

議題 2

苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区の指定について【報告】

目 次

1. 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区の指定について【P 1】
2. 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 地区の概況【資料 1】
3. 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 周辺写真【資料 2】
4. 景観重点地区地元案の策定経緯【資料 3】
5. 景観重点地区案の策定ポイント【資料 4】
6. 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区（案）【資料 5】
7. 地元案からの変更対照表【資料 6】
8. 苦楽園五番町くすのき台地区地区計画（原案）【参考 1】

議題2 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区の指定について【報告】

1 趣旨

苦楽園五番町くすのき台地区（以下、「本地区」という。）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を契機に、住環境保全への関心が高まり、当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。

景観重点地区については、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。

なお、同日に地区計画地元案も申出がされ、令和元年10月28日令和元年度第3回都市計画審議会において地区計画原案の報告を行い、現在、都市計画決定に向けた手続きを進めているところである。

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形成指針や景観重点地区基準の案を作成した。

景観重点地区の指定は、景観計画の変更にあたるものであることから、景観法第9条の規定に基づき令和元年12月25日開催の令和元年度第4回都市計画審議会に先立ち、報告するものである。

【資料1】「苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 地区の概況」

【資料2】「苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 周辺写真」

【参考1】「苦楽園五番町くすのき台地区地区計画（原案）」

2 景観重点地区について

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。

景観重点地区は景観計画の区域区分の一種で、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指定することとしている。

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。

3 策定経緯について

当組合では、市のコンサルタント派遣支援を利用して、住民説明会やアンケートを実施するなど、基準内容の検討や権利者の意向確認を行い、地元案を策定した。

詳細は別添「景観重点地区地元案の策定経緯」のとおり。

【資料3】「景観重点地区地元案の策定経緯」

4 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区案について

本景観重点地区案では、「美しく成熟した街・五番町で、共にいつまでも暮らす」をテーマに、造成当時から守られてきたまちなみのルール（建築協定、管理組合会則）を継承し、豊かな自然とすまい・まちなみが調和する良好な住環境を維持、保全することを目標とし、現状のまちなみを維持するために、地形や緑などの地区特性に合わせた景観形成指針を設定するとともに、道路際の緑化（間口緑視率の設定）、色彩（建築物、工作物）、屋外広告物（総量及び個数）等を規定した。

【資料4】「景観重点地区案の策定ポイント」

【資料5】「苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区（案）」

【資料6】「地元案からの変更対照表」

5 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

苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 地区の概況

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）

区 画： 62 区画

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

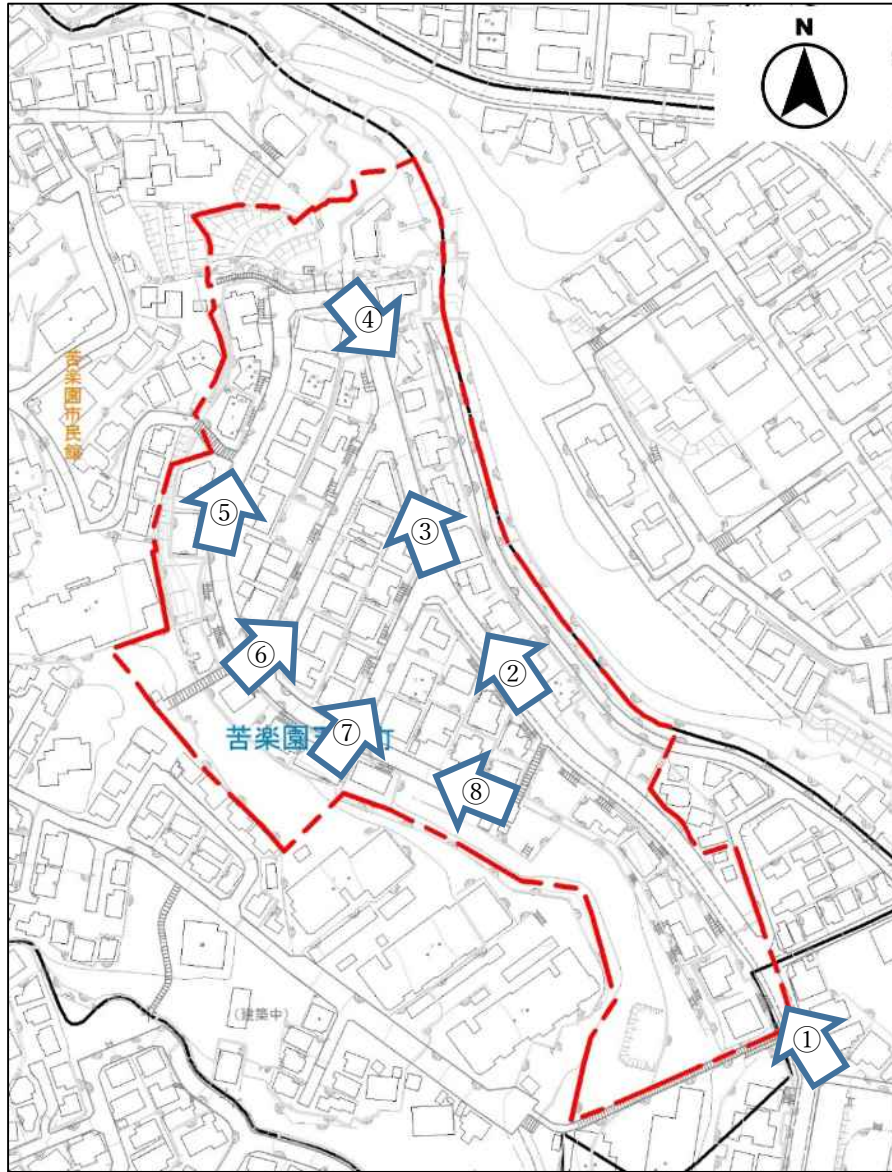
第 1 種低層住居専用地域、第 1 種高度地区、
東六甲山風致地区（第 3 種）

（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。





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



③



④





景観重点地区地元素の策定経緯

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5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。

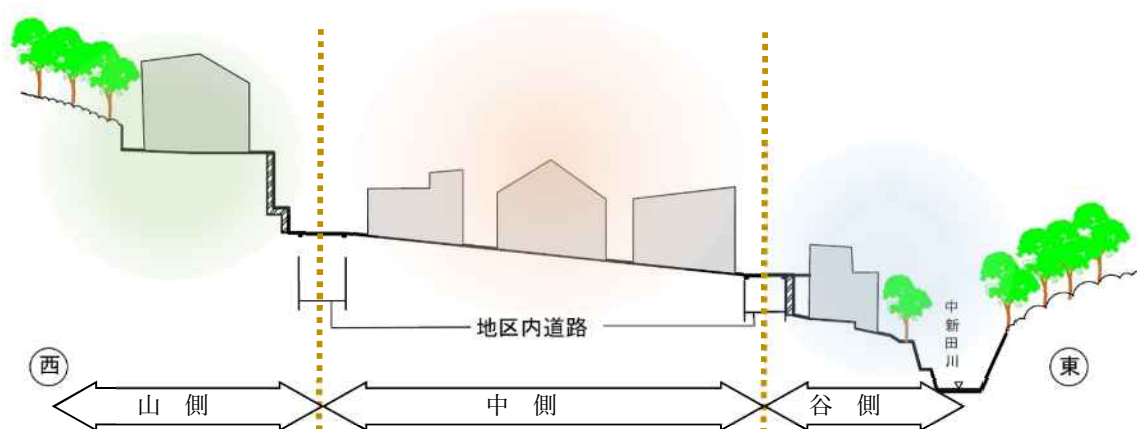
No.	項目	反対とした際の意見	対応など
1	広告物について	当地区は住宅地であることから広告物の設置には反対。	役員会の見解を郵送。(6/22) 全体意向に一任との回答があった。(7/2)

