

枚方市開発事業等の手続等に関する条例及び 同施行規則逐条解説



令和4年8月



はじめに

本市は、昭和 30 年代(1955 年ごろ)から昭和 40 年代(1965 年ごろ)にかけて、住宅整備や駅前開発等が行われ、高度経済成長期の終焉頃の昭和 45(1970)年から昭和 55(1980)年にかけて、他都市からの人口流入により総人口が急速に増加し、昭和 50 年代(1975 年ごろ)に 35 万人を超え、住宅地を中心とした市街地が拡大してきました。

このことによる市民生活への影響等に対応するため、本市では昭和 46(1971)年に「枚方市宅地等開発行為に関する指導要綱」(最終改正時「枚方市住宅建設等開発行為に関する指導要綱」)を制定し、住みやすく良好な居住環境の住宅地等を有した都市への発展に寄与してきました。

「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」及び「枚方市開発事業等の手続等に関する条例施行規則」は、これを引き継ぐかたちで、より公平、公正で、かつ実効性のある開発指導行政を行っていくために、規定の合理化や住民説明義務等を増強する等の改正や再編を行って、平成 17(2005)年に制定、施行しました。

その後、本市の総人口は平成 22(2010)年には約 41 万人に達しましたが、現在では既に減少傾向に転じ、今後も緩やかに減少していくとともに、少子高齢化が進展していくことが推計される等、これまでにない局面を迎えつつあります。

一方、条例については平成 25 年の機構改革、令和元年の関係法令改正の反映を行ったのみでしたが、制度や制限を含め、社会情勢の変化等に対応するため全体的な見直しを行い、令和 3 年に改正を行いました。

本書は、市民、事業者、本市のそれぞれが相互理解の下、条例の目的を達するべく、この条例等の内容を、その趣旨と相違することなくお示しし、説明し、又は理解を深めることに寄与するため「枚方市開発事業等の手続等に関する条例及び同施行規則逐条解説」として作成したものです。

令和 4 年 8 月

目 次

枚方市開発事業等の手続等に関する条例	- 1 -
第 1 章 総則（第 1 条－第 6 条）	- 3 -
第 1 条（目的）	- 3 -
第 2 条（定義）	- 3 -
第 3 条（適用範囲）	- 6 -
第 4 条（本市の責務）	- 7 -
第 5 条（開発者等の責務）	- 7 -
第 6 条（まちづくり諸制度の活用）	- 8 -
第 2 章 開発事業に伴う協議	
第 1 節 開発事業に伴う事前協議等（第 7 条－第 9 条）	- 9 -
第 7 条（開発事業に伴う事前協議）	- 9 -
第 8 条（一の開発事業とみなされる場合における取扱い）	- 11 -
第 9 条（開発事業に伴う土地の利用に係る基準）	- 12 -
第 2 節 開発事業の計画の公開等（第 10 条・第 11 条）	- 14 -
第 10 条（計画の公開）	- 14 -
第 11 条（計画の説明）	- 15 -
第 3 節 公共・公益施設の整備等に係る協議（第 12 条－第 14 条）	- 17 -
第 12 条（公共・公益施設の整備等に係る協議）	- 17 -
第 13 条（公共・公益施設の整備等）	- 18 -
第 14 条（覚書の交換）	- 19 -
第 4 節 適用除外（第 15 条）	- 21 -
第 15 条	- 21 -
第 3 章 建築行為等に伴う協議	
第 1 節 建築行為等に伴う事前協議（第 16 条）	- 22 -
第 16 条	- 22 -
第 2 節 建築行為等に伴う事前協議に先立って必要となる協議等（第 17 条）	- 25 -
第 17 条	- 25 -

第3節 中高層建築物等の建築行為等に伴う協議等（第18条－第22条）	32
第18条（中高層建築物等の建築行為等に伴う協議）	32
第19条（電波障害の防止の措置）	34
第20条（紛争のあっせん等）	34
第21条（中高層建築物等の建築行為等に係る計画の公開）	35
第22条（中高層建築物等の建築行為等に係る計画の説明）	36
第4章 雑則（第23条－第30条）	38
第23条（基準の公表）	38
第24条（報告等）	38
第25条（立入調査）	38
第26条（完了検査等）	39
第27条（公共・公益施設の帰属等）	41
第28条（指導、勧告及び命令）	41
第29条（公表）	42
第30条（委任）	43
附 則（抄）	44
別 表	47
別表第1（第2条関係）	47
別表第2（第12条、第13条、第17条関係）	47

【条例】

枚方市開発事業等の手続等に関する条例

平成 17 年 6 月 27 日

枚方市条例第 46 号

目次

第 1 章 総則（第 1 条－第 6 条）

第 2 章 開発事業に伴う協議

第 1 節 開発事業に伴う事前協議等（第 7 条－第 9 条）

第 2 節 開発事業の計画の公開等（第 10 条・第 11 条）

第 3 節 公共・公益施設の整備等に係る協議（第 12 条－第 14 条）

第 4 節 適用除外（第 15 条）

第 3 章 建築行為等に伴う協議

第 1 節 建築行為等に伴う事前協議（第 16 条）

第 2 節 建築行為等に伴う事前協議に先立って必要となる協議等（第 17 条）

第 3 節 中高層建築物等の建築行為等に伴う協議等（第 18 条－第 22 条）

第 4 章 雑則（第 23 条－第 30 条）

附則

【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

平成 17 年 9 月 9 日

枚方市規則第 53 号

【趣旨】

本条例の構成及び条例、規則の名称を示したものである。

【解説】

本条例は、昭和 46 年に制定した「枚方市宅地等開発行為に関する指導要綱」（最終改正時「枚方市住宅建設等開発行為に関する指導要綱」）、昭和 49 年に制定した「枚方市生活環境条例」（現行「枚方市住み良い環境に関する条例」）の中高層建築物にかかる部分並びに昭和 61 年に制定した「単身者向け共同住宅取扱基準」（最終改正時「共同住宅取扱基準」）を統合、再編し、平成 17 年に条例として制定、公布したのち、同年 12 月 1 日から施行している。

- (1) 条例第 1 章では「総則」として、目的、用語の定義、適用範囲、本市及び開発者等の責務及びまちづくり諸制度の活用について規定している。
- (2) 条例第 2 章では「開発事業に伴う協議」について以下の通り整理して規定している。
 - ・第 1 節に「開発事業に伴う事前協議等」として、開発事業に伴う事前協議、一の開発事業とみなされる場合における取扱い、開発事業に伴う土地の利用に係る基準について規定している。
 - ・第 2 節に「開発事業の計画の公開等」として、計画の公開、説明について規定している。

- ・ 第3節に「公共・公益施設の整備等に係る協議」として、公共・公益施設の整備等に係る協議、公共・公益施設の整備等、覚書の交換について規定している。
 - ・ 第4節は、第2章の適用除外について規定している。
- (3) 条例第3章では「建築行為等に伴う協議」について以下の通り整理して規定している。
- ・ 第1節に「建築行為等に伴う事前協議」として、確認申請等を行う前に行う協議について規定している。
 - ・ 第2節に「建築行為等に伴う事前協議に先立って必要となる協議等」として、第1節の協議に先立って行う協議及びこれに伴う計画の公開及び説明について規定している。
 - ・ 第3節に「中高層建築物等の建築行為等に伴う協議等」として、中高層建築物等の建築行為等に伴う協議、電波障害の防止の措置、紛争のあっせん等、中高層建築物等の建築行為等に係る計画の公開及び説明について規定している。
- (4) 条例第4章では「雑則」として、基準の公表、報告等、立入調査、完了検査等、公共・公益施設の帰属等、指導、勧告及び命令、公表及び規則への委任について規定している。
- (5) 規則では、条例の施行に関し必要な事項を規定している。ここには協議書様式等も含まれるが、本解説では省略している。
- (6) 条例、規則のほか、条例第2章で規定している基準（条例第3章でも準用）として、「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」を定めているが、本解説では原則の解説にとどめ、具体的内容は省略している。

第1章 総則

【条例】

(目的)

第1条 この条例は、本市において開発事業等を行う場合における手続、当該開発事業等に伴い開発者等が整備をすべき公共施設、公益施設等の基準その他必要な事項を定めることにより、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ことを目的とする。

【趣旨】

本規定は、この条例の目的を明らかにしたものであって、条例の解説及び運用の指針となるものであり、各条項の運用は、常に本条に照らして行うものである。

【解説】

- (1) この条例は、対象となる開発事業等を行う場合の市長等との協議や付近住民への周知、説明にかかる手続のほか、公共施設、公益施設等を整備し、土地の利用計画を行うための基準その他の必要な事項を定め、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ことを目的としている。
- (2) 「都市環境」とは、都市基盤の整備による利便性、快適性、安全性を備えた生活環境及び自然的環境をいうが、本条例では主に前者を対象としている。
- (3) 「秩序ある調和のとれたまちづくり」とは、本条例において公共・公益施設等の基準を定め、この基準を満たした事業を実施すること等により、一定の水準をもって、調和する“まち”を作り出すものである。
- (4) 「開発者等が整備をすべき公共施設、公益施設等の基準」とは、第9条の「開発事業の計画の作成にあたり考慮すべき土地の利用に係る事項」及び第13条の「公共・公益施設整備に係る基準」をいう。
- (5) 「その他必要な事項」には、基準の公表、検査、公共・公益施設の帰属や指導、勧告及び命令、規則への委任等がある。

【条例】

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 開発事業 次に掲げるものをいう。

イ 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第29条第1項に規定する許可を要する行為

ロ 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号に規定する道路の位置の指定（当該指定の取消しを含む。）を要する土地の区画形質の変更

- ハ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項の規定による許可を要する行為
- ニ 都計法第42条第1項ただし書又は都計法第43条第1項の規定による許可を要する行為
- (2) 開発者 開発事業を行う者をいう。
 - (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
 - (4) 中高層建築物 別表第1に掲げる建築物をいう。
 - (5) 建築行為等 建基法第6条第1項（建基法第87条第1項又は第88条第1項（昇降機に係る部分を除く。）若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を要する行為又は建基法第18条第2項（建基法第87条第1項又は第88条第1項（昇降機に係る部分を除く。）若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する行為をいう。
 - (6) 確認申請等 建基法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（いずれも建基法第87条第1項又は第88条第1項（昇降機に係る部分を除く。）若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請、建基法第18条第2項（建基法第87条第1項又は第88条第1項（昇降機に係る部分を除く。）若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知その他これらに相当する手続として規則で定めるものをいう。
 - (7) 建築主 建築行為等を行う者をいう。
 - (8) 開発事業等 開発事業及び建築行為等をいう。
 - (9) 開発者等 開発者及び建築主をいう。
 - (10) 公共施設 都計法第4条第14項に規定する公共施設及び上水道並びにこれらの附属施設をいう。
 - (11) 公益施設 教育施設、福祉施設、安全施設、消防施設、集会施設、ごみ置場その他地域の事情を考慮して公益上必要な施設及びこれらの附属施設をいう。
 - (12) 総合計画 枚方市総合計画策定条例（平成25年枚方市条例第2号）第2条第1号に規定する総合計画をいう。
 - (13) 都市計画マスタープラン 都計法第18条の2第1項の規定により定めた本市の都市計画に関する基本的な方針をいう。
 - (14) みどりの基本計画 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項の規定により定めた本市の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画をいう。
 - (15) 枚方市景観基本計画 枚方市景観条例（平成26年枚方市条例第19号）第8条第1項に規定する基本計画をいう。
 - (16) 枚方市景観計画 枚方市景観条例第9条第1項に規定する景観計画をいう。
 - (17) 共同住宅 1棟の建築物で、複数の戸数を有し、かつ、廊下、玄関ホール等を共用しているものをいう。
 - (18) 寄宿舍 主として単身者を居住させることを目的とする施設で、食堂、浴室、談話室等

