

山手町まちづくり協定

(目的)

第1条 この協定は、法律では規制できない住環境や景観、工事中の安全確保などの身近な問題に対応することで、山手町をより住みよい快適なまちにすることを目的とする。

(地区の位置及び区域)

第2条 この協定の対象となる地区の位置は、芦屋市山手町の全域とし、区域（以下「協定区域」という。）は別紙図面のとおりとする。

(まちづくりの目標)

第3条 六甲山麓の芦屋川左岸の斜面地を明治時代末から昭和時代初期にかけて住宅地として開発された山手町の歴史、自然環境、地形（眺望）を継承し、より豊かなコミュニティを育みながら、安全で安心、温もりと思いやり、落ち着きと風格のあるまちづくりを目標とする。

(まちづくりの方針)

第4条 協定区域におけるまちづくりの方針は、次のとおりとする。

- (1) 安全で安心な生活環境、特に子どもの通学等の安全の確保
- (2) 良好な住環境や景観の維持保全、美観の形成
- (3) 豊かなコミュニティの形成
- (4) 周辺に配慮した建築計画や建築工事

(事前相談)

第5条 建築物の新築・増築・改築・用途の変更、色彩の変更、工作物の新設、土地利用の変更、土地の造成、建築物等の解体、ボーリング等の事前調査など（以下「建築等」という。）を行おうとする者は、可能な限り早期に芦屋市山手町町内会（以下「町内会」という。）に対し、位置図、配置図、平面図、立面図及び外構計画図等（以下「計画概要資料」という。）を提出しなければならない。この場合において、芦屋市住みよいまちづくり条例（以下「条例」という。）第9条に基づく標識の設置（以下「標識の設置」という。）が必要な場合は、当該標識を設置する前に計画概要資料を提出しなければならない。

<芦屋市住みよいまちづくり条例>

第9条 事業主及び建築主は、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、周辺の住民等に周知しなければならない。

2 事業主及び建築主は、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。

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。

第6条 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。

第7条 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。

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、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。

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（単なる区画の分割も含む。）をいう。

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。

ア 開発区域の面積が500㎡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㎡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

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（規則で定めるものを除く。）

オ 自動車の駐車のために供する部分の面積が200㎡以上の機械式駐車装置のうち確認申請等を要するもの（建築物に附属するものを除く。）

（協議報告）

第6条 建築等を行う者は、条例第21条の3第1項に基づく事前協議を町内会と行い、同2項に基づく協議内容を市長に報告する場合は、まちづくり活動団体との協議報告書（条例施行規則第22条の8様式第27号）の写しを町内会に提出しなければならない。

<芦屋市住みよいまちづくり条例>

第21条の3 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。

2 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、その協議内容を市長に報告しなければならない。

<条例施行規則第22条の8様式第27号>（省略）

(周辺住民に対する説明)

- 第7条 建築等を行う者は、標識の設置前（標識を設置しない場合は工事に着手する前）に資料配布、戸別訪問、説明会等の方法により、周辺の住民に対し計画及び工事内容の説明を行わなければならない。
- 2 次の各号に定める規模の建築等を行おうとする者は、標識の設置を行う前に周辺の住民に対し計画及び工事内容の説明を行わなければならない。
- (1) 条例第2条第1項第7号に基づく特定宅地開発
 - (2) 条例第2条第1項第12号に基づく特定建築物
 - (3) その他周辺に及ぼす影響が大きいと町内会が認めるもの
- 3 前項に基づく計画の説明は原則として説明会方式で行い、パースや模型等を用いて分かりやすく説明するよう努めなければならない。また、説明会には建築主が出席するよう努めるものとする。
- 4 第1項及び第2項の対象となる住民の範囲は事前に町内会と相談して決定するものとする。

<芦屋市住みよいまちづくり条例>

第2条

- (7) 特定宅地開発：宅地開発（前述）のうち、開発区域の面積が500㎡以上のものをいう。
- (12) 特定建築物：（前述）

(標識設置の届け出)

- 第8条 標識の設置を行った者は、町内会に対し速やかに標識設置届（様式第1号）を提出しなければならない。

<様式第1号>（省略）

(プライバシーの配慮)

- 第9条 建築等において窓やドア等の開口部、屋上テラスや屋上デッキ等を設ける場合は、周辺住民のプライバシーに配慮した計画としなければならない。

(騒音や悪臭等の防止)

- 第10条 居住者、地権者及び建築等を行う者は、騒音、悪臭及び日照障害の防止に努めなければならない。換気扇や室外機等それらの原因となる可能性のあるものを新たに設ける場合は、臭気や熱風、各種エンジン音、振動等が近隣へ及ばない位置や向きとし、環境衛生面を含め、近隣への十分な配慮をすることとする。

(交通安全の確保)

- 第11条 居住者、地権者及び建築等を行う者は、交通安全の確保に努めなければならない。特に車両の出入口を設ける場合は、歩行者の安全に配慮した計画としなければならない。

(まちなみ景観の確保)

第12条 道路に面する塀、柵、擁壁は、できる限り低くする、後退させる、自然素材を利用する、植栽と併設するなど、周辺環境との調和に配慮した計画に努めることとする。

- 2 特に、小学校周辺等の歩行者の多い道路に面する敷地においては、工作物等はできる限り道路から後退し歩道状空地を確保するなど、まちなみ景観や歩行者の安全性向上に配慮した計画に努めることとする。

(緑あふれるまちづくり)

