芦屋市住みよいまちづくり条例の解説
（建築物編）

芦屋市は、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、基本と成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づくりの実現に資することを目的に、平成12年に「芦屋市住みよいまちづくり条例」を制定しました。

この条例は、建築物の建築にあたっての一定の基準を定めるとともに、都市計画法の開発許可申請や建築確認申請等に先立って届出をし、市関係部局との協議等を行うこととしています。

本編は、建築物の計画にあたって留意すべき、「芦屋市住みよいまちづくり条例」による規定についてまとめたものです。

目　　次

番号	内　　容	ページ
1	芦屋市住みよいまちづくり条例規定の摘要	1
2	特定建築物とは	1
3	公共公益施設の整備	2
(1)	道路の整備	2
(2)	公園等の整備	4
(3)	排水施設の整備	5
(4)	水道施設及び給水装置の整備	5
(5)	消防水利の設置等	5
4	敷地面積	6
5	緑地保全の基準	7
6	外壁の後退	9
7	窓先空地の確保	１１
8	駐車施設（駐車場・駐輪場）の設置	１２
9	ごみ集積所の整備	１５
１０	単身者共同住宅の管理人室の設置	１６
１１	放送電波の受信障害への対応	１６
１２	周辺住民への説明と協議及び市への報告	１６
１３	標識の設置	１７
１４	工事に当たっての措置	１７
１５	手続きのフロー	１８
１６	届出に係る添付図書	２１
１７	事前協議関係各課一覧	２３

1　芦屋市住みよいまちづくり条例による規定の摘要（条例第12条及び規則第9条）

芦屋市住みよいまちづくり条例（以下「条例」という。）及び同施行規則（以下「規則」という。）では、建築物は特定建築物とそれ以外の建築物に分け、それぞれ適用される規定の内容が異なっています。適用する規定の内容について次の表にまとめています。

規定の内容＼建築物の種別		特定建築物				特定建築物以外の建築物		
		集合住宅		店　舗 事務所	その他	集合住宅	戸建住宅	その他
		一般	単身者用					
公共公益施設の整備	道　路	○	○	○	○	－	－	－
	公　園	○	○	－	－	－	－	－
	排　水	○	○	○	○	－	－	－
	給　水	○	○	○	○	－	－	－
	消防水利	○	○	○	○	－	－	－
敷地面積		○	○	※1	※1	○	※2	※1
敷地内の緑化		○	○	○	○	－	－	－
外壁の後退		○	○	○	○	○	○	○
窓先空地		○	○	※1	※1	－	－	－
駐車施設	駐車場	○	○	○	○ 需要予測	○	－	※1
	駐輪場	○	○	○	○ 需要予測	○	－	－
ゴミ置場		○	○	協議（事業者収集）		協議要	－	協議要
管理人室		－	○	－	－	－	－	

○ 摘要 、 － 摘要なし

※1　集合住宅を含んだ複合建築物については規定があります。
※2　新たに宅地を分割する場合には規定があります。
※3　単身者用住戸とは、住戸専有床面積が25㎡以上30㎡未満のものをいいます。（以下「単身者用住戸」という。）（施行規則第9条第3項）

2　特定建築物とは（条例第2条及び規則第2条第3項関係）

特定建築物は次の各号に掲げる建築物をいいます。なお、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します。

(1)　開発区域の面積が500㎡以上の土地に建築する建築物
（戸建て住宅、戸建て併用住宅、営業活動または事業活動に係る床面積が200㎡未満の建築物、仮設建築物を除く。）

(2)　戸数（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住戸1戸当たりを3（単身者用住戸は1戸当たり1）とした数値に戸数を乗じた数値の合計が13以上の集合住宅

(3)　戸数が13以上の単身者共同住宅

(4)　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（仮設建築物を除く）

(5)　自動車の駐車の用に供する部分の面積が 200 ㎡以上の機械式駐車装置のうち、確認申請等を要するもの（建築物に付属するものを除く）。

> **参考：特定建築物の区分**　(2.(2))
> ケース①　一般用住戸　2 戸、単身者用住戸　8 戸　の場合
> 2（一般用住戸）×3 + 8（単身者用住戸）= 14 ≧ 13　　よって、特定建築物となる。
>
> ケース②　一般用住戸　4 戸、営業活動部分（店舗等）の床面積　100 ㎡、延べ床面積　450 ㎡　の場合
> 条件ⅰ）一般用住戸　5 戸以下　　条件ⅱ）営業活動に係る床面積　200 ㎡以下
> 条件ⅲ）延べ床面積　500 ㎡以下
> よって、条件全てに該当しないことから、特定建築物ではない。

3　公共公益施設の整備（条例第 12 条第 3 項・規則第 9 条第 1 項関係）

特定建築物の建築主は、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　の３つの事項を勘案し、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にしなければなりません。

(1)　道路の整備（規則第 9 条第 1 項第 1 号関係・技術基準第 1 関係）

ア　開発区域が接する道路の幅員

開発区域は原則 6.5m以上の道路に接しなければなりません。

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場合は、次の表に掲げる数値以上とすることができます。なお、開発区域が接する道路が複数ある場合は、自動車車庫、乗降場又は車寄せ（以下「駐車施設等」という。）からの自動車の出入り口の面する道路について適用します。

□前面道路の幅員（表―１）

予定建築物の規模等	道路幅員（a）
階数２以下で計画戸数が 10 戸未満の集合住宅等	４．０m
階数２以下で計画戸数が 10 戸以上 30 戸未満の集合住宅等	５．０m
階数２以下で計画戸数が 30 戸以上 50 戸以下の集合住宅等	５．５m
階数３で計画戸数が 50 戸以下の集合住宅等	
集合住宅等以外の特定建築物で駐車施設等への車の出入りが少ないもの	
階数４以上で計画戸数が 50 戸以下の集合住宅等	６．０m
集合住宅等以外の特定建築物	

・道路幅員が表の数値に満たない場合
→所定の道路幅員まで拡幅（一方後退）整備して市へ帰属することを条件に接するものとみなします。ただし、既存道路が市道であることが条件となります。
・地階で住戸のない階は、表中の階数に含まないものとします。
・集合住宅又は単身者共同住宅を「集合住宅等」といいます。以下において同じ。
・集合住宅及び単身者共同住宅の戸数の算定方法は、いずれも同じとします。（１／３戸の扱いはありません）

イ　開発区域が交差点に接しない場合の交差点までの道路の幅員

開発区域が交差点に接しない場合は、最寄りの交差点までの道路幅員は、次の表に掲げる数値以上でなければなりません。ただし、法起こし又は道路施設改良（溝蓋掛け）等により、拡幅整備をして当該道路幅員以上とする場合はこの限りでありません。また、拡幅整備した道路部分は原則として、市に帰属しなければなりません。

□交差点までの道路幅員（表―２）

予定建築物の規模等 開発区域の面積		道路幅員（ｂ）
	0.3ｈａ未満	４．０ｍ
0.3ｈａ以上	1.0ｈａ未満	５．０ｍ
1.0ｈａ以上	1.5ｈａ未満	６．０ｍ
1.5ｈａ以上		６．５ｍ

注１ 建築基準法第４２条第２項に規定する道路の幅員は４ｍあるものとみなします。

注２ トラフィック機能を期待しない道路については、道路管理者との協議の上、道路幅員を 6m 以上とすることができる。

ウ　隅切り

特定建築物を建築する開発区域が歩道のない道路の交差点に接する場合は、原則として、次の表で定める長さ以上の隅切りの整備が必要です。

□隅切り（ｃ）（表―３）

道路幅員	６ｍ以上 12m未満			５ｍ以上６ｍ未満			４ｍ以上５ｍ未満		
	交差角 90° 前後	交差角 60° 以下	交差角 120° 以上	交差角 90° 前後	交差角 60° 以下	交差角 120° 以上	交差角 90° 前後	交差角 60° 以下	交差角 120° 以上
12～６ｍ	５ｍ	６ｍ	４ｍ	４ｍ	５ｍ	３ｍ	３ｍ	４ｍ	２ｍ
６～５ｍ	４ｍ	５ｍ	３ｍ	４ｍ	５ｍ	３ｍ	３ｍ	４ｍ	２ｍ
５～４ｍ	３ｍ	４ｍ	２ｍ	３ｍ	４ｍ	２ｍ	３ｍ	４ｍ	２ｍ

