

芦屋市景観計画の策定について

(説明事項)

景観計画の策定に係る条文対応表

種類	目的	条項	条文内容	適用	備考
景観法	内容に係る事項	8-1	景観計画を定めることができる区域の条件	○	1号, 2号, 5号該当
		8-2-1	景観計画の区域	○	市域全域
		8-2-2	良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	○	第3章に記載
		8-2-3	景観重要建造物及び樹木の指定の方針	○	第5章に記載
		8-2-4-イ	屋外広告物の設置に関する行為の制限に関する事項	○	第3章に記載(詳細は別途条例で規定)
		8-2-4-ロ	景観重要公共施設の整備に関する事項	○	第6章に記載(芦屋川を指定)
		8-2-4-ハ	景観重要公共施設における占用許可の基準	×	
		8-2-4-ニ	景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項	該当なし	農業振興地域の指定なし
		8-2-4-ホ	自然公園法に基づく特別地域等における許可の基準	×	
		8-3	景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針	○	第2章に記載
		8-4-1	景観計画区域内において届出を要する行為	×	
		8-4-2-イ	建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	第3章に記載
		8-4-2-ロ	建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度	△	芦屋川特別景観地区と同じとして表記
		8-4-2-ハ	壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度	△	芦屋川特別景観地区と同じとして表記
		8-4-2-ニ	その他良好な景観の形成のための制限	○	第3章に記載
		8-5	国土形成計画及び近畿圏整備計画との適合性	○	
		8-6	環境基本計画との適合性	○	
		8-7	阪神間都市計画区域マスタープランとの適合性	○	
		8-8	芦屋市都市計画マスタープランとの適合性	○	
		8-9	公共施設の整備又は管理に関する方針又は計画との適合性	該当なし	芦屋川における河川整備計画なし
	8-10	農業振興地域整備計画との適合性	該当なし	農業振興地域の指定なし	
	8-11	自然公園法に規定する公園計画との適合性	該当なし	自然公園法の許可基準なし	
	手続きに係る事項	9-1	公聴会の開催等住民の意見を反映させるための措置	●	9~10月頃パブリックコメント実施予定
		9-2	都市計画審議会へ意見を聴く	●	11月末頃予定
		9-3	都道府県が定める場合市町村へ意見を聴く	該当なし	
		9-4	景観重要公共施設管理者の協議及び同意	●	11~12月頃予定(下協議済)
9-5		国立公園等管理者の協議及び同意	該当なし	自然公園法の許可基準なし	
9-6		決定時における告示及び縦覧	●	1月頃予定	
都市景観条例	内容に係る事項	7-3-1	景観形成基本計画との適合性	○	
	手続きに係る事項	7-3-2	都市景観審議会へ意見を聴く	●	11月頃予定

○景観法（抜粋）

（景観計画）

第八条 景観行政団体は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地（水面を含む。以下この項、第十一条及び第十四条第二項において同じ。）の区域について、良好な景観の形成に関する計画（以下「景観計画」という。）を定めることができる。

- 一 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域
- 二 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域
- 三 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの
- 四 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの
- 五 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域

2 景観計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。）
- 二 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- 三 第十九条第一項の景観重要建造物又は第二十八条第一項の景観重要樹木の指定の方針（当該景観計画区域内にこれらの指定の対象となる建造物又は樹木がある場合に限る。）
- 四 次に掲げる事項のうち、良好な景観の形成のために必要なもの
  - イ 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
  - ロ 当該景観計画区域内の道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路、河川法（昭和三十一年法律第百六十七号）による河川、都市公園法（昭和三十

一年法律第七十九号)による都市公園、津波防災地域づくりに関する法律(平成二十三年法律第百二十三号)による津波防護施設、海岸保全区域等(海岸法(昭和三十一年法律第百一号)第二条第三項に規定する海岸保全区域等をいう。以下同じ。)に係る海岸、港湾法(昭和三十五年法律第二百十八号)による港湾、漁港漁場整備法(昭和三十五年法律第百三十七号)による漁港、自然公園法による公園事業(国又は同法第十条第二項に規定する公共団体が執行するものに限る。)に係る施設その他政令で定める公共施設(以下「特定公共施設」と総称する。)であって、良好な景観の形成に重要なもの(以下「景観重要公共施設」という。)の整備に関する事項

ハ 景観重要公共施設に関する次に掲げる基準であって、良好な景観の形成に必要なもの

- (1) 道路法第三十二条第一項又は第三項の許可の基準
- (2) 河川法第二十四条、第二十五条、第二十六条第一項又は第二十七条第一項(これらの規定を同法第百条第一項において準用する場合を含む。)の許可の基準
- (3) 都市公園法第五条第一項又は第六条第一項若しくは第三項の許可の基準
- (4) 津波防災地域づくりに関する法律第二十二条第一項又は第二十三条第一項の許可の基準
- (5) 海岸法第七条第一項、第八条第一項、第三十七条の四又は第三十七条の五の許可の基準
- (6) 港湾法第三十七条第一項の許可の基準
- (7) 漁港漁場整備法第三十九条第一項の許可の基準

ニ 第五十五条第一項の景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項

ホ 自然公園法第二十条第三項、第二十一条第三項又は第二十二条第三項の許可(政令で定める行為に係るものに限る。)の基準であって、良好な景観の形成に必要なもの(当該景観計画区域に国立公園又は国定公園の区域が含まれる場合に限る。)

3 前項各号に掲げるもののほか、景観計画においては、景観計画区域における良好

な景観の形成に関する方針を定めるよう努めるものとする。

- 4 第二項第二号の行為の制限に関する事項には、政令で定める基準に従い、次に掲げるものを定めなければならない。
  - 一 第十六条第一項第四号の条例で同項の届出を要する行為を定める必要があるときは、当該条例で定めるべき行為
  - 二 次に掲げる制限であって、第十六条第三項若しくは第六項又は第十七条第一項の規定による規制又は措置の基準として必要なもの
    - イ 建築物又は工作物（建築物を除く。以下同じ。）の形態又は色彩その他の意匠（以下「形態意匠」という。）の制限
    - ロ 建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
    - ハ 壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
    - ニ その他第十六条第一項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための制限
- 5 景観計画は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画との調和が保たれるものでなければならない。
- 6 景観計画は、環境基本法（平成五年法律第九十一号）第十五条第一項に規定する環境基本計画（当該景観計画区域について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。）との調和が保たれるものでなければならない。
- 7 都市計画区域について定める景観計画は、都市計画法第六条の二第一項の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に適合するものでなければならない。
- 8 市町村である景観行政団体が定める景観計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即するとともに、都市計画区域又は準都市計画区域について定めるものにあつては、都市計画法第十八条の二第一項の市町村の都市計画に関する基本的な方針に適合するものでなければならない。
- 9 景観計画に定める第二項第四号ロ及びハに掲げる事項は、景観重要公共施設の種類に応じて、政令で定める公共施設の整備又は管理に関する方針又は計画に適合するものでなければならない。

10 第二項第四号ニに掲げる事項を定める景観計画は、同項第一号及び第四号ニに掲げる事項並びに第三項に規定する事項については、農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第四条第一項の農業振興地域整備基本方針に適合するとともに、市町村である景観行政団体が定めるものにあつては、農業振興地域整備計画（同法第八条第一項の規定により定められた農業振興地域整備計画をいう。以下同じ。）に適合するものでなければならない。

11 景観計画に定める第二項第四号ホに掲げる事項は、自然公園法第二条第五号に規定する公園計画に適合するものでなければならない。

（策定の手続）

第九条 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）の意見を聴かなければならない。

3 都道府県である景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、関係市町村の意見を聴かなければならない。

4 景観行政団体は、景観計画に前条第二項第四号ロ又はハに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、当該景観重要公共施設の管理者（景観行政団体であるものを除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

5 景観行政団体は、景観計画に前条第二項第四号ホに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国立公園等管理者（国立公園にあつては環境大臣、国定公園にあつては都道府県知事をいう。以下同じ。）に協議し、その同意を得なければならない。

6 景観行政団体は、景観計画を定めたときは、その旨を告示し、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、これを当該景観行政団体の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

7 前各項の規定は、景観行政団体が、景観計画を定める手続に関する事項（前各項

の規定に反しないものに限る。) について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

8 前各項の規定は、景観計画の変更について準用する。

○都市景観条例（抜粋）

（景観計画）

第7条の3 市は、景観形成基本計画に即して、法第8条第1項に規定する景観計画（以下「景観計画」という。）を定めるものとする。

2 市長は、景観計画を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。

(白紙)



# 芦屋市景観計画

---

平成27年4月

芦屋市都市計画課

**第1章 美しい芦屋を守る・つくるためには ～景観計画の目的～・・・1**

1. 景観とは
2. 芦屋市の景観について
3. 芦屋市景観計画の位置付け
4. 景観計画区域

**第2章 美しい芦屋を守る・つくるための考え方  
～良好な景観の形成に関する方針～・・・4**

1. 地域別景観特性
  - (1) 市街化調整区域住宅地区
  - (2) 山麓住宅地区
  - (3) 芦屋川沿岸地区
  - (4) 宮川沿岸地区
  - (5) 低層住宅地区
  - (6) 中高層住宅地区
  - (7) 幹線沿道地区
  - (8) 住商共存地区
  - (9) 芦屋浜地区
  - (10) 南芦屋浜地区
2. 景観への配慮方針

**第3章 美しい芦屋を守る・つくるための基準  
～良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項～・・・16**

1. 建築物の形態又は色彩その他意匠の制限
2. 景観計画区域内における行為の届出
3. 屋外広告物の表示の制限

---

## **第4章 美しい芦屋を守る・つくるための方策 ～専門的知見の確保～・22**

1. 大規模建築物の計画時における第三者機関の活用
2. 景観アドバイザー
3. 景観認定審査会
4. 認定基準

## **第5章 美しい芦屋を守る・つくるために保存すべき建物と樹木 ～景観重要建造物または景観重要樹木の指定の方針～・・・25**

1. 景観重要建造物
  - (1) 指定の方針
  - (2) 保全及び活用の方法
2. 景観重要樹木
  - (1) 指定の方針
  - (2) 保全及び活用の方法

