

# 枚方市開発事業等の手続等に関する条例の改正について



## 枚方市開発事業等の手続等に関する条例の改正について

### 次 第

- § 1 枚方市開発事業等の手続等に関する条例の目的、特色と沿革
- § 2 条例の構成
- § 3 条例施行の効果とその後の課題
- § 4 基準の見直し項目と内容
- § 5 手続き等の見直し項目と内容
- § 6 経過措置
- § 7 質疑応答

## § 1 枚方市開発事業等の手続等に関する条例の目的、特色と沿革

### 1. 目的、特色

- (1) 良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって秩序ある調和のとれたまちづくりに資する。
- (2) 上記の目的を達するため必要な手続き及び技術基準を守ることを義務付ける。
- (3) 開発事業等に係る申請行為の機会を捉え、早い段階で計画内容の公開と説明手続及び協議を義務付けることにより、開発者等と住民の紛争の防止及び開発行政の一層の公平性の確保と透明性の向上並びに土地利用、公共公益施設整備水準の確保につなげる。

## § 1 枚方市開発事業等の手続等に関する条例の目的、特色と沿革

### 2. 沿革

- 昭和46年 枚方市宅地等開発行為に関する指導要綱を施行  
(昭和54年改正、改称)
- 昭和61年 単身者向け共同住宅取扱基準を施行  
(平成4年改正、改称)
- 平成17年 枚方市開発事業等の手続等に関する条例を施行  
(枚方市住宅建設等開発行為に関する指導要綱及び共同住宅取扱基準、枚方市住み良い環境に関する条例のうち中高層建築物にかかる規定を統合し、条例化)
- 令和4年 改正枚方市開発事業等の手続等に関する条例を施行

## § 2 条例の構成

1. 条 例
  - ・ 協議対象、手続き、計画の公開と説明等について規定
2. 規 則
  - ・ 条例の施行に関し必要な事項を規定
3. 土地の利用に係る基準
  - ・ 協議対象のうち、土地の利用に係る具体的な基準を規定（敷地面積、共同住宅の住居専有面積、地上階数及び高さ、駐車場 等）
4. 公共・公益施設整備に係る基準
  - ・ 協議対象のうち、公共・公益施設整備に係る具体的な基準を規定（道路、公園・緑地、上下水道、ごみ置場、集会・消防施設、教育施設・保育所用地等（面積・規模・形状・位置）

## § 2 条例の構成

### ☆適用例

1 中高において高さが10mを超える50戸の共同住宅を建築する場合

#### < 条例 >

- ・ 共同住宅協議、中高層建築物建築協議、建築行為等の事前協議

#### < 基準 >

- ・ 1戸平均70㎡以上の専有面積
- ・ 高さ15mかつ5階以下
- ・ 40台（戸数の80%）以上の駐車台数
- ・ 敷地の15%以上の緑化／70㎡以上の集会施設／7.5㎡以上のごみ置場
- ・ 道路、側溝の整備

etc...

### § 3 条例施行の効果とその後の課題

#### 1. 条例施行による効果

- ・ 許可に至るまでの手続き関連は関係者に定着し、関係課の連携や協議の円滑化に寄与
- ・ 土地利用計画、公共公益施設整備の基本となる「基準」は民間活力を利用したまち並み形成や基本インフラの整備を促進
- ・ 近隣住民への計画の公開と説明による紛争の未然防止

### § 3 条例施行の効果とその後の課題

#### 2. 社会状況の変化

- ・ 少子高齢化の進行、人口減少
- ・ 都市間競争
- ・ 住民の意識の変化
- ・ 核家族化、ライフスタイルの多様化
- ・ 上位計画の策定、改定
- ・ 技術の更新

枚方市都市再生緊急整備地域準備協議会  
内閣府参事官発言（H31.02.01）

「条例における居住面積の設定もファミリー居住を前提としたルールであり、女性の社会進出によりこの前提も変わってきている。」

大阪市立大学教授発言（H30.08.24）

「将来的には各世帯に車が1台ではなくなり、土地利用も変わる。」

- ・ 人口減少、少子高齢化時代を迎え集約型都市構造への誘導（平成18年度以降の上位計画など）  
都市計画MP改定と立地適正化計画の作成（H29）  
拠点整備、郊外開発の抑制のガイドライン策定（R2）
- ・ 生活スタイル、居住スタイルの多様化  
世帯当たり人口の減少、ひとり親家庭の増加
- ・ 移動手段の多様化、公共交通機関の利用促進

