

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
都市計画月若町地区地区計画の決定 (芦屋市決定)

(事 前 説 明)

芦 屋 市

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）
都市計画月若町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	月若町地区地区計画	
位 置	芦屋市月若町の一部	
面 積	約6.1ha	
地区計画の目標	<p>当地区は阪急とJR、芦屋川に囲まれた芦屋市の中西部に位置しており、阪急芦屋川駅前に一部商業施設を有しながらも、大部分は閑静な住宅地として、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、現在の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、山手幹線沿道においては、大規模な店舗の立地を抑制することで、背後の戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用を図り、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。さらに、芦屋川駅周辺は住商共存地として利便性や安全性の高い、周辺との住環境や景観等と調和した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、良好な市街地の形成を図るため、次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区においては、低層住宅の現在の住みよい住環境と芦屋川沿いの景観に配慮した土地利用を図る。 2 住宅地区においては、建築物の高さの混在の防止や店舗等の立地の抑制により、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。 3 山手幹線沿道地区においては、大規模な店舗等の立地を抑制し、隣接する戸建て中心の住宅地区の住環境に配慮した土地利用を図る。 4 駅前地区においては、商業業務施設と駅前住宅とが共存する地区として利便性や安全性の向上に配慮した土地利用を図る。
	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 低層住宅地区 良好な低層住宅の住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物の高さの制限、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、併せて緑化の推進を図る。 2 住宅地区 低層住宅を主体とする住みよい秩序ある住環境を維持・保全するとともに、まちなみの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、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、併せて緑化の推進を図る。 3 山手幹線沿道地区 隣接する戸建て中心の住宅地区の住環境に配慮したまちなみの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、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、併せて緑化の推進を図る。 4 駅前地区 商業業務施設と駅前住宅とが共存する利便性や安全性の向上に配慮したまちなみの形成をはかるため、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

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6.1ha			
	細地区の区分	名称	低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区
		面積	約0.3ha	約3.5ha	約1.5ha	約0.8ha
	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)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（兼用住宅の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用に供する床面積の合計が50㎡以内のものを除く） (2)自動車車庫（建築物に附属するものを除く）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの。 (2)自動車車庫（建築物に附属するものを除く）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗、飲食店その他これらに類するもの、 (2)自動車教習所 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権販売所、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） (4)カラオケボックスその他これらに類するもの (5)倉庫業を営む倉庫 (6)畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの。 (7)自動車車庫（建築物に附属するものを除く） (8)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。 (9)葬儀を主たる目的とする建築物	
建築物の敷地面積の最低限度		1 敷地面積が2,000㎡未満の敷地を分割する場合は210㎡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。	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。 2 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は150㎡とする。			

		2 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は250㎡とする。		
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物を含まない。)までの高さは10mとする。</p> <p>2 軒の高さは,7mとする。</p>	<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物を含まない。)までの高さは10mとする。</p> <p>2 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) この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 前項に該当</p>	<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物を含まない。)までの高さは13.5mとする。</p> <p>2 軒の高さは,12mとする。</p> <p>3 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2項は適用しない。</p> <p>(1) この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13.5m又は軒の高さが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>4 前項に該当する場合の最高限度は,現に存する</p>	<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物を含まない。)までの高さは18mとする。</p> <p>2 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) この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18m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 前項に該当する場合の最高限度は,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高さとする。</p>

		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。	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。	
壁面の位置の制限	<p>1 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2.0mとする。</p> <p>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、次のとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が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>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、次のとおりとする。</p> <p>1 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。</p> <p>2 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>3 敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。</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>		
緑化率の最低限度	30%以上(屋上緑化及び壁面緑化を除く)	1 敷地面積が500㎡以上の場合は20%とする。(屋上緑化及び壁面緑化を除く。)		
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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、枚数は3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p>		2 屋外広告物を屋上には、表示し、又は設置してはならない。	

「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

当地区は阪急とJR、芦屋川に囲まれた芦屋市の中西部に位置し、阪急芦屋川駅前に一部商業施設を有するものの、大部分は住宅地であり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伴い、住環境を阻害する建築物の建設が危惧されることや、緑の保全等現在の住環境を維持・保全しようとする気運が芽生え、平成20年5月には「月若町まちづくり協議会」が設立され、同協議会において、意見交換会やアンケート調査、説明会等を開催し、不同意者等への個別説明、地区計画（役員案）の一部見直し等を経て、平成22年2月芦屋市長宛に地区計画（地元案）についての要請書が提出された。

本市においても、地区特性を生かしたこの要請を踏まえ、現在の低層住宅を中心とした閑静で住みよい住環境を保全・育成し、山手幹線沿道においては、大規模店舗の立地抑制等、背後の戸建て中心の住宅地区に配慮した土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、駅前地区では利便性の向上を図りつつ良好で安全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 都市建設計画 総括図

