

項目	地域	八幡市（開発指導要綱）																											
適用範囲		<p>特別の定めがある場合を除き、本市において、次の各号に掲げる行為を行う者に適用する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の建築 2. 建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。 3. 宅地造成等規制法に規定する宅地造成。 																											
宅地事業計画		<p>宅地区画等面積基準</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地域区分</th> <th colspan="2">1戸当たり平均宅地面積の下限</th> <th colspan="2">1戸当たり住居専有面積</th> </tr> <tr> <th>戸建住宅</th> <th>長屋住宅</th> <th>共同住宅</th> <th>単身者共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域</td> <td>150㎡</td> <td>130㎡</td> <td>50㎡以上</td> <td>18～40㎡</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域</td> <td>100㎡</td> <td>90㎡</td> <td>50㎡以上</td> <td>18～40㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>80㎡</td> <td>70㎡</td> <td>50㎡以上</td> <td>18～40㎡</td> </tr> </tbody> </table>				地域区分	1戸当たり平均宅地面積の下限		1戸当たり住居専有面積		戸建住宅	長屋住宅	共同住宅	単身者共同住宅	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	150㎡	130㎡	50㎡以上	18～40㎡	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	100㎡	90㎡	50㎡以上	18～40㎡	その他の地域	80㎡	70㎡	50㎡以上	18～40㎡
地域区分	1戸当たり平均宅地面積の下限		1戸当たり住居専有面積																										
	戸建住宅	長屋住宅	共同住宅	単身者共同住宅																									
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	150㎡	130㎡	50㎡以上	18～40㎡																									
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	100㎡	90㎡	50㎡以上	18～40㎡																									
その他の地域	80㎡	70㎡	50㎡以上	18～40㎡																									
協議・協定		<p>事業に着手する前（都市計画法、建築基準法、農地法、その他法令に定められた許認可手続きを行う前）に、各事業の事前協議申請書を市長に提出し協議すること。</p>																											
公共・公益施設の負担		<ol style="list-style-type: none"> 1. 必要となる事業区域内の道路、広場、緑地、公園、上水道、下水道、河川、水路、排水施設、消防水利施設、交通安全施設、街路燈等を自己負担で整備すること。 ただし、市が整備すると決定したものについては当該設備に必要な費用を負担しなければならない。 2. 事業に伴い必要となる小学校、中学校、認定こども園、幼稚園、保育所、児童館、公民館、公会堂、集会所、水利以外の消防施設、清掃施設、広報施設その他住民の定住に必要な施設のうち、市長が指示するものは、その用地を市に譲渡し、又は貸与し、自己負担で整備すること。 																											
公共・公益施設	道路	<p>都市計画道路及び市計画道路が存在する場合には、その計画に適合させること。また、既設道路に接してその事業を行う場合には、当該施設管理者と協議し、その指示に従うこと。八幡市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例、八幡市市道の構造の基準を定める条例に定めるもののほか、道路構造令、建築基準法等関係法令及び施行基準に基づき整備すること。</p>																											
	公園	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業区域内に都市計画公園等がある場合には、その計画に適合させること。 2. 公園の面積は、開発区域面積の3%以上の面積を確保し、遊具、植栽等については市長と協議のうえ、自らこれを整備すること。 3. 面積が90㎡に満たないときは、公園面積を地価に換算した額を、公園整備協力金として、市に納付すること。この場合の地価への換算は、事業地近傍の地価公示価格を参考にして市長が定める額とする。 																											
	上・下水道	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市の水道施設計画がある場合には、その計画に基づき整備すること。市長が別に定める施行基準に基づき設計及び施行を行うこと。整備にあたっては、市長と協議しその指示に従うこと。 2. 排水施設の整備については、河川、下水道、都市下水路等についての国、府または市の計画がある場合には、その計画に適合させること。 3. 既設排水施設に接続させる必要がある場合には、当該施設管理者と協議し、その指示に従うこと。 4. 施行基準に定めるもののほか、下水道法、その他関係法令に基づき設計及び施行すること。 																											
	消防施設	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市の消防水利計画がある場合は、市の計画に基づき整備すること。 2. 事業者は事前に消防長と協議し、その指示に従うこと。 3. 施行基準に定めるもののほか、消防法その他関係法令に基づき整備すること。 																											
	教育施設	小学校 中学校 幼稚園 保育園																											
し尿処理施設		<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業施行区域が公共下水道の処理区域、事業決定区域、計画決定区域にある場合は、市の計画に基づき污水管渠を整備すること。 																											

項目	地域	八 幡 市 （開発指導要綱）
	し尿処理施設	<p>2. 浄化槽によりし尿等を処理することができる場合は、その放流水を市が指定する公害のおそれのない河川、都市下水路等に直接放流させることが可能なものに限る。</p> <p>3. し尿水洗方式または終末処理方式で処理する場合には、事前に施設管理者をさだめ、施設管理の方式について市長と協議すること。</p> <p>4. 収集方式で処理する場合は、便槽は、雨水、地下水等の浸透、浸水のない構造とし、収集が容易な場所に設置すること。</p>
	公害対策	<p>1. あらかじめ近隣市民、関係機関等と調整し、事業の実施にあたって紛争が生じないようにする。</p> <p>(1) 日照</p> <p>(2) 電波障害</p> <p>(3) 騒音・振動・交通安全対策</p> <p>(4) その他近隣に迷惑を及ぼす事となる事項</p> <p>2. 近隣市民と紛争が生じたときは、事業者は責任をもって解決にあたること。</p> <p>3. 工場・事業所を設置する場合は、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、悪臭その他公害防止に関して、市長と協議のうえ環境保全協定を締結すること。</p>
	文化財の保護	<p>1. 事業計画区域内並びに隣接地に文化財の有無について、事前に十分に調査し、文化財がある場合は、市教育委員会と協議しその指示に従うこと。</p> <p>2. 埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに工事を中止し、速やかに市教育委員会に届け出て、その指示に従うこと。</p> <p>3. 事業者は、事業に伴う埋蔵文化財の調査、保全等に要する費用を負担しなければならない。</p>
	その他の措置	<p>1. 共同住宅を建設する場合には、敷地内に計画戸数の少なくとも8割に相当する数の台数が駐車できる自動車駐車場及び1戸当たり2台以上の自転車置場を確保すること。</p> <p>2. やむをえない事由により駐車場を確保できない場合は、少なくとも基本台数の7割に相当する台数分を当該敷地内に、残る台数分を開発区域周辺に確保すること。</p> <p>3. 住宅以外の建築物を建設する場合は、当該業務施設の業態、規模等に応じて適正な規模の駐車場及び自転車置場を設置すること。</p> <p>4. 集会所設置規定あり。</p> <p>5. 串刺し駐車の数台は原則2台までとする。全面道路に歩道がある場合及びやむを得ず3台以上の串刺し駐車を計画する場合は、駐車ますを道路境界線から1.0m以上後退させるとともに道路管理者と協議すること。</p>
	施行改正年月日	<p>昭和54年 4月 1日施行 昭和55年10月25日改正 昭和56年10月19日改正 昭和57年 4月 6日改正 昭和61年 5月22日改正 平成 5年 4月20日改正 平成 8年10月 4日改正 平成11年 4月 1日改正 平成15年 5月 1日改正 平成22年 3月30日改正 平成27年 4月 1日改正</p>