

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定
(仮称)都市計画芦屋川南景観地区の決定 (芦屋市決定)

(事 前 説 明)

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定（芦屋市決定）

（仮称）都市計画芦屋川南景観地区を次のように決定する。

名 称		（仮称）芦屋川南景観地区		
位 置		芦屋市平田町，平田北町，川西町，前田町，緑町，松浜町，浜芦屋町，精道町，公光町，業平町の各一部		
面 積		約22.5ha		
建築物の形態意匠の制限	一般基準		<p>1 緑ゆたかな美しく風格のある芦屋川の景観を目指し、建築物の外観や形態意匠は、芦屋川沿岸や橋からの、海と六甲山系への眺望景観を保全するために、沿岸の並木の高さとの関係を踏まえた開放感のある低中層の建物スカイラインを形成し、中景としてのまとまりを持たせるとともに、自然環境や歴史的資産との一体性や地域の景観特性を考慮し、周辺の街並みや界隈との関わり状況、敷地内の位置、建築物の規模、意匠、材料及び色彩について、隣接する相互間で調整され、地域全体として調和し、景観の向上に資するものとする。</p> <p>2 緑ゆたかな美しいまちづくりには、樹木草花の存在は欠かすことができない。そのため、潤いのある生活環境の創造と、自然環境と一体となった芦屋川沿岸の景観の創造に寄与するように、壁面緑化や屋上緑化を含め、建築物及び駐車場など建築物に附属する施設と緑化デザインが一体となった、緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする。</p> <p>3 幹線道路との交差部等では、特に芦屋川の景観の連続性に配慮しつつ、街並み景観や眺望景観のアクセントとなる街角のデザインや、視点場となるオープンスペースの確保等、街角の魅力を高める景観形成を図るものとする。</p>	
	項別基準	大規模建築物	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、沿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。</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共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 高さが10m以下の建築物の屋根の形状は、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>
		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	<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>
		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。</p> <p>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。</p> <p>3 門、塀、垣、石積み擁壁等の意匠で、地域の歴史を物語る意匠を有するものは可能な限り保存すること。</p> <p>4 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、植栽計画と一体となった意匠とすることとし、コンクリートブロック塀は用いないこと。また透視可能な柵等を用いる場合は、生垣と併用したものとすること。</p> <p>5 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とし、コンクリートブロック擁壁やコンクリート打放し擁壁は用いないこと。ただし、石貼りやはつり仕上げ等意匠に配慮したものはこの限りではない。</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>
	その他の建築物	屋根・壁面	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> <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 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。</p> <p>2 門、塀、垣、石積み擁壁等の意匠で、地域の歴史を物語る意匠を有するものは可能な限り保存すること。</p> <p>3 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、植栽計画と一体となった意匠とすることとし、コンクリートブロック塀は用いないこと。また透視可能な柵等を用いる場合は、生垣と併用したものとすること。</p> <p>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とし、コンクリートブロック擁壁やコンクリート打放し擁壁は用いないこと。ただし、石貼りやはつり仕上げ等意匠に配慮したものはこの限りではない。</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地区にあつては18m、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、この限りでない。</p>
壁面の位置の制限	<p>1 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。ただし、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5m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2.3m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、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。

大規模建築物は、次のいずれかのもを指す。

- 1 第一種低層住居専用地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定するものをいう。)にあつては、高さ8メートルを超え、かつ、延床面積が500平方メートルを超えるもの
- 2 建築物で、第一種低層住居専用地域を除くその他の地域にあつては、高さ10メートルを超え、かつ、延床面積が500平方メートルを超えるもの