月若町地区地区計画

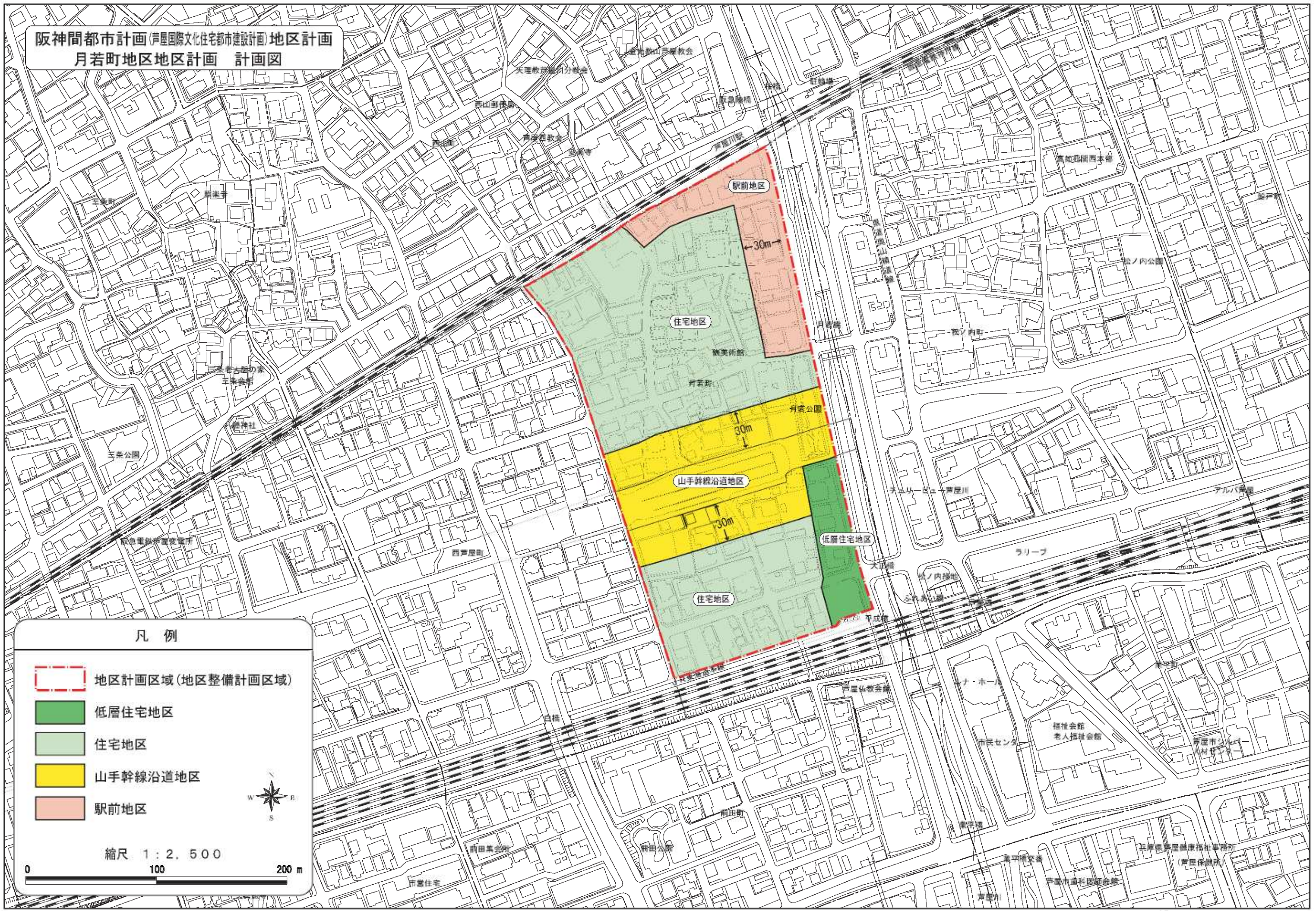
松ノ内町地区地区計画

芝生町地区地区計画

凡 例	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(1971年11月27日指定)	——	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3種低層住居専用地域		風致地区	
	第1種中層住居専用地域		準防火地域	
	第2種中層住居専用地域		都市計画道路	
	第1種近接住居専用地域		緑地・緑道	
	第2種近接住居専用地域		遊園	
商業地区		地区計画		
上落積込場/下り積込場		今回決定地区計画区域 (月若町地区地区計画)		



阪神間都市計画(声園国際文化住宅都市建設計画)地区計画
 月若町地区地区計画 計画図



凡例

- 地区計画区域(地区整備計画区域)
- 低層住宅地区
- 住宅地区
- 山手幹線沿道地区
- 駅前地区



縮尺 1 : 2,500



月若町地区

地区計画の都市計画決定手続き要請書

平成22(2010)年2月

月若町まちづくり協議会

月若町地区 地区計画の都市計画決定手続き要請書

平成22年2月18日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：月若町まちづくり協議会
代表者氏名：馬 場 正 哲
住 所：芦屋市月若町3-26
連 絡 先：0797-23-1386
((緊急)090-8820-6353)

日頃より月若町のまちづくり活動にご支援いただき、誠にありがとうございます。

このたび月若町では、平成21年10月4日(日)午前10時より、当まちづくり協議会の総会を開催し、月若町まちづくりルール案(地区計画地元案)について提案を行い承認いたしました。また、総会での質疑応答等をふまえ更なる意向の確認も行いました。

当地元案は、月若町内在住の住民をはじめ、地区外の土地・建物所有者等も参加する意見交換会やアンケート等を通じて、住民主体でまとめたものです。芦屋市長におかれましては、この経過を尊重し、月若町地区地区計画の都市計画決定の手続きを進めていただきますよう要請いたします。

最後になりますが、今後とも月若町のまちづくり活動について、ご支援、ご協力いただきますよう、重ねてお願い申し上げます。

地区の名称	芦屋市月若町地区
計画の区域	別添計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市月若町の一部
計画の内容	添付資料(地区計画地元案)のとおり

添付資料： 月若町まちづくりルール(地区計画地元案)

参考資料： 月若町まちづくり協議会の活動経過

総会結果(出席率・賛成率)

不同意者等の意見および対応等

まちづくりニュース(創刊準備号～第13号) 都市計画審議会への説明資料には省略

月若町まちづくりルール（地区計画地元素）

1. 月若町まちづくりルールの目標と方針

① 目 標

芦屋川に育まれた文化の香る潤いと落ち着きのあるまち

月若町は、六甲山の麓、芦屋川の河畔に、中世以前からの歴史と文化に育まれた地です。大正9年には、阪急芦屋川駅が開設され、交通至便な、低層住宅を中心とした閑静で落ち着きのある住宅地としての佇まいを守ってきました。大正から昭和のモダンな大阪人の生活を描いた谷崎潤一郎の小説「細雪」にも登場します。町内には、平安時代の公達、在原業平、藤原公光の祠やほてい像、地藏尊が町角に祀られ、所縁の地として俳人高浜虚子の親子三代の句碑や矢立で有名な美術館があります。また、芦屋川沿いのルナホールや仏教会館等の文化施設などと一体に国際文化住宅都市芦屋の北の玄関口を担っています。

