

親王塚町まちづくり協定

（目的）

第1条 この協定は、現行の地区計画を補完し、親王塚町における良好な住環境の保全、育成を目的とするとともに、建設工事前に事業者等と地域（まちづくり協議会や周辺住民）が協議をすることにより、近隣とのトラブルを回避し、地区住民がお互いに気持ちよく暮らしていける良好なコミュニティ形成に寄与することを目的とする。

（地区の位置及び区域）

第2条 この協定の対象となる地区の位置は、芦屋市親王塚町とし、区域（以下「協定区域」という。）は別紙図面のとおりとする。

（まちづくりの目標）

第3条 現在の緑豊かなまちなみや六甲山への眺望を守りつつ、低層住宅を中心としたゆとりある良好な住環境を保全、育成していくとともに、近隣への配慮に心がけ、住みよいまちづくりを目標とする。

（まちづくりの方針）

第4条 協定区域におけるまちづくりの方針は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) まちの美観形成に努める。
- (2) お互いに思いやりを持ち、良好なコミュニティの形成に努める。
- (3) 建築計画及び建設工事の際には周辺への十分な配慮をする。

（事前相談）

第5条 建築物の新築、増築、改築、色彩の変更、工作物の新設、土地利用の変更、宅地の分割等（以下「建築等」という。）を行おうとする者は、可能な限り早期に芦屋市親王塚町まちづくり協議会（以下「協議会」という。）に対し位置図、配置図、立面図及び外構計画図等（以下「計画概要資料」という。）を提出しなければならない。この場合において、芦屋市住みよいまちづくり条例（以下「条例」という。）第9条※1に基づく標識の設置（以下「標識の設置」という。）が必要な場合は、当該標識を設置する前に計画概要資料を提出しなければならない。

※1 芦屋市住みよいまちづくり条例 第9条（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*a又は第7条第1項*b若しくは第3項*c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ければならない。

- *a 芦屋市住みよいまちづくり条例 第6条第1項（宅地開発に係る届出等）
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。
- *b 芦屋市住みよいまちづくり条例 第7条第1項（建築物の建築に係る届出等）
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。
- *c 芦屋市住みよいまちづくり条例 第7条第3項（建築物の建築に係る届出等）
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。

（周辺住民に対する説明）

第6条 建築等を行おうとする者は、工事に着手する前に資料配布又は戸別訪問若しくは説明会等の方法により、周辺の住民に対し計画及び工事内容の説明を行わなければならない。

- 2 次の各号に定める規模の建築等を行おうとする者は、標識の設置を行う前に周辺の住民に対し計画及び工事内容の説明を行わなければならない。
 - (1) 条例第2条第1項第7号※2に基づく特定宅地開発
 - (2) 条例第2条第1項第12号※3に基づく特定建築物
 - (3) その他周辺に及ぼす影響が大きいと協議会が認めるもの

※2 芦屋市住みよいまちづくり条例 第2条第1項第7号（特定宅地開発の定義）
宅地開発のうち、開発区域の面積が500㎡以上のものをいう。

※3 芦屋市住みよいまちづくり条例 第2条第1項第12号（特定建築物の定義）
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
- オ 開発区域面積が500㎡以上の土地に建築する立体駐車施設で確認申請等を必要とするもの

- 3 前項に基づく計画の説明は原則として説明会方式で行い、日影図やパース、模型等を用いて分かりやすく説明するよう努めなければならない。また、説明会には建築主が出席するよう努めるものとする。
- 4 第1項及び第2項の対象となる住民の範囲は事前に協議会と相談して決定するものとする。

（標識設置の届出）

第7条 標識の設置を行った者は、協議会に対し速やかに標識設置届（様式第1号）を提出しなければならない。

(プライバシーの配慮)

第8条 建築等において窓やドア等の開口部を設ける場合は、周辺住民のプライバシーに配慮した計画としなければならない。また、周辺住民のプライバシーを阻害するおそれのある位置に屋上テラスや屋上デッキ、ベランダ、物干し場等を設けてはならない。

やむを得ず設ける場合は、目隠しを施す等の近隣への配慮をする。

(騒音や悪臭等の防止)

第9条 協定区域内における居住者、地権者及び建築等を行おうとする者は、騒音、悪臭の防止に努めなければならない。また、換気扇や室外機等それらの原因となる可能性のあるものを新たに設ける場合は、臭いや熱風が近隣へ及ばない位置や向きとし、近隣への十分な配慮をすることとする。

2 敷地内に池や貯水タンク等を設置する場合は、蚊の発生や臭いなど環境衛生面から池やタンクの適正な管理も含め、近隣への十分な配慮をすることとする。

(植栽に関する配慮)

第10条 植栽に関しては、生育を考慮した樹木の配置や樹種に関する配慮を行うとともに適正な管理をし、近隣への日照障害の防止に努めなければならない。

(工事に関する措置)

第11条 建築等（解体を含む）を行おうとする者は、当該工事において、トラブルを回避するため、次の各号に定める内容を遵守するよう努めなければならない。

- (1) 安全の管理
- (2) 周辺に対する騒音や振動等の低減
- (3) 路上駐車 of 禁止
- (4) 規律及び風紀管理の徹底

2 第6条第2項各号に定める規模の建築等を行おうとする者は、当該工事に着手する前に、協議会が住民代表と認める町会との間で工事協定を締結するよう努めなければならない。やむを得ない理由により工事協定を締結できない場合も、周辺の住民からの苦情や要望に対する処理など、誠実な対応に努めなければならない。

(補則)

第12条 この協定について変更する必要があるとき又はこの協定に定めのない事項について新たに定める必要があるときは、協議会の役員会において協議の上、適切な方法で変更するものとする。

協定の区域

