

芦屋市における大規模建築物などの景観協議に基づく「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、そこでの協議を認定申請書類の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）

都市景観アドバイザー会議での景観協議に基づく「景観への配慮方針」は、計画地ごとの基準の考え方を公開するものであり、芦屋市景観認定審査会が判断の根拠とできるような具体性と、事業者が市の考え方が理解しやすいよう、以下の3項目についてまとめています。

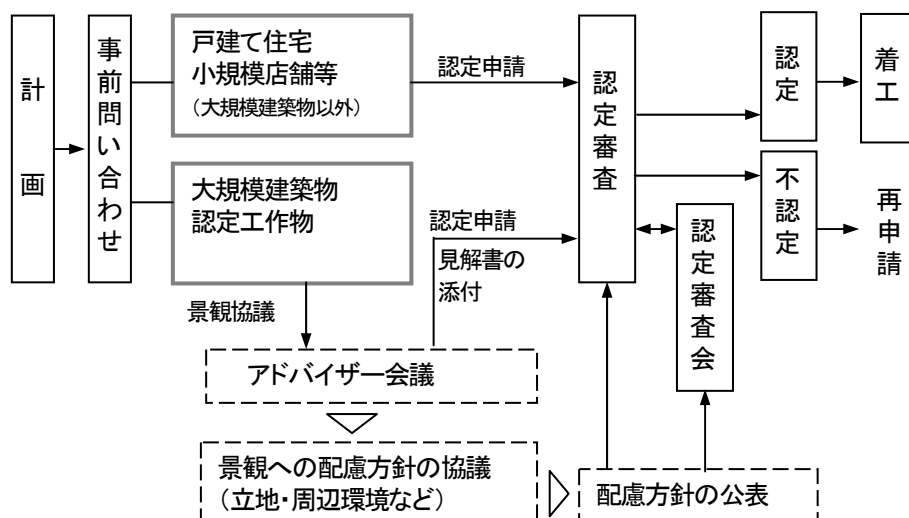
- 計画地周辺のまちなみ
- 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき計画地周辺の景観特性
- 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

ただし、景観は要素項目に分解して基準を理解すれば良くなるというものではなく、多くの配慮事項は複数の項目に関わることに留意し、建築計画として総合的にデザイン的に解決すべきものであることは指摘をしておきます。

この「景観への配慮方針」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。

(図1)



三条南町9番 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

三条南町は、戦前の耕地整理により開発された山手の住宅地であり、敷地面積の大きな戸建て住宅が多いゆったりした町である。阪神・淡路大震災の復興過程では、古くからの屋敷の多くが建て替わり、今秋全線開通予定の山手幹線事業の進捗により、新たな幹線道路の町並みが創出されつつある。しかし、古い街区を構成する南北道路にはアイストップには山並みの緑があり、沿道では今なお石積みの塀や生垣が連続しており、これらが一体となって通り景観を特徴づけている。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されており、建物の高さの最高限度は15mに規制されている。

現在、地元まちづくり協議会による地区計画の住民案の策定に向けた取り組みが行われており、計画地のある地域では、敷地面積が500㎡を越える場合は建築物の高さの最高限度を12mとする案が検討されている。都市計画決定は平成22年3月頃となる予定である。

計画地の北側は山手幹線（幅員約25m）、東側は市道（幅員約6m）に接道している。土地に緩やかな勾配があり、北に向かって上がっている。

□ 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

- * 南北道路のアイストップには山並みがあり、地域の風景の特徴として緑の山並みが意識される。優れた六甲山系への眺望に恵まれたところである。
(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。)
- * 計画地は生垣が残り、周辺敷地の生垣や石積みがつながる緑の連続が通り景観を特徴づけている。
(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。)
- * 周辺は主に戸建住宅による落ち着いた住宅地であるが、幹線道路沿道は共同住宅が立地している。戸建て住宅、集合住宅ともに比較的敷地面積が大きいものが多い。
(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

- * 南北道路のアイストップには山並みがあり、地域の風景の特徴として山並みが意識される。優れた六甲山系への眺望に恵まれたところである。
- * 周辺は主に戸建住宅による落ち着いた住宅地であるが、幹線道路沿道は共同住宅が立地している。
(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。)

3 通り外観

- * 計画地および周辺敷地の敷き際には生垣や石積みがあり、それらが連続して通り景観を特徴づけている。
- * 山手に向かって緩やかに傾斜する地形であり、1m程度までの石積みのある住宅が見られる。
(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。)
- (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。)

* 整備中の山手幹線の道路計画では、車道際には約2mの遮音壁が立ち、歩道は模様のある疑石平板ブロックで舗装され、街路樹として約5mのケヤキや低木が立ち並び、緑ゆたかな道路整備が進められている。

また、全線開通に伴い自動車や歩行者の交通量の増加が予想され、計画地が角地に位置することから、中遠景からの見え方や沿道の連続性が重要となる。

- (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、材料の工夫を行い，落ち着いたある外観意匠とすること。)
- (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。)

