

項目	地域	八尾市（開発指導要綱）																																					
適用範囲		<p>1. 都市計画法第29条第一項の許可を要する開発行為（同法第4条12項に規定する開発行為をいう。）</p> <p>2. 開発区域面積又は敷地面積が300㎡以上の開発事業。</p> <p>3. 住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む）戸数が2戸以上の建設事業。</p> <p>4. 建築基準法第6条第1項、第18条第2項、第87条第1項又は第88条第1項の規定に基づく確認又は通知を要する建築物の建築、用途変更又は擁壁の築造事業（前3号を除く）。</p> <p>5. 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は法第15条第1項の規定に基づく許可又は協議を要する宅地造成等に関する事業。</p> <p>6. 開発事業等の完了後1年以内に、当該開発事業等の完了した区域及び隣接地における連続又は継続した2以上の開発事業等については、一つの開発事業等とみなして要綱を適用する。ただし、市長が特に認めるものについてはこの限りではない。</p>																																					
宅地事業計画		<p>敷地規模標準表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>戸建住宅</th> <th>長屋住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>150㎡</td> <td>100㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域</td> <td>70㎡</td> <td>60㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域</td> <td>66㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域 商業地域</td> <td>55㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>66㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>工業地域</td> <td>80㎡</td> <td>70㎡</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>70㎡</td> <td>60㎡</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	戸建住宅	長屋住宅	第1種低層住居専用地域	150㎡	100㎡	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	70㎡	60㎡	第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	66㎡	50㎡	近隣商業地域 商業地域	55㎡	50㎡	準工業地域	66㎡	50㎡	工業地域	80㎡	70㎡	市街化調整区域	70㎡	60㎡	<p>共同住宅（世帯向）専用床面積表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>専用床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>80㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域</td> <td>40㎡</td> </tr> <tr> <td>工業地域</td> <td>60㎡</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>50㎡</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	専用床面積	第1種低層住居専用地域	80㎡	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	50㎡	第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	40㎡	工業地域	60㎡	市街化調整区域	50㎡
用途地域	戸建住宅	長屋住宅																																					
第1種低層住居専用地域	150㎡	100㎡																																					
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	70㎡	60㎡																																					
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	66㎡	50㎡																																					
近隣商業地域 商業地域	55㎡	50㎡																																					
準工業地域	66㎡	50㎡																																					
工業地域	80㎡	70㎡																																					
市街化調整区域	70㎡	60㎡																																					
用途地域	専用床面積																																						
第1種低層住居専用地域	80㎡																																						
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	50㎡																																						
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	40㎡																																						
工業地域	60㎡																																						
市街化調整区域	50㎡																																						
協議・協定		<p>1. 開発事業（適用範囲「4」を除く）を行おうとするときは、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又は確認申請等を行う前に、あらかじめ土地利用、公共施設及び公益施設整備等に関して、事前協議申請書により市長に事前協議を申し出、関連事項を含めて市長と協議を行うこと。</p> <p>2. 事前協議完了後、開発事業に係る公共施設管理者及び要綱等に定める者と必要な協議を行い、同意等を得ること。</p> <p>3. 前項の協議完了後、要綱開発申請書又は開発行為許可申請書を市長に提出し、協議すること。</p> <p>4. 適用範囲「4」に規定する事業を行う場合は、建築基準法第6条第1項又は第18条第2項の規定による建築確認申請書又は計画通知書の提出前に、あらかじめ事業の内容について小規模要綱協議申出書により市長に協議を申し出て、この要綱に定める事項に関する協議を整えること。</p>																																					
公共・公益施設の負担		<p>1. 開発事業に伴って必要な公共施設を別に定める施行基準に従って施行すること。</p> <p>2. 開発事業に伴って必要な公益施設を別に定める設置基準に従って施行すること</p> <p>3. 公共公益施設の整備、施行及び設置に要する費用は事業者が負担すること。</p>																																					

