山芦屋町１番１　他　　共同住宅

□　計画地周辺のまちなみ

山芦屋町周辺は，奥山・城山を背山とした，芦屋川と高座川が流れる丘陵地であり，芦屋村であった時代に農地として開けた場所である。大正時代から昭和の初めにかけて，交通網の発達に伴って，広い庭のある和風や洋風の住宅地の造成が進められた場所であり，芦屋川沿いにひらける眺望にあいまって，建物の視認性に富むことから，芦屋における景観形成上，極めて重要な場所でもある。斜面地であるため石垣も多く，御影石の石垣の他に，昔使用されていた多量の水車臼が用いられ，芦屋市を代表する景観資源の一つとなっている。

＜計画地の基本条件＞

計画地周辺は，第１種低層住居専用地域かつ第１種高度地区であり，さらに第３種風致地区内に位置し，建築形態・意匠の周辺との調和をはじめ，積極的な緑の保全・育成が求められる景観形成上重要な場所である。また、計画地の東側、芦屋川沿岸においては市を代表する場所として「芦屋川特別景観地区」に指定し、良好な景観の保全、創造を目指している。

計画地周辺は山手の麓に位置する斜面地となっており，地形の高低差を解消するために，主に御影石を用いて築造されている石積擁壁が通り景観を特徴づけている。

計画地は現在山の一部となっており，大きな樹木が多数植わっている。北，西側については市街化調整区域となっているため，山のゆたかな緑が広がった場所となる。

計画地については敷地内で最大４５ｍ程度の高低差が生じている。また，南面と東面で道路に接道しており，東側については計画地の地盤面と道路面の高低差が大きく，道路際には一番高い部分で高さ約３ｍの石積み擁壁が建っているが，劣化等により現在は危険な状況となっている。

南面については，比較的規模の小さな戸建て住宅や共同住宅が建っている。計画地の南側に２街区さがった場所は，以前は社宅が建っていたが，その後は通称「蛇山」と呼ばれる雑木林や竹林が残る小高い丘であった。ここは，平成２３年に宅地開発が行われ，それに伴い周辺の道路幅員も拡幅されたところである。

計画地は，芦屋川の右岸側に位置しており，左岸側の芦屋川沿道から山のゆたかな緑を背景にして，とても良く見える形となる。右岸側については，主に低層の戸建て住宅が建ち並んでおり，建築物のボリュームが比較的小さい場所である。対照的に左岸側については，斜面地を利用した階段状の形をした特徴的な共同住宅や，大規模な共同住宅が川沿いに建ち並んでおり，一つ一つの建築のボリュームが大きなものとなっている。

□　形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

１　位置・規模

＊　計画地の位置する阪急芦屋川駅以北の芦屋川右岸の沿岸地域は，建築スケールの大きな左岸側と比べると，建築スケールの小さな建築物が建ち並んでいる。

＊　計画地は敷地内で最大約４５ｍの高低差があり，また周辺の宅地と比較しても，高低差の大きな地域であるため，近景，中景だけでなく遠景としても様々な視点から見える場所である。

（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。）

（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。）

2　屋根・壁面

＊　阪急芦屋川駅以北の芦屋川右岸地域については，比較的建築スケールの小さな建築物が建ち並んでおり，大きなボリュームの壁面が現れることはない。

（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。）

＊　斜面地となっており，高低差の発生する計画地周辺では，御影石や水車臼を用いた特徴的な石積み擁壁が多数見受けられ，地域の景観を構成している要素の一つとなっている。

（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。）

＊　背面が山となる北面を除いては，南からの眺望に対してアイストップとなるため，南側からの眺望景観に与える影響が大きい場所である。

（4　側面や背面についても，周辺の景観と調和したものとすること。）

3　建築物に附属する施設

＊　周辺の建築物の建築スケールが小さくなっており，また擁壁等においても比較的自然素材を多く用いられている。芦屋川等からの見上げ景観に大きく影響を与える計画地では，建築物に附属する設備等について眺望景観に対して配慮や工夫が必要となる。

