

議案第 4 号

西宮市景観計画の変更について【諮問】
(枝川町戸建住宅B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.....	P. 3
3. 景観ガイドライン.....	P. 4
4. 浜甲子園団地地区計画(抜粋)	P. 5
5. B地区における景観形成基準(案)策定のポイント.....	P. 7
6. 西宮市景観計画(案)	別冊

西都計発第40-4号
令和元年10月28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】
(枝川町戸建住宅B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。

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。

今回の新たな枝川戸建住宅B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

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）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、同ガイドラインを参照し、事業者と協議のうえ、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案を作成した。

本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。

【P. 3】「周辺写真」

【P. 4】「景観ガイドライン」

【P. 5】「浜甲子園団地地区計画（抜粋）」

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. 7】「B地区における景観形成基準（案）策定のポイント」

【別冊】「西宮市景観計画（案）」

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）

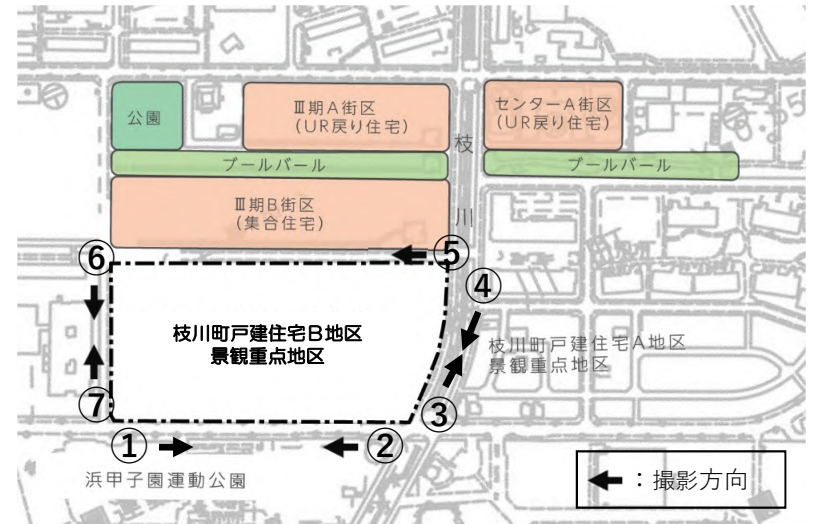
10月10日 景観重点地区（案）の縦覧（2週間）

～10月24日

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



周辺写真

● 景観ガイドライン（空間形成、景観形成）

努力事項

建設計画【Ⅲ期A・B・センターA街区】（Ⅱ期B・C・D街区の内容を継承）
 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

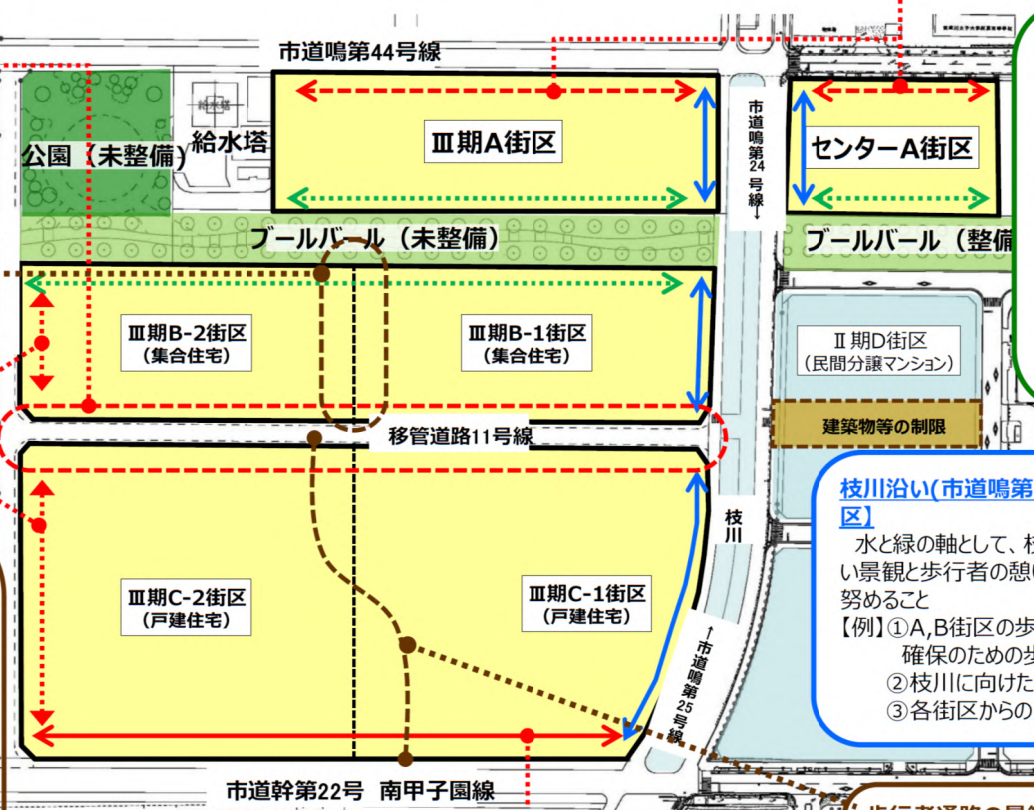
市道鳴44号線の景観形成【Ⅲ期A、センターA街区】
 既存の歩道と新設する歩道状空地の連続性を確保した街路空間の形成に努めること。
 【例】①風土性に考慮した植栽、外構
 ②既存エリアとの空間の連続性 等

