

項目	地域	泉大津市（開発指導要綱）																				
適用範囲		<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画法に基づく開発行為 2. 建築基準法に基づく道路位置指定行為 3. 開発面積が300㎡以上の建築行為。ただし、自己用の住宅（兼用住宅を含む。）の場合は、この限りでない。 4. 大阪府の開発審査会又は建築審査会の許認可を必要とする開発事業。ただし、建築基準法第43条の規定による場合は、この限りでない。 5. 共同住宅等の建築行為 6. 戸数が五以上の住宅（兼用住宅を含む。）の建築行為。この場合において、店舗等を併せて建築する場合は、店舗等の数は、戸数に読み替える。 7. 開発事業開始後1年以内（以下この号において「旧開発事業」という。）に、同一事業者（事業継承者又はこれに準ずる者を含む。）による新たな開発事業によって、旧開発事業を含め前各号に該当する場合。この場合において、開発事業開始の起算日は、旧開発事業の最初の建築確認申請書の本市経由日とする。 8. 前条（1～7）の規定にかかわらず、開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合は、この要綱を準用する。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定建築物の建築行為 (2) その他土地の区画割、区画街路の整備等に伴い、市長が、特に都市施設の整備が必要であると認める場合 																				
宅地事業計画		<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、適用範囲に規定する建築物のうち、共同住宅又は住宅（兼用住宅を含む。）を建築する場合は、開発面積を次の表の数値で割って得た整数を超える戸数を建築することはできない。 <table border="1" data-bbox="373 985 1787 1472"> <thead> <tr> <th>用途区分</th> <th>住宅区分</th> <th>住宅</th> <th>共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>120㎡</td> <td>20㎡</td> </tr> <tr> <td>商業地域又は近隣商業地域</td> <td></td> <td rowspan="3">80㎡</td> <td rowspan="3">10㎡</td> </tr> <tr> <td>商業地域又は近隣商業地域の境界から50m以内の地域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>幅員が現に16m以上ある市道等の境界から25m以内の地域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域</td> <td></td> <td></td> <td>20㎡</td> </tr> </tbody> </table> 2. 前項の規定にかかわらず、共同住宅を建築する場合で、商業地域又は近隣商業地域の境界から50m以内の地域及び幅員が現に16m以上ある市道等の境界から25m以内の地域が、第一種低層住居専用地域又は風致地区と重複する地域は、前項の表中の第一種低層住居専用地域又は上記以外のその他の地域の用途地域区分の数値で算出する。 3. 用途地域区分又は住宅区分が複数ある場合の敷地規模の算出方法は、別に定める。 	用途区分	住宅区分	住宅	共同住宅	第一種低層住居専用地域		120㎡	20㎡	商業地域又は近隣商業地域		80㎡	10㎡	商業地域又は近隣商業地域の境界から50m以内の地域		幅員が現に16m以上ある市道等の境界から25m以内の地域		上記以外の地域			20㎡
用途区分	住宅区分	住宅	共同住宅																			
第一種低層住居専用地域		120㎡	20㎡																			
商業地域又は近隣商業地域		80㎡	10㎡																			
商業地域又は近隣商業地域の境界から50m以内の地域																						
幅員が現に16m以上ある市道等の境界から25m以内の地域																						
上記以外の地域			20㎡																			
協議・協定		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発事業の実施に当たっては、都市計画法、建築基準法等の関係法令に基づく手続きを行う前に、事前協議申出書を市長に提出し、この要綱に基づき協議し、必要な指導及び審査を受けなければならない。 2. 前項の事前協議に必要な書類等は、別に定める。 3. 事前協議申出書を提出した場合は、直ちに建築計画の概要を示す標識を隣接者、関係住民等が容易に見ることのできる建築予定地に設置しなければならない。 4. 前項により設置した標識の設置期間は、当該建築物の建築工事着手の日までとする。 5. 事業者は、第1項の規定により事前協議申出書を提出した場合は、直ちに隣接者、関係住民等に対し、開発事業の説明会又は個別説明（以下「説明会等」という。）を実施し、当該開発事業の理解を得るよう努めなければならない。 6. 事業者は、前項により説明会等を実施した場合は、その内容を説明会等経過報告書により、市長に報告しなければならない。 																				
