

3 - 2 景観シミュレーションの進め方

(1) 景観シミュレーションのフロー

手順1 調査対象区域の特性を調べます

1) 中景の視点場を抽出します

計画地から概ね0.5km～2.0km離れた任意の地点で、計画地（計画建築物など）及び周辺の街並みが見通せる中景の視点場を抽出します。

中景の視点場は少なくとも1箇所以上とします。

P27

2) 建築計画地周辺の現況を調査します

計画地へ赴き、計画地周辺の既存建築物や工作物などの規模や位置を調査し、確認します。また、1)で抽出した中景の視点場や重要眺望点（以下「重要眺望点など」と略）からの建築計画地及びその周辺の視認状況や眺望景観について現地調査を行います。

P27

3) 現況の写真を撮影します

重要眺望点などから、建築計画地の方向に向かって写真を撮影します。

P28

手順2 景観シミュレーションを行います

1) 計画建築物などの完成予想図を作成します

設計図書、計画書に基づき、重要眺望点などからの計画建築物などの完成予想図（コンピュータグラフィックによる3Dモデル又は完成パース図など）を作成します。

P29

2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）を作成します

重要眺望点などから撮影された現況写真と計画建築物などの完成予想図を画像合成し、予測図（画像合成図）を作成します。

P29

3) 横断図を作成します

山並みの稜線や琵琶湖の水面への見通しを確保できているかを確認するため、横断図を作成します

P30

手順3 景観シミュレーションの結果を評価します

景観シミュレーションにより作成された複数の予測図（画像合成図）について、大津市景観計画に基づき、基準に適合しているか評価します。

評価の結果から、適合していないと判断される場合は、景観への配慮や代替措置など、景観形成措置の検討を行います。

景観形成措置後の予測図を作成し、計画建築物などの総合評価を行います。

P32

手順4 景観配慮事項届出書を作成します

総合評価を踏まえ、景観配慮事項届出書を作成し、行為の届出に添付します。

P33

(2) 景観シミュレーションの手順

手順1 調査対象区域の特性の調査

1) 中景の「視点場」の抽出

計画建築物などと近隣との関係性が確認できる場所を視点場として、少なくとも1箇所以上設定します

視点場の選定にあたっては、市の担当者と協議のうえ決定します。

2) 建築計画地周辺の現況調査

重要眺望点などからの建築計画地及びその周辺の視認状況や眺望景観について、現況を把握します。

また、フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成）作成の際に、位置決めの基準点として活用できる建築計画地周辺の建築物や工作物の高さ・位置、前景の樹林の高さ・位置など、数箇所把握します。

3) 現況写真の撮影

重要眺望点などから、建築計画地の方向に向かって写真を撮影します。

フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成）作成（景観シミュレーション）に用いる写真の撮影は、計画建築物などが近隣景観、眺望景観に与える影響を把握しやすいよう、計画建築物などの前景及び背景となる樹林や山並み、湖面などを適正な画面構成で収めるよう配慮します。



撮影条件

写真撮影は次の条件で行います。

カメラ

有効画素数3メガピクセル以上のデジタルカメラを使用します。

撮影ファイルサイズは1280×1024以上とし、鮮明な印刷状態が得られるものを使用します。

撮影の手順

撮影ポイントに三脚を立てます。

地上からカメラレンズの中心までの高さを150センチメートルに調整します。

建築計画地を中心に、計画建築物などの前景や背景となる樹林や山並み、湖面、また、画像合成の際の位置決め基準点となる計画地周りの建築物や工作物などもあわせて撮影します。

撮影は、午前10時から午後3時までを基準とし、順光、逆光に配慮します。

撮影条件などの記録

建築計画地と撮影場所を含む地形図（原則として縮尺1/2, 500以上）に、撮影日時、撮影場所、撮影方向、建築計画地（敷地）などを記入・記録します。撮影場所が複数となる場合は、図上に撮影地点を明示し、計画地から撮影場所までの距離を明示します。

また、景観シミュレーションの際の位置を決める基準点となる建築計画地周辺の建築物や工作物などの高さや距離、方向などについても明示します。

手順2 景観シミュレーションの実施

1) 計画建築物などの完成予想図の作成

設計図書、計画書に基づき、重要眺望点などからの計画建築物などの完成予想図（3次元のコンピューターグラフィック（以下CG）や、2次元CG、手描きパース図など）を作成します。

