

**船戸町地区「地区計画」の  
都市計画決定手続き要請書**

**2010(H22)年 9月**

**船戸町まちづくり協議会**

## 船戸町地区「地区計画」決定の要請書

平成22年9月13日

芦屋市長 山中 健 様

団 体 名：船戸町まちづくり協議会  
代表者氏名：会 長 市居 誠嗣  
住 所：芦屋市船戸町9番6号  
連 絡 先：0797-35-8193

日頃は船戸町のまちづくりをご支援いただきありがとうございます。

このたび、船戸町では、平成22年8月29日（日）午後1時より当まちづくり協議会臨時総会を開催し、船戸町地区計画（地元案）および芦屋市への都市計画決定手続き要請の提案を行い、承認されました。

当地元案は、同地区内の住民や土地および建物の権利を有するものなどが参加することで、主体的に取り決めたものであり、芦屋市長はこれを尊重し、地区計画の都市計画決定の手続きを前向きに進めていただくよう、要請いたします。

今後とも船戸町のまちづくりにご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

地区の名称	芦屋市船戸町地区
計画の区域	別添計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市船戸町の一部
計画の内容	別添地区計画（地元案）の概要のとおり

※添付資料：①地区計画（地元案）および計画図

※参考資料：②船戸町まちづくり協議会の活動経緯、③総会出席率・賛成率、

④不同意者等の意見および対応など、⑤まちづくりニュース

## ①船戸町地区「地区計画（地元案）」

### <まちづくりの目標>

- ・船戸町全体のまちづくりの目標は、以下の通りです。

～芦屋市の玄関口にふさわしい品格，落ち着きとにぎわいを

兼ね備えた，魅力あるまちづくり～

- ・この地元案では，地区をA地区（住宅地区）とB地区（山手幹線沿道地区），C地区（近隣商業地区）の3つの区域に区分し，各地区におけるまちづくりの目標は，以下の通りです。

**A地区：六甲山を望み，ゆったりとした暮らしを，次の世代に受け渡せるまちをめざす**

**B地区：山手幹線沿いの美しいまちなみが，住まいと調和したまちをめざす**


**C地区：芦屋駅前にふさわしい，にぎわいと潤いのある，魅力的なまちをめざす**

### <まちづくりの方針>

- ・それぞれの地区の環境等に応じ，建築物等に関する以下の制限事項を定めます。
- ・①建築物等の用途の制限，②建築物の高さの最高限度，③敷地面積の最低限度，④壁面の位置の制限，⑤屋根や外壁の色彩，⑥広告看板の制限，⑦緑化率の最低限度 の7つの事項です。
- ・住宅を中心とするA地区では，閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに，ゆとりのあるまちなみの形成を図るため，建築物等についての7項目の制限事項を定めます。
- ・山手幹線を中心とするB地区においては，背後の住宅地区と調和した土地利用を図り，沿道における美しいまちなみの形成を図るため，建築物等についての7項目の制限事項を定めます。
- ・店舗や銀行等が立地するC地区においては，隣接する地区の住環境に配慮しつつ，にぎわいのある土地利用を図るとともに，魅力のある景観形成のため，建築物等についての2項目の制限事項を定めます。

**資料：船戸町地区 地区計画地元案の概要**

## 船戸町地区 地区計画地元案の概要


 地区計画は、今後建て替えや新築の際に適用されるルールで、地区計画決定以前に既に建っている建物には、その効力は及びません

区分	A地区 (住宅地区)	B地区 (山手幹線沿道地区)	C地区 (近隣商業地区)
の建築物等	現在建てることのできる建築物のうち、以下の建築物は建築できない。 ●店舗 ●一戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	現在建てることのできる建築物のうち、以下の建築物は建築できない。 ●一戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅	現在建てることのできる建築物のうち、以下の建築物は建築できない。 ●葬儀場
建築物等の最高高さ	●敷地面積が500㎡未満は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.0m以下 (3階程度)</span> ●敷地面積が500㎡以上は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.2m以下 (4階程度)</span> 塔屋、階段室などの屋上部分を含む ・ただし、地区計画決定時において、既にも上記の高さを超える建物がある敷地については、同じ高さまでの新築、建て替えができる。	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.5m以下</span> 塔屋、階段室などの屋上部分を含む	—
敷地面積の最低限度	●敷地面積の最低限度は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">130㎡以上</span> ・地区計画決定時において130㎡未満の敷地については、そのままの敷地規模で新築、建て替えができる。 ●区画面積が2,000㎡以上の宅地造成を行う場合は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">150㎡以上</span>	—	—
壁面の位置の制限	●建物等の壁面の位置は、隣地との境界から ①敷地面積が250㎡未満の場合は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0.7m以上</span> ②敷地面積が250㎡以上 500㎡未満の場合は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.0m以上</span> ③敷地面積が500㎡以上の場合、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.5m以上</span> ④敷地面積が500㎡以上で、 A地区で高さが1.0mを超える場合、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.0m以上</span> B地区で高さが1.2mを超える場合、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.0m以上</span> ・ただし、壁面後退2mで建ぺい率を確保できない場合は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.5m以上</span> とする。 ・また、以下の場合は緩和することができる。 ◇ 壁面の長さの合計が3m以下 ◇ 物置などの建築物で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積が5㎡以下 ⑤窓先空地は2m以上 (条例通り)	—	—
の形態制限	●建築物等の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和したものとす。	—	—
の広告制限	●広告看板等は 表示面積の <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">合計5㎡以下</span> 、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">枚数は3枚以下</span> 、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">高さ5m以下</span> 、けばけばしい色彩を避ける。	●広告看板等は 表示面積の <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">合計10㎡以下</span> 、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">枚数は3枚以下</span> 、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">高さ7m以下</span> 、けばけばしい色彩を避ける。	●広告看板等は、けばけばしい色彩を避ける。
緑化	●敷地面積が130㎡以上500㎡未満の敷地は、 緑化率を <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">10%以上</span> とする。	—	—

