

3 - 1 . フラワータウン地区 景観形成基準

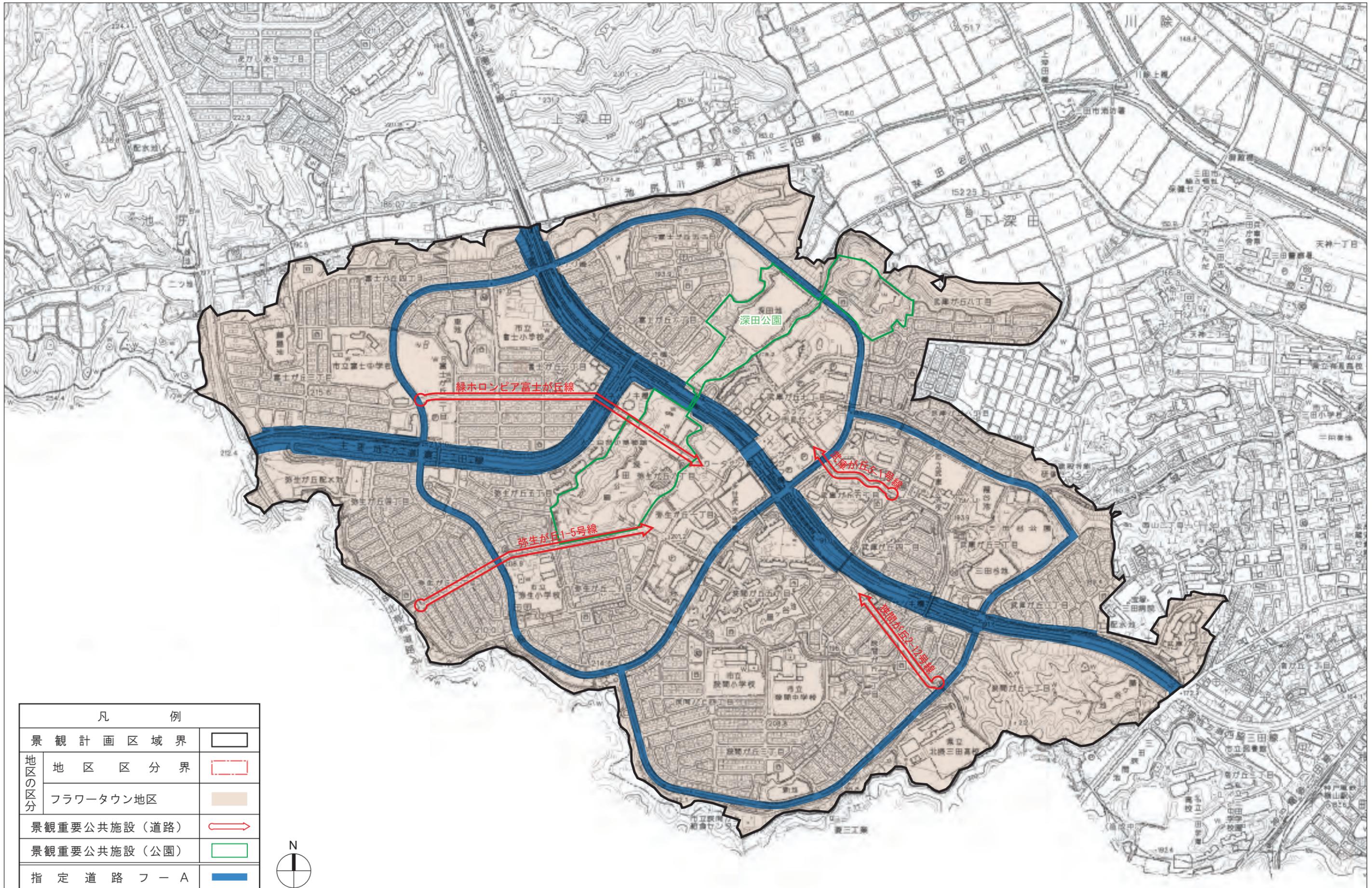
(1) 景観形成の基本的事項

当地区は、新住宅市街地開発事業による大規模開発住宅地で、4つの近隣住区で構成された街である。地区中央の商業地域の周辺に高層集合住宅が配置され、その周囲に中層集合住宅、戸建住宅が配置されており、周辺に向かって低層化していくスカイラインの連続性を意識させる景観特性を有している。また、開発以前に存在していた里山の植生や樹林地等を活かした公園・緑地が各所に配置されているため、緑地と一体となった景観を形成している。

