

平成23年度 第3回

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成24年1月16日(月)
芦 屋 市

《 資料 一 覧 》

【 諮 問 事 項 】

1. 諮問第68号
 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）・・・・・・・・・・・・・・・・①

2. 諮問第69号
 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）・・・・・・・・・・・・・・・・②

3. 諮問第70号
 芦屋市の都市計画に関する基本的な方針の変更（芦屋市決定）
 芦屋市都市計画マスタープランの変更・・・・・・・・・・・・・・・・③

【 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）地区計画の変更（芦屋市決定）
 （都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更）・・・・・・・・・・・・・・・・④

案件概略位置図



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 (芦屋市決定)

(諮問第68号)

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、まちなみの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、2/10以上の勾配屋根、又はヴォールト屋根とすること。
			色彩	<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）、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
		屋根	<ol style="list-style-type: none"> 1 基調となる色は、けばけばしくし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	<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	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>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			<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>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。</p> <p>(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反対側の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は「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，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）に規定する特定建築物で，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「5.8m」を「6.8m」に，地階を除く階数が4未満で，かつ，軒高が10m未満の建築物を建築しようとする場合は「5.8m」を「6.</p>

	<p>5 m」に読み替え、特定建築物以外の建築物を建築しようとする場合で、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が隣地境界線の場合は「5.8 m」を「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㎡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㎡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10 m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10 m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

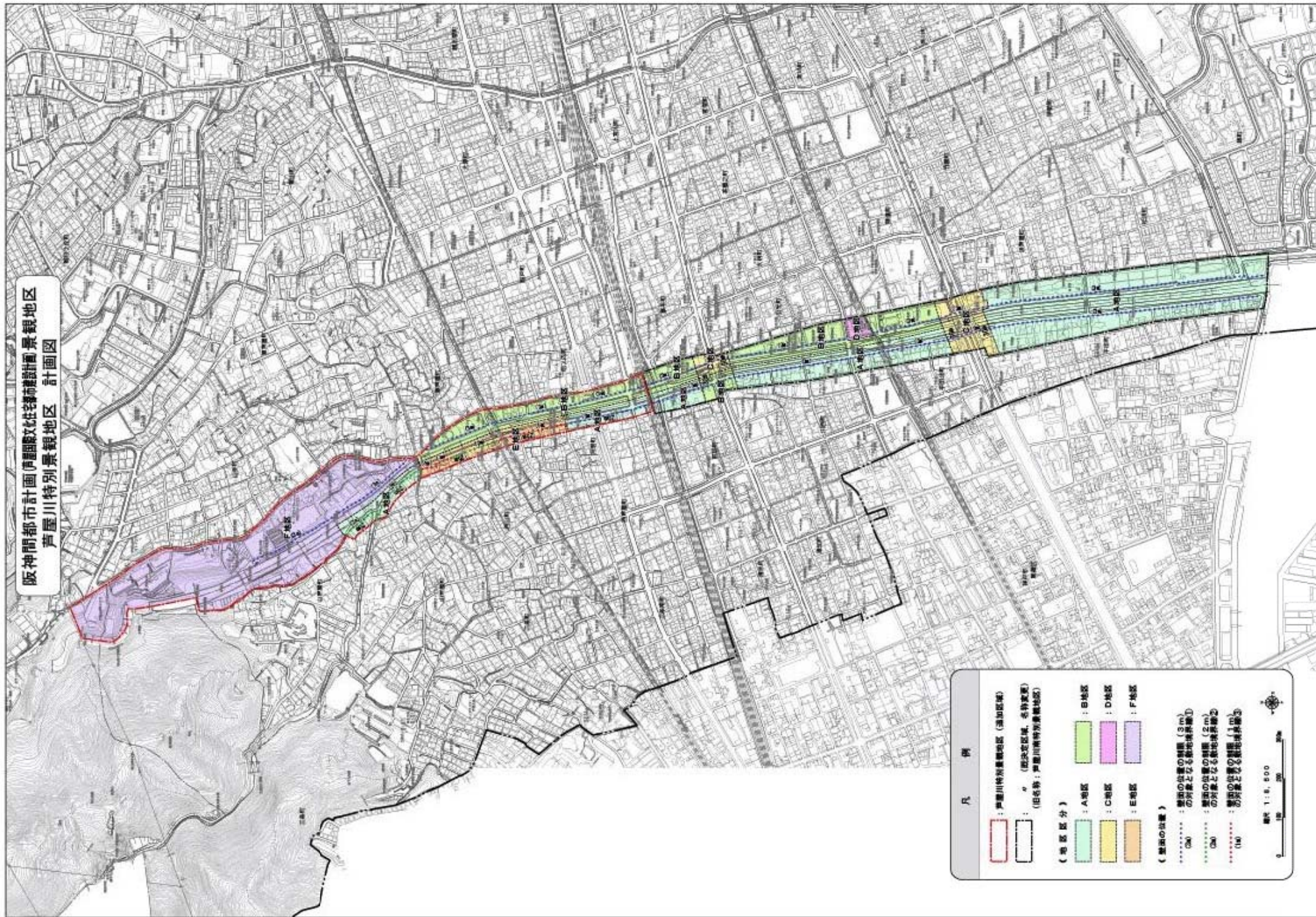
門、塀、垣、石積み擁壁等で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行うことを目的としていると市長が認めたものは、A地区及びF地区にあつては210㎡、B地区にあつては130㎡、C地区にあつては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。

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、芦屋川沿岸の全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。

阪神間都市計画頂部緑地緑地帯緑地帯景観地区
 芦屋川特別景観地区 計画図





都計第 1399 号

平成 23 年 9 月 28 日

芦屋市長

山中 健 様

兵庫県知事 井戸 敏三



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
（芦屋川南特別景観地区の変更）について

平成 23 年 9 月 14 日付け芦都計第 554 号で協議のあったこのことについては、異存ありません。

なお、当該都市計画の決定を行った場合には、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 20 条第 1 項の規定により、同法第 14 条 1 項に規定する図書の写しを兵庫県県土整備部まちづくり局都市計画課に送付するとともに、阪神南県民局西宮土木事務所に変更を行った旨通知願います。

