

大津市景観計画ガイドライン

1



手 続 編

水が煌めく景観

水・緑・人が織りなす古都のかがやき
～自然と歴史と時代の文化が響きあう古都大津の景観を創り、育てる～

緑が薫る景観

歴史を育む景観

はじめに

大津市は、比良の山並みや白砂青松の湖畔に代表される自然の魅力と、県都として培われてきた都市の活力、豊かな歴史と文化に彩られた恵み豊かな都市です。

667年に天智天皇が近江大津宮^{*1}に都を移して以来、びわ湖を支配する要所として、また東海道の五十三番目の宿場町として栄えてきました。さらには、世界文化遺産の「比叡山延暦寺」や紫式部ゆかりの「石山寺」など、各時代を代表する多くの歴史文化遺産が今に引き継がれています。また、眼前に広がる琵琶湖の広大な水面、白砂青松^{*2}の砂浜や季節により表情を変える山並みなど、近江八景^{*3}に代表される優れた自然景観が形成されてきました。

大津市では、こうした水と緑の自然景観や歴史景観を守るとともに、さらなるきらめきを放つ古都大津の風格ある景観づくりを推進するため、平成16年に「古都大津の風格ある景観をつくる基本条例」を制定するとともに、「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」を策定し、歴史的風土を守り、活かしながら、古都にふさわしい風格あるまちづくりのための市独自の施策を実施してきました。

平成18年には、「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」の基本目標を実現するために、大津市のあるべき景観像を明確にし、市民と行政が協働して取り組む景観づくりの指標とするとともに、その実現のための規制誘導の基準を定めた「大津市景観計画」（景観法第8条に基づく）を策定しています。

この大津市景観計画に基づき、届出が必要となる一定の規模以上の行為は、周辺の景観に与える影響が大きいと、立地する地域全体の景観との調和に配慮することが重要です。

本ガイドラインは、建築物や工作物の建設等、一定の規模以上の行為を行おうとする設計者・事業者をはじめ市民の方々が、古都大津らしい風格のある景観の形成について検討する際に役立つ手引書となるよう、取りまとめたものです。

皆様の参考になれば幸いです。

^{*1}近江大津京（おうみおおつきょう）・近江大津宮錦織遺跡（おうみおおつのみやにしこおりいせき）：

667年、天智天皇により明日香から遷都されたが、672年の壬申の乱で廃都と化した。以後長らく宮跡さえ不明で、所在地を巡り論議を呼んでいたが、昭和40年代にこの地に宮跡らしき遺構が発見された。近江大津宮錦織遺跡は、錦織2丁目に広がる国指定史跡。

^{*2}白砂青松（はくしゃせいしょう）：

白い砂と青々とした松により形成される日本の美しい海岸の風景のたとえ。大津市においては、志賀地域の湖岸線に沿って松林が茂る砂浜の風景を見ることができる。

^{*3}近江八景（おうみはっけい）：

江戸時代初期、中国の瀟湘八景になぞらえ、安土桃山時代の公卿、近衛信尹が選定したといわれる。「比良の暮雪」「堅田の落雁」「唐崎の夜雨」「三井の晩鐘」「矢橋の帰帆」「栗津の晴嵐」「瀬田の夕照」「石山の秋月」の八景。うち七景までが大津に属しており、他の一景、矢橋も大津の地から見た風景である。

ガイドラインの目的

本ガイドラインは、大津市景観計画における「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」に示された景観形成の基準について、景観づくりの主体となる市民、事業者、行政が、その取り組みについて**共通の認識**を持つことができるよう、参考図・写真による具体的事例や数値などにより、わかりやすく解説したものです。

ガイドラインの構成

本ガイドラインは、次の5編で構成しています。

● 手続編

届出の方法や、届出の対象となる行為と規模、必要な添付書類（書式・記入例）等について、解説を行うとともに資料を添付しています。

● 景観地域基準編

景観地域（琵琶湖及び湖岸軸を除く市域全域）を対象とした景観形成基準について解説を行うとともに事例を提示しています。

- | | | |
|-------------|------------------|-------------|
| ① 緑地景観区 | ⑤ 沿道市街地景観区 | ⑨ 準工業地景観区 |
| ② 低層住宅地景観区 | ⑥ 近隣商業地景観区 | ⑩ 工業地景観区 |
| ③ 中高層住宅地景観区 | ⑦ 商業地景観区（600%以上） | ⑫ 都市河川沿岸景観区 |
| ④ 一般市街地景観区 | ⑧ 商業地景観区（600%未満） | ⑬ 自然河川沿岸景観区 |

● 湖岸軸基準編

湖岸軸（水辺の景観区）を対象とした景観形成基準について解説を行うとともに事例を提示しています。

- | | | |
|------------|------------|------------|
| ① 市街地水辺景観区 | ④ 山岳水辺景観区 | ⑦ 水辺景観特別地区 |
| ② 集落水辺景観区 | ⑤ ヨシ原樹林景観区 | |
| ③ 砂浜樹林景観区 | ⑥ 河畔林景観区 | |

