

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成20年8月27日(水)

芦 屋 市

資料一覧

(説明事項)

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(芦屋市決定)
翠ヶ丘町地区地区計画の決定について……………P.2~P.16
2. 報告事項・その他
阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区(芦屋市決定)
芦屋景観地区(案)のパブリックコメントの結果について……………別紙

案件概略位置図



(平成20年度)

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

翠ヶ丘町地区地区計画の決定

（ 説明資料 ）

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）
都市計画翠ヶ丘町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	翠ヶ丘町地区地区計画	
位 置	芦屋市翠ヶ丘町の一部	
面 積	約 26.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、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、戸建て住宅を中心とするA地区では、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、山手幹線沿道のB地区においては、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での大規模な店舗の立地を抑制することで、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。さらに、中低層のマンション等が立地するC地区では、周辺との住環境や景観等の調和を図るとともに、まとまりのある緑ゆたかな市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、緑化に努めるとともに次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、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 B地区においては、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する戸建て住宅地区の住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 3 C地区においては、中低層のマンション等を主体とする地区とし、緑ゆたかな街並みや景観等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	<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 A地区（戸建て専用住宅地区） 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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する。 2 B地区（山手幹線沿道地区） 落ち着いた沿道景観や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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する。 3 C地区（中低層専用住宅地区） 中低層マンション等における良好な住環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みや景観等の形成を図るため、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。

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26.6ha			
	細地区分の	名称	A地区 (戸建て専用住宅地区)	B地区 (山手幹線沿道地区)	C地区 (中低層専用住宅地区)	
		面積	13.1ha	4.5ha	9.0ha	
	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。 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。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		<p>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。</p> <p>2 ただし、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、敷地規模を110㎡を限度に緩和することができる。</p> <p>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>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。以下同じ。)までの高さは10mとする。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は12mとする。</p> <p>2 ただし、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) 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または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 前項ただし書き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>1 建築物の最高部までの高さは15mとする。</p> <p>2 ただし、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) 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15m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 前項ただし書き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>壁面の位置の制限</p>	<p>隣地境界線から建築物の外壁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1mとする。</p> <p>2 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(1) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。</p> <p>(2) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2mとする。</p> <p>3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項は適用しない。</p> <p>(1) 前2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2.3m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>4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、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、以下同じ。)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>	<p>隣地境界線から建築物の外壁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1m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>3 建築物の最高部までの高さが12mを超える場合は2mとする。</p> <p>4 次の各号のいずれかに該当する場合は、前3項は適用しない。</p> <p>(1) 前3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3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>5 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、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				<p>1 敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。(ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。)</p> <p>2 道路境界線から1m以内の部分には、通路部分を除き緑化施設を設けるものとする。</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する。</p>			
		<p>2 屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする。</p>	<p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p>	<p>2 屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする。</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

本地区は、JR芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。

しかし、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ともない、住環境を阻害する建物の建設等が危惧されることや、緑の保全を望む声も多いことから、現在の住環境等を維持・保全するためのまちづくり活動が必要だとする気運が芽生えた。

そのため、平成18年8月よりアドバイザー派遣を受け、平成19年3月には「翠ヶ丘町まちづくり協議会」を設立し、意見交換会や2回のアンケート調査、役員案についての説明会を開催し、不同意者等には、まちづくりニュースや個別説明文書等で協議会の考え方を説明するとともに、地区計画（役員案）の内容を一部見直した地区計画（地元案）をまちづくりニュースで再提案して、意見への対応などを行った。その後、地区の大多数の住民、地権者等の理解を得ることができるものと考え、平成20年7月19日に「翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会」を開催し、地区計画（地元案）の決定と芦屋市長への地区計画決定手続きへの要請書を提出することが決議され、8月12日に芦屋市長宛に要請書が提出されているところである。

