

変更前後対照表

(ゴシック下線変更箇所)

区域の整備・開発及び保全の方針			
		変 更 前	変 更 後
面 積		1 2 5 . 6 h a	約 1 2 5 . 6 h a
建築物等の 整備の方針	低層住宅地区	...建築物等の形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して...	...建築物等の配置,高さ,形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して...
	沿道型 低層住宅地区	...建築物等の配置,形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して...	...建築物等の配置,高さ,形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して...
	親水住宅地区	...建築物等の配置,形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して...	...建築物等の配置,高さ,形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して...

地区整備計画区域・細区分の変更面積			
		変 更 前	変 更 後
地区整備計画の区域		7 5 . 9 h a	約 8 4 . 0 h a
地区の細 区分の 名称	低層住宅地区	2 0 . 7 h a	約 2 8 . 8 h a
	中高層住宅地区	5 . 2 h a	約 5 . 2 h a
	親水住宅地区	2 . 4 h a	約 2 . 4 h a
	センター地区	7 . 0 h a	約 7 . 0 h a
	マリーナ地区	2 . 6 h a	約 2 . 6 h a
	生活利便地区	3 . 3 h a	約 3 . 3 h a
	業務・研究地区	4 . 7 h a	約 4 . 7 h a
	公共施設地区	3 0 . 0 h a	約 3 0 . 0 h a

地区整備計画の変更内容			
地区名	項目	変 更 前	変 更 後
全ての地区	建築物等に関する事項の名称	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
低層住宅地区	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度		1 0 分の 8 とする。
業務・研究地区	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)略 (2)マージャン屋,ぱちんこ屋,射的場,勝馬投票券発売所,場外車券売場その他これらに類するもの (3)~(4)略	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)略 (2)マージャン屋,ぱちんこ屋,射的場,勝馬投票券発売所,場外車券売場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む) (3)~(4)略

前回説明からの変更箇所

項目		変更前	変更後
建築物の形態意匠の制限	一般基準	<p>芦屋川沿岸では、河岸の松並木と宅地内の生垣・樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され、河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全・育成するために、特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p> <p>1 背景となる山の緑や河岸の松などと一体となった緑豊かな美しい景観となるよう、通りからの見え方に配慮した建築物の配置とするとともに敷地内の緑と調和する建築物の形態、意匠、材料とすることにより、通りの緑の連続性を形成する。</p> <p>2 芦屋川からの見え方に配慮し、周辺の緑環境と調和した建築物となるよう建築物の規模や位置に配慮するとともに、通り際はまちなみを特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し、建築物および駐車場や囲障など建築物に付属する施設が一体となった落ち着いた通り外観を形成する。</p> <p>3 河川空間により生み出されている広がりのあるビスタ景を保全するように建築物の高さや形態、配置、屋根の形状などに配慮し、<u>地域環境の特徴を活かす景観形成を図る。</u></p>	<p>芦屋川沿岸では、河岸の松並木と宅地内の生垣・樹木及び御影石の石積等が一体となった緑豊かな特徴ある景観が形成され、河川を軸とした眺望が広がる。この特徴ある景観を保全・育成するために、特に芦屋川からの景観形成に配慮する。</p> <p>1 背景となる山の緑や河岸の松などと一体となった緑豊かな美しい景観となるよう、<u>河川沿いの通りからの見え方に配慮した建築物の配置とするとともに、敷地内の緑と調和する建築物の形態、意匠、材料とすることにより、通りの緑の連続性を形成する。</u></p> <p>2 周辺の緑環境と調和した建築物となるよう、建築物の規模や位置に配慮するとともに、<u>河川沿いの通り際は、まちなみを特徴づけている素材や意匠の継承に配慮し、建築物および駐車場や囲障など建築物に付属する施設が一体となった落ち着いた通り外観を形成する。</u></p> <p>3 <u>河川沿いの通りや橋などから望む開放的な見通しの景観を保全するため、建築物の高さや形態、配置、屋根の形状などに配慮し、芦屋川を軸とした眺望景観を形成する。</u></p>
	門、塀、垣、石積み擁壁等の保存認定に係る敷地面積の最低限度の特例	<p>門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行う<u>と市長が認めるものであって、敷地面積が、A地区にあっては210㎡、B地区にあっては130㎡、C地区にあっては110㎡以上であるもの</u></p>	<p>門、塀、垣、石積み擁壁で、まちなみを特徴づけている意匠を有するものの保存を行う<u>ことを目的としていると市長が認めたものは、A地区にあっては210㎡、B地区にあっては130㎡、C地区にあっては110㎡を限度に建築物の敷地面積の最低限度を適用しないことができる。</u></p>

