

議案第 5 号

西宮市景観計画の変更について【諮問】
(枝川町戸建住宅A地区景観重点地区指定)

目 次

1. 景観重点地区の指定について……………	P. 1
2. 周辺写真位置図……………	P. 2
3. 景観ガイドライン……………	P. 3
4. 浜甲子園戸建て計画ガイドラインブック……………	P. 4
5. 浜甲子園団地地区計画（抜粋）……………	P. 11
6. 西宮市景観計画（案）……………	別冊
7. 枝川町戸建住宅A地区景観重点地区における届出規模について……………	資料 1

西都計発第 31-4 号
平成 28 年 8 月 22 日
(2016 年)

西宮市都市計画審議会
会 長 様

西宮市長 今村



西宮市景観計画の変更について【諮問】
(枝川町戸建住宅A地区景観重点地区指定)

このことについて、次のとおり審議会に諮問します。

○景観重点地区の指定について

1) 景観重点地区とは

西宮市では、市内全域を景観法に基づく景観計画区域に設定し、一定規模以上の建築物等に対する届出制度によって、景観計画に定めた景観形成指針および景観形成基準に関する協議、適合確認を行っている。

景観計画区域のうち特に重点的に都市景観の形成に取り組む地区を景観重点地区として指定することとしており、景観計画の区域指定の一種である。

景観重点地区に指定されると、地区独自のルールが定められるようになるほか、届出が必要な規模も別に定めることができるようになる。

2) 景観重点地区を指定する経緯

枝川町戸建住宅A地区は、西宮市の臨海部に立地し、周辺には枝川や阪神間では貴重な自然海浜の残る甲子園浜、広大な浜甲子園運動公園が位置するなど、自然環境に恵まれた住宅地である。(P.2)

本地区は、UR都市機構が実施する浜甲子園団地再生事業の一環として、民間事業者が開発する戸建住宅地であり、同機構作成の「景観ガイドライン」(P.3)を参照し、事業者が平成28年に策定した「浜甲子園戸建て計画ガイドライン」(P.4)に基づいたまちづくりを目指している。

このガイドラインの実効性を法令により担保するために、既に都市計画法に基づく地区計画(P.11)を策定しているが、今般、民間事業者との協議により西宮市都市景観条例に基づく景観重点地区の指定を行うこととした。枝川町戸建住宅A地区の景観重点地区案では、このガイドラインに基づき、さらにきめ細かい指針や基準を盛り込んで作成している。

3) 枝川町戸建住宅A地区景観重点地区のスケジュール(予定)

<平成28年>

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 7月20日 | ●西宮市都市景観・屋外広告物審議会(報告) |
| 8月3日 | ●景観重点地区(案)の縦覧(2週間) |
| ～8月17日 | |
| 8月22日 | ●都市計画審議会(諮問) |
| 8月24日 | ●西宮市都市景観・屋外広告物審議会(諮問) |
| 9月初旬 | ●景観計画改定、都市景観条例施行規則改正 |
| ～9月中旬 | |

①



②



③



④



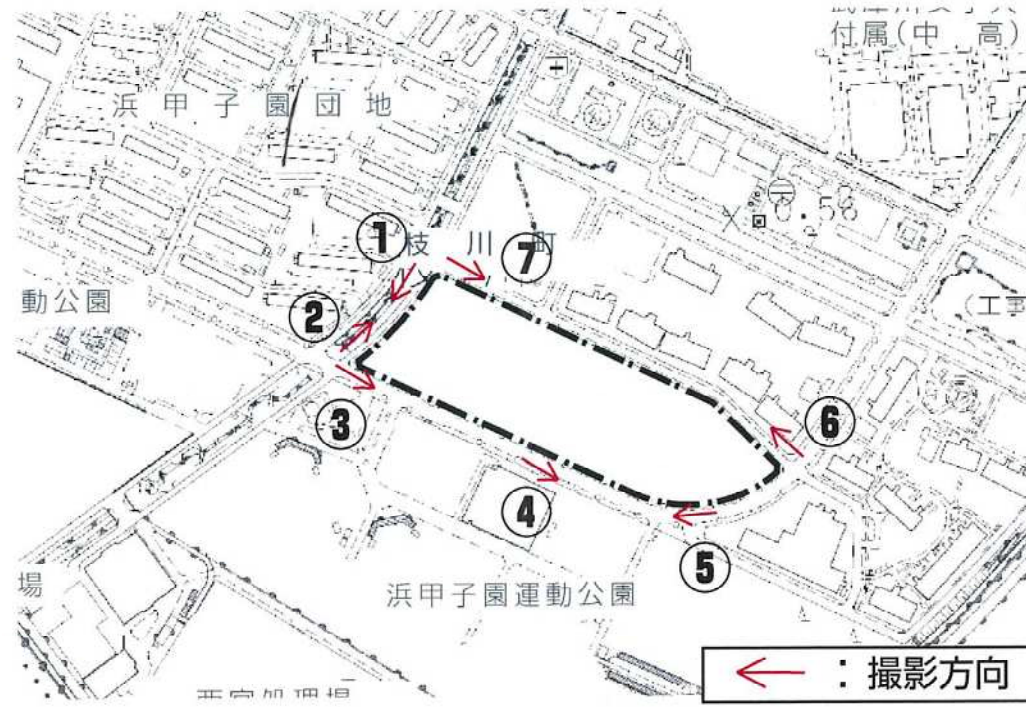
⑦



⑥



⑤



枝川町戸建住宅A地区景観重点地区

周辺写真位置図

○景観ガイドライン(空間形成、景観形成)