## **第6章 美しい芦屋を守る・つくるために必要な公共施設 ～景観重要公共施設の整備に関する事項～・・・26**

1. 一般基準
2. 項目別基準

## **用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27**

## 第1章 美しい芦屋を守る・つくるためには ～景観計画の目的～

### 1. 景観とは

「景観」という言葉には、主に「けしき」や「ながめ」といった意味を含んでいます。一本の木を「けしき」と表現するようなことはありません。一本の木が立っている背景が緑豊かな山麓なのか、住宅地の街角なのか、それぞれが与える印象は全く異なります。景観とは、山がそびえ、川が流れ、木が茂り、人家が建っているといった複数の要素の組み合わせによって構成されています。建築物は一つの景観要素ではありますが、単体でどれだけ良いデザインにしたとしても、他の景観要素との調和や構成に配慮しなければ、良好な景観を作り出すことはできません。

また「ながめ」という言葉にあらわされているように、景観とは、視点となる人が「ながめる」ことで初めて成立します。良好な景観を形成するためには、視点と視対象との関係性に気を配り、衆目性や視認性といったものに注意する必要があります。建築物や工作物といった景観要素を新たに配置する際には、常にどう見られているかを意識し、視線の集まりやすい場所や、目線の高さに存在するものについては、より一層慎重に計画しなければなりません。

美しい景観の形成には、大変な努力と時間を必要としますが、現在の良好な景観を壊す又は掻き乱すことは至極簡単です。既存の景観に対して全く異質な景観要素を配置すれば、それだけで景観は乱れてしまいます。異質な景観要素を排除しない限り回復は難しくなりますが、その間にどんどん異質なものが紛れ込み、結果として良好な景観が台無しになってしまうケースもあります。建築物や工作物など、新たな景観要素を設ける際には特に配慮しなければなりません。

### 2. 芦屋市の景観について

芦屋市は、大阪と神戸という二大都市圏のどちらにもアクセスしやすい優れた交通条件を背景に、明治時代より住宅地として発展してきました。阪神電鉄の芦屋駅や打出駅を拠点に都市化が進められ、他の地域も戦後の区画整理事業などにより順調に宅地化し、現在は市域のほとんどが住宅地となっています。

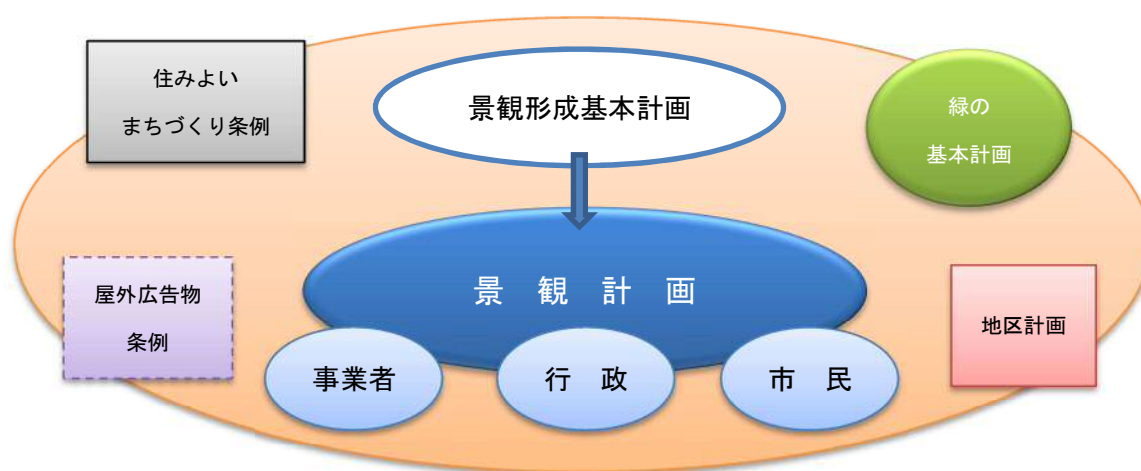
さらに、北に六甲山、南に大阪湾といった景観資源を持ち、芦屋川沿いの桜並木や、浜の松林など、都市部においても一部自然が残存しています。市域の北半分は市街化調整区域及び瀬戸内海国立公園特別地域に指定されており、豊かな自然がそのまま残っています。特に、南から芦屋川を介しての六甲山への眺望は、芦屋市を代表する景観となっています。

芦屋市では、これら二つの異なる景観要素を有機的に融合させ、落ち着いた住宅地景観の創出に尽力してきました。芦屋市の景観形成においては、これまでの美しい景観を守り、これからの美しい芦屋の景観をつくることが主な目標となっています。

### 3. 芦屋市景観計画の位置付け

この計画は、景観法に基づく法定計画で、景観法を効果的に活用するためにも必要不可欠なものです。芦屋市では、平成8年より「芦屋市景観形成基本計画」を策定し、景観形成における基本理念と施策方針を示してきましたが、当該計画はそれを補完し、具体的な方策を示すものとして位置付けられます。

計画の策定においては、他のまちづくりに関連する法令や条例、他の行政計画との連携や整合を図り、計画の実施においては、行政だけでなく、市民や事業者等も主体的な立場で取り組むことにより、魅力的な都市景観の形成を目指します。

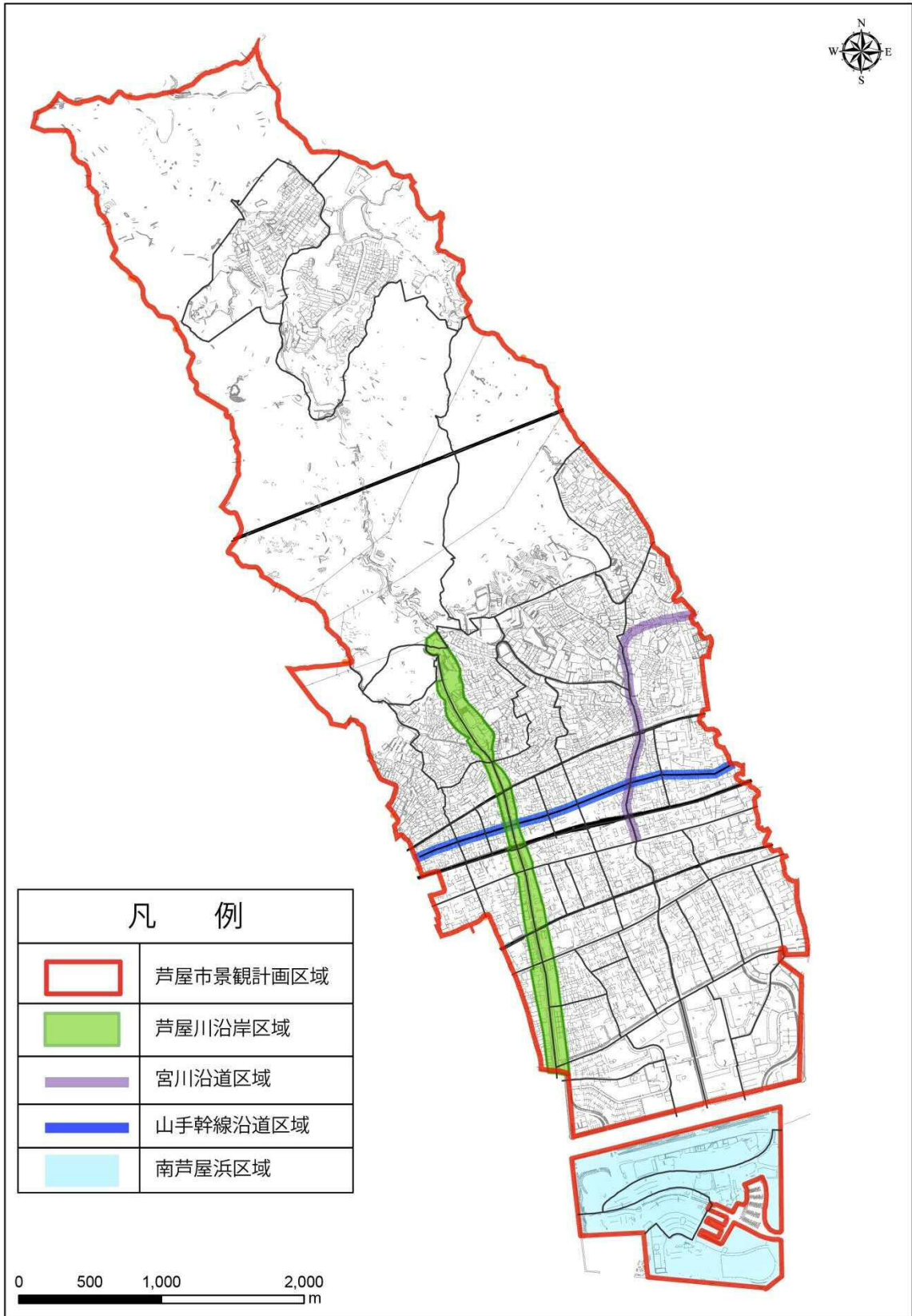


### 4. 景観計画区域

芦屋市では、平成8年より芦屋市都市景観条例を策定し、良好な景観の形成に努めてきました。また平成21年4月からは、芦屋市全域を景観法に基づく景観地区に定め、認定制度の活用により、周辺の景観に調和した建築物及び工作物の誘導を行っています。これらの施策を引き続き継承しつつ、今後も芦屋市全体の景観の保全と向上を図る必要があることから、市域全域を景観計画区域として指定します。

その中でも、芦屋川、宮川、山手幹線などの主要な景観軸に沿った視認性の高い地域と、現在開発中である南芦屋浜地域について、積極的及び優先的に景観形成を図るべき地域として位置付け、景観計画重点区域に指定します。

景観計画重点区域		
名称	主な景観要素	指定の範囲
芦屋川沿岸区域	芦屋川	景観法に基づく景観地区である芦屋川特別景観地区と同様の範囲
宮川沿岸区域	宮川	宮川及び宮川けやき通りの両端20mの範囲(国道2号以北に限る)
山手幹線沿道区域	山手幹線	山手幹線の両端20mの範囲
南芦屋浜区域	大阪湾	陽光町、海洋町、南浜町、涼風町



## 第2章 美しい芦屋を守る・つくるための考え方

### ～良好な景観の形成に関する方針～

#### 1. 地域別景観特性

景観とは、優れたデザインのことをたくさん集めれば良くなるという単純なものではなく、複数の要素によって構成されており、またその組み合わせも無限にあります。このため、ある敷地において新しい建築物や工作物を計画する際には、周辺の景観要素や地域特性を十分読み解くことができなければ、景観に調和したものをつくることは難しくなります。

