

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
都市計画芦屋川南特別景観地区の決定 (芦屋市決定)

(事 前 説 明)

芦 屋 市

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，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 22.5ha		
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。</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p>	
	項目別基準	低層建築物	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 / 1 0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），Y R（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>		

		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），Y R（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>

		通り外観	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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			<ol style="list-style-type: none"> 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。 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，この限りでない。
壁面の位置の制限			<ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 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。
建築物の敷地面積の最低限度			<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 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。 2 前号の規定にかかわらず，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を保存することを目的に認定申請において認定された場合は，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㎡を限度に緩和することができる。

[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。

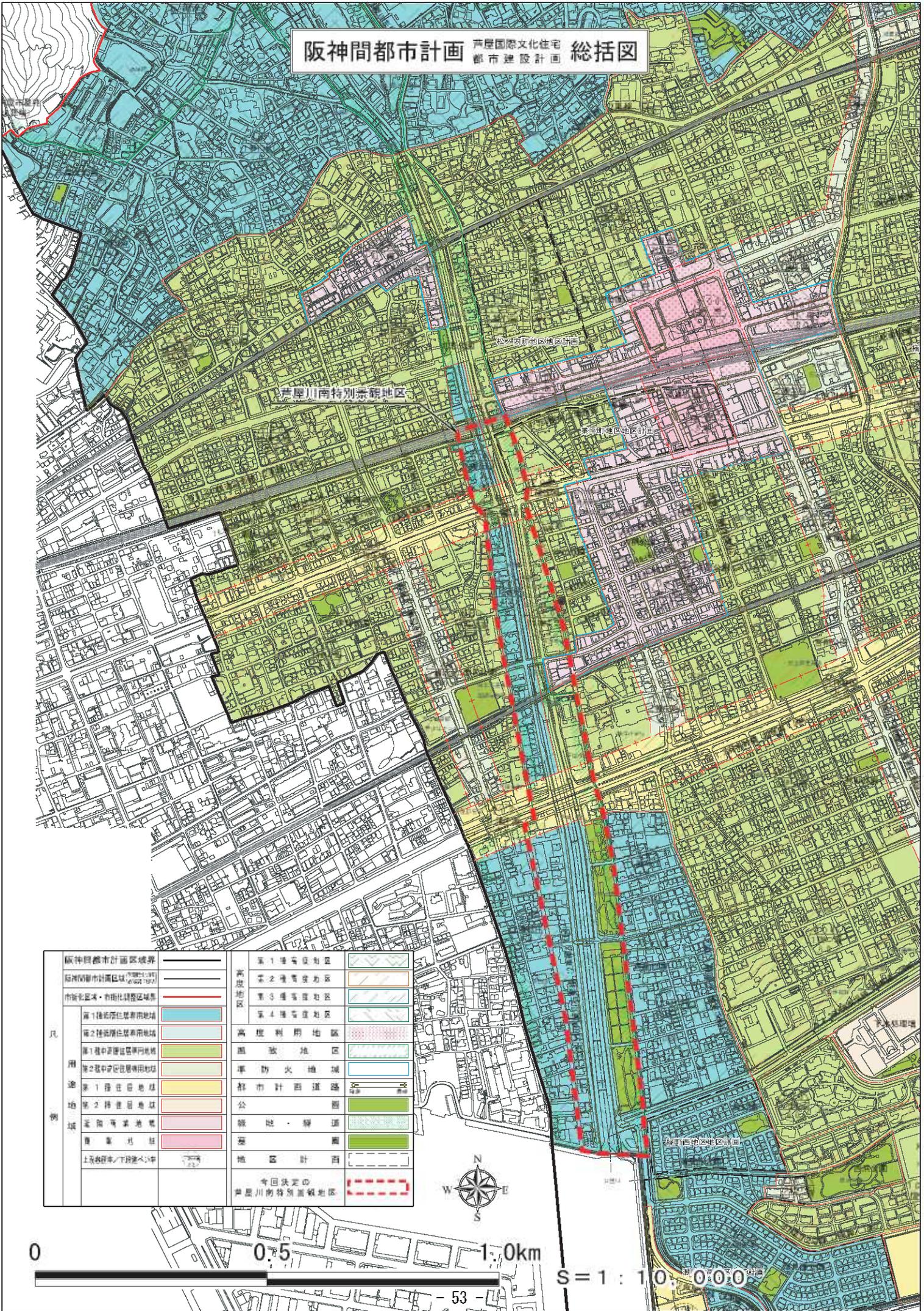
- (1) 景観地区に関する都市計画が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模、形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められるもの
 - (2) 優れた形態意匠を有し、土地利用、建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより、地域の景観の向上に資すると認められるもの
 - (3) 色彩の規定において、素材色などで街並みに違和感を与えないと認められるもの
 - (4) 学校、病院その他の公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、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。

