

**注意** 本資料に記載している法令名等につきましては「宅地建物取引業法施行令(改正:令和5年5月26日)」を参考に作成しており、記載内容はご覧いただいている時点での最新の情報を常に掲載しているものではありませんので、参考資料としてご利用ください。

都市計画法、建築基準法その他法令に基づく制限等の調査方法

令和7年4月18日  
編集:都市計画課

◆枚方市ホームページ内の「きてみてひらかたMAP」で以下の項目が調査できます。

① トップページの総合情報をクリック



② 環境・まちづくりから  
地図検索(GIS)をクリック



③ 調べたい情報(マップ)を確認



【きてみてひらかたMAP】掲載情報

◆情報マップ一覧◆

不動産調査用マップ / 道路情報マップ  
道路情報マップ / 上下水道施設情報マップ  
都市計画情報マップ / 景観・屋外広告物  
建築確認・許認可・定期報告 / 開発・宅地造成マップ  
土地参考図

防災・観光・施設等情報

調査できる都市計画情報

【都市計画法に関する事項】

- 区域区分(市街化区域/市街化調整区域)  
※市全域が都市計画区域内(非線引き区域・準都市計画区域はなし)
- 用途地域等  
用途地域、建蔽率、容積率、高さ制限、斜線制限、日影規制  
※用途地域による外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度はなし
- 高度地区(一種/二種/三種)
- 防火地域・準防火地域(建築基準法第22条区域)
- 高度利用地区  
建蔽率の最高限度、容積率の限度(最高/最低)、建築面積の最低限度  
壁面の位置の制限
- 都市施設  
都市計画道路、都市計画公園・緑地等
- 市街地開発事業  
土地区画整理事業、市街地再開発事業
- 地区計画(地区内の制限はHPを参照)
- 生産緑地地区



【その他】

- 近郊緑地保全区域  
※近郊緑地保全区域外は全て近郊整備区域
- 宅地造成等工事規制区域

※敷地が2以上の用途地域にわたり、界線の表示が必要な場合は敷地、前面道路、周辺の地形がわかる測量平面図と位置図を都市計画課に提出してください。

枚方市電子申請サービス:LoGoフォーム



都市計画道路(公園)等の名称、決定及び変更告示日・告示番号、整備状況、幅員・延長(面積)一覧はHPを参照



◆用途地域ごとの制限一覧

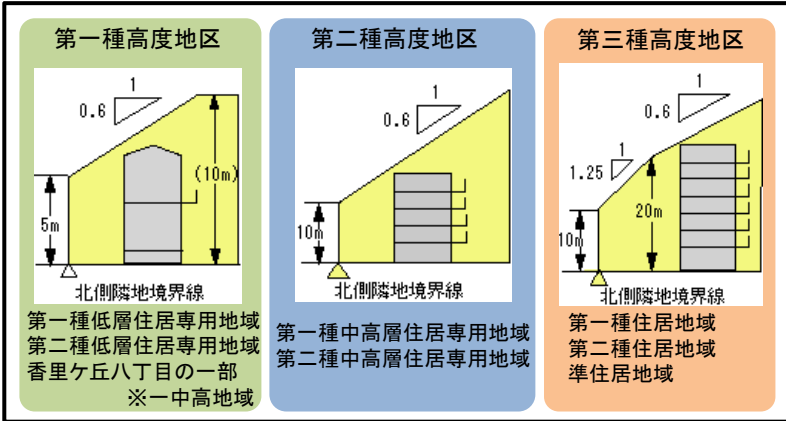
〈都市計画課・審査指導課〉

用途地域	一低専	二低専	一中高	二中高	一住	二住	準住居	準工業	工業専	近商	商業	調整区域(※1)
建蔽率	40%	50%	50%				60%				80%	60%
容積率	指定容積率	80%	100%				200%			200%	400%	200%
	前面道路係数									300%	500%	600%
道路斜線				C×1.25				C×1.5			C×1.25	
隣地斜線	なし			B×1.25+20				B×2.5+31			B×1.25+20	
北側斜線	A×1.25+5		なし(※2)					なし				
高度地区(詳細は裏面)	第一種高度 A×0.6+5		第二種高度 A×0.6+10 (※3)		第三種高度 A×1.25+10 A×0.6+20			指定なし				
絶対高さ	10m							なし				
日影規制(詳細は裏面)			あり					なし			あり	
防火地域・準防火地域	法22条		準防火				準防火(※4)	法22条	準防火(※5)	防火	法22条	

