

第40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23年6月20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。

別表第1に次のように加える。

<p>18 船戸町地区地区整備計画区域 （平成23年芦屋市告示第71号 決定）</p>	<p>都市計画法第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）船戸町地区地区計画のうち，地区整備計画が定められた地域</p>
---	--

別表第2地区計画区域内の制限 17 大原町地区地区整備計画区域の表の次に
次の表を加える。

18 船戸町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分		住宅地区	山手幹線沿道地区	近隣商業地区
イ	建築してはならない建築物		<p>(1) 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（法別表第2（イ）項第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 住戸又は住室の床面積が40平方メートル未満のものを有する長屋，共同住宅又は寄宿舍</p>	住戸又は住室の床面積が40平方メートル未満のものを有する長屋，共同住宅又は寄宿舍	葬儀を主たる目的とする建築物
ウ	容積率の最高限度				
エ	建ぺい率	(7)最高限度 (イ)緩和			
オ	建築物の敷地面積の最低限度		150平方メートル。ただし，2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は，130平方メートル		
カ	建築物等の外壁等の面から	(7)距離の最低限度	<p>隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は，次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が250平方メートル未満の場合は，0.7メートル</p>	<p>隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は，次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 敷地面積が250平方メートル未満の場合は，0.7メートル</p>	

	敷地境界線等までの距離		(2) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、2メートル。ただし、建築物の高さが10メートル以下の場合又は当該敷地の隣地境界線から水平距離2メートル後退した線と道路境界線とで囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令の規定で定められた建ぺい率未満の場合は1.5メートル	(2) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、2メートル。ただし、建築物の高さが12メートル以下の場合又は当該敷地の隣地境界線から水平距離2メートル後退した線と道路境界線とで囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令の規定で定められた建ぺい率未満の場合は1.5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	(7)最高限度	1 敷地面積500平方メートル以上の場合は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合は10メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが、敷地面積500平方メートル以上の場合は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合は10メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの 2 前項ただし書に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。	1 15メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが、15メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの 2 前項ただし書に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。	

	(イ)例外	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建築物の屋上部分は，当該建築物の高さに算入し，棟飾，防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部は，当該建築物の高さに算入しない。	
--	-------	--	--

附 則

この条例は，平成23年7月15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) 地区整備計画の区域の追加（別表第1関係）

別表第1に「船戸町地区地区整備計画区域」を次のとおり加える。

<p>1 8 船戸町地区地区整備計画区域 (平成23年芦屋市告示第71号 決定)</p>	<p>都市計画法第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）船戸町地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域</p>
--	--

(2) 地区計画区域内の制限の追加（別表第2関係）

新たな地区計画の都市計画決定に伴い、別表第2に「船戸町地区」の建築物の制限に関する表を次のとおり加える。

1 8 船戸町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	住宅地区	山手幹線沿道地区	近隣商業地区
イ	建築してはならない建築物	<p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（法別表第2（イ）項第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 住戸又は住室の床面積が40平方メートル未満のものを有する長屋、共同住宅又は寄宿舍</p>	住戸又は住室の床面積が40平方メートル未満のものを有する長屋、共同住宅又は寄宿舍	葬儀を主たる目的とする建築物
ウ	容積率の最高限度			
エ	建ぺい率	(7)最高限度		
		(イ)緩和		

オ	建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル。ただし、2,000平方メートル未満の敷地を分割する場合は、130平方メートル	
カ	(7) 距離の最低限度 建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 敷地面積が250平方メートル未満の場合は、0.7メートル (2) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、は、2メートル。ただし、建築物の高さが10メートル以下の場合又は当該敷地の隣地境界線から水平距離2メートル後退した線と道路境界線とで囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令の規定で定められた建ぺい率未満の場合は1.5メートル	隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 敷地面積が250平方メートル未満の場合は、0.7メートル (2) 敷地面積が250平方メートル以上500平方メートル未満の場合は、1メートル (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、は、2メートル。ただし、建築物の高さが12メートル以下の場合又は当該敷地の隣地境界線から水平距離2メートル後退した線と道路境界線とで囲まれた部分の面積の敷地面積に対する割合が、建築基準法令の規定で定められた建ぺい率未満の場合は1.5メートル
	(4) 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	(7) 最高限度 建築物の高さの最高限度	1 敷地面積500平方メートル以上の場合、は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合、は10メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが、敷地面積500平方メートル以上の場合、は12メートル、敷地面積500平方メートル未満の場合、は10メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑	1 15メートル。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが、15メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地面積の10分の1以上である空地（緑地を含む。）を道路に面して有するもの 2 前項ただし書に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。

		地を含む。)を道路に面して有するもの 2 前項ただし書に該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。	
	(イ)例外	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建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入し、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部は、当該建築物の高さに算入しない。	

3 施行期日

平成23年7月15日