縦覧結果と意見書提出状況

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

1) 都市計画法による案の縦覧

縦覧期間 平成23年10月3日(月)から平成23年10月17日(月)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 5名

意見書数 1通

(参考) 芦屋市ホームページ（縦覧ページ）のアクセス数（縦覧期間中）

掲載期間 平成23年10月3日(月)から平成23年10月17日(月)まで

アクセス数 140アクセス

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（芦屋川南特別景観地区）に係る意見書及び市の考え方

意見書の内容	市の考え方
<p>(意見の区分 <input type="checkbox"/>賛成 <input type="checkbox"/>反対 <input checked="" type="checkbox"/>その他)</p> <p>今回、昨年制定された芦屋川南特別景観地区について、JR線以北についても、六甲山麓の緑の調整区域まで区域を拡大することは評価できます。</p> <p>しかし、以下の二つの理由で今回の芦屋川南特別景観地区の変更には反対であります。</p> <p>第一の理由として、今回の拡大地区である阪急芦屋川駅以南の近隣商業地域において、1mのセットバックがなされた計画であるにもかかわらず、阪神芦屋川駅北側の近隣商業地域については、セットバックも無く景観に対する配慮がなされていないことです。今回の阪急芦屋川駅以北までの地域拡大にあわせて阪神芦屋川駅北側の近隣商業地域についても、セットバックの配慮がなされなければなりません。</p> <p>第二の理由として、今回の地域拡大及び名称変更は、芦屋川左岸の緑地ゾーンを、海岸から山麓市街化調整区域まで含める大きな目標があります。別紙写真のように、芦屋市の顔である阪神芦屋駅からの主要な歩行者通路ともなっている芦屋川左岸緑道を、以北の芦屋警察からの緑溢れる道路に結びつける配慮をすることは、区域を拡大するにも必要であります。</p> <p>以上二つの理由により阪神芦屋川駅北側の近隣商業地域についても、セットバックの配慮が同時になされなければなりません。</p>	<p>E地区における壁面位置の制限は、壁面後退部分をプランターや看板などの設置スペースとして有効活用していただくことにより、芦屋川の景観と調和した落ち着きのある賑わいの創出を図ることを目的として定めるものです。</p> <p>E地区は延長が約380mあり、沿道型の商業ゾーンとなっているのに対し、D地区は約60mであるとともに、芦屋川沿道が阪神電車のアンダーパスとなっている部分に面することから、壁面後退することによる効果が限定的なものとなるため、D地区には壁面位置の制限を設けないことが妥当と考えます。</p>

