

## 第58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25年9月3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に伴い、地区整備計画区域内の制限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「別表第1（第3条関係）」を「別表第1（第3条関係）  
地区整備計画の区域」に、

「

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) (平成24年芦屋市告示第69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) (平成24年芦屋市告示第69号 変更) (平成25年芦屋市告示第113号 変更)
---

」

に、

「

3 浜風町南地区地区整備計画区域 (平成14年芦屋市告示第149号 決定)
4 潮見町南地区地区整備計画区域 (平成15年芦屋市告示第128号 決定)
5 緑町西地区地区整備計画区域 (平成15年芦屋市告示第129号 決定)
6 業平町地区地区整備計画区域 (平成15年芦屋市告示第155号 決定)

7	浜風町第2地区地区整備計画区域 (平成16年芦屋市告示第90号 決定)
8	若宮町地区地区整備計画区域 (平成17年芦屋市告示第105号 決定)

」

を  
「

3	浜風町南地区地区整備計画区域 (平成14年芦屋市告示第149号 決定) (平成25年芦屋市告示第114号 変更)
4	潮見町南地区地区整備計画区域 (平成15年芦屋市告示第128号 決定) (平成25年芦屋市告示第115号 変更)
5	緑町西地区地区整備計画区域 (平成15年芦屋市告示第129号 決定) (平成25年芦屋市告示第116号 変更)
6	業平町地区地区整備計画区域 (平成15年芦屋市告示第155号 決定) (平成25年芦屋市告示第117号 変更)
7	浜風町第2地区地区整備計画区域 (平成16年芦屋市告示第90号 決定) (平成25年芦屋市告示第118号 変更)
8	若宮町地区地区整備計画区域 (平成17年芦屋市告示第105号 決定) (平成25年芦屋市告示第119号 変更)

」

に,  
「

1 1	六麓荘町地区地区整備計画区域 (平成18年芦屋市告示第164号 決定)
1 2	新浜住宅地区地区整備計画区域 (平成18年芦屋市告示第199号 決定)

」

を  
「

1 1	六麓荘町地区地区整備計画区域 (平成18年芦屋市告示第164号 決定) (平成25年芦屋市告示第120号 変更)
1 2	新浜住宅地区地区整備計画区域 (平成18年芦屋市告示第199号 決定) (平成25年芦屋市告示第121号 変更)

に、

「

1 4	松ノ内町地区地区整備計画区域 (平成20年芦屋市告示第6号 決定)
1 5	翠ヶ丘町地区地区整備計画区域 (平成21年芦屋市告示第24号 決定)

を

「

1 4	松ノ内町地区地区整備計画区域 (平成20年芦屋市告示第6号 決定) (平成25年芦屋市告示第122号 変更)
1 5	翠ヶ丘町地区地区整備計画区域 (平成21年芦屋市告示第24号 決定) (平成25年芦屋市告示第123号 変更)

に改める。

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を次のように改める。

### 1 南芦屋浜地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	低層住宅地区	中高層住宅地区1	中高層住宅地区2	親水住宅地区	センター地区	マリーナ地区	生活利便地区	業務・研究地区	公共施設地区
イ	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (4) 近隣の住民の	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (4) 近隣の住民の	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの	次の各号に掲げる建築物 (1) 工場 (令第130条の6で定めるものを除く) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) マリーナ	次の各号に掲げる建築物 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎 (3) 倉庫 (4) マリーナ	次の各号に掲げる建築物 (1) 工場 (令第130条の6で定めるものを除く) (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するものうち令第130条	次の各号に掲げる建築物 (1) 自動車教習所 (2) マリーナ (3) カラオ	

