

地域 項目	枚 方 市 (枚方市開発事業等の手続等に関する条例)																																																		
適用範囲	① 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要する行為 ② 建築基準法第42条第1項第5号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 (取消し含む) ③ 宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可を要する行為 ④ 都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可を要する行為 ⑤ 都市計画法第43条第1項の規定による許可を要する行為 ⑥ 建築基準法第6条第1項の規定による確認を要する行為 ⑦ 建築基準法第18条第2項の規定による通知を要する行為																																																		
開発事業計画	<p>1. 一戸建住宅及び長屋住宅 (各戸をそれぞれ1戸とみなすものとする。) の敷地面積は、次の表の数値以上とする。ただし、地区計画又は建築協定において、別に定めがあるものは除くものとする。</p> <p style="text-align: right;">(単位: m<sup>2</sup>)</p> <table border="1" data-bbox="304 638 2005 1320"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">区域</th> <th colspan="3">施行区域面積</th> </tr> <tr> <th>0.5ha未満</th> <th>0.5ha以上 1ha未満</th> <th>1ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">市街化区域</td> <td>第一・二種低層住居専用地域</td> <td rowspan="5">敷地面積</td> <td>110 (100)</td> <td>120 (100)</td> <td>150 (130)</td> </tr> <tr> <td>第一・二種中高層住居専用地域</td> <td>90 (80)</td> <td>100 (80)</td> <td>120 (100)</td> </tr> <tr> <td>第一・二種住居地域、準住居地域</td> <td>80 (70)</td> <td>90 (80)</td> <td>100 (80)</td> </tr> <tr> <td>準工業地域、工業地域</td> <td colspan="3" rowspan="2">70</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域、商業地域</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>指定なし</td> <td colspan="3">           次のいずれかに規定する敷地面積            (1) 枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例            (2) 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準及び同判断基準の規定に基づく提案基準         </td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) この表の ( ) の数値は、この表の数値以上の敷地面積を5割以上確保した場合又は、開発区域面積が0.5ha未満で、かつ、同区域内の一般区画道路の幅員が6.8m以上の場合に適用できるものとする。</p> <p>(注2) 開発区域の形状や周辺状況等により支障がないと認める場合は、この表の数値と ( ) 内の数値の平均値以上とすることができる。</p> <p>(注3) 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従うものとする。</p> <p>(注4) 宅地造成及び特定盛土規制法による開発事業は、新たに土地の区画の変更を伴う場合にこの表の数値を適用するものとする。 2. 共同住宅の区分は、次の表のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="304 1676 1018 1825"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>住居専有面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>世帯向け共同住宅</td> <td>40m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td>単身者向け共同住宅</td> <td>18m<sup>2</sup>以上 40m<sup>2</sup>未満</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 住居専有面積には、共同住宅の共有部分、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスは含まないものとし、その算定は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする。</p> <p>3. 単身向け共同住宅の敷地面積 単身者向け共同住宅の敷地面積については、200m<sup>2</sup>以上とする。ただし、本市の条件に該当する場合は、200m<sup>2</sup>未満とすることができる。</p> <p>4. 周辺環境の調和の基準</p> <p>(1) 市街化区域における周辺環境への配慮 市街化区域において計画する建築物の各部分の地上階数及び高さが、用途地域に応じてそれぞれ下表の数値を超えるものは、公開空地・緑地、道路に沿った部分の整備を行うものとする。</p> <table border="1" data-bbox="304 2226 1438 2418"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>地上階数及び高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域</td> <td>地上5階又は15m</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域</td> <td>地上6階又は18m</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>地上7階又は21m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 市街化調整区域における周辺環境への配慮 市街化調整区域において計画する建築物は、地上階数3又は高さ10mを超えないものとする。