阪神・淡路大震災以降、山手幹線の整備により住環境が大きく変わろうとしています。阪急芦屋川駅前立地、芦屋川沿岸、山手幹線道路沿道といった立地特性をふまつつ、これまでに培われてきた『芦屋川に育まれてきた文化の香る潤いと落ち着きのあるまち』の維持・保全をはかり、誇りあるまちをつくり残すことを目標にまちづくりルールを定めます。

② まちづくりの方針

良好な住環境の維持・育成

山手幹線開通により現在の落ち着いた住環境の悪化を招かないように、建築・景観ルールや交通対策を講じ、住環境の維持・保全をはかる。

芦屋川沿いの景観創造

芦屋川の美しい景観の一翼を担うまちづくりを進める。

月若町の歴史・文化の継承

歴史ある月若町を将来に継承するまちづくりを進める。

豊かなコミュニティの創造

地域住民の交流や自治活動を積極的に進め、より豊かなコミュニティを育成する。

駅前の利便性の向上

芦屋川駅前が玄関口として利便性や安全性の向上をはかる。

まちづくりルール（地区計画）

ルール1 建築物等の用途の制限

ルール2 建築物の敷地面積の最低限度

ルール3 壁面の位置の制限

ルール4 建築物等の高さの最高限度

ルール5 緑化率の最低限度

ルール6 建築物等の形態・意匠の制限

ルール7 屋外広告物の制限

まちづくり憲章

美しく潤いのあるまち

安全で快適な環境のまち

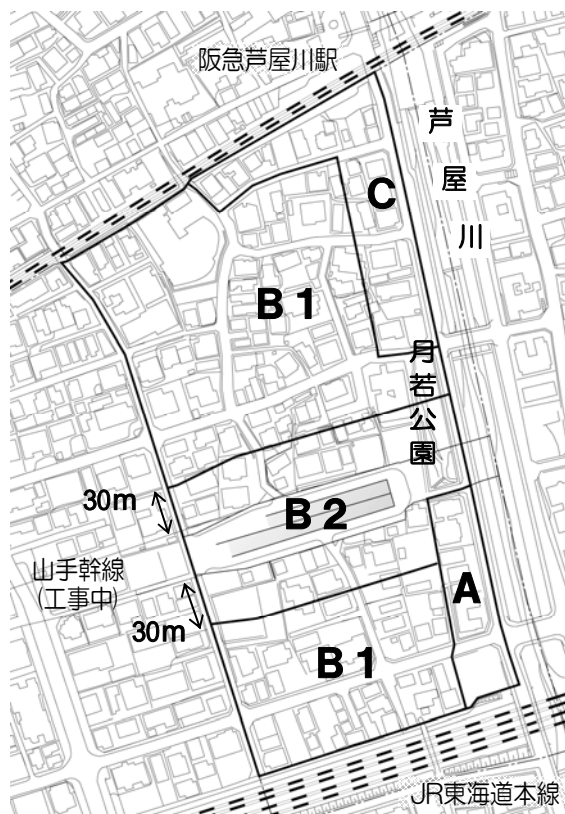
安心して暮らせるまち

2. まちづくりルール（土地・建物利用ルール）

地区（ゾーン）の区分

- ・月若町地区は、都市計画法に基づく「用途地域」や、芦屋川沿いの緑豊かな環境を守るための「風致地区」が指定されています。
- ・この用途地域等の指定をもとに、土地利用の実態や山手幹線の影響を考慮して、4つの地区（ゾーン）に区分し、それぞれの特性に応じたルールを定めます。

地区 (ゾーン)	区分	用途地域
A	低層住宅地区	第1種低層住居専用地域
B1	住宅地区	第1種中高層住居専用地域
B2	山手幹線沿道地区	
C	駅前地区	近隣商業地域



ルール1. 建築物等の用途の制限

- ・落ち着いた住宅地としての環境を維持保全するため、建築物等の用途を制限します。

	制限する用途
A	(変更なし)
B1	<ul style="list-style-type: none"> ・専用店舗(作業場付き含む) ・単独車庫(屋根付き)
B2	<ul style="list-style-type: none"> ・専用店舗(作業場付き含む。ただし2階以下で店舗部分の床面積150㎡以下は除外) ・単独車庫(屋根付き)
C	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、葬儀場、自動車教習所、遊戯・風俗施設、単独車庫(屋根付き)、倉庫、畜舎、工場

- ・地区計画の決定告示の際に現存するものについては、この限りではありません。引き続き営業等は可能です。

ルール 2. 建築物の敷地面積の最低限度

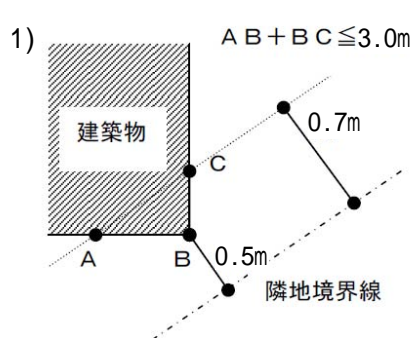
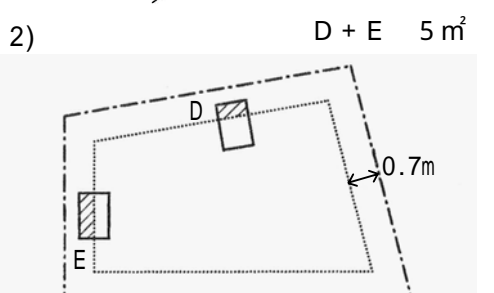
- 敷地の細分化による建て詰まりや緑の減少等を防ぐため、現在の敷地を分割する場合について、敷地面積に応じて、敷地面積の最低限度を定めます。

	A	B 1・B 2	C
敷地面積2,000㎡未満	210㎡	130㎡	(制限なし)
敷地面積2,000㎡以上	250㎡	150㎡	(制限なし)

