

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、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の確保が必要になります。

用途地域 住宅の種類	第1種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率60%	第1種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率80%	第1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)	200m ² 以上	150m ² 以上	120m ² 以上	75m ² 以上
分譲共同住宅 (誘導居住水準)	※75m ² 以上	※75m ² 以上	※75m ² 以上	※75m ² 以上
賃貸共同住宅 (誘導居住水準)	※55m ² 以上	※55m ² 以上	※55m ² 以上	※55m ² 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：1戸当たりの住戸専用面積40m²未満

② 中高層建築物（高さ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、必要な措置を講じること。

※意見書回答時に電波障害防止に係る誓約書の提出が必要です。

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）

- ・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

道路の種類	開発規模 500m ² 未満	500m ² 以上
新設道路		京都府が定める開発許可に 関する技術的基準による
既存道路	6m以上	

※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
- ・街区のすみ切り等
- ・歩道の設置
- ・道路構造（舗装構造、勾配、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90m²以上に限る。（90m²未満の場合は、⑥緑地の開発技術基準を参照。）

条例により3,000m²未満の開発においても、公園緑地の整備が義務付けられています。

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） 開発面積 3,000m ² 以上	第1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1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1種低層住居専用地域 100／60	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） 開発面積 3,000m ² 未満	第1種低層住居専用地域 60／40	一戸当たり7.0m ²	6%
	第1種低層住居専用地域 80／50	一戸当たり5.3m ²	
	第1種低層住居専用地域 100／60	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）	第1種低層住居専用地域 60／40	一戸当たり3.6m ²	6%
	第1種低層住居専用地域 80／50	一戸当たり2.7m ²	
	第1種低層住居専用地域 100／60	一戸当たり2.2m ²	
	その他地域	一戸当たり1.4m 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、市に帰属し、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）

	30m ² 未満	30m ² 以上90m ² 未満
緑化重点地区内	負担金納付 (115,000円/m ²)	緑地整備
緑化重点地区外		緑地整備 又は負担金納付 (115,000円/m ²)
商業地域又は 近隣商業地域外で 住宅以外を建築 (開発面積300m ² 以上)	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	

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）

	戸建住宅の戸数		共同住宅の戸数		
	10戸未満	10戸以上	10戸未満	10戸以上	
可燃ごみ集積場	設置箇所数 又は設置面積	市長と協議 のうえ決定	10戸につき1箇所 (1箇所当たり2m ²)	市長と協議 のうえ決定	1戸当たり0.2m ²
	設置場所	//	道路に面するところ	//	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
	管理	//	市(帰属又は寄付)	//	事業者
不燃ごみ集積場	設置箇所数	市長と協議 のうえ決定	50戸につき1箇所 (1箇所当たり18m ²) 50戸未満は 市長と協議のうえ決定	市長と協議 のうえ決定	50戸につき1箇所 (1箇所当たり18m ²) 50戸未満は 市長と協議のうえ決定
	設置場所	//	道路に面するところ	//	建物の敷地内で市長と 協議して定める場所
	管理	//	市(帰属)	//	事業者

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戸当たり2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戸当たり1台	原則敷地内で 戸数×1／2以上の台数を確保 ※算定で1台未満は切り上げ

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）

○共同住宅の場合（集会所の設置）

計画戸数	床面積
50戸以上100戸未満	50m ²
100戸以上300戸未満	70m ²
300戸以上	市長と協議して定める床面積

○50戸以上の戸建住宅の場合（集会所用地の確保）

用途地域	敷地面積
第1種低層住居専用地域 60/40	165m ²
第1種低層住居専用地域 80/50	125m ²
第1種低層住居専用地域 100/60	100m ²
その他地域	75m ²

（注）確保された集会所用地は、事業完了後、市に帰属し、又は寄附するものとする。

⑩ 計画周知について

	300m ² 以上 または 2戸以上	1, 000m ² 以上 3, 000m ² 未満	3, 000m ² 以上	中高層 建築物	単身者向け住戸 を含む共同住宅、 廃棄物処理施設	葬祭場
個別説明 (建築物の高さの 2倍以上の範囲)	○	○	○	○	○	×
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、説明範囲内にある自治会等にも説明が必要です。

駐車場や私有道路等が説明範囲内にある場合（敷地の一部のみが範囲内に含まれている場合も含む）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。

対象者が不在の場合は、曜日や時間帯を変えて訪問する等の措置を講じてください。

説明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 まちづくり協議の流れ