の共同利用施設があるものをいう。

(19) 葬祭場 業として葬祭を行うことを目的とした施設をいう。

別表第1（第2条関係）

区 分	建築物の高さ又は階数の要件
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
その他の用途地域	高さが10メートルを超える建築物

備考 建築物の高さは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第2項の規定による地盤面からの高さとする。

【施行規則】

（条例第2条第6号に規定する規則で定める手続）

第3条 条例第2条第6号に規定する規則で定める手続は、次に掲げる手続とする。

- (1) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第4項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出
- (2) 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6条第2項（同法第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出
- (3) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第54条第2項（同法第55条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出
- (4) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第35条第2項（同法第36条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出

【趣旨】

本規定は、この条例において中心的な用語の定義を定めるものである。

【解説】

- (1) 「開発事業」とは、都市計画法に基づく開発許可を要する行為や建築基準法に規定する道路の位置の指定を要する土地の区画形質の変更、宅地造成等規制法に基づく許可を要する造成行為などをいう。
- (2) 「建築行為等」とは、建築基準法に基づく建築確認申請や計画通知を要する行為をいう。
- (3) 「開発事業等」とは、開発事業及び建築行為等をいう。
- (4) 「開発者等」とは、開発事業を行う者と建築行為等を行う者をいう。
- (5) 「中高層建築物」とは、別表第1に定めるとおりの高さ又は階数を有する建築物をいう。なお、高さは建築基準法による建築物の高さ等の算定方法と同じである。
- (6) 「建築確認等」とは、建築物を建築、増築、改築、移転し、又は大規模修繕若しくは大規模模様替え、用途変更をしようとする場合などで、確認申請又は計画通知及びいわゆる「みなし確認」（建築主事の確認があったとみなされること）の申出をいう。なお、広告塔、擁壁等の工作物を含み、昇降機等の建築設備は対象としない。

- (7)「公共施設」とは、都市計画法第4条第14項に規定する公共施設（道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設）に、上水道並びにこれらの付属施設を加えたものをいう。
- (8)「総合計画」とは、枚方市総合計画策定条例第2条第1号に定める『総合計画』として策定したものをいう。基本構想と基本計画で構成され、個別の行政分野における施策の基本的な事項を定める計画を策定するにあたって整合性を図る必要がある本市の最上位計画である。
- (9)「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2に定める『都市計画に関する基本的な方針』として策定したものをいう。都市全体の観点から、居住や医療・福祉・商業等の都市機能増進施設を適切に誘導することによる集約型都市構造の実現や、公共交通に関する施策等を位置づけ、コンパクトなまちづくりと交通施策等との連携を実現する立地適正化計画もこの一部である。
- (10)「みどりの基本計画」とは、都市緑地法（旧・都市緑地保全法）第4条第1項に定める『緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画』として策定したものをいう。みどりに関する総合的な計画で、緑地保全や緑化推進に関する取組みを計画的に推進することを目的とするものである。
- (11)「枚方市景観基本計画」とは、枚方市景観条例第8条第1項に定める『都市景観基本計画』として策定したものをいい、本市の景観まちづくりの目標として基本方針を示すものである。
- (12)「共同住宅」とは、一棟の建築物に複数の戸数を有し、かつ、廊下、玄関ホール等を共用するものをいい、「玄関ホール等」には、エントランスホール、エレベーターホール、共用階段等が含まれる。一方、長屋はこのような共用部分を有しない形態で、機能的にそれぞれが独立しているため、本条例においては連棟の一戸建ての住宅としての位置付けである。
- (13)「寄宿舍」とは、主として单身者を居住させることを目的とする施設で、会社の単身の従業員、学校の生徒等、組織と当該組織に属する者というような特定の関係を問わず、共同利用施設を利用する居住形態を有するものをいう。共同住宅は、水回り等の生活に必要な部分を各戸に備えているのに対し、寄宿舍はこれらを共同利用するものである。寮やシェアハウス、グループホームは、これにあたる。
- (14)「葬祭場」とは、業として葬祭（葬式、葬儀、法要等）を行うことを目的とした施設をいい、葬祭業を営む事業者の事務所や、寺院、教会等を除くものをいう。

【条例】

（適用範囲）

第3条 この条例は、本市の区域内において行われる開発事業等について適用する。

【趣旨】

本規定は、この条例が開発事業等（「開発事業」と「建築行為等」をいう。）に適用することについて明確にしたものである。

【条例】

(本市の責務)

第4条 本市は、第1条に規定する目的を達成するため、開発事業等が行われる場合においては適切な指導及び調整を行い、この条例の適正かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講ずるとともに、開発事業等に伴って生じる紛争を未然に防止するよう努めなければならない。

【趣旨】

本規定は、この条例の目的を達成するために、この条例の運用にあたっての市の責務を定めるものである。

【解説】

- (1) 本市には、この条例の目的を達成するために必要な手続きの履行や、公共施設、公益施設等を整備し、土地の利用計画を行うための基準を考慮した開発事業等の計画が行われるよう開発者等に対して指導し、大阪府をはじめ別の団体や開発事業等に関する各管理者（道路、河川）との連携、調整を行う責務があり、この条例の適正かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講ずるとともに、開発事業等に伴って生じる紛争を未然に防止するよう努めなければならない。
- (2) 「この条例の適正かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置」とは、条例等を誰でも、どこからでも見られるよう、また理解してもらうための本市ホームページへの掲載や、わかりやすい手引き、解説書等の作成など条例等を理解してもらうための措置である。
- (3) 「開発事業等に伴って生じる紛争を未然に防止するよう努めなければならない」とは、市が紛争を未然に防止するよう調整を図ることについて努力規定を定めるものである。本来、開発事業等に係る紛争は民間の争いであるため、最終的には司法により解決を図ることになるが、その前段として市が調整を図ることには限界があるものの、十分意義のあるものである。具体的には、関係者双方で話し合いが持たれるよう誘導に努めること等である。

【条例】

(開発者等の責務)

- 第5条 開発者等は、開発事業等を行うに際しては、この条例に定めるところにより、本市と協議を行い、当該協議に基づく合意内容を証するために取り交わした文書（以下「覚書」という。）に規定する事項を確実に履行するとともに、良好な都市環境の保全及び形成に努めなければならない。
- 2 開発者等は、開発事業等を行うに際しては、周辺住民等との紛争が生じないように努めるとともに、当該紛争が生じた場合には、誠意をもってその解決に当たらなければならない。
 - 3 第15条各号に掲げる開発事業を行おうとする者は、当該開発事業について市長に通知し、及び協議するとともに、当該開発事業の実施に際しては、この条例の趣旨を遵守するよう努めなければならない。

【趣旨】

本規定は、開発者等が開発事業等を行うに当たって、負うべき責務について定めるものである。

【解説】

- (1) 「当該協議に基づく合意内容を証するために取り交わした文書」は、条例第14条及び第17条第5項に規定する「覚書」のみを指すものではなく、条例に基づく協議等による合意内容を記入した文書等も「当該協議に基づく合意内容を証するために取り交わした文書」に含むものである。開発者等は、これらの文書に記入された本市との合意内容の確実に履行する責務を負うこととする。
- (2) 「良好な都市環境の保全及び形成に努めなければならない」ことを開発者等の責務として定めている。本市における「良好な都市環境の保全及び形成」を具体的に規定しているのは、条例第9条における開発事業等の計画を作成するにあたって考慮すべき事項、及び条例第13条及び別表第2に定めるところによる公共・公益施設の整備等の内容であることから、これらを考慮、遵守することを、開発者等の責務とするものである。
- (3) 開発者等は、開発事業等の計画内容について周辺住民等に十分な周知、説明を行うこと等により紛争が生じないように努めることや、紛争が発生した場合には、真摯な態度をもって解決に向けた努力をすることを定めており、ここでいう「周辺住民等」とは、開発事業等の区域の周辺に居住する者（所有者を含む）及び事業・営業を営んでいる者をいい、本市域外の住民及び開発事業等の区域にいたる工事車両が通過する道路沿道などに居住する者（所有者を含む）及び事業・営業を営む者等が含まれる。
- (4) 開発事業に伴う事前協議の適用除外となる条例第15条各号に規定する事業についても、市長への通知及び協議を行うとともに、事業の実施に際しては、この条例の趣旨を遵守するよう努めなければならない。

【条例】

（まちづくり諸制度の活用）

第6条 本市及び開発者等は、都計法に基づく地区計画、建基法に基づく建築協定その他のまちづくりに係る諸制度を活用して、互いに協力し、将来にわたる適正な土地利用と都市環境の保全を図るものとする。

【趣旨】

本規定は、本市及び開発者等が協力し、まちづくりに係る諸制度を活用すべきことを定めるものである。

【解説】

「その他のまちづくりに係る諸制度」には、都市緑地法第45条に基づく「緑地協定」（規模規定なし）及び大阪府自然環境保全条例による協定緑地（1ha以上）並びに枚方市景観条例第34条に基づく「景観づくり協定」等がある。

第2章 開発事業に伴う協議

第1節 開発事業に伴う事前協議等

【条例】

(開発事業に伴う事前協議)

- 第7条 開発者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業について、都計法、建基法及び宅地造成等規制法に基づく許可、指定等の申請（以下「関係法令手続」という。）を行う前に、規則で定めるところにより市長に申し出て、当該開発事業の計画について市長と協議しなければならない。当該協議の内容を変更しようとするときも、同様とする。
- 2 市長は、前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。）を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該開発事業に伴う事前協議が完了せず、かつ、その進展の見込みがないと認める場合は、当該開発事業に伴う事前協議の申出がなかったものとみなすものとする。
- 3 開発事業に伴う事前協議は、当該開発事業に伴う事前協議が完了した日から起算して1年を経過する日までに、第12条の規定による協議の申出がない場合は、その効力を失うものとする。

【施行規則】

(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、開発事業に伴う事前協議を取り下げようとする場合は、取下届（様式第2号）を市長に提出するものとする。
- 3 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。

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

【趣旨】

本規定は、開発事業の実施について、関係法令手続（各法に基づく許可、指定等の申請）の前に行う協議を定めるものである。

【解説】

- (1) 開発者が開発事業を行おうとするときは、関係法令に基づく許可等の申請を行う前に、当該開発事業の計画につき協議を要することを定めるものである（基本事項）。この場合の「当該開発事業の計画」とは、第9条に定める計画作成に当たり考慮すべき事項を満足するものであることが必要となる。
- (2) 開発事業に伴う事前協議（以下、本節において「事前協議」という。）が完了せず、かつ、その協議の進展の見込みがないと市長が認める場合には、当該協議の申し出がなかったものとみなすこととする。
- (3) 事前協議が完了した日から1年が経過する日までに、公共・公益施設の整備に係る協議の申し出がない場合は、事前協議を終えていても、その効力を失う。
- (4) 開発者は、事前協議を取り下げようとする場合は取下届をすることとし、事前協議の完了後において、当該協議の内容を変更しようとする場合は、再度、開発事業に伴う事前協議書を市長に提出するものとする。「協議の内容を変更しようとする」とは、協議における意見合意に影響が及ぶ計画の変更をいう。
- (5) 協議書は、協議を行う上で必要となる規則別表第1に規定する図書を添付して提出する。なお、「市長が必要と認めるもの」には、開発事業の計画に応じて予定建築物の立面図等が挙げられる。
- (6) 開発事業を承継した開発者は、協議関係課との合意内容並びに周辺住民への説明内容等も含め、開発事業における全ての内容を引き継ぎ、遵守するものとする。

【条例】

(一の開発事業とみなされる場合における取扱い)

第8条 一団の土地(一体的な利用がなされていた土地及び同一の所有者が所有していた土地をいう。)又は隣接し、若しくは近接する土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業(当該土地において、当該開発事業と同時に又は引き続いて行う第17条第1項各号に掲げる行為を含む。)で、全体として、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ものについては、一の開発事業とみなして、前条の規定を適用する。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。

