

富山市公共交通沿線居住推進事業制度要綱

平成29年11月1日

一部改正

都市整備部長決裁

(目的)

第1条 この要綱は、公共交通の沿線において、住宅及び居住環境の質的向上を促進するための指針を設けるとともに、快適で多様な住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、定住人口の増加を図り、もって公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 「公共交通沿線居住推進地区」とは、別表第1(1)で定める区域をいう。

(別図第1)

(2) 「公共交通沿線居住推進補助対象地区」とは、別表第1で定める区域をいう。

(補助対象事業)

第3条 この要綱に基づく補助制度の対象となる事業(以下「補助対象事業」という。)は、次の各号に掲げる事業とする。

(1) 富山市公共交通沿線共同住宅建設促進事業

(2) 富山市公共交通沿線住宅取得支援事業

(3) 富山市公共交通沿線宅地整備促進事業

(4) 富山市ひとり親家庭等家賃助成事業

(5) 富山市公共交通沿線リフォーム補助事業

(事業計画の認定)

第4条 前条第1項第1号から第3号に規定する補助対象事業に基づく補助を受けようとする者は、あらかじめ、当該補助対象事業にかかる事業計画(以下「事業計画」という。)を作成し、市長に認定の申請を行うことができる。

(意見聴取)

第5条 市長は、第3条第1号及び第2号に規定する事業の認定にあたり必要があると認める場合、認定の申請をおこなった者から当該計画について聴取するとともに、有識者等に当該事業計画の認定に関する意見を求めることができる。

(補助金の交付)

第6条 市長は、第3条に規定する各補助対象事業を実施する者に対し、予算の範囲内で補助金の交付をすることができる。

(公共交通沿線住宅・居住環境指針及び敷地内緑化基準)

第7条 市長は、第1条の目的に即し、公共交通沿線居住推進補助対象地区における住宅及び居住環境の質的向上を促進するための指針等を定めるものとする。

2 前項で規定する指針等については、次の各号に掲げるものとする。

(1) 公共交通沿線住宅・居住環境指針(以下「公共交通沿線指針」という。)

(別表第2)

(2) 敷地内緑化基準(以下「緑化基準」という。)(別表第3)

(細則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附則 この要綱は、平成19年10月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成20年7月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成23年7月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成28年7月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成28年9月30日から施行する。

附則 この要綱は、平成29年3月31日から施行する。ただし第3条第5号の規定は平成29年4月1日から施行する。

附則 この要綱は、平成29年11月1日から施行する。

別表第1 公共交通沿線居住推進補助対象地区の区域

公共交通沿線居住推進補助対象地区は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。
ただし、富山市立地適正化計画の「居住誘導区域に含めない区域」とされた災害リスクの高い区域を除く。

- (1) 鉄軌道の駅から半径500m以内の範囲もしくは、運行頻度の高いバス路線（1日概ね60本以上）のバス停から半径300m以内の範囲で、かつ用途地域が定められている区域（工業地域及び工業専用地域を除く）。ただし、都心地区（約436haの区域）は除く。
- (2) 用途地域が定められていない区域における開発行為や区画整理事業により一団に整備された開発面積5haを超える住宅団地で、かつ良質な住環境の保全のため地区計画を定めたものであって、鉄軌道の駅から半径500mもしくは運行頻度の高いバス路線（1日概ね60本以上）のバス停から半径300m以内の区域内に1/2以上の部分が含まれるもの。
- (3) 用途地域が定められている区域（工業地域及び工業専用地域を除く）において、平成24年4月1日以降に完了告示された開発行為や区画整理事業により一団に整備された住宅団地で、その面積が5haを超えるものにあつては、公共交通沿線居住推進地区に1/2以上の部分が含まれるもの、2ha未満のものにあつては、その一部が公共交通沿線居住推進地区に含まれるもの、2ha以上5ha未満のものにあつては、次の算式により直線補間して得られた割合以上が公共交通沿線居住推進地区に含まれるもの。

