

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成21年12月22日(火)
芦 屋 市

《 資料 一 覧 》

(諮 問 事 項)

1. 諮 問 第 5 8 号

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）生産緑地地区の変更（芦屋市決定）

都市計画岩園3生産緑地地区の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・①

(説 明 事 項)

2. 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）

（仮称）都市計画芦屋川南景観地区の決定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・②

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

都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・③

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)生産緑地地区の変更
都市計画岩園3生産緑地地区の変更 (芦屋市決定)

(諮問 第58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）生産緑地地区の変更（芦屋市決定）

1 都市計画生産緑地地区中、岩園3生産緑地地区を次のように変更する。

名称	面積	備考
岩園3生産緑地地区	約0.23 ha	(2,266 m ²)

「位置図及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

当該生産緑地地区に隣接する保護樹林を芦屋市に寄付されることになり、土地の境界確定測量を実施したところ、一部の土地において保護樹林と一体となった農地であることが判明し、保護樹林と生産緑地地区の区域を明確にするため区域界を変更する都市計画変更を行うものとする。

生産緑地地区変更前後対照表

変更	生産緑地 地区名	地区数	面積
変更前	六麓荘生産緑地地区 他 7 地区	計 8 地区	約 2. 2 4 h a
変更後	六麓荘生産緑地地区 他 7 地区	計 8 地区	約 2. 2 4 h a

