

「明石市都市景観条例」にもとづく

超大規模建築物等における事前協議の手引き

～都市景観アドバイス会議のあらまし～



平成25年4月

明 石 市

<問い合わせ先>

明石市都市局都市整備室都市総務課景観係

TEL 078-918-5037 (直通)

FAX 078-918-5109

Email tosou@city.akashi.lg.jp

1 協議の必要性

明石市都市景観条例にもとづき一定規模以上の大規模建築物等については、建築等の行為の前に届出をしていただき、市が助言・指導を行うこととしておりますが、届出段階においては、その実施計画がほぼ固まっており、位置・規模等の設計変更をした場合は相当な手戻りとなるため、事業者の大きな負担となります。

そのため、超大規模建築物等については、協議結果の反映が可能な計画段階に事業者と市が話し合うことによって、より良い景観形成を図れるよう届出の前に協議を行うこととしています。

2 協議の対象

(1) 対象行為

建築物、工作物又は広告物の新築、増築、改築若しくは移転、大規模の修繕若しくは模様替又は外観の色彩の変更

(2) 対象規模

	容積率400%以上の地域	その他の地域
建築物	高さが60mを超えるもの または 延べ面積が30,000㎡を超えるもの	高さが31mを超えるもの または 延べ面積が15,000㎡を超えるもの
工作物 広告物	高さが60mを超えるもの なお、建築物等と一体になって設置される場合は、工作物等の高さが40mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が60mを超えるもの	高さが31mを超えるもの なお、建築物等と一体になって設置される場合は、工作物等の高さが20mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が31mを超えるもの

設計にあたって・・・

○景観シミュレーション計画書

評価対象物及び基準（考え方）にある事項を確認し、配慮してください。

○大規模建築物等景観形成計画書

都市景観の形成のための誘導基準を参照してください。

3 協議の準備

（1）現地調査

最初に現地調査を行い、計画の前提となる立地特性・地域特性に関する諸条件を整理してください。

※調査項目としては、

①周辺景観の特徴の有無

- ・周辺のランドマーク、シンボル、中心軸、シンメトリーの存在
- ・道路などの軸線に沿ったまちなみの連続性、統一感
- ・河川、農地など見通しのきく空間の広がり
- ・公共性の高い固定的な眺望点

（明石市都市景観形成基本計画に位置付けられている眺望点、

その他眺望点となるような近隣の橋、公園、駅など）

②周辺の現状

- ・周辺の土地利用の状況（建築物の用途や外観の特徴や色彩など）
- ・前面道路の状況（歩道の有無や舗装や植栽の種類など）
- ・近隣の公共施設の有無（公園や緑地など）

③その他（必要に応じて）

- ・自然 …… 特徴的な地形、季節現象、植生
- ・行事 …… 大規模なイベントや季節行事
- ・文化遺産 …… 著名な史跡・旧跡・歴史的風土
- ・その他 …… 著名な文学作品の舞台になっている など

(2) 景観予測写真見取図および景観予測写真の作成

現地調査の結果等を踏まえ、付近見取図に周辺景観の特徴や周辺の現状、また、敷地を中心とした遠景、中景、近景の目安距離を記入した景観予測写真見取図を作成してください。

景観予測写真見取図をもとに市と事前相談において、シミュレーションポイントを決め、計画建築物等の立体イメージと現地の写真を組み合わせて（モンタージュして）、完成後の景観予測写真を作成してください。

あわせて、景観予測写真見取図にシミュレーションポイントを記入してください。

これにより、計画建築物等の見栄えを客観的かつ正確に予測し、周辺環境への影響を的確に把握、評価する資料とします。

【目安距離とポイント数（目安）】

- ・ 遠景 …… 1500m程度、高さの20倍（背景との関係が読み取れる距離）
2か所程度
- ・ 中景 …… 200m～500m程度（建物の周辺の状況がわかる距離）
4か所程度
- ・ 近景 …… 50m程度（隣接する建物との関係や通りの雰囲気わかる距離）
2か所程度

