

地域 項目	藤井寺市（開発指導要綱）																																								
適用範囲	1. 開発面積500㎡をこえるもの。 2. 中高層建築物で地上10m以上のもの又は階数3以上のもの 3. 住宅戸数5戸以上のもの。（第一種低層住居専用地域は3戸） 4. 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路を設置するもの。 5. 開発行為終了後2年以内に同一の者又は同一と認められるものが接続して行う場合500㎡をこえるもの又は5戸以上となるもの。 6. 前各号にかかわらず全ての開発者は本要綱の趣旨を尊重すること。																																								
宅地事業計画	1. 敷地の規模 住宅敷地規模及び共同住宅等の1戸当たりの専有面積の誘導基準は次のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="331 638 1367 1053"> <thead> <tr> <th></th> <th>建ぺい率</th> <th>1戸建住宅</th> <th>共同住宅等</th> <th>単身者住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第1種低層住居専用地域</td> <td>50%</td> <td>150㎡</td> <td>100㎡</td> <td rowspan="8">30㎡</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>100㎡</td> <td>75㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td> <td>60%</td> <td>80㎡</td> <td>55㎡</td> </tr> <tr> <td>第2種中高層住居専用地域</td> <td>60%</td> <td>80㎡</td> <td>55㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種住居地域</td> <td>60%</td> <td>66㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>第2種住居地域</td> <td>60%</td> <td>66㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>準住居地域</td> <td>60%</td> <td>66㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td></td> <td>66㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> </tbody> </table> ただし、①1戸建住宅については敷地面積 ②共同住宅等及び単身者住宅については1住戸当たりの専有面積 （注）建ぺい率については、指定建ぺい率の地域であり角地適用（大阪府建築基準法施行細則第4条）の敷地については該当しません。					建ぺい率	1戸建住宅	共同住宅等	単身者住宅	第1種低層住居専用地域	50%	150㎡	100㎡	30㎡	60%	100㎡	75㎡	第1種中高層住居専用地域	60%	80㎡	55㎡	第2種中高層住居専用地域	60%	80㎡	55㎡	第1種住居地域	60%	66㎡	50㎡	第2種住居地域	60%	66㎡	50㎡	準住居地域	60%	66㎡	50㎡	その他の地域		66㎡	50㎡
	建ぺい率	1戸建住宅	共同住宅等	単身者住宅																																					
第1種低層住居専用地域	50%	150㎡	100㎡	30㎡																																					
	60%	100㎡	75㎡																																						
第1種中高層住居専用地域	60%	80㎡	55㎡																																						
第2種中高層住居専用地域	60%	80㎡	55㎡																																						
第1種住居地域	60%	66㎡	50㎡																																						
第2種住居地域	60%	66㎡	50㎡																																						
準住居地域	60%	66㎡	50㎡																																						
その他の地域		66㎡	50㎡																																						
協議・協定	適用規模の開発事業者はあらかじめ市長に申し出て要綱に基づく関連公共事業等の整備に関し協議をととのえること。																																								
公共・公益施設	道路	開発区域の道路や、連絡道路の設定にあたっては市の道路計画及び地域開発構想及び本要綱に適合するよう事前に市と充分協議のうえ計画すること。主要道路幅員は有効6m																																							
	公園	1. 0.3ha以上の開発行為の面積の3%以上、150㎡以上の公共空地を設置すること。 2. 空地は細長でない長方形又はこれに近い形で、日影、低湿地、高压線下を避けること。 3. 前2項の規定に基づき設置される公共空地については、「公共空地設置基準」に基づき施工すること。																																							
	上・下水道	1. 給水は原則として本市水道事業施設から行うものとする。開発者はあらかじめ市水道事業管理者と協議し必要な施設の応分の費用を負担すること。 2. 排水施設の設置改修については関係管理者及び関係団体の同意を得て施工すること。 3. 大和川及び寝屋川流域につき、開発区域内に雨水流出抑制施設を設置すること。																																							
	消防施設	消防水利基準に従い、柏原 羽曳野 藤井寺消防組合消防長と協議し、その同意をえること。																																							
	し尿処理施設	汲取方式、水洗方式																																							
防災及び防犯	地形、地質、過去の災害等の調査を充分に行い、区域の安全を確保するとともに、周辺に対し災害や犯罪が発生せぬよう措置しなければならない。																																								
文化財の保護	1. 開発者は、周知の遺跡について開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき所定の手続きをとるとともに計画段階において、教育委員会と協議しその保存及び活用を図るよう努めること。 2. 開発者は、多数の埋蔵文化財を有する本市の状況に鑑み、周知の遺跡範囲外において遺跡の不時発見を未然に防ぐよう努めること。 3. 開発（建築）行為において、埋蔵文化財を発見したときは、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こと。 4. 道標、地蔵、その他石造物等の民俗文化財をはじめとする歴史的遺産については破損埋設等その保存に影響を及ぼすことがないよう開発者は配慮するとともに、教育委員会及び関係代表者と協議し、その保存及び活用を図るよう努めること。																																								
その他の措置	（駐車場及び駐輪場） 1. 開発区域内に次のとおり駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。 <table border="1" data-bbox="304 2597 1060 2745"> <thead> <tr> <th></th> <th>必要駐車台数</th> <th>駐輪台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1戸建住宅及び長屋住宅</td> <td>1戸に1台以上</td> <td rowspan="2">1戸に1台以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅及び単身者住宅</td> <td>2戸に1台以上</td> </tr> </tbody> </table> 店舗、倉庫等住宅以外 建築延べ床面積の1/3以上の駐車場面積（車路含む） 駐輪場については担当課と別途協議					必要駐車台数	駐輪台数	1戸建住宅及び長屋住宅	1戸に1台以上	1戸に1台以上	共同住宅及び単身者住宅	2戸に1台以上																													
	必要駐車台数	駐輪台数																																							
1戸建住宅及び長屋住宅	1戸に1台以上	1戸に1台以上																																							
共同住宅及び単身者住宅	2戸に1台以上																																								

地域 項目	藤 井 寺 市 （開発指導要綱）
	2. 近隣商業地域内で開発行為を行う場合は、担当課と別途協議を行うこと。  (自然の保存と緑化) 敷地面積が500㎡以上の場合「開発指導要綱施工基準 5. 緑化基準」に従い、緑化しなければならない。
施行改正年 月日	昭和48年7月20日制定 昭和51年2月1日改正 平成5年6月1日第2次改正 平成20年4月1日第3次改正 平成25年4月1日第4次改正