※決定の地区数、面積に変更なし（岩園 3 生産緑地地区が 2 m²の面積増）

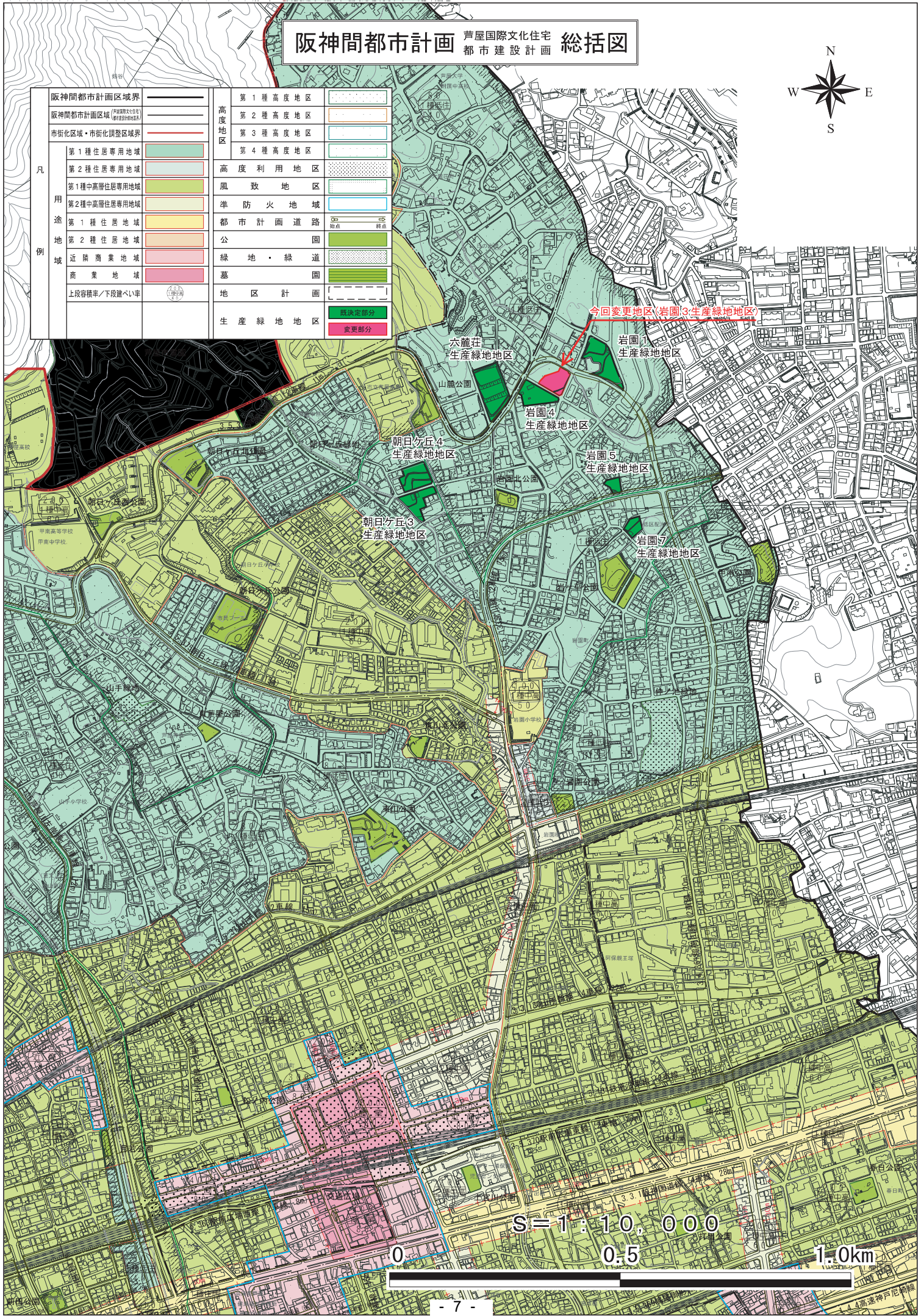
今回変更地区

変更	生産緑地 地区名	位置	面積	備考
変更前	岩園 3 生産緑地地区	芦屋市岩園町	0. 2 3 h a	2, 264 m ²
