

◆ 西宮市都市景観条例及び景観法に基づく届出(通知)要領 ◆

<景観重点地区>

令和2年4月
西宮市 都市計画部 都市デザイン課

1. はじめに

- ・西宮市では、市内全域を景観計画区域としており、一定規模以上の建築物・工作物等の新築・増改築等を行う場合は、西宮市都市景観条例及び景観法に基づく届出（公共的団体が行う場合は、「通知」）が必要になります。
- ・特に重点的に景観の形成を図るべき地区を、景観重点地区として下表のとおり定め、届出（通知）の対象となる行為・規模や基準等を別途定めています。

	地区名	面積	決定年月日
1	甲陽園目神山地区	約 44.1ha	平成 23 年 10 月 1 日
2	甲陽園目神山東地区	約 4.6ha	平成 25 年 4 月 1 日
3	津門大塚地区	約 10.1ha	平成 28 年 1 月 8 日
4	枝川町戸建住宅A地区	約 2.0ha	平成 28 年 9 月 7 日
5	枝川町戸建住宅B地区	約 2.8ha	令和元年 12 月 27 日
6	苦楽園五番町くすのき台地区	約 4.3ha	令和 2 年 2 月 28 日

2. 景観計画区域内の制限

景観計画では、景観重点地区内での行為に関して、美しい景観の形成のための「景観形成指針」と「重点地区基準」を定めています。

・景観形成指針

届出(通知)の要・不要にかかわらず、建築物・工作物の新築（新設）等の際にはこの指針に適合するよう努めなければなりません。

・重点地区基準

届出(通知)が必要な規模の建築物・工作物の新築（新設）等を行うときは、この基準に適合しなければなりません。

3. 届出(通知)の対象となる行為と規模

届出(通知)の対象となる行為と規模は、次のとおりです。

1. 甲陽園目神山地区 / 2. 甲陽園目神山東地区 / 4. 枝川町戸建住宅A地区 /
5. 枝川町戸建住宅B地区 / 6. 苦楽園五番町くすのき台地区

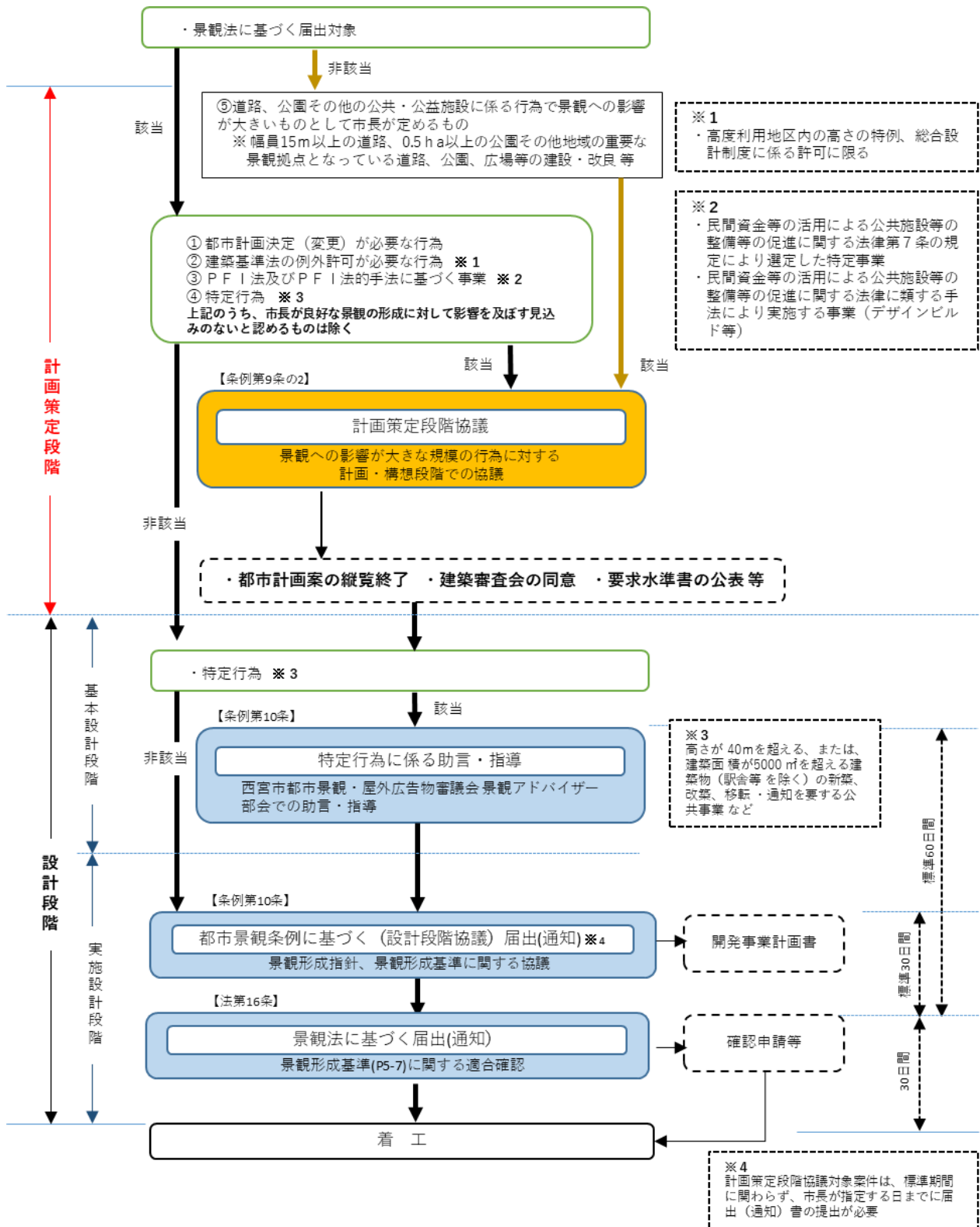
行 為	届出(通知)対象規模
建築物の新築、増築、改築、移転	・行為に係る部分の床面積が 10 m ² を超えるもの
工作物の新設、増設、改築、移転	・高さが 3 mを超えるもの
外観・色彩の変更	・上記の各届出(通知)対象規模を超えるもので、外観の一面の過半を変更するもの

