

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

土地の利用に係る基準 目次

<開発事業関係>

第1	趣旨	31
第2	開発事業の計画の本市計画への適合の考慮(条例第9条第1項第1号関係)	31
第3	ゆとりある居住環境等の基準(条例第9条第1項第2号関係)	31
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)	33
第5	開発区域内の緑化の基準(条例第9条第1項第4号関係)	36
第6	都市景観の形成の基準(条例第9条第1項第5号関係)	36
第7	歴史的環境の保全の基準(条例第9条第1項第6号関係)	37
第8	駐車場所の確保の基準(条例第9条第1項第7号関係)	38
第9	がけ崩れの防止のための必要な措置の基準(条例第9条第1項第8号関係)	40
第10	開発事業の計画における一般的留意事項	43

<建築行為等関係>

第1	趣旨	44
第2	共同住宅及び寄宿舎の新築等に係る基準(条例第17条第1項第1号関係)	44
第3	3,000平方メートル以上の土地への建築に係る基準 (条例第17条第1項第2号関係)	44
第4	その他の場合に係る基準(条例第17条第1項第3号関係)	44

<開発事業関係>

第1 趣 旨

この基準は、枚方市開発事業等の手続等に関する条例（以下「条例」という。）第9条第2項の規定に基づき、開発者が開発事業の計画を作成する際に考慮すべき事項を定めるものとする。

第2 開発事業の計画の本市計画への適合の考慮（条例第9条第1項第1号関係）

開発事業の計画は、本市が定める総合計画、都市計画マスタープラン等本市が定める都市計画に係る計画及び施策に適合するものとする。

第3 ゆとりある居住環境等の基準（条例第9条第1項第2号関係）

[1] 一戸建住宅等の敷地面積

開発事業により建築する一戸建住宅及び長屋住宅（各戸をそれぞれ1戸とみなすものとする。）の敷地面積は、次の表の数値以上とする。

（単位：㎡）

区 域		施行区域面積		
		0.5ha 未満	0.5ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上
市街化区域	第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域	110 (100)	120 (100)	150 (130)
	第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域	90 (80)	100 (80)	120 (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	80 (70)	90 (80)	100 (80)
	近隣商業地域、商業地域	70		
市街化調整区域	指定なし	次のいずれかに規定する敷地面積 (1) 枚方市都市計画法に基づく市街化調 整区域内における開発行為等の許可に関 する条例（平成16年枚方市条例第4号） (2) 都市計画法第34条第14号及び同法施 行令第36条第1項第3号ホに関する判 断基準及び同判断基準の規定に基づく提 案基準		

（注1）この表の（ ）の数値は、この表の数値以上の敷地面積の区画を5割以上確保した場合又は、開発区域面積が0.5ヘクタール未満で、かつ、同区域内の一般区画道路の幅員が6.8メートル以上の場合に適用できるものとする。

（注2）開発区域の形状や周辺状況等により支障がないと認める場合は、この表の数値と（ ）内の数値の平均値以上とすることができる。

（注3）1の敷地が2以上の用途地域にわたる場合においては、当該1の敷地の面積は、過半の用途地域が属する区分に従うものとする。

（注4）宅地造成及び特定盛土等規制法による開発事業は、新たに土地の区画の変更を伴う場合にこの表の数値を適用するものとする。

[2] 共同住宅の住居専有面積等

1 共同住宅の区分

共同住宅の区分は次の表のとおりとする（以下、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において同じ）。

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

(注) 住居専有面積には、共同住宅の共用部分、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスは含まないものとし、その算定は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする（次号において同じ）。

2 共同住宅の住居専有面積

共同住宅の住居専有面積は、18 平方メートル以上とする。

3 単身者向け共同住宅の敷地面積

単身者向け共同住宅の敷地面積については、200 平方メートル以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、200 平方メートル未満とすることができる。

- (1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域以外の用途地域にある場合
- (2) 既存の共同住宅及び長屋住宅において、1 棟ごとに建替えをする場合
- (3) 幹線道路（道路幅員 12 メートル以上のものをいう。基準第 4 において同じ。）及び準幹線道路（道路幅員 8 メートル以上 12 メートル未満のものをいう。基準第 4 において同じ。）に面する場合

