

地域		羽 曳 野 市 （開発指導要綱）																																																																														
項目																																																																																
適用範囲	1. 開発区域の面積が300㎡以上の事業 2. 開発（建築）行為の完了後2ヵ年以内に同一事業者（事業を引き継いだ者を含む。）において隣接して開発（建築）行為を行う場合で、その合計面積が300㎡以上となる事業 3. 単身者用の住戸の建築で、4戸以上となる事業 4. 開発区域の面積が300㎡未満の建築行為においても、その建築物（一戸建て住宅1棟を除く。）が中高層建築物となる場合は、中高層建築物協議を行わなければならない。 5. 一戸建て住宅1棟を建築する場合において、その建築物が中高層建築物となる場合は、第24条及び第25条第1項の規定は適用するものとし、関連項目を遵守するものとする。																																																																															
宅地事業計画	1. 建物の敷地の最小規模は次の基準によること。 <table border="1" data-bbox="298 596 1575 1190"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途地域</th> <th colspan="2">種別</th> <th colspan="3">1戸建住宅以外の住宅</th> </tr> <tr> <th colspan="2">1戸建住宅</th> <th>2戸1棟</th> <th>3戸1棟以上</th> <th>共同住宅単身者用を除く</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第一種低層住居専用地域</td> <td rowspan="2">建蔽率</td> <td>50%</td> <td>150㎡</td> <td>225㎡</td> <td rowspan="3">1戸増える毎に1戸建数値を加算</td> <td rowspan="3">40㎡</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>120㎡</td> <td>180㎡</td> </tr> <tr> <td>第二種低層住居専用地域</td> <td colspan="2">120㎡</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td colspan="2">100㎡</td> <td>150㎡</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="2">35㎡</td> </tr> <tr> <td>第二種中高層住居専用地域</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域</td> <td colspan="2">80㎡</td> <td>120㎡</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>準住居地域</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td colspan="2">60㎡</td> <td>90㎡</td> <td></td> <td></td> <td>30㎡</td> </tr> </tbody> </table> 2. 単身者用以外の共同住宅等の1住戸当たりの床面積（共用部分を除く）は次のとおり。 第一種及び第二種低層住居専用地域 50㎡以上 その他の地域 35㎡以上 3. 単身者用の住戸等の専用床面積は16㎡以上35㎡未満とする。					用途地域	種別		1戸建住宅以外の住宅			1戸建住宅		2戸1棟	3戸1棟以上	共同住宅単身者用を除く	第一種低層住居専用地域	建蔽率	50%	150㎡	225㎡	1戸増える毎に1戸建数値を加算	40㎡	60%	120㎡	180㎡	第二種低層住居専用地域	120㎡					第一種中高層住居専用地域	100㎡		150㎡			35㎡	第二種中高層住居専用地域						第一種住居地域	80㎡		120㎡				第二種住居地域							準住居地域							準工業地域							近隣商業地域	60㎡		90㎡			30㎡
用途地域	種別		1戸建住宅以外の住宅																																																																													
	1戸建住宅		2戸1棟	3戸1棟以上	共同住宅単身者用を除く																																																																											
第一種低層住居専用地域	建蔽率	50%	150㎡	225㎡	1戸増える毎に1戸建数値を加算	40㎡																																																																										
		60%	120㎡	180㎡																																																																												
第二種低層住居専用地域	120㎡																																																																															
第一種中高層住居専用地域	100㎡		150㎡			35㎡																																																																										
第二種中高層住居専用地域																																																																																
第一種住居地域	80㎡		120㎡																																																																													
第二種住居地域																																																																																
準住居地域																																																																																
準工業地域																																																																																
近隣商業地域	60㎡		90㎡			30㎡																																																																										
協議・協定	法令等に基づき手続を行う場合は、あらかじめ市長、水道事業管理者並びに消防（署）長に申し出て、要綱に基づく必要事項について指導を受けると共に、関連する公共施設の設計及び費用負担等について、事前に協議を整えること。																																																																															
公共・公益施設の負担	開発区域内に必要な公共施設及び公益施設を整備するとともに、当該整備に要する費用を負担し施行しなければならない。ただし、技術基準については、別に定めるものとする。																																																																															
