

議案第 1 号

関西学院周辺景観地区の決定(西宮市決定)について【再付議】

目 次

1. 計画書(案) .....	P. 1
2. 景観地区 区域図(計画図1) (案) .....	P. 9
3. 中央広場空間壁面制限図(計画図2) (案) .....	P. 10
4. 理由書(案) .....	P. 11
5. 関西学院周辺景観地区の計画書案の訂正について.....	P. 12
6. スケジュール(案).....	P. 14

西都計発第40-1号  
令和元年10月28日  
(2019年)

西宮市都市計画審議会  
会長 角野 幸博 様

西宮市長 石井 登志郎



関西学院周辺景観地区の決定（西宮市決定）について【再付議】

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

## 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 51.4 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。</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>	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	<p>外壁</p> <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="987 707 1420 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>	

<p>建築物の形態意匠の制限</p>	<p>項目別基準</p>	<p>通り外観</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> <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<sup>*</sup>は、1, 500㎡以下とする。</p> <p><sup>*</sup>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<sup>*</sup>は、2, 500㎡以下とする。</p> <p><sup>*</sup>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>		




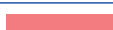
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>J-1 地区、J-2 地区、J-3 地区、J-4 地区の各地区にあつては、180㎡とする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にあつてはこの限りではない。</p>
----------------------	---

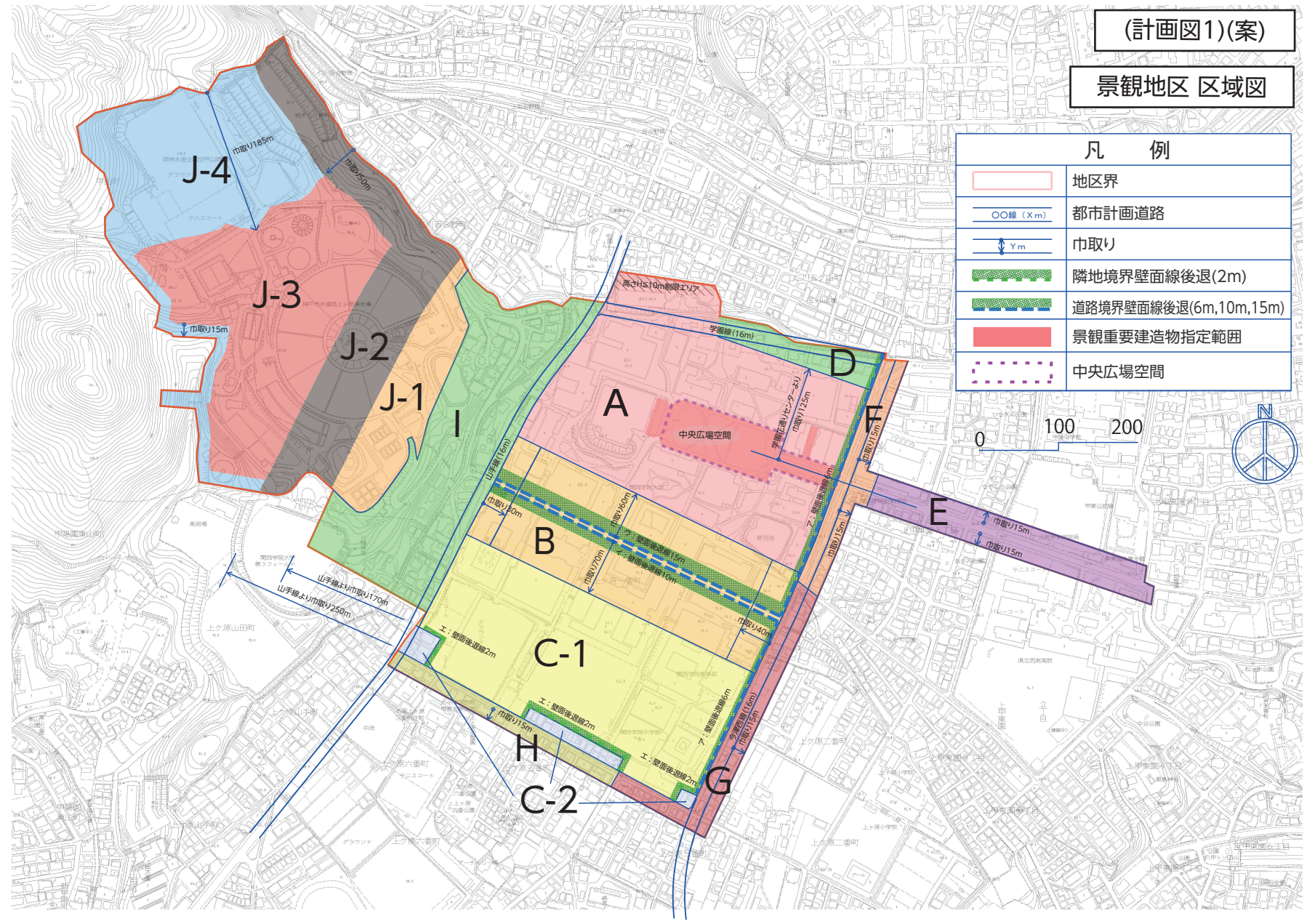
○建築物について、西宮市都市景観・屋外広告物審議会の意見に基づき、市長が良好な景観形成に影響を及ぼす恐れがないと認めるものは、規定を適用除外とすることができる。

