

景観影響評価指針

景観の形成等に関する条例第 27 条の 2 の 9 の規定により、景観影響評価指針を次のように定め、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。(最終改正：令和 4 年 11 月 1 日)

1 景観影響評価指針の策定趣旨

この指針は、景観の形成等に関する条例（昭和 60 年兵庫県条例第 17 号。以下「条例」という。）第 27 条の 2 の 9 の規定により、景観影響評価の実施に際し、事前に行う調査、予測又は評価に関して必要な事項を定めるものである。

なお、事業者が景観影響評価に関する調査等を行うに当たり、本指針によらないことが適切である場合は、本指針に定める以外の調査等の方法を選定することができるものとする。

2 景観影響評価の実施にあたっての基本的事項

景観の創造と保全に係るものとして、次の項目について評価を実施する。

- (1) 位置・規模
- (2) 意匠
- (3) 材料
- (4) 色彩
- (5) 屋外広告物・照明
- (6) (1)から(5)に掲げるもののほか、植栽、駐車場、接道部など知事が必要と認めるもの

3 景観影響評価の実施手順

景観影響評価は、現況調査、予測（シミュレーション）、評価の手順により実施する。

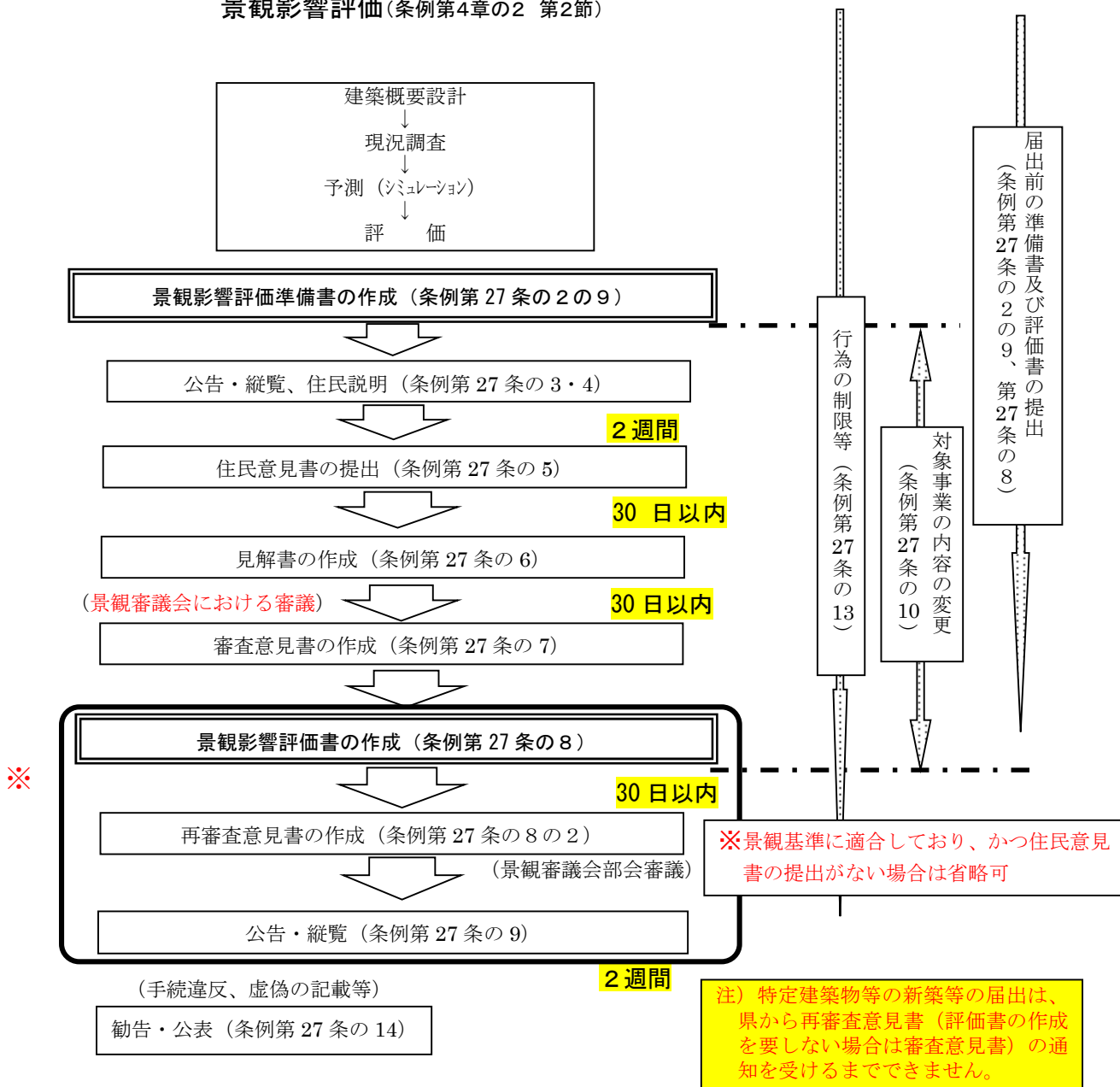
景観の評価は一般的には心象に左右されるものといわれる。このため、特定建築物等が周辺の景観に与える影響を評価するには、一般の県民にも理解できるよう、より客観的かつ論理的なプロセスで行う必要がある。

