

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

令和2年1月策定

枚方市 都市整備部 都市計画課

目次

1.	策定の目的.....	1
2.	基本的な考え方.....	1
3.	容積率緩和の基準.....	2
4.	地区計画で定める制限事項.....	4
5.	高さ制限等との関係.....	5
6.	周辺への配慮事項.....	6
7.	計画内容の実現とその担保.....	6
8.	都市計画提案手続き.....	7
9.	標示・維持管理等.....	10
10.	計画全体のステップ.....	11
11.	附則.....	13
12.	様式.....	14

1. 策定の目的

この「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」(以下、「運用基準」という。)は、「緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン(令和2年1月策定)」(以下、「ガイドライン」という。)に示す都市計画を市が定めるにあたって、必要となる容積率の緩和や制限を図るべき事項の基準、その他関連する事項等を定めるために策定する。

2. 基本的な考え方

- (1) ガイドラインで対象とする都市計画制度(以下、「本制度」という。)は、枚方市都市計画マスタープラン及び枚方市立地適正化計画等に即し、用途地域等の都市計画に整合して運用する。
- (2) 本制度の対象とする区域の土地利用の状況及び将来の動向、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の誘導・増進・更新を図ることを目的として運用する。
- (3) 本制度は、都市機能の誘導・増進・更新に加え、公共施設の整備改善を図り、建築物の敷地等の統合を促進して小規模建築物の建築の抑制を図るなどの市街地環境の改善につながる行為や、オープンスペースの確保、防災性の向上及び限られた空間を有効的に活用した空地の確保、都市緑化等に寄与するプロジェクトに適用し、都市の再生につながるよう運用する。
- (4) 下記の例示の地区など、地域の課題等が生じている場合は、本制度の積極的な活用を図ることとする。
 - ① 工場又は教育施設の跡地等の相当規模の低・未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発を促進する地区
 - ② 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域や建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつあり、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
 - ③ 土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全であって都市環境の改善上又は災害の防止上、土地の高度利用を図るべき地区
- (5) 本制度に基づく都市計画の指定に当たって、既に指定されている地域地区及び都市施設に関する都市計画は、原則として変更しないものとするが、都市計画マスタープラン等に即し、良好なまちづくりの推進のために変更する必要がある場合は、当該変更を行うものとする。
- (6) 本制度を適用する地区については、市街地の日照や採光等に配慮した街区形成や建築計画となるように努めるとともに、道路や公園等の都市基盤等の整備改善を図るなど、良好な市街地環境の形成等に取り組むこととする。また、周辺に住宅地がある場合における居住環境との調和、歴史的又は文化的環境の保全、魅力ある景観が形成されるよう建築物の形態や屋外広告物等の配慮等に取り組むこととする。

3. 容積率緩和の基準

容積率の緩和については、都市計画マスタープラン等に即し、都市機能の立地誘導や市街地環境の改善等に資する取組みを評価する。また、具体的な緩和容積率の算定方法については、各取組み内容に応じた、下記の算定式による「積上げ方式」により行うものとする。

(1) 算定式

$$\text{緩和容積率 } V = (V1) + (V2) + (V3) + (V4) + (V5) + (V6)$$

ただし、V1～V3のいずれか一つの取組みを必須とするとともに、全取組みのうち、二つ以上の「複数の取組み」を行うことを基本とする。

評価項目	取組み	緩和容積率の目安	
		商業系 用途地域	住居系 用途地域
(V1) 歩行空間の確保	道路に接して、1 m以上の壁面後退により、歩道と併せて2 m以上の歩行空間（歩道がない場合は2 m以上の壁面後退により、2 m以上の歩行空間）を確保する場合や地区施設として歩行空間を確保する場合。	50%	左記の それぞれ 1/2の率
	道路に接して、2 m以上の壁面後退により、歩道と併せて4 m以上の歩行空間（歩道がない場合は4 m以上の壁面後退により、4 m以上の歩行空間）を確保する場合や地区施設として歩行空間を確保する場合。	100%	
(V2) 滞留空間の確保	道路又は歩行空間に面して敷地面積の10%以上、又は100㎡以上の広場等の滞留空間（法令等による義務で設けるもの以外のものに限る）を地区施設として確保する場合。	50%	
(V3) 都市機能の導入	① 評価対象となる都市機能を導入する場合。	S/A×100% かつ 100%以下	
	② 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を導入する場合（①の緩和を受けない都市機能に限る）	2S/A×100% かつ 100%以下	
(V4) 都市緑化	法令等による義務以外の緑地（以下、付加緑地という。）を確保する場合。	G/A×100% かつ 25%以下	
(V5) 公共施設整備	都市計画施設などの主要な公共施設整備を行う場合。（公共負担整備は除く）	50%	
(V6) その他	上記以外に次の取組みについて、市長が評価できる取組みとして判断した場合。 ・ 老朽化建築物の更新 ・ 敷地の集約化 ・ 公共・公益施設の整備 ・ その他、拠点性の向上や市街地環境の改善に資する取組み	30%	

