

項目	地域	寝屋川市（開発事業に関する指導要綱）
目的 (要綱第1条)		この要綱は、寝屋川市の区域内において行われる開発事業に関して、法令に基づく手続のほか、行政指導を行うことについて必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の保全及び形成を図ることを目的とする。
適用範囲 (要綱第3条)		この要綱は、寝屋川市の区域内において行う開発事業について適用する。ただし、次の各号に掲げる開発事業については、この限りでない。 (1) 都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに掲げる開発行為 (2) 国又は地方公共団体が行う開発行為 (3) 前2号に掲げるもののほか、この要綱の適用を除外することが適当であると市長が認める開発事業
一の開発事業とみなす場合 (要綱第4条)		一団の土地（一体的に利用されている土地又は同一の所有者が所有している土地をいう。）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で、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の利用が明らかに見込まれるものとして要領で定めるものについては、一の開発事業とみなして、この要綱を適用する。 ※一の開発事業とみなす場合の取扱い 1 要綱第4条の要領で定める一の開発事業とみなす開発事業は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 都市計画法第29条第1項の規定により開発行為の許可を受けた区域内の道路を利用して、当該開発許可に係る同法第36条第3項の規定による完了の公告の日から1年以内に行われるもの。ただし、当該期間内に先行する開発事業において計画された建築物の過半が建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達した場合は、この限りでない。 (2) 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必要とする区域内の道路を利用して、当該指定に係る公告の日から1年以内に行われるもの。ただし、当該期間内に先行する開発事業において計画された建築物の過半が建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達した場合は、この限りでない。 (3) 先行する開発事業において計画された建築物の過半が建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達するまでに当該開発区域に隣接して行われるもの。 2 前項の規定にかかわらず、隣接又は近接する2つ以上の土地が同一、又は所有者及び地番が異なる土地において行われる開発事業（建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達しているものは除く。）においては、一の開発事業とみなす。ただし、土地の性質上その他特別の事情によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。
開発事業の計画において遵守すべき基本事項 (要綱第5条)		開発事業者に対しては、開発事業の計画を策定するに当たっては、次の各号に掲げる基本事項を遵守するよう求めるものとする。 (1) 寝屋川市の総合計画、都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2第1項に規定する基本方針をいう。）その他の計画及び施策に即したものとすること。 (2) 開発区域の周辺の公共施設及び公益施設の整備状況等を考慮して市長が必要と認めるときは、開発区域の内外にわたり必要な公共施設及び公益施設を整備すること。 (3) 前号のほか、開発区域内に、予定される建築物の用途に応じ必要な駐車場及び駐輪場を確保し、並びに必要な交通安全施設を設置すること。 (4) 開発区域内におけるゆとりある居住環境及び良好な都市環境を確保すること。 (5) 開発区域内における緑化を推進すること。 (6) 開発事業の完了後において、開発区域内における土地及び建築物の所有者、占有者等が、当該土地及び建築物を適正に管理することができる措置を講ずること。
調整協議会との協議 (要綱第6条)		1 大規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、次条第1項の規定による協議の申請をする前に、寝屋川市土地利用等調整協議会（以下「調整協議会」という。）と協議するため、開発区域の状況及び適用条項の判定に必要な開発事業事前調査書及び計画概要書を市長に提出するよう求めるものとする。 2 調整協議会は、一戸建ての住宅の建築に係る開発事業を行う開発事業者に対しては、地区計画等（都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。）の制度を活用するよう求めるものとする。
事前協議等 (要綱第7条)		1 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第10条の規定による協議の申請をする前に、当該開発事業の計画並びに公共施設及び公益施設の整備に関する事前の協議（以下「事前協議」という。）をするため、開発事業事前協議申請書を市長に提出するよう求めるものとする。 2 前項の規定による事前協議の申請があった場合には、速やかに現地調査等を行い、必要な意見及び指導の内容を示した図書（以下「意見書」という。）を添付し、前項の申請書の副本を開発事業者に戻却するものとする。 3 市街化調整区域内において大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第1項の規定による事前協議の申請をする前に、市街化調整区域において小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第11条の規定による協議の申請をする前に、開発区域の状況及び適用条項の判定に必要な開発事業事前調査書の提出を求めるものとする。
