

**浜風町1街区「地区計画」の  
都市計画決定手続き要請書**

2012(H24)年 1月

**浜風町1街区まちづくり検討会**

# 浜風町1街区「地区計画」決定の要請書

平成24年1月20日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：浜風町1街区まちづくり検討会  
代表者氏名：会 長 奈良 好啓  
住 所：芦屋市浜風町24-8  
連 絡 先：0797-22-3168

日頃は浜風町1街区のまちづくりをご支援いただきありがとうございます。

浜風町1街区では、平成24年1月15日（日）午後2時より当まちづくり検討会総会を開催し、浜風町1街区 地区計画（地元案）の提案および芦屋市への都市計画決定手続き要請の提案を行い、承認されました。

当地元案は、同地区内の住民や土地および建物の権利を有するものなどが参加することで、主体的に取り決めたものであり、芦屋市長はこれを尊重し、地区計画の都市計画決定の手続きを前向きに進めていただくよう、要請いたします。

今後とも浜風町1街区のまちづくりにご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

地区の名称	芦屋市浜風町1街区
計画の区域	別添計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市浜風町の一部
計画の内容	別添地区計画（地元案）の概要のとおり

※添付資料：①浜風町1街区 地区計画（地元案）および計画図

※参考資料：②浜風町1街区まちづくり検討会の活動経緯、③総会出席率・賛成率、

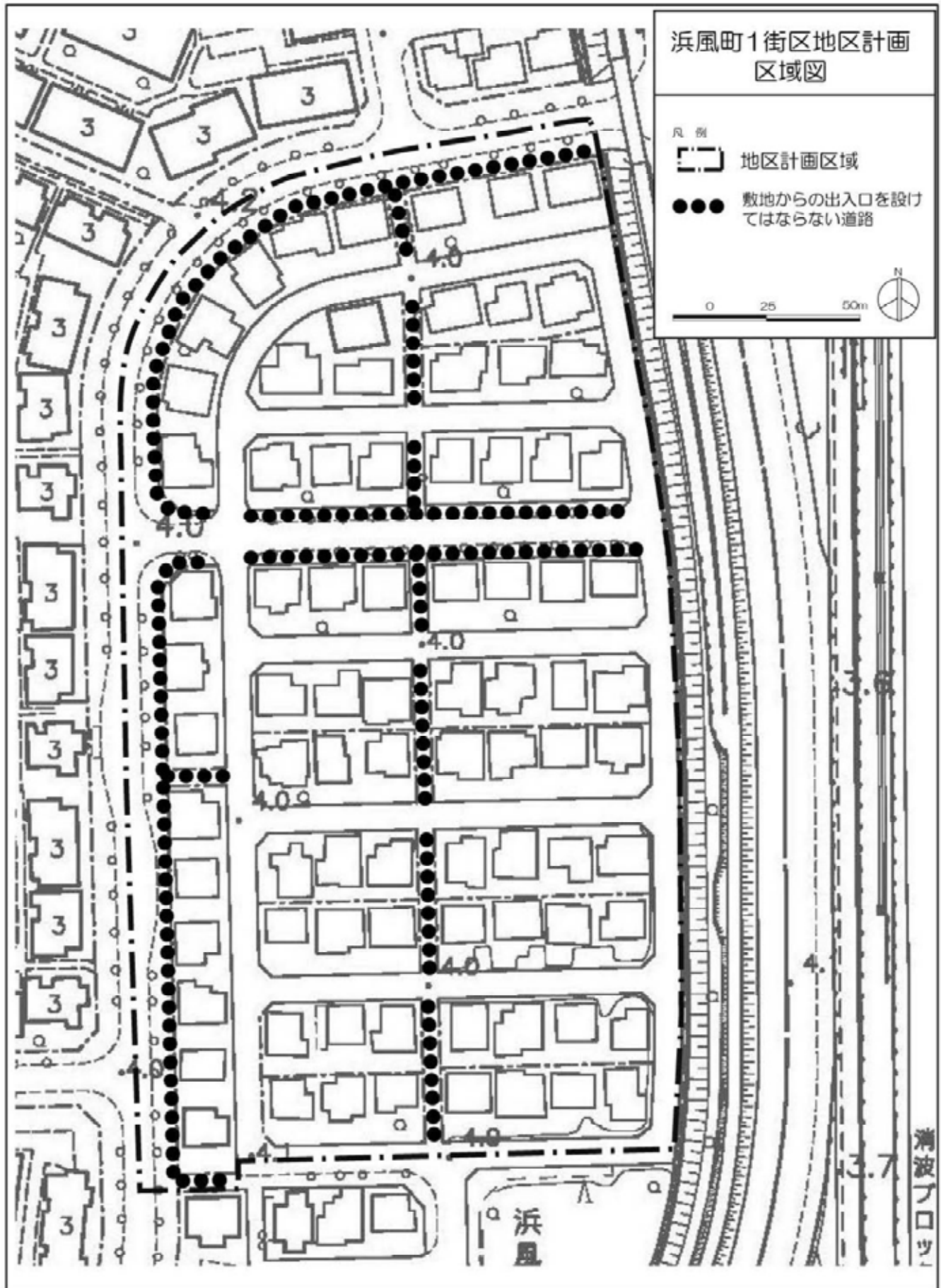
④不同意者等の意見および対応など、⑤まちづくり通信

①浜風町1街区「地区計画（地元案）」

資料

浜風町1街区地区計画（地元案）の概要

区 分	建築物等の制限
1. 建築物等の用途	<p>次の建築物以外は建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1戸建ての住宅</li> <li>2. 上記に附属する物</li> </ol>
2. 敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は 170 m <sup>2</sup> とする。
3. 建築物等の高さの 最高限度	高さ 10m 以下（塔屋、階段室等を含む）、 軒高 7m 以下
4. 垣・柵の構造	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路側に垣や柵を設ける場合は、玉石積等と生垣の組み合わせを基本とする。 ただし、フットパスに面する部分は、生垣のみも可。</li> <li>2. 隣地境界線に設ける垣若しくは柵は、前面道路面より高さ 2.5m 以下とし、生垣又はフェンス等とする。現状地盤面より高さが 1m 以下の部分は緩和</li> </ol>
