

京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例におけるQ&A

平成30年3月28日作成

令和6年3月12日更新

<もくじ>

1	用語の定義に関すること（条例第2条）	1
2	標識の設置に関すること（条例第11条）	1
3	近隣関係住民への周知に関すること（条例第12条）	3
4	届出・報告書に関すること（条例第11条及び第13条）	6
5	添付書類に関すること（条例第11条及び第13条 規則第4条及び第7条）	7
6	中高層建築物の高さの制限に関する指導（条例第14条 規則第9条）	8
7	特定共同住宅の建築計画に関する基準（条例第15条 規則第10条）	9
8	特定共同住宅の管理に関する基準（条例第15条 規則第11条）	10
9	特定共同住宅の自動車等の駐車場の設置に関する基準 （条例第15条 規則第12条）	11
	（1）自転車駐車場の設置について	11
	（2）敷地の利便性の高い場合について（規則第12条第1項第2号）	11
	（3）「サービス駐車場」と「来客用駐車場」（規則第12条第1項第3号、第4号）	13
	（4）居住者用駐車場の敷地外設置について（規則第12条第2項）	15
	（5）「居住者用自動車駐車場」から自動二輪車、自転車駐車場への振替 （規則第12条第3項）	16
	（6）「にぎわい用途」を設ける場合の来客用駐車場の免除について （規則第12条第4項）	17
	（7）「居住者用駐車場」、「サービス駐車場」及び「来客用駐車場」の敷地内設置の免除 （規則第12条第5項）	18
	（8）その他 駐車場等に関すること	19

1 用語の定義に関すること（条例第2条）

Q 1 同一敷地で2棟以上の増築を計画する場合で、条例の対象かどうかの考え方は？

A 1 増築建物が複数棟ある場合で、各棟の延べ床面積を合計して、その合計の値が1,000㎡を超える場合は、条例の大規模建築物になります。（条例第2条第2項第5号）

例として、平屋建てで延床面積400㎡の福利厚生棟と2階建てで延床面積700㎡の事務所棟を計画している場合、合計が1,100㎡なので、条例の対象となります。

Q 2 条例で別表第一の「高さ」とは、どのような算定方法によるものですか？

A 2 高度地区（建築基準法第58条、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区）に規定する高さの算定方法によります。（京都市建築法令実務ハンドブック 集団規定7-3 集-58頁参照）

なお、建築基準法第56条や第56条の2などその他の高さに関する規定の適用については、それぞれの定めによります。

2 標識の設置に関すること（条例第11条）

Q 1 計画敷地が2以上の道路に面している場合、標識は2つ以上必要ですか？

A 1 2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に標識を設置することが原則となりますが、敷地が狭小であること等により、それぞれの部分に設置しなくても十分に計画の周知が図られ、目的が達せられると判断できるような場合は、設置数を減じる取扱いができますので、一度、窓口にて御相談ください。

Q 2 標識は、道路境界線上に設置しなければなりませんか？

A 2 前面道路の掘削工事など特段の事情により、道路境界線上への設置が困難な場合は、道路境界線にできる限り近い位置に設置してください。

その場合、標識の文字や大きさに十分配慮してください。また、標識の設置位置、材質及び形状については、歩行者等への安全性を十分に確保してください。

Q 3 届出書に添付する標識の写真及び周辺の状況を示す写真は、どの程度必要ですか？

A 3 複数の前面道路があり、標識がそれぞれにある場合も含めて、それぞれの道路における遠景写真と標識の内容が判読しやすい近景写真が必要です。

周辺の状況を示す写真については、計画敷地の形状、前面道路及び計画敷地周辺の建築物の状況が分かるように撮影してください。

Q 4 敷地内の解体工事等を行う場合、標識を一時的に撤去することは可能ですか？

A 4 その場合は、敷地内で道路に接する別の場所に移設していただく必要があります。

設置期間内に標識を撤去又は一時的に見えなくした場合は、設置していないものとみなされ、標識設置日が変更となる場合があります。

Q 5 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例（以下「まちづくり条例」といいます。）の標識と、中高層条例の標識を同時に設置してもいいですか？

A 5 標識を2つ並列に設置することについては支障ありませんが、中高層条例の標識に記載される設置日については、まちづくり条例の手続が終了した日付以降になります。まちづくり条例については、都市計画課で御相談ください。

3 近隣関係住民への周知に関すること（条例第12条）

Q 1 近隣住民への説明範囲の中に、道路、水路や河川などがある場合、どこまでが説明対象範囲になりますか？

A 1 道路※（国、府、市道）、河川（一級、二級、国有水路）、線路敷等については、説明対象から除外できますが、非道路（通路）については、説明対象となります。

ただし、計画敷地に隣接する地物（道路、河川等）については、当該管轄の土木事務所等と事前に協議をすることが必要な場合がありますので、一度、土木事務所等に問合せください。

※ 道路とは、建築基準法第42条第1項に規定するものをいいます。

Q 2 説明範囲内に田畑、山林や墓地がありますが、土地所有者への説明は必要ですか？

A 2 原則、説明は必要です。

Q 3 説明範囲内に月極駐車場がありますが、契約者にも説明する必要がありますか？

A 3 契約者は、土地の占有者に該当しますが、近隣住民には含まれませんので、説明の必要はありません。

ただし、隣接地で工事中の影響が出ると思われる場合は、運営会社等から伝えていただくのが望ましいです。

Q 4 地元の町会長や自治会長には、説明が必要ですか？

A 4 近隣住民への説明範囲内でなければ、説明対象ではありませんが、近隣関係住民とのトラブルにならないためにも説明されるのが望ましいです。また、特定共同住宅の場合は、地域自治推進室に地域コミュニティ活性化推進条例における連絡調整担当者の届出を行い、必要な連絡・調整をしてください。

