

芦屋川特別景観地区「基準の再検討」

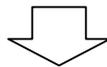
現行の制限（建基法，高度地区，風致地区など）に対し，景観地区が「過度の制限」とならないよう，地元説明会（平成23年5月開催）の意見を踏まえ，基準（壁面の位置の制限）の再検討を行った。

■ 狭小敷地への対応

敷地の奥行きが小さい場合，建ぺい率が確保できない場合の壁面位置の制限の緩和を検討

① 敷地の奥行きによる緩和

敷地の奥行きが小さく，景観地区の壁面位置の制限により2間半+壁厚（4.8m）の建築可能な奥行きが確保できない場合の緩和



敷地の奥行きが「景観地区の壁面位置の制限による後退距離と用途地域や風致地区，条例による背面の後退距離の計+4.8m」未満の場合は，景観地区の壁面位置の制限景観地区の適用しない（E地区においては0.5mを限度とする。）

■ 建築敷地の奥行きによる壁面後退の緩和（具体案）

建築敷地の奥行き（芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離）が…

敷地境界線①にあつては $8.8\text{m} = (3\text{m} + 1\text{m} + 4.8\text{m})$

背面が道路境界となる場合は後退距離 $2\text{m} \rightarrow 9.8\text{m}$

景観地区による後退距離（川側）
風致地区（隣地）による後退距離（背面）
2間半 + 壁厚

敷地境界線②にあつては $7.8\text{m} = (2\text{m} + 1\text{m} + 4.8\text{m})$

風致地区内で背面が道路境界となる場合は後退距離 $2\text{m} \rightarrow 8.8\text{m}$

景観地区による後退距離（川側）
風致地区（隣地）・用途地域による後退距離（背面）
2間半 + 壁厚

敷地境界線③にあつては $5.8\text{m} = (1\text{m} + X\text{m} + 4.8\text{m})$

地階を除く階数4以上又は軒高10m以上の建築物の場合 $X=1\text{m}$ の後退となり 6.8m ，それ以外の建築物の場合 $X=0.7\text{m}$ の後退となり 6.5m

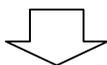
景観地区による後退距離（川側）
一中高層の場合，まちづくり条例による後退距離（背面）
2間半 + 壁厚

未満のもの
↓
この限りでない

未満のもの
↓
0.5mを限度に緩和

②建ぺい率が確保できない場合の緩和

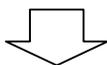
景観地区の壁面位置の制限により壁面後退することにより，建築基準法令，風致地区条例で定められた建ぺい率を確保できない場合の緩和



景観地区による壁面後退線と建築基準法令，風致地区，住みよいまちづくり条例の規定による壁面後退線で囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が，建築基準法令等の規定で定められた建ぺい率未満となる場合は景観地区の壁面位置の制限を適用しない

■大規模敷地に対する緩和規定の拡大

玄関等の部分的に外壁の後退距離をの限度に満たない距離にある建築物の部分の壁面後退の緩和規定であった「外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で，外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5 m以下」について，敷地規模に応じて段階的に緩和を拡大



外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で，外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が，敷地面積が500㎡未満の場合は5 m以下，500㎡以上2000㎡未満の場合は，500㎡増すごとに5 mを加算した長さ以下，2000㎡以上の場合は25 m以下であるものは景観地区の壁面位置の制限景観地区の適用しない

■壁面後退の緩和規定の拡大（具体案）

建築物の敷地面積500㎡ごとに25mを限度として5mを加算

敷地面積	距離	備考
500㎡未満	5 m	
500～1000㎡未満	10 m	+ 5 m
1000～1500㎡未満	15 m	+ 5 m
1500～2000㎡未満	20 m	+ 5 m
2000㎡以上	25 m	限度

説明会の開催結果と意見

日 時	第1回 平成23年5月25日(水) 午後7時から9時まで 第2回 平成23年5月29日(日) 午後1時30分から3時30分まで	
場 所	第1回 芦屋市民センター203室 第2回 芦屋市民センター203号	
参加人数	第1回 16名(14組) 第2回 12名	
NO	意 見	市の回答
1	<p>【壁面後退・色彩】</p> <p>所有の建物はE地区で1mの壁面後退が求められる場所に該当するが、敷地に奥行きがなく壁面後退を求められると住めない状態になる。</p> <p>色彩についても現状の色が基準に合っているのか分らない。色彩基準に合致していない建物はあるのか。</p>	<p>E地区の阪急以北は一中高で建蔽率60%、容積率200%、条例で隣地側の壁面後退が0.7mとなっている。建蔽率60%なので、1mの壁面後退は可能と考えているが、極端に奥行きがない場合等については、ただし書き等で緩和を盛り込むことを検討する。</p> <p>色彩については、よほどの事が無い限り、基準は超えない。(基準内であることを確認)</p>
2	<p>【全般】</p> <p>主旨は理解できるが、芦屋川特別景観地区として、新たに基準を設ける必要はないのではないか。ここに住んでいる住人は、自分たちで景観を悪くしようとは思っていない。現状の用途地域や建築基準法、風致地区などの規制で十分ではないのか。</p>	<p>アンケートの集計でも、芦屋川の景観を守っていくために何らかの制限が必要だと考える人が多い。現在お住まいの方について危惧はしていないが、何らかの理由で土地を売却された後に、後の所有者が基準を満たしているという限界まで建築されるケースがある。そういったときの事まで考えて計画する必要がある。</p>
3	<p>【全般】</p> <p>芦屋川特別景観地区にしなくとも、用途地区を第一種低層住居専用地域にすれば良いのではないか。新たな基準を設けられても、難しく理解しにくい。ただし書きは人によって、また時間の経過によって解釈が変わる。もっと簡単、単純にしてほしい。</p>	<p>芦屋川沿いを全て第一種低層住居専用地域にすることは現実的には難しい。建蔽率40%、容積率80%となると今回の芦屋川特別景観地区を指定する以上の規制強化になる部分がある。法律の書き方は確かにわかりにくい表現となっている場合が多いが、人によって解釈が変わるといふことにはならないので、ご理解願いたい。</p>
4	<p>【高さ制限・壁面後退】</p> <p>B地区に該当するのだが、壁面後退、高さ制限が定められると、現在の建物が既存不適格になる。ただし書きなどの救済措置は本当につくってもらえるのか。協議の余地は残されるのか。</p>	<p>都市計画決定すると書かれていることしか運用できない。建替える時は、今と全く同じ形のものには建てられない可能性はあるが、建ぺい率、容積率は確保できると考えている。芦屋川の緑豊かで開放的な空間を守りたいという主旨なので、斜線制限や壁面後退などの部分はご協力をお願いしたい。</p>

NO	意見	市の回答
5	<p>【壁面後退】</p> <p>建設当時、松を残して欲しいとの市の意向で敷地の南北に多くの松を残した経緯があるが、建蔽率を確保するために松を切っても良いと考えていると理解してよいのか。芦屋川沿いの松を残すことが必要な場所については 2mとするといった取り扱いでも良いのではないかと。</p>	<p>この場で松を伐採してもいいとは即答できないが、個別に検討をする中で壁面後退については対応していただけるのではないかと考えている。</p>
6	<p>【高さ制限・壁面後退】</p> <p>特別景観地区の主旨には賛同できるが、現在でも風致地区による壁面後退や緑化率があり自由度が少ない中で、更に壁面後退や高さ制限を一律に規制すると本当に自由度がなくなってしまいうので反対である。主旨は大事にしながらも、建築主が主旨を踏まえた上で自由に計画を行える自由度も大事にして欲しい。</p>	<p>景観地区の規制内容に合致しないが、景観に寄与する計画については特例として認めることも可能な制度にしている。</p>
7	<p>【手続き】</p> <p>アンケートの結果では負担にならない程度のルールが必要とされた方が 48%、裏を返せば半数近くの方が負担になるルールは必要ないということになるので、過半数を超える人が反対となる。決定するに当たって多数決等とるのか。説明会は今回限りで、後は審議会で議論されるだけなのか。</p>	<p>芦屋川南特別景観地区がすでに決定されているので、今と全く別のものにするのは難しいが、景観要素が違う部分もあり、この説明会でいただいた意見を受けて検討をする。審議会へは説明会でのご意見とそれに対する対応、変更点を説明し審議を行ってもらおう。その後、案の縦覧を行うので、期間内に意見書を出すことができる。縦覧で反対の意見書が多数提出されれば、再度考え直すことになる。</p>
8	<p>【壁面後退】</p> <p>F地区の東側の壁面後退 3mの制限がかかる部分には鉄筋コンクリート造の堅固な建物が建っており、この先数十年は建替えが行われなれないと思われる。私の所有の建物は木造で、非堅硬な建物だけが影響を受け狙い撃ちをされているように感じる。</p> <p>また、敷地面積も小さく道路に挟まれて三角形の形状になっている。今回の壁面後退について検討したところ、建ぺい率 40%は取れるが、敷地の形状から実際には 40%確保できない。また、マンションのような大きな敷地と小さい敷地では壁面後退により受ける影響が違う。</p>	<p>建ぺい率を守る中で、壁面後退は可能と考えているが、面積の小さい敷地や奥行き小さい敷地については緩和を考えるなどの対応を検討していく。</p>

NO	意見	市の回答
9	<p>【屋根形状】</p> <p>高度地区による 10mの高さ制限がある中で 3階建てにするため陸屋根にしたい。ヨドコウ迎賓館も陸屋根だがそれも勾配屋根にさせるのか。</p> <p>今となつては階段状のマンションが芦屋川沿いの景観になっているのになぜ勾配屋根とするのか。周辺との調和を求めるなら今に合わすべき。</p>	<p>ヨドコウ迎賓館は重要文化財の指定を受けているため適用除外となる。</p>
10	<p>【壁面後退】</p> <p>E地区で阪急芦屋川駅に近い部分が 2m後退で山に近いところが 1mになっているのは逆ではないか。</p> <p>建替えの際、風致地区には緩和もなく、市に相談しても県へ行けと言われた。自分の家が狙い撃ちにされているとしか思えない。</p>	<p>壁面後退は既存の規制に 1mプラスすることを基本的な考え方としているが、困難な場所は既存の規制そのままとしており、それがE地区の 2m後退の部分である。</p>
11	<p>【屋根形状】</p> <p>屋根のデザインを勾配屋根かヴォールト屋根に限定されると、15mの高さ制限では 4階までしか建てられなくなる。建替えるときに本当に建ぺい率、容積率を確保できるのか疑問である。</p> <p>陸屋根でも妻部分を傾斜にするなど工夫をすることで認めてもらえるような幅のある制度にして欲しい。また、特例は計画書に書き込んで欲しい。</p>	<p>認定の特例は既に計画書には書き込んでいる。</p>
12	<p>【壁面後退】</p> <p>壁面後退や斜線規制をかけられると現在より建てられる建物の規模が小さくなるのではないか。どれだけ影響を受けるのか分らない。</p>	<p>現在決められている建ぺい率を確保できないような規制にはしない。現状が既存不適格になっている場合は現在の規模を再建できない場合もあるが、現在の規制を強めるような規制にはしていない。</p>
13	<p>【全般】</p> <p>今ある用途地域などの規制で十分ではないのか。</p>	<p>アンケートの結果からも、芦屋らしさを保つために何かしらの規制が必要であると考えている人が多い。</p> <p>震災後、規制ぎりぎりの規模、樹木の本数で建設されるマンションが多くなったように、景観を乱す建物が計画される可能性があり、歯止めをかけるためルールが必要だと考えている。</p>

NO	意見	市の回答
14	<p>【屋根形状】</p> <p>屋根形状を勾配屋根やヴォールト屋根としているのはどのような理由からか。</p>	<p>ヨーロッパのように外壁の色や建物の形状を全て同じに統一するような極端な規制は出来ないと考えているが、景観に統一感を与えるため外壁の色を派手にしないこと、屋根の形状を揃えることとし、極端な負担とならないように勾配を1/10以上、1/20以上とした。</p> <p>ただし、屋根がないと悪い建物だということではないので、屋根がかかかっていなくても地域の景観に寄与するような良い提案があれば、特例として認めることも制度として設けている。</p>
15	<p>【色彩】</p> <p>真っ白な外壁は目立つので、真っ白よりクリーム色のように少し落ち着いた色彩の方が山の緑と調和するのではないか。</p>	<p>国立公園では真っ白は不可となっているが、市街地ではそこまでの厳しい規制とはしていない。地域性に応じて行政指導で緩やかに誘導していきたい。</p>
16	<p>【壁面後退】</p> <p>E地区の1mの壁面後退も1軒だけ下がっても効果がない。区画整理のように全体が後退するのであれば良いものになると思う。</p>	<p>部分的に後退してもあまり効果がないので、皆でやりましょうというルールである。しかし、建替えるときに適用されるルールなので時間差はある。</p>

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案			
名称	芦屋川特別景観地区		
位置	芦屋市平田町, 平田北町, 川西町, 前田町, 月若町, 緑町, 松浜町, 浜芦屋町, 精道町, 公光町, 業平町, 松ノ内町, <u>西山町, 山芦屋町, 東芦屋町, 山手町, 奥山</u> の各一部		
面積	約 <u>42.6</u> ha		
建築物の形態意匠の制限	一般基準	<p>芦屋川沿岸では、河岸の<u>松や桜の並木</u>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、<u>山の緑を背景に</u>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。</p> <p>1 背景となる山の緑や河岸の<u>松や桜など</u>と一体となった緑豊かな美しい景観となるよう、河川沿いの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、意匠及び材料とすることにより、通りの緑の連続性を形成する。</p> <p>2 周辺の<u>緑と</u>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、河川沿いの通り際では、まちなみの特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し、建築物及び<u>駐車場や</u>囲障など建築物に附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。</p> <p>3 河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通しの景観を保全するため、建築物の高さや形態、配置及び<u>屋根の形状</u>などに配慮し、芦屋川を軸とした眺望景観を形成する。</p> <p>4 <u>山の緑と一体となった山手の特徴的な景観を保全</u>、育成するため、敷地内外の<u>緑と折り合う建築物の配置</u>、規模及び形態となるよう計画することにより、建築物が山の緑に溶け込む景観を形成する。</p> <p>5 <u>河川沿いの通りに面する店舗等は</u>、緑豊かで開放性の高い河川空間と調和するよう配慮した外観意匠とすることにより、<u>落ち着いた賑わいを創出する。</u></p>	
	項目別基準	位置・規模	<p>1 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>2 通りや周辺、河岸の並木との連続性を維持、形成するような配置、規模及び形態とすること。</p> <p>3 <u>山手においては背景の山並みや河岸や周辺の緑と調和する配置</u>、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。</p> <p>3 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。</p>
		色彩	<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>

現行			
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, 月若町, 緑町, 松浜町, 浜芦屋町, 精道町, 公光町, 業平町, 松ノ内町の各一部		
面積	約 <u>2.5</u> ha		
建築物の形態意匠の制限	一般基準	<p>芦屋川沿岸では、河岸の<u>松並木</u>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。</p> <p>1 背景となる山の緑や河岸の<u>松など</u>と一体となった緑豊かな美しい景観となるよう、河川沿いの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。</p> <p>2 周辺の<u>緑環境と</u>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、河川沿いの通り際では、まちなみの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<u>駐車場や</u>囲障など建築物に附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。</p> <p>3 河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通しの景観を保全するため、建築物の高さや形態、配置、<u>屋根の形状</u>などに配慮し、芦屋川を軸とした眺望景観を形成する。</p>	
	項目別基準	位置・規模	<p>1 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>2 通りや周辺、河岸の並木との連続性を維持、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。</p> <p>3 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。</p>
		色彩	<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>

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案			
			(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
	屋根		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。 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。
	通り外観		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。 <u>ただし、D地区及びE地区(延べ面積が500㎡を超える場合を除く。)</u> においては、この限りでない。 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。 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。 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。
中高層建築物	位置・規模		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。 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、河岸の並木や山の緑との連続性を維持、形成するような配置、規模及び形態とすること。 4 <u>山手においては、背景の山並みや河岸や周辺の緑と調和する配置、規模及び形態とすること。</u>
	屋根・壁面		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。 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。 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。 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。 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。 <u>ただし、F地区において、屋上緑化を施すなど山手の緑と調和した意匠とする場合は、この限りでない。</u>
	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、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。 (1) R (赤), YR (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

現行			
			(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
	屋根		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。 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。
	通り外観		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。 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。 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。 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。
中高層建築物	位置・規模		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。 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、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。
	屋根・壁面		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。 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。 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。 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。 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。
	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、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。 (1) R (赤), YR (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

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案	
屋根	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。 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。
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。
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、 <u>しつらえや材料の工夫を行い、落ち着きのある外観意匠とすること。</u> 2 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>ただし、D地区及びE地区(延べ面積が500㎡を超える場合を除く。)</u> においては、この限りでない。 3 門、塀、垣、石積み擁壁等で、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。 4 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。 5 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。 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。
山麓外観	<u>F地区においては、中高木等による植栽を十分に施すことにより、河川沿いの通りや橋などからの眺めにおいて、建築物及びそれに附属する擁壁等は、敷地内の緑と一体となった背景となる山の緑に溶け込むような外観意匠とすること。</u>
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、 <u>D地区及びE地区</u> にあつては18m(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第3号に規定する高度地区内において、 <u>高度地区に関する都市計画で建築物の高さの最高限度が15mと定められている場合に</u> あつては15m)、C地区にあつては15mとする。 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。 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、 <u>前2項の規定は適用しない。</u>
壁面の位置の制限	1 <u>芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離の限度」という。)</u> は、計画図に示す敷地境界線

現行	
屋根	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。 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。
壁面設備・屋上設備	塔屋並びに、 <u>外壁</u> 、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。
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し、及びしつらえるとともに、 <u>材料の工夫を行い、落ち着きのある外観意匠とすること。</u> 2 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。 3 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。 4 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。 5 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。 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。
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、 <u>D地区</u> にあつては18m、C地区にあつては15mとする。 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。 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、 <u>この限りでない。</u>
壁面の位置の制限	1 <u>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</u>

