

景観の形成等に関する条例
特定建築物等の景観影響評価制度（景観アセス制度）
手続の手引き

平成31年4月

兵庫県県土整備部まちづくり局都市政策課

目 次

I	景観の形成等に関する条例における景観影響評価制度について	1
1	条例改正の背景と目的	1
2	景観影響評価制度の概要	1
(1)	対象建築物等	1
(2)	対象行為	1
(3)	特定建築物等景観基準	1
(4)	手続	2
(5)	留意事項	4
3	改正条例の施行日等	5
II	景観影響評価制度の対象建築物等と対象行為	6
1	対象建築物等	6
(1)	ホテル・旅館	6
(2)	ぱちんこ店	6
(3)	発電用風力設備	7
(4)	観覧車	7
2	対象行為	7
(1)	新築、改築、増築、移転	7
(2)	大規模な修繕又は大規模な模様替え	7
(3)	外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更	7
3	適用除外	8
(1)	地域の景観に及ぼす影響が著しく小さい場合	8
(2)	他法令により同様の手続が適用される場合	8
III	景観影響評価	9
1	景観影響評価の実施にあたっての基本的事項	9
2	景観影響評価の実施手順	9
3	景観影響評価準備書の作成	9
(1)	景観影響評価準備書の作成手順	9
(2)	景観影響評価準備書の構成	13
(3)	景観影響評価準備書の提出	14
4	説明会の開催等	15
(1)	説明会の開催等の方法	15
(2)	説明対象の範囲	15
(3)	説明会の開催時期	15
(4)	説明会開催等実施届の提出	15
(5)	説明会開催の広告の時期と方法	16

(6) 説明の内容	16
(7) 説明会開催等実施状況報告書の提出	16
5 見解書の作成	17
(1) 住民意見書の送付	17
(2) 見解書の作成	17
(3) 見解書の提出	17
6 景観影響評価書の作成	17
(1) 審査意見書の送付	17
(2) 景観影響評価書の作成手順	18
(3) 景観影響評価書の構成	18
(4) 景観影響評価書の提出	19
IV 特定建築物等の新築等の届出	20
1 届出対象及び提出時期	20
(1) 届出対象	20
(2) 提出時期	20
(3) 提出先	20
2 届出書類	20
(1) 届出様式	20
(2) 提出部数	20
(3) 届出添付書類	20
(4) その他	21

I 景観の形成等に関する条例における景観影響評価制度について

1 条例改正の背景と目的

兵庫県では、全国に先駆け、昭和 60 年から「景観の形成等に関する条例（景観条例）」を施行し、その後も県民の景観形成に対する意識の高まりに対応するため、景観条例を見直しながら優れた景観の創造と保全に努めています。

平成 18 年には、景観に及ぼす影響が著しく大きい建築物や工作物等について事前評価を行う景観影響評価制度（景観アセス制度）を創設し、計画段階から住民の意見を聴き、良好な景観形成を図るよう指導、助言等を行ってきました。

しかし、いわゆる偽装ラブホテルの建設が社会問題となる事例が見受けられることを踏まえ、これらの建築物等に対して景観上の一層の配慮を求める必要性が高まっていることから、景観基準の明確化や手続の強化を行うなど、より良好な景観の誘導を図るために、平成 20 年 12 月に景観条例を改正し、平成 21 年 4 月 1 日に施行しました。

さらに、平成 25 年 3 月には、一定の条件を満たせば景観影響評価手続の一部又は全部を省略できるよう条例を改正し、平成 25 年 10 月 1 日に施行しました。

2 景観影響評価制度の概要

(1) 対象建築物等（以下、「特定建築物等」といいます。）

- ① ホテル・旅館 : 延べ面積 500 ㎡以上又は客室 10 室以上
 - ② ぱちんこ店 : 延べ面積 200 ㎡以上又はぱちんこ台等 100 台以上
 - ③ 発電用風力設備 : 高さ 31m 超（建築物等と一体となって設置される場合は、その高さが 20m を超え、建築物等の高さとの合計が 31m 超）
 - ④ 観覧車 : 高さ 31m 超（建築物等と一体となって設置される場合は、その高さが 20m を超え、建築物等の高さとの合計が 31m 超）
 - ⑤ その他規則で定めるもの : 現在指定なし
- ※ 上記①及び②については、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）施行条例第 2 条に定める第 4 種地域内では適用除外となります。

〔詳細は P6 をご覧下さい。〕

(2) 対象行為

- ① 特定建築物等の新築、改築、増築又は移転
 - ② 特定建築物等の大規模な修繕又は大規模な模様替え
 - ③ 特定建築物等の外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更
- ※ 対象行為が展望できない場合、対象行為の規模が極小である場合など、地域の景観に及ぼす影響が著しく小さい場合は対象外となります。