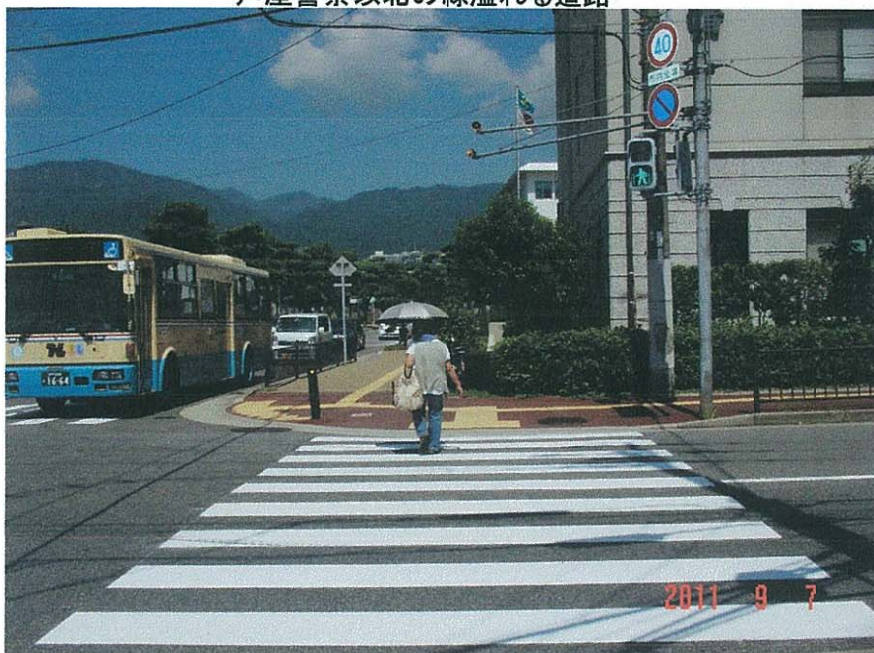
南側阪神電車ガードを通して該当箇所



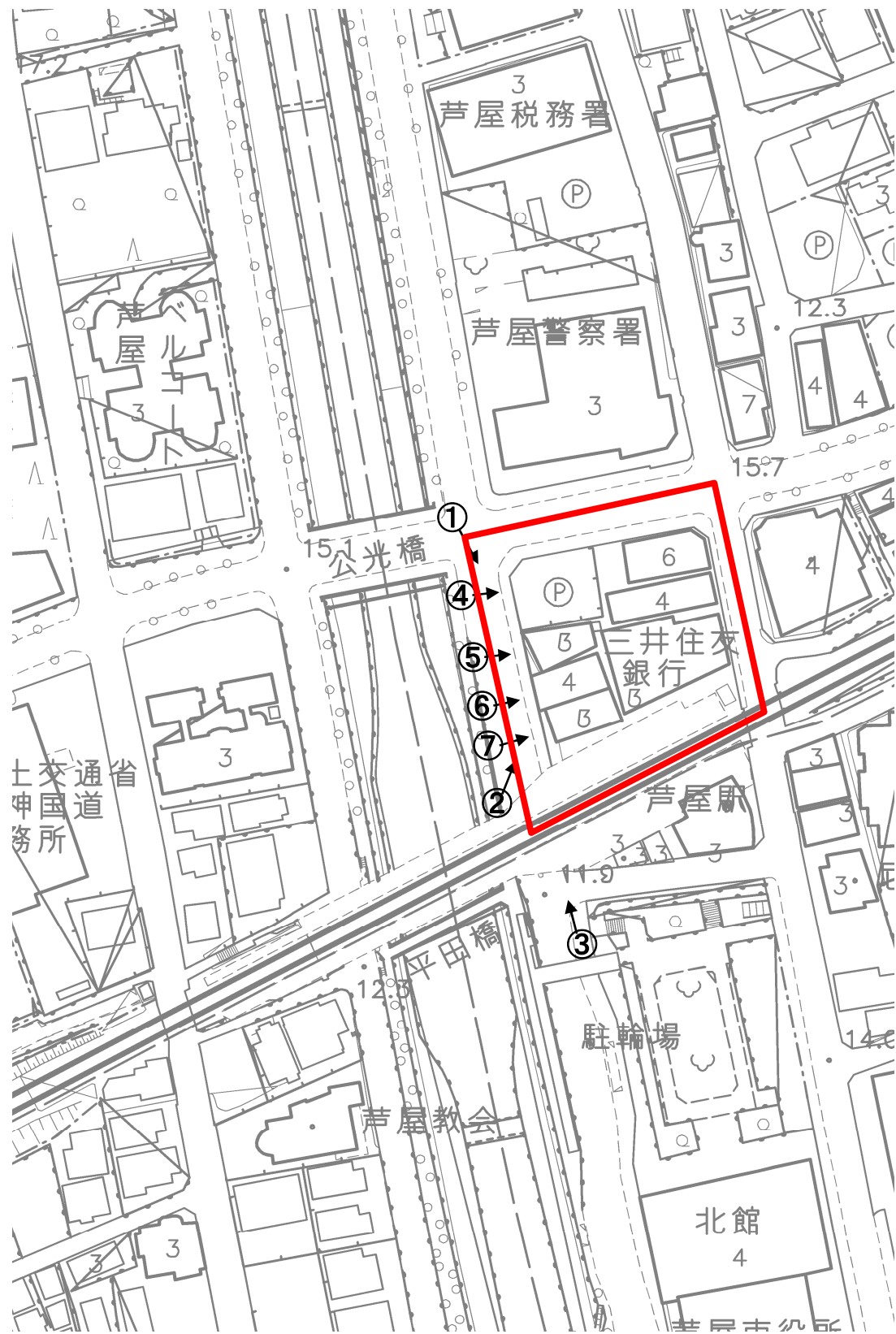
該当箇所の写真



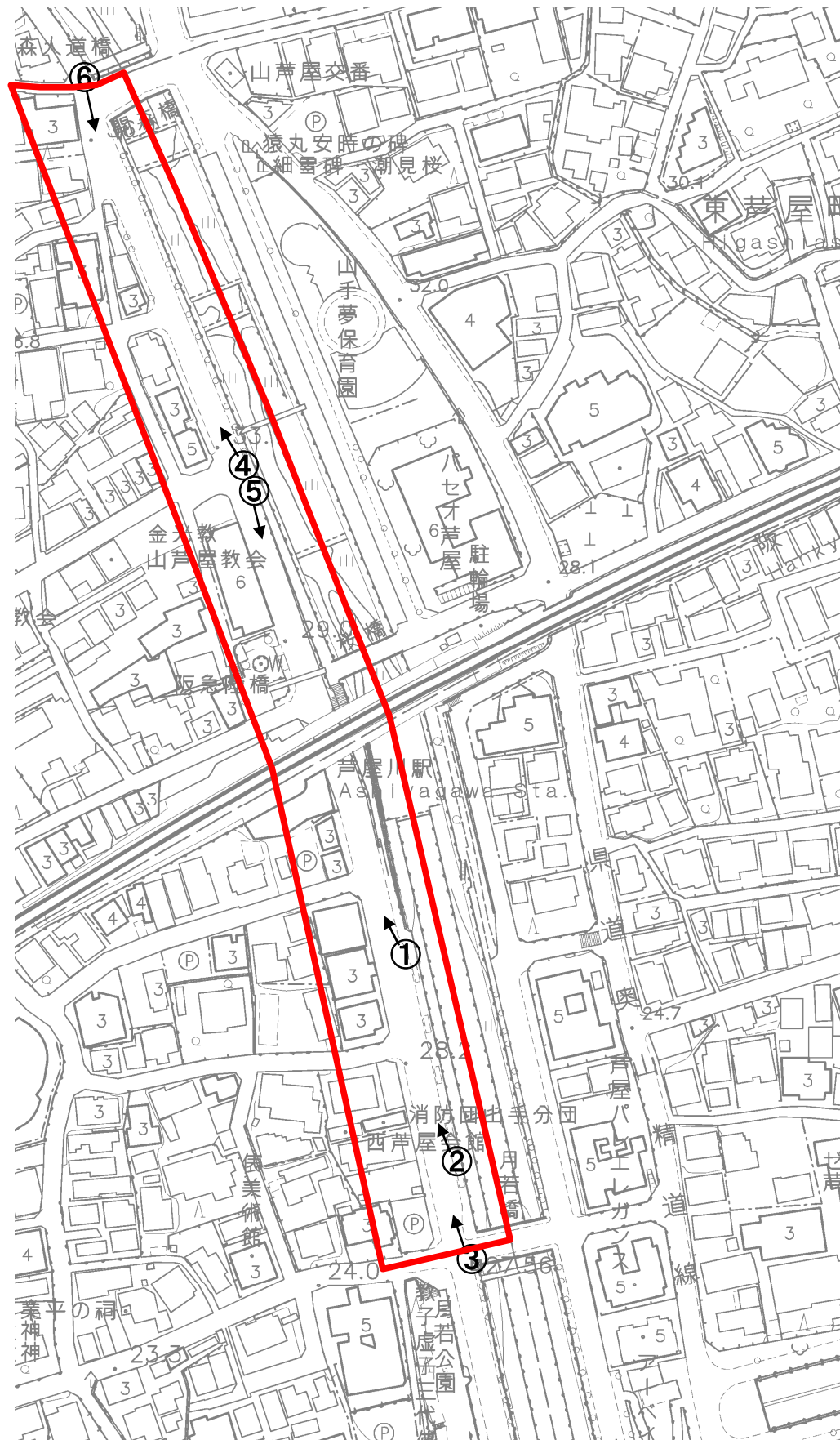
芦屋警察以北の緑溢れる道路



D地区 現況写真



E地区 現況写真

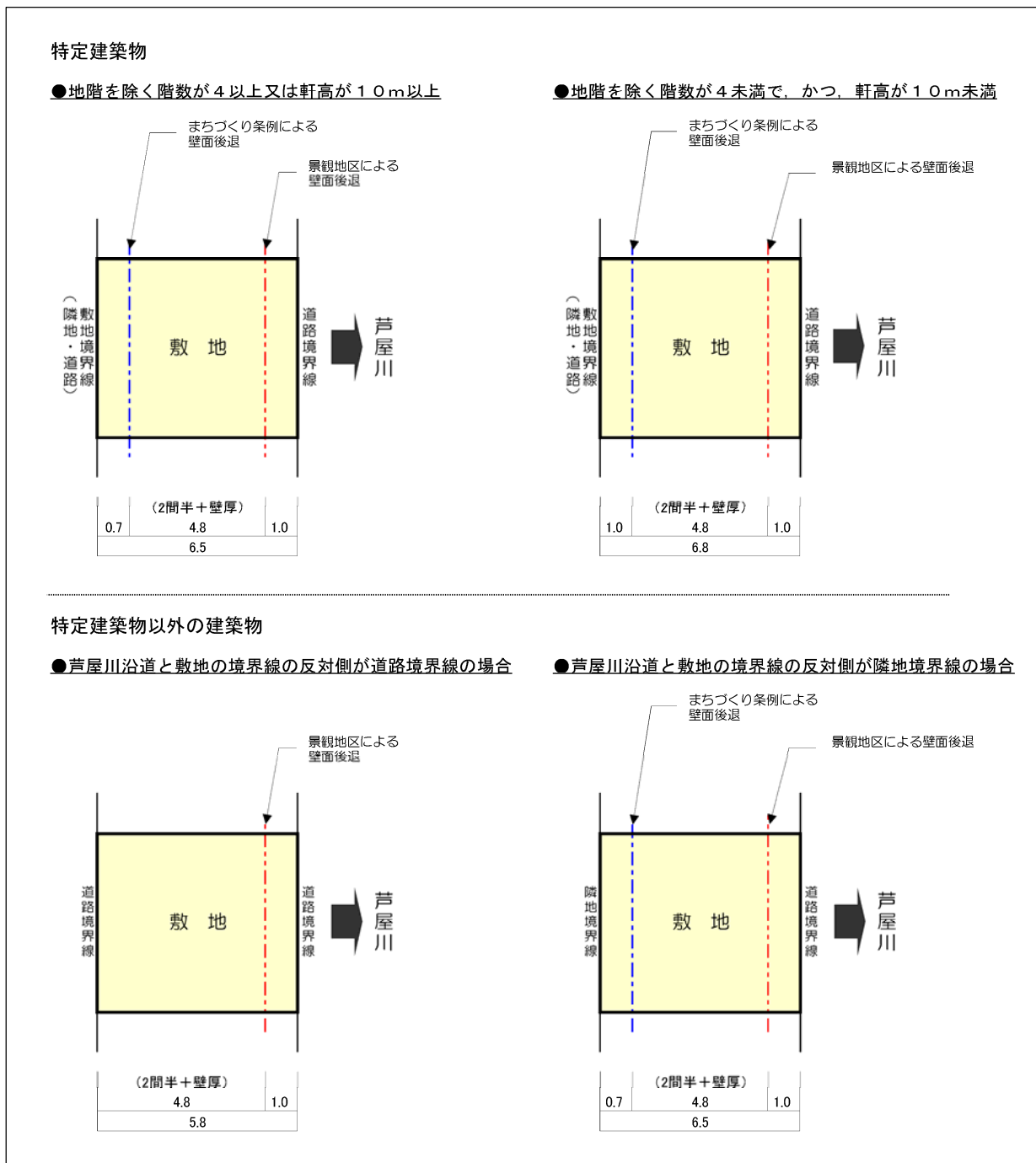


前回説明からの主な変更箇所

項 目	変 更 後	変 更 前
壁面の位置の制限	<p>1 省略</p> <p>(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<u>反対側</u>の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は「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、<u>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）に規定する特定建築物で、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「5.8m」を「6.8m」に、地階を除く階数が4未満で、かつ、軒高が10m未満の建築物を建築しようとする場合は「5.8m」を「6.5m」に読み替え、特定建築物以外の建築物を建築しようとする場合で、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が隣地境界線の場合は「5.8m」を「6.5m」に読み替える。）</u></p>	<p>1 省略</p> <p>(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。）</p> <p>(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、<u>「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>

壁面位置の制限の修正について（図解）

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、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）に規定する特定建築物で、地階を除く階数が4以上又は軒高が1.0m以上の建築物を建築しようとする場合は「5.8m」を「6.8m」に、地階を除く階数が4未満で、かつ、軒高が1.0m未満の建築物を建築しようとする場合は「5.8m」を「6.5m」に読み替え、特定建築物以外の建築物を建築しようとする場合で、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が隣地境界線の場合は「5.8m」を「6.5m」に読み替える。）