第13条 マンション等の一定規模以上の特定建築物を建築する場合は、樹木の皆伐を避けるとともに、景観上大切な既存樹木は可能な限り保存しなければならない。

- 2 植栽は周辺住民への配慮を十分に行い、近隣への日照障害、越境の防止に努め、適正な管理を行わなければならない。

(ごみ置場)

第14条 集合住宅の場合、単独のゴミステーションを設置するよう努めなければならない。

- 2 ゴミステーションの位置については、隣接地住民及び芦屋市と事前に協議しなければならない。

(地域活動の推進)

第15条 居住者、地権者及び建築等を行う者は、多様な世代の住民が交流・連携を深めるため、町内会への加入や積極的なコミュニティ活動への参加を促進しなければならない。

(工事に関する措置)

第16条 建築等を行う場合は、当該工事において、トラブルを回避するため、次の内容を遵守するよう努めなければならない。

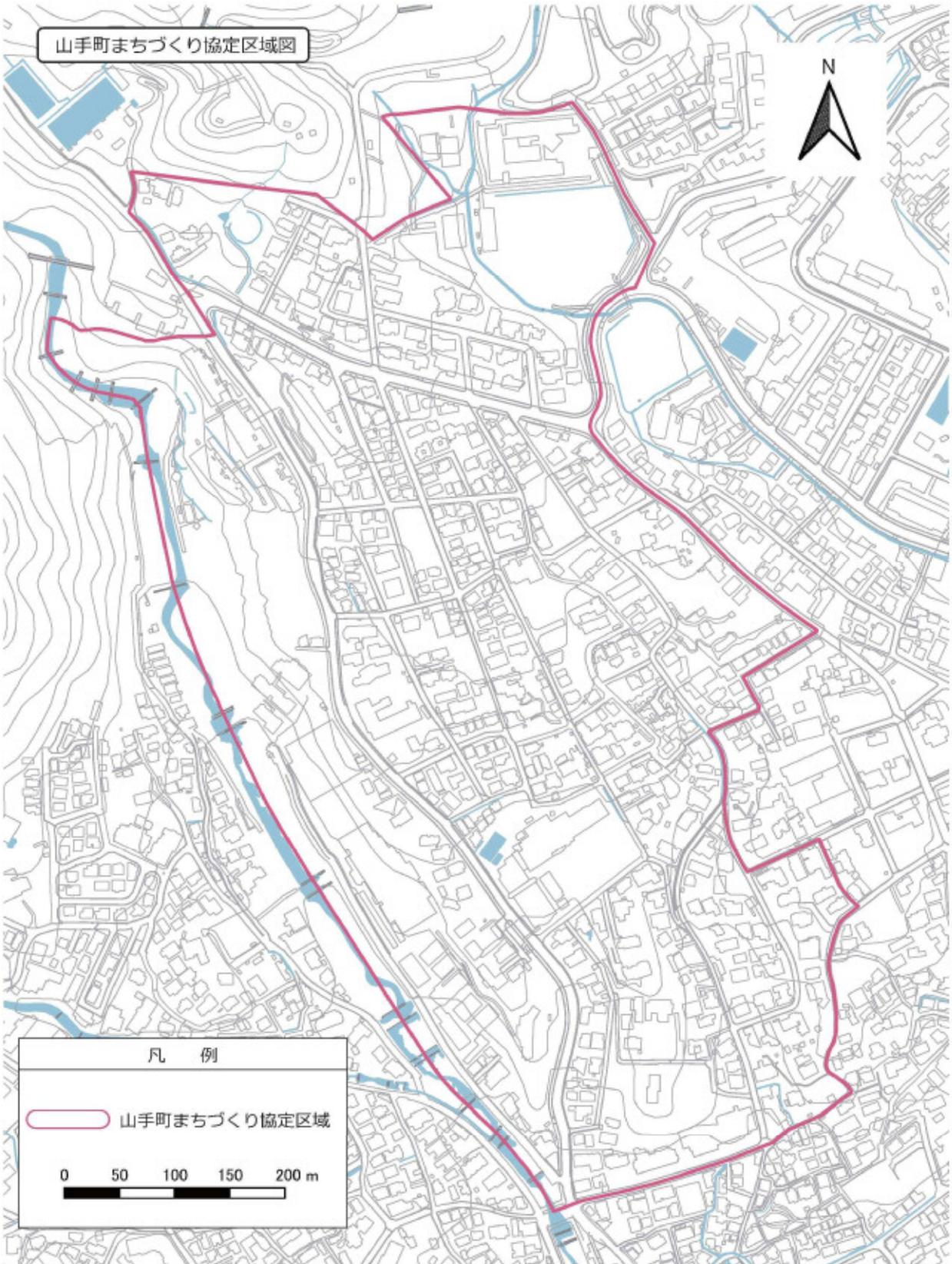
- (1) 安全管理と作業時間の徹底
- (2) 周辺に対する騒音や振動等の低減
- (3) 路上駐車禁止等交通・車両対策
- (4) 規律・風紀管理の徹底

- 2 一定規模(第7条第2項各号に定める規模)の建築等を行おうとする者は、当該工事に着手する前に、町内会との間で工事協定を締結するよう努めなければならない。やむを得ない理由により工事協定を締結できない場合も、周辺の住民からの苦情や要望に対する処理など、誠実な対応に努めなければならない。

(補則)

第17条 この協定について変更する必要があるとき又はこの協定に定めのない事項について新たに定める必要があるときは、町内会の役員会において協議の上、町内会総会に諮るなど適切な方法で変更するものとする。

山手町まちづくり協定区域図



凡 例

 山手町まちづくり協定区域

0 50 100 150 200 m

