

地域 項目	泉 佐 野 市 （開発指導要綱）															
適用範囲	<p>1. 本市の行政区域内において行われる開発行為で、次の各号の一に該当する</p> <p>(1) 開発行為を行う区域の面積が300㎡以上のもの</p> <p>(2) 住宅の用に供する開発行為（兼用住宅を含む）</p> <p>(3) 中高層建築物の建築行為</p> <p>(4) 大阪府行政手続条例の規定による事前協議制度実施要綱に基づく事前協議の対象行為</p> <p>2. 次の各号の一に該当する開発行為については、第1項の規定は適用しない。ただし、別途市長と協議するものとする。</p> <p>(1) 国、府、市が行う公共事業</p> <p>(2) 都市計画事業として施行される開発行為</p>															
宅地事業計画	<p>1. 住宅の敷地の規模及び建築計画を立案する場合は、本市の特質を生かした良好な住宅地が形成されるよう努めるものとする。</p> <p>2. 開発者は、住宅の敷地の区画面積について、次表の面積以上としなければならない。ただし、商業地域及び近隣商業地域 にあってはこの限りではない。また、既存の長屋住宅を建替える場合は、この規定によらず別途市長と協議することができるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="289 676 1178 780"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>一戸建住宅</th> <th>長屋建住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td>180㎡</td> <td>180㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域（商業・近商除く）</td> <td>100㎡</td> <td>100㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※長屋住宅の区画面積は、全体面積を長屋戸数で除した面積とする。</p> <p>3. 開発者は、住宅（単身者向共同住宅は除く。）の1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く。）の床面積について、次表の面積以上としなければならない。ただし、既存の住宅を建替える場合は、この規定によらず別途市長と協議することができるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="289 931 594 1035"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分 譲</td> <td>40㎡</td> </tr> <tr> <td>賃 貸</td> <td>40㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※専有床面積の求積は壁芯とする。</p>	区 分	一戸建住宅	長屋建住宅	第一種低層住居専用地域	180㎡	180㎡	その他の地域（商業・近商除く）	100㎡	100㎡	区 分	共同住宅	分 譲	40㎡	賃 貸	40㎡
区 分	一戸建住宅	長屋建住宅														
第一種低層住居専用地域	180㎡	180㎡														
その他の地域（商業・近商除く）	100㎡	100㎡														
区 分	共同住宅															
分 譲	40㎡															
賃 貸	40㎡															
協議・協定	<p>1. 開発者は、都市計画法、宅地造成等規制法、建築基準法、農地法等の法令に基づく届出、許認可申請等に先立ち、市長に事前協議を申し出て、この要綱に基づく指示に従わなければならない。ただし、適用範囲第1項第4号に規定する行為以外のもので、次の各号に該当する開発行為については、本条に規定する事前協議の手続きを省略できるものとする。</p> <p>(1) 計画戸数が1の戸建専用住宅で、地上高10m以下のものを建築する開発行為</p> <p>(2) 開発行為を行う区域の面積が300㎡未満の場合で、計画戸数が1の兼用住宅で地上高10m以下のものを建築する開発行為</p> <p>(3) 既に事前協議を行った後工事施工完了したもののうち、同一開発区域において建築面積又は述べ床面積の2割以下のものを新たに建築する開発行為。ただし、市長が地域生活環境の保全上必要と認める開発行為については、この限りでない。</p> <p>2. 開発者は、必要に応じて、前項の規定による事前協議と同時に警察署等の関係機関にも協議しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、前各項の規定により協議した後において、計画変更が生じた場合は、すみやかに市長及び関係先へ申し出なければならない。</p> <p>4. 事前協議書の有効期間は、原則として事前協議書を返却した日から起算して1年以内とする。</p>															
開発行為の原則	<p>1. 開発者は、開発行為を行う場合は、泉佐野市都市計画マスタープランその他本市の定める基本計画に従い、計画的に行わなければならない。</p> <p>2. 開発行為に必要な公共・公益施設の整備が困難な地域においては、大規模な開発行為は認めない。ただし、開発者においてこれらの整備を行う場合は、この限りでない。</p>															
