

西芦屋町地区

地区計画の都市計画決定手続き要請書

平成23(2011)年1月

西芦屋町まちづくり協議会

西芦屋町地区 地区計画の都市計画決定手続き要請書

平成23年1月19日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：西芦屋町まちづくり協議会

代表者氏名：渡 辺 徹 也

住 所：芦屋市西芦屋町7-10

連 絡 先：0797-22-3116

日頃より西芦屋町のまちづくり活動にご支援いただき、誠にありがとうございます。

このたび西芦屋町では、平成22年10月31日(日)午後2時より当協議会の総会を開催し「西芦屋町まちづくりルール案(地区計画地元案)」について提案を行い、承認いたしました。

当地元案は、西芦屋町地区内に在住する住民をはじめ、地区外の土地・建物所有者等も参加する意見交換会やアンケートを通じて地域の意向を確認したほか、建築計画等のある方との協議や、総会での質疑応答などをふまえ住民主体でまとめたものです。

芦屋市長におかれましては、この経過を尊重し、都市計画決定の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

最後になりますが、今後とも西芦屋町のまちづくり活動について、ご支援、ご協力いただきますよう、重ねてお願い申し上げます。

地区の名称	芦屋市西芦屋町地区
計画の区域	本提案書3ページの計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市西芦屋町の一部(JR鉄道敷を除く)
計画の内容	添付資料(地区計画地元案)のとおり

添付資料：【1】西芦屋町まちづくりルール(地区計画地元案)

参考資料：【2】西芦屋町まちづくり協議会の活動経過

【3】総会結果(出席率・賛成率)

【4】不同意者等の意見および対応等

【5】まちづくりニュース(第1号~第10号)

【1】西芦屋町まちづくりルール（地区計画地元案）

1. 西芦屋町まちづくりルールの目標と方針

① 「まちづくりの目標」

『六甲山の眺望と四季を感じる落ち着きと風格のあるまち』

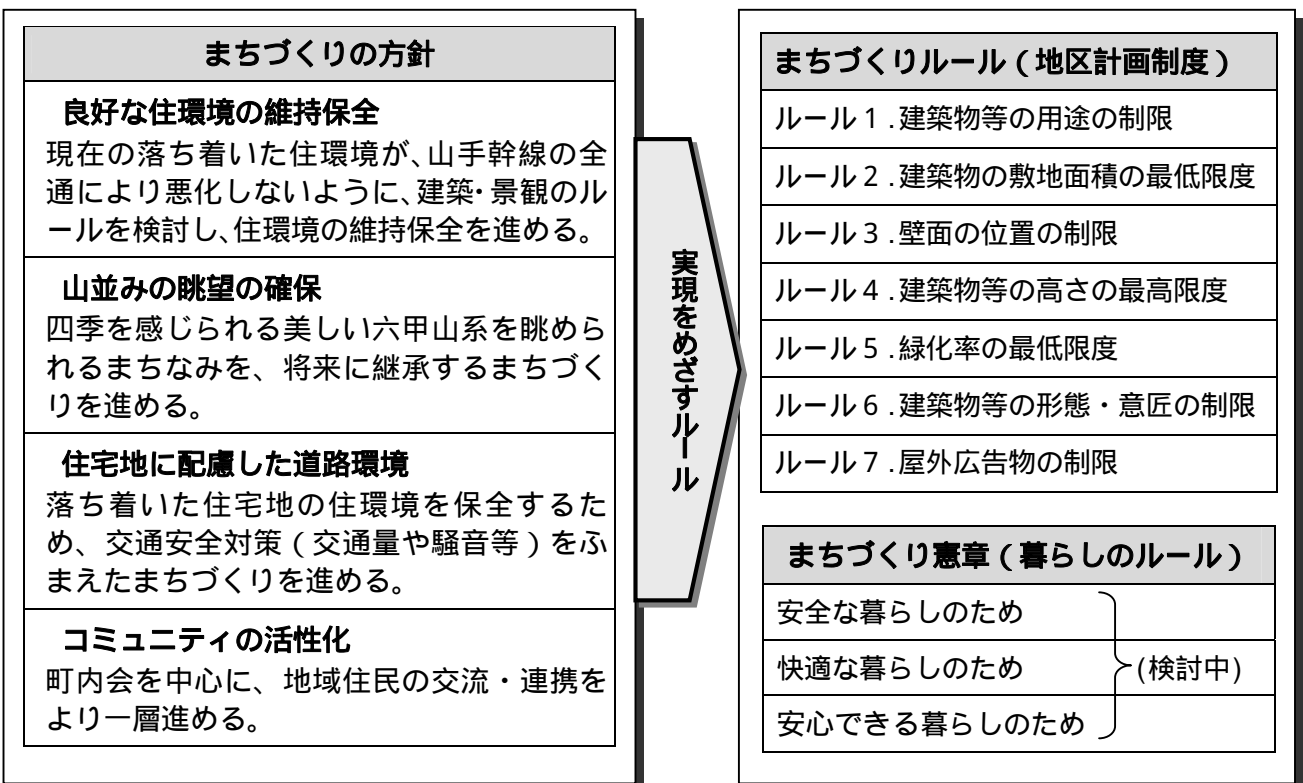
西芦屋町は古くから住宅地として発展し、低層住宅を中心とした閑静で落ち着いたまちです。また、趣のあるまちなみ景観や、六甲山系の新緑・紅葉の眺望など、四季折々の季節感が残るまちでもあります。