### § 3 条例施行の効果とその後の課題

#### 3. 行政運営や開発事業の抱える課題

- ・ 運用実績を踏まえた手続きの合理性
- ・ インフラの維持管理
- ・ 持続可能な都市構造への転換
- ・ 土地利用の自由度の制限
- ・ 土地利用の状況変化、経年変化

- ・ 実質上の協議が発生しないものがある。
- ・ 同じ内容の報告書を協議ごとに添付する。
- ・ 説明の対象、説明の範囲が不十分。

- ・ 建築基準法等では適法だが、条例の制限によって建築できない。
- ・ 駐車場の利用者が減少し、空きスペースができた。
- ・ 駅近の共同住宅が割高で売れない。

- ・ 小規模な公園は利用度の割に、維持管理の負担が大きい。
- ・ 既成市街地が活用しづらい。  
(立地適正化、コンパクトシティ構想)

### § 4 基準の見直し項目と内容

1. 共同住宅の専有面積基準の見直し
2. 建築物の高さと周辺環境の関係の見直し
3. 駐車場関係基準の見直し
4. 都市景観形成の具体的な基準
5. 道路の構造、仕様等の見直し
6. 公園、緑地の確保に関する基準の見直し
7. 排水施設に関する基準の拡充
8. ごみ置場等に関する基準の拡充
9. 集会施設の確保、整備基準の拡充
10. 日照確保規定の廃止

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 1. 共同住宅の専有面積基準の見直し

→世帯向け共同住宅の専有面積基準の廃止

区分	建設計画戸数	住居専有面積	区分	住居専有面積
世帯向け共同住宅	19戸以下	1戸当たり 39㎡以上	世帯向け共同住宅	40㎡以上
	20戸以上 49戸以下	1棟平均1戸 当たり 60㎡以上		単身者向け共同住宅
	50戸以上	1棟平均1戸 当たり 70㎡以上		
単身者向け共同住宅	—	1戸当たり 18㎡以上37㎡ 以下		

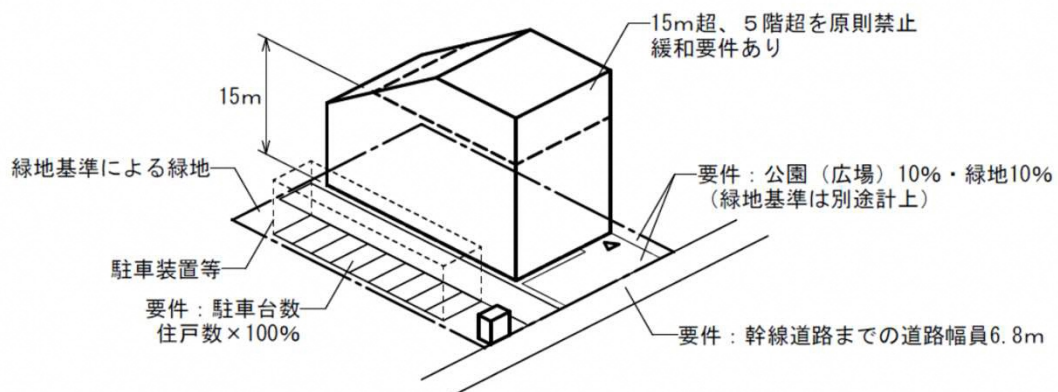
⇒

※共同住宅の住居専有面積は、  
18㎡以上とする。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 2. 建築物の高さと周辺環境の関係の見直し

