

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
都市計画浜風町1街区地区計画の決定 (芦屋市決定)

(説明事項)

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）

都市計画浜風町1街区地区計画を次のように決定する。

名 称	浜風町1街区地区計画	
位 置	芦屋市浜風町の一部	
面 積	約1.7ha	
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>当地区は分譲当初より建築協定を策定及び遵守することにより、低層一戸建ての専用住宅からなる閑静な住宅地として、住民等が主体となり良好な住環境を維持してきた。</p> <p>当計画では、今後も現在の住環境を維持保全してゆくとともに、芦屋らしい気品と落ち着きのあるまちづくりを目標とする。</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、低層専用住宅により構成される地区とし、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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路等の地区施設は、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	<p>低層専用住宅で構成される良好な住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地 区 整 備 計 画 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1.7ha
	建築物等の用途の制限	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) 上記に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
	建築物等の高さの最高限度	1 10m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物を含まない。) 2 軒の高さは7mとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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超えないものについてはこの限りでない。 2 敷地から道路に通ずる出入口は、指定道路(ア)に面して設けない。 3 道路の角切り部分を自動車の出入口としない。 4 現状地盤面は変更してはならない。ただし、前面道路面より高さが1m以下の変更の場合はこの限りでない。また、地盤面は道路面よりも低く切り下げてはならない。
垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する部分の垣又はさくは、玉石積みと生垣(見通しの妨げとならないフェンス等との併用を含む。以下同じ。)の組合せとする。ただし、門柱、門扉はこの限りでない。また、指定道路(イ)に面する部分については、生垣のみとすることができる。 2 隣地に面する部分の垣又はさくの構造は、前面道路面より高さ2.5m以下とし、生垣又は見通しの妨げとならないフェンス等とすること。ただし、現状地盤面より高さが1.0m以下の部分はこの限りでない。	

「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

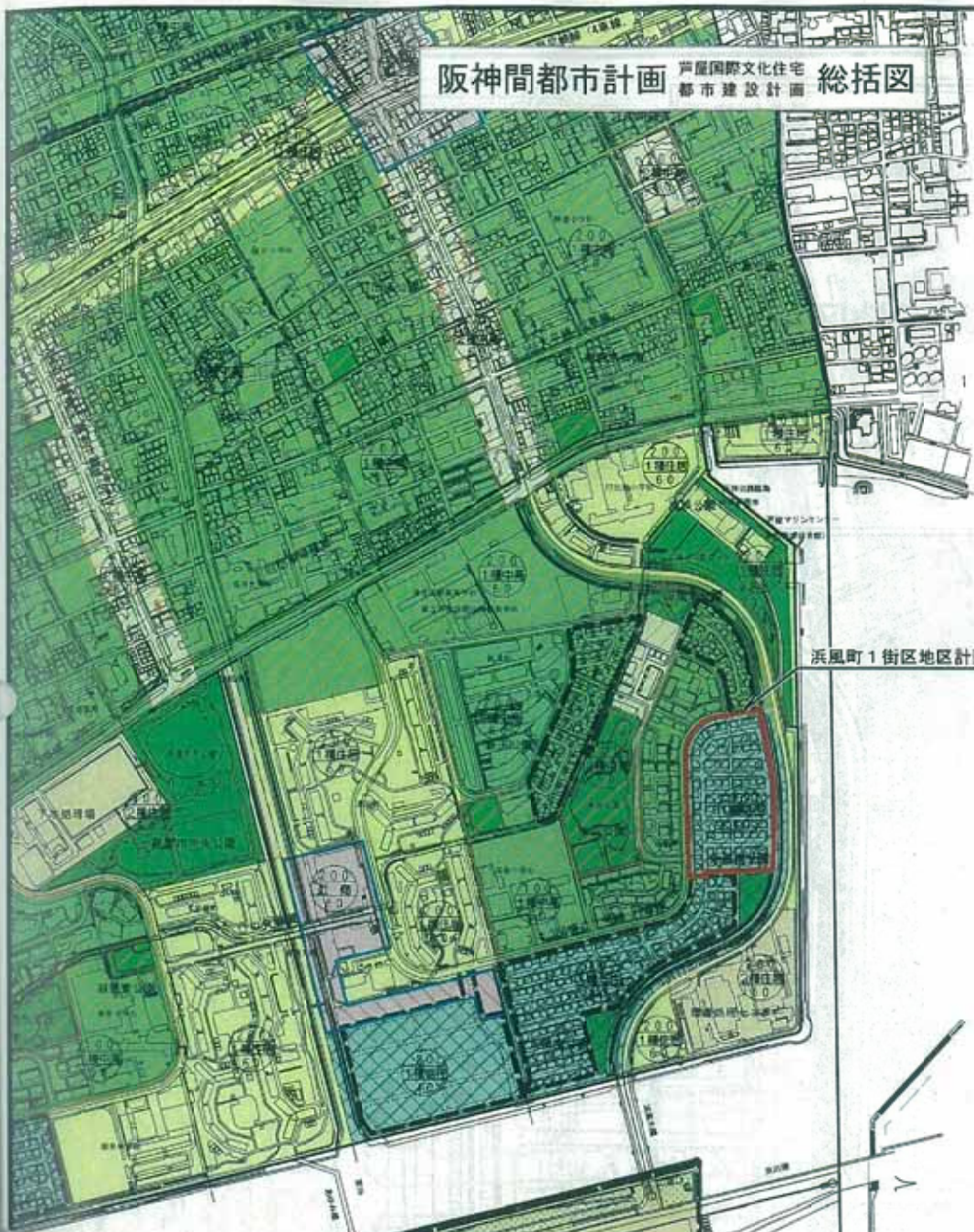
当地区は、芦屋浜シーサイドタウンの東部に位置しており、昭和57年に建築協定を締結し適正に運用してきたことから、玉石積の垣等を特徴とした落ち着いたまちなみが形成されている。