〔詳細は P8 をご覧下さい。〕

(3) 特定建築物等景観基準

特定建築物等と地域の景観との調和を図るために、敷地内における位置や規模、壁面や屋根等の意匠、材料、色彩などの項目ごとに定められた景観上配慮すべき基準として定めます。

〔詳細は県 HP に掲載されている特定建築物等自己評価書をご覧下さい。〕

(4) 手続（図「景観影響評価制度の手続の流れ」参照）

特定建築物等に係る手続は、「景観影響評価」と「特定建築物等の新築等の届出」の二つの手続により構成されています。

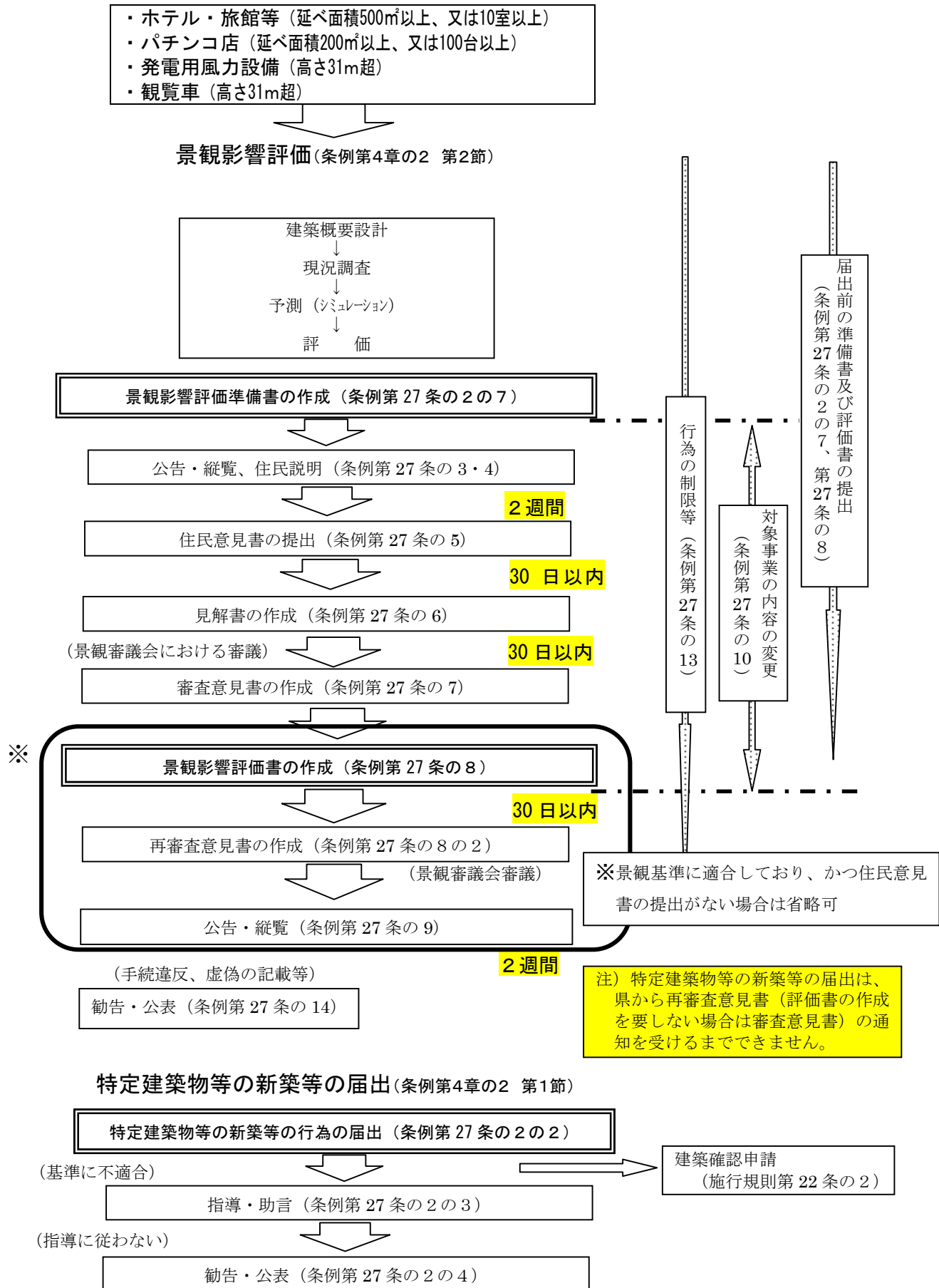
ア 景観影響評価

- ① 景観影響評価準備書の作成及び提出（事業者→県）
事業者は計画する建築物等に対し、事前に景観影響評価（現況調査・予測（シミュレーション）・評価）を行い、景観影響評価準備書を県に提出します。
 - ② 景観影響評価準備書の公告・縦覧、住民説明
県は景観影響評価準備書の提出があったことを公告し、県民の誰でも閲覧できるようにこれを縦覧します。事業者は周辺住民に対し計画する建築物等について、縦覧期間中に行為を行う市町の区域において説明会を開催します。
 - ③ 住民意見書の提出
景観影響評価準備書の内容について、特定建築物等と地域の景観との調和を図る見地から意見のある方は、県に住民意見書を提出することができます。県は住民意見書の提出を受けた場合は、事業者に通知します。
 - ④ 住民意見書に対する見解書の作成及び提出（事業者→県）
事業者は、県から住民意見書の送付を受けた場合は、これに対する対応等を記載した見解書を県に提出します。
 - ⑤ 審査意見書の作成及び通知（県→事業者）
県は、景観影響評価準備書について審査を行い、関係市町の長及び景観審議会の意見を聴いた上で、講ずべき措置を記載した審査意見書を作成し、事業者に通知します。
ただし、特定建築物等が特定建築物等景観基準に適合しており、かつ住民意見書の提出がない場合、県はこれらの意見を聴かずに審査意見書の作成ができます。
 - ⑥ 景観影響評価書の作成及び提出（事業者→県）
事業者は、住民意見書及び通知された審査意見書の内容を踏まえて、景観影響評価書を作成し、県に提出します。
 - ⑦ 再審査意見書の作成及び通知（県→事業者）
県は、景観影響評価書について審査を行い、評価書の内容についての意見や、建築物等と地域の景観の調和を図る観点からの意見を記載した再審査意見書を作成し、事業者に通知します。このとき、県は関係市町の長及び景観審議会の意見を聴くことができます。
 - ⑧ 景観影響評価書及び再審査意見書の公告・縦覧
県は、景観影響評価書の提出があったこと及び事業者に再審査意見書を送付したことを公告し、景観影響評価書と再審査意見書を縦覧します。
- ※ 特定建築物等の景観影響評価準備書について、審査の結果、特定建築物等景観基準に適合しており、住民意見書の提出もなく、特定建築物等と地域の景観との調和を図るために特定建築主が講ずべき措置がないと認められる場合は、⑥、⑦、⑧の手続は不要となります。

