

平成26年度 第1回

# 芦屋市都市計画審議会

## 資 料

平成26年5月29日(木)  
芦 屋 市

# 《 資料一覽 》

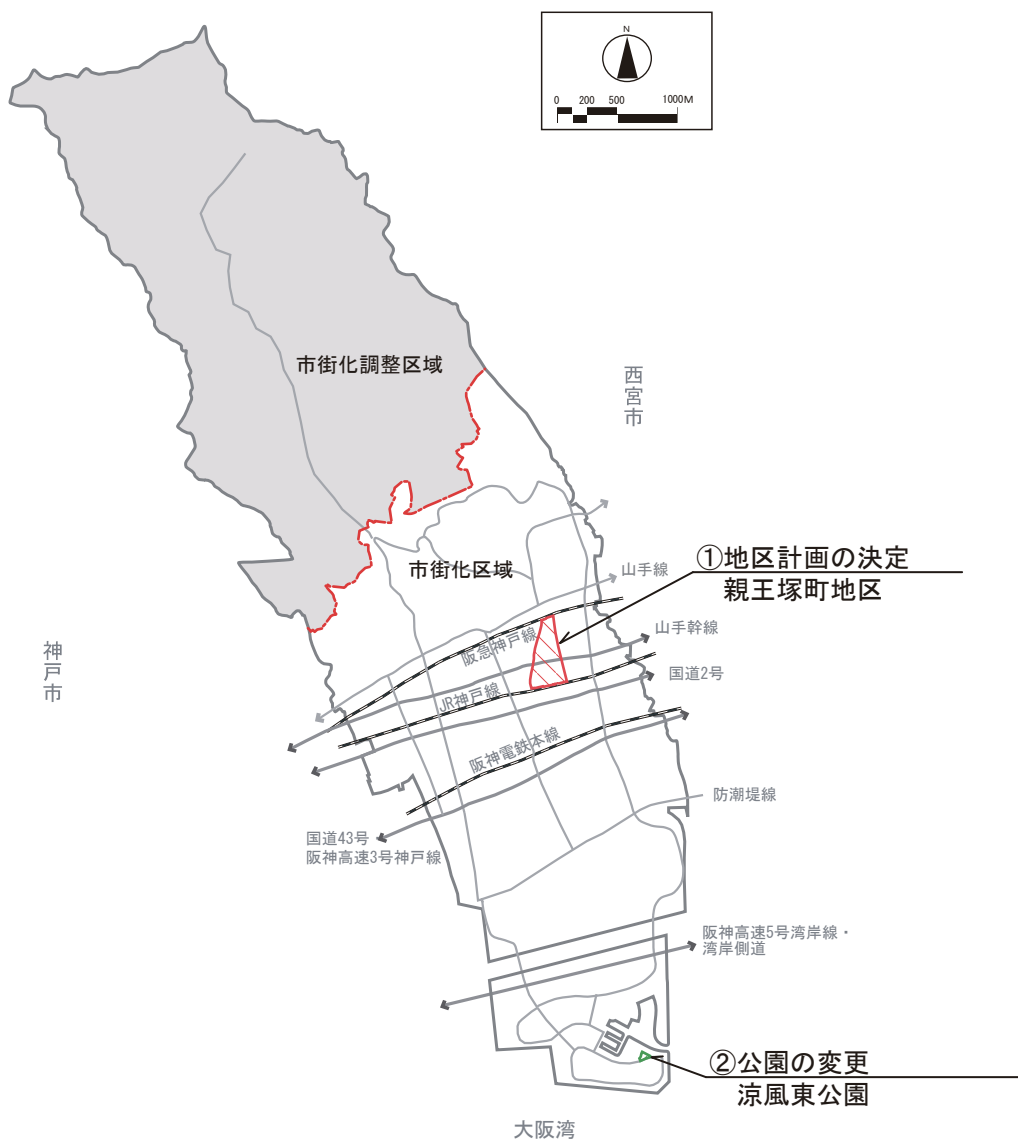
## 【 説明事項 】

1. 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の決定(芦屋市決定)  
都市計画親王塚町地区地区計画の決定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ①
2. 阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)公園の変更(芦屋市決定)  
2. 2. 2047号 涼風東公園の決定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ②

## 【 報告事項 】

1. 都市計画道路網の見直しについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ③
2. 長期未着手土地区画整理事業の見直しについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ④

【 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)地区計画の決定(芦屋市決定)

