

芦屋市都市景観審議会

資 料

平成23年8月18日(木)

芦 屋 市

資料一覧

(説明事項)

- 1 . 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)
都市計画芦屋川南特別景観地区の変更について……………P.3 ~ P.56
- 2 . 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の変更について……………P.57 ~ P.64
- 3 . 芦屋川南特別景観地区内における認定を要する工作物の形態意匠の制限等の変更について……
……………P.65 ~ P.81

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

都市計画芦屋川南特別景観地区の変更

（ 説 明 資 料 ）

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）

都市計画芦屋川南特別景観地区を次のように変更する。

名 称		芦屋川特別景観地区		
位 置		芦屋市平田町，平田北町，川西町，前田町，月若町，緑町，松浜町，浜芦屋町，精道町，公光町，業平町，松ノ内町，西山町，山芦屋町，東芦屋町，山手町，奥山の各一部		
面 積		約42.6ha		
建築物の形態意匠の制限	一般基準		<p>芦屋川沿岸では，河岸の松や桜の並木と宅地内の生垣，樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され，山の緑を背景に河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全，育成するために，特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 背景となる山の緑や河岸の松や桜などと一体となった緑豊かな美しい景観となるよう，河川沿いの通りからの見え方に配慮した建築物の配置とするとともに，敷地内の緑と調和する建築物の形態，意匠及び材料とすることにより，通りの緑の連続性を形成する。 2 周辺の緑と調和した建築物となるよう，建築物の規模や位置に配慮するとともに，河川沿いの通り際には，まちなみを特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し，建築物及び駐車場や囲障など建築物に附属する施設が一体となった落ち着いた通り外観を形成する。 3 河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通しの景観を保全するため，建築物の高さや形態，配置及び屋根の形状などに配慮し，芦屋川を軸とした眺望景観を形成する。 4 山の緑と一体となった山手の特徴的な景観を保全，育成するため，敷地内外の緑と折り合う建築物の配置，規模及び形態となるよう計画することにより，建築物が山の緑に溶け込む景観を形成する。 5 河川沿いの通りに面する店舗等は，緑豊かで開放性の高い河川空間と調和するよう配慮した外観意匠とすることにより，落ち着きある賑わいを創出する。 	
	項目別基準	低層建築物	位置・規模	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 通りや周辺，河岸の並木や山の緑との連続性を維持，形成するような配置，規模及び形態とすること。 3 山手においては背景の山並みや河岸や周辺の緑と調和する配置，規模及び形態とすること。
			屋根・壁面	<ol style="list-style-type: none"> 1 主要な材料は，周辺の景観との調和や質感に配慮し，見苦しくならないものを用いること。 2 壁面の意匠は，芦屋川からの眺めを意識すること。 3 屋根の形状は，2 / 1 0以上の勾配屋根，又はヴォールト屋根とすること。
			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，芦屋川からの見え方や周辺の景観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> <ol style="list-style-type: none"> (1) R（赤），Y R（橙）系の色相を使用する場合は，彩度4以下 (2) Y（黄）系の色相を使用する場合は，彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は，彩度2以下

		屋根	<p>1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。</p> <p>2 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>
		通り外観	<p>1 中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑から垣間見える、緑と調和した外観意匠とすること。ただし、D地区及びE地区（延べ面積が500m²を超える場合を除く。）においては、この限りでない。</p> <p>2 門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものは可能な限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する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、周辺の景観になじむ素材を使用し、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、芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。</p>
	中高層建築物	位置・規模	<p>1 芦屋川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、河岸の並木や山の緑との連続性を維持、形成するような配置、規模及び形態とすること。</p> <p>4 山手においては、背景の山並みや河岸や周辺の緑と調和する配置、規模及び形態とすること。</p>
		屋根・壁面	<p>1 主要な材料は、周辺の景観との調和や質感に配慮し、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、芦屋川からの眺めを意識すること。あわせて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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5 屋根の形状は、1 / 10以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根とすること。ただし、F地区において、屋上緑化を施すなど山手の緑と調和した意匠とする場合は、この限りでない。</p>
		色彩	<p>外壁</p> <p>芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、芦屋川からの見え方や周辺の景観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>
		屋根	<p>1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。</p> <p>2 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。</p>

			<p>通り外観</p> <ol style="list-style-type: none"> 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するとともに，しつらえや材料の工夫を行い，落ち着いたある外観意匠とすること。 2 中高木等による植栽を十分に施すことにより，建築物が敷地内の緑と調和した外観意匠とすること。ただし，D地区及びE地区（延べ面積が500㎡を超える場合を除く。）においては，この限りでない。 3 門，塀，垣，石積み擁壁等で，まちなみを特徴づけている意匠は可能な限り保存し，それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とすること。 4 建築物に附属する塀，柵等の囲障は，周辺の景観になじむ素材を使用し，植栽計画と一体となった意匠とすること。 5 建築物に附属する擁壁等は，芦屋川からの見え方に配慮するとともに，地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし，それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。 6 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>山麓外観</p>	<p>F地区においては，中高木等による植栽を十分に施すことにより，河川沿いの通りや橋などからの眺めにおいて，建築物及びそれに附属する擁壁等は，敷地内の緑と一体となった背景となる山の緑に溶け込むような外観意匠とすること。</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>			<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は，D地区及びE地区にあつては18m（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度地区内において，高度地区に関する都市計画で建築物の高さの最高限度が15mと定められている場合にあつては15m），C地区にあつては15mとする。 2 建築物の各部分の高さ（芦屋川に沿って接する道路（以下「芦屋川沿道」という。）の路面の中心からの高さによる。）は，当該部分から芦屋川沿道の境界線までの水平距離に，1.0を乗じて得たものに，A地区にあつては5mを，B地区及びC地区にあつては10mを加えたもの以下とする。 3 建築物の高さの最高限度の制限に適合しない部分を有する建築物で，前2項に規定する建築物の高さの最高限度を超えない範囲で行われる増築，改築，移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については，前2項の規定は適用しない。
<p>壁面の位置の制限</p>			<ol style="list-style-type: none"> 1 芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離の限度」という。）は，計画図に示す敷地境界線にあつては3m，敷地境界線にあつては2m，敷地境界線にあつては1m（芦屋川沿道の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分を除く。）とする。ただし，次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 敷地境界線 で敷地の奥行き（芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離をいう。以下同じ）が8.8m未満の部分及び敷地境界線 で敷地の奥行きが7.8m未満の部分（都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区内において，芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が道路境界線の場合「8.8m」を「9.8m」に，「7.8m」を「8.8m」に読み替える。） (2) 敷地境界線 で敷地の奥行きが5.8m未満の部分で芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が0.5m以上のもの（都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域内においては，「5.8m」を地階を除く階数が4以上又は軒高が10m以上の建築物を建築しようとする場合は「6.8m」に，それ以外の建築物を建築しようとする場合は「6.5m」に読み替える。）