なお、どなたが町会長や自治会長であるかは、個人情報であり、本市で把握しているものではありません。

Q 5 敷地が、本市以外の市町村にまたがる場合は、条例の適用範囲はどのように考えますか？

A 5 敷地の一部が本市域内にある場合は、条例の適用対象です。

ただし、近隣住民への説明範囲は、あくまで本市域内のみです。

※ 説明範囲がまたがる場合、他市町村の範囲は中高層条例による説明義務の対象ではないので、説明状況報告書に記載する必要はありませんが、近隣関係住民とのトラブルにならないためにも他市町村の範囲の住民にも説明に行かれるのが望ましいです。

Q 6 計画説明のために近隣住民の家を訪問したが、留守であった。どのような対応をすれば良いですか？

A 6 日と時間を変更して、少なくとも、3回は訪問してください。また、訪問したことが相手に分かるように、説明資料等をポストイングするように努めてください。

ただし、相手が受け取り拒否の意思表示をされている場合は、その意思を尊重し無理に行うことを求めるものではありません。報告書にそのような意思が示された旨を記載して提出してください。

Q 7 近隣住民の範囲にマンションがありますが、どのように説明したら良いですか？

A 7 オートロックが掛かっているところや、直接訪問されるのを好ましく思わないところもありますので、まずは、管理会社又は現地の管理人に計画内容を説明したうえで、居住者への説明方法や説明資料等の配布方法を尋ねていただき、その指示に従ってください。

Q 8 近隣住民が遠方にお住まいの場合、どのような対応をすれば良いですか？

A 8 近隣住民（土地、建物の所有者）が行政区外や本市以外の遠隔地に居住しているなどの理由で、どうしても対面で説明できない場合は、少なくとも説明資料等を郵送してください。

郵送後、相手方から申出があれば説明等の対応をしてください。また、可能であれば、資料の郵送前後に相手方に電話で補足説明をしてください。

Q 9 訪問時にどのような内容を説明すれば良いですか？

A 9 中高層条例に基づく説明で訪れたことを説明し、条例の趣旨（建築計画を事前に説明し、紛争の未然防止のための制度であること）を伝えてください。また、説明内容確認のためのチェックリストを活用して、漏れがないように説明を行ってください。

説明しなければならない内容は、下記のとおり規則第6条に規定しています。

- (1) 中高層建築物等の規模、構造及び用途
- (2) 中高層建築物等の敷地の形態及び面積
- (3) 敷地内における中高層建築物等の位置及び周辺（規則第4条第1項第4号）の土地及び建築物の位置
- (4) 中高層建築物等が近隣住民の住居の日照及び通風に及ぼす影響
- (5) 中高層建築物等の工事の予定期間及び工法並びに工事に伴う騒音、振動、粉じん等の発生の防止又は被害の軽減に必要な措置（条例第8条）の内容
- (6) テレビジョン受信障害により講じる措置（条例第9条）の内容
- (7) (5)、(6)に掲げるもののほか安全で快適な住環境の保全及び形成を図るために配慮する事項

Q10 説明時に示す資料は決まっていますか？

A10 条例の趣旨がわかる資料としては、条例のリーフレット（あらまし）を示してください。建築計画の内容が分かる資料として、計画概要書（付近見取図、配置図、平面図、立面図）及び日影図などがあげられます。また、工事内容が分かる資料も必要に応じて用意してください。

Q11 近隣住民への説明を計画説明会で済ませていいですか？

A11 近隣住民への説明については、計画説明会に出席されたことで個別説明に代えることはできますが、欠席された方については、改めて、個別説明を行ってください。

※ 計画説明会を開催された場合は、説明状況報告書とは別にその議事録と参加名簿を添付してください。

Q12 増築の場合の説明範囲はどのように考えますか？

A12 新築の場合と同様に取り扱いますが、外壁からの距離については、増築部分を起点とします。

Q13 建築計画等に変更があった場合、再度、説明は必要ですか？

A13 変更の内容によっては、再度、説明を実施していただく必要があります。

窓の位置や大きさの変更など、周辺の住環境に影響を与える変更の場合、近隣関係住民に十分な説明を行ってください。

なお、階数の増加や主な用途の変更等、周辺への影響が大きいと思われる計画変更の場合は、取扱いが異なる場合もありますので、このような場合は、窓口で御相談ください。

Q14 近隣住民（条例第12条第1項）への説明状況報告書を提出した後に、周辺住民（条例第12条第2項）への説明（説明会）をした際は、改めて、説明状況報告書の提出が必要ですか？

A14 条例第13条第2項による報告が必要です。

説明状況報告書（第5号様式）に添付する報告書類の様式は特に定めませんが、説明（説明会）の都度、速やかに、第5号様式と同等の説明会の内容や説明内容が分かる資料の提出を求めています。（報告日から起算して20日以上説明期間を設ける必要はありません。）

Q15 ポスティングや郵送により説明する際の資料は決まっていますか？

A15 規則第6条に記載されている内容が、容易に分かる資料としてください。

4 届出・報告書に関すること（条例第11条及び第13条）

Q 1 標識設置等届の届出者や説明状況報告書の報告者は誰になりますか？

A 1 標識設置等届の届出者及び説明状況報告書の報告者はいずれも建築主です。

Q 2 標識設置等届や説明状況報告書に押印は必要ですか？

A 2 必要ありません。

Q 3 書類を提出するのに委任状は必要ですか？

A 3 本市への提出は不要です。

Q 4 標識設置等届や説明状況報告書の訂正はどうすればいいのですか？

A 4 書類の誤記については、訂正箇所を二重線で抹消し正しい文言等を記載、又は訂正した書類による差替えをしてください。標識の記載事項の誤記については、間違った箇所を消したうえで、正しい数値等を記載し、あらためて写真を提出してください。

