



キセラ川西エコまち運用基準

—川西中央北地区低炭素まちづくり計画・まちづくり指針—

平成26年4月

川西市

目 次

第1章. 運用基準について	1
1. 運用基準の位置付け及び目的	1
2. 運用基準の役割	2
3. 運用基準の対象とする区域	3
4. 運用基準に関するフロー	4
第2章. 低炭素まちづくり及び景観形成の考え方.....	5
1. 低炭素まちづくりについて	5
2. 景観形成について	7
第3章. 運用基準で示すルールと協議事項について.....	9
1. 運用基準の概要（分野・対象）	9
2. 運用基準一覧・運用方法	11
3. 低炭素まちづくりに関する分野の解説.....	16
4. 緑・景観に関する分野の解説	45
第4章. 持続可能なまちづくりの推進のために.....	74
1. まちづくりの進捗状況の把握	74
(1) 評価を行う時期及び方法	
(2) モニタリング項目	
(3) モニタリングによる把握情報緒の活用	
(4) 結果の公表	
2. 低炭素まちづくりに向けて	75
関連資料1 手続条例に基づく事前協議手続きについて.....	76
関連資料2 手続条例（条例文）	77

第1章. 運用基準について

1. 運用基準の位置付け及び目的

川西市の玄関口となる川西能勢口駅に隣接する中央北地区では、持続可能でかつ環境にやさしいまちを目指し、民間活力の積極的な導入を行いながらまちづくりを進めています。

当地区の持つポテンシャルを最大限に引き出し、まちづくりを適切に誘導するために「まちづくりの基本的方向性」や「まちづくりのルール」を示すものとして、平成23年6月に「中央北まちづくり方針」、平成24年3月に「中央北地区まちづくり指針」（以下、まちづくり指針）を策定しました。

平成25年3月には全国に先駆け、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づいた「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」（以下、低炭素まちづくり計画）を策定し、また同年12月には「阪神間都市計画事業中央北地区区画整理事業に関する建築行為等の手続条例」（以下、手続条例）を制定しました。

このキセラ川西エコまち運用基準（以下、運用基準）は、今後、施設の整備や建替えが進められるにあたり、低炭素まちづくり計画やまちづくり指針に沿った形で、地区の魅力や価値を高めるため、本地区内の特別なまちづくりのルールとして具体的に示すものです。

なお、本運用基準は、行政庁である川西市が手続条例における事前協議を行う際や、PFI事業者がまちづくりコーディネート業務などで活用することを想定しています。

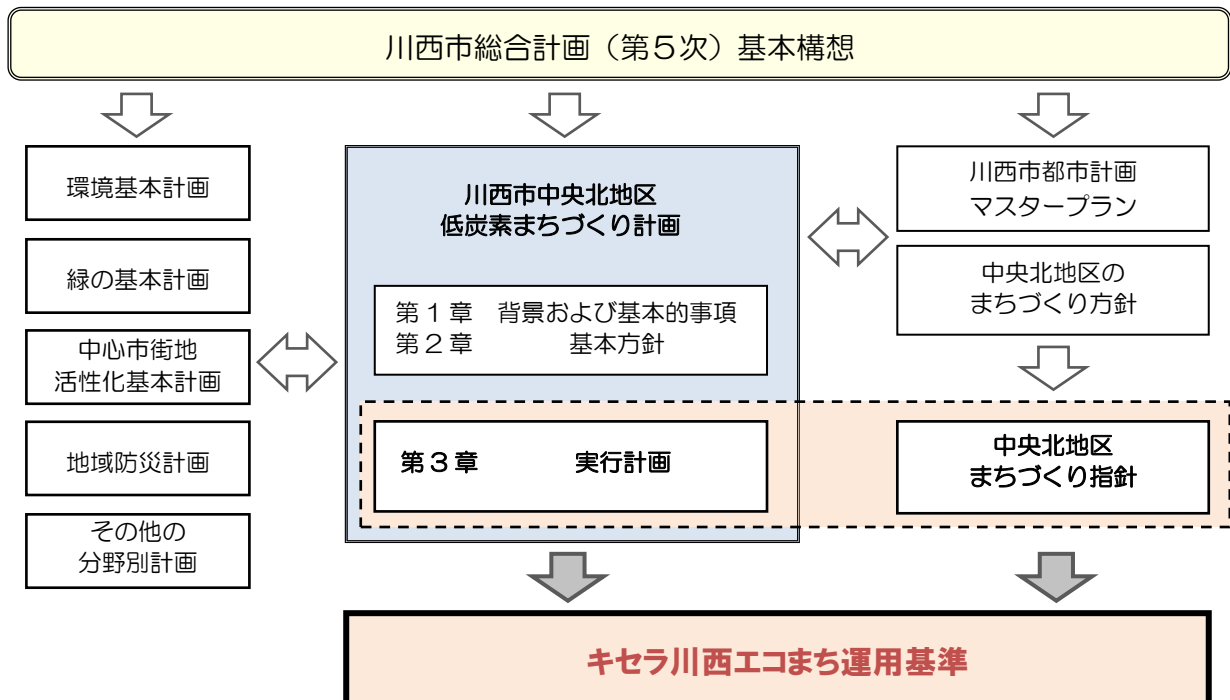


図 1-1 位置付け

2. 運用基準の役割

運用基準は、次の3つの役割を担うものとします。

役割1：方向性を示す

→本地区の方向性を示します。

役割2：手続条例に基づく協議事項を示す

→地区の魅力・価値を高めるための基準を示します。

役割3：地区の管理運営、モニタリングに関する事項を示す

→まちづくりを進める中での各主体の配慮すべき事項、モニタリング項目手順等を示します。

なお、「運用者」は本運用基準に基づき地区内の低炭素化及びより良い景観形成に向けて誘導を行うものとし、「被適用者」においてはより良いまちづくりのために本運用基準を積極的に活用するものとします。

また、「川西中央北エコまち協議会（以下、エコまち協議会）」は、市及びPFI事業者に対し支援やアドバイスを適時行うものとします。

以下に、運用基準の役割とその対象の関係を示します。

表 1-1 運用基準の役割と対象の関係

役割	対象		本書での該当箇所
	運用者	被適用者	
役割1 方向性を示す	<ul style="list-style-type: none"> 川西市 PFI事業者 エコまち協議会 	本地区に関わる全ての主体 (市民・全事業者)	本書全体
役割2 手続条例に基づく事前協議事項を示す	<ul style="list-style-type: none"> 川西市 	手続条例第6条の規定による事業者	第3章
役割3 地区の管理運営、モニタリングに関する事項を示す	<ul style="list-style-type: none"> 川西市 エコまち協議会 	本地区に関わる全ての主体 (市民・全事業者)	第3章 第4章

3. 運用基準の対象とする区域

本運用基準の対象区域は、阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業の事業区域とします。

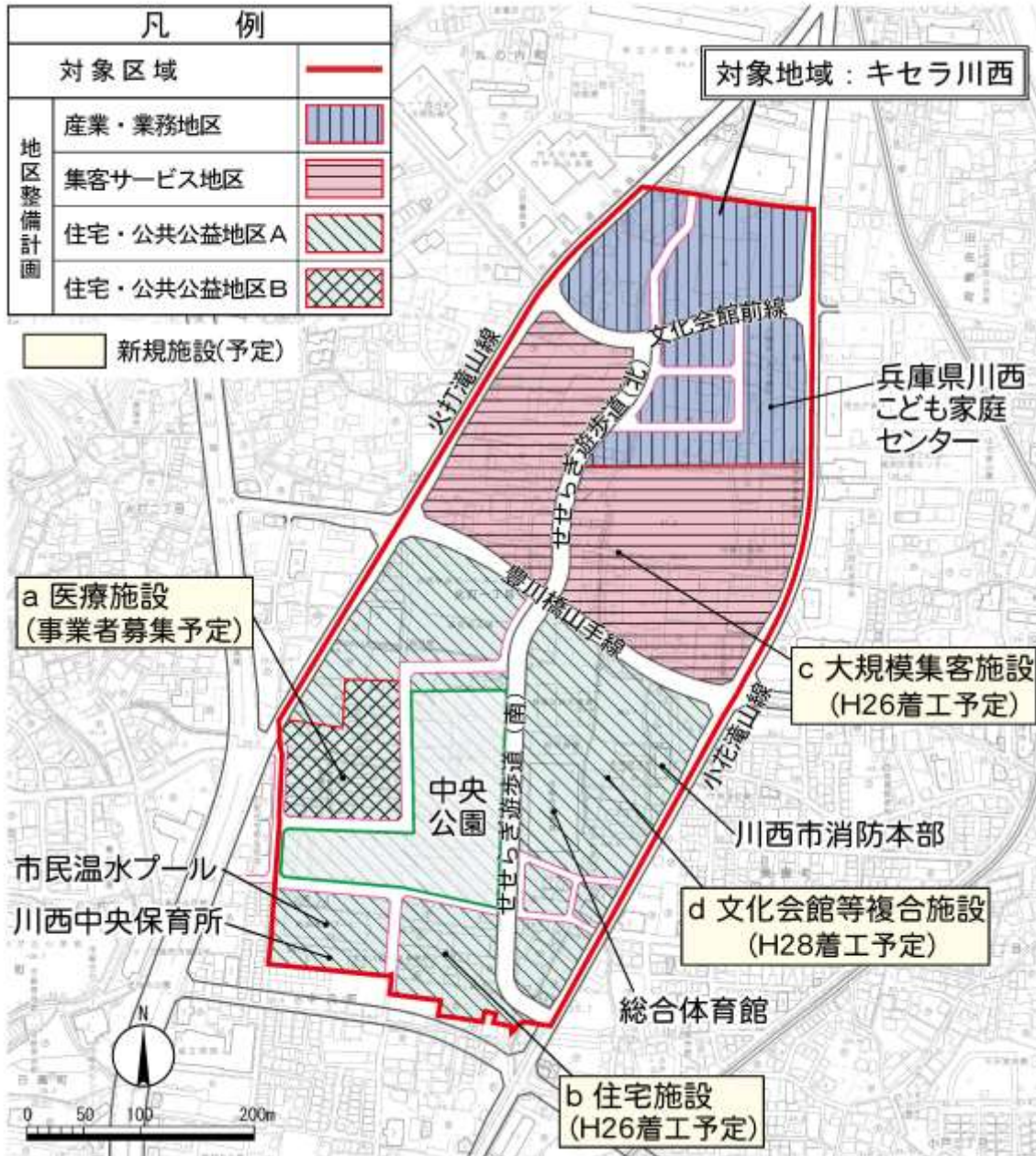


図 1-2 対象区域

4. 運用基準に関するフロー

手続条例第6条の規定により川西市独自の手続きとして、土地区画整理法第76条に基づく許可申請^{※1}の前に「事前協議」を行うこととしています。

施設整備や建替えなどを行おうとする事業者に対し、あらかじめ、地区の低炭素化や景観形成に向けた考え方を伝え、地区にふさわしい建築物等となるよう協議を行います。

具体的には、以下のフローに沿って協議を進め、運用基準を活用します。

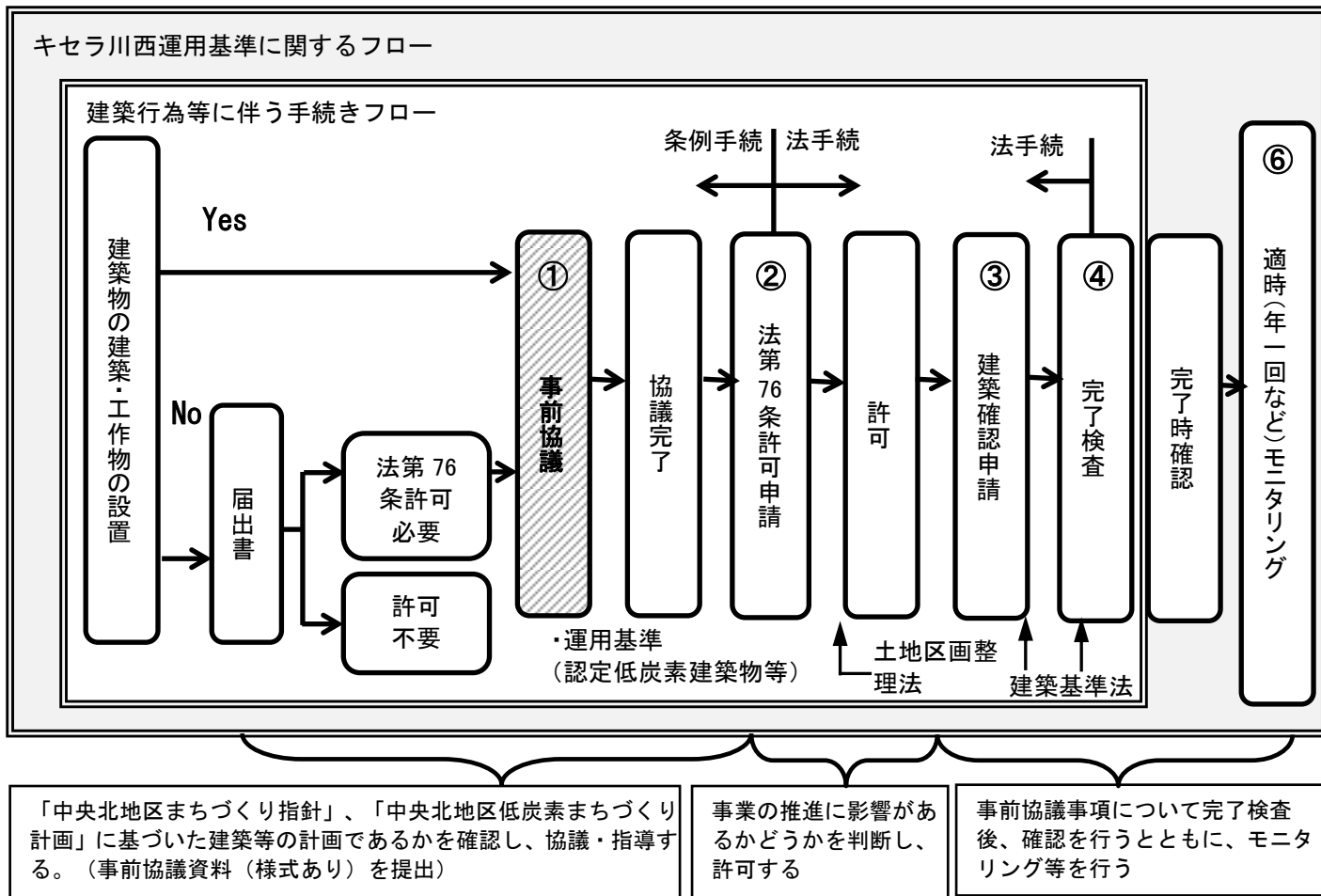


図 1-3 建築行為等に伴う手続きおよびキセラ川西エコまち運用基準に関するフロー

※1 土地区画整理事業施行区域内で次のような行為等を行う場合は、土地区画整理法第76条の規定に基づき許可が必要。

- ・ 建築物、その他工作物の新築・改築・増築等
- ・ 盛土、切土、土の入替、埋め立て等による土地の形質の変更
- ・ 移動の容易でない物件の設置若しくはたい積

【参考】阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業に関する建築行為等の手続条例について(抜粋)
(事前協議)

第6条 次に掲げる建築行為等を実施しようとする事業者は、法第76条第1項の許可を申請するときは、あらかじめ、書面により市長に協議しなければならない。

- (1) 建築行為等のうち建築物の建築及び工作物の設置を伴う行為を実施しようとする事業者
- (2) 前条第2項の規定により、市長が法第76条第1項に係る許可が必要と認めた事業者

第2章. 低炭素まちづくり及び景観形成の考え方

1. 低炭素まちづくりについて

低炭素まちづくり計画において、以下のとおり目標および方針を示しています。なお、これらの目標、方針に基いた、具体的な取り組みを本運用基準で示しています。

【将来ビジョン】低炭素や省エネに配慮した持続可能なまち

低炭素化や省エネに配慮して、「持続可能なまちづくり」に向けて、定住魅力を高めていくような、多世代が交流し、「安全で安心して住み続けられる居住環境の整備」を進めていくことが必要となります。

【目標】国の温暖化効果ガス削減目標（90年比20%削減相当※）と同等レベルの低炭素化を目指す

【方針1：都市構造分野】

現在の都市構造を活かしたコンパクトなまちへの誘導

集客機能、公益機能、高齢社会に対応した医療、福祉など市民生活サポート機能、住宅機能を集積し、誰もが安全・安心して暮らせ、環境負荷も少ないまちへの誘導を行い、コンパクトシティの実現をめざします。
 <目標の目安>歩行者、自転車の通行量、地区内のバス乗降客数等が前年より増加する（人・台/年）。

【方針2：交通分野】

公共交通、低炭素末端交通手段を守り育て低炭素な移動を確保

モビリティマネジメントなど中長期を見据えた公共交通を守り育てる取り組みとともに、公共交通への誘導と自転車、電気自動車等の環境に配慮した末端交通手段のモデル的な取り組みの誘導をめざします。
 <目標の目安>居住者の地域移転後の交通部門に関する排出量が地域移転前と比べて90年比マイナス20%相当分となる削減量をめざす。

【方針3：建築分野】

自然エネルギー活用や景観配慮による魅力的な低炭素建築物への転換

自然エネルギー・人（建築技術）・ストックを活かした低炭素建築物（環境配慮建築物）へ転換し、快適で魅力的なサステナブルな建築物の普及の指針となるようなまちの形成をめざします。
 <目標の目安>省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量を10%以上削減する。（一定の規模以上の建築物対象）

【方針4：みどり分野】

みどりを育み、感じられるまち

みどりの積極的な配置を進めるとともに、緑視率に配慮し、みどりの「見える化」を行うことで居住者や来訪者がみどりを意識し、感じることができるまちの形成をめざします。また、市民参加による緑化活動の推進など市民とともにみどりを育むまちをめざします。
 <目標の目安>開口緑視率（%）を10%確保する。（一部15%。）

【方針5：エネルギー分野】

エネルギーを感じられ、災害時に一定のエネルギーが確保されるまち

再生可能エネルギー等の導入を進めるとともに、エネルギーの「見える化」を行うことで居住者や来訪者が省エネルギー化を意識し、感じることができるまちの形成をめざします。また、災害時に一定のエネルギーを確保することをめざします。
 <目標の目安>全てのゾーンに再生可能エネルギーを導入する。

