

2. 条例の概要

【適用建築物】

集合住宅等建築物

☆共同住宅で、
住戸専用面積40㎡以上の
住戸が20戸以上

☆建物用途に関係なく、
延べ面積1,500㎡以上の建築物
(延べ面積は、容積率対象面積で
はありません。)

ワンルームマンション建築物

☆共同住宅で、用途地域が住居系
または準工業の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が12戸以上

☆共同住宅で、用途地域が商業系
の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が15戸以上

※敷地が異なる2以上の用途地
域にまたがる場合は、過半の用
途地域の制限による。

特定商業施設

☆店舗部分の床面積が
500㎡を超える建築物

長屋

☆用途地域が住居系または準工
業の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が12戸以上

☆用途地域が商業系の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が15戸以上

※敷地が異なる2以上の用途地
域にまたがる場合は、過半の用
途地域の制限による。

☆路地状敷地に建築される長屋
で敷地面積が300㎡以上かつ4
戸以上

【適用建築物に係る基本整備項目】

- ◎2項道路の整備(条例第10条第3項)
法42条第2項により後退した部分を道路状に整備する。
- 交通安全施設・道路の復旧(条例第10条第4項)
- 外壁等の色彩(条例第13条)
街並みや周辺の景観に配慮した色彩とする。
- 駐車台数(条例第14条第1項)⇒代替え措置あり
※延べ面積1,500㎡未満の長屋を除く。
1台当たり幅2.3m以上×奥行き5m以上
40㎡以上の住戸→計画戸数の3/10以上又は、床面積に応じて
40㎡未満の住戸→1台以上
上記以外及び特定商業施設→床面積に応じて
- 駐輪台数(条例第14条第1項)
計画戸数以上 1台当たり幅0.6m以上×奥行き2m以上
そのうち1/20 1台当たり幅1m以上×奥行き2.3m以上
- 駐車施設の防音措置等(条例第14条第2項)
騒音、排ガス等に対して防音、防臭等の対策を講じる。
- 近隣への配慮(条例第15条)
防音、近隣へのプライバシー保護等に関する措置を講じる。
- ◎雨水流出抑制(条例第16条)
単位対策量を満たす雨水流出抑制施設を設置する。

- 最低住戸専用面積の確保(条例第21条)
25㎡以上
※パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等含まず。
- 管理施設等の設置(条例第23条)
管理施設又は清掃業務等の管理に必要な倉庫の設置
- ◎管理に関する基準(条例第24条)
・駐在等により資源及びごみの収集、駐車施設及び建物内外の清
掃等の管理を行う。
・管理人又は管理会社の名称、緊急連絡先等の表示

- 1階部分の壁面後退(条例第26条)
店舗面積1,000㎡以下 → 2メートル
1,000㎡超～3,000㎡以下 → 3メートル
3,000㎡超 → 5メートル

- 駐輪台数(条例第28条第1項) 計画戸数以上
- ◎駐輪施設の位置(同条第2項) 各住戸まで通路幅有効2～4m以上
- ◎廃棄物保管場所の位置(条例第29条)
- ◎最低住戸専用面積の確保(条例第30条)
25㎡以上

【規模等により整備する項目】

- 道路状の整備(条例第10条第1・2項)
【適用】 ①集合住宅等建築物で戸数が30戸以上(住戸専用面積が40㎡以上のものに限る。)
②延べ面積2,000㎡以上
③特定商業施設で駐車台数が20台以上の規模を有するもの
- 【整備基準】 (①②の場合)
・主要道路
・20台以上の駐車施設の出入口が接する道路 } 6m
・その他の道路→下表による
- | 延べ面積 | 現況道路幅員 | 整備基準 |
|-----------|------------|-------------|
| 10,000㎡未満 | 5m未満 | 中心から2.5m(※) |
| 10,000㎡以上 | 5m以上6m未満 | 反対側の境界線から6m |
| | 2.7m以上5m未満 | 中心から3m |
- (※法53条に規定する角地緩和を活用し計画したもののみ適用)
・隅切り→条例規則別表第1による(角地緩和活用有無によらず全てが対象)
- 壁面後退(条例第12条) ※長屋については、長屋の項目を参照。
・用途地域が住居系・準工業地域の場合適用。
建築物の規模や用途に応じて隣地境界線から壁面を有効で0.5m～2.0m後退させる。
・用途地域が一低・二低については、からばりの後退あり。

- 防火及び震災対策等に必要な施設(条例第17条)
・防火水槽 →延べ面積3,000㎡以上で適用。延べ面積に応じて40㎡～100㎡の防火水槽を設置する。
設置にあたり、位置、構造等について所管の消防署にて協議する。
・防災倉庫等 →備蓄品や防災用資機材を収納するための防災倉庫等を設置する。
- ◎環境空地(条例第18条)
敷地面積が1,000㎡以上の場合適用。
建築基準法第53条第1項に規定する建蔽率に応じて、下記の割合の環境空地及び環境空地の概要を記し
た表示板を敷地内に設置し、自主管理する。(※角地緩和等は適用されません。)
建蔽率80%の地域 → 敷地面積×0.08
建蔽率60%の地域 → 敷地面積×0.1
建蔽率50%以下の地域 → 敷地面積×0.12
- 店舗・事務所等の附置(条例第19条) 商業地域、準工業地域で適用。
- 大規模建築物(延べ面積10,000㎡以上)の特則(条例第20条)
・気流による影響や落下物に対する措置
・道路等(緑道・公園等含む)に接する敷地のすべてに歩道状空地を設ける(条例第18条)
・近隣住民も利用できる防災倉庫等の設置
・既存のバス停留所がある場合は、敷地内に待合場所の整備
・災害時にトイレとして利用できる下水道直結型のマンホールトイレの設置

- ファミリー向け住戸の附置(条例第22条)
住戸専用面積40㎡未満の住戸の戸数が30戸を超え、かつ延べ面積1,500㎡以上で適用。
ワンルーム形式の住戸が30戸を超える部分の1/2以上の住戸をファミリー向け住戸(平均住戸専用面
積50㎡以上)とする。

- ◎荷さばきスペース(条例第25条第1項)
小売業で店舗面積が500㎡を超えるものに適用。1台以上の荷さばきスペースを確保する。
- ◎駐車待ちスペース(条例第25条第2項)
小売業で店舗面積が700㎡を超えるものに適用。(設置基準→条例別表参照)

- 壁面後退(条例第27条)
- | 建蔽率、建築物の規模、用途 | 隣地境界線ま
での水平距離 |
|--------------------------------------|------------------|
| 条例第2条第11号ア又はイに規定する長屋(同号ウに規定する長屋を除く。) | 0.75m |
| 条例第2条第11号ウに規定する長屋 | 0.75m |
| 建蔽率50%以上かつ建築物の高さ8m以下 | 0.75m |
| 建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える | 1.0m |
| 附属建築物 | 0.5m |

- 管理施設等の設置 ◎管理に関する基準(条例第31条)
・40㎡未満の住戸が、12戸以上のものに限る。

(注意) 1. 表中の◎は整備事項、○は協議事項を表します。
2. この条例の適用を受ける中高層建築物の標識設置は、確認申請等の提出の30日前(特定建築物は60日前)になります。
3. ごみ集積所等については清掃事務所と別途協議してください。
4. 共同住宅・長屋以外の建築物を計画されている方は、駐輪場について土木部交通安全自転車課と協議してください。