建築協定が平成24年7月に期限切れを迎えるため、地区住民が中心となり現在の住環境を守るためのまちづくりルールについて検討しようという機運が芽生え、平成23年7月にはまちづくり検討会が立ち上げられ、まちづくりアドバイザーの支援を受けながら、勉強会や検討委員会が数回にわたり実施された。

地区住民及び地区外地権者を対象としたアンケートにより全体の意向を確認した後、平成24年1月のまちづくり検討会総会において地区計画要請書の提出が決議され、大多数の賛同を得ることにより、平成24年1月20日に芦屋市長宛に要請書が提出された。

本市はこの要請を受け、当地区がこれまで建築協定の運用により守ってきた良好な住環境について、今後も維持保全し続けることが適切であると判断し、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



浜風町1街区地区計画

阪神間都市計画区域界	———	第1種高度地区	▨
新開発都市計画区域 (PREDEVELOP AREA)	———	第2種高度地区	▨
再開発区域・市街化調整区域界	———	第3種高度地区	▨
第1種低層住居専用地域	■	第4種高度地区	▨
第2種低層住居専用地域	■	高度利用地区	▨
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	■	準防火地域	▨
第1種住居地域	■	都市計画道路	▨
第2種住居地域	■	公園	▨
近隣商業地域	■	緑地・緑道	▨
商業地域	■	墓地	▨
上層部標準/下層部4.5m	■	地区計画	▨
		今回決定地区計画区域	▨

