

令和6年度 第1回

芦屋市都市計画審議会

資 料

令和6年7月9日(火)
芦 屋 市

《 資 料 一 覧 》

【 説明事項 】

1. 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)
南芦屋浜地区地区計画の変更について ①

【 案件概略位置図 】



阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)

南芦屋浜地区地区計画の変更

【説明事項】

(白紙ページ)

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更 （芦屋市決定）

都市計画南芦屋浜地区地区計画を次のように変更する。

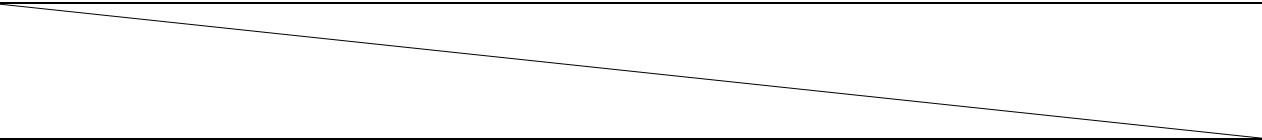
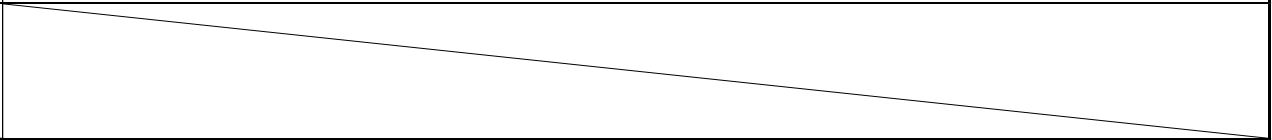
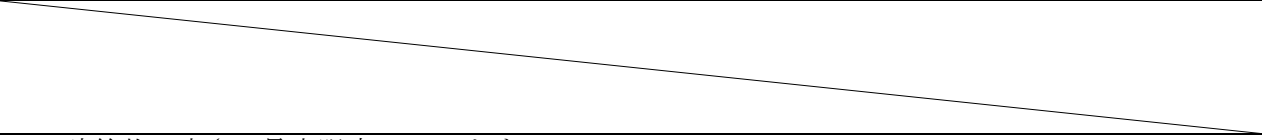
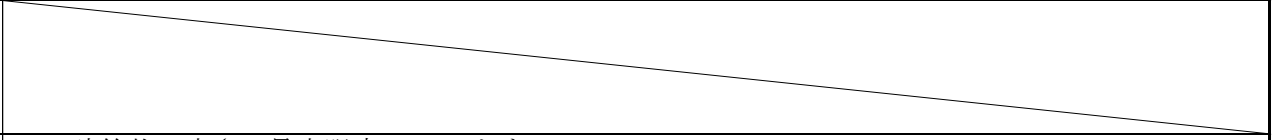
名 称	南芦屋浜地区地区計画
位 置	芦屋市陽光町、海洋町、南浜町及び涼風町
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 1 2 5 . 6 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 南芦屋浜地区は、民間マリーナを核に住宅、商業、文化、海洋性レクリエーション等の複合機能を持ち、防災や福祉にも配慮し、「国際文化住宅都市・芦屋の新たな展開」、「都市生活者のためのウォーターフロントの創生」、「マリーナコンプレックスの形成」を図るものである。 このため、地区計画の策定により、高質な住環境と多様な都市活動や機能空間が複合した多様性のある街、海を生かした住宅や商業、文化、レクリエーション等の機能を持つ親水性のある街、緑と海が眺望でき海上からのスカイライン景観に配慮した街の形成をめざす。さらに、これらが相まって、我が国では希有なマリーナを核とする緑豊かな文化的香気及び国際性あふれる“芦屋らしい街”の創出を目標とする。
	土地利用の方針 当地区を地区の特性に応じて、次の 1 2 地区に区分し、多様な住環境と都市機能を形成する土地利用を図る。 さらに、地区全体で緑豊かな環境を創出するため、公園・緑地を適切に配置すると共に湾岸側道並びに幹線道路等に接する敷地については高木を重点的に配置する他、中木、低木、花卉類、芝等を植栽した沿道緑化を図る。 1. 「低層住宅地区」 アメニティが高く様々な住戸タイプを提供する低層戸建住宅を中心として、緑豊かで良好な住宅地区とする。また、マリーナ水域に面する住宅地は、マリーナから見た景観についても配慮する。 2. 「中高層住宅地区 1」 眺望が優れ、多様な都市型ライフスタイルに対応する中高層の集合住宅や復興住宅の地区とする。また、建築物等によるスカイラインの形成に配慮する。 3. 「中高層住宅地区 2」 隣接する係留施設付き住宅と調和した、多様な都市型ライフスタイルに対応する中高層の集合住宅の地区とする。また、マリーナから見た景観についても配慮する。 4. 「親水住宅地区」 マリーナ水域に面して配置し、係留施設付の低層住宅や中高層住宅を中心に、親水性に富みリゾート性の高い集合住宅地区とする。 5. 「センター地区」 マリーナ水域に面して配置し、当地区での多様な生活と都市活動を支援する商業施設、公益施設、文化施設等を集中的に設ける地区とする。 6. 「マリーナ地区」 マリーナ関連施設や、マリーナを活かした賑わいとなる施設により、活気のある都市空間を形成する地区とする。また、耐震強化護岸を活用した災害時の救援物資集積拠点とする。

