

## 開発事業等における基準等の見直しについて

枚方市は、京都と大阪の中間に位置し、古くは京街道や三十石船の宿場町として栄え、その後も丘陵地である特色を生かし、住宅のまちへ徐々に発展を遂げ、昭和30年に6万人であった人口は、一時は41万人を超えました。しかし、平成21年をピークに減少傾向に入り、少子高齢化や核家族化の進行、クルマ離れ等、社会状況は変化してきました。

一方、本市内の開発事業については、都市計画法に基づく開発許可制度や、平成17年に制定した「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づく手続き等の活用により、円滑な開発指導行政の推進を行ってきたところです。

今般、近年の社会状況の変化等を鑑み、開発事業等における基準等の見直しを行い、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」の改正や「(仮称)都市計画法公園条例」の制定により、立地適正化や持続可能な都市構造への転換等も踏まえた観点で開発指導行政のより一層の推進を図ります。

### 1. 枚方市開発事業等の手続等に関する条例、規則、同条例に基づく土地の利用に係る基準及び公共・公益施設整備に係る基準の改正骨子

#### 1-1. 改正の目的

本条例、規則及び条例に基づく基準は、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって秩序ある調和のとれたまちづくりに資するため、本市において開発事業等を行う場合における手続及び当該事業等に伴い開発者等が整備をすべき公共・公益施設等の基準その他必要な事項を定めているものです。

今回の改正は、近年の社会状況、ライフスタイル、市の都市政策及び条例等の施行状況の動向を勘案し、手続き、共同住宅の専有面積の規定、駐車場付置台数その他基準等の見直しをおこなうものです。

#### 1-2. 改正内容

##### (1) 条例において改正する項目

##### ① 条例適用対象の見直し

- ・国、地方公共団体による開発事業等は条例の適用対象外とし、これらの事業者は通知、協議を行い、条例の趣旨を遵守する努力義務となっていますが、協議を行うことで公平性、透明性を確保するため、これらについても適用するよう見直します。

##### ② 近隣住民への公開、説明対象の拡大

- ・計画について問い合わせが多い、葬儀場、ぱちんこ屋の建築計画について、本条例による中高層建築物にかかる規定と同様に近隣への公開、説明を求めることができるよう対象を拡大します。

③ 協議対象の整理

- ・特定の単身者が居住する「寮」について、主に単身者が居住する「寄宿舍」に変更してその対象を拡大し、本条例に基づく基準による単身者向け共同住宅にかかる規定と同様に適正な管理や近隣への配慮を求めることができるよう整理します。

④ 開発者等の責務の見直し

- ・開発者等には、付近住民と紛争が生じた場合、「誠意をもってこれを解決しなければならない」としてありますが、枚方市住み良い環境に関する条例の規定に合わせ、「誠意をもってその解決に当たらなければならない」に見直します。