※道路幅員が 12m以上の場合も規定があります。（技術基準を参照ください。）

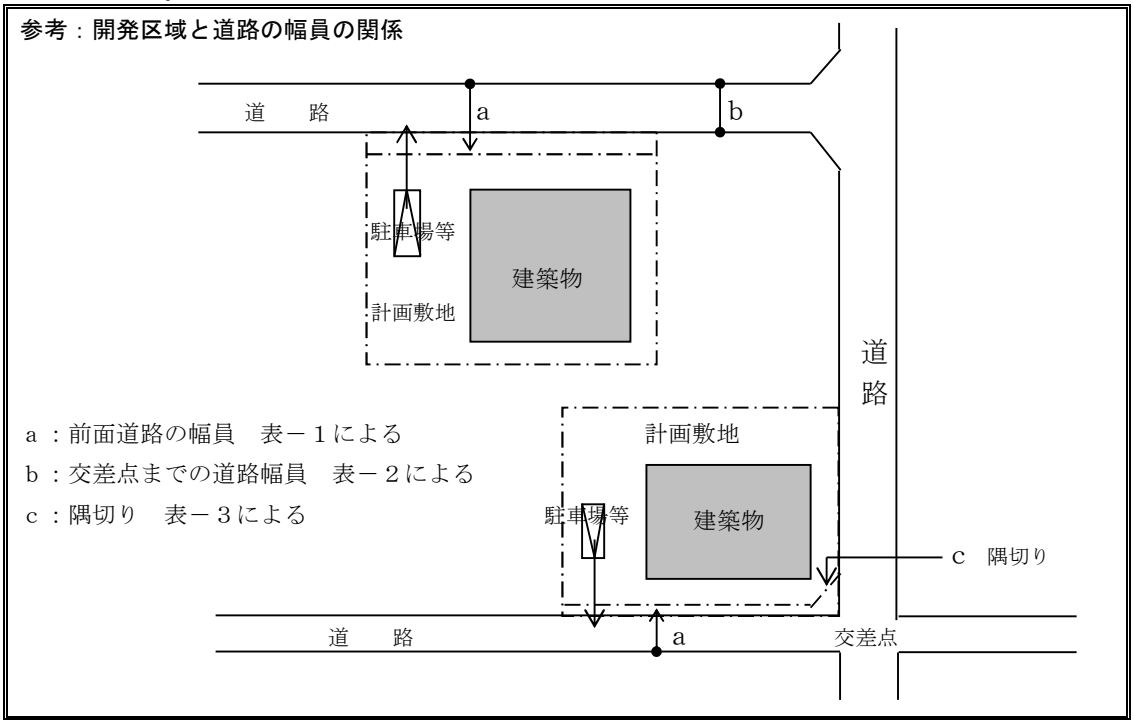
エ　道路整備基準

アからウにより、既設道路の拡幅や構造変更等が必要な場合は事業者の負担となります。

整備する内容、構造、施工時期等は道路管理者と協議し、その指示に従ってください。

○溝蓋、防犯灯、カーブミラー等の交通安全施設が必要な場合は、道路管理者の指示により設置してください。

参考：開発区域と道路の幅員の関係



注意：都市計画法第 29 条による開発許可が必要な計画の場合は、兵庫県の開発許可基準における「道路に関する基準」に適用させる必要がありますので注意してください。

(2) 公園等の整備（規則第 9 条第 1 項第 2 号関係・技術基準第 2 関係）

ア 公園等の整備

集合住宅を計画する場合は、予定建築物の計画人口を基に、下記により算出した面積の公園を整備し、市に帰属する必要があります。

一般住戸（専有床面積 30 ㎡以上の住戸）のみの計画

公園等整備算定面積＝３㎡／人×３人／戸×（計画戸数－４－既存戸数）

※既存戸数は原則として事前協議受付時に現存する住戸の数。
※既存戸数は専有床面積が 30 ㎡未満は１／３とし、30 ㎡以上は１として計算する。

単身者用住戸（専有床面積が 25 ㎡以上 30 ㎡未満の住戸）が含まれる場合の計画

公園等整備算定面積＝３㎡/人×(一般住戸計画数×３＋単身者用住戸計画数－12－既存戸数)

※既存戸数は原則として事前協議受付時に現存する住戸の数。
※既存戸数は専有床面積が 30 ㎡未満は１とし、30 ㎡以上は３として計算する。

イ 公園整備に代わる要件

①から③の場合は、公園等整備算定面積に応じて公園等整備協力金を市に納入することになります。

①公園等整備算定面積が 500 ㎡未満の場合

②開発区域の用途地域が、商業地域又は近隣商業地域又はその隣接地にあるとき。
（この場合にあっては、屋上緑化及び壁面緑化等に努めてください。）

③開発区域から直線距離で 250m以内に都市計画公園がある場合。ただし、開発区域と都市計画公園との間に芦屋川、宮川、主要道路（国道２号・国道 43 号・防潮提線）及び鉄道軌道敷がないこと。

公園等整備協力金＝（公園等整備算定面積－公園等整備し帰属する面積）×市長が定める額

参考：公園整備の例

集合住宅 75 戸（うち単身者住戸 15 戸）の場合の公園整備面積は？
既存住戸なしと仮定
公園整備面積＝3×（60×3＋15－12）＝549 ㎡

・開発区域から直線距離で 250m以内に都市計画公園がない場合
方法１　549 ㎡以上の公園を整備し市に帰属する。
※500 ㎡以上の公園を整備し市に帰属し、残りの整備面積分を公園等整備協力金として市に納入する方法は、開発区域の立地条件等により 500 ㎡を超える部分を確保することが困難と認められるときに限ります。

・開発区域から直線距離で 250m以内に都市計画公園がある場合
方法１　549 ㎡以上の公園を整備し市に帰属する。
方法２　500 ㎡以上の公園を整備し市に帰属し、不足する整備面積分を公園等整備協力金として市に納入する。
方法３　全て公園等整備協力金として市に納入する。
公園等整備協力金＝549×102,000 円＝55,998,000 円

注意：都市計画法第 29 条による開発許可が必要な計画の場合は、兵庫県の開発許可基準における「公園に関する基準」が適用される場合もありますので注意してください。

ウ　公園整備基準

公園の計画にあたっては、以下の事項に留意し計画してください。構造や維持管理面等について詳細を公園管理者と協議・確認してください。

①開発区域内に保存すべき健全な樹木及び樹林の集団が存する場合には、存する土地を公園にするよう努めるものとする。

②公園用地は、災害時の避難場所となるよう配慮し、原則として公園施設を有効に配置できる平坦な敷地（公園内を円滑に移動するための勾配は５％以下を標準とする。）で、敷地の平面形は、矩形を標準とし、狭長（短辺と長辺の比率が１対２以内を目安標準とする。）及び屈曲のない区画にするものとする。

③公園は、公道又は公道に準ずる通路（以下「公道等」という。）に接する位置に計画するものとする。

④公園の出入り口は、公道等から直接進入できる位置に可能な限り２箇所以上とし、飛び出し防止の構造とする。うち１箇所以上は管理用車両の出入りが可能なものとする。

⑤公園の公道等に接する部分については、さく又は生垣の設置若しくは利用者の安全確保を図るための措置を講ずるものとする。

⑥公園内の雨水及び汚水を有効に排水するための必要な施設を設けるものとする。

⑦公園施設は、地域住民の意見を尊重するとともに、公園管理者が必要と認め指示する施設を設置するものとする。

⑧公園の名板、樹木名板及び樹木育成のための散水設備を設置するものとする。

(3)　排水施設の整備（規則第 9 条第 1 項第 3 号関係）

基本的には公共下水道管理者と協議を行ってください。

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、施工する必要があります。

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てください。

(4)　水道施設及び給水装置の整備（規則第 9 条第 1 項第 4 号関係）

基本的には水道事業管理者と協議を行ってください。

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、受水槽以下装置施行基準等に基づく給水工事計画書を提出し、承認を得た上で施工してください。

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必要があります。

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必要があります。

(5)　消防水利等の確保（規則第 9 条第 1 項第 5 号関係）

基本的には消防本部予防課指導係と協議を行ってください。

ア　特定建築物の建築主は、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設計し、承認を受けた上、施工しなければなりません。

イ　地階を除く階数が３以上又は地盤面からの高さが１０ｍ以上の特定建築物を建築する建築主は、はしご車等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りません。

ウ　前項イの規定について、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な場合、これに代わる措置を消防本部と協議してください。

エ　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確保してください。

4　敷地面積（条例第 12 条第 4 項・規則第 9 条第 2 項関係）

建築主は、建築物の建築に必要な敷地規模を確保する必要があります。

(1)　集合住宅の敷地（規則第 9 条第 2 項第 1 号）

集合住宅を建築する場合は、次の算定式による敷地面積を確保する必要があります。

敷地面積　≧　90×計画戸数÷敷地の容積率の限度

・単身者用住戸が含まれる場合は、単身者用住戸の計画戸数は３分の１戸として計算します。

・集合住宅に住宅以外の用途が含まれる複合建築物の場合は、住宅以外の用途（店舗又は事務所）部分の床面積（駐車場・共用部分の床面積を除く）を 90 で除した数値を戸数として計算します。

・敷地の容積率の限度は、用途地域や地区計画等の指定容積率と、前面道路から算出した容積率の小さいほうにて計算します。

参考　**第一種中高層住居専用地域（指定容積率 200%）での場合**

ｹｰｽ①　一般用　2 戸　単身者用　5 戸　前面道路 4m　の場合（前面道路幅員からの容積率 160%）

敷地面積　≧　90 ×（ 2 + 5 / 3 ）÷　1.6　＝ 206.25　㎡　※206.25 ㎡以上の敷地が必要

ｹｰｽ②　一般用　2 戸　住宅以外用途部分の床面積　200 ㎡　の場合　前面道路 5mの場合

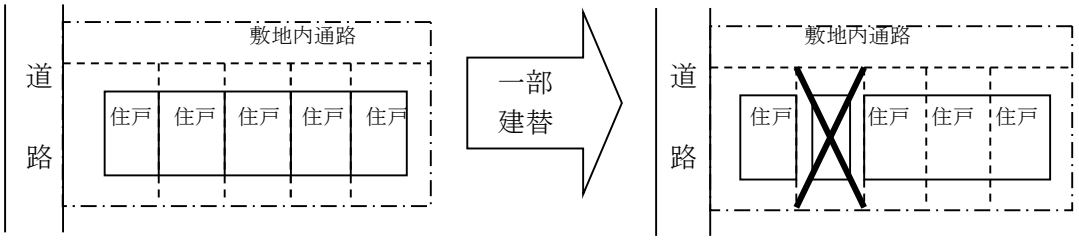
敷地面積　≧　90 ×(2 + 200 / 90) ÷　2.0　＝ 190　㎡　※190.00 ㎡以上の敷地が必要

