

## 報告第 1 号

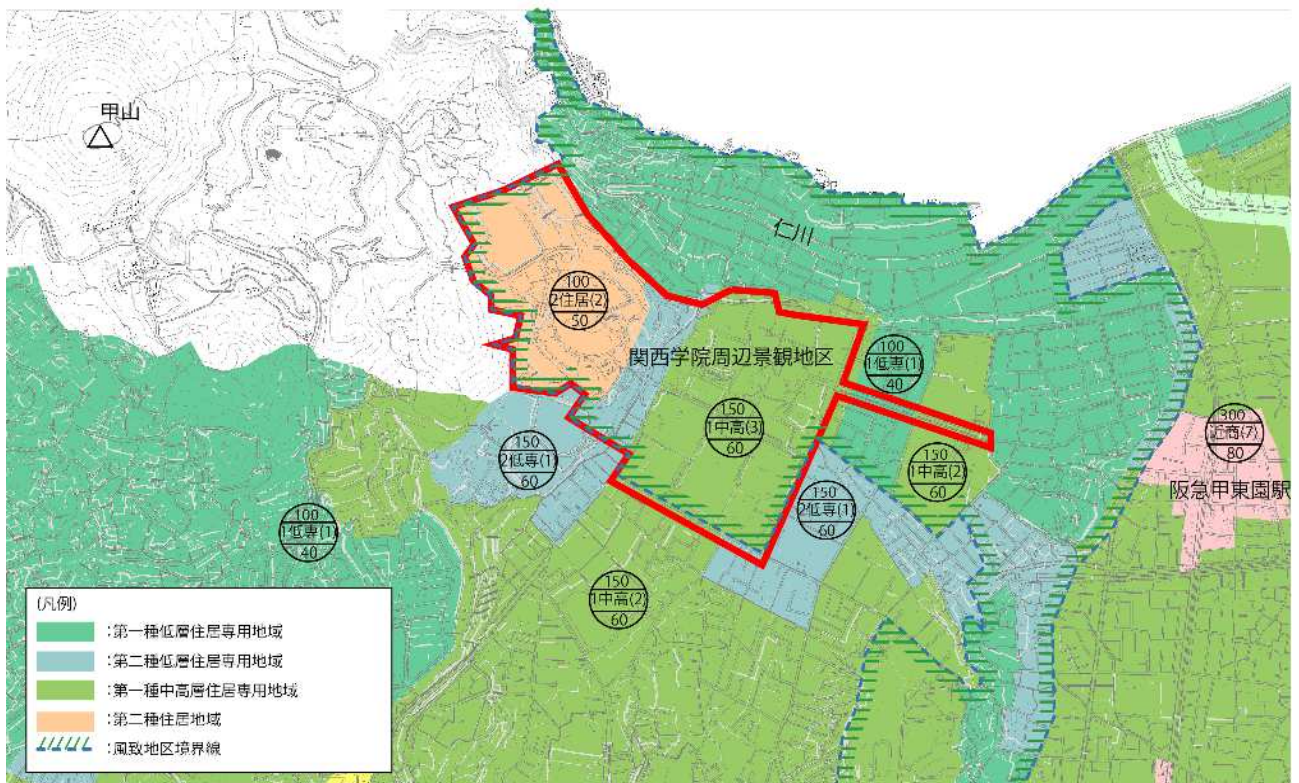
### 関西学院周辺地区における 景観地区及び地区計画の決定について【報告】

#### 目 次

1. 景観地区決定原案	P. 1
2. 景観地区決定理由書（原案）	P. 9
3. 景観地区 区域図（原案）（計画図 1）	P. 10
4. 中央広場空間壁面制限図（計画図 2）	P. 11
5. 地区計画（原案）	P. 12
6. 地区計画決定理由書（原案）	P. 14
7. 地区計画 計画図（原案）	P. 15
8. 関西学院周辺地区の景観地区及び地区計画について	P. 16
9. スケジュール（案）	P. 24
【資料 1】周辺写真	P. 25
【資料 2】景観地区制度について	P. 31
【資料 3】景観重要樹木及び景観重要建造物等位置図	P. 34
【資料 4】中央広場空間眺望縦断拡大図	P. 35
【資料 5】景観地区の市景観条例で定める制限事項	P. 36
【資料 6】緑地指定図	P. 46

# 1. 景観地区決定原案

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、仁川百合野町の各一部
面積	約51.4ha



関西学院 内

(1) 都市計画で定める制限事項

【建築確認で担保するもの】

項目	地区・制限事項			
	A	B	C-1	D
建築物の 高さの限度	15m (ただし、第1種低層住居専用地域内に存する場所にあつては10m)	20m (ただし、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)	15m	12m
壁面の 位置の制限	A	B	C-1	D
	<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>			