A：敷地面積 S：導入する都市機能の床面積 G：確保する付加緑地の面積

※ V3：①+②≤200%（住居系用途地域は100%）

※ 一つの取組みについて該当する1項目のみを評価対象とすることができるものとする。

※ 工業系用途地域が定められている場所で再開発等促進区を定める地区計画を定める場合には、当該地区計画により商業系の土地利用を図るものとして、市が「緩和容積率の目安」の「商業系用途地域」の数値を採用することが適当と判断する場合においては当該数値を採用することができるものとする。

(2) 緩和する容積率の上限

緩和後の容積率（指定容積率＋緩和容積率）は、原則として指定容積率の1.5倍の容積率と前面道路の幅員（12m未満の場合に限る）に応じて算定される容積率のいずれか小さい方を上限とする。

(3) 各取り組みの基準

(V1) 歩行空間の確保の基準

- ① 敷地内に確保する歩行空間の幅員は、建築物の主要部が面している道路（道路法に定める道路、都市計画に定める道路又は地区計画において地区施設として定める道路）に面して確保するものとし、主要部以外が面する道路についても、当該道路幅員に応じた適切な歩行空間を確保すること。
- ② 自動車が入り出る部分は必要最小限度の範囲に留めること。
- ③ 歩行者等が日常的に自由かつ円滑に通行し、又は利用できる歩行空間とし、原則として、常時開放するものであること。ただし、屋内に設けられるもの等で、やむを得ないと認められるものにあつては、深夜等において閉鎖することができるものとする。
- ④ 歩行空間は、前面道路と一体となって、タイル、インターロッキングブロック及びアスファルトコンクリート等で舗装し、歩行者（車イス等を含む）等の安全等に十分な配慮がされた構造であること。
- ⑤ 前面道路と歩行空間との境界にはブロックを設置して官民境界を明示すること。

(V2) 滞留空間の確保の基準

- ① 滞留空間は、道路又は歩行空間（V1）に面して敷地内に設けられる広場として、敷地面積の10%以上又は100㎡以上を確保するものであること。ただし、都市機能の導入（V3）として、子育て支援施設を導入する場合については、付随する園庭やグラウンド等の部分は滞留空間と見なすことができるものとする。
- ② 歩行者等が日常的に滞留し、又は利用できる滞留空間とし、原則として、常時開放すること。
- ③ 滞留空間の利用の目的や形態等に応じて、ベンチや植栽等を効果的に配置し、前面道路や歩行空間と一体となって、タイル、インターロッキングブロック及びアスファルトコンクリート等で舗装し、歩行者（車イス等を含む）等の安全等に十分な配慮がされた構造であること。
- ④ 前面道路と滞留空間との境界にはブロックを設置して官民境界を明示すること。

(V3) 都市機能の導入の基準

- ① ガイドラインで示す都市機能のうち、地域の生活利便性の向上や拠点機能等の強化に貢献し（既存施設の更新を行う場合には、機能充実を行うなど都市機能の増進に資するものであること）、関連する市の分野別行政計画と整合が図られる施設であること。
- ② 都市計画提案に係る事前相談の段階から関係機関と十分に協議調整を図り、導入の可否や関係法令の基準に適合したものであること。
- ③ 導入する都市機能は、将来に渡り適切に維持・管理・運営が図られるものであること。

(V4) 都市緑化の基準

- ① 都市緑化に貢献する敷地内の緑化を促進するために、緑地（緑化施設等を含む）が設けられるものであること。
- ② 都市計画法や枚方市開発事業等の手続等に関する条例等により、その確保が必要となる公園や緑地以外の付加緑地が対象となり、緑地面積の算出方法は都市緑地法と同様とする。

(V5) 公共施設整備の基準

- ① 主要な公共施設とは、次のとおりとする。
 - (a) 都市計画施設（都市計画において定められた都市計画法11条第1項の施設）
 - (b) 地区計画で定める地区施設
 - ・ 法令や条例等の技術基準を上回る規格や規模により、地区の内外に渡り、交通の円滑化等に寄与することとなる道路を整備する場合 など
 - (c) 再開発等促進区を定める地区計画で定める主要な公共施設（1号施設）
 - ・ 土地利用転換にあたり、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るうえで基本となる公共施設（都市計画施設及び地区施設を除く）。
- ② 主要な公共施設（1号施設）及び地区施設として整備する道路は、周辺の道路の整備状況、高度利用による土地利用計画を踏まえた適切な形態、配置、幅員とする。

(V6) その他の基準

- ① この評価は、(V1) から (V5) までの評価項目以外で、都市計画提案に係る事前相談の段階から市と十分に協議・調整を図った上で、市長が評価できる取り組みとして判断したものを対象とする。
 - (a) 老朽化建築物の更新

国税庁が示す原価償却資産の耐用年数を経過した建築物、又は耐震性不足建築物（以下、「老朽化建築物」という。）の建替えを行うもので、次のいずれかに該当する場合。

 - i. 市内に立地している老朽化建築物を除却して、ガイドラインの対象区域内に移転して建替えを行う（建築物の主たる用途が変わらない場合に限る）
 - ii. 提案対象区域内に立地している老朽化建築物の建替えを行う（老朽化建築物の建築面積が、提案対象区域内の全ての建築物の建築面積の3分の2以上の場合に限る）
 - (b) 敷地の集約化