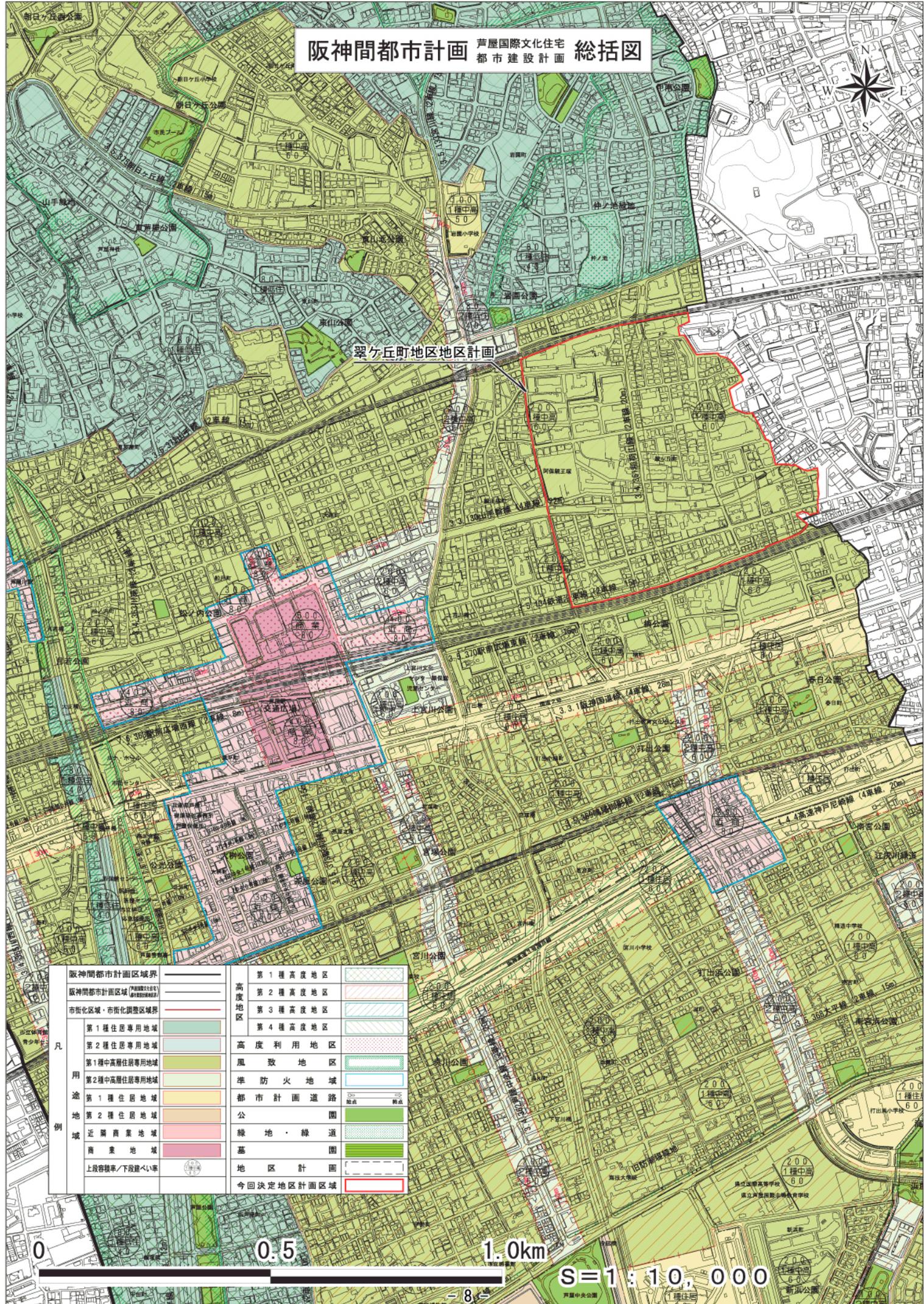
この地元案では、地区をA地区（戸建て専用住宅地区）とB地区（山手幹線沿道地区）、C地区（中低層専用住宅地区）の3つの区域に区分し、それぞれの区域の住環境等に応じ、①建築物の用途の制限、②建築物の高さの最高限度、③敷地面積の最低限度、④壁面の位置の制限、⑤緑化率の最低限度、⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の6つの事項を定めることとしている。