※国の目標が見直された時点で、本計画の目標の見直しも行います。

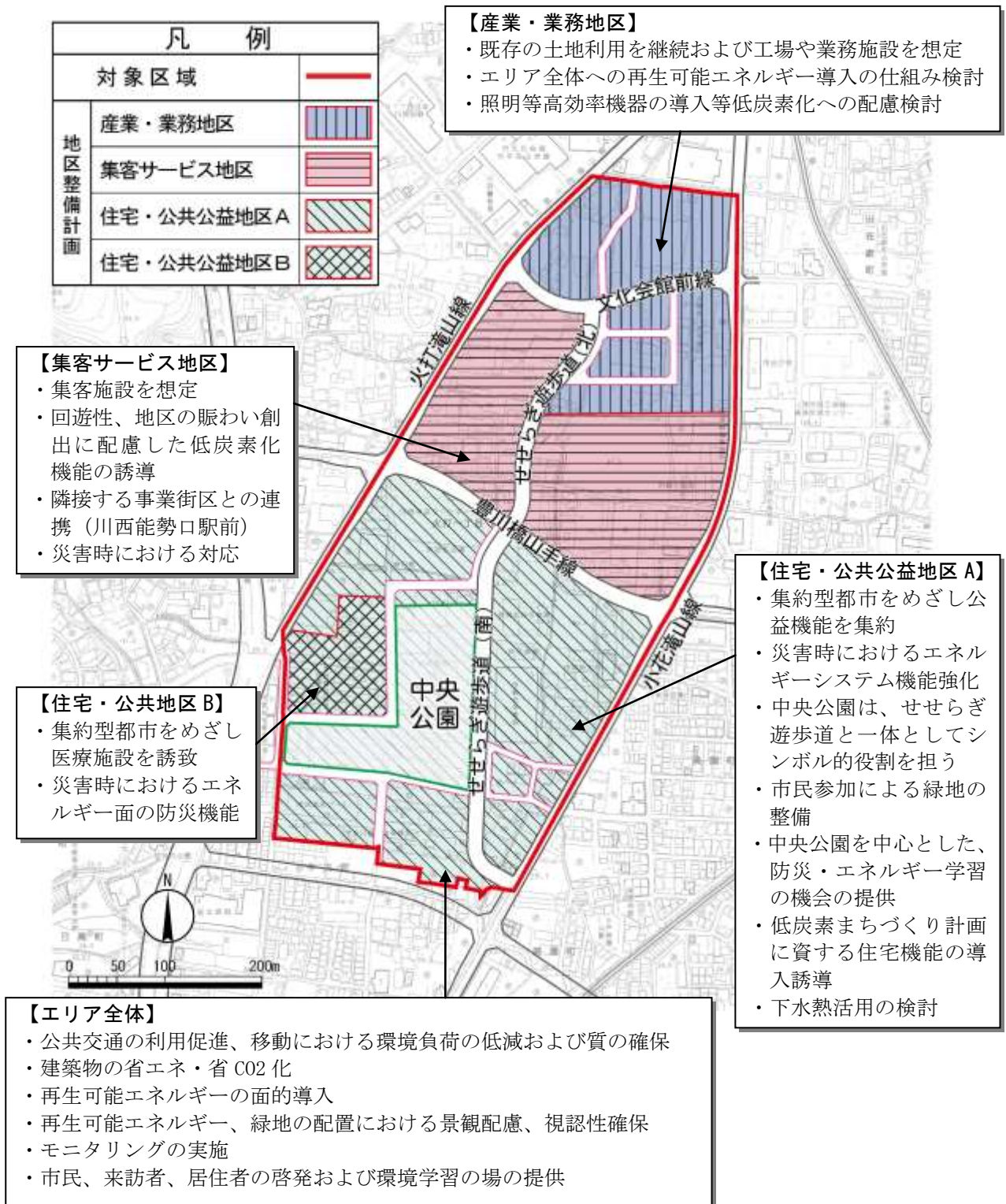


図 2-1 導入が期待される主な都市機能の集約(コンパクトシティの形成)イメージ

2. 景観形成について

「まちづくり指針」に基づき、本地区の景観形成における、大切にしたい基本的な考え方を以下のように設定します。

ア 環境共生のまちとしての先導的な景観形成

- 環境共生の新しいまちとして実感できる景観形成
 - ・建物や公共空間（道路・遊歩道）のデザインへの配慮
 - ・緑・水の配置、演出
 - ・五感で感じられる景観の演出 など
- 地区内外の見え方(眺望)にも配慮した景観
 - ・地区を取り巻く緑（五月山・釣鐘山）との調和
 - ・地区への入り口（エントランス）となる交差点部分、市役所方面や絹延橋などアクセスルートからの見え方への配慮 など

イ アメニティ軸・にぎわい軸を中心とした、水と緑がつながる景観形成

- せせらぎ遊歩道沿いの水と緑が楽しめる景観形成
- 地区周辺を取り巻く緑（五月山・釣鐘山）と連続した緑の創出
- 環境共生のまちを実感できる豊かな緑の創出 など

ウ 歩行者を大切にしたい、歩いて楽しい景観形成

- 主要な通り沿いのまちなみの見え方への配慮
 - ・歩いて楽しいまちなみ形成
 - ・開放感のある（圧迫感のない）まちなみ形成 など
- 主なアイスポットとなる地点からの見え方への配慮
 - ・せせらぎ遊歩道と豊川橋山手線の交差点から五月山・釣鐘山方面、豊川橋山手線沿い など

エ 周辺と調和し、地区全体で一体感のある景観形成

- 建築物、屋外広告物等の調和
 - ・地区全体、あるいはゾーンごとでのコンセプト・調和の仕方の配慮 など
- 夜の演出への配慮(照明など)
- 隣り合った地区のまちなみとのつながりへの配慮
 - ・火打滝山線、小花滝山線とのつながり など

第2章 低炭素まちづくり及び景観形成の考え方



図 2-2 景観形成の考え方

第3章. 運用基準で示すルールと協議事項について

1. 運用基準の概要（分野・対象）

本運用基準は、「低炭素まちづくり計画」および「まちづくり指針」に基づき、以下の分野について建築物の用途や規模等や立地別にとりまとめます。

なお、本運用基準は、手続条例に基づく協議事項となります。また、協議の際には、詳細が決まっていないこともあるため、協議事項について建築完了時に確認を行います。

また、よりよいまちづくりに向けて、継続的な取り組みも必要であることから、既存建築物や入居後の取り組みについても運用基準を定め、誘導するとともに、適時、確認を行います。

表 3-1 各分野および記載内容

分野	内容	
低炭素まちづくり	建築時	エネルギー、パッシブ、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）（以下「CASBEE」）、認定低炭素建築物、低炭素交通
	既存建築物・入居後	モニタリング
緑・景観	建築時	建築物の配置・高さ、建築物の意匠、建築物の色彩、建築物のその他、緑化・オープンスペース、屋外・広告物
	既存建築物・入居後	モニタリング

表 3-2 低炭素まちづくり分野の対象区分

区分	含まれる用途等
指定建築物	・ 公共施設、温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度対象事業者（※表 3-3）または敷地 3,000m ² 以上
一般建築物	・ 指定建築物、倉庫以外の建築物
倉庫	・ 指定建築物以外の倉庫

表 3-3 温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度対象事業者

温室効果ガスの種類	対象者
エネルギー起源 CO ₂	全ての事業所のエネルギー使用量合計が 1,500k ¹ /年以上となる事業者（特定事業所排出者） 省エネ法で特定荷主及び特定輸送事業者指定されている事業者（特定輸送排出者）
上記以外の温室効果ガス	次の①および②の要件をみたす事業者（特定事業所排出者） ① 温室効果ガスの種類ごとに全ての事業所の排出量合計が CO ₂ 換算で 3,000t 以上 ② 事業者全体で常時使用する従業員の数が 21 人以上

表 3-4 緑・景観分野の対象区分

区分	
A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	アメニティ軸・にぎわい軸として景観形成上重要な地区
B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	中央北地区及びせせらぎ遊歩道の入り口（ゲート）として景観形成上重要な地区
C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	地区を取り巻くアクセス道路沿いの地区
D：A～C以外の地区	上記以外の地区

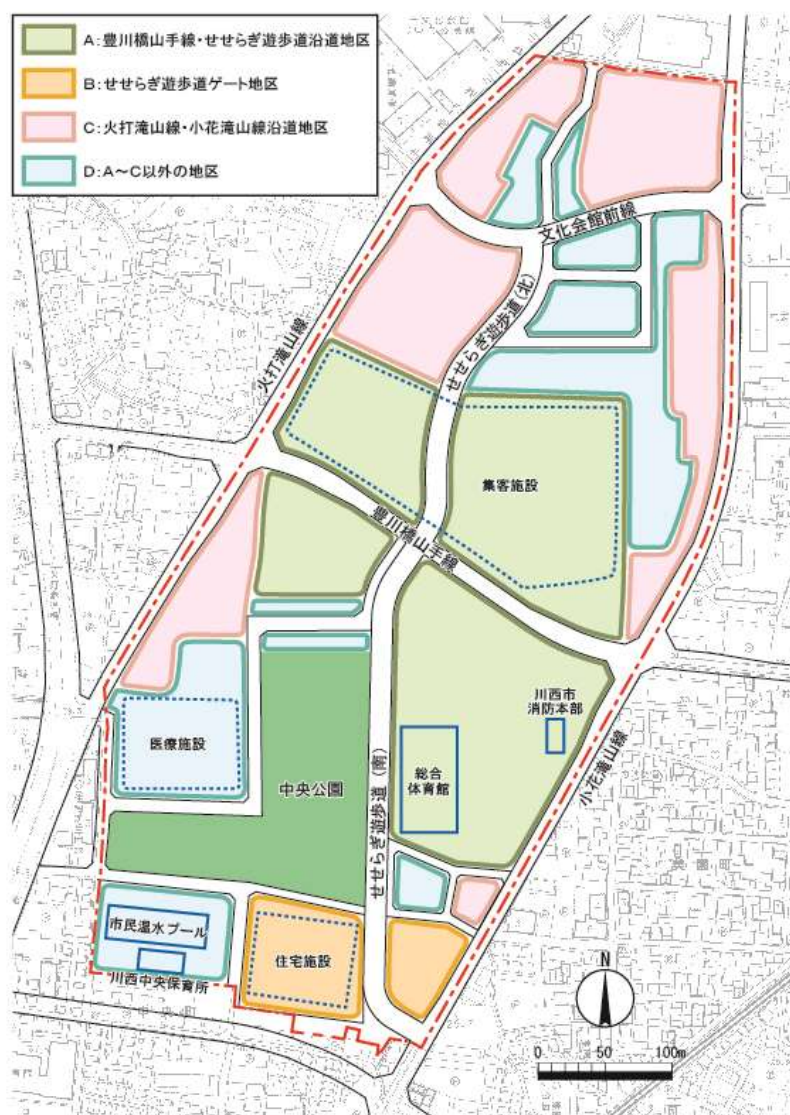


図 3-1 対象区分

2. 運用基準一覧・運用方法

低炭素まちづくり計画に関する事項および緑・景観に関する事項について、協議事項となる「建築時のルール」と「既存建築物・入居後のルール」についての一覧を表 3-6、表 3-7、表 3-8 に示します。

各ルールは、建築行為等を実施しようとする際（建築時のルール）やまちの管理運営をする際（既存建築物・入居後のルール）に、川西市における低炭素まちづくりのモデルとなり、地区の魅力・価値を高めるため、自主的に取り組む基準を示しています。

また、市は、本地区の魅力・価値を高めるため協議結果をもとに、ラベリングを行い、事業者の取組を広く PR に努めます。なお、ラベリング方法については適時、社会情勢等に応じて運用していきます。

【参考:ラベリングのイメージ①】

■ラベリング概要

- ・ 建築主の取り組みを広く PR していくため、事前協議を行い、完了時の検査を行った後、“キセラ川西エコ建築物”として市が認定します。
- ・ 事前協議の内容により★の数を決定するものとします。★の数は、取り組んだ配慮事項の合計点によって決定することとし、基本的には、「★★★★～★」とします。
- ・ より良い取り組みを行っている建築物については特別エコ建築物として、「★★★★★」や「★★★★★」とします。
- ・ ラベリングの実施状況は、年1回エコまち協議会に報告されます。
- ・ 「低炭素まちづくり計画に関する事項」と「景観に関する事項」はそれぞれ評価を行います。

■運用基準との★付の方法について

- ・ ★の数は、取り組んだ配慮事項の数によって決定します。

表 3-5 運用基準との★付の方法

ランク	意味	基準
★★★★★	大変素晴らしい	・ 星の数は申請内容に応じて決定 ・ 「★★★★」の基準に加え、スペシャル項目（運用基準一覧表中“S”）を満たした場合
★★★★★	素晴らしい	
★★★★	良い	該当する配慮する事項（運用基準一覧表中“●”）を全て満たした場合
★★★	普通	該当する配慮する事項の合計点のうち半分以上の点数を満たした場合
★	事前協議完了	該当する配慮する事項の合計点のうち1/3以上満たした場合

【参考:ラベリングのイメージ②】

■ラベリングの活用について

- ・ 結果は、ホームページで公表を行います。
- ・ 証明証は出来るだけ、来訪者の目につく場所に掲示することを推奨するとともに、事業者は、本ラベリングを広告等を使って良いものとします。
- ・ 市は、建築主に、店舗等でPR 出来るための証明書（ステッカー、認定証、プレート等）を発行します。
- ・ 証明書は、低炭素に関する取り組みと景観に関する取り組みの2種類を発行します。

※下図はあくまでイメージです。



図 3-2 証明プレートイメージ

表 3-6 運用基準一覧表①

＜低炭素まちづくり計画に関する建築時、既存建築物・入居後のルール＞ ●＝配慮する事項(協議事項)、S＝配慮する事項(協議事項)のうち特別な項目

・詳細については、P18以降の解説を確認ください。 ・点数は、ラベリングを行う際に参考とする点数です。

分野	NO	運用基準	解説掲載ページ	点数	指定建築物	一般建築物	倉庫	備考
(1) エネルギー	1	低炭素化・省エネ化への配慮をア～オのうち3つ以上実施(※倉庫は1つ以上実施) ア:断熱性能について一定基準以上を採用 イ:冷暖房機器に省エネ機器を採用 ウ:照明器具に省エネ機器を採用 エ:給湯設備に省エネ機器を採用 オ:その他動力や衛生器具などに省エネ機器を採用	p16	1	●	●	●	・求める性能については解説掲載ページを参考とすること。
	2	適切なエネルギーに関する設備の導入や運用を行うため、見える化機器の設置やサービスの導入	p26	1	●	●	S	
	3	再生可能エネルギーや未利用エネルギーの導入	p27	2	●	●	S	
	4	災害時における地域へのエネルギー供給等に関する検討の実施	p29	1	●	—	—	
(2) パッシブ	5	パッシブ機能として、ア、イのうち1つ以上を実施 ア:照明設備に代わり、太陽光を利用した自然採光システムを計画 イ:空調設備に代わり、冷房負荷低減に有効な自然通風・自然換気システムを計画。	p30	1	●	●	—	
(3) CASBEE	6	CASBEE 評価項目の内、次の項目を満足 ア: CASBEE 評価において、A ランク以上またはライフサイクル CO2 評価が 80%以下である イ: CASBEE 評価において、B+ランクである	p35	最大 2	●	S	S	・兵庫県下の近年の 2,000m2 以上の建築物のうち、9 割以上がB+ランク以上(7割がB+)
				(1)	(S)	(S)	(S)	
				(1)	(●)	(S)	(S)	
(4) 認定低炭素建築物	7	低炭素建築物に関する、次の項目を満足 ア:低炭素建築物の認定を取得 イ:低炭素建築物の認定基準における8つの選択項目のうち、1項目にヒートアイランド対策に関する項目を選択	p36	最大 3	S	S	S	
				(2)	(S)	(S)	(S)	
				(1)	(S)	(S)	(S)	
(5) 低炭素交通	8	基準駐車場台数以上の駐車場台数を敷地内あるいは周辺地区に確保しない	p37	1	●	—	—	・基準駐車場台数については解説書に記載。
	9	敷地内に川西市開発行為等指導要綱に規定されている自転車等駐輪台数を確保	p38	1	●	●	●	
	10	低炭素な移動手段の利用促進として、EV・PHV の充電設備などを設置	p39	1	●	—	—	
(6) モニタリング(既築・入居後)	11	エリア毎のエネルギー消費量の開示への同意	p40	2	●	●	●	
	12	年間のエネルギー別消費量の報告	p40	1	●	—	—	
	13	主要な用途別エネルギー消費の報告	p40	1	●	—	—	
	14	地域住民等(住民、来訪者、子どもなど)への環境、エネルギー、防災に関する学習機会の場や情報の提供	p41	1	●	—	—	
	15	公共交通利用促進策・自転車利用促進策の実施	p42	1	●	—	—	
	16	EV・PHV の導入	p43	1	●	S	S	
	17	設備更新に関する計画の有無	p43	1	●	—	—	
	18	表彰制度の活用	p44	1	●	S	S	

表 3-7 運用基準一覧表②

＜緑・景観に関する建築時、既存建築物・入居後のルール＞ 緑・景観に関する基準は、全て●＝配慮する事項(協議事項)となります。

項目	NO	運用基準	解説 掲載 ページ	点数	A: 豊川橋 山手線・せ せらぎ遊 歩道沿道 地区	B: せせら ぎ遊歩道 ゲート地 区	C: 火打滝 山線・小花 滝山線沿 道地区	D: 左記以 外の地区		
(1) 建築物の 配置・高 さに関する事項	定量 基準	1	1 豊川橋山手線沿道においては、D/H \geq 1 となるよう、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。	p45	1	●	—	—		
		2	せせらぎ遊歩道線沿道においては、D/H \geq 1.5 となるよう、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。		1	●	●	●	●	
		2	1	敷地のうち豊川橋山手線に接する部分は、敷地面積 300 m ² 以上では 3m 以上、同 300 m ² 未満では 1m 以上壁面位置の後退を行う。※1	p46	1	●	—	—	
			2	敷地のうちせせらぎ遊歩道に接する部分は、1m 以上の壁面位置の後退を行う。		1	●	●	●	●
	定性 基準	3	1	主要な視点場である絹延橋橋上、県道川西篠山線の交差点及び火打2丁目交差点からの五月山・釣鐘山等の山並みへの眺望に配慮し、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。	p47	1	●	—	—	
			2	せせらぎの見通しの確保や歩行者の圧迫感の軽減に配慮し、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。		1	●	●	●	●
			3	沿道の連続性あるまちなみ形成に向けて、隣接する建築物との連続性に配慮する。		1	—	—	●	●
		4	1	豊川橋山手線に接する敷地では、豊川橋山手線側に建築物の正面を向ける。	p49	1	●	—	—	
			2	せせらぎ遊歩道に接する敷地では、せせらぎ遊歩道側に建築物の正面を向ける。		1	—	●	—	
		3	火打滝山線・小花滝山線に接する敷地では、火打滝山線・小花滝山線側に建築物の正面を向ける。	1	—	—	●	—		
		4	前面道路側に建築物の正面を向ける。	1	—	—	—	●		
	5	敷地が 2 方向以上の道路に接する場合には、正面を向ける道路以外の道路においても見え方に配慮する。	1	●	●	●	●			
(2) 建築物の 意匠に関する事項	定量 基準	5	屋根は傾斜屋根あるいは陸屋根とする。傾斜屋根の場合、その勾配は原則として 4 寸勾配(約 22°)とする。 ※2	p50	1	●	●	●	●	
	定性 基準	6	長大な壁面は分節化し、圧迫感を軽減する。	p51	1	●	●	●	●	
		7	太陽光発電施設は周辺への影響に留意した上で、道路沿いに掲出し、積極的に見せるようにする。	p51	1	●	●	●	●	
		8	夜間の景観についても考慮し、低炭素化の取り組みに留意しながら、間接照明の導入など地区の魅力的な夜間景観の創出に向けた取り組みを行う。	p52	1	●	●	●	●	
		9	環境共生のまちとしての先導的な景観形成、新しいまちとして実感できる景観形成を図るための配慮を行う。	p53	1	●	●	●	●	
(3) 建築物の 色彩に関する事項	定量 基準	10	1 外壁等の基調色(概ね外壁等の7割程度)の範囲は、マンセル表色系で下記の通りとする。 ※3 ・色相 5R から 10YR まで: 明度 6~8 かつ彩度 1~3 ・色相 10YR を超えて 10Y まで: 明度 6~8 かつ彩度 1~2 ・その他の色相: 明度 6~9 かつ彩度 1 以下	p54	1	●	●	●	●	
		2	外壁等の補助色(概ね外壁等の1~2割程度)の範囲は、マンセル表色系で下記の通りとし、かつ基調色との明度差 2 以内とする。 ※4 ・色相 5R から 10YR まで: 明度 6~8 かつ彩度 4 以下 ・色相 10YR を超えて 10Y まで: 明度 6~8 かつ彩度 4 以下 ・その他の色相: 明度 6~9 かつ彩度 2 以下 ※着色されていない自然系素材(木材、石材、レンガ、土壁材等)又はこれらに類する材料(レンガタイル等)を使用し、周辺の景観と調和している場合はこの限りではない。		1	●	●	●	●	
		3	強調色(概ね外壁等の数%程度)にキセラ川西の CI カラーを用いる。		1	●	●	●	●	
	定性 基準	11	1	歩いて楽しい通り空間となるよう、低層部(1~2 階)に補助色・強調色を用いる。	p58	1	●	—	—	
		2	高層部(6 階以上)では強調色は用いない。	1		●	●	●	●	