具体的には、景観影響評価の手続において、上記の手順により景観影響評価の結果等を取りまとめた景観影響評価準備書を作成し、周辺住民の意見や県の審査意見を踏まえた上で景観影響評価書を作成する。景観影響評価の手続の流れは次図のとおり。

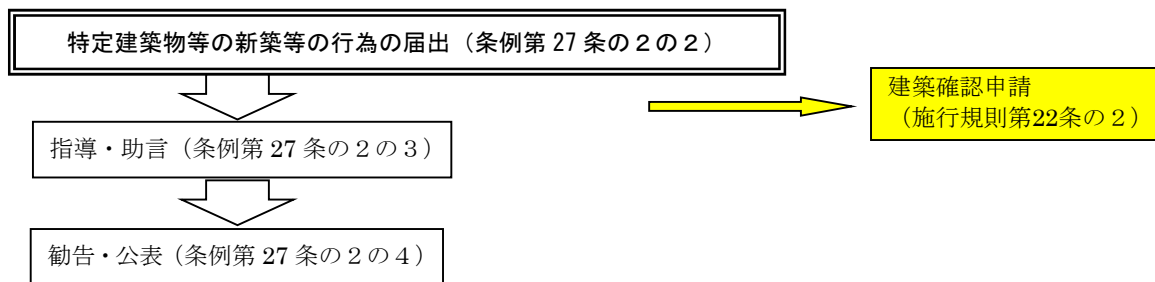
図 景観影響評価における手続の流れ

- ・ホテル・旅館等（延べ面積500㎡以上、又は10室以上）
- ・パチンコ店（延べ面積200㎡以上、又は100台以上）
- ・発電用風力設備（高さ31m超）
- ・観覧車（高さ31m超）

景観影響評価(条例第4章の2 第2節)



特定建築物等の新築等の届出(条例第4章の2 第1節)



(1) 景観影響評価準備書

ア 現況調査計画の策定

現況調査の調査項目、調査期間・頻度、調査地域、調査方法を取りまとめた現況調査計画を策定する。

イ 現況調査の実施

現況調査計画に基づき以下の(ア)から(ウ)について調査を行う。

なお、当該調査に当たっては、予測・評価のために必要な水準が確保されるように留意する。

(ア) 地域の概要

- ・位置
- ・地形（土地の高低、山・河川などの配置）
- ・周辺の建築物用途、土地利用の状況（住宅、商業施設、産業施設、農地の有無など）
- ・交通の状況（道路、鉄道など）
- ・公共施設の有無（公園、学校、役場、公民館、集会場、駅など）
- ・景観形成地区、広域景観形成地域等の指定の有無

(イ) 景観の特徴

- ・山などの地形による景観のまとまり
- ・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、農地などの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（橋、交差点、公園、学校、役所、公民館、集会場、駅など）
- ・公共性の高い移動する視点場（高速道路、鉄道など）
- ・周辺建築物の状況（高さ、屋根及び外壁の形状・材質・色彩、塀・門・擁壁の有無、植栽の配置、敷地区画、セットバックの状況など）
- ・前面道路の状況（歩道の有無、舗装・植栽の状況、歩行者・交通の状況など）

(ウ) その他関連する事項

- ・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）
- ・法規制（近郊緑地保全区域、風致地区など）
- ・文化遺産、観光地（著名な史跡・旧跡・歴史風土、伝統的な建造物、旧街道、景勝地、展望台など）
- ・地場材料、伝統的な工法・建築様式
- ・その他（著名な文化作品の舞台になっているなど）

ウ 予測の実施

(ア) 視点場の選定（別紙）

別紙により、現況確認及び景観影響予測（景観シミュレーション）を行う視点場を選定する。

(イ) 景観影響予測（景観シミュレーション）

特定建築物等の見え方を客観的かつ精確に予測し、周辺環境への影響を的確に把握、評価するため、特定建築物等のコンピュータグラフィックスと現地の写真とを組み合わせることで完成後の景観予測画像を作成する景観シミュレーションを行う。

景観シミュレーションでは、特定建築物等の完成後の状況をより忠実に予測するため、屋外広告物や屋上設備など付随する設備や工作物等についても表示する。

景観シミュレーションは、昼間及び夜間の二通り行う。ただし、夜間の照明が建築物の玄関付近や敷地の出入口付近において保安のために行われるもののみの場合はこの限りでない。

