

## 第 77 号議案

芦屋市住みよいまちづくり条例の一部を改正する条例の制定について

芦屋市住みよいまちづくり条例の一部を改正する条例を別紙のように定める。

平成 24 年 12 月 3 日提出

芦屋市長 山 中 健

### 提案理由

地区住民自らが、地域のまちづくりに関するよりきめ細かいルールを創設することができる制度を設けるとともに、住環境の維持、保全に係る規定を整備するため、この条例を制定しようとするもの。

## 芦屋市条例第 号

### 芦屋市住みよいまちづくり条例の一部を改正する条例

芦屋市住みよいまちづくり条例（平成12年芦屋市条例第16号）の一部を次のように改正する。

目次中「宅地開発事業者等，建築主等及び市民」を「指定確認検査機関，事業主，建築主及び市民等」に，「事業者等」を「事業主等及び建築主等」に，「第20条」を「第19条の2」に改める。

第1条中「保全」を「維持，保全」に，「宅地開発事業者等，建築主等及び市民」を「指定確認検査機関，事業主，建築主及び市民等」に改める。

第2条の見出しを「（定義）」に改め，同条中第12号及び第13号を削り，第11号を第17号とし，同条第10号中「又は」の次に「これに代わる」を加え，同号を同条第16号とし，同条第7号から第9号までを6号ずつ繰り下げ，同条第6号中「の各細号」を削り，「なお」を「この場合において」に，「ところ」を「敷地」に，「行うとき，及び」を「行うとき及び」に改め，同号イ中「の集合住宅」の次に「及びこれに準ずるものとして規則で定めるもの」を加え，同号を同条第12号とし，同号の前に次の4号を加える。

- (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。
- (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。）及び工事監理者をいう。
- (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。

(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。）及び工事監理者をいう。

第2条第5号中「開発区域の」を「宅地開発のうち，開発区域の」に改め，「なお，同一宅地開発事業者（宅地開発を引き継いだ者を含む。）が隣接するところで宅地開発を行うとき，及び複数の宅地開発事業者が共同で宅地開発を行うときは，全体を一つの開発区域とみなす。」を削り，同号を同条第7号とし，同条第4号を同条第6号とし，同条第3号に後段として次のように加える。

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宅地開発事業者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。

第2条中第3号を第5号とし，同条第2号中「建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）」を「法」に改め，「又は第88条第1項若しくは第2項」を削り，同号を同条第4号とし，同条中第1号を第3号とし，同号の前に次の2号を加える。

- (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。
- (2) 指定確認検査機関 市内を業務区域として建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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（法第87条の2又は第88条第1項において準用する場合を含む。）の検査の業務を行う者をいう。

第1章第2節の節名を次のように改める。

第2節 市，指定確認検査機関，事業主，建築主及び市民等の責務

第3条中「保全」を「維持，保全」に改め，同条の次に次の1条を加える。

(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。

第4条の見出し中「宅地開発事業者等及び建築主等」を「事業主及び建築主」に改め、同条中「宅地開発事業者等及び建築主等」を「事業主及び建築主」に、「保全」を「維持、保全」に改める。

第5条の見出し中「市民」を「市民等」に改め、同条中「市民」を「市民等」に、「保全」を「維持、保全」に改め、同条に次の1項を加える。

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。

第6条第1項中「宅地開発事業者は、」を「事業主は、宅地開発を行う前に、」に改め、同条第2項中「宅地開発事業者」を「事業主」に改め、同条第3項を次のように改める。

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。

第6条第4項中「宅地開発事業者」を「事業主」に改め、「第1項に定める宅地開発に係る届出をし」を削り、「を市長と締結する」を「の締結を行う」に改め、同条に次の1項を加える。

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。

第7条第1項中「建築主」の次に「(特定建築物の建築主を除く。)」を加え、「する前」を「しようとする日の15日前まで」に改め、同条第3項中「特定建築物建築主は」を「特定建築物の建築主は、確認申請等をしようとする前に」に改め、同条第

4項を次のように改める。

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。

第7条に次の1項を加える。

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（特定宅地開発について、第15条第1項の規定による検査を受けるものにあつては、同条第4項の規定による検査済証の交付を受けた後）に届出を行うものとする。

第8条第1項中「宅地開発事業者」を「事業主」に改め、同条第2項中「第7条第1項」を「前条第1項又は第3項」に改め、同条第3項中「第4項まで又は第7条第2項から第4項」を「第5項まで又は前条第2項から第5項」に改める。