(2)　長屋の敷地（規則第 9 条第 2 項第 2 号）

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りません。

参考

区分所有となる長屋については、将来建替えの際に接道・外壁後退・敷地規模・北側斜線等の問題が発生しないように敷地規模と住戸配置を計画する必要があります。



５　緑地保全の基準（条例第 12 条第 6 項・規則第 9 条第 4 項関係・技術基準第 3 関係）

建築主は、現存する樹木等は極力保存するとともに、敷地内の囲障は生垣にするよう努め、空地にあっては、植樹、芝張り等の修景上の緑化を図る必要があります。

特定建築物を建築する場合の緑化基準は、次に掲げるとおりとします。

(1)　必要緑地面積

敷地内の空地には、次の表の基準に基づき緑地を確保する必要があります。

□緑地面積（表－４）

用途地域	必要な緑地面積	備考
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	敷地面積×30%以上	建築面積が発生する部分や屋上緑化（地階で建築面積が生じない部分の屋上緑化は除く。）は含まれません。
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域･第二種住居地域	敷地面積×20%以上	
近隣商業地域 商業地域	敷地面積×10%以上 （住戸が５戸以上含まれる建築物に摘要されます。他は緑化に努めること）	

※角地等の緩和規定を受ける特定建築物に係る必要緑地面積は、（敷地面積－建築面積）×50%以上とします(ただし、各用途地域で必要な緑地面積を限度とします。)。

(2)　緑化の保存及び緑化並びに緑地面積の算定基準

緑地における植栽については、下記の基準により計画してください。

ア　道路と接する敷地周辺の現存する樹木、地上 1.5mにおける幹周りが１ｍ以上ある樹木、由緒ある樹木及び良好な植相を呈するおおむね 25 ㎡以上の樹木の集団(以下｢既存の緑地等｣という。) は、保存するよう建築物の配置を計画し、やむを得ず伐採しなければならない場合は、移植又は補植等の処置を講ずるものとします。

イ　敷地形態変更によって生じる構築物（石積擁壁、コンクリート擁壁等をいう。）については、緑化を考慮した構造にし、道路境界線は生垣等にするよう努めるものとします。

ウ　緑地に対する植栽基準は、緑地面積の 10 ㎡当たり６本とし、うち１本は高木（植栽時 3.5ｍ以上)、うち２本は中木（植栽時 1.5m以上）とするものとします。ただし、芦屋市都市景観条例の規定に基づく大規模建築物で景観協議の対象となるものについては、景観協議における指導内容によるものとし、緑地面積の 10 ㎡当たり６本とし、うち２本は高木とします。なお、既存の幹周１ｍ以上の樹木、新植で高さ５ｍを超える樹木及び道路に沿って配置する樹木については、上記算定において高木１本を２本とみなすことができます。

エ　緑地に植栽する樹木の樹種は、常緑樹を努めて植栽するものとします。

オ　緑地面積の算定にあたっては、次の基準によるものとします。

①既存の緑地等は、その面積の 120%を緑地面積とみなします。

②道路境界線からの水平距離が３ｍ以内の緑地は、その面積の 120%を緑地面積とみなします。

③駐輪場又は駐車場等で緑化ブロック等により緑地とする場合は、その面積の 50%を緑地面積とみなす。

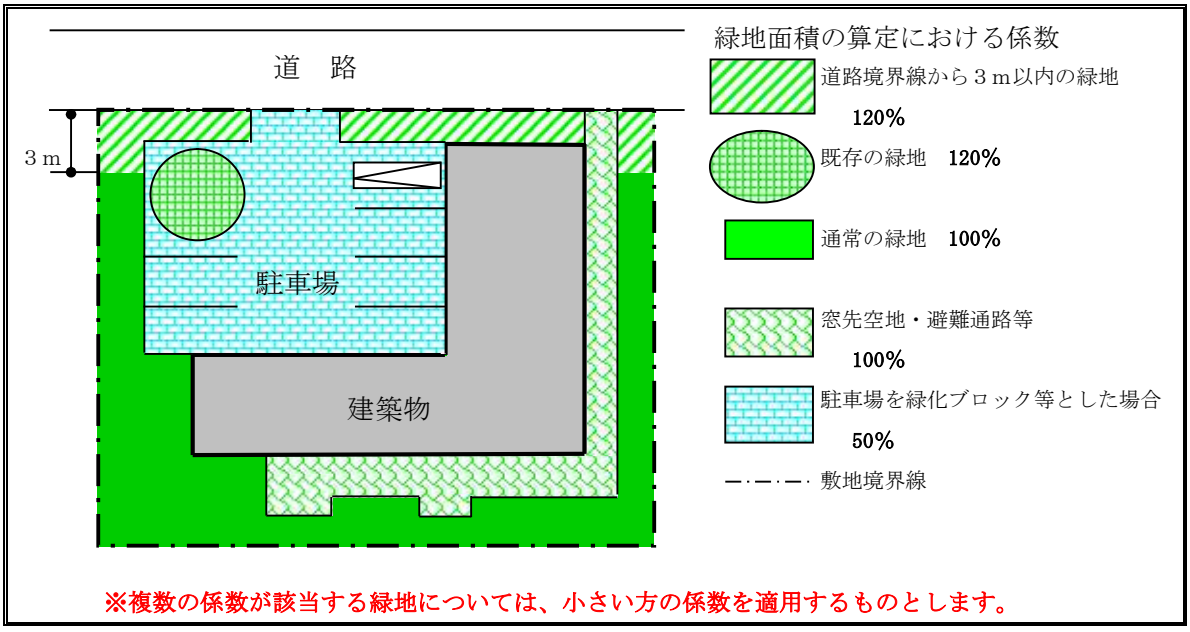
④第１号から第３号に複数該当する場合は、低い数値をその緑地面積とみなします。

⑤その他空地部分の緑地はその面積を緑地面積とします。

⑥学校、幼稚園及び保育所その他これらに類する施設における地上にある運動場の土の部分及びプールの水面の部分については、規則第９条第４項第１号に規定する緑化率及び技術基準第３第３項の緑地に対する植栽基準を満たしているものとみなします。

○集合住宅等の専用庭等個人が管理する区域を緑地としても緑地面積には算入できません。

カ　集合住宅等にあっては、ベランダ、バルコニー及び屋上等についても緑化に努めてください。



※複数の係数が該当する緑地については、小さい方の係数を適用するものとします。

注意

・緑の保全地区や地区計画区域については、別途緑化の規定があります。

・次の各号に該当する建築物は、景観法により認定申請を行うとともに、その基準にあった植栽計画をしていただく必要があります。

(1)　景観形成地区（南芦屋浜地区）内の建築物

(2)　特別景観地区

(3)　景観計画のうち重点地区

・新築、改築、増築に係る建築面積が 1、000 ㎡以上の建築物については、別途兵庫県の「環境の保全と創造に関する条例」により、屋上緑化や敷地の緑化が必要です。

６　外壁の後退（条例第 12 条第 7 項・規則第 9 条第 5 項関係）

建築主は、建築物の配置において、外壁の後退距離を確保する必要があります。

(1)　敷地境界線（道路境界線・隣地境界線）からの外壁後退距離

建築物の外壁又は柱の面からの敷地境界線までの後退について､次の表の基準があります。

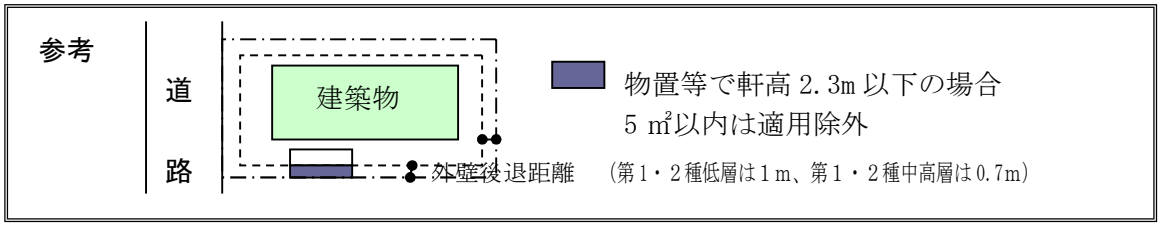
□外壁の後退距離（表－５）

用途地域	外壁の後退距離	備　　考
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	１．０ｍ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	０．７ｍ以上	階数が４以上又は軒高が 10m以上のものは１ｍ以上となります。

※外壁の後退距離とは、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、機械式駐車装置等の部分を含む。）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います。

(2)　外壁後退の適用除外

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㎡以内のものは、外壁後退の適用除外となっています。



(3)　外壁後退の緩和

①第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内において、次のア又はイのいずれかに該当する場合は外壁後退を緩和することができます。

ア外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるときは 0.7ｍを限度として緩和できます。

イ外部階段、バルコニー等の壁面（手すり面）が格子状等の開放性があるときは 0.7ｍを限度として緩和できます。

②第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内において、次のアからウのいずれかに該当する場合（特定建築物についてはイに限る）は外壁後退を緩和することができます。

