

景観法及び景観条例に基づく手続きの手引き

～大規模建築物の計画について～



芦屋市

【問い合わせ先】

芦屋市 都市政策部

まちづくり課 まちづくり係

〒659-8501

芦屋市精道町7番6号

TEL 0797-38-2109

FAX 0797-38-2164

E-mail keikan@city.ashiya.lg.jp

目 次

1	目的	.....	P.	2
2	対象	.....	P.	2
3	必要な手続き	.....	P.	3
4	手続きの流れ	.....	P.	5
5	「項目別基準」の読み解きについて	.....	P.	6
6	「景観への配慮方針に関する見解書」の書き方について	.....	P.	10
7	その他	.....	P.	10

1 目的

平成21年7月に芦屋市は市域全域を景観法に基づく「景観地区」に指定しました。これにより市内において建築物の建築等を行う際には、事前に認定を受ける必要があります。

この手引きは、市内においてマンションやテナントビルなどの大規模建築物を計画する際に景観上必要な手続きについてまとめたものです。建築主及び設計者の方は、この手引きを参考として円滑に手続きを進め、芦屋市の景観に十分配慮した設計を進めてください。

2 対象

景観法及び景観条例に基づく認定申請は、市内におけるすべての建築物や一定規模以上の工作物の計画の際に必要となりますが、当該手引きは大規模建築物の手続きを対象としています。

<大規模建築物とは>

第一種・第二種低層住居専用地域：高さ 8m超かつ延べ面積500㎡超
上記以外の地域：高さ10m超かつ延べ面積500㎡超



3 必要な手続き

(1) 大規模建築物等景観協議届出書（以下「大規模建築物届」という。）

ア 必要図書（正副計2部＋アドバイザー会議用6部）会議の10日以上前に提出

種類		記載すべき事項等
届出書（様式第17号）		
位置図		方位、道路、目標となる地物及び隣接する土地における建築物の位置
配置図		計画建築物及び隣地既存建築物の配置
敷地周辺写真（カラー）		2方向以上（周辺状況が分かるもの）
委任状		
その他 市長が 必要と 認める 図書	各階平面図	
	各面立面図 （着色）	主要部分の材料、色彩（マンセル値）、隣地既存建築物の外形
	外構平面図	舗装、植栽等の外構計画の材料、色彩等
	緑地面積算定図	植栽によって覆われる土地の面積、求積図及び求積表
	完成予想図 （パース）	計画建築物の外形（外構含む） 隣地既存建築物の外形（外構含む）
	主要断面図	高低差、地盤面からの最高高さ、隣接地の状況や既存建築物の外形
	景観への配慮方針 に関する見解書	計画地の周辺景観の状況、景観への配慮事項について見解を表明したもの

イ 芦屋市景観アドバイザー会議

届出がなされた場合、芦屋市都市景観条例に位置付けられた専門委員（有識者5名）で構成する景観アドバイザー会議に付議します。会議には事業主及び設計者の方に出席いただき、景観への配慮事項を中心に設計方針等について説明していただきます。

後日、会議での協議内容を受けて、芦屋市において配慮方針を作成し、公表します。

この会議は、設計者が提出した見解書を基に計画地周辺の景観特性を読み解く場で、委員の意見を聴くことが目的であり、計画の是非を決定する場ではありません。事業主及び設計者の方は、会議で出された意見を参考に現計画をより良い計画へ昇華させた後、次の手続きへ進んでください。

<配慮方針とは>

計画地ごとに景観上の特性を整理し、配慮すべき項目をとりまとめたもので、敷地の立地条件や周辺環境の特徴についての理解を市と事業主が共有していくためのツールです。個々の建築計画に対する指示ではありません。

ウ 届出のポイント

景観地区において定める大規模建築物の形態意匠の制限は、外壁に用いる色彩以外は定性的な基準となっているため、設計内容について景観上どのように配慮しているか説明できる資料を作成してください。