苦樂園五番町くすのき台地区景観重点地区案の策定ポイント

◆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。

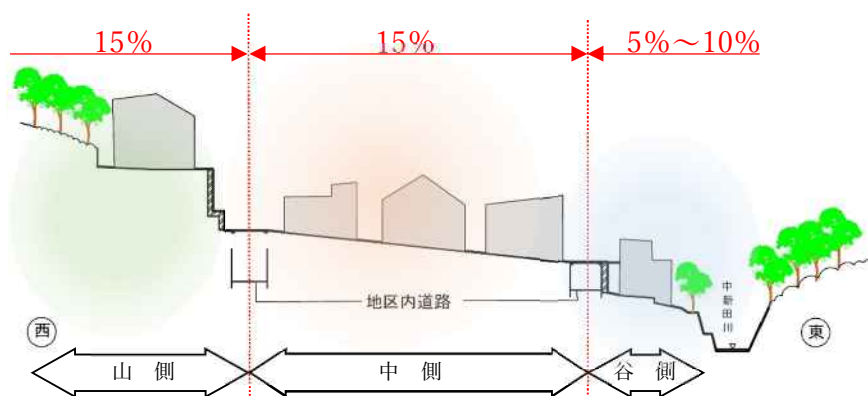
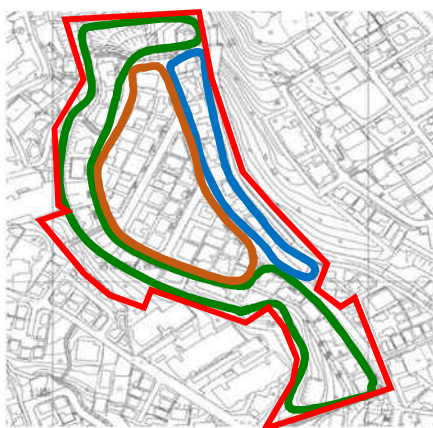


緑化基準の設定（間口緑視率）

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。

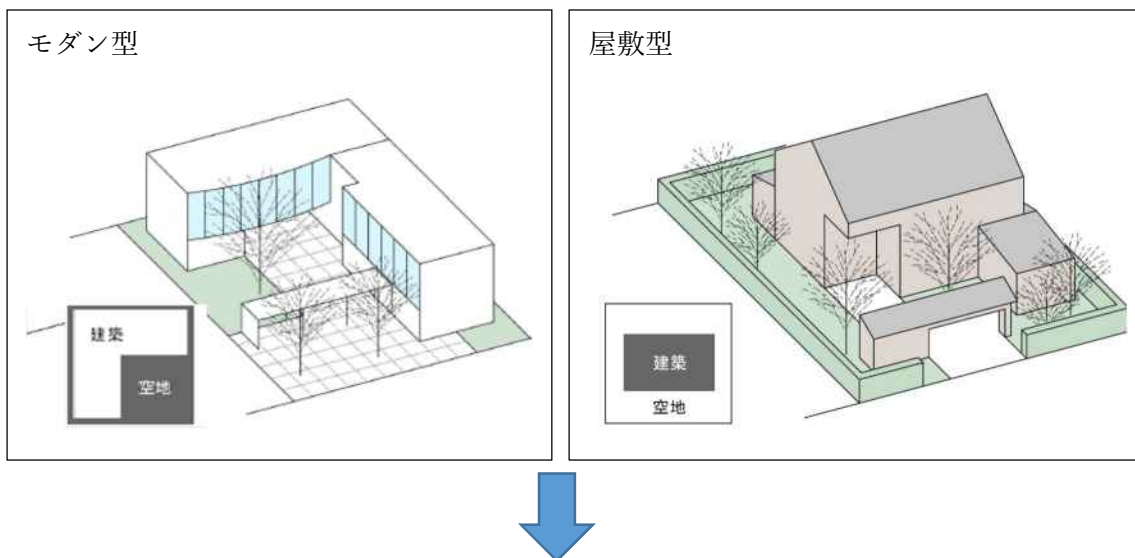
換算項目及び樹木の配置基準

- 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。

- ・モダン型：白い壁面（無彩色明度7～9）と陸屋根が特徴。主に山側と谷側に多い。
- ・屋敷型：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を露出しないことで地区全体が柔らかな印象となっている。



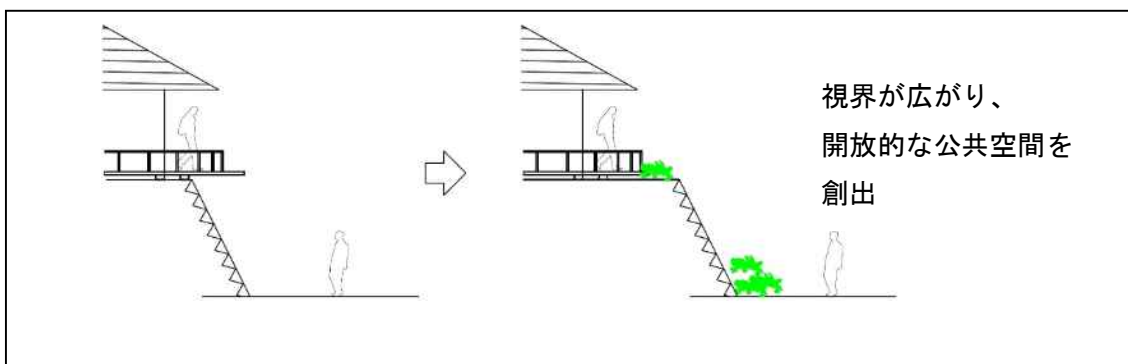
擁壁の形態基準の設定

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、全市基準から表示面積の合計を制限する。

	表示面積	掲出数
全市基準（許可申請時）	20 m ²	4 個
重点地区基準（本案）	0.5 m²	4 個

6. 苦楽園五番町くすのき台地区 景観重点地区（案）

6-1. 景観形成の基本方針

苦楽園五番町くすのき台地区は、苦楽園の谷地形に佇む自然環境に恵まれた緑豊かな住宅地です。こうした地区特性を活かし、「美しく成熟した街・五番町で、共にいつまでも暮らす」をテーマに、造成当時から守られてきたまちなみのルールを継承し、豊かな自然とすまい・まちなみが調和する良好な住環境を維持、保全することを目標とし、景観形成の基本方針を次のように定めます。

