

議題 1

関西学院周辺景観地区に係る都市計画の変更および 「西宮市都市景観条例」等の改正について【諮問】

目 次

1. 関西学院周辺景観地区に係る都市計画の変更および
「西宮市都市景観条例」等の改正について (P 1～5)
2. 新旧対照表 (計画書)【別紙 1】 (P 6～16)
3. 新旧対照表 (条例)【別紙 2】 (P 17～18)
4. 新旧対照表 (規則)【別紙 3】 (P 19～24)

関西学院周辺景観地区に係る都市計画の変更および 「西宮市都市景観条例」等の改正について

1. 関西学院周辺景観地区に係る都市計画の変更について

1-1. 変更趣旨

令和2年6月に指定した関西学院周辺景観地区について、制限に係る法的根拠の整理および強化が必要となったため、都市計画の変更を行う。

1-2. 変更内容

(1) 「緑地率」等に係る法的根拠の整理

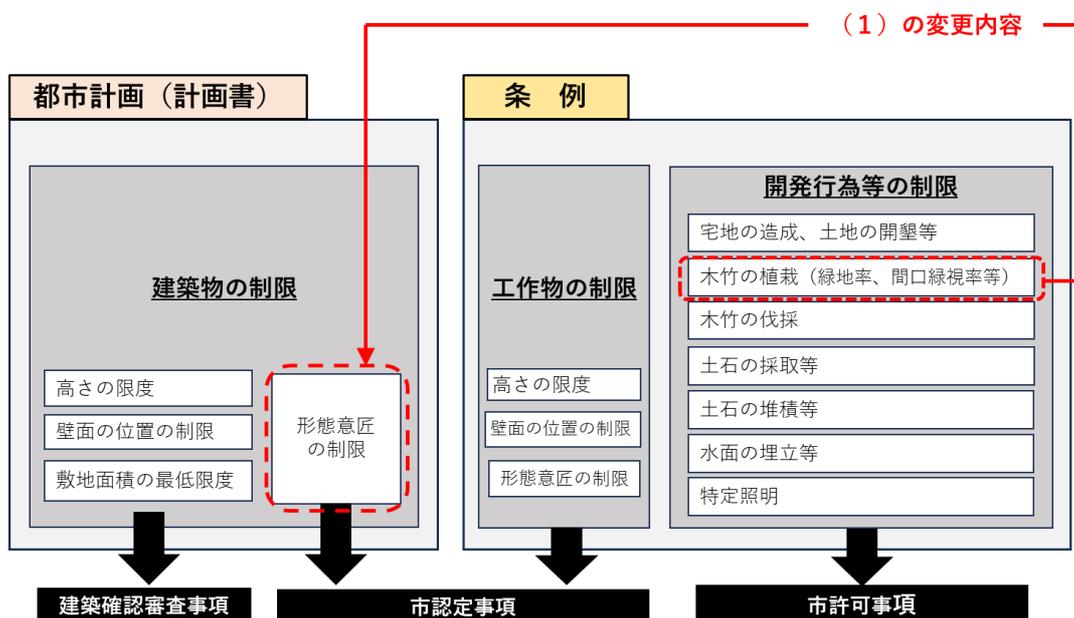
景観地区における制限は、下図に示すとおり、建築物については都市計画に、工作物及び開発行為等については条例に規定することが景観法で定められている。

現在本市では、都市景観条例において「開発行為等の制限」中、「木竹の植栽（建築物の新築に伴うものを含む。）又は伐採」の項で、緑地率や間口緑視率等の緑に関する制限を定め、建築行為を行う場合にこれらの制限への適合義務を課しているところである。

しかしながら、このうち『建築物の存する敷地内で行う木竹の植栽』については、景観法上、条例の適用除外規定に該当するものであることから、制限へ適合させる上で、齟齬を来す状態となっている。

このため、当該景観地区が想定する開発行為としての「木竹の植栽」に係る規制については、現行の条例から削除し、建築物の制限に係る都市計画の計画書に記載することとする。

景観地区における制限規定等の構成



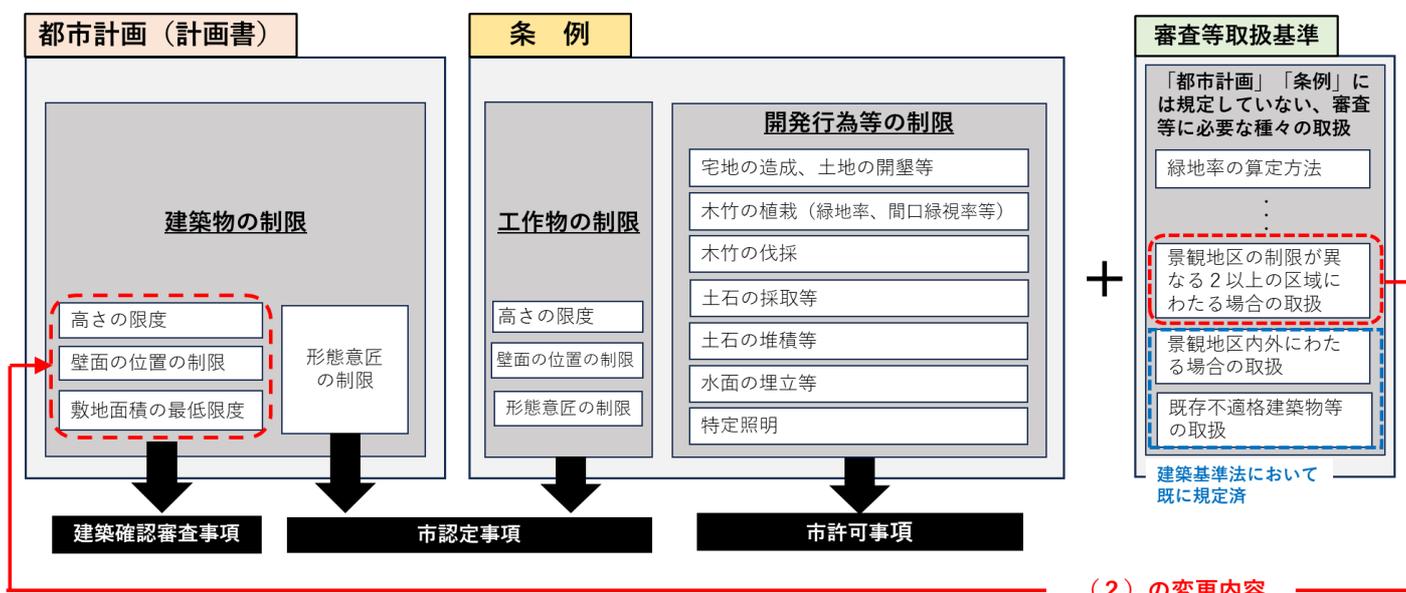
(2) 「建築物の高さの限度」等に係る法的根拠の強化

景観地区の制限が異なる2以上の区域にまたがる建築物に対する制限の適用方法等については、現在、都市計画や条例によらず、市の担当部局が独自に「審査等取扱基準」を設け、HPや窓口等で公開したうえで運用しているところである。

