

第91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30年11月30日提出

芦屋市長 山 中 健

提案理由

月若町地区及び大原町地区の地区計画の変更に伴い、区域内の建築物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、容積率の算定の基礎となる延べ面積に老人ホーム等の共用の廊下又は階段等を算入しないこととするため、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。

次の表中下線又は太枠の表示部分（以下、改正前の欄にあつては「改正前部分」と、改正後の欄にあつては「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正前部分及びそれに対応する改正後部分が存在するときは、当該改正前部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正前部分のみ存在するときは、当該改正前部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後	改正前
<p style="text-align: center;">（建築物の容積率の最高限度）</p> <p>第5条 （略）</p> <p>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。</p> <p>(1)～(4) （略）</p> <p>(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</p> <p><u>(6) 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分（第11条第2項各号において「宅配ボックス設置部分」という。） 100分</u></p>	<p style="text-align: center;">（建築物の容積率の最高限度）</p> <p>第5条 （略）</p> <p>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。</p> <p>(1)～(4) （略）</p> <p>(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</p>

改正後	改正前
<p><u>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「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若しくは老人ホーム等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、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若しくは老人ホーム等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。 （建築物の建蔽率の最高限度）</p> <p>第6条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、別表第2ア項の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表エ（ア）項に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>2・3 （略） （既存の建築物に対する制限の緩和）</p> <p>第11条 （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</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。 （建築物の建ぺい率の最高限度）</p> <p>第6条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、別表第2ア項の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表エ（ア）項に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>2・3 （略） （既存の建築物に対する制限の緩和）</p> <p>第11条 （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</p>

改正後	改正前
<p>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又は老人ホーム等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、<u>貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分</u>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、共同住宅又は老人ホーム等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、<u>貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分</u>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。</p> <p>(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、<u>貯水槽設置部分の床面積の合計又は宅配ボックス設置部分の床面積の合計</u>（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。</p> <p>3・4 （略） （建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置）</p>	<p>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<u>又は貯水槽設置部分</u>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<u>及び貯水槽設置部分</u>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。</p> <p>(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<u>又は貯水槽設置部分の床面積の合計</u>（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。</p> <p>3・4 （略） （建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置）</p>

改正後		改正前																																	
<p>第14条 (略)</p> <p>2 建築物の敷地が第5条第1項又は第6条第1項の規定による建築物の容積率又は<u>建蔽率</u>に関する制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率又は<u>建蔽率</u>は、第5条第1項又は第6条第1項の規定による当該各計画地区の建築物の容積率又は<u>建蔽率</u>の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>別表第1 (第3条関係) 地区整備計画の区域</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1～15 (略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定) (平成30年芦屋市告示第238号 変更)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定) (平成30年芦屋市告示第239号 変更)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>18～22 (略)</td> <td>(略)</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 (略)</p> <p>別表第2 (第4条—第9条関係) 地区計画区域内の制限</p> <p>1 南芦屋浜地区地区整備計画区域</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>ア～ウ</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>エ</td> <td><u>建蔽率</u> (略)</td> </tr> <tr> <td>オ～キ</td> <td>(略)</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 楠町西地区地区整備計画区域</p>		名称	区域	1～15 (略)	(略)	16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定) (平成30年芦屋市告示第238号 変更)	(略)	17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定) (平成30年芦屋市告示第239号 変更)	(略)	18～22 (略)	(略)	ア～ウ	(略)	エ	<u>建蔽率</u> (略)	オ～キ	(略)	<p>第14条 (略)</p> <p>2 建築物の敷地が第5条第1項又は第6条第1項の規定による建築物の容積率又は<u>建ぺい率</u>に関する制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率又は<u>建ぺい率</u>は、第5条第1項又は第6条第1項の規定による当該各計画地区の建築物の容積率又は<u>建ぺい率</u>の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>別表第1 (第3条関係) 地区整備計画の区域</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1～15 (略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>18～22 (略)</td> <td>(略)</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 (略)</p> <p>別表第2 (第4条—第9条関係) 地区計画区域内の制限</p> <p>1 南芦屋浜地区地区整備計画区域</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>ア～ウ</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>エ</td> <td><u>建ぺい率</u> (略)</td> </tr> <tr> <td>オ～キ</td> <td>(略)</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 楠町西地区地区整備計画区域</p>		名称	区域	1～15 (略)	(略)	16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定)	(略)	17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定)	(略)	18～22 (略)	(略)	ア～ウ	(略)	エ	<u>建ぺい率</u> (略)	オ～キ	(略)
名称	区域																																		
1～15 (略)	(略)																																		
16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定) (平成30年芦屋市告示第238号 変更)	(略)																																		
17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定) (平成30年芦屋市告示第239号 変更)	(略)																																		
18～22 (略)	(略)																																		
ア～ウ	(略)																																		
エ	<u>建蔽率</u> (略)																																		
オ～キ	(略)																																		
名称	区域																																		
1～15 (略)	(略)																																		
16 月若町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第116号 決定)	(略)																																		
17 大原町地区地区整備計画区域 (平成22年芦屋市告示第156号 決定)	(略)																																		
18～22 (略)	(略)																																		
ア～ウ	(略)																																		
エ	<u>建ぺい率</u> (略)																																		
オ～キ	(略)																																		

