

3 . 開発行為

3 - 1 のり面などの修景

(1) 樹木などの保全

・造成などに際しては既存樹木を保存するよう配慮する。

景観区：

【解 説】

参照： P 40 「 1 . 建築物の新築、改築または増築 1 - 8 樹木などの保全」

(2) のり面の緑化

・造成などに係る切土及び盛土に伴いのり面が生じる場合にあっては、適切な植栽を行う。

景観区：

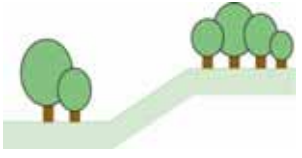
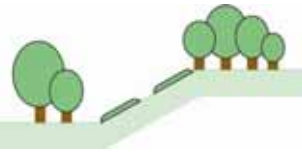
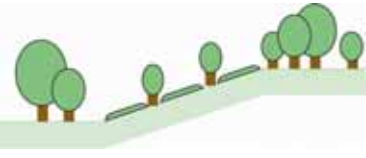
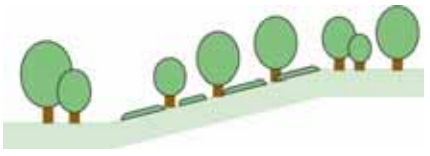
【解 説】

造成などを伴う開発行為の多くは地形を大きく改変するため、景観に大きな影響を与えるものです。

造成などに伴って生じたのり面に適切な植栽を行うことにより、土砂の流出や法面の崩壊を防ぐとともに、緑豊かな景観を形成します。

< のり面勾配と樹木の関係 >

のり面の緑化を行う際は、あらかじめそれに見合ったのり勾配や植栽地盤の造成が必要です。勾配ごとに植栽可能な樹木の目安は以下のとおりです。

勾配	断面パターン	植栽可能樹木
1 : 1.5 (66.6%) (33° 40′)		地被 芝
1 : 1.8 (55%) (29° 3′)		地被 低木
1 : 1.5 (33.3%) (18° 30′)		地被 低木 中木
1 : 1.5 (25%) (14° 00′)		地被 低木 中木 高木

出典：造園施行管理技術編（監修／国土交通省都市局公園緑地課）



造成に際し、のり面を適切に緑化することによって新しいまちなみ景観に潤いを与えている例

- ・ 高木 : 植栽時に 3.m以上の樹木
- ・ 低木 : 植栽時に 0.6m以下の樹木
- ・ 中木 : 植栽時に 0.6m以上の樹木
- ・ 地被 : 地上を被う草本類を中心としたグランドカバー植物

(3) 擁壁などの素材

・擁壁などの構造物は、石材などの自然素材を用いる。ただし、これにより難しい場合はこれを模したものをを用いる。これらの素材を用いることができない場合は、壁面の緑化、構造物前面の植栽などによる修景措置を講じる。

景観区： すべて

【解説】

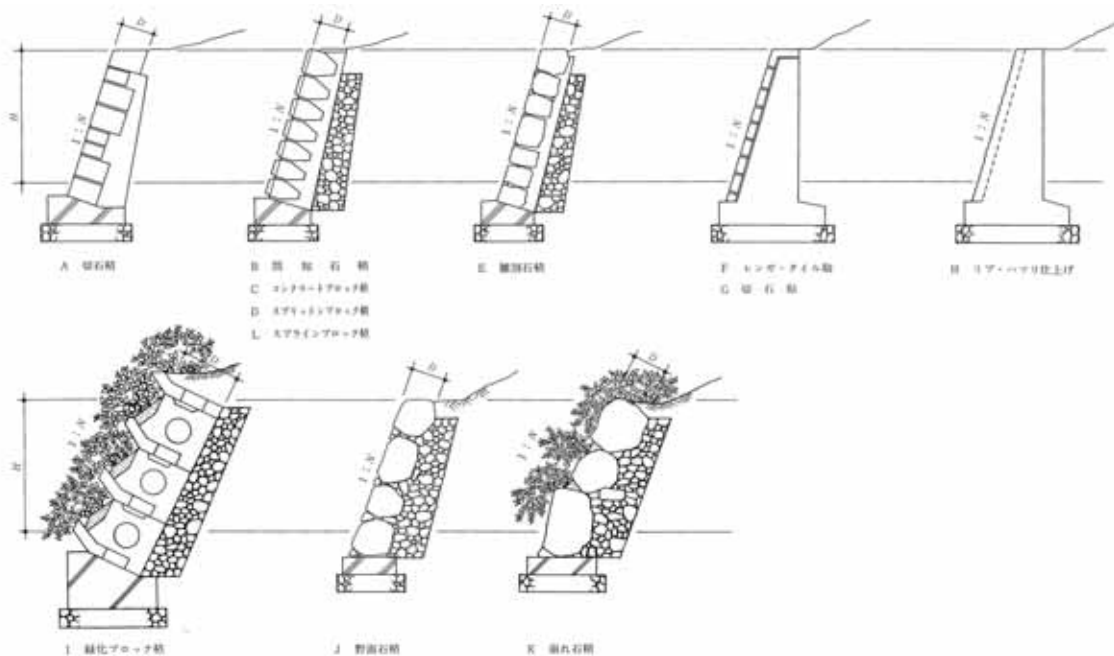
造成に伴い整備されるコンクリート擁壁は、その大きさや素材感から、地域の景観を無機質なものにする恐れがあります。造成に際しては、できるかぎり自然環境を保存するよう努めるとともに、景観に配慮した構造物のあり方を工夫します。

