

緑豊かな地域環境の形成に関する 条例における整備計画

平成11年 3月19日兵庫県告示第 476号
改正 平成18年10月31日兵庫県告示第1134号

整備計画概要

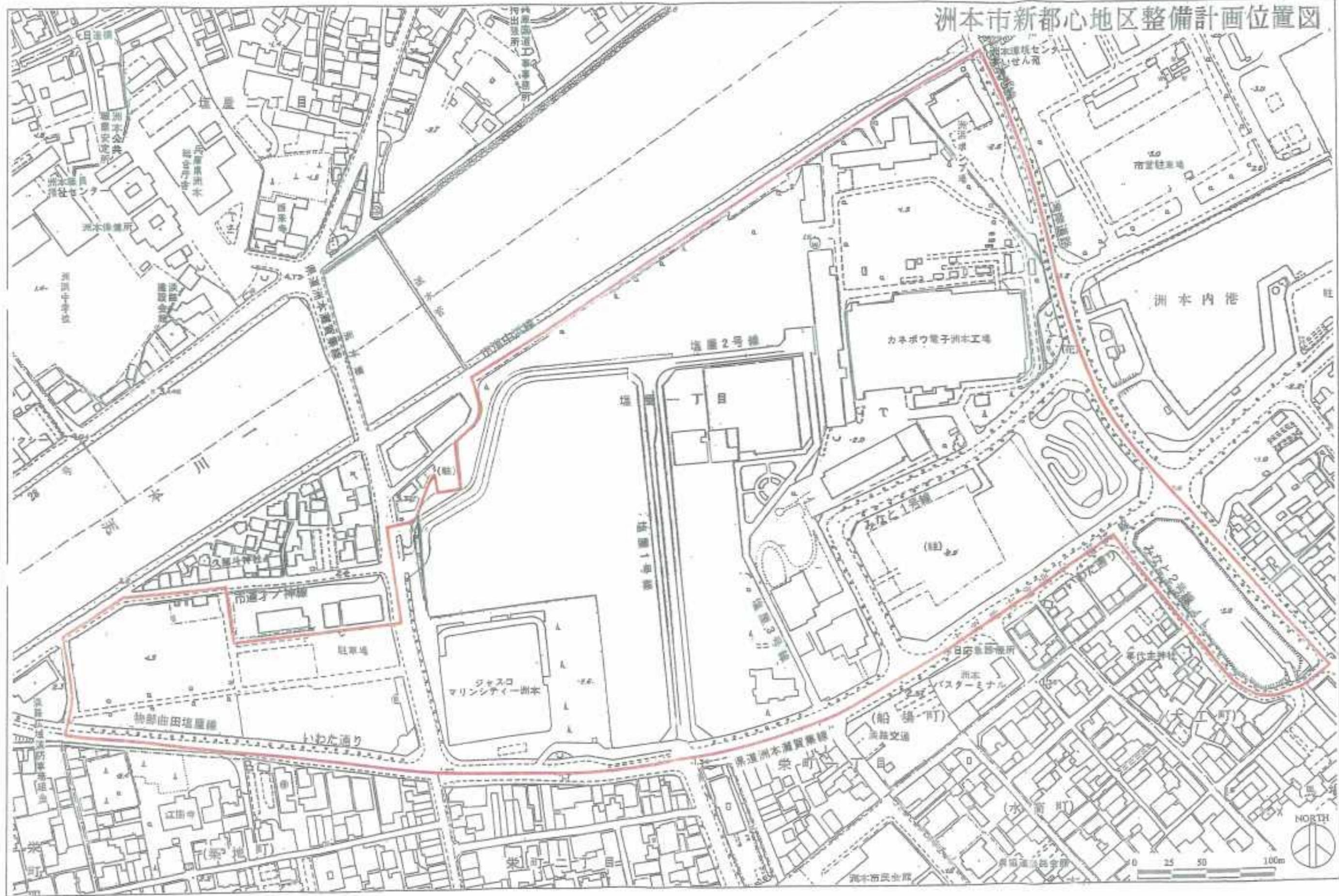
1. 整備計画の名称 区 域 (面積)	洲本市新都心地区整備計画 別添の位置図のとおり 洲本市塩屋一丁目439-1 他 (18.2ヘクタール)
2. 整備計画の目標	当該地区の総合的なまちづくりの目標を 1. 洲本市の新しいシンボル空間づくり 2. 緑あふれるにぎわい空間づくりと新しいウォーターフロントの創造 とし、これらを達成させる整備計画の具体的な目標としては、 (1) 広場空間づくり (2) 緑地の確保・緑化の推進 (3) うるおいある景観づくり とする。
3. 土地利用に関する事項	計画区域を別添の区域分割図のとおり4つに分割し、それぞれに見合う土地利用と環境形成の誘導を図る。 1. 商業区域 … 商業機能の集積を図るとともに、集約的な建物と調和する植栽や草花による緑化を図る。 2. 文化・複合レクリエーション区域 … 文化を中心に複合的な利用を図り、公園・広場を中心に広がりのある空間を確保し、レンガ造建築物と調和した緑化を施す。 3. 公共・業務区域 … 公共・業務施設等の機能集積を図り、新しい都市核となる施設と調和する環境形成を図る。 4. カネボウ区域 … 工業・業務系機能を維持し、既存の植栽を保全する。 また、それぞれの区域に周辺環境と調和した広場を確保する。 (別添 整備手法の検討/整備計画指針及び壁面後退の適用路線 緑地・広場等の計画位置箇所図のとおり)
4. 森林及び緑地に関する事項	計画区域全体において緑地割合の総合的な目標を10%とする。 また、建築物の建築及び開発行為にあたっては、当該敷地面積の10%の緑地確保を目標とする。 (別添 整備手法の検討/整備計画指針及び整備にかかる基準のとおり)