※1 3mは道路構造令における自転車歩行者道相当。1mは歩行者が通行できる程度。
 ※2 五月山、釣鐘山の山並み勾配を計測すると概ねこの程度(22°程度)であり、山並みと調和した景観形成が可能となる。
 ※3 川西市駅前地区都市景観形成指導基準による。(同基準によれば「自然景観色の変化が美しく見える彩度範囲のもの」と規定されている)
 ※4 兵庫県景観条例に基づく大規模建築物等景観基準(低層住宅地景観ゾーン)による。

表 3-8 運用基準一覧表③

項目	NO	運用基準				解説 掲載 ページ	点数	A:豊川橋 山手線・せ せらぎ遊 歩道沿道 地区	B:せせら ぎ遊歩道 ゲート地 区	C:火打滝 山線・小花 滝山線沿 道地区	D:左記以 外の地区
		定量 基準	定性 基準	定量 基準	定性 基準						
(4) 建築物の その他に 関する事 項	12	1	太陽光発電施設の設置角度は、傾斜屋根の場合は屋根勾配にあわせる。それ以外は 30° 以下とする。ただし、壁面に設置する場合を除く。				p59	●	●	●	●
		2	太陽光発電施設の設置にあたっては、同一建築物内での整列等、調和を図るとともに、隣接する建築物間でも可能な限り設置位置・方法を揃えるなどの配慮を行う。					●	●	●	●
	13	付帯設備等は周囲から見えにくい位置とする、建築物と一体的な意匠とする、建築物の外部に露出しないようにする遮へい措置等を講じる。				p60	●	●	●	●	
		駐車場を設置する場合は、道路等から駐車車両が見えにくくなるよう、配置や植栽等に配慮する他、グラスパーキングとするなど緑化を施す。				p60	●	●	●	●	
(5) 緑化・オ ープン スペースに 関する事 項	15	1	間口緑視率(%)を 30%以上確保する。				p61	●	●	—	—
		2	間口緑視率(%)を 20%以上確保する。					—	—	●	●
		16	壁面位置の後退を行った敷地の 50%以上を緑化する。 ※1				p65	●	●	—	—
	17	1	東西方向の緑の連続性を確保するため、また、緑陰効果によりヒートアイランド現象を緩和するため、高木を植栽する。				p65	●	—	—	—
		2	地区のゲート機能を確認するため、また、緑陰効果によりヒートアイランド現象を緩和するため、高木(シンボルツリー)を植栽する。					—	●	—	—
	18	1	歩いて楽しい通りとすべく、低木や花卉などの多層的な緑化を取り入れる。				p66	●	●	●	—
		2	交差点部においては、人がたまることのできる空地を設けるとともに、重点的に緑化を行う。					●	●	●	●
		3	せせらぎ遊歩道沿いで整備される植栽と同じ樹種を取り入れる。					●	●	●	●
4		四季の移ろいや彩り、匂いを感じられるような緑化、地域の植生に配慮した緑化、生態系にも配慮した緑化を取り入れる。				●		●	●	●	
(6) 屋外広告 物・サイ ンに関す る事項	19	屋外広告物の一敷地あたりの総量は以下の通りとする。ただし、定量基準 21、定性基準 22-1・2、23 を遵守の上、表示内容にキセラ川西のロゴマークを取り入れた場合は、以下の総量 × 1.5 倍とすることができる。 ・延床面積 500㎡未満: 20㎡以下 ・延床面積 500㎡以上:(延床面積)÷100+20㎡以下かつ 200㎡以下 ※2				p70	●	●	●	●	
		サインに、キセラ川西のロゴマーク、CI カラーを用いる。				p70	2	●	●	●	●
		屋上広告、自家用でない建植広告・野立広告、および電光表示広告は掲出しない。				p71	1	●	●	●	●
	22	1	地色を反転させるなどし、建築物と一体的な意匠とする。				p72	●	●	—	—
		2	交差点部に設置位置をまとめ、大きさを揃える、もしくは集合化する。					●	●	—	—
23	屋外広告物の照明は、漏れ光に対する配慮や適正な照度・輝度の設定、発光方式の選択、人工光使用総量の削減のための工夫などにより、周辺の景観への悪影響を避ける。				p73	1	●	●	●	●	
(7) モニタリ ング(既 築・入居 後)	24	植栽を良好な状態に保つための維持・管理を行う。				p73	1	●※3	●※3	●※3	●※3

※1 豊川橋山手線沿いなら 3m壁面後退のうちの半分、せせらぎ遊歩道線沿いなら 1m壁面後退の半分を緑化する。
 ※2 延床面積に応じて総量の上限を設定する。その上で、他の基準の遵守による緩和規定を設ける。
 ※3 敷地面積が 1,000㎡以上の建築物の敷地(「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」における緑地の誘導基準の対象)を対象とする。

3. 低炭素まちづくりに関する分野の解説

(1) エネルギー

① 建築物の低炭素化、省エネルギー化への配慮に関する事項

指定建築物	一般建築物	倉庫
低炭素化・省エネ化への配慮をア～オのうち3つ以上実施		低炭素化・省エネ化への配慮をア～オのうち1つ以上実施
<p>(ア) 断熱性能について一定基準以上を採用予定である。</p> <p>(イ) 冷暖房機器に省エネ機器を採用予定である。</p> <p>(ウ) 照明器具に省エネ機器を採用予定である。</p> <p>(エ) 給湯設備に省エネ機器を採用予定である。</p> <p>(オ) その他動力や衛生器具などに省エネ機器を採用予定である。</p>		

【解説】

- ・エネルギーの効率的利用や建築物の断熱性能の確保等により、建築物の低炭素化および省エネルギー化を行うことが重要です。
- ・基準の「一定基準以上」とは以下示すCASBEEの関連評価項目の「レベル3以上」とします。
- ・なお、CASBEE (<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>) では、戸建住宅は「CASBEE 戸建－新築」で、戸建住宅以外の建築物は「CASBEE－新築（簡易版）」を参照ください。
- ・なお、複合用途の場合は、簡略のため、ここでは最も面積の大きい用途の基準値を参照ください。
- ・評価内容や、方法については、評価マニュアルからの抜粋を以下に掲載しますが、詳細については、各マニュアルを参照ください。

→ (ア) について

<戸建住宅について>

- ・CASBEE 戸建の“Q1-1.1.1 断熱性能の確保”のレベル3以上であること。
- ・具体的には、「日本住宅性能表示基準「5-1 省エネルギー対策等級」における等級3を満たす」レベル以上となります。

<戸建住宅以外について>

- ・CASBEE－新築（簡易版）の“Q1-2.1.3 外皮性能”および“LR1-1 熱負荷抑制”についてレベル3以上であること。（P20, 21 および評価マニュアルを参照）

■参考: CASBEE 戸建での断熱性能評価について

①CASBEE 戸建 「Q1-1.1.1 断熱性能の確保」

表 3-9 CASBEE 戸建のレベル

レベル	基準
レベル 3	日本住宅性能表示基準「5-1 省エネルギー対策等級」における等級 3 を満たす
レベル 4	日本住宅性能表示基準「5-1 省エネルギー対策等級」における等級 4 を満たす
レベル 5	レベル 4 を超える水準の断熱性能を満たす

②省エネルギー対策等級とは

省エネルギー対策等級が高くなると、それだけ建物の断熱性能が上がり、冷暖房費を節約することにつながります。なお、省エネルギー対策等級と省エネルギー性能基準、長期優良住宅基準との対応関係は以下の表の通りです。

表 3-10 省エネルギー対策等級

省エネルギー対策等級	省エネルギー性能基準	長期優良住宅で求められる省エネルギー性能
4	次世代省エネルギー基準 (1999 年)	○
3	新省エネルギー基準 (1992 年)	
2	旧省エネルギー基準 (1980 年)	

■ 参考：CASBEE—新築(簡易版)の断熱性能評価について①(抜粋)

① 「Q1-2.1.3 外皮性能」について

適用条件：病院の共用部は外来待合と診療室の両方を評価する（評価基準は共通）。

表 3-11 建物全体・共用部分

レベル	基準
レベル 3	窓システム、外壁、屋根や床（特にピロティ）において、室内への熱の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。（窓システム SC：0.5 程度、U=4.0(W/m2K) 程度、外壁・その他：U=2.0(W/m2K) 程度 注1))
レベル 4	
レベル 5	窓システム、外壁、屋根や床（特にピロティ）において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。（窓システム SC：0.2 程度、U=3.0(W/m2K) 程度、外壁その他：U=1.0(W/m2K) 程度 注1))

※どちらとも言い難い場合には、中間的な点数（4）とする。

注1) SC：(日射) 遮蔽係数、U：熱貫流率、H：年間暖冷房負荷（単位MJ/m²・年）、Q：熱損失係数（単位W/m²・K）、夏期日射取得係数 μ

注2) ここでいう地域区分とは、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準」における地域の区分に準ずる。）

表 3-12 住居・宿泊部分

レベル	基準
レベル 3	窓システム、外壁、屋根や床（特にピロティ）において、室内への熱の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。（窓システム SC：0.5 程度、U=4.0(W/m2K) 程度、外壁その他：U=2.0(W/m2K)程度 注1))
レベル 4	
レベル 5	窓システム、外壁、屋根や床（特にピロティ）において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。（窓システム SC：0.2 程度、U=3.0(W/m2K) 程度、外壁その他：U=1.0(W/m2K)程度 注1))

出典：CASBEE 新築（簡易版）評価マニュアル 2010 年版

■参考：CASBEE—新築（簡易版）の断熱性能評価について②（抜粋）

①LR1-1 熱負荷抑制について

＜適用条件＞

- ・住居以外は、省エネ法で扱う性能基準（PAL 値）及び仕様基準（ポイント値及び簡易なポイント値）に準拠、住居は、品確法における省エネルギー等級区分に従い評価を行う。なお、住以外は、基本設計段階では、延床面積 5,000 m²を超える新築建物に関して、仕様基準（ポイント値）で評価してもよい。（ただし、簡易なポイント法は使用不可）

表 3-13 住居以外

レベル	基準		
	性能基準[PAL 値]での評価※	仕様基準 [ポイント値]での評価 (建物全体の床面積の合計が 5,000 m ² 以下の場合)	仕様基準 [簡易なポイント値]での評価 (建物全体の床面積の合計が 2,000 m ² 未満の場合)
レベル 3	[PAL 低減率] = 5%	115 点 ≤ [ポイント値] < 140 点	115 点 ≤ [ポイント値]
レベル 4	[PAL 低減率] = 15%	140 点 ≤ [ポイント値]	—
レベル 5	[PAL 低減率] ≥ 35%	—	—

※なお、各レベル間は PAL 低減率により、少数点一桁までの直線補間で評価する

表 3-14 住居

レベル	基準
レベル 3	日本住宅性能表示基準「5-1 省エネルギー対策等級」における等級 3 に相当
レベル 4	—
レベル 5	日本住宅性能表示基準「5-1 省エネルギー対策等級」における等級 4 に相当

出典：CASBEE 新築（簡易版）評価マニュアル 2010 年版

→（イ）～（オ）について

＜戸建住宅について＞

- ・省エネ機器の導入について、統一省エネラベルで性能が分かる場合は、該当の CASBEE 評価項目がレベル 3 以上であること（次頁および評価マニュアル参照）。

表 3-15 選択項目とCASBEE 戸建の評価項目

選択項目	CASBEE 戸建該当項目
(イ) 冷暖房機器	<ul style="list-style-type: none"> ・ LR1-2.1 暖冷房設備 ※暖房設備、冷房設備の評価がともにレベル3以上
(ウ) 照明器具	<ul style="list-style-type: none"> ・ LR1-2.2.3 照明・家電・厨房機器 ※照明器具の合計点がレベル3以上
(エ) 給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ LR1-2.2.1.1 給湯設備 給湯機器 ・ LR1-2.2.1.2 給湯設備 浴槽の断熱 ※給湯機器、浴槽の断熱の評価がともにレベル3以上
(オ) その他動力や衛生器具など	<ul style="list-style-type: none"> ・ LR1-2.2.1.3 給湯設備 節湯型機器および給湯配管 ・ LR1-2.2.3 照明・家電・厨房機器 (電気冷蔵庫、テレビ、ガスコンロ、電気クッキングヒーターの合計点がレベル3以上) ・ LR1-2.2.3 換気設備について (※レベル4以上) ・ LR1-3.3.1 節水型設備について ※以上のうち2項目以上の項目でレベル3以上

- ・ 冷暖房設備を設置しない場合は、冷暖房機器の基準をクリアしているものとする。
- ・ なお、統一省エネラベルについては技術の進捗に応じて評価が変わることから、申請の過去3年間の評価を対象とすることとします。
- ・ 統一省エネラベルで性能が分からない場合（新しい製品の開発や分野）は、メーカー等が公開している情報にて低炭素効果（通常に比べ〇%削減等）を確認し示すこと。

<戸建住宅以外について>

- ・ CASBEE—新築（簡易版）の“LR1-3 設備システムの高効率化”がレベル3以上であれば、(イ)～(オ)まで全ての項目がレベル3以上であることとする。(P26 参照)
- ・ なお、小規模な事業所（目安：延床面積 300m² 以下）等については、上記の<戸建住宅>の場合の評価方法を採用しても良いこととします。

■参考：省エネルギー機器に関する情報

①エネルギーを消費する機械器具の省エネについて（省エネ性能カタログなど）

<http://www.enecho.meti.go.jp/policy/saveenergy/save03.htm>

図 3-3 統一省エネラベル

統一省エネラベル	
環境ラベル等の特色	省エネ法に基づき、小売事業者が省エネ性能の評価や省エネラベル等を表示する制度です。それぞれの製品区分における当該製品の省エネ性能の位置づけ等を表示しています。



出典：環境省

②経済産業省 資源エネルギー庁 省エネ情報

▼トップランナー制度について

<http://www.enecho.meti.go.jp/policy/general/more/index.html>

▼事業者向け省エネ各種支援制度

<http://www.enecho.meti.go.jp/policy/enterprise/support/>

▼省エネ事例検索サービス

<https://www.meti.go.jp/saveenergy2/enterprise/case/>

②省エネ診断に関する情報

・一般財団法人省エネルギーセンターでは、中小企業等の省エネ・節電の推進をサポートするため、「省エネ診断」・「節電診断」・「講師派遣（省エネ・節電説明会）」の無料サービスを実施しています。

<http://www.eccj.or.jp/shindan/>

■参考：※以下は抜粋のため詳細は評価マニュアルを参照すること。

CASBEE 戸建：LR1-2.1 暖冷房設備、照明・家電・厨房設備における主な評価基準①

表 3-16 冷暖房機器

レベル	基準
レベル3	多段階評価2つ星以上
レベル4	—
レベル5	多段階評価3つ星以上

表 3-17 照明・家電・厨房設備

レベル	基準
レベル3	下記採点表による採点が2点以上4点未満
レベル4	下記採点表による採点が4点以上7点未満
レベル5	下記採点表による採点が7点

表 3-18 採点表

▼採点表1

点数	照明器具	電気冷蔵庫
2	多段階評価3つ星以上またはLED照明	多段階評価3つ星以上
0	多段階評価2つ星以下	多段階評価2つ星以下

▼採点表2

点数	電気便座	テレビ	ガスコンロ
1	多段階評価3つ星以上		省エネ基準達成率100%以上
0	多段階評価2つ星以下		省エネ基準達成率100%未満

▼採点表3

点数	電気クッキングヒーター
1	IHクッキングヒーター（コンロ数 $\frac{1}{2}$ 以上がIH加熱方式のもの）
0	上記以外

※評価対象は、「居間を含む一体的空間」の機器や主照明（ここでは、通常、同時に使っている照明全てを指す）が対象となります。

※対象となる器具が複数種ある場合は、最も個数の多い器具で判断します。

※最も個数の多い照明器具が蛍光灯で、かつ複数種ある場合は、省エネ基準達成率が一番高い種類で評価する。ただし、主照明に白熱灯が含まれる場合は0点として評価します。

■参考：※以下は抜粋のため詳細は評価マニュアルを参照すること。

CASBEE 戸建:LR1-2.1 給湯設備における主な評価基準②

表 3-19 給湯機器

レベル	基準
レベル3	燃料系瞬間式給湯器
レベル4	—
レベル5	燃料系潜熱回収瞬間式給湯器、電気ヒートポンプ給湯器、太陽熱温水器、太陽熱給湯システム（自然循環式／直接集熱、強制循環式／直接集熱、強制循環式／間接集熱）

表 3-20 浴槽の断熱

レベル	基準
レベル3	非断熱タイプの浴槽部分を断熱外皮の内側に設置する場合、あるいは断熱タイプの浴槽部分を断熱外皮の内側に露出して設置する場合。
レベル4	—
レベル5	断熱タイプの浴槽部分を、断熱外皮の内側に設置する場合。

表 3-21 節湯型機器および給湯配管

レベル	基準
レベル3	ヘッダー方式給湯配管を採用した場合。
レベル4	加点条件を満たせば選択可能。
レベル5	加点条件を満たせば選択可能。

<加点条件>

- その1 台所用水栓に節湯型機器（「節湯 A」「節湯 B」「節湯 AB」）を採用している場合はレベルを1あげることができる。
 - その2 浴室用水栓に節湯型機器（「節湯 A」「節湯 B」「節湯 AB」）を採用している場合はレベルを1あげることができる。
 - その3 住宅の断熱外皮貫通部から給湯機器までの給湯配管延長が5 m以下である場合、または、断熱外皮の室内側に給湯機器が設置されている場合はレベルを1あげることができる。
 - その4 住宅の断熱外皮貫通部から給湯機器までの給湯配管に断熱がなされている場合、レベルを1あげることができる。
 - その5 浴槽の追い焚き配管全般に断熱がなされている場合、レベルを1あげることができる。
- その他統一省エネラベル等がない場合（新しい製品の開発や分野）は、メーカー等が公開している情報にて低炭素効果（通常に比べ〇%削減等）を確認し示すこと。
 —なお、戸建以外の建築物について、「CASBEE 新築（簡易版）」の“設備システムの高効率化”のレベル3以上であること。

出典：CASBEE 戸建 評価マニュアル 2010 年版

■参考：※以下は抜粋のため詳細は評価マニュアルを参照すること。

表 3-22 LR1-2.2.3 換気設備について(※レベル4以上)

レベル	基準
レベル4	一般の換気システムに比べ、消費電力が70%以下の換気システムを採用している。(採用する換気システムの年間消費電力量 5kWh/年・(m ³ /h) 以下)
レベル5	一般の換気システムに比べ、消費電力が40%以下の換気システムを採用している。(採用する換気システムの年間消費電力量 2kWh/年・(m ³ /h) 以下)