公共・公益施設の整備		<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発区域内及びその周辺における都市施設をこの要綱の定めるところにより、自己の負担で施工しなければならない。 2. 事業者は、前項の都市施設の施工を、都市施設の整備計画書により、都市施設の整備内容、帰属先及び管理者等をあらかじめ明確にしなければならない。 3. 上項適用範囲に規定する建築物を建築する事業者で、600戸以上の共同住宅又は住宅を建築しようとする場合は、開発区域内又はその周辺において、公益施設の用地又は施設の無償提供を、市長と別途に協議しなければならない。 4. 事業者は、前項の協議の結果、本市以外の公益施設を設置する場合は、原則として、自己の責任及び負担で行わなければならない。 5. 事業者は、開発事業が完了したときは、工事完了届を市長に提出しなければならない。 6. 市長は、前項の提出に基づき、当該開発事業が協議内容に適合しているか否かを検査し、適合していると認めるときは、事業者に検査済証を交付するものとする。 7. 市長は、必要と認めるときは、中間検査及び随時立入検査を行うことができる。 8. 事業者は、前二項の検査の結果不備な箇所があるときは、市長の指示に基づき自己の負担で整備しなければならない。 9. 市に帰属する都市施設（当該用地を含む。）は、原則として、無償で市に提供しなければならない。 10. 事業者は、前項の無償提供に伴い、市に帰属するのに必要な書類を市長に提出しなければならない。この場合において事業者は、必要な手続きを自己の責任及び負担で行わなければならない。 																				

項目	地域	泉大津市（開発指導要綱）
公共・公益施設の整備		<p>1 1. 前項の市に帰属するのに必要な書類及びその提出時期は、別に定める。</p> <p>1 2. 市長は、市に帰属となった都市施設のうち、特に必要と認めた都市施設は、事業者又は自主的組織体との間に、維持管理、費用負担及び期間等の管理協定を締結することができる。</p>
公共・公益施設	道路	<p>1. 事業者は、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する道路は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発事業に起因する道路の損傷は、自己の負担において原形に復旧しなければならない。</p>
	用排水施設	<p>1. 事業者は、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する用排水施設は、泉大津市下水道条例に定めるもののほか、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、排水放流を、道路、河川、水路、公共下水道、公有水面等の各管理者及び関係者と自己の責任及び負担で協議しなければならない。</p> <p>3. 事業者は、市長が必要があると認める場合は、前項の排水放流の協議経過を書面により報告しなければならない。</p>
	公園等	<p>1. 事業者は、都市計画法の開発許可の申請を要し、かつ、開発区域の面積が3,000㎡以上の場合は、開発区域内に新設する公園、広場、緑地その他の公共の用に供する空地(以下「公園等」という。)を、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、都市計画法の開発許可の申請を要しない場合であっても、開発区域の面積が3,000㎡以上の場合は、事業者に帰属する公園等を、前項に準じて設置するよう努めなければならない。</p> <p>3. 事業者は、建築物の敷地の緑化は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、樹木等を植栽し、緑豊かなまちづくりに努めなければならない。</p>
	給水施設	<p>1. 事業者は、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する給水施設は、泉大津市水道事業給水条例に定めるもののほか、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>2. 市長は、当該開発事業が水道事業の運営に支障があり、かつ、著しく公益を害することが明らかであると認められるときは、給水を保留することができる。</p>
	環境衛生施設	<p>1. 事業者は、開発区域内で発生するごみ及びし尿の処理は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>2. 前項の環境衛生施設は、事業者の帰属とする。</p>
	交通安全施設等	<p>1. 事業者は、開発区域の規模、当該建築物の用途、規模等に応じて、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する交通安全施設は、市長その他関係機関と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発区域内及びその周辺において河川、水路等がある場合は、転落防護さく等の安全施設を、市長と協議の上、自己の負担で施工しなければならない。</p> <p>3. 事業者は、開発事業を施工する場合は、工事車両の運行計画について市長と協議の上、交通安全及び道路維持管理上の指示を受け、一般交通に障害を及ぼさないよう、自己の負担で安全対策を講じなければならない。</p> <p>4. 事業者は、大規模な店舗等を建築しようとする場合は、完工後の交通安全施設、その他の安全施設及び安全対策を、市長その他関係機関と協議の上、必要な指示を受け、自己の負担で施工し、又は講じなければならない。</p>
	駐車場等	<p>1. 事業者は、開発区域の規模、当該建築物の用途、規模等に応じて、開発区域内及びその周辺において新設又は改良する駐車場及び駐輪場は、泉大津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び泉大津市自転車等の放置防止に関する条例に定めるもののほか、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p>