ア道路、河川及び鉄道線路敷からの外壁後退は不要です。

里道又は水路に接する場合は、後退距離をこれらの中心から 0.7m以上としてください。

公園等に接する場合は、後退距離を 0.5m以上としてください。

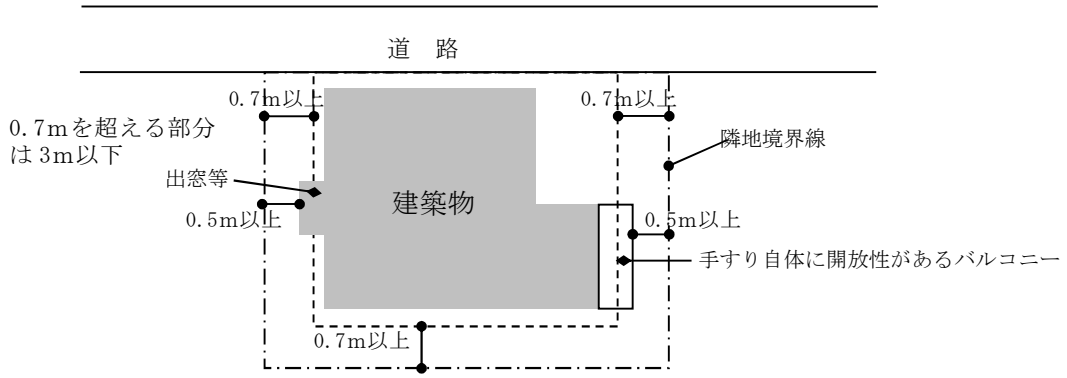
イ外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍまでは､0.5ｍを限度として外壁後退の緩和があります。

外部階段、バルコニー等の壁面（手すり面）が格子状等の開放性があるときは、0.5ｍ（階数が４以上又は軒高が 10m以上のものは 0.7m）を限度として外壁後退の緩和があります。

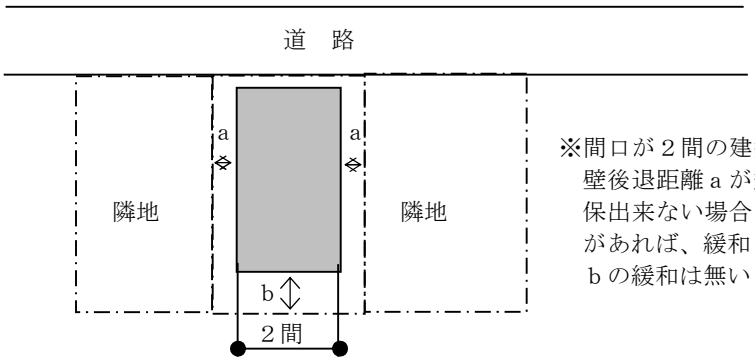
ウ敷地の間口が極端に狭い場合で、特に市長が認める場合。（この場合、建築主等は隣接者に説明し、理解を得るよう努めるものとします。）

○「敷地の間口が極端に狭い場合」とは、規定の外壁後退をすると建築物の間口が２間（約 3.64m）を確保出来ない場合としています。

参考：１中高・２中高における特定建築物以外の建築物の緩和例



※階数４以上軒高 10m以上の場合　後退距離 0.7mは１mに、緩和限度 0.5mは 0.7mになります。



※間口が２間の建築物を建てると外壁後退距離 a が規定の 0.7mを確保出来ない場合は、隣地の同意等があれば、緩和される。
ｂの緩和は無い

注意
　計画敷地が風致地区内にある場合は、別途、風致条例による外壁後退の基準があります。また、地区計画区域内にある場合は、外壁後退についての制限がある区域があります。

7　窓先空地の確保（条例第 12 条第 8 項・規則第 9 条第 6 項関係）

特定建築物である集合住宅等の建築主は、居室の居住環境の向上を図らなければならないことになっており、下記の基準があります。

(1)　集合住宅等の各住戸の居室

集合住宅等の各住戸の居室のうち一以上は、次の条件を全て満たさなければならない。

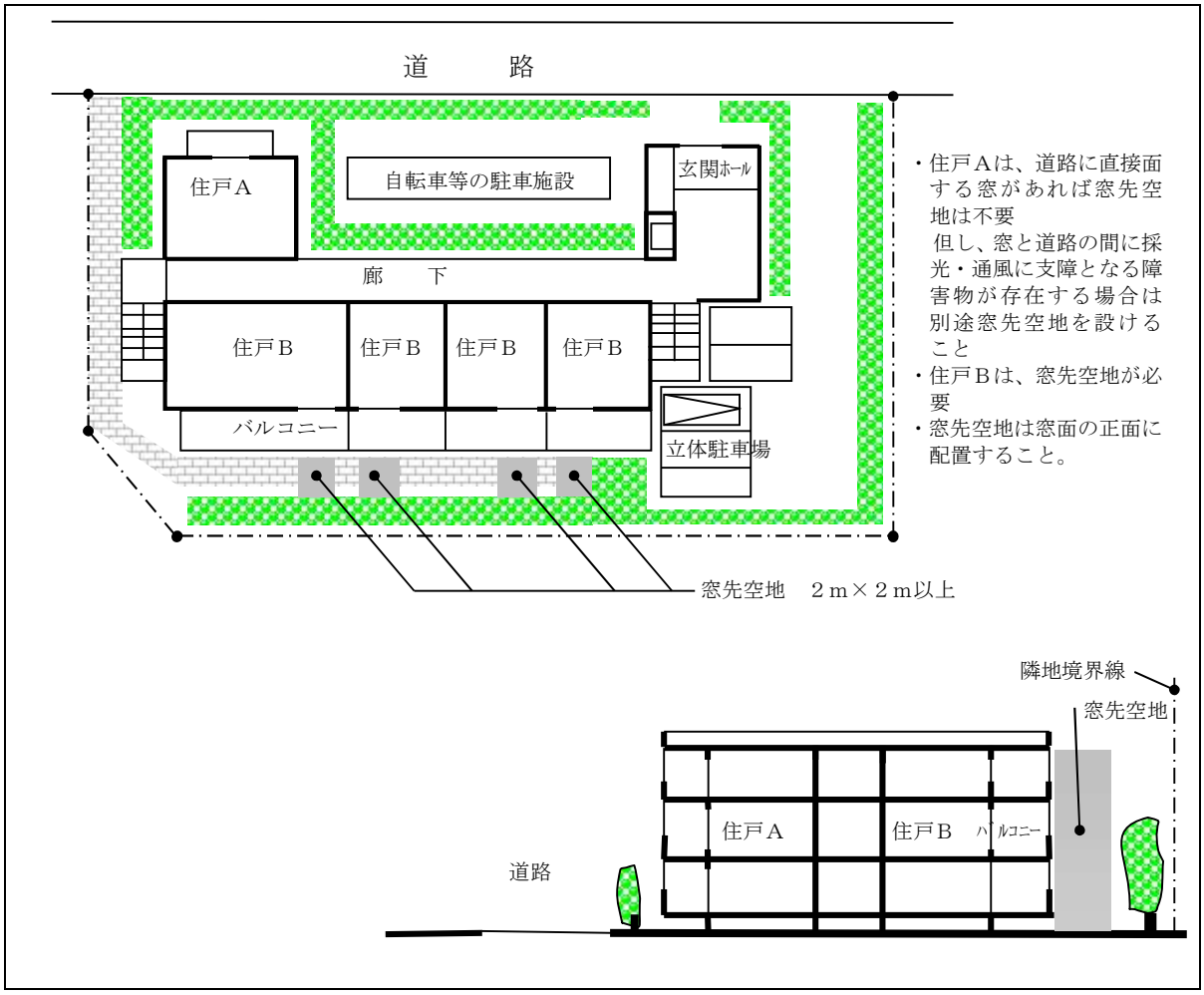
ア　床面積を７㎡以上とすること。

イ　次の①又は②の窓を設けること。

①道路に直接面する窓

②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

○窓の大きさは、建築基準法施行令第 126 条の 7 第 3 号の窓その他の開口部の寸法を準用してください。



８　駐車施設（駐車場・駐輪場）の設置

（条例第 12 条第 9 項、10 項・規則第 9 条第 7 項及び第 8 項関係・技術基準第 4 関係）

(1)　集合住宅の駐車施設

ア　駐車場の設置台数

集合住宅等には、自動車の駐車施設が必要で、その必要台数は次の表によります。

□集合住宅等の駐車場設置台数（表－６）

区分	集合住宅等				
	101 戸以上	一　般		単身者共同住宅	
		５戸以上 100 戸以下	５戸未満	13 戸以上 100 戸未満	13 戸未満
設置台数	１戸に１台以上＋外来者用	５戸に４台以上＋外来者用	２戸に１台以上	３戸に２台以上＋外来者用	３戸に１台以上

※敷地の過半が商業地域又は近隣商業地域となる場合は「１戸に１台」及び「５戸に４台」を「５戸に３台」とします。

※単身者用住戸が混在する場合は、各々の計算したものの合計台数が必要です。

※5 戸以上の集合住宅、13 戸以上の単身者共同住宅及び住戸１戸当たりを 3（単身者用住戸は 1 戸当たり 1）とした数値に戸数を乗じた数値の合計が 13 以上の集合住宅において、荷さばきのための駐車施設を 1 台以上設ける必要があります。

