

I 建築物等に係る基準

1 琵琶湖岸景観形成重点地区

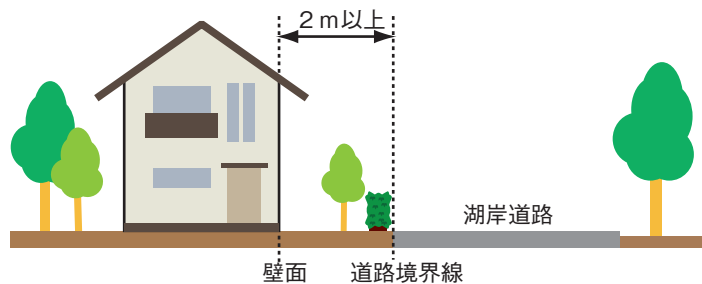
(1) 位置

景観形成基準

- ①敷地境界線からできるだけ多く後退するとともに、敷地内の建築物および工作物の規模を勘案して釣合いよく配置すること。
- ②原則として建築物の外壁は、湖岸道路から2m以上後退するとともに、琵琶湖に直接面する敷地または汀線から10m以内の敷地にあつては汀線から10m以上、かつ、琵琶湖側の敷地境界線から2m以上後退し、内湖に直接面する敷地にあつては内湖側の敷地境界線から2m以上後退すること。ただし、古くから発達した集落のある地区であつて、湖岸または湖岸道路に接して建築物が連たんしているものにおける建築物（大規模建築物を除く。）で、周辺の建築物の配置状況を勘案し、景観形成上支障がないものについては、この限りでない。

- 原則として建築物の外壁は、湖岸道路から2m以上後退する。

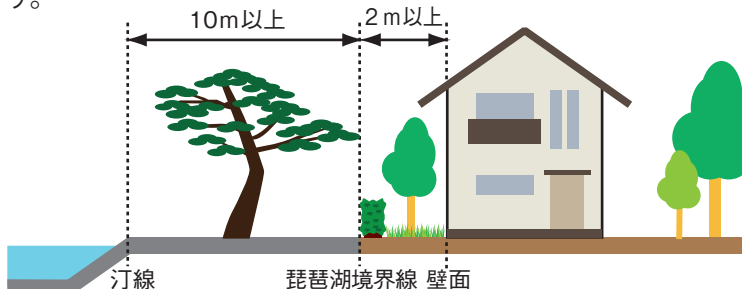
・ 建築物を建てる際は、その外壁が湖岸道路から2m以上後退するように建てましょう。



- ※ 1. 湖岸道路とは、琵琶湖や内湖の湖岸に沿って設けられた道路で、かつ当該道路上から多くの人々が琵琶湖または内湖を望見しうる道路をいう。
2. 外壁の後退距離の2mとは、一般住宅程度の規模で考えた場合、軒の出を約60cmと考え、残地1.4mには生垣や中木程度の植栽が可能と考えられる。

- 琵琶湖に直接面する敷地または汀線から10m以内の敷地にあつては汀線から10m以上、かつ、琵琶湖側の敷地境界線から2m以上後退する。

・ 琵琶湖に直接面する敷地または汀線から10m以内の敷地に建築物を建てる際は、その外壁が汀線から10m以上、かつ琵琶湖側の敷地境界線から2m以上後退するように建てましょう。



- ※ 3. 汀線とは、鳥居川水位±0のときの琵琶湖の水際線をいう。
4. 外壁の後退距離の10m以上とは、湖岸景観に与える圧迫感をできるだけ和らげるためには、3列程度の植栽が必要と考えられ、その植栽にあたっての幅は最低10m必要です。このスペースは汀線からの距離をカウントしますが、できるだけ敷地内でも確保することが望まれます。
5. 建築物の連たんとは、建築物の敷地相互間の距離が30m以内に連なっていることをいう。

