

(令 和 7 年 度)

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）

用途地域の変更

(案 縦 覧 図 書)

芦 屋 市

《 都市計画変更案の縦覧図書 》

(概要)

都市計画の名称	阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画) 用途地域
閲覧・縦覧の種別	都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定による案の縦覧
閲覧・縦覧の期間	令和8年1月13日（火）から令和8年1月27日（火）まで （窓口での縦覧は平日の窓口受付時間内 午前9時から午後5時まで）
変更内容 の主な概要	南芦屋浜地区において、まちづくりの進捗に伴い、土地利用計画が確定された地区について、良好な住環境を維持するため、用途地域を変更するものである。また、区域区分の変更にともない、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を図るため、用途地域を変更するものである。
添付縦覧図書の 一覧	<ul style="list-style-type: none">・計画書・理由書・総括図（該当地域の抜粋）・計画図・参考図書

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）用途地域の変更（芦屋市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割 合	建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割 合	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考
第一種低層住居 専用地域 小 計	約 320ha 約 1.5ha 約 322ha	8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	—	10m	—
第二種低層住居 専用地域 小 計	約 1.0ha 約 1.0ha	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	—
第一種中高層住 居専用地域 小 計	約 22ha 約 383ha 約 405ha	10/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	—	—	—	—
第二種中高層住 住居専用地域 小 計	約 5.6ha 約 30ha 約 36ha	10/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	—	—	—	—
第一種住居地域 小 計	約 100ha 約 100ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—
第二種住居地域 小 計	約 46ha 約 4.7ha 約 51ha	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	—
近隣商業地域 小 計	約 21ha 約 23ha 約 3.0ha 約 47ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	—
商業地域 小 計	約 3.2ha 約 3.8ha 約 7.0ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	—
合 計	約 969ha	—	—	—	—	—	—

「種類、位置及び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

南芦屋浜地区において、まちづくりの進捗に伴い、土地利用計画が確定された地区について、良好な住環境を維持するため、用途地域を変更するものである。

また、区域区分の変更にともない、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を図るため、用途地域を変更するものである。

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	———	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) (都市建設計画区域)	———	高度地区	第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界	———	高度地区	第3種高度地区	
	※ 第1種低層住居専用地域		高度地区	第4種高度地区	
	第2種低層住居専用地域		高度利用地区	高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		景観地区	芦屋景観地区	
	第2種中高層住居専用地域		景観地区	芦屋川特別景観地区	
	第1種住居地域		風致地区	第1種風致地区	
	第2種住居地域		風致地区	第2種風致地区	
	近隣商業地域		風致地区	第3種風致地区	
地 域	商業地域		準防火地域	準防火地域	
	道路又は河川等地形地物による地域・地区境界線	———	都市計画道路	都市計画道路	
	上の例によらない場合の地域・地区境界線	———	自動車専用道路	自動車専用道路	
	外壁の後退距離1.0m	公園	公園	
	容積率	———	緑地	緑地	
	上段容積率/下段建ぺい率	(200/60)	墓	墓	
			地区計画	地区計画	
			臨港地区	臨港地区	

- (注)
- 1)都市計画の内容は、令和6年4月現在のものである。
- 2)この図に表示する都市計画の位置及び区域は、おおむねの場所を表示するものである。

今回変更用途地域

1 : 10,000

0 100 500 1000m

西宮市

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）用途地域

用途地域 計画図

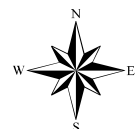
凡 例



変更区域

用
途
地
域

- | | |
|--|--------------|
| | 第1種低層住居専用地域 |
| | 第2種低層住居専用地域 |
| | 第1種中高層住居専用地域 |
| | 第2種中高層住居専用地域 |
| | 第1種住居地域 |
| | 第2種住居地域 |
| | 近隣商業地域 |
| | 商業地域 |
| | 無指定 |



1:5,000

0 50 100 200 300 m