芦屋市内においても、低層住宅によって構成される街並みと中高層の共同住宅が並ぶ通り景観は大きく違いますし、斜面地と平坦地、駅前と河川沿岸など、地区の特性によって、残すべき景観資源や配慮すべき事項は全く異なります。

芦屋市景観形成基本計画では、下記に示すように芦屋市の景観要素を類型別に区分しています。

- 1) 自然景観計画（山の景観，海の景観，眺望景観）
- 2) 市街地景観計画（山麓市街地景観，中央市街地景観，新市街地景観，海浜市街地景観）
- 3) 景観軸形成計画（河川軸景観，道路軸景観，軌道軸景観，水や緑のネットワーク）
- 4) 景観点形成計画（眺望型景観点，環境型景観点）

本計画ではこれらの類型別計画に、地区の特性、景観資源、土地利用の方向性などの景観要素を加えて分析し、下記のとおり計10地区に再区分しました。

- (1) 市街化調整区域住宅地区
- (2) 山麓住宅地区
- (3) 芦屋川沿岸地区
- (4) 宮川沿岸地区
- (5) 低層住宅地区
- (6) 中高層住宅地区
- (7) 幹線沿道地区
- (8) 住商共存地区
- (9) 芦屋浜地区
- (10) 南芦屋浜地区



以上10地区が、芦屋市における地域別の景観特性となります。

1) 位置及び区域

奥池町，奥池南町の住宅地区

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき地区の特性

- ・ 昭和39年から開発が始まり，低層住宅のほか，企業の保養所や別荘等の建築により，緑豊かな住宅地として発展してきた。
- ・ 市街化調整区域内であり，既存住宅地以外における大規模開発は原則不可となっている。
- ・ 地区計画が定められており，建築物の形態意匠の制限についても，厳しい内容が設けられている。
- ・ 瀬戸内海国立公園特別地域，風致地区，近郊緑地保全区域に指定されており，積極的に緑地の保全が図られている。
- ・ 自治会活動も活発であり，住民のまちづくりに対する関心も高い。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 豊かな緑に埋もれた住宅地景観
- ・ 庭木や生垣など潤いのある外構
- ・ 勾配屋根によるスカイラインの統一
- ・ 大規模敷地における余裕を持った配置計画
- ・ 幅員の広い道路による整然とした街区形成
- ・ 奥池，貯水池などの水際景観



③ 土地利用の方向性

- ・ 成熟した良好な住宅地及び緑豊かな美しい住宅地としての景観を保全する。
- ・ 自然公園法や地区整備計画に基づき，緑地の保全を推進し，宅地の細分化を防止する。
- ・ 土地利用は低層住宅及び保養所を原則とし，優れた自然環境の保全を図る。

3) 景観形成基準

- ・ 自然公園法，地区計画又は風致地区における規制など，様々な規制内容を認識し，歴史的背景も踏まえ，周辺の景観特性をよく把握する。
- ・ 建築計画の際には，既存樹木の保全を図り，緑のなかに建築物が見え隠れするような住宅地景観の形成に繋がるようなものとする。
- ・ 外構計画については，道路側への圧迫感を増大させるものは避け，生垣等により通りにおける緑の連続性を保つ。



## (2) 山麓住宅地区

## <丘ー山麓市街地景観>

### 1) 位置及び区域

阪急神戸線以北の低層住宅地

### 2) 良好な景観形成のための方針

#### ① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 土地区画整理事業等によって開発された古くからの住宅地である。
- ・ 戦災や震災による被害も比較的小さく、昔ながらの邸宅が多く残っている。
- ・ 地区のほとんどが風致地区又は緑の保全地区に指定されており、緑豊かな住宅地景観となっている。
- ・ 地区全体における高低差が大きく、石垣や擁壁が数多く存在する。
- ・ 阪神以南の市街地から六甲山を望んだ際のアイストップとなる。
- ・ 近年は景気動向により邸宅地や社宅跡地における宅地開発の事例も多いが、まちづくり条例等により、極端なミニ開発は防止できている。



#### ② 特に留意すべき景観資源

- ・ 背景となる六甲山の山並み
- ・ 緑豊かな外構
- ・ 石積み擁壁と生垣の組み合わせ
- ・ 和風又は洋風の歴史的建築
- ・ 邸宅
- ・ 寺社、遺跡、古木、巨木



#### ③ 土地利用の方向性

- ・ 成熟した低層住宅地としての景観を保全する。
- ・ 官民協働により、既存緑地の保全と新しい緑の確保を進める。
- ・ 低層住宅を基本とし、落ち着いた住宅地景観の形成を目指す。

### 3) 景観形成基準

- ・ 六甲山に建物が溶け込んだような景観を目指し、背面となる緑と一体となった外観とする。
- ・ できる限り擁壁の高さを抑え、道路際への圧迫感の増大を防止すること。また、擁壁の仕上げは自然石又はこれに類するものとし、生垣等による前面及び上部緑化、又は法面緑化との組み合わせによる修景を図る。
- ・ 外構計画においては、圧迫感のあるブロック塀などを避け、開放性のあるフェンスや、板塀、竹垣など自然素材を多用したものとし、通りの景観に潤いを与えるように心がける。

1) 位置及び区域

芦屋川に面した沿岸地区

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 明治38年の阪神電車開通を皮切りに、阪神芦屋駅付近の扇状地を中心に、大阪・神戸の実業家の邸宅が建ちはじめ、その後芦屋川沿岸地一帯が住宅地として発展していった。
- ・ 地区のほとんどが風致地区に指定されており、緑豊かな住宅地を形成している。
- ・ 芦屋川特別景観地区に指定されており、芦屋川からの眺望に特に配慮すべき地区として、建築物の配置や規模、形態意匠などが厳しく制限されている。
- ・ 敷地規模は比較的大きく、邸宅が多くみられるが、国道43号以南では、現行法では既存不適格となる規模の共同住宅なども存在する。
- ・ 周辺の土地よりも地盤が高くなっており、遮るものがほとんどないため、非常に目立つ場所であり、景観への影響が大きいことを強く認識する必要がある。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 護岸の石積み
- ・ 沿岸の松及び桜並木
- ・ 各橋から六甲山又は芦屋浜への眺望
- ・ 塀や擁壁と緑が一体となった通り景観
- ・ 歴史ある洋風建築



③ 土地利用の方向性

- ・ 眺望景観の保全・育成を図り、芦屋川からの眺めに特に配慮する。
- ・ 一定の敷地を確保し、余裕のある配置計画とすることで、公共空間における圧迫感の増大を防ぐ。
- ・ 六甲山、松・桜並木、生垣等、各地点における緑の連続性を確保する。
- ・ 沿岸の店舗については、芦屋川の景観と調和した落ち着いた店構えとする。

3) 景観形成基準

- ・ 芦屋川特有の景観である河岸の松と桜並木、石積擁壁と生垣の組み合わせを重視し、それらと一体となった建築物となるよう計画する。
- ・ 六甲山又は大阪湾を背景とした芦屋川の見え方を意識し、眺望を大きく阻害するようなものを築造しないよう配慮する。
- ・ 生垣や樹木は、特に芦屋川に面した道路側に配置することとし、通り景観に潤いをもたらすよう工夫する。

1) 位置及び区域

宮川に面した沿岸地区

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 宮川は、芦屋市のほぼ中央を縦断しており、芦屋川と同じく昔から市民に愛されている河川である。
- ・ 宮川沿いの道路には街路樹が多く植えられ、「水と緑のネットワーク」となる潤いのある歩行者空間を形成している。
- ・ 建物用途はそのほとんどが戸建住宅であるが、共同住宅や店舗も幾つかみられる。
- ・ 国道2号以北、特に親王塚町の辺りにおいては、宮川から橋を渡って出入りするような形態となっており、宮川と橋、街路樹、建築物が一体となり、地区特有の景観を生み出している。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 宮川沿いの道路と歩道
- ・ 街路樹
- ・ 個々の敷地専用の小規模な橋

③ 土地利用の方向性

- ・ 住宅地としての景観を維持保全しつつ、河川と一体となった見え方にも配慮する。
- ・ 店舗等についても、河川と街路樹によって構成される既存景観を阻害しないような店構えとする。



3) 景観形成基準

- ・ 宮川と沿道、街路樹、建築物が一体となった景観の維持保全を図る。
- ・ 川沿いにはオープンスペースを設け、開放性を確保するよう努める。
- ・ 街路樹の整備を適正に行うほか、緑の連続性を確保するため、道沿い及び川沿いに積極的に植栽を配置する。
- ・ 歩行者空間としての環境をさらに向上させ、アイレベルでの良好な景観の創出に努める。

## (5) 低層住宅地区

## <街—中央市街地景観>

### 1) 位置及び区域

平田町，松浜町，浜芦屋町など

### 2) 良好な景観形成のための方針

#### ① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 明治から大正にかけて宅地化が進んだ市内でも歴史の古い地区である。
- ・ 地区の地盤は全体的に平坦に近く，芦屋川沿岸地区を除き，高低差や擁壁等はほとんどない。
- ・ 建物用途は戸建住宅又は低層の共同住宅がほとんどであり，閑静な住宅地となっている。
- ・ 風致地区又は緑の保全地区に指定されており，潤いのある通り景観となっている場所が多い。



#### ② 特に留意すべき景観資源

- ・ 芦屋公園
- ・ 松並木
- ・ 邸宅
- ・ 昔を偲ばせる路地景観

#### ③ 土地利用の方向性

- ・ 低層戸建住宅やゆとりある共同住宅を基調とした，閑静な住宅地を形成する。
- ・ 芦屋公園内の緑，道路上の松並木を維持保全し，緑豊かな景観を創出する。



### 3) 景観形成基準

- ・ 建築物は道路からできる限りセットバックし，余剰空間に緑を配置することにより，潤いのある通り景観の形成に努める。
- ・ 芦屋川や芦屋公園，松並木等の緑と調和した建築計画とし，敷地内にも積極的に植栽を設けることにより，緑の連続性を確保する。
- ・ 共同住宅等を計画する際には，ゆとりのある計画とし，周辺の景観に調和した建築スケールとする。
- ・ 外構は開放性を有したものとし，塀や垣も自然素材を選定することにより，閉鎖的で無機質な空間となることを避ける。