- 現在の敷地が上表の面積を下回る場合（例：B 1 地区の方の敷地面積が120㎡）でも、建替え等は制限されません。

ルール 3. 壁面の位置の制限

- 日照や通風等を確保し、ゆとりある住環境とするため、敷地面積に応じて、敷地境界線から外壁面までの後退距離を定めます。

	A	B 1・B 2	C
道路側	2.0m	(制限なし)	(制限なし)
隣地側	敷地面積 500㎡未満：1.0m 500㎡以上：1.5m	敷地面積 250㎡未満：0.7m(*1) 250㎡以上500㎡未満：1.0m 500㎡以上：1.5m	(制限なし)
緩和規定	(緩和なし)	次のいずれかに該当する場合は適用しない 1) 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 2) 物置等で軒高が2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内  	(制限なし)

(*1)：現在の「芦屋市住みよいまちづくり条例」の規定により、地上4階以上又は軒高10m以上の建築物については「1.0m」以上となります。

ルール4. 建築物等の高さの最高限度

- ・現在の戸建住宅が中心の低層なまちなみを維持し、日照・採光・通風や、圧迫感の軽減等に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

	A	B 1	B 2	C
高さの最高限度(*2)	10m	10m	13.5m	18m
軒高の最高限度	7 m	(制限なし)	12m	(制限なし)
緩和規定	(緩和なし)	現在10mを超える建築物を建て替える場合、敷地を分割せず、敷地面積の1/10以上の空地(緑地を含む)を道路に面して確保する場合は、現在の高さまで建築可能とする。		(制限なし)

(*2)：建築物の階段室や昇降機塔等の塔屋を含みます。

ルール5. 緑化率の最低限度

- ・芦屋川河畔や月若公園などの緑の保全に努めるとともに、敷地内においても緑化を推進し、緑豊かなまちづくりを進めるため、敷地面積に対する緑地面積の割合(緑化率)を定めます。

	A	B 1	B 2	C
緑化率	30%(*3)	敷地面積500㎡以上：20%		(制限なし)(*4)

(*3)：現在の「芦屋川風致地区」の規定と同じです。

(*4)：現在の「芦屋市住みよいまちづくり条例」の規定により、一部の建築物については10%となります。

ルール6. 建築物等の形態・意匠の制限

- ・現在の落ち着いたまちなみ景観を維持するため、建築物等の形態・意匠の制限を定めます。

	A	B 1	B 2	C
形態意匠の制限	すべての建物について、建物等の屋根や外壁の色彩等は周辺環境と調和したものとする。色彩については「芦屋景観地区」の大規模建築物の色彩基準を準用する。			

ルール7. 屋外広告物の制限

- ・広告物の氾濫により、現在の落ち着いたまちなみ景観が損なわれないようにするため、屋外広告物の制限を定めます。

	A	B 1	B 2	C
屋外広告物の制限	表示面積の合計は5㎡以下、枚数は3枚以下とし、高さは5m以下とする。			屋上へ掲出してはならない

月若町まちづくり協議会の活動経過

1. 地区の概況

- ・ 位 置 芦屋市月若町
- ・ 建物・土地所有者数 約300名
- ・ 面 積 約7.4ヘクタール

2. 活動の経過

<平成18年度（18年11月～19年5月）勉強会活動>

平成18年

11月：「まちづくり勉強会」を組織

- ・ 山手幹線の建設による影響を考えるため有志により勉強を開始
- ・ 「美しく住みよいまちづくり（ルールづくり）」への機運が高まった

<平成19年度（19年5月～20年5月）準備会活動>

平成19年

5月：「月若町まちづくり協議会準備会」設立

- ・ 月若町内会の支援のもと「まちづくり勉強会」を発展的に解消

10月：「まちづくりニュース創刊準備号」発行

平成20年

1月：「まちづくりニュース第1号」発行（アンケート実施予告等）

2月：「まちづくりアンケート」実施

- ・ 地区内居住者及び地区外権利者へ町の課題やルールづくり等の意向を確認【資料1】

3月：「まちづくりニュース第2号」発行（アンケート結果報告等）

【資料1】「月若町まちづくりアンケート調査」実施（平成20年2月実施）

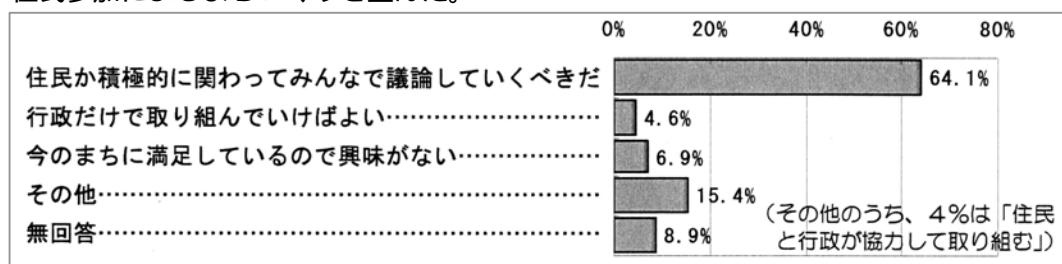
配布・回収状況

区 分	配布数	回収数	回収率
地区内権利者	283	238	84%
地区外権利者	76	21	28%
合 計	359	259	72%

アンケート調査結果（「まちづくりニュース第2号」にて全戸に配布報告）

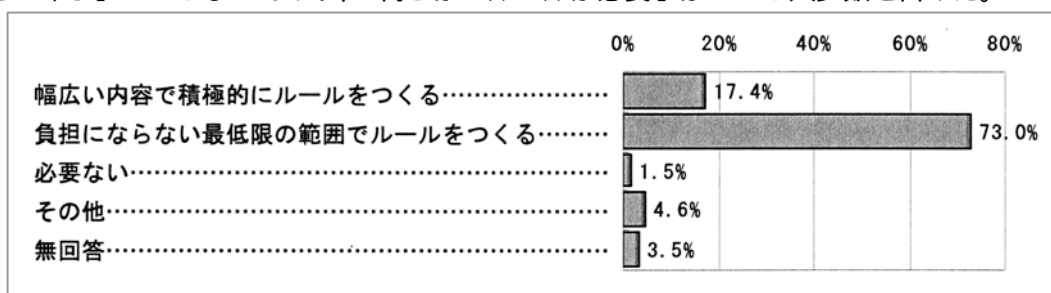
地区のまちづくりへの取り組み方

「住民が積極的に関わってみんなで議論していくべきだ」64%、「行政だけで取り組んでいけばよい」5%、「今のまちに満足しているので興味がない」7%となっており、多くの方が住民参加によるまちづくりを望んだ。



