

| 地域<br>項目  | 高槻市（開発事業の手続等に関する条例）   |  |              |                                    |                    |                     |          |
|---|---|--|--------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|----------|
| 適用範囲  | 1. 旅行区域面積500㎡以上の土地の区画形質の変更（建築物の建築を目的にしない場合、1,000㎡以上）<br>2. 旅行区域面積500㎡以上の建築行為（増改築等の場合、1,000㎡未満除く）<br>3. 都市計画法第29条許可、建築基準法第42条第1項第5号道路位置指定を要するもの<br>4. 長屋建住宅（3戸以上のものに限る）、共同住宅、中高層建築物の建築行為 |  |              |                                    |                    |                     |          |
| 宅地事業計画  | 1. 計画人口の算定（1戸当たりの人員）  |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 住宅形式  | 一戸建て住宅   | 共同住宅（専有面積㎡）  |                                    |                    |                     |          |
|   |   | 長屋建住宅  | 35㎡未満        | 35㎡～70㎡未満                          | 70㎡以上              |                     |          |
|   | 人員/戸  | 3.0人   | 1.0人         | 2.2人                               |                    | 2.7人                |          |
|   | 2. 最小宅地規模   |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | ア 一戸建て住宅  |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 区域  | 施行区域面積（㎡）  | 1,000未満      | 1,000～<br>3,000未満                  | 3,000～<br>10,000未満 | 10,000～<br>20,000未満 | 20,000以上 |
|   | 市街化区域   | 用途地域   | 画地面積（㎡）      |                                    |                    |                     |          |
|   |   |  | (注1)         | (注1)                               |                    |                     |          |
|   |   | 第一・二種低層住居専用<br>地域                                  | 125<br>(100) | 135<br>(120)                       | 150<br>(135)       | 150<br>(135)        | 150      |
| 第一・二種中高層住居専<br>用地域  |   | 90<br>(75)   | 100<br>(85)  | 135-35×(20,000-S) /<br>17,000 (注3) |                    | 135                 |          |
| 第一・二種住居準住居地<br>域  |   | 80<br>(70)   | 80<br>(70)   | 120-40×(20,000-S) /<br>17,000 (注3) |                    | 120                 |          |
|   | 準工業・工業地域  |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 近隣商業・商業地域   | 80 (70) (注1)                                       |              |                                    |                    |                     |          |
| 市街化調整<br>区域   | 指定なし  | 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第3号ホに関する判断<br>基準及び提案基準による。 |              |                                    |                    |                     |          |
| (注1) 数値の区画を5割以上確保すること。( )内は最初画地面積<br>(注2) 数値の区画を7割以上確保すること。( )内は最小画地面積<br>(注3) 小数点以下は切り捨て S: 施行区域面積 |   |  |              |                                    |                    |                     |          |
| イ 長屋建住宅   |   |  |              |                                    |                    |                     |          |
| 長屋建住宅の画地の面積については、次表の画地面積を下限とする。   |   |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 用途地域  | 最小画地面積   |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 第一種低層住居専用地域   | 120㎡×戸数  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 第二種低層住居専用地域   | 110㎡×戸数  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 第一種中高層住居専用地域  | 80㎡×戸数   |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 第二種中高層住居専用地域  |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | その他の用途地域  | 70㎡×戸数   |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 指定なし  |  |              |                                    |                    |                     |          |
| (ア) 1棟の長屋建住宅を構成する住戸数は、10戸を上限とする。<br>※その他条件有り  |   |  |              |                                    |                    |                     |          |
