

「特定建築物事前協議届」の手続きについて

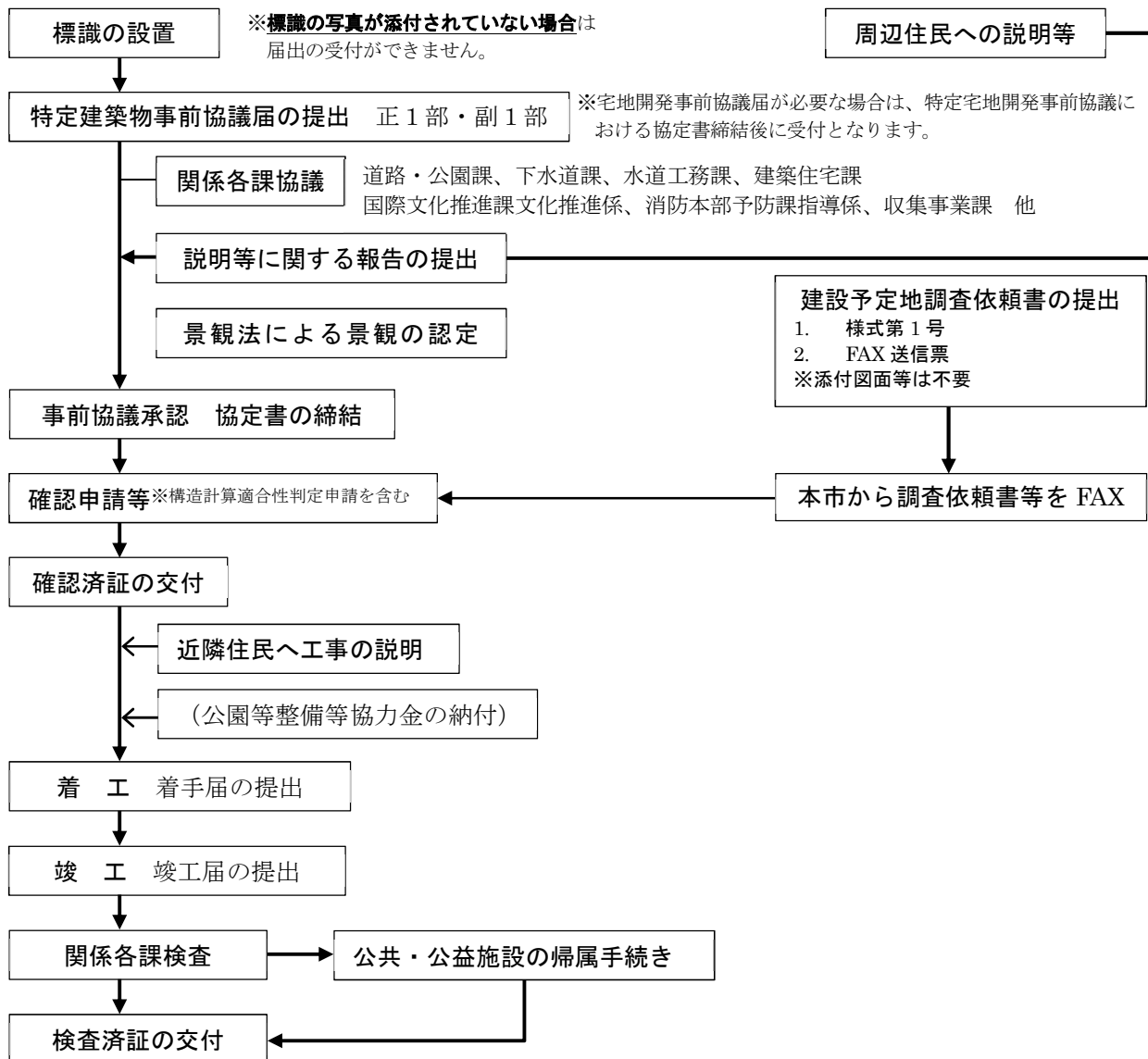
芦屋市まちづくり課開発指導係

TEL 0797-38-2071

特定建築物^{※1}を建築する場合には、確認申請等をしようとする前に芦屋市住みよいまちづくり条例に基づいて「特定建築物事前協議届」をまちづくり課開発指導係へ提出することとなっています。

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

□ 特定建築物事前協議届のフローチャート



※景観法による認定は、本条例とは異なる手続きによるもので、協定締結条件になっておりませんが、協定締結までの期間に大きく影響を受ける可能性がありますので、ご注意ください。

※1 特定建築物とは、下記に示す要件の建築物です。

- 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

□ 特定建築物事前協議届（条例様式第4号）に添付する図書等

図書の種類		明示すべき事項等
特定建築物設計説明書		条例様式第5号
(1) 添付設計図書		
位置図		方位、道路及び目標となる地物
現況平面図		縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、土地の高低、敷地の接する道路の位置・幅員及び種別、屋外工作物等（擁壁・駐車場等）、既存樹木の位置
現況断面図		道路及び隣地を含む縦・横断面図
実測求積図		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		帰属する公園・道路等公共施設、建物、緑地、駐車場等の表示
造成計画平面図		縮尺、方位、がけ及び法面の保護、切土部分を黄色・盛土部分を緑色で着色
造成計画断面図		縮尺、がけ及び法面の保護、切土部分を黄色・盛土部分を緑色で着色
切盛部分求積図		求積図（算定式）
特定建築物関係図	配置図	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） （集合住宅等の場合窓先空地、避難通路）
	各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、開口部（集合住宅等の場合避難上有効なバルコニー、窓先空地）
	地盤面算定図書	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式
	各階求積図	求積（寸法明示）、算定式
	2面以上の立面図	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	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 ※道路及び隣地を含む土地の断面を含むこと
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）		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
排水施設計画図書		上下水道部下水道課と協議を行い、作成した図面を添付すること。
水道施設及び給水装置計画図書		上下水道部水道工務課と協議を行い、作成した図面を添付すること。
植栽計画図	平面図	植栽の配置計画（高木・中木及び既存・新設・移植が分かる形とする）
	植栽リスト	樹木の名称、高さ、本数、既存・新設・移植が分かる形とする
	緑地求積図	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）
現況写真及び事前公開の標識の設置を証するための写真 （正本:カラー）		敷地内に、事前公開の標識（条例様式第14号）を道路側から確認できる位置に設置し、標識の文字が分かるもの及び標識を含めた敷地全景を撮影したもの（標識以外の現況写真も含む） （注意:標識の写真が無い場合は、受付できません。）
(2) その他添付図書		
委任状		
駐車需要の予測調査を行った場合は、その根拠となる資料		
機械式駐車装置の安全性に係る図書		
その他市長が特に指示する図書		

※ 様式のダウンロード

芦屋市役所HPトップ> 産業・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

□ 指定確認検査機関について

指定確認検査機関へ確認申請を提出される場合は、建設予定地に関する調査依頼書等（様式第1号・FAX送信票）を建築住宅課建築指導係へ提出してください。（芦屋市HPからダウンロードできます。）提出時期は、特定建築物事前協議届提出と同時にまたは提出後で、確認申請上計画の変更が無いと判断される時期としてください。

調査依頼書等は、特定建築物事前協議届に係る協定書の締結後に指定確認検査機関にFAX送信します。

敷地面積が500㎡以上の場合、開発許可等不要証明書の可否を指定確認検査機関に確認してください。（開発許可等不要証明書は芦屋市まちづくり課開発指導係を経由し、宝塚土木事務所まちづくり建築課へ提出となります。）