

計 画 書 (案)

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）

都市計画潮見町南地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	潮見町南地区計画
	位 置	芦屋市潮見町の一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約 1 5 . 0 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>当地区は芦屋浜シーサイドタウンの一角にあつて、開発以来公益施設が整備された緑豊かで閑静な戸建住宅地として、優れた住環境が維持・保全されてきた。今後とも以下に示すような目標を掲げ、街並みを維持・保全していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ゆとりのある街並みを維持・保全する。 2 住みやすい街並みを維持・保全する。 3 安全で快適な街並みを維持・保全する。
	土地利用の方針	<p>土地利用の方針としては、地区全体を一つのまとまりとしてとらえ、その良好な住環境の維持・保全を図る。</p> <p>A 低層戸建住宅地区 一戸建の住宅（専用住宅）を主体とした閑静な住宅地としての住環境の維持・保全を図る。</p> <p>B 公益施設地区 地区住民並びに周辺地域住民の日常生活を支援し、コミュニティ活動に寄与する健全な公益施設等を低層戸建住宅地と調和するように配置する。</p> <p>C 生活利便施設地区 地区住民並びに周辺地域住民の日常生活上の利便性向上に寄与する健全な生活利便施設等を低層戸建住宅地と調和するように配置する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区はすでに良好な市街地が形成され、地区内の道路、公園等については、公共によって良好に管理されていることから、これらの地区施設の維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A 低層戸建住宅地区 緑豊かな低層戸建住宅に係る良好な住環境を保全するため、建築物等の用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、地盤面の高さの制限、建築物の色彩及び屋外広告物、出入口の位置の制限、垣又はさくの構造の制限の規制を行う。</p> <p>B 公益施設地区 隣接する低層戸建住宅地区と調和した地区形成を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、地盤面の高さの制限、建築物の色彩及び屋外広告物、垣又はさくの構造の制限の規制を行う。</p> <p>C 生活利便施設地区 隣接する低層戸建住宅地区と調和した地区形成を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、地盤面の高さの制限及び建築物の色彩、垣又はさくの構造の制限の規制を行う。</p>

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15.0ha			
	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	A-1 低層戸建住宅地区①	A-2 低層戸建住宅地区②	B 公益施設地区	C 生活利便施設地区
		面積	約11.0ha	約1.0ha	約2.0ha	約1.0ha
	建築物等の用途の制限		次の各号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)診療所(住宅の用途を兼ねるものを含む) (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (4)前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)		次の各号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)診療所(住宅の用途を兼ねるものを含む) (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (4)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5)病院 (6)老人福祉センターその他これに類するもの (7)テニスコート (8)水泳場 (9)地区計画の決定告示の際、現に存する地方公共団体の建築物 (10)前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。)	
	容積率の最高限度		80%	100%		
	建ぺい率の最高限度		40% (ただし、芦屋市建築基準法施行細則第22条各号のいずれかに該当する場合は1/10を加えることができる)	50%		
建築物等に関する事項						

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくは塀の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1)こ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>(2)こ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3m以下であること。</p>	同左	同左
		建築物の高さの最高限度	<p>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建築物の屋上部分を含み、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。)</p>	<p>1 (1)敷地面積が500㎡未満の場合 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建築物の屋上部分を含み、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。)</p> <p>(2)敷地面積が500㎡以上の場合 17m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建築物の屋上部分を含み、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。)</p>	<p>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建築物の屋上部分を含み、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。)</p>
			<p>2 軒の高さは、7mとする。</p>	<p>2 敷地面積が500㎡未満の場合軒の高さは、7mとする。</p>	<p>軒の高さは、7mとする。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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1.0m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。	1 同左	1 同左
		2 建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いた着きあるものとし、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。	2 同左	2 同左	
		3 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、建築物の壁面又は付属するものに表示する、あるいは自己敷地内に建て植える形状とし、自家用広告物は表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、その高さは3m以下とし、管理用広告物は表示面積の合計は5㎡以下、2枚以下とし、その高さは3m以下とする。ただし、適用除外広告は対象外とする。	3 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、建築物の壁面又は付属するものに表示する、あるいは自己敷地内に建て植える形状とし、自家用広告物は表示面積の合計は30㎡以下、5枚以下とし、建て植えるものの高さは10m以下とし、管理用広告は表示面積の合計は5㎡以下、2枚以下とし、その高さは3m以下とする。ただし、適用除外広告は対象外とする。	—	
		4 敷地から道路に通ずる出入口は、計画図に示す道路に面して設けない。(勝手口を除く)	—	—	
	垣又はさくの構造の制限	敷地内に垣又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。 1 高さは道路面より2.5m未満とする。 2 高さが道路面より1.5m以上の部分にあつては、生垣又は見通しの妨げとならないフェンス等とする。			

別表1 地区整備計画区域内に建築することのできる店舗、飲食店等の建築物

- 1 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 2 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 3 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 4 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 5 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 6 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

「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、芦屋浜シーサイドタウンの西部に位置し、分譲当初から建築協定区域であることから、芦屋らしい落ち着いた街なみと住みよい住環境を維持してきたが、建築協定が平成13年3月に期限切れをむかえることを契機に、引き続き住環境を保全していくために平成15年10月に地区計画を決定している。

その後、平成21年に芦屋市全域を景観法に基づく景観地区に指定されたことから、建築物の屋根及び外壁の色彩の基準を景観地区と整合させるために地区計画の変更を行う。

(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

潮見町南地区地区計画 地区整備計画の変更内容		
項目	変 更 後	変 更 前
建築物等に関する事項の名称	建築物等の形態又は <u>色彩その他の</u> 意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着きあるものとし、 <u>芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を適用</u> する。	建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。

