

---

# 芦屋市住みよいまちづくり条例の解説

## (宅地開発編)

---



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、宅地開発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。

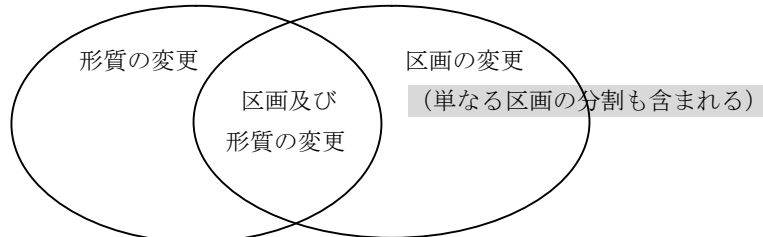
# 目 次

|                             | ページ |
|-----------------------------|-----|
| <b>宅地開発の定義等</b>             | 1   |
| <b>宅地開発計画に係る指導及び事業主等の措置</b> | 2   |
| 1 市の指導                      | 2   |
| 2 宅地の安全対策等                  | 2   |
| 3 公共・公益施設等の整備               | 2   |
| (1) 道路の整備                   | 2   |
| (2) 公園等の整備                  | 9   |
| (3) 排水施設の整備                 | 11  |
| (4) 水道施設及び給水装置の整備           | 11  |
| (5) 消防水利の設置                 | 11  |
| (6) 公共・公益施設の帰属              | 11  |
| 4 宅地規模                      | 12  |
| (1) 戸建て住宅の敷地規模              | 12  |
| (2) 集合住宅及び単身者共同住宅の敷地規模      | 13  |
| (3) 地区計画等による敷地面積の基準         | 13  |
| 5 現存する樹木の保存                 | 13  |
| 6 その他                       | 14  |
| (1) ごみ集積所                   | 14  |
| (2) 埋蔵文化財調査とその協議            | 14  |
| (3) 建築協定の締結等                | 14  |
| <b>周辺住民との説明・協議等</b>         | 14  |
| 1 特定宅地開発計画についての説明等の実施       | 14  |
| 2 工事に当たっての措置                | 14  |
| <b>手続きと届出に係る添付書類</b>        | 15  |
| 1 宅地開発事前協議の届出等フロー           | 15  |
| 2 標識の設置                     | 16  |
| 3 届出に係る添付書類等                | 16  |
| <b>事前協議等関係各課一覧</b>          | 18  |

## 宅地開発の定義等

### 1 芦屋市住みよいまちづくり条例による宅地開発とは（条例第2条第6号関係）

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。）でいう「宅地開発」とは、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）をいいます。



なお、宅地開発のうち、開発区域の面積が500㎡以上のものを特定宅地開発として区分しており、周辺住民への説明協議を行うことの必要性や宅地開発に係る公共・公益施設の整備等の基準に違いがあります。

#### ※隣接して事業を施行する場合等のみなし規定

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します。（条例第2条第5号）

### 2 宅地開発に係る届出等について（条例第6条第1項・規則第3条関係）

事業主は、条例に基づき、公共・公益施設の管理者と事前に協議し、当該宅地開発に係る届出（宅地開発事前協議届）を芦屋市長に提出することになっています。

また、都市計画法や宅地造成等規制法の規定に基づく許可申請を必要とする特定宅地開発にあつては、当該許可申請等をする前に条例に基づく宅地開発事前協議届を提出する必要があります。（届出の流れや添付書類等については、手続きと届出に係る添付書類の項を参照してください。）

Q1 相続で土地を分筆したいが、宅地開発にあたりますか。また、届出が必要ですか。

A1 分筆自体は宅地開発にあたりませんので、届出は不要です。

ただし、分筆された土地で新たに建築行為を行う際には、事前に宅地開発事前協議届の提出が必要となり、この際、規則に規定する最低敷地面積を確保する必要があります。分筆された土地が、規則で定める最低敷地面積に満たない場合は、建築行為ができないことがありますのでご注意ください。

Q2 住宅が建っている敷地の一部を分割して売却したいが、届出が必要ですか。

A2 分割した土地を新たな宅地（建築物の建築に供する目的の土地）とする場合は、届出が必要です。この場合、分割された敷地において、既存の住宅が条例による敷地規模及び外壁後退距離等の基準に適合する必要があります。

なお、敷地の分割の際は、建築基準法による建蔽率、容積率、外壁後退及び斜線制限等及び地区計画区域の場合の各区域の制限にも適合する必要があります。詳しくは、各所管にご相談ください。

Q 3 土地の一部を駐車場用地として分割・分筆したいが宅地開発にあたりますか。

A 3 駐車場用地以外の土地を新たに宅地として利用する場合は、宅地開発にあたりますので届出が必要です。

駐車場用地として分割した土地を、後日、宅地に変更する場合も宅地開発にあたりますので届出が必要です。この際、当該駐車場用地が規則で定める最低敷地面積に満たない場合は、宅地に変更することができませんのでご注意ください。

Q 4 都市計画法第 29 条に基づく開発許可はどのような場合に必要ですか？

A 4 切土又は盛土を行う土地の部分の面積が 500 m<sup>2</sup>以上、かつ、その高さの最大値が 50 cm 以上であれば必要になります。敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上であっても、造成面積が 500 m<sup>2</sup>未満、若しくは切土又は盛土の高さが 50 cm 未満であれば、開発許可は必要ありません。

また、500 m<sup>2</sup>以上の開発区域内に道路等の公共施設を設ける場合や土地の性質を変更する場合についても開発許可が必要です。

詳しくは、都市計画法に基づく開発許可を担当している兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所まちづくり建築課にお尋ねください。

## 宅地開発計画に係る指導及び事業主等の措置

### 1 市の指導（条例第 11 条第 1 項関係）

市長は、条例第 11 条第 2 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、当該事業主に対して、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又は勧告することができることになっています。

### 2 宅地の安全対策等（条例第 11 条第 2 項関係）

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な措置を講じなければなりません。

○なお、擁壁等の工作物の設置にあたっては、都市計画法、宅地造成等規制法又は建築基準法等の基準に適合する必要があります。

### 3 公共・公益施設等の整備（条例第 11 条第 3 項・規則第 8 条関係）

特定宅地開発の事業主は、「開発区域の規模、形状及び周辺の状況」、「開発区域内の地形及び地盤の性質」「予定建築物の用途」、「予定建築物の敷地の規模及び配置」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にならなければなりません。