都市計画親王塚町地区地区計画の決定

(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）地区計画の決定（芦屋市決定）

都市計画親王塚町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	親王塚町地区地区計画	
位 置	芦屋市親王塚町の一部	
面 積	約 10.9ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	<p>当地区は芦屋市中央部の JR 神戸線芦屋駅の北東に位置し、周辺には商業施設や病院なども立地する利便性の高い場所であり、戸建住宅とマンション等が共存する閑静な住宅地が形成されている。</p> <p>しかし、今後、山手幹線の開通に伴う沿線の土地利用の変化や地区内の大規模敷地の開発等、現在の住環境にそぐわない建築物の建設が危惧される。</p> <p>そこで、本地区計画は、現在の緑豊かなまちなみや六甲山への眺望を守りつつ、低層住宅を中心としたゆとりある良好な住環境を保全、育成していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、これまでの緑豊かで戸建住宅主体の良好な住宅地を保全、育成するよう土地利用を図るとともに、敷地内には積極的に植栽を行い緑化に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路等の地区施設の維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かで六甲山への眺望に恵まれ、閑静でゆとりのある戸建住宅主体の住宅地としての住環境を保全、育成していくために、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、緑豊かで魅力的なまちなみを形成するために、建築物の色彩の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	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10.9ha		
	地区の細区分	名称	A地区	B地区	
		面積	10.2ha	0.7ha	
	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) 食堂又は飲食店（喫茶店を除く） (2) 住宅で前号の用途を兼ねるもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの ただし、地区計画決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではない。		
	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。 3 敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、前各号の規定にかかわらず、1敷地に限り110㎡とすることができる。		
	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物を含まない。）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	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物を含まない。）までの高さは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	

		<p>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。</p>	<p>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。</p>
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。</p> <p>(2) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1.0mとする。</p> <p>(3) 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(ア) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2.0mとする。ただし、壁面後退を2.0mとすることにより、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>(1) 敷地面積が250㎡未満の場合</p> <p>(ア) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は0.7mとする。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は1.0mとする。</p> <p>(2) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合</p> <p>(ア) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.0mとする。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は1.5mとする。</p> <p>(3) 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(ア) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。</p> <p>(イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2.0mとする。ただし、壁面後退を2.0mとすることにより、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

		ること。	ること。
	緑化率の最低限度	敷地面積が130㎡以上500㎡未満の場合は10%とする(屋上緑化及び壁面緑化を除く。) 敷地内に古木がある場合は、その保存に努めるとともに、敷地内の緑化に努める。	
	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。	

「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

当地区は芦屋市中央部の JR 神戸線芦屋駅の北東に位置し、周辺には商業施設や病院なども立地する利便性の高い場所であり、戸建住宅とマンション等が共存する閑静な住宅地が形成されている。

しかし、山手幹線道路の整備に伴い、住環境を阻害する建物の建設が危惧されることや、他の地域において地区計画が成立し、一定の成果を得ていることから、現在の住環境を維持・保全するために地区計画を利用しようとする気運が芽生え、平成 22 年よりアドバイザー派遣を受け、同年 5 月に「親王塚町まちづくり協議会」が設立された。

その後、同協議会において、まち歩き、意見交換会、アンケート調査や説明会等を開催し、不同意者等への個別説明、案の一部見直し等を経て、平成 26 年 3 月 30 日に開催された「親王塚町まちづくり協議会臨時総会」において地区計画案が決議され、5 月 7 日付で芦屋市長宛に要請書が提出された。