項目	地域	八尾市（開発指導要綱）									
公共・公益施設の負担	公益施設の設置基準										
	開発規模		必要な公益施設								
	開発面積	戸建	保育所	幼稚園	小学校	中学校	集会所	保健医療	購買施設	その他	
	1.0ha以上 3.0ha未満	100戸以上 300戸未満					1			開発面積が15ha以上のものについては、郵便局、警察派出所その他必要な公益施設も市長および関係機関と協議のうえ整備するものとする。	
	3.0ha以上 6.0ha未満	300戸以上 600戸未満					1				
6.0ha以上 9.0ha未満	600戸以上 900戸未満					1~2					
9.0ha以上12.0ha未満	900戸以上1,200戸未満					2~3					
12.0ha以上15.0ha未満	1,200戸以上1,500戸未満					3~4					
15.0ha以上20.0ha未満	1,500戸以上2,000戸未満	1	1	1		4~5	1	20~40			
20.0ha以上40.0ha未満	2,000戸以上4,000戸未満	1~2	1~2	1~2	1	5~7	1~2	40~80			
40.0ha以上80.0ha未満	4,000戸以上8,000戸未満	2~3	2~3	2~3	1~2	7~13	2~3	80~120			
80.0ha以上120.0ha未満	8,000戸以上12,000戸未満	3~4	3~4	3~4	2~3	13~27	3~4	120~160			
最低規模		別途市長との協議による				敷地 200㎡ 建物 100㎡	別途市長との協議による				
<p>※1 開発規模は、開発面積又は戸数でいずれか大きいものの該当する欄を適用すること。</p> <p>2 設置の場所、方法等については、市長の指示に従うこと。</p>											
公共・公益施設	道路	<p>1. 市の道路網を勘案して総合的に計画するものとし、土地利用計画に基づき、交通量並びに車両及び歩行者の動態を推定し、適切に設置すると共に、既設道路についても必要に応じて改良を加えること。</p> <p>2. 前項の道路整備に当たっては、通行の安全、災害の防止に十分に配慮し、快適で安全な道路空間の創造を図ること。</p> <p>3. 開発事業に伴い整備される道路の形態、構造等は、施行基準によること。</p>									
	公園	<p>1. 次のいずれかに該当する開発事業の場合、開発区域内に各号に定める規模以上の公園、緑地又は広場を設置すること</p> <p>(1) 開発区域の面積が 0.3ha 以上の戸建住宅等を目的とする開発事業……開発区域の面積の3%以上</p> <p>(2) 開発区域の面積が 0.1ha 以上の共同住宅を目的とする開発事業 ……開発区域の面積の3%又は計画戸数1戸当たり 3.5㎡で算出したいずれか大きい面積以上</p> <p>(3) 開発区域の面積が 0.1ha 以上の住宅以外の用途を目的とする開発事業……開発区域の面積の3%以上</p> <p>2. 開発区域の面積が 0.3ha 以上の開発事業に伴って設置する公園等については、必要公園等面積のうち開発区域の面積の3%以上（100㎡未満であるときは100㎡）を公園用地として市に帰属させ、その他は市長と事業者との間で管理に関する協定の締結を行うこと。</p> <p>3. 開発区域の面積が 0.3ha 未満に設置する公園等については、事業者の自主管理公園等とすること。</p> <p>4. 公園等の施設の整備及び管理等については、施行基準によること。</p>									
	上・下水道	<p>1. 開発事業に係る区域内の給水計画について、事前に水道事業管理者と協議すること。</p> <p>2. 給水施設については、水道事業管理者が別に定める基準によるものとする。</p> <p>3. 開発区域に至る給水施設について、水道事業管理者と協議し、その必要経費を負担すること。</p> <p>4. 排水施設は、流入する区域、放流先の排水能力、利水状況その他の状況を勘案して、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他公共用水域に接続すること。</p> <p>5. 排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される雨水及び汚水を有効に排出すること。</p> <p>6. 排水施設については、施行基準によること。</p>									
消防施設	<p>1. 次のいずれかに該当する開発事業を行うときは、消防水利施設の設置並びに消防活動等に必要な空地及び空間の確保に</p>										

項目 地域		八 尾 市 (開発指導要綱)
消防施設		<p>ついて、消防長と協議すること。</p> <p>(1) 適用範囲「1」「2」「3」に該当する開発事業。</p> <p>(2) 地階を除く階数が5以上の建築物又は軒高が1.5m以上の建築物の建築</p> <p>2. 前項の施設等については、消防長が別に定める基準により設置すること。</p>
し尿及び雑排水処理施設		<p>1. 開発区域内におけるし尿及び雑排水の処理方法及び施設等については、市長の指示に従い、適正に処理すること。</p> <p>2. し尿及び雑排水を水洗方式(合併処理浄化槽によるもの)によって処理しようとする場合は、大阪府浄化槽取扱要綱等によること。</p>
公害対策		<p>1. 公害を防止するため公害関係法令を遵守し、事前に関係部局と十分に協議すること。</p> <p>2. 開発事業により生じた公害による被害の補償は、すべて責任を負うと共に、付近住民等からの苦情等についても、速やかに万全の対策を講じて迷惑をかけないようにすること。</p>
文化財の保護		<p>1. 開発事業等に関する工事において、遺跡等の破壊を未然に防止すると共に、文化財の保護等に協力すること。</p> <p>2. 開発事業等を行うに当たり、あらかじめ教育委員会と協議すること。</p>
その他の措置		<p>1. 共同住宅(単身者向共同住宅及び寮等を除く)を目的とする開発事業を行う場合においては、自動車及び自転車の駐車施設を別に定める共同住宅(世帯向)駐車施設の設置台数基準に従い、原則として開発区域内に設置すること。ただし、市長が特に理由があると認めて施行基準に定めるものについてはこの限りではない。</p> <p>2. 本要綱に定めのない事項又は市長が特に必要があると認める事項については、軽易なものを除き、開発問題審議会の議を経て市長が別に定める。</p> <p>3. 事業者は、中高層建築物の建築により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。</p> <p>4. 事業者は、<u>特定用途建築物の建築又は用途の変更により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。</u></p>
施行改正年月日		<p>昭和49年 4月 1日施行 昭和54年 6月 1日改正 平成 8年10月 1日改正 平成13年 4月 1日改正 平成18年 7月 1日改正 平成19年 7月 1日改正 平成20年 4月25日改正 平成30年 4月 1日改正 令和 5年 4月 1日改正 令和 6年 4月 1日改正 令和 6年10月 1日改正</p>