

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成20年10月28日(火)

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) 景観地区(芦屋市決定)
都市計画芦屋景観地区の決定について P. 3~P. 17
- ② 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(芦屋市決定)
都市計画翠ヶ丘町地区地区計画の決定について P. 18~P. 25

(報告事項・その他)

- ③ 阪神間都市計画区域の整備, 開発及び保全の方針(阪神間都市計画区域マスタープラン)及び区域区分(線引き)等の見直しについて(兵庫県決定) 別冊

案件概略位置図



(平成20年度)

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)景観地区の決定

都市計画芦屋景観地区の決定

(説明資料)

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）景観地区の決定（芦屋市決定）
都市計画芦屋景観地区を次のように決定する。

名 称		芦屋景観地区			
位 置		芦屋市全域			
面 積		約 1,857ha			
建築物の形態意匠の制限	一般基準		<p>1 緑ゆたかな美しい芦屋の景観を目指し、建築物の外観や形態意匠は、芦屋らしい景観の基本となっている自然環境や歴史的資産との一体性や地域ごとの景観特性を考慮し、周辺の街並みや境界との関わり状況、敷地内の位置、建築物の規模、意匠、材料及び色彩について、隣接する相互間で調整され、地域全体として調和し、景観の向上に資するものとする。</p> <p>2 緑ゆたかな美しいまちづくりには、樹木草花の存在は欠かすことができない。そのため、潤いのある生活環境の創造に寄与するよう、壁面緑化や屋上緑化を含め、建築物及び駐車場など建築物に附属する施設と緑化デザインが一体となった、緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする。</p>		
	項目別基準	大規模建築物	位置・規模	<p>1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。</p> <p>2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。</p> <p>3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。</p>	
			屋根・壁面	<p>1 主要な材料は、周辺環境との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。</p> <p>2 壁面の意匠は、周辺と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。</p> <p>3 通りや周辺で共通の要素を共有しているところでは、連続性が維持される意匠とすること。</p> <p>4 側面・背面の意匠についても、周辺と調和したものとすること。</p>	
			色彩	外壁	<p>1 芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、周辺環境との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については、地域に多く用いられている色彩との調和を図り、明度5以上の明るめの色調とし、かつ、マンセル値で次を満たすこと。</p> <p>(1) R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度4以下</p> <p>(2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度3以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p> <p>2 上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業・業務地区の低層部分などでは、色彩の演出に工夫する。また、高層建築の中高層部分は、特に低彩度とすること。</p>
				屋根	<p>基調となる色は、けばけばしくならない配色とすること。明度及び彩度については、外壁色と調和したものとすること。</p>
			壁面設備・屋上設備	<p>塔屋並びに、外壁、屋根及び屋上に設置する設備は、周囲から見えないよう工夫し、露出する場合は、建築物と調和した意匠とすること。</p>	
			建築物に附属する施設	<p>建築物に附属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。</p>	

その他の建築物	通り外観	<p>1 前面空地，エントランス周り，駐車場アプローチなど接道部は，建築物と一体的に配置やしつらえ，材料の工夫を行い，落ち着きのある外観意匠とすること。</p> <p>2 十分な修景植栽を施すことにより，緑豊かな外観意匠とすること。</p> <p>3 建築物に附属する塀，柵等の囲障は，植栽計画と一体となった意匠とすること。</p> <p>4 建築物に附属する擁壁等は，自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺景観と調和した意匠とすること。</p> <p>5 建築物が街角に立つ場合には，街角を意識した意匠とすること。</p>
	色彩 外壁	<p>芦屋の景観色を念頭に，高明度及び低彩度を基本とし，周辺環境との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については，地域に多く用いられている色彩との調和を図り，マンセル値で次を満たすこと。</p> <p>(1) R (赤)，Y R (橙)系の色相を使用する場合は，彩度6以下</p> <p>(2) Y (黄)系の色相を使用する場合は，彩度4以下</p> <p>(3) その他の色相を使用する場合は，彩度2以下</p>
	屋根	<p>基調となる色は，けばけばしくならない配色に努める。明度及び彩度については，外壁色との調和したものとすること。</p>

[位置，区域は，計画図表示のとおり]

理由：別紙理由書のとおり。

大規模建築物は，次のいずれかのものを指す。

- 1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定するものをいう。)にあっては，高さ8メートルを超え，かつ，延床面積が500平方メートルを超えるもの
 - 2 建築物で，第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除くその他の地域にあっては，高さ10メートルを超え，かつ，延床面積が500平方メートルを超えるもの
- 認定の特例
- 1 次のいずれかに該当する建築物で，市長が当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは，その認定の範囲内において，形態意匠の制限を適用しないことができる。ただし，(2)又は(3)の認定を行うに当たっては，あらかじめ，認定審査会の意見を聴かなければならない。
 - (1) 景観地区に関する都市計画が定められ，又は変更された際，現に建築物の敷地として使用されている土地で，その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築，増築又は改築を行う場合において，当該敷地の規模，形状等により，本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められるもの
 - (2) 優れた形態意匠を有し，土地利用，建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより，地域の景観の向上に資すると認められるもの
 - (3) 学校，病院その他の公益上必要な施設で，当該地域の景観に配慮し，かつ，その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの
 - (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
 - 2 市長は，上記1の認定を行うに当たっては，良好な景観の保全，形成又は市街地環境の整備改善を図る観点から，必要な範囲において条件を付すことができる。