- A:前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離
- B:隣地境界線までの水平距離
- C:前面道路の反対側の境界線からの水平距離
- ※1 都計法41条区域は別途規制あり
- ※2 日影規制があるため対象外
- ※3 香里ヶ丘八丁目の一部地域は第一種高度地区
- ※4 一部地域を除く
- ※5 市街地再開発事業区域及び岡東町の一部は防火地域

◆高度地区

〈都市計画課〉



◆戸建(長屋)住宅の最低敷地面積 〈開発調整課〉

□枚方市開発事業等の手続等に関する条例  
第9条第1項第2号関係(※)  
※条例に基づく開発事業等を行う際の協議基準であり、法に基づく規制ではありません

用途地域	施行区域規模		
	0.5ha未満	0.5ha以上 1ha未満	1ha以上
第一種低層住居専用地域	110㎡ (100㎡)	120㎡ (100㎡)	150㎡ (130㎡)
第二種低層住居専用地域	90㎡ (80㎡)	100㎡ (80㎡)	120㎡ (100㎡)
第一種中高層住居専用地域	80㎡ (70㎡)	90㎡ (80㎡)	100㎡ (80㎡)
第二種中高層住居専用地域	80㎡ (70㎡)	90㎡ (80㎡)	100㎡ (80㎡)
第一種住居地域 準住居地域	80㎡ (70㎡)	90㎡ (80㎡)	100㎡ (80㎡)
準工業地域、工業地域	70㎡		
近隣商業地域、商業地域	70㎡		

詳しくは開発調整課までご確認ください。

◆日影規制

〈審査指導課〉

用途地域	対象建築物	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 第二種低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	5mを超え、かつ、10m以内の範囲 10mを超える範囲	4時間 2.5時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さ10mを超える建築物	4m	5mを超え、かつ、10m以内の範囲 10mを超える範囲	4時間 (第一種高度地区内は3時間) 2.5時間 (第一種高度地区内は2時間)
第一種住居地域 準住居地域 第二種住居地域	高さ10mを超える建築物	4m	5mを超え、かつ、10m以内の範囲 10mを超える範囲	5時間 3時間
準工業地域 工業地域 工業専用地域 近隣商業地域 商業地域			規制なし	
市街化調整区域	高さ10mを超える建築物	4m	5mを超え、かつ、10m以内の範囲 10mを超える範囲	4時間 2.5時間

※日影規制はあくまでも日影になる地域で考える。対象区域外の10mを超える建築物でも対象区域に日影を生じさせるものはその区域の制限が適用される。

◆道路と敷地の関係等の調査方法

〈開発調整課・審査指導課・道路河川管理課・府枚方土木事務所管理課〉

□建築基準法上の道路種別の確認(開発調整課) ※きてみてひらかたMAPで確認いただけます。

条文	道路の種別		幅員	
法第42条第1項	第1号	国道、府道、市道	道路法による道路	4.0m以上
	第2号	開発道路	都市計画法、土地区画整理法又は都市再開発法等による道路	
	第3号	既存道路	建築基準法施行の際すでに存在した道	
	第4号	事業予定道路	都市計画法、土地区画整理法又は都市再開発法等で2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁(市長)が指定したもの	
	第5号	位置指定道路	建築基準法施行令で定める基準に適合する道で、特定行政庁(市長)から位置の指定を受けたもの	
法第42条第2項	みなし道路	法施行の際すでに建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道で特定行政庁(市長)が指定したもの	-	

□市道・市管理道路の確認(道路河川管理課)  
道路の位置、幅員、区間及び名称はきてみてひらかたMAPで確認いただけます。

□府道及び国道168号、307号、170号の確認(大阪府枚方土木事務所管理課)  
国道1号の確認先については大阪国道事務所HPで確認ください。

□不整形敷地等の接道・許可等(審査指導課)

◆建蔽率の緩和(角地緩和)

〈審査指導課〉

□枚方市建築基準法施行細則第6条関係  
建築基準法第53条第3項第2号の規定により市長が指定する敷地

◆建築基準法第86条による対象区域

〈審査指導課〉

- ◆災害危険区域 (大阪府 審査指導課)
- ◆宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限のうち枚方市内では区域指定や規制等がないもの

◆建築協定区域

〈住宅まちづくり課〉

□建築協定地区、位置、協定書の内容  
※建築協定区域外が含まれている場合がありますので、詳細は住宅まちづくり課窓口にご確認ください

【都市計画法】

- 52条第1項 田園住居地域内における建築等の規制
- 52条の2第1項 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制
- 52条の3第2項 市街地開発事業等予定区域の区域内における土地建物等の及び第4項 買い等
- 58条第1項 風致地区内における建築等の規制
- 58条の3 地区計画の区域内の農地の区域内における建築等の許可