事前説明 (要綱第9条)		1 大規模開発事業、一般開発事業又は中高層建築物等の建築行為を行う小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、前条第1項又は第2項の規定により標識を設置した後、速やかに、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める区域の住民自治組織並びにその区域内の居住者及び土地又は建築物の所有者その他要領で定める権利者（以下「住民自治組織等」という。）に対し、当該開発事業の計画の内容について説明を行うとともに、紛争が生じた場合におい

項目	地域	寝屋川市（開発事業に関する指導要綱）
		<p>ては誠意をもって自らがこれを解決するよう求めるものとする。</p> <p>(1) 中高層建築物の建築行為を行う開発事業を行う場合 開発区域の境界から当該建築物の高さの2倍に相当する距離の区域</p> <p>(1) 前号の開発事業以外の場合 開発区域の境界から20メートルの区域</p> <p>2 前項の規定による説明については、形式的なものではなく、説明会の開催等により、住民自治組織等の理解を得るよう、誠意をもって行うよう求めるものとする。</p> <p>3 開発事業者に対しては、第1項の規定により説明を行った場合には、事前説明結果報告書を市長に提出するよう求めるものとする</p>
大規模開発事業又は一般開発事業の協議 (要綱第10条)		大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第7条第2項の規定による意見書を添付した同条第1項の申請書の副本の返却を受けた日から6か月以内に、開発事業協議申請書を市長に提出し、当該開発事業の計画並びに公益施設及び公共施設の整備の計画について市長と協議するよう求めるものとする。
小規模開発事業の協議 (要綱第11条)		小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、建築確認の申請又は計画通知をする前（特定工作物の建設を行う場合にあつては、その建設に着手する前）に、小規模開発事業協議申請書を市長に提出し、当該開発事業の計画並びに公益施設及び公共施設の整備について市長と協議するよう求めるものとする。
中高層建築物等の協議 (要綱第12条)		第10条又は前条の規定による協議のほか、中高層建築物等の建築行為を行おうとする開発事業者に対しては、その計画について市長と協議するよう求めるものとする。
狭隘道路等の整備に係る協議 (要綱第13条)		第10条又は第11条の規定による協議において、狭隘道路等について後退整備をする必要があると市長が認める場合には、当該開発事業者に対して、狭隘道路等の後退整備について、別に市長と協議するよう求めるものとする。
協議が調った場合の 手続 (要綱第14条)		<p>1 第10条から前条までの規定による協議が調った場合には、当該協議の内容について、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める手続を執るものとする。</p> <p>(1) 第10条及び第12条の規定による協議が調った場合 開発事業者と協定書を締結すること。</p> <p>(2) 第11条の規定による協議が調った場合 開発事業者に協議済書を交付すること。</p> <p>(3) 前条の規定による協議が調った場合 開発事業者と協定書を締結すること。ただし、第1号の規定により協定書を締結した場合、又は小規模開発事業のうち公共施設等の譲渡がない開発事業を行う場合は、この限りではない。</p> <p>2 開発事業に関する一切の工事は、前項の手続を執った日（別に関係法令による許可又は届出を必要とする場合には、当該手続を執った日と当該許可又は届出の日とのいずれか遅い日）以後に行うべきことを、前項第1号の協定書、同項第2号の協議済書、同項第3号の協定書（以下「協定書等」という。）に明記するものとする。</p>
変更の協議 (要綱第15条)		<p>1 前条第1項の手続を終了した場合において、協定書等の内容の変更をしようとする開発事業者に対しては、開発事業変更協議申請書を市長に提出し、市長と協議するよう求めるものとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、協定書等の内容について要領で定める軽微な変更をしようとする開発事業者に対しては、開発事業変更届出書を市長に提出するよう求めるものとする。</p> <p>3 前条第1項の規定は、第1項の規定による協議が調った場合について準用する。</p> <p>4 第1項又は第2項の場合における次条、第17条、第18条、第20条及び第21条の規定の適用については、第1項の規定による協議又は第2項の規定による届出に係る変更後の内容を協定書等の内容とみなす。</p>
工事完了検査 (要綱第16条)		<p>1 開発事業者に対しては、開発事業に関する工事が完了した場合には、工事完了届出書を市長に提出するよう求めるものとする。</p> <p>2 前項の規定による工事完了届出書の提出があつた場合には、遅滞なく、当該工事が協定書等の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が協定書等の内容に適合していると認めるときは、要領で定めるところにより、検査済証（工事完了確認書を含む。（当該工事が都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可を受けている場合は、同法第36条第2項に規定する検査済証））を当該開発事業者に交付するものとする。</p> <p>3 前項の規定による検査の結果、当該協定書等の内容に適合していない事項があると認めるときは、開発事業者の負担により、当該事項を是正するよう求めるものとする。</p>
