

## 第4号議案

芦屋市住みよいまちづくり条例の一部を改正する条例の制定について

芦屋市住みよいまちづくり条例の一部を改正する条例を別紙のように定める。

令和8年2月17日提出

芦屋市長 高 島 峻 輔

### 提案理由

特定宅地開発の事業主及び特定建築物の建築主による宅地開発及び建築物の建築に係る届出手続の簡素化を図る等のため、この条例を制定しようとするもの。

芦屋市条例第 号

芦屋市住みよいまちづくり条例の一部を改正する条例

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）の一部を次のように改正する。

次の表中下線又は太枠の表示部分（以下改正前の欄にあつては「改正前部分」と、改正後の欄にあつては「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正前部分及びそれに対応する改正後部分が存在するときは、当該改正前部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正前部分のみ存在するときは、当該改正前部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後	改正前
<p>(定義)</p> <p>第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 指定確認検査機関 市内を業務区域として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認又は<u>法第 7 条の 2 第 1 項及び第 7 条の 4 第 1 項（法第 87 条の 2 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）</u>の検査の業務を行う者をいう。</p> <p>(3)～(5) (略)</p> <p>(6) 宅地開発 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（<u>土地の区画を増やす行為（以下「区画の分割」という。）を含む。</u>）をいう。</p> <p>(7)～(17) (略)</p>	<p>(定義)</p> <p>第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 指定確認検査機関 市内を業務区域として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認又は第 7 条の 2 第 1 項及び第 7 条の 4 第 1 項（法第 87 条の 2 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の検査の業務を行う者をいう。</p> <p>(3)～(5) (略)</p> <p>(6) 宅地開発 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（<u>単なる区画の分割も含む。</u>）をいう。</p> <p>(7)～(17) (略)</p>

改正後	改正前
<p>(宅地開発に係る届出等)</p> <p>第6条 事業主は、宅地開発を行う前に、当該宅地開発に係る届出を市長に提出し、<u>公共・公益施設の各管理者と協議し</u>なければならない。<u>ただし、次条第6項に定める場合は、この限りでない。</u></p> <p>2 (略)</p> <p>3 <u>事業主は、第1項の届出が特定宅地開発に係るものであるときは、前項の規定にかかわらず、第11条の規定に基づく協議内容について協定の締結を市長と行わなければならない。この場合において、市長は協定の締結をもって、同項の適合通知書の交付に代えるものとする。</u></p> <p>4 事業主は、開発許可申請等を必要とする特定宅地開発にあつては、<u>第2項の適合通知書の交付又は前項の協定の締結の後に当該開発許可申請等を行うものとする。</u></p> <p>5 (略)</p> <p>(建築物の建築に係る届出等)</p> <p>第7条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 特定建築物の建築主は、確認申請等をしようとする前に、当該特定建築物に係る届出を市長に提出し、<u>公共・公益施設の各管理者と協議し</u>なければならない。</p> <p>4 <u>特定建築物の建築主は、前項の届出をしたときは、第12条の規定に基づく協議内容について協定の締結を市長と行わなければならない。</u></p> <p>5 (略)</p> <p>6 <u>前項の規定にかかわらず、特定宅地開発（区画の分割を伴う</u></p>	<p>(宅地開発に係る届出等)</p> <p>第6条 事業主は、宅地開発を行う前に、<u>公共・公益施設の各管理者と事前に協議し</u>、当該宅地開発に係る届出を市長に提出しなければならない。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 <u>市長は、第1項の届出が特定宅地開発に係るものであるときは、前項の規定にかかわらず、第11条の規定に基づく協議内容について事業主と協定の締結を行うことをもって、同項の適合通知書の交付に代えるものとする。</u></p> <p>4 事業主は、開発許可申請等を必要とする特定宅地開発にあつては、<u>当該開発許可申請等をする前に、第2項に規定する適合通知書の交付を受け、又は前項に規定する協定の締結を行うものとする。</u></p> <p>5 (略)</p> <p>(建築物の建築に係る届出等)</p> <p>第7条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 特定建築物の建築主は、確認申請等をしようとする前に、<u>公共・公益施設の各管理者と事前に協議し</u>、当該特定建築物に係る届出を市長に提出しなければならない。</p> <p>4 <u>市長は、前項の届出があつたときは、第12条の規定に基づく協議内容について建築主と協定の締結を行うものとする。</u></p> <p>5 (略)</p>

