

議題 2

関西学院周辺景観地区の決定案について【諮問】

目 次

1. 関西学院周辺景観地区の決定案について【P1】
2. 景観地区計画書(案)【資料 1-①】
3. 景観地区 決定理由書(案)【資料 1-②】
4. 景観地区の西宮市都市景観条例で定める制限事項案【資料 2-①】
5. 巨木換算検討資料【資料 2-②】

【参考資料】

- ①. 関西学院周辺地区 地区計画 計画書(案) (参考資料)【参考 1-①】
- ②. 地区計画 決定理由書(案) (参考資料)【参考 1-②】

議題 2 関西学院周辺景観地区の決定案について【諮問】

1 目的

関西学院周辺景観地区の決定案について諮問する。

2 都市計画審議会への原案報告結果

平成 31 年 2 月 15 日に開催した平成 30 年度第 3 回景観・屋外広告物審議会(以下、前回審議会という。)において、関西学院周辺景観地区の決定原案を報告した。その後、都市計画審議会(平成 31 年 3 月 29 日開催)において決定原案を報告した。その際、都市計画審議会でも出された主な意見は下表のとおり。

意見・質問	回答
建築物の高さ基準を設けて甲山の眺望を守ることは大切だと思うが、重要なシンボルとして甲山の自然景観そのものを健全に保全していくべきではないか。	甲山とその山麓は森林公園及び保安林に指定されている。必要に応じて管理者と連携し、景観の保全に取り組んでいきたい。
セミナー等を通じて景観地区の取組みを市民へ広く周知してもらいたい。	—
このような特徴的な意匠を持つ地区のみを景観地区として指定するだけでなく、積極的に景観形成を行うためのツールとしてこの制度を使って行っていただきたい。	—

3 意見募集結果

市政ニュースによる全戸配布、関係地権者への景観ニュース配布により周知をした上で、都市計画審議会へ報告した原案を平成 31 年 4 月 12 日(金)から 4 月 26 日(金)の間、景観地区については都市計画法第 16 条第 1 項による意見募集、地区計画については都市計画法第 16 条第 2 項による条例縦覧を行った。結果は下表のとおり。

- ・窓口閲覧者数 : 3 名 (ホームページアクセス件数 : 433 件)
- ・意見提出者数 : 0 名

4 景観地区の決定案について

資料 1-①の景観地区の都市計画に係る計画書(案)、資料 2-①の景観地区の西宮市都市景観条例で定める制限事項(案)について諮問する。このうち、資料 1-①については、本審議会において了とされた場合には、次回の都市計画審議会へ付議する。

【資料 1-①】景観地区計画書(案)

【資料 1-②】景観地区 決定理由書 (案)

【資料 2-①】景観地区の西宮市都市景観条例で定める制限事項(案)

【資料 2-②】巨木換算検討資料

なお、前回審議会及び都市計画審議会を経て、主に変更した点は以下のとおり。

【都市計画に係る制限事項】

地区・項目	修正前	修正後
(地区) A,B,C-1,D (項目) 建築物の形態意匠制限【配置】	<ul style="list-style-type: none"> 中央広場空間に面する建築物の背面に配置する建築物は、中央広場空間から壁面を望見できないようにすることに努めることとし、これによりがたい場合は<u>周囲を建築物で囲まれた中央広場空間の質に影響を与えないよう工夫する。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 中央広場空間に面する建築物の背面に配置する建築物は、中央広場空間から壁面を望見できないようにすることに努めることとし、これによりがたい場合は、<u>甲山への軸線に正対する時計台と、この軸線に直交して左右に配されたスパニッシュ・ミッション・スタイルの低層建築群により甲山にいざなうように整えられた、山並みや空への開放性が高いシンメトリーの空間特性に影響を与えないよう、軒高を抑えるなどの工夫を行う。</u>
(理由)	前回審議会にて、抽象的な表現ではなく、具体的な記述が必要であるとの指摘を受け、修正・追記した。	

地区・項目	修正前	修正後
<p>(地区) A(第 1 種低層住居 専用地域の区域), E (第 1 種低層住居専 用地域の区域), G, I (項目) 建築物の形態意匠制 限【規模】</p>	<p>・建築物の壁面の最大投影立 面積は、1,500㎡以下 とする。 (ただし、建築物の高さが1 0m以下、かつ建築面積が 500㎡以下の場合を除 く。)</p>	<p>・建築物の壁面の最大投影立 面積[*]は、1,500㎡以下 とする。 ※算定方法は、西宮市景観計 画の規定に準ずる</p>
<p>(地区) A(第 1 種中高層住 居専用地域の区域), B, C-1, D, C-2, E(第 1 種中高層住居専 用地域の区域), F, H, J-1, J-2, J- 3, J-4 (項目) 建築物の形態意匠制 限【規模】</p>	<p>・建築物の壁面の最大投影立 面積は、2,500㎡以下 とする。 (ただし、建築物の高さが1 0m以下、かつ建築面積が 1,000㎡以下の場合を 除く。)</p>	<p>・建築物の壁面の最大投影立 面積[*]は、2,500㎡以下 とする。 ※算定方法は、西宮市景観計 画の規定に準ずる</p>
<p>(理由) 市内部で指摘を受け小規模な建築物について、壁面の最大投影立面積の除外規定を 設ける必要はないため削除し、新たに算定方法を記載した。</p>		

【西宮市景観条例に係る制限事項】

地区・項目	修正前	修正後
<p>(地区) A,B,C-1,D, C-2, E,F,G,H, I</p> <p>(項目) 工作物に関する 事項(一般工作物)</p> <p>【携帯電話基地 局】</p>	<p>屋上、屋根、塔屋に携帯電話基地局及びこれに類するものは、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。</p> <p>(当該建築物の最高部の高さを超えず、かつ建築物の壁面と一体的に配置されるもので景観形成上支障のないものを除く)</p>	<p>屋上、屋根、塔屋に携帯電話基地局及びこれに類するものは、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。</p> <p>(当該建築物の最高部の高さを超えず、かつ建築物の壁面と一体的に配置されるもの、<u>またはアンテナ構造物が目立ちにくく</u>景観形成上支障のないものを除く)</p>
<p>(理由)</p> <p>壁面設置は状況によって複数面に設置する必要があり、美観面で支障が生じる可能性もあることから、屋上のパラペットからアンテナのみが望見できる場合など景観上支障がないと判断できるものを設置可能とした。</p>		

地区・項目	修正前	修正後
<p>(地区) A,B,C-1,D,C-2, E,F,I,J-1,J- 2,J-3,J-4 (項目) 敷地内の緑地 率、緑化に関する事項</p>	<p>敷地の緑地率 30%以上とし、風致上有効な位置に、10㎡につき高木(3.5m以上)を1本以上及び中木(1.5m以上)を2本以上植栽する。(健全な生育環境下にある既存樹木は、幹周^{※2}45cm以上で高木2本、幹周60cm以上で高木3本、幹周85cm以上で高木4本、<u>幹周110cm以上で高木5本に換算する。</u>ただし、ヤシ及びソテツ類その他これらに類する植物は、この限りではない。)</p>	<p>敷地の緑地率 30%以上とし、風致上有効な位置に、10㎡につき高木(3.5m以上)を1本以上及び中木(1.5m以上)を2本以上植栽する。(健全な生育環境下にある既存樹木は、幹周^{※2}45cm以上で高木2本、幹周60cm以上で高木3本、<u>幹周75cm以上で高木4本、幹周90cm以上で高木5本、幹周105cm以上で高木6本、幹周120cm以上で高木7本に換算する。</u>ただし、ヤシ及びソテツ類その他これらに類する植物は、この限りではない。)</p>
<p>(理由) 前回審議会では他都市事例から樹冠 50㎡で5本換算としていたが、専門家の意見を踏まえ、既存巨木の換算本数について再度見直した(資料2-②参照)。</p>		

5 その他

兵庫県との協議の結果、前回参考報告した地区計画の内容のうち以下の点を変更する。

【地すべり防止区域における建物用途の変更及び土地利用の制限】

浄水場地区及び中低層住宅地区内に存在する地すべり防止区域において、現状建築物が建っている敷地については、上水道及び工業用水道に関する施設のみ立地可能とするとともに、その他については、樹林、草地の保全区域として指定し、建築物、工作物の新設を不可とする。

【参考1-①】 関西学院周辺地区 地区計画 計画書(案) (参考資料)

【参考1-②】 地区計画 理由書(案) (参考資料)

6 今後の進め方

以下のスケジュール案にて行う。

審議会等

● **(令和元年 5 月) 景観審 (諮問及び報告)**

諮問内容：景観地区の規制内容案の諮問

報告内容：景観重要建造物、景観重要樹木、西宮市都市景観形成建築物等の指定

● (令和元年 5 月) 都計審 (付議) 後に縦覧(2 週間)

※縦覧時に意見書が出れば、令和元年 7 月に景観審にて再諮問の上、

令和元年 8 月に都計審に再付議

● **(令和元年 7 月) 景観審 (諮問)**

諮問内容：景観重要建造物、景観重要樹木、西宮市都市景観形成建築物等の指定

● **(令和元年 8 月) 景観審 (諮問)**

諮問内容：西宮市都市景観条例・施行規則の改正

西宮市屋外広告物条例施行規則の改正

● (令和元年 12 月) 市議会条例改正案上程、議決

↓ (周知期間)

● (令和 2 年 4 月) **景観地区都市計画決定告示**
条例施行

関西学院周辺景観地区

- ・ 都市計画決定で定める制限事項

計 画 書(案)

関西学院周辺景観地区の決定（西宮市決定）

都市計画関西学院周辺景観地区を次のように決定する。

名 称		関西学院周辺景観地区	
位 置		西宮市上甲東園2丁目、上甲東園3丁目、上甲東園5丁目、上ケ原一番町、上ケ原二番町、上ケ原三番町、上ケ原山手町、仁川百合野町の各一部（別紙、計画図1のとおり）	
面積		約 51.4 h a	
建築物の形態意匠の制限	地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, D	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4
	一般基準	<p>1 キャンパス創建時から今日まで引き継がれてきた質朴な表情を持ち、赤瓦屋根、クリーム色のスタッコ壁、アーチの構成やコリドールなどを基調とするスパニッシュ・ミッション・スタイルの伝統を引き継ぐ様式とヴォーリズの設定した軸線に則った建築配置の保全・継承によるヴォーリズ空間との連続性とデザイン秩序を保つことを基本とする。</p> <p>2 山並みを背景とする場所では、平坦地から見上げる眺めの対象であることを意識し、山並みの景観と調和させること。</p> <p>3 街角や道路の突き当たり、丘の頂上などの視線を引きつける場所（アイストップ）を意識した計画とする。</p> <p>4 周辺建築物との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出させる。</p> <p>5 道路に面しない側、水辺や公園に面する側の景観にも配慮する。</p>	<p>1 周辺の土地利用状況、関西学院西宮上ケ原キャンパスの建築群などまちなみの歴史的特徴に調和させる。</p> <p>2 甲山の山並みを背景とする場所では、平坦地から見上げる眺めの対象であることを意識し、山並みの景観と調和させること。</p> <p>3 公園の周辺などの空間の広がりのほか甲山や関西学院西宮上ケ原キャンパスが見える眺望ポイントからの眺めにも留意する。</p> <p>4 街角や道路の突き当たり、丘の頂上などの視線を引きつける場所（アイストップ）を意識した計画とする。</p> <p>5 周辺建築物との調和を考慮し、統一感のあるまちなみを創出させる。</p> <p>6 建築物全体としてのバランスと調和に配慮した意匠とする。</p> <p>7 道路に面しない側、水辺や公園に面する側の景観にも配慮する。</p>

