

理 由 書

兵庫県企業庁が策定した「潮芦屋プラン」に基づき、民間活力の導入を図りながら、ウォータースタイルフロントを生かした住宅、商業などの機能をもつまちづくり事業を推進しているところである。

今回、地区整備計画が定められていない区域のうち、土地利用計画が確定された地区について地区整備計画区域を新たに追加・変更するとともに、マリーナから見た景観に配慮するよう土地利用の方針を一部変更するものである。

(白紙ページ)

(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

	変 更 後	変 更 前
地区の細区分の名称	—	沿道型低層住宅地区
	中高層住宅地区 <u>1</u>	中高層住宅地区
	<u>中高層住宅地区 2</u>	—

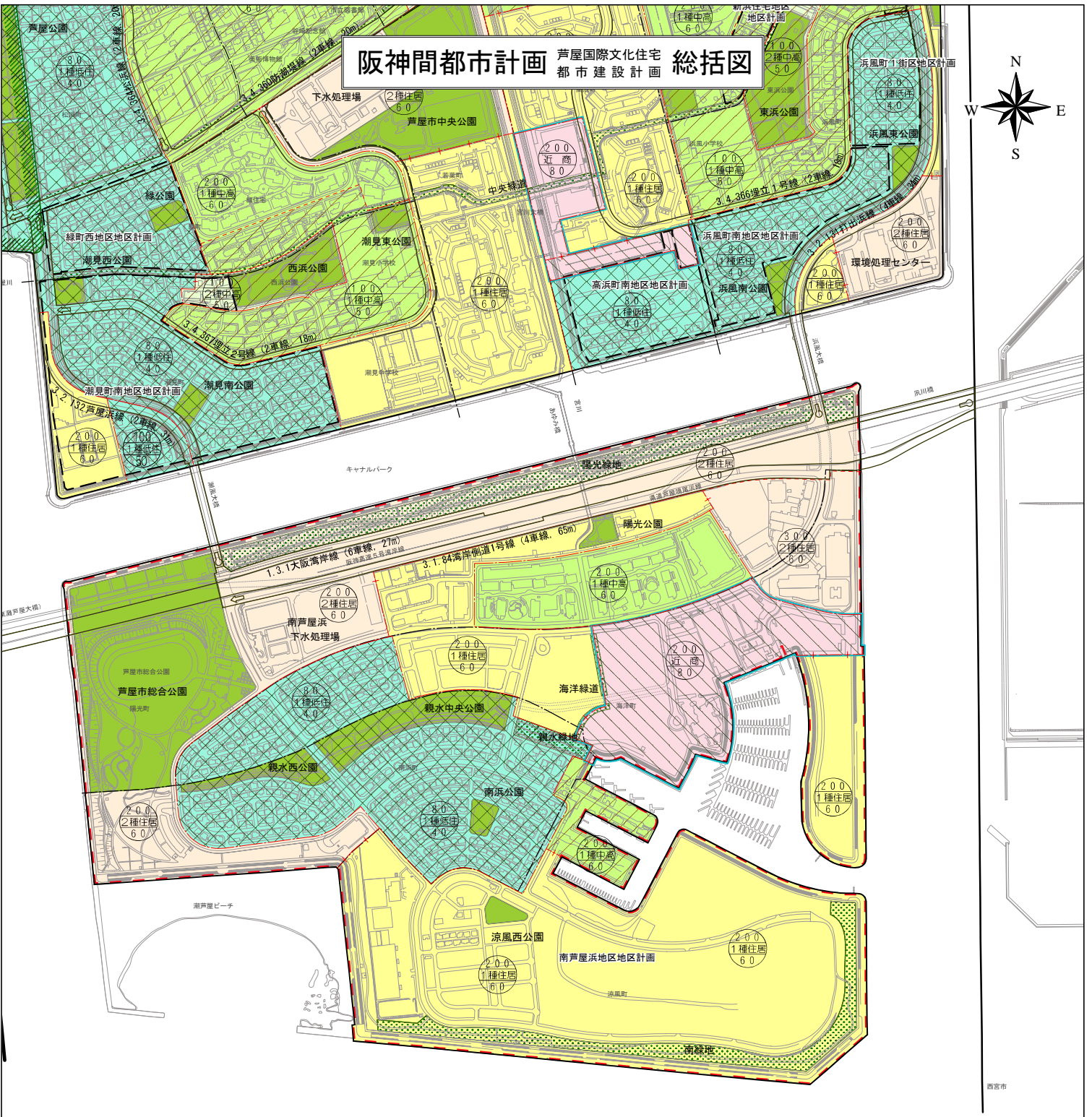
区域の整備・開発及び保全の方針			
	変 更 後	変 更 前	
土地利用の方針	低層住宅地区	…住宅地区とする。 <u>また、マリーナ水域に面する住宅地は、マリーナから見た景観についても配慮する。</u>	…緑豊かで良好な住宅地区とする。
	沿道型低層住宅地区	—	幹線道路沿道に生活利便施設が共存する、緑豊かで良好な低層住宅地区とする。
	<u>中高層住宅地区 2</u>	<u>隣接する係留施設付き住宅と調和した、多様な都市型ライフスタイルに対応する中高層の集合住宅の地区とする。また、マリーナから見た景観についても配慮する。</u>	—
建築物等の整備の方針	沿道型低層住宅地区	—	高質な住環境を確保しつつ幹線道路の沿道に生活利便施設の誘導を図るため、建築物等の用途、敷地規模、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整備を行う。
	<u>中高層住宅地区 2</u>	<u>緑豊かな環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置、形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して整備を行う。</u>	—