【施行規則】

(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(条例第17条第3項において読み替えて準用する場合を含む。)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(条例第17条第3項において準用する場合にあつては、同条第1項に規定する行為。以下この条において同じ。)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)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(条例第17条第3項において準用する場合を含む。)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。

【趣旨】

本規定は、開発者が行う開発事業における区域設定の考え方を明らかにするものである。

【解説】

- (1) 開発事業では、その規模、目的等に応じた土地の利用、公共・公益施設の整備を行う必要があるが、実質的には一体的な土地利用を行うにもかかわらず、開発許可を要しない規模の事業を連続して行う等の行為を防止し、適切な区域設定に誘導することを目的とするものである。

(2) 「一団の土地」とは、所有関係と関係なく、一体的に利用されていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。「一体的に利用されていた」とは、畑、雑木林、店舗、駐車場として一体的に利用されていた場合などをいい、「隣接の土地」とは、事業区域が隣り合わせで接している状態の土地、「近接の土地」とは、事業区域が接しておらず、一体的に利用されている土地をいう。

また、「引き続き」とは、先行する事業から1年以内に行うか、先行する事業の目的とする建築物の建築が未完了のうちに連続して行うものをいう。

(3) 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、同一の開発者が、先行する開発事業で新設した道路を延長し、その先で開発事業を行おうとする場合などが考えられる。

(4) (3)とは逆に、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には、一体的な土地の利用には該当しないものとする。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、各々の事業の間に関連性がなく独立し、それぞれに必要な公共・公益施設の整備が図られる場合などがこれに該当し、一の開発事業とはみなさず、個別に協議を行うこととする。

【条例】

(開発事業に伴う土地の利用に係る基準)

第9条 開発者は、開発事業の計画を作成するに当たっては、次に掲げる事項を考慮しなければならない。

- (1) 当該開発事業の計画の内容が総合計画、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沿ったものとする。
- (2) 安全で安心なまちづくりに資するため、開発区域内において、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。
- (3) 当該開発事業における土地利用の計画が周辺環境と調和するよう努めること。
- (4) みどりの基本計画の理念に基づき、開発区域内の緑化に努めるとともに、緑のまちづくりの推進を図ること。
- (5) 枚方市景観基本計画及び枚方市景観計画に基づき、良好な景観の形成に努めること。
- (6) 開発区域内に文化財が存する場合は当該文化財を保護するとともに、開発区域内の歴史的環境の保全に努めること。
- (7) 道路における安全かつ円滑な通行を阻害することがないように開発区域内の予定建築物に応じて、自動車、自転車等の駐車場所を確保すること。
- (8) 開発事業によって影響を受けるおそれがある区域にがけ面が存する場合は、擁壁の設置等がけ崩れの防止のために必要な措置を講ずること。

2 市長は、前項各号に規定する事項につき、その基準を定めるものとする。

【趣旨】

本規定は、開発者が開発事業の計画を作成するにあたって考慮しなければならない事項及びその基準を定めることを明らかにするものである。

【解説】

- (1) 「本市が定める都市計画に係る計画」とは、都市緑地法に基づく枚方市みどりの基本計画や下水道整備計画、環境基本計画などをいう。
本条での「都市計画」とは健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、道路、公園・緑地、下水道の整備に関する計画をいう。
- (2) 「ゆとりのある居住環境と良好な都市環境を確保する」ために、一戸建ての住宅等の敷地面積及び共同住宅の住居専有面積等を規定するものである。
- (3) 「周辺環境と調和するよう努める」ために、建築物の敷地内に歩行者が日常自由に通行、利用できる空地の整備等を規定するものである。
- (4) 「良好な景観の形成に努める」とは、枚方市都市景観基本計画及び枚方市都市景観計画に基づき自然風景、歴史的景観等の地域の特性を生かして、美しいまちなみを保全し、育成し、又は創造することに貢献するよう努めることをいう。
- (5) 「開発区域内の歴史的環境の保全に努める」とは、例えば、開発区域内に京街道や東高野街道の面影などを示すようなものがあれば、それらを保全するような事業計画に努めることをいう。
- (6) 「自転車等」とは、自転車、単車（オートバイ）をいう。
- (7) 「開発事業によって影響を受けるおそれがある区域」とは、その行為により、直接影響を受ける区域を含むものをいう。また、「擁壁の設置等がけ崩れの防止のために必要な措置」とは、擁壁の新たな設置及びがけ面の保護・改良、既存の擁壁の改修及び地盤の改良を含むものをいう。
- (8) 第1項各号に基づき定める基準の主な内容は以下に示す事項で、別途「土地の利用に係る基準」として定めるものである。
 - ① 総合計画、都市計画マスタープラン等への適合
 - ② 住宅の敷地面積、共同住宅の住居専有面積、最低敷地面積
 - ③ 建築物の敷地内の公開空地の整備、単身向け共同住宅の管理
 - ④ 枚方市みどりの基本計画
 - ⑤ 枚方市都市景観計画に基づく協議等
 - ⑥ 埋蔵文化財の発掘調査
 - ⑦ 自動車・自転車駐車場の設置基準
 - ⑧ 宅地防災関係（擁壁の構造基準）
- (9) 「土地の利用に係る基準」については、条例第17条第1項各号の行為を行う場合にもその一部を準用するものとする。

第2節 開発事業の計画の公開等

【条例】

(計画の公開)

第10条 開発者は、開発事業に伴う事前協議の申出を行った後直ちに、当該開発事業の計画の周知を図るため、開発区域内の公衆の見やすい場所に、規則で定めるところにより、当該計画の概要を示す標識を設置しなければならない。

2 開発者は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

【施行規則】

(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(継続して条例第17条第(1)号、第(2)号に掲げる行為を行う場合、又は、予定建築物が中高層建築物等である場合にあっては、当該建築物等の建築等が完了する日)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。

【趣旨】

本規定は、開発事業の計画の周知を図るための標識の設置義務、報告義務および設置時期を定めるものである。

【解説】

- (1) 標識を設置することで、開発事業により影響を受ける恐れのある開発区域の周辺住民に対して、早期に計画の内容について周知を行い、次条に規定する計画の説明と併せて、紛争を未然に防ぐことを目的としている。
- (2) 標識の設置は、開発者が本市に開発事業に伴う事前協議の届出を行った後、直ちに行うこととする。本文中の「直ちに」とは、最も時間的即時性が強く、何をさておいてもすぐに行わなければならないという意味であり、「即時に」「間をおかず」という趣旨である。
- (3) 「区域内の公衆の見やすい場所」とは、計画予定地のうち道路に接する部分とし、区域の規模及び形状により1箇所では周知することが不十分な場合には、適宜増設するのが適当である。
- (4) 「計画の概要を示す標識」には、計画の概要および問い合わせ先等を示すものとする。
- (5) 開発者は、当該標識を設置したときは、標識の設置を示した図面、公衆の見やすい場所に設置したこと及び表示内容のわかる写真等を添えて、標識設置届出書を市長に届け出るものとする。
- (6) 標識の設置期間は、条例に基づく協議内容が実際に反映されるまでであり、原則的には、当該開発事業の工事が完了するまでであるが、開発事業に継続して3,000㎡以上の土地に建築物を新築する場合や、予定建築物が共同住宅等又は中高層建築物等である場合は、当該建築

物の工事が完了するまでとする。

- (7) 開発者は、標識の設置後、計画の変更をしようとする場合は、当該変更事項のうち、標識の表示内容にかかる部分を速やかに更新するものとする。

【条例】

(計画の説明)

第11条 開発者は、開発事業に伴う事前協議の申出を行ったときは速やかに、開発区域の周辺住民に対し、当該開発事業の計画の内容について具体的かつ平易に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

- 2 開発者は、前項の規定により開発区域の周辺住民に対する説明を行ったときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

【施行規則】

(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) 開発区域の境界線からその境界線の一部又はその敷地の境界線の一部がおおむね5メートルの範囲内にあ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。

【趣旨】

本規定は、開発者が、開発事業を行うにあたり、その計画の内容を周辺住民に説明しなければならないことを定めるものである。

【解説】

- (1) 開発事業により影響を受ける恐れのある開発区域の周辺住民及び住民組織に対して、速やかに計画の内容について説明し、話し合いの機会を持つとともに、付近住民等に計画の内容を正しく理解してもらい、相互の誤解による紛争を未然に防ぐことを目的としている。また、計画の概要を示す標識により、開発事業を知った周辺住民が説明を受けたい旨を申し出たときも、開発者は周辺住民に対し説明を行うことが望ましい。

なお、本文中の「速やかに」とは、「できるだけ早く」という趣旨である。

- (2) 開発事業の規模、形状によって、開発事業による影響を受ける範囲は異なり、一律に定めることは困難であるが、本規定で定める説明を要する周辺住民の範囲は次表のとおりとする。

ここでは、後述する「共同住宅等の建築等に伴う協議」及び「中高層建築物等の建築行為等に伴う協議」にかかる説明についても併せて示しておく。また「住民」は、本市域内外を問わない。

行為	範囲
開発事業及び第17条第1項各号の行為※	(1) 当該開発事業を行おうとする敷地の境界線からおおむね5メートルの範囲に居住する者並びに土地又は建築物の所有者 (2) 当該開発事業を行おうとする敷地を包含する自治会等の住民組織
中高層建築物等の建築等の行為	(1) 建築物から当該建築物の高さの2倍に相当する距離（当該距離が100メートルを超える場合は100メートル）の範囲内に居住する者（土地所有者、家屋所有者がそれぞれ別々の場合については、それぞれの所有者）及び空地にあっては、当該範囲内の土地所有者 (2) 建築等の行為に係る土地を包含する自治会等の住民組織

※第17条第1項各号の行為とは、開発事業に該当しない行為のうち、共同住宅等の建築等をする行為、3,000㎡以上の敷地で建築物を建築する行為及び区画変更行為等である。

- (3) 開発事業の説明の際には、「具体的かつ平易に説明」、すなわち一般の市民にも分かりやすく、理解しやすい平易な言葉を使うなどの配慮をし、かつ、内容についての質問に誠意をもって対応するものとする。
- (4) 説明の方法について
- ① 説明は、個別訪問による方法、説明会を開催して行う方法等があるが、いずれの方法により説明するのか、また、何回説明を行うかは、開発者と周辺住民等との話し合いにより決定するものとする。
 - ② 開発者は、説明にあたっては住民から寄せられた意見、質問、疑問に対して誠意をもって対応するものとする。
 - ③ 日を改めて複数回にわたり訪問しても周辺住民が不在の場合、又は土地所有者等の居住地が遠隔地で直接説明することが出来ない場合は、説明する際に提示し配布する資料を、投函又は送付することとし、周知機会の確保に努めることとする。なお、後日説明を求められたときは、速やかに説明するものとする。
- (5) 開発者は、開発区域の周辺住民に対する説明を行ったときは、隣接地関係調書一覧表、計画説明概要報告書等の図書を添えて、説明結果届出書により市長に届け出るものとする。
- (6) 届出の時期は、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書の提出の際とする。
- (7) 開発者は、開発事業の説明後、事業について変更しようとする場合は、当該変更事項につき、再度、説明を行うことが望ましい。

第3節 公共・公益施設の整備等に係る協議

【条例】

(公共・公益施設の整備等に係る協議)

第12条 開発者は、開発事業に伴う事前協議が完了した後、関係法令手続を行う前に、規則で定めるところにより市長に申し出て、別表第2に規定する事項につき、市長、教育委員会及び上下水道事業管理者並びに枚方寝屋川消防組合管理者（以下「市長等」と総称する。）と協議しなければならない。

【施行規則】

(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 略（後述）

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。

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

【趣旨】

本規定は、開発事業について、開発事業に伴う事前協議が完了したのち、関係法令手続（各法に基づく許可、指定等の申請）を行う前に、公共・公益施設の整備につき、市長、教育委員会及び上下水道事業管理者並びに枚方寝屋川消防組合管理者（以下「市長等」と総称する。）との協議手続を定めるものである。

