

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の変更(芦屋市決定)
芦屋景観地区の変更

【④説明事項】

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更（芦屋市決定）

都市計画芦屋景観地区を次のように変更する。

名 称		芦屋景観地区			
位 置		芦屋市の一部（芦屋川特別景観地区を除く行政区域）			
面 積		約 1， 8 1 4． 4 h a			
建築物の形態意匠の制限	一般基準		1 緑ゆたかな美しい芦屋の景観を目指し、建築物の外観や形態意匠は、芦屋らしい景観の基本となっている自然環境や歴史的資産との一体性や地域ごとの景観特性を考慮し、周辺の街並みや境界との関わり状況、敷地内の位置、建築物の規模、意匠、材料及び色彩について、隣接する相互間で調整され、地域全体として調和し、景観の向上に資するものとする。 2 緑ゆたかな美しいまちづくりには、樹木草花の存在は欠かすことができない。そのため、潤いのある生活環境の創造に寄与するよう、壁面緑化や屋上緑化を含め、建築物及び駐車場など建築物に附属する施設と緑化デザインが一体となった、緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする。		
	項目別基準	大規模建築物	位置・規模	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。 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。 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。	
			屋根・壁面	1 主要な材料は、周辺環境との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。 2 壁面の意匠は、周辺と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。 3 通りや周辺で共通の要素を共有しているところでは、連続性が維持される意匠とすること。 4 側面、背面の意匠についても、周辺と調和したものとする。	
			色彩	外壁	1 芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、周辺環境との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については、地域に多く用いられている色彩との調和を図り、明度 5 以上の明るめの色調とし、かつ、マンセル値で次を満たすこと。 （1） R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 （2） Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度 3 以下 （3） その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下 2 上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業地区、業務地区の低層部分などでは、色彩の演出に工夫する。また、高層建築の中高層部分は、特に低彩度とすること。
				屋根	基調となる色は、けばけばしくない配色とすること。明度及び彩度については、外壁色と調和したものとする。
			壁面設備・屋上設備		塔屋並びに外壁、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。
			建築物に附属する施設		建築物に附属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。

		通り外観	1 前面空地，エントランス周り，駐車場アプローチなど接道部は，建築物と一体的に配置するとともに，しつらえや材料の工夫を行い，落ち着いた外観意匠とすること。 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。 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景観と調和した意匠とすること。 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。
	その他の建築物	色彩 外壁	芦屋の景観色を念頭に，高明度及び低彩度を基本とし，周辺環境との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については，地域に多く用いられている色彩との調和を図り，マンセル値で次を満たすこと。 (1) R (赤)，Y R (橙) 系の色相を使用する場合は，彩度 6 以下 (2) Y (黄) 系の色相を使用する場合は，彩度 4 以下 (3) その他の色相を使用する場合は，彩度 2 以下
		屋根	基調となる色は，けばけばしくない配色に努める。明度及び彩度については，外壁色との調和したものとすること。

〔位置，区域は，計画図表示のとおり〕

理由：別紙理由書のとおり。

○大規模建築物は，次のいずれかのものを指す。

- 1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 8 条第 1 項第 1 号に規定するものをいう。)にあっては，高さ 8 メートルを超え，かつ，延床面積が 500 平方メートルを超えるもの
- 2 建築物で，第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除くその他の地域にあっては，高さ 10 メートルを超え，かつ，延床面積が 500 平方メートルを超えるもの

○認定の特例

- 1 次のいずれかに該当する建築物で，市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは，その認定の範囲内において，形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし，(2) 又は (3) の認定を行うに当たっては，あらかじめ，認定審査会の意見を聴かなければならない。
 - (1) 景観地区に関する都市計画が定められ，又は変更された際，現に建築物の敷地として使用されている土地で，その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築，増築又は改築を行う場合において，当該敷地の規模，形状等により，本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められるもの
 - (2) 優れた形態意匠を有し，土地利用，建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより，地域の景観の向上に資すると認められるもの
 - (3) 学校，病院その他の公益上必要な施設で，当該地域の景観に配慮し，かつ，その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの
 - (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
- 2 市長は，上記 1 の認定を行うに当たっては，良好な景観の保全，形成又は市街地環境の整備改善を図る観点から，必要な範囲において条件を付すことができる。

