

	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は次のとおりとする。</p> <p>1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>2 敷地面積が500㎡以上の場合</p> <p>(1) 建築物の最高部までの高さが10m以下の場合は1.5mとする。</p> <p>(2) 建築物の最高部までの高さが10mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2mとすることにより、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。</p> <p>3 次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項は適用しない。</p> <p>(1) 前2項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 前2項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>4 5戸以上又は敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び、13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地（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2m以上のもの。）を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>	<p>隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は次のとおりとする。</p> <p>1 敷地面積が250㎡以上500㎡未満の場合は1mとする。</p> <p>2 敷地面積が500㎡以上の場合は1.5mとする。</p> <p>3 建築物の最高部までの高さが12mを超える場合は2mとする。ただし、壁面後退を2mとすることにより、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない場合は1.5mまで緩和することができる。</p> <p>4 次の各号のいずれかに該当する場合は、前3項は適用しない。</p> <p>(1) 前3項の限度に満たない距離にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 前3項の限度に満たない距離にある建築物が、物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下であり、かつ、この限度に満たない距離にある部分の床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>5 5戸以上又は、敷地面積が500㎡以上の集合住宅及び13戸以上の単身者共同住宅において、道路に直接面する窓を有する居室がない住戸は、各住戸の居室のうち、一以上は窓先空地（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2m以上のもの。）を設けるとともに、窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまで、幅1.5m以上の屋外通路を設けること。</p>
--	-----------------	---	---

参考資料

芦屋市住みよいまちづくり条例施行規則

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、その費用は宅地開発事業者等が負担するものとする。

(5) 消防水利の設置

ア 特定宅地開発事業者等は、消防本部が定める開発行為に伴う消防水利等の指導基準に基づき消火栓及び防火水槽等の設置並びにその標識を設置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の基準は、次の各号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。）の標準宅地面積は、次の表のとおりとする。

区 分	開 発 区 域 面 積		
	500㎡未満	500㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	170㎡	210㎡	250㎡
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	110㎡	130㎡	150㎡
第一種住居地域 第二種住居地域	90㎡	110㎡	130㎡

(2) 前号の規定にかかわらず、次に掲げる場合で市長が認めるときには、標準宅地面積の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。

ア 地形の状況等によりやむを得ない場合 宅地開発する一部の区画

イ 宅地開発する区画数が4以下で、開発区域内において道路整備が伴わず、かつ、既設道路に5.2メートル以上接する区画の場合

(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

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、次の各号のいずれかに該当するときは、特定建築物を除き、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、次の各号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。

芦屋市住みよいまちづくり条例Q&A

～ よくあるご質問とその答え（宅地開発編）～

届出について

Q 1 . 宅地を分割したいのですが、何の届出が必要ですか？開発はかかりますか？

A 1 . 単なる宅地割だけであれば、都市計画法に基づく開発はかかりません。ただし、芦屋市住みよいまちづくり条例に基づき事前協議届の提出が必要になります。その中で関係各課協議、近隣説明・協議等を行ってもらうことになります。

Q 2 . 都市計画法第 2 9 条に基づく開発許可はどのような場合に必要ですか？

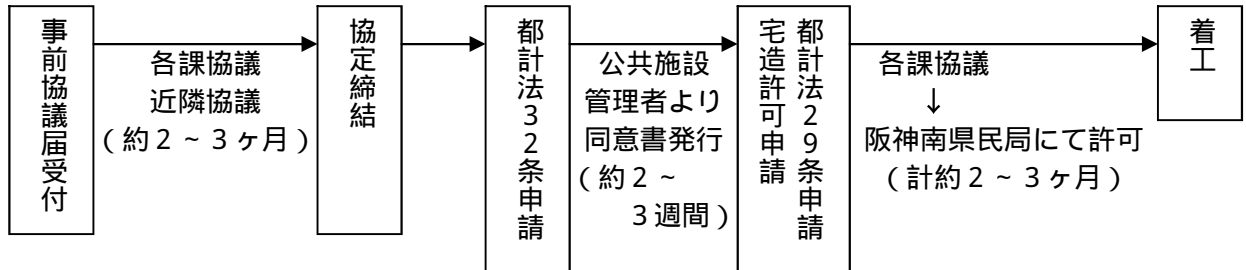
A 2 . **切土・盛土を行う面積が 5 0 0 m²以上かつその高さが 5 0 cm 以上**であれば必要になります。敷地面積が 5 0 0 m²以上であっても造成面積が 5 0 0 m²未満若しくは切土・盛土の高さが 5 0 c m 未満であれば開発許可は必要ありません。

また、**5 0 0 m²以上の敷地に道路をつくる場合**も開発許可が必要です。敷地面積が 5 0 0 m²以上の場合、位置指定ではなく開発行為に該当し、原則幅員 6 m 以上の道路を築造する必要がありますのでご注意ください。

くわしくは、都市計画法に基づく開発許可を行っているの兵庫県阪神南県民局へお尋ねください。

Q 3 . 宅地開発の一般的な流れを教えてください。

A 3 .