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, 山芦屋町, 東芦屋町, 山手町, 奥山</u> の各一部		
面積		約 <u>42.6</u> ha		
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<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、<u>山の緑を背景に</u>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<u>松や桜</u>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<u>緑</u>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	<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 <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></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>	

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 <u>22.5</u> ha		
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<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、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<u>松</u>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<u>緑環境</u>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、<u>屋根の形状</u>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	<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>
			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>	

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、 <u>海</u> 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 <u>山の緑</u> 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</u> 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		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・ <u>海</u> 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。
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 <u>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。)</u> 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。
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、 <u>材料の工夫を行い、</u> 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。 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</u> が次の各号

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>①にあつては3 m、敷地境界線②にあつては2 m、敷地境界線③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①で敷地の奥行き(芦屋川沿道と敷地の境界線から反対側の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②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は「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③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、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)に規定する特定建築物で、地階を除く階数が4以上又は軒高が10 m以上の建築物を建築しようとする場合は「5.8 m」を「6.8 m」に、地階を除く階数が4未満で、かつ、軒高が10 m未満の建築物を建築しようとする場合は「5.8 m」を「6.5 m」に読み替え、特定建築物以外の建築物を建築しようとする場合で、芦屋川沿道と敷地の境界線の反対側が隣地境界線の場合は「5.8 m」を「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

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

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

- 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。

現行

- 1 「低層建築物」とは、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、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。

芦屋川特別景観地区 緑化基準の検討

1. 通り外観の緑化基準

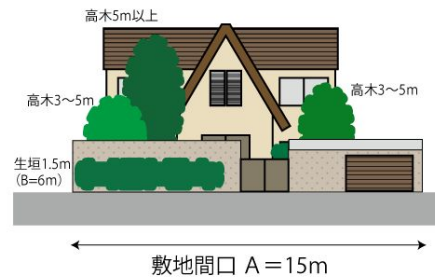
芦屋川から見た良質の緑を確保し、沿道の芦屋川への量と質を兼ね備えた緑の誘導を行うため、沿道の敷地の間口に対する一定量以上の緑を確保する以下の基準を満たすこととする。

●通り外観の緑化基準

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（m）

A：敷地の間口（m）



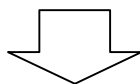
緑化換算距離 L

- ・高木 5m以上 : 4m/本 × 1本 = 4m
- ・高木 3~5m以上 : 2m/本 × 2本 = 4m
- ・生垣 2m未満 : 1/2 × 6m = 3m

合計 L = 11m > 2/3 A = 10m

	高さ（植栽時）	緑化換算距離 L
中・高木	1.5m以上～2m未満	0.5 m/本
	2m以上～3m未満	1 m/本
	3m以上～5m未満	2 m/本
	5m以上	4 m/本
生垣等の 密植植栽	90cm以上～2m未満	1/2 × B
	2m以上	2/3 × B
Bは密植植栽の前面道路境界線への水平投影距離（m）		

- ・緑化の対象は、壁面後退する道路境界線から敷地境界線から5m以内の距離にあるものとする。
- ・塀の後ろに中・高木がある場合は、塀を超えて1m以上突出するもののみを対象とする。



今回追加する内容（壁面後退2mの敷地における緩和）

・ただし、壁面後退距離が2mと規定されている敷地（敷地境界線②）にあつては、緑化換算距離の計Lは、敷地間口Aの1/2以上（ $L \geq A \times 1 / 2$ ）でよいものとする。

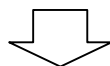
……壁面後退2mの部分で高木5m以上の植栽は困難なため、植栽の量（本数）はそのままで、高さ5m未満の中高木で対応できるよう数値を緩和する。

2. 山麓外観の緑化基準……【F地区の中高層建築物】

※山麓外観の緑化基準は、中高層建築物を対象とする

- ・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。←【計画書から抜粋】

緑を確保する基準が必要



建築物及びそれに付随する擁壁等は、以下の3つの緑化基準を満たすこととする。

基準ア：敷地の外周

基準イ：擁壁の前面

基準ウ：建築物の前面（大規模なもの）

基準ア：敷地の外周に対する緑化基準

建築物が緑に溶け込むような外観意匠となるよう、敷地の芦屋川沿いと外周部分のそれぞれについて、中高木等による植栽を十分に施し、以下に定める緑化基準を満足することとする。