イ 特定建築物等の新築等の届出

特定建築物等の新築等の届出（事業者→県）
事業者は、再審査意見書の内容を踏まえて、特定建築物等の新築等の行為について県に届け出ます。

図 景観影響評価制度における手続の流れ



(5) 留意事項

ア 手続を行う時期

(7) 景観影響評価及び特定建築物等の新築等の届出の時期

景観影響評価及び特定建築物等の新築等の届出は、建築基準法第6条第1項に規定する建築確認の申請前に行ってください(建築確認の申請が不要な行為の着手も、景観影響評価及び特定建築物等の新築等の届出後に行ってください)。

なお、特定建築物等の新築等の届出は、県から再審査意見書(評価書の作成を要しない場合は審査意見書)の通知を受けた後に行ってください。

(イ) 建築物等の計画地が、ホテル・旅館の建築にかかる条例又は指導要綱を定めている市町内にある場合

建築物の用途がホテル・旅館の場合は、景観影響評価準備書の提出までに、ホテル・旅館の建築にかかる条例又は指導要綱にかかる申請が当該市町に受理されていることが必要です。

(ウ) 建築物等の計画地が、ホテル・旅館の建築にかかる条例又は指導要綱を定めていない市町内にある場合

建築物の用途がホテル・旅館の場合は、景観影響評価準備書の提出までに、開発事業にかかる指導要綱等、又は兵庫県「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」に基づく開発行為にかかる申請が、当該市町(又は県民局)に受理されていることが必要です。

※ 上記(イ)及び(ウ)については、それぞれの条例や指導要綱等の適用を受けない行為の場合は関係ありません。

イ 行為の制限

事業者は、景観影響評価書及び再審査意見書(評価書の作成を要しない場合は景観影響評価準備書)の公告日以後で、かつ特定建築物等の新築等の届出を行った後でなければ、当該行為に着手できません。

ウ 罰則等

特定建築物等の新築等の届出を行わなかったり、虚偽の記載をした場合は罰金が課せられます。

また、特定建築物等景観基準に適合しないものに対する県からの指導に従わないときは、県は事業者に対し、景観基準に適合させるために必要な措置をとるよう勧告し、勧告に従わなかった場合にはその旨を公表できます。

同様に、景観影響評価に関する手続を行わなかったり、虚偽の記載をした書類を提出したり、手続を行わずに行為に着手したときは、勧告、公表の対象となります。

エ 既存建築物等に対する要請

現に存する特定建築物等が特定建築物等景観基準に著しく適合しない場合には、県は、その特定建築物等の所有者、管理者又は占有者に改善のための必要な措置を要請することができます。

オ 旅館業法の許可との関係

建築物の用途がホテル・旅館の場合、神戸市、姫路市、尼崎市、西宮市以外の市町においては、旅館業法の許可申請時に、景観条例に規定する特定建築物等景観基準に適合していることを証する書類の添付が必要となります。

