

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成20年5月27日(火)

芦 屋 市

資料一覧

(説明事項)

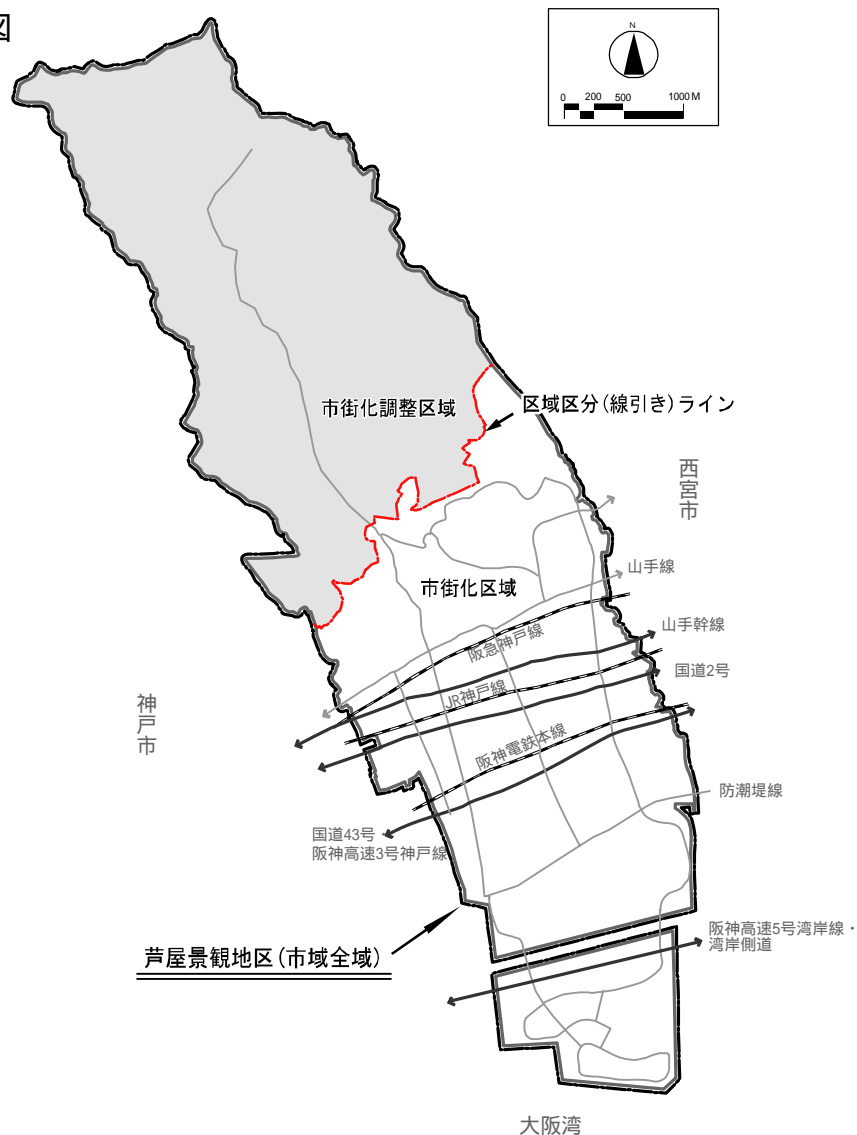
1. 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定(芦屋市決定)

- 芦屋景観地区の決定について P.1~P.7
- 大規模建築物等指導基準と認定基準・ガイドラインの比較 P.8~P.11
- 現行の協議フロー・制度改訂後のフロー図 P.12
- 参考：景観法(抜粋) P.13~P.14
- 景観地区決定予定 日程表 P.15

2. 報告事項・その他

- (1) 阪神間都市計画区域区分(県決定)の見直しに伴う芦屋市素案の閲覧結果について . . . 別紙
- (2) 広域都市計画基本方針の策定(兵庫県策定) (資料提供) 別冊(当日配布)
- (3) 平成20年度 都市計画審議会開催予定表 別紙

案件概略位置図



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
芦屋景観地区(素案)

(説 明 資 料)

景観地区の指定について

1. 背景

芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さなどから、良好な環境と優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅地として発展してきました。しかし、平成7年の阪神・淡路大震災により芦屋の街は壊滅的な被害を受け、市内各所で美しい住宅地景観を喪失しました。震災からの街の復興では、残された景観を保全するとともに、より魅力ある景観の創出を進め、緑豊かな芦屋らしい都市環境の実現をめざしていくことが求められています。

これまで、平成8年10月に施行された芦屋市都市景観条例に基づき、届出された大規模建築物等の計画に対し指導・助言を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については、景観アドバイザー会議において個別に事業者および設計者と協議を行い、より良い景観となるよう行政指導を行ってきたところです。しかし、自主条例による助言・指導では強制力が弱く、デベロッパー等による開発事業においては、協議内容が活かされない実態があります。

また、社宅跡・邸宅等での土地の細分化やマンション化により、芦屋のブランドイメージの原点であるまとまりのある住宅地景観が失われつつあり、芦屋らしい景観を継承しつつ新たな景観を創出するためのきめ細やかな景観行政が求められているところです。

これまでの取り組みから、自主条例による助言・指導による行政指導の限界を認識し、よりよい景観の継承と優れた都市景観の創造を実現するためには、景観協議の実効性を高めるような新たなシステムを早急に構築する必要があります。

2. 方針

平成17年6月に景観法が全面施行され、国土交通省による「一般住宅等における誘導型景観地区策定手法に関する調査」が芦屋市を対象として実施されました。調査では、自主景観条例等による現時点の景観誘導施策の効果や課題の把握を行うとともに、新たな景観形成手法として、特に景観地区制度による景観誘導を想定した景観法の活用方策の検討を行いました。

この調査結果を受け、市の優れた景観施策であるアドバイザー会議による協議型の景観行政を活かしながら、法に基づく景観地区の認定制度により景観協議の実効性を高める方策を検討することとしました。

この結果、市域全域を「芦屋景観地区」の都市計画を決定することにより、これまでの大規模建築物等の指導基準を継承しつつ、認定制度により景観指導の実効性を高めるとともに、さらに大規模建築物以外の建築物についても屋根や壁面の色彩基準を設けます。

また、芦屋川沿岸等の特に特徴ある景観の保全・育成が求められている地区については、地区を区分し「特別景観地区」として都市計画を決定し、地域固有の景観の保全・向上を強化します。