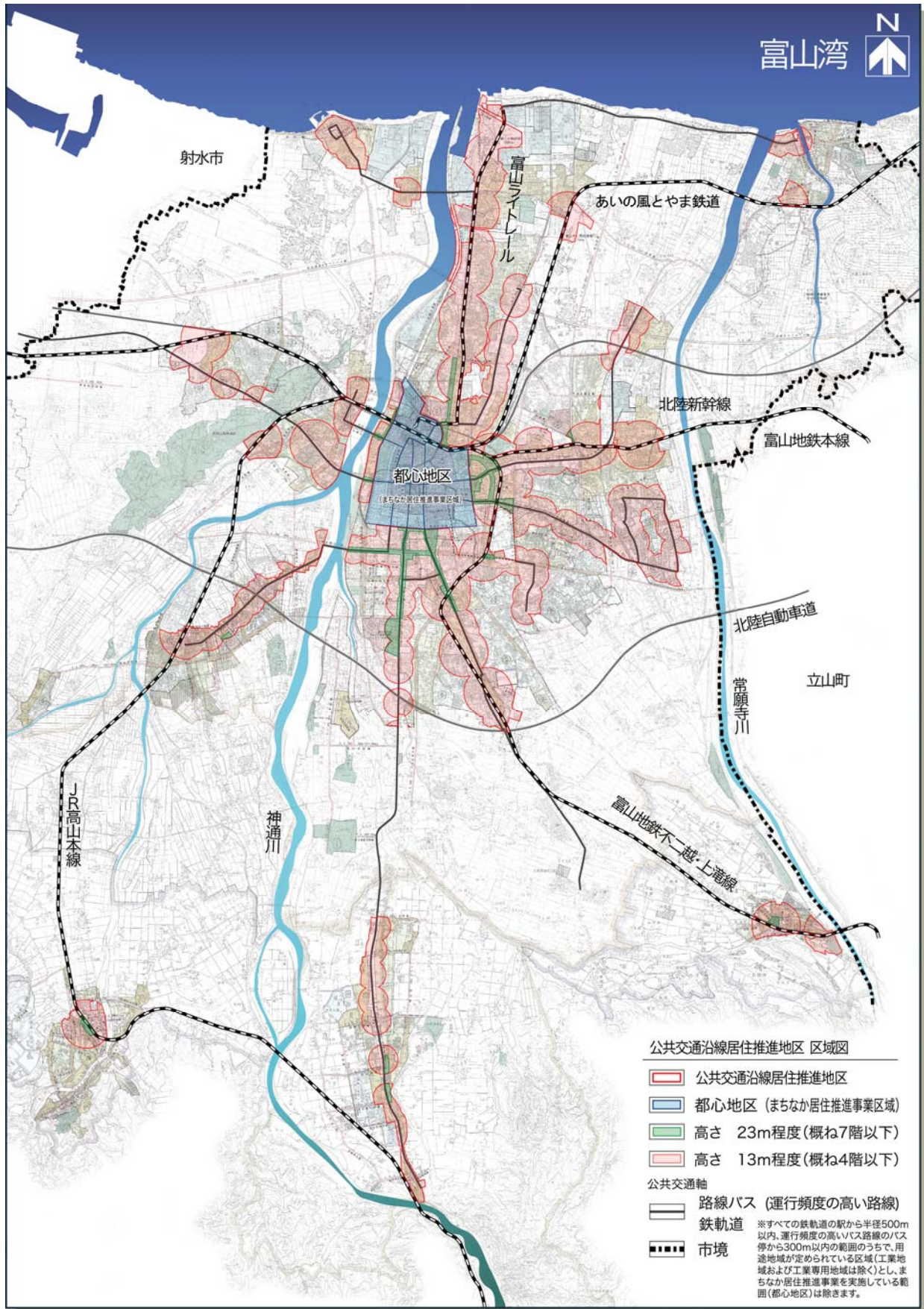
$$R > 1 / 6 (A - 2)$$

A：住宅団地の開発面積（ha）

R：住宅団地の区域が公共交通沿線居住推進地区に含まれる割合

- (4) 前各号に定めるもののほか、周辺の環境を考慮し当該補助対象地区として取り扱うに相応しい範囲として市長が認めるもの。

別図第1 公共交通沿線居住推進地区の区域図



別表第2 公共交通沿線住宅・居住環境指針

1 公共交通沿線住宅指針

1-1 一戸建て住宅

内容	項目	指針	区分
(1) 規模	ア 敷地面積	(ア) 敷地面積は200㎡以上	遵守
	イ 住戸専用面積	(ア) 住戸専用面積は100 ㎡以上とすること。	遵守
(2) 安全性	ア 耐震基準との適合	(ア) 新築の場合 特に規定なし。 (イ) 中古住宅を購入する場合 ・昭和56 年6 月1 日以降に着工した建物 ・昭和56 年5 月31 日以前に着工した建物は、耐震改修工事が必要となる場合があります。	遵守
	イ 災害リスクへの対応	(ア) 新築の場合 特に規定なし。 (イ) 中古住宅を購入する場合 ・敷地が富山市立地適正化計画の「居住誘導区域に含めない区域」を含んでいないこと。やむを得ず当該区域を含んでいる敷地の住宅を購入する場合は、建築基準法上の安全が確保されていること。	遵守

