

第 2 次 大津市景観計画の あらまし

令和 7 年（2025 年）3 月

水・緑・人が織りなす古都のかがやき



大津市は、平成 16 年 4 月に「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」を策定しました。基本計画では、「水・緑・人が織りなす古都のかがやき」を基本理念とし、「水が煌めく景観」、「緑が薫る景観」、「歴史を育む景観」の 3 つの基本目標を掲げています。

その基本理念、基本目標を実現するため、平成 18 年 2 月に景観法に基づき、大津市の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た『大津市景観計画』を策定して、景観計画区域内における届出制度を開始し、令和 7 年 3 月に第 2 次大津市景観計画を策定しました。

大 津 市

経 緯

平成 18 年 2 月 「大津市景観計画」策定

平成 18 年 10 月 「大津市景観計画」施行

平成 19 年 12 月 「大津市景観計画」変更
(変更点)
・志賀地域を含めた大津市全域

平成 30 年 5 月 「大津市景観計画」変更
(変更点)
・都心景観路の追加

令和 7 年 3 月 「第 2 次大津市景観計画」策定
(主な変更点)
・景観区を景観エリアに再編
・景観重点地区の設定
(堅田地区、坂本地区、大津百町地区)
・対岸眺望景観保全地域の設定
(草津市との景観連携)
・景観づくりの推進方策（第 6 章）
の新設

令和 7 年 3 月 31 日策定
大津市都市計画部都市計画課
〒520-8575 大津市御陵町 3 番 1 号
TEL (077) 528-2956

01. 景観計画とは

景観計画は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進することを目的に、景観法に基づき定められるものです。大津市景観計画では、その対象となる景観計画区域、良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針を定めています。

02. 良好な景観の形成に関する5つの基本方針

本市の景観特性や基本目標を踏まえ、大津の原風景とも言える、恵まれた自然景観・歴史的景観を保全しつつ、その中に新しい魅力ある景観を創出していくとともに、個性ある地域の景観を形成するため、**5つの基本方針**に沿って景観づくりに取り組みます。

2. 古都大津の歴史的景観を守り、育てる

特徴ある歴史的な景観を保全するとともに、新たな価値ある歴史的な景観を育て、次の世代に継承します。



左：延暦寺根本中堂 右上：浮御堂から見た堅田のまちなみ 右下：大津百町のまちなみ

4. 大津の顔となる景観を創る

本市の表玄関となる地域において、地域特性を積極的に活かし、古都大津の顔となる個性と風格のある都市景観を創造します。



左：大津港 右上：大津湖岸なぎさ公園 右下：中央大通り

1. 水と緑の大景観を守る

琵琶湖や山並みからなる自然環境を守り、眺望する視点場及び視点場からの景観を保全します。



左：浮御堂からの眺望景観 右上：比良山系 右下：瀬田湖岸緑地からの眺望景観

3. 自然と人々の営みが創り出してきた美しい景観を守り、育てる

豊かな自然と人々の営みによる、美しい景観を保全するとともに、より魅力ある景観へと高めていきます。



左：雄松崎 右上：北小松 右下：瀬田川（鹿跳橋周辺）

5. 個性ある地域景観を創り、育てる

住民や事業者が主体となり、それぞれの地域資源を十分に活かし、個性あるまちかどやまちなか等における様々な景観づくりの取組を推進します。



左：出島の灯台 右上：京阪電車（琵琶湖疏水） 右下：仰木の棚田

03. 景観形成区分

大津市景観計画では、景観計画区域を市全域（琵琶湖の区域を除く）と定めています。大津市景観計画の特徴として、景観計画区域をさらに細かく、また、重なりをもつ地域により区分し、これら地域区分に対応した細やかな方針や制限基準を定めています。

04. 第2次大津市景観計画における主な変更点

景観区を景観エリアに再編

地域特性に基づき市内を区分する景観地域は旧計画から踏襲しつつ、景観形成の基本単位については、細分化され分かりにくさのあった景観区を再編し、土地利用の現況や用途など景観特性の違いに応じて指定する景観エリアを新たに指定しました。