<景観形成の基本指針>

- ① 落ち着いたゆとりあるまちなみの中で暮らす
- ② 美しい緑とともに暮らす
- ③ くすのき台らしいデザインや現在の風景を守る

6-2. 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区の位置及び区域

西宮市苦楽園五番町の一部（下図のとおり）を景観重点地区の区域とします。



本地区では、良好なまちなみを保全するために、重点地区基準における間口緑視率及び建築物の色彩について、次頁区域図1のとおり区分します。

6-3. 届出対象行為および規模

苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区内の届出が必要な行為および対象となる規模を、下表のとおり定めます。

表-1 届出が必要な行為と対象となる規模

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㎡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

6-4. 景観形成指針（誘導基準）

苦楽園五番町くすのき台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）を次のとおり定めます。

表-2 <建築物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
立地特性	・六甲山麓に広がる斜面地形や緑と調和する計画とする。
	・場所毎の景観特性やまちの連続性に配慮しつつ、眺望や地形の変化を活かした現状のまちなみを保全、継承する。
	・通過交通のない閑静でまとまった街の雰囲気を大切にする。
	・大きくゆとりのある区画面積を活かしたまちなみを形成する。
まちなみとの調和	・地形、擁壁、緑、建築等の多様な景観要素が組み合わさった苦楽園五番町のまちなみの個性を大切にする。
	・隣接する住宅の形態意匠や設えを活かし、調和したまちなみを形成する。
	・高低差がある敷地条件から生じる周辺の尾根や既存林の景観（遠景）を意識したまちなみを形成する。
形態・意匠	・自然環境に恵まれた閑静な住宅地と調和する地形を活かした建築デザインとすることで、全体として美しいまちなみを創出する。
	・個として美しく、かつ、周辺と調和した建築デザインとする。
色彩	・外壁、屋根など外観の色彩は、周辺建築物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。
設備機器等の修景	・空調室外機や洗濯物などが道路側から見えにくいよう工夫する。
	・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。

設備機器等の修景	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上に設置する機器類は、最小限に留め、建築物の意匠を損なわないよう努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・既存林、既存樹木の保全・活用に努める。 ・街角や道路際の緑化により、緑豊かなまちなみを創出するとともに、隣棟間も含め敷地に効果的な植栽を行うことで緑に包まれた環境を形成する。 ・樹木の健全な生育環境を確保するために、配置には十分配慮する。 ・周辺の自然植生との調和に十分配慮する。 ・樹種による四季の演出を考慮する。
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・植樹帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放する。 ・塀、柵等は、背後の緑が映えるよう配置、色彩、素材に配慮する。 ・原則既存擁壁は保全し、石貼り擁壁は統一感を維持・継承する。新たに擁壁を設置する場合は、できるだけ高さを抑え、前面に植栽を絡める等柔らかなまちなみを演出する。
附属建築物 ・駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> ・車庫、自転車置き場、倉庫、設備用建築物等は、まちなみや建築物本体、擁壁などと調和する配置、意匠、仕上げとする。 ・駐車場の間口幅はできるだけ抑え、植栽スペースを確保する。

表-3 <工物物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
まちなみや背景との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界部分は高木等による緑化を行い、圧迫感を軽減させる。
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・できるだけ高さを抑え、擁壁前面に植栽を配置することで圧迫感を抑え柔らかなまちなみを演出する。
附属機器 ・配管類	<ul style="list-style-type: none"> ・附属機器や排水管などの配管類は、集約化し目立たせないよう工夫する。

表-4 <広告物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
共通	・周辺のまちなみと調和した形状、大きさ、高さ、意匠とし、掲出個数は必要最小限とする。
	・建築物に設置する場合は、建築物の規模・意匠との調和に配慮し、一体感のある形態とする。

表-5 <その他>

項目	景観形成指針（誘導基準）
維持・管理	・まちなみをいつまでも美しく保つため、建築物、工作物および緑の適正な維持管理を行う。
公共施設	・落ち着いた公共空間を演出するため、道路及び公園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。
	・道路は、現状の景観に配慮した舗装を維持、継承する。
	・安全施設その他の道路附属物は景観に配慮したものを設置する。

6-5. 重点地区基準

苦楽園五番町くすのき台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-6 重点地区基準<建築物の新築・増築・改築・移転>

項目	基準																																	
緑化	<p>(1) 山側（区域図1に示す山側） 敷地の道路に面する間口緑視率*は15%以上とする。</p> <p>(2) 中側（区域図1に示す中側） 敷地の道路に面する間口緑視率*は15%以上とする。</p> <p>(3) 谷側（区域図1に示す谷側） 区域図1破線アに面する間口緑視率*は10%以上とする。 区域図1破線イに面する間口緑視率*は、5%以上とする。 ※別頁 算定方法による</p>																																	
色彩	<p>・外壁その他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、ガラス、素焼きレンガ等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。）。</p> <p>(1) 各壁面の見付面積の基調</p> <p>① 山側と谷側</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>N系</th> <th>YR系、Y系 (0~5.0Y)</th> <th>左記以外の色相</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明度</td> <td colspan="3">7.0以上9.0以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>—</td> <td>2以下</td> <td>1以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 中側</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>N系</th> <th>YR系、Y系 (0~5.0Y)</th> <th>左記以外の色相</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明度</td> <td colspan="3">7.0以上9.0以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>—</td> <td>4以下</td> <td>1以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 下の色彩は各見付面積の2分の1を超えない範囲とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>N系</th> <th>左記以外の色相</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明度</td> <td>1.0以上7.0未満</td> <td>2.0以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>—</td> <td>1以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記以外の色彩を使用する場合は、各壁面の見付面積の1/20以下とし、周辺のまちなみとの調和を図り、落ち着いたデザインとする。</p>	色相	N系	YR系、Y系 (0~5.0Y)	左記以外の色相	明度	7.0以上9.0以下			彩度	—	2以下	1以下	色相	N系	YR系、Y系 (0~5.0Y)	左記以外の色相	明度	7.0以上9.0以下			彩度	—	4以下	1以下	色相	N系	左記以外の色相	明度	1.0以上7.0未満	2.0以下	彩度	—	1以下
色相	N系	YR系、Y系 (0~5.0Y)	左記以外の色相																															
明度	7.0以上9.0以下																																	
彩度	—	2以下	1以下																															
色相	N系	YR系、Y系 (0~5.0Y)	左記以外の色相																															
明度	7.0以上9.0以下																																	
彩度	—	4以下	1以下																															
色相	N系	左記以外の色相																																
明度	1.0以上7.0未満	2.0以下																																
彩度	—	1以下																																

表-6 重点地区基準<建築物の新築・増築・改築・移転>

項目	基準									
色彩	<p>・屋根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、ガラス、素焼きレンガ等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>N系</th> <th>左記以外の色相</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明度</td> <td>9.0以下</td> <td>5.0以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>—</td> <td>3以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	N系	左記以外の色相	明度	9.0以下	5.0以下	彩度	—	3以下
色相	N系	左記以外の色相								
明度	9.0以下	5.0以下								
彩度	—	3以下								
設備機器等の修景	<p>・多段式駐車場装置は設置しない。</p>									