区域の整備・開発及び保全の方針		7. 「生活利便地区 1」 業務施設、医療施設及び生活利便施設等の生活関連業務施設等を設ける地区とする。 8. 「生活利便地区 2」 教育施設用地及び生活利便施設等の生活関連業務施設等を設ける地区とする。 9. 「生活利便地区 3」 医療施設及び生活利便施設等の生活関連業務施設等を設ける地区とする。 10. 「業務・研究地区」 業務・研究用地とする。 11. 「公共施設地区」 都市生活に欠かせない下水道処理施設及び公園等の用地とする。 12. 「教育施設地区」 教育施設用地とする。 原則として 0.5m を超える現状地盤面の変更は行わないこととする。ただし、特別な理由により、やむを得ないと市長が判断する場合は、必要最低限の範囲で盛土を認める場合がある。
	地区施設の整備の方針	1. センター地区、マリーナ地区における市道陽光海洋線に面する部分については、歩道と一体的に利用できる地区施設「緑のモール」を整備することにより、緑豊かな歩行者空間の充実を図る。 2. 地区施設はその機能や目的が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1. 「低層住宅地区」 高質な住環境を確保しつつ緑豊かな環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置、高さ、形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して整備を行う。 2. 「中高層住宅地区 1」、「中高層住宅地区 2」 緑豊かな環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置、形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して整備を行う。 3. 「親水住宅地区」 親水性に富みリゾート性の高い住環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置、高さ、形態・意匠及び敷地内緑化等に配慮して整備を行う。 4. 「センター地区」 魅力と賑わいあふれる環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置、形態・意匠及び敷地内空地等に配慮して整備を行う。 5. 「マリーナ地区」 マリーナ機能や賑わいを形成するとともに周辺環境との調和を図るため、敷地規模、建築物等の配置、高さ、形態・意匠及び敷地内空地等に配慮して整備を行う。 6. 「生活利便地区 1」、「生活利便地区 2」、「生活利便地区 3」 緑とうるおいのある環境を形成するとともに周辺の居住環境との調和を図るため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置及び敷地内空地等に配慮して整備を行う。 7. 「業務・研究地区」 うるおいと活気あふれる環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置及び敷地内空地等に配慮して整備を行う。 8. 「公共施設地区」 周辺環境との調和を図るため、敷地規模、建築物等の配置及び敷地内空地等に

		配慮して整備を行う。 9.「教育施設地区」 良好な文化的環境を形成するため、建築物等の配置、形態、意匠及び敷地内緑化等に配慮して整備を行う。
--	--	---

(白紙ページ)

