

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
(都市計画大原町地区地区計画の決定)(芦屋市決定)

(地区計画策定条例縦覧前の事前説明資料)

芦 屋 市

計 画 書 （ 原 案 ）

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）
都市計画大原町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大原町地区地区計画	
位 置	芦屋市大原町の一部	
面 積	約18.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR芦屋駅の北東部に位置し、駅前には商業施設等が立地する利便性の高い地域だが、少し離れば閑静な住宅地で戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかな住みよい住環境を維持してきた。</p> <p>阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設が進むとともに、山手幹線の整備に伴い、沿道において建設される建築物等により、住環境の急変が予想される。</p> <p>本地区計画は、現在の閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、幹線道路沿道においては、背後の戸建て住宅地区と調和した土地利用を図り、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。さらに、現在店舗等が立地する区域では、周辺との住環境や景観等の調和を図り、まとまりのある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	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、次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、戸建て低層住宅を主体とする地区とし、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。 2 幹線道路沿道地区においては、隣接する住宅地区と調和した秩序ある土地利用を図る。 3 近隣商業地区においては、隣接する地区の住環境に配慮しつつ、賑わいのある土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路、公園等の地区施設は、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	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 低層住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに、街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 2 幹線道路沿道地区 落ち着いた沿道景観や美しい街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 近隣商業地区 隣接する地区の住環境に配慮した魅力ある景観等の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

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18.1ha		
	細地区分の	名称	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区
		面積	約11.6ha	約4.5ha	約2.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物(兼用住宅の延べ面積の2分の1以上を居住の用途に供し、かつ、居住以外の用途に供する床面積の合計が50㎡以内のものを除く。)</p> <p>(2) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。</p> <p>(3) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。</p> <p>ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p>		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売りする店舗</p> <p>(2) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。</p> <p>(3) 葬儀を主たる目的とする建築物</p> <p>ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 敷地面積が2,000㎡未満の敷地を分割する場合は130㎡とする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについては、この限りでない。</p> <p>2 前号の規定にかかわらず、次に掲げる場合については、緩和することができる。</p> <p>(1) 敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる。</p> <p>(2) 500㎡未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1m以上接する区画の場合は、110㎡を限度に緩和することができる。</p> <p>3 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は、150㎡とする。</p>				
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の最高部(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部を含まない。以下同じ。)までの高さは10mとする。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は12mとする。</p> <p>2 次に掲げる要件のいずれにも適合するものについては、前項は適用しない。</p> <p>(1) この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最高高さが敷地面積500㎡未満の場合は10m、敷地面積500㎡以上の場合は12m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。</p>		<p>建築物の最高部(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の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においてその部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない)までの高さは15m</p>		

建築物等の高さの最高限度	(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。 3 前項に該当する場合の最高限度は、既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。	とする。	
壁面の位置の制限	隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。 2 敷地面積が500㎡以上の場合 (1) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。 (2) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2mとすることにより、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項は適用しない。 (1) 前2項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 前2項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。 4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地（居室の窓又は居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの。）を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。		
緑化率の最低限度	敷地面積が130㎡以上500㎡未満の場合は10%とする。（屋上緑化及び壁面緑化を除く。）		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、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。 2 屋外広告物の表示面積の合計は3㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とし、地色に彩度10以上の色を使用してはならない。	1 建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、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。 2 屋外広告物の地色に彩度10以上の色を使用してはならない。	

