

景観計画区域内行為届出の要領（建築物）

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。

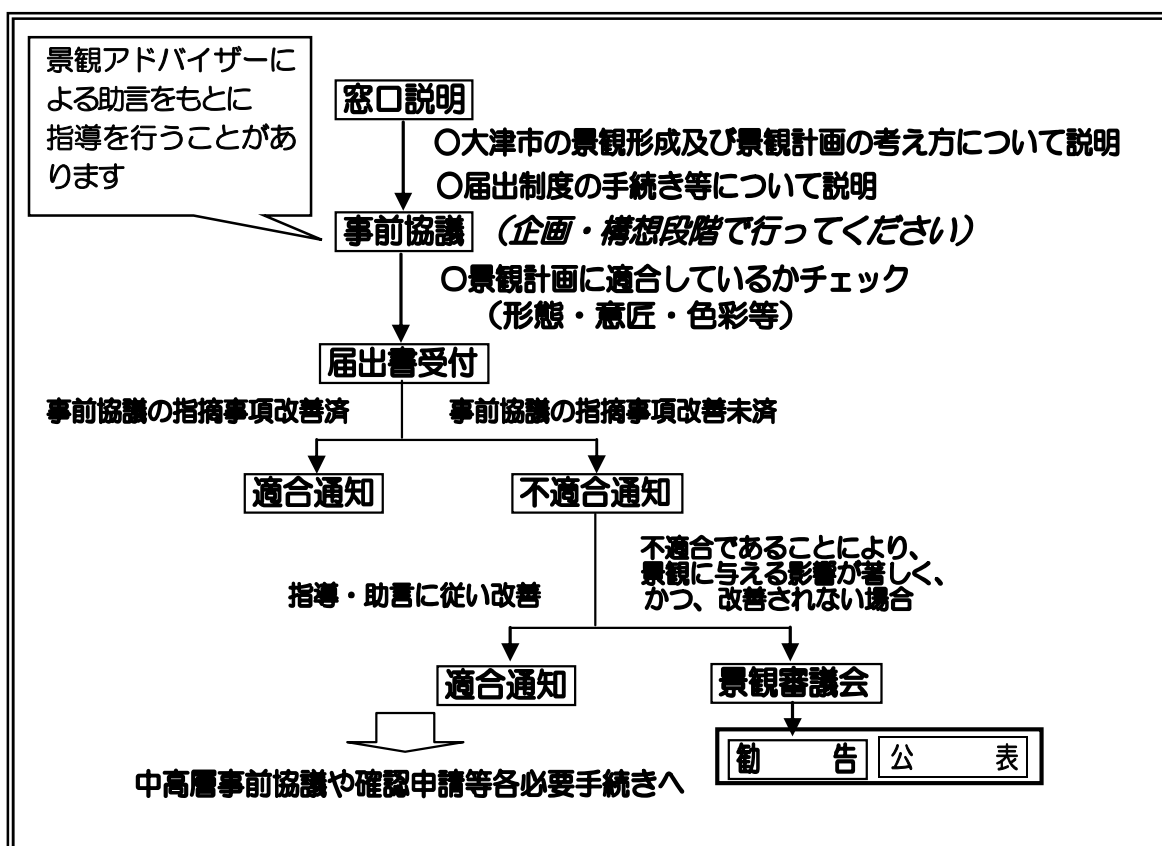
この届出制度では、届出いただいた行為内容について、大津市景観計画に定める規制誘導基準に基づき審査した結果を、適合通知又は不適合通知としてお返しします。

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 景観区	イ. 建築物の建築等 ※	ロ. 工作物の建設等 ※	ハ. 開発行為
(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（建築物）