緑化基準は、通り外観で定めた緑化換算距離の考え方を用い、場所に応じてその必要量を定める。

●芦屋川に面する敷地境界線^{※1}の緑化基準

$$\text{緑化基準： } L_1 \geq A_1 \times 2 / 3$$

L_1 ：植栽の状況に応じて下表に定める緑化換算距離の計（m）

A_1 ：芦屋川に面する敷地境界線の延長（m）

※1 芦屋川に面する敷地境界線：

芦屋川沿いの道路・通路等に接する、又は芦屋川に直接接する敷地境界線

●その他の敷地境界線の緑化基準

緑化基準： $L_2 \geq \sum A_2 \times 1 / 2$

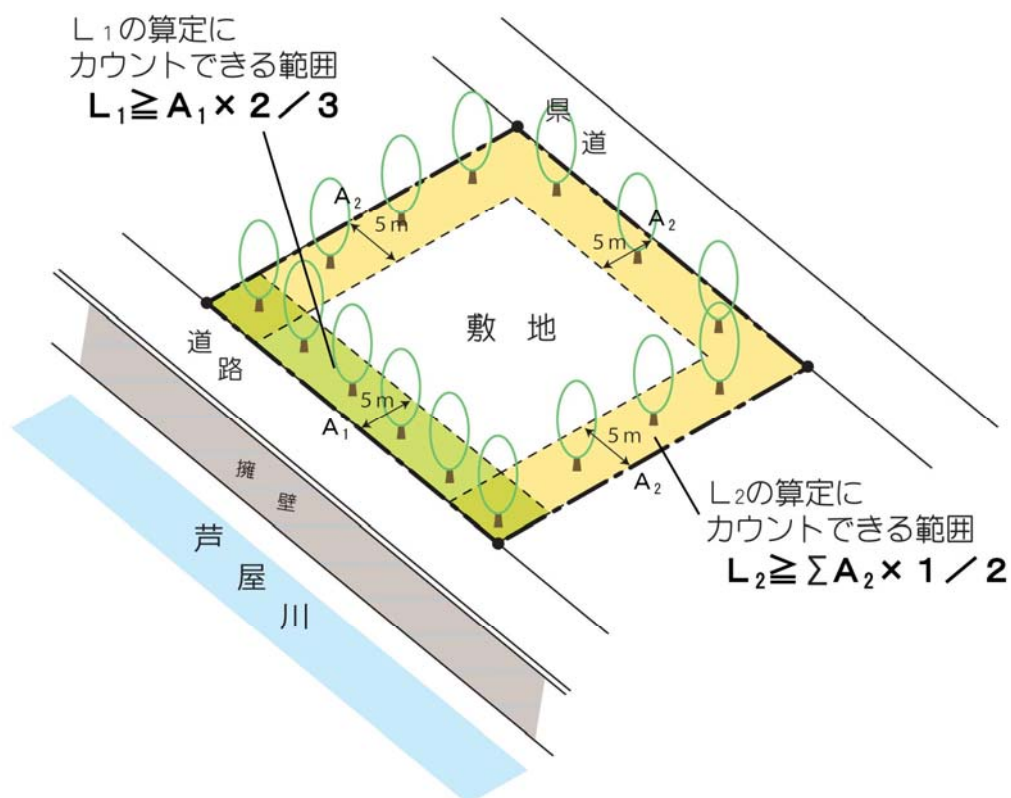
L_2 ：植栽の状況に応じて下表に定める緑化換算距離の計（m）

$\sum A_2$ ：芦屋川沿いの A_1 を除くその他の敷地境界線の延長（m）

	高さ（植栽時）	緑化換算距離 L
中・高木	1.5m以上～2m未満	0.5 m/本
	2m以上～3m未満	1 m/本
	3m以上～5m未満	2 m/本
	5m以上	4 m/本
生垣等の 密植植栽	90cm以上～2m未満	$1/2 \times B$
	2m以上	$2/3 \times B$
Bは密植植栽の前面道路境界線への水平投影距離（m）		

- L_1 、 L_2 の緑化対象エリア：敷地境界線から5m以内の距離にあるものとする。
但し、管理用通路や擁壁等で緑化が困難な場合はそれを除いた部分から5mとする。

●算定イメージ



基準イ：擁壁の前面に対する緑化基準

単調なコンクリート擁壁等が露出しないよう、高さ 2 m を超える擁壁が生じる場合は、芦屋川から見える擁壁前面に中高木等による植栽を施し、以下に定める緑化基準を満足することとする。ただし、周辺の景観になじむ御影石積擁壁や石貼りなどで化粧した擁壁等によるものは除く。

緑化基準：**擁壁緑被率は80%以上とする**

擁壁が概ね隠れる程度

【算定式】

$$\text{擁壁緑被率 (\%)} = A \text{ (緑被面積) (m}^2\text{)} / S \text{ (緑化対象面積) (m}^2\text{)} \times 100$$

$$A \text{ (m}^2\text{)} = L \times \text{植栽高さ}$$

$$S \text{ (m}^2\text{)} = \text{芦屋川方向からみた擁壁面積 (高さ 2 m 以上)}$$

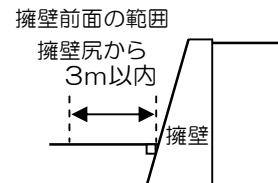
※Lは、植栽の状況に応じて下表に定める緑化換算距離の計 (m)

通り外観の緑化基準と同じ距離

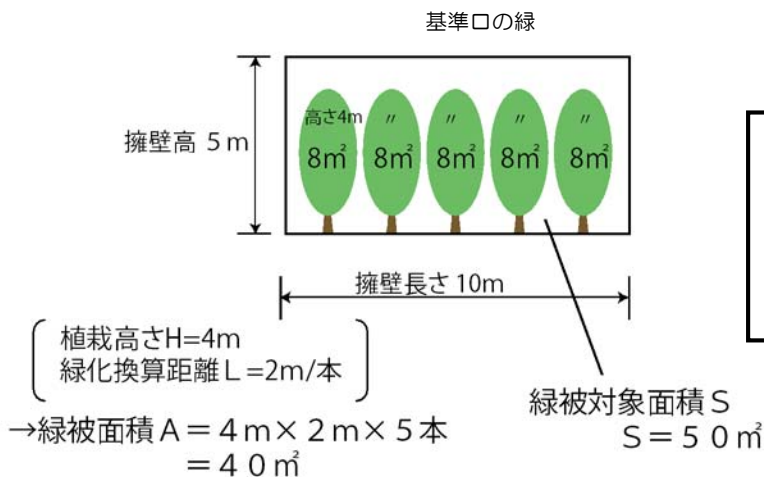
	高さ (植栽時)	緑化換算距離 L
中・高木	1.5m以上～2m未満	0.5 m/本
	2m以上～3m未満	1 m/本
	3m以上～5m未満	2 m/本
	5m以上	4 m/本