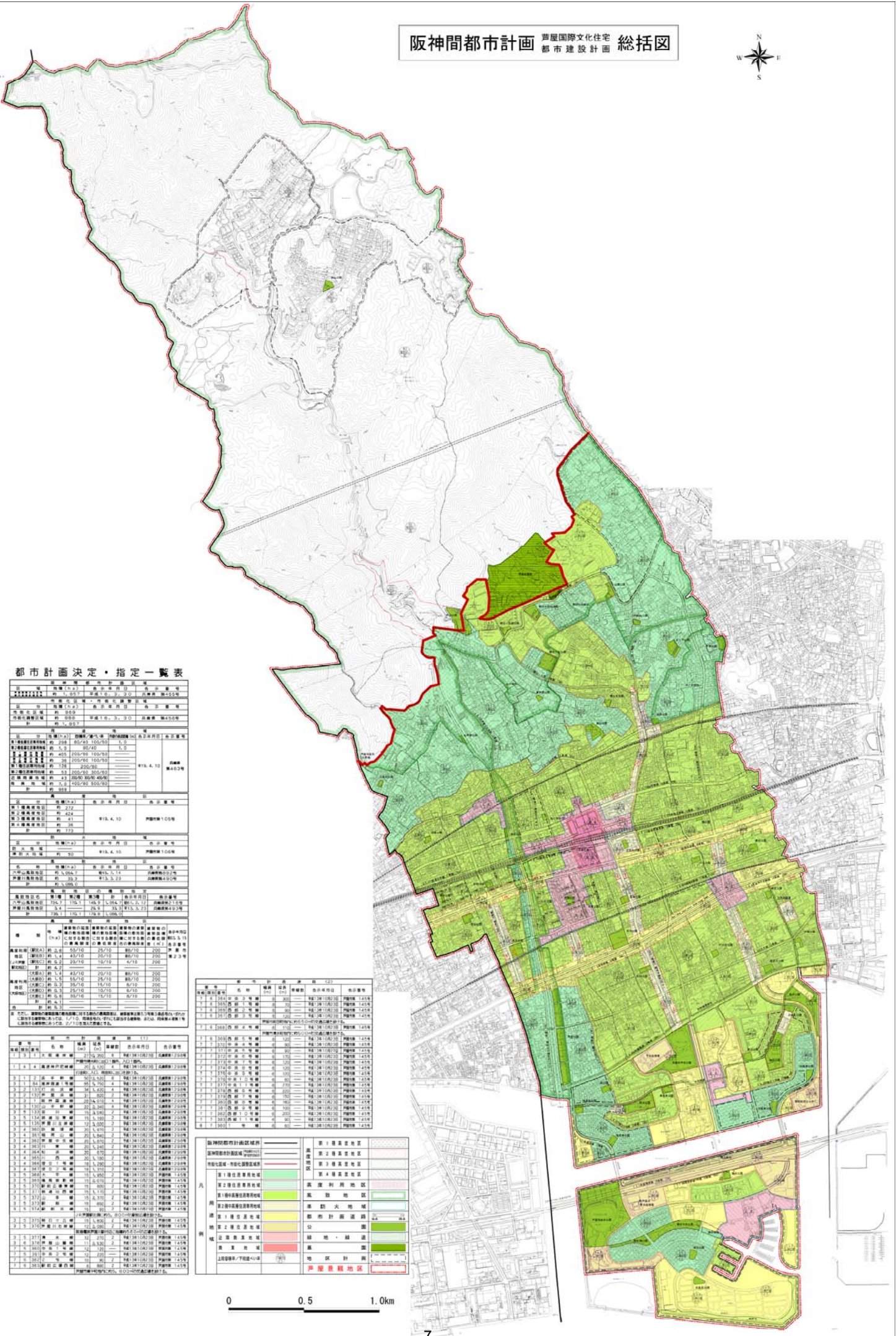
理 由 書

芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さなどから、良好な環境と優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅地として発展してきた。

市は、平成8年10月から施行している芦屋市都市景観条例に基づく大規模建築物等の届出の計画に対し指導・助言を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については、景観アドバイザー会議において個別に事業者及び設計者と協議し、行政指導としてより良いまちなみ景観の向上に努めてきた。

しかし、協議内容が活かされない実態があることや、阪神・淡路大震災以降優れた住宅地景観が失われつつあることから、芦屋らしい景観を継承させつつも新たな景観を創出できるような、景観協議の実効性を高める新たなシステムが必要となった。

このため、これまでの自主条例の景観基準を継承し、アドバイザー会議による協議型景観誘導を維持しながら、景観法による景観地区制度により、本市のより良い景観の保全と優れた景観の創造を実現するため、本市全域を「芦屋景観地区」として都市計画決定するものである。



都市計画決定・指定一覧表

用途	面積(㎡)	高さ(メートル)	容積率	用途別面積(㎡)	用途別容積
第一種住居地域	約 1,000,000	10.0	100%	約 1,000,000	約 10,000,000
第二種住居地域	約 500,000	10.0	100%	約 500,000	約 5,000,000
第三種住居地域	約 200,000	10.0	100%	約 200,000	約 2,000,000
商業地域	約 100,000	15.0	150%	約 100,000	約 1,500,000
工業地域	約 50,000	10.0	100%	約 50,000	約 500,000
公園	約 10,000	—	—	約 10,000	—
緑地	約 5,000	—	—	約 5,000	—
その他	約 10,000	—	—	約 10,000	—
合計	約 1,865,000			約 1,865,000	約 19,000,000

用途	面積(㎡)	高さ(メートル)	容積率	用途別面積(㎡)	用途別容積
第一種住居地域	約 212	10.0	100%	約 212	約 2,120
第二種住居地域	約 41	10.0	100%	約 41	約 410
第三種住居地域	約 773	10.0	100%	約 773	約 7,730
商業地域	約 50	15.0	150%	約 50	約 750
工業地域	—	—	—	—	—
公園	—	—	—	—	—
緑地	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—
合計	約 1,176			約 1,176	約 11,010

用途	面積(㎡)	高さ(メートル)	容積率	用途別面積(㎡)	用途別容積
第一種住居地域	約 750.2	10.0	100%	約 750.2	約 7,502.0
第二種住居地域	約 33.3	10.0	100%	約 33.3	約 333.0
第三種住居地域	約 110.1	10.0	100%	約 110.1	約 1,101.0
商業地域	約 1.4	15.0	150%	約 1.4	約 21.0
工業地域	約 0.0	—	—	約 0.0	0.0
公園	約 0.0	—	—	約 0.0	0.0
緑地	約 0.0	—	—	約 0.0	0.0
その他	約 0.0	—	—	約 0.0	0.0
合計	約 995.0			約 995.0	約 9,957.0

用途	面積(㎡)	高さ(メートル)	容積率	用途別面積(㎡)	用途別容積
第一種住居地域	約 1,000,000	10.0	100%	約 1,000,000	約 10,000,000
第二種住居地域	約 500,000	10.0	100%	約 500,000	約 5,000,000
第三種住居地域	約 200,000	10.0	100%	約 200,000	約 2,000,000
商業地域	約 100,000	15.0	150%	約 100,000	約 1,500,000
工業地域	約 50,000	10.0	100%	約 50,000	約 500,000
公園	約 10,000	—	—	約 10,000	—
緑地	約 5,000	—	—	約 5,000	—
その他	約 10,000	—	—	約 10,000	—
合計	約 1,865,000			約 1,865,000	約 19,000,000

