

# 景観計画区域内行為届出の要領（開発行為）

大津市では、あるべき景観像を明確にするとともに、その実現のための規制誘導の基準を定めることを目的とした「大津市景観計画」を、景観法に基づき定めており、市域全域における一定規模を超える行為を対象とした届出制度を施行しています。

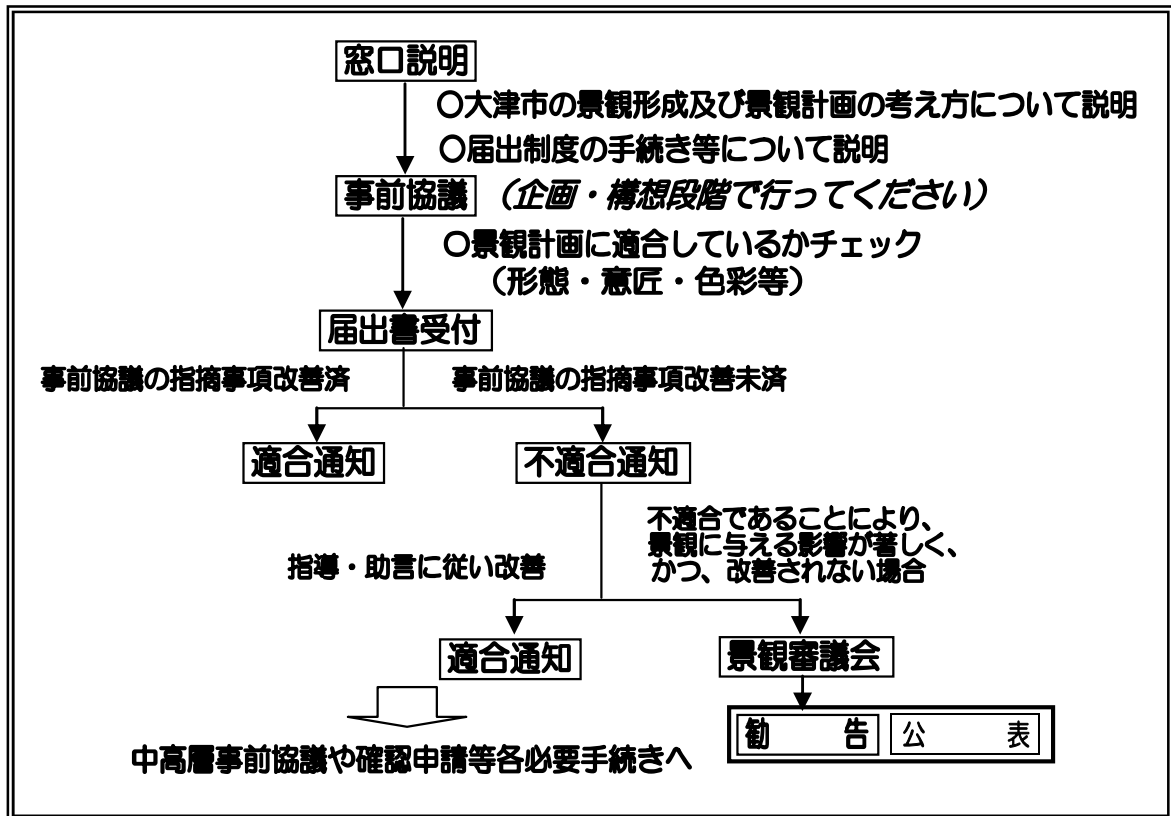
この届出制度では、届出いただいた行為内容について、大津市景観計画に定める規制誘導基準に基づき審査した結果を、適合通知又は不適合通知としてお返しします。

また、不適合である内容により景観に与える悪影響が著しい場合、計画内容の改善を勧告し、その内容を公表することがあります。

## 1. 届出の手続きフロー

届出の前に事前協議を行っていただく必要があります。事前協議は企画・構想段階で行い、中高層建築物の事前協議や確認申請などの必要諸手続きの前に届出の手続きを終えてください。