まちづくりルールの必要性

「負担にならない最低限の範囲でルールをつくる」73%、「幅広い内容で積極的にルールをつくる」17%となっており、「何らかのルールが必要」が90%と大多数を占めた。



以上のことから、準備会を正式な協議会とすべく準備を開始した。

<平成20年度以降（20年5月～現在）協議会活動>

平成20年

- 5月 : 「設立総会開催のご案内」及び「設立記念講演会のご案内」発行
 - ・議案書の配布、出欠票兼委任状の回収等
- 5月25日 : 「月若町まちづくり協議会」設立総会開催
 - ・活動経過報告、規約制定、役員選任、事業計画案及び収支予算案の承認
- 6月 : 「まちづくりニュース第3号」発行
 - ・設立総会開催の報告、主な質疑応答の報告、設立記念講演会の報告
- 9月 : 「まちづくりニュース第4号」発行
 - ・まちづくり方針案の提案、意見交換会の開催案内
- 9月27日 : 「第1回意見交換会」開催（以後ワークショップ形式にて開催）
 - ・まちづくりの方向性について検討し概ね合意。22名参加
- 10月 : 「まちづくりニュース第5号」発行
 - ・意見交換会開催と主な質疑を報告
- 12月 : 「まちづくりニュース第6号」発行
 - ・まちづくりルール素案の提案、意見交換会の開催案内

平成21年

- 1月24日 : 「第2回意見交換会」開催
 - ・ルール素案を検討し引き続き検討を重ねることを合意。24名参加
- 3月 : 「まちづくりニュース第7号」発行
 - ・意見交換会開催と主な質疑を報告
- 4月 : 「まちづくりニュース第8号」発行
 - ・ルール素案の見直し提案、まちづくり憲章案の報告、意見交換会の開催案内
- 4月25日 : 「第3回意見交換会」開催
 - ・ルール素案の見直し案を検討し概ね合意。18名参加
- 5月 : 「まちづくりニュース第9号」発行
 - ・意見交換会開催と主な質疑の報告
- 6月 : 「月若町まちづくりルール(案)に関するアンケート調査」実施

- ・意見交換会にてまとめられたルール案について意向（賛否）を確認【資料2】
- 8月 : 「まちづくりニュース第10号」発行
- ・アンケートの結果報告、主な反対意見と考え方の回答の報告
- 9月 : 「第2回総会開催のご案内」発行
- ・議案書の配布、出欠票兼委任状の回収等
- 10月4日 : 「第2回総会」開催
- ・協議会活動報告等及びルール案について質疑を行い承認を得る【資料4】
- 10月 : 「まちづくりニュース第11号」発行
- ・第2回総会開催の報告、主な質疑応答、今後の進め方の報告
- 12月 : 「まちづくりニュース第12号」発行
- ・ルール案の一部修正の提案とご意見のお伺いについて【資料3】
- 平成22年
- 1月 : 「まちづくりニュース第13号」発行
- ・ご意見お伺いの報告と修正ルール案の市長提案について

【資料2】「月若町まちづくりルール(案)に関するアンケート調査」結果（平成21年6月実施）
配布・回収状況

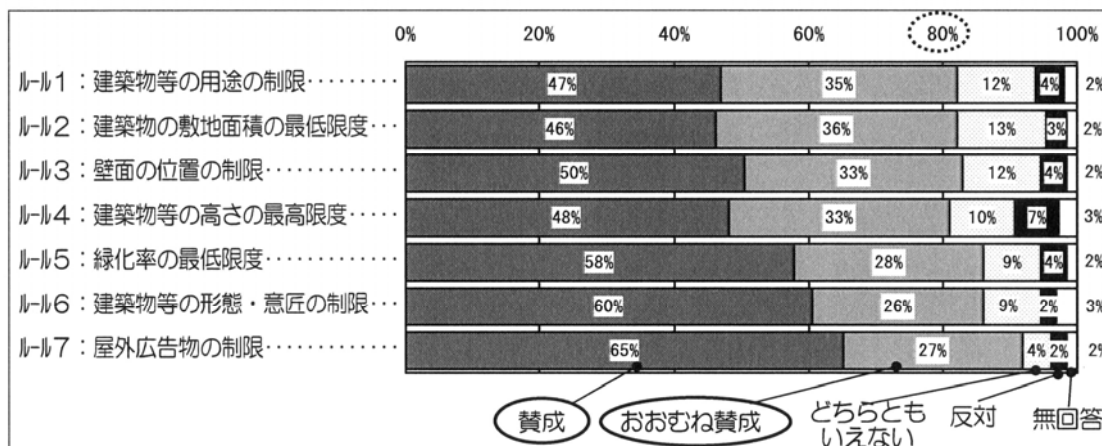
区 分	配布数	回収数	回収率
地区内権利者	249	224	90%
地区外権利者	82	34	41%
合 計	331	258	78%

アンケート調査結果（「まちづくりニュース第10号」にて全戸に配布報告）

すべてのルール案について8割以上が賛同

各ルール案に対して「賛成（賛成、概ね賛成）」81～92%、「反対」2～7%、「どちらともいえない」4～13%となっており、すべてのルール案について、おおむね賛同いただけたものと判断した。

また、反対意見等は、幹事会としての考え方を「ニュース第10号」で示すと共に、建設計画の意向を示した方に対して、ご理解をいただけるように幹事が訪問し説明を重ねた。



以上のことから、大多数の住民・地権者等から賛同をいただけたと判断し、当協議会の総会を開催し「月若町まちづくりルール案（地区計画地元素）」についての提案を行うこととした。

