

平成21年12月22日 都市計画審議会 《 当日配布資料 》

【芦屋川南景観地区 関連】

1. 既存不適格位置図（建築物の最高高さ限度について）
2. 既存不適格位置図（壁面の位置の制限について）
3. [芦屋景観地区【概要】](#) ※芦屋市ホームページへリンク
4. [芦屋景観地区 景観形成ガイドライン](#) ※芦屋市ホームページへリンク

【潮芦屋のマリーナ(フリーゾーン)土地利用の市民意見募集】

5. 実施結果及び提出意見の概要

● 現況不適格位置図（壁面の位置の制限について）



凡例

■ 壁面の位置の制限による不適格建築物

景観地区区域

Scale=1:5,000



0 50 100 200
m

● 現況不適格位置図（建築物の最高高さ限度について）



凡例

- 絶対高さによる不適格建築物
- 斜線制限による不適格建築物

□ 景観地区区域

Scale=1:5,000

0 50 100 200 m



《 当日資料 》 （平成 21 年 12 月 22 日都市計画審議会 その他事項）

**潮芦屋のマリーナ（フリーゾーン）土地利用の市民意見募集
（平成 21 年 4 月 13 日から 5 月 12 日まで）**

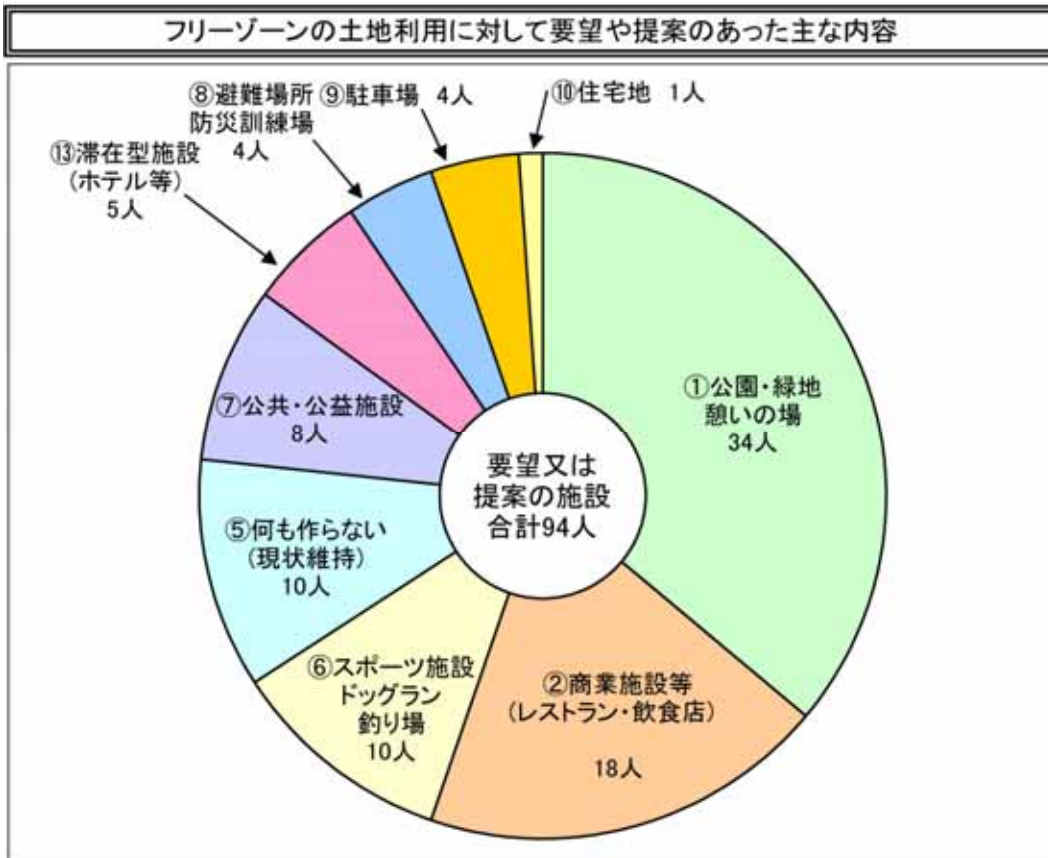
実施結果及び提出意見の概要

芦屋市都市環境部都市計画課

瀬芦屋のマリーナ(フリーゾーン)土地利用に対するパブリックコメント実施結果及び提出意見の概要

募集期間	平成21年4月13日(月曜日)から5月12日(火曜日)まで				
提出方法	メール, 郵送, FAX, 窓口持参				
閲覧方法	4月1日号広報, ホームページ, 窓口閲覧(都市計画課・情報サービスコーナー)				
提出者状況 取りまとめ	提出者数	65人(63通)	意見の人数 (189人) (複数意見の合計)	土地利用案に関する意見	113人
	提出状況	メール提出: 5人(3通) FAX提出: 11人(11通) 郵送提出: 3人(3通) 都市計画課へ提出: 46人(46通)		ランドマークとなる 建物に対する意見	47人
				滞在型施設(ホテル等) に対する意見	21人
				その他の意見	8人