	<p>(3) 外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる要件のいずれかに該当するもの</p> <p>イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、敷地面積が500㎡未満の場合は5m以下、500㎡以上2000㎡未満の場合は、500㎡増すごとに5mを加算した長さ以下、2000㎡以上の場合は2.5m以下であること。</p> <p>ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>(4) 外壁の後退距離の限度をつないだ線と建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令及び条例並びに風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年兵庫県条例第30号)並びに芦屋市住みよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)の規定(以下「建築基準法令等の規定」という。)で定められた建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度をつないだ線で囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令等の規定で定められた建ぺい率未満の場合</p> <p>2 壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物で、前項に規定する壁面の位置の制限を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、前項の規定は、適用しない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、A地区及びF地区にあつては250㎡、B地区にあつては150㎡、C地区にあつては130㎡とする。</p> <p>ただし、景観地区の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りでない。</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。

建築物の区分

- 1 「低層建築物」とは、地階を除く階数が2以下、かつ、建築高さ10m以下の建築物を指す。
- 2 「中高層建築物」とは、地階を除く階数が3以上、又は、建築高さ10mを超える建築物を指す。

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)、(3)又は(4)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) 色彩の規定において、素材色などで街並みに違和感を与えないと認められるもの
 - (4) 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
 - (5) 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。

門、塀、垣、石積み擁壁等の保存認定に係る敷地面積の最低限度の特例

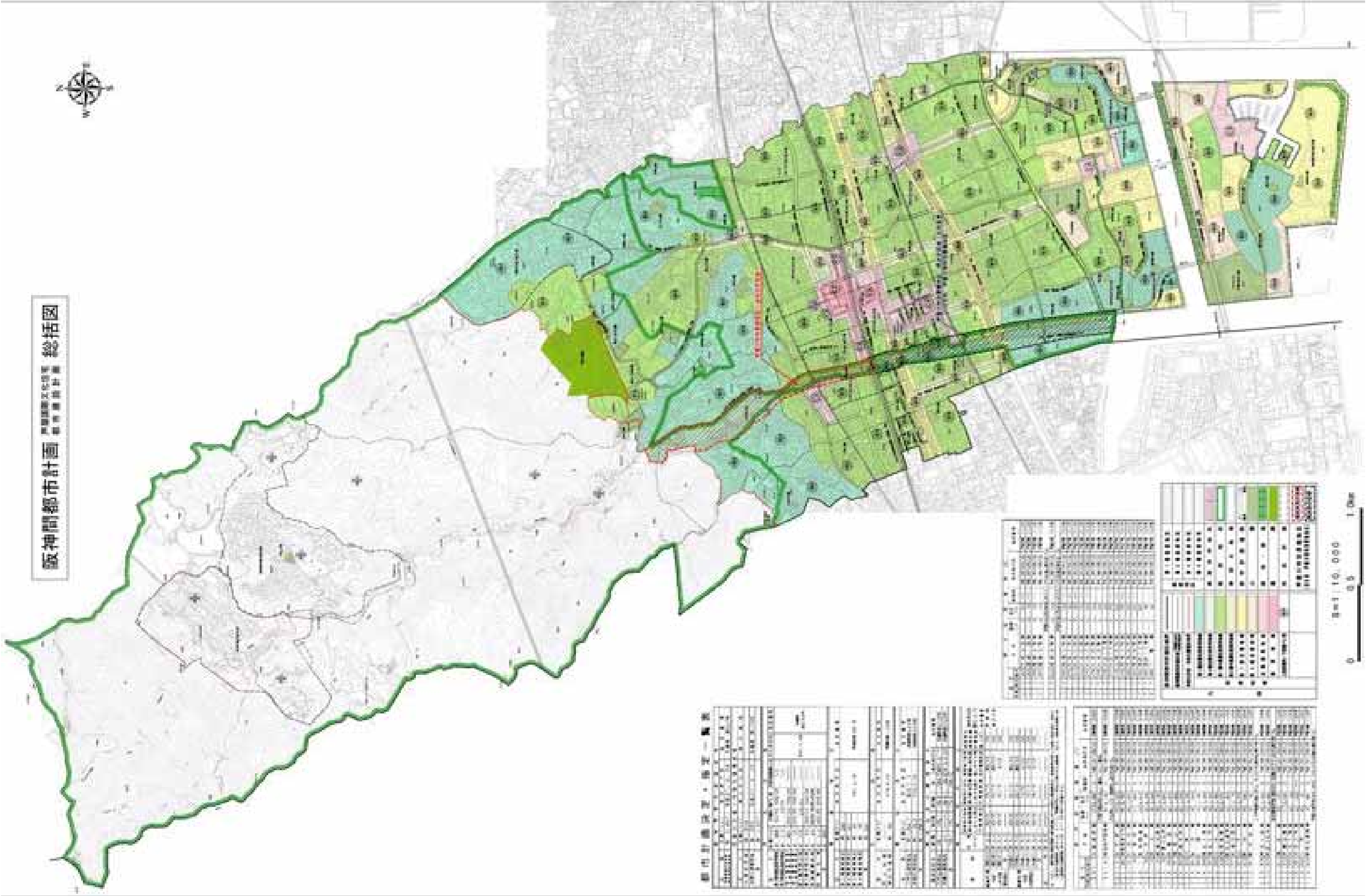
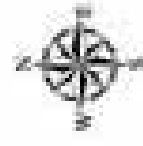
門、塀、垣、石積み擁壁等で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行うことを目的としていると市長が認めたものは、A地区及びF地区にあつては210㎡、B地区にあつては130㎡、C地区にあつては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。

理 由 書

芦屋川は最も市民に親しまれている場所であるとともに、芦屋市の最も重要な景観を有する地域の一つである。その景観は、芦屋川のみならず沿岸の建物と生け垣や石積みなどの外構が織りなす有機的な景観の魅力であるとともに、芦屋川地域を視点とする開放的な山と海への眺望である。また、街路樹などの公の緑と沿岸の生け垣などの民の緑が作り出す相乗効果は欠かすことの出来ない景観要素である。

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、芦屋川沿岸地域を連続性のある一体の景観地区とすることにより、上記の魅力ある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しようとするため「芦屋川特別景観地区」に変更する。