改正後			改正前		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)
オ～キ	(略)		オ～キ	(略)	
3 浜風町南地区地区整備計画区域			3 浜風町南地区地区整備計画区域		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)
オ～キ	(略)		オ～キ	(略)	
4 潮見町南地区地区整備計画区域			4 潮見町南地区地区整備計画区域		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)
オ～キ	(略)		オ～キ	(略)	
5 緑町西地区地区整備計画区域			5 緑町西地区地区整備計画区域		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)
オ～キ	(略)		オ～キ	(略)	
6 業平町地区地区整備計画区域			6 業平町地区地区整備計画区域		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)
オ～キ	(略)		オ～キ	(略)	
7 浜風町第2地区地区整備計画区域			7 浜風町第2地区地区整備計画区域		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)
オ～キ	(略)		オ～キ	(略)	
8 若宮町地区地区整備計画区域			8 若宮町地区地区整備計画区域		
ア～ウ	(略)		ア～ウ	(略)	
エ	建蔽率	(略)	エ	建ぺい率	(略)

改正後				改正前			
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
9 奥池町地区地区整備計画区域				9 奥池町地区地区整備計画区域			
ア～ウ	(略)			ア～ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
10 奥池南町地区地区整備計画区域				10 奥池南町地区地区整備計画区域			
ア～ウ	(略)			ア～ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
11 六麓荘町地区地区整備計画区域				11 六麓荘町地区地区整備計画区域			
ア～ウ	(略)			ア～ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
12 新浜住宅地区地区整備計画区域				12 新浜住宅地区地区整備計画区域			
ア～ウ	(略)			ア～ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
13 高浜町南地区地区整備計画区域				13 高浜町南地区地区整備計画区域			
ア～ウ	(略)			ア～ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
14 松ノ内町地区地区整備計画区域				14 松ノ内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	ア	計画地区の区分	住宅地区	山手幹線沿道地区
イ	(略)			イ	(略)		
ウ	(略)			ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	

改正後				改正前			
オ (略)				オ (略)			
カ 建築物等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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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蔽率未満の場合は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)～(3) (略) (4) 前3号の規定にかかわらず、建築物の高さが12メートルを超える場合は2メートル。ただし、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蔽率未満の場合は1.5メートル	カ 建築物等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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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)～(3) (略) (4) 前3号の規定にかかわらず、建築物の高さが12メートルを超える場合は2メートル。ただし、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	(略)	(略)		(イ) 適用除外	(略)	(略)
キ (略)				キ (略)			
1 5 翠ヶ丘町地区地区整備計画区域				1 5 翠ヶ丘町地区地区整備計画区域			
ア 計画地区の区分	A地区 (戸建て住宅)	B地区 (山手幹)	C地区 (中低層)	ア 計画地区の区分	A地区 (戸建て住宅)	B地区 (山手幹)	C地区 (中低層)

改正後				改正前			
	地区)	線沿道地区)	住宅地区)		地区)	線沿道地区)	住宅地区)
イ・ウ	(略)			イ・ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ	(略)			オ	(略)		
カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(ア) 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) (略) (2) 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	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)・(2) (略) (3) 前2号の規定にかかわらず、建築物の高さが12メートルを超える場合は2メートル。ただし、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蔽率未満の場合は1.5メートル	カ	建築物等の外壁等の面から敷地境界線等までの距離	(ア) 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) (略) (2) 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	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)・(2) (略) (3) 前2号の規定にかかわらず、建築物の高さが12メートルを超える場合は2メートル。ただし、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