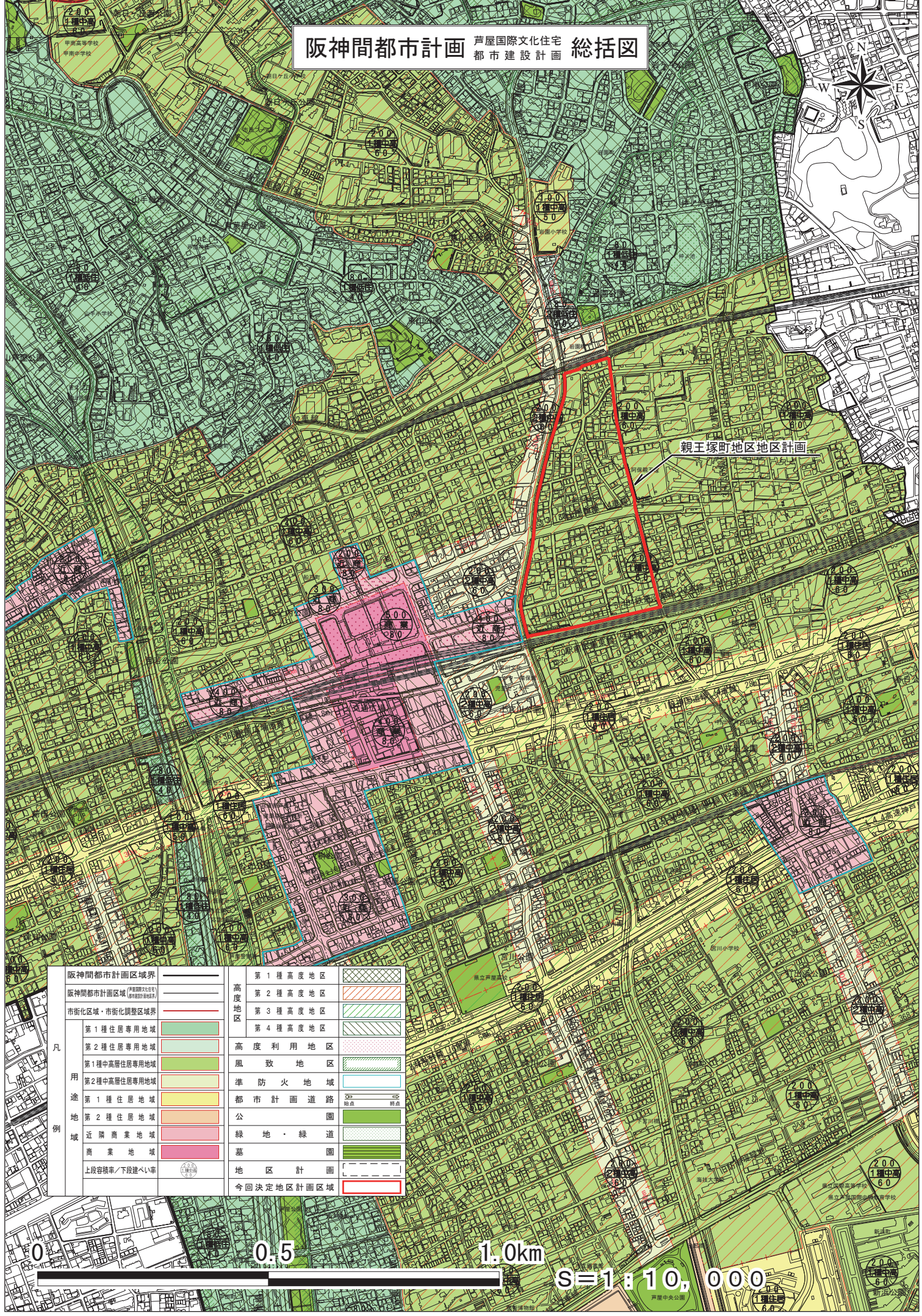
本市はこの要請を受け、当地区が低層戸建住宅に配慮した土地利用を目指しており、現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、良好で安全な市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行う。

