

津門大塚地区は、南を国道 2 号、北を JR 神戸線(東海道本線)、西を阪急今津線、東を名神高速道路に囲まれたアサヒビール西宮工場跡地です。この工場跡地における大規模土地利用転換に際して、南部市街地の中心部に位置する交通至便な立地条件を活かした良好なまちづくりの実現を目標に、新たなルールを開発事業者と市で検討してきました。

当地区では、魅力的な建築物や賑わいを演出する質の高い広告物、豊かなみどりの配置などにより、新しい交流の場として市民に親しまれる景観形成を目指します。

西宮市では、全市域を景観法に基づく景観計画区域とし、特に重点的に景観形成に取り組む地区を景観重点地区として定めることとしております。この度、当地区を景観重点地区として景観計画に位置づけ、良好な景観形成を図ることとし、平成 28 年 1 月 8 日付で新たに津門大塚地区景観重点地区に指定しました。

景観法および都市景観条例に基づく届出(通知)の対象行為・規模や、制限内容が全市基準とは異なっておりますので、計画の際はご注意ください。

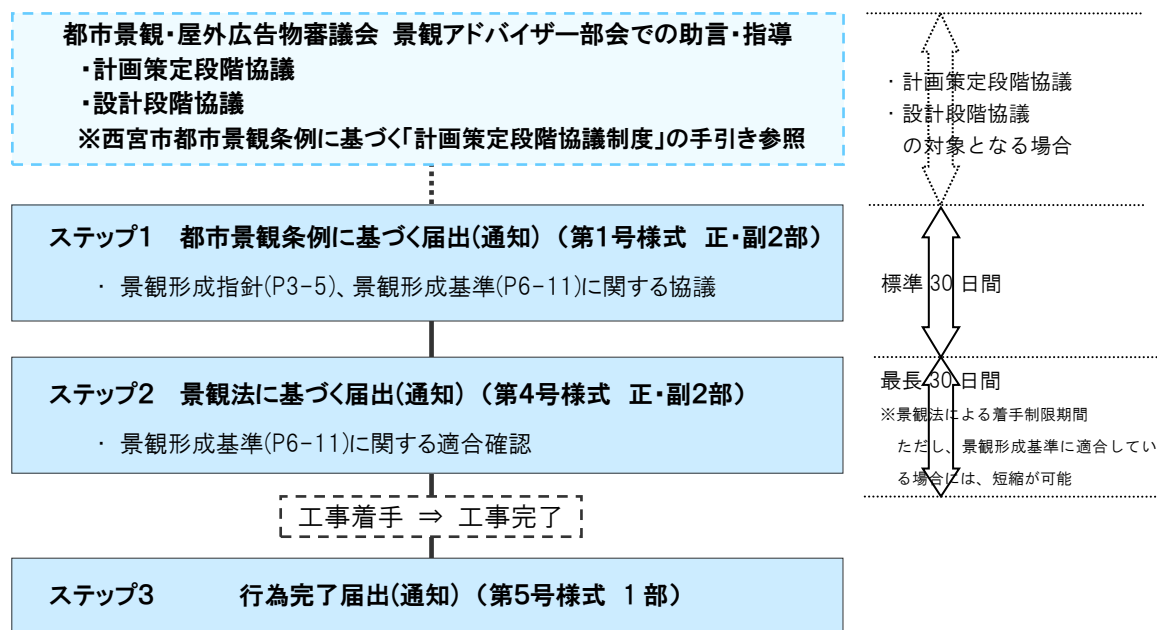
津門大塚地区景観重点地区内の届出(通知)が必要な行為および対象となる規模は下記のとおりです。

## ○届出(通知)が必要な行為と対象となる規模

### ●建築物及び工作物

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 ㎡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

## ○ 届出(通知)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、ステップ1の都市景観条例に基づく届出(通知)を提出してください。

※手続きにかかる日数は標準処理期間を示しています。計画内容により異なる場合があります。  
ステップ2の景観法に基づく届出(通知)は工事着手30日前までに提出してください。

