

泉大津市開発指導要綱

（目的）

第1条 この要綱は、良好な住環境の形成、福祉のまちづくりの推進及び秩序ある都市機能の充実を図るため、開発事業を実施しようとする者に対し、一定の基準を定めて指導し、又は協力を求め、もって都市施設の整備を促進し、総合的なまちづくりを進めるとともに、市民福祉の増進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築物の建築行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法第2条第13号に規定する建築行為及び同法第87条第1項において準用する同法第6条第1項の規定により建築確認申請が必要となる建築物の用途変更行為をいう。
- (3) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (4) 都市施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防水利施設、上水道その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 教育施設、福祉施設その他市民の共同の福祉又は利便のため公益の用に供する施設をいう。
- (7) 特定建築物 次のいずれかに該当する建築物をいい、高さ及び階数は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条の規定による。
 - ア 第1種低層住居専用地域では、軒高が7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物

イ 第1種低層住居専用地域以外の地域では、高さが10メートルを超える建築物

- (8) 店舗等 店舗、飲食店、事務所、倉庫、工場その他これらに類する住居以外の用に供する建築物をいう。
- (9) 共同住宅等 共同住宅、寄宿舍、寮その他これらに類する建築物をいう。
- (10) 住宅 専用住宅及び長屋住宅をいう。
- (11) 兼用住宅 延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、店舗等の用途を兼ねる建築物をいう。ただし、住居の部分と店舗等の部分が明確に区画されている場合は、この限りでない。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、事業者が行う次の各号のいずれかに該当する開発事業に適用する。

- (1) 都市計画法に基づく開発行為
- (2) 建築基準法に基づく道路位置指定行為
- (3) 開発面積が300平方メートル以上の建築行為。ただし、自己用の住宅（兼用住宅を含む。）の場合は、この限りでない。
- (4) 大阪府の開発審査会又は建築審査会の許認可を必要とする開発事業。ただし、建築基準法第43条の規定による場合は、この限りでない。
- (5) 共同住宅等の建築行為
- (6) 戸数が5以上の住宅（兼用住宅を含む。）の建築行為。この場合において、店舗等を併せて建築する場合は、店舗等の数は、戸数に読み替える。
- (7) 開発事業開始後1年以内（以下この号において「旧開発事業」という。）に、同一事業者（事業継承者又はこれに準ずる者を含む。）による新たな開発事業によって、旧開発事業を含め前各号に該当する場合。この場合において、開発事業

開始の起算日は、旧開発事業の最初の建築確認申請書の本市
経由日とする。

（適用範囲の特則）

第4条 前条の規定にかかわらず、開発事業が次の各号のいずれ
かに該当する場合は、この要綱を準用する。

(1) 特定建築物の建築行為

(2) その他土地の区画割、区画街路の整備等に伴い、市長が、
特に都市施設の整備が必要であると認める場合

（要綱適用の特則）

第5条 前2条の規定にかかわらず、開発事業が災害その他の緊
急事態に起因する場合等で、市長が、特に必要がないと認める
場合は、この要綱の適用を全部又は一部を免除することができる。

（事前協議）

第6条 事業者は、第3条又は第4条の規定による開発事業の実
施に当たっては、都市計画法、建築基準法等の関係法令に基づ
く手続を行う前に、事前協議申出書（様式第1号）を市長に提
出し、この要綱に基づき協議し、必要な指導及び審査を受けな
ければならない。

2 前項の事前協議に必要な書類等は、別に定める。

（事業の告知及び説明会の実施）

第7条 事業者は、前条の規定により事前協議申出書を提出した
場合は、直ちに建築計画の概要を示す標識（様式第2号）を隣
接者、関係住民等が容易に見ることのできる建築予定地に設置
しなければならない。

2 前項により設置した標識の設置期間は、当該建築物の建築工
事着手の日までとする。

3 事業者は、前条の規定により事前協議申出書を提出した場合
は、直ちに隣接者、関係住民等に対し、開発事業の説明会又は

個別説明（以下「説明会等」という。）を実施し、当該開発事業の理解を得るよう努めなければならない。

- 4 事業者は、前項により説明会等を実施した場合は、その内容を説明会等経過報告書（様式第3号）により、市長に報告しなければならない。

（都市施設施工の原則）

第8条 事業者は、開発区域内及びその周辺における都市施設をこの要綱の定めるところにより、自己の負担で施工しなければならない。

- 2 事業者は、前項の都市施設の施工を、都市施設の整備計画書（様式第4号）により、都市施設の整備内容、帰属先及び管理者等をあらかじめ明確にしなければならない。

- 3 第3条に規定する建築物を建築する事業者で、600戸以上の共同住宅又は住宅を建築しようとする場合は、開発区域内又はその周辺において、公益施設の用地又は施設の無償提供を、市長と別途に協議しなければならない。

