

# 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

西宮市 都市デザイン課

作成 令和2年6月1日

改正 令和4年7月1日  
(施行 令和4年10月1日)

## 目 次

表 題	制限内容	行為区分	ページ
用語の定義①		建築物の新築等、工作物の建設等	3
用語の定義②		建築物の新築等、工作物の建設等	5
用語の定義③		建築物の新築等、工作物の建設等	7
用語の定義④		開発行為等	9
用語の定義⑤		開発行為等	10
申請対象（高さ）		建築物の新築等、工作物の建設等	11
申請対象（外観の変更）		建築物の新築等、工作物の建設等	13
建築物の高さの限度	高さの限度 ※	建築物の新築等	14
工作物の高さの限度	高さの限度	工作物の建設等	15
擁壁と一体となる塀等の取り扱い	高さの限度	工作物の建設等、宅地の造成等	17
壁面の位置	壁面の位置 ※	建築物の新築等	18
道路と敷地の間に水路等がある場合の取り扱い	壁面の位置 ※	建築物の新築等	19
地下車庫、地下出入口等の取り扱い	壁面の位置 ※	建築物の新築等、工作物の建設等 宅地の造成等	20
ドライエリア、土留めとなる建築物の部分の取り扱い	壁面の位置 ※	建築物の新築等	21
駐車場架台、通路橋の取り扱い①	壁面の位置 ※	建築物の新築等、工作物の建設等	22
駐車場架台、通路橋の取り扱い②	壁面の位置 ※	建築物の新築等、工作物の建設等	23
ウッドデッキ等の取り扱い	壁面の位置 ※	建築物の新築等、工作物の建設等	24
建築物が接する地盤面の高低差①	地盤面の高低差	建築物の新築等	25
建築物が接する地盤面の高低差②	地盤面の高低差	建築物の新築等	26
最大投影立面積の制限	最大投影立面積	建築物の新築等	27
一体の建築物（同一棟）の取り扱い	最大投影立面積	建築物の新築等	28
制限対象範囲	色彩	建築物の新築等、工作物の建設等	30
基準値外色の使用について	色彩	建築物の新築等、工作物の建設等	31
制限の対象外となる素材等の取扱い	色彩	建築物の新築等、工作物の建設等	33
擁壁の取り扱い	通り外観	建築物の新築等、工作物の建設等 宅地の造成等	34
制限対象	携帯電話基地局その他これに類するもの	工作物の建設等	35

表 題	制限内容	行為区分	ページ
携帯電話基地局その他これに類するものの制限内容について	携帯電話基地局その他これに類するもの	工作物の建設等	36
太陽光パネルの制限内容について	太陽光パネル	工作物の建設等	37
道路、公園等の公共用空地から容易に望見できない位置について	携帯電話基地局その他これに類するもの、太陽光パネル	工作物の建設等	38
のりの高さの取り扱い	のりの高さ	宅地の造成等	39
擁壁の制限内容について	通り外観、色彩、形態・意匠等	建築物の新築等、工作物の建設等 宅地の造成等	40
緑地率	緑地率	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	41
既存の良好な樹木等が保存されている面積（既存緑地面積）	緑地率	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	42
風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工（新設）緑地面積）	緑地率	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	43
緑地面積に係る特例換算	緑地率	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	44
間口緑視率	間口緑視率	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	45
間口緑視率の算定方法	間口緑視率	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	46
一般建築物における緑化制限	緑化	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	50
既存樹木の保存	木竹の伐採	木竹の伐採	51
柵等の透過性等について①	色彩、最大投影立面積、間口緑視率 他	建築物の新築等、工作物の建設等	52
柵等の透過性等について②	色彩、最大投影立面積、間口緑視率 他	建築物の新築等、工作物の建設等	53
柵等の透過性等について③	色彩、最大投影立面積、間口緑視率 他	建築物の新築等、工作物の建設等	54
柵等の透過性等について④	色彩、最大投影立面積、間口緑視率 他	建築物の新築等、工作物の建設等	55
一団地認定（許可）を受けた敷地の取り扱い	壁面の位置※、緑地率、間口緑視率	建築物の新築等	56
まちづくり条例等による道路後退等の取り扱い	壁面の位置※、緑地率、間口緑視率	建築物の新築等、宅地の造成等	57
敷地が景観地区の区域の内外にわたる場合等の申請方法について	※	共 通	58
敷地が景観地区の区域の内外にわたる場合等の制限の取り扱い	※	共 通	59
既存不適格の取り扱い	※	共 通	63

表中の※印は、建築確認審査事項の内容を含む

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	
表題	用語の定義①		
<p><b>(1) 建築物</b></p> <p>建築基準法第2条第1号に規定する建築物、及び駅舎並びに車庫（鉄道のために供する施設に限る。以下「駅舎等」という。）をいう。ただし、建築物に附属する門や塀、建築設備等のうち、『(2) 工作物』にも該当するものは、当該工作物に係る制限も適用する。なお、その際、色彩制限については当該工作物の基準に適合させることを原則とするが、建築物本体や敷地全体との調和の観点等から、市が必要と判断する場合には、建築物における基準に適合させることとする。</p> <p>(参考) 建築基準法第2条第1号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。</p> </div> <p><b>(2) 工作物</b></p> <p>土地又は建築物に定着して設置されるものうち次に掲げるものをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 道路又は公園その他これらに類するもの</li> <li>② 道路又は公園その他これらに類するものに設置されるバス停留所、標識（道路交通法第2条第1項第15号に規定する道路標識を除く。）、アーチ、その他これらに類するもの</li> <li>③ 自動車車庫その他これに類するもの</li> <li>④ アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類するもの</li> <li>⑤ 石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものを貯蔵する施設</li> <li>⑥ 高架水槽</li> <li>⑦ 煙突</li> <li>⑧ 装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの</li> <li>⑨ 垣、さく、擁壁、塀、門その他これらに類するもの</li> <li>⑩ 電波塔、アンテナその他これらに類するもの（電気事業（電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第14号に規定する発電事業を除く。）をいう。⑬において同じ。）の用に供するものを除く。）</li> <li>⑪ 高架道路、高架鉄道その他これらに類するもの</li> <li>⑫ 橋りょう、横断歩道橋その他これらに類するもの</li> <li>⑬ 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（電気事業の用に供す</li> </ol>			

るものを除く。)

- ⑭ 昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類するもの
- ⑮ 発電用風力設備
- ⑯ 前各号に掲げるもののほか、良好な景観の形成を妨げるおそれがある工作物として市長が指定するもの

※ 以下、本取扱基準において「建築物等」とは、建築物及び工作物をいうものとする。

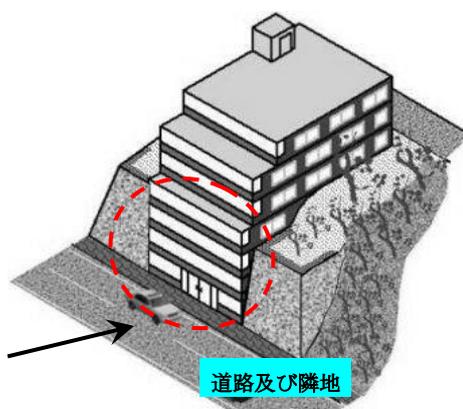
### (3) 工事又は祭礼等のために必要な仮設の建築物等

建築物等の構造が容易に移転し、又は除却することができるもので、かつ、その存置期間が一時的であることが明白なものをいう。

### (4) 地下に建築等をする建築物等

建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階であって、かつ、当該建築物又は当該建築物の部分が、周囲（接する道路及び隣地）から容易に望見できないものをいう。

工作物についても、上記の基準を準用する。



周囲から望見できるため  
地下扱いしない。

道路及び隣地

(参考) 建築基準法施行令第1条第2号

二 地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

### (5) 公共建築物（工作物）

国の機関又は地方公共団体が管理する建築物（工作物）をいう。なお、指定管理者制度等により管理者が別に置かれた場合においても、国の機関又は地方公共団体が所有するものであれば公共建築物（工作物）として取り扱う。

備考

最終改正日

R2. 6. 1  
R4. 7. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	
表題	用語の定義②		
<p><b>(1) 敷地</b>            建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地をいう。            (参考) 建築基準法施行令第1条第1号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。</p> </div> <p><b>(2) 敷地面積</b>            建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。            (参考) 建築基準法施行令第2条第1項第1号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>一 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法（以下「法」という。）第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。</p> </div> <p><b>(3) 建築面積</b>            建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。            (参考) 建築基準法施行令第2条第1項第2号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>二 建築面積 建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。</p> </div> <p><b>(4) 延べ面積</b>            建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定による延べ面積をいう。            (参考) 建築基準法施行令第2条第1項第3号、4号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>三 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。</p> <p>四 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。…</p> </div>			

**(5) 地盤面（平均GL）**

建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面をいう。

（参考）建築基準法施行令第2条第2項

2 前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

**(6) 道路**

建築基準法第42条に規定する道路をいう。なお、建築基準法上の「道路」に接しない敷地で、同法第43条第2項第1号認定又は第2号の許可を受けたものは、当該認定又許可に係る道又は空地を道路と見なし各種制限に適合させること。

備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	
表題	用語の定義③		
<p><b>(1) 建築等</b> 建築物の新築、改築、増築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をいう。</p> <p><b>(2) 建設等</b> 工作物の新設、改築、増築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をいう。</p> <p><b>(3) 建築物の新築</b> 建築物のない土地で新たに建築物を建てることをいう。ただし、改築に該当するものを除く。</p> <p><b>(4) 建築物の改築</b> 建築物の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造及びその位置が著しく異なる建築物を建てることをいう。 ※ 原則、建築基準法上「改築」と見なされたものに限る。</p> <p><b>(5) 建築物の増築</b> 既存の建築物がある敷地内で建築物を建てること（既存の建築物の床面積を増加させるものを含む。）をいう。ただし、建築物の改築に該当するものを除く。</p> <p><b>(6) 建築物の移転</b> 建築物又はその一部を解体しないで、同一の土地内の別の場所へ移すこと。別の土地へ移す場合は、新築又は増築となる。</p> <p><b>(7) (建築物の) 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</b> 既存の建築物の外装材その他これに類するもの又はその色彩を変更することをいい、既存と同一材種又は同一色での変更の場合も含む。</p>			

**(8) 工作物の新設**

新たに工作物を築造することをいう。ただし、改築に該当するものを除く。

**(9) 工作物の改築**

工作物の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造及びその位置が著しく異ならない工作物を築造することをいう。(従前のものと著しく異なるときは新設となる。)

**(10) 工作物の増築**

既存工作物の高さや大きさを増すことをいう。ただし、改築に該当するものを除く。

**(11) 工作物の移転**

工作物又はその一部を解体しないで、同一の土地内の別の場所へ移すこと。別の土地へ移す場合は、新設となる。

**(12) (工作物の) 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更**

既存の工作物の外部に露出している材料等又はその色彩を変更することをいい、既存と同一材種又は同一色での変更の場合も含む。

備 考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
-----	--	-------	----------------------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	開発行為等	制限内容	
表 題	用語の定義④		
<p><b>(1) 森林</b></p> <p>森林法第 2 条第 1 項による。住宅地に準ずる土地としては、建築物の敷地が含まれる。            (参考) 森林法第 2 条</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(定義)</p> <p>第 2 条 この法律において「森林」とは、左に掲げるものをいう。但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。</p> <p>一 木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹</p> <p>二 前号の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地</p> </div> <p><b>(2) 廃棄物</b></p> <p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。            (参考) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条第 1 項</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第 2 条 この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。</p> </div> <p><b>(3) 再生資源</b></p> <p>資源の有効な利用の促進に関する法律第 2 条第 4 項に規定する再生資源をいう。            (参考) 資源の有効な利用の促進に関する法律</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第 2 条 この法律において「使用済物品等」とは、一度使用され、又は使用されずに収集され、若しくは廃棄された物品（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。</p> <p>2 この法律において「副産物」とは、製品の製造、加工、修理若しくは販売、エネルギーの供給又は土木建築に関する工事（以下「建設工事」という。）に伴い副次的に得られた物品（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。</p> <p>3 (略)</p> <p>4 この法律において「再生資源」とは、使用済物品等又は副産物のうち有用なものであって、原材料として利用することができるもの又はその可能性のあるものをいう。</p> </div>			
備 考		最終改正日	R2. 6. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	開発行為等	制限内容	
表 題	用語の定義⑤		
<p><b>(1) 宅地の造成</b> 建築物の建築を目的とした土地の形質の変更をいう。</p> <p><b>(2) 土地の開墾</b> 山野を耕して田畑をつくるなど、新たに田畑をつくることを目的とした土地の形質の変更をいう。</p> <p><b>(3) 土地の形質の変更</b> 土地の切土、盛土又は整地をいう。ただし、切土、盛土又は整地の高さが 15cm 以下の軽微なものを除く。また、植栽用の腐葉土等の敷均しや砂利等の敷均し、舗装の敷設を除く。</p> <p><b>(4) 木竹の伐採</b> 高さが 1.5m を超える（建築物の存する敷地内にあつては 3m以上の）木竹の伐採をいう。</p> <p><b>(5) 土石の採取</b> 土砂、岩石及びその破砕物、風化物の採取をいい、土壌としての有機物の採取も含む。</p> <p><b>(6) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</b> 堆積とは、仮置きや一時集積をいう。ただし、土地の形質の変更など他の許可行為に伴う堆積を除く。 なお、壁面のない東屋その他これらに類するものの下に堆積を行う場合においても、当該堆積物が周囲（接する道路及び隣地）から容易に望見できる場合は屋外での堆積とみなす。</p> <p><b>(7) 水面の埋立て又は干拓</b> 川、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流又は水面を埋立てまたは干拓することをいう。</p>			
備 考		最終改正日	R2. 6. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

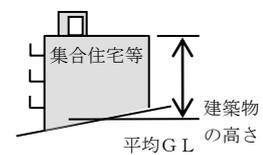
行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容
表題	申請対象（高さ）	

申請の要否を判断する際の「高さ」の算定方法は以下のとおりとする。  
 なお、建築物の高さの限度制限における当該高さの算定方法は、別途定めがあるので注意すること。（14 ページ参照）

### 建築物・工作物の「高さ」の取り方

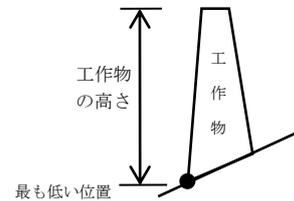
#### ・ 建築物の高さ

地盤面（平均G L）から建築物の上端までの鉛直高さをいう。  
 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下である場合における当該部分の高さのうち 12mまでの高さ及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物の部分の高さは、当該建築物の高さに算入しないものとする。

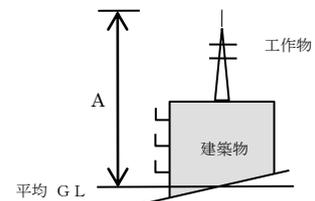


#### ・ 工作物の高さ

擁壁等別途規定するものを除き、原則、工作物が地上に露出している部分の最も低い位置から上端までの鉛直高さとする。

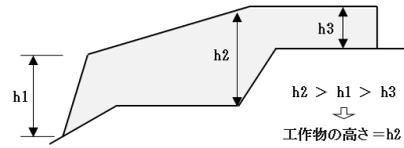


なお、計画策定段階協議及び設計段階協議の対象基準として「地上から当該工作物までに高さ」について規定している場合、建築物と一体となって設置する工作物は、建築物の地盤面（平均G L）から工作物の上端までの鉛直高さ（右図のA）をもって「地上から当該工作物までの高さ」とする。

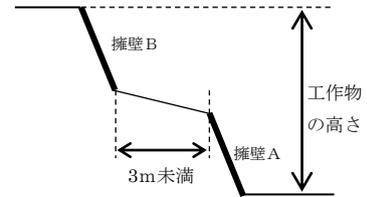


・擁壁の高さ

工作物が接する地面からその上端までの鉛直高さのうち、最大となる位置での当該鉛直高さ。



また、2段擁壁や縦方向に擁壁が連なる場合の高さの算定は右図のとおり、最下部から最上部までの合計とする。なお、縦方向に擁壁が連なる場合とは、擁壁と擁壁の間に利用状況が存しない場合（小段がある場合は、幅が3m未満）をいう。



備考

最終改正日

R2. 6. 1  
R4. 7. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	
表題	申請対象（外観の変更）		

申請が必要となる「外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更」とは、外装材等の塗替えや張替え等により「外観の変更」が行われる場合で、いずれかの面の「見付面積」の過半が変更なされるもの※1をいう。

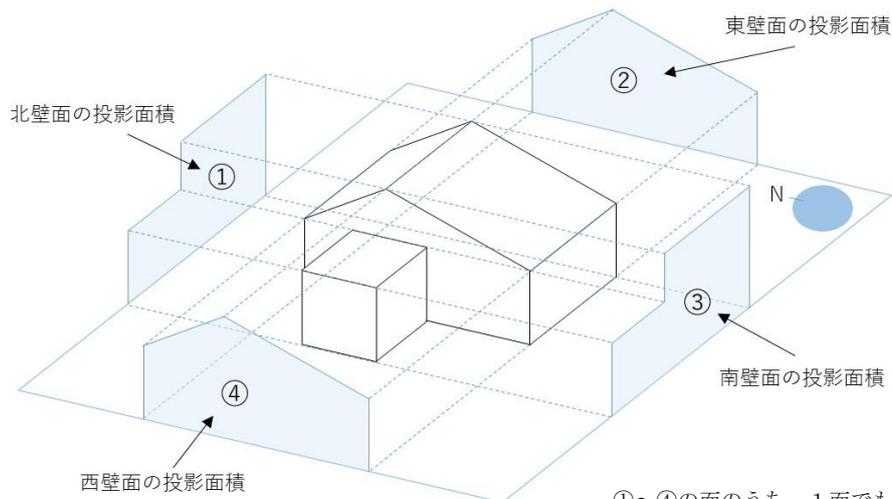
※1 建築物等の規模（延べ面積、建築面積、高さ等）が、別途規定する範囲にあるものに限る。