この制限のうち「建築物の高さの限度」「壁面の位置の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、景観法第63条に基づく市での認定事項ではなく、建築基準法第68条に基づく建築確認審査事項となっているため、民間の審査機関で審査される場合、審査機関の判断によっては、「審査等取扱基準」の規定を採用しないことも考えられ、結果として審査結果にバラつきが生じ、審査に係る公平性や平等性を欠く事態に陥る可能性が生じている。

そのため、当該制限についての「審査等取扱基準」の内容を都市計画の計画書に記載することにより、審査に係る公平性等を確保することとする。

景観地区における制限規定等の構成



1) 計画書の変更方針

本景観地区の「建築物の高さの限度」「壁面の位置の制限」は、本地区を景観地区に指定する際に、本地区に既に指定されていた風致地区での制限を引き継ぐものであったことから、取扱の内容については、風致地区の取扱を基本としつつ、必要に応じて建築基準法や別途本地区に指定されている高度地区等の考え方も参照しながら決定することとする。

「建築物の敷地面積の最低限度」については、風致地区にこの制限はないため、建築基準法での取扱を採用するものとする。

2) 計画書の変更内容

① 建築物の高さの限度

建築物が、景観地区の制限が異なる2以上の区域にわたる場合の取扱	
現行 取扱基準	当該建築物の各々の部分が属している区域の制限を、各々の部分に適用（以下、「部分適用」という。）することとする。
変更 計画書	同 上

② 壁面の位置の制限

建築物が、景観地区の制限が異なる2以上の区域にわたる場合の取扱	
現行 取扱基準	部 分 適 用
変更 計画書	同 上

③ 建築物の敷地面積の最低限度

建築物が、景観地区の制限が異なる2以上の区域にわたる場合の取扱	
現行 取扱基準	規 定 な し
変更 計画書	<u>敷地の過半が属する地区の制限を適用する。</u>

※なお、①～③において、現行の「審査等取扱基準」で定めている、建築物が「景観地区内外にわたる場合の取扱」「既存不適格建築物等の取扱」については、それぞれ建築基準法において既に規定済みの内容であるため、本計画書への記載は不要とする。

④ その他

- ・「建築物の形態意匠の制限」については、建築基準法での確認審査事項ではなく、景観法第63条に基づく市の認定事項となっているため、「建築物が景観地区の内外にわたる場合等の取扱」については、本計画書では「市長が別に定める」と規定し、これまで通り審査等取扱基準で取扱を公開するものとする。
- ・「建築物の高さの限度」における、高さの算定において、屋上部分の階段室等の控除できる範囲を、現行審査等取扱基準での12mから5mに強化したうえで、本計画書で規定する。

- ・「建築物の敷地面積の最低限度」について、現行の計画書では、既存不適格建築物に対して新たな行為を行う場合の例外規定を定めているが、当該内容は既に建築基準法第68条第4項で規定されているため、本計画書から削除する。
- ・「その他、審査等に必要な事項は別に市長が定める。」という規定を設け、「建築物が景観地区の内外にわたる場合等の取扱」以外の審査等に必要な取扱についても、審査等取扱基準に委ねることとする。

1-3. 都市計画（計画書）変更案

別紙1「新旧対照表（計画書）」参照

2. 「西宮市都市景観条例」「景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則」の改正について

2-1. 改正趣旨

1.の景観地区に係る都市計画の変更に伴い必要となる、「西宮市都市景観条例（以下「条例」という）」及び「景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則（以下「規則」という）」について改正を行うもの。

2-2. 改正内容

改正内容の概要を下表に示す。

- ・表中の「条項」欄には、改正後の条項番号で記載。
- ・表中での表現は、次の通り省略。法…景観法 条例…西宮市都市景観条例
規則…景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則

条例

条項	改正趣旨等
第50条	<ul style="list-style-type: none"> ●景観地区の開発行為等における、制限対象行為の見直し ・第1号については、「開発行為」について新たに記載するもの。 第2号については、「宅地造成」に関する定義を記載するもの。 第3号については、景観地区に係る都市計画の変更に伴うもの。（規則第46条改正趣旨等を参照）

規則

条項	改正趣旨等
第46条	<p>●景観地区における開発行為等における、制限対象行為の整理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現行の本条では、景観地区での制限対象となる開発行為等と同時に、当該制限の適用除外となる行為についても規定しているが、条例第55条にて既に規定済みの内容であったため、重複した現行条項中のカッコ書き箇所を削除するもの。 ・現行の第1号～第3号については、改正後の第1号に集約するもの。 なお、木竹の植栽（現行・第4号）についての規定は、本条から都市計画の計画書に移行するため、削除する。
別表第7	<ul style="list-style-type: none"> ・規則第46条の改正に伴い、木竹の植栽（現行・第4号）に関する基準については都市計画の計画書に移行するため、本表から削除するもの。また、備考欄2～4の規定についても同様に移行し、削除する。

2-3. 条例・規則改正案

別紙2・3「新旧対照表」参照

3. これまでの経過と今後の予定

令和6年1月	23日	西宮市都市景観・屋外広告物審議会（条例改正含）【報告】	
1月	29日	西宮市都市計画審議会【報告】	
2～3月		素案閲覧、地元説明等	
		兵庫県協議	
8月	9日	西宮市都市景観・屋外広告物審議会（条例改正含）【諮問】	◀今回
8月	27日	西宮市都市計画審議会【付議】	
9～10月		案縦覧（都市計画変更）	
12月		市議会（条例改正）【上程】	
令和7年1月		公布（条例改正）	
1～3月		周知期間	
令和7年4月		告示（都市計画変更）、施行（条例改正）	