第一種中高層住居専用地域における共同住宅建築計画の場合：高さ緩和基準

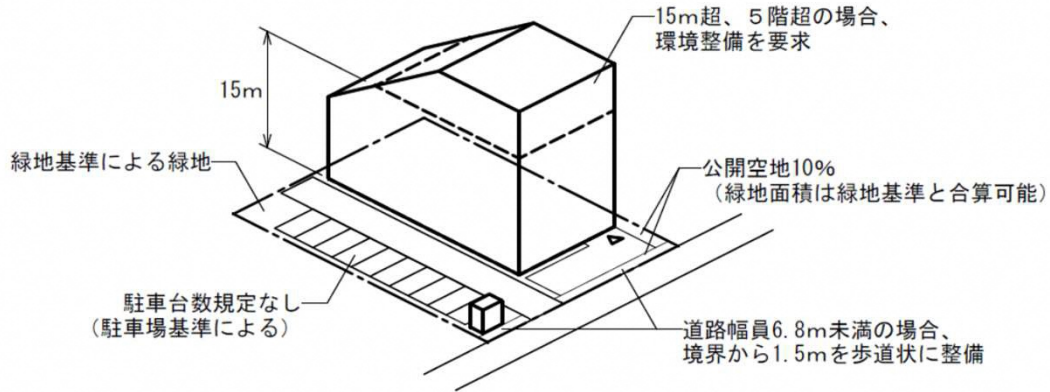


⇒駐車台数、公園、広場、緑地の負担が大きく、道路要件は計画自体での解決が困難。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 2. 建築物の高さと周辺環境の関係の見直し

第一種中高層住居専用地域における共同住宅建築計画の場合：環境配慮基準



⇒空地の効果的配置、道路状況の計画地内で対応可能な改善対処により環境配慮。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 3. 駐車場関係基準の見直し

→適切な駐車台数への見直し

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%

⇒

世帯向け共同住宅	戸数の 50%以上
単身者向け共同住宅 (寄宿舎を含む。)	戸数の 30%以上

⇒

需要に応じた計画（診療所等の面積）

- ・ 医院・診療所  
延床面積から設置台数を算定

- ・ 機械式駐車装置を設ける場合、入出庫時の前面道路への影響を抑えるため、前面空地等に関して別途協議を行う。
- ・ 既存の住宅及び施設の設置台数を変更する場合の取扱いを追加する。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 4. 都市景観形成の具体的な基準

都市景観の形成にかかる基準に、具体的に対象や色彩等を明示。

### 5. 道路の構造、仕様等の見直し

- ・道路の構造について、現在標準的となっている構造や必要な基準を明記。
- ・道路反射鏡について、現在標準的となっている仕様に。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 6. 公園、緑地の確保に関する基準の見直し

- ・0.3ha以上の開発事業：区域面積の3パーセント以上の公園もしくは緑地の整備

→有効な規模の公園整備を求めることができるよう見直し

開発区域面積	公園等の割合	提供公園の最低面積
3,000㎡以上	3%	90㎡



一戸建て住宅

開発区域面積	公園等の割合	提供公園の最低面積
5,000㎡以上	6%	300㎡

上記以外

開発区域面積	公園等の割合	公園等の最低面積
3,000㎡以上	3%	90㎡



## § 4 基準の見直し項目と内容

### 6. 公園、緑地の確保に関する基準の見直し

- ・共同住宅の開発事業に伴う公園及び緑地に関する整備、管理

→需要に応じた計画ができるよう見直し

- ・近隣商業地域又は商業地域、角地緩和で建蔽率が80%以上となる敷地の共同住宅

戸数が19戸以下の世帯向け共同住宅で、  
駐車場等の整備により緑地の確保が困難  
である場合

：緑地の配置及び形状について別途協議。

⇒

住戸数に関わらず、共同住宅で、  
駐車場等の整備により緑地の確保が困難  
である場合

：緑地の配置及び形状について別途協議。

- ・開発区域の面積が3,000㎡以上の共同住宅を建築する場合は、

開発面積の3パーセント以上を確保し、  
「提供公園」として整備。

⇒

・開発面積の3パーセント以上を確保し、  
「自主管理の緑地あるいは公園」とし  
て整備。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 7. 排水施設に関する基準の拡充

- ・排水施設の構造について、現在標準的となっている仕様を反映。

### 8. ごみ置場等に関する基準の拡充

- ・単身者向け共同住宅及び長屋住宅に係る基準を明確化。
- ・ごみ置場周辺の住民の理解を得るため、当該住民への説明を  
求めることを明記。

## § 4 基準の見直し項目と内容

### 9. 集会施設の確保、整備基準の拡充

- ・ 集会施設の面積確保について、集会施設全体ベースから、有効面積ベースに見直し。
- ・ 集会施設に通常必要となる設備及び集会室とその他の部分の区画について規定を追加。