#### (1) 道路の整備（規則第 8 条第 1 項第 1 号・技術基準第 1 関係）

##### ア 開発区域が接する道路の幅員（規則第 8 条第 1 項第 1 号・技術基準第 1 関係）

開発区域は、原則として幅員 6.5m 以上の道路に接しなければなりません。

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、次の表－1 に掲げる数値以上とすることができます。

□ 前面道路の幅員（表－１）

| 宅地開発区域の規模等  | 前面道路の幅員 |
|---|---------|
| 戸建て住宅５区画未満  | ４.０m    |
| 戸建て住宅５区画以上、かつ、宅地開発区域面積が０.２ha 未満   | ５.０m    |
| 戸建て住宅宅地開発区域面積が０.２ha 以上１.０ha 未満  | ６.０m    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・接する道路全てに適用されます。ただし、開発区域が接する複数道路のうち、既存建築物の敷地にのみ接する前面道路(予定建築物が当該道路に接する長さが２m未満の場合を含む)及び自動車の出入りができない道路(歩行者専用道路や著しく高低差があり明らかに敷地とすり付かない道路等)については、関係機関等との協議により適用しないことができる。</li> <li>・上記幅員以上の道路に接していない場合は、当該開発区域の反対側の道路境界線から、所定の道路幅員まで拡幅整備することによって(一方後退)、接するものとみなします。なお、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。</li> <li>・なお、都市計画法第２９条の規定による開発許可が必要な開発行為における前面道路の幅員については、別途定めがあり、本基準と比較して大きい方の数値が適用されますのでご注意ください。</li> </ul> |         |

イ 開発区域が道路の交差点に接しない場合の交差点までの道路幅員（技術基準第１関係）

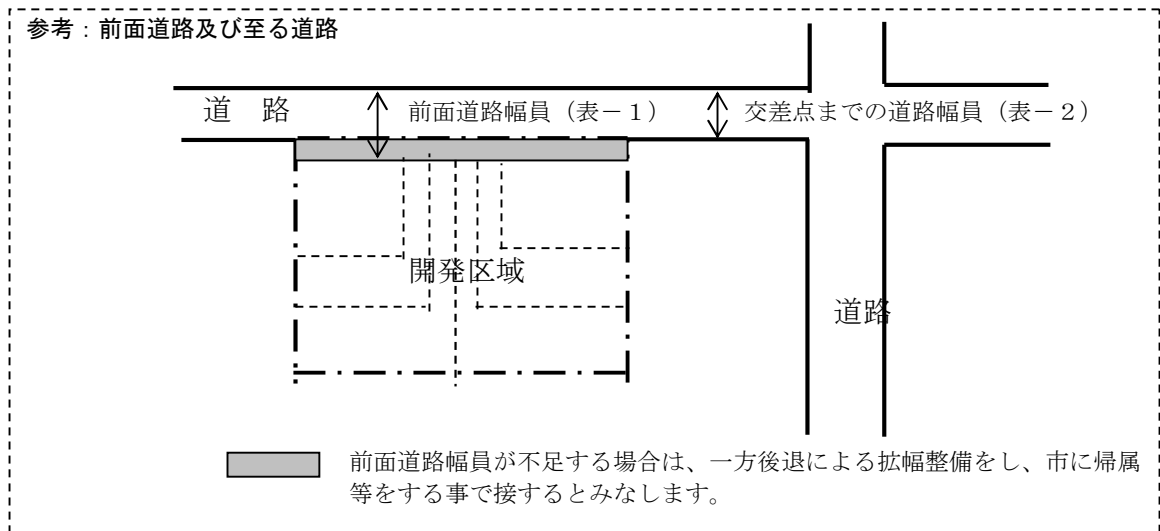
宅地開発区域が道路の交差点に接しない場合は、開発区域の前面道路が到達する最寄りの交差点までの道路幅員を次の表－２に掲げる数値以上でなければなりません。

なお、都市計画法第２９条による許可が必要な宅地開発における道路の扱いについては、最寄りの交差点までだけでなく、開発区域外の６.５m以上（住宅以外の場合は９m以上）の道路に接続していること等の規定がありますので留意してください。

□ 交差点までの道路幅員（表－２）

| 宅地開発の規模等  | 道路幅員 |
|---|------|
| 開発区域の面積   |      |
| １.０ha 未満  | ４.０m |
| １.０ha 以上 ２.０ha 未満   | ５.０m |
| ２.０ha 以上 ３.０ha 未満   | ６.０m |
| ３.０ha 以上  | ６.５m |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・上記道路幅員に満たない場合は、当該開発区域の反対側の道路境界線から、所定の道路幅員まで拡幅整備することによって(一方後退)、接するものとみなします。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。</li> </ul> |      |

※ 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 開発区域内に設ける道路（規則第8条第1項第1号・技術基準第1関係）

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、計画する必要があります。また、市に帰属する場合は、私有道路敷受入に関する指導基準に基づき、道路管理者と協議する必要があります。

開発区域の面積が500㎡以上の宅地開発において、道路を設置する場合は、公共公益施設の設置にあたることから、都市計画法第29条による開発許可が必要となりますので、以下の条例等の基準とは別に、県の開発担当部局（宝塚土木事務所まちづくり建築課）にも協議確認をしてください。

特定宅地開発区域内の道路は、無電柱化について道路・公園課と協議をしてください。

エ 道路幅員（技術基準第1関係）

特定宅地開発区域内に設ける道路は、予定建築物の用途及び道路延長に応じて次の二つの表（表-3、表-4）に掲げる条件を満たす幅員（有効幅員）以上としてください。有効幅員の取扱いについては、技術基準別図2を参考にしてください。

□開発区域内に設ける道路幅員（表-3 規模・用途等と幅員）

| 開発区域面積<br>予定建築物                                   | 500㎡以上<br>2,000㎡未満  | 2,000㎡以上<br>10,000㎡未満 | 10,000㎡以上 |
|---|---|-----------------------|-----------|
| 戸建て住宅   | 5.0m  | 6.0m                  | 6.5m      |
| 集合住宅等の特定建築物<br>及び集合住宅等以外の特定建築物のうち駐車施設等への出入りが少ないもの | 原則 6.5m<br>※予定建築物の規模（階数・戸数）等による緩和規定あり。<br>※別に定める「建築物の計画にあたって」参照下さい。 |                       |           |
| 集合住宅以外の特定建築物                                      | 原則 6.5m<br>市が周辺の道路の状況により車両の通行に支障がないと認められる場合は6.0mとすることができる。          |                       | 9.0m      |