縦覧結果と意見書提出状況

1. 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定（芦屋市決定） （都市計画芦屋川南特別景観地区の決定）

1) 都市計画法による案の縦覧

縦覧期間	平成 22 年 5 月 6 日(木)から平成 22 年 5 月 20 日(木)まで
縦覧場所	都市環境部都市計画課
縦覧者数	1 名
意見書数	なし

（参考）芦屋市ホームページ（縦覧ページ）のアクセス数（縦覧期間中）

掲載期間	平成 22 年 5 月 6 日(木)から平成 22 年 5 月 20 日(木)まで
	1 1 7 アクセス

縦覧結果と意見書提出状況

1. 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の変更（芦屋市決定） （都市計画芦屋景観地区の変更）

1) 都市計画法による案の縦覧

縦覧期間	平成 22 年 5 月 6 日(木)から平成 22 年 5 月 20 日(木)まで
縦覧場所	都市環境部都市計画課
縦覧者数	3 名
意見書数	なし

（参考）芦屋市ホームページ（縦覧ページ）のアクセス数（縦覧期間中）

掲載期間	平成 22 年 5 月 6 日(木)から平成 22 年 5 月 20 日(木)まで
	67 アクセス

変更前後対照表

芦屋景観地区の変更内容			
	変更前	変更後	備考
位置	芦屋市全域	芦屋市の一部 (<u>芦屋川南特別景観地区を除く行政区域</u>)	芦屋川南特別景観地区の決定区域を芦屋景観地区から除外する
面積	約 1,857 ha	約 <u>1,835</u> ha	22.5 ha 減 (芦屋川南特別景観地区の区域)
認定の特例	<p>1 次のいずれかに該当する建築物で、市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは、その認定の範囲内において、形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし、(2)又は(3)の認定を行うに当たっては、あらかじめ、認定審査会の意見を聴かなければならない。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 略</p> <p>(3) 学校、病院その他の公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの</p> <p>(4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの</p> <p>2 略</p>	<p>1 次のいずれかに該当する建築物で、市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは、その認定の範囲内において、形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし、<u>(2)、(3)又は(4)</u>の認定を行うに当たっては、あらかじめ、認定審査会の意見を聴かなければならない。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 略</p> <p><u>(3) 色彩の規定において、素材色などで街並みに違和感を与えないと認められるもの</u></p> <p><u>(4) 学校、病院その他の公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの</u></p> <p><u>(5) 災害対策その他これらに類する理由により緊急に行う必要があるもの</u></p> <p>2 略</p>	