新旧対照表（計画書）

現 行		変 更（案）	
<p>計画書</p> <p>関西学院周辺景観地区の決定（西宮市決定） 都市計画関西学院周辺景観地区を次のように決定する。</p>		<p>計画書</p> <p>関西学院周辺景観地区の変更（西宮市決定） 都市計画関西学院周辺景観地区を次のように変更する。</p>	
名 称	関西学院周辺景観地区	名 称	関西学院周辺景観地区
位 置	西宮市上甲東園2丁目、上甲東園3丁目、上甲東園5丁目、上ケ原一番町、上ケ原二番町、上ケ原三番町、上ケ原山手町、上ケ原山田町、仁川百合野町、甲山町の各一部（別紙、計画図1のとおり）	位 置	西宮市上甲東園2丁目、上甲東園3丁目、上甲東園5丁目、上ケ原一番町、上ケ原二番町、上ケ原三番町、上ケ原山手町、上ケ原山田町、仁川百合野町、甲山町の各一部（別紙、計画図1のとおり）
面積	約51.4ha	面積	約51.4ha
建築物の形態意匠の制限	地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, D	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4
	一般基準	<p>1 キャンパス創建時から今日まで引き継がれてきた質朴な表情を持ち、赤瓦屋根、クリーム色のスタッコ壁、アーチの構成やコリドールなどを基調とするスパニッシュ・ミッション・スタイルの伝統を引き継ぐ様式とヴォーリズの設定した軸線に則った建築配置の保全・継承によるヴォーリズ空間との連続性とデザイン秩序を保つことを基本とする。</p> <p>2 山並みを背景とする場所では、平坦地から見上げる眺めの対象であることを意識し、山並みの景観と調和させる。</p> <p>3 街角や道路の突き当たり、丘の頂上などの視線を引きつける場所（アイストップ）を意識した計画とする。</p>	<p>1 周辺の土地利用状況、関西学院西宮上ケ原キャンパスの建築群などまちなみの歴史的特徴に調和させる。</p> <p>2 甲山の山並みを背景とする場所では、平坦地から見上げる眺めの対象であることを意識し、山並みの景観と調和させる。</p> <p>3 公園の周辺などの空間の広がりのほか甲山や関西学院西宮上ケ原キャンパスが見える眺望ポイントからの眺めにも留意する。</p> <p>4 街角や道路の突き当たり、丘の頂上などの視線を引きつける場所（アイストップ）を意識した計画とする。</p> <p>5 周辺建築物との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出させる。</p> <p>6 建築物全体としてのバランスと</p>
建築物の形態意匠の制限	地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, D	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4
	一般基準	<p>1 キャンパス創建時から今日まで引き継がれてきた質朴な表情を持ち、赤瓦屋根、クリーム色のスタッコ壁、アーチの構成やコリドールなどを基調とするスパニッシュ・ミッション・スタイルの伝統を引き継ぐ様式とヴォーリズの設定した軸線に則った建築配置の保全・継承によるヴォーリズ空間との連続性とデザイン秩序を保つことを基本とする。</p> <p>2 山並みを背景とする場所では、平坦地から見上げる眺めの対象であることを意識し、山並みの景観と調和させる。</p> <p>3 街角や道路の突き当たり、丘の頂上などの視線を引きつける場所（アイストップ）を意識した計画とする。</p>	<p>1 周辺の土地利用状況、関西学院西宮上ケ原キャンパスの建築群などまちなみの歴史的特徴に調和させる。</p> <p>2 甲山の山並みを背景とする場所では、平坦地から見上げる眺めの対象であることを意識し、山並みの景観と調和させる。</p> <p>3 公園の周辺などの空間の広がりのほか甲山や関西学院西宮上ケ原キャンパスが見える眺望ポイントからの眺めにも留意する。</p> <p>4 街角や道路の突き当たり、丘の頂上などの視線を引きつける場所（アイストップ）を意識した計画とする。</p> <p>5 周辺建築物との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出させる。</p> <p>6 建築物全体としてのバランスと</p>

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	4 周辺建築物との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出させる。 5 道路に面しない側、水辺や公園に面する側の景観にも配慮する。	調和に配慮した意匠とする。 7 道路に面しない側、水辺や公園に面する側の景観にも配慮する。	建築物の形態意匠の制限	項目別基準	4 周辺建築物との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出させる。 5 道路に面しない側、水辺や公園に面する側の景観にも配慮する。	調和に配慮した意匠とする。 7 道路に面しない側、水辺や公園に面する側の景観にも配慮する。
		配置	1 中央広場空間に面する建築物は、歴史的空間の担保のため、現在の高さ、壁面線の位置を守り、空間の質に配慮したものとしなければならない。なお、中央広場端からの壁面後退距離は、計画図2に示す距離以上とする。 2 中央広場空間に面する低層建築物群の背面に配置する建築物は、中央広場空間から壁面を望見できないようにすることに努めることとし、これによりがたい場合は、山並みや空への開放性が高いシンメトリーの中央広場空間の特性に影響を与えないよう、軒高を抑えるなどの工夫を行う。 3 壁面の分節化等により、既存校舎の持つプロポーションやスケール感との調和を図る。			大規模な建築物は、周辺の建築物のスケールやまちなみに配慮し、分棟化を図るなど、形状を工夫する。	配置
	軒高	中央広場空間に面する建築物の広場空間に面する軒高は、10m以内とする。		軒高	中央広場空間に面する建築物の広場空間に面する軒高は、10m以内とする。		

