

三条南町地区

地区計画の都市計画決定手続き要請書

平成22(2010)年10月

三条南町まちづくり協議会

三条南町地区 地区計画の都市計画決定手続き要請書

平成22年10月22日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：三条南町まちづくり協議会
代表者氏名：牧野 光雄
住 所：芦屋市三条南町14-10
連 絡 先：0797-31-1378

日頃より三条南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。

このたび三条南町では、平成22年7月25日(日)午前10時より当協議会の総会を開催し「三条南町まちづくりルール案(地区計画地元素)」について提案を行い、承認いたしました。

当地元素は、三条南町地区内に在住する住民をはじめ、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。

総会前に実施したアンケートや、総会での質疑応答等を受け、建築計画等のある方々との協議を行うなど意向を確認してまいりました。

芦屋市長におかれましては、この経過を尊重し、都市計画決定の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

最後になりますが、今後とも三条南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	芦屋市三条南町地区
計画の区域	本提案書3ページの計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市三条南町の一部(JR鉄道敷を除く)
計画の内容	添付資料(地区計画地元素)のとおり

添付資料： 三条南町まちづくりルール(地区計画地元素)

参考資料： 三条南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(第1号~第9号)

三條南町まちづくりルール（地区計画地元素案）

1. 三條南町まちづくりルールの目標と方針

目 標

『豊かな緑と美しい眺望につつまれた閑静で温もりのあるまち』

三條南町は低層住宅を中心とした落ち着いたある住宅地として発展してきましたが、阪神淡路大震災や山手幹線道路の整備が進められる中で、生活環境が大きく変わりつつあります。

また、三條南町は「国際文化住宅都市」芦屋市の西の玄関口に位置しており、四季を感じる美しい六甲山系を眺めることができるまちなみを有しています。

こうした『豊かな緑と美しい眺望につつまれた閑静で温もりのあるまち』を将来に継承していくために、まちづくりルール（地区計画）を定めます。

まちづくりの方針

まちづくりの方針

良好な住環境の維持保全

山手幹線の全通により現在の落ち着いた住環境が悪化しないように、建築・景観のルールを検討し住環境の維持保全を進める

山並みの眺望の確保

四季を感じる美しい六甲山系を眺めることができるまちなみを、将来に継承するまちづくりを進める

道路環境の住宅地への配慮

落ち着いた住宅地の住環境を保全するため、交通安全対策（交通量・騒音・速度の抑制等）のまちづくりを進める

コミュニティの活発化

自治会を中心に、より一層の地域住民の交流を進める

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

実現するために

まちづくり憲章（暮らしのルール）

快適で美しいまちのために

安全な交通のために

安心できる暮らしのために

検討中

2. まちづくりルール（土地・建物利用ルール）

ルールの範囲

- ・三条南町は、全域にわたって低層戸建住宅が広がり、また都市計画法に基づく用途地域は、全域で「第1種中高層住居専用地域」に指定されていることから、三条南町地区全体を1つのルールとして定めます。



ルール1. 建築物等の用途の制限

- ・現在の静かな住環境を維持するために「建築物等の用途の制限」を定めます。

制限する用途	ルール案
ワンルームマンション	集合住宅は40㎡/戸以上とする
店舗等	専用店舗、作業場付き店舗を禁止

- ・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

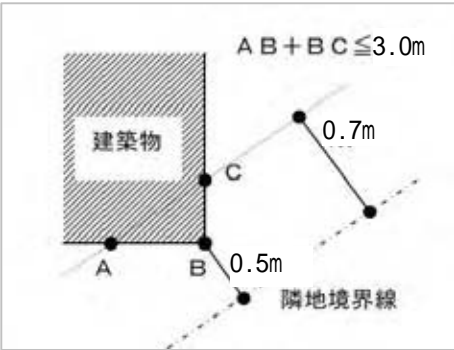
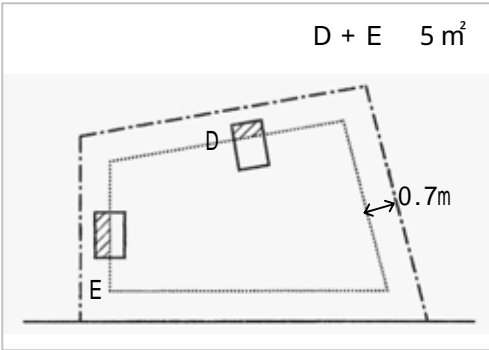
- 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりと緑のある生活環境を実現するために「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

	ルール案
敷地面積2,000㎡未満	130㎡
敷地面積2,000㎡以上	150㎡

- 現状で敷地面積が130㎡未満の場合でも、130㎡以上に拡大する必要はありません。また、建替え等は制限されません。

ルール3 . 壁面の位置の制限

- 日照や通風等の生活環境を確保するために「隣地境界線から建物外壁面までの距離の最低限度」を定めます。
- 敷地面積が広い場合はより大きな建物が建ち、隣接地への圧迫感が増す可能性がありますので、敷地面積に応じて後退する距離を大きくしています。

	ルール案
隣地境界線から外壁面までの後退距離	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 130㎡以上250㎡未満 : 0.7m (*1) “ 250㎡以上500㎡未満 : 1.0m “ 500㎡以上 : 1.5m
緩和規定	<p>注) 次のいずれかに該当する場合は適用しない</p> <p>1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下</p>  <p>2) 物置等で軒高が2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内</p> 

(*1)現在の「芦屋市住みよいまちづくり条例」の規定により、すべての建築物は原則として0.7m以上となっているほか、地上4階以上又は軒高10m以上の建築物については1.0m以上となっています。

ルール4 . 建築物等の高さの最高限度

- ・日照や採光等の確保や、高い建物による圧迫感の軽減を図るため、建物の高さの上限を「10m」(概ね3階程度)とします。
- ・敷地面積500㎡以上は、現在の高さ制限(北側斜線等)を満たしつつ、指定容積率200%を十分に活かせる土地の条件があると考えられることから「12m」(概ね4階程度)とします。

	ルール案
高さの最高限度(*2)	・10m ・ただし敷地面積500㎡以上は12m
緩和規定	現在10m又は12m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。

(*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

- ・四季を感じられる六甲山系を活かした緑豊かなまちづくりを進めるため、積極的な緑化が可能と考えられる大規模な敷地(500㎡以上)について、「緑化率の最低限度」を定めます。

	ルール案
緑化率の最低限度	・敷地面積500㎡以上は20%とし、その緑地は道路側への設置に努める。

(緑化率：敷地面積に対する緑地面積の割合)