変更後	岩園 3 生産緑地地区	芦屋市岩園町	0. 2 3 h a	2, 266 m ² (2 m ² 増)

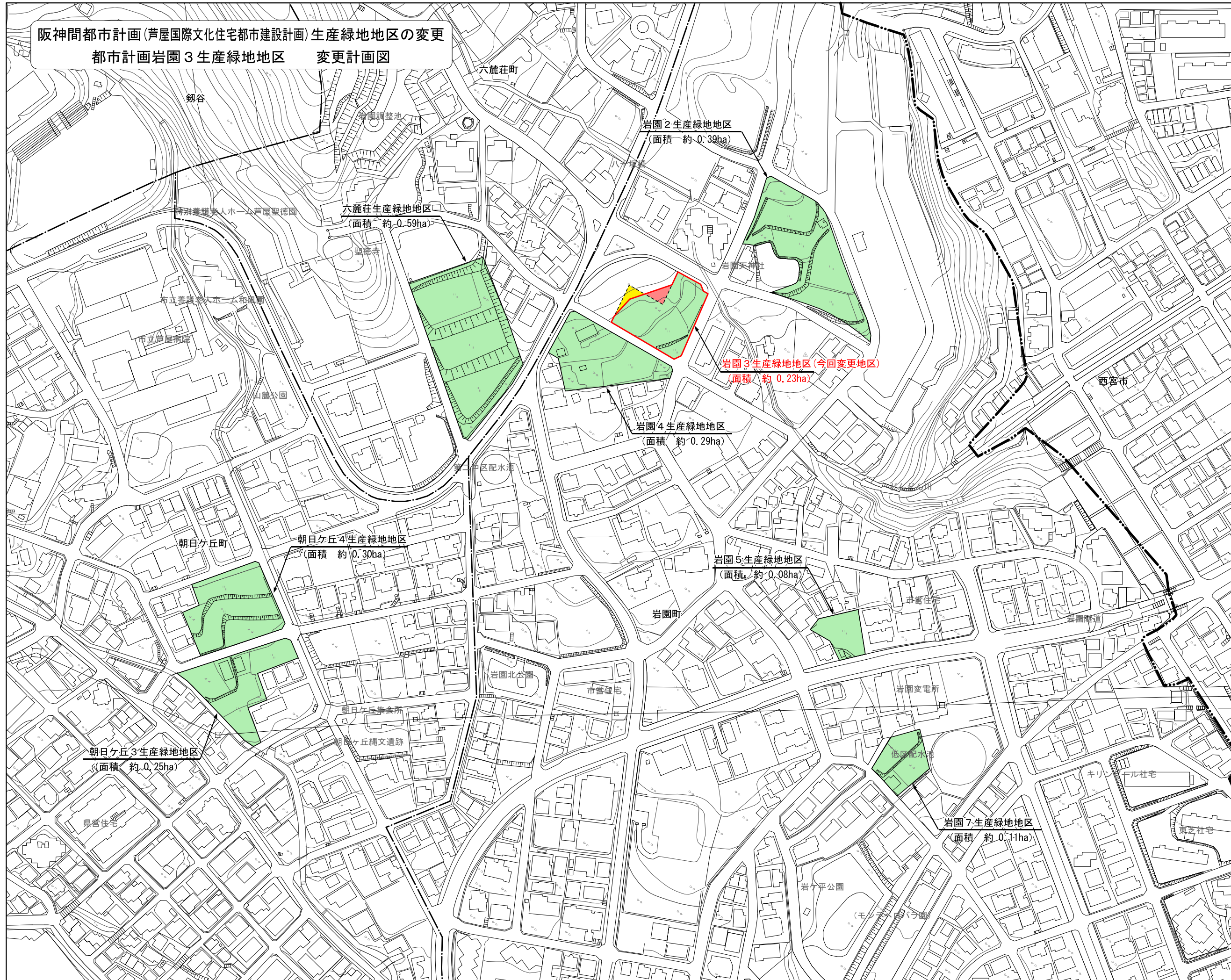
阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