本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、戸建て住宅を中心とするA地区では、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、山手幹線沿道のB地区においては、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での大規模な店舗の立地を抑制することで、良好な市街地の形成を図り、さらに、中低層のマンション等が立地するC地区では、周辺との住環境や景観等の調和を図るとともに、まとまりのある緑ゆたかな市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行う。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



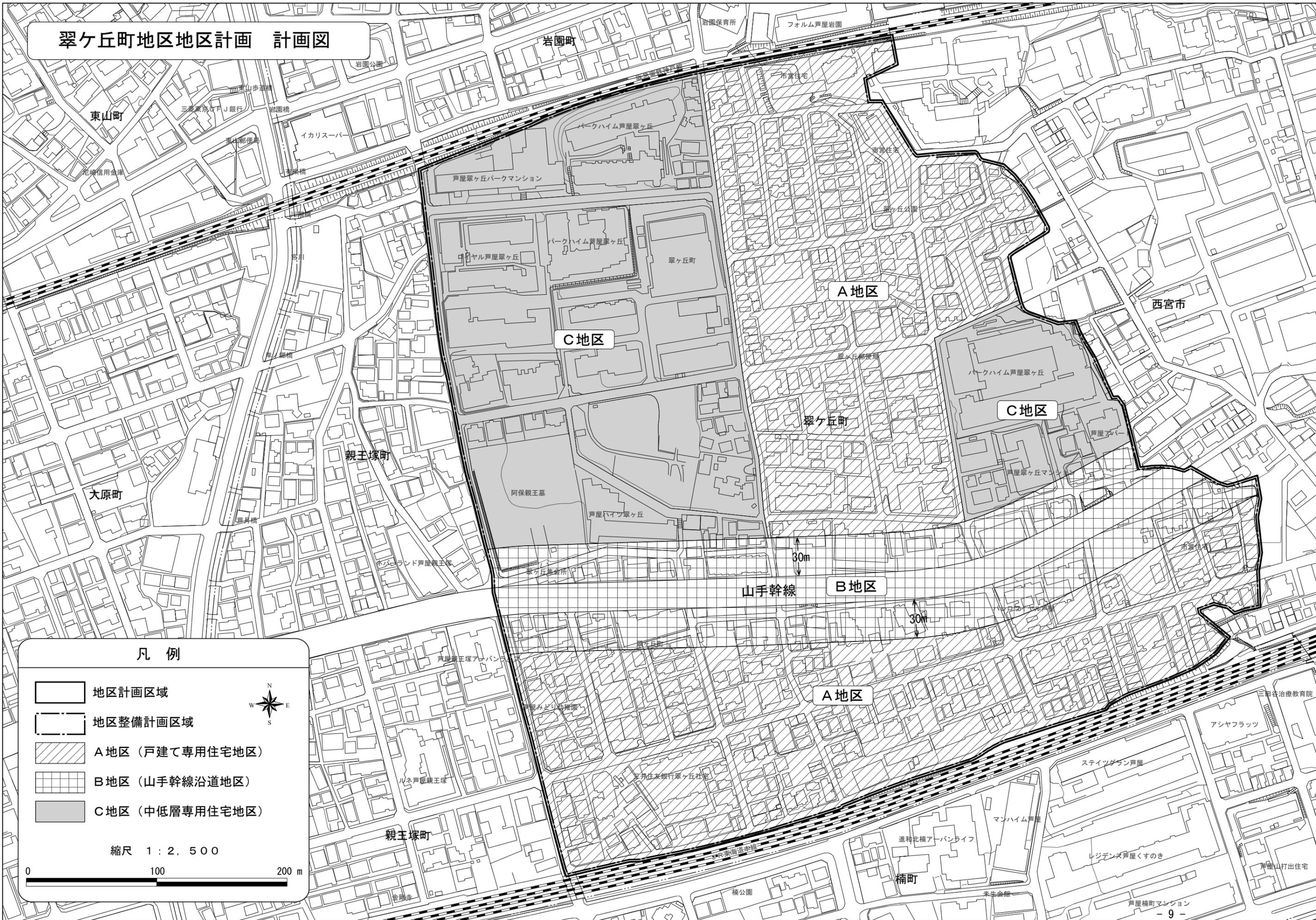
翠ヶ丘町地区地区計画



阪神間都市計画区域界		第1種高度地区	
阪神間都市計画区域		高度地区	
市街化区域・市街化調整区域界		第2種高度地区	
第1種住居専用地域		第3種高度地区	
第2種住居専用地域		第4種高度地区	
第1種中高層住居専用地域		高度利用地区	
第2種中高層住居専用地域		風致地区	
第1種住居地域		準防火地域	
第2種住居地域		都市計画道路	
近隣商業地域		公園	
商業地域		緑地・緑道	
上段容積率/下段建ぺい率		基地区画	
		地区計画	
		今回決定地区計画区域	