認定の特例

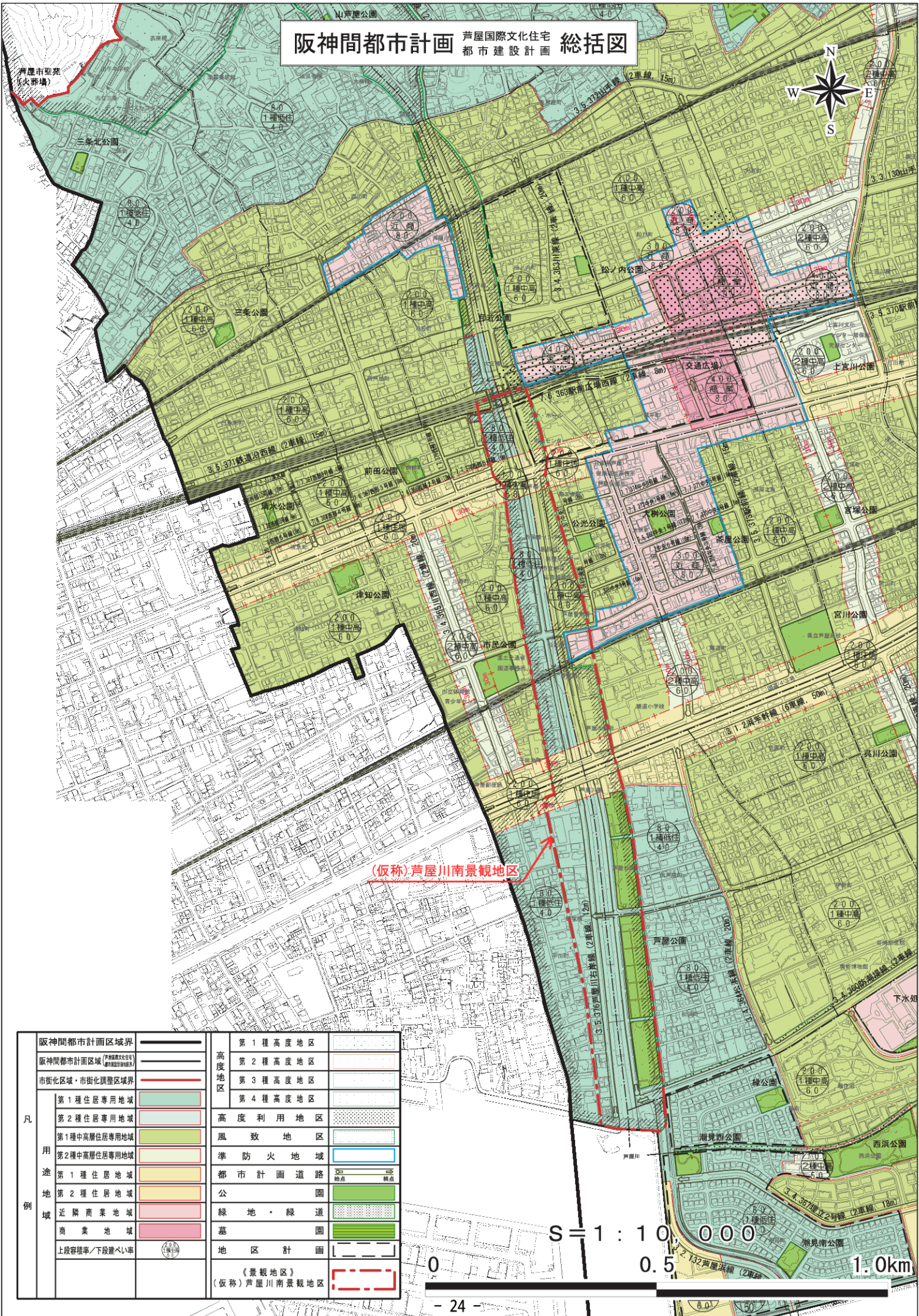
- 1 次のいずれかに該当する建築物で、市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは、その認定の範囲内において、形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし、(2)、(3)又は(4)の認定を行うに当たっては、あらかじめ、認定審査会の意見を聴かなければならない。
 - (1) 景観地区に関する都市計画が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模、形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められるもの
 - (2) 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。

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できない景観要素である。

これら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するため、芦屋川沿岸のうち南部地域を景観地区に指定する。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