・D街区の建設計画【D街区】

建物の配置及び形状、外壁や屋根等の素材、色彩などの形態意匠について、浜甲子園団地及び周辺と調和するよう留意し、多様性と調和のある良好な景観形成に努めること。

【例】①機構賃貸住宅と調和した意匠や色彩計画 ②一体開発として多様性と調和のある意匠、植栽計画や色彩計画 ③建築制限がかかっている20mの範囲の開放性の工夫、等

・枝川沿い(市道鳴第24号線)の景観形成

【C,D街区共通】

水と緑の軸として、枝川沿いの緑化整備を行い、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努めること

【例】①D街区の歩道状空地からのC街区への連続性
②枝川に向けた開放性
③C,D街区からの人の出入り口の確保、等

・移管道路9号線沿いの景観形成【C・D街区共通】

UR賃貸住宅との連続性に配慮した賑わいや魅力を高めた通りの景観整備に努めること

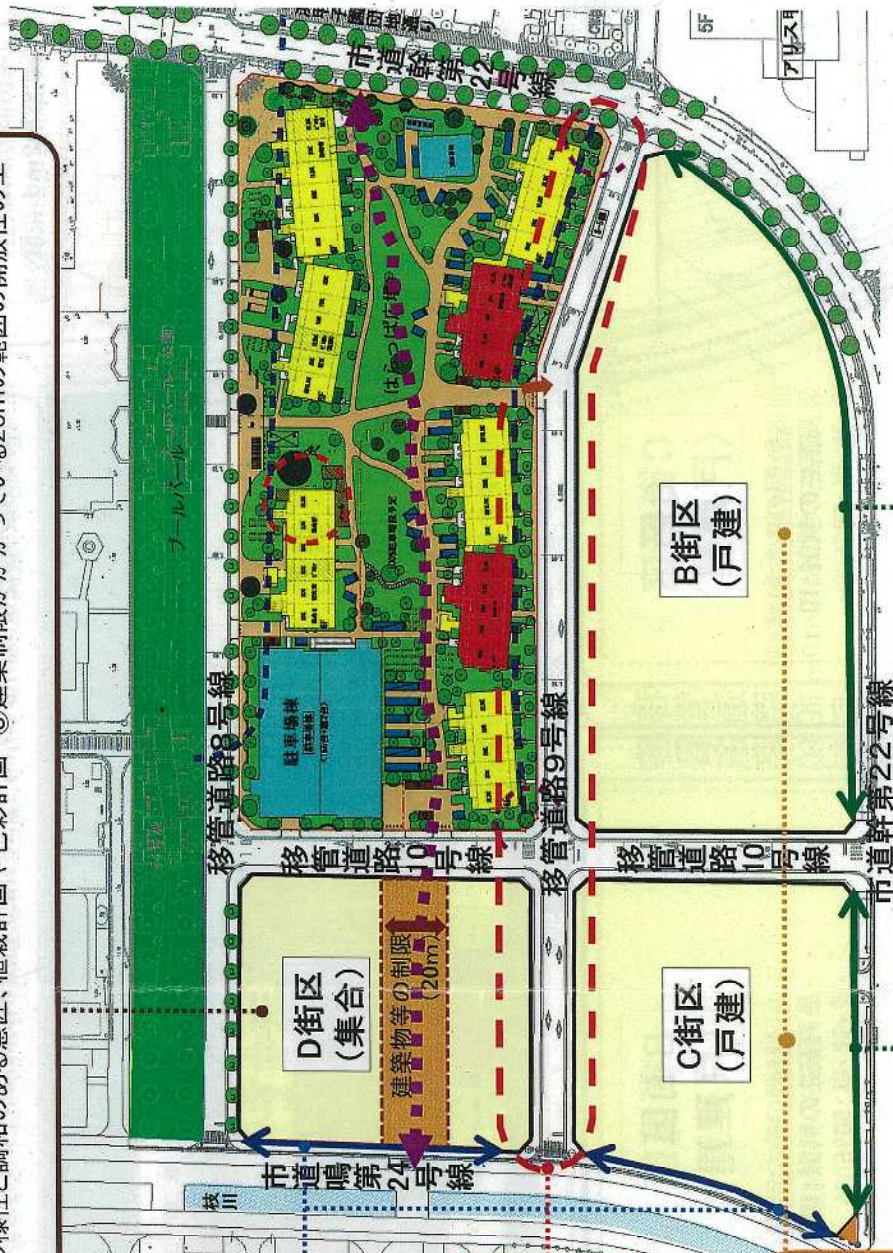
【例】①移管道路9号線への出入り口等の設置、
②風土性に考慮した植栽、外構
③無電柱化、等

・建設計画【B・C街区】

「建物の配置及び形状、外壁や屋根等の素材、色彩などの形態意匠並びに外構の設え等を周辺のまちなみと調和するよう留意し、多様性と調和のある良好な景観形成を図ることし、景観協定の設定等、良好な景観の維持・増進に努めること。」

【例】

- ・機構賃貸住宅と調和した意匠や色彩計画
- ・一体開発として多様性と調和のある意匠、植栽計画や色彩計画
- ・沿道景観に配慮した多様性と調和のある屋根部分の景観とするために、屋根形状について陸屋根での計画を避けて勾配屋根とする計画
- ・無電柱化の実施、等



・市道幹第22号線沿いの景観形成【B・C街区】

「A街区に歩道状空地が設けられていることから、連続性のある開放的な街路空間の形成に努めること」

【例】①風土性に考慮した植栽、外構

- ②歩道状空地の確保
- ③市道幹第22号線に向けた開放性、等

浜甲子園

浜甲子園戸建て計画 ガイドラインブック

20160711

快適な居住環境を実現するために

私たちは**まちづくりのためのルール**をつくりました。

個性的な住まい、オープンな外構
美しく快適なまちなみを実現します。

「浜甲子園戸建て計画」は、一邸一邸の採光や通風、プライバシーを確保する快適な居住環境の実現と美しいまちなみづくりを進めていくため、建築や外構・植栽のガイドラインを設けています。家々の個性やこだわりを大切にしつつ、住まい手全員が良好な環境で暮らせる四季を通じて彩り豊かな花や緑にあふれる、まちなみづくりを目指します。



は戸建住宅を基本とした住宅街です。隣家や家並みの形成にも配慮した建築計画を行い、まちなみの美観を保つことに関するガイドラインを設定しています。

□用途について

一戸建て専用住宅

(ただし、P3図4道路境界「②」に面する区画については、浜甲子園団地地区計画で規定されている兼用住宅は可能とする)

- 用途地域: 第一種中高層住居専用地域
- 建ぺい率: 50%(別紙地区計画にて)
- 容積率 : 200%

□建物の階数及び高さについて

- 建築することが出来る建築物は、2階建て以下とし、高さは10m以下とする。ただし階段室の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに参入しない (図1)
- 建築物の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とします。(図1)

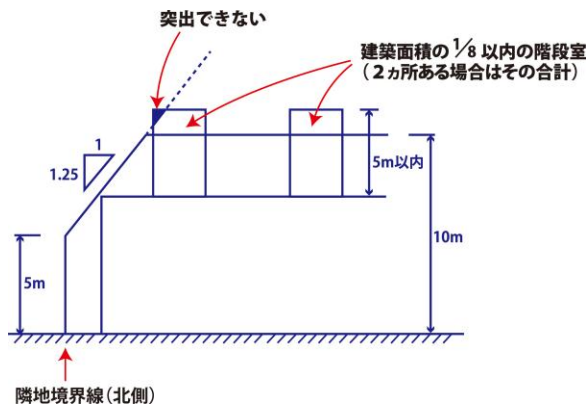


図1:北側斜線について

□屋根形状・建物の色彩及び意匠について

- 団地全体の景観や環境に調和したものとなるよう努めてください。(全棟太陽光パネルの設置をするものとする)

- 外壁・屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。(無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス等を使用する部分、および各壁面の見付面積の1/10以下の部分は除く)

明度: 2以上9.5以下 ※ただしN系については、この限りではない。

彩度: R系、YR系、Y系(0~5.0Y)4以下 左記以外: 2以下

□区画内建物の配置(外壁後退について)