中間検査等 (要綱第17条)		<p>1 大規模開発事業又は一般開発事業を行う開発事業者に対しては、要領で定めるところにより、当該開発事業に関する工事の期間中の時期に、中間検査を行うため、中間検査申出書の提出を求めるものとする。</p> <p>2 大規模開発事業又は一般開発事業を行う開発事業者に対しては、前項に規定する中間検査のほか、必要があると認めるときは、開発事業に関する工事について、適宜、検査を行うものとする。</p>
建築制限 (要綱第18条)		開発事業者に対しては、都市計画法第37条の規定の適用がある場合のほか、第16条第2項の規定による検査済証の交付があるまでの間は、開発区域内において建築物の建築行為を行わないよう求めるものとする。ただし、建築物の建築行為を行うことについて、あらかじめ、建築行為承認申請書を市長に提出し、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

項目	地域	寝屋川市（開発事業に関する指導要綱）																																
地位の承継 (要綱第20条)		<p>1 第14条第1項の手続を終了した開発事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定書等に定めた地位を承継するものとする。 この場合において、当該地位を承継した者に対しては、遅滞なく、開発事業地位承継届出書を市長に提出するよう求めるものとする。</p> <p>2 前項本文に定める場合のほか、第14条第1項の手続を終了した開発事業者の地位を承継しようとする者に対しては、あらかじめ、開発事業地位承継承認申請書を被承継人の同意を証する書面（地位承継承諾書）を添えて市長に提出し、市長の承認を受けるよう求めるものとする。</p> <p>3 前2項の場合（第14条第1項第1号（第15条第3項において準用する場合を含む。）の協定書に定めた地位を承継するときに限る。）においては、従前の協定書を解除し、新たに当該協定書を締結するものとする。</p>																																
公共施設等の譲渡等 (要綱第21条)		<p>1 開発事業又は開発事業に関する工事により設置され、又は整備された公共施設若しくは公益施設又はこれらの用に供する土地（以下「公共施設等」という。）については、都市計画法第40条第1項又は第2項の規定により寝屋川市に帰属することとなる場合を除き、第16条第2項の規定による検査済証の交付の日の翌日に、寝屋川市に無償で譲渡するよう求めるものとする。ただし、法令に基づく管理者が別にあるとき、又は協定書等において管理者について別段の定めをしたときは、それらの者に無償で譲渡するよう求めるものとする。</p> <p>2 前項の規定により公共施設等を譲渡する開発事業者に対しては、次の各号に掲げる事項を行うよう求めるものとする。 (1) 公共公益施設無償譲渡申込書及び公共公益施設管理引継書を、第16条第1項の規定による工事完了届出書の提出と同時に、市長に提出すること。 (2) 公共施設又は公益施設の用に供する土地を寝屋川市に譲渡するに当たって分筆を必要とするときは、開発事業者の責任と負担により、実測の面積と登記簿上の面積とを合致させること。 (3) 公共施設等に抵当権その他の権利が設定されているときは、第16条第1項の規定による工事完了届出書を提出する前に、開発事業者の責任と負担によりこれを抹消すること。 (4) 新たに設置した公共施設等については、寝屋川市に所有権が移転した日から1年間は、開発者に補修工事等に係る保証を求めるものとする。 ただし、1年を経過した後であっても、施工の不備が原因で破損等が生じたときは、開発者の責任と負担における補修等を求めるものとする。</p> <p>3 前項の規定は、公共施設等が都市計画法第40条第1項又は第2項の規定により寝屋川市に帰属することとなる場合について準用する。</p>																																
公共施設及び公益施設の整備の原則 (施行要領第6条)		<p>1 開発事業者に対しては、開発区域の周辺の公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）の整備状況を勘案し必要と認める場合は、開発区域の内外にわたり必要な公共施設及び公益施設を、施行要領第7条から第15条までの規定に基づき整備するよう求めるものとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、都市計画法により決定されている都市施設のうち、当該開発区域内の部分については、この要領の規定は適用せず、開発事業者と別途協議するものとする。</p>																																
道路関係(施行要領第7条)		<p>1 道路を新設又は改良する場合における技術的基準は、指針で定める。</p> <p>2 前項に規定する道路の新設又は改良に要する経費は、開発事業者の負担とする。</p> <p>※道路関係に関する指針（抜粋）</p> <p>1 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、道路の接道基準については、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 開発区域内の道路及び開発区域に接続する道路は、通行及び防災上、支障がないよう十分配慮すること。 (2) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員6.0メートル(有効幅員)以上の道路に接続すること。ただし、周辺の状況により、これにより難しいときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案し、拡幅整備等について協議をして定めるものとする。 (3) 前2号の道路が私道の場合は、一般開発事業に関して私道権利関係者と協議をし、承諾等（私道権利者の同意書等の添付）を求めるものとする。