

議題 3

(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区の指定について【報告】

目 次

1. (仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区の指定について【P 1】
2. (仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区 周辺写真【資料1】
3. 浜甲子園団地地区計画 (抜粋)【資料2】
4. (仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区 (案)【資料3】
5. B地区における景観形成基準 (案) 策定のポイント【資料4】

議題3 (仮称)枝川町戸建住宅B地区景観重点地区の指定について【報告】

1 趣旨

(仮称)枝川町戸建住宅B地区(以下、「本地区」という)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。

本地区は、前回指定した枝川町戸建住宅A地区景観重点地区(平成28年9月7日指定)(以下、「A地区」という)と同様に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」及びこれまでの課題を踏まえつつ、ゆとりと潤いある「歩くに楽しい街」づくりを目指している。

「歩くに楽しい街」づくりを実現するために、既に都市計画法に基づく地区計画を策定しており、今回これに加えて、西宮市都市景観条例(以下、「条例」という)第7条に基づく景観重点地区の指定を行うこととした。本地区の景観重点地区案では、当該地区に相応しい、ゆとりと潤いのある緑豊かな戸建て住宅地の景観形成を行うため、指針や基準を盛り込んでいる。

景観重点地区の指定(景観計画の変更)にあたっては、条例第6条において審議会の意見を聴くことと規定されていることから、10月28日の都市計画審議会及び次回本審議会での諮問に先立ち、景観重点地区案を報告するものである。

【資料1】「(仮称)枝川町戸建住宅B地区景観重点地区 周辺写真」

【資料2】「浜甲子園団地地区計画(抜粋)」

2 景観重点地区について

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、景観計画の区域区分の一種である。

景観重点地区に指定されると、地区独自の方針や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。

3 (仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区(案)について

別添「(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区(案)」のとおり

【資料3】「(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区(案)」

【資料4】「B地区における景観形成基準(案)策定のポイント」

4 スケジュールについて

<令和元年>

9月20日 **西宮市都市景観・屋外広告物審議会(報告)**

10月上旬 景観重点地区(案)の縦覧(2週間)

～10月中旬

10月28日 都市計画審議会(諮問)

11月下旬 西宮市都市景観・屋外広告物審議会(諮問)

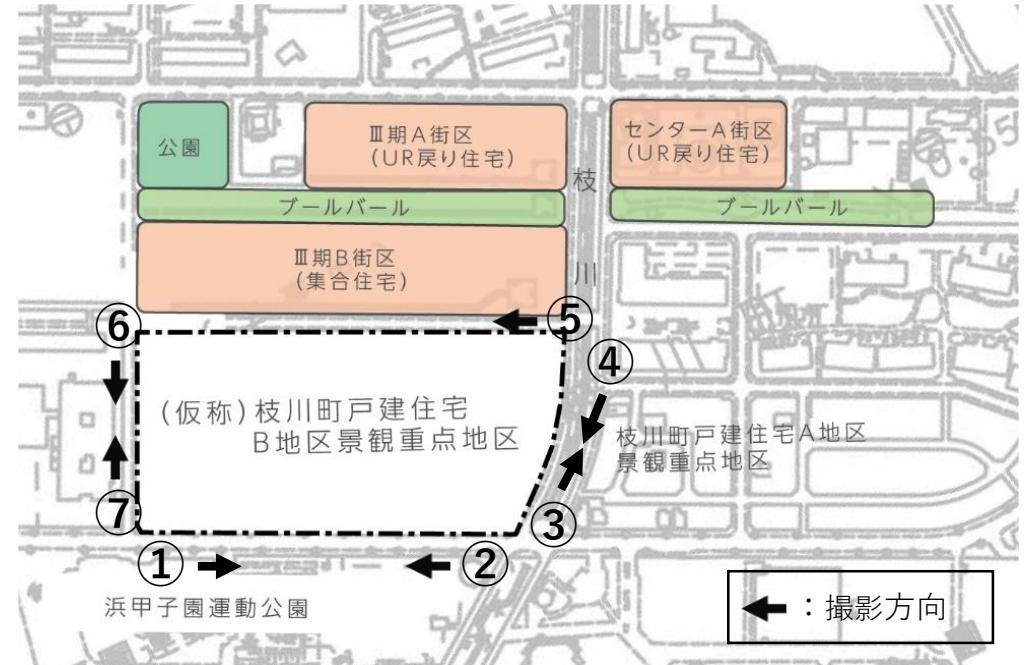
12月中旬 景観計画改定、景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則改正



