

議案第 3 号

西宮市景観計画の変更について【諮問】  
(苦楽園五番町くすのき台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. 地区の概況及び周辺写真..... P. 3
3. 景観重点地区地元案の策定経緯..... P. 7
4. 苦楽園五番町景観重点地区案の策定のポイント..... P. 1 1
5. 西宮市景観計画(案) ..... 別冊

西都計発第54-3号  
令和元年12月25日  
(2019年)

西宮市都市計画審議会  
会長 角野 幸博 様

西宮市長 石井 登志郎



西宮市景観計画の変更について【諮問】  
(苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区指定)

このことについて、景観法第9条第2項の規定により、次のとおり審議会に諮問します。

# 1. 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。

今回の新たな苦楽園五番町くすのき台地区（以下、「本地区」という。）景観重点地区の指定は、景観計画の変更として取り扱われるものであることから、景観法第9条の規定により本審議会の意見を聴くものである。

## 2 景観重点地区を指定する経緯

本地区は、阪急苦楽園口駅の北西、中新田川の右岸の斜面に位置し、整った区画で構成された緑豊かな低層住宅地である。開発時に締結された建築協定や管理組合会則により、緑豊かで良好な住環境やまちなみを維持してきたが、建築協定失効を次年度に控えた平成29年度に、地区住民がまちづくり勉強会を実施したことにより、住環境保全への関心が高まり、本地区の地権者で構成する苦楽園五番町住宅地管理組合（以下、「当組合」という。）において地区計画と景観重点地区の指定に向けた取組みを行うこととなった。

当組合では、市のコンサルタント派遣支援制度を利用して、役員と有志の住民による制限内容の検討、関係権利者へのアンケート、住民説明会の開催、総会議決などを経て合意形成が行われ、令和元年9月30日に市に対して、景観法第11条に基づく景観計画における景観重点地区の指定提案書（以下、「地元提案」という。）が提出された。

市ではこの地元提案を踏まえて、景観重点地区の指定を行うため、本地区に相応しい、ゆとりと潤いのある緑豊かな戸建て住宅地の景観の維持・形成を図るためのルールを定めた景観重点地区案を景観法第12条に基づき作成した。

