

阪神間都市計画景観地区の変更
(西宮市決定)

関西学院周辺景観地区 (素案)

観 覧 期 間

令和6年3月11日から

令和6年3月25日まで

観 覧 場 所

西宮市政策局都市計画部都市デザイン課

計画書（素案）

関西学院周辺景観地区の変更（西宮市決定）

阪神間都市計画関西学院周辺景観地区を次のように変更する。

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、上ヶ原一番町、上ヶ原二番町、上ヶ原三番町、上ヶ原山手町、上ヶ原山田町、仁川百合野町、甲山町の各一部（別紙、計画図1のとおり）	
面積		約 51.4ha	
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。</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、関西学院西宮上ヶ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。</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ヶ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低層建築物群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、山並みや空への開放性が高いシンメトリーの中央広場空間の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>	<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。</p>					
	軒高	<p>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。</p>						
外壁	<p>1 外壁は、スタッコの引抜仕上げとする。</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㎡を超えるものをいう。以下同じ。)</p> <table border="1"> <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>	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						
10R~5Y	タイル仕上げ: 4~8.5 上記以外: 6~8.5	1~3						

建築物の形態意匠の制限	項目別基準		<p>※光沢のあるタイルは使用不可とする。</p> <p>一般建築物（大規模建築物以外の建築物をいう。以下同じ。）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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	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															
	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	—																
外壁		<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>																

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	<p>建具 (窓の色彩・形状)</p> <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、10YR 2.0 / 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>	
	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>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	5 B区域において、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。	
	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>

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	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、6 m以下とすること。	
	緑化	<p>1 共通事項</p> <p>(1) 敷地面積に対する緑地率は30パーセント以上とし、風致上有効な位置に、10平方メートルにつき高さ3.5メートル以上の高木を1本以上、1.5メートル以上の中木を2本以上植栽すること。ただし、健全な生育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の新植については、別に市長が定めるところにより換算する。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 既存樹木の保全及び活用に努め、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こと。</p> <p>2 大規模建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、面する道路毎に15パーセント以上とすること。</p> <p>3 一般建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：建築物から道路境界線までの間に高さ2.5メートル以上の樹木を2本以上（面する道路の間口幅が4メートル未満の宅地及び敷地面積が90平方メートル未満の宅地にあつては、1本以上）植栽すること。</p>	<p>1 大規模建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：敷地の道路に面する部分の間口緑視率は、面する道路毎に15パーセント以上とする。</p> <p>2 一般建築物の新築、増築、改築又は移転に伴う場合：建築物から道路境界線までの間に高さ2.5メートル以上の樹木を2本以上（面する道路の間口幅が4メートル未満の宅地及び敷地面積が90平方メートル未満の宅地にあつては、1本以上）植栽すること。</p>	

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地率とは、当該土地において風致の維持に有効な植栽が行われた面積の当該土地の面積に対する割合をいい、算出方法等については市長が別に定める。 ・間口緑視率とは、西宮市景観計画で定める境界領域における、道路から見える植栽の量を示したもので、敷地間口（敷地の道路に面する部分の長さの合計をいう。）における、緑化対象立面積（地上から高さ10メートルまでの部分の立面積をいう。）に対する立面換算面積（樹木を立面に換算した面積をいう。）の割合をいい、算出方法等については市長が別に定める。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物又はその敷地が地区の内外若しくは地区の細区分の区域の2以上にわたる場合におけるこの規定の適用は、市長が別に定める。 ・景観法第69条第2項の規定により「建築物の形態意匠の制限」に係る規定の適用を受けない建築物又はその部分について増築、改築若しくは移転、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する場合におけるこの規定の適用は、市長が別に定める。 	
建築物の高さの限度	<p>建築物の高さの限度は、A区域、C-1区域、C-2区域、F区域、H区域及びJ-3区域にあつては15m（但し、A区域のうち、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区域にあつては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区域、G区域及びI区域にあつては12m、E区域、J-2区域及びJ-4区域にあつては10m、J-1区域にあつては8mとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。ただし、J-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域の各区域にあつては、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については、その全てについて当該建築物の高さに算入する。 ・建築物が景観地区の内外にわたる場合においては、景観地区に属する建築物の部分にかぎりこの規定を適用し、景観地区の細区分の区域の2以上にわたる場合においては、建築物の部分の属する区域の規定を当該建築物の部分に適用する。 ・建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築に係る建築物の部分がこの規定に適合する場合に限り、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該増築又は改築に係る建築物の部分以外の部分に対しこの規定は適用しない。 	

