

計 画 書 （ 案 ）

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）
都市計画緑町西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	緑町西地区地区計画	
位 置	芦屋市緑町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約4.0ha	
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>当地区は、分譲当初より建築協定を遵守してきたことから、低層一戸建ての専用住宅からなる閑静な住宅地として、住民等が主体となり住みよいまちを維持・保全してきた。</p> <p>当計画では、現在の住みよい低層専用住宅地としての環境を守るとともに、緑ゆたかな美しい街並みを保全・育成していくことで、芦屋らしい気品と落ち着きのあるまちづくり、さらに安心して安全なまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	一戸建て住宅の専用地区として、環境に配慮し、周辺と調和した秩序ある土地利用形成を図る。
	地区施設の整備の方針	既存の道路等の地区施設の維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	低層専用住宅における良好な環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みの形成を図るため、建築物等の用途や敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度や建築物の高さの最高限度、門扉の構造や出入口の位置の制限、地盤面の高さの制限、建築物の色彩、垣又はさくの構造の制限の規制及び誘導を図る。

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4.0ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 上記に付属するもの
		敷地面積の最低限度	190㎡
		建ぺい率の最高限度	40%
		建築物の高さの最高限度	1 10mとする。(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建築物の屋上部分を含み、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。)
			2 軒の高さは、7mとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 門扉は原則として内開き構造とする。ただし、外開きの場合で開放時に敷地境界線をこえないものについてはこの限りでない。
			2 敷地から道路に通ずる出入口は、計画図に示す出入口を設けてはならない道路及びすみ切り部分に面して設けない。ただし、計画図に示す出入口を設けてはならない道路における勝手口についてはこの限りでない。
	3 道路の角切り部分を自動車の出入口としない。		
4 現状地盤面は変更してはならない。ただし、前面道路面より高さが1.0m以下の変更の場合はこの限りでない。また、地盤面は道路面よりも低く切り下げてはならない。			
5 建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとし、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。			
垣又はさくの構造の制限	1 敷地の道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又は見通しの妨げにならないフェンス等とすること。ただし、道路面より高さが1m以下の部分はこの限りでない。		
	2 駐車スペース前面の道路側囲障については、透視可能な構造を原則とする。		

「区域は計画図表示のとおり」

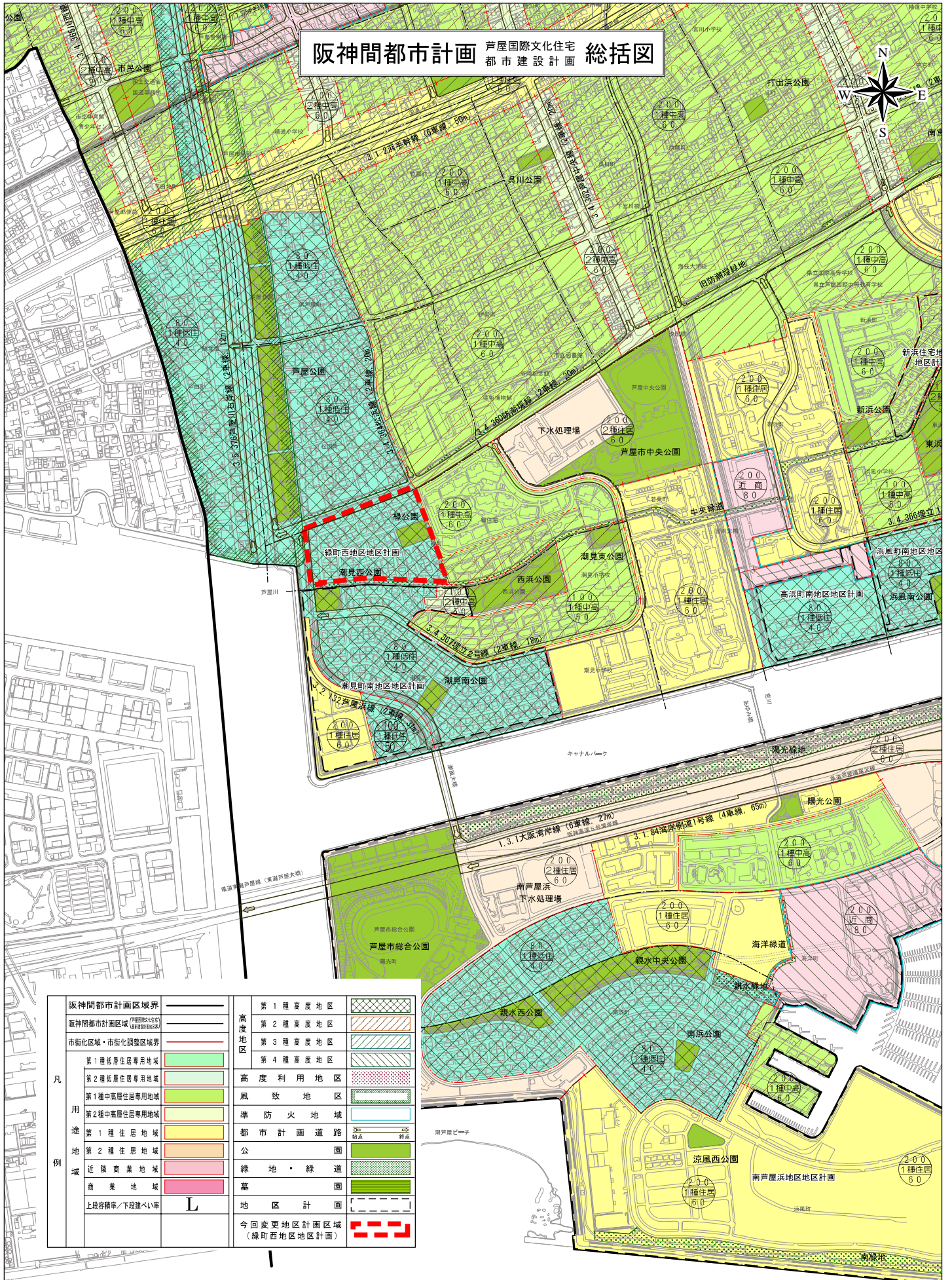
理 由 別紙理由書のとおり

理 由 書

本地区は、芦屋浜シーサイドタウンの西北部に位置し、建築協定（昭和58年認可、一人協定）区域であることから、緑豊で落ち着いた街なみの低層住宅が形成されているが、建築協定が平成15年10月に期限切れをむかえるため、引き続き住環境を保全していくことを目的に平成15年10月に地区計画を決定している。

その後、平成21年7月に芦屋市全域を景観法に基づく景観地区に指定されたことから、建築物の屋根及び外壁の色彩の基準を景観地区と整合させるため、また、当初地区計画では建築物等の用途の制限として、一戸建ての住宅のみを建築することができることとしているが、戸建て住宅に付属するものは住環境の保全に影響を及ぼすものではなく許容されるべきものであることから、地区計画の変更を行うものである。

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 (準第2種高度地区)	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	
上段容積率/下段建ぺい率	地区計画	
L	今回変更地区計画区域 (緑町西地区地区計画)	



(参考)

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

緑町西地区地区計画 地区整備計画の変更内容		
項目	変 更 後	変 更 前
建築物等に関する事項の名称	建築物等の形態又は <u>色彩その他の</u> 意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 <u>(2) 上記に付属するもの</u>	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとし、 <u>芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を適用</u> する。	建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。