令和５年４月版

長岡京市まちづくり条例・条例施行規則（抜粋版）

① 敷地の適正化基準（まちづくり条例第１７条、条例施行規則第７条より）

事業者は、当該住宅の種類及び用途地域の区分に応じて、誘導敷地面積・誘導居住水準以上の敷地面積及び住戸専用面積を確保が必要になります。

用途地域 住宅の種類	第Ｉ種低層住居専用地域 建ぺい率４０％ 容 積 率６０％	第Ｉ種低層住居専用地域 建ぺい率５０％ 容 積 率８０％	第Ｉ種低層住居専用地域 建ぺい率６０％ 容 積 率１００％	その他の地域
戸建住宅 （誘導敷地面積）	２００㎡以上	１５０㎡以上	１２０㎡以上	７５㎡以上
分譲共同住宅 （誘導居住水準）	※７５㎡以上	※７５㎡以上	※７５㎡以上	※７５㎡以上
賃貸共同住宅 （誘導居住水準）	※５５㎡以上	※５５㎡以上	※５５㎡以上	※５５㎡以上

※住戸専用面積（バルコニー等を含まない）

※単身者向け住戸を含む共同住宅については、③を参照してください。

② 中高層建築物（１０m超え又は、４階以上）に関する措置

（まちづくり条例第１９条、条例施行規則第８条より）

・近隣住民の放送電波障害の防止について、必要な措置を講じて下さい。

・意見書回答時に電波障害防止に係る誓約書が必要になります。

③ 単身者向け住戸を含む共同住宅に関する措置

（まちづくり条例第２０条、条例施行規則第９条より）

・１戸当たりの住戸専用面積４０㎡未満

・管理する者を定めること

・管理する者の連絡先等を出入口の見やすい場所に表示すること

④ 道路の技術基準（条例施行規則第３条、別表１（第３条関係）より抜粋）

配置計画

<table>
<tr><th colspan="2">開発規模（ha）
予定建築物　道路の種類</th><th>0.05
未満</th><th>0.05
以上
0.1
未満</th><th>0.1
以上
0.3
未満</th><th>0.3
以上
1.0
未満</th><th>1.0
以上</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="4">戸建住宅
共同住宅等</td><td>一般区画道路</td><td>6.0</td><td colspan="5" rowspan="6">京都府開発技術基準による</td><td>以上</td></tr>
<tr><td>主要道路</td><td>6.0</td><td>以上</td></tr>
<tr><td>接続道路</td><td>6.0</td><td>以上</td></tr>
<tr><td>既存道路</td><td>6.0</td><td>以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">店舗・事務所
工場等</td><td>接続道路</td><td>6.0</td><td>以上</td></tr>
<tr><td>既存道路</td><td>6.0</td><td>以上</td></tr>
</table>

道路の縦横断勾配（道路構造より抜粋）

勾配 道路区分	縦断勾配	横断勾配	形状
車道	９．０％以下	１．５～２．０％	放物線
歩道、自転車道		２．０％	直線

※その他、下記について定めている。

・行き止まり道路の禁止
・階段状道路の禁止
・街区のすみきり
・歩道幅員
・道路構造（舗装構造、側溝など）
・交通安全施設

⑤ 公園の開発技術基準（条例施行規則第３条、別表２（第３条関係）より）

公園としての整備は９０㎡以上に限る。（９０㎡未満の場合は、⑥緑地の開発技術基準を参照。）
条例により３，０００㎡未満の開発においても、公園緑地の整備が義務付けされています。

