

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)

【①説明事項】

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」

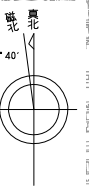
理 由 別紙理由書のとおり

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。

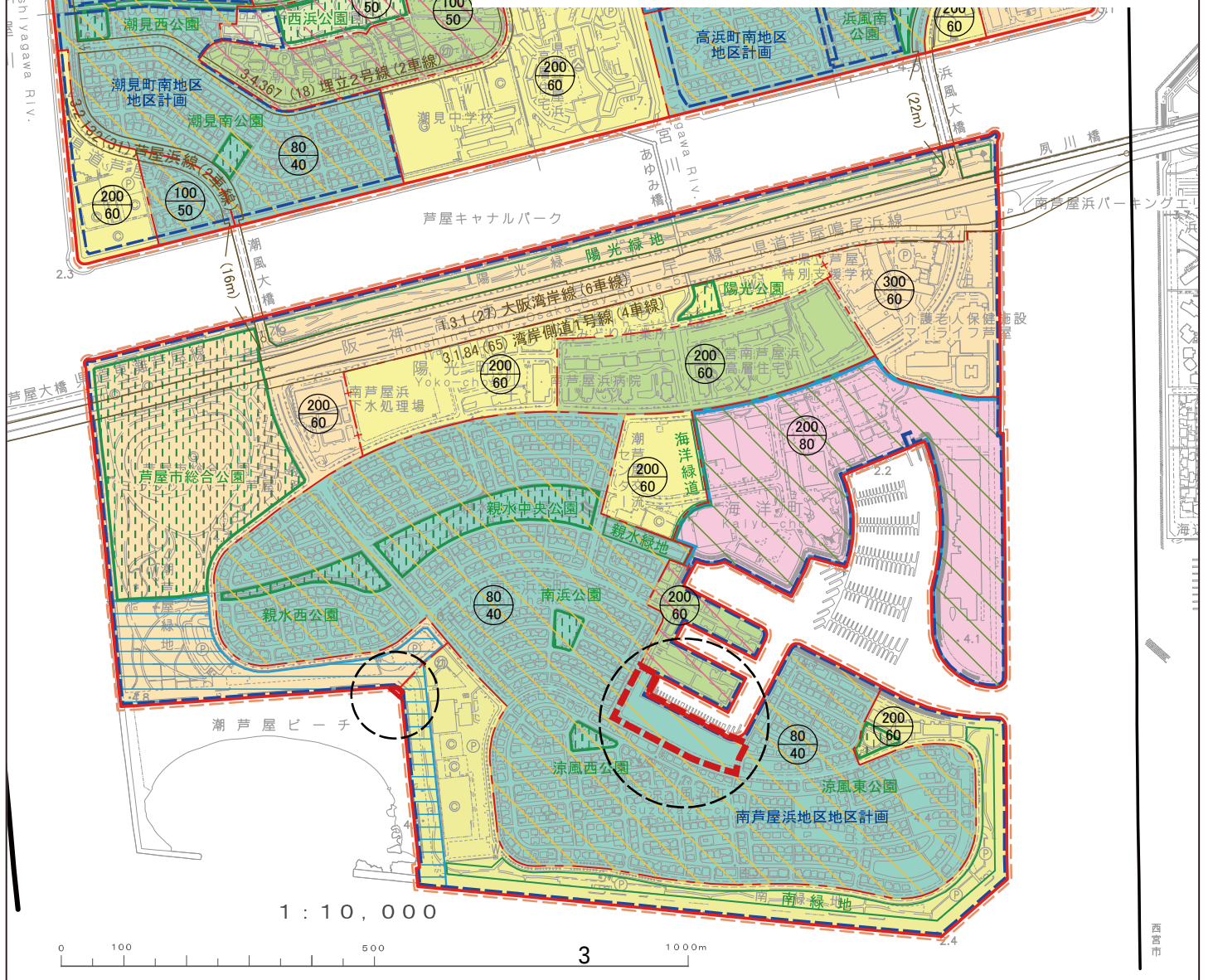
阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