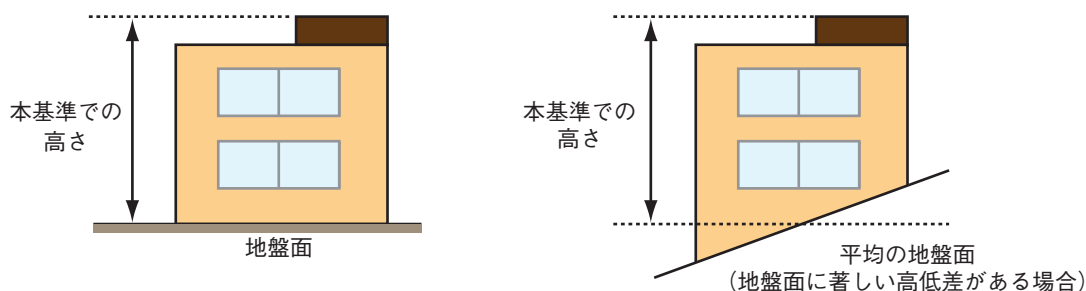
(2) 規模

景観形成基準

- ①建築物の最高部までの高さは、13m以下とすること。ただし、公共公益上やむを得ない場合については、以下に掲げる（あ）から（お）までの眺望景観に関する措置を講じ、景観影響調査を実施し、草津市景観審議会の意見を聴いて、やむを得ないと認められる場合は、これによらないことができるものとする。
- （あ）建築物の規模は、中景および遠景域から眺望した際に、主要な眺望景観に著しい影響を与えないように努めること。
- （い）中景域の主要な視点場から眺望した際に、前景に樹林帯がある場合は、建築物の規模は、樹冠の連続性に影響を与えないように配慮すること。やむを得ず樹冠から突出するときは、その突出量をできるだけ少なくするとともに、形態や意匠、色彩などを総合的に考慮して、樹林帯の景観との調和を図ること。
- （う）中景および遠景域の主要な視点場から眺望した際に、背景に独立峰がある場合は、建築物の規模は、その独立峰の特徴的な容姿に著しい影響を与えないようにすること。なお、重要な眺望景観に対しては、独立峰を大きく遮へいしたり、独立峰に並び建つなどして、特徴的な容姿に著しい影響を与えないようにすること。
- （え）中景および遠景域の主要な視点場から眺望した際に、背景に山並みがある場合は、建築物の規模は、山並みの連続性に著しい影響を与えないようにすること。なお、重要な眺望景観に対しては、山並みを大きく遮へいしない規模とすること。
- （お）中景および遠景域の主要な視点場から俯瞰した際に、背景に琵琶湖・内湖がある場合は、建築物の規模は、大きく湖面を遮へいしないようにすること。

○ 建築物の最高部までの高さは13m以下とする。

- ・ 建築物の高さは、地上に露出する部分の最高高さとし、最低地盤面との差により算定します。なお、地盤面に著しい高低差がある場合は、建築基準法の規定に基づき、平均の地盤面からの高さとしします。
- ・ 棟飾、防火壁などの屋上突出物や避雷針、テレビアンテナなどの建築設備は、建築基準法の規定に基づき、建築物の最高部までの高さには算入しません。

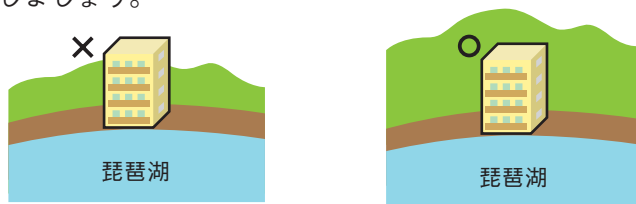


- ※
1. 「主要な視点場」とは、湖岸、湖上、湖岸道路、琵琶湖近傍の史跡名勝等において不特定多数の人が利用する場所で、景観資源を眺望できるものをいう。
 2. 「主要な眺望景観」とは、主要な視点場から眺望できる琵琶湖、内湖、樹林、独立峰、山並み等の景観をいう。
 3. 「重要な眺望景観」とは、主要な眺望景観のうち優れた景観をいう。
 4. 「中景域」とは、おおむね0.5km～2.0km、「遠景域」とは、おおむね2.0km～5.0kmを指す。