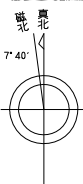
理 由 書

本市のより良い景観の保全と優れた景観の創造を実現するため、本市全域を景観地区としている。

今回、区域区分の変更にともない、「芦屋景観地区」を変更するものである。

(白紙ページ)

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図

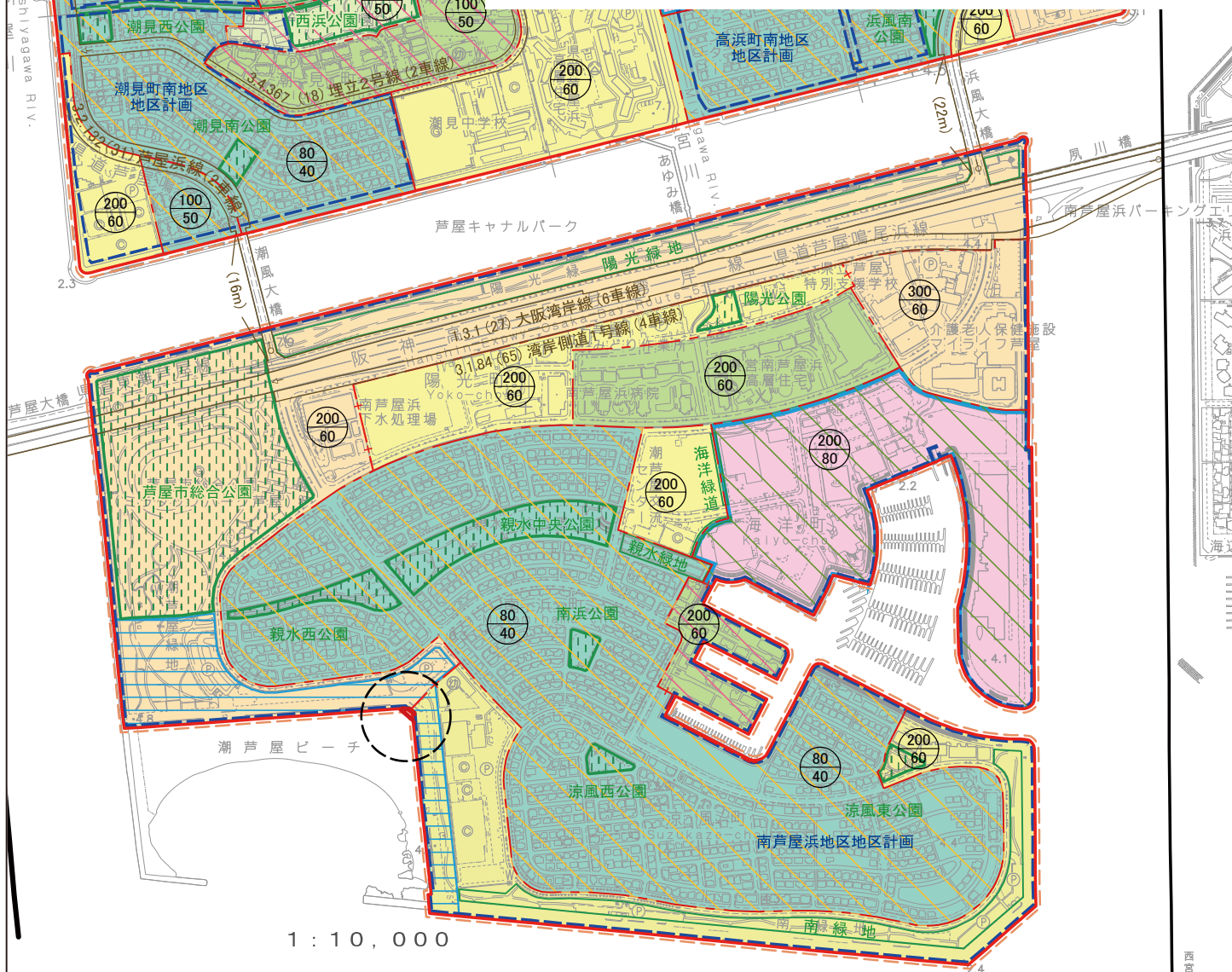


阪神間都市計画区域界	——	第1種高度地区	
阪神間都市計画区域(芦屋国際文化住宅)	——	第2種高度地区	
市街化区域・市街化調整区域界	——	第3種高度地区	
※		第4種高度地区	
第1種低層住居専用地域		高度利用地区	
第2種低層住居専用地域		景観地区	