用途	面積(㎡)	高さ(メートル)	容積率	用途別面積(㎡)	用途別容積
第一種住居地域	約 1,000,000	10.0	100%	約 1,000,000	約 10,000,000
第二種住居地域	約 500,000	10.0	100%	約 500,000	約 5,000,000
第三種住居地域	約 200,000	10.0	100%	約 200,000	約 2,000,000
商業地域	約 100,000	15.0	150%	約 100,000	約 1,500,000
工業地域	約 50,000	10.0	100%	約 50,000	約 500,000
公園	約 10,000	—	—	約 10,000	—
緑地	約 5,000	—	—	約 5,000	—
その他	約 10,000	—	—	約 10,000	—
合計	約 1,865,000			約 1,865,000	約 19,000,000

用途	面積(㎡)	高さ(メートル)	容積率	用途別面積(㎡)	用途別容積
第一種住居地域	約 1,000,000	10.0	100%	約 1,000,000	約 10,000,000
第二種住居地域	約 500,000	10.0	100%	約 500,000	約 5,000,000
第三種住居地域	約 200,000	10.0	100%	約 200,000	約 2,000,000
商業地域	約 100,000	15.0	150%	約 100,000	約 1,500,000
工業地域	約 50,000	10.0	100%	約 50,000	約 500,000
公園	約 10,000	—	—	約 10,000	—
緑地	約 5,000	—	—	約 5,000	—
その他	約 10,000	—	—	約 10,000	—
合計	約 1,865,000			約 1,865,000	約 19,000,000



阪神間都市計画(景観文化遺産)景観地区
芦屋景観地区 計画図



凡	例
都市計画区域	
都市計画(景観文化遺産)区域	
市街化区域・市街化調整区域界	
芦屋景観地区 (行政区域全域)	

0 0.5 1.0km

芦屋景観地区について

(1) 景観誘導施策の見直しの背景

芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さから、良好な環境と優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅地として発展してきました。

これまで、平成8年10月に施行された芦屋市都市景観条例（自主条例）に基づき、大規模建築物等の計画に対し助言・指導を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については景観アドバイザー会議において個別に事業者および設計者と協議を行い、まちの景観の向上に努めてきました。

しかし、デベロッパー等による開発行為においては、協議内容が活かされない実態があることや、土地の細分化やマンション化により、美しい住宅景観が失われつつあり、優れた景観の継承とより魅力ある都市景観の創出が求められています。

これまでの取り組みから、自主条例による指導・助言による行政指導の成果を評価する中で、景観誘導施策の実効性を高めるような新たなシステムを早急に構築する事が必要となってきました。

(2) 景観誘導施策の見直しの概要

上記の背景を踏まえ、景観誘導施策の実効性を高めるため、景観法で定める「景観地区制度」を活用します。

これまで芦屋市都市景観条例に基づき実施してきた大規模建築物等の届出制度において、景観誘導の基準としてきた「大規模建築物等指導基準」を「景観地区制度」に移行させるとともに、小規模な建築物でも、けばけばしい色彩などが景観を損ねる場合もあることから、大規模建築物以外の建築行為についても色彩の基準を定めます。

景観地区制度を活用することにより：

- ・全ての建築物および工作物に関わる建築行為等を、認定審査の対象とする。
- ・大規模な建築物等については、これまで実施してきた、市と事業者が専門家を交えて行う「景観協議（景観アドバイザー会議）」の仕組みを継承し、立地条件に応じた適切な基準の理解にもとづく景観配慮の実現を目指す。
- ・認定基準は、建築物については都市計画で、工作物については対象物及び基準の見直しを行い条例で定める。

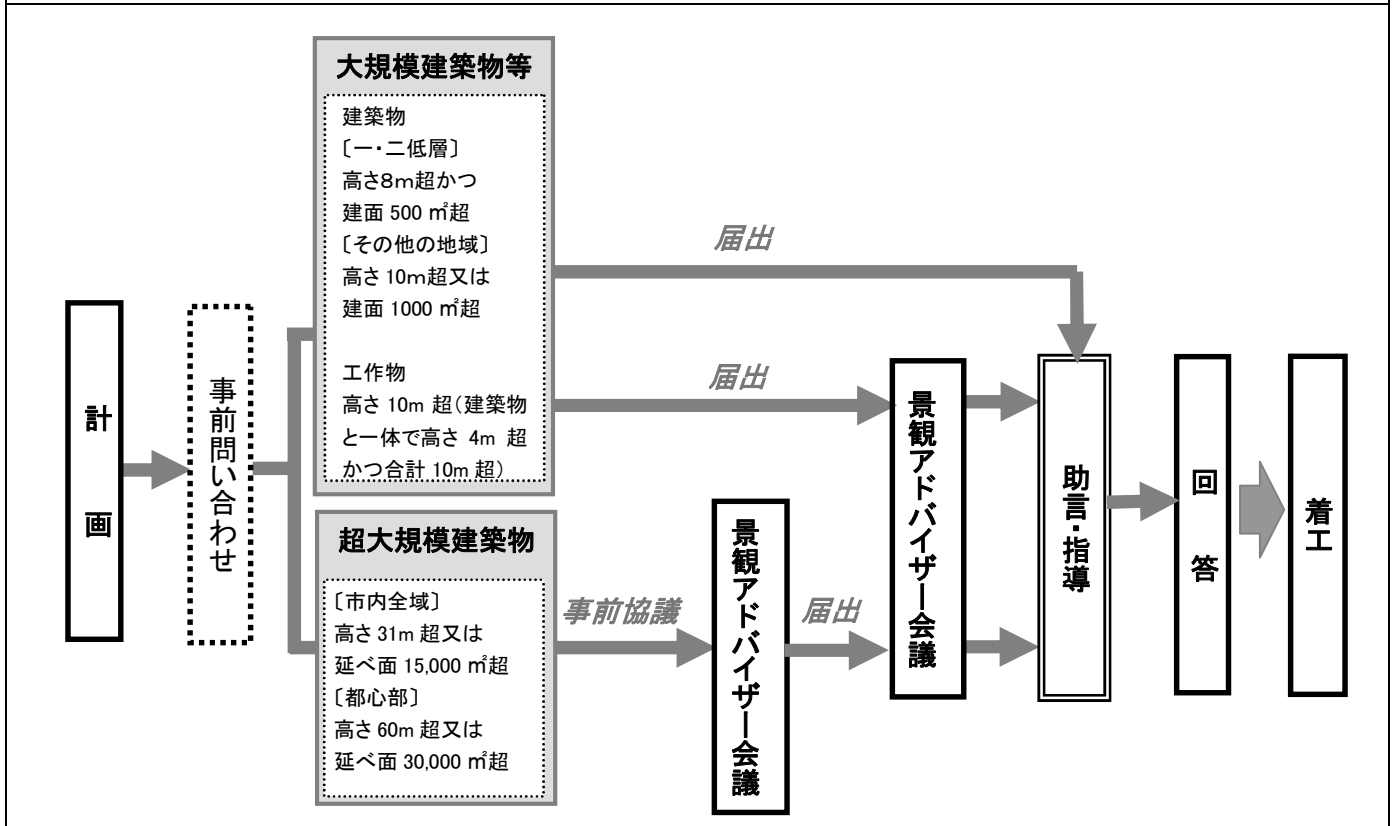
また、現在条例で指定している「景観地区」を「景観形成地区」と名称変更し、当面は法委任事項とは別に指導・助言を継承していきます。