図面には建築物だけではなく、外構や植栽計画をできるだけ詳しく記載し、道路などの公的空間から計画全体がどのように見えるか表現するようにしてください。また、隣地の既存建築物などもある程度図示することにより、周辺景観との関係性を示すようにしてください。

(2) 景観地区内における建築物の計画の認定申請書（以下「景観認定申請」という。）

ア 必要図書（正副計2部＋認定審査会用6部）会議の10日以上前に提出

種類	記載すべき事項等
申請書（様式第2）	
位置図	方位、道路、目標となる地物及び隣接する土地における建築物の位置
配置図	申請に係る建築物と他の建築物の別、土地の高低及び敷地の接する道路の位置
各階平面図	
各面立面図（着色）	主要部分の材料、色彩（マンセル値）等
主要断面図	高低差、地盤面からの最高の高さ
外構平面図	舗装、植栽等の外構計画の材料、色彩等
緑地面積算定図	植栽によって覆われる土地の面積、求積図及び求積表
敷地周辺写真（カラー）	2方向以上（周辺状況が分かるもの）
完成予想図（パース）	計画建築物の外観（外構含む） 隣地既存建築物の外観（外構含む）
景観への配慮方針に関する見解書	敷地の立地条件や周辺環境の特徴に基づく景観への配慮の方針に関する見解
委任状	
その他市長が必要と認める図書	アドバイザー会議での指摘及び配慮方針の公表を受けて変更した事項を列記したもの
概要書（様式第3）	位置図、配置図、着色立面図含む

イ 芦屋市景観認定審査会

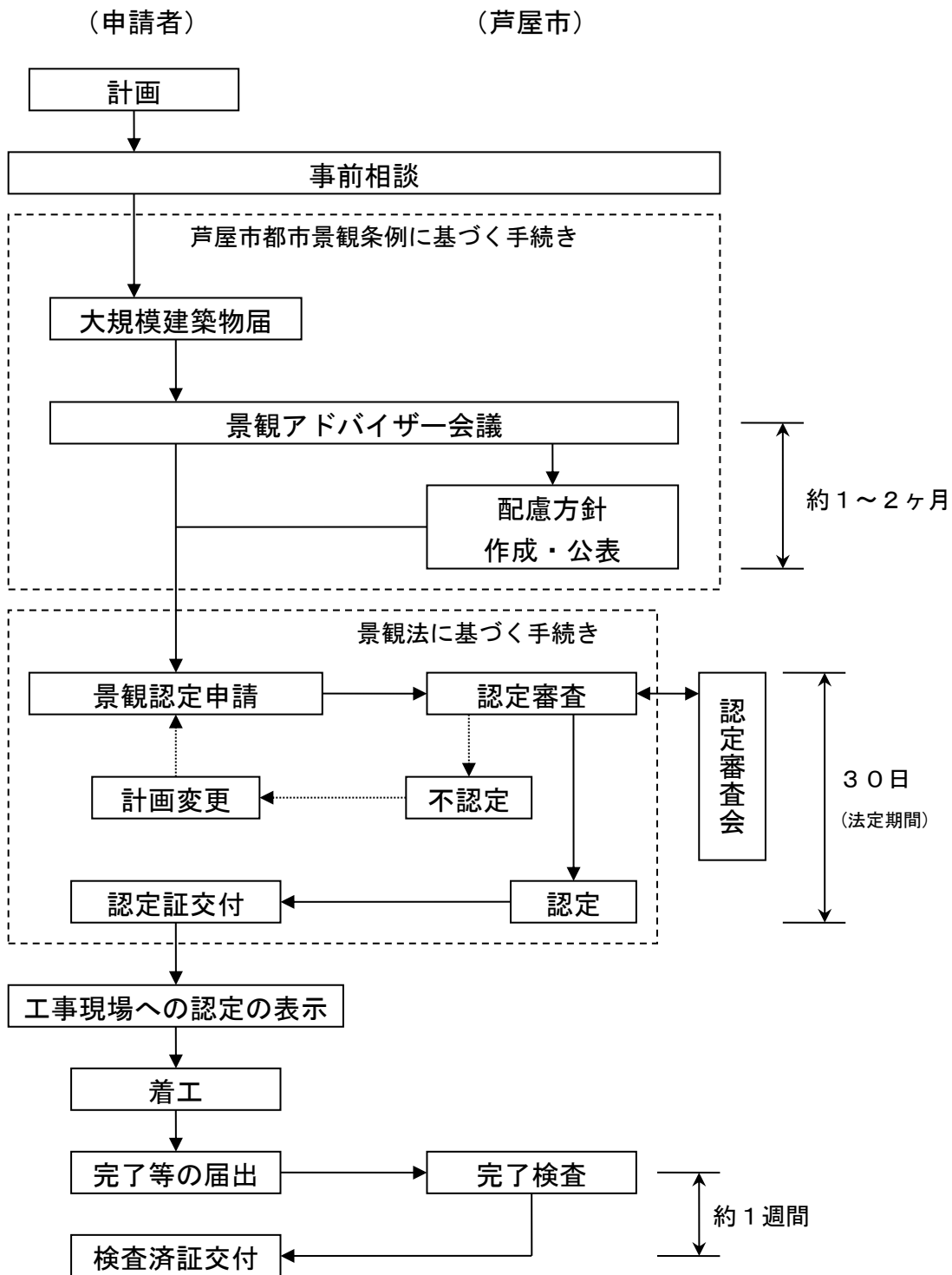
申請がなされた場合、芦屋市の附属機関である景観認定審査会（有識者5名）に諮問します。この審査会は景観アドバイザー会議とは異なり、市が認定に係る審査を行う際に意見を聴く場であって、事業主等は参加できません。

