

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

- ・敷地境界線から極力後退するとともに、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 すべて

【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。

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。

また、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。

敷地境界線からの後退

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。

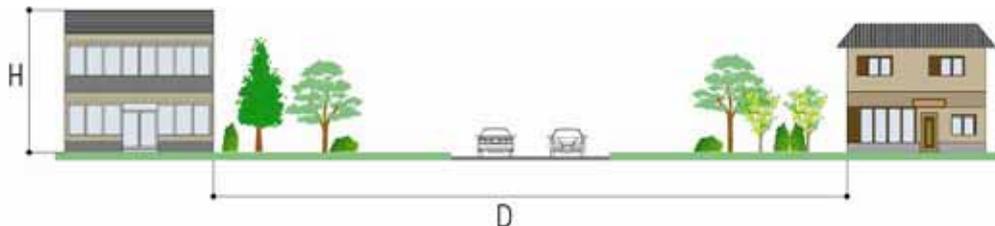
D/H = 4 以上では周りを囲まれた印象はなく、D/H = 1 ~ 2 程度の場合、心地よい囲繞感が存在するといわれています。D/H = 1 以下となる場合は、ともすると圧迫感、威圧感を与える可能性があるため、親密な居心地の良さが感じられるよう、配慮が必要です。

湖岸軸の景観区内においては、琵琶湖の開放感のある景観に配慮し、できるだけ D/H = 2 以上となるよう配慮します。

< 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）

-
- ・ 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。
 - ・ 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



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



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



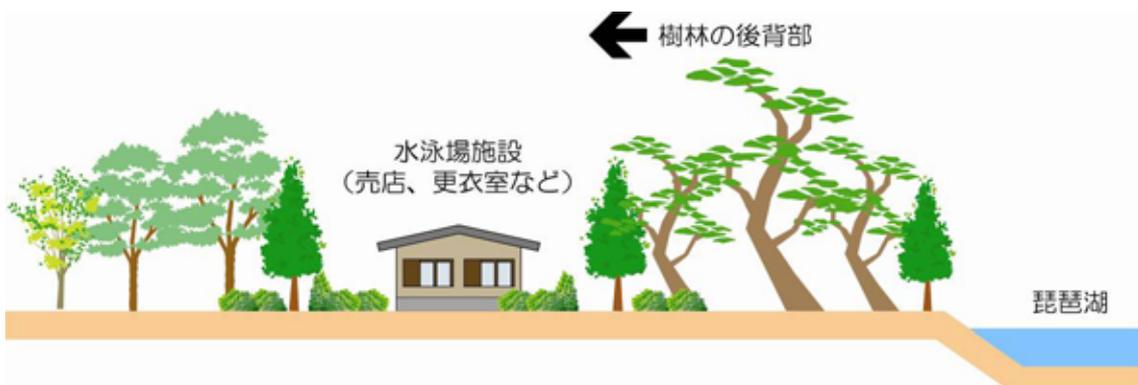
低層部をピロティとし、テーブルや椅子などを配置することで、建築物の圧迫感を緩和するとともにまち（商業地域）ににぎわいを創出した例

- ・水泳場施設（売店、更衣室など）は、できるかぎり樹林の後背部に設けるなどの措置により湖岸から目立たなくする。

景観区：砂

【解説】

水泳場施設（売店、更衣室など）は、湖岸からできるかぎり目立たないよう樹林の後背部に設けます。やむを得ず樹林の中に設ける場合は、木の伐採を要しない程度の小規模な施設にとどめ、利用者などの踏圧など樹木に与える影響を考慮します。



(2) 道路などからの後退

・原則として建築物の外壁は、湖岸道路から2メートル以上後退するとともに、琵琶湖に直接面する敷地又は汀線から10メートル以内の敷地にあつては、汀線から10メートル以上、かつ、琵琶湖側の敷地境界線から2メートル以上後退し、内湖に直接面する敷地にあつては内湖側の敷地境界線から2メートル以上後退する。ただし、古くから発達した集落のある地区であつて、湖岸または湖岸道路に接して建築物が連たんしているものにおける建築物(大規模建築物を除く。)で、周辺の建築物の配置状況を勘案し、景観形成上支障がないものについては、この限りでない。