5. 建築物等の形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 門扉は原則として内開き構造、外開きの場合は開放時に敷地境界線を越えないこと</li> <li>2. 図の●●● に面して敷地から道路に通ずる出入口を設けてはならない</li> <li>3. 道路の角切り部分を自動車の出入口としない</li> <li>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 以下の変更は可。 地盤面は道路面よりも低く切り下げてはならない。</li> </ol>



## ②浜風町1街区まちづくり検討会の活動経緯

### 1. 地区の概況

- 位 置 芦屋市浜風町22-1～29-9
- 検討会会員数 93名（建物・土地所有者数 83名）
- 面 積 約1.7ヘクタール

### 2. 活動の経緯（抜粋）

#### <平成23年>

- 8月に自治会を母体として「浜風町1街区まちづくり検討会」を設立した。
- その後芦屋市からまちづくりコンサルタントの派遣を受け、役員会において制度やルール内容について協議・検討を重ね、浜風町1街区の地区計画（検討会案）としてまとめた。
- その間、検討状況報告、まちづくりルール制度の説明等のため、まちづくり通信1号～3号を発行した。
- **地区計画役員会案を提案**し、12月4日（日）、5日（月）浜風集会所において**案の説明会を開催**、のべ約30名が参加した。



役員会での検討の様子



地区計画役員会案の説明会の様子

- 12月上旬：役員会案についての賛否を問うアンケート調査を実施した。

#### ◇配布・回収状況

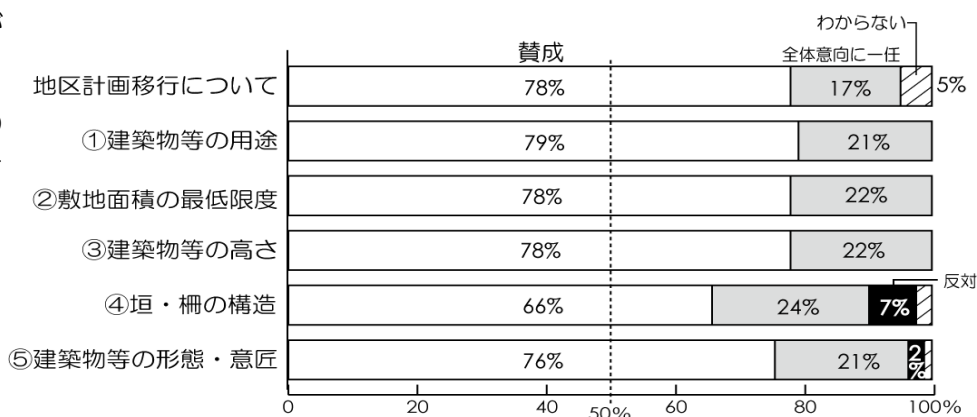
	配布数	回収数	未回収	回収率
地区内居住権利者	70	67	3	96%
地区外居住権利者	13	9	4	69%
権利者計	83	76	4	92%
権利者以外の居住者	10	9	1	90%
全 体	93	85	8	91%

## ◇集計結果

### 【地区計画への移行およびルール内容について】

全ての項目で、賛成が66%～78%と最も多く、全体意向に一任を合わせると、役員案について9割以上の支持が得られたといえる。

ルール項目のうち、垣・柵の構造と建築物の形態意匠で反対意向が2%～7%あった。



- 12月下旬：通信4号（アンケート結果報告、主な意見紹介、役員会の考え方等の説明、説明会の開催報告 ほか）を発行するとともに、アンケート調査における反対者のうち、個別に説明が必要な会員4名に説明文書を送付。 → 送付先から再度の意見の提出等はなし。

### <平成24年>

★以上の活動により大多数の住民、地権者等から同意が得られたと判断し、浜風町1街区まちづくり検討会の総会を開催し、浜風町1街区地区計画（地元案）についての提案を行うことといたしました。

- 1月上旬：総会議案書配布（地区計画地元案の提案、活動経過報告 など）

## ③総会出席率・賛成率

### ◆1月15日：浜風町1街区まちづくり検討会総会の開催

- 浜風町1街区地区計画（地元案）等の承認：対象区域内の会員総数93名（うち権利者83名）のうち、出席者20名、委任状提出64名、計84名の出席があり、反対意見はなく全員賛成で浜風町1街区地区計画（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。

