

## 芦屋市住みよいまちづくり条例新旧対照表

(下線部分は、改正部分)

改正案	現 行
<p>目次</p> <p>前文</p> <p>第1章 総則</p> <p>  第1節 (省略)</p> <p>  第2節 市, <u>指定確認検査機関, 事業主, 建築主及び市民等の責務</u> (第3条—第5条)</p> <p>第2章 住環境の保全等</p> <p>  第1節 (省略)</p> <p>  第2節 宅地開発及び建築物の建築に係る指導並びに<u>事業主等及び建築主等の措置</u> (第11条—第13条)</p> <p>  第3節～第5節 (省略)</p> <p>第3章 地区まちづくりへの住民参加 (<u>第19条の2—第22条</u>)</p> <p>第4章・第5章 (省略)</p> <p>附則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、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<u>維持</u>, 保全及び育成について、基本となる事項その他必要な事項を定め、市, <u>指定確認検査機関, 事業主, 建築主及び市民等</u>の責務を明らかにすることにより、もって住みよいまちの実現に資することを目的とする。</p>	<p>目次</p> <p>前文</p> <p>第1章 総則</p> <p>  第1節 (省略)</p> <p>  第2節 市, <u>宅地開発事業者等, 建築主等及び市民の責務</u> (第3条—第5条)</p> <p>第2章 住環境の保全等</p> <p>  第1節 (省略)</p> <p>  第2節 宅地開発及び建築物の建築に係る指導並びに<u>事業者等の措置</u> (第11条—第13条)</p> <p>  第3節～第5節 (省略)</p> <p>第3章 地区まちづくりへの住民参加 (<u>第20条—第22条</u>)</p> <p>第4章・第5章 (省略)</p> <p>附則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、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保全及び育成について、基本となる事項その他必要な事項を定め、市, <u>宅地開発事業者等, 建築主等及び市民</u>の責務を明らかにすることにより、もって住みよいまちの実現に資することを目的とする。</p>

改正案	現 行
<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) <u>市民等</u> 市内において、居住する者、事業を営む者、土地又は建築物等を所有又は占有する者をいう。</p> <p>(2) <u>指定確認検査機関</u> 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) （省略）</p> <p>(4) <u>確認申請等</u> 法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画通知をいう。</p> <p>(5) <u>開発区域</u> 宅地開発を行う区域及び特定建築物の敷地をいう。この場合において、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宅地開発事業者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す。</p> <p>(6) （省略）</p> <p>(7) <u>特定宅地開発</u> 宅地開発のうち、開発区域の面積が500平方メートル以上のものをいう。</p>	<p>(用語の定義)</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) （省略）</p> <p>(2) <u>確認申請等</u> <u>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）</u>第6条第1項若しくは第6条の2第1項（法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は法第18条第2項（法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による計画通知をいう。</p> <p>(3) <u>開発区域</u> 宅地開発を行う区域及び特定建築物の敷地をいう。</p> <p>(4) （省略）</p> <p>(5) <u>特定宅地開発</u> 開発区域の面積が500平方メートル以上のものをいう。<u>なお、同一宅地開発事業者（宅地開発を引き継いだ者を</u></p>

