

令和4年度 第2回

芦屋市都市景観審議会

資 料

令和4年11月4日(金)
芦 屋 市

《 資料一覽 》

会 議 次 第
出 席 者 名 簿

【 説明事項 】

ア 芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例による特例許可基準の取り扱いについて . . . 資料－１（当日配布）

【 諮問事項 】

ア 芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例による特例許可について
（東芦屋町） . . . 資料－２（事前配布）
. . . 資料－３（当日配布）
. . . 資料－４（当日配布）

芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例による
特例基準の取り扱いについて

【 説明事項 ア 】・・・資料－１

『芦屋市風致地区における建築等の規制に関する条例』による許可について

1 『芦屋市風致地区における建築等の規制に関する条例』による許可の種類

芦屋市風致地区における建築等の規制に関する条例（以下、「風致地区条例」という）に基づき、風致地区において、建築等の行為を行う時は、あらかじめ、市長の許可が必要となっている。許可は、地区内の良好な自然的景観を維持するため一般基準に従い行うことが原則であり、一般基準を超えることが止むを得ない正当な理由がある場合は、特例基準による許可（特例許可）（以下、「取り扱い」という）の適用を検討することができる。（別紙1）

2 特例基準による許可の課題

風致地区条例第5条の規定に基づき、風致地区条例別表第3に掲げる「特例基準」に該当すると認める場合、市長が芦屋市都市景観審議会の意見を聴き、許可を行うことができる。

「特例基準」は「風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合」等、定性的な内容であり、今後、事務局の体制により判断に差が生じることが懸念され、基準を運用するための指針の検討が必要となることが考えられる。一方、「特例基準」とは一般基準を超えることが止むを得ないものに適用されることから、指針を提示する場合は、誤解のないよう、運用するための指針が特例許可条件ではないことを明記することが必要である。

3 芦屋市の景観に対する考え方

芦屋市ではこれまで道路側など公共空間から見える部分について、積極的に植栽を配置するよう、通り外観を重視してきた。

特例基準による許可を行う目的は、地区内の良好な自然的景観を維持することであり、一般基準を超えて建物高さや建ぺい率を厳しく制限することが目的ではなく、緑化率や外壁後退等公共の風致や景観への計画に重点を置いている。

芦屋川沿い等とりわけ良好な景観形成を目指す地域において、通り外観の緑化基準を導入していることから、特例基準による許可を行うにあたり、運用するための指針として同基準を導入することを検討し、良好な自然的景観を維持することとしたい。

4 運用指針について

別紙1の3の3②に特例基準の適用例として掲げられている「風致の維持に有効な措置とは、敷地の周辺部（特に道路沿い）等外部からよく見える部分に新たに緑地を設ける、高木を植栽する等、主として植栽の充実を図る場合をいう。」とあるが、その例示を補完する定量的な指針として、別紙2「特例基準による許可（特例許可）運用指針（案）」（以下、「運用指針」という。）を別途定める。

5 特例許可について

以上のことから、運用指針は特例基準の適用例を判断する上で活用するもので、特例許可はこれまでの「取り扱い」の「3特例基準の考え方」のとおり、1件ごとの申請について個別に厳正な審査を行うこととする。

また、土地の形状等の理由により、運用指針によることが、自然的景観の維持に有効ではないと市長が判断する場合、または景観形成の観点から望ましくないと市長が判断する場合は、その他の有効な手法等について、芦屋市都市景観審議会に諮り、個別に厳正な審査を行うものとする。

特例基準による許可（特例許可）

1 特例許可とは

一般許可基準に該当しないもののうち、市長が特例基準に該当すると認めるときは、芦屋市都市景観審議会の意見を聴いて許可することができる（風致地区条例第5条）。
このようにしてなされた許可を特例許可という。

2 特例基準

特例基準は、建築物の高さ、建築物が接する地盤面の高低差、建ぺい率、建築物の外壁の後退距離、緑地率及び工作物の高さについて、次の表のとおり定められている。

行為の区分	項目	特例基準
建築物の新築及び増築	1 建築物の高さ 2 建築物が接する地盤面の高低差	建築物の位置、規模、形態及び意匠が建築の行われる土地及びその周囲の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合
	3 建ぺい率 4 建築物の外壁の後退距離	土地の状況により支障がないと認められる場合
建築物の新築及び宅地の造成以外の土地の形質の変更	・緑地率	土地の状況により支障がないと認められる場合
工作物の新築及び増築	・工作物の高さ	建築物の位置、規模、形態及び意匠が建築の行われる土地及びその周囲の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合

