

芦屋市住みよいまちづくり条例・施行規則が改正されます

【主な改正内容】

- ①公園設置基準面積（公園整備面積の最小規模）の変更
- ②窓先空地に関する避難規定の見直し
- ③荷さばきのための駐車施設の追加（※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）
- ④特定宅地開発事前協議届＋特定建築物事前協議届が必要な手続きの簡素化

①公園設置基準面積（公園整備面積の最小規模）の変更

【施行規則第8条第1項第2号、第9条第1項第2号関連】

特定宅地開発、特定建築物の建築の際は下記の計算式に基づく面積の公園整備が必要です。

$$\text{公園等整備算定面積} = 3 \text{ m}^2 / \text{人} \times 3 \text{ 人} / \text{戸} \times (\text{計画戸数} (\text{計画宅地戸数}) - 4 - \text{既存戸数})$$

小規模公園の利用実態等による課題を踏まえ、上記算定式により公園整備が必要となった場合、必要な公園面積の最小規模を下記のとおり改正します。

	現行	改正後
公園整備面積の最小規模	2000㎡以上	5000㎡以上

※ 公園整備基準は「芦屋市住みよいまちづくり条例の解説」をご覧ください、道路・公園課と協議してください。

※ 上記の最小規模に満たない場合は、公園の整備・帰属に代えて公園等整備算定面積に応じた公園等整備協力金を市に納入いただくこととなります。（令和9年4月1日（予定）まで。以降は「みどり豊かな美しいまちづくり税条例が施行され、課税対象となる場合は納税が必要となります。」）

②窓先空地に関する避難規定の見直し

【条例第12条第8項、施行規則第9条第6項関連】

特定建築物である集合住宅等を建築する際に必要となる窓先空地に関する基準について、建築計画の多様化や有効な植栽環境の確保等のため、下記のとおり改正します。

	現行	改正後
各住戸の居室の規定	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㎡以上とすること。 ② 「道路」又は「窓先空地」に直接面する窓を設けること。 ③ 避難階以外の階には、避難上有効なバルコニー等を設けること。	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㎡以上とすること。 ② 「道路」又は「窓先空地」に直接面する窓を設けること。
避難等の屋外通路設置の規定	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、公園等まで幅1.5m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。	—

※ 窓先空地は2m×2m以上とし、居室の通風・採光を確保することを目的とします。

※ 避難経路の確保等については別途、消防協議、建築基準法に関する協議が必要です。

③荷さばきのための駐車施設の追加

【施行規則第9条第7項第9号関連】

駐車施設の設置基準について、共同住宅への配送需要の増加等の近年の社会情勢の変化等を踏まえて、下記のとおり改正します。

	現行	改正後
自動車の設置台数基準	荷さばきのための駐車施設なし	1台以上

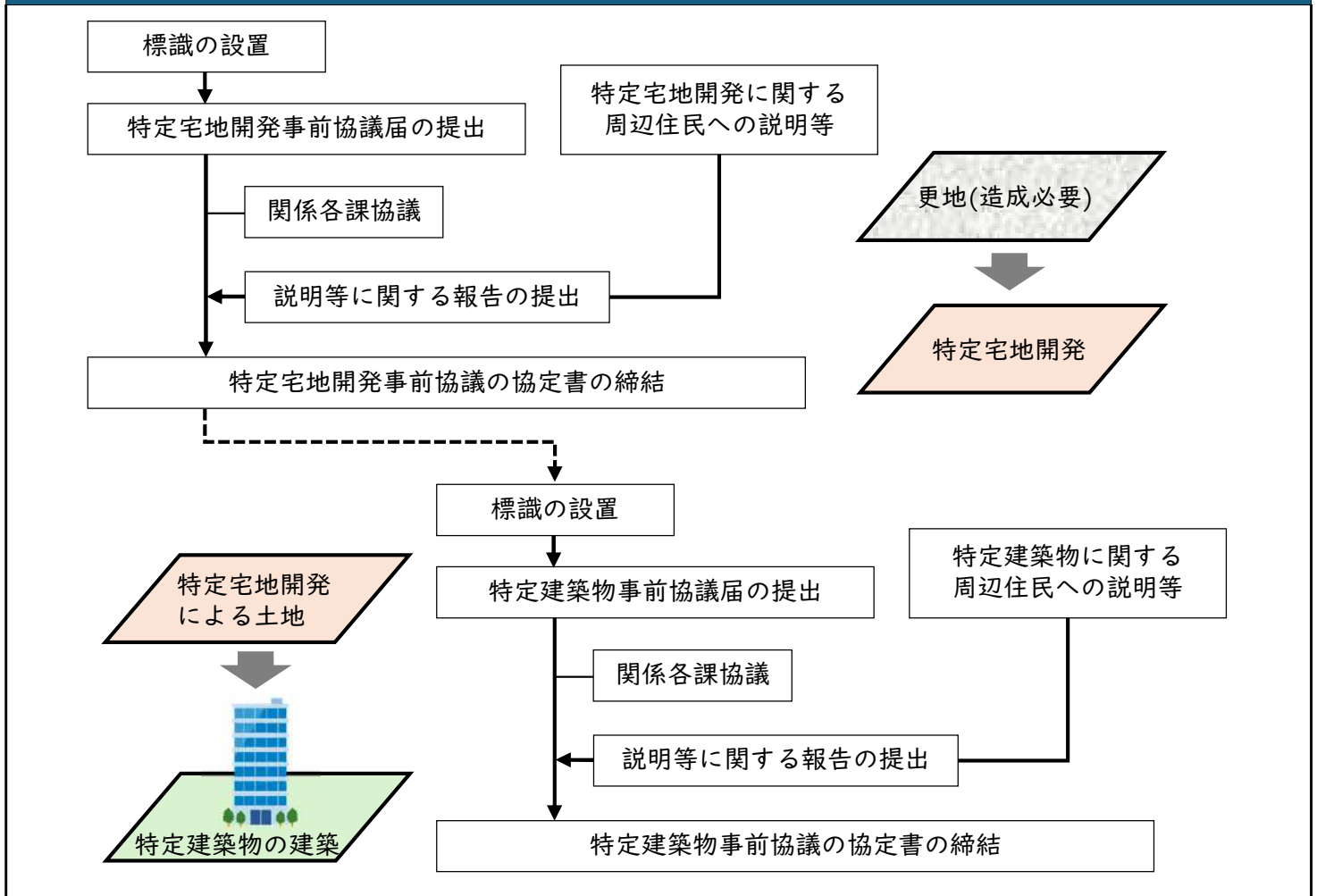
※ 荷さばきのための駐車施設の規格が1台につき幅2.5m以上及び奥行き5m以上を満たす場合は、外来者用の駐車施設の台数に含めることができます。