エ 評価の実施

(ア) 景観形成の目標

現況調査の結果をもとに、地域の優れた景観特性の保全や周辺景観との調和など、特定建築物等が達成すべき目標を掲げる。

(イ) 特定建築物等景観基準への適合性（特定建築物等自己評価書）

景観変化の要因となる人工物等の視覚的占有率、人工物等の形態・色彩等を指標として、既存の類似事例や専門家の意見を参考に評価する。

特定建築物等景観基準は、特定建築物等が地域の景観との調和を図るために、特定建築物等の敷地内における位置・規模、意匠、材料、色彩、その他の必要な項目について定めた基準である。

評価にあたっては、特定建築物等景観基準に適合することを基本に、周辺景観に配慮した事項を整理する。また、景観形成地区、広域景観形成地域内にある場合は、景観形成基準、広域景観形成基準に適合することが必要である。

(ウ) 景観シミュレーションによる評価（景観シミュレーション自己評価書）

特定建築物等の見え方を客観的かつ精確に予測し、周辺環境への影響を的確に把握、評価する。

評価は、作成した景観シミュレーションをもとに、特定建築物等と地域の景観の特徴との関係（大景観との調和）、周辺景観とのバランス（中景観との調和）、通りの雰囲気と特定建築物等のデザインの関係（小景観との調和）、道路際の雰囲気（前面の公共空間との調和）について行う。

(エ) 景観への配慮事項

地域の景観との調和を図るために特に配慮した事項や、(イ)及び(ウ)以外で評価すべき配慮事項について具体的に記述する。

(オ) 総合評価

(イ)による特定建築物等景観基準への適合性や(ウ)による景観シミュレーションによる評価の結果、(エ)により特記した景観への配慮事項を踏まえて、総合的かつ客観的な視点から(ア)に掲げた景観形成の目標が達成されているかどうかを評価する。

(カ) その他参考となる事項

上記以外に評価の参考となる事項があれば具体的に記載する。

オ 景観影響評価準備書の作成

現況調査結果、景観予測及び評価の結果等を記述した景観影響評価準備書を作成する。

景観影響評価準備書の作成については、別途、景観影響評価準備書作成基準によるものとする。

(2) 景観影響評価書 (※)

ア 景観影響評価準備書記載内容の検討

住民の意見書及び審査意見書に記載された意見を踏まえて、景観影響評価準備書の記載事項の検討を行う。

イ 景観影響評価書の作成

景観影響評価準備書に記載された現況調査結果、景観予測及び評価の結果等の記載事項に必要な補正を加え、景観影響評価書を作成する。

景観影響評価書の作成については、別途、景観影響評価書作成基準によるものとする。

(※) 作成不要の場合あり (P2「景観影響評価における手続の流れ」参照)

(別紙)

視点場の選定

計画建物を見る視点場としては、下記に示した4通りの距離に対応するものが必要である。

① 遠景の視点場

計画建物等の位置・規模・スカイラインと背景との関係が読みとれる視点場

- 計画建物等と周辺地域の景観の特徴とを同時に見比べなくてはならないため、敷地からある程度離れた場所を選ぶ。
- 具体的な距離としては、以下の1)及び2)の範囲内を目安とする。
 - 1) 1,000m程度
 - 2) 建物の高さとうち大きい方の20倍程度
(高さ30m、幅15mであれば $30\text{m} \times 20 = 600\text{m}$)
- 上記の距離を目安として、展望台、道路、交差点、橋、河川の堤防、公園、駅など、公共性の高さや見通しのよさを考慮して視点場を選ぶ。

② 中景の視点場

基調色、平面形状、塔屋・ベランダ・屋外階段など大きな付属物、ミラーガラスなど特殊な材料といった計画建物等の主要な構造・基調色が、敷地の周辺地区の景観と不調和でないことを確かめるための視点場

- 建物の主要な構造・色と周辺地区の景観を同時に見る必要があり、遠景よりは近い距離の場所を選ぶ。
- 具体的には、建物の規模や周囲の状況によって、100m～500m程度離れた場所を視点場とする。
- 遠景の場合と同様に、展望台、道路、交差点、橋、河川の堤防、公園、駅など、公共性の高さや見通しのよさを考慮して視点場を選ぶ。

③ 近景の視点場

ファサードや側壁の意匠、看板類、アクセントカラー、低層部の雰囲気、敷地の緑化状況など、主要なディテールが、計画建物等が面する通りの景観と不調和にならないことを確かめる視点場

- 建物が視界の主要な部分を占め、かつ隣接地の景観の現状が読みとれる距離で視点場を選ぶ。
- 具体的には、50m程度離れた計画建物等がよく見える場所を選ぶ。
- 特に市街地では見通しが利かなくなるため、歩道橋や堤防など小高い場所を選ぶ。

④ 敷地境界付近の視点場

敷地と道路の境界付近の景観が不適切でないことを確かめる視点場

- 敷地の詳細なデザインが読みとれる距離である必要があり、10mくらい離れた視点場が適当