

富山市まちなか居住推進事業制度要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市のまちなかにおいて、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、快適でまちなかにふさわしい多様な住まい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、もって本市の魅力や活力にあふれる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) 「まちなか」とは、別表第1及び別図第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) 富山市まちなか共同住宅建設促進事業
- (2) 富山市まちなか住宅転用支援事業
- (3) 富山市まちなか住宅併設店舗等整備支援事業
- (4) 富山市まちなか住宅取得支援事業
- (5) 富山市まちなか住宅家賃助成事業
- (6) 富山市まちづくり計画策定支援事業
- (7) 富山市まちなか住宅ディスポーザー排水処理システム整備支援事業
- (8) 富山市まちなかりフォーム補助事業
- (9) 富山市マルチハビテーション推進事業
- (10) 富山市まちなか宅地整備促進事業

(事業計画の認定)

第4条 前条第1項第1号から第4号、第6号から第8号、及び第10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、認定の申請を行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。

(まちなか住宅・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、まちなか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) まちなか住宅・居住環境指針（以下、「まちなか指針」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17年7月1日から施行する。

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26年10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。

附則 この要綱は、令和元年7月1日から施行する。

附則 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附則 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表第1 まちなかの区域

1 全地域でまちなかの区域に含まれる町名

安住町、一番町、越前町、大手町、桜町一丁目～二丁目、新桜町、新総曲輪、総曲輪一丁目～四丁目、西町、本丸、丸の内一丁目～三丁目、牛島町、牛島本町一丁目、内幸町、神通本町一丁目～二丁目、新富町一丁目～二丁目、宝町一丁目～二丁目、安田町、七軒町、芝園町二丁目、諏訪川原一丁目～三丁目、土居原町、平吹町、舟橋北町、舟橋南町、荒町、今木町、蛭町、小島町、桜木町、桜橋通り、白銀町、新川原町、砂町、千歳町一丁目～二丁目、常盤町、豊川町、八人町、日之出町、本町、石倉町、梅沢町一丁目、上本町、五番町、三番町、辰巳町一丁目～二丁目、中央通り一丁目～三丁目、堤町通り一丁目～二丁目、古鍛冶町、南新町、南田町一丁目～二丁目、室町通り一丁目～二丁目、泉町一丁目～二丁目、北新町一丁目～二丁目、千歳町三丁目、東田地方町一丁目～二丁目、向川原町、柳町一丁目～四丁目、弥生町一丁目～二丁目、大泉町三丁目、清水町一丁目～九丁目、太田口通り一丁目～三丁目、山王町、中野新町一丁目、星井町一丁目～二丁目、相生町、千石町一丁目～五丁目、西四十物町、西山王町、旅籠町、堀端町、桃井町一丁目～二丁目、赤江町、牛島新町