移管道路11号線沿いの景観形成【Ⅲ期B、C街区】
 隣接地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11号線へ人の出入口等の設置
 ②風土性に考慮した植栽、外構

歩行者通路及び壁面後退部の景観形成【Ⅲ期B街区】
 歩行者通路及び壁面後退部の緑化整備を行い、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】①歩行者通路に配慮した植栽計画
 ②風土性に考慮した植栽、外構
 ③B街区からの人の出入口の確保、等

移管道路12号線沿いの景観形成【Ⅲ期B、C街区】
 北側のブルバール、公園と連続性のある景観形成に努めること。
 【例】①風土性に考慮した植栽、外構
 ②B-2街区の歩道状空地とC-2街区との連続性
 ③移管道路12号線へ人の出入口等の設置、等

建設計画【Ⅲ期C街区】（Ⅱ期B・C・D街区の内容を継承）
 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を図ることとし、景観協定の設定や景観重点地区の設定等、良好な景観の維持・増進に努めること。
 【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
 ④沿道景観に配慮した緑化計画、ゆとりある景観形成とするため、外周道路に面する区画について、間口を広くした計画、等



ブルバール・公園沿いの景観構成【Ⅲ期A、B、センターA街区】
 ブールバール及び公園と連続性のある景観形成に努めること。
 【例】①風土性に考慮した植栽、外構
 ②ブルバール・公園に向けた開放性
 ③アクティビティを創出するプレイロットや集会所などコミュニティ施設のブルバールに向けた配置計画、等

枝川沿い(市道鳴第24、25号線)の景観形成【全街区】
 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】①A、B街区の歩道状空地からのC街区への連続性確保のための歩道拡幅
 ②枝川に向けた開放性
 ③各街区からの人の出入口の確保、等

市道幹第22号線沿いの景観形成【Ⅲ期C街区】（Ⅱ期B・C街区の内容を継承）
 「UR賃貸住宅浜甲子園なぎさ街」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市道幹第22号線に向けた開放性
 ③歩道状空地の確保、等

歩行者通路の景観形成【Ⅲ期C街区】
 歩行者通路の緑化整備を行い、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】①歩行者通路に配慮した植栽計画
 ②風土性に考慮した植栽、外構
 ③C街区からの人の出入口の確保、等

浜甲子園団地地区計画（抜粋）

H15. 6. 27 決定

H30. 7. 24 変更

地区整備計画

…まちなみ形成関連基準

●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る。）
 - (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。

