

項目	地域	河内長野市（開発事業の手続等に関する条例）																																																									
適用範囲	全ての開発事業に適用																																																										
宅地事業計画	<p>1. 一戸建て住宅及び長屋住宅一住戸当たりの面積基準</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">一戸建て住宅の敷地面積 (兼用住宅含む)</td> <td>第一種低層住居専用地域及び用途指定のない市街化調整区域</td> <td colspan="3">150㎡以上</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域</td> <td colspan="3">80㎡以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">長屋住宅一住戸当たりの敷地面積</td> <td>第一種低層住居専用地域及び用途指定のない市街化調整区域</td> <td colspan="3">150㎡以上</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域</td> <td colspan="3">80㎡以上</td> </tr> </table> <p>2. 共同住宅の1住戸当り専用面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース等を除く。）は、18㎡（壁芯）以上とする。</p>					一戸建て住宅の敷地面積 (兼用住宅含む)	第一種低層住居専用地域及び用途指定のない市街化調整区域	150㎡以上			その他の用途地域	80㎡以上			長屋住宅一住戸当たりの敷地面積	第一種低層住居専用地域及び用途指定のない市街化調整区域	150㎡以上			その他の用途地域	80㎡以上																																						
一戸建て住宅の敷地面積 (兼用住宅含む)	第一種低層住居専用地域及び用途指定のない市街化調整区域	150㎡以上																																																									
	その他の用途地域	80㎡以上																																																									
長屋住宅一住戸当たりの敷地面積	第一種低層住居専用地域及び用途指定のない市街化調整区域	150㎡以上																																																									
	その他の用途地域	80㎡以上																																																									
協議・協定	法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請を行う前に、市長と事前協議しなければならない。特定開発事業の場合は、事前協議の合意内容に基づく協定を締結しなければならない。																																																										
公共・公益施設の負担	市長は、開発事業関連して周辺地域における公共施設等の基盤の整備を行う費用に充てるため、必要に応じて開発事業者に対して応分の負担を求めることができる。																																																										
公共・公益施設	道路	<p>(1) 開発区域内に設置する道路の幅員は、次の表を基準とする。なお、幅員は、すべて道路敷としなければならない。（以下の道路幅員において同じ。）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>0.1ha未満</th> <th>0.1ha以上0.5ha未満</th> <th>0.5ha以上5ha未満</th> <th>5ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">戸建住宅及び2階建て以下の住宅建設を予定するもの</td> <td>一般区画街路</td> <td>4.0</td> <td colspan="3">6.0(4.0)</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路</td> <td>4.0</td> <td>6.5(4.0)</td> <td colspan="2">6.5</td> </tr> <tr> <td>幹線街路</td> <td colspan="3"></td> <td>12.0以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3階建以上の共同住宅の建設を予定するもの</td> <td>一般区画街路</td> <td>4.0</td> <td>6.0(4.0)</td> <td colspan="2">6.0</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路</td> <td>4.0</td> <td>6.5</td> <td>9.5(6.5)</td> <td>9.5</td> </tr> <tr> <td>幹線街路</td> <td colspan="3"></td> <td>12.0以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">商業施設及び工場の建設を予定するもの</td> <td>一般区画街路</td> <td colspan="4">6.0</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路</td> <td colspan="3">6.5</td> <td>9.5</td> </tr> <tr> <td>幹線街路</td> <td>9.0</td> <td colspan="2">9.5～12.0</td> <td>12.0以上(歩道付加)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※（ ）内の数値は小区間で通行上支障のない場合及び周辺の状況を勘案して支障のない場合に適用する。（1街区間の通行のみに供する場合で、袋地状道路の道路延長が35m以内の場合に限る。）</p> <p>(2) 道路幅員内への電柱等の設置 原則として、道路幅員内に電柱等の設置を行ってはならない。やむを得ず道路幅員内に設置する場合は、規定の有効幅員に0.5mを加えた道路有効幅員の道路を施工すること。</p>						0.1ha未満	0.1ha以上0.5ha未満	0.5ha以上5ha未満	5ha以上	戸建住宅及び2階建て以下の住宅建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0(4.0)			主要区画街路	4.0	6.5(4.0)	6.5		幹線街路				12.0以上	3階建以上の共同住宅の建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0(4.0)	6.0		主要区画街路	4.0	6.5	9.5(6.5)	9.5	幹線街路				12.0以上	商業施設及び工場の建設を予定するもの	一般区画街路	6.0				主要区画街路	6.5			9.5	幹線街路	9.0	9.5～12.0		12.0以上(歩道付加)