地区・区域の選定	<p>1. 開発者は、開発区域を選定する場合は、その立地条件、市街化の動向及び市の将来計画を把握して定めなければならない。</p> <p>2. 文化財の分布する地区その他保全を要する地区における開発行為は、努めて避けるものとする。</p> <p>3. 開発者は、開発区域を定める場合は、原則として道路、河川、鉄道、その他明確に土地の範囲を表示できる区域まで接して定めなければならない。</p> <p>4. 開発者は、国又は地方公共団体が所有する敷地に接して開発を行う場合で、官民境界が不明確な場合は、官民境界明示を受けなければならない。</p>															
土地利用計画	<p>1. 開発者は、土地利用計画を立案する場合は、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の人口計画（1世帯3.5人とみなす）、各種都市施設の計画及び配置について検討するとともに、道路、公園その他の施設に関する都市計画が定められている場合は、その都市計画に適合したものとしなければならない。</p>															
緑化計画	<p>1. 開発者は、本市における緑の回復と保全を図るため、自ら緑化を推進し、緑に満ちた健康で美しいまちづくりに努めなければならない。</p> <p>2. 開発者は、別途緑化基準により、緑化面積、樹種、寸法、本数、植栽時期等を付記した緑化計画書を提出し、市長と協議しなければならない。また、緑化を完了した場合には、緑化完了書を市長に提出しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、戸建住宅の開発行為を行う場合は、前項の緑化計画書にかえて誓約書を提出し、市長と協議しなければならない。</p>															
公共・公益施設の負担	<p>1. 開発者は、必要な公共施設については、開発区域の内外を問わず、別途各基準等により設置（改修を含む。）しなければならない。また、本市において定められている公共施設については、その計画のとおり設置しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内外の公共施設を利用もしくは撤去等する場合は、管理者と協議し市長の指示に従わなければならない。</p> <p>3. 開発者は、住宅を目的として開発行為を行う場合は、開発区域内に必要な公益施設を別途公益施設設置基準により設置しなければならない。</p> <p>4. 公益施設設置基準に定める公益施設の全部または一部の設置が不必要な規模の開発行為を行う場合においても、必要に応じて、その整備に要する経費の負担について、市長と協議するものとする。</p> <p>5. 開発者は、開発行為の計画戸数が700戸以上の場合は、自らの責任において、市長の指示する数の保健医療施設及び日用品販売施設を開発区域内に誘致しなければならない。</p> <p>6. 開発者は、本要綱に基づく公共・公益施設の設置又は改修に要する費用を負担し、かつ、法律で定める場合及び市長が必要と認める場合は、その施設及び用地を市に無償で譲渡しなければならない。</p>															

地域 項目	泉 佐 野 市 （開発指導要綱）																																		
公共空地	<p>1. 開発者は、住宅建設を目的とする開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、次の各号により計算したいずれか広い方の面積（その面積が100㎡未満のときは、100㎡とする。）以上の公共空地（公園、緑地、広場等）を開発区域内の市長が指示する場所に設けなければならない。ただし、単身者向け共同住宅の場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 開発区域の面積に次に掲げる割合を乗じて得た面積 開発区域面積 3,000㎡以上10,000㎡未満 3% 開発区域面積 10,000㎡以上 6%</p> <p>(2) 計画戸数が30戸以上の場合は、次に掲げる割合を乗じて得た面積計画戸数1戸当たり3㎡</p>																																		
公共・公益施設	<p>1. 開発者は、開発区域内道路及び接続道路の新設又は改修する場合は、事前に市長と充分協議のうえ別途道路築造基準及び舗装基準により施工しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内に既存の農道または里道がある場合は、管理者と協議のうえ、自らの責任においてその機能を確保しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、開発区域が農地と接する場合は、既設農道の保全を含めて、農作業に支障のないよう措置しなければならない。</p> <p>4. 農道及び里道の改廃については、管理者及び権利者の同意を得たうえで、市長と協議するものとする。</p> <p>5. 開発区域内における幹線道路の幅員は、開発行為の規模及び通過交通量を考慮して定めるものとする。</p> <p>6. 区画道路は、各住宅に直接面する道路であるため、通過交通を避け幹線道路及び補助幹線道路との接続が少なくなるよう計画するものとする。</p> <p>7. 歩道は、開発行為の規模の大小にかかわらず、努めて設けるものとし、通勤、通学、購買等の歩行者動線及び公園配置を勘案して計画するものとする。</p>																																		
