

景観計画区域内行為届出の要領（開発行為）

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。第2次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等を定め、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。

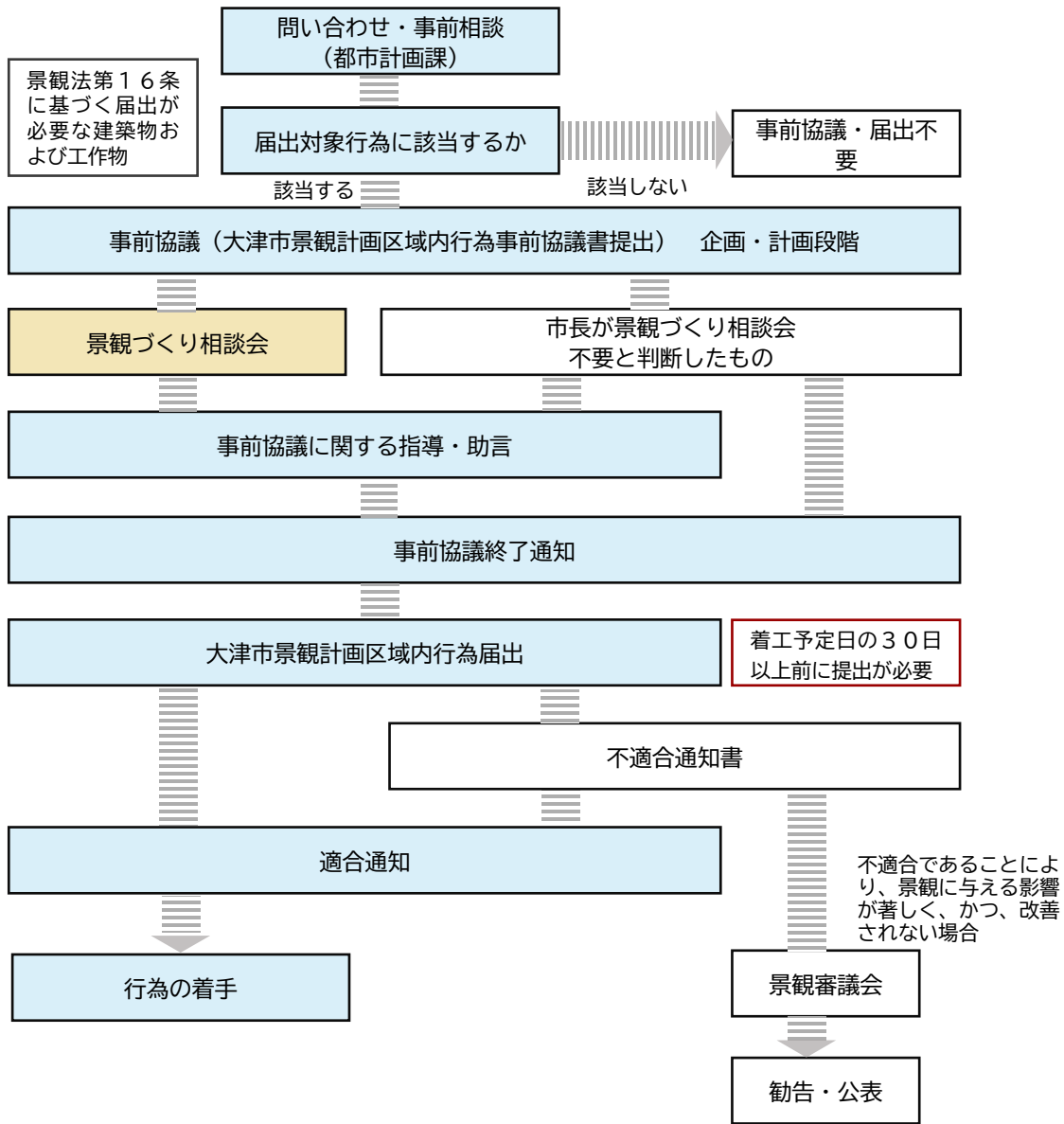
この届出制度では、届出いただいた行為内容について、第2次大津市景観計画に定める規制誘導基準に基づき審査した結果を、適合通知又は不適合通知としてお返しします。

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. 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、景観エリア・景観重点地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
- 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
- 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③	汚水又は廃水を処理する施設
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。）、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。）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 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	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）

- ハ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- ニ 木竹の伐採
- ホ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ヘ 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
- ト 水面の埋立て又は干拓