阪神間都市計画 都市構造計画 總括図

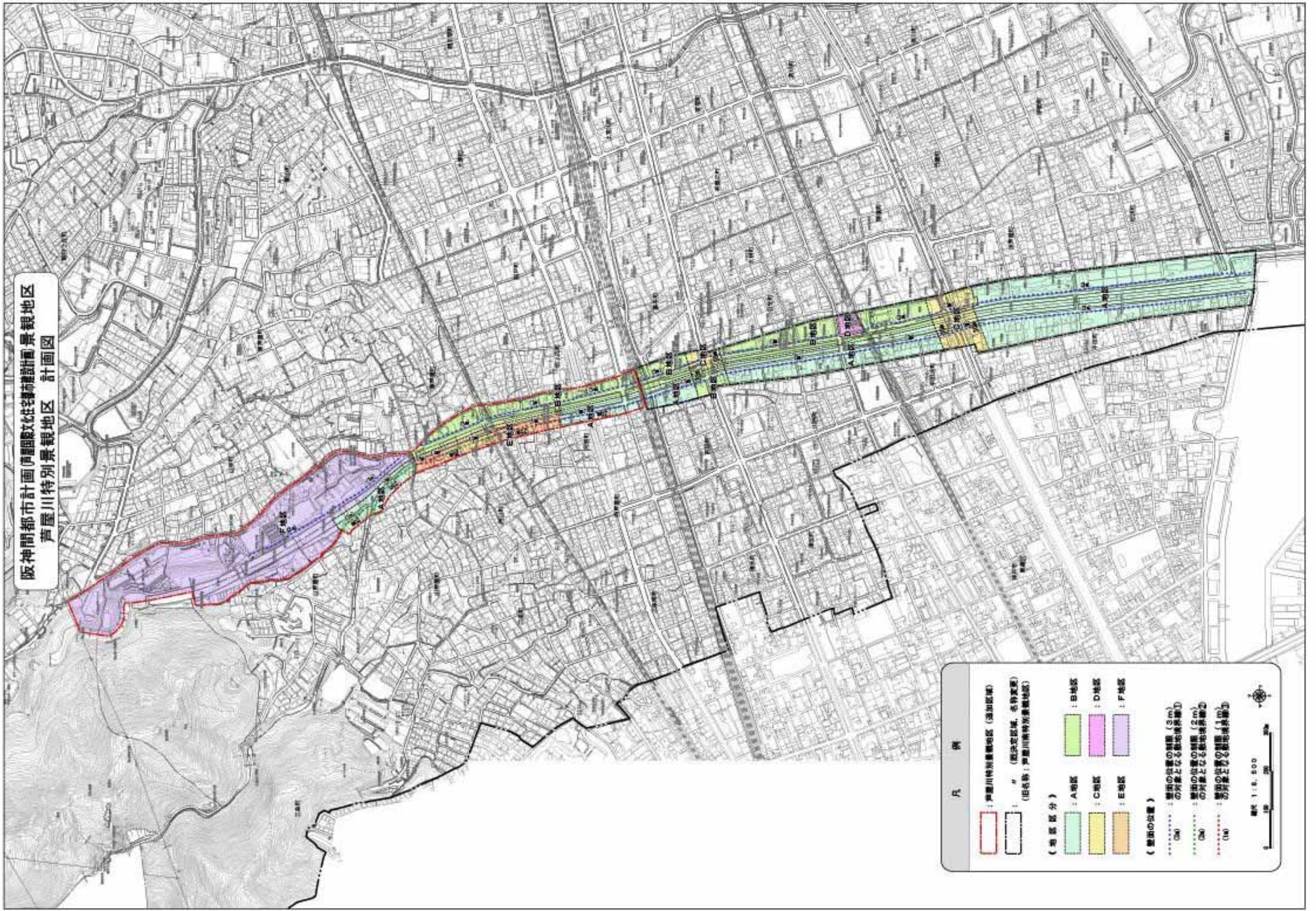


都市構造決定・指定一覽表

種別	種別	種別	種別
第一種住居地域	第一種工業地域	第一種商業地域	第一種行政官署所在地
第二種住居地域	第二種工業地域	第二種商業地域	第二種行政官署所在地
第三種住居地域	第三種工業地域	第三種商業地域	第三種行政官署所在地
第四種住居地域	第四種工業地域	第四種商業地域	第四種行政官署所在地
第五種住居地域	第五種工業地域	第五種商業地域	第五種行政官署所在地
第六種住居地域	第六種工業地域	第六種商業地域	第六種行政官署所在地
第七種住居地域	第七種工業地域	第七種商業地域	第七種行政官署所在地
第八種住居地域	第八種工業地域	第八種商業地域	第八種行政官署所在地
第九種住居地域	第九種工業地域	第九種商業地域	第九種行政官署所在地
第十種住居地域	第十種工業地域	第十種商業地域	第十種行政官署所在地
第十一種住居地域	第十一種工業地域	第十一種商業地域	第十一種行政官署所在地
第十二種住居地域	第十二種工業地域	第十二種商業地域	第十二種行政官署所在地
第十三種住居地域	第十三種工業地域	第十三種商業地域	第十三種行政官署所在地
第十四種住居地域	第十四種工業地域	第十四種商業地域	第十四種行政官署所在地
第十五種住居地域	第十五種工業地域	第十五種商業地域	第十五種行政官署所在地
第十六種住居地域	第十六種工業地域	第十六種商業地域	第十六種行政官署所在地
第十七種住居地域	第十七種工業地域	第十七種商業地域	第十七種行政官署所在地
第十八種住居地域	第十八種工業地域	第十八種商業地域	第十八種行政官署所在地
第十九種住居地域	第十九種工業地域	第十九種商業地域	第十九種行政官署所在地
第二十種住居地域	第二十種工業地域	第二十種商業地域	第二十種行政官署所在地

0 0.5 1 Km

阪神間都市計画河川緑地帯特別景観地区
 芦屋川特別景観地区 計画図



凡 例

: 芦屋川特別景観地区 (追加区域)
 : " (旧決定区域、名称変更)
 (旧名称：芦屋川特別景観地区)

(地区区分)

	: A地区		: B地区
	: C地区		: D地区
	: E地区		: F地区

(断面の位置)

: 断面の位置の断面 (3m) の対象となる敷地境界線①
 : 断面の位置の断面 (2m) の対象となる敷地境界線②
 : 断面の位置の断面 (1.5m) の対象となる敷地境界線③

縮尺 1 : 6,500

前回説明からの主な変更箇所

項 目	変 更 後	変 更 前
建築物の形態意匠の制限	<p>一般基準</p> <p>芦屋川沿岸では、河岸の松や桜の並木と宅地内の生垣、樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され、山の緑を背景に河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全、育成するために、特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p>	<p>芦屋川沿岸では、河岸の松並木と宅地内の生垣、樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され、山の緑を背景に河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全、育成するために、特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p>
壁面の位置の制限	<p>1 芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離の限度」という。）は、計画図に示す敷地境界線 にあつては3m、敷地境界線 にあつては2m、敷地境界線 にあつては1m（芦屋川沿道の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分を除く。）とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 敷地境界線 で敷地の奥行き（芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離をいう。以下同じ）が8.8m未満の部分及び敷地境界線 で敷地の奥行きが7.8m未満の部分（都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区内において、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が道路境界線の場合「8.8m」を「9.8m」に、「7.8m」を「8.8m」に読み替える。）</p> <p>(2) 敷地境界線 で敷地の奥行きが5.8m未満の部分で芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が0.5m以上のもの（都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域内において、「5.8m」を地階を除く階数が4以上又は軒高が10m以上の建築物を建築しようとする場合は「6.8m」に、それ以外の建築物を建築しようとする場合は「6.5m」に読み替える。）</p>	<p>1 芦屋川沿道の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離の限度」という。）は、計画図に示す境界線 にあつては3m、境界線 にあつては2m、境界線 にあつては1m（芦屋川沿道の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分を除く。）とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p>

