

「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>

明石市都市整備部都市計画課景観まちづくり担当

TEL 078-918-5037 (直通)

FAX 078-918-5109

Email [tokei@city.akashi.lg.jp](mailto:tokei@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き、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%以上の商業地域	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

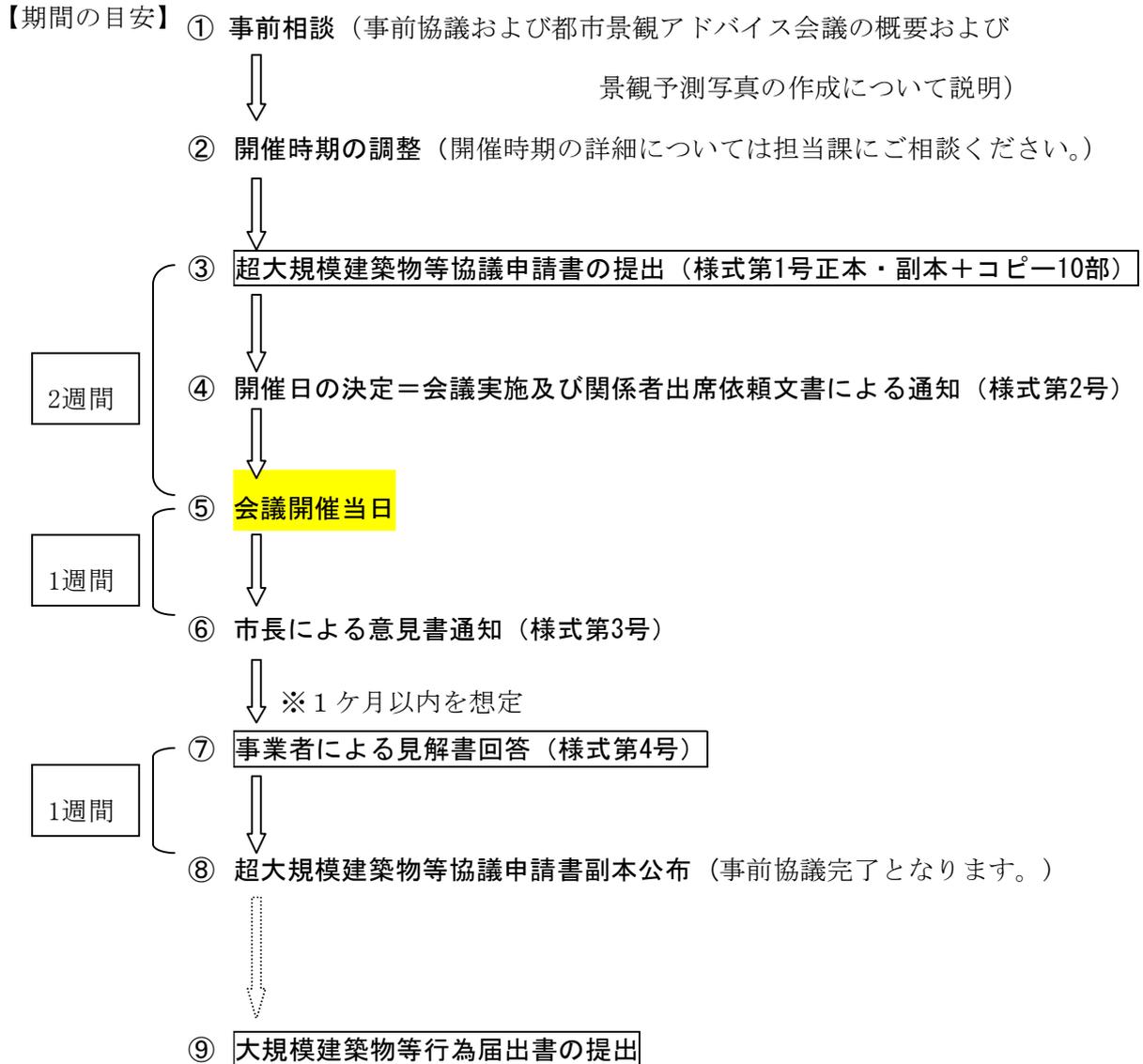
(1) 協議の時期

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）

超 大 規 模 建 築 物 等 協 議 申 請 書

平成 年 月 日

明 石 市 長 様

申請者 住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）

氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）

電話（ ） -

印

番

明石市都市景観条例第 条及び同条例施行規則第 条の規定により、関係図書を添付して、協議します。

行為の場所	明 石 市											
行為の期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 まで											
設 計 者	住 所											
	氏 名	( ) 建築士 ( ) 登録第 号										
	建築士事務所名	( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号 TEL ( ) -										
施 工 者	住 所											
	氏 名	建設業の許可 ( ) 第 号 TEL ( ) -										
都市計画	用途地域	商業地域 ・ その他の地域										
行為の種類	建築物	新築・増築・改築・移転・大規模な修繕・大規模な模様替・外観の色彩の変更										
	工作物・広告物	新築・増築・改築・移転・大規模な修繕・大規模な模様替・外観の色彩の変更										
建 築 物 等 の 概 要		届出部分		既存部分		合計		敷地面積との比				
	敷地面積	㎡		㎡		㎡						
	建築面積	㎡		㎡		㎡		%				
	延べ面積	㎡		㎡		㎡		%				
	仕上材	屋根					用途					
		外壁					構造					
	色彩	屋根	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	階数	地上	階 / 地下	階
		外壁	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	高さ	m	軒の高さ	m
	接道部の処理											
	屋上に設置する建築設備		高架水槽 m・冷却塔 m・アンテナ m・その他 ( ) m									
工 作 物 等 の 概 要	種類					高さ	m					
	その敷地の用に供する土地の面積			㎡		工作物を設置する建築物等の高さ			m			
	構造											
	仕上材料						色彩	色相	明度	彩度		
広 告 物 等 の 概 要	種類					高さ	m					
	その敷地の用に供する土地の面積			㎡		広告物を設置する建築物等の高さ			m			
	構造						色彩 (地色)	色相	明度	彩度		