【P.3】「地区の概況及び周辺写真」

【P.7】「景観重点地区地元案の策定経緯」

### 3 西宮市景観計画（案）について

別添「西宮市景観計画（案）」のとおり

【P. 11】「苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区案策定のポイント」

【別冊】「西宮市景観計画（案）」

### 4 今後のスケジュールについて

<令和元年度>

11月27日 西宮市都市景観・屋外広告物審議会【報告】

12月4日 景観重点地区案の縦覧（2週間）

～12月18日

12月25日 西宮市都市計画審議会【諮問】

2月上旬 西宮市都市景観・屋外広告物審議会【諮問】

2月下旬 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、  
西宮市屋外広告物条例施行規則改正

## 2. 地区の概況及び周辺写真

### ①地区の概況

区 域：西宮市苦楽園五番町の一部

面 積：約 4.3 ヘクタール

土地所有者：61 名 ※令和元年 4 月 アンケート送付時（一敷地の代表者数）

人 口：187 人 ※令和元年 9 月 27 日時点住民記録情報より

世 帯 数：67 世帯 ※令和元年 9 月 27 日時点住民記録情報より

都 市 計 画：市街化区域

第 1 種低層住居専用地域、第 1 種高度地区、

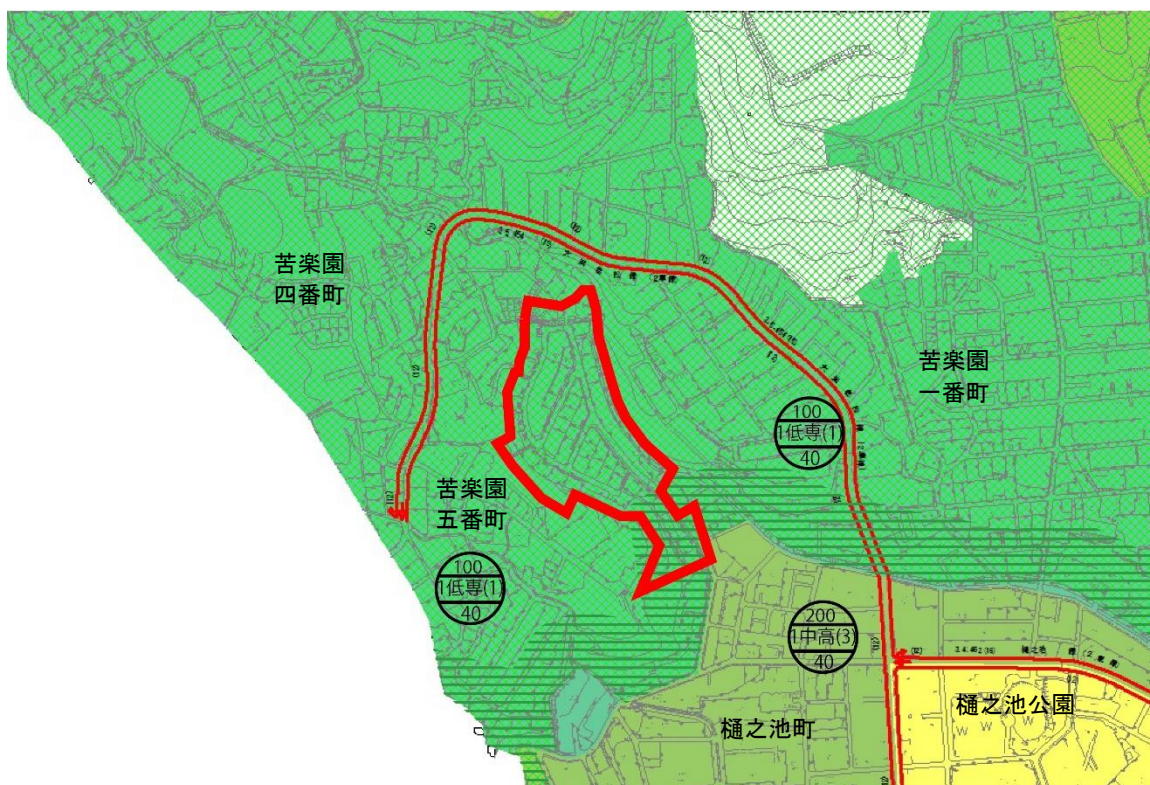
東六甲山風致地区（第 3 種）

（建ぺい率 40%、容積率 100%、外壁後退 [道路] 2m [隣地] 1m、

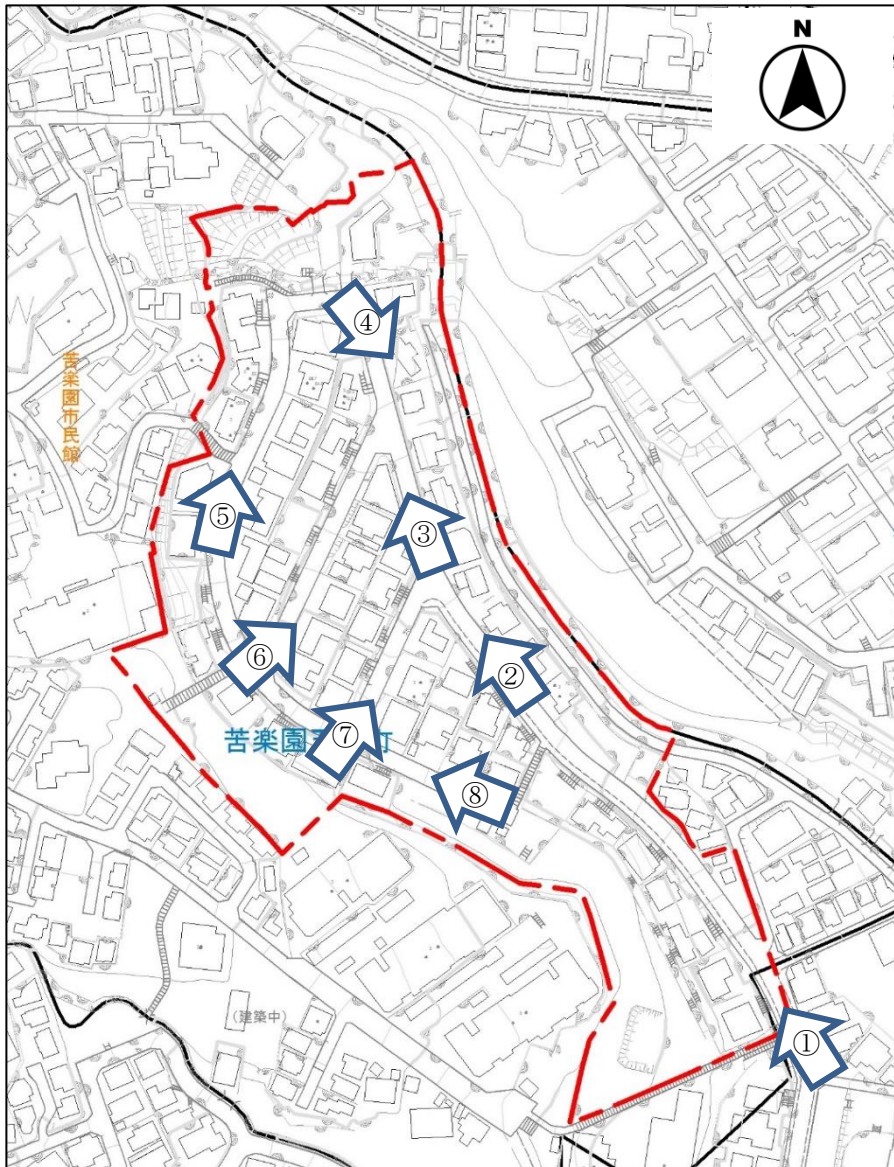
高さ 10m、緑地率 30%）

〔第 1 種中高層住居専用地域、第 3 種高度地区

（建ぺい率 60%、容積率 200%、高さ 15m）を一部含む。〕



②周辺写真



出典：google

苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区

周辺写真位置図

地区航空写真

①



②



α

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





### 3. 景観重点地区地元案の策定経緯

#### ◆活動経緯

平成 29 年			
9 月	2 日	役員勉強会 (1)	現行の制度 (建築協定)、地区計画、景観重点地区について
9 月	9 日	役員勉強会 (2)	同上
10 月	18 日	役員勉強会 (3)	同上
10 月	28 日	住民説明会	同上