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	外壁	<p>1 外壁は、スタッコの引抜仕上げとする。</p> <p>2 外壁基壇部は、人造洗い出し仕上げの中木等の石造調の意匠とする。</p> <p>3 妻壁状のパラペット立ち上げや、縦長窓、アーチ窓、レリーフ、エントランスポーチなど既存校舎との意匠連携を図るものとする。</p> <p>4 マンセル表色系による色彩は、10YR7.5/2近似値とする。</p>	<p>1 色彩は、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による色彩の範囲は、次のとおりとする(無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス(透明、乳白色)等を使用する部分は除く。)</p> <p>大規模建築物(高さ10mを超え、または建築面積が500㎡を超えるもの)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10R~5Y</td> <td>タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5</td> <td>1~3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※光沢のあるタイルは使用不可とする。</p> <p>一般建築物</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR</td> <td>2~8.5</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>R・Y</td> <td>2~8.5</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>2~8.5</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>9以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 大規模建築物、一般建築物とも上記以外の色彩を使用する場合は、各壁面の見附部分の1/20以下とし、周辺との調和を図り、落ち着いたデザインとする。</p>	色相	明度	彩度	10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3	色相	明度	彩度	YR	2~8.5	4以下	R・Y	2~8.5	3以下	その他の色相	2~8.5	2以下	無彩色	9以下	—	建築物の形態意匠の制限	項目別基準	外壁	<p>1 色彩は、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による色彩の範囲は、次のとおりとする(無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス(透明、乳白色)等を使用する部分は除く。)</p> <p>大規模建築物(高さ10mを超え、または建築面積が500㎡を超えるもの<u>をいう。以下同じ。</u>)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10R~5Y</td> <td>タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5</td> <td>1~3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※光沢のあるタイルは使用不可とする。</p> <p>一般建築物 <u>(大規模建築物以外の建築物をいう。以下同じ。)</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR</td> <td>2~8.5</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>R・Y</td> <td>2~8.5</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>2~8.5</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>9以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 大規模建築物、一般建築物とも上記以外の色彩を使用する場合は、各壁面の見附部分の1/20以下とし、周辺との調和を図り、落ち着いたデザインとする。</p>	色相	明度	彩度	10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3	色相	明度	彩度	YR	2~8.5	4以下	R・Y	2~8.5	3以下	その他の色相	2~8.5	2以下	無彩色	9以下	—
			色相	明度	彩度																																													
10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3																																																
色相	明度	彩度																																																
YR	2~8.5	4以下																																																
R・Y	2~8.5	3以下																																																
その他の色相	2~8.5	2以下																																																
無彩色	9以下	—																																																
色相	明度	彩度																																																
10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3																																																
色相	明度	彩度																																																
YR	2~8.5	4以下																																																
R・Y	2~8.5	3以下																																																
その他の色相	2~8.5	2以下																																																
無彩色	9以下	—																																																

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	屋根・庇・パラペット天	<p>1 スカイラインを構成する屋根・庇・パラペット天は、赤瓦を葺いた納まりとする。</p> <p>2 赤瓦はスパニッシュ瓦又はS型瓦を使用するものとする。</p> <p>3 勾配屋根は、原則切妻屋根とし、勾配は、概ね10分の5とする。</p> <p>4 赤瓦のマンセル表色系による色彩は、10R3.5/7.5近似値とする。</p>	/
		屋根	<p>1 基調となる色は、華美にならない配色とし、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による明度は4以下とし、彩度については、外壁色と調和したものとする。</p> <p>3 金属を用いる場合は、光沢のある素材は不可とする（素地は可）。</p>	/
		建具 (窓の色彩・形状)	<p>1 建具の形状は、縦長窓やアーチ窓などとし、既存校舎との意匠連携を図るものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による色彩は、10YR2.0/1.0近似値とする。</p>	/
		開口部 (バルコニー手すり等仕様)	<p>1 鉄製又はRC造の手摺壁とする。</p> <p>2 鉄製の場合は、建具の色彩と同等のものとし、手摺壁とする場合は、外壁と同等の仕上げとする。</p>	/

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	屋根・庇・パラペット天	<p>1 スカイラインを構成する屋根・庇・パラペット天は、赤瓦を葺いた納まりとする。</p> <p>2 赤瓦はスパニッシュ瓦又はS型瓦を使用するものとする。</p> <p>3 勾配屋根は、原則切妻屋根とし、勾配は、概ね10分の5とする。</p> <p>4 赤瓦のマンセル表色系による色彩は、10R3.5/7.5近似値とする。</p>	/
		屋根	<p>1 基調となる色は、華美にならない配色とし、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による明度は4以下とし、彩度については、外壁色と調和したものとする。</p> <p>3 金属を用いる場合は、光沢のある素材は不可とする（素地は可）。</p>	/
		建具 (窓の色彩・形状)	<p>1 建具の形状は、縦長窓やアーチ窓などとし、既存校舎との意匠連携を図るものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による色彩は、10YR2.0/1.0近似値とする。</p>	/
		開口部 (バルコニー手すり等仕様)	<p>1 鉄製又はRC造の手摺壁とする。</p> <p>2 鉄製の場合は、建具の色彩と同等のものとし、手摺壁とする場合は、外壁と同等の仕上げとする。</p>	/

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	通り外観	<p>1 樹種による四季の演出を考慮の上、道路境界部を緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するとともに、植栽帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放することにより、敷地内の緑と調和した建築物の外観意匠とする。</p> <p>2 敷地内に設ける一般に開放された歩道やポケットパーク（小広場）は、道路や歩道と舗装材料を合わせるなど、建築物と敷地・公共空間の一体感を確保する。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等は、緑が映えるよう配置するとともに、色彩、素材に配慮し、まちなみを特徴づけている意匠を有する生垣や石積み等はできる限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とする。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁の表面は、錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化などにより歩行者に対する圧迫感の軽減を図ることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。</p> <p>5 <u>B地区</u>において、建築物やバス停留所や車寄せ等を設置する場合にあっては、壁面後退部分の既存樹を保全することを原則とし、やむを得ず伐採する場合には、新たな植栽を行うなど修景を施すことで緑豊かなプロムナード景観を保全する。</p>	<p>1 樹種による四季の演出を考慮の上、道路境界部を緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するとともに、植栽帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放することにより、敷地内の緑と調和した建築物の外観意匠とする。</p> <p>2 敷地内に設ける一般に開放された歩道やポケットパーク（小広場）は、道路や歩道と舗装材料を合わせるなど、建築物と敷地・公共空間の一体感を確保する。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等は、緑が映えるよう配置するとともに、色彩、素材に配慮し、まちなみを特徴づけている意匠を有する生垣や石積み等はできる限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とする。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁の表面は、錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化などにより歩行者に対する圧迫感の軽減を図ることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。</p>	建築物の形態意匠の制限	項目別基準	通り外観	<p>1 樹種による四季の演出を考慮の上、道路境界部を緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するとともに、植栽帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放することにより、敷地内の緑と調和した建築物の外観意匠とする。</p> <p>2 敷地内に設ける一般に開放された歩道やポケットパーク（小広場）は、道路や歩道と舗装材料を合わせるなど、建築物と敷地・公共空間の一体感を確保する。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等は、緑が映えるよう配置するとともに、色彩、素材に配慮し、まちなみを特徴づけている意匠を有する生垣や石積み等はできる限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とする。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁の表面は、錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化などにより歩行者に対する圧迫感の軽減を図ることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。</p> <p>5 <u>道路からの壁面後退部には建築物の修景として有効な植栽を施す。</u></p> <p>6 <u>既存樹木の保全及び活用に努め、伐採する場合は、場所の特性にふさわしい植栽により将来的な緑の復元を図る。</u></p> <p>7 <u>B区域</u>において、建築物やバス停留所や車寄せ等を設置する</p>	<p>1 樹種による四季の演出を考慮の上、道路境界部を緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するとともに、植栽帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放することにより、敷地内の緑と調和した建築物の外観意匠とする。</p> <p>2 敷地内に設ける一般に開放された歩道やポケットパーク（小広場）は、道路や歩道と舗装材料を合わせるなど、建築物と敷地・公共空間の一体感を確保する。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等は、緑が映えるよう配置するとともに、色彩、素材に配慮し、まちなみを特徴づけている意匠を有する生垣や石積み等はできる限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とする。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁の表面は、錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化などにより歩行者に対する圧迫感の軽減を図ることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。</p> <p>5 <u>G区域およびH区域を除く区域において、道路からの壁面後退部には建築物の修景として風致上有効な植栽を施す。</u></p> <p>6 <u>G区域およびH区域を除く区域において、既存樹木の保全及び活用に努め、伐採する場合は、場所の特性にふさわしい植栽により将来的な緑の復元を図</u></p>