しかしながら、山手幹線道路の整備が進められるなかで、生活環境が大きく変わりつつあります。住民アンケートでは、建物の高層化、店舗・事業所等の増加、交通量の増加等を心配する声が多くありました。

そのため、現在の落ち着きと風格のある住宅地を将来にわたって維持するために、まちづくりルール（地区計画）を定めます。

また、安全で快適に暮らすために、まちづくりルール（地区計画）とともに、住民がお互いに配慮すべき事柄として「まちづくり憲章（暮らしのルール）」をまとめてまいります。

② 「まちづくりの方針」と「実現をめざすためのルール」



2. まちづくりルール（土地・建物利用ルール）

◆ルールの範囲

- ・西芦屋町は、全域にわたって低層戸建住宅が広がり、また都市計画法に基づく用途地域は、全域で「第1種中高層住居専用地域」に指定されていることから、西芦屋町地区全体を1つのルールとして定めます。



■ルール1. 建築物等の用途の制限

- ・西芦屋町は集客施設等がほとんど立地していない静かな住宅地です。この閑静な住環境を維持し豊かな住生活を実現するため「建築物等の用途の制限」を定めます。

制限する用途	ルール案
ワンルームマンション	集合住宅は40㎡/戸以上とします。(*1)
店舗等	専用店舗、作業場付き店舗を制限します。(*1) (兼用住宅は建てられます)

(*1)まちづくりルール(地区計画)の決定告示の際に現存しているワンルームマンションや専用店舗等は、引き続き建替えや営業等は可能です。

■ルール2. 建築物の敷地面積の最低限度

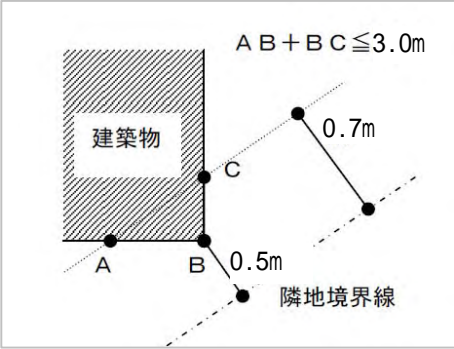
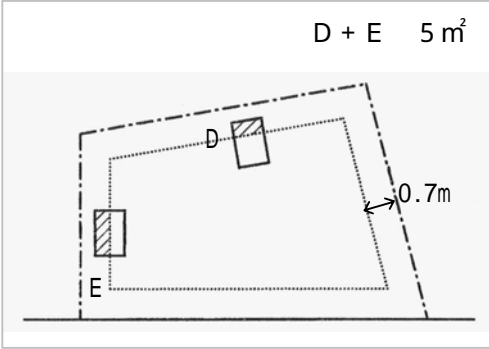
- 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりと緑のある生活環境を実現するために「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

	ルール案
敷地面積2,000㎡未満	130㎡(*2)
敷地面積2,000㎡以上	150㎡(*2)

(*2)現状で敷地面積が130㎡未満の場合でも、130㎡以上に拡大する必要はありません。
また、建替え等は制限されません。

■ルール3. 壁面の位置の制限

- 日照通風等、生活環境確のため「隣地境界線から建物外壁面までの距離の最低限度」を定めます。
- 敷地面積が広い場合はより大きな建物が建ち、隣接地への圧迫感が増す可能性があるため、敷地面積に応じて後退する距離を大きくしています。

	ルール案
隣地境界線から外壁面までの後退距離	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 130㎡以上250㎡未満 : 0.7m(*3) " 250㎡以上500㎡未満 : 1.0m " 500㎡以上 : 1.5m " 500㎡以上かつ建物の高さ10m超 : 2.0m (ただし、2.0mの場合に指定建ぺい率を確保できない場合は1.5mとする)
緩和規定	注)次のいずれかに該当する場合は適用しない 1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下  2)物置等で軒高が2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内 

(*3)現在の「芦屋市住みよいまちづくり条例」の規定により、すべての建築物は原則として0.7m以上となっているほか、地上4階以上又は軒高10m以上の建築物については1.0m以上となっています。

■ルール4. 建築物等の高さの最高限度

- ・日照や採光等の確保や、高い建物による圧迫感の軽減を図るため、建物の高さの上限を「10m」(概ね3階程度)とします。
- ・敷地面積500㎡以上は、現在の高さ制限(北側斜線等)を満たしつつ、指定容積率200%を十分に活かせる土地の条件があると考えられることから「12m」(概ね4階程度)とします。

	ルール案
高さの最高限度(*4)	・10m ・敷地面積500㎡以上：12m
緩和規定(*5)	現在10m又は12mを超える建築物を建て替える場合、敷地を分割せず、敷地面積の1/10以上の空地(緑地を含む)を道路に面して確保する場合は、現在の高さまで建築可能とする。

(*4)建築物の階段室や昇降機塔等の塔屋を含みます。

(*5)現在10mを超える建物が建替えできるようにするための規定です。緑地等を道路側に確保し周辺の住環境へ寄与していただくもので、芦屋市のまちづくりルール(地区計画)制度では一般的に用いられています。

■ルール5. 緑化率の最低限度

- ・四季を感じられる六甲山系を活かした緑豊かなまちづくりを進めるため、積極的な緑化が可能と考えられる大規模な敷地(500㎡以上)について、「緑化率の最低限度」を定めます。