5. 緑化に関する事項	区域ごとに緑地確保の目標を設定するとともに、それぞれの区域の緑化については、 1. 区域全体の調和に配慮した緑化 2. 広場の緑化、敷地内緑化、建物と調和した緑化。 3. 既存の樹木の保全と耐潮性の強い樹種の植栽及び草花の配置。 等の方針、基準を定める。 (別添 整備手法の検討/整備計画指針及び整備にかかる基準のとおり)
6. 景観の形成に関する事項	計画区域から望める海や周辺の丘陵地の眺望を妨げないように配慮し、あわせて歴史を感じさせるレンガ造建築物が作り出す景観を保全していく。また、広場等には積極的に緑を配してうるおいある景観をつくりだすと同時に、建物や周辺環境と調和した環境づくりを行う。 (別添 整備手法の検討/整備計画指針及び整備にかかる基準のとおり)
7. 整備計画の達成を担保するための措置	緑条例の制度に沿って届出書を提出させ、以下の措置を講じる。 1. 開発行為・建築行為の完了にあたっては完了届の提出を求める。 2. 開発行為や特に重要な建築については、緑地の整備、維持・管理等について協定を締結する。 3. 設置された緑地については、その管理と保全が図られるよう指導を行う。 (別添 整備にかかる基準のとおり)
8. その他地域環境の形成に関する事項	1. 河川や丘陵地などの自然環境のもつ資源を活かし、地域環境の形成を図る。 2. 計画区域に残る既存の樹木を保全し、地域環境との調和を図る。 3. 計画区域に残る歴史あるレンガ造建築物を保全・再利用し、これらがつくる景観と周辺との調和を図る。