### 外観の変更

既存と同一材種又は同一色での変更の場合も含む。

### 見付面積

張間方向又は桁行き方向の鉛直投影面積（屋根を含む）をいう。（高架道路等、橋りょう等及び擁壁その他これらに類するものは、延長方向に垂直な方向の鉛直投影面積をいう。）



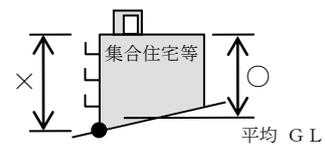
①～④の面のうち、1面でも過半の変更が行われる場合は申請対象となる

平面形状がL型や山型等の建築物の見付面積の算出方法は、31・32 ページ「基準値外色の使用について」の取り扱いを準用する。

備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
----	--	-------	----------------------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	高さの限度 ※建築確認審査事項
表題	建築物の高さの限度		
<p>建築物の高さの限度制限における、当該建築物の高さの算定方法は以下のとおりとする。          なお、申請対象に該当するかどうかを判断する際の「高さ」の算定方法は、別途定めがあるので注意すること。(11 ページ参照)</p> <p><b>建築物の高さ</b></p> <p>建築物の高さは、地盤面（平均 GL）から算定する。なお、次に掲げるものについては建築物の高さに算入しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さのうち <b>12m</b> までの高さ</li> <li>・ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物</li> </ul> <p><u>ただし、J-1 地区、J-2 地区、J-3 地区、J-4 地区の各地区にあつては、上記によらず地盤面（平均 GL）から建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分、建築設備を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない）までの高さとする。</u></p> <p>※ 駅舎等の取り扱い          駅舎等のうち、建築基準法上「建築物」に該当しないものについては、建築物の高さの限度制限は適用せず、工作物の高さの限度制限を適用する。</p>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1



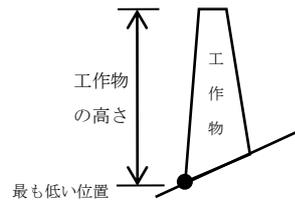
**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	工作物の建設等	制限内容	高さの限度
表題	工作物の高さの限度		

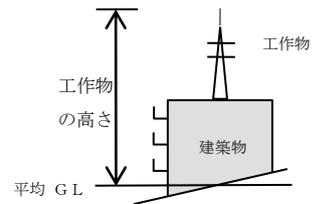
工作物の高さの限度制限における、当該工作物の高さの算定方法は以下のとおりとする。

**工作物の高さ**

擁壁等別途規定するものを除き、原則、工作物の高さは、地上に露出している部分の最も低い位置から上端までの鉛直高さを基本とする。

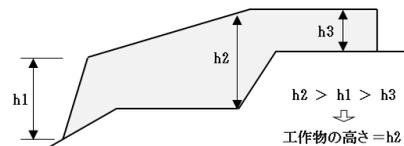


なお、工作物が建築物と一体となって設置される場合にあつては、建築物の地盤面（平均GL）から工作物の上端までの鉛直高さで算定する。

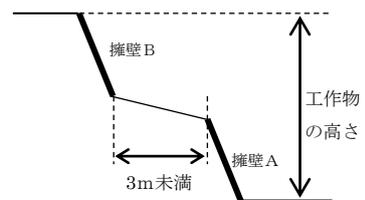


**擁壁等※1の高さ**

工作物が接する地面からその上端までの鉛直高さのうち、最大となる位置での当該鉛直高さ。

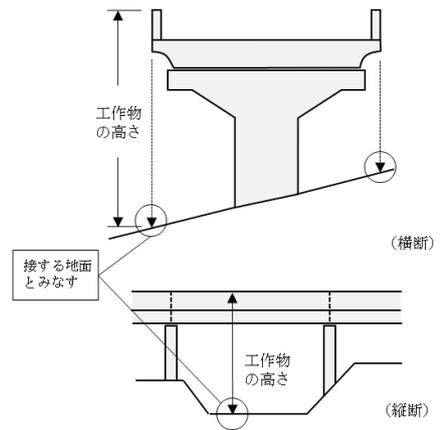


また、2段擁壁や縦方向に擁壁が連なる場合の高さの算定は右図のとおり、最下部から最上部までの合計とする。なお、縦方向に擁壁が連なる場合とは、擁壁と擁壁の間に利用状況が存しない場合（小段がある場合は、幅が3m未満）をいう。



### 高架道路等※2・橋りょう等※3の高さ

擁壁等の高さの算定に準じる。ただし、「工作物が接する地面」については、柱脚等が接する部分ではなく、上部工が地面に落とす水平投影面の外枠部分をもって接する地面とみなし、当該工作物の高さを算出する。



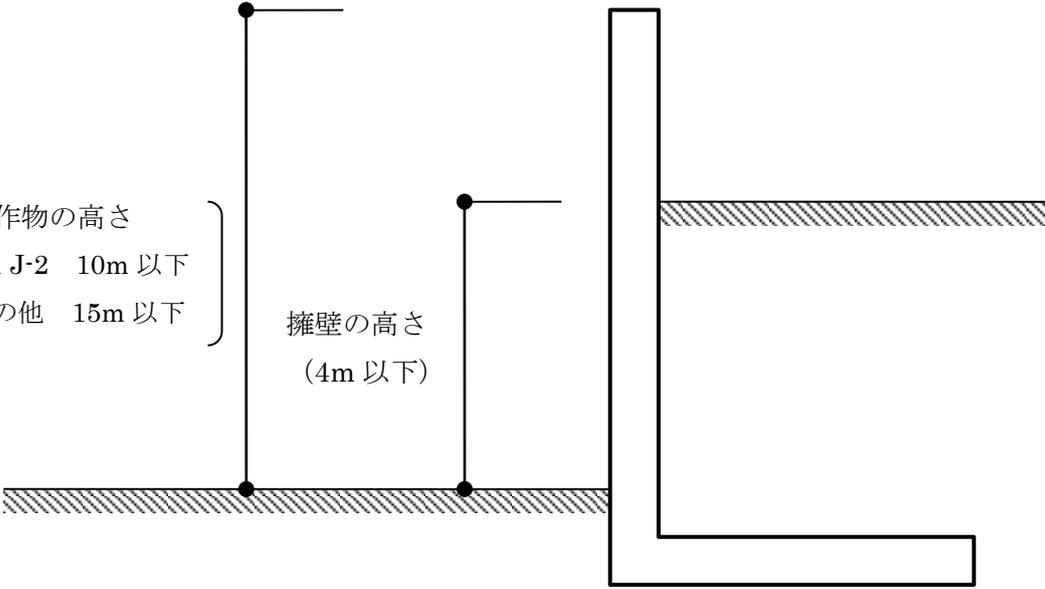
- ※1 擁壁、垣、さく、塀、門その他これらに類するもの
- ※2 高架道路、高架鉄道その他これらに類するもの
- ※3 橋りょう、横断歩道橋その他これらに類するもの

備考

最終改正日

R2. 6. 1  
R4. 7. 1

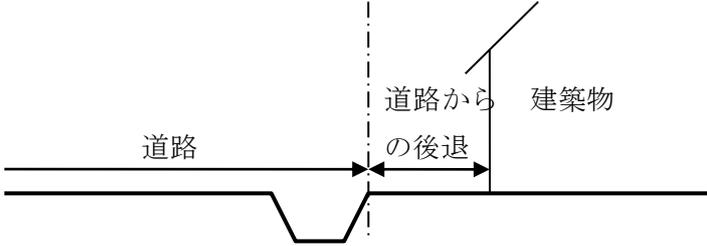
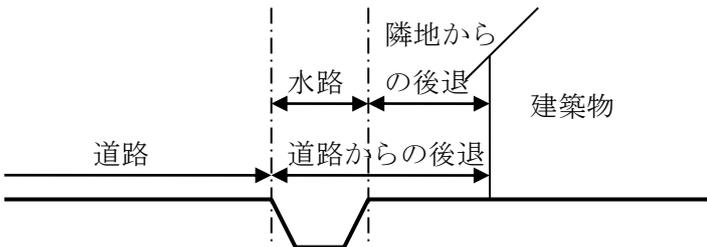
関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	工作物の建設等、宅地の造成等	制限内容	高さの限度
表題	擁壁と一体となる塀等の取り扱い		
<p>擁壁と一体となる塀等（道路に面しないものに限る）の高さについては、次のとおり取り扱う。</p>  <p>（工作物の高さ J-1 J-2 10m以下 その他 15m以下）</p> <p>擁壁の高さ (4m以下)</p> <p>上記の工作物の高さが 4m を超えるときは、土地の低い側からの外観上、塀の部分と擁壁の部分が明確となるよう、仕上げ・色彩等を変えるなどの措置を施すこと。</p>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項						
表題	壁面の位置								
<p>壁面の位置の制限とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの確保すべき距離の制限をいう。</p> <table border="1"> <tr> <td>制限の対象となるもの</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>バルコニー、出窓その他これらに類する手すり</li> <li>建築物と一体となった室外機置場</li> <li>建築面積が発生する庇、玄関ポーチ、門構え等のその部分</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>制限の対象とならないもの</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>面格子、雨戸袋、庇と同形状のシャッターボックス</li> <li>庇、玄関ポーチ等（建築面積の発生する部分を除く。）</li> <li>花置台</li> <li>地盤面（平均 GL）上 1m 以下の建築物の部分</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>別に取り扱いを定めたもの</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>地下車庫、地下出入口等（20 ページ参照）</li> <li>ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分（21 ページ参照）</li> <li>駐車場架台、通路橋（22・23 ページ参照）</li> <li>ウッドデッキ等（24 ページ参照）</li> </ul> </td> </tr> </table>				制限の対象となるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>バルコニー、出窓その他これらに類する手すり</li> <li>建築物と一体となった室外機置場</li> <li>建築面積が発生する庇、玄関ポーチ、門構え等のその部分</li> </ul>	制限の対象とならないもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>面格子、雨戸袋、庇と同形状のシャッターボックス</li> <li>庇、玄関ポーチ等（建築面積の発生する部分を除く。）</li> <li>花置台</li> <li>地盤面（平均 GL）上 1m 以下の建築物の部分</li> </ul>	別に取り扱いを定めたもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下車庫、地下出入口等（20 ページ参照）</li> <li>ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分（21 ページ参照）</li> <li>駐車場架台、通路橋（22・23 ページ参照）</li> <li>ウッドデッキ等（24 ページ参照）</li> </ul>
制限の対象となるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>バルコニー、出窓その他これらに類する手すり</li> <li>建築物と一体となった室外機置場</li> <li>建築面積が発生する庇、玄関ポーチ、門構え等のその部分</li> </ul>								
制限の対象とならないもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>面格子、雨戸袋、庇と同形状のシャッターボックス</li> <li>庇、玄関ポーチ等（建築面積の発生する部分を除く。）</li> <li>花置台</li> <li>地盤面（平均 GL）上 1m 以下の建築物の部分</li> </ul>								
別に取り扱いを定めたもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下車庫、地下出入口等（20 ページ参照）</li> <li>ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分（21 ページ参照）</li> <li>駐車場架台、通路橋（22・23 ページ参照）</li> <li>ウッドデッキ等（24 ページ参照）</li> </ul>								
<p>※ <u>建築基準法での緩和（3m 緩和、5 m<sup>2</sup>緩和）は適用されない。</u></p>									
備考		最終改正日	R2. 6. 1						

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項
表題	道路と敷地の間に水路等がある場合の取り扱い		
<p>道路と敷地の間に水路等がある場合は、次のように取り扱う。</p> <p>(水路等が建築基準法上の道路に含まれる場合)</p>  <p>(水路等が建築基準法上の道路に含まれない場合)</p> 			
備考		最終改正日	R2. 6. 1

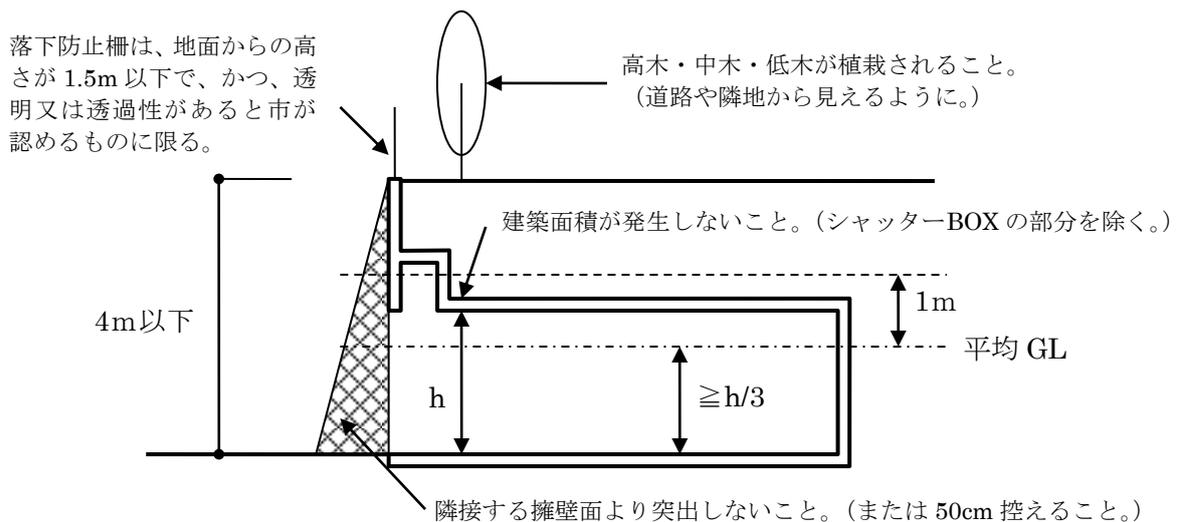
**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等、宅地の造成等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項
表題	地下車庫、地下出入口等の取り扱い		

次の基準をすべて満たす地下車庫、地下出入口等については、壁面の位置の制限を適用しない。

- 建築面積が発生しないこと。(シャッターBOXの部分を除く。)
- 車庫等の上部に、高木・中木・低木が植栽(列植)されること。(道路や隣地から見えるように。土の深さは、70cm以上あることが望ましい。)
- 擁壁等と同様に、見え高さを4m以下とすること。
- 車庫等の上部に車庫等と一体の落下防止柵を設けるときは、地面からの高さが1.5m以下で、かつ、透明又は透過性があると市が認めるもの(52ページ参照)とすること。

工作物として築造し、将来建築物となるものについても同様とする。(上記基準を満たさなければ、外壁後退の対象となる。)



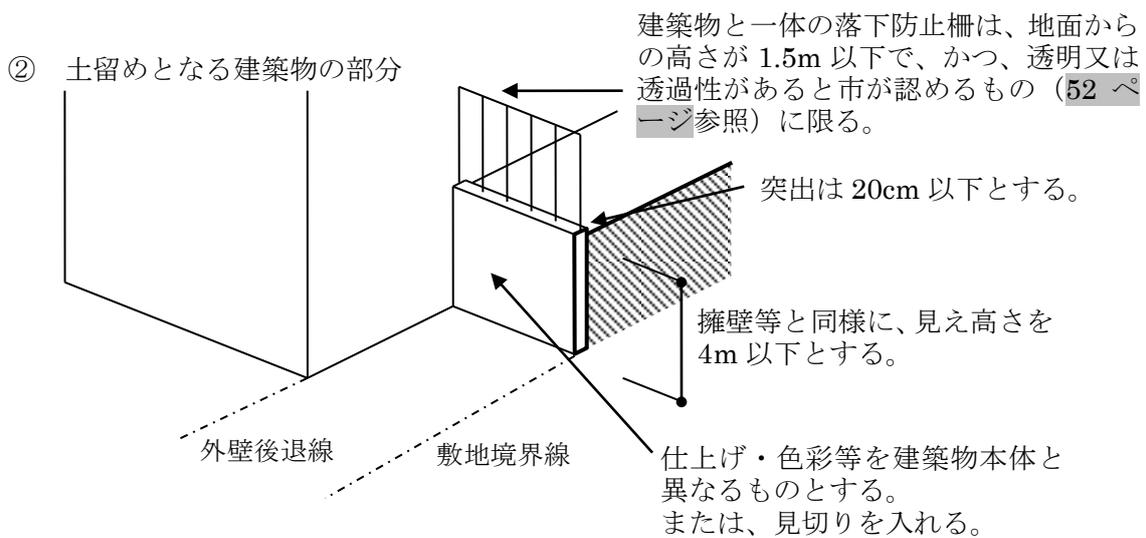
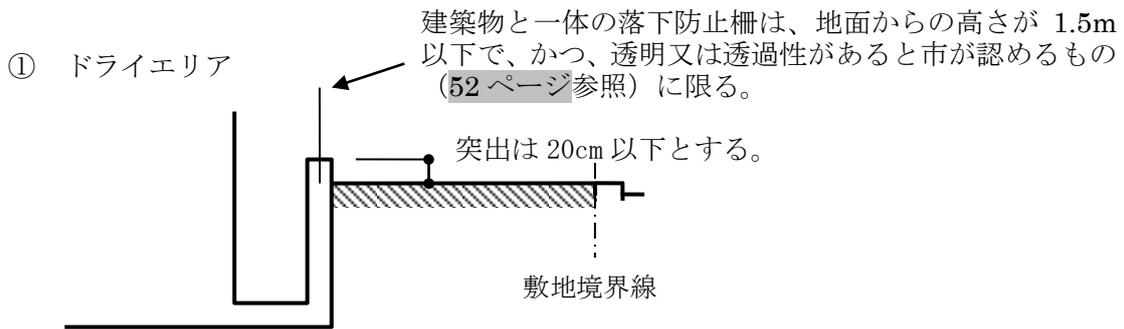
- 道路側に地下車庫、地下出入口その他地下に設ける建築物又は擁壁を設置する際に、隣接する既存擁壁がある場合は、その擁壁面より道路側へ突出しないよう努めること。(又は 50cm 控えるよう努めること。)