届出(通知)書の様式は、下記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

津門大塚地区景観重点地区の制限内容は次ページからをご参照ください。

- 津門大塚地区景観重点地区の区域 (P.1 参照)  
西宮市津門大塚町の一部
- 景観形成の指針 (P.4-6 参照)
- 重点地区基準 (P.7-10 参照)

### ■ 問い合わせ先 ■

西宮市 都市局 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/>

## ■津門大塚地区

### 1. 景観形成の基本方針

津門大塚地区は南部市街地の中心部にあり、南を国道2号、北を JR 神戸線(東海道本線)、西を阪急今津線、東を名神高速道路に囲まれています。

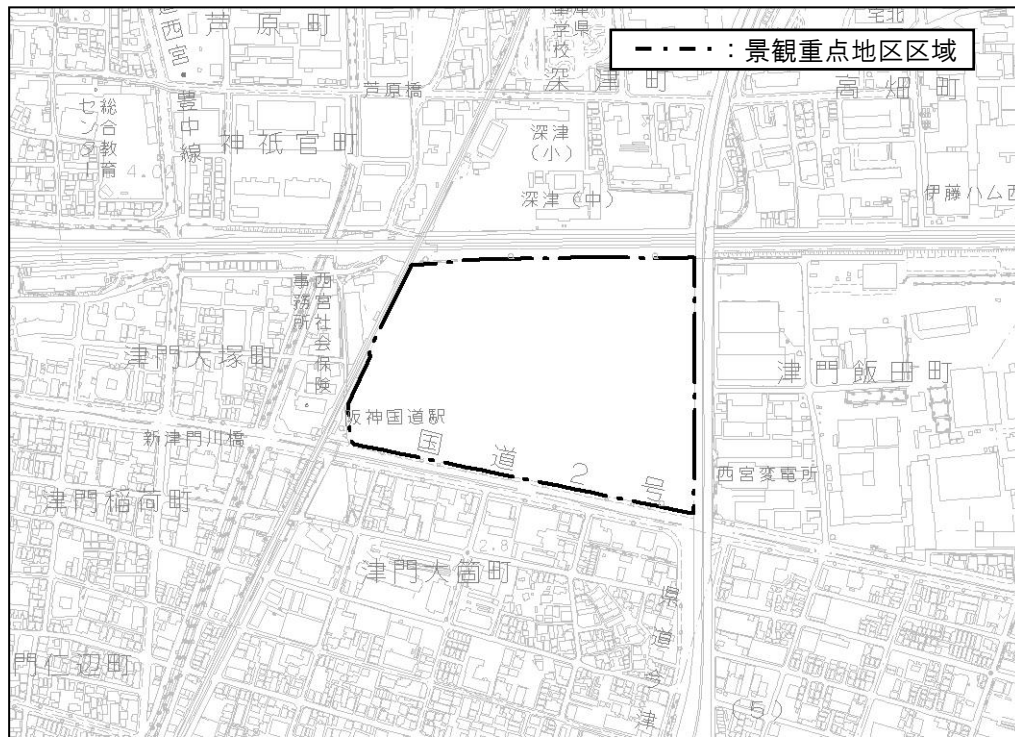
幹線道路等に面し、四方からの視点場を有する津門大塚地区において、魅力的な建築物や賑わいを演出する質の高い広告物、豊かなみどりの配置などにより、新しい交流の場として市民に親しまれるような景観形成をめざします。

#### 景観形成の基本方針

- ①にぎわい：都心部の幹線道路に立地する、賑わいのある沿道景観を形成する。
- ②ゆとり：気軽に立ち寄りやすく、親しみやすい開放的でゆとりある景観を形成する。
- ③ふれあい：季節を感じ、自然とのふれあいや人と人の交流が生まれる景観を形成する。

