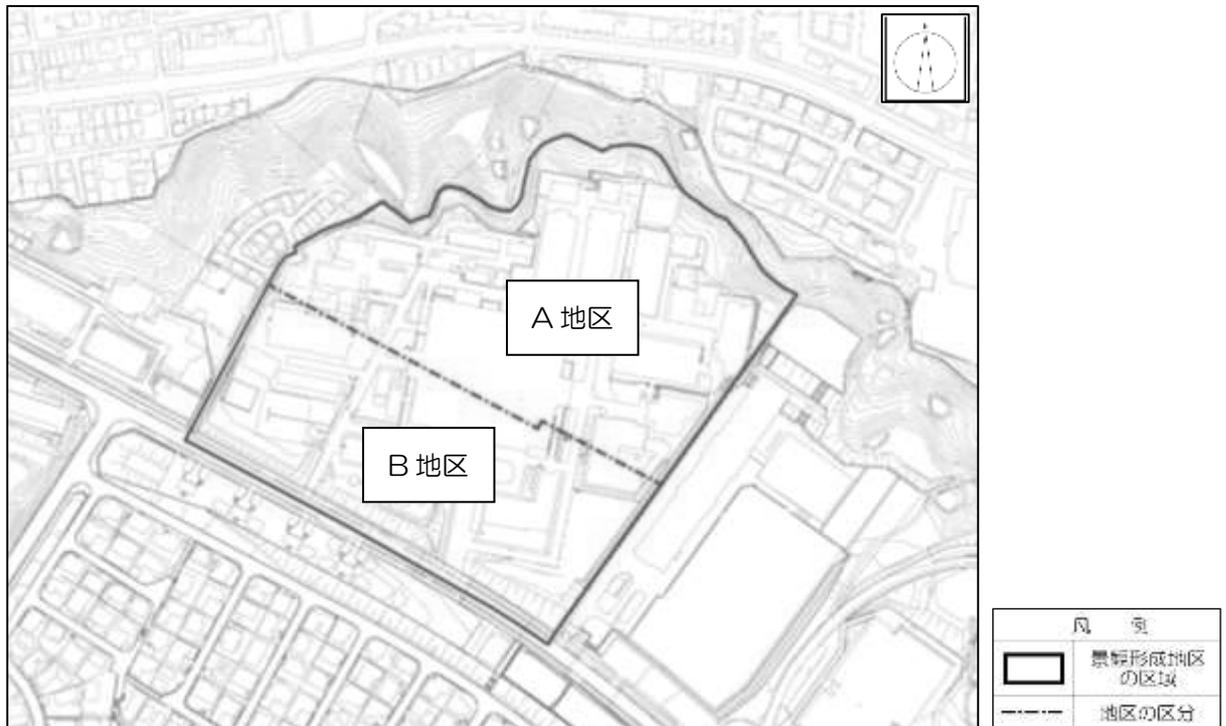


(32) 複合住宅地区(藤白台5丁目(1))

ア.位置・・・吹田市藤白台5丁目地内  
イ.区域・・・下図のとおり



ウ.面積・・・約 7.0ha

エ.経過・・・令和 4 年 3 月 3 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。

(ア) A 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>(9) 敷地内に照明灯を設置する場合は、周辺の住環境に十分配慮する。また、照明灯の色温度や配置、配光などを工夫し、夜間景観を演出する。</p> <p>(10) 千里けやき通り（府道箕面摂津線）からの見え方について、地形や緑の特徴を踏まえ十分配慮する。</p> <p>(11) 千里緑地の緑と調和した計画とする。</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="529 1294 1366 1536"> <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 以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>YR(黄赤)・Y(黄)</td> <td>5.0 以下</td> <td>6.0 以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>3.0 以下</td> <td>3.0 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 光沢をおさえた素材を使用する。</p>	色 相	明 度	彩 度	無彩色	5.0 以下	—	YR(黄赤)・Y(黄)	5.0 以下	6.0 以下	その他の色相	3.0 以下	3.0 以下
色 相	明 度	彩 度											
無彩色	5.0 以下	—											
YR(黄赤)・Y(黄)	5.0 以下	6.0 以下											
その他の色相	3.0 以下	3.0 以下											
<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。また、千里けやき通り（府道箕面摂津線）から千里緑地への眺望に配慮し、分棟とするなどの工夫をする。</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。また手すり（ガラス、手すり子等）については、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色、配色とする。</p>												