公共公益上やむを得ない場合は次に掲げる措置を講じることにより、これによらないことができる。

- 建築物の規模は、主要な眺望景観に著しい影響を与えないように努める。

・ 建築物を建てる際に、中景および遠景域から眺望した際、主要な眺望景観に著しい影響を与えないようにしましょう。



- 前景に樹林帯がある場合は、建築物の規模は、樹冠の連続性に影響を与えないように配慮する。

・ 建築物を建てる際、前景に樹林帯がある場合は、樹冠（樹の先端部分）の連続性を妨げることのない規模におさめましょう。

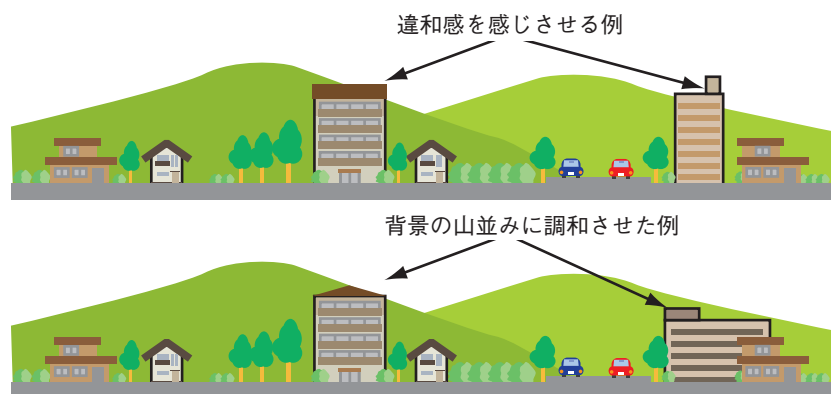
- 背景に独立峰がある場合は、建築物の規模は、その独立峰の特徴的な容姿に著しい影響を与えないようにする。

・ 背景に独立した山がある場合は、その山の特徴的な容姿を含めた景観に著しく影響しない規模にしましょう。



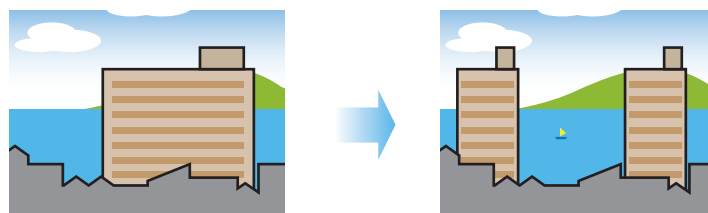
- 背景に山並みがある場合は、建築物の規模は、山並みの連続性に著しい影響を与えないようにする。

・ 背景に連続した山並みがある場合は、建物のラインが山並みのラインを乱さないようにするなど、その山並みを含めた景観に著しく影響しない規模に収めましょう。



- 背景に琵琶湖・内湖がある場合は、建築物の規模は、大きく湖面を遮へいしないようにする。

・ 背景に琵琶湖や内湖がある場合は、それらの湖面を大きく遮らない規模に収めるため、建築物のボリュームを抑えたり、分節する等の工夫をしましょう。

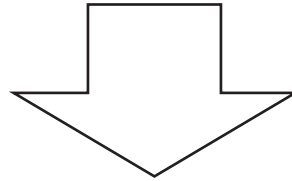


全体フロー

I 調査の方法

1. 調査対象地域の設定

- 建築計画地を中心に概ね半径15km以内の地域とする。



2-1. 視点場と眺望景観の選定

- 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」を抽出する。
- ②建築計画地を中心に概ね半径15km以内の範囲にある「主要な眺望景観」や「重要な眺望景観」を構成する景観資源を抽出する。
- ③「重要な眺望景観」を抽出する。

