

**報告第 4 号**

令和 5 年度第 3 回都市計画審議会  
令和 6 年 1 月 2 9 日（月）午後 2 : 00～

**報告第 4 号****関西学院周辺景観地区の変更（西宮市決定）について【報告】**

## 目 次

1. 関西学院周辺景観地区の変更（西宮市決定）について…………… P. 2
2. 計画書 新旧対照表…………… P. 7
3. 関西学院周辺景観地区審査等取扱基準（現行/抜粋）…………… P. 18

## 報告 4 関西学院周辺景観地区の変更（西宮市決定）について

### 1 改定趣旨

令和2年6月に指定した関西学院周辺景観地区について、制限に係る法的根拠の整理および強化が必要となったため、都市計画の計画書の改定を行う。

### 2 改定内容

#### (1) 「緑地率」等に係る法的根拠の整理

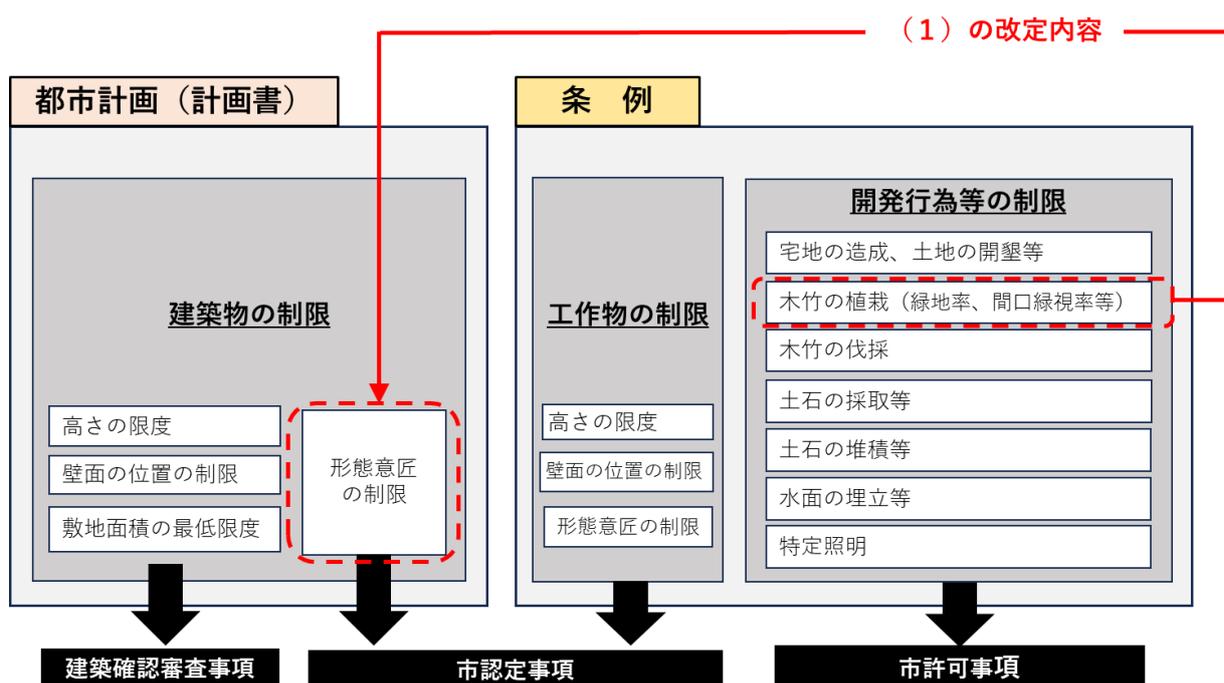
景観地区における制限は、下図に示すとおり、建築物については都市計画の計画書に、工作物及び開発行為等については条例に規定することが景観法で定められている。

現在本市では、都市景観条例において「開発行為等の制限」中、「木竹の植栽（建築物の新築に伴うものを含む。）又は伐採」の項で、緑地率や間口緑視率等の緑に関する制限を定め、建築行為を行う場合にこれらの制限への適合義務を課しているところである。

しかしながら、このうち『建築物の存する敷地内で行う木竹の植栽』については、景観法上、条例の適用除外規定に該当するものであることから、条例の運用上、齟齬を来す状態となっている。