	ルール案
緑化率の最低限度	・敷地面積500㎡以上については20%とし、その緑地は道路側への設置に努める。

(緑化率：敷地面積に対する緑地面積の割合)

■ルール6. 建築物等の形態・意匠の制限

- ・派手な色彩の建物を抑制し、現在の落ち着いたまちなみ景観の維持をはかるため、現在の「大規模建築物(一定以上の大きな建物)」の色彩等の基準をすべての建物に適用します。

	ルール案
形態意匠の制限	・すべての建物について、建物等の屋根や外壁の色彩等は周辺環境と調和したものとする。色彩については「芦屋景観地区」の大規模建築物の色彩基準を準用する。

■ルール7. 屋外広告物の制限

- ・広告物の氾濫により、現在の落ち着いた住宅地としてのまちなみ景観が損なわれないようにするため「屋外広告物の制限」を定めます。

	ルール案
屋外広告物の制限	・表示面積の合計は5㎡以下、表示できる枚数は3枚以下とし、設置する高さは地上から5m以下とする。

【2】西芦屋町まちづくり協議会の活動経過

1.地区の概況

- ・位 置 芦屋市西芦屋町
- ・建物・土地所有者数 約220名
- ・面 積 約6.7ヘクタール

2.活動の経過

2-1.準備会活動（平成20年6月～21年3月）

平成20年

6月：「西芦屋町まちづくり協議会準備会」設立

- ・まち歩きワークショップ等を実施し地域を把握

9月：「まちづくりニュース第1号」発行

- ・準備会発足報告、まちの現状報告、地区計画制度の解説、今後の進め方等

11月：「まちづくりアンケート」実施

- ・地区内の住民及び権利者へ町の課題やルールづくり等の意向を確認…資料1

平成21年

2月：「まちづくりニュース第2号」発行

- ・アンケート報告、設立総会開催の案内等

資料1 「西芦屋町まちづくりアンケート調査」実施（平成20年11月実施）

配布・回収状況

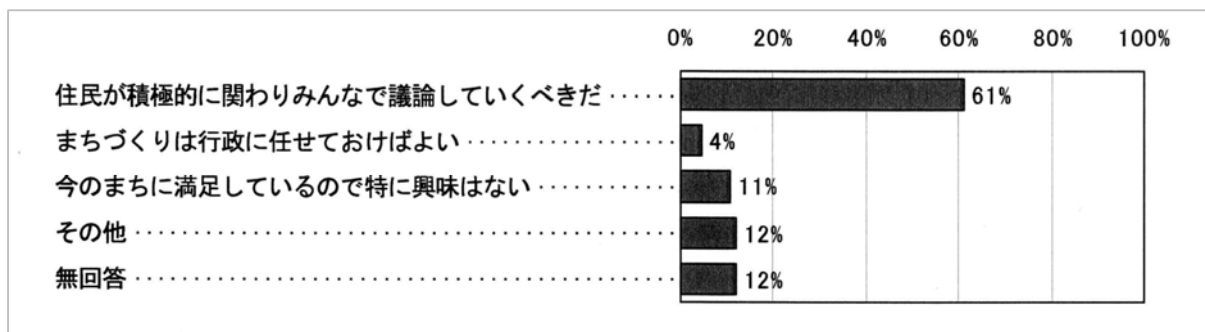
地区内権利者・住民	配布数	回収数	回収率
合 計	237	196	83%

- ・地区外権利者については、参考資料の形で送付し7名から意見をいただいた。結果はニュース第2号で地区内外の権利者に報告した。

アンケート調査結果（「まちづくりニュース第2号」にて報告）

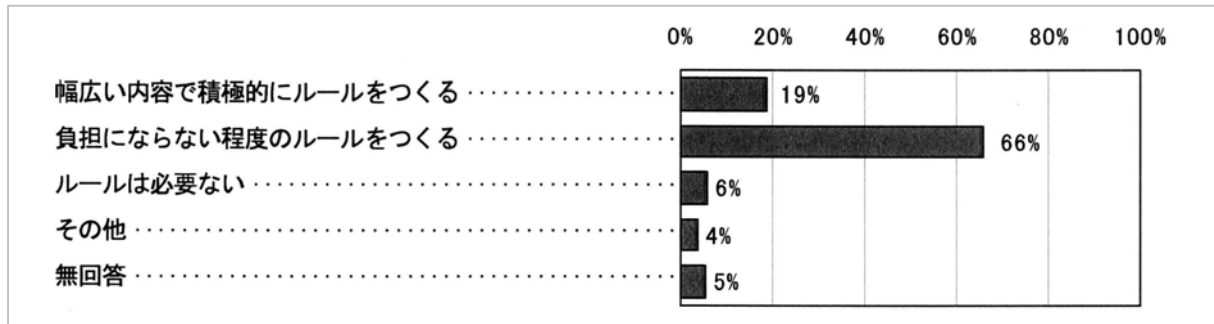
積極的に住民が参加するまちづくりを希望

「住民が積極的に関わりみんなで議論していくべきだ」が61%の一方で、「まちづくりは行政に任せておけばよい」4%、「今のまちに満足しているので特に興味はない」11%と、多くの方が住民参加によるまちづくりを望んでいた。