### 2. 津門大塚地区景観重点地区の位置及び区域

西宮市津門大塚町の一部（下図のとおり）を景観重点地区の区域とします。

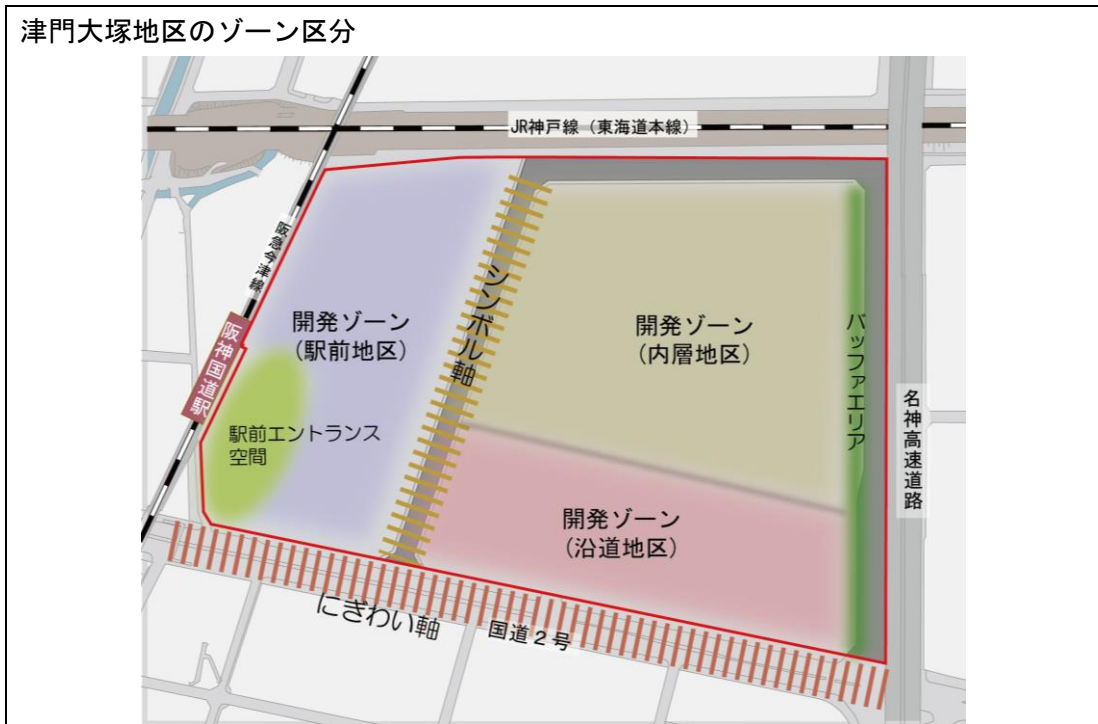


## エリアごとの指針

津門大塚地区は下記の5つのゾーンに区分されており、各ゾーンの特性に応じた景観形成を図ることとします。(図1、図2を参照)

(1) 開発ゾーン	・駅前地区、内層地区、沿道地区を対象に、洗練されたまちのイメージが感じられる明るい景観を形成する。
(2) にぎわい軸	・国道2号に沿った空間軸を対象に、幹線道路沿いのにぎわいを演出しながらも、落ち着きのある景観を形成する。
(3) シンボル軸	・対象地を東西の街区に分ける通りに沿ったシンボル性の高い空間軸を対象に、地区の新しいイメージを象徴し、親しみが感じられる景観を形成する。
(4) バッファエリア	・東側の名神高速道路に面する緩衝帯(緩衝緑地、歩道状空地、区画道路)を対象に、みどり豊かな潤いのある景観を形成する。
(5) 駅前エントランス空間	・阪神国道駅からのエントランス部分に面するまとまりのあるオープンスペースを対象に、まちの顔となる風格と親しみやすさが感じられる景観を形成する。

図1



津門大塚地区においては、区域内に区画道路や公園・緑地・その他の空地等のパブリック空間と、区画道路及び国道2号に面する部分に指定された壁面後退によるセットバック空間が、景観形成に重要な役割を果たします。

