

第26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2月17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、親王塚町地区地区整備計画区域内の制限を追加するとともに、建築基準法及び同法施行令の一部改正に伴い、容積率の延べ面積に算入しない建築物の部分を加えるため、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。

第5条第2項を次のように改める。

2 前項に規定する延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。

- (1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分（第11条第2項各号において「自動車車庫等部分」という。） 5分の1
- (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（第11条第2項各号において「備蓄倉庫部分」という。） 50分の1
- (3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（第11条第2項各号において「蓄電池設置部分」という。） 50分の1
- (4) 自家発電設備を設ける部分（第11条第2項各号において「自家発電設備設置部分」という。） 100分の1
- (5) 貯水槽を設ける部分（第11条第2項各号において「貯水槽設置部分」という。） 100分の1

第5条第3項中「あるものの住宅」の次に「又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）」を加え、「の床面積は」を「（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積は」に改め、「建築物の住宅」の次に「及び老人ホーム等」を加え、同条第4項中「延べ面積には、」の次に「エレベーターの昇降路の部分又は」を加え、「又は」を「若しくは」に改める。

第11条第2項各号を次のように改める。

- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分となること。
- (2) 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。
- (3) 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計又は貯水槽設置部分の床面積の合計（以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。）が、第5条第2項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計）を超えないものであること。

別表第1地区整備計画の区域の表に次のように加える。

<p>22 親王塚町地区地区整備計画区域 （平成26年芦屋市告示第151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）親王塚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 21 浜風町1街区地区整備計画区域の表の次に次の1表を加える。

22 親王塚町地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	A地区	B地区
イ	建築してはならない建築物	<p>(1) 食堂又は飲食店（喫茶店を除く。） (2) 住宅で前号の用途を兼ねるもの (3) 店舗、喫茶店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの</p>	

ウ	容積率の最高限度			
エ	建ぺい率	(ア)最高限度		
		(イ)緩和		
オ	建築物の敷地面積の最低限度	2,000平方メートル以上の敷地を分割する場合は、150平方メートル。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。ただし、1敷地に限り110平方メートルに緩和することができる。		
カ	建築物の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(ア)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>(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</p> <p>(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</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、1メートル。ただし、建築物の高さが10メートル以下の場合は0.7メートル</p> <p>(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、1.5メートル。ただし、建築物の高さが10メートル以下の場合は1メートル</p> <p>(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</p>
		(イ)適用除外	<p>次の各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
キ	建築物の高さの最高限度	(ア)最高限度	<p>1 敷地面積500平方メートル以上の場合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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p>	

		(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物は、当該建築物の高さに算入しない。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第5条第3項の改正規定（「の床面積は」を「(エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積は」に改める部分を除く。）は、平成27年6月1日から施行する。

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、親王塚町地区地区整備計画区域内の制限を追加するとともに、建築基準法及び同法施行令の一部改正に伴い、容積率の延べ面積に算入しない建築物の部分を加えるため、この条例を制定しようとするもの。

2 改正の内容

- (1) 次に掲げる建築物の部分を建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする。(第5条関係)
 - ア 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の50分の1
 - イ 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分の50分の1
 - ウ 自家発電設備を設ける部分の100分の1
 - エ 貯水槽を設ける部分の100分の1
 - オ エレベーターの昇降路の部分

- (2) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの老人ホーム等の用途に供する部分の3分の1を容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする。(第5条関係)

- (3) 容積率の最高限度の規定の適用を受けない既存不適格の建築物について、増築又は改築後も容積率の最高限度の規定の適用を受けない範囲に、(1)アからオまでに掲げる部分及び共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を加えることとする。(第11条関係)

- (4) 親王塚町地区地区計画の都市計画決定に伴い、親王塚町地区地区整備計画区域を地区整備計画の区域に加えると同時に、同区域内の建築物の制限に関する事項を定めることとする。(別表第1及び別表第2関係)

3 施行期日

- (1) 2 (1), (3)及び(4)の規定 平成27年4月1日
- (2) 2 (2)の規定 平成27年6月1日

建築基準法抜粋

(適用の除外)

第3条 (第1項省略)

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築，修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず，又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては，当該建築物，建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては，当該規定は，適用しない。
- 3 前項の規定は，次の各号のいずれかに該当する建築物，建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては，適用しない。

(第1号及び第2号省略)

- (3) 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築，改築，大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地
- (4) 前号に該当する建築物又はその敷地の部分
(第5号省略)