表 3-23 LR1-3.3.1 節水型設備について

レベル	基準
レベル3	評価する取り組みのいずれかを採用している
レベル4	評価する取り組みのうち、2つ以上を採用している
レベル5	評価する取り組みのうち、3つ以上を採用している

<評価する取り組み>

- ・節水型便器（大小洗浄切替機能付、洗浄水量：大8L/回、小6L/回以下）を採用
- ・台所用水洗に節湯型機器（「節湯A」「節湯B」「節湯AB」）を採用
- ・浴室用水洗に節湯型機器（「節湯A」「節湯B」「節湯AB」）を採用
- ・食器洗浄機 など

出典：CASBEE 戸建 評価マニュアル 2010 年版

■参考: CASBEE—新築(簡易版)LR1-3 設備システムの高効率化

3. 設備システムの高効率化における評価基準

表 3-24 性能基準による ERR の評価

レベル	基準
レベル3	[ERR 値] = 5%
レベル4	[ERR 値] = 15%
レベル5	[ERR 値] ≥ 35%

※なお、各レベル間は ERR により、小数点一桁までの直線補間で評価する。

表 3-25 性能基準以外による ERR の評価

レベル	基準
レベル3	5% ≤ [ERR 値] < 15%
レベル4	15% ≤ [ERR 値]
レベル5	—

出典：CASBEE 新築（簡易版）評価マニュアル 2010 年版

② 見える化機器の設置やサービスの導入

指定建築物	一般建築物	倉庫
適切なエネルギー管理に関する設備の導入や運用を行うため、見える化機器やサービスの導入を行う。		—

【解説】

- ・BEMS（ビルディングエネルギーマネジメントシステム）、HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）、MEMS（マンションエネルギーマネジメントシステム）、デマンド監視機器等の導入や省エネナビなど、建築物のエネルギー消費量を把握、表示する機器の導入があること。
- ・指定建築物については、下記に示す適切なエネルギー管理する仕組みの条件等を参考としながら、既存建築物・入居後のルールの「12. 年間のエネルギー別消費量の報告」「13. 主要な用途別エネルギー消費の報告」について、エネルギー種別または主要用途別のエネルギー消費量を把握可能な設備を備えること。
- ・一般建築物については、省エネナビの導入や太陽光発電を導入した際に導入されるモニターなど、エネルギー消費量を表示するサービスを導入すること。

＜適切なエネルギー管理する仕組みの条件＞

- ・電力、ガス、水道などいずれかの消費量の表示機能のある機器を採用している。
- ・機器に付随せず、コンセントやガス栓等の端末に設置することにより、電力やガスの消費量の表示機能のある装置を導入している場合。
- ・電力消費機器の使用状況に応じ、分岐回路を遮断する機能を有する分電盤（ピークカット機能付き分電盤）を採用している場合。
- ・エネルギーの消費状況等により、住宅内の主要なエネルギー消費機器の2台以上（ルームエアコン、床暖房等の空気設備機器、照明機器、給湯機器など）を一括停止するなどの制御機能を持つこと。

出典：CASBEE 戸建 評価マニュアル LR1-4.2 エネルギーの管理と制御

■ 参考：省エネナビ登録の機器システム条件

- ・省エネルギーセンターのホームページ参照ください。

<http://www.eccj.or.jp/navi/index.html>

③ 再生可能エネルギーの導入

指定建築物	一般建築物	倉庫
再生可能エネルギー等（太陽光発電、太陽熱、風力発電、地熱、下水熱等）を導入する。		—

【解説】

- ・「新しいまち」のイメージを発信するため、再生可能エネルギー等の面的な導入に貢献することが求められます。

■ 参考：再生可能エネルギー導入に関連する情報

① 太陽光発電に関するシミュレーション

下記の想定により 20 年間売電したとすると、9.3 年で回収となり、約 10 年間は売電収入を得ることとなります。

表 3-26 太陽光発電に関する売電量シミュレーション

システム単価	35	万円/KW	あくまで想定であり、状況により異なる
システム規模	10	kW	
総費用	350	万円	メンテナンス費用は含んでいない
発電量	10,000	kwh/年	年間 1,000kWh/kW 想定
売電単価	37	円/kwh	平成 25 年度の買取価格
年間売電量	37	万円	
トータル売電額	740	万円	20 年間
単純投資回収	9.5	年	

② 再生可能エネルギーの種類と特徴(経済産業省 資源エネルギー庁)

以下のホームページに各再生可能エネルギーの特徴と事例が紹介されています。

<http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/renewable/outline/index.html>

③ 新エネ大賞受賞事例

<http://www.nef.or.jp/award/index.html>

■参考：再生可能エネルギー事例

▼太陽光発電



(左)
堺市：スマ・エコタウン晴美台

(右)
全世帯に太陽光発電が付いた賃貸マンションで付加価値アップ

- ・2005年2月導入
- ・福岡県北九州市
- ・多結晶太陽電池 約64.5kW

出典：新エネルギー導入ガイド 企業のための太陽光発電導入AtoZ (新エネルギー財団)

▼太陽熱利用



「太陽熱利用住棟セントラル」(集合住宅)、「パッシブデザイン」(戸建住宅)という技術を盛り込む。「街区まるごとCO220%削減事業」にも選定される

- ・越谷レイクタウン
- ・2008～2009年導入
- ・集熱面積950m²、設置角度S35°

出典：チームマイナス6%HP (<http://www.team-6.jp/teitanso/>)

▼風力発電

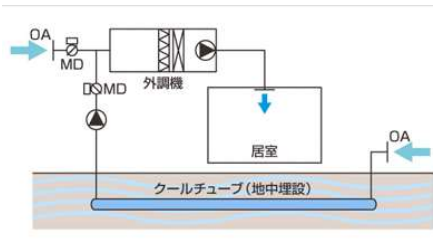


施設北側側面に風力発電と太陽光発電を併設した自然エネルギーによるライトアップを行っている。施設は災害時の広域避難場所にも指定されており、目印としての照明にも利用

- ・複合施設「アスナル金山」(愛知県名古屋市中区)
- ・施主：(財)名古屋都市整備公社、設計：(株)K計画事務所
- ・竣工：2005年3月

出典：一般社団法人照明学会(資料提供：正会員 小山博司((株)因幡電機製作所)図10下村純一)

▼地熱利用(クール&チューブ・ピットなど)



<クールチューブ(ヒート・アースチューブ)>

外気を地中埋設管(クールチューブ)を経由して利用することにより地中の恒温性を最大限利用する外気の予冷・予熱を行うシステム。夏は、外気を地中に埋設したクールチューブで冷却し、建物の中にその空気を取入れ、冬は、外気より暖かい地中熱を取入れる。

出典：三建設備工業 ホームページ

④ 災害時に対応したエネルギーシステムの導入

指定建築物	一般建築物	倉庫
災害時における地域へのエネルギー供給等に関する検討の実施。	—	—

【解説】

・本地区は防災機能を有した公園の配置、公益、医療、住宅、集約施設と複合的な機能を集約することから災害時において全てのインフラが停止した場合を前提とし、施設の実態に応じて、機能維持が必要な設備を見極めたうえで、エネルギー確保について検討を行うこと。

＜具体的例＞

- ・再生可能エネルギー導入の際に、蓄電池の導入など防災型設備とする。
- ・目印としての照明を配置する（参考：アスナル金山（前頁参照）、太陽光発電、風力発電付街灯の設置など）。
- ・災害時の施設間のエネルギー供給に関する協議を行う。

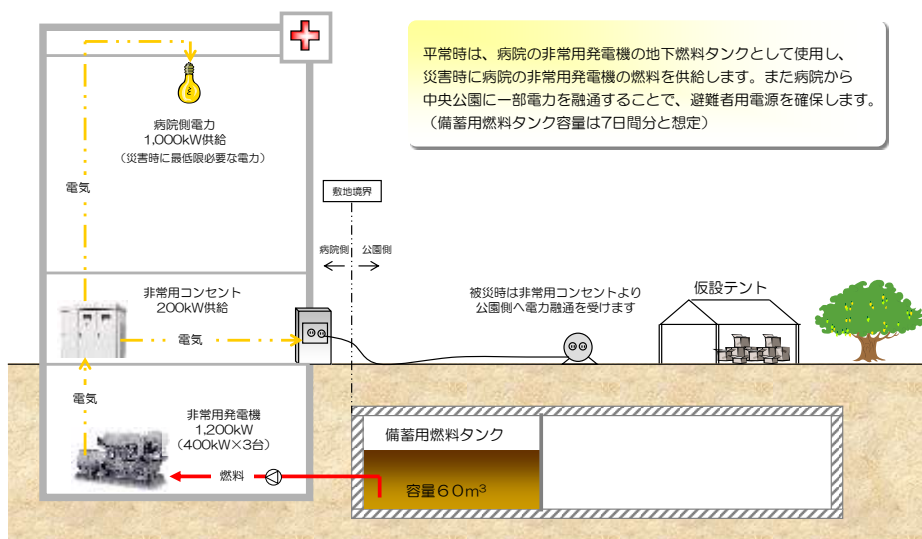


図 3-4 災害時に対応したエネルギーシステムのイメージ（一例）

■ 参考：災害時における官民連携の事例

大規模災害時の大容量水蓄熱槽・保有水提供に関する協定締結

（株）東武エネルギーマネジメントが施設内に設置する大容量蓄熱槽の保有水を地震等災害時における被災者の生活用水として墨田区に提供することについて協定を結び連携を行っている。

- ・ 期間：2012年3月8日より1年間（以後更新）
- ・ 内容：貯水の提供、協力要請、貯水の取り出し

(2) パッシブ

⑤ パッシブ機能（自然エネルギーの直接利用）の導入に関する事項

指定建築物	一般建築物	倉庫
パッシブ機能として、ア、イのうち1つ以上を実施		—
ア: 照明設備に代わり、太陽光を利用した自然採光システムを計画 イ: 空調設備に代わり、冷房負荷低減に有効な自然通風・自然換気システムを計画		

【解説】

- ・全ての建築物において、本地区の気候特性（次頁の参考資料参照）を把握し、パッシブ機能（特別な機械設備に頼ることなく、太陽の光や風など自然エネルギーを利用）の導入を行うことが望ましい。
- ・可能な限り削減効果を想定し、提示すること。

<戸建住宅について>

- ・CASBEE 戸建の「LR1-1. 1. 2 自然エネルギーの利用」のレベル3以上であること。

<戸建住宅以外について>

- ・CASBEE—新築（簡易版）の「LR1-2. 自然エネルギー利用」を参照することとし、教育施設、住居はレベル3以上、それ以外の建築物についてはレベル4以上であること。
- ※なお、この場合、地熱利用システムについては④再生可能エネルギーの導入で評価し、ここでは評価しないこととする。

→ (ア) について

- ・ライトシェルフ、トップライト、ハイサイドライトなどの自然採光システムが計画されている。

■ 参考：自然採光システムについて

①ライトシェルフ（右図）：

窓に中庇（ライトシェルフ）を設け、直射日光の遮蔽と窓の上部からは反射光を採り入れ、日射制御と昼光利用を両立

②トップライト：天窗のこと

③ハイサイドライド：

自然光利用のために計画的に設置した窓で、天井近く高い位置の壁面に設けられたもののこと

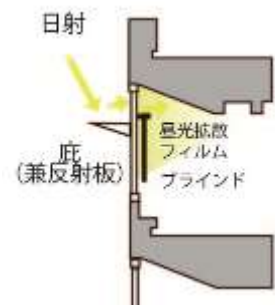


図 3-5 ライトシェルフ

→ (イ) について

- ・自然通風・自然換気システムについては以下のような設計例がある。
- 卓越風の方向を確認し、2か所以上に通風に有効な開口部を配置している。
- 十分な高低差のある高所と低所に窓を設けている。
- 出来るだけ開放的な間取りとし、通風に配慮した内部建具とする。
- 自動ダンパ、ナイトパージ、アトリウムと連携した換気システム、換気塔ソーラーチムニーなどの採用している。

■参考：自然通風・自然換気システムについて

① 2方向開口について、平面計画において方位の異なる2方向に開口を設けることにより、風圧力の違いによる圧力差を生じ換気を促進した例

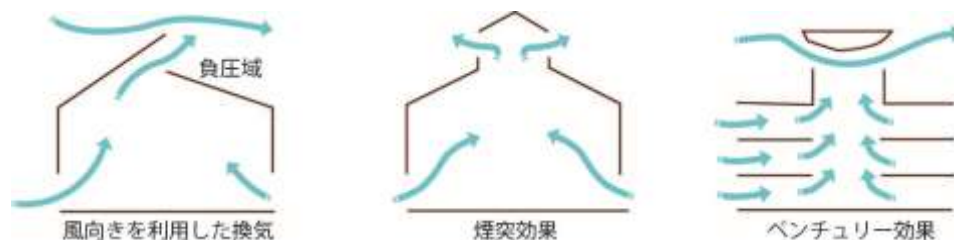


図 3-6 風圧力の圧力差を利用した自然換気システム

出典：建築物環境配慮指針における評価基準と手法の解説（東京都環境局）より作成

②自動ダンパ

外気温、風速、風向、降雨状態などにより遠方から開閉させる機構を持つ。

③ナイトパージ

夏期、中間期の夜間や早朝時に一部の窓を開け、室内より温度の低い外気を室内へ流入させ通風を行うことで、建物内の残熱を排熱し翌日の冷房負荷の低減を図る。

<例：イオン千種 SC>

夜間の低温外気の導入により、天井排熱を行ない、昼間の熱負荷低減を図っている。

④アトリウムと連携した換気システム：大規模な吹き抜け空間を利用した換気の方法。

⑤換気塔ソーラーチムニー

高い煙突を中央に建て建造物内、部の暖気の上昇気流を利用して、煙突上の大気へと自然換気する装置。

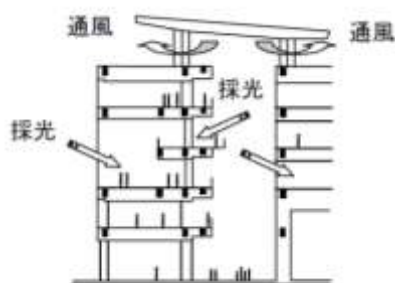


図 3-7 アトリウムと連携した換気システム

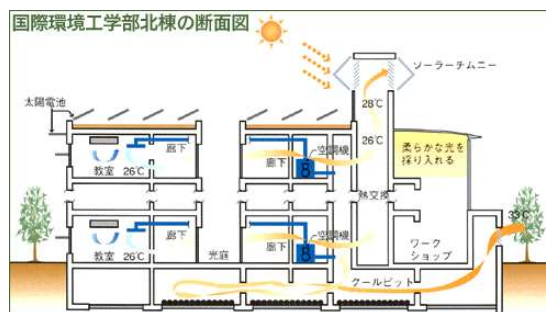


図 3-8 換気塔ソーラーチムニー（北九州市立大学）

左図出典：出典：建築物環境配慮指針における評価基準と手法の解説（東京都環境局）

右図出典：<http://www.ksrp.or.jp/access/ecocampus.html>

■参考：CASBEE 戸建の「LR1-1.1.2 自然エネルギー利用」の評価について

※各手法については、CASBEE 戸建 評価マニュアルを参照すること。

表 3-27 LR1-1.1.2 自然エネルギー利用の評価

レベル	基準
レベル3	日射熱の利用により暖房エネルギーを10%程度削減できる。 あるいは、自然風の利用により冷房エネルギーを10%程度削減できる。
レベル4	日射熱の利用により暖房エネルギーを20%程度削減できる。 あるいは、自然風の利用により冷房エネルギーを20%程度削減できる
レベル5	日射熱の利用により暖房エネルギーを20%程度削減でき、 かつ、自然風の利用により冷房エネルギーを20%程度削減できる

表 3-28 各手法について (CASBEE 戸建 評価マニュアル)

パッシブ 地域区 分	暖房エネ ルギー削 減効果	手法の適用				
		立地3		立地2		立地 1
		方位1	方位2	方位1	方位2	
い地域	10%程度	手法1 手法1+2 手法1+3	手法1 手法1+2 手法1+3 手法1+2+3			
	20%程度	手法1+2+3				
ろ地域	10%程度	手法1	手法1	手法1+2+3	手法1+2+3	
	20%程度 以上	手法1+2 手法1+3 手法1+2+3	手法1+2 手法1+3 手法1+2+3			
は地域	10%程度	手法1	手法1	手法1+2	手法1+2+3	
	20%程度 以上	手法1+2 手法1+3 手法1+2+3	手法1+2 手法1+3 手法1+2+3	手法1+2+3		

※立地1に該当する敷地では、日射熱利用の手法を適用しても暖房効果はほとんど見込むことができないため、ここでは評価されない。

出典：CASBEE 戸建 評価マニュアル 2010年版

■参考：CASBEE—新築（簡易版）の「LR1-1.2.1 自然エネルギーの直接利用」について
 ※各手法については、評価マニュアルを参照すること。

表 3-29 LR1-1.2.1 自然エネルギーの直接利用について

レベル	基準	
	学校、住居以外	学校、住居
レベル3		教室・専有部のほぼ全体（80%以上）が、外皮に2方向面しており、有効な採光・通風が確保されている。
レベル4	評価する取組みのうち、何れかの手法が採用されている。 （但し、モニュメントの計画を除く。）	上記の他、換気ボイドなど、効果を促進させる建築的工夫がなされ、その影響範囲が、建物の過半（50%以上）に及ぶもの
レベル5	レベル4に加え、利用量が15MJ/m ² ・年以上となる場合。	上記の工夫が、建物の大半（80%以上）に及ぶもの

表 3-30 評価する取組み

NO.	取組み
1	採光利用：照明設備に代わり、太陽光を利用した、自然採光システムが計画されている事。（例）ライトシェルフ、トップライト、ハイサイドライト ^注 など
2	通風利用：空調設備に代わり、冷房負荷低減に有効な自然通風・自然換気システムが計画されている事。（例）自動ダンパ、ナイトパーズ、アトリウムと連携した換気システム、換気塔ソーラーチムニーなど
3	地熱利用：熱源や空調設備に代わり、冷暖房負荷低減に有効な地熱利用システムが計画されている事。（例）クール&ヒートチューブ・ピットなど
4	その他：その他、自然を活用した有効なシステムが計画されていること。

※1,2,4のいずれかの取組みについて評価を行う。

出典：CASBEE 新築（簡易版）評価マニュアル 2010年版

■ 参考：本地区の気象状況

- ・ 川西中央北地区に立地する消防署で観測された気象データ（2012年）を示す。
- ・ 風向きは年間を通じて、北北東からの風が吹き、風速は平均 2.0～2.5m/s である。
- ・ 雨量は夏に最も多い。