			0.1ha未満	0.1ha以上0.5ha未満	0.5ha以上5ha未満	5ha以上																																																					
	戸建住宅及び2階建て以下の住宅建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0(4.0)																																																							
		主要区画街路	4.0	6.5(4.0)	6.5																																																						
		幹線街路				12.0以上																																																					
	3階建以上の共同住宅の建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0(4.0)	6.0																																																						
		主要区画街路	4.0	6.5	9.5(6.5)	9.5																																																					
		幹線街路				12.0以上																																																					
	商業施設及び工場の建設を予定するもの	一般区画街路	6.0																																																								
		主要区画街路	6.5			9.5																																																					
幹線街路		9.0	9.5～12.0		12.0以上(歩道付加)																																																						
上・下水道	<p>1. 事業者は、開発区域への給水に必要な水道施設（開発区域までの導水管等を含む。）の設置維持管理に要するすべての事業費を負担するものとする。</p> <p>2. 排水施設の設計計画は、本市の総合計画（下水道、河川、道路計画等）に基づくとともに、下水道施設計画・設計指針と解説に基づき行うものとする。</p> <p>3. 排水施設は、開発区域の規模、計画人口等から想定される汚水量及び降雨量、地形等から想定される雨水量を支障なく有効に処理及び排水できるよう計画するとともに、雨水と汚水を別々に排除する分流式とする。</p>																																																										
し尿処理施設	くみとり方式（1世帯当たり最低300リットル槽）、浄化槽（原則合併処理型）、公共下水道																																																										

項目	地域	河内長野市（開発事業の手續等に関する条例）																										
公共・公益施設	消防施設	特定開発事業者は別に定める「開発行為に伴う消防水利等の同意に関する基準」に基づき大阪南消防組合河内長野消防署長と協議し、その同意を得るものとする。																										
	公園	<p>開発事業において設置する公園等については、別表の公園を確保し、適正に配置すること。また、緑地帯の緑被地を適宜配置するなど緑化に努めること。</p> <p>「河内長野市開発事業公園設置基準」を遵守し、別途協議すること。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">内容</th> <th>公園等の種類</th> <th>規模</th> </tr> <tr> <th>目的</th> <th colspan="2">開発面積</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅</td> <td>宅地分譲</td> <td>3,000㎡以上</td> <td>公園</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同住宅</td> <td>3,000㎡以上 分譲</td> <td>公園</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上 賃貸</td> <td>公園・緑地・広場</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">その他用途</td> <td rowspan="2">単独敷地</td> <td>3,000㎡以上5ha未満</td> <td>緑地</td> </tr> <tr> <td>5ha以上</td> <td>公園・緑地・広場</td> </tr> <tr> <td>宅地分譲</td> <td>3,000㎡以上</td> <td>公園・緑地・広場</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 整備する公園は分散せず、1箇所にまとめた計画とすること。 (2) 「公園の種類」はあくまで目安であり整備する公園等の種類については別途協議すること。</p>		内容		公園等の種類	規模	目的	開発面積			住宅	宅地分譲	3,000㎡以上	公園	共同住宅	3,000㎡以上 分譲	公園	3,000㎡以上 賃貸	公園・緑地・広場	その他用途	単独敷地	3,000㎡以上5ha未満	緑地	5ha以上	公園・緑地・広場	宅地分譲	3,000㎡以上
内容		公園等の種類	規模																									
目的	開発面積																											
住宅	宅地分譲	3,000㎡以上	公園																									
