

## 茨木市開発行為等に関する基準

(目的)

第1 この基準は、茨木市開発行為等の手続等に関する条例（令和6年茨木市条例第22号。以下「条例」という。）第22条第1項第1号から第4号までに基づき、良好な都市環境の保全及び創出の推進並びに居住環境の保全に必要な基準を定めることを目的とする。

(計画人口に関する基準)

第2 条例第22条第1項第1号の市長が別に定める基準は、次表による。

建築物の用途	一区画（住戸・住宅）あたり	
	面積／地域	計画人口
共同住宅	39㎡未満／全域	1人
	39㎡以上／全域	3.1人
寄宿舍	16㎡以下／全域	1人
	29㎡以下／全域	2人
	39㎡以下／全域	3人
一戸建て住宅	－／全域	3.1人
併用住宅であって店舗、事務所、倉庫及びこれらに類する区画	－／商業地域、近隣商業地域	区画面積／100㎡×1人
	－／その他の地域	区画面積／50㎡×1人

※高齢者の居住を目的とした共同住宅については別途、協議すること。

(1 宅地規模に関する基準)

第3 条例第22条第1項第2号の市長が別に定める基準は、次表による。ただし、既存建築物の同区画同用途の建替えて区画数が増加しない場合や敷地の状況その他の事情により、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

用途地域等	一戸建て住宅	長屋建て住宅	単身者用共同住宅	寄宿舍
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	150㎡以上	135㎡×戸数以上	350㎡以上	200㎡以上

第一種中高層 住居専用地 域、第二種中 高層住居専用 地域	100㎡以上	90㎡× 戸数以上	200㎡以上	
その他の地域	75㎡以上	70㎡× 戸数以上	150㎡以上	150㎡以上

※市街化調整区域については別途、協議すること。

※単身者用共同住宅：専有部分の面積が39平方メートル未満の住戸で全戸数の半数以上を構成している共同住宅をいう（以下同じ。）。

- 2 敷地が前項の規定による敷地面積の最低限度の異なる2以上の用途地域にわたることとなる場合の敷地面積の最低限度は、表に定める面積に各用途地域内の敷地面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た面積を合計した面積とする。

（算出例1）

敷地が第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域にわたり、全体の敷地面積が140㎡で、敷地の割合が第一種低層住居専用地域の部分が98㎡、第一種中高層住居専用地域の部分が42㎡で、建物用途が一戸建て住宅の場合

（小数点以下切り捨てとする。）

一種低層 (150㎡) 98㎡	一種中高層 (100㎡) 42㎡
-----------------------	------------------------

$$\begin{aligned} \text{算出式：} & 150\text{㎡} \times 98/140 + 100\text{㎡} \times 42/140 \\ & = 135\text{㎡} < 140\text{㎡} \text{ (判定OK)} \end{aligned}$$

（算出例2）

敷地が第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び商業地域にわたり、全体の敷地面積が300㎡で、敷地の割合が第一種低層住居専用地域の部分が150㎡、第一種中高層住居専用地域の部分が90㎡、商業地域の部分が60㎡で、建物用途が単身者用共同住宅の場合

（小数点以下切り捨てとする。）

一種低層 (350㎡) 150㎡	一種中高層 (200㎡) 90㎡	商業 (150㎡) 60㎡
------------------------	------------------------	---------------------

$$\begin{aligned} \text{算出式：} & 350\text{㎡} \times 150/300 + 200\text{㎡} \times 90/300 + 150\text{㎡} \times 60/300 \\ & = 265\text{㎡} < 300\text{㎡} \text{ (判定OK)} \end{aligned}$$

3 第1項の規定は、地区計画が定められている区域のうち、当該地区計画区域内の建築物の制限に関する条例において敷地面積の最低限度が定められている場合は、その規定による。（長屋建て住宅の敷地面積の最低限度については、別途協議。）

4 一戸建て住宅の敷地形状は、整形となるよう努めるものとする。

（共同住宅に関する基準）

第4 条例第22条第1項第3号の市長が別に定める基準のうち、共同住宅の住戸面積に関する基準は、次の各号による。

(1) 共同住宅の住戸の専有部分の面積は、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積を除いた面積とし、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。

(2) 共同住宅（単身者用共同住宅及び高齢者の居住を目的とした共同住宅を除く。）の各戸の専有部分の面積平均は、55平方メートル以上とする。ただし、全住戸戸数のうち20戸までについては、1住戸当り39平方メートル以上とすることができる。

