

## 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）  
都市計画松ノ内町地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	松ノ内町地区地区計画
	位 置	芦屋市松ノ内町の一部
	面 積	約6.9ha
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、J R 芦屋駅北西部に位置し、芦屋市の中心市街地に隣接する閑静な低層住宅を中心とした市街地が形成されている。</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、住宅地区における現在の住みよい低層中心の住環境を保全・育成するとともに、幹線道路沿道においては住宅地区との調和を考慮し、生活利便のための店舗等の立地を容認しつつ良好な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> <p>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、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。</p> <p>2 山手幹線沿道地区においては、生活利便のための店舗等の立地を容認し、隣接する住宅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。</p>
	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、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	<p>1 住宅地区 低層専用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、建築物等の用途や敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>2 山手幹線沿道地区 山手幹線沿道は地区全域において、潤いのある良好なまちな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、建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>

地区整備計画に関する事項	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6.9ha		
	地区の細区分	名称	住宅地区	山手幹線沿道地区	
		面積	約4.5ha	約2.4ha	
	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。 2 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。 ただし、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。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅。 ただし、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、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。	1 敷地面積が500㎡未満の敷地を分割する場合は110㎡とする。ただし、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500㎡以上2,000㎡未満の敷地を分割する場合は130㎡とする。 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。以下同じ。)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 ただし、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)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。 (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 前項ただし書き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。	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。以下同じ。)までの高さは15mとする。 2 ただし、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)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15m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。 (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 前項ただし書き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。		

	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。</p> <p>1 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。ただし、0.7mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</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3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</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</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2m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。</p> <p>4 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。</p>	<p>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。</p> <p>1 敷地面積が250㎡未満の場合は0.7mとする。ただし、0.7mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</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3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</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 建築物の最高部までの高さが12mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2m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。</p> <p>5 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。</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、高さは5m以下とする。</p>	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物の表示面積の合計は10㎡以下、3枚以下とし、高さは7m以下とする。</p>

「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

本地区は、J R 芦屋駅の北西部に位置し、芦屋市の中心市街地に隣接する閑静な住みよい住環境を維持してきており、その住環境を保全し、育成していくために平成20年1月に地区計画を決定している。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に地区計画の変更を行う。