このため、当該景観地区が想定する開発行為としての「木竹の植栽」に係る規制については、現行の条例から削除し、建築物の制限に係る都市計画の計画書に記述することとする。【対照表①】

#### 景観地区における制限規定等の構成



## (2) 「建築物の高さの限度」等に係る法的根拠の強化

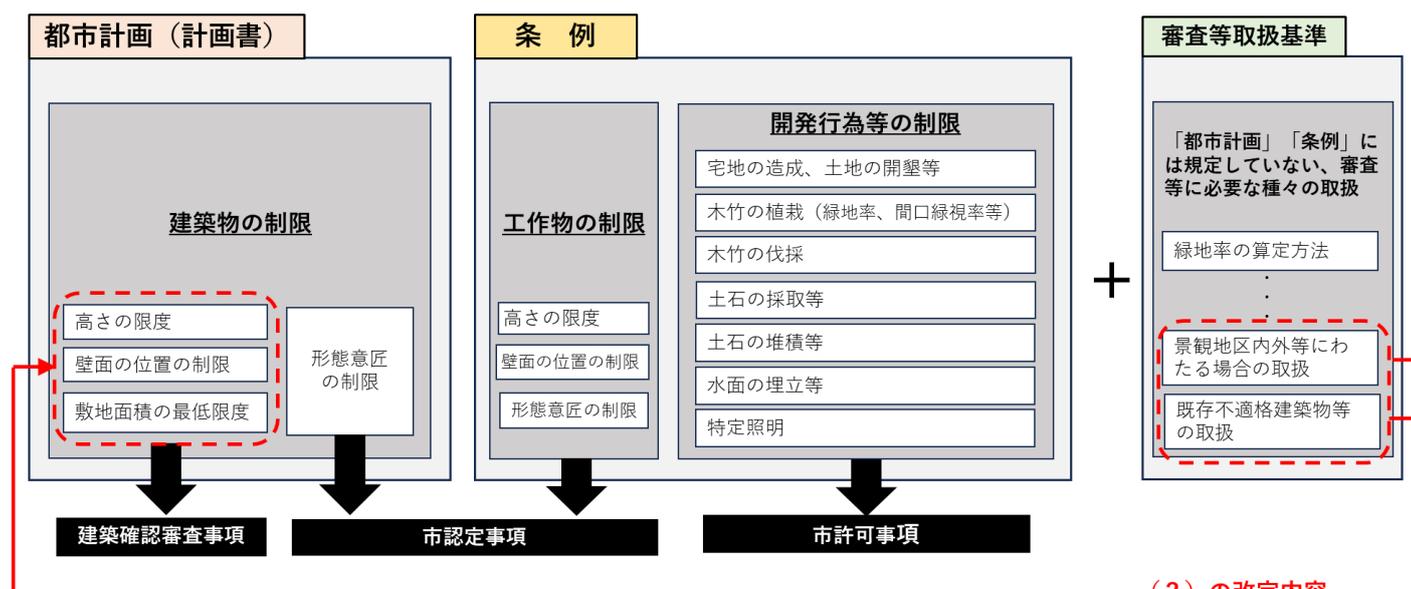
景観地区の内外にまたがる建築物や既存不適格の建築物に対する制限の適用方法等については、現在、都市計画の計画書や条例によらず、市の担当部局が独自に「審査等取扱基準」を設け、HP や窓口等で公開したうえで運用しているところである。

この制限のうち「建築物の高さの限度」「壁面の位置の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、景観法第 63 条に基づく市での認定事項ではなく、建築基準法第 68 条に基づく建築確認審査事項となっているため、民間の審査機関で審査される場合、審査機関の判断によっては、「審査等取扱基準」の規定を採用しないことも考えられ、結果として審査結果にバラつきが生じ、審査に係る公平性や平等性を欠く事態に陥る可能性が生じている。