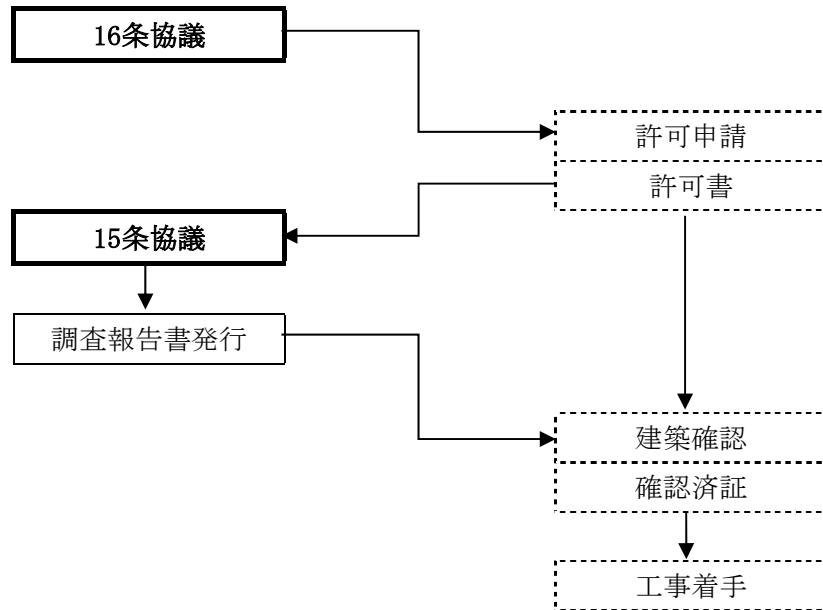
⑤ 制限対象の整理

- ・従来の住宅需要に応えるため、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を促進する地域である準工業地域においても日照確保の制限を設けていますが、当該地域の多くは、枚方市立地適正化計画により住宅を誘導すべきとする居住誘導区域の指定外であり、整合を図るため、当該地域における日照確保の制限を廃止します。また、その他の区域については建築基準法による日影規制によって保護されているため、併せて廃止します。

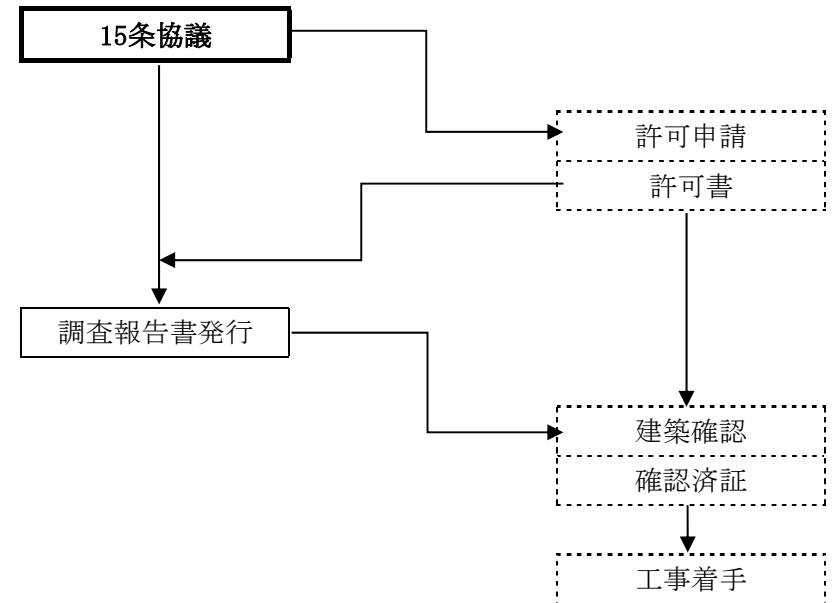
⑥ 手続きの整理

- ・建築基準法による許可等が必要になる場合、建築確認の前の協議（下図中の「15条協議」）とは別に許可申請の前にも協議（下図中の「16条協議」）を必要としていますが、協議内容が重複するため一本化します。

