

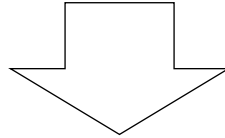
第4章 景観影響調査について

1. 景観影響調査のフロー

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 15 km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 15 km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。

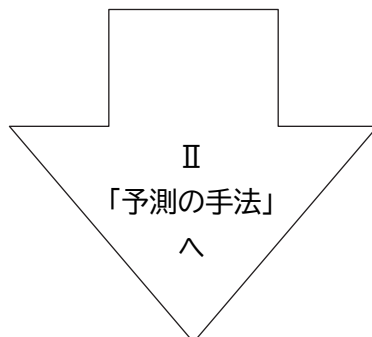
2-2. 景観シミュレーションと視点場の設定

中景・遠景の場合

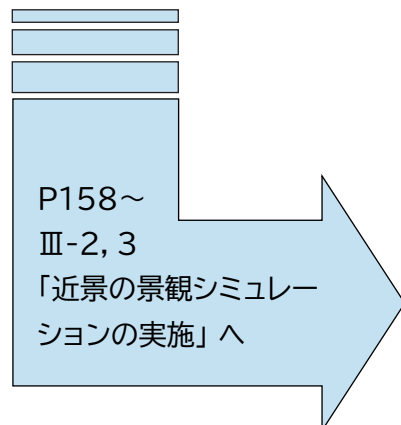
○視点場の設定(計画地より)
①遠景の視点場 概ね 2.0 km～5.0 km
②中景の視点場 概ね 0.5 km～2.0 km
景観シミュレーションの考え方
<中景・遠景域を対象>
計画建築物等の高さが景観に与える影響

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 0.1 km～0.5 km
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



P158～
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



Step1 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

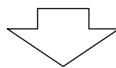
◆計画建築物等の規模に応じた予測視点

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

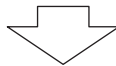
以上の区分に応じて予測地点を定め調査を実施する。



2. 現地調査および現況写真の撮影

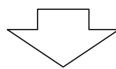
◆調査手法の2-1(視点場と眺望景観の選定)によって抽出された視点場と眺望景観(景観資源)について、現地(視点場)に赴き、調査・確認する。

◆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、湖面等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

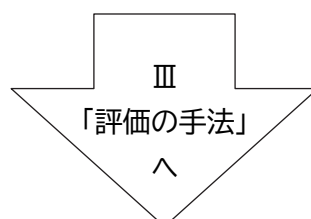
◆設計図書、計画書に基づき、各視点場からの計画建築物等の完成予想図(コンピューターグラフィックによる3Dモデルまたは、完成パース図等)を作成する。



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、予想図(画像合成図)を作成する。

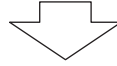
◆なお、画像合成に際しては、計画建築物等の前景や背景となる樹林や山並み、湖面、周辺建物や工作物等の規模や位置を正確に把握し、計画建築物等が計画地に正確に配置されるよう努める。



Ⅲ 評価の手法（景観シミュレーションの実施）

1. 景観特性（景観資源の種類と視点場からの距離等）の把握

◆景観シミュレーションによって作成された複数の予想図（画像合成図）が、どのような景観特性を有しているのかを把握する。



2. 計画建築物等の評価

◆景観形成基準による評価

①規模の評価指標による評価（景観形成基準の規模に関する評価）

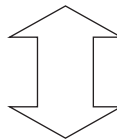
視点場毎の各予測図画が該当する景観特性毎の規模の評価指標に適合しているかを評価する。

- 重要な眺望景観に対しては「重要な眺望景観」の評価指標に基づき評価する
- 重要な眺望景観以外に対しては「主要な眺望景観」評価指標に基づき評価する

②景観形成基準による評価（規模に関する以外の評価）

近景の景観シミュレーションの予想図等を活用し、計画建築物等の形態や意匠、色彩等が景観形成基準に適合しているかを評価する。

I-2-2より
近景のシミュレーションの実施



3. 計画建築物等の景観形成措置の検討

◆評価の結果から、景観形成基準（規模の評価指標を含む。）に適合しないと判断される場合は、景観への配慮や代替措置等、景観影響をできる限り回避し、または低減すること、および景観形成基準（規模の評価指標を含む。）への適合に努めることを目的として景観形成措置を検討する。