凡	用途地域	凡	高度地区
阪神間都市計画区域境界	第1種住居専用地域	第1種高度地区	第1種高度地区
阪神間都市計画区域 (芦屋国際文化住宅 都市建設計画地区)	第2種住居専用地域	第2種高度地区	第2種高度地区
市街化区域・市街化調整区域界	第1種中高層住居専用地域	第3種高度地区	第3種高度地区
第1種住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第4種高度地区	第4種高度地区
第2種住居専用地域	第1種住居地域	高度利用地区	高度利用地区
第1種住居地域	第2種住居地域	風致地区	風致地区
第2種住居地域	近隣商業地域	準防火地域	準防火地域
商業地域	商業地域	都市計画道路	都市計画道路
上段容積率/下段建ぺい率	上段容積率/下段建ぺい率	公園	公園
		緑地・緑道	緑地・緑道
		墓園	墓園
		地区計画	地区計画
		生産緑地地区	生産緑地地区
		今回変更部分	今回変更部分
		変更部分	変更部分



阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)生産緑地地区の変更
都市計画岩園3生産緑地地区 変更計画図



凡例



0 50 100m

スケール 1 : 2500

- 既決定の生産緑地地区
- 変更後の生産緑地区域
- 追加部分
- 削除部分

参 考 図 書

生産緑地地区の制度及び都市計画決定の経緯

区域変更図

変更前後対照地番図

現況写真

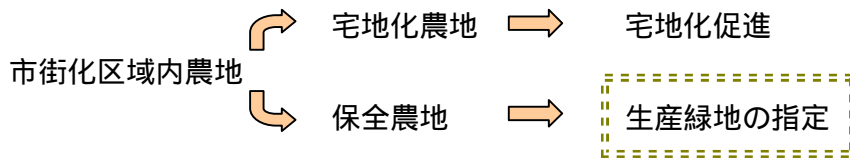
【参考資料】

生産緑地地区の制度及び都市計画決定の経緯

1. 生産緑地地区制度について

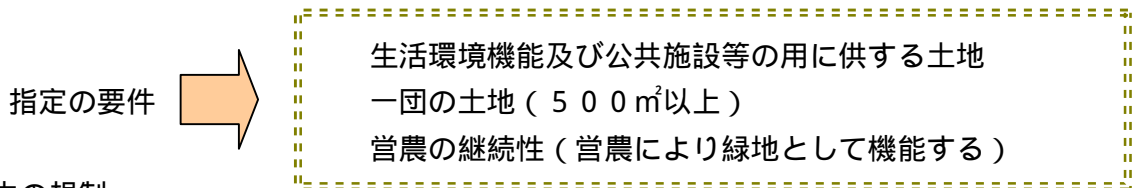
生産緑地地区制度は、都市化の進展に伴い市街化区域内において緑地機能の優れた農地等が無秩序に市街化され生活環境の悪化をもたらさないよう、また、計画的な市街化を図る上で支障を生じないよう農地等を計画的に保全し、良好な都市環境を形成することを目的とするものである。

都市部における農地については、緑地としての都市機能と住宅地供給の両面の目的を持つことから、宅地化するものと農地保全するものとの区分を明確化し、それぞれの区分に応じた適切な都市計画上の措置を講じることが必要とされる。保全する農地等については、その緑地機能を積極的に評価し、より計画的・永続的な保全を図ることにより、農林漁業と調和した良好な都市環境を保全するため、平成3年に生産緑地法が改正された。



2. 生産緑地地区の指定

生産緑地地区の指定については、平成3年の生産緑地法の改正と併せて三大都市圏の特定市に係る農地関連税制が改正された。生産緑地地区は営農を前提としているため、宅地化する農地と保全する農地とを区分し農地所有者の意向・農業委員会及び農業共同組合の協力を得て計画案をまとめ、平成4年10月6日付、芦屋市告示第109号で六麓荘生産緑地地区ほか12地区を都市計画決定した。



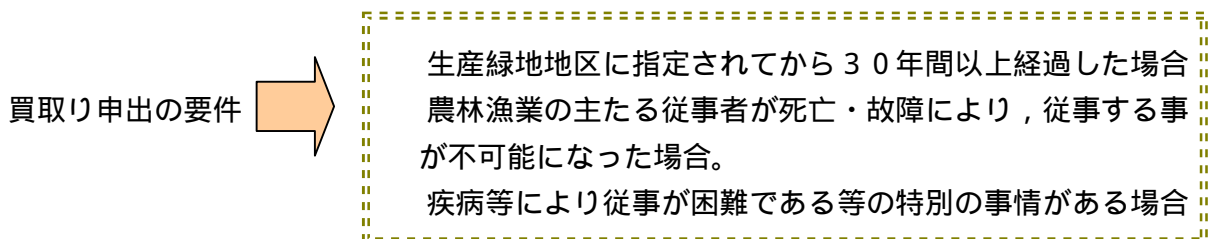
3. 地区内の規制

住宅、事務所等の建築や宅地造成が規制される。

4. 生産緑地の買取

所有者の権利救済の観点から、時価で買取を要求できる。

この場合、市町は特別の事情がない場合は、買い取るものとされている。



5. 指定後の生産緑地地区の経緯

平成 4 年 10 月 6 日

当初指定 (全 13 地区 3.22ha)

- | | | |
|---|-----------------|--------|
| { | 六麓荘生産緑地地区 | (1 地区) |
| | 朝日ヶ丘 1~4 生産緑地地区 | (4 地区) |
| | 岩園 1~8 生産緑地地区 | (8 地区) |

平成 8 年 12 月 7 日

岩園 8 生産緑地地区の廃止 0.07ha

(廃止後 12 地区 3.15ha)

- | | |
|---|---|
| { | 農業従事者の健康上の理由により従事不可能 |
| | となったため、買取の申し出があり、買取が成立せず 90 日後に行為制限の解除となった。 |

平成 9 年 12 月 9 日

岩園 6 生産緑地地区の廃止 0.06ha

(廃止後 11 地区 3.09ha)

- | | |
|---|--|
| { | 農業従事者の死亡により、買取の申し出があり、買取が成立せず 90 日後に行為の制限解除となった。 |
|---|--|

平成 14 年 11 月 25 日

岩園 1 生産緑地地区の廃止 0.65ha

(廃止後 10 地区 2.44ha)

