

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）
都市計画若宮町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	若宮町地区地区計画	
位 置	芦屋市若宮町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約4. 2 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>若宮町は、芦屋市の中心部・阪神打出駅の南に位置し、地形が平坦で便利で住みよいまちであるが、国道43号と阪神電鉄に挟まれ、騒音、振動や、空地の土地利用問題等を抱えている。</p> <p>このような状況を背景に、若宮町の今後のまちづくりにあたっては、地区の基本課題としての国道43号沿道環境対策を中心に、“安全・安心・便利で魅力的なコミュニティのあるまち”を基本目標に、「人と環境にやさしいふれあいのあるまち」、「安全、安心な住環境のまち」、「便利で魅力的な快適環境のまち」としての良好な市街地の維持、形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を、「安全・安心・便利で魅力的なコミュニティのあるまち」にするため、次のような土地利用を図る。</p> <p>(1) 駅周辺近隣店舗地区</p> <p>阪神打出駅周辺は、若宮地区にふさわしい、品格と賑いのある近隣店舗地区としての土地利用、街なみとする。</p> <p>(2) 幹線道路沿道地区</p> <p>国道43号沿道は、幹線道路沿道型及び、若宮地区にふさわしい、品格のある土地利用、街なみとする。</p> <p>(3) 一般住宅地区</p> <p>その他の一般市街地は、安全、安心で、落ち着きと品格のある住宅地としての土地利用、街なみとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の生活道路、通路、公園、緑地、まち角広場等の地区施設については、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>安全、安心な住環境のまちにするため、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物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 建築物等に 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4.2ha		
	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	駅周辺丘陵店舗地区	幹線道路沿道地区	一般住宅地区
		面積	約0.3ha	約1.0ha	約2.9ha
		用途地域 (参考)	近隣商業地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域
	建築物等の用途の制限		以下の建築物は、建築してはならない。 (1) ぱちんこ屋、マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む) (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 原動機を使用する工場(作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの) (6) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (8) 葬儀を主たる目的とする建築物	以下の建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) (4) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	以下の建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(床面積の合計が150㎡を超えるもの) (2) 自動車庫車で2階以上の部分にあるもの(建築物に付属するものを除く)
	建築物の高さの最高限度		1. 2.0m以下とする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (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高さが2.0m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 (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 2. 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。	1. 1.5m以下とする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (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高さが1.5m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 (2) 同左 2. 同左	1. 1.3m以下とする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (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高さが1.3m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 (2) 同左 2. 同左

建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他、戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は周辺と調和した落ち着いたものとする。ただし、幹線道路沿道地区及び一般住宅地区については、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。		
	屋外広告物は、位置、形状、面積、材料、色彩、意匠などを周辺の景観と調和し、構造上安全なものとする。		
	—	—	屋外広告は自家用広告物及び管理用広告物以外のも のは掲出してはならない。
垣又はさくの構造の制限	—	—	道路側は、潤いある生垣や塀 によって落ち着いた街なみ の形成に努める。