12 月	6 日	事前打ち合わせ	臨時総会についての打ち合わせ
12 月	10 日	臨時総会	地区計画・景観重点地区の策定 (まちづくりルール) 取組みを承認
平成 30 年			
1 月	24 日	組合役員会 (1)	第 1 回アンケート調査内容の検討、ニュース 01 案の検討
2 月	末	ニュース 01 配布	臨時総会の結果、第 1 回アンケートの実施、今後のスケジュールについて記載
5 月	20 日	組合役員会 (2)	役員引継ぎ、アンケートの結果について協議
6 月	10 日	組合役員会 (3)	配布ニュース 02 案、まちづくり構想について検討
6 月	中	ニュース 02 配布	第 1 回アンケート結果について記載
7 月	8 日	組合役員会 (4)	ニュース案、運営、まちづくり構想、会則、地区計画の内容について検討
8 月	5 日	組合役員会 (5)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 1)
9 月	9 日	組合役員会 (6)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 2)
10 月	14 日	組合役員会 (7)	ニュース 03 案、まちづくりガイドブック案の検討 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 3)
10 月	中	ニュース 03 配布	策定状況の中間報告について記載
11 月	18 日	組合役員会 (8)	まちづくりガイドブック案の検討 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 4)
12 月	9 日	組合役員会 (9)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 5)
令和元年			
1 月	20 日	組合役員会 (10)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 6)
2 月	17 日	組合役員会 (11)	まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 7) ニュース 04、第 2 回アンケートの内容検討
3 月	3 日	組合役員会 (12)	まち歩きの開催 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 8)
4 月	14 日	組合役員会 (13)	ニュース 04 の検討 まちづくりルール (役員会素案) 検討 (その 9)