2-2. 景観シミュレーションと視点場の設定

中景・遠景の場合

- 視点場の設定（計画地より）
 - ①遠景の視点場 概ね2.0km～5.0km
 - ②中景の視点場 概ね0.5km～2.0km

景観シミュレーションの考え方

<中景・遠景域を対象>

計画建築物等の高さが景観に与える影響

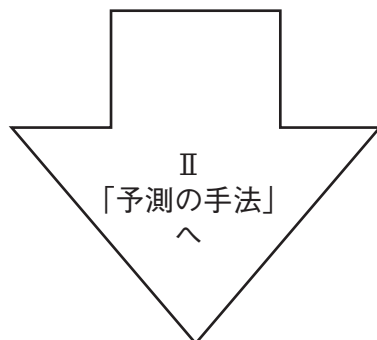
近景の場合

- 視点場の設定（計画地より）
 - ③近景の視点場概ね0.1km～0.5km

景観シミュレーションの考え方

<近景域を対象>

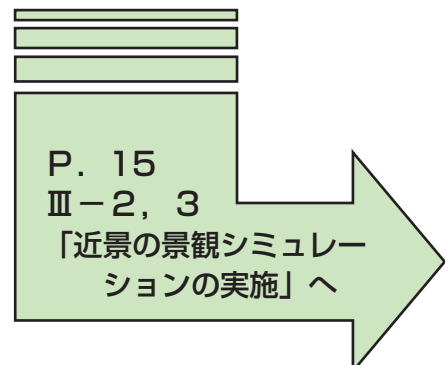
計画建築物等の意匠・形態や色彩の把握



II

「予測の手法」

へ



P. 15

III-2, 3

「近景の景観シミュレーションの実施」へ

Ⅱ 予測の手法（景観シミュレーションの実施）

1. 計画建築物の景観シミュレーションの手順（中景・遠景）

◆段階的に行う景観シミュレーション

Step1 「重要な眺望景観」に対する景観シミュレーション



Step2 「主要な眺望景観」に対する景観シミュレーション

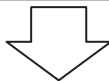


Step3 任意の視点場から景観資源を眺望した場合の景観シミュレーション

◆計画建築物等の規模に応じた予測視点

- ①計画建築物等の高さが15m以下のものについて
- ②計画建築物等の高さが15mを超え、31m以下のものについて
- ③計画建築物等の高さが31mを超えるのものについて

以上の区分に応じて予測地点を定め調査を実施する。



2. 現地調査および現況写真の撮影

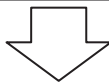
◆調査手法の2-1（視点場と眺望景観の選定）によって抽出された視点場と眺望景観（景観資源）について、現地（視点場）に赴き、調査・確認する。

◆視点場からの写真撮影においては、計画建築物等の前景および背景となる主要な眺望景観を構成する樹林や山並み、湖面などの景観資源を適正な画面構成で収めること。



3. 計画建築物等の完成予想図の作成

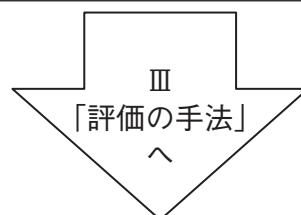
◆設計図書、計画書に基づき、各視点場からの計画建築物等の完成予想図（コンピューターグラフィックによる3Dモデルまたは、完成パース図等）を作成する。