第9条第1項中「宅地開発事業者等及び建築主等」を「事業主及び建築主」に、「当該」を「当該」に、「させなければならない」を「しなければならない」に改め、同条第2項中「宅地開発事業者等及び建築主等」を「事業主及び建築主」に改め、同条第3項中「第7条」の次に「若しくは第3項」を加える。

第10条第1項中「特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等」を「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。）」に改め、同条第2項及び第3項中「特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等」を「特定事業主等」に改める。

第2章第2節の節名を次のように改める。

第2節 宅地開発及び建築物の建築に係る指導並びに事業主等及び建築主等の措置

第11条の見出し中「宅地開発事業者等」を「事業主」に改め、同条第1項中「市長は、」の次に「次項から第6項までの規定において」を加え、「保全」を「維持、保全」に、「当該宅地開発事業者等」を「事業主」に改め、同条第2項中「宅地開発事業者等」を「事業主」に改め、同条第3項中「特定宅地開発事業者等」を「特定宅地開発の事業主」に、「、通行」を「及び通行」に改め、同条第4項中「宅地開発事業者等」を「事業主」に、「するよう努めなければならない」を「しなければならない」に改め、同条第5項中「宅地開発事業者等」を「事業主」に改め、同条第6項中「特定宅地開発事業者等」を「特定宅地開発の事業主」に、「建築協定」を「法第69条に規定する建築協定（以下「建築協定」という。）」に改める。

第12条の見出し中「建築主等」を「建築主」に改め、同条第1項中「市長は、」の次に「次項から第13項までの規定において」を加え、「保全」を「維持、保全」に、「当該建築主等」を「建築主」に改め、同条第2項中「建築主等」を「建築主」に改め、同条第3項中「特定建築物建築主等」を「特定建築物の建築主」に、「、通行」を「及び通行」に改め、同条第5項及び第6項中「建築主等」を「建築主」に改め、同条第7項中「建築主等」を「建築主」に、「するよう努めなければならない」を「しなければならない」に改め、同条第8項及び第9項中「建築主等」を「建築主」に改め、同条第10項中「特定建築物建築主等」を「特定建築物の建築主」に改め、同条第11項中「特定建築物建築主等」を「特定建築物の建築主」に、「並びに」を「及び」に改め、同条第13項中「建築主等」を「建築主」に改める。

第13条第1項中「宅地開発事業者等及び建築主等」を「事業主等及び建築主等」に改め、同条第2項中「特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等」を「特定事業主等」に改め、「（以下「工事協定書」という。）」を削り、同項後段中「工事協

定書」を「協定」に改める。

第14条中「特定宅地開発事業者及び特定建築物建築主」を「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。」に改める。

第15条第1項中「特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等」を「特定事業主」に、「とき」を「ときは」に改め、同条第2項及び第3項中「特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等」を「特定事業主」に改め、同条第4項中「特定宅地開発事業者又は特定建築物建築主」を「特定事業主」に改め、同条に次の1項を加える。

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。

第16条第1項中「特定宅地開発事業者及び特定建築物建築主」を「特定事業主」に改め、「第11条第3項の規定」を「第11条第3項」に改め、同条第3項中「土地区画整理事業等」を「土地区画整理事業等の」に改め、「については」の次に「特定事業主は」を加える。

第17条第1項中「の各号」を削り、「宅地開発事業者等」を「事業主等」に、「しなければならない」を「することができる」に改め、同項第1号中「第7条第1項」の次に「若しくは第3項」を加え、同条第2項中「宅地開発事業者等」を「事業主等」に、「保全」を「維持、保全」に改める。

第19条中「の施行」を削る。

第3章中第20条の前に次の2条を加える。

（まちづくり活動団体の認定等）

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。

(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0.5へ

クータル以上であること。

- (2) 組織の規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。
- (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。
- (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。
- (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。

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。

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。

（まちづくり活動団体の認定の取消し）

第19条の3 市長は、前条第1項の規定により認定したまちづくり活動団体が、同項各号の規定に該当しなくなつたと認めるときは、その認定を取り消すことができる。

2 まちづくり活動団体が、前条第1項の規定により受けた認定の取消しを申し出るときは、市長に届け出なければならない。

第21条中「保全」を「維持、保全」に、「建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権」を「借地権」に改め、「法第69条に規定する」を削り、同条の次に次の2条を加える。

（まちづくり協定の認定等）

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。

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。

3 市長は、前項の規定による申請書の提出があつたときは、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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
  - (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0.5ヘクタール以上であること。
  - (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。
  - (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。
  - (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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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。

(まちづくり活動団体との協議要請等)

