

地域 項目	撰 津 市 （開発協議基準）
適用範囲	<p>1. この基準は、本市の行政区域内において行う開発行為すべてのものについて適用する。</p> <p>2. 一団の土地（同一敷地であった土地等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発行為は、一の開発行為とみなし、この基準を適用する。</p> <p>3. 前項の規定は、先行する開発行為の目的とするすべての建築物について、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証が交付された日より2年を超えて行う開発行為については適用しない。次の各号のいずれかに該当する開発行為についても、同様とする。</p> <p>(1) 先行する開発行為について、都市計画法第36条第3項による完了公告日より2年を超えて行う開発行為</p> <p>(2) 先行する開発行為について、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のあった日から2年を超えて行う開発行為</p> <p>(3) 先行する開発行為との間に、開発者（開発行為を引き継いだ者を含む。）、施工者、設計者等の関連性が認められない開発行為</p>
協議・協定	<p>1. 開発行為を行おうとする者は、関係法令に基づく申請等を行う前に別に定める協議申請書を提出し、公共公益施設の整備について協議をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 開発区域の面積が300㎡未満かつ中高層建築物以外の建築物を建築する開発行為</p> <p>(2) 第2条(1)イに該当するもののうち、個人が自ら居住する一戸建ての住宅の開発行為で第2条(1)アに該当しないもの</p> <p>(3) 本市の実施する開発行為</p> <p>(4) 本市の公共事業の実施に伴って必要となった代替移転等のための開発行為</p> <p>(5) その他市長が前号に準ずると認めた開発行為</p> <p>2. 前項の協議を行おうとする者は、開発区域内及びその関連工事区域内の土地又は工作物について、開発行為の施行又は工事実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得なければならない。</p> <p>3. 第1項の協議を行おうとする者は、撰津市消防本部消防長（以下「消防長」という。）及び水道事業の管理者の権限を行う市長（以下「水道管理者」という。）の同意を得なければならない。</p> <p>4. 開発者は、市長が必要と認めた場合は、第1項の規定による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>5. 開発者は、第1項の規定により協議した後において計画変更を生じた場合は、速やかに市長及び関係機関へ申し出を行い協議をしなければならない。</p> <p>6. 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定の申請を行おうとする者は、第1項の規定による協議を行う前に大阪府の定める様式により本市と事前協議を行った後、大阪府に事前協議書を提出しなければならない。</p> <p>7. 市街化調整区域内の開発行為については、本市に先立ち大阪府との事前協議を行うものとする。</p> <p>8. 第1項の協議申請は、別に定める作成要領によるものとする。</p> <p>9. 建築基準法第42条に規定する道路に接しない開発区域で開発行為を行おうとするものは、第1項の協議申請に先立って同法第43条第2項による手続きを行うものとする。ただし、第2条(1)アに規定する開発行為にかかる第1項の協議申請を行う場合は、この限りでない。</p> <p>10. 第1項ただし書きに該当する開発行為で道路後退が発生する場合、又は建築基準法第43条第2項により道路後退が発生する場合は、公共施設等の施行基準（以下「施行基準」という。）に基づき道路後退部分の整備及び用地の取り扱い等について協議を行うものとする。</p> <p>11. 建築行為を行う敷地が4m未満の道路に接している場合で、その道路が市の認定道路、又はそれに準ずると認められる道路の場合は、撰津市狭隘道路の拡幅整備等に関する要綱に基づき協議しなければならない。ただし、第1項の協議を行う場合はこの限りでない。</p> <p>12. 開発行為を行う敷地に至る道路が4m未満の道路で、開発行為を行おうとする者が拡幅整備を行う場合は、撰津市狭あい道路の拡幅整備等に関する要綱に基づき協議しなければならない。</p>
公共・公益施設	<p>道 路</p> <p>1. 開発区域内及び必要と認められる開発区域外における道路は、原則として開発者の負担において施工すること。</p> <p>2. 開発区域外との連絡道路、交差部の構造及び施設について、新設又は改良する必要がある場合は、開発者の負担において施工すること。</p> <p>3. 道路の築造に当たっては、道路法に基づく道路管理者と協議し施行基準により実施すること。また、原則として行き止まり道路とならないよう計画すること。</p> <p>4. 開発区域内に既設の農業用道路又は法定外道路がある場合は、管理者及び権利者の同意を得て、自らの負担と責任においてその機能を確保しなければならない。</p> <p>5. 開発区域が農業用道路と接する場合は、既設農業用道路の保全を含めて、農作業に支障のないよう措置しなければならない。</p>
公 園	<p>1. 開発者は、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、施行基準の定めるところにより、公園、広場、緑地（以下「公共空地」という。）を開発区域内に設けなければならない。ただし、次に掲げるものに該当する場合は不要とする。</p> <p>ア 第2条第1号アに該当しないもの</p> <p>イ 区画整理施行中、又は区画整理完了地域内での開発行為で、市長が特に必要がないと認めたもの</p> <p>ウ その他市長が必要ないと認めたもの</p> <p>2. 開発者は、施行基準に基づき公共空地の施設整備として必要な植栽、遊戯施設等を設置しなければならない。</p>