改正案	現 行
<p>(8) <u>事業主 宅地開発を行おうとする者及び宅地開発を行う者をいう。</u></p> <p>(9) <u>事業主等 事業主並びに宅地開発に係る設計者，工事施工者（請負工事の下請人を含む。）及び工事監理者をいう。</u></p> <p>(10) <u>建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者及び請負契約によらないで自らその工事をする者（法第87条第1項の規定による用途変更を行う者を含む。）をいう。</u></p> <p>(11) <u>建築主等 建築主並びに建築物に係る設計者，工事施工者（請負工事の下請人を含む。）及び工事監理者をいう。</u></p> <p>(12) <u>特定建築物 次に掲げる建築物をいう。この場合において，同一建築主（建築を引き継いだ者を含む。）が隣接する敷地で建築物の建築を行うとき及び複数の建築主が共同で建築物の建築を行うときは，建築計画全体を対象とする。</u>  ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の土地に建築する建築物（規則で定めるものを除く。）  イ 戸数（集合住宅の一部に住戸専有床面積が30平方メートル未満の住戸（以下「単身者用住戸」という。）が含まれる場合の当該単身者用住戸の戸数は，その3分の1の数を戸数とする。）が5以上の集合住宅及びこれに準ずるものとして規則で定めるもの</p> <p>ウ～オ （省略）</p>	<p><u>含む。）が隣接するところで宅地開発を行うとき，及び複数の宅地開発事業者が共同で宅地開発を行うときは，全体を一つの開発区域とみなす。</u></p> <p>(12) <u>宅地開発事業者等 宅地開発事業者，設計者，工事施工者（請負工事の下請人を含む。）又は工事監理者をいう。</u></p> <p>(13) <u>建築主等 建築主，設計者，工事施工者（請負工事の下請人を含む。）又は工事監理者をいう。</u></p> <p>(6) <u>特定建築物 次の各細号に掲げる建築物をいう。なお，同一建築主（建築を引き継いだ者を含む。）が隣接するところで建築物の建築を行うとき，及び複数の建築主が共同で建築物の建築を行うときは，建築計画全体を対象とする。</u>  ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の土地に建築する建築物（規則で定めるものを除く。）  イ 戸数（集合住宅の一部に住戸専有床面積が30平方メートル未満の住戸（以下「単身者用住戸」という。）が含まれる場合の当該単身者用住戸の戸数は，その3分の1の数を戸数とする。）が5以上の集合住宅</p> <p>ウ～オ （省略）</p>

改正案	現 行
<p>(13)～(15) (省略)</p> <p>(16) 外壁の後退距離 建築物若しくは立体駐車施設の外壁（出窓、外部階段、バルコニー等の部分を含む。）又は<u>これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離をいう。</u></p> <p>(17) (省略)</p> <p>第2節 市、<u>指定確認検査機関、事業主、建築主及び市民等の責務</u></p> <p>(市の責務)</p> <p>第3条 市は、健全で快適な住環境を維持、<u>保全及び育成するため、宅地開発及び建築物の建築をまちづくりの一環として位置付け、適切な施策を実施しなければならない。</u></p> <p>(<u>指定確認検査機関の責務</u>)</p> <p>第3条の2 <u>指定確認検査機関は、市が取り組む健全で快適な住環境を維持、保全及び育成するための施策に協力しなければならない。</u></p> <p>(<u>事業主及び建築主の責務</u>)</p> <p>第4条 <u>事業主及び建築主は、宅地開発又は建築物の建築を行うに当たっては、地域の特性及び周辺の住環境に配慮することにより、健全で快適な住環境を維持、保全及び育成するための必要な措置を講じなければならない。</u></p> <p>(<u>市民等の責務</u>)</p> <p>第5条 <u>市民等は、健全で快適な住環境の維持、保全及び育成を図るよう努めるとともに、市が実施する住環境の整備に関する施策に協力しなければならない。</u></p> <p>2 <u>市民等は、宅地又は建築物を常時適法な状態に維持するよう努めな</u></p>	<p>(7)～(9) (省略)</p> <p>(10) 外壁の後退距離 建築物若しくは立体駐車施設の外壁（出窓、外部階段、バルコニー等の部分を含む。）又は柱の面から敷地境界線までの距離をいう。</p> <p>(11) (省略)</p> <p>第2節 市、<u>宅地開発事業者等、建築主等及び市民の責務</u></p> <p>(市の責務)</p> <p>第3条 市は、健全で快適な住環境を保全及び育成するため、宅地開発及び建築物の建築をまちづくりの一環として位置付け、適切な施策を実施しなければならない。</p> <p>(<u>宅地開発事業者等及び建築主等の責務</u>)</p> <p>第4条 <u>宅地開発事業者等及び建築主等は、宅地開発又は建築物の建築を行うに当たっては、地域の特性及び周辺の住環境に配慮することにより、健全で快適な住環境を保全及び育成するための必要な措置を講じなければならない。</u></p> <p>(<u>市民の責務</u>)</p> <p>第5条 <u>市民は、健全で快適な住環境の保全及び育成を図るよう努めるとともに、市が実施する住環境の整備に関する施策に協力しなければならない。</u></p>