表-7 重点地区基準<工作物の新築・増築・改築・移転>

項目	基準																										
色彩	<p>・工作物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、ガラス、素焼きレンガ等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。）。</p> <p>(1) 高さが5m以下の工作物は、次の範囲内の数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>N系</th> <th>YR系、Y系(0~5.0Y)</th> <th>左記以外の色相</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明度</td> <td colspan="3">9.0以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>—</td> <td>4以下</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 高さが5mを超える工作物は、次の範囲内の数値とする。</p> <p>①主たる背景が樹林の場合 ②主たる背景が空の場合 ③主たる背景が建築物等の場合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>①</th> <th>②</th> <th>③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>色相</td> <td>Y、YR、GY系</td> <td>YR、Y、N系</td> <td rowspan="3">表-6(1)(2)の範囲内で、背景と調和する色彩</td> </tr> <tr> <td>明度</td> <td>5.0以下</td> <td>7.0以上8.0以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>2以下</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>・擁壁については地域風土に調和する色彩のものを使用する場合は除く。</p>	色相	N系	YR系、Y系(0~5.0Y)	左記以外の色相	明度	9.0以下			彩度	—	4以下	2以下		①	②	③	色相	Y、YR、GY系	YR、Y、N系	表-6(1)(2)の範囲内で、背景と調和する色彩	明度	5.0以下	7.0以上8.0以下	彩度	2以下	2以下
色相	N系	YR系、Y系(0~5.0Y)	左記以外の色相																								
明度	9.0以下																										
彩度	—	4以下	2以下																								
	①	②	③																								
色相	Y、YR、GY系	YR、Y、N系	表-6(1)(2)の範囲内で、背景と調和する色彩																								
明度	5.0以下	7.0以上8.0以下																									
彩度	2以下	2以下																									

形態	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園から望見できる擁壁は自然石を基調とした意匠とすることとし、原則、擁壁下側を樹木や地被類により緑化する（自然石により難しい場合は、擁壁面を緑化し、コンクリートの露出を抑えること）。 ・道路境界に面する擁壁の天端からはね出した構造物（車庫等の部分も含む。）を造ってはならない。
----	---

表-8 重点地区基準＜建築物及び工作物の外観の変更＞

項目	基準
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外観の色彩の基準は、表-6 色彩に準じる。 ・工作物の外観の色彩の基準は、表-7 色彩に準じる。

表-9 重点地区基準＜広告物の新設・増設・改築・移転＞

項目	基準
共通	重点地区基準は次のとおりとする。（ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りでない。）
数量	・掲出個数は最大4枚（基、個）以下とする。
総量	・表示面積の合計は、0.5平方メートル以下とする。
高さ	・高さは2メートル以下のものとする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の用に供するもので、美観風致を害さないものとする。 ・可変表示式広告物は設置しない。 ・点滅式照明、可動式照明は設置しない。 ・敷地外に突出しない。

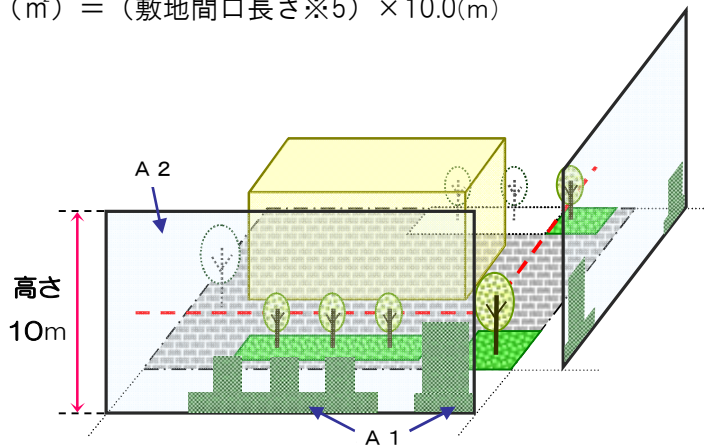
■間口緑視率の算定方法（苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区）

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（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の（立面換算面積）の割合をいう。

$$\text{間口緑視率(\%)} = A1(\text{m}^2) \text{ (立面換算面積)} / A2(\text{m}^2) \text{ (緑化対象立面積)} \times 100$$

$$A1(\text{m}^2) = (\text{高木本数} \times 7.0(\text{m}^2)) + (\text{中木本数} \times 1.5(\text{m}^2)) + (\text{低木植栽帯間口長さ} \times 0.5(\text{m}^2)) + (\text{その他植栽・自然石等の設置面積}(\text{m}^2)) \times 1 \times 2 \times 3 \times 4 \times 6$$

$$A2(\text{m}^2) = (\text{敷地間口長さ} \times 5) \times 10.0(\text{m})$$



※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。

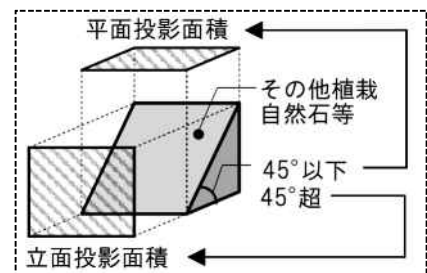
高木	中木	低木
W=2.0m	W=1.0m	
H=3.5m	H=1.5m	H=0.5m
7.0 m ² /本	1.5 m ² /本	0.5 m ² /m

◇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 上記樹木以外であっても、下記に該当するものはその投影面積(注)の1/2を計上することができる。ただし、接道長さが4m以下の敷地の場合を除き、A1（立面換算面積）全体に占める割合は1/2を超えないものとする。

- ①その他植栽：芝生、緑化ブロック等（鉢植え等移動可能なものは除く）
- ②自然石等：コンクリート及びアスファルト以外の材料で植栽と調和するもの

(注)法面の「その他植栽」や「自然石等」を計上する場合は、その法面の傾斜角が45度を超える場合は立面投影面積で、45度以下の場合には平面投影面積で算定する。



※3 擁壁表面を覆うために、擁壁上部もしくは下部にツタ類を植栽する場合は、0.5㎡/株を計上することができる。ただし、接道長さが4m以下の敷地の場合を除き、A1（立面換算面積）全体に占める割合は1/2を超えないものとする。

※4 計上できない部分

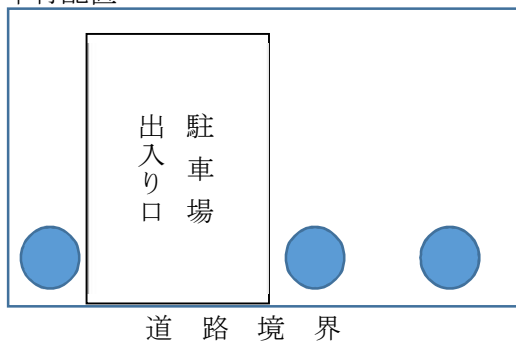
- ・道路境界から6mを超える部分にある樹木、その他植栽、自然石等
- ・透過性のない塀などで道路側から視認できないものおよび部分
- ・植栽する地盤の道路面からの高さが10mを超えるもの
- ・道路面からの高さが10mを超える部分のその他植栽および自然石等の部分
- ・建築物の外装としての自然石等の部分
- ・道路面より低い部分にあるものおよび部分

※5 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3m（接道長さ4m以下の敷地は0m）を引いた長さを敷地間口長さとする。

