

平成23年度 第4回

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成24年3月29日(木)
芦 屋 市

《 資料 一 覧 》

【 諮 問 事 項 】

1. 諮問第71号
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の変更）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・①

【 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）
（都市計画浜風町1街区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・②

【 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
都市計画南芦屋浜地区地区計画の変更 (芦屋市決定)

(諮問第71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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を地区の特性に応じて、次の10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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 「沿道型低層住宅地区」 幹線道路沿道に生活利便施設が共存する、緑豊かで良好な低層住宅地区とする。 3. 「中高層住宅地区」 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。 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」 マリーナ付帯施設や、当面はイベント広場等として活用し、街の成熟に合わせて仮設性を含んだフリーゾーンの地区とする。また、災害時の救助応援基地とする。 7. 「生活利便地区」 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。

区域の整備・開発及び保全の方針		<p>8. 「業務・研究地区」 業務・研究用地とする。</p> <p>9. 「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。</p> <p>10. 「教育施設地区」 教育施設用地とする。</p>
		<p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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おいのある歩行者空間を確保する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>2. 「沿道型低層住宅地区」 高質な住環境を確保しつつ幹線道路の沿道に生活利便施設の誘導を図るため、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。</p> <p>3. 「中高層住宅地区」 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。</p> <p>4. 「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。</p> <p>5. 「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。</p> <p>6. 「マリーナ地区」 マリーナ機能や関連レクリエーション機能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。</p> <p>7. 「生活利便地区」 緑とう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。</p> <p>8. 「業務・研究地区」 う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。</p>	

	<p>9. 「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。</p> <p>10. 「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なう。</p>
--	--

理 由 書

兵庫県企業庁が策定した「潮芦屋プラン」に基づき、民間活力の導入を図りながら、ウォータースタイルを生かした住宅、商業などの機能をもつまちづくり事業を推進しているところであるが、今回、地区整備計画が定められていない区域の内、土地利用計画が確定され、宅地分譲が行われる区域について、まちづくりを円滑に進めるため、地区整備計画区域を追加するものである。

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87.6 ha		
地区 細区分	細区分の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区	親水住宅地区
	細区分の面積	約32.4 ha	約5.2 ha	約2.4 ha
	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130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130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130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130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130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) 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130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130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㎡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130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130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㎡	10,000㎡	200㎡
	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	10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	10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22条1号から3号までのいずれかに該当する場合は、10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。		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(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㎡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2.3m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。	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㎡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、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。		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87.6 ha		
地区整備計画	地区の細区分	センター地区	マリーナ地区	生活利便地区
	細区分の面積	約7.0 ha	約2.6 ha	約3.3 ha
	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130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㎡を超えるもの (4) 倉庫で床面積の合計が500㎡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㎡を超えるもの (3) 倉庫で床面積の合計が500㎡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	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130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130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㎡を超えるもの (6) 倉庫で床面積の合計が500㎡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㎡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
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	500㎡	200㎡
	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	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4m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㎡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 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4m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㎡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 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㎡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87.6 ha	
地区整備計画	地区の細区分	業務・研究地区	公共施設地区
	細区分の面積	約4.7 ha	約30.0 ha
	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) 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㎡を超えるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
	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	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㎡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。	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	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」