届出対象となる行為の規模①

番号	種別	イ. 建築物の建設等 ※ ¹		ロ. 工作物の建設等 ※ ¹	ハ. 開発行為
(1)	景観 エリア	緑地景観エリア	ア 高さ10mを超えるもの	種類①～③ 高さ10mを超えるもの	
(2)		低層住宅地景観エリア	イ 延床面積500㎡を超えるもの	種類④ 高さ15mを超えるもの	
(3)		市街地景観エリア	ア 高さ13mを超えるもの	種類①～③ 高さ13mを超えるもの	
(4)		沿道市街地景観エリア	イ 延床面積1,500㎡を超えるもの	種類④ 高さ15mを超えるもの	
(5)		商業地景観エリア	ア 高さ15mを超えるもの	種類①～④ 高さ15mを超えるもの	
(6)		工業地景観エリア	イ 延床面積3,000㎡を超えるもの		
(7)		(1)～(6)の景観エリア	 垂直距離※ ²	種類⑤ 垂直距離※ ² （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10m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	開 発 行 為 の う ち 1 0 0 0 ㎡ 以上のもの
(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5mを超えることとなるもの ウ 塀の新築又は移転で高さが1.5mを超えるもの エ 塀の新築又は移転で長さが10m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1.5m又は長さが10m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1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの 種類② 高さ5mを超えるもの 種類③ 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 種類④ 高さが10mを超えるもの 種類⑤ 垂直距離※ ² が10m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	
(9)		水辺景観特別エリア	(8)欄に同じ	(8)欄に同じ	
(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5mを超えることとなるもの ウ 塀の新築又は移転で高さが1.5mを超えるもの エ 塀の新築又は移転で長さが10m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1.5m又は長さが10m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1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの 種類② 高さ5mを超えるもの 種類③ 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 種類④ 高さが10mを超えるもの 種類⑤ 垂直距離※ ² が5m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	
(11)		坂本景観重点地区	(10)欄に同じ	(10)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	

※¹ 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。

届出対象となる行為の規模②

番号	種別		二、木竹の伐採	ホ、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	ハ、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	ト、水面の埋立て又は干拓
(1)	景観エリア	緑地景観エリア				
(2)		低層住宅地景観エリア				
(3)		市街地景観エリア				
(4)		沿道市街地景観エリア				
(5)		商業地景観エリア				
(6)		工業地景観エリア				
(7)		(1)～(6)の景観エリア				
(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	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		
(9)		水辺景観特別エリア	(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1.5m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10m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1.5mを超えるもの ②長さが10m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	(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	(8)欄に同じ	(8)欄に同じ		
(12)		大津百町景観重点地区	(8)欄に同じ	(8)欄に同じ		

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
 - ・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

5. 景観計画で定める主な規制誘導基準

第2次大津市景観計画では、景観エリア・景観重点地区ごとに、規制誘導基準（良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項）を設けています。
景観重点地区の主な規制誘導基準は、大津市景観計画のあらましをご確認ください。

開発行為その他土地の形質の変更の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、適切な植栽を行う。
- 擁壁等の構造物は、石材等の自然素材又はこれを模したのを用いる。これらの素材を用いることができない場合は、化粧型枠の使用、壁面の緑化、構造物前面の植栽等による修景措置を講じる。

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う。
 - 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する。
- ※湖岸軸6景観エリア：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

規制誘導基準の詳細については、大津市ホームページで公開している第2次大津市景観計画及び第2次大津市景観計画ガイドラインをご確認ください。

6. 事前協議における必要書類（開発行為）

最低限、下記の書類が揃えば事前協議を開始できます。
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）。
事前協議を進め、届出内容が確定し、届出の必要書類が全て整いましたら、届出へ進んでください。

	書類名	内容
1	事前協議書 指導要綱 様式第1号	□ 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。 □ 行為の種類については、該当する□にレを記入してください。 □ 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。 □ 景観構成要素、地区、景観重点地区、景観エリア、眺望景観保全地域、対岸眺望景観保全地域は、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。 □ 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ない場合は、「指定なし」と記入してください。 □ 行為期間については、予定している具体的な年月日を記入してください。
2	委任状	□ 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。 □ 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	□ 敷地の位置を表す図面は縮尺1／2500に限ります。（都市計画課にて写し（A3サイズ）を購入できます。） □ できる限り北を上にして作成し、縮尺、方位を記入してください。 □ 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	□ 届出における必要書類（7. 届出の必要書類（開発行為）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）

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サイズでお願いします。

ただし、事前協議の際に添付された図面から変更が無ければ、新たに届出用として添付していただく必要はありません。（事前協議書添付図面をそのまま届出書添付図面兼用とみなします。）

届出書	（細則様式第3号） ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 景観構成要素、地区、景観重点地区、景観エリアは、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。 ☐ 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ない場合は、「指定なし」と記入してください。 ☐ 行為期間については、予定している具体的な年月日を記入してください。
委任状	☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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）
付近見取図	（縮尺2，500分の1） ☐ 敷地の位置を表す図面は縮尺1／2500に限ります。（都市計画課にて写し（A3サイズ）を購入できます。） ☐ できる限り北を上にして作成し、縮尺、方位を記入してください。 ☐ 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。
写真	（敷地及び敷地周辺の状況を撮影したもの） ☐ 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。
設計説明書	☐ 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。
現況平面図	（縮尺500分の1以上）（400分の1は可。600分の1は不可となります。） ☐ 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。
土地利用計画図	（縮尺500分の1以上） ☐ 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。又は、造成計画平面図を別途添付していただいても結構です。
現況断面図	（縮尺500分の1以上） ☐ 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。
計画断面図	（縮尺500分の1以上） ☐ 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。

※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。

8. 特殊な場合

敷地が複数の景観エリアあるいは景観重点地区にまたがる場合

- 届出対象行為がいずれかひとつの景観エリア内あるいは景観重点地区内のみで建築される場合（届出対象行為が複数の景観エリアあるいは景観重点地区をまたがない場合）は、届出対象行為が行われる部分の景観エリアあるいは景観重点地区に関する基準のみが適用されます。
緑化等、敷地全体に対する基準については、その限りではありません。
- 届出対象行為が、複数の景観エリアあるいは景観重点地区にまたがる場合は厳しい側の景観エリアあるいは景観重点地区が適用されます。