

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
目的	第1条 この条例は、市民が健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の維持、保全及び育成について、基本となる事項その他必要な事項を定め、市、指定確認検査機関、事業主、建築主及び市民等の責務を明らかにすることにより、もって住みよいまちの実現に資することを目的とする。
定義	<p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 市民等 市内において、居住する者、事業を営む者、土地又は建築物等を所有又は占有する者をいう。</p> <p>(2) 指定確認検査機関 市内を業務区域として建築基準法第6条の2第1項の規定による確認又は第7条の2第1項及び第7条の4第1項の検査の業務を行う者をいう。</p> <p>(3) 開発許可申請等 都市計画法第29条及び第35条の2並びに宅地造成及び特定盛土等規制法第12条の規定に基づく許可申請をいう。</p> <p>(4) 確認申請等 法第6条第1項若しくは第6条の2第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請、法第6条の3第1項の規定による構造計算適合性判定の申請又は法第18条第2項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)若しくは第4項の規定による計画通知をいう。</p> <p>(5) 開発区域 宅地開発を行う区域及び特定建築物の敷地をいう。この場合において、同一事業主(宅地開発を引き継いだ者を含む。)が隣接する敷地で宅地開発を行うとき及び複数の事業主が共同で宅地開発を行うときは、全体を一の開発区域とみなす。</p> <p>(6) 宅地開発 建築物の建築に供する目的で行う土地の区画形質の変更(単なる区画の分割も含む。)をいう。</p> <p>(7) 特定宅地開発 宅地開発のうち、開発区域の面積が500㎡以上のものをいう。</p> <p>(8) 事業主 宅地開発を行おうとする者及び宅地開発を行う者をいう。</p> <p>(9) 事業主等 事業主並びに宅地開発に係る設計者、工事施工者(請負工事の下請人を含む。)又は工事監理者をいう。</p> <p>(10) 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者及び請負契約によらないで自らその工事をする者(法第87条第1項の規定による用途変更を行う者を含む。)をいう。</p> <p>(11) 建築主等 建築主並びに建築物に係る設計者、工事施工者(請負工事の下請人を含む。)又は工事監理者をいう。</p> <p>(12) 特定建築物 次に掲げる建築物をいう。この場合において、同一建築主(建築を引き継いだ者を含む。)が隣接する敷地で建築物の建築を行うとき及び複数の建築主が共同で建築物の建築を行うときは、建築計画全体を対象とする。 ア 開発区域の面積が500㎡以上の土地に建築する建築物(規則で定めるものを除く。) イ 戸数(集合住宅の一部に住戸専有床面積が30㎡未満の住戸(以下「単身者用住戸」という。)が含まれる場合の当該単身者用住戸の戸数は、その3分の1の数を戸数とする。)が5以上の集合住宅及びこれに準ずるものとして規則で定めるもの ウ 戸数が13以上の単身者共同住宅 エ 住宅以外の用途に供する建築物(併用住宅を含む。)で延べ床面積が500㎡以上のもの及び営業活動又は事業活動に係る床面積が200㎡以上のもの(規則で定めるものを除く。) オ 自動車の駐車のために供する部分の面積が200㎡以上の機械式駐車装置のうち確認申請等要するもの(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(13) 集合住宅 構造上区分され、複数の独立した住戸が集合している建物で、共同住宅、長屋住宅等のうち、単身者共同住宅を除くものをいう。</p> <p>(14) 単身者共同住宅 単身者用住戸からなる共同住宅(長屋住宅を含む。)をいう。</p> <p>(15) 機械式駐車装置 駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)第15条に規定する特殊の装置であって、自動車を駐車し、又は駐車位置まで運搬するために使用する機械装置の全体をいう。</p> <p>(16) 外壁の後退距離 建築物若しくは立体駐車施設の外壁(出窓、外部階段、バルコニー等の部分を含む。)又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離をいう。</p> <p>(17) 公共・公益施設 道路、公園、水路、上下水道、消防水利等の用に供する施設で市が管理するものをいう。</p>
市の責務	第3条 市は、健全で快適な住環境を維持、保全及び育成するため、宅地開発及び建築物の建築をまちづくりの一環として位置付け、適切な施策を実施しなければならない。