景観重点地区の設定（堅田地区、坂本地区、大津百町地区）

景観計画区域のうち、特に景観上重要な地域で、これまでも地域住民と行政の協働により地域で育まれてきた特性を活かした景観づくりに取り組んでいる地域を対象に景観重点地区を指定し、それぞれの地区に応じた景観形成基準などを定めました。

対岸眺望景観保全地域の設定（草津市との景観連携）

大津市と草津市は広域的な観点から良好な景観を保全、創造するために「びわこ東海道景観協議会」を設立し、令和3年3月に「びわこ東海道景観基本計画」を策定しました。

この中で、琵琶湖越しの景観について「対岸眺望ポイント」を定め、対岸景観形成の目標と目標像を設定しました。

これに基づき、草津市側から本市側の水と緑の大景観などを望むことができる「対岸重要眺望点」およびその視対象となる景観に影響を与えられる建築行為などを誘導する「対岸眺望景観保全地域」をそれぞれ指定しました。

景観づくりの推進方策（第6章）の新設

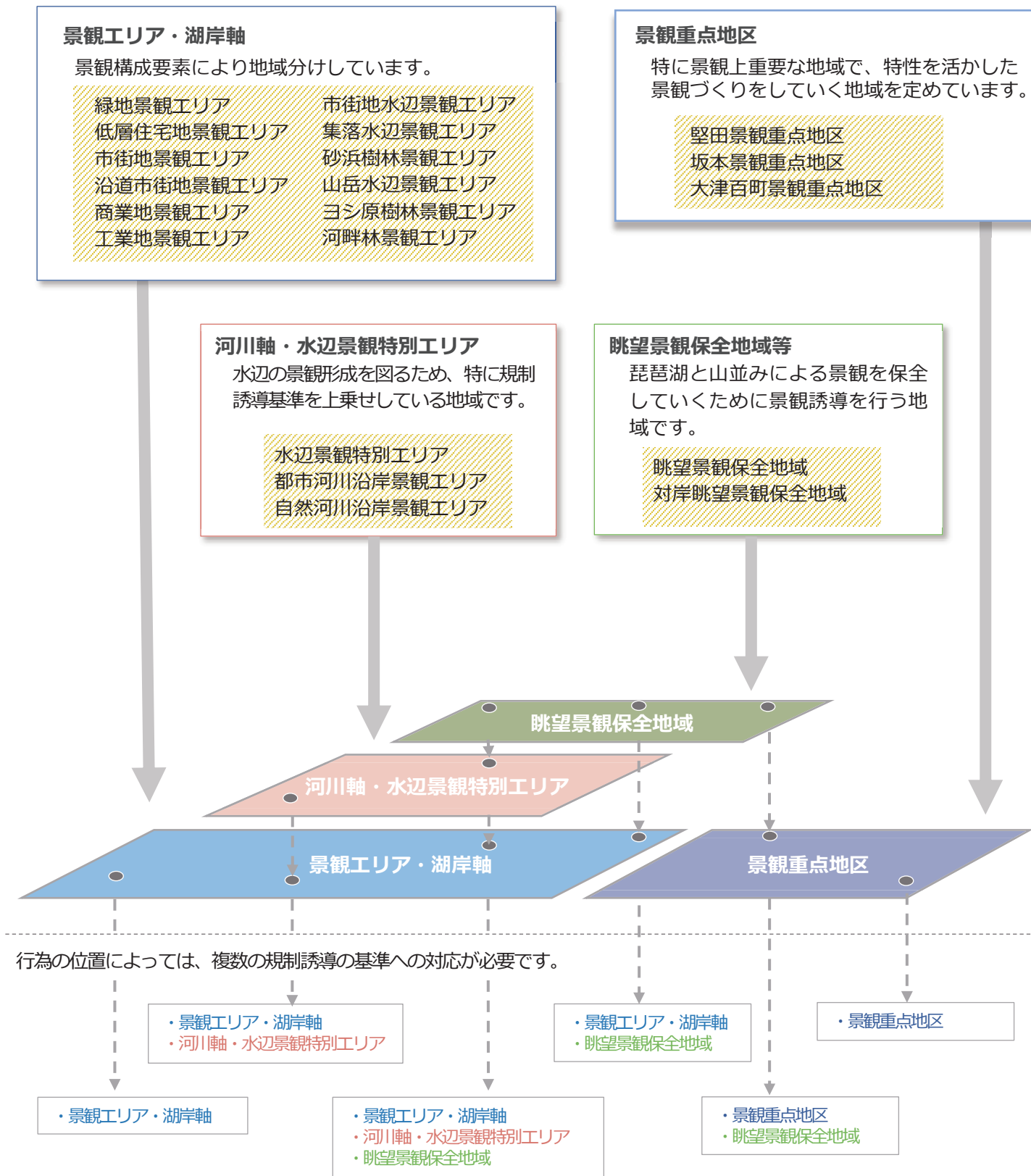
景観づくりを推進していくため、関係者間の役割や行動計画、市が行う推進方策の内容について示す章を設けました。

