

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)高度地区の変更(芦屋市決定)

【②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）高度地区の変更（芦屋市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (第一種)	約 323 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第二種)	約 427 ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。  2 建築物の高さは15メートルをこえてはならない。	
高度地区 (第三種)	約 41 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第四種)	約 44 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。	

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
ただし		<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は、当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとする。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の高さの最高限度に係る規定の適用にあってはこの限りでない。</p> <p>(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は同法第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物については、当該一団地又は一定の一団地の土地の区域を当該建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については適用しない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該部分については適用しない。</p> <p>(3) 前項の規定は当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物又は建築物の敷地については適用しない。</p> <p>3 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物。</p> <p>(2) 本規定の適用の際、現に本規定に適合しない部分を有する建築物のうち、兵庫県南部地震による被災のため従前の建築物の高さ及び延べ面積を超えない範囲で建て替えしようとするもので、敷地の形状等からやむを得ないと認めるもの。</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認められるもの。</p>	
計	約 834 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

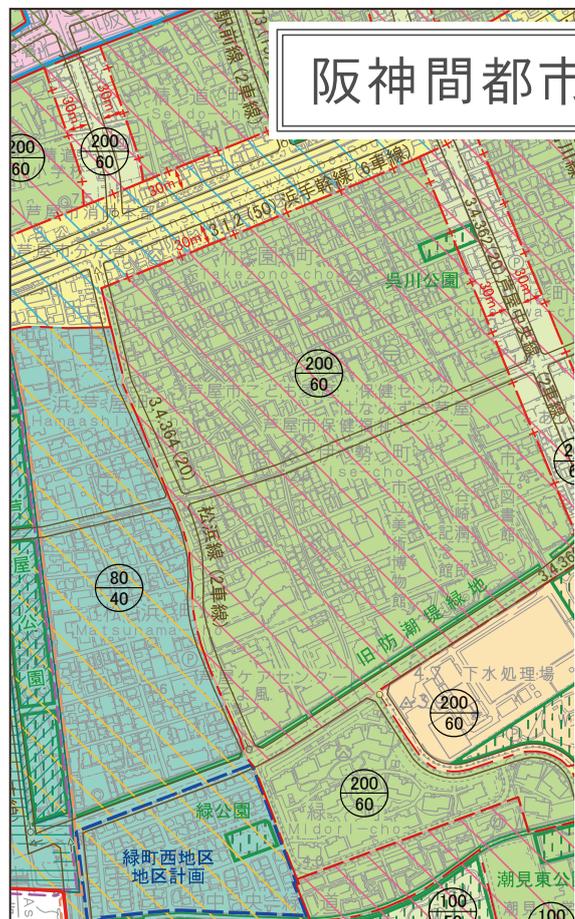
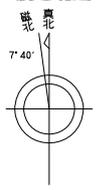
理由 別紙理由書のとおり

## 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、用途地  
域の変更と併せて高度地区を指定することにより、良好な住環境を維持するため、高度地区の区域を変  
更するものである。

(白紙ページ)

# 阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



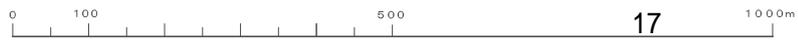
阪神間都市計画区域界	——	第1種高度地区		
阪神間都市計画区域(芦屋国際文化住宅都市建設計画地区別)	——	第2種高度地区		
市街化区域・市街化調整区域界	——	第3種高度地区		
凡用	※第1種低層住居専用地域	第4種高度地区		
	第2種低層住居専用地域	高度利用地区		
	第1種中高層住居専用地域	景観地区	芦屋景観地区	
	第2種中高層住居専用地域	芦屋川特別景観地区		
	第1種住居地域	風致地区	第1種風致地区	
	第2種住居地域	第2種風致地区		
	近隣商業地域	第3種風致地区		
	商業地域	準防火地域		
	道路又は河川等地形地物による地域・地区境界線	都市計画道路		
	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		
外壁の後退距離1.0m	公園			
容積界	緑地・緑道			
上段容積率/下段建ぺい率	墓地			
	地区計画			
	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。

今回変更高度地区



1 : 10,000



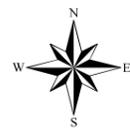
(白紙ページ)

高度地区 計画図

凡 例

	変更区域
	第1種高度
	第2種高度
	第4種高度

高度地区



1:5,000

0 50 100 200 300 m

(白紙ページ)

(参考)