芦屋市の山手幹線沿道の地区計画の比較表

地区名		大原町地区			月若町地区				翠ヶ丘町地区			松ノ内町地区					
決定年月日		策定中			策定中				H21.2.25			H20.1.25					
決定地区面積〔整備計画区域面積〕(ha)		18.1〔18.1〕			6.1〔6.1〕				26.6〔26.6〕			6.9〔6.9〕					
地区の細区分		住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区	戸建て住宅地区	山手幹線沿道地区	中低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区				
建築物の制限	建物の用途	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅 (3)床面積が500㎡以上の公衆浴場			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)ガソリンスタンド (2)床面積が500㎡以上の公衆浴場 (3)葬儀場				次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)単独車庫 (1)床面積150㎡を超える店舗等 (2)単独車庫 (1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等 (4)カラオケボックス等 (5)倉庫業倉庫 (6)床面積15㎡を超える畜舎 (7)単独車庫 (8)原動機を使用する作業場床面積50㎡を超える工場 (9)葬儀場			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 床面積150㎡を超える店舗等			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅		1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅
	最低敷地面積(敷地分割)	500㎡未満	130㎡(※1)			210㎡	130㎡		130㎡(※1)			130㎡	110㎡				
		500㎡以上2,000㎡未満											130㎡				
		2,000㎡以上	150㎡			250㎡	150㎡		150㎡			150㎡					
	壁面の後退距離の最低限度	道路境界線側					2.0m										
		隣地境界線側	250㎡未満の敷地				1.0m	0.7m (※2)					0.7m (※2)				
			250㎡以上500㎡未満の敷地	1.0m (※2)					1.0m (※2)		1.0m (※2)			1.0m			
			500㎡以上の敷地	(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)			1.5m	1.5m (※2)		(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)		(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)(※2)		(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)	(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)		
			窓先空地 (※4)					窓先空地 (※4)			窓先空地 (※4)						
	建物の高さ		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※7)		10m 軒高さ7m (※5)	10m (※5) 13.5m 軒高さ12m (※5)(※6)	18m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)			
形態・意匠	建築物の色彩		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														
	屋外広告物		表示面積は3㎡以下・枚数は3枚以下・高さは3m以下・地色に彩度10以上の色を使用禁止	地色に彩度10以上の色を使用禁止	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下			屋上への掲出禁止	表示面積は1㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m以下	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は1㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m以下	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m以下				
緑化率の最低限度		130㎡以上500㎡未満の敷地は10%			30%	500㎡以上の敷地は20%					敷地面積500㎡以上は20% 道路境界から1m以内は緑化すること						

※ 用途の制限については地区計画の決定告示の際、現に存するものについては規制しない。

※1 次に掲げる場合については、緩和することができる。
(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。

(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。

※2 次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

(1)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)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。

※3 壁面後退距離を2mとすることにより建築基準法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。

※4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、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。

※5 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物を含まない。

※6 地区計画の決定告示の際、既設建築物の高さ又は現に工事中の建築物の計画最高高さが高さの制限を越えるものであって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの、敷地面積の1/10以上の空地(緑地を含む)を道路に面して有するものについては既設建築物の高さ、工事中建築物の計画高さを最高限度とする。

※7 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建築面積の1/8以内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。

地区整備計画による建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を超える屋外広告物



地区	地区整備計画による用途制限
住宅地区	表示面積の合計 3 m ² 以下 枚数 3 枚以下 高さ 3 m 以下 地色に彩度 10 以上の色の使用禁止
幹線道路沿道地区	地色に彩度 10 以上の色の使用禁止
近隣商業地区	