各戸については周辺と調和した意匠形態の建築物が多く、敷地際に設置された生垣や植栽により、緑豊かで落ち着いた街並みを有している。

こうした緑豊かで落ち着いた景観特性の継承を当地区の景観形成の基本的な事項とし、次項に示す景観形成基準を定める。





三田市新市街地景観計画 計画図（フラワータウン地区） 1:10,000

(2) 景観形成基準

項目	対象規模	基準
建築物の 壁面の色彩	低層階 中層階	日本工業規格 Z8721(マンセル値)による彩度を R・YR 系 6 以下、Y 系 4 以下、その他の色相 2 以下とする。ただし、各壁面の面積の 1/10(当該建築物の敷地が、用途地域のうち商業地域、近隣商業地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準工業地域に存する場合は 1/4)以下の割合で使用する色彩については、この限りでない。
	高層階	日本工業規格 Z8721(マンセル値)による彩度を R・YR 系 6 以下、Y 系 4 以下、その他の色相 2 以下とする。
工作物の色彩	すべて	日本工業規格 Z8721(マンセル値)による彩度を R・YR 系 6 以下、Y 系 4 以下とし、その他の色相(無彩色 N 系を除く)を使用してはならない。ただし、屋外広告物はこの限りでない。
建築物の 形態・意匠	低層階	道路等の公共空間に面する建築物の低層階の壁面については、石材等の自然素材や表面に凹凸がある素材を使用するなど、質感が高くなるよう配慮する。ただし、戸建住宅の場合はこの限りでない。
	中高層階	屋外階段、バルコニー等は、建築物の壁面と一体的な形態意匠とし、特にバルコニーは内部が見えない構造とする。ただし、戸建住宅の場合はこの限りでない。
建築物の 屋根の形状	低層 建築物	指定道路フ - A 及び深田公園(景観重要公園)に面する敷地については、建築物の屋根の形状を 2/10 勾配以上の勾配屋根とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 当該建築物が小売店舗などの商業施設の場合 (2) 当該建築物が指定道路フ - A または深田公園の敷地境界線から 20m 超離れて位置する場合
建築物の 付帯施設	すべて	空調設備の室外機等の機械設備は、前面道路から見えない配置若しくは構造とする。ただし、戸建住宅の場合は、前面道路から見えない配置若しくは構造となるよう努めるものとする。
	中高層 建築物	屋上設備は、壁面を立ち上げる又はルーバー等により適当な覆い措置を講じる。覆い措置ができない場合は、前面道路から見えない配置とする。 給水管ダクト等の壁面設備は、外壁面に露出させないように設置する。やむを得ず、外部に露出する場合は、壁面と

		同色仕上げとする等の措置を講じる。
建築物の敷地の緑化	低層建築物	緑視率 20%以上に相当する緑視面積を確保しなければならない。
	中高層建築物	緑化率を 20% (当該建築物が小売店舗等の商業施設の場合にあつては 3%とし、当該建築物の敷地が工業系用途地域に存する場合は 16%とする。)以上としなければならない。また、植栽は可能な限り、道路等の公共空間に面する部分に配置するものとする。
垣・柵の構造の制限 (工作物)	すべて	幅員 4m以上の道路に面する敷地の部分に、垣又は柵を設置する場合は、生垣(生垣を支える高さ 60cm 以下の腰積み及び生垣と併設される見通しのきくフェンスを含む)としなければならない。ただし、道路境界との間に 50cm(中高層建築物の場合は 1m)以上の植栽帯を設けた場合は、この限りでない。 なお、当該敷地が、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域以外の用途地域に指定されている場合は、この規定は適用しない。
開発行為	すべて	道路に面する敷地の部分に法面が生じる場合は、法面を緑化しなければならない。 擁壁を設置する場合は、石積擁壁とするなど景観に配慮した素材及び形態とする。
土地の形質の変更	すべて	宅地を駐車場や菜園等の空地として形質変更する場合は、道路に面する部分に植栽を設置しなければならない。
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	すべて	道路等の公共空間から見える場合は、敷地の周囲に植栽を設置し、公共空間からの視界を遮蔽しなければならない。