# 船戸町地区 計画図

まちづくりの目標

芦屋市の玄関口にふさわしい品格、落ち着きとにぎわいを兼ね備えた、魅力あるまちづくり

## A地区 (第1種中高層住居専用地域)

まちづくりの目標

六甲山を望み、ゆったりとした暮らしを、次の世代に受け渡せるまちをめざす

## B地区 (第1種中高層住居専用地域)

まちづくりの目標

山手幹線沿いの美しいまちなみが、住まいと調和したまちをめざす

## C地区 (近隣商業地域)

まちづくりの目標

芦屋駅前にふさわしい、にぎわいと潤いのある、魅力的なまちをめざす

船戸町地区 地区計画区域

地区計画区域には、船戸町のうち、都市計画の用途地域の商業地域および近隣商業地域の一部を除いています。



## ②船戸町まちづくり協議会の活動経緯

### 1. 地区の概況

- 位 置 芦屋市船戸町
- 建物・土地所有者数 259名
- 面 積 約10.5ヘクタール

### 2. 活動の経緯（抜粋）

#### <平成21年>

- 1月：平成20年秋よりまちづくりの勉強会を開始し、その後まちづくりに特化した活動を行う組織とするため船戸町自治会の了解のもと「船戸町まちづくり協議会準備会」を設立した。

#### ◆3月～4月：第1回アンケート調査実施

##### ◇配布・回収状況

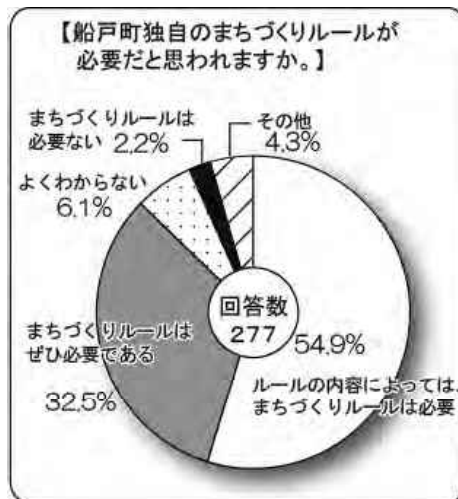
配布数	回収数	回収率
460*	276	60.0%

※自治会員（アルパ芦屋やラポルテ西館等を含む）と自治会員以外の賃貸マンション居住者や店舗等の事業者などを含んだ数値（地区外地権者は除く）。

##### ◇第1回アンケート調査集計結果

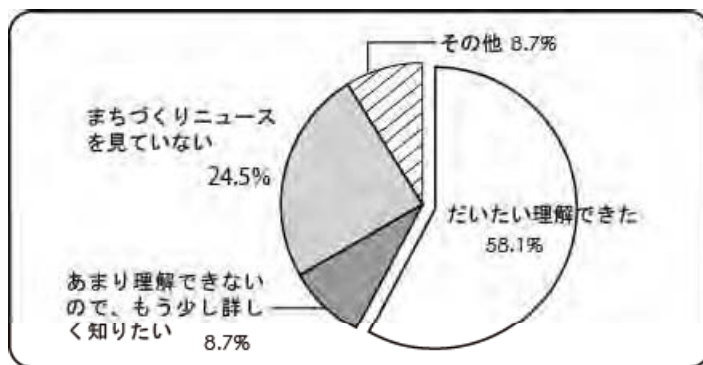
###### 【まちづくりルールの必要性について】

何らかのまちづくりルールが必要という意見が9割近くを占めたことを受けて、船戸町の住民だけでなく、船戸町以外に住む地区外権利者等が意見をいえる場として「船戸町まちづくり協議会」を組織し、住民等の意見・意向等を確認しながら、当地区にとって必要とされるルールについての検討を進めることとした。



###### 【まちづくりルールの説明について】

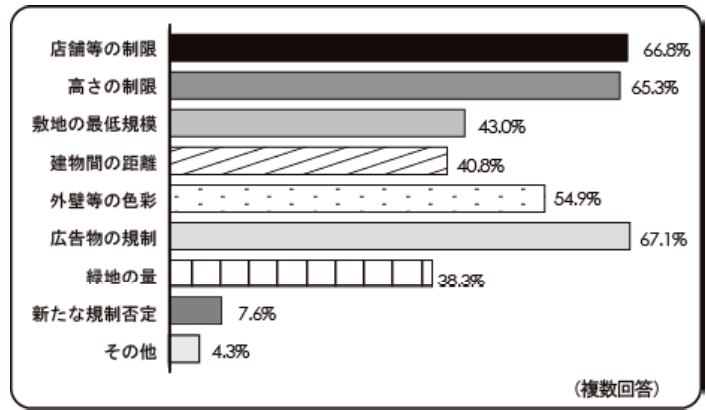
「だいたい理解できた」が58.1%と半数を超えていたが、その一方で「まちづくりニュースを見ていない」が24.5%もあったため、今後は、ニュースや資料の配付だけでなく、意見交換会や説明会の開催など、周知活動に努めることとした。