地区整備計画区域・細区分の変更面積			
	変 更 後	変 更 前	
地区整備計画の区域	約 <u>113.3</u> h a	約 87.6 h a	
地区の細区分	低層住宅地区	約 <u>43.2</u> h a	約 32.4 h a
	中高層住宅地区 <u>1</u>	約 <u>6.5</u> h a	約 5.2 h a
	<u>中高層住宅地区 2</u>	<u>約 1.2 h a</u>	—
	センター地区	約 <u>7.8</u> h a	約 7.0 h a
	公共施設地区	約 <u>41.6</u> h a	約 30.0 h a

地区整備計画の変更内容			
地区名	項目	変 更 後	変 更 前
低層住宅地区	垣若しくはさくの構造の制限	道路 <u>及び護岸</u> に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。

中高層住宅地区2	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (4) 近隣住民の利用に供する集会所 (5) 店舗等で床面積が500㎡以下 (6) 住宅の管理を目的とする事務所 (7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。)	—
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	—
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は15mとする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が4m未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4m以上の範囲にあっては、当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。	—
	壁面の位置の制限	1 前面道路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1.5mとする。 2 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1mとする。 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。 (2) 前2項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	—
	垣若しくはさくの構造の制限	道路及び護岸に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが0.6m未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが2m以下のもの	—

