

議題 1

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. 景観計画の変更について【P 1】
2. 西宮市景観計画（案）【別冊】
3. 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】
4. 規制内容比較表【資料2】

景観計画の変更について (枝川町戸建住宅A地区の景観重点地区の指定)

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。

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」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」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) 景観計画の変更に向けた手続きについて

<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 7日 ●景観計画改定、都市景観条例施行規則改正

①西宮市都市景観・屋外広告物審議会（報告）について

前回の西宮市都市景観・屋外広告物審議会で報告を行った際に、下記のようなご意見があった。

ご意見①	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市景観計画（案）P42 表-7 景観形成基準にある「緑化」項目の「高さ 2.5m 以上の樹木を 2 本以上植樹する」について、1 種類の樹種を指定し、統一感のある調和のとれたまちなみの形成を図るのはどうか。 ・西宮市景観計画（案）P42 表-7 景観形成基準にある「緑化」項目の「在来種 3 本以上植栽する」について、推奨する樹種をガイドラインに加えるのはどうか。 <p>また、景観形成指針にも、その旨を加えるのはどうか。</p>
事務局見解	<p>原案の変更はなしとする。ただし、開発事業者と協議のうえ、誘導方策の検討を行う。</p>

ご意見②	<p>西宮市景観計画（案）P43 表-7 景観形成基準にある「外構計画」項目の【外構制限 A 部分】について、3 項目目、4 項目目の「道路境界から 2m 控える」は、「道路境界から 2m 以上控える」ではないか。</p>
事務局見解	<p>「道路境界から 2m 以上控える」と原案の修正を行う。</p>

ご意見③	<p>西宮市景観計画（案）P43 表-7 景観形成基準にある「外構計画」項目の【外構制限 A 部分（平面図）】について、道路境界から 2m 控えた位置にメッシュフェンス等及び門扉をつけるように推奨しているように見える。</p>
事務局見解	<p>【外構制限 A 部分（平面図）】から「メッシュフェンス等及び門扉の図」を削除することで原案の修正を行う。</p>

ご意見④	<p>西宮市景観計画（案）P47 表-10 景観形成基準にある「その他」項目について、照明の規制内容に、位置や方向だけでなく輝度についても制限を加えたほうがよいのではないか。</p>
事務局見解	<p>位置や方向だけでなく、「明るさ（輝度）及び発光部分の大きさにも配慮する」を追記することで原案の修正を行う。</p>

②景観計画変更原案の縦覧について

縦覧期間：平成 28 年 8 月 3 日～8 月 17 日まで

縦覧場所：都市局都市計画部都市デザイン課及び市ホームページ

縦覧希望者数：0 名

市ホームページアクセス数：177 回

意見提出者数：0 名

③西宮市都市計画審議会（諮問）について

西宮市都市景観・屋外広告物審議会への諮問に先立ち、景観法第 9 条の規定に基づき、西宮市都市計画審議会に諮問したところ、適当とする旨の答申があった。

④今後のスケジュール

景観計画の変更告示、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
（平成 28 年 9 月 7 日）

西都計審発第7号
平成28年8月22日
(2016年)

西宮市長 今村 岳司様

西宮市都市計画審議会
会長 角野 幸博



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

平成28年8月22日付西都計発31-4号にて諮問のありました標記の件について、景観法第9条第2項に基づき当審議会で審議した結果、これを適当と認めたことを答申します。

景観計画の変更について

景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条第 1 項の規定による景観計画を変更したので、同法第 9 条第 8 項の規定により準用する同条第 6 項の規定に基づき告示する。

平成 28 年 9 月 7 日

西宮市長 今村 岳司

名 称： 景観計画

縦覧場所： 西宮市役所 都市局都市計画部都市デザイン課

以 上

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

規制内容比較表_建築物・工作物・広告物（届出・申請対象規模）

■ 建築物・工作物

	地区計画 (浜甲子園団地地区)	景観形成指針	
		全市	枝川町戸建住宅A地区
<建築物>			
新築・増築 改築・移転	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建築 ・建築物の用途の変更 ・建築物の形態又は意匠の変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ10m(ハ区域15m)を超え、又は、<u>建築面積が1,000㎡</u>(イ区域500㎡)を超えるもの ・<u>増築部分の高さが10m</u>(ハ区域15m)を超え、又は、<u>増築部分の建築面積が500㎡</u>(イ区域250㎡)を超える建築物で、<u>増築後の建築面積が1,000㎡</u>(イ区域500㎡)を越えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>床面積が10㎡</u>を超えるもの ・<u>増築部分の床面積が10㎡</u>を超えるもの
<工作物>			
新設・増設 改築・移転	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の建設 ・工作物の用途の変更 ・工作物の形態又は意匠の変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>高さが5m</u>(ハ区域10m)を超え、かつ、<u>地上から当該工作物の上端までの高さが10m</u>(ハ区域15m)を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>高さが3m</u>を超えるもの

