

枚方市開発事業等の手続等に関する条例施行規則

枚方市開発事業等の手続等に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、枚方市開発事業等の手続等に関する条例（平成17年枚方市条例第46号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例に定めるところによる。

(条例第3条第1号に規定する規則で定めるもの)

第3条 条例第3条第1号に規定する規則で定めるものは、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）第10条の規定により設立された土地開発公社、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第8条の規定により設立された地方住宅供給公社その他市長が適当と認めるものとする。

(開発事業に伴う事前協議の様式等)

第4条 条例第7条第1項の規定による協議（以下「開発事業に伴う事前協議」という。）をしようとする開発者は、開発事業に伴う事前協議書（様式第1号）を市長に提出するものとする。

2 開発者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該各号に定める書類を市長に提出するものとする。

(1) 開発事業に伴う事前協議を取り下げようとする場合 取下届（様式第2号）

(2) 開発事業に伴う事前協議の完了後において、当該開発事業に伴う事前協議の内容を変更しようとする場合 開発事業に伴う事前協議書

3 第1項及び第2項第2号の開発事業に伴う事前協議書には、別表第1に定める図書を添付するものとする。

4 開発事業に伴う事前協議に係る開発事業を承継した開発者は、書面により、その旨を市長に届け出なければならない。

(一体的な土地の利用に該当する開発事業等)

第5条 条例第8条本文に規定する一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の利用が明らかに見込まれる開発事業は、次に掲げるものとする。

(1) 一団の土地又は隣接し、若しくは近接する土地において行われた開発事業（以下「先行する開発事業」という。）により新設された道路（本市に帰属し、又は寄付された日から起算して1年以内のものに限る。）を利用して行われる開発事業

(2) 先行する開発事業に係る都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第36条第2項の規定による検査済証の交付のあった日又は建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第42条第1項第5号の規定による位置の指定のあった日から起算して1年以内に、当該先行する開発事業に係る土地と一団の土地を形成する土地又は隣接し、若しくは近接する土地において行われる開発事業

(3) 先行する開発事業に係る開発区域内において計画されたすべての建築物が完成するまでに、

当該先行する開発事業に係る土地と一団の土地を形成する土地又は隣接し、若しくは近接する土地において行われる開発事業

- 2 条例第8条ただし書に規定する規則で定める場合は、所有者及び地番が異なる土地において行われる開発事業について、それぞれの開発者の関連性が認められず、かつ、当該開発事業が設計上独立性を有するものと認められる場合とする。

(開発事業の計画の概要を示す標識の様式等)

第6条 条例第10条第1項に規定する標識の様式は、様式第3号によるものとし、当該標識を設置する期間は、当該開発事業の完了の日（都計法、建基法その他の法令に基づく標識の設置がなされる場合にあつては、当該標識の設置がなされた日）までとする。

- 2 条例第10条第2項の規定による届出は、標識設置届出書（様式第4号）により行うものとする。

(開発事業の計画の説明の範囲等)

第7条 条例第11条第1項に規定する開発区域の周辺住民の範囲は、次に掲げるものとする。

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

- 2 条例第11条第2項の規定による届出は、説明結果届出書（様式第5号）により行うものとし、当該届出の時期は、次条の規定による公共・公益施設の整備等に係る協議書の提出の際とする。

- 3 前項の説明結果届出書には、市長が必要と認める図書を添付するものとする。

(公共・公益施設の整備等に係る協議の様式等)

第8条 条例第12条の規定による公共・公益施設の整備等に係る協議をしようとする開発者は、公共・公益施設整備協議書（様式第6号）に別表第2に定める図書を添付して市長に提出するものとする。

- 2 条例第14条第5項の規定により覚書を承継しようとする開発者は、承継承認申請書（様式第7号）を市長に提出するものとする。

- 3 建築主は、前項の規定による公共・公益施設整備協議書の提出後において、当該公共・公益施設の整備等に係る協議を取り下げようとするときは、取下届を市長に提出するものとする。

(建築行為等に伴う事前協議の様式等)

第9条 条例第15条第1項の規定による建築行為等についての協議をしようとする建築主は、建築行為等に伴う事前協議書（様式第8号）に別表第3に定める図書を添付して市長に提出するものとする。

- 2 建築主は、前項の規定による建築行為等に伴う事前協議書の提出後において、当該建築行為等に伴う事前協議を取り下げようとするときは、取下届を市長に提出するものとする。

(建基法の規定による許可等の申請前に必要となる協議の様式等)

第10条 条例第16条の規定に基づく建基法の規定による許可及び認定の申請前に必要となる協議をしようとする建築主は、建築行為等に伴う事前協議書に市長が必要と認める図書を添付して市長に提出するものとする。

(建築行為等に伴う事前協議に係る届出前に必要となる協議の様式等)