今後、芦屋川沿岸や、現在景観地区指定している南芦屋浜等の特に特徴ある景観の保全・育成が求められている地区については、個別に「特別景観地区」として指定し、地域固有の景観の維持・向上を強化していくこととします。

(3) 手続きの流れ

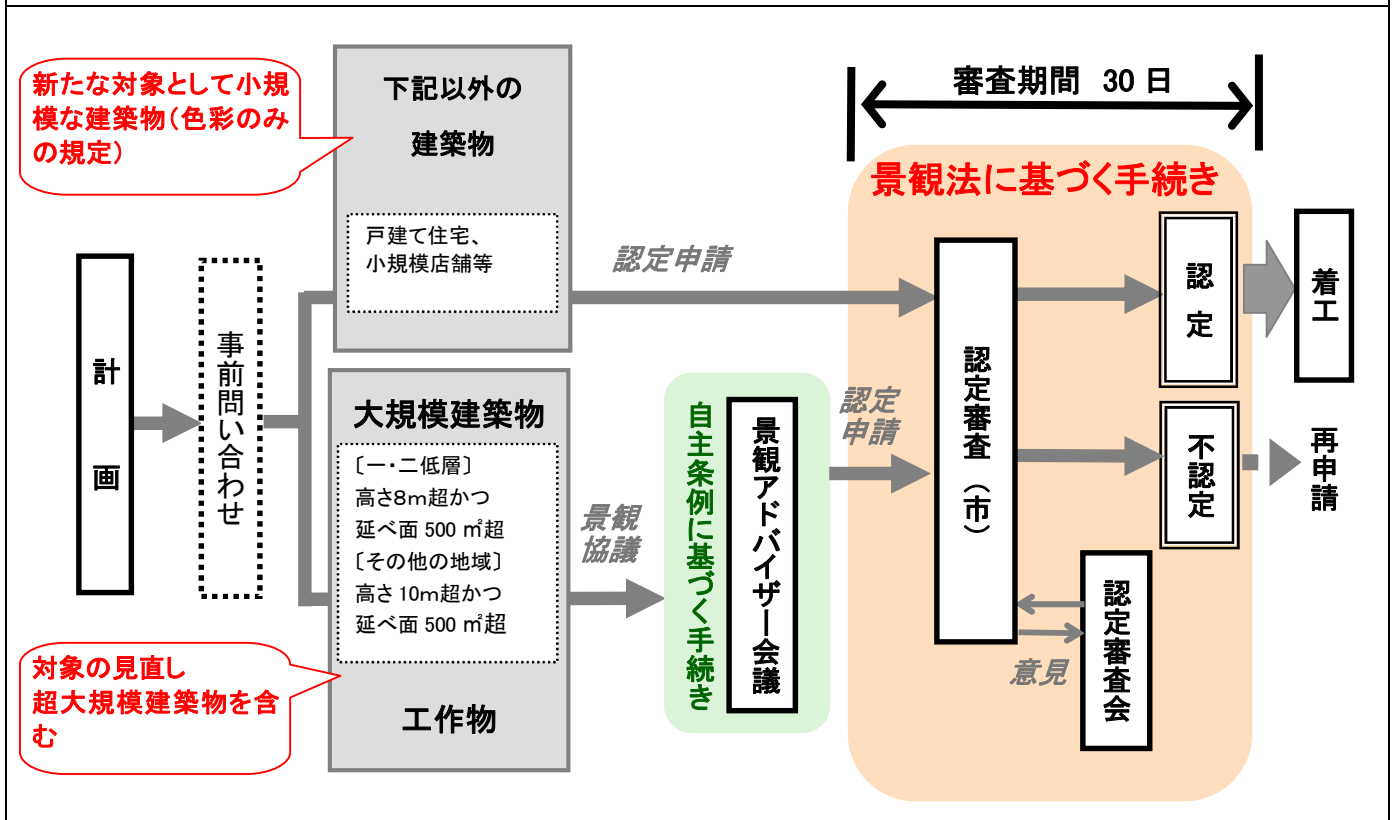
現行の手続きの流れ

現行の芦屋市都市景観条例に基づき、大規模建築物等（建築物・工作物・広告物）の協議や届出を実施しています。



改訂後の手続きの流れ

景観法に基づく景観地区の指定と芦屋市都市景観条例の改訂により、より実効性の高い景観誘導施策としていきます。



(4) 条例改正(案)の構成

現行の条例で規定する「景観地区」の継承(第2章関連)

現行の「景観地区」の制度は、名称を「景観形成地区」に変更し、継承していきます。既に地区指定を実施している南芦屋浜地区については、法定の景観地区との調整を行い、当面は現行の景観形成基準の運用を継続します。

景観協議の位置づけ(第4章関連)