	<p>(4) 外壁のアクセントカラー以外の色彩は、周辺景観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="529 324 1391 965"> <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) (5未満)</td> <td>5.0 以上 7.0 以下</td> <td>1.0 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">R (赤) (5~10)</td> <td>6.0 以上 7.0 以下</td> <td>1.0 以下</td> </tr> <tr> <td>5.0 以上 6.0 未満</td> <td>5.0 未満</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">YR (黄赤) Y (黄) (5未満)</td> <td>6.0 以上 8.5 以下</td> <td>3.0 未満</td> </tr> <tr> <td>5.0 以上 6.0 未満</td> <td>5.0 未満</td> </tr> <tr> <td>Y (黄) (5~10)</td> <td>5.0 以上 8.5 以下</td> <td>3.0 未満</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>5.0 以上 7.0 以下</td> <td>1.0 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以内を基本とする。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) (5未満)	5.0 以上 7.0 以下	1.0 以下	R (赤) (5~10)	6.0 以上 7.0 以下	1.0 以下	5.0 以上 6.0 未満	5.0 未満	YR (黄赤) Y (黄) (5未満)	6.0 以上 8.5 以下	3.0 未満	5.0 以上 6.0 未満	5.0 未満	Y (黄) (5~10)	5.0 以上 8.5 以下	3.0 未満	その他の色相	5.0 以上 7.0 以下	1.0 以下
色 相	明 度	彩 度																								
無彩色	5.0 以上 8.5 以下	—																								
R (赤) (5未満)	5.0 以上 7.0 以下	1.0 以下																								
R (赤) (5~10)	6.0 以上 7.0 以下	1.0 以下																								
	5.0 以上 6.0 未満	5.0 未満																								
YR (黄赤) Y (黄) (5未満)	6.0 以上 8.5 以下	3.0 未満																								
	5.0 以上 6.0 未満	5.0 未満																								
Y (黄) (5~10)	5.0 以上 8.5 以下	3.0 未満																								
その他の色相	5.0 以上 7.0 以下	1.0 以下																								
4.敷際	<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) 隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から控えて設置する。</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よう配慮する。</p> <p>(3) 道路から見える駐車場の駐車区画の舗装仕上げ等は、質感のある素材を使用するなど、工夫する。</p> <p>(4) 機械式駐車場（立体駐車場）を設置する場合は、植栽やルーバー等により隠すなど、公共空間（道路等）からの見え方に配慮する。</p>																									

6.ごみ置場・付帯施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(4) 太陽光パネルを設置する場合は、設置方法など周辺の景観に配慮する。</li> </ul>
7.植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地の緑とのつながりにも配慮する。</li> <li>(4) 千里緑地の緑との連続性に配慮する。</li> </ul>

#### b.工作物

1.擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 周辺の景観と調和するよう、仕上げ及び高さに対する工夫を行う。</li> <li>(2) 道路に面する擁壁は、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。</li> </ul>
2.広告塔（サインポール）等	<p>高さが4mを超える広告塔等は、千里けやき通り（府道箕面摂津線）及び千里緑地の景観に配慮し設置しない。</p>

#### c.開発行為

1.緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul>
2.造成計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul>

#### d.屋外広告物

<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 自家用のみとする。</li> <li>(2) 壁面広告物、地上設置型広告物のみとする。</li> <li>(3) 一敷地当たりの表示面積の合計は10㎡以下とする。</li> <li>(4) 壁面広告物の上端の地盤面からの高さは10メートル以下とする。ただし、施設名称等を箱文字、切文字その他これに類するもので表示する広告物にあっては、この限りでない。</li> <li>(5) 地上設置型広告物の高さは4m以下とする。</li> </ul>
---