### 10. 日照確保規定の廃止

- ・ 準工業地域  
用途地域の特性・多くが計画居住誘導区域外⇒規定の廃止
- ・ その他の用途地域  
建築基準法による日影による高さ制限がある⇒規定の廃止

※条例による中高層建築物の説明義務・建基法による制限は残る。

## § 5 手続き等の見直し項目と内容

1. 近隣住民への公開、説明対象の拡大・拡充
2. 協議対象、制限対象の整理
3. 住民組織への周知の改善
4. 手続きの合理化

## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 1. 近隣住民への公開、説明対象の拡大・拡充

- ・説明範囲を拡充し、各協議で共通化。

説明を求める周辺住民の範囲

< 開発事業の場合 >

- ・事業区域の境界線に隣接する土地又は建築物の所有者
- ・事業区域を包含する自治会等の住民組織

< 左記の協議共通 >

- ・事業区域の境界線からおおむね5mの範囲にある土地又は建築物の所有者
- ・事業区域を包含する自治会等の住民組織



< 共同住宅協議等の場合 >

- ・事業区域の境界線に隣接する土地又は建築物の所有者

< 中高層建築物協議の場合 >

- ・建築物の外壁から建築物の高さの2倍の範囲

< 中高層建築物等協議の場合 >

- ・建築物の外壁から建築物の高さの2倍（上限100m）の範囲

## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 2. 協議対象、制限対象の整理

- ・「寮」から「寄宿舍」に対象を拡大。
- ・共同住宅等への用途変更を協議対象に追加。
- ・ぱちんこ屋、葬儀場を協議対象に追加。
- ・区画変更（開発事業にかかるものを除く）の協議対象を合理化。

原則として、区画を変更する行為は全て区画変更協議の対象



区画を変更する行為のうち、一定の数値以上であるものは、良好な周辺環境の形成に及ぼす影響が少ないものとして区画変更協議の対象から除外

区 域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	120㎡
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	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	90㎡
近隣商業地域、商業地域	80㎡

## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 3. 住民組織への周知の改善

#### ・ 標識の設置期間

< 開発事業の場合 >

- ・ 協議書提出後から事業の完了日まで  
(又は他法令による標識設置まで)

< 共同住宅等協議の場合 >

- ・ 協議書提出後から事業（建築）の完了日まで  
(又は他法令による標識設置まで)

< 中高層建築物協議の場合 >

- ・ 協議書提出前から建築完了まで

< 開発事業の場合 >

- ・ 協議書提出後から事業の完了日まで  
(共同住宅等の建築計画の場合は、  
建築完了まで)