標識の記載事項のうち、計画内容が変更されたことによる修正については、標識記載事項変更届（第4号様式）、標識を修正した後の写真及び変更が分かる図書を提出してください。

Q 5 書類を提出するのに必要な部数はいくらですか？

A 5 本市への提出は1部です。

なお、事業者側で控えが必要な場合は、窓口で副本に受付印を押印し、その場で返却します。

Q 6 書類の提出者は、代理者で構いませんか？

A 6 本市への提出は代理者でも構いませんが、標識設置等届の届出者や説明状況報告書の報告者は必ず建築主となります。

なお、届出書類等の作成及び修正については、行政書士、建築士などの資格が必要となる場合があります。

Q 7 標識設置等届の設計者の欄に記載するのは代表者名ですか？確認申請上の設計者ですか？

A 7 設計者が法人の場合は、代表者を記載してください。

（例：〇〇株式会社 代表取締役〇〇 〇〇 （担当：〇〇））

5 添付書類に関すること（条例第11条及び第13条 規則第4条及び第7条）

Q 1 付近見取図は、グーグル等の住宅地図でも構いませんか？

A 1 2500分の1の縮尺で明瞭なものであれば構いません。

※ ただし、複製等の御利用につきましては、それぞれの地図により、利用条件が異なりますので御注意ください。

Q 2 施行規則第4条第1項第4号の「中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物等の高さ2倍に相当する距離の範囲内にある土地及び建築物の位置の状況並びに当該土地の所有者並びに当該建築物の所有者及び占有者を示す図書」とは何のことですか？

A 2 周辺住民（近隣住民を含む。）を含む周辺の状況が分かる図面（敷地境界線から15メートル、建築物の外壁から建築物の高さの距離及びその2倍の距離を表す線を記入し、説明状況報告書の裏面の番号に対応した番号を記入したもの）及びそれぞれの敷地の所有者等の一覧表を想定しておりますが、状況によっては一覧表に代わり、住宅地図程度の氏名等の表記がある地図で代用できることがあります。

※ 周辺住民の範囲を表示する図面 記載する必要がある範囲は、

- ①建築物の外壁から建築物の高さの2倍に相当する距離の線
- ②午前9時から午後3時の日影が生じる範囲
- ③TV受信の障害が生じるおそれのある範囲

Q 3 テレビジョン受信障害調査報告書の添付は必要ですか？

(規則第4条第1項第5号)

A 3 高さが20メートル以下の建築物については、添付は不要です。

Q 4 敷地が商業地域内にあつて高さ17メートルを超える建物を計画しています。

規則第9条の日影に関する指導の各号のいずれかに該当し、指導の対象外になる計画ですが、日影図の提出は必要ですか？

A 4 中高層条例で定めている指導の対象からは外れますが、中高層建築物に該当しますので、添付する図書として必要です。(規則第4条第1項第6号参照)

Q 5 追加書類の提出は、FAX又はメールでも良いですか？

A 5 本市で内容を確認する分には構いませんが、正式な提出書類としては、印刷又は手書きされた物が必要です。後日、来庁されるときに提出してください。

6 中高層建築物の高さの制限に関する指導（条例第14条 規則第9条）

Q1 計画敷地が商業地域又は工業地域に存在する場合の日影図はどのように作成すればよいですか？

A1 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの時刻日影図と5時間の等時刻日影図を明記してください。（平均地盤面から4メートルの高さの水平面）

Q2 規則第9条の内容はどういうものですか？

A2 建築基準法、京都市建築基準条例で規定している日影規制がない商業地域（指定容積率400%以下に限る。）、工業地域、準工業地域（らくなん進都産業集積地区第5種地区、第6種地区、第7種地区に限る。）における日影の制限です。

商業地域 (指定容積率400%以下に限る。)	工業地域	準工業地域 (らくなん進都産業集積地区第5種地区、第6種地区、第7種地区に限る。)
制限を受ける建築物：高さが17メートルを超える中高層建築物 規制される日影時間：5mを超える範囲において、5時間以上日影となる部分を生じさせない 日影を測定する水平面の高さ：平均地盤面から4メートルの高さ		
次の□いずれかに該当する場合は指導の対象外 <input type="checkbox"/> 敷地の過半が、31m第1種高度地区、31m第2種高度地区、31m第5種高度地区、31m第6種高度地区又は空間創出型高度地区内にある場合（指定容積率が400%を超える場合に限る。） <input type="checkbox"/> 前面道路の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値が10分の40を超える場合 <input type="checkbox"/> 次に掲げる基準に適合する場合 ア 当該中高層建築物の高さが31メートル以下 イ 当該中高層建築物の各部分の高さが、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに17メートルを加えたもの以下であること。 <input type="checkbox"/> 増築の場合にあっては、増築後の中高層建築物により新たに5時間以上日影となる部分が生じない場合 <input type="checkbox"/> 5時間以上日影となる部分にある土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者の同意がある場合		次の□いずれかに該当する場合は指導の対象外 <input type="checkbox"/> 住宅の敷地に5時間以上日影となる部分が生じない場合 <input type="checkbox"/> 増築の場合にあっては、増築後の中高層建築物により新たに5時間以上日影となる部分が生じない場合 <input type="checkbox"/> 5時間以上日影となる部分にある土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者の同意がある場合

Q3 規則第9条第1項各号は、どれかひとつでも該当すれば指導の対象外となるのですか？

A3 商業地域及び工業地域の場合は、第9条第1項の第1号、第2号、第3号、第5号、第6号のいずれかひとつでも該当する場合は指導の対象外となります。

準工業地域（らくなん進都産業集積地区）の場合は、第9条第1項の第4号、第5号、第6号のいずれかひとつでも該当する場合は指導の対象外となります。

7 特定共同住宅の建築計画に関する基準（条例第15条 規則第10条）

Q1 管理人室の大きさに決まりはありますか？（第1号）

A1 特に基準は設けておりませんが、管理に関する事務が行えるスペースを確保してください。

Q2 管理人室がオートロックの内側にあるため、外側にいる来客者が管理人と話ができないような場合、どうすればいいですか？

A2 管理人室は、主たる出入口の近くに設置し、原則、オートロックの外の方と対面で対応できる窓が必要ですが、どうしても難しい場合は、モニター付きインターホンオートロックの外側に設置するなど、管理人が来客者と何かしらのかたちで対応できるようにしてください。