道路等の公共施設が十分になく、土地の利用が細分されており、地区内の建築物の容積率が都市計画で定められた指定容積率の3分の1未満となっている建築物が多いなど、利用状況が不健全な地区において2以上の敷地（過去概ね5年以内に集約された敷地を含む。）で、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る場合。
 - (c) 公共・公益施設の整備

法令等により確保が必要となる施設以外に、関連する行政計画等と調和が図られる施設や行政施策の促進等に貢献する施設

(例示)

 - ・ 浸水被害が想定される区域において、法令等の義務以上の規模で雨水流出抑制を図る場合
 - ・ 歩行空間又は滞留空間において、バス待ち環境や道路環境の改善に寄与する公共交通環境整備により公共交通サービスの向上を図る場合 など
 - (d) その他

地域のまちづくりに貢献、環境貢献、地域防災貢献等、拠点性の向上や市街地環境の改善に資する取り組み。

4. 地区計画で定める制限事項

容積率の緩和を行う際には、高度利用に伴う周辺環境への配慮や調和を図るため、法律要件による制限事項に加え、地区の状況に応じて次の事項について、地区計画等による制限を図らなければならない。

(1) 建築物等の用途の制限

周辺環境との調和を図ることができないなど、地区に相応しくない用途の建築が懸念される場合については、必要に応じて適切に定めることとする。

- (2) 建築物の容積率の最低限度
原則として、200%以上とし、地区内における土地の高度利用を促進するよう適切に定める。
- (3) 建築物の建蔽率の最高限度
用途地域で定められた建蔽率の低減に努める。
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度
敷地の細分化など市街地環境の悪化を招くことが懸念される場合には、下記のとおり緩和する容積率の最高限度等を総合的に勘案し、必要に応じて適切に定める。
緩和容積率が 150%以上 200%未満の場合： 500 m²
緩和容積率が 200%以上の場合： 1000 m²
- (5) 建築物の建築面積の最低限度
原則として、200 m²以上とし、地区内における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、市街地環境の悪化を招くことのないよう適切に定める。
- (6) 壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ① 道路に接して歩行空間を確保する場合には、当該空間に壁面の位置の制限を定める。
 - ② 隣地との間に有効な空地の確保を図る場合や建築物の位置を整えることにより良好な環境の街区形成を図る場合は、壁面の位置の制限を定める。
 - ③ 敷地に面する道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に壁面の位置の制限を定めるよう努めること。
 - ④ 壁面の位置の制限により建築物を後退する区域（壁面後退区域）については、原則として、工作物の設置の制限を定めることで、道路と一体となった歩行空間の確保に努めること。
- (7) 建築物等の高さの最高限度
高層建築物や工作物の設置による日影や景観などの影響により、地区内外の市街地環境の悪化を招くことが懸念される場合には、周辺の土地利用状況や容積率の最高限度等を総合的に勘案し、必要に応じて高さや斜線制限を定める。

5. 高さ制限等との関係

- (1) 高度地区
高度地区が指定されている地区において容積率の緩和を行う場合の建築物の高さは、原則として高度地区で定める範囲内とする。
- (2) 斜線制限（道路斜線、隣地斜線）
容積率の緩和を行う場合の建築物の高さは、原則として建築基準法の規定に基づく斜線制限の範囲内で高度利用を図るものとする。ただし、建築基準法に基づき特定行政庁が緩和を認める場合はこの限りではない。
- (3) 日影規制
容積率の緩和を行う場合の建築物の高さは、原則として建築基準法及び関係条例に基づく日影規制の範囲内で高度利用を図るものとする。

6. 周辺への配慮事項

周辺が有する地域的社会的条件を考慮のうえ、原則として、次の事項について、周辺の市街地環境に配慮した計画とするように努めること。

(1) 土地利用

都市計画マスタープラン等に即し、用途地域等の都市計画との整合を図るとともに、周辺が有する地域的社会的な条件を考慮して、周辺の土地利用との調和を図ること。

(2) 施設

道路などの公共施設の整備状況を踏まえて、人や自動車などの発生集中交通の円滑な処理を行うこと。

(3) 自然環境

- ① 周辺環境に有効な現存樹木の保存と植栽による緑化の回復を図ること。また、屋上緑化などにも積極的に行うこと。
- ② 日照は、周辺の土地利用の現況及び将来の動向並びに土地の自然的条件を考慮すること。
- ③ 高層建築物に伴う気流の変化がもたらす周辺への風害を未然に防止するため、適切な措置を講ずること。