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
指定確認検査機関の責務	第3条の2 指定確認検査機関は、市が取り組む健全で快適な住環境を維持、保全及び育成するための施策に協力しなければならない。
事業主及び建築主の責務	第4条 事業主及び建築主は、宅地開発又は建築物の建築を行うに当たっては、地域の特性及び周辺の住環境に配慮することにより、健全で快適な住環境を維持、保全及び育成するための必要な措置を講じなければならない。
市民等の責務	第5条 市民等は、健全で快適な住環境の維持、保全及び育成を図るよう努めるとともに、市が実施する住環境の整備に関する施策に協力しなければならない。 2 市民等は、宅地又は建築物を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。
宅地開発に係る届出等	第6条 事業主は、宅地開発を行う前に、公共・公益施設の各管理者と事前に協議し、当該宅地開発に係る届出を市長に提出しなければならない。 2 市長は、前項の届出があったときは、指導及び審査を行い、第11条の規定に適合していると認めるときは、適合通知書を事業主に交付するものとする。 3 市長は、第1項の届出が特定宅地開発に係るものであるときは、前項の規定にかかわらず、第11条の規定に基づく協議内容について事業主と協定の締結を行うことをもって、同項の適合通知書の交付に代えるものとする。 4 事業主は、開発許可申請等を必要とする特定宅地開発にあつては、当該開発許可申請等をする前に、第2項に規定する適合通知書の交付を受け、又は前項に規定する協定の締結を行うものとする。 5 第1項の規定は、規則で定める軽易な行為については適用しない。
建築物の建築に係る届出等	第7条 建築主(特定建築物の建築主を除く。)は、確認申請等をしようとする日の15日前までに、当該建築計画に係る届出を市長に提出しなければならない。 2 市長は、前項の届出があったときは、指導及び審査を行い、第12条の規定に適合していると認めるときは、適合通知書を建築主に交付するものとする。 3 特定建築物の建築主は、確認申請等をしようとする前に、公共・公益施設の各管理者と事前に協議し、当該特定建築物に係る届出を市長に提出しなければならない。 4 市長は、前項の届出があったときは、第12条の規定に基づく協議内容について建築主と協定の締結を行うものとする。 5 宅地開発を伴う建築に係る第1項又は第3項の届出については、次に定めるところによる。 (1) 前条第2項の適合通知書の交付を要する宅地開発を伴う建築については、同項の規定による適合通知書の交付を受けた後に届出を行うものとする。 (2) 前条第4項の規定による協定の締結を要する特定宅地開発を伴う建築については、同項の規定による協定の締結後に届出を行うものとする。
標識の設置	第9条 事業主及び建築主は、宅地開発計画又は建築計画の内容を記載した標識を当該宅地開発区域内又は当該建築物の敷地内の見やすい場所に設置し、周辺の住民等に周知しなければならない。 2 事業主及び建築主は、前項に規定する標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該記載事項を変更しなければならない。 3 標識の設置は、第6条第1項又は第7条若しくは第3項第1項に規定する届出前に行い、かつ、当該宅地開発又は当該建築物に関する工事に着手するまで設置しておかななければならない。 ※施行規則 1 条例第9条第1項に規定する標識は、様式第12号、様式第13号又は様式第14号によるものとする。 2 標識を設置する場所は、次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に定める場所とする。 (1) 開発区域が2以上の道路に接する場合当該宅地のそれぞれの道路に面する場所(開発区域に接する道路部分の長さが2m未満の場合を除く。) (2) 開発区域に接する道路部分の長さが50m以上の場合 当該宅地の2箇所以上の見やすい場所 (3) 前2号に掲げる以外の場合、当該宅地の見やすい場所
特定宅地開発計画及び特定建築物建築計画についての説明等の実施	第10条 特定宅地開発の事業主等及び特定建築物の建築主等(以下「特定事業主等」という。)は、周辺の住民等に対し、説明会の開催その他の方法により特定宅地開発計画及び特定建築物建築計画の内容その他必要な事項について、説明及び協議(以下「説明等」という。)を行わなければならない。 2 特定事業主等は、説明等に関する報告書を市長に提出しなければならない。 3 特定事業主等は、周辺の住民等との間で紛争が生じた場合は、誠意をもって解決しなければならない。 ※施行規則 1 条例第10条第1項に規定する説明等は、特定宅地開発の計画にあつては、宅地開発の設計方針及び概要について、土地利用計画図その他周辺住民に対する説明に必要な図書を、特定建築物の建築計画にあつては、建築計画の設計方針及び概要について、配置図、各面の立面図、日影図その他周辺住民に対する説明に必要な図書を提示し、行うものとする。 2 条例第10条第2項に規定する特定事業主等の市長への説明等に関する報告書は、様式第15号によるものとする。