	<p>(3) <u>外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる要件のいずれかに該当するもの</u></p> <p>イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、敷地面積が500㎡未満の場合は5m以下、500㎡以上2000㎡未満の場合は、500㎡増すごとに5mを加算した長さ以下、2000㎡以上の場合は2.5m以下であること。</p> <p>ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>(4) <u>外壁の後退距離の限度の線と建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令及び条例並びに風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年兵庫県条例第30号)並びに芦屋市住みよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)の規定(以下「建築基準法令等の規定」という。)で定められた建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度の線で囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令等の規定で定められた建ぺい率未満の場合</u></p> <p>2 壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物で、前項に規定する壁面の位置の制限を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、前項の規定は、適用しない。</p>	<p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が<u>5m以下</u>であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物で、前項に規定する壁面の位置の制限を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、前項の<u>規程</u>は、適用しない。</p>
<p>建築物の区分</p>	<p>1 「低層建築物」とは、<u>地階を除く階数</u>が2以下、かつ、建築高さ10m以下の建築物を指す。</p> <p>2 「中高層建築物」とは、<u>地階を除く階数</u>が3以上、又は、建築高さ10mを超える建築物を指す。</p>	<p>1 「低層建築物」とは、<u>階数</u>が2以下、かつ、建築高さ10m以下の建築物を指す。</p> <p>2 「中高層建築物」とは、<u>階数</u>が3以上、又は、建築高さ10mを超える建築物を指す。</p>

芦屋川特別景観地区「基準の再検討」

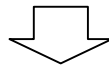
現行の制限（建基法，高度地区，風致地区など）に対し，景観地区が「過度の制限」とならないよう，地元説明会（平成23年5月開催）の意見を踏まえ，基準（壁面の位置の制限）の再検討を行った。

狭小敷地への対応

敷地の奥行きが小さい場合，建ぺい率が確保できない場合の壁面位置の制限の緩和を検討

敷地の奥行きによる緩和

敷地の奥行きが小さく，景観地区の壁面位置の制限により2間半+壁厚（4.8m）の建築可能な奥行きが確保できない場合の緩和



敷地の奥行きが「景観地区の壁面位置の制限による後退距離と用途地域や風致地区，条例による背面の後退距離の計+4.8m」未満の場合は，景観地区の壁面位置の制限を適用しない（E地区においては0.5mを限度とする。）

建築敷地の奥行きによる壁面後退の緩和（具体案）

建築敷地の奥行き（芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離）が...

敷地境界線 にあっては $8.8\text{m} = (3\text{m} + 1\text{m} + 4.8\text{m})$

背面が道路境界となる場合は後退距離 2m 9.8m

景観地区による後退距離 (川側) 風致地区(隣地)による後退距離 (背面) 2間半 + 壁厚

未満のもの

敷地境界線 にあっては $7.8\text{m} = (2\text{m} + 1\text{m} + 4.8\text{m})$

風致地区内で背面が道路境界となる場合は後退距離 2m 8.8m

景観地区による後退距離 (川側) 風致地区(隣地)・用途地域による後退距離 (背面) 2間半 + 壁厚

この限りでない

敷地境界線 にあっては $5.8\text{m} = (1\text{m} + X\text{m} + 4.8\text{m})$

地階を除く階数4以上又は軒高10m以上の建築物の場合 $X=1\text{m}$ の後退となり 6.8m，それ以外の建築物の場合 $X=0.7\text{m}$ の後退となり 6.5m

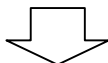
景観地区による後退距離 (川側) 一中高層の場合，まちづくり条例による後退距離 (背面) 2間半 + 壁厚

未満のもの

0.5mを限度に緩和

建ぺい率が確保できない場合の緩和

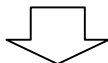
景観地区の壁面位置の制限により壁面後退することにより，建築基準法令，風致地区条例で定められた建ぺい率を確保できない場合の緩和



景観地区による壁面後退線と建築基準法令，風致地区，住みよいまちづくり条例の規定による壁面後退線で囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が，建築基準法令等の規定で定められた建ぺい率未満となる場合は景観地区の壁面位置の制限を適用しない

大規模敷地に対する緩和規定の拡大

玄関等の部分的に外壁の後退距離をの限度に満たない距離にある建築物の部分の壁面後退の緩和規定であった「外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で，外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5 m以下」について，敷地規模に応じて段階的に緩和を拡大



外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で，外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が，敷地面積が500㎡未満の場合は5 m以下，500㎡以上2000㎡未満の場合は，500㎡増すごとに5 mを加算した長さ以下，2000㎡以上の場合は25 m以下であるものは景観地区の壁面位置の制限を適用しない

壁面後退の緩和規定の拡大（具体案）

建築物の敷地面積500㎡ごとに25mを限度として5mを加算

敷地面積	距離	備考
500㎡未満	5 m	
500～1000㎡未満	10 m	+ 5 m
1000～1500㎡未満	15 m	+ 5 m
1500～2000㎡未満	20 m	+ 5 m
2000㎡以上	25 m	限度

説明会の開催結果と意見

日 時	第1回 平成23年5月25日(水) 午後7時から9時まで 第2回 平成23年5月29日(日) 午後1時30分から3時30分まで	
場 所	第1回 芦屋市民センター203室 第2回 芦屋市民センター203号	
参加人数	第1回 16名(14組) 第2回 12名	
NO	意 見	市の回答
1	<p>【壁面後退・色彩】</p> <p>所有の建物はE地区で1mの壁面後退が求められる場所に該当するが、敷地に奥行きがなく壁面後退を求められると住めない状態になる。</p> <p>色彩についても現状の色が基準に合っているのか分らない。色彩基準に合致していない建物はあるのか。</p>	<p>E地区の阪急以北は一中高で建蔽率60%、容積率200%、条例で隣地側の壁面後退が0.7mとなっている。建蔽率60%なので、1mの壁面後退は可能と考えているが、極端に奥行きがない場合等については、ただし書き等で緩和を盛り込むことを検討する。</p> <p>色彩については、よほどの事が無い限り、基準は超えない。(基準内であることを確認)</p>
2	<p>【全般】</p> <p>主旨は理解できるが、芦屋川特別景観地区として、新たに基準を設ける必要はないのではないか。ここに住んでいる住人は、自分たちで景観を悪くしようとは思っていない。現状の用途地域や建築基準法、風致地区などの規制で十分ではないのか。</p>	<p>アンケートの集計でも、芦屋川の景観を守っていくために何らかの制限が必要だと考える人が多い。現在お住まいの方について危惧はしていないが、何らかの理由で土地を売却された後に、後の所有者が基準を満たしているといって限界まで建築されるケースがある。そういったときの事まで考えて計画する必要がある。</p>
3	<p>【全般】</p> <p>芦屋川特別景観地区にしなくとも、用途地区を第一種低層住居専用地域にすれば良いのではないかと。新たな基準を設けられても、難しく理解しにくい。ただし書きは人によって、また時間の経過によって解釈が変わる。もっと簡単、単純にしてほしい。</p>	<p>芦屋川沿いを全て第一種低層住居専用地域にすることは現実的には難しい。建蔽率40%、容積率80%となると今回の芦屋川特別景観地区を指定する以上の規制強化になる部分がある。法律の書き方は確かにわかりにくい表現となっている場合が多いが、人によって解釈が変わるといふことにはならないので、ご理解願いたい。</p>
4	<p>【高さ制限・壁面後退】</p> <p>B地区に該当するのだが、壁面後退、高さ制限が定められると、現在の建物が既存不適格になる。ただし書きなどの救済措置は本当につくってもらえるのか。協議の余地は残されるのか。</p>	<p>都市計画決定すると書かれていることしか運用できない。建替える時は、今と全く同じ形のものは建てられない可能性はあるが、建ぺい率、容積率は確保できると考えている。芦屋川の緑豊かで開放的な空間を守りたいという主旨なので、斜線制限や壁面後退などの部分はご協力をお願いしたい。</p>

