

# 芦屋市における大規模建築物などの景観協議に基づく「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、そこでの協議を認定申請書類の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）

都市景観アドバイザー会議での景観協議に基づく「景観への配慮方針」は、計画地ごとの基準の考え方を公開するものであり、芦屋市景観認定審査会が判断の根拠とできるような具体性と、事業者が市の考え方が理解しやすいよう、以下の3項目についてまとめています。

計画地周辺のまちなみ

形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき計画地周辺の景観特性

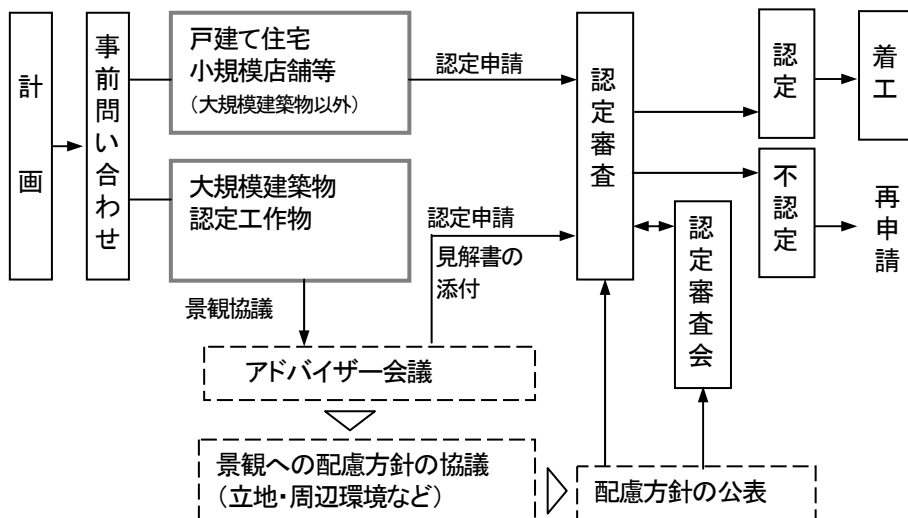
計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

ただし、景観は要素項目に分解して基準を理解すれば良くなるというのではなく、多くの配慮事項は複数の項目に関わることに留意し、建築計画として総合的にデザイン的に解決すべきものであることは指摘をしておきます。

この「景観への配慮方針」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。

（図1）



## 東山町 256 番 共同住宅

### 計画地周辺のまちなみ

計画地のある東山町は、第二次世界大戦終戦後に市街化したところで、「文化的な住宅都市づくり」を目指して開発され、緑豊かなゆったりした住宅地が形成されてきた。昭和 30 年から行われた北部地区の土地区画整理事業によって基盤整備が行われている。

阪急電鉄の線路敷から北は次第に傾斜が強まる山手の住宅地であり、現在は、敷地規模の大きな戸建て住宅を中心とし、低層の共同住宅と共存した閑静で緑豊かな住宅地となっている。

### < 計画地の基本条件 >

計画地には、第一種低層住居専用地域、第 1 種高度地区に指定されている。また、風致地区に隣接する緑豊かな住宅地の一画にあり、計画地周辺には平成 23 年 5 月 1 日に市条例に基づく緑の保全地区が指定され、積極的な緑の保全・育成が求められる地域となっている。

計画地の南面は、東に向かって緩やかに下る道路（市道：幅員約 6m）と接道している。敷地の地盤面が道路面より約 1m～1.5m 高くなっており、道路際には御影石の石積擁壁が従前から築造されている。

計画地周辺は比較的宅地規模の大きい戸建住宅地であり、地形の高低差を活かしながら良好な居住環境を形成している。道路を挟んだ南側には、大規模な戸建て住宅（2 階建て）と共同住宅（3 階建て）が建っている。北側には隣接して戸建住宅が建ち並んでいるが、隣接地が計画地の地盤より約 3m 低くなっていることから、相隣環境への配慮が求められる。

西側隣接地の南側は現在更地となっているが、戸建て分譲用地として土地利用が図られる予定となっている。その開発予定地の北側には幅員約 2m の市道が通っており、市道の反対側は 10m を超える高木が立ち並んだ樹林地となっている。

