

| 項目 | 地域 | 富田林市（開発指導要綱） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------------|---|---------|--|--|-------------|------------------|---------|-----|--------|-------|-------|-----|--------|-------|-------|------|------------|----|-----|----|-----|----|-----|----|------|----|------|
| 適用範囲 | | 1. 都市計画法第29条による開発許可を要する開発行為及び建築基準法に基づく道路位置指定申請を伴う開発行為等 2. 開発区域面積が、300㎡以上の建築行為。ただし、専用住宅は除く。 3. 2戸以上の住宅の用に供する建築行為 4. 中高層建築物の建築行為 5. 道路の拡幅または後退の生じる建築行為 6. その他、公共公益施設の整備が伴う開発行為等で特に市が必要と認めるもの ※なお、開発行為等の完了後、3年以内に同一開発者が隣接して開発行為等を行う場合は一つの開発行為等とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地利用計画 | | (住宅敷地面積に関する事項) 1. 住宅敷地の1住居あたりの面積基準は次表に定めるところによる <table border="1" data-bbox="367 697 1900 934"> <thead> <tr> <th></th> <th>第1種低層住居専用地域</th> <th>第1種、第2種中高層住居専用地域</th> <th>それ以外の地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建</td> <td>150㎡以上</td> <td>90㎡以上</td> <td>80㎡以上</td> </tr> <tr> <td>長屋建</td> <td>120㎡以上</td> <td>90㎡以上</td> <td>80㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> 2. 共同住宅の1住居あたり専用面積は、「住生活基本計画」に定めのある都市居住型誘導居住水準を目標とする。 都市居住型誘導居住水準 <table border="1" data-bbox="367 1053 1018 1513"> <thead> <tr> <th>世帯人員</th> <th>住戸専用面積(壁芯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2人</td> <td>55㎡</td> </tr> <tr> <td>3人</td> <td>75㎡</td> </tr> <tr> <td>4人</td> <td>95㎡</td> </tr> <tr> <td>5人</td> <td>109㎡</td> </tr> <tr> <td>6人</td> <td>128㎡</td> </tr> </tbody> </table> (街区の構成規模に関する事項) 住宅街区は地形、環境、日照、通風、採光、予定される住宅の規模、用途、構造等を考慮して定めるものとし、長方形またはこれに近い形状で次に掲げる規模を標準としなければならない。 短辺 30m～50m 長辺 80m～120m | | | | 第1種低層住居専用地域 | 第1種、第2種中高層住居専用地域 | それ以外の地域 | 一戸建 | 150㎡以上 | 90㎡以上 | 80㎡以上 | 長屋建 | 120㎡以上 | 90㎡以上 | 80㎡以上 | 世帯人員 | 住戸専用面積(壁芯) | 2人 | 55㎡ | 3人 | 75㎡ | 4人 | 95㎡ | 5人 | 109㎡ | 6人 | 128㎡ |
| | 第1種低層住居専用地域 | 第1種、第2種中高層住居専用地域 | それ以外の地域 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一戸建 | 150㎡以上 | 90㎡以上 | 80㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長屋建 | 120㎡以上 | 90㎡以上 | 80㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 世帯人員 | 住戸専用面積(壁芯) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2人 | 55㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3人 | 75㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4人 | 95㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5人 | 109㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6人 | 128㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 協議・協定 | | 1. 開発者は、開発区域及び関連する区域に関する土地利用計画を明らかにする図書を市に提出し協議しなければならない。 2. 開発者は、関連する公共公益施設の整備等に関する図書を市に提出し、協議しなければならない。 3. 土地利用計画及び公共公益施設計画を変更する場合は、再度協議しなければならない。 ただし、市長が認めるものについては、変更協議とすることができる。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共・公益施設の負担 | | 1. 開発者は、公共公益施設を別に定める富田林市開発指導要綱細則（以下「要綱細則」という。）及び富田林市開発指導要綱技術基準（以下「技術基準」という。）のほか、管理者と協議のうえ、自らの負担で整備しなければならない。 2. 開発者は、地区計画に起因する公共公益施設の整備とその維持に係る経費を市と協議のうえ負担しなければならない。 