公園	<p>1. 公園の面積は、1箇所につき100㎡以上とすること。</p> <p>2. 開発面積によって設置する公園の箇所数は、市長と協議すること。</p> <p>3. 公園は、外さく、園路、広場、遊具施設、修景施設、休養施設、照明施設、便益施設等を公園の規模に応じて次表を標準とし、その内容は市長と協議するものとする。</p> <p>4. 1,000㎡以上の公園には出入口を2箇所以上設けること。</p> <table border="1" data-bbox="319 1113 1932 1249"> <thead> <tr> <th>公園の種類</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>児童公園（1,000㎡未満）</td> <td>遊具施設（ブランコ、すべり台、シーソー、動物型遊具、鉄棒等）、外さく、車止め、園名板、ベンチ、照明灯、散水栓、植栽</td> </tr> <tr> <td>上記以外の公園（1,000㎡以上）</td> <td>上記以外に休息所、便所等</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 公園の緑化面積（植栽樹面積）は20%以上とし、高木・中木・低木の均整を考慮し植栽</p> <p>6. 緑化する土地は、原則として植栽樹等で区画し、計画植栽の種類に応じ散水施設および土</p> <p>7. 雨水等の排水施設（側溝、排水管等）を設置すること。</p> <p>8. 公園の整備は、開発行為の工事完了届までに完成すること。</p>					公園の種類	施設名	児童公園（1,000㎡未満）	遊具施設（ブランコ、すべり台、シーソー、動物型遊具、鉄棒等）、外さく、車止め、園名板、ベンチ、照明灯、散水栓、植栽	上記以外の公園（1,000㎡以上）	上記以外に休息所、便所等																								
公園の種類	施設名																																		
児童公園（1,000㎡未満）	遊具施設（ブランコ、すべり台、シーソー、動物型遊具、鉄棒等）、外さく、車止め、園名板、ベンチ、照明灯、散水栓、植栽																																		
上記以外の公園（1,000㎡以上）	上記以外に休息所、便所等																																		
上水道	<p>1. 開発者は、開発基本計画を策定するにあたり、開発行為に伴う給配水に関する基本的事項について、あらかじめ市長（水道事業に管理者を置く場合は、管理者。以下本条において同じ。）と協議しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内及び開発により影響を受ける地域の水道施設の新設または増設については、市長の指示を受け、市長が定める基準に基づいて行うとともに、その経費を負担しなければならない。</p> <p>3. 開発区域内の給水施設の帰属及び維持管理については、本市水道事業給水条例によるものとする。</p> <p>4. 開発者は、専用水道による給水の場合は、法令に基づく認可を受け、その書類の写しを市長に提出しなければならない。</p> <p>5. 開発者は、井戸（深井戸を含む。）に飲料水源を求める場合は、あらかじめ関係官庁の同意を得なければならない。</p> <p>6. その他必要な事項については、本市水道事業給水条例によるものとする。</p>																																		
消防水利施設等	<p>1. 開発者は、開発区域の周辺の状況及び規模等に応じ、消火栓、防火水槽等の消防水利施設について、開発区域を管轄する泉州南消防組合（以下「組合」という。）と協議したうえで、自らの負担で別途消防施設設置基準により設置しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内の予定建築物が組合が指定する建築物である場合には、はしご車等の大型車両が接近して有効に消防活動ができるよう進入路、消防活動空地及び空間等を組合が示す施行基準に基づき確保し、維持しなければならない。</p> <p>3. 高層建築物を建築する場合は、防災設備及び消防活動上付加する基準があるため、管轄する消防署と別途協議すること。</p>																																		
下水道施設	<p>1. 開発者は、下水道施設を計画する場合は、開発区域の規模、計画人口等から想定される汚水量及び地形、降水量等から想定される雨水量を支障なく処理できるよう計画しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、汚水等を放流する場合は、放流先の水質、水位、流量及び下流の利用状況等を充分把握し、市長の指示を受けるとともに、下流の水利用上必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3. 開発者は、開発区域が公共下水道区域にあるときは、別途用排水関係技術基準に従い、必要な施設を整備しなければならない。また、下水道法で定める宅内排水施設（排水設備）がある場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。</p> <p>4. 工場排水については、別途市長と協議するものとする。</p>																																		