①



④



②



⑤



③



⑥



⑦

（仮称）枝川町戸建住宅B地区景観重点地区

周辺写真

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。

(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区 (案)

(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区 (案)

5. (仮称) 枝川町戸建住宅B地区

5-1. 景観形成の基本方針

枝川町戸建住宅B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。

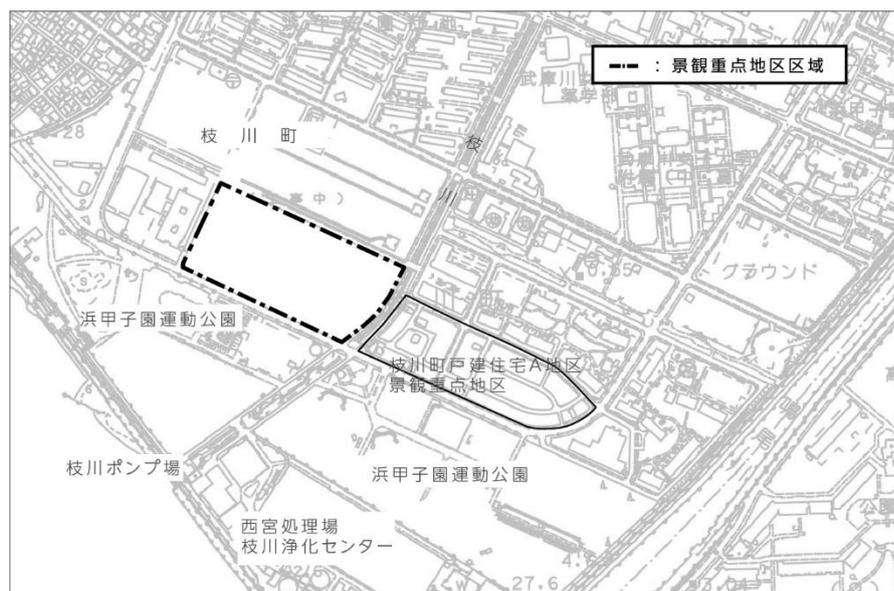
周囲の恵まれた自然環境と、UR都市機構が再生事業中の浜甲子園団地のまちなみとの調和に配慮しつつ、個性と美しさのバランスが取れた住宅市街地の良好な景観形成を目指します。

<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枝川沿いは、水と緑の軸として、緑豊かな河川景観の形成を図ります。
- ⑤緑道の緑と連係したまちなみや環境の形成を図ります。

5-2. 枝川町戸建住宅B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。



(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)

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別紙1(計画図)の通り区分します。

別紙1: (仮称)枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区計画図を参照

5-3. 届出対象行為及び規模

枝川町戸建住宅 B 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

5-4. 景観形成指針(誘導基準)

(仮称)枝川町戸建住宅 B 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	・浜甲子園団地全体のゆとりとうるおいある豊かな景観や環境の形成に寄与し、「歩くに楽しい街」となるよう努める。
	・枝川沿いは水と緑の軸として、緑豊かな河川景観の創出に寄与するよう努める。
	・緑道や浜甲子園運動公園の緑と連係したまちなみや環境の形成に努める。
	・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。

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)	
まちなみ との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面しない側の景観にも配慮する。 ・周辺建築物及び豊かな緑との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出する。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物は、文教住宅都市にふさわしい落ち着いた形態・意匠に努める。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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努める。
緑 化	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 25 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。 ・道路に面する外構の地盤面は、可能な限り地被類等による緑化を行い、緑豊かな空間の創出に努める。 ・緑道に接する部分には、門扉等の出入り口(人の出入りに供するアプローチ)を設けるよう努める。
地 盤	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ※別紙 2 (仮称)枝川町戸建住宅 B 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)

・駐車場等	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	・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	・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。
	・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	・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。

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)

5-5. 重点地区基準

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 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 <建築物>