※荷さばきのための駐車施設の規格が幅 2.5m以上及び奥行き 5m 以上を満たす場合は、外来者用の駐車施設の台数に含めることができます。

参考：駐車場の必要設置台数の算定例

例１　単身者用住戸８戸、一般住戸 20 戸の集合住宅における駐車場台数

外来者用及び荷さばきのための駐車施設（※１台以上）

（８×１÷３）＋（20×４÷５）＋１　≒　19.666　→　20 台　…必要設置台数

イ　敷地内に設ける駐車場の設置台数の緩和

５戸以上 20 戸未満の集合住宅又は 13 戸以上 25 戸未満の単身者共同住宅については、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に、前号の表についての緩和措置があります。

□集合住宅等の駐車場設置台数（表－７）

区分	集合住宅	単身者共同住宅
	５戸以上 20 戸未満	13 戸以上 25 戸未満
敷地内に必要な設置台数	５戸に３台以上　＋　外来者用	２戸に１台以上　＋　外来者用

※敷地内で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します。この場合、事前協議届等に敷地外の駐車施設に関する資料の添付が必要です。

参考：緩和を受けた場合の敷地内における駐車場必要台数の算定例

例２　単身者用住戸 15 戸、一般住戸 18 戸の集合住宅における駐車場台数

外来者用及び荷さばきのための駐車施設（※１台以上）

必要台数：（15×2÷3）＋（18×4÷5）＋１　≒　25.4　→　26 台　…必要設置台数

緩和規定の適用による敷地内の台数：（15×1÷2）＋（18×3÷5）＋１　＝　19.3　→　20 台

26－20＝6　→　6 台（敷地外に設けることができる台数）

ウ　平置き駐車場の設置による駐車場の設置台数の緩和

機械式駐車装置を用いない平置き駐車場については、１台を２台とみなすことができる。ただし、外来者用、敷地外に設ける駐車場及び荷さばきのための駐車施設には適用できない。

（**(5) 駐車施設の基準　ウ**参照）

(2)　芦屋市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下「附置義務条例」という。）の対象となる建築物に係る駐車場の台数

近隣商業地域内又は商業地域内において、劇場、百貨店、事務所その他の自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途（特定用途）を含む一定規模以上の建築物を建築する場合は、附置義務条例の対象となり、駐車施設の台数は、当該条例による算定式により算出した台数以上設置することとなります。

・附置義務条例の対象となる建築物

特定用途に供する床面積＋非特定用途に供する床面積÷２＞1,000 ㎡

（　　部分の数値＝Ａ　として下記の式に流用されます。）

・附置義務条例による駐車場台数の算定

特定用途（共同住宅を除く）に供する床面積÷150 ㎡＋共同住宅及び非特定用途に供する床面積÷200 ㎡）×補正値

補正値は、延べ面積が 6,000 ㎡未満のものに限り、下記式により算出します。

$$1-\frac{1{,}000\ \text{㎡}\times(6{,}000-\text{延べ面積})}{6{,}000\ \text{㎡}\times \mathrm{A}-1{,}000\times\text{延べ面積}}$$

注意：共同住宅の場合は、(1)の規定により算出した場合と比較して多い方の台数設置が必要です。

特定用途（駐車場法施行令第 18 条）
劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場、共同住宅

(3)　附置義務条例の対象でない特定建築物である店舗・事務所の駐車台数

敷地内に１店舗又は１事務所当たり１台以上で、かつ、店舗面積が 200 ㎡、又は事務所面積が 300 ㎡を超えるごとに１台の割合で算定した台数以上を設置する必要があります。

店舗及び事務所等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は、計画敷地からおおむね 200m以内の場所に駐車施設を設けたときは、当該敷地内に設けたものとみなします。

(4)　附置義務条例の対象でない(1)～(3)に記載以外の建築物の駐車施設の台数

原則として、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、建築物の用途、規模、敷地の位置等から、必要と思われる駐車場台数を計画（需要予測）し、それに沿って設置してください。

参考：駐車施設必要台数の算定例

例３　用途地域　第１種中高層住居専用地域
床面積 30 ㎡が **２** 店舗、180 ㎡が **２** 店舗のテナントビル（店舗面積合計 **420** ㎡＝延べ面積）
店舗数　**４**　　→　４台
店舗面積が 200 ㎡を超えるごとに 1 台の割合より　420÷200＝2.1　→　３台　４＞３　なので　**４台** 必要となる。

例４　用途地域　商業地域
10 店舗（床面積 2,000 ㎡）と集合住宅 23 戸（床面積 3,500 ㎡）の複合ビル
　　↳店舗部分の共用面積等含まれる
附置義務条例による算定では、
（2,000÷150＋3,500÷200）×0.9706（補正値）≒ 29.99　→　31 **台**　となる。
集合住宅部分において住みよいまちづくり条例による算定と比較して多い方を採用する。
【参考】附置義務条例集合住宅部分　(2,100÷200)×0.866≒17.50　18 台
店舗部分　　集合住宅部分
(2,000÷150)×0.9706≒13.333＝14 台　＋　(23×4÷5)＋１≒19.4＝20 台　≒　32.73　→　**33 台** 必要となる。

(5) 駐車施設の基準

ア　駐車施設は通行人及び車両の安全を考慮し、設置する必要があります。なお、道路との取り合いについては次の事項に留意してください。

①車両出入り口は、原則として接道面に対して１箇所とし、出入り口の幅員については４ｍを標準とします。これに伴う側溝等への蓋掛けや歩道の切下げ等の範囲も同様です。

②開発区域内に車路を有せず車両が道路に直接出入りするものにあっては、連続して３台以上の車両が駐車できないものとします。

③地形の状況等により、①及び②の対応が困難な場合は、事前に道路管理者と協議の上、計画しなければなりません。

④車両出入口は､視距等を十分に確保するよう安全に配慮した構造にしなければなりません。必要に応じて敷地内にカーブミラーや回転灯の設置等の安全対策について、道路管理者と協議の上、計画しなければなりません。

イ　駐車施設は、駐車の用に供する部分の規格を１台につき、幅 2.3m以上奥行きが５m以上とします。ただし、附置義務条例によりその附置が規定される建築物については、当該条例に規定する基準によるものとします。

荷さばきのための駐車施設は１台につき､幅２．５メートル以上及び奥行きが５メートル以上のものとします。

○なお、駐車施設の計画に当たっては、以下の点についても配慮するよう努めてください。

・外来者用及び荷さばき用駐車場の台数については、最低１台とし、計画の位置や規模等、機能上使用しやすく、管理しやすい配置になるよう、設計者の需要予測や判断により設けてください。

・機械式駐車施設を建設する場合は、落下防止等の安全対策を十分してください。（届出にあたっては、安全性に係る図書の提出が必要です。）

ウ　規則第９条第７項第５号の規定を適用する駐車施設は、当該箇所に機械式駐車装置を設置することで２台以上の駐車が可能となる場合に限ります。

○「機械式駐車装置を設置することで２台以上の駐車が可能となる場合」とは、駐車の用に供する部分の規格が１台につき、幅 2.4m以上奥行きが５m以上とし、かつ、この上部 3.5mの範囲内には撤去又は除去することができない支障物がないものに限ります。また、特定建築物を建築する場合で、将来、機械式駐車装置を設置したときには、敷地境界線から 1.0mの離隔を確保できる配置計画にする必要があります。

エ　集合住宅等では用途地域にかかわらず、特定建築物を建築する際に機械式駐車装置を設けるときは敷地境界線から 1.0m以上の距離を設ける必要があります。

注意

附置義務駐車場や路外駐車場となる場合は､駐車場や車路の構造等の基準が別途ありますので注意してください。なお、規模等によっては、高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）や福祉のまちづくり条例の対象となる場合があり､駐車区画が大きいものを設置する必要がありますので注意してください。

また､建築物で床面積が 100 ㎡を超える自動車車庫等を設ける場合は､兵庫県建築基準条例第８章の規定により、出入口の位置等の制限があります。

(6) 自転車等の駐車施設の基準

以下の自転車等の駐車施設を設置する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が必要です。

店舗が含まれる特定建築物を建築する際は､店舗面積 20 ㎡につき１台以上の自転車等の駐車施設が必要です。

集合住宅等又は店舗以外の特定建築物を建築する際は、需要予測に基づき自転車等の駐車施設を設けるものとします。

なお、自動二輪車の駐車施設の設置台数に関する規定はありませんので、自転車等の駐車施設の設置台数に含めてもかまいません。

○自転車等の駐車施設を平置きとする場合の１台あたりの寸法は、自転車は幅 0.6m以上奥行き 1.8m以上を標準とし、自動二輪車は幅１m以上奥行き 2.3m以上としてください。機械式立体駐輪施設については、その図面を協議書に添付して台数が確認できるようにしてください。

９　ごみ集積所の整備

（条例第 12 条第 11 項・規則第 9 条第 9 項関係・技術基準第 5 関係）

(1)　ごみ収集に関する基本事項

市による生活系ごみ収集を行うために設置したごみステーション（ごみ集積所）に適用されます。市によるごみ収集を開始するためには、「家庭ごみステーション設置届出書」の提出が必要ですので、所管課と協議してください。

(2)　ごみ集積所の数

集合住宅等１棟に付き１箇所を原則としますが、計画戸数及び住戸配置計画により必要な場合は、所管課と協議のうえ２箇所に設けることができます。

住戸と住戸以外の用途が含まれる建築物にあっては、住戸以外の用途のごみ集積所は別に設置し、事業者による収集としてください。（住宅部分のごみ集積所について、市が収集しない場合はこの限りではありません。）