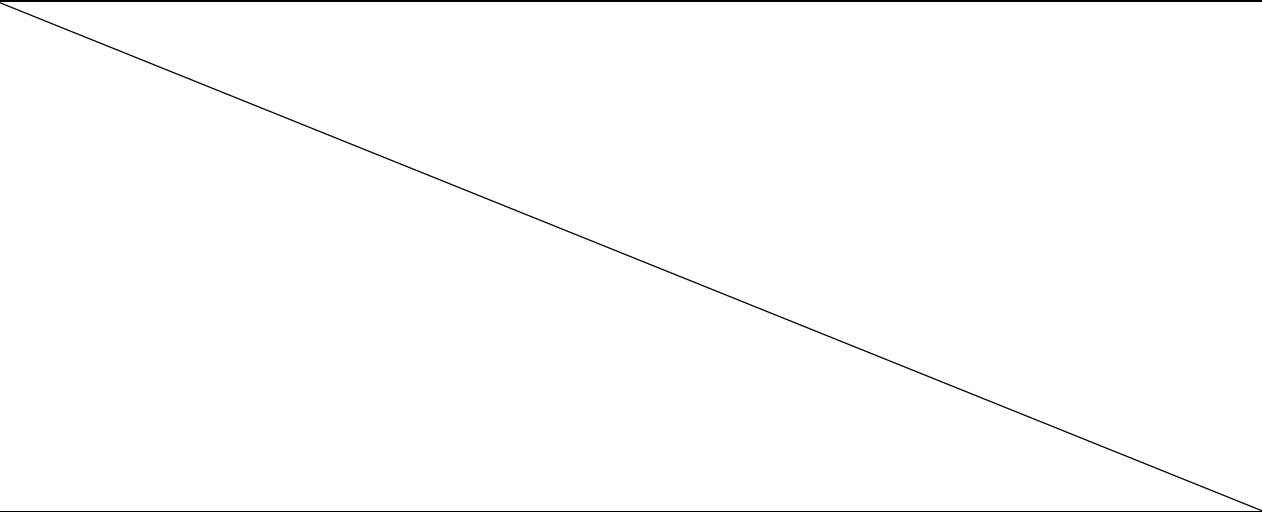
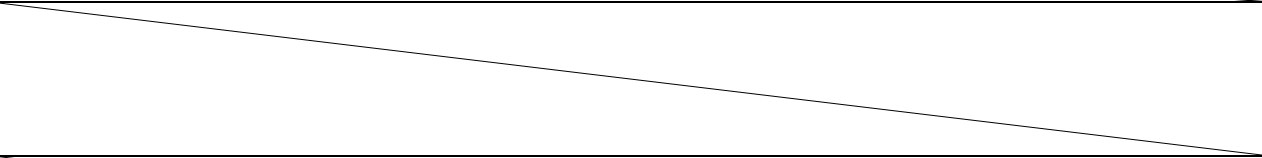
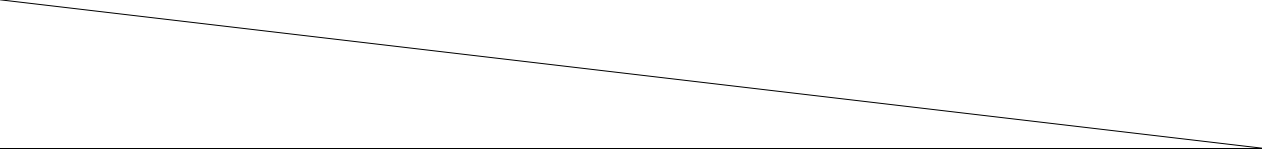
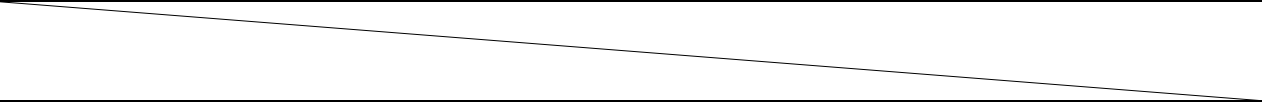
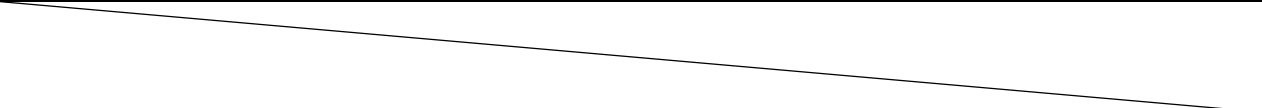
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり		
地区整備計画の区域面積		約 1 1 9 . 3 ha		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑のモール（幅：約 10m 延長：約 287m）（計画図表示のとおり）	
	地区の細区分	細区分の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区 1
		細区分の面積	約 4 3 . 2 ha	約 6 . 5 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 3 で定めるもの (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (4) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 で定めるものを除く。)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (4) 近隣住民の利用に供する集会所 (5) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 5 で定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	10、000 m ²
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	1 0 分の 8 とする。	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	1 0 分の 4 とする。ただし、幅員 11m 以下の道路を対象として、芦屋市建築基準法施行細則第 2 2 条 1 号から 3 号までのいずれかに該当する場合は、1 0 分の 1 を加えることができる。	
		建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は 10m かつ軒の高さは 7m とする。 2 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また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 5m を加えたもの以下とする。	
		壁面の位置の制限	1 前面道路境界線から建築物の外壁(バルコニーの手すり壁その他これに類するもの及び出窓を含む。)若しくはこれに代わる柱又は高さ 2m を超える門若しくは塀(以下「建築物の外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。 2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1m とする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。	1 前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) こ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 2.3 m 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 m ² 以内であること。 (2) この限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	車庫又は駐車場の出入り口は、区画道路(標準幅員 6.3m)以外の道路に面して設けてはならない。	
		垣若しくはさくの構造の制限	道路及び護岸に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの

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 1 1 9 . 3 ha	
地区整備計画	地区の細区分	細区分の名称	中高層住宅地区 2	親水住宅地区
		細区分の面積	約 1 . 2 ha	約 2 . 4 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (4) 近隣住民の利用に供する集会所 (5) 店舗等で床面積が 5 0 0 m ² 以下 (6) 住宅の管理を目的とする事務所 (7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 5 で定めるものを除く。)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 一戸建ての住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 3 で定めるもの (4) 市道涼風南浜線に接する敷地で、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 2 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 5 で定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²	200 m ²
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は 15m とする。 2 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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 4m 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 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 4m 以上の範囲にあっては、当該水平距離から 4m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。	1 建築物の高さの最高限度は 12m とする。 2 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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 4m 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 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 4m 以上の範囲にあっては、当該水平距離から 4m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。
		壁面の位置の制限	1 前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。 2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1m とする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。	1 前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。 2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1m とする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		車庫又は駐車場の出入り口は、市道涼風南浜線に面して設けてはならない。
		垣若しくはさくの構造の制限	道路及び護岸に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの

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 1 1 9 . 3 ha	
地区整備計画	地区の細区分	細区分の名称	センター地区	マリーナ地区
		細区分の面積	約 7 . 8 ha	約 6 . 8 ha
	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) 工場(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 で定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎で床面積の合計が 15 m ² を超えるもの (4) 倉庫で床面積の合計が 500 m ² を超えるもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む) (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎で床面積の合計が 15 m ² を超えるもの (3) 倉庫で床面積の合計が 500 m ² を超えるもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む) (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 倉庫業を営む倉庫
		建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	500 m ²
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の高さの最高限度		40mとする。
		壁面の位置の制限	1 市道陽光海洋線の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 10mとする。ただし、公衆便所又はあずまやで建築物の高さが 4 m以下のものについては 1. 5mとする。 2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 3mとする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下であること。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	車庫又は駐車場の出入り口は市道陽光海洋線に面して設けてはならない。ただし、緊急時等の車両用の出入口はこの限りでない。	
		垣若しくはさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0. 6m未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m以下のもの	