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	配置	<p>1 中央広場空間に面する建築物は、歴史的空間の担保のため、現在の高さ、壁面線の位置を守り、空間の質に配慮したものとしなければならない。なお、中央広場端からの壁面後退距離は、計画図2に示す距離以上とする。</p> <p>2 中央広場空間に面する建築物の背面に配置する建築物は、中央広場空間から壁面を望見できないようにすることに努めることとし、これによりがたい場合は、甲山への軸線に正対する時計台と、この軸線に直交して左右に配されたスパニッシュ・ミッション・スタイルの低層建築群により甲山にいざなうように整えられた、山並みや空への開放性が高いシンメトリーの空間特性に影響を与えないよう、軒高を抑えるなどの工夫を行う。</p> <p>3 壁面の分節化等により、既存校舎の持つプロポーションやスケール感との調和を図る。</p>	大規模な建築物は、周辺の建築物のスケールやまちなみに配慮し、分棟化を図るなど、形状を工夫する。
		軒高	中央広場空間に面する建築物の広場空間に面する軒高は、10m以内とする。	

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	外壁	<p>1 外壁は、スタッコの引抜仕上とする。</p> <p>2 外壁基壇部は、人造洗い出し仕上げの中木等の石造調の意匠とする。</p> <p>3 妻壁状のパラペット立ち上げや、縦長窓、アーチ窓、レリーフ、エントランスポーチなど既存校舎との意匠連携を図るものとする。</p> <p>4 マンセル表色系による色彩は、10YR 7.5 / 2 近似値とする。</p>	<p>1 色彩は、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による色彩の範囲は、次のとおりとする(無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラス(透明、乳白色)等を使用する部分は除く。)</p> <p>大規模建築物(高さ10mを超え、または建築面積が500㎡を超えるもの)</p> <table border="1" data-bbox="986 707 1422 813"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10R~5Y</td> <td>タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5</td> <td>1~3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※光沢のあるタイルは使用不可とする。</p> <p>一般建築物</p> <table border="1" data-bbox="991 1043 1417 1240"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR</td> <td>2~8.5</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>R・Y</td> <td>2~8.5</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>2~8.5</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>9以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 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、各壁面の見附部分の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。</p>	色相	明度	彩度	10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3	色相	明度	彩度	YR	2~8.5	4以下	R・Y	2~8.5	3以下	その他の色相	2~8.5	2以下	無彩色	9以下	—
	色相		明度	彩度																					
10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3																							
色相	明度	彩度																							
YR	2~8.5	4以下																							
R・Y	2~8.5	3以下																							
その他の色相	2~8.5	2以下																							
無彩色	9以下	—																							

建築物の形態意匠の制限	項目別基準		
		屋根・庇・パラペット天	<p>1 スカイラインを構成する屋根・庇・パラペット天は、赤瓦を葺いた納まりとする。</p> <p>2 赤瓦はスパニッシュ瓦又はS型瓦を使用するものとする。</p> <p>3 勾配屋根は、原則切妻屋根とし、勾配は、概ね10分の5とする。</p> <p>4 赤瓦のマンセル表色系による色彩は、10R3.5/7.5近似値とする。</p>
		屋根	<p>1 基調となる色は、華美にならない配色とし、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による明度は4以下とし、彩度については、外壁色と調和したものとする。</p> <p>3 金属を用いる場合は、光沢のある素材は不可とする（素地は可）。</p>
		建具 (窓の色彩・形状)	<p>1 建具の形状は、縦長窓やアーチ窓などとし、既存校舎との意匠連携を図るものとする。</p> <p>2 マンセル表色系による色彩は、10YR2.0/1.0近似値とする。</p>
	開口部 (バルコニー手すり等仕様)	<p>1 鉄製又はRC造の手摺壁とする。</p> <p>2 鉄製の場合は、建具の色彩と同等のものとし、手摺壁とする場合は、外壁と同等の仕上げとする。</p>	

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	通り外観	<p>1 樹種による四季の演出を考慮の上、道路境界部を緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するとともに、植栽帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放することにより、敷地内の緑と調和した建築物の外観意匠とする。</p> <p>2 敷地内に設ける一般に開放された歩道やポケットパーク（小広場）は、道路や歩道と舗装材料を合わせるなど、建築物と敷地・公共空間の一体感を確保する。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等は、緑が映えるよう配置するとともに、色彩、素材に配慮し、まちなみを特徴づけている意匠を有する生垣や石積み等はできる限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とする。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁の表面は、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により歩行者に対する圧迫感の軽減を図ることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。</p> <p>5 B地区において、建築物やバス停留所や車寄せ等を設置する場合にあっては、壁面後退部分の既存樹を保全することを原則とし、やむを得ず伐採する場合には、新たな植栽を行うなど修景を施すことで緑豊かなプロムナード景観を保全する。</p>	<p>1 樹種による四季の演出を考慮の上、道路境界部を緑化し、まちなみに豊かな緑を創出するとともに、植栽帯の立ち上がりはできるだけ高さを抑え、道路側へ緑を開放することにより、敷地内の緑と調和した建築物の外観意匠とする。</p> <p>2 敷地内に設ける一般に開放された歩道やポケットパーク（小広場）は、道路や歩道と舗装材料を合わせるなど、建築物と敷地・公共空間の一体感を確保する。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等は、緑が映えるよう配置するとともに、色彩、素材に配慮し、まちなみを特徴づけている意匠を有する生垣や石積み等はできる限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とする。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁の表面は、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により歩行者に対する圧迫感の軽減を図ることにより、建築物と一体となった外観意匠とする。</p>
-------------	-------	------	---	---

建築物の形態意匠の制限	項目別基準		
	建築物に附属する設備機器類	<p>1 屋上に設置するものは、必要最小限にとどめ、周辺からの眺望に配慮し、外壁と同等仕上げの立ち上げ壁による目隠しを施すものとする。</p> <p>2 地上部に設置するものは、建築物や周辺の緑と調和した目隠しを施すものとする。</p> <p>3 バルコニー部に設置するものは、建築物の意匠と調和するルーバーパネル等による目隠しを施すものとする。</p> <p>4 建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないよう工夫し、露出する場合は建築物と調和したものとする。</p>	<p>1 空調室外機や洗濯物等が道路から見えにくいよう工夫する。</p> <p>2 建築設備や配管類が建築物の外部に露出しないよう工夫し、露出する場合は建築物と調和したものとする。</p> <p>3 屋上に設置するものは、必要最小限に留め、建築物の意匠と調和したルーバーパネル等による目隠しを施すものとする。</p>
	建築物に附属する施設	<p>1 建築物に附属する車庫、自転車置き場、倉庫、設備用建築物等は、建築物及び周囲のまちなみと調和する配置、意匠、仕上げとする。</p> <p>2 建築物に附属する駐車場や荷捌場は、道路から見えない配置とし、やむを得ず見える場合は、植栽などにより修景を図る。</p> <p>3 機械式駐車場はできるだけ高さを抑え、道路側へ機械が露出しないよう塀や植栽などで目隠しをする。</p>	
	地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A(第1種低層住居専用地域の区域), E(第1種低層住居専用地域の区域), G, I	A(第1種中高層住居専用地域の区域), B, C-1, C-2, D, E(第1種中高層住居専用地域の区域), F, H, J-1, J-2, J-3, J-4
	規模	<p>建築物の壁面の最大投影立面積※は、1, 500㎡以下とする。</p> <p>※算定方法は、西宮市景観計画の規定に準ずる</p>	<p>建築物の壁面の最大投影立面積※は、2, 500㎡以下とする。</p> <p>※算定方法は、西宮市景観計画の規定に準ずる</p>
	地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)	A, B, C-1, C-2, D, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H
地盤面の高低差	建築物が接する地盤面の高低差は、6m以下とすること。		

<p>建築物の高さの限度</p>	<p>建築物の高さの限度は、A地区、C-1地区、C-2地区、F地区、H地区及びJ-3地区にあつては15m（但し、A地区のうち、第1種低層住居専用地域に該当する場所にあつては10m）、B地区にあつては20m（但し、学校以外の用途及び山手線の道路境界線から30mの範囲及び今津西線の道路境界線から40mの範囲にあつては15m）、D地区、G地区及びI地区にあつては12m、E地区、J-2地区及びJ-4地区にあつては10m、J-1地区にあつては8mとする。</p> <p>なお、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、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。</p>		
<p>地区の細区分 (細区分の区域は計画図1の表示のとおり)</p>	<p>A, B, C-1, D</p>	<p>C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p>	<p>G, H</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>1 道路に接する場合</p> <p>(1) 計画図1に表示するア部分は、道路境界線から6.0m。</p> <p>(2) 計画図1に表示するイ部分は、道路境界線から10m。</p> <p>(3) 計画図1に表示するウ部分は、道路境界線から15m。</p> <p>(4) それ以外の箇所においては、道路に接する場合は、道路境界線から2.0m。</p> <p>2 その他の場合</p> <p>(1) 計画図1に表示するエ部分は、隣地境界線から2.0m</p> <p>(2) それ以外の箇所においては、隣地境界線から1.0m</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>(1) 道路に接する場合は、道路境界線から2.0m。</p> <p>(2) その他の場合においては、隣地境界線から1.0m。</p>		







<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>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、180㎡とする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にあつてはこの限りではない。</p>
----------------------	---