	仕上材料						色彩 (文字)	色相	明度	彩度		
受 付	[受付] 平成 年 月 日			処 理 欄	都市景観アドバイス会議 要・不要							
	[番号] 第 号				実施日 平成 年 月 日実施 意見書 平成 年 月 日通知 見解書 平成 年 月 日受理 特記事項 ( ) 以上のとおり、協議しましたので、協議完了してよろしいか。							
決 裁	部長		次長		課長		係長		係			

<b>超 大 規 模 建 築 物 等 協 議 申 請 書</b>										
明 石 市 長 様							平成 年 月 日			
申請者 住所 (法人にあつては、主たる事務所の所在地)										
氏名 (法人にあつては、名称及び代表者の氏名)										
電話 ( ) - 番										
明石市都市景観条例第 条及び同条例施行規則第 条の規定により、関係図書を添付して、協議します。										
行為の場所	明 石 市									
行為の期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 まで									
設 計 者	住 所									
	氏 名	( ) 建築士 ( ) 登録第 号								
	建 築 士 事務所名	( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号 TEL ( ) -								
施 工 者	住 所									
	氏 名	建設業の許可 ( ) 第 号 TEL ( ) -								
都市計画	用途地域	商業地域 ・ その他の地域								
行為の種類	建 築 物	新築・増築・改築・移転・大規模な修繕・大規模な模様替・外観の色彩の変更								
	工作物・広告物	新築・増築・改築・移転・大規模な修繕・大規模な模様替・外観の色彩の変更								
建 築 物 の 概 要			届出部分		既存部分		合計		敷地面積との比	
	敷 地 面 積		㎡		㎡		㎡			
	建 築 面 積		㎡		㎡		㎡		%	
	延 べ 面 積		㎡		㎡		㎡		%	
	仕 上 材	屋根				用 途				
		外壁				構 造				
	色 彩	屋根	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	階 数	地上 階 / 地下 階
		外壁	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	高 さ	m 軒の高さ m
	接 道 部 の 処 理									
	屋上に設置する建築設備		高架水槽		m・冷却塔		m・アンテナ		m・その他 ( ) m	
工 作 物 の 概 要	種 類				高 さ		m			
	その敷地の用に供する土地の面積		㎡		工作物を設置する建築物等の高さ			m		
	構 造									
	仕 上 材 料					色 彩		色相 明度 彩度		
広 告 物 の 概 要	種 類				高 さ		m			
	その敷地の用に供する土地の面積		㎡		広告物を設置する建築物等の高さ			m		
	構 造					色 彩 (地色)		色相 明度 彩度		
	仕 上 材 料					色 彩 (文字)		色相 明度 彩度		
受 付	[受付] 平成 年 月 日			処 理 欄	様 平成 年 月 日 明石市都市景観条例第 条及び同条例施行規則第 条の規定 による協議は終了したことを認めます。 明石市長 印					
	[番号] 第 号									

様式第2号

明 都 第 号  
平成 年( 年) 月 日

(事業者)

(代表者名) 様

明石市長 泉 房穂

平成 年度 第 回明石市都市景観アドバイス会議の開催について (依頼)