建物は、次の壁面後退線で囲まれた範囲に収まるように配置します。

- 道路境界線・隣地境界線……………有効1.0m以上（図2）

（バルコニー、ピロティ壁の壁面も外壁とみなす）

- ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合、この限りではない。（図3）

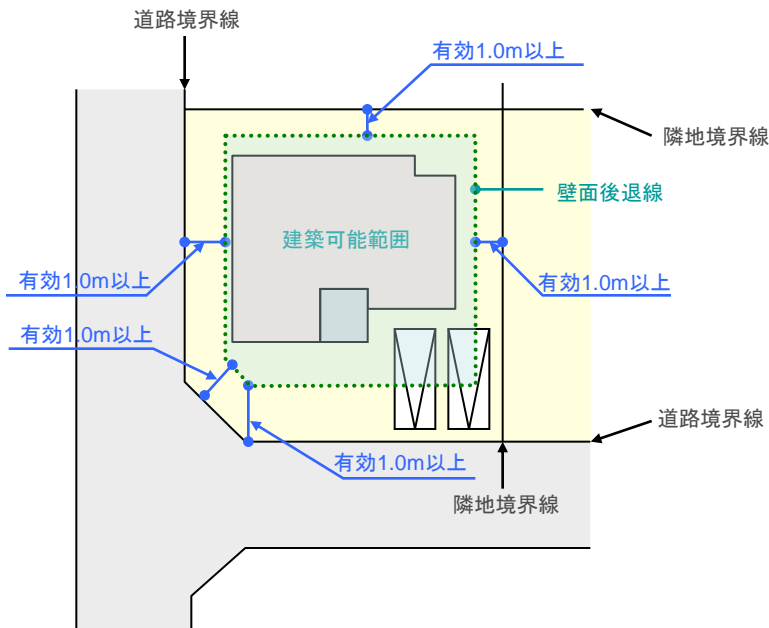


図2:外壁後退について

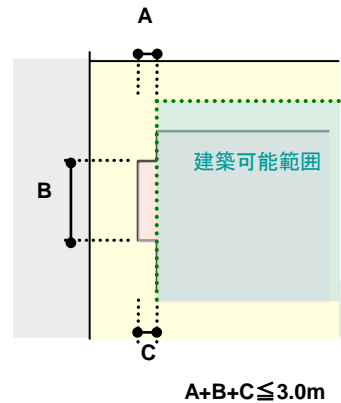


図3:外壁後退を適用しない条件

□その他

- 建築物の外部軒先より上部に突出したアンテナは不可とします。（テレビの視聴は、ケイオプティコム、NTT、ベイコムのいずれか）

外構に関するガイドライン

まちなみの重要な要素である外構についても以下のようなガイドラインを設け、経年美化となるまちづくりを目指します。

□外構について

- 境界工作物の設置する側は、(添付1)記載の通りとする。
- 施工するブロックは化粧ブロックとします。
- 宅地間の境界工作物は擁壁上、または、設計や地盤面から天端高40cm以下の化粧ブロック基礎(高い方の地盤面より起算)の上、メッシュフェンスを設置するものとする。
- 高さは地盤面が高い側より起算し、1.2m以下とする。
- 宅地間の隣地境界部に設置するメッシュフェンスは、図4に記載する道路境界「A」から2m以上控えるものとする。道路境界「B」「C」から、30cm以上控えるものとする。

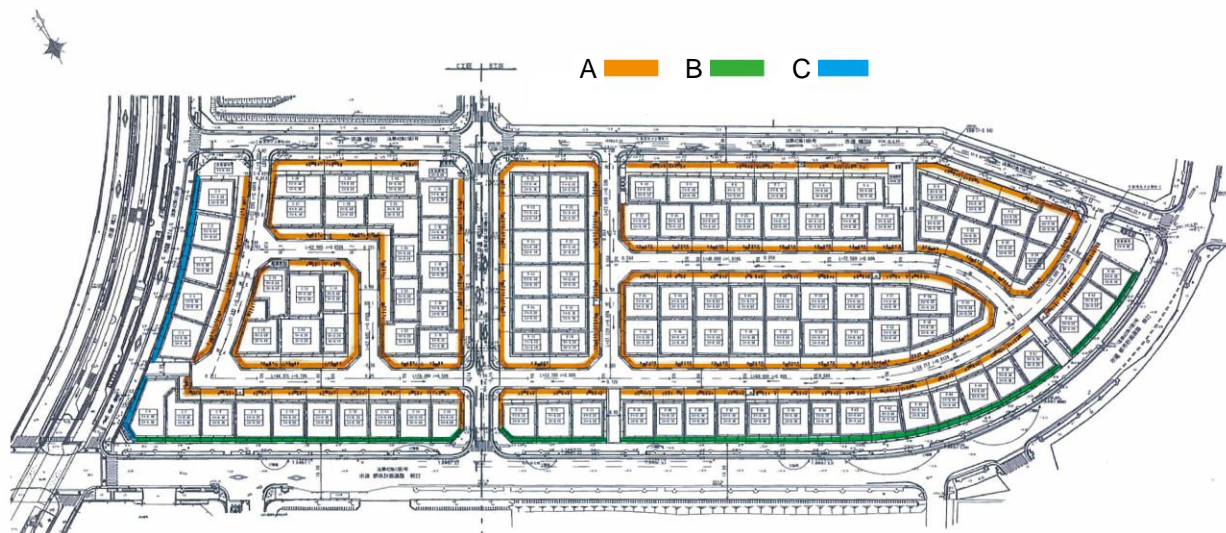


図4:道路境界種類凡例図

- 道路側に面して、塀は設置不可とします。但し、門柱は除きます。
- 門柱、カーゲート、カーポート屋根等の工作物は、道路から有効50cm以上控えるものとしてします。ただし、土留の場合はこの限りでないとしてします。
- 道路境界から奥行き50cm以上をサビ系ピンコロ石仕上とします。ただし、寄植等の花壇(立ち上がり40cm以下)を設置する場合は可とします。(図5参照)
- 道路境界「A」に面してメッシュフェンス、又は、柵・門扉を施工する場合は、道路境界線よりから2m以上後退させる。
- 道路境界「B」「C」に面してメッシュフェンスを施工する場合(Cは、門扉も含む)は、道路境界線より、30cm以上は後退させる。