④特定宅地開発事前協議届 + 特定建築物事前協議届が必要な手続きの簡素化

【条例第7条第6項関連】

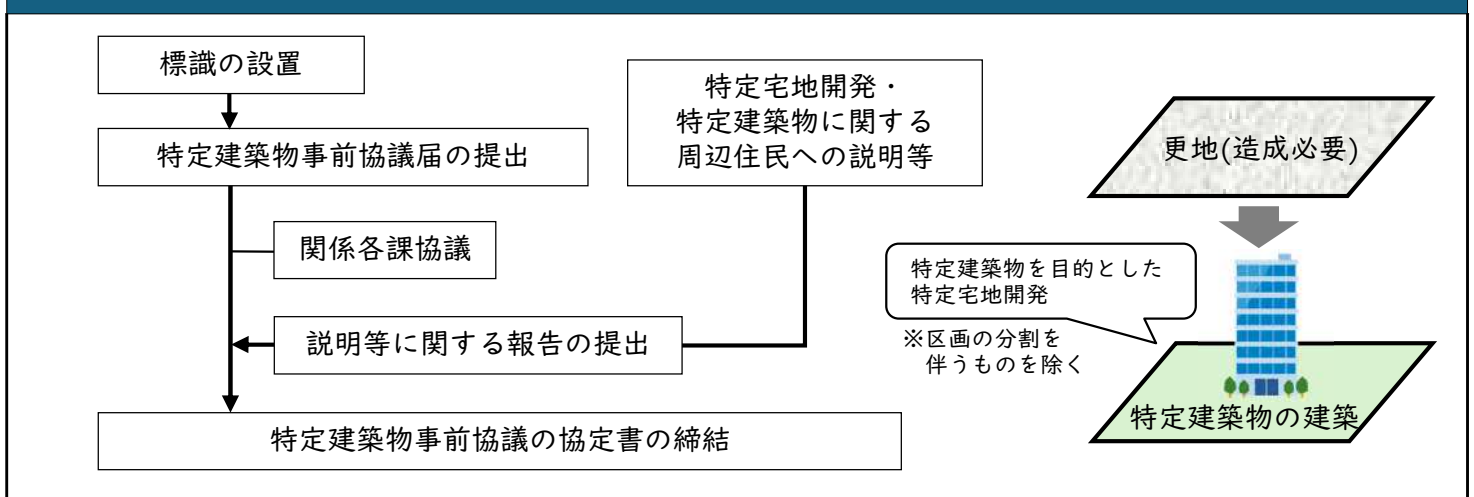
特定宅地開発における土地利用計画が特定建築物の建築を目的とする場合、2つの事前協議を一括して届出・協定締結することができるよう改正します。

現行



※ 区画の分割を伴うものは現行のフローでの協議が必要です。
 ※ 現行どおりのフローを選択することも可能です。

改正後



その他の規定を含めた住みよいまちづくり条例の内容はHPの「解説資料」をご覧ください。
[芦屋市HP > まちづくり > 開発・建築 > 建築確認の事前協議と宅地開発 > 建築物・特定建築物・宅地開発の事前協議について > 芦屋市住みよいまちづくり条例の解説](#)