理 由 書

芦屋川は最も市民に親しまれている場所であるとともに、芦屋市の最も重要な景観を有する地域の一つである。その景観は、芦屋川のみならず沿岸の建物と生け垣や石積みなどの外構が織りなす有機的な景観の魅力であるとともに、芦屋川地域を視点とする開放的な山と海への眺望である。また、街路樹などの公の緑と沿岸の生け垣などの民の緑が作り出す相乗効果は欠かすことの出来ない景観要素である。

これらの魅力ある芦屋川の個性と風格のある美しい景観を守り、優れた景観の創出を実現するため、芦屋川沿岸のうち南部地域を景観地区に指定する。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



芦屋川南特別景観地区

松ノ内町地区地区計画

美田町地区地区計画

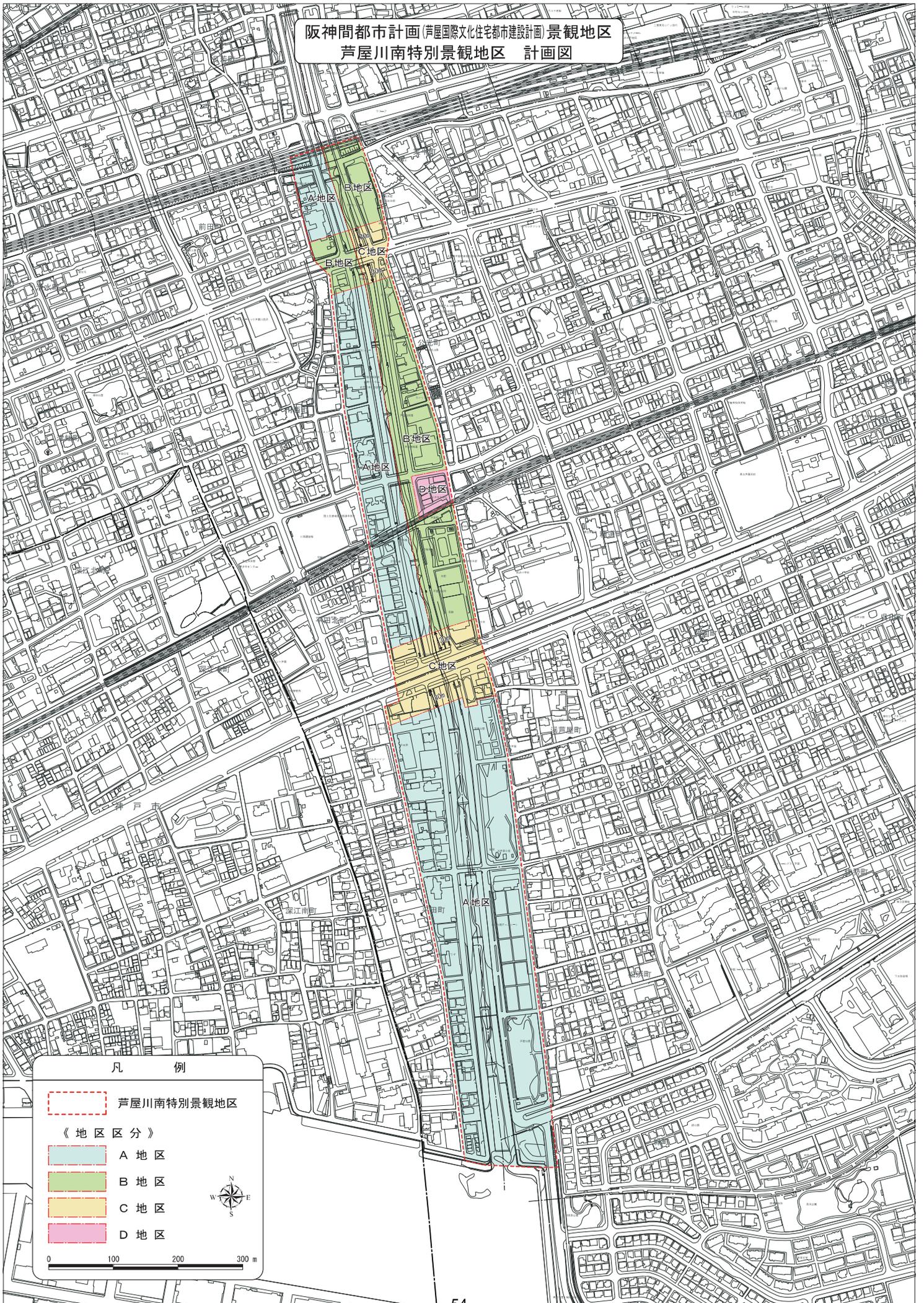
新町西地区地区計画

阪神間都市計画区域境界	——	第1種高度利用地区	
阪神間都市計画区域区域	——	第2種高度利用地区	
市街化区域・市街化調整区域境界	——	第3種高度利用地区	
凡 用 途 地 域	第1種低層住宅専用地域	高度利用地区	
	第2種低層住宅専用地域	風致地区	
	第1種中層住宅専用地域	準防火地域	
	第2種中層住宅専用地域	都市計画道路	
	第1種近世住宅地	緑地・緑道	
	第2種近世住宅地	遊園	
	近隣商業地	地区計画	
	商業地	今回決定の 芦屋川南特別景観地区	
	上落積卸場・下り積込場		



S = 1 : 10,000

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
 芦屋川南特別景観地区 計画図



説明会の開催結果と意見

日 時	第1回 平成22年2月28日(日) 午前10時から12時まで 第2回 平成22年3月2日(火) 午後7時から8時30分まで	
場 所	芦屋市役所北館2階 第3会議室	
参加人数	第1回 17名 第2回 4名	