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
宅地開発計画に係る指導及び事業主の措置	<p>第11条 市長は、次項から第6項までの規定において宅地開発が周辺の住環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると認めるときその他健全で快適な住環境の維持、保全及び育成に必要があると認めるときは、事業主に対して、宅地開発の計画内容の変更その他必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。</p> <p>2 事業主は、開発区域及びその隣接地を安全な状態に保全するため、必要な地形、地質、過去の災害等を調査の上、災害が発生しないよう必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 特定宅地開発の事業主は、次の各号に掲げる事項を勘案し、環境の保全、災害の防止及び通行の安全において支障のない規模及び構造の公共・公益施設を整備し、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するようしなければならない。</p> <p>(1) 開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p>(2) 開発区域内の地形及び地盤の性質</p> <p>(3) 予定建築物の用途</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の規模及び配置</p> <p>4 事業主は、都市計画法に基づく用途地域及び高度地区等の指定の趣旨を遵守し、建築物の建築に必要な宅地規模を確保しなければならない。</p> <p>5 事業主は、現存する樹木等は極力保存するよう努めなければならない。</p> <p>6 特定宅地開発の事業主は、開発区域内における住環境の維持増進を図るため、法第69条に規定する建築協定(以下「建築協定」という。)の締結その他の適切な措置を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>※施行規則</p> <p>1 条例第11条第3項に規定する公共・公益施設の整備に係る基準は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 道路の整備</p> <p>ア 開発区域は、幅員6.5m以上の道路に接しなければならない。ただし、予定建築物の規模、用途及び周辺の土地利用状況等により車両の通行に支障がない道路と認められるときは、別に定める技術基準に基づき緩和ができるものとする。</p> <p>イ 開発区域内に設ける道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続し、これらの道路の機能が有効に発揮されるよう事前に道路管理者の指示に従い、別に定める技術基準に基づき、計画しなければならない。</p> <p>ウ 特定宅地開発区域内の道路は、別に定める技術基準により施工し、開発区域外の幅員6.5m以上の道路に接続しなければならない。ただし、主として住宅の用に供する目的で行われる特定宅地開発については、別に定める技術基準に基づき幅員を緩和できるものとする。</p> <p>エ ア、イ及びウの規定により特定宅地開発区域外の道路の新設、既設道路の拡幅又は構造変更等の必要が生じた場合は、特定宅地開発の事業主の負担により施工しなければならない。この場合において、工事内容、施工時期等については、別に定める技術基準に基づき、道路管理者の指示によらなければならない。</p> <p>オ 特定宅地開発の事業主は、道路管理者が防犯灯及び道路交通に係る安全施設が必要と判断した場合は、道路管理者の指示に従い設置しなければならない。</p> <p>カ 開発区域に接する道路が、法第42条第1項第5号の規定により、特定行政庁から道路の位置の指定を受け、条件を付されている場合は、その条件を満たすように整備しなければならない。</p> <p>キ 開発区域が、法第42条第2項の規定による道路に接する場合は、原則として道路とみなした部分を拡幅整備し、維持管理ができるようにしなければならない。</p> <p>(2) 公園等の整備</p> <p>ア 特定宅地開発の事業主は、開発区域内又は隣接する地域で、地域住民が安全かつ有効に利用できる位置に、予定建築物の計画人口を基に次に定める算定式により得た面積の規模以上の公園又は緑地(以下「公園等」という。)を設け、市に帰属するものとする。この場合において、市に帰属する公園設置基準面積は、200㎡以上とし、緑地設置については、別に定める設置基準に基づき公園管理者と協議するものとする。</p> <p>$3\text{ m}^2/\text{人} \times 3\text{ 人}/\text{戸} \times (\text{計画宅地における戸数} - 4\text{ 戸} - \text{既存戸数})$</p> <p>$3\text{ m}^2/\text{人}$：計画人口1人当たりの必要な公園等の面積</p> <p>3人/戸：1戸当たりの計画人口</p> <p>4戸：控除戸数</p> <p>イ 特定宅地開発の事業主は、園等整備計画について公園管理者と構造及び維持管理面等から協議を行い、別に定める技術基準に基づき設計し、施工しなければならない。</p> <p>ウ 特定宅地開発の事業主は、アの規定に基づき算定した公園等の面積規模が200㎡未満の場合、又は別に定める設置要件からみて市長が特に認める場合は、公園等の設置に代え、市が推進する緑豊かなまちづくりに必要な公園等の整備に係る施策に協力するものとする。</p> <p>(3) 排水施設の整備</p> <p>ア 特定宅地開発の事業主は、開発区域内の排水計画について公共下水道管理者と協議を行い、公共下水道管理者が定める排水設備施工指針に基づき設計し、施工しなければならない。</p> <p>イ アの規定により開発区域外において排水施設に関する工事が必要が生じた場合は、公共下水道管理者の指示に従い特定宅地開発の事業主の負担で施工しなければならない。</p>

項目
宅地開発計画に係る指導及び事業主の措置

- (4) 水道施設及び給水装置の整備
 - ア 特定宅地開発の事業主は、宅地開発計画策定段階で給水全般について、水道事業管理者と協議を行い、水道事業管理者が定める給水装置工事施行基準に基づき給水工事計画書を提出し、承認を得た上、施工しなければならない。
 - イ 宅地開発に伴い、給水装置の新設及び増設、改造工事を必要とし、既設の配水管では給水が困難な場合は、水道事業管理者が水道施設の新設又は増強工事の設計及び施工を行い、その費用は特定宅地開発の事業主が負担するものとする。ただし、開発区域内の水道施設について、水道事業管理者の許可を得たときは、特定宅地開発の事業主が施工することができる。
 - ウ 配水管が布設されていない区域については、水道事業管理者が水道施設の新設又は増強工事の設計及び施工を行いその費用は特定宅地開発の事業主が負担するものとする。
- (5) 消防水利の設置
 - ア 特定宅地開発の事業主は、消火栓及び防火水槽等の設置並びにその標識の設置について、消防本部が定める開発行為に伴う消防水利等の指導基準に基づき設計し、承認を得た上、施工しなければならない。
 - イ 防火水槽の設置は、市に帰属する道路の用地以外で確保しなければならない。

2 条例第11条第4項に規定する宅地規模の基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 戸建て住宅の宅地開発の場合、当該開発区域の属する用途地域(都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。)の建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低敷地面積」という。)は、次の表のとおりとする。

区分	開発区域面積		
	500㎡未満	500㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上
第1種・第2種低層住居専用地域	170㎡	210㎡	250㎡
第1種・第2種中高層住居専用地域	110㎡	130㎡	150㎡
第1種・第2種住居専用地域	90㎡	110㎡	130㎡
近隣商業地域・商業地域	70㎡	90㎡	110㎡

- (2) 前号の規定にかかわらず、地形の状況等によりやむを得ないと市長が認める場合の最低敷地面積は、宅地開発の一の区画については、同号に規定する最低敷地面積の80%を限度として緩和することができるものとする。
- (3) 2以上の用途地域に属する宅地に係る第1号の規定の適用については、その属する用途地域の区分に応じそれぞれ同号の表に定める面積(前号の規定において緩和する場合を含む。)に、当該宅地における当該用途地域に属する部分の割合をそれぞれ乗じて得た面積の合計面積とする。
- (4) 次のア又はイに該当する宅地については、第1号に規定する最低敷地面積にかかわらず当該宅地面積とする。
 - ア 条例施行の際、建築物の一の敷地として認められる宅地
 - イ 土地区画整理事業の換地により定められた宅地その他これに類するもの
- (5) 集合住宅及び単身者共同住宅を建築予定の宅地開発の場合は、次の算定式による面積とする。ただし、その面積が第1号に規定する戸建て住宅の宅地開発の最低敷地面積又は170㎡のいずれか大きい方の面積を確保するものとする。

$$A \geq 90C / B$$
 - A：集合住宅及び単身者共同住宅の宅地規模(単位㎡)
 - B：開発区域に係る建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度
 - C：住宅の戸数(単身者共同住宅及び集合住宅の一部に単身者用住戸が含まれる場合の当該単身者住戸の戸数は、その3分の1の数を戸数とする。)