○大津市景観計画では、景観計画区域を18種類の景観区で地域分けしており、景観区ごとに、規制誘導基準（良好な景観の形成のための行為の制限）を設けています。

さらに、景観区による地域分け以外に、上乗せで設定している眺望景観保全地域では、対応する重要眺望点から見える良い景観を守るために、追加基準を設けています。

全ての景観区で共通の項目
・形態及び意匠は、周辺景観への調和に配慮する。 ・色彩は、けげげばしいものとせず、落ち着いた色彩を基調とし周辺景観との調和を図る。（<u>各立面見付け面積の5分の4以上は、彩度3以下、明度4から8とする。</u>） ・敷地内における位置は、境界から極力後退する。 ・素材は、長期間にわたり良好な景観が維持できるものを使用する。 ・緑化は、周辺環境と調和した緑豊かな景観とするため、敷地の緑化に努める。
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（以下、市街地水辺景観区等という）での項目
・門、柵、擁壁等を除き、琵琶湖、堅田内湖及び瀬田川の<u>汀線から10メートル以上後退</u>するとともに、<u>湖岸道路</u>（大津市景観計画にて指定）から<u>2メートル以上後退</u>し、後退部分の<u>緑化</u>に努める。 ・<u>用途地域外</u>において<u>高さ10メートル</u>を超えるものは、主要な視点場からの景観に著しい影響を与えないよう配慮する。 ・さらに、河畔林景観区では、<u>河川境界及び河川に接する道路境界から、2メートル以上後退し、後退部分の緑化</u>に努める。
都市河川沿岸景観区、自然河川沿岸景観区での項目
・河川側敷地境界から可能な限り後退し、緑化に努める。

眺望景観保全地域の項目

（北部湖岸眺望景観保全地域以外）

- ・対応する重要眺望点から見た山並みの稜線から突出しない。
- ・園城寺観音堂から見た琵琶湖の水面（水平線又は対岸の水際線）から突出しない。

（北部湖岸眺望景観保全地域）

- ・計画地ごとに定める重要眺望点から見た際、前景の樹林や、背景の山並み・琵琶湖に配慮する。やむを得ず突出または遮蔽する場合は、その見かけの高さに対する突出量については、次の値を上限とする。

前景（湖岸部）に樹林地がある場合：3分の1（突出）

湖岸から背景の山稜までの距離が概ね5 km以内の場合：4分の1（遮蔽）

湖岸から背景の山稜までの距離が概ね5 kmを超える場合：2分の1（遮蔽）

山腹などから琵琶湖を俯瞰する場合：3分の1（遮蔽）

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. 事前協議書提出時の必要書類（建築物）

○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 行為の種類については、該当する□にシ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。

キ 建築物の用途については、共同住宅にあっては、カッコ書きで戸数を明示してください。
（例：共同住宅（110戸））

（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。

ウ 設計者と代理人が異なる場合は、設計者から代理人への委任状も必要です。

（3）**付近見取図**

ア 建築物の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）**図面等**

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。

○事前協議書の審査により、計画内容の立地または規模等により大津市景観アドバイザーによる助言をもとに指導を行うことがあります。その際、事業計画等について設計者等から説明いただくこととなります。（詳細は大津市景観アドバイス制度をご確認下さい。）

7. 届出の必要書類（建築物）

- 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。）
- 届出窓口は大津市都市計画課（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。
- 建築物の図面は建築士法に基づいた設計者の表示をしてください。

7-1. 添付が必要な図書

建築物の規模によって、下表に掲げる図書が必要になります。

建築物の規模 必要図書名	北部湖岸眺望景観保全地域内		北部湖岸眺望景観保全地域外		
	高さが13m 以下のもの	高さが13m を超えるもの	高さが 31m以下 のもの	高さが31mを超えるもの 眺 望 景 観 保 全 地 域 外	眺 望 景 観 保 全 地 域 内
届出書（細則様式第1号）	○	○	○	○	○
委任状	○	○	○	○	○
付近見取図（縮尺2, 500 分の1市域図）	○	○	○	○	○
配置図及び植栽計画図	○	○	○	○	○
平面図	○	○	○	○	○
立面図	○	○	○	○	○
写真（敷地・敷地周辺の状況 を撮影したもの）	○	○	○	○	○
写真（中景の視点場から計画 地を望み撮影したもの）				○	○
写真（重要眺望点から計画地 を望み撮影したもの）		○			○
景観配慮事項届出書		○ 細則様式第9号		○ 細則様式第8号	○ 細則様式第8号
位置図（敷地、中景の視点場 の位置を明記したもの）				○	○
位置図（敷地・重要眺望点の 位置を明記したもの）		○			○
中景の視点場からの計画建築 物等の完成予想図				○	○
重要眺望点からの計画建築物 等の完成予想図		○			○