【解説】

(1) 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、規則で定める公共・公益施設整備協議書に別表第2に定める図書を添付して市長に提出するものとする。

また、都市計画法第29条第1項に規定する許可を要する開発事業については、都市計画法第32条の規定による協議書を併せて市長に提出し、協議をおこなうことができる。

(2) 協議書は、協議を行う上で必要となる規則別表第2に規定する図書を添付して提出する。

なお、「市長が必要と認めるもの」には、計画に応じて予定建築物の立面図等が挙げられる。

(3) 開発者は、公共・公益施設整備協議書の提出後、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場合は、取下届を市長に提出するものとする。

【条例】

（公共・公益施設の整備等）

第13条 開発者は、別表第2に定めるところにより、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設（以下「公共・公益施設」という。）を整備し、及びその用地等を確保し、並びに開発区域内の良好な都市環境の形成を図らなければならない。

2 市長は、別表第2に定める公共・公益施設の整備等の内容につき、その基準を定めるものとする。

【趣旨】

本規定は、開発事業の施行に際して必要となる公共、公益施設の整備に関する事項（別表第2）とその基準を定めるものである。

【解説】

(1) 開発者は、開発事業を行うにあたり道路等、公園・緑地、排水施設（下水道等）、上水道施設、ごみ置場等、集会施設、消防施設、教育施設、保育所用地、生活環境の開発事業に際して必要となる公共・公益施設とその附属施設を整備しなければならない。

(2) 別表第2には公共・公益施設の整備等の内容を定めており、詳細な基準については、別途「公共・公益施設整備に係る基準」として定めるものである。

(3) 「公共・公益施設整備に係る基準」については、条例第17条第1項各号の行為にもその一部を準用するものとする。

【条例】

(覚書の交換)

第14条 市長等及び開発者は、第12条の規定による公共・公益施設の整備等に係る協議（以下「公共・公益施設の整備等に係る協議」という。）が完了したときは、当該協議の内容について覚書を交換するものとする。

2 開発者は、前項の規定による覚書の交換後、当該覚書に記載する事項について変更しようとする場合は、当該変更事項につき、再度、公共・公益施設の整備等に係る協議を行わなければならない。ただし、当該変更事項が特に軽微であると市長等が認めたときは、この限りでない。

3 開発者は、第1項の規定による覚書を交換した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該開発事業に着手せず、かつ、その進展の見込みがないと市長が認める場合は、再度、公共・公益施設の整備等に係る協議を行わなければならない。

4 市長等は、第1項の規定による覚書の交換後、当該開発区域の周辺状況の変化等により特に必要があると認める場合は、開発者に対し、再度、公共・公益施設の整備等に係る協議を行うよう求めることができる。

5 第1項の規定による覚書の交換の日以後において当該覚書に係る開発事業を承継した開発者は、市長等の承認を得て、当該覚書を承継することができる。

【施行規則】

(公共・公益施設の整備等に係る協議の様式等)

第8条 略

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 略

【趣旨】

本規定は、市長、教育委員会及び上下水道事業管理者並びに枚方寝屋川消防組合管理者と開発者が公共・公益施設の整備等に係る協議による合意の内容を確認し、これを担保するため、書面を交換することを定めるものである。

【解説】

(1) 協議が完了したときは、当該協議内容について覚書を交換するものとする。

(2) 開発者から覚書に記載する事項を変更しようとする場合、再度、公共・公益施設の整備等に係る協議手続を行うものとする。

(3) 覚書を交換した日から起算して1年が経過した日以後においても事業に着手せず、かつ、着手の見込みがないと市長が認める場合は、協議のやり直しとなる。

「進展の見込みがないと市長が認める場合」とは、開発者が明らかに当該計画を実行する意思がない場合や、協議を行った計画の内容では、事業実施にあたり必要な法令の許可等が受けられないことが明らかになった場合などをいう。

(4) 覚書の交換後に、当該覚書の対象となる開発区域周辺の大幅な土地利用形態の変化や交通事情の周辺状況の変化等により、再度、公共・公益施設の整備等に係る協議が必要であると市長等が認める場合にも、開発者に対し協議のやり直しを求めることがある。

「当該開発区域の周辺状況の変化等により特に必要があると認める場合」とは、覚書の交換後の時間経過により、開発区域の周辺に新たな道路が築造される、あるいは公共下水道が整備されるなどの変化により、覚書に記載している公共・公益施設の整備内容を変更せざるを得ない場合などをいう。

(5) 覚書を交換した日以後において事業を承継した者は、市長に申請し、承認を得た場合に当該覚書を引き継ぐことができ、新たな覚書を必要としない。

(6) 開発事業を承継する開発者は、覚書のほか、公共・公益施設の整備等に係る協議の内容及び覚書の内容、並びに周辺住民への説明内容等を承継し、遵守する必要がある。

第4節 適用除外

【条例】

第15条 次の各号に掲げる開発事業については、この章の規定は、適用しない。

- (1) 都計法第12条第1項各号に掲げる事業
- (2) 災害その他非常の場合に対処するために必要な応急措置として行われる事業

【趣旨】

本規定は、開発事業に伴う協議の適用除外を定めるものである。

【解説】

- (1) 本章の規定による協議を行わなくてもその他の法令に基づいて同等の協議、表示、説明が行われる場合や、協議手続きを行うことで災害その他非常の事態への応急処置を迅速に行うことを阻害することとなる場合には、開発事業に伴う協議の適用を行わないこととする。
- (2) 都計法第12条第1項各号に掲げる事業とは、次のものをいう。
 - 一 土地区画整理法による土地区画整理事業
 - 二 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
 - 三 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律による工業団地造成事業
 - 四 都市再開発法による市街地再開発事業
 - 五 新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業
 - 六 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
 - 七 密集市街地整備法による防災街区整備事業
- (3) 上記の各号に掲げる事業においても本条例第5条第3項をもって開発事業者には市長との協議を行うことは義務付けており、条例の趣旨を遵守するよう努めるものとし、条例基準の準用を努力規定として運用する。また、これらの事業において、関係法令手続が必要な場合は、本条例に準ずる手続等について、市長と別途協議するものとする。
- (4) 本節は、この章（開発事業に伴う協議）の適用除外にかかる規定であり、上記(2)第一号に該当する事業であっても、その土地区画整理事業地内で共同住宅を新築する場合等には次章（建築行為等に伴う協議）の適用を受ける。

第3章 建築行為等に伴う協議

第1節 建築行為等に伴う事前協議

【条例】

第16条 建築主は、建築行為等を行おうとするときは、確認申請等を行う前（これに際して建基法その他の法律の規定による許可及び認定のうち規則で定めるものが必要となる場合は、当該許可及び認定の申請を行う前）に、規則で定めるところにより市長に申し出て、当該建築行為等について市長と協議しなければならない。

2 建築主は、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、再度、市長と前項の規定による協議（以下「建築行為等に伴う事前協議」という。）を行わなければならない。

(1) 建築行為等に伴う事前協議が完了した日から確認申請等を行う日（これに際して建基法その他の法律の規定による許可及び認定のうち規則で定めるものが必要となる場合は、当該許可及び認定の申請を行う日）までの間に、当該建築行為等に伴う事前協議の内容を変更しようとする場合（当該変更の内容が特に軽微であると市長が認めた場合を除く。）

(2) 建築行為等に伴う事前協議を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該建築行為等に伴う事前協議が完了せず、かつ、その進展の見込みがないと市長が認める場合

【施行規則】

（建築行為等に伴う事前協議の様式等）

第9条 条例第16条第1項の規定による協議（以下「建築行為等に伴う事前協議」という。）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、建築行為等に伴う事前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。

3 条例第16条第1項及び第2項第1号の規則で定める許可及び認定は、次に掲げる許可及び認定とする。

(1) 建基法第3章又は第6章の規定による許可及び認定

(2) 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

(3) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第1項又は第18条第1項の認定（同法第19条の規定の適用を受けることとなる建築物に係る認定であって、同法第17条第4項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出を伴わないものに限る。）

(4) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定による許可

(5) 都市の低炭素化の促進に関する法律第53条第1項又は第55条第1項の認定（同法第60条の規定の適用を受けることとなる建築物に係る認定であって、同法第54条第2項の規定による申出（同法第55条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出を伴わ

ないものに限る。)

- (6) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第34条第1項又は第36条第1項の認定（同法第40条の規定の適用を受けることとなる建築物に係る認定であって、同法第35条第2項（同法第36条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出を伴わないものに限る。)

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	給水計画図
10	前各項に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

【趣旨】

本規定は、建築主が建築行為等を行おうとするときは、確認申請等を行う前又は建基法等による許可及び認定の申請を行う前に、建築行為等の計画について協議を要することを定めるものである。

【解説】

- (1) 開発事業や中高層建築物等以外の建築物であっても、建築行為等を行なう前に、本市において必要となる協議事項（排水、文化財等）との整合を図った上で行為を進める必要があることから、一戸建ての住宅の建替え等においても、確認申請等（条例第2条解説(6)参照）を行う前又は建基法等による許可及び認定申請（本条解説(5)参照）を行う前に、市長との協議を義務付けているものである。

なお、計画変更により確認申請等を行う場合も協議が必要となる。

- (2) 協議書は、協議を行う上で必要となる規則別表第3に規定する図書を添付して提出する。なお、「市長が必要と認めるもの」としては、現況図や他法令による許可書の写し等が挙げられる。

- (3) 第1項の協議（以下、本節において「事前協議」という。）は、次の要件に該当する場合には再度行わなければならない。なお、「進展の見込みがないと市長が認める場合」とは、建築主があきらかに当該計画を実行する意志がない場合などである。

- ① 事前協議が完了した日から建築確認等を行う日までの間に、事前協議の内容を変更する場合（変更の内容が窓や扉の変更や最高の高さが低くなる場合など軽微な場合を除く。ただし、図面の差替えは必要。）
- ② 事前協議を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該協議が完了しない場合
- (4) 建築主は、事前協議中に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。
- (5) 「建基法等による許可及び認定」とは、次の許可及び認定で、主に集団規定（接道義務、高さ制限、容積率制限等）の特例許可等を対象としている。
 - ① 建基法第3章又は第6章の規定による許可及び認定の例
 - <許可>法43条第2項（空地等による接道義務の特例許可）、法56条の2第1項（日影による高さ制限の緩和許可）、法59条の2第1項（総合設計制度による制限の緩和許可）、法85条第5項（仮設建築物の許可）等
 - <認定>法44条第1項第3号（道路内建築制限の緩和認定）法55条第2項（低層住居専用地域の高さ制限の緩和認定）、法86条第1項及び第2項（一団地認定）等
 - ② 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条の規定による許可
 - ③ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条又は18条の規定による認定
 - ④ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条の規定による許可
 - ⑤ 都市の低炭素化の促進に関する法律第53条又は第55条の規定による認定
 - ⑥ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第34条又は第36条の規定による認定

第2節 建築行為等に伴う事前協議に先立って必要となる協議等

【条例】

第17条 建築主は、次の各号に掲げる行為であつて、建築行為等であるものをしようとする場合は、建築行為等に伴う事前協議の申出を行う前に、規則で定めるところにより市長に申し出て、当該行為の計画について市長と協議しなければならない。ただし、開発事業に伴う事前協議及び公共・公益施設の整備等に係る協議又は第5条第3項の規定によりこれらと同等の協議が完了している場合は、この限りでない。

- (1) 共同住宅若しくは寄宿舍（いずれも規則で定める建築物を除く。以下同じ。）を新築し、又は建築物の用途を変更して共同住宅若しくは寄宿舍とする行為
- (2) 3,000平方メートル以上の土地に建築物を建築する行為（規則で定める場合を除く。）
- (3) 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（前2号に規定する行為と併せて行う場合を除く。）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

2 建築主は、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、再度、市長と前項の規定による協議（以下「共同住宅等の建築等に伴う協議」という。）を行わなければならない。