ルール6 . 建築物等の形態・意匠の制限

- ・派手な色彩の建物を抑制し、現在の落ち着いたまちなみ景観の維持をはかるため、現在の「大規模建築物(一定以上の大きな建物)」の色彩等の基準をすべての建物に適用します。

	ルール案
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、現在の落ち着いた住宅地としての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。

	ルール案
屋外広告物の制限	・表示面積の合計は5㎡以下、表示できる枚数は3枚以下とし、設置する高さは地上から5m以下とする。

三條南町まちづくり協議会の活動経過

1. 地区の概況

- ・ 位 置 芦屋市三條南町
- ・ 建物・土地所有者数 約400名
- ・ 面 積 約8.8ヘクタール

2. 活動の経過

2 - 1. 準備会活動（平成20年5月～21年3月）

平成20年

5月：「三條南町まちづくり協議会準備会」設立

- ・ まち歩きワークショップ等を実施し地域を把握

9月：「まちづくりニュース第1号」発行

- ・ 準備会発足報告、まちの現状報告、地区計画制度の解説、今後の進め方等

11月：「まちづくりアンケート」実施

- ・ 地区内の住民及び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

平成21年

2月：「まちづくりニュース第2号」発行

- ・ アンケート報告、設立総会開催の案内等

資料1 「三條南町まちづくりアンケート調査」実施（平成20年11月実施）

配布・回収状況

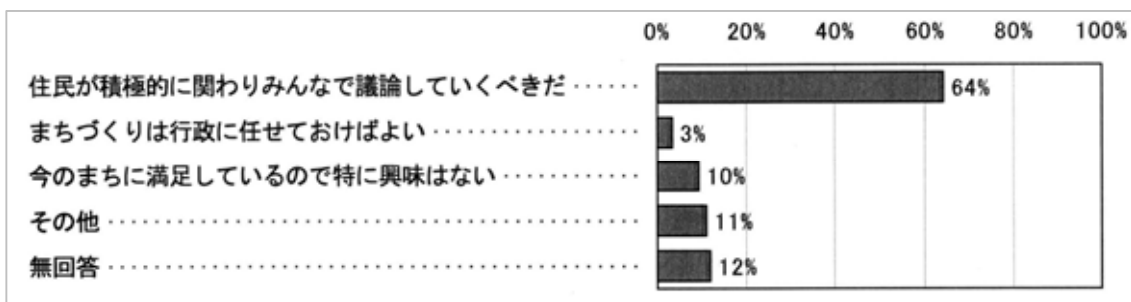
地区内権利者・住民	配布数	回収数	回収率
合 計	324	273	84%

- ・ 地区外権利者の取扱いについて幹事会で協議したところ、まず地区内の意識をアンケートにより高めることが先決との結論に至り、地区内在住の権利者・住民を対象に実施した。その結果はニュース第2号で地区外権利者に報告した。

アンケート調査結果（「まちづくりニュース第2号」にて報告）

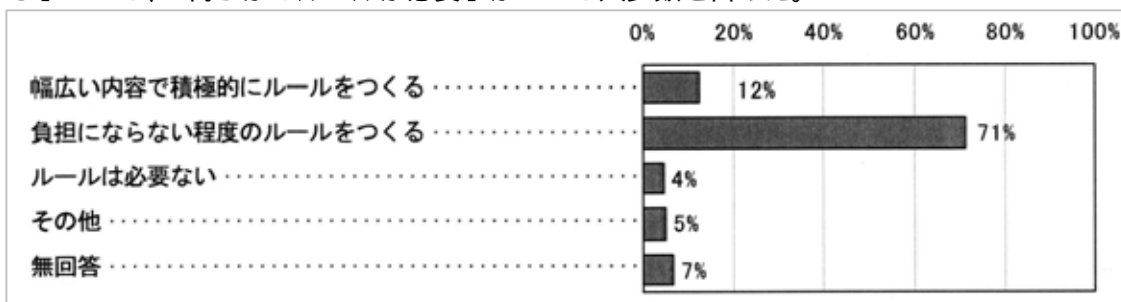
住民参加によるまちづくりを希望

「住民が積極的に関わりみんなで議論していくべきだ」が64%の一方で、「まちづくりは行政に任せておけばよい」3%、「今のまちに満足しているので特に興味はない」10%と、多くの方が住民参加によるまちづくりを望んだ。



一定のまちづくりルールが必要との高い意識

「負担にならない程度のルールをつくる」71%、「幅広い内容で積極的にルールをつくる」12%と、「何らかのルールが必要」が83%と大多数を占めた。



以上の結果を受け、具体的なルール案を検討するため準備会を正式な協議会とする準備を進め、平成21年4月に住民等の賛同のもと「三条南町まちづくり協議会」を設立した。

2 - 2 . 協議会活動（平成21年4月～現在）

平成21年

- 4月 : 「設立総会開催のご案内」発行
 - ・議案書の配布、出欠票兼委任状の回収等
- 4月19日 : 「三条南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
- 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。21名参加
- 11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

平成22年

- 1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
- 1月31日 : 「第2回意見交換会」開催
 - ・ルール素案を検討しアンケートを通じ検討を重ねることで概ね合意。18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、アンケートへの協力をよびかけ
- 4月 : 「三条南町まちづくりルールに関するアンケート」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
- 6月 : 「まちづくりニュース第8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
- 7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
- 7月25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
- 9月 : 「まちづくりニュース第9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
- 6～9月：不同意者等の意向確認
- ・アンケートや総会で反対等の方との協議を実施（後述 章）

資料2 「三条南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22年4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	324	255	79%
うち戸建住宅	218	201	92%
うち分譲マンション	106	54	51%
地区外権利者	78	31	40%
合 計	402	286	71%

