

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	23
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）	23
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）	23
[1] 一戸建住宅等の敷地面積	
[2] 共同住宅の住居専有面積等	
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）	25
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）	30
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）	30
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）	30
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）	31
第9 が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）	33
第10 開発事業の計画における一般的留意事項	36

<建築行為等関係>

第1 趣 旨	37
第2 共同住宅及び寮の新築に係る基準（条例第17条第1項第1号関係）	37
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）	37
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）	37

<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1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の基準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。ただし、地区計画又は建築協定において、別に定めがあるものは除くものとする。

（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・二種低層住居専用地域	敷 地 面 積	110 (100)	120 (100)	150 (130)
	第一・二種中高層住居専用地域		90 (80)	100 (80)	120 (100)
	第一・二種住居地域、準住居地域		80 (70)	90 (80)	100 (80)
	準工業地域、工業地域				
	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を5割以上確保した場合及び、施行区域面積が0.5ヘクタール未満で、かつ、接道となる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 共同住宅の住居専有面積

共同住宅の住居専有面積は、次の表の数値とする。ただし、公営住宅法等及び公的資金により整備される高齢者等福祉型共同住宅については、この数値以下とすることができる。

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 ² 以上
	20 戸以上 49 戸以下	1 棟平均 1 戸当たり 60 m ² 以上
	50 戸以上	1 棟平均 1 戸当たり 70 m ² 以上
単身者向け共同住宅	—	1 戸当たり 18 m ² 以上 37 m ² 以下

(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。

2 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 平方メートル以下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。以下同じ。）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。以下同じ。）に面する場合

3 単身者向け共同住宅の管理

単身者向け共同住宅（寮を含む。）を建築しようとする建築主は、当該単身者向け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や管理人が近くに居住し、市長が管理上支障がないと認められる場合は、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。

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 建築物の地上階数及び高さ

建築物の地上階数及び高さは、建築基準法その他関係法令等に定めるもののほか、次の表の数値とする。ただし、市長が庁内委員会規程（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、特に理由があると認める場合は、この限りでない。

区域	用途地域	地上階数及び高さ
市街化区域	第一・二種中高層住居専用地域	地上5階以下かつ15m以下
	第一・二種住居地域、準住居地域	地上6階以下かつ18m以下
	準工業地域	地上7階以下かつ21m以下
市街化調整区域	指定なし	地上3階以下かつ10m以下

2 建築物の地上階数及び高さの緩和

次の区分に従い、周辺環境に配慮するために、次の諸条件が整備される場合は、1の表の数値を上回ることができる。

(1) 共同住宅を建築しようとする場合

- ア 接道要件 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）以上で、その道路に接していること。
- イ 接道割合 上記アの道路が開発区域全周の8分の1以上接道していること。
- ウ 自動車駐車場 敷地内に建設計画戸数の100%以上あること。
- エ 自転車置場 敷地内に建設計画戸数の200%以上あること。
- オ 公園（広場） 敷地面積の10%以上あること。
公道に接面し、原則として1箇所設ける。やむを得ず2箇所とする場合は、最低150平方メートル以上とすること。
- カ 緑地 敷地面積の10%以上あること。

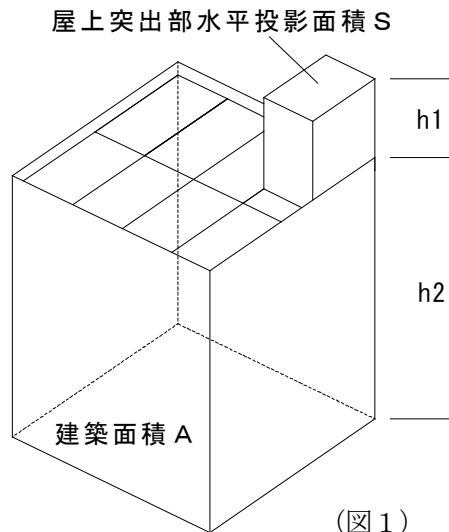
(2) 共同住宅以外の建築物を建築しようとする場合

- ア 接道要件 幹線道路又は準幹線道路に接していること。
- イ 接道割合 上記(2)アの道路が開発区域全周の8分の1以上接道していること。
- ウ 自動車駐車場 第8に定める基準に適合していること。
- エ 自転車置場 第8に定める基準に適合していること。
- オ 公園・緑地 敷地面積の15%以上あること。

