

## 事 務 要 領

全文改正 平成 1 1 年 4 月 1 日

一部改正 平成 1 3 年 4 月 1 日

一部改正 平成 1 9 年 4 月 1 日

一部改正 平成 2 4 年 1 月 1 日

一部改正 平成 3 0 年 4 月 1 日

一部改正 平成 3 1 年 2 月 1 4 日

## 1 定義に関する事項

- (1) 要綱第2条第1項第11号のただし書に該当する建築物は、住宅及び店舗等として取扱う。

【所管課 建築住宅課】

## 2 適用範囲に関する事項

- (1) 要綱第3条第1項第7号の適用に際し、要綱の適用範囲は、新たな開発事業のみとし、旧開発事業には、要綱を適用しない。ただし、事業者が、新たな開発事業の区域に旧開発事業の区域の全部又は一部を含む場合は、この限りでない。

【所管課 建築住宅課】

## 3 事前協議に関する事項

- (1) 関係書類の提出について

要綱第6条第1項及び第2項の規定により、事前協議申出書（様式第1号）を提出する所管課及び必要な書類等は、別表1から別表3のとおりとする。

【所管課 建築住宅課】

## 4 開発事業の検査に関する事業

- (1) 工事完了届の提出日について

事業者は、要綱第9条第1項の規定による工事完了届は、要綱第35条第1項の規定による協定書の締結日から3年以内（以下「検査期限」という。）に提出するよう努めなければならない。この場合において、事業者は、検査期限に工事完了届の提出ができない場合は、あらかじめ建築住宅課と協議の上、その指示に従うものとする。

- (2) 前記(1)の事項の規定にかかわらず、検査期限は、協定書等で工事完了届を提出する期限が別に定められている場合は、この限りでない。

【所管課 建築住宅課】

## 5 都市施設の帰属に関する事項

- (1) 事業者の責務について

ア 事業者は、要綱第10条第2項の規定により、土地の所有権の行使を妨げる権利があるときは、直ちにこれを消滅させ、かつ、その権利の登記があるときは、その登記を抹消しなければならない。

イ 事業者は、市に帰属する土地は、実測面積と公簿面積が合致するよう所定の手続を行わなければならない。

- (2) 関係書類の提出について

要綱第10条第3項の規定により、都市施設が市に帰属となるのに必要な書類及びその提出時期は、次のとおりとする。

ア 開発事業が都市計画法の開発許可の申請を要する場合は、事業者は、原則として、都市計画法第36条第1項の規定による完了検査終了後速やかに、次の書類を提出しなければならない。

(ア) 土地の市帰属がある場合は、土地帰属申出書（様式第10号）を、建築住宅課の受付印後、所管課長へ提出する。

(イ) 施設の市帰属がある場合は、あらかじめ建築住宅課で所管課を確認の上、施設帰属申出書（様式第11号）を、建築住宅課の受付印押印後、所管課長へ提出する。

イ 開発事業が建築基準法の道路位置指定行為に該当する場合は、事業者は、原則として、建築基準法第42条第1項第5号の規定による完了検査終了後速やかに、次の書類を提出しなければならない。

(ア) 土地の市帰属（寄附）がある場合は、あらかじめ建築住宅課で所管課を確認の上、土地寄附申出書（様式第12号）を、建築住宅課の受付印押印後、所管課長へ提出する。

(イ) 施設の市帰属（寄附）がある場合は、あらかじめ建築住宅課で所管課を確認の上、施設寄附申出書（様式第13号）を、建築住宅課の受付印押印後、所管課長へ提出する。

ウ 開発事業が前記ア及びイの事項に該当しない場合は、次のとおりとする。

(ア) 事業者は、書類の提出時期を除き、前記イの事項による手続を行うものとする。

(イ) 書類の提出時期は、原則として、要綱第9条第1項の規定による完了検査終了後速やかに提出するものとする。

エ 施設の市無償使用がある場合

施設の市帰属（無償使用）がある場合は、事業者は、あらかじめ建築住宅課で所管課を確認の上、前記アからウの事項による書類を提出する時期に、施設無償使用承諾書（様式第14号）又は土地無償使用承諾書（様式第15号）を、建築住宅課の受付印押印後、所管課長へ提出する。

(3) 関係書類の提出の特則について

前記(2)の事項の規定にかかわらず、事業者は、所管課長から必要な書類とその提出時期に別途指示があった場合は、その指示によるものとする。この場合において、事業者は、建築住宅課と関係書類の提出を別途協議すること。

(4) 都市施設の保証期間について

ア 事業者は、市長と協議の上、別に定める工事保証期間中は、市に帰属

となる都市施設（以下「帰属施設」という。）の保証をしなければならない。この場合において、事業者は、帰属施設に破損等が生じた場合又は設計施工等に不備があった場合は、自己の責任及び負担で補修しなければならない。

イ 事業者は、前記アの事項の工事保証期間に関係なく、帰属施設に著しい設計施工等の不備があった場合又は帰属施設の設計施工等の不備が原因で第三者に損害を与えた場合は、自己の責任及び負担で帰属施設の補修及び損害の賠償をしなければならない。