建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置

- 第12条 市長は、次項から第13項までの規定において建築物の建築が周辺の住環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると認めるときその他健全で快適な住環境の維持、保全及び育成に必要があると認めるときは、建築主に対して、建築計画内容の変更その他必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。
- 2 建築主は、建築しようとする敷地及びその隣接地を安全な状態に保全するため、必要な地形、地質、過去の災害等を調査の上、災害が発生しないよう必要な措置を講じなければならない。
- 3 特定建築物の建築主は、次の各号に掲げる事項を勘案し、環境の保全、災害の防止及び通行の安全において支障のない規模及び構造の公共・公益施設を整備し、かつ、開発区域に接する道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するようしなければならない。
- (1) 予定建築物の敷地の規模、形状及び周辺の状況
 - (2) 開発区域内の地形及び地盤の性質
 - (3) 予定建築物の用途及び計画戸数等
- 4 建築主は、建築物の建築に必要な敷地規模を確保するように努めなければならない。
- 5 単身者共同住宅の建築主は、単身者の居住に必要な各住戸の専有床面積を確保しなければならない。
- 6 建築主は、現存する樹木等は極力保存するとともに、敷地内の困障は生垣にするよう努めるとともに、空地にあつては、植樹、芝張り等の修景上の緑化を図らなければならない。
- 7 建築主は、建築物の配置において、外壁の後退距離を確保しなければならない。
- 8 集合住宅又は単身者共同住宅の建築主は、災害時の居住者等の避難上の安全を確保し、居室の居住環境の向上を図らなければならない。
- 9 集合住宅又は単身者共同住宅の建築主は、居住者等が利用する自動車及び自転車等の駐車施設を設けなければならない。
- 10 住宅以外の用途に供する特定建築物の建築主は、迷惑駐車等で地域の住民の生活の利便が損なわれないように努めなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、駐車需要の予測調査を行うとともに、その予測に基づき自

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置	<p>自動車及び自転車等の駐車施設を設けるものとする。</p> <p>1 1 特定建築物の建築主は、ごみの円滑な収集作業及び周辺的美観に配慮し、ごみ集積所を設置するものとする。</p> <p>1 2 特定建築物に該当する単身者共同住宅の建築主は、周辺住民に迷惑を掛けまい入居者管理規則を設け、遵守させるための措置を講じなければならない。</p> <p>1 3 建築主は、建築物の建築により周辺住民の放送電波の受信に障害が生ずることが予測できる場合及び障害を生じさせたときは、受信障害の解消に必要な措置を講じなければならない。</p> <p>※施行規則</p> <p>1 条例第12条第3項に規定する公共・公益施設の整備に係る基準は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 道路の整備</p> <p>ア 開発区域は、幅員6.5m以上の道路に接しなければならない。ただし、予定建築物の規模、用途及び周辺の土地利用状況等により車両の通行に支障がない道路と認められるときは、別に定める技術基準に基づき緩和できるものとする。</p> <p>イ アの規定により開発区域外の既設道路の拡幅及び構造変更等が必要な場合は、特定建築物の建築主の負担により施工しなければならない。この場合において、工事内容、施工時期等については、別に定める技術基準に基づき、道路管理者の指示によらなければならない。</p> <p>ウ 特定建築物の建築主は、道路管理者が防犯灯及び道路交通の安全施設が必要と判断した場合は、道路管理者の指示に従い設置しなければならない。</p> <p>エ 開発区域に接する道路が、法第42条第1項第5号の規定により、特定行政庁から道路の位置の指定を受け、条件を付されている場合は、その条件を満たすように整備しなければならない。</p> <p>オ 開発区域が、法第42条第2項の規定による道路に接する場合は、原則として道路とみなした部分を拡幅整備し、維持管理ができるようにしなければならない。</p> <p>カ 市長は、芦屋市都市景観条例第2条第2項第3号に規定する大規模建築物で、同条例第23条の規定による景観協議の対象となるものについては、環境の保全、災害の防止及び通行の安全において支障がないと認める範囲内においては、アの規定にかかわらず、景観協議における指導内容を優先することができる。</p> <p>(2) 公園等の整備</p> <p>ア 特定建築物の建築主は、開発区域内又は隣接する地域で、地域住民が安全かつ有効に利用できる位置に、予定建築物の計画人口を基に次に定める算定式で得た面積規模以上の公園等を設け、市に帰属するものとする。この場合において、市に帰属する公園設置基準面積は、200㎡以上とし、緑地設置については、別に定める設置基準に基づき公園管理者と協議するものとする。</p> <p style="margin-left: 2em;">3㎡/人×3人/戸×(計画戸数－4戸－既存戸数)</p> <p style="margin-left: 2em;">3㎡/人：計画人口1人当たりの必要な公園等の面積</p> <p style="margin-left: 2em;">3人/戸：1戸当たりの計画人口</p> <p style="margin-left: 2em;">単身者共同住宅の計画人口は、1人/戸とする。</p> <p style="margin-left: 2em;">4戸：控除戸数</p> <p style="margin-left: 2em;">単身者共同住宅の控除戸数は、12戸とする。</p> <p>イ 特定建築物の建築主は、公園等整備計画について公園管理者と構造及び維持管理面等から協議を行い、別に定める技術基準に基づき設計し、施工しなければならない。</p> <p>ウ 特定建築物の建築主は、アの規定に基づき算定した公園等の面積規模が200㎡未満の場合又は別に定める設置要件からみて市長が特に認める場合は、公園等の設置に代え、市が推進する緑豊かなまちづくりに必要な公園等の整備に係る施策に協力するものとする。</p> <p>(3) 排水施設の整備</p> <p>ア 特定建築物の建築主は、開発区域内の排水計画について公共下水道管理者と協議を行い、公共下水道管理者が定める排水設備施工指針に基づき設計し、施工しなければならない。</p> <p>イ アの規定により開発区域外において排水施設に関する工事が生じた場合は、公共下水道管理者の指示に従い、特定建築物の建築主の負担により施工しなければならない。</p> <p>(4) 水道施設及び給水装置の整備</p> <p>ア 特定建築物の建築主は、建築計画策定段階で給水全般について、水道事業管理者と協議を行い、水道事業管理者が定める給水装置工事施行基準等に基づく給水工事計画書を提出し、承認を得た上、施工しなければならない。</p> <p>イ 特定建築物の建築に伴い、給水装置の新設及び増設、改造工事を必要とし、既設の配水管では給水が困難な場合は、水道事業管理者が水道施設の新設又は増強工事の設計及び施工を行い、その費用は特定建築物の建築主が負担するものとする。</p> <p>ウ 配水管が布設されていない区域については、水道事業管理者が水道施設の新設又は増強工事の設計及び施工を行い、その費用は特定建築物の建築主が負担するものとする。</p> <p>(5) 消防水利の設置及び消防活動用空地等の確保</p> <p>ア 特定建築物の建築主は、消防本部が定める開発行為に伴う消防水利等の指導基準に基づき、消火栓及び防火水槽等の設置並びにその標識の設置について、消防本部が定める開発行為に伴う消防施設等の指導基準に基づき設計し、承認を得た上、施工しなければならない。</p> <p>イ 地階を除く階数が3以上又は地盤面からの高さが10メートル以上の特定建築物を建築する建築主は、はしご車等</p>