緑条例計画整備地区位置図



洲本市新都心地区整備計画位置図

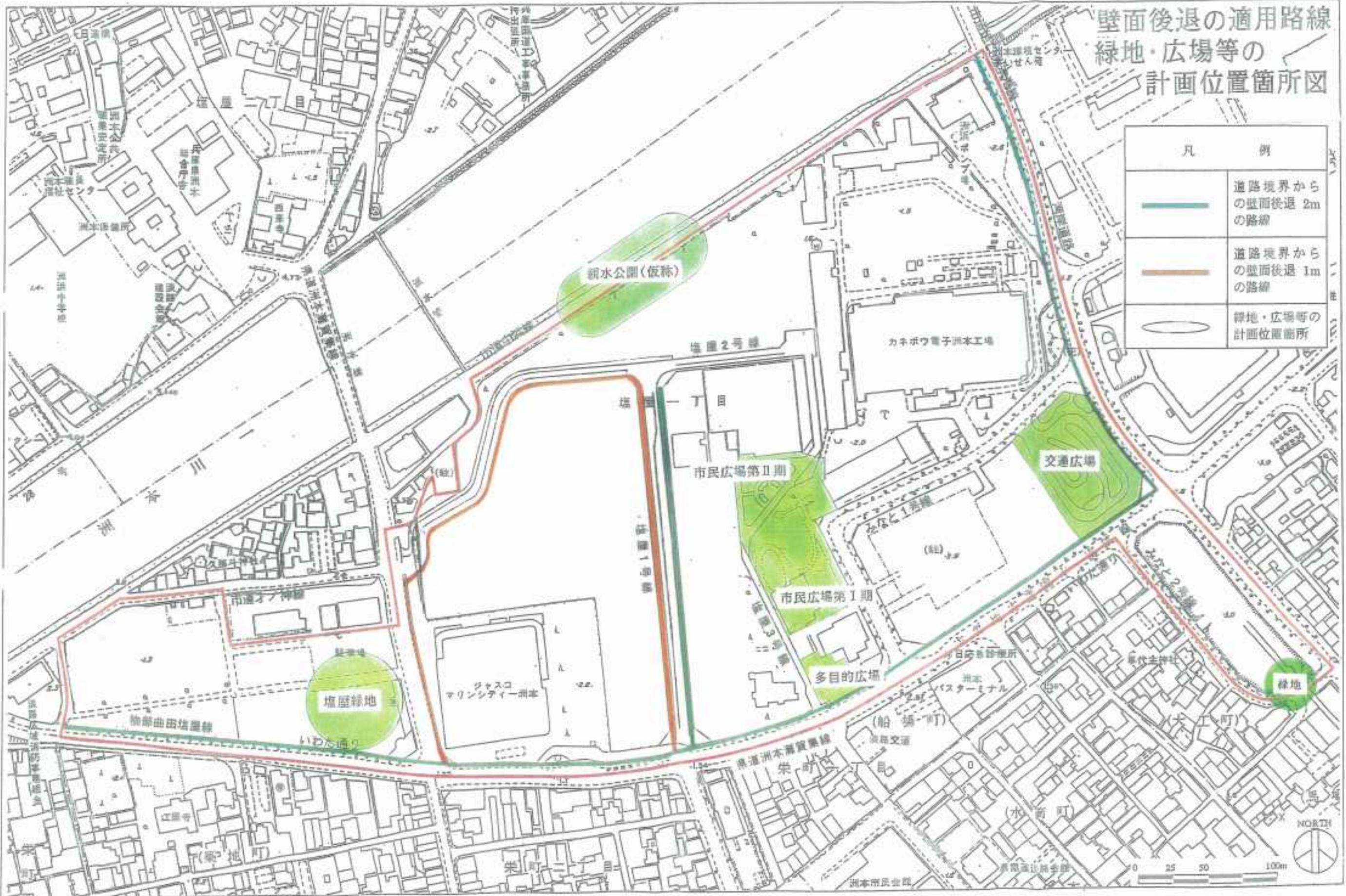


0 25 50 100m



壁面後退の適用路線
緑地・広場等の
計画位置箇所図

凡 例	
	道路境界からの 壁面後退 2m の路線
	道路境界からの 壁面後退 1m の路線
	緑地・広場等の 計画位置箇所



整備手法の検討/整備計画指針

まちづくりの目標		1. 洲本市の新しいシンボル空間づくり — 淡路島の中核都市である洲本市の新しい都心イメージを先導する。 2. 緑あふれるにぎわい空間と新しいウォーターフロントの創造 — 緑と建物が調和した空間づくりと開放感あふれるウォーターフロントづくり				
開発行為・建築行為の目的		1. 洲本市新都心ゾーン整備構想に掲げる新しい拠点づくりを推進しようとするもの。 2. 緑豊かでうるおいあふれる地域環境づくりを推進しようとするもの。 3. 新しいにぎわい空間をつくり、内外の交流を促し、開かれた地域整備を進めようとするもの。				
		商業区域	文化・複合レクリエーション区域	公共・業務区域 西区域 東区域	カネボウ区域	
土地利用計画の目標		淡路島内を利用圏域とするにぎわいのある商業機能の集積を図る。	文化、商業、複合レクリエーション、住居、公園等の整備を図る。	淡路島の中核となる公共・業務施設等の機能集積を図る。	業務系施設・公共施設の集積を図る。	
(1) 広場空間づくり	広場空間づくりの目標	区域内に1箇所以上のまとまった広場や親水公園（仮称）又は緑地を整備する。	市民広場、多目的広場を整備する。	塩屋緑地を整備する。	交通広場を整備する。	敷地内の広場空間を確保する。
	広場空間の確保	(1) 建物と調和した安全な広場空間を確保する。 (2) 洲本川沿いについては親水公園（仮称）として水辺環境に接する広がりある空間を確保する。 (3) 交通広場南側については緑地を確保する。	(1) 市民広場、多目的広場を中心に、これに連続する広場空間を確保する。 (2) 多くの人々にやさしく、ともに集える広場空間をつくる。 (3) うるおいある歩行者空間を確保する。	(1) 塩屋緑地の機能を維持する。 (2) 安全で多くの人々にやさしい広場空間を確保する。	(1) 交通広場においては駅前広場的な空間的広がりを確保する。 (2) 安全で多くの人々にやさしい広場空間を確保する。	(1) 既存工場敷地内にある広場空間を確保する。 (2) 既存の広場空間の維持に努める。
(2) 緑地の確保・緑化の推進	緑化推進の目標	(1) 広場においては周辺環境に調和した緑化を目指す。 (2) 建物と調和した緑地を配置し、その緑化に努める。	(1) 市民広場、多目的広場と各敷地が一体となったまとまりある緑化に努める。	(1) 塩屋緑地の緑化に努める。 (2) 建物と調和した緑化に努める。	区域全体としてまとまりある緑化に努める。	区域全体として既存のまとまりある緑地・樹木の維持・管理に努める。
	緑地の確保	敷地や建物との調和に配慮しながら沿道、敷地周辺、建物周辺等に緑地を配置し、あわせて駐車場等の緑化に努める。				
	緑化の推進	(1) 予定建築物と樹木が一体となって調和した景観を形成するよう適切な緑化を行うこと。 (2) 大規模な予定建築物にあつては、幹線道路、市街地等から見て、相当の緑地がその前面に配置されていること。 (3) 予定建築物の周辺の緑化に努めること。特にサービスヤード等にあつては適切な緑地を配置すること。 (4) 駐車場等の広い平面が生じる場合は、外周部等適切な緑化・修景を行うこと。 (5) 沿道に景観形成に有効な緑地を配置すること。				