◆景観法

〈住宅まちづくり課〉

□景観計画区域の確認  
市全域が景観計画区域です。

□景観重点区域、景観形成区域、一般区域の確認

【建築基準法】

- 43条の2 建築物に対する制限の付加
- 47条 壁面線による建築制限
- 49条 特別用途地区
- 49条の2 特定用途制限地域
- 50条 用途地域等における建築物等に対する制限
- 53条の2 建築物の敷地面積
- 54条 第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離
- 57条の2第3項 特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例
- 57条の4第1項 特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度
- 57条の5 高層住居誘導地区
- 60条第1項 特定街区
- 60条の2 都市再生特別地区
- 60条の2の2 居住環境向上用途誘導地区
- 60条の3 特定用途誘導地区
- 67条 特定防災街区整備地区
- 68条 景観地区
- 68条の9 都市企画区域及び準都市計画区域以外の区域

◆開発・建築に関する閲覧・証明書の交付等(開発調整課)

□交付手数料

①建築計画概要書の写し (処分等概要書を含む)	1件	200円
②台帳記載事項証明書	1件	300円
③開発登録簿の写し	1件	200円
④指定道路調書の写し	1件	200円

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限

施行令第3条	法令名	担当課	連絡先	地図番号	備考	該当の有無の確認方法
5	生産緑地法	都市計画課	072-841-1414	①	生産緑地地区の該当の有無	きてみてひらかたMAP
7	景観法	住宅まちづくり課	072-841-1478	①	景観法及び景観条例に関する届出要否	きてみてひらかたMAP
8	土地区画整理法	都市計画課	072-841-1414	①	土地区画整理事業(事業中の区域)の該当の有無	きてみてひらかたMAP
18	都市再開発法	事業担当課	—	—	市街地再開発事業(事業中の区域)の該当の有無	きてみてひらかたMAP
25	公有地の拡大の推進に関する法律	都市計画課	072-841-1414	①	都市計画施設内における土地の有償譲渡に係る届出	きてみてひらかたMAP
26	農地法	農業委員会事務局	072-841-1534	③	農地の所有権移転、農地の転用、転用目的の所有権移転に関する許可	左記担当課に問合せ
27	宅地造成及び特定盛土等規制法	審査指導課	072-841-1438	①	宅地造成等工事規制区域の該当の有無 特定盛土等規制区域の該当の有無	きてみてひらかたMAP
28	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	審査指導課	072-841-1438	①	法第105条第1項の許可(容積率の特例)の有無	きてみてひらかたMAP
29	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	審査指導課	072-841-1438	①	法第18条第1項の許可(容積率の特例)の有無	きてみてひらかたMAP
38	河川法	府枚方土木事務所管理課(淀川は国)(1級河川は府)	072-844-1331(代表)	⑧	河川区域・河川保全区域の該当の有無 市管理の準用河川は該当なし	左記担当課に問合せ
39	特定都市河川浸水被害対策法	下水道管理課	072-848-5565	⑨	特定都市河川・特定都市河川流域の指定の有無	左記担当課に問合せ
42	砂防法	府枚方土木事務所管理課	072-844-1331(代表)	⑧	砂防指定地の該当の有無	左記担当課に問合せ
43	地すべり等防止法	府枚方土木事務所管理課	072-844-1331(代表)	⑧	地すべり防止区域の該当の有無、 ぼた山崩壊防止区域の該当の有無	左記担当課に問合せ
44	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(急傾斜法)	府枚方土木事務所管理課	072-844-1331(代表)	⑧	急傾斜地崩壊危険区域の該当の有無 (区域が重複する災害危険区域の担当は府審査指導課)	左記担当課に問合せ
45	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	府枚方土木事務所管理課	072-844-1331(代表)	⑧	土砂災害特別警戒区域内の特定開発行為の該当の有無	きてみてひらかたMAP
46	森林法	農業振興課	072-841-1348	④	地域森林計画対象民有林の該当の有無	左記担当課に問合せ
48	道路法	道路管理者	—	—	道路一体建物の協定、道路外利便施設所有者等との協定、道路予定区域の該当の有無	左記担当課に問合せ
51	土地収用法	府都市整備部用地課	—	—	事業認定を受けた区域の該当の有無	左記担当課に問合せ
52	文化財保護法	文化財課	072-841-1411	⑤	埋蔵文化財包蔵地の該当の有無	左記担当課に問合せ
54	国土利用計画法	都市計画課	072-841-1414	①	土地売買等の契約に係る届出	左記担当課に問合せ
56	廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃棄物処理法)	環境指導課	050-7102-6014	⑩	指定区域の該当の有無	左記担当課に問合せ またはHPIにて確認
57	土壌汚染対策法	環境指導課	050-7102-6014	⑩	要措置区域の該当の有無、 形質変更時届出区域の該当の有無	左記担当課に問合せ またはHPIにて確認
58	都市再生特別措置法	都市計画課	072-841-1414	①	都市再生歩行者経路協定の有無、 居住誘導区域・都市機能誘導区域の該当の有無	きてみてひらかたMAP

