

吹田市開発事業の手続等に関する条例、同施行規則及び同施行基準の一部改正の骨子案

吹田市開発事業の手続等に関する条例（以下「条例」）、同施行規則（以下「施行規則」）及び同施行基準（以下「施行基準」）は、良好な都市環境の保全及び形成を図るため、本市区域内で実施される開発事業に関する必要な手続並びに公共施設及び公益的施設の整備に関する基準その他必要な事項を規定していますが、開発事業に関する意識や環境の変化を踏まえ、その都度必要な改正を行っています。

今回、道路の整備に関する基準、緑化の推進に関する基準、公共施設（公園、緑地等）の整備基準及び自動車の駐車施設の設置基準について以下のとおり必要な改正を行うものです。

1 目的

- (1) 道路の構造等の基準は、条例第30条第3項の規定に基づき施行規則で内容を定めています。

令和4年度の施行規則の改正では、建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされるもの（以下「2項道路」といいます。）を含む敷地において中規模建築行為等を行うときは、道路の境界線を明示しなければならないこととしました。

条例第30条第3項により施行規則で構造等の基準を定める道路に擁壁を築造するときの当該擁壁に面する2項道路は含まれていませんが、当該2項道路でも道路の境界線を明示させる必要があることから、擁壁に面する2項道路についても施行規則で定める基準に適合しなければならないこととします。

- (2) 事業区域内の緑化の基準については、各用途地域における必要な緑化率が施行規則で定められており、第1種低層住居専用地域等の住宅のための用途地域は、それ以外の地域よりも高い緑化率が必要となっていますが、緑化を推進するため、準工業地域及び工業地域における必要な緑化率を見直します。
- (3) 民間事業者で行われている緑化に、芝、屋上緑化、壁面緑化等がありますが、これらの方法により緑化された部分については、緑化率を算定する際の緑化面積に含まれない、又は条件付きで含めることになっています。

しかし、芝、屋上緑化、壁面緑化等は樹木による緑化と併せて行うことで緑視効果やデザイン性の向上が認められ、効果的な緑化の推進の観点からは、芝、屋上緑化、壁面緑化等による緑化も促進する必要があることから、緑化率の算定方法を見直し、民間事業者がこれらの方法による緑化を行いやすくします。

- (4) 公共施設（公園、緑地等）の整備に関する基準について、敷地際の樹木の根が隣地へ侵入し、根上がり等による事故が生じることを防止するため、樹木の根の越境対策の基準を追加します。
- (5) 施行規則及び施行基準により定めのある開発事業に伴う駐車施設の設置基準のうち、

小世帯向け住宅及び単身者向け住宅（以下、「小世帯向け住宅等」という。）にあつては、定める台数の2分の1以下の台数を事業区域の境界線からの水平距離が原則200メートルの範囲内にある事業区域外の場所に設置することができるとしておりますが、近年、契約の時期によっては駐車場の空きがない等、区域外の駐車場確保に苦慮している事案があることから、区域外駐車場の範囲を見直します。

2 改正内容

- (1) 構造等が施行規則で定める基準に適合しなければならない道路に、築造する擁壁に面する2項道路を加えます。

【条例において改正する事項】

- (2) 準工業地域及び工業地域内で必要な緑化率を、住宅のための用途地域と同じにします。

【施行規則において改正する事項】

- (3) 芝・地被植物による緑化の場合は緑被地の水平投影面積に0.5を乗じて得た面積を超えない範囲で緑地面積に計上できることとします。また、接道部緑化の場合は接道部からの奥行きを3mまでの範囲に広げるとともに、屋上緑化、壁面緑化の場合の緑化面積に算定できる高さの上限を廃止するなど、緑化基準を緩和します。

【施行基準において改正する事項】

- (4) 公園の整備の基準に、公園の敷地境界から3m以内に樹木を植える場合は、将来、樹木の根が越境しないよう、防根対策を講じなければならないことを追加します。

【施行基準において改正する事項】

- (5) 小世帯向け住宅等にあつては、施行基準の条件を満たす場合に、事業区域の境界線からの水平距離が原則2キロメートルの範囲内にある事業区域外の場所に駐車場を設置できるようにします。

【施行基準において改正する事項】

3 施行予定年月日

令和6年（2024年）4月1日。ただし、2(2)は、令和6年7月1日