

## 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）  
都市計画浜風町第2地区地区計画を次のように変更する。

名 称	浜風町第2地区地区計画	
位 置	芦屋市浜風町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約0.8ha	
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遵守するとともに、地区の共同利用の場と優れた街並み景観のための空間として共有敷地を適切に管理してきたことから、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住みよいまちを維持・保全してきた。</p> <p>当計画では、現在の住みよい低層専用住宅地としての環境を守るとともに、緑ゆたかな美しい街並みを保全・育成していくことで、芦屋らしい気品と落ち着きのあるまちづくりと、さらに安心で安全なまちづくりを目標とする。</p> <p>なお、「住宅管理組合規約」に基づく共有敷地の管理等は、優れた街並み景観を保全・育成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	一戸建て住宅の専用地区として、環境に配慮し、周辺と調和した秩序ある土地利用形成を図る。
	地区施設の整備の方針	既存の道路等の地区施設の維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	低層専用住宅における良好な環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みの形成を図るため、建築物等の用途や敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、門扉の構造や出入口の位置の制限、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及び誘導を図る。

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0.8ha	
	建築物等に 関する 事項	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 ただし、計画図で指定するaの部分、自動車車庫に限る。
		敷地面積の最低限度	175㎡
		建築物の高さの 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。)
			2 軒の高さは、7mとする。
		壁面の位置の制限	道路境界線（計画図に示す壁面の位置の制限を適用しない道路を除く）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の面までの距離の最低限度は0.7m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。 (1) 計画図のaの部分における自動車車庫 (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。
		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こ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、計画図に示す出入口を設けてはならない道路及びすみ切り部分に面して設けない。ただし、計画図に示す出入口を設けてはならない道路における勝手口についてはこの限りでない。
			3 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。
4 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。			
5 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0.5㎡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1㎡以下、1枚以下とし、その高さは3m以下とする。ただし、適用除外広告物は対象外とする。			
垣又はさくの構造 の制限	1 敷地の道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又は見通しの妨げにならないフェンス等とすること。ただし、道路面より高さが1m以下の部分はこの限りでない。		
	2 隣地境界線に設ける垣又はさくの高さは、現状地盤面より高さが1.8m以下とし、生垣又は見通しの妨げに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1m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

本地区は、芦屋浜シーサイドタウンの東北部に位置し、建築協定（昭和59年認可、一人協定）区域であることと駐車場等のコモンスペースの適切な管理により、緑豊かで落ち着いた街なみの低層住宅が形成されているが、本建築協定が平成16年3月に期限切れをむかえるため、引き続き住環境を保全していくことを目的に平成16年6月に地区計画を決定している。

その後、平成21年7月に芦屋市を全域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。

また、戸建て住宅に付属するもの、共有地であるaの部分にある自動車車庫は、住環境の保全に影響を及ぼすものではなく許容されるべきものであることから、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限の変更を行う。



# 阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 総括図



阪神間都市計画区境界	———	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種低層住居専用地域		第3種高度地区	
第2種低層住居専用地域		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	L	墓地	
		地区計画	
		今回変更地区計画区域 (浜風町第2地区地区計画)	





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 )

浜風町第2地区地区計画


計 画 図

(縮尺 1/ 2,500)

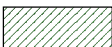
芦 屋 市




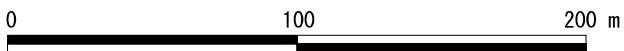
凡 例

 地区計画区域  
 (全域が地区整備計画区域)

 aの部分

 敷地からの出入り口を  
 設けてはならない道路

 壁面の位置の制限を  
 適用しない道路



(参考)

## 変更前後対照表（案）

(赤字下線変更箇所)

浜風町第2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) <u>上記に付属するもの</u> <u>ただし、計画図で指定するaの部分</u> <u>は、自動車車庫に限る。</u>	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
壁面の位置の制限	道路境界線（計画図に示す壁面の位置の制限を適用しない道路を除く）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の面までの距離の最低限度は0.7m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。 (1) <u>計画図のaの部分における自動車車庫</u> (2) 略	道路境界線（計画図に示す壁面の位置の制限を適用しない道路を除く）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の面までの距離の最低限度は0.7m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。 (1) <u>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平方メートル以内であること。</u> (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。
建築物等の形態又は意匠の制限	1～3 略 4 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。 5 略	1～3 略 4 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。 5 略

浜風町第2地区地区計画 区域図の変更内容

変更後



変更前



