

平成22年度 第3回

芦屋市都市計画審議会

資 料

平成22年11月 9日(火)
芦 屋 市

《 資料一覽 》

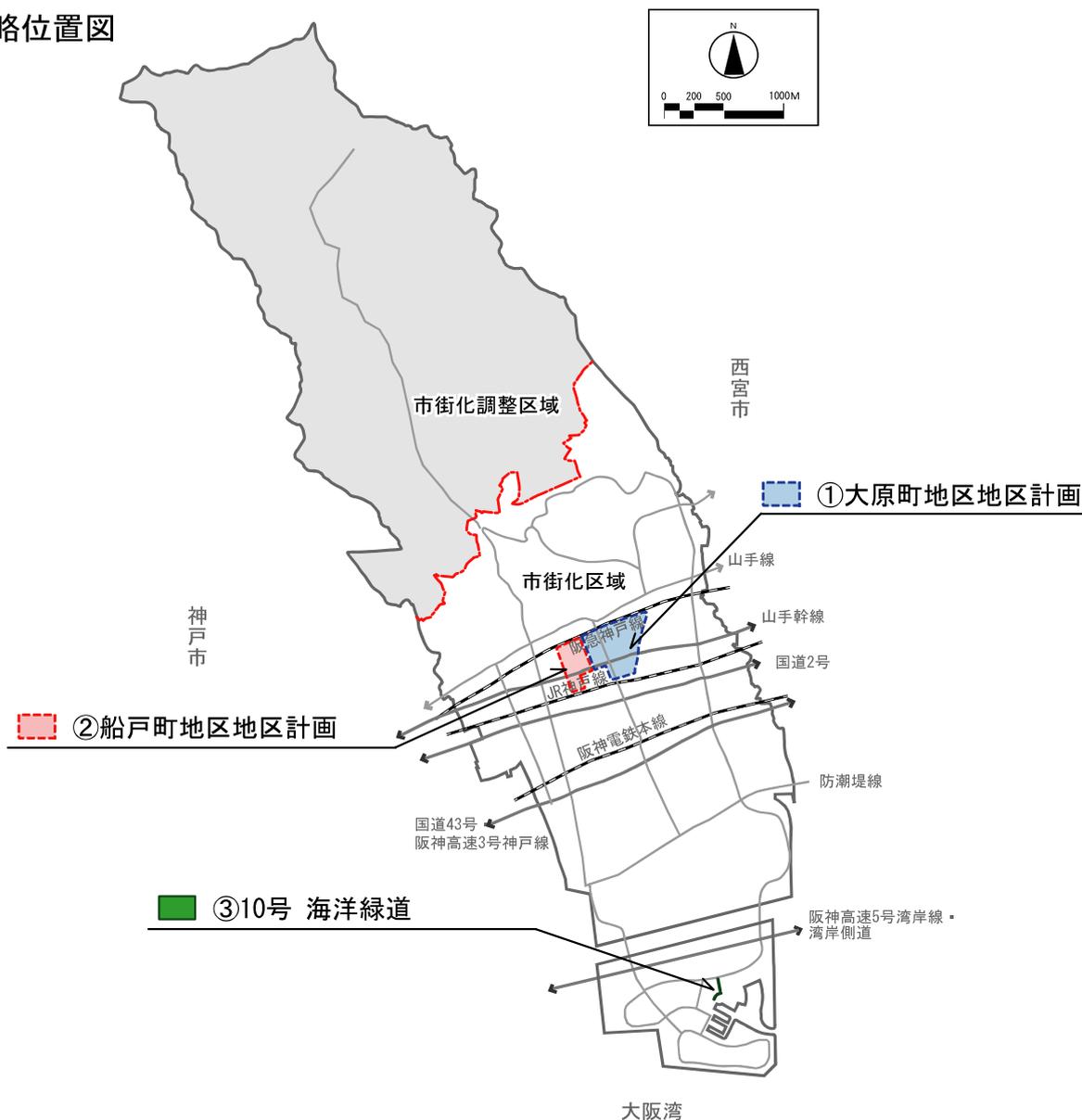
【 諮問事項 】

1. 諮問第63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）
 （都市計画大原町地区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ①

【 説明事項 】

- （地区計画策定条例による縦覧前の説明）
2. 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）
 （都市計画船戸町地区地区計画の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ②
- （都市計画法に基づく縦覧前の説明）
3. 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）緑地の変更（芦屋市決定）
 （10号海洋緑道の決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ③

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
(都市計画大原町地区地区計画の決定)(芦屋市決定)