3 建築物の地上階数及び高さの算出方法

(1) 建築物の高さ

ア 建築物の高さは、地盤面を起算点として算定する。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の場合にあつては、5メートル）までは当該建築物の高さに算入しない。



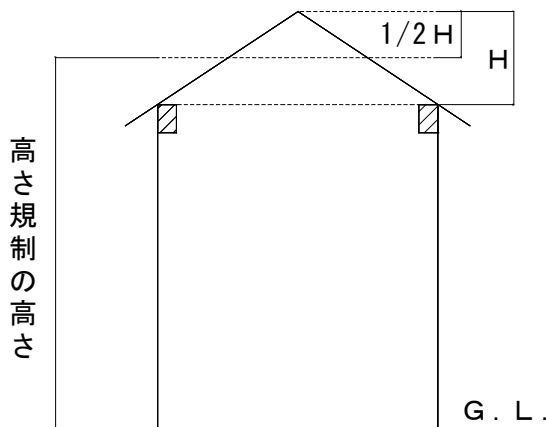
$S \leq 1/8A$ かつ $h_1 \leq 12$ メートル（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域 $h_1 \leq 5$ メートル）のとき
高さ $H = h_2$

$S \leq 1/8A$ かつ $h_1 > 12$ メートル（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域 $h_1 > 5$ メートル）のとき
高さ $H = h_1 - 12$ メートル（または5メートル） $+ h_2$

$S > 1/8A$ のとき高さ $H = h_1 + h_2$

屋上部分の用途：階段室・昇降機塔等

イ 傾斜屋根を使った建築物で、次の（図2）に示す場合には、建築物の高さ制限を緩和することができる。



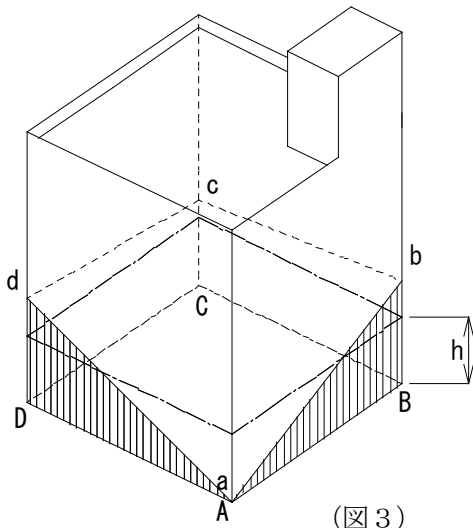
屋根の勾配が $1/10 < i \leq 6/10$ かつ、 $H \leq 4$ メートルの場合には、建築物の最高の高さから $1/2H$ の高さ分を緩和することができる。

[※注]

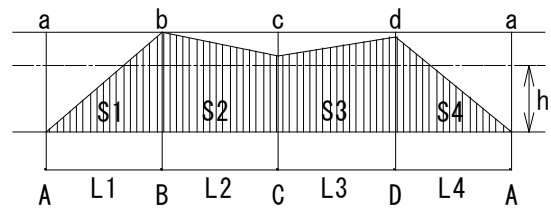
地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。ただし、地盤面とは原則として条例第 15 条及び第 17 条第 1 項第 1 号並びに第 2 号の協議提出時点での現況地盤面を指し、周囲の状況や土地の利用形態からみて、高さ・階数等の規制を免れるための盛土によるものは、地盤面とは認めない。また、敷地が傾斜地又は段地になっている場合の地盤面の認定の方法は、次のとおりとする。

(ア) 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートル以内の場合 (図 3)

$$\text{平均地盤面} = \frac{\text{地盤に接する部分の面積の合計 } S}{\text{建築物の全周長 } L}$$



(図 3)