- (1) 共同住宅等の建築等に伴う協議が完了した後、当該共同住宅等の建築等に伴う協議の内容を変更しようとする場合（当該変更の内容が特に軽微であると市長が認める場合を除く。）
- (2) 共同住宅等の建築等に伴う協議を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該共同住宅等の建築等に伴う協議が完了せず、かつ、その進展の見込みがないと市長が認める場合
- (3) 共同住宅等の建築等に伴う協議が完了した日から起算して1年を経過する日までに、建築行為等に伴う事前協議を行わなかった場合

3 第8条の規定は、共同住宅等の建築等に伴う協議について準用する。この場合において、同条中「開発事業（当該土地において、当該開発事業と同時に又は引き続いて行う第17条第1項各号に掲げる行為を含む。）」とあるのは「第17条第1項に規定する行為」と、「一の開発事業」とあるのは「一の行為」と、「前条」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

【施行規則】

(建築行為等に伴う事前協議に先立って必要となる協議の様式等)

第10条 条例第17条第1項の規定による協議(以下「共同住宅等の建築等に伴う協議」という。)をしようとする建築主は、共同住宅等の建築等に伴う協議書(様式第9号)を市長に提出するものとする。

2 共同住宅等の建築等に伴う協議書には、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(公共・公益施設等の整備に係る協議を伴わない場合にあつては、同表1の項から3の項まで、7の項及び8の項に掲げる図書)
	第7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、現況図 その他市長が必要と認める図書

3 建築主は、共同住宅等の建築等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。

4 条例第17条第1項第1号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げる建築物とする。

- (1) 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その他これに類する建築物
- (2) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第19項に規定する小規模多機能型居宅介護を行う施設、老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の2第6項に規定する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

5 条例第17条第1項第2号の規則で定める場合は、既存の建築物を増築し、又は改築する場合であつて、敷地の面積の増加が伴わないときとする。

6 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。

7 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で、開発事業に該当しないものとする。ただし、次に掲げる行為を除く。

- (1) 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
- (2) 2以上の区画を統合した区画において一戸建ての住宅を新築するもの
- (3) 一戸建ての住宅又は長屋住宅(各戸をそれぞれ1戸とみなすものに限る。)を新築する

行為であって、市街化調整区域において行われるもの又はその敷地及びその敷地に隣接するいずれもの土地の面積が次の表の左欄に掲げる当該敷地及び当該土地の属する用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める面積以上であるもの

表 [略・解説参照]

別表第4（第10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10条関係）

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

【趣旨】

本規定は、開発事業には該当しない場合であっても、その建築行為等が周辺状況に与える影響の大きいものと、建築物を新築するにあたり土地の区画を分割することで新たな区画が生み出される場合に、建築行為等に伴う事前協議に先立って、必要な公共・公益施設等の整備及び確保するための協議を定めるものである。

【解説】

(1) 協議が必要となる行為は、次の各号の通りである。以下、これらの行為を本書において「共同住宅等の建築等」という。

① 共同住宅若しくは寄宿舍を新築する行為又は用途を変更して共同住宅若しくは寄宿舍とする行為。ただし、利用の実態が老人ホーム等に類する以下に掲げる建築物の場合を除く。

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

② ①の行為以外で、開発事業に該当しない3,000㎡以上の土地に建築物を建築する行為（増築もしくは改築でかつ従来の敷地面積が増加しない場合を除く）。

③ ①、②の行為以外で、幅員が4.7m未満の建築基準法上の道路に接する土地の区画を新たに變更して建築物を新築する行為。

④ ①、②、③の行為以外で、一の土地の区画を、建築物を新築するために新たにその区画を變更する行為。ただし、以下に掲げる場合を除く。

ア 2以上の区画を統合した区画において一戸建ての住宅を新築するもの

イ 一戸建ての住宅又は長屋住宅を新築するもののうち、市街化調整区域におけるもの

ウ 一戸建ての住宅又は長屋住宅（各戸をそれぞれ1戸とみなすものとする。）を新築するもののうち、その敷地及び接する敷地の面積が次の表の数値以上であるもの

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	90
準工業地域、工業地域	80
この表において、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おける敷地面積を適用する。	

(2) 開発事業に伴う事前協議及び公共・公益施設の整備等に係る協議が完了している場合や、開発事業に伴う事前協議の適用を受けないにも関わらず、これらの協議と同等の協議及び手続きが完了している場合は、これらの協議と重複することになるため、本条の規定による協議の対象から除かれる。

(3) 協議書は、協議を行う上で必要となる規則別表第4、第5に規定する図書を添付して提出する。なお、「市長が必要と認めるもの」としては、敷地や道路の断面形状が分かる図や公共・公益施設の一覧表等が挙げられる。

(4) 建築主は、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。

(5) 協議を再度行わなければならない要件は次の通りである。なお、「進展の見込みがないと市長が認める場合」とは、以下の事例のような、建築主にあきらかに当該計画を実行する意志

がない場合などである。

- ① 共同住宅等の建築等に伴う協議が完了した後、当該計画の内容を変更（軽微な変更以外）しようとする場合
 - ② 協議を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該協議が完了せず、かつ、その進展の見込みがないと市長が認める場合
 - ③ 協議が完了した日から起算して1年を経過する日までに、建築行為等に伴う事前協議を行わなかった場合
- (6) 共同住宅等の建築等の協議を要しない規模の行為を連続し、あわせて一体的な土地利用を行う場合や、一体的な土地利用の規模に応じた宅地整備や公共・公益施設の整備を逃れるための区域設定を行う場合など、趣旨にそぐわない宅地開発事業を防止するため、一の行為とみなされる場合においては、一体的な土地利用の規模に応じた、必要な公共・公益施設の整備を求めることを目的として、協議を必要としている。

一の行為とみなされない場合は次のとおりである。

- ① 先行する開発事業により新設された道路を利用して行われる共同住宅等の建築等で、当該道路が本市に帰属し、又は寄付された日から起算して1年を超えている場合
- ② 先行する共同住宅等の建築等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共同住宅等の建築等で、当該先行する共同住宅等の建築等に係る条例の規定による検査済証の交付のあった日（本条解説(1)④本文の行為にあつては、協議が完了した日）から起算して1年を超えている場合
- ③ 先行する共同住宅等の建築等に係る区域内において計画されたすべての建築物が完成した（建築基準法の規定による検査済証が交付された）場合
- ④ 所有者及び地番が異なる土地において行われる共同住宅等の建築等で、それぞれ開発者の関連性が認められず、かつ、当該共同住宅等の建築等が設計上独立性を有するものと認められる場合

【条例第17条】

- 4 第1項に規定する行為をしようとする建築主（以下「共同住宅等の建築主」という。）は、当該行為の計画を作成する場合においては第9条第1項各号に掲げる事項及び同条第2項の規定に基づく基準のうち良好な周辺環境及び生活環境の形成上市長が必要と認める事項及び基準について考慮するとともに、共同住宅等の建築等に伴う協議において別表第2に定めるところにより当該行為に伴い必要となる公共・公益施設を整備し、及びその用地等を確保するよう努めなければならない。
- 5 市長等及び共同住宅等の建築主は、共同住宅等の建築等に伴う協議が完了したときは、当該協議の内容について必要に応じて覚書を交換するものとする。
- 6 共同住宅等の建築主は、前項の規定により覚書を交換した場合において、当該覚書に記載する事項について変更しようとする場合は、当該変更事項につき、再度、市長等と協議を行

わなければならない。ただし、当該変更事項が特に軽微であると市長等が認めたときは、この限りでない。

【趣旨】

本規定は、開発事業には該当しない場合であっても、その建築行為等が周辺状況に与える影響の大きいもの等について、開発事業に準じて、基準、覚書、計画の変更にかかる再協議を定めるものである。

【解説】

(1) 共同住宅等の建築主は、建築行為の計画をする場合においては土地の利用に係る事項とその基準のうち、良好な周辺環境及び生活環境の形成上市長が必要と認める事項及び基準について考慮し、開発事業と同等に共同住宅等の建築等に伴い必要となる公共・公益施設を整備しなければならない、その用地を確保するよう努めなければならないとするものである。

	区 分	主な考慮事項	主な公共・公益施設の整備内容
1	・共同住宅等の新築等 ・3,000㎡以上の土地に建築物を建築	条例第9条の土地の利用に係る基準	条例第13条の公共・公益施設整備に係る基準
2	1以外で4.7m未満の道路に接する土地の区画を新たに変更して建築物を新築する場合	条例第9条の土地の利用に係る基準のうち、ゆとりのある居住環境等の基準	条例第13条の公共・公益施設整備に係る基準のうち、道路に関する事項に係る基準
3	1、2以外で新たに土地の区画を変更して建築物を新築する場合	条例第9条の土地の利用に係る基準のうち、ゆとりのある居住環境等の基準	

(2) 市長等及び共同住宅等の建築主が、前号表の1、2において協議を完了し、公共・公益施設の整備が必要となる場合は、開発事業と同様に覚書を交換することを規定したものであり、覚書交換後の内容の変更については、特に軽微な場合を除いて、再度協議を行わなければならないこととしている。

なお、共同住宅等の建築主は、覚書に基づき整備した公共・公益施設及び確保した用地の帰属、寄付等、及び帰属、寄付等をした公共・公益施設の工事に係る瑕疵の保証について、市長等と協議しなければならない（条例第28条）。

【条例第17条】

7 共同住宅等の建築主は、共同住宅等の建築等に伴う協議の申出後、第10条第1項及び第11条第1項の規定に準じて、第1項に規定する行為の計画を公開し、並びに当該計画の内容について説明を行わなければならない。

- 8 第10条第2項及び第11条第2項の規定は、前項の規定により共同住宅等の建築主が計画の公開及び計画の説明を行った場合について準用する。

【施行規則】

(条例第17条第1項に規定する行為の計画の概要を示す標識の様式等)

第11条 条例第17条第7項の規定に基づき、同条第1項に規定する行為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、当該行為（共同住宅等の建築等に伴う協議の対象となる建築物が中高層建築物等である場合にあっては、中高層建築物等の建築行為等を含む。）の完了の日のうちいずれか遅い日までとする。

2 条例第17条第8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7項の規定に基づき、同条第1項に規定する行為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については、第7条の規定を準用する。この場合において、同条第1項各号列記以外の部分中「第11条第1項に規定する開発区域」とあるのは「第17条第1項に規定する行為に係る土地」と、同項各号中「開発区域」とあるのは「当該土地」と読み替えるものとする。

4 条例第17条第8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、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。

【趣旨】

本規定は、開発事業には該当しない場合であっても、その建築行為等が周辺状況に与える影響の大きいもの等について、開発事業に準じて、計画の周知を図るための標識の設置義務、報告義務および設置時期を定め、その計画の内容を周辺住民に説明しなければならないことを定めるものである。

【解説】

- (1) 共同住宅等の建築主は、協議の申し出の後、開発事業に伴う協議（条例第10条及び第11条）の規定に準じて、共同住宅等の建築等の計画の公開し、説明を行わなければならないこととし、計画の公開及び説明を行った場合は、市長に届出を行うこととする。
- (2) 標識を設置する期間は、共同住宅等の建築等の完了の日までとする。
- (3) 共同住宅等の建築等の計画の説明を行わなければならない周辺住民の範囲は、条例第11条解説(2)の表のとおりである。
- (4) 共同住宅等の建築等の計画の説明に係る届出の時期は、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) 共同住宅等の建築主は、計画の説明後、計画内容について変更しようとする場合は、当該変更事項につき、再度、説明を行うことが望ましい。

第3節 中高層建築物等の建築行為等に伴う協議等

【条例】

(中高層建築物等の建築行為等に伴う協議)