第11条 条例第17条第1項の規定による建築行為等に伴う事前協議に係る届出前に必要となる協議をしようとする建築主は、共同住宅等の建築に伴う協議書（様式第9号）を市長に提出するもの

とする。

- 2 前項の共同住宅等の建築に伴う協議書には、次の表の左欄に掲げる行為の区分に応じ、同表の右欄に定める図書を添付するものとする。

区 分		添付する図書
条例第17条第1項第1号及び第2号に規定する行為に該当する場合		別表第4に定める図書
条例第17条第1項第3号に規定する行為に該当する場合	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に該当する場合	別表第5に定める図書
	第6項に規定する行為に該当する場合	付近見取図、敷地求積図その他市長が必要と認める図書

- 3 建築主は、第1項の規定による書面の提出後において、当該建築行為等に伴う事前協議に係る届出前に必要となる場合における協議を取り下げようとするときは、取下届を市長に提出するものとする。

- 4 条例第17条第1項第2号の規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- (1) 既存の建築物を増築し、若しくは改築し、又は建基法第87条第1項の規定による建築物の用途の変更を行う場合で、かつ、敷地の面積の増加が伴わない場合
- (2) 建築行為等に先立ち、開発事業に伴う事前協議及び公共・公益施設の整備に係る協議が完了している場合
- (3) 条例第17条第1項第1号に規定する行為に係る協議が行われる場合

- 5 条例第17条第1項第3号の規則で定める道路は、建基法第42条第1項に規定する道路及び同条第2項の規定により道路とみなされた道のうち、その幅員が4.7メートル未満のものとする。

- 6 条例第17条第1項第3号の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は、新たに土地の区画を変更して建築物を新築する行為（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係るものを除く。）で、開発事業に該当しないものとする。

（建築行為等の計画の概要を示す標識の様式等）

第12条 条例第17条第6項の規定に基づき、建築行為等の計画について条例第10条第1項の規定に準じて設置する標識の様式は、様式第3号によるものとし、当該標識を設置する期間は、当該建築行為等の完了の日（都計法、建基法その他の法令に基づく標識の設置がなされる場合にあっては、当該標識の設置がなされた日）までとする。

- 2 条例第17条第7項において準用する条例第10条第2項の規定による届出は、標識設置届出書により行うものとする。

- 3 条例第17条第6項の規定に基づき、建築行為等の計画について条例第11条第1項の規定に準じて行う説明に係る同項に規定する開発区域の周辺住民の範囲は、次の表の左欄に掲げる行為の区分に応じ、同表の右欄に定めるものとする。

区 分		範 囲
条例第17条第1項第1号及び第2号に規定する行為に該当する場合		当該建築行為等に係る土地の境界線に隣接する土地又は建築物の所有者
条例第17条第1項第3号に規定する行為に該当する場合	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に該当する場合	当該行為に係る土地の境界線に隣接し、又は近接する土地の所有者
	第11条第6項に規定する行為に該当する場合	当該行為に係る土地の境界線に隣接する土地の所有者

4 条例第17条第7項の規定に基づき、建築行為等の計画について条例第11条第1項の規定に準じて行う説明に係る届出は、説明結果届出書により行うものとし、当該届出の時期は、条例第17条第1項の規定による共同住宅等の建築等に伴う協議が完了するまでとする。

5 前項の説明結果届出書には、市長が必要と認める図書を添付するものとする。

(中高層建築物の建築に伴う協議の様式等)

第13条 条例第18条の規定による中高層建築物の建築に伴う協議（以下「中高層建築物の建築に伴う協議」という。）をしようとする建築主は、中高層建築物建築協議書（様式第10号）に別表第6に定める図書を添付して市長に提出するものとする。

2 建築主は、前項の規定による中高層建築物建築協議書の提出後において、当該中高層建築物の建築に伴う協議を取り下げようとする場合は、取下届を市長に提出するものとする。

(日照の確保に係る測定地点及び日影時間)

第14条 日照の確保に関し、条例第19条の規則で定める地点（以下「測定地点」という。）及び規則で定める時間（以下「日影時間」という。）は、次の表に定めるとおりとする。

用途地域	測 定 地 点		日 影 時 間
	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離	
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	1.5メートル	5メートルを超え、かつ、10メートル以内の範囲	4時間
		10メートルを超える範囲	2.5時間
第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域	4メートル	5メートルを超え、かつ、10メートル以内の範囲	4時間（第一種高度地区にあっては、3時間）
		10メートルを超える範囲	2.5時間（第一種高度地区にあっては、2時間）

第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域	4メートル	5メートルを超え、かつ、10メートル以内の範囲	5時間
		10メートルを超える範囲	3時間
用途地域の指定のない区域	4メートル	5メートルを超え、かつ、10メートル以内の範囲	4時間
		10メートルを超える範囲	2.5時間