パブリック空間とは、地区内の公園、緑地などのほか、区画道路及び区画道路に面する歩道状空地までの空間です。ただし、バッファエリア(壁面後退C及びD指定区間)にお

いては、緩衝緑地も含んだ空間です。

セットバック空間とは、歩道状空地の内側から建築壁面までの空間です。ただしバッファエリア（壁面後退C及びD指定区間）においては、緩衝緑地の西側から建築壁面までの空間です。

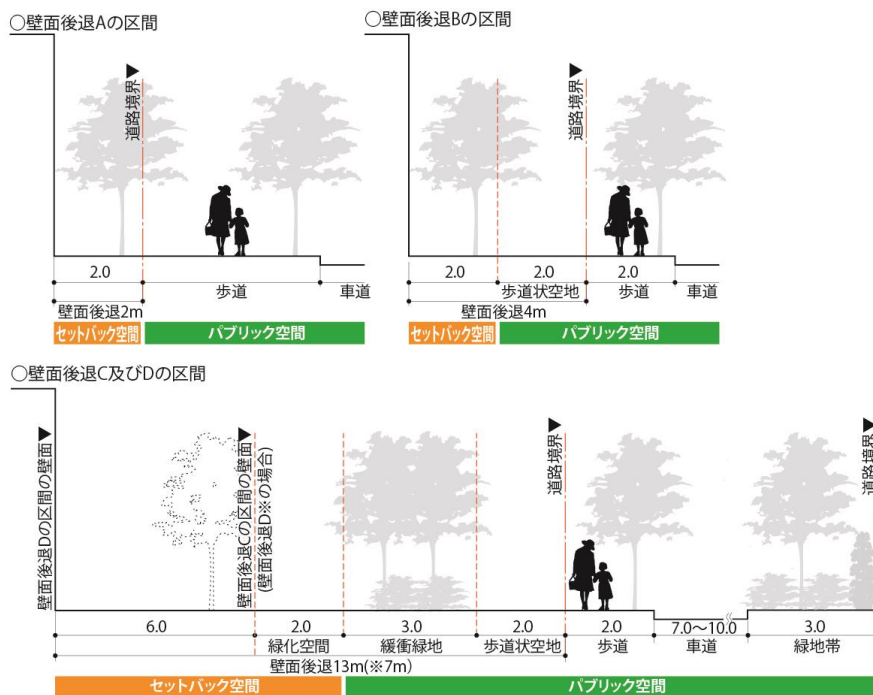
図2 参考：地区計画の規定による壁面後退について

各道路からの壁面後退寸法



※建築物の構造等の条件により7mとなる場合がある。

各道路沿道のパブリック空間とセットバック空間



### 3. 景観形成指針（誘導基準）

津門大塚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 <建築物及び公共施設>

項目	景観形成指針（誘導基準）
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の建築物等と形態・意匠を調和させる。（ただし、バッファエリア、駅前エントランス空間以外を対象とする）</li> </ul>
外観・外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の素材色彩は洗練されたまちのイメージが感じられる明るいのを選択する。（ただし、バッファエリア以外を対象とする）</li> <li>・周辺の建築物等との形態・意匠や壁面の素材・色彩を調和させる。（ただし、にぎわい軸、シンボル軸、駅前エントランス空間を対象とする）</li> <li>・駅前や公園に面する建築物は、まちの顔としてふさわしいデザインや落ち着いた色彩の使用に留意する。（ただし、開発ゾーン、駅前エントランス空間を対象とする）</li> <li>・店舗等はガラスや広い開口部を設け、賑わいの可視化を実現する。（ただし、にぎわい軸、シンボル軸を対象とする）</li> </ul>
設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段や設備機器等は、デザインや配置・植栽などの工夫により、通りからの景観に配慮する。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・四季の変化や多様な自然を感じられるような樹種の選定を行う。</li> <li>・敷地内での緑地の確保や、緑化ブロック等による緑化を行う。</li> <li>・敷地の道路に面する部分への高木等の植栽は、歩道状空地を避け、歩行者空間の確保に努める。</li> <li>・通り全体にわたり、連続した高木等の緑量を確保するほか、低木の混植を推奨する。（ただし、にぎわい軸を対象とする。）</li> <li>・通り全体にわたり、四季の変化が感じられる高木等を配置すると共に、店先空間等と調和した緑空間を演出する。（ただし、シンボル軸を対象とする）</li> <li>・高木等の緑を活用したシンボリックな空間を形成する。（ただし、開発ゾーン内に整備されるパブリック空間などのたまり空間、駅前エントランス空間を対象とする）</li> <li>・区画道路の内、バッファエリアにおいては、タイワンフウなど垂直方向へ伸びる樹形の広葉樹を道路両側（歩道部及び緑地帯）に連続</li> </ul>