</p> <p>2 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、道路の配置設計の基準については、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 開発区域内の道路の配置は、開発区域の規模、予定建築物の用途、規模等を考慮した設計を求めるとともに、道路の有効幅員は、次表を指針とする。</p> <p style="text-align: right;">単位（メートル）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">開発規模</th> <th colspan="4">開発規模</th> </tr> <tr> <th>0.1ヘクタール未満</th> <th>0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満</th> <th>0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満</th> <th>0.5ヘクタール以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一戸建て住宅</td> <td>一般区画道路</td> <td>4.0</td> <td>5.0(4.0)</td> <td colspan="2">6.0(4.0)</td> </tr> <tr> <td>主要区画道路</td> <td colspan="3">6.0(4.0)</td> <td>9.0(6.0)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同住宅</td> <td>一般区画道路</td> <td>4.0</td> <td colspan="2">6.0(4.0)</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>主要区画道路</td> <td colspan="3">6.0</td> <td>9.0(6.0)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※備考（）の数値は、1本の道路につき延長70メートル以下で通行上支障がないと認めた場合のものとする。</p>	開発規模		開発規模				0.1ヘクタール未満	0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満	0.5ヘクタール以上	一戸建て住宅	一般区画道路	4.0	5.0(4.0)	6.0(4.0)		主要区画道路	6.0(4.0)			9.0(6.0)	共同住宅	一般区画道路	4.0	6.0(4.0)		6.0	主要区画道路	6.0			9.0(6.0)
開発規模		開発規模																																
		0.1ヘクタール未満	0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満	0.5ヘクタール以上																													
一戸建て住宅	一般区画道路	4.0	5.0(4.0)	6.0(4.0)																														
	主要区画道路	6.0(4.0)			9.0(6.0)																													
共同住宅	一般区画道路	4.0	6.0(4.0)		6.0																													
	主要区画道路	6.0			9.0(6.0)																													

項目 / 地域	寝屋川市（開発事業に関する指導要綱）
	<p>(2) 前号の設計を行うに当たり、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮できるような配慮を求めること。</p> <p>(3) 開発区域内に道路の配置計画がない場合においても、開発区域の規模、予定建築物の用途、規模等を考慮して、開発区域外の道路の機能が有効に発揮できるような配慮を求めること。</p> <p>(4) 開発区域内にある従前の里道、水路等を利用し、道路を設置する場合には、当該里道、水路等に係る所有権その他の権利を有する者と協議をし、その同意を求めること。</p> <p>(5) 開発区域内の道路は、将来的に適用される開発事業を行う区域の道路等が接続できるように当該開発区域の末端まで設置を求めること。</p> <p>(6) 道路は袋路状とはせず、通り抜け又はループ状とすること。ただし、開発区域の位置、規模等を勘案して物理的に不可能な場合で、寝屋川市道路位置指定基準（平成15年10月1日制定）に定める位置指定の基準を準用し、有効幅員1.5メートル以上の避難通路等を確保等することにより、特に避難上及び車両の通行上支障がないと認められた場合は、この限りでない。</p>
用水及び排水関係 （施行要領第8条）	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発事業者に対しては、開発区域内の用水及び排水を支障なく処理するため、指針に定める基準に基づき必要な施設を設置し、又は改修をするよう求めるものとする。 2 前項の場合において、開発区域内に、寝屋川市が定める排水施設に関する計画があるときは、当該開発事業者に対し、市長及び上下水道事業管理者と協議するよう求めるものとする。 3 開発事業者に対しては、放流先の上流部分も含め流下能力、流下状況等を勘案し必要と認める場合は、開発事業によって生じる排水により支障が生じないよう河川又は用水及び排水施設等の改修又は施設を設置を行うよう求めるものとする。 4 前3項の規定により、用水及び排水施設を設置し、又は改修する開発事業者に対しては、必要に応じて排水の放流先となる河川又は用水及び排水施設等の水利関係団体及び管理者等と協議の上で施工するよう求めるものとする。 5 第1項及び第3項の工事に要する経費は、開発事業者の負担とする。