NO	意 見	事務局回答
1	区域を川沿いの1ブロックだけにすると、東西の隣接しているブロックとのギャップが大きくなる。	芦屋川から見た沿岸の風景と眺望として定めている。他の部分は市内全域を対象とした芦屋景観地区で守られると考える。
2	景観を守るために、土地所有者だけにこれだけ過大な負担を求めるのはいかがか。補助等何らかの措置があってしかるべきではないか。	既存の生垣助成制度などの優先的な使い方など、何かできることがないかは考えたい。
3	市役所の建物や43号線が芦屋川の景観を一番壊し、行政や公共がすることが一番景観を破壊している。行政が破壊した景観のつけを住民に全部もってくるのはおかしい。	用途地域の違いがあり、一律の景観になっていない原状があるが、今回整理を行い、良い方向に向かうようにしていきたい。
4	将来的には阪神電車が高架化されると思うが、阪神電車のすることだから知らないというのではなく、事前の打合せなどをして、高架した後に駅ビルができ、芦屋川の景観が分断されるということだけではないようにして欲しい。	将来的な話は分からないが、打出の踏切は問題があるという認識はある。景観や費用の点からその他の部分は高架以外の方法で渋滞緩和できる方策について検討して結論を出す必要がある。
5	JR芦屋北部の方が芦屋らしい景観があり、阪急芦屋川駅周辺は商業的にも集積が進んでいるため、南側より北側の景観を先に守らなければならない。	北部はどこまで地区に入れるのかなど、判断が難しい部分もあり、公共の部分が多く入っている南から一定のルールをつくり、北側はその延長線上と考え、連続して北側についても定める予定としている。
6	鳴尾御影線から国道43号線までの間は市役所や阪神電車、国道43号線があり、既に景観は崩れている。近隣商業のエリアについては規制がほぼないようになっているが、景観という観点から言えば、その他の地域と同じように規制するべきではないか。そうでなければ、逆に近隣商業地域は地区からは外してもいいよいのではないか。	