<p>(3) 巡査 派出所、 公衆電話 所その他 これらに 類する令 第130 条の4で 定める公 益上必要 な建築物 (4) 前3号 の建築物 に附属す るもの (令第1 30条の 5で定め るものを 除く。)</p>	<p>利用に 供する 集会所 (5) 前各 号の建 築物に 附属す るもの (令第 130 条の5 で定め るもの を除く。)</p>	<p>利用に 供する 集会所 (5) 店舗、 飲食店 その他 これら に類す る用途 に供す る部分 の床面 積の合 計が5 00平 方メー トル以 内のも の (6) 住宅 の管理 を目的 とする 事務所 (7) 前各 号の建 築物に 附属す るもの (令第 130 条の5 で定め るもの を除く。)</p>	<p>(4) 市道 涼風南 浜線に 接する 敷地で 店舗、 飲食店 その他 これら に類す る用途 に供す るもの のうち 令第1 30条 の5の 2で定め るもの でその 用途に 供す る部分 の床面 積の合 計が1 50平 方メー トル以 内のも の(3 階以上 の部分 をその 用途に 供す るもの を除く。) (5) 巡査 派出所、 公衆電 話所そ の他こ れらに 類する 令第1 30条 の4で 定める 公益上 必要な 建築物 (6) 前各 号の建 築物に 附属す るもの</p>	<p>の (4) 倉庫 で床面 積の合 計が5 00平 方メー トルを 超える もの (5) 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 (ゲーム センター を含む。) (6) カラ オケボ ックス その他 これに 類する もの (7) 倉庫 業を営 む倉庫</p>	<p>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 (ゲーム センター を含む。) (5) カラ オケボッ クスそ の他これ に類する もの (6) 倉庫 業を営む 倉庫</p>	<p>の6の 2で定め る運 動施設 (3) ホテ ル又は 旅館 (4) 自動 車教習 所 (5) 畜舎 で床面 積の合 計が1 5平方 メートル を超え るもの (6) 倉庫 で床面 積の合 計が5 00平 方メー トルを 超える もの (7) 専ら 道路貨 物輸送 業若し くは貨 物運送 取扱業 の用に 供する 倉庫又 は荷さ ばき場 でその 用途に 供する 部分の 床面積 の合計 が50 0平方 メー トルを 超える もの (8) 県道 芦屋鳴 尾浜線 に面す る敷地</p>	<p>ケボック スその他 これに類 するもの (4) 倉庫 で床面積 の合計が 1,500 平方メー トルを超 えるもの</p>
--	---	--	---	--	---	---	--

					(令第130条の5の5で定めるものを除く。)				については、地盤面からの高さが15メートル以上の部分を住宅の用途に供するもの	
ウ	容積率の最高限度	10分の8								
エ	建ぺい率	(ア) 最高限度	10分の4							
		(イ) 緩和	幅員11メートル以下の道路を対象として芦屋市建築基準法施行細則(平成12年芦屋市規則第29号)第22条第1号から第3号までに該当する敷地							
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル	10,000平方メートル	500平方メートル	200平方メートル	1,000平方メートル	500平方メートル	200平方メートル	1,000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の最低限度	(ア) 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1.5メートル。ただし、公衆便所又は高さ2メートルを超える門若しくは堀(以下この表に	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5メートル	(1) 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5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1メートル	(1) 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5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1メートル	(1) 市道 陽光海洋線の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は10メートル。ただし、公衆便所又は高さ4メー	(1) 市道 陽光海洋線の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は10メートル。ただし、公衆便所又は高さ4メー	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5メートル。ただし、県道芦屋鳴尾浜線に面する部分については、擁壁上部から3.2メートル	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は3メートル。ただし、県道芦屋鳴尾浜線に面する部分については、擁壁が設置されている場合は擁壁上部から3.2メートル	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は3メートル

	距離	<p>において「建築物の外壁等」という。)の面までの距離は1.5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1メートル</p>			<p>トル以下のものについては1.5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3メートル</p>	<p>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3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	<p>(ア) (1) 10メートル</p> <p>かつ軒の高さ7メートル</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</p>	<p>(1) 15メートル</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加え</p>	<p>(1) 12メートル</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加え</p>						

				たもの とし、 真北方向の水平距離が4メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの	たもの とし、 真北方向の水平距離が4メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの					
	(イ) 例外									

別表第2 地区計画区域内の制限 3 浜風町南地区地区整備計画区域の表中

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 一戸建ての住宅
---	--------------	---------------------------

」

を

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの
---	--------------	--

」

に改める。

別表第2 地区計画区域内の制限 5 緑町西地区地区整備計画区域の表中

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 一戸建ての住宅
---	--------------	---------------------------

