

奈良市景観影響評価の手引き

奈良市

令和4年7月

はじめに

中高層建築物や建築面積の大きな建築物、あるいは巨大な工作物・屋外広告物等は、不揃いなスカイラインや低層住宅地に与える圧迫感に加え、奈良市の景観の特徴となる平城山及び佐保山、春日山丘陵、西の京丘陵、矢田丘陵といった山並みの眺望阻害など、木造低層建築物を主として形成されてきた奈良市の市街地の景観に大きな影響を及ぼすおそれがあります。

そこで、大規模行為の事前届出制度により景観誘導を図り、奈良市の景観に与える違和感や雑然さを軽減し、全体として調和のとれたものに誘導します。

特に大規模な建築物等については、眺望景観に及ぼす影響が大きく、周辺環境にも大きな影響を及ぼします。また届出段階で既に実施設計が終了しており、特に位置、規模等の大幅な変更は難しい場合が多くなっています。そこで、企画、基本設計等の早い段階で、より望ましい景観形成が図れるよう事前協議を行うため、景観影響評価を求めることとします。

■ 景観影響評価の基本的事項

奈良市では、景観法に基づき大規模行為及び重点地区内行為の着手の 30 日以上前に届出を受けていますが、一定規模以上の大規模建築物等の対象行為については、早い段階に事業者・行政が話し合い、両者が一体となって美しい景観形成を図れるよう、事前協議を行ないます。事業者から計画段階で景観影響評価書を提出してもらい、奈良市景観審議会の意見を聴き、事業者に意見を通知します。

● 対象となる行為

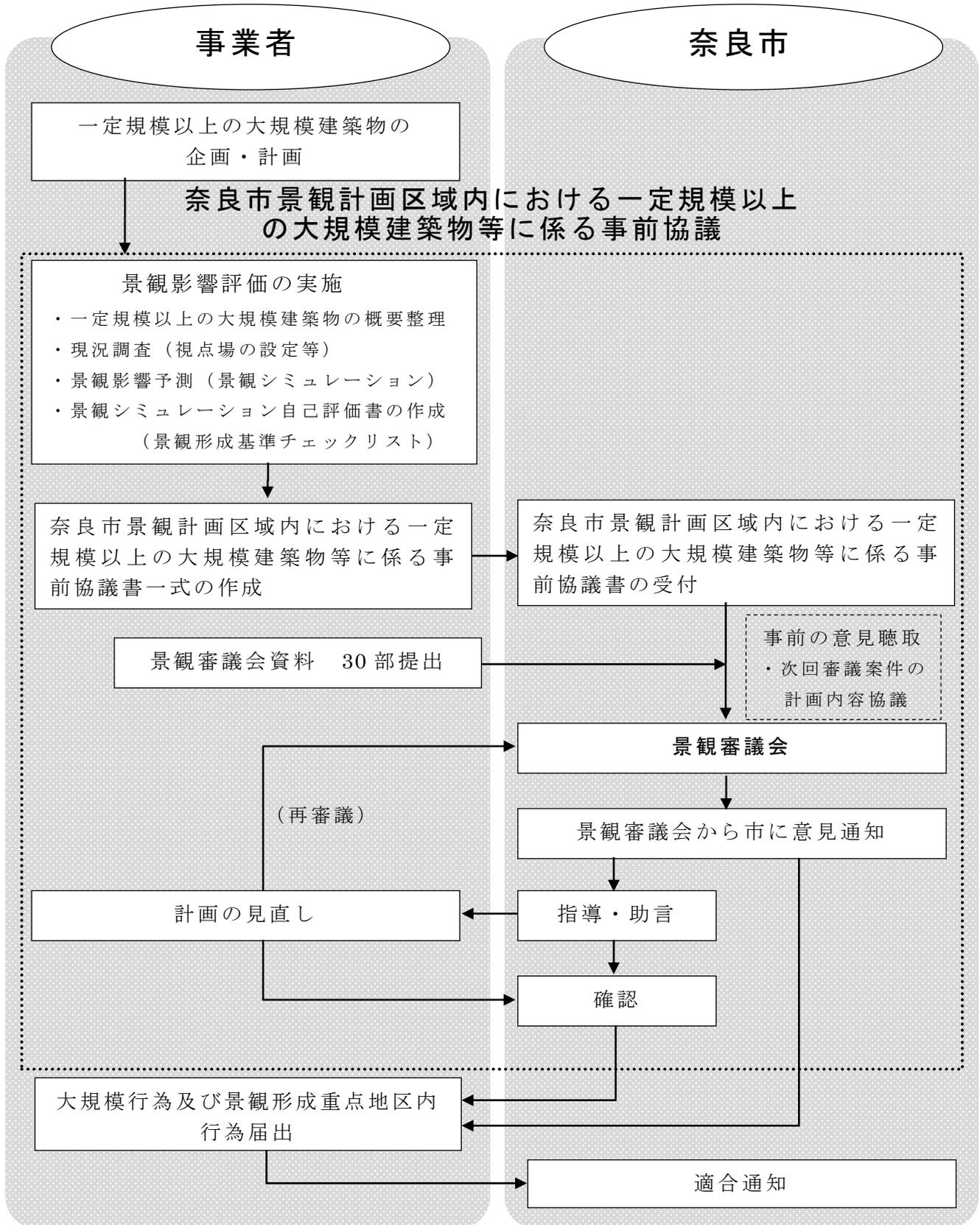
地盤面からの高さが 25m（ペントハウス等を含む。）を超える建築物及び工作物で、次の行為を行うもの。ただし市長が別に定める行為については、この限りでない。

