

開発事業に該当しない土地の区画を変更する場合、  
枚方市開発事業等の手続等に関する条例第 17 条協議を行う必要があります。

### 【土地区画変更(道路後退)協議】条例第 17 条協議

既存宅地を分割(区画変更)して建物(建築物)を建てようとする場合、ゆとりのある居住環境と良好な都市環境を確保することを目的として、条例により、その事業計画について、枚方市と協議する必要があります。

### 【協議の流れ】これは、建築主(事業主)が行う行為です。

- ① 事業計画の内容について市と協議を行います。
- ② 標識を設置し、事前に事業計画を示し、計画の周知を行います。
- ③ 近隣と自治会組織等に事業計画を説明し、建築主(事業主)と地域住民との対話する機会を設けます。

### 敷地面積の基準

#### 【敷地面積の基準】

一戸建住宅等を建築する際の敷地面積の基準を条例で定めており、既存の区画を分割して建築物を新築する場合に、この基準が適用されます。

#### 【敷地面積の基準を満たしていない場合について】

区画変更後の各敷地面積が当該基準を満たさない場合には、当該基準を満たすよう行政指導を行います。

一方で、敷地面積の基準を満たさないために、既存宅地の区画変更を一切行うことが出来ないとすると、私有財産の処分や活用を著しく制限することになってしまうため、敷地面積の基準については、行政指導の範囲内における指導となります。

#### 【行政指導とは】

行政手続法においては、行政指導の内容はあくまでも相手方の任意の協力によってのみ実現されることに留意しなければならず(法第 32 条第 1 項)、指導に従わなかったことを理由として不利益な取扱いをしてはならない(法第 32 条第 2 項)ため、行政が協議の届出を不受理としたり、行っている協議の手続を止めたりすることはできません。

そして、建築主(事業主)が指導に従う意思がない旨を表明した場合、指導を継続して、建築主(事業主)の権利を妨げてはならない(法第 33 条)ため、敷地面積について、最終的には建築主(事業主)の判断にゆだねられることとなります。

区画変更における敷地面積の基準については、建築主(事業主)の協力の下で実現されるものであることから、法的拘束力は持たせておらず、罰則も設けていません。また、事業計画の説明についても、説明への同意までを求めるものとはしていませんが、このような敷地面積の基準を設けている趣旨がゆとりある居住環境と良好な都市環境を確保するためにあることから、建築主(事業主)にはご理解いただけるよう、行政として指導を行っていきます。

【お問い合わせ】 枚方市 都市整備部 開発調整課  
電話:072-841-1432(直通)  
Email:tyousei@city.hirakata.osaka.jp