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

隣接地区基準（緑化）

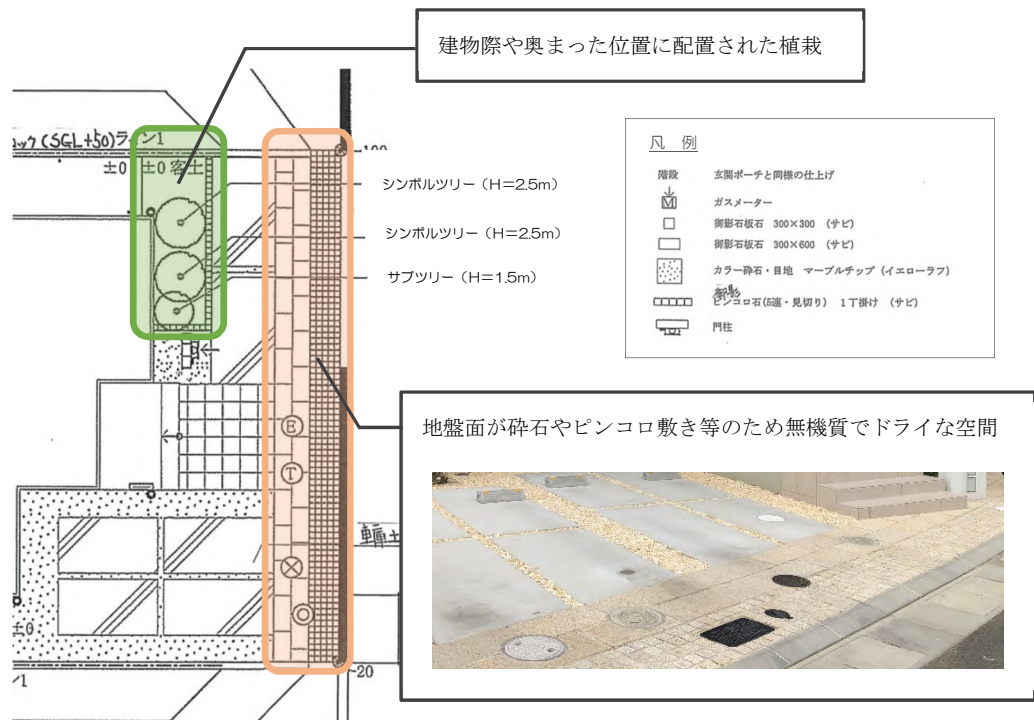
「建築物より外構制限A部分側の道路境界までの間に高さ2.5m以上の樹木を2本以上植栽するものとする。」

⇒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いケースがみられた。