

奥山地区における建築行為等の規制の概要

芦屋市都市建設部建築指導課開発指導係

(1) 建築物の用途

宅地造成の事業目的である「一戸建専用住宅」を原則とする。

(2) 外観意匠に関すること

ア 基本的な考え方

建築物が自然景観を損なうことなく、自然に溶け込み、自然公園にふさわしい雰囲気をかもし出すようにすること。重厚味のある落ち着いた外観意匠とすること。増築及び改築の場合にあっては、既存部分の屋根の意匠および色彩との調和に配慮すること。

イ 屋根の形態

原則として、切妻、寄棟、もしくは入母屋型の勾配屋根とすること。なお、極端な急勾配は避けるものとする。別途、地区計画等による規制があります。

ウ 屋根の色彩

こげ茶色(着色のための処理をしていない銅版葺を含む。), 暗緑色, 灰緑色又は暗灰色, もしくは自然素材(緑青のついた銅版葺, 和瓦を含む。)の色とする。

エ 壁面の色彩

茶系色等, 自然と調和した落ちついた色調とする。

(3) 樹木の保存及び修景のための植栽に関すること

計画にあたっては、可能な限り既存樹木を保存するよう留意すること。やむを得ず支障木が生ずる場合は、極力伐採を避け移植するようにする。なお、奥池分譲地の場合、宅地造成の許可条件により保存緑地とされている部分があるので留意すること。

(4) 奥山第1工区(東洋不動産を除く。), 第2工区及び第3工区の敷地面積の規模は500㎡以上を標準とする。

(5) 奥山第1工区においては、原則として都市計画法施行規則60条に基づく開発許可不要証明を必要とする。(兵庫県宝塚土木事務所まちづくり建築課が証明書を交付)

*自治会において、法的な手続きとは別に自主協定がありますので、建築・開発行為等を行なう場合には、事前に確認をしてください。

瀬戸内海国立公園にかかる特定地域における特定行為の認定による規制
(平成 12 年 10 月 3 日 環境省告示第 67 号)

工 区	建ぺい率	容積率	高さ制限	階 数	建築物壁面後退		備 考	
					道路境界	隣地境界		
1 工 区	一 般	20% 以下	60% 以下	13m 以下	3階建 以下	3m以上	1.5m 以上	
	東 洋 不 動 産	20% 以下	40% 以下	10m 以下	2階建 以下	5m以上	5m以上	敷地1区画 1,000㎡以上
2 工 区		20% 以下	40% 以下	10m 以下	2階建 以下	3m以上	1.5m 以上	
3 工 区	2 階 建	20% 以下	40% 以下	10m 以下	2階建 以下	3m以上	1.5m 以上	
	1 階 建	30% 以下	40% 以下	10m 以下	1階建 以下	3m以上	1.5m 以上	
4 工 区		20% 以下	40% 以下	10m 以下	2階建 以下	5m以上	5m以上	敷地1区画 1,000㎡以上

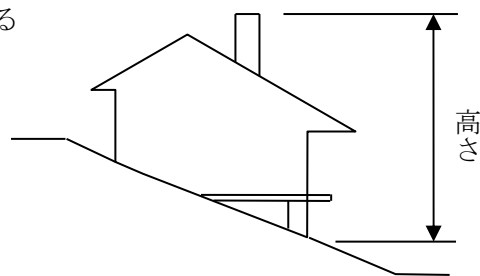
1. 建築面積の算定は、建築基準法施行令第2条第1項第2号によるが、第1工区の東洋不動産区域及び第4工区においては建築物の水平投影外周線で囲まれた面積をいう。
2. 建ぺい率は、総建築面積（同一敷地内にある全ての建築物の建築面積の和をいう）の敷地面積に対する割合で、前記の建築面積をもって算定するものとする。
3. 第4工区に係る建築物壁面後退欄の数値については、建築物の水平投影外周線の後退距離をいう。
4. 建築基準法による道路斜線・隣地斜線・日影規制がある。
5. 建築物の高さの測定は、自然公園法により建築物が敷地地表面に接している最低位から建築物の各部分の最高位までの高さをいう。

(1) 建築基準法第2条第1項第3号に規定する

建築設備は算入する。

(2) 塔屋・水槽等は算入する。

(3) 避雷針は算入しない。



※但し、第1工区においては、第2種風致地区内にあるため建築基準法の算定方法により許容される10m以下で、なおかつ傾斜地においては、地上に露出する部分の建築設備を含む最高部と最低部との差を高さが、13mを超えないものにしなければならない。