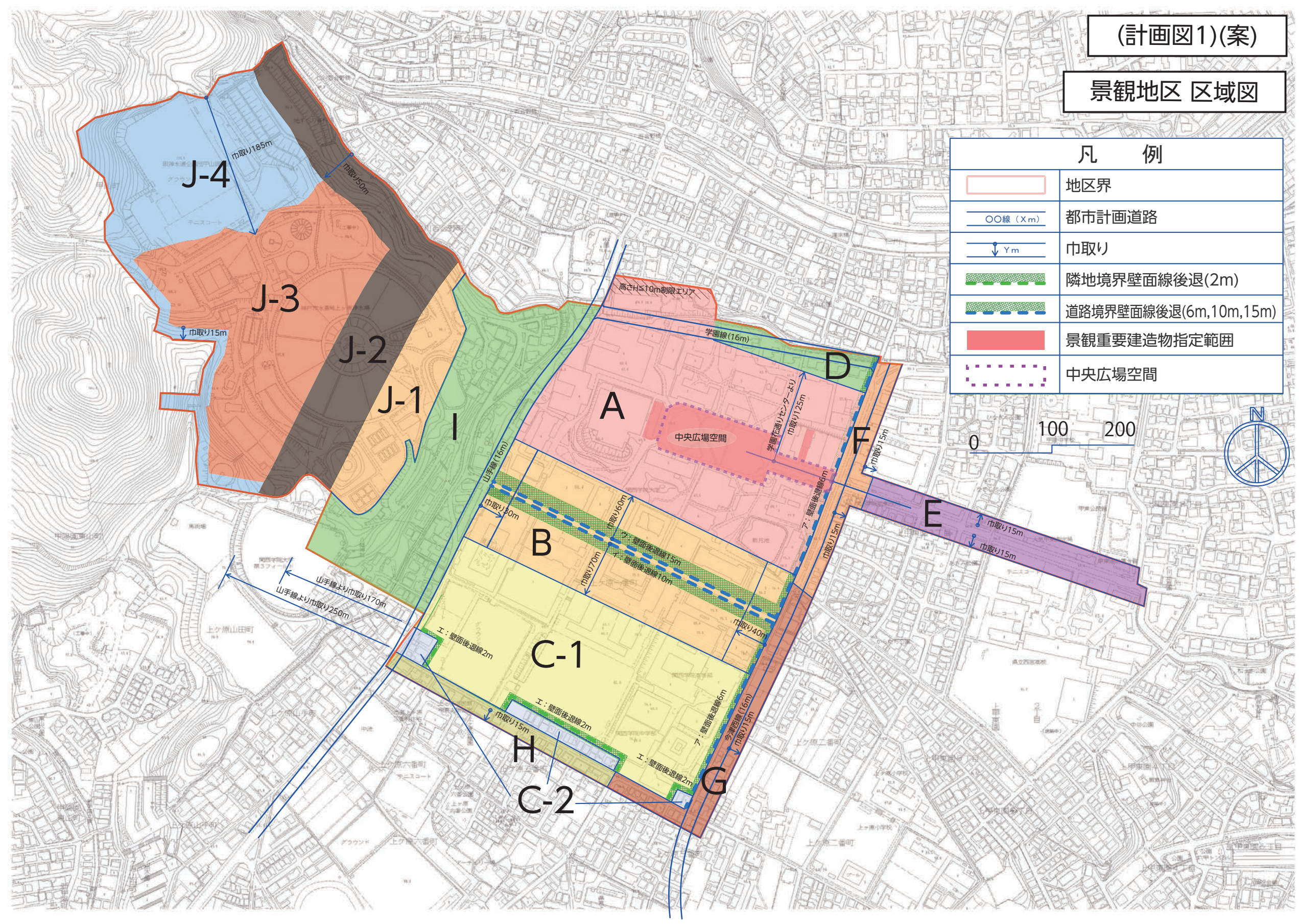
○建築物について、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観形成に影響を及ぼす恐れがないと認めるものは、規定を適用除外とすることができる。

○景観地区に関する都市計画が定められ、若しくは変更された際に現に存する建築物または現に工事中の建築物で本基準に適合しないものについては適用を除外する。


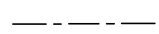


(計画図1)(案)

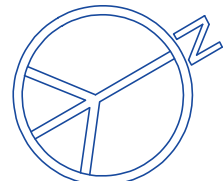
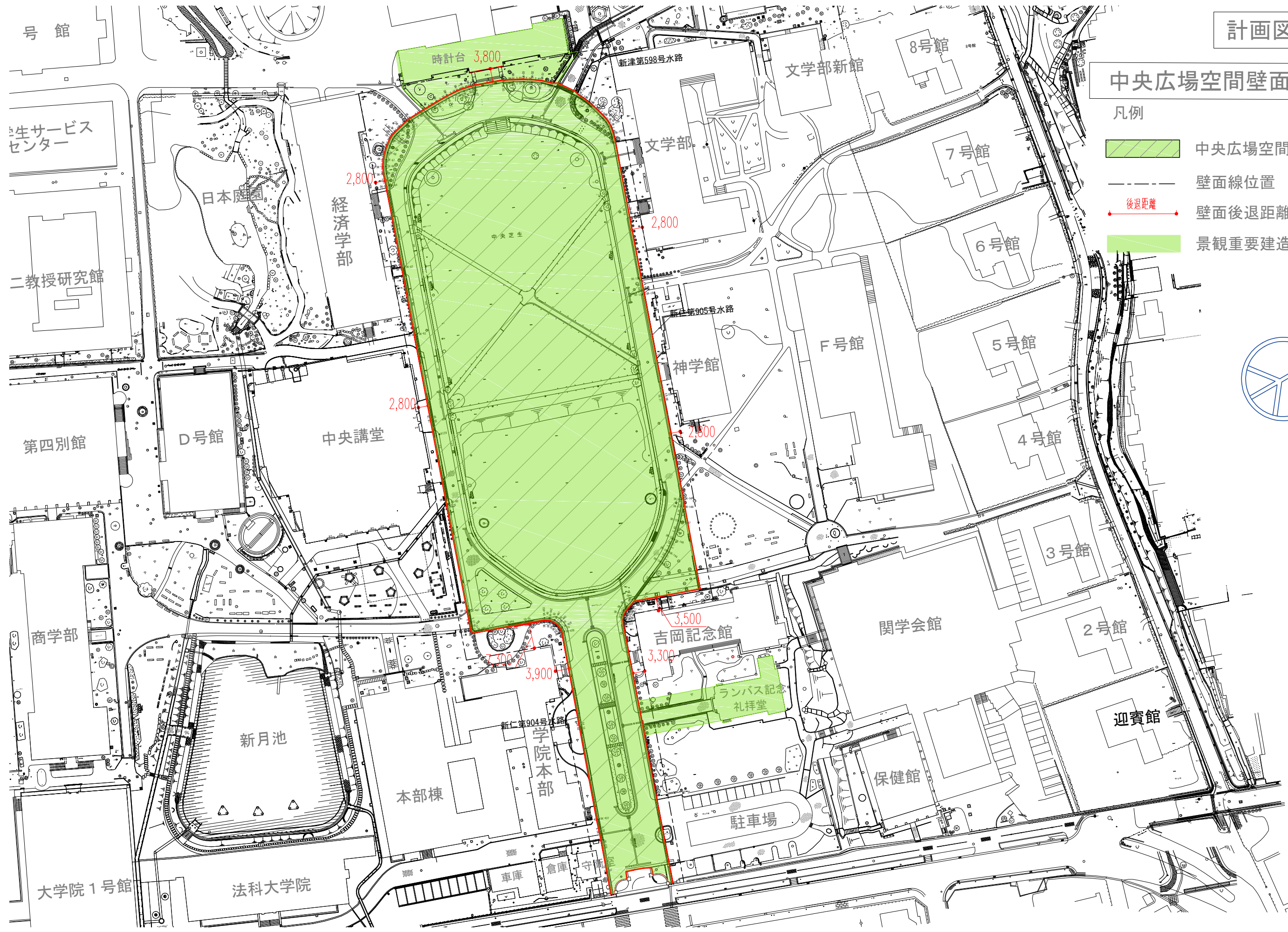
景観地区 区域図

凡 例	
	地区界
	都市計画道路
	巾取り
	隣地境界壁面線後退(2m)
	道路境界壁面線後退(6m,10m,15m)
	景観重要建造物指定範囲
	中央広場空間



中央広場空間壁面制限図

- 凡例
-  中央広場空間
 -  壁面線位置
 -  壁面後退距離
 -  景観重要建造物指定範囲



景観地区 決定理由書（案）

甲山山麓の上ヶ原台地に立地する本地区は、関西学院西宮上ヶ原キャンパスのスパニッシュ・ミッション・スタイルにより統一された美しい建築物群や学園花通りから正門、中央広場、時計台、甲山を見通す眺望など、西宮市を代表する景観を有しており、これらの資源が地域の良好な景観形成に大きく寄与している。

また本地区は、関西学院西宮上ヶ原キャンパスと周辺の緑豊かでゆとりがある閑静な住宅地が一体となった文教住宅都市西宮のイメージを体現するまちであることから、市はこれまで風致地区や文教地区、低層住居専用地域等に指定するなど、まちなみや住環境の保全・形成を図ってきたところである。

しかしながら、老朽化に伴う施設更新や新たな開発などにより地域特有の景観資源が減少しており、西宮市都市計画マスタープランのまちづくりの基本理念に掲げる「これまで培ってきた文教住宅都市としての優れた環境と品の良さを感じさせる個性的な都市のイメージの向上や後世への継承」のためには、より一層の景観保全に対する取り組みが必要となっている。

加えて、西宮市都市景観形成基本計画でも地区の特徴的な景観を有している大学の校舎群周辺では、建築物の形態、意匠等を誘導することにより落ち着きのある雰囲気やまちなみと調和した景観形成を図ることとしている。

このことから、本地区が有する特徴的で美しい景観を保全・育成し、もって文教住宅都市としての本市のイメージの継承と向上をより一層推進するために、本案のとおり景観地区を決定する。

関西学院周辺景観地区

- ・ 西宮市都市景観条例で定める制限事項

関西学院 内

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項			
	A	B	C-1	D
工作物に関する事項（一般工作物）	携帯電話 基地局	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上、屋根、塔屋に携帯電話基地局及びこれに類するものは、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。（当該建築物の最高部の高さを超えず、かつ建築物の壁面と一体的に配置されるもの、または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） 		
	太陽光パネル	<ul style="list-style-type: none"> ・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。） 		
	道路境界側に設置する かき、柵	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面するかき、さくの構造は、生垣又は透過性のある縦格子さく等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、次に掲げるものにあつてはこの限りではない。 (1)門柱及び左右 10.0m以下の門の袖壁 		
工作物に関する事項（公共工作物）	道路・公園 (道路及び面積 2,500㎡を超える公園の新設、 改良)	<ul style="list-style-type: none"> ・関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・景観形成のポイントとなっている樹木を保全し、これを活かした整備とすること。 ・本景観地区にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 		
	高架道路、歩道 橋、橋梁その他 これらに類する もの (橋梁その他これ らに類するもの にあつては、幅員 10m超、又は その延長が 30m 超もの新設 及び改良)	<ul style="list-style-type: none"> ・関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・親柱、高欄等の意匠やポイントとなるファニチャー類、緑化等による演出により工夫したものとする。 ・本景観地区にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 		

関西学院 内

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項																						
	A	B	C-1	D																			
工作物に関する事項(共通)	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、周辺建築物などの色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。 マンセル表色系による色彩の範囲は、次のとおりとする。 ・ 高さ5mを超え、かつ、地上から当該工作物の上端までの高さが10mを超えるもの。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR・Y・GY</td> <td>5以下</td> <td>1~2</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、つやのある金属色は使用しないこと。</p> <p>上記に関わらず、建築物に付属する工作物は、建築物の意匠や色彩、周辺景観と調和したものとする。ただし、原色、蛍光色等は使用しないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ1.5mを超えかつ5m未満のもの、高さ5mを超えかつ地上から当該工作物の上端までの高さが10m未満のもの <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR</td> <td>8.5以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>R・Y</td> <td>8.5以下</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>8.5以下</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、つやのある金属色は使用しないこと。</p>				色相	明度	彩度	YR・Y・GY	5以下	1~2	色相	明度	彩度	YR	8.5以下	4以下	R・Y	8.5以下	3以下	その他の色相	8.5以下	2以下
		色相	明度	彩度																			
YR・Y・GY	5以下	1~2																					
色相	明度	彩度																					
YR	8.5以下	4以下																					
R・Y	8.5以下	3以下																					
その他の色相	8.5以下	2以下																					
	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、主に高木による緑化を行うなど圧迫感を軽減させる。 ・ 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。 																					