エリアの再編状況

旧計画		第2次大津市景観計画
緑地景観区	▶	緑地景観エリア
低層住宅地景観区	▶	低層住宅地景観エリア
中高層住宅地景観区		
一般市街地景観区	▶	市街地景観エリア
近隣商業地景観区		
沿道市街地景観区	▶	沿道市街地景観エリア
商業地景観区	▶	商業地景観エリア
準工業地景観区		
工業地景観区	▶	工業地景観エリア
市街地水辺景観区	▶	市街地水辺景観エリア
集落水辺景観区	▶	集落水辺景観エリア
砂浜樹林景観区	▶	砂浜樹林景観エリア
山岳水辺景観区	▶	山岳水辺景観エリア
ヨシ原樹林景観区	▶	ヨシ原樹林景観エリア
河畔林景観区	▶	河畔林景観エリア
水辺景観特別区	▶	水辺景観特別エリア

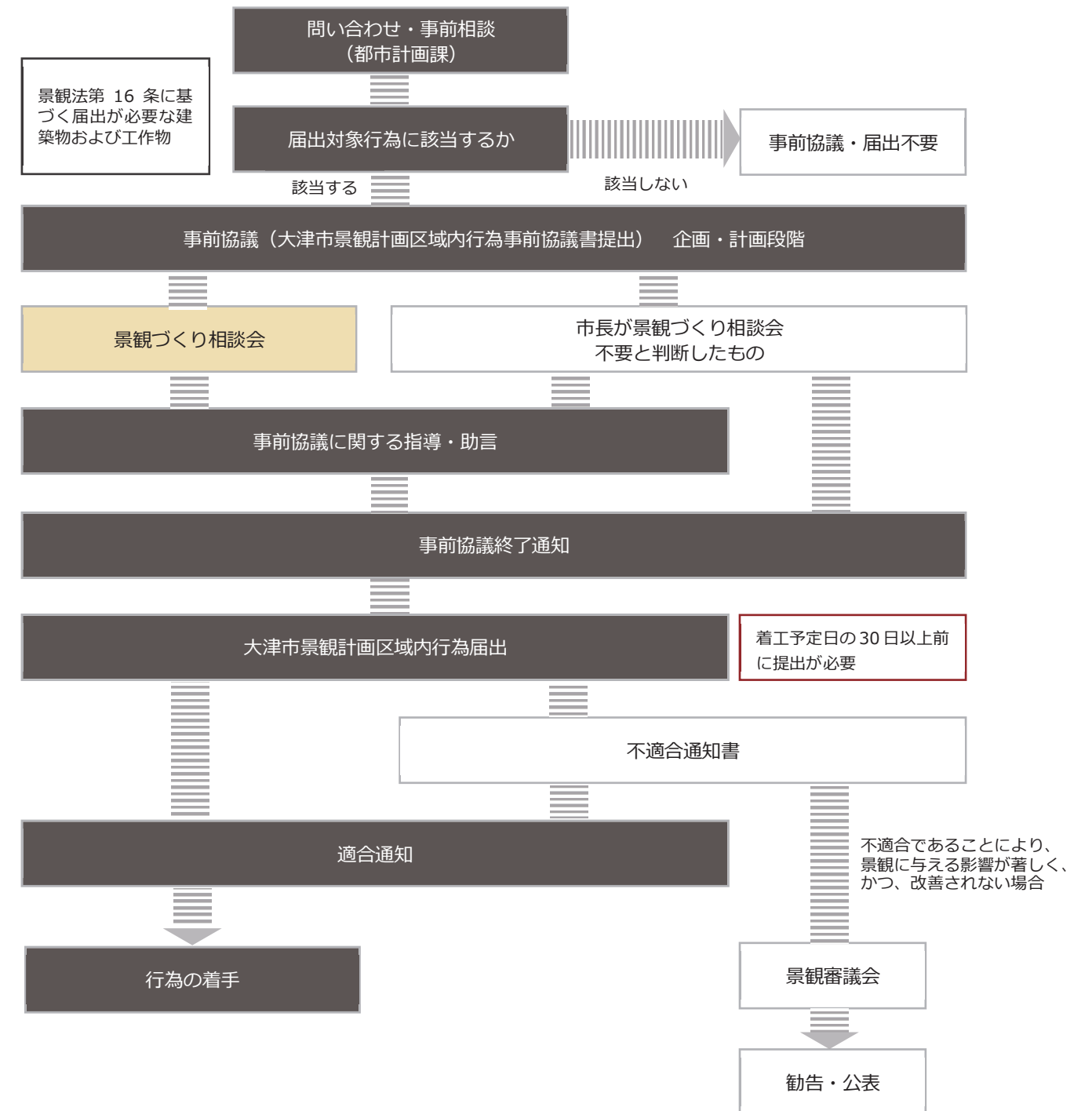
05. 地域区分の概要

景観計画区域をさらに細かく、また重なりをもつ地域により区分し、これら地域区分に対応した細やかな方針や規制誘導基準を定めています。また、水辺の景観や眺望景観等の観点からも景観誘導に取り組む地域を定めており、これらの地域の範囲は重なっている場合があります。



06. 届出フロー

建築等の行為の計画を行う、できるだけ早い段階（企画・計画段階）に、窓口にてご相談ください。

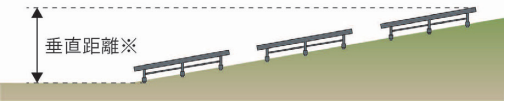


07. 届出対象

届出の対象行為							
■ 建築物	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 (外観を変更することとなる修繕・模様替・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)	■ 工作物	工作物の新築、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 (外観を変更することとなる修繕・模様替・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) 次の種類①～⑤を指します	種類① 垣（生垣を除く。）、柵、塀、擁壁、その他これらに類するもの 種類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（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、石油、ガス、L P G、穀物、飼料等を貯蔵する施設その他これらに類する柱その他これらに類するもの （以下「屋外広告物」という。）支持物を含む。）を除く。） 水槽 その他これらに類する遊戯施設の他これらに類する製造施設施設	種類③ 汚水又は廃水処理する施設 種類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。） 種類⑤ 太陽光発電設備等（太陽光を電気に変換し、又は太陽熱を利用する設備及びその附属物）	■ 開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為
						■ 建築物・工作物・開発行為以外	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 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

■ 適用除外となる行為 次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
- ・ 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 9 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
- ・ 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
- ・ 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。）が定められている区域に限る。）内で行う土地区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築その他の政令で定める行為…地区計画等において届出の対象となる行為
- ・ 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
- ・ その他、景観法で定めるもの

