

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

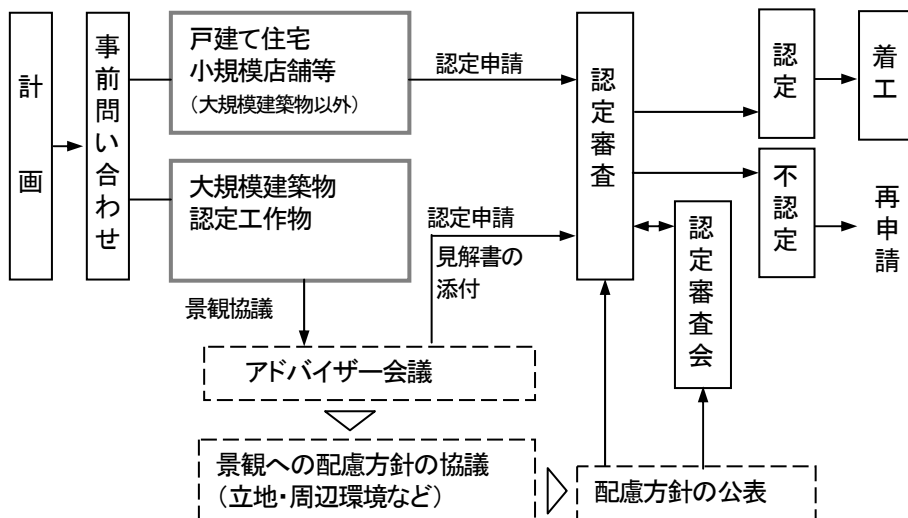
計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

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）



大榭町 10 番 2 共同住宅

計画地周辺のまちなみ

大榭町周辺は、大正時代初期には田畑と緑地が広がる地域であったが、大正末期に市街化が進み、住宅と商店が混在するまちとなった。芦屋で最も歴史の古い商店街である本通商店街のほか、三八商店街や甲陽市場があり、賑わいのあるまちであったが、阪神淡路大震災により大きな被害を受けた。被災により市場は廃業し、震災復興土地区画整理事業により道路が拡幅され、かつての商店街のある町並みは喪失し、や地域コミュニティの親密さは弱くなった。都市計画道路川東線沿道には今も商店が建ち並ぶが、商店街の雰囲気は薄れ、幹線道路から内側に入ると戸建住宅のなかに共同住宅が点在する住宅地となっている。

川東線の沿道には主に 2~5 階建ての店舗併用住宅や一階部分を店舗とした中高層の共同住宅が建ち並び、道路が拡幅されて見通しが広がったことから開放感の感じられる通り景観となっており、沿道の店舗や共同住宅等が通りに対して新たな沿道景観を形成しつつある。

< 計画地の基本条件 >

計画地周辺は、阪神芦屋駅周辺の商業地及び川東線（かつての本通り商店街）に沿って店舗（多くが併用住宅）が建ち並んでおり、用途地域は近隣商業地域、高度地区は第 4 種高度地区が指定されている。

計画地は敷地の形状が東西に長い長方形の形状となっており、西側で都市計画道路川東線（幅員 20 m）と接道している。広幅員の川東線では視界が広がり、アイストップに六甲山系の緑がある。

川東線沿道には、形態や規模、建物高さの異なる様々な建物が建ち並ぶが、町並みのボリュームや壁面のつながりに一定のまとまりがあり、沿道の店舗が緩やかにつながる賑わい感のある通りである。

また、東側は市道（幅員約 6m）と接道しており、道路を挟んで 3 階建ての店舗付共同住宅や 2 階建ての戸建て住宅が建ち並んでいる。

北隣接地については 3 階建ての店舗併用住宅、南隣接地についても 3 階建ての店舗併用住宅が立地している。

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

* 川東線は広幅員で視界が広がっており、アイストップとなる六甲山系の緑を望むことができる。また、幹線道路ではある沿道に大規模な建築物は少なく、建物のボリューム感として 3~5 階建てを中心とした町並みには緩やかなまとまりがあり、六甲山系への眺望が広がる。

（ 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。）

* 計画地周辺は一部で 5 階以上の建築物が建っているが、主に 3~5 階建ての建物が多く、また高層部の形態意匠を工夫することでボリューム感を軽減させている建物もある。