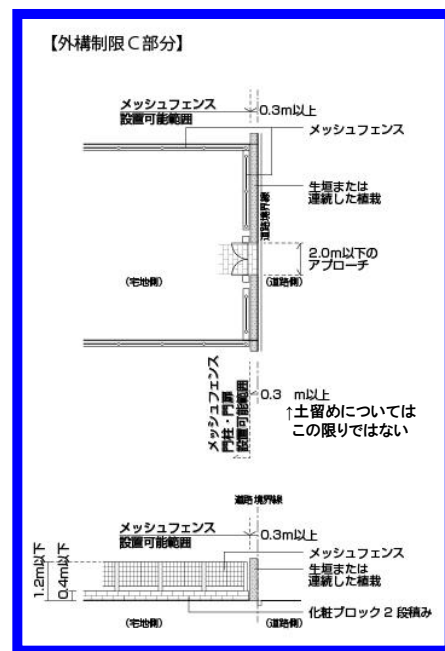
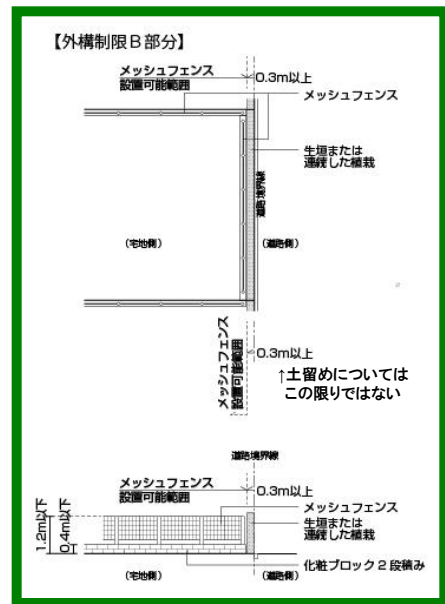
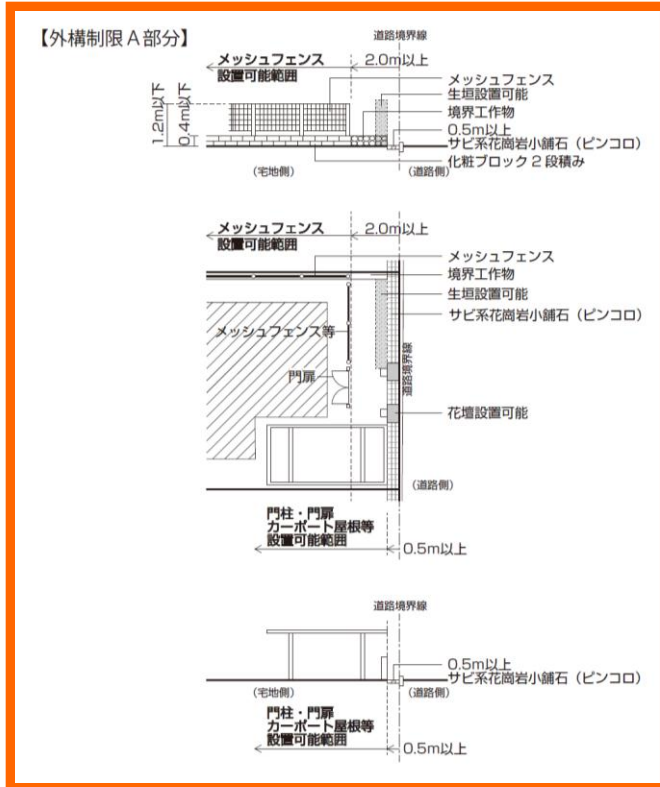


図5:道路境界部の外構について
(P3図4境界「A」「B」「C」)

□設備機器等について

- アプローチ側の道路に面する部分については大型給湯設備機器【エコキュート・エネファーム等】は原則、設置しないものとします。
- どうしても置かざるを得ない場合は、景観に配慮すること。

□地盤高について

- 基本、開発許認可申請にて設定された地盤高さの変更は認めません。
- ただし、造園工事等で周辺に影響を及ぼさない範囲で変更するときはこの限りではありません。

緑化に関するガイドライン

緑豊かなまちなみは目と心を楽しませてくれます。個人が楽しむだけでなくまちに住む人々が目にするものとして、各戸が実施すべき植栽についてのガイドラインを設定しています。

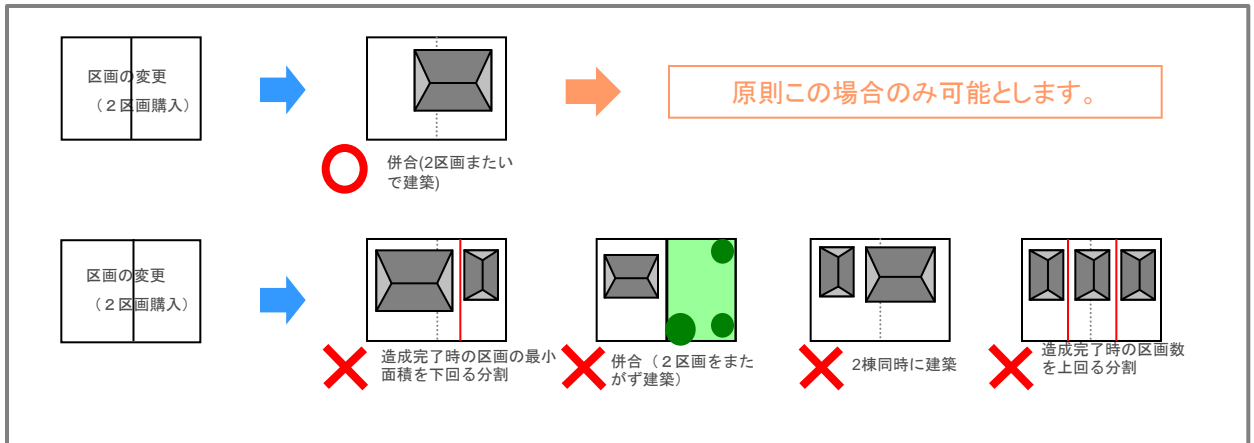
□緑化範囲について

- 道路境界側は極力緑化に努めるものとします。
- P3図4道路境界「A」において、建築物より道路側に高さ2.5m以上の樹木を2本以上植栽するものとする。ただし、間口幅4m未満の敷地は除く。
- 各宅地の庭木については、在来種から3本以上選定してください。
- P3図4道路境界「B」「C」に面する部分は、幅30cm以上の間を生垣または連続した植栽とする。ただし、道路境界「C」については、人の出入りに供する幅2.0m以下のアプローチ部分は、この限りではない。

まちなみを形成する各戸の宅地の形態を美しく保ち、住民全員の財産である街の美観を守るために宅地の変更に関するガイドラインを設定しています。

□宅地区画の変更について(2区画一括販売の例)

- 情勢により2区画一括販売をします。その場合は弊社にて区画を指定させていただきます。
- 隣接する区画に高低差がある場合、基本高い方の地盤高に合わせるものとします。
- 区画の変更に関しては、下記の図6に示す通りとします。



□購入者が他者に売却する場合について

面積を130㎡未満に分割することはできないものとします。

浜甲子園団地地区計画（抜粋）

H15.6.27決定

H28.1.22変更

地区整備計画

…景観重点地区基準との関連基準であり、浜甲子園
戸建計画ガイドラインに記載があるもの

…景観重点地区基準との関連基準

●建築物等に関する事項

戸建住宅地区

建築することができる建築物は次に掲げるものとする。

1. **戸建専用住宅**
2. **戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの**（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方mを超えるものを除く。）
 - (1)学習塾、華道教室、囲碁教室、診療所その他これらに類する施設
 - (2)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。）
 - (3)事務所、店舗、その他これらに類するもの
3. 前各号の建築物に付属するもの

建築物の建ぺい率の最高限度：**10分の5**

建築物の敷地面積の最低限度：**130平方m**

壁面の位置の制限

敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、**1m以上**とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。

- (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合
- (2)物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合

建築物等の高さの最高限度

1. 建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は10mとする。
2. ～略～

建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。
2. 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする
 - (1) 自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、意匠、色彩その他の表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの
 - ① 広告塔、たて看板その他これらに類するものは、高さ3m以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）
 - ② 建築物に設置又は表示するものは、屋上以外のところに1箇所設置又は表示できるものとし表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）

垣又はさくの構造の制限

道路に面するかき、さくの構造は、生垣又はメッシュフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分並びにかき、さくの基礎で天端高40cm以下の場合はこの限りでない。

西宮市景観計画（案）
（抜粋）

平成 年 月

西宮市

4. 枝川町戸建住宅A地区

4-1. 景観形成の基本方針

枝川町戸建住宅A地区は、西宮市の臨海部に立地し、周辺には枝川や阪神間では貴重な自然海浜の残る甲子園浜、広大な浜甲子園運動公園が位置するなど、自然環境に恵まれた住宅地です。