凡 用 途 地 域	阪神間都市計画区域界	——	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)	——	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		景観地区	
	第2種中高層住居専用地域		芦屋川特別景観地区	
	第1種住居地域		風致地区	
	第2種住居地域		第1種風致地区	
	近隣商業地域		第2種風致地区	
	商業地域		第3種風致地区	
	道路又は河川等地形地物 による地域・地区境界線 上の例によらない場合の 地域・地区境界線	—— + 30m +	準防火地域	
	外壁の後退距離1.0m		都市計画道路	
	容積界	——	自動車専用道路	
	上段容積率/下段建ぺ率	(200/60)	公園	

- (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



(白紙ページ)

用途地域 計画図

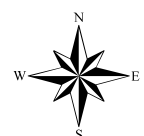
凡 例



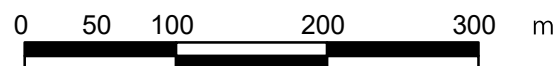
変更区域

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



(白紙ページ)

(参考)

変 更 前 後 対 照 表

(赤字下線変更箇所)

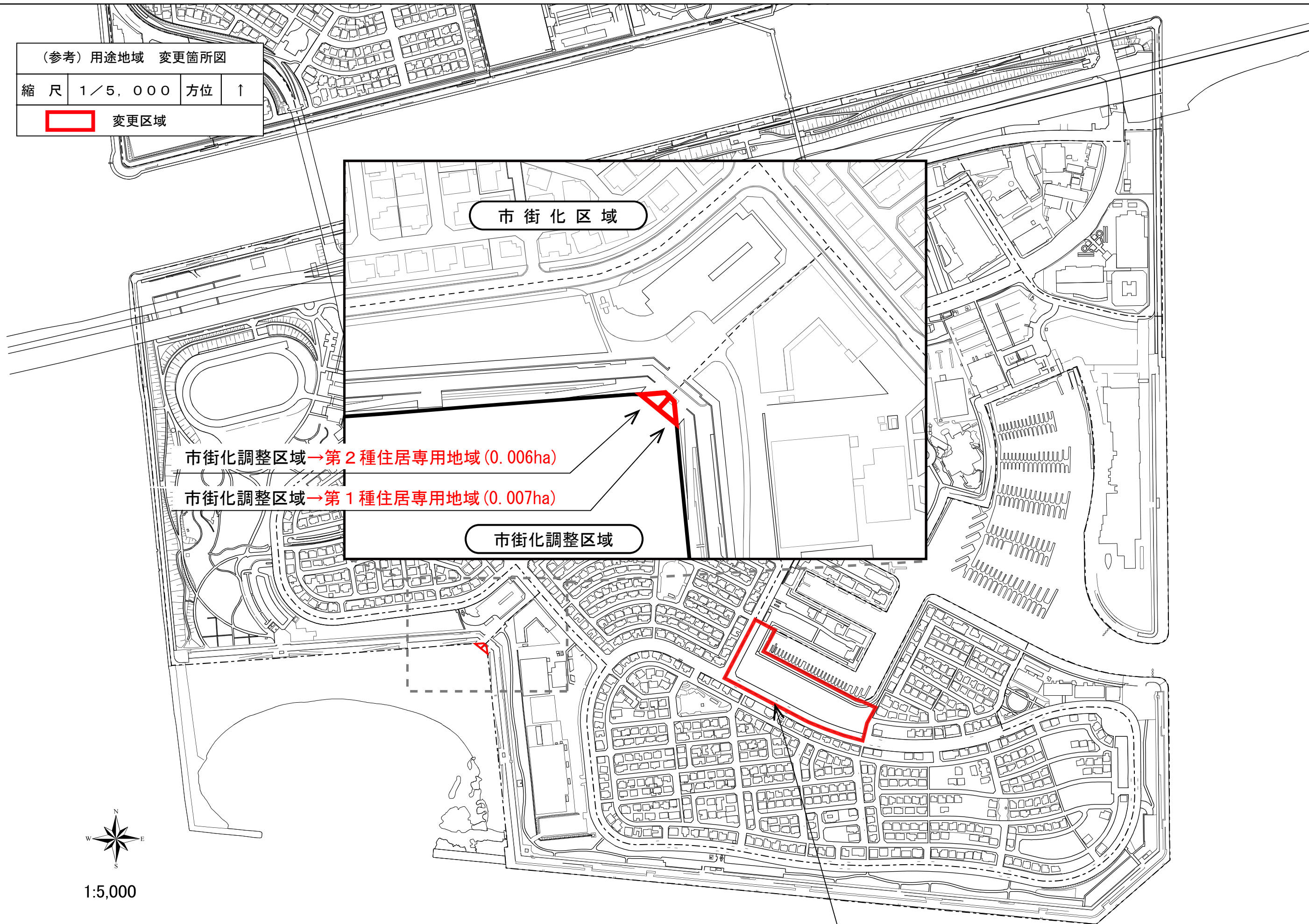
種 類	面 積		建築物の延べ 面積の敷地面積 に対する割合	建築物の建築 面積の敷地面積 に対する割合	外壁の後退 距離の限度	建築物の高 さの限度	備 考
	変更前	変更後					
第一種低層住 居専用地域 小 計	約 319ha 約 1.5ha 約 321ha	約 <u>320</u> ha 約 1.5ha 約 <u>322</u> ha	8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	10m	約 1 ha 増 (約 1.3ha 増)
第二種低層住 居専用地域 小 計	約 1.0ha 約 1.0ha	約 1.0ha 約 1.0ha	8/10 以下	4/10 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	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 住居専用地域 小 計	約 5.6ha 約 30ha 約 36ha	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 101ha 約 101ha	約 <u>100</u> ha 約 <u>100</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 1 ha 減 (約 1.3ha 減)
第二種住居地域 小 計	約 46ha 約 4.7ha 約 51ha	約 <u>46</u> ha 約 4.7ha 約 <u>51</u> ha	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	約 0.006ha(増) 小数点以下四捨 五入のため数値 に表れず。
近隣商業地域 小 計	約 21ha 約 23ha 約 3.0ha 約 47ha	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	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	約 969ha	—	—	—	—	