[3] 適用の除外

1 本基準は、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。

2 第[1]号の規定は、次のいずれかに該当する計画については、適用しない。

- ア 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第一号に規定する地区計画（以下、「地区計画」という。）による敷地面積に関する規定が適用される地区内で、当該規定に適合するもの
- イ 建築基準法第 4 章の規定に基づく建築協定による敷地面積に関する規定が適用される地区内で、当該規定に適合するもの

3 第[2]号の規定は、サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。）その他これに類する建築物については、適用しない。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

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）

1 市街化区域における周辺環境への配慮

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。

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

(1) 公開空地・緑地

建築物の用途に応じ、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。

- | | | |
|----------|----------|----------|
| ア 共同住宅 | 公開空地 | 敷地面積の10% |
| イ 共同住宅以外 | 公開空地又は緑地 | 敷地面積の15% |

(2) 道路に沿った部分の整備

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、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。

2 市街化調整区域における周辺環境への配慮

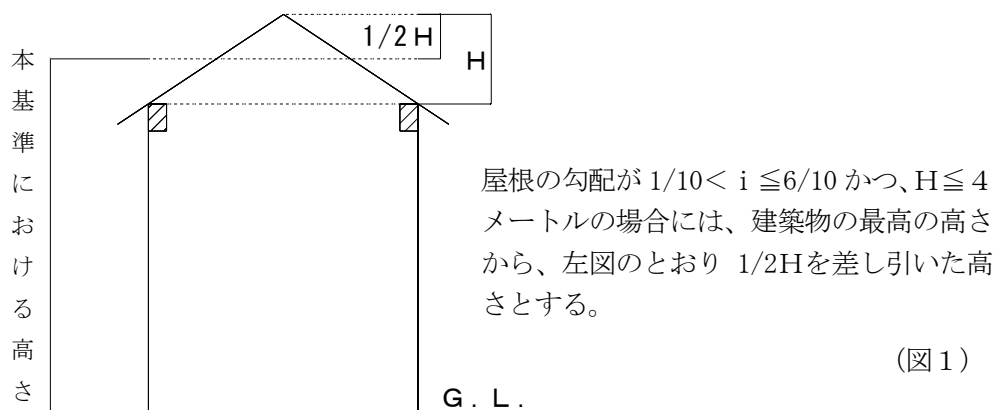
市街化調整区域において計画する建築物は、地上階数3又は高さ10メートルを超えないものとする。

3 建築物の地上階数及び高さの算出方法

この基準における建築物の地上階数及び高さの算定方法は、建築基準法の扱いによるほか、次の各号のとおりとする。

(1) 建築物の高さ

傾斜屋根である建築物の高さは、図1のとおりとする。



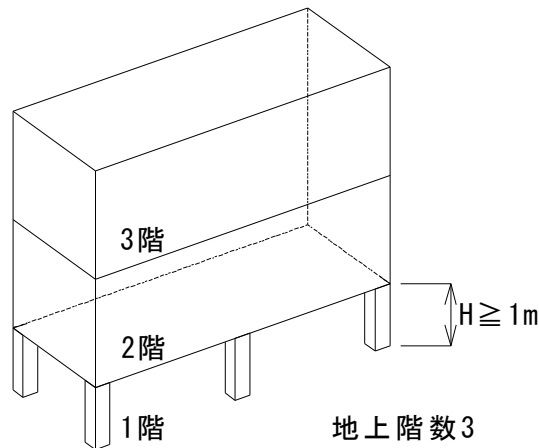
(図1)