< 共同住宅等協議の場合 >

- ・ 協議書提出後から事業（建築）の完了日まで

< 中高層建築物協議の場合 >

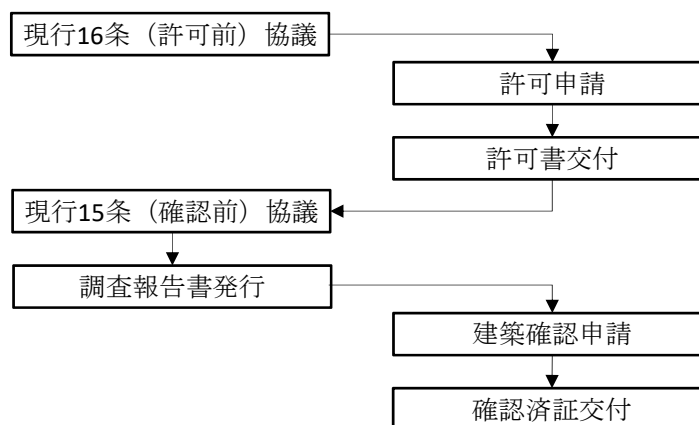
- ・ 協議書提出後から建築完了まで



## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 4. 手続きの合理化

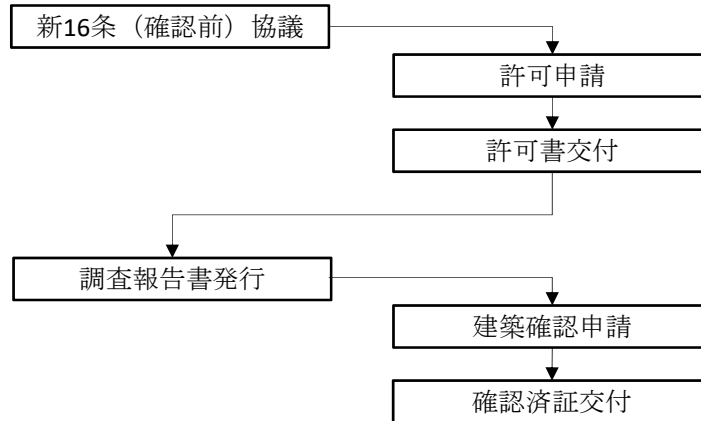
#### ・ 現行15条協議、16条協議を新16条協議に統合



## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 4. 手続きの合理化

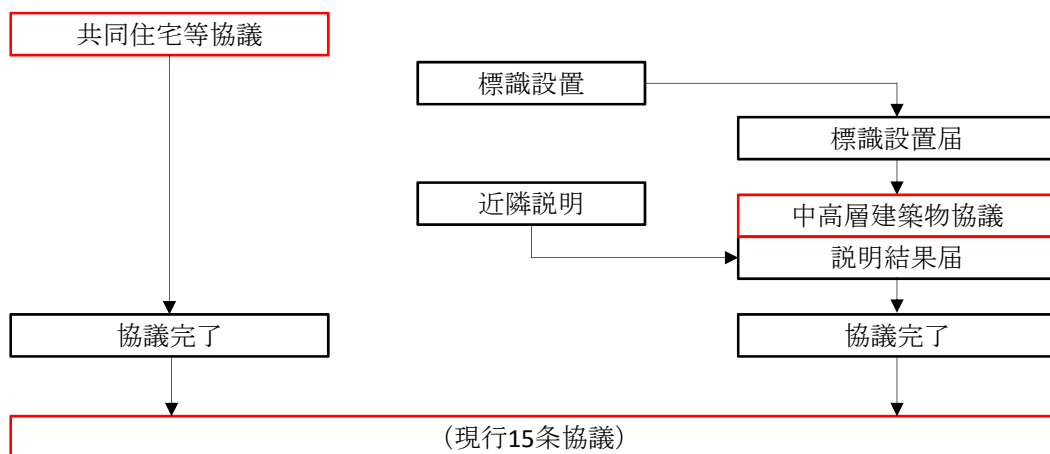
- ・ 現行15条協議、16条協議を新16条協議に統合



## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 4. 手続きの合理化

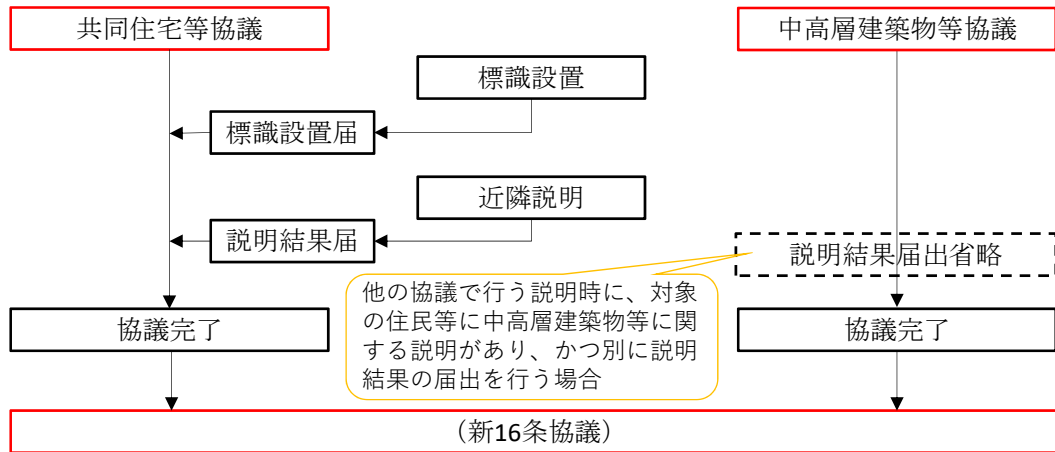
- ・ 共同住宅等協議・中高層建築物協議の整理、図書の共通化



## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 4. 手続きの合理化

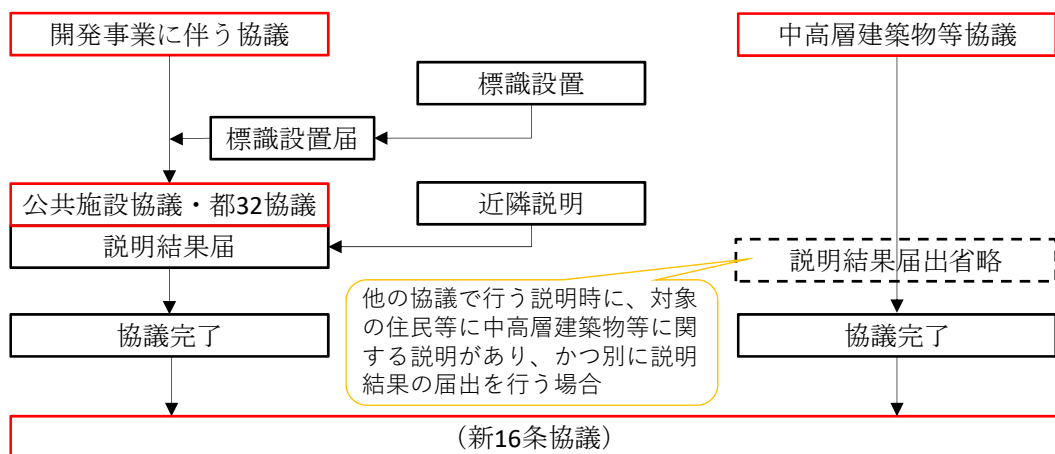
- ・ 共同住宅等協議・中高層建築物協議の整理、図書の共通化



## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 4. 手続きの合理化

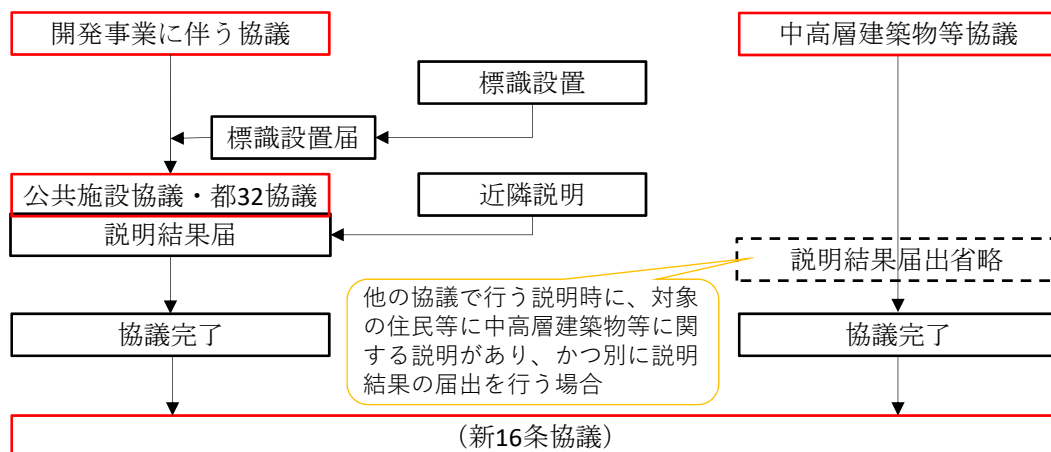
- ・ 開発事業に伴う協議でも同様に図書を共通化