NO	意見	事務局回答
7	風致地区や第一種低層住宅地区ではこれ以上景観が悪くなりようが無い。元々の土地の所有者は自分たちで自分たちの環境を悪くしようとする人はいない。	景観法では国民の財産となっており、芦屋川は芦屋市にとって大切な財産である。大切にすることで、効果的且つ過度な負担にならないルールになるよう気をつけて取りまとめしていきたい。
8	元々の所有者の方は悪いものをつくろうとはしないが、人はどんどん入れ替わってきている。	
9	実際に設計してみないと程度の負担が過度な制限かどうかは分からない。	
9	主旨は分かるし賛同もするが、陸屋根やコンクリート打ち放しの塀が景観を壊すとは思わない。数値や具体的な形状で制限することはあまりに単純ではないか。これらの基準を満たさない建物でも芦屋の景観を損なわない、いい建物はあると思う。この基準では限定的で、もっと広い観点から考えるべきだ。	やり方次第でセンスのいいものができる。我々も理解している。いいものを不可能にする可能性はあるが、大半がメリットにつながる最低限のルールづくりをする。
10	芦屋の場合では統一感があるというのではなく、それぞれが趣向を凝らして家を建て、その景観が芦屋全体を高級感のある今の良い景観を生み出している。	
11	昔の芦屋市の住宅地は御影石の塀があり、それが芦屋市のひとつのイメージをつくってきた。御影石の石垣はどんどん崩れてきて、大きな意味で芦屋市の景観というものが崩れてきている。それを何とか抑えたい。大きな土地は相続などで土地がどんどん小さくなり、石垣もなくなる。大きな土地をそのまま残していくことで芦屋らしい景観も残るのではないかと思う。	
12	国道43号や2号付近、阪神芦屋駅前の隣商業域等は風致地区から除かれている。芦屋川沿いにそぐわない指定になっているところが何箇所かあるので、先にその都市計画を変えるべきだ。	駅前が商業化される事はやむを得ないので駅を移動させる必要があるといった議論になってくる。現状のまちなみや都市計画と大きくかけ離れることになり難しい。
13	近隣商業のビルなどに関しては、建ぺい率など本格的に踏み込まなくても、芦屋川から見える範囲の外観を風致地区に合うようなものに変える、看板の色を抑えるといったレベルの協力を求めるだけで随分ちがう。	今回の景観地区の指定をすることで出来ると思う。

NO	意見	事務局回答
14	<p>数値化したこれらの基準では制限しすぎる。認定審査の場で一部基準を満たさない箇所があってもトータルでこの範囲ならいいというような多少緩やかに運用できるルールでいい。</p>	<p>今回数値的な基準は壁面後退，敷地の最低規模，色彩，屋根形状，高さ，緑だけでその他は定性的な基準である。コンサルや専門家を入れて現況調査や意見を聞きながら進めているので過度な負担とはならないと考えてる。</p>
15	<p>川沿いの商業エリアにはビルが建ち，既に景観は崩れている。規制をかけるのが遅い。</p>	<p>近隣商業を住宅地と同じように規制するのは難しい。既に全市域が芦屋景観地区に入っており，一定の規制はかかっている。</p>
16	<p>芦屋川のような立派な景観は，日本中探してもなかなかない。みんなで守っていきたいが，規制をするのであればみんなに平等に規制がかからないと難しい。公平にきちんとみんなが守れる規制を設けるようにした方が良い。</p>	<p>今回は芦屋川の目線で規制を行っているので，全市域で今回の基準を適用することは出来ない。規制内容は住民の方々の希望にそった規制内容としていきたい。</p>
17	<p>規制を行うのは良いが，全市域で行うべきである。</p>	
18	<p>景観の視点から規制するのであれば，用途地域に寄らず規制を合わせるべき。芦屋川の景観というのであれば同じ規制をかけるべきである。</p>	<p>ベースの都市計画があるので，それを全く無視して景観だけで規制をかけるのは難しい。</p>

(仮称)芦屋川南景観地区 説明会資料

(仮称)芦屋川南景観地区の背景と目的

- 芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さから、優れた景観に恵まれた緑豊かな美しい住宅地として発展してきました。
- 市では、平成21年7月に芦屋市全域を景観法で定める「景観地区」に指定するなど、芦屋らしい緑豊かで美しいまちづくりを目指した施策を推進しています。
- 芦屋川沿岸は、市民の日々の生活において身近で親しみのある場所であると共に、個性と風格のある美しい景観を有する、市を代表する重要な地域です。そのため、市では、芦屋川沿岸地域において、より良好な景観の創造を目指し、市域全体の景観地区とは別に、「(仮称)芦屋川南景観地区」の指定に向けて取り組んでいます。

平成22年 2月28日(日), 3月2日(火)

芦屋市都市環境部都市計画課

1 芦屋川沿岸の景観形成の考え方について

(1)(仮称)芦屋川南景観地区の区域(案)

- ・(仮称)芦屋川南景観地区は、JR以南の芦屋川沿岸の街区(道路で囲まれた区域)を対象とします。

(JR以北の区域についても、引き続き景観地区の策定に取り組んでいきます。)