(2) 建築物の地上の階数

高床式の建築物で、床からの天井高さが1メートル以上であり、床として使用できる場合は、階に算入する。

なお、建築物の形態や地形の特殊性により、(1)及び(2)の基準を適用することが著しく不相当であると認める場合においては、市長と協議の上決定するものとする。

(図2) 高床式の場合



左図の場合には、地上の階数は3となる。

4 単身者向け共同住宅の管理

単身者向け共同住宅（寄宿舍を含む。）を建築しようとする建築主は、当該共同住宅の適正な管理を行うため、次の措置を講じるものとする。

- (1) 管理人を定め、苦情等に対して速やかに対応ができるようにすること。なお、建設計画戸数が30戸以上の場合には、管理人室を設置し、原則として管理人を常駐させること。ただし、市長が適正な管理が行えると認める管理計画書等の提出がある場合には、管理人室の設置及び管理人の常駐は必要としない。ただし、管理事務所は設置するものとする。
- (2) 管理人の氏名、連絡先等を明記した表示板を当該建築物の主要出入口の見やすい場所に設置すること。
- (3) 不法駐車等の迷惑行為の禁止、ごみ処理方法の徹底等の入居者の注意事項を記載した管理規約を作成し、入居者に遵守させること。

◆管理人室は、次に定める基準により設置するものとする。

イ 位置

- (1) 同一建築物内又は同一敷地内に設置すること。建築主が同一敷地内で居住することとなる場合、管理人が近くに居住している場合その他市長が管理上支障がないと認める場合は、この限りでない。
- (2) 当該共同住宅の用途に供する主要出入口（主要出入口がある階に居住部分がない場合は、居住部分がある階でかつ主要出入口付近の地盤面に近い階の主要出入口に近い部分とすることができる。）に確保するように努めること。ただし、建築主が同一建築物に居住することとなる場合は、この限りではない。

ロ 構造及び設備

管理人が常駐できるものであること。

5 適用の除外

- (1) 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。
- (2) 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。
 - 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
 - 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号）第105条第1項の規定による許可を受けるもの
 - 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
 - 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
- (3) 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。
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
- (4) 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。
- (5) 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。
 - ア 次のいずれにも該当するもの
 - ① 第1号に準じた周辺環境への配慮が行われているもの
 - ② 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
 - ③ 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
 - 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
 - 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。）
 - 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。）
- (6) 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。
 - 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
 - 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

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和5年4月1日から施行する。

第5 開発区域内の緑化の基準（条例第9条第1項第4号関係）

開発区域内の緑化に関する基準は、枚方市みどりの基本計画によるものとする。

第6 都市景観の形成の基準（条例第9条第1項第5号関係）

1 良好な景観の形成に関する基準

良好な景観の形成に関する基準は、次に定めるところによる。

(1) 景観計画区域（一般区域及び景観形成区域）

次の表で定める行為及び規模に該当する場合、その項目について、枚方市景観計画で定める景観形成基準に適合しなければならないものとする。

行 為	規 模	項 目
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが15mを超えるもの ・建築、築造面積の合計が1,500㎡を超えるもの ・延べ面積の合計が3,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物及びこれに附属するものの配置に関する事 ・建築物及び工作物の外観に関する事 ・敷地内の緑化に関する事 ・色彩基準（外壁基本色）
開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積が10,000㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ※JIS Z8721のマンセル表色系によるR（赤）、YR（橙）系の色相の場合、彩度6以下 Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下 その他の色相の場合、彩度2以下

(2) 景観計画区域（景観重点区域）

次の表で定める行為及び規模に該当する場合、その項目について、枚方市景観計画で定める景観形成基準に適合しなければならないものとする。

行 為	規 模	項 目
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ・すべてのもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物及びこれに附属するものの配置に関する事 ・建築物及び工作物の外観に関する事 ・敷地内の緑化に関する事 ・色彩基準（基本色）
開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積が500㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ※JIS Z8721のマンセル表色系によるR（赤）、YR（橙）系の色相の場合、彩度6以下 Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下 その他の色相の場合、彩度2以下

(3) その他

上記の(1)及び(2)に該当しない開発事業等は、その行為を枚方市景観計画に適合させるように努めなければならない。

2 景観アドバイザー制度活用基準

以下のいずれかに該当する開発事業等は景観アドバイザー制度の活用に努めなければならない。

(1) 建築行為等

- ア 建築面積が一般区域にあつては 6,000 m²、景観形成区域にあつては 3,000 m²を超えるもの
- イ 延べ面積が一般区域にあつては 12,000 m²、景観形成区域にあつては 6,000 m²を超えるもの
- ウ 高さが 31m を超えるもの

(2) 開発事業

- ア 開発区域の面積が 3 ha 以上のもの

(3) その他

- ア 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのあるもの
- イ 景観重点区域における開発事業等