水道関係 （施行要領第9条）	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域内において水道施設を設置する場合における技術的基準は、指針で定める。 2 開発事業者に対しては、給配水管の基準及び維持管理について、上下水道事業管理者と協議するよう求めるものとする。 3 給配水管の設置に要する費用は、開発事業者の負担とする。
一般廃棄物（ごみ）関係 （施行要領第10条）	<ol style="list-style-type: none"> 1 一般廃棄物（ごみ）の収集に必要な施設等の設置及び配置については、市長と協議の上、適正に整備するよう求めるものとする。 2 一般廃棄物（ごみ）の収集は、ステーション方式による分別収集とし、ごみ集積場については、指針に定める基準により設置するよう求めるものとする。 <p>※一般廃棄物（ごみ）関係に関する指針（抜粋） 要領第10条第2項の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 集積場所について <ol style="list-style-type: none"> ア ごみ集積場については、道路に面する等収集車両が横付けすることができ、かつ、容易に作業ができるよう設置すること。 イ 10戸以上50戸未満の共同住宅等及び10戸以上の一戸建て住宅については、ごみ集積場を設置すること。 ウ ごみ集積場の面積は、0.16平方メートルに戸数を乗じたもの以上とすること。 エ ごみ集積場は、高さ1メートル程度のブロック造で3面を囲み、間口は前面開放型とし、床はコンクリートを打設する等外観上美観を損なわれないものとする。 オ ごみ集積場を清潔に保持ができるようにすること。 (2) コンテナボックスについて <p>50戸以上の共同住宅の場合については、次に掲げる基準に従いコンテナボックスを設置すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> ア コンテナボックスは、10戸に1台の割合で設置し、収納場所を確保すること。 イ コンテナボックスの収納面積は、必要台数に応じたものとする。 ウ 収納場所とこれに接する道路とは均一平面とし、作業に支障を来さない構造とすること。 エ コンテナボックスの収納場所は、収集車（4トン車両）が前進で通り抜けることができ、又は、ターンスペースのある道路際とすること。 オ コンテナボックスの規格及び仕様等の決定については、協議をすること。
一般廃棄物（し尿）関係（施行要領第11条）	<p>開発区域内におけるし尿処理の方法及び必要な設備設置については、指針に定める基準により適正に処理するよう求めるものとする。</p> <p>※一般廃棄物（し尿）関係に関する指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 要領第11条の指針で定める基準は、次の各号に定める区分に従い、当該各号に定めるとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 水洗方式 <ol style="list-style-type: none"> ア 下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第6号に規定する終末処理場を有するものをいう。） イ 合併式浄化槽による処理方式 2 し尿処理に当たり、前項のいずれの方式によるかについては、開発者との協議により決定するものとする。 3 合併式浄化槽は、すべて放流式とし、その設置に当たっては、建築基準法施行令第32条、浄化槽工事の技術上の基

項目	地域	寝屋川市（開発事業に関する指導要綱）															
		<p>準及び浄化槽の設置等の届出に関する省令（昭和60年厚生省／建設省／令第1号）第1条及び大阪府浄化槽設計・施行取扱基準（平成13年4月1日施行）に定める基準によるものとする。</p> <p>4 処理水を河川等に放流しようとする場合は、水利関係団体等との協議及び寝屋川市の指示に従うことを求めるものとする。</p>															
避難施設(施行要領第12条)		<p>密集地又は袋路状道路における開発事業については、指針に定める基準により開発区域内に有効な避難空地等を確保するよう求めるものとする。</p>															
防犯灯(施行要領第13条)		<p>開発事業者に対しては、開発事業を行うに当たり、指針に定める基準により必要に応じて防犯灯の設置等を求めるものとする。</p>															
交通安全施設(施行要領第14条)		<p>開発事業者に対しては、開発事業を行うに当たり、指針に定める基準により必要な交通安全施設を設置し、又は整備するよう求めるものとする。</p>															
公園・緑地の設置基準(施行要領第15条)		<p>1 開発事業者に対しては、開発区域内に次の表に定めるところに従い、公園及び緑地を設置するよう求めるものとする。ただし、開発区域が土地区画整理事業区域内である場合には、要綱に規定する協議とは別に協議をするよう求めるものとする。</p> <p>緑地設置基準</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>1,000 平方メートル未満</th> <th>1,000 平方メートル以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建て住宅建設の場合</td> <td>各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地</td> <td>各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地（建築確認面積が1,000平方メートル以上の場合は大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）に基づき算出される面積の緑地）</td> </tr> <tr> <td>共同住宅等建設の場合 住宅の建設以外の場合</td> <td>敷地面積に対して6パーセント以上の緑地</td> <td>大阪府自然環境保全条例に基づき算出される面積の緑地</td> </tr> </tbody> </table> <p>※開発事業の開発区域面積が、市街化区域にあつては10,000平方メートル以上、市街化調整区域にあつては50,000平方メートル以上の場合は、大阪府自然環境保全条例及び大阪府自然環境の保全と回復に関する協定実施要綱(昭和48年12月24日制定)に基づく協定緑地の設置を求めるものとする。