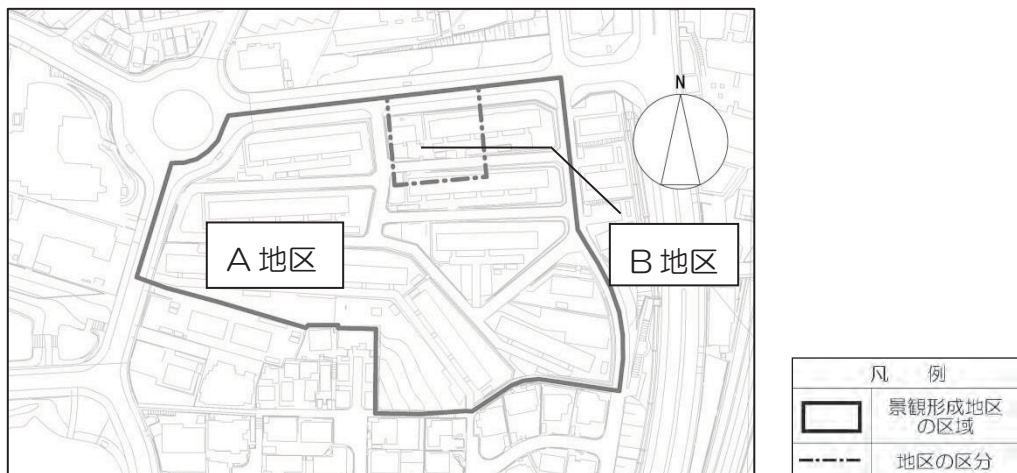


(26) 複合住宅地区(津雲台5丁目(1))

ア.位置・・・吹田市津雲台5丁目地内

イ.区 域・・・下図のとおり



ウ.面 積・・・約2.7ha

エ.経 過・・・令和2年4月1日指定、告示し、同日施行

オ.基本目標・・・1.みどり豊かで落ち着いたある住宅地景観をつくり、はぐくむ。
2.地域にとけこむ新しいまちなみをつくる。
3.活気や表情のある景観をはぐくむ。
4.北大阪を代表するみどり豊かで文化的な景観をまもり、はぐくむ。

カ.基本方針・・・1.ゆとりの空間を確保し、みどり豊かで潤いのある住宅地景観をつくり、はぐくむ。
2.地域の緑地・公園の緑豊かな景観をまもり、はぐくむ。
3.地域のみどり豊かで親しみやすい道路景観をはぐくむ。
4.地域のみどりに調和する洗練された施設景観をはぐくむ。

キ.基 準・・・別表1・別表2の景観誘導基準を満たした上で、以下の基準とする。ただし、一部基準を除く。

(ア) A地区

a.建築物

1.全体計画・配置等	(1) 良好な景観の形成及び周辺景観と調和を図り、全体的にまとまりのある計画とする。 (2) 周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とする。 (3) 道路に面する部分は開放的な空間とし、快適な空間づくりとなる計画とする。 (4) 交流が図れる潤いある開放的な空間を設ける。 (5) 既存の斜面緑地や樹木を活かした緑化計画とする。 (6) 敷地内の歩行者通路には連続性のある花や緑を設け、四季を演出する。 (7) 敷地内の広場や遊園、プレイロットなどは、開放的な空間となるよう工夫する。 (8) 敷地内の歩行者通路や階段等に照明灯を設置する場合は、デザインや配置などを工夫し、夜間景観に配慮する。 (9) 敷地内のサインは、デザインを統一するなど、景観に配慮したものとする。 (10) 中遠景及び交差点からの見え方に配慮した全体計画とする。
------------	---