そのため、当該制限についての「審査等取扱基準」の内容を都市計画の計画書に記述することにより審査基準の法的根拠を明確化し、審査に係る公平性等を確保することとする。

なお、これに合わせて、現行取扱基準の内容の見直しも一部行う。

### 景観地区における制限規定等の構成



### 1) 取扱の改定方針

本景観地区の「建築物の高さの限度」「壁面の位置の制限」は、本地区を景観地区に指定する際に、本地区に既に指定されていた風致地区での制限を引き継ぐものであったことから、取扱基準の内容については、風致地区の取扱を基本としつつ、必要に応じて建築基準法や別途本地区に指定されている高度地区等の考え方も参照しながら決定することとする。

「建築物の敷地面積の最低限度」については、風致地区にこの制限はないため、建築基準法での取扱を採用するものとする。

## 2) 取扱の改定内容

## ① 建築物の高さの限度

・ 建築物が景観地区の内外にわたる場合や制限が異なる区域にわたる場合の取扱	
【対照表④】	
現行 取扱基準	当該建築物の各々の部分が属している地区や区域の制限を、各々の部分に適用（以下、「部分適用」という。）することとする。
改定 計画書	同 上
・ 既存不適格建築物に対し新たな行為を行う場合の取扱	
【対照表⑤】	
現行 取扱基準	『増築』…当該行為部分のみ現行制限が遡及（以下、「部分遡及」という。）するものとする。 『改築』『移転』…行為前より悪化させない 『外観の変更』…規定なし
改定 計画書	『増築』『改築』…部分遡及 『移転』…原則、移転を行う棟のみ現行制限が遡及するものとする。ただし、建築基準法施行令第137条各号に該当する移転については移転を行う棟についても遡及しないものとする。 『外観の変更（大規模な修繕、大規模な模様替）』…現行制限は遡及しないものとする。

## ② 壁面の位置の制限

・ 建築物が景観地区の内外にわたる場合や制限が異なる区域にわたる場合の取扱	
【対照表⑦】	
現行 取扱基準	部分適用
改定 計画書	同 上
・ 既存不適格建築物に対し新たな行為を行う場合の取扱	
【対照表⑧】	
現行 取扱基準	『増築』…部分遡及 『改築』『移転』…行為前より悪化させない。 『外観の変更』…規定なし
改定 計画書	『増築』…部分遡及 『改築』…当該行為部について行為前より悪化させないことを条件に、現行制限は遡及しないものとする。

(次ページへ続く)

	<p>『<b>移転</b>』…原則、移転を行う棟のみ現行制限が遡及（1棟遡及）するものとする。ただし、建築基準法施行令第137条各号に該当する移転については移転を行う棟についても遡及しないものとする。</p> <p>『<b>外観の変更（大規模な修繕、大規模な模様替）</b>』…現行制限は遡及しないものとする。</p>
--	---

### ③ 建築物の敷地面積の最低限度

<p>・建築物が景観地区の内外にわたる場合や制限が異なる区域にわたる場合の取扱</p> <p style="text-align: right;">【対照表⑨】</p>	
現行 取扱基準	規定なし
改定 計画書	<u>敷地の過半が属する地区の制限を適用する。</u>
<p>・既存不適格建築物に対し新たな行為を行う場合の取扱</p> <p style="text-align: right;">【対照表⑩】</p>	
現行 計画書	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遡及しない。
改定	<p style="text-align: center;">同上</p> <p>※なお、既に建築基準法第68条第4項で規定されているため、都市計画の計画書から削除する。</p>

### ④ その他

- ・「建築物の形態意匠の制限」については、建築基準法での確認審査事項ではなく、景観法第63条に基づく市の認定事項となっているため、「建築物が景観地区の内外にわたる場合等の取扱」「既存不適格建築物への新たな行為に対する取扱」については、都市計画の計画書では「市長が別に定める」と規定し、これまで通り審査等取扱基準で取扱を公開するものとする。【対照表②】
- ・建築物の高さの限度における、高さの算定において、屋上部分の階段室等の控除できる範囲を、現行審査等取扱基準での12mから5mに強化したうえで、都市計画の計画書で規定する。【対照表③】
- ・「その他、審査等に必要な事項は別に市長が定める。」という規定を設け、「建築物が景観地区の内外にわたる場合等の取扱」「既存不適格建築物への新たな行為に対する取扱」以外の審査等に必要取扱についても、審査等取扱基準に委ねることとする。【対照表⑥】
- ・風致地区では、既存不適格建築物の救済等を目的に、景観・屋外広告物審議会の意見を聴いて制限の適用を除外する規定が別途設けられているため、景観地区においても同様に「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。」という規定を設ける。【対照表⑩】

