長岡京市まちづくり協議に関する事務取扱要領

（趣旨）

第１条　長岡京市まちづくり条例施行規則（平成８年長岡京市規則第３１号。以下「条例施行規則」という。）第２０条に基づき、長岡京市まちづくり条例及び条例施行規則に定めるもののほか、必要な事項について定めるものとする。

（必要な事項）

第２条　条例施行規則第２０条で定める基準は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる表に定めるところによる。

対象	必要な事項
条例施行規則第５条第１項第５号	別表第１
条例施行規則第７条	別表第２
条例施行規則第１０条	別表第３

（施行期日）

この要領は、令和４年４月１日から施行する。

附　則（令和４年１２月１６日）

この要領は、公布の日から施行する。

別表第１（第２条関係）

条例施行規則第５条第１項第５号の免除対象

公園・緑地負担として確保するべき用地、若しくは相当する負担金を免除することが出来る場合、又は公園・緑地負担の対象外とする場合の規定を下記の通り定める。

ただし、開発区域内で新たに築造された道路を除く。

（ア）公園・緑地負担面積の減免	
1	市が管理する道路又は水路、河川等の施設整備を行い、その用地を寄付した場合 （ア）建築基準法第４２条第２項に規定する道路後退面積相当分の減免率 ・・・・・・・・・・・　５０％ （イ）条例施行規則の規定に基づく道路後退面積相当分の減免率 ・・・・・・・・・・・１００％ （ウ）水路若しくは河川等、公共施設整備に必要な用地寄付面積相当分の減免率 ・・・・・・・・・・・１００％
2	市が管理する道路又は水路若しくは河川等、すでに整備済みの公共施設内にある用地を寄付した場合、寄付面積相当の５０％を減免

（イ）公園・緑地負担金の減免	
1	開発区域（関連区域含む）を除く公共施設（道路・公園・水路等）において、改良・改修・新設等の工事に要した費用（見積金額の９０％　※１００円未満切り捨て）の減免率　・・・・・・・・・・・１００％
2	開発区域内にあっても、条例施行規則に規定する公共施設（道路・公園・水路等）の寸法以上のものを指導により設置したものについて、過大となる工事費の差額（※１００円未満切り捨て）に対する減免率 ・・・・・・・・・・・１００％

（ウ）公園・緑地負担の対象外	
1	都市計画法第２９条第１項第３号・第４号の規定を受ける者が行う開発行為

※上記については、公園・緑地負担面積及び負担金を求めないものである。

別表第２（第２条関係）

条例施行規則第７条の分譲共同住宅の誘導居住水準

誘導居住水準の取扱いを下記とおり定める。

また、分譲共同住宅（７５㎡以上）、賃貸共同住宅（５５㎡以上）及び単身者向け住戸（４０㎡未満）を混合した共同住宅を建築する際は、各住宅において住戸専用面積を満たすものとする。

（ア）分譲共同住宅（７５㎡以上）	
１	原則、各戸において住戸専用面積は７５㎡以上確保
２	下記の条件をすべて満たし、全体の平均で住戸専用面積７５㎡以上を確保 （ア）最小住戸専用面積は７０㎡ （イ）住戸専用面積７０㎡以上７５㎡未満の戸数は、全体の４０％以内

（イ）賃貸共同住宅（５５㎡以上）	
１	各戸において住戸専用面積は５５㎡以上確保

別表第３（第２条関係）

条例施行規則第１０条による隣接して行われる開発行為

隣接する複数の区域において同一時期に行われる開発事業（以下、「一体開発」という。）の取扱いを下記のとおり定める。

（ア）一体開発の分類

隣接している複数の開発事業を合わせた用地を対象として、一体性の判断基準を設ける。ただし、事業地間に地理的一体性がない（各事業地間が物理的に接していない等）場合はその対象としない。

○一体開発の分類について
なお、以降に示す基準に該当しない場合は、個別で判断を行うものとする。

<table>
<tr><td rowspan="2">一体開発
判断主体</td><td>京都府</td><td>長岡京市</td></tr>
<tr><td>開発許可（都計法２９条）案件</td><td>開発許可（都計法２９条）非該当案件</td></tr>
<tr><td>一団で
５００㎡
以上</td><td>京都府による判断</td><td rowspan="2">判断基準 ①
１・２号協議(1)事業に対する
一体開発について

判断基準 ②
３号協議(2)事業に対する
一体開発について</td></tr>
<tr><td>一団で
５００㎡
未満</td><td></td></tr>
</table>

(1) １・２号協議：開発面積３００㎡以上または２戸以上の開発事業
まちづくり協議申出（処理期間：２～３ヵ月）

(2) ３号協議　　：１・２号協議の対象以外の開発事業
建築確認事前協議申出（処理期間：７～１０日）

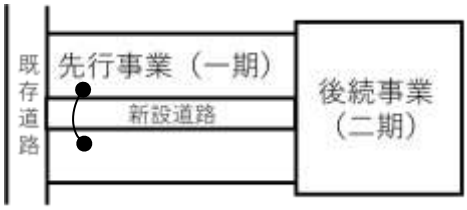
別表第３（第２条関係）

（イ）判断基準①：１・２号事業に対する一体開発の判断

事業Ａ施行状況 ＼ 事業Ｂ	協議済証 交付後１年以内	協議済証 交付後１年超
事業者：事業Ａと同一	一体	別
事業者：事業Ａと別	別	別

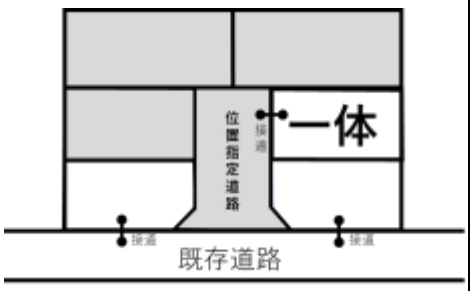
○事業者（法人であればそれぞれの代表者を確認）、又は事業地の土地所有者が同じ場合は、一体と判断する。
○事業者・事業地の土地所有者が別であっても、直前の土地所有者が同一である場合は一体と判断する。

【上記基準に関わらず一体開発と判断する場合】
先行事業によって新設された位置指定道路を用いて後続事業を計画する場合、先行事業の道路位置指定完了公告日から１年以内に後続事業の１・２号協議申出があれば一体開発と判断する。



（ウ）判断基準②：３号事業※に対する一体開発の判断基準
（※：１・２号協議にて協議済となった開発区域内の事業を除く）

事業Ａ施行状況 ＼ 事業Ｂ	事前調査書 交付後１年以内	事前調査書 交付後１年超
事業者：事業Ａと同一	一体	別
事業者：事業Ａと別	別	別

○事業者（法人であればそれぞれの代表者を確認）、又は事業地の土地所有者が同じ場合は、一体と判断する。
○事業者・事業地の土地所有者が別であっても、直前の土地所有者が同一である場合は一体と判断する。

【上記基準に関わらず一体開発と判断する場合】
先行事業によって新設された位置指定道路に隣接する建築の場合、位置指定完了公告日から１年以内に３号協議申出があれば一体開発と判断する。ただし、築造した位置指定道路以外で接道及び出入りを行う場合はこの限りでない。