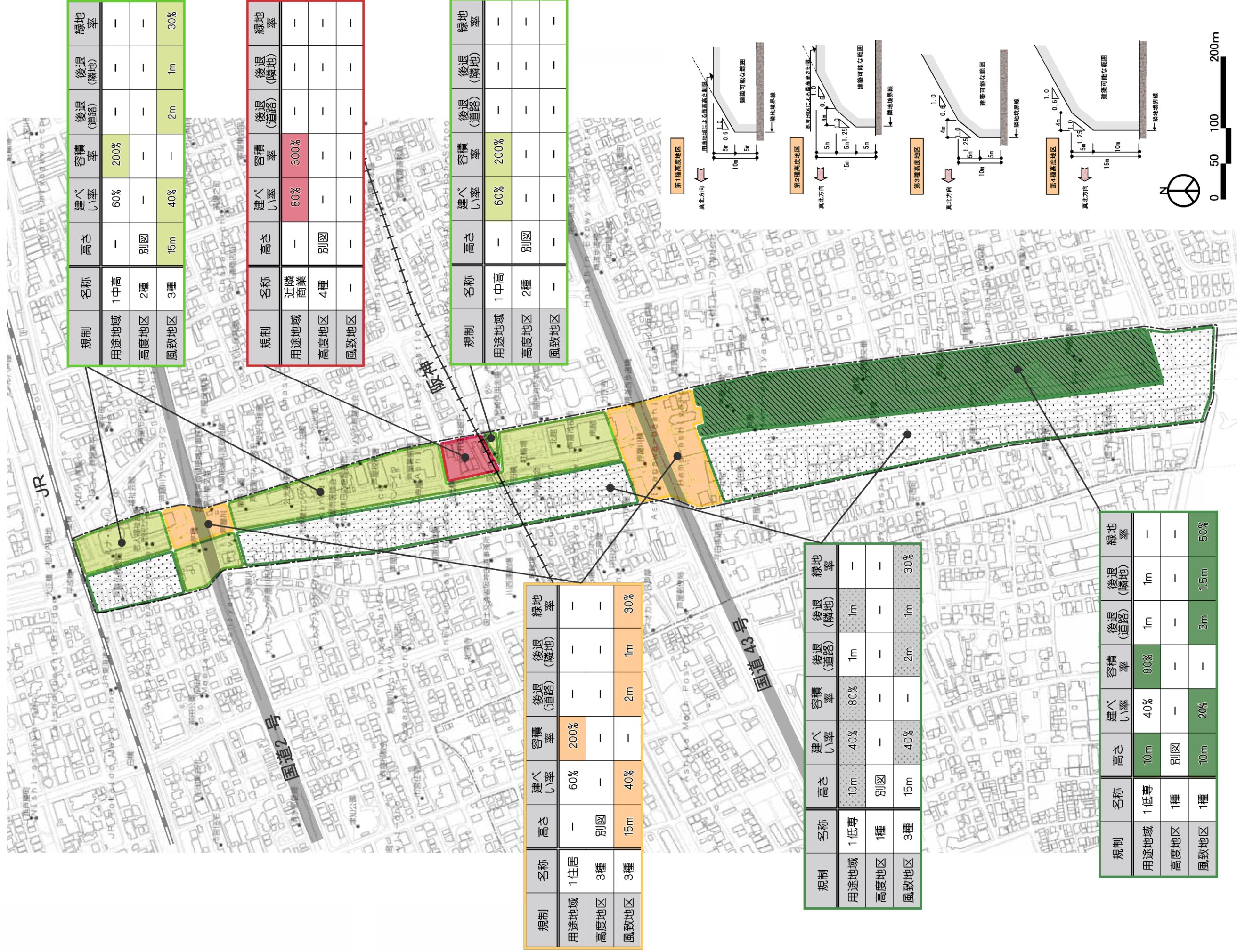
(仮称) 芦屋川南景観地区

凡 用 途 地 域	阪神間都市計画区域界		第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域 (芦屋国際文化住宅 都市建設計画区域)		第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界		第3種高度地区	
	第1種住居専用地域		第4種高度地区	
	第2種住居専用地域		高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
	第1種住居地域		都市計画道路	
	第2種住居地域		公園	
	近隣商業地域		緑地・緑道	
	商業地域		墓園	
	上段容積率/下段低い率		地区計画	
			(景観地区) (仮称) 芦屋川南景観地区	

S = 1 : 10,000

0 0.5 1.0km

現在の規制状況図



規制	名称	高さ	建ぺい率	容積率	後退(道路)	後退(隣地)	緑地率
用途地域	1中高	-	60%	200%	-	-	-
高度地区	2種	別図	-	-	-	-	-
風致地区	3種	15m	40%	-	2m	1m	30%