公共・公益施設	道 路	1. 安全で快適な住環境の実現のため、開発予定地の周辺環境（交通量、排水施設等）を調査し、市長に報告するものとする。 2. 街区の大きさ・道路形態・道路幅員・道路勾配・道路排水・交差点等について、予定建築物の用途・敷地の規模及び配置を配慮して定めるものとし、羽曳野市開発指導要綱運用基準に従い計画するものとする。 3. 街区内の一般区画道路について、可能な限り通過交通の用に供さない道路配置に努め、生活者の通行上・安全上に支障をきたさないよう考慮するものとする。 4. 開発の規模により道路幅員を決定するものとする。 5. 大規模な開発（開発区域の面積が1ha以上の開発行をいう。）の場合は、開発周辺の環境、開発地内からの発生交通量等を考察した全体計画を策定し、地域の交通及び安全に支障をきたさない現道まで同一の幅員で道路を設置するものとする。ただし、地域の交通及び安全に支障をきたさないと認められた場合は、道路管理者と協議し定めるものとする。 6. 道路の突き当たりの部分には建築物、工作物等を設置して、土地利用を妨げてはならない。ただし、当該周辺に土地利用がない場合は、道路管理者と協議し定めるものとする。 7. 市が指示する官民境界に市の指定の境界線を設置するものとする。 8. 接道する市道に道路排水施設がない場合は、運用基準に適合する排水施設を設置するものとする。 9. 前各号に定めのない次項については、道路管理者と協議を行うものとする。																																																																														
	公 園	公園の設置、規模等について、次の各号に掲げる事項及び運用基準に適合するよう設置しなければならない。 (1) 公園の出入口には車止めを設け、利用者の安全のためフェンス等を設置し、広場、遊戯施設、植樹等を有効に配置するとともに、雨水等の排水施設を設置すること。 (2) 設置する施設は、耐久性があり維持及び管理の容易なものを設置すること。 (3) 自然の地形、立木等が住宅地等に良好な自然環境及び修景になると認められる場合は、できるかぎり緑地その他のものとして保存するよう努めること。 (4) 区域界は境界線を設置し、境界を構造物等で明確にすること。																																																																														
上・下水道	1. 開発区域内の上水道施設について、開発区域内人口、予定建築物の用途によって想定される需要に支障をきたさないよう、当該区域を給水区域とする水道事業管理者の権限を行う市長の指示に従い設置しなければならない。 2. 開発区域が羽曳野市水道事業の給水区域内にある場合、羽曳野市水道事業給水条例及び同条例施行規定並びに配水施設工事指導要綱を遵守するものとする。 3. 計画給水量は、住宅にあっては計画給水人口と1人当たり計画給水量を標準として定めるものとし、工場その他の住宅以外の建築物については、それぞれの用途に応じた給水量により算出するものとする。 4. 開発区域内に要する上水道施設は、事業者の負担において設置し、周辺の状況により附加される施設の整備については水道																																																																															

地域		羽 曳 野 市 （開発指導要綱）
項目		
公共・公益施設		<p>事業の管理者の権限を行う市長と協議のうえ定めるものとする。</p> <p>5. 開発区域内の排水施設は、その区域の規模及び形状、区域内の地形、周辺地及び造成予定の地盤高、予定建築物の用途並びに降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排水できるものとする。</p> <p>6. 丘陵地を背負う場合等地形その他の自然的条件により開発区域外の雨水を処理しなければならない場合は、事業者の負担において排水施設を設けるものとする。</p> <p>7. 開発区域内において下水道計画が定められている場合はこれに適合すること。</p> <p>8. 開発区域の排水を既存の水路等に排水することによって、その周辺や放流先の排水に支障が生じると認められる場合は、排水能力のある放流先まで改修するものとし、水路に私有地がある場合においても事業者の負担において買収すること。</p> <p>9. 水利団体等関係権利者の同意を得て、同意書を添付し市長と協議すること。</p> <p>10. 排水施設を道路敷に設けることができない場合は、幅員1.5m以上の維持管理のための用地を設けること。</p> <p>11. 公共下水道処理区域（処理予定区域を含む）内の排水施設については、分流式とし羽曳野市下水道部設計基準に基づき、事業者の負担において設けるものとする。</p>
消防施設		<p>1. 開発区域の消防水利施設について、消防法の規定による基準に適合するよう設置するとともに、柏原羽曳野藤井寺消防組合消防本部が定める「開発行為に伴う消防水利等の同意に関する指導要綱」に従い、消防長と協議をおこない、その同意を得なければならない。</p> <p>2. 前項の協議を行った結果、消防水利等施設の設置が必要となった場合は、本市危機管理室と協議を行うものとする。</p>
教育施設		
し尿処理施設		<p>(1) 汲取方式（バキューム車によるもの）</p> <p>(2) 浄化槽方式（処理場を設置する場合を含む）</p> <p>(3) 公共下水道方式</p>
公害対策		<p>建築工事中の騒音、振動、交通安全、作業時間等の対策について必要な措置を講じなければならない。</p>
文化財の保護		<p>1. 文化財保護法を遵守するとともに、市内に存在する埋蔵文化財等の文化財が、国民的文化遺産であるという重要性を認識し、これらを保護し、かつ広く活用を図るよう努めなければならない。</p> <p>2. 埋蔵文化財包蔵地において開発（建築）行為を行う場合は、事前に本市教育委員会に必要な事項を届け出て協議を行い、その指示を受けなければならない。ただし、埋蔵文化財包蔵地外において開発区域の面積が300㎡以上である場合は、試掘調査依頼書を提出するものとする。</p> <p>3. 埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく、速やかに本市教育委員会に届出て、その指示を受けなければならない。</p>
その他の措置		<p>(駐車場等施設)</p> <p>(1) 入居者、占有者及び利用者の自動車又は自転車の保有又は利用台数を想定し、必要な駐車場用地及び自転車置場を設けなければならない。</p> <p>(2) 居住用建築物の駐車場及び自転車置場は、1住戸に1台分を敷地内に確保するよう努めること。</p> <p>(集会所関係)</p> <p>(1) 計画住宅戸数が60戸以上の開発（建築）行為を行う場合は、1戸当たり0.9㎡以上かつ100㎡以上の集会所用地を市に帰属又は寄附するものとする。</p> <p>(2) 事業者は集会所の建築を行うとともに、集会所の設備として集会室、炊事場、便所、下駄箱、押入れ、備品等を設置するものとする。</p> <p>(電波障害)</p> <p>中高層建築物等の建築によって付近のテレビジョンに受信障害を生じることとなる場合は、その障害を受ける者と事前に協議し、共同受信設備の設置その他必要な処置を講じるとともに、その維持管理についても必要な事項を取り決めなければならない。</p>
施行改正年月日		<p>昭和49年4月15日施行 昭和50年7月15日改正 昭和51年9月15日改正 昭和53年9月25日改正</p> <p>平成8年1月31日改正 平成18年4月1日改正 平成25年4月1日施行</p>