

平成24年度 第1回

# 芦屋市都市計画審議会

## 資 料

平成24年5月31日(木)  
芦 屋 市

# 《 資料 一 覧 》

## 【 諮 問 事 項 】

1. 諮問第72号

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の決定（芦屋市決定）

（都市計画浜風町1街区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・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)地区計画の決定  
都市計画浜風町1街区地区計画の決定 (芦屋市決定)

(諮問第72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）

都市計画浜風町1街区地区計画を次のように決定する。

名 称	浜風町1街区地区計画	
位 置	芦屋市浜風町の一部	
面 積	約1.7ha	
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>当地区は分譲当初より建築協定を策定及び遵守することにより、低層一戸建ての専用住宅からなる閑静な住宅地として、住民等が主体となり良好な住環境を維持してきた。</p> <p>当計画では、今後も現在の住環境を維持保全してゆくとともに、芦屋らしい気品と落ち着きのあるまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため、低層専用住宅により構成される地区とし、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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路等の地区施設は、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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>低層専用住宅で構成される良好な住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</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1.7ha
	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) 上記に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
	建築物等の高さの最高限度	1 10mとする。(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。) 2 軒の高さは7mとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 門扉は原則として内開き構造とする、ただし、外開きの場合で開放時に敷地境界線を超えないものについてはこの限りでない。 2 敷地から道路に通ずる出入口は、指定道路(ア)に面して設けない。 3 道路の角切り部分を自動車の出入口としない。 4 現状地盤面は変更してはならない。ただし、前面道路面より高さが1m以下の変更の場合はこの限りでない。また、地盤面は道路面よりも低く切り下げてはならない。
垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する部分の垣又はさくは、玉石積みと生垣(見通しの妨げとならないフェンス等との併用を含む。以下同じ。)の組合せとする。ただし、門柱、門扉はこの限りでない。また、指定道路(イ)に面する部分については、生垣のみとすることができる。 2 隣地に面する部分の垣又はさくの構造は、前面道路面より高さ2.5m以下とし、生垣又は見通しの妨げとならないフェンス等とすること。ただし、現状地盤面より高さが1.0m以下の部分はこの限りでない。	

