

地域		貝塚市（開発指導要綱）																												
項目																														
適用範囲	1. 開発区域の面積が300㎡以上の場合。 2. 住宅（長屋建住宅及び併用住宅を含む）の建築を目的として行うもの。 3. 共同住宅の用に供するもの。 4. 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定を受けるもの。																													
宅地事業計画	1. <table border="1" data-bbox="310 418 1711 557"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1戸建住宅（最低敷地面積）</th> <th>長屋建住宅（1戸当たりの最低敷地面積）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>150㎡</td> <td>150㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>100㎡</td> <td>90㎡</td> </tr> </tbody> </table> 2. 共同住宅の住戸専用面積（共用部分・バルコニーを除く）……1戸当たり40㎡以上 3. 単身者向共同住宅……住戸専用面積は25㎡（住戸内に台所又は浴室（シャワー室含む）を備えていない場合は18㎡）以上40㎡以下 （1）計画戸数が30戸以上のものについては、管理人室を設置すること。					区分	1戸建住宅（最低敷地面積）	長屋建住宅（1戸当たりの最低敷地面積）	第1種低層住居専用地域	150㎡	150㎡	その他の地域	100㎡	90㎡																
区分	1戸建住宅（最低敷地面積）	長屋建住宅（1戸当たりの最低敷地面積）																												
第1種低層住居専用地域	150㎡	150㎡																												
その他の地域	100㎡	90㎡																												
協議・協定	1. 関係法令に基づく許認可申請（届出又は確認等を含む。）を行う前に、あらかじめ市長に協議の申請を行い、この要綱の規定に基づき協議し、その指導及び同意を受けること。 2. 貝塚市開発審査委員会設置要綱第2条に該当する開発行為等を行う場合は、開発計画概要書を提出し、開発審査委員会の審議を受けること。																													
公共・公益施設	道路	道路有効幅員の基準 <table border="1" data-bbox="310 982 1787 1225"> <thead> <tr> <th rowspan="2">開発面積</th> <th>0.1ha未満</th> <th>0.1ha～1ha未満</th> <th>1ha～20ha未満</th> <th>20ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路の種類</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>一般区画街路</td> <td>4m</td> <td colspan="3">6m（4m～6m未満）</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路</td> <td colspan="2">6.5m</td> <td colspan="2">10m</td> </tr> <tr> <td>幹線街路</td> <td colspan="3"></td> <td>12m以上</td> </tr> </tbody> </table> （ ）内の数値は、小区間で通行上支障がないと市長が認める場合				開発面積	0.1ha未満	0.1ha～1ha未満	1ha～20ha未満	20ha以上	道路の種類					一般区画街路	4m	6m（4m～6m未満）			主要区画街路	6.5m		10m		幹線街路				12m以上
	開発面積	0.1ha未満	0.1ha～1ha未満	1ha～20ha未満	20ha以上																									
道路の種類																														
一般区画街路	4m	6m（4m～6m未満）																												
主要区画街路	6.5m		10m																											
幹線街路				12m以上																										
公園	1. 住宅及び共同住宅等の建築を目的とする事業者は、次の算出法により得た面積のいずれか大きい方の面積以上の公園等を開発区域内にできる限り集約して設けること。ただし、100㎡未満の場合は100㎡とする。 （1）開発区域の面積が3,000㎡以上は、開発区域の面積に3%を乗じて得た面積 （2）開発区域の計画戸数が30戸（単身者向け共同住宅等は60戸）以上は、計画戸数1戸当たり3㎡（単身者向け共同住宅等は、1.5㎡）を乗じて得た面積 2. 前項各号に該当しない住宅及び共同住宅等の建築を目的とする事業者は、開発区域の面積に3%を乗じて得た面積以上の樹木を主体とした緑地を開発区域内に設けること。ただし、1戸建住宅の建築を目的とし、住居環境の見地から市長が支障がないと認めるときは、この限りでない。 3. 住宅及び共同住宅等以外の建築を目的とする事業者は、開発区域の面積が3,000㎡以上の場合は開発区域の面積に3%を乗じて得た面積以上の公園等（開発区域の面積が3,000㎡未満の場合は樹木を主体とした緑地）を開発区域内に設けること。 4. 事業者は、開発行為等に伴い公園等を設けること場合は、別に定める基準に基づき自己の負担で施工すること。																													
上・下水道	1. 事業者は、開発行為等に伴う給排水管の布設及び開発区域に至るまでの給排水管の布設、増設等を行う場合は、あらかじめ水道事業管理者である市長と協議を行い、市長の指示に従い自己の費用で施行すること。 2. 事業者は、開発行為等に伴い排水施設等を設置する場合は、あらかじめ放流先の施設の管理者、水利組合等と協議を行い、別に定める基準に基づき自己の費用で施行すること。 3. 事業者は、放流先水路等の排水能力がない場合は、市長と協議のうえ、調整池等を自己の費用で設置すること。																													
消防施設	事業者は、消防本部の指導を受け、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）及び別に定める基準により、消火栓、防火水槽その他の消防施設等を自己の費用で設置すること。																													
