

| 地域 | | 茨木市（開発指導要綱・同施行基準） | | | | | | |
|--|---|---|--------------|-------------|--|-------|---------|--|
| 項目 | | | | | | | | |
| 適用範囲 | <p>1. 要綱は、次の各号に掲げる開発行為等について適用する。</p> <p>(1) 本市の区域内において行われる開発行為等。ただし、都市計画法第29条第4号から第9号に規定される開発行為は除く。</p> <p>(2) 建築基準法第6条第1項又は第18条第1項に規定する建築物を建築し、若しくは工作物を設置する行為</p> <p>(3) 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行為</p> <p>(4) 事業開始後2年以内に同一開発者（事業を引き継いだ者を含む。）が隣接又は近接した500㎡未満の開発行為等を行う場合において、当初の開発区域の面積と当該開発区域の面積との合計面積が500㎡以上のもの</p> <p>(5) その他市長が公共・公益施設を整備する必要があると認めた開発行為等</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、都市計画法第12条第1項各号に掲げる市街地開発事業で、予定建築物の計画を都市計画に定める建築行為については、この要綱は適用しない。</p> | | | | | | | |
| 事前協議等 | <p>1. 開発者は、開発行為等を行う場合は、関係法令に基づく申請等を行う前に、別に定める事前協議書を提出し、施行基準に定める方法で協議を行い、その指導を受けるものとする。</p> <p>2. 前項の事前協議は、原則として次の各号に定める開発行為等をしようとする者について適用するものとする。</p> <p>(1) 都市計画法開発許可</p> <p>(2) 都市計画法開発許可要否判定</p> <p>(3) 都市計画法建築許可</p> <p>(4) 宅地造成及び特定盛土等規制法宅地造成許可</p> <p>(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法宅地造許可要否判定</p> <p>(6) 要綱協議（細街路等）</p> <p>(7) 建築確認</p> <p>(8) 建築基準法建築許可</p> <p>(9) 建築基準法道路位置指定</p> <p>3. 開発者は、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。この項において「大店立地法」という。）が適用される小売店舗の開発行為等を行う場合は、原則として大店立地法第5条に規定する届出を行う前に、事前協議書を提出しておくものとする。また、茨木市中規模小売店舗出店指導要綱（平成12年6月1日実施。この項において「出店指導要綱」という。）が適用される小売店舗の開発行為等を行う場合は、原則として出店指導要綱第5に規定する届出を行う前に、事前協議書を提出しておくものとする。</p> <p>4. 開発者は、この要綱に基づき開発区域及びその周辺で新設又は改良を要する公共・公益施設の整備を行うにあたり、これに要する費用の負担等について、第1項に規定する事前協議の中で市長と協議して定めるものとする。</p> <p>5. 開発者は、中高層建築物の建築を目的とした開発行為等を行う場合は、茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する指導要綱（平成15年4月1日実施）に定める手続を経た後、事前協議を開始するものとする。</p> | | | | | | | |
| 公益事業者との協議 | <p>開発者は、入居者の日常生活の利便をはかるため、電気、ガス、電話及び郵便ポスト等の施設の設置について、公益事業者と事前に協議しなければならない。</p> | | | | | | | |
| 公共・公益施設 | 道路 | <p>1. 街路の大きさは、本市細街路計画に基づき予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の辺長は80mから120mまでを標準とすること。</p> <p>2. 付近地の土地利用の充実を図るため、道路は隣接境界まで築造するものとし、原則として行き止まり道路は禁止する。ただし、やむを得ない場合は、「茨木市道路位置指定基準」によるものとする。</p> | | | | | | |
| | 公園 | <p>開発区域の面積が3,000㎡以上の住宅建設を目的とする開発行為等（主として自己の居住の用に供する住宅を建設する目的で行う開発行為等を除く。）については、次表により算出された面積以上を公園として整備のうえ本市に提供すること。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">市街化区域</th> <th style="width: 50%;">市街化調整区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発区域（㎡）×3%または計画人口×1.5㎡/人のいずれか大きい方の面積とする。</td> <td>別途協議</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考1 計画人口については施行基準第30「計画人口の基準」により算出した数値を基準とする。</p> <p>2 公園面積の最低限度は100㎡とする。</p> <p>3 都市計画法施行令第25条第6号ただし書きが適用される場合は、別途協議とする。</p> | | | | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 開発区域（㎡）×3%または計画人口×1.5㎡/人のいずれか大きい方の面積とする。 |
| 市街化区域 | 市街化調整区域 | | | | | | | |
| 開発区域（㎡）×3%または計画人口×1.5㎡/人のいずれか大きい方の面積とする。 | 別途協議 | | | | | | | |
| 上水道施設 | <p>開発者は、本市水道事業管理者が定める「開発行為等にもなう上水道施設整備指導要綱」に基づき、上水道施設の整備等を行わなければならない。</p> | | | | | | | |
| 消防水利施設 | <p>開発者は、本市消防長が定める「開発行為等に係る消防同意基準」に基づき、消防水利施設等の整備を行わなければならない。</p> | | | | | | | |
| 汚水処理施設 | <p>公共下水道への汚水放流を行うことができない地域においては、原則として放流先の日間BODが1ℓにつき20mg以下の性能を有する合併浄化槽とする。処理施設の水質基準、水質検査及び保守点検、清掃等については、大阪府浄化槽維持管理指導要領を順守すること。</p> | | | | | | | |
| ごみ集積施設 | <p>開発者は、「茨木市ごみ集積施設設置基準」に基づき、一般廃棄物（普通ごみ、粗大ごみ等）におけるごみ集積施設の整備等を行わなければならない。</p> | | | | | | | |
| 施行改正年月日 | 平成10年4月1日施行 | 平成12年9月20日施行 | 平成15年10月1日施行 | 平成27年4月1日施行 | | | | |
| | 平成11年4月1日施行 | 平成13年4月1日施行 | 平成18年3月1日施行 | 平成29年5月1日施行 | | | | |
| | 平成11年7月1日施行 | 平成14年4月1日施行 | 平成21年6月1日施行 | 令和3年6月1日施行 | | | | |
| | 平成12年4月1日施行 | 平成14年9月1日施行 | 平成25年6月1日施行 | 平成12年6月1日施行 | | | | |
| | 平成15年4月1日施行 | 平成26年4月1日施行 | 令和5年4月1日施行 | | | | | |

