

# 芦屋市における大規模建築物などの景観協議にもとづく「景観への配慮方針」

芦屋市都市景観審議会部会（芦屋市都市景観アドバイザー会議）

芦屋市では、2009年7月より景観地区による良好な景観形成をめざしています。

そのなかで大規模建築物等については、認定申請に先立ち建築主のみなさんに専門家によって構成されている都市景観アドバイザー会議での景観協議を求め、そこでの検討を認定申請書類の1つである景観への配慮方針に関する見解書の作成に役立てて頂きたいと考えています。（手続きフローについては図1参照）

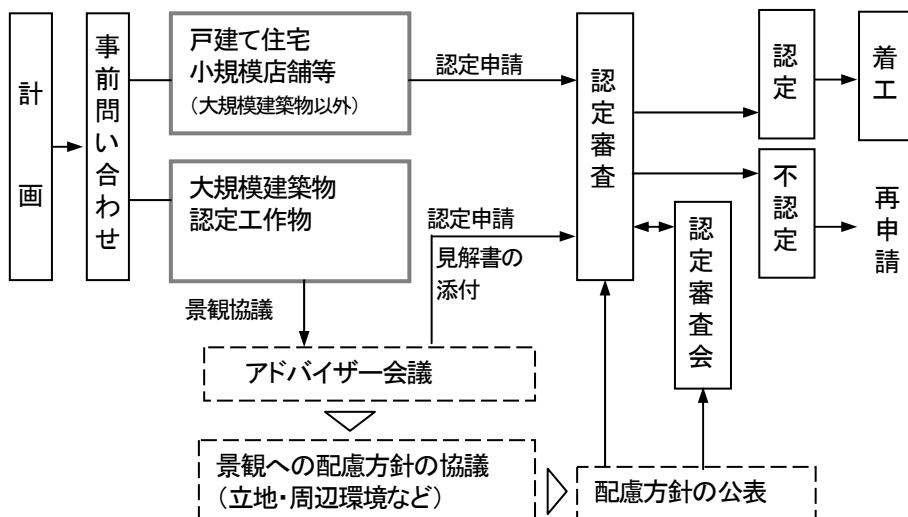
アドバイザー会議では、景観協議での検討も踏まえ、

- 1) 計画地周辺の地域環境をどのように読み取るのか
- 2) ここで建築等を行うときには景観形成の観点からどのようなことに配慮すべきか

について「景観への配慮方針」を作成します。

この「景観への配慮方針」は、できるだけわかりやすい表現を用いてまとめ、地域のみなさんに伝えていくために公開します。これは特定の建築等の計画に対する指示ではありません。計画地で建築や開発等を行うときに誰もが景観上配慮すべきことをまとめたものです。

「景観への配慮方針」は、地域環境の読み方を地域のみなさんと共有していくためのツールであり、これからの住まいづくりや開発だけでなく、日頃の住まいのメンテナンスや庭づくり、店づくりなどにおいても活かして頂きたいと考えております。



## 月若町51番2, 47番5 共同住宅

### □計画地周辺の環境

- ・ 芦屋川一帯は芦屋を代表する景観地であり、山や海に向けて広がりのある眺望だけでなく、周辺の家並みと一体となった市街地風景を保全継承し次世代に受け継いでいくことは、芦屋らしさの持続の基本である。芦屋川沿岸には風致地区が指定され、緑豊かな環境の保全が図られているが、そこから眺められる町の風景も重要な資源である。
- ・ 芦屋の持続可能な環境とは、技術的に環境負荷の低減を図るときにも、こうした景観文化の持続と折り合うこと、新たな景観文化を創出するようなことが望まれる。
- ・ 計画地は、こうした重要な景観地である芦屋川に近く、その堤防地にある月若公園の西側に位置する。芦屋川が天井川であることから堤防にある公園と計画地のある西側の土地との間には、約4.5mの高低差があり、公園利用者や芦屋川河岸の歩行者から見下ろされることになる。こうした芦屋川に隣接する地域では、通り景観だけでなく、見下ろしの視線に対するデザインの配慮が重要となる。
- ・ 計画地周辺は、低層建物が多く、第一種中高層住居専用地域が指定され、現在のところは第2種高度地区の指定により高さの最高限度は15mである。5階建ての共同住宅も散見されるが、戸建て住宅が主体の良好な住宅地が形成されているところである。
- ・ 月若町では現在、用途の制限や高さの最高限度、壁面位置の制限などを定める地区計画の住民案が検討されており、今後の道路整備に伴う開発や個々の建て替えにおいては、地区計画の策定過程で地域の人々が見出ししてきた地域環境の特徴を継承し、より豊かにしていくことが求められる。
- ・ 現在、芦屋川と立体交差する都市計画道路・山手幹線（幅員34m）の整備が進められており、計画地は山手幹線の測道に接道することになる。本線は既に立体交差部に入るため、道路の東側からの見通しはないが、西側からは中遠景でとらえられる位置である。
- ・ 側道には幅員4.5mの歩道の整備が計画されており、自転車置き場や公園へのアクセス路であることを考えると、沿道宅地での開発においては、歩行者に対する景観的・空間的配慮が求められる。  
また、今後の山手幹線の整備に伴い、地区計画に合わせた建物が立ち並んでくることが予想される。そのなかで計画地は、通りの建ち並びや見下ろし景観の連続性が認識されやすいことを意識する必要がある。