※擁壁前面の範囲：

擁壁尻から3m以内の距離にあるものとする。



●擁壁緑被率の算定例



擁壁緑被率

$$= 40 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 \times 100$$

$$= 80\% \geq 80\% \text{ (OK)}$$

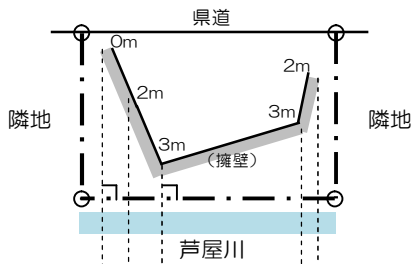
●擁壁緑被率の緑化対象面積Sの算定方法（考え方）

- ・対象となる擁壁は、芦屋川沿いの（芦屋川方向から見える）、高さ2m以上の単調なコンクリート擁壁等。

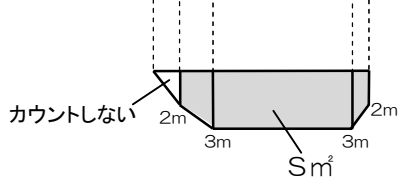
※緑化対象面積Sは、芦屋川からの正対による面積（芦屋川から直角にみた見付け面積）とする

■擁壁が芦屋川と平行でないケース

（平面）



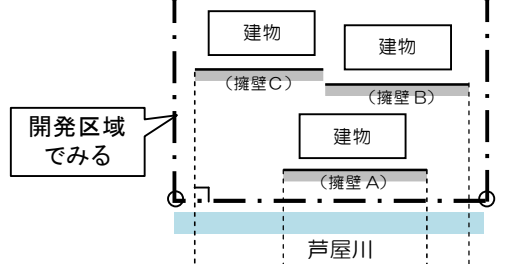
（立面）



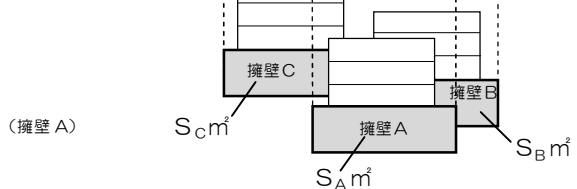
・擁壁高2m未满是対象外。

■擁壁が折り重なっているケース

（平面）



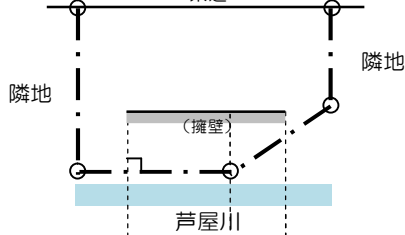
（立面）



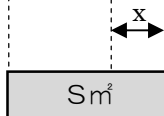
- ・重なり合った後の擁壁も対象とするが、建築物等で隠れて見えない部分は、対象から除外する。
- ・ S_A, S_B, S_C 各々で、擁壁緑被率を満たすよう緑化を求める。
- ・なお、見え方は芦屋川から水平にみる（立面）こととする。

■隣地が擁壁前面に食い込んでいるケース

（平面）



（立面）

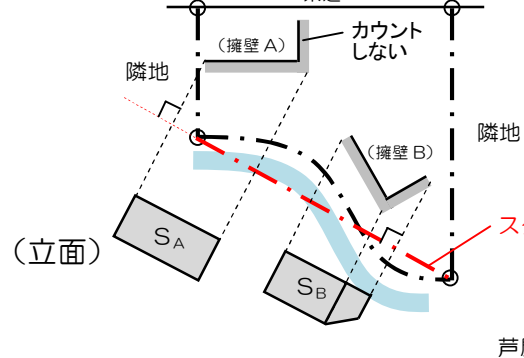


・芦屋川方向から正対して見える擁壁はすべて緑化対象とする。

※ x 部分については、芦屋川から正対して見えない部分は除外する。

■芦屋川が曲線のケース

（平面）



（立面）

・芦屋川に接した境界の両端を結ぶ直線をスクリーンとする。

※擁壁面の全てを正対と捉えるよう近似直線を延長する。

基準ウ：建築物の前面に対する緑化基準

開発区域面積が大規模（3,000㎡以上）の場合にあつては、建築物が緑に溶け込むような外観意匠となるよう、芦屋川方向に面した建築物の前面について、中高木等による植栽を十分に施し、以下に定める緑化基準を満足することとする。

緑化基準は、通り外観で定めた緑化換算距離の考え方をを用い、場所に応じてその必要量を定める。

●建築物の前面に対する緑化基準

$$\text{緑化基準： } L_3 \geq \Sigma B \times 2 / 3$$

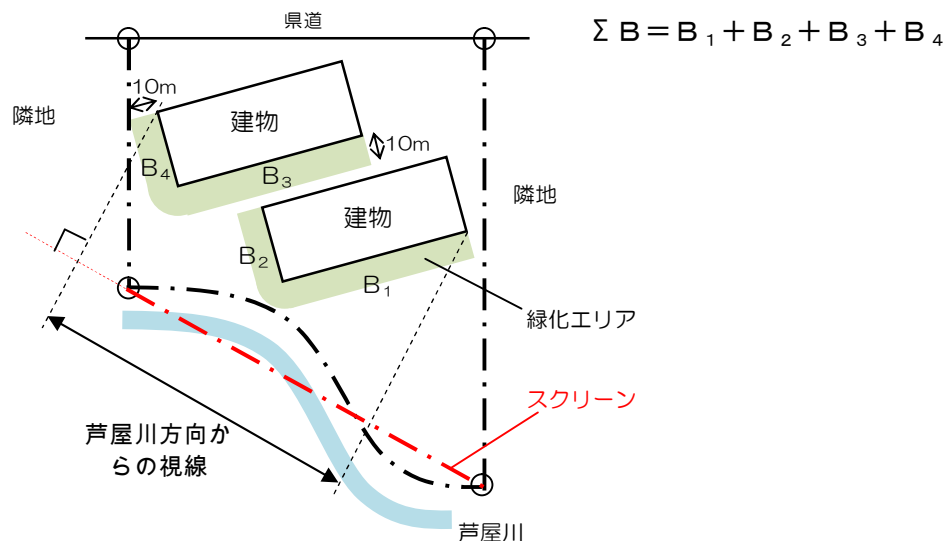
L_3 ：植栽の状況に応じて下表に定める緑化換算距離の計（m）

ΣB ：芦屋川方向に面した建築物の面の辺長の合計（m）

	高さ（植栽時）	緑化換算距離 L
中・高木	1.5m以上～2m未満	0.5 m/本
	2m以上～3m未満	1 m/本
	3m以上～5m未満	2 m/本
	5m以上	4 m/本
生垣等の密植植栽	90cm以上～2m未満	1/2 × B
	2m以上	2/3 × B
Bは密植植栽の前面道路境界線への水平投影距離（m）		