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）
都市計画芦屋景観地区を次のように決定する。

名 称		芦屋景観地区			
位 置		芦屋市全域			
面 積		約 1,857ha			
建築物の形態意匠の制限	一般基準		<p>1 建築物は個々に建築されるが、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に考慮し、周辺の街並みや界隈との関わり状況、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。</p> <p>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付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。</p>		
	項目別基準	大規模建築物	位置・規模	<p>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・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・形態とすること。</p> <p>3 近隣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・形成するような配置・規模・形態とすること。</p>	
			屋根・壁面	<p>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。</p> <p>2 壁面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ような意匠とすること。</p> <p>3 通りや周辺で要素の揃っ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・背面についても意匠は周辺と調和したものとする。</p>	
			色彩	外壁	<p>1 芦屋の景観色を念頭に、高明度・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。 R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度 3 以下 その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下</p> <p>2 ただし、上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業・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。</p>
				屋根	<p>1 基調となる色は、けばけばしくない配色とすること。明度・彩度については、外壁色と調和したものとする。</p>
			壁面設備・屋上設備	<p>1 塔屋、外壁・屋根・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>	
			建築物に付属する施設	<p>1 建築物に付属する駐車場・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。</p>	

		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やしつらえ，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 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。</p> <p>3 建築物に付属する塀・柵等の囲障は，植栽計画と一体となった意匠とすること。</p> <p>4 建築物に付属する擁壁等は，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。</p> <p>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。</p>
	その他の建築物	色彩 外壁	<p>1 芦屋の景観色を念頭に，高明度・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。</p> <p>R（赤），Y R（橙）系の色相を使用する場合は，彩度 6 以下</p> <p>Y（黄）系の色相を使用する場合は，彩度 4 以下</p> <p>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に努める。 明度・彩度については，外壁色との調和したものとすること。</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。

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られたものは，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)の認定を行なうに当たっては，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。

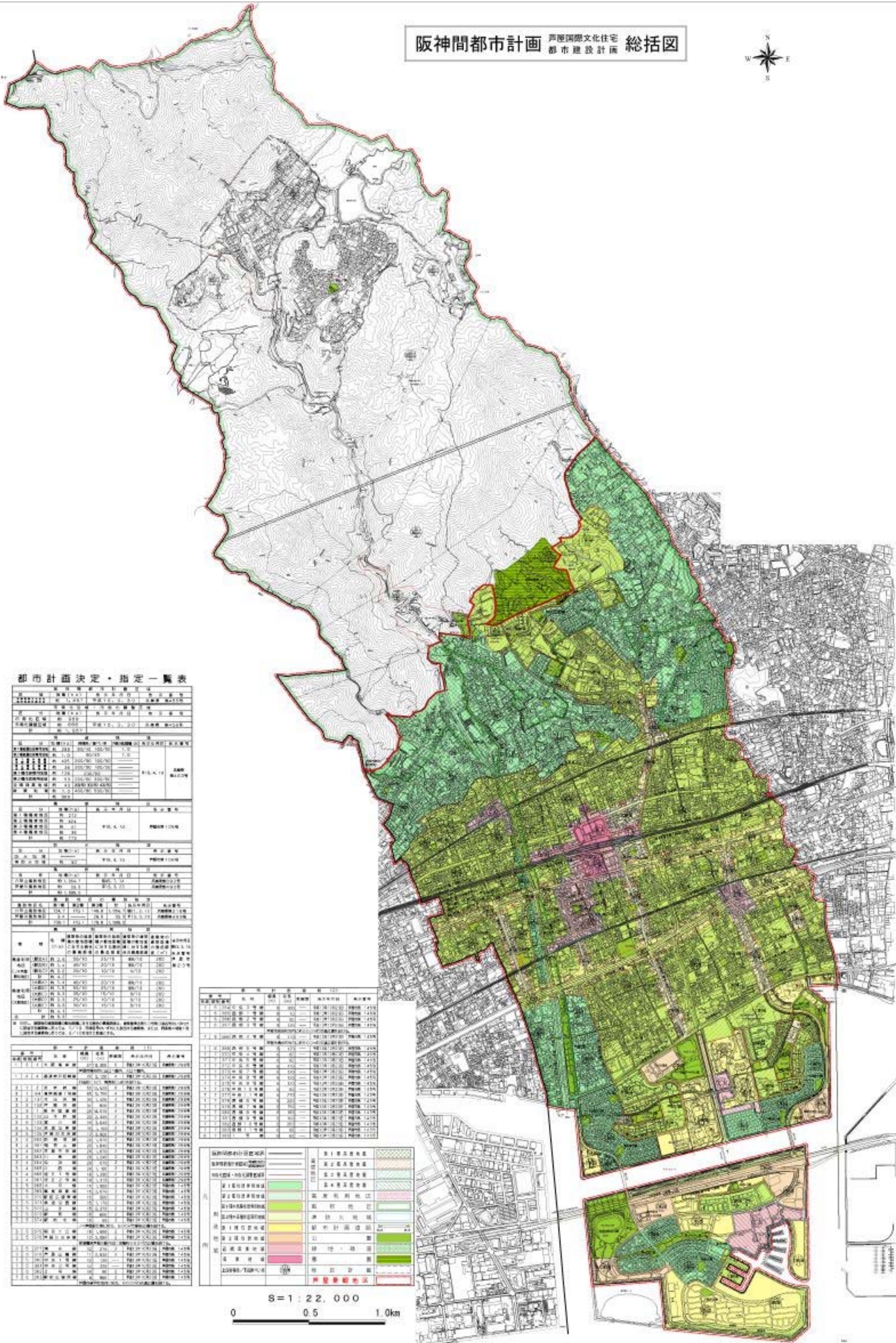
理 由 書

芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さなどから、良好な環境と優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅地として発展してきた。

市は、平成8年10月から施行している芦屋市都市景観条例に基づく大規模建築物等の届出の計画に対し指導・助言を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については、景観アドバイザー会議において個別に事業者および設計者と協議を行い、より良い景観となるよう行政指導を行ってきた。しかし、協議内容が活かされない実態があることや、阪神・淡路大震災以降優れた住宅地景観が失われるなど、芦屋市の景観が大きく変わってきており、芦屋らしい景観を継承しつつ新たな景観を創出するため、景観協議の実効性を高めるような新たなシステムを早急に構築する必要がでてきた。