1-2 共同住宅（建設する場合）

内容	項目	指針	区分
(1) 規模	ア 敷地面積	(ア) 敷地面積は300 ㎡以上であること。	遵守
	イ 住戸専用面積	(ア) 単身型の各住戸の住戸専用面積は40 ㎡以上であること。 (イ) 一般型の各住戸の住戸専用面積は55 ㎡以上であること。 (ウ) 単身型の住戸数は、全戸数の 1/3 以下であること。	遵守
	ウ 住戸数	(ア) 住戸数は4 戸以上とすること。	遵守
(2) 規格	ア 構造	(ア) 主要構造部においては、耐火構造又は準耐火構造であること。	遵守
	イ 適切な室構成	(ア) 各住戸に台所、収納設備、水洗便所、洗面設備、浴室及び居室を備えていること。	遵守
(3) 性能	ア 劣化の軽減に関する こと	(ア) 日本住宅性能表示基準における 3-1 劣化対策等級の等級2 に適合していること。	遵守
	イ 維持管理の配慮に 関すること	(ア) 日本住宅性能表示基準における 4-1 維持管理対策等級（専用配管）、4-2 維持管理対策等級（共用配管）の等級2 に適合していること。	遵守
	ウ 温熱環境に関する こと	(ア) 日本住宅性能表示基準における 5-1 断熱等性能等級の等級3 に適合していること。	遵守
	エ 高齢者への配慮に 関すること	(ア) 日本住宅性能表示基準における 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）、9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級2 に適合していること。 (イ) 地上階数4 以上の住宅には、エレベーターを設置しなければならない。	遵守

(4)併設施設	ア 用途・規模	<p>(ア) 店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、その用途が住宅または周辺の居住者に風紀上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものとする。</p> <p>(イ) 店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、住宅部分の床面積が 1/2 以上を占めるものとする。</p>	遵守
---------	---------	--	----

1-3 共同住宅（取得する場合）

内容	項目	指針	区分
(1) 安全性	ア 耐震基準との適合	(ア) 昭和56年6月1日以降に着工した建物	遵守
	イ 災害リスクへの対応	<p>(ア) 新築の場合 特に規定なし。</p> <p>(イ) 中古住宅を購入する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地が富山市立地適正化計画の「居住誘導区域に含めない区域」を含んでいないこと。やむを得ず当該区域を含んでいる敷地の住宅を購入する場合は、建築基準法上の安全が確保されていること。 	遵守

2 公共交通沿線居住環境指針（基本指針）

2-1 一戸建て住宅

項目	内容	指針	区分
(1) 景観	ア 敷地の緑化	<p>(ア) 緑化面積は敷地面積の100分の10以上を確保すること。</p> <p>(イ) 敷地面積の100分の5以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。</p> <p>(ウ) 駐車スペースやアプローチ部分などにおいて、透水性舗装、保水性舗装及び芝ブロック等で舗装された場所は、当該面積の2分の1の面積を(ア)及び(イ)の緑化面積に算入することができる。ただし、算入することができる面積は、(ア)及び(イ)で必要とされる緑化面積の2分の1を限度とする。</p>	遵守

2-2 共同住宅

項目	内容	指針	区分
(1) 景観	ア 位置	<p>(ア) 地域の特性に応じて、地域に親しまれている山なみや丘陵等を遮らないようにするとともに、地形の大幅な改変などにより、自然景観を損なわないよう配慮すること。</p> <p>(イ) 周辺のまち並みと調和を図るため、道路境界からの壁面を揃えるなど周囲と調和した位置になるよう配慮すること。</p>	配慮

