

六麓荘町建築協定の運用指針

はじめに

2006年9月に六麓荘町地区地区計画が都市計画決定され、2007年2月には「芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」が改正され、建築協定の一部についても建築確認申請において審査される運びとなりました。これを機会に町内会としても、建築協定の運用に不整合な事例が生じないように、今まで以上に力を入れて建築物の新築、増築や造成行為等について見守っていく必要があると考え、ここに「建築協定運用指針」を作成するものです。現在居住の方々はもちろんのこと、新しく入ってこられる方々にはこの運用指針を十分ご理解頂き、望ましくない事例を範とすることなく、先人達が目指した理想のまちづくりに、前向きにご協力賜りたいと思います。

1 事前相談

風致許可申請や建築確認申請等の手続きを円滑に進めるために、また協議の結果生じる計画変更などによる手戻りを最小限に抑えるためにも、町内会にできるだけ早い時期（確認申請前）に相談をいただくことをお勧めします。

2 地区計画や建築協定の基本方針や理念についてのご理解

良好な住環境の維持発展のために作られた地区計画や建築協定ですが、法律は最低基準を定めたものであり、法律を守るだけでは、六麓荘まちづくりの当初の精神である“他に無いような町”を作ることには出来ない点を先ずご理解ください。まして法律に明記されていないから何をやっても良い、法律の範囲内なら何をやっても良いというものではありません。建築協定の基本方針、原則をうたった前文をよくご理解頂き、まちづくりの基本理念に反する計画は遠慮してください。出来上がった家が住まれる方は勿論、地域の皆さんにも喜んでいただけるような計画を目指してください。

3 緑豊かな自然を守るために

- (1) 樹木の皆伐を避けるとともに、景観上大切な既存樹木は可能な限り残してください。

- (2) 新たな植栽は風致条例の基準を最低限度と考え、出来る限りそれ以上を行い、六麓荘がこれまで目指してきた樹木の多い環境作りにご協力ください。
- (3) 現状地盤を尊重し、山や地形を破壊する大規模な土地造成を行わないでください。
- (4) 六麓荘の伝統である地形や自然の法面を上手に活かした家作りをお願いします。

4 街並み景観に対する配慮

- (1) 擁壁は原則、勾配のある石積みにして、六麓荘伝統の石垣景観の保持にご協力ください。
- (2) やむを得ず高い直立擁壁を設ける場合は、後退したり、段違いにしたり、石垣と組合せたり、コンクリートを覆う衣装に工夫したりデザインに知恵をしばってください。
地区計画では後退を条件に最高4mまでの直立擁壁が認められていますが、「止むを得ぬ理由」がある場合であって無条件ではありません。また擁壁の場所や長さが街路景観や近隣住民の迷惑になるような場合、その長さや高さを抑えていただくことがあります。
- (3) 道路面の囲障（垣、柵、塀等）は地区計画の基準を守り、見通しをさえぎるコンクリートなどの高い塀をつくらず、生垣又はフェンス等とし、道路の開放性と明るさを確保してください。
- (4) 門、門扉は高さ1.8m以下で透視性のあるものとし、それ以上高いものは道路から後退させてください。また巨大な門構えも避けてください。
- (5) 建築物は周辺環境や周辺建築物と調和した計画とし、奇抜な意匠、色彩、巨大な量感とならないようにし、近隣への圧迫感を避け、六麓荘らしいゆとりと品格ある計画にしてください。
- (6) 街路面の植栽にも意を払い市が提唱する庭園都市構想の街並み形成にもご協力ください。

5 安全防災

- (1) 阪神大水害や震災の教訓を活かし災害の危険性ある、また近隣に迷惑が及ぶ恐れのある大規模な盛り土による造成はさけてください。六麓荘町は山の麓の斜面地であり、その大半がイエローゾーン（土砂災害警戒区域）であることを忘れないでください。
- (2) 土砂崩れや流失を避けるためにも風致条例で定められた基準以上の植栽と安全工事を施してください。

6 近隣住民に対する配慮

- (1) 近隣住民の方々への説明や協議を充分していただくとともに工事中のトラブルを極力無くしてください。
- (2) 建物の位置、開口部、形状、量感、色彩、照明、日照、眺望等々の面で近隣の迷惑にならない計画にしてください。
- (3) 盛り土により意図的に地盤面を引き上げ建物の階高変更などしないでください。
- (4) プライバシーを阻害するおそれのある屋上テラス、デッキ、展望のためのペントハウス、ロフトは作らないでください。
- (5) 隣地との境界は生垣などの植栽を行い、擁壁、塀は低くしてください。

7 地下室の設置

- (1) 地階は1階までを限度とし、大きな居室などは作らないでください。
- (2) 大きな地下室を設置することに伴い水位や水脈を変え、近隣地盤にも大きな影響を与えることが考えられます。また、巨石地帯の当地では、その撤去工事における騒音や振動の被害が多々起きていますので、計画の自粛と責任ある対処をお願いします。

8 町内会に対する説明会の実施について

出来るだけ、基本計画ができた段階で、以下に記す書類を準備し町内会（建築協定運営委員会および近隣住民）に対し計画説明を行ってください。説明会には設計者又は建築の代理人だけでなく施主の出席もお願い致します。

現況図、

造成計画図、建物計画図（配置図、平面図、
面図、断面図、平均地盤面算定図、各求積図、）外構計画図（植栽計画図、門扉・
塀柵等工作物図）、外観を示すパース、模型

なお、造成計画図、断面図や外観パースについては、隣接する敷地等の状況が確認できるものとしてください。

9 その他

- (1) 土地の所有者は、売買時責任を持って、六麓荘まちづくりの価値観を共有できるふさわしい買い手を選び、購入者に建築協定の内容や樹木伐採等につき、申し送りしてください。
- (2) 空地进行を駐車場、資材置き場等に利用しないでください。また安全面、美観面に配慮した管理をしてください。

さいごに

六麓荘町建築協定は、昭和の初期に先輩方が心をこめて造成し、「日本屈指の緑豊かで自然に恵まれた住宅地をつくる」という理念を継承し、戸建住宅地としての緑豊かで良好な住環境を保全・育成するために定められています。本建築協定運用指針は、協定本文だけでは表現しきれない部分をも補足しておりますので、六麓荘町内に新たに造成計画や建築計画にあたっては、十分留意いただくようお願いします。

以上

この建築協定運用指針は 2010 年 10 月に改正されました



彩り映える秋の風情