	して配置し、名神高速道路沿いの道路境界部においては、同時に中木の生垣を配置する。また、それ以外の区画道路においては、サクラを道路の両側歩道に連続して配置する。
セットバック空間 ※P2-3 参照のこと	<ul style="list-style-type: none"> <li>・舗装は、緑との調和及び統一感に配慮した素材や色彩とする。</li> <li>・駐車場、駐輪場等は、通りから目立たない工夫や緑化ブロック等による緑化を行う。</li> <li>・柵やフェンスなどの設置は出来るだけ避け、やむを得ず設置する場合は、高さ 1m 以下とし、素材・色彩は周囲の景観に調和させる。</li> </ul>
パブリック空間 ※P2-3 参照のこと	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者空間の舗装は、緑との調和及び統一感に配慮した素材や色彩とする。</li> <li>・車止めや横断防止柵、照明柱、標識柱、分電盤などの色彩は、緑との調和や統一感に配慮する。</li> </ul>

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	・形状や高さについて、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過度な照明は避け、照明方式や色温度、灯具・支柱などの統一感に配慮することにより、一体性のある夜間景観の形成を演出する。</li> <li>・シンボリックな空間に面する建築物のライトアップ等により、周辺から際立った灯り溜りの創出を図り、夜間景観のアクセントをつくる。(ただし、開発ゾーン、駅前エントランス空間を対象とする。)</li> <li>・歩道状空地や街区内に歩行者専用の通路(フットパス)を設ける場合は連続した照明により、趣のある夜間景観を演出する。</li> </ul>

表-5 <広告物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
屋上広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上広告物は設置しない。</li> </ul>
その他広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・掲出は自家用広告物のみとする。</li> <li>・のぼり旗は設置しない。</li> <li>・ひさし看板は設置しない。</li> <li>・可変表示式屋外広告物は設置しない。</li> <li>・点滅式照明・可動式照明は設置しない。</li> <li>・必要最小限の大きさ、数を基本とする。</li> <li>・色彩やデザインは、緑との調和に配慮する。</li> <li>・看板、バナーやフラッグ等は、通りでのデザインの統一を図る。 (ただし、にぎわい軸、シンボル軸を対象とする。)</li> <li>・ポスター、シート等によるはり紙等（建築物の窓等の開口部に設けられた窓ガラス等の内側に、直接・間接的に常時又は一定の期間継続して屋外の公衆に表示するものを含む。）を禁止する。</li> </ul>
サイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集合看板や公共サイン等の設置により地区内の情報を集約した情報拠点としての充実を図る。(ただし、開発ゾーン内に整備されるパブリック空間などのたまり空間、駅前エントランス空間を対象とする)</li> </ul>

表-6 <その他>

項目	景観形成指針（誘導基準）
維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>



#### 4. 重点地区基準

津門大塚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 重点地区基準<建築物の新築・増築・改築・移転>