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 1 1 9 . 3 ha	
地区整備計画	地区の細区分	細区分の名称	生活利便地区 1	生活利便地区 2
		細区分の面積	約 3 . 3 ha	約 2 . 0 ha
	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) 工場(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 で定めるものを除く。) (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもので建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 の 2 で定める運動施設 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎で床面積の合計が 15 m ² を超えるもの (6) 倉庫で床面積の合計が 500 m ² を超えるもの (7) 専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの (8) 県道芦屋鳴尾浜線に面する敷地については、地盤面からの高さが 15m 以上の部分を住宅の用途に供するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 一戸建ての住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 3 で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校(各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (7) 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。) (8) 診療所、病院 (9) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 3 で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (10) 自動車車庫で床面積の合計が 300 m ² 以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (11) 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 4 で定めるもの (12) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 5 で定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	200 m ²
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の高さの最高限度		1 建築物の高さの最高限度は 15m とする。 2 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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 4m 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 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 4m 以上の範囲にあっては、当該水平距離から 4m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。
		壁面の位置の制限	1 県道芦屋鳴尾浜線の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、よう壁上部から 3.2m とする。 2 前項の道路を除く道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。	1 県道芦屋鳴尾浜線の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、よう壁上部から 3.2m とする。 2 前項の道路を除く道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。 3 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1m とする。 4 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 3 項は適用しない。 (1) 前 3 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 m ² 以内であること。 (2) 前 3 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	県道芦屋鳴尾浜線に面したよう壁を造りかえる場合は、景観と緑化に配慮した形態、色彩、意匠とすること。なお、当該用地の造成工事完了時における勾配を超えてはならない。	1 県道芦屋鳴尾浜線に面してよう壁を造る場合は、勾配よう壁とし、沿道のような壁と形態を統一すること。ただし、前面によう壁が隠れる程度の植栽を施す等、景観に配慮した形態、色彩、意匠とした場合はこの限りでない。 2 車庫又は駐車場の出入り口は、県道芦屋鳴尾浜線に面して新たに設けてはならない。ただし、現に県道芦屋鳴尾浜線に面する出入り口の位置の変更はこの限りでない。
		垣若しくはさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 3m 以下のもの

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 1 1 9 . 3 ha	
地 区 整 備 計 画	地区の 細区分	細区分の名称	生活利便地区 3	業務・研究地区
		細区分の面積	約 1 . 8 ha	約 4 . 7 ha
	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) 工場(建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 で定めるものを除く。) (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもので建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 の 2 で定める運動施設 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎で床面積の合計が 15 m ² を超えるもの (6) 倉庫で床面積の合計が 500 m ² を超えるもの (7) 専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む) (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 倉庫で床面積の合計が 1、500 m ² を超えるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²	1、000 m ²
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
		建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は 15m とする。 2 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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 4m 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 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 4m 以上の範囲にあっては、当該水平距離から 4m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。	
		壁面の位置の制限	1 前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。 2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1m とする。ただし、海洋緑道に面する部分については、3m とする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。	1 県道芦屋鳴尾浜線の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、よう壁上部から 3.2m とする。 2 前項の道路を除く道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 3m とする。 3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。 (1) 前 2 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 m ² 以内であること。 (2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	車庫又は駐車場の出入り口は市道陽光海洋線に面して設けてはならない。ただし、緊急時等の車両用の出入口はこの限りでない。	県道芦屋鳴尾浜線に面したよう壁を造りかえる場合は、景観と緑化に配慮した形態、色彩、意匠とすること。なお、当該用地の造成工事完了時における勾配を超えてはならない。
		垣若しくはさくの構造の制限	道路及び緑道に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m 未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの

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 119.3 ha		
地区整備計画	地区の細区分	細区分の名称	公共施設地区		
		細区分の面積	約 39.6 ha		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			
		建築物の敷地面積の最低限度			
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度			
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			
		建築物の高さの最高限度			
		壁面の位置の制限	前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は3mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) こ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。 (2) この限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			
		垣若しくはさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 高さが0.6m未満のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが2m以下のもの		

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域、地区の細区分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、地区整備計画が定められていない区域のうち、土地利用計画が確定された区域について、周辺との調和を図るため、土地利用の方針を一部変更するとともに、地区整備計画区域を追加するものである。