景観区：すべて

・原則として、建築物の外壁は、隣接する道路及び河川側の敷地境界線から2メートル以上後退する。

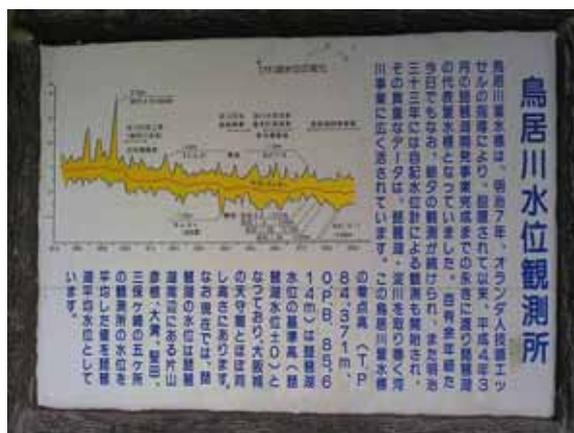
景観区：河

【解説】

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。

「湖岸道路」とは、湖岸に沿って設けられた道路で、かつ、当該道路上から多くの人々が湖を望見できる道路をいいます。詳しくは大津市景観計画図(1/2, 500)を参照して下さい。大津市景観計画図は市役所都市景観課窓口で閲覧できます。

「汀線」とは、鳥居川水位±0(B.S.L(Biwako Surface Level)=0)の時の琵琶湖の水際線の位置をいいます。鳥居川水位観測所の零点高は、T.P.+84.371mとなっており、大阪城の天守閣の高さとほぼ同じ高さです。測量等により汀線を確認する場合は、この水位標零点高を用いるものとします。



琵琶湖河川事務所 HPより
<http://www.biwakokasen.go.jp/graph2/index.php>



- ・ 大規模建築物 : 高さ10mを越える建築物・工作物など
 など (関連: 1-2 届出の対象となる行為と規模)
- ・ T . P . : Tokyo Peilの略。わが国の基準面であり東京湾平均海面を基準(0m)とした時の高さ。

「連たん（れんたん・連檐）」とは家屋が連なっていることをいいます。連たんしている地区の目安としては、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50戸以上連なっているものとします。

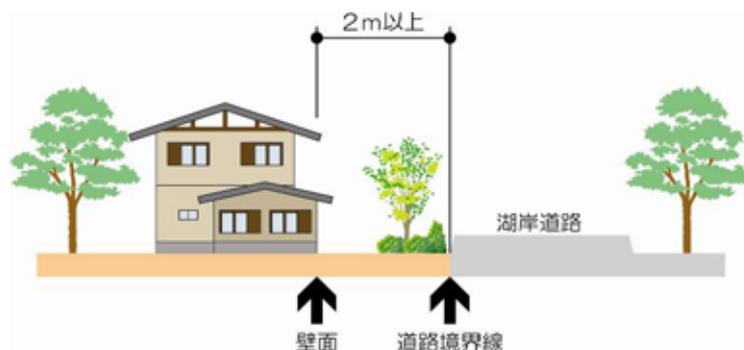


< 湖岸道路に面した敷地の場合 >

建築物の外壁は、原則として敷地と湖岸道路との境界線から、2メートル以上後退し、道路景観にゆとりを持たせるとともに緑豊かな沿道景観を形成するための緑化スペースを確保します。

敷地内に生じた緑化スペースには、生垣や中木などにより積極的に修景緑化を行います。

(関連：1 - 7 敷地内の緑化)