- 建築物の新築、増築、改築又は移転
- 建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更
- 工作物の新築、増築、改築又は移転
- 工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更

● 事前協議の提出書類

1. 一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議書（別記第 1 号様式）
2. 位置図、現況写真
3. 計画概要（法規制、建築概要等）
4. デザインコンセプト、外観パース
5. 配置図
6. 外構図（植栽計画図）
7. 各階平面図
8. 着色立面図（全面）、外部仕上表
9. 断面図（2 面以上）
10. 屋外広告物に関する図書（屋外広告物を設置する場合）
11. 景観シミュレーション（遠景、中景、近景、各 2 面以上）
12. 景観シミュレーション自己評価書（別記第 2 号様式）
13. 景観形成基準チェックリスト
14. 仕上げ材等のサンプル
15. その他

■一定規模以上の大規模建築物等の協議フロー



■ 景観影響評価の実施

- 一定規模以上の大規模建築物等の概要整理（別記第1号様式）
建築物等の目的及び事業計画案並びに他法令の進捗状況、関係機関との調整状況を整理する。また、景観影響を評価する際の基本的な事項となる位置、規模、形態、色彩等を整理する。

- 現況調査（別記第1号様式）
現況調査は、調査地域を検討した上で周辺の景観資源、主要な視点場等について調査を行う。

- 調査地域

調査地域は、景観影響を予測し、評価するために必要な情報を適切かつ効果的に把握できる地域とする。

- 主な現況調査項目

主な現況調査の項目は、地形、周辺の土地利用、周辺の建築物等立地条件、周辺の景観資源、主要な視点場（重要眺望景観に該当があればその視点場）等とする。また、必要に応じて別途調査項目を追加すること。

- 景観影響予測
現況調査結果を踏まえ、景観影響予測を行う。景観影響予測は、対象となる一定規模以上の大規模建築物等を見る視点場（奈良らしい眺望景観、遠景、中景、近景）の選定を行うとともに、景観シミュレーションによる景観影響予測を行う。

- 視点場の選定（別表）

重点眺望景観を含む奈良らしい眺望景観の視点場及び、出来る限り多く（遠景、中景、近景をそれぞれ2地点以上）の視点場を設定する。

- 景観シミュレーション

大規模建築物の見え方を客観的かつ正確に予測し、周辺環境への景観影響を評価するため、視点場における行為前後の景観シミュレーションを行う。景観シミュレーションとは、現地の写真に計画建築物等のコンピューターグラフィックスを組み合わせて、完成後の景観予測画像を作成することです。

- 景観影響の自己評価
景観影響予測を踏まえ、自己評価を行う。自己評価は別記第2号様式に示す景観シミュレーション自己評価書により行うとともに、奈良らしい眺望景観に該当する場合はその保全活用計画、また奈良市景観計画の景観形成基準を踏まえ総合的な評価を行う。

※ なお、景観審議会の意見として、周辺景観に影響があると判断する場合は、計画の変更など必要な対策を講じて、景観への影響を回避又は低減するように努めること。

■別表 視点場の選定

奈良市眺望景観保全活用計画の奈良らしい眺望景観であり、重点眺望景観でもある大池（勝間田池）池畔から薬師寺三重塔、東大寺大仏殿への眺望は、奈良市を代表する眺望景観であり特に重要視するものである。また、その他の奈良らしい眺望景観も保全に努めるべきものであり、これらの眺望景観に該当する場合はそれぞれの視点場を景観シミュレーションの視点場とする。

また、奈良らしい眺望景観以外の視点場については、道路、公園など不特定多数の人々が集まる見通しの良い場所を設定するとともに、次の3つの距離（遠景、中景、近景）において視点場を選ぶ。

