

枚方市開発事業等の手続等に関する条例に基づく土地の利用に係る基準 第4 周辺環境の調和の基準の改正について

1. 改正の要旨

社会情勢の変化や制度の変更によって、大規模開発行為が開発許可以外の手法によることが主流となり、同開発行為にかかる審議を目的とした開発調整委員会の意義の見直しに伴い、枚方市開発事業等の手続等に関する条例に基づく土地の利用に係る基準「第4 周辺環境の調和の基準」について以下の改正を行う。

- (1) 開発調整委員会の関与の廃止
- (2) 開発調整委員会事務局判断基準の定例的基準化
- (3) その他の合理化

2. 開発調整委員会事務局判断基準の定例的基準化にかかる方針

事務局判断基準としていた以下の方針に従うものについては、地上階数、高さ及び公開空地等整備の規定を適用除外とし、現行基準に社会情勢の変化等を反映したものとする。

- (1) 市街化区域
 - ① 公共・公益施設であること
 - ② 他に影響の度合いが少ないこと
- (2) 市街化調整区域
 - ① 周辺の用途地域及び土地利用との整合性の確保
 - ② 周辺の建築物や住環境との整合性の確保

3. 改正の概要

(1) 開発調整委員会の関与の廃止

特例である開発調整委員会審議案件にかかる事務局判断基準を基準第4に取り込むことにより定例的に運用することとし、開発調整委員会の関与を廃止する。

(2) 市街化区域関係

以下の要件のいずれかを満たす計画で、現行土地の利用に係る基準第4第1号による地上階数、高さ及び公開空地等整備の規定を適用除外とする。

- ① 予定建築物が、枚方市開発事業等の手続等に関する条例第2条第(11)号に規定する公益施設^{※1}又は枚方市立地適正化計画^{※2}による都市機能誘導区域内の誘導施設^{※3}に該当するもの
- ② 影響の度合いが少ないもの
 - ・従前に開発許可を得て建築した建築物を建て替える場合で、当該許可と同等の緑地、空地を有し、従前の建築物と同等規模の建築物であり、周辺環境への影響の変化が少ないもの

(3) 市街化調整区域関係

以下の要件を満たす計画は、地上階数、高さ及び公開空地等整備の規定を適用除外とする。

- ① 計画建築物の用途が、近接する用途地域に建築できるものであるもの
- ② 計画建築物の高さが、以下の要件を満足するもの
 - ・近接する用途地域における現行基準の建築物の高さの基準を満たしていること
 - ・平均地盤面から4メートルの高さにおいて、敷地外に2.5時間以上日影となる部分を生じさせないもの
- ③ 計画建築物が、既存建築物の増築にかかるものであり、増築による床面積が既存施設全体の床面積の概ね2割を超えないものであり、かつ、既存建築物の高さを超えないもの
- ④ 現行基準に基づき、開発調整委員会の承認を得た建築計画にかかる計画変更であり、地上階数、高さ及び敷地外に生

じる日影となる部分が当初計画を超えないもの

⑤ 予定建築物が、枚方市開発事業等の手続等に関する条例第2条第(11)号に規定する公益施設に該当するもの。

(4) 基準の合理化

① 以下の要件のいずれかを満たす計画は、地上階数、高さ及び公開空地等整備の規定を適用除外とする。

ア 本市庁内委員会で事業計画について審議をしているもの

- ・市街地再開発事業による建築行為等、各委員会で事業計画について審議が行われているもの

ウ 土地の利用に係る基準第4第1号とは別の手法によるもの

- ・土地の利用に係る基準第4第1号とは別の手法によって、周辺環境への特段の配慮を図っていると認めるもの
- ・特別の事情があると認めるもの

② 公開空地（歩道状公開空地を含む）の位置づけ、整備手法の表現等の調整を行う。

4. スケジュール

改正基準施行

令和5年4月1日

※1 教育施設、福祉施設、安全施設、消防施設、集会施設、ごみ置場その他地域の事情を考慮して公益上必要な施設及びこれらの附属施設をいう。

※2 枚方市都市計画マスタープランに示す、めざすべき将来都市像等を踏まえて、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針や、居住及び都市機能の誘導に必要な事項等について位置づけを行ったもの。