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置	<p>が容易に接近できる消防隊進入路及び消防活動用空地等について、消防本部と協議を行い、消防本部が定める開発行為に伴う消防施設等の指導基準に基づき確保しなければならない。ただし、開発区域の敷地形状及び周辺の道路状況等により確保することが困難である場合、建築主はこれに代わる措置について、別途消防本部と協議しなければならない。</p> <p>ウ 消火栓を除く消防施設については、市に帰属する道路の用地以外で設置及び確保しなければならない。</p> <p>2 条例第12条第4項に規定する建築物の建築に必要な敷地規模の確保については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 集合住宅及び単身共同住宅を建築する場合は、次の算定式による面積を標準敷地規模とする。</p> $A \geq 90C / B$ <p>A：集合住宅及び単身者共同住宅の宅地規模(単位㎡) B：開発区域に係る建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度 C：住宅の戸数(単身者共同住宅及び集合住宅の一部に単身者用住戸が含まれる場合の当該単身者住戸の戸数は、その3分の1の数を戸数とし、店舗又は事務所が含まれる場合は、当該店舗又は事務所の床面積を90で除して得た数値を戸数とする。)</p> <p>(2) 長屋住宅(重層及び賃貸住宅を除く。)の建築主等は、当該長屋の一部住戸の建替え等に際し、その建築計画に著しく支障をきたさない敷地規模と住戸配置計画とするよう配慮しなければならない。</p> <p>3 条例第12条第5項に規定する単身者の居住に必要な各住戸(集合住宅に含まれる単身者用住戸を含む。)の専有床面積は、25㎡以上とする。ただし、管理人室は除く。</p> <p>4 条例第12条第6項に規定する緑地保全の基準は、特定建築物を建築する場合において、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 敷地内の空地には、次の基準に基づき緑地を確保するものとする。</p> <p>ア 緑地面積の敷地面積に対する割合(以下「緑化率」という。)は、次による。ただし、近隣商業地域及び商業地域内における緑化率は、建物用途に5戸以上の住戸(単身者用住戸については、戸数の3分の1の数値を戸数とする。)が含まれる建築物について適用し、その他の建築物については、緑化に努めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種低層住居専用地域， 第二種低層住居専用地域 緑化率 30%以上 ・ 第一種中高層住居専用地域， 第二種中高層住居専用地域 緑化率 20%以上 ・ 第一種住居地域， 第二種住居地域 緑化率 20%以上 ・ 近隣商業地域， 商業地域 緑化率 10%以上 <p>イ 法第53条第3項の規定を適用する特定建築物に係る必要緑地面積は、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1上とする。ただし、敷地面積から建築面積を減じた面積の2分の1の面積の敷地面積に対する割合が、アの表の緑化率上回る場合は、当該緑化率を限度とした面積を必要緑地面積とする。</p> <p>(2) 緑地の保存及び緑化並びに緑地面積の算定については、別に定める技術基準により計画するものとする。</p> <p>5 条例第12条第7項に規定する建築物の外壁の後退距離の基準は、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の建築物を建築するときを除き、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、当該地域に関する都市計画において定められた外壁後退距離とする。</p> <p>(2) 前号において、次のア又はイのいずれかに該当するときは、外壁の後退距離を緩和することができるものとする。</p> <p>ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるときは、0.7mを限度とする。</p> <p>イ 外部階段、バルコニー等の壁面が格子状等の開放性があるときは、0.7mを限度とする。</p> <p>(3) 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内においては、0.7m以上とする。ただし、地階を除く階数が4以上又は軒高が10.0m以上の建築物を建築するときは、1.0m以上とする。</p> <p>(4) 前号において、次のアからウまでのいずれかに該当するときは、外壁の後退距離を緩和することができるものとする。</p> <p>ア 建築物の敷地が道路(法第42条に規定する道路)、河川、鉄道線路敷その他これらに類するものに接するとき。 なお、道路法の適用のない里道及び河川法、下水道法の適用又は準用されない水路に接するときは、後退距離をこれらの中心線から0.7m以上とし、都市計画法第11条第1項第2号に規定する公園等の施設に接するときは、後退距離を0.5m以上とする。</p> <p>イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるとき、及び外部階段、バルコニー等の壁面が格子状等の開放性があるときは、前号中「0.7m」を「0.5m」に、「1.0m」を「0.7m」に読み替えるものとする。</p> <p>ウ 敷地の間口が極端に狭い場合で、特に市長が認めるとき。この場合においては、建築主等は、隣接者に説明し、理解を得るよう努めるものとする。</p> <p>6 条例第12条第8項の規定により、特定建築物となる集合住宅又は単身者共同住宅の各住戸の居室のうち一以上は、次の条件を満たさなければならない。</p> <p>(1) 床面積を7㎡以上とすること。</p> <p>(2) 次のア又はイの窓を設けること。</p> <p>ア 道路に直接面する窓 イ 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以上のものをいう。)に直接面する窓</p> <p>(3) 避難階(直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。)以外の階には、避難上有効なバルコニー等を設けること。</p> <p>7 前項第2号イ及び同項第3号の規定による窓先空地又はバルコニー等に設置した避難器具の降り口等から、道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路で避難上有効に連絡させなければならないものとする。</p>