4. 景観形成措置後の予測図の作成



5. 計画建築物等の総合評価

◆景観形成措置後の予測図等をもとに、計画建築物等の景観影響に対する総合的な評価を行う。



Ⅳ 景観影響調査書の作成

総合評価を踏まえ、景観影響調査書を作成し、行為の届出に添付する。

第5章 景観形成重点地区について

1. 景観形成重点地区の指定方針

より良好な景観形成を目指して、市民・事業者が主体的に景観づくりに取り組む区域を「景観形成重点地区候補地」として指定します。

また、市は、景観形成のルールづくり等を支援するとともに、「景観形成重点地区」に指定された地区の景観づくりに取り組む景観形成重点地区協議会等の活動を支援していきます。

景観形成重点地区指定の要件

- ❖ 豊かな自然環境が残されている地区
- ❖ 草津の歴史文化が残る地区
- ❖ まちのにぎわいや活力とともに、うるおいがあって質の高いまちなみ景観や都市景観の創出に向けて取り組む地区
- ❖ 市民・事業者が積極的に景観づくりに取り組む地区

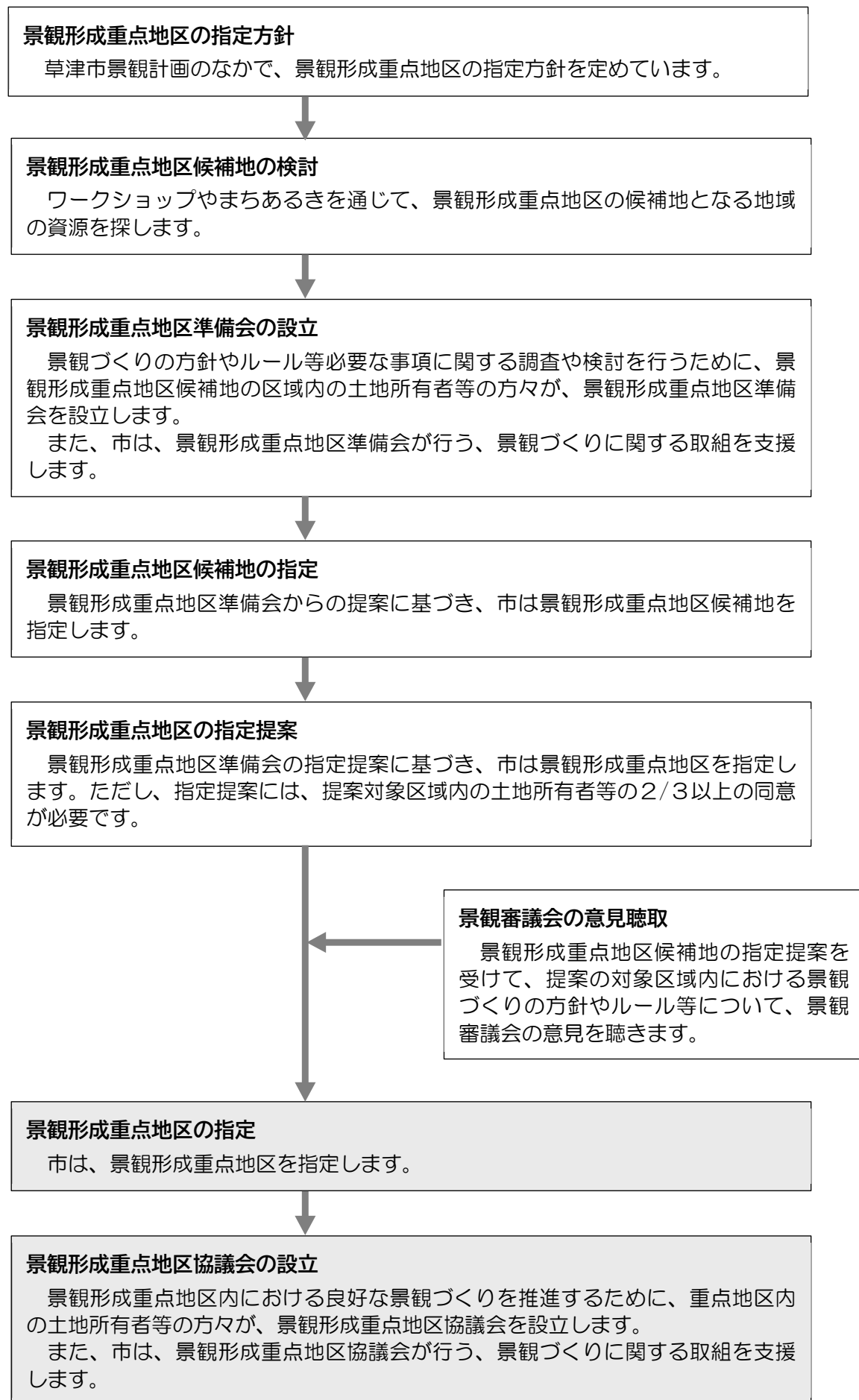
景観形成重点地区にふさわしい地区として、豊かな自然環境や歴史文化が残されている地区だけでなく、まちのにぎわいや活力を生み出す都市部においても、地区指定を進めていきます。（※原則として、0.5ha以上の一団の土地を対象とします。）