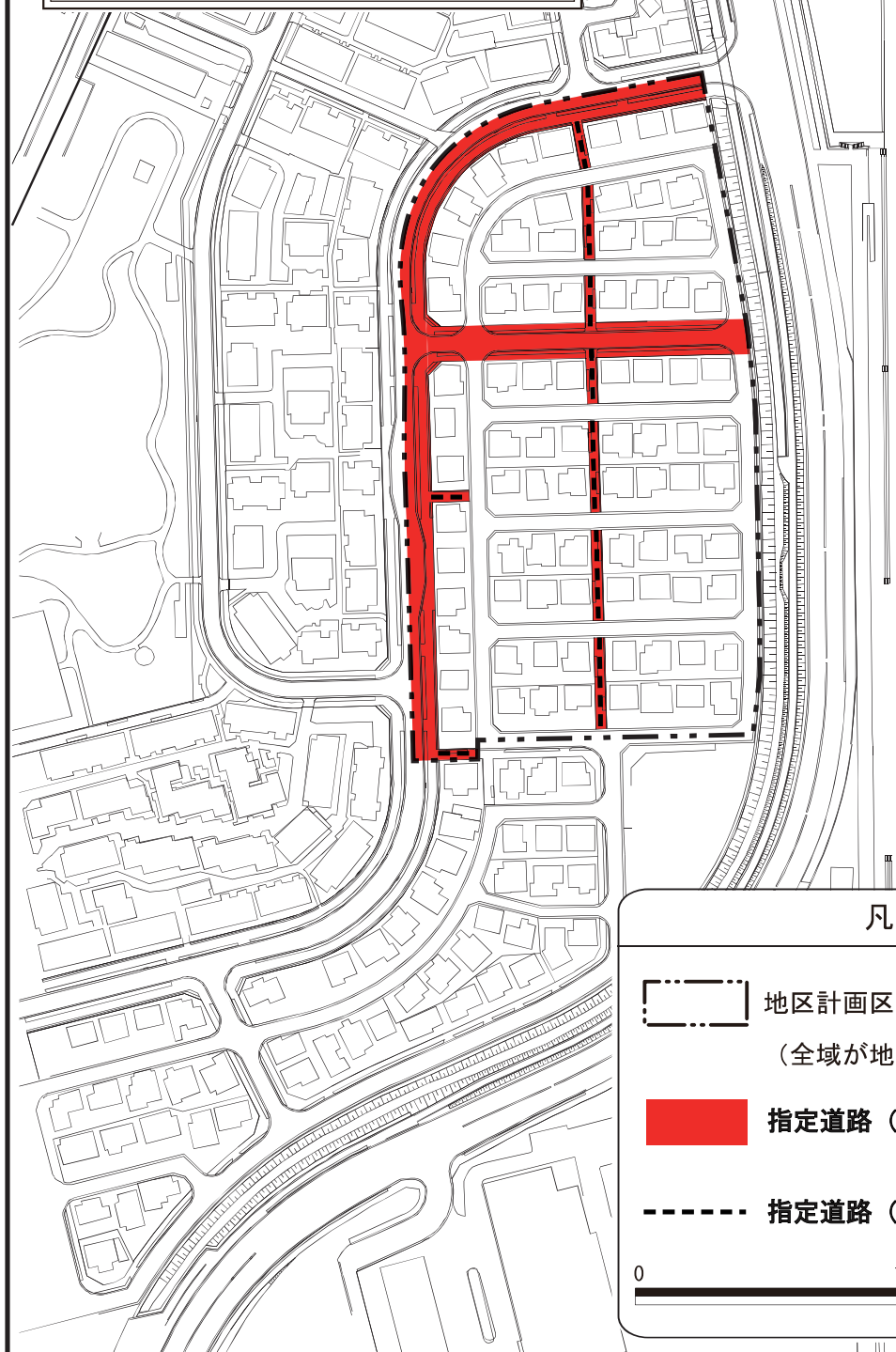
0 0.5 1.0km

S=1:10,000




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)