## 変更前後対照表

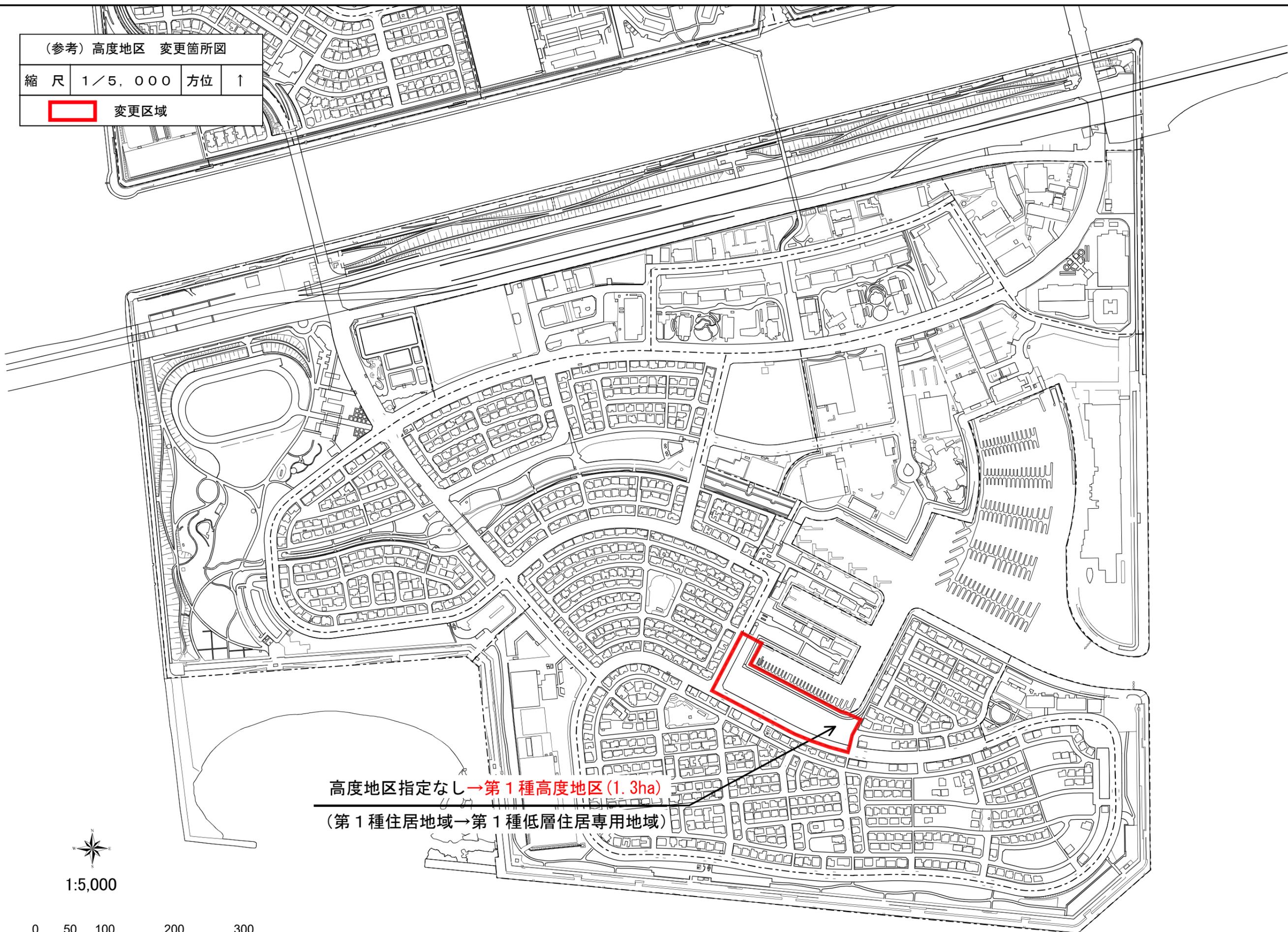
※変更箇所のみを記載

(赤字下線変更箇所)

種 類	変 更 前	変 更 後	備 考
高度地区 (第一種)	約 322 ha	約 <u>323</u> ha	約 1 ha 増 (約 1.3ha 増)
高度地区 (第二種)	約 427 ha	約 427 ha	
高度地区 (第三種)	約 41 ha	約 41 ha	
高度地区 (第四種)	約 44 ha	約 44 ha	
合 計	約 834 ha	約 <u>835</u> ha	約 1 ha 増 (約 1.3ha 増)

	変更前	変更後
ただし	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>・・・(略)・・・</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>・・・(略)・・・</p> <p>(4) 一団地に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(5) 一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物を前提として総合的見地からした設計により建築する場合において、建築基準法第86条第2項の規定により同一敷地内にあるとみなされるこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p>	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>・・・(略)・・・</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。<b>ただし、建築物の高さの最高限度に係る規定の適用にあつてはこの限りでない。</b></p> <p>・・・(略)・・・</p> <p>(4) <b>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は同法第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物については、当該一団地又は一定の一団地の土地の区域を当該建築物の一の敷地とみなす。</b></p> <p>(5) <b>表現を改め、(4)に含める。</b></p> <p>・・・(略)・・・</p>

(参考) 高度地区 変更箇所図			
縮尺	1/5,000	方位	↑
		変更区域	



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



1:5,000



(白紙ページ)