- ・ルール制定により最も影響を受ける地区内の戸建住宅の回収率は9割を超えるなど、高い参加意識が伺えた。

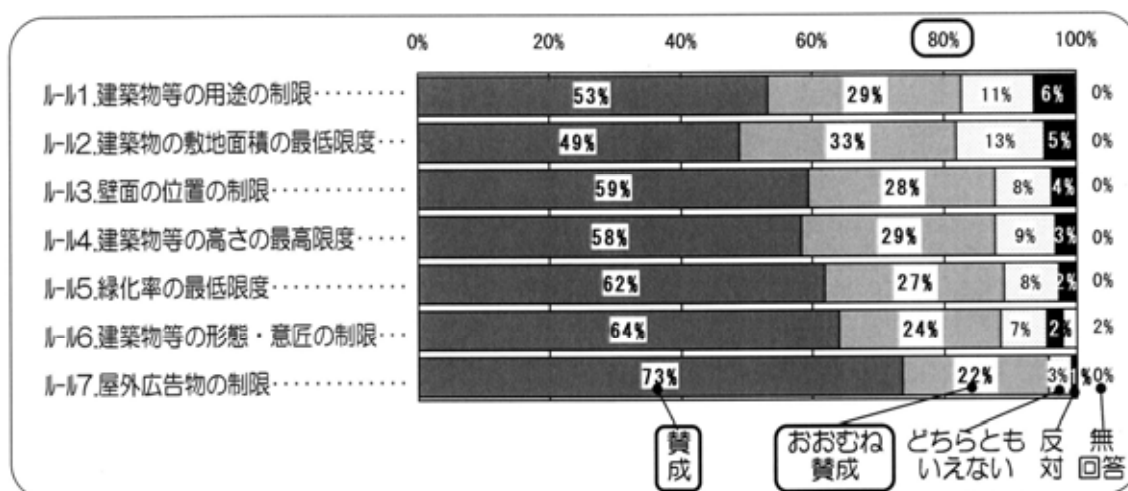
アンケート調査結果（「まちづくりニュース第8号」にて報告）

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）」82～96%、「反対」1～6%、「どちらともいえない」3～13%となっており、すべてのルール案について、おおむね賛同をいただいたものと判断した。

反対意見等については、「ニュース第8号」の中で協議会の考え方を説明した。

また、建設計画の意向を示した方に対しては、お話を伺うと共にご理解をいただけるように幹事が訪問するなど説明を重ねた。



以上の結果から、ルール案について大多数の地権者や住民から賛同をいただいたと判断し、総会を開催し「三条南町まちづくりルール案（地区計画地元素）」について提案を行うこととした。

総会結果（出席率・賛成率）

平成22年7月25日(日)、三条南町まちづくり協議会の第2回総会を開催した。

会員数398名のうち、総会当日出席者25名、委任状提出者248名、合わせて273名の出席により総会は成立した。

「三条南町まちづくりルール案」の採決は、出席者267名（会員数の67.1%。委任状提出者含む）の賛同を得て承認された。

なお、審議・採決にあたり反対者の意見を聞くよう強い要望が出たことから、総会後の幹事会で取り扱いを協議し、個別に意向を確認した。（後述 章）

資料3 「三条南町まちづくりルール案」採決結果（会員数及び賛同数等の状況）

配布数	合計	地権者	居住者
合計	398	333	65
地区内	323	258	65
戸建住宅	222	180	42
共同住宅	101	78	23
地区外	75	75	0

賛否等	出席等	総数	地権者		
			地区内	戸建住宅	
出席者	出席者	25 (6.3)	25 (7.5)	24 (9.3)	24 (13.3)
	委任状提出者	248 (62.3)	195 (58.6)	172 (66.7)	139 (77.2)
	小計	273 (68.6)	220 (66.1)	196 (76.0)	163 (90.6)
賛成	出席者	21 (5.3)	21 (6.3)	21 (8.1)	21 (11.7)
	委任状提出者	246 (61.8)	193 (58.0)	171 (66.3)	138 (76.7)
	小計	267 (67.1)	214 (64.3)	192 (74.4)	159 (88.3)
反対	出席者	2 (0.5)	2 (0.6)	1 (0.4)	1 (0.6)
	委任状提出者	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	小計	2 (0.5)	2 (0.6)	1 (0.4)	1 (0.6)
保留	出席者	2 (0.5)	2 (0.6)	2 (0.8)	2 (1.1)
	委任状提出者	2 (0.5)	2 (0.6)	1 (0.4)	1 (0.6)
	小計	4 (1.0)	4 (1.2)	3 (1.2)	3 (1.7)
欠席・未回収等		125 (31.4)	113 (33.9)	62 (24.0)	17 (9.4)
合計		398(100.0)	333(100.0)	258(100.0)	180(100.0)

総数：地区内の戸建住宅＋分譲マンション及び地区外の土地建物所有者

地権者：地区内外の土地建物所有者

地区内：地区内の土地建物所有者

戸建住宅：地区内の戸建住宅所有者

()：各合計との割合(%)