改正案	現 行
<p><u>なければならない。</u></p> <p>(宅地開発に係る届出等)</p> <p>第6条 <u>事業主は、宅地開発を行う前に、公共・公益施設の各管理者と事前に協議し、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。</u></p> <p>2 市長は、前項の届出があったときは、指導及び審査を行い、第11条の規定に適合していると認めるときは、<u>適合通知書を事業主に</u>交付するものとする。</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</u>をもって、<u>同項の適合通知書の交付に</u>代えるものとする。</p> <p>4 <u>事業主は、開発許可申請等を必要とする宅地開発にあつては、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 <u>第1項の規定は、規則で定める軽易な行為については適用しない。</u></p>	<p>(宅地開発に係る届出等)</p> <p>第6条 <u>宅地開発事業者は、公共・公益施設の各管理者と事前に協議し、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。</u></p> <p>2 市長は、前項の届出があったときは、指導及び審査を行い、第11条の規定に適合していると認めるときは、<u>適合通知書を宅地開発事業者に</u>交付するものとする。</p> <p>3 <u>特定宅地開発に係る届出にあつては、市長と特定宅地開発事業者は、第11条の規定に基づく協議内容について協定の締結をもって、前項の適合通知書の交付に代えるものとする。</u></p> <p>4 <u>宅地開発事業者は、開発許可申請等を必要とする宅地開発にあつては、当該開発許可申請等をする前に第1項に定める宅地開発に係る届出をし、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を市長と締結するものとする。</u></p>
<p>(建築物の建築に係る届出等)</p> <p>第7条 <u>建築主(特定建築物の建築主を除く。)は、確認申請等をしようとする日の15日前までに、当該建築計画に係る届出を市長に提出しなければならない。</u></p> <p>2 (省略)</p> <p>3 <u>特定建築物の建築主は、確認申請等をしようとする前に、公共・公益施設の各管理者と事前に協議し、当該特定建築物に係る届出を市</u></p>	<p>(建築物の建築に係る届出等)</p> <p>第7条 <u>建築主は、確認申請等をする前に、当該建築計画に係る届出を市長に提出しなければならない。</u></p> <p>2 (省略)</p> <p>3 <u>特定建築物建築主は、公共・公益施設の各管理者と事前に協議し、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。</u></p>

改正案	現 行
<p>長に提出しなければならない。</p> <p>4 <u>市長は、前項の届出があったときは、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 <u>宅地開発を伴う建築に係る第1項又は第3項の届出については、次に定めるところによる。</u></p> <p>(1) <u>前条第2項の適合通知書の交付を要する宅地開発を伴う建築については、同項の規定による適合通知書の交付を受けた後に届出を行うものとする。</u></p> <p>(2) <u>前条第4項の規定による協定の締結を要する特定宅地開発を伴う建築については、同項の規定による協定の締結後（特定宅地開発について、第15条第1項の規定による検査を受けるものにあつては、同条第4項の規定による検査済証の交付を受けた後）に届出を行うものとする。</u></p> <p>（変更等の届出）</p> <p>第8条 <u>事業主は、第6条第1項に規定する届出後、当該届出に係る事項の変更（規則で定めるものを除く。）又は当該届出の宅地開発を中止するときは、速やかに変更届又は取下書を市長に提出しなければならない。</u></p> <p>2 <u>建築主は、前条第1項又は第3項に規定する届出後、当該届出に係る事項の変更（規則で定めるものを除く。）又は建築物の建築を中止するときは、速やかに変更届又は取下書を市長に提出しなければならない。</u></p> <p>3 <u>第6条第2項から第5項まで又は前条第2項から第5項までの規定は、前2項の変更届について準用する。</u></p>	<p>4 <u>特定建築物に係る届出にあつては、市長と特定建築物建築主は、第12条の規定に基づく協議内容について協定の締結をもって、第2項の適合通知書の交付に代えるものとする。</u></p> <p>（変更等の届出）</p> <p>第8条 <u>宅地開発事業者は、第6条第1項に規定する届出後、当該届出に係る事項の変更（規則で定めるものを除く。）又は当該届出の宅地開発を中止するときは、速やかに変更届又は取下書を市長に提出しなければならない。</u></p> <p>2 <u>建築主は、第7条第1項に規定する届出後、当該届出に係る事項の変更（規則で定めるものを除く。）又は建築物の建築を中止するときは、速やかに変更届又は取下書を市長に提出しなければならない。</u></p> <p>3 <u>第6条第2項から第4項まで又は第7条第2項から第4項までの規定は、前2項の変更届について準用する。</u></p>