地域		撰 津 市 （開発協議基準）
項目		
公共・公益施設	下水道、河川、水路	<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し、又は改修しなければならない。この場合における費用は原則として開発者の負担とする。</p> <p>2. 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は、上流を含めて排水可能な地点まで施工するものとする。</p> <p>3. 開発者は開発区域内に既設水路又は既設管渠がある場合は、管理者の同意を得て、自らの負担と責任において、その機能を確保しなければならない。</p> <p>4. 用排水施設の設置及び既設施設の改廃については、河川水路の管理者及び水利関係団体の同意を得て市長と協議の上行うものとする。</p> <p>5. 開発者は、開発区域内の道路及び開発区域内への進入路が水路に面している場合は、水路側に防護柵を設置する安全対策を講じなければならない。</p> <p>6. 開発者は、市長が支障ない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> <p>7. 開発者は、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下水道施設を計画するものとする。</p> <p>8. 汚水の放流については、放流先の水質、水位、流量及び下流の利用状況を十分把握し、下流の水利用上必要な措置を講ずるとともに、水利関係団体等の同意を得、かつ、市長の指示を受けなければならない。</p> <p>9. 開発区域が公共下水道区域にあるときは、撰津市下水道条例（昭和49年撰津市条例第4号）を遵守し、市長が定める施行基準に従い、必要な施設を整備しなければならない。</p> <p>10. 工場排水については、別途市長と協議するものとする。</p> <p>11. 大規模な開発及び流出係数が著しく異なる場合は、調整池等について、別途市長と協議するものとする。</p> <p>12. 道路面より低い位置（地下）にガレージや居室等を設ける場合、逆流防止対策などを検討するとともに、利用者や管理者等に集中豪雨のときには被害が及ぶ場合もあることを周知すること。</p> <p>13. 開発行為に伴い河川の改修が必要な場合は、開発区域内及び開発区域外の区間について、河川管理者及び市長と協議し、自ら工事を行わなければならない。ただし、工事が大規模となるものについては、施工方法及び工事費負担について協議するものとする。</p>
	消防施設	開発者は、開発区域内及び開発区域外に必要な消防水利、消防隊活動場所等の施設について、施行基準に定めるところにより、消防長と協議し、同意を得なければならない。
	上水道施設	開発者は、開発区域内及び必要と認められる開発区域外の配水管の施設に要する経費の負担及び管理等について、水道管理者が定める「開発行為等に伴う上水道施設整備指導要綱」に基づき、水道管理者と協議し、同意を得なければならない。
公害対策		開発者は、騒音規制法、振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例、撰津市環境の保全及び創造に関する条例等、環境関係法令を遵守し、当該開発行為により、公害を発生させないよう必要な措置を行わなければならない。又、環境関係法令に基づき、必要に応じ公害規制関係の届出をしなければならない。なお、倉庫を目的とする開発行為については、申請用途以外に使用しない旨の誓約書を提出するものとする。
文化財の保護		<p>1. 開発者は、埋蔵文化財包蔵地内及びその周辺地域において開発行為を行う場合は、所定の手続きを経るとともに工事前又は計画段階において撰津市教育委員会と協議しなければならない。</p> <p>2. 前項以外の地域で、開発行為に伴い、埋蔵文化財等が発見されたときは、開発者は直ちに撰津市教育委員会に届出て、その指示を受けなければならない。</p>
その他の措置		<p>日照障害対策</p> <p>1. 開発者は、中高層建築物を目的とする開発行為を行う場合は、その建築物による日照障害等の影響をあらかじめ調査し、周辺住民への健康、生活環境に配慮した計画に努めなければならない。</p> <p>2. 開発者は、準工業地域又は工業地域で中高層建築物を目的とする開発行為を行う場合、大阪府建築基準法施行条例第69条に掲げる第一種住居地域の時間以上の日影となる部分を生じさせ、かつ、その部分に住宅が存在する場合はその住宅の所有者と協議するものとする。</p> <p>電波障害対策</p> <p>1. 開発者は、建築物の建築により、その周辺の住民等に電波障害が生ずると予測される場合、並びに建築する建築物が周りの他の建築物（新幹線、モノレール、跨道橋等を含む。）によって電波障害を受けることが予測される場合には、あらかじめ調査し電波障害を排除するため必要な施設を自己の負担で設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者との間で取り決めるものとする。</p> <p>2. 開発者は、前項の調査を行ったときは、その結果及び障害排除計画の概要を開発協議の際市長に届出し、施設を設置したときは、その結果を遅滞なく報告しなければならない。</p>
施行改正年月日		昭和57年6月1日施行 昭和59年6月1日改正 昭和61年10月1日改正 平成6年4月1日改正 平成15年7月1日改正 平成18年4月1日改正 平成25年5月1日改正 令和3年4月1日改正