4月	中	ニュース 04 配布	地元案・説明会の案内について記載、第2回アンケートの実施
5月	12日	説明会（定期総会）	役員会素案の説明、アンケートの補足説明、役員会素案に関する質疑応答
6月	2日	組合役員会（14）	役員引継ぎ、アンケート結果（中間）に関する協議
7月	7日	組合役員会（15）	意見調整、アンケート回収状況
8月	4日	組合役員会（16）	スケジュールの確認、配布ニュース案の検討
9月	8日	組合役員会（17） ニュース 05 配布	地区計画地元案の最終調整（地元素案の部分修正） 臨時総会の案内、アンケート結果の報告
9月	29日	臨時総会	地区計画地元案及び申出書提出の承認、 景観重点地区地元案及び提案書提出の承認

#### ◆第1回アンケート（平成30年1月実施）

- ・今のまちなみの魅力を再確認し、建築協定から引き継ぐべき規制や、新たに設けるべき規制について意見を募るために行った。

##### －配付回収結果－

配付数	回収数	回収率
60	40	66.7%

##### －調査内容－

1. 地区の良いと思うところ
2. 建築協定と会則の内容について
3. 外構に関連する事項について
4. 新たに検討する事項について

##### －調査結果－

- ・建築協定の内容のうち、最低敷地面積を定めることに関しては、100%の賛同を得ることができ、その他の内容については、60～80%の賛同を得た。
- また、新たに検討する事項（外観、植栽、色彩）についても様々な意見が得られた。

#### ◆第2回アンケート（令和元年4月実施）

- ・役員及び有志の住民で検討した景観重点地区（役員会素案）について、賛否の意向を確認するために行った。

— 配付回収結果 —

配付数	回収数	回収率
60	52	86.6%

— 調査内容 —

1. 景観形成指針について

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
65%	21.6%	0%	13.3%

2. 建築物（緑化）

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
61.6%	25%	0%	13.3%

3. 建築物（色彩）

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
58.3%	28.3%	0%	13.3%

4. 工作物（色彩）

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
55%	31.6%	0%	13.3%

5. 工作物（形態）

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
58.3%	28.3%	0%	13.3%

6. 色彩の変更

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
58.3%	28.3%	0%	13.3%

7. 広告物

賛成	全体意向に一任	反対	無回答
60%	25%	1.7%	13.3%

※ なお「反対」と回答した方に対して、役員会の見解を個別に説明した上で、再度、意向確認を行った。その結果、反対意見者に関して、理解を得ることができた(意見・質問者への対応を参照)。

◆意見・質問者への対応

・2019年5月に実施した第2回アンケート調査で景観重点地区地元素案について、提出された以下の反対意見に対しては、個別に役員会の見解を説明し、さらなる意見・質問の提出を募った。

また、意見調整終了後にその他の意見・質問に対して、アンケート結果とともにニュース05にて全戸に配布した。

No.	項目	反対とした際の意見	対応など
1	広告物について	当地区は住宅地であることから広告物の設置には反対。	役員会の見解を郵送。(6/22) 全体意向に一任との回答があった。(7/2)

◆素案(地元素案)からの追加事項

・景観重点地区案の作成に伴い、素案の趣旨を損なわない範囲で文言の修正を行ったほか、公共施設の景観形成指針として照明灯の色温度、景観に配慮した舗装の維持継承、道路附属物の景観への配慮を追加した。