「区域、地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」

理由：別紙理由書のとおり

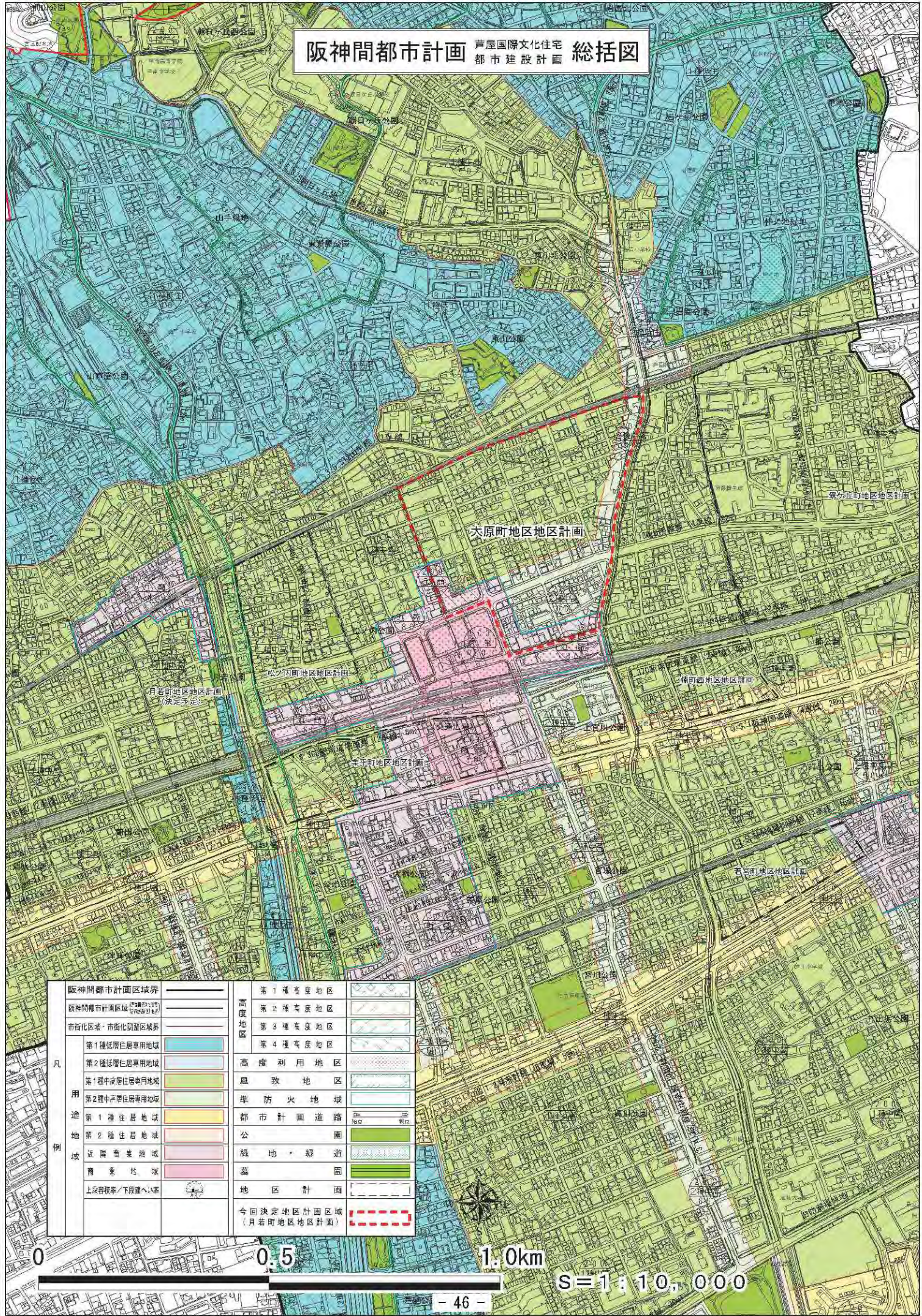
理 由 書

当地区はJR芦屋駅の北東部に位置し、芦屋市の中心核である駅前商業地域に隣接するが、少し離れれば閑静な低層住宅を中心とした市街地が形成されている。

しかし、阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建築物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、平成19年11月には「大原町まちづくり協議会」が設立され、同協議会において、意見交換会やアンケート調査、説明会等を開催し、不同意者等への個別説明、地区計画（役員案）の一部見直し等を経て、平成22年4月芦屋市長宛に地区計画（地元案）についての要請書が提出された。

本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、幹線道路沿道においては、背後の戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、近隣商業地区では利便性の向上を図りつつ良好で安全な市街地の形成を図るため、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



凡例	阪神間都市計画区域界	——	第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域 (内政庁指定)	——	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種中層住居専用地域		風致地区	
	第2種中層住居専用地域		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		墓地区	
	上段容積率/下段容積率		地区計画	
			今回決定地区計画区域 (月若町地区地区計画)	