完成予想図の作成にあたっては、計画建築物などの形態、外壁などの質感、色彩など、できるだけ正確に表現します。色彩については、現況写真撮影時の天候や距離感に配慮し、画像合成時に調整してもかまいません。

標高や、画像合成時の位置決め基準となる要素（計画地周辺の地形や、計画建築物などの前景や背景となる樹林や山並み、周囲の建築物や工作物など）を活かし、高さ、形状、位置が認識できるように完成予想図を作成します。

2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）の作成

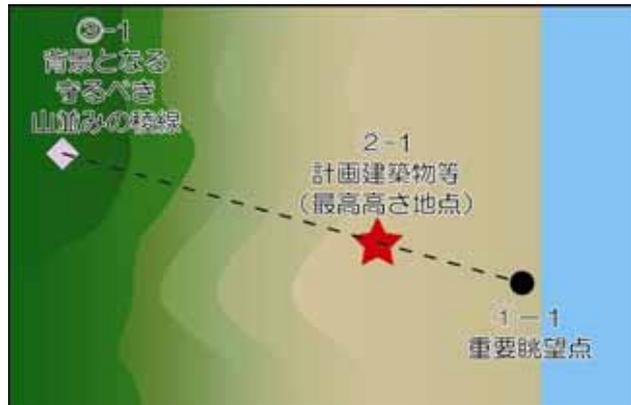
重要眺望点などで撮影した現況写真（手順1-3）と計画建築物などの完成予想図（手順2-1）を画像合成し、フォトモンタージュによる予測図（画像合成図）を作成します。

計画建築物などの前景や背景となる樹林、山並み、湖面、周辺建物や工作物などの規模や位置を正確に把握し、完成予想図が計画地に正確に配置されるよう、現況写真とのスケール感及び奥行き感に配慮して合成します。

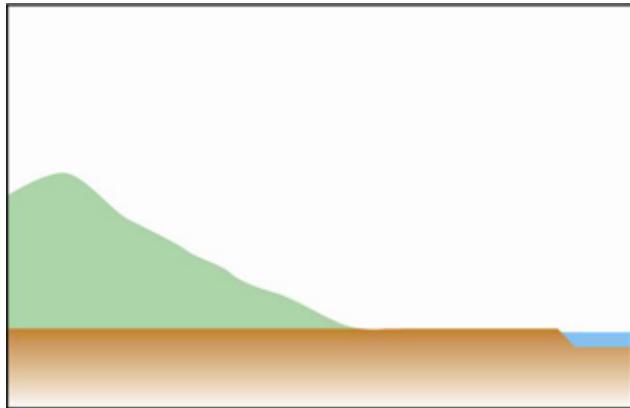
3) 横断面の作成

山並みの稜線や琵琶湖の水面への見通しを確認するため、横断面を作成します。

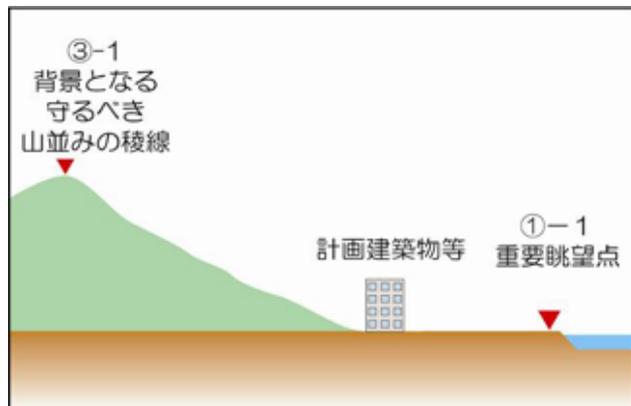
1. 地形図（原則として縮尺 1/2,500以上）に、
 - 1 重要眺望点、
 - 1 計画建築物など（最高高さ地点）と、
 - 1 その背景となる守るべき山並みの稜線の3点を記入し、直線で結びます。