Q3 住戸の専用床面積にはメーターボックスの面積も含まれますか？（第2号）

A3 メーターボックスの面積は含みません。

Q4 ごみ置き場の大きさに決まりはありますか？（第5号）

A4 中高層条例においては、特に基準を設けておりません。ごみ置き場の大きさやごみの搬出等については、別途、環境政策局まち美化推進課と協議をお願いします。

Q5 特定共同住宅の基準のうち、隣地境界線から50センチメートル以上空けなければならないものは、どのようなものですか？（第7号）

A5 建築物は、原則、対象となり、壁、柱、屋根で囲われた範囲で、片流れ屋根の場合では、屋内と想定される部分となります。工作物では、周囲に影響を及ぼすおそれの少ないもの以外は、対象となります。

対象とならないものとしては、ゴミ置き場の囲い、自転車ラック（2段式を除く。）、花壇などで、目安として高さ1.5メートル以下のものを考えており、他には電柱等も含まれます。

Q6 集会室は、エントランスホールと兼ねることはできますか？（第8号）

A6 部屋として独立することが望ましいですが、エントランスホール等と兼ねる場合は、間仕切り等で通路部分と区画を明確にし、30㎡を確保してください。

Q7 共同住宅を計画しているが、ワンルームの規制はありますか？（第8号）

A7 住戸数が50以上の特定共同住宅においては、ワンルームに相当する住戸（専用床面積が16㎡以上25㎡以下）の数を、計画全体の住戸数の半分以下にする必要があります。

Q8 条例により必要とされる駐車台数以外の、任意で設置する機械式駐車場についても前面空地や車路が必要となりますか？（第10号）

A 8 一敷地の中で設ける機械式駐車場については、車の出入りに際して道路上での入庫待ちを防止するとともに、安全性確保の観点から、前面空地や車路を設けてください。

Q 9 「駐車場の出入口に門扉その他これに類する工作物」とは具体的には何を指しますか？（第10号）

A 9 チェーンゲート、シャッターはこれに該当しますので、敷地内で自動車が待機するための前面空地・車路を確保することを求めます。

ただし、景観法に基づく修景のために設置する門・扉は除きます。

8 特定共同住宅の管理に関する基準（条例第15条 規則第11条）

Q 1 「主たる出入口の近く」とは、具体的にはどこを表しますか？

A 1 近隣関係住民と容易にコミュニケーションがとれるように、風除室や玄関ポーチなどで、オートロック式の玄関ドアがある場合には、外部からの出入りができる場所を表します。

ただし、管理計画上難しい場合は、御相談ください。

Q 2 管理規約書の提出は必要ですか？

A 2 手続きに必要な書類ではありませんが、ごみ出しの方法、路上駐車、その他近隣に迷惑を掛ける行為を行わないことが記載されているか確認させていただく場合があります。