平素は本市の景観行政にご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、明石市都市景観条例第 条及び同条例施行規則第 条の規定に基づき平成 年 月 日にご提出いただいた協議申請書における超大規模建築物について、明石市都市景観アドバイス会議設置要綱第2条第1項第1号に基づき明石市都市景観アドバイス会議(以下、「会議」という。)に諮らせていただきたいと思いますので、ご理解、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

あわせて、下記のとおり開催いたします会議に、要綱第7条に基づく座長の求めに応じ、ご多忙中、誠に恐縮ではございますが、ご出席いただきますようよろしくお願い申し上げます。

#### 記

1. 日 時 平成 年 月 日 ( ) 午 時から 時まで
2. 場 所 明石市役所
3. 会議内容

※ 時までに控室( )にお越しください。

会場には、こちらがご案内いたしますので、控室でお待ちください。

明石市都市整備部都市計画課

〒673-8686

明石市中崎1丁目5番1号

TEL 078(918)5037

FAX 078(918)5109



様式第3号

明 都 第 号  
平成 年( 年) 月 日

(事業者名) 様

明石市長 泉 房穂

(工事名称など) 新築工事における都市景観に関する意見書

みだしのことについて、別紙のとおり助言および意見をいたします。

本意見書に対する見解書を作成し、提出していただきますようお願いいたします。

なお、市民に愛されるよりよい景観を創るために、できる限り計画に反映していただきますようご理解、ご協力のほど、よろしく願いたします。

明石市都市整備部都市計画課

〒673-8686

明石市中崎1丁目5番1号

TEL 078(918)5037

FAX 078(918)5109

<別紙>

項目	内容

様式第4号

平成 年( 年) 月 日

明石市長 様

(事業者名)

印

(工事名など) 新築工事における都市景観に関する意見書に対する見解書

平成 年( 年) 月 日付明都第 号で受けた意見書に対し、別紙のとおり  
回答します。

作成者：

(代理者または設計者名)

担当

電話



別紙1

景観シミュレーション計画書

A3に拡大して提出して下さい。

シミュレーションの距離帯		評価対象物及び基準(考え方)		対象		コメント	
遠景	<p>■背景との関係が読み取れる距離 【目安】・1500m程度 ・最大寸法の20倍 (例)高さ50mの場合 1000m程度</p>	<p>■位置・規模 (1)位置 (2)規模 (3)スカイライン</p>	<p>■大景観と調和しているか —地域の景観の特徴との関係 ①地域の景観の優れた特徴を乱していないか。 ②親しまれている眺望を妨げていないか。</p>	位置	① ②		
				規模	① ②		
				スカイライン	① ②		
中景	<p>■建物の周辺の状況がわかる距離 【目安】・200m～500m程度</p>	<p>■主要部位 (1)基調色 (2)おおまかな形状 (3)主要な付属物 ・屋上設備 ・屋外階段 ・ベランダなど (4)特殊な材料 ・金属やミラーなど</p>	<p>■中景観と調和しているか —周辺環境とのバランス ①周辺の優れた景観特性を乱していないか。 ②過剰に目立っていたり、雑然としていたり、周辺に環境阻害感を生じていないか。</p>	基調色	① ②		
				形状	① ②		
				主要な付属物	① ②		
				特殊材料	① ②		
近景	<p>■隣接する建物との関係や通りの雰囲気わかる距離 【目安】・50m程度</p>	<p>■ディテール (1)壁面意匠 ・ファサード意匠 ・壁面の仕上げ ・壁面設備 (2)看板類 (3)アクセントカラー (4)低層部の雰囲気 (5)敷地利用(緑化など)</p>	<p>■小景観と調和しているか —通りの雰囲気と建物のデザインとの関係 ①通りの雰囲気を悪い方向に乱していないか。 ②商店街や住宅街といった通りの性格や将来計画に照らし合わせた適当なデザインか。 ③建物の建つ場所の特性(交差点など)に配慮しているか。</p>	壁面意匠	① ② ③		
				看板類	① ② ③		
				アクセントカラー	① ② ③		
				低層部	① ② ③		
				敷地利用(緑化)	① ② ③		



別紙 2

■ 景観形成計画書（建築物）

◆ 一般基準

大規模な建築物等については、それ自体が地域の景観を印象づけるとともに、その地域の将来的な景観形成の方向性に大きな影響を与えるため、その位置、規模、意匠、材料及び色彩について、明石が持つ歴史や地域特性に配慮し、周辺との調和に努めるものとする。