東側の隣地は、現在青空駐車場として土地利用されている。

### 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

#### 1 位置・規模

\* 計画地南側の道路から六甲山系の山並みが眺望でき、生活道路から山の緑が見えることが地域を特徴づけている。

（1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置・規模及び形態とすること。）

\* 計画地の南側道路際には御影石の石積擁壁が築造されている。斜面地にある山手の住宅地では、宅地と道路との間に高低差があり、道路に沿って石積擁壁が立ち上がっていることが多い。こうした石積みが山手の住宅地の地域景観を特徴づける構成要素となっている。

（2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。）

#### 2 屋根・壁面

\* 計画地周辺は戸建住宅を中心とした町並みとなっており、地域にある共同住宅は、建物を分節・雁行する等、配置やデザインにおける工夫が見られ、戸建住宅との共存する建て方となっている。

（2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように見えがかり上のボリューム感を軽減すること。）

#### 3 通り外観

\* 計画地周辺では塀や擁壁と生垣や植栽が一体となって通り景観を構成しており、背景となる六甲山の緑と個々の敷地の緑が連続するような緑豊かな地域環境を形成している。

(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑豊かな外観意匠とすること。)

(3 建築物に附属する塀、策等の意匠は、植栽計画と一体となった意匠とすること。)

(4 建築物に附属する擁壁等は、自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和した意匠とすること。)

( )内は、関係する形態意匠の制限を示す。

計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限(基準)の考え方

#### 1 配置・規模

\* 現存する石積擁壁が地域の景観を特徴づける要素となっていることを認識し、これらを保存・継承することによって現在の落ち着いたまちなみを継承できるような配置、規模及び形態とすること。

\* 建築物と植栽、外構計画等を一体的に配置計画することにより、通りに限らず、建物内から、また北側から見ても緑ゆたかな外観となるよう工夫すること。

\* 六甲山系の山並みが見える地域環境を意識し、山の緑と連携する緑豊かな通り空間となるよう、建築物壁面が意識されないような配置とすること。

#### 2 屋根・壁面

\* 通りからの見えに配慮し、壁面が通りに対して圧迫感を与えないような配置や適切な分節などの工夫をし、戸建住宅を中心とした町並みと調和した形態意匠とすること。

#### 3 通り外観

\* 六甲山系の植生や周辺の植栽との連続性に配慮し、木立の緑の中に建築物が建っているような、建築物と一体となった植栽計画とすること。その上で将来緑が成長したときに、緑の中から建物が垣間見えるような景観形成を見据えた計画とすること。

## 大榭町1番17 事務所

### 計画地周辺のまちなみ

大榭町は、大正時代の初めころは田畑と緑地が続いていた。大正時代末期に住宅地として造成が進み、住宅と商店が混在するまちへと変化していった。大榭町には芦屋で最も歴史の古い商店街である本通商店街、三八商店街や甲陽市場があり、震災前までは賑わいのある商店街であった。

阪神淡路大震災により大きな被害を受け、市場は廃業し、震災復興の土地区画整理事業に伴う道路整備により、かつての商店街のある町並みは喪失した。都市計画道路川東線沿道には商店が建ち並び、商店街の雰囲気は薄れ、幹線道路から内側に入ると戸建住宅のなかに共同住宅が点在する住宅地となっている。

川東線の沿道には2~5階建ての店舗や一階部分を店舗とした中高層の共同住宅が建ち並び、開放感の感じられる通り景観となっている。道路が拡幅されて見通しが広がり、商店街の親密さは喪失しているが、沿道の店舗や共同住宅等が通りに対して織り成す新たな沿道景観が形成されつつある。

### < 計画地の基本条件 >

計画地周辺は、近隣商業地域に指定されており、計画地の西側は都市計画道路川東線(幅員約22m)、南側は市道(幅員4.5m)に接道している。

計画地の北側隣接地には8階建ての共同住宅、市道を挟んで南向かいには3階建ての戸建住宅が建ち並んでいる。市道は幅員も狭く通行量はほとんどない。また、計画地以南の川東線沿道には主に2~5階建ての1階部分を店舗利用した共同住宅が建っているが、川東線の幅員が広く見通しがよいことから計画地の視認性は高い。

東側については、3階建ての戸建住宅が建て混んでいる。

長く商業地であった土地利用を背景に、震災後に住宅地化が進んでいるものの、多様な用途や規模の建築物が立地し、統一性や連続性は特に見られないが、多様な中でのバランスや折り合い方に配慮が求められる。周辺建物の外壁の色調には比較的高明度低彩度のものが多く、明るい雰囲気の街並みが形成されている。

