

○ 芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則

制定	平成12年 5 月 1 日	規則第47号
改正	平成14年 7 月 1 日	規則第25号
	平成17年 7 月 1 日	規則第26号
	平成18年 3 月31日	規則第 9 号
	平成21年 5 月15日	規則第28号
	平成23年 4 月 1 日	規則第 4 号
	平成23年12月28日	規則第42号
	平成24年12月28日	規則第51号
	平成27年 4 月 1 日	規則第12号
	平成27年10月 1 日	規則第48号
	平成31年 4 月 1 日	規則第12号
	令和 6年 7 月 1 日	規則第97号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。以下「条例」という。)の施行並びに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組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

2 条例第2条第12号アに規定する規則で定めるものは、一戸建ての住宅、営業活動又は事業活動を行う建築物で当該用途に供する床面積の合計が200平方メートル未満の建築物、公園の公衆便所、あずまやその他これらに類する建築物及び仮設建築物をいう。ただし、条例第10条の規定における特定建築物については、仮設建築物のうち設置期間が3月を超えるものを含むものとする。

- 3 条例第2条第12号イに規定する規則で定めるものは、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以上の集合住宅をいう。
- 4 条例第2条第12号エに規定する規則で定めるものは、仮設建築物をいう。ただし、条例第10条の規定における特定建築物については、仮設建築物のうち設置期間が3月を超えるものを含むものとする。

（宅地開発に係る届出等）

第3条 条例第6条第1項に規定する宅地開発に係る届出に必要な図書は、次の各号に掲げるとおりとし、宅地開発事前協議届（様式第1号）及び宅地開発設計説明書（様式第2号）に添付して提出しなければならない。

- (1) 添付設計図書（都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条第4項に規定する設計図書に係る明示すべき事項を準用する。）

ア 位置図

イ 現況図

ウ 実測求積図

エ 土地利用計画図

オ 造成計画図

平面図、断面図及び切盛部分求積図

カ 道路施設等計画平面図及び構造図

キ 排水施設計画図

ク 水道施設及び給水装置計画平面図

ケ がけの断面図

コ 擁壁の断面図

サ 現況写真及び事前公開の標識の設置を証するための写真

シ その他必要な設計図

- (2) その他添付図書

ア 委任状

イ その他市長が特に指示する図書

2 条例第6条第5項に規定する規則で定める軽易な行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 特定宅地開発以外の宅地開発で、公共施設の整備が生じない単なる区画の分割

- (2) 前号に準ずる軽易な宅地開発として、特に市長が認めるもの

(建築物の建築に係る届出等)

第4条 条例第7条第1項に規定する届出において、特定建築物に該当しない建築物の建築に係る必要な図書は、次に掲げるとおりとし、建築物建築届(様式第3号)に添付して提出しなければならない。

(1) 添付設計図書

ア 位置図

イ 現況図

平面図、縦断面図及び横断面図

ウ 実測求積図

エ 建築物関係図

配置図、各階平面図、各階求積図、立面図(2面以上、着色及び斜線制限等検討図)、断面図(2面以上)、地盤面算定図書及び日影図(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第56条の2の規定により制限を受ける建築物)

オ 現況写真及び事前公開の標識の設置を証するための写真

カ 造成計画図(敷地が宅地造成工事規制区域内又は敷地面積が500平方メートル以上の場合)

平面図、断面図及び切盛部分求積図

キ 前条第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

ク その他必要な設計図

(2) その他添付図書

ア 委任状

イ その他市長が特に指示する図書

2 条例第7条第3項に規定する届出において、特定建築物の建築に係る必要な図書は、次に掲げるとおりとし、特定建築物事前協議届(様式第4号)及び特定建築物設計説明書(様式第5号)に添付して提出しなければならない。