現在の景観アドバイザー会議の役割を継承し、新たに認定基準の理解を共有化するため、大規模建築物等の景観協議と見解書の作成義務について定めます。

また、屋外広告物については指導基準を継承し、広告物に関する景観誘導を行なっていきます。

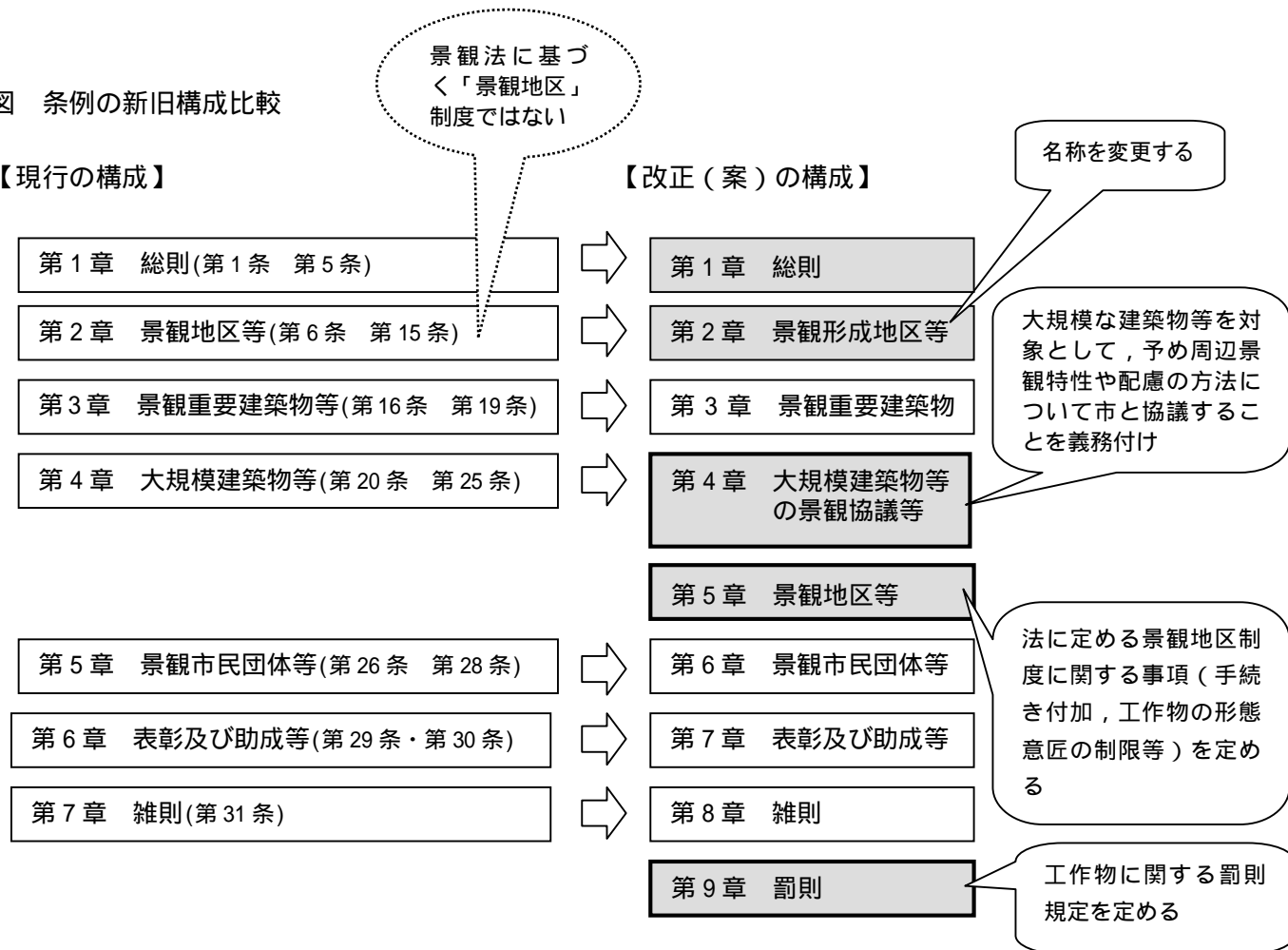
景観地区の認定に係る委任事項の追加(第5章関連)

景観地区の認定に係る委任事項等として、認定に係る手続きの付加、認定委員会の位置づけ等を定める。景観地区の指定に伴い、大規模建築物等の届出(現行の第4章関係)に関する事項は削除します。

工作物の形態意匠の制限及び罰則規定(第5章、第9章関連)

景観地区制度の導入により、現行の大規模工作物の基準にもとづき工作物の形態意匠の制限及び罰則を条例で定めます。

図 条例の新旧構成比較



(5) 条例改正(案)の内容

第1章 総則

[内 容]

目的，定義，市長の責務，市民の責務，事業者及び設計者等の責務

【主な改正点】

景観法に基づく景観地区の導入に伴い，用語の定義を見直します。

第2章 景観形成地区等

[内 容]

景観形成地区，景観軸，景観点，指定等の手続き，景観形成方針及び景観形成整備計画，建築物等又は空地に係る要請

【主な改正点】

現在，条例で指定している「景観地区」を法定の「景観地区」と区別するため「景観形成地区」に名称を変更します。

「認定基準」と「景観形成基準」の2つの基準となることを避けるため「景観形成基準」を「景観形成整備計画」に位置付けを変更します。

届出者の負担軽減と手続きの簡素化のため，景観形成地区内の行為の届出を廃止します。

「景観に及ぼす影響に関する協議」は第4章の景観協議に移行します。

既に建築された建築物等及び空地の利用や管理が景観を阻害している場合は，必要な要請ができるよう規定します。

届出の廃止に伴い，国等に関する手続きの特例を削除します。

第3章 景観重要建築物等

[内 容]

景観重要権建築物等の指定，保全計画及びその遵守，景観重要建築物に係る行為の届出，景観重要建築物に係る助言又は指導

【主な改正点】

現行のまま

第4章 大規模建築物等の景観協議等

[内 容]

大規模建築物等の景観協議，屋外広告物の指導基準，屋外広告物に係る助言又は指導，屋外広告物に係る要請，国又は地方公共団体に関する手続きの特例

【主な改正点】

大規模建築物等について，認定基準の共通理解を図り，円滑な認定を行うため，認定申請に先立ち，敷地の立地条件や周辺環境の特徴に基づいた景観への配慮方法についての考え方について景観協議（景観アドバイザー会議）を行なうことを義務付けします。

現行の大規模建築物等の内，屋外広告物については指導基準を継承し，広告物に関する景観誘導を行なっていきます。

第5章 景観地区等

[内 容]

景観地区の決定等，認定の手続き，認定申請書，完了等の届出，大規模建築物の完了検査，適用の除外，工作物の形態意匠等の制限，計画の認定，違反工作物に対する措置，違反工作物の請負人に対する措置，国又は地方公共団体の工作物に対する認定に関する手続きの特例，工事現場における認定の表示，認定の手続き，完了等の届出，適用の除外，報告及び立入検査