建築物の形態意匠の制限	項目別基準				建築物の形態意匠の制限	項目別基準	通り外観	<p>場合によっては、壁面後退部分の既存樹を保全することを原則とし、やむを得ず伐採する場合には、新たな植栽を行うなど修景を施すことで緑豊かなプロムナード景観を保全する。</p> <p><u>8 大規模建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、面する道路毎に15パーセント以上とする。ただし、一の敷地内に複数の建築物がある場合で、当該複数の建築物の建築面積の合計が500平方メートルを超える建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合においても同様とする。</u></p> <p><u>9 一般建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：建築物から道路境界線までの間に高さ2.5メートル以上の樹木を2本以上（面する道路の間口幅が4メートル未満の宅地及び敷地面積が90平方メートル未満の宅地にあつては、1本以上）植栽する。ただし、前項に該当する場合を除く。</u></p>	<p><u>る。</u></p> <p><u>7 大規模建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、面する道路毎に15パーセント以上とする。ただし、一の敷地内に複数の建築物がある場合で、当該複数の建築物の建築面積の合計が500平方メートルを超える建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合においても同様とする。</u></p> <p><u>8 一般建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：建築物から道路境界線までの間に高さ2.5メートル以上の樹木を2本以上（面する道路の間口幅が4メートル未満の宅地及び敷地面積が90平方メートル未満の宅地にあつては、1本以上）植栽する。ただし、前項に該当する場合を除く。</u></p>
-------------	-------	--	--	--	-------------	-------	------	---	---

建築物の形態意匠の制限	項目別基準				
建築物の形態意匠の制限	項目別基準	通り外観	<p>・間口緑視率とは、西宮市景観計画で定める境界領域における、道路から見える植栽の量を示したもので、敷地間口（敷地の道路に面する部分の長さの合計をいう。）における、緑化対象立面積（地上から高さ10メートルまでの部分の立面積をいう。）に対する立面換算面積（樹木を立面に換算した面積をいう。）の割合をいい、算出方法等については市長が別に定める。</p>		
		裏手外観	<p>敷地面積に対する緑地の面積の割合（当該土地において建築物の修景として有効な植栽が行われた面積の当該土地の面積に対する割合をいい、算出方法等については市長が別に定める）は30パーセント以上とし、建築物の修景として有効な位置に、10平方メートルにつき高さ3.5メートル以上の高木を1本以上、1.5メートル以上の中木を2本以上植栽すること。ただし、健全な生育環境下にある既存樹木及び道路に面するシンボルツリーの新植については、市長が別に定めるところにより換算する。</p>	G区域およびH区域を除く区域において、敷地面積に対する緑地の面積の割合（当該土地において建築物の修景として有効な植栽が行われた面積の当該土地の面積に対する割合をいい、算出方法等については市長が別に定める）は30パーセント以上とし、建築物の修景として有効な位置に、10平方メートルにつき高さ3.5メートル以上の高木を1本以上、1.5メートル以上の中木を2本以上植栽すること。ただし、健全な生育環境下にある既存樹木及び道路に面するシンボルツリーの新植については、市長が別に定めるところにより換算する。	

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	建築物に附属する設備機器類	<p>1 屋上に設置するものは、必要最小限にとどめ、周辺からの眺望に配慮し、外壁と同等仕上げの立ち上げ壁による目隠しを施すものとする。</p> <p>2 地上部に設置するものは、建築物や周辺の緑と調和した目隠しを施すものとする。</p> <p>3 バルコニー部に設置するものは、建築物の意匠と調和するルーバーパネル等による目隠しを施すものとする。</p> <p>4 建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないよう工夫し、露出する場合は建築物と調和したものとする。</p>	<p>1 空調室外機や洗濯物等が道路から見えにくいよう工夫する。</p> <p>2 建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないよう工夫し、露出する場合は建築物と調和したものとする。</p> <p>3 屋上に設置するものは、必要最小限に留め、建築物の意匠と調和したルーバーパネル等による目隠しを施すものとする。</p>	建築物の形態意匠の制限	項目別基準	建築物に附属する設備機器類	<p>1 屋上に設置するものは、必要最小限にとどめ、周辺からの眺望に配慮し、外壁と同等仕上げの立ち上げ壁による目隠しを施すものとする。</p> <p>2 地上部に設置するものは、建築物や周辺の緑と調和した目隠しを施すものとする。</p> <p>3 バルコニー部に設置するものは、建築物の意匠と調和するルーバーパネル等による目隠しを施すものとする。</p> <p>4 建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないよう工夫し、露出する場合は建築物と調和したものとする。</p>	<p>1 空調室外機や洗濯物等が道路から見えにくいよう工夫する。</p> <p>2 建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないよう工夫し、露出する場合は建築物と調和したものとする。</p> <p>3 屋上に設置するものは、必要最小限に留め、建築物の意匠と調和したルーバーパネル等による目隠しを施すものとする。</p>
		建築物に附属する施設	<p>1 建築物に附属する車庫、自転車置き場、倉庫、設備用建築物等は、建築物及び周囲のまちなみと調和する配置、意匠、仕上げとする。</p> <p>2 建築物に附属する駐車場や荷捌場は、道路から見えない配置とし、やむを得ず見える場合は、植栽などにより修景を図る。</p> <p>3 機械式駐車場はできるだけ高さを抑え、道路側へ機械が露出しないよう塀や植栽などで目隠しをする。</p>	<p>1 建築物に附属する車庫、自転車置き場、倉庫、設備用建築物等は、建築物及び周囲のまちなみと調和する配置、意匠、仕上げとする。</p> <p>2 建築物に附属する駐車場や荷捌場は、道路から見えない配置とし、やむを得ず見える場合は、植栽などにより修景を図る。</p> <p>3 機械式駐車場はできるだけ高さを抑え、道路側へ機械が露出しないよう塀や植栽などで目隠しをする。</p>					
		地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A(第1種低層住居専用地域の区域), E(第1種低層住居専用地域の区域), G, I	A(第1種中高層住居専用地域の区域), B, C-1, C-2, D, E(第1種中高層住居専用地域の区域), F, H, J-1, J-2, J-3, J-4			地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A(第1種低層住居専用地域の区域), E(第1種低層住居専用地域の区域), G, I	A(第1種中高層住居専用地域の区域), B, C-1, C-2, D, E(第1種中高層住居専用地域の区域), F, H, J-1, J-2, J-3, J-4
		規模	建築物の壁面の最大投影立面積※は、1, 500㎡以下とする。 ※算定方法は、西宮市景観計画の規定に準ずる	建築物の壁面の最大投影立面積※は、2, 500㎡以下とする。 ※算定方法は、西宮市景観計画の規定に準ずる			規模	建築物の壁面の最大投影立面積※は、1, 500㎡以下とする。 ※算定方法は、西宮市景観計画の規定に準ずる	建築物の壁面の最大投影立面積※は、2, 500㎡以下とする。 ※算定方法は、西宮市景観計画の規定に準ずる
		地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, C-2, D, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H			地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, C-2, D, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H
		地盤面の高低差	建築物が接する地盤面の高低差は、6m以下とすること。				地盤面の高低差	建築物が接する地盤面の高低差は、6m以下とすること。	