(諮 問 第 6 3 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）
都市計画大原町地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	大原町地区地区計画
	位 置	芦屋市大原町の一部
	面 積	約18.1ha
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、JR芦屋駅の北東部に位置し、駅前には商業施設等が立地する利便性の高い地域だが、少し離れれば閑静な住宅地で戸建て住宅とマンション等が隣接しながらも、緑ゆたか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、幹線道路沿道においては、背後の住宅地区と調和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、現在店舗等が立地する区域では、周辺との住環境や景観等の調和を図り、まとまりのある市街地の形成を図ることを目標とする。</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、次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区においては、建築物の高さの混在を防止するため、戸建て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。 2 幹線道路沿道地区においては、隣接する住宅地区と調和した秩序ある土地利用を図る。 3 近隣商業地区においては、隣接する地区の住環境に配慮しつつ、賑わいのある土地利用を図る。
	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 住宅地区 低層住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに、街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 2 幹線道路沿道地区 落ち着いた沿道景観や美しい街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、緑化率の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 近隣商業地区 隣接する地区の住環境に配慮した魅力ある景観等の形成を図るため、建築物の用途の制限、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18.1ha		
	細地区分の	名称	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区
		面積	約11.6ha	約4.5ha	約2.0ha
	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) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。 (3) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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 (2) 公衆浴場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。 (3) 葬儀を主たる目的とする建築物	
			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。		
	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 前号の規定にかかわらず、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。 3 敷地面積が2,000㎡以上の敷地を分割する場合は、150㎡とする。		
建築物等の高さの最高限度		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部を含まない。)までの高さは10mとする。ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は12mとする。 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。 (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敷地面積500㎡未満の場合は10m、敷地面積500㎡以上の場合は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。	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の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合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		

建築物等の高さの最高限度	(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。 3 前項に該当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。	算入しない)までの高さは15mとする。	
壁面の位置の制限	1 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1.0mとする。 (2) 敷地面積が500㎡以上の場合 (ア) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。 (イ) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2.0mとする。ただし、壁面後退を2.0mとすることにより、建築基準法等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。 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) 前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。 (2) 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5㎡以内であること。 3 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅において、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。		
緑化率の最低限度	敷地面積が130㎡以上500㎡未満の場合は10%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3㎡以下、3枚以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは3m以下とし、地色に彩度10以上の色を使用してはならない。	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 屋外広告物の地色に彩度10以上の色を使用してはならない。	