宅地建物取引業法第35条第1項第14号イ関連(施行規則第16条の4の3)の法令に基づく制限

号	法令名	担当課	連絡先	地図番号	備考	該当の有無の確認方法
2	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	府枚方土木事務所管理課	072-844-1331(代表)	⑧	土砂災害警戒区域の該当の有無	きてみてひらかたMAP
3の2	水防法施行規則	危機管理対策推進課	072-841-1270	⑥	枚方市防災マップにおける洪水及び雨水(内水)の浸水想定の有無	きてみてひらかたMAP

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限のうち枚方市内では区域指定や規制等がないもの

3 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(古都保存法)	31 自然公園法
4 都市緑地法(協定緑地の有無)	32 首都圏近郊緑地保全法
6 特定空港周辺航空騒音対策特別措置法	33 近畿圏の保全区域の整備に関する法律
9 大都市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	34 都市の低炭素化の促進に関する法律
10 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	35 地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律
11 被災市街地復興特別措置法	36 水防法(浸水被害軽減地区)
12 新住宅市街地開発法	37 下水道法
13 新都市基盤整備法	40 海岸法
14 旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)	41 津波防災地域づくりに関する法律
15 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	47 森林経営管理法
16 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	49 踏切道改良促進法
17 流通業務市街地の整備に関する法律	50 全国新幹線鉄道整備法
19 幹線道路の沿道の整備に関する法律	53 航空法
20 集落地域整備法	55 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
21 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	59 地域再生法
22 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	60 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
23 港湾法	61 災害対策基本法
24 住宅地区改良法	62 東日本大震災復興特別区域法
30 都市公園法	63 大規模災害からの復興に関する法律
	64 重要土地等調査法

宅地建物取引業法第35条第1項第14号イ関連(施行規則第16条の4の3)の法令に基づく制限のうち枚方市内では区域の指定がないもの

1 造成宅地防災区域	3 津波災害警戒区域
------------	------------





### 重要事項説明書に関する調査窓口一覧表

場 所	住 所	調査事項	課 名	電話番号
① 市役所分館2階 不動産調査コー ナー	大垣内町二丁目9-15	都市計画法(用途地域・防火地 域等・都市計画施設等・建蔽 率・容積率) 生産緑地法・公有地拡大推進 法・国土利用計画法・都市再生 特別措置法・土地区画整理法	都市計画課	072-841-1414
		景観法	住宅まちづくり課	072-841-1478
		建築基準法(建築協定)	開発調整課	072-841-1432
		建築基準法(道路の種別)	審査指導課	072-841-1438
		盛土規制法・マン建法 建築基準法(建蔽率の緩和) 長期優良		
		土地区画整理法	市街地開発課	072-841-1423
② 市役所分館3階		農地法	農業委員会事務局	072-841-1534
③		森林法	農業振興課	072-841-1348
④ 市役所別館3階	大垣内町二丁目1-20	文化財保護法	文化財課	072-841-1411
⑤		水防法施行規則	危機管理対策推進課	072-841-1270
⑥				
⑦ 市役所中部別館2階	東田宮1丁目2番1号	市道・市管理道路の幅員等	道路河川管理課	050-7102-6510
⑧	ステーションヒル枚方 オフィスB 6階	河川法・砂防法・地すべり等防止法 急傾斜法・土砂災害警戒区域	府枚方土木事務所管理課	072-844-1331(代表)
⑨	上下水道局庁舎2階	特定都市河川浸水被害対策法	下水道管理課(上下水道局)	072-848-5565
⑩	穂谷川清掃工場 管理棟1階	廃棄物処理法・土壌汚染対策法	環境指導課	050-7102-6014

枚方市では該当しない法令については省略しています。また、法令名の一部については略称を用いているものもあります。