項目	基準				
形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面の最大投影立面積※は 2,500 m<sup>2</sup>以下とする。(ただし、大空間を要する工場・スポーツセンター施設・劇場など、市長が機能上やむを得ないと認めるものは除く。)</li> <li>※P11 最大投影立面積算定方法による。</li> </ul>				
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の道路に面する部分の間口緑視率※は、10%以上とする。(ただし、にぎわい軸については、高木のみで10%以上とする。)</li> <li>にぎわい軸の高木樹種はケヤキを基本とする。</li> <li>シンボル軸の高木樹種はサクラを基本とする。</li> <li>バッファエリアの緩衝緑地の高木樹種はタイワンフウなど垂直方向へ伸びる樹形の広葉樹を基本とする。</li> <li>※P12 間口緑視率算定方法による。(ただし、P11 中「計上することができる樹木は、道路境界から 3m 以内」において、「3m 以内」とあるのは壁面後退 B の区間については、「5m 以内」と、壁面後退 C 及び D の区間については、「7m 以内」と読み替えるものとする。)</li> </ul>				
色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。(ただし、以下の部分はこの限りではない。)</li> <li>① 無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス等を使用する部分</li> <li>② 各壁面の低層部における当該壁面の見付面積の 10 分の 1 以下の部分</li> <li>③ 各壁面の見付面積の 20 分の 1 以下の部分</li> <li>なお、②、③は併用できないものとする。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">明度</td> <td>壁面の色彩は、中高層部は明度 5.0 以上 9.0 以下、低層部は明度 4.0 以上 9.0 以下。</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>彩度は R, YR, Y 系の場合は 4 以下、それ以外の色相の場合は 2 以下とする。</td> </tr> </table> <p>※低層部とは 1, 2 階かつ地上から 10m 以下の部分、中高層部は 3 階以上または 10m 以上の部分とする。</p>	明度	壁面の色彩は、中高層部は明度 5.0 以上 9.0 以下、低層部は明度 4.0 以上 9.0 以下。	彩度	彩度は R, YR, Y 系の場合は 4 以下、それ以外の色相の場合は 2 以下とする。
明度	壁面の色彩は、中高層部は明度 5.0 以上 9.0 以下、低層部は明度 4.0 以上 9.0 以下。				
彩度	彩度は R, YR, Y 系の場合は 4 以下、それ以外の色相の場合は 2 以下とする。				

表-8 重点地区基準＜工作物の新設・増設・改築・移転＞

項 目	基 準
色 彩	・外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる。

表-9 重点地区基準＜建築物・工作物の外観の変更＞

項 目	基 準
色 彩	・外観の色彩の基準は、表-7の色彩に準じる。

表-10 重点地区基準＜夜間景観＞

項 目	基 準
光源の色温度	・本地区における屋外空間の照明灯の色温度は、2800Kから3000Kを基本とする。（ただし、演出照明については、色温度2800Kから4500Kを使用することができる。）
灯具及び支柱の色彩	・灯具及び支柱の色彩は、彩度2以下、明度4以下の落ち着いた色彩のものをを用いる。

表-11 重点地区基準<広告物の新設・増設・改築・移転>

項 目		基 準	
共 通	数 量	・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、原則として2箇所以下とする。	
	色 彩	・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。	
		色相	P系, RP系, R系, YR系 (0~7.5YR 左記以外の色相のみ)
		彩度	10を超えるもの 8を超えるもの
		・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。 ・地色の高彩度色は原則1色以下とし、2色使用する場合は、額縁状には使用しないようにする。なお、額縁状に使用できるのは彩度5以下とする。	
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。		
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及び方向などに配慮する。 ・写真、絵画等を表示した屋外広告物の高さの上限は原則10m以下とし、1個当たりの面積の上限は原則10㎡以下とする。		
壁 面	・壁面ごとの表示面積の合計は、一壁面の見付面積の5分の1以下とし、60㎡を上限とする。 （ただし、建築物等から0.5m以内に地上（建植）広告物が設置されている場合は、その地上（建植）広告物も表示面積の合計に加算する。） ・地上から広告物の上端までの高さは20m以下とする。（ただし、自己の氏名、名称、施設名などを表示する高さ5m以下のものは、1箇所に限り掲出することができる） ・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。 ・建物の軒の高さを越えて表示しないようにする。		