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置	<p>8 条例第12条第9項に規定する集合住宅又は単身者共同住宅における自動車及び自転車等の駐車施設の設置基準は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 自動車の設置台数基準は、次によるものとし、当該敷地内に設置するものとする。この場合において、集合住宅の一部に単身者用住戸が含まれる場合の当該単身者用住戸に係る設置台数は、単身者共同住宅に係る基準によるものとする（次号及び第3号において同じ。）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 101戸以上 1戸に1台以上及び外来者用 ・ 集合住宅 <ul style="list-style-type: none"> 5戸未満 2戸に1台以上 5戸～100戸 5戸に4台以上及び外来者用 ・ 単身者共同住宅 <ul style="list-style-type: none"> 13戸未満 3戸に1台以上 13戸～100戸 3戸に2台以上及び外来者用 <p>備考 敷地の過半が商業地域又は近隣商業地域となる場合に集合住宅を建築する際は、「1戸に1台」及び「5戸に4台」とあるのは「5戸に3台」とする。</p> <p>(2) 5戸以上20戸未満の集合住宅において、構造又は敷地の状況から市長がやむを得ないと認める場合は、当該敷地内に5戸に3台以上及び外来者用の自動車の駐車施設を設け、前号の表の設置台数に不足する駐車施設については、当該敷地からおおむね200m以内の場所に自動車の駐車施設を設けることにより（必要台数の一部の駐車施設について賃貸駐車施設を使用契約で設けた場合を含む。）、当該建築物の敷地内に設けたものとみなす。</p> <p>(3) 単身者共同住宅においては、前号の「5戸以上20戸未満」を「13戸以上25戸未満」、「5戸に3台以上」を「2戸に1台以上」に読み替えるものとする。</p> <p>(4) 集合住宅を建築する際は住戸数1戸につき2台以上、単身者共同住宅を建築する際は住戸数1戸につき1台以上の自転車等の駐車施設を設けるものとする。</p> <p>(5) 第1号の表の設置台数の算定においては、機械式駐車装置を用いない駐車施設については、現に設置する1台を2台とみなすことができる。ただし、外来者用の駐車施設及び第2号の規定により敷地外に設ける駐車施設の設置台数の算定においては、この限りでない。</p> <p>(6) 前各号の規定にかかわらず、次に掲げるものについては需要予測に基づき自動車及び自転車等の駐車施設を設けるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条の規定により都道府県知事への登録を行うサービス付き高齢者向け住宅 イ 兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第2条第2号に規定する普通県営住宅 ウ 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例第2条第1号に規定する市営住宅 エ 芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例第2条第3号に規定する改良住宅 オ 芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例第2条第1号に規定する従前居住者用住宅 <p>(7) 既存の集合住宅等のうち、当該集合住宅等の維持管理の状況を鑑み自動車の駐車施設の一部の廃止を市長が特に認めたものについて、住戸の増加及び用途の変更を伴わない増築を行うときは、第1号から第3号までの規定は、適用しないものとする。</p> <p>(8) 特定建築物を建築する際に、建築物の敷地内に機械式駐車装置を設けるときは、敷地境界線から1.0m以上の距離に設けるものとする。</p> <p>9 条例第12条第10項に規定する自動車及び自転車等の駐車施設の設置基準は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 商業地域及び近隣商業地域における住宅以外の特定建築物の建築においては、芦屋市建築物における駐車施設の附置等に関する条例第2条に規定する特定用途に供する部分に対し必要な台数の駐車施設を設けなければならない。この場合において、非特定用途の部分が集合住宅及び単身者共同住宅の用途であるときは、同条に規定する非特定用途に供する部分に対し必要な台数に代え、前項に規定する必要台数を加算した駐車施設を設けること。</p> <p>(2) 前号に該当しない特定建築物においては、当該敷地内に1店舗又は1事務所当たり1台以上で、かつ、店舗面積200㎡、事務所面積300㎡を超えるごとに1台の割合で算定した台数以上の自動車の駐車施設を設けること。</p> <p>(3) 店舗及び事務所等の特定建築物の構造又は敷地の状態等から市長がやむを得ないと認める場合において、当該敷地からおおむね200m以内の場所に自動車の駐車施設を設けたときは、当該建築物の敷地内に駐車施設を設けたものとみなす。また、附置義務条例が適用されない特定建築物の場合にあつては、賃貸駐車施設を使用契約することにより当該建築物の敷地内に駐車施設を設けたものとみなす。</p> <p>(4) 前号に規定する駐車施設を設けようとする場合は、あらかじめ、当該駐車施設の位置、規模等を届け出なければならない。届け出た事項を変更しようとする場合も同様とする。</p> <p>(5) 特定建築物の対象となる店舗を建築する建築主は、店舗面積20㎡につき1台以上の自転車等の駐車施設を設けること。</p> <p>10 条例第12条第11項に規定するごみの集積所の設置については、近隣住民と協議の上理解を得るよう努めるとともに、別に定める技術基準に基づき所管課と協議を行い、施工するものとする。</p> <p>11 条例第12条第12項に規定する単身者共同住宅の管理に関する措置は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 管理人室を設置し、管理人を配置すること。ただし、単身者共同住宅の所有者若しくは管理者が必要に応じ管理人を派遣できるとき、又は単身者共同住宅の所有者若しくは管理者が当該単身者共同住宅に居住し、若しくは当該単身者共同住宅の周辺に居住し、かつ、直接に当該単身者共同住宅の管理を行うことができるときは、この限りでない。</p> <p>(2) 次に掲げる事項を定めた入居者規則等を制定し、入居者に遵守させるようにするとともに、玄関その他の外部から見や</p>