第7 歴史的環境の保全の基準（条例第9条第1項第6号関係）

歴史的環境の保全に関する基準は、次に定めるところによる。

- 1 開発者は、開発事業の区域内及びその周辺において埋蔵文化財が存在すると推定される場合には、その取扱いについてあらかじめ本市と協議し、その指示に従うものとする。この場合において、調査が必要と認められるときには、事前に、開発者の負担により発掘調査を実施するものとする。
- 2 開発者等は、工事等によって埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに、工事を中止し、速やかに本市にその旨を届け出て、その指示に従うものとする。
- 3 発掘調査により遺跡が史跡指定の決定を受ける場合には、開発者は開発事業により整備する公園以外にも、埋蔵文化財の保存地を確保することに協力するものとする。

第8 駐車場所の確保の基準（条例第9条第1項第7号関係）

駐車場所の確保に関する基準は、次に定めるところによる。

1 自動車駐車場

(1) 大きさの基準

自動車1台当たりの大きさは、2.5メートル×5.0メートルを標準とする。

(2) 設置基準

ア 住宅

一戸建て住宅及び長屋住宅の供給を目的とする開発事業の場合は、当該住宅の敷地内に1戸当たり1台以上を確保するものとする。

共同住宅の供給を目的とする開発事業の場合は、敷地内に次の表のとおり確保するものとする。ただし、この設置基準は、その敷地の形状、建築物の規模、周辺の交通状況及び運用形態等を勘案して、市長が支障がないと認める場合は別途協議する数値とすることができる。

区 分	設置台数
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

※ 近隣商業地域及び商業地域に属する場合の設置基準は、別途協議する数値とする。

イ 非住宅系施設

非住宅系施設の供給を目的とする開発事業の場合は、敷地内に次の表のとおり確保するものとする。ただし、この設置基準は、その敷地の形状、建築物の規模、周辺の交通状況及び業務形態等を勘案して、市長が支障がないと認める場合は別途協議する数値とすることができる。

業務施設	用途区分	基準	設置台数
医 療	病院	ベッド10床当たり	2.5台以上
	医院・診療所	延営業面積100㎡当たり	3台以上
宿 泊	旅館・ホテル	客室10室当たり	5台以上
商 業	銀行等金融機関及び証券等	延営業面積100㎡当たり	3台以上
	事務所	延営業面積100㎡当たり	2.5台以上
	飲食店	延店舗面積100㎡当たり	4台以上
	小売店舗1,000㎡以下	延店舗面積100㎡当たり	4台以上
工 業	工場・作業所	敷地面積500㎡当たり	1台以上
遊技場	ゴルフ・バッティング練習場	収容人員10人当たり	6台以上
	テニスコート	収容人員10人当たり	4台以上
	スイミングスクール	収容人員10人当たり	3台以上
	パチンコ・ゲームセンター等	収容人員10人当たり	7台以上
その他	倉庫・配送センター・塾・教育施設・福祉施設・寺院・霊園・その他	別途協議	

※ 近隣商業地域及び商業地域に属する場合の設置基準は、別途協議する数値とする。

(3) その他

ア 機械式駐車装置を設ける場合は前面空地の寸法等について、別途協議すること。

イ 既存の住宅及び施設の駐車台数を見直す際は、この基準の適用を認める。

2 自転車駐車場

(1) 大きさの基準

自転車1台当たりの大きさは、0.6メートル×1.9メートルを標準とする。

(2) 設置基準

ア 住宅

住宅の供給を目的とする開発事業の場合は、当該住宅の敷地内に次の表のとおり設置するものとする。ただし、この設置基準は、その敷地の形状、建築物の規模、周辺の交通状況及び運用形態等を勘案して、市長が支障がないと認める場合は別途協議する数値とすることができる。

用途区分	設置台数
一戸建住宅・長屋住宅・世帯向け共同住宅	1戸当たり2台以上
単身者向け共同住宅（寄宿舎を含む）	1戸当たり1台以上

イ 非住宅系施設

非住宅系施設の供給を目的とする開発事業の場合は、当該施設の敷地内に次の表のとおり確保するものとする。ただし、この設置基準は、その敷地の形状、建築物の規模、周辺の交通状況及び業務形態等を勘案して、市長が支障がないと認める場合は別途協議する数値とすることができる。