地上（建植）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、接する道路ごとに1基以下とする。（ただし、案内・誘導のためのものを除く。）</li> <li>・地上から広告物の上端までの高さは7m以下とする。</li> <li>・にぎわい軸及びシンボル軸については、1本柱及び多本支柱型の形状は不可とし、板状の自立型の形状とする。（ただし、やむなく一本柱とする場合は、表示部分の幅はポールの幅の1.2倍より小さいものとする。）</li> </ul>
突 出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出幅は建築物の壁面から1.0m以下とする。</li> <li>・地上から広告物の上端までの高さは15m以下とし、かつ設置する壁面の上端からはみ出さないようにする。</li> <li>・1壁面に複数設置する場合は、形状を統一し、地盤面に対して垂直に1列に設置すること。（ただし、最上部の高さが4m以下の場合は、2列設置することができるものとする。）</li> <li>・小口面に広告物の表示がある場合は、小口面の面積も、広告物の面積に算入するものとする。</li> </ul>

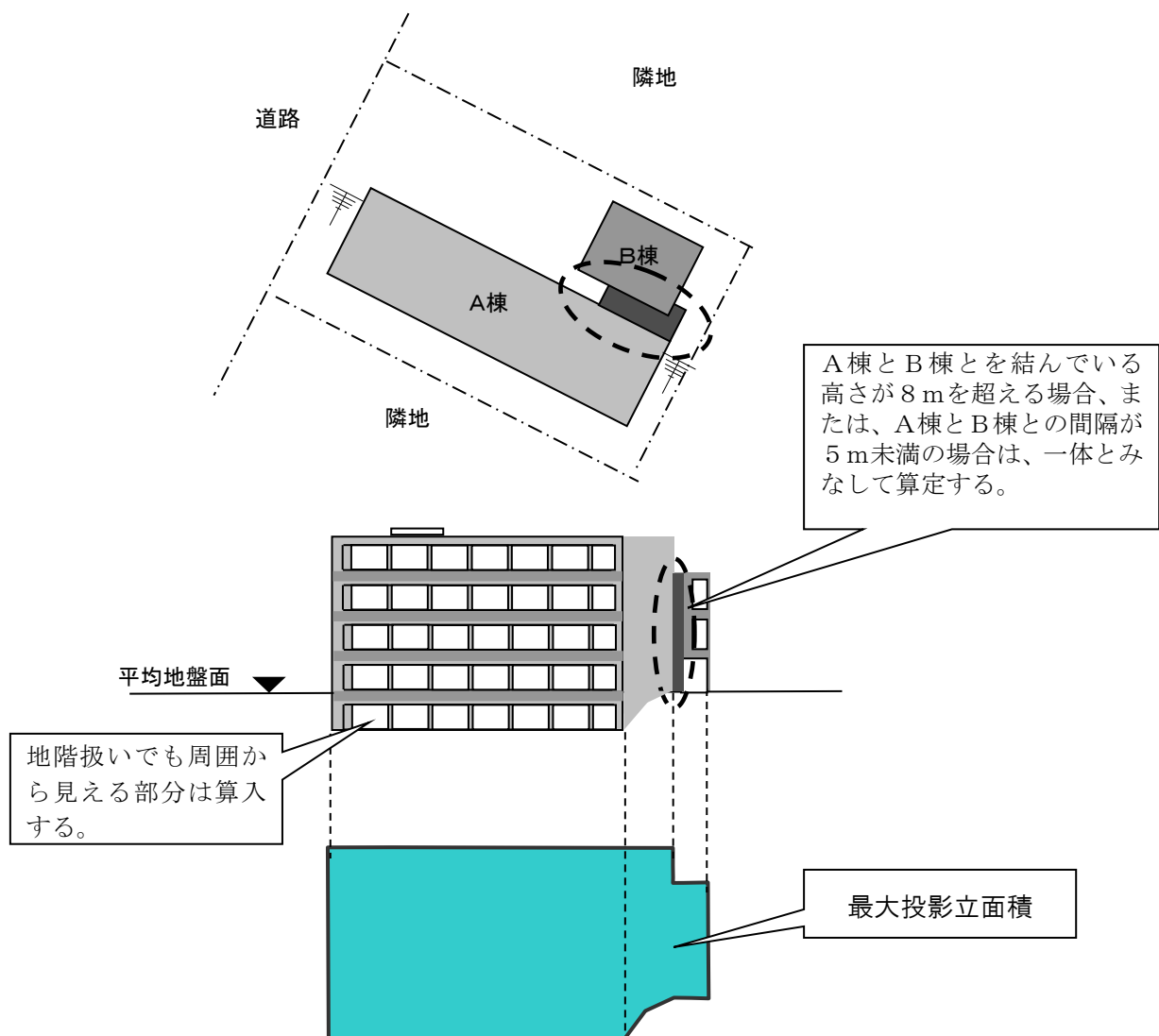
## ■最大投影立面積および間口緑視率の算定方法

### <最大投影立面積>

最大投影立面積：

一体の建物の鉛直投影面積が最大となる方位から見た場合の立面積

- ※ 地下階で周囲から見える部分や、塔屋、屋外階段等も算入する。
- ※ 複数の建物が、地上からの高さ8m以下の渡り廊下などで結ばれている場合で、かつ棟の間隔が5m以上ある場合は別棟とみなす。



## <間口緑視率>

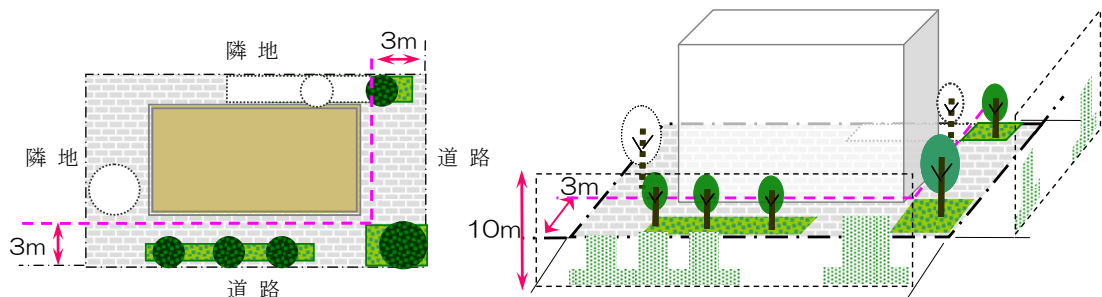
