

5章 大規模面的整備検討による景観誘導

1. 制度の概要

景観計画区域内において、大規模な面的整備を行う場合は、計画的かつ一体的な景観の誘導を進めるため、あらかじめ、都市景観条例に基づき、開発区域における良好な都市景観の形成の目標及び方針その他計画的な都市景観の形成に関し必要な事項について、本市と協議のうえ、これらの事項を記載した検討書を作成し、提出する必要があります。

より計画の初期の段階から協議を行うことで、事業者に対し、景観計画区域の各方針や地域性の考慮などの景観上の配慮を促し、良好な都市景観の形成を図ります。

※都市景観条例第 25 条参照

(1) 対象行為について

市街地再開発や都市再生特別地区、高度利用地区や特定街区など形態制限等を緩和して計画される大規模建築物等が本制度の対象となります。

※都市景観規則第 11 条参照

【大規模面的整備検討書の対象】

- a 都市再開発法第 2 条第 1 号の市街地再開発事業の施行区域
- b 都市計画法第 1 2 条の 5 第 3 項の再開発等促進区を定める地区計画の区域
- c 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の高度利用地区
- d 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の特定街区
- e 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2 の都市再生特別地区

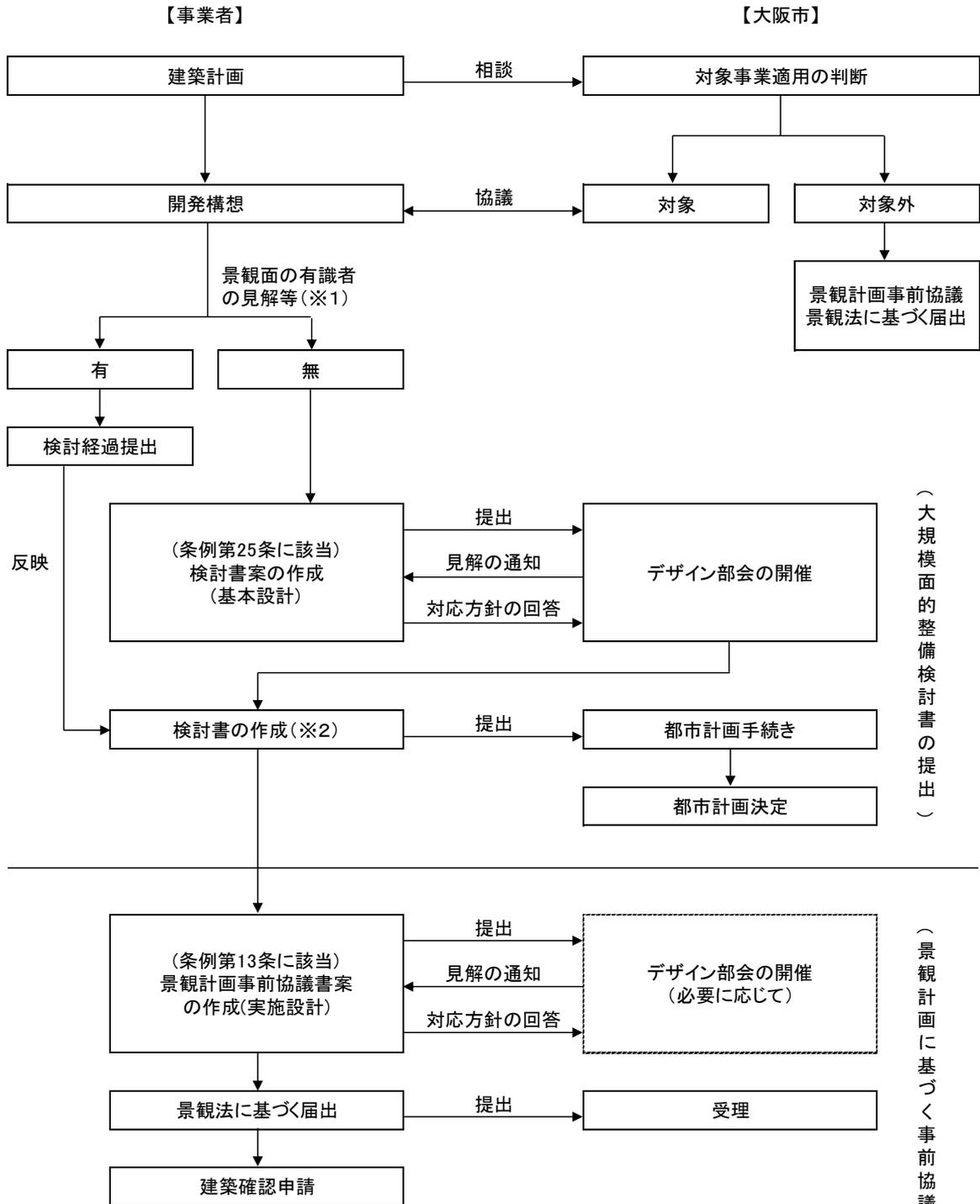
ただし、「御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱」に基づく協議を行う場合は、検討書の提出内容について事前に確認してください。