9 特定共同住宅の自動車等の駐車場の設置に関する基準（条例第15条 規則第12条）

（1）自転車駐車場の設置について（規則第12条第1項第1号）

Q1 自転車駐車場のサイズは、決まっていますか？

A1 1台当たり0.6m×1.9mを目安にしてください。

Q2 駐輪場はラック式でも良いですか？

A2 構いません。ただし、操作音など周辺等への影響については、配慮してください。

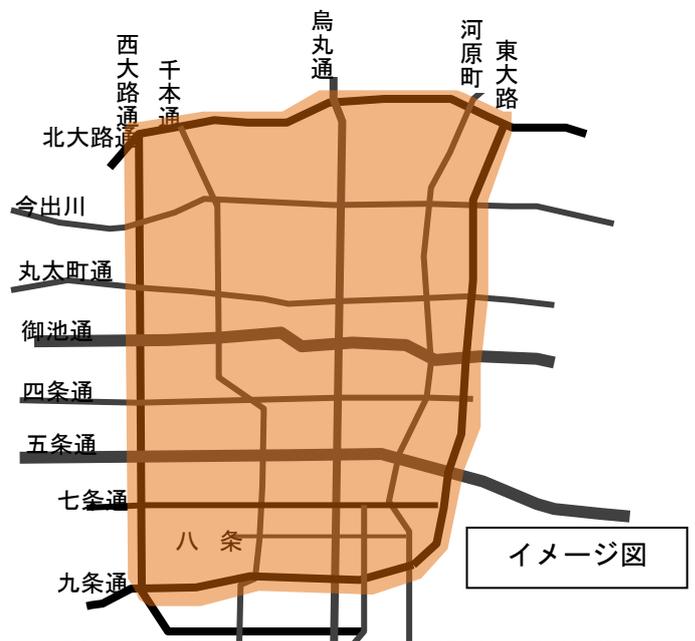
（2）敷地の利便性の高い場合について（規則第12条第1項第2号）

Q1 「敷地の利便性が高い場合」に該当する公共交通機関の利便性の高い地区とは、どのような範囲ですか？

A1 範囲を公開しているものはありません。次のア、イのいずれかに該当するものをいいます。

ア 市バス循環系統路線内

右のイメージ図にあるように、「北大路通・西大路通・九条通・東大路通の各沿道（北端、西端、南端、東端）から、外側25メートルのラインに囲まれた区域」です。

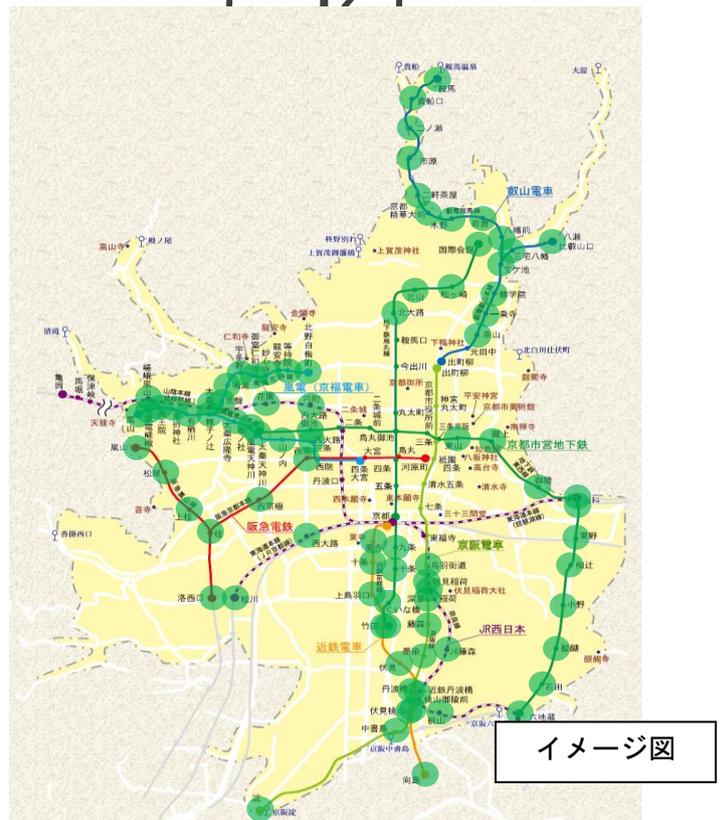


イ 鉄道駅周辺地区

右のイメージ図にあるように、「鉄道駅の改札口から、500メートル以内の区域」です。

(※ ● は、各鉄道駅から500メートルの範囲を示します。)

標識設置等届を提出する際には、敷地が上記の区域にあることが確認できる付近見取図を添付してください。



Q 2 敷地の一部が公共交通機関の利便性の高い地区に含まれる場合は、敷地の利便性が高い場合に該当しますか？

A 2 「市バス循環系統路線内」は、地区指定された範囲に、敷地の過半が含まれる場合、「鉄道駅周辺地区」は、鉄道駅の改札口から500メートルの範囲に、敷地の一部が含まれる場合が該当となります。

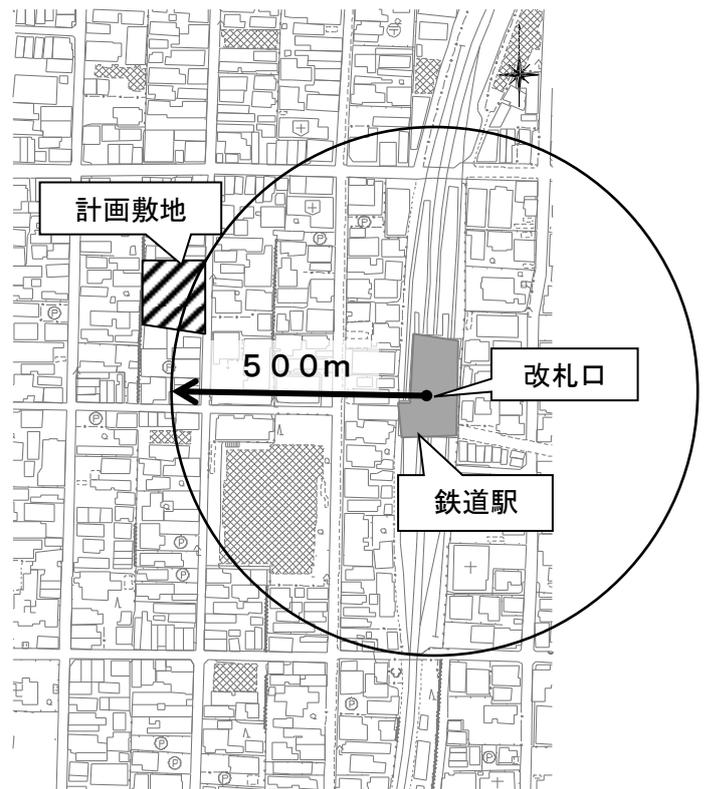
Q 3 鉄道駅はどの駅が対象ですか？鉄道駅の改札口及び乗降場の出入口とは、どの部分を指すのですか？

A 3

鉄道駅は京都市外の最寄駅も含まれます。ただし、年間を通じて運行していないものを除きます。

JRや地下鉄などの鉄道であれば、より敷地に近い方の改札口付近を、改札口のない路面電車の駅であれば、乗降場の出入口付近を指します。

地下にある改札口で、正確な位置が分からない場合は住宅地図等に表記されている駅舎部分の中心とします。

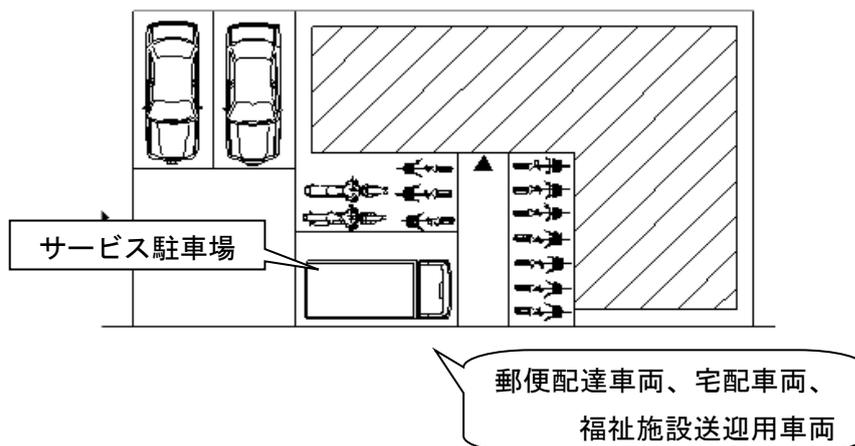


(3)「サービス駐車場」と「来客用駐車場」(規則第12条第1項第3号、第4号)