3. 整備された公共公益施設は、管理者に帰属し、又は寄附するよう努めること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共・公益施設 | 道路 | 1. 開発者は、道路が都市基盤の骨格をなすものであることを十分理解し、快適で安全な都市環境の形成を目指した道路計画を作成すること。 2. 開発者は、開発規模及び用途に応じて、自動車交通の他、自転車や歩行者の通行と安全に配慮した道路を整備すること。 3. 開発者は、既存の道路及び通行について調査し、関係者と十分協議のうえ、機能を損なうことのないように整備すること。 4. 開発者は、開発区域に接して狭隘な道路がある場合は、必要な道路幅員の確保に向けた後退整備を行うこと。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 公園 | 1. 開発面積が3,000㎡以上の開発行為にあつては、開発面積の3%以上の面積の公園を設けること。ただし、前記により算出した面積が100㎡未満となる場合にあつては100㎡以上とする。なお、地形上有効利用が図れない部分は、規定の面積に算入しない。 2. 公園利用者の安全及び利便性等を考慮し、位置を選定すること。 3. 原則として幅員4.0m以上の公道に面し、管理用車両の出入りが可能な位置とする。 4. 原則として公園施設以外による地上及び地下の使用、占用または空中通過がないこと。（消防水利のほか管理者が承認 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 地域 | 富田林市（開発指導要綱） |
|----------|--|---|
| 公共・公益施設 | 公園 | <p>した施設は除く。）</p> <p>5. 住居系以外の開発行為で、周辺状況を勘案しても公園利用の需要が見込めない場合は開発者管理の植栽緑地として整備することができる。</p> <p>6. 開発面積が10,000㎡以上の開発行為においては公園とは別に開発面積の3%以上の面積の整備緑地または緑道を設けること。</p> <p>7. その他の事項は次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 開発面積が3,000㎡未満の開発行為においても、隣接して行われる開発行為等をあわせて3,000㎡以上の場合は、第1項第1号に規定する算定方式に準じて算出された面積の公園を整備に努めること。</p> <p>(2) 整備帰属される公園緑地の管理台帳を作成し提出すること。</p> |
| | 公共下水道 | <p>1. 開発者は、供用開始された公共下水道処理区域においては必要な下水道施設を整備しなければならない。</p> <p>2. 公共下水道は分流式とし、市下水道計画に適合するよう整備すること。ただし開発行為等によって既存の下水道施設に支障が生じる場合は、開発者の負担で整備及び改修しなければならない。</p> |
| | 上水道 | <p>1. 開発者は、清浄で豊富、安定した水の供給を図るための給水計画を作成し、必要な上水道施設を整備しなければならない。</p> <p>2. 開発区域への新たな給水により、既存の上水道施設に水圧低下等の支障が生じる場合は、施設を整備及び改造しなければならない。</p> |
| | 河川・水路・ため池等 | <p>1. 開発者は、開発行為等に起因して必要となる河川、水路、ため池等の整備及び改修を行なうものとする。</p> <p>2. 開発行為等に起因する法定河川の改修は、河川改修計画に基づき、河川管理者と協議のうえ整備すること。</p> <p>3. 開発行為等に起因する普通河川及び水路の改修は、水利状況を調査し関係者と十分協議のうえ、既存の機能を損なうことのないように整備すること。</p> <p>4. 普通河川、水路、ため池等の廃止及び改修は、水利状況のほか雨水等の調整機能を十分調査検討したうえ、関係者の同意を得て行うこと。</p> |
| | 消防施設 | <p>1. 開発者は、建築行為に先立ち必要な消火栓、防火水槽を設置し、消防水利の標識を設けなければならない。</p> <p>2. 開発者は、消防活動に支障のないよう建築物を計画しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、消防、救助活動に特殊な車両機器等が必要となる開発行為等においては自らの負担でこれを整備すること</p> |
| | 教育施設 | <p>1. 市立小中学校の通学校区及び入居時期並びに予想される児童、生徒数について市教育委員会と協議すること。又、住宅戸数が20戸以上の場合、入居時期及び予想される児童、生徒数を、建築物が竣工するまでに文書にて市教育委員会に報告すること。</p> <p>2. 住宅の販売、契約等に際して、居住予定者に対して通学校区に関する事項を明示するとともに、十分な説明を行うこと。</p> |
| | し尿等処理 | <p>1. 開発者は、河川、池等の水質を保全するため、し尿及び生活排水等を、供用開始された公共下水道処理区域においては公共下水道により処理するものとし、それ以外の区域においては、合併処理浄化槽または集中処理浄化施設を設けて処理しなければならない。やむを得ず処理施設を設置できない場合は、し尿汲取りにより処理すること。</p> <p>2. し尿及び生活排水等を集中処理浄化施設で処理する場合の排水施設は、次条の規定を準用する。</p> <p>3. 合併処理浄化槽または集中処理浄化施設からの処理水は雨水との合流式とし、放流先の水位、流量に支障の生じないように必要な施設を整備及び改修すること。</p> |
| | ごみ置場 | <p>1. ごみ置場は、燃えるごみ、粗大ごみ及び資源ごみ等の置場を整備すること。</p> <p>2. 一戸建て住宅は、戸数に0.2㎡を乗じた面積とし、10戸毎に1カ所設置すること。ただし、建設戸数が4戸以下の場合、地元自治会等と協議のうえ、了解を得たうえで地元の置場へ排出すること。なお、地元のごみ置場への排出が困難な場合は市と協議すること。ただし、ごみ置場の1カ所あたりの面積は2.0㎡以上とする。</p> <p>3. 共同住宅は、戸数に0.2㎡を乗じた面積とし、敷地内にごみ置場を設置すること。ただし、ごみ置場の1カ所あたりの面積は2.0㎡以上とする。</p> <p>4. 住宅以外の用途のごみ置場の面積等は別途協議すること。</p> |