</p> <p>公園設置基準</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発区域面積</th> <th>3,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満</th> <th>10,000 平方メートル以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建て住宅建設の場合 共同住宅等建設の場合</td> <td>開発区域面積の3パーセント以上の提供公園の設置</td> <td>開発区域面積の6パーセント以上の提供公園の設置</td> </tr> </tbody> </table> <p>※提供公園の設置について100平方メートル未満の場合は、100平方メートルとする。</p> <p>※住宅以外の場合において、開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発事業にあつては、都市計画法に基づく公園又は緑地の設置を求めるものとする。</p> <p>2 前項の規定により設置される公園及び緑地は、指針に定める基準により整備するよう求めるものとする。</p> <p>3 前項の規定による公園及び緑地の設置に要する経費は、開発事業者による負担を求めるものとする。</p>	敷地面積	1,000 平方メートル未満	1,000 平方メートル以上	一戸建て住宅建設の場合	各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地	各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地（建築確認面積が1,000平方メートル以上の場合は大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）に基づき算出される面積の緑地）	共同住宅等建設の場合 住宅の建設以外の場合	敷地面積に対して6パーセント以上の緑地	大阪府自然環境保全条例に基づき算出される面積の緑地	開発区域面積	3,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	10,000 平方メートル以上	一戸建て住宅建設の場合 共同住宅等建設の場合	開発区域面積の3パーセント以上の提供公園の設置	開発区域面積の6パーセント以上の提供公園の設置
敷地面積	1,000 平方メートル未満	1,000 平方メートル以上															
一戸建て住宅建設の場合	各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地	各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地（建築確認面積が1,000平方メートル以上の場合は大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）に基づき算出される面積の緑地）															
共同住宅等建設の場合 住宅の建設以外の場合	敷地面積に対して6パーセント以上の緑地	大阪府自然環境保全条例に基づき算出される面積の緑地															
開発区域面積	3,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	10,000 平方メートル以上															
一戸建て住宅建設の場合 共同住宅等建設の場合	開発区域面積の3パーセント以上の提供公園の設置	開発区域面積の6パーセント以上の提供公園の設置															

項目	地域																				
敷地等の規模等 (施行要領第16条)	<p style="text-align: center;">寝 屋 川 市 (開発事業に関する指導要綱)</p> <p>1 開発事業により一戸建ての住宅を計画する場合の1戸当たりの敷地面積については、指針に定める面積以上を確保するよう求めるものとする。ただし、土地利用の計画上その他特別の事情によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。</p> <p>2 長屋住宅の1戸当たりの敷地面積については、指針に定める面積以上を確保するよう求めるものとする。</p> <p>3 共同住宅等(小世帯向け・単身者向け共同住宅等を除く。)の1住戸当たりの建築専有面積(バルコニーその他これに類する部分の床面積及び共用の廊下、階段等の部分の床面積を除く。)については、指針に定める面積以上を確保を求めるものとする。ただし、指針に定める住宅については、この限りでない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、開発区域に地区計画が定められている場合は、当該地区計画によるものとする。</p> <p>※敷地等の規模に関する指針(抜粋)</p> <p>要領第16条第1項から第3項までの指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 一戸建て住宅の敷地の規模については、次の表の最小敷地面積を下限とする。ただし、一の敷地に一の建築物を建築する場合であって、当該敷地の面積が次の表の最小敷地面積以下の場合は適用しない。