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 総括図

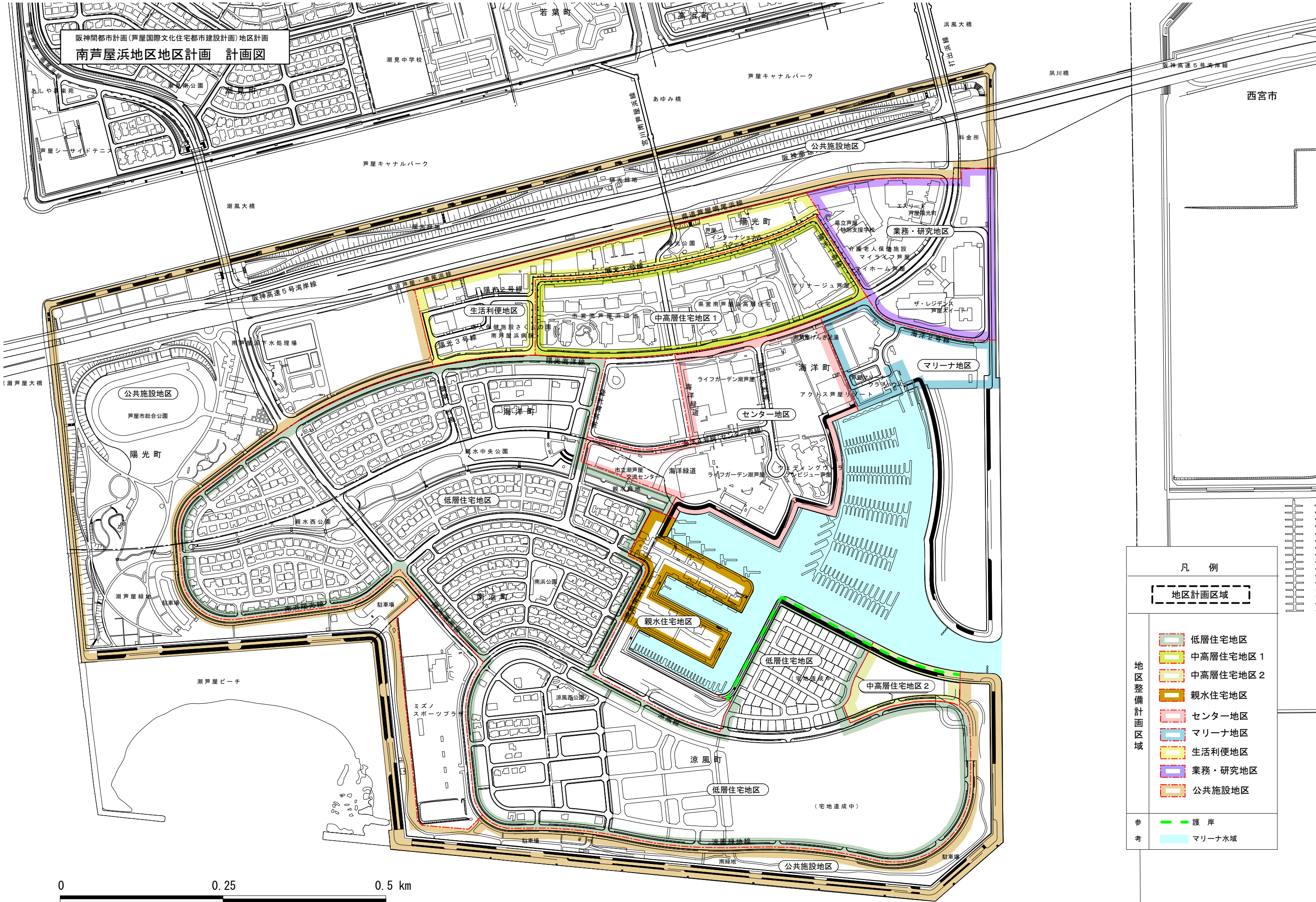


凡 用 途 地 域	阪神間都市計画区域界	———	第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域 (芦屋地区を除く)	———	第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界	———	第3種高度地区	
	第1種低層住居専用地域		第4種高度地区	
	第2種低層住居専用地域		高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
	第1種住居地域		都市計画道路	
	第2種住居地域		公園	
	近隣商業地域		緑地・緑道	
	商業地域		墓園	
	上段容積率/下段建ぺい率		地区計画	
			今回変更地区計画区域 (南芦屋浜地区)	

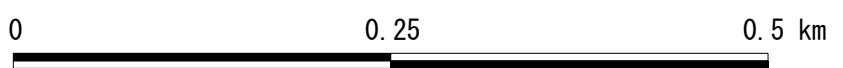


(白紙ページ)