第1種中高層住居専用地域		芦屋景観地区	
第2種中高層住居専用地域		芦屋川特別景観地区	
第1種住居地域		風致地区	
第2種住居地域		第1種風致地区	
近隣商業地域		第2種風致地区	
商業地域		第3種風致地区	
道路又は河川等地形地物による地域・地区境界線上の例によらない場合の地域・地区境界線	——	準防火地域	
外壁の後退距離1.0m		都市計画道路	
容積界	——	自動車専用道路	
上段容積率/下段建ぺい率		公園	
		緑地・緑道	
		墓園	
		地区計画	
		臨港地区	

(注)

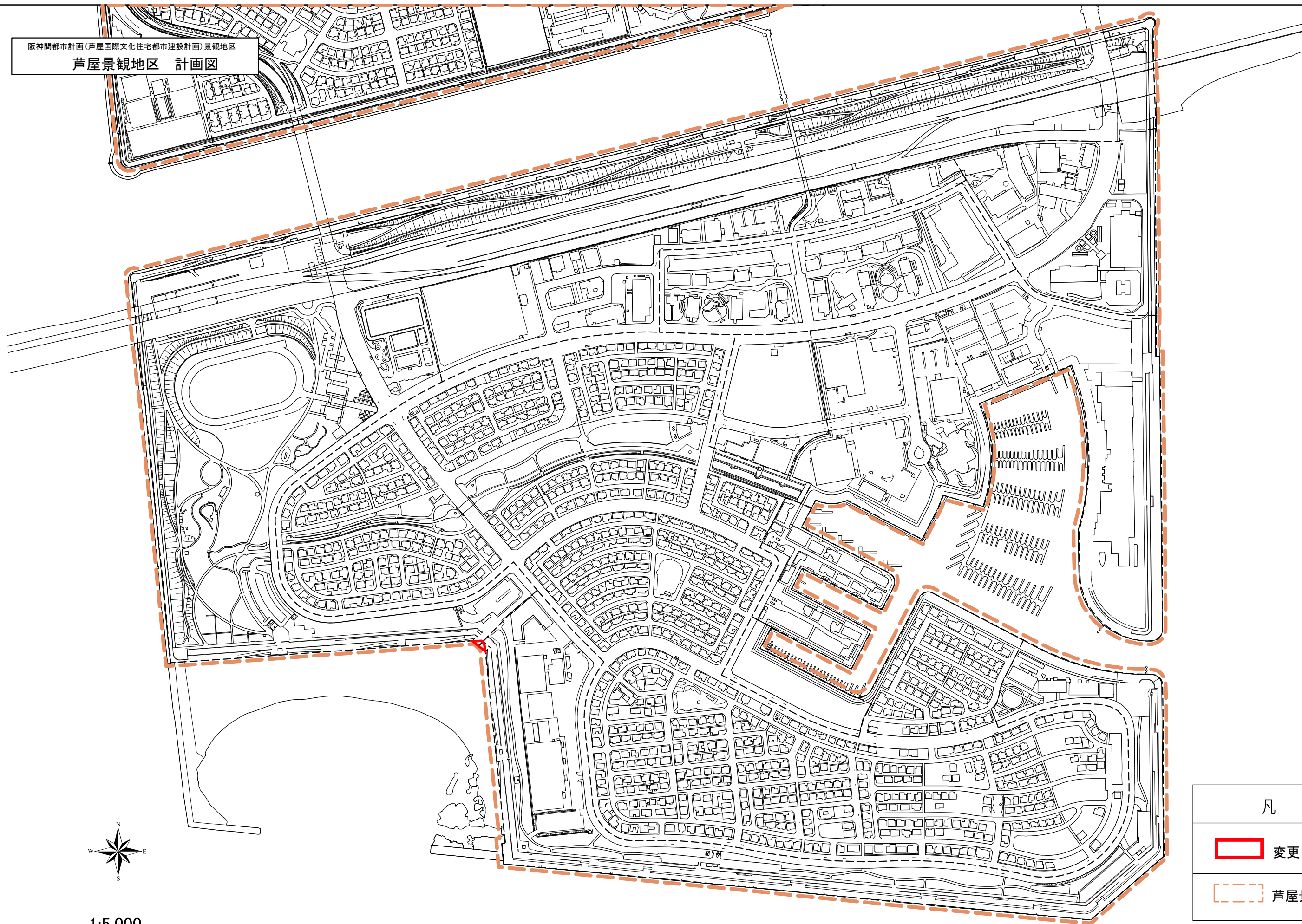
- 1)都市計画の内容は、令和6年4月現在のものである。
- 2)この図に表示する都市計画の位置及び区域は、おおむねの場所を表示するものである。

