

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新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案	現 行
<p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、別表第2ア項の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ項に掲げる数値以下でなければならない。</p> <p>2 前項に規定する延べ面積には、<u>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。</u></p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>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</u></p> <p>(4) <u>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</u></p> <p>(5) <u>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</u></p> <p>3 第1項に規定する延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面(建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、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。)の用途に供する部分(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</p>	<p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、別表第2ア項の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ項に掲げる数値以下でなければならない。</p> <p>2 前項に規定する延べ面積には、<u>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の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1を限度として算入しない。</u></p> <p>3 第1項に規定する延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面(建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として算入しない。</p>

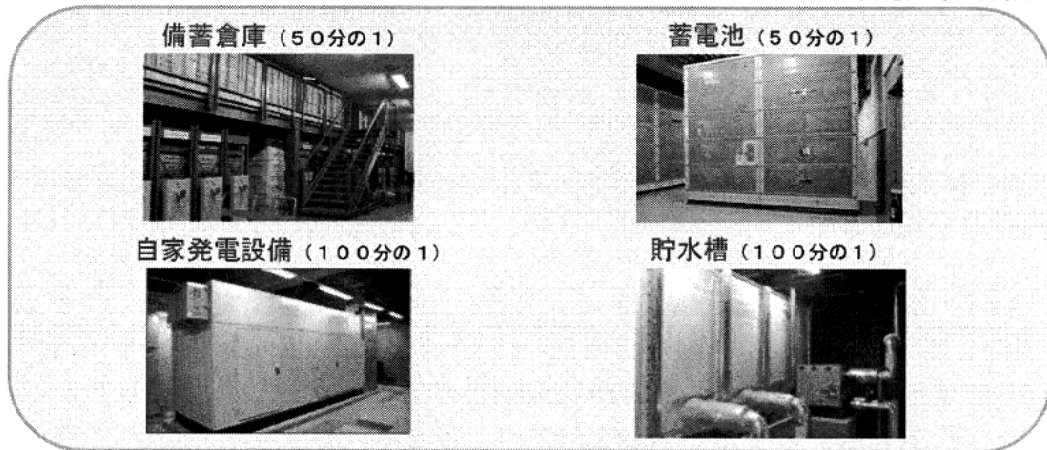
改正案	現 行
<p>く。以下この項において同じ。)の床面積は、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として算入しない。</p> <p>4 第1項に規定する延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第11条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条第1項又は第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きこの規定(この規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第9項までの規定並びに第5条の規定並びに法第53条の規定並びに第6条第1項及び第2項の規定に適合すること。</p> <p>(2)～(4) (省略)</p> <p>2 法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項の規定は、適用しない。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>4 第1項に規定する延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第11条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条第1項又は第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きこの規定(この規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第9項までの規定並びに第5条の規定並びに法第53条の規定並びに第6条第1項及び第2項の規定に適合すること。</p> <p>(2)～(4) (省略)</p> <p>2 法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。</p> <p>(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。</p>

改正案	現 行
<p><u>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。</u></p> <p>(3) <u>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。</u></p> <p>3・4 （省略）</p>	<p>(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1（改築の場合において，基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは，基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計）を超えないものであること。</p> <p>3・4 （省略）</p>

「容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分」の概要

- 1 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（建築物の50分の1）
- 2 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（建築物の50分の1）
- 3 自家発電設備を設ける部分（建築物の100分の1）
- 4 貯水槽を設ける部分（建築物の100分の1）

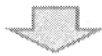
＜容積率制限から除外する対象部分＞ ※（ ）内の数字は除外する上限（建築物全体の床面積に対する割合）



5 エレベーターの昇降路の部分

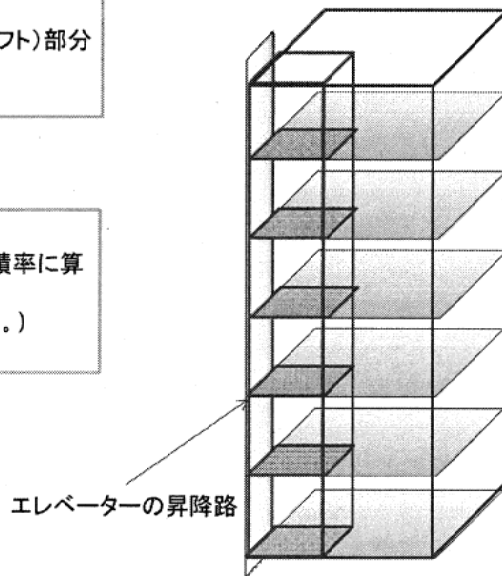
改正前

かごの停止階については、エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積を容積率に算入する。



改正後

エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積は、容積率に算入しない。
(全ての建築物における全ての階について不算入とする。)

