

戦前の都市計画

大正期、日本の全国各地において都市が成長するとともに、様々な都市問題が発生し始めました。このため、1919年に都市計画法と市街地建築物法が姉妹法として制定されました。

そのなかで、景観形成を目的として、都市計画法に風致地区制度が、市街地建築物法に美観地区制度が定められました。

(市街地建築物法は、1950年に建築基準法となりました)

●風致地区

昭和10年代に入ると京都、鎌倉をはじめとする都市において、風致景観の優れた山並みや城跡などを保全するため、風致地区制度が積極的に用いられるようになりました。大津市でも同様に、比叡山から逢坂山へと続く山並みや琵琶湖湖岸などの優れた風致景観を保全するため、1937年に、8カ所(2,421ha)が風致地区に指定されており、今からみても先進的な取り組みであったといえます。

戦後の都市計画

昭和30年代から40年代にかけて、全国の大都市圏では急激な都市化やスプロール化が進み、1968年都市計画法が前面に改正されました。

その主な内容としては、線引き制度(市街化を推進する区域と市街化を抑制する区域に区分すること)及び開発許可制度の導入、用途地域の細分化などがあげられます。

●風致地区

高度経済成長期、全国的に都市化が進展し都市問題が深刻化するなかで、大津市においても急速に市街化が進みました。そのため、1937年に指定された風致地区が実情にあわなくなり、また、1970年3月31日に県条例第24号「滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例」が公布されたため、1972年に風致地区が変更(5地区新規指定、7地区変更)されました。

風致地区内においては、建築物の建築などを行う場合、許可が必要であり、滋賀県条例では高さ15m以下、建ぺい率40%などの制限が定められています。

●高度地区

1968年の都市計画法の全面改正をふまえ、1972年、全国的にきめ細かい用途地域(従前の4用途地域を8用途地域に変更)が導入されました。この時に、建築物の絶対高さ制限(31m=100尺)が廃止され、第一種住居専用地域のみ10mの高さ制限が適用されることとなりました。

大都市圏では、第一種住居専用地域以外の住居系用途地域について、秩序ある都市形成を目的とした用途地域と高度地区(建築物の高さの最高限度を定める)の併用が一般的に行われていました。さらに一部の都市では、商業系用途地域についても高度地区が適用されていました。

大津市では、1973年、従前からの用途地域の見直しとあわせ、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の保全、自然環境

と歴史的景観との調和（湖上から眺めた都市景観、山手から琵琶湖への眺望、神社・仏閣などの歴史的景観）を図るため、高度地区が指定されました。

昭和 40 年代後半から大都市圏においては用途地域と高度地区が併用されており、大津市における指定は先進的なことであったといえます。

●伝統的建造物群保存地区

都市計画法では、歴史・文化遺産のもつ価値をさらに高め、後世に伝えていくため、歴史的まちなみを形成している建築物、庭、石垣を周囲の環境と併せて保存することを目的に「伝統的建造物群保存地区」を定めています。また、文化財保護法（昭和 25 年制定）により、このうち特にその価値が高いものを「重要伝統的建造物群保存地区」とすることができます。こうした法制度の充実により、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落、まちなみの保存が図られるようになりました。

大津市においては、三塔十六谷、三千坊といわれた延暦寺の門前町として栄え、高僧の隠居所の「里坊」、歴史ある神社仏閣や「穴太衆積み」という伝統的な石積みが現在に残されている「坂本地区」が、1997 年に伝統的建造物群保存地区指定されています。

🌸社会資本整備の経過

1968 年（昭和 43 年）の都市計画法の改正に伴い、大津市では 1970 年（昭和 45 年）都市としての健全な発展を一体的に図るべき区域として、都市計画区域が決定されるとともに、同年、無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るために導入された線引き制度である市街化区域と市街化調整区域が決定されました。

また、昭和 40 年代後半から山麓部や丘陵部において、市や民間による計画的な土地区画整理事業が進められるとともに、中心市街地の活性化などを目指し、JR 大津駅南地区、京阪浜大津駅前地区において、市街地再開発事業が行われてきました。

同時に、道路整備も進められ、平成 17 年度末現在の都市計画道路の計画延長は 222km、整備率は 44% となっています。

市民生活の基盤である下水道施設は、市街地の拡大や人口の増加などに合わせて計画的に整備が進められ、平成 17 年度末現在の普及率は 96% に達しています。

また、湖岸部、丘陵地、河川沿いの都市計画公園や都市緑地の整備、住宅地開発に併せた公園整備などを進め（平成 17 年度末現在の計画面積は 547ha、整備率は 41%）、緑豊かな都市環境の創造に努めてきました。

一方、都市計画法に基づく開発行為に対して、良好な生活空間と秩序ある都市形成を図るため、大津市開発事業指導要綱を定め、適切な指導と規制を行ってきました。