<p>建築物の高さの限度</p>	<p>・ 建築基準法第 3 条第 2 項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、移転をする場合においては、同条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、当該移転に係る建築物の部分以外の部分に対しこの規定は適用しない。また、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 137 条の 16 各号に該当する移転については、当該移転に係る建築物の部分についても、この規定は適用しない。</p> <p>・ 建築基準法第 3 条第 2 項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、同条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、この規定は適用しない。</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（以下「外壁後退距離」という。）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 6.0 m。</p> <p>(2) 計画図 1 に表示するイ部分は、道路境界線から 1.0 m。</p> <p>(3) 計画図 1 に表示するウ部分は、道路境界線から 1.5 m。</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 2.0 m。</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 2.0 m。</p> <p>(2) それ以外の箇所においては、隣地境界線から 1.0 m。</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（以下「外壁後退距離」という。）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 2.0 m。</p> <p>(2) その他の場合においては、隣地境界線から 1.0 m。</p>		

壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・この規定が適用される建築物の部分その他の必要な事項は、市長が別に定める。 ・建築物が景観地区の内外にわたる場合においては、景観地区に属する建築物の部分にかぎりこの規定を適用し、景観地区の細区分の区域の2以上にわたる場合においては、建築物の部分の属する区域の規定を当該建築物の部分に適用する。 ・建築基準法第3条第2項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、増築をする場合においては、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該増築に係る建築物の部分以外の部分に対しこの規定は適用しない。 ・建築基準法第3条第2項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、改築をする場合においては、当該改築による外壁後退距離が従前の外壁後退距離を超えることになる場合に限り、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、この規定は適用しない。 ・建築基準法第3条第2項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、移転をする場合においては、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該移転に係る建築物の部分以外の部分に対しこの規定は適用しない。また、建築基準法施行令第137条の16各号に該当する移転については、当該移転に係る建築物の部分についても、この規定は適用しない。 ・建築基準法第3条第2項の規定によりこの規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、この規定は適用しない。
建築物の敷地面積の最低限度	<p>J-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域の各区域にあつては、180㎡とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の敷地が景観地区の細区分の区域のうちJ-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域のいずれかの区域とそれ以外の区域（景観地区外を含む）にわたる場合においては、当該建築物の敷地の過半がJ-1区域、J-2区域、J-3区域、J-4区域のいずれかの区域に属する場合に限りこの規定を適用する。

○西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観の形成に影響を及ぼす恐れが少ないと認める建築物等については、本計画書で定める規定を適用しないことができる。

