

## 第22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。

令和7年2月17日提出

芦屋市長 高 島 峻 輔

### 提案理由

地区計画の都市計画決定に伴い、南芦屋浜地区地区整備計画区域内の制限の追加をするため、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。

次の表中下線又は太枠の表示部分（以下改正前の欄にあつては「改正前部分」と、改正後の欄にあつては「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正前部分及びそれに対応する改正後部分が存在するときは、当該改正前部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正前部分のみ存在するときは、当該改正前部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後		改正前	
別表第1（第3条関係） 地区整備計画の区域		別表第1（第3条関係） 地区整備計画の区域	
名称	区域	名称	区域
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) (令和6年芦屋市告示第337号 変更)	都市計画法（昭和43年法律第100号）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）南芦屋浜地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域	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)	都市計画法（昭和43年法律第100号）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）南芦屋浜地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域
2 楠町西地区地区整備計画区域～22 親	(略)	2 楠町西地区地区整備計画区域～22 親	(略)

改正後					改正前							
王塚町地区地区整備計画区域					王塚町地区地区整備計画区域							
備考 (略) 別表第2 (第4条一第9条関係) 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					備考 (略) 別表第2 (第4条一第9条関係) 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							
ア	計画地区の区分	低層住宅地区～マリーナ地区	生活利便地区1	生活利便地区2	生活利便地区3	業務・研究地区・公共施設地区	ア	計画地区の区分	低層住宅地区～マリーナ地区	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) (1) ～ (6) (略) (7) 専ら道	(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令第130条の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	(略)	イ	建築してはならない建築物	(略)	次の各号に掲げる建築物 (1) ～ (6) (略) (7) 専ら道	(略)	(略)	(略)	

改正後				改正前			
		路貨物運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500平方メートル	<u>5平方メートルを超えるもの</u> (6) <u>倉庫で床面積の合計が500平方メートルを超えるもの</u> (7) <u>専ら道路貨物運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500平方メートルを超えるもの</u>			路貨物運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500平方メートル	

改正後						改正前						
				ルを 超え るも の (8) (略)					ルを 超え るも の (8) (略)			
ウ	容積率の最高 限度	(略)				ウ	容積率の最高 限度	(略)				
エ	建蔽率	(ア) (略 最高限 度)				エ	建蔽率	(ア) (略 最高限 度)				
		(イ) (略 緩和)						(イ) (略 緩和)				
オ	建築物の敷地 面積の最低限 度	(略)	(略)	(略)	500平方メートル	(略)	オ	建築物の敷地 面積の最低限 度	(略)	(略)	(略)	(略)
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) (略 距離の 最低 限度)	(略)	(略)	(1) <u>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</u> (2) <u>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。ただし、海洋緑道 に面する部分については3 メートル</u>	(略)	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) (略 距離の 最低 限度)	(略)	(略)	(略)
		(イ) 適	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						(イ) 適	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		

改正後					改正前					
		用除外	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。				用除外	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	(略)	(1) 1.5メートル (2) 建築物の各部分の高さは、 <u>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つ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つ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</u>	(略)	キ	建築物の 高さの 最高 限度	(ア) 最 高 限 度	(略)	(略)
		(イ) 例 外					(イ) 例 外			
2 楠町西地区地区整備計画区域～22 親王塚町地区地区整備計画区域 (略)					2 楠町西地区地区整備計画区域～22 親王塚町地区地区整備計画区域 (略)					

附 則

この条例は、令和7年4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、南芦屋浜地区地区整備計画区域内の制限の追加をするため、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

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。  
(別表第1関係)

#### (2) 地区計画区域内の制限の追加

南芦屋浜地区地区計画の都市計画の変更に伴う改正

地区計画の区分に「生活利便地区3」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。(別表第2関係)

ア 次に掲げる建築物は建築してはならないこととする。

(ア) 工場(建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の6で定めるものを除く。)

(イ) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設

(ウ) ホテル又は旅館

(エ) 自動車教習所

(オ) 畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの

(カ) 倉庫で床面積の合計が500㎡を超えるもの

(キ) 専ら道路貨物運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500㎡を超えるもの

イ 建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡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。

- (ア) 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5 m
- (イ) 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1 m。ただし、海洋緑道に面する部分については3 m

※ 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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>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3 m以下であること。