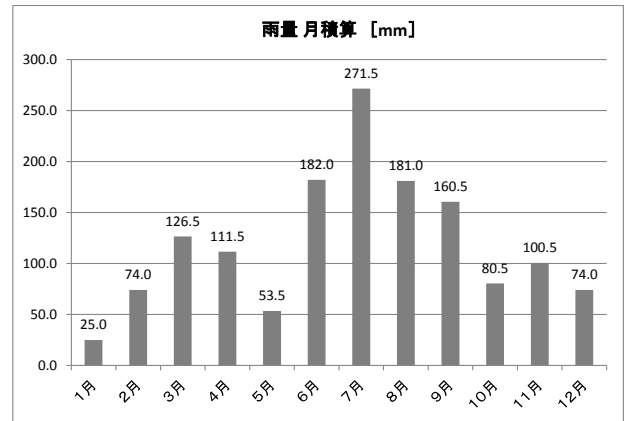
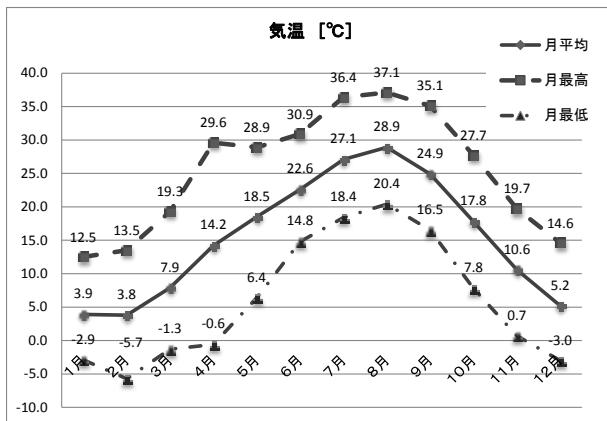
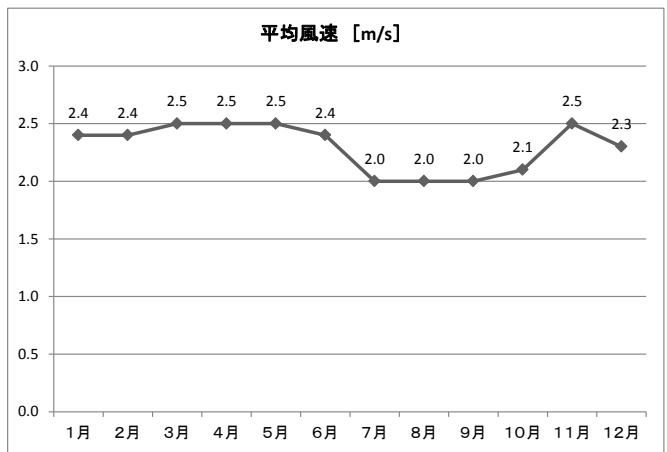
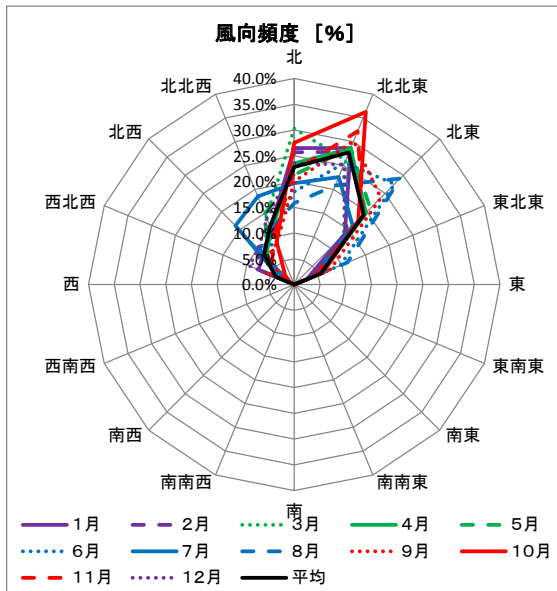


図 3-5 本地区の気象

出典：川西市消防本部 気象月報（2012年度版）

(3) CASBEE

⑥ CASBEE 評価制度の活用に関する事項

指定建築物	一般建築物	倉庫
CASBEE 評価項目の内、次の項目を満足 ア CASBEE 評価において、A ランク以上 またはライフサイクル CO2 評価が 80% 以下である イ CASBEE 評価において、B+ランクで ある	—	

【解説】

- ・総合的にサステイナブルな建築物となるよう CASBEE を活用し、評価すること。
<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>
- ・兵庫県建築物環境配慮制度（CASBEE）では、2,000 平方メートル以上の規模の建築物を新築（増築等を含む。）しようとする者に対して、平成 18 年 3 月 24 日「環境の保全と創造に関する条例」の一部改正により、知事が定める指針に基づく評価を行い、工事着工の 21 日前までに届出を義務づけている。
http://web.pref.hyogo.jp/wd30/wd30_000000015.html

(4) 認定低炭素建築物

⑦ 低炭素建築物の認定を取得

指定建築物	一般建築物	倉庫
低炭素建築物に関する項目の内、次の項目を満足 ア 認定低炭素建築物の認定を取得 イ 認定低炭素建築物の認定基準における8つの選択項目のうち、1項目にヒートアイランド対策に関する項目を選択	—	

【解説】

- ・エネルギーの効率的利用や建築物の断熱性能の確保等により、建築物の低炭素化および省エネルギー化を行うことが重要です。
- ・また、本地区は本市の低炭素化を促進するモデル的エリアであることから、他地区のモデルとなるよう低炭素建築物の認定※制度等を積極的に活用することが重要です。
 ※低炭素建築物の認定とは、都市の低炭素化の促進に関する法律第53条の規定による認定のことをいう。
- ・ヒートアイランド対策項目については、下記を満たしていること。
 ー緑地又は水面の面積が敷地面積の10%以上、または日射反射率の高い舗装の面積が敷地面積の10%以上、または緑化を行う又は日射反射率の高い屋根材を使用する面積が屋根面積の20%以上、または壁面緑化を行う面積が外壁面積の10%以上。

■参考：認定低炭素建築物に関する情報

①低炭素建築物認定制度関連情報

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html

②住宅・建築物の省エネルギー基準及び低炭素建築物の認定基準に関する技術情報

独立行政法人建築研究所（協力：国土交通省国土技術政策総合研究所）

<http://www.kenken.go.jp/becc/#TechnicalReport>

③認定低炭素建築物の優遇制度

- ・住宅ローン減税を一般住宅に比べて拡充（下表太字箇所）

（平成24年12月4日～平成29年12月31日まで入居した方が対象）

表 3-31 認定低炭素建築物の優遇制度

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成24年	4,000万円	10年間	1.0%	400万円
平成24年～26年	3,000万円			300万円
平成26年～29年	5,000万円 ※			500万円

※対象範囲設定あり ※上記は一部。その他登録免許税、融資制度等の特例あり

(5) 低炭素交通

⑧ 駐車場に関する事項

指定建築物	一般建築物	倉庫
基準駐車場台数※以上の駐車場台数を敷地内あるいは周辺地区に確保しない	—	

※基準駐車場台数とは下記により算出される台数

- ・大規模商業施設、遊技施設：大規模小売店舗立地法指針、川西市遊技場及びホテルの建築に規制に関する条例により算出される必要駐車場台数

【解説】

- ・当地区周辺は自動車交通量が多く、当地区の開発により交通渋滞の発生が懸念されています。そのため、当地区から発生する自動車交通量の抑制に向けて、交通渋滞が発生しない程度の地区内総駐車場台数（上限値）を根拠に、基準駐車場台数を算出しています。
- ・敷地内に設置する駐車場台数は基準駐車場台数以下とします。ただし、基準駐車場台数以上の駐車場を設置する場合でも、その駐車場を市が現在検討している共用駐車場とした場合この限りではありません。

<共用駐車場について>

当該施設利用者以外も利用可能な駐車場のことで、市が認定したものを共用駐車場とする予定です。ただし、駐車場を共用駐車場とする場合、下記の点を順守してください。

- ・基準駐車場台数以上に設置する駐車場台数については、周辺の共用駐車場の状況も踏まえ、可能な限り少ない数とすることとする。
- ・共用駐車場については、他施設の利用者が利用しやすいよう、他施設への歩行者動線の確保を図るとともに、共用駐車場と分かるサインを明示することとする。

⑨ 駐輪場に関する事項

指定建築物	一般建築物	倉庫
敷地内に川西市開発行為等指導要綱に規定されている自転車等駐輪台数を確保する		

【解説】

- ・ 良好な市街地環境の形成と自転車を利用しやすい環境づくりに向けて、必要な自転車駐輪場を確保するための基準です。

<川西市開発行為等指導要綱 第9条より抜粋>

表 3-32 住宅を目的とする開発行為等

建物用途	駐輪場台数
共同住宅（ファミリータイプ）及び駐輪場を共用とする長屋	施行区域内に1戸当たり1.5台以上
ワンルーム形式住戸	施行区域内に1戸当たり1台
寄宿舎	施行区域内に必要な台数

表 3-33 その他の建設物等を目的とする開発行為等

建物用途	駐輪場台数
店舗	施行区域内の用途により必要台数分。ただし、下記を最低基準とする。
物販店、百貨店、スーパーマーケット	売場床面積20㎡に1台
銀行	店舗床面積25㎡に1台
遊技場（パチンコ屋及びゲームセンターは、川西市遊技場及びホテルの建築の規制に関する条例第5条による）	店舗床面積15㎡に1台
事務所、倉庫等	施行区域内に必要な台数分。

※1台当たりの面積は、2m×0.5m=1.0㎡とする。2段ラックを使用しても良いが、単車の駐車も考慮したものにする事。

⑩ 低炭素な移動手段の利用環境整備

指定建築物	一般建築物	倉庫
低炭素な移動手段の利用促進として、EV・PHVの充電設備などを設置	—	

【解説】

- ・各施設の利用者が自転車やEV・PHVなど低炭素な交通手段を利用しやすくなるよう配慮するための基準です。
- ・低炭素な移動手段の利用環境整備としては下記が想定されます。
 - －EV・PHVの普通充電器、急速充電器整備
 - －コミュニティサイクル、シェアリングシステムの導入

■ 参考：EV・PHVの充電器導入事例



商業施設駐車場への充電器の設置
(埼玉県：イオンレイクタウン)

- ・急速充電器：2基
- ・普通充電器：2基

出典：イオンレイクタウンホームページ

図 3-6 商業施設への充電器の整備

(6) モニタリング(既築・入居後のルール)

⑪ エネルギー消費量の開示への同意

指定建築物	一般建築物	倉庫
エリア毎のエネルギー消費量の開示への同意		

【解説】

- ・低炭素まちづくりの進捗を確認するため、エリア全体のエネルギー消費量、二酸化炭素排出量を把握、取り組みを改善していくことが重要です。
- ・本地区では、エリア単位のエネルギー消費量、二酸化炭素排出量を把握していきます。
- ・そのために、主要なエネルギーである電気、ガスについてエネルギー会社よりエネルギー情報を開示していただく必要があり、その開示には利用者の同意が必要となります。

⑫ 年間のエネルギー別消費量の報告

⑬ 主要な用途別エネルギー消費量の内訳の報告

指定建築物	一般建築物	倉庫
年間のエネルギー別消費量の報告	—	
主要な用途別エネルギー消費量の内訳を把握し、報告	—	

【解説】

- ・指定建築物の中には、電気、ガス以外のエネルギーを使うケースも多くあります。また、エリア内でのエネルギー消費量への影響も大きいと推測されるため、年間のエネルギー別消費量報告を求めるものです。
- ・モニタリングを効果的に行うには、用途別にエネルギー消費量を把握していくことも重要です。“主要な用途別エネルギー消費量の内訳”とは、概ねエネルギー消費全体の半分以上の用途構成の把握が可能なモニタリングが計画されていることとします。

⑭ 地域住民等（住民、来訪者、子どもなど）への環境、エネルギー、防災に関する学習企画の提供

指定建築物	一般建築物	倉庫
地域住民等（住民、来訪者、子どもなど）への環境、エネルギー、防災に関する学習企画の場や情報を提供すること	—	

【解説】

- ・導入している環境配慮機能について紹介等を行うなど、地域住民等への環境、エネルギー、防災に関する学習機会の場・情報の提供や来訪者の省エネ行動を促す働きかけを行うこと。
- ・地域への波及効果を考えると、市や教育機関との連携も必要となります。市は積極的に、関係機関等とのコーディネートを行います。

■ 参考：学習機会の提供事例



図 3-7 施設の見学ツアー風景

施設の見学ツアー実施
 出典：北九州環境みらい学習システム
 (http://www.eco-learning.jp/pg_detail.php?PgID=103)



図 3-8 環境の取り組みを体験

環境の取り組みをお店のフィールドに学ぶ
 取り組み
 出典：アピタユニーHP



図 3-9 「環境への取り組み」リーフレット・エコマップ

テナント、来街者などに向けて、環境への配慮と環境負荷の低減を目的とした対策や多くの取り組み事例を知っていたくことを目的として、「環境への取り組み」リーフレットを発行

出典：三菱地所HP（「環境への取り組み」リーフレット・エコマップ（大手町・丸の内・有楽町）

⑮ 公共交通等利用促進

指定建築物	一般建築物	倉庫
公共交通利用促進策・自転車利用促進策を実施する。	—	

【解説】

- ・自動車交通の公共交通、自転車への転換を促進するため、継続した公共交通等の利用促進策、自転車利用促進策の実施が望ましいと考えます。

■参考：公共交通等利用促進事例

▼公共交通等利用促進策・自転車利用促進策例

- ・公共交通利用者への割引サービスや特典の付与
- ・公共交通利用者への運賃の補助
- ・公共交通利用者への商品配送サービス
- ・公共交通利用促進についての広報の実施
(施設のホームページやチラシへ公共交通情報を掲載、施設内にバスロケーションシステムを導入など)
- ・来訪者、通勤者への自転車利用促進策の実施

出典：松江市エコ通勤 取り組み好事例集ホームページ

▼公共交通利用促進についての広報の実施

路線	時刻	目的地	備考
1番線 船橋駅方面	9:03	定額バス	船橋駅北口
	9:17	約5分遅れ	船橋駅北口
	9:38	約10分遅れ	船橋駅北口
2番線 倉形台団地・鎌ヶ谷大仏・コープ野村方面	9:07	定額バス	倉形台団地
	9:18	約5分遅れ	鎌ヶ谷大仏
	9:27	約10分遅れ	倉形台団地

病院の待合でバスの運行状況が確認できるパネルを設置（船橋市立医療センター）

- ・ロビーの会計窓口付近にバスの位置情報を確認できる大型モニター設置。
- ・バスの到着時間に関する情報を病院の中で確認することができ、利用者は待ち時間を有効に活用することが可能に。

出典：新京成電鉄ホームページ

図 3-10 バスの運行状況が確認できるパネル

▼通勤者への公共交通、自転車利用促進策の実施

- 事故のリスクなどを背景に通勤手当を見直し（島根銀行本店）
- ・マイカー通勤手当の支給範囲を 3km 以上から 5km 以上に拡大
 - ・公共交通手当の支給範囲を 3km 以上から 2km 以上に緩和
 - ・自転車通勤手当の支給

出典：松江市エコ通勤 取り組み好事例集ホームページ

⑩ 自動車の低炭素化

指定建築物	一般建築物	倉庫
EV・PHV の導入	—	

【解説】

- ・ 基本的には自動車交通を公共交通、自転車へ転換していくことが望ましいですが、業務目的での利用など、転換を図ることが難しい場合があります。
- ・ 業務目的などで自動車を導入する場合は EV・PHV など低炭素な車両を活用することが望ましいと考えます。

⑪ 設備更新に関する計画の有無

指定建築物	一般建築物	倉庫
設備更新に関する計画を有している	—	

【解説】

- ・ 設備機器の性能は日々、効率改善がされています。
- ・ 一方、設備投資にあたっては一定の初期投資を有するため、リニューアル時等に設備更新についてもより低炭素化するよう計画に組み込んでいくことが重要です。

<具体例>

- ・ 設備更新に関する計画を有している。または事業計画に設備更新に関する項目、考え方について記載がある。
- ・ 耐用年数や維持・保全の管理体制などについて設計者が建築主側に情報提供を行っている。

⑱ 表彰制度の活用

指定建築物	一般建築物	倉庫
取り組みについての情報発信を積極的に行うこと	—	

【解説】

- ・ 取り組み内容について、パンフレットの作成や説明看板の設置、ホームページ、環境報告書等での情報提供等を積極的に行うことが望ましいと考えます。
- ・ 新しいまちのイメージを発信するため、モデル的な取り組みについて、国、兵庫県、その他関係機関等の表彰制度へ積極的に応募し、その取り組みを市内外へ発信することが望ましいと考えます。

<具体例>

- ・ 地球温暖化防止活動環境大臣表彰（環境省）
- ・ 省エネ大賞（経済産業省）
- ・ グッドデザイン賞（公益財団法人日本デザイン振興会）
- ・ 環境コミュニケーション大賞（環境省、財団法人地球・人間環境フォーラム）
- ・ 日経ニューオフィス賞（一般社団法人ニューオフィス推進協会）
- ・ 各種学会賞（建築学会、照明学会、空気調和・衛生工学会等）
- ・ JIA 環境建築賞
- ・ 人間サイズのまちづくり賞（兵庫県）

4. 緑・景観に関する分野の解説

緑・景観に関する事項は、通りごとに景観上めざすべき方向が異なることから、「A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区」「B：せせらぎ遊歩道ゲート地区」「C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区」「D：A～C以外の地区」の4つの地区に区分のうえ、それぞれに基準を設定します（地区の区分はP12を参照のこと）。

(1) 建築物の配置・高さに関する事項

① D/H(建物前面の空間の幅(D)と沿道建築物の高さ(H)の比)について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	1-1 豊川橋山手線沿道においては、 $D/H \geq 1$ となるよう、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。	—	—	—
	1-2 せせらぎ遊歩道線沿道においては、 $D/H \geq 1.5$ となるよう、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。			

【解説】

- ・一般的に、壁面後退の目安として、 $D/H = 1$ 以下となる場合は、圧迫感、威圧感を与える可能性が高くなります。地区内の幹線道路としては $D/H = 1 \sim 2$ 程度が望まれます。

<豊川橋山手線沿道>

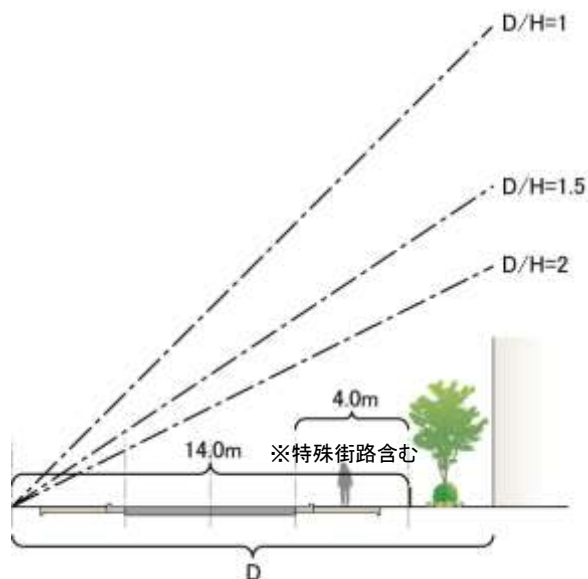
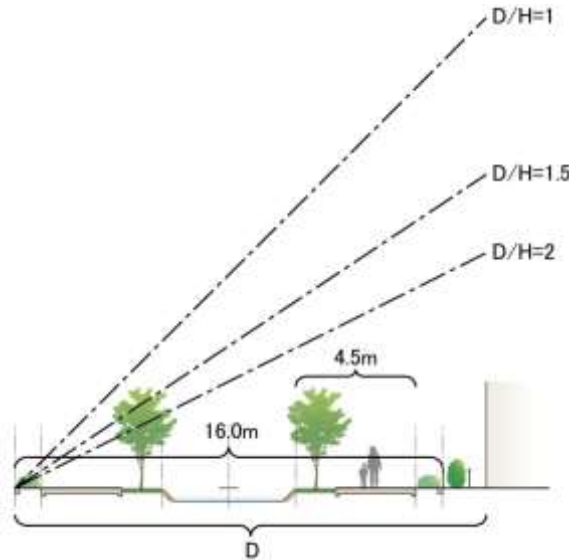


図 3-11 建築物の配置・高さ(豊川橋山手線沿道)