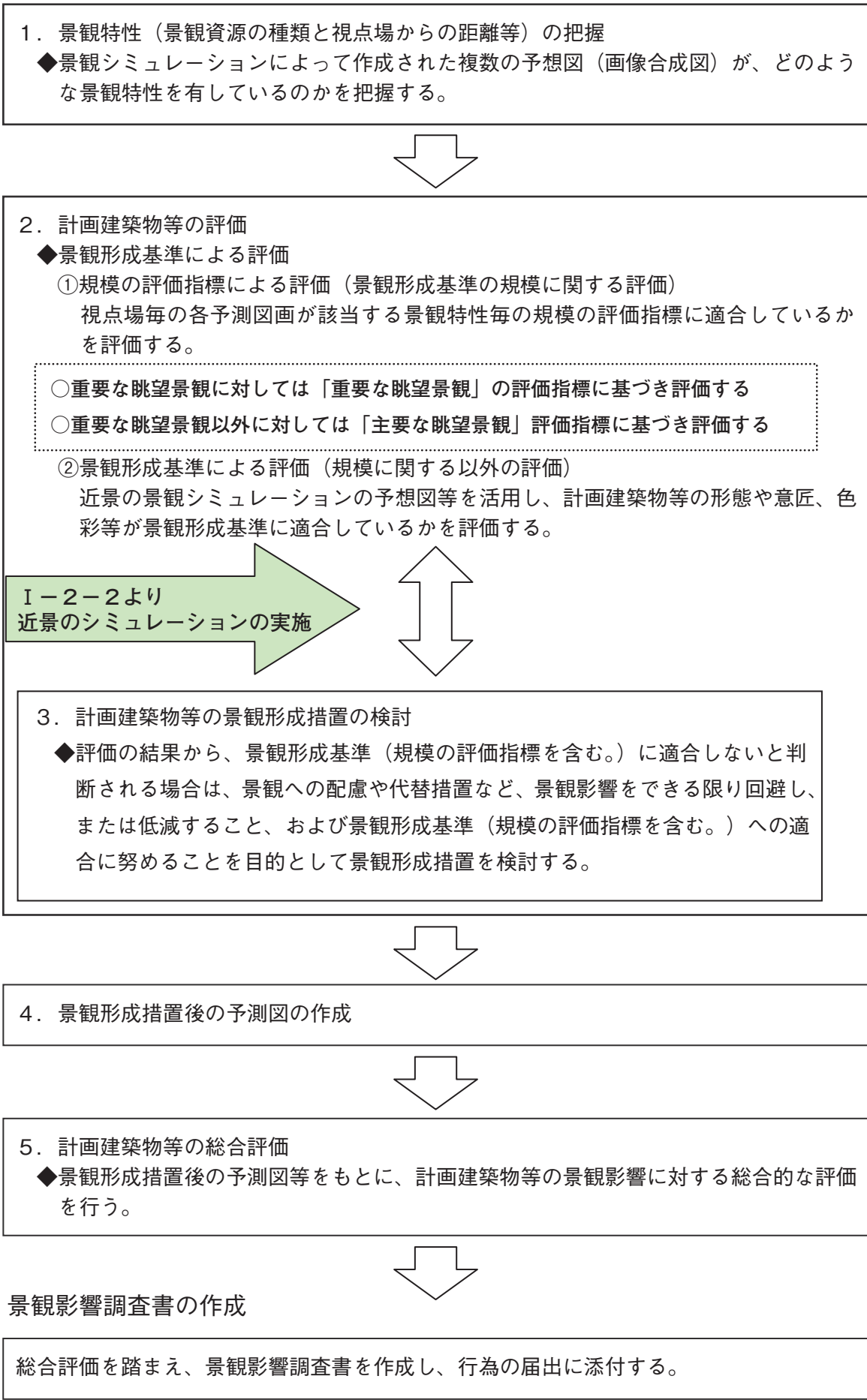
4. フォトモンタージュ手法による予想図（画像合成図）の作成

◆視点場から撮影された現況写真と計画建築物等の完成予想図を画像合成し、予測図（画像合成図）を作成する。

◆なお、画像合成に際しては、計画建築物等の前景や背景となる樹林や山並み、湖面、周辺建物や工作物などの規模や位置を正確に把握し、計画建築物等が計画地に正確に配置されるよう努める。



Ⅲ 評価の手法（景観シミュレーションの実施）



(3) 形態

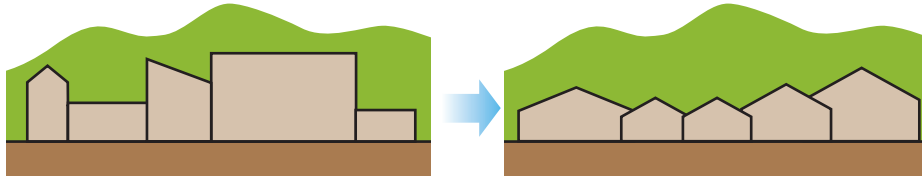
景観形成基準

- ① 周辺景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とすること。
- ② 周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区または周辺に山りょうもしくは樹林がある地区にあっては、原則として、勾配のある屋根を設けること。
- ③ 勾配屋根は、原則として、適度な軒の出を有すること。
- ④ 屋上に設ける設備は、できるだけ目立たない位置に設けるとともに、建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとすること。ただし、これにより難しい場合は、目隠し措置などの修景措置を講じること。