(2) 手続きのフロー

計画する建築物が対象である場合、次ページのフローに沿って手続きを進めましょう。対象行為の計画については、「デザイン部会運営要綱」第 2 条第 1 項第 1 号に基づき、デザイン部会に意見聴取を行います。

ただし、「御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱」に基づく御堂筋デザイン会議、その他の有識者を含む委員会等で景観面の検討を行ったものや事業コンペ（景観面の審査を行うもの）で決定したものは、デザイン部会の意見聴取が必要であることを事前に確認してください。

大規模面的整備検討書の手続きの流れ



（大規模面的整備検討書の提出）

（景观計画に基づく事前協議・届出）

（※1）他の有識者を含む委員会等で景观面の検討を行ったものやコンペで決定したものは、デザイン部会の意見聴取が必要であることを事前に確認してください。

（※2）当初提出した検討書の「検討書に記載する事項2、3」において、内容の変更がある場合は、変更の手続きが必要となります。

(3) 検討書に記載する事項

地域の景観形成に資する建築物を計画・設計するため、次の事項について検討を進めましょう。

※都市景観規則第12条参照

- 1 地域の成り立ちと景観特性(P.1-10～45 景観形成の手順参照)
 - (1) 地域の歴史的経緯の整理（計画地の付近見取図添付）
 - (2) 本市における地域の位置付け、役割
 - ・上位計画や関連施策等における位置付け
 - ・景観形成の観点における地域の役割
 - (3) 地域の現況の分析
 - ・基本的条件の整理
用途地域などの諸条件、基盤整備の状況、土地利用、建物用途・周辺建物の高さ等の現況・動向等、周辺の緑化・オープンスペースの状況、周辺の主な建物・まちなみの写真、主要な視点場の設定を整理してください。
 - ・地域の景観資源の抽出
 - ・地域での景観形成への取り組みや関連施策等の整理
 - (4) 地域の景観特徴の整理
 - ・(1)～(3)項目等の分析による地域の特徴整理
 - ・課題抽出
 - (5) 都市景観形成の方向性（対象事業c・d・eで単体建築物の計画の場合、「地域全体の大きな方向性」は省略できます）
 - ・事業計画の概要（名称・目的・区域・建築概要・計画に定める整備内容等）
 - ・地域全体の大きな方向性
 - ・地域の中の景観的なまとまり（景観的な地域区分）ごとの方向性
- 2 都市景観形成の目標の設定（対象事業c・d・eで単体建築物の計画の場合、「地域全体の景観形成の目標、テーマ」は省略できます）
 - ・地域全体の景観形成の目標、テーマ
 - ・景観的まとまりごとの目標、テーマ
- 3 都市景観の形成の方針の設定
 - ・目標の具体化に向けた検討
 - ・主要な視点場からの見え方を踏まえた景観形成方針の設定
 - ・周辺の市街地との調和や影響緩和、シンボリックな景観形成等の方針の設定
- 4 その他
 - ・事業スケジュール等

