

## 整備基準等（集合住宅の環境整備等に関すること）

（集合住宅における生活環境の整備）……協議先：都市計画課

- 1 事業者は、集合住宅を建築する場合は、1戸の専有する面積（バルコニー、ベランダ、パイプスペース及びメーターボックスを除く。）を18平方メートル以上として整備するものとする。ただし、次の各号に適合する集合住宅を建築する場合は、この限りでない。
  - (1) 寮、寄宿舎その他これらに類するものの用途に供するものであること。
  - (2) 居間、食堂、台所、浴室その他当該集合住宅の入居者が共同して利用するための設備（次号において「共用設備」という。）を有すること。
  - (3) 当該集合住宅の条例第29条第1項に規定する1戸の専有する面積の各戸の合計に共用設備の延べ面積を加算した面積を計画戸数で除して得た面積が18平方メートル以上であること。
- 2 事業者は、集合住宅を建築する場合は、当該集合住宅の管理を行う者の室を設置するものとする。ただし、戸数が30戸未満の場合で次に掲げるときときは、この限りでない。
  - (1) 事業者が、市内に事務所を有する不動産管理会社に管理を委託する場合で、その契約内容を証するものを添付した書面による届け出があったとき。
  - (2) 事業者が、自ら管理を行う旨を書面により届け出たとき。
- 3 事業者は、準工業地域内に集合住宅を建築する場合は、騒音又は振動により生ずる障害を防止し、又は軽減するための必要な設備及び生活環境の改善に資するための緑地帯その他の緩衝地帯を整備するものとする。

（集会施設の設置）……協議先：都市計画課

- ・ 戸数が50戸以上の集合住宅を建築する場合は、次の基準により、当該集合住宅の居住者の利用に供する集会施設を設置するものとする。
  - (1) 集会施設の面積（便所、倉庫及びバルコニー等の面積を除く。）は、次のとおりとすること。この場合において、1戸の面積が40平方メートル未満の住戸にあっては3戸を1戸とみなすことができる。
    - ア 計画戸数が50戸の場合 50平方メートル以上
    - イ 計画戸数が50戸を超え250戸までの場合 計画戸数から50を減じたものに0.5平方メートルを乗じ、これに50平方メートルを加えた面積以上
    - ウ 計画戸数が250戸を超える場合 150平方メートル以上

- (2) 集会施設には当該集合住宅の規模に応じ、湯沸室、便所及び倉庫等を整備すること。

## 準工業地域内の高層建築物に関する指導指針

(平成7年6月1日施行)

### (目的)

当代島、北栄地区における準工業地域において、高層の集合住宅が建設される傾向を鑑み、景観、電波障害、風害、その他の環境等に面から必要な指導をあらかじめ行うことにより、秩序ある地域の形成を図ることを目的とする。

### (適用の範囲)

- 1 都市計画法第8条に規定する準工業地域のうち当代島、北栄地区
- 2 高さ15m以上の建築物

### (高さの制限)

第二種高度(下記)の制限に適合させる計画とするよう努めなければならない。

建築物の各部の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地の境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。

### (日照の確保)

周辺に対し相当な日照の確保をした計画としなければならない。なお、日照に対する目標値としては、下記のとおりとする。

平均地盤面からの高さ	敷地境界線から5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線から10mを超える範囲における日影時間
4m	5時間	3時間

### (その他)

当該計画が、周辺の状況により景観、その他環境上において特に支障がないと認められる場合、及びこの指導指針に定めのないものについては、別途協議すること。