Q1 「サービス駐車場」と「来客用駐車場」との違いは何ですか？

A1 「サービス駐車場」は、共同住宅では特に必要性が高いと想定される郵便配達、宅配車両、引っ越し用車両や老人福祉施設の送迎用等の業務車両の一時停車のための利用を想定したものです。

「来客用駐車場」のうち1台以上を「サービス駐車場」と位置付け、機能を明確にすることで、さらに共同住宅周辺の路上駐車防止に寄与するものです。



Q2 「サービス駐車場」については、どれくらいのスペースを確保したらいいですか？
また、配置等に要件はありますか？

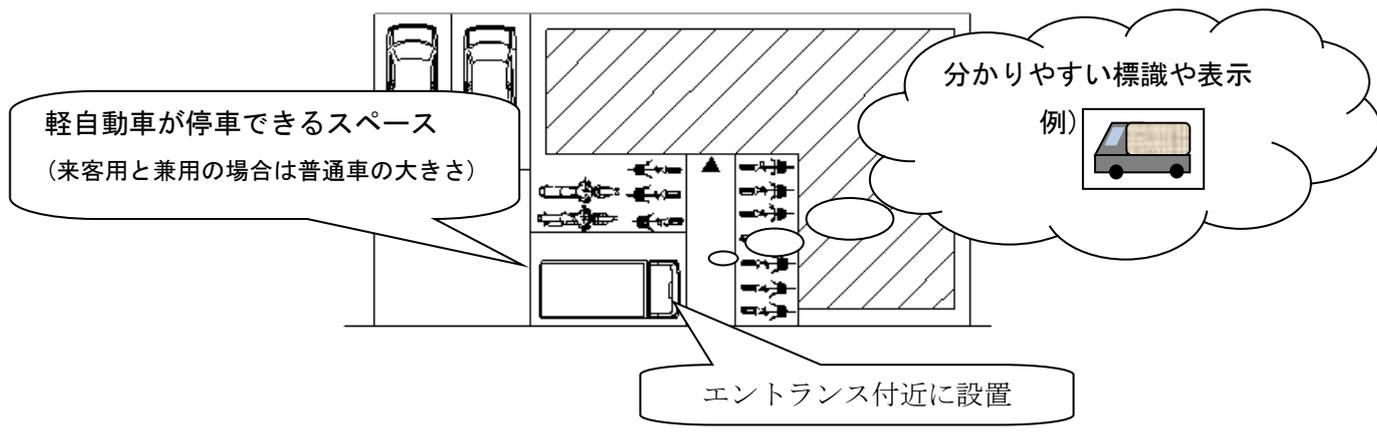
A2

○ サービス駐車場のスペース

- ・ **住戸が30以下の場合** 幅2.3m以上×奥行5.0m以上(普通自動車に停車できる大きさ) ※来客用駐車場の大きさと同じ
- ・ **住戸が30を超え、来客用駐車場を別途設ける場合** 軽自動車が停車できる大きさでも可とします。(幅2.0m以上×奥行3.6m以上)

○ 配置や表示について

- ・ 配達や送迎の用に供するため、なるべくエントランス付近への設置やチェーンゲート等がある場合は、その外側に設置するなど、機能上使用しやすい配置にしてください。また、施設管理者の目の届きやすい、管理しやすい場所に設けてください。
- ・ 業務車両が使用しやすいように、分かりやすい標識や表示を設置してください。



Q 3 「サービス駐車場」を、機械式駐車場等の前面空地や車路と兼ねることはできますか？

A 3 「サービス駐車場」は、駐車場として設ける必要がありますので、前面空地や車路と兼ねることはできません。

Q 4 建築基準法施行令 128 条の避難経路と駐車場スペースは兼ねることができますか？

A 4 駐車場に車がある状況で、避難経路を想定する必要があるので兼ねることはできません。

Q 5 来客用駐車場の区画を通路と兼用することはできますか？

A 5 できません。来客用駐車場も、駐車専用のスペースとしてください。

Q 6 前面道路に対し直角に駐車する（串刺し駐車場）は、計画可能ですか？

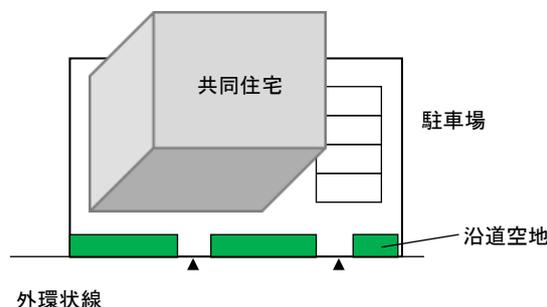
A 6 駐車する過程で一時的に、路上で停止するなど周辺道路への影響があるので、少数（1、2 台程度）の場合を除き、望ましくありません。

なお、どうしても串刺し駐車となる場合においては、見通しの確保のためにカーブミラーの設置や注意喚起を行うなどの安全対策を検討してください。また、近隣説明を行う際には、串刺し駐車である旨を伝えてください。

Q 7 駐車場や駐輪場の設置場所に制限はありますか？

A 7 市道外環状線及び市道大宅西野山線の沿道において、外環沿道地区条例、31m 第 8 種高度地区、空間創出型高度地区の規定により設ける沿道空地には、中高層条例に基づく駐車場スペースや駐輪場は設置できません。沿道空地以外の場所に確保してください。（規則第 12 条第 1 項第 5 号）