教育施設	<table border="1" data-bbox="289 2261 1381 2466"> <thead> <tr> <th>計画戸数</th> <th>保育所</th> <th>幼稚園</th> <th>小学校</th> <th>中学校</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>700戸以上1,000戸未満</td> <td>無又は1ヶ所</td> <td>無又は1園</td> <td>無又は1校</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1,000戸以上1,300戸未満</td> <td>無又は1ヶ所</td> <td>無又は1園</td> <td>無又は1校</td> <td>無又は1校</td> </tr> <tr> <td>1,300戸以上2,600戸未満</td> <td>1～2ヶ所</td> <td>1～2園</td> <td>1～2校</td> <td>無又は1校</td> </tr> <tr> <td>2,600戸以上4,000戸未満</td> <td>2ヶ所</td> <td>2園</td> <td>2校</td> <td>1校</td> </tr> <tr> <td>4,000戸以上</td> <td>2ヶ所以上</td> <td>2園以上</td> <td>2校以上</td> <td>1校以上</td> </tr> </tbody> </table>					計画戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校	700戸以上1,000戸未満	無又は1ヶ所	無又は1園	無又は1校		1,000戸以上1,300戸未満	無又は1ヶ所	無又は1園	無又は1校	無又は1校	1,300戸以上2,600戸未満	1～2ヶ所	1～2園	1～2校	無又は1校	2,600戸以上4,000戸未満	2ヶ所	2園	2校	1校	4,000戸以上	2ヶ所以上	2園以上	2校以上	1校以上
計画戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校																															
700戸以上1,000戸未満	無又は1ヶ所	無又は1園	無又は1校																																
1,000戸以上1,300戸未満	無又は1ヶ所	無又は1園	無又は1校	無又は1校																															
1,300戸以上2,600戸未満	1～2ヶ所	1～2園	1～2校	無又は1校																															
2,600戸以上4,000戸未満	2ヶ所	2園	2校	1校																															
4,000戸以上	2ヶ所以上	2園以上	2校以上	1校以上																															
し尿・清掃施設	<p>1. 開発区域が公共下水道処理区域外に位置する場合は、市長と協議し、次のいずれかの方式のものを設置するものとする。</p> <p>(1) 汲取方式によるもの（簡易水洗を含む）ただし、溜式水洗を除く。</p> <p>(2) し尿浄化槽によるもの</p> <p>2. 開発者は、汲取方式の便槽の容量を1戸当たり500リットル以上とするとともに、雨水または地下水の浸透または浸水のない構造とし、その設置位置は汲取作業が容易にできる位置にしなければならない。</p> <p>3. し尿浄化槽により、処理する場合の処理水の放流について必要な事項は、市長が指示するものとする。</p> <p>4. 開発区域内において、既存のし尿浄化槽及び便槽を撤去する場合は、市長と協議するものとする。</p> <p>5. 開発者は、開発区域内のごみ収集地点について、市長の指示に従い、収集作業に適した位置に設けなければならない。</p>																																		
	<p>1. 開発者は、開発行為に伴う湛水の疎通及び開発区域内の用排水に必要な施設を設置または改修しなければならない。</p>																																		

地域 項目	泉 佐 野 市 （開発指導要綱）
用排水施設	<p>2. 開発者は、開発区域内の用排水に必要な施設の設置及び改修について、上流を含めて排水可能な地点まで施工しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、開発区域内に既設水路がある場合は、管理者の同意を得て、自らの責任において、その機能を確保しなければならない。</p> <p>4. 開発者は、用排水施設の設置及び既設施設の改廃について、その施設の管理者及び水利関係団体の同意を得て、市長と協議のうえ行わなければならない。</p> <p>5. 開発者は、市長が支障なしと認める場合を除き、用排水施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。</p>
駐車場	<p>1. 開発者は、戸建専用住宅を目的として開発行為を行う場合は、別途自動車・自転車駐車場設置基準により1戸当たり1台以上の自動車・自転車駐車場を設けなければならない。</p> <p>2. 戸建専用住宅以外の建築物の自動車・自転車駐車場については、別途自動車・自転車駐車場設置基準により市長と協議するものとする。</p> <p>3. 開発者は、開発区域外で駐車場用地を確保する場合は、開発区域の周辺200m以内で確保しなければならない。この場合、誓約書、位置図、土地所有者の承諾書又は駐車場利用契約書（写し可）を提出し、市長と協議するものとする。</p>