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項			
	A	B	C-1	D
建築物の 形態意匠制限	<p>一般基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			

## 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	
建築物の 形態意匠制限	配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>			
		軒高	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		
	規模		A (第1種低層住居専用地域の区域)		A (第1種中高層住居専用地域の区域), B, C-1, D
		<ul style="list-style-type: none"> <li>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10m以下、かつ建築面積が500㎡以下の場合を除く。)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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10m以下、かつ建築面積が1,000㎡以下の場合を除く。)</li> </ul>	
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁はスタッコの引抜仕上とする。</li> <li>外壁基壇部は人造洗い出し仕上げの巾木等の石造調の意匠とする。</li> <li>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。</li> <li>マンセル表色系による色彩は、10YR 7.5/2 近似値とする。</li> </ul>			
		屋根・庇・パラペット天	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>赤瓦のマンセル表色系による色彩は、10R 3.5/7.5 近似値とする。</li> </ul>		

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
建築物の 形態意匠制限	建具 (窓の色彩・形状)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・マンセル表色系による色彩は、10YR2.0/1.0近似値とする。</li> </ul>		
	開口部 (バルコニー手すり等仕様)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄製又はRC造の手摺壁とする。</li> <li>・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。</li> </ul>		
	通り外観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・Bゾーンにおいて、建築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。</li> </ul>		
	地盤面の高低差	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物が接する地盤面の高低差は、6m以下とすること。</li> </ul>		
	建築物に附属する設備機器類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上に設置するものは、必要最小限に留め、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
		A	B	C-1

## 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
建築物の 形態意匠制限	建築物に 附属する 施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、止むを得ず見える場合は植栽などによる修景に配慮する。</li> <li>・ 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。</li> </ul>		

○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の適用を除外することができる。

○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もしく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とする。

関西学院 外

(1) 都市計画で定める制限事項

【建築確認で担保するもの】

項目	地区・制限事項									
	C-2	E	F	I	J-1	J-2	J-3	J-4	G	H
建築物の 高さの限度	15m	10m	15m	12m	8m <sup>※1</sup>	10m <sup>※1</sup>	15m <sup>※1</sup>	10m <sup>※1</sup>	12m	15m
	※1：J-1～4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、装飾、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。									
壁面の 位置の制限	C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4								G, H	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>(1) 道路に接する場合は道路境界線から2.0m。</li> <li>(2) その他の場合は1.0m。</li> </ul>									
建築物の 敷地面積の 最低限度	C-2, E, F, I, G, H			J-1, J-2, J-3, J-4						
				180㎡						
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ってはこの限りではない。										

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項									
	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4									
建築物の 形態意匠制限	<p>一般基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>									

関西学院 外

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項																					
建築物の 形態意匠制限	配置 ・規模	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4																				
		・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。																				
	E (第1種低層住居専用地域の区域), G, I	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  ・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10m以下、かつ建築面積が1,000㎡以下の場合を除く。)																				
	外壁	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4  ・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。 ・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)。 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) <table border="1" data-bbox="622 1176 1364 1294" style="margin: 10px auto;"> <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> ※光沢のあるタイルは使用不可とする。  一般建築物 <table border="1" data-bbox="622 1460 1364 1653" style="margin: 10px 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> ・大規模建築物、一般建築物とも上記以外の色相を使用する場合は、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。	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	—																				
屋根	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4  ・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。 ・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。 ・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)																					



関西学院 外

【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項	
建築物の 形態意匠制限	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	
	C-2, 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。	
建築物に 附属する 設備機器類	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

## 関西学院 外

## 【認定で担保するもの】

項目	地区・制限事項	
建築物の 形態意匠制限	建築物に 附属する 施設	C-2, E, F, G, H, I, J-1, J-2, J-3, J-4
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、止むを得ず見える場合は植栽などによる修景に配慮する。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

○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の適用を除外することができる。

○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もしく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とする。

