

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 概 要

(奥池南町地区地区計画)

決定日 平成 1 8 年 9 月 2 6 日

芦屋市都市環境部都市計画課

計 画 書

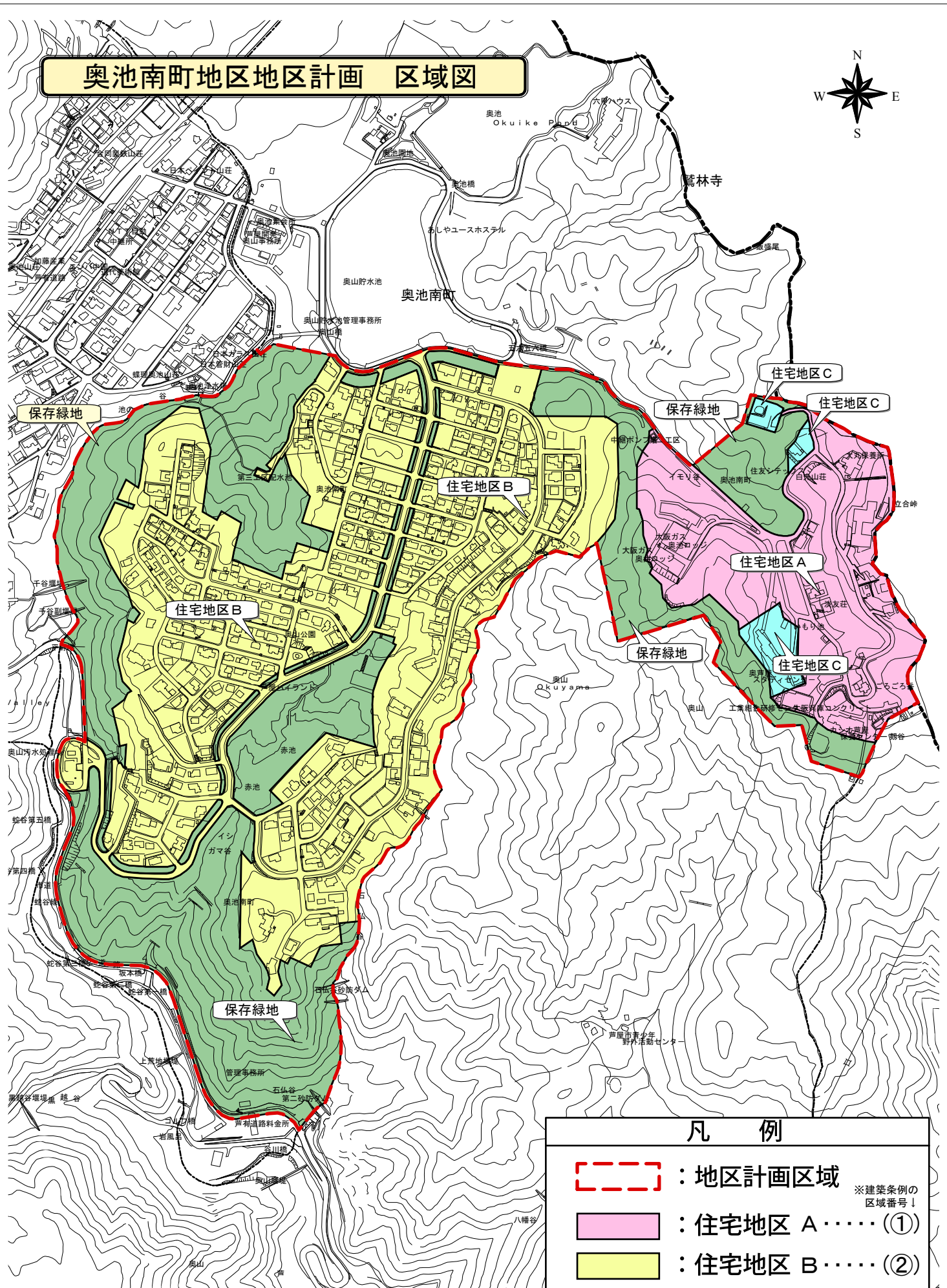
阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）
奥池南町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	奥池南町地区地区計画	
位 置	芦屋市奥池南町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約78.3ha	
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>当地区は、芦屋市北部の市街化調整区域に属し、瀬戸内海国立公園（六甲地域）内に位置することにより、豊かな自然環境の中に低層住宅を中心に、企業の保養所等も一部立地する地区として発展してきた。</p> <p>これまで、自然公園法の特別地域内の許可基準や風致地区、近郊緑地保全区域などによる規制と自治会による建築協定など、住民の自然豊かな住環境の保全への熱意により、日本でも屈指の緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみが形成されてきた。</p> <p>しかし、近年の経済状況の低迷に伴い、保養所等が売却され、用途転用されることにより、敷地の細分化やそれに伴う既存樹木の伐採等住環境が阻害されつつある。</p> <p>本地区計画は、現在の水と緑の豊かな自然と調和した低層の戸建て住宅を中心とする、ゆとりと潤いのある国際文化住宅都市にふさわしい良好な住環境を保全、育成していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、これまでの良好な戸建て住宅主体の住宅地を保全、育成するような土地利用を誘導し、既存樹木については、極力伐採をさけ、移植するなど保存するように努める。</p> <p>また、開発時において緑地と定められている個所は、保存緑地として緑地を保存する。</p>
	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その機能、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	<p>緑豊かで自然環境に恵まれ、閑静でゆとりのある戸建て住宅主体の住宅地としての住環境を保全、育成していくために、建築物等の用途の制限、建ぺい率及び容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、緑豊かで魅力的なまちなみを形成するために、建築物の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置・規模	保存緑地 6個所 約25.7ha		
	地区の細区分名称(建築条例の名称)	住宅地区A(住宅地区)	住宅地区B(住宅地区)	住宅地区C(住宅地区)
	地区の細区分面積	約11.7ha	約40.0ha	約0.9ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する保養所等についてはこの限りではない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 近隣に居住する者の自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (3) 巡査派出所、消防署、公衆電話所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物 (4) 上記建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、当地区の開発業者、またはその事業を継承する事業者の事務所についてはこの限りではない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 近隣に居住する者の自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (3) 巡査派出所、消防署、公衆電話所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物 (4) 上記建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する研修所等についてはこの限りではない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 上記建築物に付属するもの
	容積率の最高限度	40%		
	建ぺい率の最高限度	20%	20% ただし平屋建ては30%	20% (ただし、建築面積は建築物の水平投影外周線に囲まれた面積。)
	敷地面積の最低限度	700㎡ ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。	500㎡ ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。	1,000㎡ ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。
	建築物の高さの最高限度	10m 高さは、自然公園法により建築物が敷地表面に接している最低位から建築物の各部分の最高位までの高さをいい、建築基準法にいう設備、塔屋、水槽等は算入するが、避雷針は算入しない。		



