

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)

(都市計画法縦覧前の事前説明資料)

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	<p>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。</p>
	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以上を居住の用途に供し、かつ、居住以外の用途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。 (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)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、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%とする。(屋上緑化及び壁面緑化を除く)	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	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。				
	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。	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

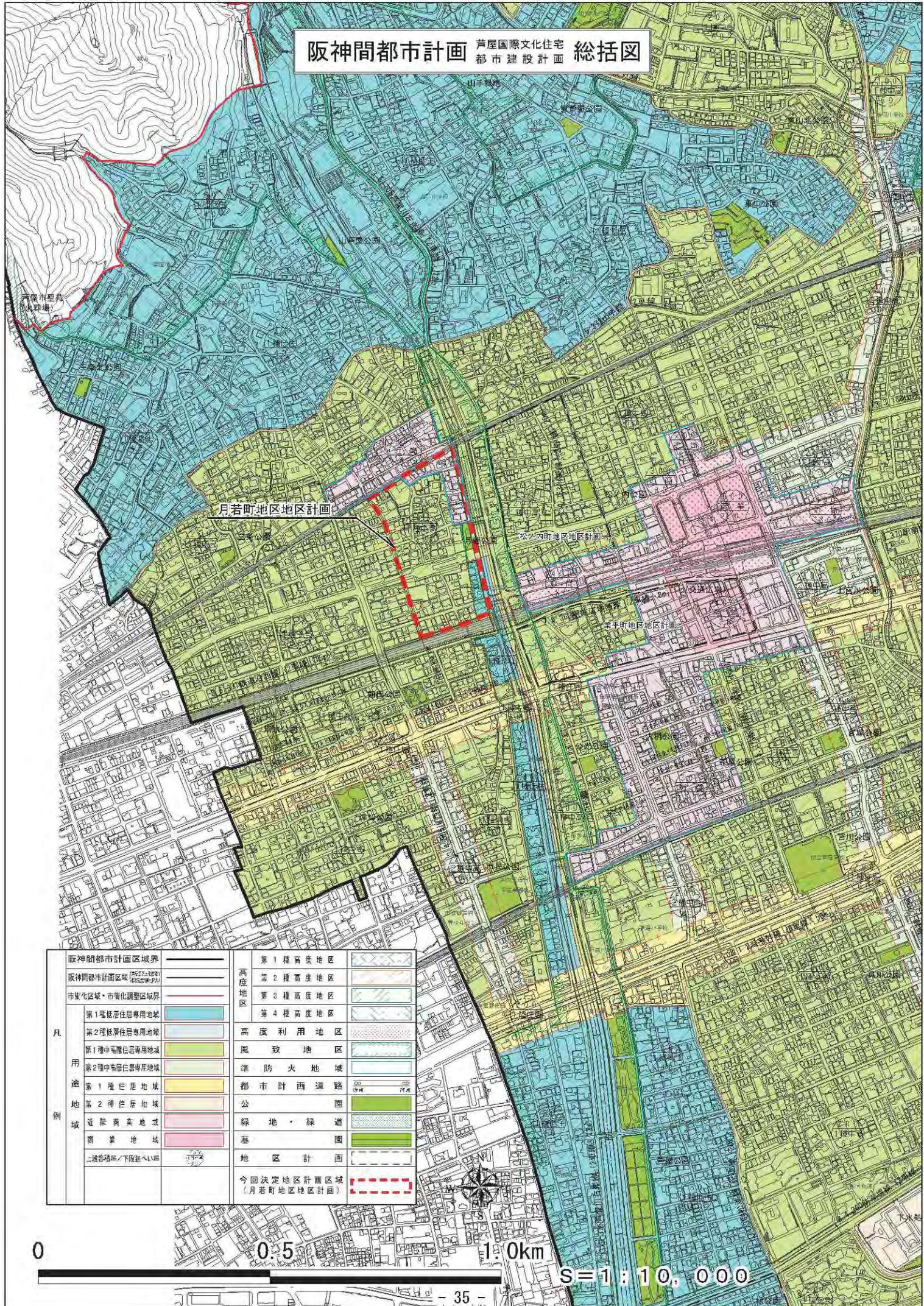
理 由 書

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

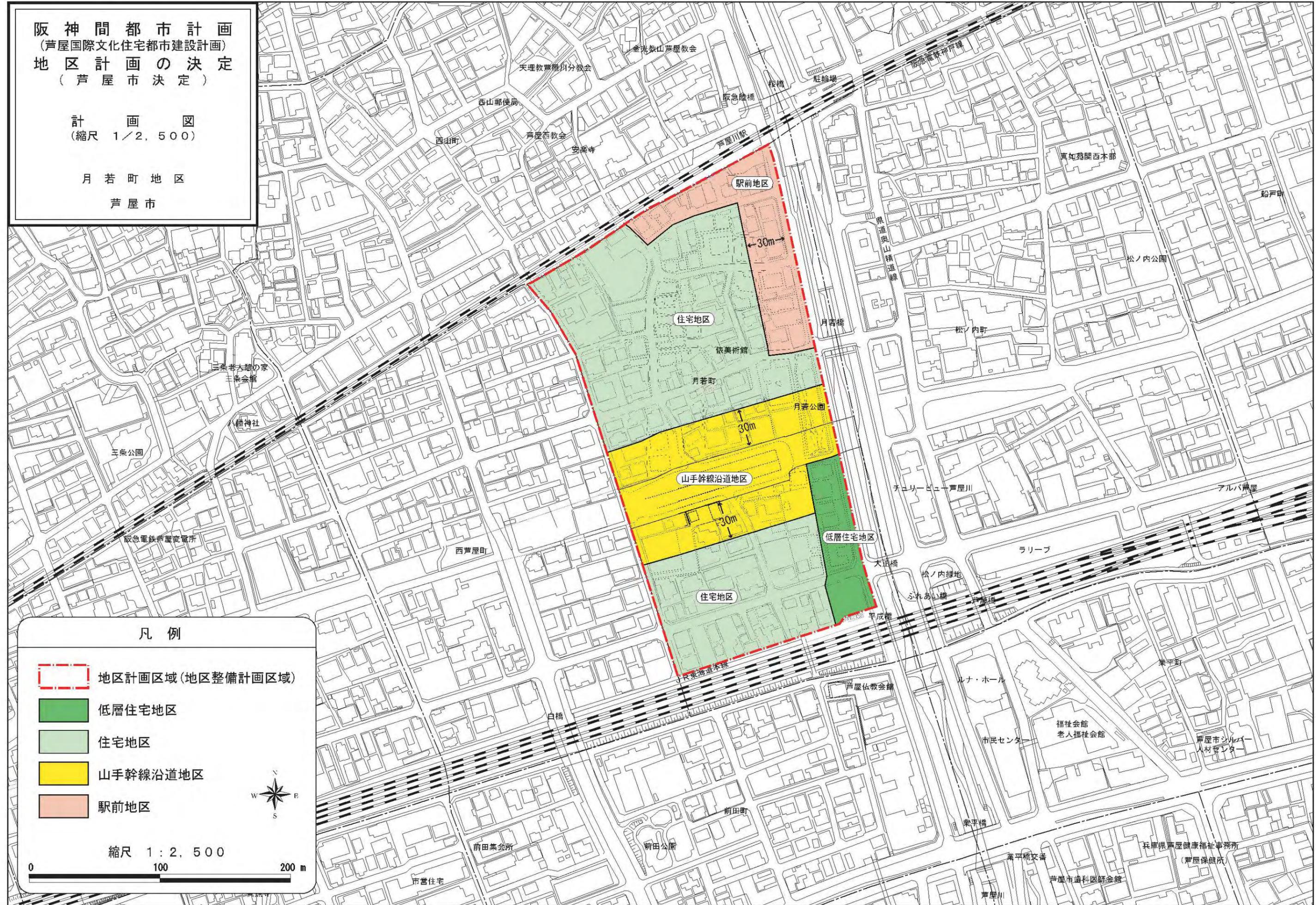
凡例	阪神間都市計画区域界	——	第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域 (P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29)	——	第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界	——	第3種高度地区	
	第1種低層住居専用地域		第4種高度地区	
	第2種低層住居専用地域		高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
	第1種住居地域		都市計画西道路	
	第2種住居地域		公園	
	近隣商業地域		緑地・緑道	
	商業地域		墓園	
	二枚岩塔山/下段延へい画		地区計画	
			今回決定地区計画区域 (月若町地区地区計画)	



阪神間都市計画
 (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)

計 画 図
 (縮尺 1/2,500)