適用範囲	地域の用途	基準	上限
戸建住宅 共同住宅 （世帯向け住戸） 開発面積 ３，０００m^2以上	第Ｉ種低層住居専用地域 ６０／４０	開発面積の３％以上 かつ一戸当たり７．０m^2	６％
	第Ｉ種低層住居専用地域 ８０／５０	開発面積の３％以上 かつ一戸当たり５．３m^2	
	第Ｉ種低層住居専用地域 Ｉ００／６０	開発面積の３％以上 かつ一戸当たり４．２m^2	
	その他地域	開発面積の３％以上 かつ一戸当たり２．７m^2	
戸建住宅 共同住宅 （世帯向け住戸） 開発面積 ３，０００m^2未満	第Ｉ種低層住居専用地域 ６０／４０	一戸当たり７．０m^2	
	第Ｉ種低層住居専用地域 ８０／５０	一戸当たり５．３m^2	
	第Ｉ種低層住居専用地域 Ｉ００／６０	一戸当たり４．２m^2	
	その他地域	一戸当たり２．７m^2	
共同住宅 （単身者向け住戸）	第Ｉ種低層住居専用地域 ６０／４０	一戸当たり３．６m^2	
	第Ｉ種低層住居専用地域 ８０／５０	一戸当たり２．７m^2	
	第Ｉ種低層住居専用地域 Ｉ００／６０	一戸当たり２．２m^2	
	その他地域	一戸当たりＩ．４m^2	

（注）確保される公園並びに緑地の用地及び施設は、事業完了後、市に帰属又は寄付するものとする。

※用地面積確保の免除規定

・建て替えにおける既存建築物相当分
・管理人室
・自己居住用に供するための室
・自己居住用に供する開発事業　など

⑥ 緑地の開発技術基準（条例施行規則第３条、別表３（第３条関係）より）

<table>
<tr><td></td><td>３０㎡未満</td><td>３０㎡以上～９０㎡未満</td></tr>
<tr><td>緑化重点地区内</td><td rowspan="2">負担金納付
（１１５，０００円／㎡）</td><td>緑地整備</td></tr>
<tr><td>緑化重点地区外</td><td>緑地整備
または負担金納付
（１１５，０００円／㎡）</td></tr>
<tr><td>商業地域または
近隣商業地域外で
住宅以外を建築
（開発面積３００㎡以上）</td><td colspan="2">開発面積の３％
原則、道路に面する場所で自己用緑地を整備</td></tr>
</table>

⑦ ごみ集積場の開発技術基準（条例施行規則第３条、別表５（第３条関係）より）

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="2">１戸建住宅の戸数</td><td colspan="2">共同住宅の戸数</td></tr>
<tr><td>１０戸未満</td><td>１０戸以上</td><td>１０戸未満</td><td>１０戸以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">可燃ごみ集積場</td><td>設置箇所数
又は設置面積</td><td>市長と協議
のうえ決定</td><td>１０戸につき１箇所
(１箇所当たり２m^2)</td><td>市長の協議
のうえ決定</td><td>１戸当り０．２m^2</td></tr>
<tr><td>設置場所</td><td>〃</td><td>道路に面するところ</td><td>〃</td><td>道路側に面した建物の敷地で市長と協議して定める場所</td></tr>
<tr><td>管理</td><td>〃</td><td>市(帰属又は寄付)</td><td>〃</td><td>事業者</td></tr>
<tr><td rowspan="3">不燃ごみ集積場</td><td>設置箇所数</td><td>市長と協議
のうえ決定</td><td>５０戸につき１箇所
(１箇所当り１８m^2)

５０戸未満は
市長と協議のうえ決定</td><td>市長と協議
のうえ決定</td><td>５０戸につき１箇所
(１箇所当り１８m^2)

５０戸未満は
市長と協議のうえ決定</td></tr>
<tr><td>設置場所</td><td>〃</td><td>道路に面するところ</td><td>〃</td><td>建物の敷地内で市長と協議して定める場所</td></tr>
<tr><td>管理</td><td>〃</td><td>市(帰属)</td><td>〃</td><td>事業者</td></tr>
</table>

⑧ 駐輪場、駐車場の設置義務（条例施行規則第３条、別表５（第３条関係）より）

建築物の用途	駐輪場	駐車場
共同住宅（世帯向け）	１戸あたり３台	原則敷地内で 戸数×２／３以上の台数を確保 ※算定で１台未満は切り上げ
共同住宅（単身者向け）	１戸あたり１台	