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。

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。

第22条第1項中「に関する活動及び前条」を「、第21条」に改め、「締結」の次に「及び第21条の2に規定するまちづくり協定の認定」を加える。

第23条第1項及び第25条中「宅地開発事業者等」を「事業主等」に改める。

## 附 則

この条例は、平成25年1月1日から施行する。

## 参 照

### 芦屋市住みよいまちづくり条例の一部改正要綱

#### 1 改正の趣旨

地区住民自らが、地域のまちづくりに関するよりきめ細かいルールを創設することができる制度を設けるとともに、住環境の維持、保全に係る規定を整備するため、この条例を制定しようとするもの。

#### 2 改正の内容

##### (1) 条例の目的（第1条関係）

条例の目的規定に、住みよいまちの実現に資するため、住環境の維持について基本となる事項などを定めることを加えるとともに、指定確認検査機関の責務を明らかにすることを加える。

##### (2) 定義（第2条関係）

次のとおり用語の意義を定める。

ア 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とする。

イ 指定確認検査機関 市内を業務区域として建築基準法の規定による建築の確認及び検査の業務を行う者とする。

ウ 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とする。

エ 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（用途変更を行う者を含む。）とする。

オ 特定建築物 特定建築物の定義に戸数が5以上の集合住宅に準ずるものとして規則で定めるものを加える。

##### (3) 指定確認検査機関の責務（第3条の2関係）

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ものとする。

(4) 市民等の責務（第5条関係）

市民等の責務に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ことを加える。

(5) 宅地開発に係る届出（第6条関係）

宅地開発に係る届出について、規則で定める軽易な行為については不要とする。

(6) 建築物の建築に係る届出（第7条関係）

宅地開発を伴う建築に係る届出については、次に定めるところによる。

ア 宅地開発に係る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、その交付を受けた後に届出を行う。

イ 宅地開発に係る市長と事業主との間の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、その締結後（竣工検査を受ける宅地開発にあつては、検査済証の交付を受けた後）に届出を行う。

(7) 宅地開発計画に係る指導及び事業主の措置（第11条関係）

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ものとする。

(8) 建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置（第12条関係）

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ものとする。

(9) 特定宅地開発及び特定建築物の竣工検査（第15条関係）

特定宅地開発及び特定建築物の建築のうち、規則で定める軽易な行為については、竣工検査を不要とする。

(10) まちづくり活動団体の認定等（第19条の2及び第19条の3関係）

ア 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。

(ア) 活動区域の面積がおおむね0.5ヘクタール以上であること。

(イ) 組織の規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。

(ウ) 組織が地区住民等の2分の1以上で構成され、構成員が10人以上である

こと。

(エ) 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。

(オ) 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。

イ アの認定を受けようとする団体は、市長に申請しなければならない。

ウ 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。

エ まちづくり活動団体が、ア(ア)から(オ)までに該当しなくなったときは、その認定を取り消すことができる。

オ まちづくり活動団体が、認定の取消しを申し出るときは、市長に届け出なければならない。

(11) まちづくり協定の認定等（第21条の2関係）

ア まちづくり活動団体は、地域のまちづくりに関し、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、認定を受けることができる。

イ アの認定を受けようとするときは、市長に申請しなければならない。

ウ 市長は、申請書の提出があったときは、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。

エ 地区住民等は、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。

オ 市長は、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。

カ まちづくり活動団体は、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。

キ 市長は、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。

ク 市長は、意見書及び見解書の内容等を考慮し、まちづくり協定の内容が、次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。

(ア) まちづくり協定の目的となっている土地の区域の面積がおおむね0.5へ

クタール以上であること。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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(都市計画マスタープラン)に沿った内容であること。

ケ 市長は、まちづくり協定の認定をしたときは、その旨を告示し、かつ、申請者に通知しなければならない。

コ まちづくり活動団体は、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、市長に申請しなければならない。

サ まちづくり協定を変更する場合の手続は、まちづくり協定の認定に関する手続と同様とする。

シ 市長は、まちづくり活動団体の認定が取り消されたときは、まちづくり協定の認定を取り消すことができる。

ス 市長は、まちづくり協定の廃止の届出があったとき又は市長がまちづくり協定の認定の取消しをしたときは、その旨を告示し、かつ、申請者に通知しなければならない。

(12) まちづくり活動団体との協議要請等(第21条の3関係)

ア 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。

イ 事業主及び建築主は、アの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。

(13) まちづくりに関する助成等(第22条関係)

技術的援助を行い、又は活動に要する経費の一部を助成することができる対象に、まちづくり協定の認定に関する活動を加える。

(14) その他規定の整理

3 施行期日

平成25年1月1日