

計 画 書 (案)

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）

都市計画新浜住宅地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新浜住宅地区地区計画	
位 置	芦屋市新浜町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 2. 4 h a	
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、低層一戸建ての専用住宅からなる閑静な住宅地として、分譲当初より建築協定を遵守してきた。</p> <p>あわせて、コミュニティづくりや優れた街並み景観形成のための場である共有敷地を、「住宅管理組合理約」に基づき住民等が適切に管理してきたことにより、住みよいまちを維持・保全してきた。</p> <p>当計画では、現在の住みよい低層専用住宅地としての環境を守るとともに、緑ゆたかな美しい街並みを保全・育成していくことで、芦屋らしい気品と落ち着きのあるまちづくりと、さらに安心で安全なまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>一戸建て住宅の専用地区として、環境に配慮し、周辺と調和した秩序ある土地利用形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路等の地区施設の維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>低層専用住宅における良好な環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限（門扉の構造、出入口の位置、地盤面の高さ、建築物の色彩、屋外広告物）、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

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 2.4 ha
	建築物等の用途の制限	1 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
		2 計画図の a の部分においては車庫以外の建築物、工作物を築造してはならない。
	建ぺい率の最高限度	50%
	敷地面積の最低限度	185㎡
	建築物の高さの最高限度	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建築物の屋上部分を含み、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。
		3 建築物の各部の高さは、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に1.0を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の最低限度は1.0mとする。
		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。 (1) 計画図の a の部分における自動車車庫 (2) 前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	1 門扉は、開放時に敷地境界線をこえないものとする。
2 指定道路(ア)には、出入口を設けない。		

		3 現状地盤面に盛土してはならない。ただし、前面道路より高さが10 cm以下までの盛土はこの限りではない。
		4 建築物の外壁の色彩等は、周辺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。
		5 屋外広告物は、自家用広告物及び管理用広告物のみとし、美観風致を害さないもので、建築物の壁面又は建築物に付属するものに表示する、あるいは自己敷地内に建て植える形状とする。自家用広告物については表示面積の合計は0.5㎡以下、3枚以下とし、その高さは3m以下とし、管理用広告物については表示面積の合計は1㎡以下、1枚以下とし、その高さは3m以下とする。ただし、適用除外広告物は対象外とする。
	垣又はさくの構造の制限	1 指定道路（イ）に面する部分に設ける垣若しくはさくは、玉石積みと生垣の組み合わせとする。ただし、門柱、門扉はこの限りではない。また、玉石積みの高さは、現状地盤面の高さまでとし、玉石積の仕様は、現存する玉石積み仕様とする。
		2 指定道路（ウ）に面する部分に設ける垣若しくはさくは、生垣とする。ただし、道路面より高さ1m以下の部分はこの限りでない。
		3 隣地境界線に設ける垣若しくはさくは生垣とし、高さは現状地盤面より1.8m以下とする。ただし、現状地盤面より高さが1m以下の部分はこの限りではない。