# 阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図

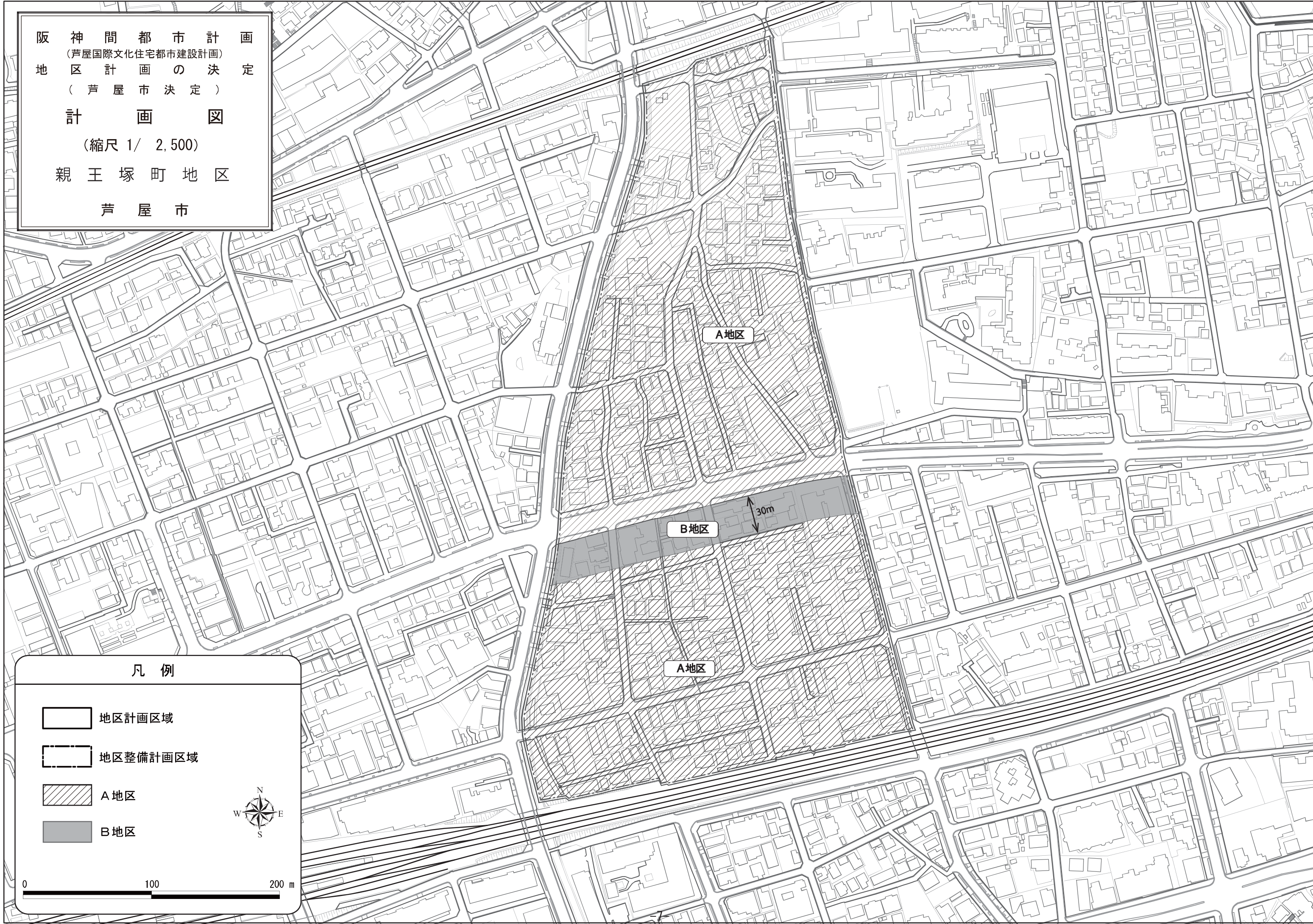


親王塚町地区地区計画

凡	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)	———	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	
用途地域	第1種住居専用地域		第4種高度地区	
	第2種住居専用地域		高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
	第1種住居地域		都市計画道路	
	第2種住居地域		公園	
	近隣商業地域		緑地・緑道	
	商業地域		墓園	
	上段容積率/下段建ぺい率		地区計画	
			今回決定地区計画区域	



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 )  
計 画 図  
(縮尺 1/ 2,500)  
親 王 塚 町 地 区  
芦 屋 市



凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- A地区
- B地区



(白紙ページ)



(白紙ページ)

# 地区計画手続きへの要望書



平成26年5月7日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：親王塚町まちづくり協議会  
代表者氏名：会 長 内田 光彦  
住 所：芦屋市親王塚町5番2号  
連 絡 先：0797-31-7888



日頃は親王塚町地区のまちづくりをご支援いただきありがとうございます。

親王塚町地区では、平成26年3月30日（日）午前10時より開催いたしましたまちづくり協議会臨時総会において、地区計画（住民案）の決議および芦屋市への都市計画手続き要請を決議しました。

当決議は、地区内の住民や土地および建物の権利を有する者などが参加することで、主体的に取り決めたものであり、芦屋市長はこれを尊重し、地区計画の都市計画決定の手続きを前向きに進めていただくよう、要請いたします。

今後とも、親王塚町地区のまちづくりにご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

地区の名称	親王塚町地区
計画の区域	別添計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市親王塚町
計画の内容	別添地区計画計画書のとおり

※添付資料：活動経緯（意向調査結果、臨時総会出席率・賛成率等を含む）、  
臨時総会議案書（計画図、計画書を含む）

## 1. 地区の概況

- ・建物土地区画数 585区画
- ・居住区画 532区画
- ・地区外権利者 53区画（※うち7区画は宛先不明）
- ・まちづくり協議会会員 578区画

## 2. 活動の経緯

平成21年度（親王塚町まちづくり協議会準備委員会）

年月日	事項	概要
H21. 11. 29（日）	説明会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芦屋市の都市計画の概要について</li> <li>・地区計画制度の説明</li> <li>・今後の進め方について</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H21. 12. 6（日）	第1回準備委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芦屋市の都市計画の概要について</li> <li>・地区計画制度の説明及び芦屋市における地区計画の取り組み状況</li> <li>・地区計画の取り組み事例の紹介</li> <li>・今後の進め方について</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H21. 12. 20（日）	第2回準備委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート調査の実施について</li> <li>・今後のスケジュールについて</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H22. 1. 10～20	まちづくりアンケート調査の実施	まちづくりアンケート調査の実施
H22. 1. 22（金）	打合せ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート調査票の回収</li> <li>・今後の進め方について</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H22. 1. 31（日）	第3回準備委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりアンケート調査結果について</li> <li>・会則案、役員案、活動計画案について</li> <li>・準備委員会だよりの発行について</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H22. 2. 21（日）	第4回準備委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり協議会の設立総会に向けて（議事次第、会則案、役員案、活動計画案、収支予算案等）</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H22. 3	準備委員会だよりの発行	まちづくりアンケート調査結果の報告
H22. 3. 22（月）	第5回準備委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設立総会の議案の確認</li> <li>・設立総会の進行と役割分担について</li> <li>・今後の進め方について</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H22. 4. 25（日）	第6回準備委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*まちづくり協議会の設立総会にむけて               <ul style="list-style-type: none"> <li>・設立総会の進行と役割分担および準備物について</li> <li>・今後のスケジュールについて</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]