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
南芦屋浜地区地区計画 計画図

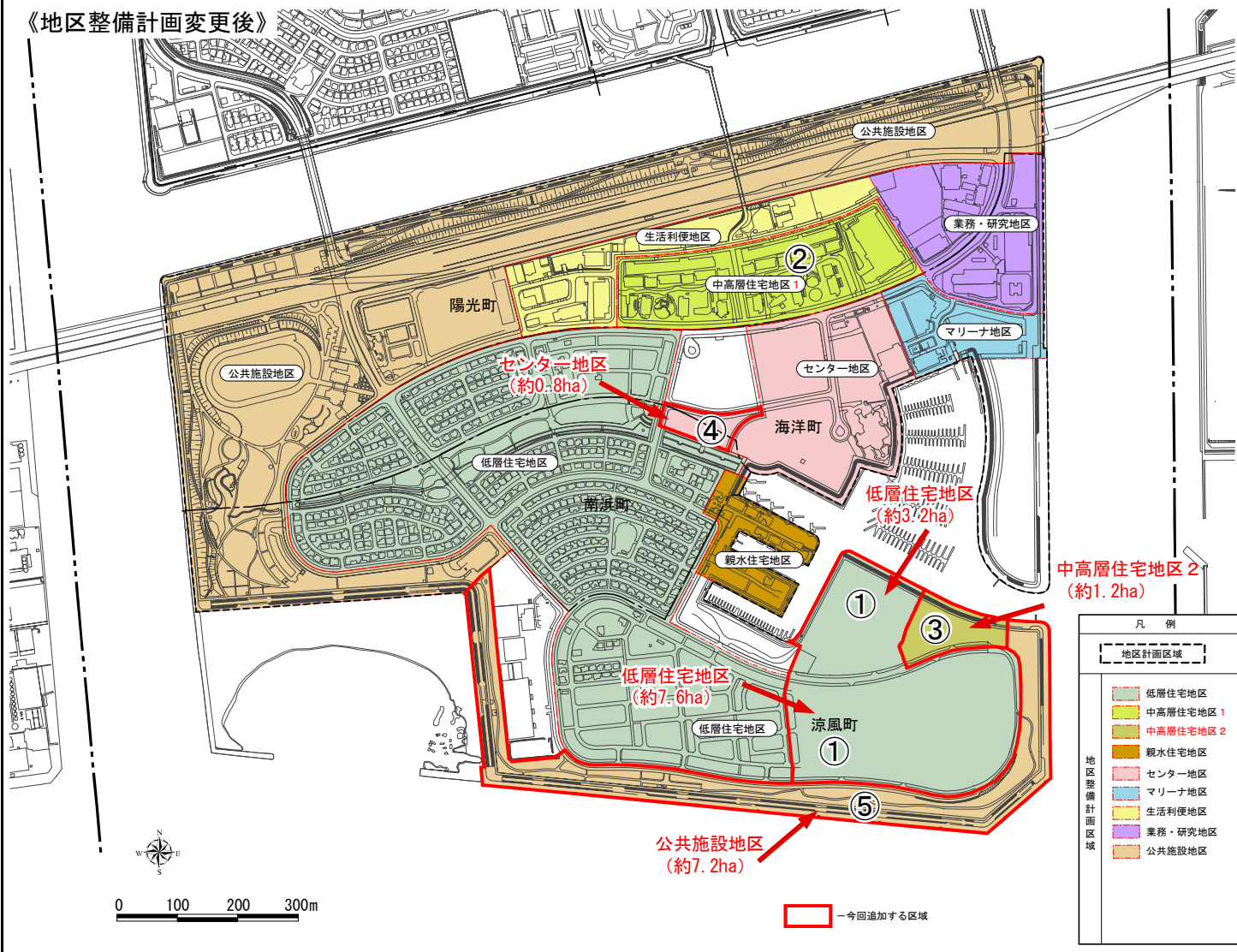


凡例	
地区計画区域	
低層住宅地区	中高層住宅地区 1
中高層住宅地区 2	親水住宅地区
センター地区	マリナー地区
生活利便地区	業務・研究地区
公共施設地区	
参	護岸
考	マリナー水域