(イメージ)



(4) 居住者用駐車場の敷地外設置について(規則第12条第2項)

Q1 居住者用駐車場の設置について、一部の台数を敷地外に設置することは出来ますか？

A1

ア 敷地の利便性が高い場合(公共交通機関の利便性の高い地区内)では、敷地内における駐車場の設置や利用が困難な場合(規則第12条第5項に該当)を除き、敷地外の設置は認められません。

イ 敷地の利便性が高い場合を除き、敷地の過半が近隣商業地域・商業地域である場合は、基準台数の2分の1に相当する台数を敷地外の場所に設置することが可能ですが、以下のことが確認できる資料(確保場所を示す図書、登記簿謄本又は賃貸借契約書の写し)を提出していただく必要があります。契約書等を取得される前に、事前に御相談ください。

① 敷地外の位置については、計画敷地を中心に概ね500メートル圏内(徒歩5、6分の距離)に設置すること。

② その敷地を確保する時期は、計画建物が完成する時点から確保されていること。

※ これらの書類を計画時に提出できない場合は、あらかじめ誓約書を提出のうえ、計画建築物が完成するまでにこれらの書類を提出してください。

(5) 「居住者用自動車駐車場」から自動二輪車、自転車駐車場への振替

(規則第12条第3項)

Q1 規則第12条第3項の内容はどういうことですか？

A1 居住者用駐車場を自動二輪車、原動機付き自転車及び自転車駐車場に一定の割合で振り替えることができます。

なお、カーシェアリング用駐車場は、居住者用駐車場の台数に含めることができません。(規則第12条第1項第1号)

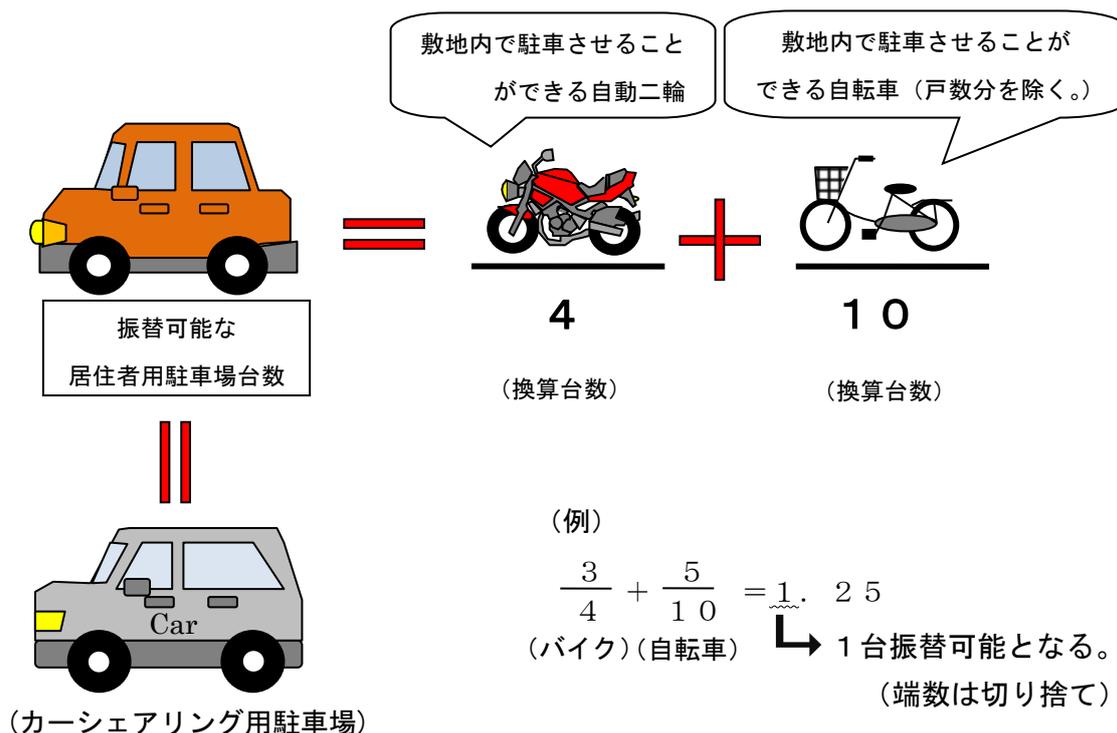
- 自動二輪車用駐車場（原動機付自転車を含む。）へ振り替える場合
自動車1台に対して、概ね250ccのバイクが4台分駐車できるスペースに換算します。

※ 250ccバイク1台当たりのスペースは概ね2.8㎡(1.2m×2.3m)

- 自転車用駐車場へ振り替える場合
自動車1台に対して、概ね自転車が10台分駐車できるスペースに換算します。

※ 自転車1台当たりのスペースは概ね1.14㎡(0.6m×1.9m)

振替可能な居住者用駐車場台数は、以下の計算式により算定します。この式により算定された数値(端数切り捨て)が振り替えできる居住者用駐車場台数となります。



Q2 敷地外に設置した居住者用駐車場を自動二輪車、自転車に振り替えることは可能ですか？

A2 敷地外に設置した居住者用駐車場を、敷地外に設ける自動二輪車等の駐車場に振り替えることはできません。

Q 3 電動バイクや原動機付自転車を自動二輪車用駐車場に駐車すると計画しても良いですか？

A 3 可能ですが、大きさとしては、1台当たり 250cc の自動二輪車が駐車できる大きさ (1.2m×2.3m) 以上を確保してください。

(6) 「にぎわい用途」を設ける場合の来客用駐車場の免除について (規則第 12 条第 4 項)