「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

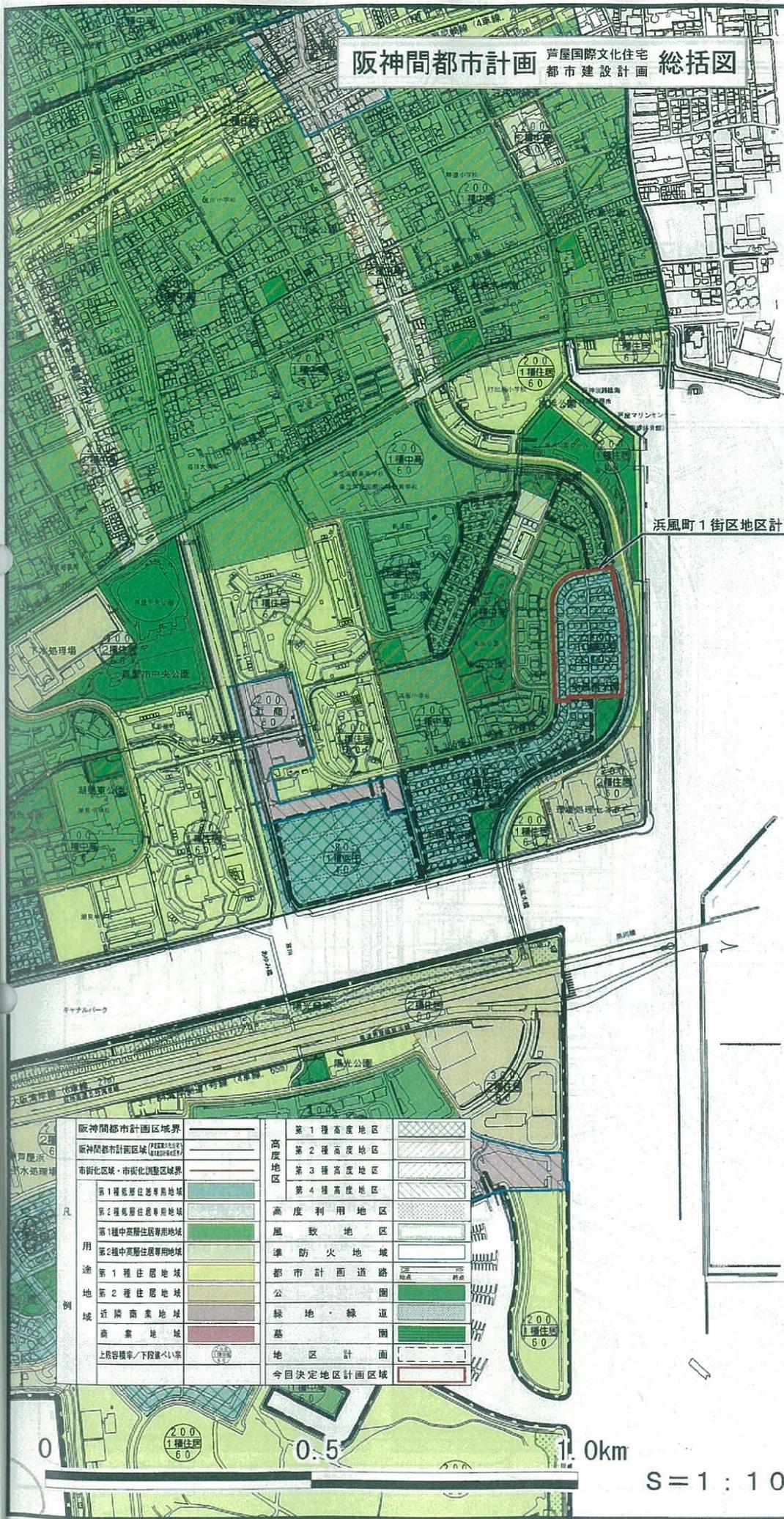
当地区は、芦屋浜シーサイドタウンの東部に位置しており、昭和57年に建築協定を締結し適正に運用してきたことから、玉石積の垣等を特徴とした落ち着いたまちなみが形成されている。

建築協定が平成24年7月に期限切れを迎えるため、地区住民が中心となり現在の住環境を守るためのまちづくりルールについて検討しようという機運が芽生え、平成23年7月にはまちづくり検討会が立ち上げられ、まちづくりアドバイザーの支援を受けながら、勉強会や検討委員会が数回にわたり実施された。

地区住民及び地区外地権者を対象としたアンケートにより全体の意向を確認した後、平成24年1月のまちづくり検討会総会において地区計画要請書の提出が決議され、大多数の賛同を得ることにより、平成24年1月20日に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、当地区がこれまで建築協定の運用により守ってきた良好な住環境について、今後も維持保全し続けることが適切であると判断し、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



浜風町1街区地区計画

阪神間都市計画区域境界	第1種高度地区
阪神間都市計画区域	第2種高度地区
市街化区域・市街化調整区域境界	第3種高度地区
第1種低層住居専用地域	第4種高度地区
第2種低層住居専用地域	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	墓地
上段容積率・下段容積率	地区計画
	今回決定地区計画区域