※各ポイント数は目安です

敷地の周辺の状況によって、適切な箇所とポイント数を市と事前相談するときに決めることとなります。

4 都市景観アドバイス会議

超大規模建築物等の協議の中で工作物及び広告物を除く建築物においては、専門家により構成された「都市景観アドバイス会議」で出た助言を取り入れることにより、周辺地域と調和し地域特性に応じたより良い景観形成を目指しています。

(1) 都市景観アドバイス会議対象行為及び規模

協議の対象行為と同じ ※工作物及び広告物は除く。

(2) 都市景観アドバイス会議委員構成

建築、土木、都市緑化、ランドスケープ、色彩などの専門家により構成

(3) 都市景観アドバイス会議協議項目

位置、規模、意匠、材料、色彩、外構計画 など

(4) 都市景観アドバイス会議当日

会議には事業者および設計者（責任を持って応答できる方）が出席してください。

委員に直接、計画内容を説明していただき、質疑応答などを行っていただきます。

※景観シミュレーション計画書を中心とした説明をしてください。

(5) 都市景観アドバイス会議後の流れ

① 意見書

会議で委員から出た助言をもとに市が意見書をまとめ、事業者に通知します。

意見書の内容をすべて計画に反映させる義務はありませんが、市民に愛されるよりよい景観を創るために積極的に計画に取り入れていただくようお願いします。

② 見解書

事業者は意見書に対する見解書を作成し、市に提出してください。

見解書には意見書に対する計画変更の可否とその変更内容、また、計画変更が不可の場合はその理由を記載してください。

なお、見解書で回答していただいた内容は大規模建築物等行為届出の提出時に添付する図面に反映していただくようお願いします。

5 協議のスケジュール

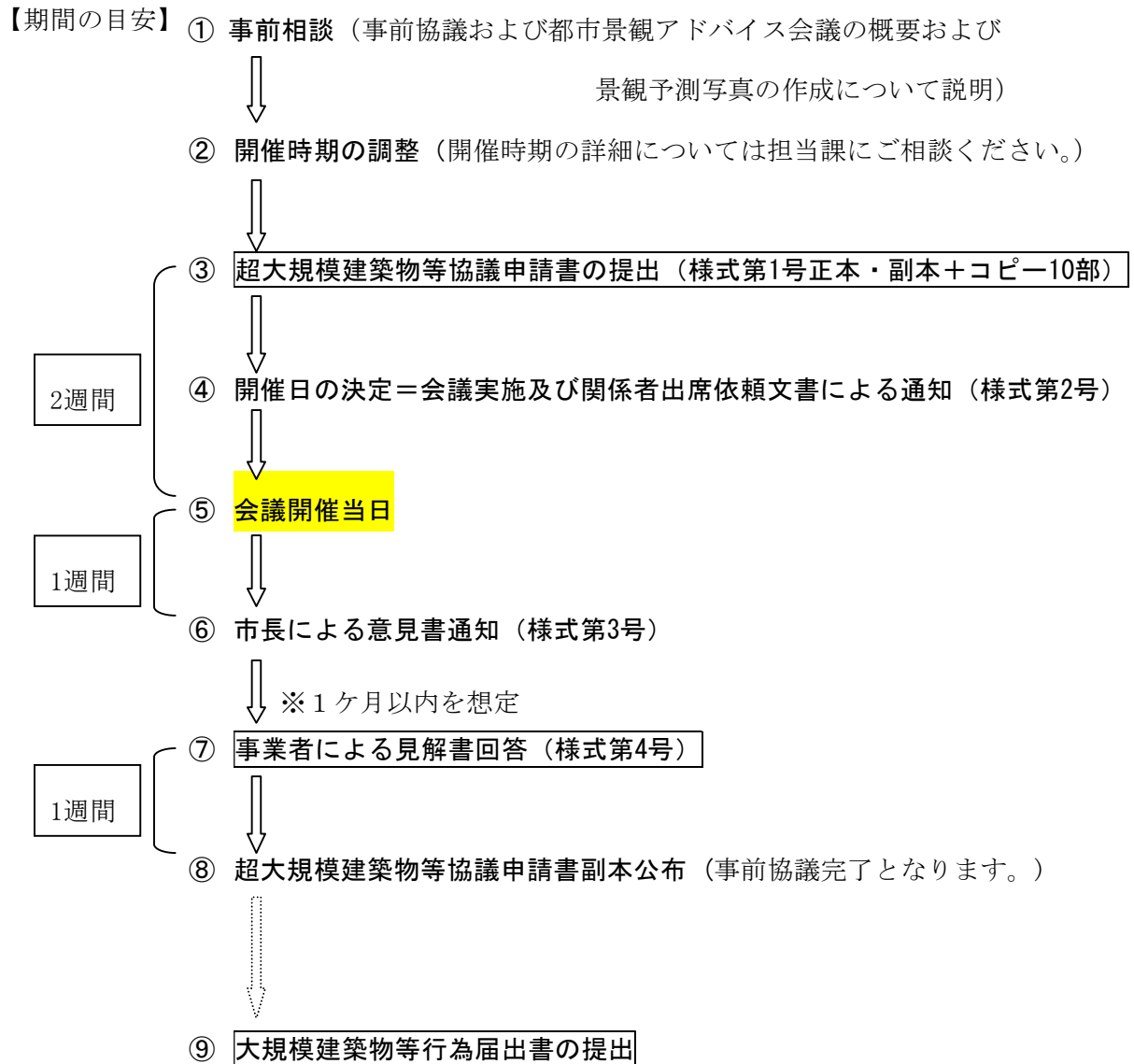
(1) 協議の時期

協議内容（都市景観アドバイス会議が必要な行為については意見書の内容）を計画に反映できるよう、できる限り早期にお願いします。

(2) 協議に要する期間

都市景観アドバイス会議が必要な行為については書類提出から1ヶ月程度（意見書の通知から見解書による回答までの期間は含まず）を見込んでください。

(3) 協議のフロー