### 3 都市計画の計画書改定案

別紙「計画書 新旧対照表」参照

### 4 今後の予定

令和6年 1月	23日	西宮市都市景観・屋外広告物審議会（条例改正含）【報告】	
1月	29日	西宮市都市計画審議会【報告】	◀今回
2～3月		素案閲覧（2週間）、地元説明等	
5月		西宮市都市景観・屋外広告物審議会（条例改正含）【諮問】	
6月		西宮市都市計画審議会【付議】	
		縦覧（2週間・都市計画の計画書改定のみ）	
9月		市議会（条例改正のみ）【上程】	
10月1日		公告（条例改正のみ）	
10～12月		周知期間	
令和7年 1月		施行（都市計画の計画書改定、条例改正とも）	

## 新旧対照表

現 行				改定後			
計 画 書				計 画 書			
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。				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		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）		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		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	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、平地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>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、平地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</p>	<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、平地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>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、平地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</p>		

建築物の形態意匠の制限	項目別基準	<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>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	<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>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>
		<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>			<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>			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>	

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げとする。</p> <p>2 外壁基壇部は、人造洗出し仕上げの中木等の石造調の意匠とする。</p> <p>3 妻壁状のバラベツ立ち上げや、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、10YR7.5/2近似値とする。</p>		建築物の形態意匠の制限	項目別基準	外壁	<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="772 558 1064 638"> <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="772 798 1064 941"> <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	—																																												
<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 妻壁状のバラベツ立ち上げや、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、10YR7.5/2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="772 558 1064 638"> <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="772 798 1064 941"> <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	—		<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 妻壁状のバラベツ立ち上げや、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、10YR7.5/2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" data-bbox="1758 558 2049 638"> <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(大規模建築物以外の建築物をいう。以下同じ。)</p> <table border="1" data-bbox="1758 829 2049 973"> <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	—																																												
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		
	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	<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、また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、また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	<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、また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、また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、また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>	<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	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	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	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	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		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			
	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	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。		建築物が接する地盤面の高低差は、6m以下とすること。					

						<p>緑化 【①】</p>	<p><u>1 共通事項</u>  <u>(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。</u>  <u>(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。</u>  <u>(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。</u>  <u>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。</u>  <u>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っては、1本以上）植栽すること。</u></p>	<p><u>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。</u>  <u>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っては、1本以上）植栽すること。</u></p>
<p>・<u>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。</u>  ・<u>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</u></p>								

			<p>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。</p>
<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、<u>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。</u></p>	<p>その他 【②】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
		<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>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地区、J-2地区、J-3地区、J-4地区の各地区にあつては、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。</u> 【③】</li> <li>・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。 【④】</li> <li>・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。 【⑤】</li> <li>・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。 【⑤】</li> </ul>

					<p>・ <u>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</u> 【⑤】</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, D	C-2, E, F, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H	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, I, J-1, J-2, J-3, J-4	G, H
壁面の位置の制限	<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6.0 m。</p> <p>(2) 計画図1に表示するイ部分は、道路境界線から10 m。</p> <p>(3) 計画図1に表示するウ部分は、道路境界線から15 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	<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 <u>(以下「外壁後退距離」という。)</u></p> <p>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10 m。</p> <p>(3) 計画図1に表示するウ部分は、道路境界線から15 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 <u>(以下「外壁後退距離」という。)</u>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>	
					<p>・ <u>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。</u> 【⑥】</p> <p>・ <u>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。</u> 【⑦】</p>		

					<ul style="list-style-type: none"><li>・<u>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。</u> 【⑧】</li><li>・<u>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。</u> 【⑧】</li><li>・<u>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。</u> 【⑧】</li><li>・<u>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。</u> 【⑧】</li></ul>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>J-1地区、J-2地区、J-3地区、J-4地区の各地区にあっては、180㎡とする。</p> <p><u>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。</u></p>	建築物の敷地面積の最低限度	<p>J-1地区、J-2地区、J-3地区、J-4地区の各地区にあっては、180㎡とする。</p> <p>・<u>建築物の敷地が景観地区の細区分の区域のうちJ-1地区、J-2地区、J-3地区、J-4地区のいずれかの地区とそれ以外の区域（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地区、J-2地区、J-3地区、J-4地区のいずれかの地区に属する場合に限りこの規定を適用する。</u> 【⑨】</p> <p>(削除) 【⑩】</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。

