

第3章 湖国「滋賀」の景観まちづくり

滋賀県では、近年の都市化や近代化、人口減少社会の到来など、社会情勢の変化に対応し、水と緑と人々の生活によって培われた湖国ならではの風景を保全し、修復し、創造していくため、様々な取り組みを進めてきました。

ここでは、景観法（平成16年法律第110号）とふるさと滋賀の風景を守り育てる条例（昭和59年滋賀県条例第24号）、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）、都市計画法（昭和43年法律第100号）と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）、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）、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）と滋賀県屋外広告物条例（昭和49年滋賀県条例第51号）に基づく施策について紹介します。

琵琶湖八景「雄松崎の白汀」 大津市

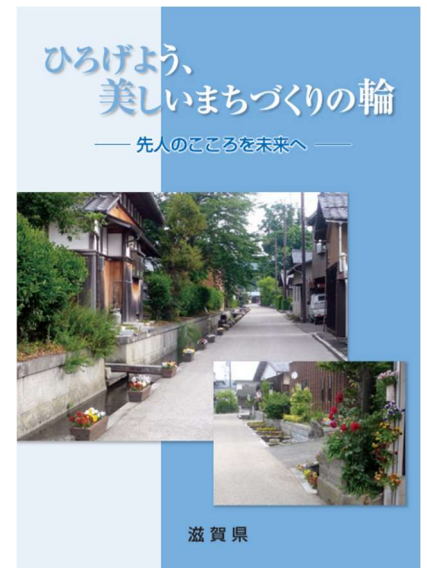


I 景観法と風景条例

1 ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例（風景条例）

本県では昭和59年（1984年）7月に風景条例を制定し、良好な景観の形成を図る地区として、琵琶湖景観形成地域をはじめとする各地域・地区を指定しました。

届出行為に対する指導助言を行うとともに、県民が主体的に景観まちづくりに取り組む近隣景観形成協定の締結を顕彰するなど、総合的な景観施策を推進してきました。当協定制度は、昭和60年に長浜市雨森地区が第1号の認定を受けて以来、全認定地区数は令和6年度末時点で88地区にのぼります。



（1）風景条例に基づく景観形成地域の指定

風景条例に基づき、本県が指定した地域・地区は、琵琶湖景観形成地域をはじめ、沿道景観形成地区3地区、河川景観形成地区5地区が指定され、総指定延長は約420km、総指定面積は約80,500haで、県土の約20%（琵琶湖水面を除くと約3.3%）におよぶものでした。この多くの地域は今日では各市の景観計画に反映されています。

（2）滋賀県景観審議会の設置

本県では、風景条例第32条に基づき、知事の諮問に応じ景観形成に関する事項を調査審議する附属機関として、滋賀県景観審議会を設置しています。当審議会は、景観形成に関する学識経験者、公募による選考者、関係機関の職員等、知事が任命または委嘱した15名以内の委員で組織され、次項に示す風景条例の改正等を経て、現在では屋外広告物に関する事項を合わせて審議しています。

2 景観法制定に伴う風景条例の改正と景観計画策定

(1) 景観法の制定

全国の景観に関する関心の高まりを受け、良好な景観の形成を促進するために景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることと定めた景観法が平成16年（2004年）6月18日に制定され、同年12月17日に施行されました。

景観法を運用するには地方公共団体が「景観行政団体」になる必要があり、これまでに県内全13市が景観行政団体に移行しました。



○景観行政団体…景観に関する施策を主体的に担う地方公共団体。政令指定都市、中核市は自動的に、その他の市町は県との協議により景観行政団体となります。その他の地域は県が景観行政団体となります。

○景観計画…景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する具体的な方針・行為の制限に関する事項等を定める計画。景観行政団体の裁量で景観に関する規制内容を定めることができます。

(2) 風景条例の改正と景観計画策定

景観法が制定されたこと受け、平成 18 年（2006 年）10 月に今後の本県の景観施策を推進するためのマスタープランとして「湖国風景づくり宣言」を策定しました。

さらにこの宣言をガイドラインとして、景観行政の一層の推進を図るため風景条例の改正とともに景観法に基づく景観計画の策定を行い、平成 21 年（2009 年）3 月に施行しました。

従来の風景条例による指定区域等を引き継いだ上で、次のような施策を新たに盛り込みました。

令和 4 年（2022 年）3 月には、社会情勢の変化に伴う各種課題に対応するため、滋賀県景観計画の一部改正を行いました（施行日令和 5 年（2023 年）4 月 1 日）。