0 0.5 1.0km S=1:10,000

翠ヶ丘町地区地区計画 計画図



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- A地区（戸建て専用住宅地区）
- B地区（山手幹線沿道地区）
- C地区（中低層専用住宅地区）

縮尺 1 : 2, 5 0 0



芦屋市翠ヶ丘町まちづくり協議会の活動の経緯

1. 地区の概況

- 位 置 芦屋市翠ヶ丘町
- 建物・土地所有者数 1,744 名
- 面 積 約 26.6ヘクタール

2. 活動の経緯（抜粋）

<平成18年>

- 7月：翠ヶ丘町自治会の了解のもと「翠ヶ丘町まちづくり研究会」を設立、その後まちづくりに特化した活動を行う組織とするため「翠ヶ丘町まちづくり協議会」準備会と名称変更

◇10月～11月：第1回アンケート調査実施

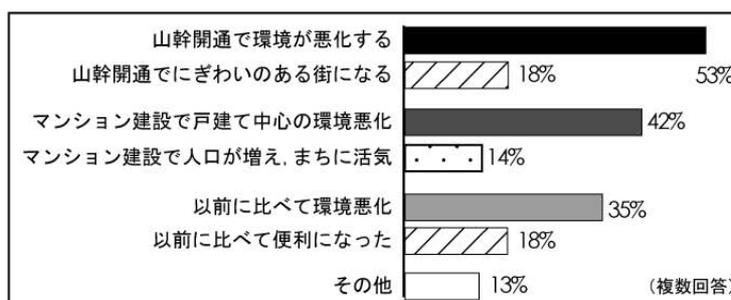
◇配布・回収状況

区 分	配布数	回収数	回収率
戸建て住宅	445	240	53.9%
マンション等	1,089	380	35.3%
合 計	1,534	620	40.4%

◇第1回アンケート調査集計結果

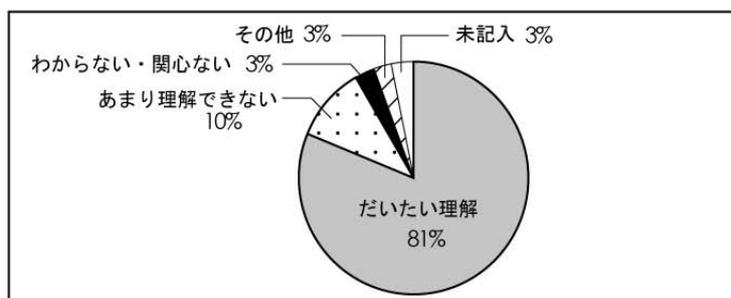
【現在の翠ヶ丘町のまちなみや住環境についてどうお考えですか】

「山手幹線開通により環境が悪化すると思う」の53%と最も高く、次いで「マンション建設で戸建て中心の環境が悪化」が42%、「以前に比べて環境が悪くなったと思う」35%と、翠ヶ丘町の住環境が悪化していると感じる方が多いようです。



