

## 芦屋市における大規模建築物などの景観協議にもとづく「景観への配慮方針」

芦屋市都市景観審議会部会（芦屋市都市景観アドバイザー会議）

芦屋市では、2009年7月より景観地区による良好な景観形成をめざしています。

そのなかで大規模建築物等については、認定申請に先立ち建築主のみなさんに専門家によって構成されている都市景観アドバイザー会議での景観協議を求め、そこでの検討を認定申請書類の1つである景観への配慮方針に関する見解書の作成に役立てて頂きたいと考えています。（手続きフローについては図1参照）

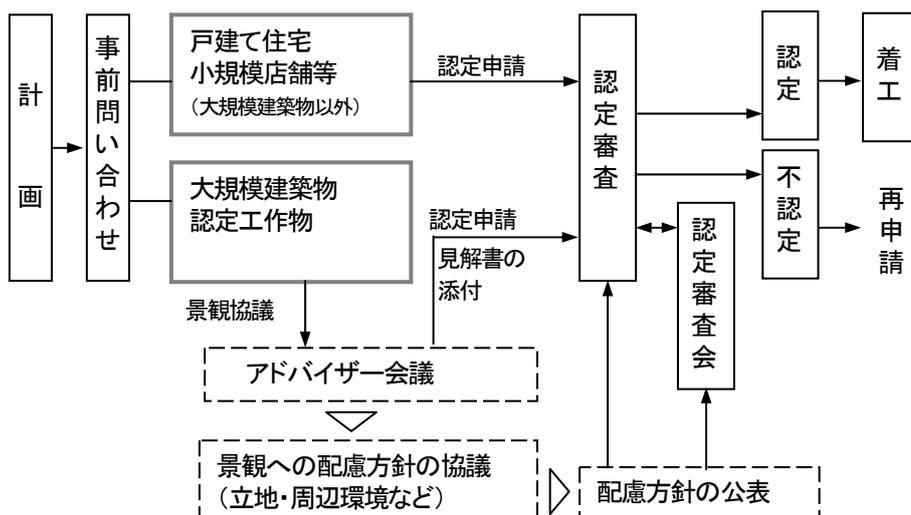
アドバイザー会議では、景観協議での検討も踏まえ、

- 1) 計画地周辺の地域環境をどのように読み取るのか
- 2) ここで建築等を行うときには景観形成の観点からどのようなことに配慮すべきか

について「景観への配慮方針」を作成します。

この「景観への配慮方針」は、できるだけわかりやすい表現を用いてまとめ、地域のみなさんに伝えていくために公開します。これは特定の建築等の計画に対する指示ではありません。計画地で建築や開発等を行うときに誰もが景観上配慮すべきことをまとめたものです。

「景観への配慮方針」は、地域環境の読み方を地域のみなさんと共有していくためのツールであり、これからの住まいづくりや開発だけでなく、日頃の住まいのメンテナンスや庭づくり、店づくりなどにおいても活かして頂きたいと考えております。



## 南浜町 1 番 11, 海洋町 4 番 12 集会所 (文化交流施設)

### 敷地周辺の環境

- ・ 埋立てにより整備された南芦屋浜 (潮芦屋) 地区は, 既成市街地から離れ, 海辺の新たな住宅地環境を育てていこうとしている地区である。兵庫県企業庁が土地分譲を行うこの南芦屋浜地区のビジョンは「潮芦屋計画」に示され, 市は地区計画を活用して漸進的な開発の調整を行っているところである。
- ・ 計画地には, 第一種住居地域, および芦屋市都市景観条例に基づく景観形成地区 (センター地区) が指定されている。センター地区は, マリーナ水域に面し, 南芦屋浜地区での多様な生活と都市活動を支援する商業施設, 公益施設, 文化施設等が集中する地区と位置づけられている。景観形成の方針は, 緑のモールやマリーナ地区との調和・関係性に配慮し, 南芦屋浜の顔として賑わいのある街並み形成を図ることである。
- ・ 南芦屋浜地区では, 戸建住宅地の開発が進むなか, 商業機能や交流機能などの都市的機能の整備がセンター地区で進められようとしており, それぞれの施設相互の関係性に配慮し, 全体として景観形成を進めていく途上にある。このため特に, 公共的施設は, 南芦屋浜の景観構造の形成に寄与することが期待されている。
- ・ 南芦屋浜地区は高架構造物などによって市街地との連続性は弱い, 芦屋の地形的特徴である山と海を意識する風景は重要な景観資源であり, この大きな風景構造への配慮は南芦屋浜の景観形成上の基本である。
- ・ 計画地は南芦屋浜地区の中央に位置し, 親水公園に隣接する。このあたりは, 水辺や緑, オープンスペース, 公共的機能が有機的に連続することにより, 地区を特徴づけるような景観形成が求められるエリアある。