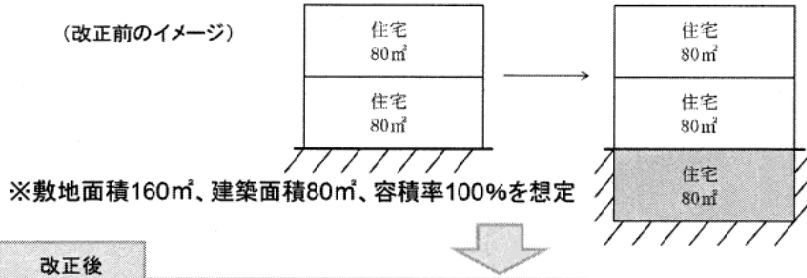


■ : 新たに容積率不算入とする部分

6 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

改正前

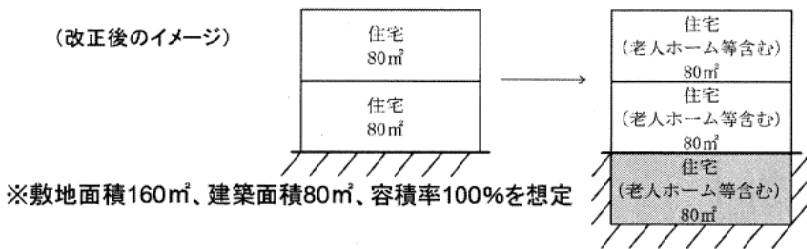
建築物の地階で住宅の用途に供する部分については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率に算入しないこととしている(平成6年建築基準法改正)。