「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

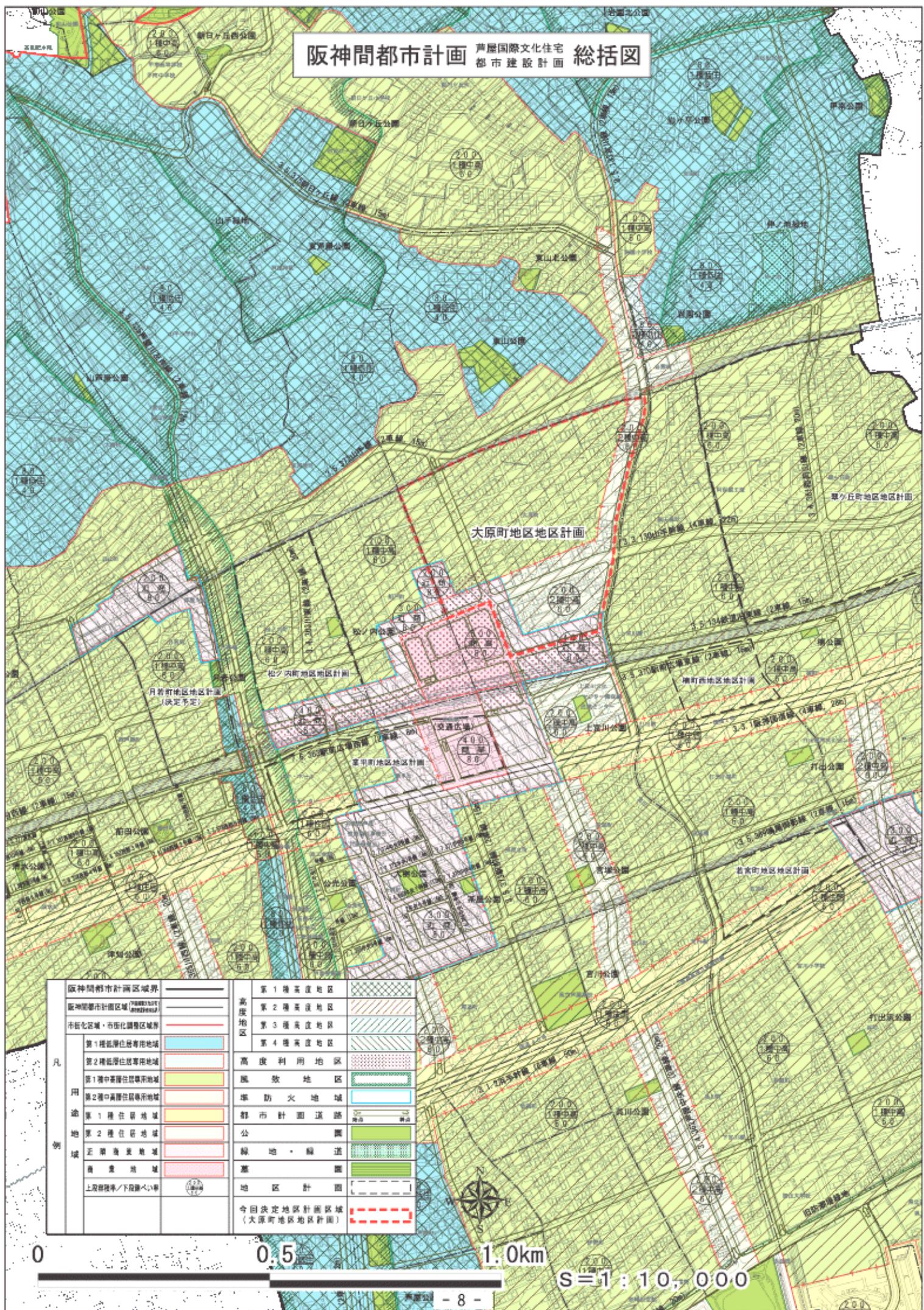
理 由 書

当地区はＪＲ芦屋駅の北東部に位置し、芦屋市の中心核である駅前商業地域に隣接するが、少し離れれば閑静な低層住宅を中心とした市街地が形成されている。

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１１月には「大原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４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、幹線道路沿道地区においては、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、近隣商業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



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 (Municipality)	———	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	
凡 用 途 地 域	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種中層住居専用地域	風致地区	
	第2種中層住居専用地域	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	
	五層商業地域	緑地・緑道	
	商業地域	墓地区	
	上段積率/下段積率$\leq 1/4$	地区計画	
		今回決定地区計画区域 (大原町地区地区計画)	

