

平成22年度 第5回

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成23年3月23日(水)
芦 屋 市

《 資料 一 覧 》

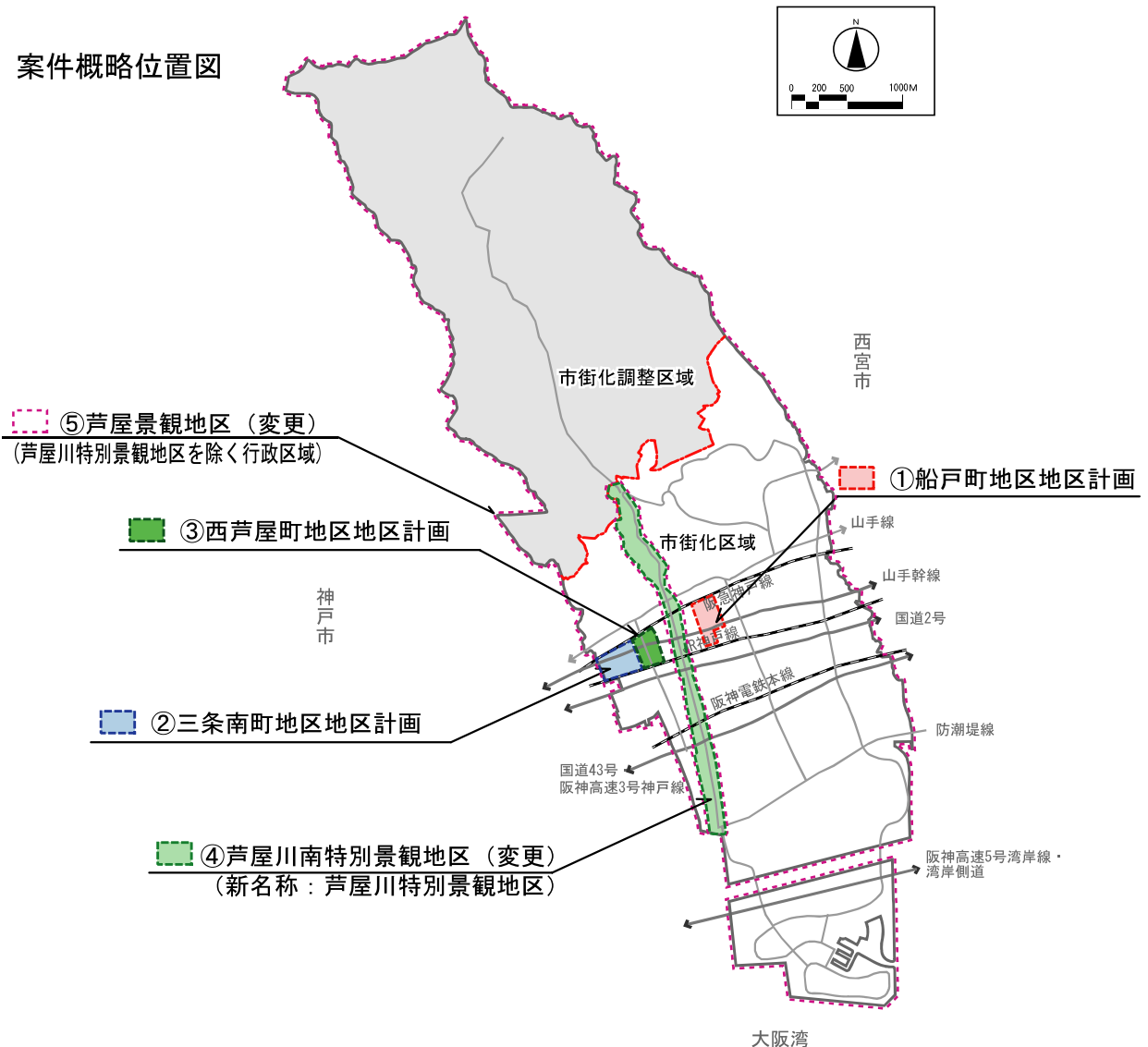
【 諮 問 事 項 】

1. 諮問第65号
 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）
 （都市計画船戸町地区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ①

【 説 明 事 項 】

- （都市計画法による縦覧前の説明）
2. 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）
 （都市計画三条南町地区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ②
- （地区計画策定条例による縦覧前の説明）
3. 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）
 （都市計画西芦屋町地区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ③
- （都市計画法による縦覧前の説明）
4. 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）
 （都市計画芦屋川南特別景観地区の変更）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ④
5. 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）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ⑤

案件概略位置図



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
(都市計画船戸町地区地区計画の決定)(芦屋市決定)

(諮 問 第 6 5 号)

