

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
(都市計画西芦屋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)

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）地区計画の決定（芦屋市決定）
都市計画西芦屋町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西芦屋町地区地区計画	
位 置	芦屋市西芦屋町の一部	
面 積	約6.1ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	当地区は阪急とJRには含まれた芦屋市の西部に位置し、低層住宅を中心とした閑静な住宅地として、住みよい住環境を維持してきた。しかし、阪神・淡路大震災以降、山手幹線の整備が行われ、その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。そのため本地区計画は、現在の良好な住みよい住環境を保全・育成するため、店舗の立地の抑制や、低層住宅とすることで戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用を図り、山並みの眺望が確保された緑豊かで閑静な市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、良好な市街地の形成を図るため、建築物の高さの混在の防止や店舗等の立地の抑制により、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。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	低層住宅を主体とする住みよい秩序ある住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定め、併せて緑化の推進を図る。

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 画 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6.1ha
	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。 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物を含まない。）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。 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。
壁面の位置の制限	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。 (1) 敷地面積が130㎡以上250㎡未満の場合は0.7mとする。 (2) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1.0mとする。 (3) 敷地面積が500㎡以上の場合 (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。 (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。 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。 (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。 (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。	

	緑化率の最低限度	敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。(緑地は道路側への設置に努めるものとし、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	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。
		屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、枚数は3枚以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは5m以下とする。

「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

当地区は阪急とJRにはさまれた芦屋市の西部に位置し、低層住宅を中心とする閑静な住宅地である。しかし、阪神・淡路大震災以降、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4月に「西芦屋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等の開催、不同意者等への個別説明等を行い、平成23年1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、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	
	阪神間都市計画区域 (内閣府告示第100号)	——	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/下段低心率		地区計画	
			今回決定地区計画区域 (西芦屋町地区地区計画)	

0 0.5 1.0km

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)

西芦屋町地区地区計画

計画図
(縮尺 1/ 2,500)

芦屋市