この書類は、県が特定建築物等の新築等の届出を受理し、届出の副本を交付した後、特定建築物等景観基準に適合している特定建築物等の事業者に交付します。

3 改正条例の施行日等

昭和60年3月27日	景観の形成等に関する条例制定	
昭和60年4月1日	同 上	施行
平成18年3月24日	条例改正（景観影響評価制度の創設）	
平成18年9月23日	同 上	施行
平成20年12月17日	条例改正（景観影響評価制度の改正）	
平成21年4月1日	同 上	施行
平成25年3月22日	条例改正（景観影響評価制度の改正）	
平成25年10月1日	同 上	施行

II 景観影響評価制度の対象建築物等と対象行為

1 対象建築物等（特定建築物等）

以下の建築物等は、特定建築物等に該当し、景観影響評価制度の対象となります。

なお、以下の建築物等に該当しない場合、つまり特定建築物等に該当しない場合は、景観影響評価制度の手続きは必要ありませんが、景観形成地区や広域景観形成地域内にある場合や、一定規模以上の大規模建築物等に該当する場合は、別途、景観条例に基づく届出が必要です。

(1) ホテル・旅館

ア 対象

旅館業法第2条第1項に規定するホテル営業又は旅館営業の用に供する建築物等で、延べ面積が500㎡以上又は客室数が10室以上のもの

イ 適用除外

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例第2条第4号に規定する第4種地域内の建築物等を除きます。

第4種地域とは以下の地域です。

三宮地区：神戸市中央区のうち 加納町3丁目並びに中山手通1丁目及び2丁目のうち市道長田楠日尾町線以南の地域 加納町4丁目 下山手通1丁目及び2丁目 北長狭通1丁目及び2丁目

福原地区：神戸市兵庫区のうち 福原町 西上橋通1丁目及び2丁目 西橋通1丁目及び2丁目 西多聞通1丁目及び2丁目

神田新道地区：尼崎市のうち 昭和通4丁目及び5丁目 昭和南通4丁目及び5丁目 神田北通2丁目から4丁目まで 神田中通2丁目から4丁目まで 神田南通1丁目

魚町地区：姫路市のうち 坂元町 本町のうち国道2号以南及び市道城南29号線以西の地域 福中町 西二階町のうち市道城南29号線以西の区域 魚町 立町 塩町 十二所前町のうち市道幹線第8号以北の区域

(2) ぱちんこ店

ア 対象

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第7号に掲げる営業の用に供する建築物等で、延べ面積が200平方メートル以上又は設置するぱちんこ遊技機若しくは回胴式遊技機の台数が100台以上であるもの

イ 適用除外

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例第2条第4号に規定する第4種地域内の建築物等を除きます。

第4種地域とは上記(1)イに示す地域です。

(3) 発電用風力設備

ア 対象

発電用風力設備で、高さが 31 メートル（当該発電用風力設備が、建築物等と一体となって設置される場合にあつては、その高さが 20 メートルを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 31 メートル）を超えるもの。

(4) 観覧車

ア 対象

観覧車で、高さが 31 メートル（当該観覧車が、建築物等と一体となって設置される場合にあつては、その高さが 20 メートルを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 31 メートル）を超えるもの。

2 対象行為

(1) 新築、改築、増築、移転

- ・ 建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を必要とする行為に限ります。
- ・ 増築については、増築部分が対象規模となる場合のみでなく、既存建築物等が対象建築物等である場合や、（既存部分＋増築部分）が対象建築物等となる場合を含みます。

(2) 大規模な修繕又は大規模な模様替え

- ・ 建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を必要とする行為に限ります。

(3) 外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更

- ・ 上記(1)(2)に該当する行為を除きます。
- ・ 外観とは周囲から見える部分で、原則としてガラス部分は除きます（※）。見える部分の外観の過半以上の色彩又は意匠の変更を行うものを対象とします。

3 適用除外

(1) 地域の景観に及ぼす影響が著しく小さい場合（規則で規定）

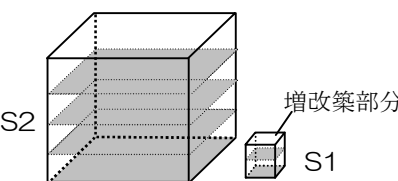
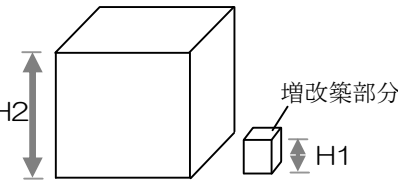
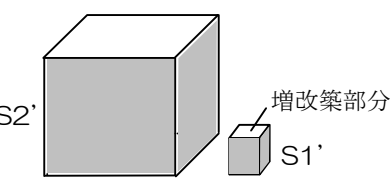
次のア又はイに該当する行為は、景観影響評価手続の全部を省略することができます。