ウ 申請のポイント

公表された配慮方針を参考に見解書を作成し、景観アドバイザー会議の指摘を受けて変更した事項と合わせて、景観上配慮した内容が分かるようにしてください。

認定審査会では現場確認及び提出された資料のみで協議されるため、分かりやすく、設計者の意図が伝わりやすい資料の作成を心がけてください。特に図面の不整合にはご注意ください。平面図やパース等の不整合があると、認定審査会における審議ができず、結果として認定が大幅に遅れる可能性があります。

4 手続きの流れ



- ※ 景観アドバイザー会議及び景観認定審査会は、それぞれ月に1回の開催となっております。また、1回の会議にかけられる案件数には限りがありますので、事前にご相談ください。ご相談なく、届出いただいてもご希望の会議に付議できない場合があります。
- ※ 届出や申請はそれぞれの会議の10日以上前に必要部数を受理した時点で正式な受付とします。正式な受付の前に必要書類の不足、計画の内容等を確認しますので、事前に1部を窓口までご持参ください。

5 「項目別基準」の読み解きについて

大規模建築物にかかる項目別基準の読み解きについては、別冊の「景観形成ガイドライン」と過去の配慮方針が参考になります。ここでは過去に市が作成した「景観への配慮方針」を基に、項目別基準読み解きのポイントについて記述します。

(1) 位置・規模

- ① 芦屋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

計画敷地が山や海の近くの場合や、東西の幹線道路に面しているような場合は特に配慮すべき必要があります。建物を階段状にする、上部をセットバックさせるなどの対策が有効です。また東西に長大な壁面ができるような計画は望ましくなく、山や海への視線が抜けるように分棟等の配慮をする必要があります。



- 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

景観資源とは既存の緑地、樹木、石積み擁壁や周辺の公園、緑道、歴史的建造物などを指し、それらの連続性に配慮してください。既存のものを残すことはもちろん、新しく設ける外構や設備も既存のものと調和するような計画とする必要があります。