平成22年度

年月日	事項	概要
H22. 5. 30（日）	設立総会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*設立総会</li> <li>*アンケート調査の報告及び親王塚町の現在の制限と地区計画制度についての説明</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]



年月日	事項	概要
H22. 7. 4 (日)	第1回役員会	* 設立総会のふりかえり * ニュースの発行について * 今後の活動スケジュールについて [翠ヶ丘集会所]
H22. 7	まちづくりニュース 創刊号の発行	* 設立総会の報告 * 今後の活動スケジュール
H22. 8. 8 (日)	親王塚町まち歩き (第2回役員会)	* まちなみ点検ウォーク * まちなみ点検マップの作成 [翠ヶ丘集会所]
H22. 9. 5 (日)	先進事例見学会① (第3回役員会)	大原町まちづくり協議会 ・ 大原町まちづくり協議会会長のお話 ・ 大原町のまちなみ見学会 [翠ヶ丘集会所・大原町]
H22. 9	まちづくりニュース 第2号の発行	* 親王塚町まち歩きの報告 * 大原町見学会の報告
H22. 10. 3 (日)	先進事例見学会② (第4回役員会)	月若町まちづくり協議会 ・ 月若町まちづくり協議会会長のお話 ・ 月若町のまちなみ見学会 [芦屋市民センター・月若町]
H22. 11. 7 (日)	これまでのふりかえり と意見交換会 (第5回役員会)	* 親王塚町まち歩き、大原町見学会、月若町見学会 * 親王塚町のルールづくりに向けた意見交換 [翠ヶ丘集会所]
H22. 12. 5 (日)	第6回役員会	* 山手幹線沿道の地区計画の内容について * 親王塚町のルールづくりに向けた意見交換 [翠ヶ丘集会所]
H22. 12	まちづくりニュース 第3号の発行	* 月若町見学会の報告 * 親王塚町の地区計画案の検討に向けた意見交換の報告
H23. 1. 9 (日)	第7回役員会	* 親王塚町のまちの将来像について意見交換(その1) ・ まちのいいところ、大事にしたいところ ・ まちの気になるところ、将来心配なところ ・ こんな施設がほしい、こんな施設はできてほしくない ・ まちの将来像 [翠ヶ丘集会所]
H23. 2. 6 (日)	第8回役員会	* 親王塚町のまちの将来像について意見交換(その2) ・ 親王塚町における現在の規制の確認 ・ まちの将来像をふまえて、ルール化していく項目について [翠ヶ丘集会所]
H23. 3. 6 (日)	第9回役員会	* 親王塚町のルールづくりに向けた意見交換 ・ 今後のスケジュールについて [翠ヶ丘集会所]

平成23年度

年月日	事項	概要
H23. 4. 30 (土)	第10回役員会	* 平成23年度総会に向けて * 親王塚町のルールづくりに向けた意見交換 ・ どんなことをルール化していきたいか [翠ヶ丘集会所]
H23. 5. 22 (日)	第11回役員会	* 平成23年度総会及び意見交換会の最終確認 * 親王塚町のルールづくりに向けた意見交換 ・ ゾーン分けが必要かどうか [翠ヶ丘集会所]
H23. 6. 26 (日)	平成23年度総会	* 平成23年度総会 * まちのルールづくりへ向けた意見交換会 ・ 親王塚町のまちのよいところ、大事にしたいところ ・ 親王塚町のまちの気になるところ、将来心配なところ ・ 今後のルールづくりに向けて [翠ヶ丘集会所]

年月日	事項	概要
H23. 7. 3 (日)	第12回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*平成23年度総会のふりかえり</li> <li>*ニュース第4号の発行について</li> <li>*親王塚町のルールづくりに向けた意見交換 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ルール化する項目、及びゾーニング</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H23. 7	まちづくりニュース第4号の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>*平成23年度総会の報告</li> <li>*建物の建て方に関するこれまでに出された意見のまとめ</li> <li>*今後の活動スケジュール</li> </ul>
H23. 8. 7 (日)	第13回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さと壁面後退について (ゾーニングも含めて)</li> <li>・最低敷地面積について</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H23. 9. 4 (日)	第14回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さと壁面後退について (ゾーニングも含めて)</li> <li>・最低敷地面積について</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H23. 10. 2 (日)	第15回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さと壁面後退について</li> <li>・最低敷地面積について</li> <li>・ゾーニングについて (用途も含め)</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H23. 11. 6 (日)	第16回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さと壁面後退について</li> <li>・最低敷地面積について</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H23. 12. 4 (日)	第17回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面後退について</li> <li>・最低敷地面積について</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H24. 1. 8 (日)	第18回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の用途について (ゾーニングも含めて)</li> <li>・建築物の形態又は色彩、その他意匠の制限について</li> <li>・緑化率について</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H24. 2. 5 (日)	第19回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の形態又は色彩、その他意匠の制限について</li> <li>・建物の用途と緑化率について</li> </ul> </li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H24. 3. 4 (日)	第20回役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*親王塚町の具体的なルールの内容についての検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の色彩について</li> </ul> </li> <li>*地区計画(素案)に関する意見交換会の開催について</li> <li>*ニュース第5号の発行について</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H24. 3	まちづくりニュース第5号の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>*これまでの検討経過の報告</li> <li>*役員会でとりまとめた「地区計画(素案)」の考え方について</li> <li>*「地区計画(素案)」に関する意見交換会のお知らせ</li> </ul>