				<p>・建築物又はその敷地が地区の内外若しくは地区の細区分の区域の2以上にわたる場合におけるこの規定の適用は、市長が別に定める。</p>			
建築物の高さの限度	<p>建築物の高さの限度は、A地区、C-1地区、C-2地区、F地区、H地区及びJ-3地区にあつては15m（但し、A地区のうち、第1種低層住居専用地域に該当する場所にあつては10m）、B地区にあつては20m（但し、学校以外の用途及び山手線の道路境界線から30mの範囲及び今津西線の道路境界線から40mの範囲にあつては15m）、D地区、G地区及びI地区にあつては12m、E地区、J-2地区及びJ-4地区にあつては10m、J-1地区にあつては8mとする。</p> <p>なお、J-1地区、J-2地区、J-3地区、J-4地区の各地区にあつては、建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分、建築設備を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない)までの高さとする。</p>			建築物の高さの限度	<p>建築物の高さの限度は、A区域、C-1区域、C-2区域、F区域、H区域及びJ-3区域にあつては15m（但し、A区域のうち、第1種低層住居専用地域に該当する場所にあつては10m）、B区域にあつては20m（但し、学校以外の用途及び山手線の道路境界線から30mの範囲及び今津西線の道路境界線から40mの範囲にあつては15m）、D区域、G区域及びI区域にあつては12m、E区域、J-2区域及びJ-4区域にあつては10m、J-1区域にあつては8mとする。</p> <p>・階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。ただし、J-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域の各区域にあつては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分については、その全てについて当該建築物の高さに算入する。</p> <p>・建築物が景観地区の細区分の区域の2以上にわたる場合においては、建築物の部分の属する区域の規定を当該建築物の部分に適用する。</p> <p>・建築基準法第68条第1項第2号の規定により特定行政庁が許可する場合においてはあらかじめ、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見を聴かなければならない。</p> <p>・この規定は、景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物の原形を再現する行為のうち、市長がやむを得ないと認めた行為には適用しない。</p>		
地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, D	C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H	地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, D	C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>1 道路に接する場合 (1) 計画図1に表示するア部分は、道路境界線から6.0m。</p>			壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離(以下「外壁後退距離」という。)の最低限度は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>1 道路に接する場合 (1) 計画図1に表示するア部分は、道路境界線から6.0m。</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離(以下「外壁後退距離」という。)の最低限度は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>(1) 道路に接する場合は、道路境界</p>		

	<p>(2) 計画図1に表示するイ部分は、道路境界線から10m。 (3) 計画図1に表示するウ部分は、道路境界線から15m。 (4) それ以外の箇所においては、道路に接する場合は、道路境界線から2.0m。 2 その他の場合 (1) 計画図1に表示するエ部分は、隣地境界線から2.0 (2) それ以外の箇所においては、隣地境界線から1.0m。</p>	<p>線から2.0m。 (2) その他の場合においては、隣地境界線から1.0m。</p>		<p>(2) 計画図1に表示するイ部分は、道路境界線から10m。 (3) 計画図1に表示するウ部分は、道路境界線から15m。 (4) それ以外の箇所においては、道路に接する場合は、道路境界線から2.0m。 2 その他の場合 (1) 計画図1に表示するエ部分は、隣地境界線から2.0 (2) それ以外の箇所においては、隣地境界線から1.0m。</p>	<p>線から2.0m。 (2) その他の場合においては、隣地境界線から1.0m。</p> <p>・この規定が適用される建築物の部分その他の必要な事項は、市長が別に定める。 ・建築物が景観地区の細区分の区域の2以上にわたる場合においては、建築物の部分の属する区域の規定を当該建築物の部分に適用する。 ・建築基準法第68条第2項第2号の規定により特定行政庁が許可する場合においてはあらかじめ、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見を聴かなければならない。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>J-1 地区、J-2 地区、J-3 地区、J-4 地区の各地区にあっては、180㎡とする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にあってはこの限りではない。</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>J-1 区域、J-2 区域、J-3 区域、J-4 区域の各区域にあっては、180㎡とする。</p> <p>・建築物の敷地が景観地区の細区分の区域のうちJ-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域のいずれかの区域とそれ以外の区域（景観地区外を含む）にわたる場合においては、当該建築物の敷地の過半がJ-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域のいずれかの区域に属する場合に限りこの規定を適用する。 ・建築基準法第68条第3項第2号の規定により特定行政庁が許可する場合においてはあらかじめ、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見を聴かなければならない。</p> <p>(削除)</p>		