## 2. 景観地区決定理由書（原案）

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。

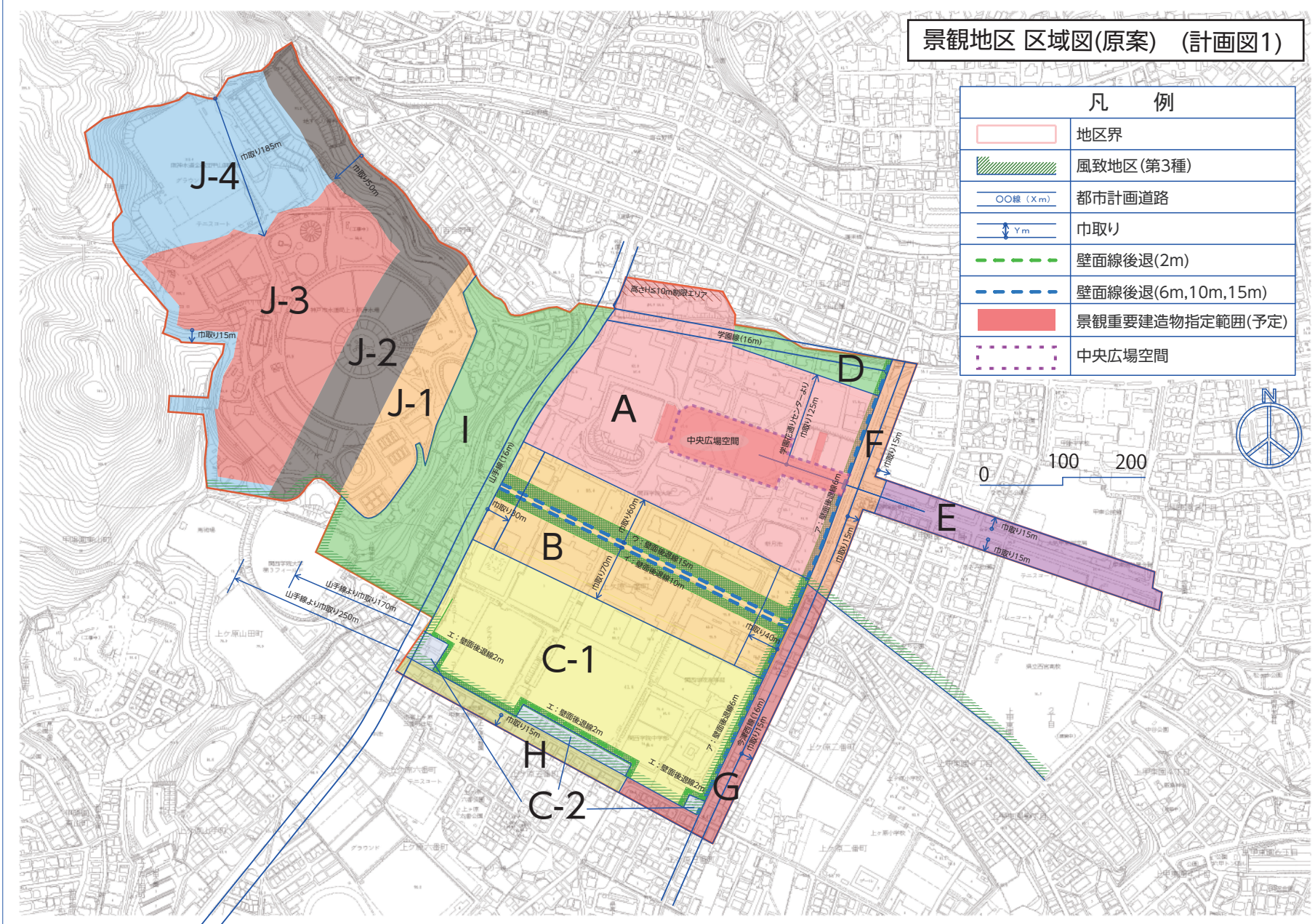
しかしながら、老朽化に伴う施設更新や新たな開発などにより地域特有の景観資源が減少しており、西宮市都市計画マスタープランのまちづくりの基本理念に掲げる