注1) 地区内の配布で、その居住者が地権者が賃借人か見分けがつかないため、原則すべてを配布対象とし登記簿により権利関係を確認している。

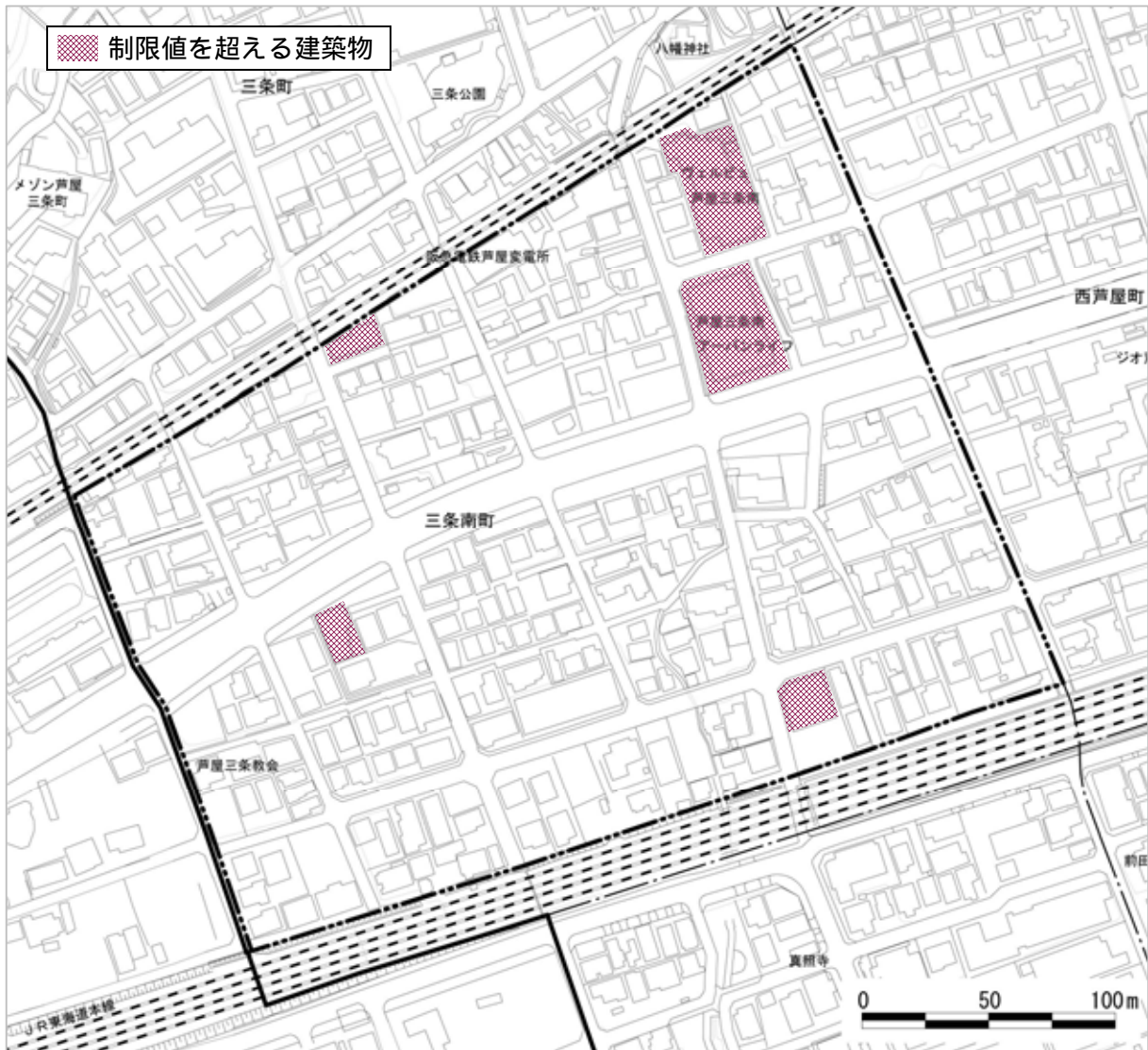
注2) アンケートや総会により合計数が増減するのは、転出入や売買等のため。(地権者は登記簿の情報を、また配布時には居住・空家等の状況を確認している)

不同意者等の意見および対応等

No	地番	名前 賛否	意見	対応
1	9	A氏 反対	<p>ルール案アンケート(H22.4.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(建築物等の高さの最高限度)について反対。 ・理由：土地の売却を予定。 (後に5階建て分譲マンション計画が判明し協議に入った) <p>総会(H22.7.25.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・反対者も納得できる最大公約数となるルールとするべきではないか。三条南町はルールがなくても良い町である。 ・厳しいルールでは空地の増加を招くのではないか。 ・反対者を集めて意見を聞くべきではないか。 <p>戸別説明(H22.9.8.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹事会での検討内容が近所に伝わり苦情を言われ困っている。採決での反対者を集めて意見を聞かないのか。 ・ルール案や総会の採決には納得していない。市長提案する場合は明記してほしい。 ・市は法的手続きの中で反対者の意見を聞くか。 	<p>個別説明(H22.6.9.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュース第8号(アンケート結果報告)発行に先立ち、ルール案の趣旨説明及び将来の建築計画を聴取。 ・建替え計画が具体的に進められており、計画の一部がルール案に適合できないことを確認。 ・着工は12月を予定しており地区計画よりも先行していた。積極的に推奨できないが近隣への配慮と説明等を十分に行うことを依頼。 <p>現在の三条南町の住環境を守ることが念頭にルール案を考えてきたこと、意見交換会やアンケートで地域の意向をまとめてきたこと、反対者の取扱いは総会後の幹事会で協議することを説明し理解を求めた。</p> <p>総会等では発言しにくいとの意見をふまえ個別に意向を伺う方がよいと幹事会で判断したことを説明。</p> <p>市長への要請にあたっては不同意者との対応・意見等も付して報告することを説明。</p> <p>市の手続きの進め方を説明し、ルール案の市長提案について理解を求めた。</p>
2	74	B氏 反対	<p>ルール案アンケート(H22.4.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ルール2(建築物の敷地面積の最低限度)について反対。 ・理由は未記入であった。 	<p>幹事会(H22.3.28.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートに先立つ幹事会に出席した際に敷地面積の最低限度を設ける趣旨を説明。 ・最低限度未満の敷地の売買、最低限度以上の敷地の分割時期等のついて質疑を行い理解を求めた。

No	地番	名前 賛否	意見	対応
		B氏 続き	<p>総会(H22.7.25.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・反対者がいる中で採決を行うのか。 ・賛成多数で採決されることは別に反対者の話を聞くべきではないか。 ・将来の売却の可能性があるので、売り易いルールとしてほしい。 ・反対者の意見が収まらない場合はどうするのか。 <p>個別協議(H22.9.8.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芦屋とはいえ三条南町はルールを決めるほどでもないと思い「敷地面積の最低限度」のみ反対した。ルールづくりは95%賛成で、ルール案には反対しない。皆が賛成するなら仕方ない。 ・既に所有地を分割し売却を進めている。ルール決定前の分割であり所有者が異なるため問題ないこと市に確認した。 ・総会等で言い難いこともあり個別に場を持ってもらい有難い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・総会は成立しており採決を行うことを説明。 ・反対意見の内容によるが、再度の意向確認を行うこと、ルール案を変更する場合は再度皆さんの意向・賛否を確認すること、を説明し理解を求めた。 <p>現状130㎡以下は3割(32%)あり、地域全体がこれ以上細分化されないようにするためルールを設けたことを説明し理解を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有地の現状について聴取しルール化しても問題ないことを確認した。 ・ルール化にあたり、幹事会内部でも議論があったこと、山手幹線沿道の各町でルールづくりが進められていることを説明し、また、市長提案に向けた手続き等を説明した。
3	13-1	C氏 保留	<p>総会(H22.7.25.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模土地所有者から意見が挙がっていることから今後もよく意見を聞きながら進めてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・両氏とも協議会幹事として当初からルール案づくりに参加。反対者の意向を確認し手続きを進めるよう協議会として配慮を求めため保留。
4	48-1 他	D氏 保留	<p>総会(H22.7.25.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会では発言なし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・総会後の幹事会(H22.8.29.実施)にて反対者を個別に訪問し意向を確認することを幹事会として決めた。 ・その後の幹事会(H22.9.26.実施)にて個別訪問の結果を報告。
5	54	E氏 棄権	<p>ルール案アンケート(H22.4.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ルールを設けることに反対。建築計画はなく一般的に制限は必要ない。 <p>総会(H22.7.25.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出席した親(居住者)は賛成だが、子(地権者)は反対との意見あり。 <p>個別協議(H22.9.11.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体が原案で進めるなら親は賛成する。子も、住民の多くの賛同があることからルールづくりはやむを得ないと考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・親子で居住(別棟)している大規模所有者。総会に出席した親(居住者)は賛成したが、子(地権者)は出欠票で棄権の意思を示した。 ・地区内の大規模地主であり総会の結果とは別に意向を確認することした。 <p>総会決議とは別に大規模地主の意向確認を進めていることを説明し、ルールづくりに理解を求めた。</p>