風致地区内における建築行為等の規制の概要

建築物等に関する基準

風致地区の種別	高さ	建ぺい率	外壁の後退距離		緑地率	工作物の高さ
			道路側	隣地側		
第 1 種	10 m 以下	20 % 以下	3.0 m 以上	1.5 m 以上	50 % 以上	10 m 以下
第 2 種	10 m 以下	30 % 以下	2.0 m 以上	1.0 m 以上	40 % 以上	10 m 以下
第 3 種	15 m 以下	40 % 以下	2.0 m 以上	1.0 m 以上	30 % 以上	15 m 以下

○ 緑地率

既存の良好な樹木などが保存されている面積又は風致の維持に有効な植栽の面積の敷地面積に対する割合をいい、植栽のない土のみの面積は認めていない。

植栽基準は、緑地面積 10 m²につき樹木を 6 本以上植栽するものとし、6 本のうち高木 1 本以上かつ中木 2 本以上を植栽すること。

○ 建築物が接する地盤高の高低差

建築物が周囲の地面と接する位置の最低部分から最高部分までの高低差は、6 m 以下にすること。

市街化調整区域における建築許可（都市計画法第 4 3 条関係）について

奥山第 2～4 工区は、旧住宅地造成事業に関する法律第 4 条の認可を受けた開発行為であり、都市計画法（以下「都計法」という。）第 4 3 条のただし書きにより県知事の許可を受けなくとも建築することができる。

その他の市街化調整区域では、都計法第 4 3 条により県知事の許可を受けるか、開発許可等不要証明（60 条証明書）が交付されなければ、建築物の新築等をしてはならない。