### 周辺環境及び地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地は商業施設に隣接する角地敷地であることから, 通りを歩く人々や車からの視線に対して積極的に配慮し, 街並み景観に寄与するよう, 街角を創出するようなデザインの工夫が求められる。特に, 東面の隣地については平成 22 年 3 月に商業施設が開業し人や車の往来が増加すると考えられ, 道路からの見え方への配慮が重要である。

また, 北側は道路を挟んで更地が広がり, 今後住宅地として土地利用される計画があるため, 住宅地と隣接して建つことを意識するとともに, 街路樹のある通り景観への配慮が求められる。
- ・ 計画地の西側は道路を挟んで親水中央公園 (20,122 m<sup>2</sup>) が整備されており, また, 南面は親水緑地を介して親水中央公園から続く緑豊かな歩道と水路に面している。オープンスペースに接することから, 特に南側からの視界が開けることに配慮し, 親水緑道から建築物の長大な壁面が意識されないよう, 壁面の分節化や視線の抜けなどの工夫が求められる。また, 緑道を始め, 周辺のオープンスペースや人が集まる場所からの六甲山系への眺望に配慮し, 建築物が眺望を阻害しないような配置やスカイラインの形成に十分配慮する必要がある。
- ・ 道路やオープンスペースとの関係でアイストップになる場所であることに配慮し, 周辺からの見えや, 緑の連続性に配慮する。親水緑地の南の住宅地との緑の連続性やテニスコートのフェンスや仕切りも周辺に圧迫感を与えないような配慮が重要である。
- ・ 公共施設であることを鑑み, 計画地が接する親水緑道との一体性を意識した配置や外構とし, 緑の

連続性や広がりのある空間構成が求められる。また、北面や東面に対しても通りの街路樹との積極的な関わりにより緑豊かな景観を提供することが求められる。

当該計画は、公共主体による広く市民に利用される基幹的な施設であることから、景観形成に主導的な役割を果たすことが強く求められるものである。具体的には下記についての配慮が必要と考える。

- ・ 交差点に位置するため、あらゆる面からの視線に配慮した総合的なデザインを計画する。
- ・ 敷地内の緑地と、親水緑地や親水中央公園との連続性に配慮した一体的なデザインとする。

## 六麓荘町 139 番 7 一戸建ての住宅

### 敷地周辺の環境

- ・ 六麓荘町地区は、芦屋市街地の北東端部の山の手に位置し、北は市街化調整区域となり、東は西宮市の苦楽園と接する。昭和3年から、地形風土を活かした高級住宅地として開発され、広い道路を配して開発当初から電線・電話線を地下埋設している。地区内の道路や水路、水路に架かる橋などは、共用施設として自主管理されてきた。敷地規模の大きい低層住宅を中心に学校なども立地する豊かな自然環境の中の郊外住宅地である。近年、地区内では建て替えが進むなか、良好な住宅地景観の保全のため、緑と自然素材の織りなす通り景観の保全への配慮が求められるようになってきている。
- ・ 六麓荘町地区は、第一種低層住居専用地域および、第二種風致地区が指定されている。また、町内会による建築協定が定められ、住民の自主規制により、日本でも屈指の緑豊かで自然に恵まれた良好な街並みが形成されてきた。平成18年には建築協定を補完するため、六麓荘町地区地区計画が決定され、建築物等の用途制限、建蔽率・容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限などが定められた。
- ・ 六麓荘地区は、南に向かって高低差の大きい住宅地であり、地区内の道路は地形に沿って計画され、宅地内にも地形を反映して高低差が出る。こうした住宅地では、前面道路からの見え方だけでなく、周辺の自然環境との折り合いに配慮した配置や意匠が求められ、周辺地域のレベルの異なるところからの見え方への配慮が必要である。
- ・ 計画地のある区域は、従前広大な邸宅地で、北側の斜面地は広葉樹林となっていた。平成17年に宅地開発され、袋路状の開発による位置指定道路に接道する6宅地に分割され、計画地は既存道路から一番奥に位置し、通行する人からはほとんど見えない。また、かつての邸宅地が既存の市道と接する場所にある門と塀の一部、石橋は芦屋の景観資源として保存されている。
- ・ 計画地のある街区と南側の住宅地とは6mの高低差がある。計画地の西側斜面は広葉樹林となっており、南東側から見た時に計画される建築物の後背部に広葉樹林が見える格好となる。また、西側の公道からはこの樹林により、計画地での10m以下の建物はほとんど意識されない。