地区整備計画による高さ制限を超える建築物の位置図



高さの最高限度
・敷地面積500㎡以上 : 12m
・上記以外 : 10m

No.	建物用途	高さ (概要書)	階数	備考
	共同住宅	14.715m	5	
	共同住宅	14.990m	5	
	共同住宅	13.850m	5	
	共同住宅	13.916m	5	
	診療所(医療ビル)	14.972m	4	

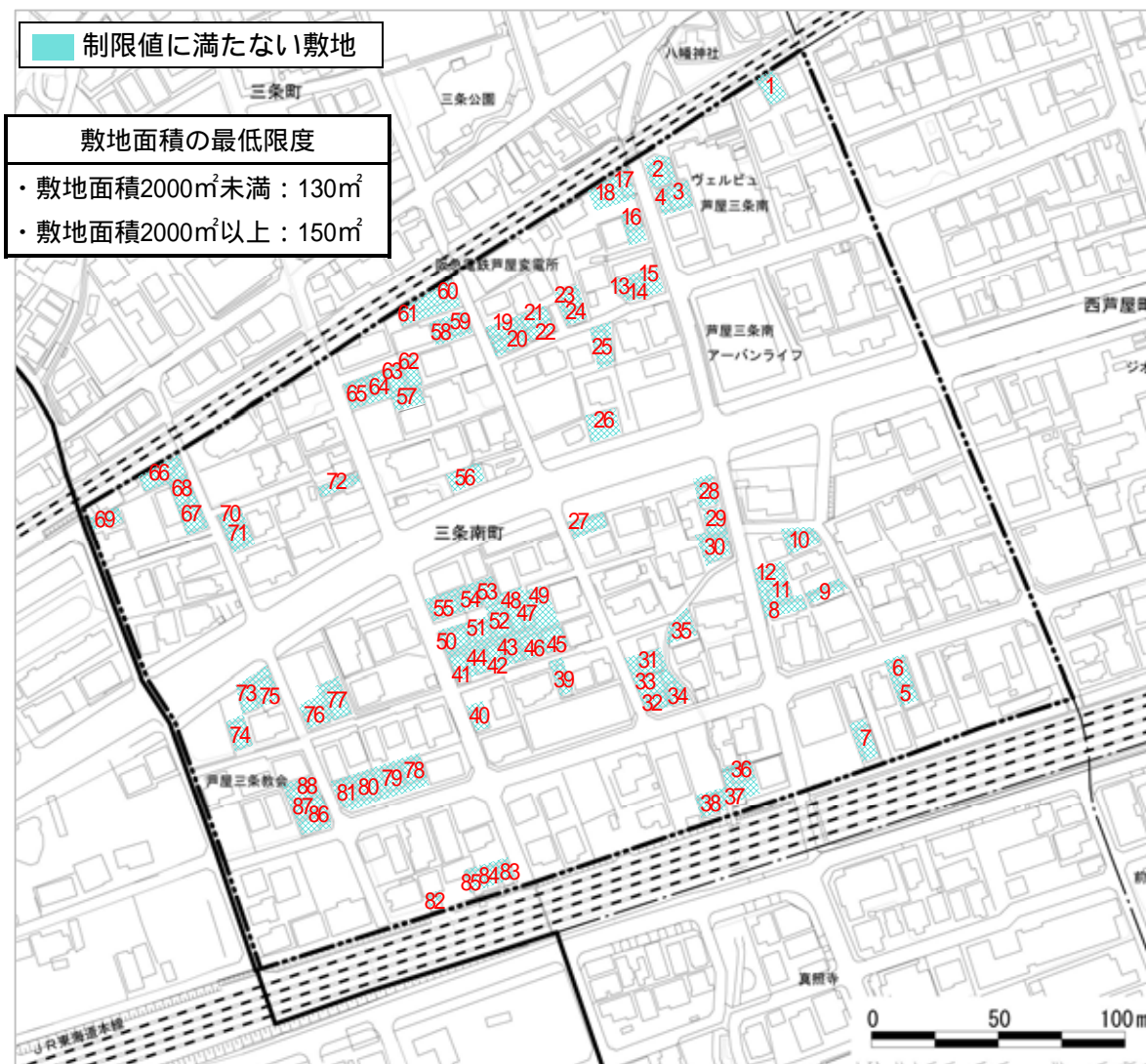
地区整備計画区域内に存する用途制限以外の用途のある建築物の位置図



用途の制限
<ul style="list-style-type: none"> ・ 40㎡/戸未満の集合住宅 ・ 専用店舗（作業場付き店舗含む）

No.	主要用途	併用用途等
	共同住宅	40㎡/戸未満の集合住宅
	共同住宅	40㎡/戸未満の集合住宅
	診療所	店舗
	共同住宅	事務所
	共同住宅	店舗

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



(単位: m^2)

敷地面積	敷地面積	敷地面積	敷地面積	敷地面積	敷地面積	敷地面積	敷地面積	
1	123.93	20	85.95	39	82.31	58	77.98	
2	117.95	21	71.05	40	91.11	59	73.87	
3	99.70	22	79.23	41	102.03	60	120.62	
4	37.39	23	77.11	42	76.53	61	124.00	
5	92.30	24	66.26	43	76.53	62	75.89	
6	74.09	25	126.85	44	91.25	63	84.79	
7	121.06	26	127.53	45	100.29	64	83.83	
8	111.64	27	118.44	46	92.30	65	104.58	
9	102.20	28	99.53	47	74.20	66	104.71	
10	104.59	29	72.36	48	87.56	67	79.20	
11	91.69	30	125.61	49	121.36	68	80.72	
12	106.73	31	113.03	50	109.96	69	110.00	
13	60.79	32	102.05	51	82.55	70	89.00	
14	60.66	33	43.70	52	83.17	71	87.04	
15	69.72	34	104.66	53	82.91	72	122.52	
16	121.09	35	111.58	54	77.45	73	118.78	
17	107.13	36	108.73	55	115.50	74	115.65	
18	118.41	37	79.94	56	116.97	75	109.90	
19	76.17	38	122.54	57	126.43	76	103.17	
							対象敷地数 88 m^2 未満 : 34 88 m^2 ~ 110 m^2 : 25 110 m^2 ~ 130 m^2 : 29	