(3)　ごみ集積所の位置

ごみ集積所の設置については、原則として、次の各号に掲げる条件を満たす位置に設けることとし、所管課と協議してください。なお位置やごみ置き場の向きについては、都市景観条例の所管課とも協議が必要になりますので、ご注意ください。

ア　開発区域内において、開発区域に接する主要な道路（原則として幅員６m以上）に接し、かつ、当該道路面とごみ集積所との間に段差がないこと。

イ　次に掲げる位置を避け、安全に、かつ、円滑にごみ収集車が寄りついて、作業を行うことができる位置及び方向に設置すること。

①駐停車禁止区域（道路交通法第 44 条：交差点及び横断歩道の付近等）

②電柱、その他の障害物（停車線及び踏切停止線を含む）が、ごみ集積所の両端から２m以内に存することとなるところ

ウ　開発区域内（敷地内を含む）へのごみ収集車の進入・退出路は、ごみ収集車の通行に必要な幅・高さを確保し、障害がないよう措置を講じること。容易に通り抜けできない場合は、安全に転回できるスペースを設けて下さい。

(4)　ごみ集積所の設備構造

ア　ごみ集積所の規模は、集合住宅等１棟の計画戸数の区分に応じ、次の表に定める基準を原則とし、所管課と協議してください。

□ごみ集積所の規模（表－８）

計 画 戸 数	間　　口	奥　　行	面　　積
5戸　～ 20 戸	２．０m	１．０m	２．０㎡
21 戸　～ 40 戸	３．０m	１．５m	４．５㎡
41 戸　～ 60 戸	３．０m	２．０m	６．０㎡
61 戸　～ 80 戸	４．０m	２．０m	８．０㎡
81 戸　～100 戸	４．０m	２．５m	１０．０㎡

※計画戸数が、１００戸を超える場合は、上表を参考に所管課と協議してください。

イ　床は、コンクリート造りとし、かつ、排水設備を設けてください。

ウ　周囲は、高さが 40ｃｍ以上のブロック又はコンクリートの壁等で囲い、タイル張りや吹付け塗料等の措置をし、景観を配慮した壁面にしてください。

エ　ごみ集積所に面した道路の側溝は、次に定める基準にしてください。

①Ｌ型側溝は、縁石の高さを５ｃｍ以下

②Ｕ型側溝は、ごみ集積所の床と側溝の天端との間に段差がなく、かつ、ごみ集積所の間口及び当該間口の両端から１ｍの区間に蓋（相当の荷重に耐えるものに限る。）を設置

オ　屋根を設置する場合は、２ｍ以上の高さにしてください。（軒の高さが 2.3ｍを超える場合は、外壁後退制限の対象になる可能性がありますのでご注意ください。）

カ　ごみ集積所に門扉を設置する場合は、扉を開けた際の開口部の高さ 2.0ｍ以上、幅 1.8ｍ以上を確保し、形状や開口方式等についても所管課と協議してください。

キ　住戸以外の用途が含まれる建築物にあっては、他の用途のごみ集積所は別途に設置し、事業者による収集としてください。（住宅部分のごみ集積所について、市が収集しない場合はこの限りではありません。）

(5)　その他

ア　4 戸以下の集合住宅及び宅地開発等において、ごみ集積所を設置する場合も事前に所管課と協議が必要です。

イ　市以外のごみ収集から、その後、市による収集を希望する場合も、この技術基準に準じた変更を行うものとして、所管課と協議が必要です。

１０　単身者共同住宅の管理人室の設置（条例第 12 条第 12 項・規則第 9 条第 10 項関係）

単身者用住戸からなる共同住宅（長屋も含む）を計画する場合の管理に関する措置として、下記の事項について対応しなければならないことになっています。

(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、この限りではありません。

(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してください。（平面図に表示板等の位置を明示してください。）

ア　騒音、振動等により周辺に迷惑を掛ける行為の禁止

イ　自動車及び自転車等の路上駐車の禁止

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

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

１１　放送電波の受信障害への対応（条例第 12 条第 13 項関係）

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じ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る必要があります。

１２　周辺住民への説明と協議及び市への報告（条例第 10 条関係）

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。）を行い、説明等に関する報告書を市長に提出しなければなりません。また、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ことになっています。

説明等は、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ことになっています。

ただし特定宅地開発（区画の分割を伴うものを除く）における土地利用計画が特定建築物

の建築を目的とし、特定建築物事前協議届のみ提出する場合は、特定宅地開発の計画及び特定建築物の建築計画の説明に必要な図書を提示して行うこととしてください。

説明の範囲についての規定はありませんが、開発規模等を勘案し説明方法も含めて地元自治会に相談をしてください。地元自治会の連絡先等は、市民参画・協働推進課で名簿の閲覧をしてください（電話等ではお教えしていません。）。

周辺住民から説明会等の議事録の確認を求められた際は、要望に応えるように努めてください。

１３　標識の設置（条例第９条・規則第６条関係）

事業主及び建築主は、建築物建築届・特定建築物事前協議届を提出する前に、当該開発区域内の見やすい場所に標識（様式第 13・14 号）を設置することとなっています。開発区域が２以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に面する所に、接する道路部分の長さが 50m以上の場合はその道路沿いに２箇所以上設置してください。

なお、協議の途中に標識の記載内容に変更があった場合は、速やかに修正してください。

○標識は当該建築物に関する工事に着手するまで、設置しておく必要があります。

１４　工事に当たっての措置（条例第 13 条関係）

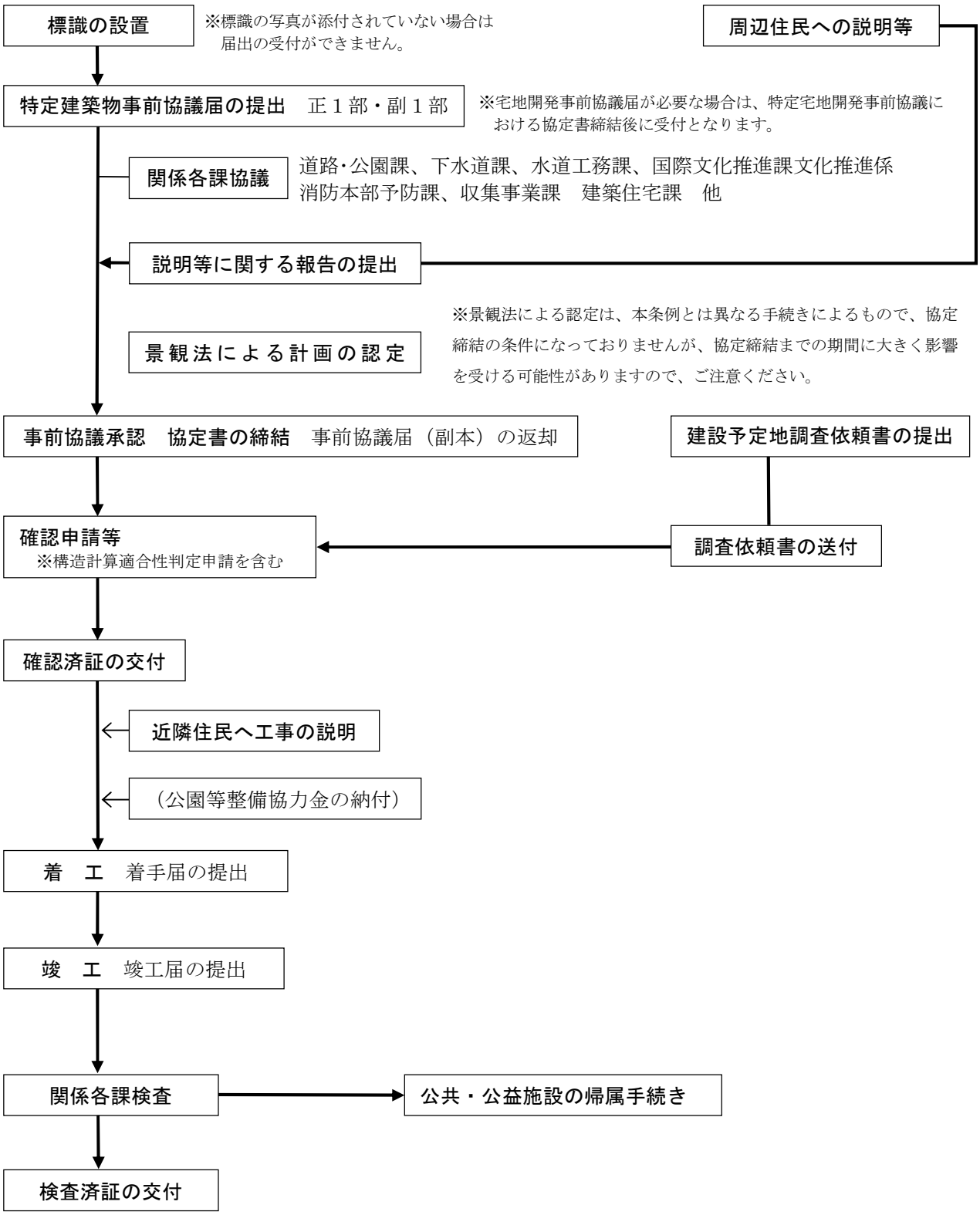
事業主等及び建築主等は、建築物に関する工事に当たっては、当該工事によって生ずる粉塵、騒音、振動等の防止策及び工事用車両に係る交通安全対策等の措置を講じてください。