改正後					改正前						
			められた建蔽率 未満の場合は1. 5メートル				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	(略)				(イ) 適用 除外	(略)			
キ	(略)				キ	(略)					
1 6 月若町地区地区整備計画区域					1 6 月若町地区地区整備計画区域						
ア	計画地区の 区分	低層住宅地 区	住宅地区	山手幹線沿 道地区	駅前地区	ア	計画地区の 区分	低層住宅地 区	住宅地区	山手幹線沿 道地区	駅前地区
イ	建築しては ならない建 築物		(略)	(略)	(1)～(8) (略) (9) 葬儀 を主たる 目的とす る建築物 <u>(10) ナ イトクラ ブその他 これらに 類する令 第130 条の7の 3で定め るもの</u> <u>(11) ダ ンスホー ル</u>	イ	建築しては ならない建 築物		(略)	(略)	(1)～(8) (略) (9) 葬儀 を主たる 目的とす る建築物
ウ	(略)				ウ	(略)					

改正後					改正前				
エ	建蔽率	(略)			エ	建ぺい率	(略)		
オ ～ キ	(略)				オ ～ キ	(略)			
17 大原町地区地区整備計画区域					17 大原町地区地区整備計画区域				
ア	計画地区の区分	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	ア	計画地区の区分	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区
イ	建築してはならない建築物	(略)	(1)・(2) (略) (3) 葬儀を主たる目的とする建築物 (4) ナイトクラブその他これらに類する令第130条の7の3で定めるものの (5) ダンスホール		イ	建築してはならない建築物	(略)	(1)・(2) (略) (3) 葬儀を主たる目的とする建築物	
ウ	(略)				ウ	(略)			
エ	建蔽率	(略)			エ	建ぺい率	(略)		
オ	(略)				オ	(略)			
カ	建築物等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	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) (略) (2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、2メートル。た		カ	建築物等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	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) (略) (2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、2メートル。た	

改正後					改正前				
			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 <u>建蔽率未満</u> の場合は1.5メートル				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 <u>建ぺい率未満</u> の場合は1.5メートル		
		(イ) 適用除外	(略)				(イ) 適用除外	(略)	
キ	(略)				キ	(略)			
1 8 船戸町地区地区整備計画区域					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	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・ウ	(略)				イ・ウ	(略)			

改正後					改正前				
エ	建蔽率	(略)			エ	建ぺい率	(略)		
オ	(略)				オ	(略)			
カ	建築物等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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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蔽率未満の場合は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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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蔽率未満の場合は1.5メートル	カ	建築物等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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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)					(イ)		

改正後				改正前			
		適用 除外	(略)			適用 除外	(略)
キ	(略)			キ	(略)		
19 三条南町地区地区整備計画区域				19 三条南町地区地区整備計画区域			
ア～ウ	(略)			ア～ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ～キ	(略)			オ～キ	(略)		
20 西芦屋町地区地区整備計画区域				20 西芦屋町地区地区整備計画区域			
ア	計画地区の区分	全域		ア	計画地区の区分	全域	
イ ・ ウ	(略)			イ ・ ウ	(略)		
エ	建蔽率	(略)		エ	建ぺい率	(略)	
オ	(略)			オ	(略)		
カ	建築物等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	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)・(2) (略) (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蔽率未満の場合は1.5メートル	カ	建築物等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	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)・(2) (略) (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
		(イ) 適用 除外	(略)			(イ) 適用 除外	(略)

改正後					改正前				
キ	(略)				キ	(略)			
2 1 浜風町1街区地区整備計画区域					2 1 浜風町1街区地区整備計画区域				
ア～ウ	(略)				ア～ウ	(略)			
エ	建蔽率	(略)			エ	建ぺい率	(略)		
オ～キ	(略)				オ～キ	(略)			
2 2 親王塚町地区地区整備計画区域					2 2 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	ア	計画地区の区分	A地区		B地区
イ・ウ	(略)				イ・ウ	(略)			
エ	建蔽率	(略)			エ	建ぺい率	(略)		
オ	(略)				オ	(略)			
カ	建築物等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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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	カ	建築物等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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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	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)・(2) (略) (3) 敷地面積が500平方メートル以上の場合、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

改正後				改正前				
			面積に対する割合が、 建築基準法令の規定 で定められた <u>建蔽率</u> 未満の場合は1.5 メートル				面積に対する割合が、 建築基準法令の規定 で定められた <u>建ぺい</u> <u>率</u> 未満の場合は1. 5メートル	面積に対する割合が、 建築基準法令の規定 で定められた <u>建ぺい</u> <u>率</u> 未満の場合は1. 5メートル
		(イ) 適用 除外	(略)			(イ) 適用 除外	(略)	
キ	(略)			キ	(略)			