■ 屋外広告物

	地区計画 (浜甲子園団地地区)	西宮市屋外 広告物条例 (許可基準)	景観形成指針	
			全市	枝川町戸建 住宅A地区
<広告物>				
新設・増設 改築・移転	<u>合計表示面積1㎡超</u> 又は <u>高さ3m超</u>	<u>合計表示面積5㎡超</u> 又は <u>数量4個</u>	<u>合計表示面積30㎡超</u> 又は <u>高さ4m超</u>	<u>合計表示面積1㎡超</u> 又は <u>高さ4m超</u>

制内容比較表_建築物・広告物（景観形成指針）

※景観計画の全市指針に記載のない項目を抽出している。

	地区計画 (浜甲子園団地地区)	景観形成指針	
		全市	枝川町戸建住宅A地区
表-2 <建築物>			
外構計画	—	—	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。
	—	—	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。
表-4 <夜間景観>			
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。

	地区計画 (浜甲子園団地地区)	西宮市屋外 広告物条例 (許可基準)	景観形成指針	
			全市	枝川町戸建住宅 A地区
表-5 < 広告物 >				
その他	—	<u>点滅灯、露出ネオン・LEDサイン</u> (可変表示式屋外 広告物を含む) 禁止	—	<ul style="list-style-type: none"> ・可変表示式屋外広告は設置しない。 ・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。

規制内容比較表_建築物・工作物（景観形成基準）

	地区計画 (浜甲子園団地地区計画)	景観形成基準	
		全市	枝川町戸建住宅A地区
表-7 重点地区基準<建築物の新築・増築・改築・移転>			
用途	<p>1. <u>戸建専用住宅</u></p> <p>2. <u>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</u> (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)</p> <p>(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</p> <p>(2) 美術品又は工芸品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0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>(3) 事務所、店舗、その他これらに類するもの</p> <p>3. 前各号の建築物に付属するもの</p>	—	—
	建ぺい率： <u>10分の5</u>	—	—
高さ	<p>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、<u>建築物の高さの最高限度は10m</u>とする。</p>	—	<p><u>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。</u>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。</p>
色彩	<p>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。</p>	<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および各壁面の見付面積の10分の1以下の部分は除く)</p> <p>明度：(イ区域) <u>4以上8.5以下</u> (ロ区域) <u>4以上9以下</u> (ハ区域) <u>3以上9以下</u></p> <p>彩度：<u>R系、YR系、Y系(0～5.0Y)</u> <u>4以下</u> <u>上記以外2以下</u></p>	<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および各壁面の見付面積の10分の1以下の部分は除く)</p> <p>明度：<u>2以上9.5以下</u> ただし、<u>N系についてはこの限りではない。</u></p> <p>彩度：<u>R系、YR系、Y系(0～5.0Y)</u> <u>4以下</u> <u>上記以外2以下</u></p>
配置	<p><u>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</u>(以下「外壁の後退距離」という。)は<u>1m以上</u>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㎡以内である場合</p>	—	—
設備機器 などの修 景	—	—	<u>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。</u>
	—	—	<u>多段式駐車装置は設置しない。</u>

	地区計画 (浜甲子園団地地区計画)	景観形成基準	
		全市	枝川町戸建住宅A地区
緑化	—	敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、次の数値以上とする。(危険物取扱所や高架下建築物は除く) 間口緑視率：(イ区域) 10% : (ロ区域) 10% : (ハ区域) 5%	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。
	—	—	宅地内に在来種を3本以上植栽するものとする。
外構計画	—	—	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。
	—	—	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(高いほうの地盤面より起算)の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。
	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ならびにかき、さくの基礎で天端高0.4m以下の場合はこの限りではない。	—	【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。
		—	【外構制限A部分】 門柱、垣、柵、カーゲート及びカーポート屋根等の工作物を設置する場合は、道路境界から0.5m以上宅地側に控えるものとする。ただし、道路に面して垣、柵を設置する場合は、生垣とする。
		—	【外構制限A部分】 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。
—	—	【外構制限A部分】 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以上宅地側に控えるものとする。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。	