事前協議の開始時には、図面が揃っている必要はありませんので、計画が確定する前の出来るだけ早い段階で事前協議を開始してください。



## 2. 届出についての問い合わせ先

大津市役所 都市計画部 都市計画課  
〒520-8575 大津市御陵町3-1  
Tel 077-528-2956 / Fax 077-527-1028

### 3. 届出対象となる行為

以下に掲げる行為をしようとする場合は、事前協議を行ったうえで、届出を行う必要があります。

届出対象となる行為の規模は、景観区ごとに定められています。下表をご参照ください。

- イ 建築物の新築、増築、改築、移転・外観を変更することとなる修繕、模様替・色彩の変更
- ロ 工作物の新設、増築、改築、移転・外観を変更することとなる修繕、模様替・色彩の変更
- ハ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- ニ 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更
- ホ 木竹の伐採
- ヘ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ト 水面の埋立て又は干拓

#### 届出対象となる行為の規模（その1）

	行為種別	イ. 建築物の建築等 ※	ロ. 工作物の建設等 ※	ハ. 開発行為
	景観区			
(1)	緑地景観区 低層住宅地景観区	① 高さ10mを超えるもの ② 床面積500㎡を超えるもの	① 高さ10m（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。）は高さが1.5m）を超えるもの	開発行為のうち 1000㎡以上のもの
(2)	中高層住宅地景観区 一般市街地景観区 沿道市街地景観区 準工業地景観区 近隣商業地景観区	① 高さ13mを超えるもの ② 延床面積1500㎡を超えるもの	① 高さ13m（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。）は高さが1.5m）を超えるもの	開発行為のうち 1000㎡以上のもの
(3)	工業地景観区 商業地景観区	① 高さ15mを超えるもの ② 延床面積3000㎡を超えるもの	① 高さ15mを超えるもの	開発行為のうち 1000㎡以上のもの
(4)	市街地水辺景観区 集落水辺景観区 砂浜樹林景観区 山岳水辺景観区 ヨシ原樹林景観区 河畔林景観区	① 建築物（へいを除く。）の新築、改築、増築又は移転で、その新築、改築、増築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの ② 建築物（へいを除く。）の新築、改築、増築又は移転で、新築、改築又は増築後の建築物の高さが5mを超えることとなるもの ③ へいの新築、改築、増築又は移転で高さが1.5mを超えるもの ④ へいの新築、改築、増築又は移転で長さが10mを超えるもの ⑤ へいの改築、増築で、改築又は増築後のへいの高さが1.5m又は長さが10mを超えることとなるもの	① 垣（生垣を除く。）、さく、へい、擁壁その他これらに類するもので、高さ1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの ② 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（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物（以下「屋外広告物」という。）および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を除く。）、記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの（屋外広告物に該当するものを除く。）、彫像その他これに類するもの（屋外広告物に該当するものを除く。）、高架水槽、メリーゴーランド、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、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、飼料等を貯蔵する施設その他これらに類する施設で、高さ5mを超えるもの ③ 汚水又は廃水を処理する施設で、高さ1.5mを超え、又はその築造面積の合計が100㎡を超えるもの ④ 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。）で、高さが10m以上のもの	開発行為のうち 1000㎡以上のもの
(5)	水辺景観特別地区	（イ）欄（4）項①～⑤に掲げるもの	（ロ）欄（4）項①～④に掲げるもの	開発行為のうち 1000㎡以上のもの

※外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡以下であるものを除く。

## 届出対象となる行為の規模（その2）

	行為種別 景観区	二、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	ホ、木竹の伐採	ハ、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	ト、水面の埋立て又は干拓
(1)	緑地景観区 低層住宅地景観区				
(2)	中高層住宅地景観区 一般市街地景観区 沿道市街地景観区 準工業地景観区 近隣商業地景観区				
(3)	工業地景観区 商業地景観区				
(4)	市街地水辺景観区 集落水辺景観区 砂浜樹林景観区 山岳水辺景観区 ヨシ原樹林景観区 河畔林景観区		以下の全てに該当する木竹の伐採 ① 木竹の高さが5mを超えるもの ② 林業を営むために行う木竹の伐採以外のもの	以下の全てに該当する土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 ① 堆積の高さが1.5mを超え、若しくはその堆積に係る部分の面積が100㎡を超えるもの ② 堆積された物件が外部から見通すことができる場所での堆積 ③ 堆積の期間が30日を超えて継続するもの	
(5)	水辺景観特別地区	① 切土又は盛土により生ずるのり面の高さが1.5mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ② 切土又は盛土により生ずるのり面の長さが10mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ③ 当該行為に係る部分の面積が100㎡を超える土地の開墾その他の土地の形質の変更	以下の全てに該当する木竹の伐採 ① 木竹の高さが5mを超えるもの ② 林業を営むために行う木竹の伐採以外	以下の全てに該当する土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 ① 堆積の高さが1.5mを超えるもの、若しくはその堆積に係る部分の面積が100㎡を超えるもの ② 堆積された物件が外部から見通すことができる場所での堆積 ③ 堆積の期間が30日を超えて継続するもの	① 盛土により生ずるのり面の高さが1.5mを超える水面の埋立て又は干拓 ② 長さが10mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ③ 当該行為に係る部分の面積が100㎡を超える土地の開墾その他の土地の形質の変更