第18条 中高層建築物（増築により中高層建築物となる建築物を含む。以下この節において同じ。）又は葬祭場（規則で定める地域にあるものに限る。）、ぱちんこ屋若しくは周辺環境若しくは生活環境に影響を及ぼすものとして規則で定める建築物（用途を変更してこれらの建築物となるものを含む。）（以下この節において「中高層建築物等」という。）の建築主は、前条の規定による協議のほか、建築行為等に伴う事前協議の申出を行う前に、規則で定めるところにより市長に申し出て、中高層建築物等の建築行為等に係る計画について市長と協議しなければならない。

- 2 中高層建築物等の建築主は、前項の規定による協議について、前条第2項各号に規定する事由と同様の事由に至ったときは、再度、市長と前項の規定による協議を行わなければならない。

【施行規則】

(中高層建築物等の建築行為等に伴う協議の様式等)

第12条 条例第18条第1項の規定による協議（以下「中高層建築物等の建築行為等に伴う協議」という。）をしようとする建築主は、中高層建築物等建築行為等協議書（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 中高層建築物等の建築主は、中高層建築物等の建築行為等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。
- 3 条例第18条第1項に規定する規則で定める地域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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とする。

別表第6（第12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

【趣旨】

本規定は、周辺環境若しくは生活環境に影響を及ぼす建築物を建築する場合等の協議について定めるものである。

【解説】

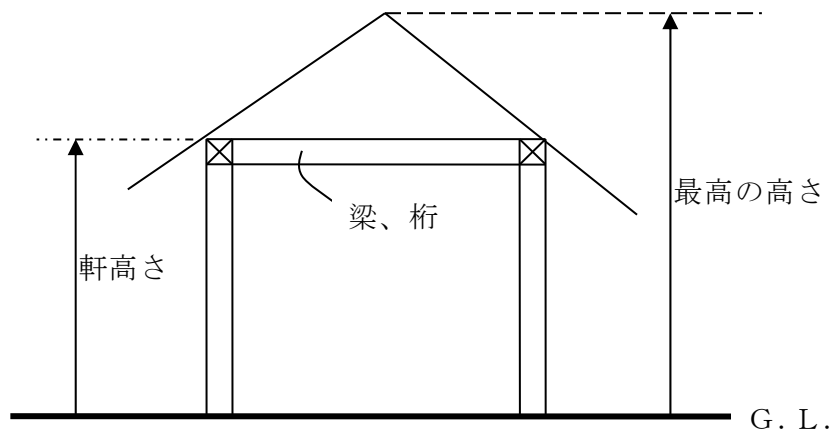
(1) 本協議は建築行為等に伴う事前協議を行う前に行なう協議であり、本条例の他のいかなる協議が行なわれていても、対象となる建築物の場合は必ず行う協議である。

協議対象となる建築物は以下のとおりであり、増築、用途変更によって、以下の建築物となる場合を含む。

ア 中高層建築物

区 分	建築物の高さ又は階数の要件
第一種低層住居専用地域及び 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
その他の用途地域	高さが10メートルを超える建築物

※高さ、軒の高さ及び階数の算定は、建築基準法施行令第2条の規定による。



イ 葬祭場（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域にあるものに限る。）

ウ ばちんこ屋

エ 周辺環境若しくは生活環境に影響を及ぼすものとして規則で定める建築物(規則未制定)

(3) 協議を再度行わなければならない要件は次の通りである。なお、「進展の見込みがないと市長が認める場合」とは、建築主があきらかに当該計画を実行する意志がない場合などである。

- ① 中高層建築物等の建築等に伴う協議が完了した後、当該計画の内容を変更（軽微な変更以外）しようとする場合
- ② 協議を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該協議が完了せず、かつ、その進展の見込みがないと市長が認める場合
- ③ 協議が完了した日から起算して1年を経過する日までに、建築行為等に伴う事前協議を行わなかった場合

(3) 協議書は、協議を行う上で必要となる規則別表第6に規定する図書を添付して提出する。なお、「市長が必要と認めるもの」には、敷地断面図、地盤高及び平均地盤高の算定図等が挙げられる。

(4) 建築主は、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。

【条例】

(電波障害の防止の措置)

第19条 中高層建築物のうち規則で定める高さの建築物の建築主は、当該建築物によるテレビジョン受信に係る障害が発生するおそれがある地域の住民に対し、当該障害を防止するための措置について事前に協議するとともに、規則で定めるところにより、当該措置の内容について市長に届け出なければならない。

【施行規則】

(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13条 条例第19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14条 条例第19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12条第1項の規定による中高層建築物等建築行為等協議書の提出の際とする。

【趣旨】

本規定は、中高層建築物の建築によって、周辺地域のテレビジョンに受信障害を生じる恐れのある場合に、放送電波障害を受ける周辺住民との事前協議を行なうことを定めるものである。

【解説】

建築主は、高さが15メートルを超える建築物を建築するときは、共同受信設備の設置等必要な措置などについて、放送電波障害を受ける住民その他関係者と協議し、また、周辺地域のテレビジョンに受信障害を生ずることが予想される区域を示す図面(机上検討図)とともに、テレビジョン受信障害を防止するための計画概要書(防止の措置内容を記入した書面)を、中高層建築物等建築協議書の提出の際に、市長に届け出ることとしたものである。

【条例】

(紛争のあっせん等)

第20条 枚方市住み良い環境に関する条例(昭和49年枚方市条例第1号)第54条の規定に基づき設置される委員は、中高層建築物等の建築行為等につき、中高層建築物等の建築主と周辺住民との間に紛争が生じたときは、当該紛争についてあっせん又は調停に当たるものとする。

【趣旨】

本規定は、中高層建築物等に係る紛争が生じた場合の、あっせん又は調整委員について定めるものである。

【解説】

あっせん又は調停は、紛争当事者が相互に和解に達するよう仲介することであり、本来、民事上の問題（私人間の問題）で、問題が生じた場合には、当事者間でお互いの立場を尊重し、互譲の精神をもってよく話し合い、解決することが基本となるものである。

しかし、努力を尽くしても自主的な解決に至らなかったときは、「枚方市住み良い環境に関する条例」第54条の規定による枚方市環境紛争調整委員にあっせん又は調停の申出をすることができるとしたものである。

調整委員は専門的、客観的な立場からあっせん又は調停を行い、紛争当事者を和解に導くとともに、良好な事業計画への誘導を図り、もって良好な近隣関係及び生活環境の保持に資することを職務としている。

なお、あっせん又は調停は、紛争の当事者双方からの申出がある場合、又は、一方からの申出があり、もう一方がそれに応じた場合に開始され、また、その対象は、中高層建築物の建築に係る日照、通風、風害、電波障害その他周辺環境若しくは生活環境に影響を及ぼす建築物の建築に関する紛争とする。

【条例】

（中高層建築物等の建築行為等に係る計画の公開）

第21条 中高層建築物等の建築主は、第18条第1項の規定による申出を行った後直ちに、当該中高層建築物等の建築行為等に係る計画の周知を図るため、当該計画に係る土地内の公衆の見やすい場所に、規則で定めるところにより、当該計画の概要を示す標識を設置しなければならない。ただし、第10条第1項（第17条第7項の規定により準ずる場合を含む。）の規定により標識を設置している場合は、この限りでない。

2 中高層建築物等の建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

【施行規則】

（中高層建築物等の建築行為等に係る計画の概要を示す標識の様式等）

第15条 条例第21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、当該中高層建築物等の建築行為等が完了する日までとする。

2 条例第21条第2項の規定による届出は、中高層建築物等の建築行為等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。

【趣旨】

本規定は、中高層建築物等の建築に伴う様々な影響をできる限り軽減し、紛争等を未然に防止するために、周辺住民への周知を図るための標識の設置義務、報告義務及び設置時期を定めるものである。

【解説】

- (1) 中高層建築物等の建築主は、協議の申し出の後、中高層建築物等の建築等の予定地の道路に接した場所等、公衆の見やすい場所に、規則で定めるところによる標識を設置しなければならない。敷地等の形状により、1ヵ所では設置が不十分な場合には、適宜増設するものとする。
- (2) 中高層建築物等の建築主が条例第11条第1項又は条例第17条第6項の規定による標識を別に設置した場合は、引き続き当該標識を設置しておくこととし、重複して本規定による標識を掲げる必要はなく、また、届け出る必要もないが、建築主が異なる場合等は適宜更新するものとする。
- (3) 標識の設置は、説明を行おうとする日までに設置するものとし、建築主は、設置後速やかに中高層建築物等の建築行為等に係る標識設置届出書を市長に届出を行うこととする。
- (4) 標識を設置する期間は、中高層建築物等の工事が完了する日までとする。

【条例】

(中高層建築物等の建築行為等に係る計画の説明)

- 第22条 中高層建築物等の建築主は、第10条第1項（第17条第7項の規定により準ずる場合を含む。）又は前条第1項の規定により標識を設置したときは、直ちに、周辺住民に対し、当該中高層建築物等の建築行為等に係る計画並びに日影障害及び電波障害の影響について具体的かつ平易に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 2 中高層建築物等の建築主は、前項の規定により周辺住民に対する説明を行ったときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

【施行規則】

(中高層建築物等の建築行為等に係る計画の説明の範囲等)

- 第16条 条例第22条第1項に規定する周辺住民の範囲は、当該中高層建築物等の外壁から当該中高層建築物等の高さの2倍に相当する距離（当該距離が100メートルを超える場合には、100メートル）の範囲内に居住する者又はその境界線の一部若しくはその敷地の境界線の一部が当該範囲内にある土地若しくは建築物の所有者とする。
- 2 条例第22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、中高層建築物等の建築行為等に伴う協議が完了するまでの間とする。
 - 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 条例第22条第2項ただし書に規定する規則で定める場合は、条例第11条第1項（条例第17条第7項の規定により準ずる場合を含む。）の規定による説明に際して、第1項に規定する範囲につき、条例第22条第1項の規定に基づく説明を行い、第7条第2項又は第11条第4項に規定する説明結果届出書に、当該説明の内容を併せて記載した場合とする。

【趣旨】

本規定は、建築主が中高層建築物等の建築等を行うにあたり、周辺住民に対し、計画内容等の説明、説明結果の届出義務及び説明範囲等を定めるものである。

【解説・運用】

- (1) 第1項本文中の「直ちに」とは、条例第10条と同様に最も時間的即時性が強く、何をさておいてもすぐに行わなければならないという意味であり、「即時に」「間をおかず」という趣旨である。

「具体的かつ平易に説明」とは、一般の市民には分かりにくい専門的な用語を使わず、理解しやすい平易な言葉を使うなどの配慮をし、かつ、説明内容についての質問に誠意をもって対応するものとする。

- (2) 説明の範囲は原則として、建築物から当該建築物の高さの2倍に相当する距離（当該距離が100mを超える場合にあっては、100m）で、対象者は次に①～③とする。

- ① 居住する者
- ② 土地の所有者、家屋の所有者
- ③ 建築行為等に係る土地を包含する自治会等の住民組織

また、前条に基づく標識により、計画を知った周辺住民が説明を受けたい旨を申し出たときも、開発者は周辺住民に対し説明を行うことが望ましい。

説明方法については、条例第11条の解説を準用するものとする。

- (3) 中高層建築物等の建築主又は施工者は、標識の設置を行った後、周辺住民等に対して、次のイからニまでに掲げる事項について、中高層建築物の建築等の場合は加えてホ、へに掲げる事項について、必要に応じて参考図書等を示し、中高層建築物等の建築等による影響について十分説明を行い、紛争が生じないように努めるものとする。

- イ 建築計画の内容
- ロ 建築物による日影の影響について
- ハ 工事の施工計画及び施工に伴う障害の防止対策
- ニ 工事に伴う車両、歩行者等の交通安全対策
- ホ その他建築物及び工事に伴い予想される必要な事項
- へ 放送電波障害の対策

- (4) 建築主は、中高層建築物等の建築等に伴う協議が完了するまでに、説明結果届出書を市長に提出するものとする。

- (5) 建築主が条例第11条第1項の規定による計画の説明を行う際に、または、共同住宅等の建築主が条例第17条第6項の規定による計画の説明を行う際に、条例第23条第1項の規定による範囲の付近住民に、本解説(3)の説明を併せて行い、かつ、その結果を説明結果に記載して届け出ている場合は、重複して報告を行うことを要しない。