項 目	重 点 地 区 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、階段室等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"> ・Aライン側の道路境界から建築物までの範囲に高さ2.5m以上の樹木を1本以上植栽するものとする。なお、Aラインに接する道路の間口幅が6m未満*の宅地においては、宅地内に高さ2.5m以上の樹木を1本以上植栽するものとする。 ※間口幅の長さについては、建築基準法第43条の規定に基づく、接道距離による。 ・緑化率*を20%以上確保するものとする。 ※緑化率とは、建築物の敷地面積(建築物の存する敷地の全面積)に対する緑化換算面積(植栽し、緑地にする面積)の割合をいう。 緑化率(%) = 緑化換算面積(m²) / 建築物の敷地面積(m²) × 100 ・緑化換算面積は、次の算定方法による。 種別ごとの緑化換算面積は、配置及び道路境界からの距離に応じて以下のとおり換算する。 <table border="1" data-bbox="501 1476 1362 2009"> <thead> <tr> <th rowspan="3">種 別</th> <th colspan="4">緑 化 換 算 面 積</th> </tr> <tr> <th>植栽帯が 道路に接する 場合*1</th> <th>2m以内*2</th> <th>2m~3m*3</th> <th>その他 (基準面積)</th> </tr> <tr> <th>A×2.5</th> <th>A×2.0</th> <th>A×1.5</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>植栽時の高さが3.0m以上の シンボルツリー</td> <td>20 m²</td> <td>16 m²</td> <td>12 m²</td> <td>8 m²</td> </tr> <tr> <td>植栽時の高さが2.5m以上 3.0m未満の樹木</td> <td>11.25 m²</td> <td>9 m²</td> <td>6.75 m²</td> <td>4.5 m²</td> </tr> <tr> <td>植栽時の高さが1.5m以上 2.5m未満の樹木</td> <td>5 m²</td> <td>4 m²</td> <td>3 m²</td> <td>2 m²</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	緑 化 換 算 面 積				植栽帯が 道路に接する 場合*1	2m以内*2	2m~3m*3	その他 (基準面積)	A×2.5	A×2.0	A×1.5	A	植栽時の高さが3.0m以上の シンボルツリー	20 m ²	16 m ²	12 m ²	8 m ²	植栽時の高さが2.5m以上 3.0m未満の樹木	11.25 m ²	9 m ²	6.75 m ²	4.5 m ²	植栽時の高さが1.5m以上 2.5m未満の樹木	5 m ²	4 m ²	3 m ²	2 m ²
種 別	緑 化 換 算 面 積																												
	植栽帯が 道路に接する 場合*1		2m以内*2	2m~3m*3	その他 (基準面積)																								
	A×2.5	A×2.0	A×1.5	A																									
植栽時の高さが3.0m以上の シンボルツリー	20 m ²	16 m ²	12 m ²	8 m ²																									
植栽時の高さが2.5m以上 3.0m未満の樹木	11.25 m ²	9 m ²	6.75 m ²	4.5 m ²																									
植栽時の高さが1.5m以上 2.5m未満の樹木	5 m ²	4 m ²	3 m ²	2 m ²																									

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)									
	<p>植栽時の高さが 1.0m以上 1.5m未満の樹木</p>	1.25 m ²	1.0 m ²	0.75 m ²	0.5 m ²				
	<p>植栽時の高さが 1.0m未満の 樹木・地被類・芝^{※4}</p>	水平投影面積× 2.5 倍	水平投影面積× 2.0 倍	水平投影面積× 1.5 倍	水平投影面積				
	<p>植栽時の高さが 1m以上の 生け垣</p>	延長×0.5m ×2.5 倍	延長×0.5m ×2.0 倍	延長×0.5m ×1.5 倍	延長×0.5m				
	<p>※1. 垣・柵、塀及びこれらに類する工作物を介して道路境界に接する植栽帯は除く。</p> <p>※2. ゴミ置場境界から 2m以内の範囲に植栽する場合は、上表に記載する基準面積の 2 倍として換算できるものとする。</p> <p>※3. ゴミ置場境界から 2～3m以内の範囲に植栽する場合は、上表に記載する基準面積の 1.5 倍として換算できるものとする。</p> <p>※4. 駐車区画の面積の 50%以上を芝生等の地被類で被うことにより緑化する場合、当該駐車区画全体の面積を緑化換算面積とみなすものとする。ただし、一駐車区画あたり 12.5 m²(2.5m×5.0m)を限度とする。</p>								
色 彩	<p>・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)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">明度</td> <td>・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>・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	・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	・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	・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	・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	<p>・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、化粧ブロック積み及び景観に配慮したものは除く。</p> <p>・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(高い側の地盤面より起算)から天端高 0.4m以下の化粧ブロック基礎等上にメッシュフェンス等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。</p>								