周囲の恵まれた自然環境と、UR都市機構が再生した浜甲子園団地のまちなみとの調和に配慮しつつ、個性と美しさのバランスが取れた住宅市街地の良好な景観形成を目指します。

<景観形成の基本指針>

- ①多様性と調和のある良好な景観形成を図ります。
- ②歩いて楽しいまちとして、緑豊かで開放的かつ調和のとれた外構計画を行います。
- ③浜甲子園運動公園や市道幹第22号線の歩道並木空間を活かした景観形成を図ります。

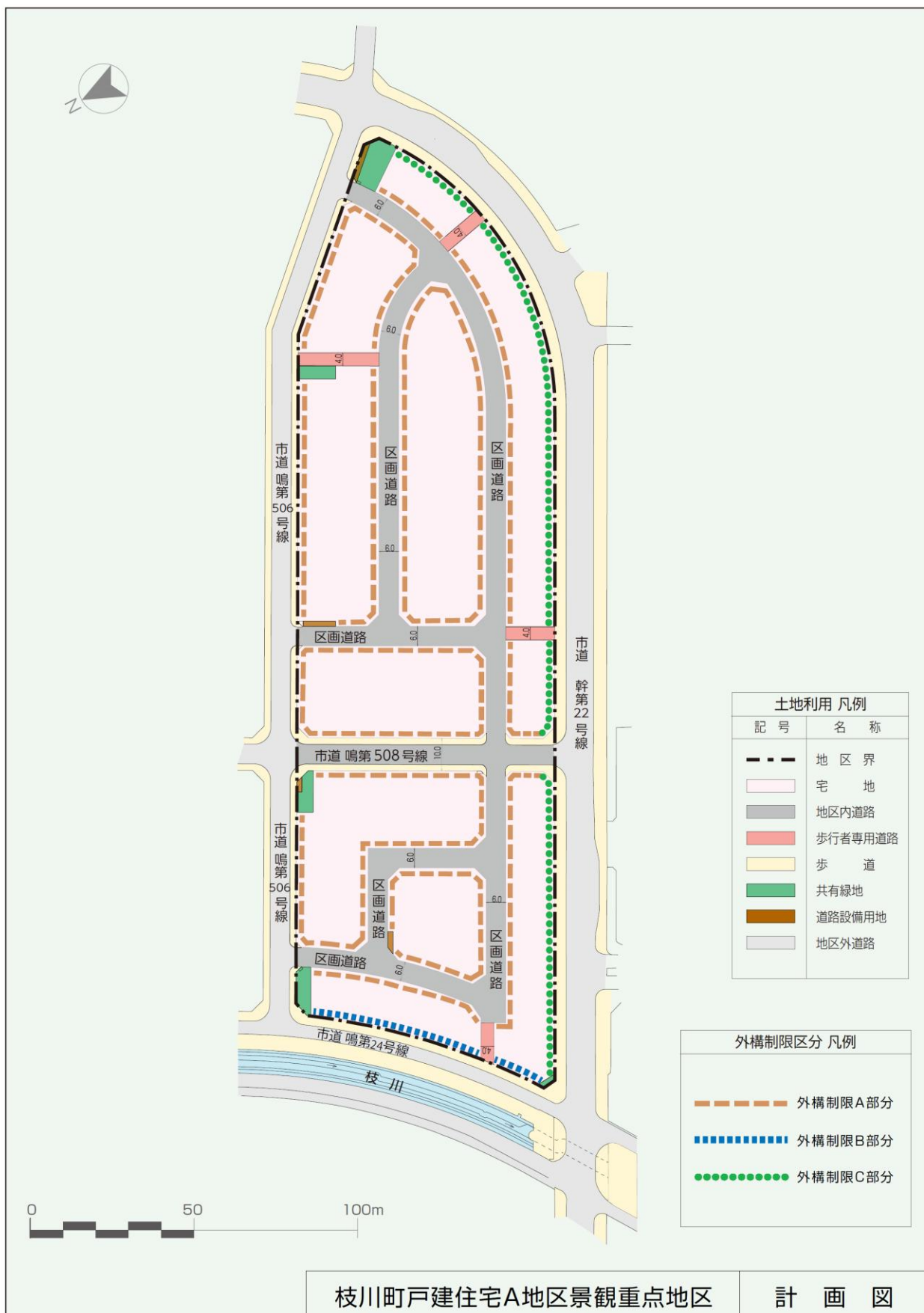
4-2. 枝川町戸建住宅A地区景観重点地区の位置及び区域

西宮市枝川町の一部（下図のとおり）を景観重点地区の区域とします。



本地区では、各宅地の道路に面する部分の外構計画が良好な景観形成に重要な役割を果たします。そこで、各宅地の地区内道路に面する外構部分と既存の地区外道路に面する外構部分を次頁図1（計画図）の通り区分します。

図1 枝川町戸建住宅A地区 計画図



4-3. 届出対象行為及び規模

枝川町戸建住宅A地区景観重点地区内の届出が必要な行為及び対象となる規模を、下表の通り定めます。

表-1 届出が必要な行為と対象となる規模

行 為	届出対象規模
建築物の新築、増築、改築、移転	・行為に係る部分の床面積が10 m ² を超えるもの
工作物の新設、増設、改築、移転	・高さが3mを超えるもの
外観・色彩の変更	・上記の各届出対象規模を超えるもので、外観の一面の過半を変更するもの

4-4. 景観形成指針（誘導基準）

枝川町戸建住宅A地区景観重点地区内の全ての建築行為等について自主的に守るべき景観形成指針（誘導基準）を次の通り定めます。

表-2 <建築物>

項 目	景 観 形 成 指 針（誘導基準）
立地特性	・周辺建築物との調和を考慮し、浜甲子園団地全体の景観や環境の形成に寄与するものとなるよう努める。
	・街角や道路の突き当たり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。
まちなみとの調和	・道路に面しない側の景観にも配慮する。
形態・意匠	・植栽などにより緑豊かな空間となるような形態・意匠に努める。
色 彩	・外壁、屋根など外観の色彩は、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。
設備機器などの修景	・道路に面する部分について、屋外に大型給湯設備機器を設置する場合は、植栽や配置の工夫により景観に配慮するよう努める。
	・屋上に設置する機器類は、必要最小限にとどめ、建築物の意匠を損なわないように努める。
	・建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないように努める。

緑化	・道路境界部分は中高木などで緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するよう努める。
	・樹種による四季の演出を考慮する。
	・駐車場スペースの配置にあたっては道路境界部の植栽の遮断を最小限とするよう努める。
外構計画	・いつまでも美しいまちなみであり続けるため、経年変化を考慮した材料選定や植栽、工作物の配置に努める。
	・市道鳴第24号線及び市道幹第22号線に面した外構計画については、枝川や浜甲子園運動公園と調和した植栽や工作物の配置、色彩、素材に配慮する。
	・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。
	・塀、柵等は、緑が映えるよう配置、色彩、素材に配慮し、開放性の高いしつらえとする。
	・コンクリート舗装部分についても、目地部分を植栽やレンガ・砂利等でデザインしたものとする。
地盤	・開発許可時に設定された地盤高（設計地盤高※）を原則変更しないこととする。ただし、造園工事等で周辺に影響を及ぼさない範囲で変更する場合は除く。 ※48頁 枝川町戸建住宅A地区地盤高図による。
	・地盤高の異なる2以上の宅地を用いて建築物を新築する場合は、原則高い側の地盤高さにあわせるものとする。
付属建築物 ・駐車場等	・車庫、自転車置場、倉庫、設備用建築物等は、まちなみや建築物本体と調和する配置、意匠、仕上げとする。