改正後	改正前
<p><u>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する場合については、第3項の当該特定建築物に係る届出をもって前条第1項の届出と、第4項の協定の締結をもって前条第3項の協定の締結をしたものとみなすことができる。</u></p> <p>（変更等の届出）</p> <p>第8条 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 第6条第2項から第5項まで又は前条第2項から<u>第6項</u>までの規定は、前2項の変更届について準用する。</p> <p>4 <u>特定宅地開発又は特定建築物に係る取下書が提出された場合において、既に当該特定宅地開発又は特定建築物に係る第6条第3項又は第7条第4項の協定を締結しているときは、当該協定を解除するものとする。</u></p> <p>（標識の設置）</p> <p>第9条 （略）</p> <p>2・3 （略）</p> <p>4 <u>第7条第6項の規定による場合は、特定建築物の建築主は、建築計画の内容を記載した標識を設置するものとし、前3項の規定を準用する。</u></p> <p>（宅地開発計画に係る指導及び事業主の措置）</p> <p>第11条 （略）</p> <p>2～5 （略）</p> <p>6 <u>特定宅地開発の事業主は、ごみ集積所の設置又は移設を必要とする場合、ごみの円滑な収集作業及び周辺的美観に配慮しなければならない。</u></p> <p>7 第3項、<u>第4項及び前項</u>に係る基準等については、規則で定</p>	<p>（変更等の届出）</p> <p>第8条 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 第6条第2項から第5項まで又は前条第2項から<u>第5項</u>までの規定は、前2項の変更届について準用する。</p> <p>（標識の設置）</p> <p>第9条 （略）</p> <p>2・3 （略）</p> <p>（宅地開発計画に係る指導及び事業主の措置）</p> <p>第11条 （略）</p> <p>2～5 （略）</p> <p>6 <u>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、法第69条に規定する建築協定（以下「建築協定」という。）の締結その他の適切な措置を講ずるよう努めなければならない。</u></p> <p>7 第3項<u>及び第4項</u>に係る基準等については、規則で定める。</p>

改正後	改正前
<p>める。</p> <p>(建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置)</p> <p>第 1 2 条 (略)</p> <p>2 ～ 7 (略)</p> <p>8 集合住宅又は単身者共同住宅の建築主は、居室の居住環境の向上を図らなければならない。</p> <p>9 ～ 1 4 (略)</p> <p>(特定宅地開発及び特定建築物の竣工検査)</p> <p>第 1 5 条 特定事業主は、工事が竣工したときは、第 6 条第 3 項 <u>(第 7 条第 6 項の規定により第 6 条第 3 項の協定を締結したものとみなす場合を含む。以下同じ。)</u> 又は第 7 条第 4 項に基づく協定内容について、公共・公益施設の各管理者及び市長の検査を受けなければならない。</p> <p>2 ～ 5 (略)</p> <p>第 2 1 条 <u>削除</u></p> <p>(まちづくりに関する助成等)</p> <p>第 2 2 条 市長は、住みよいまちづくりを推進するため、第 2 0 条に規定する地区計画等の促進及び第 2 1 条の 2 に規定するまちづくり協定の認定に関する活動に対し、技術的援助を行い、又はこれらの活動に要する経費の一部を助成することができる。</p> <p>2 (略)</p>	<p>(建築物の建築計画に係る指導及び建築主の措置)</p> <p>第 1 2 条 (略)</p> <p>2 ～ 7 (略)</p> <p>8 集合住宅又は単身者共同住宅の建築主は、<u>災害時の居住者等の避難上の安全を確保し</u>、居室の居住環境の向上を図らなければならない。</p> <p>9 ～ 1 4 (略)</p> <p>(特定宅地開発及び特定建築物の竣工検査)</p> <p>第 1 5 条 特定事業主は、工事が竣工したときは、第 6 条第 3 項又は第 7 条第 4 項に基づく協定内容について、公共・公益施設の各管理者及び市長の検査を受けなければならない。</p> <p>2 ～ 5 (略)</p> <p><u>(建築協定の締結)</u></p> <p>第 2 1 条 <u>住環境の維持、保全及び育成を推進し、住みよいまちづくりをしようとする土地の所有者及び借地権を有する者は、建築協定の締結に努めるものとする。</u></p> <p>(まちづくりに関する助成等)</p> <p>第 2 2 条 市長は、住みよいまちづくりを推進するため、第 2 0 条に規定する地区計画等の促進、<u>第 2 1 条に規定する建築協定の締結</u>及び第 2 1 条の 2 に規定するまちづくり協定の認定に関する活動に対し、技術的援助を行い、又はこれらの活動に要する経費の一部を助成することができる。</p> <p>2 (略)</p>

