



## 職住共存特別用途地区建築条例について

(1) 目的 建築物の建築に関し必要な事項を定めることによって、都心としての良質なにぎわいと都心としての良好な住環境との調和を促進することにより、都心部の再生を図ることを目的としています。

(2) 建物用途の制限 ⇒ 職住共存地区としての良好な住環境との調和を促進するため、次の用途の制限をするものです。

● 建築してはならない建築物

① キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの  
(風俗営業法に準じた用途のもので、普通の料理店等は含まれません。)

② 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

「政令で定める建築物」 ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、  
専ら異性を同伴する客の休憩に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真  
真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

(3) にぎわいへの配慮 ⇒ 中心的商業地域であることとの調和を促進するため、容積率が300%を超える共同住宅を建築する場合は、以下に掲げる以外の用途の施設(以下「併設施設」という。)を、3階以下の階(地階に設ける場合は、市長が都心部のにぎわいの確保に資すると認めた場合に限り)に併設しなければなりません。

ただし、延べ面積が1,000㎡未満の建築物については適用しません。

● 「併設施設」の対象とならない用途

- ① 共同住宅(これに付属する施設を含む)
- ② 自動車車庫、駐輪場その他これらに類するもの
- ③ 倉庫その他これに類するもの

⇒ また、併設施設の面積は、以下の値以上確保する必要があります。

$$(\text{併設施設}) \geq \{(\text{延べ面積}) - (\text{敷地面積の}300\%)\} \times 1/2$$

※延べ面積は、建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積をいいます。

### (4) 例外規定

- ① 一定の条件(住居部分の面積が増加しない等)を満した既存不適格の共同住宅の増築等、建て替えについては、上記(3)の規定は適用しません。
- ② 市長が良好な居住環境を害するおそれがない、公益上やむを得ない等の理由により許可した場合、上記(2)又は(3)の規定は適用しません。(この場合、市長は、公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければなりません。)