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案	
	<p>①にあつては3m、敷地境界線②にあつては2m、敷地境界線③にあつては1m(芦屋川沿道の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分を除く。)とする。ただし、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) 敷地境界線①で敷地の奥行き(芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離をいう。以下同じ)が8.8m未満の部分及び敷地境界線②で敷地の奥行きが7.8m未満の部分(都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区内において、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が道路境界線の場合「8.8m」を「9.8m」に、「7.8m」を「8.8m」に読み替える。)</p> <p>(2) 敷地境界線③で敷地の奥行きが5.8m未満の部分で芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が0.5m以上のもの(都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域内においては、「5.8m」を地階を除く階数が4以上又は軒高が1.0m以上の建築物を建築しようとする場合は「6.8m」に、それ以外の建築物を建築しようとする場合は「6.5m」に読み替える。)</p> <p>(3) 外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる要件のいずれかに該当するもの</p> <p>イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、敷地面積が500㎡未満の場合は5m以下、500㎡以上2000㎡未満の場合は、500㎡増すごとに5mを加算した長さ以下、2000㎡以上の場合は2.5m以下であること。</p> <p>ロ 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>(4) 外壁の後退距離の限度をつないだ線と建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令及び条例並びに風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年兵庫県条例第30号)並びに芦屋市住みよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)の規定(以下「建築基準法令等の規定」という。)で定められた建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度をつないだ線で囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令等の規定で定められた建ぺい率未満の場合</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、前項の規定は、適用しない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、A地区及びF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。</p> <p>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ない。</p>

現行	
	<p>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>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。</p> <p>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。</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

- 「低層建築物」とは、地階を除く階数が2以下、かつ、建築高さ1.0m以下の建築物を指す。
- 「中高層建築物」とは、地階を除く階数が3以上、又は、建築高さ1.0mを超える建築物を指す。

○認定の特例

- 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

[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

- 「低層建築物」とは、階数が2以下、かつ、建築高さ1.0m以下の建築物を指す。
- 「中高層建築物」とは、階数が3以上、又は、建築高さ1.0mを超える建築物を指す。

○認定の特例

- 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

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

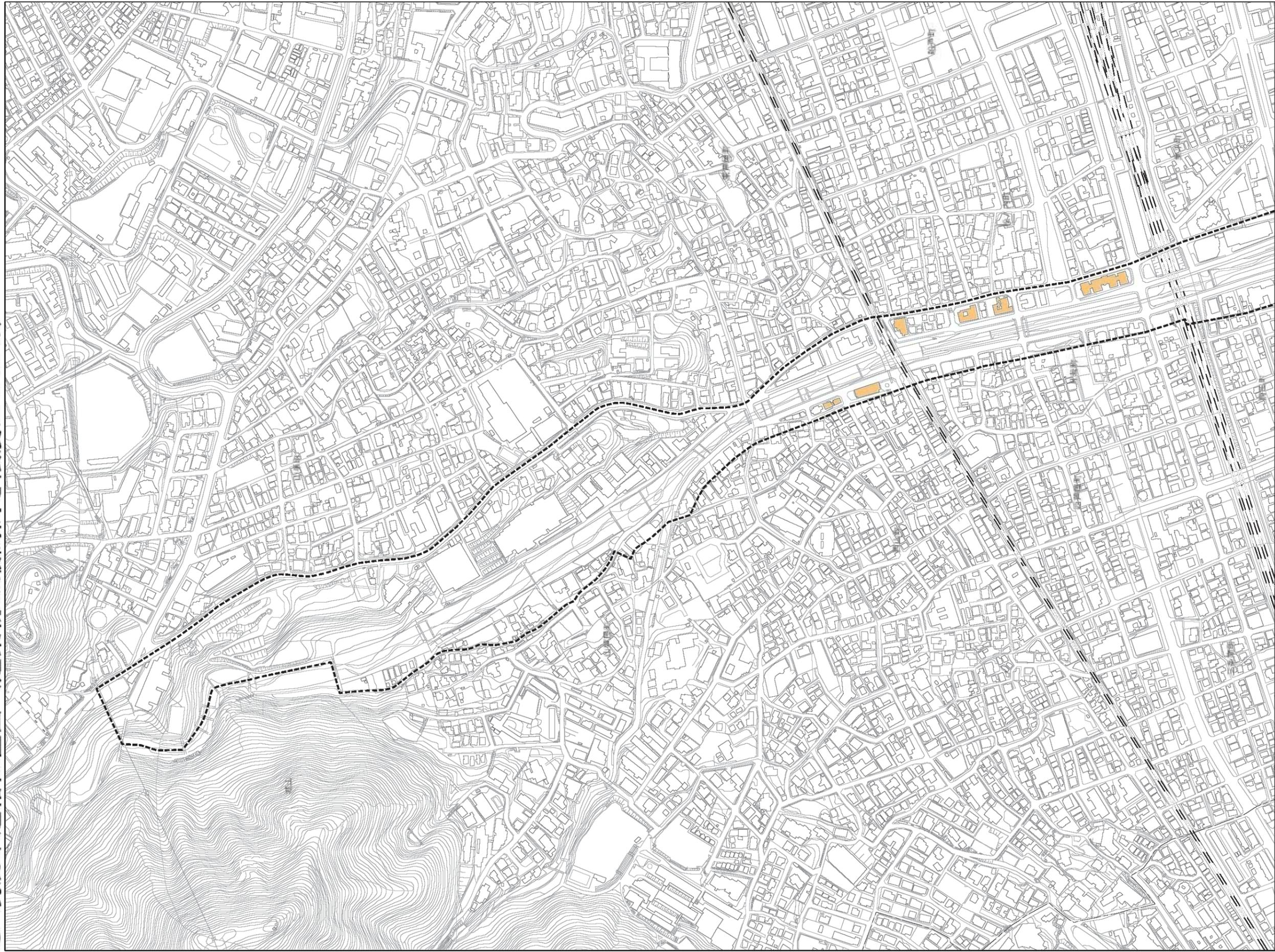
改 正 案

- 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。
- (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、垣、石積み擁壁等で、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ことを目的としていると市長が認めたものは、A地区及びF地区にあっては210㎡、B地区にあっては130㎡、C地区にあっては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。

現 行

- 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。
- (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、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の保存を行うことを目的としていると市長が認めたものは、A地区にあっては210㎡、B地区にあっては130㎡、C地区にあっては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。

● 現況不適格位置図（建築物の最高高さ限度について）



凡例

- 絶対高さによる不適格建築物
- 斜線制限による不適格建築物

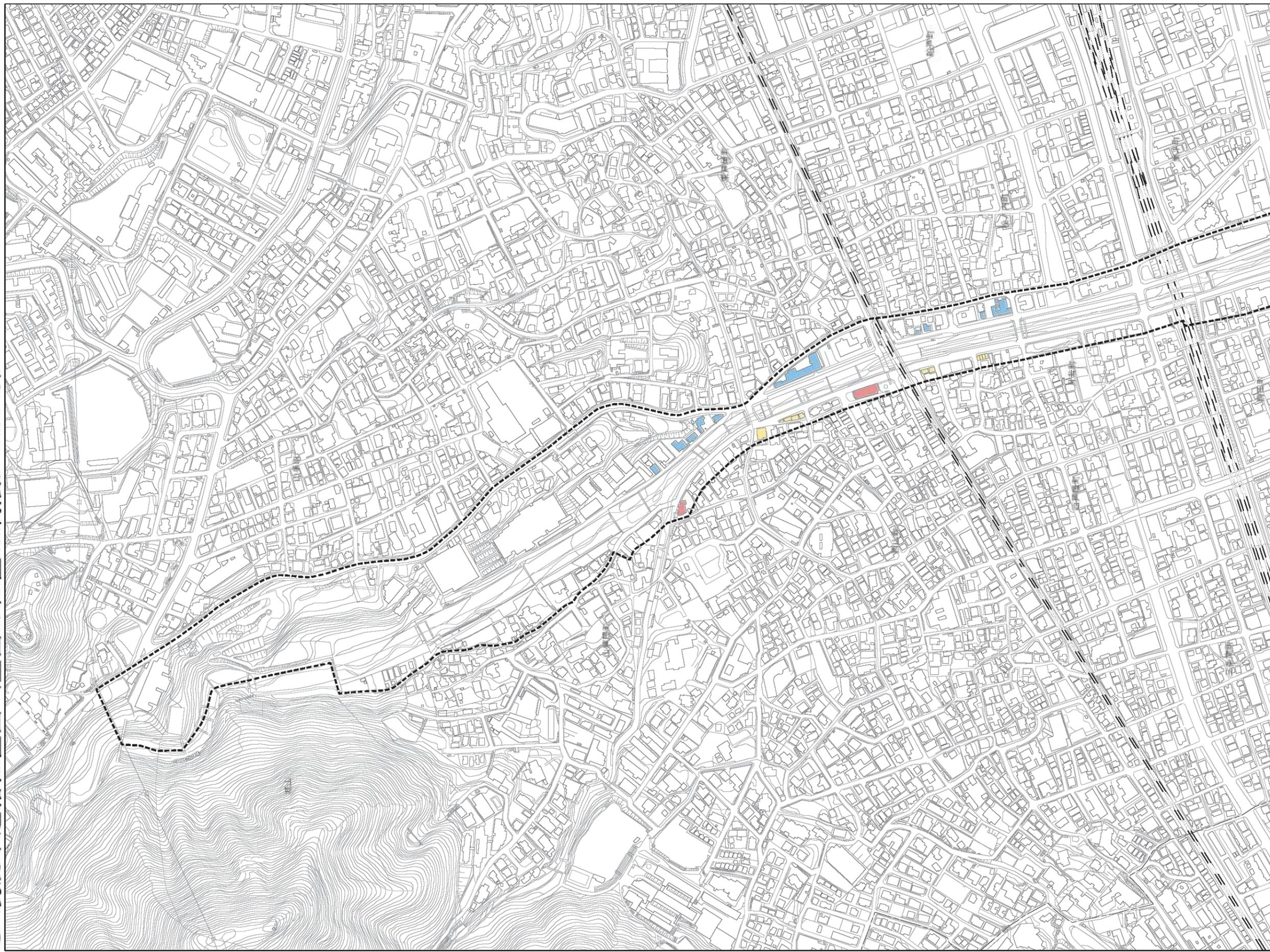
景観地区区域

Scale = 1:5,000

0 50 100 200m



● 現況不適格位置図（壁面の位置の制限について）



凡例

- 壁面の位置の制限による不適格建築物（3 m未満）
- 壁面の位置の制限による不適格建築物（2 m未満）
- 壁面の位置の制限による不適格建築物（1 m未満）

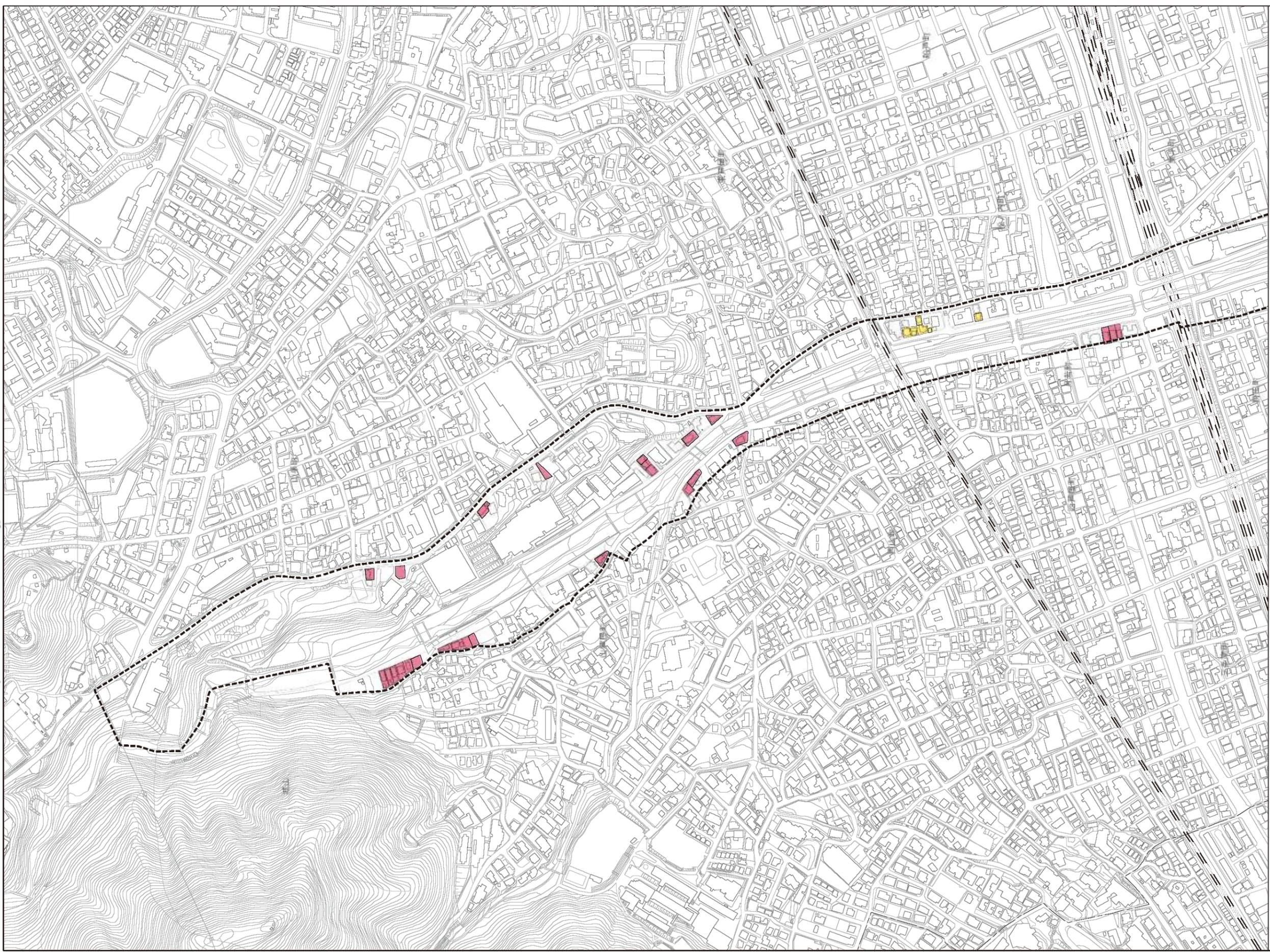
□ 景観地区区域

Scale = 1:5,000

0 50 100 200m



● 現況不適格位置図（敷地の最低面積制限について）



凡例

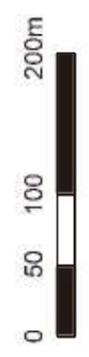
敷地面積の最低限度に満たない敷地

敷地面積150㎡未満

敷地面積250㎡未満

景観地区区域

Scale = 1:5,000



市民以意向の把握

1. アンケートの実施概要

(1) 調査の目的

- ・ 芦屋川沿岸地区における生活者（土地所有者，建物所有者，商業ビルのテナント代表者，共同住宅の居住者）の現状での景観や景観に関するルール必要性についての意識等を把握することを目的として，アンケート調査を実施した。

(2) アンケートの内容

- ・ 芦屋川沿岸の景観の現況（大切な魅力や魅力の阻害要因，また近年の景観変化），芦屋川地区独自の景観ルールづくりの必要性（必要性の有無，必要なルール，景観維持，ルール保持上の課題）についての設問で構成。
- ・ また，回答者の属性については任意での回答としている。

【アンケートの設問内容】

I. 景観の現況

- 問1 景観の特色として大切だと思う魅力（複数回答）
- 問2 景観の魅力を損ねていると思う課題（複数回答）
- 問3 最近の景観の変化（単数回答）

II. 景観ルールづくり

- 問4 独自のルールを定める必要性（単数回答）
- 問5 ルールが必要な対象（問4の1，2の回答者対象）（複数回答）
- 問6 景観維持，ルール保守上の課題（自由記述）

III. 回答者の属性

- 問7 所有建物，所有土地の場所（複数回答）
- 問8 建物，土地の用途（複数回答）
- 問9 居住，所有年数（単数回答）
- 問10 土地の規模（土地所有者対象）（単数回答）
- 問11 居住，所有の継続意志の有無（単数回答）
- 問12 年齢（単数回答）

景観づくりについての意見，提案（自由記述）

(3) 調査の実施方法等

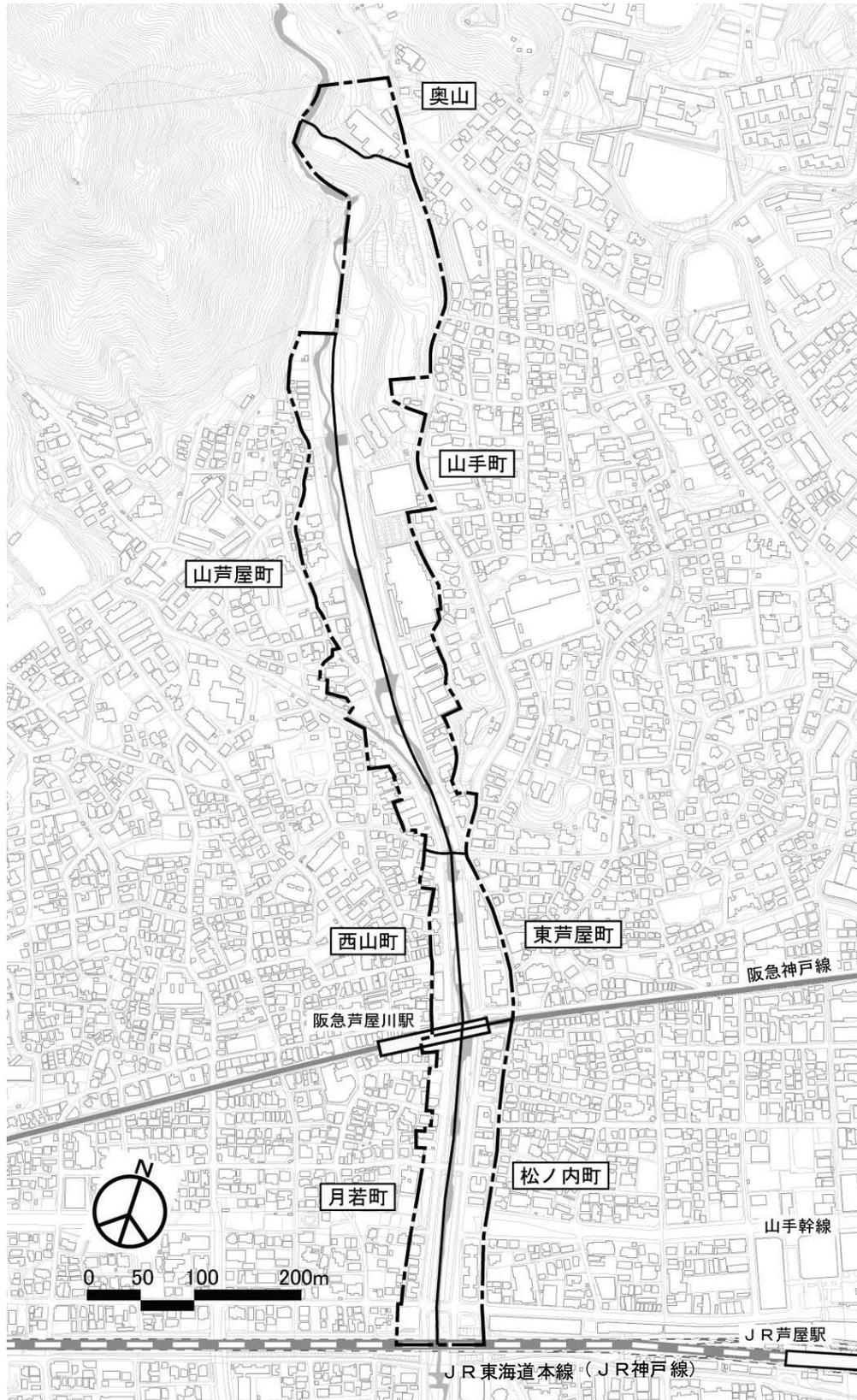
1) 実施方法

- ・ 平成22年3月，アンケート調査票を郵送（建物所有者及び土地所有者，住宅の居住者，合計600名），ポスティング（商業ビルのテナント代表者合計68名）により合計668名に配布し，郵送により回収を行った。