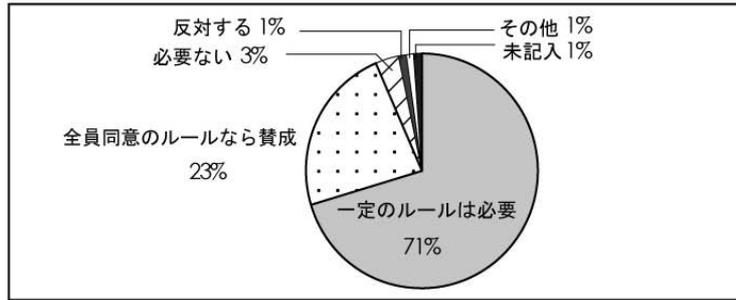
【まちづくりルールの必要性の説明について】

81%の方が「だいたい理解できた」と答えておられますが、「あまり理解できないので、もう少し詳しく知りたい」という方も10%おられ、今後は資料の配付だけでなく、勉強会や説明会の開催なども検討する必要がありますと思われる。



【地区独自のまちづくりルールを決めることに対してどう思われますか】

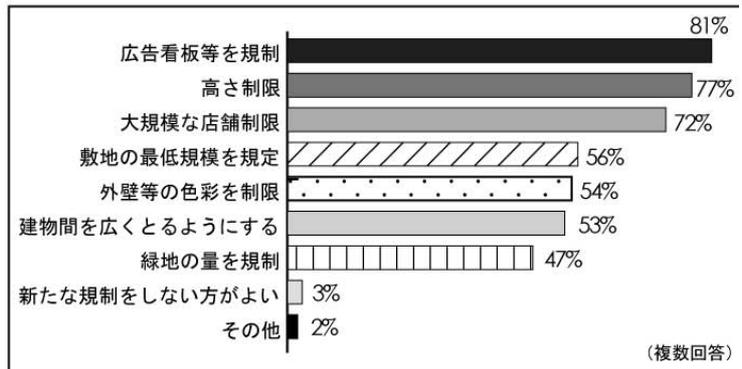
最も高かった「現在のまちなみや住環境を守るため、一定のルールを作ることは必要である」と「全員が同意できるようなルールであれば賛成する」をあわせると94%になり、この結果を受けて、まちづくりルール化の検討・協議をする場となる「まちづくり協議会」の設立準備を進めています。