表-3 <工作物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
まちなみや背景との調和	・形状や高さについて、周辺のまちなみや背景となるものに留意し、周辺との調和に努める。
色彩	・外観の色彩は周辺建築物など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。
緑化	・道路境界部分には主に高木による緑化を行い、圧迫感を軽減させる。
附属機器 ・配管類	・附属機器や排水管などの配管類は、集約し目立たせないよう工夫する。

表-4 <夜間景観>

項目	景観形成指針（誘導基準）
夜間景観	<ul style="list-style-type: none"> ・過度な照明は避け、照明方式や色温度などの統一感に配慮することにより、一体的で趣のある夜間景観を演出する。
	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に設置する防犯灯及びその他の照明灯の色温度は、2800Kから3000Kを基本とする。

表-5 <広告物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・掲出個数は必要最小限とする。 ・周辺のまちなみと調和した形状、大きさ、高さ、意匠とする。 ・建築物に設置する場合は、建築物の規模・意匠との調和に配慮し、一体感のある形状とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・可変表示式屋外広告物は設置しない。 ・電光表示板は設置しない。 ・点滅式照明、可動式照明は設置しない。

表-6 <その他>

項目	景観形成指針（誘導基準）
維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみをいつまでも美しく保つため、建築物、工作物及び緑の適正な維持管理を行う。

4-5. 重点地区基準

枝川町戸建住宅A地区景観重点地区全域について良好な景観の形成のための各行為に関する重点地区基準を次のとおり定めます。

表-7 重点地区基準〈建築物の新築・増築・改築・移転〉

項目	基準				
高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・建築することができる建築物は、2階建て以下とし、高さは10m以下とする。ただし、階段室の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 				
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物より外構制限A部分*側の道路境界までの間に高さ2.5m以上の樹木を2本以上植栽するものとする。ただし、外構制限A部分*に接する道路の間口幅が4m未満の宅地の場合は除く。 ※38頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による 				
	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地内に在来種を3本以上植栽するものとする。 				
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。(無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス等を使用する部分及び各壁面の見付面積の10分の1以下の部分は除く) 				
	<table border="1"> <tr> <td>明度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・2以上9.5以下 (ただし、N系の色相についてはこの限りでない。) </td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・R(赤)系、YR(黄赤)系、Y(黄)(0~5.0Y)系の色相：4以下 ・上記以外の色相：2以下 </td> </tr> </table>	明度	<ul style="list-style-type: none"> ・2以上9.5以下 (ただし、N系の色相についてはこの限りでない。) 	彩度	<ul style="list-style-type: none"> ・R(赤)系、YR(黄赤)系、Y(黄)(0~5.0Y)系の色相：4以下 ・上記以外の色相：2以下
	明度	<ul style="list-style-type: none"> ・2以上9.5以下 (ただし、N系の色相についてはこの限りでない。) 			
彩度	<ul style="list-style-type: none"> ・R(赤)系、YR(黄赤)系、Y(黄)(0~5.0Y)系の色相：4以下 ・上記以外の色相：2以下 				
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界部分及び道路に面して設置する工作物は、コンクリートブロック積みとしてはならない。ただし、化粧ブロック積みは除く。 				
	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地間の隣地境界部分の境界工作物は、土留め擁壁上又は設計地盤面から天端高0.4m以下の化粧ブロック基礎(高い側の地盤面より起算)上にメッシュフェンスを設置するものとする。また、隣地境界工作物の高さは高い側の設計地盤面から1.2m以下とする。 				

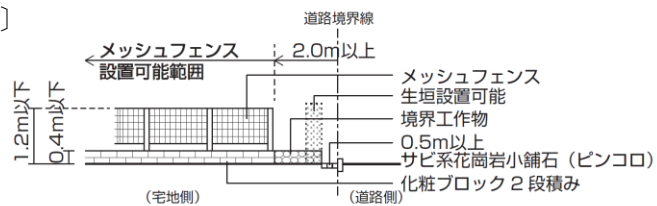
外構計画

【外構制限A部分※】（下図を参照）

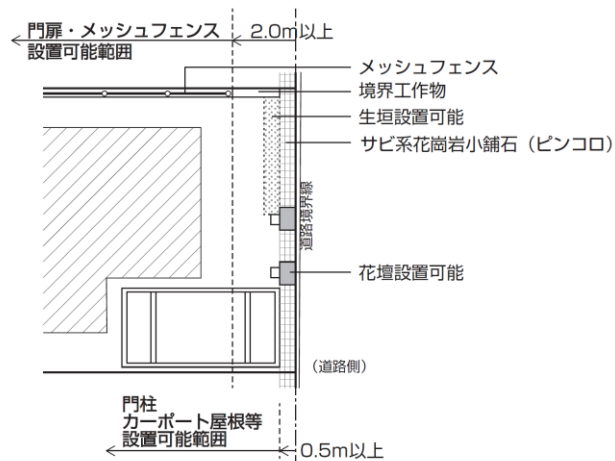
- ・道路境界から0.5m以上をサビ系花崗岩小舗石（ピンコロ）敷き仕上げとする。ただし、寄せ植等の花壇を設置する場合は、立ち上がり0.4m以下の工作物に限り設置できるものとする。
- ・門柱、垣、柵、カーゲート及びカーポート屋根等の工作物等を設置する場合は、道路境界から0.5m以上控えるものとする。ただし、道路に面して垣、柵を設置する場合は、生垣とする。
- ・道路に面して門扉又は、メッシュフェンス等透過性のある垣、柵を設置する場合は、道路境界から2m以上宅地側に控えるものとし、高さは設計地盤面から1.2m以下とする。この場合において、設計地盤面から天端高0.4m以下の化粧ブロック基礎若しくは石積み基礎を設置できるものとする。
- ・宅地間の隣地境界部分に設置する境界工作物は、道路境界から2m以上控えるものとする。ただし、設計地盤面から天端高0.4m以下の化粧ブロック積み若しくは石積みの境界工作物はこの限りではない。