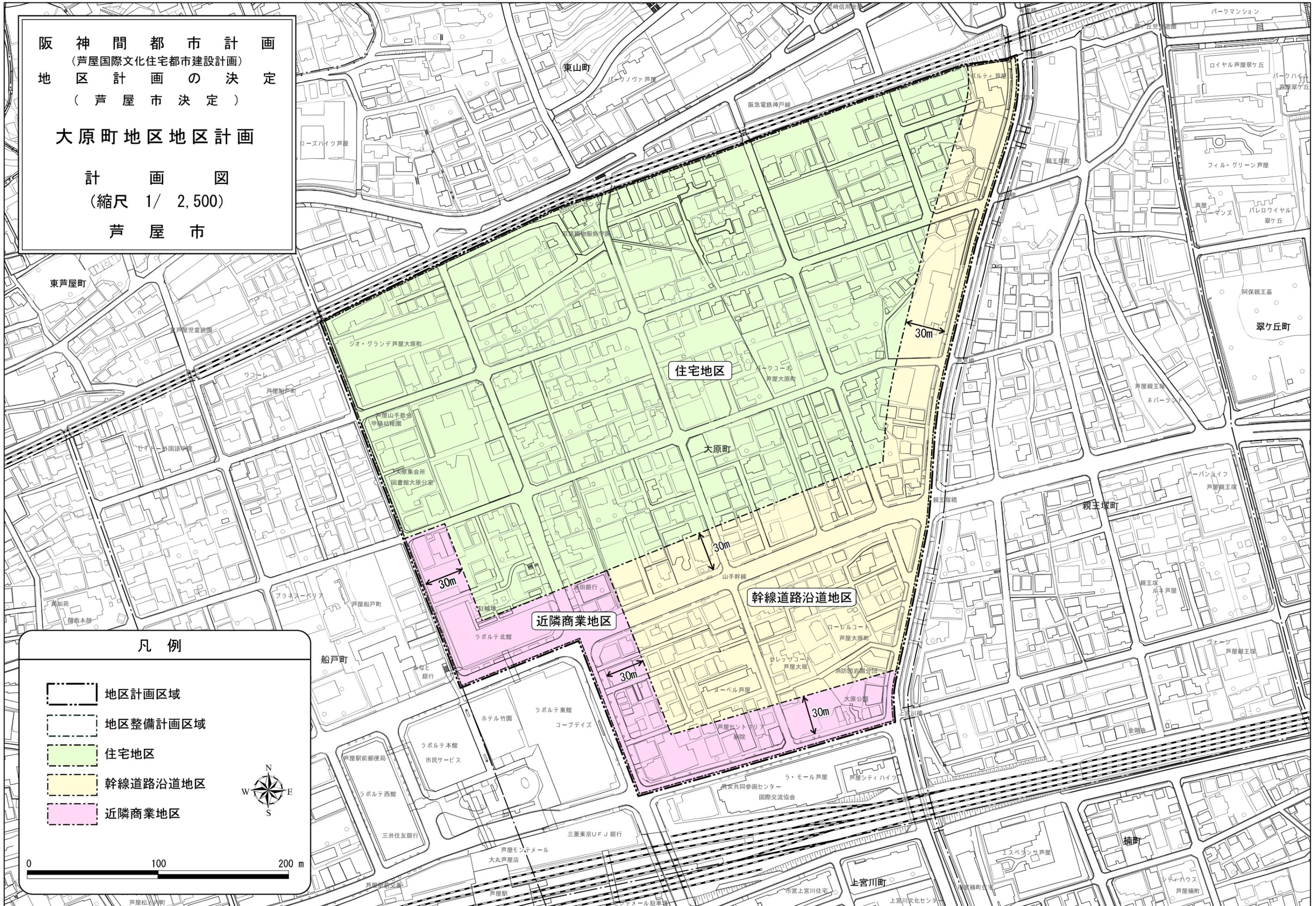
0 0.5 1.0km

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)

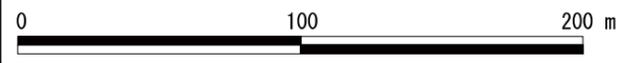
大 原 町 地 区 地 区 計 画

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
- 住宅地区
- 幹線道路沿道地区
- 近隣商業地区



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） （都市計画大原町地区地区計画の決定）

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 22 年 6 月 16 日(水)から平成 22 年 6 月 30 日(水)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 9 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 6 月 16 日(水)から平成 22 年 6 月 30 日(水)まで

2 5 5 アクセス

2) 都市計画法第 1 7 条 1 項の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成 22 年 8 月 17 日(火)から平成 22 年 8 月 31 日(火)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 3 名

意見書数 1 通（内容は別紙「意見書及び市の考え方」による）

（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 22 年 8 月 17 日(火)から平成 22 年 8 月 31 日(火)まで

