

項目	地域	阪南市（開発指導要綱）															
適用範囲		<p>1. この要綱は、市の区域内において行われる開発事業で次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。</p> <p>(1) 開発区域の面積が300㎡以上のもの</p> <p>(2) 住宅戸数が2戸以上の開発事業</p> <p>(3) 中・高層建築物の建築行為</p> <p>(4) 一定区域内において連たんして開発事業を行い、その累積が第1号及び第2号に該当する開発事業</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる開発事業については、この限りでない。</p> <p>(1) 自ら居住の用に供する開発事業(ただし、地上3階以下かつ10m以下の建築物に限る。)</p> <p>(2) 国、府、市が行う公共事業(ただし、住宅を目的とした事業は除く。)</p> <p>(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が適当と認める開発事業</p>															
宅地事業計画		<p>(敷地規模)</p> <p>1. 住宅の敷地規模は、本市の特性を生かした良好な住宅地が形成されるよう努めなければならない。</p> <p>2. 住宅敷地の区画面積は、次表の面積以上としなければならない。ただし、近隣商業地域の一部（建ぺい率80%・容積300%）にあつてはこの限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="361 872 1432 1397"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>一戸建住宅</th> <th>長屋建住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域</td> <td>150㎡ (平均170㎡)</td> <td>130㎡</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域</td> <td>120㎡</td> <td>100㎡</td> </tr> <tr> <td>用途地域の指定のない区域</td> <td>150㎡ (平均170㎡)</td> <td>130㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>100㎡</td> <td>80㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>(備考) 1ha以上の開発事業については、平均170㎡を適用する。</p>	区分	一戸建住宅	長屋建住宅	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	150㎡ (平均170㎡)	130㎡	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	120㎡	100㎡	用途地域の指定のない区域	150㎡ (平均170㎡)	130㎡	その他の地域	100㎡	80㎡
区分	一戸建住宅	長屋建住宅															
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	150㎡ (平均170㎡)	130㎡															
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	120㎡	100㎡															
用途地域の指定のない区域	150㎡ (平均170㎡)	130㎡															
その他の地域	100㎡	80㎡															
公共・公益施設	公共施設の整備	<p>1. 開発者は、開発事業の施工に伴い必要となる公共施設を別途施行基準に基づき、これを整備（改修も含む。）しなければならない。</p> <p>2. 当該開発事業に伴い必要となる公共施設は、別途協議するものとする。この場合において、開発区域外であっても市長が必要と認めるときは、協議に応じなければならない。</p>															
	道路計画	<p>1. 開発者は、第27条の規定に基づき道路を整備するに当たっては、当該開発にかかる道路管理者及び関係機関と協議し、計画しなければならない。</p> <p>2. 幹線道路及び補助幹線道路は、開発事業の規模に応じ発生交通量等を考慮して計画しなければならない。</p> <p>3. 区画道路は、通過交通を避け、幹線道路及び補助幹線道路との接続が少なくなるよう計画しなければならない。</p> <p>4. 歩行者専用道路は、通勤、通学等の歩行者動線及び公共・公益施設の配置等を勘案し、開発事業の規模にかかわらず、努めて計画しなければならない。</p> <p>5. 開発区域が農道と接する場合は、既設農道の保全を含めて、農作業に支障のないよう処置しなければならない。</p> <p>6. 農道及び里道の改廃については、管理者及び権利者の同意を得るとともに、市長と協議しなければならない。</p>															
	公園、緑地及び広場	<p>1. 公園は、地区住民が安全かつ有効に利用できるよう適正に配置しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発事業にあつては、開発区域の面積の3%以上又は計画戸数1戸当たり2㎡以上（いずれか算出面積の広い方）の公園（緑地及び広場を含む。以下同じ。）を整備し、原則として市に無償で譲渡しなければならない。この場合において、その算出した面積が100㎡未満の場合であっても100㎡以上を確保しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、開発区域の面積が3,000㎡未満であっても計画戸数50戸以上の開発事業にあつては、計画戸数1戸当たり2㎡以上の公園を整備しなければならない。</p> <p>4. 開発者は、別途施行基準に基づき、公園を整備しなければならない。</p>															
	上水道	<p>1. 開発者は、阪南水道事業に係る大阪広域水道企業団水道事業給水条例施行規程（平成31年大阪広域水道企業団管理規程第11号）等に定める基準に基づき、事前に企業長と協議し、必要な給配水施設を設置するとともに、大阪広域水道企業団水道事業給水条例（平成29年大阪広域水道企業団条例第2号）に規定する経費を負担しなければならない。ただし、企業長が開発者による工事の施行を認める場合は、この限りでない。</p> <p>2. 専用水道による給水の場合は、法令に基づく認可を受け、その書類（写し）を提出しなければならない。</p>															
消防水利施設		<p>1. 開発者は、開発区域の周辺の様況及び規模等に応じ、消火栓、防火水槽等の消防水利施設について、開発区域を管轄する泉州南消防組合（以下「消防組合」という。）の消防署と協議を行い消防組合が示す施工基準により設置しなければならない。</p>															

項目 / 地域	阪 南 市 （開発指導要綱）
消防水利施設	<p>い。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内の予定建築物が消防組合の指定する建築物である場合には、はしご車等の大型車両が接近して有効に消防活動ができるよう、進入路、消防活動空地及び空間等を消防組合が示す施工基準に基づき確保し、維持しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、軒高31mを超える建築物で非常用エレベーターの設置を要するもの又は高度医療施設等を建築する場合には、ヘリコプター屋上緊急離着陸場等について、消防組合の消防本部と協議を行い、消防組合が示す施行基準により設置し、維持しなければならない。 消防水利施設について、泉州南消防組合が示す施工基準に基づき設置すること。</p>
その他の措置	<p>1. 駐車施設及び駐輪施設  開発者は、次に掲げる駐車施設及び駐輪施設を別途施行基準に基づき設けなければならない。  (1) 住宅を目的とした開発事業にあつては、1戸当たり1台の駐車施設及び駐輪施設を確保しなければならない。  (2) 住宅以外を目的とした開発事業にあつては、建築物の規模及び用途並びに地域の状況等を勘案し、必要な駐車施設及び駐輪施設について市長と別途協議しなければならない</p> <p>2. 中高層建築物  開発者は、中・高層建築物の開発事業を行う場合、次の要件を満たさなければならない。  (1) 大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号。以下「大阪府条例」という。）に基づく日影規制を遵守しなければならない。  (2) 前号の日影規制の対象区域外にあつて、大阪府条例の第二種住居地域の日影規制値以上の日影を生じさせることとなる場合は、その日影を生じさせることとなる付近住民に対し開発事業の説明会又は個別説明を行い、当該開発事業の理解を得るよう努めなければならない。この場合において、付近住民に説明を行った場合、当該説明を行った内容がわかる説明報告書を開発申請書に添付しなければならない。  (3) 付近住民の受けるテレビ電波等の障害を排除するため、事前に調査を行い、必要な施設を開発者の負担で設置するとともに、その維持管理等について必要な事項を関係者と取り決めなければならない。  (4) 付近住民のプライバシーを侵さないよう、建築物の窓等の位置を考慮するとともに、目隠しを施す等の措置を講じなければならない。</p>
施行改正年月日	<p>昭和48年 7月 1日施行 昭和52年 5月12日改正 昭和60年 5月 1日改正 平成 4年12月 1日改正 平成10年 1月30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24年 4月 1日改正 平成25年 4月 1日改正</p>