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
	<p>すい場所に、管理人への連絡方法を記載した表示板を設置すること。</p> <p>ア 騒音、振動等により周辺に迷惑を掛ける行為の禁止</p> <p>イ 自動車及び自転車等の路上駐車等の禁止</p> <p>ウ ごみの収集指定日以外の日におけるごみの搬出その他近隣住民に迷惑を掛ける行為の禁止</p> <p>エ 単身者共同住宅を建築する建築主等と近隣住民との間で交わされた協定</p>
<p>工事に当たっ ての措置</p>	<p>第13条 事業主等及び建築主等は、宅地開発又は建築物の建築に関する工事に当たっては、当該工事によって生ずる粉塵、騒音、振動等の防止策及び工事用車両に係る交通安全対策等の措置を講じなければならない。</p> <p>2 特定事業主等は、宅地開発又は建築物の建築に関する工事の着手に当たっては、周辺住民との間で、前項の措置を内容とする協定を締結するよう努めなければならない。この場合において、協定を締結したときは、速やかに市長に報告しなければならない。</p>
<p>特定宅地開発 並びに特定建 築物の着工届 及び竣工届</p>	<p>第14条 特定宅地開発の事業主及び特定建築物の建築主(以下「特定事業主」という。)は、工事に着手するまでに着工届を、工事が竣工したときは竣工届を速やかに市長に提出しなければならない。</p>
<p>特定宅地開発 及び特定建 築物の竣工検査</p>	<p>第15条 特定事業主は、工事が竣工したときは、第6条第3項又は第7条第4項に基づく協定内容について、公共・公益施設の各管理者及び市長の検査を受けなければならない。</p> <p>2 特定事業主は、公共・公益施設の設置に関する工事を行うときは、各管理者の指示により中間検査を受けるとともに、竣工検査を受ける際に、公共・公益施設の全工程における工事写真を提出しなければならない。</p> <p>3 特定事業主は、前2項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所があるときは自己の負担において整備しなければならない。</p> <p>4 市長は、竣工検査を行い、第6条第3項又は第7条第4項に基づく協定内容に適合していると認めたときは、特定宅地開発又は特定建築物に関する工事の検査済証を、特定事業主に交付するものとする。</p> <p>5 第1項の規定は、規則で定める軽易な行為については適用しない。</p>
<p>公共・公益施 設の帰属</p>	<p>第16条 特定事業主は、第11条第3項又は第12条第3項の規定に基づき整備した公共・公益施設で、各管理者に帰属するものにあつては無償で提供しなければならない。</p> <p>2 各管理者に帰属する公共施設の用地については、次の各号に掲げる要件をいずれも満たさなければならない。</p> <p>(1) 竣工検査までに分筆し、所有権以外の権利を抹消していること。</p> <p>(2) 実測面積と公簿面積が合致していること。</p> <p>(3) 公共施設の境界を杭又はプレート等で明示していること。</p> <p>3 土地区画整理事業等の面的な市街地の開発を目的とする事業の施行区域内における特定宅地開発又は特定建築物の建築に伴う公共・公益施設の帰属及び事務手続については、特定事業主は、別途、事業の施行者と協議しなければならない。</p>
<p>違反者等に対 する措置</p>	<p>第17条 市長は、次に掲げる行為をした事業主等又は建築主等に対し、当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を勧告することができる。</p> <p>(1) 第6条第1項又は第7条第1項若しくは第3項に規定する届出をせず、宅地開発又は建築物の工事に着手したとき。</p> <p>(2) 第6条第2項若しくは第7条第2項に規定する適合通知書の交付を受ける前又は第6条第3項若しくは第7条第4項の協定を締結する前に、宅地開発又は建築物の工事に着手したとき。</p> <p>(3) 第6条第2項若しくは第7条第2項に規定する適合通知書の交付を受けた内容又は第6条第3項若しくは第7条第4項に基づき締結した協定の内容に違反し、宅地開発又は建築物の工事をしたとき。</p> <p>2 市長は、事業主等又は建築主等が、前項に規定する勧告に従わず、かつ、その不履行を放置することが、健全で快適な住環境の維持、保全及び育成に著しく反すると認める場合には、当該事業主等又は建築主等に対して、当該工事の施工の停止中止その他の必要な措置を命令することができる。</p> <p>3 市長は、前項の規定により当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を命令するときは、あらかじめ、その措置を命じようとする者の出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。</p>
<p>紛争の調停</p>	<p>第19条 市長は、特定宅地開発及び特定建築物の建築に伴う紛争が生じたときは、当事者の申請に基づき、紛争の解決のため、これを芦屋市附属機関の設置に関する条例(平成18年芦屋市条例第5号)第2条に規定する芦屋市住環境紛争調停委員の調停に付することができる。</p>
<p>まちづくり活 動団体の認定 等</p>	<p>第19条の2 市長は、市民等で構成され、住みよいまちづくりを推進することを目的とする団体が次の各号のいずれにも該当するときは、まちづくり活動団体として認定することができる。</p> <p>(1) 活動の対象となる区域(以下「活動区域」という。)の面積がおおむね0.5ha以上であること。</p> <p>(2) 組織の規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。</p> <p>(3) 組織が活動区域内の市民等(以下「地区住民等」という。)の2分の1以上で構成され、構成員が10人以上であること。</p> <p>(4) 活動が、活動区域における地区計画等の導入又は維持及び保全を目的としているものであること。</p> <p>(5) 活動内容について、地区住民等に周知できる取組を行っているものであること。</p> <p>2 前項の規定による認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。</p> <p>3 まちづくり活動団体は、第1項で認定を受けた内容に変更が生じたときは、市長に届け出なければならない。</p>
<p>地区計画等の 促進</p>	<p>第20条 市長は、住みよいまちづくりを推進するため、都市計画法第12条の4の規定に基づき、地区住民等の参画と協力により当該地区の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画を定める地区計画等の決定の促進に努めるものとする。</p>
<p>建築協定の締 結</p>	<p>第21条 住環境の維持、保全及び育成を推進し、住みよいまちづくりをしようとする土地の所有者及び借地権を有する者は、建築協定の締結に努めるものとする。</p>