地区整備計画による用途制限に不適格な屋外広告物

No.	地区	屋外広告物
	住宅地区	表示面積と設置高さが制限を超える

■□ 南芦屋浜地区の建物高さ現況写真 □■





チャーミングスクウェア芦屋
中央棟 高さ 79.7m

① ミズノ 駐車場南端より



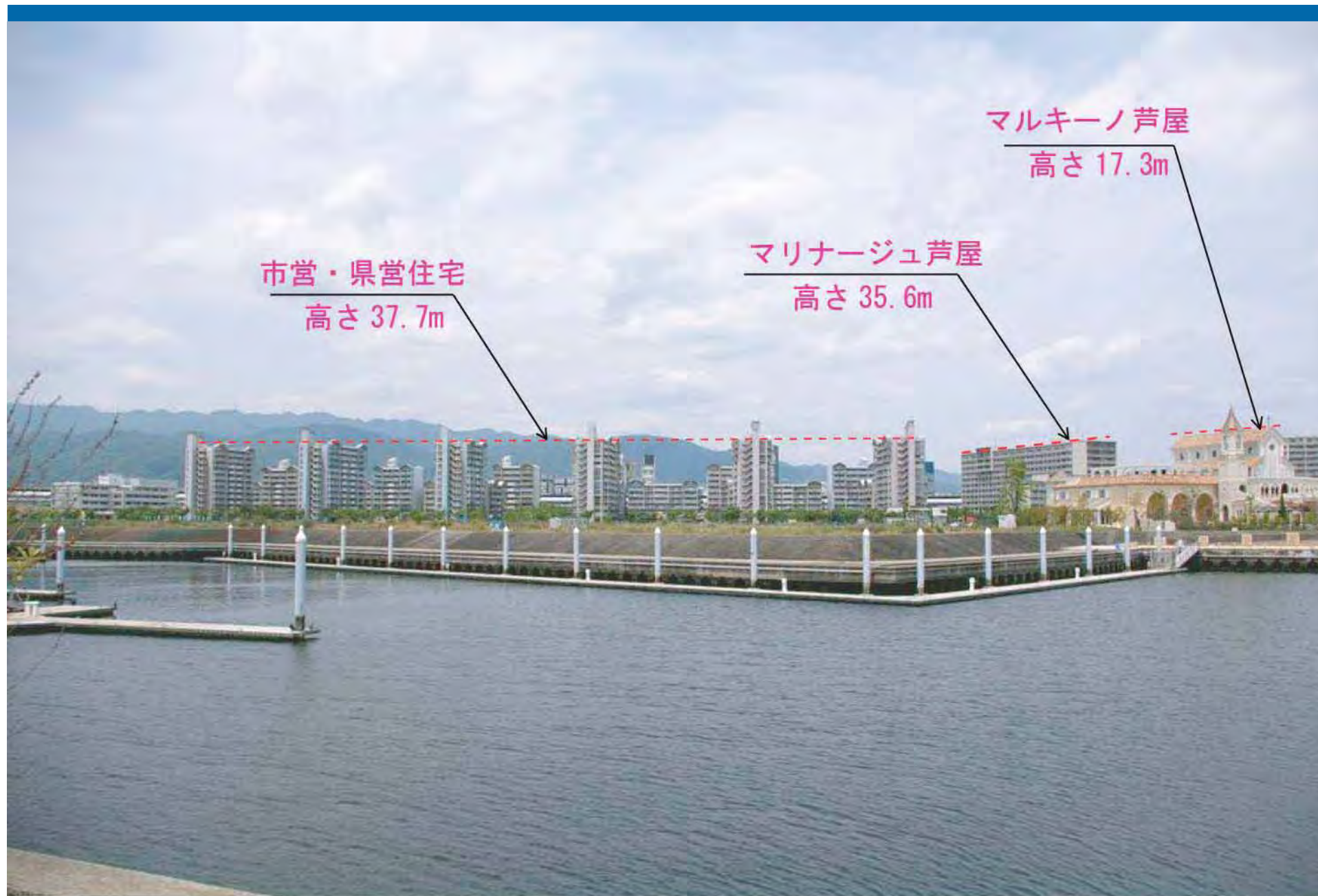
② 芦屋市想定ビューポイント（南護岸最南端） 水叩きより（六甲最高峰方向）



③ フリーゾーン対岸より（六甲最高峰方向）



④ フリーゾーン対岸より



⑤ マリーナ護岸 (Hゾーン先端) 低水敷より 六甲最高峰方向 (センターⅡ期コンペ条件)



⑥南芦屋浜最南東端から山側を見る



⑦マリーナ南側から北東を見る



⑧センター地区の南から東側を見る



⑨県営住宅最上階からフリーゾーンを見る