フリーゾーン土地利用の企業庁案に対する意見 (提出者数65人)				
	商業施設の土地利用	ランドマーク的高層建物	滞在型施設(ホテル)	用途地域(容積率)
賛成意見	18人 (27.7%)	0人 (0.0%)	5人(7.7%)	0人 (0.0%)
反対意見	13人 (20.0%)	47人 (72.3%)	16人(24.6%)	11人 (16.9%)
意見なし	34人 (52.3%)	18人 (27.7%)	44人(67.7%)	54人 (83.1%)



（ 潮芦屋のマリーナ（フリーゾーン）土地利用の市民意見募集《募集時の内容》

潮芦屋地区は兵庫県の企業庁及び芦屋市でまちづくりを進めています。センター地区・マリーナ地区は潮芦屋地区の地域核として機能させるため、商業施設の立地などを位置付けています。これから土地利用が進められていく予定のフリーゾーンについて、兵庫県企業庁から潮芦屋プランに基づいた土地利用案が示されましたので、市民のみなさまからのご意見を募集します。

【パブリックコメントの概要】

<p>土地利用について 意見募集する区域 及び 土地利用案の概要 (詳細は次ページ)</p>	 <p>土地利用について意見募集を行う区域（フリーゾーン） 《兵庫県企業庁作成の潮芦屋プランに基づく土地利用案》</p> <p>Aの区域：潮芦屋のランドマークとなる滞在型施設やマリーナ関連商業施設の用地 Bの区域：マリーナ関連施設用地</p> <p>以下は土地利用が決まっている区域</p> <ul style="list-style-type: none"> センター1期事業 マリーナ1期事業 センター2期事業 (事業者が決定し、現在開業準備中) 地域交流センター、国際交流センター 多目的広場の建設予定地
<p>募集期間</p>	<p>平成21年4月13日(月曜日)から5月12日(火曜日)まで</p>
<p>提出方法</p>	<p>ご住所(所在地)・お名前(団体名・代表者名)と意見の内容をご記入の上、郵送又は、ファックス、電子メールで提出してください。 電話または窓口での口頭による意見は受け付けていません。 様式は自由ですが、参考様式をホームページ・窓口でご用意していますのでご利用ください。</p>
<p>いただきました ご意見の取扱い</p>	<p>提出されたご意見については、住所、氏名などの個人情報を除き、公表する場合があります。 いただいたご意見に対し、提出された方への個別の回答はいたしません。 提出いただいた原稿等はお返しいたしません。</p>
<p>意見の公表</p>	<p>ご意見は、市の見解とともにホームページ等で公表(氏名等は非公表)する予定です。</p>
<p>提出・問合せ先</p>	<p>〒659-8501 芦屋市精道町7番6号 芦屋市役所 都市環境部 都市計画課 電話：0797-38-2073(直通) FAX：0797-38-2164 メール：info@city.ashiya.hyogo.jp</p>

潮芦屋地区フリーゾーンにおける土地利用の考え方

1. 上位計画における潮芦屋地区の土地利用方針や位置付け

【芦屋市総合計画：南芦屋浜(潮芦屋)地区全体での位置付け】

《暮らしやすく質の高い市街地の形成 政策の展開 市街地の整備》

- ・南芦屋浜地区では、民間活力の導入を図りながら、マリーナを核に、ウォーターフロントを生かした住宅・商業・文化・海洋性レクリエーション等の複合機能を持ち、防災・福祉・環境にも配慮した本市の新しい地域イメージを生み出すような新市街地の整備を進めていきます。

【芦屋市都市計画マスタープラン：センター・マリーナ地区の位置付け】

《全体構想 目指すべき都市像 将来の都市構造 都市拠点 地域核》

- ・南芦屋浜地域のセンター地区は、「中心核」の機能を補完し、地域における市民生活の中心となる「地域核」として位置付けます。これら「地域核」は、地域コミュニティを活性化させ、市民による地域の個性を生かしたまちづくりを支える中心的機能を果たすことから、多様な活用を検討します。

