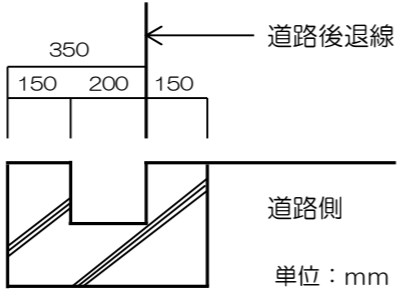

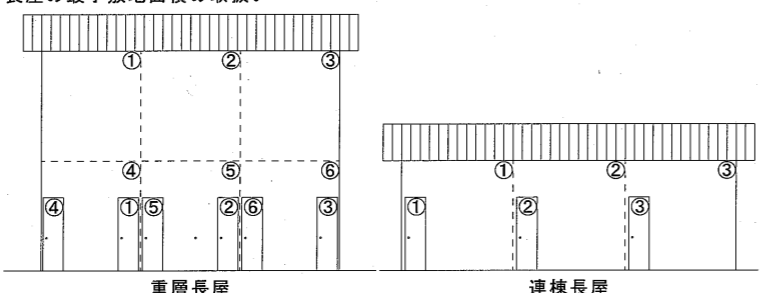


# 建築指導基準

計画前の協議を必要とする部署及び物件（2026.04現在）

2026.04現在

指導項目	適用範囲	目的	指導基準	備考														
隣地境界と建築物のあき寸法	防火地域以外の全ての建築物	民法の規定を指導することにより、建築工事に伴う隣接との紛争の防止を図る。	民法第234条に基づき、敷地境界からの有効あき寸法0.5m以上確保を指導しています。確保できない場合は隣地権利者の承諾書若しくは申請者の誓約書の添付を指導しています。															
敷地内側溝	4. 7m未満の道路に面する全ての建築物・工作物の敷地	建築基準法上の道路後退線を明確にするとともに、排水を有効に処理することを図る。	<p>建築基準法による中心後退2.0mと側溝敷0.35m合計2.35mを確保すること。 なお、当該側溝敷には下記の側溝を設置すること。</p>  <p>側溝の設置時期は原則として下記による</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法43条適用の空地</td> <td>確認申請受付まで</td> </tr> <tr> <td>既存位置指定道路</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の道路</td> <td>完了検査まで</td> </tr> </tbody> </table> <p>「私有道路敷の寄付・助成制度について」 ↓詳細はこちら↓</p> 	種別	時期	法43条適用の空地	確認申請受付まで	既存位置指定道路		その他の道路	完了検査まで	<p>立地条件により別途協議を行う場合があります。</p> <p>市道に面する敷地で後退部分を寄付される場合は基盤管理課と協議してください。</p>						
種別	時期																	
法43条適用の空地	確認申請受付まで																	
既存位置指定道路																		
その他の道路	完了検査まで																	
最小敷地面積	新たに敷地を分割して計画する建築物の敷地	土地を分割し、建築物の敷地として土地利用を行う場合に、区画される敷地面積の最小規模を用途地域ごとに指導することにより、密集市街化を抑制し、良好な住環境の確保を図る。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>敷地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層 [建蔽率 40%] 第2種低層</td> <td>120㎡ 以上</td> </tr> <tr> <td>第1種低層 [建蔽率 60%]</td> <td>100㎡ 以上</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層 第2種中高層</td> <td>80㎡ 以上</td> </tr> <tr> <td>第1種住居 第2種住居・準住居</td> <td>65㎡ 以上</td> </tr> <tr> <td>準工・工業</td> <td></td> </tr> <tr> <td>近商・商業</td> <td>50㎡ 以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>長屋の最小敷地面積の取扱い</p>  <p>長屋の各階に有する最大住戸数×基準面積 例) 第一種中高層住居専用地域内での上図重層長屋の場合 3住戸×80㎡=240㎡以上 ※基準面積とは、用途地域ごとに定める最小敷地面積（上記表）</p>	用途地域	敷地面積	第1種低層 [建蔽率 40%] 第2種低層	120㎡ 以上	第1種低層 [建蔽率 60%]	100㎡ 以上	第1種中高層 第2種中高層	80㎡ 以上	第1種住居 第2種住居・準住居	65㎡ 以上	準工・工業		近商・商業	50㎡ 以上	<p>新千里地区で第1種低層住居専用地域、建築協定地区内・景観形成協定地区内・地区計画等については別途基準があります。</p> <p>都市計画法第29条による開発行為等については別途基準があります。</p>
用途地域	敷地面積																	
第1種低層 [建蔽率 40%] 第2種低層	120㎡ 以上																	
第1種低層 [建蔽率 60%]	100㎡ 以上																	
第1種中高層 第2種中高層	80㎡ 以上																	
第1種住居 第2種住居・準住居	65㎡ 以上																	
準工・工業																		
近商・商業	50㎡ 以上																	

指導項目	適用範囲	目的	指導基準	備考
駐車施設	共同住宅	敷地内に駐車スペースを確保することにより、違法駐車防止を図り、良好な住居の環境の確保を図る。	戸数等が20戸以下の場合は戸数等の3分の1以上の台数、戸数等が21戸以上の場合は戸数等の2分の1以上の台数分の確保を指導しています。	非住宅部分も戸数に含みます。（商業地域及び近隣商業地域を除く）  立地条件により別途協議を行う場合があります。
	単身者の居住の用に供する共同住宅※及び寄宿舍			
共同住宅の1戸あたり専有面積	単身者の居住の用に供する共同住宅※及び寄宿舍	健康で文化的な生活を営むため、1戸あたり専有面積の制限を設けることにより、良質な住宅供給を図る。	1戸あたりの専有面積20㎡以上の確保を指導しています。	
共同住宅の管理人室	単身者の居住の用に供する共同住宅※及び寄宿舍	適正な維持管理をする事により、周辺住民とのトラブルの防止を図る。	常駐可能な管理人室の設置を指導しています。	
自治会からの要望		自治会における申し合わせ等の内容を建築の相談者等に情報の提供を行う事により、当該地域の住環境の維持・保全を図る。	適用範囲及び内容については、建築指導係までお問い合わせください。	自治会の連絡先については、コミュニティ政策課にお問い合わせください。

※単身者の居住の用に供する共同住宅とは、その専有面積が40㎡未満のものとする。