今回変更景観地区



(白紙ページ)

芦屋景観地区 計画図



凡 例

 変更区域

 芦屋景観地区

1:5,000

0 50 100 200 300
メートル

(白紙ページ)

(参考)

変 更 前 後 対 照 表

※変更箇所のみを記載

(赤字下線変更箇所)

芦屋景観地区の変更内容			
	変 更 前	変 更 後	備 考
面 積	約 1, 8 1 4. 4 ha	約 <u>1, 8 1 4. 4</u> ha	約 0. 01ha(増) 小数点第一位以下四捨五入 のため数値に表れず。

(白紙ページ)

(参考) 景観地区 変更箇所図

縮 尺 1 / 5, 0 0 0 方位 ↑

変更区域

市 街 化 区 域

市街化調整区域→芦屋景観地区(0.01ha)

市街化調整区域



1:5,000

0 50 100 200 300
メートル

(白紙ページ)

(参考)南芦屋浜地区 地域地区等都市計画変更 工程表

議 題	5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月			備 考
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	
区域区分の変更 (県決定)						□説明会6/27 ◎都計審(事前説明) 5/23			□公聴会7/22												◇都計法縦覧(2週間) ◎都計審(事前審) 11/25 □市町意見聴収								◎都計審(本審)				★決定告示(県決定)	
区域区分変更に伴う 地域地区等の変更 ●用途地域の変更 ●景観地区の変更 ●地区計画の変更 (南芦屋浜地区)												◎都計審(事前説明) 8/21									◎都計審(事前審) 11/25								◎都計審(本審)				★決定告示	
													□条例縦覧(2週間) ※地区計画のみ					□知事協議(3週間)					◇都計法縦覧(2週間)											
南芦屋浜地区GⅢゾーンの土地利用確定に伴う 地域地区等の変更 ●用途地域の変更 ●高度地区の変更 ●地区計画の変更 (南芦屋浜地区)												◎都計審(事前説明) 8/21									◎都計審(事前審) 11/25								◎都計審(本審)				★決定告示	
													□条例縦覧(2週間) ※地区計画のみ					□知事協議(3週間)					◇都計法縦覧(2週間)											

(白紙ページ)