1) 位置及び区域

西芦屋町，翠ヶ丘町，西蔵町など

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 戸建住宅と共同住宅が混在している。地域によっては中層の共同住宅が密集している場合もあるが，ほとんどは目立った境界もなく，入り混じっている。
- ・ 基本的には住宅地であるが，一部診療所や物販店など，周辺住民が主な利用者となる施設がある。地域によっては，学校や集会所など公共施設が立地している場合もある。
- ・ 高低差はそれほど大きくはないが，共同住宅等規模の大きい敷地においては，擁壁等が主な景観要素となることがある。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 大規模敷地における石積擁壁や生垣
- ・ 邸宅や社寺の既存高木
- ・ 共同住宅のオープンスペース
- ・ 街路樹

③ 土地利用の方向性

- ・ 中高層の共同住宅と戸建住宅の融和を図る。
- ・ 閑静な住宅地景観を保持しつつ，地域住民の利便性を高めるような施設を設ける。
- ・ 沿道を中心に敷地内の緑化に努めるほか，街路樹や公園整備など，公益施設においても緑を積極的に配置し，地区全体における景観の向上を図る。



3) 景観形成基準

- ・ 地域の景観特性に違いがあることが多いため，周辺の景観要素をしっかりと見定め，既存の街並みと調和した計画とする。
- ・ ゆとりあるオープンスペースを確保し，眺望点からの圧迫感を軽減しつつ，魅力的な住宅地景観を創出する。
- ・ 駐車場，駐輪場，ごみ置場，屋上設備等，共同住宅特有の施設については，道路等の公共空間から見えないよう工夫し，植栽や樹木などによる修景を心掛ける。
- ・ 規模の大きい建築物は，周辺に及ぼす影響も大きいことを認識し，地域の景観を向上させるような計画とする。

1) 位置及び区域

国道2号又は国道43号沿道地区

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 国道2号及び国道43号については、芦屋市を横断する主要幹線道路であり、大阪と神戸という二大都市を結んでいるため、交通量も非常に多い。
- ・ 大阪－神戸間の通過地点ではあるが、沿道型の商業施設は多く、市内でも特に大型の広告物が目立つ地域でもある。
- ・ 店舗だけではなく、その立地特性を活かした高層の共同住宅も多く建っている。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 街路樹
- ・ 広い歩道
- ・ 交差点や街角
- ・ 空への眺望

③ 土地利用の方向性

- ・ 既存景観の維持だけでなく、積極的に周辺一帯における景観の向上を図る。
- ・ 大阪－神戸の中間地点として、芦屋市特有の景観を演出できるよう努める。



3) 景観形成基準

- ・ 大規模店舗や共同住宅など、さまざまな用途の建築物を調和させるため、壁面や屋根の色は落ち着いたものとし、色彩や素材による景観の統一を図る。
- ・ 交差点や街角は特に衆目性が高いため、オープンスペースやシンボルツリーを設けるなど、景観の向上に資するような計画とする。
- ・ 広告物は、最小で最大の効果が得られるよう工夫し、単に大きく派手なものを設置することは避ける。
- ・ 街路樹の整備や沿道の緑化など、通りの潤いを演出できるよう努める。
- ・ 駅前等の歩行者が多い空間においては、アイレベルからの見え方に配慮した外観とする。

## (8) 住商共存地区

## <街—中央市街地景観>

### 1) 位置及び区域

大原町，業平町，打出町など

### 2) 良好な景観形成のための方針

#### ① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 駅前などの拠点を中心に，物販店や飲食店，サービス業用店舗が立ち並んでいるが，少し離れると中高層の共同住宅や戸建住宅が立地している。地域によっては，住宅地としての街並みを背景とし，店舗が混在しているような場所もある。



- ・ 近年は，商業地域や近隣商業地域においても，容積率を活かした中高層の共同住宅が計画されることが多く，大規模店舗の出店等はほとんどない。

#### ② 特に留意すべき景観資源

- ・ 通りの潤いを演出しつつ落ち着いた店構えを有する店舗
- ・ 背景となる住宅地と調和する商店街
- ・ デッキスペースや空中歩廊など
- ・ 緻密にデザインされたサイン計画
- ・ 商店の立ち並びによる賑わい



#### ③ 土地利用の方向性

- ・ 大規模店舗を立地誘導するのではなく，周辺住民の利便性をさらに高める施設を計画し，「住」と「商」が共存又は交差する地域とする。
- ・ 駐車場や駐輪場を計画的に配置し，違法駐車又は駐輪による周辺景観の阻害を防止する。

### 3) 景観形成基準

- ・ 商業及び交通拠点に隣接しているため，衆目性が非常に高い環境であることを認識し，芦屋市の「顔」にふさわしい景観を形成する。
- ・ プランターや壁面緑化などの方法により，できる限り沿道に緑を設け，潤いと賑わいを並列して演出できるよう努める。
- ・ 広告物については特に配慮し，建築物や周辺景観と調和した落ち着いたものがあるものを計画する。
- ・ 店舗を計画する際には，歩行者からの視線を意識し，通り景観を向上させるような外観とする。

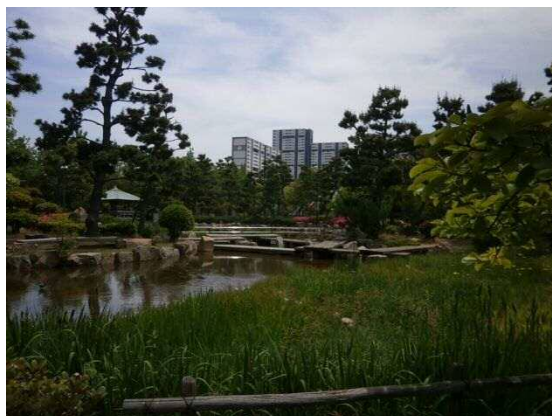
1) 位置及び区域

新浜町, 浜風町, 高浜町, 若葉町, 緑町,  
潮見町

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 兵庫県が事業主体となって昭和44年に着工した埋立地である。
- ・ 主に住宅地として開発され, 戸建住宅のほか, 高層共同住宅, 公益施設や商業施設など, 様々な用途の建築物が計画的に配置されている。
- ・ 一から開発されている地区のため, 道路や街区はきれいに整備され, 中央公園や緑道, 街路樹など緑も非常に多い地域である。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 中央公園, 緑道, 街路樹
- ・ 宮川, キャナルパーク
- ・ 整えられた街並み
- ・ ランドマーク的存在である高層住宅



③ 土地利用の方向性

- ・ 現在の街並みの維持保全を図る。
- ・ 地区計画や建築協定を利用し, 現在の良好な住環境を保全する。
- ・ 住商共存地においては, 住環境に大きく影響しない範囲において, 地区住民の利便性の向上を図る。

3) 景観形成基準

- ・ 低層住宅地においては, 沿道にオープンスペースや緑地を設け, 通りの連続性を確保するとともに, 一体となった景観を創出する。
- ・ 中高層集合住宅を中心とする地域は, 北側の既成市街地からの視認性が高いことを認識し, ランドマーク的な存在として, さらなる景観の維持向上を図る。
- ・ 住商共存地においては, 賑わいを演出するよう低層部外観の見え方を工夫しながら, 住環境と調和したものとする。
- ・ キャナルパーク付近は, 海を身近に感じる貴重な空間として維持保全を図りつつ, 新しい芦屋浜の景観を形成するよう努める。
- ・ 公園や緑道など, 公共部分における緑量は北側の市街地より多いため, 敷地内にも努めて緑を配置し, 地区全体が調和した緑景観の形成を目指す。



1) 位置及び区域

陽光町，海洋町，南浜町，涼風町

2) 良好な景観形成のための方針

① 景観形成上留意すべき土地の特性

- ・ 平成8年に策定された基本計画を軸に開発がなされ，平成28年度の完成を目指す現在進行形のまちである。
- ・ 低層住宅や中高層の集合住宅のほか，総合公園や緑地，病院や大規模商業施設など多様性に富んだ都市景観を形成している。
- ・ 地区全体を都市景観条例に基づく景観形成地区に指定し，併せて地区計画も策定しており，積極的な環境保全を図っている。



② 特に留意すべき景観資源

- ・ 総合運動公園
- ・ マリーナ，潮芦屋ビーチ
- ・ 親水公園，親水緑地
- ・ 大阪湾及び六甲山への眺望



③ 土地利用の方向性

- ・ 地区計画に基づいて地区ごとに用途制限を行い，計画的なまちづくりを推進する。
- ・ 商業地域においては，レストランやスーパーマーケットなど，周辺住民の利便性を高めつつ，賑わいのあるまちの創出を図る。
- ・ マリーナ周辺の地域においては，係留施設付き住宅やクラブハウスのほか，ホテル等地域のランドマークとなりうる施設を配置するなど，大阪湾を背景に活気のある空間の形成を目指す。

3) 景観形成基準

- ・ 大規模建築物については，大阪湾や六甲山など，遠景からの見え方に配慮するほか，それらへの眺望を阻害しないよう慎重に計画する。また，夜間時の景観にも十分配慮し，水面に映る夜景を意識して照明デザイン等を行うこと。
- ・ 大阪湾やキャナルパーク，親水公園など，水と緑の組み合わせによって形成される景観を意識し，それらと調和する計画を行う。
- ・ 全域において電線を地中化するほか，勾配屋根を義務付けるなど，スカイラインの統一を図る。
- ・ すべての敷地において一定量以上の緑化を義務付け，道路や公園の緑と一体となった緑景観を創出する。