備考

- 1 この表において「用途地域」とは、都計法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。
- 2 この表において「平均地盤面からの高さ」とは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。
- 3 この表における日影時間の測定時期は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間とする。

(電波障害防止の措置の対象となる中高層建築物の高さ)

第15条 条例第20条の規則で定める高さは、15メートルを超える高さとする。

(電波障害防止の措置の届出)

第16条 条例第20条の規定による届出は、テレビジョン受信障害を防止するための計画概要届出書(様式第11号)により行うものとし、当該届出の時期は、第13条第1項の規定による中高層建築物建築協議書の提出の際とする。

(中高層建築物の建築に係る計画の概要を示す標識の様式等)

第17条 条例第22条第1項に規定する標識の様式は、様式第3号によるものとし、当該標識を設置する期間は、当該中高層建築物の建築が完了する日までとする。

- 2 条例第22条第2項の規定による届出は、中高層建築物の建築に係る標識設置届出書(様式第12号)により行うものとする。
- 3 前項の標識設置届出書には、市長が必要と認める図書を添付するものとする。

(中高層建築物の建築に係る計画の説明の範囲等)

第18条 条例第23条第1項に規定する開発区域の周辺住民の範囲は、当該中高層建築物から当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物の所有者とする。

- 2 条例第23条第2項の規定による届出は、説明結果届出書により行うものとし、当該届出の時期は、第13条第1項の規定による中高層建築物建築協議書の提出の際とする。
- 3 前項の説明結果届出書には、市長が必要と認める図書を添付するものとする。
- 4 前項の規定にかかわらず、条例第11条第1項の規定による説明(条例第17条第6項の規定による場合を含む。)に際して、第1項に規定する範囲につき、条例第23条第1項の規定に基づく説

明を行った場合においては、第7条第3項又は第12条第4項に規定する説明結果届出書に、当該条例第23条第1項の規定に基づく説明の内容を併せて記載することができる。

(身分証明書の様式)

第19条 条例第26条第2項に規定する身分を示す証明書の様式は、様式第13号によるものとする。

(完了検査等の届出)

第20条 条例第27条第1項の規定による完了検査を受けようとする開発者等は、当該完了検査を受けようとする日の7日前までに、完了検査届出書(様式第14号)を市長に提出するものとする。

2 条例第27条第2項の規定による中間検査を受けようとする開発者等は、当該中間検査を受けようとする日の7日前までに、中間検査届出書(様式第15号)を市長に提出するものとする。

3 完了検査届出書及び中間検査届出書には、市長が必要と認める図書を添付するものとする。

4 条例第27条第3項の規定による通知は、様式第16号により行うものとする。

(勧告等の形式)

第21条 条例第29条の規定による勧告若しくは命令又は条例第30条第2項の規定による通知は、それぞれ文書により行うものとする。

(補則)

第22条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この規則は、平成17年12月1日から施行する。

(枚方市住み良い環境に関する条例施行規則の一部改正)

第2条 枚方市住み良い環境に関する条例施行規則(昭和49年枚方市規則第3号)の一部を次のように改正する。

目次中「第4章 中高層建築物協議等(第5条—第11条)」を「第4章 削除」に改める。

第4章を次のように改める。

第4章 削除

第5条から第11条まで 削除

別表第1（第4条関係）

項	図書の名称
1	付近見取図
2	現況図
3	土地利用計画図
4	造成計画平面図
5	造成計画断面図
6	排水施設計画平面図
7	給水施設計画平面図
8	求積図
9	地籍図の写し
10	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

別表第2（第8条関係）

項	図書の名称
1	開発区域に含まれる地域の名称一覧表
2	開発者の印鑑証明書
3	開発者の資格証明書
4	事前協議書の写し
5	計画概要書
6	条例の規定に基づく協議により新たに設置される公共・公益施設一覧表
7	地籍図の写し
8	隣接地関係調書一覧表
9	付近見取図
10	現況図
11	土地利用計画図
12	造成計画平面図
13	造成計画断面図
14	排水施設計画平面図
15	給水施設計画平面図
16	求積図
17	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

別表第3（第9条関係）

項	図書の名称
1	計画概要書
2	付近見取図
3	配置図
4	敷地断面図
5	各階平面図
6	立面図
7	断面図
8	排水計画図
9	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

別表第4（第11条関係）

項	図書の名称
1	共同住宅計画概要書
2	付近見取図
3	現況図
4	土地利用計画図
5	各階平面図
6	立面図
7	断面図
8	排水施設計画平面図
9	給水施設計画平面図
10	求積図
11	地籍図の写し
12	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

別表第5（第11条関係）

項	図書の名称
1	付近見取図
2	配置図
3	明示指令図
4	地籍図の写し
5	土地登記簿謄本
6	土地測量図
7	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

別表第6（第13条関係）

項	図書の名称
1	付近見取図
2	日影図
3	配置図
4	各階平面図
5	立面図
6	断面図
7	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