【まちづくりルール内容について】

「広告物の規制」が67.1%と最も高く、「店舗等の制限」66.8%、「高さの制限」65.3%と続いている。

反対に「新たな規制をしない方がよい」は7.6%と低く、現在のまちなみや住環境を守るため、何らかの規制が必要とする意見が多かった。



◆7月12日：まちづくり協議会設立総会：会員総数 512名※，出席者38名，委任状285名，会員数の3分の1以上，63.1%(323/512)で総会が成立。規約（活動区域を含む），役員，活動方針，予算の各案が賛成多数で承認された。

※自治会員（アルパ芦屋やラポルテ西館等を含む）を中心とし，現時点で判明している土地や建物の権利者，賃貸マンション居住者や店舗等の事業者等を含んだ数値。



まちづくり協議会の設立総会での議案承認

○8月：ニュース3号発行（まち協設立総会の報告，役員紹介，会長あいさつ，これからの進め方ほか）

<平成22年>

○2月：ニュース4号発行（まち協の検討途中経過報告，地区計画の説明，船戸町の現在の主な規制紹介，これからの進め方紹介，意見交換会の開催案内ほか）

●3月6日（土）：意見交換会の開催（船戸町の地区計画による新たなまちづくりルールについてワークショップ形式による意見交換会を実施），26名参加



意見交換会でのワークショップの様子

○4月：ニュース5号発行（役員案の概要説明，第2回アンケート調査のお願い，説明会の案内，意見交換会の開催結果報告，これからの進め方ほか）

●4月18日（土），19日（月）：地区計画役員案の説明会開催，26名参加



地区計画役員案の説明会の様子

◆4月～5月：第2回アンケート調査実施

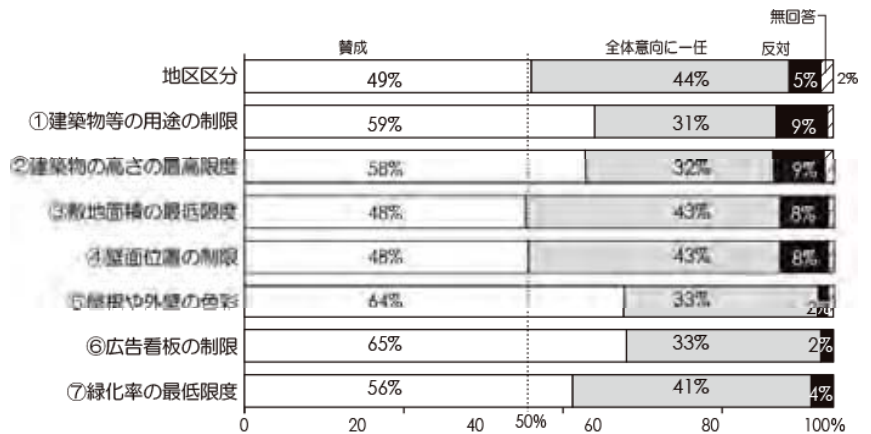
◇配布・回収状況

区 分	配布数	回収数	回収率
地区内地権者	188	156	83.0%
地区外地権者等	71	29	40.8%
合 計	259*	185	71.4%

※地区計画予定区域から駅前の商業系区域を除外したため、調査対象数が減少したが、地区外権利者が新たに加わっている（土地・建物の権利者数を母数とした）。

◇第2回アンケート調査集計結果

全体的に賛成がおおむね半数以上を占めており、全体意向に一任を合わせると9割以上が役員案を支持している。  
その一方で、反対が2%～9%あった。



○6月：ニュース6号発行（アンケート結果報告、主な意見紹介、役員会の考え方等の説明、説明会の開催報告、再度の意見交換会のお知らせについて ほか）

- 6月中旬：第2回アンケート調査における反対者のうち、個別に説明が必要な地権者3名に説明文書を送付。 → 送付先から再度の意見の提出等はなし。
- 6月23日：アンケート結果等に対する再度の意見交換会を開催、出席者はなし。

○7月中旬：ニュース7号発行（地区計画地元案の提案お知らせ、臨時総会開催のお知らせ、壁面の位置の限度の緩和規定追加の提案 ほか）

- あわせて議案書配布（地区計画地元案の提案、活動経過報告 など）

★以上の活動により大多数の住民、地権者等から同意が得られたと判断し、船戸町まちづくり協議会の臨時総会を開催し、船戸町地区計画（地元案）についての提案を行うことといたしました。



### ③総会出席率・賛成率

#### ◆ 8月29日：船戸町まちづくり協議会臨時総会の開催

- 船戸町地区計画（地元案）等の承認：対象区域内の会員総数 259名のうち、出席者 22名、委任状提出 167名、計 189名が賛成で船戸町地区計画（地元案）および芦屋市への都市計画決定手続き要請の提案を承認しました。

#### ◇議案について

権利者数	259	出席 30 委任状提出 168 計 198 (76%)	賛成	出席	22	9%		
				委任状	167	64%		
				小計	189	73%		
		保留			4	2%		
		反対（うち委任状 1名）			3	1%		
		途中退席			2	1%		
		欠席・未回収			欠席・委任せず		13	5%
		計 61 (24%)			未回収		48	19%