2) 調査対象区域

- ・ 芦屋川沿岸のうち、JR神戸線以北の下图に示す区域をアンケートの対象とした。

アンケートの対象区域



3) 配布・回収状況

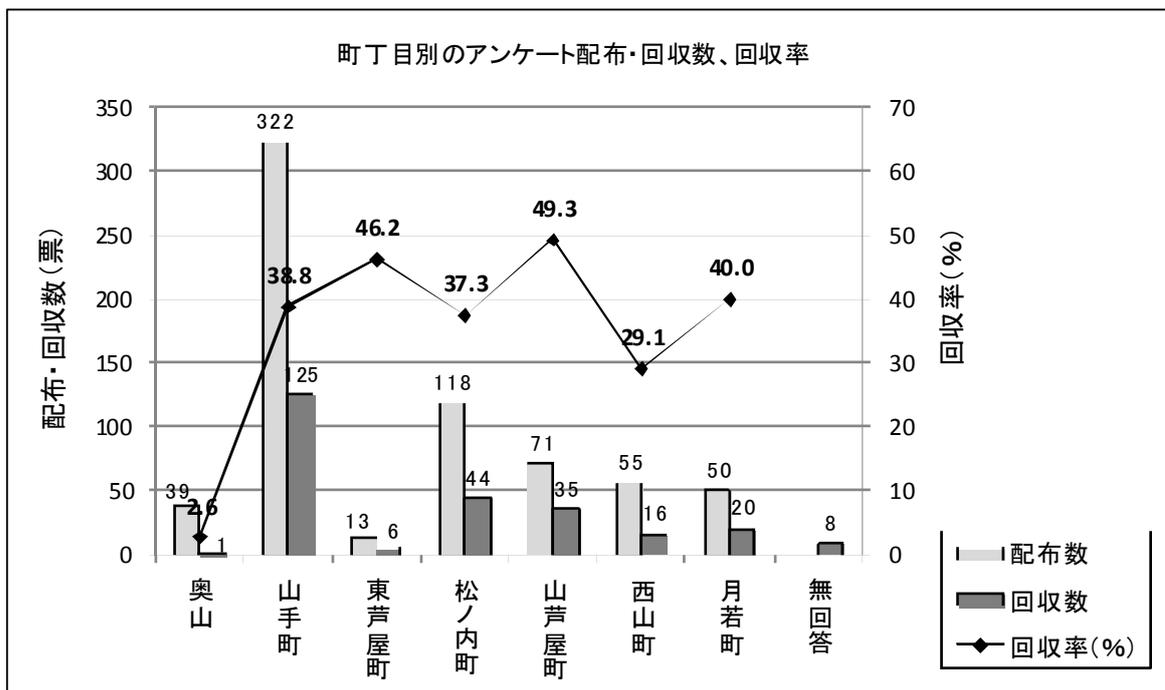
対象地区内の土地・建物所有者，居住者，テナント（使用者）の計 668 件に対してアンケート票を配布し，その回収数は計 253 票であった。ただし，郵送配布のうち 21 票は宛所不明により不達であった。

回収率は，地区全体で 37.9%（=253/668）であり，不達分 21 票を除くと 39.1%（=253/（668-21））であった。

■芦屋川沿岸(JR以北)アンケート配布・回収票数、回収率

町名	配布数(票)				回収数(票)※	回収率(%)
	土地・建物所有者	居住者	テナント	計		
奥山	35	2	2	39	1	2.6
山手町	256	60	6	322	125	38.8
東芦屋町	3	6	4	13	6	46.2
松ノ内町	50	49	19	118	44	37.3
山芦屋町	38	29	4	71	35	49.3
西山町	12	22	21	55	16	29.1
月若町	22	16	12	50	20	40.0
町名無回答	-	-	-	-	8	-
合計	416	184	68	668	253	37.9

※アンケートの回収数の合計は 253 票だったが，複数の町で土地・建物を所有又は居住・使用する方（2名）がいたため，表中各町の回収数を合計すると 255 となる。
次ページ以降に示すアンケートの集計は，253 票を母集団として集計・分析した。

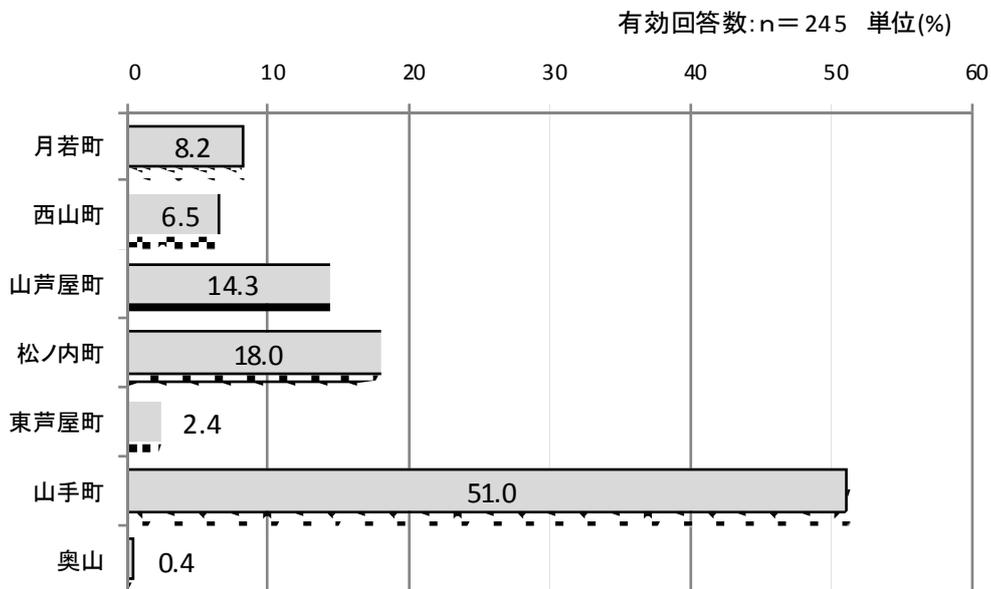


2. 基本集計の結果

(1) 回答者の属性

1) あなたが所有・使用，又は居住されている土地や建物は，次のいずれの場所にありますか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問7】

回答数については，山手町が全体の過半を占めている。山手町には他町に比べて住戸数の多いマンションが立地しており，その居住者が回答数を押し上げている。山手町に続いて，松ノ内町，山芦屋町，月若町の順に回答数が多い。



No.	カテゴリ	有効回答数: n=245	
		件数	%
1	月若町	20	8.2
2	西山町	16	6.5
3	山芦屋町	35	14.3
4	松ノ内町	44	18.0
5	東芦屋町	6	2.4
6	山手町	125	51.0
7	奥山	1	0.4

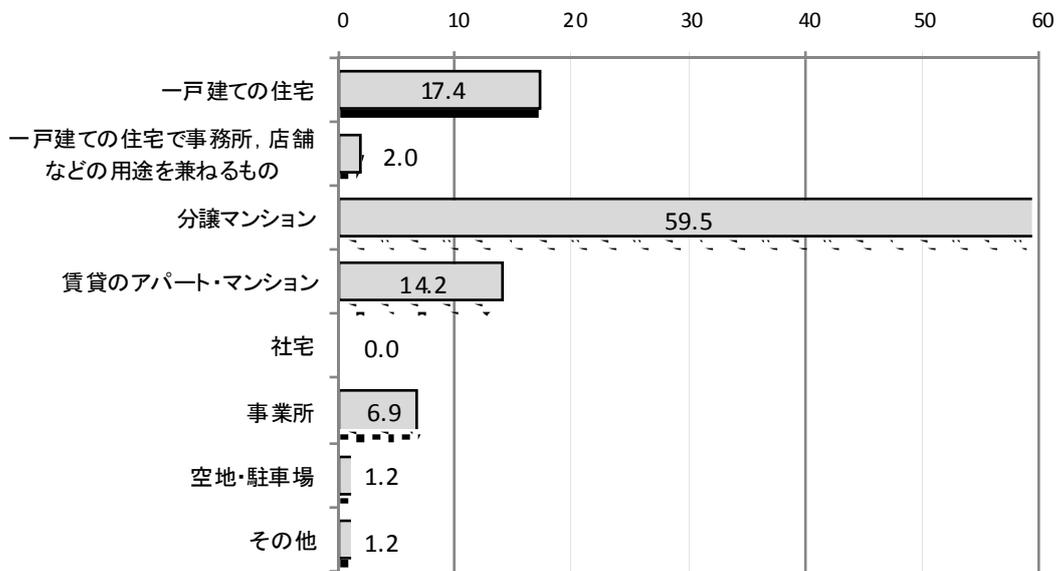
※不明・無回答を除く。

2) 問7の場所で、あなたが所有・使用、又は居住されている建物や土地の用途は、次のどれですか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問8】

所有する建物・土地の用途としては、「分譲マンション」が突出して多く全体の6割近くを占めている。次いで「一戸建ての住宅」「賃貸のアパート・マンション」「事業所」の順に多くなっている。

「一戸建ての住宅で事務所、店舗などの用途を兼ねるもの」「空地・駐車場」はごく僅かであり、「社宅」は無かった。

有効回答数:n=247 単位(%)



問8. 建物・土地の用途(MA)

有効回答数:n=247

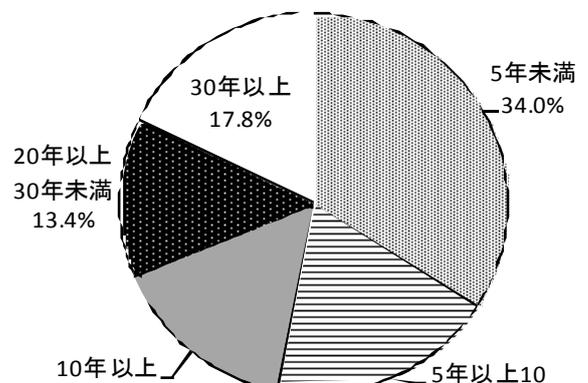
No.	カテゴリ	件数	%
1	一戸建ての住宅	43	17.4
2	一戸建ての住宅で事務所、店舗などの用途を兼ねるもの	5	2.0
3	分譲マンション	147	59.5
4	賃貸のアパート・マンション	35	14.2
5	社宅	0	0.0
6	事業所	17	6.9
7	空地・駐車場	3	1.2
8	その他	3	1.2

※不明・無回答を除く。

3) 問7の場所に、何年くらいお住まいですか？あるいは何年くらい所有・使用されていますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問9】

居住年数、所有年数は、「5年未満」が最も多く3割以上を占めている。「30年以上」は2割弱にとどまっている。

有効回答数:n=247



問9. 居住年数(SA)

有効回答数:n=247

No.	カテゴリ	件数	%
1	5年未満	84	34.0
2	5年以上10年未満	47	19.0
3	10年以上20年未満	39	15.8
4	20年以上30年未満	33	13.4
5	30年以上	44	17.8

※不明・無回答を除く。

4) 土地を所有されている方のみお答えください。

芦屋川沿岸（JR以北の地区）で、あなたが所有されている土地の規模※はおおよそ何㎡ですか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問10】

※マンション等で区分所有者の方は、敷地全体の規模についてお答えください。

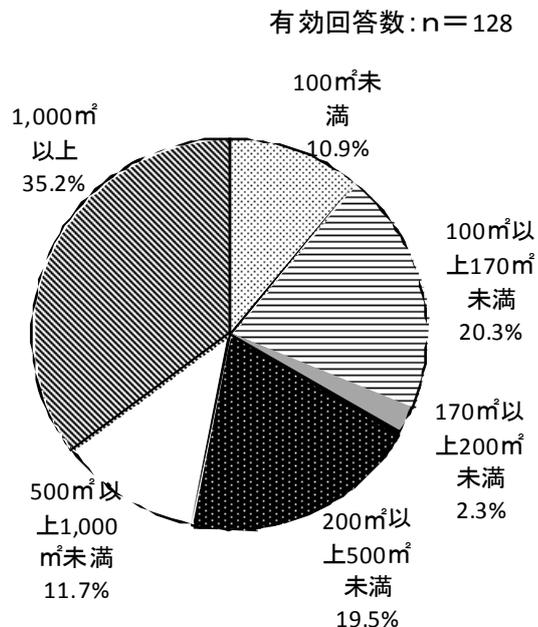
土地の規模では、「1,000㎡以上」の回答数が3割を超え最も多い。これは、分譲マンション区分所有者の回答が多く含まれるためである。

200㎡以上～1,000㎡未満の、規模の大きな土地は、全体の約1/3を占めている。

問10. 土地の規模(SA) 有効回答数: n=128

No.	カテゴリ	件数	%
1	100㎡未満	14	10.9
2	100㎡以上170㎡未満	26	20.3
3	170㎡以上200㎡未満	3	2.3
4	200㎡以上500㎡未満	25	19.5
5	500㎡以上1,000㎡未満	15	11.7
6	1,000㎡以上	45	35.2

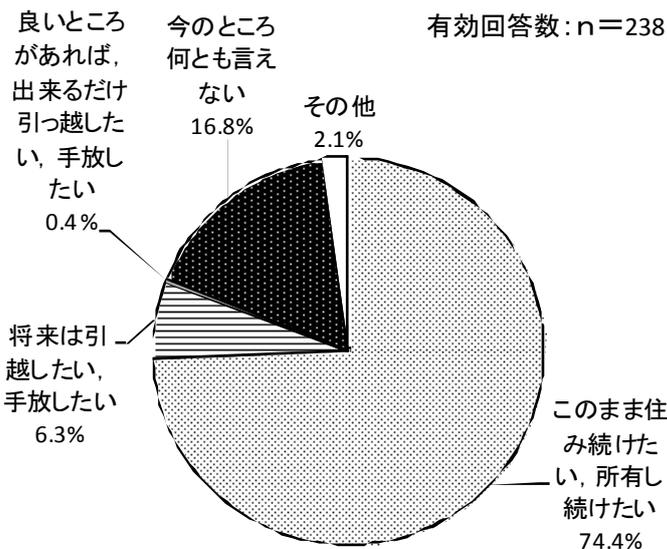
※不明・無回答を除く。



5) あなたは今後も芦屋川沿岸に住み続けたい、あるいは所有・使用し続けたいとお考えですか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問11】

居住および所有の継続意思に関しては、全体の約3/4の回答者が「このままずっと住み続けたい、所有し続けたい」と答えている。

「当分住み続けるが、将来は引っ越したい、手放したい」「良いところがあれば、出来るだけ引っ越したい、手放したい」の回答率は、それぞれ6.3%、0.4%と非常に少ない。



問11. 将来の居住、所有・使用希望(SA) 有効回答数: n=238

No.	カテゴリ	件数	%
1	このままずっと住み続けたい、所有し続けたい	177	74.4
2	当分住み続けるが、将来は引っ越したい、手放したい	15	6.3
3	良いところがあれば、出来るだけ引っ越したい、手放したい	1	0.4
4	今のところ何とも言えない	40	16.8
5	その他	5	2.1

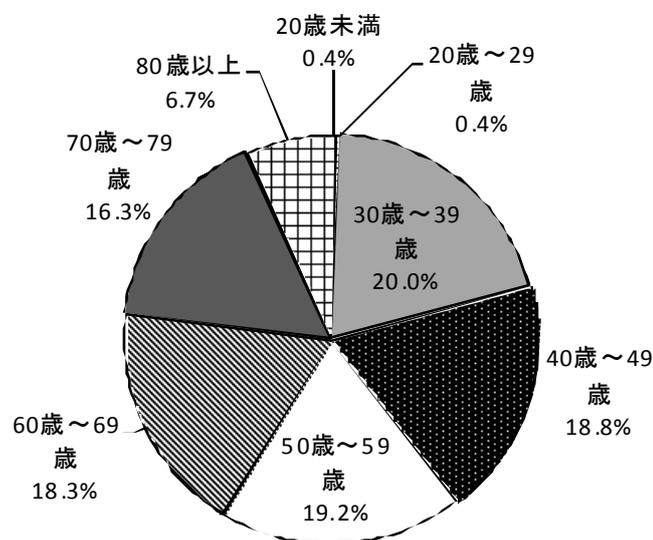
※不明・無回答を除く。

6) あなたの年齢はおいくつですか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問12】

回答者の年齢は、「30～39歳」が全体の2割を占め、最も多い。

また、40代、50代、60代、70代も、それぞれ20%弱を構成しており、回答者の年齢層は、30代以上の各世代にほぼ均等に分布している。

有効回答数:n=240



問12. 年齢(SA)