《全体構造 まちづくりの整備方針 土地利用方針 土地利用配置方針》

- ・南芦屋浜地域のセンター地区を商業地とします。今後、新しい市街地が形成される南芦屋浜地区では必要なものが身近にあって、歩いて暮せるように、センター地区に地域の核となる商業地を配置します。また、マリーナと潮芦屋ビーチ(人工海浜)を海洋レクリエーション地として位置付けます。

《地域別構想 南芦屋浜地域のまちづくり方針 土地利用の方針 商業系の土地利用方針 マリーナ用地》

- ・海浜レクリエーションゾーンとしてマリーナが整備されることに伴い、カフェやレストラン、物品販売店などマリーナ関連施設のための用地として活用します。また、ホテル、ウェディング施設、スパ、フィットネス等の整備・誘致により、阪神間随一のシティリゾートの形成を図ります。

2. 潮芦屋プランに基づく土地利用(フリーゾーン関係抜粋) 兵庫県企業庁策定

《まちづくりの理念とコンセプト》

(理念)

多世代循環型の交流と賑わいのあるまちづくり

(メインコンセプト)

魅力 個性に乏しい画一的なまちづくりから人間サイズのまちづくりへ

(コンセプト)

国際文化住宅都市「芦屋」の魅力溢れるまち
水辺や海辺を活かした新しい交流とふれあいが広がるまち

《まちづくりの戦略展開事業》

コンセプト		戦略展開手法
魅力	新しい交流とふれあいが広がるまち	マリーナのあるまちづくり

《マリーナのあるまちづくり》

市民に開かれたマリーナを介して、居住者と来訪者との交流と新しい都市活動が生まれる多様な機会を提供する。
【マリーナをきっかけとした交流の場づくり】
・海に関連したイベントの開催
・マリーナの雰囲気を楽しめる飲食施設などをマリーナ沿いに誘致

《商業サービス施設の配置(フリーゾーン)》

- ・マリーナの良好な景観を活かし、滞在型で潤いと憩いの施設を誘致するエリアと、緊急時には耐震強化護岸を活用できるエリアが共存するゾーンの形成を目指す。

3. フリーゾーンにおける土地利用について

上位計画や潮芦屋プランに基づき、兵庫県企業庁から以下の土地利用案の提出があり、今後みなさまから頂いたご意見をもとに市の素案を作成し、県・市で都市計画変更の手続きを行い土地利用が確定されたあと、企業庁による事業提案コンペによりまちづくりが進められる予定です。

《兵庫県企業庁の土地利用案》

フリーゾーンの整備方針	<p>マリーナやセンターゾーンと一体となり、都市部に近接する貴重な海洋性レクリエーションの場として、海を取り込んだ活気のある都市空間を形成するゾーンであり、滞在型で潤いと憩いの施設を誘致する。</p> <p>質の高いサービスを有する高級なマリーナを有効に活用し、周囲が海という眺望資産を最大限に活かした憩いのある施設の誘導を目指すとともに、マリーナの景観と一体感を持ち、まちの任意の点から臨むことができつつ、海や山など遠方からはランドマークとなる施設の誘導を目指す。</p> <p>また、緊急時には耐震強化護岸を活用できる施設配置についても検討する。</p>		
フリーゾーンの区域面積	全体面積 約4.0ha（滞在型施設等の用地・マリーナ関連施設用地・護岸敷き等）		
土地利用(案)	<p>A部分：潮芦屋地区のランドマークとなる滞在型施設やマリーナ関連商業施設用地（例：ホテル・マリーナ関連の店舗等が考えられます）</p> <p>B部分：マリーナ関連施設用地（例：ボート置場の拡張用地等）</p>		
土地利用を進めるため 必要な都市計画(案)	都市計画の種類	現 状	企業庁案
	用途地域 (建築物の種類制限)	第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	近隣商業地域 建ぺい率 80% (A, B部分) 容積率 300% (A部分) 容積率 200% (B部分) 滞在型施設や商業施設を誘致するため用途地域を変更。
	高度地区 (建物の高さ制限)	なし	なし
	防火・準防火地域 (火に強い建物構造)	なし	準防火地域 火災の延焼を防ぐため指定。
地区計画 (地区整備計画の区域に追加)	周辺環境やよりよい景観の形成を図るため、建物の用途、壁面後退、高さ制限などの、まちづくりのルールを検討していく。		