2.屋根の形態意匠及び素材	<p>(1) 周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とする。</p> <p>(2) 勾配屋根とする場合は、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色彩とする。</p> <p>(3) 光沢をおさえた素材を使用する。</p>												
3.形態意匠及び素材	<p>(1) 周辺景観と調和した意匠とする。</p> <p>(2) 圧迫感や単調感を和らげるため大壁面は、開口部、バルコニー、外壁面の分節化等を工夫し変化を持たせる。</p> <p>(3) バルコニーは、洗濯物・室外機等が外部から見えにくいよう工夫する。</p> <p>(4) 外壁のアクセントカラー以外の色彩は、九十九坂及び周辺の植栽等と調和し落ち着いたまちなみを形成する色、配色とし、以下の表の範囲内の色彩とする。ただし自然素材は除く。</p> <table border="1" data-bbox="491 622 1385 878"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無彩色</td> <td>5.0以上 8.5以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)</td> <td>5.0以上 8.5以下</td> <td>4.0以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>5.0以上 7.0以下</td> <td>2.0以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(5) 外壁の色彩を2色以上使用する場合は、隣接する色の明度差は2以内とする。ただし、アクセントカラーを除く。</p> <p>(6) 質感、素材感のある素材とする。</p>	色相	明度	彩度	無彩色	5.0以上 8.5以下	—	R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)	5.0以上 8.5以下	4.0以下	その他の色相	5.0以上 7.0以下	2.0以下
色相	明度	彩度											
無彩色	5.0以上 8.5以下	—											
R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)	5.0以上 8.5以下	4.0以下											
その他の色相	5.0以上 7.0以下	2.0以下											
4.敷地	<p>(1) 開放的な空間となるよう工夫し、擁壁等を設ける場合には、擁壁前面にできる限り植栽空間を設ける。</p> <p>(2) 道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられるよう植栽を積極的に配置する。</p> <p>(3) 緑の連続性、量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとする。</p> <p>(4) かき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣とする。やむを得ずフェンス等を設ける場合は、色は黒又は茶系を基本とし緑を活かす。</p> <p>(5) 道路際の照明灯等の配置などを工夫し、景観に配慮したものとする。</p>												
5.駐車場・駐輪場	<p>(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。</p> <p>(2) 道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をする。</p> <p>(3) 照明灯のデザインなどを工夫し、夜間景観に配慮する。</p>												
6.ごみ置場・付帯施設等	<p>(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。</p> <p>(2) 植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮する。</p> <p>(3) 設備類は見えにくい位置に配置する、デザインの要素として扱うなどの考慮をする。</p>												
7.植栽	<p>(1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。</p> <p>(2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。</p> <p>(3) 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地のみどりとのつながりにも配慮する。</p> <p>(4) 植栽部分に照明灯を設置する場合は、デザインなどを工夫し、夜間景観に配慮する。</p>												

b.工作物

1.擁壁	(1) 周辺環境に調和した、仕上げ及び高さに対する見え方について工夫する。 (2) 道路際に擁壁を設置する場合は、植栽空間の確保や垂直緑化等により圧迫感を低減するよう配慮する。
2.広告塔（サインポール）	周辺環境に調和した、仕上げ及び高さに対する工夫をする。

c.開発行為

1.緑化	(1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。
2.造成計画	(1) 地形の特性を活かし、周辺との調和に配慮した造成計画とする。 (2) 歩行者動線を意識した出入口の配置とし、敷地の連続性や路面素材について考慮する。

d. 屋外広告物

(1) 自家用のみとする。 (2) 壁面広告物及び地上設置型広告物のみとし、屋上広告物、突出広告物、立看板、窓面広告物、広告旗等の掲出は行わない。 (3) 周辺環境や建築物と調和し、統一したデザインとし、地色は低彩度のものを使用する。 (4) 壁面広告物について、設置する高さは地盤面から10m以下とする。 (5) ただし、期間を定め表示するもので、まちなみに配慮し、協議したものはこの限りでない。