有効回答数:n=240

No.	カテゴリ	件数	%
1	20歳未満	1	0.4
2	20歳～29歳	1	0.4
3	30歳～39歳	48	20.0
4	40歳～49歳	45	18.8
5	50歳～59歳	46	19.2
6	60歳～69歳	44	18.3
7	70歳～79歳	39	16.3
8	80歳以上	16	6.7

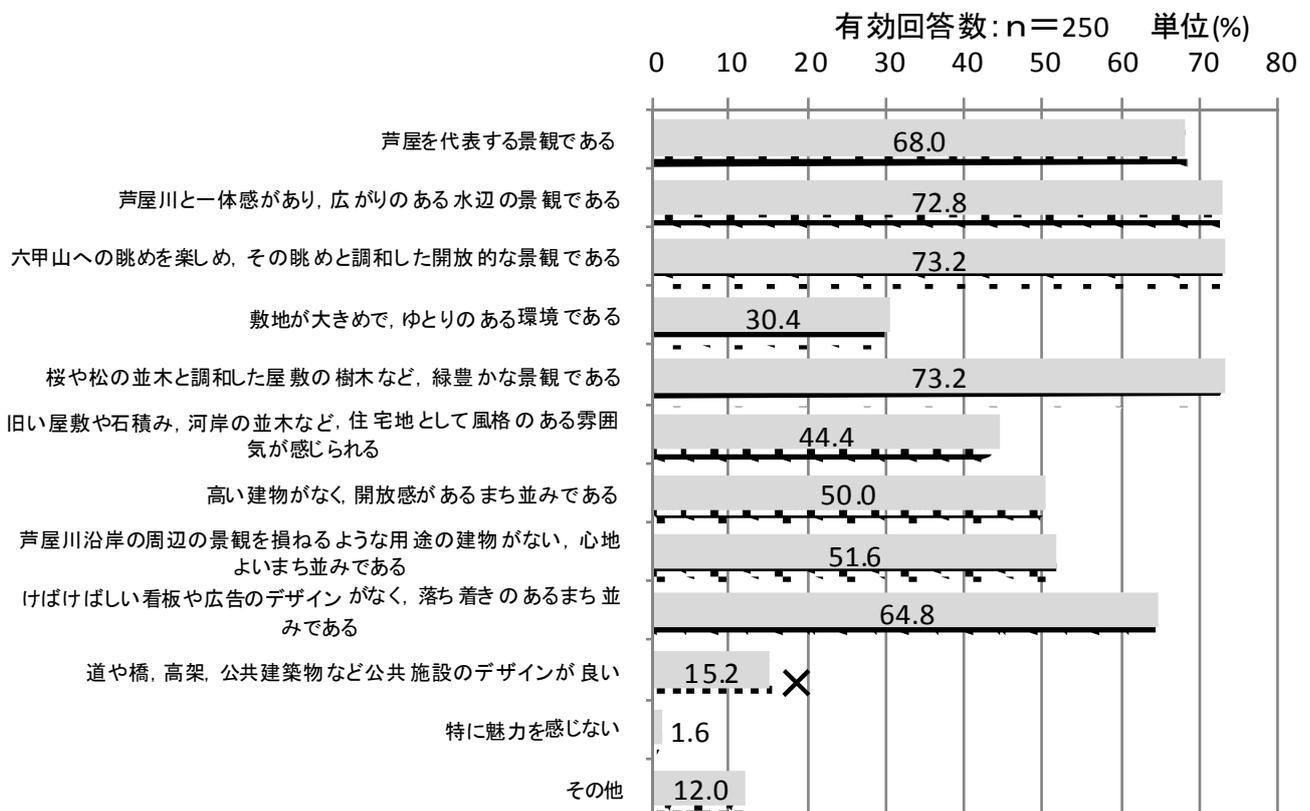
※不明・無回答を除く。

(2) 景観に関する設問と回答

1) 芦屋川沿岸の景観の特色として、大切だと思う魅力は、どのようなことだと 思われますか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問1】

景観の特色として大切だと思う魅力は、「六甲山への眺めを楽しめ、その眺めと調和した開放的な景観である」と「桜や松の並木と調和した屋敷の樹木など、緑豊かな景観である」が最も多く、次いで「芦屋川と一体感があり、広がりのある水辺の景観である」が多い。このように、自然景観を大切な魅力として挙げる回答者が非常に多く、いずれも7割を超えている。

一方で、建物がつくりだす景観に関する回答率は相対的に低く、5割前後にとどまっており、「道や橋、高架、公共建築物など公共施設のデザインが良い」を挙げる方は少なかった。



問1 大切と思う魅力(MA)

有効回答数:n=250

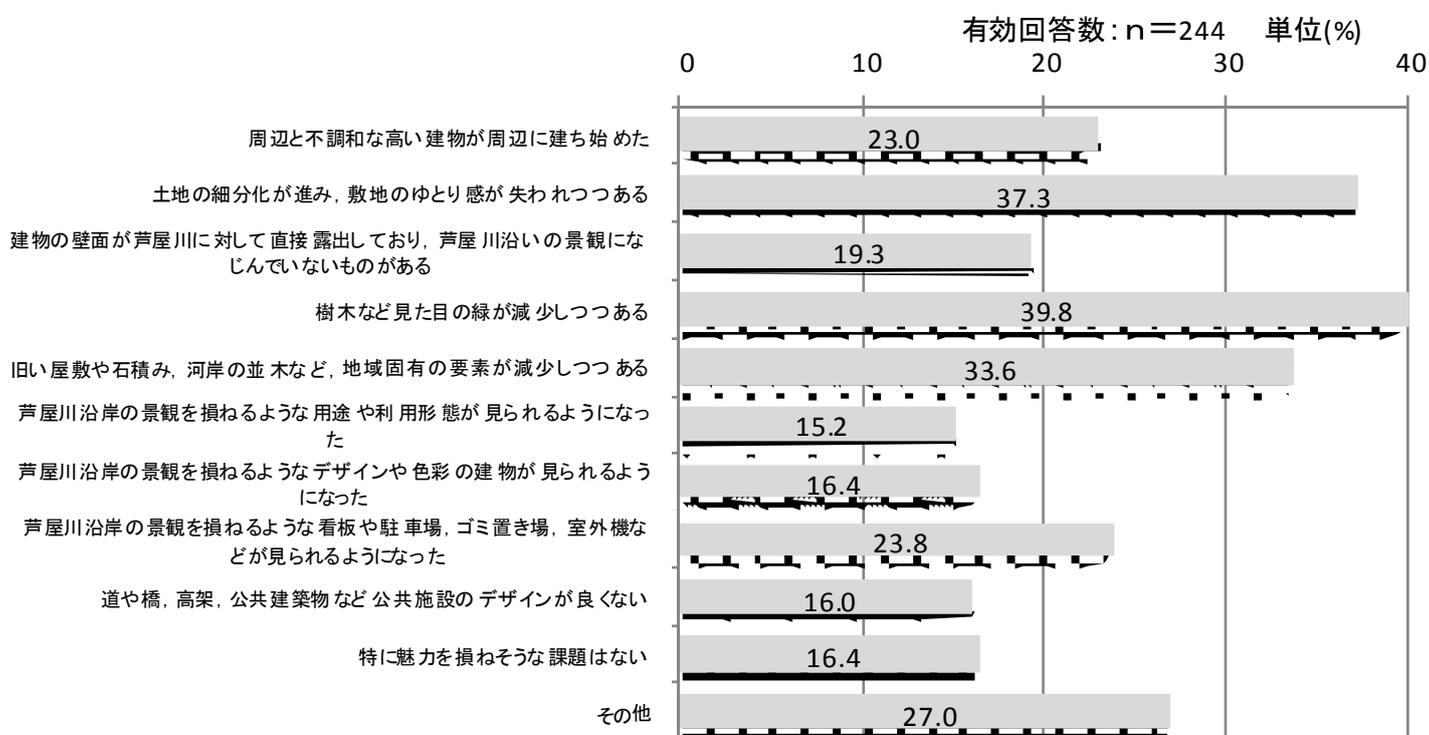
No.	カテゴリ	件数	%
1	芦屋を代表する景観である	170	68.0
2	芦屋川と一体感があり、広がりのある水辺の景観である	182	72.8
3	六甲山への眺めを楽しめ、その眺めと調和した開放的な景観である	183	73.2
4	敷地が大きめで、ゆとりのある環境である	76	30.4
5	桜や松の並木と調和した屋敷の樹木など、緑豊かな景観である	183	73.2
6	古い屋敷や石積み、河岸の並木など、住宅地として風格のある雰囲気が感じられる	111	44.4
7	高い建物がなく、開放感があるまち並みである	125	50.0
8	芦屋川沿岸の周辺の景観を損ねるような用途の建物がない、心地よいまち並みである	129	51.6
9	げげげしい看板や広告のデザインがなく、落ち着いたあるまち並みである	162	64.8
10	道や橋、高架、公共建築物など公共施設のデザインが良い	38	15.2
11	特に魅力を感じない	4	1.6
12	その他	30	12.0

※不明・無回答を除く。

2) 芦屋川沿岸の景観の魅力を損ねていると思う課題は、どのようなことだと思われ
 られますか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問2】

景観の魅力を阻害するものとして、「樹木など見た目の緑が減少しつつある」が最も多く、これに次いで「土地の細分化が進み、敷地のゆとり感が失われつつある」「古い屋敷や石積み、河岸の並木など、地域固有の要素が減少しつつある」が多い。このように、地区固有の景観要素の減少に関する回答の割合が高くなっている。

これに対して、「芦屋川沿岸の景観を損ねるような用途や利用形態が見られるようになった」をはじめとする、建築物に関する回答率は相対的に低い水準にとどまっている。



問2. 魅力を損ねている課題(MA)

有効回答数: n=244

No.	カテゴリ	件数	%
1	周辺と不調和な高い建物が周辺に建ち始めた	56	23.0
2	土地の細分化が進み、敷地のゆとり感が失われつつある	91	37.3
3	建物の壁面が芦屋川に対して直接露出しており、芦屋川沿いの景観になじんでいないものがある	47	19.3
4	樹木など見た目の緑が減少しつつある	97	39.8
5	古い屋敷や石積み、河岸の並木など、地域固有の要素が減少しつつある	82	33.6
6	芦屋川沿岸の景観を損ねるような用途や利用形態が見られるようになった	37	15.2
7	芦屋川沿岸の景観を損ねるようなデザインや色彩の建物が見られるようになった	40	16.4
8	芦屋川沿岸の景観を損ねるような看板や駐車場、ゴミ置き場、室外機などが見られるようになった	58	23.8
9	道や橋、高架、公共建築物など公共施設のデザインが良くない	39	16.0
10	特に魅力を損ねそうな課題はない	40	16.4
11	その他	66	27.0

※不明・無回答を除く。

3) 全体として、最近の芦屋川沿岸の景観は変化していると思われますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問3】

最近の芦屋川沿岸の景観の変化については、「少し悪くなっている」「悪くなっている」がそれぞれ 35.3%、10.8%であり、両者を合わせて半数近い回答者が景観の悪化を感じている。

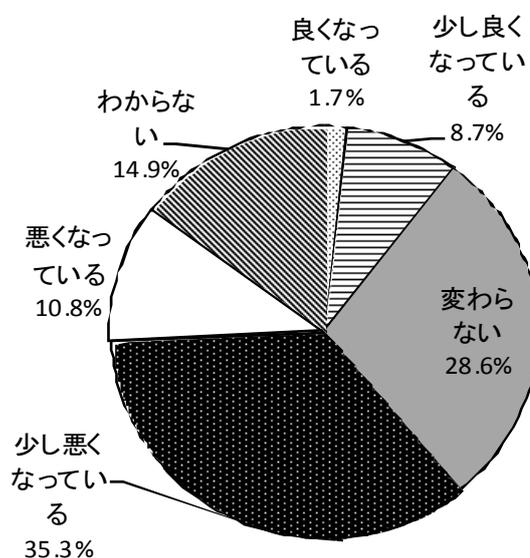
これに対し、「良くなっている」「少し良くなっている」は、合わせて約1割にとどまっている。

問3 最近の景観の変化(SA) 有効回答数:n=241

No.	カテゴリ	件数	%
1	良くなっている	4	1.7
2	少し良くなっている	21	8.7
3	変わらない	69	28.6
4	少し悪くなっている	85	35.3
5	悪くなっている	26	10.8
6	わからない	36	14.9

※不明・無回答を除く。

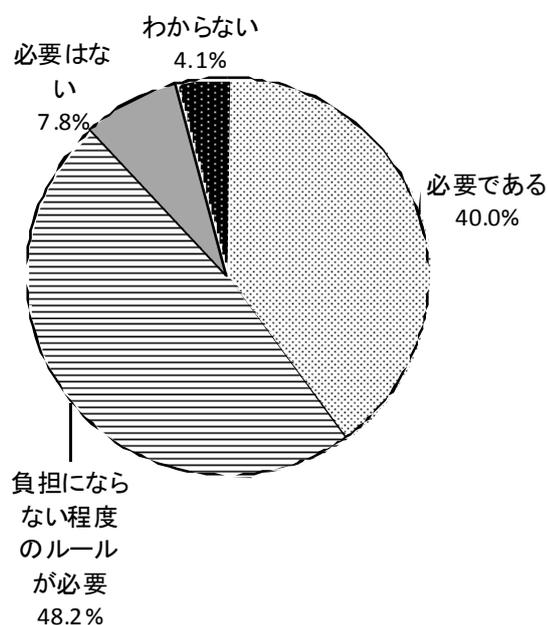
有効回答数:n=241



4) 芦屋川沿岸で独自のルールを定める必要はあると考えますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問4】

独自のルールを定める必要性については、「負担にならない程度のルールが必要」が 48.2%、「必要である」が 40.0%であり、これらを合わせて9割近い回答者が何らかのルールの必要性を感じている。

有効回答数:n=245



問4 独自ルールの必要性(SA) 有効回答数:n=245

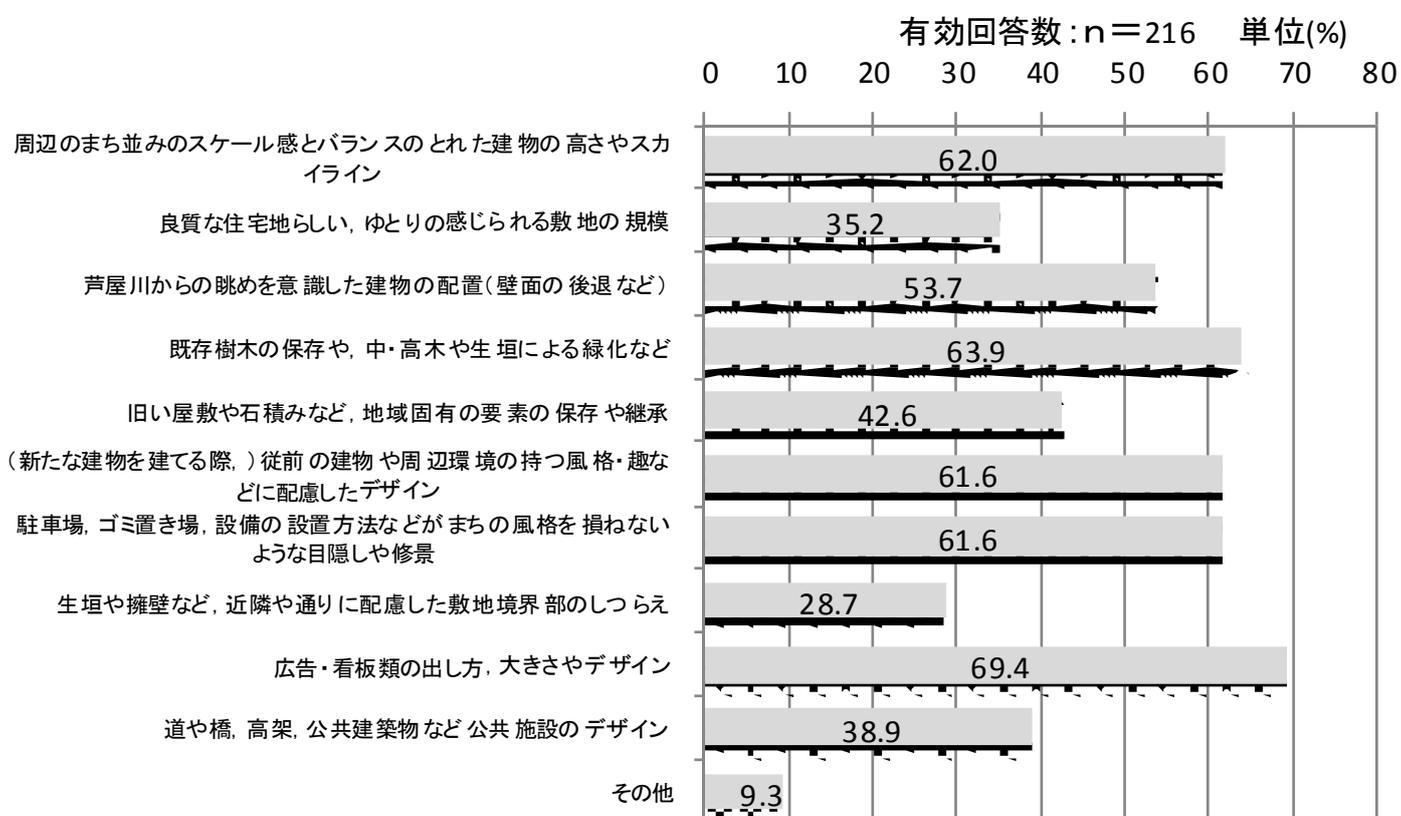
No.	カテゴリ	件数	%
1	必要である	98	40.0
2	負担にならない程度のルールが必要	118	48.2
3	必要はない	19	7.8
4	わからない	10	4.1