※土地・建物の権利者数を母数としている

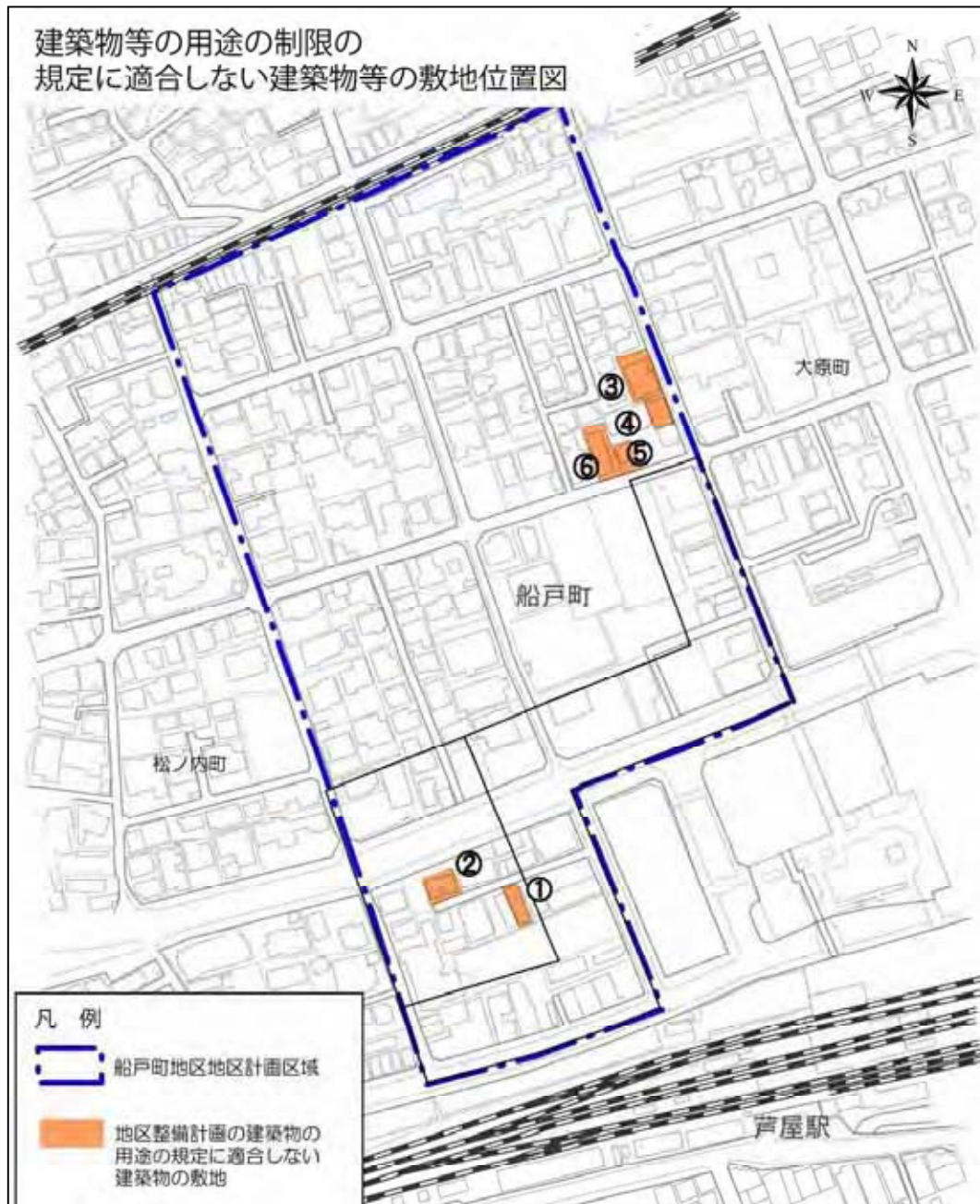


臨時総会での議案に対する採決の様子，賛成多数で承認された

#### ④不同意者等の意見および対応など

No	地番	区域	名前	意見	対応など
1	44-2	A	A社 (代理) B氏	5番街区はほとんど中高層が建っている。面的な判断だけでなく、現地周辺の状況を見る必要あり。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4/18：地区計画役員案の説明会に出席，反対意見の発言</li> <li>・5月：第2回アンケート調査で反対意見を記述</li> <li>・6月中旬：協議会から個別説明文書を送付</li> <li>・6月下旬：再度の意見の提出および再度の意見交換会への出席等はなし</li> <li>・8/29：<b>総会に出席，途中退席</b></li> </ul>
2	4-1 4-2 4-3	A	C氏	建て替えの必要性が生じた時に従前の床面積を確保できない可能性があるため、賛成できない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4/19：地区計画役員案の説明会に出席，反対意見の発言</li> <li>・5月：第2回アンケート調査で反対意見を記述</li> <li>・6月中旬：協議会から個別説明文書送付</li> <li>・6月下旬：再度の意見の提出および再度の意見交換会への出席等はなし</li> <li>・7月中旬：ニュース7号で当初の案を修正し，緩和規定の追加を提案</li> <li>・8/29：<b>総会に出席，議案に賛成</b></li> </ul>
3	26-3	A	D氏	積水ハウスの計画が，地区計画により大きく変わるのであれば基本的に賛成するが，それが実現できない上に，地区計画により土地活用の制約を受けるのであれば反対。既存建物のみが未来永劫同じ高さまで建てられるのは疑問である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5月：第2回アンケート調査で反対意見を記述</li> <li>・6月中旬：協議会から個別説明文書を送付</li> <li>・6月下旬：再度の意見の提出および再度の意見交換会への出席等はなし</li> <li>・8/29：<b>欠席通知，委任しない</b></li> </ul>
4	42-2 43 44	A C	E氏 F社	山手幹線工事の際の説明では，山手幹線ができることでまちが発展すると聞いていたが，なぜ地区計画で今まで以上に厳しくするのか，規制をすることは活性化に逆行するのではないか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5月：まち協会長が面談（立ち話程度），第2回アンケート調査の回答をお願いしたが，個人的な事情から回答を拒否</li> <li>・8/29：<b>総会に出席，議案に反対（欠席のF社はE氏に委任）</b></li> </ul>
5	87	B	G社	現提案の文章ではなく，条例文章のような形で提案されない限り，認められない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5月：第2回アンケート調査で反対意見を記述（B地区とC地区は一緒にすべき）</li> <li>・8/29：<b>総会に出席，議案に反対</b></li> </ul>
6	34-6	A	H氏	アンケート調査で賛成の人について，どこまで積極的な賛成なのか不明である。現状の高さまで再建できるルール化は，利権を認めることになる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・8/29：<b>総会に出席し発言</b> 意見に対して，協議会会長等より説明がなされ，出席者からも説明に対する賛同の拍手があったが，<b>議案に保留</b></li> </ul>

