

平成30年度 第2回

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成30年10月23日(火)

芦 屋 市

《 資 料 一 覧 》

【諮問事項】

1. 諮問第1号
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の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・①
2. 諮問第2号
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）
都市計画大原町地区地区計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・②

【案件概略位置図】



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の変更

【諮問第1号】

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6.1ha
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JR、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	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。
	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) 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、この地区計画の決定告	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。			

		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250㎡とする。			
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10分の1以上</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(緑地を含む。)を道路に面して</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物の計画高さとする</p>	

			<p>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>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>	<p>る。</p>
	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	<p>30%とする（屋上緑化及び壁面緑化を除く。）。</p>	<p>敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする（屋上緑化及び壁面緑化を除く。）。</p>		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p>			
		<p>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。</p>	<p>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。</p>		

「区域、地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」
理由：別紙理由書のとおり

理 由 書

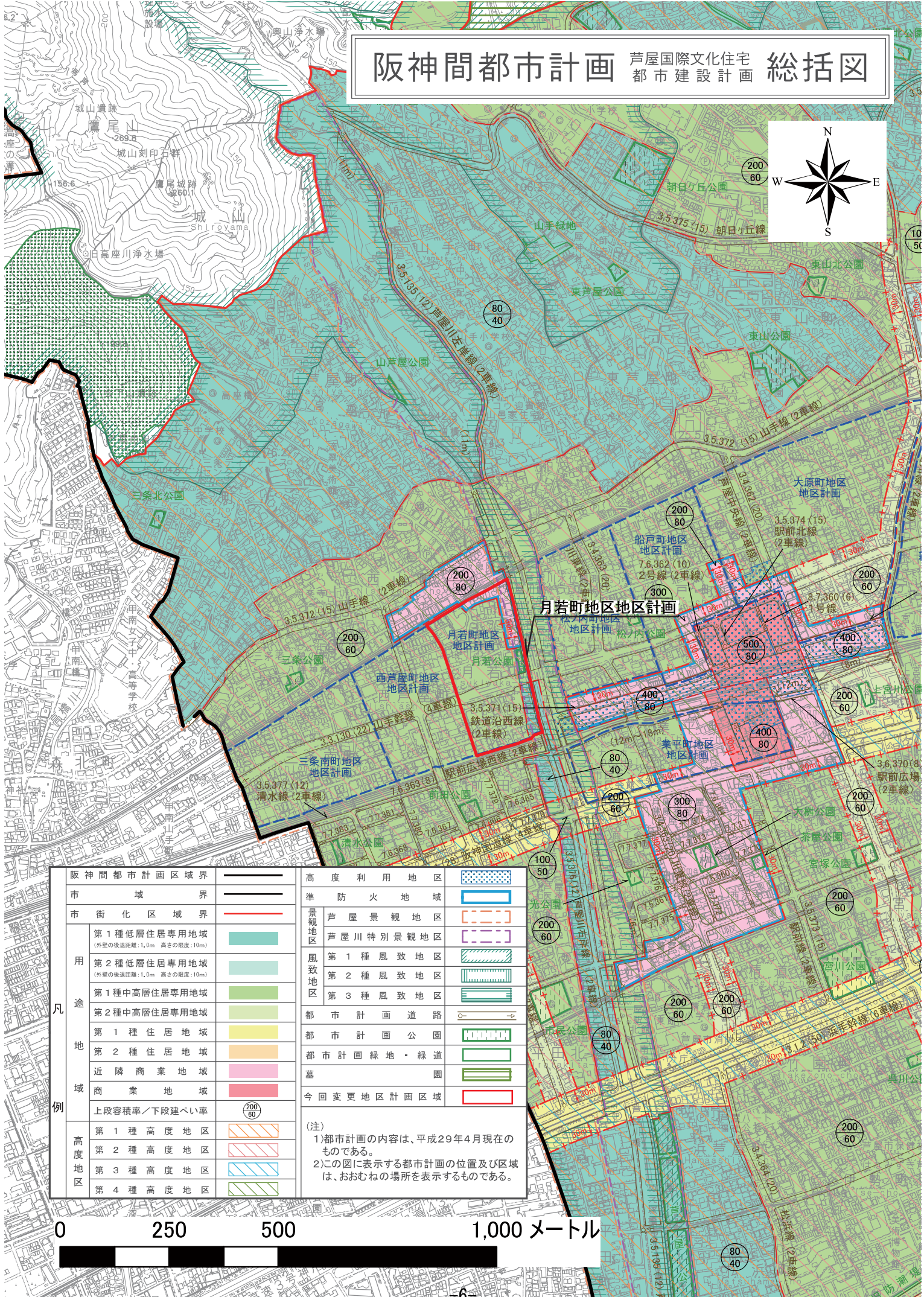
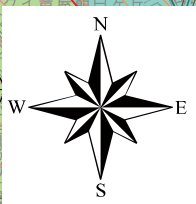
当地区は阪急とJR、芦屋川に囲まれた芦屋市の中西部に位置し、阪急芦屋川駅前に一部商業施設を有するものの、大部分は住宅地であり閑静な住みよい住環境を維持してきた。

阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建築物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、「月若町まちづくり協議会」から芦屋市長宛に地区計画（地元案）についての要請書が提出された。低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、山手幹線沿道においては、大規模店舗の立地抑制等、背後の戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、駅前地区では利便性の向上を図りつつ良好で安全な市街地の形成を図るため、平成22年8月25日に地区計画を決定している。

平成27年6月に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法が改正され、駅前地区において、ダンスホール及びナイトクラブ（低照度飲食店営業以外のもの）が建築可能となった。

月若町地区地区計画では、地区計画の目標において「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」こととしている。また、当該建築物については、これまでと同様に規制されるべきとする「月若町内会まちづくり協議会」からの要請を踏まえ、地域の特性に応じた適切な規定内容となるよう地区計画の変更を行う。

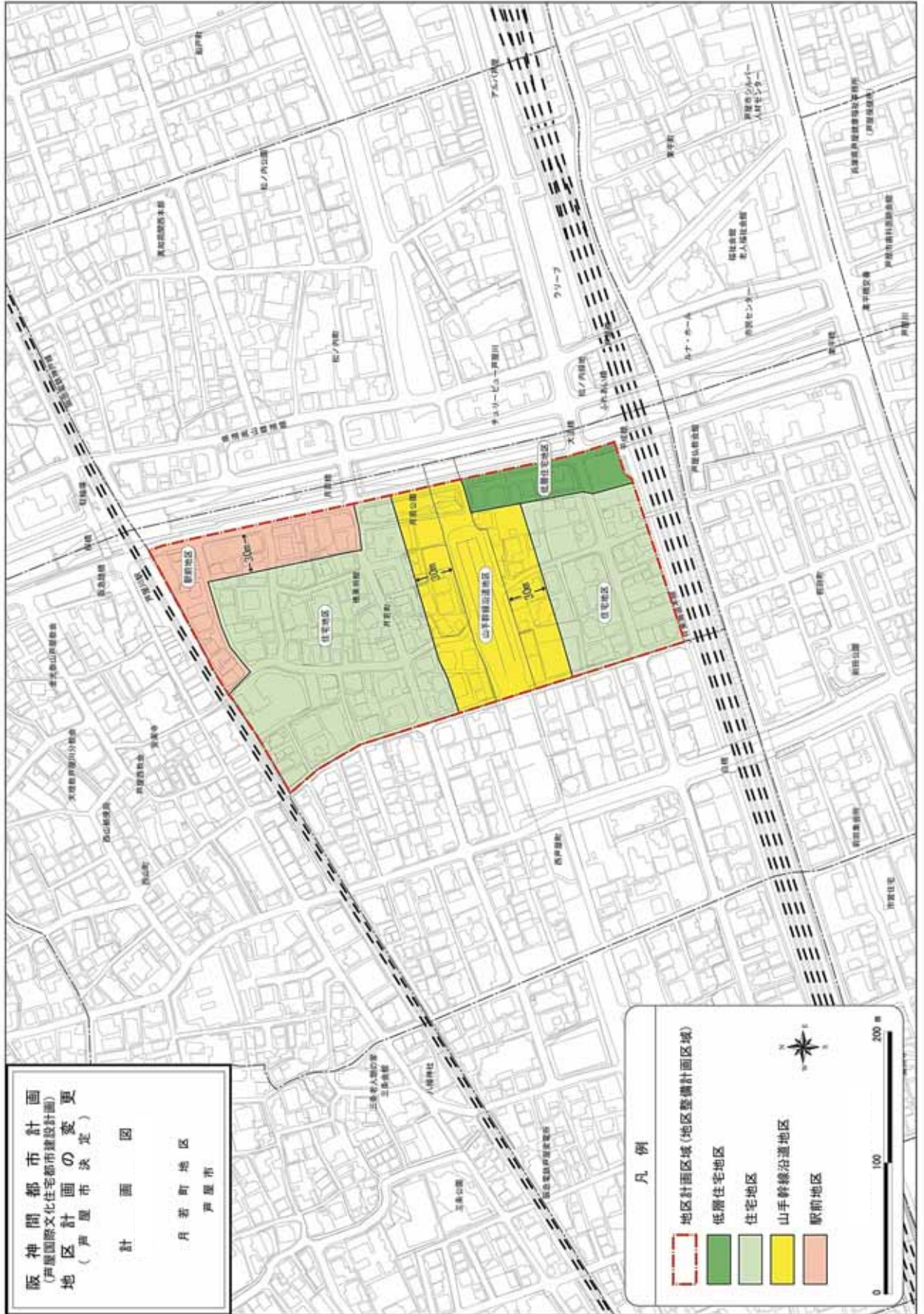
阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



