

## 第90号議案

芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する  
条例の制定について

芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例  
を別紙のように定める。

平成22年11月30日提出

芦屋市長 山 中 健

### 提案理由

地区計画の都市計画決定等に伴い、地区整備計画区域の追加等をするため、この条例を制定しようとするもの。

芦屋市条例第 号

芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する  
条例

芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成14年芦屋市条例第27号）の一部を次のように改正する。

別表第1中

1 南芦屋浜地区地区整備計画区域 （平成13年芦屋市告示第46号 決定） （平成14年芦屋市告示第150号 変更） （平成16年芦屋市告示第91号 変更） （平成19年芦屋市告示第107号 変更）
--

を

1 南芦屋浜地区地区整備計画区域 （平成13年芦屋市告示第46号 決定） （平成14年芦屋市告示第150号 変更） （平成16年芦屋市告示第91号 変更） （平成19年芦屋市告示第107号 変更） （平成22年芦屋市告示第108号 変更）
--

に改める。

別表第1に次のように加える。

16 月若町地区地区整備計画区域 （平成22年芦屋市告示第116号 決定）	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）月若町地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域
17 大原町地区地区整備計画区域 （平成22年芦屋市告示第156号 決定）	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）大原町地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域

別表第2地区計画区域内の制限 1 南芦屋浜地区地区整備計画区域の表イ項業

務・研究地区の欄中「その他これらに類するもの」の次に「(ゲームセンターを含む。)」を加え、同表中

ウ	容積率の最高限度								
---	----------	--	--	--	--	--	--	--	--

を

ウ	容積率の最高限度	10分の8							
---	----------	-------	--	--	--	--	--	--	--

に改める。

別表第2地区計画区域内の制限 15 翠ヶ丘町地区地区整備計画区域の表の次に次の2表を加える。

16 月若町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区
イ	建築してはならない建築物		(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(法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを除く。) (2) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (2) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	(1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの(ゲームセンターを含む。) (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの

						(7) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。) (8) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの (9) 葬儀を主たる目的とする建築物
ウ	容積率の最高限度					
エ	建ぺい率	(7)最高限度				
		(イ)緩和				
オ	建築物の敷地面積の最低限度	250平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、210平方メートル	150平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、130平方メートル			
カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(7)距離の最低限度	1 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、2メートル 2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 敷地面積が500平方メートル未満の場合は、1メートル (2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、1.5メートル	隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 敷地面積が250平方メートル未満の場合は、0.7メートル (2) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、1.5メートル		
		(イ)適用除外		次の各号のいずれかに該当する場合 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メー		

				<p>トル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(2) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p>		
キ	建築物の高さの最高限度	(ア)最高限度	10メートルかつ軒の高さ7メートル	<p>1 10メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(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予定の高さが、10メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>	<p>1 13.5メートルかつ軒の高さ12メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(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予定の高さが、13.5メートル又は軒の高さが12メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>	<p>1 18メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(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予定の高さが、18メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>
		(イ)例外	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は、当該建築物の高さに算入し、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は、当該建築物の高さに算入しない。			

17 大原町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	
イ	建築してはならない建築物	(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（法別表第2（イ）項第2号に掲げるものを除く。） (2) 住戸又は住室の床面積が400平方メートル未満のものを有する長屋、共同住宅又は寄宿舍 (3) 公衆浴場で床面積の合計が500平方メートル以上のもの	(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) 公衆浴場で床面積の合計が500平方メートル以上のもの (3) 葬儀を主たる目的とする建築物		
ウ	容積率の最高限度				
エ	建ぺい率	(ア) 最高限度 (イ) 緩和			
オ	建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、130平方メートル（500平方メートル未満の敷地を分割する場合は、分割後既設道路に6.1メートル以上接する敷地は110平方メートル）とし、1敷地に限り110平方メートルに緩和することができる。			
カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(ア) 距離の最低限度	隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、2メートル。ただし、建築物の高さが10メートル以下の場合又は当該敷地の隣地境界線から水平距離2メートル後退した線と道路境界線とで囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令の規定で定められた建ぺい率未満の場合は1.5メートル		
		(イ) 適用除外	次の各号のいずれかに該当する場合 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。		

			(2) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。	
キ	建築物の高さの最高限度	(7) 最高限度	<p>1 敷地面積500平方メートル以上の場合は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合は10メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(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予定の高さが、敷地面積500平方メートル以上の場合は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合は10メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>	15メートル
		(4) 例外	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は、当該建築物の高さに算入し、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は、当該建築物の高さに算入しない。	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（水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においてその部分の高さが3メートルまでは除く。）は、算入し、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は、当該建築物の高さに算入しない。