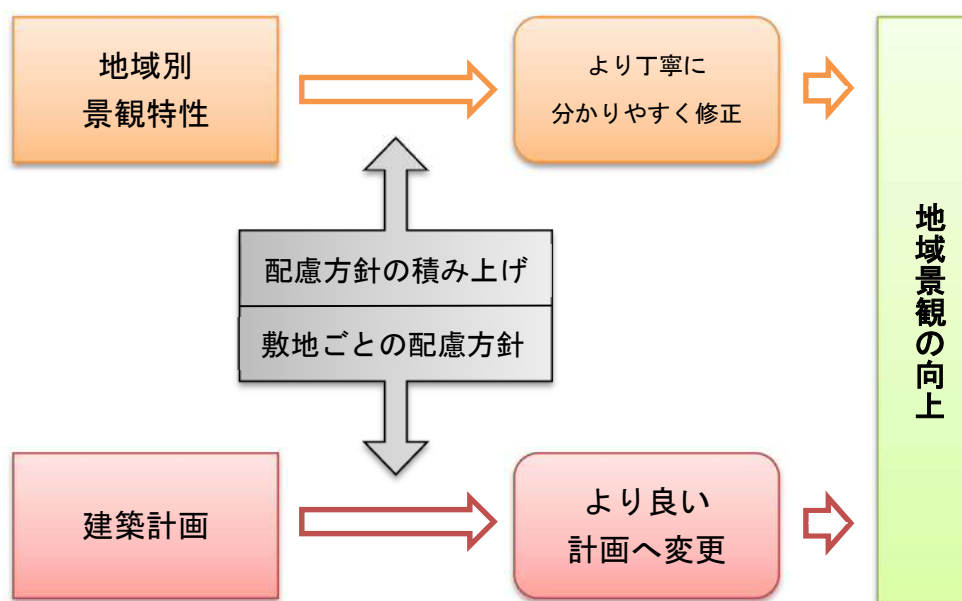
## 2. 景観への配慮方針

前述した内容を参考に、地域の景観特性をある程度見極められたとしても、やはりすべての土地を画一的に区分することは難しく、状況によって新たな景観要素や計画の際に配慮すべき事項が発生することがあります。

このため、芦屋市では必要に応じて「景観への配慮方針」を敷地単位で作成することとします。これは、周辺景観への影響が大きい大規模建築物を計画する際に作成し、新規の建築計画と既存景観との調和性をさらに高めることを目的とします。地域の景観特性を前提に、敷地の歴史やなりたち、周辺の土地利用、残すべき景観資源などをさらに細かく分析し、計画の際に配慮すべき事項を明文化することによって、誰の目にもわかりやすい景観上の配慮方針の作成を目指します。

大規模建築物を計画する事業主は、作成された配慮方針を十分に把握し、その意図と目的を建築計画に反映させなければなりません。間違った認識のもと事業性のみを追求して建てられた建築物によって破壊された景観は、二度と元に戻らない可能性があります。事業主及び設計者は、地域の景観特性と敷地ごとに作成された配慮方針を参考に、建築計画をより良いものへと昇華させ、周辺景観の維持向上に資する責務があります。

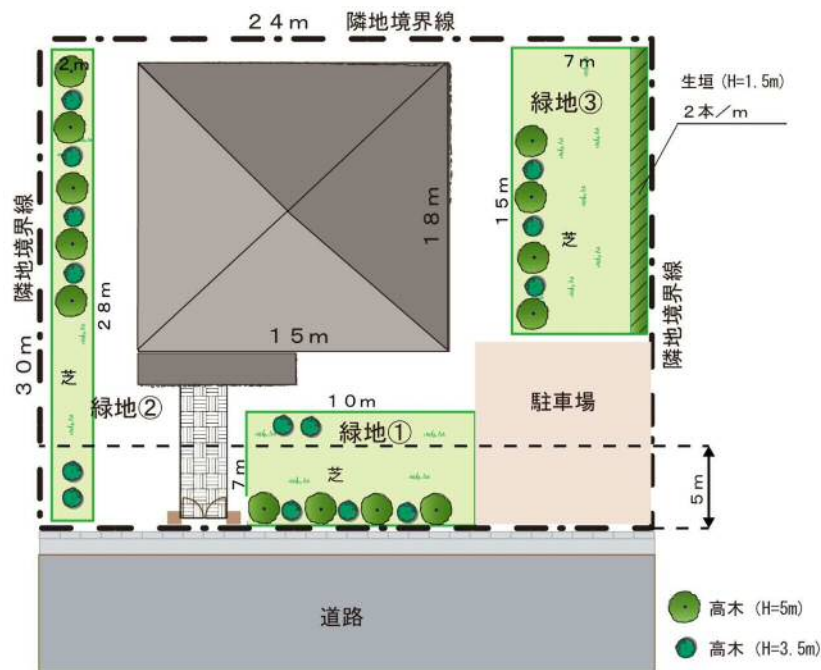
行政は作成された配慮方針を公表することにより、目指すべき景観について地域住民と意識の共有を図り、景観とまちづくりへの関心を高め、市民と協働で行う住環境の保全育成につなげてまいりたいと考えております。また、作成された配慮方針を積み上げ、地域ごとの分析を進めることにより、景観特性の区分の完成度をさらに高め、効果的でわかりやすい景観行政の推進を目指します。



### 第3章 美しい芦屋を守る・つくるための基準 ～良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項～

#### 1. 建築物の形態又は色彩その他意匠の制限

景観計画区域全域	
対象となる規模	第一種・第二種低層住居専用地域：高さ8mを超えかつ延べ面積500㎡を超え その他の地域：高さ10mを超えかつ延べ面積500㎡を超え
形態意匠の制限	芦屋市の都市計画で定める芦屋景観地区における一般基準及び項目別基準を遵守すること。
緑化率	第一種・第二種低層住居専用地域：30% 第一種・第二種中高層住居専用地域：20% 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物の場合、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1以上とする（敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1の面積の敷地面積に対する割合が、上記の緑化率を上回る場合は除く）。 緑化ブロック等による緑化を行う場合は、その面積の2分の1を緑化面積とみなすことができる。
植栽基準	緑化率の規制により必要とされる緑地面積10㎡あたり高木（高さ3.5m）2本及び中木（高さ1.5m）1本を竣工までに植えるものとする。なお、幹周1m以上の既存樹木、高さ5m以上の樹木及び道路境界線に沿って配置する樹木については、上記算定において高木1本を2本とみなすことができる。なお、高さはすべて植栽時のものとする。



<計算例> 第一種低層住居専用地域において対象規模の建築物を新築する場合

敷地面積：24 × 30 = 720㎡  
 必要緑地面積：720 × 30% = 216㎡  
 必要高木本数：216 / 10 × 2本 = 43.2 ≒ 44本  
 必要中木本数：216 / 10 = 21.6 ≒ 22本

左図の計画では

敷地内の緑地面積 緑地①+緑地②+緑地③ = 231㎡  
 高さ5m以上の高木 13本  
 高さ3.5m以上の高木 14本（うち道路境界線より5m以内に配置 5本）  
 よってみなし高木本数：13 × 2 + 5 × 2 + (14 - 5) = 45本  
 高さ1.5m以上の中木 生垣30本

∴OK

山手幹線沿道区域	
対象となる規模	高さ10m超えかつ延べ面積500㎡超え
形態意匠の制限	芦屋市の都市計画で定める芦屋景観地区における一般基準及び項目別基準を遵守すること。
緑化率	第一種・第二種中高層住居専用地域：20% 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物の場合、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1以上とする（敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1の面積の敷地面積に対する割合が、上記の緑化率を上回る場合は除く）。 緑化ブロック等による緑化を行う場合は、その面積の2分の1を緑化面積とみなすことができる。
植栽基準	緑化率の規制により必要とされる緑地面積10㎡あたり高木（高さ3.5m）2本及び中木（高さ1.5m）1本を竣工までに植えるものとする。なお、幹周1m以上の既存樹木、高さ5m以上の樹木及び道路境界線に沿って配置する樹木については、上記算定において高木1本を2本とみなすことができる。なお、高さはすべて植栽時のものとする。
通り外観の緑化基準	<p>沿道から見た良質の緑を確保するため、以下の基準を満たすこととする。</p> <p><math>L \geq A \times 1/2</math>（商業・近隣商業地域は<math>1/4</math>） L：植栽の状況に応じて右表に定める緑化換算距離の計 A：山手幹線に面する敷地境界線（山手幹線沿いの道路、通路及び緑地等又は山手幹線に接する敷地境界線。以下同じ。）の延長</p> <p>緑化の対象は、山手幹線に面する敷地境界線から樹木の幹が5m以内の距離にあるものとする。ただし、5mを超える高木については、道路境界線から10m以内まで算入できるものとする。</p> <p>塀、柵等の後ろに中・高木がある場合は、塀等を超過して1m以上可視できるもののみ対象とする。</p>

植栽の種別	高さ（植栽時）	緑化換算距離
中・高木	1.5m以上2m未満	0.5m/本
	2m以上3m未満	1m/本
	3m以上5m未満	2m/本
	5m以上	4m/本
生垣等の密植植栽	90cm以上2m未満	$1/2 \times B$
	2m以上	$2/3 \times B$

B：植栽の山手幹線に面する敷地境界線への水平投影距離

商業・近隣商業地域に限り下表により計算した数値をLに加えることができる。

緑化方法	条件	加算値
壁面緑化	高さ3m以上になる宿根類のツタ類等	$1/3 \times B$
屋上緑化	屋上のパラペットや手すりより1m以上突出し、山手幹線より視認できるもの	左表により計算したLの $1/2$

※1年草のゴーヤ・朝顔等は対象としない。

【例】



緑化換算距離L

- ・高木 5m 以上 :  $4m/本 \times 1本 = 4m$
- ・高木 3 ~ 5m :  $2m/本 \times 2本 = 4m$
- ・生垣 2m 未満 :  $1/2 \times 6m = 3m$

合計  $L = 11m > 2/3A = 10m$

宮川沿岸区域	
対象となる規模	第一種・第二種低層住居専用地域：高さ8m超えかつ延べ面積500㎡超え その他の地域：高さ10m超えかつ延べ面積500㎡超え
形態意匠の制限	芦屋市の都市計画で定める芦屋景観地区における一般基準及び項目別基準を遵守すること。
緑化率	第一種・第二種低層住居専用地域：30% 第一種・第二種中高層住居専用地域：20% 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物の場合、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1以上とする（敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1の面積の敷地面積に対する割合が、上記の緑化率を上回る場合は除く）。 緑化ブロック等による緑化を行う場合は、その面積の2分の1を緑化面積とみなすことができる。
植栽基準	緑化率の規制により必要とされる緑地面積10㎡あたり高木（高さ3.5m）2本及び中木（高さ1.5m）1本を竣工までに植えるものとする。なお、幹周1m以上の既存樹木、高さ5m以上の樹木及び道路境界線に沿って配置する樹木については、上記算定において高木1本を2本とみなすことができる。なお、高さはすべて植栽時のものとする。
通り外観の緑化基準	沿道から見た良質の緑を確保するため、以下の基準を満たすこととする。 $L \geq A \times 1/2$ （商業・近隣商業地域は1/4） L：植栽の状況に応じて右表に定める緑化換算距離の計 A：宮川等に面する敷地境界線（宮川けやき通り、宮川沿いの道路、通路及び緑地等又は宮川に接する敷地境界線。以下同じ。）の延長 緑化の対象は、宮川等に面する敷地境界線から樹木の幹が5m以内の距離にあるものとする。ただし、5mを超える高木については、道路境界線から10m以内まで算入できるものとする。 塀や柵等の後ろに中・高木がある場合は、塀等を越えて1m以上可視できるもののみ対象とする。