(1) 添付設計図書

- ア 位置図
 - イ 現況図
平面図、縦断面図及び横断面図
 - ウ 実測求積図
 - エ 土地利用計画図
 - オ 造成計画図
平面図、断面図及び切盛部分求積図
 - カ 特定建築物関係図
配置図、各階平面図、各階求積図、立面図（２面以上、着色及び斜線制限等検討図）、断面図（２面以上）、地盤面算定図書及び日影図（法第５６条の２の規定により制限を受ける建築物）
 - キ 道路施設等計画平面図及び構造図
 - ク 排水施設計画図
 - ケ 水道施設及び給水装置計画平面図
 - コ 植栽計画図
平面図、植栽リスト及び求積図
 - サ 現況写真及び事前公開の標識の設置を証するための写真
 - シ その他必要な設計図
- (2) その他添付図書
- ア 委任状
 - イ 機械式駐車装置の安全性に係る図書
 - ウ 条例第１２条第１０項及び第９条第８項第６号の規定による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
 - エ その他市長が特に指示する図書

(変更等の届出)

第５条 条例第８条第１項又は第２項に規定する変更届は、宅地開発事前協議変更届（様式第６号）に宅地開発設計説明書（様式第２号）を添付したもの、建築物建築変更届（様式第７号）又は特定建築物事前協議変更届（様式第８号）に特定建築物設計説明書（様式第５号）を添付したものに、それぞれ変更内容が分かる関係図書等を添付して提出しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる変更については届出の必要がないものとする。

- (1) 工事施工者の変更
- (2) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日
- (3) その他市長が認める変更

3 条例第8条第1項又は第2項に規定する取下書は、宅地開発事前協議取下書（様式第9号）、建築物建築届取下書（様式第10号）又は特定建築物事前協議取下書（様式第11号）とする。

（標識の設置）

第6条 条例第9条第1項に規定する標識は、宅地開発計画の概要（看板）（様式第12号）、建築物建築計画の概要（看板）（様式第13号）又は特定建築物建築計画の概要（看板）（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依り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2メートル未満の場合を除く。）
- (2) 開発区域に接する道路部分の長さが50メートル以上の場合 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は、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7条 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、説明等に関する報告（様式第15号）によるものとする。

（宅地開発に係る基準）

第8条 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。

- (1) 道路の整備

- ア 開発区域は、幅員 6.5 メートル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。
- 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。
- 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 6.5 メートル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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

(2) 公園等の整備

- 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 平方メートル以上とし、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。

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

3 m²/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

イ 特定宅地開発の事業主は、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。

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 平方メートル未満の場合、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。

(3) 排水施設の整備

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。

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の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。

(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。

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（昭和43年法律第100号）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。

用途地域	開 発 区 域 面 積		
	5 0 0 m ² 未満	5 0 0 m ² 以上 2, 0 0 0 m ² 未満	2, 0 0 0 m ² 以上
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	1 7 0 m ²	2 1 0 m ²	2 5 0 m ²
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	1 1 0 m ²	1 3 0 m ²	1 5 0 m ²
第一種住居地域 第二種住居地域	9 0 m ²	1 1 0 m ²	1 3 0 m ²
近隣商業地域 商業地域	7 0 m ²	9 0 m ²	1 1 0 m ²

- (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パーセント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平方メートル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。）

（建築物の建築に係る基準）

第9条 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。

(1) 道路の整備

- ア** 開発区域は、幅員6.5メートル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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- カ** 市長は、芦屋市都市景観条例（平成21年芦屋市条例第25号）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。

(2) 公園等の整備

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平方メートル以上とし、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。

$$3 \text{ m}^2 / \text{人} \times 3 \text{ 人} / \text{戸} \times (\text{計画戸数} - 4 \text{ 戸} - \text{既存戸数})$$

3 m²/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

単身者共同住宅の計画人口は、1人/戸とする。

4 戸：控除戸数

単身者共同住宅の控除戸数は、12戸とする。

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。

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平方メートル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。

(3) 排水施設の整備

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。

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。

(4) 水道施設及び給水装置の整備

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、施工しなければならない。

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ものとする。

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、その費用は特定建築物の建築主が負担するものとする。

(5) 消防水利の設置及び消防活動用空地等の確保

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。

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。

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。

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。

(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。

$$A \geq 90C / B$$

A：集合住宅及び単身者共同住宅の敷地規模（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。)

(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の際し、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。

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平方メートル以上とする。ただし、管理人室は除く。

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。

(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。

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、次の表による。ただし、近隣商業地域及び商業地域内の緑化率は、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。

区 分（用途地域）	緑 化 率
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	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 第一種住居地域、第二種住居地域	20%以上
近隣商業地域、商業地域	10%以上