業務施設	用途区分	基準	設置台数
医療	病院	ベッド10床当たり	3台以上
	医院・診療所	延営業面積100㎡当たり	8台以上
商業	銀行等金融機関及び証券等	延営業面積100㎡当たり	10台以上
	事務所	延営業面積100㎡当たり	4台以上
	飲食店	延店舗面積100㎡当たり	10台以上
	小売店舗1,000㎡以下	延店舗面積100㎡当たり	10台以上
工業	工場・作業所	敷地面積500㎡当たり	2台以上
遊技場	ゴルフ・バッティング練習場	収容人員10人当たり	2台以上
	テニスコート	収容人員10人当たり	2台以上
	スイミングスクール	収容人員10人当たり	2台以上
	パチンコ・ゲームセンター等	収容人員10人当たり	3台以上
その他	宿泊施設・倉庫・配送センター・塾・教育施設・福祉施設・寺院・霊園・その他	別途協議	

第9 かけ崩れ防止のための必要な措置の基準（条例第9条第1項第8号関係）

かけ崩れ防止のための必要な擁壁は、次により設置するものとする。また、次に定めのない事項については、「枚方市擁壁構造設計指針」によるものとする。ただし、建築基準法に基づく擁壁の場合は、同法の規定によるものとする。

(1) 鉄筋コンクリート造等の構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によって次のいずれにも該当することを確認するものとする。

- ア 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- イ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ウ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
- エ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(2) 構造計算に必要な数値及び調査資料の提出