主な改正点

平成 21 年改正

1 市街地の景観形成にも取り組むこととしました

従来、用途地域内は届出不要としていた大規模建築物等を、新たに届出対象としました。

2 指導や助言の実効性を向上させました

建築物等の形態意匠、色彩に対して変更命令（罰則規定あり）を活用できる仕組みを整えるとともに、景観計画の基準を客観的なものに改めました。

3 県土の広域的な景観形成を図る場を設置しました

県内景観行政団体が、相互に県土全体の広域的な風景づくりのあり方などを協議する場として、「景観行政団体協議会」を設置しました。

4 屋外広告物法との連携を図ることとしました

景観計画による高さ基準等と整合を図り、琵琶湖の風景を阻害するような屋外広告物を制限するため、琵琶湖の周辺地域においては、設置できる広告物の種類や高さ、面積等を厳しくしました。

令和 4 年改正

1 太陽光発電設備等の景観形成基準の新設

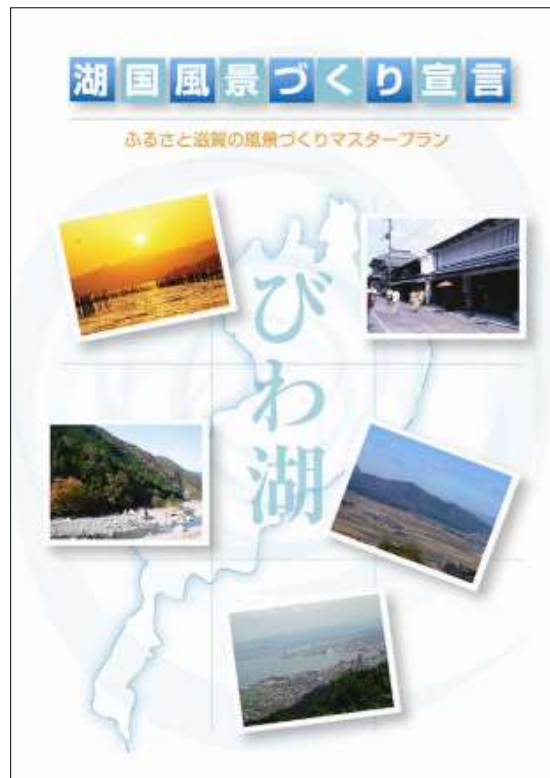
太陽光発電設備等の景観形成基準（形態・色彩・意匠）を新設しました。

2 間口緑化による景観基準の一部緩和

敷地の間口部分が一定以上緑化され、周囲の景観との調和が認められる場合、建築物にかかる屋根形態、伝統的な意匠、色相の一部を緩和しました。



3 県内全市が景観行政団体に移行したことに伴う規定の整備

県内全市の景観行政団体移行により、琵琶湖景観形成地域等を削除しました。これまでに県内 13 市が景観行政団体に移行したことにより、令和 6 年度末時点で、本県の景観計画が適用される区域は残る 6 町域で、県土の約 9%にあたる約 370 km²になっています。



景観計画所管図



| 凡 例 | |
|---|------------|
|  | 滋賀県の景観計画区域 |
|  | 各市の景観計画区域 |

～滋賀県景観行政団体協議会の取組～

「滋賀県景観行政団体協議会」は、設立時の合意事項として「一体的な湖辺の景観形成に努めること」、「歴史的な街道の景観形成に努めること」および「広域的な事業者と連携を行うこと」を活動の柱として掲げ、滋賀県と景観行政団体である県内13市とが連携して県土の一体的な景観形成に向けた取組を進めています。なお、「歴史的な街道の景観形成に努めること」における活動として、各地で「歴史街道タウンミーティング」を開催しています。



【滋賀県景観計画における届出対象行為】

滋賀県景観計画区域内で次の行為を行う場合は、事前に届出が必要であり、届出から 30 日間は行為に着手することができません。（例外あり。また、国または地方公共団体が行う場合は、通知（協議）が必要です。）

- ・ 建築物や工作物の新築、増築、改築、または移転
- ・ 建築物や工作物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更
- ・ 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
- ・ 屋外における物件の堆積
- ・ 水面の埋立てまたは干拓