(イ) B地区

a.建築物

<p>1.全体計画・配置等</p>	<p>(1) 良好な景観の形成及び周辺景観と調和を図り、全体的にまとまりのある計画とする。</p> <p>(2) 周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とする。</p> <p>(3) 道路に面する部分は開放的な空間とし、快適な空間づくりとなる計画とする。</p> <p>(4) 交流が図れる潤いある開放的な空間を設ける。</p> <p>(5) 既存の斜面緑地や樹木を活かした緑化計画とする。</p> <p>(6) 敷地内の歩行者通路には連続性のある花や緑を設け、四季を演出する。</p> <p>(7) 敷地内の広場や遊園、プレイロットなどは、開放的な空間となるよう工夫する。</p> <p>(8) 敷地内の歩行者通路や階段等に照明灯を設置する場合は、デザインや配置などを工夫し、夜間景観に配慮する。</p> <p>(9) 敷地内のサインは、デザインを統一するなど、景観に配慮したものとする。</p> <p>(10) 中遠景からの見え方に配慮した全体計画とする。</p>						
<p>2.屋根の形態意匠及び素材</p>	<p>(1) 周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とする。</p> <p>(2) 勾配屋根とする場合は、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色彩とする。</p> <p>(3) 光沢をおさえた素材を使用する。</p>						
<p>3.形態意匠及び素材</p>	<p>(1) 周辺景観と調和した意匠とする。</p> <p>(2) 圧迫感や単調感を和らげるため大壁面は、開口部、バルコニー、外壁面の分節化等を工夫し変化を持たせる。</p> <p>(3) 外壁のアクセントカラー以外の色彩は、九十九坂及び周辺の植栽等と調和し落ち着いた中にも賑わいのあるまちなみを形成する色、配色とし、下記の表の通りとする。</p> <table border="1" data-bbox="491 1160 1386 1451"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 1160 930 1196">建築物規模</th> <th data-bbox="935 1160 1386 1196">色彩</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 1202 930 1301">建築物の高さが10mを超える、または、建築面積が300㎡を超える規模</td> <td data-bbox="935 1202 1386 1301">Y,YR, R 以外の色相については、明度5.0以上7.0以下とし、彩度2以下とする。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1308 930 1451">上記以外の建築物</td> <td data-bbox="935 1308 1386 1451">別表2によらず、明度は4.0以上8.5以下とし、有彩色については彩度3未満とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 外壁の色彩を2色以上使用する場合は、隣接する色の明度差は2以内とする。ただし、アクセントカラーを除く。</p> <p>(5) 質感、素材感のある素材とする。</p>	建築物規模	色彩	建築物の高さが10mを超える、または、建築面積が300㎡を超える規模	Y,YR, R 以外の色相については、明度5.0以上7.0以下とし、彩度2以下とする。	上記以外の建築物	別表2によらず、明度は4.0以上8.5以下とし、有彩色については彩度3未満とする。
建築物規模	色彩						
建築物の高さが10mを超える、または、建築面積が300㎡を超える規模	Y,YR, R 以外の色相については、明度5.0以上7.0以下とし、彩度2以下とする。						
上記以外の建築物	別表2によらず、明度は4.0以上8.5以下とし、有彩色については彩度3未満とする。						
<p>4.敷際</p>	<p>(1) 開放的な空間となるよう工夫し、擁壁等を設ける場合には、擁壁前面にできる限り植栽空間を設ける。</p> <p>(2) 道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられるよう植栽を積極的に配置する。</p> <p>(3) 緑の連続性、量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとする。</p> <p>(4) かき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣とする。やむを得ずフェンス等を設ける場合は、色は黒又は茶系を基本とし緑を活かす。</p> <p>(5) 道路際の照明灯等の配置などを工夫し、景観に配慮したものとする。</p>						
<p>5.駐車場・駐輪場</p>	<p>(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。</p> <p>(2) 道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をする。</p> <p>(3) 照明灯のデザインなどを工夫し、夜間景観に配慮する。</p>						

6.ごみ置場・付帯施設等	(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。 (2) 植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮する。 (3) 設備類は見えにくい位置に配置する、デザインの要素として扱うなどの考慮をする。
7.植栽	(1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。 (3) 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地のみどりとのつながりにも配慮する。 (4) 植栽部分に照明灯を設置する場合は、デザインなどを工夫し、夜間景観に配慮する。 (5) 緑の保全、維持管理に努める。

b.工作物

1.擁壁	(1) 周辺環境に調和した、仕上げ及び高さに対する見え方について工夫する。 (2) 道路際に擁壁を設置する場合は、植栽空間の確保や垂直緑化等により圧迫感を低減するよう配慮する。
2.広告塔（サインポール）	周辺環境に調和した、仕上げ及び高さに対する工夫をする。

c.開発行為

1.緑化	(1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。
2.造成計画	(1) 地形の特性を活かし、周辺との調和に配慮した造成計画とする。 (2) 歩行者動線を意識した出入り口の配置とし、敷地の連続性や路面素材について考慮する。

d.屋外広告物

(1) 広告物は、壁面広告物、地上設置型広告物のみとし、屋上広告物、突出広告物、立看板、窓面広告物、広告旗等（バナーを除く。）の掲出は行わない。
(2) 壁面広告物については次の内容とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・建物及び他の広告物と一体感・統一感を持たせたデザイン、素材とする。 ・色彩については低彩度とする。 ・設置する高さは地盤面から10m以下とする。
(3) 地上設置型広告物（広告塔に限る）については次の内容とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・九十九坂の景観に配慮し道路から3m以上控えて設置する。 ・建物と一体感をもたせたデザインとし、色彩については低彩度とする。 ・高さについては5m以下とし、敷地内1か所のみとする。
(4) 地上設置型広告物（広告塔を除く）については次の内容とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・集合化に努める。 ・建物と一体感をもたせたデザインとし、地色は低彩度とする。 ・高さについては、必要最小限のものとする。
(5) 照明装置を使用する場合は、周辺環境に十分配慮する。
(6) ただし、期間を定め表示するもので、まちなみに配慮し、協議したものはこの限りでない。