

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  
都市計画芦屋景観地区の変更 (芦屋市決定)

( 事 前 説 明 )

## 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 1,814.4ha			
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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>基調となる色は、けばけばしくなら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，落ち着きの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。</p> <p>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。</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>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。</p> <p>(1) R (赤)，Y R (橙)系の色相を使用する場合は，彩度6以下</p> <p>(2) Y (黄)系の色相を使用する場合は，彩度4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>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。</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。

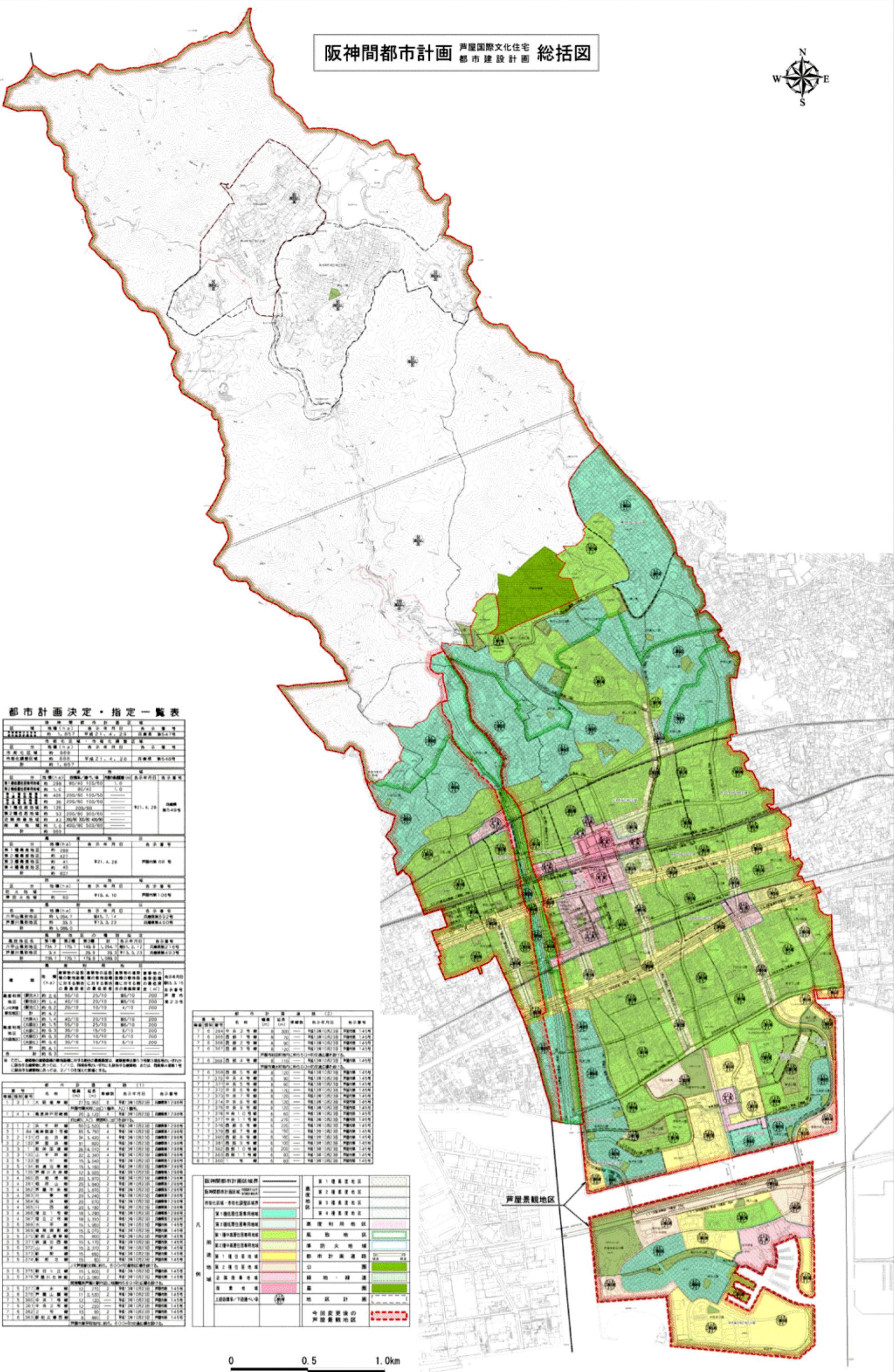
- 1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定するものをいう。)にあっては，高さ8メートルを超え，かつ，延床面積が500平方メートルを超えるもの
  - 2 建築物で，第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除くその他の地域にあっては，高さ10メートルを超え，かつ，延床面積が500平方メートルを超えるもの
- 認定の特例
- 1 次のいずれかに該当する建築物で，市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは，その認定の範囲内において，形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし，(2)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「芦屋景観地区」として都市計画決定しているものであるが、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、既決定の「芦屋川南特別景観地区」に芦屋川沿岸の北部地域を編入し、「芦屋川特別景観地区」に変更することとなったため、当該区域を芦屋景観地区から除外する都市計画変更を行うものである。



阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



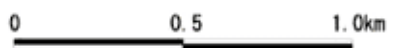
都市計画決定・指定一覧表

区分	用途	面積(㎡)	高さ	容積率	用途	面積(㎡)	高さ	容積率
第一種中高層住宅地域	第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%
	第一種中高層住宅(商業利用)	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅(商業利用)	11,551	41.25	100%
	第一種中高層住宅(商業利用)	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅(商業利用)	11,551	41.25	100%
	第一種中高層住宅(商業利用)	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅(商業利用)	11,551	41.25	100%