ただし、以下に該当しない場合は、届出が不要です。

| 行為の区分 | | 景観重要区域【国道 307 号沿道、宇曽川・芹川沿い】 | 左記以外の地域 |
|------------------------------------|--------------------|--|------------------------|
| 建 築 物 | 新・増・改築、移転 | 床面積が10㎡を超えるか、高さが5mを超えるもの ※へいの場合（高さ1.5m超または長さ10m超） ※建築物に設置する太陽光発電設備の場合（モジュール面積10㎡超） | 高さ13m以上か、 4階建て以上のもの |
| | 外観の変更（修繕、模様替え、塗替え） | 外観を変更する部分の面積が合計10㎡を超えるもの ※へいの場合（高さ 1.5m超または長さ 10m超） | 高さ13m以上か、 4階建て以上のもの |
| 工 作 物 | 新・増・改築、移転 | 高さが 5 m を超えるもの ※垣、さく、へい、擁壁類（高さ1.5m超または長さ10m超） | 高さ13m以上のもの |
| | 外観の変更（修繕、模様替え、塗替え） | ※汚水・廃水を処理する施設（高さ1.5m超または面積100㎡超） ※平面型の太陽光発電設備（高さ1.5m超またはモジュール面積100㎡超） ※支柱型の太陽光発電設備（高さ5m超またはモジュール面積100㎡超） | |
| 開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他土地の形質の変更 | | のり面 の高さ1.5mを超えるもの または、のり面 の長さ10m超かつ面積100㎡超のもの | / |
| 木竹の伐採 | | 木竹の高さが5mを超えるもの | |
| 屋外における物件の堆積 | | 高さが1.5mを超えるか、面積が100㎡を超えるもの | |
| 水面の埋立てまたは干拓 | | のり面 の高さ1.5m超または、のり面 の長さ10m超かつ面積100㎡超のもの | |

(3) 景観計画以外で建築物等の形態意匠を制限する手法

- ①景観地区の決定・・・都市計画法第8条第1項第6号および景観法第61条の規定により、市町が良好な景観形成を図るため、都市計画区域や準都市計画区域内に、都市計画で決定する地域地区。形態意匠の制限の他、建築物の高さの最高・最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めることができます。
- ②地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限に係る条例の制定・・・景観法第76条の規定により、市町は地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠について、条例で制限を定めることができます。本県では令和7年(2025年)3月31日現在、長浜市が条例を制定しています。

・長浜市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例

| 区域 | 建築物等の形態意匠の制限 |
|--|---|
| 彦根長浜都市計画長浜駅周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画において長浜駅東地区として区分された区域 | <p>1 建築物にあつては、良好な景観を形成するため、その形態及び意匠並びに外観の色彩は、周辺景観と調和した落ち着きと潤いのあるものとしなければならない。</p> <p>2 高さ10メートル以上の建築物の外壁等の外観の色彩については、外壁各面の5分の4以上の面積を、次の各号に掲げる範囲内の色彩(日本産業規格Z8721に定める色相、明度及び彩度の3属性の値(マンセル値)で示すものとする。)を使用しなければならない。ただし、建築物の高さ10m以下の部分に限り、当該外壁各面の20分の1以下の面積までは、次の各号に掲げる範囲内の色彩以外の色彩を使用することができる。</p> <p>(1)色相が0R(赤)から5Y(黄)において、明度4以上8.5未満の場合は彩度4以下、明度8.5以上の場合は彩度1.5以下の色彩</p> <p>(2)前号以外の色相において、明度4以上の場合は彩度1以下の色彩</p> <p>3 屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。</p> |