■地区整備計画による用途制限に不適格な建築物

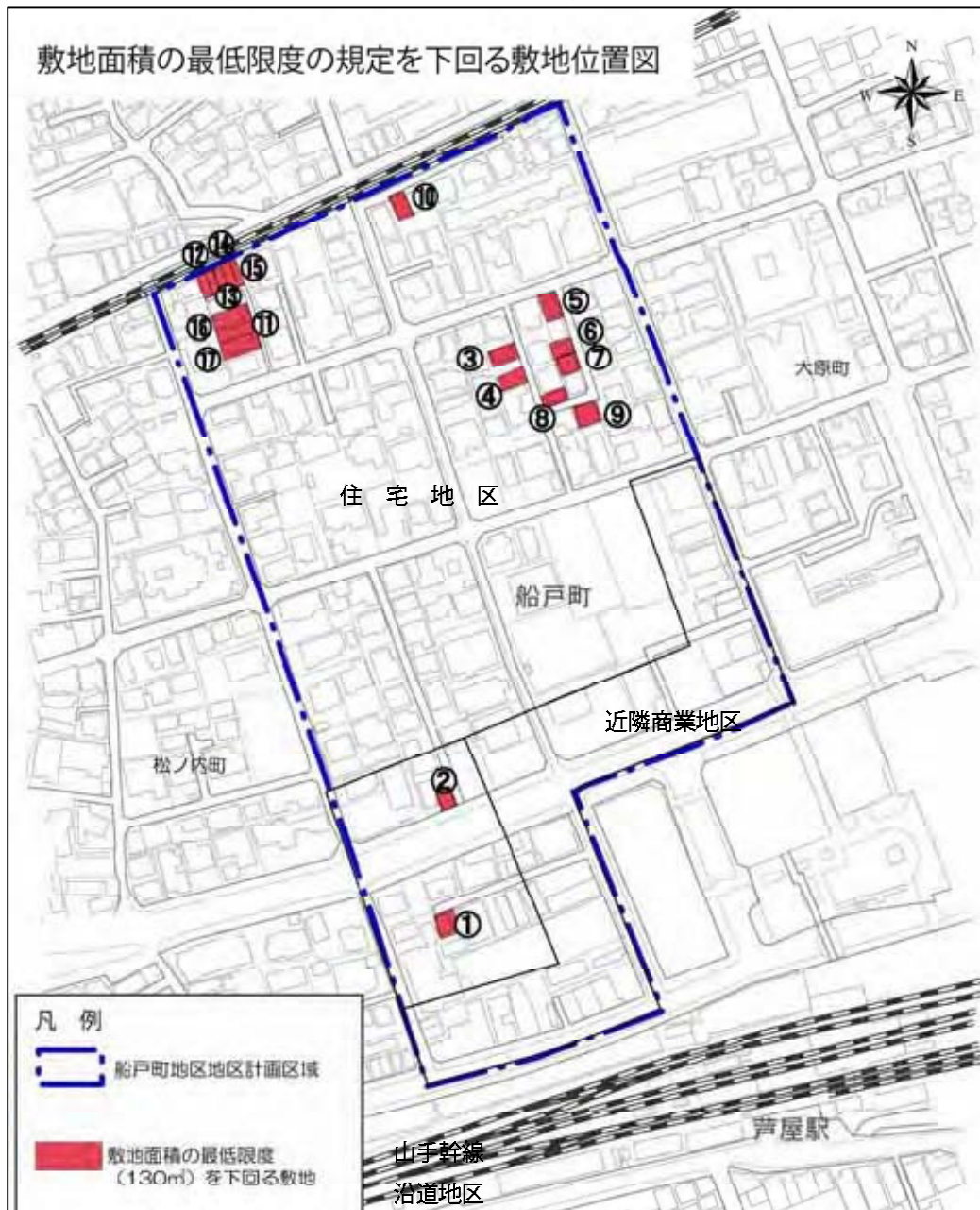


地区	用途地域	地区整備計画による用途制限
住宅地区	1 中高	(1) 店舗等 (2) 1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅
山手幹線沿道地区	1 中高	1戸の住戸専有床面積が40㎡未満の集合住宅
近隣商業地区	近 商	葬儀場