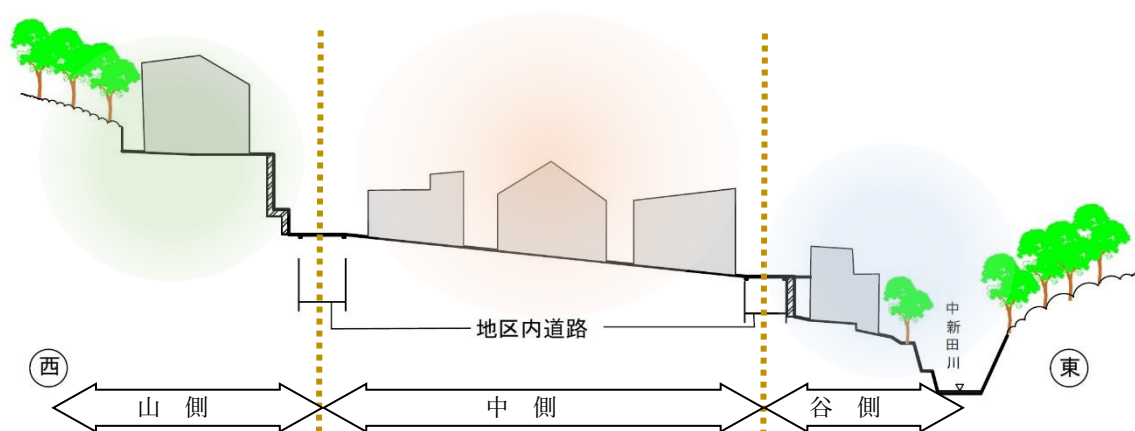
なお、これらの事項については、ニュース07にて全戸の配布した上で縦覧を行った。

#### 4. 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区案の策定のポイント

##### ◆立地特性

高低差のある地形条件から3つのエリアに分類される。

- ・谷側：主な宅盤が道路から一段下がっており、中新田川に向かって傾斜している。北に向かうほど、道路面との高低差は大きい。
- ・中側：一部擁壁があるが、道路勾配に沿った比較的フラットな宅地が形成されている。
- ・山側：宅盤は石張り擁壁によって道路から一段上がっており、宅地背面は斜面形状で樹林を有している。



##### ◆地区の特徴

…ゆとりのある整った区画（250～2000㎡）で形成されており、以下の特徴がある。

- ① 緑化 豊かな緑に囲まれており、各宅地においても一定の緑地を確保している（第3種風致地区による規定「緑地率30%」等があるため）。
- ② 建築様式 様々なデザインの建築物があるが、建築協定により形態意匠の調和規定が定められていたこともあり、一定の色彩範囲内でまちなみが構成されている。
- ③ 擁壁 造成時に整備された石張り擁壁が多数存在し、自然石擁壁がまちなみの特徴となっている。
- ④ 屋外広告物 奥まった一団の低層住宅地であり、表札等以外に屋外広告物は掲出されていない。

⇒現状のまちなみを維持するために、景観形成指針及び重点地区基準で道路際の緑化（間口緑視率の設定）、色彩（建築物、工作物）、擁壁の設え（既存擁壁の保全、はね出しの禁止）、屋外広告物（総量及び個数）等を規定する。

## ① 緑化

従来の建築協定でも「敷地内の空地は樹木、生垣等により極力緑化し、既に敷地内に植栽がなされている樹木、生垣等の維持に努めること」とされていた。本地区は東六甲山風致地区（第3種）（緑地率30%）であるため、宅地内は一定の緑が確保されているが、擁壁前が緑化されていない等、道路沿いで一部緑化されていない状況が見られた。