○建築物について、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観形成に影響を及ぼす恐れがないと認めるものは、規定を適用除外とすることができる。

○景観地区に関する都市計画が定められ、若しくは変更された際に現に存する建築物または現に工事中の建築物で本基準に適合しないものについては適用を除外する。

○建築物について、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観形成に影響を及ぼす恐れがないと認めるものは、規定を適用除外とすることができる。

○景観地区に関する都市計画が定められ、若しくは変更された際に現に存する建築物または現に工事中の建築物で本基準に適合しないものについては適用を除外する。

○その他、審査等に必要事項は市長が別に定める。

西宮市都市景観条例（一部改正）

新 旧 対 照 表

現 行	改 正（案）
<p>西宮市都市景観条例</p> <p style="text-align: right;">（平成21年7月15日） （西宮市条例第8号）</p> <p>沿 革</p> <p>平成25年7月10日 条例3号 平成25年12月27日 条例35号 平成28年7月14日 条例10号 令和元年9月25日 条例29号 令和2年3月27日 条例85号 令和2年12月21日 条例25号 令和4年3月22日 条例33号</p>	<p>西宮市都市景観条例</p> <p style="text-align: right;">（平成21年7月15日） （西宮市条例第8号）</p> <p>沿 革</p> <p>平成25年7月10日 条例3号 平成25年12月27日 条例35号 平成28年7月14日 条例10号 令和元年9月25日 条例29号 令和2年3月27日 条例85号 令和2年12月21日 条例25号 令和4年3月22日 条例33号 <u>令和7年●月●日 条例●号</u></p>

現 行	改 正 (案)
<p>(開発行為等の制限)</p> <p>第50条 景観地区内において行われる法第73条第1項に規定する開発行為その他政令で定める行為(次に掲げるもののうち、規則で定めるものに限る。以下「開発行為等」という。)は、規則で定める基準に適合するものでなければならない。ただし、市長が審議会の意見を聴いて、景観地区における良好な景観形成に影響を及ぼすおそれがないと認める開発行為等については、この限りでない。</p> <p>(1) <u>宅地の造成</u>、土地の開墾その他の土地の形質の変更</p> <p>(2) <u>木竹の植栽</u>(建築物の新築に伴うものを含む。)又は伐採</p> <p>(3) <u>土石の採取又は鉋物の掘採</u></p> <p>(4) <u>屋外における土石、廃棄物</u>(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物をいう。)又は再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第4項に規定する再生資源をいう。)のたい積</p> <p>(5) <u>水面の埋立て又は干拓</u></p> <p>(6) <u>特定照明</u></p>	<p>(開発行為等の制限)</p> <p>第50条 景観地区内において行われる法第73条第1項に規定する開発行為その他政令で定める行為(次に掲げるもののうち、規則で定めるものに限る。以下「開発行為等」という。)は、規則で定める基準に適合するものでなければならない。ただし、市長が審議会の意見を聴いて、景観地区における良好な景観形成に影響を及ぼすおそれがないと認める開発行為等については、この限りでない。</p> <p>(1) <u>開発行為</u></p> <p>(2) <u>宅地造成(宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第2条第1項第2号に規定する宅地造成をいう。)</u>、土地の開墾その他の土地の形質の変更</p> <p>(3) <u>木竹の伐採</u></p> <p>(4) <u>土石の採取又は鉋物の掘採</u></p> <p>(5) <u>屋外における土石、廃棄物</u>(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物をいう。)又は再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第4項に規定する再生資源をいう。)のたい積</p> <p>(6) <u>水面の埋立て又は干拓</u></p> <p>(7) <u>特定照明</u></p> <p><u>付 則 (令和7年●月●日西宮市条例第●号)</u> <u>この条例は、令和7年●月●日から施行する。</u></p>

景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則（一部改正）

新 旧 対 照 表

現 行	改正（案）
<p>景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則</p> <p style="text-align: right;">（平成21年9月30日） （西宮市規則第19号）</p> <p>沿 革</p> <p>平成23年9月27日 規則16号 [1] 平成25年3月18日 規則45号 [2] 平成27年12月25日 規則40号 [3] 平成28年9月6日 規則11号 [4] 平成28年11月10日 規則16号 [5] 令和元年9月25日 規則15号 [6] 令和元年12月27日 規則26号 [7] 令和2年2月28日 規則37号 [8] 令和2年5月29日 規則11号 [9] 令和4年3月22日 規則62号 [10]</p>	<p style="text-align: right;">（平成21年9月30日） （西宮市規則第19号）</p> <p>沿 革</p> <p>平成23年9月27日 規則16号 [1] 平成25年3月18日 規則45号 [2] 平成27年12月25日 規則40号 [3] 平成28年9月6日 規則11号 [4] 平成28年11月10日 規則16号 [5] 令和元年9月25日 規則15号 [6] 令和元年12月27日 規則26号 [7] 令和2年2月28日 規則37号 [8] 令和2年5月29日 規則11号 [9] 令和4年3月22日 規則62号 [10] <u>令和7年●月●日 規則●号 [11]</u></p>

現 行	改正（案）
<p>(開発行為等)</p> <p>第46条 条例第50条に規定する規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。</p> <p>(1) <u>都市計画法第29条第1項の許可を要する行為</u></p> <p>(2) <u>高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる地形の変更を伴う宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更</u></p> <p>(3) <u>面積が10平方メートルを超える宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（建築物の存する敷地内で行うものを除く。）</u></p> <p>(4) <u>木竹の植栽（延べ面積10平方メートルを超える建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は宅地の造成を伴うものに限る。）</u></p> <p>(5) <u>高さが1.5メートルを超える木竹（建築物の存する敷地内にあるは、高さが3メートル以上の木竹）の伐採</u></p> <p>(6) <u>高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる地形の変更を伴う土石の採取</u></p> <p>(7) <u>面積が10平方メートルを超える地形の変更を伴う土石の採取（建築物の存する敷地内で行うものを除く。）</u></p> <p>(8) <u>高さが1.5メートルを超える土石、廃棄物（条例第50条第4号に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（同号に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積</u></p> <p>(9) <u>面積が10平方メートルを超える土石、廃棄物又は再生資源の堆積（建築物の存する敷地内で行うものを除く。）</u></p> <p>(10) <u>面積が10平方メートルを超える水面の埋立て又は干拓</u></p>	<p>(開発行為等)</p> <p>第46条 条例第50条に規定する規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。</p> <p>(1) <u>開発行為、宅地造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（面積が10平方メートル以下の土地の形質の変更で、高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない当該土地の形質の変更を除く。）</u></p> <p>(2) <u>高さが1.5メートルを超える木竹（建築物の存する敷地内にあるは、高さが3メートル以上の木竹）の伐採</u></p> <p>(3) <u>高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる地形の変更を伴う土石の採取</u></p> <p>(4) <u>面積が10平方メートルを超える地形の変更を伴う土石の採取</u></p> <p>(5) <u>高さが1.5メートルを超える土石、廃棄物（条例第50条第4号に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（同号に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積</u></p> <p>(6) <u>面積が10平方メートルを超える土石、廃棄物又は再生資源の堆積</u></p> <p>(7) <u>面積が10平方メートルを超える水面の埋立て又は干拓</u></p> <p><u>付 則（令和7年●月●日西宮市規則第●号）</u> <u>この規則は、令和7年●月●日から施行する。</u></p>