ア 土質資料のない場合は、次の数値を使用して構造計算するものとする。

$$K a = 0.5 \quad \mu = 0.3 \quad \gamma s = 16 \text{ kN/m}^3 \text{ 載荷重考慮}$$

※ 上記以外の数値を使用する場合は、別途土質資料（粒度試験、三軸試験等）を提出するものとする。

イ 接地圧が 100kN/m^2 を超える場合又は擁壁の地上高さが3メートルを超える場合は、ボーリング資料等、地耐力資料を提出するものとする。

(3) 練積み造の擁壁の構造

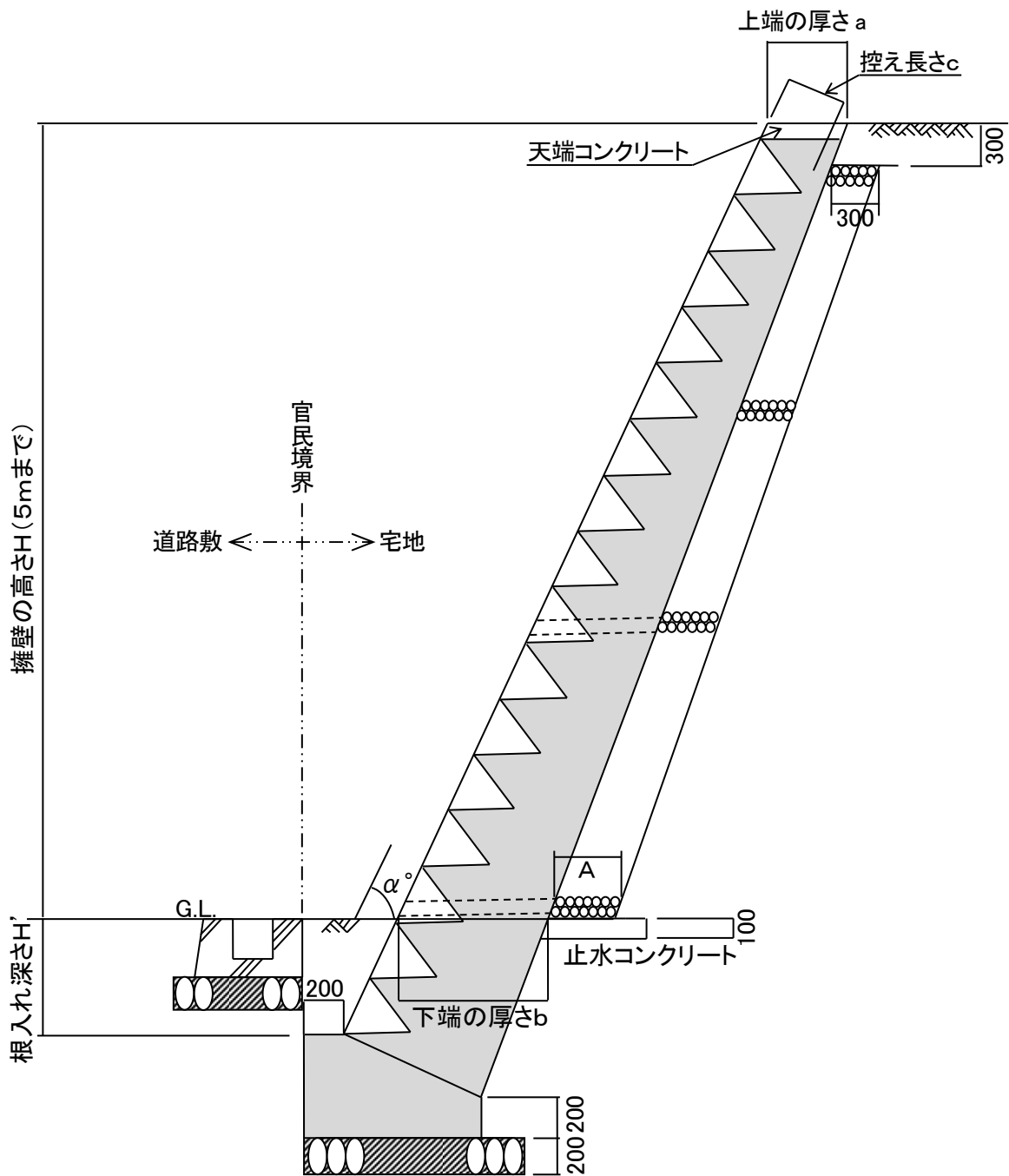
原則として、擁壁上には土羽を造成しないものとする。また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次の図によるものとする。

練積み造の擁壁の構造

土質	上端の厚さ a	勾配 α°	下端の厚さ b	擁壁の高さ H	根入り H'	裏込栗石の厚さ (Acm)	
第一種	40 cm	70° ~75°	40 cm	2m 以下	H×0.15 ただし、 35cm 以上 であること	切 土 の 場 合 30cm 以 上	盛 土 の 場 合 40cm 以 上
			50 cm	2m を超え 3m 以下			
		65° ~70°	40 cm	2m 以下			
			45 cm	2m を超え 3m 以下			
			50 cm	3m を超え 4m 以下			
		65° 以下	40 cm	3m 以下			
			45 cm	3m を超え 4m 以下			
			60 cm	4m を超え 5m 以下			
		第二種	40 cm	70° ~75°			
70 cm	2m を超え 3m 以下						
65° ~70°	45 cm			2m 以下			
	60 cm			2m を超え 3m 以下			
	75 cm			3m を超え 4m 以下			
65° 以下	40 cm			2m 以下			
	50 cm			2m を超え 3m 以下			
	65 cm			3m を超え 4m 以下			
	80 cm			4m を超え 5m 以下			
第三種	70 cm	70° ~75°	85 cm	2m 以下	H×0.20 ただし、 45cm 以上 であること	切 土 の 場 合 30cm 以 上	盛 土 の 場 合 40cm 以 上
			90 cm	2m を超え 3m 以下			
		65° ~70°	75 cm	2m 以下			
			85 cm	2m を超え 3m 以下			
			105 cm	3m を超え 4m 以下			
		65° 以下	70 cm	2m 以下			
			80 cm	2m を超え 3m 以下			
			95 cm	3m を超え 4m 以下			
			120 cm	4m を超え 5m 以下			

(注) 水抜き穴は、内径 75 ミリメートル以上のものを 3 平方メートルにつき 1 本の割合で設けること。

(単位：mm)



※ C (控え長さ) は、いずれも 30 センチメートル以上とする。

※ コンクリートブロックを使用する場合は、JIS 規格品 (JIS A5371) とする。ただし、施工面積 1 m² 当たりの質量は 350kg 以上とする。

(4) 擁壁の水抜き穴

擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積 3 平方メートル以内ごとに、少なくとも 1 個の内径が 75 ミリメートル以上の水抜き穴を設け、擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けるものとする。