| ウ 共同住宅  |   |  |              |                                    |                    |                     |          |
| (ア) 共同住宅の画地の面積については、300㎡を下らないものとする。<br>※その他条件有り   |   |  |              |                                    |                    |                     |          |
| 協議・協定   | 開発事業を行おうとする者は、各種法手続の前に、市長と土地利用、公共施設整備等に関する協議を行い、覚書を交換する。  |  |              |                                    |                    |                     |          |
| 公共・公益施設<br>の負担  | 市長は、開発行為等は都市基盤整備と調和させつつ進められるべきであることから、必要に応じて公共施設整備等の負担として、事業主に対して公共施設等整備協力金の提供を求めることができる。   |  |              |                                    |                    |                     |          |
| 道 路   | 道路（一般区画道路を除く。）の幅員は、次表の数値を標準とする。なお、幹線道路及び準幹線道路は歩車道が分離されたものとする。   |  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 種別  | 道路幅員   |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 主要区画道路  | 6.7 (6.8) m以上                                      |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 準幹線道路   | 9.7 m以上  |              |                                    |                    |                     |          |
|   | 幹線道路  | 12.0 m以上   |              |                                    |                    |                     |          |
| 公 園   | 1. 施行区域の面積の3%以上かつ次表の数値以上。ただし共同住宅を建築するものにあつては計画人口による面積の算出にあたり、計画戸数から16戸を減じて行うことができるものとする。  |  |              |                                    |                    |                     |          |

| 地域      |   | 高槻市（開発事業の手続等に関する条例） |         |                 |         |
|---------|---|---------------------|---------|-----------------|---------|
| 項目      |   |                     |         |                 |         |
| 公共・公益施設 |   | 計画人口                | 公園等の面積  | 計画人口            | 公園等の面積  |
|         |   | 3,000人未満            | 3㎡×計画人口 | 5,000～10,000人未満 | 5㎡×計画人口 |
|         |   | 3,000～5,000人未満      | 4㎡×計画人口 | 10,000人以上       | 6㎡×計画人口 |
|         |   | なお、地域によって別計算式あり。    |         |                 |         |
| 上・下水道   | <p>1. 給水装置等については、高槻市水道部給水装置工事施行基準によるものとする。</p> <p>2. 河川、水路等の整備に当たっては、本市のアクアトピア構想をはじめとする河川整備構想に従い、親水上の工夫を施すなど水辺空間の適正な利用を図るものとする。</p> <p>開発事業に伴う、河川・水路・下水道の整備については、別途基準あり</p> |                     |         |                 |         |
| 消防施設    | <p>消防水利の種類及び設置個数</p> <p>施行区域面積</p> <p>5 ha 未満 消火栓又は防火水そう（40a/基）</p> <p>5 ha 以上 10 ha 未満 消火栓及び防火水そう（40a/基）</p> <p>10 ha 以上 消火栓及び防火水そう2基以上（10 ha 増すごとに1基増）（40a/基）</p>         |                     |         |                 |         |
| 教育施設    | <p>1. 住宅開発事業を行う事業主は、地域の住民の就学等について関係行政機関と協議しなければならない。</p> <p>2. 当該事業により、保育所、幼稚園、小学校又は中学校の新設、増設等が必要となる場合は、当該施設の用地等を適正に確保しなければならない。</p>  |                     |         |                 |         |
| 集会施設    | 当該事業の規模に応じ、施行区域にコミュニティ活動の用に供する集会施設を適正に設置しなければならない。  |                     |         |                 |         |
| 清掃施設等   | <p>1. 施行区域で発生が想定される一般廃棄物の排出量に応じて、必要なごみ集積場を設置しなければならない。</p> <p>2. 施行区域の建築物から排出されるし尿及び雑排水を公共下水道以外に放流しようとする場合には、合併処理浄化槽を設置しなければならない。</p>                                       |                     |         |                 |         |
| 公害対策    | 日照、電波障害に関して条例に基づき協議 高槻市環境影響評価条例あり   |                     |         |                 |         |
| 文化財の保護  | 埋蔵文化財包蔵地域及びその周辺での開発事業に際しては、教育委員会と協議   |                     |         |                 |         |
| その他の措置  | <p>1. 建築協定、緑化協定、総合設計制度等の活用努めること。緑化条例、景観条例あり</p> <p>2. 駐車場・駐輪場規定あり</p>   |                     |         |                 |         |
| 施行改正年月日 | 平成15年4月1日施行 令和4年4月1日「施行指針」改正  |                     |         |                 |         |