このため、平成17年6月に全面施行された景観法を活用し、これまでの大規模建築物等の指導基準を継承しつつ、景観地区による認定制度により景観協議の実効性を高め、本市のよりよい景観の継承と優れた都市景観の創造を実現するため、本市全域を「芦屋景観地区」として都市計画決定するものである。

阪神間都市計画 声源国際文化住宅 都市建設計画 総括図



都市計画決定・指定一覧表

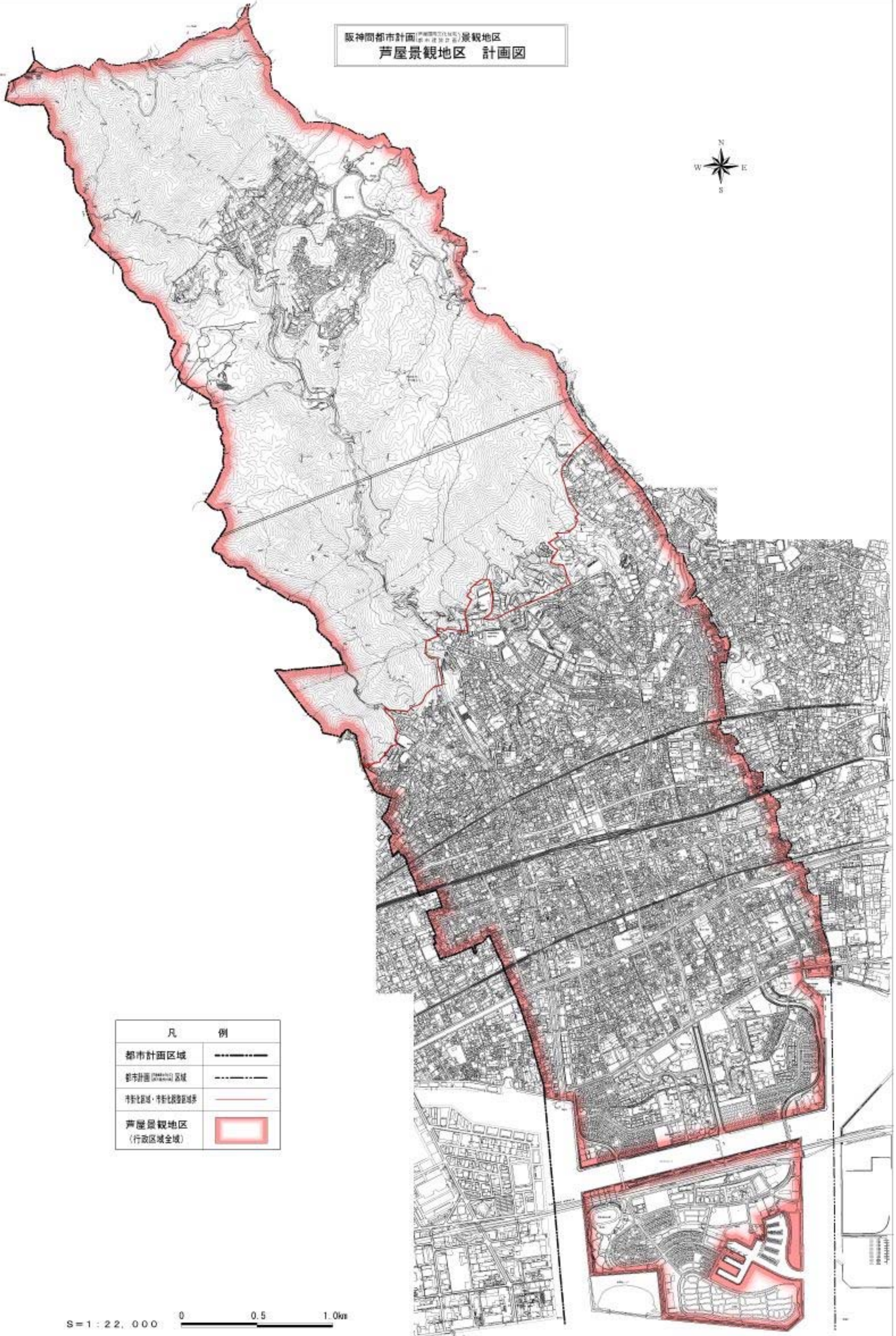
用途	面積(㎡)	指定	備考
第一種住居地域	1,457	第一種住居地域	
第二種住居地域	655	第二種住居地域	
第三種住居地域	557	第三種住居地域	
第一種商業地域	212	第一種商業地域	
第二種商業地域	424	第二種商業地域	
第三種商業地域	21	第三種商業地域	
第四種商業地域	32	第四種商業地域	
第一種工業地域	30	第一種工業地域	
第二種工業地域	30	第二種工業地域	
第三種工業地域	30	第三種工業地域	
第一種遊園地域	154	第一種遊園地域	
第二種遊園地域	154	第二種遊園地域	
第一種緑地	3,4	第一種緑地	
第二種緑地	150	第二種緑地	
第三種緑地	150	第三種緑地	
第一種公園	150	第一種公園	
第二種公園	150	第二種公園	
第三種公園	150	第三種公園	
第一種河川	150	第一種河川	
第二種河川	150	第二種河川	
第三種河川	150	第三種河川	

用途	面積(㎡)	指定	備考
第一種住居地域	1,457	第一種住居地域	
第二種住居地域	655	第二種住居地域	
第三種住居地域	557	第三種住居地域	
第一種商業地域	212	第一種商業地域	
第二種商業地域	424	第二種商業地域	
第三種商業地域	21	第三種商業地域	
第四種商業地域	32	第四種商業地域	
第一種工業地域	30	第一種工業地域	
第二種工業地域	30	第二種工業地域	
第三種工業地域	30	第三種工業地域	
第一種遊園地域	154	第一種遊園地域	
第二種遊園地域	154	第二種遊園地域	
第一種緑地	3,4	第一種緑地	
第二種緑地	150	第二種緑地	
第三種緑地	150	第三種緑地	
第一種公園	150	第一種公園	
第二種公園	150	第二種公園	
第三種公園	150	第三種公園	
第一種河川	150	第一種河川	
第二種河川	150	第二種河川	
第三種河川	150	第三種河川	

