

地域 項目	柏 原 市 （開発指導要綱）											
適用範囲	<p>この要綱は、本市域内において行われる開発行為等で次の各号に該当するものに適用する。ただし、水道施設については、別に定める水道施設に関する要綱によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画法第29条による開発許可を要する開発行為。 2. 開発区域面積が実測500㎡以上の建築行為。ただし専用住宅は除く。 3. 住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む）戸数が2戸以上の建築行為（共同住宅、長屋、寮を含む）。 4. 宅地造成等規制法第8条第1項又は第11条の規定に基づく許可を要する宅地の造成行為。 5. 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定申請を伴う開発行為等。 6. 開発事業等の完了後、1年以内に同一の開発者や同一の土地所有者が当該開発行為等の完了した区域及び隣接地において、継続する開発行為等。ただし、当該区域内で既に第三者に権利譲渡した土地が含まれていることを開発者側において証明する書面（土地登記簿謄本）の提出があったものは、同条第3号に該当しないものとする。 7. 中高層建築物の建築行為 											
宅地事業計画	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、戸建住宅又は長屋住宅を建築する場合は、下記に定める敷地規模標準表によるものとする。 <table border="1" data-bbox="300 789 1043 973"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 789 688 884">用途地域 \ 種別</th> <th data-bbox="688 789 867 884">戸建住宅</th> <th data-bbox="867 789 1043 884">長屋住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 884 688 928">第1種低層住居専用地域</td> <td data-bbox="688 884 867 928">100㎡</td> <td data-bbox="867 884 1043 928">80㎡</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 928 688 973">その他の用途地域</td> <td data-bbox="688 928 867 973">70㎡</td> <td data-bbox="867 928 1043 973">60㎡</td> </tr> </tbody> </table> 2. 開発者は、共同住宅又は長屋住宅（次項の寮等を除く。）を建築する場合は、良好な環境を維持するため住宅1戸当たりの最小専用床面積は（バルコニー等は含まない）は25㎡以上とする。 3. 開発者は、寮等を建築する場合は、住宅1戸当たりの最小専用床面積は25㎡以上とする。ただし、居間、食堂、厨房等が共同して利用するために十分な面積を有する共同施設がある場合の住宅1戸当たりの最小専用床面積は18㎡以上とする。 4. 前項の「寮等」とは、専用区画外に共同で利用する厨房が設備されている住宅をいう。 			用途地域 \ 種別	戸建住宅	長屋住宅	第1種低層住居専用地域	100㎡	80㎡	その他の用途地域	70㎡	60㎡
用途地域 \ 種別	戸建住宅	長屋住宅										
第1種低層住居専用地域	100㎡	80㎡										
その他の用途地域	70㎡	60㎡										
協議・協定	<p>「事前協議」とは、本市域内で第3条各号のいずれかに該当する開発行為等を行おうとする者が、都市計画法、宅地造成等規制法及び建築基準法に基づく申請等を行う前に、土地利用、公共公益施設の整備等に関して、市長及び水道事業管理者並びに消防（署）長と協議し指導を受けることをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、開発事前相談申請書により、事前相談を申し出て、相談を行うものとする。 2. 前項の開発事前相談申請書には、施行細則に定める書類を添付するものとする。 3. 開発事前相談の有効期間は、意見提示後6ヶ月とする。 4. 開発者は、開発事前協議申請書により、事前協議を申し出て、協議を行うものとする。 5. 前項の開発事前協議申請書には、施行細則に定める書類を添付するものとする。 6. 開発者は、事前に開発区域の隣接居住者及び隣接地主との問題が生じないように努めると共に、問題が生じた場合は開発者の責任において解決するものとする。 7. 開発事前協議の有効期間は意見提示後1箇年とする。 8. 市街化区域において、第3条第1項第1号第2号第4号いずれかの開発行為等を行う場合は、事前相談を行い、相談終了後有効期間内に事前協議を行うものとする。 9. 第3条の各号に該当するものは事前協議を行うものとする。 											
公共・公益施設の負担	<p>開発者が、開発行為等を行う場合で、公共公益施設を設置又は改良するときは、この要綱及び施行基準に基づき施行するものとする。ただし、開発区域内に都市計画として決定されている都市施設又は整備計画のある公共公益施設がある場合には、当該計画に適合した当該施設又は当該公共公益施設については、原則として開発者が整備するものとし、その経費については、市長と別途協議するものとする。</p>											
公共・公益施設	道 路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、開発行為等に伴う道路計画については、安全性、利便性にすぐれた生活道路の整備を推進するため、事前に市長と協議するものとする。 2. 開発区域内外において新設又は改良する道路については、付近の環境保全を確保し、道路の形態及び構造等は、施行基準に基づき施行するものとする。 3. 道路整備に当たっては、車両並びに歩行者の動態を推定し、通行の安全、災害の防止に十分配慮し、快適で安全な道路空間の創造を図るものとする。 										