7-2. 添付図書作成における注意事項（全ての建築物に必要な書類）

(1) 届出書（細則様式第1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、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。
- 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。
- キ 最高高さは、建築基準法上の建物の最高高さを記入してください。
- ク 建築物の用途については、共同住宅にあっては、カッコ書きで戸数を明示してください。（例：共同住宅（110戸））

(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 設計者と代理人が異なる場合は、設計者から代理人への委任状も必要です。
- エ 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 建築物の敷地の位置を表す図面は天津市市域図（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) 配置図

- ア できるかぎり北を上にして作成してください。
- イ 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、届出に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低（現況と計画）、敷地に接する道路の位置、種別、幅員及び高低を記入してください。
- ウ 道路及び隣地からの配置有効寸法を記入してください。施工誤差を考慮し、できるかぎり余裕をもった計画としてください。
- エ 敷地面積の根拠がわかるようにしておいてください。

(6) 植栽計画図（外構計画図）

- ア 敷地内の植栽計画を記入してください。（配置図に記入しても結構です。）

(7) 平面図

- ア 縮尺は200分の1以上としてください。
- イ 各階とも縮尺、方位、間取り及び各室の用途を記入してください。

(8) 立面図

- ア 4面とも必要です。（彩度3以下かつ明度4から8の基準からはずれる色彩を使用する場合、その面積がわかるよう寸法等明記してください。）
- イ 縮尺、開口部の位置を記入してください。
- ウ 建築物の最高高さ（最高棟高）を記入してください。

エ 外壁の色を色鉛筆等で着色してください。着色が不明瞭な場合は、色見本を貼り付けてください。（状況により、カタログやサンプルの提示を求める場合もあります。）

オ 増築工事において申請建物が同一棟の場合、既存建物も着色しておいてください。

(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。

7-3. 添付図書作成における注意事項

(北部湖岸眺望景観保全地域内で高さが13mを超える場合)

北部湖岸眺望景観保全地域内で、高さが13メートルを超える場合、計画地ごとに主要な視点場の中から重要眺望点を定め、その重要眺望点からの景観シミュレーションを行い、景観配慮事項届出書を提出することが必要となります。

● シミュレーションの実施

計画地ごとに定める重要眺望点から、以下の手順によりシミュレーションを行い、完成後の計画建築物の高さ、色彩及びデザインに関する周囲の景観との関係を検証していただきます。

- ① 計画建築物について重要眺望点から届出地に向かって写真を撮影。
- ② ①に計画建築物等の完成予想図を記入
- ③ 着色立面図やパース等計画建築物の形態・意匠等が確認できる図面を作成
- ④ ②、③及び景観配慮事項届出書を用いて完成後の計画建築物等の高さ、色彩及びデザインに関する周囲の景観との関係を検証。

● 重要眺望点の設定

- ① 建築計画地を中心に概ね半径5km以内の範囲にある「主要な視点場」を抽出します。
- ② 計画地からの距離により、近景、中景、遠景に分類します。
- ③ 白砂青松(琵琶湖岸の樹林地)や比良の山並みといった重要な眺望景観を勘案し、重要眺望点を定めます。(建築物の高さによる基準から、必要となる箇所数以上とします。詳細はガイドライン参照)

志賀地域における「主要な視点場」は以下の通りです。

- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1. 県立比良山岳センター・比良げんき村 | 7. 青柳水泳場(大谷川河口) |
| 2. 北小松駅 | 8. 志賀駅・志賀駅前 |
| 3. 北小松水泳場 | 9. 蓬萊駅・蓬萊駅前 |
| 4. 近江舞子駅 | 10. 和邇駅 |
| 5. 近江舞子水泳場 | 11. 和邇浜水泳場 |
| 6. 比良駅・比良駅前 | 12. 小野駅 |

上記のほか、湖岸、湖上、湖岸道路、琵琶湖近傍の史跡名勝等において不特定多数の人が利用する場所、景観資源を眺望できるものについても「主要な視点場」とすることができます。不特定多数の人が利用する場所としては、以下のように考えられます。

- ・レクリエーション施設(眺望台、公園、水泳場等)
例：松の浦水泳場・琵琶湖バレイ駐車場・小野妹子公園 等
- ・公共公益施設(博物館、公民館、運動施設、道の駅等)
- ・自然公園、都市公園施設(湖岸緑地他)
例：北小松湖岸緑地 等
- ・史跡名勝(史跡、神社仏閣他)
- ・交通施設(港湾、湖岸道路、航路等)