注1 戸建て住宅の用に供する区画内に設ける道路幅員は、表-3の数値以下にすることができません。ただし、道路管理者、地下埋設事業者等と協議の上、無電柱化した道路に限ります。

注2 開発区域面積が1.0ha以上の場合で、戸建て住宅の用に供する区画内に設ける道路は、原則無電柱化を実施し、幅員を6.0m以上とすることができます。

□開発区域内に設ける道路幅員（表-4 道路延長と道路幅員）

| 道路延長  |       | 道路幅員 |
|-------|-------|------|
| 35m未満 |       | 5.0m |
| 35m以上 | 50m未満 | 5.5m |
| 50m以上 |       | 6.0m |

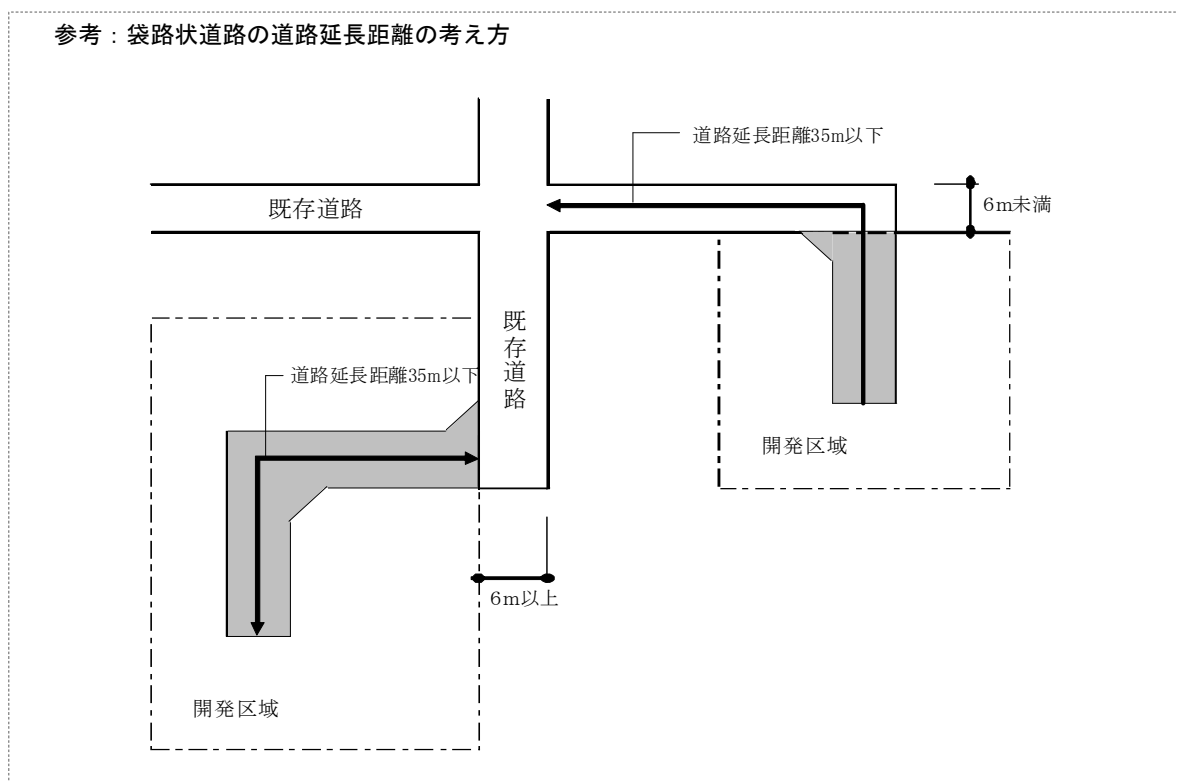
### オ 袋路状の道路（技術基準第1関係）

特定宅地開発区域内における幅員が6m未満の道路は、次のいずれかに該当し、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められない限り、袋路状にしてはなりません。

- ①車両の転回広場及び避難通路等が有効に設けられているもの
- ②道路延長が35m以下で延長及び幅員が、次の基準を満たすもの
  - a) 道路延長が25m未満の場合の幅員は5m以上であること。
  - b) 道路延長が25m以上35m以下の場合の幅員は5.5m以上であること。

なお、幅員6m未満の既存の袋路状道路に接続する場合は、既存袋路状道路を含め他の道路に接続するまでを道路延長とします。

参考：袋路状道路の道路延長距離の考え方



### カ 階段状の道路（技術基準第1関係）

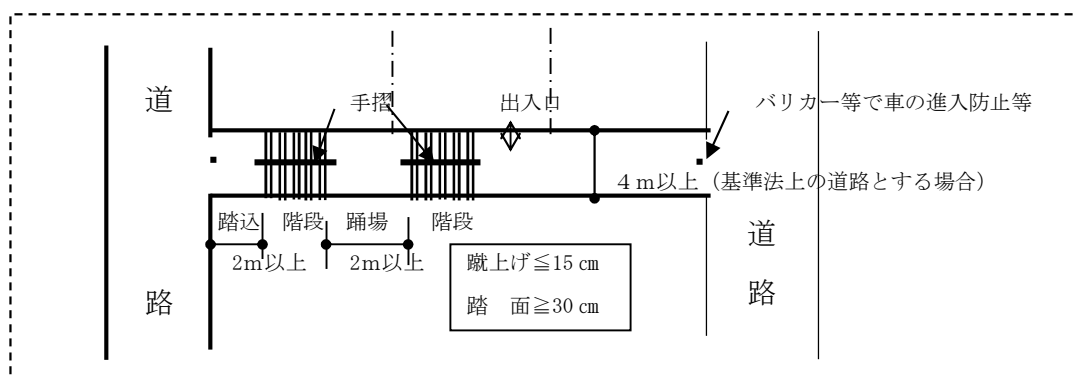
開発区域内には原則として階段状の道路は設けないものとします。ただし、階段部分の延長が25m以下で専ら歩行者の通行の用に供し、次に掲げる基準に適合するものについてはこの限りではありません。