## 附 則

この条例は、平成23年1月1日から施行する。

## 参 照

### 芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正要綱

#### 1 改正の趣旨

地区計画の都市計画決定等に伴い、地区整備計画区域の追加等をするため、この条例を制定しようとするもの。

#### 2 改正の内容

##### (1) 都市計画決定の告示番号の追加（別表第1関係）

南芦屋浜地区地区計画の都市計画の変更に伴い、変更告示の告示番号を加える。

##### (2) 地区整備計画の区域の追加（別表第1関係）

別表第1に「月若町地区地区整備計画区域」及び「大原町地区地区整備計画区域」を次のとおり加える。

16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定)	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）月若町地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域
17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定)	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）大原町地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域

##### (3) 地区計画区域内の制限の変更及び追加（別表第2関係）

ア 南芦屋浜地区地区計画の都市計画の変更に伴う改正

(ア) 業務・研究地区において建築してはならない建築物「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」にゲームセンターを含むこととする。

(イ) 低層住宅地区の容積率の最高限度を10分の8とする。



イ 新たな地区計画の都市計画決定に伴い、別表第2に「月若町地区」及び「大原町地区」の建築物の制限に関する表を次のとおり加える。

1 6 月若町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区
イ	建築してはならない建築物		(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（法別表第2（い）項第2号に掲げるものを除く。） (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	(1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを含む。） (4) カラオケボックスその他これらに類するもの (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの (7) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (8) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの (9) 葬儀を主たる目的とする建築物
ウ	容積率の最高限度				
エ	建ぺい率	(7) 最高限度			
		(イ) 緩和			

オ	建築物の敷地面積の最低限度		250平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、210平方メートル	150平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、130平方メートル		
カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(ア) 距離の最低限度	<p>1 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、2メートル</p> <p>2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が500平方メートル未満の場合は、1メートル</p> <p>(2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、1.5メートル</p>	<p>隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が250平方メートル未満の場合は、0.7メートル</p> <p>(2) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル</p> <p>(3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、1.5メートル</p>		
		(イ) 適用除外		<p>次の各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(2) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p>		
キ	建築物の高さの最高限度	(ア) 最高限度	10メートルかつ軒の高さ7メートル	<p>1 10メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定告示</p>	<p>1 13.5メートルかつ軒の高さ12メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p>	<p>1 18メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定</p>

			<p>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予定の高さが、10メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>	<p>(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予定の高さが、13.5メートル又は軒の高さが12メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>	<p>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予定の高さが、18メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 前項ただし書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予定の高さとする。</p>
	(イ) 例外	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は、当該建築物の高さに算入し、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は、当該建築物の高さに算入しない。			

1 7 大原町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区
イ	建築してはならない建築物	<p>(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（法別表第2（イ）項第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 住戸又は住室の床面積が40平方メートル未満のものを有する長屋、共同住宅又は寄宿舎</p> <p>(3) 公衆浴場で床面積の合計が500平方メートル以上のもの</p>	<p>(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</p> <p>(2) 公衆浴場で床面積の合計が500平方メートル以上のもの</p> <p>(3) 葬儀を主たる目的とする建築物</p>	

ウ	容積率の最高限度			
エ	建ぺい率	(7)最高限度		
		(イ)緩和		
オ	建築物の敷地面積の最低限度		150平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、130平方メートル(500平方メートル未満の敷地を分割する場合は、分割後既設道路に6.1メートル以上接する敷地は110平方メートル)とし、1敷地に限り110平方メートルに緩和することができる。	
カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(7)距離の最低限度	隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、2メートル。ただし、建築物の高さが10メートル以下の場合又は当該敷地の隣地境界線から水平距離2メートル後退した線と道路境界線とで囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令の規定で定められた建ぺい率未満の場合は1.5メートル	
		(イ)適用除外	次の各号のいずれかに該当する場合 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。 (2) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。	
キ	建築物の高さの最高限度	(7)最高限度	1 敷地面積500平方メートル以上の場合は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合は10メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (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予定の高さが、敷地面積500平方メートル以上の場合は12メートル、敷地面積500	15メートル

		<p>平方メートル未満の場合は10メートル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</p> <p>(2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの</p> <p>2 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予定の高さとする。</p>		
	(イ)例外	<p>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は、当該建築物の高さに算入し、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は、当該建築物の高さに算入しない。</p>	<p>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（水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においてその部分の高さが3メートルまでは除く。）は、算入し、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は、当該建築物の高さに算入しない。</p>	

### 3 施行期日

平成23年1月1日