	共同住宅	3,000㎡以上 分譲	公園																									
		3,000㎡以上 賃貸	公園・緑地・広場																									
その他用途	単独敷地	3,000㎡以上5ha未満	緑地																									
		5ha以上	公園・緑地・広場																									
	宅地分譲	3,000㎡以上	公園・緑地・広場																									
教育施設	保育所	} 応分の負担を求める。																										
	幼稚園 認定こども園																											
	小学校																											
	中学校																											
	コミュニティセンター																											
	運動広場																											
災害対策																												
文化財の保護		1. 指定文化財の保存について注意を払い周辺環境保全に配慮すること。 2. 先人による有形文化的所産は破損、投棄又は埋設することなく協議の上、事業者負担で保存・活用を図ること。 3. 埋蔵文化財は文化財保護法に基づく手續を行い、事前に協議し、発掘調査が必要な場合は、事業者負担で実施すること。																										
その他の措置		1. 駐車場等の設置基準 (1) 共同住宅及び長屋（以下「共同住宅等」という。）については、原則として計画戸数の70%以上の駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、立地適正化計画に定める居住誘導区域内（以下「居住誘導区域」という。）においては、計画戸数の30%以上の駐車場を設置するものとする。 (2) 河内長野駅、三日市町駅、千代田駅の改札口からおおむね400m以内の区域かつ、居住誘導区域内に計画する共同住宅等については、カーシェアリング等、公共交通の利用の促進及び自動車の利用抑制に資する取組に努めるものとし、計画戸数に対する駐車場の設置基準（上記（1）の基準）は適用しない。 (3) 共同住宅等以外の施設については、利用想定台数分の駐車場等を確保する配慮をすること。また身体障がい者等に対しても配慮をすること。 (4) 上記（2）（3）の基準に関わらず、迷惑駐車とならないよう敷地内に1台以上の駐車場を設けること。																										

項目 / 地域	河内長野市（開発事業の手続等に関する条例）										
その他の措置	<p>(5) 駐車場1台当たりの面積は、小型車を想定し、次のとおりとする</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 60px; margin-right: 20px; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%);">5.00m</div> </div> <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; margin-right: 10px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; margin-right: 10px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">2.30m</div> </div> <p>(6) 前面道路に対して車両が並んで直接面しているような配置（いわゆる串刺し駐車）となる駐車場は原則設置してはならない</p> <p>(7) その他迷惑駐車とならないよう対策を講じること。</p> <p>2. 集会所 開発事業者は計画戸数50戸以上の住宅の供給を目的とする開発事業を行う場合は、市との協議の上、自治会活動等を行うために必要な集会施設を設置するよう努めなければならない。</p> <p>3. ごみ集積施設 事業者は、一般廃棄物の排出及び収集に必要な集積施設を適正に配置しなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="338 1101 1969 1501" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">種類 建築物</th> <th style="width: 40%;">「もえるごみ」集積施設 (一戸につき有効面積0.2㎡以上)</th> <th style="width: 35%;">「資源ゴミ」「もえないごみ・粗大ごみ」集積施設 (一戸につき有効面積0.1㎡以上)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建て住宅 長屋住宅</td> <td>① 10戸以内の場合 1箇所 ② 20戸を超える場合 20戸まで増すごとに1箇所追加</td> <td>① 20戸以上の場合 1箇所 ② 40戸を超える場合 40戸まで増すごとに1箇所追加</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>一棟又は50戸につき 1箇所 (ただし、10戸未満を除く)</td> <td>一棟又は50戸につき 1箇所 (ただし、10戸未満を除く)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 位置及び形状については別途協議すること。</p>		種類 建築物	「もえるごみ」集積施設 (一戸につき有効面積0.2㎡以上)	「資源ゴミ」「もえないごみ・粗大ごみ」集積施設 (一戸につき有効面積0.1㎡以上)	一戸建て住宅 長屋住宅	① 10戸以内の場合 1箇所 ② 20戸を超える場合 20戸まで増すごとに1箇所追加	① 20戸以上の場合 1箇所 ② 40戸を超える場合 40戸まで増すごとに1箇所追加	共同住宅	一棟又は50戸につき 1箇所 (ただし、10戸未満を除く)	一棟又は50戸につき 1箇所 (ただし、10戸未満を除く)
種類 建築物	「もえるごみ」集積施設 (一戸につき有効面積0.2㎡以上)	「資源ゴミ」「もえないごみ・粗大ごみ」集積施設 (一戸につき有効面積0.1㎡以上)									
一戸建て住宅 長屋住宅	① 10戸以内の場合 1箇所 ② 20戸を超える場合 20戸まで増すごとに1箇所追加	① 20戸以上の場合 1箇所 ② 40戸を超える場合 40戸まで増すごとに1箇所追加									
共同住宅	一棟又は50戸につき 1箇所 (ただし、10戸未満を除く)	一棟又は50戸につき 1箇所 (ただし、10戸未満を除く)									
施行改正年月日	令和6年4月1日施行										