「周辺の建築物の多く」とは、建築物の敷地境界線から30メートル以内にある主要な建築物の7割以上を指す。

○ 全体的にまとまりのある形態とする。

- ・ 建築物の形態は、周辺の建物と調和させるなど、全体的にまとまりのあるものにしましょう。



○ 勾配のある屋根を設ける。

- ・ 周辺の建築物の多くが入母屋や切妻等の勾配屋根を持つ地区にあっては、これらの形態に倣い、周辺の景観との調和を図りましょう。

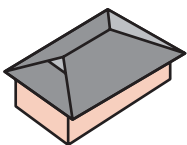


勾配のある屋根を持つ建築物が連なる景観。

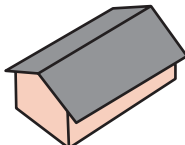
- ・ 屋根の勾配の基準は、原則 $2/10 \sim 7/10$ とし、 $4/10 \sim 5/10$ を推奨します。
- ・ 屋根の勾配が $3/10$ 以下または $6/10$ 以上の場合は変更をお願いすることがあります。
- ・ 勾配のある屋根の設置が必要のない地区についても、勾配のある屋根の設置や勾配のある屋根を模したパラベットの設置に努めましょう。
- ・ 勾配のある屋根には入母屋、切妻などの形態の屋根がありますが、片流れ屋根は入母屋、切妻などの設置の必要がある地区にふさわしくないため、招き屋根にするなどの工夫が必要です。

勾配のある屋根の種類

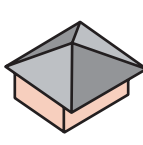
① 入母屋屋根



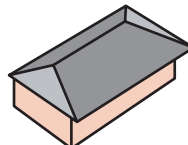
② 切妻屋根



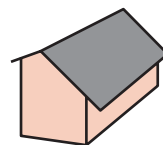
③ 方形屋根



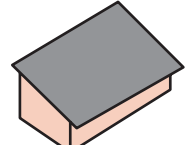
④ 寄棟屋根



⑤ 招き屋根

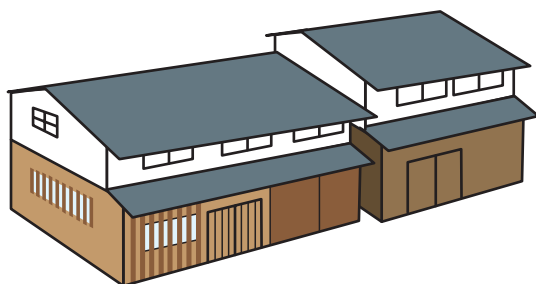


⑥ 片流れ屋根



○ 勾配屋根は、原則として、適度な軒の出を有することとする。

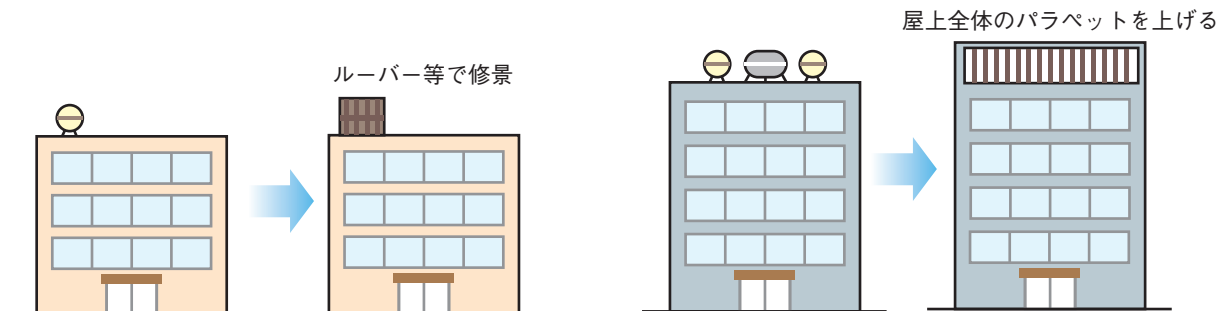
- ・勾配屋根の適度な軒の出があることは、建物の形態に一層の安定感が生じ、また、その陰影効果により、建築物の景観の向上にもなります。
- ・適度な軒の出の基準は、75cm 以上を推奨します。
- ・軒の出が25cm 以下の場合に変更をお願いすることがあります。



適度な軒を出し、勾配屋根のもつ美しいシルエットを創り出している建築物。

○ 屋上に設ける設備を建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとすることが難しい場合は、目隠し措置などの修景措置を講じる。