○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。【⑪】

(削除)

○その他、審査等に必要な事項は市長が別に定める。【⑥】

関西学院周辺景観地区  
審査等取扱基準

**現行/抜粋**

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)

## 関西学院周辺景観地区 審査等取扱基準

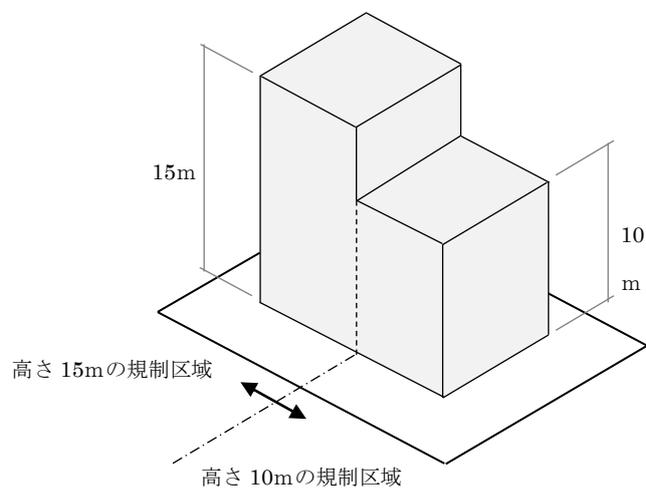
行為の区分	共 通	制限内容	※建築確認審査事項
表 題	敷地が景観地区の区域の内外にわたる場合等の制限の取り扱い		
敷地又は開発行為等に係る土地が景観地区の区域の内外、または景観地区の2種以上のゾーン(地区)の区域にわたる場合の各種制限の適用に係る取り扱いは次のとおりとする。			
行為の区分	制限内容等	取り扱い	
建築物	高さの限度 (建築確認審査事項)	区域内のみ適用	【部分適用】
	壁面の位置 (建築確認審査事項)	区域内のみ適用	【部分適用】
	接する地盤面の高低差	区域内のみ適用	【部分適用】
	最大投影立面積	建築物が属する区域のうち、最も厳しい区域の制限値を建築物全体に適用 【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。