地区整備計画による用途制限に不適格な建築物一覧

番号	地区	建物用途	番号	地区	建物用途
①	山手幹線沿道地区	40㎡/戸未満の集合住宅	④	住宅地区	店舗等
②	山手幹線沿道地区	40㎡/戸未満の集合住宅	⑤	住宅地区	店舗等
③	住宅地区	店舗等	⑥	住宅地区	店舗等

■ 地区整備計画による敷地面積の最低限度を下回る敷地

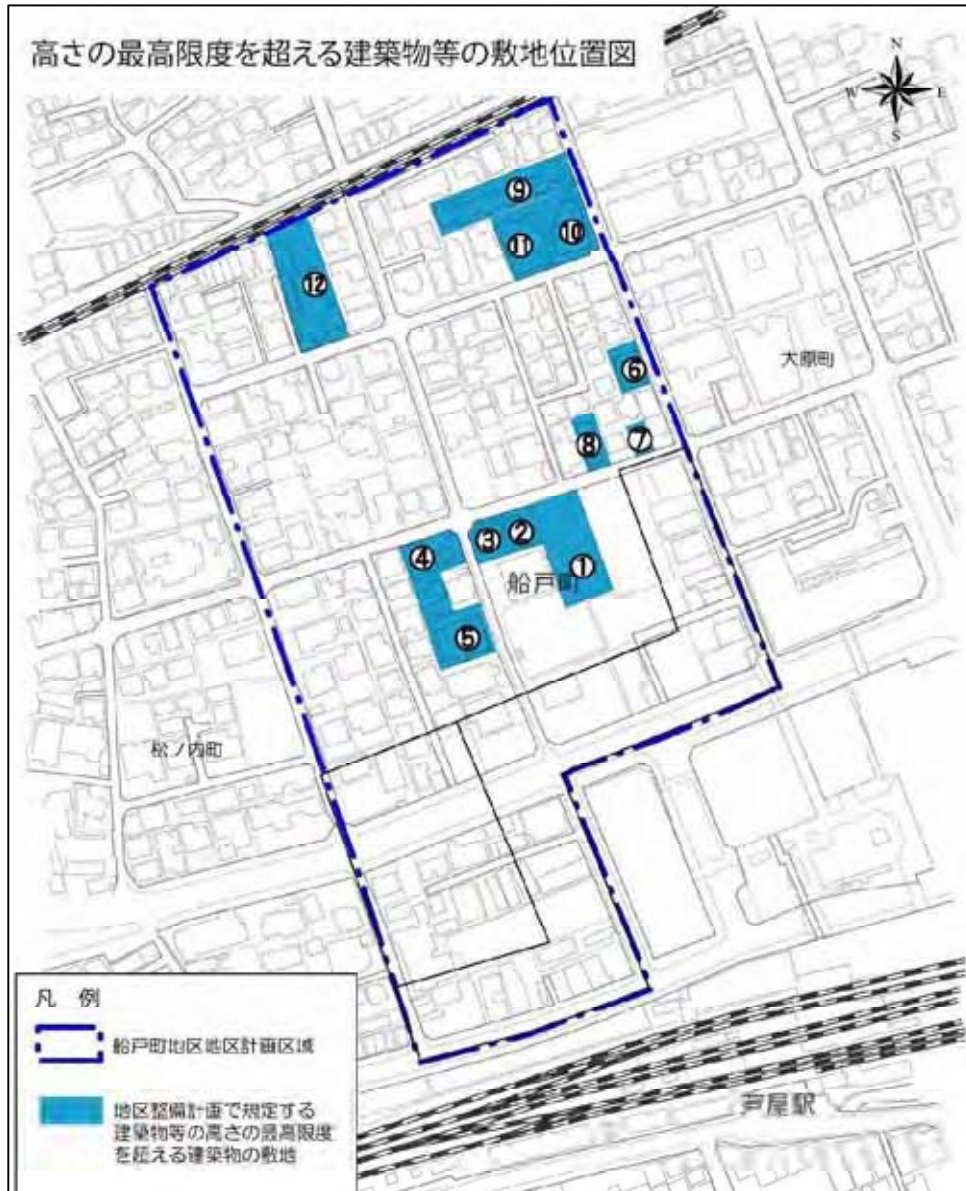


地区	地区整備計画による敷地分割最低敷地面積
住宅地区	1 敷地面積 2, 000㎡未満の場合は130㎡
山手幹線沿道地区	2 敷地面積 2, 000㎡以上の場合は150㎡
近隣商業地区	—

地区整備計画による敷地面積の最低限度を下回る敷地一覧

番号	敷地面積 (㎡)	番号	敷地面積 (㎡)	番号	敷地面積 (㎡)	番号	敷地面積 (㎡)
1	106.21	6	73.35	11	126.18	16	127.59
2	94.68	7	90.60	12	88.45	17	128.14
3	119.11	8	59.57	13	50.77	(110㎡未満：10) (130㎡未満：7)	
4	117.28	9	123.83	14	48.76		
5	112.45	10	101.42	15	61.51		