番号	種別		建築物	工作物	開発行為	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	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	水面の埋立て又は干拓
(1)	景観 エリア	緑地景観エリア	ア 高さ10mを超えるもの イ 延床面積500㎡を超えるもの	種類①～③ 高さ 10 mを超えるもの 種類④ 高さ 15 mを超えるもの	開発行為のうち 1,000㎡ 以上のもの				
(2)		低層住宅地景観エリア							
(3)		市街地景観エリア	ア 高さ 13 mを超えるもの イ 延床面積 1,500㎡を超えるもの	種類①～③ 高さ 13 mを超えるもの 種類④ 高さ 15 mを超えるもの					
(4)		沿道市街地景観エリア							
(5)		商業地景観エリア	ア 高さ 15 mを超えるもの イ 延床面積 3,000㎡を超えるもの	種類①～④ 高さ 15 mを超えるもの					
(6)		工業地景観エリア							
(7)		(1)～(6)の景観エリア	— 	種類⑤ 垂直距離※（最も低い位置にある部分から最も高い位置にある部分までの距離）が 10 mを超えるもの、又は、太陽電池モジュール等の面積の合計が 1,000㎡を超えるもの					
(8)	湖岸軸	市街地水辺景観エリア 集落水辺景観エリア 砂浜樹林景観エリア 山岳水辺景観エリア ヨシ原樹林景観エリア 河畔林景観エリア	ア 建築物（塀を除く。）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 イ 建築物（塀を除く。）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 5 mを超えることとなるもの ウ 塀の新築又は移転で高さが 1.5 mを超えるもの エ 塀の新築又は移転で長さが 10 mを超えるもの オ 塀の改築、増築で、改築又は増築後の塀の高さが 1.5 m又は長さが 10 mを超えることとなるもの カ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が 10㎡を超えるもの	種類① 高さ 1.5 mを超え、又は長さが 10 mを超えるもの 種類② 高さ 5 mを超えるもの 種類③ 高さ 1.5 mを超え、又はその築造面積の合計が 100㎡を超えるもの 種類④ 高さが 10 mを超えるもの 種類⑤ 垂直距離※が 10 mを超えるもの、又は、太陽電池モジュール等の面積の合計が 1,000㎡を超えるもの 種類①～⑤ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が 10㎡を超えるもの		以下の全てに該当する木竹の伐採 ①木竹の高さが 5 m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 1.5 m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		
(9)		水辺景観特別エリア	(8) 欄に同じ	(8) 欄に同じ		(8) 欄に同じ	(8) 欄に同じ	①切土又は盛土により生ずる法面の高さが 1.5 mを超えるもの ②切土又は盛土により生ずる法面の長さが 10 mを超えるもの ③当該行為に係る部分の面積が 100㎡を超えるもの	①盛土により生ずる法面の高さが 1.5 mを超えるもの ②長さが 10 mを超えるもの ③当該行為に係る部分の面積が 100㎡を超えるもの
(10)	重点地区	堅田景観重点地区	ア 建築物（塀を除く。）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 イ 建築物（塀を除く。）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 5 mを超えることとなるもの ウ 塀の新築又は移転で高さが 1.5 mを超えるもの エ 塀の新築又は移転で長さが 10 mを超えるもの オ 塀の改築、増築で、改築又は増築後の塀の高さが 1.5 m又は長さが 10 mを超えることとなるもの カ 屋根等（屋根・屋上・外壁面）に太陽光発電設備等を設置する外観の変更で、太陽電池モジュール等の面積の合計が 10㎡を超えるもの キ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が 10㎡を超えるもの	種類① 高さ 1.5 mを超え、又は長さが 10 mを超えるもの 種類② 高さ 5 mを超えるもの 種類③ 高さ 1.5 mを超え、又はその築造面積の合計が 100㎡を超えるもの 種類④ 高さが 10 mを超えるもの 種類⑤ 垂直距離※が 5 mを超えるもの、又は、太陽電池モジュール等の面積の合計が 100㎡を超えるもの 種類①～⑤ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が 10㎡を超えるもの		(8) 欄に同じ	(8) 欄に同じ	(9) 欄に同じ	(9) 欄に同じ
(11)		坂本景観重点地区	(10) 欄に同じ	(10) 欄に同じ		(8) 欄に同じ	(8) 欄に同じ		
(12)		大津百町景観重点地区	(10) 欄に同じ	(10) 欄に同じ		(8) 欄に同じ	(8) 欄に同じ		