- ①他の道路に接続する部分において、奥行き2m以上の踏み込みを設けたもの
- ②建築物の敷地から出入り口に接する部分において、2m以上の平地を設けたもの

③垂直高さが3mを越える場合は、3m以内ごとに2m以上の踊り場を設けたもの

④階段部分の構造は次の基準によること

- a) コンクリート、石等の堅固で耐久性のある材料を使用したもの
- b) 蹴上げ寸法15cm以下で、踏面寸法が30cm以上としたもの
- c) 高さが75cmから80cmまでの手摺を設けたもの



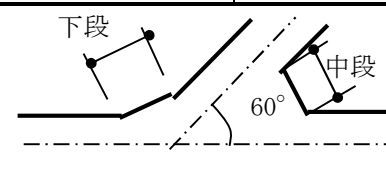
### キ 隅切り (技術基準第1関係)

特定宅地開発の区画内及び5区画以上の特定宅地開発の開発区域に接する道路において、歩道がない道路が、同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがり角は、原則として、次の表-5で定める長さの隅切りを設ける必要があります。

□隅切り (表-5)

| 道路幅員           | 20m以上            | 15m以上<br>20m未満  | 12m以上<br>15m未満 | 6m以上<br>12m未満  | 5m以上<br>6m未満   | 4m以上<br>5m未満 |
|----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 20m以上          | 10m<br>12m<br>8m | 8m<br>10m<br>6m | 6m<br>8m       | 5m<br>6m<br>4m | —              | —            |
| 15m以上<br>20m未満 | 8m<br>10m<br>6m  |                 | 5m             |                |                |              |
| 12m以上<br>15m未満 | 6m<br>8m<br>5m   |                 |                |                |                |              |
| 6m以上<br>12m未満  | 5m<br>6m<br>4m   |                 |                | 4m<br>5m<br>3m | 3m<br>4m<br>2m |              |
| 5m以上<br>6m未満   | —                |                 | 4m<br>5m<br>3m |                |                |              |
| 4m以上<br>5m未満   | —                |                 | 3m<br>4m<br>2m |                |                |              |

注： 上段 交差角 90° 前後  
 中段 交差角 60° 以下  
 下段 交差角 120° 以上





## ク 道路の構造等（技術基準第1関係）

道路の構造については、次に掲げるものを基準としてください。

- ①舗装の構造は技術基準別図1及び芦屋市道路舗装復旧基準のとおりとする。なお、路床の強度及び予想される自動車交通量により、道路管理者が特に必要と認めた場合は、別途指示する。また、道路の縦断勾配が7%以上の場合は、滑り止め舗装等の安全上必要な措置を講じること。
- ②道路の縦断勾配は9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、30m以下の区間に限り、12%以下とすることができる。
- ④歩道の形式はセミフラット型を標準とする。
- ⑤道路の横断勾配等は次の表-6に掲げる勾配に準じること。

□道路の横断勾配等（表-6）

| 道路の基準 | 勾配      |
|-------|---------|
| 車道    | 1.5%～2% |
| 歩道    | 1.5%～2% |

## ケ 側溝の構造等（技術基準第1関係）

- ①道路には、技術基準別図2（P8）の構造と同等以上の雨水等の排水能力を有する側溝又は街渠を設けなければなりません。原則として、分流式排水区域についてはU型側溝とし、合流式排水区域についてはL型側溝を設けるものとします。側溝が用排水路を兼ねる場合は、公共下水道管理者の指示により構造を決定するものとします。
- ②U型側溝等への蓋掛け（グレーチングの設置等）は、出入口等に係る必要最低限の範囲とし、構造や設置範囲等は道路管理者から指示を受けてください。

## コ その他（規則第8条第1項第1号関係）

- ①規則第8条第1項第1号アから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りません。この場合、工事内容、施工時期等については、道路管理者の指示によらなければなりません。
- ②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より設置しなければなりません。
- ③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りません。
- ④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りません。

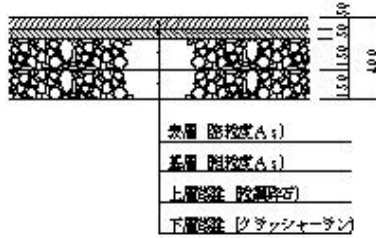
技術基準 別図

別図1 (舗装標準断面図)

単位：m/m

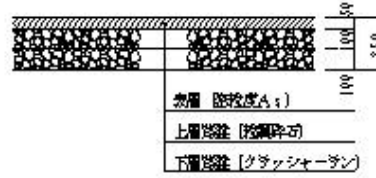
補助幹線道路以上

[B 交通以上、大型車250台以上]



一般区画街路

[L, A 交通以上]

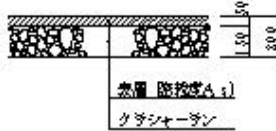


歩道 (一般部)



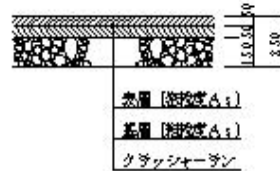
歩道 (乗入部)

[4 t 車未満]



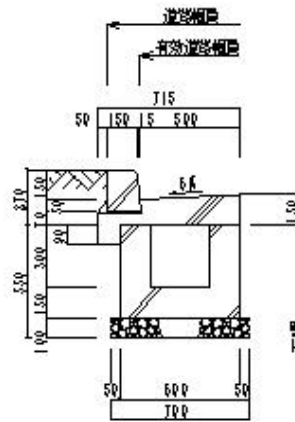
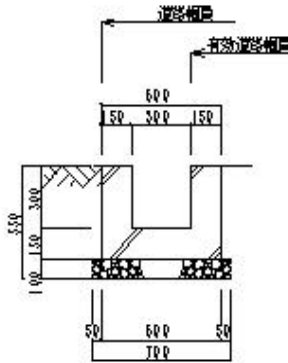
歩道 (乗入部)

[4 t 車以上]