一定のまちづくりルールが必要との高い意識

「負担にならない程度のルールをつくる」66%、「幅広い内容で積極的にルールをつくる」19%であり、「何らかのルールが必要」との意見が85%と大多数を占めた。



以上の結果を受け、具体的なルール案を検討するため、平成21年4月に設立総会を開催し住民等の賛同のもと「西芦屋町まちづくり協議会」を設立した。

2 - 2 . 協議会活動（平成21年4月～現在）

平成21年

- 4月 : 「設立総会開催のご案内」発行
 - ・ 議案書の配布、出欠票兼委任状の回収等
- 4月26日 : 「西芦屋町まちづくり協議会」設立総会開催
 - ・ 活動経過報告、規約制定、役員選任、事業計画案及び収支予算案の承認
- 6月 : 「まちづくりニュース第3号」発行
 - ・ 設立総会開催の報告、主な質疑応答の報告
- 8月 : 「まちづくりニュース第4号」発行
 - ・ まちづくり構想案の提案、意見交換会の開催案内
- 9月12日 : 「第1回意見交換会」開催（以後ワークショップ形式にて開催）
 - ・ まちづくりの方向性について検討し概ね合意。18名参加
- 11月 : 「まちづくりニュース第5号」発行
 - ・ 意見交換会開催と主な質疑を報告

平成22年

- 1月 : 「まちづくりニュース第6号」発行
 - ・ まちづくりルール素案の提案、意見交換会の開催案内
- 1月30日 : 「第2回意見交換会」開催
 - ・ ルール素案を検討しアンケートにより意向を確認することで概ね合意。14名参加
- 3月 : 「まちづくりニュース第7号」発行
 - ・ 意見交換会開催と主な質疑を報告、アンケートへの協力をよびかけ
- 4月 : 「西芦屋町まちづくりルールに関するアンケート」実施
 - ・ 意見交換会にてまとめられたルール案について意向(賛否)を確認…資料2
- 7月 : 「まちづくりニュース第8号」発行
 - ・ アンケートの結果報告、主な反対意見の報告
- 9月 : 「まちづくりニュース第9号」発行
 - ・ ルール案の一部修正の提案、主な反対意見と協議会の考え方の報告
- 10月 : 「第2回総会開催のご案内」発行
 - ・ 議案書の配布、出欠票兼委任状の回収等

10月31日：「第2回総会」開催

- ・協議会活動報告等及びルール案について質疑を行い承認を得る…資料4

6～11月：不同意者等の協議・意向の確認

- ・アンケートや総会で反対等の方との協議を実施（後述【4】章）

平成23年

1月：「まちづくりニュース第10号」発行

- ・第2回総会開催の報告、主な質疑応答、今後の進め方の報告

資料2 「西芦屋町まちづくりルール(案)に関するアンケート調査」結果（平成22年4月実施）

配布・回収状況

区 分	配布数	回収数	回収率
地区内権利者	186	170	91%
うち戸建住宅	145	140	97%
うち分譲マンション	41	30	73%
地区外権利者	61	19	31%
合 計	247	189	77%

- ・ルールを制定することで最も影響を受ける「地区内の戸建住宅」については、回収率97%とほぼ全戸から回答をいただくなど高い参加意識が伺えた。

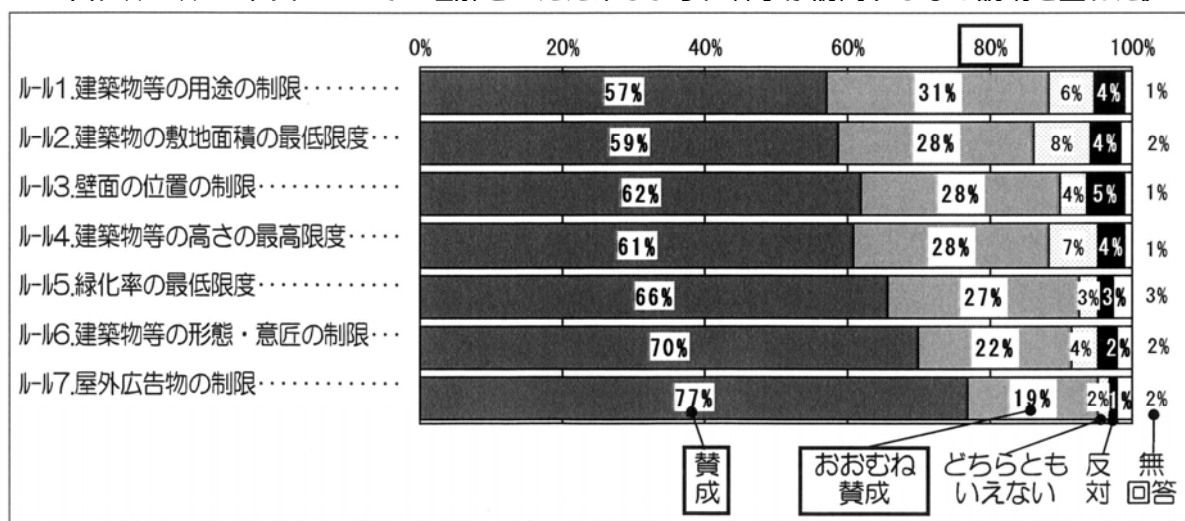
アンケート調査結果（「まちづくりニュース第8号」にて報告）

すべてのルール案について8割以上が賛同

各ルール案に対して「賛成（賛成、概ね賛成）」87～96%、「反対」1～5%、「どちらともいえない」2～8%となっており、すべてのルール案について、おおむね賛同をいただいたものと判断した。