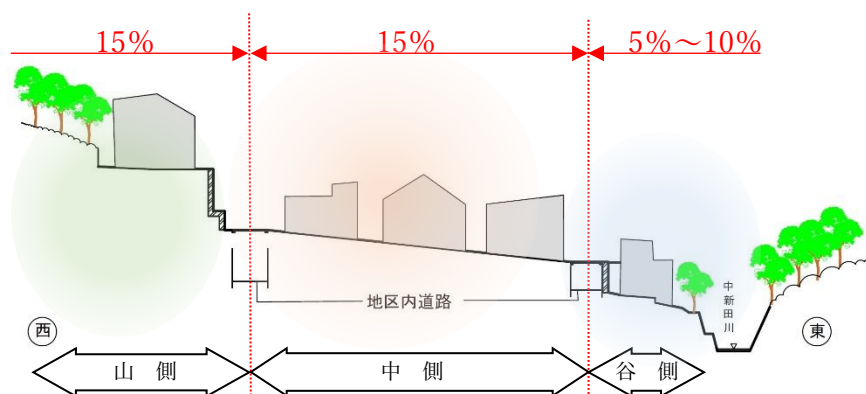
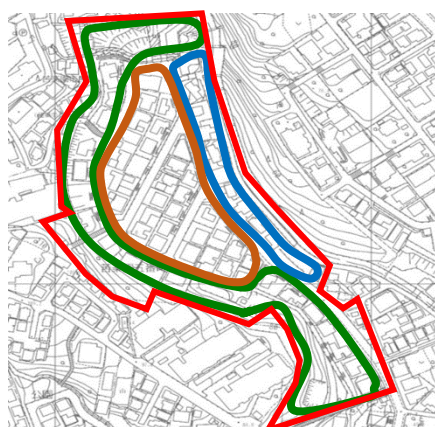


### 緑化基準の設定（間口緑視率）

#### 間口緑視率

- 道路境界部に緑を誘導するため、間口緑視率基準を設ける。なお、地区の形状に合わせて、数値基準を設ける。

山側	中側	谷側（一部）
15%	15%	10%（5%）



- 谷側については、主な地盤面が道路より低いことなどを考慮し、間口緑視率は5%から10%とする。

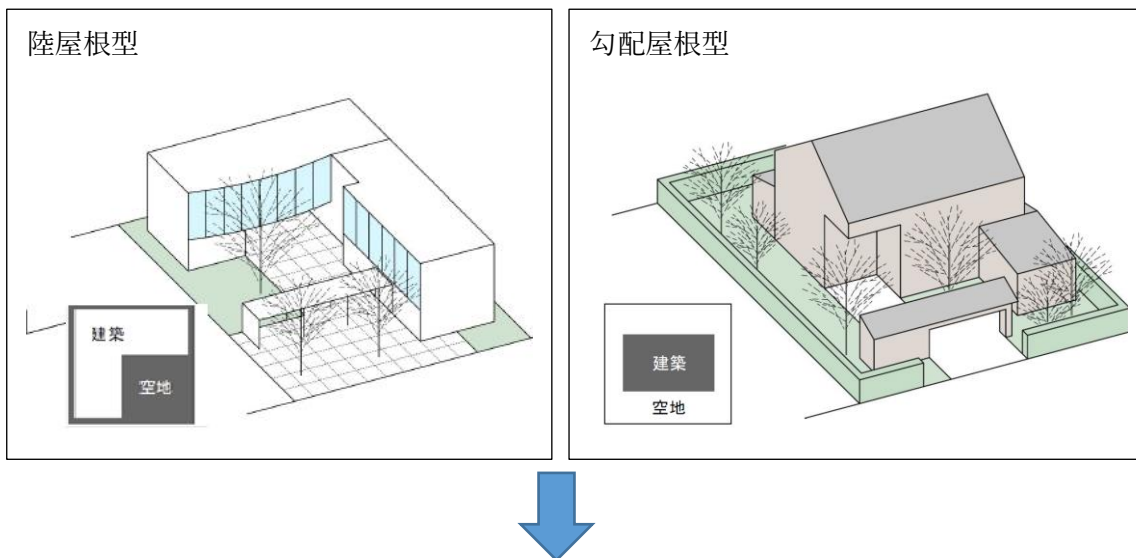
#### 換算項目及び樹木の配置基準

- 当地区は斜面地に位置していることから、擁壁がある宅地が多い。植栽と調和する擁壁（鏝御影石）や擁壁表面を覆うためのツタ類についても間口緑視率へ算定できることとする。
- 高木の成長に必要な樹間を確保していない密集した植樹や、間口への緑化効果の少ない垂直配置（正面から見た際に樹影が重なる配置）を行わないよう配慮する事項を追加する。