理 由 別紙理由書のとおり

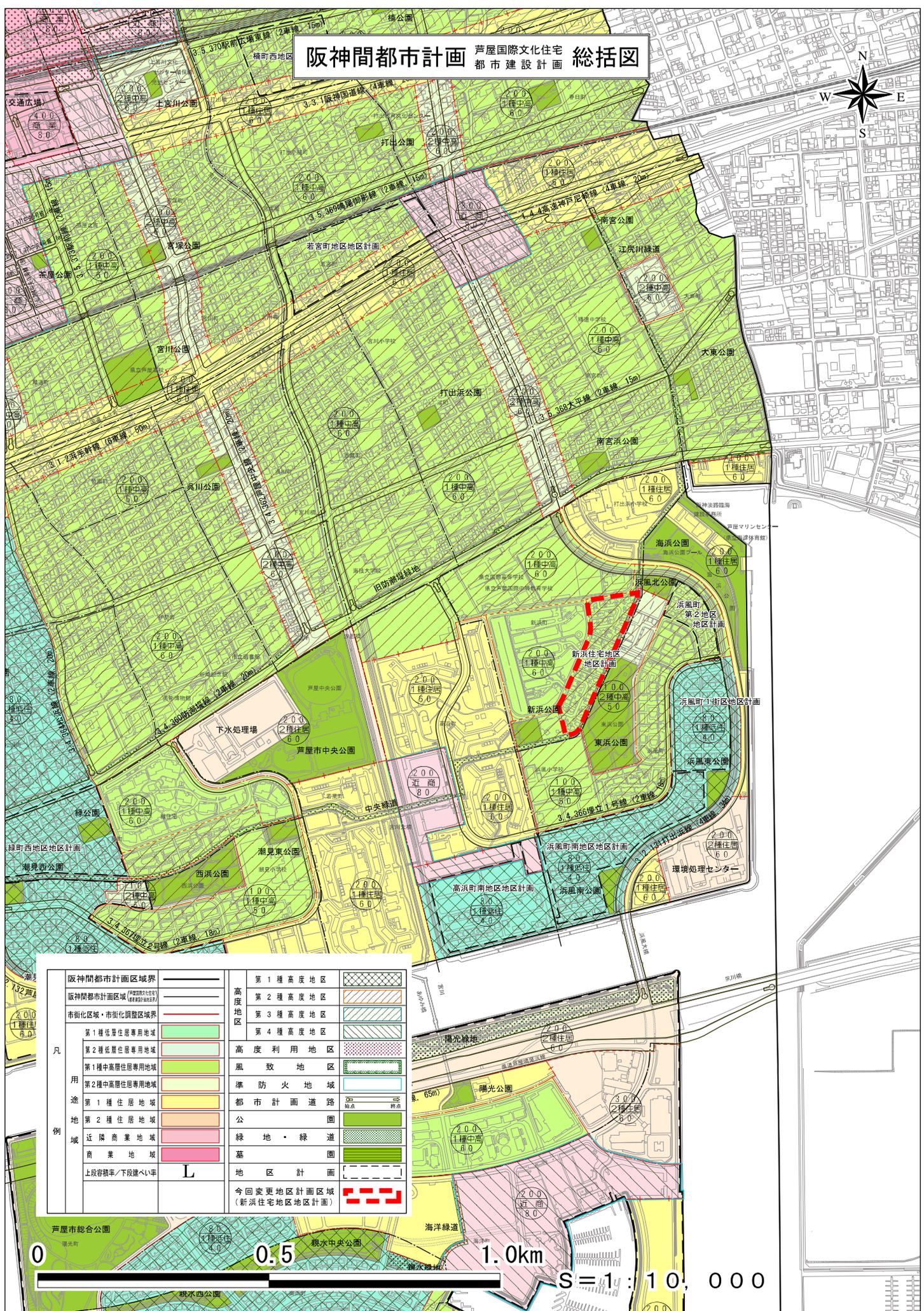
理 由 書

本地区は、芦屋浜シーサイドタウンの東北部に位置し、建築協定（昭和62年認可、一人協定）区域であることと駐車場等のコモンスペースの適切な管理により、緑豊かで落ち着いた街なみの低層住宅が形成されているが、本建築協定が平成19年2月に期限切れをむかえるため、引き続き住環境を保全していくことを目的に平成18年12月に地区計画を決定している。

その後、平成21年7月に芦屋市全域を景観法に基づく景観地区に指定されたことから、建築物の屋根及び外壁の色彩の基準を景観地区と整合させるため地区計画の変更を行う。

また、戸建て住宅に付属するもの、共有地であるaの部分にある自動車車庫は、住環境の保全に影響を及ぼすものではなく許容されるべきものであることから、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限の変更を行う。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 総括図



阪神間都市計画区域界	高度地区	第1種高度地区	
阪神間都市計画区域 (高度地区を含む)	第2種高度地区	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	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4種高度地区	
第2種低層住居専用地域	高度利用地区	高度利用地区	
第1種中高層住居専用地域	風致利用地区	風致利用地区	
第2種中高層住居専用地域	準防火地域	準防火地域	
第1種住居地域	都市計画道路	都市計画道路	
第2種住居地域	公園	公園	
近隣商業地域	緑地・緑道	緑地・緑道	
商業地域	墓地区	墓地区	
上段容積率/下段低い率	地区計画	地区計画	
	今回変更地区計画区域 (新浜住宅地区地区計画)	今回変更地区計画区域 (新浜住宅地区地区計画)	



(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

新浜住宅地区地区計画 地区整備計画の変更内容		
項目	変更後	変更前
建築物等に関する事項の名称	建築物等の形態又は <u>色彩その他の</u> 意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限
建築物等の用途の制限	1 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) <u>上記に付属するもの</u> 2 略	1 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 略
壁面の位置の制限	1 略 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。 (1) <u>計画図の a の部分における自動車車庫</u> (2) 略	1 略 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。 (1) <u>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 6 平方メートル以内であること。</u> (2) 略
建築物等の形態又は意匠の制限	1～3 略 4 建築物の外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、 <u>芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を適用</u> する。	1～3 略 4 建築物の外壁の色彩等は、周辺と調和したものとする。