| 防災 | <p>1. 開発者は、地形、地質、過去の災害等の調査を十分行い、開発区域の安全を確保すると共に、その周辺地域に対しても災害を防止する措置を講じるものとする。</p> <p>2. 開発者は、開発行為等に起因して災害が発生した場合は、自らの責任において速やかに適切な措置を講じなければならない。</p> | |
| 福祉のまちづくり | <p>開発者は、「だれもが安全・安心に移動でき 人にやさしいまち」の実現に向けて、不特定多数の人が利用する都市施設や公共公益施設を計画しなければならない。</p> | |
| 自然保護と緑化 | <p>1. 開発者は、良好な居住環境の形成を図るため、現状の樹林、池等の自然的素材を生かし自然の保全に努めるものとする。</p> <p>2. 開発者は、開発区域全般にわたり緑化を図るため、各敷地内に植栽用地を確保すること。</p> <p>3. 開発者は、みどりにつつまれた良好な環境の住宅地の形成を目的とした緑地協定制度の活用を努めること。</p> | |

| 項目 | 地域 | 富田林市（開発指導要綱） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----------|--|----------------------------|----------------------------|----|----|--------|--|--------|----------|------|----|-------|-----------|--|-----------|------|-----------|--|-----------|------|----------|--|-----------|-----------|----------|--|-----------|---|-----------|--|-----------|-------|---|----------------------------|----------------------------|----|----------|--|-----------------|------|-----------|------|-----------|----|--------------------|-----|---------------|-----|----------------------------|--------|----------|--|
| 公害対策 | | <p>1. 開発者は、開発行為等に起因する公害は、いかなる場合においても発生防止に努めるものとし、工事施行等一時的に発生が予想される公害については、説明会等を通じて関係者と調整を行うものとする。</p> <p>2. 開発者は、開発行為等に起因して被害が生じた場合は、自らの責任において速やかに適切な措置を講じなければならない。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化財の保存及び活用 | | <p>1. 開発者は、文化財保護法を遵守し、開発区域における文化財の保存及び活用に努めるものとする。</p> <p>2. 開発者は、次に掲げる地区内及び文化財並びに周辺地域において開発行為等を行う場合は、景観の保全に配慮した計画としなければならない。</p> <p>(1) 富田林市伝統的建造物群保存地区</p> <p>(2) 富田林寺内町地区町並み保全要綱（平成9年富田林市要綱第5号）に定める保全地区</p> <p>(3) 指定文化財（建築物及び史跡名勝天然記念物）及び登録文化財（建築物）</p> <p>3. 開発者は、開発区域内の埋蔵文化財について発掘調査が必要と認められる場合は、自らの負担により実施しなければならない。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 廃棄物処理 | | <p>1. 開発者は開発行為等により生じる廃棄物を、関係法令に基づき適正に処理しなければならない。</p> <p>2. 開発行為等の工事により生じる土砂廃材等は可能な限りリサイクル施設において処理し、資源の再利用に努めること</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の措置 | | <p>(単身者用共同住宅等)</p> <p>開発者は、単身者用共同住宅等の建築計画に際して、居住環境に及ぼす影響及び良好な近隣関係等に十分配慮すること。</p> <p>(駐車場)</p> <p>開発者は、建築物の用途に応じ、自転車及び自動車駐車を、原則として各施設の敷地内の消防活動に支障のない場所に確保しなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="367 1166 1942 1866"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th rowspan="2">種別</th> <th colspan="2">自動車駐車場</th> <th rowspan="2">自転車駐車場</th> </tr> <tr> <th>居住者・来客者用</th> <th>従業員用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">住居</td> <td>一戸建住宅</td> <td>1戸あたり1台以上</td> <td></td> <td>1戸あたり1台以上</td> </tr> <tr> <td>長屋住宅</td> <td>1戸あたり1台以上</td> <td></td> <td>1戸あたり1台以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>戸数の70%以上</td> <td></td> <td>1戸あたり1台以上</td> </tr> <tr> <td>単身者用共同住宅等</td> <td>戸数の70%以上</td> <td></td> <td>1戸あたり1台以上</td> </tr> <tr> <td>寮</td> <td>部屋数の50%以上</td> <td></td> <td>部屋数の50%以上</td> </tr> <tr> <td>老人ホーム</td> <td>入所部屋数の20%+デイサービス等 に供する床面積100㎡ あたり3台以上</td> <td>事務所等に供する床面積 100㎡あたり3台以上</td> <td>事務所等に供する床面積 100㎡あたり6台以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※商業、工業系等についても、同要綱で定める基準あり。