阪神間都市計画区域界		高度利用地区	
市域界		準防火地域	
市街化区域界		景観地区	
用途	第1種低層住居専用地域 (外壁の接面距離: 1.0m 高さの限度: 10m)	芦屋景観地区	
	第2種低層住居専用地域 (外壁の接面距離: 1.0m 高さの限度: 10m)	芦屋川特別景観地区	
	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	第1種風致地区	
地域	第1種住居地域	第2種風致地区	
	第2種住居地域	第3種風致地区	
	近隣商業地域	都市計画道路	
	商業地域	都市計画公園	
例	上段容積率/下段建ぺい率 (200/60)	都市計画緑地・緑道	
	第1種高度地区	墓園	
	第2種高度地区	今回変更地区計画区域	
	第3種高度地区		

(注)
 1) 都市計画の内容は、平成29年4月現在のものである。
 2) この図に表示する都市計画の位置及び区域は、おおむねの場所を表示するものである。





阪神間都市計画
 (声屋国際文化住宅都市建設計画)
 地区計画の変更
 (声屋市決定)

計画面図

月若町地区
 声屋市

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

0 100 200 米

(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

月若町地区地区計画 地区整備計画の変更内容			
地区の 細区分名	項目	変更後	変更前
駅前地区	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。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		(1) 略	(1) 略
		(2) 略	(2) 略
		(3) 略	(3) 略
		(4) 略	(4) 略
		(5) 略	(5) 略
		(6) 略	(6) 略
		(7) 略	(7) 略
		(8) 略	(8) 略
		(9) 略	(9) 略
		<u>(10) ナイトクラブその他 これに類するもの</u>	
<u>(11) ダンスホール</u>			

縦覧結果と意見書提出状況

1 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の変更

1) 芦屋市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成30年7月3日(火)から平成30年7月17日(火)まで

縦覧場所 都市建設部都市計画課

縦覧者数 なし

意見書数 なし

2) 都市計画法第17条1項の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成30年9月4日(火)から平成30年9月18日(火)まで

縦覧場所 都市建設部都市計画課

縦覧者数 2人

意見書数 なし

(白紙ページ)

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)