(2)芦屋川沿岸景観の特長

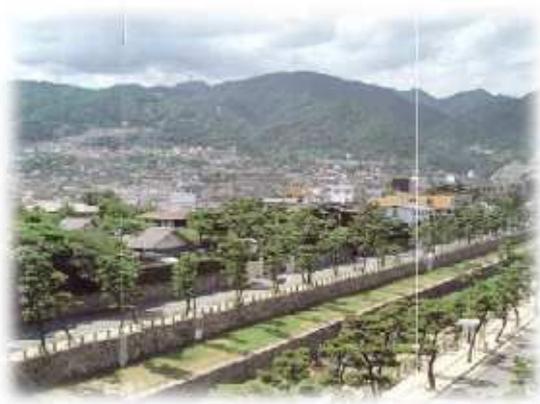
1) 成り立ち

- ・芦屋川沿岸は、江戸期には松並木が広がり大阪湾が見渡せる美しい土地であったことが知られています。その後、たびたび起こる水害に対する河川整備等とあわせて、阪神間における風光明媚で利便性の高い別荘地として開発されました。このため、敷地の一つ一つが非常に大きなロットとなっており、緑豊かで風格のある美しい住宅地景観を形成しています。
- ・また、六甲山を背景に大阪湾へとつながるいくつかの河川軸は、六甲山系の南面に広がる阪神間市街地の、個性的で魅力ある住宅地を特徴づける重要な景観軸となっています(芦屋川をはじめ、夙川、住吉川などが代表的)。

- ・なかでも、芦屋川沿岸は、河岸の松林を残しながら住宅地が形成されてきました。このため、河川の両岸の松並木が、河川に面する宅地内の生垣や緑と重なるように連続し、かつ広がりのある眺望景観（ビスタ景）を持っており、芦屋市を代表する个性的で美しい景観であると共に、市民の日常生活にも非常に身近で親しみのある場所となっています。

【阪神間の代表的な3河川】

河川軸	成り立ち
芦屋川（芦屋市）	<ul style="list-style-type: none"> ・河川整備の際、<u>松林を残しながら開発された。</u> ・<u>河川の両側に歩道と松並木等が残されている。</u> ・<u>緑と共生する住まい方は他には見られない特徴である。</u> ・<u>開放的な眺望景観（ビスタ景）</u>となっている。
夙川（西宮市）	<ul style="list-style-type: none"> ・芦屋川と同時期の開発である。 ・周辺で民間開発が先行していたため公園として残された。 ・河川幅がさほど広くないため、<u>広がりのある眺望景観は望めない。</u>
住吉川（神戸市）	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>緑を残さずに開発された。</u> ・右岸にモノレールが走っており、<u>景観的には課題が残る。</u>



ビスタとは

- ・眺望景観には、「パノラマ」と「ビスタ」の2種類があります。
- ・「パノラマ」は、高台からの一望に納められた景色など、幅広い広がりのある景観です。
- ・これに対し、「ビスタ」は、並木道をまっすぐに通して見る眺めのように、ある方向に向かって抜けるように広がる景観です。

2) 住まい方、風格

- 河川空間の沿岸に、松林等の緑を残しながら緑と共に住まう、そういう形態が芦屋川沿岸の個性ある美しさと風格を醸し出しており、住んでいる人々はもちろん、芦屋市の誇るべき景観となっています。
- そのような河川と建物とが一体となった河川沿いの風景は、芦屋川沿岸だけに見られる、大変親しみがあり風格のある景観です。
- また、河川軸が形成する眺望景観（ビスタ景）は、芦屋川のもつ重要な要素であり、河川を軸とした広がりと連続性のある風景となっています。

3) 芦屋川沿岸の構造

○芦屋川沿岸を特徴づける景観を形成する構造的な要素は、次の3つにまとめられます。

- ① 河川の両岸に連続する緑の構造（河岸の松並木と宅地内の生垣・樹木）
- ② 緑と一体となった風景・通り外観（緑から垣間見える建築物）
- ③ 広がりのある眺望景観（ピスタ景）

(3)景観形成の方針

● 緑の構造を活かした景観の形成【方針①】

六甲山系から大阪湾へとつながる芦屋川沿岸は、河岸の松並木、及び宅地の敷際の緑とが重なり合って構成されており、芦屋市を南北に貫く重要な河川軸景観を形成しています。このような市街地内にありながら緑豊かな美しい景観について、保全・育成を図ります。



● 緑と一体となった風景(通り外観)の形成【方針②】

芦屋川沿岸特有の景観である、河岸の緑と石積擁壁、並びに敷地内の生垣や樹木が、建築物と一体となった風景（通り外観）を保全し、沿岸の豊かな緑と共生する住まい方を継承するために、建築物の屋根形状・高さ・スカイライン・規模等について周辺の景観に配慮し、景観の向上に資するものとします。



緑から垣間見える建物、石積みの擁壁 など

● 広がりのある眺望景観を活かした景観の形成[方針③]