備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項
表題	ドライエリア、土留めとなる建築物の部分の 取り扱い		

ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分について、以下に示すものに該当する場合は、壁面の位置の制限を適用しない。



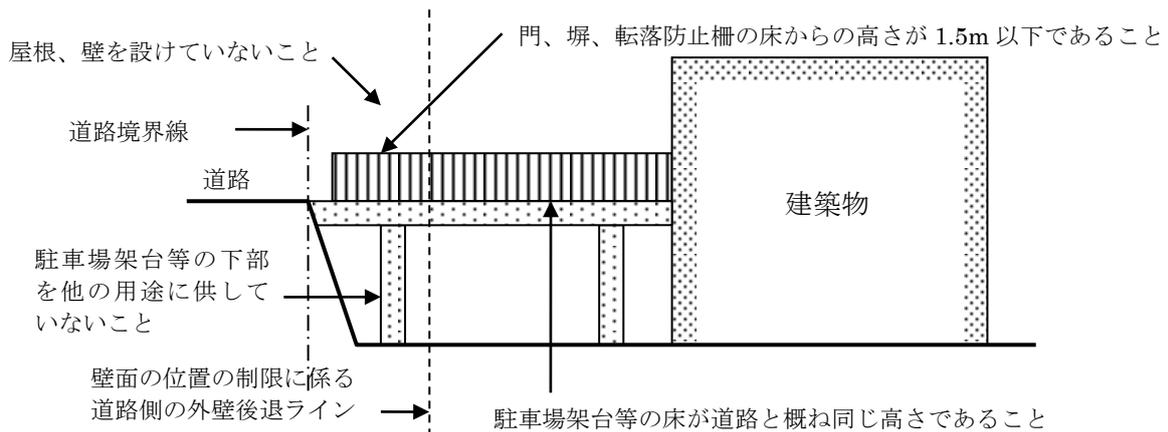
備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項
表題	駐車場架台、通路橋の取り扱い①		

敷地が道路より低い場合における駐車場架台、道路への通路橋（以下「駐車場架台等」という。）の壁面の位置の制限の取り扱いは次のとおりとする。（建築物も工作物も同様に取り扱う。ただし、擁壁は除く。）

- 次の基準をすべて満たす駐車場架台等については、道路からの壁面の位置の制限は適用しない。
- 駐車場架台等の上部に屋根及び壁を設けていないこと。（道路からの壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。）
  - 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。（道路からの壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。）
  - 駐車場架台等の床が道路と概ね同じ高さであること。
  - 駐車場架台等に設ける門、塀、転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。（道路からの壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。）



- 隣地から駐車場架台等の間についても壁面の位置の制限距離を確保すること。**但し、道路に接する間口が狭いなど土地の状況により確保することができない場合において、上記の基準に加えて次の基準をすべて満たす駐車場架台等については、隣地からの壁面の位置の制限も適用しない。
- 駐車場架台等の上部に屋根及び壁を設けていないこと。（隣地からの壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。）
  - 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。（隣地からの壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。）
  - 駐車場架台等を支える壁又は柱の面から隣地境界線までの後退距離を確保すること。
  - 駐車場架台等に設ける門、塀、転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。（隣地からの壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。）

備考		最終改正日	R2.6.1
----	--	-------	--------

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

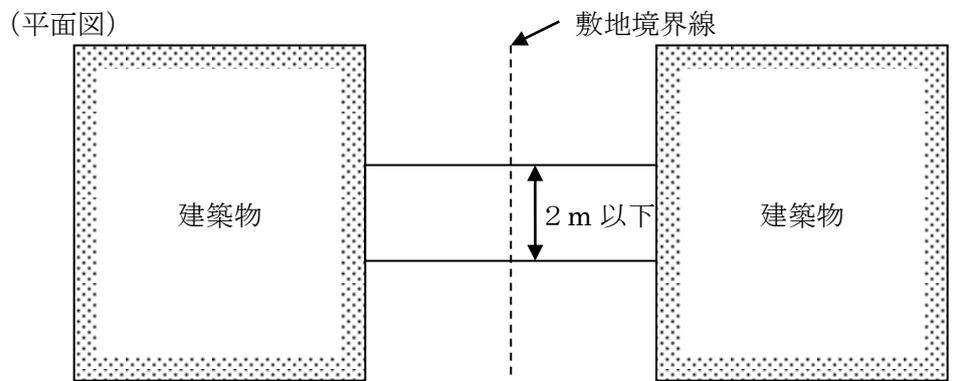
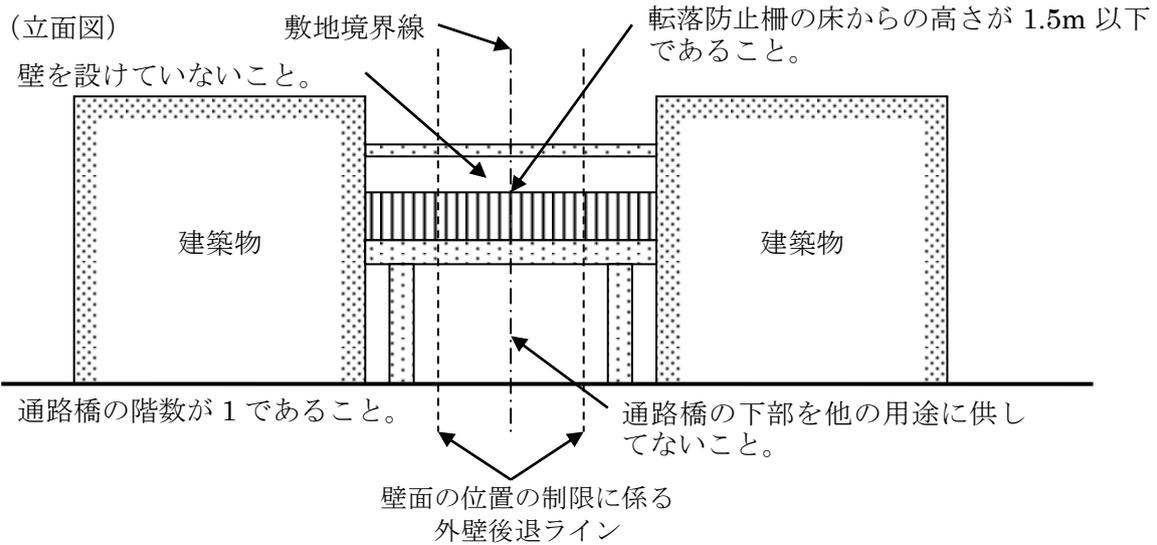
行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項
表題	駐車場架台、通路橋の取り扱い②		

敷地間を渡る通路橋の壁面の位置の制限の取り扱いは次のとおりとする。(建築物も工作物も同様に扱う。ただし、擁壁は除く。)

次の基準をすべて満たす敷地間を渡る通路橋については、その敷地間の境界線に関する壁面の位置の制限は適用しない。

- 通路橋の上部に壁を設けていないこと。(壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。)
- 通路幅が2 m以下であること。
- 通路橋に設ける転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。(壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。)
- 通路橋の下部を他の用途に供していないこと。(壁面の位置の制限がかかる範囲に限る。)
- 通路橋の階数が1であること。

※ 通路橋を設置する当該敷地と当該敷地以外の敷地との敷地境界線に関する壁面の位置の制限は適用される。



備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項
表題	ウッドデッキ等の取り扱い		

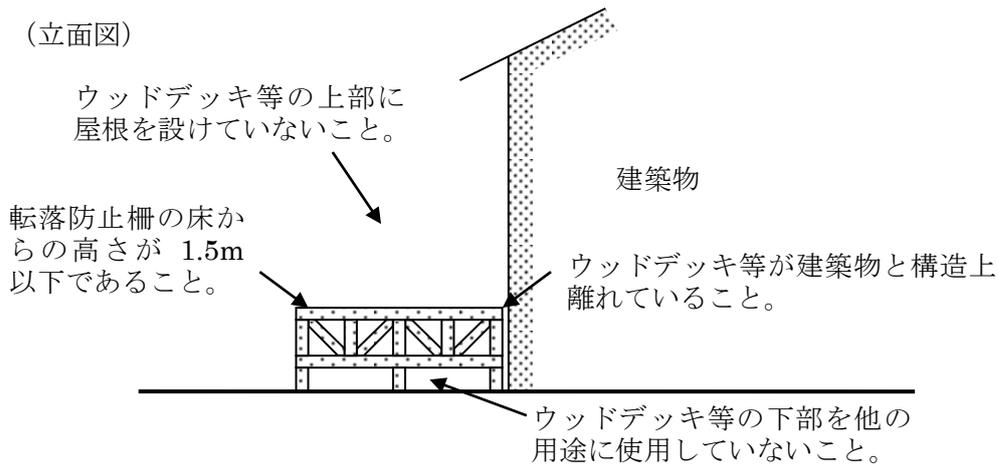
ウッドデッキ等（駐車場架台、通路橋を除く。）の判断については、次のとおりとする。

次の基準をすべて満たすウッドデッキ等については、工作物として取り扱う。（壁面の位置の制限は対象外）

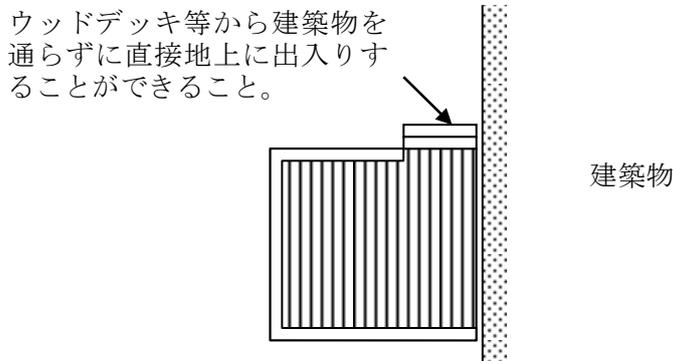
- ウッドデッキ等が建築物と構造上離れていること。
- ウッドデッキ等から建築物を通らずに直接地上に出入りすることができること。
- ウッドデッキ等の上部に屋根を設けていないこと。（建築物からはね出された庇、軒を除く。）
- ウッドデッキ等の下部を他の用途に使用していないこと。
- ウッドデッキ等に設ける転落防止柵の床からの高さが 1.5m 以下であること。

上記の基準を満たさないものは、建築物として取り扱う。（壁面の位置の制限の対象）

（立面図）



（平面図）



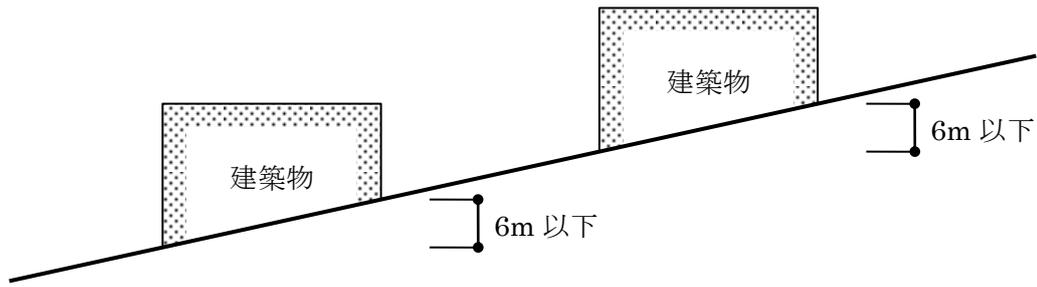
備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

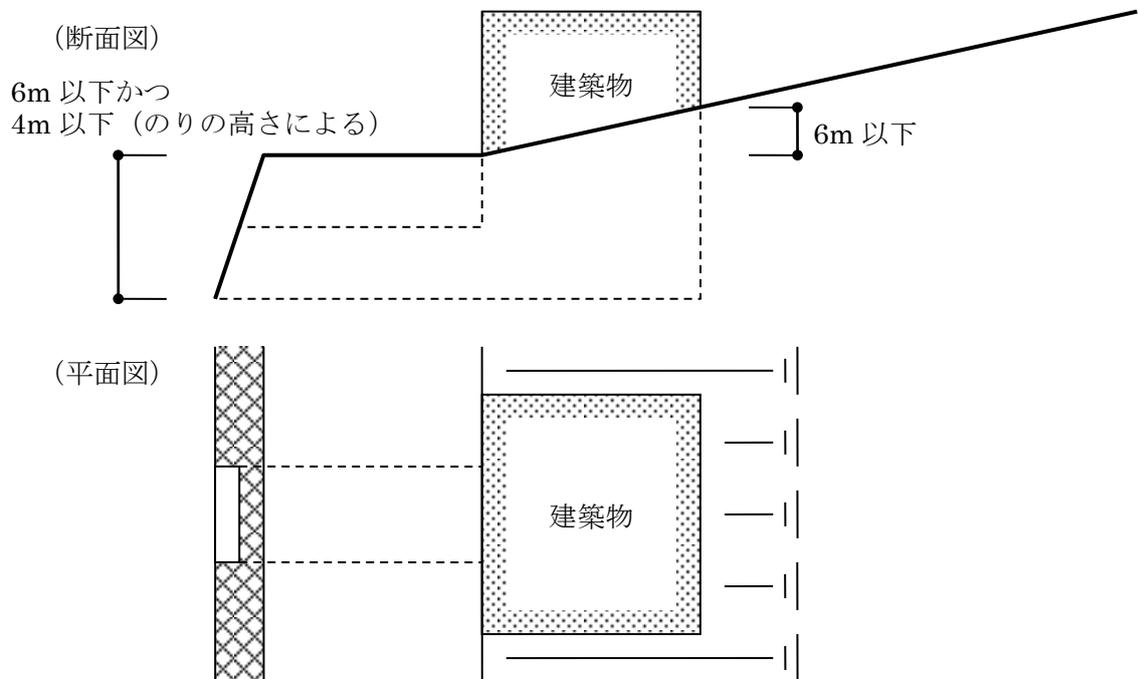
行為の区分	建築物の新築等	制限内容	地盤面の高低差
表題	建築物が接する地盤面の高低差①		

建築物の柱又は壁及び地表に露出した基礎部分等が地表面と接する位置の最低位置と最高位置との高低差をいう。

なお、複数棟の建築物については、個々の棟ごとに本制限を適用する。



土中でのみ繋がっている建築物で、外観上は複数棟の建築物に見えるものについては、地表に露出した個々の建築物の部分ごとに算定する。

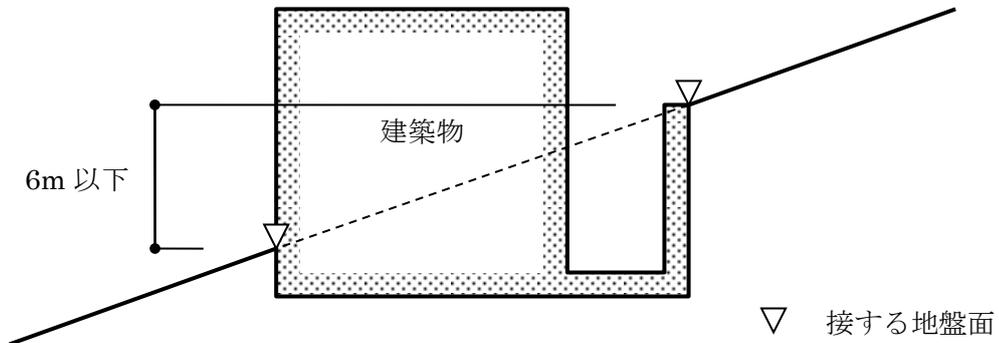


備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

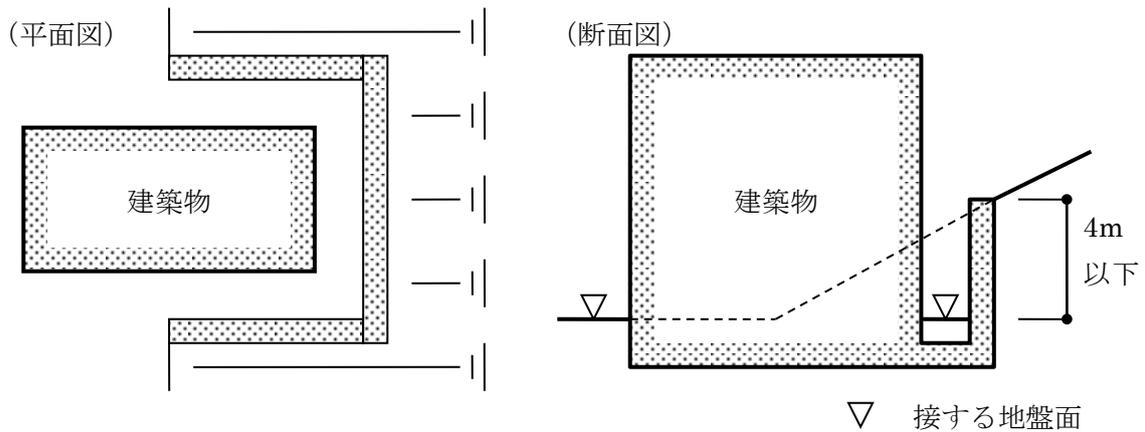
行為の区分	建築物の新築等	制限内容	地盤面の高低差
表題	建築物が接する地盤面の高低差②		