</p> <p>(集会所、広報施設)</p> <p>1. 戸数50以上の開発行為等においては、次表に定めるところにより集会施設を設置すること。ただし、共同住宅は敷地面積の項を除外する。</p> <table border="1" data-bbox="367 2062 1610 2605"> <thead> <tr> <th>戸数</th> <th colspan="2">整備基準及び内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">50戸以上 100戸まで</td> <td>敷地面積</td> <td>1戸あたり2.0㎡</td> </tr> <tr> <td>施設面積</td> <td>1戸あたり1.0㎡</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>集会室、湯沸室、便所、収納室（倉庫）</td> </tr> <tr> <td>設備等</td> <td>空調設備、給湯設備、下足棚</td> </tr> <tr> <td>備品等</td> <td>黒板（ホワイトボード）、掃除器具、冷蔵庫、机、いす等</td> </tr> <tr> <td>101戸以上</td> <td colspan="2">別途協議とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 設置した集会施設の維持管理は入居時に、居住者で組織（加入）する町会、自治会等に引き継ぐこと。なお、引き継ぎまでの期間は開発者が維持管理すること。</p> | | | 用途 | 種別 | 自動車駐車場 | | 自転車駐車場 | 居住者・来客者用 | 従業員用 | 住居 | 一戸建住宅 | 1戸あたり1台以上 | | 1戸あたり1台以上 | 長屋住宅 | 1戸あたり1台以上 | | 1戸あたり1台以上 | 共同住宅 | 戸数の70%以上 | | 1戸あたり1台以上 | 単身者用共同住宅等 | 戸数の70%以上 | | 1戸あたり1台以上 | 寮 | 部屋数の50%以上 | | 部屋数の50%以上 | 老人ホーム | 入所部屋数の20%+デイサービス等 に供する床面積100㎡ あたり3台以上 | 事務所等に供する床面積 100㎡あたり3台以上 | 事務所等に供する床面積 100㎡あたり6台以上 | 戸数 | 整備基準及び内容 | | 50戸以上 100戸まで | 敷地面積 | 1戸あたり2.0㎡ | 施設面積 | 1戸あたり1.0㎡ | 用途 | 集会室、湯沸室、便所、収納室（倉庫） | 設備等 | 空調設備、給湯設備、下足棚 | 備品等 | 黒板（ホワイトボード）、掃除器具、冷蔵庫、机、いす等 | 101戸以上 | 別途協議とする。 | |
| 用途 | 種別 | 自動車駐車場 | | 自転車駐車場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 居住者・来客者用 | 従業員用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居 | 一戸建住宅 | 1戸あたり1台以上 | | 1戸あたり1台以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 長屋住宅 | 1戸あたり1台以上 | | 1戸あたり1台以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 共同住宅 | 戸数の70%以上 | | 1戸あたり1台以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 単身者用共同住宅等 | 戸数の70%以上 | | 1戸あたり1台以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 寮 | 部屋数の50%以上 | | 部屋数の50%以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 老人ホーム | 入所部屋数の20%+デイサービス等 に供する床面積100㎡ あたり3台以上 | 事務所等に供する床面積 100㎡あたり3台以上 | 事務所等に供する床面積 100㎡あたり6台以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 戸数 | 整備基準及び内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50戸以上 100戸まで | 敷地面積 | 1戸あたり2.0㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 施設面積 | 1戸あたり1.0㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途 | 集会室、湯沸室、便所、収納室（倉庫） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 設備等 | 空調設備、給湯設備、下足棚 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 備品等 | 黒板（ホワイトボード）、掃除器具、冷蔵庫、机、いす等 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 101戸以上 | 別途協議とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---------|---|------------------|
| 項目 | 地域 | 富 田 林 市 （開発指導要綱） |
| 施行改正年月日 | 平成25年 4月 1日施行 （平成28年 5月 1日細則及び技術基準改正施行） | |