※不明・無回答を除く。

5) 問4で「1.」又は「2.」を選んだ方のみお答えください。

具体的にはどのようなことについてルールが必要と考えますか?(あてはまるもの全てに○をしてください。)【問5】

ルールの具体的な内容については、「広告・看板類の出し方、大きさやデザイン」の回答率が7割弱と最も多い。これに続いて「既存樹木の保存や、中・高木や生垣による緑化など」「周辺のまち並みのスケール感とバランスのとれた建物の高さやスカイライン」「(新たな建物を建てる際、)従前の建物や周辺環境の持つ風格・趣などに配慮したデザイン」「駐車場、ゴミ置き場、設備の設置方法などがまちの風格を損ねないような目隠しや修景」などの回答率が高く、それぞれ6割強におよぶ。



問5. 必要なルール(MA)

有効回答数：n=216

No.	カテゴリ	件数	%
1	周辺のまち並みのスケール感とバランスのとれた建物の高さやスカイライン	134	62.0
2	良質な住宅地らしい、ゆとりの感じられる敷地の規模	76	35.2
3	芦屋川からの眺めを意識した建物の配置(壁面の後退など)	116	53.7
4	既存樹木の保存や、中・高木や生垣による緑化など	138	63.9
5	古い屋敷や石積みなど、地域固有の要素の保存や継承	92	42.6
6	(新たな建物を建てる際、)従前の建物や周辺環境の持つ風格・趣などに配慮したデザイン	133	61.6
7	駐車場、ゴミ置き場、設備の設置方法などがまちの風格を損ねないような目隠しや修景	133	61.6
8	生垣や擁壁など、近隣や通りに配慮した敷地境界部のしつらえ	62	28.7
9	広告・看板類の出し方、大きさやデザイン	150	69.4
10	道や橋、高架、公共建築物など公共施設のデザイン	84	38.9
11	その他	20	9.3

※不明・無回答を除く。

(3) 自由意見等まとめ

景観に関する自由意見

現状に対する肯定的な意見		意見数
①	他のまちにはないゆったりとした感じ	1
②	芦屋川沿いのいい雰囲気のレストランがよい環境を作っている	2
③	芦屋・芦屋川・六甲山の景観・自然が良い。守っていくべき	16
④	歴史文化を感じるところが良い	1
⑤	住民が心穏やかで落ち着いていて暮らしやすい	1
⑥	建物周囲の美観維持を心がけている	1
⑦	川沿いの敷地の花々が美しい	1
⑧	桜並木が美しい	1

現状に対する否定的な意見		意見数
①	敷地いっぱい建物があるのは見苦しい	1
②	しっとりとした落ち着いた風情に欠けてきた(交通量の増加により)	2
③	屋敷が減ってどっしりとした雰囲気がなくなった	2
④	阪急以南の芦屋川沿いは人工的になりすぎている	3
⑤	芦屋川沿いの左右で建物の高さの違いや高さの高い建物は不自然	2
⑥	マンション、マンションの増加が景観を損ねている。	3
⑦	安っぽい建売住宅が景観を損ねている	2
⑧	石に変わりコンクリート製のものが増えた	1
⑨	駐輪場が景観を損ねている	1
⑩	松ノ内町周辺の川沿いは緑が少ない	1
⑪	緑が減少している。建物とのバランスが悪化	9
⑫	昭和13年の水害で芦屋川の景観は変化した	1
⑬	山手幹線整備により景観と自然が悪化した、今後の景観の悪化を懸念	6
⑭	ルナホールは改修で以前の趣きが損なわれた	1
⑮	ごみ置き場は回収者の理解がなく景観に配慮できない	1
⑯	景観維持に対する意識が低い	1
⑰	関心無し	1
⑱	緑が多いのは景観上いいがカビと虫の発生源になる	1

その他の意見		意見数
①	マンション開発賛成	1
②	すみ続けたいがこれ以上の開発が進むならば移転も検討する	1
③	空家が目立ち寂れてくる	1

景観のルールづくりに関する自由意見

景観のルールづくりについて肯定的な意見		意見数
①	景観行政（住民意向の確認）は必要，賛成	5
②	住民の意見を慎重に検討した景観作りが必要	1
③	個性あるルールづくり，ある程度厳しいルールも必要	3
④	店舗・景観を損ねる用途の制限をする	4
⑤	広告・看板の規制強化する（店舗・駐車場）	9
⑥	景観上問題のある照明，明るすぎる照明について規制する	7
⑦	敷地面積の制限をする 敷地の細分化がどっしりとしたゆとり感や景観を損ねている。	1
⑧	建物の高さを制限する	4
⑨	周囲に合わない色彩・色彩の統一・色彩の制限をする	5
⑩	デザインの制限をする（重厚感・高級感が減っている）	4
⑪	建物のデザイン統一をする	1
⑫	電柱・電線が景観を損ねている（地中化する）	8
⑬	行政は専門のデザイナーによる美化に関する規制を設ける	1
⑭	景観や歴史を維持していくための標識設置等啓発促進をする	1
⑮	敷地の川側に花壇・植栽を義務付け啓発促進する	2
⑯	空き地について空地の管理，草刈のルール化，空地の有効活用する	3
⑰	緑化対策を進める	1
⑱	緑化のための独自の緑税などの導入	1
⑲	景観を守るための樹木の維持管理費に対する助成制度を検討する	1
⑳	宅地開発・マンション建設を規制しこれ以上作らない （景観・自然保護とコミュニティ形成のため）	17
㉑	開発は住民の意見を優先的に考えたものにする	1
㉒	コンペ等で作るマスタープランに基づいたルールを作る	1
㉓	芦屋川沿岸に限定せず市全体で決めるほうが良い	1
㉔	景観と自然を守るために老朽化した建築物の保存をする	1
㉕	阪急以北の老朽化した橋の落ち着きある雰囲気を保存する	1
㉖	景観のためには自然保護が必要	3

⑳	夙川のようなゆったりとしたまちなみ, 夙川沿いを見習って欲しい。	2
---	----------------------------------	---

景観のルールづくりについて否定的な意見		意見数
①	景観規制は不要・今で充分よい・景観を損ねているものはない	3
②	規制強化に反対・規制は不要 (活性化しない・変わっていくものだから・自由にすべき)	10
③	緑化率の規制に反対	1
④	ルールづくりはもう遅い	1

行政に対する意見

		意見数
①	阪急芦屋川駅周辺の整備・美化（道路・バス停・交通規制）	12
②	芦屋川駅周辺（商店街）の活性化・再開発を要望	10
③	阪急以北に店舗等の誘致・規制緩和を要望	1
④	芦屋川沿いの桜について老木の植替え・補植・維持管理 桜並木への統一・上流側への延長を要望	22
⑤	山の緑が減少している。害虫駆除等管理を要望	1
⑥	道路・歩道・公園の整備・管理についての要望	20
⑦	〔芦屋川・高座川, 及びその周辺についての要望・意見〕 雑草・樹木の管理（草刈の時期見直し・回数増加）（19） 水質の悪化（蛍・魚の減少）（12） 自然環境保護を要望（8） 河川内の歩行空間の整備（連続性・出入りの階段）（8） NPO・市民による河川清掃・草刈などの管理体制をつくる（7） その他河川管理・整備について（7）	61
⑧	マナーの啓発, 罰則強化（ごみポイ捨て・河川敷での飲食・花火）	10
⑨	環境問題について地域に合った教育が必要	1
⑩	街灯が少なく暗い・青色防犯灯が気持ち悪い	4
⑪	芦有料金所の上は規制緩和, 開発誘導すべき	1
⑫	観光客・登山客等に配慮したトイレ・集合場所・案内誘導等の整備を 要望	4
⑬	砂防ダムの管理（岩垣の崩れ）	1
⑭	交通量の増加による環境悪化	2
⑮	芦屋川上流部の桜のライトアップを希望	1
⑯	小中学校の質の向上	1
⑰	市行政が非協力的	1

⑱	駐車違反の取締り	1
⑲	違法建築物の問題（用途・壁面位置）	2
⑳	害虫対策をしてほしい	1
㉑	さくらまつりに反対（騒音・ごみ）	2
㉒	行政の指導不足，認識不足	3
㉓	山手幹線の出来栄がいい	1
㉔	既成の制限についても指導を強化してほしい	1

マナー等に関する意見

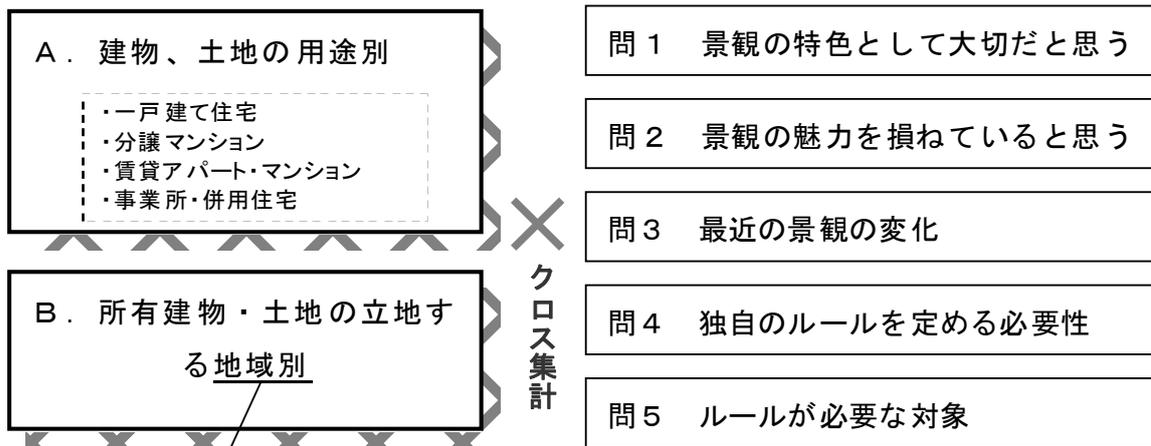
		意見数
①	〔芦屋川及びその周辺について〕 臭気の問題（1） バーベキューや宴会のマナー問題（25） 犬の散歩マナー・糞小便の始末（17） 花火の打ち上げ禁止（1） タバコのポイ捨て・飲食後のごみの投げ捨て・放置（41）	85
②	観光客・登山客のマナーの問題	7
③	スクールバスの利用者のマナー	1
④	車両等のマナー（騒音・路上駐車駐輪）	16
⑤	いたずら書き	1
⑥	洗濯物の干し方のマナー	2
⑦	建築計画の看板が放置されて景観を損ねる	2
⑧	工事現場のトイレの不備・管理不足	3
⑨	工事看板の放置	1
⑩	工事車両の増加による騒音	2
⑪	店舗等の臭気・煙害の問題	5
⑫	ごみ問題（ごみ出しマナー・カラス被害）	8
⑬	駅前配布物のマナー	1
⑭	犬の鳴き声が迷惑	1

その他

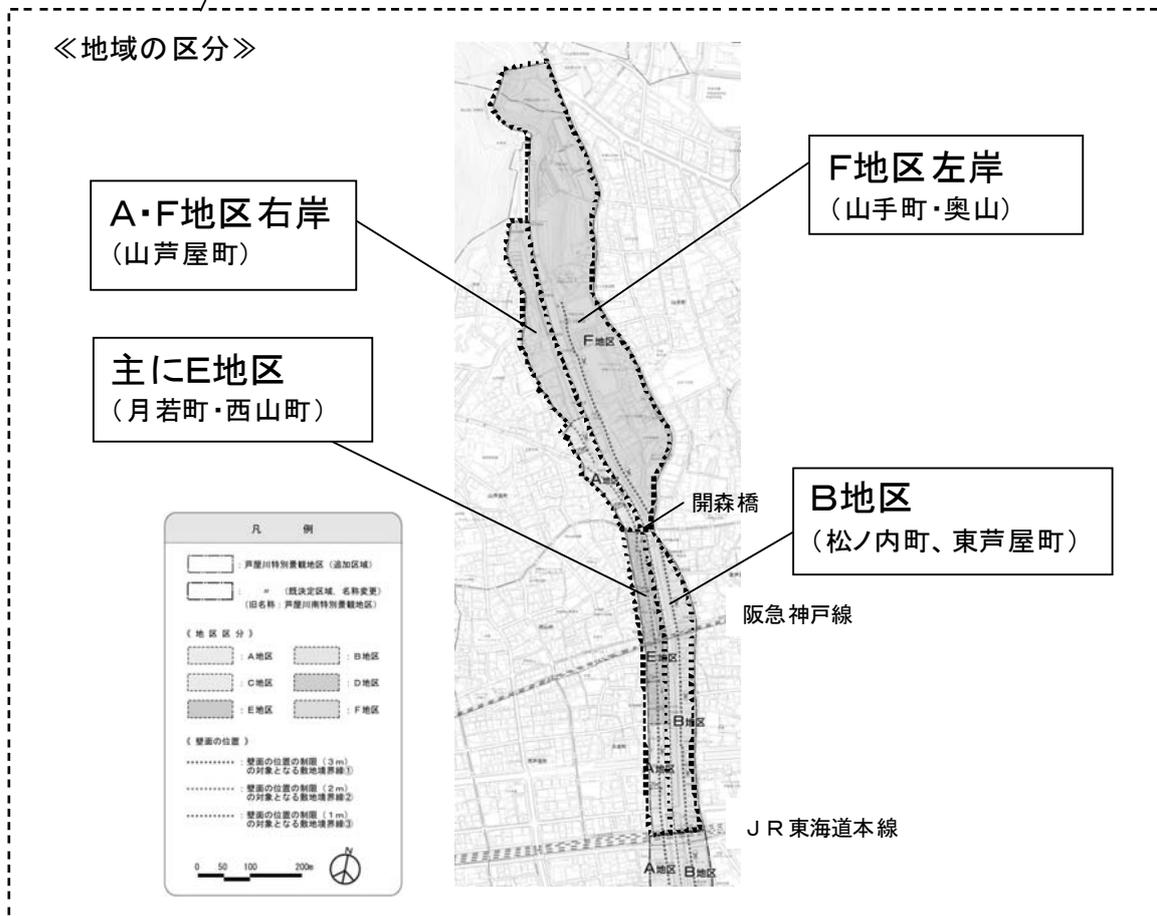
		意見数
①	防災対策が不十分	1
②	アンケートの経緯・意図・プロセスの開示要求	1

■ クロス集計の結果

- ・平成22年3～4月に実施した、芦屋川沿岸（JR以北）景観地区アンケート調査について、クロス集計を行った。
- ・景観に関する5つの設問（問1～問5）の回答状況を、「A. 建物、土地の用途別」、「B. 所有建物・土地の立地する地域別」により、クロス集計分析する。



クロス集計



凡 例

	芦屋川特別景観地区 (追加区域)
	〃 (既決定区域、名称変更) (旧名称 芦屋川南特別景観地区)

《地区区分》

	A地区		D地区
	C地区		F地区
	E地区		

《壁面の位置》

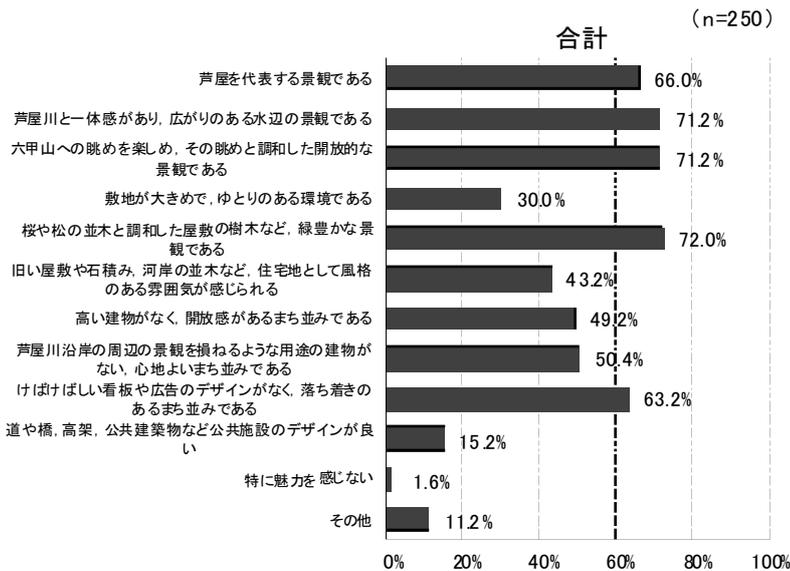
-: 壁面の位置の制限 (3m) の対象となる敷地境界線①
-: 壁面の位置の制限 (2m) の対象となる敷地境界線②
-: 壁面の位置の制限 (1m) の対象となる敷地境界線③