(4) 景観

建築物又は工作物の形態意匠、色彩等については、枚方市景観計画を踏まえ積極的に景観形成に努めるとともに景観アドバイザー制度の活用を検討すること。

(5) 電波障害

電波障害が生じる場合は、適切な措置を講ずること。

(6) その他

- ① 歴史的環境の保全又は文化的環境の維持・向上を図る必要がある場合は、必要な措置を講ずること。
- ② 高齢者や障害者をはじめすべての市民が安全かつ快適に施設を利用できるよう、適切な配慮を行うこと。
- ③ 駐車場の確保については、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7号の規定に適合するものとして、事前に関係各課との調整が図れた計画とすること。

7. 計画内容の実現とその担保

評価の対象となる公共施設や歩行空間・滞留空間等の確実な整備と都市機能導入等の計画内容の実現を担保するため、都市計画提案者及び関係地権者等と市は、次に掲げる措置を講ずることとする。

(1) 都市計画提案者及び関係地権者等が行う措置（公共施設等の整備、協定書の締結等）

- ① 都市計画提案に関する公共施設や歩行空間、滞留空間等は、都市計画提案者又は関係地権者等の負担で整備するものとし、計画に関する企画提案段階で、市や関係地権者、住民、開発事業者等との間で、それぞれの施設整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行う。
- ② 協議内容を踏まえた企画評価書を作成し、都市計画提案時に添付する。
- ③ 都市計画提案書の提出後、市が都市計画法第21条の3に基づき、都市計画を定める必要性があると判断したときは、速やかに市との事前協議内容を反映した協定を締結する。

(2) 市が行う措置（地区計画で定める地区整備計画、建築条例等）

- ① 道路や公園、広場などの公共施設及び歩行空間（壁面の位置の制限により確保する場合を除く）、滞留空間は、主要な公共施設（1号施設）や地区施設として地区整備計画で定める。

- ② 企画評価書に基づき評価対象として市長が判断した取り組みについては、地区整備計画の容積率の最高限度にその取り組みの内訳と容積率緩和の考え方を記載した地区計画を都市計画決定し、その告示後に作成される具体的な開発計画や建築計画をもって市長が容積率緩和を認定する。
- ③ 容積率緩和の認定に関わる手続や必要図書については、都市計画提案の案件ごとに市長が別に定める。
- ④ 建築物等の用途の制限、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等の地区整備計画に定める制限事項は、原則として市が建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づく建築条例により、これらに関する制限として定める。

8. 都市計画提案手続き

本制度に基づく都市計画については、市街地開発事業に伴って関連する都市計画を市が主体となって案の作成を行う場合を除いて、提案資格を有する団体や土地所有者等が、市に対する都市計画提案（都市計画法第 21 条の 2 又は都市再生特別措置法第 37 条）を行うことを前提とする。

この都市計画提案手続きは、ガイドライン及び運用基準のほか、別に定める「枚方市都市計画提案手続要領」に基づいて行うものとし、市は都市計画提案を受けて、基準への適合等の確認を行い、都市計画の必要性を総合的に判断する。

(1) 市との協議等

- ① 都市計画マスタープラン等や関連する都市計画の指定状況、関連する分野別行政計画を踏まえ、市との事前相談を行うこと。
- ② 都市計画提案書及び企画評価書の素案を作成し、市と事前協議を実施すること。

(2) 関係機関との協議、調整

事前相談の段階、企画評価書作成段階、都市計画提案書の提出後、許認可の段階など、適切な時期に関係機関、道路管理者、警察等と十分に協議、調整を行うこと。

(3) 区域内の関係地権者等や周辺住民等への説明

- ① 区域内の土地所有者等や利害関係人の合意形成と周辺住民等に理解を得るため、適宜説明会を開催するなど、必要な措置を講じること。
- ② 提案する都市計画の案についての説明を要する範囲等は次に掲げるものとする。
 - ・ 提案区域内及び隣接する土地又は建築物の所有者、借地権者等
 - ・ 提案区域を包含する自治会等の住民組織
 - ・ 提案区域や土地利用の内容を踏まえ市が必要と認める範囲

(4) 企画評価書の作成

- ① 枚方市都市計画提案手続要領第 4 条第 1 項第 4 号ニに規定する市が必要と認める資料として、「企画評価書」を提出すること。
- ② 企画評価書は、都市計画マスタープラン等に即し、市や関係機関との協議を踏まえ、区域内の関係地権者等や周辺住民等の意見を適切に反映したものとして作成し、市が都市計画の必要性を判断するために十分な内容を備えていること。
- ③ 容積率緩和の評価対象として導入する都市機能について、将来的な需要後退等による用途転換が考えられる場合には、以下の視点により、現在及び将来の各時点における用途転換の考え方を示すこと。特に、特定用途誘導地区においては、導入する都市機能を特定し、その需要や確実性を十分に検証すること。
 - 現在時点の用途転換の考え方：評価対象施設のうち、可能性のあるものとして限定列挙されているか
 - 将来時点の用途転換の考え方：将来時点における評価対象施設に変更する意思があるか
- ④ 都市計画提案後、開発許可・建築等の手続きや計画の具体化などに伴い、当初提出した企画評価書の記

載内容に変更が生じる場合は、市と協議した上で、見直し内容の報告（第5号様式）を行うこと。また、報告は、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法、建築基準法の諸手続に先立って適切な時期に行うこと。