(1) **景観配慮事項届出書** (細則様式第9号)

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 最高高さは、建築基準法上の建物の最高高さを記入してください。

オ 景観の保全方針については、都市景観・自然景観・眺望景観へ特に配慮した事項等を具体的

に記述してください。

カ 工夫や配慮した事項については、「大津市景観計画」の良好な景観の形成のための行為の制限
関して配慮した事項について、具体的に記述してください。

(2) **付近見取図**

- ア 届出地の位置、重要眺望点の位置及び写真撮影の方向を記入してください。
- 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 届出地には「届出地」と明記してください。
- エ 写真撮影位置と撮影方向を明記してください。

(3) **重要眺望点からの写真**

- ア 計画建築物について、重要眺望点から届出地に向かって撮影した写真を添付してください。

(4) **計画建築物等の完成予想図**

- ア 「計画建築物について、重要眺望点から届出地に向かって撮影した写真」に計画建築物の完
成予想図を記入してください。

7-4. 添付図書作成における注意事項

(31mを超える建築物等で眺望景観保全地域外)

眺望景観保全地域外で、以下に掲げる行為を行う場合、中景の視点場から景観シミュレ
ーションを行い、景観配慮事項届出書を提出することが必要となります。

- ・ 建築物の新築で、高さが31メートルを超えるもの
- ・ 建築物の増築、改築若しくは移転、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
変更で、これらの行為に係る部分の高さが31メートルを超えるもの

● シミュレーションの実施

中景の視点場（500m～2km程度離れた任意の場所）から以下の手順によりシミュレーションを
行い、完成後の計画建築物の高さ、色彩及びデザインに関する周囲の景観との関係を検証していただき
ます。さらに45mを超える建築物については、コンピュータグラフィック等を用いたシミュレーショ
ンが必要となります。

- ① 計画建築物等について中景の視点場（500m～2km程度離れた任意の場所）から届出地に向
かって写真を撮影。
- ② ①に計画建築物等の完成予想図を記入
- ③ 着色立面図やパース等計画建築物等の形態・意匠等が確認できる図面を作成
- ④ ②、③及び景観配慮事項届出書を用いて完成後の計画建築物等の高さ、色彩及びデザインに関す
る周囲の景観との関係を検証。

(1) **景観配慮事項届出書**（細則様式第8号）

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 最高高さは、建築基準法上の建物の最高高さを記入してください。
- オ 景観の保全方針については、都市景観・自然景観・眺望景観へ特に配慮した事項等を具体的
に記述してください。
- カ 工夫や配慮した事項については、「大津市景観計画」の良好な景観の形成のための行為の制限
関して配慮した事項について、具体的に記述してください。

(2) **付近見取図**

- ア 届出地の位置、中景の視点場の位置及び写真撮影の方向を記入してください。
- 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 届出地には「届出地」と明記してください。
- エ 写真撮影位置と撮影方向を明記してください。

(3) **中景の視点場からの写真**

ア 写真は、「計画建築物について中景の視点場（500m～2 km程度離れた任意の場所）から届出地に向かって撮影した写真」を添付してください。

(4) **計画建築物等の完成予想図**

- ア 「計画建築物について中景の視点場（500m～2 km程度離れた任意の場所）から届出地に向かって撮影した写真」に計画建築物の完成予想図を記入してください。
- イ 45mを超える建築物については、計画建築物の完成予想図をコンピュータグラフィック等を用いて作成してください。

7ー5. 添付図書作成における注意事項

（31mを超える建築物で眺望景観保全地域内かつ北部眺望景観保全地域外）

眺望景観保全地域（北部湖岸眺望景観保全地域を除く）において、以下に掲げる行為を行う場合、中景の視点場及び重要眺望点から景観シミュレーションを行い、景観配慮事項届出書を提出することが必要となります。

- ・ 建築物の新築で、高さが31メートルを超えるもの
- ・ 建築物の増築、改築若しくは移転、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で、これらの行為に係る部分の高さが31メートルを超えるもの