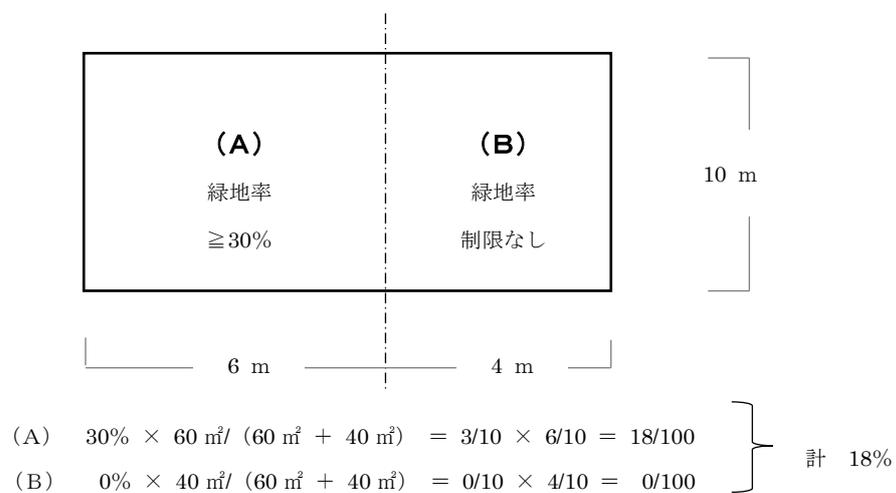


※ 部分適用においても、周辺のまちなみや建築物全体としてのバランスと調和に配慮した計画となるよう努めること。

## ② 加重平均

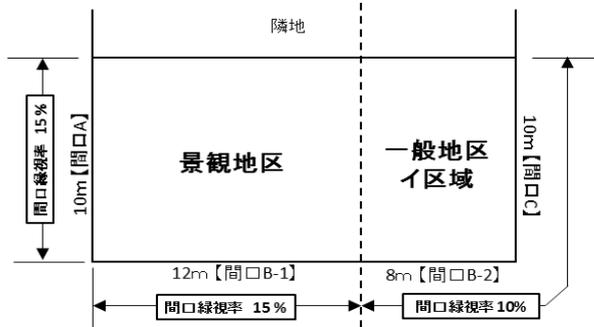
(例) 緑地率の場合

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

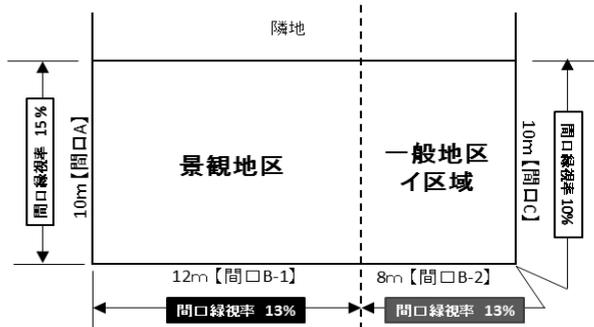
間口毎に、区域内の間口緑視率と区域外の率を間口長さで加重平均した値を当該間口全体に適用する。



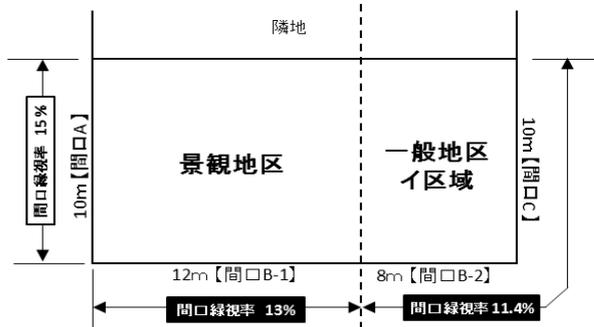
【注意】  
 景観地区では、間口毎に規定する間口緑視率を確保する。  
 一般地区では、間口全体で規定する間口緑視率を確保する。



- 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  
 $15\% \times 12\text{m} / (12+8)\text{m} + 10\% \times 8\text{m} / (12+8)\text{m} = 13\%$



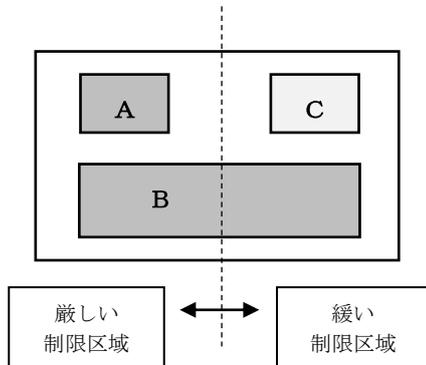
- ② 次に一般地区に属する間口(間口B-2と間口C)の間口緑視率を加重平均する  
 $13\% \times 8\text{m} / (8+10)\text{m} + 10\% \times 10\text{m} / (8+10)\text{m} = 11.4\%$



### 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		

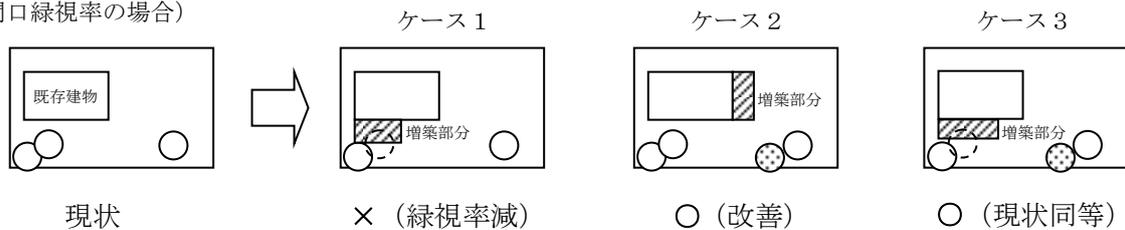
既存不適格の建築物等に対する新たな行為についての制限適合要否は、原則、下表のとおりとする。ただし、敷地や周囲の状況によりやむを得ない場合や、適合させることにより逆に景観的な不調和を生じる場合等、これにより難いと市長が判断する場合はこの限りでない。