3. 津門大塚地区

行 為	届出(通知)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 200 m ² を超えるもの、または高さが 10mを超えるもの
工作物の新設、増設、改築、移転	・高さが 5mを超え、かつ、地上から当該工作物の上端までの高さが 10mを超えるもの
外観・色彩の変更	・上記の各届出(通知)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. 手続きの流れ

- ・市の「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づく開発事業の場合は、同条例に基づく開発事業計画書の提出時期までに協議を終えられるように、都市景観条例に基づく届出(通知)を提出してください。
- ・地区計画の届出を行うまでに協議が終えられるよう、できるだけ早期に提出してください。



5. 都市景観条例に基づく届出(通知)

景観計画区域内行為届出(通知)書に、次の必要書類を添付して提出してください。

添付書類			新築(新設)、 増築(増設)、 改築(改造)、 移転		外観又は 色彩の変更
図面名	縮尺	記入する項目など	建築物	工作物	建 工 築 作 物
委任状	—		○	○	○
付近見取図	1:2500	方位、行為地	○	○	○
配置図	1:200 程度	敷地境界、建築物等の位置及び鉛直投影立面積が最大となる方向	○	○	○
平面図(各階)		屋上、バルコニー等に設置する設備機器の位置	○	○	○
着色立面図(各面)		各部の仕上げ及び色彩のマンセル値	○	○	○
鉛直投影立面積 求積図 ※1		最大鉛直投影立面積の求積図及び算定式	○※1	—	—
断面図 (主要部2面以上)		屋上、バルコニー等に設置する設備機器の 高さ関係	○	—	—
外構平面図		フェンス、門、塀、舗装などの仕上げ及び色 彩、植栽の樹種、樹高、配置及び間口緑視率 の算定式	○	—	—
敷地周辺写真	—	敷地周辺の状況がわかるカラー写真	○	○	○
完成予想図	—	建築物等及び周辺状況がわかるパース、又 は、着色立面図	○	○	○
景観シミュレーション 図 ※2	—	敷地周辺の状況を示すカラー写真に建築物 の着色した完成予想図を合成したもの	○※2	—	○※2