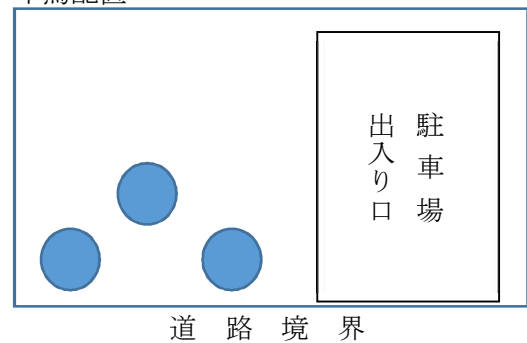
※6 高木は、原則下図のように道路境界線に対して平行配置や千鳥配置となるよう道路境界部に植栽し、まちなみに緑を創出する。また、健全な生育のため、十分な樹間を確保する。

【良い例】

平行配置

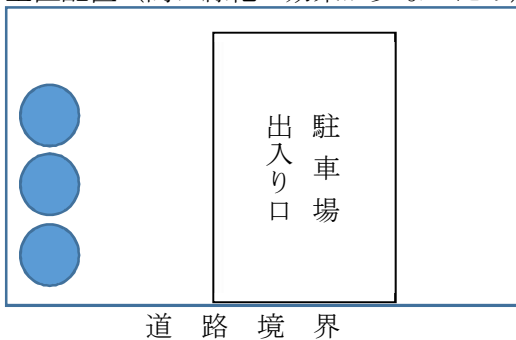


千鳥配置

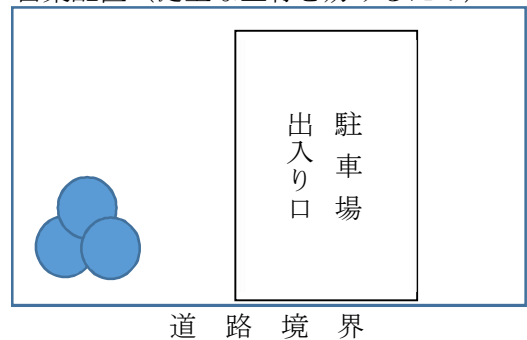


【悪い例】

垂直配置（間口緑化の効果が少ないため）



密集配置（健全な生育を妨げるため）



地元案からの変更対照表

苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 地元案・案 対照表

地元案（旧）	
■景観計画の基本方針 苦楽園五番町くすのき台地区は、苦楽園の谷地形に佇む自然環境に恵まれた緑豊かな住宅地です。 <u>開発から20年が経過し守られてきたまちなみのルールを、建築協定や会則から地区計画や景観重点地区など公的な新しい制度へと移行していきます。</u> 苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区は、現在の良好な地区特性を活かし、「美しく成熟した街・五番町で、共にいつまでも暮らす」をテーマに、豊かな自然とすまい・まちなみが調和する良好な住宅地を形成することを目標とし、景観形成の基本方針を次のように定めます。	
■景観形成の基本指針	
① 落ち着いたゆとりある環境で暮らす	
◇大きくゆとりのある区画面積を守る。	(ア)
◇谷や周囲の樹林など、地形・環境からのまちなみのまとまり感を大切にします。	(イ)
② 美しい緑とともに暮らす	
◇道路際の緑化により、緑豊かなまちなみを創出するとともに、敷地に効果的な植栽を行うことで緑に包まれた環境を形成する。	(ウ)
◇地区内の既存林など背景の緑を維持するとともにこれらとの緑の調和を図る。	(エ)
◇借景となる周辺の尾根や既存林の風景効果を大切にします。	(オ)
③ デザインや風景のブランドを守る。	
◇建築のデザインのグレードを高く保つ。	(カ)
◇石貼り擁壁の統一感を維持・継承する。	(キ)
◇近景から遠景や、地形などの敷地特性を活かした現在のまちなみを保全・継承する。	(ク)

■景観形成指針

表-2 <建築物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 六甲山麓に広がる斜面地形や緑を活かし調和する景観とする。 谷筋に佇む住宅地として周囲の尾根等の包まれる緑の景観を大切にします。 山側から谷側、入口から奥と、場所毎の景観特性とその連続と変化を活かす。 通過交通のない閑静でまとまった街の雰囲気を大切にします。
まちなみとの調和	<ul style="list-style-type: none"> 地形、擁壁、緑、そして建築と、多様な景観要素が組み合わせられて出来ている五番町のまちなみの個性を大切にします。 住宅と共同して形態・空間を相互に活かしあい調和のあるまちなみを形成するとともに、敷地及び周辺の緑や擁壁との調和を図る。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 自然環境に恵まれた閑静な住宅地と調和する建築デザインとすることで、全体として美しいまちなみを創出する。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 外壁、屋根など外観の色彩は、周辺建築物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。
設備機器等の修景	<ul style="list-style-type: none"> 空調室外機や洗濯物などが道路側から見えにくいよう工夫する。 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。 屋上に設置する機器類は、最小限に留め、建築物の意匠を損なわないよう努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 道沿いの緑化、既存樹木の保全・活用に努める。 隣棟間領域の緑も大切にします。 街角のポイントとなる場所への樹木の植樹や道路境界部の緑化等、まちなみに豊かな緑を創出させる。 緑化にあたっては周辺の自然林相との調和に十分配慮する。 樹種による四季の演出を考慮する。
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 植樹帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放する。 塀、柵等は、背後の緑が映えるよう配置、色彩、素材に配慮する。 原則既存擁壁は保全する。新たに擁壁を設置する場合は、できるだけ高さを抑え、前面に植栽を絡める等柔らかなまちなみを演出する。
附属建築物・駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> 車庫、自転車置場、倉庫、設備用建築物等は、まちなみや建築物本体、擁壁等と調和する配置、意匠、仕上げとする。 駐車場の間口率はできるだけ抑え、植栽スペースを確保する。

表-5 <その他>

項目	景観形成指針（誘導基準）
維持・管理	まちなみをいつまでも美しく保つため、建築物、工作物および緑の適正な維持管理を行う。



案（新）	
■景観計画の基本方針 苦楽園五番町くすのき台地区は、苦楽園の谷地形に佇む自然環境に恵まれた緑豊かな住宅地です。こうした地区特性を活かし、「美しく成熟した街・五番町で、共にいつまでも暮らす」をテーマに、 <u>造成当時から守られてきたまちなみのルールを継承し、</u> 豊かな自然とすまい・まちなみが調和する良好な住環境を維持、保全することを目標とし、景観形成の基本方針を次のように定めます。	
■景観形成の基本指針	
① 落ち着いたゆとりあるまちなみの中で暮らす	
② 美しい緑とともに暮らす	
③ くすのき台らしいデザインや現在の風景を守る	
<ul style="list-style-type: none"> 既に指定されている他の景観重点地区と取りまとめ方を統一するため、◇の項目を景観形成指針（誘導基準）に移行した。→（3ページ 地元案からの変更対照表（景観形成の基本指針）参照） 基本方針に沿ったわかりやすい表記とした。 	