特に明石の大きな景観特性である海とその眺望について、配慮するものとする。

また、さわやかで潤いのあるまちづくりを進めるため、植栽などによる修景に努め、個性豊かで美しい都市景観の形成を図る。

◆ 項目別基準

誘導項目		留意点	設計にあたって配慮した点
位置・規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>立地特性に応じて建築物の配置や形態を工夫するなど、周辺景観との調和に努める。</li> <li>ゆとりやうるおいを演出し、周辺に圧迫感を与えないように努める。</li> <li>建築物の高さや壁面位置のそろっているところでは、連続性の維持に努める。</li> </ul>	
意匠	壁面	<ul style="list-style-type: none"> <li>表情に変化をもたすなど、単調な壁面をさけた意匠とするよう努める。</li> <li>地域の景観特性との調和に配慮した意匠とするよう努める。</li> </ul>	
	壁面設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>給排水管、ダクト等は、外壁面に露出させないよう工夫する。（雨水排水管共）</li> </ul>	
	屋根上	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根としたり、塔屋を建築物の意匠と一体的に考えるなど、すっきりした屋上とするよう努める。</li> </ul>	
	屋上設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面を立ち上げたり、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずるなど工夫し、すっきりしたものにする。</li> </ul>	
	低層部	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓や庇などの工夫により、表情豊かな意匠とするよう努める。</li> <li>商業・業務地区では、うるおいとにぎわいなどの演出に配慮する</li> </ul>	
	駐車場部	<ul style="list-style-type: none"> <li>入口の意匠や外壁の仕上げを工夫し、周辺景観との調和に努める。</li> </ul>	
	屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の意匠と一体的に考えるなど、全体としてまとまりのあるよう工夫する。</li> </ul>	
	ベランダ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物全体として調和のとれた意匠とする。</li> <li>洗濯物等が通りから直接見えにくい工夫や、植栽などの演出ができる構造・意匠とするよう努める。</li> </ul>	
その他（まちかど）	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちかどなど多くの視線を集める場所では、シンボル性やうるおいの演出に配慮した意匠とするよう工夫する。</li> </ul>		
材料		<ul style="list-style-type: none"> <li>材料の選択にあたっては、地域の景観特性との調和に配慮する。</li> <li>経年変化による退色、損傷、汚れに強い材料を選択するよう配慮する。</li> </ul>	
色彩		<ul style="list-style-type: none"> <li>基調となる色は、落ち着いたものとし、周辺との調和に努める。その範囲は、マンセル色票系においておおむね次の通りとする。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下</li> <li>(2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下</li> <li>(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</li> </ul> </li> <li>ただし、上記にかかわらず、商業・業務地区の低層部などでは、色彩の演出に工夫する。</li> </ul>	
境界領域	植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地特性に応じた植栽に努め、樹種等の選定や植え方の工夫などにより、うるおいの演出をする。</li> </ul>	
	屋外駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺景観との調和に配慮し、位置の工夫や植栽等による修景に努める。</li> </ul>	
	接道部	<ul style="list-style-type: none"> <li>単調で閉鎖的な塀・擁壁を避けるなど、通りとの一体性に配慮する。</li> </ul>	

別紙 3

■ 景観形成計画書（工作物・広告物・高架構造物等）

◆ 一般基準

大規模な建築物等については、それ自身が地域の景観を印象づけるとともに、その地域の将来的な景観形成の方向性に大きな影響を与えるため、その位置、規模、意匠、材料及び色彩について、明石が持つ歴史や地域特性に配慮し、周辺との調和に努めるものとする。

特に明石の大きな景観特性である海とその眺望について、配慮するものとする。

また、さわやかで潤いのあるまちづくりを進めるため、植栽などによる修景に努め、個性豊かで美しい都市景観の形成を図る。

◆ 項目別基準（工作物）

誘導項目	留意点	設計にあたって配慮した点
位置・規模	・配置を工夫するなど、周辺景観との調和に配慮する。	
意匠	・すっきりとした意匠とするよう配慮する。 ・周辺に与える突出感、違和感を軽減するような意匠とする。	
材料	・材料の選択にあたっては、地域の景観特性との調和に配慮する。 ・経年変化による退色、損傷、汚れに強い材料を選択するよう配慮する。	
色彩	・基調となる色は、落ち着いたものとし、周辺との調和に努める。その範囲は、マンセル色票系においておおむね次の通りとする。 (1) R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度 6 以下 (2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下	
その他	・周辺の植栽に努める。	

◆ 項目別基準（広告物）

留意点	設計にあたって配慮した点
・位置、意匠、色彩等は、周辺景観との調和に配慮する。 ・集約化するなど、全体としてのまとまりに配慮する。 ・建築物を利用する場合は、建築物と一体的な意匠とするなど、すっきりしたものにする。	

◆ 項目別基準（高架構造物・橋梁等）

留意点	設計にあたって配慮した点
・周辺景観に調和した意匠、色彩となるよう配慮する。 ・給排水管等は、できるだけ目立たないよう工夫する。	