

◎ 用途地域ごとの規制一覧

※用途地域の指定のない区域の形態制限については建築基準法により指定(平成16年5月17日施行)

用途地域	規制等		容積率		高度地区形態		防火関係の指定	外壁の後退距離	日影規制 (日影チャートで敷地の緯度によらない場合は、緯度35度で算定)			
	建ぺい率	種別	種別	高度斜線の形態	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ			敷地境界線からの距離(規制範囲)		3時間	2時間
									5m<範囲≤10m	10m<の範囲		
第一種低層住居専用地域	80/40	第一種	第一種		建築基準法第22条の指定区域	敷地境界から1.0m	軒高>7m 又は 階数≥3 (地階を除く)	1.5m	3時間	2時間		
第二種低層住居専用地域	80/40											
第一種中高層住居専用地域	200/60	第二種	第二種		建築基準法第22条の指定区域	敷地境界から0.7m 但し地上4階以上又は 軒高10m以上は1.0m (芦屋市すみよいまちづくり条例による) ★特定建築物以外は道路側の壁面後退は緩和	高さ>10m	4m	3時間(容積率100%の地区)	2時間(容積率100%の地区)		
第二種中高層住居専用地域	200/60								4時間(容積率200%の地区)	2.5時間(容積率200%の地区)		
第一種住居地域	200/60	---	---		準防火地域	---	高さ>10m	4m	5時間(容積率300%の地区)	3時間(容積率300%の地区)		
第二種住居地域	300/60 200/60								5時間(容積率200%の地区)	3時間(容積率200%の地区)		
近隣商業地域	400/80 300/80 200/80	---	---		指定なし	---	---	---	5時間(容積率200%の地区)	3時間(容積率200%の地区)		
商業地域	500/80 400/80								---	---		
用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)	奥池町1~32街区	80/30	---	【参考】 (道路斜線1.25/1.0) (隣地斜線20m+1.25/1.0)	指定なし	---	(風致・自然公園法の規制による)	軒高>7m又は 階数≥3(地階を除く)	1.5m	4時間	2.5時間	
	その他の地区	50/30	---									
	奥山地区	200/40	---									

★特定建築物とは「開発区域が500㎡以上の土地に建築する建築物(除規定有り)・5戸以上の集合住宅・1住戸を3、単身者住戸を1とした合計が13以上の単身者住戸を含む集合住宅・13戸以上の単身者共同住宅・住宅以外で床面積500㎡以上又は営業/事業に係る床面積200㎡以上・開発区域500㎡以上で確認申請を必要とする立体駐車施設」をいう。

◎ 風致地区規制概略

風致地区種別	建物高さ	建ぺい率	外壁の後退距離		緑地率	工作物の高さ
			道路側	隣地側		
第1種	10m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	50%以上	10m以下
第2種	10m以下	30%以下	2m以上	1.0m以上	40%以上	10m以下
第3種	15m以下	40%以下	2m以上	1.0m以上	30%以上	15m以下

※外壁とは壁又は柱などの外壁面(バルコニー・出窓その他これらに類する手すりの面を含む)をいう。

※傾斜地においては、建築物の接する地盤面の高低差(建築物が周囲の地面と接する位置の最低部から最高部までの高低差)が6m以下であること。

※緑地率とは風致の維持に有効な植栽(緑地面積10㎡につき6本、うち高さ3.5m以上の高木1本以上+高さ1.5m以上の中木2本以上)の面積で敷地面積に対する割合をいう。

◎ 芦屋市すみよいまちづくり条例による戸建住宅の標準宅地面積

区分	開発区域全体の面積		
	500㎡未満	500㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	170㎡	210㎡	250㎡
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	110㎡	130㎡	150㎡
第一種住居地域 第二種住居地域	90㎡	110㎡	130㎡
近隣商業地域 商業地域	70㎡	90㎡	110㎡

※集合住宅を建築する場合の宅地規模は以下の算定式による。

$$A \geq 90 \times C \div B$$

A: 宅地規模面積(㎡)
 B: 開発区域の容積率
 C: 集合住宅の住戸数
 (単身者住宅の場合は計画戸数の1/3の数値)