大規模施設に係る自転車等駐車場の設置基準の特例

（長岡京市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則）

建築物の用途	建築物の規模	自転車等駐車場の規模
遊技場、文化教室、学習塾 その他これらに類するもの	店舗等面積が 100m^{2}を超えるもの	店舗等面積 5m^{2}ごとに１台以上
劇場、映画館、演芸場 その他これらに類するもの		店舗等面積 10m^{2}ごとに１台以上
百貨店、スーパーマーケット、 飲食店及び食料品、衣料品等の 物品販売等を営む店舗	店舗等面積が 200m^{2}を超えるもの	店舗等面積 15m^{2}ごとに１台以上
銀行等の金融機関	店舗等面積が 300m^{2}を超えるもの	店舗等面積 20m^{2}ごとに１台以上
上記以外の 公衆の出入りする建築物		

※算定において１台に満たない端数は、切り捨てる。

⑨ 集会所の設置基準（条例施行規則第３条、別表５（第３条関係）より）

計画戸数	床面積
５０戸以上１００戸未満	５０平方メートル
１００戸以上３００戸未満	７０平方メートル
３００戸以上	市長と協議して定める床面積

⑩ 計画周知について

	３００㎡以上 または ２戸以上	３，０００㎡ 以上	中高層 建築物	単身者向け住戸 を含む共同住宅、 廃棄物処理場、 宅造区域で １，０００㎡以上	葬祭場
個別説明 （建築物の高さの ２倍の範囲）	○	○	○	○	×
説明会	×	○	○	×	○
表示板	×	○	○	○	○
個別説明 （敷地境界から １００ｍ以内の範囲）	×	×	×	×	○

【留意点】

（１）説明の対象者は、土地所有者・居住者・使用者です。
また、説明範囲にある自治会及び隣接の自治会等にも説明が必要です。
敷地の一部や駐車場用地等が説明範囲にある場合も、土地所有者等へ説明が必要です。

（２）近隣への説明は、対象者への直接面談を基本とし、資料等を用いて行ってください。
説明を対象者以外（同居者等）に行った場合は、説明内容が対象者に伝わるようにしてください。
協議対象先が共同住宅等（長屋・テナントビル・倉庫など）の場合は、分譲・賃貸にかかわらず各住戸の占有者（入居者）やテナントも説明対象となります。
占有者（入居者）への説明については、所有者（土地所有者・建物所有者）に事前に説明を行い、管理者やオーナー等から周知方法について指示があれば、それに従ってください。

⑪ まちづくり協議

開発面積３００㎡未満の開発事業

開発面積３００㎡以上または２戸以上の開発事業（５００㎡未満）

●まちづくり協議申出
（様式第１号・２号）
↓
○関係課による事前協議
↓
○事業者に意見書通知
↓
●意見書の回答
↓
○まちづくり協議済証発行
覚書（緑地負担金）の締結※
※緑地負担金はまちづくり協議申出（第３号様式）までに納付ください。

＜宅造許可等が必要な場合＞
●京都府へ宅造許可申請、
道路位置指定申請
↓
◇許可
↓
●工事着手届
●工事完了届
↓
○◇完了検査
↓
◇検査済証の交付
道路位置の指定

都市計画法第２９条開発許可を伴う開発事業（５００㎡以上）

●まちづくり協議申出
（様式第１号・２号）
↓
○関係課による事前協議
↓
○事業者に意見書通知
↓
●意見書の回答
↓
○まちづくり協議済証発行
覚書（緑地負担金）の締結※
↓
●京都府へ開発計画事前調整会議申出
（５，０００㎡を超える且つ自己の用に供するもの以外の建築物）
↓
●○市と都市計画法第３２条同意・協議
↓
●京都府へ都市計画法第２９条開発許可申請
↓
◇開発許可
↓
●工事着手届
●工事完了届
↓
○◇完了検査
↓
◇検査済証の交付

●まちづくり協議申出
（第３号様式）
↓
○建築確認事前調査書

●建築確認申請

●事業者
○長岡京市
◇京都府