</p>					区域		施行区域面積			0.5ha未満	0.5ha以上 1ha未満	1ha以上	市街化区域	第一・二種低層住居専用地域	敷地面積	110 (100)	120 (100)	150 (130)	第一・二種中高層住居専用地域	90 (80)	100 (80)	120 (100)	第一・二種住居地域、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	市街化調整区域	指定なし	次のいずれかに規定する敷地面積 (1) 枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例 (2) 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準及び同判断基準の規定に基づく提案基準			区分	住居専有面積	世帯向け共同住宅	40m <sup>2</sup> 以上	単身者向け共同住宅	18m <sup>2</sup> 以上 40m <sup>2</sup> 未満	用途地域	地上階数及び高さ	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15m	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	地上6階又は18m	準工業地域	地上7階又は21m
区域		施行区域面積																																																	
		0.5ha未満	0.5ha以上 1ha未満	1ha以上																																															
市街化区域	第一・二種低層住居専用地域	敷地面積	110 (100)	120 (100)	150 (130)																																														
	第一・二種中高層住居専用地域		90 (80)	100 (80)	120 (100)																																														
	第一・二種住居地域、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																																																		
市街化調整区域	指定なし	次のいずれかに規定する敷地面積 (1) 枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例 (2) 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準及び同判断基準の規定に基づく提案基準																																																	
区分	住居専有面積																																																		
世帯向け共同住宅	40m <sup>2</sup> 以上																																																		
単身者向け共同住宅	18m <sup>2</sup> 以上 40m <sup>2</sup> 未満																																																		
用途地域	地上階数及び高さ																																																		
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15m																																																		
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	地上6階又は18m																																																		
準工業地域	地上7階又は21m																																																		
協議・協定	<p>1. 開発者等は、都市計画法、建築基準法及び宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可、指定等の申請を行う前に、市長に申し出て、当該開発事業等の計画等について市長と協議しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、上記事前協議が完了した後、当該開発事業等に必要の公共・公益施設等の整備について、市長に申し出て、市長その他の施設管理者等と協議し、協議が完了したときは、市長その他の施設管理者等と開発者は、覚書を交換するものとする。</p> <p>3. 建築主は、以下の場合は、建築行為等に伴う事前協議の申出を行う前に、市長に申し出て、当該行為の計画について市長と協議をしなければならない。ただし、開発事業に伴う事前協議等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。また、共同住宅等の建築等に伴う協議において、公共・公益施設等の整備等に係る協議が完了したときは、必要に応</p>																																																		

地域 項目	枚 方 市 (枚方市開発事業等の手続等に関する条例)																																																			
	<p>じて覚書を交換するものとする。</p> <p>(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</p> <p>(2) 3, 000㎡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。)</p> <p>(3) 4. 7m未満の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</p> <p>(4) 開発事業に該当しないもので、新たに土地の区画を変更して建築物を新築する行為</p> <p>4. 中高層建築物又は葬祭場、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の建築主は、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をしなければならない。</p>																																																			
公共・公益施設の負担	<p>開発者は開発事業の施行に際して必要となる公共・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。</p>																																																			