」

を

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの
---	--------------	--

に改める。

別表第2地区計画区域内の制限 7 浜風町第2地区地区整備計画区域の表中

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 一戸建ての住宅
---	--------------	---------------------------

を

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの。ただし、浜風町第2地区地区計画（平成25年芦屋市告示第118号）に附属する計画図（以下この表において「計画図」という。）で指定するa部分は、自動車車庫に限る。
---	--------------	--

に、

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	道路境界線（市道打出浜線の道路境界線は除く。）及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.7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) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

を

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	道路境界線（市道打出浜線の道路境界線は除く。）及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.7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) 計画図で指定するa部分における自動車車庫であること。 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

に改める。

別表第2 地区計画区域内の制限 1 1 六麓荘町地区地区整備計画区域の表中

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物。ただし、地区計画の決定告示の際現に存するものでその敷地に建築するものについては、この限りでない。 一戸建ての住宅
---	--------------	--

」

を

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物。ただし、地区計画の決定告示の際現に存するものでその敷地に建築するものについては、この限りでない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの
---	--------------	---

」

に改める。

別表第2 地区計画区域内の制限 1 2 新浜住宅地区地区整備計画区域の表中

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 一戸建ての住宅。ただし、新浜住宅地区地区計画（平成18年芦屋市告示第199号）に附属する計画図で指定するa部分は、自動車車庫に限る。
---	--------------	--

」

を

「

イ	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの。ただし、新浜住宅地区地区計画（平成18年芦屋市告示第199号）に附属する計画図（以下この表において「計画図」という。）で指定するa部分は、自動車車庫に限る。
---	--------------	---

」

に、

「

カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの	(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1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6平方メートル以内であること。

距離	(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。
----	-------------------------------------

を

「

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1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) 計画図で指定する a 部分における自動車車庫であること。 (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。

に改める。

#### 附 則

この条例は、平成25年10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に伴い、地区整備計画区域内の制限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，浜風町南地区，潮見町南地区，緑町西地区，業平町地区，浜風町第2地区，若宮町地区，六麓荘町地区，新浜住宅地区，松ノ内町地区及び翠ヶ丘町地区の各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) 地区計画区域内の制限の追加及び変更（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) 計画地区の区分のうち「中高層住宅地区」を「中高層住宅地区1」に改める。

(イ) 計画地区の区分に「中高層住宅地区2」を新たに加え，同地区内における建築物に関する制限を次のように定める。

a 次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

(a) 住宅

(b) 共同住宅

(c) 巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物（近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所等）

(d) 近隣住民の利用に供する集会所

(e) 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの

(f) 住宅の管理を目的とする事務所

(g) (a)から(f)までの建築物に附属するもの（自動車車庫（3，000

㎡を超えるもの等) 及び危険物の貯蔵又は処理に供するもの等を除く。)

- b 建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡とする。
- c 建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離の最低限度は、次のとおりとする。
  - (a) 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5m
  - (b) 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m※適用除外として、次のいずれかに該当する場合を除く。
  - (a) 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。
  - (b) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- d 建築物の高さの最高限度は、15mとする。また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4m未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、真北方向の水平距離が4m以上の範囲にあっては当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたものとする。

イ 浜風町南地区、緑町西地区及び六麓荘町地区の各地区計画の都市計画の変更に伴う改正

建築できる建築物に「一戸建ての住宅に附属するもの」を加える。

ウ 浜風町第2地区地区計画の都市計画の変更に伴う改正

- (ア) 建築できる建築物に「一戸建ての住宅に附属するもの」を加える。ただし、変更後の地区計画に附属する計画図で指定するa部分は、自動車車庫に限るものとする。
- (イ) 建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離の適用除外のうち、「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。」を「地区計画に附属する計画図で指定するa部分における自動車車庫であること。」に改める。

エ 新浜住宅地区地区計画の都市計画の変更に伴う改正

- (ア) 建築できる建築物に「一戸建ての住宅に附属するもの」を加える。

(イ) 建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離の適用除外のうち、  
「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6㎡以内であること。」を「地区計画に附属する計画図で  
指定するa部分における自動車車庫であること。」に改める。

(3) その他規定の整理

### 3 施行期日

平成25年10月1日