- 4 事業者は、前項の協議の結果、本市以外の公益施設を設置する場合は、原則として、自己の責任及び負担で行わなければならない。

（開発事業の検査）

第9条 事業者は、開発事業が完了したときは、工事完了届（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の提出に基づき、当該開発事業が協議内容に適合しているか否かを検査し、適合していると認めるときは、事業者に開発事業の検査済証（様式第6号）を交付するものとする。

- 3 市長は、必要と認めるときは、中間検査及び随時立入検査を行うことができる。

- 4 事業者は、前2項の検査の結果不備な箇所があるときは、市長の指示に基づき自己の負担で整備しなければならない。

（都市施設の帰属）

第 10 条 事業者は、第 8 条第 2 項の規定により、市に帰属する都市施設（当該用地を含む。）は、原則として、無償で市に提供しなければならない。

2 事業者は、前項の無償提供に伴い、市に帰属するのに必要な書類を市長に提出しなければならない。この場合において、事業者は、必要な手続を自己の責任及び負担で行わなければならない。

3 前項の市に帰属するのに必要な書類等及びその提出時期は、別に定める。

4 市長は、市に帰属となった都市施設のうち、特に必要と認めた都市施設は、事業者又は自主的組織体との間に、維持管理、費用負担及び期間等の管理協定を締結することができる。

（敷地の規模）

第 11 条 事業者は、第 3 条に規定する建築物のうち、共同住宅又は住宅（兼用住宅を含む。）を建築する場合は、開発面積を次の表の数値で割って得た整数を超える戸数を建築することはできない。

用途地域区分\住宅区分	住宅	共同住宅
第 1 種低層住居専用地域	120 平方メートル	20 平方メートル
商業地域又は近隣商業地域	80 平方メートル	10 平方メートル
商業地域又は近隣商業地域の境界から 50 メートル以内の地域		
幅員が現に 16 メートル以上ある市道等の境界から 25 メートル以内の地域		
上記以外のその他の地域		20 平方メートル

2 前項の規定にかかわらず、共同住宅を建築する場合で、商業地域又は近隣商業地域の境界から 50 メートル以内の地域及

び幅員が現に 16メートル以上ある市道等の境界から 25メートル以内の地域が、第 1 種低層住居専用地域又は風致地区と重複する地域は、前項の表中の第 1 種低層住居専用地域又は上記以外のその他の地域の用途地域区分の数値で算出する。

3 用途地域区分又は住宅区分が複数ある場合の敷地規模の算出方法は、別に定める。

（境界確定）

第 12 条 事業者は、開発区域の境界確定（明示）に必要な手続は、自己の負担で行わなければならない。

（都市計画施設）

第 13 条 事業者は、開発区域内及びその周辺に、道路、公園等の都市計画決定されている区域がある場合は、当該開発事業は、これに適合するよう努めなければならない。

（道路施設）

第 14 条 事業者は、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する道路は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

2 事業者は、開発事業に起因する道路の損傷は、自己の負担において原形に復旧しなければならない。

（用排水施設）

第 15 条 事業者は、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する用排水施設は、泉大津市下水道条例（昭和 48 年泉大津市条例第 19 号）に定めるもののほか、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

2 事業者は、排水放流を、道路、河川、水路、公共下水道、公有水面等の各管理者及び関係者と自己の責任及び負担で協議しなければならない。

3 事業者は、市長が必要であると認める場合は、前項の排水放流の協議経過を書面により報告しなければならない。

（公園等）

第 1 6 条 事業者は、都市計画法の開発許可の申請を要し、かつ、開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合は、開発区域内に新設する公園、広場、緑地その他の公共の用に供する空地（以下「公園等」という。）を、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

2 事業者は、都市計画法の開発許可の申請を要しない場合であっても、開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合は、事業者に帰属する公園等を、前項に準じて設置するよう努めなければならない。

3 事業者は、建築物の敷地の緑化は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、樹木等を植栽し、緑豊かなまちづくりに努めなければならない。

（給水施設）

第 1 7 条 事業者は、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する給水施設は、泉大津市水道事業給水条例（昭和 33 年泉大津市条例第 12 号）に定めるもののほか、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

2 市長は、当該開発事業が水道事業の運営に支障があり、かつ、著しく公益を害することが明らかであると認められるときは、給水を保留することができる。

（環境衛生施設）

第 1 8 条 事業者は、開発区域内で発生するごみ及びし尿の処理は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