詳しくは「市街化調整区域における建築について」のフローチャートを確認ください。

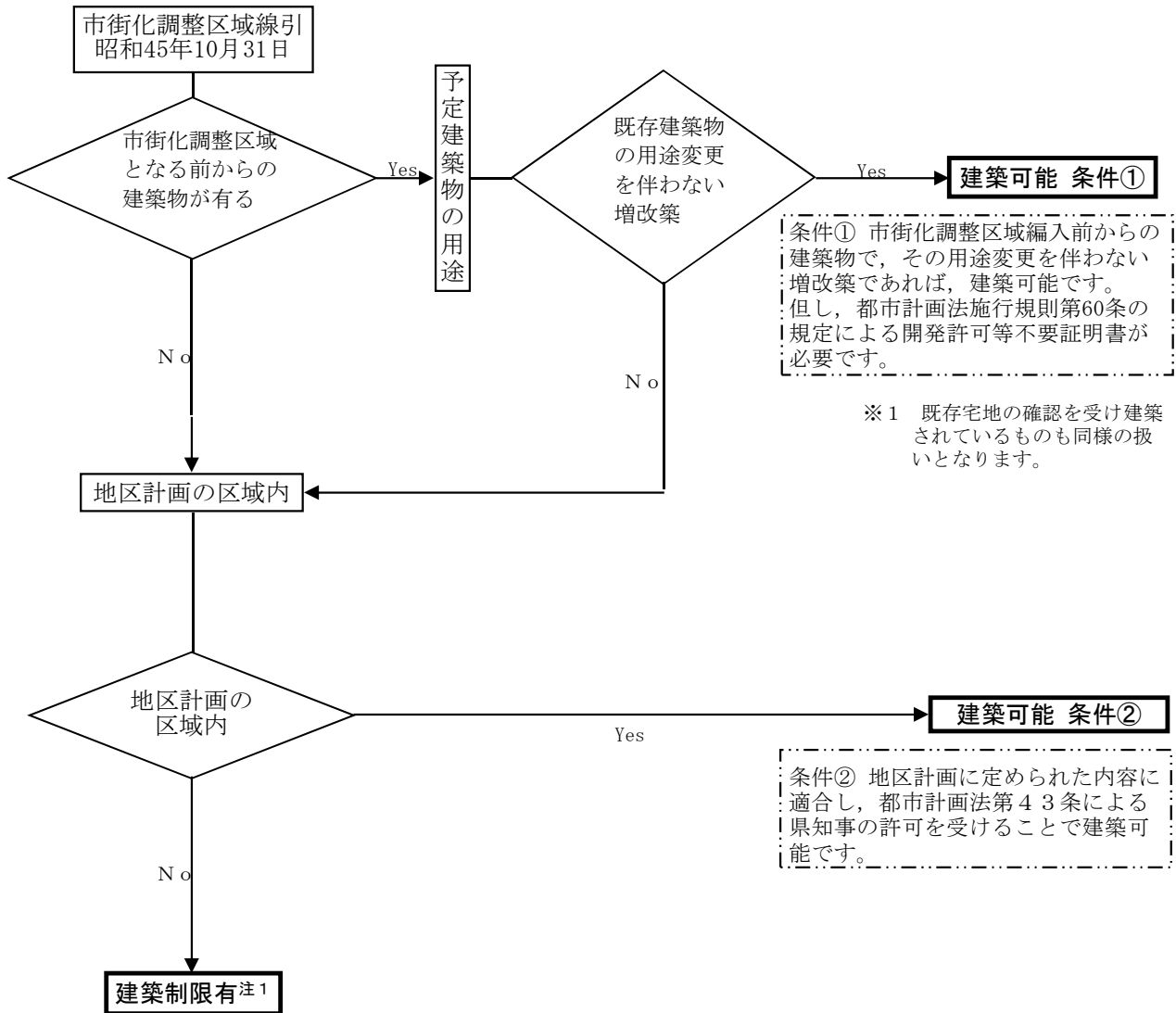
その他

奥池町、奥池南町には、都市計画法による地区計画決定がされていますので、その地区計画に合った計画としてください。

市街化調整区域における建築について

芦屋市都市建設部建築指導課開発指導係

市街化調整区域において建築行為を行う場合は、下記フローにより建築可能か確認してください。
また、建築が可能になった場合でも条件がありますのでご注意ください。



注1：建築制限とは、都市計画法第43条による建築制限を受けるということです。

なお、奥山地区第2～4工区については、旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けて行った開発区域なので都市計画法第43条第1項第4号により建築可能です。

その他ご不明な点は、建築指導課窓口若しくは宝塚土木事務所まちづくり建築課 (TEL0797-83-3192)へお尋ね下さい。

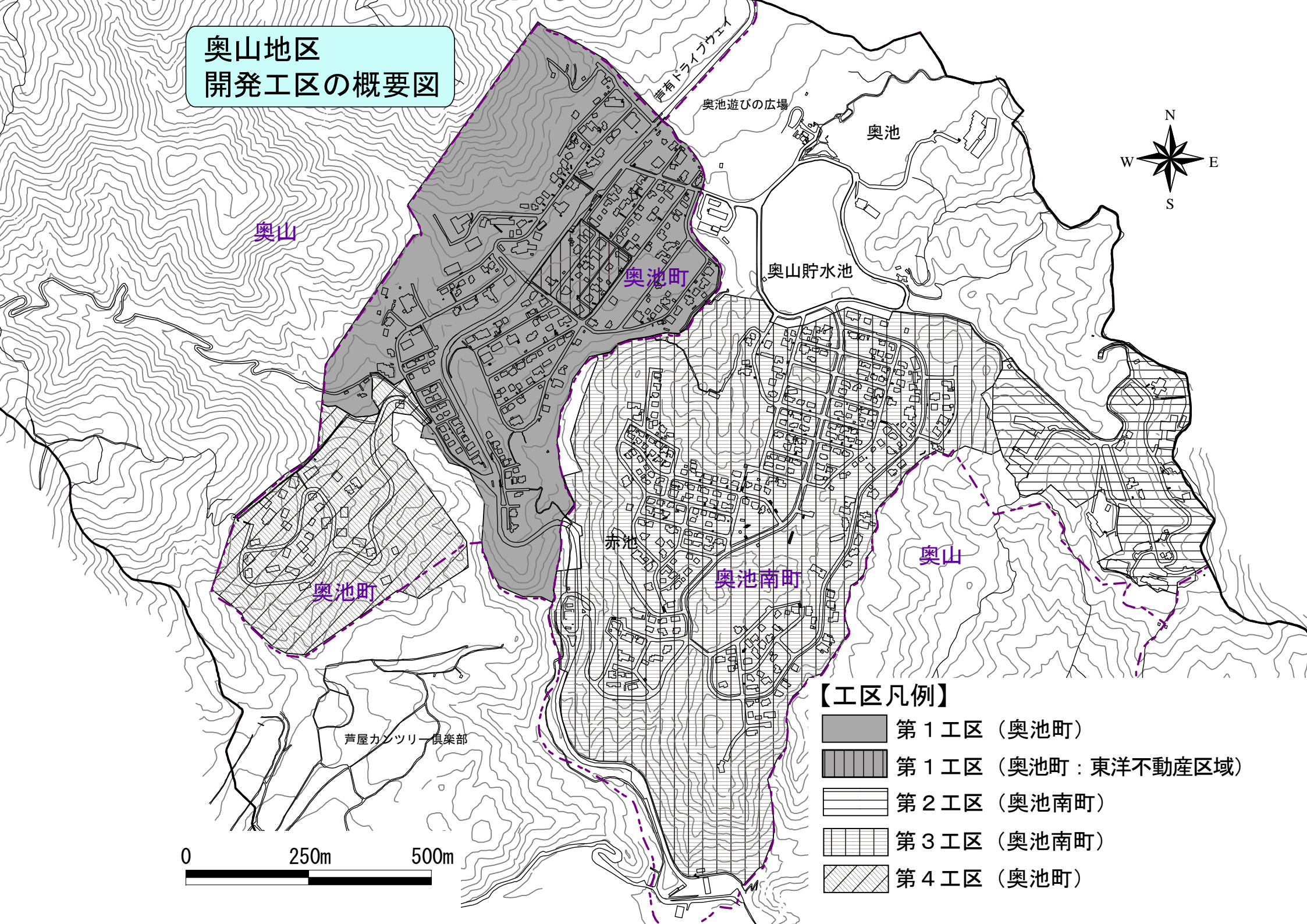
奥山地区建築等各種申請一覧表 (H28. 4. 1 作成)

