

項目	地域	太子町（開発指導要綱）																							
適用範囲		1. 開発区域面積が500㎡以上のもの。ただし、自己居住用として行うものはこの限りでない。 2. 非居住用部分の延べ床面積が50㎡を超える建築物。 3. 計画戸数が2戸以上の建築事業。 4. 中高層建築物を建築するもの。 5. 開発行為等の終了後2年以内に同一の開発者と認められるものが隣接区域において行う開発行為で、その合計面積が前1号又は前3号の規模以上となるもの。 6. 開発区域面積が5ha以上または300戸以上の大規模住宅地開発についてはこの要綱に定めるものの他、別途町長と協議しなければならない。																							
住宅敷地等の規模		住宅の敷地面積・共同住宅1戸当たり住居専有面積 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途地域</th> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="2">共同住宅専有面積</th> </tr> <tr> <th>1戸建住宅</th> <th></th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>世帯用</th> <th>単身者用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>180㎡</td> <td>80㎡</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td>120㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td></td> <td>100㎡</td> <td>50㎡</td> </tr> </tbody> </table>		用途地域	区分	共同住宅専有面積		1戸建住宅				世帯用	単身者用	第1種低層住居専用地域		180㎡	80㎡	第1種中高層住居専用地域		120㎡	50㎡	その他の地域		100㎡	50㎡
用途地域	区分	共同住宅専有面積																							
		1戸建住宅																							
		世帯用	単身者用																						
第1種低層住居専用地域		180㎡	80㎡																						
第1種中高層住居専用地域		120㎡	50㎡																						
その他の地域		100㎡	50㎡																						
協議・協定		1. 都市計画法等関係法令及びこの要綱に基づき、あらかじめ開発行為の計画内容、公共施設等の設計、施工及び経費の負担等について町長に事前協議書を提出し、事前協議をしなければならない。 2. 計画戸数が20戸以上の開発行為をする場合には、町立小中学校の通学区及び入居時期並びに予想される児童、生徒数について町教育委員会と協議すること。 3. 大阪府福祉のまちづくり条例第2条に規定する都市施設を設置しようとする場合には、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者の同意を得るまでに福祉のまちづくり条例第31条の規定に基づく協議を完了しなければならない。																							
公共・公益施設の経費負担		開発者は、公共・公益施設等を別に定める太子町開発指導要綱施行基準のほか、町長と協議のうえ自らの負担で整備しなければならない。 大規模開発に起因する公共・公益施設等の整備とその維持にかかる経費を町長と協議のうえ負担するものとする。																							
公共・公益施設	道路	都市計画法及び地域開発構想に適合するよう協議のうえ計画し、開発区域内の主要道路の有効幅員は6m以上とし、別に定める基準により幹線道路、主要区画街路等を施工すること。																							
	公園	1. 開発区域面積が3,000㎡以上の場合は、3%以上の公園、緑地を設置すること。（最小面積は100㎡とする） 2. 中高層建築物は開発区域面積の3%以上かつ計画人口1人当たり1㎡として算出した面積以上とし、その面積が開発区域面積の6%を超える場合は、計画人口にかかわらず開発区域面積の6%として算出した面積とすることができる。 3. 公園等の設置に要する費用は開発者の負担とする。																							
	上・下水道	1. 開発区域内の給水計画については、町長と協議し、上水道施設の設置は開発者負担とする。 2. 下水道施設は分流式とし、本町下水道計画に適合するよう計画すること。 3. 公共下水道による処理開始区域内において開発行為を行おうとする場合は、開発区域内の汚水及び雑排水は公共下水道に放流するとともに、雨水は道路側溝、水路、雨水管等の雨水渠に放流すること。 4. 公共下水道による処理開始区域外において開発行為を行おうとする場合は、開発区域内において分流式にて整備するものとし、汚水、雑排水の放流については放流先の水質、水位、流量及び水利状況を十分把握し、下流の水利上の必要な措置を講じるとともに、水利関係団体等と協議し調整を図ること。 5. 下水道施設は、別に定める技術基準に基づき開発者の負担において築造すること。																							
	消防施設	開発者は建築行為に先立ち必要な消火栓・防火水槽を設置し、消防水利の標識を設けなければならない。また、消防活動に支障のない様、建築物を計画しなければならない。 開発者は、消防・救助活動に特殊な車両機器等が必要となる開発行為にあつては、自らの負担でこれを整備しなければならない。																							
	教育施設	小学校 中学校 幼稚園 保育園	公共・公益施設の経費負担の項を参照																						
		し尿及び生活排水等を次の各号に定める方式により処理すること。																							

項目	地域	太子町（開発指導要綱）
公共・公益施設	し尿処理施設	<p>(1) 下水道方式</p> <p>(2) し尿浄化槽方式</p> <p>ただし、町長が特に必要と認めた場合は、し尿汲取り方式により処理することができる。</p>
	環境の保全	<p>1. 開発行為により公害等の発生又はそのおそれのあるときは、町長と協議し、自らの責任において対策を講じること。</p> <p>2. 工事施工に際しては、騒音、振動等の防止について最善の方法で行うとともに、工事着手前に付近住民の理解を得ること。</p> <p>3. 公害を発生し、損害を与えたときは開発者の責任において速やかに適切な措置を講じること。</p>
文化財の保護		<p>1. 周知の遺跡にお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り、計画段階において町教育委員会と協議しその保存及び活用を図るように努めること。</p> <p>2. 周知の遺跡の範囲外においても、遺跡の不時の発見を未然に防ぐように努めること。このため開発計画段階において遺跡の存否確認について町教育委員会と協議すること。</p> <p>3. 開発行為の施工に伴い埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し町教育委員会に届け出てその指示を受けること。</p>
その他の措置		<p>1. 駐車施設等</p> <p>(1) 専用住宅を建設する場合1戸につき1台分以上</p> <p>(2) 共同住宅を建設する場合2戸につき1台分以上の駐車場と駐輪場</p> <p>(3) 店舗、事務所他住宅以外の施設は、別途協議すること。</p> <p>2. 中高層建築物の開発は、日照の影響、電波障害等について必要な措置を講じること。</p> <p>3. 計画戸数が100戸以上の開発行為を行う場合は集会所等地域住民の利便のための施設について別途設置基準により町長と協議のうえ設置すること。</p> <p>4. 要綱に定める協議、指導に従わない場合で、生活環境を確保するために必要と認めたときは、開発者の住所、会社名その他の事項を公表する。</p>
施行改正年月日		<p>昭和54年1月1日施行は廃止 昭和58年7月1日改正 平成2年1月1日改正 平成8年8月1日改正 平成14年5月1日改正</p> <p>平成15年4月1日改正 平成18年4月1日改正 平成22年4月1日改正</p>