【適合義務で担保するもの】

項目	地区・制限事項			
	A	B	C-1	D
工作物に関する事項	高さの制限	15m		

関西学院 内

【許可で担保するもの】

項目	地区・制限事項			
	A	B	C-1	D
開発行為等に関する事項	宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置が行われることにより、その土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、変更を行う土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 ・ 高さが4mを超えるのり(擁壁も含む)を生じる切土又は盛土を伴わないこと。 		
	木竹の伐採	<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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 森林の択採 ・ 伐採後の成林が確実な森林の皆採（ただし、1ha以下に限る。） ・ 森林である土地の区域外における木竹の伐採 <p>※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すること。</p>		
	土石類の採取	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土石類の採取の方法が露天掘りでなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 		
	水面の埋め立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 ・ 当該埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 		
	屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 		

関西学院 内

【許可で担保するもの】

項目	地区・制限事項			
	A	B	C-1	D
開発行為等に関する事項	<p>敷地内の緑地率、緑化に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模建築物^{※1}、一般建築物共通 敷地の緑地率は30%以上とし、風致上有効な位置に、10㎡につき高木（3.5m以上）を1本以上及び中木（1.5m以上）を2本以上植栽する。（健全な生育環境下にある既存樹木は、幹周^{※2}45cm以上で高木2本、幹周60cm以上で高木3本、幹周75cm以上で高木4本、幹周90cm以上で高木5本、幹周105cm以上で高木6本、幹周120cm以上で高木7本に換算する。ただし、ヤシ及びソテツ類その他これらに類する植物は、この限りではない。） ・大規模建築物 敷地の道路に面する部分の間口緑視率^{※3}は、接する道路毎に15%以上とする。 ・一般建築物 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^{※4}すること。（ただし、接する道路の間口幅が4m未満の宅地及び敷地面積が90㎡未満の場合は1本以上とする） ・道路からの壁面後退部には風致上有効な植栽を施すこと。 ・既存樹木の保全、活用に努め、伐採する場合は、場所の特性にふさわしい植栽により将来的な緑の復元を図る。 			

※1：高さ10mを超え、または一の敷地の建築面積の合計が500㎡を超えるもの。

※2：地盤面から1.2mの高さの幹周をいう。

※3：間口緑視率の定義については「別紙1」を参照のこと。

※4：高さ1mの樹木3本で高さ2.5m以上の樹木1本、高さ1.5m以上の樹木2本で高さ2.5m以上の樹木1本に換算する。

○工作物、開発行為等について、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観形成に影響を及ぼす恐れがないと認めるものは規定の適用を除外することができる。

○景観地区に関して西宮市都市景観条例により定められ、若しくは変更された際に現に存する工作物もしくは現に工事中の工作物で本制限事項に適合しないものについては適用を除外とする。

関西学院 外

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項					
工作物に関する事項（一般工作物）	携帯電話基地局	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="475 327 959 367">C-2, E, F, G, H, I</td> <td data-bbox="959 327 1437 367">J-1, J-2, J-3, J-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 367 1437 725"> 屋上、屋根、塔屋に携帯電話基地局及びこれに類するものを設置する場合、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。 （当該建築物の最高部の高さを超えず、かつ建築物の壁面と一体的に配置されるもの、または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） </td> </tr> </table>	C-2, E, F, G, H, I	J-1, J-2, J-3, J-4	屋上、屋根、塔屋に携帯電話基地局及びこれに類するものを設置する場合、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。 （当該建築物の最高部の高さを超えず、かつ建築物の壁面と一体的に配置されるもの、または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）	
	C-2, E, F, G, H, I	J-1, J-2, J-3, J-4				
	屋上、屋根、塔屋に携帯電話基地局及びこれに類するものを設置する場合、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。 （当該建築物の最高部の高さを超えず、かつ建築物の壁面と一体的に配置されるもの、または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）					
太陽光パネル	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 725 1437 766">C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 766 1437 909"> 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。） </td> </tr> </table>	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4		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。）		
C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4						
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。）						
道路境界側に設置するかき、柵	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 909 1437 949">C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 949 1437 1234"> 道路に面するかき、さくの構造は生垣又は透過性のある縦格子さく等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものにあつてはこの限りではない。 (1) 門柱及び左右 2.0m 以下の門の袖壁 (2) かき又はさくの基礎で天端高さ 60 cm 以下のコンクリートブロック等の部分 </td> </tr> </table>	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4		道路に面するかき、さくの構造は生垣又は透過性のある縦格子さく等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものにあつてはこの限りではない。 (1) 門柱及び左右 2.0m 以下の門の袖壁 (2) かき又はさくの基礎で天端高さ 60 cm 以下のコンクリートブロック等の部分		
C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4						
道路に面するかき、さくの構造は生垣又は透過性のある縦格子さく等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものにあつてはこの限りではない。 (1) 門柱及び左右 2.0m 以下の門の袖壁 (2) かき又はさくの基礎で天端高さ 60 cm 以下のコンクリートブロック等の部分						
工作物に関する事項（公共工作物）	道路・公園（幅員 12m を超える道路の新設及び改良、面積 2,500㎡を超える公園の新設及び改良）	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 1234 1437 1274">C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 1274 1437 1637"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・ 屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・ 景観形成のポイントとなっている樹木を保全し、これを活かした整備とすること。 ・ 住宅地にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 </td> </tr> </table>	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4		<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・ 屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・ 景観形成のポイントとなっている樹木を保全し、これを活かした整備とすること。 ・ 住宅地にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 	
	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・ 屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・ 景観形成のポイントとなっている樹木を保全し、これを活かした整備とすること。 ・ 住宅地にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 						
高架道路、歩道橋、橋梁その他これらに類するもの（橋梁その他これらに類するものにあつては、幅員 10m 超、又はその延長が 30m 超もの新設及び改良）	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 1637 1437 1677">C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="475 1677 1437 2092"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・ 屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・ 親柱、高欄等の意匠やポイントとなるファニチャー類、緑化等による演出により工夫したものとする。 ・ 住宅地にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 </td> </tr> </table>	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4		<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・ 屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・ 親柱、高欄等の意匠やポイントとなるファニチャー類、緑化等による演出により工夫したものとする。 ・ 住宅地にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 		
C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4						
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西学院のキャンパス景観や背後の甲山の自然と連なり形成された緑豊かで落ち着いたまちなみと調和した形態意匠とする。 ・ 屋外に設置する設備は、できるだけ目立たないように工夫したものであること。 ・ 親柱、高欄等の意匠やポイントとなるファニチャー類、緑化等による演出により工夫したものとする。 ・ 住宅地にふさわしい夜間景観形成のために、照明の色温度を 2800K から 3000K とすることを原則とする。ただし、演出照明を行う場合は、照明の色温度 4500K まで使用できるものとする。 						

関西学院 外

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項																			
工作物に関する事項(共通)	色彩	<p>C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外観の色彩は周辺建築物などの色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとする。 マンセル表色系による色彩の範囲は次のとおりとする。 ・高さ5mを超え、かつ、地上から当該工作物の上端までの高さが10mを超えるもの。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR・Y・GY</td> <td>5以下</td> <td>1~2</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、つやのある金属色は使用しないこと。</p> <p>上記に関わらず、建築物に付属する工作物は、建築物の意匠や色彩、周辺景観と調和したものとする。ただし、原色、蛍光色等は使用しないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ1.5mを超えかつ5m未満のもの、高さ5mを超えかつ地上から当該工作物の上端までの高さが10m未満のもの。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR</td> <td>8.5以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>R・Y</td> <td>8.5以下</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>8.5以下</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、つやのある金属色は使用しないこと。</p>	色相	明度	彩度	YR・Y・GY	5以下	1~2	色相	明度	彩度	YR	8.5以下	4以下	R・Y	8.5以下	3以下	その他の色相	8.5以下	2以下
		色相	明度	彩度																
YR・Y・GY	5以下	1~2																		
色相	明度	彩度																		
YR	8.5以下	4以下																		
R・Y	8.5以下	3以下																		
その他の色相	8.5以下	2以下																		
形態意匠	<p>C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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による緑化を行うなど、圧迫感を軽減させる。 ・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。 																			

【適合義務で担保するもの】

項目	地区・制限事項	
工作物に関する事項(共通)	高さの制限	<p>C-2, E, F, G, H, I, J-3, J-4</p> <p>J-1, J-2</p>
		<p>15m</p> <p>10m</p>

関西学院 外

【許可で担保するもの】

項目	地区・制限事項	
開発行為等に関する事項	宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	<p>C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <p>G, H</p> <ul style="list-style-type: none"> ・形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置を行われることにより、その土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、変更を行う土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 ・高さが4mを超えるのり(擁壁も含む)を生じる切土又は盛土を伴わないこと。
	木竹の伐採	<p>C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <p>G, H</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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林の択採 ・伐採後の成林が確実な森林の皆採 (ただし、1ha以下に限る。) ・森林である土地の区域外における木竹の伐採 ※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すること。
	土石類の採取	<p>C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <p>G, H</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土石類の採取の方法が露天掘りでなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	水面の埋め立て又は干拓	<p>C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <p>G, H</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 ・当該埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<p>C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4</p> <p>G, H</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

関西学院 外

【許可で担保するもの】

項目	地区・制限事項	
	C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H
開発行為等に関する事項	<p>敷地内の緑地率、緑化に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模建築物^{※1}、一般建築物共通 敷地の緑地率 30%以上とし、風致上有効な位置に、10㎡につき高木（3.5m以上）を1本以上及び中木（1.5m以上）を2本以上植栽する。（健全な生育環境下にある既存樹木は、幹周^{※2}45cm以上で高木2本、幹周60cm以上で高木3本、幹周75cm以上で高木4本、幹周90cm以上で高木5本、幹周105cm以上で高木6本、幹周120cm以上で高木7本に換算する。 ただし、ヤシ及びソテツ類その他これらに類する植物は、この限りではない。） ・大規模建築物 敷地の道路に面する部分の間口緑視率^{※3}は、接する道路毎に15%以上とする。 ・一般建築物 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^{※4}すること。（ただし、接する道路の間口幅が4m未満の宅地及び敷地面積が90㎡未満の場合は1本以上とする） ・道路からの壁面後退部には風致上有効な植栽を施すこと。 ・既存樹木の保全、活用に努め、伐採する場合は、周辺との調和に配慮した植栽により将来的な緑の復元を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模建築物 敷地の道路に面する部分の間口緑視率^{※3}は、接する道路毎に15%以上とする。 ・一般建築物 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^{※4}すること。 （ただし、接する道路の間口幅が4m未満の宅地を除き、かつ敷地面積が90㎡未満の場合は1本以上とする）