景観計画で定める主な規制誘導基準（良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項）

大津市景観計画では、景観エリアごとに、規制誘導基準（良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項）を設けています。
また、景観重点地区の規制誘導基準は別に定めていますが、ここでは共通する基準を説明します（景観重点地区だけに設けた基準の詳しい内容は次ページ）。
さらに、これらの区域に重ねて設定している眺望景観保全地域では、追加基準を設けています。

建築物その他の工作物の主な規制誘導基準

すべての景観エリア

景観重点地区

- ・形態及び意匠は、周辺景観への調和に配慮します。
- ・敷地内における位置は、境界線から極力後退します。
- ・素材は、長期間にわたり良好な景観を維持できるものを使用します。
- ・周辺環境と調和した緑豊かな景観とするため、敷地の緑化に努めます。

すべての景観エリア

- ・色彩は、けばけばしいものとせず、落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和を図ります（各立面※の5分の4以上は明度3～8、彩度3以下とします）。

※屋根及び外壁を合わせた見付け面積。屋根にだけ基調色より暗い色彩を用いる場合はこの限りではありません。

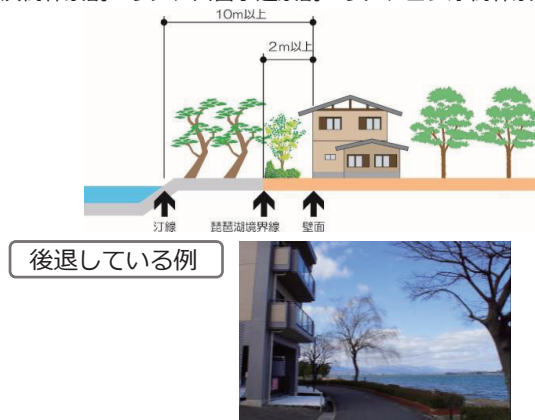
緑地景観エリア

- ・緑豊かな景観とするため、敷地の20%以上を緑化します。

湖岸軸6景観エリア※

- ・門、柵、擁壁等を除き、琵琶湖及び瀬田川の汀線から10m以上後退し、かつ、琵琶湖、内湖及び瀬田川に直に接する敷地については境界線から2m以上後退するとともに、湖岸道路（大津市景観計画にて規定）から2m以上後退し、後退部分の緑化に努めます。（※河畔林景観エリアでは、さらに河川側境界線から2m以上後退と緑化）

※湖岸軸は、景観エリアのうち水辺沿いの帯状の要素により設定されています。市街地水辺景観エリア、集落水辺景観エリア、砂浜樹林景観エリア、山岳水辺景観エリア、ヨシ原樹林景観エリア、河畔林景観エリアの6エリアです。



都市河川沿岸景観エリア

自然河川沿岸景観エリア

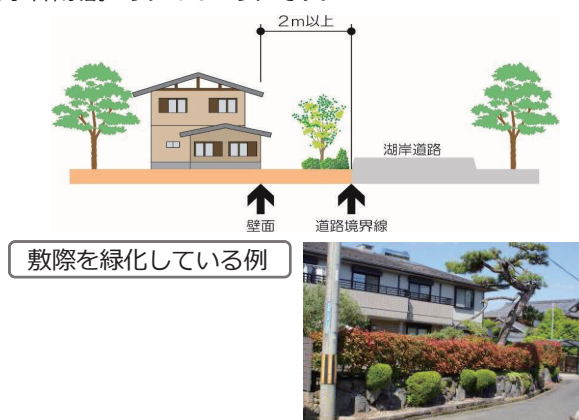
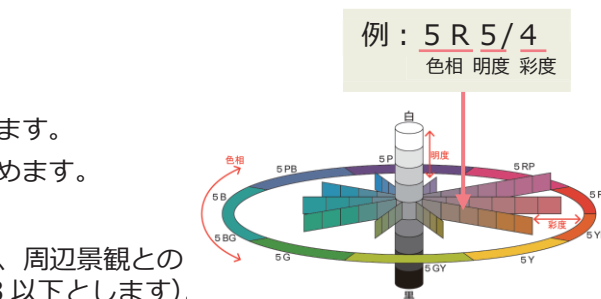
- ・河川側境界線から、極力後退し、低・中木の緑化に努めます。