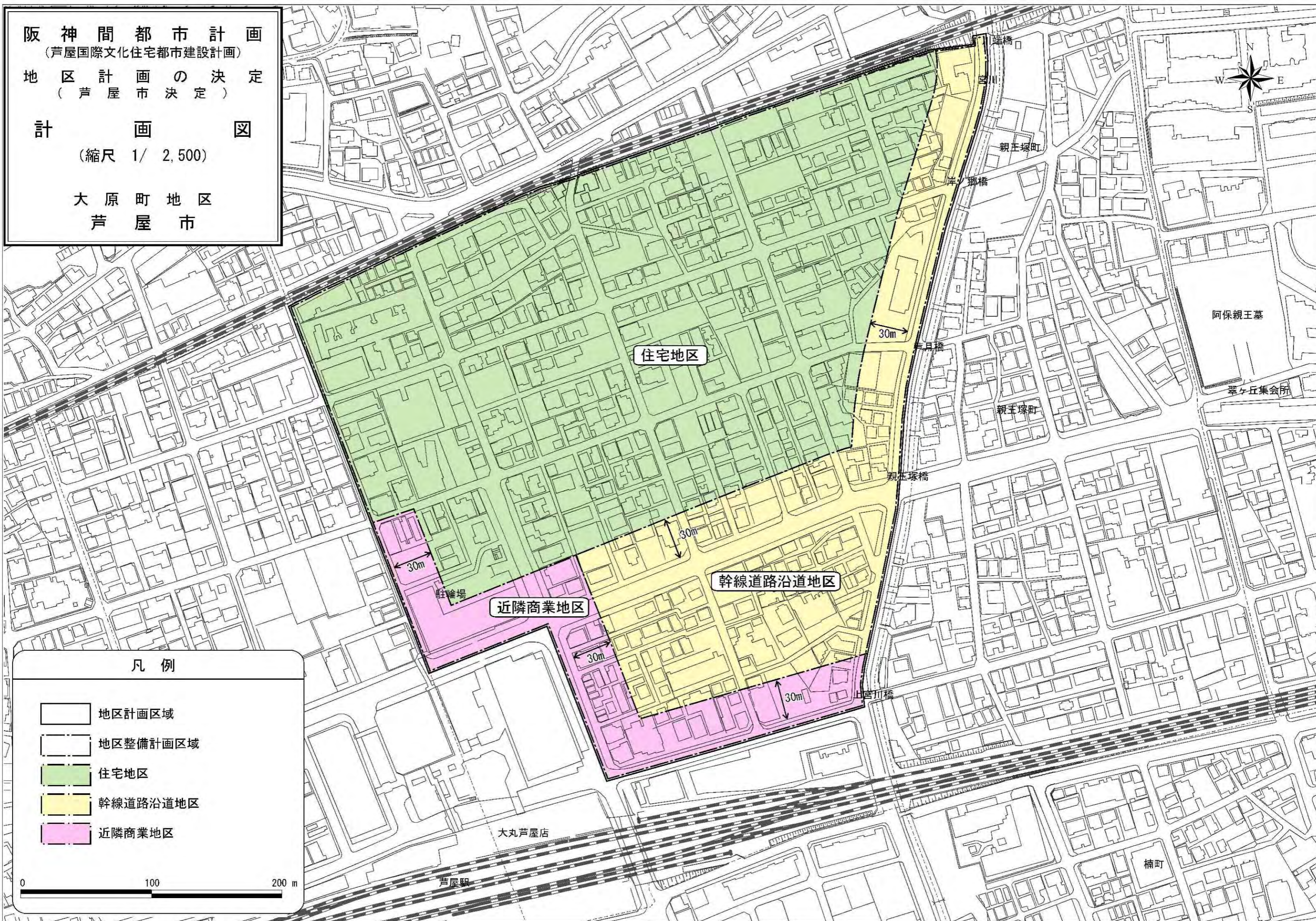


阪神間都市計画
 (芦屋国際文化住宅都市建設計画)
 地区計画の決定
 (芦屋市決定)

計画図

(縮尺 1/2,500)

大原町地区
 芦屋市



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 住宅地区
- 幹線道路沿道地区
- 近隣商業地区

0 100 200 m

大原町地区「地区計画」の
都市計画決定手続き要請書

2010年(H22)4月

大原町まちづくり協議会

大原町地区「地区計画」決定の要請書

平成22年4月20日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：大原町まちづくり協議会
代表者氏名：会 長 山口 浩史
住 所：芦屋市大原町12番10号
連 絡 先：0797-32-4044

日頃は大原町のまちづくりをご支援いただきありがとうございます。

このたび、大原町では、平成22年3月28日（日）午後1時30分より当まちづくり協議会臨時総会を開催し、大原町地区計画（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行い、承認いたしました。

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。

今後とも大原町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	芦屋市大原町地区
計画の区域	別添計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市大原町の一部
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地区計画（地元案）および計画図