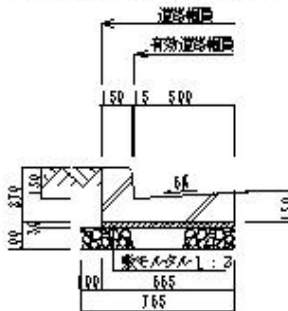
別図2 (側溝標準断面図)

U字型標準側溝

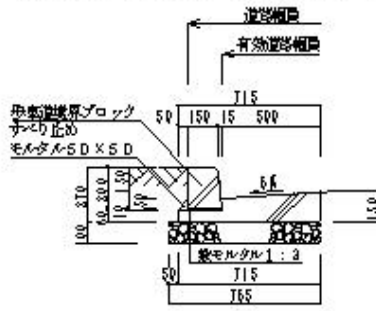


断面の積層全した場合は、有効幅員に含むことができる。

L字型標準側溝 (既製品の場合)



L字型標準側溝 (現場打ちの場合)



単位：m/m

## (2) 公園等の整備（規則第8条第1項第2号・要綱・技術基準第2関係）

### ア 公園整備の原則

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を設け、市に帰属する必要があります。この場合において、市に帰属する公園設置基準面積は、200 m<sup>2</sup>以上とし、緑地設置については、芦屋市緑地設置基準及び緑豊かなまちづくり施策への協力に関する要綱（以下「要綱」という。）及び技術基準に基づき、公園管理者と協議してください。

公園等整備が必要な面積（公園等整備算定面積）

$$= 3 \text{ m}^2/\text{人} \times 3 \text{ 人}/\text{戸} \times (\text{計画宅地における戸数} - 4 \text{ 戸} - \text{既存戸数})$$

3 m<sup>2</sup>/人：計画人口1人当たりの必要な公園等の面積

3 人/戸：1戸当たりの計画人口

4 戸：控除戸数

※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とします。

※本算定式においては、単身者共同住宅は1/3戸として戸数を算定します。

### イ 公園整備に代わる手段（要綱・技術基準第2関係）

下記の場合は市との協議により、公園の整備・帰属に代えて、ポケットパーク又は緑地の整備・帰属をすることに努め、できない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200 m<sup>2</sup>未満の場合

②開発区域が、商業地域、近隣商業地域又はその隣接地にあるとき。

③開発区域から直線距離で250m以内に都市計画公園がすでに整備されているとき。ただし、開発区域と都市計画公園との間に芦屋川、宮川、国道2号、国道43号、防潮堤線及び鉄道軌道敷がある場合は除きます。

④公園等整備算定面積が、200 m<sup>2</sup>以上の場合で、開発区域の立地条件等により200 m<sup>2</sup>を超える部分を確保することが困難と認められるとき。

|   |
|---|
| $\text{公園等整備協力金} = (\text{公園等整備算定面積} - \text{公園等整備面積}) \times \text{市長が定める額}$ |
|---|

※市長が定める額は、102,000円/m<sup>2</sup>となっています。

都市計画法第29条による開発許可が必要な場合で、開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の場合、原則として都市計画法による公園整備も必要となりますので、兵庫県の開発担当部局（宝塚土木事務所まちづくり建築課）との協議も必要です。

### ウ 公園整備基準（技術基準第2関係）

公園の整備計画にあたっては、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の詳細については、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。

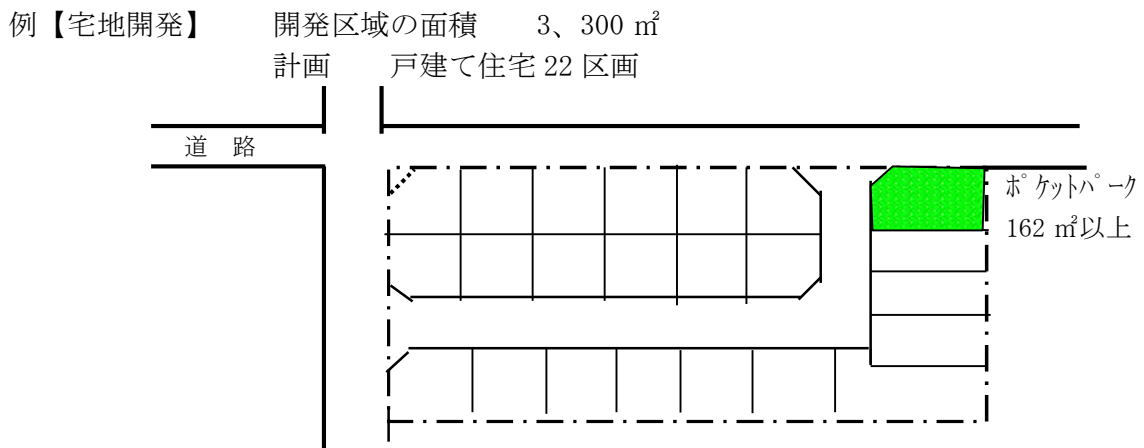
②公園用地は、災害時の避難場所となるよう配慮し、原則として公園施設を有効に配置できる平坦な敷地（公園内を円滑に移動するための勾配は5%以下を標準とする。）で、敷地の平面形は、矩形を標準とし、狭長（短辺と長辺の比率が1対2以内を目安標準とする。）及び屈曲のない区画にするものとする。

- 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じるものとする。
  - 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。
- 夜間における防犯のため、照明施設を設置してください。

## エ ポケットパーク及び緑地の整備基準

ポケットパーク及び緑地の整備計画にあたっては、以下の事項に留意し、詳細については、公園管理者及び道路管理者と協議・確認してください。

- 道路沿いに設置し、平坦な敷地で、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1：2以内を目安標準とする。）及び屈曲のない区画にすること。
  - 道路に接する長さは8m以上奥行き4m以上を標準とする。
  - 道路敷きとして整備し、適度の植栽と、ベンチ及び照明施設等の設備を配置すること。
- ※緑地については、原則として既存の緑地を残し、市が管理できるように整備するもので、協議により、既存樹木の剪定や補植又は管理用フェンス等を設置するものとします。



- ・ 条例による公園等整備面積の算定→  
 $3 \text{ m}^2/\text{人} \times 3 \text{ m}^2 \times (22 \text{ 戸} - 4 \text{ 戸}) = 162 \text{ m}^2$   
 算定面積が 200 m<sup>2</sup> 以下となるため、緑地又はポケットパークとして整備
- ・ 都市計画法開発 →  $3,300 \text{ m}^2 \times 3\% = 99 \text{ m}^2 \rightarrow 150 \text{ m}^2$  以上の公園等整備