建築物等及び広告物の高さ

眺望景観保全地域・対岸眺望景観保全地域

- ・対応する重要眺望点から見た山並みの稜線等から突出しません。
- ・対応する重要眺望点から琵琶湖の水面（水平線又は対岸の水際線）等から突出しません。

※一定の高さ（北部眺望景観保全地域内では13m、それ以外では31m）を超える建築物や工作物については、届出の際、合成写真による景観シミュレーションが必要です。



太陽光発電設備等の規制誘導基準

すべての景観エリア

景観重点地区

- ・太陽電池モジュール等は、黒色又は濃紺色若しくは低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとします。附属設備は、周辺景観と調和した色彩とします。
- ・敷地境界線から極力後退します。
- ・樹姿又は樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすよう配慮します。
- ・常緑の中・高木を取り入れた樹木により修景緑化を図り、最上部は、修景植栽の高さより低くし、可能な限り周囲から望見できないように努めます。（平面型）

開発行為その他土地の形質の変更の主な規制誘導基準

すべての景観エリア

景観重点地区

- ・造成等に係る切土及び盛土に伴い法面が生じる場合にあっては、適切な植栽を行います。
- ・擁壁等の構造物は、石材等の自然素材又はこれを模したものをを用います。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、構造物前面の植栽等による修景措置を講じます。



石材を用いている例

湖岸軸6景観エリア

堅田景観重点地区

- ・駐車場を設置する場合は、外周部に修景緑化を行います。
- ・琵琶湖、内湖、瀬田川及び湖岸道路に面して擁壁等の構造物を設置する場合は、高さを極力低いものとします。

木材の伐採の主な規制誘導基準

湖岸軸6景観エリア

景観重点地区

- ・伐採は小規模にとどめます。
- ・高さ10m以上又は枝張り10m以上のものは、伐採しないように努めます。

屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積の主な規制誘導基準

湖岸軸6景観エリア

景観重点地区

- ・琵琶湖、内湖及び瀬田川の汀線から10m以上後退するとともに、大津市景観計画で指定する湖岸道路（坂本・大津百町景観重点地区は道路）から2m以上後退します。
- ・堆積物件を外から容易に望見できないよう、敷地外周部を常緑樹等により緑化します。

土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の主な規制誘導基準

水辺景観特別エリア※

堅田景観重点地区

※水辺景観特別エリアは湖岸軸の各景観エリアへの上乗せ規定です。

- ・駐車場を設置する場合は、外周部に修景緑化を行います。
- ・広場、運動場その他これらに類するものを設置する場合であって、敷地面積が0.3ha以上であるときは、敷地面積の20%以上を緑化します。

水面の埋め立て又は干拓の主な規制誘導基準

水辺景観特別エリア※

堅田景観重点地区

※水辺景観特別エリアは湖岸軸の各景観エリアへの上乗せ規定です。

- ・護岸は石材等の自然素材又はこれを模したものをを用います。

09. 景観重点地区で定める主な規制誘導基準

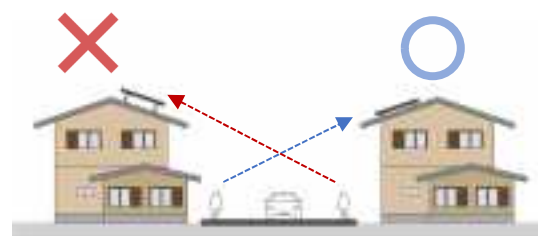
景観形成基準の解説

■ 各地区共通

太陽光発電設備等（建築物に設置するもの）	
位置	・太陽光発電設備等を設置する場合においては、太陽電池モジュール等が公共空間から望見しにくい形での設置に努めます。
形態・意匠	・屋根材又は外壁材として一体で設置する場合は、その他の屋根材又は外壁材の意匠について、周辺景観を含めて太陽光発電設備等との調和を考慮します。
色彩	・太陽電池モジュール等は、黒色又は濃紺色若しくは低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとしします。