反対意見等については、「ニュース第9号」にて協議会の考え方を説明した。

また、建設計画の意向を示した方に対しては、アンケートから総会にかけてお話を伺うと共にルールづくりについてご理解をいただけるように幹事が訪問するなど説明を重ねた。



以上の結果から、ルール案について大多数の地権者や住民から賛同をいただいたと判断し、総会を開催し「西芦屋町まちづくりルール案（地区計画地元案）」について提案を行うこととした。

【3】総会結果（出席率・賛成率）

平成22年10月31日(日)、西芦屋町まちづくり協議会の第2回総会を開催した。

会員数249名のうち、総会当日出席者28名、委任状提出者162名、合わせて190名の出席により総会は成立した。

「西芦屋町まちづくりルール案」の採決は、出席者187名（委任状提出者含む会員数の75.1%）の賛同を得て承認された。

なお、審議・採決にあたり反対者から個別に意見を聞くよう強い要望があり、総会後の幹事会にて意向を確認した。（後述【4】章）

資料3 「西芦屋町まちづくりルール案」採決結果（会員数及び賛同数等の状況）

配布数	合計	地権者	居住者
合計	249	221	28
地区内	189	161	28
戸建住宅	146	122	24
共同住宅	43	39	4
地区外	60	60	-

賛否等	出席等	総数	地権者		
			地区内	戸建住宅	
出席者	出席者	28 (11.2)	27 (12.2)	27 (16.8)	19 (15.6)
	委任状提出者	162 (65.1)	138 (62.4)	117 (72.7)	87 (71.3)
	小計	190 (76.3)	165 (74.7)	144 (89.4)	107 (86.9)
賛成	出席者	25 (10.0)	25 (11.3)	25 (15.5)	17 (13.9)
	委任状提出者	162 (65.1)	138 (62.4)	117 (72.7)	87 (71.3)
	小計	187 (75.1)	163 (73.8)	142 (88.2)	104 (85.2)
反対	出席者	2 (0.8)	2 (0.9)	2 (1.2)	2 (1.6)
	委任状提出者	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	小計	2 (0.8)	2 (0.9)	2 (1.2)	2 (1.6)
保留	出席者	1 (0.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	委任状提出者	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	小計	1 (0.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
欠席・未回収等		59 (23.7)	56 (25.3)	17 (10.6)	16 (13.1)
合計		249(100.0)	221(100.0)	161(100.0)	122(100.0)

総数：地区内の戸建住宅＋分譲マンション及び地区外の土地建物所有者

地権者：地区内外の土地建物所有者

地区内：地区内の土地建物所有者

戸建住宅：地区内の戸建住宅所有者

()：各合計との割合(%)

注1) 地区内の配布では、居住者が地権者が賃借人か見分けがつかないため、原則すべての方を配布対象とし登記簿により権利関係を確認している。

注2) アンケートや総会により合計数が増減するのは、転出入や売買等のため。(地権者は登記簿の情報で判断。配布時には居住・空家等の状況を確認している)

【4】不同意者等の意見および対応等

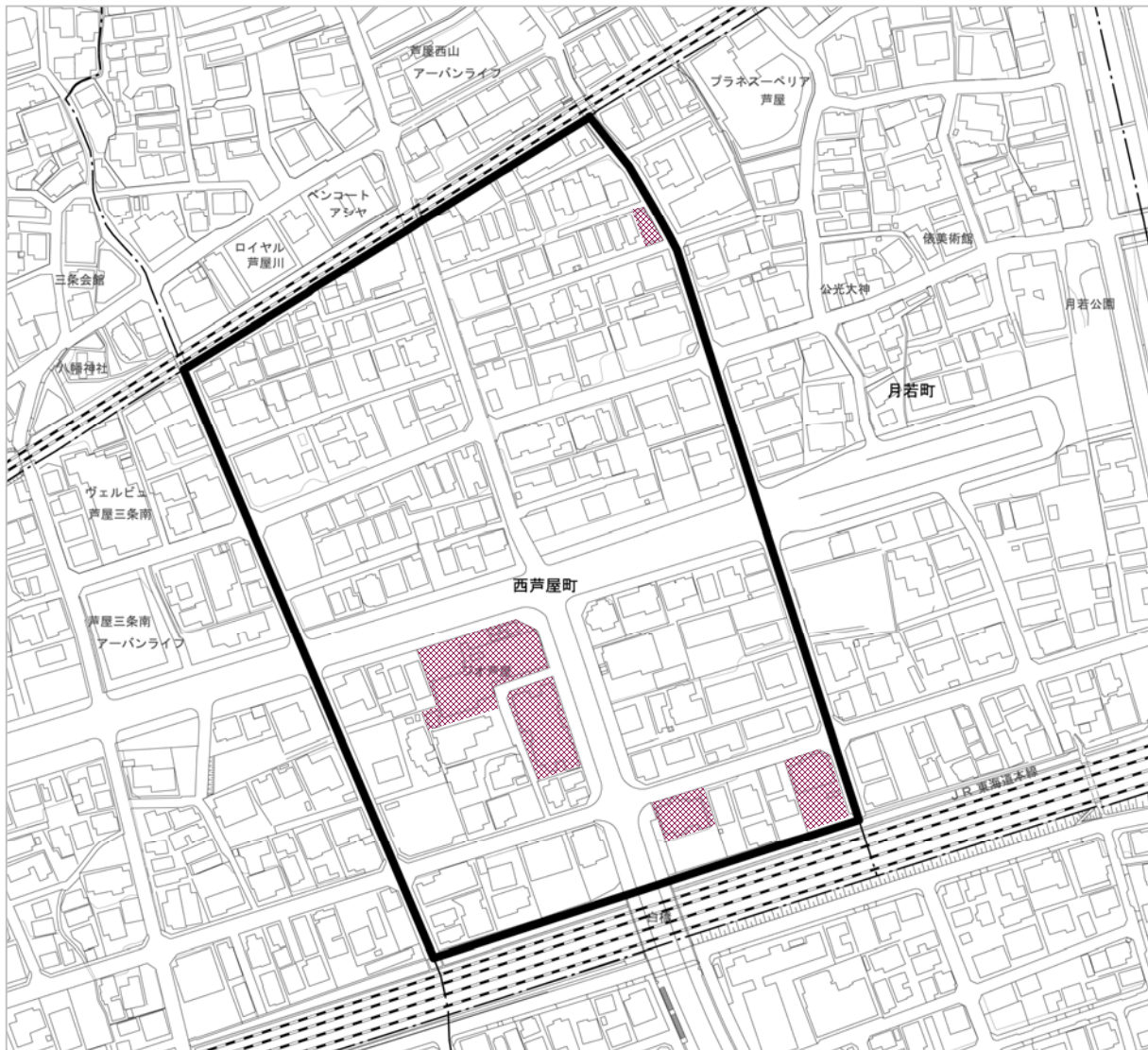
・総会での反対2名・保留1名のほか、総会前に1名、ルール案に関する協議を行った。