※1：高さ10mを超え、または一の敷地の建築面積の合計が500㎡を超えるもの。

※2：地盤面から1.2mの高さの幹周をいう。

※3：間口緑視率の定義については「別紙1」を参照のこと。

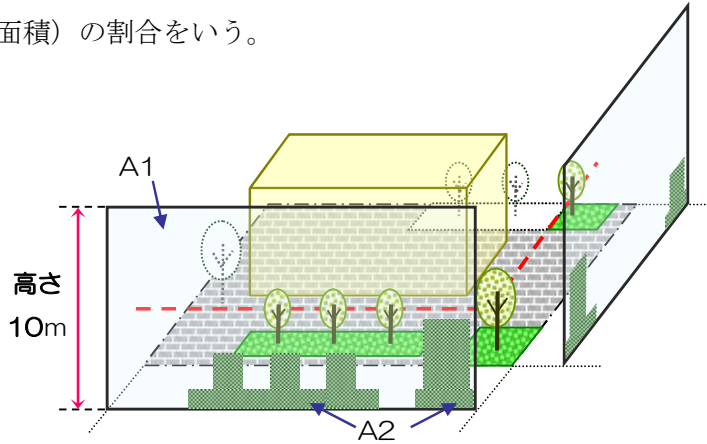
※4：1mの樹木3本で2.5m以上の樹木1本、1.5m以上の樹木2本で2.5m以上の樹木1本に換算する。

○工作物、開発行為等について、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観形成に影響を及ぼす恐れがないと認めるものは規定の適用を除外することができる。

○景観地区に関して西宮市都市景観条例により定められ、若しくは変更された際に現に存する工作物もしくは現に工事中の工作物で本基準に適合しないものについては適用を除外とする。

間口緑視率について

境界領域における、道路から見える植栽の量を示したもの。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。

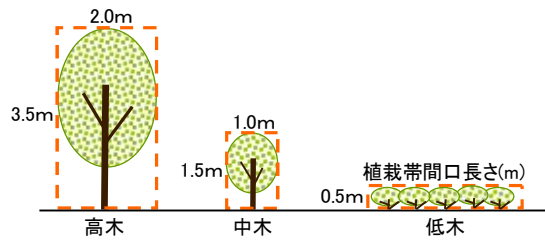


$$\text{間口緑視率 (\%)} = \frac{A_1 \text{ (立面換算面積) (m}^2\text{)}}{A_2 \text{ (緑化対象立面積) (m}^2\text{)}} \times 100$$

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

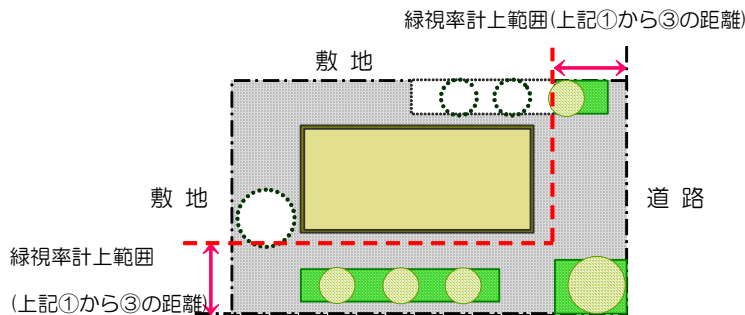
$$A_2 \text{ (m}^2\text{)} = \text{敷地間口長さ}^* \times 10.0\text{m}$$

- 高木：高さ 3.5m 以上の樹木
- 中木：高さ 1.5m 以上の樹木
- 低木：高さ 1.5m 未満の樹木
(地被類、芝、花草は含まない)



※敷地間口長さは、敷地の道路毎の延長から出入り口に必要な 3m を控除する。

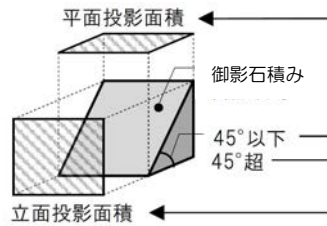
1. 緑視率の計上は以下の範囲の樹木とする。(透過性のない塀などで視認できない部分は除く)
 - ①壁面後退が 6 m 以上の場合は道路境界から 6 m までの樹木を計上
 - ②壁面後退が 6 m 未満の場合は道路境界から 3 m までの樹木を計上
 - ③歩道状空地を設ける場合にあっては、歩道状空地の境界から 3 m (壁面後退 6 m 未満) もしくは 6 m (壁面後退 6 m 以上) を加えた樹木を計上



【 配置図 】

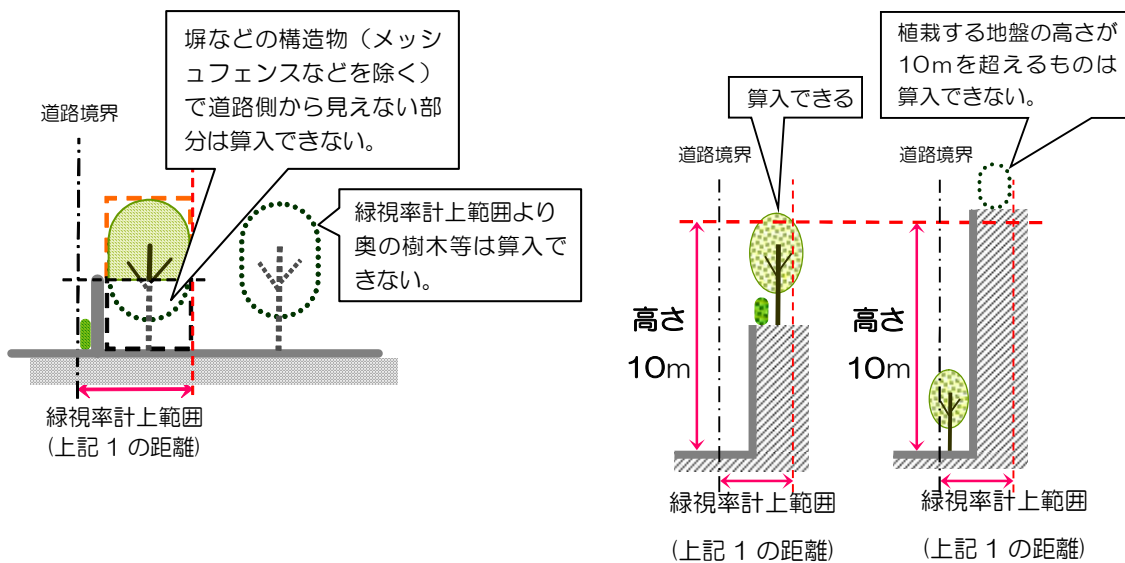
2. 錆御影石積みを用いる場合は、A1（立面換算面積）全体に占める割合の 1/2 を超えない範囲で立面投影面積の 1/2 を間口緑視率に算入できる。

※その法面の傾斜角が 45 度を超える場合は立面投影面積で、45 度以下の場合は平面投影面積で算定する。



3. 計上できない部分

- ・ 緑視率計上範囲より奥にある樹木等
- ・ 透過性のない塀などで道路側から視認できないものおよび部分
- ・ 植栽する地盤の道路面からの高さが 10m を超えるもの
- ・ 道路面からの高さが 10m を超える部分の御影石の部分
- ・ 建築物の外装としての御影石の部分
- ・ 地被類、芝、草花



4. 敷地の道路に面する部分が 6 m 以下の場合には、その部分において、間口緑視率基準を適用しない。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。

関西学院周辺景観地区における既存樹木の換算本数規定について

現状、西宮市では、風致地区条例で「風致の維持上有効な位置に、10 平方メートルにつき植栽時の高さが 3.5 メートル以上の高木 1 本以上が行われたものとする」と定められており、既存巨木の換算規定がない。

高木の生育環境を考慮すると、適切な植栽間隔を保たなければ、樹木と樹木が重なり合ってしまう、樹木の成長を妨げてしまうだけでなく、場合によっては、植栽本数を満たすために、風致や景観上非常に有効な既存巨木を伐採し、新たに 3.5m の高木に植え替えてしまうことが考えられる。



このことから、現行の風致地区条例規定を景観地区の制限事項に移行するにあたり、既存巨木の換算規定を設定することとする。

現在「西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例」では下記の換算規定を設けている。

- ・ 幹周 45 cm以上 → 1 本＝高木 2 本
- ・ 幹周 60 cm以上 → 1 本＝高木 3 本

これを直線補完する換算本数を幹周長 15 cmピッチで設定し、国土技術政策総合研究所の論文(公園樹木管理の高度化に関する研究)により、各幹周の平均樹冠面積を算定し、シミュレーションを行った。

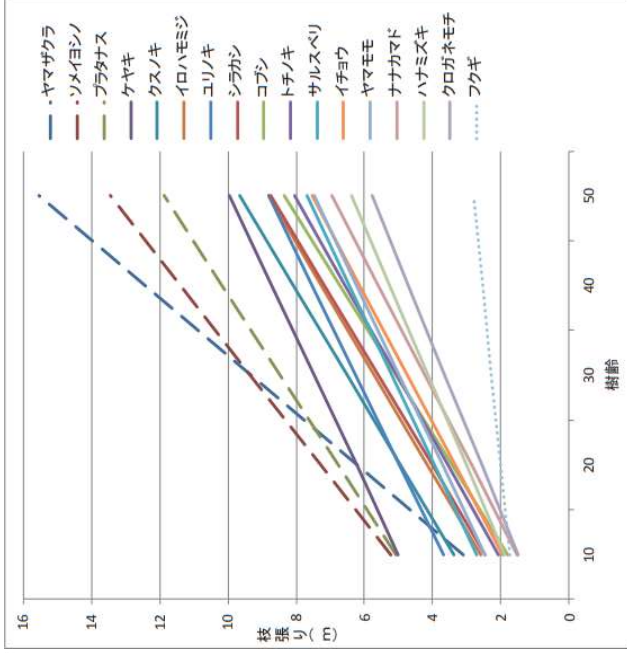
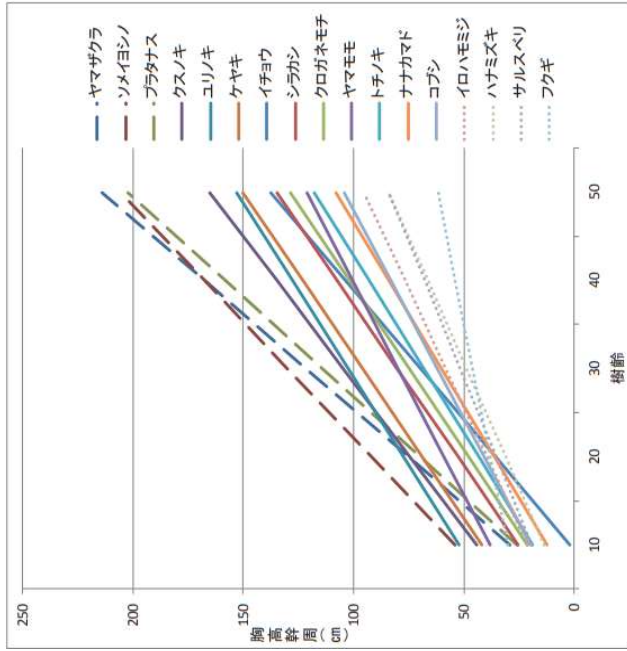
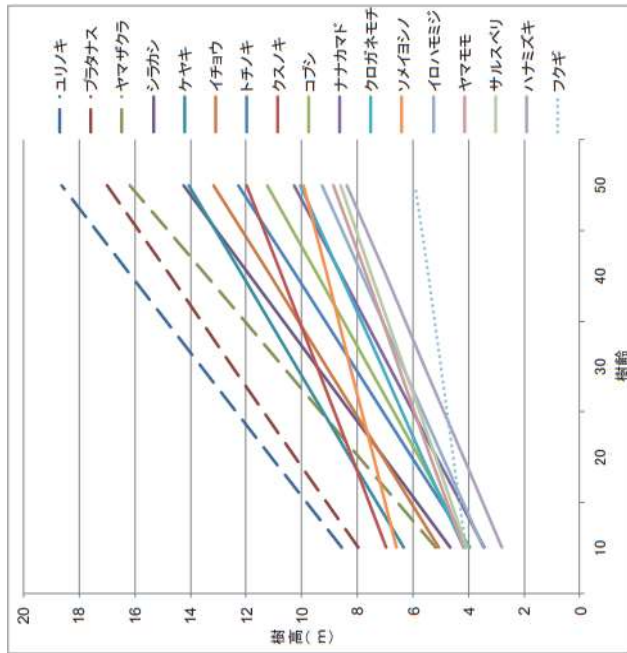
その結果、樹冠面積と幹周は概ね比例関係となっており(別紙)、健全な樹木の育成のためには、最大換算本数を幹周 120 cm(樹冠面積 57 m²)で 7 本とすることが妥当と判断し、下記の基準案を設定することとした。