公園	公 園	<p>開発者は、開発区域面積が0.3ha以上の開発行為にあつては、開発区域内に開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の用地を確保し、施行基準に基づき施行し、本市に帰属又は無償提供するものとする。なお、算出した公園等の面積が100㎡未満となる場合は、100㎡以上の公園等の用地を確保するものとする。</p>										
上・下水道	上・下水道	<p>この要綱は、本市給水区域内で行われる次の各号に掲げる開発行為等で、本市水道事業より給水を受けようとする下記の者に対して適用する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. アパート、売家、貸家、市場、事務所、工場、店舗、その他の施設を建設する者。 2. 前号のほか、特に上下水道事業管理者（以下「管理者」という）が必要と認める者。 3. 開発者は、連担する地域で工区を分けて連続又は継続して事業を実施する場合には、その全開発行為等について適用する。 4. 開発者は、河川、既設用水路（農業用水路を含む）を利用する場合は、水利権者及び排水施設の管理者等と協議のうえ、その機能を確保しなければならない。 5. 開発者は、開発区域外の用排水においても下水の排水に必要な施設の設置又は改修を必要とする場合は、原則として上流及 										

地域 項目	柏原市（開発指導要綱）
	<p>び下流もふくめて排水可能な地点まで施工するものとする。</p> <p>6. 開発者は、排水施設の設置、改修に当たっては施工基準に基づくものとし、水利権者及び排水施設の管理者等の同意を得たうえで、市長と協議するものとする。この場合において、当該水路の設置等に要する用地については、開発者の負担により買収し（私有水路敷を含む。）、協議により市に無償で譲渡するものとする。</p> <p>7. 開発者は開発行為等の施行が原因により周辺地域の農作物等に被害を与えた場合は、開発者の責任において適切な処理を講じなければならない。</p> <p>8. 開発者は、下流の排水施設の能力を十分考慮したうえで、開発区域外からの流入する雨水を含め、開発区域の規模等から想定される汚水量及び雨水量を支障なく処理できるよう計画するものとする。</p> <p>9. 公共下水道の処理区域外において開発行為等を行う開発者は、原則として開発区域内に汚水処理施設を設置し、汚水、雑排水の放流について、放流先の利用状況、水質、水位、流量を十分把握し、下流の水利用上必要な措置を講じるものとし、水利関係団体及び排水施設の管理者と協議したうえで、市長及び地元区長と協議するものとする。</p> <p>10. 開発者は、下水道施設の設置又は改修に当たっては、施行基準に基づき整備するものとする。</p>
消防施設	<p>開発者は、開発区域内に必要な消防水利施設を設置する場合は、同施設用地を確保し、施行基準に基づき施行し、本市に帰属又は無償提供するものとする。</p> <p>2. 市長は前項の設置に関し、開発区域内外にかかわらず、周辺の状況を考慮して必要な指示を与えるものとする。</p>
教育施設	
し尿処理施設	<p>1. くみ取り方式</p> <p>ア. 便槽は、雨水の浸入や地下水の浸透がない構造で施工するものとする。</p> <p>イ. 便槽のくみ取り作業を容易にするため、設置場所を考慮するとともに、進入路についても幅員1m以上確保するものとする。</p> <p>2. 水洗方式</p> <p>し尿を水洗方式（し尿浄化槽）によって処理する場合は、大阪府浄化槽取扱指針等に基づき適正に処理するものとする。</p>
公害対策	<p>開発者は、開発行為等を行う場合は、公害の発生を未然に防止するため、関係法令を遵守するとともに、事前に関係部局と協議し、適切な措置を講じるものとする。</p>
文化財の保護	<p>1. 開発者は、埋蔵文化財包蔵地において開発行為等を行う場合は、事前に本市教育委員会と協議し、文化財保護法の手続を行うものとする。</p> <p>2. 前項以外の地域で開発行為等を行う場合は、本市教育委員会と協議し、埋蔵文化財包蔵地存在確認試掘調査依頼書を提出するものとする。</p>
その他の措置	<p>（駐車場用地）</p> <p>1.</p> <p>開発者は、次の各号の開発行為等を行う場合は、施行基準に基づき原則として駐車場及び駐輪場用地を開発区域内に確保するものとする。</p> <p>2. 戸建住宅等及び区分所有共同住宅を建築する場合は、原則として住宅1戸当たりにつき1台以上の駐車場及び駐輪場用地を開発区域内に確保するものとする。ただし、商業地域、近隣商業地域及び駅周辺地における駐車場用地においては、市長と別途協議するものとする。</p> <p>3. 前項以外の住宅を建築する場合は、原則として住宅2戸当たりにつき1台以上の駐車場用地を開発区域内に確保するものとする。ただし、入居者の保有する自動車の台数等を想定した結果、必要とする台数が住宅戸数の2分の1を下回る場合は、市長と別途協議するものとする。また、住宅1戸当たりにつき1台以上の駐輪場用地を開発区域内に確保するものとする。</p> <p>4. 店舗、遊戯場、工場、事務所等を建築する場合は、利用者の自動車、自転車が収容できる駐車場及び駐輪場用地を開発区域内における消防活動上支障のない場所に確保するものとする。</p> <p>（その他の公共公益施設）</p> <p>1. 開発者は、開発区域面積の規模に応じて入居者の日常生活に必要な集会所、広報、通信施設等を施行基準に基づき開発者の負担において設置するものとする。</p>
施行改正年月日	<p>昭和48年 9月25日施行 昭和52年 6月 1日改正 昭和55年 1月 1日改正 昭和58年 6月 1日改正 昭和63年 6月 1日改正 平成 5年 6月25日改正 平成 8年 1月31日改正 平成10年 4月 1日改正 平成13年 4月 1日改正 平成15年 4月 1日改正 平成16年10月 1日改正 平成17年 4月 1日改正 平成18年 4月 1日改正 平成25年 1月 1日改正 平成28年 4月 1日改正</p>