- ⑤ 企画評価書が備えるべき標準的な内容は次のとおりとする。ただし、市との事前相談を行い、計画の規模や内容を勘案して全ての内容を網羅する必要がないと判断された場合には必要な検討項目のみを備えること。

〈企画評価書が備えるべき標準的内容〉

検討項目	備考
(1) 計画地の位置付け	
① 計画地の位置・規模及び現況	
ア 計画地の位置・規模	
イ 計画地の現況 (計画地及び隣接地の土地建物利用 状況、所有状況)	
ウ 計画地の開発等の経緯	
② 都市計画上の位置付け	
ア 都市計画の指定状況	
イ 上位計画等における位置付け	
③ 計画地の立地特性	
ア 都市構造	
イ 都市基盤状況(交通、道路等)	
ウ 周辺開発の動向	
(2) 開発等の目標	
① 開発等の目標と方針	
ア 開発等の目標	都市整備上の意義、市街地の整備改善に対する寄与等
イ 開発整備の基本方針	
② 導入都市機能の方針	評価対象とする場合に限る
ア 導入する都市機能の計画概要	用途や種類、規模、運営企業、契約形態等
イ 関連行政計画等との整合性	
ウ 運営・維持・管理の方針	標示板設置、物件説明書等への記載の予定
エ 用途転換の方針	用途転換想定の有無、想定するタイミング、将来時点で転換を想定する用途
(3) 空間設計の方針	
① 空間設計の方針	用途配置、建築物整備の方針等
② 土地利用の方針	ゾーニング、街区形成の方針等
③ ネットワークの形成の方針	
ア 自動車交通	
イ 歩行者・自転車交通	
④ 歩行空間等の整備の方針	
ア 公園・緑地	
イ 歩行空間	配置や設計、デザインの考え方等
ウ 滞留空間(広場等)	
エ 歩行者デッキ	
⑤ 主な公共施設の整備の方針	
ア 都市計画施設	
イ 1号施設	配置や設計、構造の考え方等
ウ 地区施設	
⑥ 都市環境共生等の方針	
ア 自然的環境(緑化など)	
イ 歴史・文化的環境	
ウ 都市景観	無電柱化への取り組み等
エ 福祉	
オ 防災	無電柱化への取り組み等
⑦ 土地利用計画	

(4) 開発規模の設定	
① 区域の設定	区域界の説明等
② 開発区域の設定	段階的な開発許可を受ける場合
③ 容積率緩和の設定	設定する容積率の最高限度設定の計算式等
(5) 建築物等の整備方針	
① 基本方針(建築物の概要)	
② 建築物等の整備方針	
ア 用途別の配置計画	
イ 動線計画	
ウ 都市景観	
エ 福祉	
オ 防災	
③ 地区計画による制限事項	・周辺環境への配慮や調和の方針と考え方 ・制限の考え方、数値の根拠等
ア 建築物等の用途の制限	
イ 建築物の容積率の最低限度	
ウ 建築物の建蔽率の最高限度	
エ 建築物の敷地面積の最低限度	
オ 建築物の建築面積の最低限度	
カ 壁面の位置の制限	
キ 建築物等の高さの最高限度	
ク その他の制限	
(6) 交通計画	
① 交通処理の方針	交通処理からみた機能構成のあり方等
② 道路計画	地区外道路との接続、地区内処理等
③ 歩行者交通計画	歩行者導線の方針、自転車交通等
④ 駐車場、駐輪場などの計画	計画台数、地区内道路との接続
(7) 供給処理計画	
① 上水道	
② 下水道	
③ 都市ガス	
④ 電力	
⑤ 地域冷暖房	
⑥ 廃棄物処理	
(8) 周辺への配慮	
① 土地利用	
② 施設	
③ 自然環境	
ア 植栽	
イ 日照	
ウ 風環境	
④ 景観	
⑤ 電波障害	
⑥ その他	
(9) 整備プログラム	
① 整備イメージ	
② 整備主体等	
③ 整備スケジュール (開発スケジュール)	
④ 許認可申請手続など	
(10) 都市計画図書(素案)	
① 都市計画図書(素案)	
② ガイドライン及び運用基準との適合表	適用要件、容積率緩和基準
(11) その他	
① 関係機関との協議経過資料	協議経過や意見、対応結果等
② 公共施設等の整備・維持方針等	施設整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等

9. 標示・維持管理等

建築主及び管理者は、次に定めるところにより、容積率緩和の評価対象となる歩行空間、滞留空間、都市機能又は緑地等（以下、「評価対象施設」という。）を適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示板の設置

- ① 建築主は、評価対象施設として設置する歩行空間又は滞留空間（以下、「歩行空間等」という。）又は導入する都市機能（以下「導入用途」という。）について、見やすい場所に歩行空間等標示板（第1号様式）又は導入用途標示板（第2号様式）を2ヶ所以上設置すること。ただし、歩行空間等標示板と導入用途標示板の両方を設置する場合には、両方の標示板の内容を記載することで1枚の標示板に兼ねることが出来るものとする。
- ② 歩行空間等を設置しない場合には、出入口の見やすい位置に設置すること。
- ③ 標示板の仕様は、原則として次に定めるところによる。
 - ・ ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
 - ・ 堅固に固定されたものであること。
 - ・ 大きさは、たて30 cm以上、よこ50 cm以上とすること。