NO	意見	市の回答
5	<p>【壁面後退】</p> <p>建設当時、松を残して欲しいとの市の意向で敷地の南北に多くの松を残した経緯があるが、建蔽率を確保するために松を切っても良いと考えていると理解してよいのか。芦屋川沿いの松を残すことが必要な場所については2mとするといった取り扱いでも良いのではないのか。</p>	<p>この場で松を伐採してもいいとは即答できないが、個別に検討をする中で壁面後退については対応していただけるのではないかと考えている。</p>
6	<p>【高さ制限・壁面後退】</p> <p>特別景観地区の主旨には賛同できるが、現在でも風致地区による壁面後退や緑化率があり自由度が少ない中で、更に壁面後退や高さ制限を一律に規制すると本当に自由度がなくなってしまふので反対である。主旨は大事にしながらも、建築主が主旨を踏まえたと上で自由に計画を行える自由度も大事にして欲しい。</p>	<p>景観地区の規制内容に合致しないが、景観に寄与する計画については特例として認めることも可能な制度にしている。</p>
7	<p>【手続き】</p> <p>アンケートの結果では負担にならない程度のルールが必要とされた方が48%、裏を返せば半数近くの方が負担になるルールは必要ないということになるので、過半数を超える人が反対となる。決定するに当たって多数決等とるのか。説明会は今回限りで、後は審議会で議論されるだけなのか。</p>	<p>芦屋川南特別景観地区がすでに決定されているので、今と全く別のものにするのは難しいが、景観要素が違う部分もあり、この説明会でいただいた意見を受けて検討をする。審議会へは説明会でのご意見とそれに対する対応、変更点を説明し審議を行ってもらおう。その後、案の縦覧を行うので、期間内に意見書を出すことができる。縦覧で反対の意見書が多数提出されれば、再度考え直すことになる。</p>
8	<p>【壁面後退】</p> <p>F地区の東側の壁面後退3mの制限がかかる部分には鉄筋コンクリート造の堅固な建物が建っており、この先数十年は建替えが行われなれないと思われる。私の所有の建物は木造で、非堅硬な建物だけが影響を受け狙い撃ちをされているように感じる。</p> <p>また、敷地面積も小さく道路に挟まれて三角形の形状になっている。今回の壁面後退について検討したところ、建ぺい率40%は取れるが、敷地の形状から実際には40%確保できない。また、マンションのような大きな敷地と小さい敷地では壁面後退により受ける影響が違う。</p>	<p>建ぺい率を守る中で、壁面後退は可能と考えているが、面積の小さい敷地や奥行きが小さい敷地については緩和を考えるなどの対応を検討していく。</p>

NO	意見	市の回答
9	<p>【屋根形状】</p> <p>高度地区による 10mの高さ制限がある中で 3階建てにするため陸屋根にしたい。ヨドコウ迎賓館も陸屋根だがそれも勾配屋根にさせるのか。</p> <p>今となっては階段状のマンションが芦屋川沿いの景観になっているのになぜ勾配屋根とするのか。周辺との調和を求めるなら今に合わすべき。</p>	<p>ヨドコウ迎賓館は重要文化財の指定を受けているため適用除外となる。</p>
10	<p>【壁面後退】</p> <p>E地区で阪急芦屋川駅に近い部分が 2m後退で山に近いところが 1mになっているのは逆ではないか。</p> <p>建替えの際、風致地区には緩和もなく、市に相談しても県へ行けと言われた。自分の家が狙い撃ちにされているとしか思えない。</p>	<p>壁面後退は既存の規制に 1m プラスすることを基本的な考え方としているが、困難な場所は既存の規制そのままとしており、それがE地区の 2m後退の部分である。</p>
11	<p>【屋根形状】</p> <p>屋根のデザインを勾配屋根かヴォールト屋根に限定されると、15mの高さ制限では 4 階までしか建てられなくなる。建替えるときに本当に建ぺい率、容積率を確保できるのか疑問である。</p> <p>陸屋根でも妻部分を傾斜にするなど工夫をすることで認めてもらえるような幅のある制度にして欲しい。また、特例は計画書に書き込んで欲しい。</p>	<p>認定の特例は既に計画書には書き込んでいる。</p>
12	<p>【壁面後退】</p> <p>壁面後退や斜線規制をかけられると現在より建てられる建物の規模が小さくなるのではないかと。どれだけ影響を受けるのか分からない。</p>	<p>現在決められている建ぺい率を確保できないような規制にはしない。現状が既存不適格になっている場合は現在の規模を再建できない場合もあるが、現在の規制を強めるような規制にはしていない。</p>
13	<p>【全般】</p> <p>今ある用途地域などの規制で十分ではないのか。</p>	<p>アンケートの結果からも、芦屋らしさを保つために何かしらの規制が必要であると考えている人が多い。</p> <p>震災後、規制ぎりぎりの規模、樹木の本数で建設されるマンションが多くなったように、景観を乱す建物が計画される可能性があり、歯止めをかけるためルールが必要だと考えている。</p>

NO	意見	市の回答
14	<p>【屋根形状】 屋根形状を勾配屋根やヴォールト屋根としているのはどのような理由からか。</p>	<p>ヨーロッパのように外壁の色や建物の形状を全て同じに統一するような極端な規制は出来ないと考えているが、景観に統一感を与えるため外壁の色を派手にしないこと、屋根の形状を揃えることとし、極端な負担とならないように勾配を 1/10 以上、1/20 以上とした。</p> <p>ただし、屋根がないと悪い建物だということではないので、屋根がかかっていなくても地域の景観に寄与するような良い提案があれば、特例として認めることも制度として設けている。</p>
15	<p>【色彩】 真っ白な外壁が目立つので、真っ白よりクリーム色のように少し落ち着いた色彩の方が山の緑と調和するのではないか。</p>	<p>国立公園では真っ白は不可となっているが、市街地ではそこまでの厳しい規制とはしていない。地域性に応じて行政指導で緩やかに誘導していきたい。</p>
16	<p>【壁面後退】 E地区の 1mの壁面後退も 1 軒だけ下がっても効果がない。区画整理のように全体が後退するのであれば良いものになると思う。</p>	<p>部分的に後退してもあまり効果がないので、皆でやりましょうというルールである。しかし、建替えるときに適用されるルールなので時間差はある。</p>

