

1 . 建築物の新築、改築または増築

1 - 1 敷地内における位置

(1) 敷地内における位置

- ・敷地内の建築物及び工作物の規模を勘案して釣合いよく配置する。

景観区：緑・低・中・一・沿・近・商2

- ・歴史的な景観を有する地域にあつては、まちなみの連続性に配慮する。

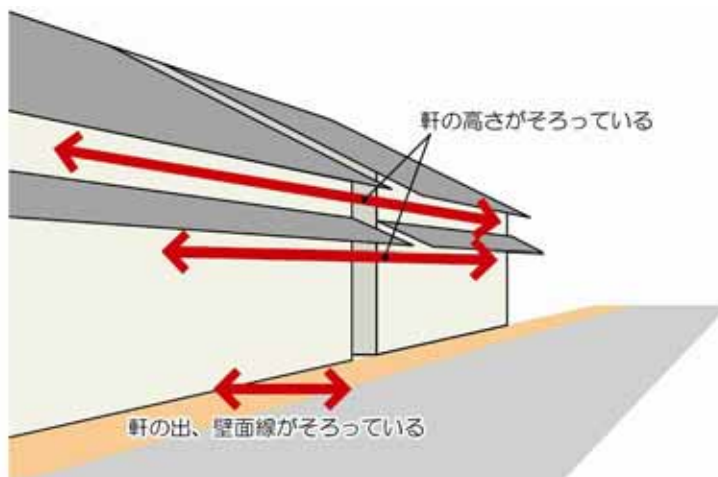
景観区：低・中・一・沿・近・商2

【解 説】

建築物などの配置は、周辺の景観にも大きな影響を与える可能性があります。

敷地内にある既存の建築物や工作物の位置や規模などだけでなく、周辺の地形や建築物などの位置や規模などについても十分考慮して配置するものとします。

特に坂本や堅田、大津百町など、歴史的な景観を有する地域では、類似した建築物の形態・意匠や道路に対して揃えられた壁面線の連なりにより、統一感のあるまちなみが形成されています。このような地域では、まちなみの連続性を保つため、周辺の建築物などの形態や軒の高さ、軒の出、壁面線に合わせた形態・意匠とします。



歴史的な景観は、大津市内で古くから見られる町家や蔵などの伝統的な様式の建築物などの連なりによって形成されています。

伝統的な様式の建築物などが概ね 2 棟以上連続してある通りに面している場合は、それらの伝統的な様式の建築物などからなる歴史的な景観の連続性に配慮します。また、通り沿いに 1 棟しかない場合においても、景観上特に重要であると判断される場合は配慮が必要です。

業務街のメインストリートの沿道など、壁面線や建物の高さが揃っており、良好な景観を形成していると考えられる地域においても、まちなみの連続性に配慮するものとします。



伝統的な様式の建築物などが 2 棟以上連続してある通りに面している場合は、それらの伝統的な様式の建築物などからなる歴史的な景観の連続性に配慮します。



通り沿いに 1 棟しかない場合においても、景観上特に重要であると判断される場合は配慮が必要です。



周辺の伝統的な建築様式を踏襲し、壁面線や軒線が揃った統一感と連続性のあるまちなみ景観を形成した例



複数の住棟を、屋根の勾配の向きと壁面の位置に変化を持たせながら配置することで、変化のある街区景観を形成した例
また、勾配屋根が背後の山並みと調和したスカイラインを形成しています

(2) 敷地境界線からの後退

- ・ 周辺に与える威圧感を軽減し、かつ修景緑化を図るための空地を確保するため敷地境界線から極力後退する。

景観区：緑・商1・準・工

- ・ 道路に威圧感及び圧迫感を与えないよう、特に道路から後退する。

景観区：緑・商1・準・工

- ・ 歴史的な景観を有する地域以外にあっては、周辺に与える威圧感を軽減し、かつ修景緑化を図るための空地を確保するため敷地境界線から極力後退する。

景観区：低・中・一・沿・近・商2

- ・ 歴史的な景観を有する地域以外にあっては、道路に威圧感及び圧迫感を与えないよう、特に道路から後退する。

景観区：低・中・一・沿・近・商2

【解説】

大規模建築物などは、その大きさが周辺の景観に圧迫感や威圧感を与えることがないよう、できるかぎり敷地境界線から後退します。

敷地内に生じた空地には、周辺景観との調和に配慮し、積極的に修景緑化を行います。

(関連：1 - 5 敷地内の緑化)