【主な改正点】

景観地区の決定に際し，景観審議会の意見を聴かなければならない規定を定めます。

建築物に関する認定手続きの付加として下記の事項を定めます。

- ・ 認定審査会の位置付け
- ・ 認定申請に添付する図書，完了届の提出，完了検査
- ・ 軽微な行為に対する適用除外
工作物の認定に関する下記の事項を定めます。
- ・ 基準への適合義務
- ・ 違反工作物に対する措置
- ・ 違反工作物の請負人に対する措置
- ・ 国又は地方公共団体の工作物に対する認定に関する手続きの特例
- ・ 工事現場における認定の表示義務
- ・ 認定審査会の位置付け
- ・ 完了届の提出義務
- ・ 軽微な行為に対する適用除外
- ・ 報告及び立入検査に関する事項

第6章 景観市民団体等

[内 容]

景観市民団体の認定，景観市民協定の締結，景観市民協定の認定，

【主な改正点】

現行のまま

第7章 表彰及び助成等

[内 容]

表彰，助成等

【主な改正点】

現行のまま

第8章 雑則

[内 容]

補足

【主な改正点】

現行のまま

第9章 罰則

[内 容]
罰則

【主な改正点】

工作物の違反者に対する罰則を規定します。

(6) 認定手続き等の項目及び根拠

項目	大規模建築物		その他の建築物		工作物		屋外広告物	
	法に定めのある事項	条例に定める事項	法に定めのある事項	条例に定める事項	法に定めのある事項	条例に定める事項	法に定めのある事項	条例に定める事項
景観協議(アドバイザー会議)	—	○	—	—	—	○	—	—
形態意匠の制限(基準)	法61条に基づき都市計画に定める		法61条に基づき都市計画に定める		—	◎ (法72条1項)	—	○
形態意匠の制限への適合義務	● 法62条	—	● 法62条	—	—	◎ (法72条1項)	—	—
計画の認定手続き	● 法63条1～5項	—	● 法63条1～5項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
違反建築物(工作物)に対する措置	● 法64条1～5項	—	● 法64条1～5項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
違反建築物(工作物)の設計者等に対する措置	● 法65条1,2項	—	● 法65条1,2項	—	—	◎ (法72条5項)	—	—
国の機関等に対する認定等に関する手続きの特例	● 法66条1～5項	—	● 法66条1～5項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
工事現場における認定の表示等	● 法68条1,2項	—	● 法68条1,2項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
形態意匠に適合しない建築物に対する措置	● 法70条	—	● 法70条	—	—	—	—	—
報告及び立入検査	● 法71条1～3項	—	● 法71条1～3項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
認定手続きの付加(認定審査会)	—	◎ (法67条)	—	◎ (法67条)	—	◎ (法72条3項)	—	—
認定申請添付図書	● 規則19条1項1～5号	◎ (規則19条1項6号)	● 規則19条1項1～5号	◎ (規則19条1項6号)	—	◎ (法72条2項)	—	—
完了届	—	○	—	○	—	○	—	—
完了検査	—	○	—	—	—	—	—	—
適用の除外	● 法69条1～3項	◎ (法69条1項5号)	● 法69条1～3項	◎ (法69条1項5号)	—	◎ (令21条6項)	—	—
罰則	● 法100～106条	—	● 法100～106条	—	—	◎ (法107条)	—	—

※ ●は法に定めのある事項(下段に示す条項は、該当条項を示す)

※ ◎は法に基づき条例に定める事項(下段に示す()内の条項は、根拠条項を示す)

※ ○は自主条例として定める事項

芦屋景観地区決定予定日程表

(芦屋市)

	平成20年4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			平成21年1月			2月			3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	上	中	下	上	中	下														
芦屋景観地区の決定 (都市計画審議会)							○都計審(事前説明) (5/27) ▲法制協議 (5/29) △庁議報告 (6/2) ●県事前説明 (6/4)				◆パブリックコメント (7/15~8/15)										○都計審(事前審) ●県事前協議 △都計法縦覧広報 ◇都計法縦覧(2週間)																										
芦屋景観地区の決定 (景観審議会)																																															
景観条例の変更																																															

2009/7/1決定告示
(条例施行日と合わせる)

◎議会提出

○景観審(協議)

○景観条例変更作成
▲法制協議

◎議会報告
(6/9)

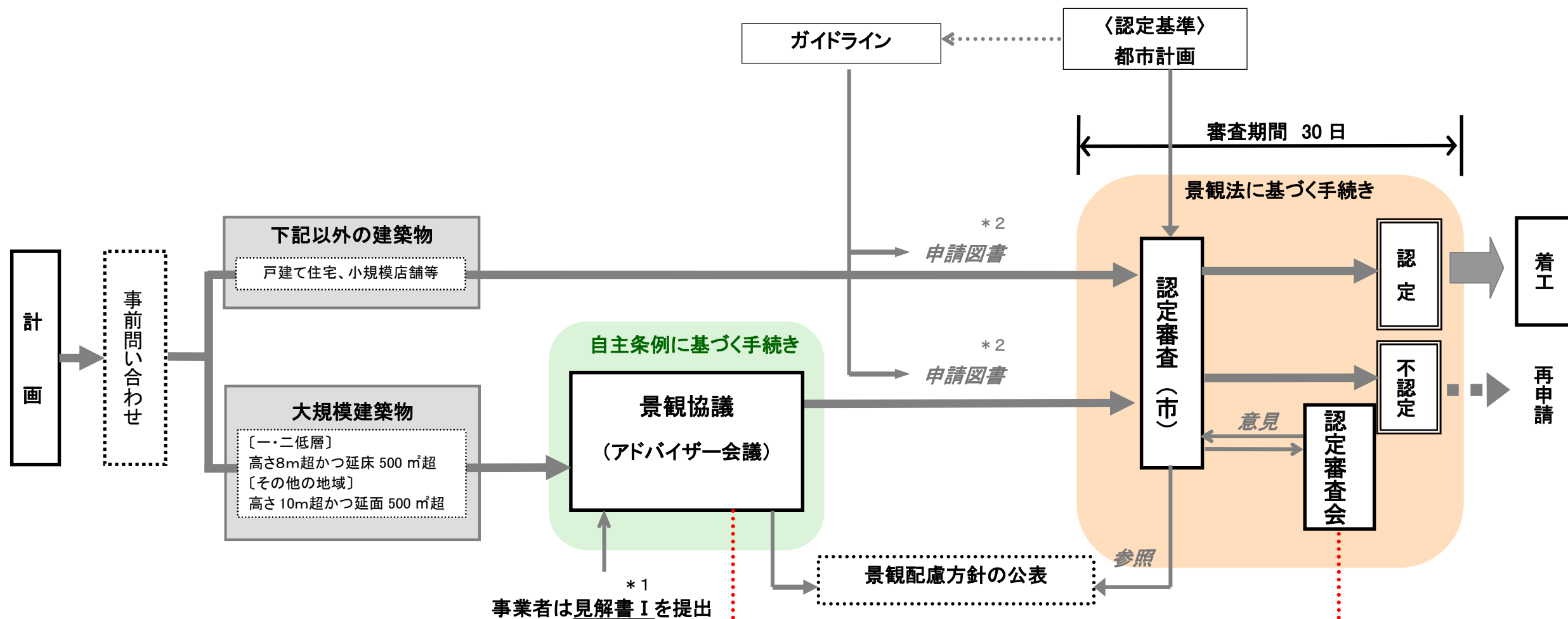
□景観審(事前審)
(10/8)

