

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）
都市計画業平町地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	業平町地区計画
	位 置	芦屋市業平町の一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約 6. 9 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>本地区は「国際文化住宅都市」としての芦屋市の中心市街地部に位置し、地区の東部は芦屋市の南玄関、西部は芦屋川沿いの緑地文化拠点、国道2号沿いは幹線道路軸として位置付けられる。</p> <p>本地区計画は、上記の位置付けを生かし、「安心で品格のある明るく美しい街」を基本目標に「交通至便で、安全、安心な街」、「みどり豊かで明るく美しい街」、「住宅と店舗、文化施設が共存・調和する街」としての良好な市街地の維持、形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は「安全で品格のある明るく美しい街」を形成するため、次のような土地利用区分を基本に、健全な土地利用を誘導する。</p> <p>1 駅前住商複合地区 JR芦屋駅の「南玄関」として、商業業務施設と駅前住宅との共存を図りつつ、賑わいと品格のある住商複合ゾーンとする。</p> <p>2 国道2号沿道住商複合地区 芦屋市の「表通り」として、活力と品格のある住商複合ゾーンとする。</p> <p>3 住宅・文化施設地区 従来からの住宅及び文化施設等の集積を前提に、便利で品格のある住宅・文化施設ゾーンとする。</p>
	地区施設の整備の方針	道路、公園等の施設機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	「安全で品格のある明るく美しい街」とするため、主に風俗営業関係の建築物の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を図る。

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 6.9 ha			
地区の細区分(細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	国道2号沿道住商複合地区(Ⅰ)	住宅・文化施設地区(Ⅰ)		
	面積	約 0.5 ha	約 0.9 ha		
建築物の用途の制限	用途地域(参考)	近隣商業地域	近隣商業地域		
	建築物の用途の制限	商業地域	第一種中高層住居専用地域		
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む、マージャン屋を除く)</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(4) 個室付き浴場業に係る公衆浴場、スードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 自動車教習場</p> <p>(7) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)</p> <p>(8) 葬儀を主たる目的とする建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む)</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 自動車教習場</p> <p>(5) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)</p> <p>(6) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>(7) 自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売りする店舗</p> <p>(8) 葬儀を主たる目的とする建築物</p>	<p>国道2号沿道住商複合地区(Ⅱ)</p> <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車教習場の合計が15㎡を超えるもの</p>	<p>住宅・文化施設地区(Ⅱ)</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類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</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は、周辺との調和に配慮したものとす。ただし、住宅・文化施設地区(Ⅱ)内の全ての建築物等については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。</p> <p>屋外広告物(公共的目的で掲出するもの又は近隣静穏等の目的で一時的に設置するもの(排除))は、位置、形状、面積、材料、色彩、意匠などを景観と調和したものとす</p>	<p>屋外広告物は自家用広告物及び管理用広告物以外のものは掲出してはならない。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