【既存巨木換算基準案】

健全な生育環境下にある既存樹木は、
幹周[※]145 cm以上で高木 2 本、幹周 60 cm以上で高木 3 本、幹周 75 cm以上で高木 4 本、
幹周 90 cm以上で高木 5 本、幹周 105 cm以上で高木 6 本、幹周 120 cm以上で高木 7 本と
して植栽本数換算する。

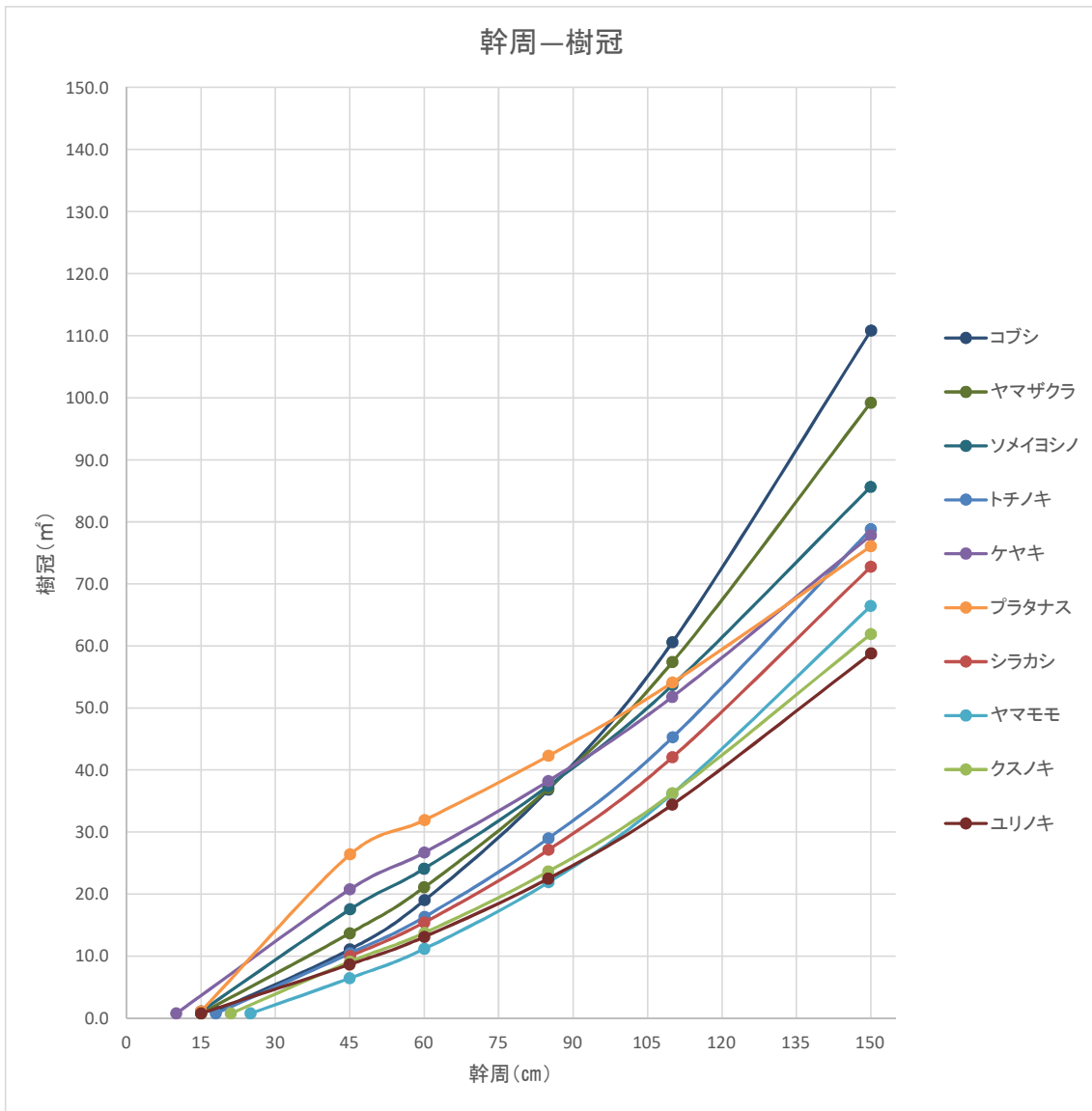
(ただし、ヤシ及びソテツ類その他これらに類する植物は、この限りではない)

※1：地盤面から 1. 2 mの高さの幹周をいう。



樹種	樹高	胸高幹周	枝張り
イチョウ	$y = 0.2026 x + 3.2048$	$y = 3.3907 x - 32.1157$	$y = 0.1393 x + 0.5620$
ソメイヨシノ	$y = 0.0835 x + 5.7512$	$y = 3.7777 x + 16.4150$	$y = 0.2058 x + 3.1674$
ケヤキ	$y = 0.1932 x + 4.3840$	$y = 2.7068 x + 14.6740$	$y = 0.1240 x + 3.7546$
ハナミズキ	$y = 0.1391 x + 1.4061$	$y = 1.7602 x - 4.0851$	$y = 0.1121 x + 0.7577$
クスノキ	$y = 0.1254 x + 5.6981$	$y = 3.0178 x + 14.0533$	$y = 0.1573 x + 1.7919$
ナナカマド	$y = 0.1713 x + 1.7144$	$y = 2.3898 x - 11.4292$	$y = 0.1358 x + 0.1498$
フクギ	$y = 0.0451 x + 3.6523$	$y = 0.7958 x + 21.9286$	$y = 0.0265 x + 1.4687$
ヤマザクラ	$y = 0.2747 x + 2.4472$	$y = 4.6236 x - 17.2528$	$y = 0.3110 x - 0.0108$
プラタナス	$y = 0.2260 x + 5.7053$	$y = 4.4123 x - 18.1803$	$y = 0.1699 x + 3.3639$
イロハモミジ	$y = 0.1444 x + 2.0424$	$y = 1.8535 x + 2.5389$	$y = 0.1557 x + 1.0297$
クロガネモチ	$y = 0.1469 x + 2.7124$	$y = 2.6855 x - 5.7438$	$y = 0.1072 x + 0.4128$
シラカシ	$y = 0.2402 x + 2.2410$	$y = 2.7240 x - 1.6739$	$y = 0.1571 x + 0.8778$
ユリノキ	$y = 0.2520 x + 6.0433$	$y = 2.5207 x + 26.9043$	$y = 0.1278 x + 2.4088$
ヤマモモ	$y = 0.1166 x + 3.0169$	$y = 2.0772 x + 17.4238$	$y = 0.1252 x + 1.2077$
コブシ	$y = 0.1811 x + 2.1684$	$y = 2.1123 x - 1.4201$	$y = 0.1633 x + 0.1700$
サルスベリ	$y = 0.1142 x + 2.9049$	$y = 1.6170 x + 2.9886$	$y = 0.1241 x + 1.4623$
トチノキ	$y = 0.2080 x + 1.8753$	$y = 2.4751 x - 6.1612$	$y = 0.1501 x + 0.5464$

参照; 国土技術政策研究所「樹木管理の高度化に関する研究」



【グラフより】

・樹冠と幹周はおおよそ比例している

樹冠 (m ²)	幹周 (cm)
10	40
20	62
30	78
40	94
50	110
60	125

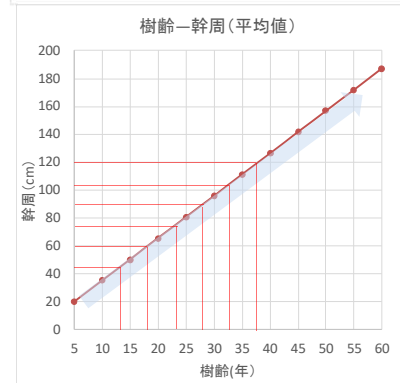
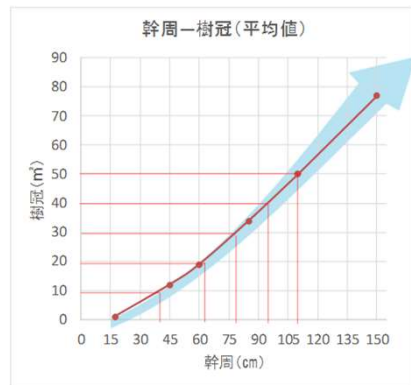


幹周 (cm)	樹冠 (m ²)
45	12
60	19
75	28
90	37
105	47
120	57

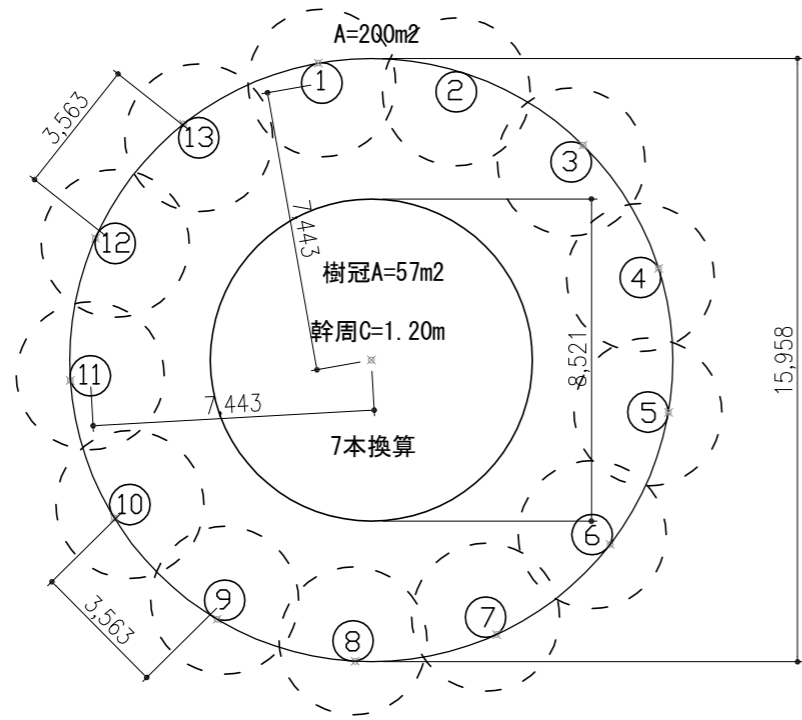
- ・換算本数を「樹冠」ですと、審査が難しい。
- ・樹冠と幹周に一定の関係性があるため、幹周を換算規定とする。