また、特定事業主等は、建築物に関する工事の着手に当たっては、当該事項について周辺住民との間で、工事協定を締結するよう努めなければなりません。なお、協定を締結したときは、速やかに芦屋市長に報告しなければなりません。

１５　手続きのフロー

(1)　特定建築物の届出等フロー

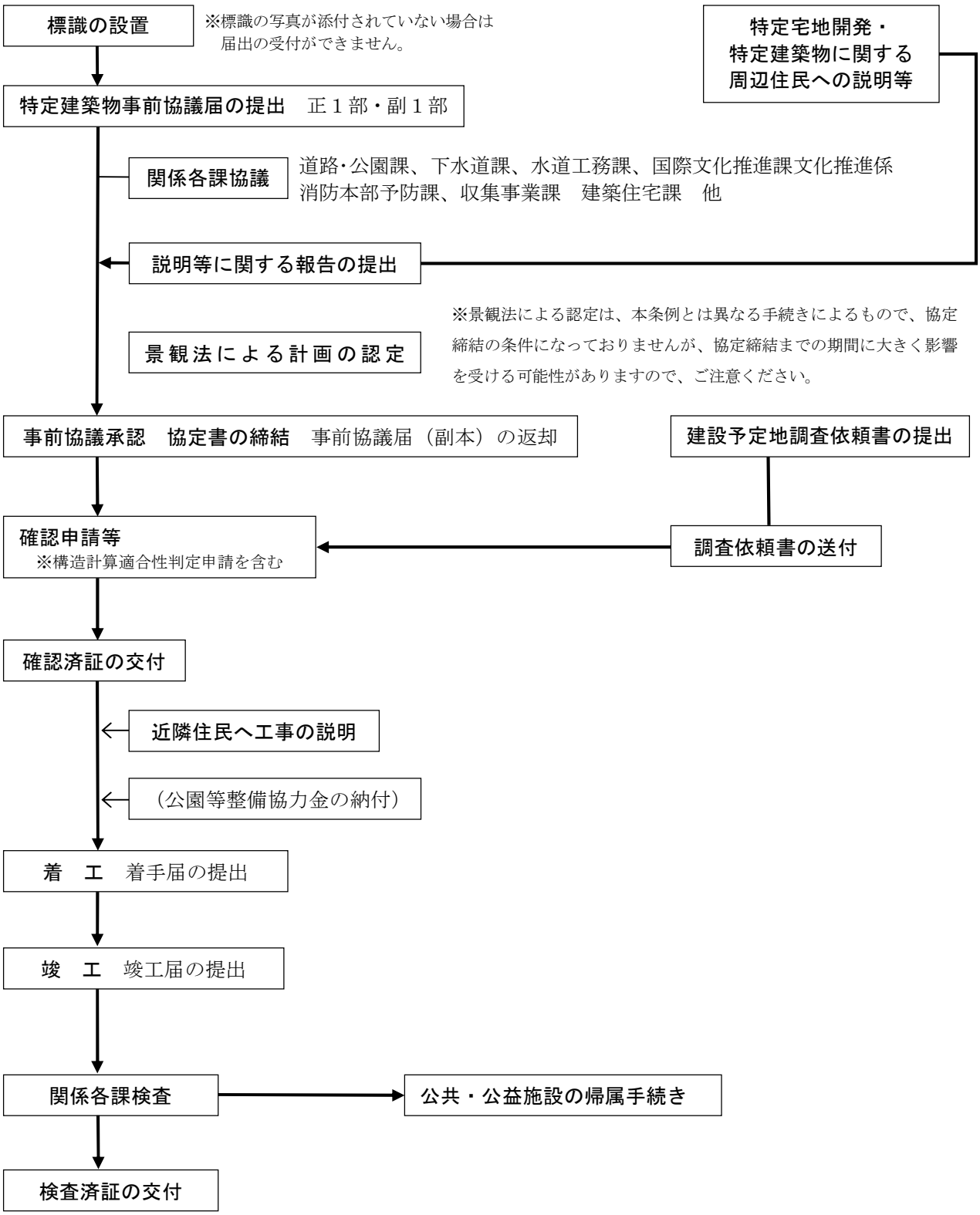
（事前協議届の提出から協定書締結までの一般的な処理期間は 90 日程度です。）



＊標識における建築主の住所･電話番号については、止むを得ない事情がある場合に限り記載の省略が可能です。

(2)　特定宅地開発（区画の分割を除く）の土地利用計画が特定建築物の建築を目的とする場合の特定建築物の届出等フロー

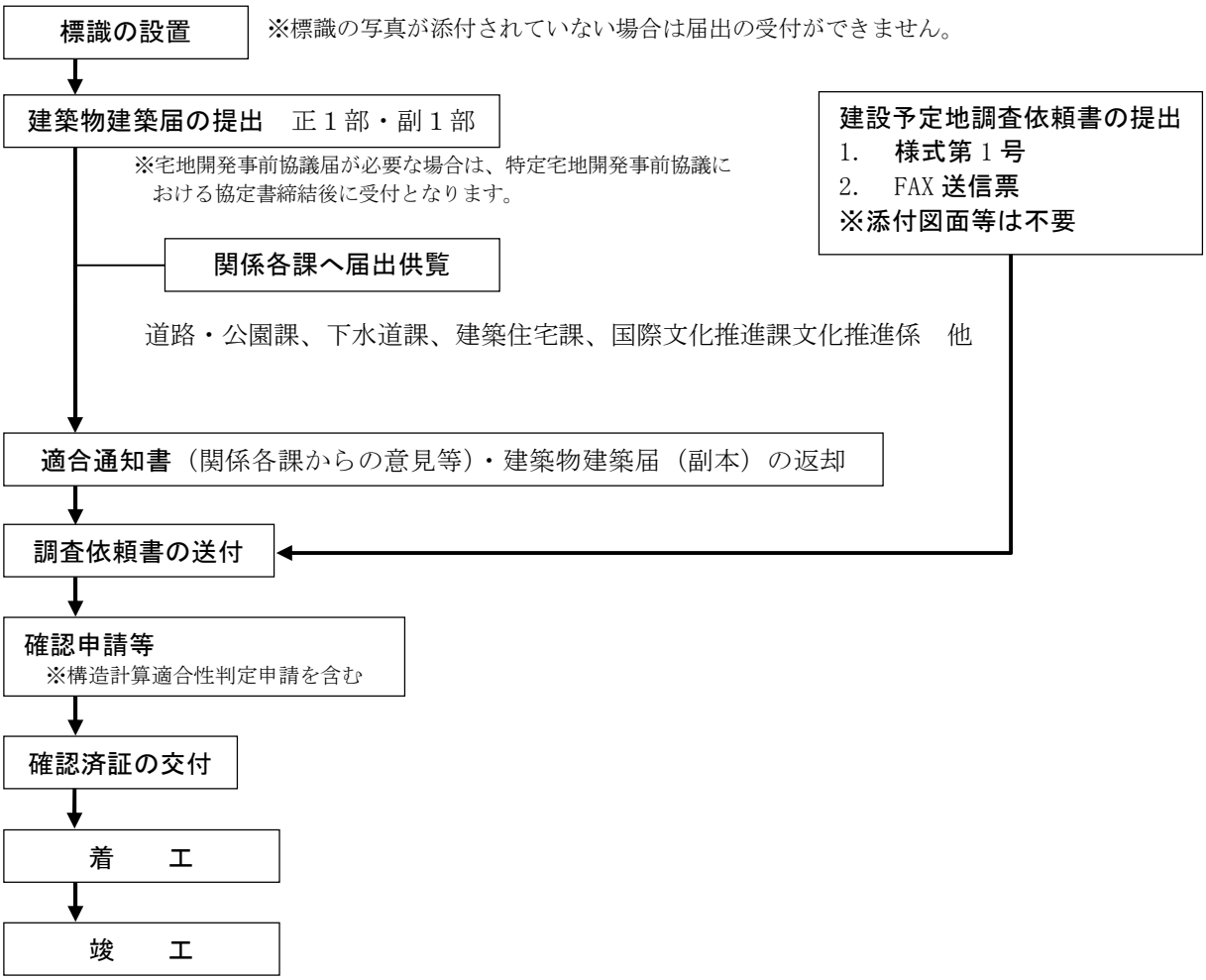
（事前協議届の提出から協定書締結までの一般的な処理期間は 90 日程度です。）



＊標識における建築主の住所･電話番号については、止むを得ない事情がある場合に限り記載の省略が可能です。

(3)　特定建築物以外の届出等フロー

確認申請等をしようとする日の 15 日前までに市長に届出を提出しなければなりません。
建築物建築届の提出から適合通知書の返却までは、最短で受付日から 16 日目以降となります。



※1 戸建て住宅等とは、下記に示す特定建築物の要件に該当しない建築物です。

ア　開発区域の面積が 500 ㎡以上の土地に建築する建築物（戸建住宅・戸建併用住宅・営業活動又は事業活動に係る床面積が 200 ㎡未満・仮設建築物を除く）
イ　戸数が５以上の集合住宅及び住戸１戸当たりを３（単身者用住戸は１戸当たり１）とした数値に戸数を乗じた数値の合計が 13 以上の集合住宅
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

＊特定建築物規模の営業活動又は事業活動の用に供する仮設建築物で設置期間が３ヶ月を超えるものについては、適合通知書の返却までに周辺住民への計画等に関する報告書を提出してください。