※38頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による

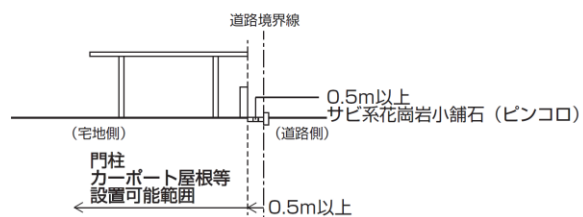
〔断面図〕



〔平面図〕



〔断面図〕



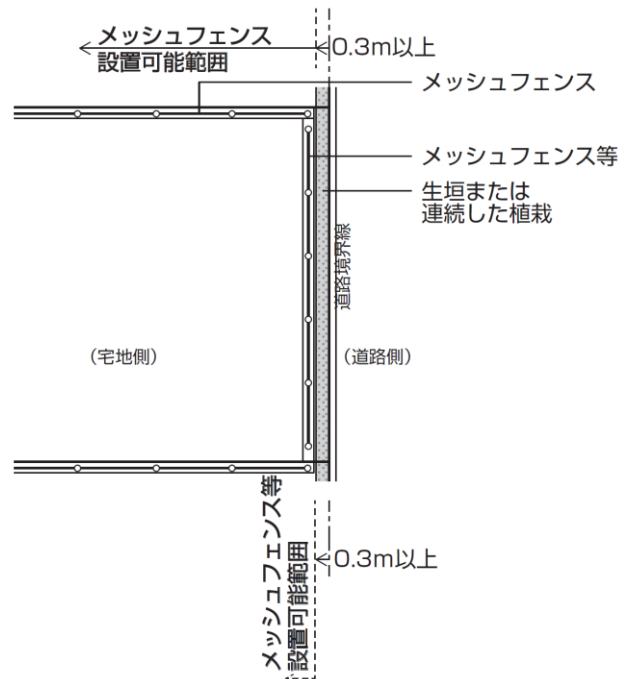
外構計画

【外構制限B部分※】（下図を参照）

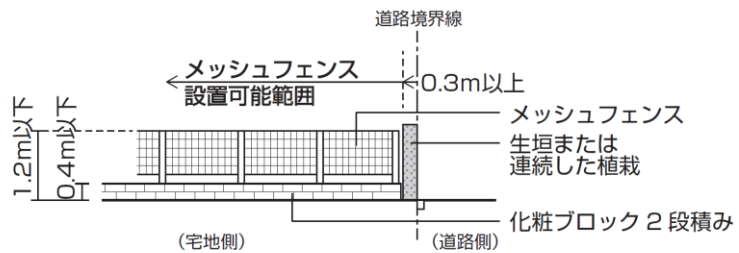
- ・道路境界から幅 0.3m以上の間を生垣若しくは連続した植栽とする。また、生垣若しくは連続した植栽より宅地側の道路沿いには、メッシュフェンス等透過性のある垣、柵及びこれに付属する設計地盤面から天端高 0.4m以下の化粧ブロック基礎を設置できるものとし、垣、柵の高さは、設計地盤面から 1.2m以下とする。ただし、道路面から天端高 0.4m以下の土留め擁壁はこの限りではない。この場合において、植栽の有効幅は 0.3m以上を確保するものとする。
- ・宅地間の隣地境界部分に設置する境界工作物は、道路境界から 0.3m以上控えるものとする。ただし、道路面から天端高 0.4m以下の土留め擁壁はこの限りではない。

※38 頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による

〔平面図〕



〔断面図〕



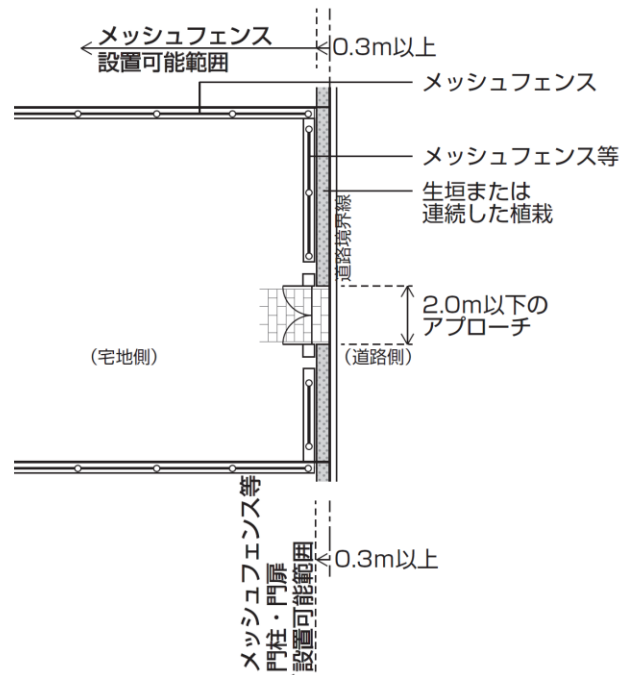
外構計画

【外構制限C部分※】（下図を参照）

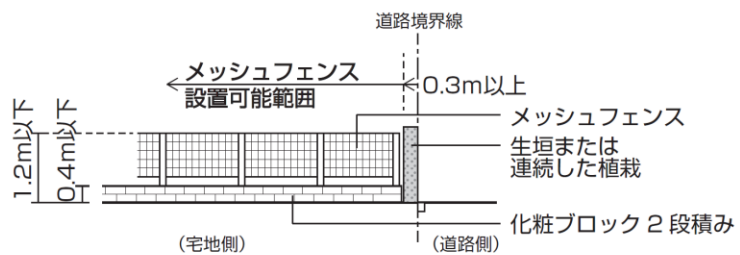
- ・道路境界から幅 0.3m以上の間を生垣若しくは連続した植栽とする。ただし、人の出入りに供する幅 2m以下のアプローチは除く。また、生垣若しくは連続した植栽より宅地側の道路沿いには、門柱、門扉、メッシュフェンス等透過性のある垣、柵及びこれに付属する設計地盤面から天端高 0.4m以下の化粧ブロック基礎を設置できるものとし、垣、柵の高さは設計地盤面から 1.2m以下とする。ただし、道路面から天端高 0.4m以下の土留め擁壁はこの限りではない。この場合において、植栽の有効幅は 0.3m以上を確保するものとする。
- ・宅地間の隣地境界部分に設置する境界工作物は、道路境界から 0.3m以上控えるものとする。ただし、道路面から天端高 0.4m以下の土留め擁壁はこの限りではない。

※38 頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による

〔平面図〕



〔断面図〕



外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・計画図に表示する外構制限B部分※、外構制限C部分※、歩行者専用道路※及び道路設備用地※に面する部分には、車両の出入り口は設けないものとする。 <p>※38頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・共有緑地※、歩行者専用道路※及び道路設備用地※との境界部分には、生垣又はメッシュフェンス等透過性のある垣、柵及びこれに付属する設計地盤面から天端高 0.4m以下の化粧ブロック基礎を設置できるものとする。（この場合において、垣、柵の高さは設計地盤面から 1.2m以下とする）また、歩行者専用道路に面する境界部分には、門柱及び門扉を設置できるものとする。 <p>※38頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による</p>
設備機器 などの修景	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の軒先より上部に突出したアンテナは設置しない。
	<ul style="list-style-type: none"> ・多段式駐車装置は設置しない。

表-8 重点地区基準＜工作物の新設・増設・改築・移転＞

項目	基準
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる。
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・外構計画の基準は、表-7の外構計画に準じる。 <p>ただし、文中「宅地」とあるものは「敷地」と読み替える。また、外構制限A部分※においては、道路に面した生垣より宅地側の道路沿いにメッシュフェンス等透過性のある垣、柵及びこれに付属する設計地盤面から天端高 0.4m以下の化粧ブロック基礎を設置できるものとする。（この場合において、垣、柵の高さは設計地盤面から 1.2m以下とする）</p> <p>※38頁 枝川町戸建住宅A地区計画図による</p>