ドライエリアについては、ドライエリアの壁が接する地表面の位置とする。

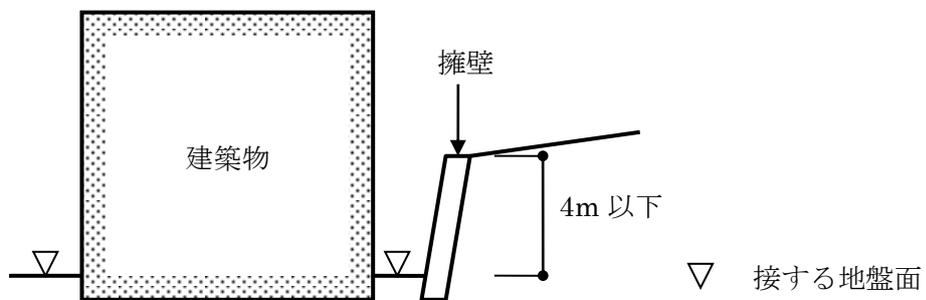


ただし、次の場合はドライエリアの壁が接する地表面の位置を建築物が接する地盤面に含まない。

① ドライエリアの壁（見え高さ 4m 以下に限る。）の両端が建築物の壁と接していない場合



② ドライエリアの壁が建築物と構造上切り離された擁壁である場合



備考		最終改正日	R2.6.1
----	--	-------	--------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	最大投影立面積
表題	最大投影立面積の制限		
<p>最大投影立面積とは、一体の建築物（28・29 ページ参照）の鉛直投影面積が最大となる方位から見た場合の立面積をいう。なお、当該鉛直投影立面積に算入すべきものは、3 ページで定義する「建築物」に該当する部分であり、以下の部分等についても当該定義に該当するものは算入の対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下階等であっても、周囲（接する道路及び敷地）から容易に望見できる部分（4 ページ参照）</li> <li>・ 建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定等により建築物の高さには算入されない階段室、昇降機塔等の屋上部分や棟飾、防火壁等の屋上突出物</li> <li>・ 建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定等により建築面積や床面積に算入されない建築物の部分（屋外階段等）</li> <li>・ 建築物に設置される建築設備（高架水槽等）</li> <li>・ 建築物に設置される工作物（落下防止手摺、設備機器等の目隠しルーバー等（52 ページ参照））</li> </ul>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	最大投影立面積
表題	一体の建築物（同一棟）の取り扱い		

最大投影立面積の制限は、一体の建築物（同一棟）毎に当該制限に適合させる必要がある。

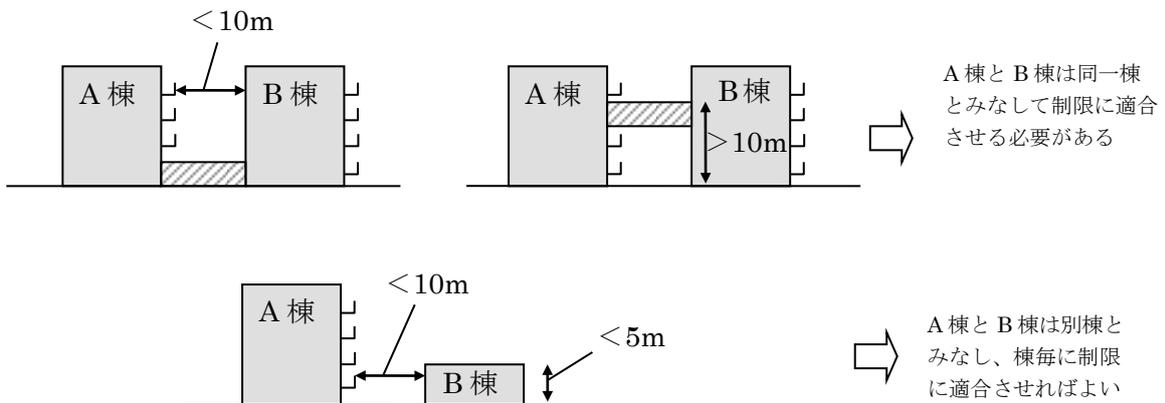
その際の一体（同一棟）の考え方は以下のとおりとする。

**(1) 一体（同一棟）の建築物とみなす場合**

2棟の有効間隔が10m未満の場合、または2棟の間にある渡り廊下等の高さが10mを超える場合は2棟を一体のものとして投影立面積を算定する。ただし、高さ5m未満の付属建築物等は有効間隔が10m未満であっても一体とみなさないことができる。

**有効間隔**

原則、建築物の壁面間の有効幅とする。ただし、バルコニーや開放廊下等の突出部等（ひさし、雨樋、配管その他これらに類するものうち軽微なものは除く。）があればその先端からの有効幅とする。



**渡り廊下等の高さ**

渡り廊下等の高さの算定は、原則、渡り廊下等の直下の地面から、当該渡り廊下等の上端までの鉛直高さとする。

ただし、斜面地等で、2棟の地面の高さが異なる場合、渡り廊下等の高さは高い方の地面（渡り廊下等の接地位置がそれより低い場合は渡り廊下等が地面に接する最も低い位置）からの高さとする。



(2) 別棟とみなす場合の渡り廊下等の取り扱い

別棟とみなす2棟の間に渡り廊下等がある場合、当該渡り廊下等は最大投影立面積が大きくなる方の棟に入れて算定する。

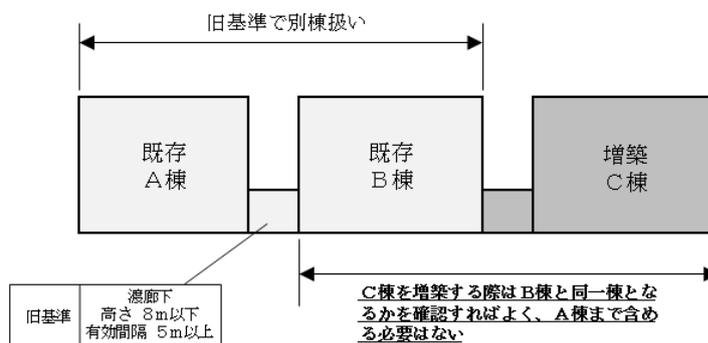
(3) 道路内建築許可を受けた公共用歩廊等の取り扱い

建築基準法第44条第1項第4号の規定による許可（以下、「道路内建築許可」という。）を受けて建築される公共用歩廊等については、前ページでの別棟とみなす際の渡り廊下等の高さ基準（10m以下）は適用せず、10mをこえる場合であっても、別棟とみなすことができるものとする。

ただし、この場合においても渡り廊下等の高さは合理的な範囲内とし、また、壁面等はできる限り開放し手摺壁を透過性のあるものにする等、景観への影響に対し十分な配慮を行うこと。

(4) 既存不適格建築物の増築について

既存棟が旧基準で別棟扱いとなっている場合は、下図のとおり取り扱う。

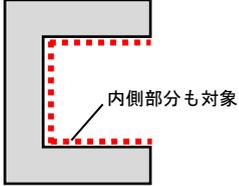


備考

最終改正日

R2. 6. 1  
R4. 7. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色 彩
表 題	制限対象範囲		
<p>色彩制限の対象範囲は、立面図を描いたときに現れる部分を基本とし、その他以下の取り扱いによるものとする。</p> <p><b>1 建築物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物に設置される設備や工作物等についても 3 ページで定義する「建築物」に該当するものは制限の<b>対象</b>とする。</li> <li>コの字型等の建築物の内側部分も制限の<b>対象</b>とする。</li> <li>バルコニーや屋上等に設置される転落防止柵等は、開放性があるものでも見る位置により遮蔽された面となるため、52 ページの取り扱いにより制限を適用する</li> <li>バルコニー等のコンクリート手摺壁の内側や地下等、外部から隠れて周囲（接する道路及び敷地）から容易に望見できない部分は、制限の<b>対象外</b>とする。</li> <li>屋根は勾配屋根を対象とし、陸屋根は<b>対象外</b>とする。ただし、陸屋根についても、山麓・丘陵等からの見下ろしの眺望景観の構成要素となることから制限に適合するよう努めること。</li> <li>勾配屋根のうち、デザイン等により必要以上の（水）勾配をつけ、かつ、各面の見付面積の過半を占めるようなものや、屋根と壁面との区別が付きにくいものは、原則、屋根とみなさず外壁の制限を適用する。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>急勾配で見付面積の過半を占める屋根の例</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>壁面との区別がつかない屋根の例</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>			
<p><b>2 工作物</b></p> <p>工作物の色彩制限についても、上記建築物の取り扱いに準じるものとする。</p>			
備 考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

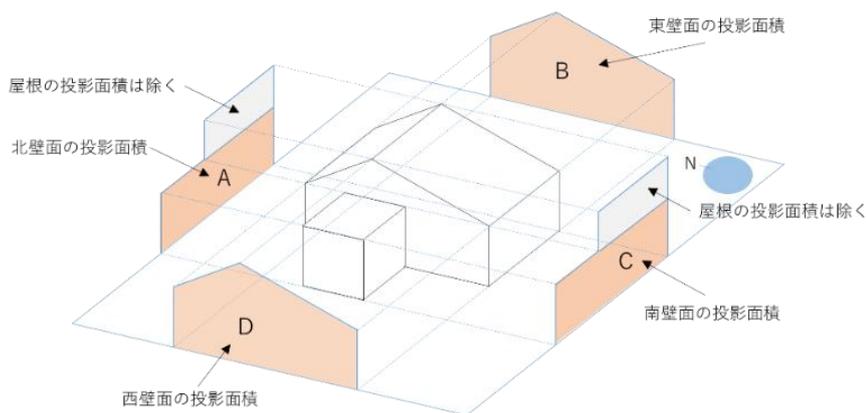
行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色彩
表題	基準値外色の使用について		

周辺住宅地区（C-2, E, F, G, H, I）及び浄水場地区（J-1, J-2, J-3, J-4）での外壁色彩制限のうち、マンセル表色系で示す基準値以外の色彩を使用する際の次の規定についての取り扱いを示す。

### 【規定～抜粋】

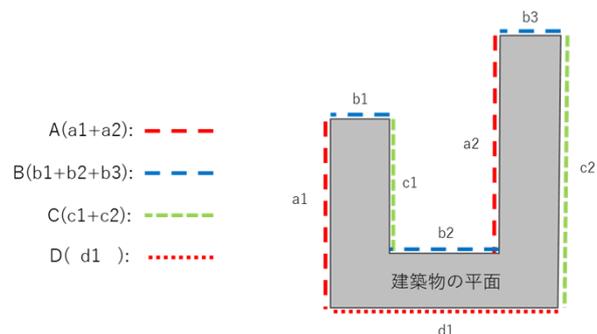
大規模建築物、一般建築物とも上記以外の色彩を使用する場合は、各壁面の見付部分の1/20以下とし、周辺との調和を図り、落ち着いたデザインとする。

「各壁面の見付部分」とは、建築物の張間方向又は桁行き方向の各鉛直投影面積のから屋根部分の投影面積を除いたものをいう。

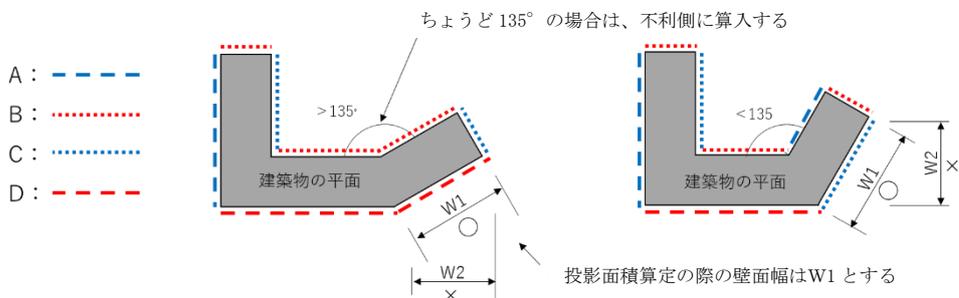


L型等の変則的な平面形状の場合においても、上記の様に各壁面を直交する軸に位置する4方向の面でとらえることを基本とする。

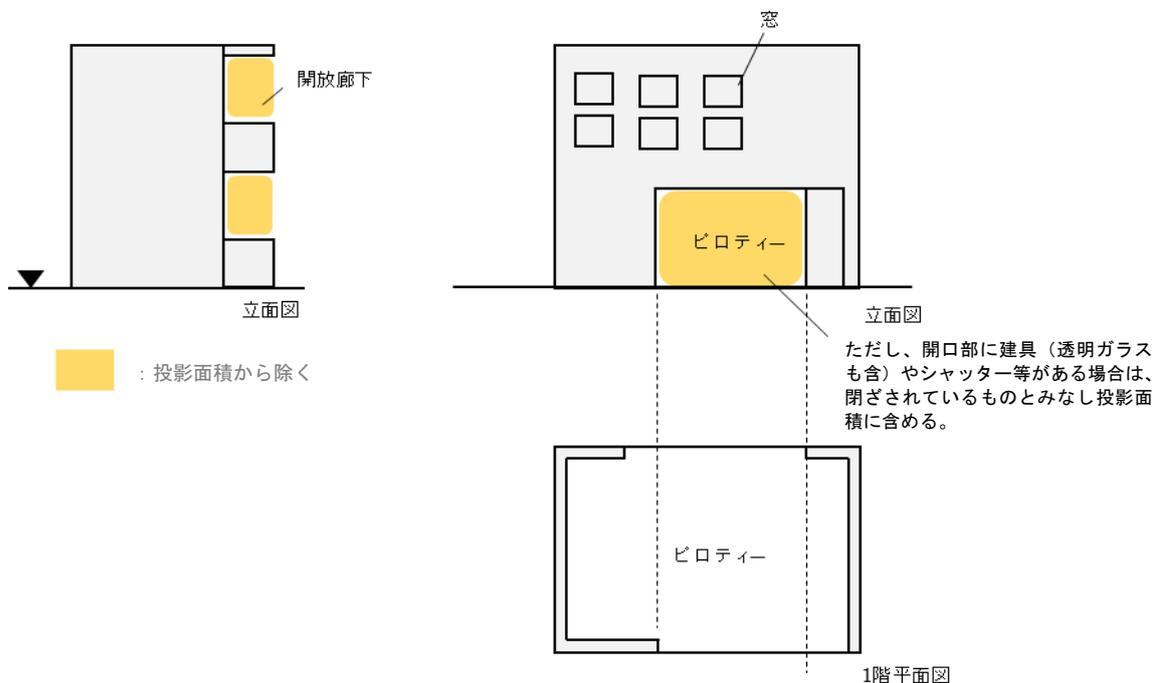
右図のような場合は、各壁面を A~D の4方向に振り分けて各壁面の見付部分の投影面積を算出する。（なお、図のとおり投影面積を算定した場合、c1やa2の一部の面は、a1やc2の面に隠れてしまうが、それらも控除せず投影面積に算入する。



なお、隣り合う壁面の位置が直角でない部分については、壁面がなす角度（ $135^\circ$ ）を基準に、  
 下図のように4方向のいずれかの壁面の投影面積に算入する。



外壁等の窓や扉は、各壁面の見付部分の投影面積に算入するものとし、ピロティーや開放廊下等で、奥（反対側）まで壁などの遮蔽物等が無く空間が突き抜けている部分は、各壁面の見部分の投影面積に算入しないものとする。



備考

最終改正日

R4. 7. 1

## 西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色 彩
表 題	制限の対象外となる素材等の取り扱い		

無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス（透明、乳白色）等を使用する部分については、マンセル表色系で示す色彩制限の適用義務から除外するものとして規定しているところであるが、その取り扱いを以下に示す。

適用除外とするものは、原則、下表に掲げるもののうち、市のサンプル確認等を受け、本取り扱い等の趣旨に合致すると認めたものに限る。

種 別		備 考
木材 (木目プリントは除く)	焼杉	
	無着色	
	保護塗材有り	茶系で木目が確認できるものに限る。
石材		色彩制限の基準値から外れる明度や彩度の石材を、基調色や大面積で使用することは控えるよう努めること。
漆喰	白漆喰	原則、色粉等を使用していないものに限る。
	黒漆喰	原則、墨や煤等の伝統的な製法に基づく色粉を使用するものに限る。
レンガ		原則、色粉等を使用していないものに限る。
サッシ類	茶、黒系	棧や框等の線的な部材に限る。(線的であってもそれを連続させ格子状とするものは原則除く。)
ガラス	透明、型板、スリ	着色処理等をしていないものに限る。
	乳白	

備 考		最終改正日	R4. 7. 1
-----	--	-------	----------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等、宅地の造成等	制限内容	通り外観
表題	擁壁の取り扱い		
<p>道路に面する建築物に附属する擁壁の表面は、錆御影石仕上げを基本とする。</p> <p>なお、これにより難しい場合は、擁壁表面を化粧型枠等の美装仕上げ（市長が景観上配慮されていると認めるものに限る。）としたうえ、適度に緑化を施すこと。</p> <p>※ 建築物の部分であっても土留となる壁等（20・21 ページ参照）については、擁壁に準じるものとみなし上記の基準を適用する。</p> <div data-bbox="359 1115 1220 1579" style="text-align: center;"> <p>The diagram illustrates a retaining wall (擁壁) with a rusted shadow stone (錆御影石) finish. The wall is shown in cross-section, with a vertical line indicating the surface. An arrow points to this surface with the text '擁壁とみなし錆御影石仕上げを基本とする'. To the right of the wall, there is a building and an underground garage (地下車庫) indicated by a rectangular outline. A tree is also shown behind the building.</p> </div>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	工作物の建設等	制限内容	携帯電話基地局その他これに類するもの
表 題	制限対象		
<p>「携帯電話基地局その他これに類するもの」についての制限は、以下のものについて適用する。</p> <p>① 携帯電話基地局</p> <p>② ①以外のアンテナ（アマチュア無線用、テレビ受信用等）で高さ又は巾が 1.5mを超えるもの</p> <p>※ ①②にはアンテナ支持材や付属物の部分も含む。</p>			
備 考		最終改正日	R2. 6. 1