No	名前 賛否	意見等	対応
1	A氏 反対	<p>アンケート(H22.4.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「緑化率の最低限度」「形態意匠の制限」について、現行市条例により今後も居住水準は確保されるとの理由で反対。 <p>総会(10/31.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「高さの制限」及び「壁面の位置の制限」について、大規模敷地の所有者等一部の住民ばかりが大きな影響を受ける点に不公平感が強く反対。 ・敷地形状について、路地状の箇所など建築に向かない敷地もあるため、総面積で区分することを提案。 ・「壁面の位置の制限」について、「高さの制限」を実施することで現在と同程度のまちなみ(建物の高さ)が今後も維持されることから不要であるとして反対。 <p>個別対応(11/27.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「壁面の位置の制限」について、地区全域を第1種低層住居専用地域に変更し全員一律(1m後退)が公平との提案。 ・「壁面の位置の制限」について、建築自由の制限につながることで、「高さの制限」によりマンションの進出は防げることで、地域住民は隣人に迷惑を掛けない配慮をすることから、不要であるとの意見。 ・一部の住民に対して制限の影響が大きく偏りがあることには納得できないが、ルールの必要性については一定の理解を示す。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な建築計画ではなく一般的に制限が不要との理由であることから、総会にて改めてご意見を伺うこととした。 ・現在の敷地の状況について地形図と現地を確認し新たに「壁面の位置の制限」を設けても建替え可能と判断したこと、高さ制限は一定の条件のもとルール案の制限を越え現在の高さまで建替え可能としていることを説明。 ・いわゆる旗竿敷地の通路の形状は長さや幅が様々なこと、先行地区でも特別に取り扱っていないことを説明。 ・より大きな敷地では、より大規模で圧迫感のある建物が建つ可能性があるため、敷地面積が大きくなる場合に後退距離を大きくすることで圧迫感の軽減を図ることを説明。 ・ルール案の理解を深めるため、幹事会で改めて意見を伺うこととした。 ・狭隘な敷地では1m後退が難しい所もあるため、1mを基本としながら一定規模以下(250㎡未満)の敷地について配慮した基準としたことを説明。 ・地域外の事業者による開発が想定されることや、地域住民との話し合いで資産継承の手段として住宅をマンションとする希望があることから、予め制限しておく必要性を説明。 ・低層戸建住宅中心の住環境の保全が多くの住民の希望でありルール案をまとめたこと、山手幹線沿道8町のルールづくりの取り組み状況や数値基準等を説明。
2	B氏 反対	<p>アンケート(H22.4.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「用途の制限」「高さの制限」について、相続等による次世代の土地利用が難しくなるため反対。 <p>総会(10/31.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住み続けるにはよいルール案だが、将来に売却が必要となった際に各制限があると支障が生じないか懸念するため反対。 ・「用途の制限」について、地区計画で定めず『制限する業種は協議会で決定する』 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な建築計画ではなく一般的に制限が不要との理由であることから、総会にて改めてご意見を伺うこととした。 ・現在の静かな住環境の維持を望む地域の意向を反映し「用途の制限」等を定めたことを説明。 ・地区計画は建築基準法に沿った業種区分による一律の制限となるため協議会が制