やむを得ず撤去する樹木についてはできるだけ移植し、新設擁壁については石積みあるいは天然石を表面に化粧するなど特別な配慮を心がけてください。

- ③ 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺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

計画する敷地及び建築物の景観だけではなく、周辺の建物との調和、建て替える前の既存建築物との継続性を重視する必要があります。外構計画や壁面の材料などに配慮し、計画建築物が地域において違和感のないよう工夫してください。また、周辺と比べ突出する規模で配慮のない建築計画は不認定となる可能性があります。



(2) 屋根・壁面

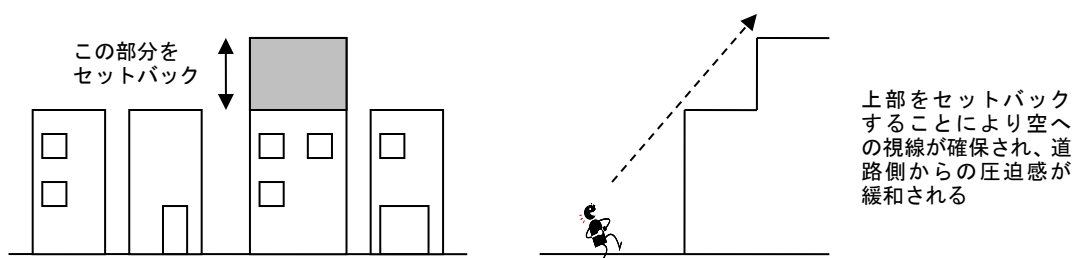
① 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること

地域によっては、屋根や壁面に使用される材料によって、独特の景観を作っている場合もあります。タイル、吹付け材、御影石、瓦屋根など計画敷地周辺の地域において、主に使用されている材料を把握した上で計画してください。

② 壁面の意匠は、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

広大で単調な壁面は圧迫感を感じさせ、景観上も良くありません。分節や分棟などのほか、柱や梁などに意匠上の変化をつけたり、色彩による変化を持たせたりすることにより、圧迫感を軽減することができます。

また、道路側からのスカイラインの見え方を保持するために、上層部を一部セットバックさせる方法も有効です。



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

通りに面したファサードのデザインは景観上大きな意味を持ちます。屋根の形状や壁面の意匠・色彩など、建築敷地周辺の共通要素を認識し、通りに並ぶ建築物の中における連続性を保持するようにしてください。

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

道路からの見え方だけでなく、隣地からの見え方にも配慮し、正面に用いている意匠や素材を側面に回り込ませ、正面と一体性をもたせるなど、全体的にバランスの取れた構成とすることが必要です。

(3) 色彩

① 明度5以上の明るめの色調とし、かつ、マンセル値で次の数値を満たすこと

- (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

② 上記にかかわらず、高層建築の中高層部分は、特に低彩度とすること

芦屋の景観色を念頭に、建築物の色彩は高明度・低彩度とすることが原則です。また奇抜な色の組み合わせを避け、地域で多く使われている色を用いることにより、周辺の景観との調和を図るようにしてください。

