

緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン(概要版)

背景と課題・策定の趣旨

- ◇ 鉄道駅周辺等の都市拠点においては、民間開発を通じて都市機能の確保、耐震性の不足した老朽化建築物の更新、滞留空間や歩行空間等の確保による市街地環境の改善など、より一層の拠点性を高めていくことが求められている。
- ◇ 都市拠点形成に寄与する積極的な民間開発を誘導するための手法として、容積率を緩和する制度の活用が考えられる。
- ◇ 本ガイドラインは、各種容積率緩和制度に対する本市の考え方を整理し、予め示すことにより、利便性や魅力の向上に資する民間主導の取り組み等を誘導し、都市機能の増進や都市居住の誘導等を総合的に推進することを主たる目的として策定する。

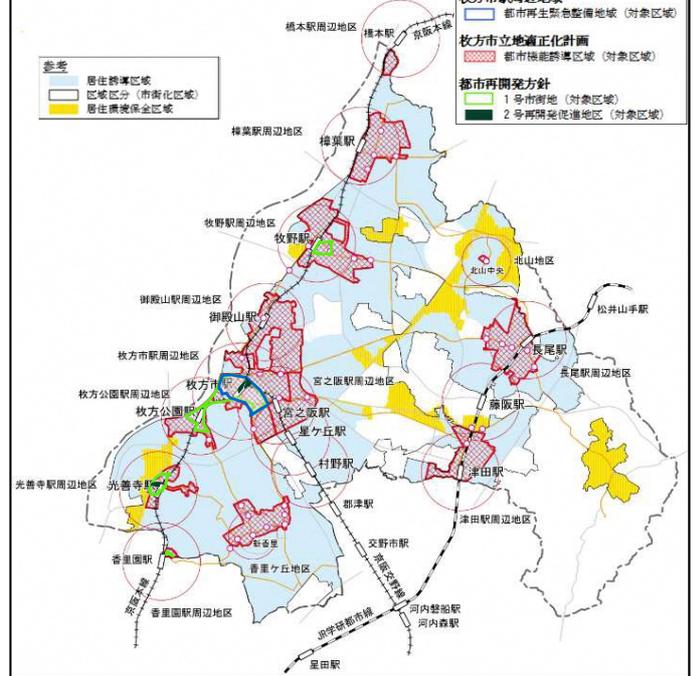
対象とする制度

- 定めることができる事項
- 必ず定める事項

項目	都市計画法				建築基準法
	高度利用型地区計画	再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区	特定用途誘導地区	総合設計制度※2
制限緩和事項	容積率の最高限度	○※2	○	●※5	○
	用途の制限	○※3	—	○※3	—
	建蔽率の最高限度	—	○※2	—	—
	道路斜線制限	○※2	○	—	○
	隣地斜線制限	—	○※2	—	○
制限強化事項	用途の制限	—	—	—	—
	容積率の最高限度	●※4	○※4	●※4	—
	容積率の最低限度	●※1	○	●	○
	建蔽率の最高限度	●※1	○※4	●	—
	敷地面積の最低限度	○	○	—	—
	建築面積の最低限度	●※1	○	●	○
	壁面の位置の制限	●※1	○	●	—
	工作物の設置の制限	○	○	—	—
	高さの最高限度	○	○	—	—
	高さの最低限度	○	○	—	—
	その他の制限事項	○	○	—	●※6
地区施設	○	○	—	—	
主要な公共施設(1号施設)	—	●	—	—	

- ※1 建築条例化を要する
- ※2 建築基準法上の許可又は認定手続きを要する
- ※3 国土交通大臣の承認を要する
- ※4 制限緩和事項として定めない場合に限る
- ※5 誘導すべき用途として都市計画で定める用途に限定される
- ※6 建築基準法及び枚方市総合設計許可取扱要領に基づく制限事項が定められている

対象区域図



対象区域の規模

- 【都市計画制度を適用する場合】
面積0.5ha以上の地形地物等を界線とした整形な区域を対象
- 【総合設計制度を適用する場合】
面積2,000㎡以上の敷地を対象
(商業地域及び近隣商業地域については面積1,000㎡以上)

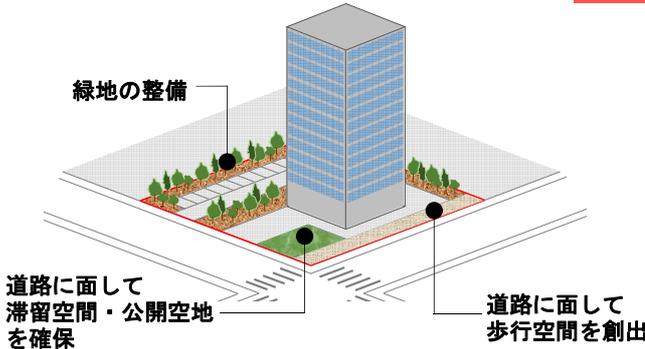
接道要件

- 【前面道路の接道要件】
- ①前面道路の有効幅員6m以上
(商業地域及び近隣商業地域は幅員8m以上)
- かつ
- ②前面道路が接続する他の道路の有効幅員6m以上