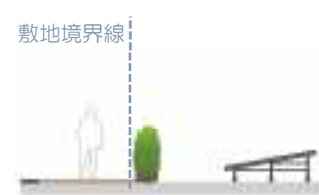
太陽光発電設備等（地上に設置するもの）	
共通事項	・太陽電池モジュール等は、黒色又は濃紺色若しくは低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとしします。 ・附属設備は、周辺景観と調和した色彩とします。
地上に設置する平面的に並べるもの（平面型）	・敷地境界線から極力後退します。 ・敷地内に生育する樹林は保存するよう努めます。やむを得ず伐採するときは、必要最小限にとどめます。 ・樹姿又は樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすよう配慮します。ただし、これにより難い場合は、移植の適否を判断し、その周辺に移植するよう努めます。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復を図ります。 ・敷地外周部は、生垣等で緑化し、公共空間から容易に望見できないようにします。 ・常緑の中・高木を取り入れた樹木により修景緑化を図り、最上部は、修景植栽の高さより低くします。 ・植栽は、現存植生を考慮し、周辺環境と調和する樹種とします。
地上に設置する支柱上に設けるもの（支柱型）	・周辺に与える威圧感及び突出感を軽減し、修景緑化を図るための空地を確保するため、敷地境界線から極力後退します。 ・すっきりとした形態及び意匠とします。 ・落ち着いた色彩で周辺景観との調和を図ります。 ・樹姿又は樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすよう配慮します。ただし、これにより難い場合は、移植の適否を判断し、その周辺に移植するよう努めます。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復を図ります。 ・周囲への威圧感や突出感を和らげるよう、高さを勘案した樹種及び樹木を選び、植栽位置を考慮します。 ・植栽は、現存植生を考慮し、周辺環境と調和する樹種とします。

建築物に設置するもの



勾配屋根に太陽光発電設備等を設置する場合は、太陽電池モジュール等の最上部が当該建築物の棟を超えないものとし、屋根に密着させます。

地上に設置するもの



敷地境界線から極力後退します。



常緑の中・高木を取り入れた樹木により修景緑化を図り、最上部は、修景植栽の高さより低くし、周囲から望見できないように努めます。

■ 堅田景観重点地区

建築物	敷地内における位置	・歴史的な景観を有する地域にあっては、壁面はまちなみに揃え、大きく後退する場合は、門塀や生垣等でまちなみの連続性に配慮します。 ・原則として建築物の外壁は、湖岸道路から2 m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 m以内の敷地にあっては、汀線から10 m以上、かつ、琵琶湖側の敷地境界線から2 m以上後退し、内湖に直接面する敷地にあっては内湖側の敷地境界線から2 m以上後退します。
	形態・意匠	・周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根をもった地区又は周辺に山稜若しくは樹林がある地区にあっては、勾配のある屋根を設けます。屋根勾配は周辺と調和させ、最低でも1/10以上とします。 ・周辺の建築物の多くが伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物の様式を継承した意匠とします。
	色彩・素材	・けげばけしい色彩を基調とせず、周辺の建築物の色彩との調和を図ります。（明度：3～8、彩度：2以下） ・屋根の色彩は、黒色・濃灰色等の濃暗色とします。 ・屋根や外壁の素材は、周辺の建築物との調和に配慮した素材を使用します。 ・伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物と同様の素材とします。ただし、これにより難い場合はこれを模した素材とします。
	緑化	・敷地内に生育するヨシ原等は、保存するよう努めます。
擁壁		・石材等の自然素材を用います。ただし、これにより難い場合はこれを模したものをを用います。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、構造物前面の植栽等による修景措置を講じます。 ・地域の景観を特徴づける擁壁等の構造物が残されている近傍では、その様式、材料等を継承し、地域的な景観の創出に努めます。

敷地内における位置



形態・意匠



勾配のある屋根を設けます。

色彩・素材



けげばけしい色彩を基調とせず、周辺の建築物の色彩との調和を図ります。

擁壁



石材等の自然素材を用います。