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の芦屋市住みよいまちづくり条例の規定は、令和 8 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）以後の第 6 条第 1 項及び第 7 条第 3 項の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。
- 3 前項の規定にかかわらず、第 8 条第 1 項及び第 2 項に規定する変更の届出については、当該変更に係る当初の第 6 条第 1 項及び第 7 条第 3 項に規定する届出が施行日前になされた場合は、なお従前の例による。

## 参 照

### 芦屋市住みよいまちづくり条例の一部改正要綱

#### 1 改正の趣旨

特定宅地開発の事業主及び特定建築物の建築主による宅地開発及び建築物の建築に係る届出手続の簡素化を図る等のため、この条例を制定しようとするもの。

#### 2 改正の内容

- (1) 芦屋市みどり豊かな美しいまちづくり税条例の制定に伴い、宅地開発の定義における区画の分割に係る規定の明確化を行う。(第2条関係)
- (2) 特定宅地開発及び特定建築物に係る届出に伴う協定の締結について、特定宅地開発の事業主及び特定建築物の建築主の義務の明確化を行う。  
(第6条及び第7条関係)
- (3) 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する場合、特定建築物に係る届出をもって、特定宅地開発に係る届出と、特定建築物に係る協定の締結をもって、特定宅地開発に係る協定を締結したものとみなすことができるように改める。(第7条関係)
- (4) 特定宅地開発又は特定建築物に係る取下書が提出された場合において、既に当該特定宅地開発又は特定建築物に係る協定を締結しているときは、当該協定を解除する規定を追加する。(第8条関係)
- (5) 特定宅地開発の事業主の義務及び市長が指導又は勧告できる内容に、ごみ集積所の設置又は移設に係るごみの円滑な収集作業及び周辺的美観への配慮義務を追加する。(第11条関係)
- (6) 地区まちづくりに係る事項を見直し、次の建築協定の締結に係る規定を削除する。(第11条、第21条及び第22条関係)
  - ア 特定宅地開発の事業主に対する努力義務
  - イ 土地の所有者及び借地権を有する者に対する努力義務
  - ウ まちづくりに関する助成等
- (7) 集合住宅又は単身者共同住宅の建築主の措置に係る規定を整理する。  
(第12条関係)

(8) その他規定の整理

3 施行期日等

- (1) 令和8年4月1日
- (2) 改正後の規定は、施行日以降の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。
- (3) (2)の規定にかかわらず、変更の届出については、変更に係る当初の届出が施行日前になされた場合は、なお従前の例による。



特定宅地開発を伴う特定建築物の手續の簡素化

特定宅地開発事前協議及び特定建築物事前協議の届出フロー