### 形態意匠の制限(基準)を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

#### 1 位置・規模

- \* 沿道に大規模な建物が少ない幹線道路(川東線)は見通しがよく、また、国道2号との交差点に近く山への視界が開けていることから、山への視線の広がりや沿道の建ち並びとの関係(バランス)を意識する必要がある。
- \* 敷地南は幅員の狭い道路を挟んで比較的狭小の住宅が立地しており、住宅地に隣接する事業所(人の出入りがある施設)として駐車場等の位置やアプローチの位置についての配慮が求められる。  
(1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置・規模及び形態とすること。)  
(3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。)

#### 2 屋根・壁面

- \* 前面道路の幅員が広く西陽を直接受けやすいことから反射への配慮や光の変化を意識することが

求められる。

- \* 計画地周辺は、主にアースカラーを基調にした建築物が多く、一定の間隔で植えられた街路樹の緑と沿道の店舗等が織り成す明るい雰囲気、街並みが形成されている。
- \* 国道2号沿道に隣接することから、沿道の高層建物からの見下ろしを意識した計画が望まれる。  
(1 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。)

### 3 通り外観

- \* 川東線の沿道については低層部の店舗や開放性のある用途やデザインにより、通りの賑わいの連続性を求めてきているところである。また、街路樹もしだいに育ち、明るい開放性と少しずつ増えてきている緑と折り合う建物の構えが求められる通りである。
- \* 北側のアイストップとなる六甲山の山並みへと緑が連続するような通り景観となっている。  
(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑豊かな外観意匠とすること。)  
(3 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、植栽計画と一体となった意匠とすること。)
- \* 広幅員の川東線に接道し、角地にあることから川東線からの視認性が高い。また、計画地北側には8階建ての共同住宅が建っているため、国道2号沿道からの視認性はほとんどないが、国道2号と川東線の交差点からの視認性は高い。  
(5 建築物が街角に立つ場合には、街角を意識した意匠とすること。)

( )内は、関係する形態意匠の制限を示す。

計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限(基準)の考え方

#### 1 位置・規模

- \* 川東線沿道や国道2号と川東線の交差点からの視認性を意識した建築物や駐車場の配置、規模及び形態意匠とすること。
- \* 住宅地内の道路からの駐車場等へのアプローチや敷き際の利用については、周辺への影響に配慮した機能配置とすること。

#### 2 屋根・壁面

- \* 周辺の建築物や緑、六甲山系等の景観要素との調和に配慮した材料や、地域に多く用いられているアースカラー等の色彩を用いることにより、周辺との調和を図ること。

#### 3 通り外観

- \* 計画地は角地であることから、出来る限り中高木を西側や南側の通り際に配置することにより、建築物と植栽が一体的となった緑豊かな外観意匠とすること。
- \* 特に、南側については駐車・駐輪スペースや車路部分の使い方に応じた床の仕上げの工夫などと合わせ、一体的に植栽を計画することにより、通りに対して表情をはっきりさせた計画とすること。
- \* また、西側については街路樹等との連続性に配慮し、通りを通行する人々がこの地域特徴である明るい賑わいのある雰囲気、街並みを感じられるような計画とすること。
- \* 屋外広告物を設置する場合は、街角にあることを十分意識し、見え方に配慮した計画とすること。

## 東山町 523 番 1 共同住宅

### 計画地周辺のまちなみ

計画地のある東山町は、第二次世界大戦終戦後に市街化が進展したところである。「文化的な住宅都市づくり」という市の目標に沿って、昭和 30 年から行われた北部地区の土地区画整理事業により新しい住宅地として開発された。六甲山系の山裾にあり、周辺は緑豊かな山手の住宅地となっており、阪急電鉄の線路敷から北に向かって次第に傾斜が強まる。

都市計画道路宮川線（幅員 15m）と都市計画道路山手線（幅員 15m）の交差点付近は、店舗や銀行、郵便局などの商業的な土地利用がみられ、交差点から程近い計画地は、住宅地ではあるが交差点付近から連続する商業ゾーンの端に位置する。

### < 計画地の基本条件 >

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域にまたがる場所に位置する。また、第二種高度地区に指定されており、最高高さが 15m に制限されている。

計画地の南側は、市の管理する水路を挟んで阪急電鉄の線路敷となっており、地盤面から約 1m 高い位置に線路が通っているため、車窓からの視認性は非常に高い。しかし、線路敷の南側には 5 階建ての共同住宅が建っているため、線路敷以南からは高層化しない限りはあまり見えない。