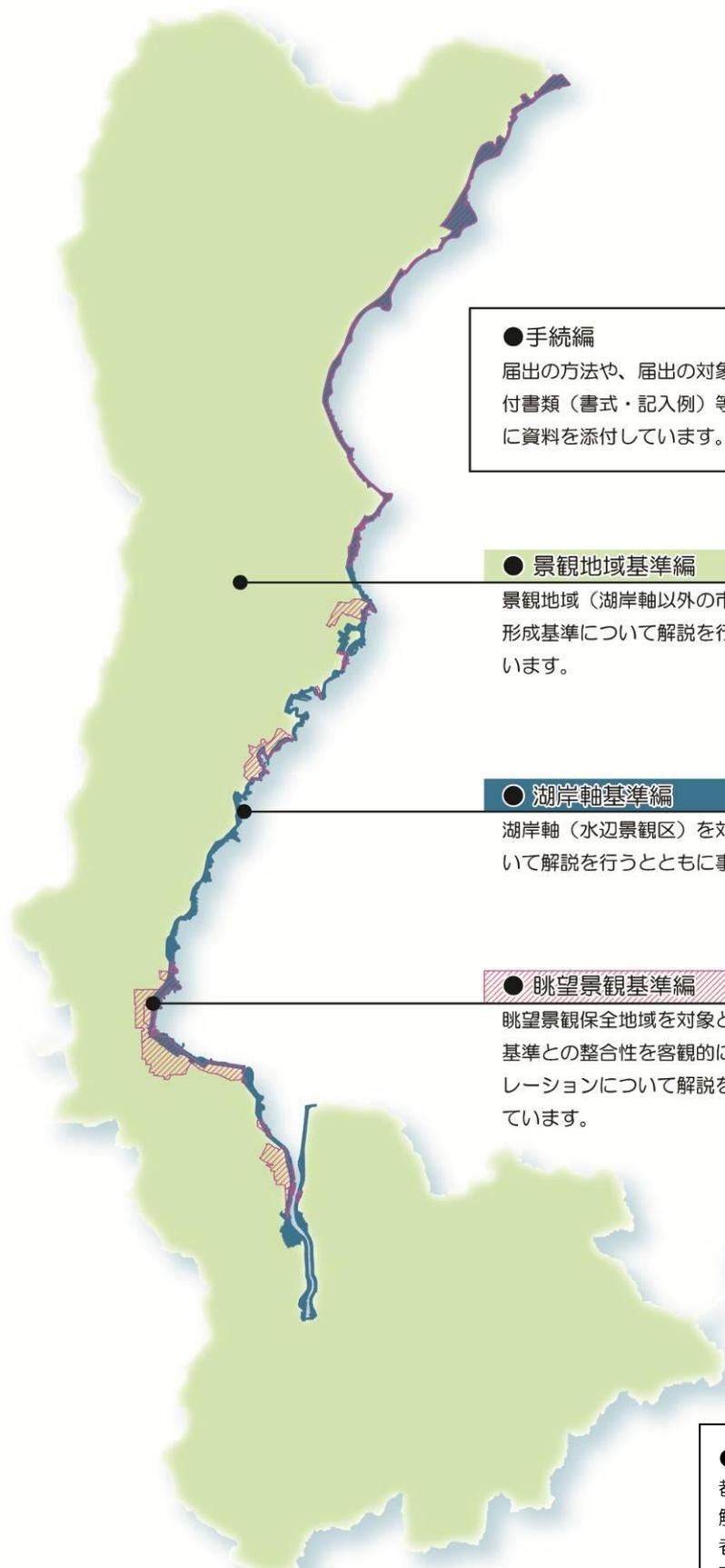
● 眺望景観基準編

眺望景観保全地域を対象とした景観形成基準および、基準との整合性を客観的に判断するための景観シミュレーションについて解説を行うとともに事例を提示しています。

- | | | |
|----------|-----------------|----------|
| ① 北部湖岸地域 | ④ 園城寺門前・西大津都心地域 | ⑦ 瀬田唐橋地域 |
| ② 堅田地域 | ⑤ 大津都心地域 | |
| ③ 雄琴地域 | ⑥ 旧東海道沿道地域 | |