- ・屋上に給水塔や室外機などの設備を設ける場合は、できるだけ周辺に調和したものにし、目隠し等の措置を講じて無機質なイメージを抑えるようにしましょう。



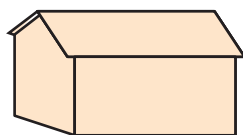
(4) 意匠

景観形成基準

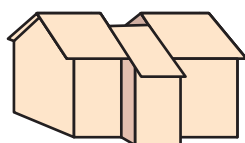
- ① 平滑な大壁面が生じないよう、陰影効果に配慮すること。
- ② 大規模建築物にあっては、屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感および圧迫感を軽減するよう努めること。
- ③ 周辺の建築物の多くが伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物の様式を継承した意匠とすること。ただし、これにより難しい場合は、これを模した意匠とすること。
- ④ 近代的な様式の建築物で形成された地区にあっては、湖と一体となった都市美が形成できるよう意匠に配慮すること。

○ 平滑な大壁面が生じないよう、陰影効果に配慮する。

- ・平滑な壁面が広がり避けるため、壁面は陰影が生まれるようなデザインにしましょう。



単調で大きな壁面により、長大さを感じます。



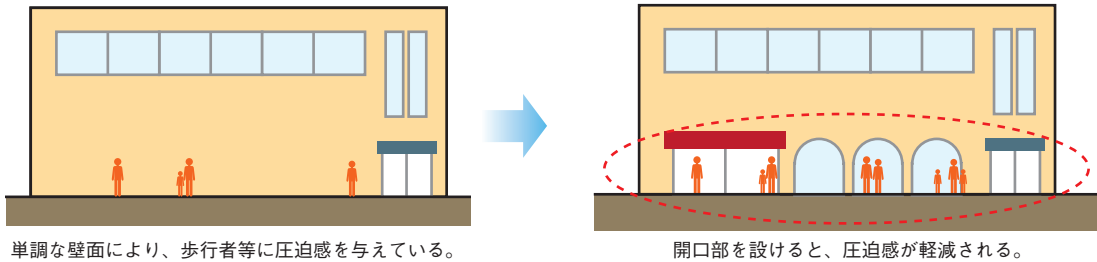
建築物の棟をわけたり、屋根をずらしているなど、建築物のボリューム感を低減させた例。



陰影のある豊かな表情を見せる建築物。

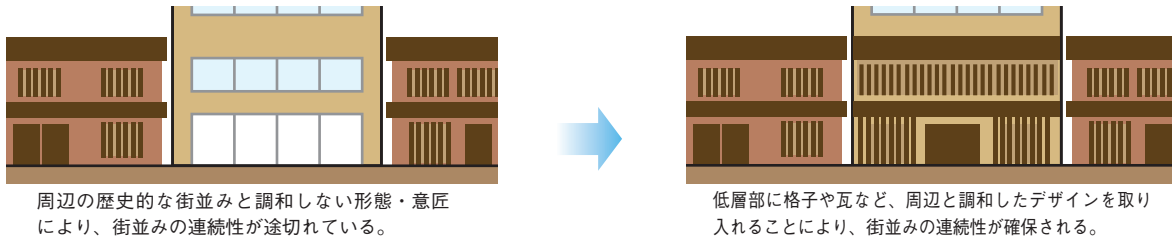
○ 大規模建築物にあっては、屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮する。

- ・大規模建築物が周囲に与える威圧感や圧迫感を軽減するために、屋根の形態や壁面の意匠、開口部の取り方等の配慮をしましょう。



○ 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では、周辺の建築物の様式を継承した意匠とし、これにより難しい場合にはこれを模したものとする。

- ・伝統的な様式の建築物が町並みを形成している地区に建築物を建てる場合は、それらと調和を図るデザインにし町並みの連続性が途切れないように配慮しましょう。



○ 近代的な様式の建築物で形成された地区にあっては、湖と一体となった都市美が形成できるように意匠に配慮する。

- ・琵琶湖岸に近代的な様式の建築物を建てる際は、周辺に突出した印象を与えない、まとまりのある意匠とし、湖岸に面した敷地を緑化するなど、周辺への景観に配慮しましょう。