地域の景観づくりには、市民や事業者が積極的に景観づくりに関わっていくことが重要となりますので、市民・事業者の主体性を尊重した地区指定を進めていきます。

景観形成重点地区の候補例

- ・自然環境保全地区の内、特に重要と考えられる地区
- ・自然が豊かで、新たな産業の創出や福祉・医療、文化等の交流が期待される地区
- ・歴史的まちなみが残されている地区（東海道沿道、中山道沿道（渋川地区）等）
- ・矢橋道等歴史的な街道を生かした「散歩道」づくりを進めていくことができる地区
- ・草津市の「顔」としての機能を果たす草津駅、南草津駅周辺地区、名神・新名神インターチェンジ周辺地区
- ・学区や地域自治組織等を活かして、主体的な景観づくりに取り組んでいる地区 等

【景観形成重点地区指定の流れ】



第6章 景観重要建造物または景観重要樹木について

1. 景観重要建造物の指定方針

街道沿いの町家や蔵、琵琶湖周辺の伝統的農村集落等、歴史的・文化的価値の高い建築物は、良好な景観を形成する上で重要な役割を果たしています。

これらの建築物の中から、良好な景観形成に重要と認められるものについては、景観重要建造物として指定し、積極的な保全を図ることで、良好な景観づくりを進めます。

景観重要建造物指定の要件

- ❖ 歴史的・文化的価値を有する建築物
- ❖ 歴史的な様式や地域固有の様式を継承する建築物
- ❖ 市民に親しまれ、周辺景観のシンボルとなっている建築物
- ❖ 東海道、中山道、矢橋道等、歴史的な街道沿いに立地する建築物

上記の建築物について、草津市景観審議会や、景観や建築物に関連する分野の専門家等の意見を聴き、所有者の同意を得た上で指定を行っていきます。

景観重要建造物の候補例

- ・東海道、中山道、矢橋道等の沿道に立地する歴史的な町家や蔵等
- ・「くさつ景観百選」において市民等から提案のあった建築物
- ・学区地区説明会や、学区地区でのまちあるき等で抽出された建築物
- ・草津市の重要文化財等の指定をうけている建築物 等

2. 景観重要樹木の指定方針

田園地域を中心に点在している鎮守の森や主要河川の河畔林、街道沿いや学校等公共施設の樹木等、優れた名木は良好な景観を形成する上で重要な役割を果たしています。

これらの樹木の中から、良好な景観形成に重要と認められるものについては、景観重要樹木として指定し、積極的な保全を図り、地域の緑を活かした良好な景観づくりを進めます。