【現在の規制に上乗せするルール（地区計画や建築協定など）を決めた方が良いと思われますか】

「翠ヶ丘町にふさわしくない広告看板等の規制」を望む方が81%と最も高く、「高い建物の制限」77%、「大規模な店舗規制」72%と続いています。

反対に「新たな規制をしない方がよい」は3%と低く、現在のまちなみや住環境を守るため、何らかの規制が必要と考えておられる方が多いようです。



12月：ニュース（創刊号）発行（第1回アンケート調査結果報告，まちづくり協議会設立総会のお知らせ，まちづくり講演会のお知らせ，まち歩き探検隊の開催予告など）

<平成19年>

3月17日：**まちづくり協議会設立総会**（活動経過報告、規約の提案と承認、総会の成立、活動方針・役員・予算案の提案と承認）

4月：ニュース（2号）発行（まち協設立総会の報告，まちづくり講演会の報告，今後の進め方の報告，地区計画の説明ほか）

5月19日：まち歩きウォッチングと気付きマップづくりのためのワークショップ開催

8月：ニュース（3号）発行（まち歩きウォッチングの報告，気付きマップ掲載）

11月17日：**意見交換会の開催**（翠ヶ丘町の地区計画による新たなまちづくりルールについてワークショップ形式による意見交換会を実施），29名参加

<平成20年>

1月19日：自治会役員会で説明（地区計画役員案の説明，第2回アンケート調査配布・回収協力のお願ひなど）

1月：ニュース（4号）発行（地区計画役員案の提案，第2回アンケート調査のお願ひ，説明会開催のお知らせ）

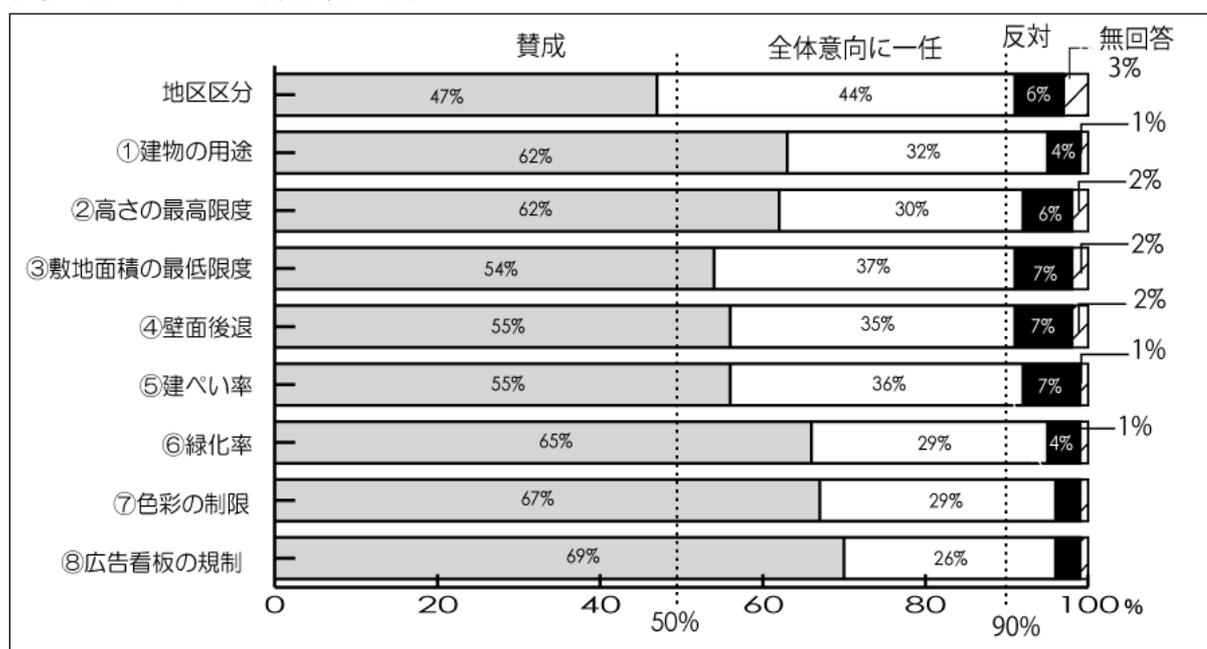
- 1月21日：第1回地区計画役員案の説明会開催，12名参加
- 1月27日：第2回地区計画役員案の説明会開催，18名参加

◇1月～3月：第2回アンケート調査実施

◇配布・回収状況

区 分		配布数	回収数	回収率
地区内	戸建て住宅	410	381	92.9%
	マンション等	1268	597	47.1%
	計	1,678	978	58.3%
地区外地権者等		60	16	26.7%
合 計		1,738	994	57.2%

◇第2回アンケート調査集計結果



◇3月1日：マンションに対して第2回アンケート調査票再送

- 3月：ニュース（5号）発行（第2回アンケート調査結果報告，アンケート調査回答の督促ほか）
- 3月9日：地区計画役員案の再度の説明会開催（その1），12名参加
- 3月15日：地区計画役員案の再度の説明会開催（その2），17名参加
- 4月：ニュース（6号）発行（アンケート調査ご意見への説明，催促活動のお知らせなど）
- 5月6日～7日：第2回アンケート調査不同意者に対して協議会から個別説明文書を送付（18名）
- 5月22日：B地区の地権者1名より「壁面後退制限」についての要請書が提出される
- 5月30日：A地区（見直し前）の地権者2名と面談，地区区分についてA地区からC地区に見直し