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)	
	<p>【Aライン】(別紙1:計画図参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Aラインは、道路境界から幅0.3m以上の間をサビ系花崗岩敷き又は、植栽とする。ただし、門柱及びこれに付属する延長1.5m以下の袖壁はこの限りではない。 ・コンクリート舗装部分には、可能な限り目地を設け、地被類で緑化するものとする。 ・道路に面して門柱、垣・柵等これらに類する工作物を設置する場合は、工作物の道路側の面に地被類や低木等の植栽を配置するものとする。
	<p>【Bライン (緑道)】(別紙1:計画図参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑道に面する部分には、門柱、門扉、メッシュフェンス等透過性のある垣・柵及び設計地盤面から天端高0.2m以下の化粧ブロック基礎等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。なお、土留め擁壁上に化粧ブロック基礎等を設置する場合は、同一の意匠とするなど景観に配慮した統一感のあるものとする。
	<p>【Cライン (枝川沿い)】(別紙1:計画図参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界から幅0.3m以上の間(人の出入りに供する幅1.0m以下のアプローチ部分は除く)を生垣若しくは連続した植栽とする。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。 ・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・柵及び設計地盤面から天端高0.4m以下の化粧ブロック基礎等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。 ・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以上を宅地側に控えるものとする。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。
	<p>【Dライン】(別紙1:計画図参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する部分には、門柱、門扉、メッシュフェンス等透過性のある垣・柵及び設計地盤面から天端高0.2m以下の化粧ブロック基礎等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。この場合において、門柱、門扉、垣・柵より宅地側に生け垣若しくは連続した植栽又は高さ2.5m以上の樹木を1本以上配置するものとする。ただし、人の出入りに供する幅1.0m以下のアプローチ部分は除く。なお、土留め擁壁上に化粧ブロック基礎等を設置する場合は、同一の意匠とするなど景観に配慮した統一感のあるものとする。

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)	
	<ul style="list-style-type: none"> ・計画図に表示する B、C、D ライン*及びフットパス*、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。 ※別紙1 (仮称)枝川町戸建住宅 B 地区計画図による ・フットパス*及び道路設備用地*に面する部分には、生垣又は門柱、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道路面から天端高 0.4m以下の化粧ブロック基礎等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。 ※別紙1 (仮称)枝川町戸建住宅 B 地区計画図による
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。 ・多段式駐車装置は設置しない。

表-8 <工作物>

項目	重点地区基準
色彩	・外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる。
外構計画	・外構計画の基準は、表-7の外構計画に準じる。 ただし、文中「宅地」とあるものは「敷地」と読み替える。