※参考資料：②大原町まちづくり協議会の活動経緯、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まちづくりニュース

①大原町地区「地区計画（地元案）」

<まちづくりの目標>

- ・大原町全体のまちづくりの目標は、以下の通りとします。

～芦屋の玄関口にふさわしい魅力と品格のあるまち～

- ・この地元案では、地区をA地区（住宅地区）とB地区（幹線道路沿道地区）、C地区（近隣商業地区）の3つの区域に区分し、各地区におけるまちづくりの目標は、以下の通りとします。

A地区：山が望め、ゆとりのある、住宅を中心とするまちをめざす

B地区：住宅地と調和した、美しいまちなみをめざす

C地区：にぎわいがあり、魅力のある芦屋の顔となるまちをめざす

<まちづくりの方針>

- ・それぞれの地区の環境等に応じ、建築物等に関する以下の制限事項を定めます。
- ・①建築物の用途の制限、②建築物の高さの最高限度、③敷地面積の最低限度、④壁面の位置の制限、⑤屋根や外壁の色彩、⑥広告看板の制限、⑦緑化率の最低限度 の7つの事項です。
- ・住宅を中心とするA地区では、閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、ゆとりのあるまちなみの形成を図るため、建築物等についての7項目の制限事項を定めます。
- ・山手幹線や宮川線沿道を中心とするB地区においては、背後の住宅地区と調和した土地利用を図り、沿道における美しいまちなみの形成を図るため、建築物等についての5項目の制限事項を定めます。
- ・店舗や病院、銀行等が立地するC地区においては、隣接する地区の住環境に配慮しつつ、にぎわいのある土地利用を図るとともに、魅力のある景観形成のため、建築物等についての3項目の制限事項を定めます。

資料：大原町地区 地区計画地元案

大原町地区 地区計画地元案

区分	A地区（住宅地区）	B地区 （幹線道路沿道地区）	C地区（近隣商業地区）
の建築物等	現在建てることのできる建築物のうち、以下の建築物は建築できない。 ●店舗 ●一戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅 ●ガソリンスタンド、500㎡以上の公衆浴場	現在建てることのできる建築物のうち、以下の建築物は建築できない。 ●葬儀場 ●ガソリンスタンド、500㎡以上の公衆浴場	
建築物等の最高高さ	●敷地面積が500㎡未満は 1.0m以下 （3階程度） ●敷地面積が500㎡以上は 1.2m以下 （4階程度） 塔屋、階段室などの屋上部分を含む ・ただし、地区計画決定時において、既にも上記の高さを超える建物がある敷地については、同じ高さまでの新築、建て替えができる。	1.5m以下 塔屋、階段室などの屋上部分は、建築面積の1/8以内、かつ高さ3m以下であれば、建物の最高高さには含まれない。 (高度地区指定による斜線制限は越えられません。)	—
敷地面積の最低限度	●敷地面積の最低限度は、 130㎡以上 ・地区計画決定時において130㎡未満の敷地については、そのままの敷地規模で新築、建て替えができる。 ・また、以下の場合は緩和することができる。 ◇敷地を分割する際、分割後の敷地のうち、やむを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる。 ◇500㎡未満の宅地開発で、既設道路に6.1m以上接する区画の場合、制限内容を110㎡まで緩和することができる。 ●区画面積が2,000㎡以上の宅地造成を行う場合は、 150㎡以上		—
壁面の位置の制限	●建物等の壁面の位置は、隣地との境界から ①敷地面積が250㎡以上 500㎡未満の場合は、 1.0m以上 ②500㎡以上の場合は、 1.5m以上 ③敷地面積が500㎡以上で、高さが1.0mを超える場合、 2.0m以上 ・ただし、壁面後退2mで建ぺい率を確保できない場合は、 1.5m以上 とする。 ・また、以下の場合は緩和することができる。 ◇壁面の長さの合計が3m以下 ◇物置などの建築物で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積が5㎡以下 ④窓先空地は2m以上（条例通り） 敷地面積が250㎡未満については、条例通り		—
の形態制限	●建築物等の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとする。		
の広告看板制限	●広告看板等は表示面積の合計3㎡以下、枚数は3枚以下、高さ3m以下、けばけばしい色彩を避ける。	●広告看板等は、けばけばしい色彩を避ける。	
緑化	●敷地面積が130㎡以上500㎡未満の敷地は、緑化率を10%以上とする。		—

大原町地区 地区計画区域