(白紙ページ)

(参考) 用途地域 変更箇所図

縮 尺	1 / 5, 000	方位	↑
-----	------------	----	---

変更区域



第1種住居地域→第1種低層住居専用地域(1.3ha)
(高度地区指定なし→第1種高度地区)

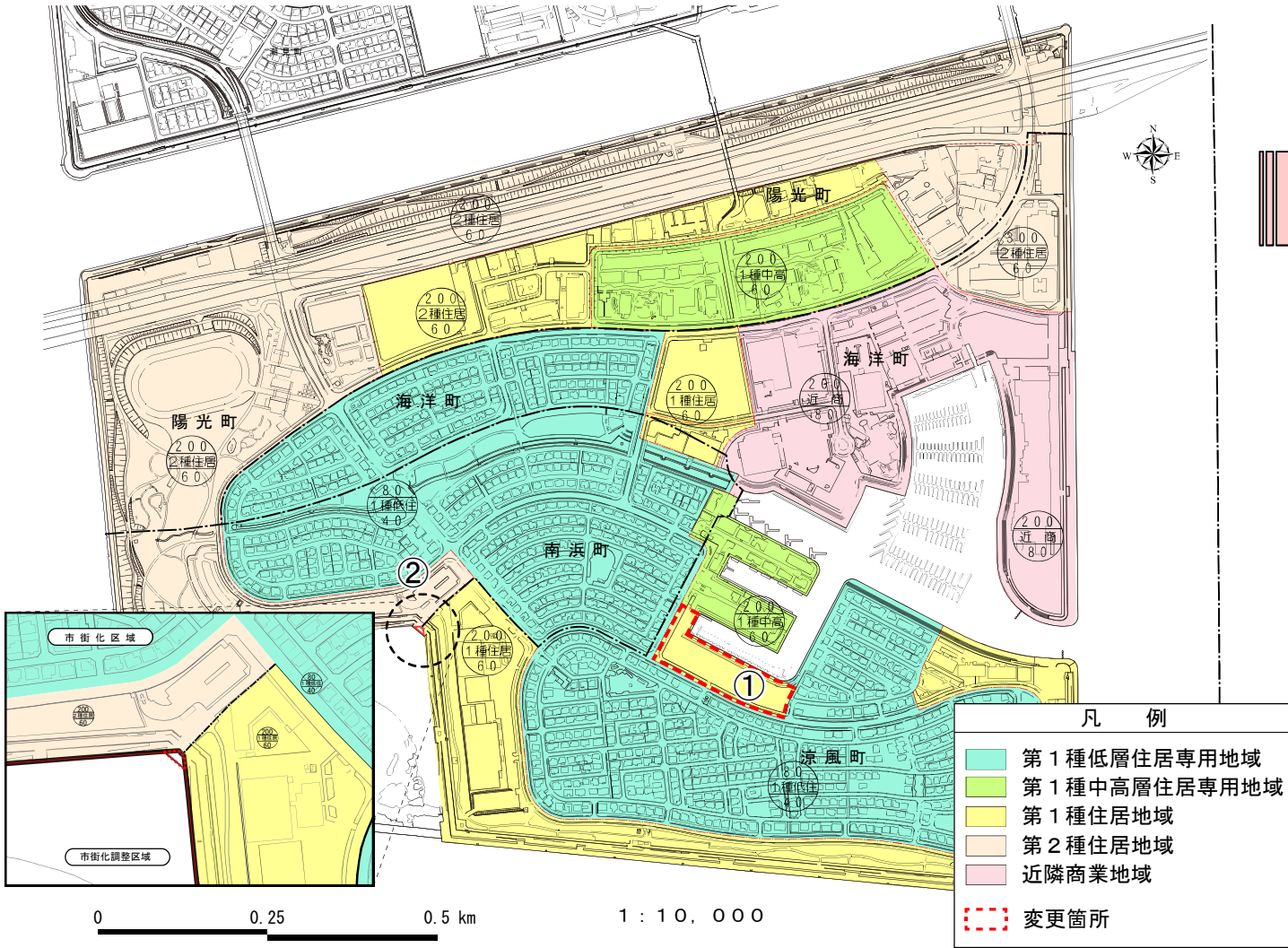
(白紙ページ)