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以上とする。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、アの表の緑化率を上回る場合は、当該緑化率を限度とした面積を必要緑地面積とする。

(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。

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2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル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。

(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の後退距離とする。

(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。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるときは、0.7メートルを限度とする。

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、0.7メートルを限度とする。

(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、0.7メートル以上とする。ただし、地階を除く階数が4以上又は軒高が10.0メートル以上の建築物を建築するときは、1.0メートル以上とする。

(4) 前号において、次のアからウまでのいずれか（特定建築物についてはイに限る。）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。

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（昭和27年法律第180号）の適用のない里道及び河川法（昭和39年法律第167号）、下水道法（昭和33年法律第79号）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0.7メートル以上とし、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0.5メートル以上とする。

イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるとき、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「0.7メートル」を「0.5メートル」に、「1.0メートル」を「0.7メートル」に読み替えるものとする。

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。

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。

(1) 床面積を7平方メートル以上とすること。

(2) 次のア又はイの窓を設けること。

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２メートル以上のものをいう。)に直接面する窓
- (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。
- 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１．５メートル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。
- 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(以下「集合住宅等」という。)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。
- (1) 自動車の設置台数基準は、次の表によるものとし、当該敷地内に設けるものとする。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。)

区分	１０１戸以上	集 合 住 宅		単身者共同住宅	
		５戸～ １００戸	５戸未満	１３戸～ １００戸	１３戸未満
設置台数	１戸に１台以上及び外来者用	５戸に４台以上及び外来者用	２戸に１台以上	３戸に２台以上及び外来者用	３戸に１台以上

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。

- (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２００メートル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。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- ア 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）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（昭和35年兵庫県条例第23号）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（平成9年芦屋市条例第31号）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（昭和61年芦屋市条例第22号）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（平成8年芦屋市条例第27号）第2条第1号に規定する従前居住者用住宅
- (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。
- (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1.0メートル以上の距離に設けるものとする。
- 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。
- (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（昭和59年芦屋市条例第1号）

以下「附置義務条例」という。)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。

- (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平方メートル、事務所面積300平方メートルを超えるごとに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。
- (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200メートル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。
- (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。
- (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平方メートルにつき1台以上の自転車等の駐車施設を設けること。

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。

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。

- (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。

- (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すること。

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 of 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

(竣工検査を要しない軽易な行為)

第10条 条例第15条第5項に規定する規則で定める軽易な行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 宅地開発のうち、公共施設の整備が生じない単なる区画の分割
- (2) 前号に準ずるものとして、特に市長が定めるもの

(芦屋市住環境紛争調停委員の職務)

第11条 芦屋市附属機関の設置に関する条例第2条に規定する芦屋市住環境紛争調停委員（以下「委員」という。）は、特定宅地開発及び特定建築物の建築に伴う紛争の調停を行う。ただし、自己、配偶者又は三親等内の親族の利害に関係のある事件その他市長が指定する事件に係る調停には関与することができない。

第12条 削除

(委員の禁止行為)

第13条 委員は、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 委員の身分を利用して紛争に関与し、又はこれを処理すること。
- (2) 調停を自己本来の仕事に利用すること。

2 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委員の解嘱)

第 14 条 市長は、委員が次の各号のいずれかに該当するときは、当該委員を解嘱することができる。

- (1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
- (2) 委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- (3) 前条の規定に違反する行為を行ったとき。

(調停の申請)

第 15 条 条例第 19 条の規定による申請は、紛争調停申請書（様式第 16 号）を市長に提出することにより行わなければならない。

(調停への働きかけ)

第 16 条 市長は、当事者の一方から調停の申請を受けた場合において、必要があると認めるときは、他の当事者に対し、調停に付することに同意するように勧告することができる。

(調停の手続及び運営)

第 17 条 調停は、2 人の委員からなる調停委員会（以下「委員会」という。）を設けて行う。

- 2 委員会の委員は、市長が、調停に付す紛争事件ごとに芦屋市附属機関の設置に関する条例第 2 条の表中芦屋市住環境紛争調停委員の項委員の構成の欄中各号に掲げる者のうちからそれぞれ 1 人ずつを指名する。
- 3 調停は、当事者双方からの意見聴取及び関係書類の提出により行うものとする。
- 4 前項に規定するもののほか、委員会は、関係人の出頭及び意見陳述を求めることができる。
- 5 委員会は、紛争の原因たる事実関係を明確にするため、必要があると認めるときは、当事者の承諾を得て当事者の占有する場所に立入調査することができる。
- 6 委員会は、当事者間に合意が成立することが困難であると認めるときは、一切の事情を考慮して調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めその受諾を勧告することができる。
- 7 前項の調停案は、委員 2 人の合意の意見をもって作成するものとする。