- | | |
|---|--|
| { | 農業従事者の死亡により、買取の申し出があり、買取が成立せず 90 日後に行為の制限解除となった。 |
|---|--|

平成 16 年 10 月 26 日

朝日ヶ丘 1 生産緑地地区の廃止 0.10ha

(廃止後 9 地区 2.34ha)

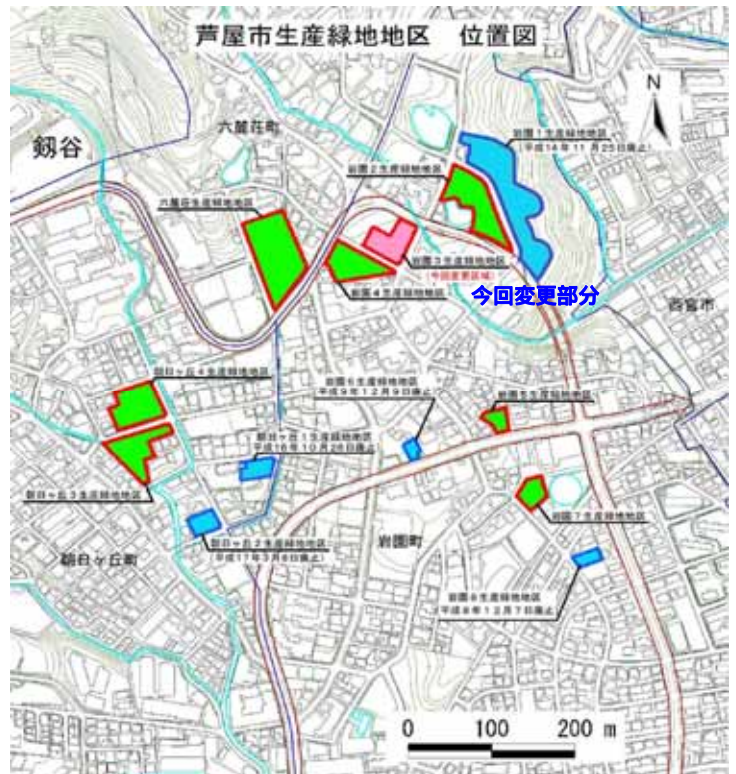
- | | |
|---|--|
| { | 農業従事者の死亡により、買取の申し出があり、買取が成立せず 90 日後に行為の制限解除となった。 |
|---|--|

平成 17 年 3 月 8 日

朝日ヶ丘 2 生産緑地地区の廃止 0.10ha

(廃止後 8 地区 2.24ha)

- | | |
|---|--|
| { | 農業従事者の死亡により、買取の申し出があり、買取が成立せず 90 日後に行為の制限解除となった。 |
|---|--|



6. 今回の変更経緯(岩園 3 生産緑地地区)

平成 4 年 10 月 6 日 当初決定 (面積 0.23ha) 隣接地の保護樹林は平成 2 年 4 月 1 日に指定

平成 20 年 10 月 21 日 隣接地の保護樹林を市へ寄付

保護樹林寄付の為、土地の境界確定測量を実施したところ、保護樹林と生産緑地部分の土地利用状況が地番界と食い違っていることが判明。寄付を受ける保護樹林を地形の状況により分筆を行い寄付されたことにより、生産緑地の区域を変更することとなった。(生産緑地の面積は差し引き 2 m²の増となる)