（参考図：現行の手続きの流れ）

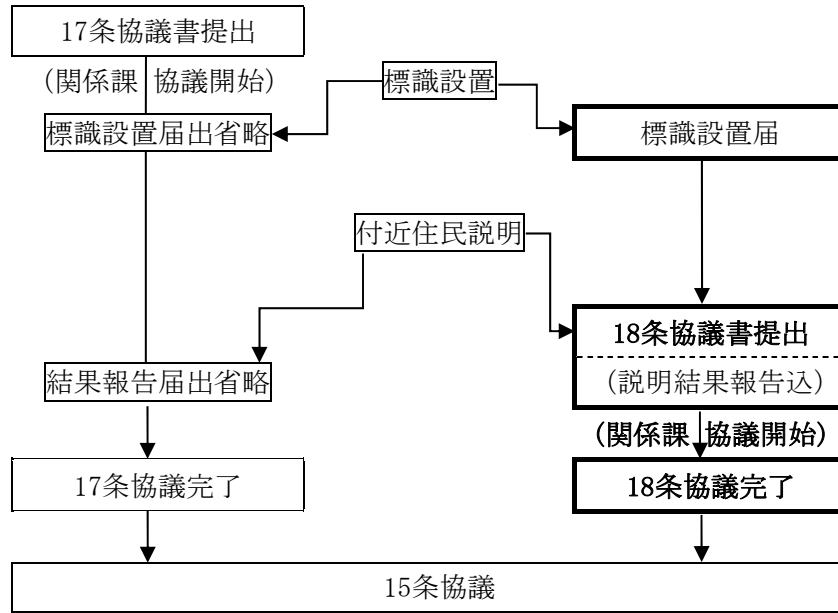


（参考図：見直し後の手続きの流れ） ※条例16条協議を廃止

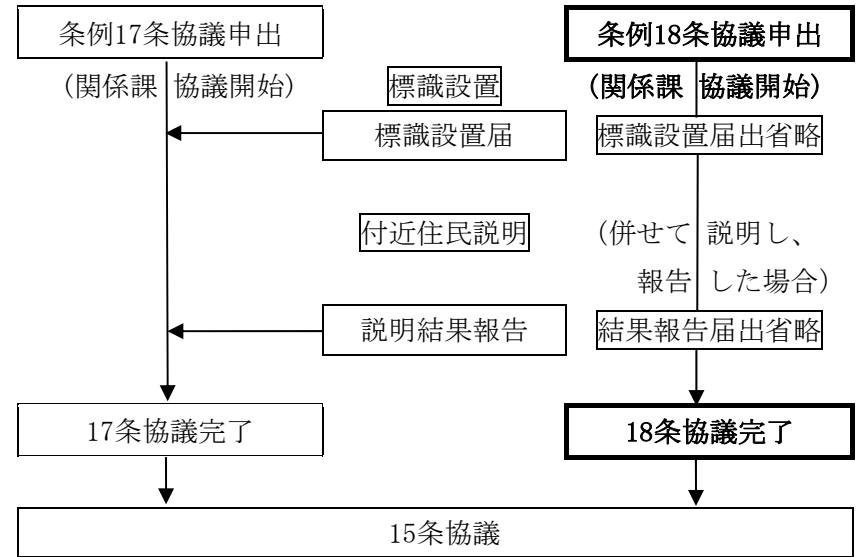


- ・開発許可を要しない区画変更等に伴う協議（下図中「17条協議」）と中高層建築物の建築に伴う協議（下図中「18条協議」）を順番に行うことになっていますが、同時並行で行えるよう手続きを整理します。

（参考図2：現行の17条、18条協議の併行手続きの流れ）



（参考図2：見直し後の17条、18条協議の並行手続きの流れ）



(2) 規則において改正する項目

① 協議に必要な図書の整理

② 区画変更協議対象の合理化

- ・ 開発許可等を要しない行為のうち、新たに土地の区画を変更して建築物を新築する行為を対象とした区画変更協議において、新たな各区画の敷地面積が一定の数値以上となる計画については、「良好な周辺環境に影響を及ぼすもの」から除外し、協議の対象外とします。

区画を変更する行為のうち、次の表の数値以上であるものは、良好な周辺環境の形成に及ぼす影響が少ないものとして区画変更協議の対象から除外

原則として、区画を変更する行為は全て区画変更協議の対象



区域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	120㎡
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	100㎡
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域	90㎡
近隣商業地域、商業地域	80㎡

③ 公開、説明対象となる近隣住民等の整理

- ・ 開発許可等を要しない区画変更、共同住宅等の計画では、計画地が接している土地の所有者等を説明の対象としていますが、加えて、自治会等への説明を求め、里道、水路等を介した近接地にも説明を行うようにし、開発許可等を要する場合と統一します。また中高層建築物等の計画にも自治会等への説明を求めるよう見直します。

説明を求める周辺住民の範囲

(開発事業の場合)

- ・ 開発区域の境界線に隣接する土地又は建築物の所有者
- ・ 開発区域を包含する自治会等の住民組織

(共同住宅協議等の場合)

- ・ 開発区域の境界線に隣接する土地又は建築物の所有者

(左記の協議共通)

- ・ 開発区域の境界線からおおむね5メートルの範囲にある土地又は建築物の所有者
- ・ 開発区域を包含する自治会等の住民組織

(3) 土地の利用に係る基準において改正する項目

① 共同住宅の専有面積の見直し

- 世帯向け共同住宅については、建築物の規模（住戸数）に応じて専有面積を 39 m<sup>2</sup>以上（下限）、60 m<sup>2</sup>以上（平均）、70 m<sup>2</sup>以上（平均）と規定していますが、さまざまなライフスタイル等に対応するため、これらの一部を廃止し、需要に応じた計画ができるよう見直します。