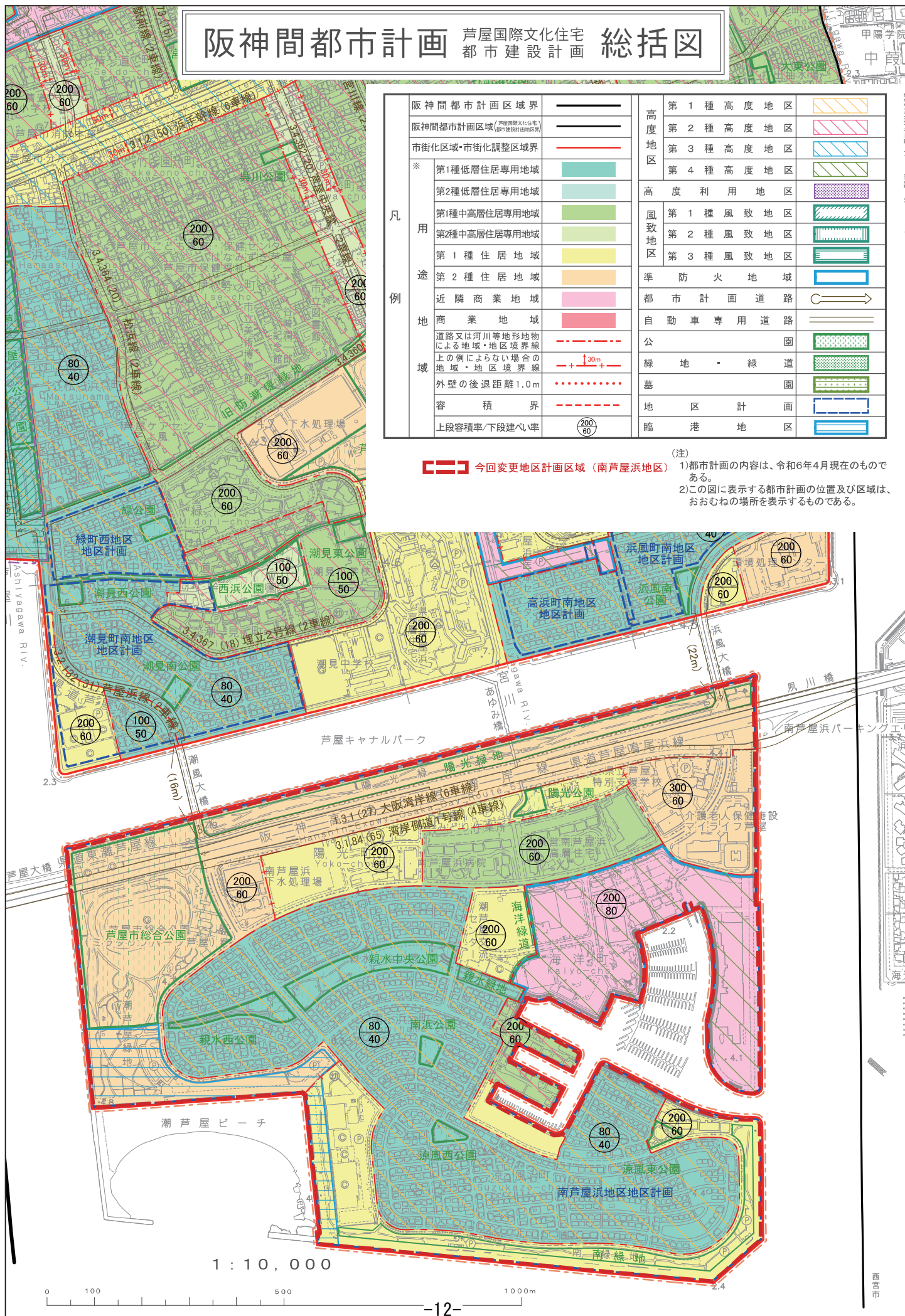
また、兵庫県企業庁により緑地を主体とした散策路等として整備された緑のモールについて、土地所有者に関わらず、将来にわたり緑豊かな歩行者空間が維持・充実されるよう、地区施設に位置づけるため、整備の方針を変更するとともに地区整備計画に追加するものである。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図

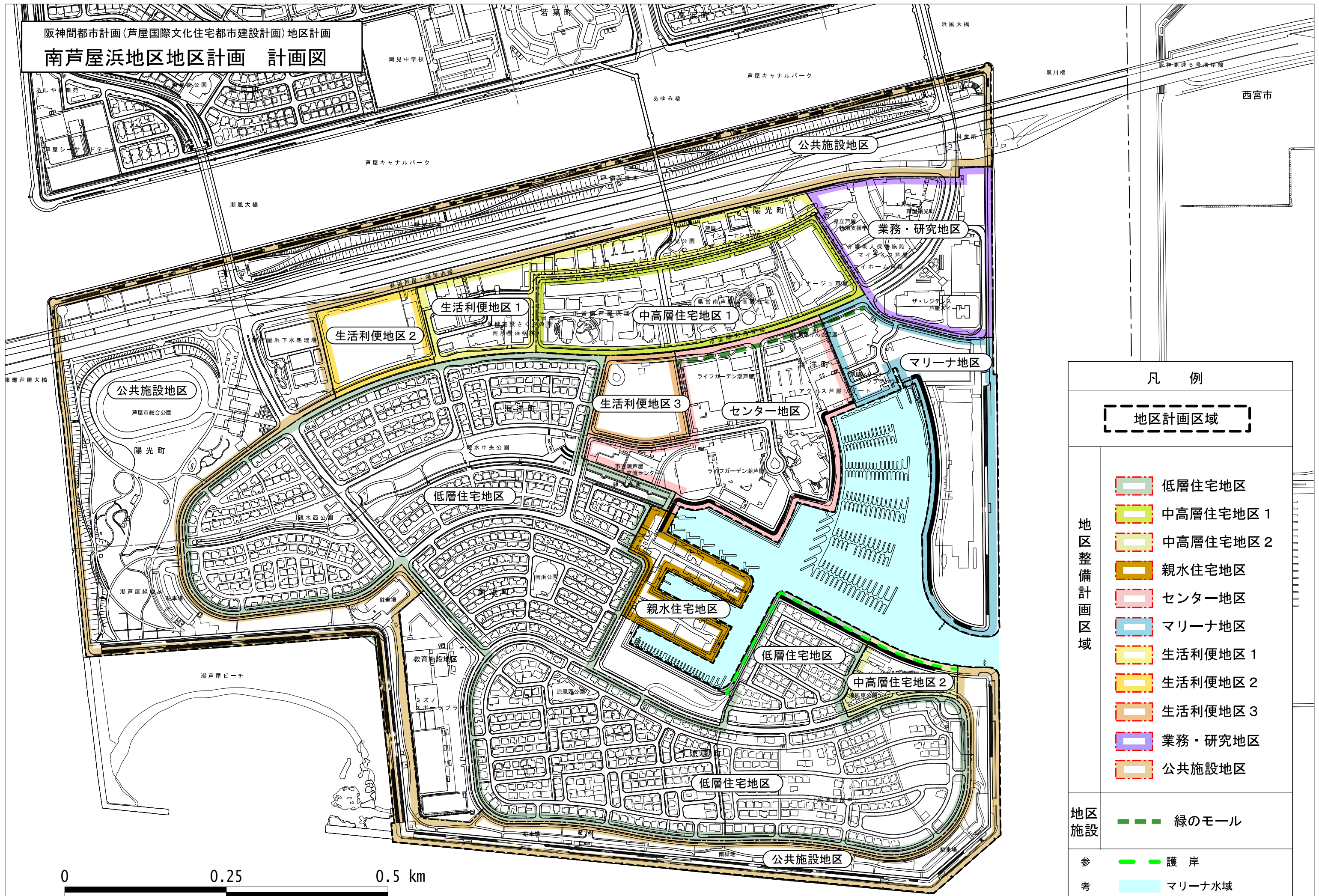
凡 例	阪神間都市計画区域界	———	高度地区	第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域(芦屋国際文化住宅)都市建設計画	———	高度地区	第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界	———	高度地区	第3種高度地区	
	※		高度地区	第4種高度地区	
	第1種低層住居専用地域		高度利用地区		
	第2種低層住居専用地域		風致地区	第1種風致地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	第2種風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		風致地区	第3種風致地区	
	第1種住居地域		準防火地域		
	第2種住居地域		都市計画道路		
	近隣商業地域		自動車専用道路		
	商業地域		公園		
	道路又は河川等地形地物による地域・地区境界線	-----	緑地・緑道		
	上の例によらない場合の地域・地区境界線	-----	墓園		
	外壁の後退距離1.0m		地区計画		
	容積率	-----	臨港地区		
	上段容積率/下段建比率				