文化財の保護	<p>1. 開発者は、埋蔵文化財包蔵地又はその他の地域で500㎡以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ本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>2. 開発者は、開発工事中に埋蔵文化財等を発見した場合は、工事を中止し、ただちに本市教育委員会に届け出て、その指示を受けなければならない。</p> <p>3. 開発者は、その他文化財指定地及びその周辺において開発行為を行う場合は、その取扱いについて本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>
公害の防止等	<p>1. 開発者は、開発地区の選定並びに土地利用計画及び環境整備・保全計画を立案する場合は、公害の発生について未然に防止できるよう充分留意して行わなければならない。</p> <p>2. 開発者は、工事施工に際しては、騒音、振動等の防止に努め最善の方法で行わなければならない。</p> <p>3. 開発者は、公害を発生させ、損害を与えたときは、開発者の責任においてすみやかに適切な処置を講じるとともに、公害源の究明をはかり、その改善を行わなければならない。</p>
ため池施設	<p>1. 開発者は、開発区域内にため池が所在する場合は、市長の指示を得て従前の機能に支障が生じないように保全し、かつ、防護柵等を設置しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、事業計画上やむなくため池の埋め立てを必要とする場合は、市長の指示を得るとともに、そのため池及び附属施設の管理者及び権利者の同意を得なければならない。</p>
汚水等の放流に係る協議	<p>開発者は、汚水等を放流する場合は、その放流地先の水路等を管理または利用する関係団体と協議し、汚水等放流協議結果報告書を市長に提出しなければならない。</p>
安全施設	<p>1. 開発者は、開発区域の規模等に応じて、開発区域の内外に交通安全施設、防犯施設（防犯灯など）、街路灯、防護柵、身体障害者用施設等を整備しなければならない。なお、防犯灯の設置については、別途防犯灯設置基準によるものとする。</p> <p>【防犯灯設置基準】</p> <p>① 灯具の種類はLEDタイプ（20W蛍光灯と同等の照度を有する）の防犯灯とする。</p> <p>② 設置の間隔は概ね20mとする。 <small>なお、原則として、袋路の行き止まり部分から、概ね20m以内には設置しないものとする。（延長、接続予定のあるものはこの限りでない。）</small></p> <p>③ 設置及び維持管理については町会（自治会）と協議すること。</p> <p>2. 開発者は、前項の施設の規模、設置場所、設置方法、管理方法等について、市長と協議しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、前2項の施設について、市長がやむを得ないと認める場合を除き、開発行為の工事完了検査までに設置しなければならない。</p>
その他の措置	<p>1. 単身者向共同住宅 開発者は単身者向共同住宅を建築する場合は、次の各号に定める基準によらなければならない。</p> <p>(1) 1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く）の床面積は、25㎡以上40㎡以下としなければならない。ただし、管理人室はこの限りでない。</p> <p>(2) 次の場合には、(1)の基準によらないことができる。</p> <p>イ 単身の学生及び単身赴任者等の比較的短期間の居住を対象とするもの（居住期間が概ね4年以下のもの）で1戸当たりの占有部分（バルコニー等を除く）の床面積を18㎡以上としたもの。この場合は、開発者は誓約書を市長に提出しなければならない。</p> <p>ロ 共用の台所及び浴室等を設ける場合で、当該共用部分（玄関・廊下・エレベーター等を除く）の床面積を全戸数で割った床面積に1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く）の床面積を加えて(1)の基準を満足するもの。</p> <p>ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第7条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たすもの。この場合、開発者は大阪府の上記登録基準を証明する書面の写しを市長に提出しなければならない。</p> <p>ニ その他、各法令等に基づき、その設置について認められたもの。この場合、開発者は、上記認定を証明する書面の写しを市長に提出しなければならない。</p> <p>(3) 計画戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置しなければならない。2. 指導に従わない者に対する措置 市長は、この要綱に基づく協議または指導に従わない開発者に対し、必要な行政措置をとることができる。</p> <p>3. この要綱に定めのない事項で、市長が必要と認めるものについては、そのつど開発者と協議のうえ、決定するものとする。</p>
施行改正年月日	<p>昭和60年4月1日施行 平成4年6月1日施行 平成9年7月1日施行 平成11年4月1日施行 平成15年4月1日施行 平成17年4月1日施行 平成19年10月1日施行 平成21年4月1日施行 平成23年10月1日施行 平成25年10月1日施行 平成27年4月1日施行 平成29年4月1日施行</p>