芦屋川沿岸は、河川がもつ緩やかな傾斜と沿岸に連続する並木や生垣、石積擁壁等により、連続したビスタを形成し、眺望景観（ビスタ景）として特徴的な空間を形成しています。

このような広がりのある眺望景観を保全・育成するために、まち全体の調和と連続性に配慮し、景観の向上に資するものとします。

【眺望景観の現状】……河川を軸とした広がりと連続性のある眺望（ビスタ景）

①業平橋から上流を望む



②公光橋から上流を望む



③鶴塚橋から上流を望む



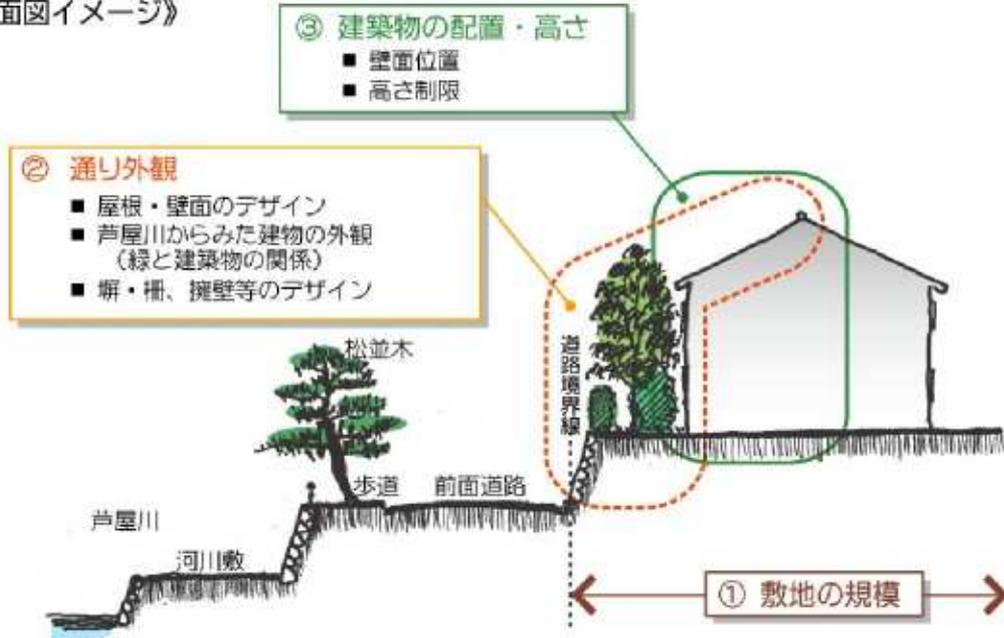
④鶴塚橋から下流を望む



2 (仮称)芦屋川南地区独自の景観形成基準

(1)景観形成基準の概要

《断面図イメージ》



(2)項目別の説明

① 敷地の規模

○建築敷地の大小は、緑豊かで良好な住宅地景観を創出するために非常に重要な要素です。このため、**建築敷地の最低規模を定めます。**

用途地域	最低規模
第一種低層住居地域	250㎡
第一種中高層住居地域	150㎡
第一種住居地域	130㎡
近隣商業地域	定めなし

※今後、敷地を分割する際のルールです。現在の敷地が最低規模に満たない場合、その敷地すべてを利用する場合はこの限りではありません。

② 通り外観

■ 屋根・壁面のデザイン

○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。

○壁面の意匠は、**芦屋川からの眺めを意識**すること。

○屋根形状は、芦屋川からの眺めに配慮し、**勾配屋根**、又は**ヴォールト屋根**とすること。

種別	勾配屋根の勾配
低層建築物	2/10以上とする
中高層建築物	1/10以上とする

低層建築物：階数が2階以下、かつ、建築高さ10m以下の建築物

中高層建築物：階数が3階以上、又は、建築高さ10mを超える建築物



《色彩について》

○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。

【外壁の基調色として用いてよい色彩】

色 相	マンセル値	
	彩 度	明 度
R(赤),YR(橙)系	4以下とする	5以上の明るめの 色彩とする
Y(黄)系	3以下とする	
その他の色相	2以下とする	

※上記のマンセル値は、市域全体の景観地区において、大規模建築物を対象に定めている内容と同じです。当地区では大規模建築物以外も同じ値とします。

■芦屋川からみた建物の外観（緑と建築物の関係）

○芦屋川からみた建物の外観は、低層建築物においては建物が敷際の緑から垣間見えるよう、又、中高層建築物においては敷際の緑と建物とが一体的に見えるよう、中高木等により十分な植栽を施すこと。