● シミュレーションの実施

中景の視点場（500m～2 km程度離れた任意の場所）及び該当する眺望景観保全地域に対応する重要眺望点から以下の手順によりシミュレーションを行い、完成後の計画建築物の高さ、色彩及びデザインに関する周囲の景観との関係を検証していただきます。さらに45mを超える建築物については、コンピュータグラフィック等を用いたシミュレーションが必要となります。

- ① 該当する眺望景観保全地域に対応する重要眺望点から届出地に向かって写真を撮影。
- ② ①に計画建築物の完成予想図を記入
- ③ 計画建築物について中景の視点場（500m～2 km程度離れた任意の場所）から届出地に向かって写真を撮影。
- ④ ③に計画建築物の完成予想図を記入
- ⑤ 着色立面図やパース等計画建築物の形態・意匠等が確認できる図面を作成
- ⑥ ②、④、⑤及び景観配慮事項届出書を用いて完成後の計画建築物の高さ、色彩及びデザインに関する周囲の景観との関係を検証。

眺望景観保全地域名称	シミュレーションが必要となる重要眺望点
堅田地域	浮御堂
雄琴地域	浮御堂
園城寺門前・西大津都心地域	大津港 大津湖岸なぎさ公園（打出の森） 園城寺観音堂（展望所）
大津都心地域	柳が崎（びわこ大津館） 名神高速道路（大津SA）
旧東海道沿道地域	瀬田湖岸緑地（琵琶湖曹艇場）
瀬田唐橋地域	唐橋公園

(1) **景観配慮事項届出書** (細則様式第8号)

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 最高高さは、建築基準法上の建築物の最高高さを記入してください。
- オ 景観の保全方針については、都市景観・自然景観・眺望景観へ特に配慮した事項等を具体的に記述してください。
- カ 工夫や配慮した事項については、「大津市景観計画」の良好な景観の形成のための行為の制限に関して配慮した事項について、具体的に記述してください。

(2) **付近見取図**

- ア 届出地の位置、重要眺望点の位置及び写真撮影の方向を記入してください。
- 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 届出地には「届出地」と明記してください。
- エ 写真撮影位置と撮影方向を明記してください。
- オ 重要眺望点の位置を記入し、重要眺望点名を明記してください。

(3) **重要眺望点等からの写真**

- ア 写真は、「該当する眺望景観保全地域に対応する重要眺望点から届出地に向かって撮影した写真」を添付してください。
- イ 重要眺望点からの写真は、該当する眺望景観保全地域に対応する全ての重要眺望点についてものを添付してください。

(4) **中景の視点場からの写真**

- ア 写真は、「計画建築物について中景の視点場(500m～2km程度離れた任意の場所)から届出地に向かって撮影した写真」を添付してください。

(5) **重要眺望点からの計画建築物等の完成予想図**

- ア 「該当する眺望景観保全地域に対応する重要眺望点から届出地に向かって撮影した写真」に計画建築物の完成予想図を記入してください。
- イ 45mを超える建築物については、計画建築物の完成予想図をコンピュータグラフィック等を用いて作成してください。

(6) **計画建築物等の完成予想図**

- ア 「計画建築物について中景の視点場(500m～2km程度離れた任意の場所)から届出地に向かって撮影した写真」に計画建築物等の完成予想図を記入してください。
- イ 45mを超える建物等については、計画建築物等の完成予想図をコンピュータグラフィック等を用いて作成してください。

8. 特殊な場合

(1) 敷地が2つの景観区に分割される場合

- ア 計画建築物が何れかひとつの景観区内のみで建築される場合(計画建築物が2つの景観区をまたがない場合)は、計画建築物が建築される部分の景観区に関する基準のみが適用されます。
- イ 計画建築物が、2つの景観区にまたがる場合は厳しい側の景観区が適用されます。ただし、市街地水辺景観区等における数値基準は、市街地水辺景観区等に入っている部分のみ適用されます。