下記の申請に先立ち、芦屋市住みよいまちづくり条例による届出が必要です。

適用区域	根拠法令	申請対象行為の概略	申請書 (必要部数)	提出先		備考
				経由	許可・届出	
瀬戸内海国立公園 (六甲地域)	自然公園法 (第20条第3項)	1 工作物の新築, 改築, 増築 2 木材の伐採 3 土地形状の変更 4 広告物の設置, 広告を工作物等に表示 5 屋根, 壁面, 塀等の色彩の変更 6 その他 ※ 奥池地区の建築行為等の規制は, 工区により異なる	特別地域内工作物新築許可申請書	芦屋市 都市建設部 建築指導課 開発指導係 Tel0797- 38-2071	環境省 近畿地方環境事務所 神戸自然保護官事務所 Tel 078-331-1146	規制の内容等 ・第2種特別地域における行為許可基準 ・特定地域における特定行為の認定による規制 (奥山第1工区~第4工区)
砂防指定地 (砂防河川: 芦屋川・左岸1号谷・右岸1号谷・右岸2号谷・高座川・右岸支川宮川深谷 山腹指定: 表六甲芦屋・しのき谷)	兵庫県砂防指定地管理条例 (第4条)	1 建築物その他の工作物の新築, 改築, 増築, 除却 2 木竹の伐採, 樹根の採取 3 土地の形質の変更 4 その他	砂防指定地内制限行為許可申請書 (正3部 副1部)		兵庫県 西宮土木事務所 管理第2課 Tel 0798-39-6131	軽微な行為として知事が指定する行為については許可申請不要
宅地造成等規制区域 (阪急電鉄神戸線以北)	宅地造成等規制法 (第8条)	1 切土で2mを超えるがけを生ずる場合 2 盛土で高さ1mを超えるがけを生ずる場合 3 切土と盛土によるがけが2mを超える場合 4 造成面積が500㎡を超える場合	宅地造成に関する工事の許可申請書 (正2部 副1部)		兵庫県 宝塚土木事務所 まちづくり建築課 Tel 0797-83-3192	
市街化調整区域 (奥池南町の旧住造法による許可区域を除く)	都市計画法 (第43条)	建築物の新築等	建築物の新築, 改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書 (正2部 副1部)			
風致地区 (六甲山風致地区・芦屋川風致地区)	芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例 (第2条)	1 建築物その他の工作物の新築, 改築, 増築, 移転 2 宅地の造成, 土地の形質の変更 3 木竹の伐採 4 建築物等の色彩の変更 ※ 地区の種別により建築物等の規制が異なる	風致地区内行為許可申請書 (正1部 副1部)		芦屋市 芦屋市都市建設部 都市計画課 まちづくり係 Tel 0797-38-2109	近郊緑地保全区域内届出書と併願可
近郊緑地保全区域 (市街化調整区域内の大部分)	近畿圏の保全区域の整備に関する法律 (第8条第1項)	1 建築物その他の工作物の新築, 改築, 増築 2 宅地造成, 土地の形質の変更 3 木材の伐採 4 その他	近郊緑地保全区域内行為届出書 (正1部 副1部)			風致地区内行為許可申請書と併願可
地区計画 (奥池町地区・奥池南町地区)	都市計画法 (第58条の2)	1 土地の区画形質の変更 2 建築物の建築又は工作物の建設 3 建築物等の用途の変更 4 建築物等の形態又は意匠の変更 5 木竹の伐採	地区計画の区域内における行為の届出書 (正1部 副1部)			

※ 申請用紙については, 許可・届出先に問合せ下さい。 市経由のものは正2部のうち, 1部は正の写しで結構です。

奥山地区 開発工区の概要図



【工区凡例】

- 第1工区 (奥池町)
- ▨ 第1工区 (奥池町：東洋不動産区域)
- ▭ 第2工区 (奥池南町)
- ▧ 第3工区 (奥池南町)
- ▩ 第4工区 (奥池町)