ただし、手続のうち適用除外されているのは景観影響評価のみであるため、特定建築物等の新築等の届出は必要です。

ア 道路その他の公共の場所から当該行為に係る部分（外観）が容易に展望できないもの

例) 山林に囲まれた敷地の中で行う行為で道路から展望できないもの 等

イ ホテル・旅館又はぱちんこ店の改築又は増築で、次の①～③全てに該当する行為

① 延べ面積	② 高さ	③ 立面積
$S1 \leq 50 \text{ m}^2$ $S1 \leq 1/10 \times S2$ 	$H1 \leq H2$ 	$S1' \leq 1/2 \times S2'$ 
50 m ² 以下 かつ 既存建築物の延べ面積の10分の1以下	既存建築物の高さ以下	既存建築物の外観に係る部分の面積（展望できる部分の合計）の2分の1以下

(2) 他法令により同様の手続が適用される場合

次のア又はイに該当する行為については、景観影響評価手続は不要です。

ただし、手続のうち適用除外されているのは景観影響評価のみであるため、特定建築物等の新築等の届出は必要です。

ア 神戸市都市景観条例第31条の4第1項に規定する景観影響建築行為

イ 次の法令の適用を受ける行為

- ① 環境影響評価法
- ② 環境影響評価に関する条例
- ③ 神戸市環境影響評価等に関する条例

Ⅲ 景観影響評価

1 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します。

- 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

2 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します。

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ています。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ります。

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します。

3 景観影響評価準備書の作成

(1) 景観影響評価準備書の作成手順

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します。

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)について調査を行います。

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を確保できるように留意します。

(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、風景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

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します。

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が必要です。

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です。

- ・ 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びます。
- ・ 具体的な距離としては、
 - 1) 1,000m程度
 - 2) 建物の高さや幅のうち大きい方の20倍程度
(高さ30m、幅15mであれば30m×20=600m)
 の2通りが必要です。
- ・ 上記の距離を目安として、著名な展望台、道路、橋、河川の堤防、公園、駅など、多くの人々が集まる見通しのきく場所を2カ所程度選びます。

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です。

- ・ 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びます。
- ・ 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します。
- ・ 遠景の場合と同様に、著名な展望台、道路、橋、河川の堤防、公園、駅など多くの人々が集まる、できるだけ公共性の高い場所を探します。

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雰囲気と不調和にならないことを確かめる視点場です。

- ・ 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びます。
- ・ 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びます。
- ・ 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びます。

④ 敷地境界付近の視点場

敷地と道路の境界付近の雰囲気が不適切でないことを確かめる視点場です。

- ・ 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です。
- ・ ただし、

(イ) 視点場選定図の作成及び視点場からの写真撮影

現況調査の実施により特定した公共性の高い眺望点や視点場を参考に、遠景、中景、近景、地点のそれぞれの距離において4方向（東西南北の各方面）から計画地を望む視点場を設定し、付近見取図にそれらの視点場をプロットします。

次に、設定したそれぞれの視点場から計画地方向を写真撮影します。この際、設定した視点場から計画地が見えない場合も、見えない事実が確認できるように写真撮影します。

これらの写真をもとに、遠景、中景、近景のそれぞれの距離において、景観影響予測（景観シミュレーション）に最も適切な視点場を県と協議の上、選定します。

(ウ) 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います。

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属する設備や工作物等についても表示します。

景観シミュレーションは、昼間及び夜間の二通り行います。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はありません。

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ます。

(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による評価）

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します。

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、土地の利用状況に応じた景観ゾーニングごとに定めた基準です。

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します。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も必要です。

(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による評価）

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、評価します。

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）について行います。

(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します。

(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します。

(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します。

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します。

(2) 景観影響評価準備書の構成

ア 景観影響評価準備書の構成

原則として、次に掲げる項目ごとに、次に掲げる順序に従い記載します。

(ア) 特定建築物等の概要

- ① 特定建築主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 特定建築物等の名称及び所在地
- ③ 建築予定地
- ④ 建築の目的及び事業計画案
- ⑤ 特定建築物等を建築するにつき必要な法令又は条例の規定による許認可等の種類

(イ) 景観影響評価の結果等

- ① 景観影響評価の全部又は一部を他の者に委託して行った場合にはその者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 景観影響評価の結果
 - ・ 現況調査の結果
 - ・ 景観に及ぼす影響の予測
 - ・ 景観に及ぼす影響の評価