用途	面積(㎡)	高さ	容積率	用途	面積(㎡)	高さ	容積率
第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%

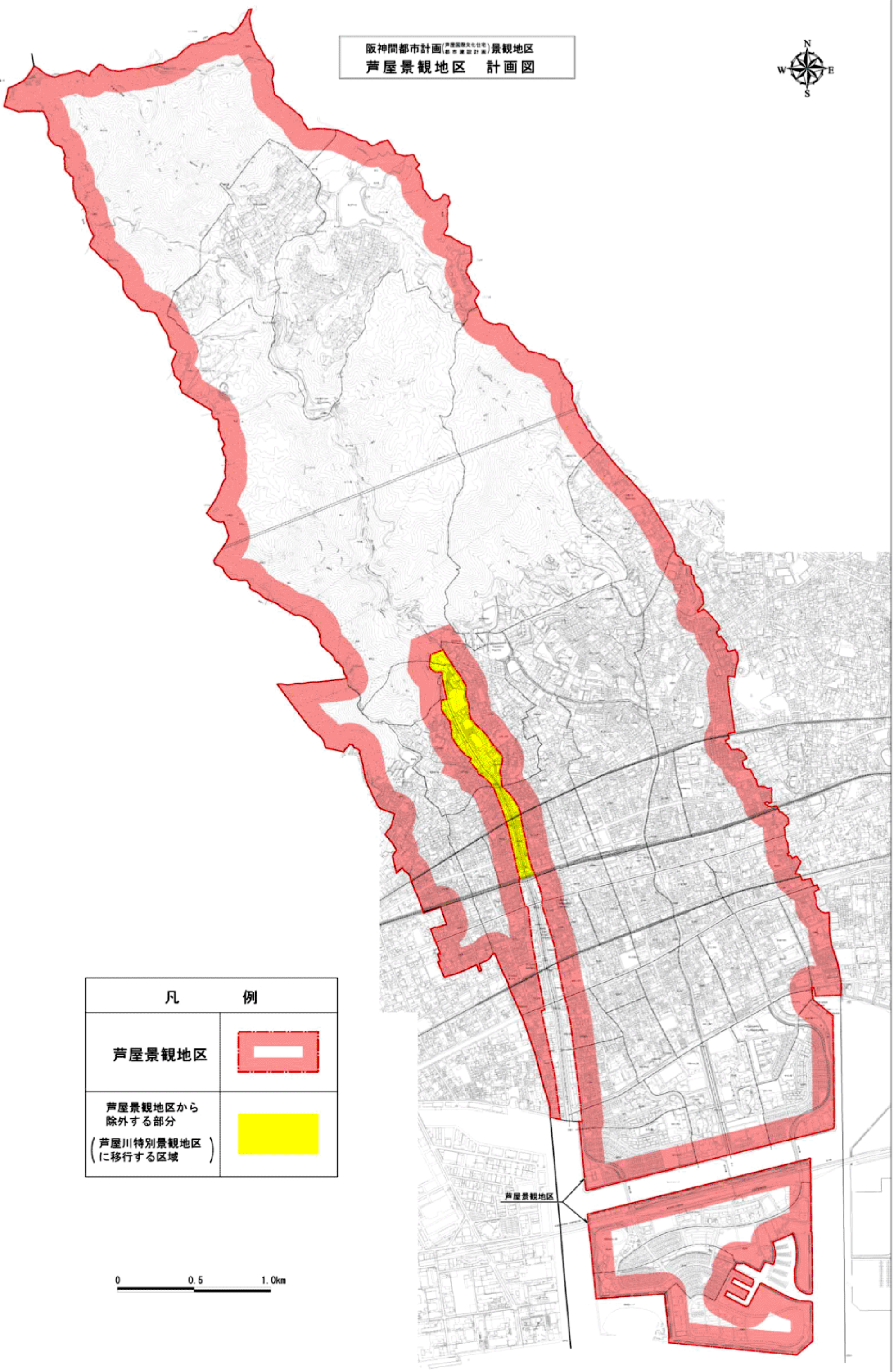
用途	面積(㎡)	高さ	容積率	用途	面積(㎡)	高さ	容積率
第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%

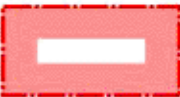

用途	面積(㎡)	高さ	容積率	用途	面積(㎡)	高さ	容積率
第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%	第一種中高層住宅	11,551	41.25	100%





阪神間都市計画(芦屋風景文化住宅)景観地区  
 芦屋景観地区 計画図



凡	例
芦屋景観地区	
芦屋景観地区から除外する部分 (芦屋川特別景観地区に移行する区域)	

0 0.5 1.0km

(参考)

### 変更前後対照表

芦屋景観地区の変更内容				
		変更前	変更後	備考
位置		芦屋市の一部 ( <u>芦屋川南特別景観地区</u> を除く行政区域)	芦屋市の一部 ( <u>芦屋川特別景観地区</u> を除く行政区域)	芦屋川特別景観地区の区域 を芦屋景観地区から除外す る
面積		約 <u>1,834.5</u> ha	約 <u>1,814.4</u> ha	20.1 ha 減 (芦屋川特別景観地区(追加 区域)の面積)
建築物の 形態意匠の 制限	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。	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。	