	樹種の選定について	(1) カネボウ工場跡地の庭園樹や樹木帯の保全に努める。 (2) 耐潮性の強い樹種を参考として選定する。 (3) 予定建築物との調和を検討し、樹木の高さにも配慮した植栽に努める。 (4) 草花等の配置にも配慮し、季節感のある緑化に努める。		(1) 耐潮性の強い樹種を参考として選定する。 (2) 周辺環境と調和した樹種を選定する。 (3) 予定建築物との調和を検討し、樹木の高さにも配慮した植栽に努める。 (4) 草花等の配置にも配慮し、季節感のある緑化に努める。		(1) 区域内の既存樹種を参考として選定する。 (2) 既存建築物との調和に配慮し、やすらぎを覚える植栽に努める。 (3) 草花等の配置にも配慮し、緑化に努める。
	緑化方法	土地利用（用途）や建物利用（階層）、さらに緑化位置などを検討しながら周辺環境と調和した緑化を行う。				

		商業区域	文化・複合レクリエーション区域	公共・業務区域		カネボウ区域
				西区域	東区域	
(3) うるおいある景観づくり	目標の指針	・現在を表す → まちのにぎわいをつくる	・過去を記憶する → 歴史を蘇らせる	・未来を志向する → 新しい都心の核を創る		・現在を残す → 既存景観を維持する
	景観形成の目標	隣接する区域との景観的な調和を図るとともに圧迫感のない軽やかな色調・素材を基本とする。	(1) レンガ造建築物の保存再生が図られており、これらと調和した色調・素材感を基本とする。 (2) 市民広場の広がりある空間と調和した景観づくりを行う。	新都心ゾーン全体の景観的な調和に配慮しつつ、新しい時代を志向した都市核づくりにかなう景観づくりを行う。		敷地内のまとまりのある緑地景観の維持に努める。
	景観軸の形成	・いわた通り、塩屋1号線の景観軸の修景を図る。 ・河川沿いの広がりある景観軸の修景を図る。	いわた通り、塩屋1号線及び塩屋3号線における景観軸の修景を図る。	いわた通り線の景観軸の修景を図る。	湾岸道路、いわた通り、みなと1号線の景観軸の修景を図る。	湾岸道路、みなと1号線からの景観軸の修景を図る。
	拠点景観の整備	・いわた通り北側については親水公園(仮称)からの景観修景を図る。 ・交通広場南側については、洲本港及びいわた通り交差点における景観修景を図る。	・市民広場におけるシンボリックな景観修景を図る。 ・レンガ造建築物と一体となった景観修景を図る。	・塩屋緑地におけるうるおいある景観形成を図る。	・洲本港及びいわた通り交差点における景観修景を図る。	・施設内のまとまりのある景観の維持に努める。
	景観の調和	・大規模な予定建築物にあっては、特に周辺との調和を図る。 ・自然への眺望、周辺地域からの景観に配慮する。 ・路面舗装、広告、照明等の設置については、色調・デザイン等の統一を図る。	・レンガ造建築物と広場空間を中心とした景観の維持に努める。 ・広場から自然への眺望、周辺地域からの景観に配慮する。 ・路面舗装、広告、照明等の設置については、レンガ造建築物との調和に配慮した色調・デザイン等の統一を図る。	・核施設となるような大規模な予定建築物にあっては、特に周辺との調和を図りながら統一した景観形成に努める。		・敷地内の既存建築物と周辺の調和を図りながら景観形成に努める。 ・遠景からの当該区域への景観に配慮する。