※工作物、広告物の協議は、②及び④～⑦のフロー（都市景観アドバイス会議にかかるフロー）は必要ありません。

（③超大規模建築物等協議申請書の提出後に市担当者と協議を行うこととなります。）

6 必要書類

種類	縮尺	明示すべき事項
景観シミュレーション 計画書 (別紙1)	-	・項目に沿って、設計にあたって景観に 配慮した点を記載してください。
景観予測写真見取図	1/2500 以上	・景観予測写真を作成した位置(シミュレーショ ンポイント)がわかるもの ・観測地点までの距離
景観予測写真 (現状+完成予想)	-	・現況と完成後の状況比較ができるもの
大規模建築物等 景観形成計画書 (別紙2)(別紙3)	-	・項目に沿って、設計にあたって景観に 配慮した点を記載してください。
付近見取図	1/2500 以上	・方位、道路及び目標となる地物 ・現況写真の撮影位置
配置図	1/200 以上	・方位、敷地の境界線 ・敷地内の主な建築物、工作物、木竹等
各階の平面図	1/200 以上	・方位及び外周部の開口部の位置
各面の立面図 (彩色図)	1/200 以上	・主要部分の材料の種類 ・仕上げ方法及び色彩(マンセル値を記入)
断面図	1/200 以上	・主要部2面以上
外構平面図 (彩色図)	1/200 以上	・敷地内の外部構成(門、垣、柵、擁壁、植栽、 ごみ集積施設、駐車場、駐輪場等) (材料及び色彩記入) ・周辺道路の状況も記載
敷地周辺状況 カラー写真	-	・現況写真 申請地及び周辺の土地の状況を示すもの及び 建築物、工作物、木竹等
完成予想図 (彩色パース)	-	・建物と植栽などの外構計画及び敷地周辺の状況 が伺えるもの(作成している場合は添付してくだ さい。)

※その他、設計趣旨やコンセプトを示した資料があれば添付してください。

7 申請書等様式

- ・ 超大規模建築物等協議申請書 正本・副本（様式第1号）
- ・ 会議実施及び関係者出席依頼文書（様式第2号）＊都市景観アドバイス会議のみ
- ・ 意見書（様式第3号）＊都市景観アドバイス会議のみ
- ・ 見解書（様式第4号）＊都市景観アドバイス会議のみ

※様式第2号及び第3号は市が通知するものです。

<添付書類様式>

- ・ 景観シミュレーション計画書（別紙1）
- ・ 大規模建築物等景観形成計画書（別紙2）（別紙3）