自然に溶け込みやすい落ち着いたイメージの建築物が並び、湖岸に面した敷地に豊かな緑が配置されている。

(5) 素材

景観形成基準

- ① 周辺景観になじみ、かつ、耐久性および耐候性に優れた素材を使用すること。
- ② 冷たさを感じさせる素材または反射光のある素材を壁面等の大部分にわたって使用することは避けること。
- ③ できるだけ石材、木材等の自然素材を用い、これにより難しい場合はこれを模したものをを用いること。これらの素材を用いることができない場合は、周囲の緑化等により周辺の景観を形成する素材と調和が図れるように配慮すること。
- ④ 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すること。ただし、これにより難しい場合はこれを模した素材とすること。

○ 周辺景観になじみ、かつ、耐久性および耐候性に優れた素材を使用する。

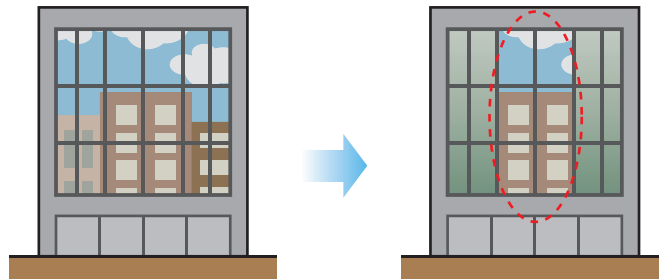
- ・ 石材など落ち着きを感じさせる素材で、高質感のある空間を創出することができます。
- ・ 良好な景観を長期間にわたって維持していくためには、外装材は風雨や日照等の影響により腐食や退色等を起こさないものを用いましょう。



随所に石材などを用いた建築物。

○ 冷たさを感じさせる素材または反射光のある素材を壁面等の大部分にわたって使用することは避けること。

- ・ 外壁に反射ガラス等の素材を大部分にわたって使用することは避けましょう。



○ できるだけ石材、木材等の自然素材を用い、これにより難しい場合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、周囲の緑化等により周辺の景観を形成する素材と調和が図れるよう配慮する。

- ・ 自然の素材、またはこれを模した材料を使用し、これが難しい場合は、建物の周囲を緑化するなどの措置を取り、自然的要素を多く含む地区にふさわしい景観を創出しましょう。



「格子」をイメージさせる意匠の集合住宅や、低層部に日本瓦を用いた集合住宅。さらに緑を配置することでうるおいある空間を創出している。

○ 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する。

- ・ 周囲に伝統的な様式の建築物が建ち並ぶ地区では、周辺の建物と同様の素材を使用したり、それらの素材を模した材料を使用し、周囲の景観と調和した建築物となるよう配慮しましょう。



周辺の建築物に配慮し、自然素材を用いている建築物の例。



周辺の景観に配慮し、木材以外の素材を用いて格子を模した建築物。

(6) 敷地の緑化措置

景観形成基準

- ① 敷地内の空地には、できるだけ多くの緑量を有する緑化措置を講ずること。
- ② 大規模建築物または大規模建築物以外の建築物であってその敷地の面積が0.3ha以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。ただし、都市計画法第8条に規定する用途地域内にあつてはこの限りではない。
- ③ 汀線、湖岸および湖岸道路から後退してできる空地には、特に中高木または生垣による緑化に努めること。ただし、湾岸施設、造船所等において、機能上建築物と一体になって湖に接して設ける空き地については、この限りではない。
- ④ 建築物が周辺景観と融和し、良好な景観の形成および周辺環境との調和が図れるよう、樹種の構成および樹木の配置を考慮した植栽を行うこと。
- ⑤ 大規模建築物にあっては、周辺に与える威圧感、圧迫感および突出感を和らげるよう、その高さを考慮した樹種および樹木を選び、その植栽位置を考慮すること。
- ⑥ 植栽に当たっては、自然植生を考慮するとともに、周辺環境との調和が得られる樹種とすること。

○ できるだけ多くの緑量を有する緑化措置を講ずる。

- ・ 敷地内の空地はできるだけ緑化を図りましょう。



敷地内にできるだけ緑を配置し、うるおいある空間を創出している。