計 画 書

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）
都市計画船戸町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	船戸町地区地区計画	
位 置	芦屋市船戸町の一部	
面 積	約7.6ha	
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>本地区は、JR芦屋駅の北西部に位置し、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、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>
	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 山手幹線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 山手幹線沿道地区 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、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。 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7.6ha		
	細地区分の	名称	住宅地区	山手幹線沿道地区	近隣商業地区
		面積	約5.2ha	約0.8ha	約1.6ha
	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) 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。) (2) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 葬儀を主たる目的とする建築物
	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。				
建築物の敷地面積の最低限度		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。 2 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は、150㎡とする。			
建築物等の高さの最高限度		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。)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。 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。 (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。 (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。	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。)までの高さは15mとする。 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。 (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15m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。 3 前項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。		

		<p>3 前項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。</p>	
壁面の位置の制限	<p>1 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。</p> <p>(2) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1.0mとする。</p> <p>(3) 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(ア) 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。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2.0mとする。ただし、壁面後退を2.0m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。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する場合は、前項は適用しない。</p> <p>(1) 前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。</p> <p>(2) 前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。</p> <p>3 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</p>	<p>1 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。</p> <p>(2) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1.0mとする。</p> <p>(3) 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(ア) 建築物の最高部までの高さが12m以下の場合は1.5mとする。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが12mを超える場合は2.0mとする。ただし、壁面後退を2.0m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。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する場合は、前項は適用しない。</p> <p>(1) 前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。</p> <p>(2) 前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。</p> <p>3 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</p>	

		及び奥行がそれぞれ2 m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1.5 m以上の屋外通路を設けること。	及び奥行がそれぞれ2 m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1.5 m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 m ² 以上500 m ² 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	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5 m²以下、3枚以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは5 m以下とし、地色に彩度10以上の色を使用してはならない。</p>	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は10 m²以下、3枚以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは7 m以下とし、地色に彩度10以上の色を使用してはならない。</p>	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