【資料3】ルール案の一部修正とご意見のお伺い（「まちづくりニュース第12号」にて全戸に配布報告）

一部修正の周知

総会での質疑応答とその後の関係権利者との協議、都市計画の広域的な整合を配慮し、沿道地区の区域について道路端からの距離を、ルール案の25mから30mと修正することとし、ニュースにより住民者等へご意見を伺った。

ニュースでは、「道路端から30m」は都市計画では一般的な数値であること、山手幹線が通る地区の先行地区（松ノ内町・翠ヶ丘町）も30mを採用していることを合わせて伝えた。

結果

平成22年1月20日を締切りに約1ヶ月間の期間を設けたが、アドバイザーへの意見等の申し出はなく、一部修正は了解されたと判断した。

総会結果（出席率・賛成率）

平成21年10月4日（日）、月若町まちづくり協議会の第2回総会を開催した。

対象地区内の会員数326名のうち、出席者は29名、委任状提出者は220名、合わせて249名の出席により総会は成立した。

また、「月若町まちづくりルール案」の採決にあたっては、委任状提出者を含む出席者245名（会員数の75.2%、出席者の98.4%）の賛同を得て承認された。

その後、上記【資料3】のように、総会での質疑応答等をふまえ総会で承認されたルール案を一部修正し会員の意向の確認を行った。

【資料4】「月若町まちづくりルール案」採決結果（総会員及び地区内地権者の賛同状況）

区分	総会員	地権者		賛否等	出席等	総会員	地権者	
		地区内	地区内				地区内	地区内
協議会 会員数	326	266	186	賛成	出席者	25 (7.7)	22 (8.3)	20 (10.8)
					委任状提出者	220 (67.5)	171 (64.3)	143 (76.9)
					小計	245 (75.2)	193 (72.6)	163 (87.6)
				反対	出席者	1 (0.3)	1 (0.4)	1 (0.5)
					委任状提出者	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
					小計	1 (0.3)	1 (0.4)	1 (0.5)
				保留	出席者	3 (0.9)	3 (1.1)	1 (1.5)
					委任状提出者	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
					小計	3 (0.9)	3 (1.1)	1 (1.5)
				出席者小計		249 (76.4)	197 (74.1)	165 (88.7)
欠席・未回収小計		77 (23.6)	69 (25.9)	23 (12.4)				
合計		326(100.0)	266(100.0)	186(100.0)				

総会員：地区内外の地権者（土地建物所有者）+ 地区内の賃貸住宅居住者（原則月若町内会会員）

地権者：地区内外の地権者

地区内：地区内の地権者

（ ）：総会員等との割合（%）

注）アンケート調査や総会により会員数が増減する理由

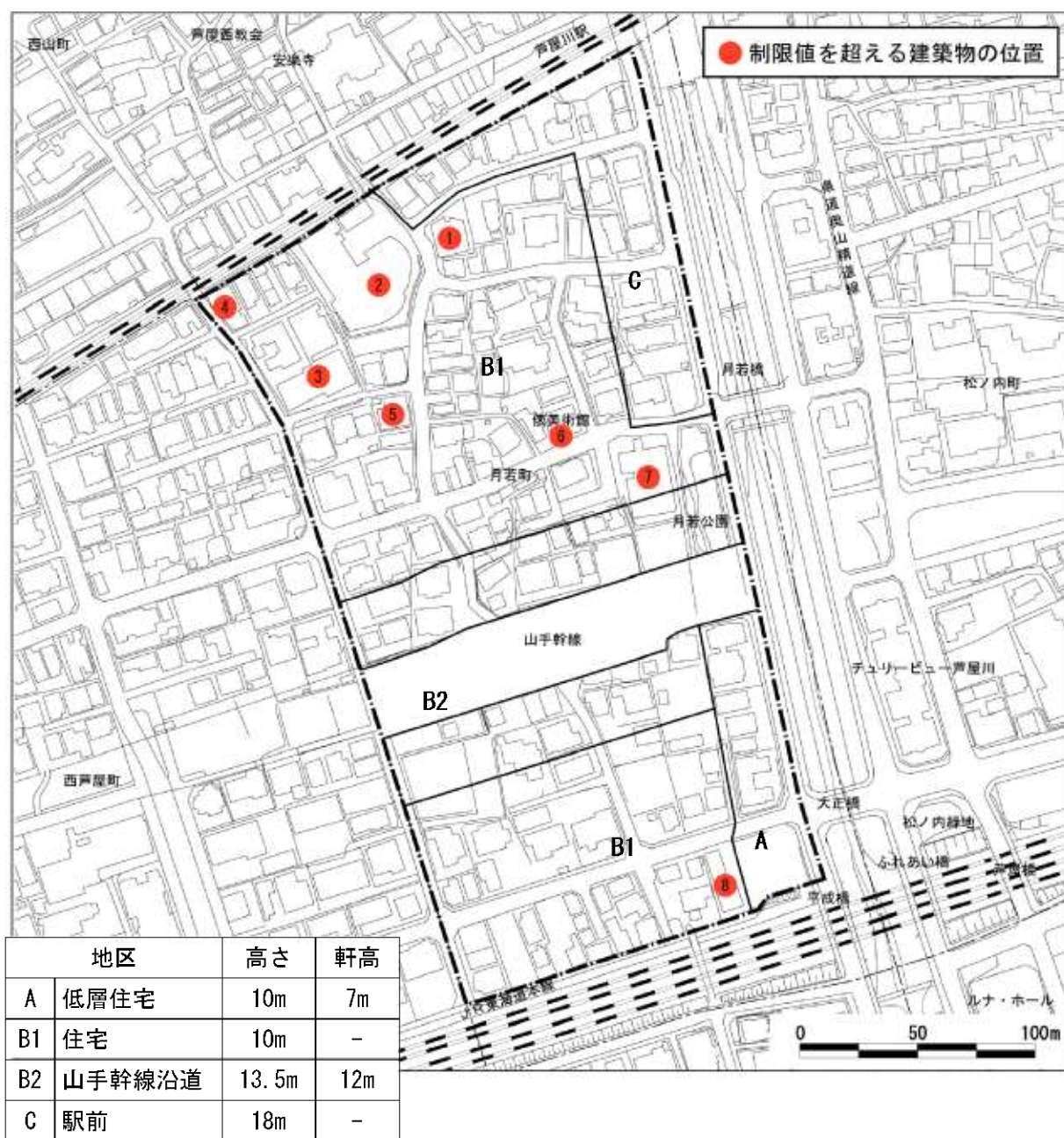
- ・地権者…登記簿等をもとに随時更新しているため
- ・居住者…実施時期により入退居の状況が変化しているため