ウ 前記アの事項の工事保証期間の起算日は、帰属施設の移管手続の完了日（以下「帰属完了日」という。）とする。この場合において、帰属完了日とは、次のとおりとする。

(ア) 開発事業が都市計画法の開発許可申請を要する場合は、都市施設の帰属を受ける所管課が、施設帰属申出書を受付けた日又は都市計画法の規定による完了公告日の翌日のいずれか後の日とする。

(イ) 開発事業が建築基準法の道路位置指定行為に該当する場合は、都市施設の帰属（寄附）を受ける所管課が、施設寄附申出書を受付けた日又は建築基準法の規定による道路位置指定日の翌日のいずれか後の日とする。

(ウ) 開発事業が前記(ア)及び(イ)の事項に該当しない場合は、都市施設の帰属（寄附）を受ける所管課が、施設寄附申出書を受付けた日とする。

(エ) 前記(ア)から(ウ)の事項に係わらず、検査の結果、帰属施設に不備な箇所がある場合は、都市施設の帰属又は帰属（寄附）を受ける所管課が、補修を確認した日、完了公告日の翌日又は道路位置指定日の翌日のいずれか後の日とする。

【所管課 建築住宅課、関係各課】

## 6 敷地の規模に関する事項

### (1) 敷地規模について

要綱第11条第1項の細部取扱いは、次のとおりとする。

ア 当該建築物の用途が事務所であっても、事務所内に台所、便所及び風呂を備え、設備上は住宅と何ら変わらない場合は、要綱第11条の敷地の規模の適用を受ける。ただし、浴槽がない床面積が2㎡程度までのシャワー室は、風呂には扱わない。

イ 共同住宅には、寮、寄宿舎等（以下「寮等」という。）は、含まない。寮等とは、次のいずれにも該当する建築物をいう。

(ア) 自己用（自社寮）であること。

(イ) 玄関に自社寮とわかる銘板を掲げること。この場合において、銘板

の材質、取付方法等は、長年の使用に耐えられるものであること。

(㍑) 玄関の扉は、原則として、関係者のみが入出りできるオートロック式等とすること。

(㍒) 日常業務が十分できる管理人室を、玄関付近に設けること。この場合において、管理人室には、玄関付近を見通すことのできる受付窓口等を設置すること。

(㍓) 玄関付近に食堂及び共同便所を設置すること。

(㍔) 各寮室の台所は、簡易型設備とすること。

ウ 共同住宅について、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅等は別途協議とする。

エ 幅員が現に 16 m 以上ある市道等は、次のいずれにも該当する道路をいう。

(ア) 都市計画法又は建築基準法でいうところの、現況の道路幅員が 16 m 以上あること。ただし、建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の規定による道路の指定を受けた場合は、指定を受けた道路幅員をもって、現況の道路幅員とすることができる。

(イ) 市道等とは、国道、大阪府道又は泉大津市、高石市、和泉市若しくは忠岡町の認定道路若しくは管理道路をいう。

(2) 敷地の規模の算出方法について

要綱第 11 条第 3 項の規定により、用途地域区分又は住宅区分が複数ある場合の算出方法は、次のとおりとする。

ア 用途地域区分が複数ある場合は、用途地域区分別の開発面積を、住宅区分別の数値で割って得た数を合計して得た整数とする。

イ 住宅区分が複数ある場合は、住宅区分別の開発面積を、それぞれの住宅区分別の数値で割って得た数を合計して得た整数とする。

ウ 用途地域区分及び住宅区分が複数ある場合は、用途地域区分別及び住宅区分別の開発面積を、それぞれの用途地域区分別及び住宅区分別の数値で割って得た数を合計して得た整数とする。

【所管課 建築住宅課】

7 大規模な店舗等について

(1) 要綱第 19 条第 4 項の大規模な店舗等とは、次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）の適用を受ける場合

イ 大規模小売店舗立地法第 2 条の規定による店舗面積が、500 m<sup>2</sup> 以上ある小売業の用に供する建築物の場合

ウ 大阪府建築基準法施行条例（昭和４６年大阪府条例第４号）第６８条の適用を受ける場合

【所管課 建築住宅課、土木課】

## ８ 大規模な開発事業について

（１）要綱第２９条の大規模な開発事業とは、次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 開発面積が概ね５，０００㎡以上ある場合

イ 大規模小売店舗立地法の適用を受ける場合

【所管課 建築住宅課】

## ９ 公共施設又は公共施設に準ずる施設

（１）要綱第２９条の公共施設又は公共施設に準ずる施設とは、次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 事業者が、国、地方公共団体又はこれに準ずると認められる団体（以下「国等」という。）の場合

イ 国等から、開発事業に伴い補助金の交付又はこれに準ずると認められる補助（以下「補助金等」という。）がある場合。ただし、国等から施設の向上又は改善を目的とした奨励費的な補助金等は、該当しない。

【所管課 建築住宅課】

## １０ 協定書の締結に関する事項

（１）協定書の締結日について

事業者は、要綱第３５条第１項の規定による協定書の締結は、事前協議申出書を建築住宅課が受付けた日から６箇月以内（以下「締結期限」という。）に完了するよう努めなければならない。締結期限に協定書の締結ができない場合は、事前協議が継続していると判断されるものを除き、その開発事業は、廃止されたものとみなす。

【所管課 建築住宅課】