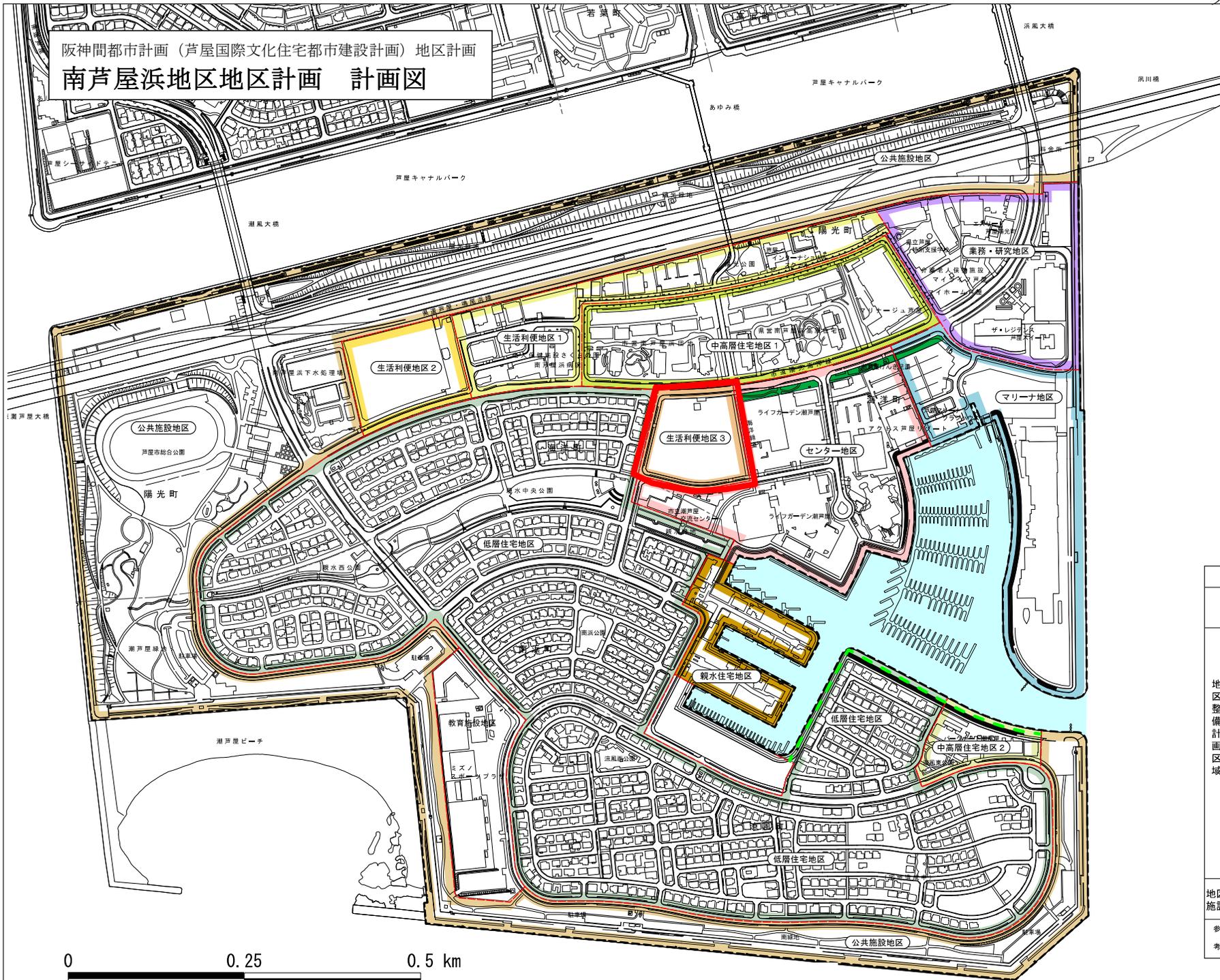
エ 建築物の高さの最高限度は、1.5 mとする。また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4 m未満の範囲にあつては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5 mを加えたものとし、真北方向の水平距離が4 m以上の範囲にあつては当該水平距離から4 mを減じたものに0.6を乗じて得たものに1.0 mを加えたものとする。

- (3) その他規定の整理

### 3 施行期日

令和7年4月1日

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  
南芦屋浜地区地区計画 計画図



阪神高速5号海岸線

西宮市

凡例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #cccccc;"></span> 低層住宅地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #90ee90;"></span> 中高層住宅地区1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #90ee90;"></span> 中高層住宅地区2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ffcc99;"></span> 親水住宅地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ffcccc;"></span> センター地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ccccff;"></span> マリナー地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ffff99;"></span> 生活利便地区1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ffff99;"></span> 生活利便地区2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ff9999;"></span> 生活利便地区3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #ccccff;"></span> 業務・研究地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #cccccc;"></span> 公共施設地区</li> </ul>
地区施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000;"></span> 緑のモール
参考	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid green;"></span> 護岸</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6;"></span> マリナー水域</li> </ul>