また原色に近い色よりもアースカラー等の淡色を採用することが好ましく、外構計画との統一に配慮した色彩としてください。

(4) 壁面設備・屋上設備

搭屋並びに外壁、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

設備を単純に隠すだけでなく、屋上緑化や目隠し部分を建築物と一体的なデザインとするなど屋上や建築物全体の修景に配慮してください。

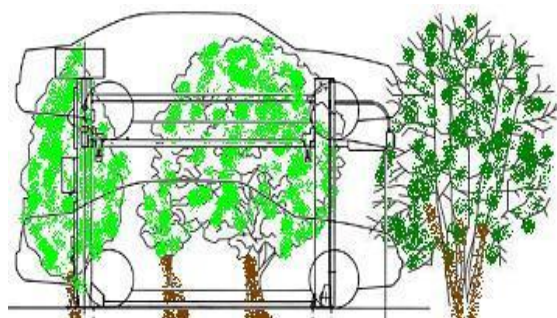
(5) 建築物に附属する施設

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、自動車が見えないうようにし、緑化等の工夫をすること

芦屋市における共同住宅の駐車場附置義務基準を充足させるため、機械式駐車場を設置する計画が多く見受けられますが、景観上は望ましくありません。

道路に面した機械式駐車場はできるだけ地下に設け、地上部分が常時2段以上とならないようにしてください。やむを得ない場合は道路から見えにくい場所に配置するか、植栽等による目隠しをお願いします。壁による目隠しは道路側の圧迫感が増大する可能性がありますので注意してください。



ゴミ置場の設置場所や仕上げ等にも配慮する必要があります。通りに面した場所ではなく、少し奥まった目立たない場所に設けることが好ましいです。やむを得ない場合は扉を設けたり壁面の仕上げを建物と調和させるなど、目立たないよう工夫してください。

(6) 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の接道部は、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

通りに面した敷地のデザインは地域の景観に大きな影響を及ぼします。建築敷地だけでなく、周辺と調和した計画とすることが必要です。住宅地においては潤いと落ち着いたある空間を、商業地においては表情豊かで賑わいのある外観を演出するよう心がけてください。

前面空地は歩道状に整備する、エントランスやアプローチはアスファルトやコンクリートではなくタイルやインターロッキング等で修景を図るなど、景観に配慮するよう工夫をお願いします。

② 十分な修景植栽を施すことにより、緑豊かな外観意匠とすること

植栽は通りに面した場所に集中して配置することが景観上有効です。大規模建築物であれば他の条例により敷地内緑化が必要となりますが、人目につかない場所ではなく道路側を緑化するよう努めてください。

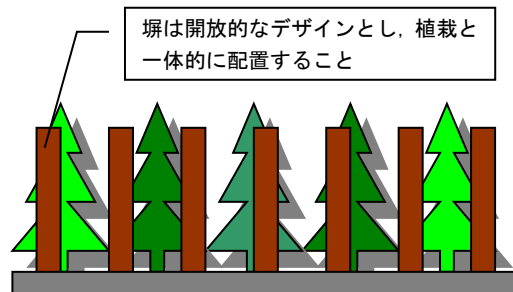
公園、神社、緑道や街路樹など、周辺の既存樹木と一体的に計画すればさらに効果的

です。

③ 建築物に附属する塀、柵等の困障は、植栽計画と一体となった意匠とすること

背の高い塀や柵は、防犯やプライバシー保護の観点から設置されることが多々あります。しかしながら通りに面した塀・柵は圧迫感を増大させ、建物を閉鎖的なイメージとってしまう恐れがあります。

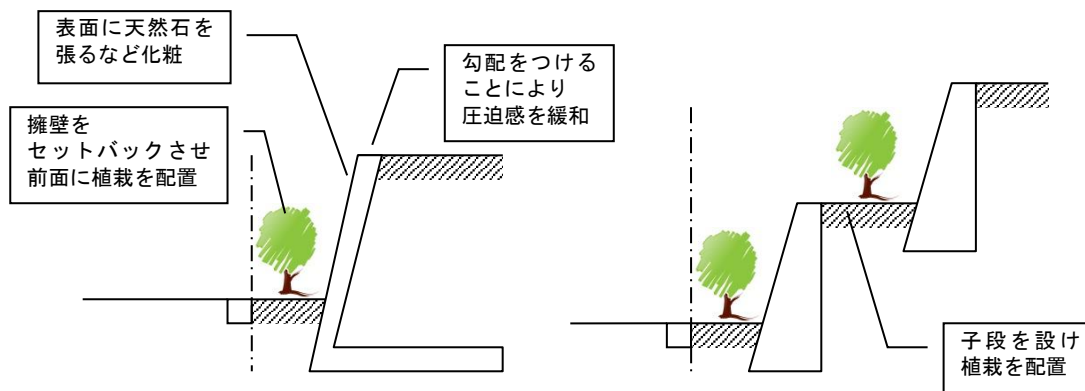
やむを得ず道路側に塀や柵を設ける場合は、植栽と一体的に配置することにより前述のようなイメージを幾分か緩和することができます。植栽を塀の外側に配置したり、塀を開放的なデザインとし植栽の中に紛れ込ませたりすれば、人工物の持つ無機質なイメージではなく潤いのある空間とすることができます。