月若町地区
 芦屋市



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

0 100 200 m

芦屋市の山手幹線沿道の地区計画の比較表

地区名		大原町地区			月若町地区				松ノ内町地区		翠ヶ丘町地区			
決定年月日		策定中			策定中				H20.1.25		H21.2.25			
決定地区面積〔整備計画区域面積〕(ha)		18.1〔18.1〕			6.1〔6.1〕				6.9〔6.9〕		26.6〔26.6〕			
地区の細区分		住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	戸建て住宅地区	山手幹線沿道地区	中低層住宅地区	
建物の用途		次に掲げる建築物は、建築してはならない。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。				次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		(1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅 (3)床面積が500㎡以上の公衆浴場	(1)ガソリンスタンド (2)床面積が500㎡以上の公衆浴場 (3)葬儀場	(1)店舗等 (2)単独車庫	(1)床面積150㎡を超える店舗等 (2)単独車庫	(1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等 (4)カラオケボックス等 (5)倉庫業倉庫 (6)床面積15㎡を超える畜舎 (7)単独車庫 (8)原動機を使用する作業場 (9)床面積50㎡を超える工場 (9)葬儀場	(1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	床面積150㎡を超える店舗等					
最低敷地面積(敷地分割)	500㎡未満	130㎡(※1)			210㎡	130㎡			130㎡	110㎡ 130㎡		130㎡(※1)		
	500㎡以上2,000㎡未満				250㎡				150㎡					150㎡
	2,000㎡以上				150㎡				150㎡					
壁面の後退距離の最低限度	道路境界線側		2.0m											
	隣地境界線側	250㎡未満の敷地	1m(※2)			1m	0.7m(※2)			0.7m(※2)				
		250㎡以上500㎡未満の敷地				1.5m	1.5m(※2)			1.0m		1.0m(※2)	1.0m(※2)	
		500㎡以上の敷地				(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)	(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)			(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)	(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)	(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)(※2)		
窓先空地(※4)		窓先空地(※4)			窓先空地(※4)			窓先空地(※4)						
建物の高さ		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※6)		10m 軒高さ7m (※5)	10m (※5)	13.5m 軒高さ12m (※5)(※6)	18m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m)	15m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)		
形態・意匠	色彩		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											
	屋外広告物		表示面積は3㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m以下 彩度の高い地色の使用禁止	彩度の高い地色の使用禁止	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	屋上への掲出禁止		表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m以下	表示面積は1㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m以下	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は1㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m以下		
緑化率の最低限度		130㎡以上500㎡未満の敷地は10%			30%	500㎡以上の敷地は20%					敷地面積500㎡以上は20% 道路境界から1m以内は緑化すること			

※ 用途の制限については地区計画の決定告示の際、現に存するものについては規制しない。

※1 次に掲げる場合については、緩和することができる。
(1) 敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる。

(2) 500㎡未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1m以上接する区画の場合は、110㎡を限度に緩和することができる。

※2 次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

(1) 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。

(2) 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。

※3 壁面後退距離を2mとすることにより建築基準法で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。

※4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地(居室の窓又は居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの。)を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。

※5 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。

※6 地区計画の決定告示の際、既設建築物の高さ又は現に工事中の建築物の計画最高高さが高さの制限を越えるものであって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの、敷地面積の1/10以上の空地(緑地を含む)を道路に面してものについては既設建築物の高さ、工事中建築物の計画高さを

※7 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の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内においてその部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。

前回説明からの変更箇所

	変更後	変更前
建築物等の用途の制限	<p>住宅地区</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以上を居住の用途に供し，かつ，居住以外の用途に供する床面積の合計が50㎡以内のものを除く）</p> <p>略</p>	<p>住宅地区</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）</p> <p>略</p>
緑化率の最低限度	<p>1 低層住宅地区</p> <p>30%とする。（屋上緑化及び壁面緑化を除く）</p> <p>2 山手幹線沿道地区</p> <p>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。）</p>	<p>1 低層住宅地区</p> <p>30%以上（屋上緑化及び壁面緑化を除く）</p> <p>2 山手幹線沿道地区</p> <p>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。）</p>

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） 都市計画月若町地区地区計画

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 22 年 4 月 16 日(金)から平成 22 年 4 月 30 日(金)まで
縦覧場所	都市環境部都市計画課
縦覧者数	5 名
意見書数	なし

(参考) 芦屋市ホームページ（原案縦覧ページ）のアクセス数（縦覧期間中）

掲載期間	平成 22 年 4 月 16 日(金)から平成 22 年 4 月 30 日(金)まで
	83 アクセス