### 議案について

	数	出席		欠席委任状		未提出	
地区内居住権利者	70	20	29%	47	67%	3	4%
地区外居住権利者	13	0	-	9	69%	4	31%
権利者計	83	20	24%	56	68%	7	8%
権利者以外	10	0	-	8	80%	2	20%
合計	93	20	22%	64	68%	9	10%



総会での議案審議の様子、全員賛成で承認された

#### ④不同意者等の意見および対応など

No	意見	対応など
1	「玉石積み」は賛成、「垣・柵の高さ」は前面道路路面からではなく、現状地盤面から2.5m以下とし、プライバシーを守ることを主とするに変更希望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・12月：アンケート調査で反対意見を記述</li> <li>・12月中旬：通信4号で説明するとともに検討会から個別説明文書を送付→再度の意見の提出および再度の意見交換会への出席等はなし</li> <li>・1/15：<u>総会の欠席委任状提出</u></li> </ul>
2	「玉石積み」の制限はデザイン的に古びた街並みをつくる結果になる。	同上
3	「垣・柵の高さ」は窓等の目隠しが可能な高さに。生垣が道路に出さない、出ないように（カットするように）	同上
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「玉石積み」の基準は不要、同じ浜風町の地域が異なった基準に沿って規制され、1街区同様の美観を保っていること、住民の住宅設計に対する自由な思想を許可するということから、「玉石積み」は過剰な規制と思われる。高さのみの規制にとどめるべき。</li> <li>・「門扉は原則として内開き」は過剰な規制、敷地境界を越えない限り、外・内開きが地域の美観に影響を与えらることは考えられず、地区計画の目的を逸脱している。</li> </ul>	同上

## ⑤ まちづくり通信



「浜風町1街区まちづくり通信」は、来年7月に期限切れとなる「浜風町1街区の建築協定」を今後どうするか、みんなで考えて、みんなで決めるための情報提供を目的としています。

発行：2011(H23)年9月／浜風町1街区まちづくり検討会

### 来年、建築協定が期限切れとなります。

私たちのまち浜風町1街区は、1982(S57)年分譲時の契約の際に締結した「建築協定」によって、美しい街並みや住環境が守られてきました。

当初の建築協定は、20年で期限が切れることから、2000(H12)年から見直し検討を進めて、2002(H14)年に更新しました。

月日の経つのは早いもので、それも来年7月には、10年の期限切れとなります。

切れてしまうと建築基準法などの一般的なルールだけとなってしまい、街並みや住環境が変わってしまう可能性があります。

今、お住まいの多くの方々は当地に移り住んで約30年になります。その間、芦屋市の中でも整然とした街並みの住み良い地域であると評価されるまでになりました。

このことは皆様のご努力によることと思っております。

しかしながら、時代も変わり、住む人達も変わりつつあります。これから、浜風町1街区のまちづくりをどのように進めるかについて、新しい人達も参加いただき、検討することが必要となっています。

### まちづくり検討会が発足しました！

建築協定については、今年度に入り、勉強会等を何度か開催したり、資料等をお届けしてきましたが、本格的な検討活動を進めていくため、8月20日、まちづくり検討会を発足いたしました。

24-8の奈良さんを会長に、また各班から委員として19名のみなさんに参加いただくことになりました。

市役所の担当者やまちづくりコンサルタントも加わっていただき、これから毎月1、2回のペースで開催いたします。活動費等については市の助成を受ける予定です。

建築協定などのまちづくりルールは、街並みや住環境に大きな影響をあたえることから、資産価値や将来の生活設計にもかかわることだと思われれます。

そのため、検討には自治会会員だけでなく、地区外にお住まいの権利者のみなさんのご意向確認も必要ですし、若い世代のみなさんのご意見や参加を期待しています。



◀ 8/20、浜風集会所で開催された第1回検討会の参加メンバー

お問い合わせは

浜風町1街区まちづくり検討会(会長) 奈良好啓(5班 24-8) Tel. 0797-22-3168  
派遣コンサルタント(有)地域計画 安田、川本 Tel. 078-362-5880 Fax. 078-351-7420  
制度等については、芦屋市都市計画課 辻まで Tel. 0797-38-2109



# まちづくり ルール Q&A



建築協定で  
何が決められて  
いるの？

## 現在の建築協定の概要

- 1区画につき1戸建、専用住宅のみ
- 建物の最高高さは10m以下、軒の高さは7m以下。
- 3階以下(地階を除く)
- 建ぺい率は40%以下(角地緩和あり)、容積率は80%以下
- 北側斜線制限
- 壁面後退は1m以上
- 門扉, 出入口, 自動車出入口の制限
- 道路側の垣・さくは、玉石積等と生垣(フェンス等との併用を含む)の組み合わせを基本
- 隣地側の垣・さくの高さ, 構造の制限
- 原状地盤面は変更不可
- 緑化 ● 建物等の色彩
- 昇降多段式駐車装置を設置する場合は、隣地の承諾を得る



他の地区は  
どうしている  
のかなあ？

芦屋浜には、分譲時に**建築協定**を締結していた地区が、当地区以外に5地区あり、そのうち4地区(潮見町南地区, 浜風南地区, 浜風第2地区, 新浜住宅地区)は**地区計画**に移行しました。  
緑町西地区は、**地区計画**とあわせて**建築協定**も締結しました。