● L_3 の緑化対象エリア：建物前面から10m以内の距離で建物の前面にあるものとする。

●算定イメージ



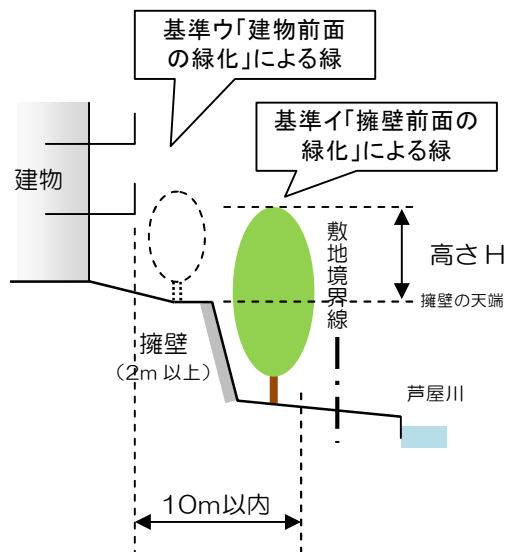
●緑化基準の対象範囲が重複する場合（考え方）

1. 基準イとウが重複するケース

・原則として、基準イ「擁壁前面の緑化」と、基準ウ「建築物前面の緑化」による緑とを兼ねることはできず、個々に対応しなければならないものとする。

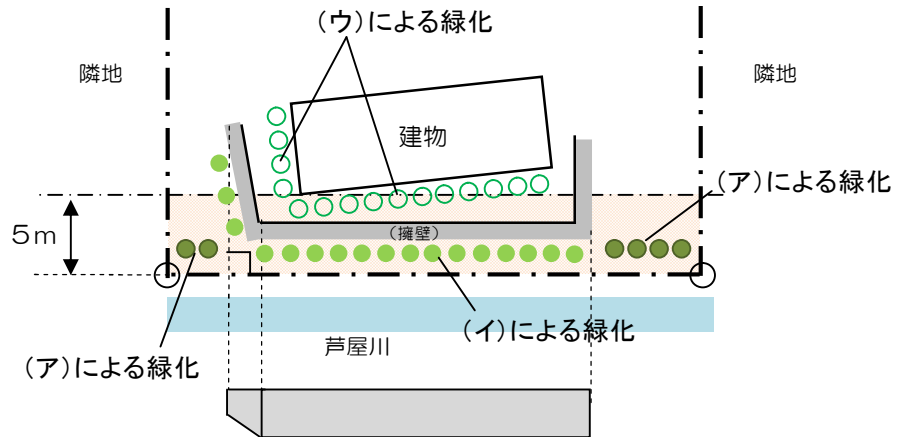
・ただし、下図のように、基準イ（擁壁前面）にカウントした緑でも、建物から10mの範囲内にあれば、擁壁高さを超える高さHについては、基準ウ（建物前面）の緑「 $L_3 \geq \Sigma B \times 2 / 3$ 」の緑に算入してもよいこととする。ただし、擁壁高さを超える高さHは、緑化換算距離 L_3 の算定に用いる植栽時高さによる算定とする。（注） $H < 1.5m$ はカウントしない。

（例）



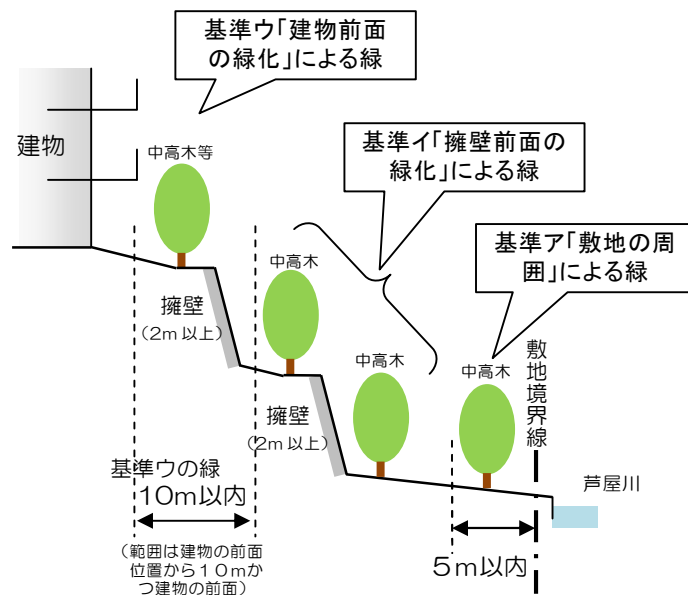
擁壁高さを超える植栽は、超えた高さHに限り算入可。

2. 基準ア, イ, ウが重複するケース



※ (ア) の範囲の中に, (イ) (ウ) が入る場合, (イ) (ウ) 基準を優先し, その他の部分に (ア) 基準を適用する。

●緑化基準の断面イメージ



※基準イとウは, 原則として個別に対応することとする

	開発区域面積 3,000 m ² 未満	開発区域面積 3,000 m ² 以上
緑化基準ア. 敷地の外周	○	○
緑化基準イ. 擁壁の前面	○	○
緑化基準ウ. 建物の前面	—	○