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案			
名称		芦屋川特別景観地区	
位置		芦屋市平田町，平田北町，川西町，前田町，月若町，緑町，松浜町，浜芦屋町，精道町，公光町，業平町，松ノ内町， <u>西山町</u> ， <u>山芦屋町</u> ， <u>東芦屋町</u> ， <u>山手町</u> ， <u>奥山</u> の各一部	
面積		約42.6ha	
建築物の形態意匠の制限	一般基準	<p>芦屋川沿岸では，河岸の松や桜の並木と宅地内の生垣、樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され，<u>山の緑を背景に河川を軸とした眺望が広がる</u>。この特徴ある景観を保全、育成するために，特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p> <p>1 背景となる山の緑や河岸の松や桜などと一体となった緑豊かな美しい景観となるよう，河川沿いの通りからの見え方に配慮した建築物の配置とするとともに，敷地内の緑と調和する建築物の形態，意匠及び材料とすることにより，通りの緑の連続性を形成する。</p> <p>2 周辺の緑と調和した建築物となるよう，建築物の規模や位置に配慮するとともに，河川沿いの通り際には，まちなみを特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し，建築物及び駐車場や囲障など建築物に附属する施設が一体となった落ち着いた通り外観を形成する。</p> <p>3 河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通しの景観を保全するため，建築物の高さや形態，配置及び屋根の形状などに配慮し，芦屋川を軸とした眺望景観を形成する。</p> <p>4 <u>山の緑と一体となった山手の特徴的な景観を保全，育成するため，敷地内外の緑と折り合う建築物の配置，規模及び形態となるよう計画することにより，建築物が山の緑に溶け込む景観を形成する。</u></p> <p>5 <u>河川沿いの通りに面する店舗等は，緑豊かで開放性の高い河川空間と調和するよう配慮した外観意匠とすることにより，落ち着きある賑わいを創出する。</u></p>	
	項目別基準	低層建築物	位置・規模
		屋根・壁面	<p>1 主要な材料は，周辺の景観との調和や質感に配慮し，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，芦屋川からの眺めを意識すること。</p> <p>3 屋根の形状は，2 / 1 0以上の勾配屋根，又はヴォールト屋根とすること。</p>
		色彩	<p>外壁</p> <p>芦屋の景観色を念頭に，高明度及び低彩度を基本とし，芦屋川からの見え方や周辺の景観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)，Y R (橙)系の色相を使用する場合は，彩度4以下</p>

現行			
名称		芦屋川南特別景観地区	
位置		芦屋市平田町，平田北町，川西町，前田町，月若町，緑町，松浜町，浜芦屋町，精道町，公光町，業平町，松ノ内町の各一部	
面積		約22.5ha	
建築物の形態意匠の制限	一般基準	<p>芦屋川沿岸では，河岸の松並木と宅地内の生垣・樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され，河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全、育成するために，特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p> <p>1 背景となる山の緑や河岸の松などと一体となった緑豊かな美しい景観となるよう，河川沿いの通りからの見え方に配慮した建築物の配置とするとともに，敷地内の緑と調和する建築物の形態，意匠、材料とすることにより，通りの緑の連続性を形成する。</p> <p>2 周辺の緑環境と調和した建築物となるよう，建築物の規模や位置に配慮するとともに，河川沿いの通り際には，まちなみを特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し，建築物および駐車場や囲障など建築物に附属する施設が一体となった落ち着いた通り外観を形成する。</p> <p>3 河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通しの景観を保全するため，建築物の高さや形態，配置、屋根の形状などに配慮し，芦屋川を軸とした眺望景観を形成する。</p>	
	項目別基準	低層建築物	位置・規模
		屋根・壁面	<p>1 主要な材料は，周辺の景観との調和や質感に配慮し，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，芦屋川からの眺めを意識すること。</p> <p>3 屋根の形状は，2 / 1 0以上の勾配屋根，又はヴォールト屋根とすること。</p>
		色彩	<p>外壁</p> <p>芦屋の景観色を念頭に，高明度及び低彩度を基本とし，芦屋川からの見え方や周辺の景観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)，Y R (橙)系の色相を使用する場合は，彩度4以下</p>

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案			
中高層建築物	屋根		(2) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
			1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。 2 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。
	通り外観		1 中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑から垣間見える、緑と調和した外観意匠とすること。 <u>ただし、D地区及びE地区(延べ面積が500㎡を超える場合を除く。)</u> においては、この限りでない。 2 門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものは可能な限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承す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、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽計画と一体となった意匠とすること。 4 建築物に附属する擁壁等は、芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。
	位置・規模		1 芦屋川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。 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、河岸の並木や山の緑との連続性を維持、形成するような配置、規模及び形態とすること。 4 <u>山手においては、背景の山並みや河岸や周辺の緑と調和する配置、規模及び形態とすること。</u>
	屋根・壁面		1 主要な材料は、周辺の景観との調和や質感に配慮し、見苦しくならないものを用いること。 2 壁面の意匠は、芦屋川からの眺めを意識すること。あわせて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。 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。 5 屋根の形状は、1/10以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根とすること。 <u>ただし、F地区において、屋上緑化を施すなど山手の緑と調和した意匠とする場合は、この限りでない。</u>
	色彩	外壁	芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、芦屋川からの見え方や周辺の景観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。 (1) R(赤)、YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (2) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下

現行			
中高層建築物	屋根		(2) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
			1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。 2 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。
	通り外観		1 中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑から垣間見える、緑と調和した外観意匠とすること。 2 門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものは可能な限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承す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、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽計画と一体となった意匠とすること。 4 建築物に附属する擁壁等は、芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。
	位置・規模		1 芦屋川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。 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、河岸の並木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。
	屋根・壁面		1 主要な材料は、周辺の景観との調和や質感に配慮し、見苦しくならないものを用いること。 2 壁面の意匠は、芦屋川からの眺めを意識すること。あわせて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。 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。 5 屋根の形状は、1/10以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根とすること。
	色彩	外壁	芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、芦屋川からの見え方や周辺の景観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。 (1) R(赤)、YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (2) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案	
屋根	1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。 2 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。
壁面設備・屋上設備	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。
建築物に附属する施設	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。
通り外観	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するとともに、しつらえや材料の工夫を行い、落ち着いたある外観意匠とすること。 2 中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑と調和した外観意匠とすること。 <u>ただし、D地区及びE地区(延べ面積が500㎡を超える場合を除く。)</u> においては、この限りでない。 3 門、塀、垣、石積み擁壁等で、まちなみを特徴づけている意匠は可能な限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とすること。 4 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽計画と一体となった意匠とすること。 5 建築物に附属する擁壁等は、芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。 6 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。
山麓外観	<u>F地区においては、中高木等による植栽を十分に施すことにより、河川沿いの通りや橋などからの眺めにおいて、建築物及びそれに附属する擁壁等は、敷地内の緑と一体となった背景となる山の緑に溶け込むような外観意匠とすること。</u>
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、 <u>D地区及びE地区</u> にあつては18m(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第3号に規定する高度地区内において、高度地区に関する都市計画で建築物の高さの最高限度が15mと定められている場合にあつては15m)、C地区にあつては15mとする。 2 建築物の各部分の高さ(芦屋川に沿って接する道路(以下「芦屋川沿道」という。)の路面の中心からの高さによる。)は、当該部分から芦屋川沿道の境界線までの水平距離に、1.0を乗じて得たものに、A地区にあつては5mを、B地区及びC地区にあつては10mを加えたもの以下とする。 3 建築物の高さの最高限度の制限に適合しない部分を有する建築物で、前2項に規定する建築物の高さの最高限度を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、 <u>前2項の規定は適用しない。</u>
壁面の位置の制限	1 芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離の限度」という。)は、計画図に示す敷地境界線