＊標識における建築主の住所・電話番号については、止むを得ない事情がある場合に限り記載の省略が可能です。
＊建築物建築届の検査はありませんが、別途各法令による検査等を受けてください。
＊営業活動又は事業活動の用に供する仮設建築物で設置期間が３月を超えるものについては、適合通知書の返却までに周辺住民への説明等に関する報告書を提出してください。

１６　届出に係る添付図書（規則第４条・第５条関係）

(1)　特定建築物事前協議届（様式第４号）

添付図書の種類		縮尺	明示すべき事項等
特定建築物設計説明書		―	様式第５号
位置図		1/2500	方位、道路及び目標となる地物
現況図	平面図	1/100 程度	縮尺、方位、敷地境界線、既存建築物の位置、土地の高低、接する道路の位置・幅員・種別、既存屋外工作物等
	縦・横断図	1/100 程度	道路及び隣地を含む縦・横断面図
実測求積図		1/100 程度	敷地の求積図（算定式）、帰属する公園・道路等公共施設の求積図（算定式）
土地利用計画図		1/100 程度	帰属する公園・道路等公共施設、建物、緑地、駐車場等の表示
造成計画図	平面図	1/100 程度	縮尺、方位、切土部分を黄色・盛土部分を緑色で着色
	断面図	1/100 程度	
	切盛部分求積図	1/100 程度	求積図（算定式）
特定建築物関係図	配置図	1/100 程度	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、土地の高低、接する道路の位置・幅員・種別、屋外工作物等 駐車・駐輪施設（台数等）　　共同住宅の場合窓先空地、避難通路
	各階平面図	1/100 程度	縮尺、方位、間取り、各室の用途、開口部
	地盤面算定図書	1/100 程度	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ、地盤面を算定するための算定式
	各階求積図	1/100 程度	求積図（算定式）
	２面以上の立面図	1/100 程度	縮尺、外部仕上げ及び着色、高度斜線検討図（算定式）
	２面以上の断面図	1/100 程度	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及び庇の出並びに軒の高さ及び建築物の高さ
	日影図（建築基準法第 56 条の 2 の制限を受ける建築物のみ添付）	1/100 程度	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、建築物の平均地盤面からの高さ、敷地境界線から水平距離５ｍ・１０ｍの線、１時間毎の日影線、規制時間の等時間日影線
道路施設等計画平面図及び構造図		―	道路・公園課と協議を行い、指示のあった図面
排水施設計画図書		―	下水道課と協議を行い、指示のあった図面
水道施設及び給水装置計画図書		―	水道工務課と協議を行い、指示のあった図面
植栽計画図	平面図	1/100 程度	縮尺、方位、植栽の配置計画（高木・中木・低木・地被類・芝・既存・移植・新植の分類）
	植栽リスト	―	樹種、高さ、本数、既存・移植・新植種別
	緑地求積図	1/100 程度	緑地面積の場所別算定（既存の緑地、敷地境界線から３ｍ以内の緑地、駐車場等の緑地、避難通路等の緑地）
現況写真			原則カラー写真とする
標識の写真			敷地と標識を入れた全景及び文字が確認できるもの
その他	委任状		代理者、設計者
	駐車需要の予測調査を行った場合は、その根拠となる図書		計画建物に対して必要な駐車施設の台数を分かりやすく説明したもの
	機械式駐車装置の安全性に係る図書		機械式駐車場は関係図面及び安全装置等 自走式立体駐車施設は走路及び駐車部分の飛出し落下防止対策等
その他市長が特に指示する図書			事前協議の中で指示します。

別途提出書類

周辺住民への説明報告書	様式第第１５号（事前協議終了までに提出してください。）

(2) **特定建築物事前協議変更届**（様式第８号）

添付図書の種類	明 示 す べ き 事 項 等
特定建築物設計説明書	様式第５号 変更部分について当初の数値を下に朱書きしてください。
設　計　図　書	当初の申請時に添付した図書のうち、変更になった図面全て において変更部分を朱書き等でわかりやすく示してください。
委　任　状	
そ　の　他	工事に着手していない場合は標識を訂正した写真
その他 市長が特に指示する図書	再協議を行うなかで指示します。
周辺住民への説明報告書	変更内容によっては、周辺住民への説明を行いその報告書を提出してください。

(3) **特定建築物着工届**（様式第３４号）

添付図書　特になし。

※備考欄に施工者の担当者の氏名及び連絡先、電話番号等記入してください。

(4) **特定建築物竣工届**（様式第３６号）

添付図書　特になし。

※軽微な変更があれば変更部分の図面を添付してください。

(5) **特定建築物事前協議取下書**（様式第１１号）

添付図書　特定建築物事前協議届（正）を返却する場合は、委任状を添付してください。

※特定建築物事前協議協定書の締結後に取下げを行う場合は、副本及び協定書をお持ちください。

(6) **建築物建築届**（様式第３号）

添付図書（縮尺、明示すべき事項については、特定建築物の添付図書を参照）

位置図、現況平面図、現況断面図（縦・横断）、実測求積図、各階平面図、各階求積図、着色立面図（２面以上）断面図（２方向以上）、現況写真、標識の写真

日影図（(建築基準法第５６条の２の制限を受ける建築物のみ添付してください。)

造成計画平面図、造成計画断面図、切盛部分求積図（宅地造成等工事規制区域内及び敷地面積が５００㎡以上の場合）

委任状

施行規則第３条第２項第１号の規定による宅地開発を伴う建築については、敷地の分割図面その他必要な図書

その他市長が指示する図書

(7) **建築物建築変更届**（様式第７号）

添付図書

当初申請書に添付した図書のうち、変更になった新たな図書全て

(8) **建築物建築届取下書**（様式第１０号）

添付図書　建築物建築届（正）を返却する場合は、委任状を添付してください。

※適合通知書を交付後に取下げを行う場合は、副本及び適合通知書をお持ちください。

１７　事前協議等関係各課一覧

設計にあたっての事前相談や特定建築物事前協議届の提出に伴い関係課との協議先の一覧です。計画されている位置や内容によっては、下記以外のところとの協議が必要な場合もあります。

関係課名称			協議内容等	直通電話 市外局番 0797
消防本部		指導係	消防水利、防火水槽及び消防用活動空地等に関すること	３２－２３４５㈹
		予防係	建築確認に伴う消防用設備等に関すること	
市民生活部	地域経済振興課		大規模小売店舗立地法、森林法及び生産緑地に関すること	３８－２０３３
	環境課		特定建設作業・特定施設の届出及び公害（騒音・振動）等に関すること	３８－２０５１
	収集事業課		ごみ集積所に関すること	２２－２１５５
企画部　国際文化推進課 文化推進係			埋蔵文化財に関すること	３８－２１１５
上下水道部		水道工務課	水道施設及び給水装置等に関すること	３８－２１５４
		下水道課	下水道計画、排水設備計画及び水路に関すること	３８－２０６４
都市政策部	道路・公園課		道路整備、道路占用、交通安全施設に関すること 道路境界、里道に関すること 公園、緑地、ポケットパークの整備及び街路樹に関すること	３８－２０６２
	建築住宅課		建築基準法、福祉のまちづくり条例、環境の保全と創造に関する条例における建築物の緑化計画、建設リサイクル法、狭隘道路の整備及び建設予定地調査依頼書等に関すること	３８－２１１４
	都市政策課	都市政策係	都市計画に関すること 公共用地に関すること	３８－２０７３
		都市総務係	住居表示に関すること	３８－２０６３
	まちづくり課	まちづくり係	地区計画、芦屋市都市景観条例及び屋外広告物に関すること 風致条例、近郊緑地保全地区内の許可等に関すること 緑の保全地区、まちづくり協定に関すること	３８－２１０９
		開発指導係	芦屋市住みよいまちづくり条例に関すること 芦屋市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に関すること 都市計画法による開発許可申請等に係る市経由に関すること(都計法 32 条協議含む) その他各種申請（宅地造成及び特定盛土等規制法、砂防 他）に係る市経由に関すること	３８－２０７１

芦 屋 庭 園 都 市 宣 言

わたしたちは

1　今ある自然を大切に守り育て、人と緑の調和をめざします。

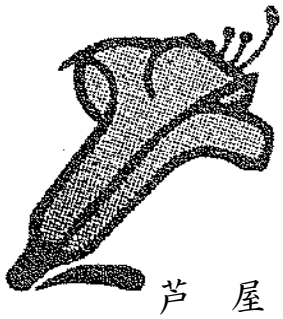
1　花と緑いっぱいの美しい潤いのあるまちにします。

1　四季折々の花や緑に囲まれたいのちの躍動感あふれるまちします。

1　花と緑が絶えないまちづくりをみんなで続けます。

1　一人ひとりの心の中にも花をさかせます。

1　花や緑を愛する子どもたちを育てます。



平成１６年１月１日

芦　屋　市

芦屋市住みよいまちづくり条例、同規則、同技術基準、各申請様式は、インターネットによる芦屋市のホームページからダウンロードできます。

芦屋市ホームページ＞まちづくり＞開発・建築＞建築確認の事前協議と宅地開発
＞芦屋市住みよいまちづくり条例と様式一覧

令和８年４月

芦屋市都市政策部都市戦略室まちづくり課

開発指導係

ＴＥＬ　０７９７－３８－２０７１

ＦＡＸ　０７９７－３８－２１６４