（ 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 屋根・壁面

* 川東線沿道は、明るい色彩を基調にした建築物が多く、約 10m 間隔で植えられた街路樹の緑と沿道の店舗等が織り成す明るい雰囲気のまちなみが形成されている。

- (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。)
- * 道路整備と合わせて再建された 3~5 階程度の建物が並ぶ沿道に、6~8 階建ての共同住宅も建てはいるが、多くは高層部に变化をつける等の工夫により、周辺との連続性や通りの見通しへの配慮、通りへの圧迫感の軽減が考えられている。
 - (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。)
 - * 計画地東側は比較的低層の住宅地となっており、南北の隣接地に 3 階建ての建築物が立地していることから、建築物の計画の規模によっては上層部が通りに現れる。
 - * 幹線道路と接道する計画地の西側と、多様な規模の戸建住宅・併用住宅・共同住宅が建つ住宅地に面する東側では、通りの町並みが異なる。
 - (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こと。)

3 建築物に附属する施設

- * 計画地周辺の共同住宅においては、機械式駐車場は、建物内に取り込んだり、セットバックさせたりすることで通りから見えないように配慮し、通りに与える圧迫感の軽減を図っている。
- * また、東側については幅員の狭い道路を挟んで比較的小規模の住宅が立地しており、通りからの眺めに対して、駐車場等・植栽の位置やアプローチの位置やデザインについての配慮が求められる。
- (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

- * 計画地の西面にある通りは、交通量の多い幅員の広い幹線道路であり、店舗併用住宅等が建ち並ぶことによって賑やかな通り景観が形成されつつある。この川東線の沿道には高さ約 10m の街路樹が植えられており、アイストップとなっている六甲山系の緑との連続性が感じられる。沿道の店舗では、間口規模や用途によってはファサード構成と植栽が折り合わない場合もあるが、住宅の場合は、特に比較的小規模の大きい共同住宅では、通りの賑わいと調和する緑の潤いある外観が求められる。
- * 東側は幹線道路より内側に入った住宅地であり、交通量も比較的小規模で落ち着いた通りとなっている。住宅地では通り際に生垣や庭木の緑が見られ、緑の潤いある通り景観が形成されつつある。隣接地においても石と生垣の組合せや併用住宅であっても中木の密植による緑のアクセントが見られる。
- (1 全面空地、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、及びしつらえらるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いた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、柵等の意匠は、植栽計画と一体となった意匠とすること。)

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

- * 計画地は 2 つの異なる構成の通りに面しており、
 - 1) 通りを構成する建築物として、通りの特性の違いを意識して、建築物の配置や壁面の構成に関わるプランを検討する必要がある。

2) 通りの緑との関係においても、川東線の街路樹との調和、住宅地の敷き際の生垣や植栽との連続性など、異なるテーマに対応する建物の配置・植栽の計画とすること。

2 屋根・壁面

- * 異なる2つの通り（地域）に面することを認識し、周辺の町並みとの調和に配慮したファサードの構成となるよう計画すること
- * 隣接地の建物は3階建てであり、周辺にも大きな建物はない。このため隣接地より高い建物となる場合は、上層部が見えてくることを認識し、上層部のセットバックや壁面の構成を変化させるなど、デザインの工夫により、見えがかり上のボリューム感の軽減を図ること。
- * 合わせて、通りからの見え方に配慮し、壁面に多様な要素を用いることで乱雑なデザインとならないよう計画すること。

3 建築物に附属する施設

- * 駐車施設については、その規模から見ても景観に与える影響は大きいですが、単調なデザインや壁面仕上げとなることが多く、周辺とのまちなみの調和を乱している場合が少なくない。駐車施設を設ける場合は、建築物や植栽と一体的に計画し、通りや隣接地から自動車や施設自体が見えないよう配置や意匠を工夫すること。また、修景を行う場合は、それ自体が通りや隣接地に対して圧迫感を与えることがないように建築物や植栽との調和に配慮した形態意匠とすること。