(参考) 用途地域 変更前後比較図

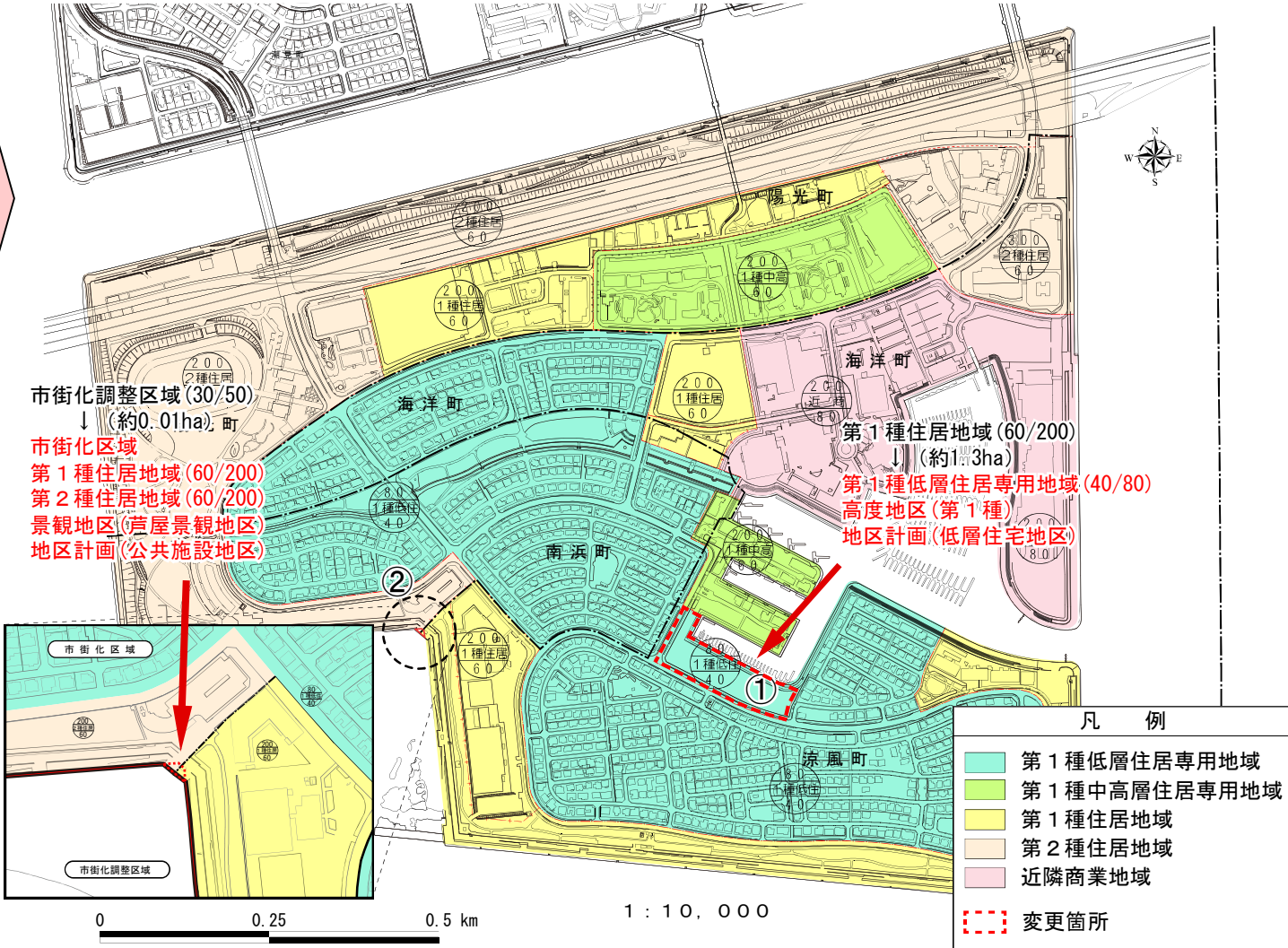
※赤字が変更部分

位置	区域区分		地域地区（用途地域等(建ぺい/容積)）		地区計画 ※「南芦屋浜地区地区計画変更前後比較表」参照	
	変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
①	市街化区域	市街化区域	用途地域：第1種住居地域(60/200) 高度地区：なし 防火指定：なし(建築基準法第22条の指定区域) 景観地区：芦屋景観地区	用途地域：第1種低層住居専用地域(40/80) 高度地区：第1種高度地区 防火指定：なし(建築基準法第22条の指定区域) 景観地区：芦屋景観地区	地区計画：南芦屋浜地区地区計画 (地区整備計画なし)	地区計画：南芦屋浜地区地区計画 (低層住宅地区)
②	市街化調整区域	市街化区域 (県決定)	用途地域：なし 高度地区：なし 防火指定：なし 景観地区：なし	用途地域：第1種住居地域(60/200) 第2種住居地域(60/200) 高度地区：なし 防火指定：なし(建築基準法第22条の指定区域) 景観地区：芦屋景観地区	地区計画：なし	地区計画：南芦屋浜地区地区計画 (公共施設地区)
備考			※ ②の区域区分の変更に伴う「臨港地区(県決定)」の区域変更については、令和8年度以降に都市計画変更予定。		※ ①に隣接する護岸敷きにおいて、新たに地区施設(親水遊歩道)を追加。	
	※ ①の変更内容は、未利用地である当該地における土地利用が確定したことに伴い、用途地域、高度地区、地区計画の区域を変更するもの。 ※ ②の変更内容は、区域区分(県決定)の変更に伴い、用途地域、景観地区、地区計画の区域を変更するもの。					

《用途地域図 変更前》



《用途地域図 変更後》



(白紙ページ)