(2) 誓約書の提出

- ① 建築主は、歩行空間等の一般開放や維持管理に関することや導入用途等の維持に関することなど、容積率緩和の評価対象としている施設の適切な維持管理に努める旨の「評価対象施設の維持管理等に関する誓約書（第3号様式）」を供用開始までに市に提出すること。
- ② 設置する歩行空間等は広く一般に開放するとともに、評価対象施設について責任を持って適切に維持管理することを誓約すること。

(3) 維持管理義務の承継

- ① 建築主は、建築物または敷地を譲渡する場合、譲受人に対して評価対象施設の維持管理に関して、次の事項を文書により周知し、譲受人はそれらの義務を承継しなければならない。
- ② 都市計画法に基づく容積率の緩和制度（〇〇地区地区計画等）による建築物であること
- ③ 都市計画法に基づく容積率の緩和制度の趣旨及び歩行空間等及び導入用途等の定義
- ④ 評価対象施設の維持管理及び費用負担
- ⑤ 評価対象施設の変更または転用の禁止（導入用途は原則禁止）
- ⑥ 評価対象施設の内容を明記した図面

(4) 維持管理に伴う手続き

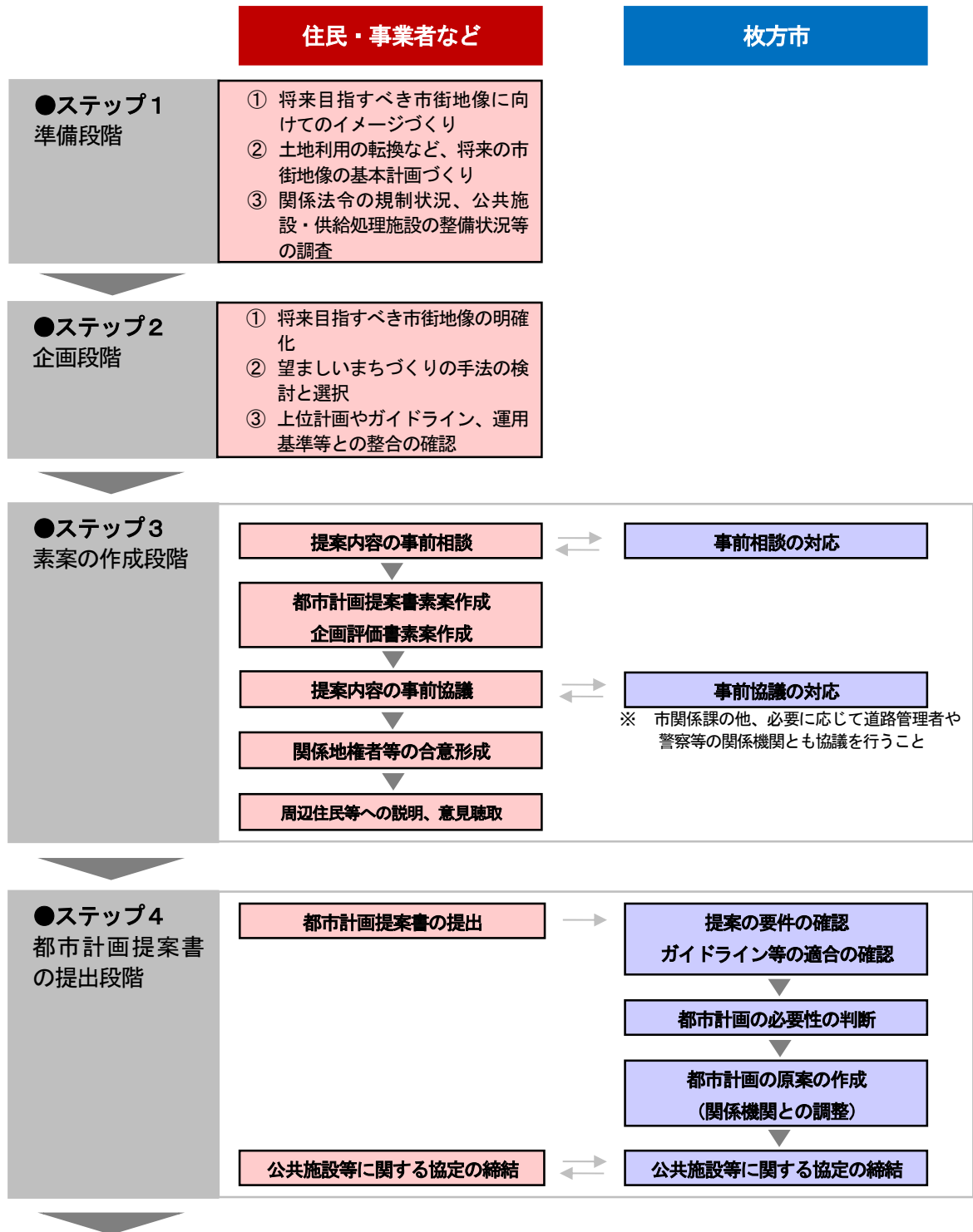
- ① 建築主は、評価対象施設の建築物が存する土地又は建築物の所有権や借地権等の権利を有する者のうちから維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届（第4号様式）を当該建築物等の供用開始までに市に提出しなければならない。
- ② 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、「(3)維持管理義務の承継」に掲げる事項を記載しなければならない。また、それらの作成前にその文案を市長に提出しなければならない。
- ③ 歩行空間等の変更を行なおうとする場合及び深夜等においてやむを得ず閉鎖しようとする場合には、事前にその内容について届け出て承認を受けなければならない。
- ④ 歩行空間等の維持管理責任者及び建築物維持管理責任者は、歩行空間等計画図及び建築物計画図を保存するとともに、容積率緩和を受けた建築物については、市長の求めに応じて「評価対象施設に関する維持管理報告書（第6号様式）」を提出しなければならない。