※基準等についての詳しい内容についてはまちづくり課(開発指導係)まで問合せ下さい。 TEL0797-38-2071

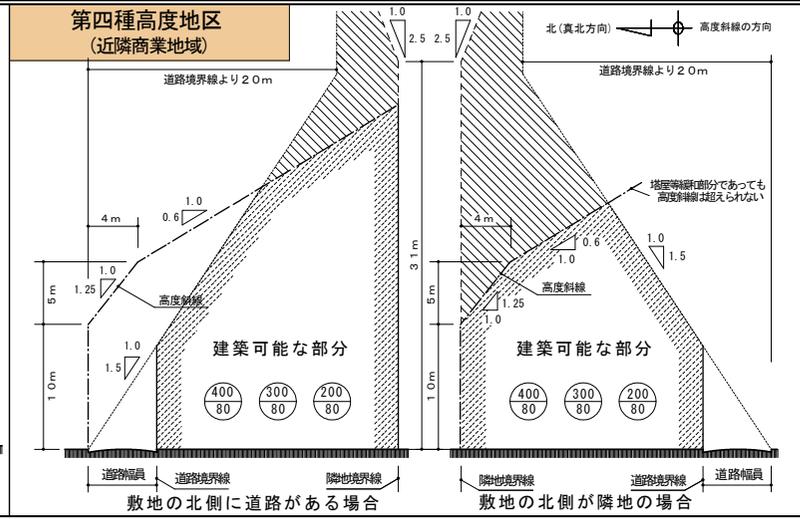
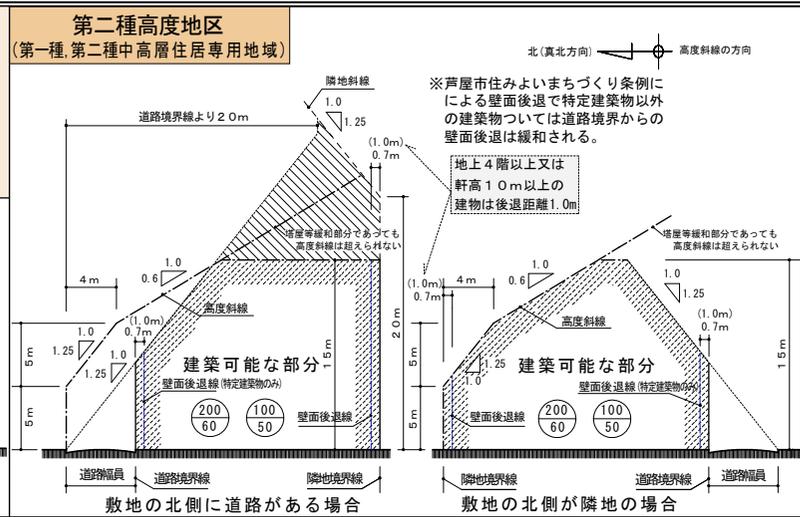
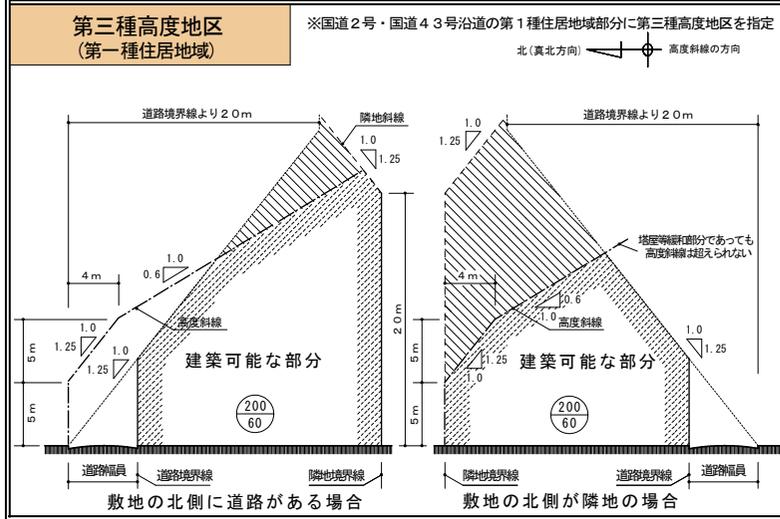
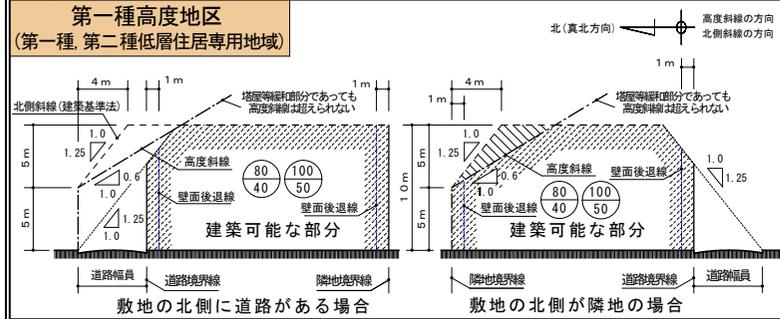
◎ 芦屋市屋外広告物条例

平成28年7月1日から「芦屋市屋外広告物条例」が施行されました。

屋外広告物を表示又は設置する場合は、原則として許可が必要となりますので、事前に許可申請をご提出いただくようお願いいたします。ただし、広告物の大きさ、個数、色彩等の基準に適合したものでないと許可を受けられません。