整備にかかる基準

	商業区域	文化・複合レクリエーション区域	公共・業務区域		カネボウ区域
			西区域	東区域	
広場空間づくり	広場空間の確保	開発行為を行う場合、開発区域の面積が3,000㎡を超える場合、その面積の3%以上の公園・緑地・広場等の空間を確保する。			
	整備する広場空間 (予定分を含む) 又は維持する広場空間	・親水公園(仮称) 約3,000㎡ ・緑地 約300㎡	・市民広場第Ⅰ期 約3,000㎡ ・市民広場第Ⅱ期 約3,000㎡ ・多目的広場 約1,000㎡	・塩屋緑地 約2,500㎡	・交通広場 約5,000㎡
緑地の確保・緑化の推進	区域全体の緑化目標	10%			
	緑化の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建築及び開発行為にあたっては当該面積の10%以上の緑地を確保する。 ・1,000㎡を超える建築物の建築及び開発については、敷地面積1,000㎡あたり2本以上の高木を植栽する。 			
	緑地の確保・緑地の維持	<ul style="list-style-type: none"> ・整備方針に沿って緑地を配置し、区域全体の調和に配慮した緑化を行う。 ・建物と調和した緑地を配置するとともに、広場や広大な駐車場はその緑化を行う。 ・区域全体の調和に配慮しながら、既存の庭園樹や樹木帯の保全を図る。また樹種については、既存の樹木を基本として耐潮性の強い樹種を参考に選定する。あわせて周辺との調和を図りながら草花等を配置する。 ・開発行為にあたっては、緑地の維持、管理について協定を締結し、その保全を行う。 			
うるおいある景観づくり	景観づくりの目標	・現在を表す → まちのにぎわいをつくる	・過去を記憶する → 歴史を保存し、蘇らせる	・未来を志向する。 → 新しい都心の核を創る。	・現在を表す。 → 既存景観を維持する。
	景観形成の方針	<ol style="list-style-type: none"> (1) 区域全体として路面舗装、広告、照明等のデザインの統一を図る。 (2) 広場、公園からの景観、周辺自然への眺望、あるいは周辺からの景観に配慮し、区域としてのまとまりある景観形成を図る。 (3) 建築物にあつては周辺との調和を図る。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 区域全体として路面舗装、広告、照明等のデザインの統一を図るとともに、既存のレンガ造建築物を基調とした色調、素材を基本とする。 (2) 広場からの眺望、あるいは周辺からの眺望に配慮する。 (3) 建築物にあつては周辺との調和を図る。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 区域全体として路面舗装、広告、照明等のデザインの統一を図るとともに、周辺のレンガ造建築物との調和を図る。 (2) 建築物にあつては、区域としてのまとまりと周辺との調和を図る。 (3) 塩屋緑地におけるうるおいある景観形成を図る。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 施設内のまとまりある景観の維持に努める。 (2) 周辺環境との調和に配慮し、まとまりある景観形成を図る。
建築物等にかかる規制	壁面位置(注1)	<ol style="list-style-type: none"> (1) いわた通り線については、道路境界からの壁面位置を2m以上とする。 (2) 県道洲本麓賀集線、塩屋1号線については道路境界からの壁面位置を1m以上とする。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) いわた通り線、塩屋1号線については道路境界からの壁面位置を2m以上とする。 (2) レンガ造建築物については勾配屋根とする。 	いわた通り線については、道路境界からの壁面位置を2m以上とする。	湾岸道路については、道路境界からの壁面位置を2m以上とする。
	高さ	周辺の環境や景観形成に配慮した高さとする。	<ol style="list-style-type: none"> (1) 既存のレンガ造建築物の高さを尊重し、これらへの景観を妨げない高さとする。 (2) 市民広場から三熊山等の周辺丘陵地へ眺望を妨げない高さとする。 	周辺の環境や景観形成に配慮した高さとする。	

(注1) 壁面位置の基準については、別添「壁面後退の適用路線 緑地・広場等の計画位置箇所図」に示すとおりとする。