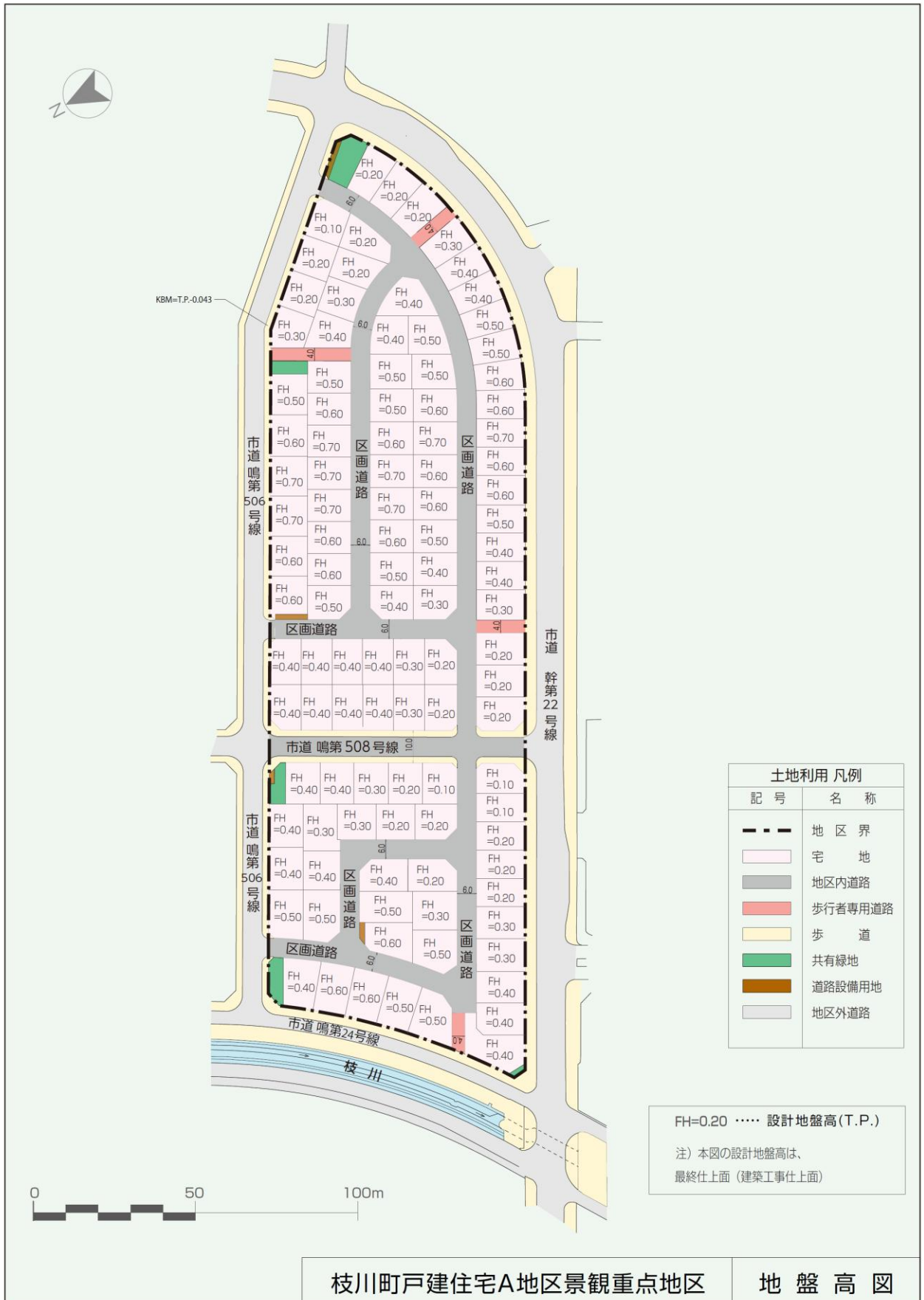
表-9 重点地区基準＜建築物・工作物の外観の変更＞

項目	基準
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる。

表-10 重点地区基準＜広告物の新設・増設・改築・移転＞

項 目		基 準	
共 通	色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・表示面以外の枠、支柱等の色彩は、彩度 1 以下とする。 ・蛍光色及び夜光塗料は使用しない。 ・マンセル表色系による色相・彩度が次の範囲内の数値の色彩（以下「高彩度色」という。）を使用する場合は、原則として 2 色以下とする。 	
		色相	P系, RP系, R系, YR系(0~7.5YRのみ) 左記以外の色相
	彩度	10 を超えるもの 8 を超えるもの	
	<ul style="list-style-type: none"> ・地色として高彩度色を使用する面積の表示面積に対する割合は、原則 60%以下とする。 		
	文字 サイズ	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、一文字あたり 2.0m 四方以下（掲出高さが地上から 5m 以下の場合、1.5m 四方以下）とする。 	
	余 白	<ul style="list-style-type: none"> ・表示面の縁には、文字やロゴマーク等を表示しない部分を表示面積の 40%程度設ける。 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・LED やネオン管などの発光型サインや照明は、歩行者及び周辺にまぶしさなどの不快感を与えず、また交通信号灯の認識に支障がないように表示位置、方向、明るさ（輝度）及び発光部分の大きさなどに配慮する。 	
	壁 面	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外郭線からはみ出さないようにする。 ・開口部にはみ出さないようにする。 ・建物の軒の高さを超えて表示しないようにする。 	
	突 出	<ul style="list-style-type: none"> ・出幅は建築物の壁面から 1.0m 以下とする。 ・道路上に設置しない。 ・設置する壁面の上端からはみ出さないようにする。 	

図2 枝川町戸建住宅A地区 地盤高図（設計地盤高図）



西宮市景観計画

平成 21 年 5 月 1 日 西宮市告示甲第 127 号 (施行：平成 21 年 10 月 1 日)

平成 23 年 10 月 1 日 西宮市告示甲第 416 号 (施行：平成 23 年 10 月 1 日)
・景観重点地区指定 甲陽園目神山地区

平成 25 年 4 月 1 日 西宮市告示甲第 5 号 (施行：平成 25 年 4 月 1 日)
・景観重点地区指定 甲陽園目神山東地区

平成 28 年 1 月 8 日 西宮市告示甲第 857 号 (施行：平成 28 年 1 月 8 日)
・景観重点地区指定 津門大塚地区

平成 28 年●月●日 西宮市告示甲第●号 (施行：平成●年●月●日)
・景観重点地区指定 枝川町戸建住宅A地区

<問い合わせ先>

西宮市 都市計画部 都市デザイン課
〒662-8567 西宮市六湛寺町 10-3
TEL (0798) 35-3526

枝川町戸建住宅A地区景観重点地区における届出規模について

◆建築物及び工作物（景観法及び都市景観条例）◆ 届出の対象となる規模

行 為	届出対象規模
建築物の新築、増築、改築、移転	行為に係る部分の床面積が 10 m ² を超えるもの
工作物の新設、増設、改築、移転	高さが 3mを超えるもの
外観、色彩の変更	上記の各届出対象規模を超えるもので、外観の一面の過半を変更するもの

◆屋外広告物（都市景観条例）◆ 届出の対象となる規模

行 為	新 設	変 更
広告物の表示若しくは変更 又は、 広告物を掲出する物件の設置	高さが 4mを超えるもの又は、表示面積の合計が 1 m ² を超えるもの	変更するものの高さが 4mを超えるもの又は、変更する部分の表示面積の合計が 1 m ² を超えるもの