**建築協定**と**地区計画**はどこが違うの？

**建築協定**……住民全員の合意により建築物等のルールを定め、市長の認可を得て互いに守りあっていく制度

建築協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要であり、市長の認可を得て成立します。  
協定違反に対しては、裁判所に提訴するなど、法的な手続きをとれば、措置を講じることもできます。

浜風町1街区, 緑町西地区 など

(潮見町南地区のうち、潮見町第1地区, 第5地区では建築協定があるが、地区計画への移行により運営はしていない)

六麓荘町では町内会による自主建築協定があります。



協定締結の際には全権利者の書類が必要

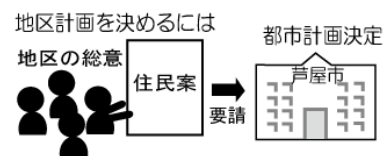
協定の運営は住民で  
運営委員会を組織

**地区計画**……地区の特性に応じて、市が定める「地区単位の都市計画」

地区計画は、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。  
区域内で建築行為等を行う場合に市長へ届出し、計画不適合の場合は、設計変更などを勧告されます。

芦屋市では、**19地区**を指定  
(2011年6月30日時点)

- ・ 南芦屋浜, 高浜町南
- ・ 奥池町, 奥池南町, 六麓荘町
- ・ 大原町, 船戸町, 楠町西 他



# 浜風町

1  
街区

まち  
づくり

通

信



「浜風町1街区まちづくり通信」は、来年7月に期限切れとなる「浜風町1街区の建築協定」を今後どうするか、みんなで考えて、みんなで決めるための情報提供を目的としています。

発行：2011(H23)年11月／浜風町1街区まちづくり検討会

## 緑町西地区を見学してお話しをお聞きしました

10月12日、検討会のメンバー8名が緑町西地区見学会に行ってきました。

緑町西地区は、当地区と同様に分譲時の契約の際に「建築協定」が締結されていた地区です。平成15年10月に、期限切れとなった「建築協定」から「地区計画と建築協定の2本立て」にかわり、今も運営しております。

緑町西地区建築協定運営委員会の福田委員長と是川副委員長に地区内を案内していただいた後、ルール策定の経緯や現在の運営状況などをお聞きしてきました。



## 当地区の検討の参考に

福田委員長は「当時は住民の関心も薄かったので、地区計画に移行して市に任せきりにするのではなく、環境を守っていくためには地域としても関わる必要があると考え、建築協定と地区計画を併用することになった。」と話されました。

基本として専門的知識の必要な建物部分は地区計画に、地域の目が届きやすい外構部分は建築協定にとルールに住み分けをされたそうです。反面、併用により手続きが面倒だとか役員の交替など、難しい面もあるようで、当地区の今後の検討の参考にさせていただきたいと思っています。



お問い合わせは

浜風町1街区まちづくり検討会(会長) 奈良好啓(5班 24-8) Tel. 0797-22-3168  
派遣コンサルタント(有)地域計画 安田、川本 Tel. 078-362-5880 Fax. 078-351-7420  
制度等については、芦屋市都市計画課 辻まで Tel. 0797-38-2109

まちづくり検討会の役員と規約が決まりましたので、ご報告いたします！市の支援を受けるため、まちづくり活動団体の認定申請を行っています。

会 長	奈良 好啓 (24-8)	理事	矢野 宗子 (22-9)	松浦 修一 (22-10)
副会長	梶井 博子 (26-7)		荒金 秀喜 (22-3)	梁瀬 純一 (22-4)
会 計	中尾 洋子 (24-6)		宮崎 包子 (23-11)	倉橋 妙子 (23-12)
会計監査	重田 真樹 (27-2) 越智 照子 (28-9)		溝口 伸孝 (23-3)	柴田 洋 (24-9)
			鷲 渥子 (25-2)	松井 恭子 (24-1)
			藤若 百合 (25-3)	藤井 勝 (26-9)
			竹内 絹子 (27-5)	繁田 幸子 (23-6)
		長安 悦子 (28-2)	長田 香子 (29-2)	

## 浜風町 1 街区まちづくり検討会規約

### 第 1 章 総 則

第 1 条 (名称) 本会は、浜風町 1 街区まちづくり検討会と称する。

第 2 条 (目的) 本会は、浜風町 1 街区自治会 (以下「自治会」という) を母体とし、その地区の良好な環境と快適な生活を維持・発展させて安全で住みよいまちづくりを進めることを目的とする。

第 3 条 (事業) 本会は、前条の目的を達成させるために次の事業を行う。

- ① まちづくりルールの作成のための調査、企画立案とそれらの検討
- ② まちづくり情報の会員への提供
- ③ まちづくりルールについての合意形成を推進
- ④ その他、本会の目的に必要な事項