（　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の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。）

4　通り外観

＊　芦屋川の左岸線から計画地を見た際，現在は山の一部となっている場所であるため，現在の眺望景観のアイストップとなっている六甲山の緑の中に建築物が突然現れることになる。その中でどのように緑に調和させた計画とするのか，積極的に計植栽画を行うことが必要な場所である。

また，東側の見えがかりだけでなく南側からの見えがかりについても，主に戸建て住宅が建っているため，周辺の建築スケールや背景となる六甲山系の緑に調和するよう，一体的な計画が求められる。

＊　高低差の大きな計画地周辺では，道路際に規模の大きな擁壁が出てきており，擁壁が通り景観に与える影響はとても大きくなる。その上で計画地周辺では，擁壁に御影石等を用いた石積み擁壁が多く見られ，擁壁の上部にある生垣や敷き際，六甲山の緑とあいまって落ち着いたまちなみの雰囲気を作り出している。

（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，落ち着きのある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，緑の中に埋もれるような外観意匠とすること。）

（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の景観と調和した意匠とすること。）

□　計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

１　位置・規模

＊　周辺の戸建て住宅等の建築スケールとの調和に配慮し，近景だけでなく中景，遠景から見たときに建築のボリューム感が軽減されるよう分節を行うなど，周辺に圧迫感を与えないような建物・植栽等の配置計画を工夫した計画とすること。

　また，分棟を行う場合，棟と棟との位置・規模の関係や，空地，駐車場，植栽計画等との関係を十分考慮した計画とし，背景となる六甲山の緑に溶け込むような表情ゆたかでうるおいのある一体的な計画が求められる。

２　屋根・壁面

＊　芦屋川の対岸や南側等からの眺望として見た際に周辺の建築スケールから突出しないよう，分棟，分節，雁行等の工夫を行うことによって，周辺との調和に配慮した計画とすること。

　例えば，軒のラインに変化をつけたり，壁面の柱・梁等により陰影をつけたりすることで壁面に表情をつける，バルコニーを深くすることで壁面に凹凸をつくる，壁面の尖った部分を取り除いて柔らかい印象となるような意匠とするなど，壁面を無機質なものに見せない，やわらかい印象を与えるような工夫が必要である。

３　建築物に附属する施設

＊　擁壁や屋外階段については，無機質なものを避け，表情ゆたかで六甲山や芦屋川などのゆたかな自然に敷地全体として溶け込むような計画とすること。例えば，周辺で用いられている御影石などの自然素材を用いたり，植栽計画の工夫により住民や近隣の市民の方が自然を身近に感じられるような計画としたり，駐車場部分が完全に見えないような配置，規模とするなど，建築物に附属する施設の素材と植栽計画とを一体的に計画し，お互いに緑の中に佇むイメージを実現するために相乗効果を生むような計画とすること。

４　通り外観

＊　道路際に規模の大きな擁壁を築く場合は，セットバックを行ったり，敷き際に植栽帯を設ける，法面の緑化，植栽の充実を行ったりするなど，出来るだけボリュームの大きくゆたかな緑と一体的に計画することにより，緑の中に溶け込むような植栽計画とすること。

＊　現在は山の一部となっている場所の計画となるため，建築物や擁壁だけではなく，駐車場やエントランス，植栽，敷地内通路など全ての要素を一体的に計画し，眺望として見られる際に，緑の中に佇むイメージを実現させる計画が求められる。

＊　芦屋川からの見えがかりだけでなく，南側に位置する戸建て住宅や道路からの見えがかりについても意識し，周辺に圧迫感を与えないような緑ゆたかな植栽計画とすること。また，屋上やベランダに緑化を行うなど積極的な植栽計画により，背景となる六甲山の緑に馴染んだうるおいの感じられる住環境の形成を図ること。