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。

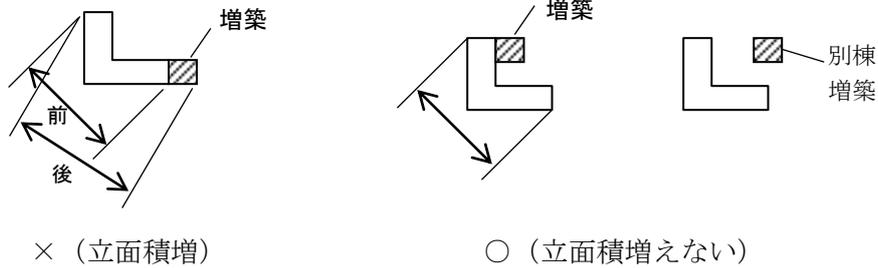
※2 建築物の増築等に伴い「緑視率」「間口緑視率」の増減を伴う外構整備を伴う場合は、整備前より悪化させない。(1から造り直す場合は現行基準に適合させる)

(間口緑視率の場合)



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

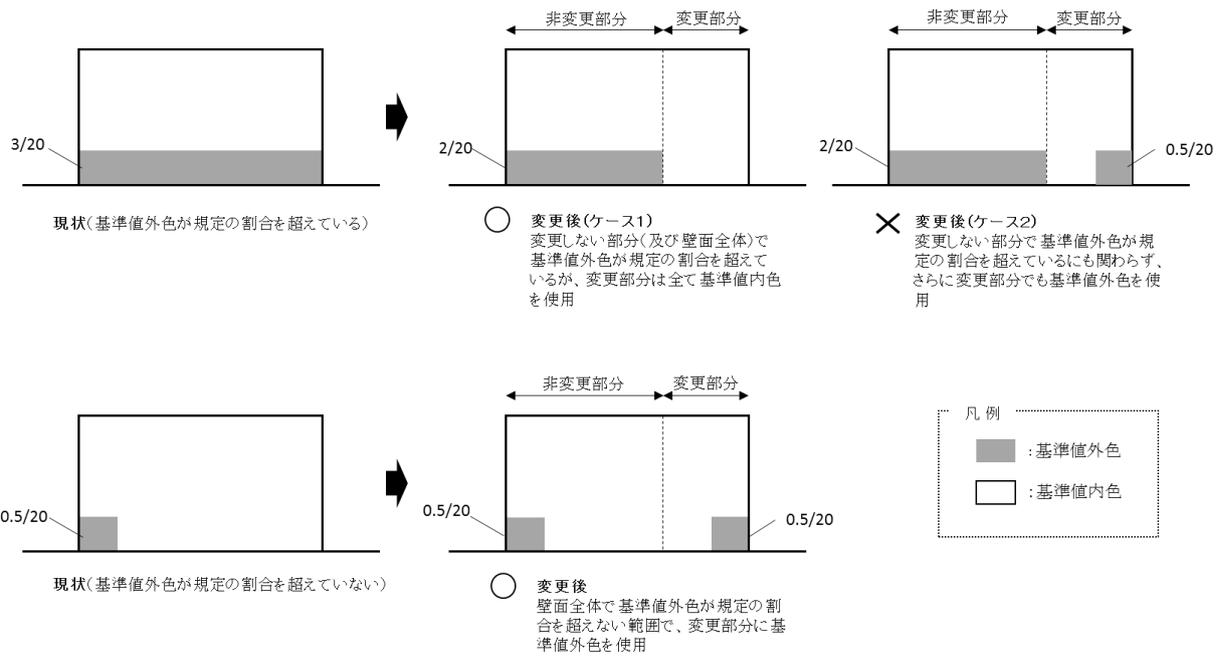
※3 最大投影立面積が増えるような増築は不可(別棟の増築又は立面積が増加しない位置への増築とする)。



※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