改正案	現 行
<p>(標識の設置)</p> <p>第9条 <u>事業主及び建築主</u>は、宅地開発計画又は建築計画の内容を記載した標識を当該宅地開発区域内又は当該建築物の敷地内の見やすい場所に設置し、<u>周辺の住民等に周知しなければならない</u>。</p> <p>2 <u>事業主及び建築主</u>は、前項に規定する標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該記載事項を変更しなければならない。</p> <p>3 標識の設置は、第6条第1項又は第7条第1項若しくは第3項に規定する届出前に行い、かつ、当該宅地開発又は当該建築物に関する工事に着手するまで設置しておかなければならない。</p> <p>(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)</p> <p>第10条 <u>特定宅地開発の事業主等及び特定建築物の建築主等</u>(以下「<u>特定事業主等</u>」という。)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及び特定建築物建築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。)を行わなければならない。</p> <p>2 <u>特定事業主等</u>は、説明等に関する報告書を市長に提出しなければならない。</p> <p>3 <u>特定事業主等</u>は、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らない。</p> <p>第2節 宅地開発及び建築物の建築に係る指導並びに<u>事業主等及び建築主等</u>の措置</p>	<p>(標識の設置)</p> <p>第9条 <u>宅地開発事業者等及び建築主等</u>は、宅地開発計画又は建築計画の内容を記載した標識を、<u>当該宅地開発区域内又は当該建築物の敷地内の見やすい場所に設置し、周辺の住民等に周知させなければならない</u>。</p> <p>2 <u>宅地開発事業者等及び建築主等</u>は、前項に規定する標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該記載事項を変更しなければならない。</p> <p>3 標識の設置は、第6条第1項又は第7条第1項に規定する届出前に行い、かつ、当該宅地開発又は当該建築物に関する工事に着手するまで設置しておかなければならない。</p> <p>(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)</p> <p>第10条 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u>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及び特定建築物建築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。)を行わなければならない。</p> <p>2 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u>は、説明等に関する報告書を市長に提出しなければならない。</p> <p>3 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u>は、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らない。</p> <p>第2節 宅地開発及び建築物の建築に係る指導並びに<u>事業者等</u>の措置</p>

改正案	現 行
<p>(宅地開発計画に係る<u>指導及び事業主の措置</u>)</p> <p>第11条 市長は、<u>次項から第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なと認めるときは、<u>事業主</u>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し、又は勧告することができる。</u></p> <p>2 <u>事業主</u>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必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 <u>特定宅地開発の事業主</u>は、次の各号に掲げる事項を勘案し、環境の保全、災害の防止<u>及び通行の安全</u>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しなければならない。</p> <p>(1)～(4) (省略)</p> <p>4 <u>事業主</u>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<u>しなければならない</u>。</p> <p>5 <u>事業主</u>は、現存する樹木等は極力保存するよう努めなければならない。</p> <p>6 <u>特定宅地開発の事業主</u>は、開発区域内における住環境の維持増進を図るため、<u>法第69条に規定する建築協定(以下「建築協定」という。)</u>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。</p> <p>7 (省略)</p> <p>(建築物の建築計画に係る指導及び<u>建築主</u>の措置)</p>	<p>(宅地開発計画に係る指導及び<u>宅地開発事業者等</u>の措置)</p> <p>第11条 市長は、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保全及び育成に必要なと認めるときは、<u>当該宅地開発事業者等</u>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し、又は勧告することができる。</p> <p>2 <u>宅地開発事業者等</u>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必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 <u>特定宅地開発事業者等</u>は、次の各号に掲げる事項を勘案し、環境の保全、災害の防止、<u>通行の安全</u>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しなければならない。</p> <p>(1)～(4) (省略)</p> <p>4 <u>宅地開発事業者等</u>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<u>するよう努めなければならない</u>。</p> <p>5 <u>宅地開発事業者等</u>は、現存する樹木等は極力保存するよう努めなければならない。</p> <p>6 <u>特定宅地開発事業者等</u>は、開発区域内における住環境の維持増進を図るため、<u>建築協定の締結</u>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。</p> <p>7 (省略)</p> <p>(建築物の建築計画に係る指導及び<u>建築主等</u>の措置)</p>



