

芦屋市の山手幹線沿道の地区計画の比較表

地区名		大原町地区			月若町地区			松ノ内町地区		翠ヶ丘町地区								
決定年月日		策定中			策定中			H20.1.25		H21.2.25								
決定地区面積〔整備計画区域面積〕(ha)		18.1〔18.1〕			6.1〔6.1〕			6.9〔6.9〕		26.6〔26.6〕								
地区の細区分		住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	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	戸建て住宅地区	山手幹線沿道地区	中低層住宅地区					
建築物の制限	建物の用途		次に掲げる建築物は、建築してはならない。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。		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	(1)ガソリンスタンド (2)床面積が500㎡以上の公衆浴場 (3)葬儀場		(1)店舗等 (2)単独車庫 (1)床面積150㎡を超える店舗等 (2)単独車庫			(1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)麻雀屋、ばちんこ屋、射撃場、馬券・車券売場等 (4)カラオケボックス等 (5)倉庫業倉庫 (6)床面積15㎡を超える畜舎 (7)単独車庫 (8)原動機を使用する作業場 (9)葬儀場	(1)店舗等 (2)1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅			床面積150㎡を超える店舗等				
	最低敷地面積(敷地分割)	500㎡未満	130㎡(※1)			210㎡			130㎡			110㎡		130㎡(※1)				
		500㎡以上2,000㎡未満																
		2,000㎡以上														150㎡		150㎡
	壁面の後退距離の最低限度	道路境界線側		2.0m			2.0m			2.0m		2.0m						
		隣地境界線側	250㎡未満の敷地	1.0m(※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		1.0m(※2)		1.0m(※2)	
			500㎡以上の敷地				(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)(※2)		(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)(※2)
			窓先空地(※4)			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)	15m (※7)	10m 軒高さ7m (※5)			10m (※5)	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)					
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		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1㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m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1㎡以下 枚数は3枚以下 高さは3m以下			
緑化率の最低限度		130㎡以上500㎡未満の敷地は10%			30%			500㎡以上の敷地は20%			敷地面積500㎡以上は20% 道路境界から1m以内は緑化すること							

※ 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。

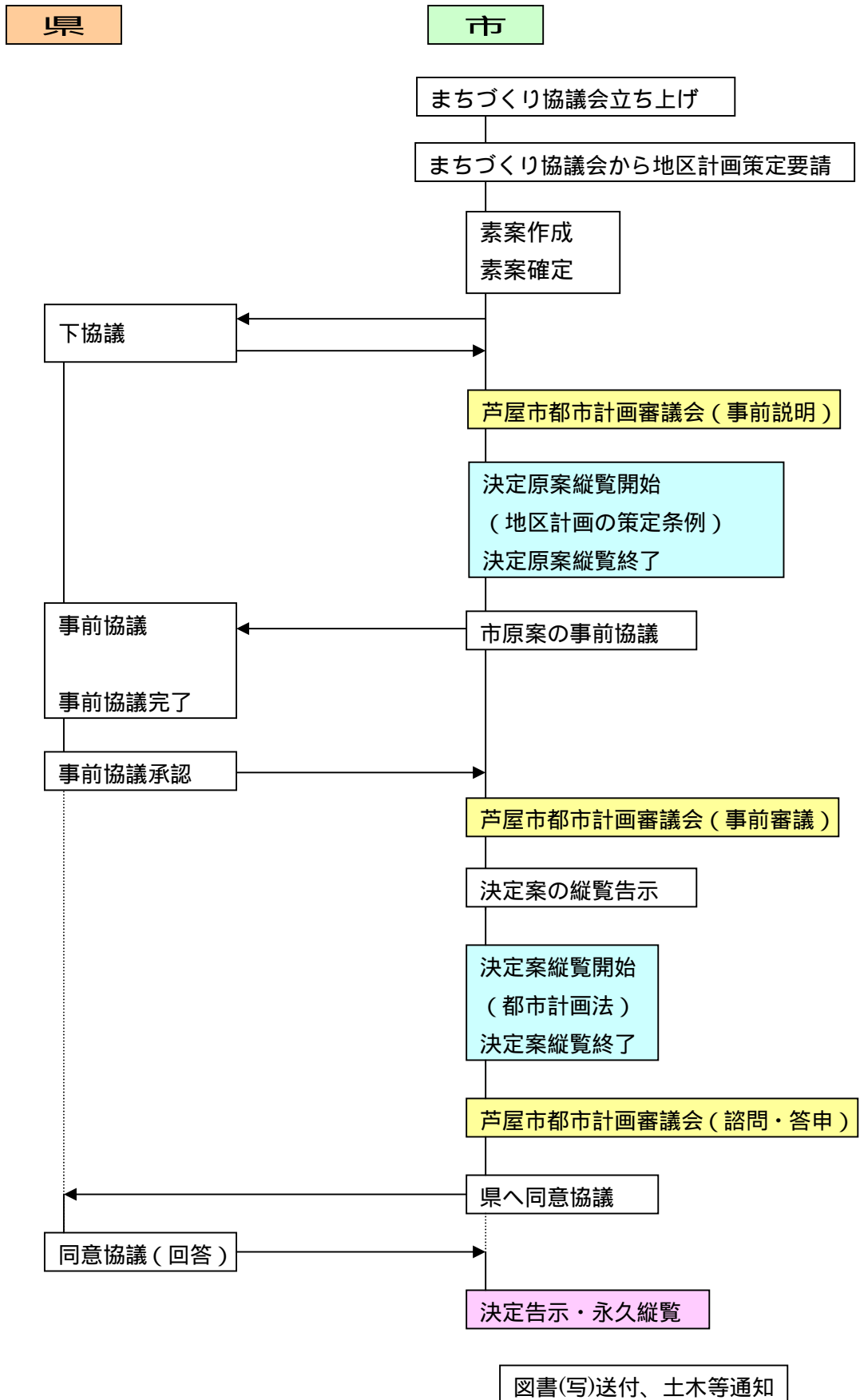
※4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地(居室の窓又は居室のバルコニーの外側に設ける避難上有効な空地で、幅及び奥行がそれぞれ2m以上のもの。)を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。

※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。

地区計画都市計画決定（変更）スケジュール表（参考）



芦屋市都市計画マスタープランの見直しについて

- 1 趣 旨 都市計画法第 18 条の 2 に基づき「市町村の都市計画に関する基本方針（都市計画マスタープラン）」が策定されてから 5 年が経過したことから，社会情勢の変化への対応を図るとともに，上位計画となる第 4 次総合計画との整合を図るため，現行の都市計画マスタープランの経年修正等を行います。

- 2 見直し期間 平成 22 年 7 月から平成 23 年 3 月まで（予定）

- 3 今後の予定
 - ・ 関係各課意見集約結果及び現行計画の総括
 - ・ 都市計画マスタープラン見直し（素案）の作成
 - ・ パブリックコメントの実施
 - ・ 都市計画マスタープラン見直し（原案）の作成

- 4 資 料
 - ・ 都市計画マスタープラン
 - ・ 都市計画マスタープランのあらまし（概要版）
 - ・ 都市計画マスタープランの構成