4 通り外観

- * 東側は商業系店舗が沿道に建ち並び賑やかなまちなみであり、西側は一部店舗等も立地しているが、主に住宅が建ち並び落ち着いた住宅地である。それぞれに異なる特徴を示す通り景観と調和するよう配慮した建築物・外構・植栽の一体的計画が必要となる。
- * 西面については、街路樹や六甲山系の緑との連続性に配慮した植栽計画とすることで、川東線の通り景観の特徴である明るい賑わいのある雰囲気のマちなみの形成に寄与するような計画とすること。
- * 建築物の足元や敷き際に少しでも緑を配することにより、通り景観にうらおいを与えることができる。東面については、隣接地との連続性を意識しながら通り際に積極的に植栽を計画することによって通りの緑の連続性の形成を図るとともに、建築物や附属する施設等が与える圧迫感を軽減するような計画とすること。
- * 通り外観を構成する建物へのアプローチや駐車スペース、車路等は、建築計画と一体的に計画し、緑化ブロックを使う等の工夫により、周辺の緑との連続性や潤いのある空間となるよう工夫すること。

楠町1番, 2番, 3番1, 西宮市郷免町108番, 109番, 110番 社会福祉施設

計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、大正から昭和初期にかけて国鉄や阪急、阪神国道と阪神電車などの大阪と神戸を結ぶ交通網が整備されたことに伴い、沿道の住宅地として昭和25年以降に展開されてきた場所である。

楠町はJRの線路敷と国道2号線の間位置し、集合住宅と戸建て住宅が混在する地域である。幹線道路と鉄道に挟まれてはいるが、国道沿道以外は落ち着いた閑静な住宅地である。

また、この地域では、街区単位で宅地の地盤面が道路面よりかさ上げされており、石積み擁壁が続く町並みが特徴的である。

< 計画地の基本条件 >

計画地は西宮市との市境に位置し、その東半分は西宮市域にある。計画地は、社会福祉施設(主用途)に関連する7棟の建築物によって構成されており、用途不可分との位置づけにより一敷地となっている。

計画地の芦屋市域については第1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。計画地の南側には一街区挟んで国道2号が通っているが、幹線道路から離れる計画地周辺では交通量は少ない。国道沿いは商業施設が建ち並び賑わいのある通り景観となっているが、一街区中に入った計画地周辺においては戸建て住宅と共同住宅が混在する住宅地となっている。

計画地の北側には市道(幅員約4m)を挟んでJRの線路敷(幅員約20m)がある。計画地の地盤高は線路敷との高低差はほとんどないため、計画地はJR線の車窓からよく見える。線路敷より北側については、主に低層の戸建て住宅が建ち並んでいる。

計画地の西側の道路際では主に石積み擁壁が建ち上がっている。西側道路は北に向かって緩やかに勾配が上がっており、一番高い部分では約2m擁壁が現れるが、北に向かうにつれて小さくなり、なくなっていく。石積み擁壁が建っている部分の上部には高さ約4mの高木の生垣が施されており、道路に植わっている桜の木や向かいに建っている共同住宅(4階建て)のゆたかな緑とあいまって緑ゆたかな通りを形成している。

今回計画される建物棟が位置する北西角部分の敷き際については、石積み擁壁はなく、建物の壁面やアプローチが道路に直接面している形になっている。また、角地となっていることから歩行者や電車の車窓からよく見える。

計画地内においては、西宮市との境界線辺りで西宮市側に地盤高が2~3m程度下がっている。

南側については、敷地内の別棟やグラウンドのフェンス(高さ約4m)が建っており、道路から直接見えることはないが、敷地内からは見え、敷地内の他の建築物との繋がりが重要である。

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

* 西側に建っている共同住宅では、かつて建っていた洋館の石積みや寄りつきの石段の脇の壁泉、植え込み等をそのままアプローチとして利用されており、特徴的な景観要素となっている。また、計画地西面の道路内には高さ5mを超える2本の桜の木があり、季節感のある通りを演出している。計画地の西側については、北端の一部を除いて敷地際に石積み擁壁が続いていて、その上が生垣となっており、緑ゆたかな通り景観を形成している。

(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。)