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

参 照 1

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

月若町地区及び大原町地区の地区計画の変更に伴い、区域内の建築物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、容積率の算定の基礎となる延べ面積に老人ホーム等の共用の廊下又は階段等を算入しないこととするため、この条例を制定しようとするもの。

2 改正の内容

- (1) 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 宅配ボックスを設ける部分(100分の1を乗じて得た面積を限度とする。)
 - イ 老人ホーム等の共用の廊下又は階段
- (2) 容積率の最高限度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、宅配ボックスを設ける部分及び老人ホーム等の共用の廊下又は階段を加える。(第11条関係)
- (3) 都市計画決定の告示番号の追加(別表第1関係)

月若町地区及び大原町地区の地区計画の変更に伴い、変更告示の告示番号を加える。
- (4) 建築してはならない建築物の追加(別表第2関係)
 - ア 月若町地区の地区計画の変更に伴い、駅前地区における建築してはならない建築物にナイトクラブ、ダンスホール等を加える。
 - イ 大原町地区の地区計画の変更に伴い、近隣商業地区における建築してはならない建築物にナイトクラブ、ダンスホール等を加える。
- (5) その他規定の整理

3 施行期日

公布の日

建築基準法抜粋

(容積率)

第52条 (第1項省略)

(第2項省略)

3 第1項 (ただし書を除く。), 前項, 第7項, 第12項及び第14項, 第57条の2第3項第2号, 第57条の3第2項, 第59条第1項及び第3項, 第59条の2第1項, 第60条第1項, 第60条の2第1項及び第4項, 第68条の3第1項, 第68条の4, 第68条の5 (第2号イを除く。第6項において同じ。), 第68条の5の2 (第2号イを除く。第6項において同じ。), 第68条の5の3第1項 (第1号ロを除く。第6項において同じ。), 第68条の5の4 (ただし書及び第1号ロを除く。), 第68条の5の5第1項第1号ロ, 第68条の8, 第68条の9第1項, 第86条第3項及び第4項, 第86条の2第2項及び第3項, 第86条の5第3項並びに第86条の6第1項に規定する建築物の容積率 (第59条第1項, 第60条の2第1項及び第68条の9第1項に規定するものについては, 建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第6項において同じ。) の算定の基礎となる延べ面積には, 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ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 (以下この項及び第6項において「老人ホーム等」という。) の用途に供する部分 (第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等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 (当該床面積が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を超える場合においては, 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) は, 算入しないものとする。

(第4項及び第5項省略)

6 第1項, 第2項, 次項, 第12項及び第14項, 第57条の2第3項第2号, 第57条の3第2項, 第59条第1項及び第3項, 第59条の2第1項, 第60条第1項, 第60条の2第1項及び第4項, 第68条の3第1項, 第68条の4, 第68条の5, 第68条の5の2, 第68条の5の3第1項, 第68条の5の4 (第1

号口を除く。), 第68条の5の5第1項第1号口, 第68条の8, 第68条の9第1項, 第86条第3項及び第4項, 第86条の2第2項及び第3項, 第86条の5第3項並びに第86条の6第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には, 政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等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, 算入しないものとする。

(第7項から第15項まで省略)

建築基準法施行令抜粋

(面積, 高さ等の算定方法)

第2条 次の各号に掲げる面積, 高さ及び階数の算定方法は, それぞれ当該各号に定めるところによる。

(第1号から第3号まで省略)

- (4) 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし, 法第52条第1項に規定する延べ面積(建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。)には, 次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。

(イからホまで省略)

へ 宅配ボックス(配達された物品(荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。)の一時保管のための荷受箱をいう。)を設ける部分(第3項第6号及び第137条の8において「宅配ボックス設置部分」という。)

(第5号から第8号まで省略)

(第2項省略)

- 3 第1項第4号ただし書の規定は, 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(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては, それらの建築物の各階の床面積の合計の和)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適用するものとする。

(第1号から第5号まで省略)

- (6) 宅配ボックス設置部分 100分の1

(第4項省略)

(第二種住居地域及び工業地域内に建築してはならない建築物)

第130条の7の3 法別表第2(へ)項第3号及び(を)項第4号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第6項及び第12項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設(ナイトクラブを除く。)とする。