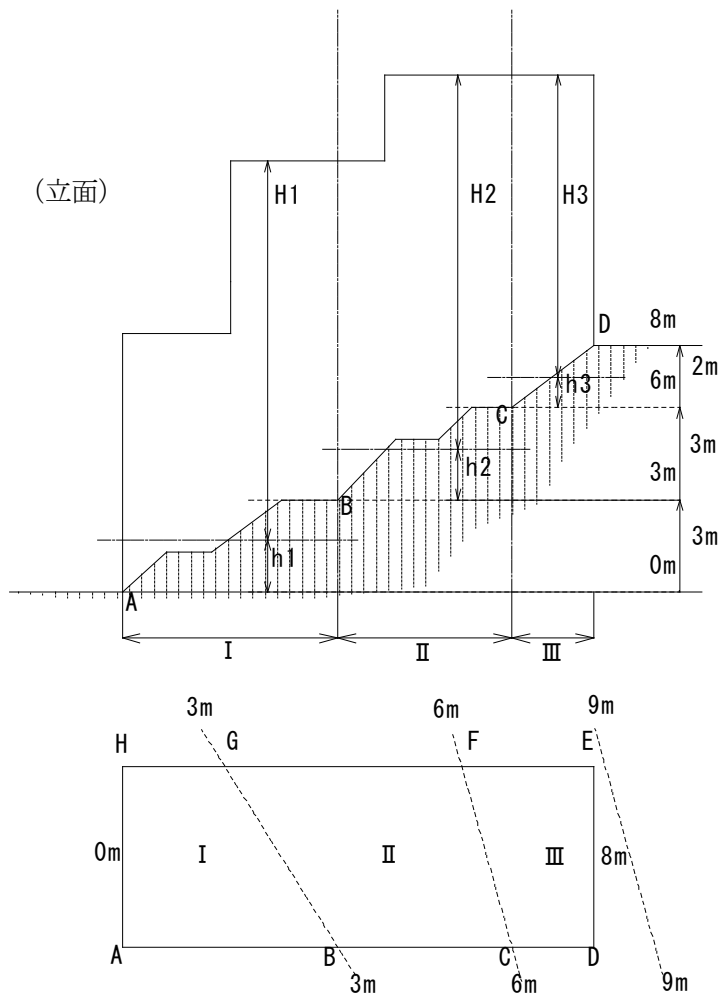
$$\text{平均地盤面 } h = \frac{S_1 + S_2 + S_3 + S_4}{L_1 + L_2 + L_3 + L_4}$$

(イ) 建築物が周辺の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合 (図 4)

最低接地点からの 3 メートルごとに平均地盤面を算出する。

建築物の高さは、各領域ごとの平均地盤面からの高さとする。

図 4 においては、 $H_1 \cdot H_2 \cdot H_3$ である。



領域Ⅰの平均地盤面

$$h_1 = \frac{S_{AB} + S_{BG} + S_{GH} + S_{HA}}{L_{AB} + L_{BG} + L_{GH} + L_{HA}}$$

領域Ⅱの平均地盤面

$$h_2 = \frac{S_{BC} + S_{CF} + S_{FG} + S_{GB}}{L_{BC} + L_{CF} + L_{FG} + L_{GB}}$$

領域Ⅲの平均地盤面

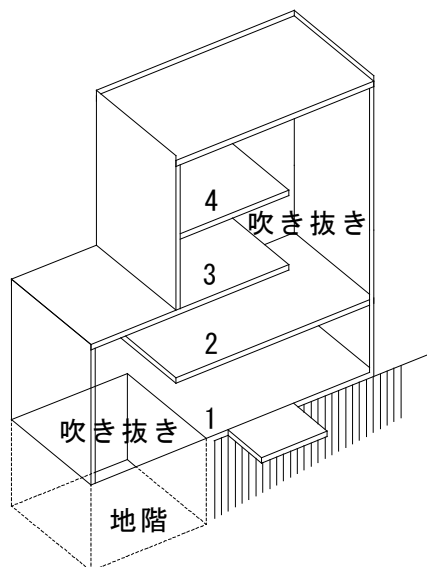
$$h_3 = \frac{S_{CD} + S_{DE} + S_{EF} + S_{FC}}{L_{CD} + L_{DE} + L_{EF} + L_{FC}}$$

(図4)

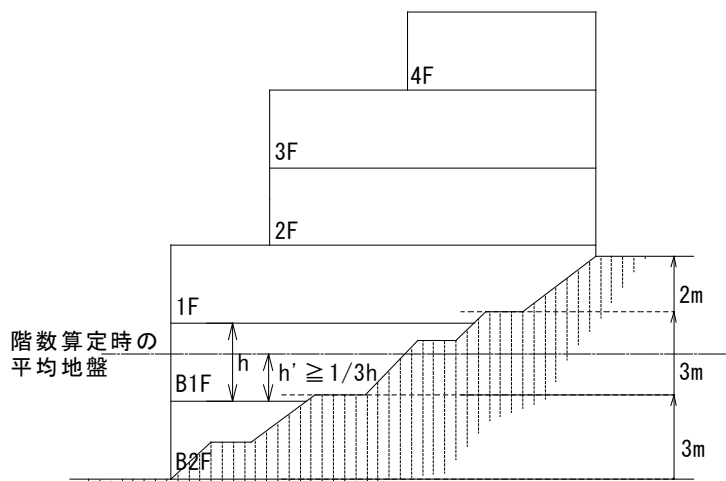
(2) 建築物の地上の階数

階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。また、建築物の一部が吹き抜きとなっている場合の階数については、これらの階数の最大の階数とする。