改正案	現 行
<p>第12条 市長は、<u>次項から第13項までの規定において建築物の建築が</u> 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<u>維持</u>、保全及び育成に必要があると認めるときは、<u>建築主</u>に対して、建築計画内容の変更その他必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。</p> <p>2 <u>建築主</u>は、建築しようとする敷地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必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 <u>特定建築物の建築主</u>は、次の各号に掲げる事項を勘案し、環境の保全、災害の防止<u>及び</u>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、開発区域に接する道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するようにしなければならない。</p> <p>(1)～(3) (省略)</p> <p>4 (省略)</p> <p>5 単身者共同住宅の<u>建築主</u>は、単身者の居住に必要な各住戸の専有床面積を確保しなければならない。</p> <p>6 <u>建築主</u>は、現存する樹木等は極力保存するとともに、敷地内の囲障は生垣にするよう努めるとともに、空地にあっては、植樹、芝張り等の修景上の緑化を図らなければならない。</p> <p>7 <u>建築主</u>は、建築物の配置において、外壁の後退距離を確保<u>しなければならない</u>。</p> <p>8 集合住宅又は単身者共同住宅の<u>建築主</u>は、災害時の居住者等の避難上の安全を確保し、居室の居住環境の向上を図らなければならない。</p>	<p>第12条 市長は、建築物の建築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保全及び育成に必要があると認めるときは、<u>当該建築主等</u>に対して、建築計画内容の変更その他必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。</p> <p>2 <u>建築主等</u>は、建築しようとする敷地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必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 <u>特定建築物建築主等</u>は、次の各号に掲げる事項を勘案し、環境の保全、災害の防止、<u>通行の安全</u>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、開発区域に接する道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するようにしなければならない。</p> <p>(1)～(3) (省略)</p> <p>4 (省略)</p> <p>5 単身者共同住宅の<u>建築主等</u>は、単身者の居住に必要な各住戸の専有床面積を確保しなければならない。</p> <p>6 <u>建築主等</u>は、現存する樹木等は極力保存するとともに、敷地内の囲障は生垣にするよう努めるとともに、空地にあっては、植樹、芝張り等の修景上の緑化を図らなければならない。</p> <p>7 <u>建築主等</u>は、建築物の配置において、外壁の後退距離を確保する<u>ように努めなければならない</u>。</p> <p>8 集合住宅又は単身者共同住宅の<u>建築主等</u>は、災害時の居住者等の避難上の安全を確保し、居室の居住環境の向上を図らなければならない。</p>

改正案	現 行
9 集合住宅又は単身者共同住宅の <u>建築主</u> は、居住者等が利用する自動車及び自転車等の駐車施設を設けなければならない。	9 集合住宅又は単身者共同住宅の <u>建築主等</u> は、居住者等が利用する自動車及び自転車等の駐車施設を設けなければならない。
10 住宅以外の用途に供する <u>特定建築物の建築主</u> は、迷惑駐車等で地域の住民の生活の利便が損なわれないように努めなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、駐車需要の予測調査を行うとともに、その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。	10 住宅以外の用途に供する <u>特定建築物建築主等</u> は、迷惑駐車等で地域の住民の生活の利便が損なわれないように努めなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、駐車需要の予測調査を行うとともに、その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。
11 <u>特定建築物の建築主</u> は、ごみの円滑な収集作業及び周辺の美観に配慮し、ごみ集積所を設置するものとする。	11 <u>特定建築物建築主等</u> は、ごみの円滑な収集作業並びに周辺の美観に配慮し、ごみ集積所を設置するものとする。
12 (省略)	12 (省略)
13 <u>建築主</u> は、建築物の建築により周辺住民の放送電波の受信に障害が生ずることが予測できる場合及び障害を生じさせたときは、受信障害の解消に必要な措置を講じなければならない。	13 <u>建築主等</u> は、建築物の建築により周辺住民の放送電波の受信に障害が生ずることが予測できる場合及び障害を生じさせたときは、受信障害の解消に必要な措置を講じなければならない。
14 (省略)	14 (省略)
(工事に当たっての措置)	(工事に当たっての措置)
第13条 <u>事業主等及び建築主等</u> は、宅地開発又は建築物の建築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なければならない。	第13条 <u>宅地開発事業者等及び建築主等</u> は、宅地開発又は建築物の建築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なければならない。
2 <u>特定事業主等</u> は、宅地開発又は建築物の建築に関する工事の着手に当たっては、周辺住民との間で、前項の措置を内容とする協定を締結するよう努めなければならない。この場合において、 <u>協定</u> を締結したときは、速やかに市長に報告しなければならない。	2 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u> は、宅地開発又は建築物の建築に関する工事の着手に当たっては、周辺住民との間で、前項の措置を内容とする協定を締結 <u>(以下「工事協定書」という。)</u> するよう努めなければならない。この場合において、 <u>工事協定書</u> を締結したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