(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、道路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) 潤いのある空間の創出を図る。</p> <p>(5) 生垣や並木、屋根などの連続性に配慮する。</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>(9) 敷地内に照明灯を設置する場合は、周辺の住環境に十分配慮する。また、照明灯の色温度や配置、配光などを工夫し、夜間景観を演出する。</p> <p>(10) 千里けやき通り（府道箕面摂津線）からの見え方について、地形や緑の特徴を踏まえ十分配慮する。</p> <p>(11) 千里緑地の緑と調和した計画とする。</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) 建築面積が300㎡以下の場合、屋根の形態は勾配屋根を基本とし、周辺の景観に配慮した形状とする。</p> <p>(3) 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="529 1384 1366 1626"> <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 以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>YR(黄赤)・Y(黄)</td> <td>5.0 以下</td> <td>6.0 以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>3.0 以下</td> <td>3.0 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 光沢のない素材を使用する。</p>	色 相	明 度	彩 度	無彩色	5.0 以下	—	YR(黄赤)・Y(黄)	5.0 以下	6.0 以下	その他の色相	3.0 以下	3.0 以下
色 相	明 度	彩 度											
無彩色	5.0 以下	—											
YR(黄赤)・Y(黄)	5.0 以下	6.0 以下											
その他の色相	3.0 以下	3.0 以下											
<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) 周囲の建物と外壁線を乱さないものとする。</p> <p>(3) 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>(4) 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。また手すり（ガラス、手すり子等）については、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色、配色とする。</p>												

	<p>(5) 色彩は周辺景観と調和し落ち着いたまちなみを形成する色、配色とする。</p> <p>(6) 建築面積が300㎡を超える場合、外壁のアクセントカラー以外の色彩は、周辺景観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="529 468 1390 1108"> <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)(5未満)</td> <td>5.0以上7.0以下</td> <td>1.0以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">R(赤)(5~10)</td> <td>6.0以上7.0以下</td> <td>1.0以下</td> </tr> <tr> <td>5.0以上6.0未満</td> <td>5.0未満</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">YR(黄赤) Y(黄)(5未満)</td> <td>6.0以上8.5以下</td> <td>3.0未満</td> </tr> <tr> <td>5.0以上6.0未満</td> <td>5.0未満</td> </tr> <tr> <td>Y(黄)(5~10)</td> <td>5.0以上8.5以下</td> <td>3.0未満</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>5.0以上7.0以下</td> <td>1.0以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(7) 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以内を基本とする。ただし、アクセントカラーを除く。</p> <p>(8) 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)(5未満)	5.0以上7.0以下	1.0以下	R(赤)(5~10)	6.0以上7.0以下	1.0以下	5.0以上6.0未満	5.0未満	YR(黄赤) Y(黄)(5未満)	6.0以上8.5以下	3.0未満	5.0以上6.0未満	5.0未満	Y(黄)(5~10)	5.0以上8.5以下	3.0未満	その他の色相	5.0以上7.0以下	1.0以下
色相	明度	彩度																								
無彩色	5.0以上8.5以下	—																								
R(赤)(5未満)	5.0以上7.0以下	1.0以下																								
R(赤)(5~10)	6.0以上7.0以下	1.0以下																								
	5.0以上6.0未満	5.0未満																								
YR(黄赤) Y(黄)(5未満)	6.0以上8.5以下	3.0未満																								
	5.0以上6.0未満	5.0未満																								
Y(黄)(5~10)	5.0以上8.5以下	3.0未満																								
その他の色相	5.0以上7.0以下	1.0以下																								
4.敷際	<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、地表面の仕上げはできる限り自然素材を使用し、花や緑による演出をはかる。</p> <p>(3) 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、透視可能な構造で、できる限り高さの低いものとする。高さの限度は転落防止目的等の場合を除き、1.2m までとする。フェンス等の色は緑を活かす黒又は茶系を基本とする。</p> <p>(4) 隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から控えて設置する。</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) 駐車場は平面駐車を基本とし、駐車区画の舗装仕上げ等は、質感のある素材を使用するなど、工夫する。</p> <p>(3) 千里けやき通り（府道箕面摂津線）からの見え方に配慮し、植栽等により直接見えにくいよう工夫する。</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、もしくは植栽等により公共空間（道路等）から直接見えにくいよう配慮する。</p> <p>(2) 太陽光パネルを設置する場合は、建築物と一体的なデザインとし、周辺の景観に配慮する。</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、隣接地の緑とのつながりにも配慮する。</p> <p>(4) シンボルツリーを配置する等、植栽にめりはりをつける。</p> <p>(5) 千里けやき通り（府道箕面摂津線）の緑との連続性に配慮する。</p>