- 公園等整備算定面積が 200 m<sup>2</sup> 未満であることから、開発区域から直線距離が 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、国道 2 号、国道 43 号、防潮堤線及び鉄道軌道敷がある場合は除く。）で、県との協議で公園等の整備が必要ないと判断されたときは、公園等整備協力金を市に納付することで、公園等の整備に代えることができます。

例) ポケットパークを宅地とし、宅地の区画数を 23 区画とした場合

$$\text{公園等整備面積} = 3 \times 3 \times (23 - 4) = 171 \text{ m}^2$$

$$\text{公園等整備協力金} = 171 \text{ m}^2 \times 102,000 \text{ 円}/\text{m}^2 = 17,442,000 \text{ 円}$$

## オ 公園等整備面積の対象となるもの

イにおける公園等整備協力金の算定式における「公園等整備面積」は次に掲げるもので、市に帰属した面積。

- ①要綱第3条第1項の規定により緑地又はポケットパークとして整備し市に帰属する面積若しくは要綱第4条第1項第4号の規定により公園として整備し市に帰属する面積
- ②土地利用計画上必要として、市長が要請する道路整備用地等で市に帰属する面積
- ③都市計画法第33条の規定に基づく開発許可基準並びに規則第8条第1項第1号の規定による道路整備によらない次に掲げる要件で整備する用地の面積
  - a) 当該開発区域内の地域において、土地利用上必要とし、市長が要請する道路整備用地等
  - b) 道路法第8条の規定に基づき市道認定している建築基準法第42条第2項に規定する道路に接する場合において、道路とみなす部分等の拡幅整備用地
  - c) 都市計画法第11条に規定する都市施設の計画区域内の用地

### (3) 排水施設の整備（規則第8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、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、特定宅地開発の事業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8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 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、その費用は特定宅地開発の事業主が負担する必要があります。ただし、開発区域内の水道施設については、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出来ます。

### (5) 消防水利の設置（規則第8条第1項第5号関係）

基本的には消防本部と協議を行ってください。

- 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、消防本部と協議を行い、消防本部が定める開発行為に伴う指導基準に基づき設計し、承認を受けた上、施工する必要があります。
- イ 防火水槽の設置については、市に帰属する道路の用地以外で確保してください。

### (6) 公共・公益施設の帰属（条例第16条関係）

特定事業主は、上記(1)から(5)により整備した公共・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りません。

- 各管理者に帰属する用地については、次に掲げる要件を満たすようにしてください。
- ①竣工検査までに分筆登記し、所有権以外の権利を抹消していること。
  - ②実測面積と公簿面積が合致していること。
  - 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。

#### 4 宅地規模（条例第11条第4項、規則第8条第2項関係）

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りません。

##### (1) 戸建て住宅の敷地規模（規則第8条第2項第1号から第4号関係）

戸建て住宅の宅地開発の場合の最低敷地面積は、次の表－7によります。

□戸建て住宅の敷地規模（表－7）

| 用途地域                         | 開発区域の面積               |  |                         |
|------------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
|                              | 500 m <sup>2</sup> 未満 | 500 m <sup>2</sup> 以上<br>2,000 m <sup>2</sup> 未満 | 2,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| 第一種低層住居専用地域<br>第二種低層住居専用地域   | 170 m <sup>2</sup>    | 210 m <sup>2</sup>                               | 250 m <sup>2</sup>      |
| 第一種中高層住居専用地域<br>第二種中高層住居専用地域 | 110 m <sup>2</sup>    | 130 m <sup>2</sup>                               | 150 m <sup>2</sup>      |
| 第一種住居地域<br>第二種住居地域           | 90 m <sup>2</sup>     | 110 m <sup>2</sup>                               | 130 m <sup>2</sup>      |
| 近隣商業地域<br>商業地域               | 70 m <sup>2</sup>     | 90 m <sup>2</sup>                                | 110 m <sup>2</sup>      |

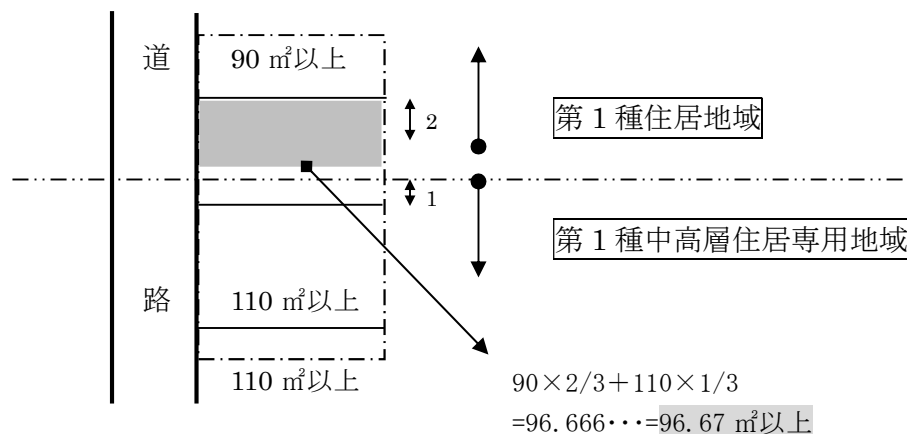
規則第8条第2項第1号の規定にかかわらず、地形の状況等においてやむを得ないと市長が認める場合の最低敷地面積は、宅地開発の一の区画については、同号に規定する最低敷地面積の80%を限度として緩和することができるものとします。

※一の区画の緩和の取り扱いについては、具体的な開発区域の位置や開発区域の状況がわかる図面をもって開発指導担当窓口で相談してください。

2以上の用途地域に属する開発区域の区画を分割する場合は、その属する用途地域の区分に応じ、それぞれ表一7に定める敷地規模に、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します。

**【例】第1種住居地域と第1種中高層住居専用地域に属する宅地の最低敷地面積の算定方法**

2つの用途地域に属する宅地の面積比率 第1種住居地域：第1種中高層住居専用地域＝2：1



なお、宅地開発の一の区画については、上記数値の80%を限度として最低敷地面積の緩和をすることができるものとします。

その場合、 $96.67 \times 80\% = 77.336$   $77.34 \text{ m}^2 \text{以上}$ となります。

例外規定として、条例が施行された平成12年5月1日の時点で、既に建築物の一の敷地として認められる宅地や、土地区画整理事業の換地により定められた宅地は、表一7に定める敷地規模によらなくてもかまいません。