(当事者の出席及び代表当事者の選定)

第18条 当事者は、次項の場合を除き、調停に出席することができる。

- 2 委員会は、共同の利益を有する当事者が多数であり、かつ、代表当事者を選定することが適当であると認められるときは、当該共同の利益を有する当事者に対し、相当の期間を定めて、3人を超えない代表当事者を選定するよう命ずることができる。この場合において、当該選定された代表当事者のみが、調停に出席することができる。
- 3 前項の代表当事者を選定した者（以下「選定者」という。）は、その選定を取消し、又は変更することができる。
- 4 第2項の規定による代表当事者の選定並びに前項の規定によるその取消し及び変更は、書面をもって証明しなければならない。
- 5 代表当事者は、各自、選定者のために、申立ての取下げ又は調停案の受諾を除き、当該申立てに関する一切の行為をすることができる。
- 6 代表当事者が選定されたときは、選定者は、代表当事者を通じてのみ、前項の行為をすることができる。

(代理人)

第19条 調停の当事者は、委員会が承認した者を代理人とすることができる。

- 2 委員会は、いつでも前項の承認を取り消すことができる。
- 3 代理人の権限は、書面をもって証明しなければならない。
- 4 代理人は、次に掲げる事項については、特別の委任を受けなければならない。
 - (1) 申立ての取下げ
 - (2) 調停案の受諾
 - (3) 代理人の選任
 - (4) 前条第2項の規定による代表当事者の選定

(手続の非公開)

第20条 調停の手続は、公開しない。

(調停の成立及び不成立)

第21条 調停において当事者間に合意が成立し、その旨を記載した文書を作成したときは、調停が成立したものとする。

- 2 委員会は、当事者間に合意が成立する見込みがないと判断したときは、調停が成立しないものとして、紛争事件を終了させることができる。

(委員に関する庶務)

第22条 委員に関する庶務は、条例に係る事務の所管課において処理する。

(まちづくり活動団体の認定申請)

第22条の2 条例第19条の2第1項の規定によりまちづくり活動団体の認定を受けようとする地区住民等は、まちづくり活動団体認定申請書(様式第17号)に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 組織の規約
- (2) 組織の構成員の範囲を示す書面
- (3) 組織の役員等の名簿
- (4) 組織の活動区域を示す図面
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

- 2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、速やかにその内容を審査して認定の可否を決定しなければならない。

- 3 市長は、まちづくり活動団体の認定をしたときは、まちづくり活動団体認定通知書(様式第18号)により、まちづくり活動団体の認定をしなかったときはその旨を文書により、申請者に通知するものとする。

(変更の届出)

第22条の3 条例第19条の2第3項の規定による届出は、まちづくり活動団体変更届出書(様式第19号)によるものとする。

(認定の取消し)

第22条の4 条例第19条の3第2項の規定による届出は、まちづくり活動団体認定取消届出書(様式第20号)によるものとする。

- 2 市長は、条例第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を取り消したとき及び前項の届出書の提出があったときは、まちづくり活動団体認定取消通知書(様式第21号)により、その旨をまちづくり活動団体に通知するものとする。

(まちづくり協定の認定申請)

第22条の5 条例第21条の2第1項の規定によるまちづくり協定（以下「協定」という。）の認定を受けようとするまちづくり活動団体は、協定の名称、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。）、まちづくりの目標及び方針並びに当該目標及び方針を推進するために必要な基準を定めた協定書を作成し、まちづくり協定認定申請書（様式第22号）の正本及び副本に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 協定書
- (2) 協定区域を表示する図書
- (3) その他市長が必要と認める図書

2 条例第21条の2第9項の規定による通知は、まちづくり協定認定通知書（様式第23号）によるものとする。

(協定の変更)