		(ウ) 前面道路に面する壁面については、原則1m以上後退した位置とする。但し、道路境界から壁面の位置が揃っているまち並みでは、壁面の連続性に配慮した位置とすること。	遵守
	イ 形態・意匠	(ア) 計画地周辺のまち並みや自然環境等と調和した形態・意匠に配慮すること。 (イ) 建築物の形態・意匠、付属設備等は、建築物が全体的に統一感のあるものになるよう配慮すること。 (ウ) 地域の特性を生かすなど、多様な感性や発想によって表情豊かな景観を創出するよう形態・意匠に配慮すること。	配慮
	ウ 色彩	(ア) 外壁や屋根の色彩は、基調色の彩度を抑え、色相の組み合わせなどを工夫するほか、四季を通じて周辺のまち並みや自然景観等と調和するよう配慮すること。 (イ) 計画地に複数の建築物がある時は、全体的に統一感のある色彩に配慮するとともに、建築物に付属する設備機器や屋外広告物、付属工作物等の色彩は、建築物本体の色彩と調和するよう配慮すること。 (ウ) 周辺のまち並みや自然環境等と調和を図りながら、表情豊かな景観を創出する色彩の使用に配慮すること。	配慮
	エ 素材	(ア) 経年変化による汚れ、破損等を配慮して、景観の質が低下しにくい素材を使用するよう配慮すること。 (イ) 素材の選定・使用にあたって住宅地周辺や自然環境に恵まれた地域において反射性を抑えた素材を使用するなど、周辺のまち並みや自然景観等との調和に配慮すること。	配慮
	オ 敷地の緑化	(ア) 緑化面積は敷地面積の100分の10以上を確保すること。 (イ) 敷地面積の100分の5以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。 (ウ) 駐車場やアプローチ部分などにおいて、透水性舗装、保水性舗装及び芝ブロック等で舗装された場所は、当該面積の2分の1の面積を(ア)及び(イ)の緑化面積に算入することができる。ただし、算入することができる面積は(ア)及び(イ)で必要とされる面積の2分の1を限度とする。 (エ) 敷地内は、周辺の景観と調和する樹種等で、できる限り緑化するよう配慮すること。 (オ) 道路等の公共空間に面する部分は、まち並みにうるおいを与えるよう緑化に配慮するとともに、隣接地も周辺状況と合わせた緑化に配慮すること。	遵守 配慮
	カ 夜間景観の演出	(ア) ライトアップ等の夜間照明による夜間景観の演出に配慮すること。	配慮
(2) 高さ	ア まち並みと調和した高さ	(ア) 地域のまち並みと調和した建築物の高さとすること。(高さ指針による)	遵守
(3) 空地	ア 空地の確保	(ア) 空地面積の敷地面積に対する割合は、1から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1を加えた数値以上を確保すること。	遵守

(4) 駐車場	ア 台数	<p>(ア) 敷地内に確保しなければならない駐車場の規模は、少なくとも住戸の数の2分の1に相当する数の収容台数を有するものとする。</p> <p>(イ) 店舗、事務所等の用途と併用するものにあつては、前項の規定により算定した台数に、当該店舗、事務所等の床面積の合計面積に対して150㎡までごとに1台として算定した台数を加えた台数を収容台数とすること。</p> <p>(ウ) 敷地の形態、建築計画の技術的制約等により、敷地内に確保することが困難であると認められるときは、隣接地等に当該規模の駐車場を確保すること。</p>	遵守
	イ 配置	<p>(ア) 駐車場の位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光などにより敷地及び敷地周辺の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、入居者等の安全が確保されるよう配慮すること。</p> <p>(イ) 屋外駐車場は、安全上及び防犯上支障のない範囲で周囲に生垣等を設け、出入口の数や位置を工夫するなど、景観に与える影響を軽減するよう配慮すること。</p> <p>(ウ) 屋外駐車場は、無機質な景観とならないよう、できる限り緑化するよう配慮する。舗装はできるかぎり自然素材や落ち着いた色調のものとする。</p>	配慮
(5) 駐輪場	ア 台数	(ア) 敷地内には、住戸の戸数に相当する台数の駐輪場を設置すること。	遵守
(6) ごみ集積場	ア 配置	<p>(ア) ごみ集積場は、敷地内に設けるとともに、その位置、規模及び構造等については、市の環境センターと協議すること。</p> <p>(イ) ごみ集積場には給排水設備を設置すること。</p>	遵守
		<p>(ウ) 植栽等で遮へいし、出入口を目立たない位置に設けるなど、周囲の道路から見えにくくすること。</p>	配慮

2-3 住宅団地

項目	内容	指針	区分
(1) 目標	ア 目標	(ア) 開発区域において、本市のまちづくりの方針に合致したまちづくりの目標を設定していること。	遵守
(2) 規模	ア 宅地開発の規模	(ア) 開発区域の面積が1,000㎡以上で、道路の整備を伴う宅地開発であること。	遵守
(3) 用途	ア 土地の用途	(ア) 宅地開発によって整備される土地の用途は、道路、公園又はゴミステーション等の公共の用に供する場合を除き、全区画を住宅用途（一戸建ての専用住宅用地又は併用住宅用地）とする。ただし、一連の住宅用途の区域と用途を指定しない区域が道路や街区等で明確に区別されている場合は、この限りではない。	遵守
	イ 住宅用途の敷地面積	(ア) 住宅用途の敷地面積は1区画200㎡以上であること。	
	ウ 併設施設	(ア) 住宅用途の区域内において、店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、その用途が住宅または周辺の居住者に風紀上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものとする。	