(2) 平均地盤面が生じる場合

- ア 最高高さは建築基準法に基づく平均地盤面から算定してください。

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	☐ 建築物の（新築、増築、改築、移転、修繕、模様替、色彩の変更） ☐ 工作物の（新設、増築、改築、移転、修繕、模様替、色彩の変更） ☐ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 ☐ 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 ☐ 木竹の伐採 ☐ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 ☐ 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。
 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 施工 方法	1 行 為 の 種 類		☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 修繕 ☐ 模様替 ☐ 色彩の変更				
	2 用 途						
	3 最 高 高 さ						
	4 階 数		地上 階 地下 階				
	5 構 造						
	6 敷 地 面 積		m ²				
	7 建 築 面 積		届出部分	m ²	既存部分	m ²	合 計 m ²
	8 延 べ 面 積		届出部分	m ²	既存部分	m ²	合 計 m ²
	9 屋外又は屋上に設置する 建 築 設 備 の 種 類						
	10 屋 根	仕上材			(色彩見本貼付欄)		
		色 彩	※				
	11 外 壁	仕上材			(色彩見本貼付欄)		
		色 彩	※				
仕上材				(色彩見本貼付欄)			
色 彩		※					
12 緑 化 措 置 及 び 樹 木 等 の 保 全 措 置							
13 その他景観形成の ため特に配慮した事項							

- 備考 1 この書類は、届出（通知）棟ごとに作成してください。
- 2 ※印欄は、マンセル値を記入してください。
- 3 緑化措置及び樹木等の保全措置には、敷地内の樹木の樹種、本数、既存の木竹又はヨシ等の有無及びその保全措置を記入してください。
- 4 該当する□にレを記入してください。

大津市景観計画区域内行為(行為変更)届出(通知)書(建築物の建築等)

(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。

設計 又は 施工 方法	1 行 為 の 種 類		☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 修繕 ☐ 模様替 ☐ 色彩の変更				
	2 用 途						
	3 最 高 高 さ						
	4 階 数		地上 階 地下 階				
	5 構 造						
	6 敷 地 面 積		m ²				
	7 建 築 面 積		届出部分	m ²	既存部分	m ²	合 計 m ²
	8 延 べ 面 積		届出部分	m ²	既存部分	m ²	合 計 m ²
	9 屋外又は屋上に設置する 建 築 設 備 の 種 類						
	10 屋 根	仕上材			(色彩見本貼付欄)		
		色 彩	※				
	11 外 壁	仕上材			(色彩見本貼付欄)		
		色 彩	※				
仕上材				(色彩見本貼付欄)			
色 彩		※					
12 緑 化 措 置 及 び 樹 木 等 の 保 全 措 置							
13 その他景観形成のため 特 に 配 慮 し た 事 項							

備考 1 この書類は、届出(通知)棟ごとに作成してください。

2 ※印欄は、マンセル値を記入してください。

3 緑化措置及び樹木等の保全措置には、敷地内の樹木の樹種、本数、既存の木竹又はヨシ等の有無及びその保全措置を記入してください。

4 該当する口にレを記入してください。

景観配慮事項届出書(建築物の建築等)

(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(行為変更)について、次のとおり届出をします。

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				
眺 望 景 観 保 全 地 域					
重 要 眺 望 点 (計画地を眺望できるもの全て)					
建 物 の 概 要	行 為 の 種 類	☐ 新築	☐ 増築	☐ 改築	☐ 移転
		☐ 修繕	☐ 模様替	☐ 色彩の変更	
	建 物 用 途				
	最 高 高 さ				
	階 数				

景 観 の 保 全 方 針 (都 市 景 観 、 自 然 景 観 、 眺 望 景 観 へ の 配 慮 等)	
---	--

備考 1 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。

2 該当する□にレを記入してください。

近景・中景への配慮事項

項 目	内 容	工夫や配慮した事項
形 態 ・ 意 匠	周 辺 景 観 と の 調 和	
	屋 根 、 壁 面 、 開 口 部 等 の 意 匠	
	屋 上 設 備	
	屋 上 工 作 物	
色 彩	周 辺 景 観 と の 調 和	
	屋 根 、 壁 面 、 開 口 部 等 の 色 彩	
	屋上工作物等の色彩	
敷 地 内 に お け る 位 置	敷地内建築物等の配置	
	敷 地 境 界 線 及 び 道路境界から後退距離	
素 材	周 辺 景 観 と の 調 和 、 耐 久 性 等	
敷地の緑化措置	周 辺 景 観 と の 調 和 、 緑 化 措 置 の 方 法 等	
樹 木 等 の 保 全 措 置	既 存 樹 木 の 保 全 方 法 、 移 植 等	