2 条例第22条第1項第3号の市長が別に定める基準のうち、単身者用共同住宅（高齢者の居住を目的とした共同住宅を除く。）の管理に関する基準は、次の各号によるものとする。

(1) 管理規約を作成し、入居者にこれを順守させること。

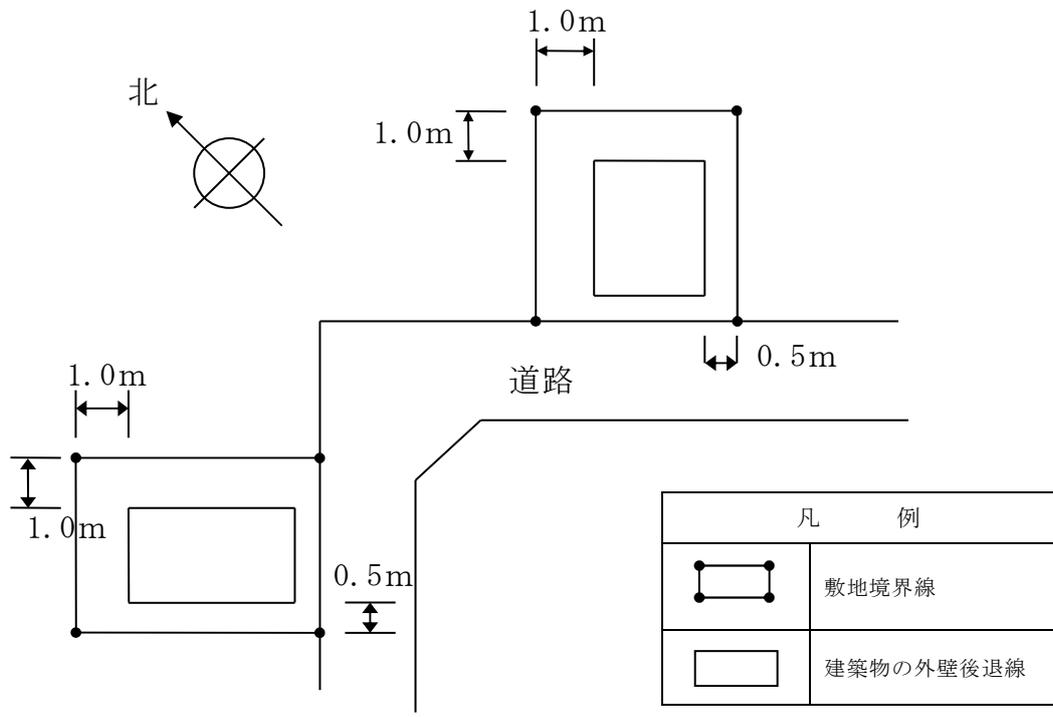
(2) 管理者の氏名及び連絡先を明記した表示板を出入口の見やすい場所に設置すること。

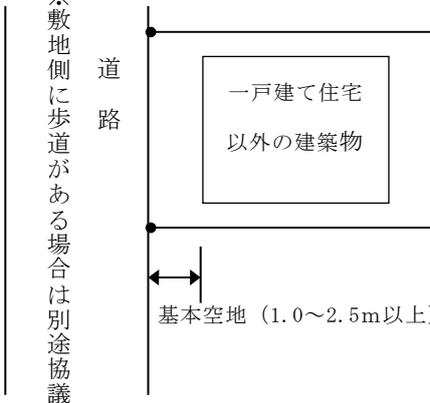
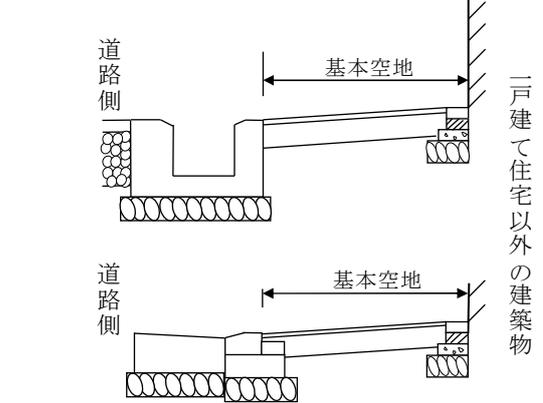
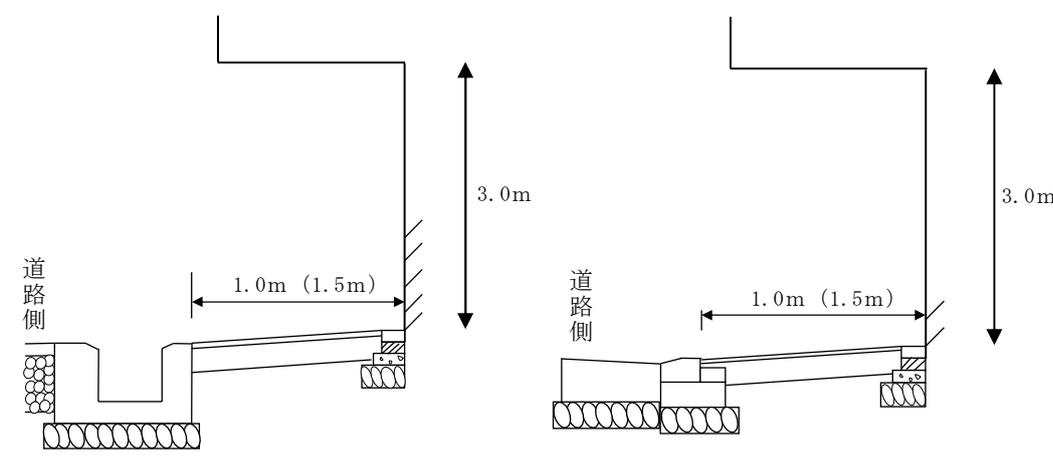
(3) 自治会及び周辺住民に入居後の管理、その他必要事項（地域の日常生活に関すること等）について説明すること。