不同意者等の意見および対応等

No	番地	地区区分	名前賛否	意見	対応
1	65-10 他	B 1	A氏 反対	<p>ルール案アンケート(6月実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ルール1(建築物等の用途の制限)、ルール3(壁面の位置の制限)、ルール4(建築物等の高さの制限)について反対。理由として、高級賃貸マンションの建築を予定。 <p>総会(10月4日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本的にルールを設けるべきではないと考えるので反対する。 ・現在の住宅を賃貸マンションに建替える予定がある。上限が3階建てとすると財産権の制限ではないか。 ・既存マンション等の高さ制限を緩和する規定は、先に建てた人が現在の高さで建替えができるのは不公平ではないか。 ・沿道地区の設定距離を25mとした理由について確認した。 <p>個別説明・相談(10月29日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用のため賃貸マンションの建設を希望しているが、現在、具体的な建築計画はない。 ・床面積を確保するため高さ制限に反対する。 <p>個別説明・相談(11月16日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・具体案はないが建築士と相談しており高度利用(最低4階建て)を図りたい希望は変わらない。 ・高さ制限への反対は変わらない。 ・地域の方々との関係は大切にしたいし協議会の活動には敬意を表している。 <p>(続く)</p>	<p>個別説明(8月30日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュース第10号(アンケート結果報告)配布時にルール案の趣旨説明及び将来の建築計画を聴取した。 ・建替えは将来の構想であり現時点で具体的な予定は無いことを確認した。 ・西側に隣接する空地の所有者の意向を問われたので、皆さんの意向に沿うお考えであることを伝えた。 <p>現在の低層戸建住宅中心のまちなみの維持と将来への継承のための制限であり、アンケートにて関係権利者の8割以上の賛同を得ていることを説明した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限の緩和は、緑地等の空地を確保した周辺環境への寄与と合わせて緩和されることを説明した。 ・アンケートではより厳しい制限を求める方もおられたことを説明した。 ・隣接する空地の所有者については地域の意向に従うお考えであることを説明した。 <p>ニュース第11号(総会報告)発行に先立ち、地域の総意として提案するため、改めてルール案を説明し理解を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・具体的な建築計画について聴取しルール案の変更が可能か接点を探した。 <p>ルール案について再度説明し、現在の住環境の維持を求める住民の思いについて理解を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、具体的な建築計画の進捗状況について聴取した。

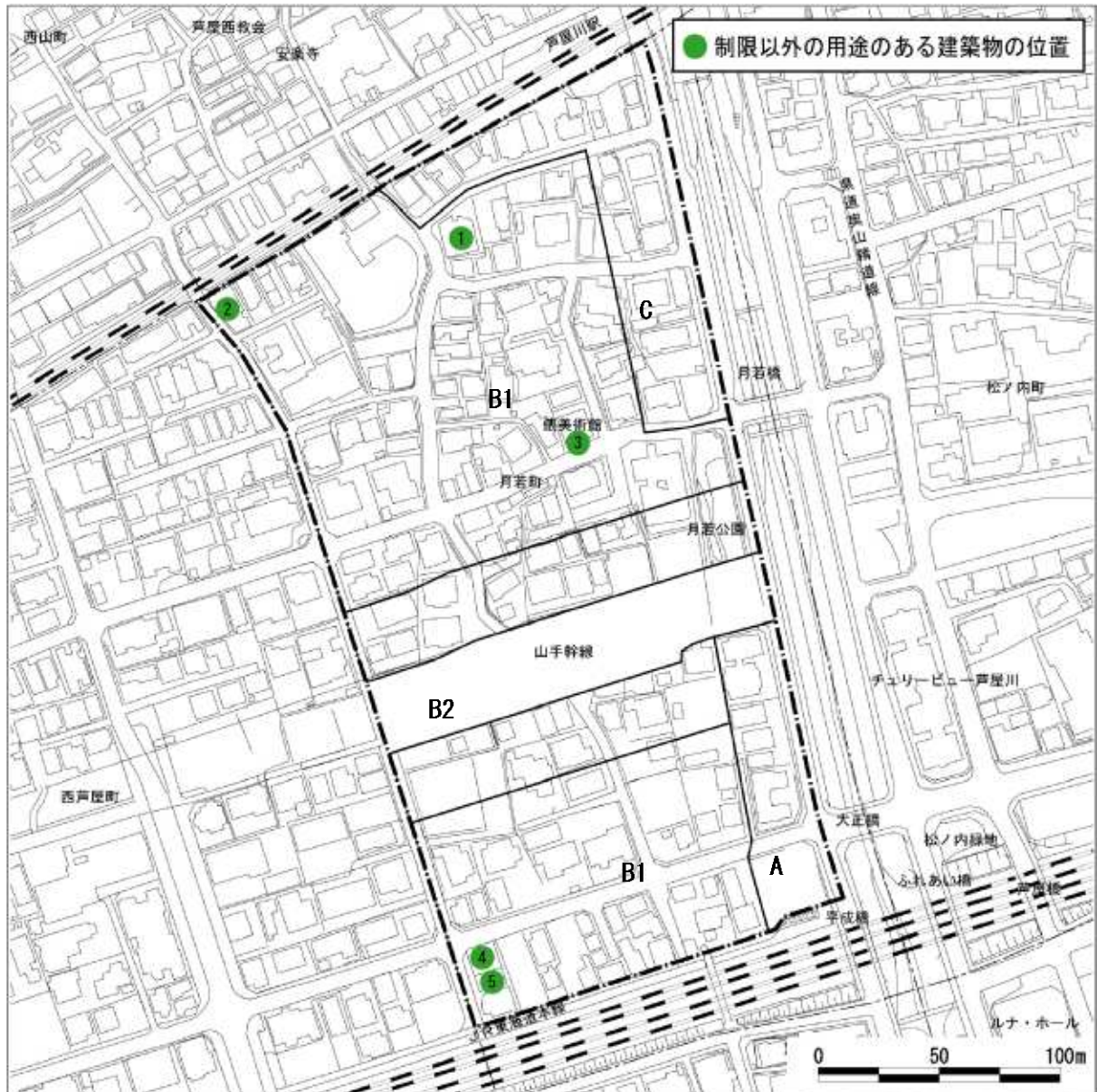
No	番地	地区区分	名前 賛否	意見	対応
				<p>(A氏続き)</p> <p>個別説明・相談(12月4日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用については建築士と相談しているが結論は出ていない。 ・近隣への影響・配慮についても考慮しつつ計画を進めている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹事会の議論を経て、ルール案について決議案通り又は一部を修正した案で市長提案することを報告し理解を求めた。 ・明確な反対を表明されなかったことをふまえ、ルール案の一部修正案について住民等関係権利者の意向確認を行うこととした。 ・その後、ニュース第12号によるルール一部修正案の周知(12月下旬発行)では意見の表明はなかった。
2	7	B 1	B氏 保留	<p>総会(10月4日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ルール案は建築基準法を基本としているか。建築物への規制は建築基準法を遵守することで足りているのではないか。 ・落書きや自動車へのいたずら等の被害を受けているので、ルールよりも防犯対策等の検討が必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・山手幹線道路の開通に備え、現在の落ち着いた住環境を守るため、地区計画制度を活用したルールづくりを進めたことを説明し理解を求めた。 ・防犯やマナー等は「まちづくり憲章」の形でまとめるため、ルールと並行して検討中であることを説明し理解を求めた。
3	26-1	B 1	C氏 保留	<p>総会(10月4日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の住環境を守るのは大事だが、規制緩和の時代に新たにルールで制限するのはなぜか。 ・ルールを作ると地権者の権利を一定制限することになり月若町の発展への影響を懸念する。今後の可能性をふまえ現在の規制に少し網をかぶせる程度でもよいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は低層戸建住宅がほとんどだがマンションも建ち始めており、現在のまちなみを維持したいとの住民等の意向を踏まえ提案したことを説明した。 ・3回の意見交換会やアンケートを通じ、多様な意見はあったが合意を重ねてきた経過がある。多数の賛同によるルールづくりであることを説明し理解を求めた。 ・後日(10月下旬)、協議会幹事が話しを伺ったところ、進め方は拙速に感じるが協議会の活動は理解しており個別協議の必要はない旨の説明を受けた。
4	52-5	B 2	D氏 保留	<p>総会(10月4日実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会では意見表明なし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ルール案アンケート(平成21年6月)の実施以前にルールの相談があり(既存マンションの高さ制限の緩和)説明し理解いただいた経過がある。