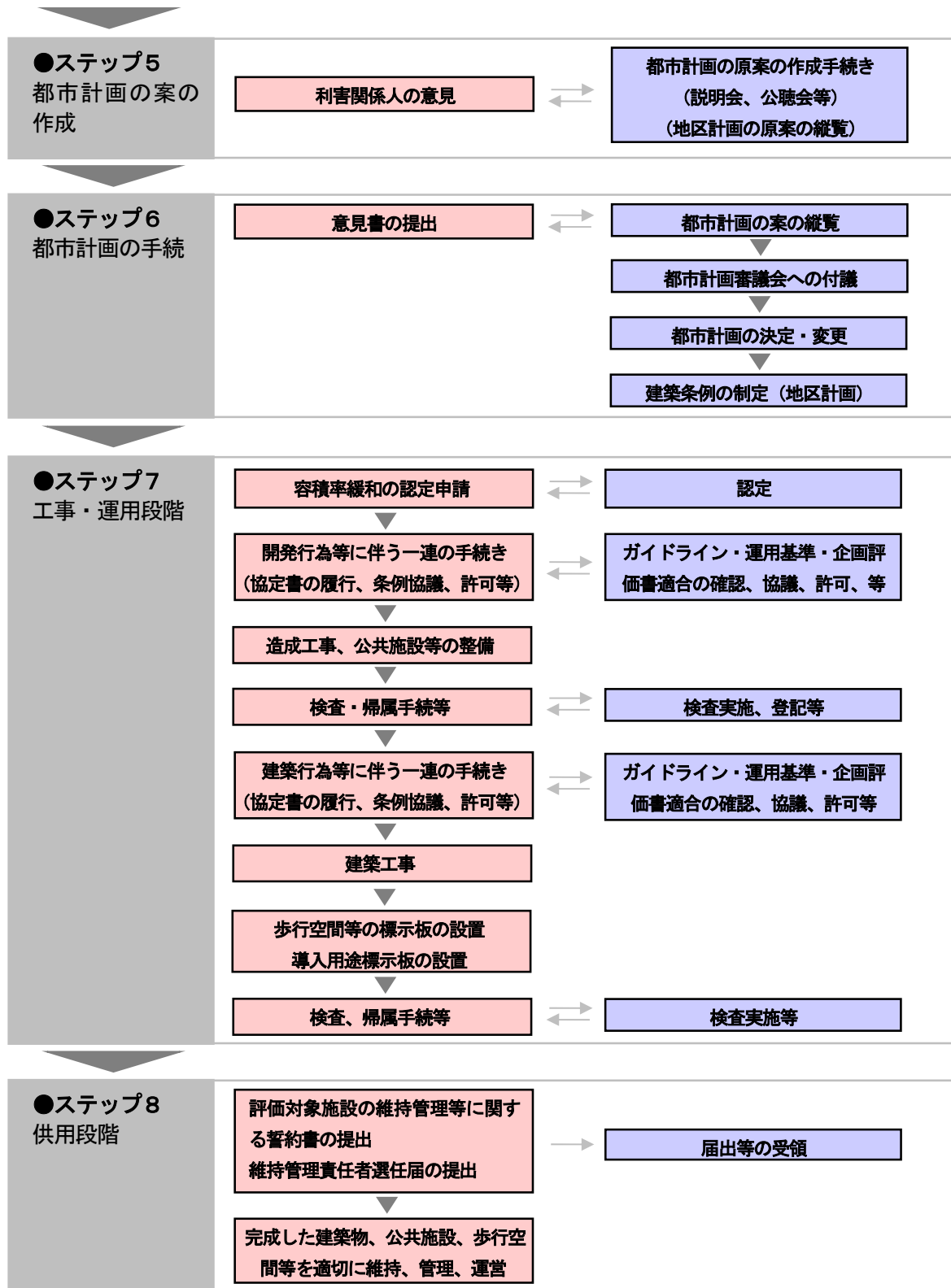
(5) 導入用途の変更手続き

- ① 都市機能の導入による容積率緩和の認定を受けた建築物について、認定の際に評価対象としている導入用途を他の用途に変更しないこと。

- ② 将来、社会情勢の変化等に伴い、やむを得ず他の用途への変更が必要となった場合には、ガイドラインに適合して都市拠点形成に貢献するものとして市長が用途変更を認めたものに限り用途変更ができるものとし、用途変更等の確認申請に関する手続き（確認申請を要しない場合は用途変更行為）に先立ち市長の認定を受けること。