構造物の素材は、周辺の景観に調和する石材などの自然素材を用いることを基本とします。やむを得ず、天然素材以外の材料を使用する場合は、これを模したものをを用いることで景観との調和を図ります。

自然素材やそれを模した素材も用いることができない場合は、壁面の緑化、構造物前面の植栽、化粧型枠などにより積極的に景観的措置を講じます。

特に、道路（管理用の通路は除く）都市河川若しくは公園に面して、おおむね高さ2m以上の擁壁を設ける場合は、周辺景観に与える影響が大きいことから、その勾配や壁面形状を変化させるなど、圧迫感や威圧感を軽減する修景措置を講じます。

< 擁壁の種類 >



(出典：ランドスケープデザイン2 / 理工図書)



擁壁を石積みとすることで歴史的なまちなみ景観を維持している例



コンクリート擁壁の壁面に植栽を行うことで背後の山並みと調和した潤いのある景観を形成している例



コンクリートの擁壁を化粧型枠により修景処理することのでまちなみ景観に変化を与えている例

3 - 2 その他

(1) その他

- ・当該開発行為の区域において継続的な景観形成ができるよう、地区計画、景観協定、建築協定及び緑地協定などを定めるように努める。

景観区：すべて

【解説】

地区計画、景観協定、建築協定及び緑地協定などの制度を活用して、地域の景観特性に合ったルールを定めることで、継続的により質の高い景観形成を図ります。

地区計画	地区計画とは、住民がつくった、自治体に提案できる建築ルールのこと。 地区計画制度は、1980年に都市計画法及び建築基準法の一部改正により創設された制度で、ある一定の地区を対象に、地区の課題や特徴を踏まえ、住民からの提案や住民参画のもと、住民と市とが連携し、実情に合ったよりきめ細かい規制を都市計画に位置づけて、その地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するというもの。
景観協定	景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地の所有者、借地権者の全員の合意により、良好な景観を形成するために結ぶ協定。 定める内容は住民間で決められ、建築物や工作物のデザインをはじめ、緑化や屋外広告物の表示、ショーウィンドウの照明時間など、良好な景観形成に関する様々な内容について定めることができる。 協定は、所有権などが移転した場合にも継承される。
建築協定	建築基準法などの一般的制限以外に、市町村が条例で定める一定区域内で、関係権利者の全員の合意のもとに、建築の敷地・構造・意匠などについて取り決める協定。 住宅地としての環境や、商店街としての利便性などを維持したり、推進するために、土地の所有者、建築物の賃借権者など全員の合意により取り決めることができる。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、デザイン、建築設備など建築物に関する基準を規定していて、協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置などを定めている建築協定書を作成し、市町村（特定行政庁）の許可を受けなければならない。また、市町村の認可の公告後にその協定区域内の土地所有者になったものや、借地権、建物賃借権を取得したものにも建築協定の効力はおよぶ。建築協定の締結や変更は、全員の合意が必要だが、廃止は過半数の合意があればできる。 大津市内においては、平成18年12月現在で30箇所の協定が締結されている。
緑地協定	緑地協定とは、都市緑地保全法（1973年制定）に基づく制度で、緑地の保全、または緑化の推進に関する事項について、土地所有者などの全員の合意により協定を結ぶ制度。 「建築協定」と同様に、ある地域の土地所有者たちが、その地域の緑地の保全と緑化の推進に関する事項について、一定の取り決めをつくり、地方自治体に認可を受けて締結する。 大津市内においては、平成18年12月現在で26箇所の協定が締結されている。