（敷地内の空間に関する基準）

第5 条例第22条第1項第4号に定める事項は、次表によるものとする。

項	適用範囲		適用基準
	用途地域・開発区域面積・敷地が接する路線	建築物の形式・用途	
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	全て	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の隣地境界線までの距離は、真北に面する部分が1.0m以上で、その他の部分が0.5m以上とする。ただし、以下に掲げるもの

			<p>については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法施行令第135条の22に該当するもの（真北に面する部分に限る）</p> <p>(2) 地区計画が定められている区域のうち、当該地区計画区域内の建築物の制限に関する条例において別の定めがあるもの</p>							
										
2	<table border="1"> <tr> <td>300㎡以上の敷地</td> <td rowspan="3">一戸建て住宅を除く全て。</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上の敷地</td> </tr> <tr> <td>1,500㎡以上の敷地</td> </tr> </table>	300㎡以上の敷地	一戸建て住宅を除く全て。	1,000㎡以上の敷地	1,500㎡以上の敷地		<table border="1"> <tr> <td>道路側1.0m以上。</td> </tr> <tr> <td>道路側1.5m以上。</td> </tr> <tr> <td>道路側2.0から2.5m以上。</td> </tr> </table>	道路側1.0m以上。	道路側1.5m以上。	道路側2.0から2.5m以上。
300㎡以上の敷地	一戸建て住宅を除く全て。									
1,000㎡以上の敷地										
1,500㎡以上の敷地										
道路側1.0m以上。										
道路側1.5m以上。										
道路側2.0から2.5m以上。										
<p>周辺空間は歩行者等の通行が可能で、建築物、建築物等に付随する突出物（バルコニー、庇等）、工作物又は障害物等（門、塀、ごみ置場、駐車・駐輪場、車止め、植栽等含む）のない空間（以下「基本空地」という。）とする。ただし、区画整理事業区域内のものやその他敷地の状況により、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。</p>										

	<p>※敷地側に歩道がある場合は別途協議</p>  <p>道路</p> <p>基本空地 (1.0~2.5m以上)</p>	 <p>道路側</p> <p>基本空地</p> <p>一戸建て住宅以外の建築物</p>	
3	<p>元町2号線及び本町永代線に接する敷地</p> <p>本町4号線、元町1号線、元町3号線、元町4号線及び東宮町別院線（元町2号線以南）に接する敷地</p>	<p>全て（道路境界線から奥行10m未満の敷地若しくは敷地面積100㎡未満の敷地又は一戸建て住宅については、協議とする。）</p>	<p>地盤面から高さ3.0m以下の部分まで、道路側1.5m以上。</p> <p>地盤面から高さ3.0m以下の部分まで、道路側1.0m以上。</p>
	 <p>道路側</p> <p>3.0m</p> <p>1.0m (1.5m)</p> <p>道路側</p> <p>3.0m</p> <p>1.0m (1.5m)</p>		

附 則  
この基準は、令和7年1月1日から施行する。  
附 則

この基準は、令和7年4月1日から施行する。