第 4 条 (地域) 本会の対象地域は以下の区域とする。

兵庫県芦屋市浜風町 22-1～29-9

第 5 条 (事務所) 本会の事務所は会長宅、又は役員会で決定した場所におく。

### 第 2 章 組 織

第 6 条 (会員の構成) 次の各号に掲げるものを会員とする。

- ① 地域内に居住する者
- ② 地域内に土地・建物を所有する者

第 7 条 (役員) 本会には次の役員を置く。

- ① 会長 1 名
- ② 副会長 1 名
- ③ 会計 1 名
- ④ 理事 若干名
- ⑤ 会計監査 2 名

第 8 条 (役員選出と職務分担) 役員は自治会の役員とその推薦する者より選出し、初回の役員会で各職務分担を決定する。

第 9 条 (役員の任期) 役員の任期は 1 年とし、最長 2 年までの再任は妨げない。

第 10 条 (役員の職務) 各役員は次に定める職務を遂行する。

- ① 会長は本会を代表し会務を統括
- ② 副会長は会長を補佐し、会長がその職務

を遂行できないときは代行

- ③ 会計は会計事務処理の遂行
- ④ 理事は役員会で決定した分担に従って業務の遂行
- ⑤ 会計監査は会の経理を監査しその結果を総会に報告

### 第 3 章 会 議

第 1 1 条 (役員会) 役員会は次に定める規定に従い運営する。

- ① 本会の統一見解を決定するときに会長が召集
- ② 本会の活動の企画立案等を検討
- ③ 外部のまちづくり協議会、市役所担当課への折衝窓口
- ④ 専門的意見を聞くために外部コンサルタントの参加を承認

第 1 2 条 (総会) 総会は次に定める規定に従い開催する。

- ① 各年度末に開催される自治会総会に合わせて本会総会を開催
- ② 本会総会には本会の会長が議長業務を遂行
- ③ 総会は会員の 2 分の 1 の出席 (委任状可) をもって成立
- ④ 総会の決議は委任状を含め出席者の過半数をもって決定

### 第 4 章 会 計

第 1 3 条 (会計) 本会の経費は助成金、寄付金、その他の収入をもって充当する。

第 1 4 条 (会計年度) 会計年度は毎年 4 月 1 日より翌年 3 月 31 日とする。

### 第 5 章 補 則

第 1 5 条 (規約改正) 規約の改正を必要とした場合は、役員会にて改正案を検討し、役員全員の同意により改正することができる。

第 1 6 条 (休会・解散) 本会は総会において決議された場合に休会又は解散することができる。

(附則) 本規約は 平成 23 年 10 月 20 日より実施する。

# 浜風町

1  
街区

まち  
づくり

通

信



3号



「浜風町1街区まちづくり通信」は、来年7月に期限切れとなる「浜風町1街区の建築協定」を今後どうするか、みんなで考えて、みんなで決めるための情報提供を目的としています。

発行：2011(H23)年11月／浜風町1街区まちづくり検討会

来年7月  
建築協定の  
期限切れ後は

## 地区計画に変更を提案します!

### アンケートで皆様のご意見をお聞かせください!

まちづくり検討会では、現在の「浜風町1街区の建築協定」期限切れ後をどうするかについて、協議を重ねてきましたが、「地区計画」に移行するという結論に達しました。

●基本的な考え方は以下のとおりです。

- (1) 現建築協定のうち、「地区計画」で決めることができるものは全て移行する。
- (2) 地区計画で決めることができないものは、地元主体で運営できるよう、何らかのまちづくりルールを定めるよう検討する。

●「地区計画」のルール内容等については、12/1 頃、アンケート調査用紙とともに、詳しい資料をお届けします。

#### ●アンケート調査にご協力ください

「地区計画」は、「建築協定」締結の際のように全権利者の書類（合意書、登記簿謄本、印鑑証明）は必要としませんが、地区の総意として地元案をまとめ、市に提案するため、アンケート調査等での意向確認や、総会での承認等が必要となります。

12/1 頃、アンケート調査用紙とともに詳しい資料をお届けしますのでご覧ください、ご意見やご意向をお聞かせください。



**回答は、12/9頃までに**

#### ●検討会案の説明会を開催します!

あわせて、「地区計画（検討会案）」の説明会を下記のように開催いたしますので、ご都合の良い日にご出席いただけますよう、お願い申し上げます。

浜風町1街区の地区計画（検討会案）

### 説明会

日時：12月4日（日）午後1時～

5日（月）午後7時～

場所：浜風集会所A会議室

※「地区計画制度」については、芦屋市ホームページ～芦屋のまちづくりでもご覧になることができます。

お問い合わせは

浜風町1街区まちづくり検討会（会長）奈良好啓(5班 24-8) Tel&Fax. 0797-22-3168  
派遣コンサルタント（有）地域計画 安田、川本 Tel. 078-362-5880 Fax. 078-351-7420  
制度等については、芦屋市都市計画課 辻まで Tel. 0797-38-2071 Fax. 0797-38-2164



## 地区計画決定までの流れ

2011 (H23)年11月 通信3号発行



12月

検討会案の提案  
アンケート調査票配布

検討会案の説明会

12/4 (日) 13時～  
12/5 (月) 19時～



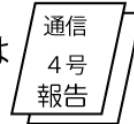
12/1 頃配布



12月9日頃

アンケート調査票 回収

集計結果は



アンケート調査で大多数の賛同が得られたら

2012 (H24)年  
1月

まちづくり検討会総会を開催し、  
総会で承認いただきます。

芦屋市へ提案します。

提案を受けて芦屋市の手続きが始まります。(約6ヶ月)

- ・地元案をもとに市案の作成
- ・縦覧(条例による縦覧、都市計画法による縦覧の2回)
- ・市の都市計画審議会での審議(事前協議、事前審、本審の3回)
- ・県との協議・同意 など