都市計画大原町地区地区計画の変更

【諮問第2号】

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）
都市計画大原町地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	大原町地区地区計画
	位 置	芦屋市大原町の一部
	面 積	約18.1ha
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>本地区は、JR芦屋駅の北東部に位置し、駅前には商業施設等が立地する利便性の高い地域だが、少し離れば閑静な住宅地で戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたか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、幹線道路沿道においては、背後の住宅地区と調和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、現在店舗等が立地する区域では、周辺との住環境や景観等の調和を図り、まとまりのある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 住宅地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、戸建て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。 2 幹線道路沿道地区においては、隣接する住宅地区と調和した秩序ある土地利用を図る。 3 近隣商業地区においては、隣接する地区の住環境に配慮しつつ、賑わいのある土地利用を図る。
	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 住宅地区 低層住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに、街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 2 幹線道路沿道地区 落ち着いた沿道景観や美しい街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 近隣商業地区 隣接する地区の住環境に配慮した魅力ある景観等の形成を図るため、建築物の用途の制限、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18.1ha		
	細地区の	名称	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区
		面積	約11.6ha	約4.5ha	約2.0ha
	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) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅 (3) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売りする店舗 (2) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの (3) 葬儀を主たる目的とする建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売りする店舗 (2) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの (3) 葬儀を主たる目的とする建築物 (4) ナイトクラブその他これに類するもの (5) ダンスホール