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	工作物の建設等	制限内容	携帯電話基地局その他これに類するもの
表題	携帯電話基地局その他これに類するものの制限内容について		

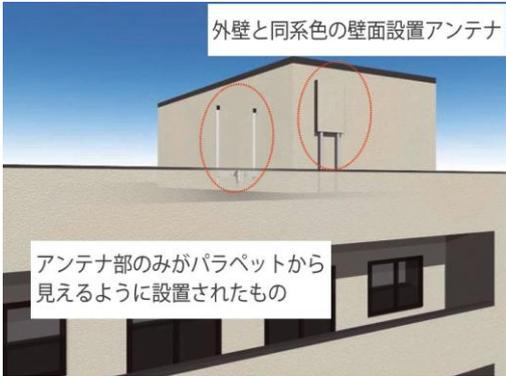
A, B, C-1, C-2, D, E, F, G, H, I

J-1, J-2, J-3, J-4

・建築物等の屋上等に設置する場合、道路、公園等の公共用空地から容易に望見できない位置に設けること。(①当該建築物等の最高部の高さを超えず、かつ、建築物等の壁面と一体的に配置されるもの ②アンテナ構造物が目立ちにくく景観形成上支障のないものを除く)

・建築物等の屋上等に設置することはできない。

・地上に設置する場合は、公共用空地から後退させるとともに、周囲に高木等を列植すること等により修景を図るよう努めること。また、既存樹木がある場合は、その保全に努めること。

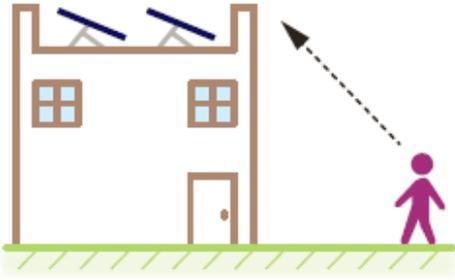
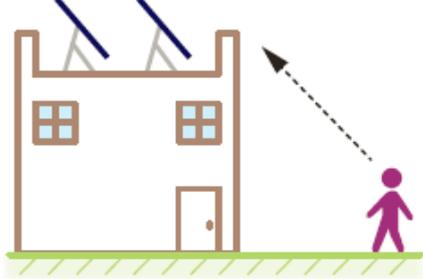


景観に配慮した携帯電話基地局の例

※上記の他、工作物の共通基準（色彩、高さ、その他形態意匠）にも適合させる必要がある

		最終改正日	R2. 6. 1
--	--	-------	----------

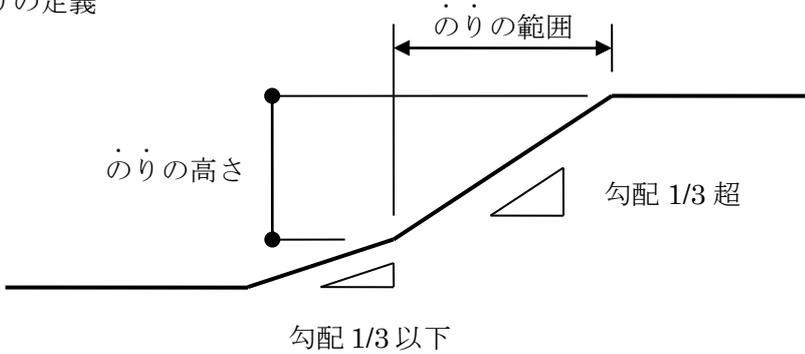
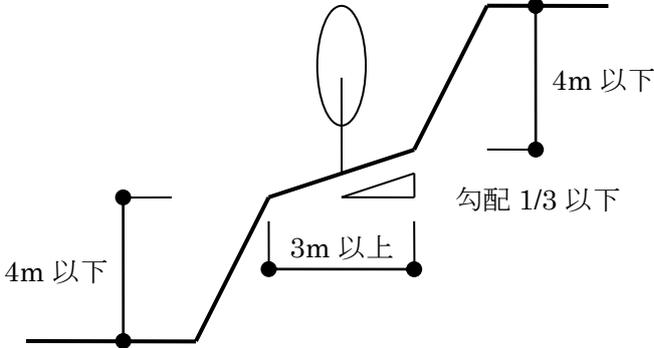
関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	工作物の建設等	制限内容	太陽光パネル
表題	太陽光パネルの制限内容について		
<p>太陽光パネルを設置する場合、道路、公園等の公共用空地から容易に見えない位置に設けること。                      (太陽光パネルを勾配屋根の形状に合わせて設置する場合で、屋根の色彩と調和が図られているものは除く。)</p>			
<p>○ 設置可能とするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根勾配に合わせ、密着して設置している</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション等の屋上部等に設置する場合で、望見できないもの</li> </ul> 		<p>× 設置不可とするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根から突出して、設置している</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・パラペットよりも高く、周辺の公共用空地から望見できるもの</li> </ul> 	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地上に設置する場合は、公共用空地から後退させるとともに、周囲に高木等を列植すること等により公共用空地から容易に見えない配慮方策をとること。また、既存樹木がある場合は、その保全に努めること。</li> </ul>			
<p>※上記の他、工作物の共通基準（色彩、高さ、その他形態意匠）にも適合させる必要がある</p>			
備考		最終改正日	R2.6.1

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	工作物の建設等	制限内容	携帯電話基地局その他 これに類するもの 太陽光パネル
表題	道路、公園等の公共用空地から容易に望見できない位置について		
<p>「携帯基地局その他これに類するもの」及び「太陽光パネル」の制限における、「道路、公園等の公共用空地から容易に望見できない位置」については、以下のとおり取り扱う。</p> <p>容易に望見できるかどうかを判断するための視点場は、太陽光パネル等を設置する敷地が接している道路、公園等の公共用空地とし、視点高さは地面から 1.5m とする。</p> <p>公共用空地とは、国又は地方公共団体が所有又は管理する道路、公園、広場、緑地等で、かつ不特定多数の人が自由に往来することのできる空地とする。</p>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	宅地の造成等		
表題	のりの高さの取り扱い	制限内容	のりの高さ
<p>のりの高さの取り扱いは、次のとおりとする。</p> <p>① のりの定義</p>  <p>勾配が 1/3 を超えるものをのりとして扱う。(擁壁を含む) ただし、階段の蹴上げや水路等でその機能を維持するために必要な部分を除く。</p> <p>② のりの連続性</p>  <p>幅 3m 以上の小段（勾配 1/3 以下）が確保され、その小段に中木等がのりの長さ方向に列植される場合については、のりの高さはそれぞれの高さとする。</p>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1

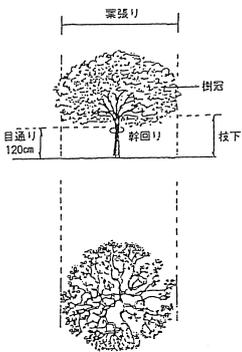
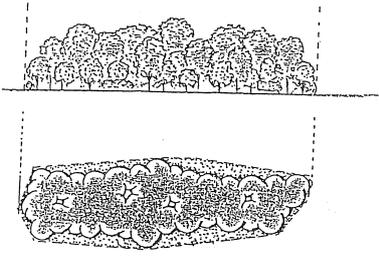
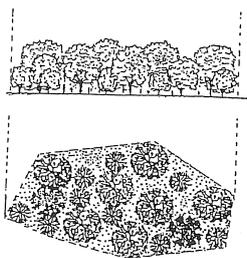
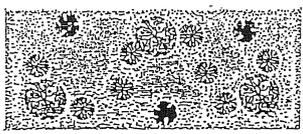
## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	通り外観、色彩 形態・意匠等								
表題	擁壁の制限内容について										
<p>擁壁の制限事項は次のとおりとする。</p> <p>(1) 建築物に附属する擁壁<sup>※1</sup>…高さに関わらず認定申請の対象となる</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">建築物の形態意匠制限等</td> </tr> <tr> <td> 「通り外観」  ・ 錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化など、歩行者に対する圧迫感の軽減策を講じることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。 </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">+</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">工作物に関する制限</td> </tr> <tr> <td> 「色彩」 (略) </td> </tr> <tr> <td> 「形態意匠」  ・ 周辺のまちなみや背景となるものとの調和を図ること。  ・ 道路境界部分は、主に高木等による緑化を行うなど圧迫感を低減させること  ・ 附属機器や排水管などの配管類は、集約化し目立たせないよう工夫する </td> </tr> </table> <p>※1 宅地造成等、将来的に建築物を建設するために整備する擁壁を含む。</p> <p>(2) 建築物に附属しない擁壁…高さが 1.0m を超える部分を有するものが認定申請対象となる。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">工作物に関する制限</td> </tr> <tr> <td> 「色彩」 (略) </td> </tr> <tr> <td> 「形態意匠」 (略) </td> </tr> </table> <p>(3) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">開発行為等に関する制限</span> 擁壁の高さ  下記に掲げる規模の宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更により設置される擁壁の高さの限度は 4 m とする。(この場合、開発行為等に関する許可申請対象となる。)</p> <p>① 土地の形質の変更に係る面積が 10 m<sup>2</sup> を超えるもの (建築物がある敷地は除く)  ② 高さが 1.5m を超える切土又は盛土を生じる土地の形質の変更</p>				建築物の形態意匠制限等	「通り外観」 ・ 錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化など、歩行者に対する圧迫感の軽減策を講じることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。	工作物に関する制限	「色彩」 (略)	「形態意匠」 ・ 周辺のまちなみや背景となるものとの調和を図ること。 ・ 道路境界部分は、主に高木等による緑化を行うなど圧迫感を低減させること ・ 附属機器や排水管などの配管類は、集約化し目立たせないよう工夫する	工作物に関する制限	「色彩」 (略)	「形態意匠」 (略)
建築物の形態意匠制限等											
「通り外観」 ・ 錆御影石の仕上げを基本とし、できる限り高さを抑え、擁壁下側の緑化など、歩行者に対する圧迫感の軽減策を講じることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。											
工作物に関する制限											
「色彩」 (略)											
「形態意匠」 ・ 周辺のまちなみや背景となるものとの調和を図ること。 ・ 道路境界部分は、主に高木等による緑化を行うなど圧迫感を低減させること ・ 附属機器や排水管などの配管類は、集約化し目立たせないよう工夫する											
工作物に関する制限											
「色彩」 (略)											
「形態意匠」 (略)											
備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1								

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	制限内容	緑地率
表 題	緑地率		
<p>緑地率とは、当該土地において既存の良好な樹木等が保存されている面積（既存緑地面積）又は風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工（新設）緑地面積）の当該土地の面積に対する割合をいう。</p> $\text{緑地率} = \frac{\text{既存緑地面積} + \text{人工（新設）緑地面積}}{\text{敷地面積（行為地全体面積）}} \geq 30\%$ <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工（新設）緑地面積）に算入するエリアで、高中木を植栽しない部分には、低木・芝生等を植栽するよう努めること。</li> <li><input type="checkbox"/> 境界付近の既存緑地及び既存の斜面緑地については、保存に努めること。</li> <li><input type="checkbox"/> 本制限の対象となる建築物の新築等や宅地の造成に該当しない工作物の建設等、駐車場、資材置場等の整備であっても、道路から望見できる工作物等は樹木で覆い隠すように配置し、道路に面する部分については、生垣等の緑化に努めること。</li> </ul>			
備 考		最終改正日	R2. 6. 1

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	制限内容	緑地率
表題	既存の良好な樹木等が保存されている面積（既存緑地面積）		
<p>既存の良好な樹木等とは、位置、規模及び植生状態が、当該土地及びその周辺における風致の維持上有効なものをいう。</p> <p>樹木等には、芝生、花壇の草花（フラワーポット、植木鉢等は除く。）、庭園内の池又は庭石等で風致の維持上有効なものを含むものとする。</p> <p>なお、既存の良好な樹木等が保存されている面積（既存緑地面積）は、次に示す方法により算定するものとする。</p> <p>① 独立樹木の場合 樹冠の水平投影面積とする。</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <math display="block">\text{投影面積} = \left( \frac{\text{葉張り}}{2} \right)^2 \times 3.14</math> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>② 樹林又は群植の場合 外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた水平投影面積とする。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>(樹林)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>(群植)</p>  </div> </div> <p>③ 芝等の中に樹木がある場合 芝で囲われた水平投影面積とする。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）		
表 題	風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工（新設）緑地面積）	制限内容	緑地率
<p>風致の維持に有効な植栽とは、当該土地において風致の維持上有効な位置に、10㎡につき植栽時の高さが3.5m以上の高木1本以上及び植栽時の高さが1.5m以上の中木2本以上が行われたものをいう。</p> <p>風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工（新設）緑地面積）に算入できる場所は、次のように高中木を植栽できる場所とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高さ2m以上の空間が確保されていること</li> <li>● 地面が土面であること（土の深さは、70cm以上あることが望ましい。）</li> <li>● 植生の維持に有効な位置であること</li> </ul> <p>また、次の場所は、人工（新設）緑地面積に算入できない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の屋上（地階の屋上を除く。）</li> <li>● 駐車場架台、通路橋、ウッドデッキ等の工作物の上部</li> <li>● フラワーポット、植木鉢その他これらに類するもの</li> <li>● 建物下ではね出し寸法が1mを超える部分</li> <li>● 駐車場架台、通路橋の下ではね出し寸法が1mを超える部分</li> <li>● ウッドデッキ等の下部</li> </ul> <p>なお、車路や駐車場などの高中木を植栽できない場所は、原則、人工（新設）緑地面積に算入しない。ただし、緑地面積が確保できず、やむを得ず高中木を植栽できない場所を算入するときは、緑化ブロック等で保護された芝生等を植栽することとする。（土のままでは算入不可。芝生等の実面積を算入。緑化ブロックを使用する場合は当該緑化ブロックの緑地率（95%を超える緑地率をもつブロックであっても95%を上限とする）を適用する。）</p> <p><input type="checkbox"/> 高中木は、できる限り道路側に面した部分など景観上有効な位置に配置すること。</p>			
備 考		最終改正日	R2. 6. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	制限内容	緑地率																		
表題	緑地面積に係る特例換算																				
<p>健全な育成環境下にある既存樹木※及び道路に面するシンボルツリーとして新植する樹木は、以下のとおり換算し、風致の維持に有効な植栽として必要となる規定の本数に算入することができる。ただし、ヤシ、ソテツその他これらに類する樹木は除く。</p> <p>※ 健全な育成環境下にある既存樹木とは、以下に示すもの以外の樹木とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤勾配が 30 度以上の急斜面に植生しているもの。</li> <li>・根が大量に地表に露出する等して安定性に欠けるもの。</li> <li>・幹の腐朽が著しく空洞化する等して、今後、幹折れや倒木の危険性があるもの。</li> <li>・その他、保存することについて支障等があると市長が判断するもの。</li> </ul> <p><b>既存樹木</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>幹周※</th> <th>換算本数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45 cm以上</td> <td>高木 2 本</td> </tr> <tr> <td>60 cm以上</td> <td>高木 3 本</td> </tr> <tr> <td>75 cm以上</td> <td>高木 4 本</td> </tr> <tr> <td>90 cm以上</td> <td>高木 5 本</td> </tr> <tr> <td>105 cm以上</td> <td>高木 6 本</td> </tr> <tr> <td>120 cm以上</td> <td>高木 7 本</td> </tr> </tbody> </table> <p>※幹周：地盤面から 1.2m の高さの幹周</p> <p><b>シンボルツリーの新植</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樹高</th> <th>換算本数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5m以上</td> <td>高木 2 本</td> </tr> </tbody> </table> <p>竹を高中木の本数に算入するときは、竹 3 本を 1 本として算入する。（高さ 3.5m 以上の竹 3 本は高木 1 本、高さ 1.5m 以上の竹 3 本は中木 1 本としてそれぞれ算入可）</p>				幹周※	換算本数	45 cm以上	高木 2 本	60 cm以上	高木 3 本	75 cm以上	高木 4 本	90 cm以上	高木 5 本	105 cm以上	高木 6 本	120 cm以上	高木 7 本	樹高	換算本数	5m以上	高木 2 本
幹周※	換算本数																				
45 cm以上	高木 2 本																				
60 cm以上	高木 3 本																				
75 cm以上	高木 4 本																				
90 cm以上	高木 5 本																				
105 cm以上	高木 6 本																				
120 cm以上	高木 7 本																				
樹高	換算本数																				
5m以上	高木 2 本																				
備考		最終改正日	R2. 6. 1																		

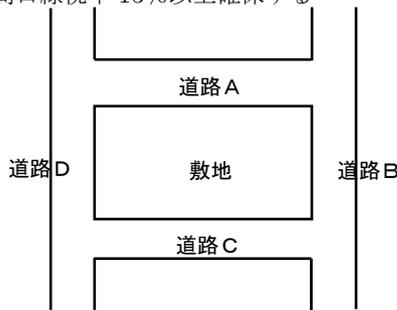
**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	制限内容	間口緑視率
表題	間口緑視率		