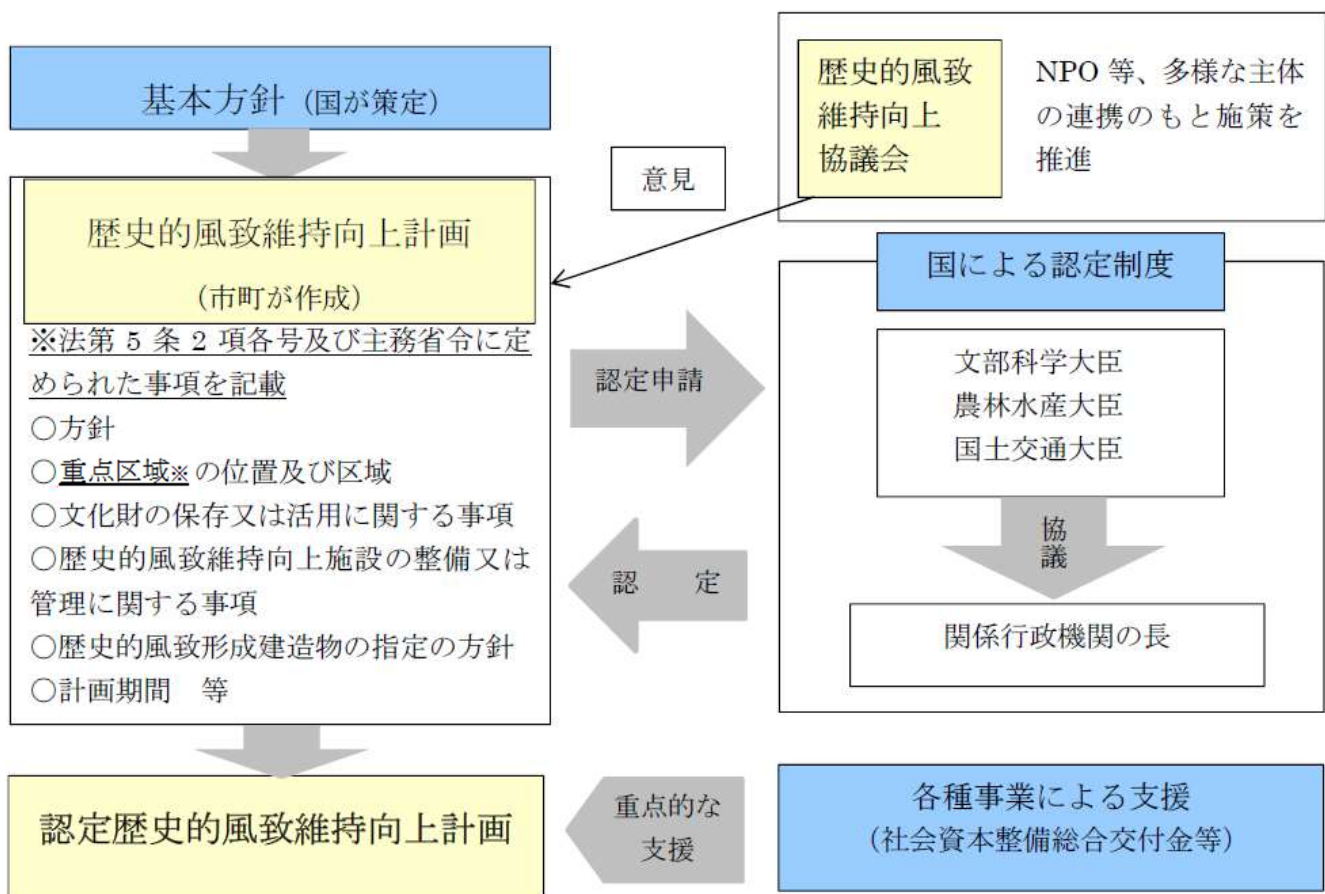
II 歴史まちづくり法

1 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）

我が国のまちには、城や神社、仏閣などの歴史上価値の高い建造物、および町家や武家屋敷などの歴史的な建造物が残されており、そこで工芸品の製造・販売や祭礼行事など、歴史や伝統を反映した人々の生活が営まれることにより、地域固有の風情、情緒、たたずまいを醸し出しています。しかしながら、維持管理に多くの費用と手間がかかること、高齢化や人口減少による担い手が不足していることにより、歴史的価値の高い建造物や、歴史や伝統を反映した人々の生活が失われつつあります。このような市街地における人々の生活と町並みが一体となった良好な環境（歴史的風致）の維持・向上を促進し、後世へ継承するために、歴史まちづくり法が平成20年(2008年)11月4日に施行されました。

「歴史的風致維持向上計画」は、歴史的風致の維持・向上を目指す市町村が策定するもので、各市町村は国から認定されると、各種事業制度や法令上の特例措置などによる支援を受けながら、歴史まちづくりに関する様々な取り組みを進めることができます。

本県では、令和7年3月31日現在、彦根市と長浜市と大津市が法第5条の規定に基づく歴史的風致維持向上計画の大臣認定を受けています。



※重点区域とは「重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地」又は「重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域」と、「その周辺の土地の区域」のことをいう。

2 彦根市歴史的風致維持向上計画(第2期) (平成30年3月26日認定)