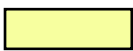
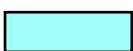

	壁面の位置の制限	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は3mとする。</p> <p>2. 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は1.5mとする。ただし、2,000㎡以上の敷地については3mとする。</p>	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は3mとする。</p> <p>2. 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p>	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は5mとする。</p> <p>2. 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は5mとする。 (ただし、建築物の水平投影外周線の後退距離とする。)</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>重厚味のある落ちついた外観意匠とする。増築及び改築の場合にあつては、既存部分の屋根の意匠及び色彩との調和に配慮すること。</p> <p>屋根の形態は、特殊な用途の建築物を除き、切妻、寄棟、もしくは入母屋型の勾配屋根とする。屋根の勾配は3/10～20/10とする。</p> <p>屋根の色彩は、こげ茶色（着色のための処理をしていない銅版葺を含む）、暗緑色、灰緑色又は暗灰色、もしくは自然素材（緑青のついた銅版葺、和瓦を含む）の色とし、周辺環境と調和した落ちつきのあるものとする。</p> <p>壁面の色彩は、茶系色等、自然と調和した落ちついた色調とする。</p> <p>また、人工的に着色する場合は次に示す色は使用してはならない。</p> <p>屋根の色彩は、</p> <p style="padding-left: 2em;">G系色 明度5を超えるもの、及び彩度4を超えるもの 明度3を超え、かつ彩度2を超えるもの</p> <p style="padding-left: 2em;">無彩色 明度4を超えるもの</p> <p style="padding-left: 2em;">YR色 明度3を超えるもの、及び彩度5を超えるもの</p> <p>壁面の色彩は、</p> <p style="padding-left: 2em;">茶系色（Rについては5R～10R、YR、及びYについては1Y～5Y） 明度値と彩度値の和が11を超えるもの</p> <p style="padding-left: 2em;">その他 彩度1を超えるもの</p> <p>屋外広告物は、美観風致を害さないもので、自家用広告物については、表示面積が0.6㎡以下で、かつ、高さが2m以下のものを2箇所までとし、使用する色彩の彩度は10以下とする。</p> <p>また、管理用広告物については、1枚の表示面積が0.6㎡以下、合計面積が0.9㎡以下で、かつ、高さが1.5m以下のものを2箇所まで敷地内に設置できるものとし、使用する色彩の彩度は0.5以上10以下で、けばけばしい色彩や眩い白はさける。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りでない。</p>		
	垣又はさくの構造の制限	<p>原則として生垣とする。塀またはフェンスとする場合は、道路面から1m以上の高さになるものは高さの30%以上を後退させ、かつ、塀等が隠れる程度の植栽を施すこととし、有刺鉄線、波板、トタン及びベニヤ板等美観風致を妨げるものは使用してはならない。</p>		
	緑化率の最低限度	<p>40%（ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。）</p>		

奥池南町地区地区計画 区域図



0 100 200 300m

縮尺 1:7,500

凡 例	
	：地区計画区域
	：住宅地区 A …… (1)
	：住宅地区 B …… (2)
	：住宅地区 C …… (3)
	：保存緑地

※建築条例の区域番号！