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



屋外広告物の制限	
・	表示面積合計 5 m ² 以下
・	枚数 3 枚以下
・	高さ 5 m以下

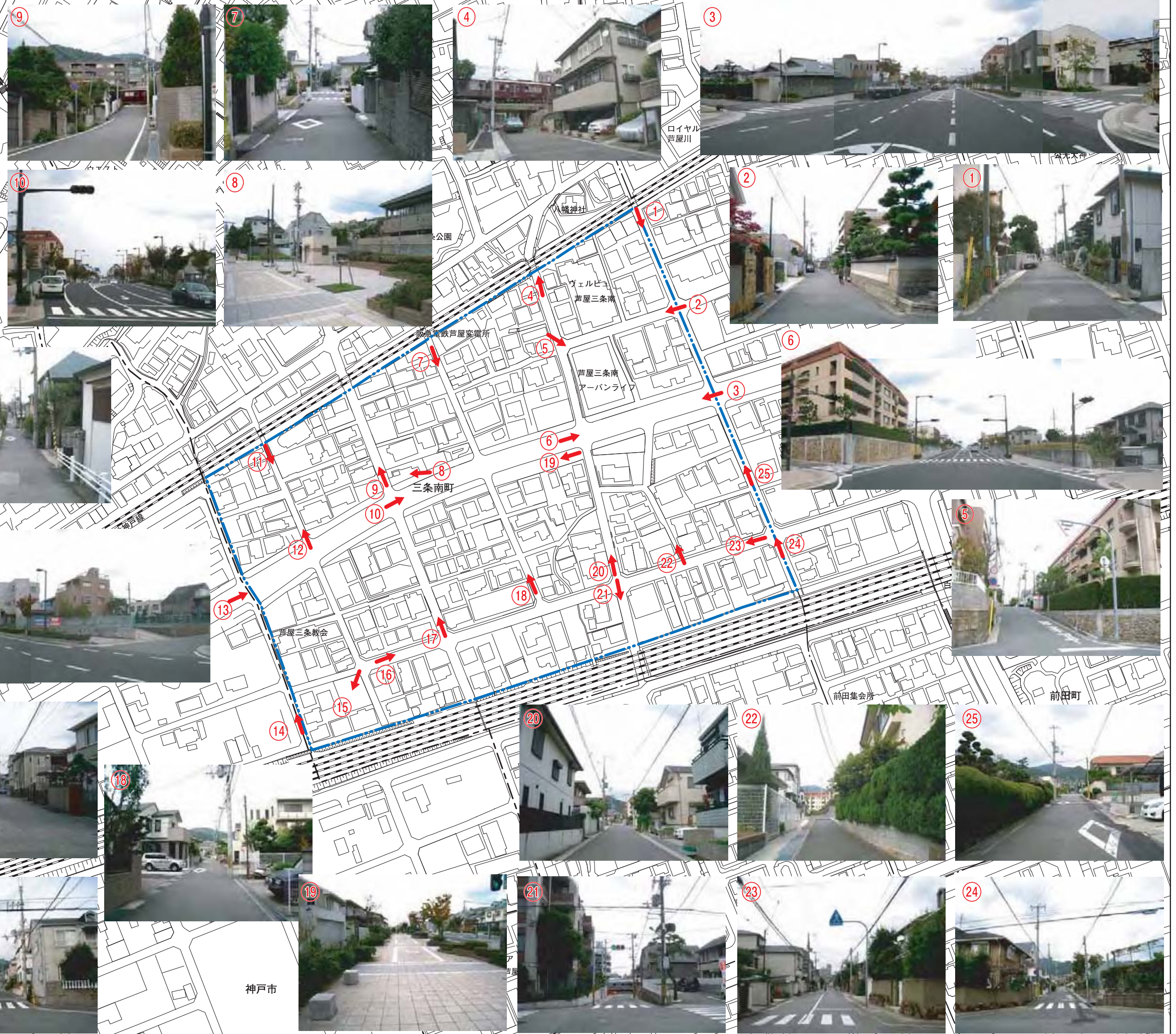
地区整備計画による用途制限に不適格な屋外広告物

No.	屋外広告物
	表示面積と設置高さが制限を超える
	設置高さが制限を超える

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)

三条南町地区地区計画

参考資料 (現況写真)
(縮尺 1/ 2,500)
芦屋市



神戸市

芦屋市の山手幹線沿道の地区計画の比較表

地区名		三條南町地区		月町地区				松ノ内町地区		船戸町地区			大原町地区								
決定年月日		策定中		H22.8.25				H20.1.25		策定中			H22.11.22								
決定地区面積(整備計画区域面積)(ha)		7.8[7.8]		6.1[6.1]				6.9[6.9]		7.6[7.6]			18.1[18.1]								
地区の細区分				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	住宅地区	山手幹線沿道地区	近隣商業地区	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区						
建築物の制限	建物の用途	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		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)単独車庫 (3)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				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		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			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								
	最低敷地面積(敷地分割)	500㎡未満	130㎡		210㎡	130㎡		130㎡		130㎡			130㎡(※1)								
		500㎡以上2,000㎡未満	130㎡		210㎡	130㎡		130㎡		130㎡			130㎡(※1)								
		2,000㎡以上	150㎡		250㎡	150㎡		150㎡		150㎡			150㎡								
	壁面の後退距離の最低限度	道路境界線側		2.0m		2.0m		2.0m		2.0m			2.0m								
		隣地境界線側	130㎡未満の敷地	0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)			0.7m (※2)								
			130㎡以上250㎡未満の敷地	1.0m (※2)		1.0m (※2)		1.0m (※2)		1.0m (※2)			1.0m (※2)								
			250㎡以上500㎡未満の敷地	1.5m (※2)		1.5m (※2)		1.5m (※2)		1.5m (※2)			1.5m (※2)								
	500㎡以上の敷地	1.5m (※2)		1.5m (※2)		1.5m (※2)		1.5m (※2)			1.5m (※2)										
	建築物の高さ		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)		10m 軒高さ7m (※5)	10m (※5) (※6)	13.5m 軒高さ12m (※5)(※6)	18m (※5)(※6)		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※7)							
形態・意匠	建築物の色彩		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5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下		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5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下 地色に彩度10以上の色を使用禁止		表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m以下 地色に彩度10以上の色を使用禁止		地色に彩度10以上の色を使用禁止		表示面積は3㎡以下・枚数は3枚以下・高さは3m以下・地色に彩度10以上の色を使用禁止		地色に彩度10以上の色を使用禁止
緑化率の最低限度		500㎡以上の敷地は20%		30%	500㎡以上の敷地は20%						130㎡以上500㎡未満の敷地は10%			130㎡以上500㎡未満の敷地は10%							