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。

隣接地区基準（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

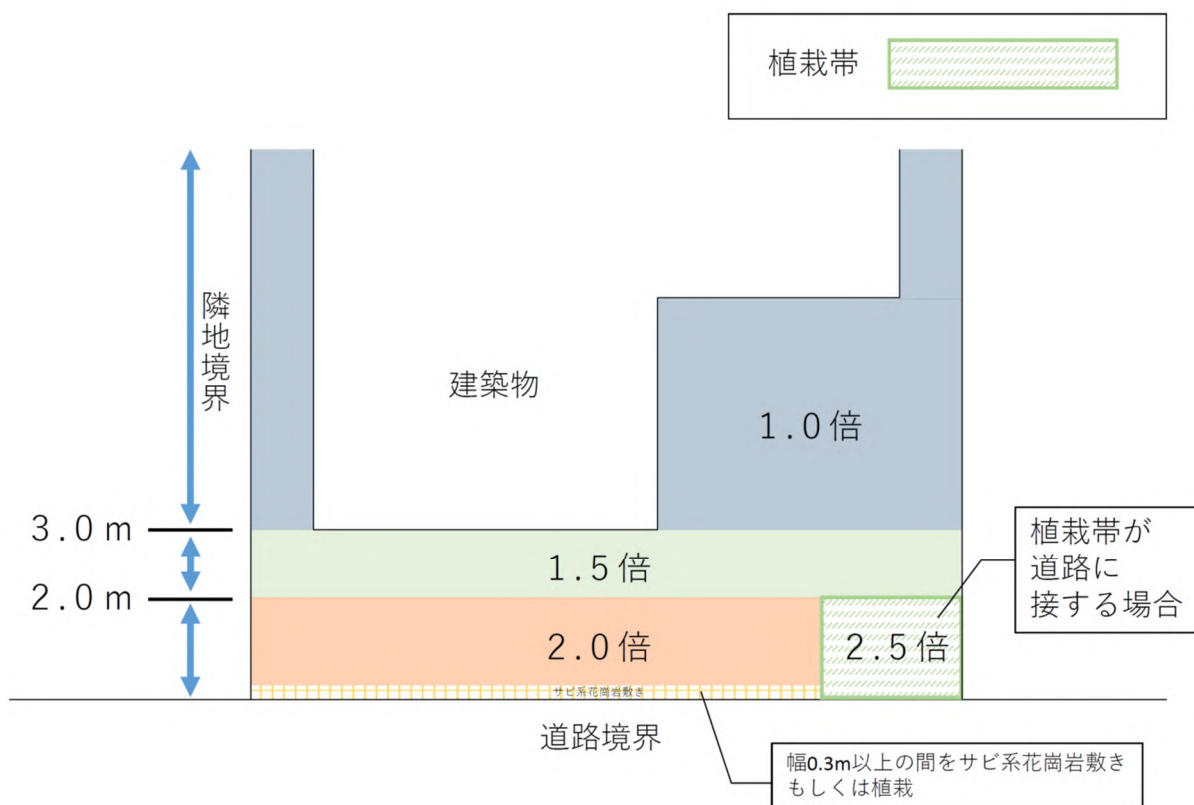
- ・ 開発事業者側で道路境界沿いをピンコロ敷き（0.5m）・板石敷き（0.5m）とすることを優先したため、敷地の自由度や駐輪スペースの配置が制限され植栽が建物際に追いやられるケースが多くみられた。

