

地域		四 條 畷 市 （開発指導要綱）																																								
項目	適用範囲	<p>1. 開発区域の面積が実測500㎡以上のもの。ただし、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を要する行為については、500㎡未満であっても適用。</p> <p>2. 中高層建築物を建築するもの。 ※ただし、1、2ともに自己の居住の用に供する住宅を建築するものについては適用しない。</p>																																								
宅地事業計画	<p>1. 住宅（他の用途を兼ねるものを含む。）の1棟当たりの敷地面積は、地区計画で別に基準が定められている場合を除き、用途地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する地域をいう。以下同じ。）の区分に応じて次の表の基準に適合しなければならない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>第1種低層住居専用地域</th> <th colspan="2">第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域</th> </tr> <tr> <th>敷地面積</th> <th></th> <th colspan="2">第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最低敷地面積</td> <td>100㎡</td> <td colspan="2">60㎡</td> </tr> <tr> <td>標準敷地面積</td> <td>120㎡</td> <td colspan="2">80㎡</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td colspan="3">それぞれの敷地面積は最低敷地面積以上であり、かつ、敷地面積の平均値は標準敷地面積以上であること。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 共同住宅及び長屋住宅（それぞれ他の用途を兼ねるものを含む。）の1住戸当たりの専有面積（共用部分及びバルコニーを除いた床面積の合計。以下同じ）は、利用区分に応じて次の表の基準に適合しなければならない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">利用区分</th> <th colspan="2">共同住宅</th> <th>長屋住宅</th> </tr> <tr> <th>単身者用</th> <th colspan="2">一般世帯用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">最低専有面積</td> <td rowspan="2">25㎡</td> <td>30戸未満</td> <td>40㎡</td> </tr> <tr> <td>30戸以上</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>最高専有面積</td> <td colspan="2">35㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>最低専有面積以上最高専有面積以下であること。</td> <td colspan="2">それぞれの専有面積は最低専有面積以上であること。</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、その敷地の全部が敷地面積のうち最大の面積を占める用途地域にあるものとみなして、第1項の規定を適用する。</p> <p>4. 社会福祉施設（老人ホーム・グループホーム・サービス付き高齢者住宅等）については、第2項の規定を適用しない。</p>	用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域		敷地面積		第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域		最低敷地面積	100㎡	60㎡		標準敷地面積	120㎡	80㎡		備考	それぞれの敷地面積は最低敷地面積以上であり、かつ、敷地面積の平均値は標準敷地面積以上であること。			利用区分	共同住宅		長屋住宅	単身者用	一般世帯用		最低専有面積	25㎡	30戸未満	40㎡	30戸以上	50㎡	最高専有面積	35㎡			備考	最低専有面積以上最高専有面積以下であること。	それぞれの専有面積は最低専有面積以上であること。	
		用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域																																						
敷地面積		第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域																																								
最低敷地面積	100㎡	60㎡																																								
標準敷地面積	120㎡	80㎡																																								
備考	それぞれの敷地面積は最低敷地面積以上であり、かつ、敷地面積の平均値は標準敷地面積以上であること。																																									
利用区分	共同住宅		長屋住宅																																							
	単身者用	一般世帯用																																								
最低専有面積	25㎡	30戸未満	40㎡																																							
		30戸以上	50㎡																																							
最高専有面積	35㎡																																									
備考	最低専有面積以上最高専有面積以下であること。	それぞれの専有面積は最低専有面積以上であること。																																								
協議・協定	<p>1. 関係法令に基づく手続きを行う前に事前協議書を市長に提出し、開発事業の計画についてあらかじめ協議しなければならない。</p> <p>2. 前項に規定する事前協議書は、大阪府事前協議制度実施要綱に基づき本市との事前協議前に大阪府との事前協議が必要な場合は、大阪府事前協議書指導内容提示後に提出するものとする。</p> <p>3. 前項の規定による協議が成立したときは、市長と開発者との間で協定書を締結するものとする。</p>																																									
公共・公益施設の負担	<p>開発事業の施行に当たり、この要綱に基づき、公共施設及び公益施設を開発者の負担により整備しなければならない。</p>																																									
