

平成26年度 第3回

# 芦屋市都市計画審議会

## 資 料

平成26年11月26日(水)  
芦 屋 市

# 《 資料一覽 》

## 【 諮問事項 】

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. 芦屋市景観計画の策定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・②

## 【 説明事項 】

1. 長期未着手都市計画事業の見直し(都市計画道路の変更素案)について・・・・・・・・③
2. 長期未着手都市計画事業の見直し(土地区画整理事業の変更素案)について・・・・④

## 【 報告事項 】

1. 芦屋市風致地区条例の制定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・⑤

【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

(諮問第2号)



## 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>

地区整備計画に関する事項	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

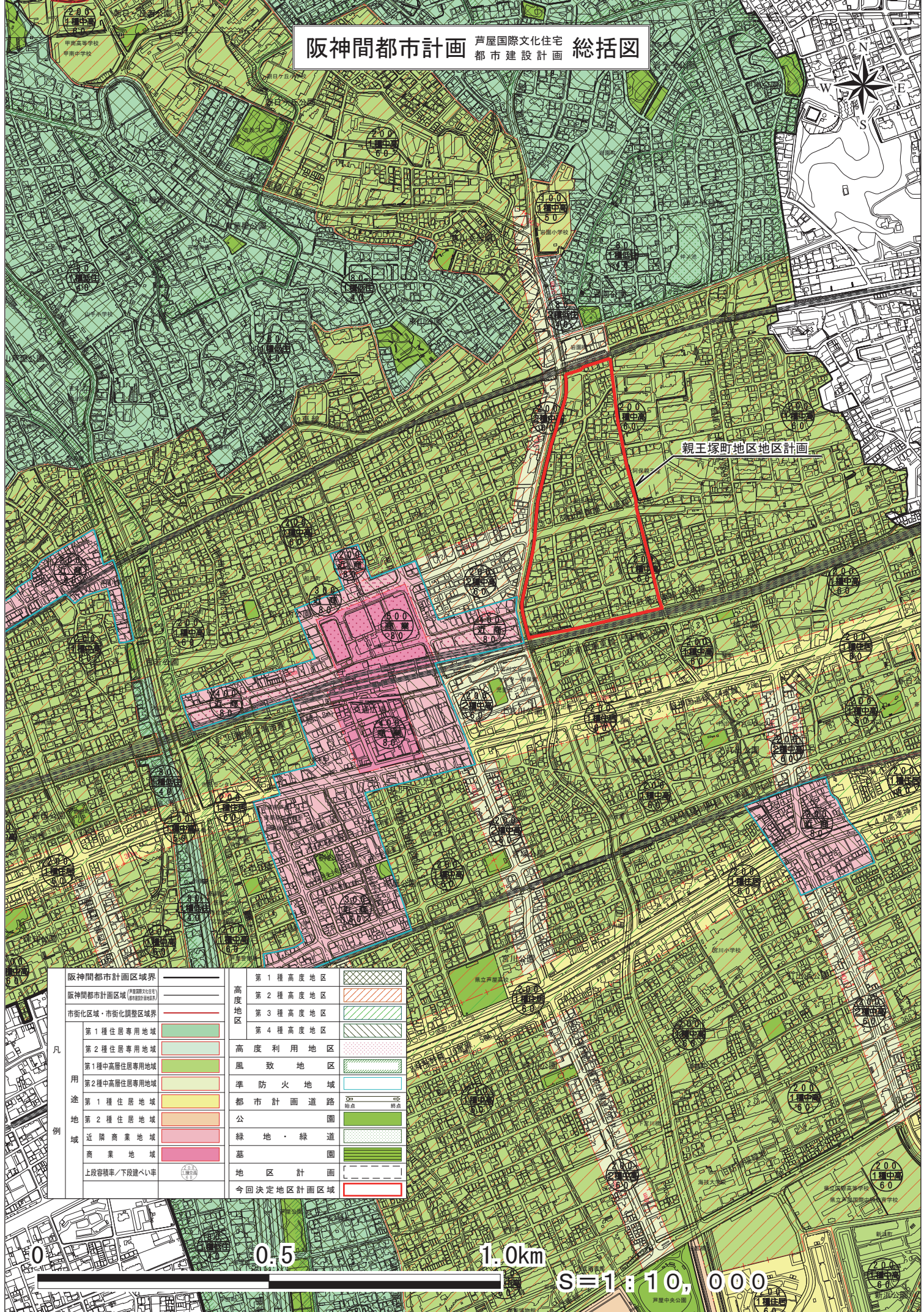
当地区は芦屋市中央部の JR 神戸線芦屋駅の北東に位置し、周辺には商業施設や病院なども立地する利便性の高い場所であり、戸建住宅とマンション等が共存する閑静な住宅地が形成されている。