植栽の種別	高さ（植栽時）	緑化換算距離
中・高木	1.5m以上2m未満	0.5m/本
	2m以上3m未満	1m/本
	3m以上5m未満	2m/本
	5m以上	4m/本
生垣等の密植植栽	90cm以上2m未満	1/2×B
	2m以上	2/3×B

B：植栽の山手幹線に面する敷地境界線への水平投影距離

緑化方法	条件	加算値
壁面緑化	高さ3m以上になる宿根類のツタ類等	1/3×B
屋上緑化	屋上のパラペットや手すりより1m以上突出し、山手幹線より視認できるもの	左表により計算したLの1/2

商業・近隣商業地域に限り下表により計算した数値をLに加えることができる。

1年草のゴーヤ・朝顔等は対象としない。

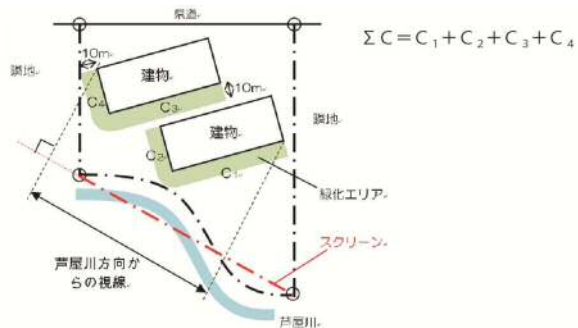
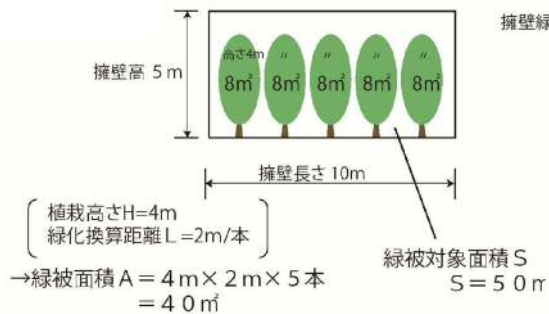
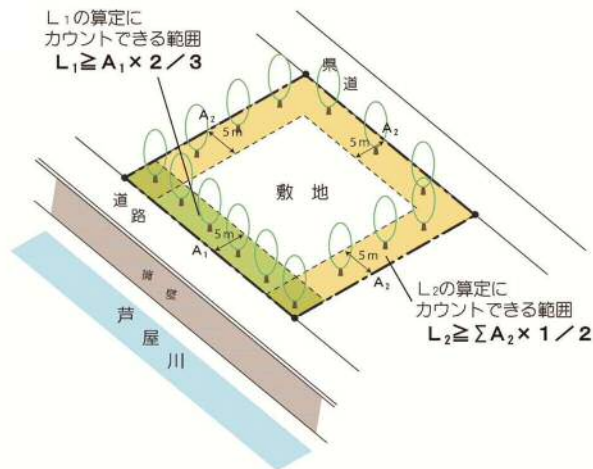
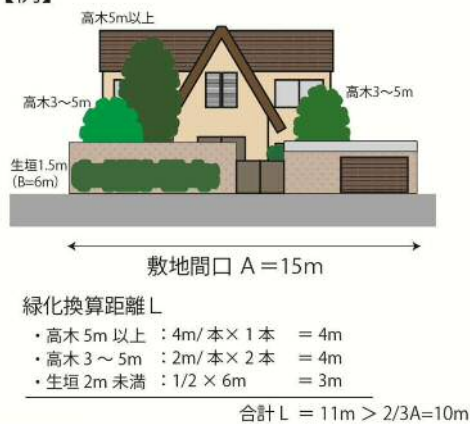
南芦屋浜区域	
対象となる規模	第一種・第二種低層住居専用地域：高さ8m超えかつ延べ面積500㎡超え その他の地域：高さ10m超えかつ延べ面積500㎡超え
形態意匠の制限	芦屋市の都市計画で定める芦屋景観地区における一般基準及び項目別基準を遵守すること。
緑化率	20% 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物の場合、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1以上とする（敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1の面積の敷地面積に対する割合が、上記の緑化率を上回る場合は除く）。 緑化ブロック等による緑化を行う場合は、その面積の2分の1を緑化面積とみなすことができる。
植栽基準	緑化率の規制により必要とされる緑地面積10㎡あたり高木（高さ3.5m）2本及び中木（高さ1.5m）1本を竣工までに植えるものとする。なお、幹周1m以上の既存樹木、高さ5m以上の樹木及び道路境界線に沿って配置する樹木については、上記算定において高木1本を2本とみなすことができる。なお、高さはすべて植栽時のものとする。

対象となる規模	左記以外のすべての建築物
緑化率	緑化率の規制により必要とされる緑地面積10㎡あたり高木（高さ3.5m）1本及び中木（高さ1.5m）2本を竣工までに植えるものとする。なお、植栽については道路境界線に沿って配置するよう努めること。

芦屋川沿岸区域																			
対象となる規模	第一種・第二種低層住居専用地域：高さ8m超えかつ延べ面積500㎡超え その他の地域：高さ10m超えかつ延べ面積500㎡超え	左記以外のすべての建築物																	
形態意匠の制限	芦屋市の都市計画で定める芦屋川特別景観地区における一般基準及び項目別基準を遵守すること。																		
緑化率	第一種・第二種低層住居専用地域：30% 第一種・第二種中高層住居専用地域：20% 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物の場合、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1以上とする（敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1の面積の敷地面積に対する割合が、上記の緑化率を上回る場合は除く）。 緑化ブロック等による緑化を行う場合は、その面積の2分の1を緑化面積とみなすことができる。																		
植栽基準	緑化率の規制により必要とされる緑地面積10㎡あたり高木（高さ3.5m）2本及び中木（高さ1.5m）1本を竣工までに植えるものとする。なお、幹周1m以上の既存樹木、高さ5m以上の樹木及び道路境界線に沿って配置する樹木については、上記算定において高木1本を2本とみなすことができる。なお、高さはすべて植栽時のものとする。																		
通り外観の緑化基準	<p>沿道から見た良質の緑を確保するため、以下の基準を満たすこととする。</p> <p><math>L \geq A \times 2 / 3</math>（阪急以北のA地区は1/2） L：植栽の状況に応じて右表に定める緑化換算距離の計 A：芦屋川に面する敷地境界線（芦屋川沿いの道路、通路及び緑地等又は芦屋川に直接接する敷地境界線。以下同じ。）の延長 緑化の対象は、芦屋川に面する敷地境界線から樹木の幹が5m以内の距離にあるものとする。ただし、5mを超える高木については、道路境界線から10m以内まで算入できるものとする。また、管理用通路や擁壁等で緑化が困難な場合はそれを除いた部分から5mとする。 塀や柵等の後ろに中・高木がある場合は、塀等を超過して1m以上可視できるもののみ対象とする。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>植栽の種別</th> <th>高さ（植栽時）</th> <th>緑化換算距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">中・高木</td> <td>1.5m以上2m未満</td> <td>0.5m/本</td> </tr> <tr> <td>2m以上3m未満</td> <td>1m/本</td> </tr> <tr> <td>3m以上5m未満</td> <td>2m/本</td> </tr> <tr> <td>5m以上</td> <td>4m/本</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">生垣等の密植植栽</td> <td>90cm以上2m未満</td> <td>1/2×B</td> </tr> <tr> <td>2m以上</td> <td>2/3×B</td> </tr> </tbody> </table> <p>B：植栽の山手幹線に面する敷地境界線への水平投影距離</p>	植栽の種別	高さ（植栽時）	緑化換算距離	中・高木	1.5m以上2m未満	0.5m/本	2m以上3m未満	1m/本	3m以上5m未満	2m/本	5m以上	4m/本	生垣等の密植植栽	90cm以上2m未満	1/2×B	2m以上	2/3×B
植栽の種別	高さ（植栽時）	緑化換算距離																	
中・高木	1.5m以上2m未満	0.5m/本																	
	2m以上3m未満	1m/本																	
	3m以上5m未満	2m/本																	
	5m以上	4m/本																	
生垣等の密植植栽	90cm以上2m未満	1/2×B																	
	2m以上	2/3×B																	
	<p>ア：敷地の外周に対する緑化基準</p> <p><math>L_2 \geq \Sigma A_2 \times 1 / 2</math> L<sub>2</sub>：植栽の状況に応じて別表に定める緑化換算距離の計 ΣA<sub>2</sub>：Aを除くその他の敷地境界線の延長の計 緑化の対象は、敷地境界線から樹木の幹が5m以内の距離にあるものとする。ただし、5mを超える高木については、道路境界線から10m以内まで算入できるものとする。また、管理用通路や擁壁等で緑化が困難な場合はそれを除いた部分から5mとする。 塀や柵等の後ろに中・高木がある場合は、塀等を超過して1m以上可視できるもののみ対象とする。</p> <p>イ：擁壁の前面に対する緑化基準</p> <p>芦屋川に面して高さ2mを超える擁壁を設置する場合、以下の基準を満たすこととする。ただし、周辺の景観になじむ御影石積擁壁や石貼りなどで化粧した擁壁等は除く。</p> <p><math>80 \leq (L_3 \times \text{植栽高さ}) / S \times 100</math> L<sub>3</sub>：植栽の状況に応じて別表に定める緑化換算距離の計 S：芦屋川に面する擁壁の見付面積</p>																		