(4) 視点場の考え方

視点場とは、視対象（眺めの対象）を眺望するために設置された場所又は眺望することができる場所のうち、不特定多数の人々が自由に立ち入ることができ、眺望できる場所です。

検討書を作成する際は、計画地を見ることができる箇所として、近景・中景・遠景の3段階程度で、不特定多数が利用する公共的空間、例えば交差点や駅・公園などを視点場として設定し、設定した視点場（*）からの見え方について検討してください。

（*）将来的には大阪市が指定した眺望点から選択していただきます。

(5) 近景・中景・遠景とは

近景とは、直近から約400m程度までの範囲をいい、建築物等の意匠や素材、表面の仕上げが分かり、構成要素の動きなどを理解することができる程度の景観です。人々の活動や表情等の細部まで把握できるため、建築物等での施設のディテールが重要な要素となります。

構成要素 植栽、舗装材、自動車、ショーウィンドー、道路、看板、垣・さく、ストリートファニチャー、など

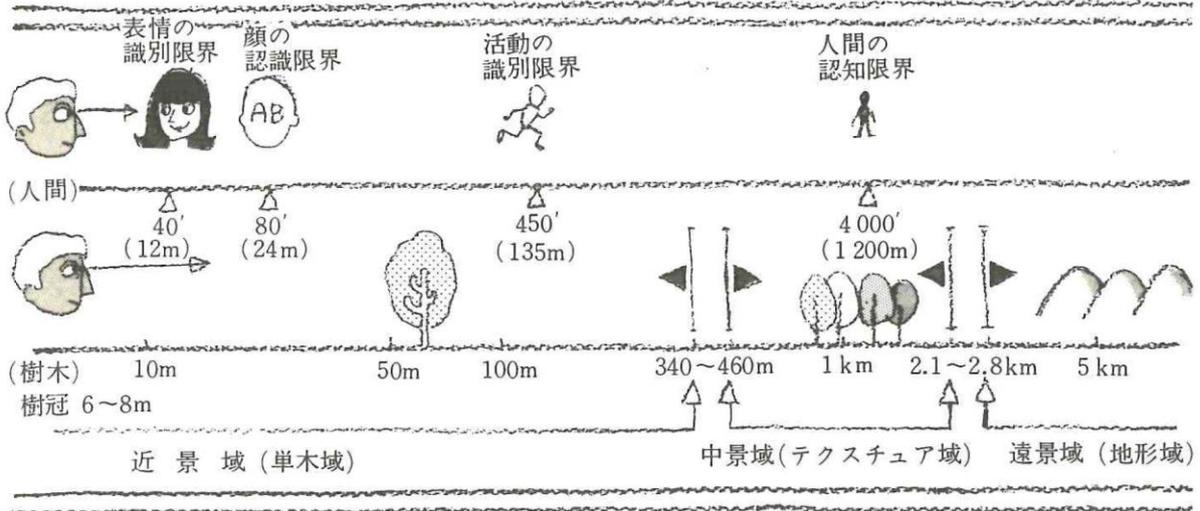
中景とは、約400mから約2km程度までの範囲をいい、建築物等全体の状況がわかり、建築物等自体や隣接建築物との明暗や色彩の違いを認識することができ、形態や意匠、動きや構成要素の配置等を理解できる程度の景観です。地形地物の形状や色合いが分かるようになり、まちなみの表情や建築物等、各施設のデザインが重要な要素となります。

構成要素 まちなみ、道路、看板、建築物の全体、水面、街路樹、など

遠景とは、約2km程度以上離れた範囲をいい、建築物等と背景が一体となって見え、建築物等と背景とのコントラストや建築物等のアウトラインによって構成される景観です。地形地物の細かい形状や色合いを見極めるよりも、山の稜線やまちなみの輪郭などのスカイライン・シルエットが重要な要素となります。