■地区整備計画による高さ制限を超える建築物の位置図



No.	地区	建物用途	高さ (概要書)	階数	備考
①	B1	店舗事務所付単身者共同住宅	12.500m	4	
②	B1	共同住宅	14.990m	5	
③	B1	共同住宅	11.849m	4	
④	B1	事務所兼寮	12.090m	4	
⑤	B1	共同住宅	12.000m	4	
⑥	B1	共同住宅	13.600m	4	
⑦	B1/B2	共同住宅	14.810m	5	B1地区にかかる部分が不適格
⑧	B1	共同住宅	14.992m	5	

■地区整備計画区域内による用途制限以外の用途のある建築物の位置図



地区	用途地域	制限
A	低層住宅	1低専 (地区計画での制限なし)
B1	住宅	1中高 ・専用店舗(作業場付き店舗含む) ・単独車庫(屋根付き)
B2	山手幹線沿道	1中高 ・専用店舗(作業場付き店舗含む。2階以下150㎡以下は可) ・単独車庫(屋根付き)
C	駅前	近商 ・軒ル、葬儀場、自動車教習所、遊戯・風俗施設、単独車庫(屋根付き)、倉庫、畜舎、工場

No.	地区	主要用途	併用用途等
①	B1	単身者共同住宅	店舗、事務所
②	B1	事務所兼寮	事務所
③	B1	専用住宅	美術館
④	B1	事務所付住宅	英語学習塾等
⑤	B1	専用住宅	カルチャーセンター

■地区整備計画による敷地面積の最低限度に満たない敷地の位置図



No.	敷地面積	No.	敷地面積	No.	敷地面積	No.	敷地面積	No.	敷地面積
1	148.00㎡	11	101.06㎡	21	42.34㎡	31	114.38㎡	41	117.60㎡
2	178.07㎡	12	82.41㎡	22	57.88㎡	32	118.00㎡	42	26.44㎡
3	94.15㎡	13	61.68㎡	23	89.82㎡	33	100.00㎡		
4	94.52㎡	14	86.28㎡	24	91.62㎡	34	116.50㎡		
5	95.86㎡	15	57.57㎡	25	110.91㎡	35	70.75㎡		
6	98.87㎡	16	44.88㎡	26	121.26㎡	36	48.97㎡		
7	128.80㎡	17	49.57㎡	27	121.26㎡	37	49.33㎡		
8	101.69㎡	18	54.12㎡	28	119.90㎡	38	95.76㎡		
9	113.60㎡	19	120.23㎡	29	105.61㎡	39	99.57㎡		
10	110.09㎡	20	47.04㎡	30	105.61㎡	40	116.72㎡		

■地区整備計画による建築物等の形態・意匠の制限を超える屋外広告物の位置図



地区	制限
A 低層住宅	表示面積合計 5㎡以下
B1 住宅	枚数 3枚以下
B2 山手幹線沿道	高さ 5m以下
C 駅前	屋上への掲出禁止

C地区



B1地区



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)

参考資料一現況写真

月若町地区
芦屋市