※ 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)を道路に面して有する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最高限度とする。

※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。

山手幹線沿道 地区計画進捗状況図

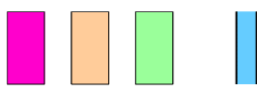
※平成22年12月現在

：地区計画決定済み

：地区計画決定の手続き中

：まちづくり協議会を設立
地区計画案策定に取り組み中

：山手幹線



翠ヶ丘地区
地区計画
(28.6 ha)
(H21.2決定)

新王塚地区
(11.0 ha)

大原町地区
地区計画
(18.1 ha)
(H22.11決定)

船戸町地区
(7.6 ha)
(手続き中)

松ノ内町地区
地区計画
(6.9 ha)
(H20.1決定)

月若町地区
地区計画
(6.1 ha)
(H22.8決定)

西芦屋町地区
(6.1 ha)
(H22年度中に
手続き開始予定)

三条南町地区
(7.8 ha)
(手続き中)

三条南町地区地区計画決定予定日程表 (芦屋市)

議 題	7月			10月			11月			12月			1月			2月			3月			4月			5月			6月			7月			備 考			
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下							
地区計画の決定 (三条南町地区)				まちづくり協議会総会 (7/25)			まちづくり協議会案提出 (10/22)						都計審(事前説明) 条例縦覧広報 条例縦覧(2週間) 都計審(事前協議) 都計審(事前審) 都計法縦覧広報 都計法縦覧(2週間)												都計審(本審) 県同意協議						9月議会 建築条例上程						