「これまで培ってきた文教住宅都市としての優れた環境、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。

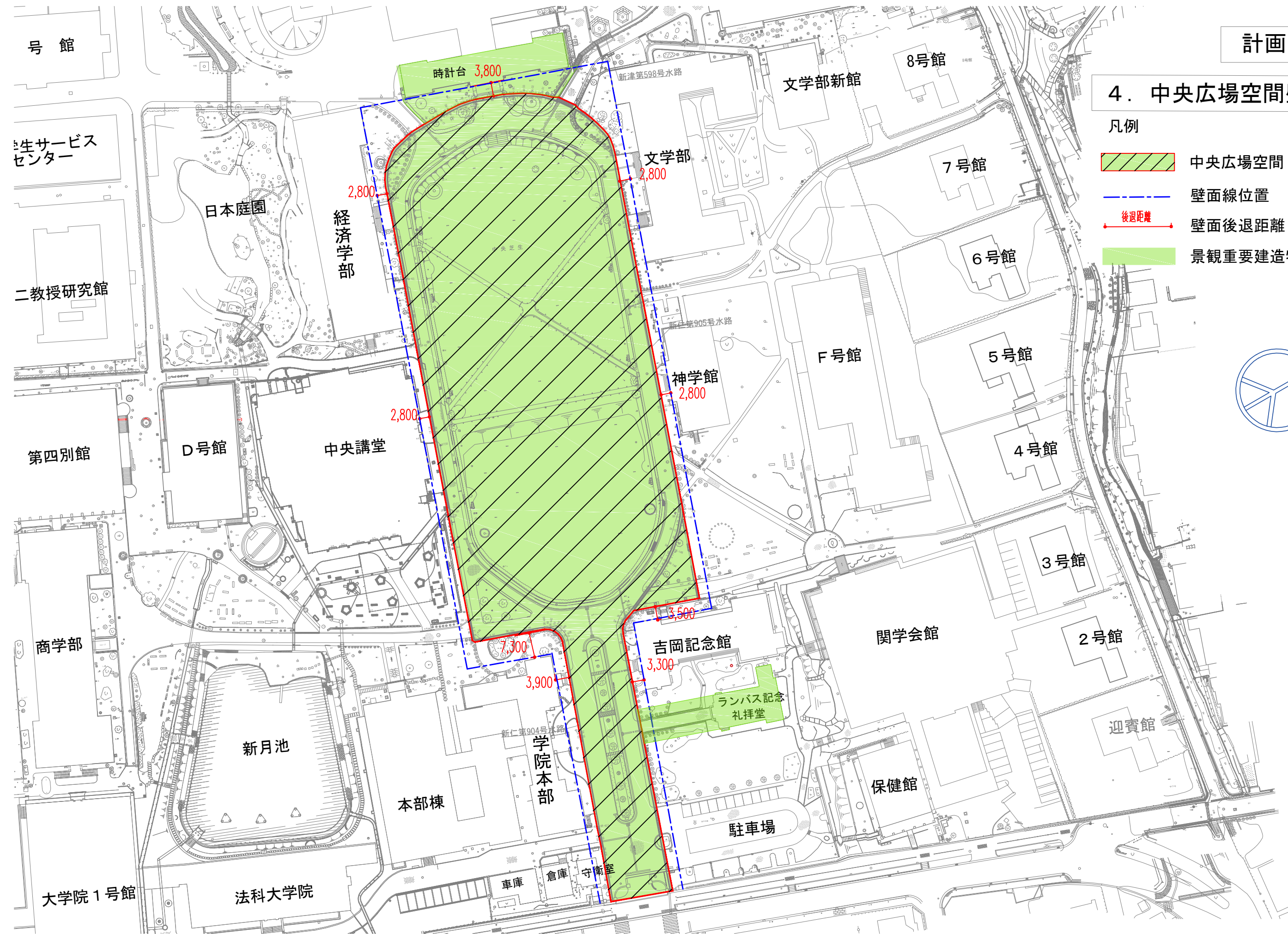
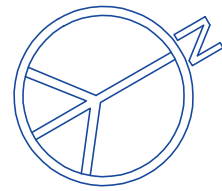
景観地区 区域図(原案) (計画図1)



凡 例	
	地区界
	風致地区(第3種)
	都市計画道路
	巾取り
	壁面線後退(2m)
	壁面線後退(6m, 10m, 15m)
	景観重要建造物指定範囲(予定)
	中央広場空間

4. 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(予定)



## 5. 関西学院周辺地区地区計画(原案)

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 、 開 発 方 針 及 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><b>【学院地区】</b> 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><b>【学院地区以外】</b> 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	
				<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"> <li>1. 戸建専用住宅</li> <li>2. 共同住宅で1戸当たりの住居専用面積が 40 m<sup>2</sup> 以上のもの</li> <li>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 m<sup>2</sup>を超えるものを除く)</li> <li>4. 学校施設(大学含む。床面積 500 m<sup>2</sup>以下)</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>7. 社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供するための集会所、その他これらに類する施設</li> <li>8. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>	
		建築物の建蔽率の最高限度	学院地区、中低層住宅地区、浄水場地区		
		10分の4			