特に、道路などの公共用地との敷地境界線からは、できるかぎり大きく後退し、建築物などの威圧感・圧迫感を軽減するだけでなく、ゆったりとした道路景観を形成します。

沿道建築物の高さ(H)と前面の空間の幅(D)との比(D/H)は、道路の景観の性格を大きく左右するものであるため、周辺の景観や土地利用とあわせて配慮する必要があります。

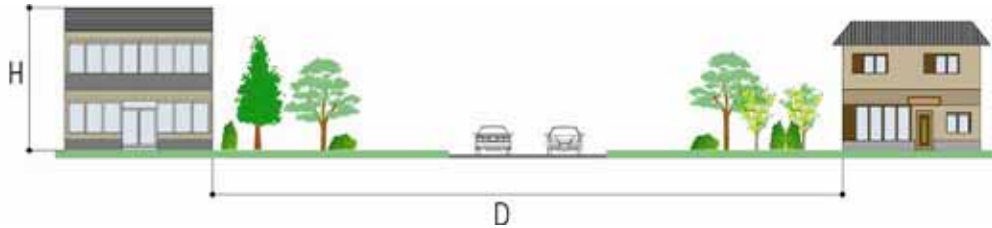
D/H=4以上では周りを囲まれた印象はなく、D/H=1~2程度の場合、心地よい囲繞感が存在するといわれています。D/H=1以下となる場合は、ともすると圧迫感、威圧感を与える可能性があるため、親密な居心地の良さが感じられるよう、配慮が必要です。

・ 大規模建築物 : 高さ10mを越える建築物・工作物など
など

< 建物にはさまれた D / H と閉鎖感 >

D / H = 4

- ・ 周辺景観と一体となる
- ・ 閉鎖感の減少
- ・ 囲い庭、広場の D / H の上限



D / H = 2

- ・ 向かいの建物が見やすい
- ・ 広々とした感じ



D / H = 1.5

- ・ よい広場の D / H (ジッテ) 京の町家のスケール



D / H = 1

- ・ 向かいの前面が目に入る
- ・ 高さと言間のほどよい釣り合い



D / H < 1

- ・ 向かいの立面の半分程度が目に入る
- ・ 近接し狭苦しい感じ
- ・ 閉所恐怖症の感覚が生じる (D / H = 0.5)



出典：建築計画教科書（建築計画教科書研究会著 / 彰国社）

- ・ ジッテ : カミロ・ジッテ (1843-1903)
著書 "Der Städte-Bau nach seinen Künstlerischen Grundsätzen" 1889 (SD 選書 175 「広場の造形」)
大規模な伝統的公共空間 (広場、道、都市の構成) を分析し、その美しさの理由を探し、デザイン原則を導き出す (適切なスケールで囲い込まれた空間の重視)



建物（高層マンション）の前面に空地を設け、広場として整備することで、建築物の圧迫感を緩和するとともにまちなみに潤いを提供した例



建物（業務ビル）のピロティを歩道に連続する広場として整備することで、建築物の圧迫感を緩和するとともにまちなみに潤いを提供した例



壁面後退部分を緑化や歩行者のための空間とすることで、建築物の圧迫感を緩和するとともにまちなみに潤いを提供した例



低層部をピロティとし、テーブルや椅子などを配置することで、建築物の圧迫感を緩和するとともにまち（商業地域）にぎわいを創出した例

-
- ・ **ピロティ**： 建物の二階以上に室を設け、一階は柱を残して吹きさらしにしておく建築様式。また、その脚のような柱。