浜風町1街区地区計画

計 画 図
(縮尺 1/ 2,500)
芦 屋 市



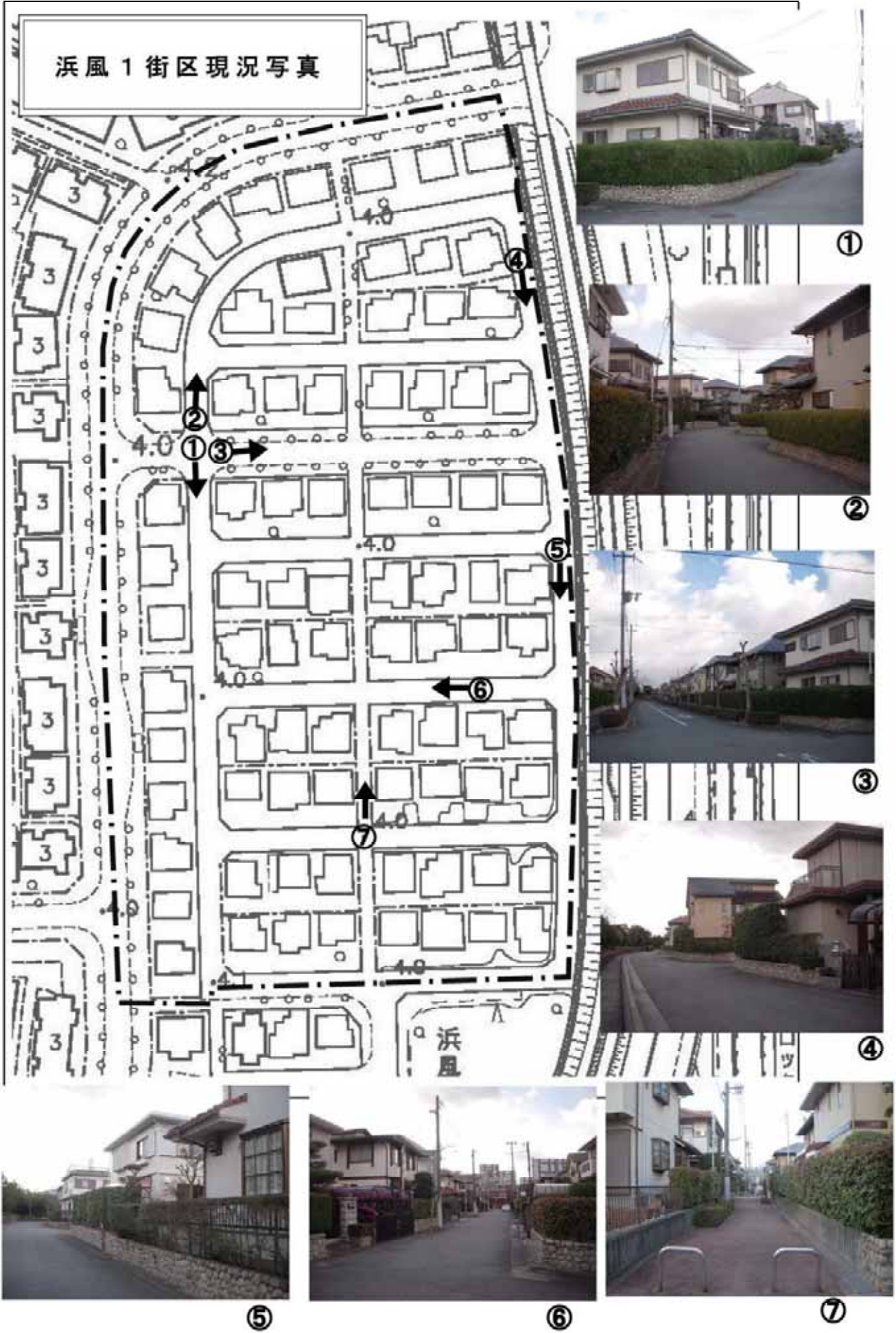
凡 例

-  地区計画区域
(全域が地区整備計画区域)
-  指定道路 (ア)
-  指定道路 (イ)



0 100 200 m

浜風 1 街区現況写真



制限内容	建築協定	地区計画
用途	建築物は、1区画につき1戸建とし、専用住宅とする。	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) 上記に付属するもの
敷地面積		170 m ²
高さ	地盤面からの建築物の最高部（塔屋部分等を含む。）までの高さは10メートル以下、軒の高さ7.0メートル以下とする。	1 10m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物を含まない。） 2 軒の高さは7mとする。
階数	地階を除く階数は、3以下とする。	（定められない）
建ぺい率	建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の4以下とする。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で、建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づき芦屋市が指定するものうちにある建築物にあっては、この号の建築面積の敷地面積に対する割合に10分の1を加えた数値とする。	
容積率	延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の8以下とする。	
高度斜線	建築物の各部の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5.0メートルを加えたもの以下とする。	
外壁後退	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は1.0メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りでない。 ア 外壁または、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。	（都市計画及び建築基準法による現行基準どおりなので特に定める必要がない）

	イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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こえないものについてはこの限りでない。 敷地から道路に通ずる出入口は、別図、芦屋浜シーサイドタウン浜風町1街区建築協定区域に示す道路に面して設けない。 道路の角切り部分を自動車の出入口としない。 現状地盤面は変更してはならない。ただし、前面道路面より高さが1メートル以下の変更の場合はこの限りでない。又、地盤面は道路面より低く切り下げてはならない。 建築物等の色彩等は、協定区域内の美しい街なみと調和したものとすよう努める。	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こえないものについてはこの限りでない。 敷地から道路に通ずる出入口は、指定道路（ア）に面して設けない。 道路の角切り部分を自動車の出入口としない。 現状地盤面は変更してはならない。ただし、前面道路面より高さが1m以下の変更の場合はこの限りでない。また、地盤面は道路面より低く切り下げてはならない。 (現行の景観地区に係る規制があるため定めない)
垣又はさくの構造の制限	敷地の道路に面する部分に設ける囲障は、玉石積等と石垣（見通しの妨げにならないフェンス等との併用を含む。）の組み合わせを基本とする。ただし、歩行者用道路（フットパス）に面する部分については、生垣（見通しの妨げにならないフェンス等との併用を含む。）のみとすることができる。 隣地境界線に設ける囲障の高さは、前面道路面より高さ2.5メートル以下とし、生垣又は見通しの妨げとならないフェンス等とする。ただし、現状地盤面より高さが1.0メートル以下の部分はこの限りでない。又、隣接地権者間で協議を行い、協定運営委員会が承認したものについてはこの限りではない。	道路に面する部分の垣又はさくは、玉石積みと生垣（見通しの妨げとならないフェンス等との併用を含む。以下同じ。）の組合せとする。ただし、門柱、門扉はこの限りでない。また、指定道路（イ）に面する部分については、生垣のみとすることができる。 隣地に面する部分の垣又はさくの構造は、前面道路面より高さ2.5m以下とし、生垣又は見通しの妨げとならないフェンス等とすること。ただし、現状地盤面より高さが1.0m以下の部分はこの限りでない。
緑化	敷地内には積極的に植栽を行い緑化に努めるものとする。	(努力義務規定は定められない)
その他	昇降多段式駐車装置を設置する場合は、隣接地権者の承諾を得るものとする。	(定められない)