今回変更地区計画区域(南芦屋浜地区)

- (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。



南芦屋浜地区地区計画 計画図



(白紙ページ)

変更前後対照表

※変更箇所のみを記載

(赤字下線変更箇所)

区域の整備・開発及び保全の方針		
	変 更 後	変 更 前
土地利用の方針	当地区を地区の特性に応じて、次の<u>1.2</u>地区に区分し、多様な住環境と都市希望を形成する土地利用を図る。(中略) 1. ～8. (略) <u>9. 「生活利便地区3」</u> <u>医療施設及び生活利便施設等の生活関連業務施設等を設ける地区とする。</u> <u>10. 「業務・研究地区」</u> 業務・研究用地とする。 <u>11. 「公共施設地区」</u> 都市生活に欠かせない下水道処理施設及び公園等の用地とする。 <u>12. 「教育施設地区」</u> 教育施設用地とする。	当地区を地区の特性に応じて、次の1.1地区に区分し、・・・多様な住環境と都市希望を形成する土地利用を図る。(中略) 1. ～8. (略) 9. 「業務・研究地区」 業務・研究用地とする。 10. 「公共施設地区」 都市生活に欠かせない下水道処理施設及び公園等の用地とする。 11. 「教育施設地区」 教育施設用地とする。
地区施設の方針	<u>(1. ～4. を全削除し以下のとおり改める。)</u> <u>1. センター地区、マリーナ地区における市道陽光海洋線に面する部分については、歩道と一体的に利用できる地区施設「緑のモール」を整備することにより、緑豊かな歩行者空間の充実を図る。</u> <u>2. 地区施設はその機能や目的が損なわれないよう維持、保全を図る。</u>	1. 都市計画道路打出浜線及び芦屋浜線に連絡し、地区内の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路、補助幹線道路、区画道路を適切に配置する。 2. 地区幹線道路、補助幹線道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けて緑豊かなうろおいのある歩行者空間を確保する。 3. 公園を適切に配置すると共に、水辺や中央部等にも緑地等を設け、地区全体を緑豊かな都市とする。 4. 公園・緑地・緑道（フットパス）や主要施設を結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークの確保を図る。
建築物等の整備の方針	1. ～5. (略) 6. 「生活利便地区1」、「生活利便地区2」、<u>「生活利便地区3」</u> 緑とうろおいのある環境を形成するとともに周辺の居住環境との調和を図るため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置及び敷地内空地等に配慮して整備を行う。	1. ～5. (略) 6. 「生活利便地区1」、「生活利便地区2」 緑とうろおいのある環境を形成するとともに周辺の居住環境との調和を図るため、建築物等の用途、敷地規模、建築物等の配置及び敷地内空地等に配慮して整備を行う。

(白紙ページ)

変更前後対照表

※変更箇所のみを記載
(赤字下線変更箇所)

地区整備計画の変更内容		
	変 更 後	変 更 前
地区整備計画の区域	約 <u>1 1 9 . 3</u> h a	約 1 1 7 . 5 h a
地区施設の配置及び規模	<u>緑のモール（幅：約 10m 延長：約 287m）</u> <u>（計画図表示のとおり）</u>	—
	変 更 後	変 更 前
地区名 項目	<u>生活利便地区 3</u>	—
建築物等の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は建築してはならない。</u> <u>(1) 工場（建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 で定めるものを除く。）</u> <u>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもので建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 の 2 で定める運動施設</u> <u>(3) ホテル又は旅館</u> <u>(4) 自動車教習所</u> <u>(5) 畜舎で床面積の合計が 15 m²を超えるもの</u> <u>(6) 倉庫で床面積の合計が 500 m²を超えるもの</u> <u>(7) 専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²を超えるもの</u>	—
建築物の敷地面積の最低限度	<u>500 m²</u>	—
建築物の高さの最高限度	<u>1 建築物の高さの最高限度は 15m とする。</u> <u>2 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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 4m 未満の範囲にあつては、当該水平距離に 1. 25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 4m 以上の範囲にあつては、当該水平距離から 4m を減じたものに 0. 6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。</u>	—