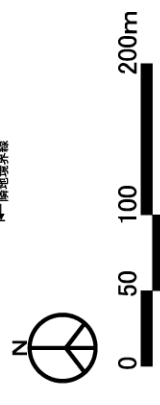
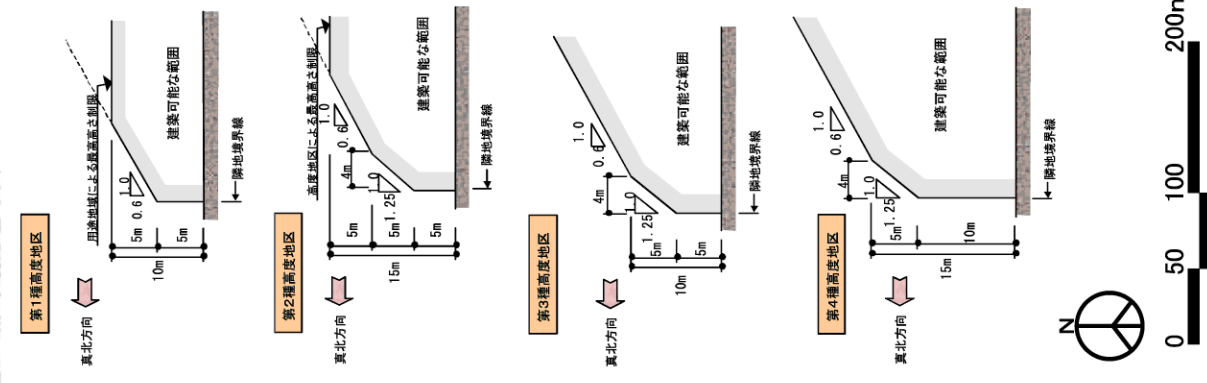
規制	名称	高さ	建ぺい率	容積率	後退(道路)	後退(隣地)	緑地率
用途地域	近隣商業	-	80%	300%	-	-	-
高度地区	4種	別図	-	-	-	-	-
風致地区	-	-	-	-	-	-	-

規制	名称	高さ	建ぺい率	容積率	後退(道路)	後退(隣地)	緑地率
用途地域	1中高	-	60%	200%	-	-	-
高度地区	2種	別図	-	-	-	-	-
風致地区	-	-	-	-	-	-	-

規制	名称	高さ	建ぺい率	容積率	後退(道路)	後退(隣地)	緑地率
用途地域	1住居	-	60%	200%	-	-	-
高度地区	3種	別図	-	-	-	-	-
風致地区	3種	15m	40%	-	2m	1m	30%

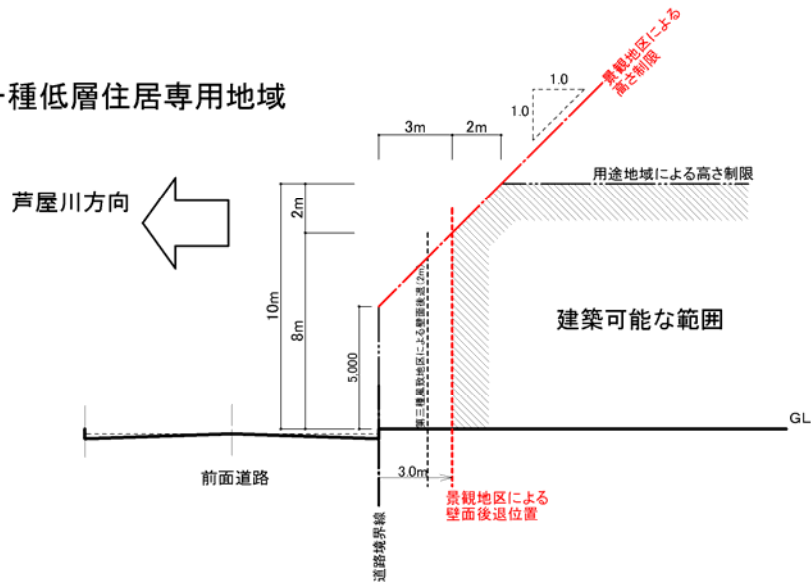
規制	名称	高さ	建ぺい率	容積率	後退(道路)	後退(隣地)	緑地率
用途地域	1低専	10m	40%	80%	1m	1m	-
高度地区	1種	別図	-	-	-	-	-
風致地区	3種	15m	40%	-	2m	1m	30%

規制	名称	高さ	建ぺい率	容積率	後退(道路)	後退(隣地)	緑地率
用途地域	1低専	10m	40%	80%	1m	1m	-
高度地区	1種	別図	-	-	-	-	-
風致地区	1種	10m	20%	-	3m	1.5m	50%