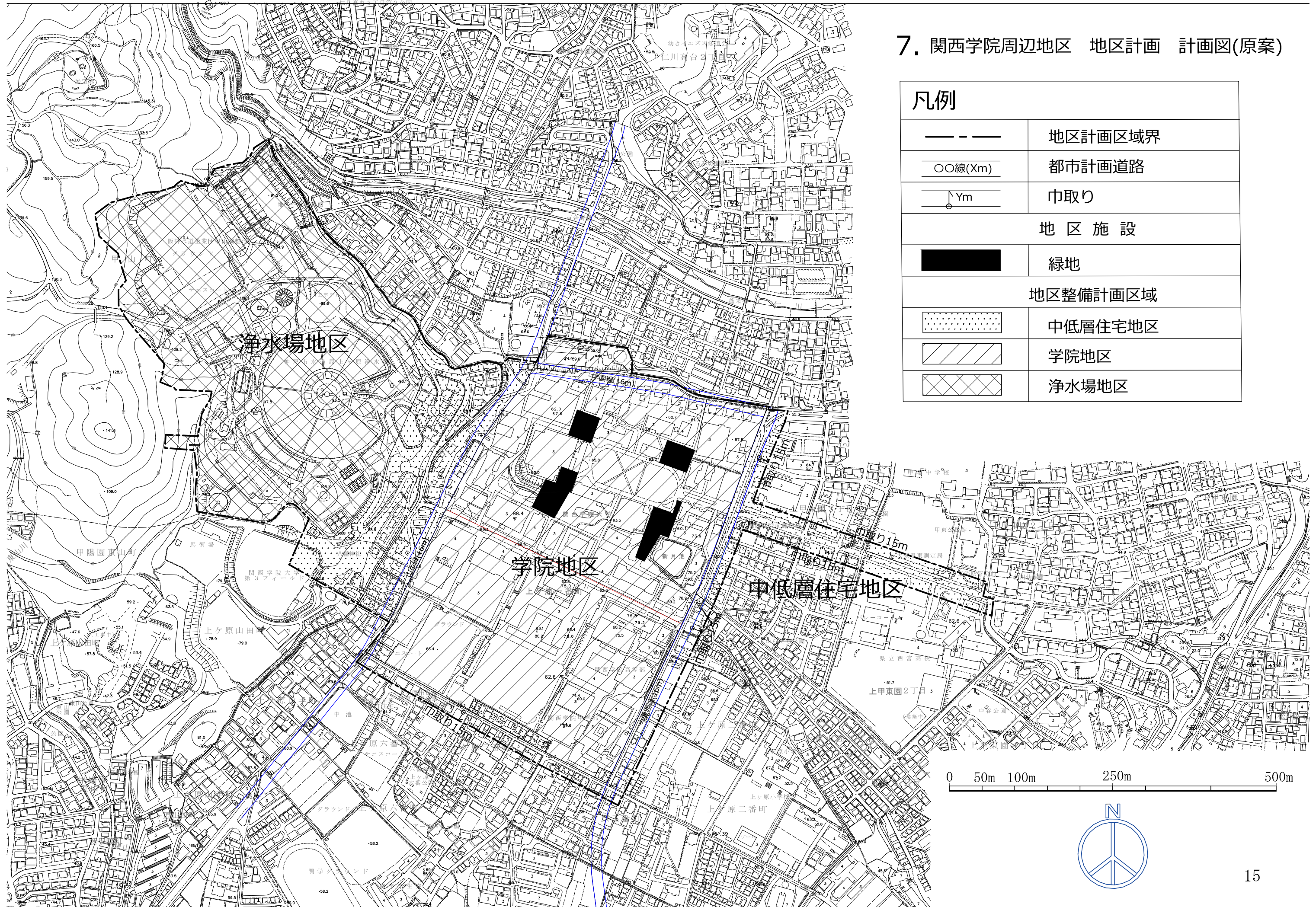
## 6. 地区計画決定理由書（原案）

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)を本案のとおり定め、地区計画を決定する。



# 7. 関西学院周辺地区 地区計画 計画図(原案)



凡例	
— — —	地区計画区域界
〇〇線(Xm)	都市計画道路
Ym	巾取り
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
XXXX	浄水場地区

## 8. 関西学院周辺地区の景観地区及び地区計画について

### 1 景観地区の指定について

#### (1) 地区の概況

関西学院周辺は学園花通りから関西学院の中央広場、時計台を通して甲山を望む眺望や、スパニッシュ・ミッション・スタイルで統一された建築群は、本市を代表する景観の1つである。また、関西学院の周辺は、キャンパス景観や甲山の緑と調和したうるおい豊かで落ち着いた低層を主体とした住宅地であり、地区の一部が風致地区及び文教地区に指定されている。

#### 【地区の都市計画概要】

項目	内容
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域(浄水場)、文教地区、風致地区(第3種)
高度地区	第3種(関西学院内)、第1種及び第2種(関西学院外)

#### 【第3種風致地区による現行規制】

項目	制限内容
高さ制限	15m以下(建築物及び工作物)
建蔽率	40%
壁面の位置の制限	道路境界から2m、隣地境界から1m
緑化基準	緑地率30%以上
その他	地盤面の高低差や土地の区画形質の変更等に関する基準

#### 【文教地区による規制】

建築物の用途の制限
文教地区内においては、つぎの各号に定める建築物を建築してはならない。 (1) 貸室業(時間を単位として部屋を提供することを業とするものをいう。)の用途に供する建築物 (2) むし風呂浴場を業とする建築物 (3) 病院