- ・豊川橋山手線は、特殊街路を含めて4.0mの歩道が確保されており、あわせて敷地側で壁面後退を行うことにより、さらにゆとりある空間の確保が可能となります。
- ・その上で、概ね $D/H = 1$ 以上となるようにすれば、ゆとりある道路空間を形成できます。
- ・高層部は基壇部よりも壁面の位置を後退させることで、圧迫感の低減にはさらに有効となります。

<せせらぎ遊歩道線沿道>

- ・せせらぎ遊歩道線は、歩行者専用道路でありながら幅員 16m が確保され、かつ歩道部分は植栽帯を含めて 4.5m が確保されています。



- ・D/H=1 では、せせらぎ遊歩道の親密な空間に対して、かなり圧迫感が大きくなることが予想されます。できるだけ D/H=1.5~2 程度に収まるよう、壁面の位置を後退させるか、建築物の高さを考慮することが望ましいと考えます。

図 3-12 建築物の配置・高さ(せせらぎ遊歩道線沿道)

② 壁面位置後退について

	A : 豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B : せせらぎ遊歩道ゲート地区	C : 火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D : A~C 以外の地区
定量基準	2-1 敷地のうち豊川橋山手線に接する部分は、敷地面積 300 m ² 以上では 3m 以上、同 300 m ² 未満では 1m 以上壁面位置の後退を行う。	—	—	—
	2-2 敷地のうちせせらぎ遊歩道に接する部分は、1m 以上の壁面位置の後退を行う。			

【解説】

- ・D/H の基準とあわせて、道路沿いでの通行空間の確保や緑化空間の確保にあたって必要となる空地を確保するための基準です。
 - 豊川橋山手線における壁面後退距離 3 m 以上は、道路構造令に定める自転車歩行者道相当以上を根拠としています。なお、敷地面積 300 m²未満においては、3 m 以上の壁面位置後退が困難と考えられることから、歩行者が通行できる程度以上の壁面後退距離として 1 m 以上としています。
 - せせらぎ遊歩道線における壁面後退距離 1 m は歩行者が通行できる程度以上を根拠としています。

③ 眺望への配慮について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	3-1 主要な視点場である絹延橋橋上、県道川西篠山線の交差点及び火打2丁目交差点からの五月山・釣鐘山等の山並みへの眺望に配慮し、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。	—	3-3 沿道の連続性あるまち並み形成に向けて、隣接する建築物との連続性に配慮する。	
	3-2 せせらぎの見通しの確保や歩行者の圧迫感の軽減に配慮し、壁面位置を後退させるとともに高さを抑える。			

【解説】

→3-1について

- ・豊川橋山手線沿いの東西方向は、五月山、釣鐘山と良好な山並みへの眺望が得られることから、突出した高さとならないよう、配慮が求められます。
- ・重要な視点場として、「絹延橋橋上」「火打2丁目交差点」の2つを設定します。事前に景観シミュレーション等を用いてこれらの視点場からの見え方を確認しましょう。

<絹延橋橋上から>

絹延橋方面からは背後に釣鐘山などの山並みが良好な眺望として得られます。将来的に拡幅も計画され地区東側からの主要な動線であることから、橋上からの山並みの眺めを分断しない程度の高さに抑えることが望ましいと考えられます。



絹延橋の橋上の視点場からの眺望に配慮

(概念図)



図 3-12 配慮イメージ

＜県道川西篠山線交差点・火打2丁目交差点から＞

豊川橋山手線の整備により道路上の見通し方向の眺めが確保されることとなります。県道川西篠山線の交差点及び火打2丁目交差点からは、五月山方面の山並みへの眺望が得られますが、沿道に建築物の立地もあることから、山の稜線（スカイライン）を分断しない、塞がない程度の高さに抑えることが望ましいと考えられます。



図 3-14 配慮イメージ

→3-2（せせらぎへの配慮）について

- ・せせらぎ遊歩道線は、アメニティ軸として歩行者が水や緑を楽しみながら行き交う空間であるので、軸線上の見通し（南北方向）の確保や歩行者の圧迫感の軽減への配慮を求めるものです。

→3-3（その他沿道での配慮）について

- ・火打滝山線、小花滝山線沿道も含めた、豊川橋山手線、せせらぎ遊歩道線以外の道路においても、連続性あるまち並み形成に向けた配慮を求めるものです。
- ・具体的には、隣接する建築物がある場合には、それとの連続性を考慮し、極端に突出した高さや、壁面位置が揃わないような配置にしないこと、が挙げられます。

④ 建築物の正面について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	4-1 豊川橋山手線に接する敷地では、豊川橋山手線側に建築物の正面を向けるとともに、せせらぎ遊歩道沿いにおいても見え方に配慮する。	4-2 せせらぎ遊歩道に接する敷地では、せせらぎ遊歩道側に建築物の正面を向ける。	4-3 火打滝山線・小花滝山線に接する敷地では、火打滝山線・小花滝山線側に建築物の正面を向ける。	4-4 前面道路側に建築物の正面を向ける。
	4-5 敷地が2方向以上の道路に接する場合には、正面を向ける道路以外の道路においても見え方に配慮する。			

【解説】

- ・沿道の整ったまちなみ形成のため、豊川橋山手線、せせらぎ遊歩道線、火打滝山線、小花滝山線沿道などの道路等に面している場合は、建築物の正面を道路等に向けるような建築物の配置とするものです。
- ・特に、豊川橋山手線、せせらぎ遊歩道線はキセラ川西における景観上重要な道路であり、道路から建築物の見え方を意識し、単調で無表情な壁面とならないような配慮を求めるものです。



建築物の正面を道路側に向ける

図 3-15 配慮イメージ

(2) 建築物の意匠に関する事項

⑤ 屋根勾配について

	A : 豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B : せせらぎ遊歩道ゲート地区	C : 火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D : A～C以外の地区
定量基準	5 屋根は傾斜屋根あるいは陸屋根とする。傾斜屋根の場合、その勾配は原則として4寸勾配（約22°）とする。			

【解説】

- ・ 地区内の屋根の形態を周辺の山並みと同程度に揃え、統一感ある景観を形成するための基準です。
- ・ 4寸勾配（約22°）は、通常の住宅建築の屋根でよく用いられる傾斜角です。

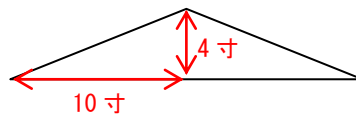


図 3-16 4寸勾配

- ・ 周辺の山並み（五月山、釣鐘山）を図上計測したところ、概ね 14～22° 程度であり、山並みとも連続した景観形成が可能となります。



図 3-17 周辺の山並みの角度

⑥ 分節化について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	6 長大な壁面は分節化し、圧迫感を軽減する。			

【解説】

- ・長大な壁面（例えば建築物高さに比して間口が3倍以上ある壁面など）は圧迫感を増すため、分節化の工夫が望まれます。建築物の棟を分けたり、壁面を雁行させたりなど建築物の圧迫感を低減させた計画としましょう。

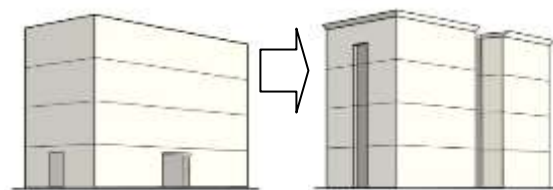


図 3-18 分節化のイメージ

⑦ 太陽光発電の設置について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	7 太陽光発電施設は周辺への影響に留意した上で、道路沿いに掲出し、積極的に見せるようにする。			

【解説】

- ・太陽光発電は環境共生のまちづくりをめざす本地区において設置を推奨するものですが、一方で景観にも配慮しながら設置することが望まれます。

<戸建て住宅等、小規模な建築物に設置する場合>

- ・一般的に勾配屋根には勾配にあわせて瓦・スレートに設置する形、陸屋根では架台を設置して取り付ける形が一般的です。
- ・東西面や北面に設置されているパネルに太陽光が当たると、太陽の位置や高度によって、反射光は地上方向に向かい、隣接する住宅等への影響が出る恐れがありますので、注意が必要です。



図 3-19 設置のイメージ

＜商業施設等、大規模な建築物に設置する場合＞

- ・ 商業施設や工場等の大規模な建築物では、屋根や屋上の駐車場等に設置することが考えられます。
- ・ あえて壁面等に設置し、環境共生型の施設であることをアピールする取り組みも考えられます。このような場合においても、通りからの見え方や歩行者等への影響等を十分考慮した設置としましょう。



図 3-20 設置のイメージ

太陽光パネルを前面に用い、緑化とともに環境共生型の施設としてのアピールをも図った施設（伊丹市）

＜勾配屋根の場合の景観上の留意点＞

- 屋根からはみ出して設置しないこと。
- パネルの設置角度は屋根勾配に合わせること。（注：発電効率上は30°がもっとも良いと言われています。日本家屋は16～22°あたりが一般的ですが、発電効率上は数%しか変わりません）

＜陸屋根の場合の景観上の留意点＞

- パラペット等により架台等が道路から見えないようにすること。

⑧ 夜間景観について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	8 夜間の景観についても考慮し、低炭素化の取り組みに留意しながら、間接照明の導入など地区の魅力的な夜間景観の創出に向けた取り組みを行う。			

【解説】

- ・ 夜間の景観についても考慮し、間接照明を効果的に用いるなど、地区の魅力的な夜間景観の創出に向けた取り組みを行いましょ。
- ・ あわせて、輝度の大きい照明を避ける、照明の照射方向を工夫し道行く人の目に入らないようにする、深夜は光度・輝度を落とす・消灯するなど、必要以上の光度・輝度とならないような配慮を行いましょ。



効果的な間接照明の例（松本市）



ライトアップの例（東京駅）

図 3-21 配慮イメージ

⑨ 環境共生のまち、新しいまちとして実感できる景観形成

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	9 環境共生のまちとしての先導的な景観形成、新しいまちとして実感できる景観形成を図るための配慮を行う。			

【解説】

- ・キセラ川西という新しい環境共生のまちのイメージを創出するために、繁雑でごちゃごちゃとしたデザインではなく、シンプルでかつ洗練されたデザインが求められます。
- ・意匠については、基本的に設計者の創意工夫にゆだねられるものですが、新しい環境共生のまちにふさわしいまち並みとしてのヒント等を以下に示すので、参考にしながら、ふさわしい意匠を考えてみましょう。
 - 環境共生のまちというイメージを意識し、過剰な装飾を抑えるなどできるだけシンプルな意匠とする、ガラスなど軽やかな素材を用いる、太陽光発電など低炭素に貢献する施設は積極的に見せる、などの配慮を行うよう努めましょう。
 - 維持管理（メンテナンス）も考慮し、退色、損傷しにくく、汚れに耐える材料を使うようにしましょう。塗材や塗膜材を用いるものは基本的に定期的な補修が必要となることに留意し耐久性の高いものを用いましょう。



商業施設と接続するガラスの空間を挿入し、市民が集う新たな空間となった例（富山市・グランドプラザ）



落ち着いた外壁色で統一し、かつ環境共生のまちとして緑化や太陽光パネルを積極的に導入した例（堺市・晴美台エコタウン）

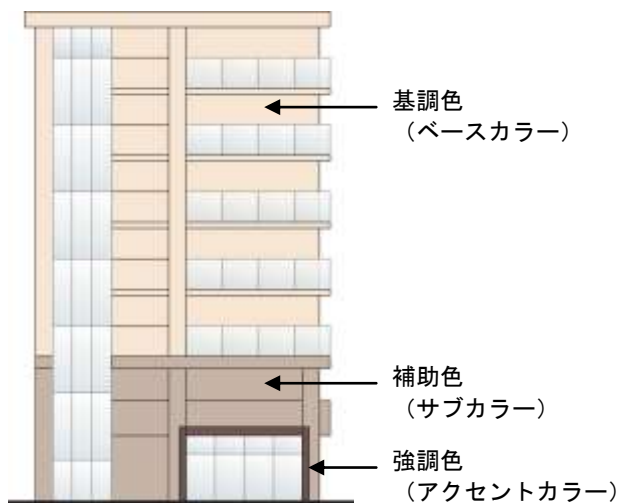
図 3-22 配慮イメージ

→10-2（外壁等の補助色）について

- ・外壁等の補助色についても、基調色との調和に配慮したものとするため、兵庫県景観条例に基づく大規模建築物等景観基準（低層住宅地景観ゾーン）と同等の基準を設定しています。
- ・一般に、明度差が2以内であると、色彩としてもなじみやすくなると言われていることから、基調色との調和の観点からこの基準を採用しています。

■参考：基調色・補助色・強調色の定義

- ・基調色（ベースカラー）：外壁などの大部分を占める色彩で、概ね外壁の7割程度を占めるものです。周囲の景観から突出しないように特に注意して選ぶことが大切です。
- ・補助色（サブカラー）：基調色よりも使用する面積が小さく、概ね外壁の1～2割程度を占めるものです。変化や個性を与える色彩です。大規模な壁面を分節化して圧迫感を緩和する効果もあります。基調色との類似調和に配慮します。
- ・強調色（アクセントカラー）：アクセントとして小面積（数%程度）に使用して全体を引き締める色彩です。基調色や補助色との対比に配慮します。



基調色・補助色は暖色系、強調色に赤等を使用
(塚市)

図 3-24 各色の定義と配慮イメージ

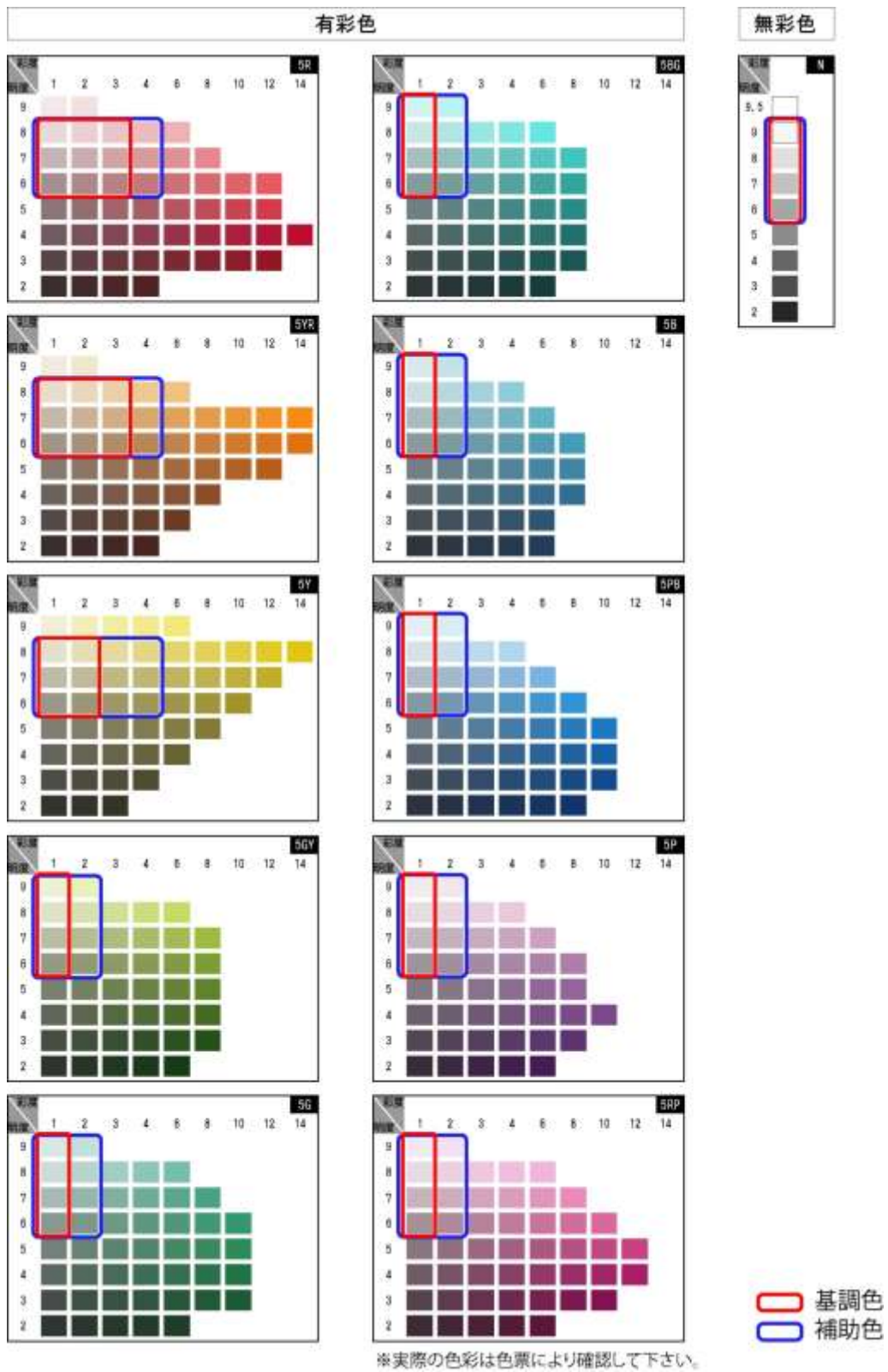


図 3-25 基調色と補助色の範囲

→10-3 (CI カラー) について

・強調色を選択する場合は、以下に示すキセラ川西のCIカラー（地区のイメージを表現するために設定した色彩）を採用しましょう。

<p>◆メインカラー 「キセラ川西」のイメージを構築する中心カラー。</p> <p>①「キセラ川西」のすべての資源(景観、歴史・文化、活動)や人々の暮らしをモチーフにした象徴的カラー。</p> <p>②①に準じるカラーで、活動や人々の暮らしをモチーフにしている。</p> <p>③①と同等に位置づけられるカラーで「キセラ川西」の景観・自然をモチーフにしている。</p> <p>④③と同等に位置づけられるカラーで③と異に性格として、「キセラ川西」の景観・自然をモチーフにしている。</p> <p>⑤印刷対応するため、基本として設定。</p> <p>◆サブカラー サブカラー群は、「キセラ川西」のイメージを創る補助カラーとして設定。</p>	<p>[メインカラー①]</p> <p>10R 5/10 (E09-50T)</p> <p>[プロセスカラー] C10%+M80%+Y100% [特色の場合: DIC-2286]</p>	<p>[サブカラー③]</p> <p>7.5R4/8 (E07-40P)</p> <p>[プロセスカラー] C30%+M50%+Y65% [特色の場合] DIC-300</p>	<p>[サブカラー④]</p> <p>2.5Y5/8 (E22-50P)</p> <p>[プロセスカラー] C40%+M55%+Y100% [特色の場合] DIC-338</p>	<p>[サブカラー⑤]</p> <p>2.5R4/4 (E02-40H)</p> <p>[プロセスカラー] C60%+M85%+Y70% [特色の場合] DIC-C121</p>	
	<p>[メインカラー②]</p> <p>5R 6/6 (E05-60L)</p> <p>[プロセスカラー] C10%+M65%+Y40% [特色の場合: DIC-C31]</p>	<p>[サブカラー②]</p> <p>2.5Y7/12 (E22-70V)</p> <p>[プロセスカラー] M25%+Y100% [特色の場合] DIC-N795</p>	<p>[サブカラー⑥]</p> <p>2.5Y8/12 (E22-80V)</p> <p>[プロセスカラー] M15%+Y75% [特色の場合] DIC-N808</p>	<p>[サブカラー⑦]</p> <p>2.5YR5/12 (E12-50V)</p> <p>[プロセスカラー] M50%+Y100% [特色の場合] DIC-N747</p>	
	<p>[メインカラー③]</p> <p>10GY4/8 (E39-40P)</p> <p>[プロセスカラー] C70%+M40%+Y85%+K20% [特色の場合: DIC-F288]</p>	<p>[サブカラー③]</p> <p>2.5GY8/8 (E32-80P)</p> <p>[プロセスカラー] C25%+Y100% [特色の場合] DIC-2547</p>	<p>[サブカラー⑧]</p> <p>7.5Y8/10 (E27-80T)</p> <p>[プロセスカラー] Y80%+K15% [特色の場合] DIC-C167</p>	<p>[サブカラー⑧]</p> <p>10Y8.5/8 (E29-85P)</p> <p>[プロセスカラー] Y100% [特色の場合] DIC-571</p>	
	<p>[メインカラー④]</p> <p>5B4/4 (E65-40H)</p> <p>[プロセスカラー] C90%+M60%+Y50% [特色の場合: DIC-N885]</p>	<p>[サブカラー④]</p> <p>5G6/6 (E45-60L)</p> <p>[プロセスカラー] C70%+M25%+Y60% [特色の場合] DIC-2348</p>	<p>[サブカラー⑩]</p> <p>10BG6/4 (E59-60H)</p> <p>[プロセスカラー] C50%+M20%+Y50% [特色の場合] DIC-2319</p>	<p>[サブカラー⑩]</p> <p>10Y7/10 (E29-70T)</p> <p>[プロセスカラー] C10%+Y90%+K15% DIC-N830</p>	
	<p>[メインカラー⑤]</p> <p>10R2/1 (E09-20B)</p> <p>[プロセスカラー] K100%</p>	<p>[サブカラー⑤]</p> <p>10BG7/6 (E59-70L)</p> <p>[プロセスカラー] C55%+Y20% [特色の場合] DIC-2148</p>	<p>[サブカラー⑪]</p> <p>10B8/4 (E69-80H)</p> <p>[プロセスカラー] C40% [特色の場合] DIC-2181</p>	<p>[サブカラー⑪]</p> <p>10B6/6 (E69-60L)</p> <p>[プロセスカラー] C70%+M25%+Y10% [特色の場合] DIC-N886</p>	
		<p>[サブカラー⑥]</p> <p>5P4/6 (E85-40L)</p> <p>[プロセスカラー] C70%+M70%+Y30% [特色の場合] DIC-2427</p>	<p>[サブカラー⑫]</p> <p>7.5PB5/6 (E77-50L)</p> <p>[プロセスカラー] C75%+M60% [特色の場合] DIC-C258</p>	<p>[サブカラー⑫]</p> <p>7.5R8/4 (E07-80H)</p> <p>[プロセスカラー] M35%+Y25% [特色の場合] DIC-468</p>	