なお、建築物の一の敷地とは、単に分筆登記されている敷地を言うのではなく、複数の筆が建築基準法上の一の敷地として利用されている場合は、それを一の敷地と扱います。

**(2) 集合住宅及び単身者共同住宅の敷地規模（規則第8条第2項第5号関係）**

宅地開発において集合住宅及び単身者共同住宅建設用の宅地を含んで分割する場合、集合住宅及び単身者共同住宅の敷地規模は、「 $90 \text{ m}^2 \times \text{住宅の戸数} \div \text{容積率}$ 」の式により算出した面積以上とします。ただし、その面積が規則第8条第2項第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 $170 \text{ m}^2$ のいずれ大きい方の面積を確保するものとします。

また、「容積率」は、前面道路の幅員により容積率が都市計画による指定の容積率より小さい場合はそれによります。

**(3) 地区計画等による敷地面積の基準**

本条例とは別に都市計画法による地区計画が定められている区域や景観法による景観地区において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域がありますので留意してください。地区計画等の詳しい内容については、市のホームページ等をご覧ください。

**5 現存する樹木の保存（条例第11条第5項関係）**

事業主は、現存する樹木等は極力保存するように努めなければなりません。

## 6 その他

### (1) ごみ集積所

戸建て住宅の宅地開発により新たにごみ集積所を設置する際には、技術基準を準用するとともにごみ収集の所管課と協議してください。市によるごみ収集の開始にあたっては、別に定める「家庭ごみステーション設置届出書」を所管課に提出する必要があります。

また、既存のごみ集積所を使用する場合は、既使用されている方々とも十分お話をしてお話しください。

### (2) 埋蔵文化財調査とその協議

文化財保護法の規定により、開発区域が埋蔵文化財包蔵区域内にある場合、埋蔵文化財包蔵区域に隣接している場合及び埋蔵文化財の有無が未確認の地域で開発区域の面積が500㎡以上の場合は、文化財の所管課との協議を行い、必要な届出や調査等の指示を受けてください。

### (3) 建築協定の締結等（条例第11条第6項関係）

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、建築協定の締結その他の適切な措置を講ずるように努めなければなりません。

## 周辺住民との説明・協議等

### 1 特定宅地開発計画についての説明等の実施（条例第10条関係）

特定事業主等は、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りません。

説明等は、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提示し、行うものとしています。

説明等を行う範囲については、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・協働推進室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。）。

### 2 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、宅地開発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。

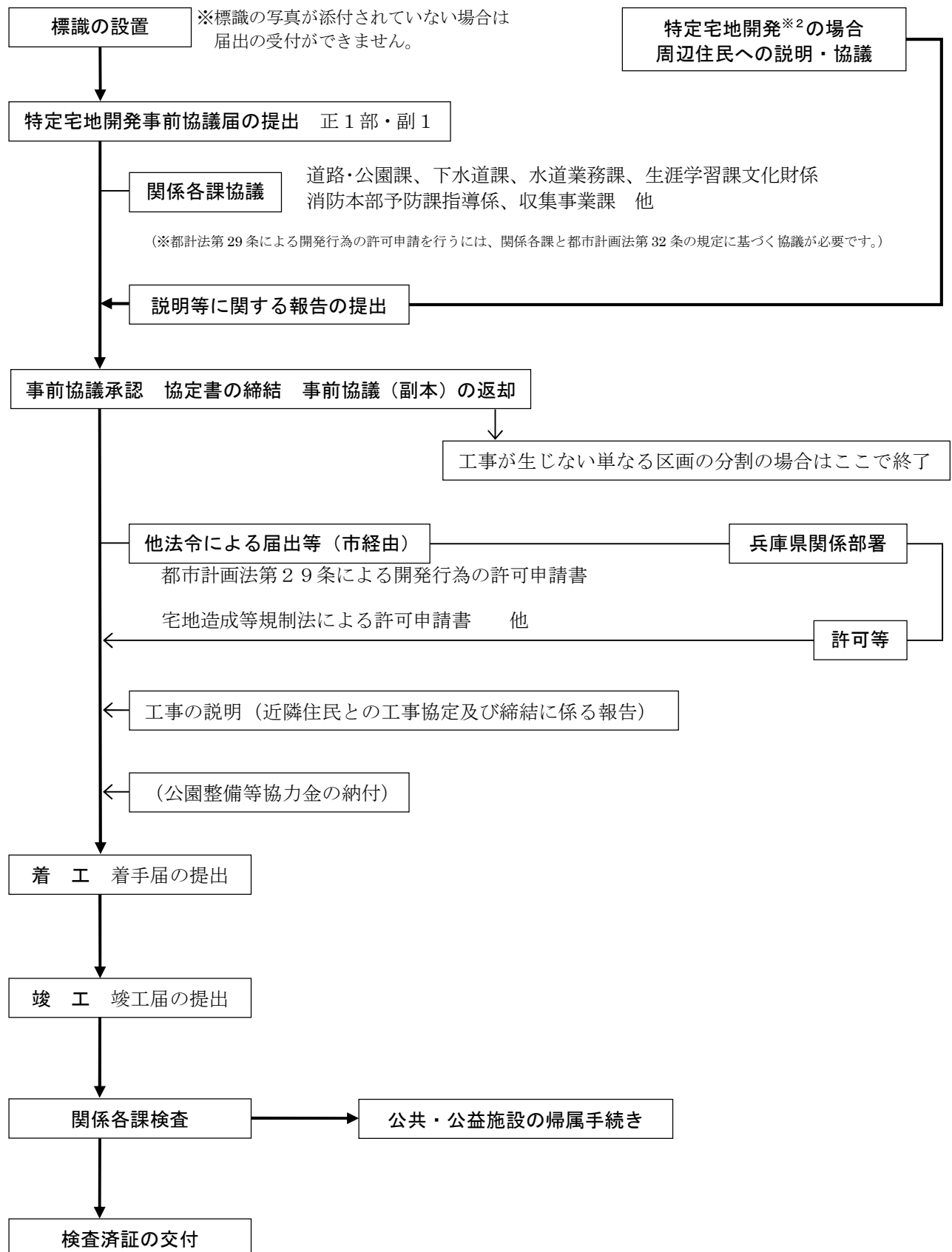
また、特定事業主等は、宅地開発に関する工事の着手に当たっては、当該事項について周辺住民との間で、工事協定を締結するよう努めなければなりません。なお、協定を締結したときは、速やかに芦屋市長に報告しなければなりません。