地域 項目	芦屋市（芦屋市住みよいまちづくり条例）
まちづくり協定の認定等	<p>第21条の2 まちづくり活動団体は、地域のまちづくりに関し、当該地域において遵守されるべき事項を定めたまちづくり協定を策定したときは、市長の認定を受けることができる。</p> <p>2 まちづくり活動団体は、前項の規定による認定を受けようとするときは、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。</p> <p>3 市長は、前項の規定による申請書の提出があったときは、遅滞なく、その旨を告示し、まちづくり協定書を当該告示の日から2週間公衆の縦覧に供さなければならない。</p> <p>4 地区住民等は、前項の告示の日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対し、まちづくり協定に関する意見書を提出することができる。</p> <p>5 市長は、前項の意見書が提出されたときは、速やかにその写しをまちづくり活動団体に送付しなければならない。</p> <p>6 まちづくり活動団体は、前項の規定により意見書の送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。</p> <p>7 市長は、前項の見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。</p> <p>8 市長は、第3項の意見書及び前項の見解書の内容等を考慮し、まちづくり協定の内容が、次の各号のいずれにも該当するときは、まちづくり協定を認定しなければならない。</p> <p>（1）まちづくり協定の目的となっている土地の区域(以下「協定区域」という。)の面積がおおむね0.5ha以上であること。</p> <p>（2）まちづくり協定の目的となっている土地又は建築物等の利用を不当に制限するものでないこと。</p> <p>（3）まちづくり協定に定められた基準がまちづくりの目標及び方針に合致するものであること。</p> <p>（4）都市計画法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に沿った内容であること。</p> <p>9 市長は、前項の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を告示し、かつ、申請者に通知しなければならない。</p> <p>10 まちづくり活動団体は、第1項の規定により認定を受けたまちづくり協定の内容を変更又は廃止しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。</p> <p>11 第3項から第9項までの規定は、まちづくり協定の変更に準用する。</p> <p>12 市長は、第19条の3第1項の規定によりまちづくり活動団体の認定が取り消されたときは、第8項の規定によるまちづくり協定の認定を取り消すことができる。</p> <p>13 市長は、第10項の規定によりまちづくり協定の廃止の申請があったとき又は前項の規定によりまちづくり協定の認定の取消しをしたときは、遅滞なく、その旨を告示し、かつ、申請者に通知しなければならない。</p>
まちづくり活動団体との協議要請等	<p>第21条の3 市長は、協定区域において建築等を行おうとする事業主又は建築主に対し、まちづくり活動団体と協議するよう要請することができる。</p> <p>2 事業主及び建築主は、前項の規定による協議を行ったときは、その協議内容を市長に報告しなければならない。</p>
まちづくりに関する助成等	<p>第22条 市長は、住みよいまちづくりを推進するため、第20条に規定する地区計画等の促進、第21条に規定する建築協定の締結及び第21条の2に規定するまちづくり協定の認定に関する活動に対し、技術的援助を行い、又はこれらの活動に要する経費の一部を助成することができる。</p> <p>2 市長は、良好な住環境や都市環境の形成を促進するため、規則に掲げる事業を行おうとする者に対し、必要な助成をすることができる。</p>
施行改正年月日	平成27年9月18日施行 平成31年4月1日施行