し尿処理施設	1. し尿を汲取方式によって処理しようとする場合の便槽は、必要な容量を充足するものとし、雨水及び地下水の浸透又は浸水のない構造とし、その設置場所は汲取作業が容易な位置とすること。 2. 多量の水を使用する汲取方式の便槽等は、原則として設置してはならない。 3. し尿を水洗方式によって処理する場合は、下水道法による処理区域外については、合併処理浄化槽とすること。																													
教育施設	中学校 小学校 幼稚園 保育園	<table border="1" data-bbox="310 2418 1415 2662"> <thead> <tr> <th>住宅予定戸数</th> <th>保育所</th> <th>幼稚園</th> <th>小学校</th> <th>中学校</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600～1,199</td> <td>1以下</td> <td>1以下</td> <td>1以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1,200～2,399</td> <td>1～2</td> <td>1～2</td> <td>1～2</td> <td>1以下</td> </tr> <tr> <td>24,00～3,599</td> <td>2～3</td> <td>2～3</td> <td>1～2</td> <td>1～2</td> </tr> <tr> <td>3,600以上</td> <td>3以上</td> <td>3以上</td> <td>2以上</td> <td>2以上</td> </tr> </tbody> </table>				住宅予定戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校	600～1,199	1以下	1以下	1以下		1,200～2,399	1～2	1～2	1～2	1以下	24,00～3,599	2～3	2～3	1～2	1～2	3,600以上	3以上	3以上	2以上	2以上
住宅予定戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校																										
600～1,199	1以下	1以下	1以下																											
1,200～2,399	1～2	1～2	1～2	1以下																										
24,00～3,599	2～3	2～3	1～2	1～2																										
3,600以上	3以上	3以上	2以上	2以上																										
公害対策	1. 開発行為等により公害を発生させ、又はそのおそれがある場合は、自己の費用で必要な対策を講じること。 2. 事業者はあらかじめ市長と協議を行い、公害の防止についての関係法令に基づき、届出等を行うこと。																													
文化財の保護	事業者は、開発行為等を埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域で行う場合は、あらかじめ教育委員会と協議し、埋蔵文化財																													

地域 項目	貝塚市（開発指導要綱）																																													
	を発見したときは、工事を中止し、直ちに教育委員会に届け出てその指示を受けること。																																													
その他の措置	<p>1. 駐車場・駐輪場の設置基準</p> <table border="1" data-bbox="310 284 1995 813"> <thead> <tr> <th data-bbox="310 284 831 335">用途区分</th> <th data-bbox="831 284 1184 335">1戸あたり</th> <th data-bbox="1184 284 1415 335">駐車場</th> <th data-bbox="1415 284 1646 335">駐輪場</th> <th data-bbox="1646 284 1995 335">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="310 335 831 433">住宅 (長屋建住宅及び併用住宅を含む)</td> <td data-bbox="831 335 1184 433">1戸あたり</td> <td data-bbox="1184 335 1415 433">1台以上</td> <td data-bbox="1415 335 1646 433">1台以上</td> <td data-bbox="1646 335 1995 433" rowspan="4">駐車場不足分について同一敷地内で確保できない場合は、周辺300m以内で確保すること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="310 433 831 483">共同住宅</td> <td data-bbox="831 433 1184 483">1戸あたり</td> <td data-bbox="1184 433 1415 483">1台以上</td> <td data-bbox="1415 433 1646 483">1台以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="310 483 831 765" rowspan="3">単身者向け共同住宅</td> <td data-bbox="831 483 1184 581">駅周辺300以内</td> <td data-bbox="1184 483 1415 581">戸数の60%以上</td> <td data-bbox="1415 483 1646 581">戸数の100%以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="831 581 1184 679">駅周辺300～500m</td> <td data-bbox="1184 581 1415 679">戸数の80%以上</td> <td data-bbox="1415 581 1646 679">戸数の100%以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="831 679 1184 765">駅周辺500m超</td> <td data-bbox="1184 679 1415 765">戸数の100%以上</td> <td data-bbox="1415 679 1646 765">戸数の100%以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="310 765 831 813">寄宿舎又は寮</td> <td data-bbox="831 765 1184 813">部屋数あたり</td> <td data-bbox="1184 765 1415 813">50%以上</td> <td data-bbox="1415 765 1646 813">100%以上</td> <td data-bbox="1646 765 1995 813"></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="338 819 1749 857">※駐車場1台あたりの標準寸法 自動車駐車場5.0m×2.25m 自転車駐車場1.5m×0.5m</p> <p data-bbox="338 863 1913 902">※敷地外駐車場については、理由書・位置図・土地所有者の同意書・登記事項証明書を提出し、市長と協議すること。