表-9 <建築物・工作物の外観の変更>

項目	重点地区基準
色彩	・外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる。

表-10 <広告物>

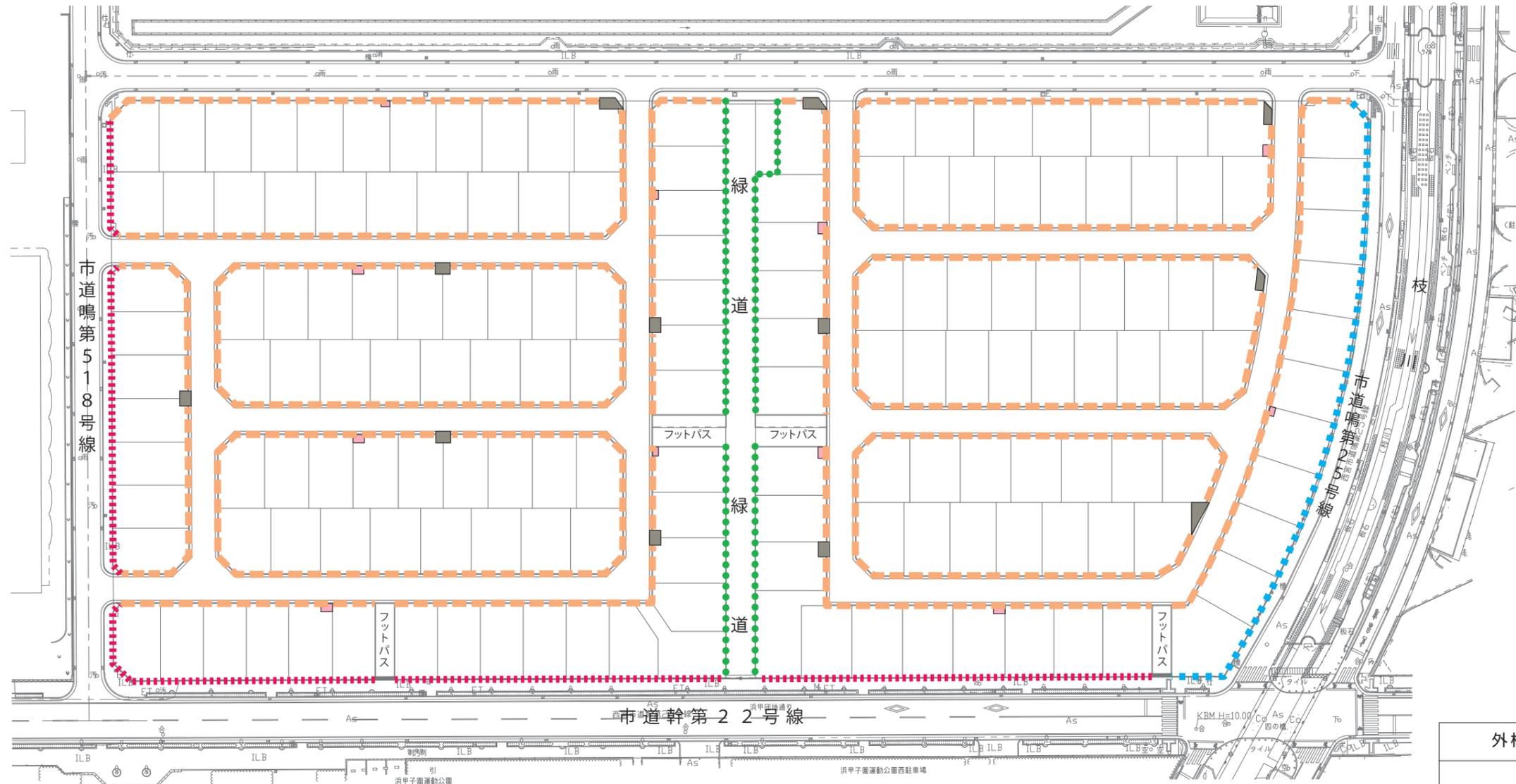
項目		重点地区基準							
共通	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・表示面以外の枠、支柱等の色彩は、彩度1以下とする。 ・蛍光色及び夜光塗料は使用しない。 ・マンセル表色系による色相・彩度が次の範囲内の数値の色彩(以下「高彩度色」という。)を使用する場合は、原則として2色以下とする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">色相</td> <td style="width: 40%;">P系,RP系,R系,YR系(0~7.5YRのみ)</td> <td style="width: 40%;">左記以外の色相</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>10を超えるもの</td> <td>8を超えるもの</td> </tr> </table> <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50%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
	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							
	文字サイズ	・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。							

(仮称) 枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区 (案)

	余白	・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	・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。

※地盤高図

別紙2: (仮称)枝川町戸建住宅 B 地区景観重点地区地盤高図を参照



外構計画区分 凡例	
	Aライン
	Bライン
	Cライン
	Dライン
	道路設備用地
	ゴミ置場

(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区

計 画 図 S=1/1000



凡例
 FH=10.40・・・設計地盤高 (m)