現行	
屋根	1 基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。 2 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。
壁面設備・屋上設備	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。
建築物に附属する施設	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。
通り外観	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。 2 中高木等による植栽を十分に施すことにより、建築物が敷地内の緑と調和した外観意匠とすること。 3 門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠は可能な限り保存し、それらと建築物が一体となった地域の歴史を継承する外観意匠とすること。 4 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、周辺の景観になじむ素材を使用し、植栽計画と一体となった意匠とすること。 5 建築物に附属する擁壁等は、芦屋川からの見え方に配慮するとともに、地域で多用される御影石の仕様や周辺の景観になじむ素材や意匠とし、それらと建築物が一体となった特徴ある景観を継承する外観意匠とすること。 6 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。
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、 <u>D地区</u> にあつては18m、C地区にあつては15mとする。 2 建築物の各部分の高さ(芦屋川に沿って接する道路(以下「芦屋川沿道」という。)の路面の中心からの高さによる。)は、当該部分から芦屋川沿道の境界線までの水平距離に、1.0を乗じて得たものに、A地区にあつては5mを、B地区及びC地区にあつては10mを加えたもの以下とする。 3 建築物の高さの最高限度の制限に適合しない部分を有する建築物で、前2項に規定する建築物の高さの最高限度を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、 <u>この限りでない。</u>
壁面の位置の制限	1 <u>D地区</u> 以外の芦屋川沿道の境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は <u>3mとする。</u> ただし、 <u>3mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号</u>

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案	
	<p>にあつては3 m,敷地境界線 にあつては2 m,敷地境界線 にあつては1 m(芦屋川沿道の路面の中心からの高さが2.5 m以上の部分を除く。)とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 敷地境界線 で敷地の奥行き(芦屋川沿道と敷地の境界線から敷地境界線までの垂直距離をいう。以下同じ)が8.8 m未満の部分及び敷地境界線 で敷地の奥行きが7.8 m未満の部分(都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区内において、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が道路境界線の場合「8.8 m」を「9.8 m」に、「7.8 m」を「8.8 m」に読み替える。)</p> <p>(2) 敷地境界線 で敷地の奥行きが5.8 m未満の部分で芦屋川沿道と敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が0.5 m以上のもの(都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域内においては、「5.8 m」を地階を除く階数が4以上又は軒高が1.0 m以上の建築物を建築しようとする場合は「6.8 m」に、それ以外の建築物を建築しようとする場合は「6.5 m」に読み替える。)</p> <p>(3) 外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる要件のいずれかに該当するもの</p> <p>イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が敷地面積が500 m²未満の場合は5 m以下、500 m²以上2000 m²未満の場合は、500 m²増すごとに5 mを加算した長さ以下、2000 m²以上の場合は2.5 m以下であること。</p> <p>ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であること。</p> <p>(4) 外壁の後退距離の限度をつないだ線と建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令及び条例並びに風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年兵庫県条例第30号)並びに芦屋市住みよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)の規定(以下「建築基準法令等の規定」という。)で定められた建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度をつないだ線で囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令等の規定で定められた建ぺい率未満の場合</p> <p>2 壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物で、前項に規定する壁面の位置の制限を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、前項の規定は、適用しない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、A地区及びF地区にあつては250 m²、B地区にあつては150 m²、C地区にあつては130 m²とする。</p> <p>ただし、景観地区の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りでない。</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。

建築物の区分

- 「低層建築物」とは、地階を除く階数が2以下、かつ、建築高さ1.0 m以下の建築物を指す。
- 「中高層建築物」とは、地階を除く階数が3以上、又は、建築高さ1.0 mを超える建築物を指す。

認定の特例

- 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

現行	
	<p>のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5 m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であること。</p> <p>2 壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物で、前項に規定する壁面の位置の制限を超えない範囲で行われる増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更については、この限りでない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、A地区にあつては250 m²、B地区にあつては150 m²、C地区にあつては130 m²とする。</p> <p>ただし、景観地区の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。</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。

建築物の区分

- 「低層建築物」とは、階数が2以下、かつ、建築高さ1.0 m以下の建築物を指す。
- 「中高層建築物」とは、階数が3以上、又は、建築高さ1.0 mを超える建築物を指す。

認定の特例

- 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

芦屋川特別景観地区新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案

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)、(3)又は(4)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) 色彩の規定において、素材色などで街並みに違和感を与えないと認められるもの
- (4) 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
- (5) 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。

門、塀、垣、石積み擁壁等の保存認定に係る敷地面積の最低限度の特例

門、塀、垣、石積み擁壁等で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行うことを目的としていると市長が認めたものは、A地区及びF地区にあつては210㎡、B地区にあつては130㎡、C地区にあつては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。

現行

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)、(3)又は(4)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) 色彩の規定において、素材色などで街並みに違和感を与えないと認められるもの
- (4) 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
- (5) 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。

門、塀、垣、石積み擁壁等の保存認定に係る敷地面積の最低限度の特例

門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行うことを目的としていると市長が認めたものは、A地区にあつては210㎡、B地区にあつては130㎡、C地区にあつては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。