7月頃  
(予定)

## 浜風町1街区 地区計画の決定告示

決定告示後、一部項目は市議会に上程し、建築条例化されると建築確認の対象となります。

※「地区計画制度」については、芦屋市ホームページ～芦屋のまちづくりでもご覧になることができます。

# 浜風町

1 街区

まちづくり

通信



「浜風町1街区まちづくり通信」は、来年7月に期限切れとなる「浜風町1街区の建築協定」を今後どうするか、みんなで考えて、みんなで決めるための情報提供を目的としています。

発行：2011(H23)年12月／浜風町1街区まちづくり検討会

～浜風町1街区の地区計画（検討会案）についてのアンケート結果まとまる～

## 地区内の回収率は95%

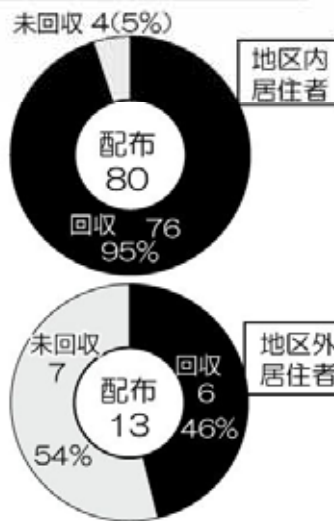
## 全体では88%

浜風町1街区の地区計画（検討会案）についてのアンケート調査の集計結果がまとまりましたのでご報告いたします。

みなさんのご協力をいただき、地区内では95%という高い回収率となりました。心からお礼を申し上げます。

地区外にお住まいの方々には郵送にて対応し、回収率は46%でした。全体では93通の配布に対して、回答が82通、回収率は88%となりました。

アンケートでいただいた主なご意見やご質問については、次ページ以降に検討会としての考え方などをまとめてみました。さらに、ご意見やご質問等がありましたら、下記までご連絡いただければ、詳しくご説明いたします。



## 説明会を2回開催しました 12/4(日)、12/5(月)

▶ 奈良会長がこれまでの活動経緯を説明



アンケート回収に先立ち、12月4日(日)午後、5日(月)夜の2回、検討会案の説明会を開催しました。延べ約30人の住民・地権者のみなさんの他、市都市計画課辻主査やまちづくりコンサルタントも出席されました。

約2時間の説明会の中で、スライドを使って、これまでの経緯、現在の建築協定と地区計画(検討会案)の内容の比較、制度の比較などの説明とそれらに対する質疑応答が行われました。

※「地区計画制度」については、芦屋市ホームページ～芦屋のまちづくりでもご覧になることができます。

お問い合わせは

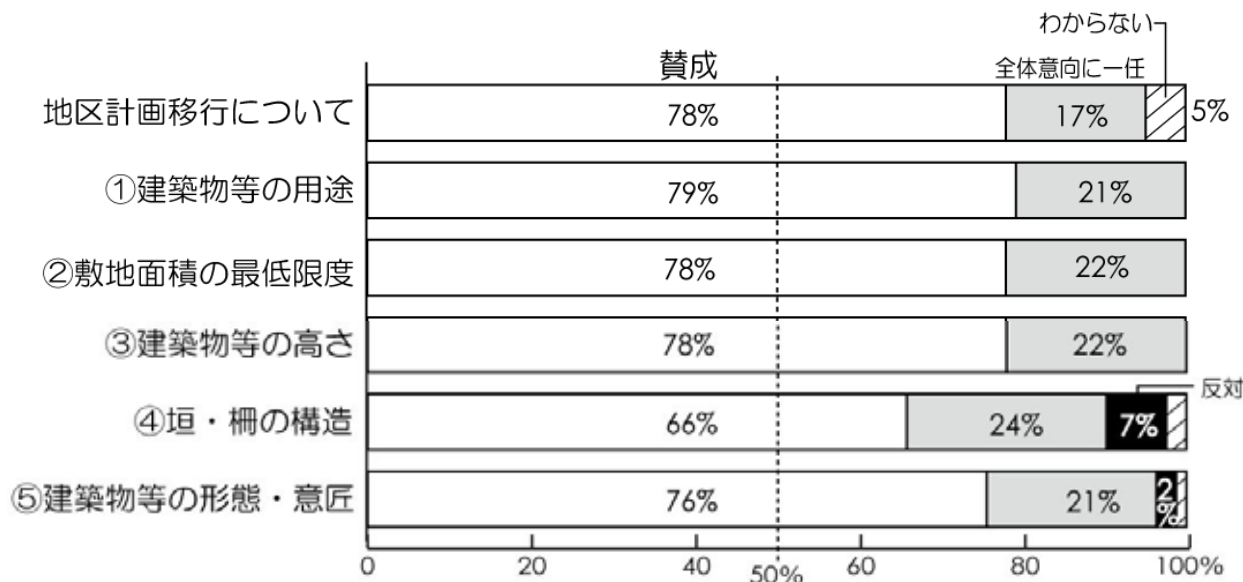
浜風町1街区まちづくり検討会(会長) 奈良好啓(5班 24-8) Tel&Fax. 0797-22-3168  
派遣コンサルタント(有)地域計画 安田, 川本 Tel. 078-362-5880 Fax. 078-351-7420  
制度等については、芦屋市都市計画課 辻まで Tel. 0797-38-2071 Fax. 0797-38-2164