(ウ) 上記(ア)(イ)に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

イ 景観影響評価準備書の体裁

(ア) 用紙の規格は、原則として日本工業規格A列4番とします。

(イ) 横書き、左とじとします。

ウ その他の添付図書

上記以外に添付する図書の種類と縮尺、明示すべき事項は以下のとおりです。

- (ア) 付近見取図 (1/2,500 以上) : 方位、道路及び目標となる地物 (道路、鉄道、山、河川、公園、学校、役所、公民館、集会場、駅などの位置と名称)
- (イ) 配置図 (1/200 以上) : 方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、土地の高低
- (ウ) 各階の平面図 (1/200 以上) : 方位、間取、各室の用途、外壁等に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- (エ) 各面の立面図 (1/200 以上) : 開口部の位置、主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩 (マンセル色票系による数値)、外壁や屋上等に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- (オ) 主要部2面以上の断面図 (1/200 以上) : 建築物の高さ
- (カ) 外構平面図 (1/200 以上) : 門、垣、塀、擁壁、植栽等の敷地内の外部構成、敷地内に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き

エ 景観影響評価準備書の様式

規定の様式はありません。様式例を参考に作成してください。

(3) 景観影響評価準備書の提出

ア 提出時期

景観影響評価制度における最初の提出書類として、特定建築物等の新築等の届出の前に提出して下さい。ただし、提出後、景観影響評価準備書の2週間の公告・縦覧期間や、県における審査意見書及び再審査意見書の作成期間（それぞれ30日以内）、事業者における見解書及び景観影響評価書の作成期間などを見通して、適切なスケジュール管理を行って下さい。

イ 提出先

(ア) 特定建築物等の計画地が景観条例制定市町及び景観法に基づく景観計画策定市町（H31.4.1現在：神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、三田市、芦屋市、伊丹市、豊岡市、加古川市、赤穂市、宝塚市、川西市、篠山市、養父市及び朝来市）の場合

兵庫県景観形成室

(イ) 特定建築物等の計画地が上記市以外の市町の場合

当該市町担当課

ウ 提出様式

景観影響評価準備書提出書（様式第7号）及び景観影響評価準備書（その他の添付図書を含む）

エ 提出部数

4部（正本1部、副本1部、副本の写し2部）

オ 記載事項の内容の変更

景観影響評価準備書の提出後、景観影響評価書の提出までの間に、行為の内容を変更しようとするときは、その旨を届け出て下さい。

この場合、再度、景観影響評価準備書の作成及び提出から、景観影響評価準備書の公告・縦覧、住民説明、住民意見書の提出、住民意見書に対する見解書の作成及び提出、審査意見書の作成及び通知、景観影響評価書の作成及び提出までの手続を最初から行う必要があります。

ただし、審査意見書に基づく変更及び特定建築物等の名称の変更の場合等はこの限りではありません。

4 説明会の開催等

(1) 説明会の開催等の方法

景観影響評価準備書の内容の周知のために、評価対象行為を行う市町の区域の中で、地域の公民館等の適当な会場において、周辺住民等を対象とした説明会を事業者において開催して下さい。

なお、説明会は必ず開催する必要がありますが、あわせて、印刷物の配布や日刊新聞紙への掲載など、景観影響評価準備書の内容の周知のための措置を行っても構いません。

(2) 説明対象の範囲

説明対象の範囲は、特定建築物等が周辺景観に影響を及ぼす範囲として、当該特定建築物等が見える範囲を基本とします。

具体的には、現況調査において当該特定建築物等が見える公共性の高い固定的な視点場を可能な限り特定し、それぞれの視点場を区域に含む全ての自治会の住民を対象に周知を行います。

(3) 説明会の開催時期

説明会は、景観影響評価準備書の縦覧期間内に開催して下さい。

なお、景観影響評価準備書の内容に対する住民意見書の提出期限が縦覧期間の終了日となっていますので、説明会に参加した住民が意見を提出することを考慮して、縦覧期間終了日直前の開催にならないようにして下さい。

(4) 説明会開催等実施届の提出

ア 届出の内容

- (ア) 開催の日時
- (イ) 開催の場所
- (ウ) 説明会の会場の収容人員
- (エ) 説明会の内容についての問い合わせ先
- (オ) 説明会の開催と合わせて、説明会の開催以外の措置により景観影響評価準備書の内容の周知を行う場合は、その措置

イ 提出時期

下記(5)の説明会開催の広告を行う前（説明会の開催予定日の7日前）までに提出して下さい。

ウ 提出先

兵庫県県土整備部まちづくり局都市政策課景観形成室

エ 届出様式

説明会開催等実施届（様式第8号）

オ 提出部数

1部

(5) 説明会開催の広告の時期と方法

説明会の開催にあたり、説明会の開催を予定する日の7日前までに、上記(2)の説明対象の範囲において、印刷物の配布又は回覧、公共の場所の掲示板への掲示などの方法により説明会開催の広告を行って下さい。

(6) 説明の内容

景観影響評価準備書の内容に沿って、現況調査の結果、視点場の選定方法、景観予測画像を用いた景観影響予測(景観シミュレーション)の内容、景観形成の目標、特定建築物等景観基準への適合性、景観シミュレーションによる評価、景観への配慮事項、総合評価などについて説明を行って下さい。