## 4. 適用除外となる行為

以下に該当する行為については、景観法に基づく届出は必要ありません。

- 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年滋賀県条例第24号）第2条第1項の規定による許可を受け、又は同条第3項の規定による協議若しくは同条例第3条の規定による通知をして行う行為
- 大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成16年条例第5号）第2条第1項の規定による許可を受け、又は同条第3項の規定による協議若しくは同条例第3条の規定による通知をして行う行為
- 大津市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成元年条例第59号）第4条第1項の規定による許可を受け、又は同条例第6条の規定による協議若しくは同条例第7条の規定による通知をして行う行為
- 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第8条第1項の規定による許可を受けて行う行為
- 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第3項の規定による許可を受けて行う行為
- 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2第1項、第34条第1項若しくは第2項又は第49条第1項の規定による許可を受けて行う行為
- 地区計画等（都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等をいう。）の区域（地区整備計画（同法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画をいう。）、特定建築物地区整備計画（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。）、防災街区整備地区整備計画（同法第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画をいう。）、歴史的風致維持向上地区整備計画（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第2項第1号に規定する歴史的風致維持向上地区整備計画をいう。）、沿道地区整備計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画をいう。）又は集落地区整備計画（集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第3項に規定する集落地区整備計画をいう。）が定められている区域に限る。）内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築その他の政令で定める行為
- 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第4条又は第5条の規定に基づく条例の規定に適合する屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置

## 5. 主な規制誘導基準（開発行為）

全ての景観区で共通の項目
・造成などに係る切土及び盛土に伴い <u>のり面</u> が生じる場合にあつては、適切な <u>植栽</u> を行う。 ・ <u>擁壁</u> などの構造物は、石材などの <u>自然素材</u> 又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、 <u>化粧型枠</u> の使用、 <u>構造物前面の植栽</u> などによる修景措置を講じる。
市街地水辺景観区、集落水辺景観区、砂浜樹林景観区、山岳水辺景観区、ヨシ原樹林景観区、河畔林景観区、水辺景観特別地区（ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例の琵琶湖景観形成地域）の7景観区での項目
・ <u>駐車場</u> を設置する場合は、 <u>外周部に修景緑化</u> を行う。 ・ <u>琵琶湖</u> 、 <u>堅田内湖</u> 、 <u>瀬田川</u> 及び <u>湖岸道路</u> に面して <u>擁壁</u> などの構造物を設置する場合は、高さを極力 <u>低いものとする</u> 。

なお、規制誘導基準の詳細については、大津市景観計画（全文）をご確認いただく必要があります。大津市景観計画（全文）は大津市ホームページにて公開しております。

## 6. 事前協議における必要書類（開発行為）

○協議窓口は大津市都市計画課（市役所本館3階）です。

○事前協議書は正副あわせて2部必要です。（届出者の捺印は不要です。）

### (1) **事前協議書**（指導要綱様式第1号）

ア 届出者及び代理人の欄は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

イ 行為の種類については、該当する口にしを記入してください。

ウ 行為の所在地は、住居表示でなく地名地番を記入してください。

エ 景観構成要素、地区、景観区は、大津市景観計画において分類されているもののうち該当するものを記入してください。

オ 用途地域、容積率については、都市計画により分類されているもののうち該当するものを記入してください。市街化調整区域等用途地域の指定が無い場合は、「指定なし」と記入してください。