平成24年度

日時	事項	概要
H24. 4. 1 (日)	第21回 役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*地区計画(素案)に関する意見交換会(4/22)について</li> <li>*今後のスケジュール</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]
H24. 4. 22 (日)	意見交換会	地区計画(素案)に関する意見交換会 [翠ヶ丘集会所]
H24. 5. 6 (日)	第22回 役員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>*地区計画(素案)に関する意見交換会(4/22)について <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見交換会で出された意見</li> </ul> </li> <li>*平成24年度総会に向けて</li> </ul> [翠ヶ丘集会所]

日 時	事 項	概 要
H24. 6. 3 (日)	第 23 回 役員会	*高さについて *平成 24 年度総会、及び今後のスケジュール [翠ヶ丘集会所]
H24. 7. 1 (日)	平成 24 年度総会	*平成 23 年度活動報告 *平成 23 年度会計報告 *平成 24 年度活動計画 (案) *平成 24 年度収支予算 (案) *地区計画案に関する説明会 [翠ヶ丘集会所]
H24. 8. 5 (日)	第 24 回 役員会	*高さについてのこれまでの経緯のふりかえり *今後のスケジュール (アンケート調査の実施とニュース第 6 号の発行) [翠ヶ丘集会所]
H24. 9. 2 (日)	第 25 回 役員会	*前回のふりかえり *これまでの検討経過のふりかえり [翠ヶ丘集会所]
H24. 10. 7 (日)	第 26 回 役員会	*地区計画 (案) に関するアンケート調査について ・内容について ・配布物の確認 ・実施スケジュールの確認 [翠ヶ丘集会所]
H24. 10. 24 (水) ~H24. 12. 31 (月)	アンケート調査	*地区計画 (案) に関するアンケート調査の実施 ・アンケート調査票の配布 ・アンケート調査票の回収 ・アンケート調査結果の集計
H24. 12. 2 (日)	第 27 回 役員会	*地区計画 (案) に関するアンケート調査について ・回収率 ・今後の対応 *寄せられた意見に対する検討事項 ・建築物の用途の制限 ・建築物の高さと壁面位置の制限及び敷地面積の最低限度 *今後のスケジュール [翠ヶ丘集会所]
H25. 1. 6 (日)	第 28 回 役員会	*地区計画 (案) に関するアンケート調査について *まちづくりニュース第 6 号の発行について [翠ヶ丘集会所]
H25. 1	まちづくりニュース 第 6 号の発行	*地区計画 (案) に関するアンケート集計結果のご報告
H25. 2. 3 (日)	第 29 回 役員会	*高さ制限に関する前回のふりかえり *高さ制限に関する役員会としての方向性について *今後のスケジュール [翠ヶ丘集会所]
H25. 3. 3 (日)	第 30 回 役員会	*意見をお寄せいただいた方への対応 *ニュースの発行について ・アンケート結果を受けての役員会としての基準案の周知 *今後のスケジュール [翠ヶ丘集会所]

平成 25 年度

日 時	事 項	概 要
H25. 4. 6 (日)	第 31 回 役員会	*意見をお寄せいただいた方への対応 *地区計画案のとりまとめに向けた検討 建築物の用途、敷地面積の最低限度、緑化率、建築物の高さ *今後のスケジュール [翠ヶ丘集会所]
H25. 4. 13 (土)	山手幹線沿いの方々と の意見交換会	*これまでの経過について *地区計画案のとりまとめに向けた意見交換 建築物の高さ等 [翠ヶ丘集会所]