● 現況不適格位置図（建築物の最高高さ限度について）



凡例

- 絶対高さによる不適格建築物
- 斜線制限による不適格建築物

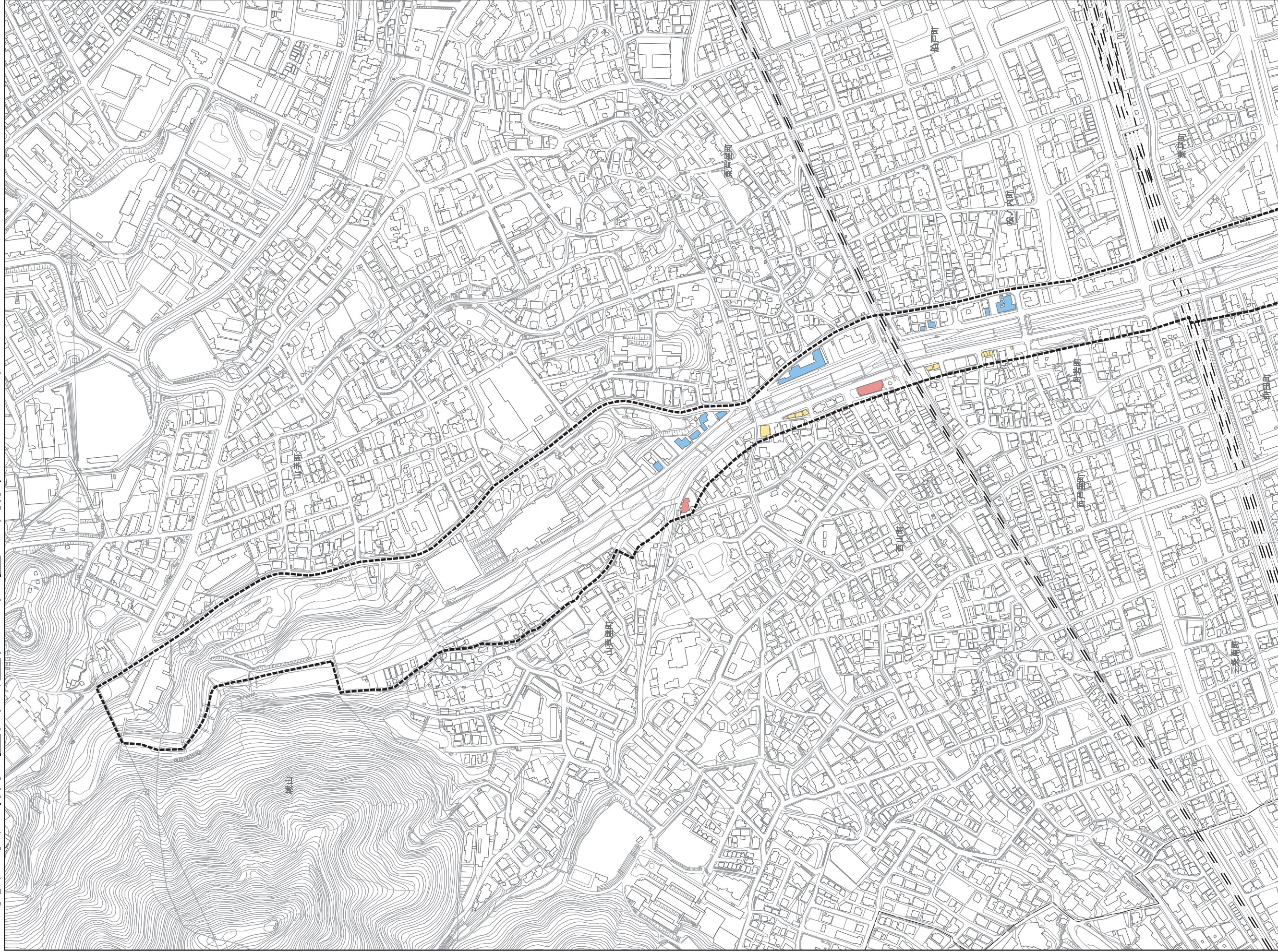
景観地区区域

Scale = 1:5,000

0 50 100 200m



● 現況不適格位置図（壁面の位置の制限について）



凡例

- 壁面の位置の制限による不適格建築物（3 m未満）
- 壁面の位置の制限による不適格建築物（2 m未満）
- 壁面の位置の制限による不適格建築物（1 m未満）

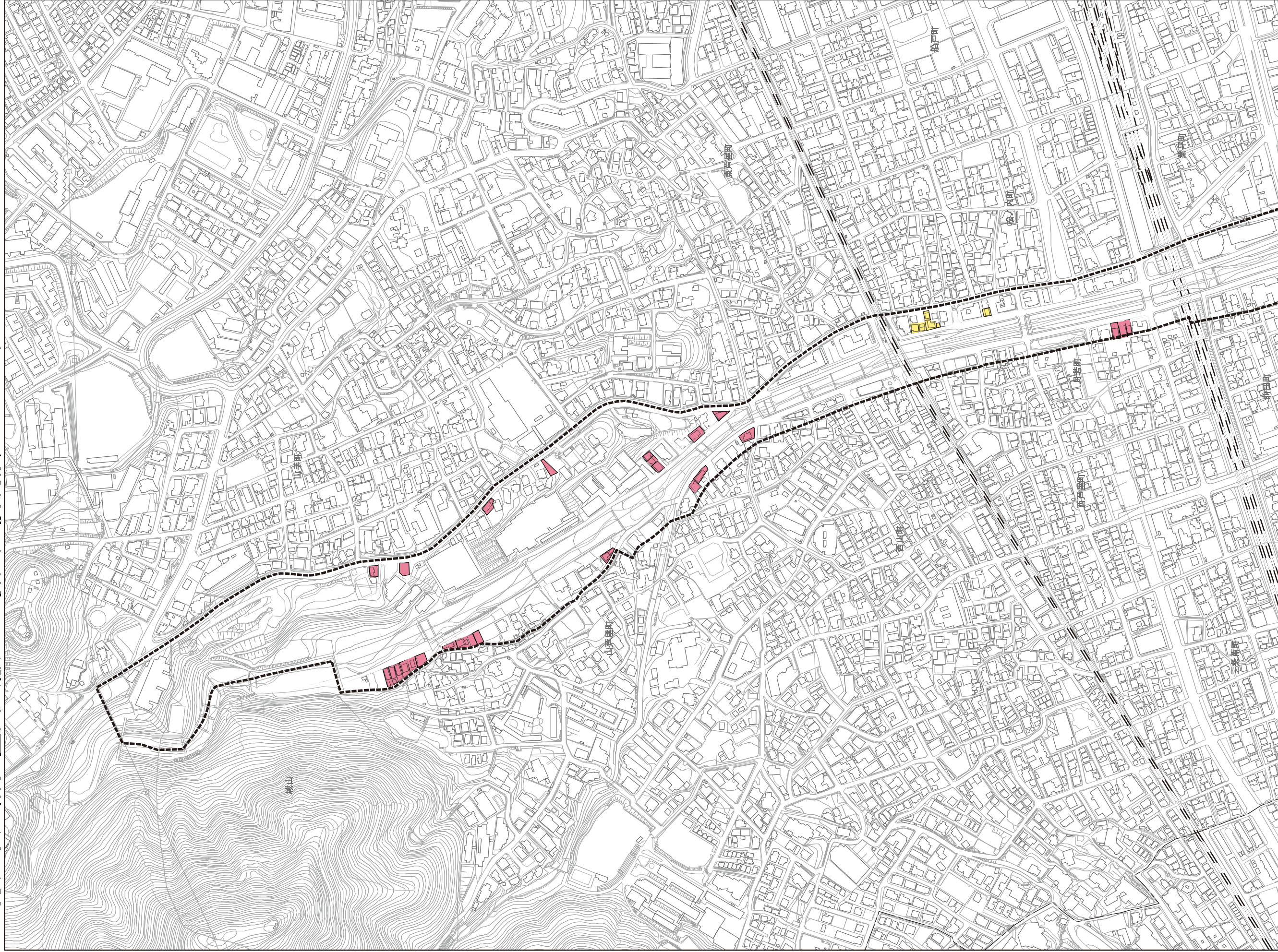
景観地区区域

Scale = 1:5,000

0 50 100 200m



● 現況不適格位置図（敷地の最低面積制限について）



凡例

敷地面積の最低限度に満たない敷地

敷地面積150㎡未満

敷地面積250㎡未満

景観地区区域

Scale = 1:5,000

0 50 100 200m