3 特例基準の考え方

1 風致地区において、建築等の行為を行う時は、地区内の良好な自然的景観を維持するため一般基準に従い行為を行うことが原則である。

そのため、特例基準の適用については、建築物の位置、規模及び形態等が個々に異なるため、1件ごとの申請について個別に厳正な審査を行ったうえで、許可するものである。

緩和の範囲は、原則1ランク緩い種別の一般基準内とし、項目数は一項目としている。

また、特例許可は、風致の維持を図る上で重大な影響があり、慎重・公平に行うことが必要であるため、第三者機関である芦屋市都市景観審議会の意見を聴くこととしているものである。

2 特例基準の適用を検討するにあたっては、次のような一般基準を超えることが止むを得ない正当な理由が必要である。

なお、公共公益施設（学校も含む。）に対しても、同様の取扱いをしている。

- ① 当該行為を一般基準内で行うよりも、現況の良好な樹木の保全が図られる等、より積極的に風致の維持が図られる場合。
- ② 当該行為を一般基準内で行うことにより、当該建築物等の特殊な用途上その機能を維持することが困難な場合。
- ③ 傾斜地等敷地の地形等からみて、一般基準によることが著しく不合理な場合。

3 特例基準の適用例としては、次のようなものが考えられる。

① 周辺等の風致と著しく不調和でないとは、当該建築物等が、敷地の傾斜、既存の樹木等によりほとんど見えない位置に建築され、かつ、建築物の色彩等の外観が当該敷地内及び周辺の建築物等と調和が図られている場合をいう。

② 風致の維持に有効な措置とは、敷地の周辺部（特に道路沿い）等外部からよく見える部分に新たに緑地を設ける、高木を植栽する等、主として植栽の充実を図る場合をいう。

③ また、敷地の状況から傾斜地に建築せざるを得ず、かつ、高低差が6mを超えるような場合において、周辺との調和、樹木の保全等を総合的に勘案し建築物の接する地盤面の高低差が基準を超えることが止むを得ない場合も適用の検討対象である。

4 各項目毎の特例検討事項

① 高さ

- ア 建築物の位置、規模からみて敷地周辺からの見え方、周辺のスカイラインとの関係等からみて、周辺の風致と著しく不調和とならないか。
- イ 建築物の外観、意匠等が敷地内の他の建築物等と著しく不調和でないか。
- ウ 敷地外周部、建築物周辺等に風致の維持に有効な植栽等がなされることが確実にあるか。
- エ 高さの基準を守るため建ぺい率を増すことにより既存の良好な緑地を失うこととなり、風致の維持上建ぺい率を小さくすることがより重要であるか。

② 地盤面の高低差

- ア 地盤面の高低差の基準を守った時の高さの範囲との関係、位置、規模からみて敷地周辺からの見え方、敷地内の他の建築物との関係等からみて周辺の風致と著しく不調和でないか。
- イ 建築物の外観、意匠等が敷地内の他の建築物等と著しく不調和でないか。
- ウ 敷地外周部等有効な部分に十分な植栽がなされるなど風致の維持に有効な措置が講じられることが確実にあるか。

③ 建ぺい率

- ア 敷地周辺の開発の状況、建築物の規模、敷地外周部等有効な部分に植栽等風致の維持に有効な措置の状況、周辺部からの見え方等からみて、支障がないか。
- イ 頂上部等で風致の維持上、建ぺい率より高さを押さえる方がより重要であるか。