No	名前 賛否	意見等	対応
		<p>とする方法を提案。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総論としては賛成するので個別対応は不要と一定の理解を示す。 	<p>限する業種を個別に指定することができない仕組みであることを説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、任意の取り決めとせず地区計画とすることで、法的根拠を元に市が指導するためルールが守られる確実性が高まることを説明。
3	C氏 保留	<p>総会(10/31.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静かさと便利さと、どちらが望ましいか判断できないため保留。ルール案の必要性や趣旨は概ね理解した。(借家人) 	<ul style="list-style-type: none"> ・総会報告や都市計画の手続き等について、協議会ニュースで引き続き周知を図ることを説明。
4	D氏 委任	<p>個別対応(6/14、8/9、9/14.実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「高さ制限」について、税負担や相続等の対策のため戸建住宅を5階建て分譲マンション(高さ15m)への建替えを計画しているため反対。 ・4階建て(高さ12m)では事業の採算上困難。また、現行市条例による制限で十分ではないかとの意見。 ・話し合いを重ねる中、行政との協議や各種調査等の手続きに相当の時間を要し、ルール案の制限に適合していない現計画が地区計画の都市計画決定告示までに着工できるか見極めにくいことから、計画を延期するとの説明。 ・協議会活動やルールづくりの必要性には一定の理解を示す。 ・総会開催について異論はなく開催にあたり委任状を提出。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールづくりの趣旨(低層戸建住宅が中心の住環境の保全)や、今後の法的手続きの説明と共に、隣接住民への配慮及び市と十分に調整するよう要請。 ・山手幹線沿道8町での取り組み状況やルールを説明し、できるだけ建物の高さを抑えるよう要請。 ・大規模敷地への一定の配慮や、先行地区との整合性を考慮しルール案を一部修正。(「高さ制限」について全域10mとしていたが、敷地面積500㎡以上について壁面後退を2.0mとした場合は同12mに緩和とする案) ・修正案について、D氏への説明後ニュースを発行し住民等に周知提案し意見を伺った。特に意見がないことを確認し総会を開催。

地区整備計画による高さ制限を超える建築物の位置図


制限値を超える建築物



高さの最高限度	
・敷地面積500m ² 未満	： 10 m
・敷地面積500m ² 以上	： 12 m

No.	建物用途	高さ	階数	敷地面積
	共同住宅	14.99 m	5	1626.5 m ²
	店舗付き共同住宅	12.46 m	3	830.2 m ²
	共同住宅	12.46 m	4	430.8 m ²
	共同住宅	12.15 m	4	613.3 m ²
	共同住宅	10.62 m	4	114.9 m ²