用途	面積(㎡)	指定	備考
第一種住居地域	1,457	第一種住居地域	
第二種住居地域	655	第二種住居地域	
第三種住居地域	557	第三種住居地域	
第一種商業地域	212	第一種商業地域	
第二種商業地域	424	第二種商業地域	
第三種商業地域	21	第三種商業地域	
第四種商業地域	32	第四種商業地域	
第一種工業地域	30	第一種工業地域	
第二種工業地域	30	第二種工業地域	
第三種工業地域	30	第三種工業地域	
第一種遊園地域	154	第一種遊園地域	
第二種遊園地域	154	第二種遊園地域	
第一種緑地	3,4	第一種緑地	
第二種緑地	150	第二種緑地	
第三種緑地	150	第三種緑地	
第一種公園	150	第一種公園	
第二種公園	150	第二種公園	
第三種公園	150	第三種公園	
第一種河川	150	第一種河川	
第二種河川	150	第二種河川	
第三種河川	150	第三種河川	

S=1:22,000
0 0.5 1.0km

阪神間都市計画(芦屋市)景観地区
 芦屋景観地区 計画図



凡 例	
都市計画区域	———
都市計画(景観)区域	———
特別区、特別区区域	———
芦屋景観地区 (行政区域全域)	■

S=1:22,000 0 0.5 1.0km

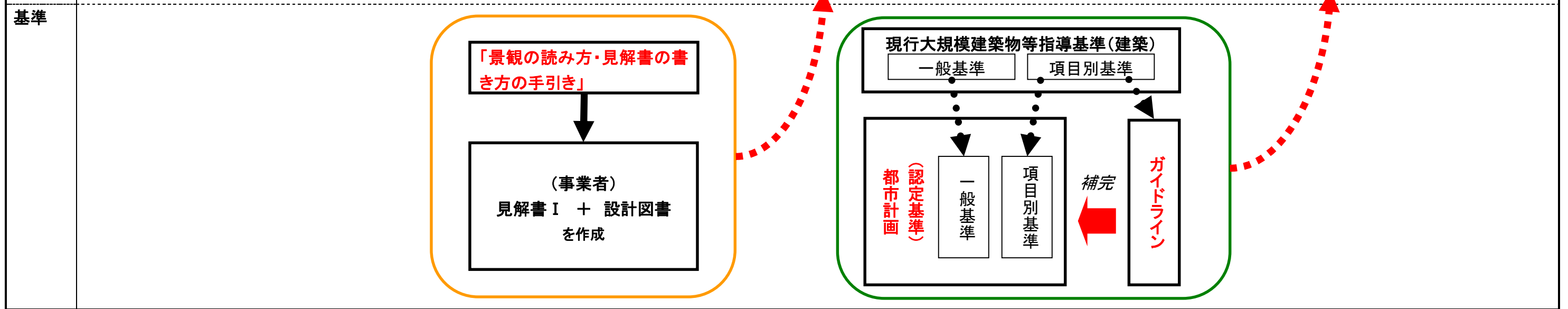
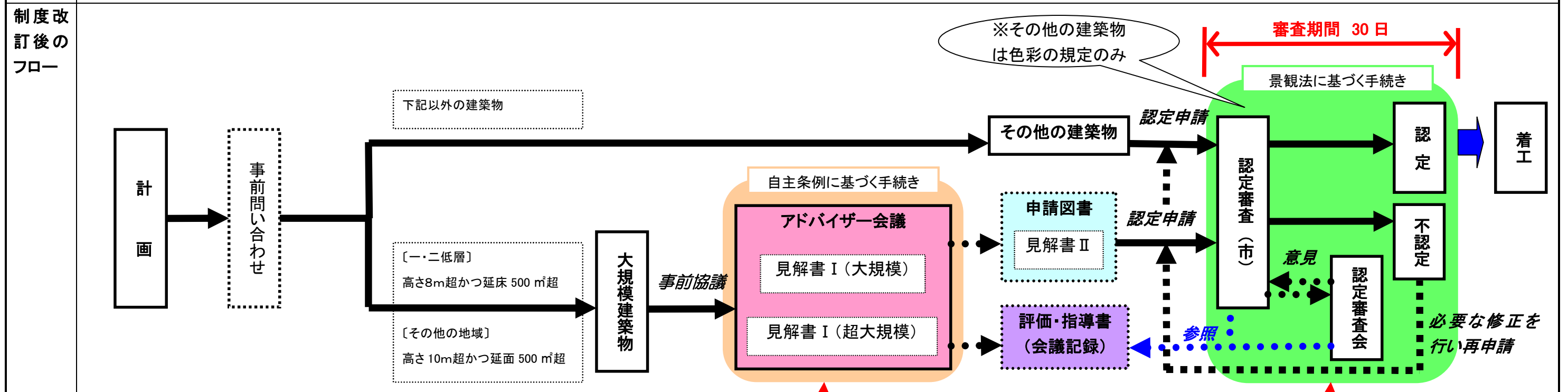
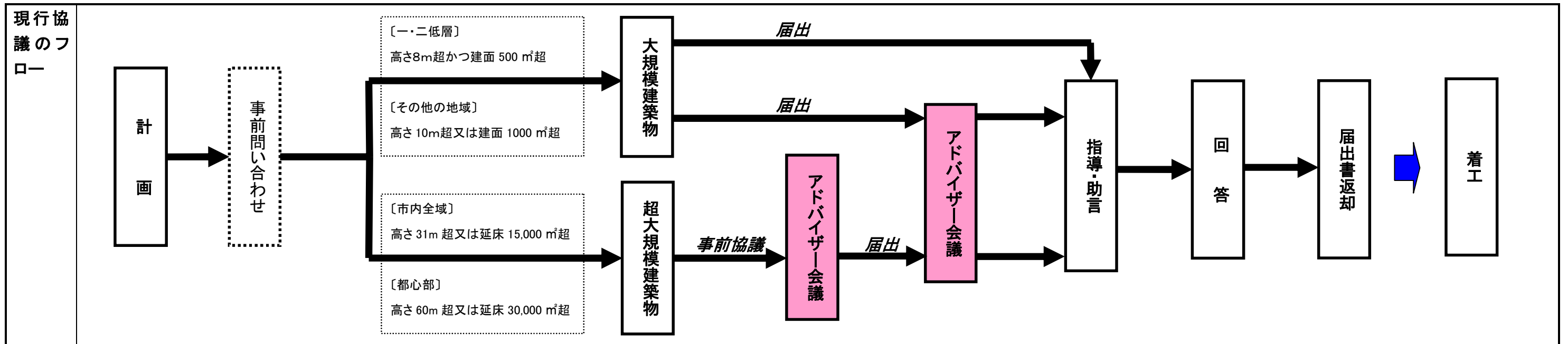
(現行)大規模建築物等指導基準と認定基準・ガイドラインの比較