■地区整備計画による高さ制限を越える敷地

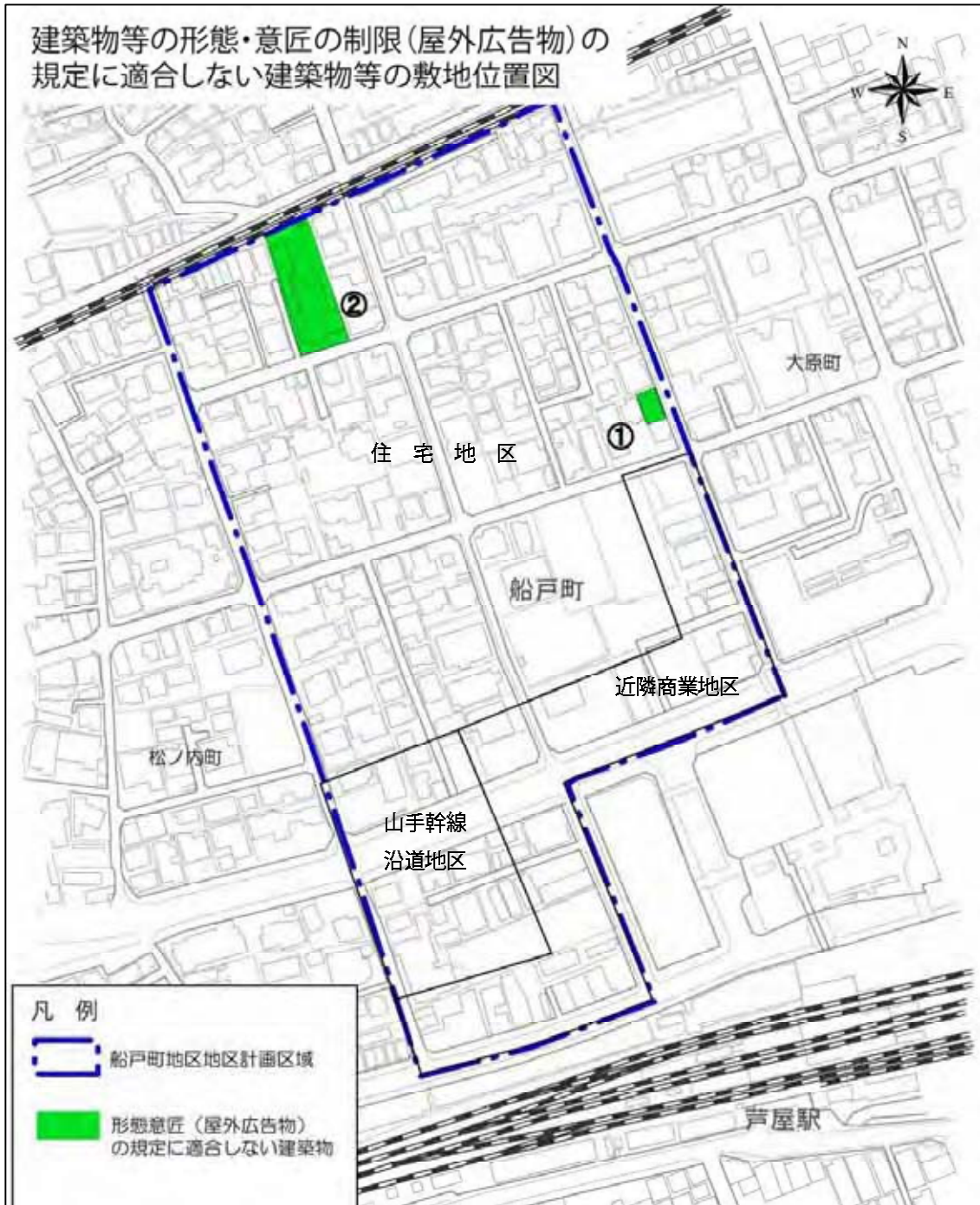


地区	地区整備計画による建築物の最高高さ
住宅地区	1 敷地面積 500㎡未満の場合は 10m 2 敷地面積 500㎡以上の場合は 12m
山手幹線沿道地区	1.5m
近隣商業地区	—

地区整備計画による高さ制限を越える敷地一覧

No.	敷地面積 (㎡)	建物用途	高さ (m)	階数	No.	敷地面積 (㎡)	建物用途	高さ (m)	階数
①	1353.9	共同住宅	14.9	5	⑦	143.7	共同住宅	10.4	4
②	254.0	共同住宅	14.9	5	⑧	304.1	店舗等	14.5	5
③	336.7	共同住宅	12.2	4	⑨	1182.9	共同住宅	14.6	5
④	915.9	共同住宅	14.9	5	⑩	702.5	共同住宅	14.6	5
⑤	711.3	共同住宅	12.8	4	⑪	714.3	共同住宅	15.0	5
⑥	349.7	店舗等	11.9	3	⑫	1401.6	学校	13.8	4

■地区整備計画による建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を超える屋外広告物



地区	地区整備計画による用途制限
住宅地区	表示面積の合計5㎡以下、枚数3枚以下、高さ5m以下 地色に彩度10以上の色の使用禁止
山手幹線沿道地区	表示面積の合計10㎡以下、枚数3枚以下、高さ7m以下 地色に彩度10以上の色の使用禁止
近隣商業地区	地色に彩度10以上の色の使用禁止