(仮称) 枝川町戸建住宅B地区景観重点地区 地盤高図

B 地区における景観形成基準(案)策定のポイント

隣接地区におけるこれまでの課題

A 地区基準 (緑化)

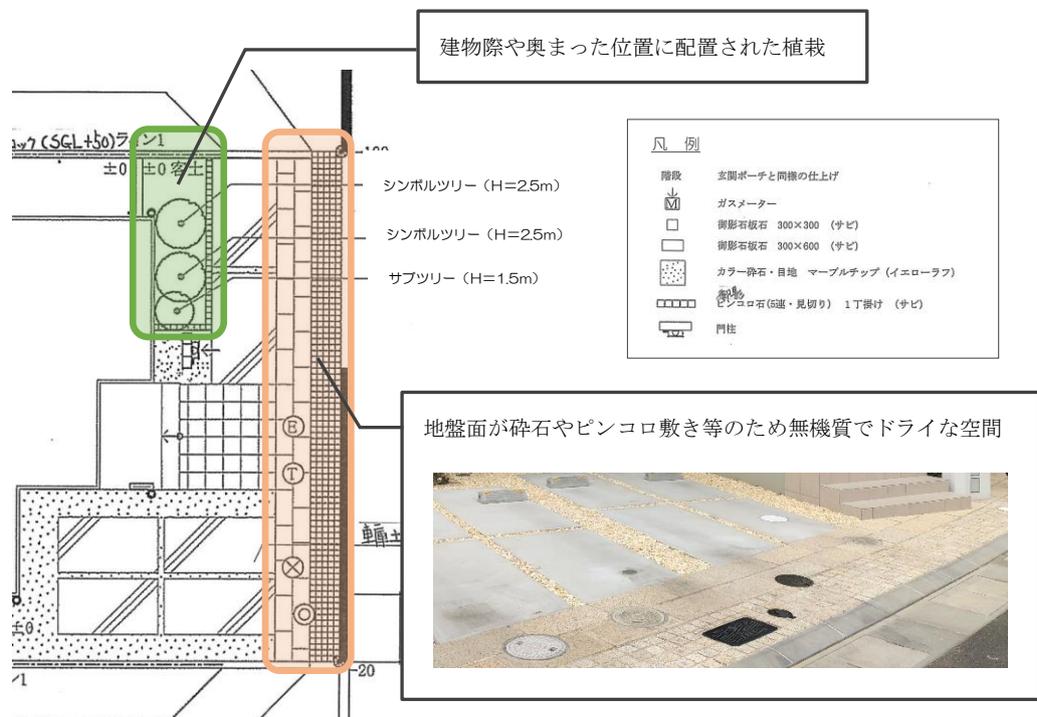
「建築物より外構制限A部分*側の道路境界までの間に高さ 2.5m以上の樹木を 2 本以上植栽するものとする。」

⇒植栽が建物際や奥まった位置に配置されたため、緑の奥行きが感じられず効果的な緑化にならなかったものがみられた。併せて、道路際に植栽が少ないため、緑豊かなまちなみの形成に至らなかった。

A 地区基準 (外構計画：外構制限A部分)

「道路境界から幅 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。」

⇒道路境界部の設えについて、碎石やサビ御影石敷き等がほとんどであったため、無機質でドライな空間となった。



外構の一例

主な要因

- ・ 開発事業者側で道路境界沿いをピンコロ敷き（0.5m）・板石敷き（0.5m）とすることを優先したため、敷地の自由度や駐輪スペースの配置が制限され植栽が建物際に追いやられるケースが多くみられた。

B地区（案）策定における主となるポイント

- ・ 道路際への植栽を誘導する基準を策定

⇒ 緑化率及び道路からの距離に応じた緑化換算面積を規定

サビ御影石敷き等を通すことを主とした基準から自然石（サビ系花崗岩）敷きと植栽を混合させることを誘導する基準に変更

- ・ ゆとりと潤いのある住宅地景観を形成するため道路に面する地盤面の緑化を誘導する基準の策定（目で見えて感じる緑（平面緑視量）を増やす）

⇒ 駐車場等のコンクリート舗装部分の目地を地被類等で緑化

緑化率の策定により地被類・芝等誘導し、緑量を確保



目指すイメージ