● 前提条件

視点場は、道路、公園、緑地、橋など不特定多数の人々が集まる見通しの良い場所を選ぶこと。

● 一定規模以上の大規模建築物等との距離

- 遠景…一定規模以上の大規模建築物等の位置・規模・背景との関係が確認できる視点場
 - 一定規模以上の大規模建築物等が建っている位置や規模、建築物等が生み出すスカイラインが判別でき、また、背景となる町並み自然環境との関係が確認できる場所を選ぶこと。
 - 具体的な距離は、中景との概ね境界値となる2.5km以遠とする。
- 中景…一定規模以上の大規模建築物等の形態や基調色、周辺地区との関係が確認できる視点場
 - 一定規模以上の大規模建築物等の形態、基調となる色が判別でき、また、周辺地区との関係が確認できる場所を選ぶこと。
 - 具体的な距離は、約400mから2.5kmとする。
- 近景…一定規模以上の大規模建築物等の形態や色彩がわかり、周辺建築物等との関係が確認できる視点場
 - 一定規模以上の大規模建築物等の形態や色彩が判別でき、また、周辺建築物等との関係が確認できる場所を選ぶこと。
 - 具体的な距離は、約400m以内とする。

■ 奈良市眺望景観保全活用計画の奈良らしい眺望景観(41か所)と
重点眺望景観(15か所(■かけ))

No.	眺望景観の名称	視点場
1	奈良県庁屋上広場から奈良市街地、山並み、社寺等への眺望	奈良県庁屋上広場
2	大仏池池畔から東大寺大仏殿への眺望	大仏池池畔
3	東大寺二月堂裏参道から東大寺二月堂への眺望	東大寺二月堂裏参道
4	東大寺二月堂から奈良市街地への眺望	東大寺二月堂
5	若草山から奈良市街地への眺望	若草山
6	奈良奥山ドライブウェイ(雑司町区間)から東大寺大仏殿への眺望	奈良奥山ドライブウェイ(雑司町区間)
7	白毫寺から奈良市街地への眺望	百毫寺境内
8	奈良奥山ドライブウェイ展望所から奈良盆地への眺望	奈良奥山ドライブウェイ展望所
9	奈良町から興福寺五重塔への眺望	都計道猿沢線(南北区間)区域、都計道杉ヶ町高畑線(高畑町御所馬場町区間)区域
10	奈良町から春日山等の山並みへの眺望	近世奈良町の一部地域(地形地物・自治会区域に基づく一体的な区域)における東西道路
11	荒池池畔から興福寺五重塔、御蓋山、春日山への眺望	荒池池畔
12	知事公舎前道路から若草山への眺望	知事公舎前道路
13	東大寺戒壇院前道路から東大寺戒壇堂への眺望	東大寺戒壇院前道路
14	春日野園地及び浮雲園地から若草山、東大寺大仏殿・南大門への眺望	春日野園地、浮雲園地
15	鷺池池畔から浮見堂への眺望	鷺池池畔
16	猿沢池池畔から興福寺五重塔・南円堂への眺望	猿沢池南側池畔区域
17	JR奈良駅前を含む三条通から春日大社一の鳥居、御蓋山、春日山への眺望	JR奈良駅前を含む三条通
18	近鉄奈良駅を含む大宮通から若草山への眺望	国道369号線(大宮通)、近鉄奈良駅前
19	奈良阪(県道木津横田線)から東大寺大仏殿への眺望	奈良阪(県道木津横田線)
20	西安の森、若草中学校付近から東大寺大仏殿、興福寺五重塔、若草山等の山並みへの眺望	西安の森、若草中学校付近
21	一条通から転害門への眺望	一条通(やすらぎの道以東)、法蓮橋

22	大宮橋及び佐保川沿いから若草山への眺望	大宮橋及び佐保川沿い
23	水上池池畔から若草山等の山並みへの眺望	水上池池畔
24	平城宮跡から東大寺大仏殿、若草山等の山並みへの眺望	平城宮跡
25	平城宮跡から大極殿、朱雀門への眺望	平城宮跡
26	近鉄奈良線から大極殿、朱雀門への眺望	近鉄奈良線
27	歴史の道から垂仁天皇陵への眺望	歴史の道
28	大池（勝間田池）池畔から薬師寺三重塔、東大寺大仏殿への眺望	大池（勝間田池）池畔
29	薬師寺境内の眺望	薬師寺境内
30	唐招提寺境内の眺望	唐招提寺境内
31	秋篠川堤防から薬師寺への眺望	秋篠川堤防、城戸橋
32	あやめ新橋から若草山等の山並みへの眺望	あやめ新橋
33	羅城門橋から朱雀門、大仏殿への眺望	羅城門橋
34	山村町から奈良市街地、若草山等の山並みへの眺望	山村町（バス停付近）
35	柳生の里の眺望	旧柳生藩家老屋敷、柳生集落内道路
36	田原地区の茶畑、田園風景の眺望	田原地区（県道 80 号）
37	貝那木山城跡から都祁野盆地への眺望	貝那木山城跡
38	三陵墓古墳群史跡公園から都祁野盆地、都祁野岳への眺望	三陵墓古墳群史跡公園
39	月瀬梅林の眺望	月ヶ瀬地域
40	霊山寺境内から大和平野及び山並みへの眺望	霊山寺霊園境内
41	追分梅林から奈良市街地及び山並みへの眺望	追分梅林