(容積率関係)

第137条の8 法第3条第2項の規定により法第52条第1項、第2項若しくは第7項又は法第60条第1項(建築物の高さに係る部分を除く。)の規定の適用を受けない建築物について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

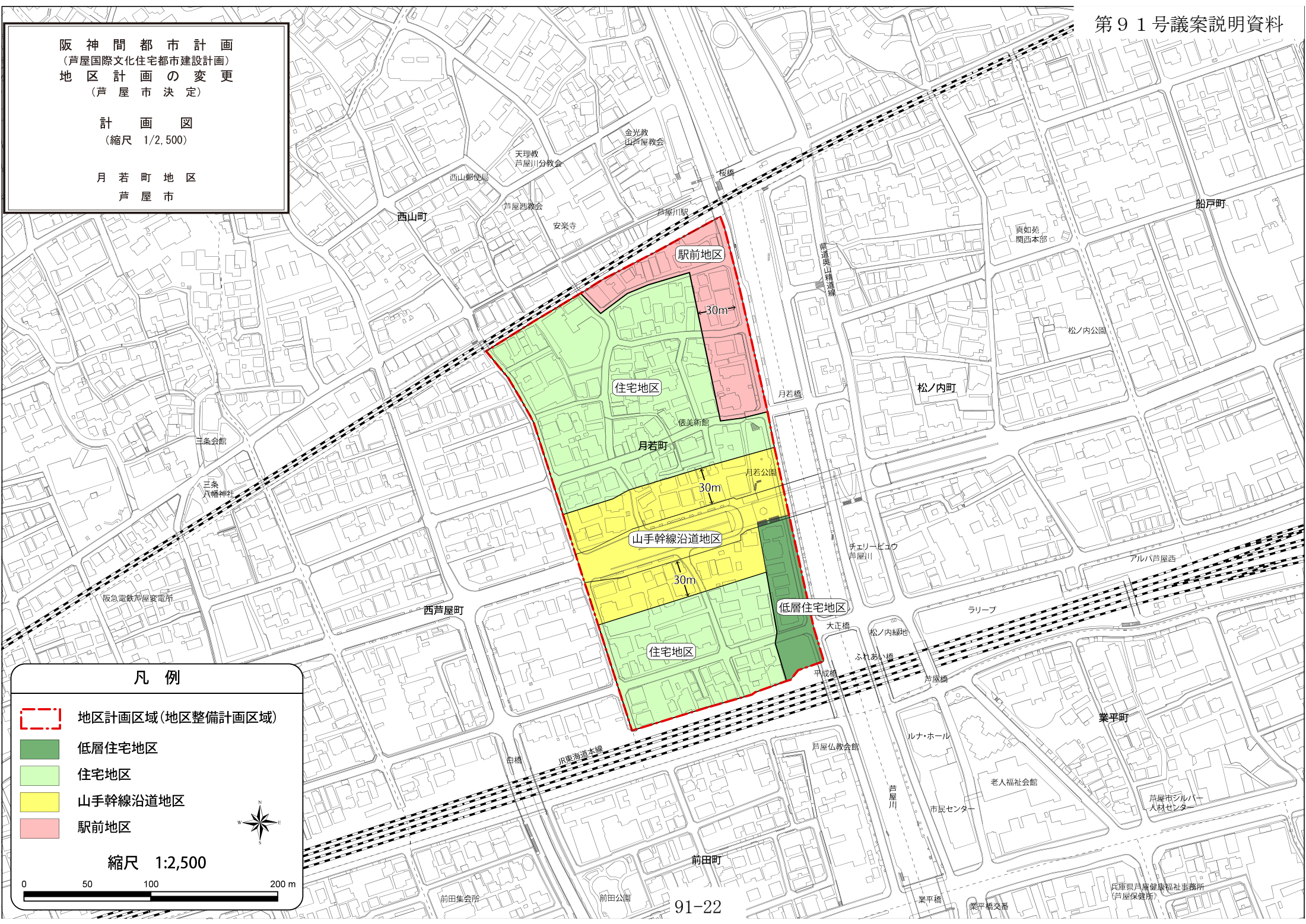
- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分(当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅又は老人ホーム等(法第52条第3項に規定する老人ホーム等をいう。次号において同じ。)の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。)、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること。
- (2) 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス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、貯水槽設置部分の床面積の合計又は宅配ボックス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2条第3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。