※3 枚方市立地適正化計画^{※2}により、医療施設、子育て支援施設、文化施設、商業施設、行政施設のうち、都市機能誘導区域ごとに定めたものをいう。

改正後	現行																					
<p>第4 周辺環境の調和の基準（条例第9条第1項第3号関係）</p> <p>1 市街化区域における周辺環境への配慮</p> <p>市街化区域において計画する建築物の各部分の地上階数及び高さが、用途地域に応じてそれぞれ下表の数値を超えるものは、次の各号に掲げる整備を行うものとする。</p> <table border="1" data-bbox="183 576 1106 876"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>地上階数及び高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域</td> <td>地上5階又は15メートル</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域</td> <td>地上6階又は18メートル</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>地上7階又は21メートル</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 公開空地・緑地</p> <p>建築物の用途に応じ、<u>公開空地（歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる空地をいう。ただし、非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。）又は緑地を整備すること。なお、公開空地のうち緑化整備したもの又は緑地の面積については条例に基づく公共・公益施設整備に係る基準第3に定めるものを含むことができる。</u></p>	用途地域	地上階数及び高さ	第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15メートル	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	地上6階又は18メートル	準工業地域	地上7階又は21メートル	<p>第4 周辺環境の調和の基準（条例第9条第1項第3号関係）</p> <p>1 周辺環境への配慮</p> <p>建築物の地上階数及び高さが下表の数値を超える場合、市街化区域においては次の各号に掲げる整備を行うものとし、市街化調整区域においては市長が開発調整委員会（庁内委員会規程（平成20年枚方市訓令第10号）別表その3の表の開発調整委員会）の議を経て認める周辺環境への配慮を行うものとする。</p> <table border="1" data-bbox="1189 571 2054 1062"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>用途地域</th> <th>地上階数及び高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">市街化区域</td> <td>第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域</td> <td>地上5階又は15メートル</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域、第二種住居地域、 準住居地域</td> <td>地上6階又は18メートル</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>地上7階又は21メートル</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>指定なし</td> <td>地上3階又は10メートル</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 公開空地・緑地</p> <p>建築物の用途に応じ、<u>以下の通り歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。）空地（以下「公開空地」という。）又は緑地を整備すること。なお、公開空地（公開空地のうち緑地として整備したもの）又は緑地の面積については条例に基づく公共・公益施設整備に係る基準第3に定めるものを含むことができる。</u></p>	区域	用途地域	地上階数及び高さ	市街化区域	第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15メートル	第一種住居地域、第二種住居地域、 準住居地域	地上6階又は18メートル	準工業地域	地上7階又は21メートル	市街化調整区域	指定なし	地上3階又は10メートル
用途地域	地上階数及び高さ																					
第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15メートル																					
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	地上6階又は18メートル																					
準工業地域	地上7階又は21メートル																					
区域	用途地域	地上階数及び高さ																				
市街化区域	第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15メートル																				
	第一種住居地域、第二種住居地域、 準住居地域	地上6階又は18メートル																				
	準工業地域	地上7階又は21メートル																				
市街化調整区域	指定なし	地上3階又は10メートル																				