※ () 内は，関係する形態意匠の制限を示す。

□ 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

- * 南北道路の南からの六甲山への眺望を妨げない，山を意識することができるような建物の配置・規模及び形態とすること。
- * 戸建住宅の多い古くからの落ち着いた住宅地であることに配慮し，幹線道路沿道角地に位置する共同住宅として，ボリューム構成と配置に注意し，接道する異なる2つの通り景観に対して異なる配慮が求められる。

2 屋根・壁面

- * 地域の風景を特徴づける山並みの見えを意識し，上層部のセットバックなどボリュームの見えがかりの軽減を図る。
- * 地区計画により建築物の高さの最高限度が12mとされることが予想されることから，新たな規制が想定するスカイラインとの連続性を意識し，上層部のボリューム感を抑制するような壁面意匠・材料とすること。

3 通り外観

- * 石積みの塀や緑ゆたかな生垣が連続して構成している敷地東側の南北道路の景観を考慮して，現在の連続性が継承されるよう，隣接地とのつながりをつくる緑の配置や角地の緑等，効果的な植栽計画を行うことにより，通り面の構成を検討すること。
- * 山手幹線沿いについては，街路樹の緑や歩道空間のデザインを意識し，塀や植栽等を一体的にデザインすることにより表情ゆたかな通り外観を創出すること。また，近景・中景・遠景からの見え方については，歩道の街路樹や舗装との調和やつながりに配慮された計画とすること。
- * エントランス周り，駐車場アプローチ，ごみ置き場等については，材料の選択や植栽計画等も含め一体的にデザインすることにより，前面道路（南北道路）に対して一体感のある通り外観を創造すること。

春日町303番 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地の位置する春日町では、国道2号や稲荷山線の沿道に店舗や共同住宅など多様な規模・用途の建築物が見られるが、幹線道路から少し入ると戸建住宅と共同住宅が主体の閑静な住宅地となっている。

南から北に上がっていく方向で土地に傾斜があり、阪神線から国道2号の間で約8mの高低差がある。そのため南北道路や南側隣接地に面して宅地の高低差を解消するための石積み擁壁が現れる。沿道の擁壁上部には庭木や生垣などのゆたかな緑があり、その緑と擁壁の組み合わせが連続する特徴的な景観が形成されている。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されており、建築物の高さの最高限度は15mに規制されている。

計画地は西側を市道（幅員約6m）に接道し、東側に緑ゆたかな春日公園がある。北側には共同住宅（地上5階建て）と戸建住宅（地上2階建て）がほぼ同じ地盤高さにあり、南側は計画地より約4m低い位置に戸建住宅（地上2階建て）が建っている。

□ 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき計画地周辺の景観特性

1 位置・規模

* 地形条件を反映して周辺地域では、石積み擁壁とその上部にある庭の樹木や多様な植栽が組み合わせられて連続する特徴的な通り景観が見られ、目線より高い位置で道空間にあふれ出す緑が通りを特徴づけている。

（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。）

* 計画地には、西側南北道路や南側隣接地に面して石積み擁壁とその上部に庭木や植栽が残り、それらが周辺と連続する通り景観の構成要素となっている。

（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。）

* この辺りの南北道路は南に向かって下っていることから、沿道に建つ既存の共同住宅や戸建住宅でも南北道路に面して擁壁が立ち上がり、宅地へのアプローチや駐車場への開口などが向かい合いながら通り面に現れる。現状の計画地の石積み擁壁は通り面が一様で、南端の隣接地との境界では約4mの高さとなっている。

（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。）

* 地形条件から地域に建つ大規模な建築物は、道からの高さがかかなり高くなり、一般的な建物高さ15m規制の町並みに比べ、D/Hが小さく感じられるため、敷き際の緑や隣接地との配置のバランスが重要である。

(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 通り外観

* 地形条件を反映して周辺地域では、石積み擁壁の上部にある庭の樹木や多様な植栽が石積み擁壁と組み合わせられた連続する特徴的な通り景観が見られ、目線より高い位置で道空間にあふれ出す緑が通りを特徴づけている。

(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。)

(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。)

* この辺りの南北道路は南に向かって傾斜していることから、御影石の擁壁が、通り景観を特徴付けている。また、この御影石の擁壁は、その構法・構造的な特性から、敷地際からテーパーがつけられた傾斜がつけられており、こうした石積み擁壁が連続して立ち上がり、宅地へのアプローチや駐車場への開口などが向かい合いながら通り面に現れる。

(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。)

※ () 内は、関係する形態意匠の制限を示す。

□ 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

* 石積み擁壁が連続する南北道路に面しては、現存する石積み擁壁とその上の敷き際に残るゆたかな植栽の緑がつくっている通り外観の構成を継承するように建築物の配置、規模及び形態を検討すること。現存する擁壁や植栽を活かすことが望ましいが、安全性や工法上の問題により変更を加えざるを得ない場合でも、周辺に見られるような擁壁の形態および擁壁と一体となった緑のデザインを継承できるような配置、規模及び形態とすること。