※基準等についての詳しい内容についてはまちづくり課(まちづくり係)まで問い合わせ下さい。 TEL0797-38-2109

◎ 高度地区形態規制図一覧



◆ 問合せ先一覧 ◆

- ◇ 宅地開発・建築行為の事前協議等に関するお問い合わせは
《芦屋市都市政策部まちづくり課(開発指導係)》—Tel.(0797)38-2071
- ◇ 建築確認申請・建築制限の許可等に関するお問い合わせは
《芦屋市都市政策部建築住宅課(建築指導係)》—Tel.(0797)38-2114
- ◇ 用途地域・都市計画決定の内容等に関するお問い合わせは
《芦屋市都市政策部都市政策課(都市政策係)》—Tel.(0797)38-2073
- ◇ 埋蔵文化財の確認お問い合わせは
《芦屋市教育委員会生涯学習課》—Tel.(0797)38-2115
- ◇ 開発・宅地造成等規制に関するお問い合わせは
《兵庫県宝塚土木事務所まちづくり建築課》—Tel.(0797)83-3212
- ◇ 砂防指定/R43以北の河川に関するお問い合わせは
《兵庫県西宮土木事務所管理第2課》—Tel.(代)(0798)39-6131
- ◇ R43以南の河川に関するお問い合わせは
《兵庫県尼崎港管理事務所(河川整備課)》—Tel.(06)6412-1367
- ◇ 海岸護岸・臨港地区に関するお問い合わせは
《兵庫県尼崎港管理事務所(港湾整備課)》—Tel.(06)6412-1363
- ◇ 瀬戸内海国立公園特別地域内工物新築のお問い合わせは
《環境省神戸自然保護官事務所》—Tel.(078)331-1146
- ◇ 六麓荘町の建築の協定に関するお問い合わせは
《六麓荘町町内会事務所(火・金のみ)》—Tel.(0797)32-0006
- ◇ 登記事項証明書等に関するお問い合わせは
《神戸地方支局東神戸出張所》—Tel.(078)451-7955
- ◇ 屋外広告物条例・景観地区・風致地区・近郊緑地に関するお問い合わせは
《芦屋市都市政策部まちづくり課》—Tel.(0797)38-2109

■ その他芦屋市の窓口 ■

- ◇ 道路境界・整備・占用又は交通安全施設に関すること
《芦屋市都市政策部道路・公園課》—Tel.(0797)38-2062
- ◇ 下水道計画、排水設備計画又は水路に関すること
《芦屋市上下水道部下水道課》—Tel.(0797)38-2064
- ◇ 水道施設又は給水装置に関すること
《芦屋市上下水道部水道業務課業務係》—Tel.(0797)38-2154
- ◇ 公園及び緑地の整備に関すること
《芦屋市都市政策部道路・公園課》—Tel.(0797)38-2065
- ◇ 街路樹に関すること
《芦屋市都市政策部道路・公園課》—Tel.(0797)38-2470
- ◇ ごみ集積所に関すること
《芦屋市市民生活部収集事業課》—Tel.(0797)22-2155
- ◇ 建築確認に伴う防火設備に関すること
《芦屋市消防本部予防課》—Tel.(0797)38-2098

※その他詳しい内容については、芦屋市のホームページでもご覧になれます。
アドレス

<http://www.city.ashiya.lg.jp/machizukuri/index.html>

◎ 瀬戸内海国立公園（特定地域）による規制 (平成12年10月3日 環境省告示第67号)

奥山工区 (奥池町・奥池南町)	建ぺい率	容積率	高さ制限	階数	建築物壁面後退		1区画の敷地面積	
					道路境界	隣地境界		
1工区	一般	20%以下	60%以下	13m以下	3階建以下	3m以上	1.5m以上	---
	東洋不動産	20%以下	40%以下	10m以下	2階建以下	5m以上	5m以上	1000㎡以上
2工区	20%以下	40%以下	10m以下	2階建以下	3m以上	1.5m以上	---	
3工区	2階建	20%以下	40%以下	10m以下	2階建以下	3m以上	1.5m以上	---
	1階建	30%以下	40%以下	10m以下	1階建以下	3m以上	1.5m以上	---
4工区	20%以下	40%以下	10m以下	2階建以下	5m以上	5m以上	1000㎡以上	

1. 建築面積の算定は、建築基準法施行令第2条第1項第2号によるが、第4工区においては建築物の水平投影外周線で囲まれた面積をいう。
2. 建ぺい率は、総建築面積（同一敷地内にある全ての建築物の建築面積の和をいう）の敷地面積に対する割合で、前記の建築面積をもって算定するものとする。
3. 第4工区に係る建築物壁面後退欄の数値については、建築物の水平投影外周線の後退距離をいう。
4. 日影による中高層の建築物の高さの制限 ※平成16年5月17日施行（測定面GL+1.5m、5m超え10mまでの範囲は4時間、10m超えの範囲は2.5時間）
5. 高さの測定は、自然公園法により建築物が敷地表面に接している最低位から建築物の各部分の最高位までの高さをいう。
(1) 建築基準法第2条第1項第3号に規定する建築設備（避雷針を除く）は算入する。
(2) 塔屋・水槽等は算入する。

※但し、第1工区においては、第2種風致地区内にあるため建築基準法の算定方法により許容される10m以下で、なおかつ傾斜地においては、地上に露出する部分の建築設備を含む最高部と最低部との差を高さ13mを超えないものとしなければならない。

