

第95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27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に伴い、地区整備計画区域内の制限の追加及び変更をする
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 地区整備計画の区域の表中

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) (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) (平成26年芦屋市告示第16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) (平成26年芦屋市告示第16号 変更) (平成27年芦屋市告示第143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	マリナー地区	生活利便地区1	生活利便地区2	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 (3) 巡査派出所、公衆電話所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4で定めるもの (4) 前3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。)	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用途を兼ねるものうち令第130条の4で定めるもの (4) 近隣住民の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。)	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用途を兼ねるものうち令第130条の4で定めるもの (4) 近隣住民の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が500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	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 (4) 市道涼風南浜線に接する敷地、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の2で定めるもの (5) マーケットを越えるもの (6) カラ	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) 倉庫 (5) マーケットを越えるもの (6) カラ	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) マーケットを越えるもの (5) カラ (6) 倉庫	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用途を兼ねるものうち令第130条の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 (6) 倉庫	次の各号に掲げる建築物 (1) 住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (4) 学校(各種学校を除く。)、図書館 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老	次の各号に掲げる建築物 (1) 自動車教習所 (2) マーケットを越えるもの (3) カラ (4) 倉庫 (5) マーケットを越えるもの (6) カラ	

			(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	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	(7) 距離の最低限度	(1) 道路境界線から建築物の外壁等(バルコニーの手すり壁その他これに類するもの及び出窓を含む。)若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくは塀(以下この表において「建築物の外壁等」という。)の面までの距離は1.5メートル (2) 隣地境界線から建築物の	(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、公衆便所又はあずまやで建築物の高さが4メートル以下ものについては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3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、公衆便所又はあずまやで建築物の高さが4メートル以下ものについては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3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	(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、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	(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	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	

			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	(ア) 最高限度	(1) 10メートルかつ軒の高さ7メートル (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を0.6乗じて得たものに5メートルを加えたもの	(1) 15メートル (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	(1) 12メートル (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	40メートル		(1) 15メートル (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	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				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									

附 則

この条例は、平成28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に伴い，地区整備計画区域内の制限の追加及び変更をするため，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) 地区計画区域内の制限の追加及び変更（別表第2関係）

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「生活利便地区」を「生活利便地区1」とする。

イ 計画地区の区分に「生活利便地区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。

(ア) 次に掲げる建築物以外は建築してはならないこととする。

a 住宅

b 共同住宅，寄宿舎又は下宿

c 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のうち，日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店等

d 学校（各種学校を除く。），図書館その他これらに類するもの

e 神社，寺院，教会その他これらに類するもの

f 老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホーム，老人福祉センター，児童厚生施設その他これらに類するもの

g 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。）

h 診療所又は病院

i 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サービス業又は物品販売業を営む店舗等で，その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡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。）

- j 自動車車庫で床面積の合計が300㎡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。）
 - k 公益上必要な建築物（税務署，警察署，保健所又は消防署等）
 - l a から k までの建築物に附属するもの（15㎡を超える畜舎等を除く。）
- (イ) 建築物の敷地面積の最低限度は，200㎡とする。
- (ウ) 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（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3.2m）
 - 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。
- ・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。
 - ・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。
- (エ) 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。

3 施行期日

平成28年1月1日