○アドバイザー会議
□景観審(本審)

○アドバイザー会議
(4/8)

□景観審(事前説明)
(5/21)

○手続きの流れと各手続きに関わる体制



***1 見解書 I**

建築行為等を行なうにあたって、計画地の周辺景観の状況、景観配慮の方法に対する見解を表明したもの

***2 申請図書**

付近見取図、配置図、立面図、周辺状況写真、計画概要書、その他条例で定める図書とし、大規模建築物においては景観協議を踏まえて作成した見解書 II を含む

アドバイザー会議による景観協議

【協議の内容】

事業者が提出する見解書、設計図書(参考)をもとに、計画地の周辺景観の状況、計画に反映すべき景観配慮の方法について協議を行う。

現地の状況と状況に合った景観配慮の方法を協議
 専門家の知見を活かした周辺景観の読み解きや景観配慮方法について協議
 景観配慮方針を市と事業者で確認

【対象】

・大規模建築物全件(事業者の要望等あれば、それ以外も可)

認定審査会による認定審査

【審議会の役割】

市の認定審査過程において、必要に応じ専門的見地から意見を述べる。

認定審査の結果報告を受ける
 市からの要請を受け、基準への適合に関して専門的見地から意見を述べる

【対象】

・大規模建築物は全件審査。大規模建築物以外は必要に応じて審議(審議しないものも審査結果は報告を受ける)

(平成20年度)

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

都市計画翠ヶ丘町地区地区計画の決定

(説明資料)

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）
都市計画翠ヶ丘町地区地区計画を次のように決定する。

名	称	翠ヶ丘町地区地区計画
位	置	芦屋市翠ヶ丘町の一部
面	積	約26.6ha
地区計画の目標		<p>本地区は、JR芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。</p> <p>阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設が進むとともに、山手幹線の整備に伴い、沿道において建設される建築物等により、住環境の急変が予想される。</p> <p>本地区計画は、戸建て住宅を中心とするA地区では、閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、山手幹線沿道のB地区においては、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での大規模な店舗の立地を抑制することで、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。さらに、中低層のマンション等が立地するC地区では、周辺との住環境や景観等の調和を図るとともに、まとまりのある緑ゆたかな市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の方針	<p>本地区は、緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、緑化に努めるとともに次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、低層住宅を主体とする地区とし、現在の住みよい住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 2 B地区においては、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する戸建て住宅地区の住環境に配慮した秩序ある土地利用を図る。 3 C地区においては、中低層のマンション等を主体とする地区とし、緑ゆたかな街並みや景観等に配慮した秩序ある土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	既存の道路、公園等の地区施設は、安全で安心な環境を守るため、その機能と目的が損なわれないよう維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 A地区（戸建て専用住宅地区） 低層住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに、街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する。 2 B地区（山手幹線沿道地区） 落ち着いたある沿道景観や街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めるとともに緑化を促進する。 3 C地区（中低層専用住宅地区） 中低層マンション等における良好な住環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みや景観等の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

地区整備計画	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26.6ha		
	細地区分の	名称	A地区 (戸建て専用住宅地区)	B地区 (山手幹線沿道地区)	C地区 (中低層専用住宅地区)
		面積	13.1ha	4.5ha	9.0ha
	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。 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、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。		
建築物の敷地面積の最低限度		<p>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。</p> <p>2 ただし、前号の規定にかかわらず、次に掲げる場合については、緩和することができる。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 500㎡未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1m以上接する区画の場合は、敷地規模を110㎡を限度に緩和することができる。</p> <p>3 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は150㎡とする。</p>			
建築物等の高さの最高限度		<p>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部を含まない。以下同じ。）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。</p> <p>2 ただし、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。</p> <p>(1) 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10mまたは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。</p> <p>(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。</p> <p>3 前項ただし書きに該当する場合の最高限度は、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>1 建築物の最高部までの高さは15mとする。</p> <p>2 ただし、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。</p> <p>(1) 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15m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。</p> <p>(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。</p> <p>3 前項ただし書きに該当する場合の最高限度は、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>壁面の位置の制限</p>	<p>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㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>2 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(1) 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>(2) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2m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>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。</p> <p>(1) 前2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㎡以内であること。</p> <p>4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び、13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地（居室の窓又は、居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの。）を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>	<p>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㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>2 敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。</p> <p>3 建築物の最高部までの高さが12mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2m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>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。</p> <p>(1) 前3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㎡以内であること。</p> <p>5 5戸以上又は、敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地（居室の窓又は、居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの。）を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>
--	-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	緑化率の最低限度			<p>1 敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。(ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。)</p> <p>2 道路境界線から1m以内の部分には、通路部分を除き緑化施設を設けるものとする。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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する。</p>		
		<p>2 屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする。</p>	<p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p>	<p>2 屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、高さは3m以下とする。</p>

「区域、地区の細区分の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

本地区は、JR芦屋駅の北東部、西宮市と隣接して位置し、戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。

しかし、阪神・淡路大震災以降、マンション等の立地が進むとともに、山手幹線道路の整備にともない、住環境を阻害する建物の建設等が危惧されることや、緑の保全を望む声も多いことから、現在の住環境等を維持・保全するためのまちづくり活動が必要だとする気運が芽生えた。