公共 公益 施設	道路等	<p>1. 開発区域の規模及び地形に応じた適正な道路を整備するものとする。</p> <p>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いては、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をするものとする。</p> <p>3. 道路を新設し、又は改良する場合の幅員は、次の表の数値以上とする。ただし、枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例の適用を受ける場合は、その数値とすること。</p> <p style="text-align: right;">(単位：m)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">開発規模</th> <th colspan="2">0. 1 ha 未満</th> <th colspan="2">0. 1 ha 以上</th> <th colspan="2">0. 5 ha 以上</th> <th colspan="2">5 ha 以上</th> </tr> <tr> <th colspan="2">種 目</th> <th colspan="2">0. 5 ha 未満</th> <th colspan="2">5 ha 未満</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅</td> <td>幹線道路</td> <td colspan="8" rowspan="3" style="text-align: center;">(斜線部分)</td> </tr> <tr> <td>主要区画道路</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">6. 8</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">9. 0</td> </tr> <tr> <td>一般区画道路</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">4. 7</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">6. 8</td> </tr> <tr> <td>住宅以外</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">4. 7</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">6. 8</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">12. 0</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> <p>備考</p> <p>1 この表において、「幹線道路」とは、都市計画道路及び開発区域の自動車発生交通等通行量が特に著しく、区域外への集約的役割を有する道路を、「主要区画道路」とは、幹線道路を除く道路で、開発区域内の街区を形成する主要となる道路を、「一般区画道路」とは、主要区画道路を除く道路で、開発区域の街区を形成し、専ら画地の交通の用に供する道路をいう。</p> <p>2 この表の数値には、道路の側溝を含むものとする。</p> <p>3 別に定める自動車の回転帯には、回転帯の基準を適用する。</p>				開発規模		0. 1 ha 未満		0. 1 ha 以上		0. 5 ha 以上		5 ha 以上		種 目		0. 5 ha 未満		5 ha 未満				住宅	幹線道路	(斜線部分)								主要区画道路	6. 8		9. 0		一般区画道路	4. 7		6. 8		住宅以外	4. 7		6. 8		12. 0			
開発規模		0. 1 ha 未満		0. 1 ha 以上				0. 5 ha 以上		5 ha 以上																																										
		種 目		0. 5 ha 未満		5 ha 未満																																														
住宅	幹線道路	(斜線部分)																																																		
	主要区画道路									6. 8		9. 0																																								
	一般区画道路									4. 7		6. 8																																								
住宅以外	4. 7		6. 8		12. 0																																															
上・下水道	<p>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て適正な上水道施設を設置するものとする。</p> <p>2. 開発事業により必要となる上水道施設の設置は、枚方市水道事業給水条例及び枚方市水道事業給水条例施行規程によるものとする。</p> <p>3. 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を設置するものとする。</p> <p>4. 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。) を整備し、又は改修するものとする。</p>																																																			
公園・緑地	<p>1. 公園の確保基準</p> <p>(1) 主として戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業で、開発区域の面積が0. 5 ha 以上のものにあつては、開発区域面積の6%以上の用地を確保し、公園として整備するものとする。</p> <p>(2) 主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業で、開発区域の面積が5 ha 以上の開発事業にあつては、開発区域面積の3%以上の用地を確保し、公園として整備するものとする。</p> <p>2. 緑地の確保基準</p> <p>(1) 主として戸建住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業以外の開発事業で、開発区域の面積が0. 3 ha 以上のもの (共同住宅の建築の用に供する開発事業は0. 3 ha 以上5 ha 未満のもの) にあつては、3%以上の用地を確保し、緑地として整備するものとする。</p> <p>(2) 共同住宅の建築を目的とする開発事業をしようとする開発者は、次の表のとおり緑地を整備するものとする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>建設計画戸数</th> <th>緑地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10戸以上19戸以下</td> <td>敷地面積の10%</td> </tr> <tr> <td>20戸以上</td> <td>敷地面積の15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 大阪府自然環境保全条例による公園・緑地の整備等</p> <p>開発区域の面積が1 ha 以上の開発事業をしようとする開発者又は1, 000㎡以上の敷地において建築行為等を行おうとする建築主は、大阪府自然環境保全条例に基づき、市長及び関係官庁と協議の上、開発者にあつては公園・緑地を整備するものとし、建築主にあつては当該建築物及びその敷地について緑化をしなければならない。</p>					建設計画戸数	緑地面積	10戸以上19戸以下	敷地面積の10%	20戸以上	敷地面積の15%																																									