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

石積み擁壁と生垣の組み合わせは、芦屋市を代表する景観要素となっています。昔ながらの石積み擁壁は現行法による構造基準を満たさないものも多く、防災の観点から改築等が必要となることもあります。そのような場合も景観への配慮が必要です。

単なるコンクリート打放しの直立擁壁ではなく、石積み擁壁にできないか一度ご検討ください。やむを得ずRC造のL型擁壁とする場合は、直立ではなく少し勾配をつけたり、表面に石張りなどの化粧を施したり、擁壁前面に植栽を施すことにより圧迫感を緩和できます。また高低差が大きい箇所に擁壁を設ける場合は、2段擁壁として間に子段を設け、その部分に植栽を施すことも有効です。



⑤ 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

道路や河川など開放的な場所に面した角地部分は、敷地の中でも視認性が高く、最も目立つ部分とも言えます。まちの景観に及ぼす影響も大きいので、シンボルツリーを配置するなど明るい空間とすることに努めてください。

6 「景観への配慮方針に関する見解書」の書き方について

景観への配慮方針に関する見解書（以下「見解書」という。）は大規模建築物届、景観認定申請どちらにも添付が必要な図書となっていますが、書くべき内容が少し異なります。

大規模建築物届提出時には、現地の状況や芦屋景観地区景観形成ガイドラインなどを参考に、設計においてどのように景観に配慮したかを列記した見解書を提出してください。

その後アドバイザー会議を経て、計画地における具体的な事項が記載された「景観への配慮方針」を芦屋市が作成しますので、それを参考に再度見解書を作成いただき、景観認定申請に添付してください。

それぞれの見解書を作成する際に、特に注意すべき点は下記に示すとおりです。

(1) 大規模建築物届に添付する見解書の書き方について

ア 周辺の建物や敷地の状況をよく観察し、地域の景観特性を認識した上で、計画建築物がその景観に調和するためにどのような配慮をしているか記述する。

イ 地域の歴史的背景を調べ、まちの移り変わりの中で踏襲されてきた景観の履歴を理解し、計画建築物が継承すべき項目について記述する。

ウ 計画敷地が持つ特性（敷地の位置や高低差など）を壊さず、最大限に活かした計画となっているか記述する。

エ 既存の景観資源（緑地や石積みなど）を残すためどのような配慮をしているか記述する。

オ その他パンフレットなどに書かれている芦屋市の基準を引用し、それらの内容に対する設計者としての考え方を記述する。

(2) 景観認定申請に添付する見解書の書き方について

アドバイザー会議を経て作成する配慮方針に対応する形で、見解書を作成していただくこととなりますが、配慮方針の交付まで約1～2ヶ月程度かかりますので、その間にアドバイザー会議での指摘事項を参考に計画変更の検討をお願いします。ただし、見解書の作成は配慮方針が交付された後に行うようにしてください。

配慮方針には、計画地周辺において特に配慮すべき内容が箇条書きで記載されますので、各項目に対する設計者の考え方及び計画において配慮した内容を記述してください。

アドバイザー会議での指摘を受けて変更した内容があれば、それら変更内容の一覧を別紙で添付するようにしてください。

7 その他

「芦屋川特別景観地区」においては、「芦屋景観地区」よりもさらに制限内容が具体的になりますので、計画敷地が芦屋川周辺の場合は「芦屋川特別景観地区」に指定されていないか事前調査をお願いします。