		(イ) 住宅用途の区域内において、店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、住宅部分の床面積が 1/2 以上を占めるものとする。	
(4) 景観	ア 敷地の緑化	住宅用途の区域内の区画について以下の基準に適合 (ア) 緑化面積は敷地面積の100 分の10 以上を確保すること。 (イ) 敷地面積の100 分の5 以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。 (ウ) 駐車スペースやアプローチ部分などにおいて、透水性舗装、保水性舗装及び芝ブロック等で舗装された場所は、当該面積の2分の1の面積を(ア)及び(イ)の緑化面積に算入することができる。ただし、算入することができる面積は、(ア)及び(イ)で必要とされる緑化面積の2分の1を限度とする。 (エ) 緑化については、別表第3の緑化基準によるものとする	遵守
(5) 付帯施設等	ア 消雪施設	(ア) 原則住宅用途の区域内の道路には消融雪施設を設置すること。	遵守
(6) 建築協定等	ア 建築協定等	(ア) 住宅用途の区域には、建築協定又は地区計画及び建築協定を定め、上記(1)、(3)及び(4)について定めること。	遵守

3 公共交通沿線居住環境指針（高さ指針）

区域	高さ基準 等	区域の状況	区分
(1) 商業地域及び都市計画道路草島東線～双代線～下赤江新庄線～下新西町上赤江線～神通川～草島西線で囲まれる区域内にある近隣商業地域	高さ 23m程度 (おおむね7階以下)	商業系用途が指定されているが、中層程度の建物立地が望ましいと考えられるゾーン	遵守
(2) (1) 以外の区域	高さ 13m程度 (おおむね4階以下)	住居系用途を中心としたゾーン、戸建て住宅地としての環境を維持することが望ましいと考えられるゾーン	遵守

(別図第1のとおり)

別表第3 敷地内緑化基準

1 緑化面積

- (1) 緑化面積は敷地面積の100分の10以上を確保すること。
- (2) 敷地面積の100分の5以上の緑化面積については、接道部に重点を置いた配置とすること。

2 緑化の原則

- (1) 土壌、太陽光、雨など樹木等の生育する環境を十分備えていること。
- (2) 高木及び中木、低木を組み合わせることで量感と連続性のある緑化に努めること。
- (3) 既存の樹木は、可能な限り現状で保存すること。
- (4) 緑化を行う土地には、樹木にツル植物、地被植物、草花等を組み合わせるよう努めること。

3 樹木の植栽方法

- (1) 高木、中木を植栽する場合は、根、枝が充分生育できるように、建物の壁面位置や塀などに注意し、樹木の周囲に十分な空間を確保すること。
- (2) 道路境界線、隣地境界線の位置に配慮し、樹木の枝張りの道路へのはみ出しや隣地へのはみ出し等によるトラブルのないよう注意すること。

4 緑化面積算定基準

(1) 樹木で植栽する土地の緑化面積

樹木を植栽する土地の面積を緑化面積とする。ただし、植栽する樹木1本あたりの緑化面積の合計が、樹木を植栽する土地面積に満たなければ、樹木1本あたりの緑化面積の合計とする。

樹木1本あたりの緑化面積は、次のとおりとする。

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| ①高木(樹木の高さ植栽時で2m以上、成木で3mを超えるもの) | 3.5 m ² |
| ②中木(樹木の高さ植栽時で1m以上、成木で1.5mを超え3m以下のもの) | 1.5 m ² |
| ③低木(樹木の高さ植栽時で0.3m以上、成木で1.5m以下のもの) | 0.5 m ² |

低木などで緑化し、さらに高木を植栽する場合、対象の土地の緑化面積に加え、高木1本あたり1 m²を加算できるものとする。

(2) 生け垣の緑化面積

生け垣を設置する場合は、「幅0.6m×長さ」で得た数値を、緑化面積とすることが出来る。

5 植栽本数

必要緑化面積5 m²毎に中木を1本以上、同10 m²毎に高木を1本以上植栽するよう努めること。(例 必要緑化面積10 m²の場合：高木1本以上及び中木2本以上)