### 周辺環境及び地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地は宅地開発区域の奥まった場所に位置し、西側が広葉樹林となっているため、区域以外からの視認性は極めて低い。しかし、遠景としての南東側からの見え方については、後背部の広葉樹林との緑の連続性に配慮した計画が求められ、緑豊かで自然に恵まれた良好な街並み形成に寄与することが求められる。
- ・ 計画地は、北東の角部分で開発による道路（幅員7m）の転回部に接道しており、地形的に高低差の大きな場所である。宅地内の地形を活かした配置と周辺の緑とあわせた意匠への配慮が重要である。

## 陽光町5番5 高齢者福祉施設

### 敷地周辺の環境

- ・ 埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区は、既成市街地から離れ、海辺の新たな住宅地環境を育てていこうとしている地区である。兵庫県企業庁が土地分譲を行うこの南芦屋浜地区のビジョンは「潮芦屋計画」に示され、市は地区計画を活用して漸進的な開発の調整を行っているところである。
- ・ 計画地は、第一種住居地域内にある。また、計画地周辺には、芦屋市都市景観条例に基づく景観形成地区（生活利便地区）が指定されており、業務施設、医療施設及び生活利便施設等が混在する市街地が形成されつつある。乱雑な街並みとならないよう、相互の調和・関連性に配慮し、生活に根ざした賑わいのある街並みの形成を景観形成地区の方針としている。
- ・ 市道（幅員 16m）を挟んで計画地の南側に位置する地区には、南芦屋浜復興公営住宅である市営陽光団地（400戸）、県営南芦屋浜高層住宅（414戸）（6階、9階、12階）が建ち並んでいる。このため屋根の形状や意匠については、高層階からの見下ろしに配慮することが求められる。
- ・ 計画地南側の市道の歩道には、街路樹（ナンキンハゼ）が約 3m間隔で並んでおり、新しい街の通り景観の主要な構成要素となっている。開発途上の地区で周辺に景観形成上の手がかりが少ないところでは、こうした特徴ある並木など公共空間のデザインとの呼応も1つの手がかりとなる。
- ・ 計画地の北側は、県道芦屋鳴尾浜線（幅員 65m）が整備されているが、宅地側は高さ約 3mの既存擁壁によって地盤面が高くなっている。また、県道の北側には阪神高速道路 5号湾岸線（幅員 27m）の高架構造物があり、防音壁によって道路からの視線が遮られる。北側からの視認性は低いですが、安全で快適な環境になるような植栽の配置等による景観形成が求められる。

### 周辺環境及び地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地周辺には更地が多く残っており、今後これらの土地が開発されていく際には、先行して開発される建築物の形態意匠が参照される。このため先行して建てられる今回の建築物は、この地区の良好な景観形成に寄与するようなデザインとなることが望まれる。
- ・ 南側の集合住宅からの見下ろしに配慮した建物や屋根、テラスの形態意匠、および屋外設備等の見え方に配慮する必要がある。

計画地の北側は宅地に比べて地盤が低くなっており、また、多くの工作物があり人通りも少ないため、北側からの視認性は低い。しかし、安全で快適な環境となるように植栽の配置に配慮し、地区の景観資源となる緑化が望まれる。

- ・ 計画地周辺は未利用地や計画中の宅地が多く、隣接地の条件が不確定のなかで景観への配慮を検討する必要がある。このため、南の接道する市道の街路樹（ナンキンハゼ）のある通り景観を手がかりにした通り面に対する配置・意匠の構成、また、視認性の高いアクセス部での植栽やシンボル樹による景観づくりなどの工夫が求められる。