※注：色中の数値はマンセル値で、比較的近い色彩のものを掲出しています。
 () 内の記号は(社)日本塗料工業会が発行する塗料用標準色の色票番号です。

図 3-26 キセラ川西 CI カラー

⑪ 外壁等の色彩によるにぎわいづくりについて

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	11-1 歩いて楽しい通り空間となるよう、低層部（1～2 階）に補助色・強調色を用いる。	—	—	—
	11-2 高層部（6 階以上）では強調色は用いない。			

【解説】

→11-1（低層部の強調色）について

- ・ふれあい軸である豊川橋山手線沿道においては、人の往来・にぎわいを演出すべく、低層部に人の視線にあわせて補助色・強調色を効果的に使い、歩いて楽しい通り空間を形成しましょう。



基調色・補助色は暖色系、強調色は低層部に集める（箕面市）



白を基調にし、低層部は木目調のルーバーでアクセントカラー的に用いる（神戸市）

図 3-27 配慮イメージ

→11-2（高層部の色彩）について

- ・特に高層部は突出し目立つことから、できるだけ突出感・圧迫感を軽減するよう、強調色は用いないこととし、周辺の空や山並みといった自然色との調和に留意した色彩を使用しましょう。



高層部は空になじませるように白系の外壁色を使用（伊丹市）

図 3-28 配慮イメージ

(4) 建築物のその他に関する事項

⑫ 太陽光発電の設置について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	12-1 太陽光発電の設置角度は、傾斜屋根の場合は屋根勾配にあわせる。それ以外は30°以下とする。ただし、壁面に設置する場合を除く。			
定性基準	12-2 太陽光発電の設置にあたっては、同一建築物内での整列等、調和を図るとともに、隣接する建築物間でも可能な限り設置位置・方法を揃えるなどの配慮を行う。			

【解説】

→12-1（設置角度）について

- ・屋根勾配に数値基準を設定し、統一感ある景観形成を図っていることから、太陽光発電を設置する場合は、その屋根にあわせて設置することが望まれます。
- ・発電効率上は30°がもっとも良いとされています。日本家屋は16～22°あたりが一般的ですが、発電効率上は数%しか変わりません。



図 3-29 設置のイメージ

→12-2（設置方法）について

- ・基準アとあわせて、同一建築物内、さらに隣接する建築物同士でも可能な限り設置位置や設置方法を統一するような配慮を行いましょう。
- ・「(2) 建築物の意匠に関する事項」の基準7もあわせて参照下さい。

⑬ 付帯設備について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	13 付帯設備等は周囲から見えにくい位置とする、建築物と一体的な意匠とする、建築物の外部に露出しないようにする遮へい措置等を講じる。			

【解説】

- ・建築物の外壁に付帯する高架水槽、空調屋外機などの設備、屋外階段等は、基本的に目立たせる必要はなく、できるだけ周囲から見えにくい位置に置きましょう。
- ・また、周囲にとけ込ませる、なじませるデザインが求められます。屋上の設置する付帯設備や塔屋などは建築物と一体的にデザインする、あるいは壁面の立ち上げやルーバーなどで遮へいする、冷暖房室外機は置場を設けるなど目立たないようにする、といった工夫を取り入れましょう。
- ・屋外に設置する付帯設備、外壁等の材料の選択については、市の都市景観形成条例で定められている事項も参考に、周辺への配慮を行いましょう。

⑭ 駐車場について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	14 駐車場を設置する場合は、道路等から駐車車両が見えにくくなるよう、配置や植栽等に配慮する他、グラスパーキングとするなど緑化を施す。			

【解説】

- ・駐車場を設置する場合は、周囲から見えにくくするように、敷地際に植栽を施すなどの遮へい措置を講じましょう。特に屋上に設置する場合には、壁面の立ち上げやルーバーなどで遮へいする措置を講じましょう。
- ・青空駐車場ではグラスパーキングとするなど緑化スペースとしても活用しましょう。
- ・市の都市景観形成条例で定められている事項も参考に、周辺への配慮を行いましょう。



図 3-30 グラスパーキングの例（豊中市）

(5) 緑化・オープンスペースに関する事項

⑮ 間口緑視率について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	15-1 間口緑視率（%）を30%以上確保する。		15-2 間口緑視率（%）を20%以上確保する。	

【解説】

- ・ 緑視率とは、平面的な緑地の確保のみならず、通りからの見え方にも配慮した緑の確保を誘導すべく設けられる基準で、

$$\text{緑視率（\%）} = \text{樹木などの「みどりの面積」（\text{m}^2）} \div \text{人の視野の面積（\text{m}^2）} \times 100$$

によって算出されます。

- ・ アメニティ軸・ふれあい軸に接する豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区、せせらぎ遊歩道ゲート地区についてはより手厚い緑化を行うべく、間口緑視率（%）を30%以上、それ以外では20%以上とします。

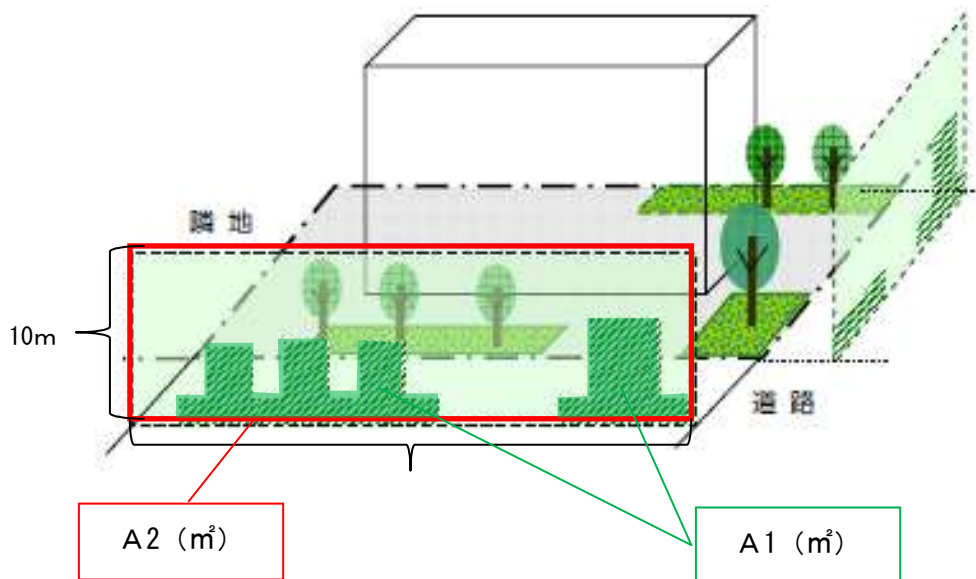


図 3-31 間口緑視率のイメージ

間口緑視率（%）

$$= A1 (\text{立面換算面積}) / A2 (\text{緑化対象立面積}) \times 100$$

A1 (m²) = 樹木などのみどりの立面投影面積

A2 (m²) = 敷地間口長さ × (10 もしくは軒先の高さの小さいもの)

- ・間口緑視率については、次の方法で求めることとします。

＜間口緑視率の算出方法＞

- ・ $A1 (m^2) = (高木本数 \times 7.0 m^2) + (中木本数 \times 1.5 m^2) + (低木植栽帯間口長さ \times 0.5 m^2/m) + 地被類の植栽面積$
- ・ $A2 (m^2) = 敷地間口の延長 (注1) \times 10.0m (前面道路地盤面からの垂直高) もしくは軒先の高さのうち最も小さいもの$

- 高木：植栽時に高さが 2.5m 以上の樹木
- 中木：植栽時に高さが 1.0m 以上 2.5m 未満の樹木
- 低木：植栽時に高さが 0.5m 以上 1.0m 未満の樹木
- 地被類、芝生：緑被の面積を植栽の地盤面の高さにより算入する（注2）

（注1）敷地間口は敷地の前面道路に接する部分の延長の合計とします。

（注2）前面道路地盤面から高さ 0.5m 未満に植栽の場合は 1/2、0.5m 以上 1m 未満の場合は 1/3、1m 以上 1.5m 未満の場合は 1/4 とします。

- ・生垣等の植栽より道路側に見通しのきくフェンス等をあわせて設置した場合は、フェンス等で透過した部分を緑視面積として算入します。
- ・塀等により道路側から視認できない部分や、植栽が重なる部分、移動可能なプランター等は算出の対象としません。

■参考：緑視率の判断となる事例



緑視率 60%



緑視率 50%



緑視率 40%



緑視率 30%



緑視率 20%



緑視率 10%

出典：社団法人プレハブ建築協会「まちなみ景観の評価」

図 3-32 緑視率の判断のイメージ

■参考：緑地の確保について

①関連する誘導基準について

- ・緑地の確保については、「川西市開発指導要綱における緑地の誘導基準」及び「環境の保全と創造に関する条例における緑地の誘導基準」の基準を遵守することとします。

▼川西市開発指導要綱における緑地の誘導基準

緑地（第9条）

開発行為等の目的	敷地面積	敷地面積に対する緑地率
全用途の建築物（戸建住宅は除く）	1,000 m ² 未満	5%

※敷地面積 1,000 m²以上は、兵庫県の「環境の保全と創造に関する条例」に基づき確保すること。

※商業地域又は近隣商業地域内の敷地面積 1,000 m²未満の計画は、可能な限り緑地の確保に努めるものとする。

▼環境の保全と創造に関する条例における緑地の誘導基準

敷地面積が 1,000 m²以上で、新築・改築・増築に係る建築面積が 1,000 m²以上の建築物の敷地については、以下の誘導基準とする。

（住宅の場合）緑地の面積：空地面積の 30%以上

（住宅、特定工場等を除く建築物）緑地の面積：空地面積の 50%以上

②助成制度

- ・緑地の確保にあたり、以下の制度等が活用できます（条件あり）。積極的な緑化を行うべく、活用を検討しましょう。

▼県民まち並み緑化事業

・事業概要

- ・都市における環境の改善や防災性の向上を目的として、県民緑税を活用し、県民による植樹や芝生化などの緑化活動を支援（樹木の植栽や芝張り、その後の維持管理は県民で実施）

・対象事業

- ・一般緑化（植栽・生垣・修景）・・・30 m²以上から対象で、最大 400 万円まで補助
- ・校園庭・ひろばの芝生化・・・同上
- ・駐車場の芝生化・・・100 m²以上から対象で、最大 375 万円まで補助
- ・建築物の屋上緑化・壁面緑化・・・100 m²以上から対象で、最大 250 万円まで補助

※事業実施箇所が外部から視認可能又は一般の県民が利用可能な位置にある必要

※詳しくは県のホームページ等を参照

■参考：小規模宅地の緑化について

- 敷地面積が 200 m²を下回るような小規模の宅地では、ゆったりと緑地を設けることは困難ですが、工夫によってはコストをそれほど大きくかけずに緑豊かなまち並みを創ることも可能です。できる範囲で、さまざまな工夫を採り入れてみましょう。

<狭い庭への植栽>

生長が遅く、剪定しやすい樹種を選びましょう。高木を避け、中木の落葉広葉樹を選ぶとよいでしょう。

<門周り・アプローチへの植栽>

スペースを確保できない場合が多いので、樹高の低い、葉や枝のボリュームの出ないものが望ましいでしょう。花の色や香りが楽しめる花木を配植すると、門周りが明るい印象になります。

<方位に合わせた植栽>

南は日当たり良好なので日差しを好む樹木を、北は終日日陰なので、日当たりを嫌い湿気のある暗い環境を好む樹木を植えましょう。



緑化の例
 左：敷地面積 200 m²前後
 中：敷地面積 150 m²前後
 右：敷地面積 100 m²前後

図 3-33 方位に合わせた植栽



限られたスペースでも道路側に緑化している例
 (豊中市)

図 3-34 植栽のイメージ

⑩ 壁面位置の後退を行った敷地への緑化

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	16 壁面位置の後退を行った敷地の50%以上を緑化する。		—	

【解説】

- ・敷地のうち豊川橋山手線に接する部分は、敷地面積 300 m²以上では 3m 以上、同 300 m²未満では 1m 以上壁面位置の後退を行う、せせらぎ遊歩道に接する部分は、1m 以上の壁面位置の後退を行う、とする基準を設けています。
- ・ふれあい軸、アメニティ軸の緑豊かな景観の形成に向け、後退部分のうち半分（50%）以上を緑化空間として設け、緑視率の確保とあわせてまとまった緑地面積の確保を図るものです。

⑪ 高木の植栽について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	17-1 東西方向の緑の連続性を確保するため、また、緑陰効果によりヒートアイランド現象を緩和するため、高木を植栽する。	17-2 地区のゲート機能確保するため、また、緑陰効果によりヒートアイランド現象を緩和するため、高木（シンボルツリー）を植栽する。	—	

【解説】

- ・豊川橋山手線では、東西方向の緑の連続性を確保するため、また、緑陰効果によるヒートアイランド現象を緩和するため、高木の植栽を求めるものです。
- ・また、せせらぎ遊歩道ゲート地区では、ゲートとしての役割を果たす象徴的なシンボルツリーの植栽を求めるものです。

<高木の例>

落葉樹：ケヤキ・イチョウ・メタセコイヤ・トウカエデ・ユリノキ・コブシ・エンジュ・ハナミズキ・センダン等

常緑樹：タブノキ・ヤマモモ・シラカシ・クスノキ・マテバシイ・シマトネリコ等

⑩ 緑化の工夫について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	18-1 歩いて楽しい通りとすべく、低木や花卉などの多層的な緑化を取り入れる。			—
	18-2 交差点部においては、人がたまることのできる空地を設けるとともに、重点的に緑化を行う。			
	18-3 せせらぎ遊歩道沿いで整備される植栽と同じ樹種を取り入れる。			
	18-4 四季の移ろいや彩り、匂いが感じられるような緑化、地域の植生に配慮した緑化、生態系にも配慮した緑化を取り入れる。			

【解説】

→18-1（多層的な緑化）について

- 豊川橋山手線沿道では、五月山、釣鐘山といった背景となる緑との連続性も意識し緑が連なる通りとして、また、歩いて楽しいふれあい軸として、高木～花卉・中木～地被類などの多層的な緑化を採り入れ、緑豊かな通り景観を創出しましょう。

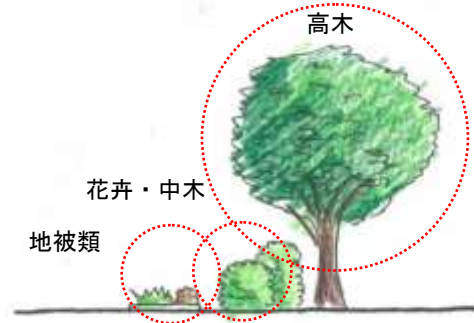


図 3-35 多層的な緑化



通りの連なりを生む植栽（大阪市）



低木～高木とさまざまな種類を組み合わせたボリューム感のある緑化（伊丹市）



歩く人の目を楽しませる花卉の植栽（大阪市）

図 3-36 植栽のイメージ

→18-2（交差点部）について

- ・ 交差点部は人が行き交い、また足を止める空間であり、多くの人が視認し、まちの印象を決める重要な空間です。とりわけ、ふれあい軸とアメニティ軸の交わる交差点は、地区の中心に位置することもあり、景観形成上の特段の配慮が求められます。特に重要な交差点として以下が挙げられます。
 - ふれあい軸である豊川橋山手線とアメニティ軸であるせせらぎ遊歩道が交わる交差点
 - 豊川橋山手線と火打滝山線・小花滝山線が交わる交差点
 - 地区南端部のせせらぎ遊歩道の入り口付近
- ・ シンボルツリーを配置したり、足元に花卉など彩り豊かな植栽を配置したりといった緑化の工夫を行うほか、人がたたずむ空間としてたまり空間を確保するなどの取り組みを行いましょう。



シンボルツリーを植栽した例
（東京都）



誘目性を高める植栽の例
（大阪市）

図 3-37 植栽のイメージ

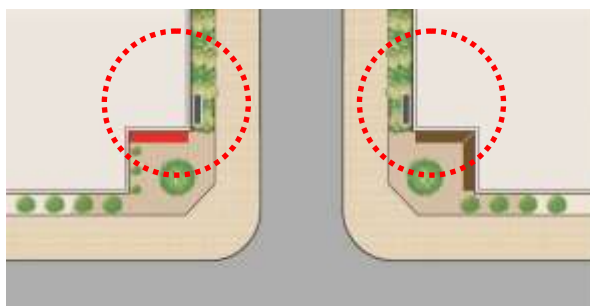


図 3-38 交差点部の緑化

→18-3（せせらぎとの連続性）について

- ・せせらぎ遊歩道沿道では、基本的にせせらぎ遊歩道で植栽が整備されるので、その植栽と協調した緑化となるよう、同系統の樹種を使うなど配慮しましょう。
- ・その上で、遊歩道と接する敷地の境界部は、プライバシーの確保から遮へいする必要がありますが、コンクリートブロックなどの塀のしつらえは遊歩道の魅力を損なう懸念がありますので、遊歩道との連続性に配慮し、中木等の植栽を施したり、透過性のフェンスを用いたりしましょう。
- ・また、せせらぎ遊歩道は生物の生息空間としても期待されることから、その沿道においては水や土などの自然要素の連続性にも配慮し、積極的に生物の生息空間となるような土壌の配置、水面の確保や緑化を行うなど、生態系としての連続性にも配慮しましょう。