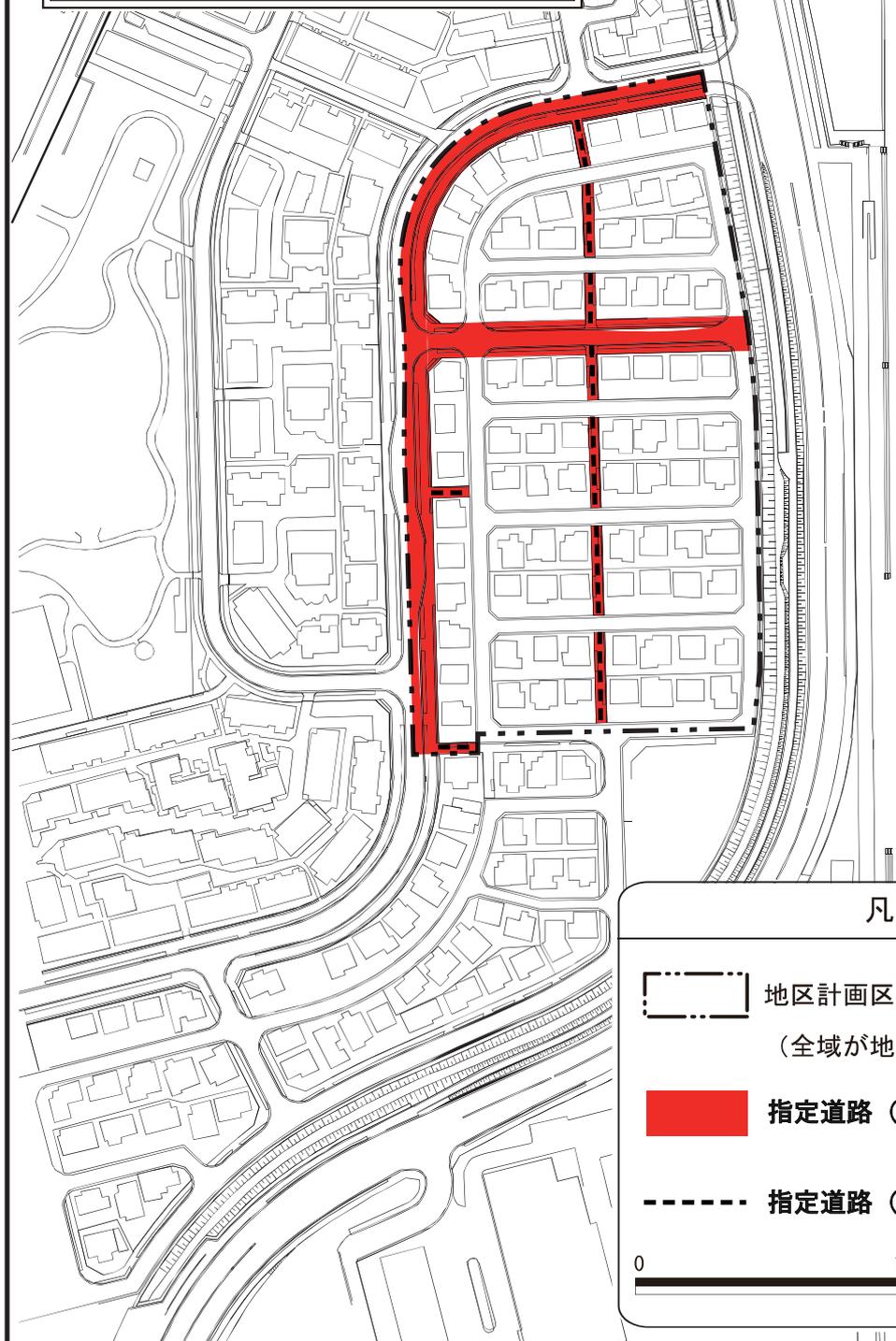


S=1:10,000

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 )