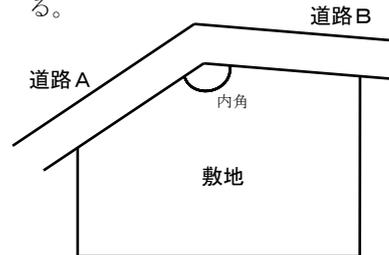
間口緑視率とは、道路から見える植栽の量を示したもので、敷地の道路に面する部分（敷地間口）における、地上から高さ 10m までの部分の立面積（緑化対象立面積）に対する樹木を立面に換算した面積（立面換算面積）の割合をいう。

本地区においては、大規模建築物（高さ 10m を超え、または建築面積（一の敷地内に複数の建築物がある場合は、その合計）が 500 m<sup>2</sup> を超えるもの）について、当該敷地が面する道路毎に、次ページの算定式により算出した間口緑視率が 15% 以上となるようにしなければならない。ただし、敷地や周囲の状況等によりやむを得ない場合や景観形成上支障がないと市長が認める場合は、この限りでない。

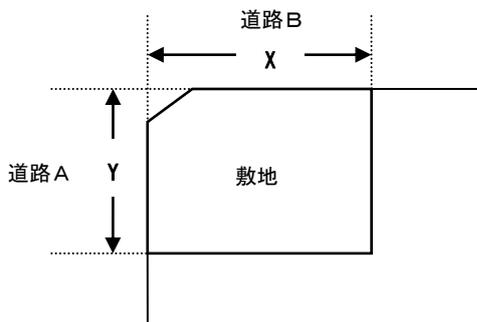
下図の場合、道路 A、B、C、D 毎に間口緑視率 15% 以上確保する



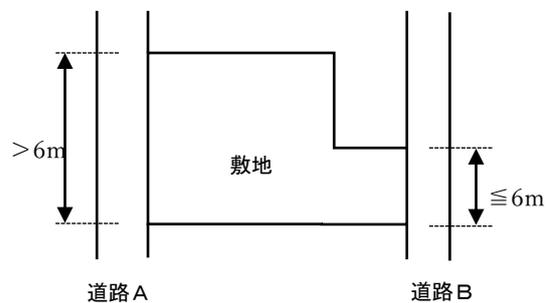
下図の場合で、道路 A と B の接合部の内角が 120° を超える場合は、道路 A と B はあわせて、ひとつの道路とみなし、間口緑視率 15% を確保することができる。



下図のように隅切りがある場合、間口長さは下図の X、Y とし、それぞれ間口緑視率 15% 以上確保する。



間口長さが 6m 以下の場合、その間口の部分については、間口緑視率の制限を適用しない。（下図の場合、道路 B）ただし、その場合も、基準値に近い緑視率を確保するよう努めること。



なお、道路の間口長さが長くなる場合には、バランスよく樹木を配置し、部分的な偏りができなよう努めること。

備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）	制限内容	間口緑視率
表題	間口緑視率の算定方法		

間口緑視率の算定方法

(1) 間口緑視率(%) = ( A<sub>1</sub> (立面換算面積) / A<sub>2</sub> (緑化対象立面積) ) × 100  

$$A_1 (\text{m}^2) = (\text{高木本数} \times 7.0) + (\text{中木本数} \times 1.5) + (\text{低木植栽帯間口長さ} \times 0.5)$$

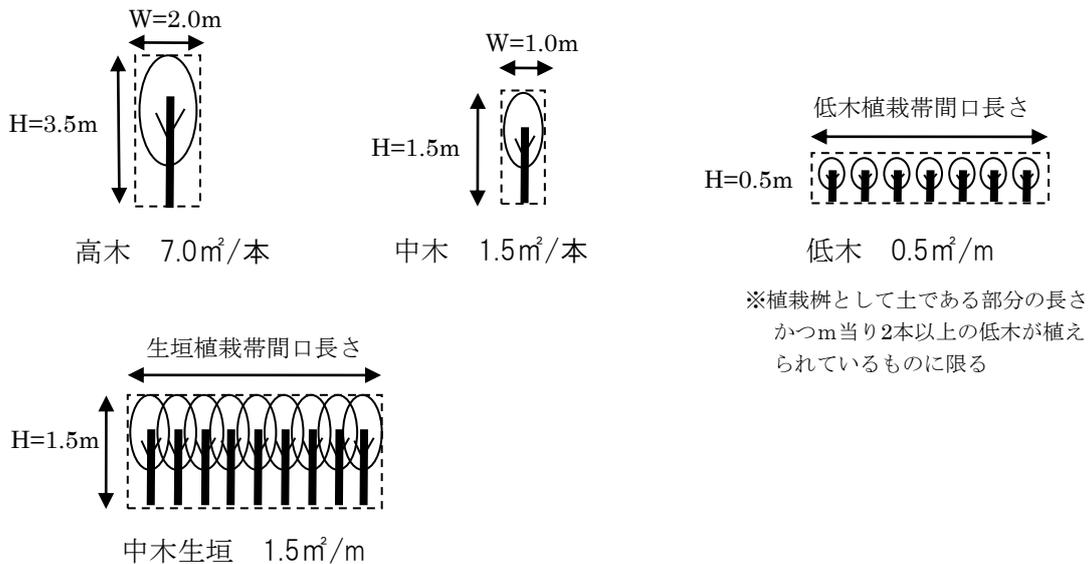
$$A_2 (\text{m}^2) = (\text{敷地間口長さ} - 3.0) \times 10.0$$

(2) 高木・中木・低木の分類

- ・高木…植栽時の高さが 3.5m 以上の樹木
  - ・中木…植栽時の高さが 1.5m 以上の樹木
  - ・低木…植栽時の高さが 1.5m 未満の樹木（地被類、芝、花草は含まない）
- ※本基準における樹木には鉢植え等の地盤に直接植え込まないものは含めない。

(3) 立面換算面積への換算方法

- ・(2) の高木、中木、低木の分類ごとに、原則一律に、下記の換算値を使用する。



・竹の取り扱い

高中木の本数に算入するときは、竹 3 本を 1 本として算入する。（高さ 3.5m 以上の竹 3 本は高木 1 本、高さ 1.5m 以上の竹 3 本は中木 1 本としてそれぞれ算入する。）

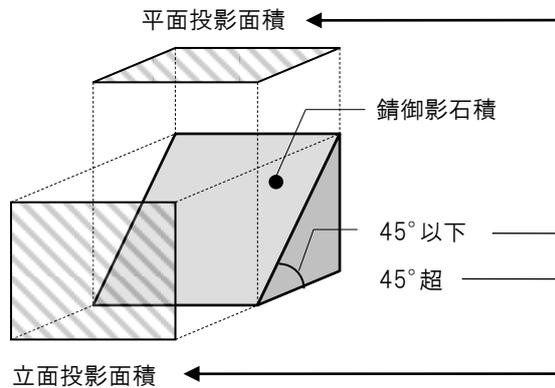
・巨木等の取り扱い

換算値を超えるサイズの高木、及び既存樹木を保存する場合は、上記の換算値によらず実寸で算定した数値を使用できるものとする。

・ 鑄御影石積の取り扱い

塀等を鑄御影石積（鑄御影石張を含む）とする場合は、A1（立面換算面積）全体に占める割合の1/2を超えない範囲で、当該投影面積（算出方法は図参照）の1/2を算入できる。

※建築物本体の外装として使用する鑄御影石は算入不可



(4) 立面換算面積に算入できないもの

① 壁面の位置の制限による壁面後退距離が6m以上の場合は、道路境界から6mを超える位置に植えられた樹木。壁面後退距離が6m未満の場合は、道路境界から3mを超える位置に植えられた樹木。

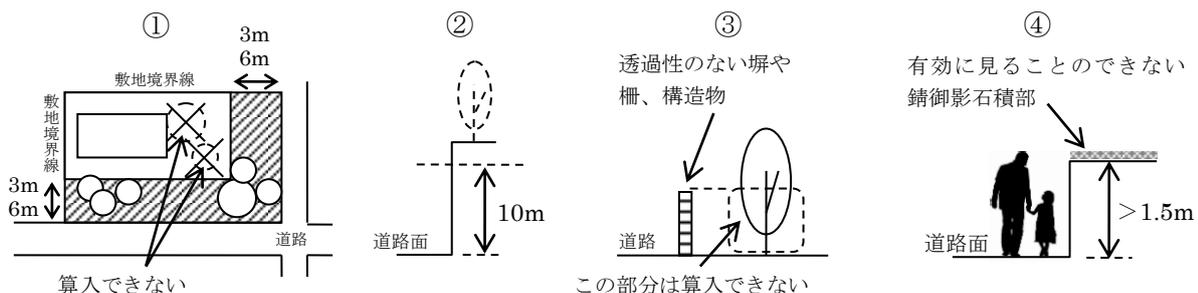
※自己敷地に歩道状空地を設けた場合は、上記の「道路境界から」の記載は「歩道状空地境界から」に読み替えて適用できるものとする。

※上記の立面換算面積に算入できない位置においても、道路から有効に見える景観重要樹木等の大木等で市長が景観上有効であると認めるものは、当該面積に算入できるものとする。

② 道路面から10mを超える高さの地盤に植えられた樹木。

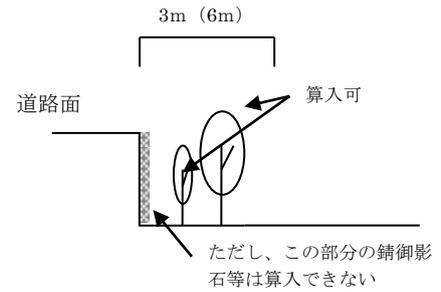
③ 透過性のない塀、柵その他の構造物（ネットフェンス、メッシュフェンス等市長が背後の透過性について支障がないとして別途定めるもの（52ページ参照）及び敷地際の公共道路構造物その他これに類するものは除く）によって道路側から遮蔽される樹木の部分。

④ 鑄御影石積の塀等については、上記①～③の基準（樹木を鑄御影石積に読み替え準用）に加え、道路面から高さ1.5mを超え、道路から有効に見ることのできない部分。

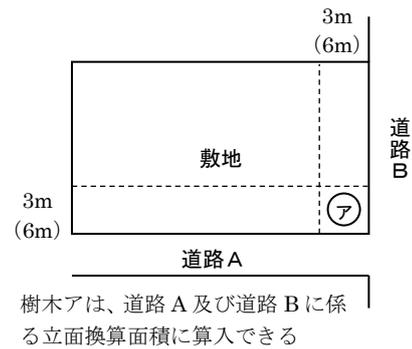


(5) 立面換算面積に算入できる部分の特例

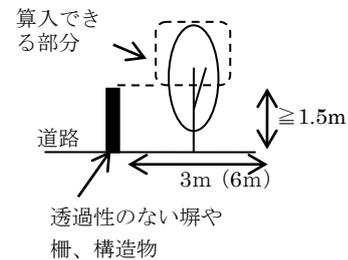
- 道路面より敷地の地盤が低い場合の取り扱い  
道路面より低い部分を控除することなく通常どおり算入することができる。(ただし、できるだけ道路から見えるよう工夫すること。)



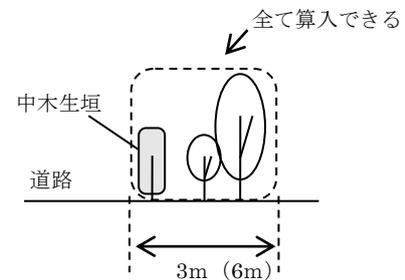
- 敷地の角等の植栽の取り扱い  
敷地の角等で立面換算面積に算入できる道路からの範囲が重複する部分に植栽された樹木 (図中ア) については、それぞれの道路の立面換算面積に算入できる。



- 塀等で一部が隠れてしまう中木の取り扱い  
実寸高さが 1.5m を超える中木が、高さ 1.5m 以上の塀等によって一部隠れてしまう場合に限り実寸高さ (塀等に隠れる部分は除く。W は換算値のまま 1.0m) で算出したものを立面換算面に算入できる。



- 生垣の背後の植栽の取り扱い  
低中高木が、中木生垣によって一部隠れてしまう場合でも、当該低中高木は生垣部分を控除することなく立面換算面積に算入できる。



(6) 対象となる道路の扱い

・敷地と道路との間に水路等がある場合

敷地と道路との間に水路等があり、直接道路に接しない場合にあっても、敷地際は道路から見える空間であることから、本制限の対象として敷地間口長さに算入する。なお、この場合、道路境界ではなく、水路等との境界から敷地へ 3m (6m) までの範囲が立面換算面積に算入できる部分とする。

・建築基準法上の「道路」に接しない敷地で、同法第 43 条第 2 項第 1 号認定又は第 2 号の許可を受けたものは、当該認定又許可に係る道又は空地を面する道路とみなし本制限を適用する。

□ 本制限の対象となる建築物の新築等や宅地の造成に該当しない工作物の建設等、駐車場、資材置場等の整備であっても、道路から望見できる工作物等は樹木で覆い隠すように配置し、道路に面する部分については、生垣等の緑化に努めること。

備考

最終改正日

R2. 6. 1  
R4. 7. 1

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	木竹の植栽（建築物の新築等、宅地の造成等）		
表題	一般建築物における緑化制限	制限内容	緑化
<p>一般建築物における緑化制限「建築物から道路境界線までの間に高さ 2.5m以上の樹木を 2 本以上植栽すること」について、以下にその取り扱いを示す。</p> <p>なお、敷地や周囲の状況等により、本制限によることが難しいと市長が判断する場合は、この限りでない。</p> <p>① 樹木は、間口緑視率における立面換算面積に算入できる道路境界からの距離の範囲に植栽するよう努めること。</p> <p>② 面する道路の間口長さが 4m未満の場合及び敷地面積が 90 m<sup>2</sup>未満の場合は、高さ 2.5 m以上の樹木を 1 本以上植栽すればよいものとする。</p> <p>③ 樹木には、鉢植え等の地面に直接植え込まないものは含めない。</p> <p>④ 樹木本数の算定には、次の換算値を使用することができるものとする。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">高さ 1m以上の樹木 3 本又は高さ 1.5m以上の樹木 2 本で 高さ 2.5m 以上の樹木 1 本に換算</p> </div> <p>また、44 ページの「既存樹木」「シンボルツリー」「竹」の換算値も同様に使用することができる。</p> <p>⑤ 敷地が複数の道路に面する場合は、主な出入口がある道路について本制限に適合させ、その他の道路については、本制限を満たすよう努めること。</p> <p>⑥ 面する道路が成す内角が 120° を超える場合は 45 ページの取り扱いに準ずる。</p> <p>⑦ 敷地と道路の間に水路等がある場合は 49 ページの取り扱いに準ずる。</p> <p>⑧ 樹木と道路境界の間に、透過性のない柵（52 ページ参照）や工作物等があり、当該樹木が道路側から遮蔽される場合は、本制限に必要な樹木として算入できない。なお、当該樹木が道路側から遮蔽される場合とは、概ね樹木の過半が道路から望見できない状態をいう。（隣地の空間等を介さなければ樹木の過半が望見できない場合は、本制限に必要な樹木として算入できない。）</p> <p>⑨ 道路面から 10mを超える高さの地盤に植栽する樹木は、本制限に必要な樹木として算入できない。また、1.5mを超え 10m以下の地盤に植栽する樹木は、間口緑視率における立面換算面積に算入できる道路境界からの距離の範囲に植栽した樹木でなければ本制限に必要な樹木として算入できない。</p> <p>⑩ 間口が景観地区の区域の内外にわたる敷地においては、景観地区内に道路及びそれに面する建築物が存する場合にのみ本制限を適用する。また、②に準じ、景観地区内の間口長さが 4 m未満の場合及び景観地区内の敷地面積が 90 m<sup>2</sup>未満の場合は、高さ 2.5m以上の樹木を 1 本以上植栽すればよいものとする。なお、その際の植樹位置は原則景観地区内とし、困難な場合は可能な限り景観地区側に近づけるよう努める。</p>			
		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	木竹の伐採	制限内容	木竹の伐採
表題	既存樹木の保存		
<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>●本景観地区内での「木竹の伐採」に係る制限事項</b></p> <p>次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。<u>また、既存の樹木はできる限り保存するものとし、計画上、やむを得ず、伐採する場合は復元又は移植に努めること。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物等の新築等や土地の形質の変更等を行うために必要な最小限度の木竹の伐採</li> <li>(2) 森林の択伐</li> <li>(3) 伐採後の成林が確実な森林の皆伐（ただし、1ヘクタール以下に限る。）</li> <li>(4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採</li> </ul> </div> <p>木竹の伐採において、既存樹木を計画上やむを得ず伐採する場合は、以下の基準に基づき復元又は移植に努めること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">伐採を行う土地の緑地率 <math>\geq</math> 30%</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 建築物等の新築等又は宅地の造成等をするために行う木竹の伐採は、建築物等の新築等又は宅地の造成等と同時期に行うよう努めること。</li> <li><input type="checkbox"/> 境界付近の既存緑地及び既存の斜面緑地については、保全に努めること。</li> </ul>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色彩
表題	柵等の透過性等について①		最大投影立面積 間口緑視率 他

色彩制限等における、柵等（建築物に設置される手摺柵等を含む）の取り扱いを下表に示す。  
 なお、下表の種別に当てはめることができない柵等については、市長の判断による。