重要眺望点名	
--------	--

眺望景観への配慮事項(眺望景観保全地域内に限る。)

項 目	工夫や配慮した事項
建築物等の高さ	
建築物等の形態	
建築物等の色彩	
広 告 物 の 高 さ	
広告物の意匠等	
設 備	
そ の 他	

景観配慮事項届出書(北部湖岸地域における建築物の建築等)

(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(行為変更)について、次のとおり届出をします。

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				
眺 望 点 (計画地を中心に半径5キロメートル 以内にあるもの)	☐ 北小松湖岸緑地 ☐ 北小松駅 ☐ 比良げんき村 ☐ 近江舞子水泳場 ☐ 近江舞子内湖 ☐ 近江舞子駅 ☐ 比良駅 ☐ 青柳浜水泳場 ☐ 松の浦水泳場 ☐ 琵琶湖パレイ駐車場 ☐ 志賀駅 ☐ 蓬莱駅 ☐ 和邇駅 ☐ 和邇浜水泳場 ☐ 小野妹子公園 ☐ 小野駅 ☐ その他()				
建 物 の 概 要	行 為 の 種 類	☐ 新築	☐ 増築	☐ 改築	☐ 移転
		☐ 修繕	☐ 模様替	☐ 色彩の変更	
	建 物 用 途				
	最 高 高 さ				
	階 数				

景 観 の 保 全 方 針 (都市景観、自然景観、 眺望景観への配慮等)	
--	--

備考 1 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。

2 該当する□にレを記入し、「その他」の場合は具体的な内容を記載してください。

近景・中景への配慮事項

項 目	内 容	工夫や配慮した事項
形 態 ・ 意 匠	周 辺 景 観 と の 調 和	
	屋 根 、 壁 面 、 開 口 部 等 の 意 匠	
	屋 上 設 備	
	屋 上 工 作 物	
色 彩	周 辺 景 観 と の 調 和	
	屋 根 、 壁 面 、 開 口 部 等 の 色 彩	
	屋上工作物等の色彩	
敷 地 内 に お け る 位 置	敷地内建築物等の配置	
	敷 地 境 界 線 及 び 道路境界から後退距離	
素 材	周 辺 景 観 と の 調 和 、 耐 久 性 等	
敷地の緑化措置	周 辺 景 観 と の 調 和 、 緑 化 措 置 の 方 法 等	
樹 木 等 の 保 全 措 置	既 存 樹 木 の 保 全 方 法 、 移 植 等	

眺望点	
-----	--

建築物の高さの基準評価

□前景(湖岸部)に樹林地がある場合	眺望点から建築物までの距離	m
	眺望点から樹林地までの距離	m
	建築物が樹冠から突出する見かけの高さ(a1)	mm
	樹林の見かけの高さ(b1)	mm
	(a1) ÷ (b1) =	/
	(a1) ÷ (b1) ≤ 1/3	□適 □否
□前景に湖、背景に山並みがある場合	眺望点から建築物までの距離(c)	m
	眺望点から山稜までの距離(d)	m
	建築物が山並みを遮蔽する見かけの高さ(a2)	mm
	山並みの見かけの高さ(b2)	mm
	(a2) ÷ (b2) =	/
	□(d) - (c) ≤ 5,000の場合 (a2) ÷ (b2) ≤ 1/4 □(d) - (c) ≥ 5,000の場合 (a2) ÷ (b2) ≤ 1/2	□適 □否
□山腹等から背景に湖面を俯瞰する場合	眺望点から建築物までの距離	m
	眺望点から湖面までの距離	m
	眺望点から対岸までの距離	m
	建築物が湖面を遮蔽する見かけの高さ(a3)	mm
	湖面の見かけの長さ(b3)	mm
	(a3) ÷ (b3) =	/
□その他の場合	(a3) ÷ (b3) ≤ 1/3	□適 □否

眺望景観への配慮事項

項 目	工夫や配慮した事項
建築物の高さ	
建築物の形態	
建築物の色彩	
広告物の高さ	
広告物の意匠等	
設 備	
そ の 他	

備考 1 この書類は眺望点ごとに作成してください。

2 該当する□にレを記入してください。