Q 1 来客用駐車場が免除される場合の「にぎわい用途」とは何ですか？
「にぎわい用途」を配置する時の要件はありますか？

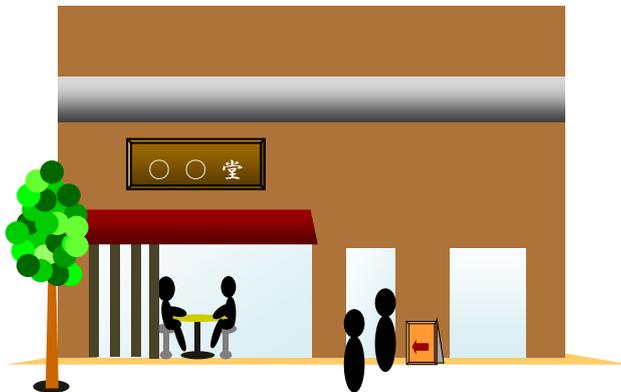
A 1 共同住宅 (これに付属する施設を含む。)、自動車車庫その他の専ら自動車、自動二輪車、原動機付自転車又は自転車の停留又は駐車のための施設 (誘導経路、操車場及び乗降場を含む。) 及び倉庫その他これに類するもの 以外の用途 であり、飲食店、物販店舗等を想定しています。

配置については、なるべく道路に面して計画してください。

条例等 (職住共存条例、御池通沿道条例) によりにぎわい用途の設置を求められている場合は、それに加えて駐車場 1 台相当 15 m² 以上のにぎわい用途の設置をしてください。

外環沿道地区条例、31メートル第7種高度地区、31メートル第8種高度地区の規定により特定用途を設ける場合も同様に、それに加えて駐車場 1 台相当 15 m² 以上のにぎわい用途の設置をしてください。

(にぎわい用途設置イメージ図)



(7)「居住者用駐車場」、「サービス駐車場」及び「来客用駐車場」の敷地内設置の免除
(規則第12条第5項)

Q1 自動車による乗入れの困難性その他の敷地の事情を勘案して、市長が特に必要があると認めるときとは、どのような場合が想定されますか？

A1 下記に例示を示します。(1)~(4)のいずれかに該当する場合を想定していますが、免除の適用については、個別に判断いたしますので、まずは御相談ください。また、駐車場の設置が免除される場合であっても、緊急時等の利用を想定して、可能な限り敷地の前面に駐車可能な空地を確保してください。

(1) 敷地が接している道路の全てが、歩道を介しており、車両の出入りに必要な歩道の切下げ等が道路管理者(土木事務所等)の事情でできない場合

例 歩道の横断防止柵が撤去できない。

駐車場の出入口にトランスが設置されており移設ができない。

駐車場の出入口にバス停があり移設ができない。

(2) 敷地が接している道路の全てが歩行者専用道路又は交通規制が設けられるなどの理由により、日中の大部分において車両の通行ができない場合

例 日中の車両の通行が制限されているアーケード内に敷地が面している。

車両の通行ができない遊歩道にのみ面している。

敷地に至るまでに道路幅員の狭い部分があり、計画地に車両の乗入れができない。

(3) 御池通沿道特別商業地区、外環沿道特別用途地区、31m第7種高度地区、31m第8種高度地区、空間創出型高度地区内の敷地において、幹線道路にしか接道しておらず、道路に面している部分に、当該地区内の規定に基づき、制限している用途以外の用途(特定用途)を設置する際、交通安全上の理由等により、敷地への自動車による乗入れが望ましくないと市長が認める場合

(4) 上記以外で、敷地の状況その他の事情により、敷地への自動車による乗入れが困難若しくは交通安全上の理由等により当該敷地において駐車場の設置や利用が望ましくないと市長が認める場合

例 敷地前面に歩道橋があり、車の乗入れの際、見通しが悪い。

Q2 規則第12条第5項により、敷地外に駐車場を設置する場合は、どのような要件が必要ですか？

A2 以下のことが確認できる資料(確保場所を示す図書、登記簿謄本又は賃貸借契約書の写し)を提出いただき、御相談ください。

① 敷地外の位置については、計画敷地を中心に概ね500メートル圏内(徒歩5、6分の距離)に設置すること。

② その敷地を確保する時期は、計画建物が完成する時点から確保されていること。

※ これらの書類を計画時に提出できない場合は、あらかじめ誓約書を提出のうえ、計画建築物が完成するまでにこれらの書類を提出してください。

(8) その他 駐車場等に関すること

Q 1 特定共同住宅に設ける駐車場で、コインパーキングは導入できますか？

A 1 コインパーキングは、主に地域外から自動車で来る不特定多数の人を対象とした時間貸の駐車場であるため、特定共同住宅の居住者や利用者だけを対象とした駐車場でなくなり、本来利用すべき方が利用するときに、空きがなく駐車出来ない場合が発生することがあります。

中高層条例の趣旨では、駐車場の設置は周辺道路への違法駐車を未然に防ぐことを目的としていることから、上記の駐車場等をコインパーキングとすることは、条例の趣旨と異なるため御遠慮ください。

Q 2 共同住宅以外の用途を計画しているが、駐車場等の設置基準はありますか？

A 2 中高層条例において駐車場等の設置基準を設けているのは、特定共同住宅のみです。

特定共同住宅以外の用途については、駐車場条例（担当：都市計画課）、自転車等放置防止条例（担当：自転車政策推進室）がかかる場合がありますので、担当部署へお問合せください。

Q 3 サービス付き高齢者向け住宅を計画しているが、特定共同住宅の指導を受けますか？

A 3 「高齢者の居住の安全確保に関する法律」に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けるもの（担当：住宅政策課）については、特定共同住宅に関する指導基準（施行規則第10条～第12条）は適用しません。

なお、中高層条例の手続（標識設置、計画説明）は必要です。