## (2) まちなみ・住環境の保全形成手法について

### ①保全形成手法強化の考え方

西宮市では平成 21 年に全市域を対象として景観法に基づく景観計画を定め、届出・協議により緩やかな規制誘導を行ってきた。しかしながら、届出の対象は大規模なものや一定の高さ以上の建築物や工作物に対してのみであり、また地区独自の景観基準を設定したものではなく、より積極的に景観を保全・形成すべき本地区では、都市計画として定める景観地区の指定が必要となっている【資料 2 参照】。

西宮市を代表する景観や文教地区にふさわしいまちなみを将来に渡り守り、また育てていくために、風致地区基準を景観地区及び地区計画に移行することを前提に、現行の風致地区内の行為の許可基準と同等以上の規制とすることとし、ゾーンごとの特性に応じた制限事項を定める。

また合わせて、本市の景観計画に掲げる基準と同等以上の制限を設けることとする。

#### 【基準移行イメージ】

項目	現在		今後
建築物の高さ制限、壁面の位置の制限	(風致地区)	⇒	景観地区
建築物の形態意匠(色彩、配置、その他基準)	(景観計画)	⇒	景観地区
緑化基準、開発行為等に関する事項	(風致地区)	⇒	(景観地区)
建蔽率	(風致地区)	⇒	(地区計画)
工作物の高さ制限	(風致地区)	⇒	(景観地区)
工作物の形態意匠(色彩、配置、その他基準)	(景観計画)	⇒	(景観地区)

※景観地区は都市計画、(景観地区)は西宮市都市景観条例により定める事項

### ②景観法及び西宮市都市景観条例による歴史的建造物等の保全

関西学院西宮上ヶ原キャンパスの景観保全のために、キャンパス内の歴史的建造物や樹木を景観法による景観重要建造物、景観重要樹木、西宮市都市条例による景観形成建築物等に別途指定する【資料 3 参照】。

### ③シンボル景観の保全

シンボル景観となっている関西学院の広場空間やキャンパス群、甲山の眺望等を保全するため、以下の制限事項を新たに設ける。

項目	保全手法	制限事項等
眺望景観の保全	景観地区	中央広場空間保全のための建築物の配置、形態意匠制限
	景観地区	眺望ラインに合わせた背後地(Jゾーン)の建築物等の高さ制限【資料4参照】
キャンパス景観の保全	景観地区	壁面位置の制限強化等による建築物の配置保全
	景観地区	建築様式継承のためのデザインコードの設定
	(景観地区)	緑豊かなキャンパス景観保全のための緑化等のルール設定
	(地区計画)	キャンパス内の重要な緑地の保全
	景観地区	キャンパス機能維持のための建築物の高さ制限の一部緩和

### ④周辺住宅地等の景観の保全・向上

緑、地域のシンボルとなっている関西学院のキャンパス景観と一体となり、緑豊かでゆとりある低層主体の住宅地のまちなみや住環境を保全するため、以下の制限事項を新たに設ける。

項目	保全手法	制限事項等
シンボル景観と調和したまちなみの形成	景観地区	シンボル景観と調和を図るため、建築物等の通り外観の形成方法やきめ細やかな色彩制限を設定
	(景観地区)	緑豊かで潤いあるまちなみ維持のための緑化や外構の設えのルールの設定
周辺と調和した健全でゆとりあるまちなみや住環境の形成	景観地区	壁面位置の制限強化等による建築物の配置保全
	(地区計画) ：建物の用途制限 景観地区 ：敷地面積の最低限度	第二種住居地域であるJゾーンにおいて、周辺と調和した土地利用を誘導するために、建築物の用途の制限を行うとともに、ゆとりある住環境形成のために敷地面積の最低限度を設定

⑤建築物の形態制限(主な変更点)

区域	壁面の位置制限	高さの制限	建蔽率
	現在	現在	現在
関西学院内	→ 景観地区	→ 景観地区	→ 地区計画
	・風致地区 道路側 2m、その他 1m	・風致地区 Bゾーン 15m	・風致地区 40%
	→ (強化)景観地区 p.18 計画図のとおり、2~15m	→ (緩和)景観地区 Bゾーンの一部 20m	→ (移行)地区計画 40%
		・風致地区 Dゾーン 15m → (強化)景観地区 12m	
関西学院外	・風致地区 道路側 2m、その他 1m	・風致地区 Eゾーンの一部 15m	・風致地区 (C-2, D, E, F, I, J-1~J-4) 40%
	→ (移行)景観地区 道路側 2m、その他 1m	→ (強化)景観地区 10m	→ (移行)地区計画 40%
		・風致地区 J-1ゾーン 15m → (強化)景観地区 8m	
		・風致地区 J-2、J-4ゾーン 15m → (強化)景観地区 10m	
		・風致地区 J-3ゾーン 15m → (移行)景観地区 15m	