## 手続きと届出に係る添付書類

### 1 宅地開発事前協議の届出等フロー

(事前協議届の提出から協定の締結までの一般的な処理期間は、約 90 日となっています。)



## 2 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、宅地開発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12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が、その場合は必ず代理者を置き連絡先を明記してください。

## 3 届出に係る添付書類等（規則第3条・第5条関係）

### (1) 宅地開発事前協議届（様式第1号）

| 添付図書の種類         |                | 縮尺（目安）  | 明示すべき事項等  |
|-----------------|----------------|---------|---|
| 宅地開発設計説明書       |                | —       | 様式第2号   |
| 位置図             |                | 1/2500  | 方位、道路及び目標となる地物 開発区域の境界（朱書き）                         |
| 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・横断面図         | 1/100程度 | 道路及び隣地等外周区域を含む縦・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<br>断面は主に高低差の大きいところや種別ごとに明示 |
|                 | 断面図            | 1/100程度 |   |
|                 | 切盛部分求積図        | 1/100程度 | 求積図（算定式）  |
| がけの断面図          |                |         | がけの高さ・勾配、切土・盛土をする前の地盤面<br>がけ面保護の方法等・立面擁壁の断面図        |
| 擁壁の断面           |                |         |   |
| 道路施設等計画平面図及び構造図 |                |         | 道路管理者と協議し、指示のあった図書                                  |
| 排水施設計画図         |                |         | 公共下水道管理者と協議し、指示のあった図書                               |
| 水道施設及び給水装置計画図   |                |         | 水道事業管理者と協議し、指示のあった図書                                |
| 道路計画図           |                |         | 縦横断面図、照明器具、車止他付帯設備図                                 |
| 公園計画図           |                |         | 平面図、植栽計画図、遊具、照明器具他付帯設備図                             |
| その他計画図          |                |         | 防火水槽、消火栓  |
| 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標識の文字が確認できるもの                          |
| その他             | 委任状            |         | 代理者（復代理人）   |
|                 | その他市長が特に指示する図書 |         | 謄本、公図の写し等事前協議のなかで別途指示します。                           |

#### 別途提出書類

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

(2) 宅地開発事前協議変更届 (条例第8条関係・様式第6号)

事業主は、届出の承認後、当該届出に係る事項に変更が生じた場合は、速やかに変更届を提出してください。

| 添付図書の種類            | 明示すべき事項等   |
|--------------------|--|
| 宅地開発設計説明書          | 様式第2号<br>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。できれば変更部分を朱色雲マーク等でわかりやすくしてください。 |
| 委任状                | 代理人  |
| 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<br>市長が特に指示する図書 | 再協議を行うなかで別途指示します。  |
| 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) 特定宅地開発着工届 (条例第14条関係・様式第33号)

特定宅地開発の事業主は、工事の着手するまでに、着工届を提出してください。

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) 特定宅地開発竣工届 (条例第14条関係・様式第35号)

特定宅地開発の事業主は、工事が竣工したときは竣工届を速やかに提出してください。

なお、提出に先立って、各公共公益施設整備の管理者(関係各課)の検査を受けていただくようお願いします。

添付図書 特になし。

※変更届を要しない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) 宅地開発事前協議取下書 (条例第8条関係・様式第9号)

事業主は、届出後、当該宅地開発を中止するときは、速やかに取下書を提出してください。

○なお、特定宅地開発の事業主が、協定の締結後に工事の中止を行うときは、開発区域の状況に応じて協定書に基づく原形復旧について協議を行った後に、取下書の提出をしていただくようお願いします。

添付図書…委任状

※取下届の提出を行う場合は、宅地開発事前協議の副本及び協定書をお持ちください。

## 事前協議等関係各課一覧

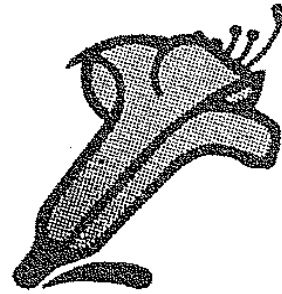
| 関係課名称               |  | 協議内容等   | 直通電話<br>市外局番 0797      |         |
|---------------------|--|---|------------------------|---------|
| 消防本部                | 指導係  | 消防水利、防火水槽及び消防用活動空地等に関する事  | 32-2345(代)             |         |
|                     | 予防係  | 建築確認に伴う消防用設備等に関する事  |                        |         |
| 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事   | 38-2033                |         |
|                     | 環境課  | 特定建設作業の届出及び公害（騒音・振動）等に関する事  | 38-2051                |         |
|                     | 収集事業課  | ごみ集積所に関する事  | 22-2155                |         |
| 教育委員会 生涯学習課<br>文化財係 |  | 埋蔵文化財に関する事  | 38-2115                |         |
| 上下水道部               | 水道業務課  | 水道施設及び給水装置等に関する事  | 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事   | 38-2064                |         |
| 都市政策部               | 道路・公園課   |   | 38-2062                |         |
|                     | 道路整備、道路占用、交通安全施設に関する事<br>道路境界、里道に関する事<br>公園、緑地、ポケットパークの整備及び街路樹に関する事            |   |                        |         |
|                     | 建築住宅課  |   | 38-2114                |         |
|                     | 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事 |   |                        |         |
|                     | 都市政策課  | 都市政策係   | 都市計画に関する事<br>公共用地に関する事 | 38-2073 |
|                     |  | 都市総務係   | 住居表示に関する事              | 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事<br>風致条例、近郊緑地保全地区内の許可等に関する事   | 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事<br>芦屋市建築物における駐車施設の附置等に関する事<br>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事（都計法32条協議含む）<br>その他各種申請（宅地造成等規制法、砂防 他）に係る市経由に関する事 | 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にします。
- 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5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