## ② 建築様式

地区内の建築様式は主に2つに分類される。

- ・陸屋根型：白い壁面（無彩色明度7～9）が特徴。主に山側と谷側に多い。
- ・勾配屋根型：YR、Y系で明度7以上の色彩が多く、周囲は植栽で囲まれている。



### 色彩基準の設定（建築物、工作物）

#### 建築物の色彩

既存の建築物の色彩を調査した結果をもとに、まちなみを維持、保全するための基準とする。

- ・山側と谷側は白系、中側はY系やYR系において彩度が高い色彩を使用しているため、異なる色彩基準を設定する。
- ・1階と2階でツートーンカラー（白系と黒系）となっている建築物もあり、2分の1の範囲で低い明度の使用も可能とする。
- ・壁面の大部分が透明ガラスの建築物もあることから、地域景観に調和する無着色の木材、石材、ガラス等の素材の使用は可能とする。

#### 工作物の色彩

高さ5m以下の工作物は建築物と調和する基準とし、5mを超える工作物については、立地特性により風景が異なることから、樹林、空などの主たる背景により異なる色彩基準を設ける。

### ③ 擁壁

斜面地に位置していることから、地区内には擁壁が存在している。意匠は、石張り擁壁や御影石を使用した間知石積み擁壁となっており、表面にコンクリートが露出せず前面に植栽を配することで地区全体が柔らかな印象となっている。



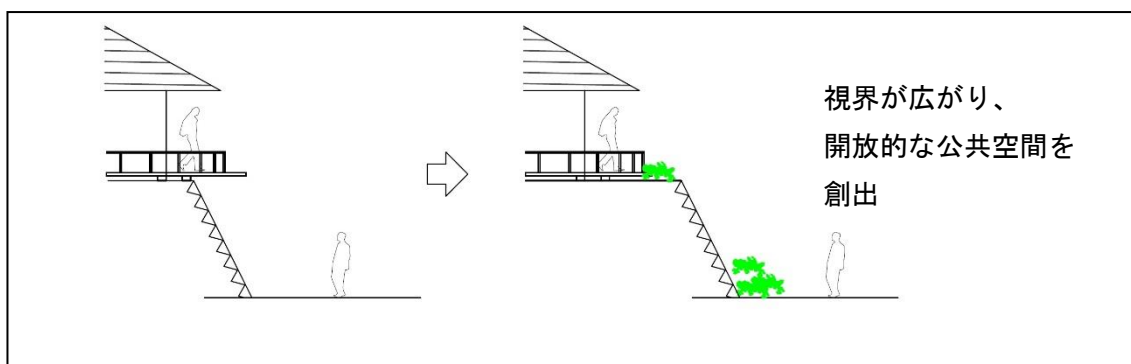
#### 擁壁の形態基準の設定

##### 擁壁の形態

- ・原則、既存擁壁を保全するとともに自然石を基調とし、擁壁下側を緑化する。
- ・自然石により難しい場合は、擁壁面を緑化等により、コンクリートの露出を抑える。

##### はね出しの制限

- ・擁壁天端からはね出しを制限することで公共空間への圧迫感を軽減する。(既存の会則でも同様の規定あり)。





#### ④ 屋外広告物

本地区は通過交通の無い閑静な低層住宅地であり、表札やホームセキュリティーのステッカー等の小規模なもの以外の屋外広告物は掲出されていない。



#### 屋外広告物基準の設定（総量、数量）

##### 総量及び数量制限

- ・現状のまちなみを維持するために、現行の基準から表示面積の総量を制限する。  
（本地区は第1種低層住居専用地域であるため、第2種禁止地域に該当）

	表示面積	掲出数
現行基準（第2種禁止地域）	20 m <sup>2</sup> 以下	4 個
<b>重点地区基準（本案）</b>	<b>0.5 m<sup>2</sup>以下</b>	4 個