(現行)大規模建築物等指導基準		認定基準		ガイドライン
一般基準	<p>①大規模建築物等は個々に建築されるが、できあがれば周辺の街なみと一体的な都市景観として、総合的に認識されるもので、隣接する相互間で調整され、関連づけられていることが望ましい。そのため、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地域の景観に与える違和感や雑然さを軽減するように努め、地域全体として調和のとれたものとする。</p> <p>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のできないものであり、そのため、ベランダ・壁面・屋上などの立体緑化を含めた、敷地、生垣、駐車場等の修景緑化に努め、快適な生活空間をつくり出し、緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする。</p>	建築物の形態意匠の制限	<p>1建築物は個々に建築されるが、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に考慮し、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。</p> <p>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付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。</p>	<p>○一般基準は大規模建築物等が本市の都市景観において求められる基本的なあり方の全体像を示すものである。</p> <p>○項目別基準は一般基準を各項目に展開したものであるが、立地によっては、項目別基準に示す方法以外に一般基準を満たす方法もあると考えられ、又、その逆の場合も考えられる。</p> <p>○これらより、一般基準は、それぞれの基準を満たすことで一般基準を満たすと解釈し、認定判断を行うこと、又、それぞれの基準に依らない場合でも、一般基準において判断を行い、認定する場合があることとする。</p>
項目別指導基準	<p>位置・規模</p> <p>◎市民に親しまれている山・海などを眺望できる視線を遮らないように努める。</p> <p>◎分棟したり、雁行配置とするなど、周辺環境との調和を配慮した位置、規模とする。</p> <p>◎敷地境界線からセットバックなど、近隣に圧迫感を与えないように努める。</p> <p>◎建物の高さや壁面位置のそろっている所では、連続性の維持に配慮する。</p>	大規模建築物	<p>位置・規模</p> <p>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・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・形態とすること。</p> <p>3近隣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・形成するような配置・規模・形態とすること。</p>	<p>○山や海への眺めを遮らない、又はその景観を阻害しないために、以下の各項目に示すように配置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の長手方向を山や海の方角に向けること。 ・スリットにより部分的に見通しをつくること。 ・山裾では、山並みや緑が映えるよう、建物の規模を小さくする、又は、小さく見せる工夫をすること。 <p>○芦屋の景観資源として、基本計画で景観点としている重要建築物や施設等、以下に挙げる施設や要素との関係を活かした配置・規模・形態とすること。</p> <p>【基本計画で景観点としている重要建築物や施設等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史景観点 社寺・史跡 ・重要建築景観点 洋館や近代建築、民家、和館等 ・環境景観点 路地、水路、川筋 ・重要施設景観点 土木施設、公園 ・公園 <p>【その他景観上重要な資源となる施設の要素】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石積みの擁壁、板塀、門構え、巨木等の外構構成要素 ・洋風・和風を問わず歴史的な建築様式 <p>○計画敷地周辺に、上記に該当する施設が存在する場合、それらからの見え方を意識し、景観を損ねる要素を大きく露出させないよう位置、規模、形態意匠を工夫すること。</p> <p>○計画敷地に、上記に該当する施設・要素等が存在する場合、それらの施設や要素の保全、又はそれらの再生に努めること。</p> <p>○通りの広さや周辺の建築物等のボリュームと建築・建設する施設のボリュームの差異に応じて、以下の各項目に示しているように適切に壁面位置や規模・形状を周辺と調和させること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分棟、分節、雁行等を行う。その際、周辺とのボリュームの差異が大きい程圧迫感を軽減することが困難であるため、差異に応じて圧迫感の軽減に有効な隣棟間隔や分節・雁行の引きをとること。 ・敷地境界線からセットバックさせ、ゆとりや空間の拡がりを確保すること。
意匠	<p>壁面</p> <p>◎分節したり、雁行形態とするなど、周辺と調和した意匠とするように努める。</p> <p>◎側面・背面の意匠にも配慮する。</p> <p>◎街路景観のそろっている所では、意匠の連続性に配慮する。</p>	屋根・壁面	<p>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。</p> <p>2壁面は周辺と調和するよう、見えがかり上のボリューム感を軽減するような意匠とすること。</p> <p>3通りや周辺で要素の揃っ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>○主要な材料は、以下の各項目に示しているように周辺環境との調和に努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石や木質の素材等、経年変化によって味わいを増すもの、または自然素材と調和した素材を用いること。 ・住宅地の周辺では、金属やガラスなどの反射性・光沢性のある素材を大きな面積で用いないこと。 <p>○通りや周辺に見られる壁面線、スカイラインや意匠等を読み取り、以下の各項目に示しているように協調に努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁面線や高さの配置を近隣に合わせること。 ・建築素材、石積みや緑など、通りや周辺に多く見られる好ましい要素を採り入れること。 ・屋根・屋上部は勾配屋根としたり、塔屋を建築物の意匠と一体的にデザインし、すっきりした屋上とすること。
	壁面設備		<p>4側面・背面についても意匠は周辺と調和したものとする。</p>	<p>○通りに面する壁面だけでなく、側面・背面も、周辺に圧迫感を与えないよう、無表情な大壁面を避け、適切に変化をつけること。</p>

