

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 概 要

(月若町地区地区計画)

当 初 決 定 平 成 2 2 年 8 月 2 5 日

最 終 決 定 平 成 3 0 年 1 1 月 7 日

芦屋市都市建設部都市計画課

計 画 書

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）
都市計画月若町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	月若町地区地区計画	
位 置	芦屋市月若町の一部	
面 積	約6. 1 h a	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	地区計画の目標	<p>当地区は阪急とJ R、芦屋川に囲まれた芦屋市の中西部に位置しており、阪急芦屋川駅前に一部商業施設を有しながらも、大部分は閑静な住宅地として、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。</p> <p>阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設が進むとともに、山手幹線の整備に伴い、沿道において建設される建築物等により、住環境の急変が予想される。</p> <p>本地区計画は、現在の閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、山手幹線沿道においては、大規模な店舗の立地を抑制することで、背後の戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用を図り、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。さらに、芦屋川駅周辺は住商共存地として利便性や安全性の高い、周辺との住環境や景観等と調和した市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため、次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区においては、低層住宅の現在の住みよい住環境と芦屋川沿いの景観に配慮した土地利用を図る。 2 住宅地区においては、建築物の高さの混在の防止や店舗等の立地の抑制により、低層住宅を主体とする地区とし、現在の住みよい住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 3 山手幹線沿道地区においては、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する戸建て中心の住宅地区の住環境に配慮した土地利用を図る。 4 駅前地区においては、商業業務施設と駅前住宅とが共存する地区として利便性や安全性の向上に配慮した土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路、公園等の地区施設は、安全で安心な環境を守るため、その機能と目的が損なわれないよう維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区 良好な低層住宅の住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物の高さの制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る。 2 住宅地区 低層住宅を主体とする住みよい秩序ある住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る。 3 山手幹線沿道地区 隣接する戸建て中心の住宅地区の住環境に配慮したまちなみの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る。 4 駅前地区 商業業務施設と駅前住宅とが共存する利便性や安全性の向上に配慮したまちなみの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域面積		約6.1ha			
	細地区分の	名称	低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区
		面積	約0.3ha	約3.5ha	約1.5ha	約0.8ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（兼用住宅の延べ面積の2分の1以上を居住の用途に供し、かつ、居住以外の用途に供する床面積の合計が50㎡以内のものを除く。） (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを含む。） (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの (7) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (8) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの (9) 葬儀を主たる目的とする建築物 (10) ナイトクラブその他これに類するもの (11) ダンスホール
		ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。				
建築物の敷地面積の最低限度		1 敷地面積が2,000㎡未満の敷地を分割する場合は210㎡とする。ただし、この地区計	1 敷地面積が2,000㎡未満の敷地を分割する場合は130㎡とする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについては、この限りでない。 2 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は150㎡とする。			

		<p>画の決定告示の際、現に存するものについては、この限りでない。</p> <p>2 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は250㎡とする。</p>			
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない。)までの高さは10mとする。</p> <p>2 軒の高さは、7mとする。</p>	<p>1 建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない。)までの高さは10mとする。</p> <p>2 次に掲げる要件のいずれにも適合するものについては、前項は適用しない。</p> <p>(1) この地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが10mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの</p> <p>(2) 敷地面積の</p>	<p>1 建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない。)までの高さは13.5mとする。</p> <p>2 軒の高さは、12mとする。</p> <p>3 次に掲げる要件のいずれにも適合するものについては、前2項は適用しない。</p> <p>(1) この地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが13.5m又は軒の高さが12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上の空地(緑地を含</p>	<p>1 建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない。)までの高さは18mとする。</p> <p>2 次に掲げる要件のいずれにも適合するものについては、前項は適用しない。</p> <p>(1) この地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが18mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上の空地(緑地を含む。)を道路に面して有するもの</p> <p>3 前項に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築</p>	

			<p>10分の1以上の空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>3 前項に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画高さとする。</p>	<p>む。）を道路に面して有するもの</p> <p>4 前項に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画高さとする。</p>	物の計画高さとする。
壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は2.0mとする。</p> <p>2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が500㎡未満の場合は1.0mとする。</p> <p>(2) 敷地面積が500㎡以上の場合には1.5mとする。</p>	<p>1 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。</p> <p>(2) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1.0mとする。</p> <p>(3) 敷地面積が500㎡以上の場合には1.5mとする。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する場合は、前項は適用しない。</p> <p>(1) 前項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 前項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5㎡以内であること。</p>			
緑化率の最低限度	30%とする（屋上緑化及び壁面緑化を除く。）。	敷地面積が500㎡以上の場合には20%とする（屋上緑化及び壁面緑化を除く。）。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を適用する。				
	2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、枚数は3枚以下とし、高さは5m以下とする。	2 屋外広告物を屋上には、表示し、又は設置してはならない。			

「区域、地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」

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)

計画図
 (縮尺 1/2,500)

月若町地区
 芦屋市

凡例

- 地区計画区域(地区整備計画区域)
- 低層住宅地区
- 住宅地区
- 山手幹線沿道地区
- 駅前地区

縮尺 1:2,500