種類	色彩制限		最大投影立面積		間口緑視率	壁面の位置（外壁後退）等
	制限の対象内外	1/20の緩和を使用する際の面積算定方法	立面積への算入要否	立面積の算定方法	背後の植栽の立面換算面積への算入可否	透過性の有無 ※6
① ガラス手摺柵（無色透明ガラス）※1	外※7	算定不要	否	算定不要 ※5	可	透過性有
② メッシュフェンス ネットフェンス	内※7	実際の見付面積で算定	否	算定不要 ※5	可	
③ 格子柵（別途基準（53ページ参照）を満たすもの）	内※7	実際の見付面積で算定	否	算定不要 ※5	可	
④ 縦格子柵（別途基準（54ページ参照）を満たすもの）	内※7	面 ※3 × 1/2 で算定	要	面 ※3 × 1/2 で算定 ※5	可	
⑤ 通り外観に配慮された柵等 ※2	—	—	—	—	可	
⑥ 目隠しフェンス ルーバー等	内	面※3で算定	要	面 ※3 で算定 ※4	否	透過性無
⑦ ガラス手摺柵 （色ガラス等）	内	面※3で算定	要	面 ※3 で算定 ※4	否	
⑧ 上記以外の柵等	内	面※3で算定	要	面 ※3 で算定 ※4	否	

- ※1 支柱や枠等のガラス以外の部分は、その形態に応じて③④⑧のいずれかの取り扱いに準じる。また、乳白のガラスや無着色の型板やスリガラスについては、色彩制限は①、その他の制限（最大投影立面積、間口緑視率、壁面の位置）については⑦の取り扱いを適用する。
- ※2 鍛鉄製等の通り外観の景観形成に特に配慮がなされているとして市長が認めるもの（55ページ参照）をいい、間口緑視率以外の取り扱いは、⑧の扱いを原則適用する。
- ※3 面とは、支柱間の開口部やガラス面等を控除しない鉛直投影面をいう。
- ※4 景観上の配慮により設置する場合（屋上の室外機等を隠すために設ける目隠しフェンス等）で市長が認めるものは、算出面積の1/2までを限度に当該面積から控除できるものとする。
- ※5 柵等の背面に建築物の壁面等の立面積への算入が必要なものがある場合は、当該背面の壁面等の算入まで免除されるものではない。
- ※6 20、21ページの取り扱いに係る落下防止柵の透過性の有無の判断を示す。
- ※7 柵等の背面に建築物の壁面等の色彩制限の対象となるものがある場合は、柵等が制限対象にあたるかどうかに関わらず当該背面の壁面等も色彩制限の対象とする。

備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
----	--	-------	----------------------

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

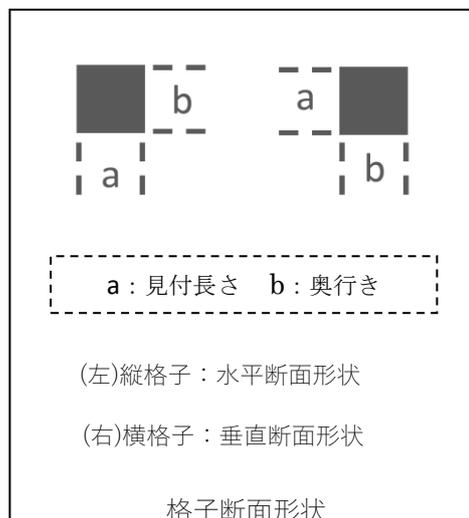
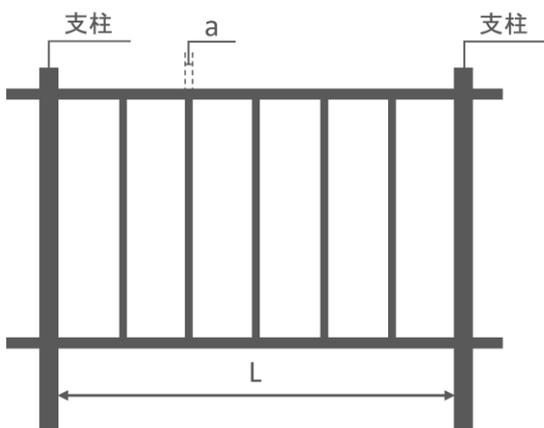
行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色彩
表題	柵等の透過性等について②		最大投影立面積 間口緑視率 他

52 ページの表中「③格子柵」とは、以下の基準を満たすものとする。

【基準】

- ① 支柱間の開口率： $\{ L - (a \times n \text{本}) \} / L \times 100 \geq 90\%$   
かつ
- ② 格子断面形状： $b \leq a$

< 縦格子の場合 >



(参考イメージ)

備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
----	--	-------	----------------------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色彩 最大投影立面積 間口緑視率 他
表題	柵等の透過性等について③		

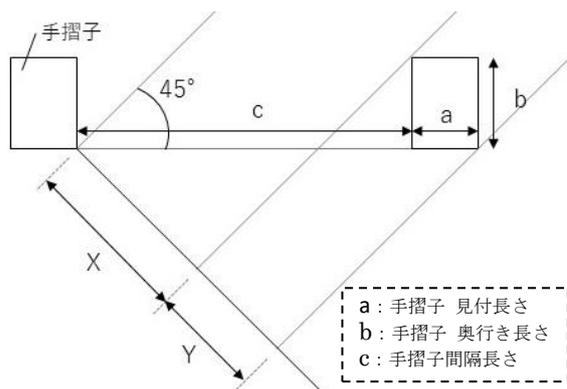
52 ページの表中「④縦格子柵」とは、以下の基準を満たすものとする。

①正面からの開口率： $c / (a + c) \geq 80\%$

かつ

②45度角度をつけた開口率： $X / (X + Y) \geq 50\%$

( $\Leftrightarrow c \geq a + 2b$ )

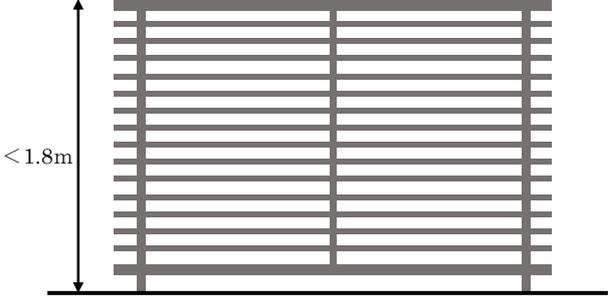


格子手摺の水平断面図



備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
----	--	-------	----------------------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

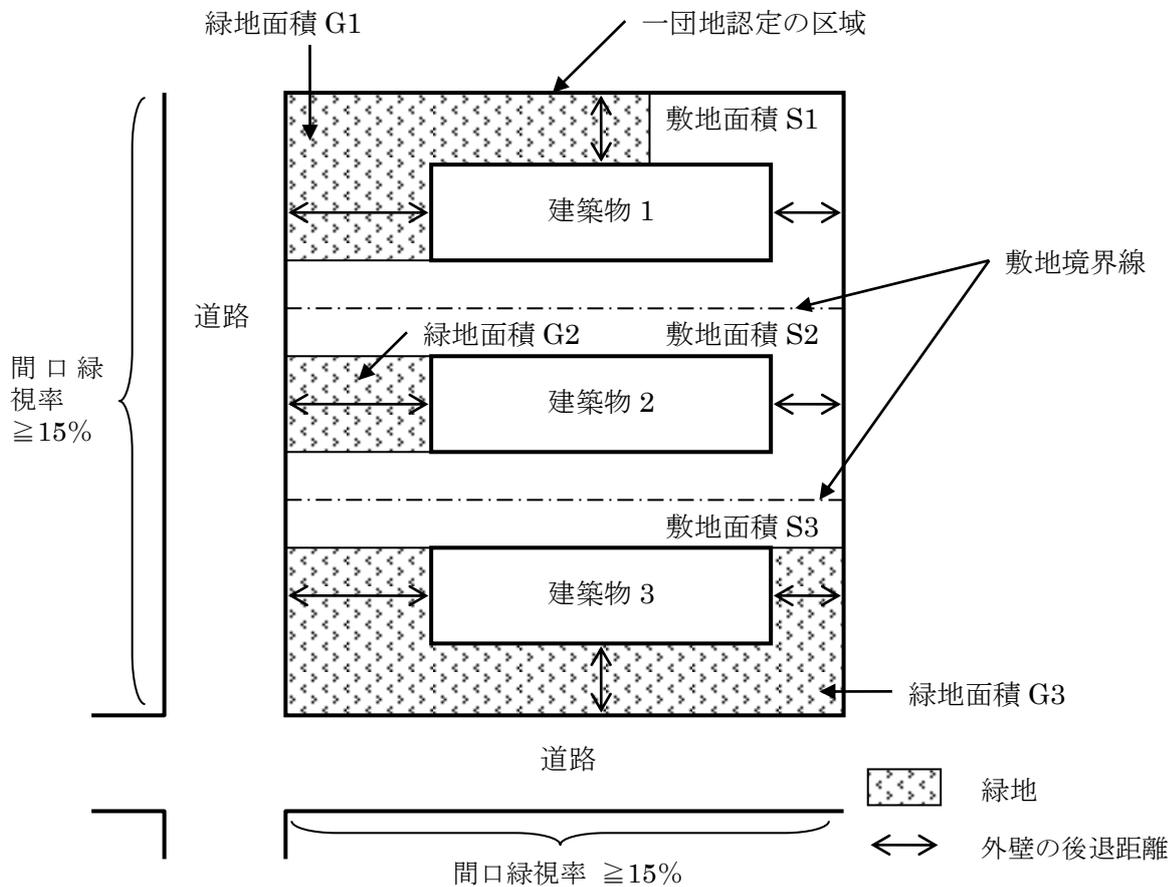
行為の区分	建築物の新築等、工作物の建設等	制限内容	色彩 最大投影立面積 間口緑視率 他
表題	柵等の透過性等について④		
<p>52 ページの表中「⑤通り外観に配慮された柵等」とは、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>1 鍛鉄、鋳鉄の部材によるもの（これに類するものを含む）等で、市長が当該通り外観の景観形成に配慮がなされたものとして認めるもの。</p>  <p>2 次の基準を満たす横格子柵 開口率50%以上で、道路から高さ1.8mまでの範囲にあるもの。</p>  <p>注) 開口率とは、正面から見た際に、背景が透視できる割合をいい、ガラリ等の給排気性能を示す開口率ではない。</p>			
備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1

関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項 緑地率、間口緑視率
表題	一団地認定（許可）を受けた敷地の取り扱い		

建築基準法第 86 条又は第 86 条の 2 の規定による一団地認定（許可）を受けた敷地の壁面の位置・緑地率・間口緑視率は、その認定（許可）を受けた区域を一の敷地とみなして適用する。

また、上記以外の場合においても、市長が必要と判断する場合は、上記同様に一の敷地として取り扱うことができる。



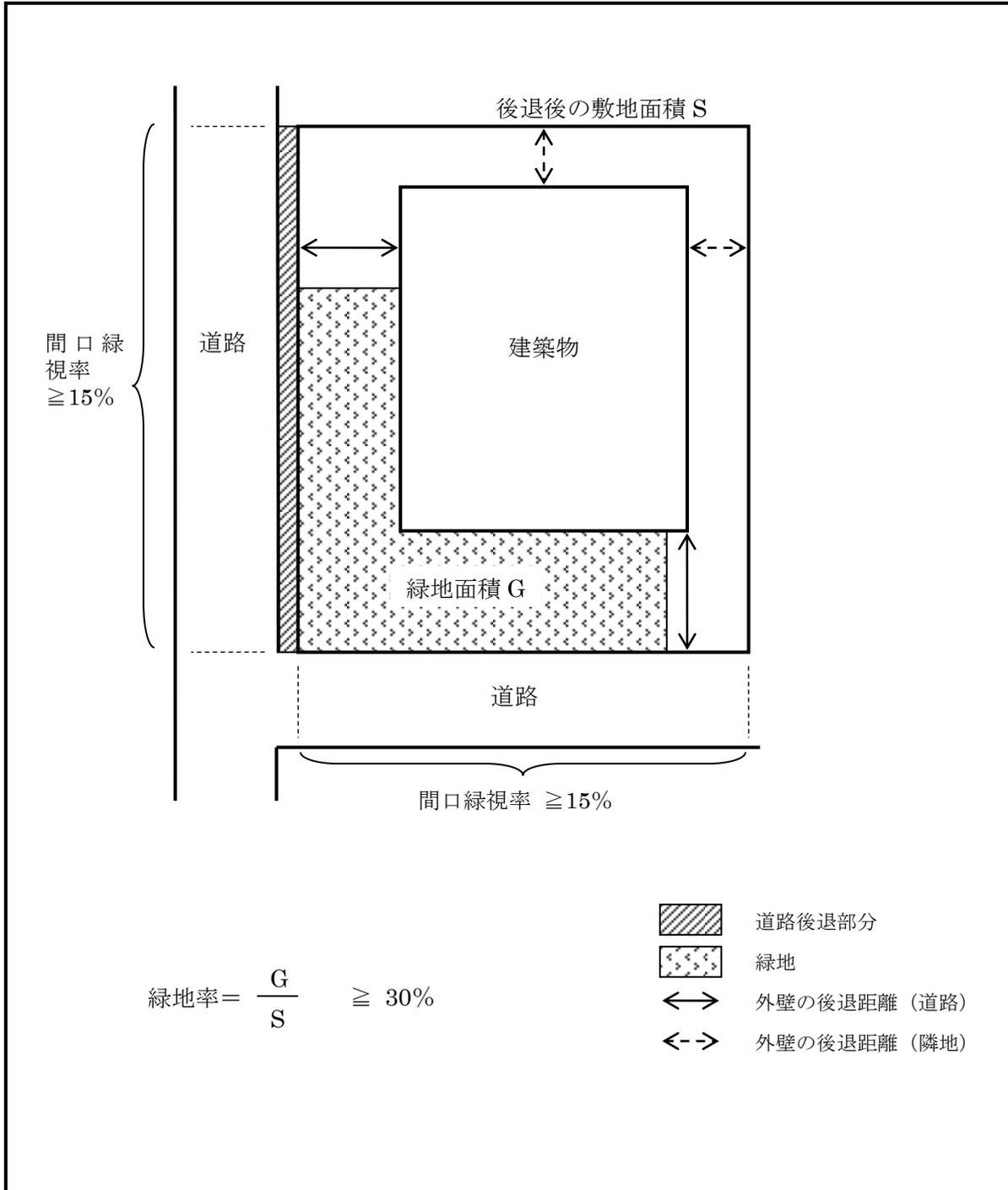
$$\text{緑地率} = \frac{G1 + G2 + G3}{S1 + S2 + S3} \geq 30\%$$

備考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
----	--	-------	----------------------

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	建築物の新築等、宅地の造成等	制限内容	壁面の位置 ※建築確認審査事項 緑地率、間口緑視率
表題	まちづくり条例等による道路後退等の取り扱い		

開発事業等におけるまちづくりに関する条例等による道路後退等がある場合、壁面の位置・緑地率・間口緑視率は後退後の敷地において適用する。



備考		最終改正日	R2. 6. 1
----	--	-------	----------

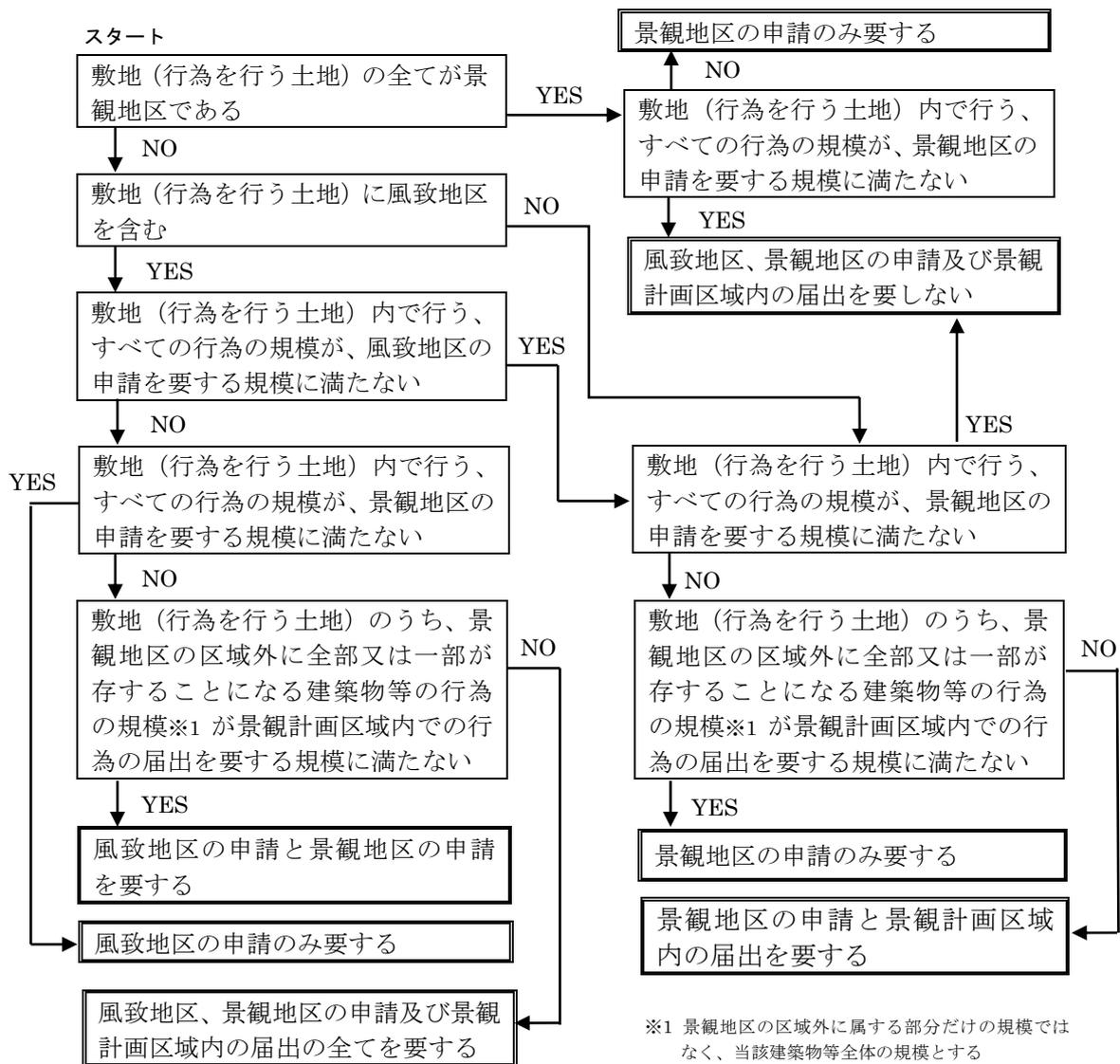
**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	共 通	制限内容	
表 題	敷地が景観地区の区域の内外にわたる場合等の申請方法について		