</p> <table border="1" data-bbox="472 795 1491 1276"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>用途地域</th> <th>最小敷地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">市街化区域</td> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>100平方メートル</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td> <td>80平方メートル</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域・商業地域</td> <td>65平方メートル</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>70平方メートル</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>指定なし</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 長屋住宅の1戸当たりの敷地の規模については、第1種低層住居専用地域を除く前号の表の数値より10平方メートルを減じた数値とする。</p> <p>(3) 共同住宅(小世帯向け・単身者向け共同住宅等は除く)の1住戸当たりの専有面積は、65平方メートル以上とする。</p> <p>(4) 敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、別途協議とする。</p> <p>(5) 要領第16条第3項ただし書の指針で定める住宅は、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5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅とする。</p>	区域	用途地域	最小敷地面積	市街化区域	第1種低層住居専用地域	100平方メートル	第1種中高層住居専用地域	80平方メートル	近隣商業地域・商業地域	65平方メートル	その他の地域	70平方メートル	市街化調整区域	指定なし						
区域	用途地域	最小敷地面積																			
市街化区域	第1種低層住居専用地域	100平方メートル																			
	第1種中高層住居専用地域	80平方メートル																			
	近隣商業地域・商業地域	65平方メートル																			
	その他の地域	70平方メートル																			
市街化調整区域	指定なし																				
小世帯向け・単身者向け共同住宅等 (施行要領第17条)	<p>1 小世帯向け・単身者向け共同住宅等を建築する開発事業者に対しては、別に定める小世帯向け・単身者向け共同住宅等指針(平成21年7月1日制定)に規定する開発計画を定めるよう求めるものとする。</p> <p>2 学校、事業所、病院などの法人自らが開発事業者として、特定の単身者(学生、従業員、看護師など)を居住させることを目的に、室構成の中で共同利用施設を有する建築物で寮として使用させるものについては、前項の小世帯向け・単身者向け共同住宅等指針の規定は適用せず、別途協議するものとする。</p>																				
駐車場及び駐輪場 (施行要領第18条)	<p>1 一戸建て住宅の建設を目的とする開発事業者に対しては、当該開発区域内に住宅1戸当たり1台以上の駐車場及び2台以上の駐輪場を設置するよう求めるものとする。ただし、土地利用の計画上その他特別の事情によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。</p> <p>2 共同住宅等及び住宅以外の建築物の建設を目的とする場合においては、別表第1又は第2に掲げる台数の駐車場及び駐輪場を、当該開発区域内の消防活動に支障のない場所に確保するよう求めるものとする。</p> <p>3 駐車場の形状等については、指針の定める基準によることとする。</p> <p>※別表第1 共同住宅等における駐車・駐輪場設置基準表</p> <table border="1" data-bbox="436 2151 1711 2597"> <thead> <tr> <th>用途区域</th> <th>基準</th> <th>駐車場(台)</th> <th>駐輪場(台)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①住戸専有面積65㎡以上 (世帯向け)</td> <td>1戸当たり</td> <td>0.7</td> <td>2.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②住戸専有面積40㎡以上65㎡未満 (小世帯向け)</td> <td>1戸当たり</td> <td>0.7</td> <td>1.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③住戸専有面積25㎡以上40㎡未満 (単身者向け)</td> <td>1戸当たり</td> <td>0.4</td> <td>1.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※備考</p> <p>1 上記表①、②、③の住戸が混在する場合は、それぞれの駐車台数・駐輪台数の合計による。</p> <p>2 複合用途の建築物にあっては、各用途による駐車台数・駐輪台数の合計による。</p>	用途区域	基準	駐車場(台)	駐輪場(台)	備考	①住戸専有面積65㎡以上 (世帯向け)	1戸当たり	0.7	2.0		②住戸専有面積40㎡以上65㎡未満 (小世帯向け)	1戸当たり	0.7	1.0		③住戸専有面積25㎡以上40㎡未満 (単身者向け)	1戸当たり	0.4	1.0	