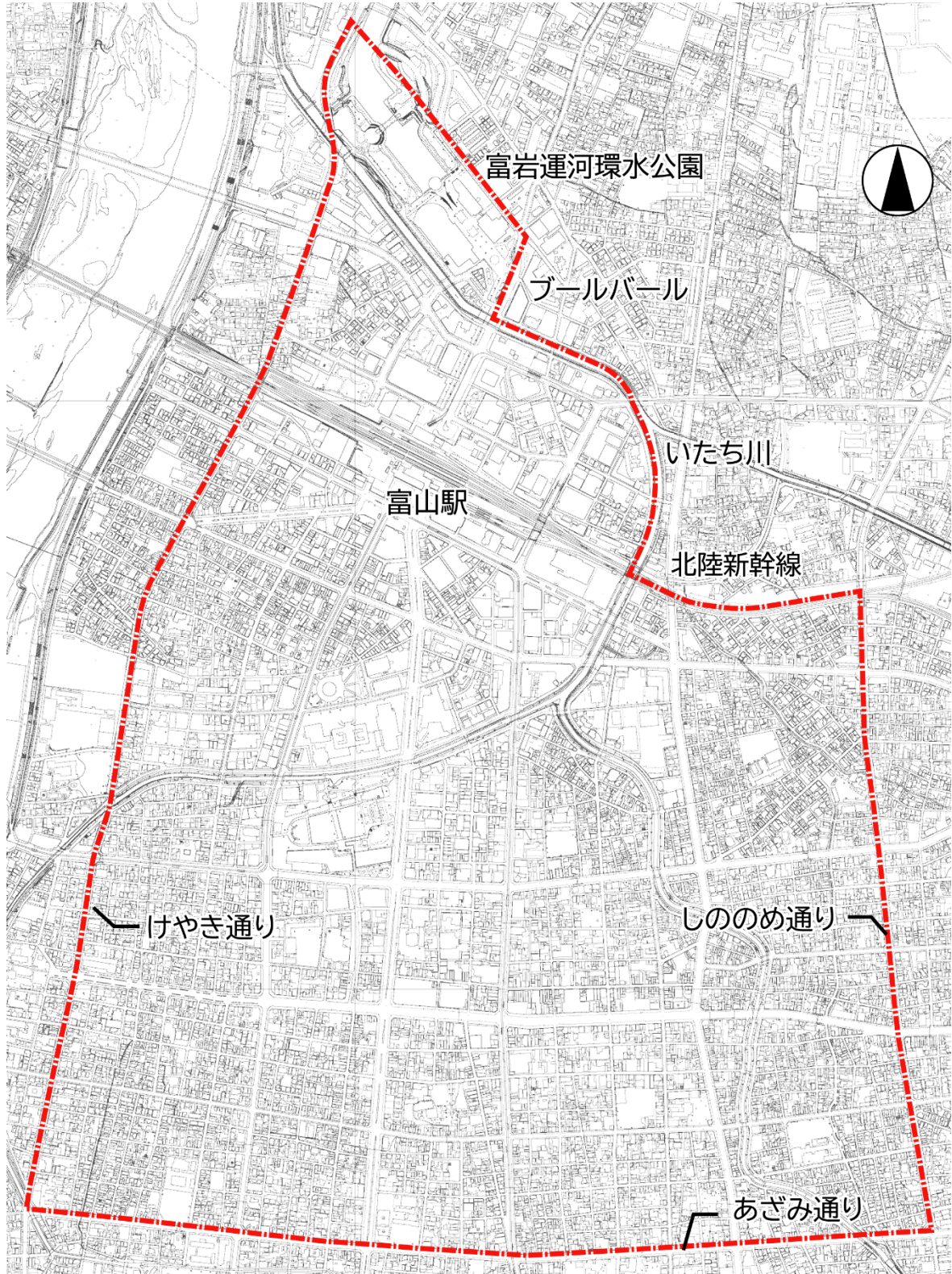
2 一部の地域がまちなかの区域に含まれる町名

愛宕町一丁目～二丁目、明輪町、磯部町一丁目、鹿島町一丁目～二丁目、芝園町一丁目、安野屋町二丁目、梅沢町二丁目～三丁目、稲荷町一丁目、於保多町、東町一丁目～三丁目、旭町、雄山町、星井町三丁目、磯部町二丁目～四丁目、長柄町一丁目～三丁目、西田地方町一丁目～二丁目、湊入船町

別図第1 まちなかの区域図

まちなかの区域は「都心地区」とする。

「都心地区」は、東側をしなのめ通り、南側をあざみ通り、西側をけやき通り、北側を北陸新幹線、いたち川、ブルバール、富岩運河環水公園で囲まれる面積約436haの地区とする。



別表第2 まちなか住宅・居住環境指針

1 まちなか住宅指針

1-1 一戸建て住宅

内容	項目	指針	区分
(1) 規模	ア 住戸専用面積	(ア) 住戸専用面積は75㎡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

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200㎡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。ただし、住戸数が2戸の場合においては、全て一般型の住戸とすること。	遵守
	ウ 住戸数	(ア) 住戸数は2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4又は5-2一次エネルギー消費量等級の等級4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	(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。 (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。	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