建設計画戸数	緑地面積																																																			
10戸以上19戸以下	敷地面積の10%																																																			
20戸以上	敷地面積の15%																																																			
教育施設	<p>1. 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いては、開発区域内の幼児、児童及び生徒の市立小・中学校への就学に与える影響に応じて教育施設を整備するものとする。</p> <p>2. 開発事業により、必要となる教育施設の整備・用地の確保は、小学校設置基準及び中学校設置基準に基づき行うものとし、その寄附について市長と協議が整ったときは、市に無償で譲渡するものとする。</p>																																																			

地域 項目	枚 方 市（枚方市開発事業等の手続等に関する条例）			
消防施設	1. 開発区域内における消防活動を行う上で必要な消火栓、防火水槽等を設置するものとする。 2. 必要となる消防施設の設置は、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よるものとする。			
集会施設	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いては、開発事業の規模に応じてコミュニティ活動の用に供する集会施設を開発区域内で設置するものとする。			
	1. 一戸建て住宅の場合			
	総戸数	1 0 0 戸以上 1 9 9 戸以下	2 0 0 戸以上 3 9 9 戸以下	4 0 0 戸以上
	集会施設の建築面積	7 0 m <sup>2</sup> 以上	1 4 0 m <sup>2</sup> 以上	2 0 0 戸ますごとに 7 0 m <sup>2</sup> 増
	2. 共同住宅の場合			
	総戸数	5 0 戸以上 1 9 9 戸以下	2 0 0 戸以上 3 9 9 戸以下	4 0 0 戸以上
	集会施設の建築面積	7 0 m <sup>2</sup> 以上	1 4 0 m <sup>2</sup> 以上	2 0 0 戸ますごとに 7 0 m <sup>2</sup> 増
ごみ置場等	開発区域内で発生が想定されるごみの量に応じて必要なごみ置場等を設置するものとする。			
保育所用地	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いては、開発事業の規模に応じて保育所の用地を確保するものとする。			
	建設計画戸数		面積	
	1, 8 0 0 戸以上		1, 8 0 0 戸ごとに 2, 3 5 0 m <sup>2</sup>	
	9 0 0 戸以上 1, 8 0 0 戸未満		市長と協議して定める面積	
生活環境	1. 公共下水道の供用告示区域外である場合に、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をするものとする。 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て防犯灯を整備するものとする。			
公害対策	開発者は、当該開発事業に係る作業を行う際には、公害関係の法令、条例、規則等を遵守し、環境の保全及び公害の防止を図ること。			
歴史的環境の保全	1. 開発者は、開発事業の区域内及びその周辺において埋蔵文化財が存在すると推定される場合には、その取扱いについてあらかじめ本市と協議し、その指示に従うものとする。この場合において、調査が必要と認められるときには、事前に、開発者の負担により発掘調査を実施するものとする。 2. 開発者等は、工事等によって埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに、工事を中止し、速やかに本市にその旨を届け出て、その指示に従うものとする。 3. 発掘調査により遺跡が史跡指定の決定を受ける場合には、開発者は開発事業により整備する公園以外にも、埋蔵文化財の保存地を確保することに協力するものとする。			
その他の措置	(計画の公開等)			
	1. 開発者及び共同住宅若しくは寄宿舍を新築し、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、3, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上の土地に建築物を建築する行為、新たに土地の区画を変更して建物を新築する行為等をしようとする者は、当該計画に伴う事前協議に係る届出を行った後直ちに、当該計画の周知を図るため、当該区域内の公衆の見やすい場所に、当該計画の概要を示す標識を設置し、及び当該標識を設置したときは、市長に届け出なければならない。			
	2. 開発者及び共同住宅若しくは寄宿舍を新築し、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、3, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上の土地に建築物を建築する行為、新たに土地の区画を変更して建物を新築する行為等をしようとする者は、当該計画に伴う事前協議に係る届出を行ったときは速やかに、当該区域の周辺住民に対し、当該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、及び当該説明を行ったときは、市長に届け出なければならない。			
	(駐車場所の確保の基準例)			
	駐車場所の確保に関する基準は、次に定めるところによる。			
	1. 自動車駐車場			
	一戸建て住宅及び長屋住宅の供給を目的とする開発事業の場合は、当該住宅の敷地内に 1 戸当たり 1 台以上を確保するものとする。			
	共同住宅の供給を目的とする開発事業の場合は、敷地内に次の表のとおり確保するものとする。			
	区分	設置台数		
	世帯向け共同住宅	戸数の 5 0 % 以上		
	単身者向け共同住宅（寄宿舍を含む）	戸数の 3 0 % 以上		
	※ 非住宅系施設は、別途。			
	2. 自転車駐車場			
	住宅（共同住宅を含む）の供給を目的とする開発事業の場合は、原則として当該住宅の敷地内に次の表のとおり設置するものとする。			

地域 項目	枚 方 市 (枚方市開発事業等の手続等に関する条例)	
	用途区分	敷地内の最低設置台数
	一戸建住宅・長屋住宅・世帯向け共同住宅	1戸当たり2台以上
	単身者向け共同住宅 (寄宿舍を含む)	1戸当たり1台以上
	※ 非住宅系施設は、別途。	
施行改正年月日	平成 17 年 12 月 1 日施行 令和 6 年 4 月 1 日施行	