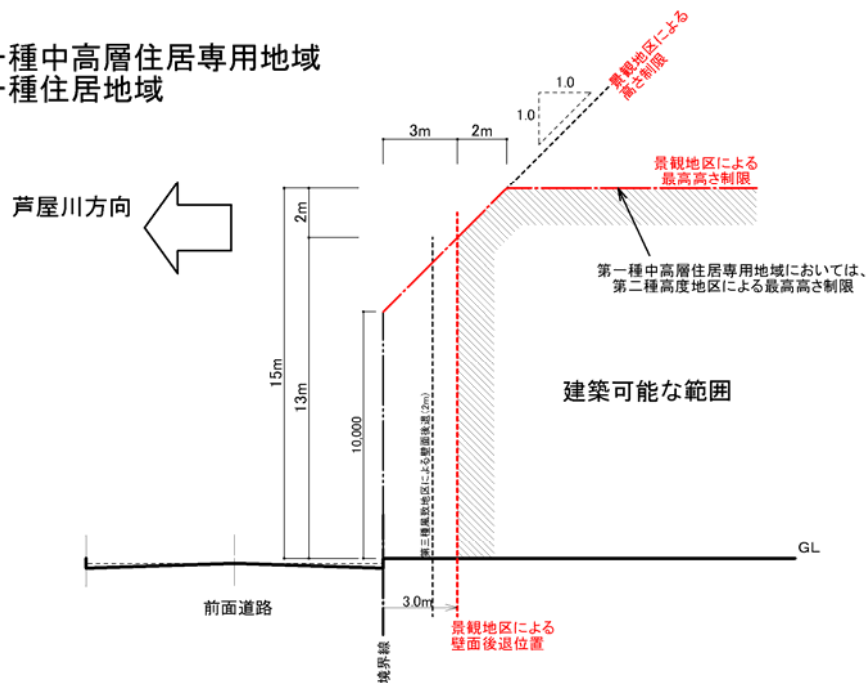


(仮称) 芦屋川南景観地区による高さ制限イメージ

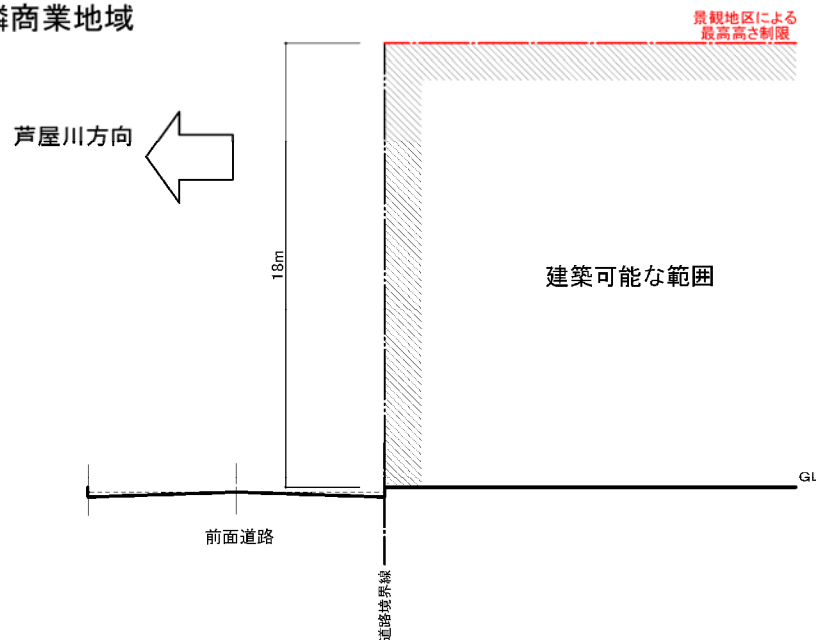
第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域



近隣商業地域



緑化審査基準（案）

基本的な考え方

芦屋川の景観は、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。

この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には、沿道敷地の間口に対する一定量以上の緑を確保する基準が必要です。



×

例えば、

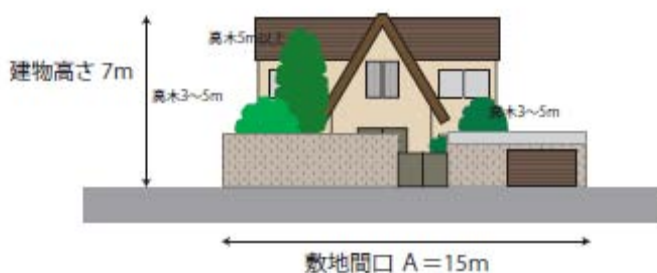
【例1】

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

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）

B：密植植栽の前面道路境界線への
水平投影距離（m）



緑化換算距離L

・高木 5m以上 :5m/本×1本=5m

・高木 3~5m :3m/本×2本=6m

合計L=11m > 2/3A = 10m

	高さ（植栽時）	緑化換算距離 L
中・高木	1.5m以上～2m未満	0.5m / 本
	2m以上～3m未満	2m / 本
	3m以上～5m未満	3m / 本
	5m以上	5m / 本
生垣等の密植植栽	1m未満	1 / 2 × B
	1m以上～2m未満	2 / 3 × B
	2m以上	B

- ・ 緑化の対象は、壁面後退する道路境界線から10m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、塀を越えて1m以上突出するもののみを対象とする。