■景観形成指針

表-2 <建築物>

項目	景観形成指針（誘導基準）
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 六甲山麓に広がる斜面地形や緑と調和する計画とする。 場所毎の景観特性やまちなみの連続性に配慮しつつ、眺望や地形の変化を活かした現状のまちなみを保全、継承する。（イ+ク+ケ+） 通過交通のない閑静でまとまった街の雰囲気を大切にします。 大きくゆとりのある区画面積を活かしたまちなみを形成する。（ア）
まちなみとの調和	<ul style="list-style-type: none"> 地形、擁壁、緑、建築等の多様な景観要素が組み合わせられた苦楽園五番町のまちなみの個性を大切にします。 隣接する住宅の形態意匠や設えを活かし、調和したまちなみを形成する。（サ） 高低差がある敷地条件から生じる周辺の尾根や既存林の景観（遠景）を意識したまちなみを形成する。（オ+ク）
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 自然環境に恵まれた閑静な住宅地と調和する地形を活かした建築デザインとすることで、全体として美しいまちなみを創出する。 個として美しく、かつ、周辺と調和した建築デザインとする。（カ）
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 外壁、屋根など外観の色彩は、周辺建築物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。
設備機器等の修景	<ul style="list-style-type: none"> 空調室外機や洗濯物などが道路側から見えにくいよう工夫する。 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。 屋上に設置する機器類は、最小限に留め、建築物の意匠を損なわないよう努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 既存林、既存樹木の保全・活用に努める。（エ+ス） 街角や道路際の緑化により、緑豊かなまちなみを創出するとともに、隣棟間も含め敷地に効果的な植栽を行うことで緑に包まれた環境を形成する。（ウ+ス+セ+ソ） 樹木の健全な生育環境を確保するために、配置には十分配慮する。（ウ） 周辺の自然植生との調和に十分配慮する。 樹種による四季の演出を考慮する。
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 植樹帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放する。 塀、柵等は、背後の緑が映えるよう配置、色彩、素材に配慮する。 原則既存擁壁は保全し、石貼り擁壁は統一感を維持・継承する。新たに擁壁を設置する場合は、できるだけ高さを抑え、前面に植栽を絡める等柔らかなまちなみを演出する。（キ+タ）
附属建築物・駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> 車庫、自転車置場、倉庫、設備用建築物等は、まちなみや建築物本体、擁壁等と調和する配置、意匠、仕上げとする。 駐車場の間口幅はできるだけ抑え、植栽スペースを確保する。

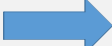
表-5 <その他>

項目	景観形成指針（誘導基準）
維持・管理	まちなみをいつまでも美しく保つため、建築物、工作物および緑の適正な維持管理を行う。
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> 落ち着いた公共空間を演出するため、道路及び公園に設置する防犯灯及びその他の照明灯の色温度は、2800 K から3000 K を基本 道路は、現状の景観に配慮した舗装を維持、継承する。 安全施設その他の道路附属物は景観に配慮したものを設置する。

地元案からの変更対照表

苦楽園五番町くすのき台地区景観重点地区 地元案・案 対照表

地元案 (旧)			
■景観重点地区基準<建築物の新築・増築・改築・移転>			
色彩	・外壁その他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、ガラス、素焼き等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。)		
	・屋根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、ガラス、素焼き等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。)		
■景観重点地区基準<工作物の新築・増築・改築・移転>			
色彩	・工作物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、ガラス、素焼き等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。)		
	(2) 高さが5mを超える工作物は、次の範囲内の数値とする。		
	①主たる背景が樹林の場合		
	②主たる背景が空の場合		
③主たる背景が建築物等の場合			
	①	②	③
色相	Y、YR、GY系	YR、Y、N系	表-6 (各壁面の見付面積の基調) の範囲内で、背景と調和する色彩
明度	5.0以下	7.0以上8.0以下	
彩度	2以下	2以下	
※擁壁については地域風土に調和する色彩のものを使用する場合は除く。			
形態	・道路境界に面する擁壁の天端からはね出し(車庫等の部分も含む。)を造ってはならない。		
■重点地区基準<広告物の新設・増設・改築・移転>			
共通 (その他)	・自己の用に供するもので、美観風致を害さないものとする。		
	・可変表示式屋外広告物は設置しない。		
	・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。		
・敷地外に突出させない。			
■間口緑視率			
※3 自然石等以外の擁壁表面を覆うために、擁壁上部もしくは下部にツタ類を植栽する場合は、0.5㎡/株を計上することができる。ただし、接道長さが4m以下の敷地の場合を除き、A1(立面換算面積)全体に占める割合は1/2を超えないものとする。			
※4 計上できない部分			
・道路境界から6mを超える部分にある樹木、その他植栽、自然石等			
・透過性のない塀などで道路側から視認できないものおよび部分			
・植栽する地盤の道路面からの高さが10mを超えるもの			
・道路面からの高さが10mを超える部分のその他植栽および自然石等の部分			
・建築物の外装としての自然石等の部分			
※6 植栽は、下図のように道路境界線に対して平行配置または千鳥配置とすること。			



案 (新)			
■景観重点地区基準<建築物の新築・増築・改築・移転>			
色彩	・外壁その他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、ガラス、素焼きレンガ等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。)		
	・屋根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、ガラス、素焼きレンガ等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。)		
■景観重点地区基準<工作物の新築・増築・改築・移転>			
色彩	・工作物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、ガラス、素焼きレンガ等で地域風土に調和する色彩のものを使用する部分は除く。)		
	(2) 高さが5mを超える工作物は、次の範囲内の数値とする。		
	①主たる背景が樹林の場合		
	②主たる背景が空の場合		
③主たる背景が建築物等の場合			
	①	②	③
色相	Y、YR、GY系	YR、Y、N系	表-6 (1) (2) の範囲内で、背景と調和する色彩
明度	5.0以下	7.0以上8.0以下	
彩度	2以下	2以下	
※擁壁については地域風土に調和する色彩のものを使用する場合は除く。			
形態	・道路境界に面する擁壁の天端からはね出しの構造物(車庫等の部分も含む。)を造ってはならない。		
■重点地区基準<広告物の新設・増設・改築・移転>			
共通 (その他)	・自己の用に供するもので、美観風致を害さないものとする。		
	・可変表示式広告物は設置しない。		
	・点滅式照明、可動式照明は設置しない。		
	・敷地外に突出させない。		
■間口緑視率			
※3 擁壁表面を覆うために、擁壁上部もしくは下部にツタ類を植栽する場合は、0.5㎡/株を計上することができる。ただし、接道長さが4m以下の敷地の場合を除き、A1(立面換算面積)全体に占める割合は1/2を超えないものとする。			
※4 計上できない部分			
・道路境界から6mを超える部分にある樹木、その他植栽、自然石等			
・透過性のない塀などで道路側から視認できないものおよび部分			
・植栽する地盤の道路面からの高さが10mを超えるもの			
・道路面からの高さが10mを超える部分のその他植栽および自然石等の部分			
・建築物の外装としての自然石等の部分			
※6 高木は、原則下図のように道路境界線に対して平行配置や千鳥配置となるよう道路境界部に植栽し、まちなみに緑を創出する。また、健全な生育のため、十分な樹間を確保する。			

・「素焼き」における対象物が不明瞭であったため、「素焼きレンガ」とした。

・高さ5m以上の工作物について、「主た

・はね出しについて一般的な表記と

・「可変表示式屋外広告物」を正式名称である「可変表示式広告物」と

・※3について、自然石の擁壁も対象とするため、「自然石等以外の」の表記を削除した。
 ・※4について、地区内に道路より低い位置に関する表記が抜けていたため、追記した。
 ・※6について、植栽配置を限定する表記となっていたため、表記を修正した。

