

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> <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 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。</p> <p>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，落ち着いた賑わいを創出する。</p>	
	項目別基準	低層建築物	位置・規模	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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。</p> <p>3 屋根の形状は，2/10以上の勾配屋根，又はヴォールト屋根とすること。</p>
		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> <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>
	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500㎡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うようにし、緑化等の工夫をすること。</p>

		通り外観	<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。
		山麓外観	<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>
建築物の高さの最高限度	<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。 		
壁面の位置の制限	<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①にあつては3m, 敷地境界線②にあつては2m, 敷地境界線③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①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②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③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い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。

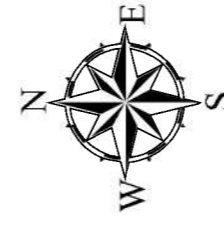
阪神間都市計画 総括図

芦屋国際文化住宅
都市建設計画



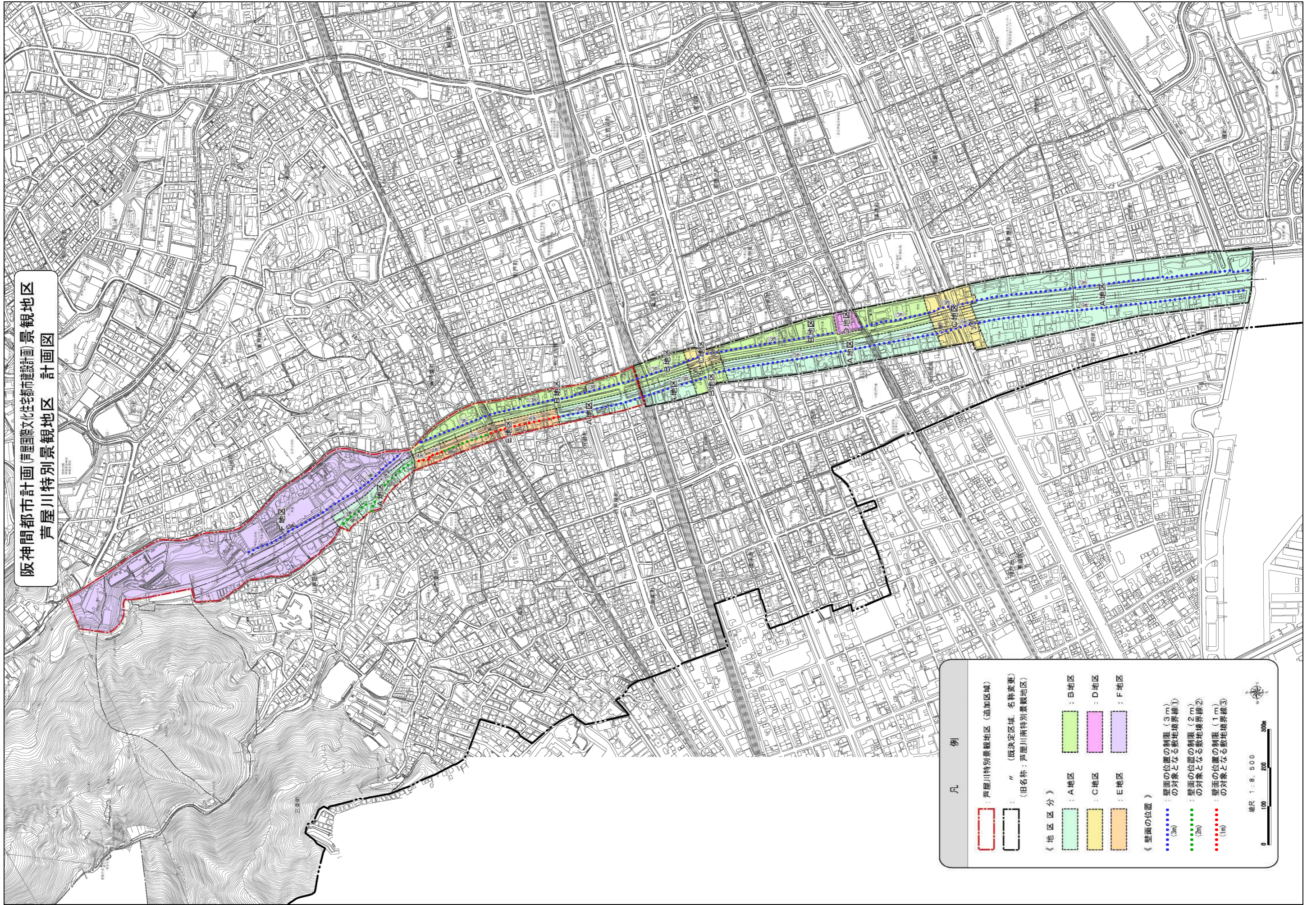
芦屋川特別景観地区 (追加決定区域)

芦屋川特別景観地区 既決定区域 (名称変更)
旧名称：芦屋川南特別景観地区



阪神間都市計画区域界	第1種高度地区	第1種低層住宅専用地域
阪神間都市計画区域 (境界線)	第2種高度地区	第2種低層住宅専用地域
市街化区域・市街化調整区域界	第3種高度地区	第1種中高層住宅専用地域
第1種低層住宅専用地域	第4種高度地区	第2種中高層住宅専用地域
第2種低層住宅専用地域	高度利用地区	第1種住居地域
第1種中高層住宅専用地域	高度風致地区	第2種住居地域
第2種中高層住宅専用地域	準防火地域	近隣商業地域
第1種住居地域	都市計画道路	商業地域
第2種住居地域	公園	上段高層/下段建心庫
近隣商業地域	緑地・緑道	
商業地域	墓園	
上段高層/下段建心庫	地区計画	
	芦屋川特別景観地区	
	(旧名称：芦屋川南特別景観地区)	
	追加決定の区域	
	既決定の区域	

阪神間都市計画 芦屋川特別景観地区 計画図
 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)
- 〃 (既定区域、名称変更)
(旧名称：芦屋川南特別景観地区)

《地区区分》

- A地区
- B地区
- C地区
- D地区
- E地区
- F地区

《壁面の位置》

- 壁面の位置の制限 (3 m) の対象となる敷地境界線①
- 壁面の位置の制限 (2 m) の対象となる敷地境界線②
- 壁面の位置の制限 (1 m) の対象となる敷地境界線③

縮尺 1 : 8,500
 0 100 200 300m

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>芦屋川沿岸では、河岸の<u>松や桜の並木</u>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<u>松並木</u>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<u>敷地境界線①</u>にあつては3m、<u>敷地境界線②</u>にあつては2m、<u>敷地境界線③</u>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、<u>次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</u></p> <p>(1) <u>敷地境界線①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②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。）</u></p> <p>(2) <u>敷地境界線③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。）</u></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<u>境界線①</u>にあつては3m、<u>境界線②</u>にあつては2m、<u>境界線③</u>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、<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の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</u></p>

	<p><u>(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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(4) 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<u>規定</u>は、適用しない。</p>	<p><u>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であること。</u></p> <p><u>(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。</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<u>規程</u>は、適用しない。</p>
○建築物の区分	<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>