2 まちなか居住環境指針（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	(ア) 緑化面積は敷地面積の100分の5以上を確保すること。 (イ) 敷地面積の100分の2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。 (ウ) 緑化については、別表第3の緑化基準によるものとする。 (エ) ただし、3 まちなか居住環境指針（高さ指針）（1）に定める中心ゾーンを除く。	遵守

2-2 共同住宅

項目	内容	指針	区分
(1) 景観	ア 位置	(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。 (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。	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。ただし、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5以上を確保すること。 (イ) 敷地面積の100分の2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。 (ウ) 緑化については、別表第3の緑化基準によるものとする。 (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。 (イ) 公開空地の面積は、敷地面積の10分の1以上を確保すること。ただし、敷地面積500㎡未満の場合はこの限りではない。	遵守

(4) 駐車場	ア 台数	(ア) 駐車場は、住戸の数を勘案し、収容台数を適切に確保するよう配慮すること。 (イ) 店舗、事務所等の用途と併用するものにあつては、当該店舗、事務所等の利用者を勘案した収容台数とするよう配慮すること。 (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よう配慮すること。	配慮
	イ 配置	(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。 (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。 (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。	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	(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、近隣住民へ配慮した計画とし、ごみ収集を民間業者へ委託する場合を除き、市の環境センターと協議すること。 (イ) ごみ集積場には給排水設備を設置すること。	遵守
		(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いものとする。	配慮
(7) 生活利便施設	ア 近接性	(ア) 電停・バス停や生活利便施設等については、原則として居住者が徒歩で生活できる範囲に立地していること。 (イ) 電停・バス停 300m程度 (ウ) 幼稚園・保育所 300m程度 (エ) 小学校 500m程度 (オ) 商店街・小売店 300m程度 (カ) 診療所・病院 300m程度	配慮