図 3-39 せせらぎ遊歩道のイメージパース

→18-4（緑化の工夫）について

- ・五感で感じられる景観形成に向けて、さまざまな緑化の工夫を取り入れてみましょう。以下にいくつかの考え方や事例を示しますので、参考にしてみてください。

<樹形による分類>

- ・高木類：まちに自然の景観を提供してくれるもので、空気の浄化や騒音の緩和、防災や都市活動などさまざまな面で効果を発揮します。また、建築物との調和にも役立ち、桜を愛でるといったレクリエーションの役割も期待できます。
- ・花卉・低木類：手近な緑として、花や香りを提供するだけでなく、敷地の境界部に植えることで「まちの整理役」となります。わずかな土地でも植えることが可能で、土地と人、高木類とをつなぐ役割があります。
- ・地被類・芝生（草生）：直接自然に触れることができ、そこで遊び、憩い、寝ころぶといった人の活動の場になります。気候の緩和などにも役立ちます。

<樹種による分類>

- ・針葉樹：濃い緑が特徴で、冬季に葉が落ちません。樹形も三角形の形が多くとがった印象であり、建築物とあわせてシャープに見せたいときに効果的です。
- ・広葉樹：常緑広葉樹は耐陰性が強く、冬季に葉が落ちません。落葉広葉樹は冬季に葉が落ちますが、色とりどりの四季の変化を楽しむことができます。樹形は丸型で枝葉が広がり、全体としてやわらかい印象であり、建築物を緑にとけ込ませるときに有効です。また、木陰ができるので、人が通り集まる場所などに使うと効果的です。

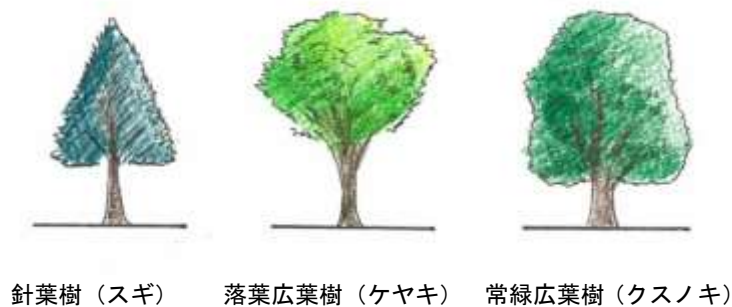


図 3-40 樹種による分類

<生態系等への配慮>

- ・緑地は生物の生息空間としても重要であり、本地区は東西が緑豊かな山に囲まれていることから、せせらぎ遊歩道の空間とも連携して緑の連続性を確保し、生物の生息空間となる緑の確保にも努めましょう。
- ・樹種の連続性への配慮・異なる敷地間であっても、樹種が連続した通りとなるような配慮を行いましょ。隣接する敷地の植栽なども参考に、樹種を選択しましょ。
- ・敷地際の植栽、特に中・高木は、沿道景観を創出する上で大きな役割を担います。主に以下のような樹種が想定されますが、通りで樹種が連続するような配慮を行いましょ。

▼高木の例

- 落葉樹：ケヤキ・イチョウ・メタセコイヤ・トウカエデ・ユリノキ・コブシ・エンジュ・ハナミズキ・センダン等
- 常緑樹：タブノキ・ヤマモモ・シラカシ・クスノキ・マテバシイ・シマトネリコ等

▼中木の例

- 落葉樹：カイドウ・ムクゲ・ハナズオウ等
- 常緑樹：キンモクセイ・イヌツゲ・ゲッケイジュ等



共同住宅の敷地際で連続した植栽を配置した例（伊丹市）



工場の敷地際で連続した植栽を配置した例（尼崎市）



見せる壁面緑化の例（伊丹市）

図 3-41 植栽のイメージ

(6) 屋外広告物・サイン等に関する事項

⑱ 屋外広告物の総量について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	19 屋外広告物の一敷地あたりの総量は以下の通りとする。ただし、定量基準 21、定性基準 22-1・2、23 を遵守の上、表示内容にキセラ川西のロゴマークを取り入れた場合は、以下の総量×1.5 倍とすることができる。 ・延床面積 500 m ² 未満：20 m ² 以下 ・延床面積 500 m ² 以上：(延床面積) ÷ 100 + 20 m ² 以下かつ 200 m ² 以下			

【解説】

- ・屋外広告物が乱立しない、整った景観形成をめざすため、一敷地あたりの総量を規定する基準を設けています。
- ・延床面積 500 m²未満と 500 m²以上とに区分し、後者については、延床面積に応じた総量を規定しています（上限は 200 m²）。
- ・ただし、他の基準を遵守の上、「キセラ川西」のロゴを使用した場合は、地区のアイデンティティの醸成に寄与する広告物の使用として、総量を 1.5 倍まで緩和する規定を設けています。

⑳ キセラ川西のロゴマーク、CI カラーの利用について

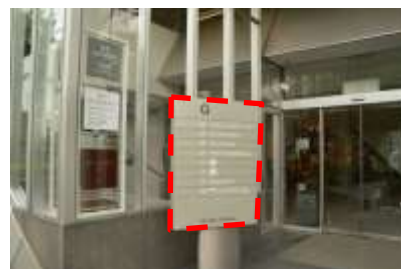
	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	20 サインに、キセラ川西のロゴマーク、CI カラーを用いる。			

【解説】

- ・サインについては、「キセラ川西」のロゴマークを使用しながら、地区のアイデンティティの醸成を図りつつ、色彩についても、CI カラーとして決められた色彩を積極的に使用し、地区全体で統一感のあるサインの設置を心がけましょう。



図 3-42 ロゴマーク



集合化しデザイン性の高いサインの例（東京都）

図 3-43 サインの例

第3章 運用基準で示すルールと協議事項について

10R 5/10 (E09-50T) 【プロセスカラー】 C10%+M80%+Y100% 【特色の場合】 DIC-2286	7.5R4/8 (E07-40P) 【プロセスカラー】 C30%+M90%+Y65% 【特色の場合】 DIC-300	2.5Y5/8 (E22-50P) 【プロセスカラー】 C40%+M55%+Y100% 【特色の場合】 DIC-338	2.5R4/4 (E02-40H) 【プロセスカラー】 C60%+M85%+Y70% 【特色の場合】 DIC-C121
5R 6/6 (E05-60L) 【プロセスカラー】 C10%+M65%+Y40% 【特色の場合】 DIC-C31	2.5Y7/12 (E22-70V) 【プロセスカラー】 M25%+Y100% 【特色の場合】 DIC-N795	2.5Y8/12 (E22-80V) 【プロセスカラー】 M15%+Y75% 【特色の場合】 DIC-N808	2.5YR5/12 (E12-50V) 【プロセスカラー】 M60%+Y100% 【特色の場合】 DIC-N747
10GY4/8 (E39-40P) 【プロセスカラー】 C70%+M40%+Y85%+K20% 【特色の場合】 DIC-F285	2.5GY8/8 (E32-80P) 【プロセスカラー】 C25%+Y100% 【特色の場合】 DIC-2542	7.5Y8/10 (E27-80T) 【プロセスカラー】 Y80%+K15% 【特色の場合】 DIC-C167	10Y8.5/8 (E29-85P) 【プロセスカラー】 Y100% 【特色の場合】 DIC-571
5B4/4 (E65-40H) 【プロセスカラー】 C90%+M60%+Y50% 【特色の場合】 DIC-N885	5G6/6 (E45-60L) 【プロセスカラー】 C70%+M25%+Y60% 【特色の場合】 DIC-2348	10BG6/4 (E59-60H) 【プロセスカラー】 C50%+M20%+Y50% 【特色の場合】 DIC-2319	10Y7/10 (E29-70T) 【プロセスカラー】 C10%+Y90%+K15% DIC-N830
10R2/1 (E09-20B) 【プロセスカラー】 K100%	10BG7/6 (E59-70L) 【プロセスカラー】 C55%+Y20% 【特色の場合】 DIC-2148	10B8/4 (E69-80H) 【プロセスカラー】 C40% 【特色の場合】 DIC-2181	10B6/6 (E69-60L) 【プロセスカラー】 C70%+M25%+Y10% 【特色の場合】 DIC-N886
	5P4/6 (E85-40L) 【プロセスカラー】 C70%+M70%+Y30% 【特色の場合】 DIC-2427	7.5PB5/6 (E77-50L) 【プロセスカラー】 C75%+M60% 【特色の場合】 DIC-C258	7.5R8/4 (E07-80H) 【プロセスカラー】 M35%+Y25% 【特色の場合】 DIC-468

※注：色中の数値はマンセル値で、比較的近い色彩のものを掲出しています。
()内の記号は(社)日本塗料工業会が発行する塗料用標準色の色票番号です。

図 3-44 キセラ川西 CI カラー

②1 広告物の掲出について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定量基準	21 屋上広告、自家用でない建植広告・野立広告、および電光表示広告物は掲出しない。			

【解説】

- ・屋上広告は、眺望景観を阻害する可能性があることから、掲出を避けるものです。
- ・自家用（自己の店舗等の建築物などに設置してあるもの、また店舗等の敷地内に設置してある広告物）でない建植広告・野立広告（貸し看板等）は、当地区での必要性も低く、地区の景観形成上掲出しない方が望ましいことから、掲出を避けるものです。
- ・電光表示広告は、夜間景観等を阻害する可能性があることから掲出を避けるものです。近年ではデジタルサイネージなど、デジタル技術により多様な表現が可能となった広告物も出現しています。周辺の景観への悪影響も懸念されることから、使用しないようにしましょう。



図 3-45 広告物のイメージ

② 建築物との一体化・集合化等について

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	22-1 地色を反転させるなどし、建築物と一体的な意匠とする。	—		
	22-2 交差点部に設置位置をまとめ、大きさを揃える、もしくは集合化する。			

【解説】

- ・屋外広告物は、施設やテナントを示す上で必要なものですが、大きく目立たせるがゆえに良好な景観形成を阻害することもあります。
- ・建築物とあわせた計画とし、建築物と一体的な意匠となるように配慮しましょう。
- ・屋外広告物を導入する際に大きさや設置位置を揃える、建築物と一体的な意匠とする、集合化するなどの配慮を採り入れ、全体としてすっきりとした景観となるよう、配慮しましょう。



壁面広告をすっきりと統一させて配置した例（大阪市）



壁面広告をすっきりと統一させて配置した例（伊丹市）



緑化スペースの中に控えめな設置にとどめた例（豊中市）



広告物が目立たない例（豊中市）



ピクトグラムを用いシンプルなデザインとした例（東京都墨田区）

図 3-46 広告物のイメージ

⑳ 屋外広告物の照明の周辺景観への配慮

	A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
定性基準	23 屋外広告物の照明は、漏れ光に対する配慮や適正な照度・輝度の設定、発光方式の選択、人工光使用総量の削減のための工夫により、周辺の景観への悪影響を避ける。			

【解説】

- ・屋外広告物の照明については、漏れ光に対する配慮として、照度、輝度を与える範囲の適正な設定、適切な発光方式の選択（点滅灯を避けるなど）、人工光使用総量の削減のための細かい工夫の導入などを行い、できるだけ周辺の景観への悪影響を避け、地区全体として調和した景観となるように努めましょう。

(7) モニタリング(既存建築物・入居後)

㉑ 植栽の維持管理について

A：豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区	B：せせらぎ遊歩道ゲート地区	C：火打滝山線・小花滝山線沿道地区	D：A～C以外の地区
24 植栽を良好な状態に保つための維持・管理を行う。			

【解説】

- ・植栽は計画時から時間をかけて育成するものであり、良好な状態を保ち、うるおいのあるまちなみ景観を形成するために、継続的な維持・管理を求めるものです。
- ・なお、敷地面積が1,000㎡以上の建築物の敷地（「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」における緑地の誘導基準の対象）においては、植栽の維持・管理の状況を報告することとします。

第4章. 持続可能なまちづくりの推進のために

1. まちづくりの進捗状況の把握

(1) 評価を行う時期・方法

まちづくりの進捗状況を把握し、低炭素まちづくり計画、まちづくり指針の具体化をより一層進めるため、年に1回、川西中央北エコまち協議会に情報を集約し、進捗状況の評価を行い、まちづくりを進めます。

なお、情報の集約等は川西市およびPFI事業者を中心に、各主体へ働きかけを行います。

(2) モニタリング項目

モニタリング項目および把握方法およびその頻度を示します。

表 4-2 低炭素まちづくり分野のモニタリング項目

モニタリング項目 (関連する運用基準番号)	対象区分			頻度	把握方法
	指定建築物	一般建築物	倉庫		
① 認定低炭素建築物数 (7) ※長期優良住宅認定件数についてもあわせて把握を行う。	●	●	●	毎年	・市 (完了時確認の際)による把握
② CASBEE 評価制度の活用数およびその評価状況 (6)	●	●	●	毎年	
③ 建物全体のエネルギー別消費量 (全体または主要な用途別) (12、13)	●	—	—	毎年	・建築主が市に報告
④ エネルギー情報開示における同意 (11)	●	●	●	毎年	・建築主が市に報告
⑤ ゾーン毎のエネルギー別消費量	—	—	—	毎年	・②を受けてエネルギー事業者が市に報告
⑥ ゾーン毎の部門別排出量	—	—	—	毎年	・PFI 事業者による算出
⑦ 日常の中で省エネ行動の取り組み状況	●	●	●	毎年	・建築主が市に報告
⑧ 機器の更新状況 (17)	●	●	●	毎年	
⑨ 環境、エネルギー、防災に関する学習機会の実施状況 (14)	●	—	—	毎年	
⑩ 表彰制度の応募状況 (18)	●	—	—	毎年	・応募時に市に報告
⑪ 共用駐車場としての運用状況 (共用駐車場設置施設のみ対象) (8)	●	—	—	毎年	・建築主が市に報告
⑫ 公共交通利用促進状況 (15)	●	—	—	毎年	

表 4-3 緑・景観分野のモニタリング項目

モニタリング項目 (関連する運用基準番号)	地区の区分				頻度	把握方法
	A：豊川 橋山手 線・せせ らぎ遊歩 道沿道地 区	B：せせ らぎ遊歩 道ゲート 地区	C：火打 滝山線・ 小花滝山 線沿道地 区	D：A～ C以外の 地区		
⑬ 緑の維持・管理の状 況（実態の緑視率が 計画値に近づくよう に）（15～18、24）	● ・間口緑視率（%） 30%以上 ・壁面位置の後退を 行った敷地の 50%以上の緑化		● ・間口緑視率（%） 20%以上		毎年	・各事業者（敷地面積 敷地面積 1,000 m ² 以上の事業者）が市 に報告
⑭ 屋外広告物の状況 （19～23）	●	●	●	●	毎年	・PFI 事業者が状況を 市に報告
⑮ キセラ川西のロゴマ ーク利用状況（20）	●	●	●	●	随時	・利用時に市に報告 （別途運用方策検 討予定）

(3) モニタリングによる把握情報の活用

モニタリングで把握した事項については、川西中央北エコまち協議会に報告を行い、今後のまちづくりに向けた助言および意見交換を行うとともに、その内容を事業者にフィードバックすることとします。

また、市は積極的により良いまちづくりを推進するため、関係機関との調整等を積極的に行います。

(4) 結果の公表

進捗状況および評価結果については、広報紙や市のHP等で年1回行います。

2. 低炭素まちづくりに向けて

本運用基準は、社会情勢や各種技術の進捗、まちづくりの進捗状況等に応じて、川西市における低炭素まちづくりのモデルとなり、地区の魅力・価値を高めるためよりよいルールとなるよう、適時更新を行うこととします。

関連資料 1 手続条例に基づく事前協議手続きについて

(1) 事前協議時における手続き

条例に基づく事前協議については、下記による提出書類をもとに運用基準一覧表（第3章2参照）の配慮する事項について市と協議を行います。

工事着工前の段階では、機器の仕様や樹種など詳細までが決定していないことが多いため、決定していない事項については設計段階での仕様を示すことで、協議を行います。

以上の協議が完了したのち、土地区画整理法（以下、法）第76条に基づく許可申請手続きを進めることとなります。

表 4-4 事前協議時の必要図書

・事前協議書（様式）
・付近見取図
・仮換地図
・配置図
・各階平面図
・床面積求積図
・2面以上の立面図および断面図
・低炭素化及び景観・色彩に関する運用基準の計画を記載した調書
・委任状
・その他説明に必要な書類（採用を検討している機器のパフレット、CASBEE 評価結果表示シートなど）

(2) 工事完了時における手続き

事業者は、工事が完了したとき、法第76条許可による完了届に添えて、事前協議の内容に沿って実施された内容が確認できる書類を提出します。

市は、提出された書類をもとに実際に行われた取組について審査をし、ラベリングの確定及び運用基準に従ったモニタリングを行います。

表 4-5 完了時の必要図書

・低炭素化及び景観・色彩に関する運用基準に関する実施内容調書
・その他説明に必要な書類

関連資料 2 手続条例（条例文）

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業に関する建築行為等の手続条例

平成25年12月24日

条例第26号

（目的）

第1条 この条例は、阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）の区域内において建築行為等を行う場合の手続を定めることにより、中央北地区まちづくり指針及び川西市中央北地区低炭素まちづくり計画（以下「指針等」という。）に基づいた良好な都市環境の保全及び形成を図り、秩序ある調和のとれたまちづくりに資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築行為等 土地区画整理事業の区域内において、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第76条第1項の規定により許可が必要な行為をいう。
- (2) 事業者 建築行為等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

（市の責務）

第3条 市は、第1条に規定する目的を達成するため、建築行為等が施行される場合において適切な指導及び調整を行い、この条例の適正かつ円滑な運用が図れるよう必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（事業者の責務）

第4条 事業者は、建築行為等を施行するに当たり、この条例の定めるところにより市と協議等を行い、当該協議等の内容を確実に履行するとともに、指針等に基づき施行し、良好な近隣関係が形成できるよう配慮しなければならない。

（事前届出）

第5条 土地区画整理事業の区域内において建築物の建築及び工作物の設置を伴わない行為を実施しようとする事業者は、法第76条第1項に係る許可の必要性を判断するために、市長に対して書面により事前に届け出なければならない。

（事前協議）

第6条 次に掲げる建築行為等を実施しようとする事業者は、法第76条第1項の許可を申請する前に、市長に対して書面により事前協議を届け出なければならない。

- (1) 建築行為等のうち建築物の建築及び工作物の設置を伴う行為を実施しようとする事業者
- (2) 前条に該当する者のうち、市長が必要と認めた事業者

（事前協議内容の変更）

第7条 事業者は、前条に係る事前協議が開始された時から建築行為等の施行が完了するまでの間に、事前協議内容に変更が生じるときは、書面によりその旨を届け出なければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

- 2 事業者は、前項に係る変更が受理されるまでは、当該変更部分に係る工事を停止しなければならない。

（建築行為等の廃止）

第8条 事業者は、第6条の事前協議が受理された後、当該建築行為等を廃止する場合は速やかに市長に書面にて届け出なければならない。

（委任）

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。



まちの愛称

地区の愛称を「キセラ川西」としています。
輝きや希望を表す「キ」、まちを象徴するせせらぎの「セ」、
都(洛)を創造させる「ラ」を合わせ、韻の響きが良く、口ずさみ
やすいオリジナリティーのあるものとして、市民公募により
決定いたしました。

問い合わせ先

川西市 中央北整備部 中央北推進室 地区整備課

TEL:072-740-1207

FAX:072-740-1330

H P : <https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/>