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 20%の確保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



道路境界からの距離に応じた緑化換算面積図

- ・ 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

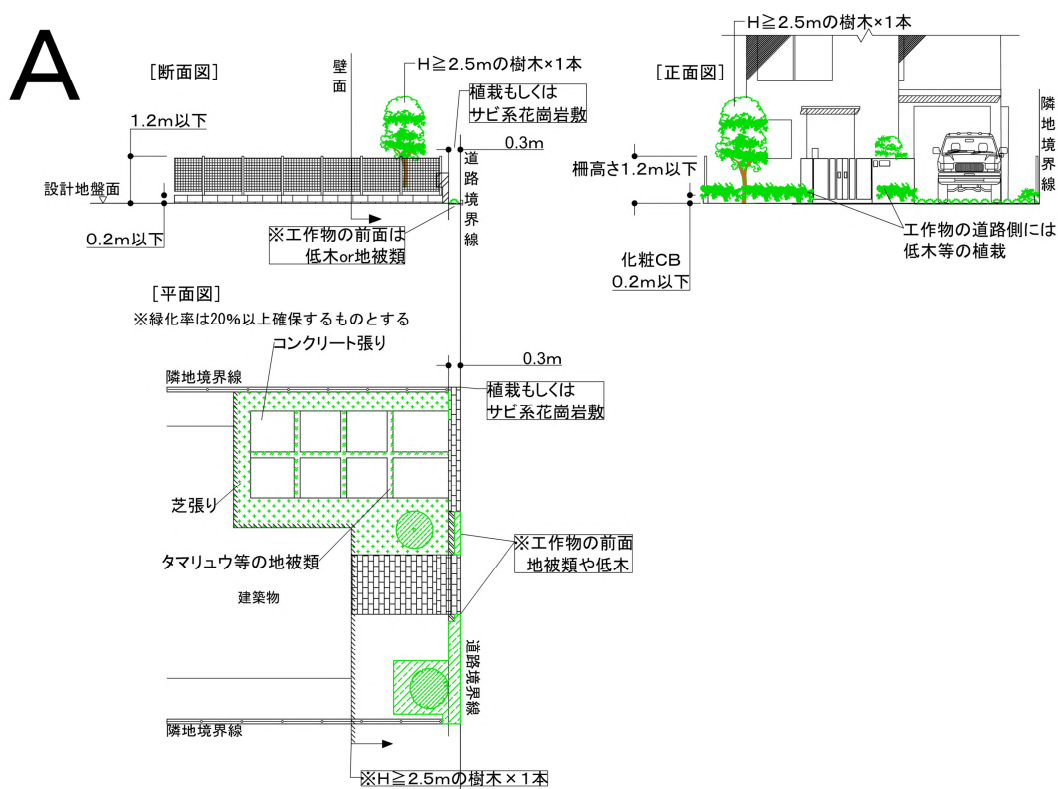


目指すイメージ

- ・ 各宅地が面する道路（別冊：西宮市景観計画計画図を参照）毎の外構計画基準を策定

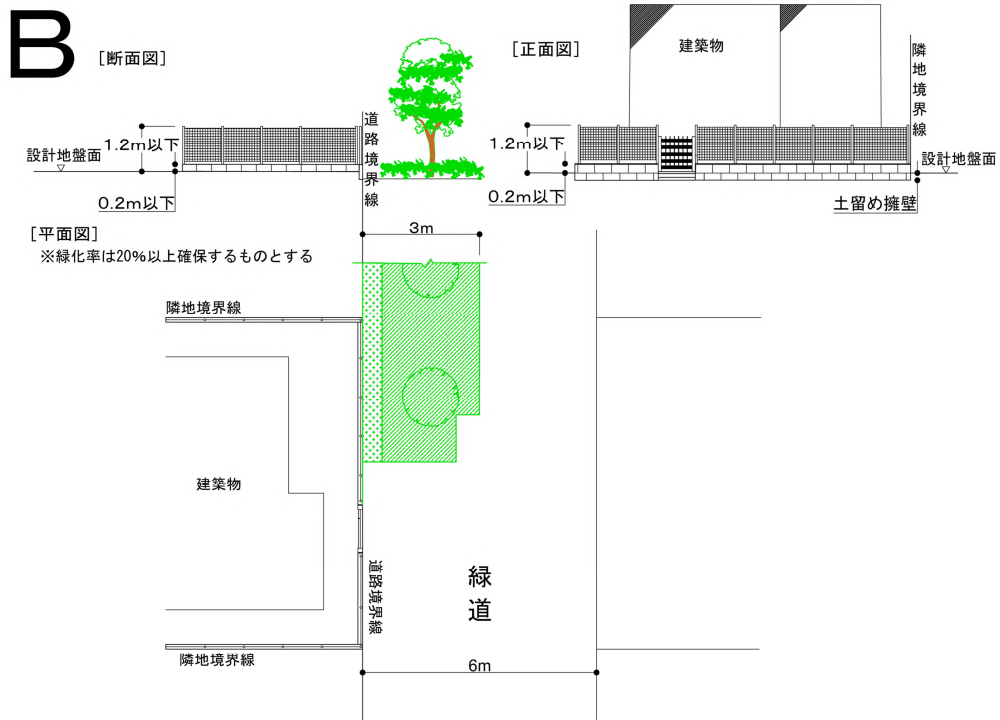
⇒ 【Aライン】

- ◇ 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
- ◇ 道路境界から幅 0.3m 以上の間をサビ系花崗岩敷きもしくは植栽とする
- ◇ 道路に面して門柱等の工作物を設置する場合は、その道路側の面に地被類等の植栽を配置する