## 浜風町1街区の地区計画（検討会案）に関するアンケート調査結果

### 【各ルールについてのご意向】

どの項目も、賛成が66%～78%と最も多く、全体意向に一任を合わせると9割以上の方に役員案を支持していただけたと考えています。

その一方で、垣・柵の構造と建築物の形態意匠で反対の方が2%～7%おられました。



### 【各項目のご意見について】

#### 地区計画移行について

##### 賛成意向のご意見

- 市による運用が実用上適切であり、公平性が高い。
- 次の世代がこの制度をしっかり把握して継承して欲しいものです。

#### ①建築物等の用途

##### 賛成意向のご意見

- （ルールを決めておかないと）住宅街としての景観・環境が損なわれる
- 南芦屋浜には住宅の一部をケーキ屋さんに行っているところがあります。外部から色々人が入って来るといのは問題ですが、地域（1街区）の人たちの居場所、たまり場になるような場所なら悪くないかとも思います。制限の範囲を定めるのが難しいとは思いますが。

##### << 検討会の考え方 >>

- 用途の制限については、これまでの建築協定どおりに戸建ての専用住宅のみとしています。店舗等との兼用住宅を認めるとしても、ケーキさんはOKでラーメン屋さんはダメなどはできません。地域の人達のたまり場づくりは別の方法で考えていただきたいと思います。

## ②敷地面積の最低限度

### 賛成意向のご意見

- (ルールを決めておかないと) 雑多な密集住宅街が出来る可能性があり、防災上望ましくない。
- 敷地2件分を一つにして大きな家を建てるというのはOKと聞きました。このまま高齢化が進むなら、小規模なグループホームなどがあって、近所の人たちが一緒に住むというのも悪くない気もします。

### ＜＜ 検討会の考え方 ＞＞

- グループホームは、戸建住宅を利用して少人数で生活するものが多いですが、廊下を介して部屋が間仕切られて、部屋数が多い場合は寄宿舍として取り扱われます。さらに各住戸が独立していて、廊下・階段等の共用部分をもつ計画である場合には共同住宅として取扱われています。今回の地区計画(検討会案)では、これまでの建築協定どおりで、戸建ての専用住宅のみとなっていますので、寄宿舍も共同住宅も建てられません。

## ③建築物等の高さ

### 賛成意向のご意見

- 周囲上方空間の広がりを楽しむことも重要です。
- 片流れの屋根で一方は7m以下だが、もう一方が大変高い場合、その高い方に隣接する家は圧迫されると思うので、「四方の軒の高さが7m以下」に規定してはどうか。

### ＜＜ 検討会の考え方 ＞＞

- 軒の高さの定義として「地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷けた又は柱の上端までの高さ」となっています。外から見て片流れの建物でも、構造により軒の位置は個別の判断が必要となります。

## ④垣・柵の構造(その1)

### 賛成意向のご意見

- 既に適合していない場合は、改築時にルールに適合するよう、市が勧告すべきである。
- 玉石積みと生垣は浜風町1区街区のすばらしい特長であり、守り続けたいです。
- 既に首をかしげるような外構の改築がされている箇所もありますが、出来ることなら、本来の形に近づけていただきたい。



#### ④垣・柵の構造（その2）

##### 反対意向のご意見

- ◆ 「玉石積み」は賛成、垣・柵の高さは前面道路面ではなく、現状地盤面から2.5m以下とし、プライバシーを守ることを主とするに変更してほしい
- ◆ 「玉石積み」の制限はデザイン的に古びた街並みをつくる結果になる。
- ◆ 垣・柵の高さは窓等の目隠しが可能な高さにしてほしい。生垣が道路に出ないようにカットするように。
- ◆ 「玉石積み」の基準は不要、同じ浜風町の地域が異なった基準に沿って規制され、1街区同様の美観を保っていること、住民の住宅設計に対する自由な思想を許可するということから、「玉石積み」は過剰な規制と思われる。高さのみの規制にとどめるべき。

##### ＜＜ 検討会の考え方 ＞＞

- これまでの建築協定では、建築協定運営委員会への届出が必要でしたが、地区計画が決まれば、工事着工の際には、市へ届出が必要になります。届出された内容が、ルールにあっていなければ、市から適合するよう指導・勧告があります。ルールの①建築物等の用途、②敷地面積の最低限度、③建築物等の高さについては、建築確認申請の対象となりますので、ルールにあっていなければ、建築確認が下りません。
- 垣・柵の高さの基準については、これまでの建築協定どおりで、地盤面の高さが各敷地によって違うため、前面道路としています。「玉石積み」についてもこれまでの建築協定どおりで、六甲山麓部の阪神間ならではの「玉石積み」が維持保全された美しい街並み景観は重要だと考えています。芦屋市の中でも浜風町1街区の玉石積みと生け垣による美しい街並み景観は、他のまちに誇れるものだと考えています。

#### ⑤建築物等の形態・意匠

##### 賛成意向のご意見

- 交通安全上大切なことです。

##### 反対意向のご意見

- ◆ 門扉の規定に関して、「門扉は原則として内開き」は過剰な規制、敷地境界を越えない限り、外・内開きが地域の美観に影響を与えろとは考えられず、地区計画の目的を逸脱している。