## 2 これまでの経緯

関西学院周辺景観地区指定に向けた協議経過は、下表のとおり。

時期	内容
平成 28 年当初	甲山の眺望景観や関西学院周辺の良好なまちなみの保全について、 関西学院大学との協議を開始
平成 28 年 11 月	○平成 28 年度 第 3 回 西宮市都市景観・屋外広告物審議会 議題 1 <u>(仮称)関西学院大学周辺景観地区の指定に向けた検討について(報告)</u> 【内容】 景観地区の検討経緯と景観地区制度について説明
平成 29 年 3 月	○平成 28 年度 第 4 回 西宮市都市景観・屋外広告物審議会 議題 4 <u>(仮称) 関西学院大学周辺地区の景観形成の考え方について(報告)</u> 【内容】 景観地区のゾーニング及び関西学院内の保全方針案の提示及び保全建築物の指定について
平成 29 年 6 月	神戸市水道局(浄水場)と協議を開始
平成 29 年 8 月	○平成 29 年度 第 1 回 西宮市都市景観・屋外広告物審議会 議題 2 <u>(仮称) 関西学院大学周辺景観地区の経過について(報告)</u> 【内容】 上ヶ原浄水場に関する協議状況の報告
平成 30 年 3 月	○平成 29 年度 第 3 回 西宮市都市景観・屋外広告物審議会 議題 2 <u>(仮称) 関西学院大学周辺景観地区の経過について(報告)</u> 【内容】 関西学院内の制限事項案の報告及び景観重要建造物、都市景観形成建築物等、景観重要樹木の指定について
平成 30 年 7 月	住民アンケートの実施
平成 30 年 9 月	○平成 30 年度 第 1 回 西宮市都市景観・屋外広告物審議会 議題 3 <u>(仮称) 関西学院大学周辺景観地区の経過について(報告)</u> 【内容】 関西学院周辺住民へのアンケート結果と関西学院周辺の制限事項案の報告
平成 30 年 10 月	周辺住民説明会を実施
平成 30 年 12 月	説明会資料及び景観ニュース No. 1 を配布
平成 31 年 2 月	関西学院及び神戸市水道局との景観地区制限事項に係る協議を終了
平成 31 年 2 月	○平成 30 年度 第 3 回 西宮市都市景観・屋外広告物審議会 議題 2 <u>(仮称) 関西学院周辺景観地区の決定原案について(報告)</u> 【内容】 地元説明結果報告と景観地区の決定原案についての報告

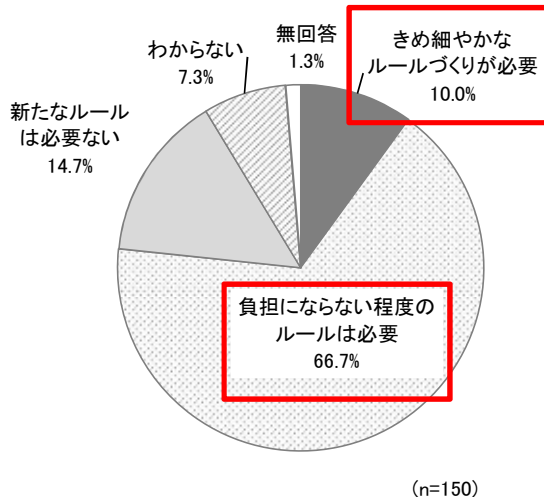
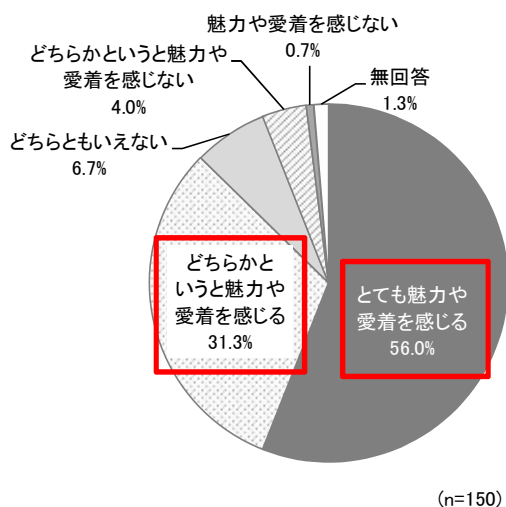
### 3 住民アンケート結果