## 浜風町1街区地区計画

計 画 図  
(縮尺 1/ 2,500)  
芦 屋 市



### 凡 例

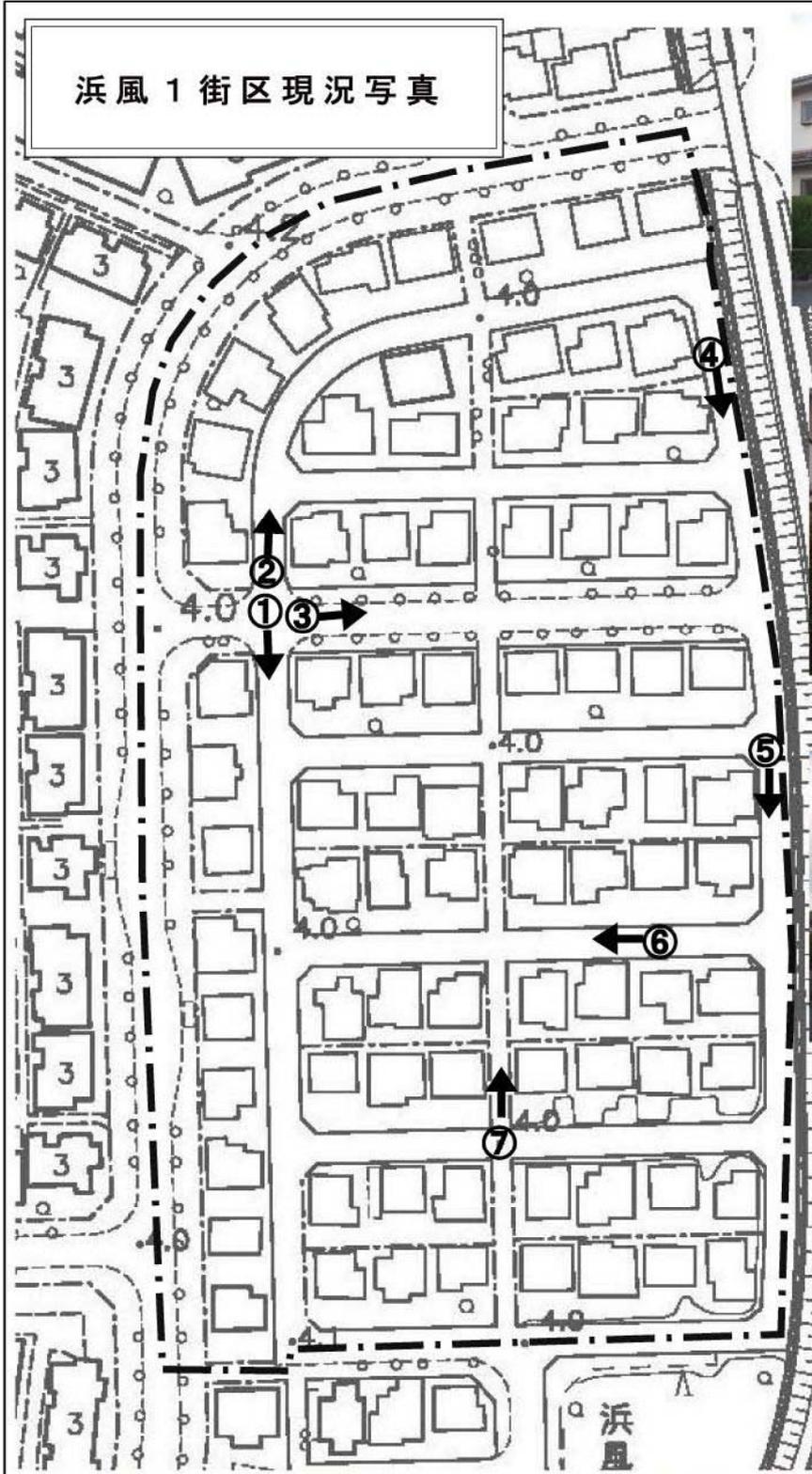
-  地区計画区域  
(全域が地区整備計画区域)
-  指定道路 (ア)
-  指定道路 (イ)



0 100 200 m



浜風 1 街区現況写真



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

## 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） （都市計画浜風町1街区地区計画の決定）

#### 1) 地区計画等の案の作成手続きに関する条例による案の縦覧

縦覧期間 平成24年4月2日(月)から平成24年4月16日(月)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 2名

意見書数 なし

（参考）芦屋市ホームページ（縦覧ページ）のアクセス数（縦覧期間中）

掲載期間 平成24年4月2日(月)から平成24年4月16日(月)まで

164アクセス

#### 2) 都市計画法第17条1項の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成24年5月7日(月)から平成24年5月21日(月)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 1名

意見書数 なし

（参考）芦屋市ホームページ（縦覧ページ）のアクセス数（縦覧期間中）

掲載期間 平成24年5月7日(月)から平成24年5月21日(月)まで

164アクセス