景観重要樹木指定の要件

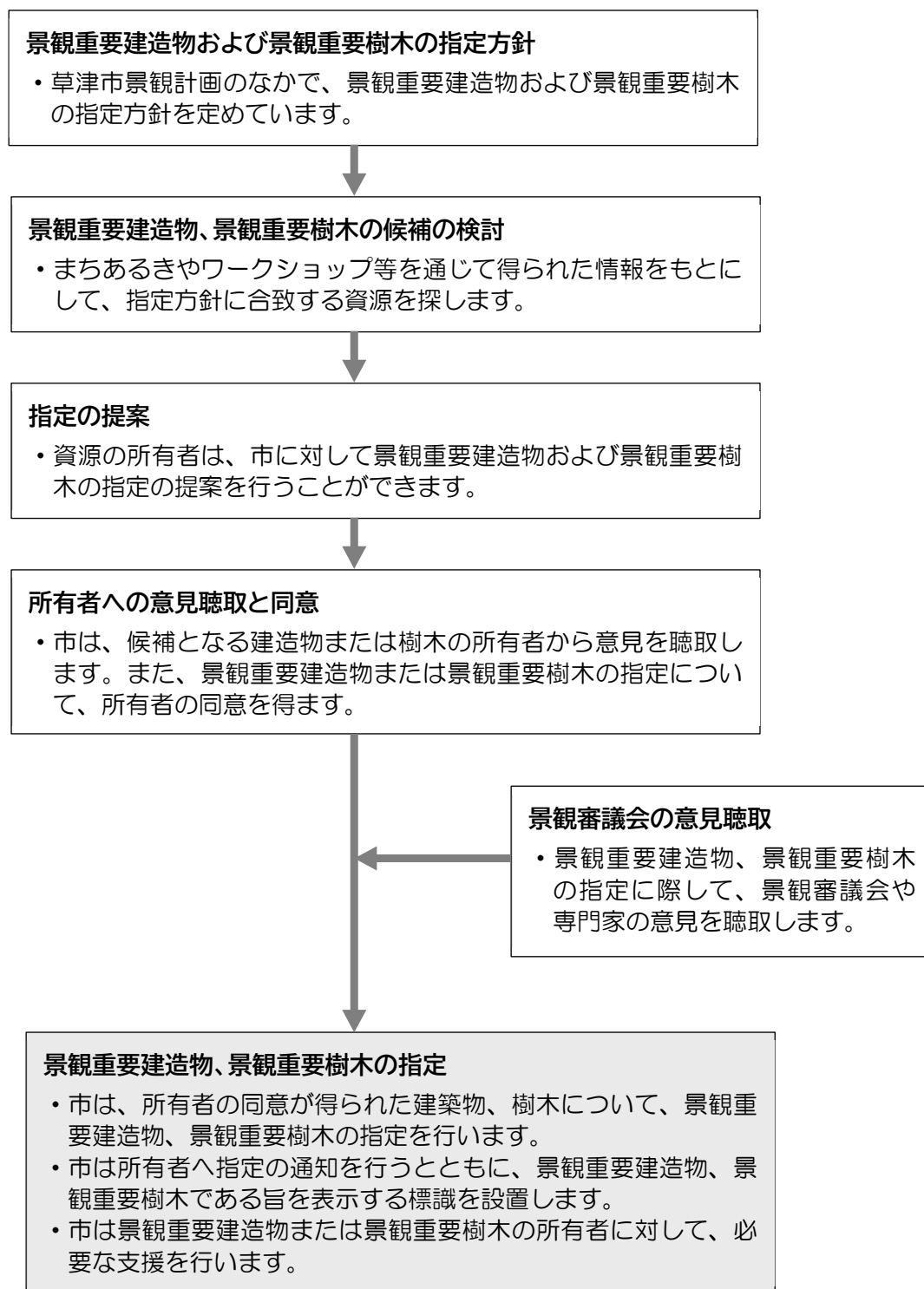
- ❖ 健全で樹形が景観上優れているもの
- ❖ 地域固有の自生種で希少品種のもの
- ❖ 地域に元来ある樹種で樹齢が高いもの
- ❖ 市民に親しまれ、周辺景観のシンボルとなっている樹木
- ❖ 健全で学術的、歴史的価値があり、「保護樹木」に指定されている樹木

上記の樹木について、草津市景観審議会や、景観や樹木に関連する分野の専門家等の意見を聴き、所有者の同意を得た上で指定を行っていきます。

景観重要樹木の候補例

- ・草津市の良好な環境保全条例において位置づけられている保護樹木
- ・学区地区説明会や、学区地区でのまちあるき等で抽出された樹木等

【景観重要建造物、景観重要樹木指定の流れ】



第7章 景観重要公共施設について

1. 景観重要公共施設の指定方針

道路や河川、公園等の公共施設は市域の良好な景観形成をリードする役割を果たすべき重要なものです。

これら公共施設のうち、特に良好な景観形成をリードする重要なものについて、景観重要公共施設として指定を行います。

景観重要公共施設指定の要件

- ❖ 地域の景観の骨格をなす主要な構成要素となっている公共施設
- ❖ 歴史的なまちなみ等との調和が求められる公共施設
- ❖ 市民に親しまれ、周辺景観のシンボルとなっている公共施設

指定にあたっては、草津市景観審議会からの意見を聴く他、景観や建築物に関連する分野の専門家、県や国等施設管理者等の関係機関が参画する景観協議会において協議を行います。

指定した景観重要公共施設は、良好な景観形成を先導していけるよう、行政として責任ある景観の形成に努めます。

さらに、景観形成の方針に合致した整備や活用を図るため、施設管理者等関係機関と協議のうえ、景観重要公共施設ごとに整備に関する方針や占用許可の基準等について定めることとします。

景観重要公共施設の候補例

- ・東海道（市道宮町渋川線）
- ・中山道（渋川商店街）
- ・矢橋道（浜街道～矢橋公園付近）
- ・草津川跡地
- ・新草津川 ・葉山川 ・狼川 等



草津市役所 都市計画課 景観係

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目 13 番 30 号

電話：077-561-6507 FAX：077-561-2486

<https://www.city.kusatsu.shiga.jp/>