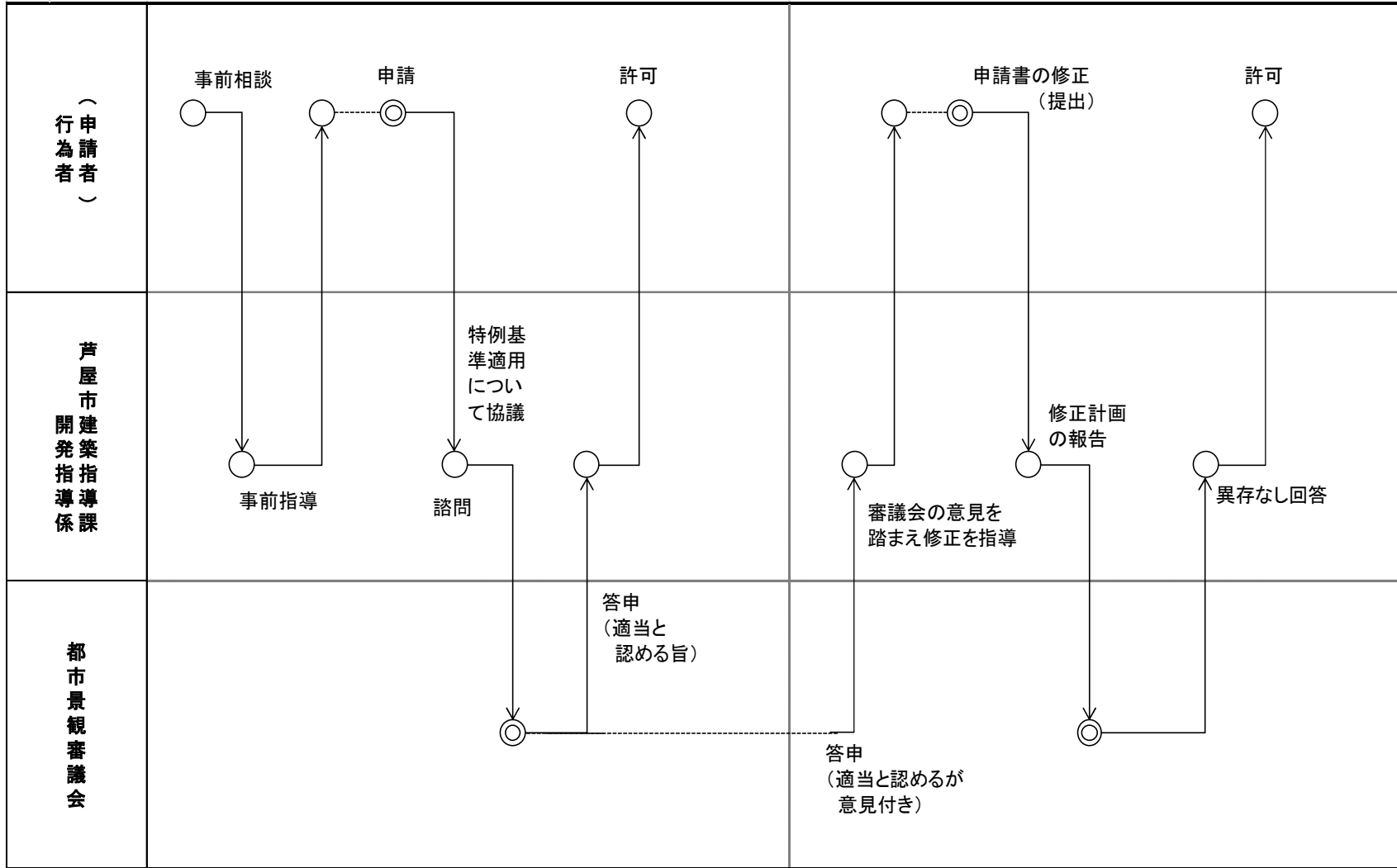
④ 外壁の後退距離

- 当該地後退距離のとれない部分の隣接地の開発状況、周辺からの見え方等からみて支障がないか。

⑤ 緑地率

- 敷地周辺の開発状況、建築物等の規模、敷地外周部等有効な部分への植栽、周辺部からの見え方等からみて支障がないか。

特例許可の手続き



特例基準による許可（特例許可）運用指針（案）

特例基準による許可（特例許可）3 特例基準の考え方 3 特例基準の適用例②を確認する場合は、以下の条件を満足するものとする。

1 緑地率

該当する地区の緑地率の基準に、10%を加えた基準とする。
(第3種風致地区に該当する場合、一般基準の30%に10%を加え、40%とする。)

2 外壁の後退距離

見付の高さが1.5mを超える工作物についても外壁後退の対象とする。ただし、周辺の景観になじむ御影石積みや石貼りなどの既存擁壁、または自然素材を用いた既存擁壁等によるものはその限りではない。

3 通り外観の緑化基準

芦屋市景観計画に示す芦屋川沿岸地区の通り外観の緑化基準を満たすものとする。

※芦屋川沿岸地区 通り外観の緑化基準

$$L \geq A \times 2/3$$

L：植栽の状況に応じて下表に定める緑化換算距離の計

A：道路境界に面する敷地境界線の延長

緑化の対象は道路境界線から5m以内の距離にあるものとする。

植栽の種別	高さ（植栽時）	緑化換算距離
中・高木	1.5m以上 2.0m未満	0.5m/本
	2.0m以上 3.0m未満	1.0m/本
	3.0m以上 5.0m未満	2.0m/本
	5.0m以上	4.0m/本
生垣等の	0.9m以上 2.0 未満	1/2×B
密植植栽	2.0m以上	2/3×B

B：植栽の道路に面する敷地境界線への水平投影距離

※ただし、上記基準は芦屋市都市景観審議会において認められた場合はその限りではない。

4 景観アドバイザー及び芦屋市景観認定審査会

芦屋市都市景観条例で定める大規模建築物に該当しない物件であっても、風致地区条例における特例許可の対象物件については、同条例第23条及び第9条で定める景観アドバイザー及び芦屋市景観認定審査会の意見を聴くものとする。

5 その他

本指針は特例基準による許可（特例許可）3 特例基準の考え方 3 特例基準の適用例②を確認するためのものであり、特例許可の条件ではない。