案

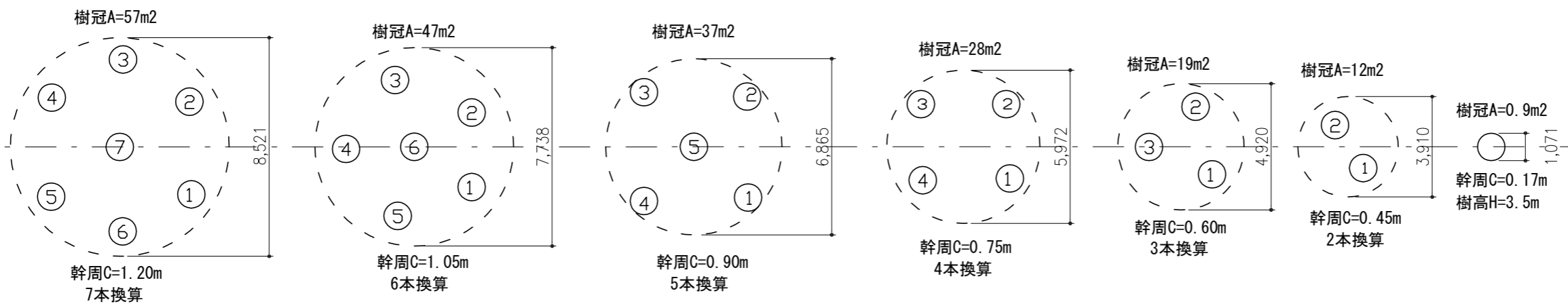
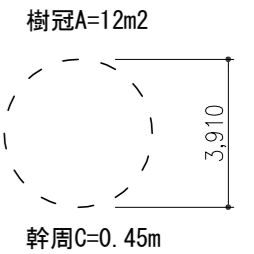
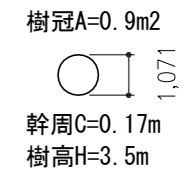
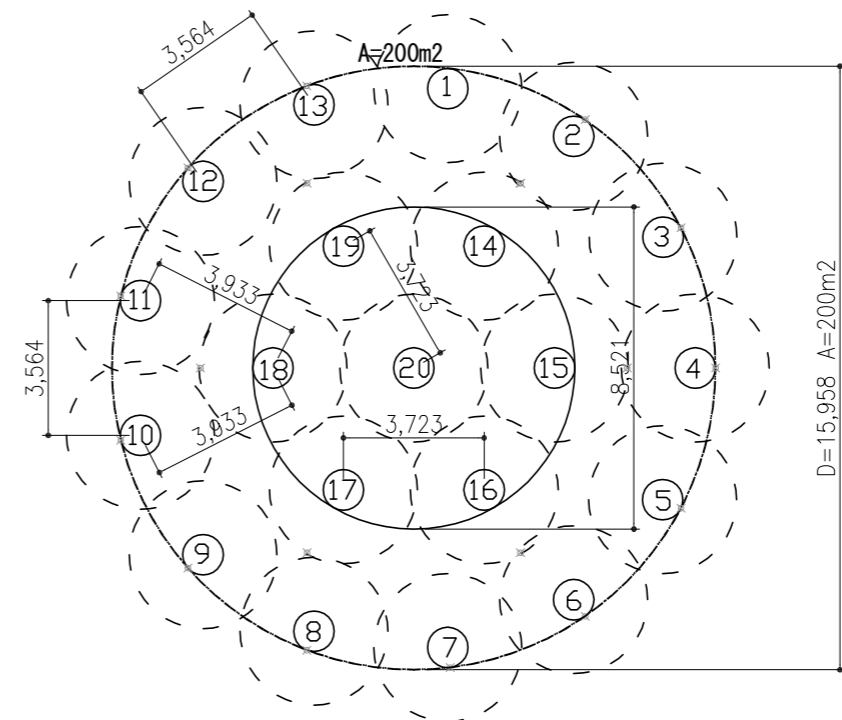
幹周 (cm)	換算本数
45	2
60	3
75	4
90	5
105	6
120	7



換算基準案により高木植栽を行った場合
(幹周1.20m 樹冠A57m² : 7本換算)



風致地区基準により高木植栽を行った場合
(1本 / 10m²)



S = 1 / 200

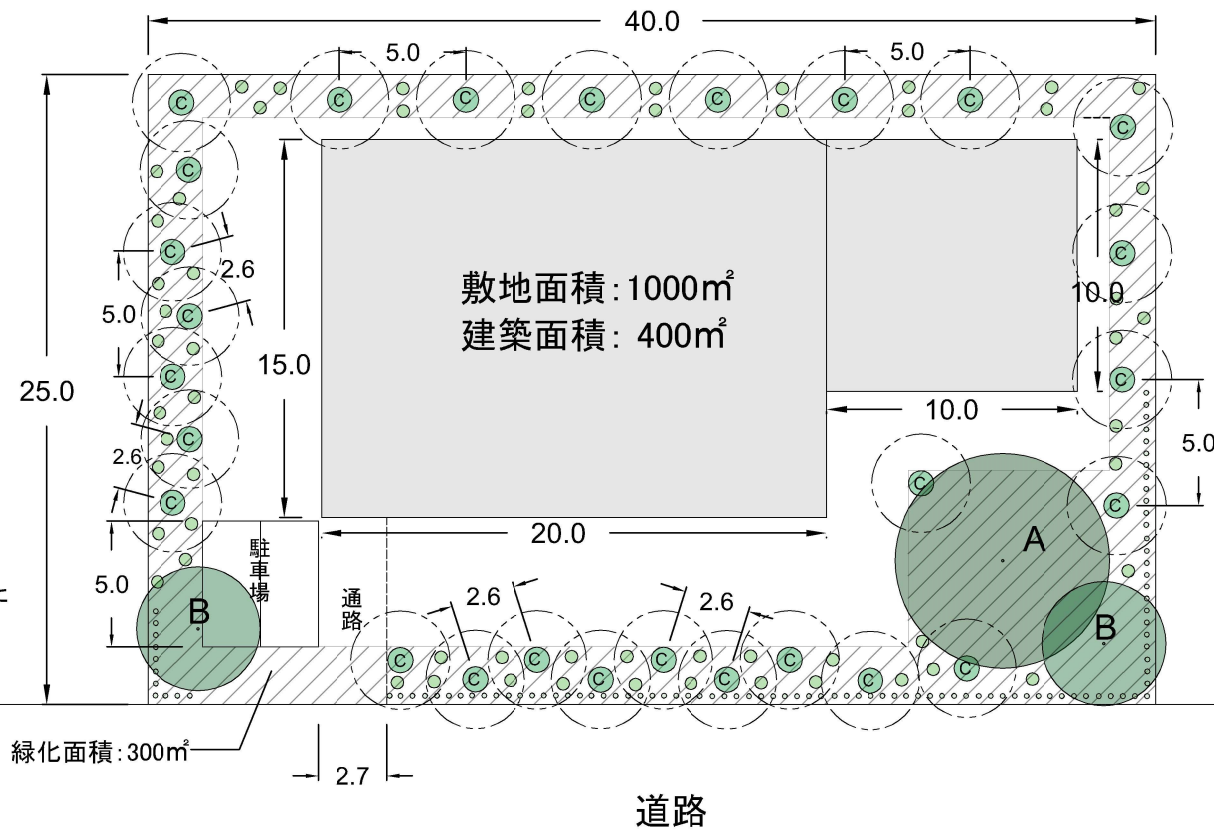
景観地区(案)

※緩和基準なし

用途:一中高
建蔽:60%
容積:150%

風致地区(3種)
→ 緑化率30%
→ 建蔽率40%

※高木の植栽間隔は5m以上とした
※高木A及びBは既存樹とした



【植栽設置基準】

- ・高木…必要緑化面積10m²につき植栽時の高さが3.5mの樹木を1本以上
- ・中木…必要緑化面積10m²につき植栽時の高さが1.5mの樹木を2本以上
(必要緑化面積=敷地面積×緑化率)

■必要樹木(本数)

高木:30本

$$=(1000\text{m}^2 \times 30\%) / 10\text{m}^2 \times 1\text{本}$$

中木:60本

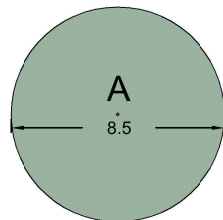
$$=(1000\text{m}^2 \times 30%) / 10\text{m}^2 \times 2\text{本}$$

低木:— (100本)

※開発条例の植栽設置基準より、低木も100本は植える必要がある。
(本来200本必要であるが、100本は高木換算でクリア)

ケヤキ

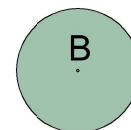
高木:H15.0m W8.5m
(樹冠57m²)



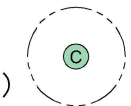
高木:H7.0m W4.9m
(目通0.6m)

高木:H3.5m W1.0m

※外枠破線…成木時の枝張り
W3.9m(目通0.45m)



中木:H2.0m W0.5m



低木:H1.0m W0.2m

Scale=1:300 (A4)

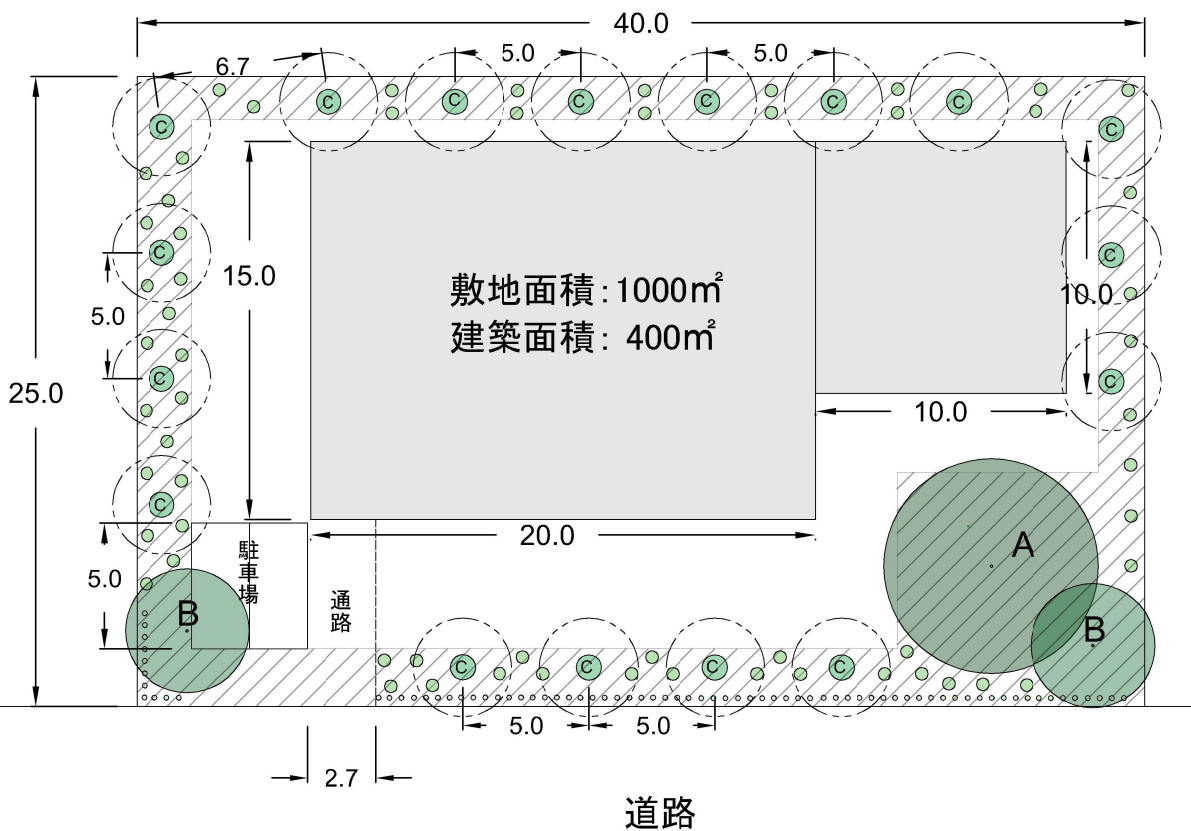
景観地区(案②)