また、計画地は西側で幅員約 6m の市道に、東側で幅員約 5m の市道に接道している。計画地東側の道路は山手線から線路に向かって下りながら線路に沿って宮川線に繋がっている。道路が南いくにつれて下っていくため、線路付近では宅地との間に 2m 程度の高低差が現れ、計画地が宮川線からのアイストップになる。

北側は駐車場が隣接し、東側は道路を挟んで駐車場と 2 階建てのテナントビル、西側は道路を挟んで戸建住宅と 3 階建ての共同住宅が建っており、比較的規模の大きな建築物が立地している。また、山手線や宮川線は交通量が多く、沿道には 1 階を商業テナントとして利用している建築物が多く立地しており、住宅地であっても落ちついた賑わいが感じられる町並みとなっている。

### 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

#### 1 屋根・壁面

- \* 現状では北側隣接地が駐車場となっており、山手線からの見通しがある。線路敷に隣接することから、歩行者や車からの見え方だけではなく、鉄道の車窓からの視認性が高い。
- \* 山裾の位置することから、山手の住宅地からは見下ろし景観となる位置である。
- \* 幹線道路からは奥まった位置にあるが、東側道路は交差点付近の施設利用の車や人の動きがあるところである。線路付近で東側道路と計画地に高低差があり、そこが宮川線からは突き当たりになることから、この高低差がアイストップになる。  
( 2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。 )  
( 4 側面や背面の意匠についても、周辺の景観と調和したものとすること。 )

#### 2 壁面設備・屋上設備

- \* 山手線より北側は山手の傾斜地となっているため、計画地周辺は山手の住宅地からの見下ろし景観となることを意識する必要がある。将来北側隣地に建築物が建築された際においても、屋根、上層部

等については山手から眺望される。

(棟屋並びに外壁，屋根及び屋上に設置する設備は，周囲から見えないよう工夫し，露出する場合は，建築物と調和した意匠とすること。)

### 3 通り外観

- \* 計画地の南東角は宮川線からのアイストップとなる位置にある。
- \* 東側の道路は線路に向かって下っていくため，線路際で計画地地盤より約 2m低くなる。この道路条件から，計画地の接道が限定されるため，駐車場やエントランスへのアプローチと高低差による擁壁の組合せ，および高低差を活かした植栽等のバランスが通りの構えを構成する。  
(1 全面空地，エントランス周り，駐車場アプローチなどの接道部は，建築物と一体的に配置し，及びしつらえらるとともに，材料の工夫を行い，落ち着いたある外観意匠とすること。)  
(2 十分な集計植栽を施すことにより，緑ゆたかな外観意匠とすること。)  
(5 建築物が街角に建つ場合には，街角を意識した意匠とすること。)

( )内は，関係する形態意匠の制限を示す。

計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限(基準)の考え方

#### 1 屋根・壁面

- \* 東西に長い敷地条件から，近景からの見え方(鉄道車窓・区画道路)において長大な壁面が意識されないような工夫をすること。
- \* 北側の山手線，南側の阪急電鉄の線路敷からの視認性に配慮し，適切な分節や配置の工夫により，見えがかり上のボリューム感の軽減を図ること。
- \* 商業的土地利用の続く交差点付近の端に位置することから，周辺の土地利用の用途の多様性と住宅地の落ち着きをつなぐようなデザインが求められる。
- \* 東側の宮川線からのアイストップとしての見え方に配慮し，駐車場やエントランスへのアプローチなどとバランスのとれた建物壁面の構成と植栽を一体的に計画し，景観の向上に資すること。

#### 2 壁面設備・屋上設備

- \* 屋上に設備等を設置する場合は，建築物の一部となるように計画し，建築物と調和した意匠とすること。また，山手からの見下ろし景観となる位置にあることを意識し，積極的に屋根(屋上)景観の形成に配慮した計画とすること。

#### 3 通り外観

- \* 通りや電車からの見えに配慮し，建築物と植栽などの外構計画，擁壁やエントランス，駐車場アプローチ等を一体的に計画することにより，落ち着いたある緑ゆたかな外観意匠とすること。
- \* 北側，南側の敷地長辺方向の塀，柵等の困障は植栽計画と一体的にデザインするなど，圧迫感の軽減を図ること。