区分	建設計画戸数	住居専有面積
世帯向け共同住宅	19戸以下	1戸当たり 39 m <sup>2</sup> 以上
	20戸以上 49戸以下	1棟平均1戸当たり 60 m <sup>2</sup> 以上
	50戸以上	1棟平均1戸当たり 70 m <sup>2</sup> 以上
単身者向け共同住宅	—	1戸当たり 18 m <sup>2</sup> 以上 37 m <sup>2</sup> 以下



区分	住居専有面積
世帯向け共同住宅	40 平方メートル以上
単身者向け共同住宅	40 平方メートル未満

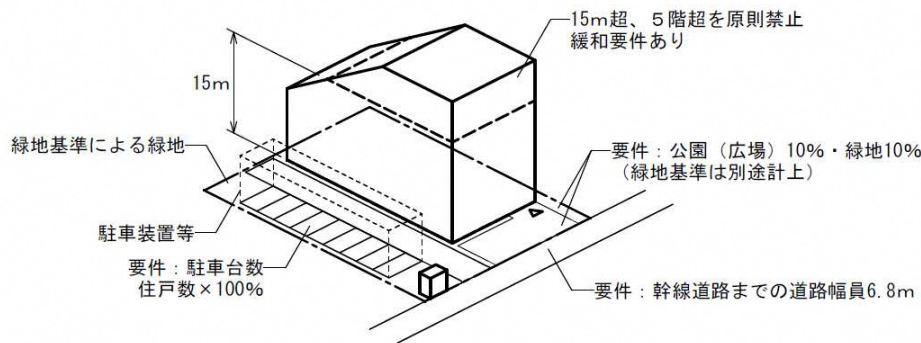
※共同住宅の住居専有面積は、18 平方メートル以上とする。

② 建築物の高さと周辺環境の関係の見直し

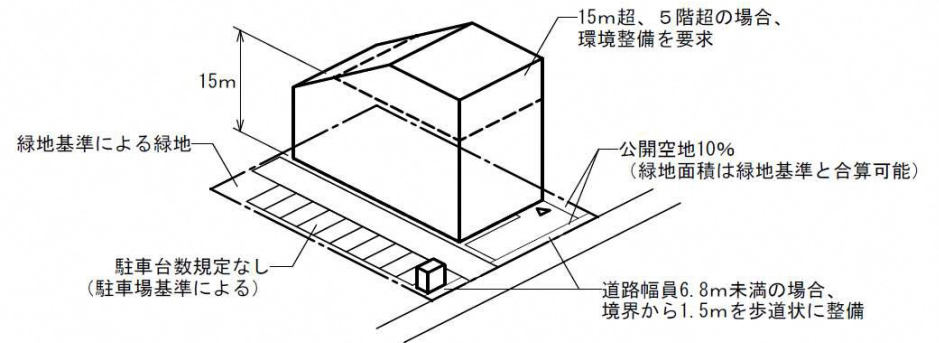
- 用途地域により、建築物の高さ、階数を制限し、緩和基準を満たした計画については高さ等の制限を超えることができる基準ですが、今後は高さ、階数の制限ではなく、周辺の環境配慮基準に基づき整備するものに見直します。

(第一種中高層住居専用地域における共同住宅建築計画の場合)

<高さ緩和基準>



<環境配慮基準>



③ 自動車駐車場設置台数等の見直し

- 世帯向け共同住宅については、建築物の規模（住戸数）に応じて設置台数を設定していますが、さまざまなライフスタイル等に対応するため、これらの一部を廃止し、需要に応じた計画ができるよう見直します。

共同住宅の自動車駐車場設置台数

世帯向け共同住宅	19戸以下	戸数の 50%
	20戸以上 49戸以下	戸数の 70%
	50戸以上	戸数の 80%
単身者向け共同住宅（寮を含む。）		戸数の 30%



世帯向け共同住宅	戸数の 50%以上
単身者向け共同住宅（寄宿舍を含む。）	戸数の 30%以上

- 医院・診療所については、延床面積から設置台数を算定していますが、昨今の医療ビル開発の増加や病床を持たない医院・診療所の増加に対応するため、需要に応じた計画ができるよう見直します。
- 機械式駐車装置を設ける場合、入出庫時の前面道路への影響を抑えるため、前面空地等に関して別途協議を行うことを明記します。
- 既存の住宅及び施設の設置台数を変更する場合の取扱いを追加します。