</p> <p>2. 集会所の設置基準</p> <table border="1" data-bbox="310 1020 1995 1213"> <thead> <tr> <th data-bbox="310 1020 533 1071">住宅予定戸数</th> <th data-bbox="533 1020 831 1071">集会所の数</th> <th data-bbox="831 1020 1995 1071">集会所の用地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="310 1071 533 1121">100戸以上</td> <td data-bbox="533 1071 831 1121">1</td> <td data-bbox="831 1071 1995 1121">100㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="310 1121 533 1172">150戸以上</td> <td data-bbox="533 1121 831 1172">1</td> <td data-bbox="831 1121 1995 1172">150㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="310 1172 533 1213">200戸以上</td> <td data-bbox="533 1172 831 1213">200戸につき1</td> <td data-bbox="831 1172 1995 1213">住宅予定戸数に1㎡を乗じて得た面積以上</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="323 1219 1776 1258">※1 住宅予定戸数100戸以上については、用地を確保するとともに、集会所を建築しなければならない。</p> <p data-bbox="323 1264 1955 1397">※2 住宅予定戸数100戸以上の共同住宅を建築する場合の集会所は、同一棟内に設けることができる。この場合において集会所の床面積は、住宅予定戸数に0.6㎡を乗じて得た面積（65㎡未満のときは、65㎡とする）以上としなければならない。</p> <p data-bbox="323 1403 1356 1442">※3 事業者は、設置した集会所用地及び集会所を他に転用してはならない。</p> <p data-bbox="323 1448 1087 1486">※4 集会所には、次の所要室を設けなければならない。</p> <p data-bbox="411 1492 1608 1531">ア. 集会室 イ. 湯沸室 ウ. 便所 エ. 押入 オ. 玄関 附帯設備器具一式を完備すること。</p>					用途区分	1戸あたり	駐車場	駐輪場	備考	住宅 (長屋建住宅及び併用住宅を含む)	1戸あたり	1台以上	1台以上	駐車場不足分について同一敷地内で確保できない場合は、周辺300m以内で確保すること。	共同住宅	1戸あたり	1台以上	1台以上	単身者向け共同住宅	駅周辺300以内	戸数の60%以上	戸数の100%以上	駅周辺300～500m	戸数の80%以上	戸数の100%以上	駅周辺500m超	戸数の100%以上	戸数の100%以上	寄宿舎又は寮	部屋数あたり	50%以上	100%以上		住宅予定戸数	集会所の数	集会所の用地面積	100戸以上	1	100㎡以上	150戸以上	1	150㎡以上	200戸以上	200戸につき1	住宅予定戸数に1㎡を乗じて得た面積以上
用途区分	1戸あたり	駐車場	駐輪場	備考																																										
住宅 (長屋建住宅及び併用住宅を含む)	1戸あたり	1台以上	1台以上	駐車場不足分について同一敷地内で確保できない場合は、周辺300m以内で確保すること。																																										
共同住宅	1戸あたり	1台以上	1台以上																																											
単身者向け共同住宅	駅周辺300以内	戸数の60%以上	戸数の100%以上																																											
	駅周辺300～500m	戸数の80%以上	戸数の100%以上																																											
	駅周辺500m超	戸数の100%以上	戸数の100%以上																																											
寄宿舎又は寮	部屋数あたり	50%以上	100%以上																																											
住宅予定戸数	集会所の数	集会所の用地面積																																												
100戸以上	1	100㎡以上																																												
150戸以上	1	150㎡以上																																												
200戸以上	200戸につき1	住宅予定戸数に1㎡を乗じて得た面積以上																																												
施行改正年月日	昭和48年 5月25日施行 昭和49年 8月 1日改正 昭和51年 4月 1日改正 昭和52年 4月 1日改正 昭和53年 5月15日改正 昭和56年 4月 1日改正 昭和60年 9月 1日改正 平成 7年 4月 1日改正 平成11年 4月 1日改正 平成15年 4月 1日改正 平成26年 8月 1日改正 平成28年 4月 1日改正																																													