地区整備計画区域内に存する用途制限以外の用途のある建築物の位置図

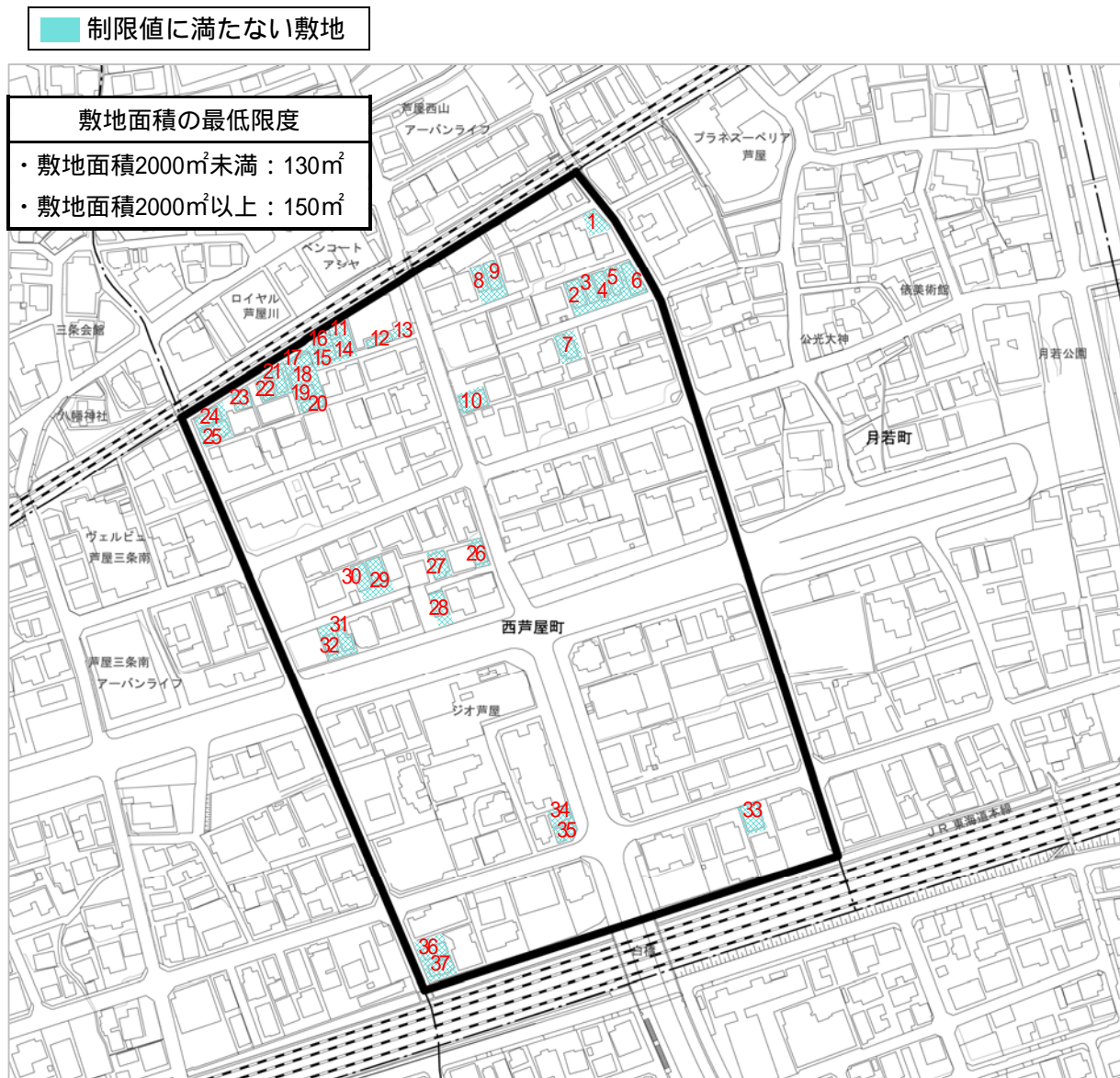
 用途制限以外の用途のある建築物



用途の制限
<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗等 ・ 40㎡/戸未満の集合住宅

No.	主要用途	併用用途等
	店舗	-
	共同住宅	店舗区画（喫茶店）
	単身者共同住宅	（40㎡/戸未満の集合住宅）
	単身者共同住宅	（40㎡/戸未満の集合住宅）

地区整備計画による敷地面積の最低限度に満たない敷地の位置図



(単位:㎡)

	敷地面積		敷地面積		敷地面積		敷地面積	
1	118.6	11	101.9	21	93.4	31	100.2	
2	114.6	12	47.3	22	71.4	32	110.0	
3	85.9	13	47.3	23	73.9	33	100.2	
4	100.3	14	43.0	24	90.3	34	78.5	
5	100.3	15	71.6	25	110.0	35	78.1	
6	114.9	16	51.3	26	74.7	36	110.0	
7	109.3	17	56.0	27	112.6	37	110.0	
8	108.7	18	71.8	28	110.0	対象敷地数 88㎡未満：14 88㎡～110㎡：12 110㎡～130㎡：11		
9	105.0	19	71.4	29	125.0			
10	107.8	20	99.8	30	123.1			

阪神間都市計画
 (芦屋国際文化住宅都市建設計画)
 地区計画の決定
 (芦屋市決定)

西芦屋町地区地区計画

参考資料 (現況写真)

(縮尺 1/ 2,500)

芦屋市



芦屋市の山手幹線沿道の地区計画の比較表

地区名		三条南町地区	西芦屋町地区	月若町地区				松ノ内町地区		船戸町地区			大原町地区			
決定年月日		策定中	策定中	H22.8.25				H20.1.25		策定中			H22.11.22			
決定地区面積(整備計画区域面積)(ha)		7.8[7.8]	6.1[6.1]	6.1[6.1]				6.9[6.9]		7.6[7.6]			18.1[18.1]			
地区の細区分				低層住宅地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	駅前地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	近隣商業地区	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	
建物の用途		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)単独車庫				次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅 (3)床面積が500㎡以上の公衆浴場			
最低敷地面積(敷地分割)	500㎡未満	130㎡	130㎡	210㎡	130㎡			130㎡	110㎡	130㎡		130㎡	130㎡(※1)			
	500㎡以上2,000㎡未満															
	2,000㎡以上															150㎡
壁面の後退距離の最低限度	道路境界線側			2.0m												
	隣地境界線側	130㎡未満の敷地		1.0m	0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)					
		130㎡以上250㎡未満の敷地	0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)		0.7m (※2)					
		250㎡以上500㎡未満の敷地	1.0m (※2)		1.0m (※2)		1.0m (※2)		1.0m (※2)		1.0m (※2)		1.0m (※2)			
		500㎡以上の敷地	1.5m (※2)		(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)		1.5m	1.5m (※2)		(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)	(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)	(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)	(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)(※2)	(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)		
								窓先空地 (※4)		窓先空地 (※4)		窓先空地 (※4)				
建物の高さ		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	10m 軒高さ7m (※5)	10m (※5) (※6)	13.5m 軒高さ12m (※5)(※6)	18m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)	10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※5)(※6)		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5)(※6)	15m (※7)		
形態・意匠	建築物の色彩		建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとし、芦屋景観地区に定める大規模建築物の色彩基準を適用する													
	屋外広告物		表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下		屋上への掲出禁止		表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下	表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m以下	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下 地色に彩度10以上の色を使用禁止	表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m以下 地色に彩度10以上の色を使用禁止	地色に彩度10以上の色を使用禁止	表示面積は3㎡以下・枚数は3枚以下・高さは3m以下・地色に彩度10以上の色を使用禁止	地色に彩度10以上の色を使用禁止	
緑化率の最低限度		500㎡以上の敷地は20%	500㎡以上の敷地は20%	30%	500㎡以上の敷地は20%						130㎡以上500㎡未満の敷地は10%		130㎡以上500㎡未満の敷地は10%			

※ 用途の制限については地区計画の決定告示の際、現に存するものについては規制しない。

※1 次に掲げる場合については、緩和することができる。

- (1) 敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り110㎡を限度に緩和することができる。
- (2) 500㎡未満の敷地を分割する際、既設道路に6.1m以上接する区画の場合は、110㎡を限度に緩和することができる。

※2 次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

- (1) 限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- (2) 限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5㎡以内であること。

※3 壁面後退距離を2mとすることにより建築基準法で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。

※4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地(居室の窓又は居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行きがそれぞれ2m以上のもの。)を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。

※5 当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟筋、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まない。

※6 地区計画の決定告示の際、既設建築物の高さ又は現に工事中の建築物の計画最高高さが高さの制限を越えるものであって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの、敷地面積の1/10以上の空地(緑地を含む)を道路に面して有するものについては既設建築物の高さ、工事中建築物の計画高さを最高限度とする。

※7 当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内においてその部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。