建築物の敷地面積の最低限度		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。 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 前号の規定にかかわらず、次に掲げる場合については、緩和することができる。 (1) 敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる。 (2) 500㎡未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1m以上接する区画の場合は、110㎡を限度に緩和することができる。 3 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>建築物等の高さの最高限度</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部を含まない。）までの高さは10mとする。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合には12m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敷地面積500㎡未満の場合は10m、敷地面積500㎡以上の場合には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>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の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においてその部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない）までの高さは15mとする。</p>
<p>壁面の位置の制限</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㎡以上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</p> <p>(ア) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合には1.5mとする。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2.0mとする。ただし、壁面後退を2.0mとすることにより、建築基準法等で定められた建蔽率を確保できない場合は1.</p>	

		<p>5mまで緩和することができる。</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> <p>3 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地（居室の窓又は居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの）を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>	
	緑化率の最低限度	敷地面積が130㎡以上500㎡未満の場合は10%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	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は3㎡以下、3枚以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは3m以下とし、地色に彩度10以上の色を使用してはならない。</p>	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物の地色に彩度10以上の色を使用してはならない。</p>

「区域、地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」
理由：別紙理由書のとおり

理 由 書

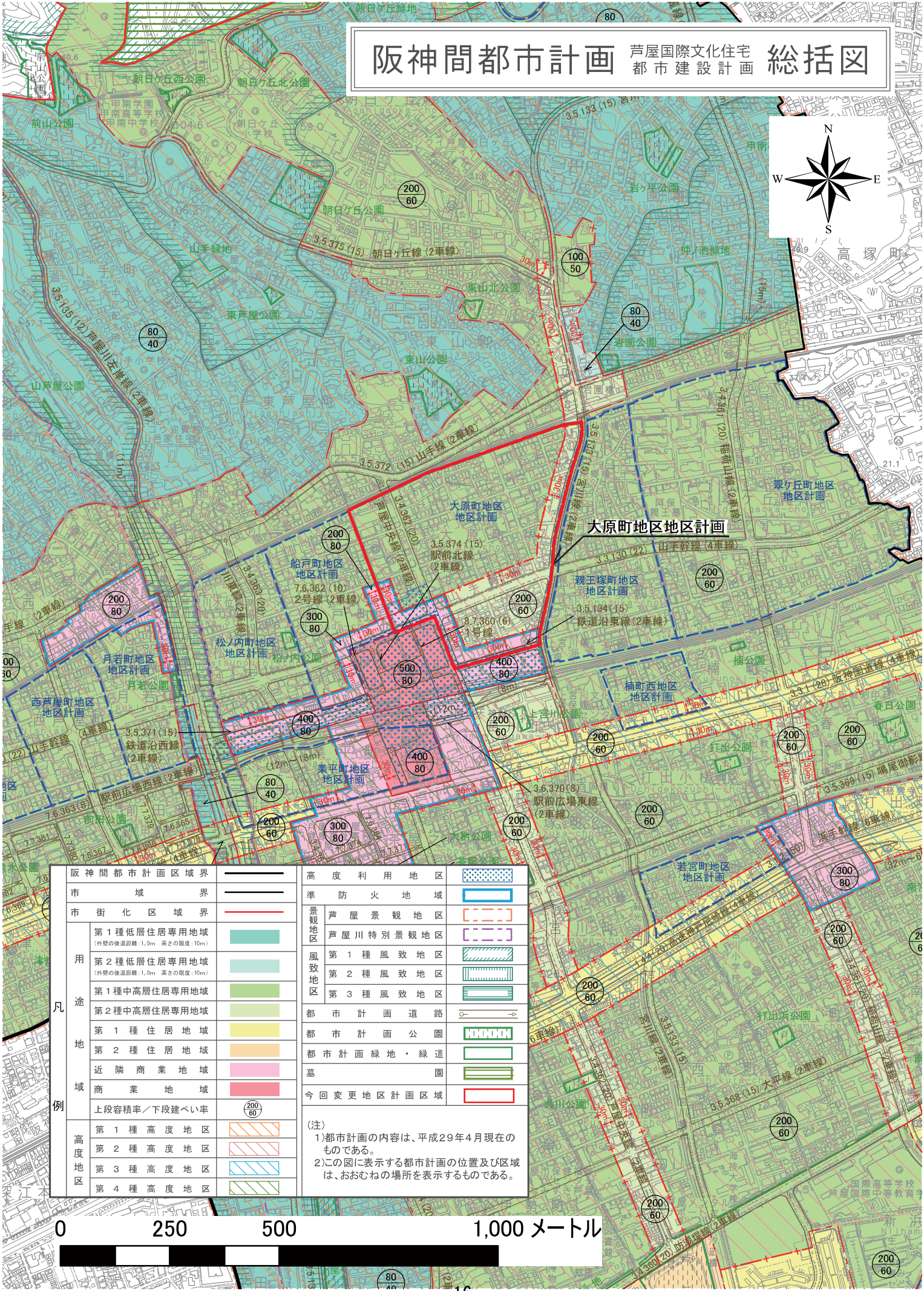
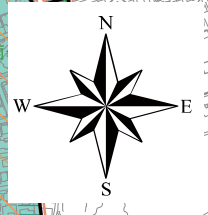
当地区はJR芦屋駅の北東部に位置し、芦屋市の中心核である駅前商業地域に隣接するが、少し離れれば閑静な低層住宅を中心とした市街地が形成されている。

阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建築物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、「大原町まちづくり協議会」から芦屋市長宛に地区計画（地元案）についての要請書が提出された。低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、幹線道路沿道地区においては、背後の戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、近隣商業地区では利便性の向上を図りつつ良好で安全な市街地の形成を図るため、平成22年11月22日に地区計画を決定している。

平成27年6月に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法が改正され、近隣商業地区において、ダンスホール及びナイトクラブ（低照度飲食店営業以外のもの）が建築可能となった。

大原町地区地区計画では、地区計画の目標において「現在店舗等が立地する区域では、周辺との住環境や景観等の調和を図り、まとまりのある市街地の形成を図る」こととしている。また、当該建築物については、これまでと同様に規制されるべきとする「大原町まちづくり協議会」からの要請を踏まえ、地域の特性に応じた適切な規定内容となるよう地区計画の変更を行う。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



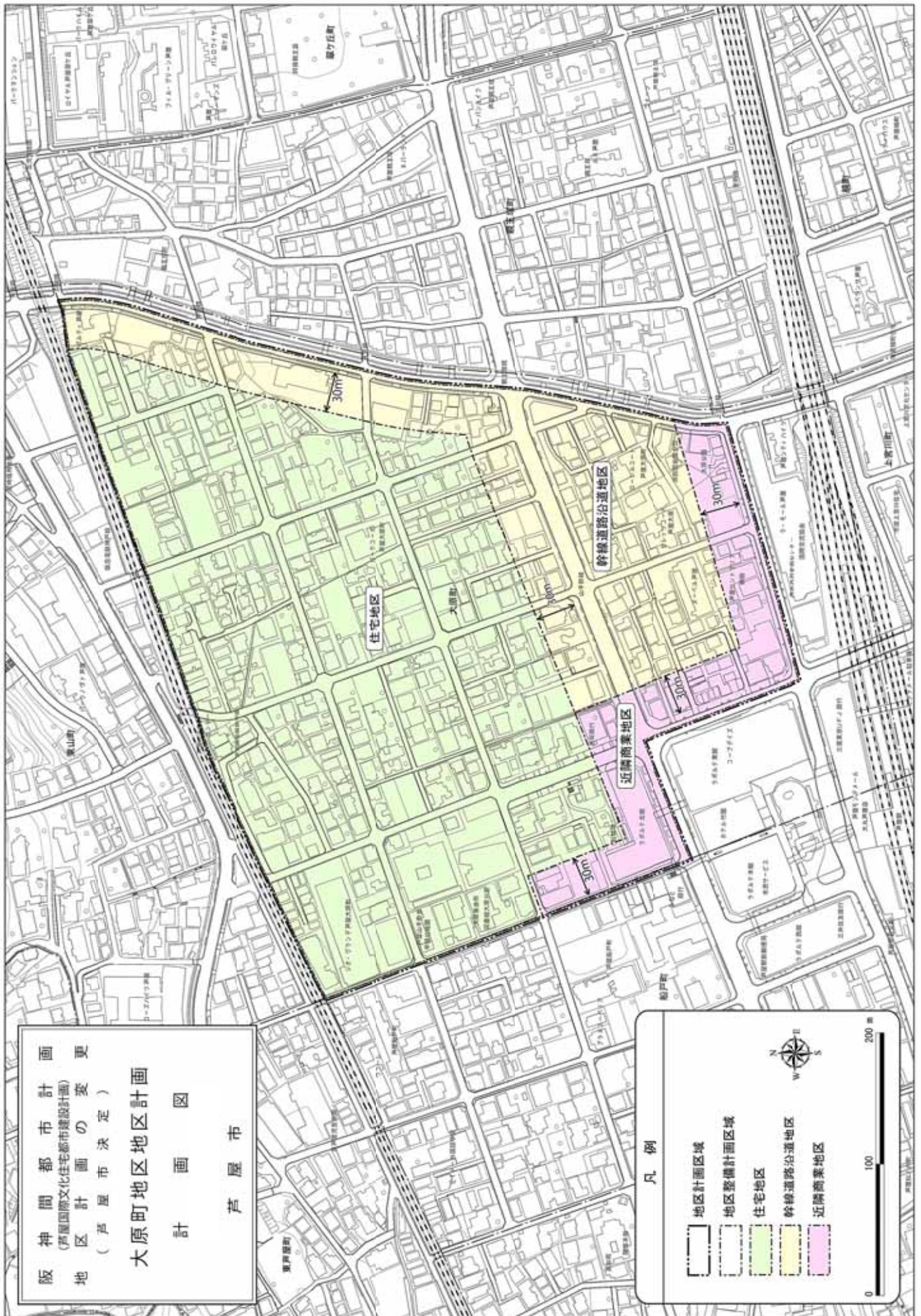
大原町地区地区計画

凡例	阪神間都市計画区域界	——
	市域界	——
	市街化区域界	——
用途	第1種低層住居専用地域 (外壁の後退距離:1.0m 高さの限度:10m)	
	第2種低層住居専用地域 (外壁の後退距離:1.0m 高さの限度:10m)	
	第1種中高層住居専用地域	
	第2種中高層住居専用地域	
地域	第1種住居地域	
	第2種住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
	上段容積率/下段建ぺい率	(200/60)
高度地区	第1種高度地区	
	第2種高度地区	
	第3種高度地区	
	第4種高度地区	

高度利用地区	
準防火地域	
景観地区	
芦屋景観地区	
芦屋川特別景観地区	
風致地区	
第1種風致地区	
第2種風致地区	
第3種風致地区	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地・緑道	
墓園	
今回変更地区計画区域	

(注)
 1)都市計画の内容は、平成29年4月現在のものである。
 2)この図に表示する都市計画の位置及び区域は、おおむねの場所を表示するものである。





阪神間都市計画変更
 (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)
大原町地区地区計画
 計画図
 芦屋市

凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 住宅地区
- 幹線道路沿道地区
- 近隣商業地区

0 100 200 m

(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

大原町地区地区計画 地区整備計画の変更内容			
地区の 細区分名	項目	変更後	変更前
近隣商業地区	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) 略 (2) 略 (3) 略 <u>(4) ナイトクラブその他これに類するもの</u> <u>(5) ダンスホール</u>	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 略 (2) 略 (3) 略

縦覧結果と意見書提出状況

1 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） 都市計画大原町地区地区計画の変更

1) 芦屋市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成30年7月3日(火)から平成30年7月17日(火)まで

縦覧場所 都市建設部都市計画課

縦覧者数 なし

意見書数 なし

2) 都市計画法第17条1項の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成30年9月4日(火)から平成30年9月18日(火)まで

縦覧場所 都市建設部都市計画課

縦覧者数 2人

意見書数 なし