そのため、平成18年8月よりアドバイザー派遣を受け、平成19年3月には「翠ヶ丘町まちづくり協議会」を設立し、意見交換会や2回のアンケート調査、役員案についての説明会を開催し、不同意者等には、まちづくりニュースや個別説明文書等で協議会の考え方を説明するとともに、地区計画（役員案）の内容を一部見直した地区計画（地元案）をまちづくりニュースで再提案して、意見への対応などを行った。その後、地区の大多数の住民、地権者等の理解を得ることができるものと考え、平成20年7月19日に「翠ヶ丘町まちづくり協議会臨時総会」を開催し、地区計画（地元案）の決定と芦屋市長への地区計画決定手続きへの要請書を提出することが決議され、8月12日に芦屋市長宛に要請書が提出されているところである。

この地元案では、地区をA地区（戸建て専用住宅地区）とB地区（山手幹線沿道地区）、C地区（中低層専用住宅地区）の3つの区域に区分し、それぞれの区域の住環境等に応じ、①建築物の用途の制限、②建築物の高さの最高限度、③敷地面積の最低限度、④壁面の位置の制限、⑤緑化率の最低限度、⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の6つの事項を定めることとしている。

本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、戸建て住宅を中心とするA地区では、閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、山手幹線沿道のB地区においては、背後の戸建て住宅地区に配慮した土地利用を図り、沿道での大規模な店舗の立地を抑制することで、良好な市街地の形成を図り、さらに、中低層のマンション等が立地するC地区では、周辺との住環境や景観等の調和を図るとともに、まとまりのある緑ゆたか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 総括図

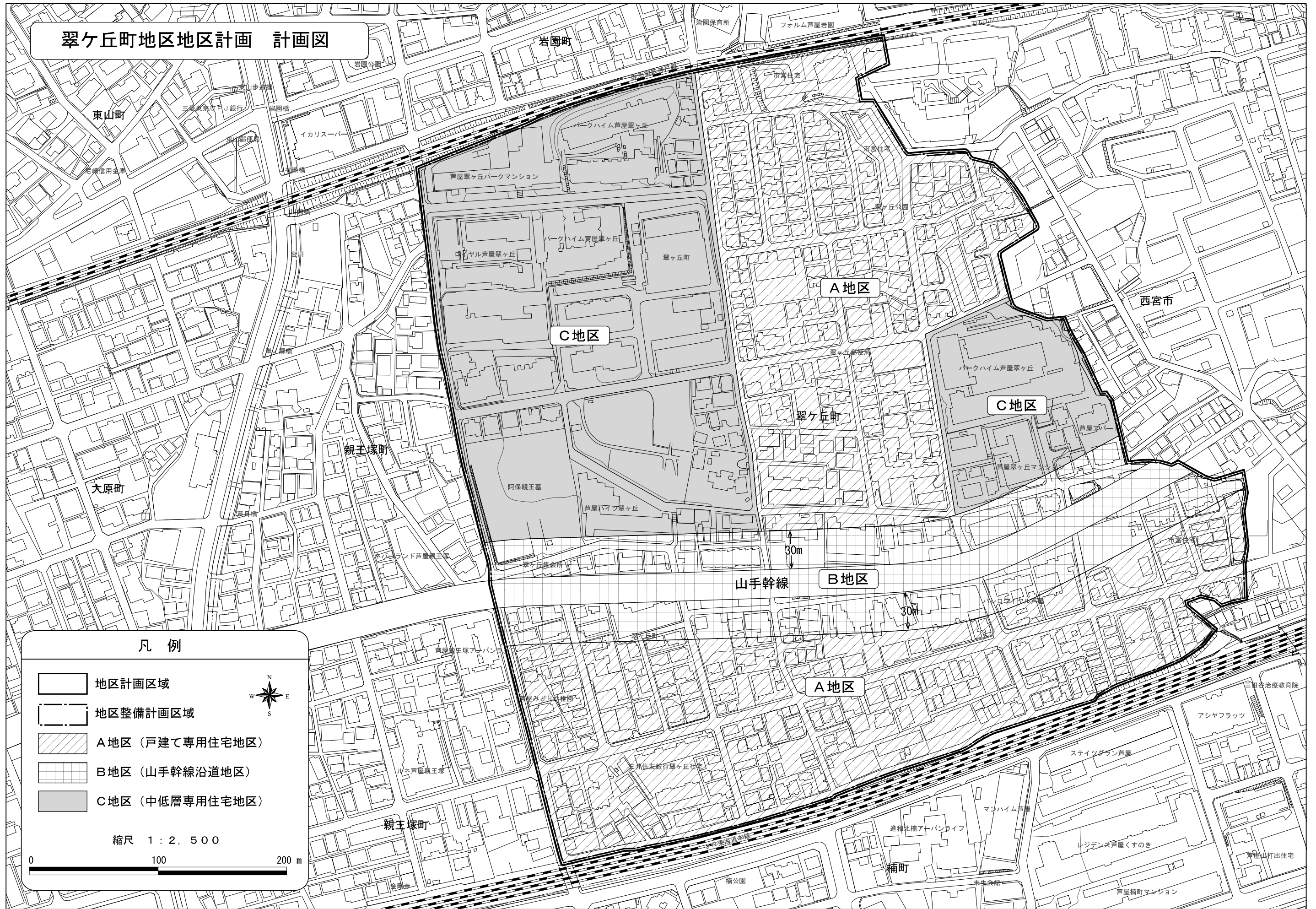


翠ヶ丘町地区地区計画


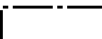
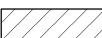
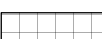

凡例	阪神間都市計画区域界 阪神間都市計画区域(調整区域) 市街化区域・市街化調整区域界 第1種住居専用地域 第2種住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 近隣商業地域 商業地域 上段容積率/下段建ぺい率	高度地区 第1種高度地区 第2種高度地区 第3種高度地区 第4種高度地区 高度利用地区 風致地区 準防火地域 都市計画道路 公園 緑地・緑道 墓地区 地区計画 今回決定地区計画区域
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



翠ヶ丘町地区地区計画 計画図



凡例

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域
-  A地区（戸建て専用住宅地区）
-  B地区（山手幹線沿道地区）
-  C地区（中低層専用住宅地区）

縮尺 1 : 2, 500