敷際の緑と建物が一体となった外観

■ 塀・柵，擁壁等のデザイン

○門、塀、垣、石積み擁壁等で、地域の歴史を物語る意匠を有するものは可能な限り保存すること。

○塀・柵、擁壁等は、自然素材の使用や植栽との組み合わせ等により、芦屋川からの見え方や周辺の景観との調和に配慮した意匠とすること。

※コンクリートブロック塀など周辺の景観となじまないものは用いないこととし、また透視可能な柵等を用いる場合は、生垣と併用したものとすること。

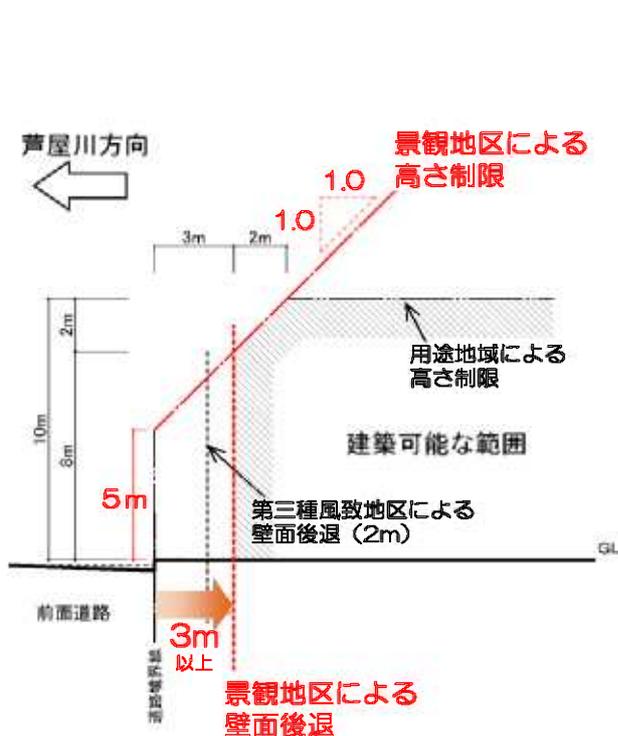
※コンクリートブロック擁壁やコンクリート打放し擁壁は用いないこと。ただし、石貼りやはつり仕上げ等意匠に配慮したものは使用することができる。

③ 建築物の配置・高さ

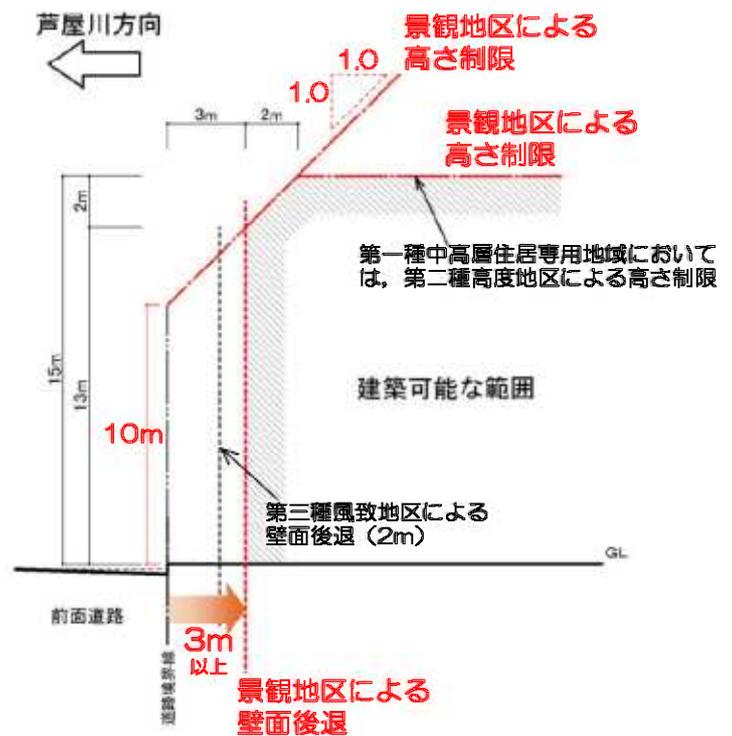
○芦屋川の景観を特徴づける山・海などへの広がりのある眺望を損ねない配置、規模及び形態とする。

○通りや周辺、沿岸の並木との連続性を損ねない配置、規模及び形態とする

【第一種低層住居専用地域の例】



【第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の例】



※近隣商業地域について…… 景観地区による基準は、高さ制限18mとします。壁面後退については定めません。

3 今後のスケジュール(景観地区決定までの流れ)