○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)

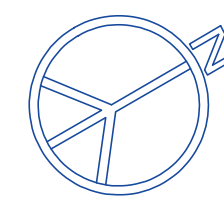
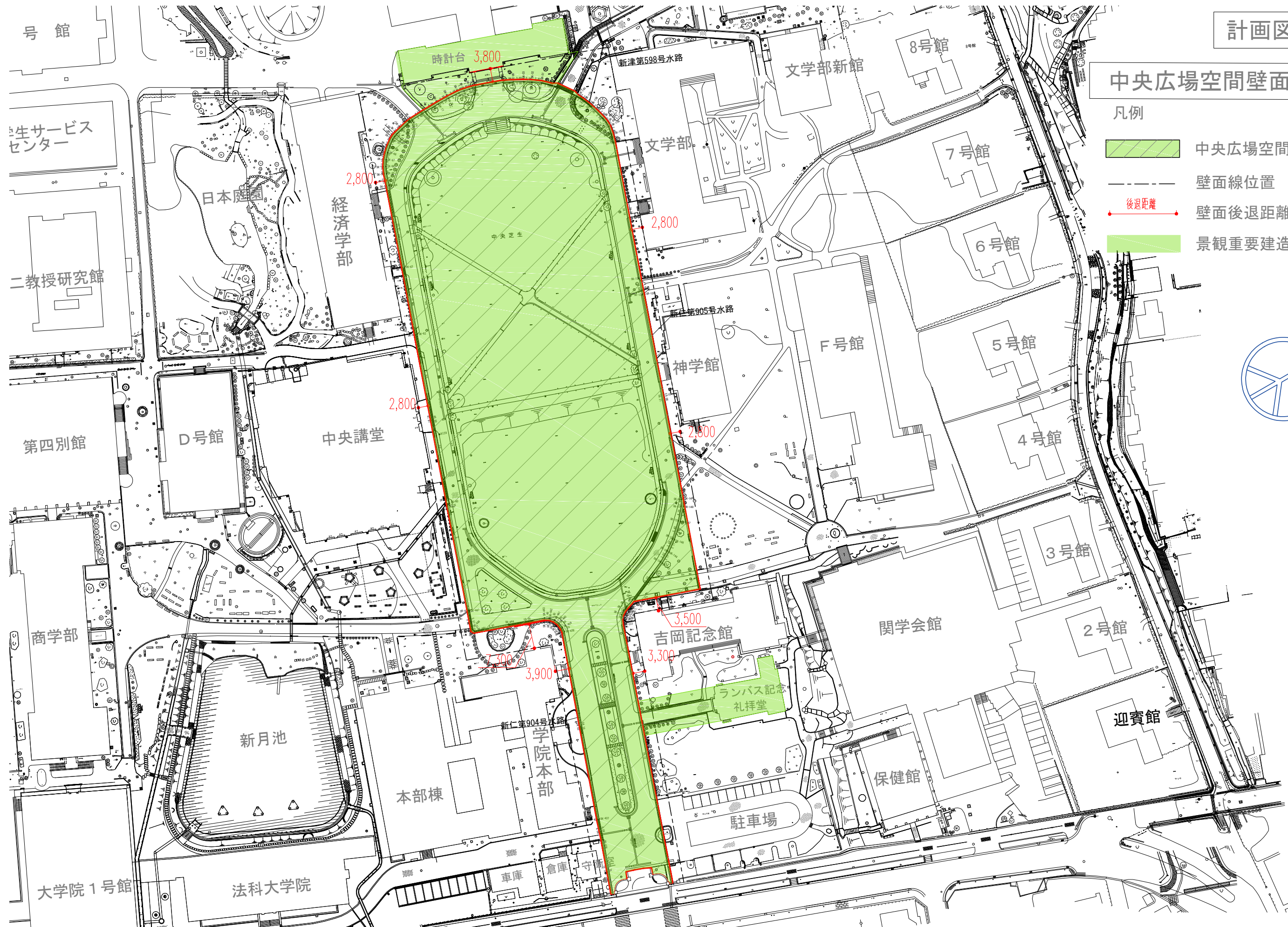
景観地区 区域図