(現行)大規模建築物等指導基準			認定基準		ガイドライン	
項目別指導基準	意匠	屋根・屋上	◎勾配屋根としたり、塔屋を建築物の意匠と一体的に考えるなど、すっきりした屋上とするように努める。	色彩	外壁	◎認定基準で示している彩度のマンセル値基準は最低限の基準であり、加えて近隣が極めて低彩度の場合には、近隣との調和に配慮すること。
		屋上設備	◎壁面を立ちあげるか、ルーバー等により適切な覆い措置を工夫する。露出する場合は、景観的处理を行う。			◎外壁の基調色の明度については、周辺との違和感を感じないよう、次のような色彩を用いること。 ・マンセル値で明度5以上を目安とした明るめの色調とすること。 ・近隣が高明度、低明度の場合には、近隣との調和に配慮すること。 ・芦屋の景観色を使用し、又はそれらと調和した色彩とすること。
		低層部分	◎長大で無窓など単調な壁面をつくらないように努める。 ◎商業・業務地区などでは、歩行者に配慮し、にぎわいなどを演出した意匠とするよう努める。			◎以下の各項目に示しているように、周辺環境との調和に配慮した配色に努めること。 ・高層建築の中高層部分を、特に低彩度とすること。 ・屋根の色を、外壁色と調和したものとする。 ・アクセントとなるポイントや商業・業務地区の低層部分などにおいては、色彩による演出を工夫すること。
		駐車場部分	◎道路から自動車が見えにくい構造とし、周辺と調和した入口の意匠や外壁仕上げとするなど、景観に配慮する。			2ただし、上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業・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。
		屋外階段	◎形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。			3その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
		ベランダ等	◎建築物との調和を図り、洗濯物等が道路から直接見えにくい構造・意匠となるように工夫する。			2ただし、上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業・業務地区の低層部分などでは、色彩の演出に工夫すること。
	その他	◎街角など多くの視線を集める場所に立つ場合には、建築物の意匠に特に配慮する。	屋根	1基調となる色は、けばけばしくならない配色にとすること。明度・彩度については、外壁色と調和したものとする。	◎外壁の基調色の明度については、周辺との違和感を感じないよう、次のような色彩を用いること。 ・マンセル値で明度5以上を目安とした明るめの色調とすること。 ・近隣が高明度、低明度の場合には、近隣との調和に配慮すること。 ・芦屋の景観色を使用し、又はそれらと調和した色彩とすること。	
材料		◎住宅地の周辺では、金属やガラスなどの反射性・光沢性のある素材を大きな面積で用いないようにする。 ◎経年変化により見苦しくならない材料を選択するように配慮する。	壁面設備・屋上設備	1塔屋、外壁・屋根・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。	◎屋上設備は、壁面を立ちあげるか、ルーバー等により適切な覆い措置を工夫すること。 ・外壁等に設置される給水管・ダクト等は、外壁面に露出させないように工夫すること。 ・露出する場合は、壁面と同一の色調にするなど景観的处理を行うこと。	
	色彩	◎基調となる色は芦屋の景観色を念頭において、けばけばしくならない配色で、明るめの色調に努める。その範囲は、明度5以上で、	建築物に付属する施設	1建築物に付属する駐車場・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緑化等の工夫をすること。	◎屋外階段は形態、材料、色彩など建築物と一体的な意匠とする、またはルーバーで覆うなど、鉄骨を露出させないような修景措置を図ること。 ・ベランダ等は建築物との調和を図り、洗濯物等が道路から直接見えにくい構造・意匠となるように工夫すること。 ・駐車場は道路から自動車が見えにくい構造とし、周辺と調和した入口の意匠や外壁仕上げとすること。 ・ゴミ置き場は道路から直接見えにくい配置としたり、露出する場合も建築物や周辺と調和した意匠や外壁の仕上げによる修景を行うこと。	
			通りからの外観	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やしつらえ、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、緑豊かな外観とすること。 3建築物に付属する塀・柵等の囲障は、植栽計画と一体となった意匠とすること。	◎接道部のデザインは通りの景観の重要な要素であり、建築物、擁壁や囲障、植栽、舗装、門構え等の配置やしつらえを一体的にデザインすることとし、かつ以下の各項目に示しているような通りへの配慮を行うこと。 ・既存の緑地や石積みの保存を優先した配置とすること。 ・植栽が効果的に配置され、特にコーナーやエントランス周りに高木等を配置すること。 ・通りに直接面する大規模な壁面、駐車場部の周囲・舗装面及び、ゴミ置き場、設備類等の周囲への適切な修景植栽を行うこと。 ◎修景植栽は建築及び周囲に確保する植栽スペースと植栽により、建築物の外観を緑豊かに見せること。特に様態については以下の各項目に示す方法によるものとする。 ・常緑樹と落葉樹を適切に配置し、四季の変化が感じられる植栽とすること。 ・花が咲く樹木の効果的な植栽を施すこと。 ・シンボルツリーを効果的に植栽すること。 ◎修景植栽の位置については以下のとおりとする。 ・前面道路に近い位置に植栽すること。 ・既存樹木集団を保全し、それらとつながる位置に植栽すること。 ・地域の良好な景観形成に寄与する位置に植栽すること。 ・駐車場その他の空地は緑化ブロック等により植栽すること。 ・壁面及び屋上、窓先空地及びそれらへの通路、ベランダ等に植栽すること。 ◎十分な修景植栽の量については、芦屋市住みよいまちづくり条例に定める緑地保全の基準(緑化率、植栽基準等)に基づくこととするが、上記に示すように、前面道路等公共空間から望見される部分を重視した総合的な計画と認められる場合はこの限りではない。	