あわせて、県が当該景観影響評価準備書の縦覧を行っていることと、その縦覧期間中に景観影響評価準備書の内容について意見を有する者は意見書(住民意見書)を県に提出できることを説明して下さい。

(7) 説明会開催等実施状況報告書の提出

ア 報告書の内容

(ア) 説明会の開催の日時及び場所

(イ) 説明会に参加した人数

- ・ 説明会に参加した住民の人数を記載して下さい。(事業者側の人数は含みません。事業者側の出席者名については、下記(ウ)において記載して下さい。)

(ウ) 説明会の経過及び概要

- ・ 説明会議事録(事業者側の出席者名及び説明の内容、出席者からの質疑の内容、事業者側の応答の内容など)を添付して下さい。

(エ) 説明会で配布した書類及び図面の種類

- ・ 説明会で配布した書類及び図面を添付して下さい。

(オ) 説明会の開催の広告の方法

- ・ 印刷物の配布又は回覧を行った場合は、配布又は回覧を行った範囲と、配布又は回覧を行った日時、配布又は回覧した印刷物を添付して下さい。
- ・ 公共の場所の掲示板への掲示を行った場合は、掲示場所と掲示期間、掲示物の掲示内容を添付して下さい。

(カ) 説明会の開催以外に景観影響評価準備書の内容の周知を図るために講じた措置の内容

- ・ 説明会の開催と合わせて、印刷物の配布や日刊新聞紙への掲載など、景観影響評価準備書の内容の周知のための措置を行った場合は、その措置の具体的な内容と、配付資料や日刊新聞紙への掲載記事の写しなどを添付して下さい。

(キ) その他の記載事項

- ・ 上記(ア)から(カ)以外に報告すべき内容があれば具体的に記載して下さい。

イ 提出時期

説明会の開催後、すみやかに提出して下さい（できる限り縦覧期間終了日まで
に提出して下さい）。

ウ 提出先

兵庫県県土整備部まちづくり局都市政策課景観形成室

エ 報告書様式

説明会開催等実施状況報告書（様式第9号）及び関係図書（上記(7)アにより
添付する図書）

オ 提出部数

1部

5 見解書の作成

(1) 住民意見書の送付

住民意見書の提出があった場合は、景観影響評価準備書の縦覧期間終了後に県か
ら事業者あてにその写しを送付します。

また、住民意見書の提出がなかった場合は、その旨を県から事業者に連絡します。
なお、その場合は、縦覧期間終了日から起算して30日以内に県が審査意見書を作
成し、事業者に送付します。

(2) 見解書の作成

送付された住民意見書をもとに、意見の概要とそれに対する事業者の見解を記載
した見解書を作成して下さい。

(3) 見解書の提出

ア 提出時期

住民意見書の写しの送付を受けた日から起算して30日以内に提出して下さい。

イ 提出先

兵庫県県土整備部まちづくり局都市政策課景観形成室

ウ 様式

規定の様式はありません。様式例を参考に作成してください。

エ 提出部数

1部

6 景観影響評価書の作成

(1) 審査意見書の送付

住民意見書の提出があった場合は、県が景観審議会及び関係市町の長の意見を聴
いて、事業者から見解書の提出を受けた日から起算して30日以内に審査意見書
を作成し、事業者に送付します。

また、住民意見書の提出がなかった場合は、縦覧期間終了日から起算して30日
以内に県が審査意見書を作成し、事業者に送付します。なお、景観影響評価書の審
査の結果、特定建築物等景観基準に適合しており、住民意見書の提出がなく、特定

建築物等と地域の景観との調和を図るために特定建築主が講ずべき措置がないと認められる場合は、下記(2)から(4)の手続は不要です。

(2) 景観影響評価書の作成手順

ア 景観影響評価準備書記載内容の検討

住民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います。

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、景観影響予測及び評価の結果等の記載事項に必要な修正を加え、景観影響評価書を作成します。

(3) 景観影響評価書の構成

ア 景観影響評価書の構成

原則として、次に掲げる項目ごとに、次に掲げる順序に従い記載します。

(ア) 特定建築物等の概要

- ① 特定建築主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 特定建築物等の名称及び所在地
- ③ 建築予定地
- ④ 建築の目的及び事業計画案
- ⑤ 特定建築物等を建築するにつき必要な法令又は条例の規定による許認可等の種類

(イ) 景観影響評価の結果等

- ① 調査等の全部又は一部を他の者に委託して行った場合にはその者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 景観影響評価の結果等
 - ・ 現況調査の結果
 - ・ 景観に及ぼす影響の予測
 - ・ 景観に及ぼす影響の評価