- * 現在の建築物は敷地境界線からの引きがなく、通りの北側では道路に面して直接壁面が建ち上がっているが、南に向かって進むと石積み擁壁が現れてくる。周辺街区の緑や石積み擁壁の通りイメージと計画地とのつながりを考える必要がある。
 - * 計画地内では西宮側の地盤高が約1層分(2~3m)低くなっており、建て替え棟の計画内容に応じて東側や道路、電車の車窓からの見え方に様々なパターンが考えられるため、周辺からの見えがかりへの十分な配慮が必要な場所である。
- (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。)

2 屋根・壁面

- * 敷地内の他の建物棟や西側の共同住宅などの周辺の建築物においては、主に白やベージュ、グレーなどの比較的明るい色彩を用いた壁面が多くなっている。
 - * 計画地内で地盤高が変化しており、西宮市との市境付近で2~3m程下がっている。このため、計画地を構成する複数棟の建築物の建て方やつなぎ方によって、全体のボリュームの見え方が変化する。
- (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とする。)
- (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 建築物に附属する施設

- * 計画地より西側の線路沿いに建ち並ぶ共同住宅では、附属する施設等が、前面道路や電車の車窓からなるべく見えないよう配置・形態意匠を建物と一体的に計画しているなど、工夫・配慮が見られる。
- (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

- * 住宅地内に住宅地以外の用途の施設を計画する場合は、施設が求める機能性に対応しつつ、周辺や通り景観との調和に配慮し、自動車等の搬出入スペースの位置・エントランスやアプローチの配置・ゴミ置き場など通りに面する施設や空間を総合的に計画すること。
- (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、及びしつらえらるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いた外観意匠とすること。)
- * 計画地周辺の戸建住宅や共同住宅の通り際は、石積みと植栽の緑によって構成されており通りにうるおいを与えている。
- 計画地の南・西面では石積み擁壁が立ち上がり、その上に植栽の緑が続く。特に西側については、生垣や道路内に植わっている桜や道路向かいの共同住宅の樹木等とあいまって緑ゆたかな通り景観を形成している。
- (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。)

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

- * 建築物等を道路から少しセットバックさせることで敷き際に余裕を持たせ、通りへの圧迫感の軽減を図り、周辺の住宅に配慮した計画とすること。
- * 出来るだけ既存の石垣や緑を残し、その趣を連続させていくことに配慮した配置計画とすること。
- * エントランスの位置やサービス動線など、計画する施設の特性に応じた必要に対応しつつも、既存の桜や石積み擁壁に配慮し、セットバック部分を通りに対して開放感や潤いある空間とすること。

2 屋根・壁面

- * 計画地の地盤面の高低差を認識し、計画地内に建っている他の建築物とのつながり方や形態意匠等の連続性に配慮し、敷地全体としての見えがかりにまとまりを持たせるような計画とすること。
- * 通りに直接面していない建築物の南面、東面についても、計画地内の他の建築物等との連続性を意識した形態意匠とすること。

3 建築物に附属する施設

- * ゴミ置場を通りに面して計画する場合は、通りからの見えに配慮し、可能な限りごみ置場自体が目立たないよう工夫した配置や形態意匠とすること。また、ゴミを排出する際にも、通りや周辺の住宅地に与える影響を最小限に抑えるよう管理に注意すること。
- * エントランスやアプローチ部分については、西面や南面の通り際の緑との連続性に配慮し、バランスの取れた敷き際の花や緑の配置とすることで住宅地の落ち着いた雰囲気と馴染むような、また通りから緑を感じることが出来るような表情ゆたかな計画とすること。

4 通り外観

- * 住宅地において住宅以外の用途の施設を計画するときには、施設の機能等との折り合いを勘案しながら、景観に配慮したデザインとすること。
- * 現在建っている建物の建て替えの計画の場合、現在ある建築物や景観資源を活かしながら、新たな計画部分が敷地全体としてまとまりのあるデザインとし、周辺に調和することで通り景観に寄与するような計画とすること。
- * 通り際のデザインについては、人や自動車等の動線を考慮しながらエントランス、アプローチ、設備等との配置の折り合いの中で、可能な限り樹木や緑化ブロック等の緑を配置したり、仕上げを工夫したりすることによって、周辺のゆたかな緑との連続性に配慮し、表情ゆたかな通りとなるような配置、植栽計画とすること。