

長期優良住宅建築等計画の認定における居住環境の維持及び向上への配慮に関する基準 [尼崎市]

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）第 6 条第 1 項第 3 号の規定に基づき、長期優良住宅建築等計画の認定に関する良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項は、次のとおりとする。

- 1 法第 6 条第 1 項の規定による認定を受けようとする建築物（以下「対象建築物」という。）が尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年尼崎市条例第 44 号）第 16 条、第 18 条、第 21 条及び第 22 条の規定に適合すること。
- 2 対象建築物が次に掲げる規程、基準等に適合すること。
 - (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 5 に定める地区計画の区域内又は同法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区の区域内に建築される建築物にあっては、これらの区域における建築の制限に関する条例その他の関係規程
 - (2) 建築基準法（昭和 21 年法律第 201 号）に規定する建築協定の区域内に建築される建築物にあっては、同法その他の関係規程
 - (3) 尼崎市近隣すまい・まちづくり制度推進要綱（平成 21 年 4 月 1 日施行）の規定による近隣すまい・まちづくり計画
 - (4) 尼崎市都市美形成条例（昭和 59 年尼崎市条例第 41 号）の規定による都市美形成基準及び都市美誘導基準
 - (5) 建築物に表示され、又は設置される屋外広告物及び屋外広告物を掲出する物件にあっては、尼崎市屋外広告物条例（平成 20 年法律第 47 号）その他の関係規程
- 3 対象建築物が次のいずれにも該当しないこと（市長の許可等により長期にわたり存続することができるものを除く。）
 - (1) 都市計画法第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設の区域内にあるもの
 - (2) 都市計画法第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業（事業完了済のものを除く。）の施行区域内にあるもの
 - (3) 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区内にある建築物で第 59 条第 1 項第 1 号に該当するもの
 - (4) 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2 に規定する都市再生特別地区内にある建築物で建築基準法第 60 条の 2 第 1 項第 1 号に該当するもの

（参考）尼崎市住環境整備条例（抄）

（開発事業の施行に係る公共施設等の整備）

第 16 条 開発事業を行おうとする者（略）は、当該開発事業の内容及び規模に応じ、規則で定める基準（以下「開発基準」という。）に従い、次の各号に掲げる施設（略）の整備を行わなければならない。

- (1) 道路
- (2) 公園
- (3) 緑地
- (4) 排水施設
- (5) 消防の用に供する施設
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める施設で規則で定めるもの

2 （略）

（最低敷地面積）

第 18 条 近隣商業地域及び商業地域（略）以外の地域内において、住宅を建築しようとする者は、当該住宅の種類及びその敷地の属する用途地域（略）の区分に応じ、規則で定める面積（略）以上の敷地面積を確保しなければならない。（以下略）

(中高層建築物の建築に関する措置)

第 21 条 高さが 10 メートルを超える建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築しようとする者は、当該中高層建築物又はその建築工事により近隣の住民のテレビジョン又はラジオの放送電波（以下「放送電波」という。）の受信に障害が生じることが予想されるときは、速やかに、近隣の住民が正常な放送電波を受信できるように当該中高層建築物又はその他の場所に共同受信設備を設置する等必要な措置を講じなければならない。

2 中高層建築物を建築しようとする者は、当該中高層建築物の工事中の騒音及び振動の防止、工事用車両の通行に伴う住民に対する安全対策その他住環境の保全に努め、近隣の住民の住環境を害さないよう必要な措置を講じなければならない。

(ワンルームマンションの新築に関する措置)

第 22 条 独立した 2 以上の居室を有しない住戸の数が 10 以上である共同住宅（以下「ワンルームマンション」という。）を新築しようとする者は、規則で定めるところにより、各住戸の床面積の適正化及び管理人室の設置等良好な住環境を確保するために必要な措置を講じなければならない。

2 ワンルームマンションを新築しようとする者は、規則で定めるところにより、当該ワンルームマンションを適正に管理するために必要な措置を講じなければならない。