現 行			改正（案）		
別表第7（第47条関係）			別表第7（第47条関係）		
行為の区分	区域	基準	行為の区分	区域	基準
第46条第1号から第3号までに掲げる行為	A、B、C-1、C-2、D、E、F、I、J-1、J-2、J-3、J-4	<p>1 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置が行われることにより、その土地の区域における風致と著しく不調和とならず、かつ、変更を行う土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <p>2 高さが4メートルを超えるのり（擁壁も含む。）を生じる土地の形質の変更を伴わないこと。</p>	第46条第1号に掲げる行為	A、B、C-1、C-2、D、E、F、I、J-1、J-2、J-3、J-4	<p>1 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置が行われることにより、その土地の区域における風致と著しく不調和とならず、かつ、変更を行う土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <p>2 高さが4メートルを超えるのり（擁壁も含む。）を生じる土地の形質の変更を伴わないこと。</p>
第46条第4号に掲げる行為	A、B、C-1、C-2、D、E、F、I、J-1、J-2、J-3、J-4	<p>1 共通事項</p> <p><u>(1) 敷地面積に対する緑地率は30パーセント以上とし、風致上有効な位置に、10平方メートルにつき高さ3.5メートル以上の高木を1本以上、1.5メートル以上の中木を2本以上植栽すること。ただし、健全な生育環境下にある既存樹木及び道路に面するシンボルツリーの新植については、別に定めるところにより換算する。</u></p> <p><u>(2) 道路からの壁面後退部には風致上有効な植栽を施すこと。</u></p> <p><u>(3) 既存樹木の保全及び活用に努め、伐採する場合は、場所の特性にふさわしい植栽により将</u></p>			

現 行		改正（案）			
		<p><u>来的な緑の復元を図ること。</u></p> <p>2 <u>大規模建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合</u> 敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、<u>接する道路毎に15パーセント以上とすること。</u></p> <p>3 <u>一般建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合</u> 建築物から道路境界線までの間に高さ2.5メートル以上の樹木を2本以上（接する道路の間口幅が4メートル未満の宅地及び敷地面積が90平方メートル未満の宅地にあつては、1本以上）<u>植栽すること。</u></p>			
	<u>G、H</u>	<p>1 <u>大規模建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合</u> 敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、<u>接する道路毎に15パーセント以上とする。</u></p> <p>2 <u>一般建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合</u> 建築物から道路境界線までの間に高さ2.5メートル以上の樹木を2本以上（接する道路の間口幅が4メートル未満の宅地及び敷地面積が90平方メートル未満の宅地にあつては、1本以上）<u>植栽すること。</u></p>			

現 行			改正（案）		
第46条 第5号に 掲げる行 為	A、B、C－ 1、C－2、 D、E、F、 I、J－1、 J－2、J－ 3、J－4	次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。また、既存の樹木はできる限り保存するものとし、計画上、やむを得ず伐採する場合は、復元又は移植に努めること。 (1) 建築物等の新築、増築、改築若しくは移転又は土地の形質の変更等を行うために必要な最小限度の木竹の伐採 (2) 森林の択伐 (3) 伐採後の成林が確実な森林の皆伐（1ヘクタール以下の皆伐に限る。） (4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採	第46条 第2号に 掲げる行 為	A、B、C－ 1、C－2、 D、E、F、 I、J－1、 J－2、J－ 3、J－4	次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。また、既存の樹木はできる限り保存するものとし、計画上、やむを得ず伐採する場合は、復元又は移植に努めること。 (1) 建築物等の新築、増築、改築若しくは移転又は土地の形質の変更等を行うために必要な最小限度の木竹の伐採 (2) 森林の択伐 (3) 伐採後の成林が確実な森林の皆伐（1ヘクタール以下の皆伐に限る。） (4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採
第46条 第6号又 は第7号 に掲げる 行為	A、B、C－ 1、C－2、 D、E、F、 I、J－1、 J－2、J－ 3、J－4	土石の採取の方法が露天掘りでなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	第46条 第3号又 は第4号 に掲げる 行為	A、B、C－ 1、C－2、 D、E、F、 I、J－1、 J－2、J－ 3、J－4	土石の採取の方法が露天掘りでなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
第46条 第8号又 は第9号 に掲げる 行為	A、B、C－ 1、C－2、 D、E、F、 I、J－1、 J－2、J－	当該堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	第46条 第5号又 は第6号 に掲げる 行為	A、B、C－ 1、C－2、 D、E、F、 I、J－1、 J－2、J－	当該堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

現 行			改正（案）		
	3、J-4			3、J-4	
第46条 第10号 に掲げる 行為	A、B、C- 1、C-2、 D、E、F、 I、J-1、 J-2、J- 3、J-4	1 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。 2 当該埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	第46条 第7号に 掲げる行 為	A、B、C- 1、C-2、 D、E、F、 I、J-1、 J-2、J- 3、J-4	1 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。 2 当該埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
<p>備考</p> <p>1 別表第6備考第1項の規定は、この表の区域について準用する。</p> <p>2 この表において、大規模建築物とは、建築物の高さが10メートルを超え、又は建築面積（一の敷地内に複数の建築物がある場合は、当該複数の建築物の建築面積の合計）が500平方メートルを超える建築物をいう。</p> <p>3 この表において、一般建築物とは、大規模建築物以外の建築物をいう。</p> <p>4 別表第1備考第1項及び第2項の規定は、この表の間口緑視率及び緑地率について準用する。</p>			<p>備考</p> <p>1 別表第6備考第1項の規定は、この表の区域について準用する。</p>		