	地区計画 (浜甲子園団地地区計画)	景観形成基準		
		全市	枝川町戸建住宅A地区	
外構計画	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ならびにかき、さくの基礎で天端高0.4m以下の場合はこの限りではない。	—	【外構制限B部分】 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。	
	—	—	【外構制限B部分】 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。	
	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ならびにかき、さくの基礎で天端高0.4m以下の場合はこの限りではない。	—	【外構制限C部分】 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。	
	—	—	【外構制限C部分】 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。	
	—	—	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。	
	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ならびにかき、さくの基礎で天端高0.4m以下の場合はこの限りではない。	—	共有緑地及び歩行者専用道路、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かき、さく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。	
	敷地	建築物の敷地面積の最低限度：130㎡	—	—

	地区計画 (浜甲子園団地地区計画)	景観形成基準	
		全市	枝川町戸建住宅A地区
表-8 重点地区基準<工作物の新設・増設・改築・移転>			
色彩	—	—	外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる
外構計画	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ならびにかき、さくの基礎で天端高0.4m以下の場合はこの限りではない。	—	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。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)
表-9 重点地区基準<建築物・工作物の外観の変更>			
色彩	—	—	外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる

規制内容比較表_広告物（景観形成基準）

	地区計画 (浜甲子園団地地区計画)	西宮市屋外広告物 条例許可基準 (第2種禁止地域)	景観形成基準	
			全市	枝川町戸建住宅A地区
表-10 重点地区基準<広告物の新設・増設・改築・移転>				
総量規制	合計表示面積 : 2㎡以下 (1個につき1㎡以下) 数量: 2個以下 ※総量規制について明記はない が他の規準を総合すると上記 になる	1事業所につき合計表示面積 : 20㎡以下 数量: 4個以下	—	—
非自家用広告物	禁止	禁止(案内誘導のぞく)	—	—
屋上 広告物	禁止	禁止	一部地域で掲出可能	—
壁面 広告物	面積: 1㎡以下 数量: 1個以下 ※壁面と突出どちらか1つしか 設置できない	面積: 1壁面の1/5以下 — — —	面積: 1壁面の1/5以下 — — —	— ・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 広告物	—	出幅: 建築物から 1.5m以下 道路境界から 1m以下 —	— — 上端の地上高さ: 30m	・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。
建植 広告物	地上からの高さ: 3m以下 数量: 1個以下	地上からの高さ: 7m以下 数量: 2個以下	地上からの高さ: 10m以下 数量: 接する道路につき1個以下(案 内・誘導のものを除く)	—
垣・塀利用 広告物	禁止	面積: 1面の1/4以下 数量: 1面につき2個以下	—	—
アドバルーン	禁止	規格: 幅 1.5m以下 高さ 15m以下	—	—
広告旗	面積: 両面で1㎡以下 地上からの高さ: 3m以下 数量: 1個以下	面積: 2.0㎡以下 その他: 道路の路肩から5m以内 に掲出する場合は、相互 間距離を5m以上	—	—
置看板	地上からの高さ: 3m以下 数量: 2個以下	禁止	—	—
共通基準 (色彩)	周辺との調和に配慮したもの	・彩度が10以上のものは2色以 下 ・彩度10以上を地色に使用する 場合は、表示面積の1/2以下 (自家用広告で使用する色数 が3色以下の場合は除く)	・色相が(P系, RP系, R系, YR系 (0~7.5YR系のみ))で彩度が10 超、それ以外の色相は彩度8超を 使用する場合は、2色以下とする ・高彩度色を地色に使用する場合は、 表示面積の60%以下とすること (表示面積が10㎡以下のものは 除く) ・表示面以外の枠・支柱は彩度1以 下とすること	・色相が(P系, RP系, R系, YR系 (0~7.5YR系のみ))で彩度が10 超、それ以外の色相は彩度8超を 使用する場合は、2色以下とする ・高彩度色を地色に使用する場合は、 表示面積の50%以下とすること。 ・表示面以外の枠・支柱は彩度1以 下とする
共通基準 (同一内容の広告 物の数量)	—	1壁面に同一意匠は1個まで	種別にかかわらず、接する道路から 同時に望見できる同一意匠の掲出 は、2個以下	—
共通基準 (余白率)	—	—	表示面の縁には、文字やロゴを使用 しない部分を表示面積の40%程度設 けること	表示面の縁には、文字やロゴを使用 しない部分を表示面積の40%程度 設けること

	地区計画 (浜甲子園団地地区計画)	西宮市屋外広告物 条例許可基準 (第2種禁止地域)	景観形成基準	
			全市	枝川町戸建住宅A地区
共通基準 (文字サイズ)	—	—	1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)	1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)
共通基準 (LED等照明関係)	—	点滅灯、露出ネオン(LED)、 デジタルサイネージ禁止	周辺に不快感を与えず、交通信号灯の認識に支障がないように配慮すること	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。