地元案からの変更対照表
(景観形成の基本指針)

・既存の景観重点地区と取りまとめ方を統一するため、地元案(旧)の景観形成の基本指針のうち、小項目(◇の項目)については、以下の表のとおり案(新)の景観形成指針に移行することとした。

【地元案】基本指針	【案】景観形成指針	
	項目	景観形成指針(誘導基準)
① 落ち着いたゆとりある環境で暮らす		
◇大きくゆとりのある区画面積を守る。	立地特性	・大きくゆとりのある区画面積を活かしたまちなみを形成する。
◇谷や周囲の樹林など、地形・環境からの まちなみ感の大切にする。	立地特性	・場所毎の景観特性やまちなみの連続性に配慮しつつ、眺望や地形の変化を活かした現状のまちなみを保全、継承する。
② 美しい緑とともに暮らす		
◇道路際の緑化により、緑豊かなまちなみを創出するとともに、 敷地に効果的な植栽を行うことで緑に包まれた環境を形成する。	緑化	・街角や道路際の緑化により、緑豊かなまちなみを創出するとともに、隣棟間も含め敷地に効果的な植栽を行うことで緑に包まれた環境を形成する。 ・樹木の健全な生育環境を確保するために、配置には十分配慮する。
◇地区内の既存林など背景の緑を維持するとともに これらとの緑の調和を図る。	緑化	・既存林、既存樹木の保全・活用に努める。
◇借景となる周辺の尾根や既存林の風景効果を大切にする。	まちなみとの 調和	・高低差がある敷地条件から生じる周辺の尾根や既存林の景観(遠景)を意識したまちなみを形成する。
③ デザインや風景のブランドを守る。		
◇建築のデザインのグレードを高く保つ。	形態・意匠	・個として美しく、かつ、周辺と調和した建築デザインとする。
◇石貼り擁壁の統一感を維持・継承する。	外構計画	・原則既存擁壁は保全し、石貼り擁壁は統一感を維持・継承する。新たに擁壁を設置する場合は、できるだけ高さを抑え、前面に植栽を絡める等柔らかなまちなみを演出する。
◇近景から遠景や、地形などの敷地特性を活かした 現在のまちなみを保全・継承する。	立地特性	・場所毎の景観特性やまちなみの連続性に配慮しつつ、眺望や地形の変化を活かした現状のまちなみを保全、継承する。
	まちなみとの 調和	・高低差がある敷地条件から生じる周辺の尾根や既存林の景観(遠景)を意識したまちなみを形成する。
	形態・意匠	・自然環境に恵まれた閑静な住宅地と調和する地形を活かした建築デザインとすることで、全体として美しいまちなみを創出する。

地元案からの変更対照表(景観形成の基本指針)