0 50 100 200m

A. 所有建物・土地の用途別集計

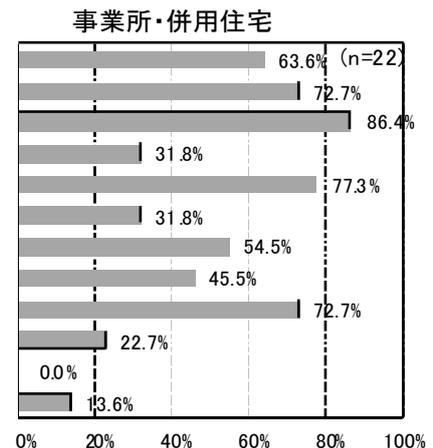
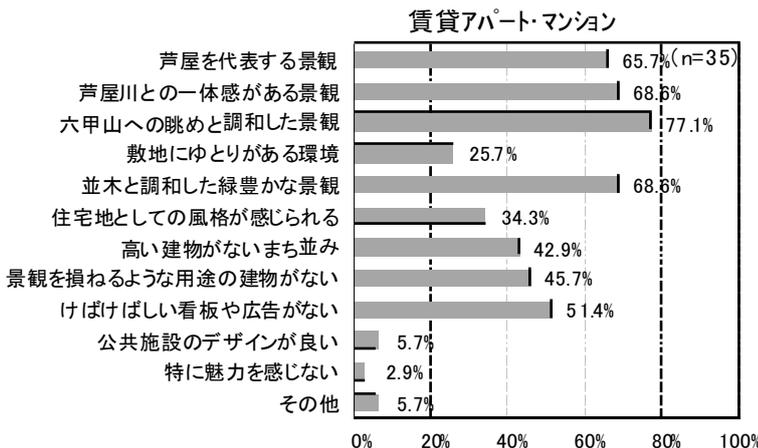
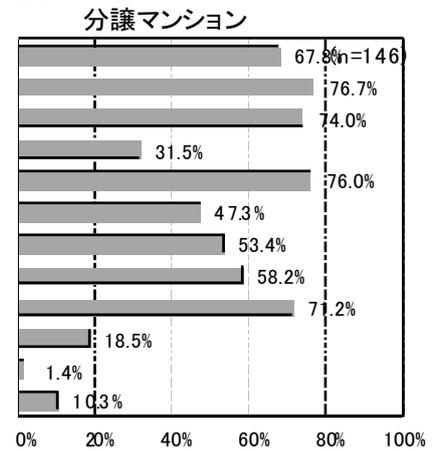
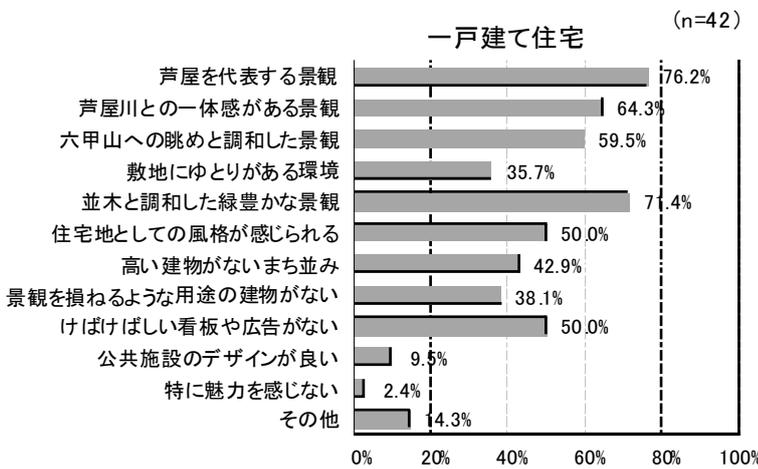
(1) 景観に関する設問と回答

1) 芦屋川沿岸の景観の特色として、大切だと思う魅力は、どのようなことだと
思われますか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問1】



・一戸建て住宅では、「芦屋を代表する景観」の回答率が他に比べて高い一方、「六甲山への眺めと調和した景観」は最も低くなっている。

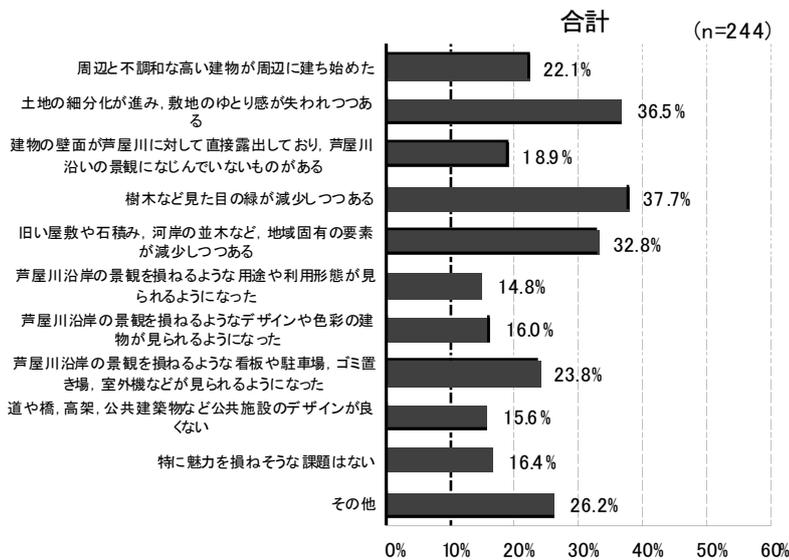
・分譲マンション、事業所・併用住宅では「けばけばしい看板や広告がない」の回答率が7割を超えているのに対し、一戸建て住宅、賃貸アパート・マンションでは約5割にとどまっている。



2) 芦屋川沿岸の景観の魅力を損ねていると思う課題は、どのようなことだと思

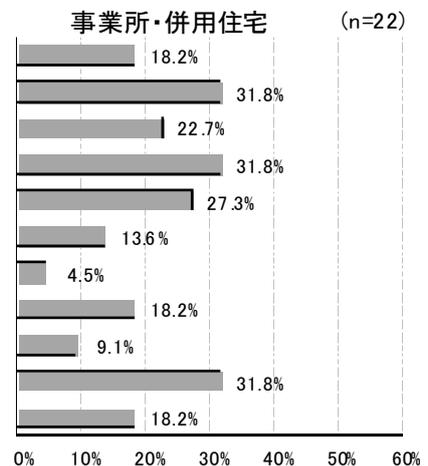
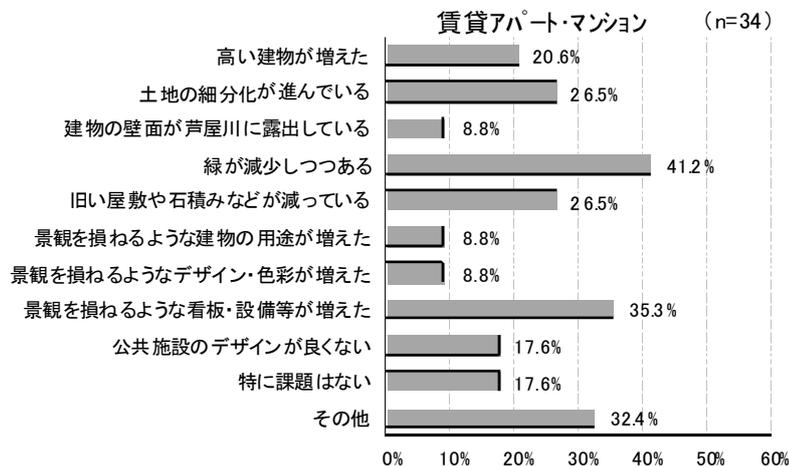
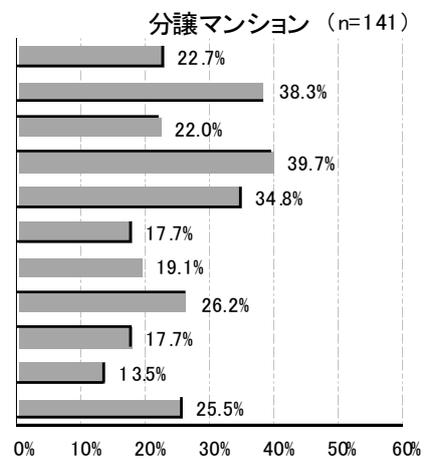
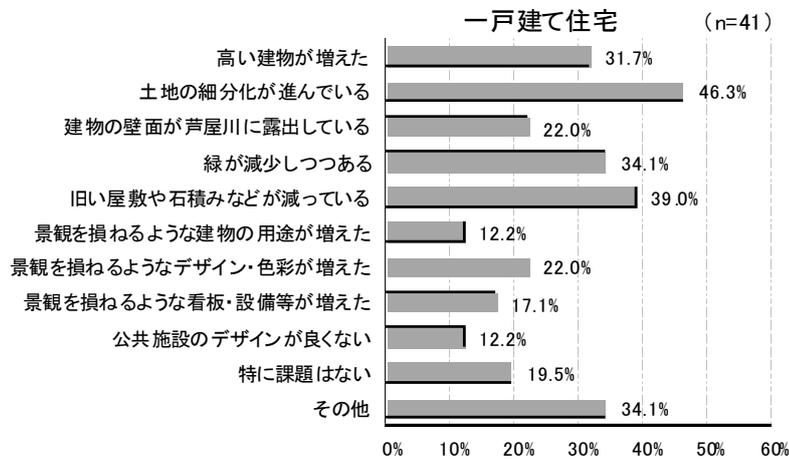
われますか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問2】

- ・一戸建て住宅では、他の用途の建物に比べて、「土地の細分化が進んだ」、「高い建物が増えた」、「古い屋敷や石積みなどが減っている」の回答率が高い。

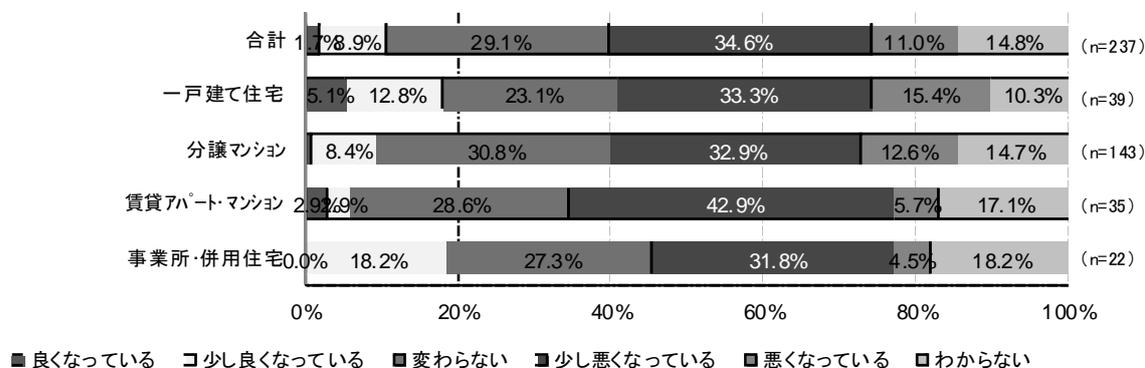


- ・分譲マンションでは、土地の細分化、緑の減少、古い屋敷や石積みの減少などの回答がやや多いが、それ以外の項目も揃って2割近い回答率を示している。

- ・賃貸アパート・マンションでは、建物に関する指摘が少ない一方、緑の減少、景観を損ねるような看板・設備の増加を指摘する回答が多い。

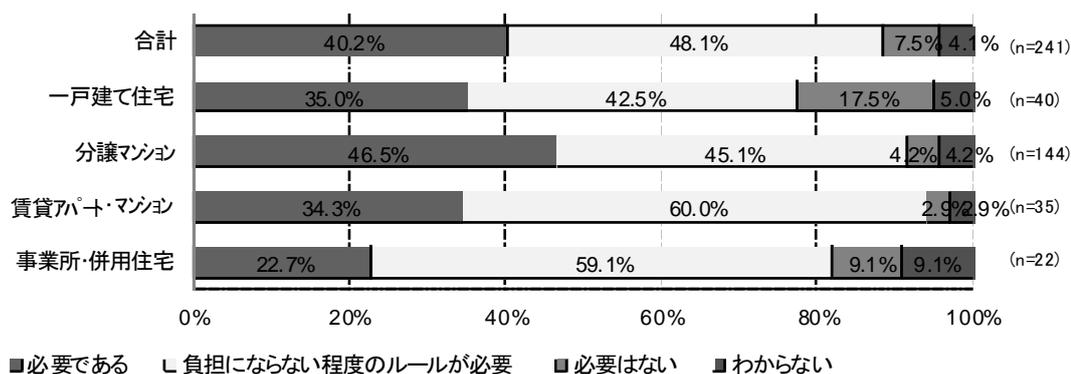


3) 全体として、最近の芦屋川沿岸の景観は変化していると思われますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問3】



- ・一戸建て住宅では、他用途の建物に比べて、「良くなっている」と「悪くなっている」の割合がともに高く、景観の変化に関する意見が最も大きく分かれています。
- ・分譲マンションと賃貸アパート・マンションでは、景観の改善を感じている回答者は1割に満たず、他の用途に比べて少ない。
- ・事業所・併用住宅では、景観の悪化を指摘する回答の割合が相対的に低い。

4) 芦屋川沿岸で独自のルールを定める必要はあると考えますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問4】

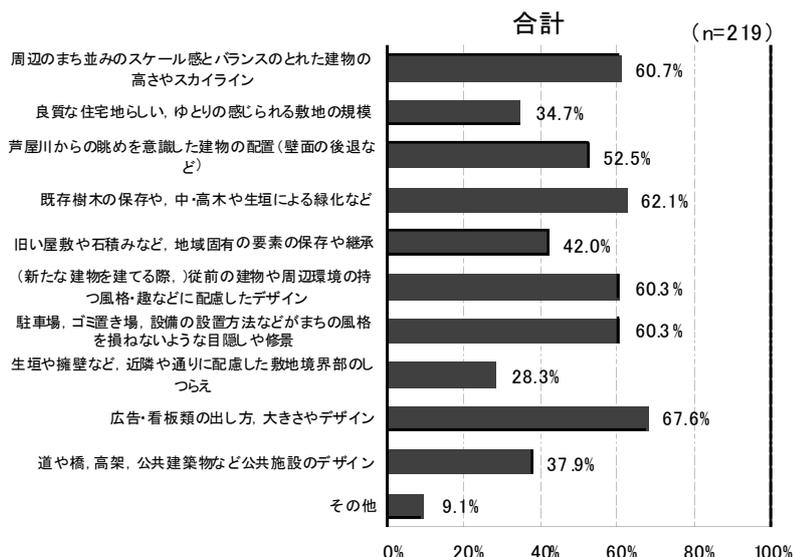


- ・一戸建て住宅では、「必要はない」が2割弱と他に比べて高い。一方で、「必要である」の回答率も、分譲マンションについて高く、問3の結果同様、意見が大きく分かれています。
- ・分譲マンションでは、独自ルールを「必要である」とする回答が半数近くに及び、「負担にならない程度のルールが必要」を合わせて、9割以上が何らかのルールが必要であると感じている。
- ・賃貸アパート・マンションでも、「必要である」が3割強、「負担にならない程度のルールが必要」が6割と、両方で9割超の回答者がルールの必要性を感じている。

5) 問4で「1.」又は「2.」を選んだ方のみお答えください。

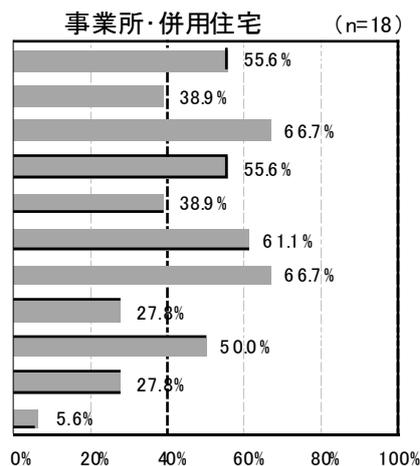
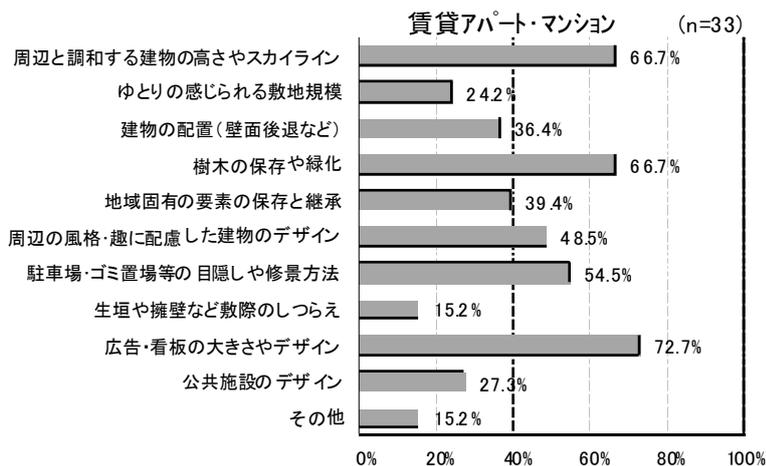
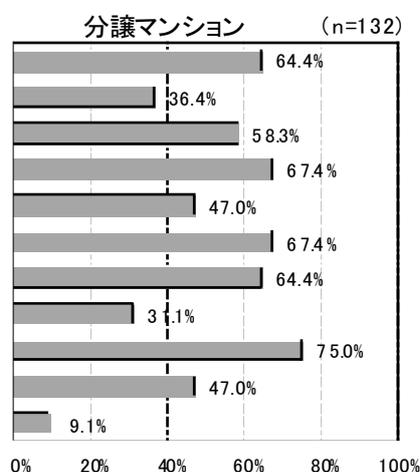
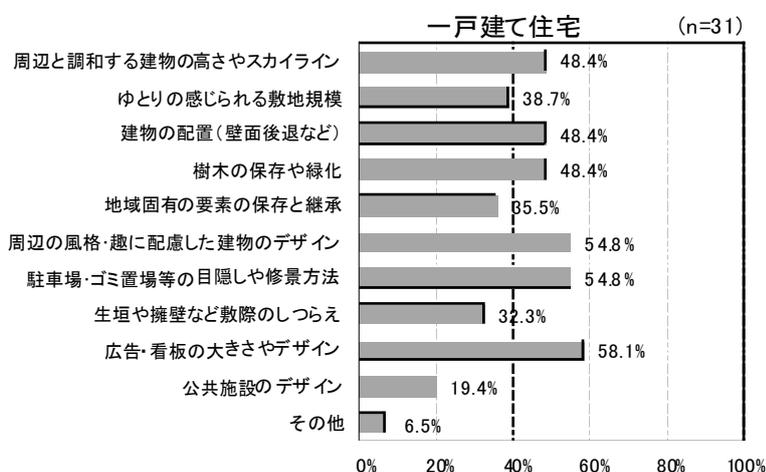
具体的にはどのようなことについてルールが必要と考えますか?(あてはまるもの全てに○をしてください。)【問5】

・分譲マンションでは、他の建物に比べて、各項目の回答が全般的に多い。なかでも「広告・看板の大きさやデザイン」は約4分の3が答えている。そのほかにも、多彩な項目において回答率が65%前後に達している。