### □周辺環境および地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 月若公園からの見下ろしに配慮するとともに、上層部は芦屋川の沿道からも視認される建築物であることを認識する必要がある。  
また、幹線道路整備に伴う見通しや遠方からの視認性に配慮することが求められる。
- ・ 山手幹線との接道部では、歩道との空間的連続性に配慮し、積極的な緑化やデザインの工夫を行うことにより、緑豊かで質の高い山手幹線道路沿道の景観形成に寄与することが求められる。  
そのためには、山手幹線事業に関する行政側からの積極的な情報提供が不可欠であり、官民による景観形成への協働が強く求められる。
- ・ 周辺地域の状況や芦屋川に近い位置的特徴を理解し、調和のとれた意匠の提案が望まれる。

## 業平町10番 共同住宅

### □敷地周辺の環境

- ・ 計画地は、JR芦屋駅に程近い商業地域内に位置し、南を国道2号（幅員28m）、東を市道（幅員7.3m）に接道する角地である。国道2号は交通量が多く、計画地南には歩道橋が設置されている。

このため国道からの見通しおよび南側地区からの計画地の視認性はあまり高くないが、南側地区から駅へのアクセス動線上にあり、歩道橋の利用も比較的多いため、歩行者からの見え方については配慮が必要である。

- ・ 国道2号の北側の周辺地には、小規模な店舗や中層のテナントビル、1階部分を店舗とした中高層共同住宅の立地がみられるものの、駅に近い商業地でありながら戸建て住宅も混在しており、地域性のあいまいなところである。

震災後、再開発や駅前広場整備が検討されたものの進捗はない。

- ・ 既に国道沿道には、多様な高さの建築物が建ち並んでおり、どのような通り景観を創出していくかが問われるところであり、国道の建ち並び景観については、遠景から近景に至る検討が求められる場所である。そのなかで国道沿道としての緑の配置や街角のデザインについての提案が望まれる。

- ・ 国道沿道は高度制限が比較的緩いこともあり、既に高層建物が立地している。計画地の西側隣接地には12階建ての共同住宅があり、その壁面が迫ってきているため、西側から計画地の視認性は皆無といえる。しかし、北側は現状では2、3階建ての建物が立ち並んでおり、見え方に配慮する必要がある。

また、東側は市道を挟んで2階建ての飲食店となっており、角地のコーナーが見えることから、街角の表情づくりが重要である。

### □周辺環境および地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地はJR芦屋駅南の商業地域に位置し、商業地に折り合う共同住宅としてのあり方に配慮することが求められる。
- ・ 南面には歩道橋があって見通しの悪い部分はあるが、角地敷地であることから、街角のデザインが重要であり、植栽や夜間の照明など、通りを歩く人々に対して積極的に配慮し、街並み景観に寄与する計画とすることが望まれる。

## 涼風町1番29 一戸建ての住宅（係留施設付き住宅）

### □敷地周辺の環境

- ・ 埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区は、既成市街地から離れ、海辺の新たな住宅地環境を育てていこうとしている地区である。兵庫県企業庁が土地分譲を行うこの南芦屋浜地区のビジョンは「潮芦屋計画」に示され、市は地区計画を活用して漸進的な開発の調整を行っているところである。

また、無電柱化により空の広がりを感じられる通り景観の創出が図られている。

- ・ 南芦屋浜地区には、マリーナに隣接してゲートセキュリティを設置した係留施設付き大規模住宅街区（以下、ゲートセキュリティ街区）が開発されており、計画地は第一期分譲エリアの南西端に位置する。ゲートセキュリティ街区は、位置指定道路（幅員約4.7m）に接道する13宅地によって構成されており、各宅地の係留施設のある海側（東）に開くが、街区が接道する西側の道路に対して閉じている。

こうした街区では、街区とまちのつながり方をデザインする必要があり、個々の敷地のデザインは、街区内の位置条件によって、街区とまちのつながり方（閉じ方）のデザインと連携しながら街区の敷き際を構成することに配慮する必要がある。

- ・ ゲートセキュリティ街区は第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区が指定されているが、階数や壁面後退、屋根形状などが定められた独自の建築協定が運用されている。既に街区内には様々なデザインの係留施設付き住宅が建築されおり、個性的な景観が形成されているが、建築協定に規定する壁面後退により、壁面位置が揃った状態となっている。
- ・ ゲートセキュリティ街区の西側には、市道涼風南線（幅員18m）を挟んで統一感のある戸建て住宅が建ち並ぶ新しい街として人々の生活が始まっており、計画地は、市道や隣接する住宅地からも視認される場所に位置するという認識が必要である。
- ・ ゲートセキュリティ街区の南西端に位置する計画地は、係留施設が整備されている入江の突き当たりにあるため、海からのアプローチに際してアイストップとなるとともに、道路側に閉じやすい。海からと通りからの視線の双方に対する配慮が必要である。このとき、道路際にはフェンスが設置された緑道（共有地）が廻っていることから、建物周りのデザインにおいて、ゲートセキュリティ街区の敷き際や緑道のデザインと一体的に計画することにより、道路に対する緑やゆとりのある敷き際の景観形成を行う必要がある。

### □周辺環境および地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地においては、北側の位置指定道路や東側のマリーナからの視認性に配慮したデザインが求められることは勿論のこと、特に西側道路や隣接する住宅地からの視認性が非常に高いことに配慮し、西側については、建築物が海側にひらく配置であっても、大規模な壁面が道路に面することを意識し、あわせて街区の敷き際を構成する主要な要素としてのデザインの配慮が必要である。
- ・ 敷き際のデザインに配慮するうえでは、計画地が接する共有地と一体的にデザイン調整を行い、通りからのシンボル性のある緑の配置や緑の連続性の整備の工夫が求められる。
- ・ ゲートセキュリティ街区の管理運営においては、各敷地と共有地との連続性に留意した管理、運営

がなされることが合わせて求められる。