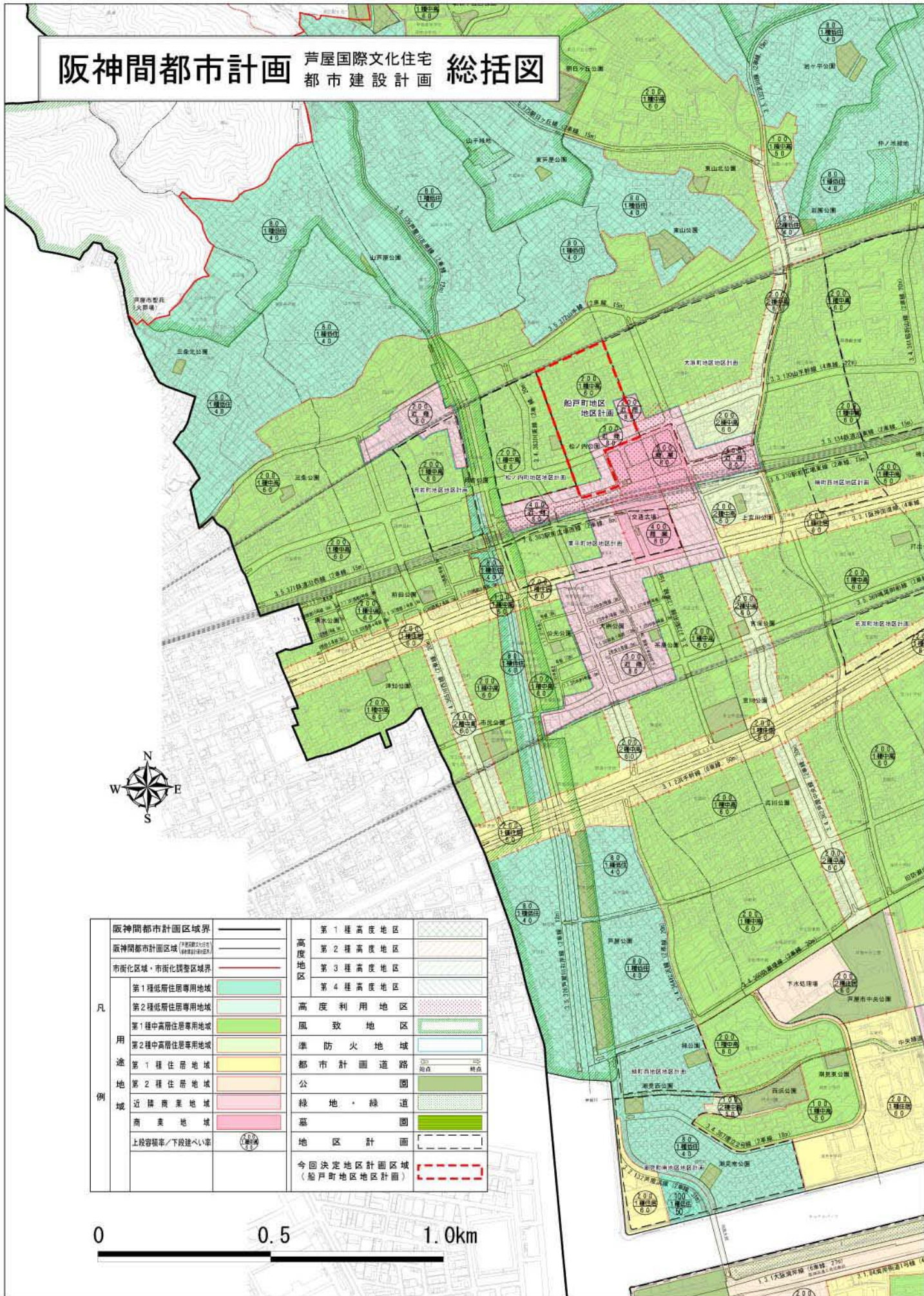
理 由 書

当地区はＪＲ芦屋駅の北西部に位置し、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。

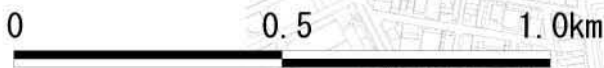
しかし、阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建築物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、平成２１年７月には「船戸町まちづくり協議会」が設立され、同協議会において、意見交換会やアンケート調査、説明会等を開催し、不同意者等への個別説明等を経て、平成２２年９月芦屋市長宛に地区計画（地元案）についての要請書が提出された。

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、山手幹線沿道地区においては、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



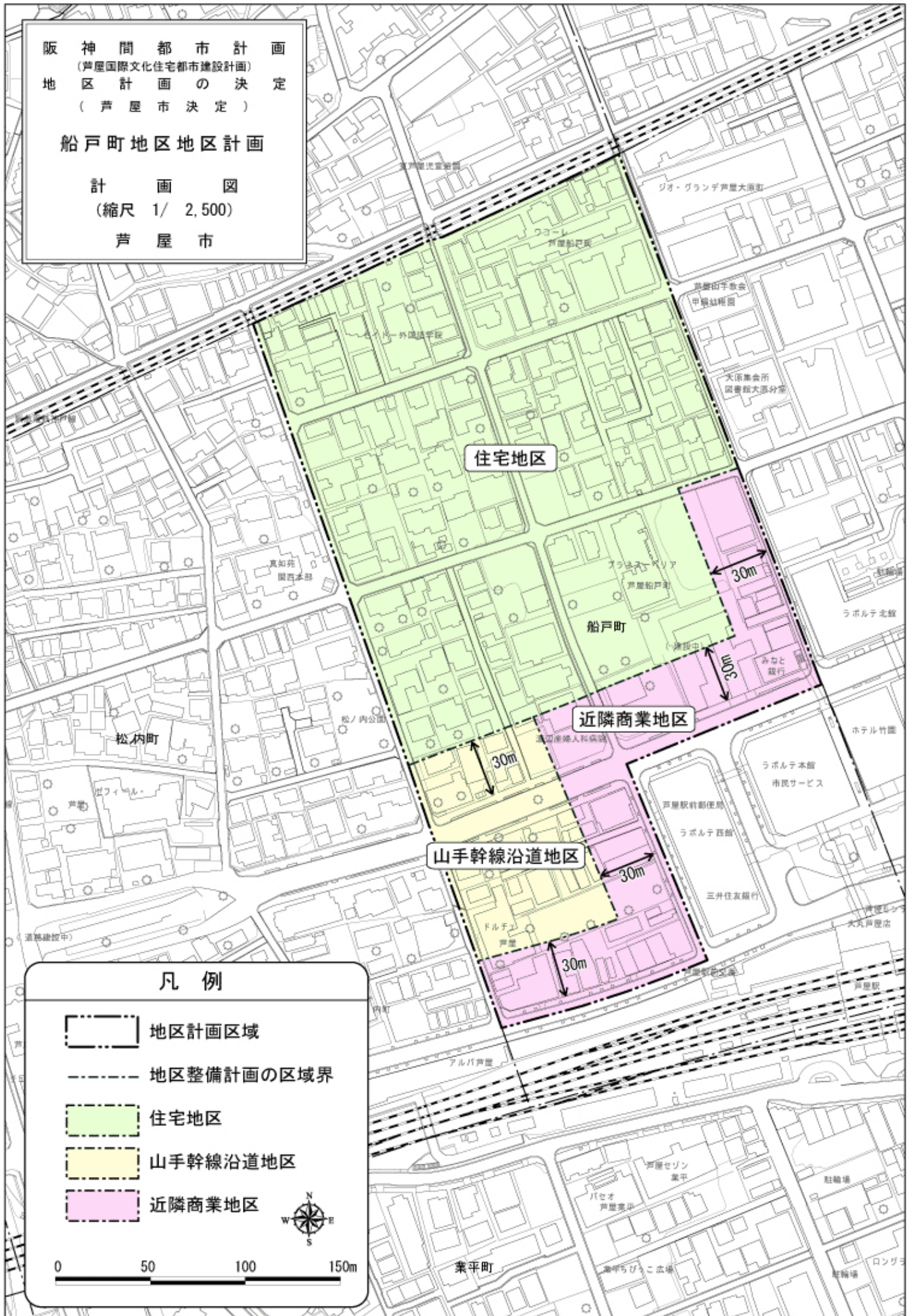
凡 用 途 地 域	阪神間都市計画区域界	———	第1種高度地区	[Pattern]
	阪神間都市計画区域 (芦屋国際文化住宅 都市建設計画)	———	高度地区	[Pattern]
	市街化区域・市街化調整区域界	———	第2種高度地区	[Pattern]
	第1種低層住居専用地域	[Color]	第3種高度地区	[Pattern]
	第2種低層住居専用地域	[Color]	第4種高度地区	[Pattern]
	第1種中高層住居専用地域	[Color]	高度利用地区	[Pattern]
	第2種中高層住居専用地域	[Color]	風致地区	[Pattern]
	第1種住居地域	[Color]	準防火地域	[Pattern]
	第2種住居地域	[Color]	都市計画道路	[Pattern]
	近隣商業地域	[Color]	公園	[Pattern]
	商業地域	[Color]	緑地・緑道	[Pattern]
	上段容積率/下段建ぺい率	[Symbol]	墓園	[Pattern]
		地区計画	[Pattern]	
		今回決定地区計画区域 (船戸町地区地区計画)	[Red Dashed Box]	