10. 計画全体のステップ





11. 附則

この基準は、令和2年1月24日から施行する。

(令和2年1月策定)

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(令和4年1月一部改正)

12. 様式

【第1号様式】

歩行空間等標示板

この空間は、都市計画法に基づく容積率の緩和制度（〇〇地区地区計画等）により設けられたもので、歩行者が日常自由に通行又は利用することができます。

年 月
枚 方 市

建築主氏名

管理者氏名

30 cm以上

50 cm以上

滞留空間

歩行空間

【第2号様式】

導入用途標示板

この建築物の〇〇用途部分は、都市計画法に基づく容積率の緩和制度（〇〇地区地区計画等）により導入されたもので、原則として他の用途に変更できません。

年 月
枚 方 市

建築主氏名

管理者氏名

30 cm以上

50 cm以上

〇階

〇〇 (導入用途)

【第3号様式】

評価対象施設の維持管理等に関する誓約書

年 月 日

(あて先)
枚 方 市 長

住所
誓約者
氏名

このたび、下記建築物について〇〇地区（容積率緩和を適用した都市計画の種類を記載）において容積率緩和の評価対象となる歩行空間、滞留空間、都市機能又は緑地等（以下、「評価対象施設」という。）を別紙図面のとおり設置するよう計画いたしました。

設置する歩行空間や滞留空間は広く一般に開放するとともに、評価対象施設について責任を持って適切に維持管理することを誓約いたします。

なお、評価対象施設を含む敷地及び建築物の一部又は全部を他に譲渡する場合には、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に継承いたします。

記

- 1 建築物名称
- 2 建築場所
- 3 評価対象施設の種類（歩行空間・滞留空間・導入用途・公共施設・緑地・その他評価対象施設）

【第4号様式】

維持管理責任者選任（変更）届

年 月 日

（あて先）
枚 方 市 長

住所
届出者
氏名

私は、〇〇地区（容積率緩和を適用した都市計画の種類を記載：〇年〇月〇日決定）において容積率緩和の評価対象となる歩行空間、滞留空間、導入用途、公共施設又は緑地等（以下、「評価対象施設」という。）及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に選任しましたので届け出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前に変更について届け出ます。

記

1 維持管理責任者

住所
氏名
電話 ()



2 建築物の概要

(1) 建築物の名称

(2) 建築物所在地

【第5号様式】

〇〇地区企画評価書の一部見直しの報告について

年 月 日

(あて先)
枚 方 市 長

住所
届出者
氏名

このたび、〇〇地区（容積率緩和を適用した都市計画の種類を記載：〇年〇月〇日決定）の区域内の地区におきまして、（建築計画の変更、有効空地の変更など）に伴い、企画評価書の一部見直しを行いましたので、報告するとともに、下記の関係資料を提出します。

添付資料 〇〇地区企画評価書の一部見直し報告書

(注) 計画見直し前後の内容の違いがわかるように資料、図面を添付してください。

【第6号様式】

評価対象施設の維持管理報告書

年 月 日

(あて先)
枚 方 市 長

住所
届出者
氏名

都市計画法に基づく容積率の緩和制度に基づいて設置した歩行空間等及び導入用途に供する部分の維持管理の状況について、下記のとおり報告します。

記

建築物の位置			
所有者	氏名	電話 ()	
	住所		
容積率緩和を受けた 都市計画の種類			
都市計画決定年月日		年 月 日	
建築物名称		主要用途	
歩行空間等の維持管理の状況	1. 総括所見		
	2. 公衆の利用状況		
	3. 変更の有無その内容		
	4. その他管理上の問題点等		
導入用途に供する部分の維持管理の状況	1. 総括所見		
	2. 利用状況		
	3. 変更の有無その内容		
	4. その他管理上の問題点等		
その他容積率緩和の評価対象施設等の維持管理の状況	1. 総括所見		
	2. 利用状況		
	3. 変更の有無その内容		
	4. その他管理上の問題点等		
<p>[添付図面及び明示事項] 左綴じ製本のこと</p> <p><input type="checkbox"/>1. 附近見取図(方位、道路及び目標となるもの) <input type="checkbox"/>2. 配置図等(縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員及び歩行空間等の範囲(赤で囲む)を明記のこと。 <input type="checkbox"/>3. 各階平面図 <input type="checkbox"/>4. 現況写真(評価対象施設に供する部分の状況をカラー写真で添付のこと)</p>			