○その他、審査等に必要な事項は市長が別に定める。



景観地区 変更理由書（案）

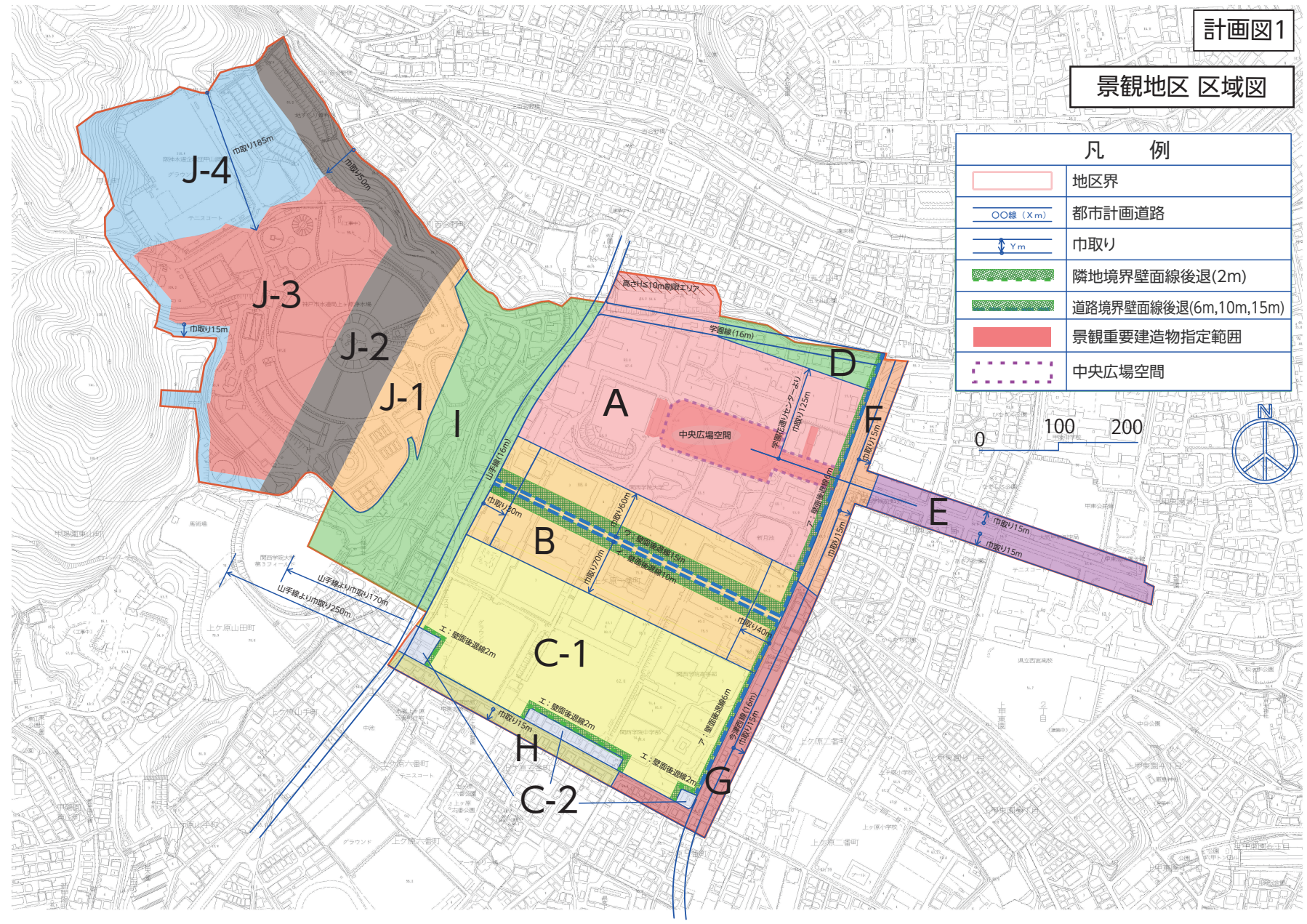
本地区は、関西学院西宮上ヶ原キャンパスと周辺の緑豊かでゆとりある閑静な住宅地が一体となった文教住宅都市西宮のイメージを体現するまちであり、その特徴的で美しい景観を保全・育成し、文教住宅都市としての本市のイメージの継承と向上をより一層推進するため、市は同地区を令和2年6月1日付で阪神間都市計画関西学院周辺景観地区として都市計画決定した。

今回、当該都市計画決定による効果の更なる向上を図ることや制限の法的有効性を確保するため、本地区における計画の一部を変更する。

計画図1


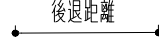

景観地区 区域図

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
-  後退距離
-  景観重要建造物指定範囲

