

景観法に基づく景観計画区域内の行為の届出について

1. 鳥取市では平成20年3月鳥取市景観形成条例を制定し、鳥取市景観計画により市域全域を景観計画区域とし、そのうち良好な景観の形成上、特に重要な4地域を「景観形成重点区域」として指定しており、今回の地域は久松山山系景観形成重点区域内に含まれます。
同区域の景観形成の基本方針は
 - 豊かな緑と山の稜線を保全します。
 - 歴史的構造物、史跡、文化財等を保全します。
 - 建築物等の色彩計画を周辺の緑に調和する落ち着いた色彩となるように誘導します。 の3点です。(鳥取市景観計画 P37 参照)
2. 同区域の届出が必要となる規模は、建築物の新築工事では高さ13m超又は延べ床面積200㎡を超える行為で、今回の工事は届出対象となり行為の着手する日の30日前までの届出が必要です。
(鳥取市景観計画 P45 参照)
3. 同区域の景観づくりの基準となる行為の制限事項。
(鳥取市景観計画 P50、51 参照)

4. 【位置・規模について】の判定結果

(1) 現地調査

- 景観計画の中で、当該マンションの周辺は、久松山への山あて景観（注1）の保全に努める場所（景観計画P17、33）としています。

（注1）山あて景観：道の方向に向かって一定方向にのみ開き、視線方向の先に山が位置し、街路両側の人工物と山と合わせた景観。

- 当該マンションが久松山への山あて景観にどのように影響するか調査するため、智頭街道、花見橋通り、若桜街道を歩き街なみと久松山の位置関係を調査した結果、若桜街道からの眺望について詳細に確認する必要があると判断しました。

(2) 確認ポイント

- 久松山山系景観形成重点区域における行為の制限（景観計画P51）
 - ・良好な景観の形成上重要な山地、海岸、河川、湖沼、歴史的遺産、街なみ等に対する周辺並びに展望地等からの眺望を妨げない位置とすること。
 - ・久松山の眺望を阻害せず、かつ、周辺の景観から著しく突出した印象を与えない規模とすること。

この2点を確認ポイントとしました。

具体的には、久松山に対する若桜街道からの眺望を妨げない位置であること、並びに久松山を眺めた時に周辺の街なみから著しく突出した印象を与えない規模であることという考えのもとで判定しました。

(3) 調査結果

- 若桜街道から久松山が見えるのは、車道のみ。両側の歩道からはアーケードで見えない状況でした。

- 若桜橋周辺などマンションから離れた場所においては、久松山と比較して、当該マンション周辺はかなり小さく確認でき、街なみにまぎれてしまっている状況でした。

若桜橋から片原通り間の久松山への眺望において、マンションが比較的大きく確認できる箇所については、イメージパースの作成を施工業者に依頼し確認しました。

イメージパースでは、マンションは久松山西側に位置し、マンション上階が一部確認できる程度であり、突出した印象はありませんでした。

※イメージパースは、道路内で最も久松山が確認できる位置（東側路肩）から撮影したものに、マンションを合成させたものです。

イメージパース⑥はマルフク珈琲店付近、イメージパース⑦は金田氷店付近、イメージパース⑧が1番マンションに近く市役所第2庁舎より少し駅よりの場所からみた時のものです。（詳細調査位置図参照）

この画像は建物の位置関係をわかりやすくするため、ズームを使用し拡大して撮影しています。

(4) 判定結果

- ・若桜橋周辺より離れた箇所においては、当該マンションにより街なみが大きく変わることはなく、久松山への眺望を妨げる位置及び規模でないと判断しました。
- ・当該マンション周辺においては、既にマンション周辺に中電片原変電所、東邦ビル、鳥取県庁、鳥取県民文化会館、鳥取赤十字病院などの高層の建築物が立地していること、またイメージパースの確認により周辺と比べ著しく突出した印象を与える規模でなく、かつ当該マンションによって久松山の眺望を著しく阻害するものでないと判断しました。

以上により、行為の制限で定めた基準に適合していると判断しています。