1 8 4 アクセス

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（大原町地区）に係る意見書及び市の考え方

（芦屋市）

意見書の内容	市の考え方
<p>意見書 1</p> <p>「地区の細区分名称ネーミングに関する反対意見」</p> <p>これまで、大原町地区計画案の住民に対する説明資料では、それぞれの地区名を、「A・B・C地区」としたネーミングを使用していた。ところが、今回の決定案では、A地区を「住宅地区」、B地区を「幹線道路沿道地区」、C地区を「近隣商業地区」とよびかえられ、B並びにC地区については、いかにも今後の開発が暗に予定されているかの如き印象を与えかねない。</p> <p>特にB地区に関しては、山手幹線の開通による居住環境の悪化のみならず、デベロッパたちが開発地を求めて、住環境を攪乱する危険性が大きく、この点は、集まりでも問題となり、今後都市計画の用途変更等を行わない旨、芦屋市側の出席者の方からも御確約をいただいております。</p> <p>にもかかわらず「幹線道路沿道地区」とし、背後の「住宅地区」とわざわざ区別するネーミングをつけられますと、デベロッパ側にとっては、幹線道路にふさわしい開発をしてもよいとの、住民からのメッセージである、と誤解する危険性がある。また、これでは住民に賛否を問うた際の質問票とは違う地区計画案にすりかえられてしまっているといえ、第二種住居専用地域」にはふさわしくなく、開発容認的細区分名称であって、反対とせざるをえない。よって、今回市側より出てきた新細区分名称は、アンケート時点での住民の総意を反映しているとは言えないものであるため、御撤回いただき、あくまでも、住民説明の際に使ってきた、開発バイアスのかからない、中立的な「A、B、C地区」の名称をそのまま使うことを希望します。</p> <p>参考までに、神戸市側では、山手幹線の沿道については、ヒートアイランド現象を緩和するため、グリーンベルトとして、“風の通り道”と位置付け、沿道の緑を増やすことを目標に環境整備することが決定されており、この観点に立つならば、「緑化重点整備地区」(B地区の場合)の名称を使用する案を逆提案したい。山手幹線整備に関し、神戸市の方針と芦屋市の方針が大きく異なることはありえないからである。(添付神戸新聞取組の通り)</p> <p>まとめ</p> <p>A、B、C地区の区分線や、規制内容には異議なし。</p> <p>細区分名称に対してのみ反対する。理由は、住民アンケート配布時点では、こうした名称にされることが公表されていなかったからである。</p> <p>特に、B地区に関しては、芦屋市側がこの案ではじめて勝手に「幹線道路沿道地区」との名称をつ</p>	<p>住民案の策定時における細区分名称の扱いについて</p> <p>地区計画地元素の策定時において地区の細区分名称については分かれやすいようアルファベットで記号化したものによらず、地区計画地元素の賛否を問う大原町まちづくり協議会臨時総会議案書の第1号議案においては「A地区（住宅地区）とB地区（幹線道路沿道地区）、C地区（近隣商業地区）」の3つの区域に区分したものを、事前配布するとともに最終住民案として正式に決定手続きを行った内容である。</p> <p>地区の区分名称について</p> <p>地区区分の分類方法には記号による分類と語句表示による分類方法があるが、記号による分類名称では、各地区の位置関係や状況が把握できないことから語句表示による名称の方が望ましいと考える。</p> <p>また、本地区計画の地区区分は用途地域毎に区分されているが、土地利用状況や地理的状況に着目し、名称から各地区の位置が分かるものとするため「住宅地区」、「幹線道路沿道地区」、「近隣商業地区」としている。</p> <p>細区分名称が開発を容認する地区であると誤認される可能性があるという意見について</p> <p>地区整備計画において「幹線道路沿道地区」、「近隣商業地区」では用途地域による用途制限に加え、隣接する「住宅地区」と調和した土地利用をするよう用途の制限を行っており、宮川線、山手幹線の沿道として、また芦屋駅前の商業施設等が立地する賑わいのある地区としてのまちづくりをするものとしながら住環境への配慮をした土地利用をすることを本地区計画案の方針及び地区整備計画の用途の制限で定めており、開発志向の強い規制内容にはなっていないと考える。</p> <p>「幹線道路沿道地区」の名称を「緑化重点整備地区」とする提案について</p>

け、都市計画法に基づく用途地域名称でもない名称を命名し、「住居専用地域」内であるにもかかわらず、A地区だけを「住宅地区」としたことは対照的に、B地区に関しては、幹線道路の整備に伴う沿道開発をメインにイメージさせるような、開発志向の強いネーミングとなっている。

地区の細区分名称そのものも、住民参加を求める地区計画法策定においては、重要な意思表現手段の一つであり、この名称選択において、直接住民に対しアンケートをとっていないことは、手続き上も違背する。

翠ヶ丘町では、「A、B、C地区」の名称をそのまま使用している。

あくまで第二種住居専用地域であるB地区に対し、沿線開発をイメージさせる「幹線道路沿道地区」とすることは、将来の都市計画用途地域線引き区分変更に対し、含みを残すことになり、このような重要争点について、地区計画に住民が参加して決めたかの如き、外観だけを利用され、市議会に諮られては問題である。

くりかえすが、こうした名称にすることにつき、住民にアンケートはとられてはいない。これは地区計画制度の制度趣旨そのものに反する。

芦屋市とは正反対に神戸市では、マスタープランの中に、山手幹線などの幹線道路を、ヒートアイランド化現象を防止するための、「風の道」と位置付けて、重点的に緑化政策を進めることを公表している。

本来住民参加の地区計画とは、こうした住環境の向上に配慮するためのルールづくりであって、幹線道路沿道に関しては、環境保護に重点を置いた、名称や目標が設定されてこそ、計画制度の存在意義があるというべきではないのか。

て

「住宅地区」、「幹線道路沿道地区」において本地区整備計画で同様の緑化率の最低限度を設けていることと、「幹線道路沿道地区」は緑化のみならず建築物等の用途や最高高さ、形態意匠についても定め緑化に特化した整備計画となっていないことから「緑化重点整備地区」という名称は本地区にそぐわないと考える。

また、意見書においても地区区分の区域や地区整備計画での規制内容には異議がないと記述されていることから、本計画案で都市計画決定手続を進めることに支障はないものと考ええる。

