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

（ 三条南町地区地区計画 ）

当 初 決 定 平成２３年６月３０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）
都市計画三条南町地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		三条南町地区地区計画
位　　置		芦屋市三条南町の一部
面　　積		約７．８ｈａ
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は阪急とＪＲにはさまれた芦屋市の西部に位置し，低層住宅を中心とした閑静な住宅地として，住みよい住環境を維持してきた。しかし，阪神・淡路大震災以降,山手幹線の整備が行われ，今後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。そのため本地区計画は，現在の良好な住みよい住環境を保全・育成するため，店舗の立地の抑制や，低層住宅とすることで戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用を図り，山並みの眺望が確保された緑豊かで閑静な市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は，良好な市街地の形成を図るため，建築物の高さの混在の防止や店舗等の立地の抑制により，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。
	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。
	建築物等の整備の方針	低層住宅を主体とする住みよい秩序ある住環境を維持・保全するとともに，まちなみの形成を図るため，建築物等の用途の制限，建築物等の高さの制限，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。

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７．８ha
	建築物等に関する事項	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。 (1) 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（兼用住宅の延べ面積の２分の１以上を居住の用途に供し，かつ，居住以外の用途に供する床面積の合計が５０㎡以内のものを除く。） (2) １戸の住戸専有床面積が４０㎡未満の集合住宅。 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　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。）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。
		壁面の位置の制限	１　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。 (1) 敷地面積が１３０㎡以上２５０㎡未満の場合は０．７mとする。 (2) 敷地面積が２５０㎡以上５００㎡未満の場合は１．０mとする。 (3)　敷地面積が５００㎡以上の場合は１．５mとする。 ２　次の各号のいずれかに該当する場合は，前項は適用しない。 (1) 前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。
		緑化率の最低限度	敷地面積が５００㎡以上の場合は２０％とする。（緑地は道路側への設置に努めるものとし，屋上緑化及び壁面緑化を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。
			屋外広告物の表示面積の合計は５㎡以下，枚数は３枚以下とし，広告物等の上端の地上からの高さは５m以下とする。

「区域，地区の細区分の区域は計画図表示のとおり」

三条南町地区地区計画　区域図