	変 更 後	変 更 前
壁面の位置の制限	<u>1 前面道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1. 5m とする。</u> <u>2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は 1m とする。ただし、海洋緑道に面する部分については、3m とする。</u> <u>3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前 2 項は適用しない。</u> <u>(1) 前 2 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 m² 以内であること。</u> <u>(2) 前 2 項の限度に満たない距離にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。</u>	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<u>車庫又は駐車場の出入り口は市道陽光海洋線に面して設けてはならない。ただし、緊急時等の車両用の出入口はこの限りでない。</u>	—
垣若しくはさくの構造の制限	<u>道路及び緑道に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</u> <u>(1) 高さが 0. 6m 未満のもの</u> <u>(2) 門</u> <u>(3) 門の袖で、その長さが 2m 以下のもの</u>	—

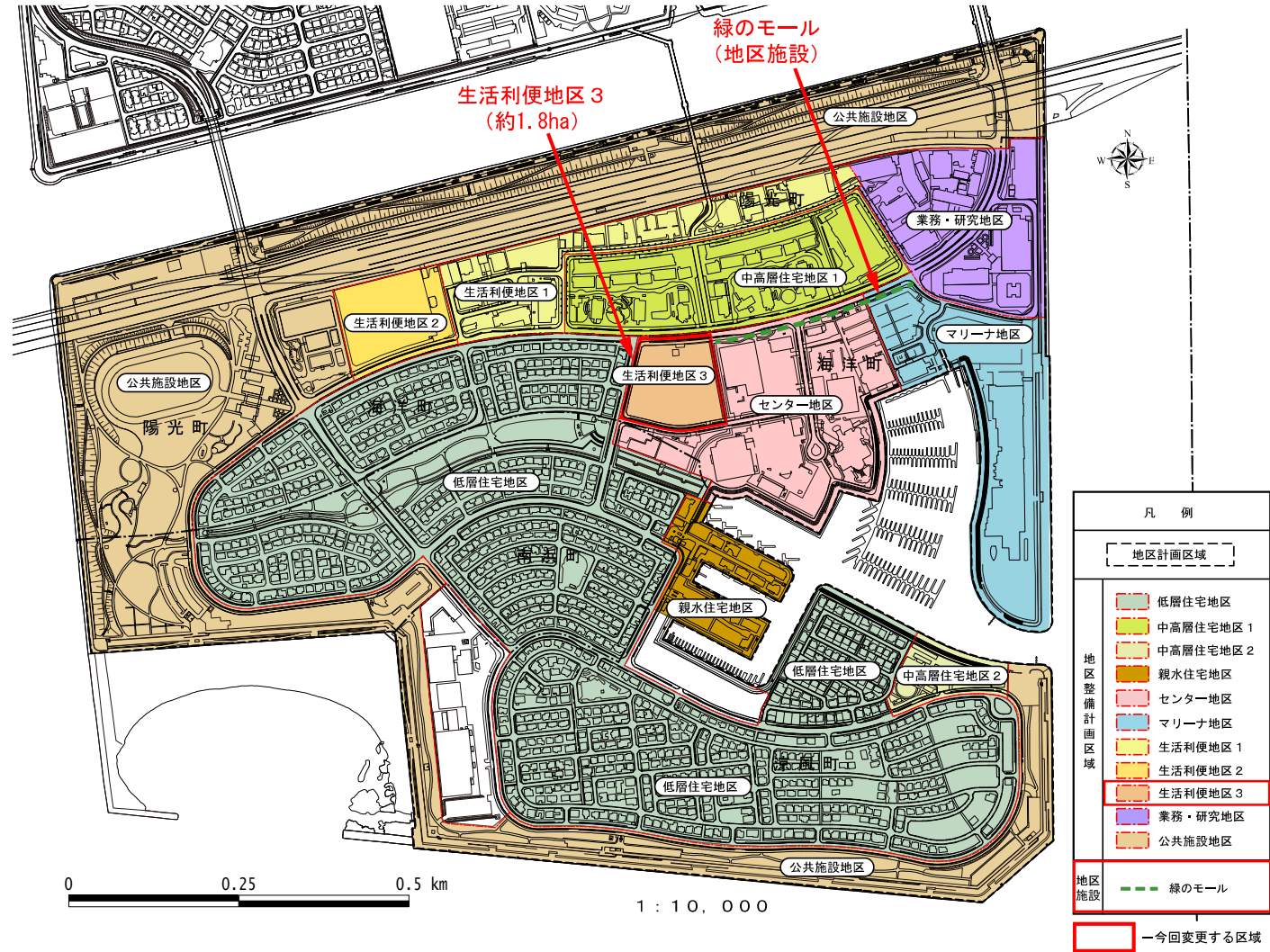
(白紙ページ)

(参考)