消防水利施設等	<p>1. 事業者は、開発区域の規模、当該建築物の用途、規模等に応じて開発区域内及びその周辺において新設又は改良する消防水利施設等は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。</p>	
公害の防止	<p>1. 事業者は、開発事業により公害を発生するおそれがある場合は、市長と協議の上、必要な措置を自己の負担で講じなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発事業により、公害が発生した場合は、市長及び関係者と協議の上、速やかに必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。</p> <p>3. 事業者は、開発区域が周辺の状況により公害を受けるおそれがある場合は、開発区域内の生活環境等の保全に必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。</p>	
日影規制	<p>事業者は、特定建築物を建築する場合の日影時間は、別に定める基準の範囲内としなければならない。</p>	
放送電波障害の防止義務	<p>1. 事業者は、開発事業により電波障害が発生するおそれがある場合は、市長と協議の上、受信状況の調査等の必要な措置を、自己の負担で講じなければならない。</p> <p>2. 事業者は開発事業により電波障害が発生した場合は、市長及び関係者と協議の上、速やかに必要な措置又は対策を自己</p>	

項目	地域	泉 大 津 市 (開発指導要綱)
放送電波障害の防止義務		<p>の責任及び負担で講じなければならない。</p> <p>3. 事業者は、開発区域が周辺の状況により電波障害を受けるおそれがある場合は、放送電波の受信に必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。</p>
文化財保護		<p>1. 事業者は、開発事業を行う場合は、泉大津市文化財保護条例に基づき、開発区域内及びその周辺における埋蔵文化財の存否及び取扱いを市教育委員会と協議の上、その指示に従わなければならない。</p> <p>2. 事業者は、埋蔵文化財を発見したときは工事を中止し、直ちに市教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。</p> <p>3. 事業者は、前二項の発掘調査等に要する費用は、市教育委員会と協議の上、負担しなければならない。</p>
福祉のまちづくり		<p>1. 事業者は、当該建築物が大阪府福祉のまちづくり条例第31条第1号から第14号までに規定する特定施設に該当しない場合にあっても、府条例第4条について、市長と協議するよう努めなければならない。</p> <p>2. 事業者は、大規模な開発事業を行う場合又は公共施設若しくは公共施設に準ずる施設を建築しようとする場合は、府条例第31条の事前協議とは別に、あらかじめ府条例第4条について市長と別途に協議しなければならない。</p>
景観対策		<p>1. 事業者は、開発事業を行う場合は、周辺の環境及び景観に配慮しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、大規模な開発事業を行う場合又は公共施設若しくは公共施設に準ずる施設を建築しようとする場合は、あらかじめ景観対策を市長と別途に協議しなければならない。</p>
建築協定		<p>事業者は、開発事業を行う場合は、泉大津市建築協定条例に基づき、建築協定を締結するよう努めなければならない。</p>
他法令等との関係		<p>1. 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、事前協議申出書の提出の前に、当該開発事業を大阪府知事又は市長と協議の上、その指示に従わなければならない。</p> <p>(1) 開発区域が、生産緑地法に基づく生産緑地地区の指定を受けている場合</p> <p>(2) 当該建築物が、泉大津市ラブホテル建築の規制に関する条例に基づく同意を必要とする場合</p> <p>(3) 泉大津市環境保全条例第5条の規定による事前協議を必要とする場合</p>
開発事業の計画変更等		<p>1. 事業者は、やむを得ず開発事業の計画を変更しようとする場合は、直ちに開発事業の計画変更申出書を市長に提出しその指示に従わなければならない。</p> <p>2. 事業者は、やむを得ず事業者を変更しようとする場合は、直ちに開発事業の地位継承申出書を市長に提出し、その指示に従わなければならない。</p> <p>3. 事業者又は開発区域の土地所有者が、やむを得ず開発事業を廃止しようとする場合は、開発事業の廃止申出書を市長に提出し、その指示に従わなければならない。</p>
要綱の遵守事項		<p>事業者は、この要綱並びに協定書及び協議により定められた事項を誠実に遵守しなければならない。</p>
安全対策及び損害賠償		<p>1. 事業者は、開発事業により第三者に迷惑を及ぼさないよう必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発事業により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任及び負担で損害の賠償をしなければならない。</p>
紛争の調整		<p>1. 事業者が行う開発事業によって関係者との間で紛争が生じ、その解決が容易でない場合は、当該紛争の当事者は、泉大津市環境保全条例第35条の手續に基づき、紛争の調整を市長に申し立てることができる。</p>
その他		<p>1. 事業者は、その他必要な事項は、市長と協議の上、その指示に従わなければならない。</p> <p>2. この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。</p>
施行改正年月日		<p>平成11年 4月 1日施行 平成13年 4月 1日施行 平成19年 4月 1日施行 平成23年12月 2日改正 平成24年 1月 1日施行 平成30年 4月 1日改正</p>