カ 行為期間については、予定期間を具体的な日付で記入してください。

### (2) **委任状**

ア 設計者等の代理人が申請書類を訂正する場合には必ず必要です。

イ 書式は任意ですが、景観法に基づく届出について委任されている必要があります。

### (3) **付近見取図**

ア 敷地の位置を表す図面は大津市市域図（1/2500）に限ります。

（都市計画課（本館3階）にて写し（A3サイズ）を購入できます。）

イ できるかぎり北を上にして作成し、縮尺、方位を記入してください。

ウ 届出位置を用紙のおおよそ中心とし、「届出地」と明記してください。

### (4) **写真**

3枚以上を原則とし、敷地の全体及び敷地周辺の状況がわかるものを添付してください。

### (5) **図面**

届出の必要書類（7. 届出の必要書類 参照）のうち、事前協議開始時点で用意できるものを添付してください。審査、協議を行い、計画が確定し、届出の必要書類が全てそろった後、事前協議を終了し、届出の手続きへ進みます。

## 7. 届出の必要書類（開発行為）

- 事前協議書に添付されたものと共通で結構です。（届出用として別に添付することは不要です。）
- 届出窓口は天津市都市計画課（市役所本館3階）です。
- 届出書は正副あわせて2部必要です。（届出者の捺印は不要です。）
- 書類は、すべてAサイズをお願いします。

### 7-1. 添付が必要な図書

下表に掲げる図書が必要になります。

必要図書名	行為の種類	開発行為
届出書（細則様式第3号）		○
委任状		○
付近見取図（縮尺2,500分の1市域図）		○
写真（敷地・敷地周辺の状況を撮影したもの）		○
設計説明書		○
現況平面図（縮尺500分の1以上）		○
土地利用計画図（縮尺500分の1以上） （造成計画平面図（縮尺500分の1以上））		○
現況断面図（縮尺500分の1以上）		○
計画断面図（縮尺500分の1以上）		○

### 7-2. 添付図書作成における注意事項

#### ○開発行為について

##### (1) **届出書**（細則様式第3号）

- ア 届出者及び代理人の欄は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
- イ 行為の所在地は、住居表示でなく地名地番を記入してください。
- ウ 景観構成要素、地区、景観区は、天津市景観計画において分類されているもののうち該当するものを記入してください。
- エ 用途地域、容積率については、都市計画により分類されているもののうち該当するものを記入してください。市街化調整区域等用途地域の指定が無い場合は、「指定なし」と記入してください。
- オ 行為期間については、予定期間を具体的な日付で記入してください。

##### (2) **委任状**

- ア 設計者等の代理人が届出書類を訂正する場合には必ず必要です。
- イ 書式は任意ですが、景観法に基づく届出について委任されている必要があります。
- ウ 事前協議における委任状と兼ねることができます。ただし、事前協議時に添付した委任状において景観法に基づく届出全般について委任されている必要があります。（事前協議についてのみの委任状では不可）

(3) **付近見取図**

- ア 敷地の位置を表す図面は大津市市域図（1/2500）に限ります。  
（都市計画課（本館3階）にて写し（A3サイズ）を購入できます。）
- イ できるかぎり北を上にして作成し、縮尺、方位を記入してください。
- ウ 届出位置を用紙のおおよそ中心とし、「届出地」と明記してください。

(4) **写真**

- ア 3枚以上を原則とし、敷地の全体及び敷地周辺の状況がわかるものを添付してください。  
また、写真撮影位置、方向について、案内図を添付してください。現況平面図等と兼ねていただいても結構です。

(5) **現況平面図**

- 開発行為の許可申請の手続きにおける事前審査に添付するものと同様のものを用いてください。

(6) **土地利用計画図**

- 開発行為の許可申請の手続きにおける事前審査に添付するものと同様のものに、擁壁等工作物の種別、配置、高さ（見え高）、延長を明記してください。または、造成計画平面図を別途添付していただいても結構です。