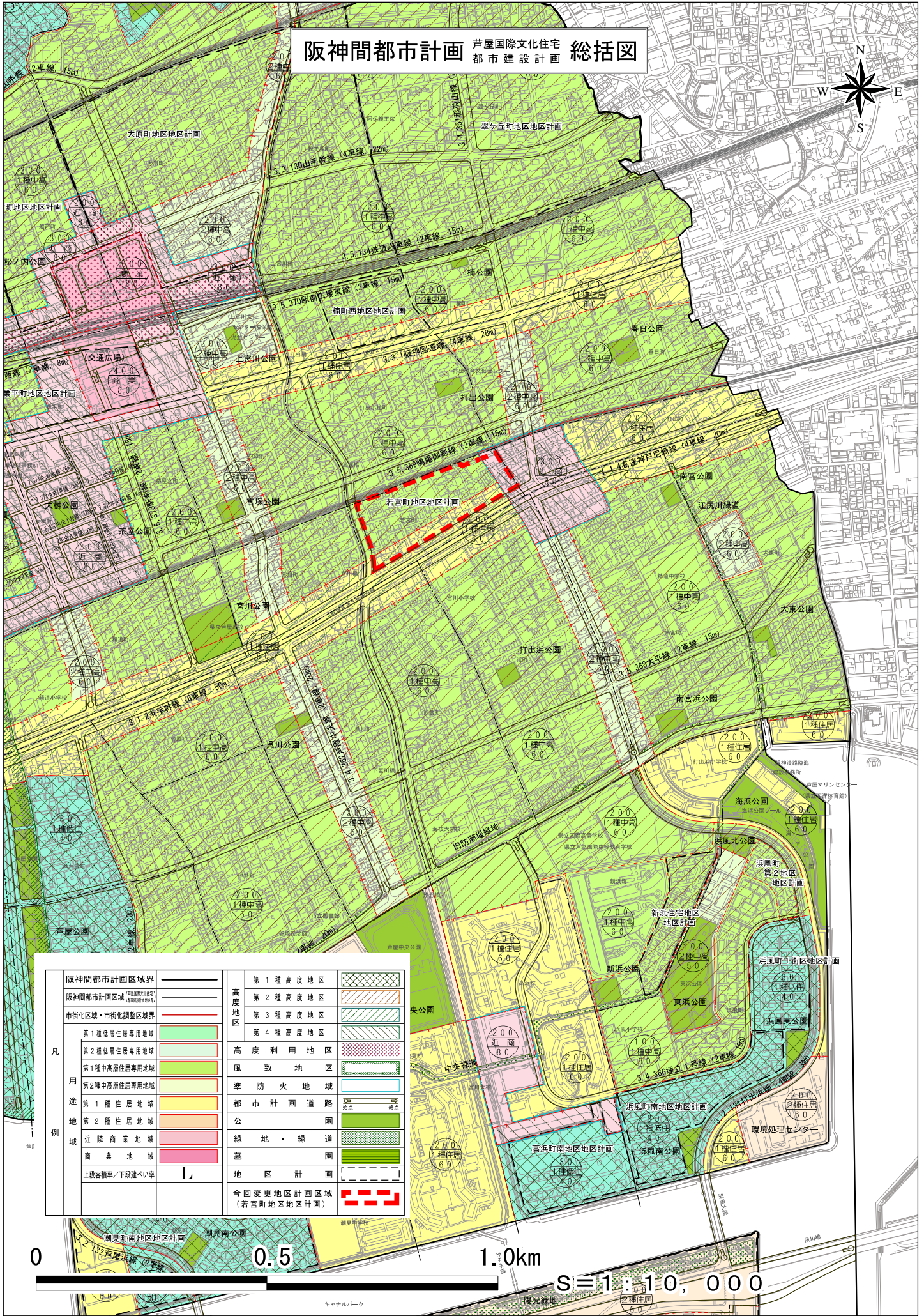
理 由 別紙理由書のとおり

理 由 書

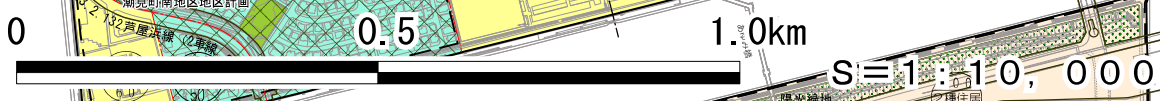
本地区は、芦屋市の中心部で阪神電鉄打出駅の南に位置し、地形が平坦で便利で住みよいまちであるが、国道 43 号と阪神電鉄に挟まれ、騒音及び振動や、空地の土地利用問題等を抱えている地区である。地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、現在の便利で住みよいまちを保全、育成するとともに、駅周辺近隣店舗地区及び幹線道路沿道地区においては住宅との共存を図りつつ、賑わいと品格のある市街地を形成するため、平成 17 年 6 月に地区計画を決定している。

平成 21 年 7 月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。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 総括図