日 時	事 項	概 要
H25. 5. 5 (日)	第 32 回 役員会	* 山手幹線沿いの方々との意見交換会で出された意見について * 建築物の高さについて (ゾーニングも含めて) の検討 * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 6. 2 (日)	第 33 回 役員会	* 地区計画案のとりまとめに向けた検討 建築物の用途、敷地面積の最低限度、緑化率、建築物の高さ * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 6. 15 (土)	山手幹線沿いの方々との意見交換会	* 建築物の高さおよびゾーニングに関する意見交換 * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 6	まちづくりニュース 第 7 号の発行	* 地区計画 (修正案) の各基準についての考え方について * 地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会のお知らせ
H25. 6. 30 (日)	山手幹線沿いの方々との意見交換会 および 地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会	【山手幹線沿いの方々との意見交換会】 * 建築物の高さについての意見交換 【地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会】 * これまでの経過について * 地区計画修正案に関する説明及び意見交換
H25. 6. 30 (日)	第 34 回 役員会	* 山手幹線沿いの方々との意見交換会のふりかえり * 地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会のふりかえり * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 7	まちづくりニュース 第 8 号の発行	* 地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会の報告 * 地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会と平成 25 年度総会のお知らせ
H25. 7. 25 (木)	地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会 および 第 35 回 役員会	【地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会】 * これまでの経過について * 地区計画修正案に関する説明及び意見交換 【第 35 回 役員会】 * 平成 25 年度総会に向けて 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 8. 4 (日)	平成 25 年度総会 および 地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会	【平成 25 年度総会】 * 平成 24 年度活動報告 * 平成 24 年度会計報告 * 平成 25 年度活動計画 (案) * 平成 25 年度収支予算 (案) 【地区計画修正案に関する説明会 & 意見交換会】 * これまでの経過について * 地区計画修正案に関する説明及び意見交換 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 8. 25 (日)	第 36 回 役員会	* 地区計画案のとりまとめに向けた検討 建築物の用途、建築物の高さ、敷地面積の最低限度、緑化率 * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 9. 29 (日)	第 37 回 役員会	* 地区計画案のとりまとめに向けた検討 建築物の用途、建築物の高さ * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 11. 3 (日)	第 38 回 役員会	* これまでの検討経過をふまえた地区計画修正案について * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H25. 12. 1 (日)	第 39 回 役員会	* 地区計画修正案の検討 * 今後のスケジュール 〔翠ヶ丘集会所〕
H26. 1	まちづくりニュース 第 9 号の発行	* 平成 25 年度総会及び地区計画修正案に関する説明会の報告 * その後の検討経過と地区計画最終案の変更点について * 地区計画最終案の説明会のお知らせ

日 時	事 項	概 要
H26. 2. 16 (日)	地区計画最終案に関する説明会	* これまでの経過報告 * 地区計画最終案に関する説明&意見交換 [翠ヶ丘集会所]
H26. 3	まちづくりニュース第10号の発行	* 地区計画最終案に関する説明会の報告 * 地区計画最終案に関する臨時総会のお知らせ
H26. 3. 30 (日)	地区計画最終案に関する臨時総会	* 地区計画最終案について * 今後のスケジュール [翠ヶ丘集会所]

## 地区計画案の検討の経過

### ①平成22年度～23年度

親王塚町のまちなみの現状と課題を整理するため「まちなみ点検ウォーク」を開催するとともに、近隣の先進事例を参考とするため、山手幹線沿道の大原町と月若町へ見学会を開催した。その後、親王塚町におけるルールづくりに向けて、まちの大事にしたいところや気になるところを整理するとともに、めざすべきまちの将来像とルールづくりが必要と思われる項目の洗い出しを行った。その後、以下に示す通り、各項目ごとに具体的なルールの内容について検討を重ねた。

日 時	役員会における主な検討内容
平成23年8月7日(日) 10:00～12:00	・高さについて(ゾーニングも含め) ・壁面後退について ・最低敷地面積について
平成23年9月4日(日) 10:00～12:00	・高さについて(ゾーニングも含め) ・壁面後退について ・最低敷地面積について
平成23年10月2日(日) 10:00～12:00	・高さについて ・壁面後退について ・最低敷地面積について ・ゾーニングについて(用途も含め)
平成23年11月6日(日) 10:00～12:00	・高さについて ・壁面後退について
平成23年12月4日(日) 10:00～12:00	・壁面後退について
平成24年1月8日(日) 10:00～12:00	・建築物の用途について(ゾーニングも含め) ・緑化率について ・建築物の形態又は色彩、その他意匠の制限について
平成24年2月5日(日) 10:00～12:00	・建築物の用途について ・緑化率について ・建築物の形態又は色彩、その他意匠の制限について

### ②平成24年度

#### \* 建築物等の高さの最高限度について

当初案では、建築物等の高さの最高限度について、親王塚町全域において10mとしていたが、4月22日の地区計画(素案)に関する説明会で出された意見をふまえて、役員会で検討を重ねた結果、「地区計画案に関するアンケート調査」においては、親王塚町全域を10mとする「案1」を理想とするものの、敷地の有効活用の観点から、

敷地面積が広いところは4階建て（12m）までは建てられる「案2」と山手幹線沿いはすでに高い建物が建っていることから、山手幹線ゾーンを設けて、そのエリアは4階建て（12m）までは建てられる「案3」についても意見を求めることとなった。なお、「案2」「案3」については、「壁面位置の制限」において、近隣への圧迫感の軽減の観点から、高さが10m以下の場合と10mを超える場合で、壁面後退の距離を変えることとした。