(現行)大規模建築物等指導基準			認定基準			ガイドライン		
項目別指導基準	色彩	①R(赤), YR(橙)系の色相を使用する場合は, 彩度4以下				4建築物に付属する擁壁等は, 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。		○擁壁・塀・かき、柵・門等敷地の意匠を構成する工作物は、囲障としてのデザイン、外から敷地の見え方や隠し方などにより、通りに対して配慮すること。 ・単調で長大な壁面の連続とならないよう水平、垂直方向の長さに応じて適切に変化をつけること。 ・工作物の前面や壁面、上部への植栽、又は敷地内の植栽を透視できる形状・しつらえにより、うるおいを創出すること。 ・生垣、木質系素材、自然石等、うるおいを創出すること。
		②Y(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	その他の建築物	色彩	外壁	1 芦屋の景観色を念頭に, 高明度・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。		○大規模建築物の基準に準じ、大規模以外の建築物においても、景観に好ましくない影響を及ぼすおそれの高い、けばけばしい色彩を防止するため、少なくとも最低限の彩度基準を満たすこと。
		◎ただし, 上記にかかわらず, アクセントとなるポイントや商業・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, 特に低彩度とするように努める。				①R(赤), YR(橙)系の色相を使用する場合は, 彩度6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・彩度については, 外壁色との調和に努める。				②Y(黄)系の色相を使用する場合は, 彩度4以下		
	緑化	◎敷地内には, 低・中・高木を適切に配置し, 緑化に努めるとともに, 既存する緑をできるだけ保存するなど, 建築計画と一体となった植栽計画を行う。 ◎道路際の植栽計画は, 下記の項目に留意し景観に配慮する。 ①常緑樹と落葉樹を適切に配置し, 四季の変化が感じられる計画とする。 ②花が咲く樹木を適正に配置する。 ③シンボルツリーを効果的に計画する。 ◎ベランダ, 壁面及び屋上などの緑化に努める ◎敷地内に敷地面積に対する次の基準以上の緑化を施す。 ①第1種, 第2種低層住居専用地域 30% ②第1種, 第2種中高層住居専用地域, 又は第1種, 第2種住居地域 20% ③近隣商業地域及び商業地域(5戸以上の住戸を含む建築物。ただし, 単身者用は3分の1を戸数とする。)10% ④上記で建築基準法による角地緩和を受ける場合 (敷地面積－建築面積)×50% ⑤上記以外の近隣商業地域及び商業地域の敷地は緑化に努める。 ◎敷地内の緑地はその位置により, 次の算定基準で緑化面積を求める。 ①道路境界線から3m以内にある緑地 面積の120%を緑化面積				③その他の色相を使用する場合は, 彩度2以下		
					屋根	1基調となる色は, けばけばしくない配色に努める。明度・彩度については, 外壁色との調和したものとすること。		

(現行)大規模建築物等指導基準		認定基準	ガイドライン	
項目別指導基準	緑化	<p>②隣地境界線から3m以内にある緑地 面積の120%を緑化面積</p> <p>③良好な樹木や植生を有する等の25㎡以上の既存樹木の集団のある緑地 面積の120%を緑化面積</p> <p>④消防用活動空地、窓先空地及びそれらへの通路等の緑地 面積の80%を緑化面積</p> <p>⑤駐車場等の緑化ブロック等による緑地 面積の50%を緑化面積</p> <p>⑥その他の緑地 面積の100%を緑化面積</p> <p>⑦上記基準が重複する緑地は、低い数値を適用する。</p> <p>◎幹回り1.0m以上(地上1.5mにおける)の樹木、由緒ある樹木、及び良好な植生を有する25㎡以上の樹木の集団は保存する。</p> <p>◎緑地に植栽する樹木の基準は10㎡当たり6本以上とし、うち最低2本は高木(植栽時3.5m以上)とする。</p> <p>◎既存樹木で幹回り1.0m以上(地上1.5mにおける)の樹木又は植栽時5.0m以上の樹木は、上記算定における高木1本を高木2本とみなす。</p>		
	その他	<p>◎位置、植栽、塀・門の意匠に配慮する。</p> <p>◎駐車場の舗装面の緑化ブロックなどによる緑化、接道部分などの周辺の生垣化に努める。</p>		
	接道部分	<p>◎単調で閉鎖的な塀・擁壁を避けるなど、道路との関係に配慮する。</p> <p>◎擁壁は圧迫感を与えないように、周囲との調和に配慮する。</p> <p>◎擁壁や法面の緑化に努める。</p> <p>◎積極的に生垣を設置するように努める。</p>		
	工事中	◎工事中の仮囲いは周囲との調和に配慮する。		



景観法(抜粋)

(平成十六年六月十八日法律第百十号)

最終改正:平成一八年一二月二〇日法律第一一四号

第三章 景観地区等

第一節 景観地区

第一款 景観地区に関する都市計画

第六十一条 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる。

2 景観地区に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、第一号に掲げる事項を定めるとともに、第二号から第四号までに掲げる事項のうち必要なものを定めるものとする。この場合において、これらに相当する事項が定められた景観計画に係る景観計画区域内においては、当該都市計画は、当該景観計画による良好な景観の形成に支障がないように定めるものとする。

- 一 建築物の形態意匠の制限
- 二 建築物の高さの最高限度又は最低限度
- 三 壁面の位置の制限
- 四 建築物の敷地面積の最低限度

第二款 建築物の形態意匠の制限

(建築物の形態意匠の制限)

第六十二条 景観地区内の建築物の形態意匠は、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものでなければならない。ただし、政令で定める他の法令の規定により義務付けられた建築物又はその部分の形態意匠にあつては、この限りでない。

(計画の認定)

第六十三条 景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の規定に適合するものであることについて、申請書を提出して市町村長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた建築物の計画を変更して建築等をしようとする場合も、同様とする。

- 2 市町村長は、前項の申請書を受理した場合においては、その受理した日から三十日以内に、申請に係る建築物の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めるときは、当該申請者に認定証を交付しなければならない。
- 3 市町村長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物の計画が前条の規定に適合しないものと認めるとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。
- 4 第二項の認定証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の建築等の工事（根切り工事その他の政令で定める工事を除く。第百一条第三号において同じ。）は、することができない。
- 5 第一項の申請書、第二項の認定証及び第三項の通知書の様式は、国土交通省令で定める。

景観地区決定予定日程表

(芦屋市)

	平成20年3月			4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			平成21年1月			2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						
芦屋景観地区の決定 (都市計画審議会)										○都計審(事前説明) ▲法制協議 △庁議報告				◆パブリックコメン				○都計審(事前審) ●県事前協議				△都計法縦覧広報 ◇都計法縦覧(2週間)				○都計審(本審)													2009/4/1決定告示 (条例施行日と合わせる)
芦屋景観地区の決定 (景観審議会)				○アドバイザー会議						□景観審(事前説明)							□景観審(事前審)							□景観審(本審)															
景観条例の変更													◎議会報告【条例】				○景観条例変更案確定【条例】 ▲法制協議【条例】							□景観審(協議)【条例】							◎議会提出【条例】								