構成要素 スカイライン、河川、空、シルエット、山並み、海、など

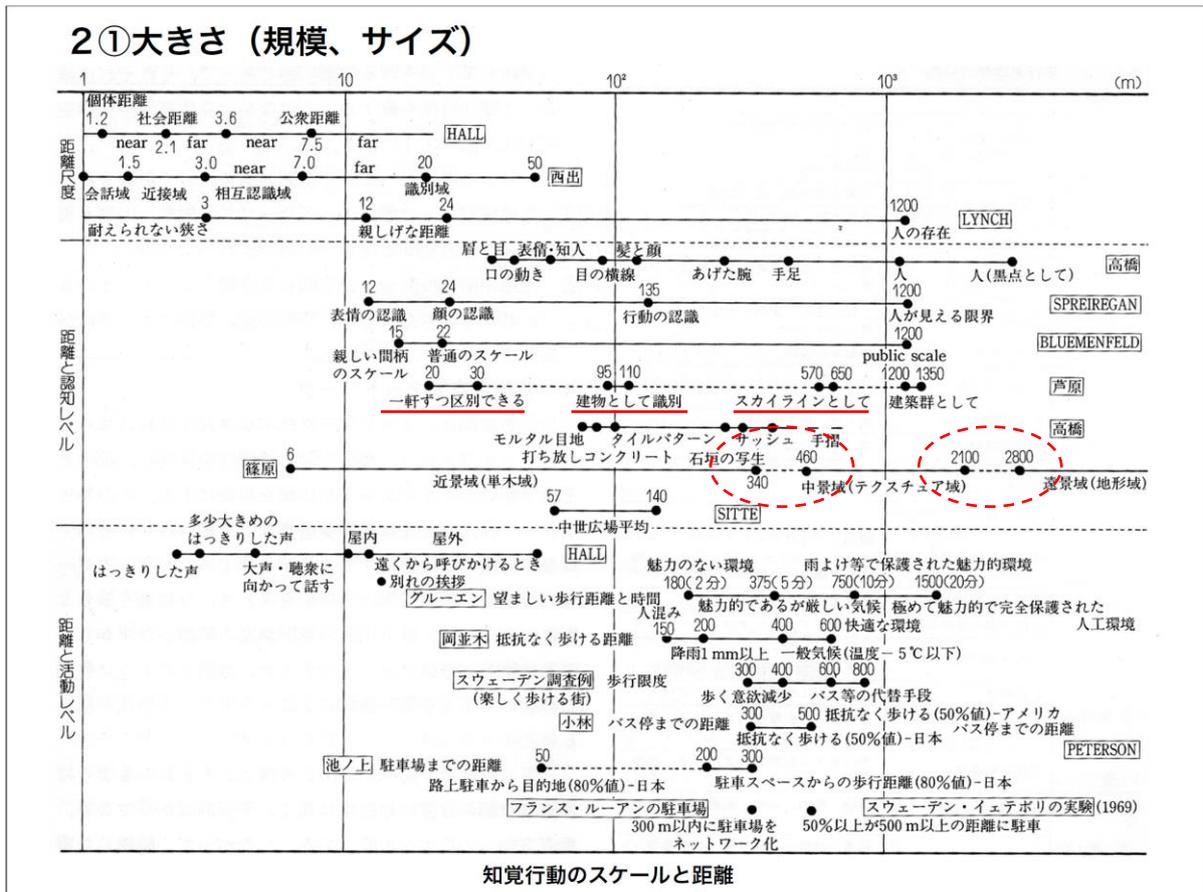
【参考】



(注) 標準対象人間：ヒューマンスケール
標準対象樹木：景観の表情，樹木の効果はせいぜい3km程度までである。

図-3.30 景観における視距離の分割²³⁾

(出典：土木学会編 新体系土木工学 59 土木景観計画、1982 技報堂出版)



(出典：鳴海邦碩・榊原和彦・田端修編著 都市デザインの手法-魅力あるまちづくりへの展開、1990 学芸出版社)