第22条の6 条例第21条の2第10項の規定による変更の申請は、まちづくり協定変更申請書（様式第24号）によるものとする。

2 前条の規定は、前項の認定の手續に準用する。

(協定の廃止等)

第22条の7 条例第21条の2第10項の規定による廃止の申請は、まちづくり協定廃止申請書（様式第25号）に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) まちづくり協定認定通知書の写し
- (2) その他市長が必要と認める図書

2 条例第21条の2第13項の規定による申請者への通知は、まちづくり協定認定取消通知書（様式第26号）によるものとする。

(まちづくり活動団体との協議報告等)

第22条の8 条例第21条の3第2項の規定によるまちづくり活動団体との協議の報告は、まちづくり活動団体との協議報告書（様式第27号）によるものとする。

（まちづくりに関する助成等）

第 23 条 条例第 22 条第 1 項に規定する助成は、芦屋市まちづくり助成要綱（平成 5 年芦屋市要綱）及び芦屋市まちづくり支援要綱（平成 18 年芦屋市要綱）によるものとする。

2 条例第 22 条第 2 項に規定する事業は、次に掲げるものをいう。

- (1) 芦屋市市街地再開発事業補助金交付要綱（平成元年芦屋市要綱）による事業
- (2) 芦屋市優良建築物等整備事業補助要綱（平成 7 年芦屋市要綱）による事業
- (3) 芦屋市私道舗装整備に関する要綱（昭和 62 年芦屋市要綱）による事業
- (4) 保護樹等保存奨励金交付要綱（昭和 55 年芦屋市要綱）による事業
- (5) 芦屋市既成宅地防災工事資金融資あっせん制度要綱（平成 8 年芦屋市要綱）による事業
- (6) 芦屋市住宅改造費助成事業実施要綱（平成 12 年芦屋市要綱）による事業
- (7) 芦屋市緑化事業助成金交付要綱（平成 23 年芦屋市要綱）による事業
- (8) その他市長が特に認めた事業

（立入検査証）

第 24 条 条例第 23 条第 3 項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証（様式第 28 号）とする。

（過料の手続）

第 25 条 市長は、条例第 25 条第 1 項の規定に基づく過料を科す決定をした場合は、過料の理由をその期日の 14 日前までに、過料を受けるものに通知しなければならない。

（宅地開発適合通知書等）

第 26 条 条例第 6 条、第 7 条、第 14 条及び第 15 条に規定する宅地開発適合通知書等の様式は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 宅地開発適合通知書 条例第 6 条第 2 項 様式第 29 号
- (2) 特定宅地開発事前協議協定書 条例第 6 条第 4 項 様式第 30 号
- (3) 建築物適合通知書 条例第 7 条第 2 項 様式第 31 号

- (4) 特定建築物事前協議協定書 条例第7条第4項 様式第32号
- (5) 特定宅地開発着工届 条例第14条 様式第33号
- (6) 特定建築物着工届 条例第14条 様式第34号
- (7) 特定宅地開発竣工届 条例第14条 様式第35号
- (8) 特定建築物竣工届 条例第14条 様式第36号
- (9) 特定宅地開発に関する工事の検査済証 条例第15条第4項 様式第37号
- (10) 特定建築物に関する工事の検査済証 条例第15条第4項 様式第38号

(補則)

第27条 この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成12年5月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成14年7月1日から施行する。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

(施行期日)

この規則は、平成18年4月1日から施行する。ただし、第8条及び第9条に係る改正規定は、平成18年7月1日から施行する。

(経過措置)

この規則による改正後の芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則第8条及び第9条の規定は、この規則の施行の日以後に、芦屋市住みよいまちづくり条例第6条又は第7条の規定による届出について適用し、同日前の届出については、なお従前の例による。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

(施行期日)

この規則は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

この規則による改正後の芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則第 9 条の規定は、この規則の施行の日以後の芦屋市住みよいまちづくり条例第 7 条の規定による届出について適用し、同日前の届出については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成 25 年 1 月 1 日から施行する。ただし、第 8 条第 2 項の改正規定は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則による改正後の芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則第 8 条第 2 項の規定は、この規則の施行の日以後の芦屋市住みよいまちづくり条例第 6 条の規定による届出について適用し、同日前の届出については、なお従前の例による。

附 則

この規則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、平成 27 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、令和6年7月1日から施行する。