阪神間都市計画区域区分(県決定)の見直しに伴う芦屋市素案の閲覧結果

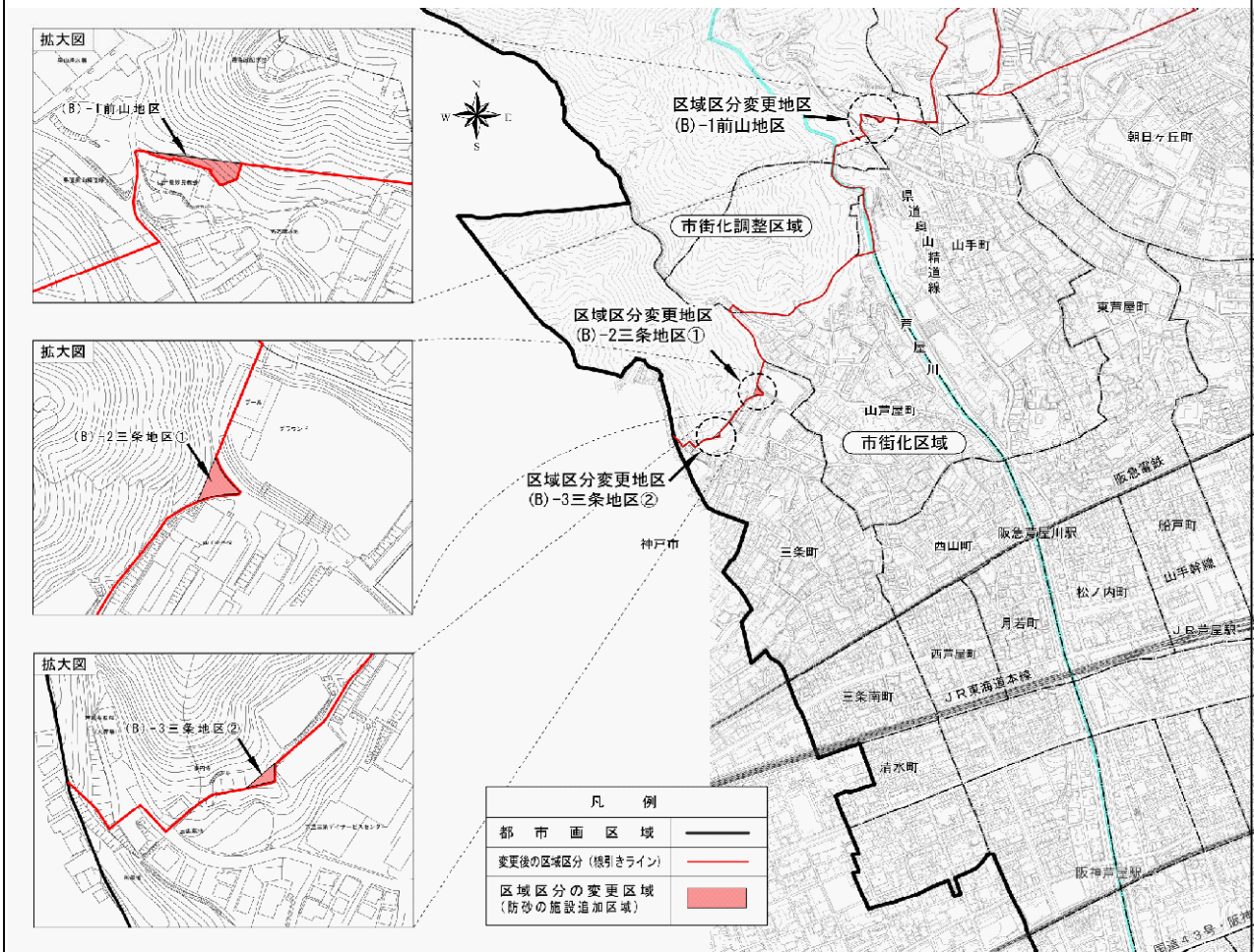
閲覧結果と意見書提出状況

閲覧日時 平成20年4月4日(金)から平成20年4月25日(金)まで 場所: 都市環境部都市計画課
(芦屋市ホームページでも閲覧)

閲覧者数 1人

意見書数 提出なし

区域区分見直し区域図(防砂の施設の追加により市街化調整区域へ変更する部分)



平成20年度都市計画審議会開催年間予定(参考)

(芦屋市)

種類	議題	内容	決定区分	平成19年度												平成20年度												平成21年度			備考																					
				1月			2月			3月			4月			5月			6月			7月			8月			9月				10月			11月			12月			1月			2月			3月			4月		
				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	上	中	下	上	中	下									
区域区分	線引きの見直し	◎市街化区域・調整区域の第6回の 一斉見直し (防砂の施設の変更に伴う境界変更)	県																																											芦屋市は防砂の施設の変更に伴う線引き境界の変更。 県マスは、線引きと同時スケジュール						
	都市計画区域マスタープラン	◎県マスタープラン等の見直し ※都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ※都市計画都市再開発の方針の変更 ※都市計画防災再開発の方針の変更																																																		
地域地区	用途地域の変更	防砂の施設の追加・線引き変更に伴う変更(1低層0.07ha減) 南芦屋浜の地区計画変更に伴う変更	県																																											線引きの決定と同時スケジュール						
	高度地区の変更	防砂の施設の追加・線引き変更に伴う変更(1高度0.07ha減) 南芦屋浜の地区計画変更に伴う変更	市																																											線引きの決定と同時スケジュール						
	防火地域・準防火地域の変更	南芦屋浜の地区計画変更に伴う変更	市																																											線引きの決定と同時スケジュール						
	景観地区	緑豊かな美しい芦屋の景観を目指し 芦屋市域全域に景観地区指定を行う	市																																																	
都市施設	防砂の施設の変更	六甲山系芦屋川流域の変更 (区域の追加:0.07ha)	市																																											線引きの決定と同時スケジュール						
地区計画	地区計画の変更(南芦屋浜地区)	既定面積:125.6ha(方針) 地区整備計画区域75.9ha+49.7ha(追加) 変更内容 地区整備計画区域の変更・追加(全域決定) 変更理由:事業の進捗により地区整備計画区域を変更・追加する。(最終)	市																																																	
	地区計画の決定(翠ヶ丘町地区)	地区面積:27.8ha まちづくり協議会の提案に基づき、より良好な住環境の保全を行なうため地区計画を決定する。	市																																																	
	地区計画の決定(月若町地区)	地区面積:7.4ha まちづくり協議会の提案に基づき、より良好な住環境の保全を行なうため地区計画を決定する。	市																																																	

▲3月24日都市計画審議会開催

▲5月27日都市計画審議会開催

▲8月0日都市計画審議会開催

▲11月0日都市計画審議会開催

▲1月0日都市計画審議会開催

▲3月0日都市計画審議会開催