④ 都市景観形成の具体的な基準

- 都市景観の形成にかかる基準については、枚方市都市景観基本計画等を引用していますが、より具体的に対象や色彩等の基準等について示します。

(4) 公共・公益施設整備に係る基準において改正する項目

① 道路の構造、仕様等の見直し

- ・道路の構造について、現在標準的となっている構造や必要な基準を明記します。
- ・道路反射鏡について、現在標準的となっている仕様に合わせて見直します。

② 公園、緑地の確保に関する基準の見直し

- ・0.3ヘクタール以上の開発事業については、その区域面積の3パーセント以上の公園もしくは緑地の整備を求めており、その内、住宅開発については公園の整備と本市への移管を義務付けていますが、戸建住宅の建築を目的とした開発事業に伴う公園整備基準については、都市公園として有効な規模の公園整備を求めることができるよう見直し、また、共同住宅の建築を目的とした開発事業に伴う公園及び緑地に関する整備や管理については、需要に応じた計画ができるよう見直します。

- ・戸建住宅の建築を目的とした開発事業で設置する提供公園の基準と、設置される場合の最低面積

開発区域面積	公園等の割合	提供公園の最低面積
3,000 m <sup>2</sup> 以上	3%	90 m <sup>2</sup>



開発区域面積	公園等の割合	提供公園の最低面積
5,000 m <sup>2</sup> 以上	6%*	300 m <sup>2</sup>

\* 都市計画法等に定める基準の上限値

- ・近隣商業地域又は商業地域内で建設計画戸数が19戸以下の世帯向け共同住宅を建築する場合、かつ駐車場等の整備により緑地の確保が困難である場合は、緑地の配置及び形状について別途協議。
- ・開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上で共同住宅を建築する場合は、開発面積の3パーセント以上を確保し、「提供公園」として整備。



- ・共同住宅の住戸数に関わらず、近隣商業地域又は商業地域内で共同住宅を建築する場合、かつ駐車場等の整備により緑地の確保が困難である場合は、緑地の配置及び形状について別途協議。
- ・開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上で共同住宅を建築する場合は、開発面積の3パーセント以上を確保し、「自主管理の緑地あるいは公園」として整備。

③ 排水施設に関する基準の拡充

- ・排水施設の構造について、現在標準的となっている仕様を反映するほか、雨水抑留施設について、基準を拡充します。

④ ごみ置場等に関する基準の拡充

- ・単身向け共同住宅及び長屋住宅に係る基準を明確にします。
- ・ごみ置場周辺の住民の理解を得るため、事業者に対し、当該住民への説明を求めることを明記します。

⑤ 集会施設の確保、整備基準の拡充

- ・集会施設の確保について、集会施設全体の面積を規定していますが、実際に使用することができる有効面積を確保できるように見直します。
- ・集会施設に通常必要となる設備及び集会室とその他の部分の区画について規定を追加します。

## 2. (仮称)「都市計画法公園条例」の制定骨子

### 2-1. 制定の目的

本市では、宅地等の開発事業に際して良好な都市環境の保全及び形成を図るため、都市計画法等に基づき、開発区域の面積に応じた公園等の整備・提供を開発者に義務付け、市民の利用に供してきました。これにより、市内の公園整備が進んできましたが、少子高齢化等の社会状況の変化に伴い、狭小な公園についての市民の利用が大きく減少する一方で、健康増進やレクリエーションなど多様な機能を提供できる一定の規模を有する公園整備が求められています。今後も、開発事業に伴う提供公園の整備が見込まれる中、市民ニーズの変化に対応した公園の整備を行い、より良いサービスを市民に提供できるよう提供公園の基準を見直すものです。

### 2-2. 制定内容

戸建住宅の建築を目的とした開発事業については、都市公園として有効な規模の公園整備を求めることができるようにするため、対象開発区域面積と必要整備面積の基準を見直します。内容は前述開発手続条例等の改正項目のうち、2-2(4)②の「戸建住宅の建築を目的とした開発事業で設置する提供公園の基準」と同じものとし、整合を図ります。