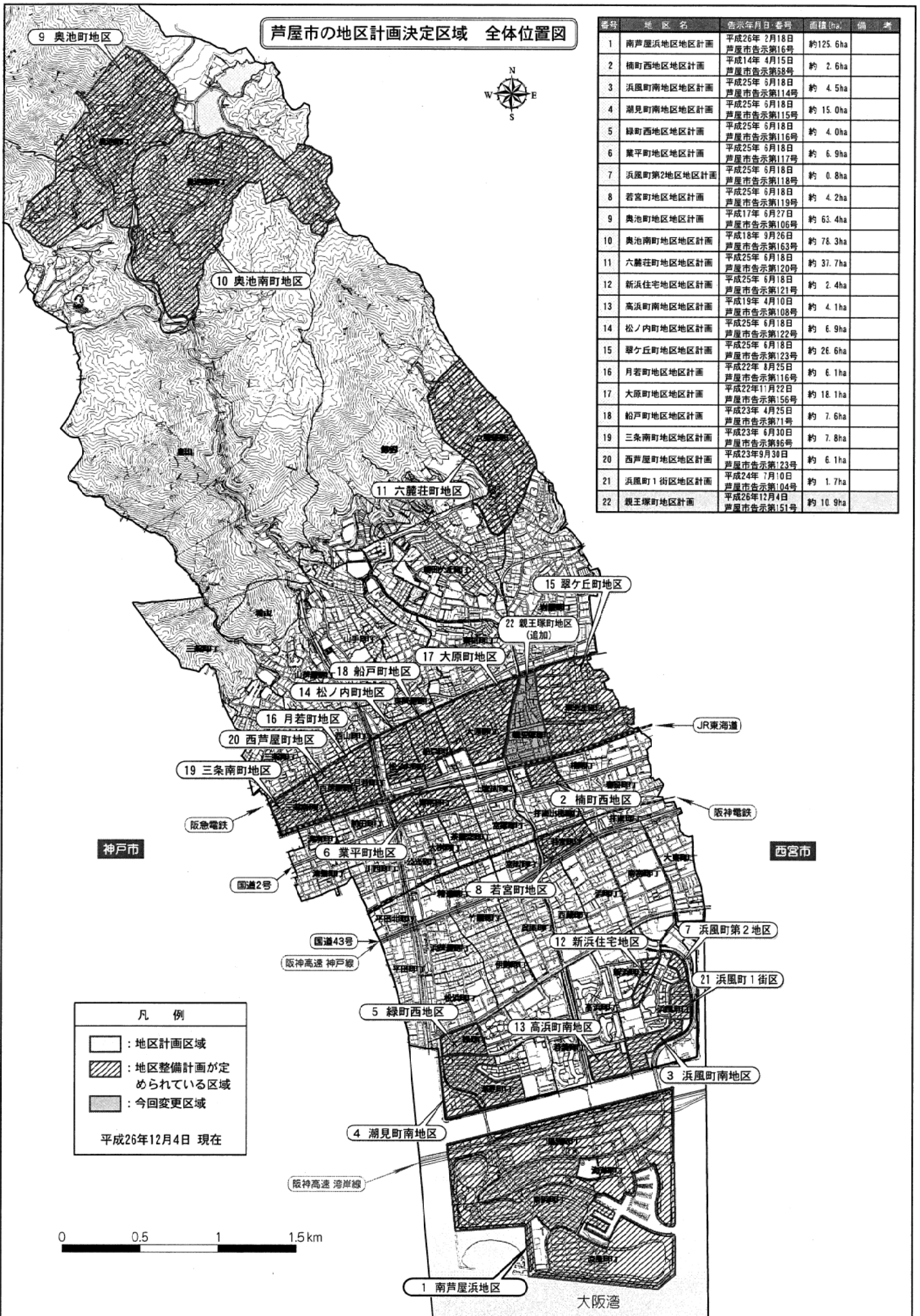
改正後

高齢者等の増加に対応した良質な老人ホーム等の供給を促進するため、住宅と同様に、高齢者等の入所・入居の用に供する老人ホーム等(※)についても、地下室の容積率特例の対象とする。

※老人福祉法に基づく有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、障害者総合支援法に基づく福祉ホーム 等



芦屋市の地区計画決定区域 全体位置図



番号	地区名	告示年月日・番号	面積 (ha)	備考
1	南芦屋浜地区地区計画	平成26年 2月18日 芦屋市告示第16号	約125.6ha	
2	楠町西地区地区計画	平成14年 4月15日 芦屋市告示第38号	約 2.6ha	
3	浜風町南地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第114号	約 4.5ha	
4	潮見町南地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第115号	約 15.0ha	
5	緑町西地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第116号	約 4.0ha	
6	業平町地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第117号	約 6.9ha	
7	浜風町第2地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第118号	約 0.8ha	
8	若宮町地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第119号	約 4.2ha	
9	奥池町地区地区計画	平成17年 6月27日 芦屋市告示第106号	約 63.4ha	
10	奥池南町地区地区計画	平成18年 9月26日 芦屋市告示第163号	約 78.3ha	
11	六磨荘町地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第120号	約 37.7ha	
12	新浜住宅地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第121号	約 2.4ha	
13	高浜町南地区地区計画	平成19年 4月10日 芦屋市告示第108号	約 4.1ha	
14	松ノ内町地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第122号	約 6.9ha	
15	翠ヶ丘町地区地区計画	平成25年 6月18日 芦屋市告示第123号	約 26.6ha	
16	月若町地区地区計画	平成22年 8月25日 芦屋市告示第116号	約 6.1ha	
17	大原町地区地区計画	平成22年11月22日 芦屋市告示第156号	約 18.1ha	
18	船戸町地区地区計画	平成23年 4月25日 芦屋市告示第71号	約 7.6ha	
19	三条南町地区地区計画	平成23年 6月30日 芦屋市告示第96号	約 7.8ha	
20	西芦屋町地区地区計画	平成23年9月30日 芦屋市告示第123号	約 6.1ha	
21	浜風町1街区地区計画	平成24年 7月10日 芦屋市告示第104号	約 1.7ha	
22	親王塚町地区計画	平成26年12月4日 芦屋市告示第151号	約 10.9ha	

凡例

- : 地区計画区域
- ▨ : 地区整備計画が定められている区域
- : 今回変更区域

平成26年12月4日 現在

22 親王塚町地区地区計画 区域図