改正案	現 行
<p>(特定宅地開発並びに特定建築物の着工届及び竣工届)</p> <p>第14条 <u>特定宅地開発の事業主及び特定建築物の建築主</u> (以下「<u>特定事業主</u>」) という。は、工事に着手するまでに着工届を、工事が竣工したときは竣工届を速やかに市長に提出しなければならない。</p> <p>(特定宅地開発及び特定建築物の竣工検査)</p> <p>第15条 <u>特定事業主</u>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 <u>特定事業主</u>は、公共・公益施設の設置に関する工事をを行うときは、各管理者の指示により中間検査を受けるとともに、竣工検査を受ける際に、公共・公益施設の全工程における工事写真を提出しなければならない。</p> <p>3 <u>特定事業主</u>は、前2項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所があるときは自己の負担において整備しなければならない。</p> <p>4 市長は、竣工検査を行い、第6条第3項又は第7条第4項に基づく協定内容に適合していると認めたときは、特定宅地開発又は特定建築物に関する工事の検査済証を、<u>特定事業主</u>に交付するものとする。</p> <p>5 <u>第1項の規定は、規則で定める軽易な行為については適用しない。</u></p> <p>(公共・公益施設の帰属)</p> <p>第16条 <u>特定事業主</u>は、第11条第3項又は第12条第3項の規定に基づき整備した公共・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らない。</p>	<p>(特定宅地開発並びに特定建築物の着工届及び竣工届)</p> <p>第14条 <u>特定宅地開発事業者及び特定建築物建築主</u>は、工事に着手するまでに着工届を、工事が竣工したときは竣工届を速やかに市長に提出しなければならない。</p> <p>(特定宅地開発及び特定建築物の竣工検査)</p> <p>第15条 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u>は、工事が竣工したとき、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 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u>は、公共・公益施設の設置に関する工事をを行うときは、各管理者の指示により中間検査を受けるとともに、竣工検査を受ける際に、公共・公益施設の全工程における工事写真を提出しなければならない。</p> <p>3 <u>特定宅地開発事業者等及び特定建築物建築主等</u>は、前2項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所があるときは自己の負担において整備しなければならない。</p> <p>4 市長は、竣工検査を行い、第6条第3項又は第7条第4項に基づく協定内容に適合していると認めたときは、特定宅地開発又は特定建築物に関する工事の検査済証を、<u>特定宅地開発事業者又は特定建築物建築主</u>に交付するものとする。</p> <p>(公共・公益施設の帰属)</p> <p>第16条 <u>特定宅地開発事業者及び特定建築物建築主</u>は、第11条第3項の<u>規定</u>又は第12条第3項の規定に基づき整備した公共・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らない。</p>

改正案	現 行
<p>2 (省略)</p> <p>3 <u>土地区画整理事業等の</u>面的な市街地の開発を目的とする事業の施行区域内における特定宅地開発又は特定建築物の建築に伴う公共・公益施設の帰属及び事務手続については、<u>特定事業主は</u>、別途、事業の施行者と協議しなければならない。</p> <p>(違反者等に対する措置)</p> <p>第17条 市長は、次に掲げる行為をした<u>事業主等又は建築主等</u>に対し、当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を<u>勧告することができる</u>。</p> <p>(1) 第6条第1項又は第7条第1項若しくは第3項に規定する届出をせず、宅地開発又は建築物の工事に着手したとき。</p> <p>(2)・(3) (省略)</p> <p>2 市長は、<u>事業主等又は建築主等</u>が、前項に規定する勧告に従わず、かつ、その不履行を放置することが、健全で快適な住環境の維持、保全及び育成に著しく反すると認める場合には、当該<u>事業主等又は建築主等</u>に対して、当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を命令することができる。</p> <p>3 (省略)</p> <p>(紛争の調停)</p> <p>第19条 市長は、特定宅地開発及び特定建築物の建築に伴う紛争が生じたときは、当事者の申請に基づき、紛争の解決のため、これを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調停に付することができる。</p>	<p>2 (省略)</p> <p>3 <u>土地区画整理事業等</u>面的な市街地の開発を目的とする事業の施行区域内における特定宅地開発又は特定建築物の建築に伴う公共・公益施設の帰属及び事務手続については、別途、事業の施行者と協議しなければならない。</p> <p>(違反者等に対する措置)</p> <p>第17条 市長は、次の各号に掲げる行為をした<u>宅地開発事業者等又は建築主等</u>に対し、当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を<u>勧告しなければならない</u>。</p> <p>(1) 第6条第1項又は第7条第1項に規定する届出をせず、宅地開発又は建築物の工事に着手したとき。</p> <p>(2)・(3) (省略)</p> <p>2 市長は、<u>宅地開発事業者等又は建築主等</u>が、前項に規定する勧告に従わず、かつ、その不履行を放置することが、健全で快適な住環境の保全及び育成に著しく反すると認める場合には、当該<u>宅地開発事業者等又は建築主等</u>に対して、当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を命令することができる。</p> <p>3 (省略)</p> <p>(紛争の調停)</p> <p>第19条 市長は、特定宅地開発及び特定建築物の建築の<u>施行</u>に伴う紛争が生じたときは、当事者の申請に基づき、紛争の解決のため、これを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調停に付することができる。</p>