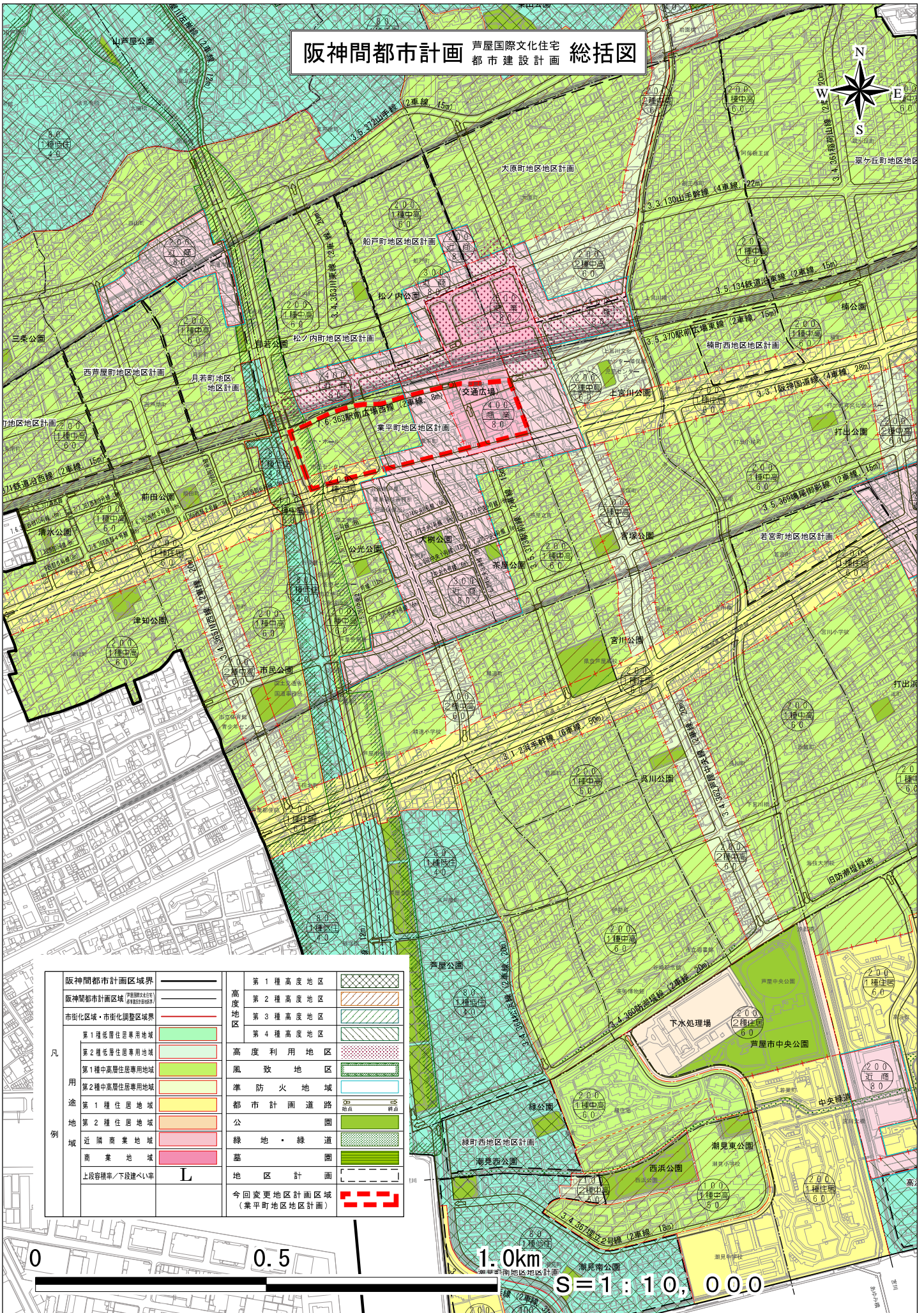
理由 別紙理由書のとおり

理 由 書

本地区は「国際文化住宅都市」としての芦屋市の中心市街地部に位置し、地区の東部は芦屋市の南玄関、西部は芦屋川沿いの緑地文化拠点、国道2号沿いは幹線道路軸として位置付けられる。この地区特性を生かした、現在の便利で品格のある住宅・文化施設を保全、育成するとともに、駅前商業地区及び幹線道路沿道においては住宅との共存を図りつつ、賑わいと品格のある市街地を形成するため、平成15年12月に地区計画の決定をしている。

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に地区計画の変更を行う。

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	———	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	
上段容積率・下段べい率	L	地区計画	
		今回変更地区計画区域 (業平町地区地区計画)	

阪神間都市計画変更
地区計画の
（ 芦屋市決定 ）
業平町地区地区計画

計画図
（縮尺1/2,500）
芦屋市



凡例

地区計画区域
地区整備計画区域

- 駅前住商複合地区①
- 駅前住商複合地区②
- 国道2号沿道住商複合地区①
- 国道2号沿道住商複合地区②
- 住宅・文化施設地区①
- 住宅・文化施設地区②



(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

業平町地区地区計画 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
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は、周辺との調和に配慮したものとする。ただし、住宅・文化施設地区（2）内の全ての建築物等については <u>芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩</u> 基準を適用する。	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は、周辺との調和に配慮したものとする。ただし、住宅・文化施設地区（2）内の全ての建築物等については <u>大規模建築物等の指導</u> 基準を適用する。