	<p>緑化の対象は、擁壁尻から樹木の幹が3m以内の距離にあるものとする。</p> <p>ウ：建築物の前面に対する緑化基準</p> <p>敷地面積が3,000㎡以上の場合、以下の基準を満たすこととする。</p> $L_4 \geq \Sigma C \times 2 / 3$ <p><math>L_4</math>：植栽の状況に応じて別表に定める緑化換算距離の計</p> <p><math>\Sigma C</math>：芦屋川に面する建築物の壁面の辺長の計</p> <p>緑化の対象は、建築物の壁面から樹木の幹が10m以内の距離にあるものとする。</p>
その他	<p>上記の項目のうち、緑化率、植栽基準及び通り外観の緑化基準については、芦屋市の都市計画で定める芦屋川特別景観地区の計画図に示すA地区、B地区、C地区及びF地区においてのみ適用する。</p> <p>なお、D地区及びE地区については、景観計画区域全域における緑化率及び緑化基準を適用する。また、通り外観の緑化基準のうちアからウまでの基準については、F地区において地階を除く階数が3以上又は高さ10mを超える建築物を計画する敷地のみ適用する。その場合、<math>L_2</math>から<math>L_4</math>の算定方法はLの算定に準じる。</p>

【例】



(白紙)



## 2. 屋外広告物の表示の制限

屋外広告物は、情報の発信や活気あふれる都市空間の演出のため必要不可欠であるとともに、周辺環境へ多大な影響をもたらす景観要素でもあります。無秩序な氾濫を許容すれば、たちまち景観や風致の悪化につながるため、慎重に検討のうえ設置を計画しなければなりません。

芦屋市においては、華美なデザインや彩度の高い色彩の使用を制限し、既存の景観へ配慮したものとすることにより、周辺景観との調和を目指し、質の高い屋外広告物の設置を誘導します。

広告主は、単に目立つ広告物を掲げるのではなく、周辺景観に配慮したものを計画及び設置することにより、事業主又は企業としての社会責任を果たすことが求められます。また行政においては、県下一律の基準を運用するのではなく、地域の景観にふさわしい独自の屋外広告物条例を策定することにより、より細やかな規制及び指導が可能となります。芦屋市では、独自条例の規制内容について、専門家、市民及び広告業者など様々な立場から検討を重ねます。

## 第4章 美しい芦屋を守る・つくるための方策 ～専門的知見の確保～

### 1. 大規模建築物の計画時における第三者機関の活用

景観地区内で行う新たな建築計画には、「一般基準」と「項目別基準」が適用されますが、「項目別基準」は建築物の規模によってそれぞれ内容が異なります。

特に、芦屋景観地区における大規模建築物に適用される項目別基準は、高さや面積などの数値で定められた「定量基準」ではなく、行政に裁量が求められる「定性基準」がほとんどです。芦屋川特別景観地区の「項目別基準」においても「定性基準」が占める割合は高くなっています。これにより、地区の特性や実情に応じた多様な制限が可能となる一方で、情報や認識の不足による恣意的な判断となる危険性も孕んでいます。

芦屋市ではこれらの問題を回避するため、複数の専門家によって構成される第三者機関を設け、計画時及び認定時に申請者と行政それぞれの立場において、その専門的知見を活用できるようにします。具体的には、計画に対する助言を行う「景観アドバイザー」と、計画を認定する際に行政が意見を伺う「景観認定審査会」の2種類の機関があります。

### 2. 景観アドバイザー

景観アドバイザーは、芦屋市景観条例に位置付けられた専門委員であり、行政は必要に応じてその意見を聴くことができます。

市内において新たに大規模建築物を計画する際には、必ず景観アドバイザーの意見を聴かなければなりません。一般的には複数の景観アドバイザーが集まって意見を述べる「景観アドバイザー会議」を開催します。

さらに、申請者や設計者がその場に参加し、行政及び景観アドバイザーに対して計画の設計意図を説明することにより、両者間での意識の共有を図り、情報不足による誤った判断をしないよう工夫しています。

景観アドバイザーは、大規模建築物の計画がより良いものになるよう、専門的な見地より意見を述べ、具体的な対策を含め助言を行います。

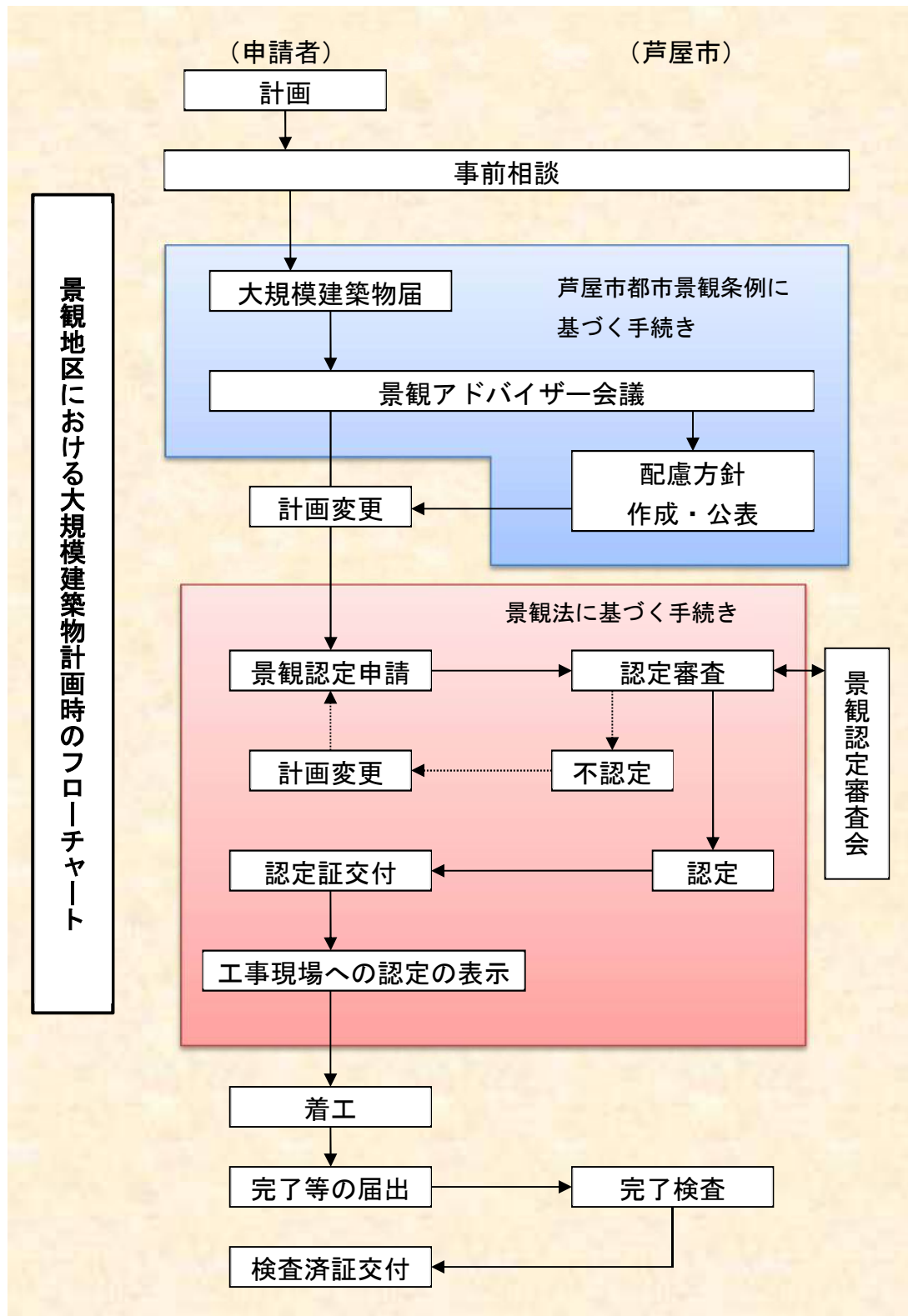
景観アドバイザー会議は景観法に基づく手続きではないため、それらの意見や助言には直接的な強制力はありませんが、景観法に基づく認定を取得するための条件を整理する際に、参考とすることが可能です。

### 3. 景観認定審査会

景観認定審査会は、行政が景観法に基づく認定に係る審査を行う場合に、必要に応じて意見を聴くことができますが、新たに大規模建築物を計画する際には、必ず景観認定審査会を開催し、その意見を聴かなければなりません。

景観認定審査会は、当該計画が景観地区に定める一般基準及び項目別基準に合致して

いるかどうか、専門的な見地より意見を述べます。行政は、それらの意見を参考に、計画を認定とするか不認定とするかを決定します。



## 4. 認定基準

これまで何度か述べてきたように、景観地区内において、建築物の建築をしようとする場合は、市が定める「一般基準」と「項目別基準」に適合した計画でなければならず、そのことについて市の認定を受ける必要があります。

しかしながら、大規模建築物に適用される基準のほとんどは定性的なものであるため、具体的にどのように建築計画へ反映させるのか、判断が難しい場合があります。

このため、大規模建築物を計画する際には、特に以下の内容を参考に基準を読み解く必要があります。

### (1) 地域別景観特性

第2章で述べた地域別の景観特性は、平成21年7月に市域全域が景観地区に指定されて以来、大規模建築物の計画があるたびに作成されてきた配慮方針について、地域の建物用途や地形、景観資源などを指標として改めて整理したものであり、芦屋市が目指す景観のビジョンを地域ごとにあらわしたものです。

大規模建築物を計画する際には、まずは敷地がどの景観特性に該当するかを判断し、その内容と建築物とが整合しているか十分に吟味する必要があります。

### (2) 景観アドバイザーからの助言

景観アドバイザーは、建築計画が地域別景観特性に整合しているかどうか、専門的な見地より意見や助言を述べます。

事業主より、図面等が添付された大規模建築物景観協議届出書が提出された後に、景観アドバイザー会議を開催することとなります。その会議においては、事業主及び設計者が出席し、提出された図面等を基に協議を進めますので、景観上どういった点に配慮すべきか、具体的な内容を確認することができます。

### (3) 景観への配慮方針

景観アドバイザー会議が開催された後、市はその敷地における景観への配慮方針を作成します。これは個々の敷地ごとに作成されるため、地域別景観特性を補完する役割を果たします。

この内容は、市のホームページ等によって広く公開されるため、周辺にお住まいの市民も、建築計画との整合性を確認することができます。

上記の3点に示す内容が、そのまま景観地区における建築物の認定基準となるわけではありませんが、いずれも認定基準と密接な関係があり、基準の読み解きと建築計画への反映において重要な役割を果たすため、計画の際には特に注意を払い、最大限の配慮を行わなければなりません。

## 第5章 美しい芦屋を守る・つくるために保存すべき建物と樹木

### ～景観重要建造物または景観重要樹木の指定の方針～

歴史的建造物や古木は、その特性から既に景観の一部となっており、景観要素の中でも特に重要性が高いと言えます。魅力ある都市景観の形成のためにも、積極的に保存を図り、地域のために活用していく必要があります。