#### b.工作物

1.擁壁	<p>(1) 周辺の景観と調和するよう、仕上げ及び高さに対する工夫を行う。</p> <p>(2) 千里けやき通り（府道箕面摂津線）からの見え方について、形態意匠の連続性に十分配慮する。</p> <p>(3) 道路に面する擁壁は、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。</p>
2.広告塔（サインポール）等	<p>高さが4mを超える広告塔等は、千里けやき通り（府道箕面摂津線）及び千里緑地の景観に配慮し設置しない。</p>

#### c.開発行為

1.緑化	<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>
2.造成計画	<p>(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。</p> <p>(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。</p>

#### d.屋外広告物

<p>(1) B地区内の事業又は営業を内容とする広告物又は掲示物件のみとする。</p> <p>(2) 壁面広告物、地上設置型広告物のみとする。</p> <p>(3) 周辺景観や建築物と調和し、地区全体で統一感のあるデザインとする。</p> <p>(4) 広告物の色彩は、周辺景観に配慮した色彩計画とする。</p> <p>(5) 千里けやき通り（府道箕面摂津線）上に突出して表示・設置することはできない。</p> <p>(6) 照明装置を使用する場合は、周辺の住環境に十分配慮する。</p>
--

(7) 建築面積が300㎡以下の場合、次の内容とする。

- 一敷地当たりの表示面積の合計は5㎡以下とする。
- 上端の地盤面からの高さは4m以下とする。

(8) 建築面積が600㎡を超える場合は、次の内容とする。

- 一敷地当たりの表示面積の合計は10㎡以下とする。
- 壁面広告物の上端の地盤面からの高さは10メートル以下とする。ただし、施設名称等を箱文字、切文字その他これに類するもので表示する広告物にあっては、この限りでない。
- 地上設置型広告物の高さは4m以下とする。

(9) 上記(7)、(8)以外（建築面積が300㎡を超えかつ600㎡以下）の場合は、①及び②の内容とする。ただし、住宅の用途に供する建築物は、上記(8)による。

① 壁面広告物については次の内容とする。

- 集合化に努めること。
- 一敷地当たりの表示面積の合計は、下記の表の区分とする。

建築物による区分	壁面広告物の表示面積の合計
平屋建ての建築物	15㎡以下
2階建て以上の建築物	25㎡以下

• 設置する高さは地盤面から10m以下とする。ただし、施設名称等を箱文字、切文字その他これに類するもので表示する広告物にあっては、この限りでない。

- 取付壁面からはみ出さないこと。
- 広告幕の掲出は行わないこと。

② 地上設置型広告物については次の内容とする。

- 一敷地当たりの表示面積の合計は、管理用広告物を含めて30㎡以下とする。
- 一基当たりの表示面積は10㎡以下とする。ただしB地区の他敷地店舗等の広告物を集合化したものについては、一基当たりの表示面積を15㎡以下とする。
- 高さは4m以下とする。

(10) 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。