彦根市では、彦根城を中心とした旧城下町区域において重点区域に位置づけ、先人から引き継いできた彦根固有の歴史的風致を維持向上するため、平成21年1月に国の認定を受けた第1期計画に基づき、旧彦根藩足軽組辻番所や旧池田屋敷長屋門の保存修理ならびに地域まちづくり活動の推進などに取り組んできました。

引き続き、これらの歴史文化資産等を生かしながら、歴史まちづくりの推進に取り組むため、平成30年4月より10年間の計画期間とし、第2期計画の策定を行いました。

彦根城下町では、彦根仏壇などの伝統的な工芸品の製造・販売、祭礼行事や能と狂言の継承や茶の湯の伝統など、地域の歴史や伝統を反映した人々の活動が、城や寺社をはじめとする歴史的建造物などと相まって、情緒や風情を有する極めて良好な歴史的風致を形成しており、これらの地域の中核的な歴史資源の復元や修復など、主に歴史まちづくりの拠点となる場の整備、充実を図ることとしています。

彦根城表御殿能舞台での能と狂言



伝統的建造物群保存整備事業(寺子屋力石)



3 長浜市歴史的風致維持向上計画(第2期) (令和2年8月26日認定)

長浜市は羽柴(豊臣)秀吉が築いた城下町として、大通寺の門前町として発展し、北国街道や北国脇往還の街道筋は宿場町として大変にぎわいました。その一方で、豊かな自然と琵琶湖に囲まれた周辺の集落では、独自の文化が育まれてきました。

こうした歴史的背景のもとで残されてきた建造物や町並みのなかで、長浜曳山祭に代表される祭礼行事や地域固有の年中行事、神仏への篤い信仰、浜ちりめんや和楽器糸をはじめとする伝統産業が大切に受け継がれ、長浜市固有の歴史的風致を形成しています。

第2期計画では、これまでの長浜城下町区域に加え、浄信寺の門前町、宿場町の名残をとどめる町家が軒を連ねる北国街道木之本宿区域を重点区域とし、引き続き、歴史的建造物等の保存活用、歴史的町並みの保全や形成、祭礼行事の保存継承に関する事業等を実施する中で、歴史的風致の維持向上を図ることとしています。

北国街道木之本宿



長浜曳山祭



4 大津市歴史的風致維持向上計画(第1期) (令和3年3月23日認定)

大津市は、古くは667年天智天皇が近江大津宮に都を遷した古都としての歴史を持ち、その後も市内各地では門前町、城下町、港町、宿場町など、時代とともに様々な顔を持ちながら、歴史上重要な地域として発展を遂げてきました。

それら地域固有の歴史、文化を大切に守り、育てるとともに地域の歴史や生活文化を発掘し活かすことで、大津ならではの魅力を最大限に創出し住みたいまちを目指すことを目的に、令和3年4月より10年間を計画期間として、「大津市歴史的風致向上計画」を策定しました。

大津市の維持・向上すべき12の歴史的風致から、「堅田」「坂本」「大津百町」の3つを重点区域として、道路の整備、伝統的な町家や歴史的なまちなみ景観の保存・修景等の取り組みを実施していくこととしています。

大津祭に見る歴史的風致



坂本重点区域の旧岡本家住宅主屋の歴史的風致形成建造物指定



Ⅲ 都市計画法と風致地区条例

1 「風致地区」とは

風致地区とは、都市において良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し環境保全を図るために、都市計画法で定める地域地区のひとつです。

本県では 12 市町において、13,423ha が風致地区として定められています。

【風致地区を有する県内市町】

大津市、彦根市、長浜市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、湖南市、東近江市、米原市、多賀町

2 風致地区内における建築等の規制に関する条例（風致地区条例）

面積が 10ha 以上であって 2 以上の市町の区域にわたる風致地区については、都市計画法に基づき、本県では昭和 45 年 3 月に風致地区条例を制定し、必要な規制を行っています。なお、県風致地区条例に基づく許可等は風致地区を有する市が行います。

また、その他の風致地区については、それぞれの市町が風致地区条例を制定し、必要な規制を行っています。

【行為の制限】

次の行為は市町長の許可が必要です。

- ・ 建築物や工作物の新築、改築、増築または移転
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、土地の形質の変更
- ・ 木竹の伐採
- ・ 土石の類の採取
- ・ 水面の埋め立てまたは干拓
- ・ 建築物等の色彩の変更
- ・ 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積

IV 古都保存法

1 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）

古都保存法では、歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、形成している土地の状況を「歴史的風土」とし、これを後世に引き継ぐべき国民共有の文化的資産として適切に保存するため国等において講ずべき措置が定められています。