2. 1で記入した直線に沿って、土地断面図を作成します。

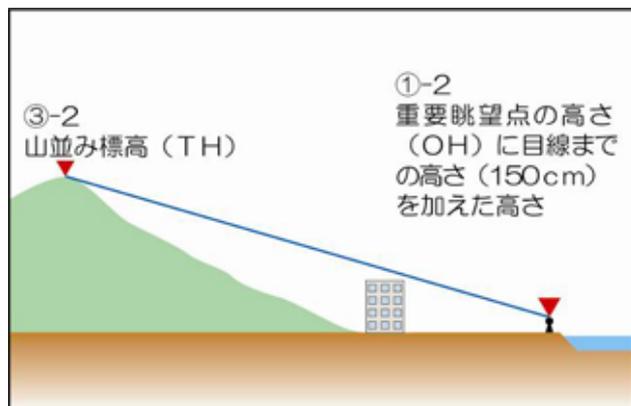


3. 断面図上に計画建築物を配置します。

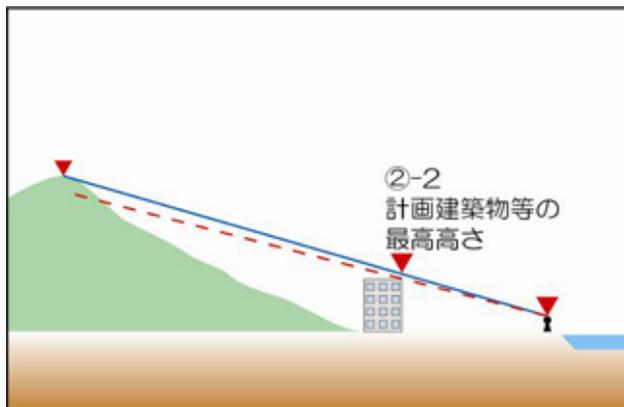


4. - 2 重要眺望点に 150 cm¹ を加えた高さの点と、 - 2 その背景となる守るべき山並みの稜線の高さの点を直線で結びます。

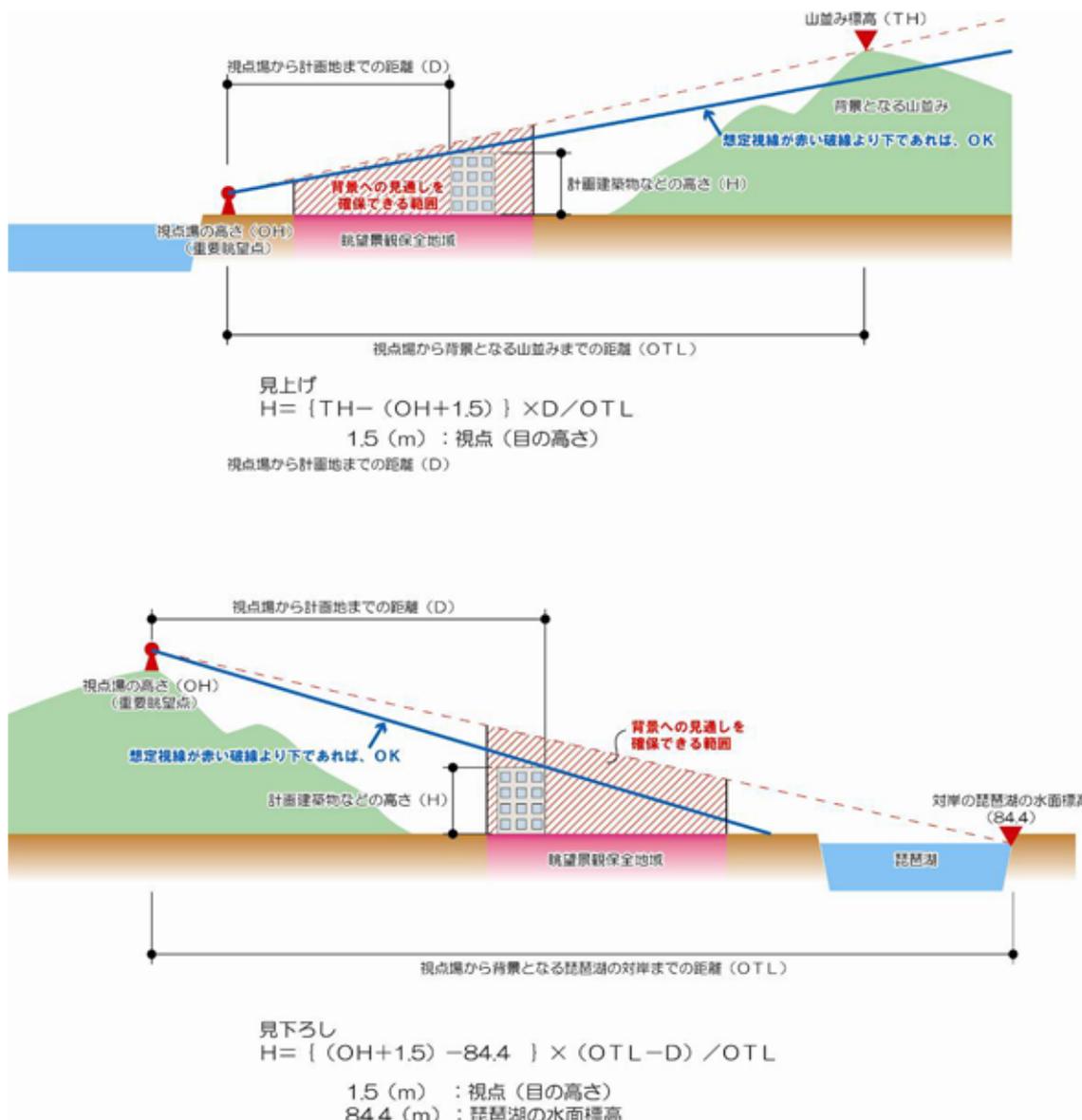
¹ 1 : 150 cm は目線の高さ



5. -2視点場(重要眺望点)に150cmを加えた高さの点と、-2計画建築物などの最高高さ部分を直線で結びます(想定視線)。想定視線が、4の線より下であれば、見通しを阻害していないものと評価します。見下ろしの視点場の場合は、琵琶湖の汀線を基準とします。



また、眺望景観保全地域ごとの建築可能な高さは、次の式によって求めることができます。



手順3 景観シミュレーションの評価

1) 計画建築物などの評価（景観形成基準による評価）

作成した予測図及び断面図などを活用しながら、計画建築物などの形態や意匠、色彩などが大津市景観計画「第2章 景観計画の区域における良好な景観の形成に関する方針」及び「第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」に適合しているか検証・評価します。

評価に当たっては、景観配慮事項届出書を用いて行います。

< 近景、中景への評価項目 >

形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和 ・屋根、壁面、開口部などの意匠 ・屋上設備 ・屋上工作物
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和 ・屋根、壁面、開口部などの色彩 ・屋上工作物などの色彩
敷地内における位置	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内建築物などの配置 ・敷地境界線及び道路境界から後退距離