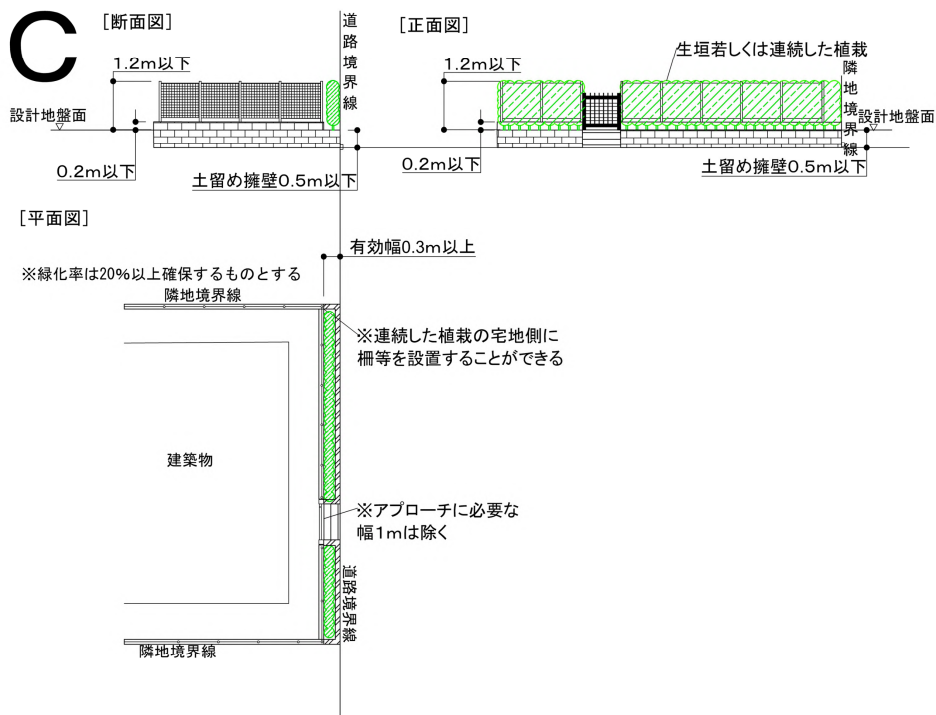
⇒【Bライン】

◇緑道に面する部分に設置する垣・柵は、門柱、門扉、高さ1.2m以下のメッシュフェンス等の透過性のあるものとする



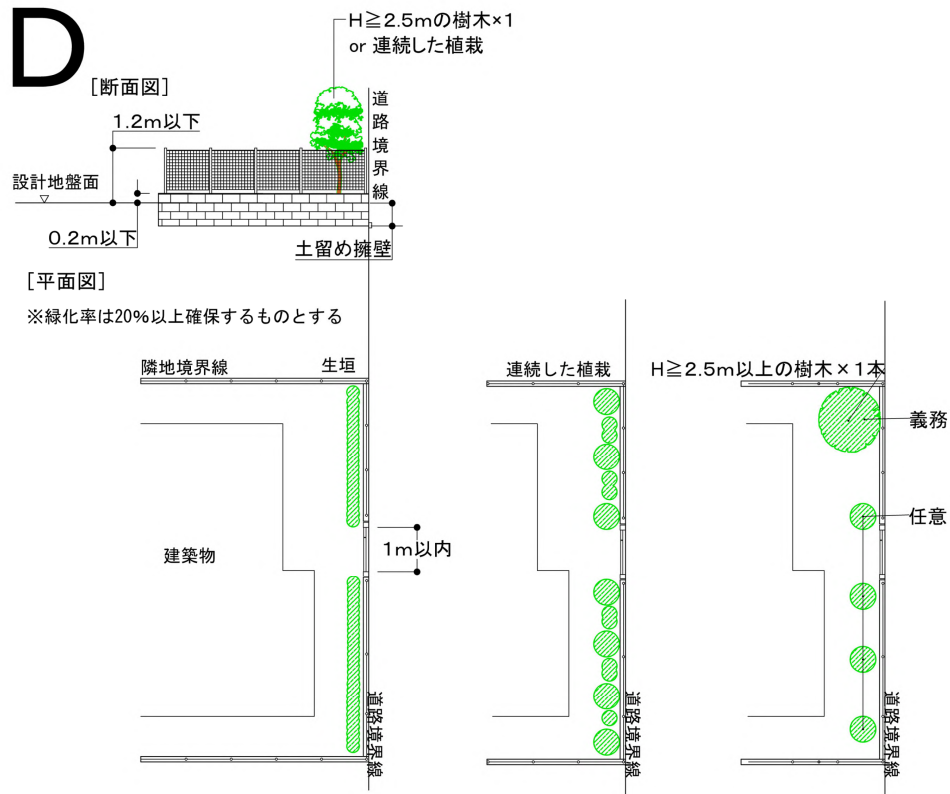
⇒【Cライン (枝川沿い)】

◇水と緑の軸として、緑豊かな景観を形成するため、道路境界沿いに生垣もしくは連続した植栽は、連続した植栽を配置する



⇒【Dライン】

◇緑道に面する部分には、門柱、門扉、高さ1.2m以下のメッシュフェンス等の透過性のある垣・柵を設置できることとし、その宅地側に生け垣もしくは連続した植栽または、高さ2.5m以上の樹木を1本以上配置する



その他B地区において定める主な基準

・ UR都市機構作成の景観ガイドラインで定める、「一体開発として、多様性と調和のある意匠、色彩計画」とするため、以下の基準を策定

- ⇒ ・ 開発許可時に設定された地盤高は原則変更しない
 - ・ 建築物の階数を2階建て以下とする
 - ・ 建築物・工作物ともに原色など派手な色合いを制限
 - ・ 隣地境界工作物の高さとし様を規定
 - ・ 「広告物」の色彩や文字サイズ、余白等の表示に関する基準や設置方法、掲出できない広告物の種類を規定