

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

(高浜町南地区地区計画)

決定日 平成19年 4月10日

芦屋市都市環境部都市計画課

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）

高浜町南地区地区計画を次のように決定する。

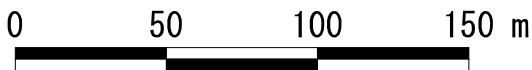
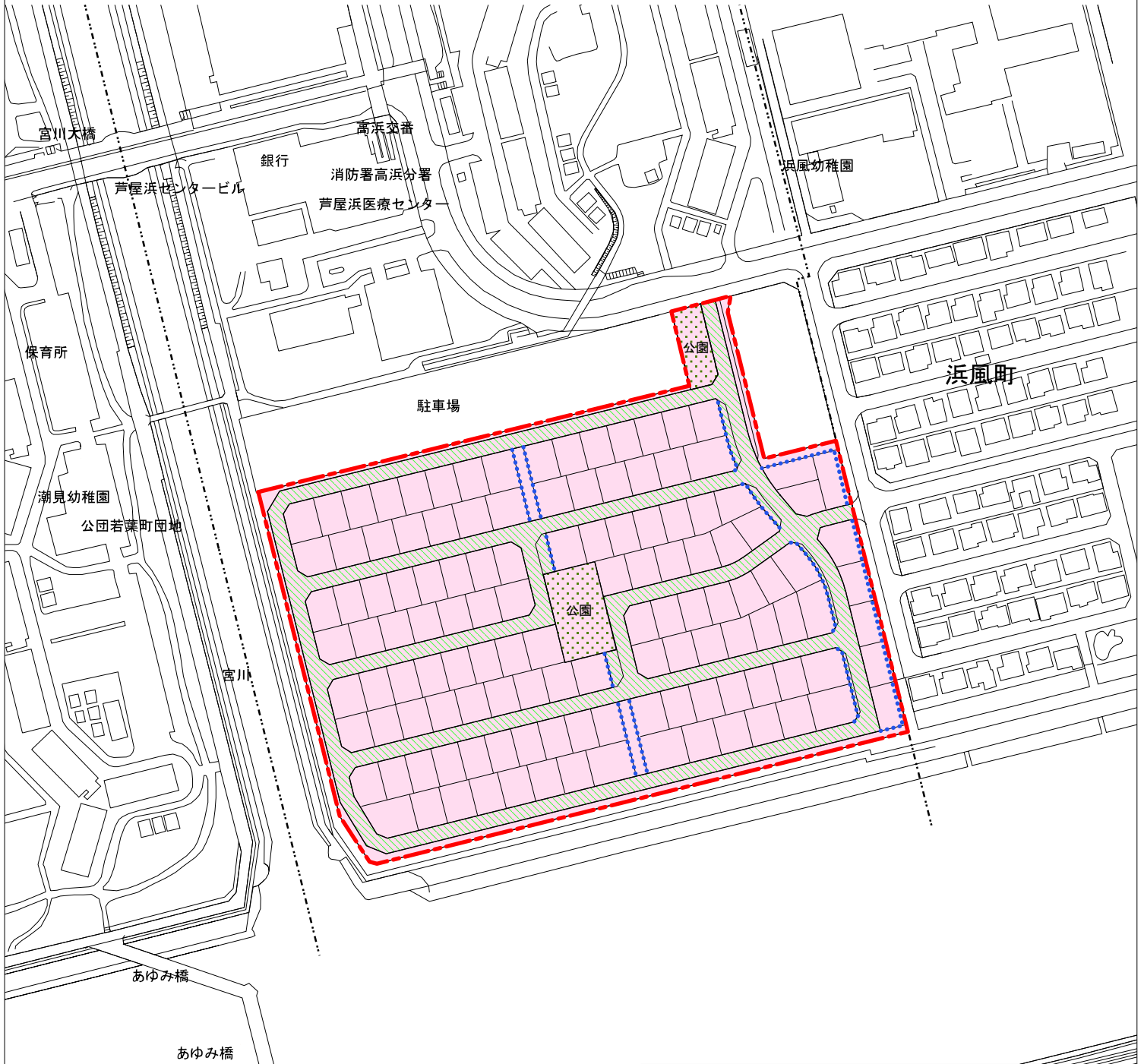
| | | |
|--------------------|------------|--|
| 名 | 称 | 高浜町南地区地区計画 |
| 位 | 置 | 芦屋市高浜町の一部 |
| 区 | 域 | 計画図表示のとおり |
| 面 | 積 | 約 4 . 1 h a |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | <p>当地区は、芦屋キャナルパークと宮川に面し、親水性を有する閑静な住宅地としての立地条件に恵まれた地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、高質で住みよい低層専用住宅地区としての環境の形成を目指し、芦屋らしい気品と落ち着きのある、花と緑豊かなまちづくりを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | 低層専用住宅地区として、環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路、緑地等を適正に配置し、これらの地区施設機能が損なわれないよう維持、保全を図る。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 低層専用住宅地区として高質な住環境を確保しつつ、緑豊かな街並みの形成を図るため、建築物等の用途制限、建ぺい率及び容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限（門扉の構造、屋根の形態、壁面の色彩、出入口の制限、地盤面の高さ、屋外広告物）、垣又は柵の構造の制限並びに緑化率の最低限度を定める。 |