## § 5 手続き等の見直し項目と内容

### 4. 手続きの合理化

- ・ 開発事業に伴う協議でも同様に図書を共通化



## § 6 経過措置

(改正日を跨ぐ協議について)

### 1. 手続き関係

- ・ 手続きを開始した日の規定を適用。  
(計画変更等に伴う再協議でも同様)
- ・ 当面の間、旧様式の使用可  
ただし、所要の調整 (必要な項目の追記等) が必要。

## § 6 経過措置

### 2. 各基準の適用

- ① 新基準を適用する例  
駐車場所の確保の基準

※ 基準日に協議が完了していないもの

## § 6 経過措置

### 2. 各基準の適用

- ② 旧基準を適用する例  
ゆとりある居住環境等の基準  
周辺環境の調和の基準  
道路等に関する事項に係る基準の一部  
公園及び緑地に事項に係る基準  
集会施設に関する事項に係る基準

※ 基準日に手続きを開始しているもの又は既に協議が完了しているものの再協議



## § 6 経過措置

### 2. 各基準の適用

- ③ 特に規定していないもの
  - ①、②以外の基準

※ 実質上の改正がないもの

## § 7 質疑応答（説明会終了後に追記）

Q：ゴミ置き場について。道路が狭く、回収車が進入できない場合の設置について、特に基準が無いようですが。

A：基準によることが難しい場合、交通状況等を勘案して、支障がない場合は別途協議を行うこととしていますが、個別対応となるので担当課にお問い合わせください。

Q：改正後の協議書類等の新様式は公開されていますか。

A：4月1日までにホームページで公開できるよう準備中です。それまでは、要望に応じて窓口やメール送信等に対応します。なお、経過措置により、当面の間は旧様式を使用することも可能です。ただし、新様式で追加した項目等については、追記や別紙で記載する等の調整は必要です。

説明は以上です。  
ご清聴ありがとうございました。