用途区域	基準	駐車場(台)	駐輪場(台)	備考																	
①住戸専有面積65㎡以上 (世帯向け)	1戸当たり	0.7	2.0																		
②住戸専有面積40㎡以上65㎡未満 (小世帯向け)	1戸当たり	0.7	1.0																		
③住戸専有面積25㎡以上40㎡未満 (単身者向け)	1戸当たり	0.4	1.0																		

項目	地域	寝屋川市（開発事業に関する指導要綱）
		<p>3 次の各項目については、別途協議とするものとする。</p> <p>ア 駅近隣（駅舎から概ね300mの範囲内に存することをいう。）、又は商業地域、近隣商業地域に属する場合</p> <p>イ 土地利用計画開発区域内に駐車場の確保が困難な場合</p> <p>ウ 狭小地における同種・同規模の建替えの場合</p> <p>エ 地形的要因等により車輛の通行等に支障がある場合</p>
公害関係 (施行要領第24条)		<p>1 開発事業を行うに当たり、開発区域及びその周辺地域に環境基本法（平成5年法律第91号）第2条第3項に規定する公害が発生するおそれがあると認められた場合は、開発事業者に対して、あらかじめ指針に定める基準によりその公害の防止対策を講じるよう求めるものとする。</p> <p>2 開発事業の工事に伴い、前項に規定する公害が発生したときは、開発事業者に対して、工事を中止し、その発生原因の除去に努めるよう求めるものとする。</p> <p>3 第1項の公害により被害が生じたときは、開発事業者の責任と負担において速やかに解決するよう求めるものとする。</p>
消防関係(施行要領第25条)		<p>開発区域内に消防施設及び消防活動上必要な施設等を設置する場合は、指針に定める基準による協議をするよう求めるものとする。</p>
文化財関係 (施行要領第27条)		<p>1 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、要綱第7条第1項の規定により開発事業事前協議申請書を提出する前に、あらかじめ寝屋川市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議をするよう求めるものとする。</p> <p>2 周知の埋蔵文化財包蔵地において開発事業を行う開発事業者に対しては、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に定める届出を行うよう求めるとともに、教育委員会の指示に従い、埋蔵文化財等の保護に必要な措置を採るよう求めるものとする。</p> <p>3 前項に規定する地域以外の地域での開発事業に係る工事又は建築物の工事に伴い埋蔵文化財を発見した開発事業者に対しては、文化財保護法第96条に基づき、直ちに工事を中止し、教育委員会に届け出て、その指示を受けるよう求めるものとする。</p>
福祉のまちづくりに関する指針 (施行要領第28条)		<p>不特定多数の人が利用する施設の建築を含む開発事業を行う開発事業者に対しては、予定建築物の規模等により、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第4条第1項及び大阪府福祉のまちづくり条例（平成4年大阪府条例第36号）第31条第1項の規定に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。</p>
建設リサイクル関係に関する指針 (施行要領第29条)		<p>開発区域内に解体予定建築物が存する開発事業者に対しては、必要に応じて、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第10条第1項に基づく届出を行い、寝屋川市建築物の解体工事における事前周知等に関する指導要綱（平成20年4月1日制定）に基づく標識の設置等の諸手続きを行うよう求めるものとする。</p>
都市景観関係に関する指針 (施行要領第30条)		<p>1 開発区域内において景観法（平成16年法律第110号）第16条第1項及び寝屋川市景観条例（平成22年寝屋川市条例第7号）第10条第1項の規定に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。</p> <p>2 開発区域内において寝屋川市屋外広告物条例（平成27年4月1日制定）第12条及び第13条に規定する許可を要する広告物を表示し、又は掲出物件を設置しようとする開発事業者に対しては、同条例第11条の規定に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。</p> <p>3 前2号に掲げるもののほか、開発事業者に対しては、地域周辺の景観との整合性を重視し、その周辺のモデル景観となるよう景観形成の配慮に努めるよう求めるものとする。</p>
関係法令等の遵守(要綱第22条)		<p>この要綱に定めるもののほか、開発事業者に対しては、開発事業又は開発事業に関する工事を行う場合には、関係法令等を遵守するよう求めるものとする。</p>
損害賠償 (要綱第23条)		<p>開発事業者に対しては、開発事業又は開発事業に関する工事によって第三者が損害を受けた場合には、開発事業者の責任と負担において、その損害を賠償するよう求めるものとする。</p>
報告等 (要綱第24条)		<p>開発事業者又は開発事業に関する工事の工事施行者若しくは工事監理者等に対しては、この要綱の施行に必要な限度において、開発事業に関する工事の実施状況等について報告するよう求めるものとする。</p>
この要綱の適用外の開発事業に関する指導(要綱第25条)		<p>第3条ただし書の規定によりこの要綱の適用を受けない開発事業であっても、この要綱の目的を達成するため必要があると認める場合には、当該開発事業の実施について行政指導を行うものとする。</p>
委任等 (要綱第26条)		<p>この要綱に定める文書等の様式及びこの要綱の施行について必要な事項は、担当部長が定める。</p>
施行改正年月日		平成28年 7月15日施行