改正後	現行
<p>ア [略]</p> <p>イ [略]</p> <p>(2) <u>道路に沿った部分の整備</u> <u>建築物の敷地が接する道路の幅員が 6.8 メートル（有効幅員 6.0 メートル）未満の場合は、境界から 1.5 メートルの部分を、道路に沿って敷地全長にわたり歩道状に整備すること。なお、当該歩道状部分の面積は(1)の公開空地の面積に含むことができる。ただし、当該歩道状部分の面積が(1)の面積を超える部分及び最小限必要な車路のみにより分断されている部分は、この限りではない。</u></p> <p><u>2 市街化調整区域における周辺環境への配慮</u> <u>市街化調整区域において計画する建築物は、地上階数 3 又は高さ 10 メートルを超えないものとする。</u></p> <p><u>3 建築物の地上階数及び高さの算出方法</u> [略]</p> <p><u>4 単身者向け共同住宅の管理</u> [略]</p> <p><u>5 適用の除外</u></p> <p>(1) <u>前 4 号の規定は、緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドラインに関する都市計画制度運用基準で定めるところにより、適切に居住環境や周辺環境への配慮がなされているものとして市長が判断した計画については、適用しない。</u></p> <p>(2) <u>第 1 号及び第 2 号の規定は、市街地の環境の整備改善に資するもので、次のいずれかに該当する計画については、適用しない。</u></p> <p>ア [略]</p> <p>イ [略]</p>	<p>ア 共同住宅 公開空地 敷地面積の 10%</p> <p>イ 共同住宅以外 公開空地又は緑地 敷地面積の 15%</p> <p>(2) <u>接道部分の整備</u> <u>幹線道路又は準幹線道路から当該開発区域にいたる道路幅員が 6.8 メートル（有効幅員 6.0 メートル）未満の場合は、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって道路と一体として利用可能な公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）を境界から 1.5 メートルの部分に整備すること。ただし、歩道状公開空地の面積が(1)の面積を超える場合は、この限りでない。</u></p> <p><u>2 建築物の地上階数及び高さの算出方法</u> [略]</p> <p><u>3 単身者向け共同住宅の管理</u> [略]</p> <p><u>4 適用の除外</u></p> <p>(1) <u>前 3 号の規定は、緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドラインに関する都市計画制度運用基準で定めるところにより、適切に居住環境や周辺環境への配慮がなされているものとして市長が判断した計画については、適用しない。</u></p> <p>(2) <u>第 1 号の規定は、市街地の環境の整備改善に資するもので、次のいずれかに該当する計画については、適用しない。</u></p> <p>ア 建築基準法第 59 条の 2 の規定による許可を受けるもの</p> <p>イ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78</p>

改正後	現行
<p>ウ [略]</p> <p>エ [略]</p> <p>[削除]</p> <p>(3) <u>第1号及び第2号の規定は、次のいずれかに該当する計画には、適用しない。</u></p> <p>ア <u>予定建築物が、条例第2条第(11)号に規定する公益施設又は枚方市立地適正化計画による都市機能誘導区域内の誘導施設に該当するもの</u></p> <p>イ <u>従前に開発許可を得て建築した建築物を建て替える場合で、当該許可と同等の緑地、空地を有し、従前の建築物と同等規模の建築物であり、周辺環境への影響の変化が少ないもの</u></p> <p>ウ <u>第1号及び第2号の規定によらない周辺環境への特段の配慮を図っているもの又は特別の事情があるものとして市長が認めるもの</u></p> <p>(4) <u>第1号の規定は、枚方市庁内委員会規程（平成20年枚方市訓令第10号）に規定する委員会で事業計画について審議をしている計画には、適用しない。</u></p> <p>(5) <u>第2号の規定は、次のいずれかに該当する計画には、適用しない。</u></p> <p>ア <u>次のいずれにも該当するもの</u></p> <p>① <u>第1号に準じた周辺環境への配慮が行われているもの</u></p> <p>② <u>計画建築物の用途が、近接する用途地域に建築できるものであるもの</u></p> <p>③ <u>計画建築物の高さが、近接する用途地域における第1号表の数値を超えないもの</u></p>	<p>号) 第105条第1項の規定による許可を受けるもの</p> <p>ウ 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18条第1項の規定による許可を受けるもの</p> <p>エ 市街化調整区域における計画で、地区計画の地区整備計画に適合するもの</p> <p>オ <u>その他市長が開発調整委員会の議を経て認めるもの</u></p>

改正後	現行
<p><u>イ 計画建築物の日影について、平均地盤面から4メートルの高さにおいて、敷地外に2.5時間以上日影となる部分を生じさせないもの</u></p> <p><u>ウ 増築（別棟増築を除く）によるもので、増築による床面積が既存施設全体の床面積の概ね1.2倍を超えないものであり、かつ既存建築物の高さを超えないもの（ただし、既存建築物が、建築基準法第56条の2の規定に基づく日影規制を満たしているものに限る。）</u></p> <p><u>エ 周辺環境への配慮が行われて建築された建築物の計画変更で、地上階数及び高さが当初計画を超えないもの（ただし、敷地外へ日影の影響を及ぼさないものに限る。）</u></p> <p>(6) <u>第4号の規定は、用途を変更して次に掲げる建築物とする場合又は新築する場合は、適用しない。</u></p> <p>[略]</p> <p>[略]</p>	<p><u>(3) 第3号の規定は、用途を変更して次に掲げる建築物とする場合又は新築する場合は、適用しない。</u></p> <p>ア サービス付き高齢者向け住宅その他これに類する建築物</p> <p>イ 小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設その他これらに類する建築物</p>