改正案	現 行
<p>(まちづくり活動団体の認定等)</p> <p>第19条の2 <u>市長は、市民等で構成され、住みよいまちづくりを推進することを目的とする団体が次の各号のいずれにも該当するときは、まちづくり活動団体として認定することができる。</u></p> <p>(1) <u>活動の対象となる区域（以下「活動区域」という。）の面積がおおむね0.5ヘクタール以上であること。</u></p> <p>(2) <u>組織の規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。</u></p> <p>(3) <u>組織が活動区域内の市民等（以下「地区住民等」という。）の2分の1以上で構成され、構成員が10人以上であること。</u></p> <p>(4) <u>活動が、活動区域における地区計画等の導入又は維持及び保全を目的としているものであること。</u></p> <p>(5) <u>活動内容について、地区住民等に周知できる取組を行っているものであること。</u></p> <p>2 <u>前項の規定による認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。</u></p> <p>3 <u>まちづくり活動団体は、第1項で認定を受けた内容に変更が生じたときは、市長に届け出なければならない。</u></p> <p>(まちづくり活動団体の認定の取消し)</p> <p>第19条の3 <u>市長は、前条第1項の規定により認定したまちづくり活動団体が、同項各号の規定に該当しなくなったと認めるときは、その認定を取り消すことができる。</u></p> <p>2 <u>まちづくり活動団体が、前条第1項の規定により受けた認定の取消しを申し出るときは、市長に届け出なければならない。</u></p> <p>(建築協定の締結)</p> <p>第21条 <u>住環境の維持</u>、保全及び育成を推進し、住みよいまちづくり</p>	<p>(建築協定の締結)</p> <p>第21条 住環境の保全及び育成を推進し、住みよいまちづくりをしよ</p>

改正案	現 行
<p>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。</p> <p><u>(まちづくり協定の認定等)</u></p> <p><u>第21条の2</u> <u>まちづくり活動団体は、地域のまちづくりに関し、当該地域において遵守されるべき事項を定めたまちづくり協定を策定したときは、市長の認定を受けることができる。</u></p> <p><u>2</u> <u>まちづくり活動団体は、前項の規定による認定を受けようとするときは、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。</u></p> <p><u>3</u> <u>市長は、前項の規定による申請書の提出があったときは、遅滞なく、その旨を告示し、まちづくり協定書を当該告示の日から2週間公衆の縦覧に供さなければならない。</u></p> <p><u>4</u> <u>地区住民等は、前項の告示の日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対し、まちづくり協定に関する意見書を提出することができる。</u></p> <p><u>5</u> <u>市長は、前項の意見書が提出されたときは、速やかにその写しをまちづくり活動団体に送付しなければならない。</u></p> <p><u>6</u> <u>まちづくり活動団体は、前項の規定により意見書の送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。</u></p> <p><u>7</u> <u>市長は、前項の見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。</u></p> <p><u>8</u> <u>市長は、第3項の意見書及び前項の見解書の内容等を考慮し、まちづくり協定の内容が、次の各号のいずれにも該当するときは、まちづくり協定を認定しなければならない。</u></p> <p><u>(1) まちづくり協定の目的となっている土地の区域（以下「協定区</u></p>	<p>うとする土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者は、<u>法第69条に規定する建築協定の締結に努めるものとする。</u></p>