#### 1. 景観重要建造物

##### (1) 指定の方針

景観の形成上重要な価値があると認められる建築物や工作物で、次のいずれかに該当するもののうち、所有者の合意が得られたものを都市景観審議会の意見を聴いたうえで景観重要建造物として指定します。

- ・ 地域のランドマークとして住民に親しまれているもの
- ・ 歴史的又は文化的価値のある建築物や工作物
- ・ 優れたデザインを持ち市の財産として保存を図ることが適当なもの

##### (2) 保全及び活用の方法

指定を受けた景観重要建造物については、下記のとおり保全を行い、芦屋市を代表する景観資源として活用し、周辺全体の景観の向上を図ります。

- ・ 適正な維持管理を行い建築物又は工作物としての価値を高める
- ・ 現状変更等については慎重に行い必要最小限にとどめる
- ・ 建造物から視認できる場所において、新規に建築計画等を行う場合、素材や色彩、広告物の掲示等については十分に配慮する

#### 2. 景観重要樹木

##### (1) 指定の方針

景観の形成上重要な価値があると認められる樹木で、次のいずれかに該当するもののうち、所有者の合意が得られたものを都市景観審議会の意見を聴いたうえで景観重要樹木として指定します。

- ・ 樹形等が美しく地域住民に親しまれているもの
- ・ まちかど等衆目性の高い場所で地域のシンボルとなっているもの
- ・ 樹齢が長く地域の景観を語るうえで欠かせないもの

##### (2) 保全及び活用の方法

指定を受けた景観重要樹木については、下記のとおり保全を行い、芦屋市を代表する景観資源として活用し、周辺全体の景観の向上を図ります。

- ・ 適正な維持管理を行い樹齢の延長を図る
- ・ 周囲からの視認性の保持又は向上を図り、周辺における建築物や工作物の配置は慎重に行う

## 第6章 美しい芦屋を守る・つくるために必要な公共施設

### ～景観重要公共施設の整備に関する事項～

道路や公園，河川や海岸などの行政が維持管理する公共施設は，規模が相当大きいことから，景観に占める割合も周囲に与える影響も必然的に大きくなります。その中でも景観形成において特に重大な役割を果たす公共移設を，景観重要公共施設として位置付け，積極的に整備保全を図っていくことは必要不可欠であると言えます。さらに，景観形成を主導的に行う立場にあり，個々の建築計画等に対し指示指導を行う行政が，まずは先導的役割を果たさなければなりません。

芦屋市においては，市を代表する景観資源である芦屋川を景観重要公共施設として位置付け，その整備に関する事項として下記のとおり基準を定めます。

#### 1. 一般基準

- (1) 芦屋川は，芦屋の都市景観を代表する景観軸であり，今後も親しみある水辺空間や堤防敷の緑を提供することにより，山と海をつなぐ緑地軸として保全することが重要であることから，芦屋の地域特性や周辺景観に応じた整備に努める。
- (2) 河川としての必要な機能や安全性を確保しつつ，市民の憩いの場となる親水空間の創出，緑化，遊歩道の設置など，質の高い河川空間の整備に努めるとともに，適正な維持管理を行う。

#### 2. 項目別基準

護岸	(1) 防災上等やむを得ない場合を除き，周辺景観と調和した色彩及び形態とする。 (2) 現存する護岸と可能な限り同等若しくは調和した素材，形態とする。 (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。
防護柵等	(1) 防護柵等の安全施設を設ける場合は，華美なデザインを避ける。 (2) 河川空間や周辺景観と調和したデザイン及び色彩とし連続性及び統一性の確保に努める。
緑化	可能な限り既存の松並木・桜並木を保全し，周辺景観や見通しの良い景観回廊の保全に努める。
橋梁	(1) 地域特性及び周辺景観に配慮したデザイン，色彩及び構造形式とする。 (2) 高架道路等については，橋桁と橋脚の総合的なデザインや圧迫感の軽減に努めるなど配慮を行う。
その他	照明類，看板等の工作物は，周辺景観と調和したデザイン，色彩及び規模とし，輻輳しないように配置する。

## 用語の解説

### あ行

#### アイストップ

人の視線を受け止め、注意を引く対象。敷地単位では、特徴のある建築意匠やオブジェ、巨大な樹木等が挙げられるが、地域の景観においては、建築物そのものがこれに該当することもある。

#### アイレベル

人が立った時の目線の高さ。

#### 芦屋市住みよいまちづくり条例

平成12年施行。住環境の維持、保全及び育成を目的とし、最低敷地面積や外壁後退距離、新たに築造する道路や公園の基準などを定めているほか、事前協議の提出と各課協議などを義務付けている。

#### 芦屋市都市景観条例

平成8年施行。景観法に先駆けて市の独自条例として、景観に係る内容や建築物の届出について規定している。一定規模以上の大規模建築物については、景観アドバイザーによる協議や、景観認定審査会に関する規定等についても定めている。

#### オープンスペース

敷地単位では建造物が存在しない空地部分を指す。道路際に設けることにより、公共部における空間の広がりを感じられ、建築物の圧迫感を防ぐことができる。

#### 屋外広告物

屋外で公衆に表示されるもので、看板、はり紙、広告塔、広告板などを指す。

#### 屋外広告物条例

都道府県及び景観行政団体である市町村は、屋外広告物の制限や基準について、条例で定めることができる。この場合、景観計画の内容に即して定めなければならない。

### か行

#### 景観アドバイザー

芦屋市都市景観条例に基づき、景観形成に関する基準や方針などに対し、指導及び助言を行う。特に大規模建築物が計画される場合には、会議の形式により、事業主及び設計者に対し、具体的な助言を行う。大学教授等の有識者5名が任命される。

#### 景観認定審査会

景観地区における大規模建築物の認定に際し、市が意見を聴くことができる附属機関。大学教授等の有識者5名によって構成される。

#### 景観資源

景観を構成する複数の要素のうち、景観的に優れた建築物や工作物、構造物、樹木、河川等を指す。

## 景観形成基本計画

芦屋市都市景観条例第4条に基づき、景観形成における基本理念と施策方向を示すとともに、施策の実現のための指針となる計画。市はこれを策定し、計画の内容に基づき景観形成の施策を実施しなければならない。

## 景観計画

景観法第8条に基づき地域における良好な景観の形成に関する計画。

## 景観行政団体

都道府県、政令指定都市、中核市の他に、景観法の規定に基づく事務を処理する市町村を指す。

## 景観法

平成16年施行。都市緑地法、屋外広告物法とあわせ、景観緑三法と呼ばれる。良好な景観の形成により、国民生活の向上及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

## 景観軸

景観を構成する主要な要素のうち、河川や道路など線的な要素を指す。

## 景観地区

景観法第61条に基づき、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として決定される地区。建築物の形態意匠の制限等を定めることができ、地区内における建築行為等については、事前に計画の認定を取得しないと着手することができない。

芦屋市においては、芦屋川沿岸部における**芦屋川特別景観地区**と、そこを除く市域全域における**芦屋景観地区**の2種類が指定されている。

## 近郊緑地保全区域

近畿圏の保全区域の整備に関する法律により、無秩序な市街化の防止や、文化財や緑地や観光資源等の保全などを目的として指定されるもの。

## さ行

### 衆目性

多くの人の見る目や観察の度合いを表す。

### 視認性

目で見たとときの確認のしやすさ。デザイン等の分野において、背景に対し色や形が際立っていたりする度合いを表す。

### シンボルツリー

建築物や敷地を象徴するような巨大な高木や、樹形が特徴的な樹木のこと。

### 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域。都市計画法によって建築及び開発行為が相当制限される。

### 瀬戸内海国立公園特別地域

瀬戸内海国立公園の地域のうち、公園の風致や景観を維持するための地域。建築物や工



作物の建築時において許可が必要となる。

### スカイライン

空を背景として、都市の高層建築物や山岳の稜線などが描く輪郭線のこと。低層建築物においては、勾配屋根等により、ある程度統一したほうが景観上良いとされる。

### セットバック

建築物を境界線から後退させること。また、建築物の上部を階段状に後退させ、通風や採光を確保する手法を指すこともある。道路など公共空間からのセットバックは、景観への配慮上有効とされることが多い。

## た行

### 大規模建築物

第一種・第二種低層住居専用地域においては高さ8m超かつ延べ面積500㎡超、その他の地域においては高さ10m超かつ延べ面積500㎡超の建築物を指す。地域の景観に及ぼす影響が大きいため、芦屋市都市景観条例に基づく協議が義務付けられている。

### 地区計画（地区整備計画）

都市計画法第12条の5に基づき、区域の特性にふさわしい整備や開発を行うための計画。そのうち建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画を地区整備計画という。一般的に、その他の都市計画による規制よりも厳しい規制が設けられることが多く、それによって地域の特性に応じたまちづくりを可能としている。芦屋市では21の地区において、地区計画が定められている。

### 定性基準

対象物の性質を定めるための意味・機能的概念。数値等で明確化することが困難。景観法の運用においては、それらの基準に対する裁量的な判断も可能となっている。

### 定量基準

対象物の分量を測定して定めるための数値的な概念。数値による明確化が可能であり、客観的指標として意識の共有を図ることも容易。

### 都市景観審議会

景観形成基本計画や景観計画、景観地区、景観重要建造物等、景観に係る重要施策を指定又は決定する際に、市が意見を聴く附属機関。大学教授等の有識者、市民等10名で構成される。

### 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、道路・公園などの公共用地に充てる。

## は行

### 配慮方針

大規模建築物が計画される個々の敷地ごとに作成され、その敷地が持つ景観特性をさら

に細かく表したものを。

## ま行

### 緑の基本計画

都市緑地法第4条に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画。まちの緑全般についての将来のあるべき姿とそれを実現するための施策を表したものを。

### ミニ開発

宅地をさらに複数の狭小地に分割する無秩序な宅地開発のこと。道路の形状や幅員等が十分でなく、防災性が低下するほか、既存の街並みが崩れるなど、地域の景観にも悪影響をもたらすことがある。

## ら行

### ランドマーク

都市景観や田園風景において目印や象徴となる対象物。歴史的、文化的に価値のある建造物、記念物、街並み、領域の境界を示す境界標などがある。