● 都心景観路編

都心景観路の景観形成の基準を解説する手引きとして、土地所有者などの関係者や設計者等が、計画検討や設計の際に活用していただくものです。



● 手続編

届出の方法や、届出の対象となる行為と規模、必要な添付書類（書式・記入例）等について、解説を行うとともに資料を添付しています。

● 景観地域基準編

景観地域（湖岸軸以外の市域全域）を対象とした景観形成基準について解説を行うとともに事例を提示しています。

● 湖岸軸基準編

湖岸軸（水辺景観区）を対象とした景観形成基準について解説を行うとともに事例を提示しています。

● 眺望景観基準編

眺望景観保全地域を対象とした景観形成基準および、基準との整合性を客観的に判断するための景観シミュレーションについて解説を行うとともに事例を提示しています。

● 都心景観路編

都心景観路の景観形成の基準を解説する手引きとして、土地所有者などの関係者や設計者等が、計画検討や設計の際に活用していただくものです。

1 手続き編

1. 景観法に基づく 届出について	
1-1 届出手続きのフローと ガイドラインの使い方	1
1-2 大津市景観計画の見方	3
1-3 大津市景観計画の構成	5
1-4 届出の対象となる 行為と規模	12
1-5 届出に必要な書類	17
(1) 事前協議における必要書類	
(2) 届出の必要書類	
1-6 様式及び記入例	33
(1) 届出に必要な書類	
(2) 届出書の記入例	
(3) 様式	

参考資料

- 景観法
- 古都大津の風格ある景観をつくる基本条例
- 大津市景観法施行条例

2 景観地域基準編

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

- (1) 敷地内における位置
- (2) 敷地境界線からの後退

1-2 形態・意匠 6

- (1) 形態
- (2) 屋根の形態
- (3) 屋上設備
- (4) 屋上工作物
- (5) 意匠

1-3 色彩 17

- (1) 使用できる色彩
- (2) 配色
- (3) 屋上工作物の色彩

1-4 素材 29

- (1) 素材
- (2) 使用を避ける素材

1-5 敷地内の緑化 32

- (1) 配植
- (2) 樹高
- (3) 緑化の割合
- (4) 自然植生への配慮

1-6 樹木などの保全 44

- (1) 樹木などの保全

2. 工作物の新築、改築 または増築

2-1 煙突、ごみ焼却施設、アンテナ、鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱その他これらに類するもの、記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの及び高架水槽 45

- (1) 敷地内における位置
- (2) 形態・意匠

<ul style="list-style-type: none"> (3) 色彩 (4) 敷地内の緑化 (5) 樹木などの保全 	<p>2-7 その他 61</p> <hr/> <p>(1) 敷地内の緑化</p>
<p>2-2 彫像その他 これに類するもの 50</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) 形態・意匠・色彩 (2) 敷地内の緑化 	<p>3. 開発行為</p> <p>3-1 のり面などの修景 62</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) 樹木などの保全 (2) のり面の緑化 (3) 擁壁等の素材
<p>2-3 汚水または 廃水进行处理する施設 52</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内における位置 (2) 形態・意匠 (3) 色彩 (4) 敷地内の緑化 (5) 樹木などの保全 	<p>3-2 その他 67</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) その他
<p>2-4 メリーゴーラウンド、観覧 車、飛行塔、コースター、ウォー ターシュートなどの遊戯施設 55</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内における位置 (2) 敷地内の緑化 (3) 樹木などの保全 	
<p>2-5 アスファルトプラント、コ ンクリートプラント、クラッシャ ープラントその他これらに類す る製造施設及び石油、ガス、LPG、 穀物、飼料などを貯蔵する施設そ 他これらに類するもの 57</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内における位置 (2) 意匠 (3) 色彩 (4) 敷地内の緑化措置 (5) 樹木などの保全 	
<p>2-6 電気供給のための電線路、 有線電気通信のための線路又は 空中線系（その支持物を含む。） 59</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> (1) 位置 (2) 形態・色彩 	

3 湖岸軸基準編

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
(1) 敷地内における位置	
(2) 道路などからの後退	
1-2 形態	9
(1) 形態	
(2) 建物の高さ	
(3) 屋根の形態	
(4) 屋上設備	
1-3 規模	16
(1) 規模	
1-4 意匠	20
(1) 意匠	
1-5 色彩	26
(1) 使用できる色彩	
(2) 配色	
1-6 素材	37
(1) 素材	
(2) 使用を避ける素材	
1-7 敷地内の緑化	40
(1) 敷地内の緑化	
(2) 樹高	
(3) 緑化の割合	
(4) 自然植生への配慮	
1-8 樹木などの保全	52
(1) 樹木などの保全	
2. 建築物などの移転	54
3. 建築物などの 外観の模様替え	54

4. 建築物などの外観の
色彩の変更 54

5. 工作物の新築、改築または
増築

5-1 垣、さく、へい（建築物に
附属するものを含む。）その他こ
れらに類するもの 55

- (1) 形態・意匠
- (2) 色彩
- (3) 素材

5-2 門（建築物に附属するもの
を含む。） 58

- (1) 形態・意匠・色彩

5-3 擁壁 59

- (1) 形態
- (2) 意匠
- (3) 素材

5-4 煙突またはごみ焼却施設
アンテナ、鉄筋コンクリート造り
の柱、鉄柱その他これらに類する
もの
記念塔、電波塔、物見塔などその
他これらに類するもの
高架水槽 62