上記期間はあくまでも目安です。計画内容及び近隣協議によって変わりますのでご注意ください。

Q 4 . 個人の相続や物納の場合でも届は必要ですか？

A 4 . 事業、相続、物納、宅地分譲、建て売り、敷地設定等、事業の形態、個人の事情、分筆登記の有無に関わりなく、**宅地の分割を行う場合はすべて事前協議が必要**になります。協議を行わずに分割された土地の場合、建築届が受け付けられないこともありますのでご注意ください。

敷地面積の規制内容について

Q 1 . 敷地面積の規模について規制はありますか？

A 1 . 芦屋市では用途地域と全体の敷地面積によって規制内容が分かれています。詳細は下記のとおりです。

用途地域	全体の面積		
	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
一低専・二低専	1 7 0 m ²	2 1 0 m ²	2 5 0 m ²
一中高・二中高	1 1 0 m ²	1 3 0 m ²	1 5 0 m ²
一住居	9 0 m ²	1 1 0 m ²	1 3 0 m ²

Q 2 . 上記面積を満足していない宅地には建築不可ですか？

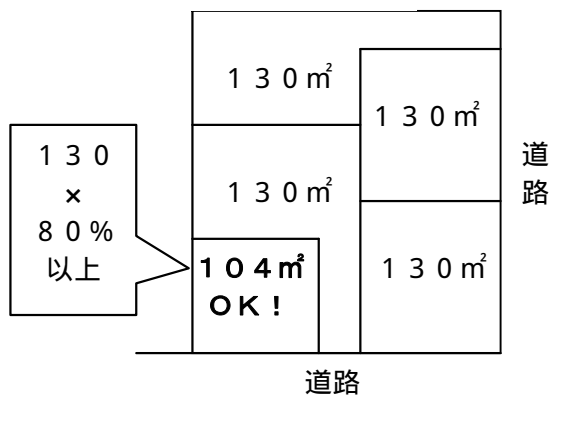
A 2 . 条例施行（平成 1 2 年 5 月）以前に分筆した宅地であれば問題ありません。通常の建築法規を遵守した上で建築可能です。

Q 3 . 敷地規模について緩和はありますか？

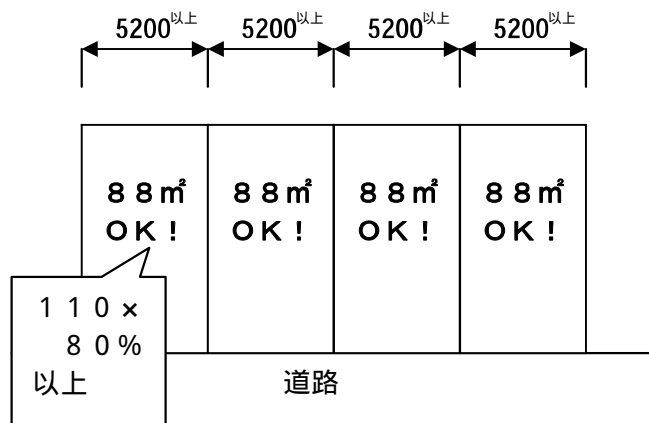
A 3 . 残地緩和として原則 1 宅地のみ規制内容の 8 0 % まで緩和できます (例 1) 。

また、4 宅地以下の小規模な宅地開発で、既存の道路に 5 . 2 m 以上接する宅地についても 8 0 % まで緩和できます (例 2) 。

例 1 (一中高)



例 2 (一中高)



公共施設の整備について

Q . 敷地内に道路をつくる場合、幅員は何m必要ですか？

A . 都市計画法の基準や緩和条項等もありますので、計画内容によって異なりますが、原則 6 m 以上 (有効) が必要です。

道路は原則個人管理となります。芦屋市に帰属される場合は、上記以外に諸条件が付加されますので、別途道路管理者との協議をお願いします。

Q . 公園は必要ですか？

A . 芦屋市の場合は 1 宅地あたりで算定した分の公園設置をお願いしています。算定式は下記のとおりです。

$$\text{必要公園面積 (m }^2 \text{)} = 3 \times 3 \times (\text{計画宅地における戸数} - 4 \text{ 戸} - \text{既存戸数})$$

計算結果が 2 0 0 m² 以上になった場合は、その規模の公園設置が必要になります。公園は帰属となり、確認申請時の敷地面積に含めることができません。

計算結果が 2 0 0 m² 未満になった場合も、緑地等の設置をしていただくことが原則ですが、それに代わり公園整備等協力金として頂くこともあります。金額は必要公園面積 1 m² 当たり 1 0 万 2 千円です。

都市計画法に基づく開発許可を要する場合で、開発面積が 3 0 0 0 m² 以上の時、上記計算式に関わらず別途公園の整備が必要なこともありますのでご注意ください。

例 1 . テニスコート跡地に 3 0 戸の宅地分譲

$$\text{必要公園面積} = 3 \times 3 \times (3 0 - 4 - 0) = 2 3 4 > 2 0 0 \quad \text{公園要}$$

敷地内に 2 3 4 m² の提供公園を設置し、整備後帰属。

例 2 . 共同住宅 (1 0 戸) を取り壊し、3 5 戸の建て売りを計画

$$\text{必要公園面積} = 3 \times 3 \times (3 5 - 4 - 1 0) = 1 8 9 < 2 0 0 \quad \text{公園不要}$$

$$1 8 9 \times 1 0 2 , 0 0 0 = 1 9 , 2 7 8 , 0 0 0$$

1 9 , 2 7 8 , 0 0 0 円の公園協力金を工事着工までに納付。

都市環境部都市計画課 (開発指導担当)

TEL 0797-38-2071 FAX 0797-38-2164