計画敷地（行為を行う土地）が景観地区と景観計画区域にわたる場合は、景観地区の申請と景観計画区域の届出を要する場合がある。

また、E地区、F地区の一部敷地において、景観地区と第3種風致地区にわたっている敷地（行為を行う土地）については、風致地区と景観地区に係る両方の申請を要する場合がある。

【申請等確認フロー】敷地（行為を行う土地）の全部又は一部が景観地区である場合



※1 景観地区の区域外に属する部分だけの規模ではなく、当該建築物等全体の規模とする

注) 本フロー図は建築物に係る標準的な流れを示しているため、実際に制限行為の実施をお考えの方は、必ず事前に市窓口にて、予定行為等を示しながら申請・届出の有無を確認してください。また、建築確認申請のフローについては反映していませんのでご注意ください。

備 考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
-----	--	-------	----------------------

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

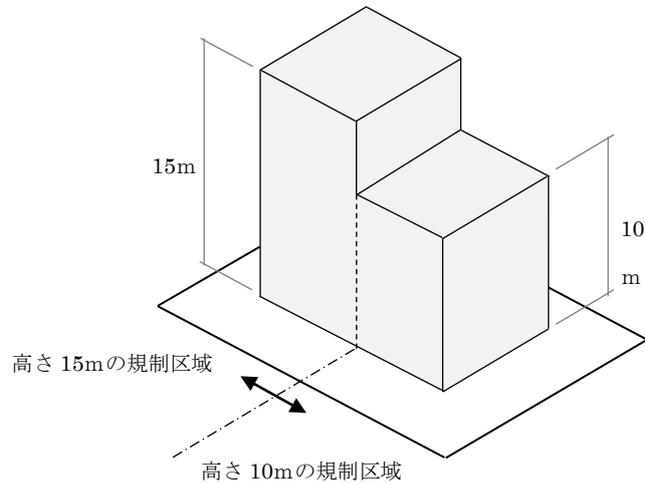
行為の区分	共 通	制限内容	※建築確認審査事項
表 題	敷地が景観地区の区域の内外にわたる場合等の制限の取り扱い		
敷地又は開発行為等に係る土地が景観地区の区域の内外、または景観地区の2種以上のゾーン（地区）の区域にわたる場合の各種制限の適用に係る取り扱いは次のとおりとする。			
行為の区分	制限内容等	取り扱い	
建築物	高さの限度（建築確認審査事項）	区域内のみ適用 【部分適用】	
	壁面の位置（建築確認審査事項）	区域内のみ適用 【部分適用】	
	接する地盤面の高低差	区域内のみ適用 【部分適用】	
	最大投影立面積	建築物が属する区域のうち、最も厳しい区域の制限値を建築物全体に適用 【全部適用】	
	色彩	区域内のみ適用 【部分適用】	
	通り外観	区域内のみ適用 【部分適用】	
	建築物に附属する設備機器類、施設	区域内のみ適用 【部分適用】	
	その他	区域内のみ適用 【部分適用】	
工作物	高さの限度	区域内のみ適用 【部分適用】	
	色彩	区域内のみ適用 【部分適用】	
	携帯電話基地局等 太陽光パネル 垣、さく等	区域内のみ適用 【部分適用】	
	その他	区域内のみ適用 【部分適用】	
開発行為等	のりの高さ	区域内のみ適用 【部分適用】	
	緑地率	区域内の緑地率と区域外の緑地率を敷地（開発行為等に係る土地）面積で加重平均した値を敷地全体に適用 【加重平均】	
	間口緑視率	間口毎に、区域内の間口緑視率と区域外の率を間口長さで加重平均した値を当該間口全体に適用 【加重平均】	
	その他	区域内のみ適用 【部分適用】	

※ 取り扱い欄の【 】の意味は次頁以降を参照

## ① 部分適用

(例) 高さ制限の場合

区域に属する部分のみ、当該区域の制限を受ける。

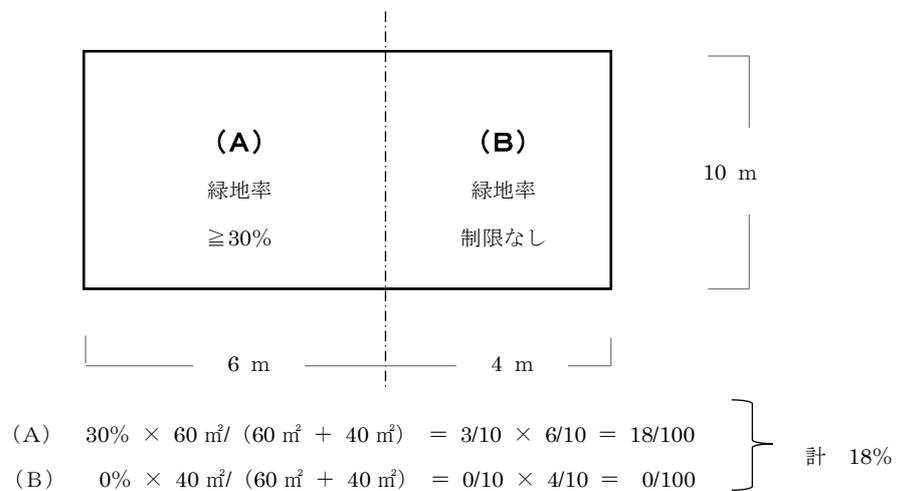


※ 部分適用においても、周辺のまちなみや建築物全体としてのバランスと調和に配慮した計画となるよう努めること。

## ② 加重平均

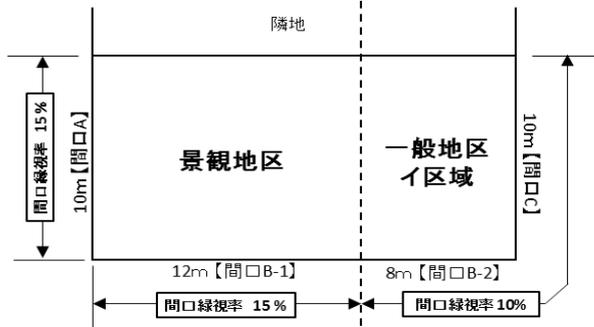
(例) 緑地率の場合

区域内の制限値と区域外の制限値を敷地面積等で加重平均した値を敷地（または開発行為に係る土地）全体に適用する。



(例) 間口緑視率の場合

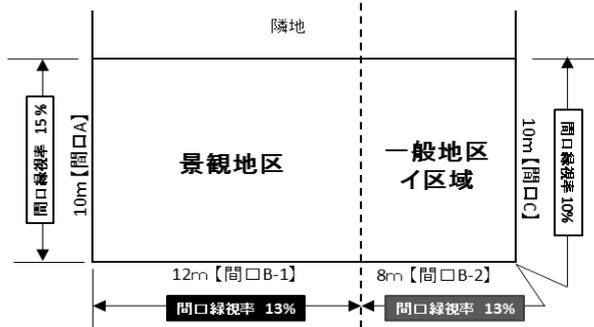
間口毎に、区域内の間口緑視率と区域外の率を間口長さで加重平均した値を当該間口全体に適用する。



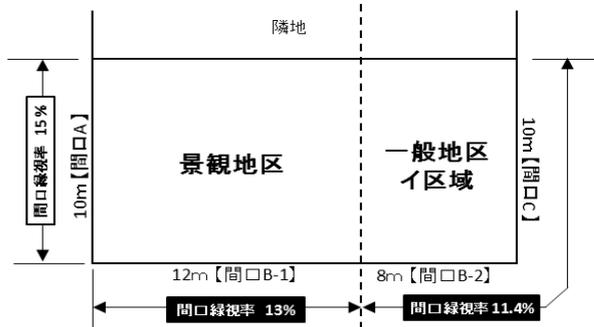
【注意】  
 景観地区では、間口毎に規定する間口緑視率を確保する。  
 一般地区では、間口全体で規定する間口緑視率を確保する。



- ① 区域がまたがる間口Bの間口緑視率をまず加重平均する  
 $15\% \times 12\text{m} / (12+8)\text{m} + 10\% \times 8\text{m} / (12+8)\text{m} = 13\%$



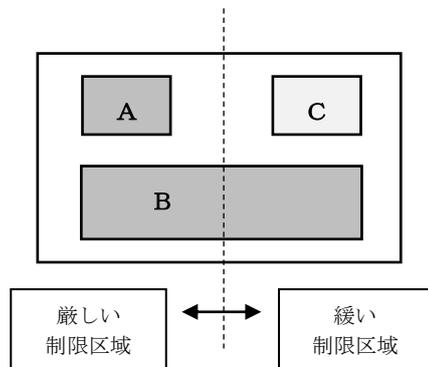
- ② 次に一般地区に属する間口(間口B-2と間口C)の間口緑視率を加重平均する  
 $13\% \times 8\text{m} / (8+10)\text{m} + 10\% \times 10\text{m} / (8+10)\text{m} = 11.4\%$



### ③ 全部適用

建築物等が属する区域のうち最も厳しい区域の制限を適用する。

(最大投影立面積の場合)



図の場合、A棟と、区域にまたがっているB棟が厳しい制限区域の規制を受け、C棟は緩い制限区域の規制を受ける。

備考

最終改正日

R2. 6. 1  
R4. 7. 1

**関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準**

行為の区分	共 通	制限内容	※建築確認審査事項
表 題	既存不適格の取り扱い		

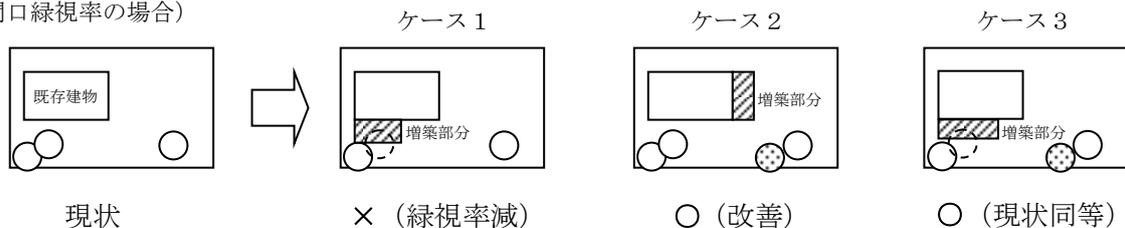
既存不適格の建築物等に対する新たな行為についての制限適合要否は、原則、下表のとおりとする。ただし、敷地や周囲の状況によりやむを得ない場合や、適合させることにより逆に景観的な不調和を生じる場合等、これにより難いと市長が判断する場合はこの限りでない。

区分	制限内容等	行 為				
		新築	改築	増築	移転	外観変更※1
建築物	高さ (建築確認審査事項)	適合要	改築前より 悪化させない	増築部分のみ 適合要	移転前より 悪化させない	
	外壁の後退距離 (建築確認審査事項)	適合要	改築前より 悪化させない	増築部分のみ 適合要	移転前より 悪化させない	
	接する地盤面 の高低差	適合要	改築前より 悪化させない	増築棟のみ 適合要	移転前より 悪化させない	
	緑地率	適合要	改築前より 悪化させない※2	増築前より 悪化させない※2	移転前より 悪化させない※2	
	間口緑視率	適合要	改築前より 悪化させない※2	増築前より 悪化させない※2	移転前より 悪化させない※2	
	最大投影立面積	適合要	改築前より 悪化させない	増築前より 悪化させない※3	移転前より 悪化させない	
	色彩	適合要	改築部分のみ 適合要 ※4	増築部分のみ 適合要 ※4		外観変更部分のみ 適合要 ※4

※1 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を示す。

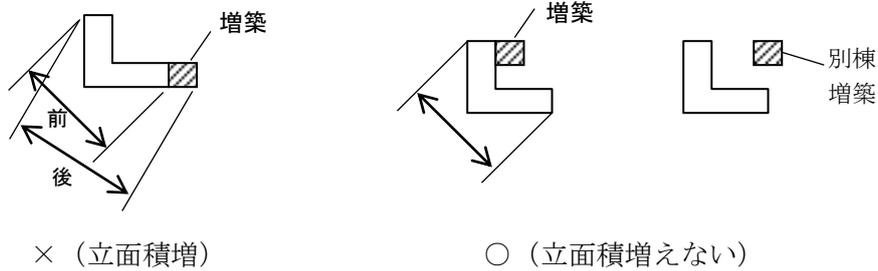
※2 建築物の増築等に伴い「緑視率」「間口緑視率」の増減を伴う外構整備を伴う場合は、整備前より悪化させない。(1から造り直す場合は現行基準に適合させる)

(間口緑視率の場合)



凡例： ○ 既存樹木 (保全)      ○ (虚線) 既存樹木 (伐採)      ⊙ 新植樹木

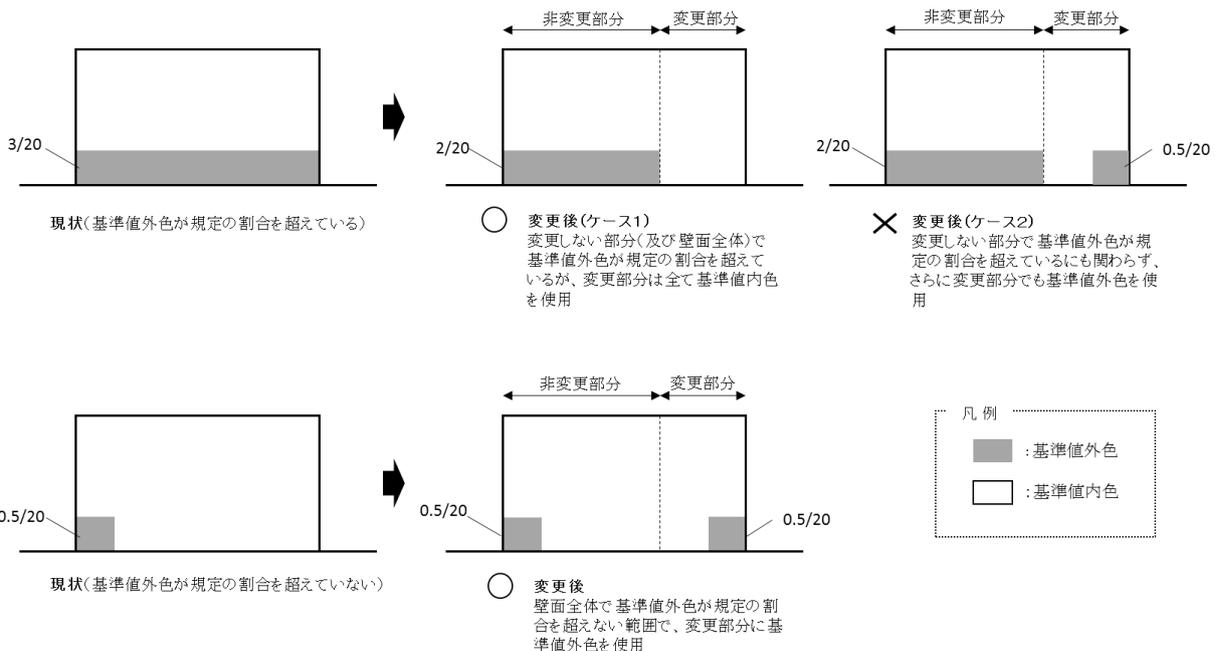
※3 最大投影立面積が増えるような増築は不可(別棟の増築又は立面積が増加しない位置への増築とする)。



※4 周辺住宅地区(C-2, E, F, G, H, I)及び浄水場地区(J-1, J-2, J-3, J-4)で基準値外色が使用できる割合は壁面毎に算定(31、32 ページ参照)することになるため、外観の変更等で各壁面の一部だけを変更する場合においても、同壁面の変更しない部分も含めた壁面積で当該割合を求め、変更しない部分で既にその割合を超えていれば、変更部分で基準値外色等の使用はできない。

また、同一棟となる増築の場合においても、既存部(棟)も含めた壁面積で基準値外色等が使用できる割合を算出し、上記同様に取り扱う。

【制限】基準値外色使用可能割合は(各壁面で)1/20以下まで



区分	制限内容等	行 為				
		新設	改築	増築	移転	外観変更※1
工作物	高さ	適合要	改築前より 悪化させない	増築部分のみ 適合要	移転前より 悪化させない	外観変更部分 のみ適合要
	色彩	適合要	改築部分のみ 適合要	増築部分のみ 適合要		
	携帯電話基地局等 太陽光パネル※2	適合要	改築前より 悪化させない	増築部分のみ 適合要	移転前より 悪化させない	
	道路境界側に設置 する垣、さく等	適合要	改築前より 悪化させない	増築部分のみ 適合要		

※1 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を示す。

※2 道路、公園等の公共用空地から容易に望見できない制限に係るもの。

- 本取り扱いにより適合を要さない場合や行為前より悪化させない場合においても、できるかぎり制限の適合に努めること。
- 既存不適格を判断する基準時は本景観地区指定日（令和2年6月1日）とする。

備 考		最終改正日	R2. 6. 1 R4. 7. 1
-----	--	-------	----------------------