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）緑地の変更（芦屋市決定） （10号 海洋緑道の決定）

- 1) 都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定による案の縦覧

縦覧期間 平成22年12月2日(木)から平成22年12月16日(木)まで

縦覧場所 都市環境部都市計画課

縦覧者数 0名

意見書数 なし

（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12月2日(木)から平成22年12月16日(木)まで

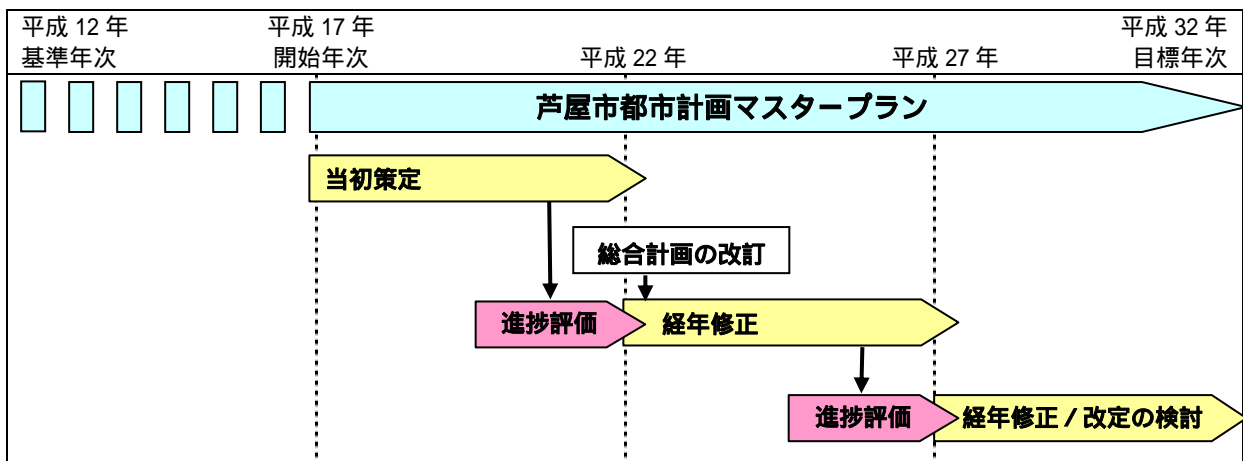
109アクセス

芦屋市都市計画マスタープラン 見直しの概要について

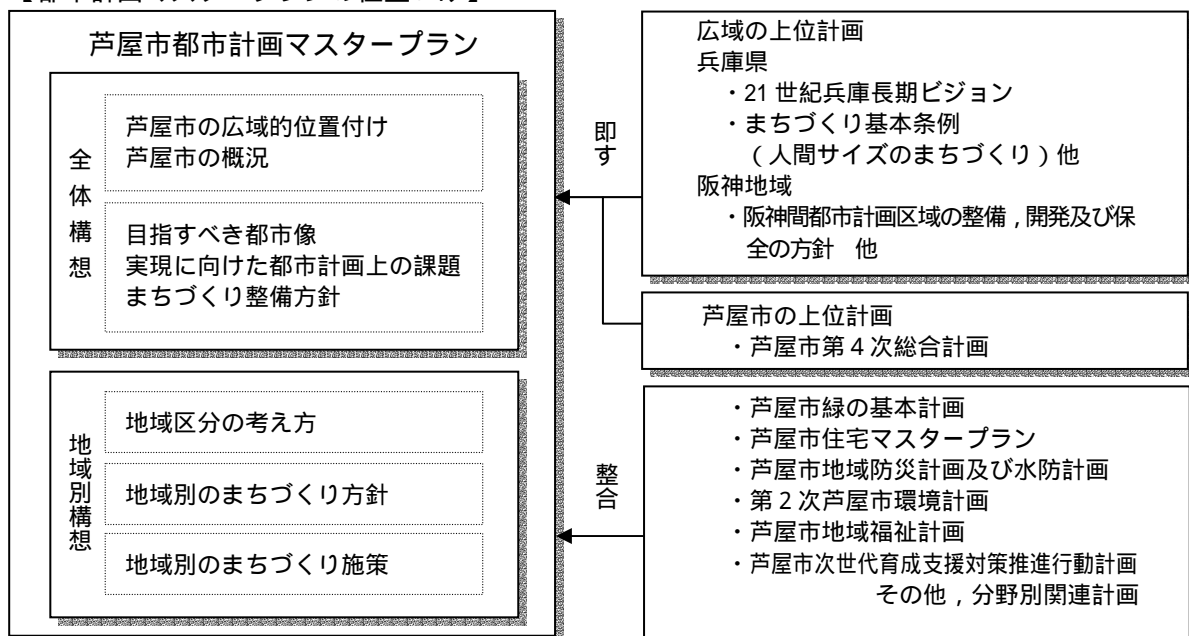
1. 計画の位置づけと見直しの経緯

- ・ 芦屋市都市計画マスタープランは、計画目標年次を平成 32 年度（2020 年度）として、平成 17 年（2005 年）3 月に策定されました。
- ・ 本マスタープランは兵庫県や阪神地域で定められている広域的な都市計画、芦屋市の総合計画との整合性を図りつつ定める必要があります。したがって、上位計画となる総合計画の見直しに合わせて、本マスタープランも見直しを検討するものとしています。
- ・ また、概ね 5 年ごとに経年修正等の見直しを行うものとしています。
- ・ 現在、策定から 5 年を経過するとともに、上位計画となる総合計画が見直されることを受け、現行計画に位置付けられた整備方針に対する進捗評価を行うとともに、総合計画やその他関連計画と整合を図りつつ、マスタープランの見直しを行うものです。

【見直しの流れ】



【都市計画マスタープランの位置づけ】



2. 主な見直し内容

良好な都市景観形成に向けた景観行政の推進

- ・ 緑豊かな自然環境や歴史的建造物，また，これらと調和した良好な住宅地景観を有する本市においては，「芦屋市住みよいまちづくり条例」「芦屋市都市景観条例」「緑ゆたかな美しいまちづくり条例」等により良好な景観形成のための取組が行われてきました。
- ・ 近年の取組としては，市全域を対象とした「景観地区」の指定，より地域特性に即した特別景観地区の指定など，これまでの景観施策の実効性を高める取組が継続されており，市民，事業者，行政の景観に対する意識もますます高まっている段階にあります。
- ・ また，「緑の基本計画」が策定され，これに基づく緑化重点地区や緑化推進地区等の指定検討，緑の保全地区の指定など，緑を保全・創出するための施策も充実してきています。
- ・ 今後は総合的な景観行政の指針となる「景観計画」を策定するとともに，「緑の基本計画」とも連携しながら良好な景観形成を継続します。

【都市景観形成の方針】

特別景観地区の指定など，地域固有の景観の保全・向上

景観計画の策定，屋外広告物条例の策定，景観協定や地区計画などの制度を活用しつつ，市民及び事業者との協働による景観形成を推進

参画と協働による良好な住環境の創出

- ・ 芦屋市都市計画マスタープランでは，まちづくりの目標の1つとして，「市民，事業者及び行政との協働による芦屋らしいまちづくり」を掲げ，各施策における市民の参画と協働に取り組んできました。
- ・ 全市的な取組としても，平成19年に「芦屋市市民参画及び協働の推進に関する条例」が施行されるなど，参画と協働によるまちづくりを推進するための基盤が確立されつつあります。
- ・ こうした状況を背景として，とくに土地利用においては，住民参加による，地域特性に応じた良好な住環境を形成するために，地区計画の積極的な活用を進めており，マスタープラン策定後に10地区，それ以前のものも含めると17地区が都市計画決定しています。
- ・ 今後も，低層住宅地の保全や地区の緑化を図るため，市民との協働により，地区計画等の適用を促進します。
- ・ また，地区計画等の各種事業の計画策定に当たっては，ワークショップの開催，アンケート，市民参加によるまちあるき等の実態調査，市民との懇談会，パブリックコメント等による積極的な参画を図ります。

【土地利用・参画と協働】

地区計画に基づく優れた居住環境の保全・育成

市民が主体となるまちづくり活動への支援

計画的な都市施設の整備

- ・ 都市施設の整備においては、近年、南芦屋浜地域における基盤整備の進展、六麓荘における下水道をはじめとした基盤整備の完了、本市の東西軸の一翼をなす山手幹線の開通など、着実な進捗が図られています。
- ・ その一方で、厳しい財政状況や少子高齢化の進展など、都市整備をめぐる状況が変化しているとともに、各種都市施設や住宅は今後、修繕や建て替えの時期を迎える段階にあります。
- ・ 今後は JR 芦屋駅南地区のまちづくり計画案の検討、未整備の都市計画道路のあり方についての研究などを進めます。
- ・ また、公共施設の整備や維持管理については財政状況を考慮しながら、ライフサイクルコストに十分配慮した整備運用を図ります。

【都市施設整備の方針】

JR 芦屋駅地区については、交通機能を高めるため、また、芦屋らしい南玄関口として魅力ある商業空間となるよう、JR 芦屋駅南地区まちづくり計画案を検討

未整備の都市計画道路のあり方について研究を進めるとともに、駅周辺への交通アクセス向上、公共交通機関の利便性向上、全ての歩行者に優しい快適な道路空間の確保などについて検討

「下水道長寿命化計画」の策定とこれに基づく維持管理

「芦屋市営住宅等ストック総合活用計画」に基づく、住宅ストックの長期的確保と適切な維持管理

現行計画に対する進捗状況評価等を踏まえた経年修正

- ・ 都市計画マスタープランが策定されて5年が経過し、各整備方針に示された目標項目には、既に達成されたもの、実施中もしくは実施に向けて検討中のもの、未実施のものなどがあります。
- ・ 見直しに当たっては、各施策に関連する課において、これらの進捗状況に対する評価を実施するとともに、現状での課題や今後の対応方針を洗い出し、事業に進捗や新たな課題に応じた修正を実施しました。
- ・ また、現在策定中の芦屋市第4次総合計画におけるまちづくりの目標、各施策を踏まえ、これらとの整合を図りつつ、経年修正を行いました。

今回は概ね5年ごとに実施する経年修正であるため、計画目標年次（平成32年度）に変更はありません。したがって、長期的な視点で設定されている目指すべき都市像については、現行計画の考え方を踏襲することを基本とします。

3. スケジュール

- ・ 都市計画マスタープランの見直しに当たっては、市の関係各課において、現行計画に位置づけた整備方針の進捗状況に対する評価を行ったうえで、市民意見の集約、芦屋市都市計画審議会への報告等を経て策定します。
- ・ 策定の流れは概ね下記の通りです。

【策定スケジュール（予定）】