※1 甲陽園目神山東地区及び津門大塚地区(P2参照)の場合のみ添付してください。

※2 以下の行為に該当する場合に添付してください。

- ・建築物(駅舎等を除く)の新築、改築、移転
高さ40mを超えるもの又は建築面積が5000㎡を超えるもの
- ・建築物(駅舎等を除く)の増築
増築部分の高さが40mを超えるもの又は増築部分の建築面積が2500㎡を超え、かつ、増築後の建築面積が5000㎡を超えるもの
- ・駅舎等の新築、改築、移転
水平投影面積が5000㎡を超えるもの
- ・駅舎等の増築
増築部分の水平投影面積が2500㎡を超え、かつ、増築後の水平投影面積が5000㎡を超えるもの

添付書類			景観重点地区内の開発行為、土地の形質の変更	景観重点地区内の木竹の伐採又は植栽
図面名	縮尺	記入する項目など		
付近見取図	1:2500	方位、行為地	○	○
現況図	1:500程度	平面図、断面図及び切盛部分の求積図（切土を黄色、盛土を緑色で着色）	○	○
造成計画図			○	○
土地利用計画図			○	—
植栽計画図	1:200程度	樹種、樹高及び配置	○	○
敷地周辺写真	—	敷地周辺の状況がわかるカラー写真	○	○
完成予想図	—	周辺状況がわかるフォトモンタージュ、又はパース	○	○

<記載上の注意事項>

1. 届出(通知)書に上記の関係書類を添付し、正・副各1部を提出してください。
2. 太線の内側の欄に必要事項を記載し、※印の欄は、記入しないでください。
3. 届出(通知)建築物が2以上の場合は、第1面の「建築物の概要」の「建築面積」・「延べ面積」に各面積の合計を記入し、「建築物別概要追加書類」に建物ごとの必要事項を記載して、添付してください。

6. 景観法に基づく届出(通知)

西宮市都市景観条例に基づく協議終了後、景観法に基づく景観計画区域内行為届出(通知)書に、下記の必要書類を添付して提出してください。

添付書類	建築物・工作物等の新築(新設)等	景観重点地区内の開発行為、土地の形質の変更、木竹の伐採又は植栽
景観計画区域内行為協議済通知書の写し	○	○
西宮市都市景観条例に基づく届出(通知)と同様の添付書類 ※市長が認めた場合、これらの図書(全部又は一部)を省略することができます。	○	○

<記載上の注意事項>

西宮市都市景観条例に基づく届出(通知)の記載上の注意事項に同じ。

7. 行為完了の届出(通知)等

届出(通知)に係る行為が完了した場合は、行為完了届出(通知)書に「行為完了後の状況を示すカラー写真」その他市長が特に必要と認めるものを添付して提出してください。

8. 様式の入手方法

届出(通知)書の様式は、次の方法で入手できます。

- 西宮市役所都市デザイン課窓口での配布
- 下記の西宮市ホームページからダウンロード (Microsoft Word 版)

■ 問い合わせ先 ■

西宮市 政策局 都市計画部 都市デザイン課
TEL (0798)35-3526 / FAX (0798)34-6638
〒662-8567 西宮市六湛寺町 10 番 3 号
西宮市ホームページ <http://www.nishi.or.jp/>