

風致地区制度について

- 風致地区は、都市における風致を維持するために定められる地域地区です。
- 大津市には湖と山並みと長い歴史のなかで育まれた素晴らしい景観があります。この景観との調和を図ってゆくことが、良好な都市の環境をかたちづくるうえでとても重要になってきます。
- 本制度は、都市計画区域内において自然的要素の保全・創出を図りつつ、建物や工作物の開発内容について一定の規制を行うことにより、風致に富んだ良好な都市景観の形成を図る制度です。

風致地区内で規制のかかる行為の種類 (許可を要する行為)
① 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転 ② 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 ③ 木竹の伐採 ④ 土石の類の採取 ⑤ 水面の埋め立て又は干拓 ⑥ 建築物その他の工作物の色彩の変更 ⑦ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

大津市内の風致地区
・奥比叡山風致地区 ・比叡山風致地区 ・大津湖岸風致地区 ・園城寺風致地区 ・音羽山風致地区 ・茶臼山風致地区 ・瀬田川風致地区 ・伽藍山風致地区 ・岩間山風致地区 ・袴腰山風致地区 ・立木山風致地区 ・建部大社風致地区

◆ 建築物の規制

※ 確認申請とは別の許可申請が必要です。

	規 制 内 容		
最高高さ	1 5 m 以内		
建ぺい率	4 0 % 以下		
壁面後退	道 路 か ら	有効で 2 m 以上	
	隣 地 か ら	有効で 1 m 以上	
植栽計画	周辺の風致に十分配慮された緑地が設けられていること		
	緑 地 率 (新築の場合のみ)	用途地域内	2 0 % 以上
		上記外の地域	3 0 % 以上
形状・色彩等	屋根・外壁の形状・色彩は、周辺の風致と十分に調和していること（屋根形状は、寄せ棟や切妻、入母屋等であること）		

※ 工作物（門・門柱・塀・フェンス・擁壁等）で高さ1.5mを超えるものの建築行為や、切土・盛土で10㎡（又は高さ1.5m）を超える行為（アプローチやガレージ部分の土の掘り込み等）なども許可を要しますので、窓口担当者と協議をしてください。

◆宅地の造成等について

宅地の造成等(宅地の造成や土地の開墾その他の土地の形質の変更)については、下記の基準を満たし、修景上の措置が行われている場合に許可されます。

許 可 基 準			
植栽計画	緑 地 率	用途地域内	20% 以上
		上記外の地域	30% 以上
のり面	1haを超える宅地の造成等の場合	・高さは、 5m 以下 (もしくは5m以下ごとに幅1.5m以上の小段を設け、のり高以上となる高木が植栽されていること) ・種子吹き付け又は樹木による 緑化 がされていること	
	1ha以下の宅地の造成等の場合	高さが5mを超える場合は、種子吹き付け又は樹木による 緑化 がされており、前面はのり高以上となる高木などで 修景 が図られていること	
		高さが5m以下の場合は、可能な限り種子吹き付け又は樹木による 緑化 がされていること	

◆屋外における土石等の堆積について

屋外における土石や廃棄物又は再生資源の堆積については、下記の基準を満たし、堆積する規模及び期間が必要最小限度であり、その土地で行うことがやむを得ない場合に許可されます。

許 可 基 準	
堆積の高さ	5m 以下
堆積の位置	敷地境界線より 5m 以上離れていること
植 栽 等	敷地外から容易に見えないよう、 植栽 等がされていること
そ の 他	・堆積するものが崩壊、飛散及び流出するおそれがないこと ・堆積期間後の跡地の整理計画が明確であること

◆その他の行為について

その他の許可を要する行為については、それらの行為によって、周辺の土地の風致景観を損なわず、又、不調和にならないことが大切です。詳しくは窓口担当者にお問合せください。

また、他法令（都市計画法、宅地造成等規制法、建築基準法、自然公園法、森林法など）による許可が必要な場合は、担当部局と十分な協議を行ってください。

◆問合せ先

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