※緩和基準を最大7本とした場合

用途:一中高
建蔽:60%
容積:150%

風致地区(3種)
→ 緑化率30%
→ 建蔽率40%

※高木の植栽間隔は5m以上とした
※高木A及びBは既存樹とした



【植栽設置基準】

- ・高木…必要緑化面積10㎡につき植栽時の高さが3.5mの樹木を1本以上
- ・中木…必要緑化面積10㎡につき植栽時の高さが1.5mの樹木を2本以上
(必要緑化面積=敷地面積×緑化率)

■必要樹木(本数)

高木: 30本

$$=(1000\text{m}^2 \times 30\%) / 10\text{m}^2 \times 1\text{本}$$

中木: 60本

$$=(1000\text{m}^2 \times 30\%) / 10\text{m}^2 \times 2\text{本}$$

低木: — (100本)

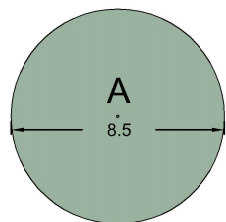
※開発条例の植栽設置基準より、低木も100本は植える必要がある。
(本来200本必要であるが、100本は高木換算でクリア)

【緩和基準(案)】

目通り 0.45mの高木1本	=高木2本
0.60m	" =高木3本
0.75m	" =高木4本
0.90m	" =高木5本
1.05m	" =高木6本
1.20m	" =高木7本

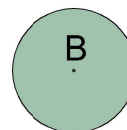
ケヤキ

高木:H15.0m W8.5m
(樹冠57㎡)
→ 7本換算

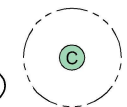


高木:H7.0m W4.9m
(目通0.6m) → 3本換算

高木:H3.5m W1.0m
※外枠破線…成木時の枝張り
W3.9m(目通0.45m)



中木:H2.0m W0.5m ●



低木:H1.0m W0.2m ○

■換算後必要高木本数N

$$N=30-(7+3 \times 2) \\ =17\text{本}$$

Scale=1:300 (A4)

計画書(案)

阪神間都市計画地区計画の決定（西宮市決定）

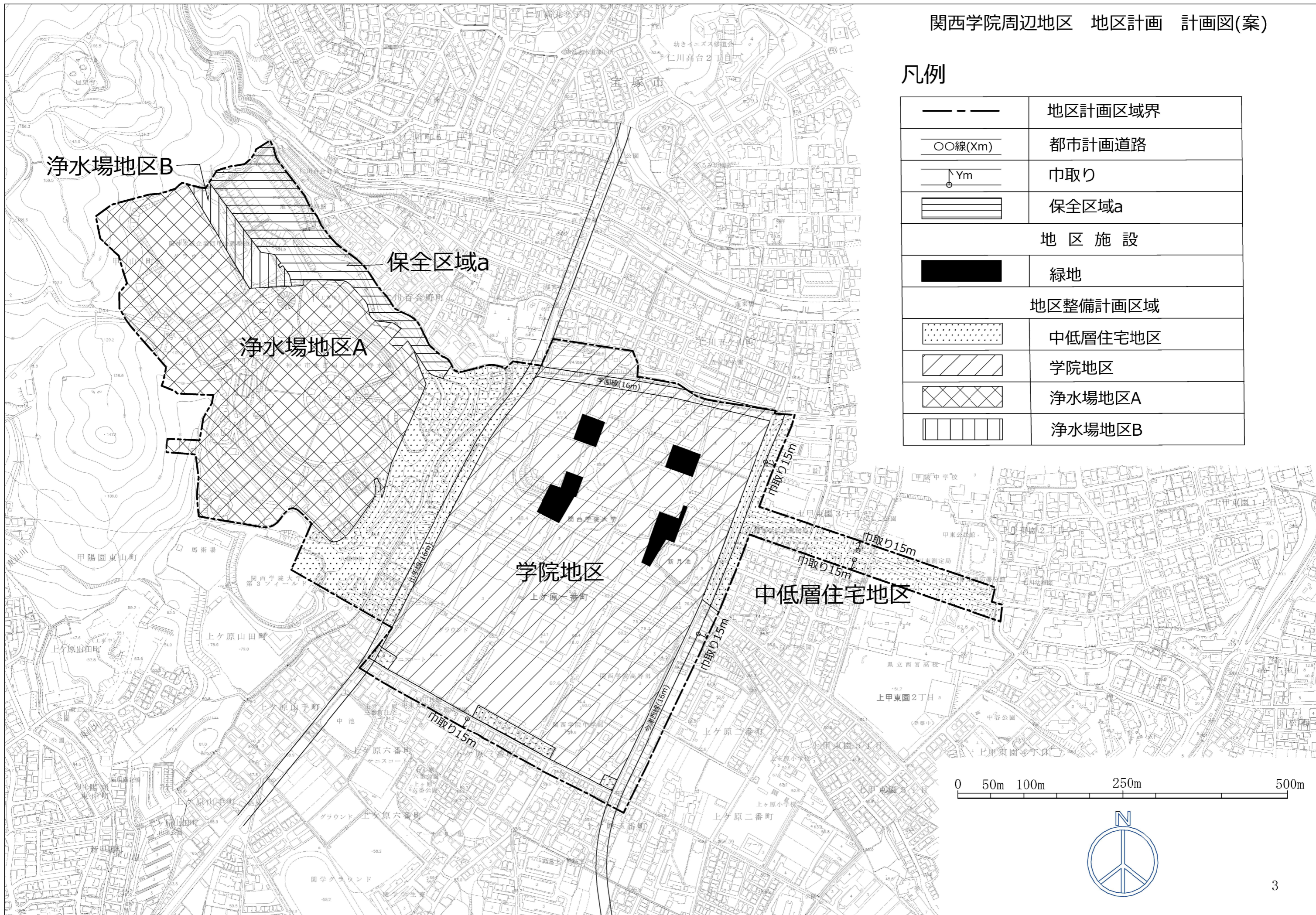
都市計画関西学院周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称	関西学院周辺地区 地区計画	
位置	西宮市上甲東園2丁目、上甲東園3丁目、上甲東園5丁目、上ヶ原一番町、上ヶ原二番町、上ヶ原三番町、上ヶ原山手町、仁川百合野町の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 51.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、甲山山麓の上ヶ原台地に位置し、地域のシンボルである関西学院西宮上ヶ原キャンパスや学園花通り周辺の緑豊かな住宅などが相まって、文教住宅都市西宮を代表する景観や住環境を形成している。</p> <p>本地区計画は、こうした関西学院周辺の潤いのある落ち着いたまちなみや住環境の保全・向上を図ることを目標とする。</p>	
区 域 保 全 の 整 備 関 係 する 開 発 方 針 及び び	土地利用の方針	キャンパス景観と調和した緑豊かな中低層の住宅地を保全、育成するよう土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	<p>【学院地区】 関西学院内は市民にも開放されており、キャンパス景観や環境の形成上重要な緑地を地区施設として指定し、その機能が損なわれないよう維持を図る。</p> <p>【学院地区以外】 道路や緑地等の地区施設は、その機能やまちなみが損なわれないよう維持、増進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	景観地区における建築物及び工作物の形態意匠等の制限とともに、現在のゆとりと風格のあるまちなみや住環境を保全・向上させていくために、本地区計画では「建築物等の用途の制限」、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。

地区整備計画	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域面積	約 51.4ha			
	地区施設の配置及び規模	緑地:約 0.8ha			
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	学院地区、中低層住宅地区	浄水場地区 A	浄水場地区 B
				<p>建築してはならない建築物は、次に掲げる建築物以外のものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 戸建専用住宅 2. 共同住宅で1戸当たりの住居専用面積が 40 m²以上のもの 3. 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く) 4. 学校施設(大学含む。床面積 500 m²以下) 5. 水道法第3条第2項に規定する水道事業及び同法第3条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する施設 6. 工業用水道事業法第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する施設 7. 社会教育的な活動又は、自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する施設 8. 前各号の建築物に附属するもの 	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げる建築物以外のものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水道法第3条第2項に規定する水道事業及び同法第3条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する施設 2. 工業用水道事業法第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する施設 3. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の建蔽率の最高限度	10分の4	同左	同左		
土地利用の制限	<p>計画図に示す保全区域 a は、緑豊かで安全かつ快適な住環境を守るため、樹林や草地を維持、保全し、かつ、建築物の建築及び工作物の築造をしてはならない。 ただし、法面等の保護及び維持管理上、やむを得ないと認められる場合にあつては、必要最小限の工作物の築造及び伐採をすることができる。</p>				

凡例

— — —	地区計画区域界
〇〇線(Xm)	都市計画道路
┆ Ym	巾取り
▬▬▬	保全区域a
地区施設	
■	緑地
地区整備計画区域	
▤	中低層住宅地区
▨	学院地区
▩	浄水場地区A
▪	浄水場地区B



地区計画 決定理由書（案）

本地区は、関西学院西宮上ヶ原キャンパスの建築群や学園花通りから正門、中央広場、時計台、甲山を見通す眺望など、西宮市を代表する景観を有しており、周辺の緑豊かでゆとりがある閑静な住宅地が一体となった文教住宅都市西宮のイメージを体現するまちであることから、市はこれまで、風致地区や文教地区、低層住居専用地域等に指定するなど、まちなみや住環境の保全・形成を図ってきた。

本地区は、この美しい景観を保全・育成するために建築物や工作物の形態意匠等を制限する景観地区として指定することとしているが、まちなみ及び住環境を将来に渡って保全・形成していくために、景観地区の制限事項に加えて、建物用途、建蔽率、地区施設（緑地）及び土地利用の制限を定めた地区計画を本案のとおり決定する。