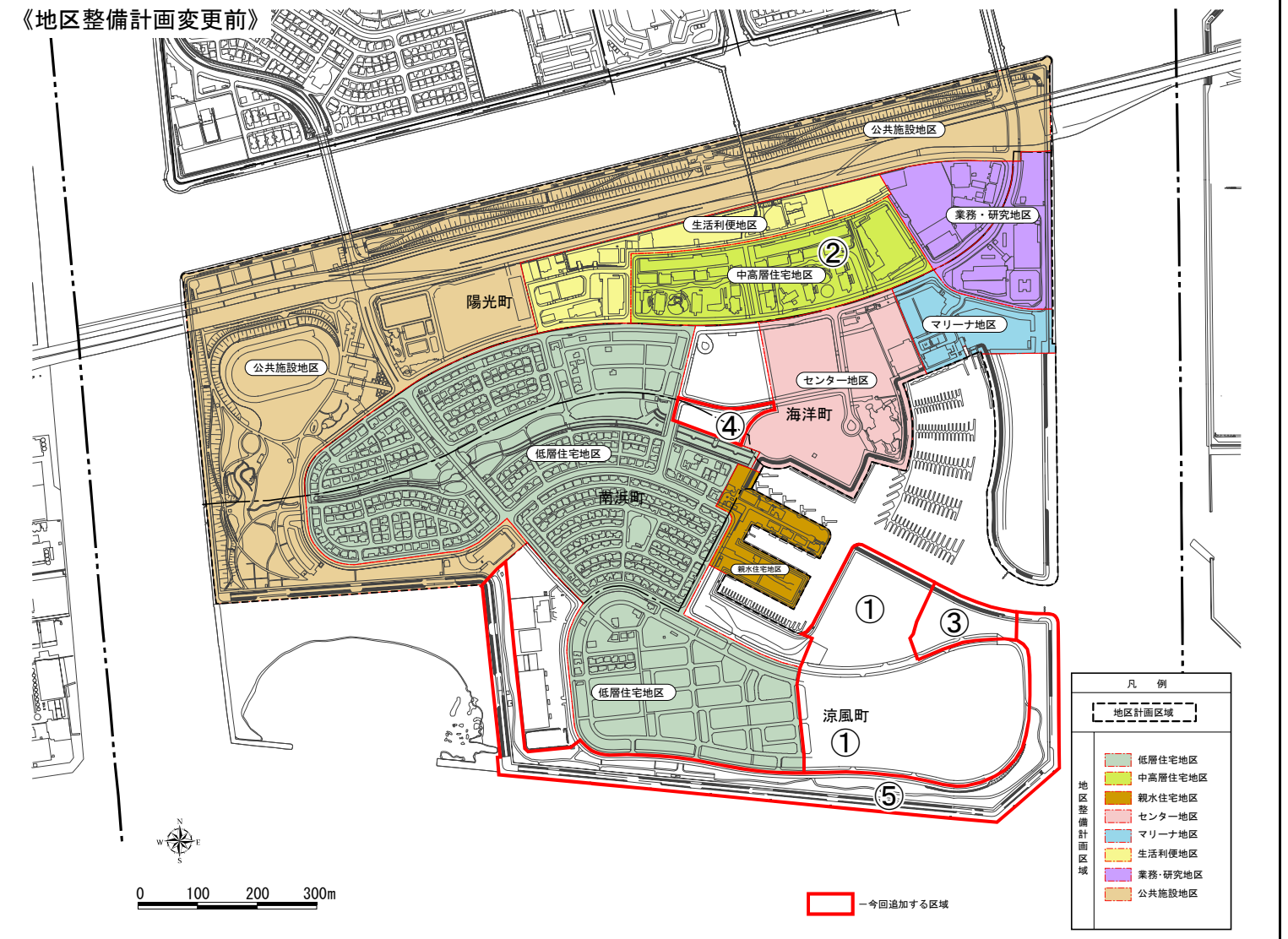


地区整備計画区域 変更前後比較図						
変更後				変更前		
区域名	区域面積	備考	番号	区域名	区域面積	備考
低層住宅地区	約43.2ha(10.8ha増)	区域拡大	①	低層住宅地区	約32.4ha	
中高層住宅地区1	約6.5ha(1.3ha増)	区域変更なし, GIS算出により面積修正(誤5.2ha→正6.5ha)	②	中高層住宅地区	約5.2ha	
中高層住宅地区2	約1.2ha	新規	③			
親水住宅地区	約2.4ha			親水住宅地区	約2.4ha	
センター地区	約7.8ha(0.8ha増)	区域拡大	④	センター地区	約7.0ha	
マリーナ地区	約2.6ha			マリーナ地区	約2.6ha	
生活利便地区	約3.3ha			生活利便地区	約3.3ha	
業務・研究地区	約4.7ha			業務・研究地区	約4.7ha	
公共施設地区	約41.6ha(11.6ha増)	区域拡大(7.2ha)GIS算出により面積修正(誤30.0ha→正34.4ha)	⑤	公共施設地区	約30.0ha	
合計	約113.3ha(25.7ha増)			合計	約87.6ha	

《地区整備計画変更後》



《地区整備計画変更前》



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）地区計画の変更（芦屋市決定） 都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更

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25年2月18日(月)から平成25年3月4日(月)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

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25年4月16日(火)から平成25年4月30日(火)まで
縦覧場所	都市建設部都市計画課
縦覧者数	0名
意見書数	なし