公共・公益施設	道路	<p>1. 開発区域内又は開発区域に接して国道、府道、市道又は法定外公共物（里道敷）がある場合は、その取扱いについて管理者と協議しなければならない。</p> <p>2. 開発事業に起因して道路を新設又は改良する場合は、施行基準に基づき施工しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、前項に基づき施工した道路は、市に帰属しなければならない。</p> <p>4. 開発者は、開発事業後の開発道路における掘削が最小となるよう開発施設に必要となる地下埋設物の計画を行わなければならない。</p>																																								
	公園	<p>開発者は、主として住宅の建築を目的とした開発事業を施行する場合は、次の各号に掲げる要件を満たす公園を設置しなければならない。また、一団の土地又は隣接する土地において同時に又は引き続き行う開発事業がある又は予定されている場合は、全体として公園を計画することとする。</p> <p>1. 公園の面積は、開発区域の面積が3千㎡以上のものにあつては開発区域面積の3%（その面積が100㎡に満たない場合は100㎡）以上とし、開発区域の面積が3千㎡未満であり、かつ、住宅（他の用途を兼ねるものを含む。）の計画住戸数が50戸以上のものは2㎡に計画住戸数を乗じて得た面積以上とする。</p> <p>2. 公園は、開発区域周辺の住民にも利用しやすい位置に設置し、有効に利用できる形状かつ勾配とする。</p> <p>3. 公園は、施行基準に基づき整備しなければならない。 前項の規定により設置された公園は、市に帰属しなければならない。 開発区域の面積が1千㎡以上の場合は、大阪府自然環境保全条例第33条第1項の基準により緑化をしなければならない。 なお、開発区域の面積が1千㎡に満たない場合は、開発区域の面積の3%以上の面積の緑地を設置するよう努めなければならない。 建築基準法第59条の2の規定により開発区域内に空地を有する開発事業は、別に法の定めがある場合を除き、公園、緑地または、広場の設置を要しないものとする。</p>																																								
上・下水道	<p>1. 開発事業に伴う必要な水道施設は、大阪広域水道企業団水道事業給水条例（平成29年大阪広域水道企業団条例第2号）により、あらかじめ大阪広域水道企業団と協議し、整備しなければならない。</p> <p>2. 開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び計画人口等を考慮し、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排出できるよう計画しなければならない。</p> <p>3. 公共下水道計画区域内においては、公共下水道計画に基づき計画するものとし、下水道設計施工標準により市長と協議のうえ施工しなければならない。</p>																																									

地域		四 條 畷 市 （開発指導要綱）
項目		
公共・公益施設	上・下水道	<p>4. 公共下水道供用開始区域内においては、開発区域内の雨水及び汚水を公共下水道に放流するものとする。ただし、やむを得ず私設排水施設に放流する場合は、当該排水施設の所有者の承諾を得なければならない。</p> <p>5. 開発者は、特定都市河川流域において、雨水の流出量を増加させるおそれのある行為（以下、雨水浸透阻害行為という。）を行う場合は、雨水貯留施設等を設置するよう努めなければならない。</p> <p>6. 前項に規定する雨水浸透阻害行為のうち、行為面積が1千㎡以上となる場合には、特定都市河川浸水被害対策法第9条に基づき、大阪府知事の許可を得なければならない。また、申請に当たっては構造等について協議し、市を経由した上で大阪府に申請しなければならない。</p> <p>7. 一団の土地又は隣接する土地において、同時に又は引き続き行う開発事業がある又は予定されている場合は、全体として計画し、前項の申請を行うこととする。</p> <p>8. 雨水貯留施設等を設置する場合は、検査に先立ち、施設竣工図を提出しなければならない。また、検査により竣工図に修正を要する場合は、速やかに修正し、提出しなければならない。</p>
	消防施設	開発区域の規模及び周辺状況等に応じて、消防水利施設等について所管の消防長と協議し、設置しなければならない。
	教育施設	<p>（小学校・中学校・幼稚園）</p> <p>開発事業に伴う幼稚園児、小学生又は中学生の増加により既設教育施設等に影響を与えるおそれがあると市長が認める場合は、その受入態勢について教育委員会と協議しなければならない。</p> <p>（保育園）</p> <p>開発事業に伴う幼児の増加により、既設保育施設等に影響を与えるおそれがあると市長が認める場合は、その受入態勢について市長と協議しなければならない。</p>
	し尿処理施設	公共下水道供用開始区域外におけるし尿等の処理施設は、合併浄化槽を設置するよう努めるものとする。
公害対策	<p>1. 工事施工中は、開発事業に伴う周辺への影響を考慮し、公害等の発生を未然に防止するため、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2. 公害等が発生し、損害を与えた場合は開発者の責任において、直ちに適切な措置を講じなければならない。</p>	
文化財の保護	<p>1. 周知の埋蔵文化財包蔵地において開発事業を施行する場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項の規定により、工事を着工しようとする日の60日前までに、教育委員会へ届出を行わなければならない。</p> <p>2. 周知の埋蔵文化財包蔵地その周辺地において開発事業を施行する場合は、埋蔵文化財の試掘調査等についての関係書類を提出の上、教育委員会と協議しなければならない。</p> <p>3. 工事施工中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、教育委員会に届出を行い、その指示を受けなければならない。</p>	
その他の措置	<p>（集会施設）</p> <p>計画住戸数に応じて施行基準に基づき、近隣地域での自治会活動又は各種コミュニティ活動等を行うために必要な集会施設を設置しなければならない。</p> <p>（開発事業に関する周知措置）</p> <p>開発者は、開発事業の施行前に、次の各号に掲げる者に対して開発事業の内容を周知し、理解を得るよう努めなければならない。</p> <p>1. 周辺住民にあつては、開発事業の内容を周知する。</p> <p>2. 地元代表者にあつては、開発事業の内容を説明するとともに、安全対策及び環境対策等について指示を受けるものとする。</p> <p>3. 地元の水利代表者にあつては、開発事業の内容を説明するとともに、排水流末及び経路等について指示を受けるものとする。</p>	
施行改正年月日	昭和48年7月1日施行 平成7年12月1日改正 平成19年11月30日一部改訂 平成22年4月1日一部改訂 平成25年2月1日一部改訂 平成26年4月1日一部改訂 平成28年1月1日改正 平成29年4月1日一部改訂	