(図5) 吹き抜きの場合

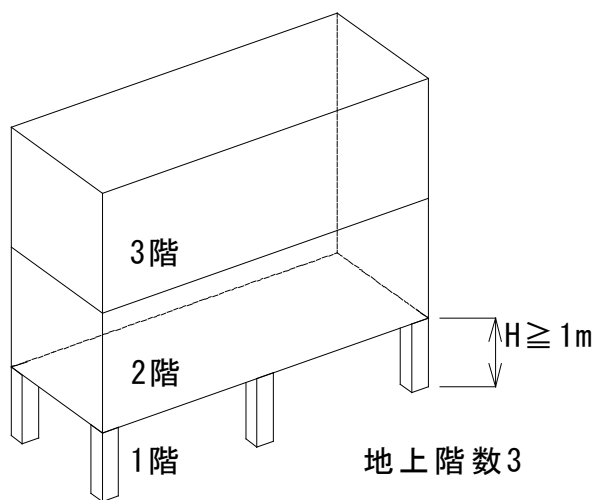


(図6) 敷地が斜面の場合



地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さ
 がその階の天井高さの3分の1
 以上のものをいう。敷地が斜面又
 は段地である場合には、建築物が
 周囲の地面と接する全体の平均
 により地盤面を求める。

(図7) 高床式の場合



また、高床式の場合は、床から
 の天井高さが1メートル以上で、
 床として使用できる場合は、階に
 算入する。図7の場合には、地上
 の階数は3となる。

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。

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、枚方市緑の基本計画に定める基準によるものとする。

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）

都市景観の形成に関する基準は、枚方市都市景観基本計画、枚方市景観計画及び枚方市景観条例によるものとする。

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教育委員会と協議し、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、速やかに本市教育委員会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

住宅（共同住宅を含む。）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。ただし、この設置基準は、その敷地の形状、建築物の規模及び周辺の交通状況等を勘案して、市長が支障がないと認める場合は別途協議とする数値とすることができるが、敷地内の最低設置基準は次の表のとおりとする。

区 分	建設計画戸数	敷地内の最低設置基準
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%

※ 住宅敷地が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、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、予定建築物の敷地面積が500平方メートル未満の場合は数値を下回ることができる。また、その敷地の形状、建築物の規模及び周辺の交通状況等を勘案して、市長が支障がないと認める場合は別途協議と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
	医院・診療所	延床面積100㎡当たり	3台
宿泊	旅館・ホテル	客室10室当たり	5台
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
	事務所	延営業面積100㎡当たり	2.5台
	飲食店等	延営業面積100㎡当たり	4台
	小売店舗1,000㎡以下	延店舗面積100㎡当たり	4台
工業	工場・作業所	敷地面積500㎡当たり	1台
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
	テニスコート	収容人員10人当たり	4台
	スイミングスクール	収容人員10人当たり	3台
	パチンコ・ゲームセンター等	収容人員10人当たり	7台
その他	倉庫・配送センター・学校・塾・高齢者社会福祉施設・寺院・霊園・その他	別途協議	

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（共同住宅を含む）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。

用途区分	敷地内の最低設置台数
一戸建住宅	1戸当たり2台
世帯向け共同住宅	1戸当たり2台
単身者向け共同住宅（寮を含む）	1戸当たり1台

※ 住宅敷地が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、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、予定建築物の敷地面積が500平方メートル未満の場合は数値を下回ることができる。