##### ＜＜ 検討会の考え方 ＞＞

- 検討会案では、外開きは不可ではなく、外開きの場合は開放時に敷地境界線を越えないこととしています。

## 自由意見について

### 賛成意向のご意見

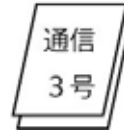
- 引っ越してきましたので、建築協定の内容もわかりませんでした。地区計画が決まれば新しく越してこられる人にも正しいルールを教えていただけるよう、お願いします。緑化に努めるなど規定のないものに対しては、最低限のことは決めて頂ければ幸いです。色々大変でしょうがよろしくお願いいたします。
- 地区計画に移行するのがベストと思います。よろしくお願いいたします。
- 自治会が地区計画や自主ルール等で事業者と事前協議を働きかけている事例があるそうですが、浜風町1街区でもそういうのがあっても良いのではと思います。
- 厳しい建築協定が設定されたことや住民のみなさんの日々の協力によって1街区はとても美しく保たれていると思います。帰ってきた時ホッとすることこの街並みがずっと守られるようよろしくお願いいたします。奈良様はじめお世話をして下さる方々には心からお礼を申し上げます。
- 「垣・柵の構造」が守られていないケースが最も多いと思う。逆に「垣・柵の構造」が街並みに最も重要であると思う。
- ・役員ご一同様には難しい問題に取り組んで下さって感謝をしております。  
・説明書も詳しく記され、良く理解できます。  
・現時点で今までの協定（これからの）地区計画にもそぐわない箇所があるように見受けますが、これらは丁度改定のこの時期に何らかの方法で正してもらえれば尚美しい街並みとなると思います。
- 浜風町1街区のすばらしい現状を維持するためにも問2の①～⑤については、最低限守って頂きたいルールとして明示した方が望ましいと思います。かといって、あまりにも堅苦しいと、空き家になったところに新たにやり住んで来ようという方がいらっしやなくなるのでは…という心配もありますので、ルール決めも難しいとは思いますが…。
- 本アンケートで各住民からどのような回答が寄せられたのかを周知するべき。そのために、総会での承認結果に関わらず、各質問に対して出された意見を漏れなく列記して、それを回覧してもらいたい。
- 奈良さん始め関係者の方々のご尽力に感謝いたします。当自治会では、特定の方が長年役員を続けるのではなく、全会員が毎年輪番で役員をすることになっています。その短所として文書で引き継いでも理解の上で自治会運営に反映されないことがあります。地区計画だけでなく、自治会運営の諸般に亘る助言がいただけるよう、今年度の役員から一、二の方が相談役として残っていただきたい。前年度との人的繋がりを続けることで、円滑な引継ぎをしていただきたい。



## 現在までの検討会活動と今後の地区計画決定までの流れ

2011 (H23)年

11月 通信3号発行



12月 — 検討会案の提案  
アンケート調査票配布



検討会案の説明会

12/4 (日) 13時～  
12/5 (月) 19時～



通信4号発行 集計結果報告



これからの活動

2012 (H24)年

1月 浜風町1街区の地区計画（地元案）の提案

まちづくりルール検討会総会を開催し、  
地元案について承認いただきます。



承認いただけたら芦屋市へ提案します。

提案を受けて芦屋市の手続きが始まります。（約6ヶ月）

- ・地元案をもとに市案の作成
- ・縦覧（条例による縦覧、都市計画法による縦覧の2回）
- ・市の都市計画審議会での審議（事前協議、事前審、本審の3回）
- ・県との協議・同意 など

自主的ルール（案）の検討・決定



浜風町1街区

7月頃  
（予定）

## 地区計画の決定告示

決定告示後、一部項目は市議会に上程し、建築条例化されると建築確認の対象となります。

※「地区計画制度」については、芦屋市ホームページ～芦屋のまちづくりでもご覧になることができます。

・参考資料：浜風町1街区まちづくり検討会の活動（平成23年8月～平成24年1月）

	日時	内容等	備考
1	平成23年 8月20日(土)	まちづくり検討会発足	
2	9月22日(木)	役員会（建築協定と地区計画の違い）	
3	9月下旬	◇浜風町まちづくり通信1号発行	検討会発足報告、 建築協定と地区 計画の違いなど
4	10月12日	緑町西地区見学	
5	10月20日(木)	役員会（まちづくり検討会規約の検討）	
6	11月1日(火)	役員会（まちづくりルール見直しと日程検討 ほか）	
7	11月上旬	◇浜風町まちづくり通信2号発行	見学会報告、役 員・規約紹介
8	11月17日(木)	役員会（建築協定／地区計画システム、アンケート 調査の内容検討 ほか）	
9	11月下旬	◇浜風町まちづくり通信3号発行	検討状況報告、説 明会の案内
10	12月上旬	◎地区計画（検討会案）の提案、検討会案について のアンケート調査実施	
11	12月4日	地区計画（検討会案）説明会①	
12	12月5日	地区計画（検討会案）説明会②	
13	12月20日（火）	役員会（アンケート集計結果報告、地区計画（検討 会案）の見直し検討、総会内容検討 ほか）	
14	12月下旬	◇まちづくり通信4号発行	アンケート結果 報告
15	1月15日（日）	まちづくり検討会総会を開催 浜風町1街区地区計画（地元案）を承認	