(7) **現況断面図**

- 開発行為の許可申請の手続きにおける事前審査に添付するものと同様のものを用いてください。

(8) **計画断面図**

- 開発行為の許可申請の手続きにおける事前審査に添付するものと同様のものを用いてください。

(9) **その他**

- 状況により他の資料が必要な場合がありますので、担当者と協議をお願いします。

大津市景観計画区域内行為事前協議書

（第1葉）

年 月 日

（あて先）  
大津市長

届出者 住 所 〒

氏 名  
電話番号

代理人 住 所 〒

氏 名  
電話番号

大津市景観計画区域内における行為について、大津市景観区域内における行為の事前協議に関する要綱第2条第3項の規定により、次のとおり協議します。

行 為 の 種 類	<input type="checkbox"/> 建築物の（新築、増築、改築、移転、修繕、模様替、色彩の変更） <input type="checkbox"/> 工作物の（新設、増築、改築、移転、修繕、模様替、色彩の変更） <input type="checkbox"/> 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 <input type="checkbox"/> 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 <input type="checkbox"/> 木竹の伐採 <input type="checkbox"/> 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 <input type="checkbox"/> 水面の埋立て又は干拓		
行 為 の 場 所	所 在 地	大津市	
	景 観 構 成 要 素		
	地 区		
	景 観 区		
	眺望景観保全地域名		
	用 途 地 域	容 積 率	%
設 計 又 は 施 行 方 法	行為の種類ごとの「計画書」の該当項目に記入		
行 為 の 期 間	着 手 予 定 年 月 日	年	月 日
	完 了 予 定 年 月 日	年	月 日
設 計 者 の 住 所 及 び 氏 名	住 所 氏 名 (電話番号 )		
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	住 所 氏 名 (電話番号 )		

備考 1 法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

2 該当する□にレを記入してください。



(事前協議書 第2葉)

設計 又は 施行 方法	1 区域面積						m <sup>2</sup>
	2 開発目的						
	3 行為地の現況						
	4 隣接地の現況						
	5 生ずる土地 高低差の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
	6 生ずる土地 高低差最高値等	切土部 最高値	m	盛土部 最高値	m	勾配	/
	7 土地高低差 処理の方法						
	8 木竹の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
	9 木竹の処理方法						
	10 その他						

- 備考
- 1 行為地の現況は、詳細に記載してください。
  - 2 隣接地の現況は、詳細に記載してください。
  - 3 土地高低差処理の方法は、具体的に記載してください。(例 種子吹付け、石積等)
  - 4 木竹の処理方法は、植樹方法等を具体的に記載してください。

大津市景観計画区域内行為（行為変更）届出（通知）書（開発行為等）  
（第1葉）

年 月 日

（あて先）  
大津市長

届出者 住 所 〒  
（通知者）

氏 名

電話番号

代理人 住 所 〒

氏 名

電話番号

大津市景観計画区域内における行為（行為変更）について、次のとおり届出（通知）をします。

行 為 の 種 類				
行 為 の 場 所	所 在 地	大津市		
	景 観 構 成 要 素			
	地 区			
	景 観 区			
	用 途 地 域		容 積 率	%
行 為 の 期 間	着 手 予 定 年 月 日	年 月 日		
	完 了 予 定 年 月 日	年 月 日		
設 計 者 の 住 所 及 び 氏 名	住 所 〒 氏 名 電話番号			
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	住 所 〒 氏 名 電話番号			
行 為 変 更 の 届 出 の 場 合 は、 当 初 届 出 の 年 月 日、 変 更 の 内 容 及 び そ の 理 由				

備考 法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

設 計 又 は 施 行 方 法	1 区 域 面 積						m <sup>2</sup>
	2 開 発 目 的						
	3 行 為 地 の 現 況						
	4 隣 接 地 の 現 況						
	5 生 ず る 土 地 高 低 差 の 有 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
	6 生 ず る 土 地 高 低 差 最 高 値 等	切 土 部 最 高 値	m	盛 土 部 最 高 値	m	勾 配	/
	7 土 地 高 低 差 処 理 の 方 法						
	8 木 竹 の 有 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
	9 木 竹 の 処 理 方 法						
	10 そ の 他						

- 備考
- 1 行為地の現況は、詳細に記載してください。
  - 2 隣接地の現況は、詳細に記載してください。
  - 3 土地高低差処理の方法は、具体的に記載してください。(例 種子吹付け、石積等)
  - 4 木竹の処理方法は、植樹方法等を具体的に記載してください。