容積率緩和の対象とする評価項目

①オープンスペースの確保を評価

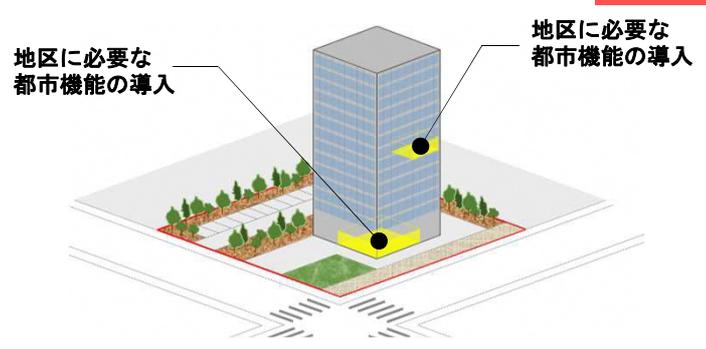
最大
200%緩和



②都市機能の導入を評価

※対象となる都市機能は裏面に記載

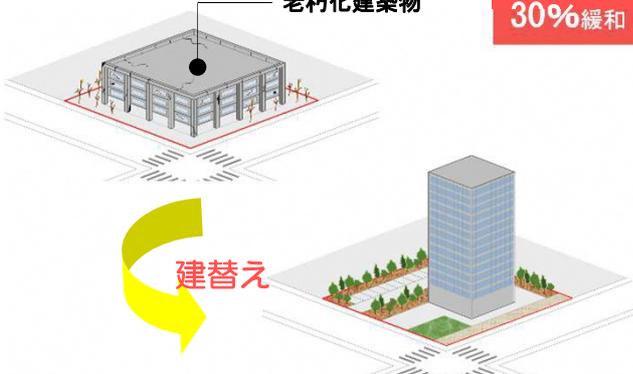
最大
200%緩和



③老朽化建築物の更新を評価

老朽化建築物

最大
30%緩和



④敷地を集約化することを評価

最大
30%緩和



評価対象となる都市機能

※地区により、評価対象となる都市機能の種類は異なります
※関連する行政計画と整合が図られる公共・公益施設についても評価の対象となります

枚方市立地適正化計画で定める都市機能誘導施設

病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所（園）、幼稚園、認定こども園、商業施設、図書館、行政サービス施設

都市魅力や定住促進に寄与する施設

都市魅力施設（宿泊、会議室ホール、イベント広場、観光案内、魅力発信施設など）、子ども子育て支援に貢献する施設（遊び場など）、地域貢献施設（防災備蓄倉庫、地域に開放された集会所又はスペースなど）

都市再生緊急整備地域の地域整備方針において増進すべきと位置付けられた都市機能

多様な居住ニーズに対応した良好で質の高い都市居住機能、新たな来街者の誘導や商業・業務機能を支えるための宿泊機能、賑わい創出に寄与する商業機能、様々な働き方の実現や新たな価値を生み出す業務機能、公民連携による防災機能の向上に資する施設

その他

- ◇ 容積率緩和の評価の対象として確保するオープンスペースや導入する用途については、標示板の設置や維持管理責任者を選任するなど、将来に渡り適切に維持・管理・運営するための必要な措置を講ずること。
- ◇ 都市機能の導入を評価対象としている建築物について、需要後退等の理由により当該施設を閉鎖し、又は他の用途に変更を行うと違反建築物となります。将来、社会情勢の変化等に対応するためにやむを得ず用途転換を行おうとする場合には、その時点における評価対象として事前に市が認める都市機能に限るものとします。

