

項目	地域	東 大 阪 市 （開発指導要綱）																																					
適用範囲 (適用対象)		<p>1. 次の各号の一に該当する事業について要綱を適用する。</p> <p>(1) 開発区域の面積が500㎡以上の開発行為による開発事業。 ただし、再開発型開発行為については適用しない。</p> <p>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする開発事業</p> <p>(3) 共同住宅、小世帯向共同住宅および長屋住宅で住戸数が10戸以上の建築事業</p> <p>(4) 中高層建築物の建築事業</p> <p>(5) 増築、改築又は移転等により、第3号及び4号の一に該当することとなる建築物の建築事業</p> <p>2. 開発行為の許可を受けた区域の道路を利用する場合で、その許可の完了公告の日から6ヶ月以内に行われるものは一つの開発区域とみなしてこの要綱を適用する。</p> <p>3. 道路の位置の指定を受けた区域の道路を利用する場合で、その指定の日から2年以内に行われるものは一つの開発区域とみなしてこの要綱を適用する。ただし、当該位置の指定を受けた道路の土地所有権を市に寄付した場合は、寄付の日から1年以内とする。</p>																																					
宅地事業計画		<p>事業者が、戸建て住宅を建築する場合は、下記に定める敷地規模以上としなければならない。（商業系地域を除く）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>対象建物</th> <th>戸建住宅（㎡）</th> <th>用途地域</th> <th>対象建物</th> <th>戸建住宅（㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>100（90）</td> <td>第二種住居地域</td> <td></td> <td>70（65）</td> </tr> <tr> <td>第二種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>100（90）</td> <td>準住居地域</td> <td></td> <td>70（65）</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td>70（65）</td> <td>準工業地域</td> <td></td> <td>70（65）</td> </tr> <tr> <td>第二種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td>70（65）</td> <td>工業地域</td> <td></td> <td>80（70）</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域</td> <td></td> <td>70（65）</td> <td>市街化調整区域</td> <td></td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記表の数値を全体戸数の7割以上確保するとともに、それ以外は最低敷地面積を（ ）の数値以上とすること。</p>		用途地域	対象建物	戸建住宅（㎡）	用途地域	対象建物	戸建住宅（㎡）	第一種低層住居専用地域		100（90）	第二種住居地域		70（65）	第二種低層住居専用地域		100（90）	準住居地域		70（65）	第一種中高層住居専用地域		70（65）	準工業地域		70（65）	第二種中高層住居専用地域		70（65）	工業地域		80（70）	第一種住居地域		70（65）	市街化調整区域		150
用途地域	対象建物	戸建住宅（㎡）	用途地域	対象建物	戸建住宅（㎡）																																		
第一種低層住居専用地域		100（90）	第二種住居地域		70（65）																																		
第二種低層住居専用地域		100（90）	準住居地域		70（65）																																		
第一種中高層住居専用地域		70（65）	準工業地域		70（65）																																		
第二種中高層住居専用地域		70（65）	工業地域		80（70）																																		
第一種住居地域		70（65）	市街化調整区域		150																																		
協議・協定		<p>1. 事業者は、前条に定める事前相談に基づき、別に定める事前協議申出書及び要綱協議申出書を本市に提出し、関係部局と協議しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、前項の規定に基づく協議により、市長と協定を締結し、協定書を交わすものとする。</p> <p>3. 前2項に定める協議及び協定については、都市計画法第29条の規定による開発許可申請、道路位置指定の工事着工前又は建築基準法第6条第1項に規定する建築確認申請の前に行うものとする。</p>																																					
公共・公益施設の負担		平成15年4月1日以降、開発協力金廃止																																					
公共・公益施設	道路	事業者が、開発事業により設置する道路は、都市計画法、道路法、その他関係法令を遵守し、本市の公共施設施行基準に適合させなければならない。																																					
	公園・植樹・広場等	<p>1. 事業者は、住宅の建築を目的とする開発行為で、その開発区域の面積が、3,000㎡以上のものにあつては、開発区域内に開発面積の3%（100㎡に満たない場合は、100㎡とする。）以上の公園（緑地及び広場を含む。）を設置しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、第4条第2項及び第3項の定めるところにより開発行為の完了した区域に接続して、開発しようとする場合は、その区域を含めて面積が3,000㎡以上となるときは、第1項の規定を準用する。</p> <p>3. 事業者は、中高層建築物の敷地に、快適な生活環境をつくるため、緑地の確保並びに緑化の推進を図るとともに、広場等を設置するように努めなければならない。 又、戸建住宅においても、宅地内空地に、植栽等、緑化の推進に努めなければならない。</p>																																					
	排水施設	事業者は、事業の施行に伴い、当該事業地から発生する自然水又は汚水等の排水施設については、下水道法及び本市の下水道条例等に適合させなければならない。																																					
	上水道施設	事業者は、上水道施設については、水道法及び本市の給水条例等に適合させなければならない。																																					

項目	地域	東 大 阪 市 （開発指導要綱）
	消防施設	消防法の規定により、本市と協議のうえ施設を設置のこと。
	教育施設	
	小学校	
	中学校	
	幼稚園 保育園	
	し尿処理施設	
公害対策		事業者は、公害の発生を未然に防止し得るように、関係法令並びに本市の生活環境保全等に関する条例を遵守するとともに、その他本市の指示に従い適切な措置を講じるものとする。
文化財の保護		事業者は、文化財やその他保全を要するもののある土地については、十分調査を行い、その保存に努めるとともに、特に埋蔵文化財が多く分布する土地での事業は、出来得るかぎり避けるものとする。
その他の措置		事業者は、共同住宅又は中高層建築物等を建築しようとする場合は、駐車施設について、本市の建築物の駐車施設の附置等に関する条例及び要綱、並びに自転車等の放置防止に関する条例に適合させなければならない。
施行改正年月日		昭和55年 9月16日改正 昭和58年 4月 1日改正 平成 5年 1月 1日改正 平成 9年 4月 1日改正 平成15年 4月 1日改正 平成16年12月 1日改正 平成19年11月30日改正