- ・平成22年2月：地元説明会開催
- ・平成22年3月：都市計画審議会・景観審議会（事前審）
- ・平成22年4月：案の縦覧
- ・平成22年5月：都市計画審議会・景観審議会（本審）

(参考) 芦屋川南景観地区と芦屋景観地区の制限比較

芦屋川南特別景観地区

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 22.5ha		
建築物の形態異種の制限	一般基準	<p>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。</p> <p>1 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。</p> <p>2 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、通り際はまちなみみ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。</p> <p>3 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。</p>		
	項目別基準	低層建築物	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、沿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 / 1 0 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), Y R (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>	
	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、まちなみみ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 建築物に付属する塀、柵等の囲障は、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽</p>		

芦屋景観地区

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 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かかわり状況、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、樹木草花の存在が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に、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	その他の建築物	
		色彩	外壁
			屋根

(参考) 芦屋川南景観地区と芦屋景観地区の制限比較

芦屋川南特別景観地区

			<p>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>
	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 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。</p> <p>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</p>

芦屋景観地区

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、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>
色彩	外壁		<p>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、マンセル値で次の数値を満たすこと。</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> <p>2 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。</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>
	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の接道部は、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 十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。</p>

(参考) 芦屋川南景観地区と芦屋景観地区の制限比較

芦屋川南特別景観地区

	<p>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>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、<u>街角を意識した意匠とすること。</u></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>1 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、<u>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> <p>2 前号の規定にかかわらず、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を保存することを目的に認定申請において認定された場合は、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㎡を限度に緩和することができる。</p>

芦屋景観地区

	<p>3 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、<u>植栽計画と一体となった意匠とすること。</u></p> <p>4 建築物に附属する擁壁等は、<u>自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和した意匠とすること。</u></p> <p>5 建築物が街角に立つ場合には、<u>街角を意識した意匠とすること。</u></p>

建築物の区分

- 「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。
- 「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。

大規模建築物は、次のいずれかのものを指す。

- 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。)にあつては、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
- 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つては、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

(参考) 芦屋川南特別景観地区内の公共施設の既存不適格状況

施設名	高さ制限		斜線制限	壁面後退	
	建築物の高さ	基準適合	基準適合	壁面後退距離	基準適合
市役所 (南館)	15.00m		×	2.00m	×
市役所 (北館)	14.00m		×	1.30m	×
芦屋警察署	13.00m		×	3.10m	
芦屋税務署	12.70m		×	1.10m	×
保健センター	12.72m		×	2.00m	×
市民センター	14.48m			8.80m	
ルナ・ホール	28.25m	×	×	3.65m	

建築物の高さは、平均地盤面からの高さ

壁面後退距離は、芦屋川沿いの道路面からの後退距離のうち最小の距離

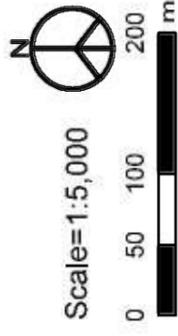
● 現況不適格位置図（建築物の最高高さ限度について）



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



● 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



景観地区区域



Scale=1:5,000



緑化審査基準（案）

基本的な考え方

芦屋川の景観は、芦屋川のみならず沿岸の建物と生け垣や石積みなどの外構が織りなす有機的な景観の魅力であるとともに、芦屋川地域を視点とする開放的な山と海への眺望である。また、街路樹などの公の緑と河岸の生垣などの民の緑が作り出す相乗効果は欠かすことの出来ない景観要素である。

上記を踏まえ、芦屋川から見た良質の緑を確保し、沿道の芦屋川への量と質を兼ね備えた緑の誘導を行なうため、沿道敷地の間口に対する一定量以上の緑を確保する基準を定める。

$$\text{緑化基準： } L = A \times 2 / 3$$

L：植栽の状況に応じて下表に定める緑化換算距離の計（m）

A：敷地の間口（m）

B：密植植栽の計画図表示の道路境界線への水平投影距離（m）

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

- ・緑化の対象は、計画図表示の道路境界線から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。
- ・塀の後ろに中・高木がある場合は、塀を超えて1m以上可視できるもののみ対象とする。
- ・生垣の植栽密度（間隔）は、植栽時の葉張り（W）より大きくならないこととする。

推奨樹種について（例）

- ・常緑……カシ・クス類，モチ（西日本の原生植生）
松（芦屋川景観の基本木）
- ・落葉……桜，ハナミズキ，ケヤキ 等