改正案	現 行
<p>域」という。)の面積がおおむね0.5ヘクタール以上であること。</p> <p>(2) <u>まちづくり協定の目的となっている土地又は建築物等の利用を不当に制限するものでないこと。</u></p> <p>(3) <u>まちづくり協定に定められた基準がまちづくりの目標及び方針に合致するものであること。</u></p> <p>(4) <u>都市計画法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に沿った内容であること。</u></p> <p>9 <u>市長は、前項の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を告示し、かつ、申請者に通知しなければならない。</u></p> <p>10 <u>まちづくり活動団体は、第1項の規定により認定を受けたまちづくり協定の内容を変更又は廃止しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。</u></p> <p>11 <u>第3項から第9項までの規定は、まちづくり協定の変更に準用する。</u></p> <p>12 <u>市長は、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が取り消されたときは、第8項の規定によるまちづくり協定の認定を取り消すことができる。</u></p> <p>13 <u>市長は、第10項の規定によりまちづくり協定の廃止の申請があったとき又は前項の規定によりまちづくり協定の認定の取消しをしたときは、遅滞なく、その旨を告示し、かつ、申請者に通知しなければならない。</u></p> <p><u>(まちづくり活動団体との協議要請等)</u></p> <p>第21条の3 <u>市長は、協定区域において建築等を行おうとする事業主又は建築主に対し、まちづくり活動団体と協議するよう要請することができる。</u></p> <p>2 <u>事業主及び建築主は、前項の規定による協議を行ったときは、その</u></p>	

改正案	現 行
<p><u>協議内容を市長に報告しなければならない。</u></p> <p>(まちづくりに関する助成等)</p> <p>第22条 市長は、住みよいまちづくりを推進するため、第20条に規定する地区計画等の促進、<u>第21条に規定する建築協定の締結及び第21条の2に規定するまちづくり協定の認定に関する活動</u>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 (省略)</p> <p>(報告及び検査)</p> <p>第23条 市長は、<u>事業主等及び建築主等</u>に対し、この条例の施行に必要なと認めるときは、宅地開発並びに建築物の建築に係る報告及び資料の提出を求めることができる。</p> <p>2～4 (省略)</p> <p>(過料)</p> <p>第25条 市長は、<u>事業主等及び建築主等</u>が、第17条第2項の規定による命令に従わないときは、5万円以下の過料を科する。</p>	<p>(まちづくりに関する助成等)</p> <p>第22条 市長は、住みよいまちづくりを推進するため、第20条に規定する地区計画等の促進<u>に関する活動及び前条</u>に規定する建築協定の締結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 (省略)</p> <p>(報告及び検査)</p> <p>第23条 市長は、<u>宅地開発事業者等</u>及び建築主等に対し、この条例の施行に必要なと認めるときは、宅地開発並びに建築物の建築に係る報告及び資料の提出を求めることができる。</p> <p>2～4 (省略)</p> <p>(過料)</p> <p>第25条 市長は、<u>宅地開発事業者等</u>及び建築主等が、第17条第2項の規定による命令に従わないときは、5万円以下の過料を科する。</p>



## 芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則で定める主な内容

- 1 特定建築物とする建築物のうち戸数が5以上の集合住宅に準ずる建築物（条例第2条第12号イ関係）

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
- 2 宅地開発に係る届出を要しない軽易な行為（条例第6条第5項関係）
  - (1) 特定宅地開発以外の公共施設の整備が生じない単なる区画の分割
  - (2) (1)に準ずる軽易な宅地開発として、特に市長が認めるもの
- 3 竣工検査を有しない軽易な行為（条例第15条第5項関係）
  - (1) 公共施設の整備が生じない単なる区画の分割
  - (2) (1)に準ずるものとして、特に市長が認めるもの
- 4 まちづくり活動団体の認定申請（条例第19条の2第2項関係）

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、申請書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) その他市長が必要と認める図書
- 5 まちづくり協定の認定申請等（条例第21条の2関係）
  - (1) 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、当該目標及び方針を推進するために必要な基準、協定違反があった場合の措置を定めた協定書を作成し、その代表者によって、申請書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。

- ア 協定書
  - イ 協定区域を表示する図書
  - ウ その他市長が必要と認める図書
- (2) 協定を変更する場合の申請手続は、協定の認定に関する申請手続と同様とする。
- (3) 協定の廃止を申請するときは、申請書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。
- ア まちづくり協定認定通知書の写し
  - イ その他市長が必要と認める図書