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

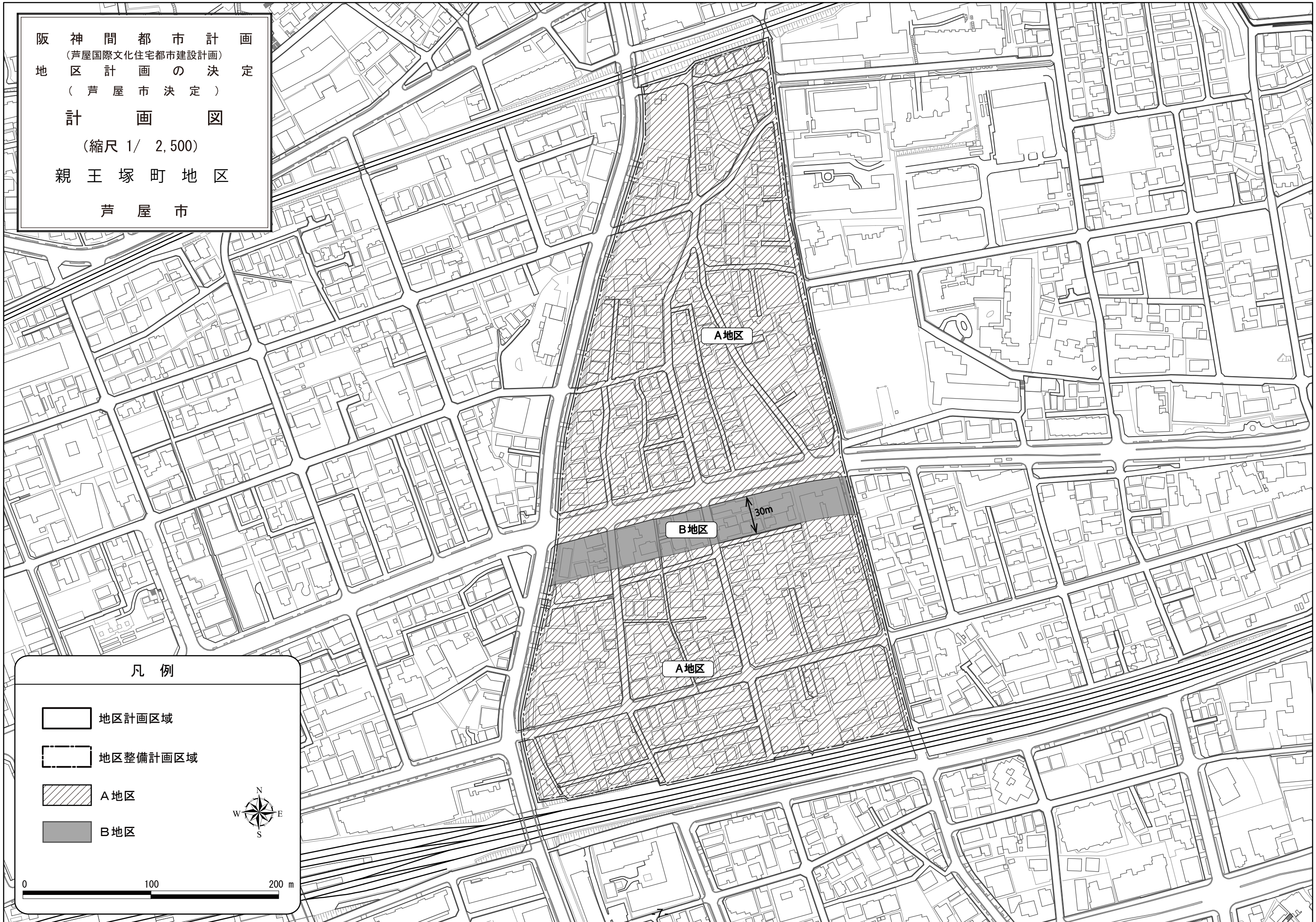


親王塚町地区地区計画

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	

0 0.5 1.0km S=1:10,000

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



0 100 200 m

(白紙ページ)

## 縦覧結果と意見書提出状況

### 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

（都市計画法第17条1項の規定による案の縦覧）

縦覧日時 平成26年10月3日(金)から平成26年10月17日(金)まで

縦覧場所 都市建設部都市計画課

縦覧者数 2人

意見書数 0通

(白紙ページ)