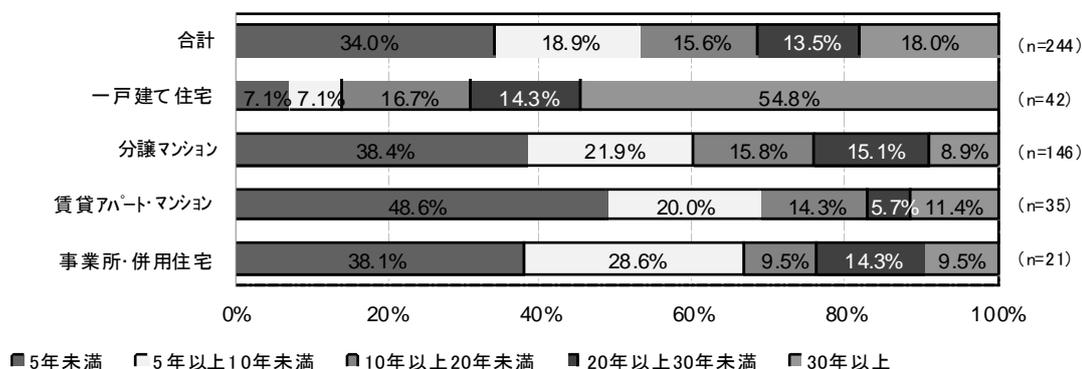
・一戸建て住宅では、大半の項目が4割から5割前後の回答率となっている。

・賃貸アパート・マンションでは、建物高さ、緑化、広告・看板などの回答率が7割前後と高い一方で、敷地規模や建物配置に関する項目への注目は少ない。



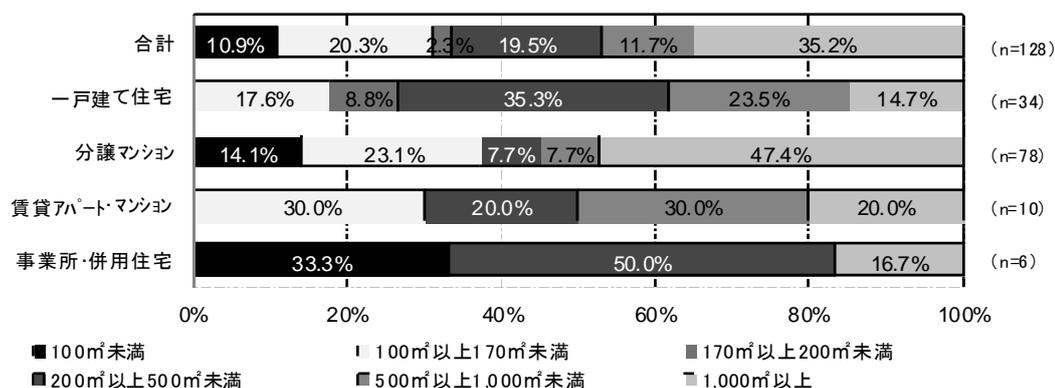
(2) 回答者の属性

1) 居住年数【問9】



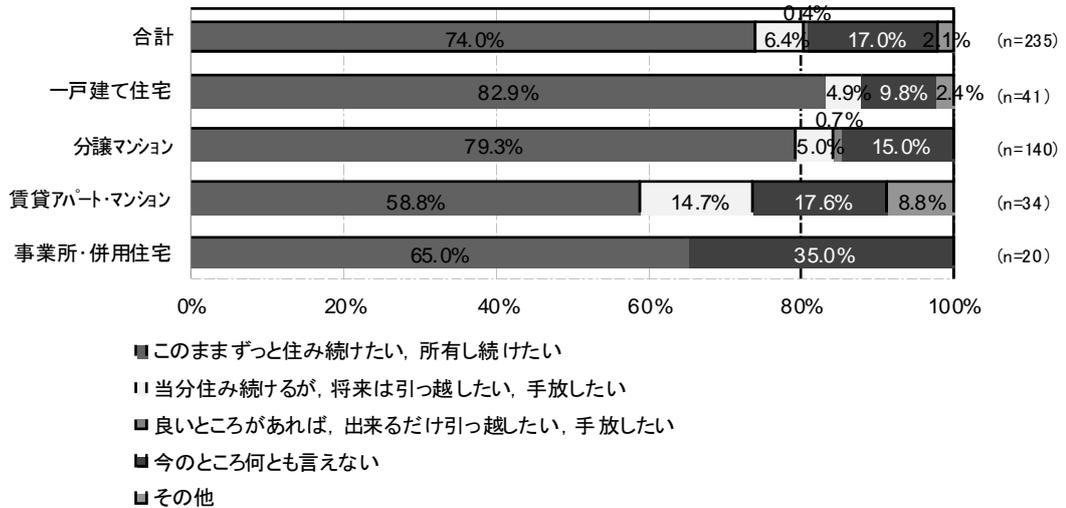
- ・ 一戸建て住宅において居住年数が突出して長く、「30年以上」が半数を超え、「20年以上 30年未満」と合わせて20年以上居住している者が約7割に及ぶ。「5年未満」は7%に過ぎない。
- ・ その他の用途の建物では居住年数は相対的に短く、10年未満の回答者の割合が6割台に達している。中でも賃貸アパート・マンションでは「5年未満」の割合が最も高く、半数を占めている。

2) 所有する土地の規模【問10】



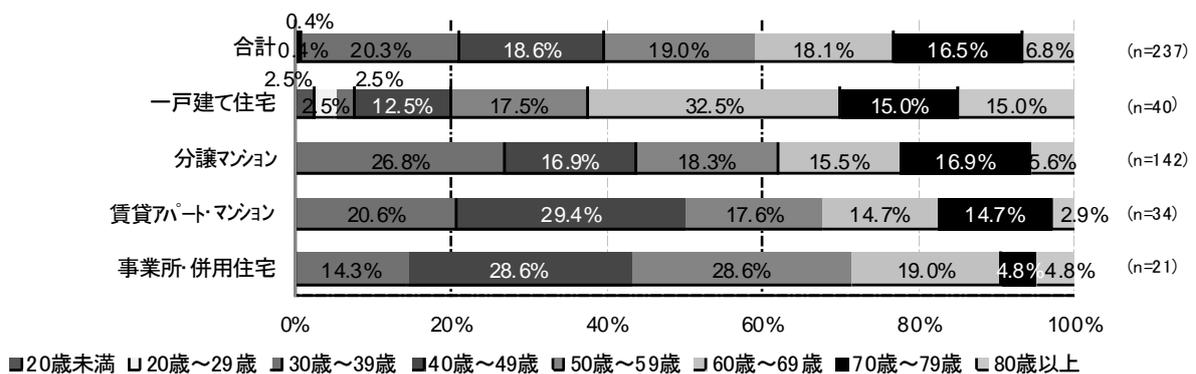
- ・ 一戸建て住宅では、「200㎡以上 500㎡未満」「500㎡以上 1,000㎡未満」が多く、両者を合わせると約6割を占める。
- ・ 分譲マンションでは、「1,000㎡以上」がほぼ半数を占める一方で、「100㎡未満」「100㎡以上 170㎡未満」が合わせて3分の1を超えており、大規模な敷地のマンションと小規模敷地のマンションに二極化している状況がみてとれる。

3) 今後の居住・使用・所有意向【問 11】



- ・一戸建て住宅と分譲マンションでは、居住・所有の継続を希望する回答者が多く、「このままずっと住み続けたい、所有し続けたい」の回答率が8割前後に及ぶ。
- ・一方、賃貸アパート・マンション、事業所・併用住宅では居住・所有を続けたいと答えた回答者は6割程度にとどまり、居住・所有継続意向が相対的に弱い。

4) 年齢【問 12】

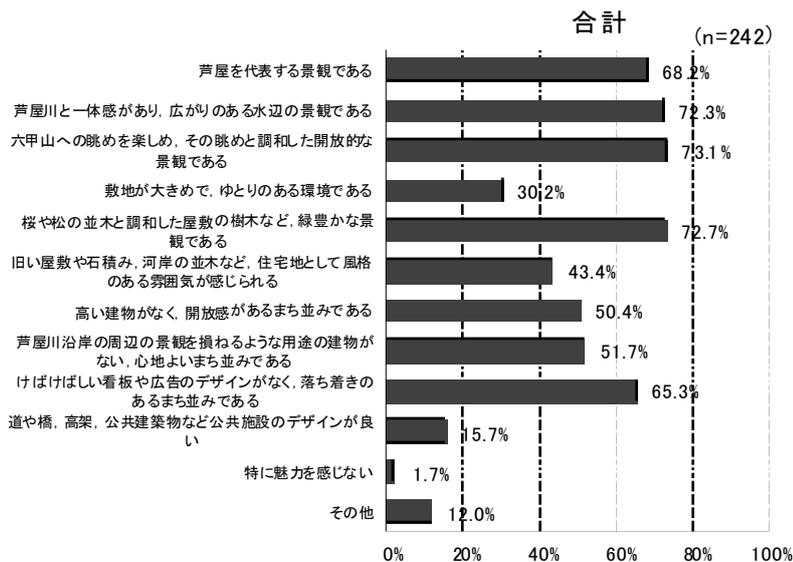


- ・一戸建て住宅の回答者では、年齢構成が最も高齢側に偏っており、60歳以上が6割以上、50代も含めると8割を占める。前述の問9で、居住年数の長い回答者が一戸建て住宅に多いことは、このことを反映していると考えられる。
- ・分譲マンションでは30代以上の各世代に比較的均等に分布しており、30代が27%、40~70代がそれぞれ15~19%を占めている。
- ・賃貸アパートでは、30代と40代が多く、両者を合わせると全体の半数に及ぶ。
- ・事業所・併用住宅では、40~60代の中高年齢層が多く、全体の4分の3を占める。

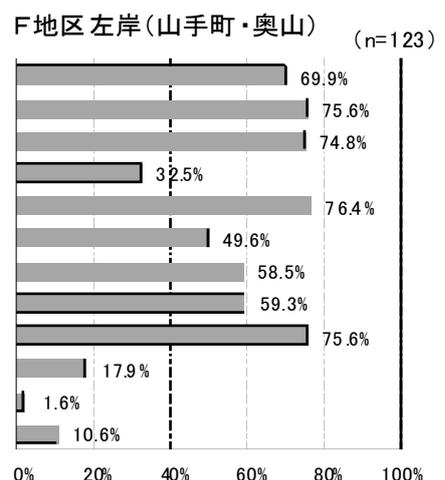
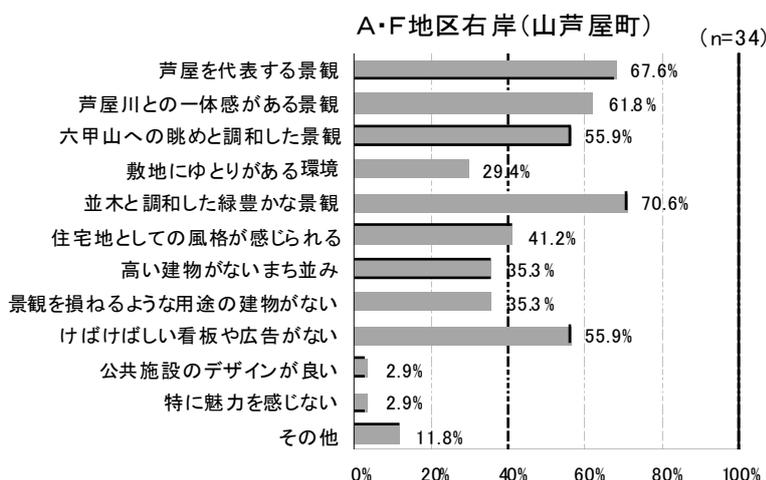
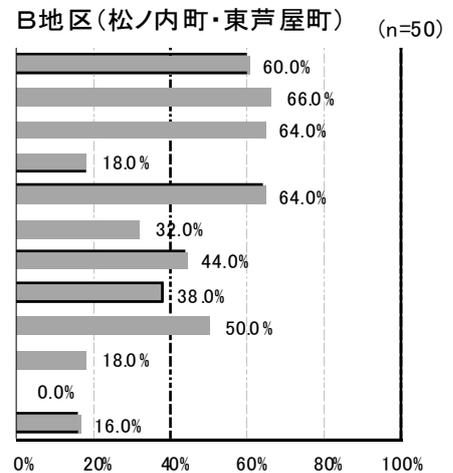
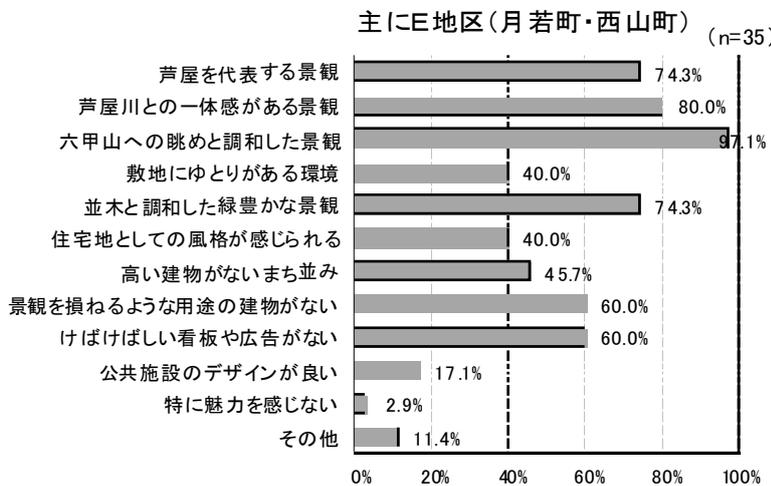
B. 所有建物・土地の立地する地域別集計

(1) 景観に関する設問と回答

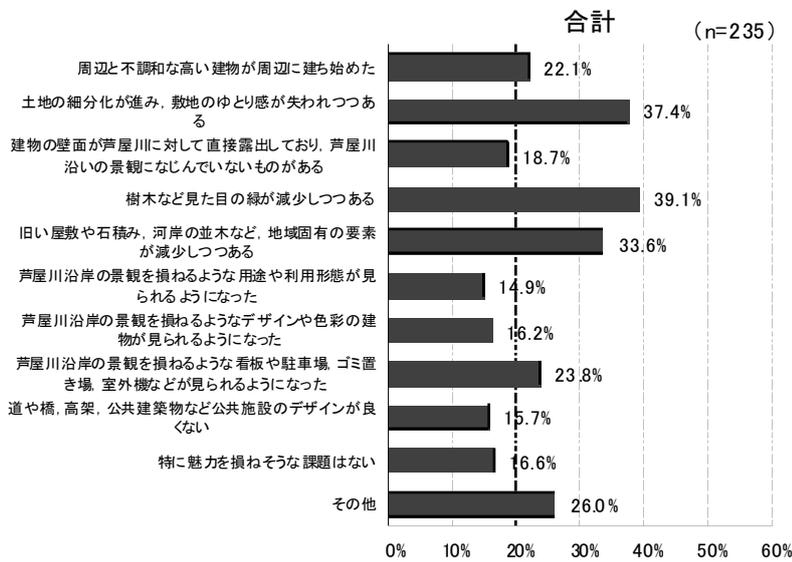
1) 芦屋川沿岸の景観の特色として、大切だと思う魅力は、どのようなことだと
思われますか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問1】



・主にE地区（月若・西山町）と、F地区左岸（山手町・奥山）地区では、大半の選択肢の回答率がB地区（松ノ内町・東芦屋町）及びA・F地区右岸（山芦屋町）に比べて高くなっており、この地区ではより多くの要素が芦屋川沿岸の魅力として認識されている。



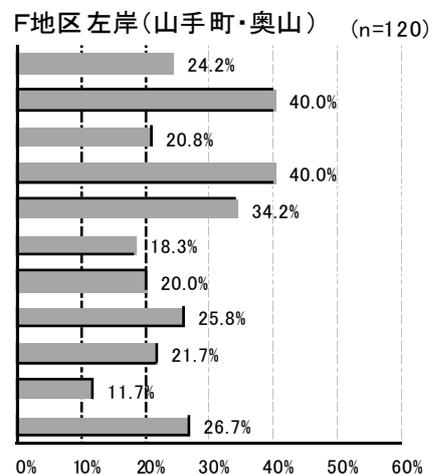
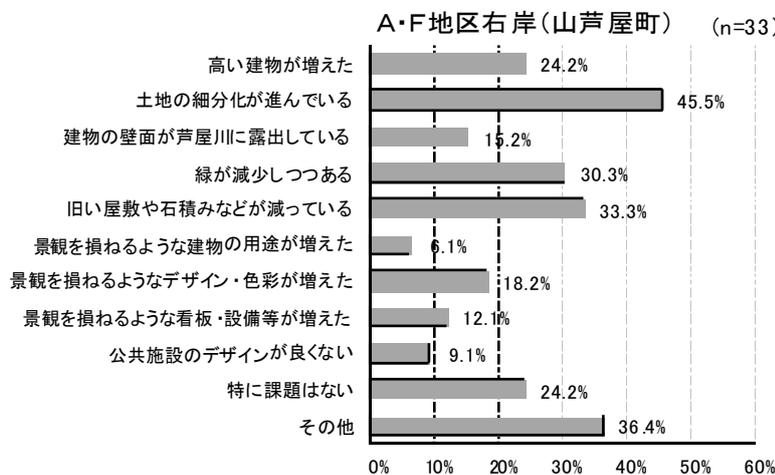
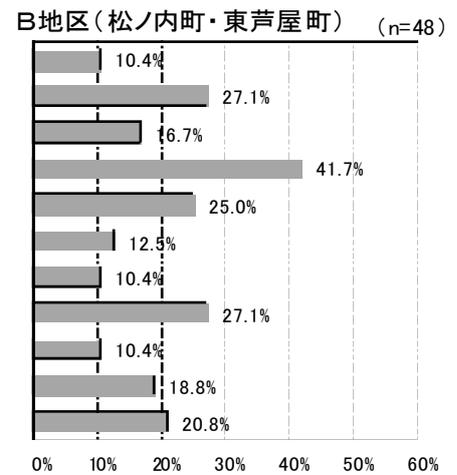
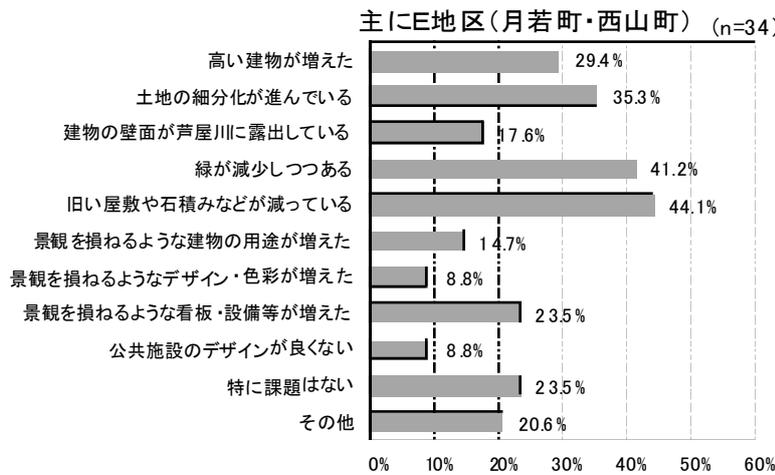
2) 芦屋川沿岸の景観の魅力を損ねていると思う課題は、どのようなことだと思われませんか？（あてはまるもの全てに○をしてください。）【問2】



