

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）地区計画の変更（芦屋市決定）
都市計画翠ヶ丘町地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--|------------|---|
| | 名 称 | 翠ヶ丘町地区地区計画 |
| | 位 置 | 芦屋市翠ヶ丘町の一部 |
| | 面 積 | 約 2 6 . 6 h a |
| 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び | 地区計画の目標 | <p>本地区は、J R 芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な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、山手幹線沿道においては、大規模な店舗の立地を抑制することで、背後の戸建て住宅地区に配慮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、中低層のマンション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るとともに、まとまりのある緑ゆたかな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、緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、緑化に努めるとともに、次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、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 B地区においては、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する戸建て住宅地区の住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 3 C地区においては、中低層のマンション等を主体とする地区とし、緑ゆたかな街並みや景観等に配慮した秩序ある土地利用を図る。 |
| 保 全 | 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。 |
| に 関 す る 方 針 | 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区（戸建て住宅地区） 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、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。 2 B地区（山手幹線沿道地区） 落ち着いたある沿道景観や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、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。 3 C地区（中低層住宅地区） 中低層マンション等における良好な住環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みや景観等の形成を図るため、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。 |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|---|---|-------------------|------------------|--|
| 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26.6ha | | | |
| | 細地区分の | 名称 | A地区 (戸建て住宅地区) | B地区 (山手幹線沿道地区) | C地区 (中低層住宅地区) | |
| | | 面積 | 約13.1ha | 約4.5ha | 約9.0ha | |
| | 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。 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの。 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 前号の規定にかかわらず、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。 3 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。以下同じ。)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。 | 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。以下同じ。)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>壁面の位置の制限</p> | <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。 2 敷地面積が500㎡以上の場合 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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。 (2) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2m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。 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 前2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。 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。 | <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。 2 敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。 3 建築物の最高部までの高さが12mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2m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。 4 次の各号のいずれかに該当する場合は、前3項は適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 前3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3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。 5 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。 |
|--|-----------------|--|---|

| | | | | |
|--|----------------------|--|--|---|
| | 緑化率の最低限度 | | | <p>1 敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。(屋上緑化及び壁面緑化を除く。)</p> <p>2 道路境界線から1m以内の部分には、通路部分を除き緑化施設を設けるものとする。</p> |
| | 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1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする。</p> | <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p> | <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする。</p> |

「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

本地区は、西宮市と接するＪＲ芦屋駅の北東部に位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきており、その住環境を保全し、育成していくために平成２１年２月に地区計画を決定している。平成２１年７月に芦屋市全域を景観法に基づく景観地区に指定されたことから、建築物の屋根及び外壁の色彩の基準を景観地区と整合させるために地区計画の変更を行う。