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

計画図
(縮尺 1/2,500)

月若町地区
芦屋市



凡例

地区計画区域(地区整備計画区域)

低層住宅地区

住宅地区

山手幹線沿道地区

駅前地区

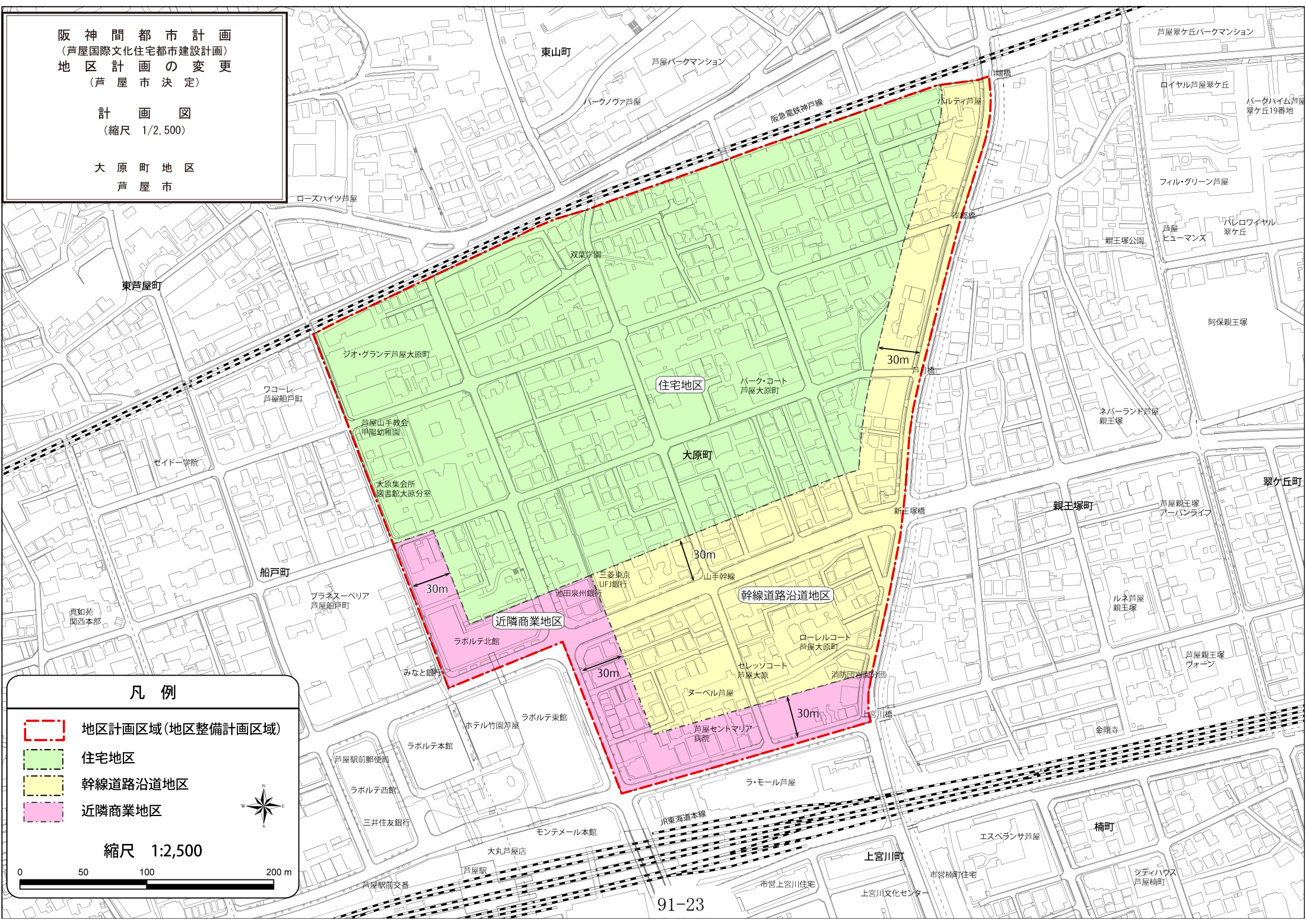
縮尺 1:2,500

0 50 100 200 m

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

計画図
 (縮尺 1/2,500)

大原町地区
 芦屋市



凡例

- 地区計画区域(地区整備計画区域)
- 住宅地区
- 幹線道路沿道地区
- 近隣商業地区



縮尺 1:2,500