(ウ) 住民意見書に記載された意見

(エ) 審査意見書に記載された意見

(オ) 上記(ウ)(エ)の意見に関する特定建築主の見解

(カ) 上記(ア)から(オ)に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

イ 景観影響評価書の体裁

(ア) 用紙の規格は、原則として日本工業規格A列4番とします。

(イ) 横書き、左とじとします。

ウ その他の添付図書

上記以外に添付する図書の種類と縮尺、明示すべき事項は以下のとおりです。

- (ア) 付近見取図(1/2,500以上): 方位、道路及び目標となる地物(道路、鉄道、山、河川、公園、学校、役所、公民館、集会場、駅などの位置と名称)

- (イ) 配置図 (1/200 以上) : 方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、土地の高低
- (ロ) 各階の平面図 (1/200 以上) : 方位、間取、各室の用途、外壁等に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- (ハ) 各面の立面図 (1/200 以上) : 開口部の位置、主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩 (マンセル色票系による数値)、外壁や屋上等に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- (ニ) 主要部 2 面以上の断面図 (1/200 以上) : 建築物の高さ
- (ホ) 外構平面図 (1/200 以上) : 門、垣、塀、擁壁、植栽等の敷地内の外部構成、敷地内に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き

エ 景観影響評価書の様式例

規定の様式はありません。様式例を参考に作成してください。

(4) 景観影響評価書の提出

ア 提出時期

審査意見書の受理後、特定建築物等の新築等の届出の前に提出して下さい。

イ 提出先

兵庫県県土整備部まちづくり局都市政策課景観形成室

ウ 提出様式

景観影響評価書提出書 (様式第 10 号) 及び景観影響評価書 (その他の添付図書を含む)

エ 提出部数

4 部 (正本 1 部、副本 1 部、副本の写し 2 部)

IV 特定建築物等の新築等の届出

1 届出対象及び提出時期

(1) 届出対象〔詳細は P7 をご覧下さい。〕

ア 新築、改築、増築、移転

イ 大規模な修繕又は大規模な模様替え

ウ 外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更

※景観影響評価手続きが適用除外される場合（P6、P8 参照）であっても、特定建築物等の新築等の届出は必要です

(2) 提出時期

景観影響評価制度による県の再審査意見書を特定建築主が受理した日以降で建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を要する行為である場合は、当該確認の申請前（確認を要さない行為である場合は、当該行為の着手前）に届け出て下さい。

ただし、上記(1)②については、環境影響評価の手続が終了した日以降で、確認の申請前に届け出て下さい。

(3) 提出先

ア 特定建築物等の計画地が景観条例制定市町及び景観法に基づく景観計画策定市町（H31. 4. 1 現在：神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、三田市、芦屋市、伊丹市、豊岡市、加古川市、赤穂市、宝塚市、川西市、篠山市、養父市及び朝来市）の場合

兵庫県景観形成室

イ 特定建築物等の計画地が上記市以外の市町の場合

当該市町担当課

2 届出書類

(1) 届出様式

建築等届出書（様式第 1 号（通知にあつては様式第 2 号））及び添付書類

(2) 提出部数

4 部（正本 1 部、副本 1 部、副本の写し 2 部）

(3) 届出添付書類

添付する書類の種類と縮尺、明示すべき事項等は以下のとおりとする。

- ① 付近見取図（1/2,500 以上）：方位、道路及び目標となる地物（道路、鉄道、山、河川、公園、学校、役所、公民館、集会場、駅などの位置と名称）
- ② 配置図（1/200 以上）：方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、土

地の高低

- ③ 各階の平面図（1/200 以上）：方位、間取、各室の用途、外壁等に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- ④ 各面の立面図（1/200 以上）：開口部の位置、主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩（マンセル色票系による数値）、外壁や屋上等に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- ⑤ 主要部 2 面以上の断面図（1/200 以上）：建築物の高さ
- ⑥ 外構平面図（1/200 以上）：門、垣、塀、擁壁、植栽等の敷地内の外部構成、敷地内に照明器具を取り付ける場合は照明器具の位置及び照射の向き
- ⑦ 敷地周辺状況カラー写真
- ⑧ 完成予想図カラー写真
- ⑨ 景観影響評価書の写し及び再審査意見書の写し（※）：添付書類を含む
（※）景観影響評価書の作成が不要の場合は、景観影響評価準備書の写し及び審査意見書の写し
- ⑩ 知事が特に必要と認める図書

(4) その他

届出書の添付書類の内容が、景観影響評価書（または景観影響評価準備書）の添付書類の内容と同じ場合は、上記 3 ⑨の「景観影響評価書の写し」に含まれる添付書類の一部を省略することができます。この場合は、あらかじめ県都市政策課景観形成室と協議して下さい。

なお、再審査意見書（評価書の作成を要しない場合は審査意見書）の内容を踏まえた計画の変更以外において、届出の内容を景観影響評価書（または景観影響評価準備書）の内容と異なるものとする場合は、原則、再度景観影響評価の手続を行う必要があります。