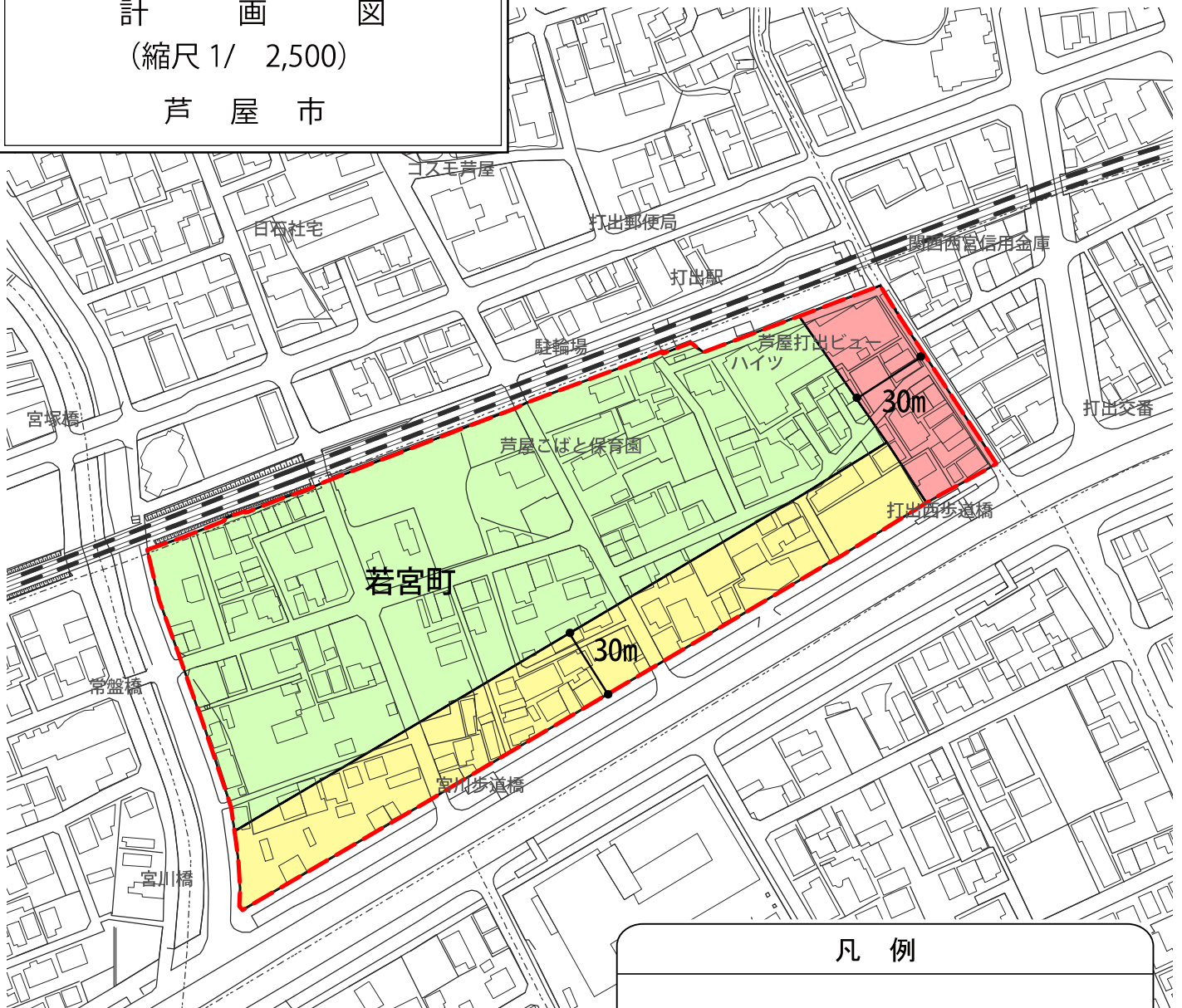
阪神間都市計画区境界	———	第1種高度地区	
阪神間都市計画区域	———	第2種高度地区	
市街化区域・市街化調整区域界	———	第3種高度地区	
第1種中高層住居専用地域		第4種高度地区	
第2種中高層住居専用地域		高度利用地区	
第1種中高層住居専用地域		風致地区	
第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
第1種住居地域		都市計画道路	
第2種住居地域		公園	
近隣商業地域		緑地・緑道	
商業地域		墓地	
上段容積率/下段建ぺい率	L	地区計画	
		今回変更地区計画区域 (若宮町地区地区計画)	



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)

若 宮 町 地 区 地 区 計 画

計 画 図
 (縮 尺 1/ 2,500)
 芦 屋 市

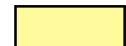


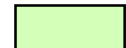
凡 例

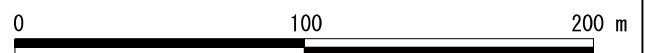
 地区計画区域

地区整備計画区域

 駅周辺近隣店舗地区

 幹線道路沿道地区

 一般住宅地区



(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

若宮町地区地区計画 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、外壁その他、戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は周辺と調和した落ち着いたものとする。ただし、幹線道路沿道地区及び一般住宅地区については、 <u>芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩</u> 基準を適用する。	建築物の屋根、外壁その他、戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は周辺と調和した落ち着いたものとする。ただし、幹線道路沿道地区及び一般住宅地区については、 <u>大規模建築物等の指導</u> 基準を適用する。