湖岸道路から後退し、緑化することにより、緑豊かな沿道景観を形成している例

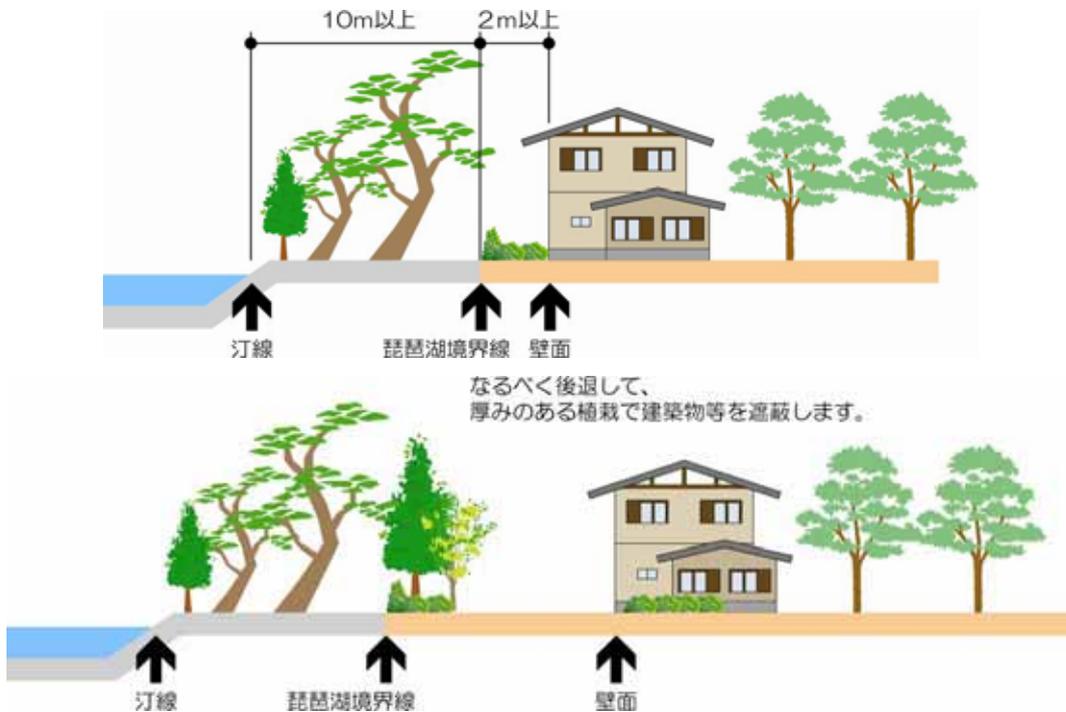
<琵琶湖に面した敷地の場合>

琵琶湖に直接面する敷地や汀線から10メートル以内の敷地においては、建築物の外壁は、建築物などが雄大な琵琶湖景観に与える圧迫感を和らげ、融和を図ることのできるよう、原則として汀線から10メートル以上、琵琶湖側の敷地境界線から2メートル以上後退し、緑化スペースを確保します。

敷地内に生じた緑化スペースには、高木などにより積極的に修景緑化を行います。

特に、琵琶湖に面する大規模建築物などは、周辺の景観に大きな影響を与え、湖岸に圧迫感や威圧感を生じられる恐れがあるため、汀線からの距離に関わらず、できるかぎり敷地境界から後退し、植栽により遮蔽します。高い遮蔽効果を確認するためには、10メートル以上の幅を確保し、高木を中心とした3列程度の厚みのある植栽とします。

(関連：1 - 7 敷地内の緑化)

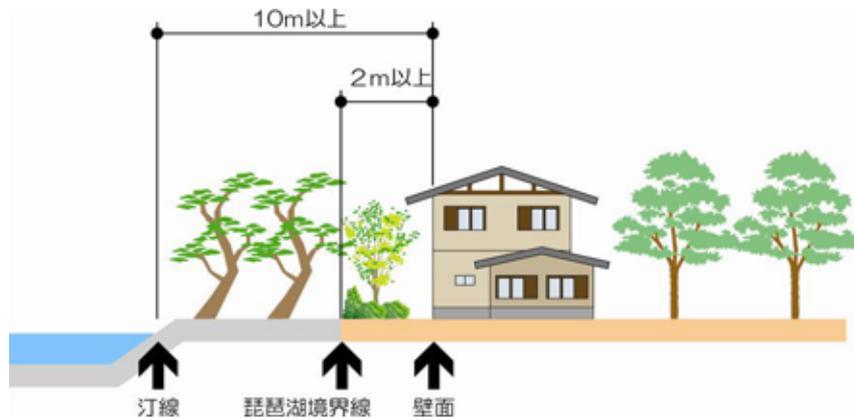


<内湖に面した敷地の場合>

内湖に直接面する敷地においても、建築物の外壁は、建築物などが雄大な琵琶湖景観に与える圧迫感を和らげ、融和を図ることのできるよう、原則として内湖側の敷地境界線から2メートル以上後退し、緑化スペースを確保します。

敷地内に生じた緑化スペースには、生垣や中木などにより積極的に修景緑化を行います。

(関連：1 - 7 敷地内の緑化)



敷地境界から後退し、緑化することにより、緑豊かな湖岸景観を創り出している例

<適用除外>

湖や湖岸道路に近接して発達した集落で、それらが琵琶湖周辺の独特の風情として受け継がれている地区において、それらの町並みを維持していくことが好ましい場合には上記後退の適用を除外します。

また、狭小宅地などの場合にみられるように、後退することでその建築物の機能が著しく阻害される場合についても適用を除外します。

< 河畔林景観区内の場合 >

河畔林景観区内では、隣接する道路及び河川側の敷地境界線から2メートル以上後退し、道路景観にゆとりを持たせるとともに緑豊かな沿道景観を形成するための緑化スペースを確保します。

敷地内に生じた緑化スペースには、生垣や中木などにより積極的に修景緑化を行います。

(関連：1 - 7 敷地内の緑化)