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。

## 5. 関西学院周辺景観地区の計画書案の訂正について

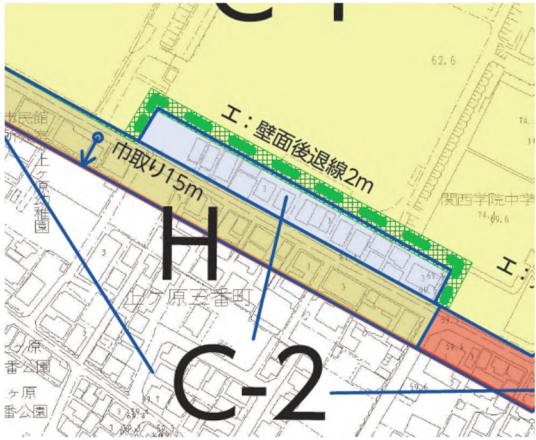
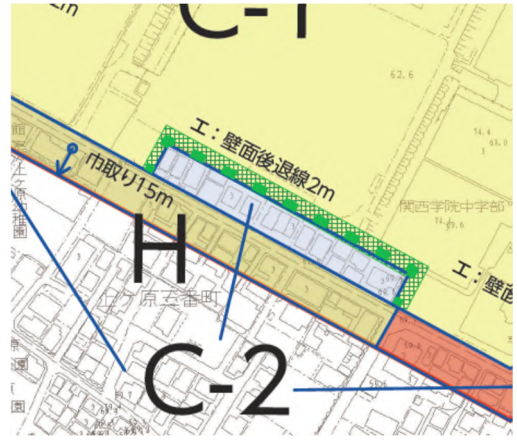
令和元年5月の第1回西宮市都市計画審議会にて承認され、その後6月10日から24日の間で縦覧を行った標記計画書案に町名の記載漏れ及び区域図の錯誤があったため、下記のとおり訂正させていただくこととし、訂正後の計画書案にて都市計画決定することについて、再度付議するもの。

### 1. 新旧対照表

#### 【計画書】

項目	訂正前（旧）	訂正後（新）
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	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、 <u>上ヶ原山田町</u> 、仁川百 合野町、 <u>甲山町</u> の各一部

#### 【計画図1】

訂正前（旧）	訂正後（新）
	

## 2. 関係権利者への訂正事項の説明

### (1) 町名の記載漏れに係る関係権利者への説明

町名	所有者	筆数	権利者数
甲山町	兵庫県	1	1
甲山町、上ヶ原山田町	阪神水業企業団	11	1
甲山町、上ヶ原山田町	神戸市	12	1
上ヶ原山田町	関西学院	7	1
上ヶ原山田町	個人、神社	4	4
合計		35	8

両町に所在する関係権利者には、上記訂正事項及び訂正後の計画書案で都市計画審議会に再度付議する旨の説明を行った。

### (2) 区域図錯誤訂正に係る関係権利者への説明

関係権利者である関西学院に区域図の訂正を行った計画図案で都市計画審議会に再度付議する旨の説明を行った。

## 6. スケジュール(案)