素 材	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和、耐久性など
敷地の緑化措置	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和、緑化措置の方法など
樹木などの保全措置	<ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木の保全方法、移植など

< 重要眺望点からの評価項目 >

- ・建築物などの高さ
- ・建築物などの形態
- ・建築物などの色彩
- ・広告物の高さ
- ・広告物の意匠など
- ・設備
- ・その他

2) 計画建築物などの景観形成措置の検討

評価の結果、評価指標に適合しないと判断される場合は、景観への影響をできる限り回避、又は軽減し、規模の評価指標や景観計画の内容に適合するよう、適正な景観形成措置を検討します。

景観形成措置の検討をした結果、景観への影響の回避、又は規模の評価指標や景観計画の内容への適合が困難である場合は、景観形成措置の検討の経緯及び、その理由を明らかにたうえて、市と協議を行い、方向性を検討します。

< 景観形成措置の例 >

・周辺の景観との調和を図る	明度や彩度を落とした落ち着いた色彩にする。 建物周りを高木などによって修景緑化をする。
・周辺の街並みのスカイラインとの協調に努める。	分棟にして高さを低くする。 目立ちやすい地形条件の場所を避ける。 屋根勾配とスカイラインとの同調化を図る。
・背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努める。	施設の配置を工夫する。 分棟にして、高さを低くする。

3) 景観形成措置後の予測図の作成

評価の結果、景観への影響が著しいと判断される場合は、再度、景観形成措置を踏まえた予測図を作成します。

この予測図から景観形成措置を検証します。

4) 景観形成措置後の総合的評価

景観形成措置を踏まえた予測図などをもとに、計画建築物などの景観への影響に対する総合的な評価を行います。

手順4 景観配慮事項届出書の作成

総合評価を踏まえ、景観配慮事項届出書を作成し、行為の届出に添付します。

参照： 「手続き編 1 - 4 届出に必要な書類」
「 ” 1 - 5 様式及び記入例」