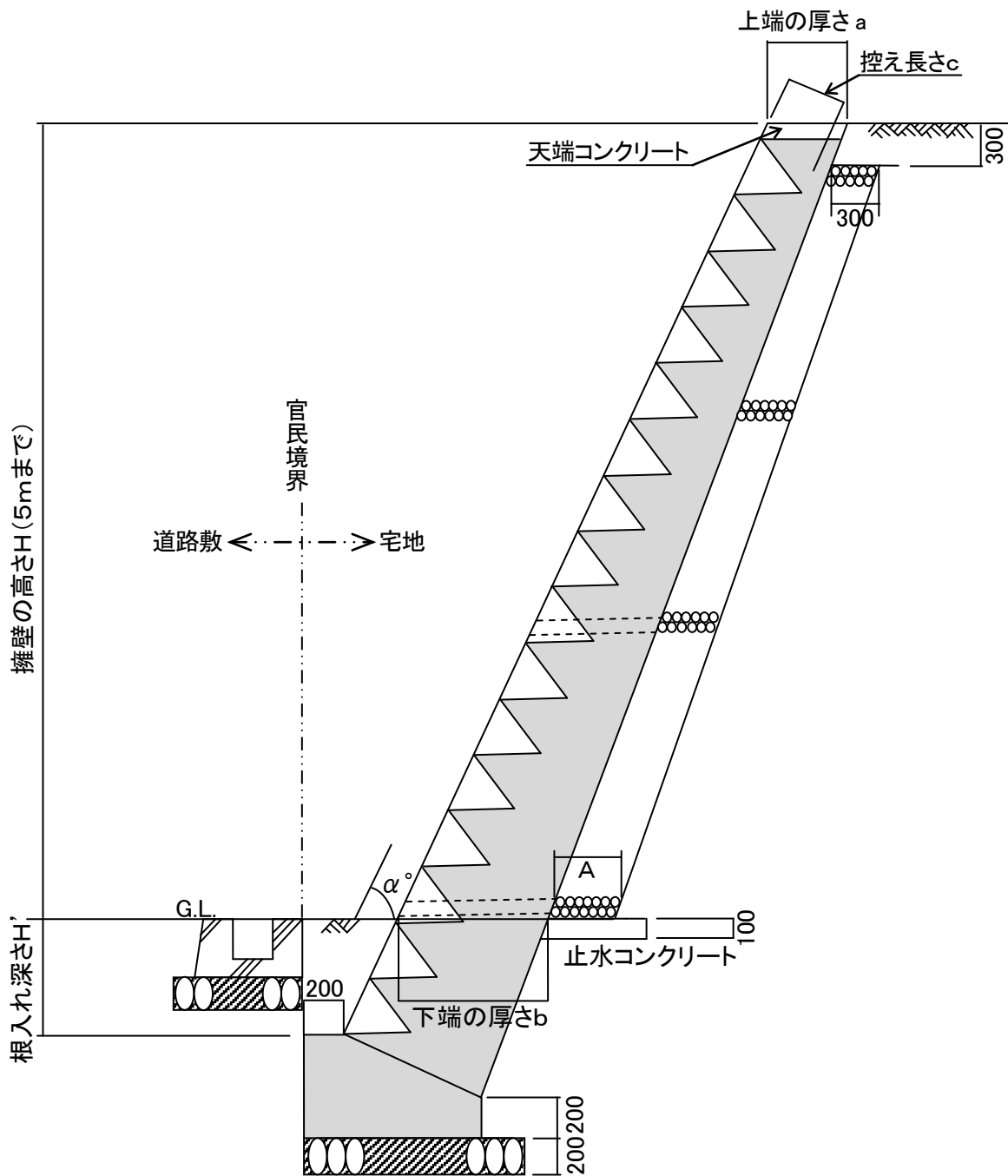
業務施設	用途区分	基準	設置台数
医療	病院	ベッド10床当たり	3台
	医院・診療所	延床面積100㎡当たり	8台
宿泊	旅館・ホテル	別途協議	
商業	銀行等金融機関及び証券等	延営業面積100㎡当たり	10台
	事務所	延営業面積100㎡当たり	4台
	小売店舗1,000㎡以下	延店舗面積100㎡当たり	10台
工業	工場・作業所	敷地面積500㎡当たり	2台
遊技場	ゴルフ・バッティング練習場	収容人員10人当たり	2台
	テニスコート	収容人員10人当たり	2台
	スイミングスクール	収容人員10人当たり	2台
	パチンコ・ゲームセンター等	収容人員10人当たり	3台
その他	倉庫・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

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。

<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、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の基準を定めるものとする。

第2 共同住宅及び寮の新築に係る基準（条例第17条第1項第1号関係）

共同住宅及び寮を新築する際には、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号に規定する新たに土地の区画を変更して建築物を新築する行為の際には、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。