第10 開発事業の計画における一般的留意事項

開発事業を施行する際には、次に定める事項に留意するものとする。

1 工事中における災害防止

- (1) 丘陵地等において造成しようとするときは、下流及び隣接地に災害を及ぼさないよう事前に仮排水路及び仮防護柵を設置すること。
- (2) 谷部を埋立てするときは、穴あき管等の水抜き施設を設け、土砂が崩壊しないよう仮設工事を行うこと。

2 工事中における公害の防止

開発者は、当該開発事業に係る作業を行う際には、公害関係の法令、条例、規則等を遵守し、環境の保全及び公害の防止を図ること。

3 関係法令等の遵守

開発者は、当該開発事業に係る関係法令並びに本市の条例、規則その他本市が定める要綱を含む関係規定等を遵守すること。

4 その他

- (1) 民地及び公共・公益施設用地の敷地の境界は、5センチメートル角以上のコンクリート杭、又は、金属プレート（アルミ合金）等で明確にすること。
- (2) 開発された土地は、分譲（利用）するまでの間、雑草が繁茂したり、ゴミの不法投棄の場所となったりしないよう十分に管理すること。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この基準は、この基準の施行の日（以下「施行日」という。）以後に開始した条例第7条第1項の規定による協議（以下「条例協議」という。）に係る条例第9条に規定する開発者が開発事業の計画を作成する際に考慮すべき事項（以下「考慮事項」という。）及び施行日に現に行っている条例協議に係る考慮事項（基準第8に限る。）について適用し、施行日前にあった条例協議に係る考慮事項（基準第3、第4に限る。）については、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、施行日前に完了した条例協議について、開発事業の完了する日までに進行条例第7条第1項後段の規定による再度の協議について、施行日以後に申し出があった場合の考慮事項（基準第3、第4に限る。）については、なお従前の例による。

<建築行為等関係>

第1 趣 旨

この基準は、条例第17条第3項の規定に基づき、第9条第2項の規定に基づいて定めた事項のうち建築主が建築行為等の計画を作成する際に考慮すべき事項を定めるものとする。この場合において、以下の第2から第4により準用又は数値以上となるよう努める基準中「開発者」とあるのは「建築主」と、「開発事業」とあるのは「建築行為等」と、「開発区域」とあるのは「行為を行う土地」と読み替えるものとする（開発事業関係第4第3号及び第6を除く。）。

第2 共同住宅及び寄宿舎の新築等に係る基準（条例第17条第1項第1号関係）

共同住宅及び寄宿舎の新築等をする際には、開発事業関係第2から第10までの基準を準用する。ただし、用途を変更して共同住宅又は寄宿舎とする場合にあっては、第4第1号及び第8の基準を適用しない。

第3 3,000平方メートル以上の土地への建築に係る基準（条例第17条第1項第2号関係）

3,000平方メートル以上の土地に建築物を建築する際には、開発事業関係第2から第10までの基準を準用する。

第4 その他の場合に係る基準（条例第17条第1項第3号関係）

条例第17条第1項第3号に規定する規則で定める道路に接する土地について、新たに土地の区画を変更して建築物を新築する行為その他良好な周辺環境の形成に影響を及ぼすと市長が認める行為の際には、開発事業関係第3の基準の数値以上となるように努めるものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この基準は、この基準の施行の日（以下「施行日」という。）以後に開始した条例第17条第1項の規定による協議（以下「条例協議」という。）に係る同条第4項に規定する建築主が建築行為等の計画を作成する際に考慮すべき事項（以下「考慮事項」という。）及び施行日に現に行っている条例協議に係る考慮事項（開発事業関係第8に限る。）について適用し、施行日前にあった条例協議に係る考慮事項（開発事業関係第3、第4に限る。）については、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、施行日前に完了した条例協議について、条例第17条第1項に規定する行為の完了する日までに同条第2項の規定による再度の協議について、施行日以後に申し出があった場合の考慮事項（開発事業関係第3、第4に限る。）については、なお従前の例による。