都市計画制度運用基準

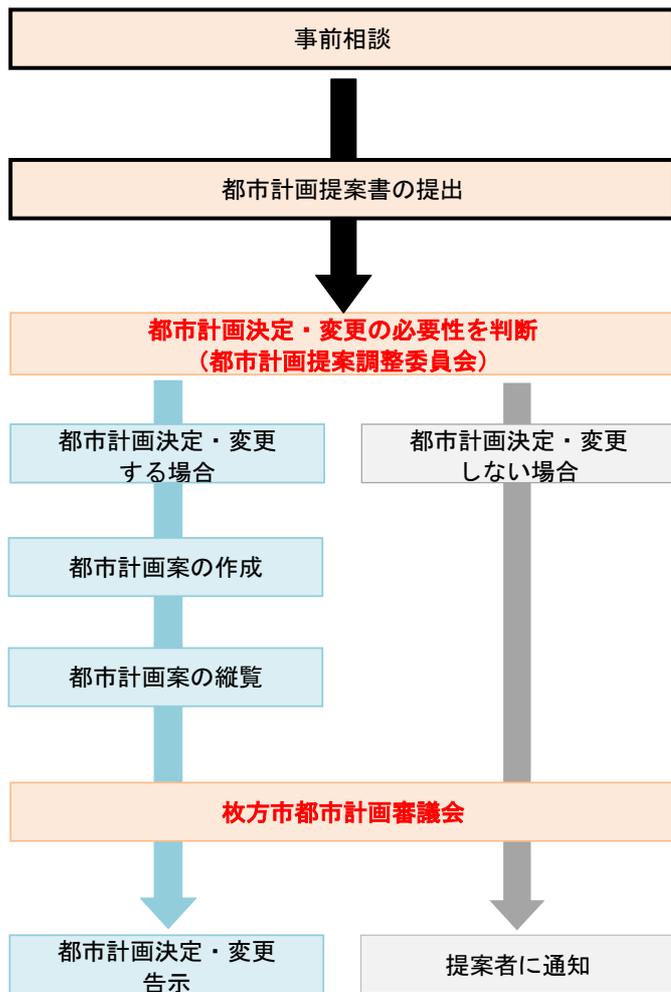
都市計画制度の適用に関して、**容積率緩和の基準、高度利用に伴う周辺環境への配慮**や調和を図るための**制限事項、都市計画の手続き**、その他必要な事項は「**緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドラインに関する都市計画制度運用基準**」として市長が別に定めます。

総合設計許可取扱要領

拠点型総合設計の適用に関して、**許可方針、容積率緩和の基準、許可の手続き**、その他必要な事項は「**枚方市総合設計許可取扱要領**」として市長が別に定めます。

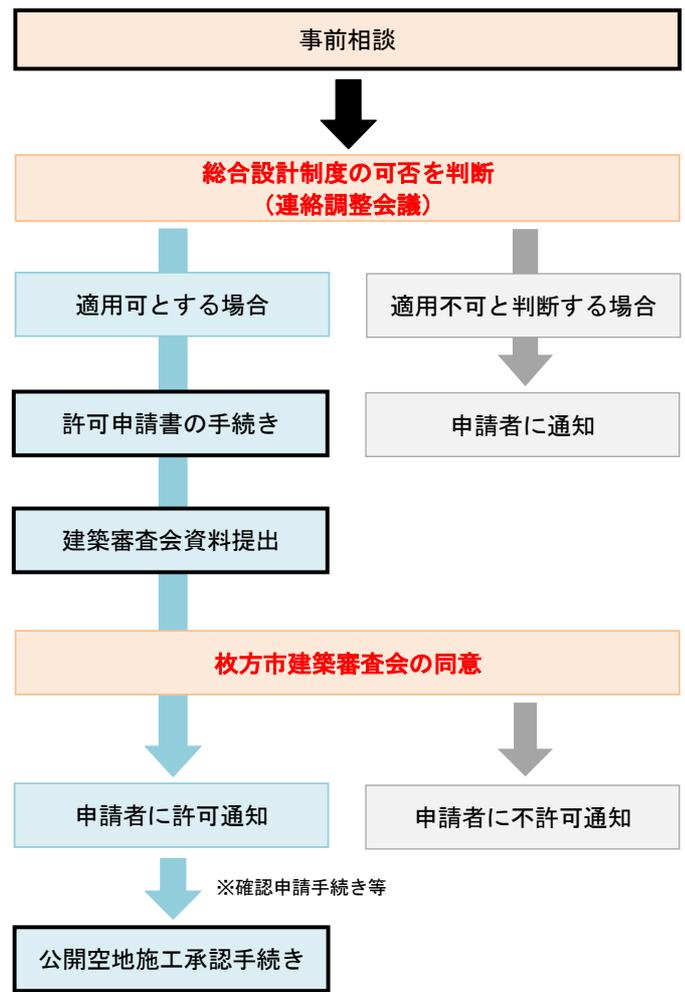
手続の流れ

【都市計画制度の手続】



太枠 は提案者の役割

【総合設計制度の手続】



太枠 は申請者の役割

お問い合わせ先

【都市計画制度について】 枚方市都市整備部 都市計画課
【総合設計制度について】 枚方市都市整備部 開発指導室審査指導課

TEL (直通072-841-1414) FAX (072-841-4607)
TEL (直通072-841-1438) FAX (072-841-5101)