| | | |
|--|--------------|--|
| 地 区 整 備 に 関 す る 事 項 | 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 4 . 1 h a |
| | 建築物等の用途制限 | 次に掲げる建築物以外は，建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 上記建築物に附属するもの |
| | 建ぺい率の最高限度 | 4 0 % ただし，計画図に示す区画道路を対象として，芦屋市建築基準法施行細則第 2 2 条第 1 号から第 3 号までのいずれかに該当する場合は 10%を加えることができる。 |
| | 容積率の最高限度 | 8 0 % |
| | 敷地面積の最低限度 | 2 0 0 m ² |
| | 建築物の高さの最高限度 | 1 1 0 mとする。(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部を含まない。) |
| | | 2 軒の高さは，7 mとする。 |
| | 壁面の位置の制限 | 1 道路境界線から建築物の外壁(バルコニーの手すり壁その他これに類するもの及び出窓を含む。)若しくはこれに代わる柱又は高さ 2 mを超える門若しくは塀(以下「建築物の外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は 1 . 5 mとする。 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 1 mとする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は，前 2 項の規定は適用しない。ただし，道路境界線から 0 . 5 m以上は後退するものとする。 (1) 前 2 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 . 3 m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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。 |





| | |
|-----------------------|--|
| <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> | <p>1 門扉は、原則として内開き構造とする。ただし、外開きの場合で開放時に敷地境界線を越えないものについては、この限りでない。</p> <p>2 屋根の形態は、切妻、寄棟又は入母屋型等の勾配屋根とし、片流屋根にはしないものとする。また、その勾配は、2 / 10 以上 10 / 10 以下とする。</p> <p>3 壁面の色彩は、明度 5 以上で、彩度は次のとおりとする。</p> <p>(1) R (赤)、Y R (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> <p>4 敷地から道路に通ずる出入口は、計画図に示す出入口設置禁止部分に設けてはならない。</p> <p>5 地盤面は、原則として、現状地盤高を変更しないものとする。ただし、切土についてはこの限りでないが、前面道路面よりも低く切り下げてはならない。</p> <p>6 屋外広告物は、自家用広告物及び管理用広告物のみとし、美観風致を害さないもので、建築物の壁面又は附属するものに表示し、又は自己敷地内に建て植える形状とし、自家用広告物の表示面積の合計は 1 m²以下で、3 枚以下とし、その高さは 3 m 以下とし、管理用広告物の表示面積の合計は 5 m²以下で、2 枚以下とし、その高さは 3 m 以下とする。</p> <p>ただし、適用除外広告物は対象外とする。</p> |
| <p>垣又は柵の構造の制限</p> | <p>1 道路境界線から 0.5m 以内には、門及び垣又は柵を設けてはならない。道路境界線から 0.5m 以内の部分には通路部分を除き、低木、地被類及び花卉類を植えるものとする。ただし、計画図に示す出入口設置禁止部分についてはこの限りでない。</p> <p>2 道路に面する部分の垣又は柵は、生垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 門</p> <p>(2) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの</p> |
| <p>緑化率の最低限度</p> | <p>20% とする。ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。</p> <p>緑地に植栽する樹木は、10 m² 当たり 6 本以上とし、うち高木(植栽時 3.5 m 以上)を最低 1 本又は中木(植栽時 1.5 m 以上)を最低 2 本を標準とする。</p> |

「区域は計画図表示のとおり」

高浜町南地区地区計画 区域図



縮尺 1 : 2, 500

| 凡 例 | |
|--|------------------|
|  | : 地区計画区域(地区整備計画) |
|  | : 地区整備計画区域 |
|  | : 出入口禁止部分 |
|  | : 区画道路 |