地区整備計画による用途制限に不適格な屋外広告物

No.	地区	屋外広告物
①	住宅地区	表示面積と設置高さが制限を超える
②	住宅地区	設置高さが制限を超える

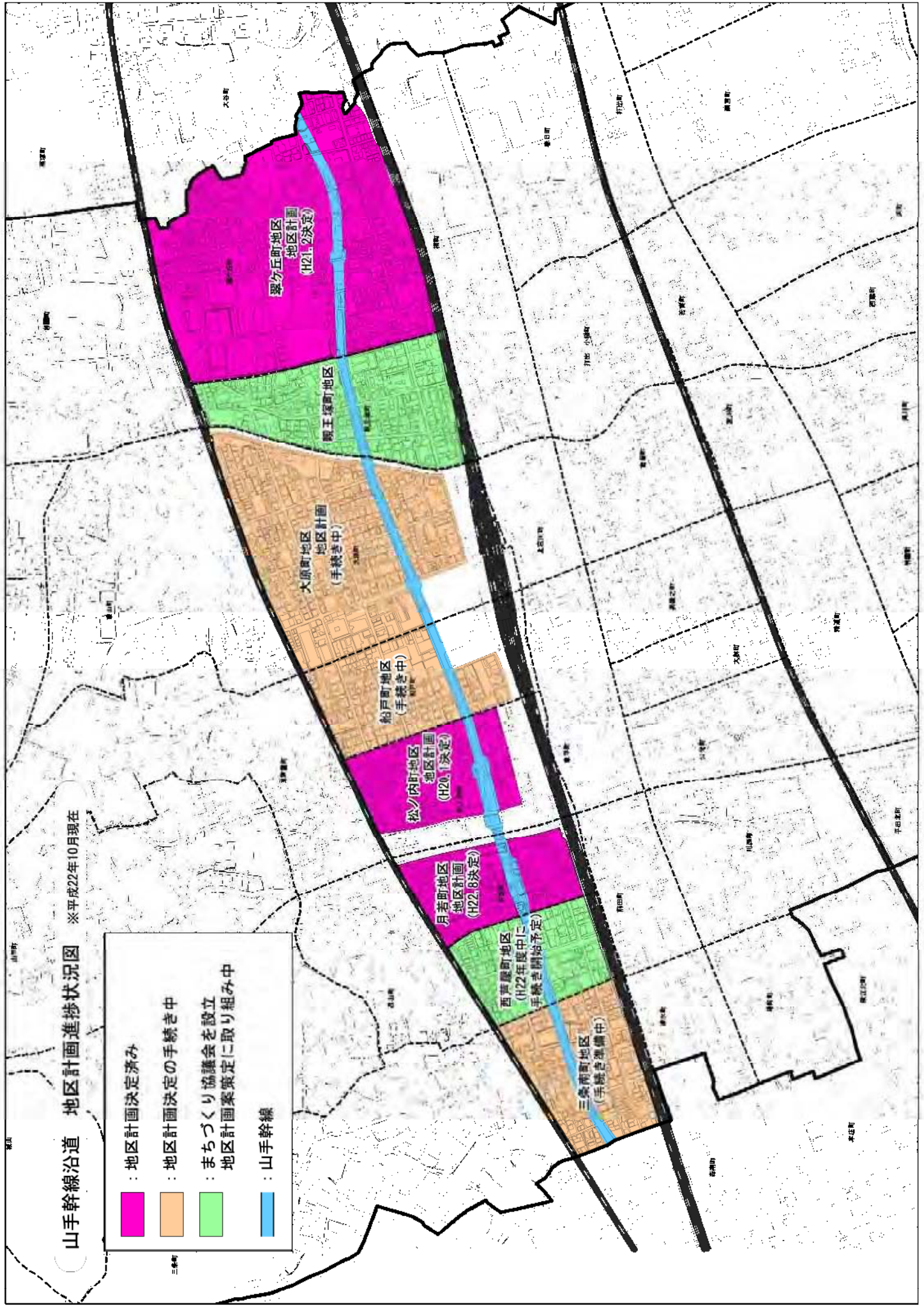
現況写真











※平成22年10月現在

山手幹線沿道 地区計画進捗状況図

- : 地区計画決定済み
- : 地区計画決定の手続き中
- : まちづくり協議会を設立  
地区計画案策定に取り組み中
- : 山手幹線

船戸町地区周辺地区計画の比較表

地区名		船戸町地区			大原町地区			松ノ内町地区		
決定年月日		策定中			策定中			H20.1.25		
決定地区面積〔整備計画区域面積〕(ha)		7.6〔7.6〕			18.1〔18.1〕			6.9〔6.9〕		
地区の細区分		住宅地区	山手幹線沿道地区	近隣商業地区	住宅地区	幹線道路沿道地区	近隣商業地区	住宅地区	山手幹線沿道地区	
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。	
			(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	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 (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)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	
	最低敷地面積(敷地分割)	500㎡未満	130㎡			130㎡(※1)		130㎡	110㎡	
		500㎡以上2,000㎡未満							130㎡	
		2,000㎡以上	150㎡			150㎡		150㎡		
	壁面の後退距離の最低限度	隣地境界線側	250㎡未満の敷地	0.7m (※2)					0.7m (※2)	
			250㎡以上500㎡未満の敷地	1.0m (※2)			1.0m (※2)		1.0m	
			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)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)(※2)		(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)(※2)		(1)高さ10m以下は1.5m (2)高さ10m超は2.0m(※3)	(1)高さ12m以下は1.5m (2)高さ12m超は2.0m(※3)
			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 (※5) (※6)		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5) (※6)	15m (※7)		10m (敷地面積500㎡以上は12m) (※5) (※6)	15m (※5) (※6)
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								
形態・意匠	屋外広告物	表示面積は5㎡以下 枚数は3枚以下 高さは5m以下 地色に彩度10以上の色を使用禁止	表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m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	表示面積は10㎡以下 枚数は3枚以下 高さは7m以下		
緑化率の最低限度		130㎡以上500㎡未満の敷地は10%			130㎡以上500㎡未満の敷地は10%					

※ 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。