- (1) 敷地内における位置
- (2) 形態・意匠・色彩
- (3) 規模
- (4) 敷地内の緑化
- (5) 樹木などの保全

5-5 彫像その他
これに類するもの 67

- (1) 敷地内における位置
- (2) 形態・意匠・色彩
- (3) 規模
- (4) 敷地内の緑化
- (5) 樹木などの保全

5-6 汚水または
廃水処理する施設 70

- (1) 敷地内における位置
- (2) 意匠
- (3) 色彩
- (4) 敷地内の緑化
- (5) 樹木などの保全

5-7 メリーゴーラウンド、観覧
車、飛行塔、コースター、ウォー
ターシュートその他これらに類
する遊戯施設 73

- (1) 敷地内における位置
- (2) 規模
- (3) 敷地内の緑化
- (4) 樹木などの保全

5-8. アスファルトプラント、コ
ンクリートプラント、クラッシャ
ープラントその他これらに類す
る製造施設
石油、ガス、LPG、穀物、飼料な
どを貯蔵する施設
その他これらに類する施設 76

- (1) 敷地内における位置
- (2) 規模
- (3) 意匠
- (4) 色彩
- (5) 敷地内の緑化
- (6) 樹木などの保全

5-9 電気供給のための電線路、
有線電気通信のための線路また
は空中線系（その支持物を含む。） 79

- (1) 位置
- (2) 規模
- (3) 形態・色彩
- (4) 敷地内の緑化

6. 木竹の伐採 82

- (1) 樹木などの保全
- (2) 生態系への配慮

7. 屋外における土石、廃棄物 その他の物件の堆積 85

- (1) 敷地内における位置・樹木な
どの保全
- (2) 形態
- (3) 敷地内の緑化
- (4) 樹木などの保全

8. 開発行為

8-1 のり面などの修景 88

- (1) 樹木などの保全
- (2) のり面の緑化
- (3) 擁壁
- (4) 敷地内の緑化

8-2 その他 91

- (1) その他

9. 鉱物の掘採 または土石の採取 92

- (1) 敷地内の緑化

10. 水面の埋立てまたは干拓 93

- (1) 形態・素材
- (2) 敷地内の緑化

11. 土地の開墾 その他の土地の形質の変更 95

- (1) 樹木などの保全
- (2) 敷地の形状
- (3) 敷地内の緑化

4 眺望景観基準編

1. 景観シミュレーションについて 1

2. 北部湖岸地域の 景観シミュレーション

2-1 景観シミュレーションの 目的 4

- (1) 景観の種類
- (2) 景観シミュレーションの目的

2-2 景観シミュレーションの 進め方 5

- (1) 景観シミュレーションのフロー
- (2) 景観シミュレーションのタイプ
- (3) 景観シミュレーションの手順

2-3 眺望景観保全地域に おける景観形成基準の解説 16

- (1) 建築物等の高さ
- (2) 建築物等の形態
- (3) 建築物等の色彩
- (4) 広告物の高さ
- (5) 広告物の意匠など
- (6) 設備
- (7) その他

3. その他の眺望景観保全地域の 景観シミュレーション

参考資料

- ・景観影響評価シート

3-1 景観シミュレーションの 目的 24

- (1) 景観の種類
- (2) 景観シミュレーションの目的

3-2 景観シミュレーションの 進め方 25

- (1) 景観シミュレーションのフロー
- (2) 景観シミュレーションの手順

3-3 眺望景観保全地域に おける景観形成基準の解説 33

- (1) 建築物等及び広告物の高さ
- (2) 建築物等の形態
- (3) 建築物等の色彩
- (4) 広告物の色彩
- (5) 設備
- (6) その他

3-4 重要眺望点における 撮影箇所 37

- (1) 浮御堂（北向き）
- (2) 浮御堂（南向き）
- (3) 大津港
- (4) 大津湖岸なぎさ公園（打出の森）
- (5) 園城寺観音堂
- (6) 柳ヶ崎（びわ湖大津館）
- (7) 大津S.A.
- (8) 瀬田湖岸緑地（琵琶湖漕艇場）
- (9) 唐橋公園

5 都心景観路編

1. 本ガイドラインの位置付け 1

2. 都心景観路の対象路線と景観形成に関する方針 1

3. 都心景観路ガイドライン 2
(1) 規模

付録…

ルール（方針、方策等）検討のススメ 3

(1) 住民主体で考えるルール（方針、方策等）の検討の進め方

(1) 住民主体で考えるルール（方針、方策等）の検討の進め方 3

(2) 都心景観路の参考ルール（方針、方策等） 5