以上の経緯により、現状の生産緑地としての土地利用部分と決定区域を整合させるため、生産緑地地区の区域を変更する都市計画変更手続を進める。

【参考資料 ②】区域変更図（岩園3生産緑地地区）

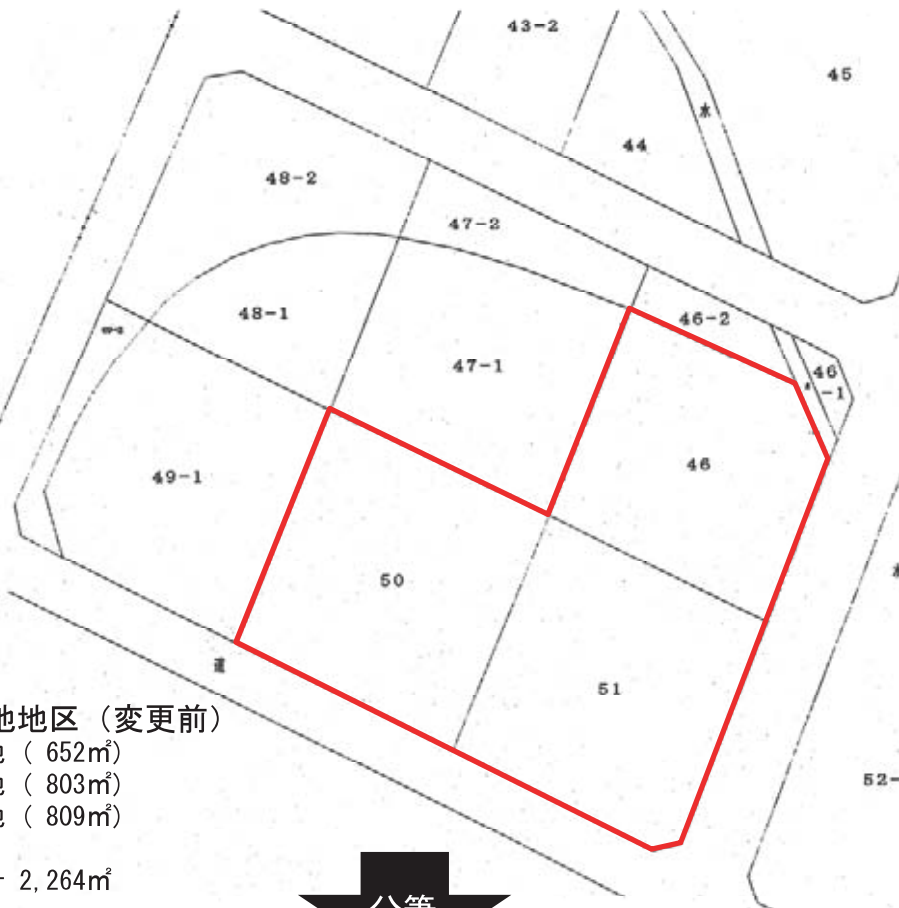


- : 変更前の区域界
- : 変更後の区域界
- ① (Pink) : ①増となる区域(保護樹林→生産緑地)
(面積 約 112㎡)
- ② (Yellow) : ②減となる区域(生産緑地→保護樹林)
(面積 約 110㎡)
- ③ (Green) : ③変更のない区域(生産緑地既決定部)
(面積 約2,154㎡)
変更後の生産緑地面積
①+③= 約2,266㎡(2㎡増)
- 参考
④ (Light Blue) : ④保護樹林の区域(面積 約1,538㎡)
保護樹林の指定区域
④+②= 約1,648㎡

S = 1 : 750
0 10 20 30m

【参考資料 ③】 変更前後対照地番図

分筆前の地番図



岩園3生産緑地地区 (変更前)

46番地 (652㎡)

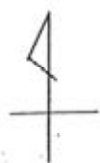
50番地 (803㎡)

51番地 (809㎡)

面積合計 2,264㎡

分筆

分筆後の地番図



岩園3生産緑地地区 (変更後)

46番地 (652㎡)

47-1番地 (112㎡)

50-1番地 (693㎡)

51番地 (809㎡)

面積合計 2,266㎡

現況写真（参考）H21.11の状況



《 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）生産緑地地区の変更（芦屋市決定） 都市計画岩園3生産緑地地区の変更

1) 都市計画法による案の縦覧

- ・ 縦覧期間 平成 21 年 11 月 6 日(金)から平成 21 年 11 月 20 日(金)まで
- ・ 縦覧場所 都市環境部都市計画課
- ・ 縦覧者数 0 名
- ・ 意見書数 0 通