計画書（原案）

阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）

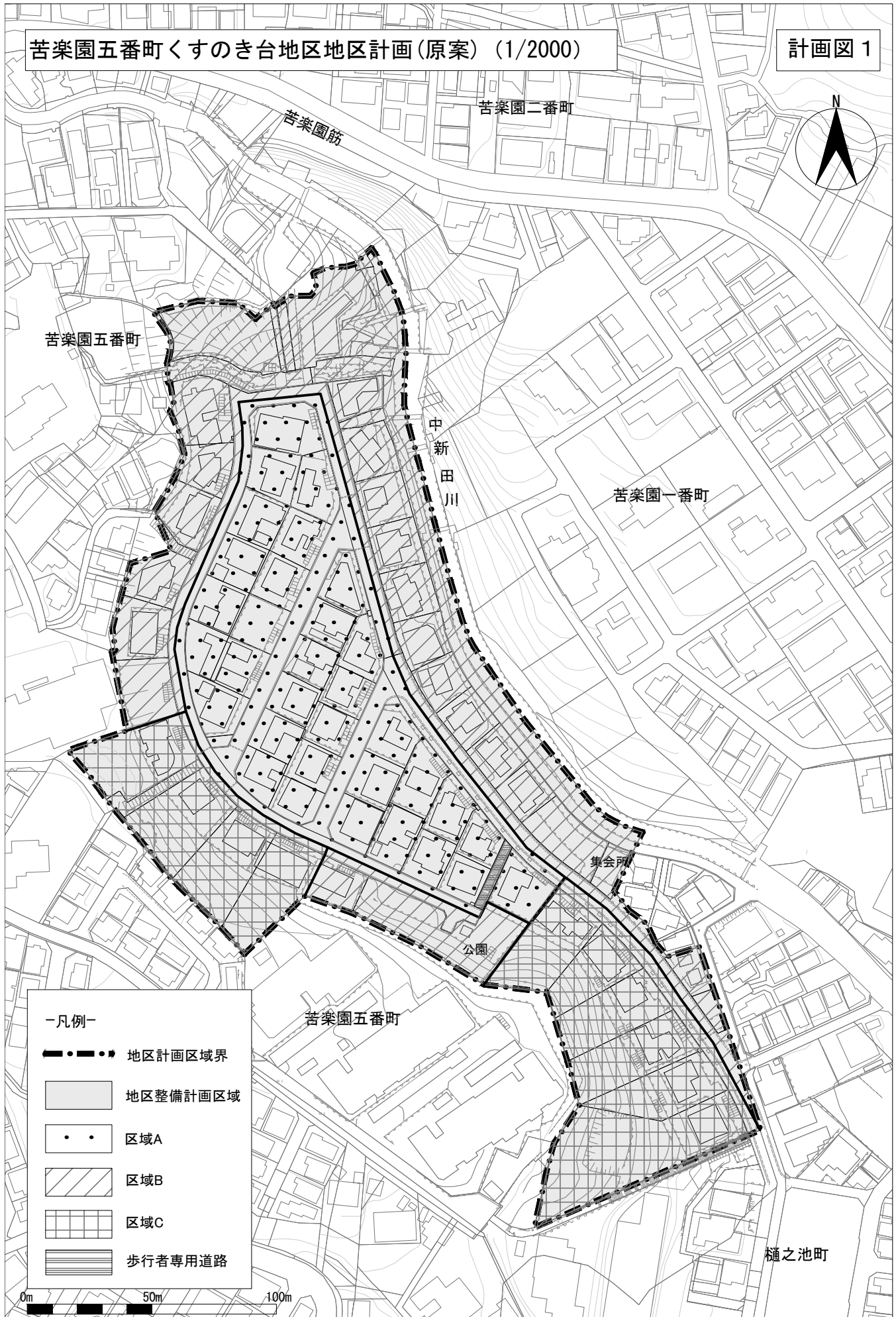
都市計画苦楽園五番町くすのき台地区地区計画を次のように決定する。

名 称		苦楽園五番町くすのき台地区地区計画
位 置		西宮市苦楽園五番町の一部
区 域		計画図 1 表示のとおり
面 積		約 4. 3ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、阪急苦楽園口駅の北西、夙川の支流である中新田川の右岸の斜面に位置し、自然環境に恵まれた緑豊かな低層住宅地が形成されている。本地区計画は、こうした地区特性を活かし、豊かな自然とすまい・まちなみが調和している良好な住環境を維持、保全することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、緑豊かで良好な戸建住宅を主体とした住宅地を保全、育成するよう土地利用を誘導する。 現に存する樹林地、草地等で、良好な住環境を確保するために必要な土地利用の制限を定める。
	地区施設の整備方針	道路、公園等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。
	建築物等の整備方針	自然環境に恵まれた緑豊かでゆとりと潤いのある住宅地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。 住環境を保全、育成し、緑豊かな潤いのあるまちなみの形成を図るため、道路沿いの緑化に努める。
地区整備計画	地区整備計画を定める区域	計画図 1 表示のとおり
	地区整備計画の区域面積	約 4. 3ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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. 専ら居住の用に供する長屋住宅（3戸以上の住戸を有するものを除く。） 3. 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、次のア又はイ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平方メートルを超えるものを除く。） ア 事務所 イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4. 自治活動等の目的の用に供するための集会所その他これらに類する施設 5. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 6. 前各号の建築物に付属するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>計画図1に示す各区域の建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に定める面積とする。</p> <p>(1) 区域A部分 250平方メートル</p> <p>(2) 区域B部分 300平方メートル</p> <p>(3) 区域C部分 500平方メートル</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にあっては、この限りではない。</p>
		建築物の壁面の位置の制限	<p>計画図2に示す敷地境界の点線アの部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、2メートルとする。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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、自然環境及び周辺の建築物との調和に配慮したものとする。</p> <p>2. 自動車の出入り口は、道路の隅切り部分に設けてはならない。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>1. 道路（歩行者専用道路を除く。）に面する敷地側1メートル部分には、塀、垣及び柵を設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りではない。</p> <p>(1) 門、門柱及びこれに付属する左右の各延長が2.0メートル以下かつ高さ1.5メートル以下の門の袖壁</p> <p>(2) 高さ1.2メートル以下で透過率70%以上のカーゲート及びこれに付属し、自動車の進入方向に設ける高さ1.5メートル以下の袖壁</p> <p>(3) 道路より宅地が低い場合における高さ1.2メートル以下の転落防止のための手すり又は透過性のある柵等</p> <p>(4) 階段又は通路橋に設置する高さ1.2メートル以下の手すり又は透過性のある柵等</p> <p>(5) 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設における侵入防止のための透過性のある柵等</p> <p>2. 隣地に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透過性のある柵等とし、見通し及び緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、垣又は柵の基礎で天端高さ40センチメートル以下のコンクリートブロック等はこの限りではない。</p>
土地利用の制限に関する事項	現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項	<p>計画図2に示す区域aは、緑豊かで安全かつ快適な住環境を守るため、樹林や草地を維持、保全し、かつ、建築物の建築及び工作物の建設をしてはならない。</p> <p>ただし、法面等の保護及び維持管理上、やむを得ないと認められる場合にあっては、必要最小限の工作物の建設及び伐採をすることができる。</p>	

苦楽園五番町くすのき台地区地区計画(原案) (1/2000)

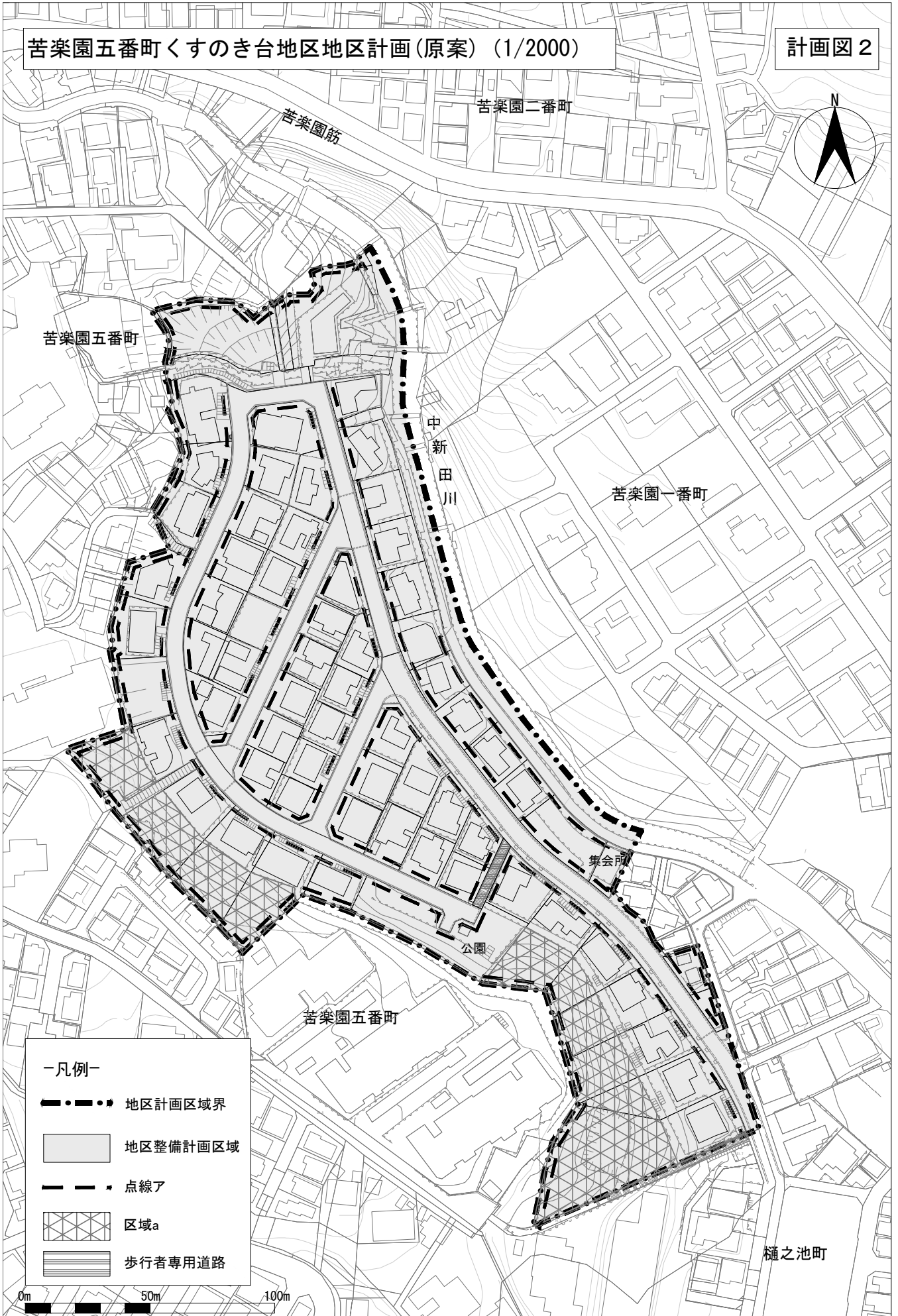
計画図 1



- 凡例-
- 地区計画区域界
 - 地区整備計画区域
 - 区域A
 - ▨ 区域B
 - 区域C
 - ▬▬▬▬ 歩行者専用道路

苦楽園五番町くすのき台地区地区計画(原案) (1/2000)

計画図 2



-凡例-

- 地区計画区域界
- 地区整備計画区域
- 点線ア
- ▨ 区域a
- ▨ 歩行者専用道路