- (6) 建築主は、中高層建築物の等建築等に係る計画の公開と説明後、当該計画の内容について変更しようとする場合は、当該変更事項につき、再度、説明を行うことが望ましい。

第4章 雑則

【条例】

(基準の公表)

第23条 市長は、第9条第2項及び第13条第2項の規定により基準を定めたときは、当該基準(以下「この条例に基づき市長が定める基準」という。)を公表するものとする。

【趣旨】

本規定は、開発事業の計画を作成するに当たって考慮すべき事項に係る基準及び公共・公益施設の整備等の内容に係る基準を定めたときに、市長の公表義務を定めるものである。

【解説】

- (1) 条例第9条第2項の規定により定める基準は「土地の利用に係る基準」とする。
- (2) 条例第13条第2項の規定により定める基準は「公共・公益施設の整備等に係る基準」とする。

【条例】

(報告等)

第24条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発者等又はその工事請負人若しくは工事監理者に対し、当該開発事業等に関する事項について報告又は資料の提出を求めることができる。

【趣旨】

本規定は、市長が状況を把握するために、開発者等又はその工事請負人若しくは工事監理者に対し、開発事業等に関する報告を求め、又は資料の提出を求めることができるよう定めるものである。

【解説】

- (1) 市長は、開発事業等の状況を把握し、又は確認する必要があるときには、条例を適正に施行するために必要な限度において、開発者等又はその工事請負人若しくは工事監理者に対し、報告や資料の提出を求めることができる。
- (2) 報告又は資料の提出を求める状況としては、次のような場合が考えられる。
 - ・事業等の実施について、当初予定していた工程から大幅に遅れている場合
 - ・協議の内容や住民への説明内容と、施行している内容が異なると確認した場合等
- (3) 報告又は資料の提出を求めるのは、条例の適正な施行のために必要な範囲に限るものであり、不必要な報告等を求めることにより、開発者等その他の者への過度の権利・自由の制限となってはならない。

【条例】

(立入調査)

第25条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に開発区域又は建築物内に立ち

入らせて必要な事項を調査させ、又は関係者に質問をさせることができる。

- 2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に求められたときは、これを提示しなければならない。

【施行規則】

(身分証明書の様式)

第17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。

【趣旨】

本規定は、この条例の適正な施行のため、市長が状況を把握するために、職員に開発区域又は建築物内に立ち入って調査することや、関係者に質問することができるよう定めるものである。

【解説】

- (1) 市長は、開発事業等の状況を把握し、又は確認する必要があるときには、条例を適正に施行するために必要な限度において、本市職員に立入調査等を行わせることができる。
- (2) 「関係者」とは、その事業に関係する者（現場での作業員を含む。）であり、前条に規定する「開発者等又はその工事請負人若しくは工事監理者」を含む。
- (3) 報告又は資料の提出を求める場合と同様に、立入調査等は、条例の適正な施行のために必要な範囲に限って行うものであり、開発者等その他の者への過度の権利・自由の制限となつてはならない。
- (4) 立入調査に際しては、調査をする職員はその身分を示す所定の証明書を携帯し、関係者に求められたときは、これを提示しなければならない。

【条例】

(完了検査等)

第26条 開発者等は、この条例に定めるところにより、公共・公益施設を整備し、又はその用地を確保した場合は、規則で定めるところにより市長に届け出るとともに、市長等の完了検査を受けなければならない。

- 2 開発者等は、前項の完了検査を受ける前に、規則で定めるところにより、市長等の中間検査を受けなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による検査に合格したときは、その旨を開発者等に通知するものとする。

【施行規則】

(完了検査等の届出)

第18条 条例第26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26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26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。

【趣旨】

本規定は、開発者等が条例第12条の協議内容に基づいて道路や緑地、上下水道、ごみ置場等の公共公益施設の整備を行った場合に、適正に工事がなされたかどうかを確認する必要があるため、市長への検査の届出を義務付けるものである。

【解説】

- (1) 協議の内容に基づく公共・公益施設の整備が行われたかを確認するため、開発者等は、開発事業等が完了した後、市長に対しその旨を届け出るとともに、市長等（市長、教育委員会及び上下水道事業管理者並びに枚方寝屋川消防組合管理者）の完了検査を受けなければならない。
- (2) 完了検査を受ける前には、開発者等は、市長等の中間検査を受けなければならない。中間検査は、完了時点での手直し工事の手戻りを防ぐため、道路舗装前に行うこととする。
- (3) 完了検査、中間検査とも、検査を受けようとする7日前までに、規則で定める届出書を市長に提出する。なお、「市長が必要と認める図書」には、ごみ置場や緑地の詳細図面等が挙げられる。
- (4) 市長は、開発者等から開発事業の完了届が提出された場合、協議した内容に基づく公共・公益施設の整備が完了し、及び整備基準に適合しているかを検査し、検査に合格したときは、検査済証を交付して通知を行う。ここでいう「検査に合格したとき」とは、関係部署すべての検査が合格した場合をいう。
- (5) 開発者等が、協議した内容と異なる施行をし、整備基準に不適合となった場合は（検査を受けない場合も含む。）、本条例の目的が達成できないことから、市長は開発者等に対し、必要な措置をとることを指導、勧告し、これに従わない場合は、命令（条例第28条）、公表（条例第29条）を行うことがある。
- (6) 公共・公益施設用地の帰属、寄附がある場合は、次条の規定による。

【条例】

(公共・公益施設の帰属等)

第27条 開発者等は、覚書に基づき整備した公共・公益施設及び確保した用地の帰属、寄付等について市長等と協議しなければならない。

2 開発者等は、前項の規定に基づき帰属、寄付等をした公共・公益施設の工事に係る^か瑕疵の保証について市長等と協議しなければならない。

【趣旨】

本規定は、開発者等が整備した公共・公益施設及び確保した用地の帰属、寄付等について、市長等（市長、教育委員会及び上下水道事業管理者並びに枚方寝屋川消防組合管理者）と協議を行うことを定めるものである。

【解説】

- (1) 開発者等は、覚書（条例第14条の規定により交換した書面）に基づいて整備した公共・公益施設及び確保した用地の帰属、寄付や、当該施設や用地の適切な管理等について、市長等と協議しなければならない。
- (2) 用地の帰属、寄附がある場合には、完了検査届出書の提出と同時に帰属寄附申請が必要となる。また、帰属・寄附用地に所有権以外の権利（送電事業者の地役権は除く）が設定されている場合はその権利を抹消しておく必要がある。
- (3) 開発者等は、覚書に基づいて市長等との協議により帰属、寄付等をした公共・公益施設の工事に係る見えない^か瑕疵があった場合の当該施設の補修、改修その他の保証について、市長等と協議しなければならない。

【条例】

(指導、勧告及び命令)

第28条 市長は、この条例及びこの条例に基づく規則に違反し、又はこの条例に基づき市長が定める基準を遵守しない開発者等に対し、必要な措置をとることを指導し、若しくは勧告し、又は命ずることができる。

【施行規則】

(勧告等の形式)

第19条 条例第28条の規定による勧告若しくは命令又は条例第29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。

【趣旨】

本規定は、条例の実効性を確保するため、条例、規則又は市長が定める基準を遵守しない開発者等に対する市長の指導、勧告又は命令について定めるものである。

【解説】

- (1) 市長は、本条例及び規則に違反し、又は市長が定める基準を遵守しない開発者等に対して、違反事項を是正するために必要な措置を指導し、若しくは勧告を行う。

- (2) 市長は、前段に行った勧告に従わない開発者等に対して、違反事項を是正するために必要な措置を命ずることができる。
- (3) 「指導」とは、相手方の任意の協力を前提に、意図された方向や目的に向かって導くことを言い、本条例においても、条例の目的を達するため、開発者等の協力によって開発事業等にかかる違反事項の是正等を実現するものである。
- (4) 「勧告」とは、行動を起こすよう強く勧めることを言い、前項の指導に応じない開発者等に対して再度働きかけ、それでもなお本条例の目的を達するために必要な場合には、次の処分等（命令等）をほのめかすものである。
- (5) 「命令」とは、行動することあるいは禁ずることを命じることを言い、前項の勧告に応じない開発者等に対して、本条例の目的を達するため、条例及び規則又はこの条例に基づき市長が定める基準を遵守するよう義務を課すことがある。
- (6) 市長から開発者等に対する勧告、命令又は公表の内容及び理由の通知は、文書により行う。

【条例】

(公表)

- 第29条 市長は、開発者等が前条の規定による勧告又は命令に従わなかったときは、当該開発者等の氏名又は名称、勧告又は命令の内容その他市長が必要と認める事項を公表することができる。
- 2 市長は、前項の規定に基づき、開発者等の氏名等を公表しようとするときは、あらかじめ当該開発者等に当該公表の内容及び理由を通知し、開発者等に対して意見を述べる機会を与えなければならない。
- 3 市長は、開発者等が前項の規定により意見を述べたときは、第1項の規定に基づく開発者等の氏名等の公表に際し、当該意見の要旨も併せて公表しなければならない。

【趣旨】

本規定は、この条例の実効性を確保するため、条例等に違反した開発者等に対して行った勧告又は命令に従わない場合に行う、当該開発者等の氏名等の公表について定めるものである。

【解説】

- (1) 前条の規定による市長の勧告又は命令に開発者等が従わないときは、市長は、当該開発者等が意見を述べる機会を与えた上で、これを公表することがある。
- (2) 公表の内容
- ・ 開発者等の氏名・住所（法人の場合は、名称・代表者の氏名・主たる事務所の所在地）
 - ・ 開発事業等の概要、勧告又は命令の内容、勧告又は命令に従わない事実
 - ・ その他市長が必要と認める事項
 - ・ 開発者等から提出された意見の要旨
- (3) 公表は、本市の掲示板やホームページへの掲示、掲載で行うものとする。

【条例】

(委任)

第30条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【趣旨】

本条例における個別の委任規定のほか、条例全般にわたり、条例の施行に際しての詳細事項を規則に委任する規定である。

附 則（抄）

【条例附則】 [平成17年6月27日公布]

（施行期日）

第1条 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

【趣旨】

本条例は、新たな手続や基準を創設、遵守義務をするものであることから、一定の周知期間を確保することが不可欠であるため、条例の公布の日から起算して6月以内に施行する。

【解説】

施行日については、本条例は開発事業や建築行為等に関する新たな手続や基準など多岐にわたり規定しているため、関係者に対する説明会の開催など条例趣旨の周知状況を考慮して決定したものである。条例制定後に、平成17年12月1日に施行することについて別途規則を定め、告示した。

【条例附則】 [平成17年6月27日公布]

（経過措置）

第2条 この条例の施行の日前に、この条例の規定に基づく協議に相当する協議（枚方市環境影響評価条例（平成4年枚方市条例第29号）の規定による環境影響評価を要する場合にあっては、環境影響評価準備書の提出）が完了している開発事業等については、開発区域の周辺状況の変化、開発関係法令の改正等により特に必要があると認められる場合を除き、この条例の規定の全部又は一部を適用しないものとする。

【趣旨】

本規定は、この条例の規定の施行（制定時）の際、現に開発指導要綱による協議が完了している開発事業等に対し経過措置を定めるものである。

【解説】

- (1) 本条例の施行（制定時）の際に、既に開発指導要綱による協議が完了している開発事業等については適用しないものとするが、その趣旨は次のとおりである。
 - ・協議が完了している開発事業等については、すでに本条例にその目的を引き継ぐこととなる現行の開発指導要綱により公共・公益施設の整備が行われることから、本条例の趣旨を満たしていると考えられるため。
 - ・既に開発指導要綱による協議が完了しているものに対してまでも、本条例を遡及適用することは、附則第1条により設けた周知期間があることを考慮しても、一度築かれた本市と開発者等の関係を覆し、開発者に対しては過重な負担となりうるため。
- (2) 「この条例に基づく協議に相当する協議」は、旧・枚方市住宅建設等開発指導要綱第4条による協議及び環境影響評価準備書の提出を言い、これらの手続きが完了している場合は、すでに当該開発事業への着手がなされているとみなし、本条例を適用しないものとする。