* 地形条件から通り面は擁壁が意識されるが、その上にある建物高さが通りや周辺への圧迫感とならないような配置上の配慮が求められる。

2 通り外観

* 石積み擁壁とその上部の植栽の緑の組み合わせによる特徴ある通り景観を継承するよう、材料・工法・植栽計画を検討し、周辺と調和した意匠とすること。

* 道路と地盤面の高低差が大きいため、直立する擁壁を避け、擁壁はエントランス周り、駐車場アプローチ、ごみ置き場など擁壁の連続性を分断する要素や植栽と一体的にデザインし、周辺との連続性を維持する通り外観を創出すること。

大東町68番1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある大東町は芦屋市の東端に位置し、西宮市との市境となっている。計画地周辺は阪神・淡路大震災以前は多くの企業の社宅やテニスコート、公営住宅や学校などが立地しており、大きな面積の敷地が多く見られる地域であった。

震災以降、近年の経済情勢等により社宅など企業関連の用地が売却され、間口の比較的小さな宅地に分割されて開発されたり、分譲の共同住宅への建て替えが進んでいる。共同住宅や学校などの敷き際は生垣等によるまとまりのある緑化が行われており、大規模敷地の緑の連続が地域景観の特徴となっている。

また、大東町と南宮町の町境にある都市計画緑地である江尻川緑地には10mを越える高木が立ち並び、地域の緑の南北軸として豊かな表情を創り出している。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されており、建築物の高さの最高限度は15mに規制されている。

計画地は、北側で市道（幅員約8m）、東側で市道（幅員約6m）に接道する敷地であり、西面は都市計画緑地の江尻川緑地（幅員約10m）を挟んで市道（幅員約7m）に面している。敷地の南側には都市計画道路太平線（幅員15m）が計画されており、敷地南東角の一部が大平線の都市計画道路の区域内となっている。

計画地の南側は平成13年から15年にかけて宅地開発された戸建住宅が建ち並んでいる街区に接している。

□ 形態意匠基準を読み解くときに配慮すべき計画地周辺の景観特性

1 配置・規模

* 周辺には大規模な集合住宅と戸建住宅が混在し、大規模な壁面が現れている一方で、それと向き合うように戸建スケールの町並みがある。計画地の北西向かい角には中学校があり、北側には店舗もあって、人通りが比較的多い場所である。

(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。)

* 高木の並ぶ緑豊かな江尻川緑地に隣接している。

(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。)

* 敷地の南側に計画されている都市計画道路太平線が整備されたときには、南側南東角が道路に面し、道路の線形が変わることから視認性の高い場所となる。

2 屋根・壁面

* 周辺には大規模な集合住宅と戸建住宅が混在し、大規模な壁面が現れている一方で、それと向き

合うように戸建スケールの町並みがある。計画地の北西向かい角には中学校があり、北側には店舗もあって、人通りが比較的多い場所である。

- * 敷地の南側に計画されている都市計画道路太平線が整備されたときには、南側南東角が道路に面し、道路の線形が変わることから視認性の高い場所となる。

(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事。)

3 通り外観

- * かつて山と海をつなぐ川であった記憶を残す江尻川緑道には、10mを越える高木が立ち並び、今は地域の緑の軸として豊かな表情を創り出している。

(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、落ち着いたあ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、植栽計画と一体となった意匠とすること。)

- * 街区沿道には共同住宅や学校の生垣、敷地際の緑の連続が見られ、計画地においても北側に残る植栽が通りの緑と連続し、緑ゆたかな景観となっている。

(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。)

(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。)

- * 三方が道や緑道を介して地域と向き合う位置にあり、また、敷地の南側に計画されている都市計画道路太平線が整備されたときには、南側南東角が道路に面し、道路の線形が変わることから視認性の高い場所となる。

(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。)

※ () 内は、関係する形態意匠の制限を示す。

□ 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠基準の考え方

1 位置・規模

- * 江尻川緑道や北・東側の道路、南隣の住宅地からの見え方に配慮し、通りに対しては圧迫感を軽減させるような形態意匠とすること。

- * 緑道に面するところ、店舗・学校があり通行量の多い北側道路、計画道路に併せて配置が変形している共同住宅など周辺の異なる状況に呼応するよう、適切なアプローチの位置や動線の配置にもとづく建築物の位置・規模とすること。

- * 都市計画道路が整備されると南東角の視認性が大きく変化することに配慮した建物配置が必要である。

2 屋根・壁面

- * 都市計画道路が整備されると、南東角の視認性が大きく変化することに配慮した壁面デザインとすること。

3 通り外観

- * 計画地西側の敷き際は、高木の並ぶ緑豊かな江尻川緑道との連続性に配慮した空間構成とし、敷

地内からも敷地外からも人々が緑を身近に感じ、楽しむことができるような効果的な植栽計画とすること。

- * 周辺の通りからの見え方を考え、長い敷き際を構成する植栽、エントランス周りの構成、駐車場アプローチなどの要素については、材料や色彩、開口の位置のバランス、植栽の配置などを一体的に計画し、緑ゆたかな落ち着いたある通り外観とすること。
- * 計画地は、西で江尻川緑道、北と東側は市道に面しており、北西、北東の敷地の角に当たる部分では、シンボルツリーを配置するなど街角を意識した意匠とすること。