間口緑視率：

境界領域における、道路から見える植栽の量を示したもの。敷地の道路に面する部分の合計（敷地間口）における、地上から高さ 10m までの部分の立面積（緑化対象立面積）に対する樹木を立面に換算した面積（立面換算面積）の割合をいう。

$$\text{間口緑視率(\%)} = A_1 (\text{立面換算面積}) / A_2 (\text{緑化対象立面積}) \times 100$$

$$A_1 (\text{m}^2) = (\text{高木本数} \times 7.0) + (\text{中木本数} \times 1.5) + (\text{低木植栽帯間口長さ} \times 0.5) \text{※}^1$$

$$A_2 (\text{m}^2) = (\text{敷地間口長さ} \text{※}^2) \times 10$$



※1 立面換算面積の算出には、高木、中木、低木ごとに、下記の換算値を使用する。

高木	中木	低木
W=2.0m	W=1.0m	
H=3.5m	H=1.5m	H=0.5m
7.0 m <sup>2</sup> /本	1.5 m <sup>2</sup> /本	0.5 m <sup>2</sup> /m

換算値を超えるサイズの高木を植える場合、および既存樹木を保存する場合は、実寸の立面積を計上することができる。

※2 敷地間口長さは、敷地の道路に面する部分の合計の長さ（接道長さ：敷地の2面が道路に接する場合は2面の合計）から通路及び出入口に必要な6mを引いた長さを敷地間口長さとする。（敷地間口長さ＝接道長さ－6.0）

※ 計上することができる樹木は、道路境界から3m以内にあるものとする。ただし透過性のない塀などで視認できない部分は除く。

※ 接道部分の敷地間口の延長が6m未満の敷地は、間口緑視率基準を適用しない。ただし、その場合、できるだけ基準値に近い緑量を確保するよう努めること。