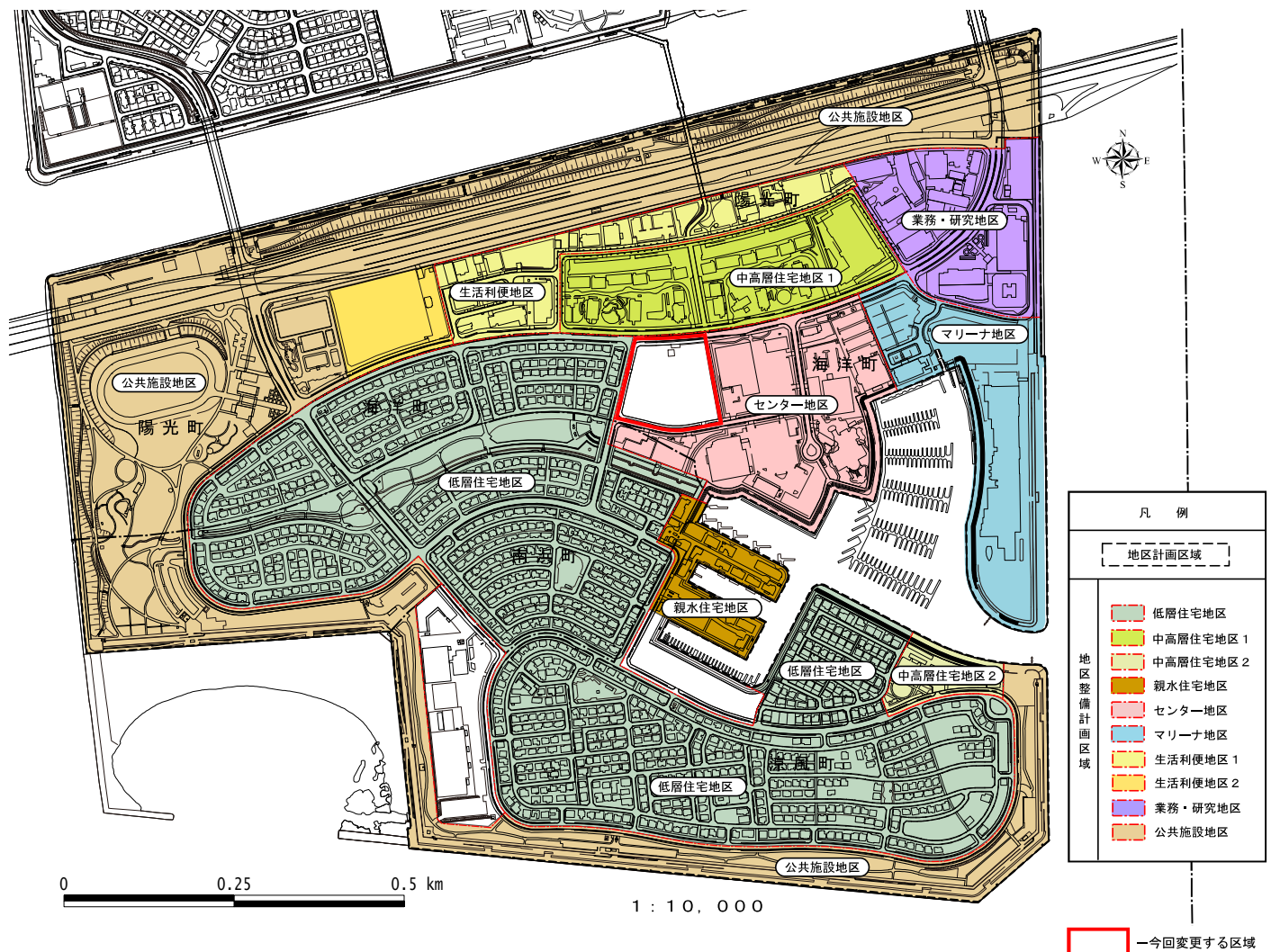
※赤字が今回変更部分

地区整備計画区域 変更前後比較図						
変更後				変更前		
区域名	区域面積	備考		区域名	区域面積	備考
低層住宅地区	約43.2ha			低層住宅地区	約43.2ha	
中高層住宅地区1	約6.5ha			中高層住宅地区1	約6.5ha	
中高層住宅地区2	約1.2ha			中高層住宅地区2	約1.2ha	
親水住宅地区	約2.4ha			親水住宅地区	約2.4ha	
センター地区	約7.8ha	区域に緑のモールを含む		センター地区	約7.8ha	
マリーナ地区	約6.8ha	区域に緑のモールを含む		マリーナ地区	約6.8ha	
生活利便地区1	約3.3ha			生活利便地区1	約3.3ha	
生活利便地区2	約2.0ha			生活利便地区2	約2.0ha	
生活利便地区3	約1.8ha	区域新規設定		—	—	
業務・研究地区	約4.7ha			業務・研究地区	約4.7ha	
公共施設地区	約39.6ha			公共施設地区	約41.6ha	
合計	約119.3ha			合計	約117.5ha	

《地区整備計画変更後》



《地区整備計画変更前》



(白紙ページ)

南芦屋浜地区地区計画決定予定日程表(案)

(芦屋市)

議 題	5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			備 考					
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下									
地区計画の変更 (南芦屋浜地区)	●下協議(関係機関)									◎都計審(事前説明) △条例縦覧広報									◎都計審(事前審) △都計法縦覧広報																	
									●□条例縦覧(2週間)																											
															◇都計法縦覧(2週間)																					
																					◎都計審(本審)															
																								★決定告示												