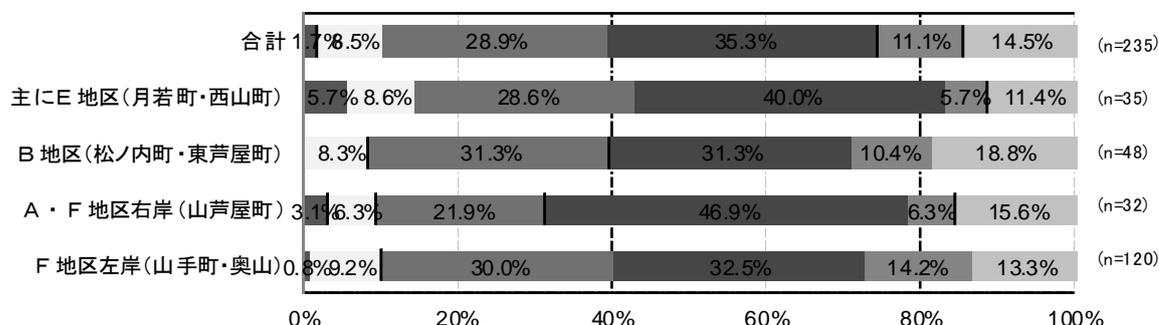
・ F地区左岸では、各選択肢の回答率が他の地区に比べ全般的に高く、より多くの課題が認識されている。

逆に、B地区では、大半の選択肢の回答率が低い。

開森橋以北の地区では、土地の細分化を課題として捉える回答者の割合がより高い。



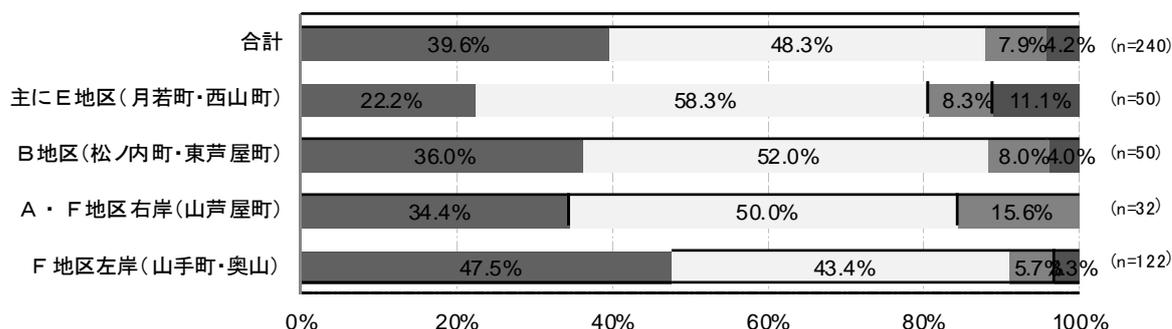
3) 全体として、最近の芦屋川沿岸の景観は変化していると思われますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問3】



■良くなっている □少し良くなっている ■変わらない ▨少し悪くなっている ■悪くなっている □わからない

- ・ 全体的に、変わらない、あるいは悪化傾向にあると捉える回答が多い。なかでも、A・F地区右岸において悪化を指摘する傾向が強く、「悪くなっている」と「少し悪くなっている」の回答率の合計が、4地区の中で唯一5割を超える。
- ・ 主にE地区では、「良くなっている」「少し良くなっている」の回答率の合計が相対的に高い。

4) 芦屋川沿岸で独自のルールを定める必要はあると考えますか？（あてはまるもの1つに○をしてください。）【問4】

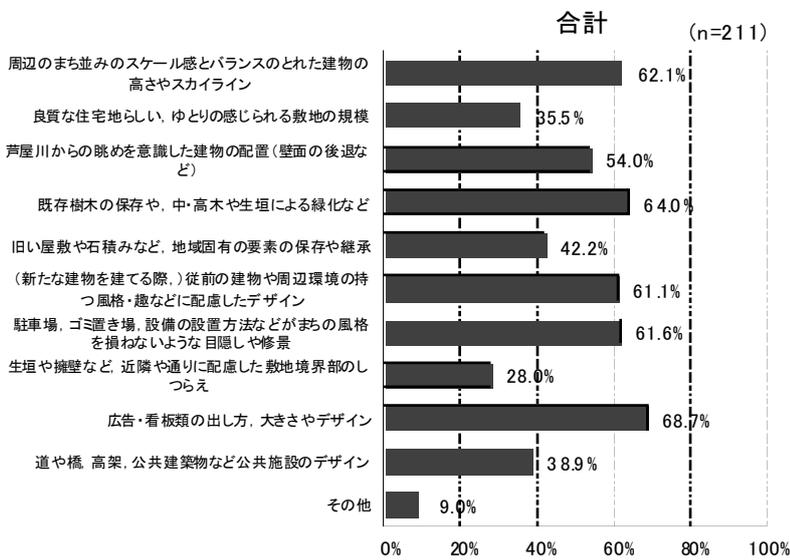


■必要である □負担にならない程度のルールが必要 ■必要はない ■わからない

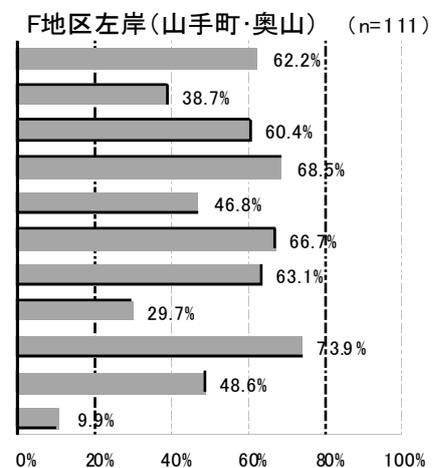
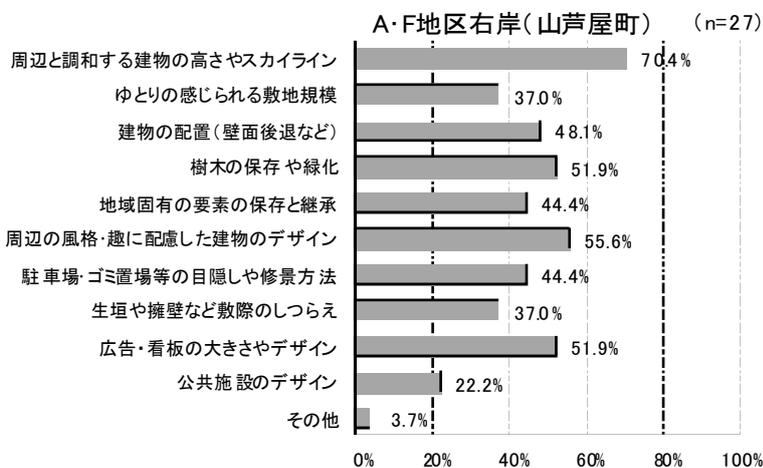
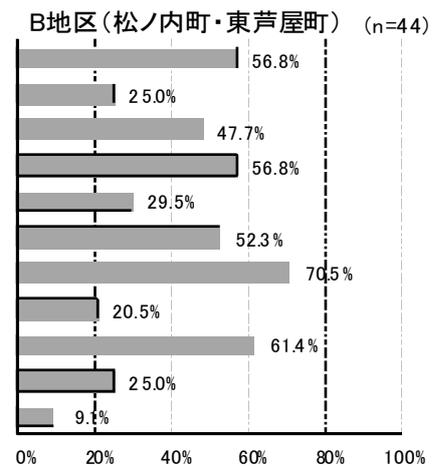
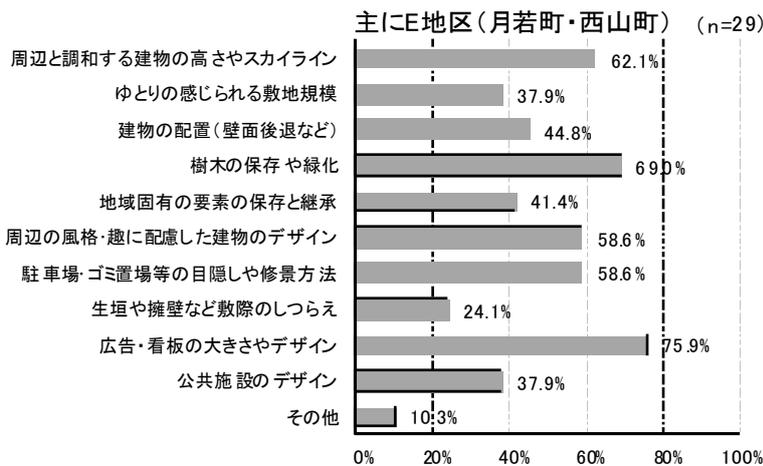
- ・ 右岸に比べて左岸、南部に比べて北部の地区において、ルールが必要と考える回答者が多い。
- ・ F地区左岸において必要性を訴える回答の割合が最も高く、「必要である」の回答率が5割近くに達する。これに「負担にならない程度のルールが必要」を合わせると、9割以上がルールの必要性を感じている。

5) 問4で「1.」又は「2.」を選んだ方のみお答えください。

具体的にはどのようなことについてルールが必要と考えますか?(あてはまるもの全てに○をしてください。)【問5】

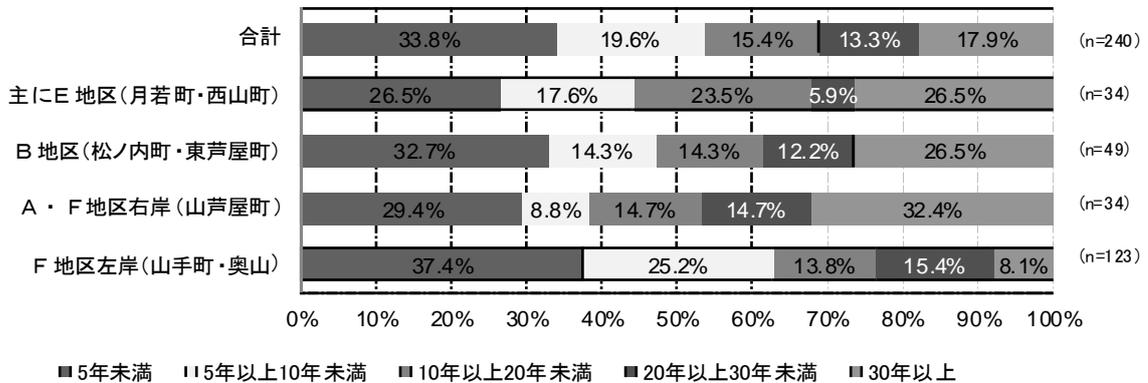


- ・主にE地区とF地区左岸では、「広告・看板類の大きさやデザイン」「樹木の保存や緑化」の回答率が高い。
- ・左岸よりも右岸、南部よりも北部にいくほど、「周辺と調和する建物の高さやスカイライン」が多く選択される傾向がある。



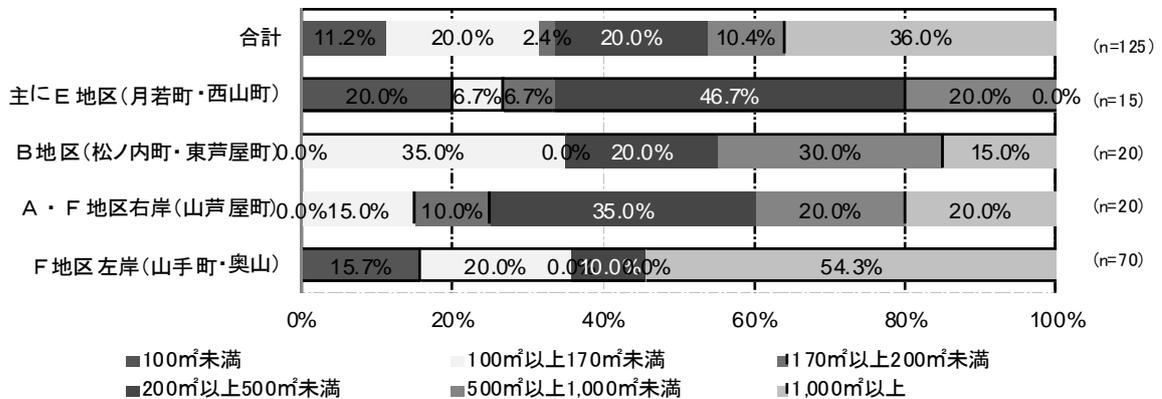
(2) 回答者の属性

1) 居住年数【問9】



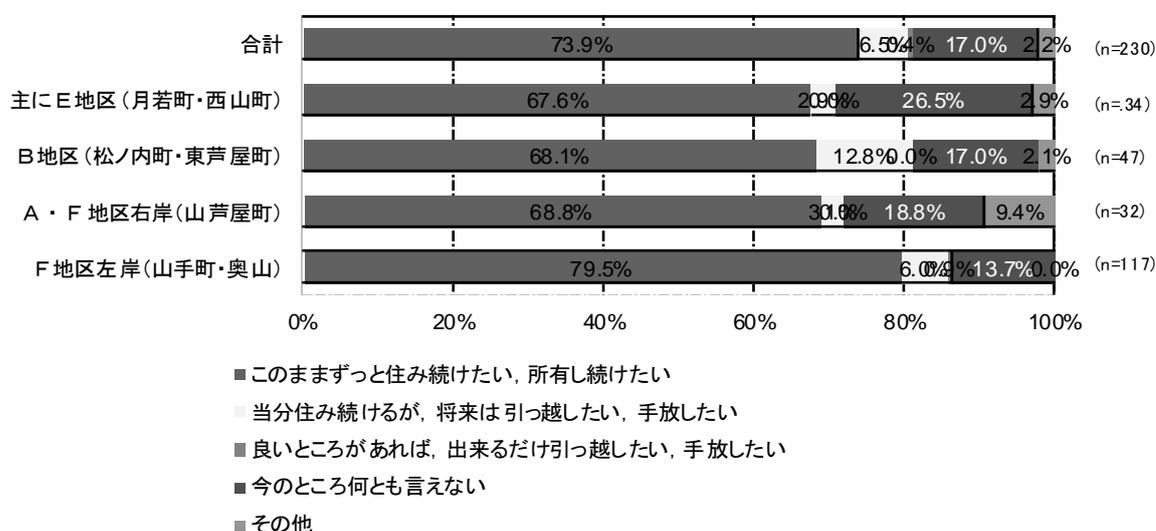
- ・ 居住年数が長い回答者が多いのはA・F地区右岸で、30年以上が3割強、10年以上が6割強に及ぶ。
- ・ 最も居住年数の短いのがF地区右岸であり、10年未満が6割を超えている。30年以上居住する回答者は1割に満たない。

2) 所有する土地の規模【問10】



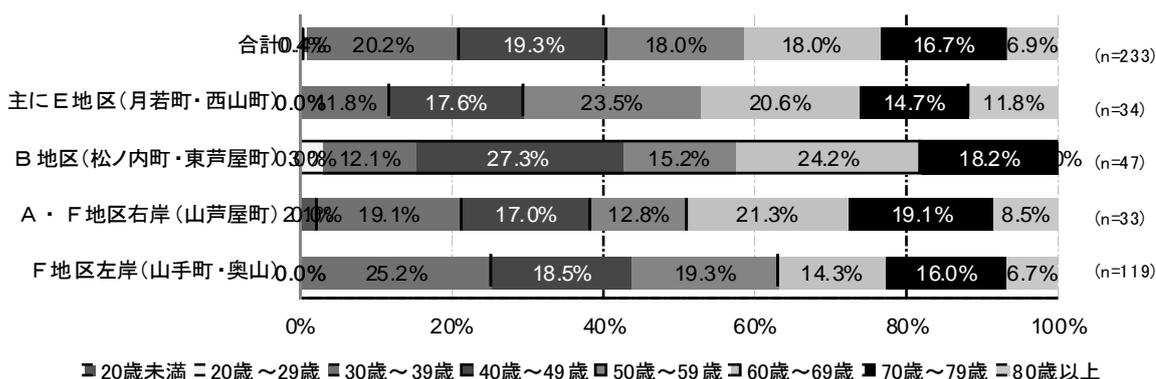
- ・ F地区左岸では、1,000㎡以上の大規模な敷地が半数を超えると同時に、170㎡未満の小規模敷地の割合も全地区の中で最も高い。200～1,000㎡の敷地の割合は1割強にすぎない。同地区では敷地が大規模なものと同規模なものに二極化する傾向がより顕著である。
- ・ これ以外の3地区では、200～1,000㎡の割合が5～6割程度を占めている。なかでも、主にE地区の敷地は相対的に小さく、200㎡未満が3分の1、500㎡未満が8割に及ぶ。B地区、A・F地区右岸の回答者には、100㎡未満の敷地の所有者はいなかった。

3) 今後の居住・使用・所有意向【問 11】



- ・ F地区左岸では、居住継続の意向が相対的に強く、「このままずっと住みたい、所有し続けたい」の回答率が、他地域で6割台であるのに対し、当地区では約8割を占めている。
- ・ B地区では、「ずっと住み続けたい」は7割弱にとどまるが、「当分住み続けるが、将来は引っ越したい、手放したい」が1割を超えている。

4) 年齢【問 12】



- ・ 年齢層が相対的に低いのがF地区左岸であり、30代が4分の1、50代以下が6割強を占めている。
- ・ 60代以上の高齢層の割合が最も高いのはB地区であり、ほぼ半数に及ぶ。次いで、主にE地区、A・F地区右岸の順に60歳以上の割合が高い。