古都の指定を受けた市町村においては、歴史的風土保存区域の指定（法第4条—官報で告示）や歴史的風土特別保存地区（法第6条）の都市計画決定（都市計画法第8条第1項第10号）等の措置を講じ、区域内での開発行為を規制すること等により、古都における歴史的風土の保存を図っています。

2 古都とは

古都とは、わが国往時の政治、文化の中心などとして歴史上重要な地位を有する市町村で、現在、京都市、奈良市、鎌倉市、天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村、逗子市および大津市の10市町村が古都保存法に基づく指定を受けています。

3 古都おおつの歴史的風土（大津市）

大津市は、667年に天智天皇により近江大津宮が置かれ、その後788年に最澄が延暦寺を開いた比叡山を中心に天台仏教の一大拠点が形成されました。三井寺（園城寺）、日吉大社、石山寺など数多くの史跡や寺社と比叡山や琵琶湖の自然が一体となった景観が今に伝えられています。

市内に5つの歴史的風土保存区域を定めていますが、歴史的風土の枢要な地域の建築物や山林は、寺社による管理により良好に維持されてきました。



【保永堂板】近江八景之内 石山秋月
歌川広重 大津市歴史博物館蔵

【大津市における行為の制限】

- 歴史的風土保存区域（風致地区と重なっている場合が多い）…大津市長への届出が必要
 - ・ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
 - ・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、木竹の伐採、土石の類の採取
 - ・ ほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの
- 歴史的風土特別保存地区…大津市長の許可が必要
 - ・ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
 - ・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
 - ・ 木竹の伐採、土石の類の採取、建築物その他の工作物の色彩の変更
 - ・ 屋外広告物の表示又は掲出
 - ・ ほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

V 屋外広告物法と滋賀県屋外広告物条例

1 屋外広告物とは

屋外広告物とは、屋外広告物法により、「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、または表示されたもの並びにこれらに類するもの」と規定されています。具体的には、文字の他、イラスト、写真およびシンボルマークも含まれます。なお、営利を目的とするものに限られません。

2 屋外広告物の規制の目的

屋外広告物法第1条に規定する下記の目的を果たすため、本県では「滋賀県屋外広告物条例」を設け必要な規制を行っています。

① 良好な景観を形成する

良好な景観は、公共の財産として、現在および将来の国民がその恩沢を享受できるよう、その整備および保全が図られなければなりません。まちに出ている屋外広告は、街を活気づけるものですが、無秩序に掲出されるとまちの景観を損ない、まちの魅力を損ねてしまう場合があります。

② 公衆に対する危害を防止する

屋外広告物の設計や施工が適切でない場合、倒壊などによる事故のおそれがあります。また管理が適正に行われないと、時として風で飛んだり、倒れたりして人に思わぬ危害を与える場合があります。

3 滋賀県内の屋外広告物の制度

○屋外広告業の登録

屋外広告業とは、屋外広告物の表示および設置を行う営業のことをいいます。県内で屋外広告業を営もうとする方は、営業所が県内にあるかどうかにかかわらず、登録を受けなければなりません。大津市以外の市町で屋外広告業を営もうとする者には、県が屋外広告業の登録を行います。大津市で屋外広告業を営もうとする者には、大津市が屋外広告業の登録を行います。令和6年度末時点で、県に888の屋外広告業者が登録されています。

○屋外広告物設置の許可

許可等の事務手続については、令和6年度末時点で、県内全13市において独自の屋外広告物条例が制定されており、またその他の6町についても県条例に係る許可事務等の権限が移譲されているため、屋外広告物を設置する場合には各市町への申請等が必要です。

○屋外広告物担当窓口

| | |
|---------------|--|
| 滋賀県屋外広告物条例を適用 | 日野町、竜王町 愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町 |
| 各市の屋外広告物条例を適用 | 大津市、彦根市、長浜市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市、高島市、東近江市、米原市 |

○屋外広告物施策に関する県市町の所掌事務

| | 大津市 | 大津市以外の 独自条例制定市 | 独自条例未制定町 |
|-----------------|-----|-------------------|----------|
| 屋外広告業登録 | 市 | 県 | 県 |
| 適用される屋外広告物の許可基準 | 市条例 | 市条例 | 県条例 |
| 屋外広告物の設置許可 | 市 | 市 | 町 |