#### 【結果概要】

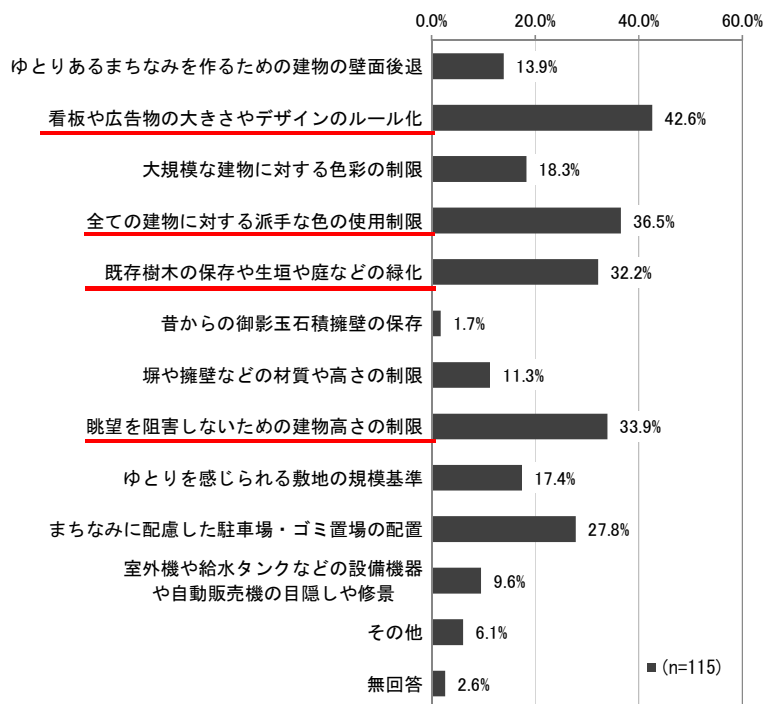
平成30年7月に周辺住民及び地区外地権者に対して景観に関するアンケートを実施した(回収数150軒/配布数486軒:回収率30.9%)。

アンケート結果より、周辺地区に魅力や愛着を感じている人は約87%、景観に関する何らかのルールが必要と感じている人は約77%であった。景観に必要なルールとしては、建築物に対する派手な色彩制限や屋外広告物のデザインのルール化、樹木の保存や庭などの緑化、眺望を阻害しないための建物高さの制限などが必要という意見が多かった。

- ・住まい周辺の景観への魅力や愛着の有無
- ・住まい周辺の景観のルールづくりの必要性



#### 住まい周辺の景観に必要なルール



#### 4 地元説明結果

##### 【結果概要】

平成 30 年 7 月下旬に実施した景観に関するアンケート調査結果及びアンケート結果を踏まえた景観地区基準及び地区計画素案について地元説明会を行った。

(実施日時、開催場所、参加人数)

日時	開催場所	参加人数
平成 30 年 10 月 26 日(金)19 時～20 時半	甲東公民館 2 階 会議室	7 名
平成 30 年 10 月 28 日(日)10 時半～12 時	甲東公民館 2 階 会議室	12 名

(説明概要)

地区特性に応じた建築物や工作物のデザインや色彩などの形態意匠の制限、建築物の高さや壁面位置、緑化などの規制基準及び屋外広告物に関する基準案について説明を行った。

(説明会で寄せられた主な意見)

質問	回答
現在建っている既存の建物にも色彩等の基準が適用されるのか。	現状の建物等には影響はなく、新たに増改築や新築・大規模な外壁の改修を行う場合に適用される。
高さ制限や建蔽率が強化され、建て替えの際に支障が出ることはないのか。	Jゾーンと学園花通り沿いの中学校・高校の敷地部分のみ高さ制限を強化するが、それ以外のゾーンで建築物の高さ、建蔽率ともに現行の基準をそのまま移行する。
建築物や工作物について、使用できる色を新たに設定する必要があるのか。	アンケートの結果を踏まえ、将来に渡ってまちなみを保全するために派手な色を制限するものであり、既存住宅の 98%以上が色彩基準内である。
のぼり旗など現状でも派手な広告物が美観を損ねていると思うが、何か対応できないのか。	道路上ののぼり旗などについて、現状のルールに違反しているものは、今後個別に指導していく。
景観を重んじるのであれば、無電柱化を推進していくべき。	市内には膨大な数の道路があるため、当該地区で直ちに実施できる状況にはならないが、景観地区に指定されることにより、将来、整備の優先順位が高まることは考えられる。
若い世代を呼び込むのであれば規制を追加するのではなく、建蔽率の緩和の検討が必要。建蔽率は現在、風致地区内で	建蔽率 60%では今より建て詰まった感じとなる。 風致地区基準の建蔽率 40%により、ゆと



40%だが、50%や60%に緩和した場合、どのような状態となるのか。	りある住環境が守られてきた。他の風致地区でも基準を設けて住環境の保全を行っているところであり、建蔽率の緩和を行うことは考えていない。
------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

(説明会実施後)

地元説明会実施後に景観地区と地区計画の素案を掲載した説明会資料及び景観ニュースを平成30年11月中旬に地区内の各戸(471戸)に配布するとともに及び地区外地権者(21戸)に郵送した。説明会実施後から平成31年2月末に至るまでの間、素案に対する意見、要望は寄せられていない。

## 9. スケジュール(案)