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)

船戸町地区地区計画

計画区
 (縮尺 1/2,500)
 芦屋市



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画の区域界
- 住宅地区
- 山手幹線沿道地区
- 近隣商業地区



0 50 100 150m

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）地区計画の決定（芦屋市決定） （都市計画船戸町地区地区計画の決定）

1) 地区計画等の案の作成手続きに関する条例による案の縦覧

縦覧期間 平成 22 年 11 月 22 日(月)から平成 22 年 12 月 6 日(月)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 11 月 22 日(月)から平成 22 年 12 月 6 日(月)まで

85 アクセス

2) 都市計画法第 17 条 1 項の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成 23 年 1 月 17 日(月)から平成 23 年 1 月 31 日(月)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 有り（1 通）

（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 23 年 1 月 17 日(月)から平成 22 年 1 月 31 日(月)まで

129 アクセス

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（船戸町地区）に係る意見書及び市の考え方

（芦屋市）

意見書の内容	市の考え方
<p>意見書1</p> <p>区分：反対</p> <p>現状の高さの方がよいと思います。</p> <p>* 山手幹線が出来、発展した町づくりはこれ以上の高さを制限するのはよくないと思います</p>	<p>本地区計画はまちづくりの発展を抑制するものではなく、山手幹線が開通し今後の土地利用が住環境を阻害する可能性があることから、住宅都市にふさわしい良好なまちづくりが進められ、現在の良好な住環境を保全し、また、育成していくために定めるものである。</p> <p>地区計画画案における建築物等の高さの最高限度については、近隣商業地区では設けていないが住宅地区では敷地面積が500㎡未満であれば最高高さを10mとし、敷地面積が500㎡以上であれば最高高さは12mとする。また、山手幹線沿道地区では最高高さは15mとしいずれも階段室などの屋上部分を高さを含めるものとしている。</p> <p>現在、住宅地区、山手幹線沿道地区は第1種中高層住居専用地域であり建ぺい率は60%、容積率は200%である、第2種高度地区の最高高さ制限により15mとされているところである。</p> <p>計画書案の住宅地区における最高高さは、戸建てを中心とした地区で多くの建築物の最高高さが10m以下であることから10mを基本としているが、敷地面積が500㎡以上の大規模な敷地については敷地境界からの壁面後退距離を大きく取り周辺に配慮しながら定められた容積を利用できるよう高さの制限を12mとしており、過度な制限ではないと考える。</p> <p>また、まちづくり協議会のアンケート調査において高さの規制について約9割の賛同を得ており、地域の意向として幹線道路から入った住宅地区は低層住宅中心のまちとし、また、戸建て住宅へ配慮した建築物とすることで現在の住環境の保全を望んでいる。</p> <p>以上のことより現計画書案で決定することに支障はないと考える。</p>