すよう要望あり

- 6月1日：A地区の地権者1名から協議会からの個別説明文書に対する意見文書「まちづくり協議会の基本姿勢のあり方について」が提出される
- 6月7日：地区計画見直し案の意見交換会開催（1回目，2回目），10名，25名参加
- 6月7日：B地区の地権者1名へ協議会から説明文書を送付
- 6月13日：地区計画見直し案の意見交換会開催（3回目），9名参加
- 6月13日：A地区の地権者1名へ協議会から再度の説明文書を送付
- 6月：ニュース（7号）発行（地区計画役員案の見直しおよび地区計画地元案の提案，臨時総会開催のお知らせなど）
- 7月6日：A地区の地権者2名およびC地区の地権者1名と面談，まち協臨時総会での議案に反対および委任状を撤回する署名活動をしている旨の報告を受け，まち協役員の交替を求められる
- 7月17日：A地区の地権者1名と面談，「翠ヶ丘町の地区計画案についての考察」という文書において，個々の制限内容に対する再提案および区域区分に対する反対意見などが出される

※以上の活動により大多数の住民、地権者等から同意をいただいたと判断し、翠ヶ丘町まちづくり協議会の臨時総会において、翠ヶ丘町地区計画（地元案）についての提案を行うことといたしました。

3. 総会出席率・賛成率

◆ 7月19日：翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会の開催

- 翠ヶ丘町地区計画（地元案）等の承認：対象区域内の会員総数1,744名のうち、出席者50名、委任状提出1,146名、計1,196名が賛成で翠ヶ丘町地区計画（地元案）および芦屋市への都市計画決定手続き要請の提案を承認しました（一部、保留部分を含む※）

【議案について】

権利者数	1,744	賛成	出席	50	2.9%
			委任状	1,146	65.7%
			小計	1,196	68.6%
		反対	出席	5	0.3%
			小計	5	0.3%
		欠席・未回収			543

※①建物の最高高さに屋上の塔屋等を含むか否か，②A・B地区でも緑化率を決めるか否か。

4. 不同意者等の意見および対応など

No	番地	区分	名前	意見	対応
1	17-8	A	A氏 (ヒルズ芦屋 翠ヶ丘)	<ul style="list-style-type: none"> ・財産権の侵害である。 ・他人の権利をまちづくり協議会が制限することは、僭越である。 ・最終的に司法が判断すべき問題である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・5/6：第2回アンケート調査の反対意見に対して協議会から個別説明文書を送付 ・6/1：協議会からの個別説明文書に対する意見文書の提出 ・6/13：協議会から再度の説明文書を送付 ・7/6：関係者2名とともに面談 ・7/19：総会で発言（議案に反対） <p>◎<u>財産権を侵害していない旨を説明</u></p>
2	9-33	A	B氏	<ul style="list-style-type: none"> ・個々の制限内容に対する再提案および区域区分に対する反対意見など ・特に、緑化率についてA,B地区でなぜ数値化しないのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・1/21：説明会で発言 ・6/7：意見交換会で発言 ・7/17：面談 ・7/19：総会で発言（議案に反対） ・8/3：面談 <p>◎<u>すでにA,B地区では条例により特定建築物の緑化率が定められている旨を説明</u></p>
3	9-19	B	C氏	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物について壁面後退規定も緩和してほしい ・C地区における屋外広告物の制限を緩めてほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・5/22：壁面後退制限についての要請書を提出 ・6/7：協議会から説明文書を送付 ・6/13：意見交換会で発言 ・7/19：総会で発言（議案に反対） <p>◎<u>文書等で説明した通り、壁面後退制限については必要な制限である、屋外広告物については、もっと厳しくという意見もある旨を説明</u></p>
4	11-43	C	D氏 (ハイツ翠ヶ丘)	<ul style="list-style-type: none"> ・ハイツ翠ヶ丘の権利が侵害される ・今と同じように建て替えてできないのではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ・7/19：総会で発言（議案に反対） <p>◎<u>ハイツ翠ヶ丘は震災特例で建てられており、地区計画の制限とは別問題である旨を説明</u></p>
5	4-18	C	E氏 (ワコーレ芦屋翠ヶ丘)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の話は初めて聞いた ・もう少し議論する時間が必要ではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ・7/19：総会で発言（議案に反対） <p>◎<u>時間をかけて、ていねいに説明してきた結果が本日の提案であるため、理解をしていただきたいという旨を説明</u></p>

■翠ヶ丘地区現況写真