(4) 「周辺状況の変化、開発関係法令の改正等により特に必要があると認められる場合」とは、協議完了後の時間経過により、開発区域の周辺に新たな道路が築造される、あるいは公共下水道が整備されるなどの変化により、協議の結果を変更せざるを得ない場合等である。

(5) 「一部を適用しないものとする」とは、本条例においては、上記のとおり協議が完了しているものに対しては全部を適用しないことを原則とするものである。

しかし、社会状況の変化等により、市長等が開発者等に対し、協議のやり直しや一部を変更することを求めざるを得ないような状況が生じた場合には、開発者等に対して、協議を求められるようにするものである。

なお、「この条例に基づく協議に相当する協議」の有効期限は、協議終了後1年とする。

【条例附則】 [平成17年6月27日公布]

(枚方市住み良い環境に関する条例の一部改正)

第3条 枚方市住み良い環境に関する条例の一部を次のように改正する。

目次中「中高層建築物協議等（第23条―第32条）」を「日影障害等の防止等（第23条―第32条）」に改める。

第3条第2項及び第3項を削る。

第5章の章名を次のように改める

第5章 日影障害等の防止等

第24条から第31条までを次のように改める。

第24条から第31条まで 削除

第37条中「大阪府屋外広告物法施行条例」を「大阪府屋外広告物条例」に改める。

【解説】

この条例の制定時、中高層建築物協議等に係る規定を本条例に移行したことから、重複することとなる枚方市住み良い環境に関する条例の一部の規定を削除したほか、所要の整理をおこなったものである。

【条例附則】 [平成22年12月9日条例第36号抄]

(施行期日)

1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に改正前のそれぞれの条例の規定によってなされた処分、手続その他の行為は、改正後のそれぞれの条例の相当規定によってなされたものとみなす。

【解説】

本市の機構改革に伴い、上水道事業等は上下水道事業管理者の所管となったことから所要の改正をおこなったものである。

【条例附則】〔令和元年6月25日条例第11号抄〕

(施行期日)

この条例は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

【解説】

建築基準法の改正に伴い、本条例において引用した条項にずれが生じたこと等から所要の改正をおこなったものである。

【条例附則】〔令和3年9月15日枚方市条例第36号抄〕

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の第7条及び第8条並びに第3章の規定は、この条例の施行の日以後に開始した協議について適用し、同日前に開始した協議については、なお従前の例による。

【趣旨】

条例の改正によって、手続や基準を改廃するものであることから、一定の周知期間を確保することが不可欠であるため、条例の公布の日から十分な周知期間ののちに施行すること及び経過措置を定めたものである。

【解説】

条例では、用語の意義、適用範囲、開発事業に伴う土地の利用に係る考慮事項、中高層建築物等の建築等に伴う協議等の改正、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並びに日照の確保等の廃止その他所要の改正をおこなったものである。

令和4年4月1日から施行し、施行日前に開始した協議については、改正前の条例による規定を適用することとしたものである。

【条例】

別表第1（第2条関係）

[略]

【解説】

（条例第2条解説参照。）

【条例】

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

道路等に関する事項	(1) 開発区域の規模及び地形に応じた適正な道路の整備 (2) 開発事業の施行に伴い、開発区域の内外に道路の配置（既存の道路の改良を含む。）をしようとする場合における歩行者の動態、通行車両の種類、交通量等を勘案した交通安全の確保に配慮した配置 (3) 開発区域周辺の状況等に応じたガードレール、カーブミラー等の交通安全施設の整備
-----------	--

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の道路（既存の道路の改良を含む）に関する内容を示すものである。

【解説】

(1) 開発区域内外において整備しなければならない道路の基準は、道路法及び関係法令（道路構造令）に適合するもののほか、本条例に基づく基準に適合させるものとする。

また、交通安全施設の整備については、別途「所轄警察署長と協議」及び「バス路線の新設などバス事業者と協議」並びに「開発者は開発事業のために必要とする車両の運行について、工事車両の通行経路・交通保安員配置場所の協議」なども必要となる。

(2) この事項における「適正な道路」とは、道路の構造（幅員、勾配、舗装厚、埋設管位置及び深さ等）を法令その他本条例に基づく基準に適合していることをいう。

「歩行者の動態、通行車両の種類、交通量等」の「等」とは、周辺環境や生活環境のことをいい、「カーブミラー等」の「等」とは、バリカー（車止め）、デリネーター（追突防止反射板）のことをいう。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

公園及び緑地に関する事項	開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じた公園及び緑地の整備
--------------	--------------------------------

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の公園及び緑地に関する内容を示すものである。

【解説】

開発区域内において整備しなければならない公園及び緑地の基準は、都市公園法及び関係法令に適合するもののほか、本条例に基づく基準に適合させるものとする。

公園の設計にあたっては、自然的条件と将来の利用形態を十分把握し、住民に健全な憩いの場を与えると同時に、防災機能が最も効果的に発揮され、安全かつ快適な環境が創造されるよう努めるものとする。また維持管理も容易なものにし、空間の合理的な処置を講ずるものとする。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

排水施設に関する事項	(1) 開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途から想定される汚水及び雨水が有効に排出することができる排水施設 の設置 (2) 開発区域内からの汚水及び雨水の排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害の防止を考慮した排水施設（開発区域外にある放流先の既設の排水施設を含む。）の整備又は改修
------------	---

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の排水施設に関する内容を示すものである。

【解説】

(1) 開発区域内外において整備しなければならない排水施設の基準は、下水道法及び枚方市下水道条例並びに関係法令（河川法等）に適合するもののほか、本条例に基づく基準及び開発行為に関する下水道技術基準に適合させるものとする。

(2) 開発者は、公共下水道計画及び河川計画と異なる排水計画をしてはならない。また、これらの計画に適合する汚水及び雨水の排水計画とすることを求め、排水計画を立案するときは、公共下水道計画及び河川計画で定めている流域の範囲を変更することなく計画すること。

ただし、開発計画の内容によってやむを得ず流域の変更をする場合には、市長と協議し、流出量の増加に対する、開発区域から下流の汚水及び雨水の排水施設整備を条件に流域の変更を可能としている。

(3) この事項における「排水施設」とは、雨水管、污水管、雨水調整池、水路などのことをいう。

「溢水等」の「等」とは、流水障害のことで、「溢水等」で一般的に水があふれることを意味する。（溢水：あふれ出すこと）

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

上水道施設に関する事項	(1) 開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途に応じた適正な上水道施設の設置 (2) 開発区域に至る配水管の設置又は開発事業により既設の上水道施設の機能に支障をきたすと水道事業管理者が認める場合における配水管及び既設の上水道施設の整備
-------------	---

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の上水道施設に関する内容を示すものである。

【解説】

開発区域内外において整備しなければならない上水道施設の基準（給水装置の構造、材質、工事その他）は、水道法及び枚方市水道事業給水条例並びに枚方市水道事業給水条例施行規程によるものとする。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

ごみ置場等に関する事項	開発区域内で発生が想定されるごみの量に応じた必要なごみ置場等の設置
-------------	-----------------------------------

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際のごみ置場等に関する内容を示すものである。

【解説】

- (1) 開発区域内において設置しなければならないごみ置場等の基準は、本条例に基づく基準に適合させるものとする。
- (2) この事項における「ごみ置場等」の「等」とは、コンテナボックス、ロータリーボックスのことをいう。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

集会施設に関する事項	住宅の供給を目的とする開発事業を行おうとする場合における開発事業の規模に応じたコミュニティ活動の用に供する集会施設の開発区域内への設置
------------	---

【趣旨】

本表は、開発者等が開発事業等を行うに当たって整備しなければならない、集会施設及び集会施設の建築用地等に関する内容を定めることとするものである。

【解説】

- (1) 開発区域内において整備しなければならない集会施設、及びその用地等の基準は、本条例に基づく基準に適合させるものとする。

(2) 総戸数が一定以上の一戸建ての住宅又は共同住宅を計画する開発事業等の場合、その計画戸数に応じて、コミュニティ活動の用に供する集会施設の建築又は確保（一戸建ての住宅を計画する開発事業の場合は集会施設が建設可能な用地の確保を含む）の義務付けを本条例に基づき基準において定める。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

消防施設に関する事項	開発区域内における消防活動を行う上で必要な消火栓、防火水槽等の設置
------------	-----------------------------------

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の消防施設に関する内容を示すものである。

【解説】

- (1) 開発区域内において、整備しなければならない消防施設の基準は、消防法及び消防法施行令並びに「枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等の基準に関する規程」に適合させるものとする。
- (2) この事項における「消火栓、防火水槽等」とは、「水利施設の設置及び消防活動上の必要な事項」のことを指し、梯子車進入のための道路等の幅及び道路耐圧や隅切り、梯子車停止位置や消防隊進入ハッチ等の指導、また、非常用進入口等（バルコニー、ベランダその他の開口部及び避難上又は消防活動上有効な開口部をいう。）に至るまでの経路及び当該梯子車が活動するための空地等も含まれる。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

教育施設に関する事項	住宅の供給を目的とする開発事業を行おうとする場合における開発区域内の幼児、児童及び生徒の市立小学校及び中学校への就学に与える影響に応じた教育施設の整備
------------	---

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の教育施設に関する協議の内容を示すものである。

【解説】

大型マンション等の開発事業等においては、急激な人口増加により開発区域内の幼児、児童及び生徒を市立小学校及び中学校への受け入れ困難と予想されるときは、その就学に与える影響について枚方市教育委員会と教育施設の整備など（事業縮小、工期延期）について協議しなければならない。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

保育所用地に関する事項	住宅の供給を目的とする開発事業を行おうとする場合における開発事業の規模に応じた保育所の用地の確保
-------------	--

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際の保育所の設置に必要な用地に関することを示すものである。

【解説】

1,800戸以上の相当な規模の開発事業等で、開発区域内の保育所の建設が必要であると認めるときは、開発者はこれらの施設の設置又は整備に必要な用地を確保しなければならない。

別表第2（第12条、第13条、第17条関係）

生活環境に関する事項	<p>(1) 開発区域が公共下水道の供用告示区域外である場合における開発区域内の予定建築物から排出されるし尿及び雑排水の適切な方式による処理に係る必要な措置</p> <p>(2) 住民、歩行者等の夜間の安全を確保するための周辺の状況に応じた防犯灯の整備</p>
------------	--

【趣旨】

本表は、開発事業の施行に際して必要となる公共施設及び公益施設を整備し、及びその用地等を確保する際のし尿等の処理及び防犯灯の設置に関することを示すものである。

【解説】

- (1) 開発事業等において予定建築物から排出されるし尿及び雑排水の処理方法は、浄化槽法及び下水道法並びに本条例に基づく基準に適合させるものとする。
- また、公共下水道の供用告示区域外のし尿及び雑排水の処理方法は、くみ取り方式、浄化槽法式、下水道方式による終末処理施設（集中浄化槽）のいずれかとする。
- (2) 住民、歩行者等の夜間の安全を確保するために、開発事業等の協議において、周辺の状況に応じた防犯灯の整備をしなければならない。
- (3) この事項における「歩行者等」の「等」とは、自転車、バイク、自動車の運転者のことをいい、「周辺の状況に応じた」とは、概ね25メートルごとの設置のことをいう。

発行年 / 令和 4年 (2022年) 8月

発行 / 大阪府枚方市

〒573-8666

大阪府枚方市大垣内町2丁目1番20号

電話 072-841-1221 (代表)

編集 / 都市整備部開発指導室開発調整課