No.24 平城宮跡からの眺望



No.28 大池池畔からの眺望



奈良市景観計画区域内における一定規模以上の大規模建築物等に係る 事前協議に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、奈良市景観計画（以下「景観計画」という。）の区域におけるなら・まほろば景観まちづくり条例（平成2年奈良市条例第12号。以下「条例」という。）第17条の2第1項の規定による届出及び同条第4項の規定による通知の前に行う協議（以下「事前協議」という。）について必要な事項を定めることにより、計画段階において適正な景観形成を誘導し、もって、優れた景観の保全及び創造を図ることを目的とする。

(事前協議)

第2条 景観計画区域内において、条例第17条の2第1項の規定による届出及び同条第4項の規定による通知を要する行為のうち、一定規模以上の大規模建築物等（地盤面から25メートルを超える建築物及び工作物をいう。以下同じ。）について行為をしようとする者は、届出又は通知の前に市長に事前協議をするものとする。ただし、市長が別に定める行為については、この限りでない。

(事前協議書の提出等)

第3条 事前協議をしようとする者は、一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議書（別記第1号様式）に、なら・まほろば景観まちづくり条例施行規則（平成2年奈良市規則第21号）第11条第3項に掲げる図書、景観シミュレーション自己評価書（別記第2号様式）その他市長が必要と認める書類を添付して、市長へ提出するものとする。

2 市長は、事前協議をしようとする者に対し、景観計画（奈良市景観影響評価の手引き）で定めるところにより、事前協議に係る行為が景観形成に及ぼす影響に関する評価書の提出を求めることができる。

(指導、助言等)

第4条 市長は、事前協議のあった行為について、景観計画において定める景観形成基準及び奈良市眺望景観保全活用計画に照らし、必要な指導、助言等を行うことができる。

2 市長は、前項の規定により指導、助言等を行う場合において、必要があると認めるときは、奈良市景観審議会の意見を聴くことができる。

3 市長の指導、助言等は、書面により通知するものとする。

(その他)

第5条 この要綱に定めるもののほか、事前協議に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則（奈良市告示第139号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（奈良市告示第193号）

この告示は、令和4年7月1日から施行する。

別記 第1号様式（第3条関係）

奈良市景観計画区域内における一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議書

年 月 日

（宛先）奈良市長

申請者住所
（通知者）氏名
連絡先

奈良市景観計画区域内における一定規模以上の大規模建築物等に係る事前協議に関する要綱第2条の規定により事前協議します。

代理者	住所			
	氏名			
	電話番号			
行為の場所等	地名地番	奈良市		
	地区・名称		高度地区	
	用途地域		防火地域	防火地域・準防火地域・指定なし
	敷地面積		主要用途	
行為の内容	建築物・工作物 / 新築・増築・改築・移転・外観の変更（修繕・模様替え・色彩の変更）			
概要整理	目的及び事業計画			
	他法令の進捗状況			
現況調査	周辺の景観資源			
	主要な視点場			
	（その他）			
備考				

第2号様式（第3条関係）

景観シミュレーション自己評価書

シミュレーションの距離		評価項目	配慮した事項
遠 景	●背景との関係が読み取れる距離 目安；2.5km以遠	①位置	
		②規模	
		③背景	
中 景	●周辺地区との関係が読み取れる距離 目安；400m～ 2.5km	①形態	
		②基調色	
		③主要な付属物 〔屋上設備 屋外階段 バルコニー等〕	
近 景	●周辺建築物等との関係が読み取れる距離 目安；400m以内	①壁面の位置・ 形態・意匠 〔ファサード意匠 側面の仕上げ 壁面設備〕	
		②側面カラー	
		③看板類	
		④敷地外周部・ 低層部の環境 (敷地緑化など)	

※ 遠景、中景、近景における視点場の位置を地図図面等に表示し、その視点場から景観シミュレーションを行い、写真を添付する。

奈良市景観影響評価の手引き

平成 28 年 4 月施行
令和 4 年 7 月改正

発行：奈良市 都市整備部 景観課