

(参考) 事前説明からの変更点

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定（芦屋市決定）
都市計画芦屋川南特別景観地区を次のように決定する。

名 称		芦屋川南特別景観地区		
位 置		芦屋市平田町，平田北町，川西町，前田町， <u>月若町</u> ， <u>緑町</u> ，松浜町，浜芦屋町，精道町，公光町，業平町， <u>松ノ内町</u> の各一部		
面 積		約22.5ha		
建築物の形態意匠の制限	一般基準		<p><u>芦屋川沿岸では、河岸の松並木と宅地内の生垣・樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され、河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全・育成するために、特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</u></p> <p>1 <u>背景となる山の緑や河岸の松などと一体となった緑豊かな美しい景観となるよう、通りからの見え方に配慮した建築物の配置とするとともに敷地内の緑と調和する建築物の形態、意匠、材料とすることにより、通りの緑の連続性を形成する。</u></p> <p>2 <u>芦屋川からの見え方に配慮し、周辺の緑環境と調和した建築物となるよう建築物の規模や位置に配慮するとともに、通り際はまちなみを特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し、建築物および駐車場や囲障など建築物に付属する施設が一体となった落ち着いた通り外観を形成する。</u></p> <p>3 <u>河川空間により生み出されている広がりのあるビスタ景を保全するように建築物の高さや形態、配置、屋根の形状などに配慮し、地域環境の特徴を活かす景観形成を図る。</u></p>	
	項目別基準	低層建築物	位置・規模	<p>1 <u>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。</u></p> <p>2 <u>通りや周辺、河岸の並木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。</u></p>
			屋根・壁面	<p>1 <u>主要な材料は、周辺の景観との調和や質感に配慮し、見苦しくならないものを用いること。</u></p> <p>2 <u>壁面の意匠は、芦屋川からの眺めを意識すること。</u></p> <p>3 <u>屋根の形状は、2/10以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根とすること。</u></p>
	色彩	外壁	<p>芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、芦屋川からの見え方や周辺の景観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。</p> <p>(1) R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度4以下</p> <p>(2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度3以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p>	
屋根			<p>1 <u>基調となる色は、けばけばしくない配色とすること。</u></p> <p>2 <u>明度及び彩度については、外壁色と調和したものとすること。</u></p>	

(参考) 事前説明からの変更点

		通り外観	<p>1 中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑から垣間見える、緑と調和した外観意匠とすること。</p> <p>2 門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものは可能な限り保存し、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こと。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽計画と一体となった意匠とすること。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁等は、芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。</p>	
	中高層建築物	位置・規模	<p>1 芦屋川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。</p> <p>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。</p> <p>3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺、河岸の並木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。</p>	
		屋根・壁面	<p>1 主要な材料は、周辺の景観との調和や質感に配慮し、見苦しくならないものを用いること。</p> <p>2 壁面の意匠は、芦屋川からの眺めを意識すること。あわせて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。</p> <p>3 通りや周辺で共通の要素を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。</p> <p>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。</p> <p>5 屋根の形状は、1/10以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根とすること。</p>	
		色彩	外壁	<p>芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、芦屋川からの見え方や周辺の景観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。</p> <p>(1) R (赤), YR (橙) 系の色相を使用する場合は、彩度4以下</p> <p>(2) Y (黄) 系の色相を使用する場合は、彩度3以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p>
			屋根	<p>1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。</p> <p>2 明度及び彩度については、外壁色と調和したものとすること。</p>
		壁面設備・屋上設備	<p>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。</p>	
		建築物に附属する施設	<p>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、建築物及び周辺の景観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。</p>	

(参考) 事前説明からの変更点

		通り外観	<p>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し, 及びしつらえるとともに, 材料の工夫を行い, 落ち着いたある外観意匠とすること。</p> <p>2 <u>中高木等による植栽を十分に施すことにより, 建築物が敷地内の緑と調和した外観意匠とすること。</u></p> <p>3 <u>門, 塀, 垣, 石積み擁壁で, まちなみを特徴づけている意匠は可能な限り保存し, 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こと。</u></p> <p>4 建築物に附属する塀, 柵等の囲障は, <u>周辺の景観になじむ素材を使用し, 植栽計画と一体となった意匠とすること。</u></p> <p>5 建築物に附属する擁壁等は, <u>芦屋川からの見え方に配慮するとともに, 地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし, それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。</u></p> <p>6 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。</p>
建築物の高さの最高限度			<p>1 建築物の高さの最高限度は, D地区にあつては18m, C地区にあつては15mとする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さ(芦屋川に沿って接する道路(以下芦屋川沿道という。)の路面の中心からの高さによる。)は, 当該部分から芦屋川沿道の境界線までの水平距離に, 1.0を乗じて得たものに, A地区にあつては5mを, B地区及びC地区にあつては10mを加えたもの以下とする。</p> <p>3 建築物の高さの最高限度の制限に適合しない部分を有する建築物で, 前2項に規定する建築物の高さの最高限度を超えない範囲で行われる増築, 改築, 移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については, この限りでない。</p>
壁面の位置の制限			<p>1 D地区以外の芦屋川沿道の境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は3mとする。ただし, 3mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し, 軒の高さが2.3m以下で, かつ, 床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物で, 前項に規定する壁面の位置の制限を超えない範囲で行われる増築, 改築, 移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については, この限りでない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度			<p><u>建築物の敷地面積の最低限度は, A地区にあつては250㎡, B地区にあつては150㎡, C地区にあつては130㎡とする。</u></p> <p><u>ただし, 景観地区の決定告示の際, 現に存する敷地についてはこの限りではない。</u></p>

[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。

○建築物の区分

1 「低層建築物」とは, 階数が2階以下, かつ, 建築高さ10m以下の建築物を指す。

2 「中高層建築物」とは, 階数が3階以上, 又は, 建築高さ10mを超える建築物を指す。

○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), (3)又は(4)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。

(参考) 事前説明からの変更点

- (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) 色彩の規定において、素材色などで街並みに違和感を与えないと認められるもの
 - (4) 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
 - (5) 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。

○門、塀、垣、石積み擁壁等の保存認定に係る敷地面積の最低限度の特例

門、塀、書き、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行うと市長が認めるものであつて、敷地面積が、A地区にあつては210㎡、B地区にあつては130㎡、C地区にあつては110㎡以上であるもの