2-3 住宅団地

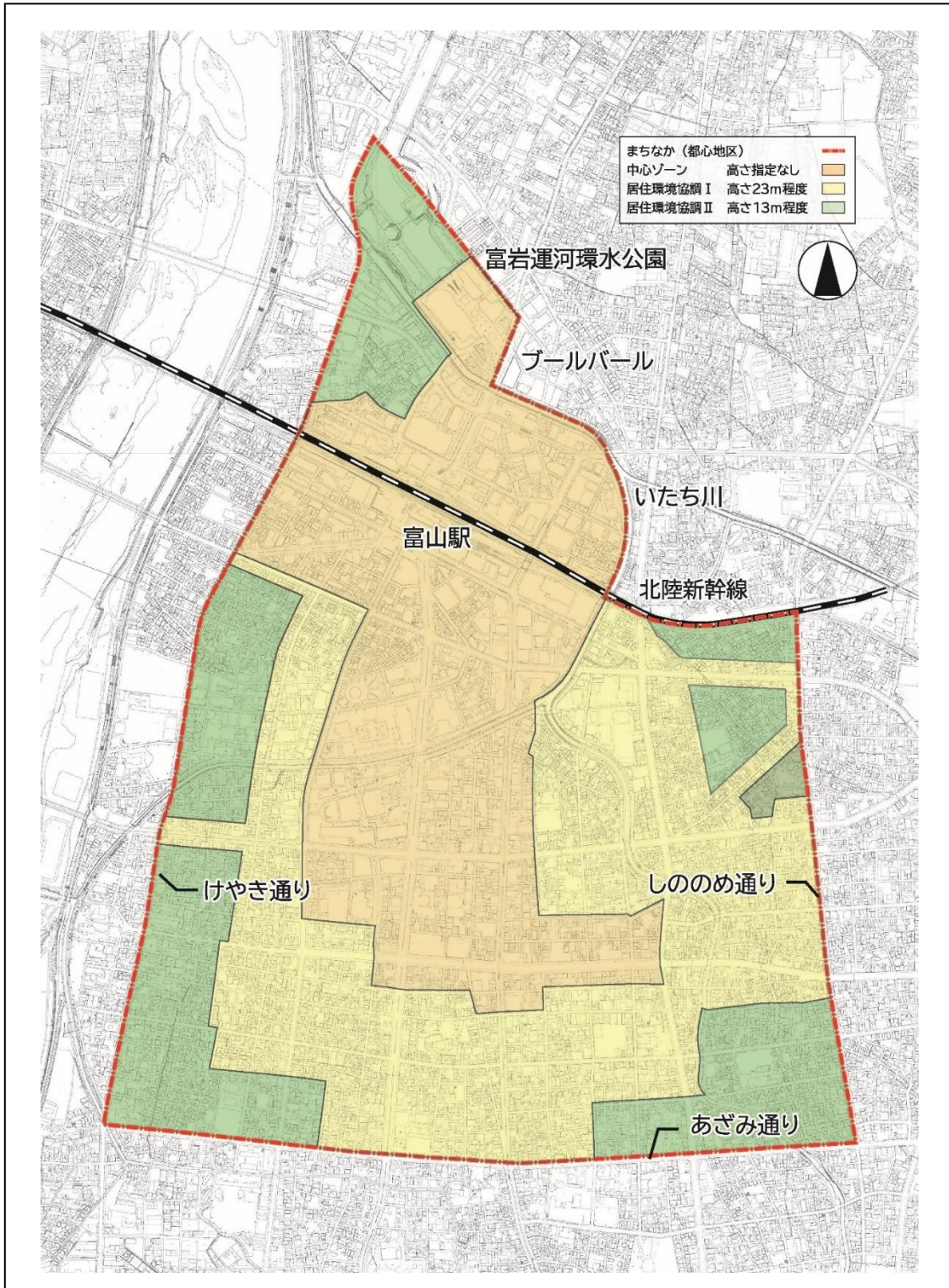
項目	内容	指針	区分
(1) 目標	ア 目標	(ア) 開発区域において、本市のまちづくりの方針に合致したまちづくりの目標を設定していること。	遵守
(2) 規模	ア 宅地開発の規模	(ア) 開発区域の面積が1,000㎡以上で、道路の整備を伴う宅地開発であること。	遵守
(3) 用途	ア 土地の用途	(ア) 宅地開発によって整備される土地の用途は、道路、公園又はゴミステーション等の公共の用に供する場合を除き、全区画を住宅用途（一戸建ての専用住宅用地又は併用住宅用地）とする。ただし、一連の住宅用途の区域と用途を指定しない区域が道路や街区等で明確に区別されている場合は、この限りではない。	遵守
	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、接道部に重点を置いた配置とすること。 (ウ) 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 まちなか居住環境指針（高さ指針）

ゾーン名称	高さ基準 等	ゾーンの状況	区分
(1) 中心ゾーン	指定なし	600%、500%等の高容積の指定区域	遵守
(2) 居住環境協調ゾーンⅠ	高さ 23m程度 (概ね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
(3) 居住環境協調ゾーンⅡ	高さ 13m程度 (概ね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2のとおり)

別図第2 まちなか居住環境指針（高さ指針）ゾーン図



1 緑化面積

- (1) 緑化面積は敷地面積の100分の5以上を確保すること。
- (2) 敷地面積の100分の2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

緑化面積は、下記の「樹木1本あたりの緑化面積」と「地被類や芝生等の緑化面積」の合計とする。

なお、接道部の緑化面積は、接道部から5m以内の緑化面積とし、フェンスや駐車スペースの後ろの植栽は、接道部の緑化面積には算定できない。

(1) 樹木1本あたりの緑化面積

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以上のもの) | 3 m ² |
| ②中木(樹木の高さ植栽時で1m以上のもの) | 2 m ² |
| ③低木(樹木の高さ植栽時で0.3m以上のもの) | 1 m ² |

(2) 地被類や芝生等の緑化面積

地被類や芝生・芝生ブロックの面積は、必要とされる緑化面積の2分の1を限度として算定できる。