### ③平成25年度

#### \* 建築物等の用途の制限について

平成24年度に実施した「地区計画案に関するアンケート調査」に寄せられた意見をふまえ、「ただし、現存するものはこの限りではない」という但書を追加した。

その後、平成25年度総会に合わせて実施した「地区計画修正案に関する意見交換会」で出された意見をふまえ、店舗に関して、それまでの案では兼用住宅のみ建築可能だったが、食堂と飲食店を除き、床面積合計150㎡以下の店舗を建築可能とする最終案にとりまとめた。

#### \* 建築物の敷地面積の最低限度について

平成24年度に実施した「地区計画案に関するアンケート調査」に寄せられた意見をふまえ、「ただし、敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる」という、緩和規定を追加した。

#### \* 緑化率の最低限度について

基本的な考え方について、平成24年度に実施した「地区計画案に関するアンケート調査」に寄せられた意見をふまえ、「親王塚町の緑豊かなまちなみの形成をめざし、敷地内に古木がある場合はできるだけその保存に努めるとともに、敷地内の緑化に努めると古木の保存に努める旨を追加した。

#### \* 建築物等の高さの最高限度について

平成24年度に実施した「地区計画案に関するアンケート調査」に寄せられた意見をふまえ、その後の役員会での検討及び山手幹線沿道住民との意見交換会を経て、「全域を12m」とする意見や「500㎡以上の敷地及び山手幹線沿いは12mとし、それ以外は10m」とする意見、さらには高さ制限は設けないといった意見が出されたが、以下の3つの考えから、建築物等の高さの最高限度についての修正案を取りまとめた。

- ①アンケート調査でも一番支持され、当初からめざしていた、戸建住宅を中心とした現在の住環境を守るため、3階建て（10m）までしか建てられないゾーンを設定する。
- ②他地区の事例も参考とし、敷地の有効活用等の観点から、500㎡以上の敷地については、4階建て（12m）まで建てられるようにする。
- ③山手幹線沿道の南側については、すでに高い建物も建っており、また、近隣への日影の影響も少ないことから、5階建て（15m）まで建てられるようにする。

その後、地区計画修正案に関する説明会や平成25年度総会における説明会で、山手幹線沿道南側地区に隣接する南側の地区では、敷地規模500㎡未満の敷地は10m（3階）

までなので、3階と5階が隣接するのは圧迫感や眺望、風など隣地への影響が大きいという声があり、また、山手幹線北側は500㎡以上の敷地においては12m（4階）まで建てられるということから、山手幹線沿道のバランスという観点からも、山手幹線沿道南側も12m（4階）までにするという最終案を取りまとめた。

山手幹線沿道の方とも協議をしながら、長い時間をかけて検討を重ねたが、そもそもまちづくり協議会を設立し、地区計画に取り組んできた原点は、①親王塚町の現在の住環境としてのよさを今後も守り育てていくことを第一に考える、②中でも、ゆとりあるまちなみ、六甲山への眺望、緑豊かなまちなみを大事にしたいということであり、また、親王塚町は用途地域も全町同じで、ゾーニングをせず、同じ一つのまちとして考えていこうと取り組んできたので、地区計画案に関するアンケート結果や説明会等での意見では、全域10mを支持される声も多い中、また、一方で、山手幹線沿道南側の一部の方からは制限を設けてほしくないというご意見もあったが、双方が歩み寄り、地区住民が納得できるものとして、今回の地区計画最終案を取りまとめた。

●平成26年3月30日

親王塚町地区まちづくり協議会臨時総会開催

地区計画（住民案）の承認および芦屋市への都市計画手続き要請を協議会規約に基づき決議（内訳は以下の通りである）



【議案について】

土地・建物所有者数 (1区画1名)	578	賛成	出席	21	3.6%
			委任状	337	58.3%
			計	358	61.9%
		反対	出席 ※	2	0.3%
			委任状 ※ 異議申立て ※	2	0.3%
			計	4	0.7%

※臨時総会に出席し、当日反対を表明した2名のうち、1名は後日、協議会会長宛に電話にて了承する旨の連絡があった。

※臨時総会に出席し当日反対を表明したもう1名は、山手幹線沿道地区における建築物の高さ制限を設けてほしくないという趣旨である。

※反対の委任状は、上記の出席し当日反対を表明した1名に委任したもの。

※異議申し立ては、地区外権利者が事前に郵送してきたもの

※出席者、委任状の内訳

		配布数	委任状	出席	賛否の内訳		賛成	反対
地区内居住者	戸建住宅	263	203 (77.2%)	17 (6.5%)	賛成	218	358	4
	集合住宅	269	125 (46.5%)	4 (1.5%)	反対	2		
地区外権利者		46	11 (23.9%)	2 (4.3%)	賛成	129		
					反対	0		
合計		578	339	23	合計	362		