2 前項の環境衛生施設は、事業者の帰属とする。

（交通安全施設等）

第 1 9 条 事業者は、開発区域の規模、当該建築物の用途、規模等に応じて、開発区域内及びその周辺において新設、改良又は廃止する交通安全施設は、市長その他関係機関と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内及びその周辺において河川、水路等がある場合は、転落防護さく等の安全施設を、市長と協議の上、自己の負担で施工しなければならない。
- 3 事業者は、開発事業を施工する場合は、工事車両の運行計画について市長と協議の上、交通安全及び道路維持管理上の指示を受け、一般交通に障害を及ぼさないよう、自己の負担で安全対策を講じなければならない。
- 4 事業者は、大規模な店舗等を建築しようとする場合は、完工後の交通安全施設、その他の安全施設及び安全対策を、市長その他関係機関と協議の上、必要な指示を受け、自己の負担で施工し、又は講じなければならない。

（駐車場及び駐輪場）

第20条 事業者は、開発区域の規模、当該建築物の用途、規模等に応じて、開発区域内及びその周辺において新設又は改良する駐車場及び駐輪場は、泉大津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成元年泉大津市条例第27号）及び泉大津市自転車等の放置防止に関する条例（昭和63年泉大津市条例第17号）に定めるもののほか、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

（消防水利施設等）

第21条 事業者は、開発区域の規模、当該建築物の用途、規模等に応じて開発区域内及びその周辺において新設又は改良する消防水利施設等は、市長と協議の上、別に定める基準に基づき、自己の負担で施工しなければならない。

（農地等）

第22条 事業者は、開発事業に伴い、近隣農地又は農作物に被害を及ぼすことのないよう市長と協議の上、必要な措置を自己の負担で講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により、近隣農地又は農作物に被害を及ぼした場合は、市長及び関係者と協議の上、速やかに必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

(物販店舗等)

第23条 事業者は、物販店舗の開発事業を行う場合は、市長と協議の上、その指示に従わなければならない。

(公害の防止)

第24条 事業者は、開発事業により公害を発生するおそれがある場合は、市長と協議の上、必要な措置を自己の負担で講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により、公害が発生した場合は、市長及び関係者と協議の上、速やかに必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

- 3 事業者は、開発区域が周辺の状況により公害を受けるおそれがある場合は、開発区域内の生活環境等の保全に必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

(日影規制)

第25条 事業者は、特定建築物を建築する場合の日影時間は、別に定める基準の範囲内としなければならない。

(放送電波障害の防止義務)

第26条 事業者は、開発事業により電波障害が発生するおそれがある場合は、市長と協議の上、受信状況の調査等の必要な措置を、自己の負担で講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により、電波障害が発生した場合は、市長及び関係者と協議の上、速やかに必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

- 3 事業者は、開発区域が周辺の状況により電波障害を受けるおそれがある場合は、放送電波の受信に必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

(文化財保護)

第 2 7 条 事業者は、開発事業を行う場合は、泉大津市文化財保護条例（平成 4 年泉大津市条例第 1 7 号）に基づき、開発区域内及びその周辺における埋蔵文化財の存否及び取扱いを市教育委員会と協議の上、その指示に従わなければならない。

2 事業者は、埋蔵文化財を発見したときは工事を中止し、直ちに市教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。

3 事業者は、前 2 項の発掘調査等に要する費用は、市教育委員会と協議の上、負担しなければならない。

（住居表示）

第 2 8 条 事業者は、開発事業を行う場合は、泉大津市住居表示に関する条例（昭和 4 0 年泉大津市条例第 3 号の 2）に基づき、開発区域のすべてが本市以外の地名の場合を除き、住居の表示を市長と協議しなければならない。

（福祉のまちづくり）

第 2 9 条 事業者は、当該建築物が大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 3 6 号。以下この条において「府条例」という。） 第 3 1 条第 1 号から第 1 4 号までに規定する特定施設に該当しない場合にあっては、府条例第 4 条について、市長と協議するよう努めなければならない。

2 事業者は、大規模な開発事業を行う場合又は公共施設若しくは公共施設に準ずる施設を建築しようとする場合は、府条例第 3 1 条の事前協議とは別に、あらかじめ府条例第 4 条について市長と別途に協議しなければならない。

（景観対策）

第 3 0 条 事業者は、開発事業を行う場合は、周辺の環境及び景観に配慮しなければならない。

2 事業者は、大規模な開発事業を行う場合又は公共施設若しくは公共施設に準ずる施設を建築しようとする場合において、市長からの要請があったときは、景観対策を市長と別途に協議しなければならない。

(建築協定)

第 3 1 条 事業者は、開発事業を行う場合は、泉大津市建築協定条例（平成 3 年泉大津市条例第 2 2 号）に基づき、建築協定を締結するよう努めなければならない。

(広報の配布)

第 3 2 条 事業者は、開発事業を行う場合は、開発区域のすべてが本市以外の地名の場合又は店舗等の場合を除き、泉大津市広報の配布を市長と協議しなければならない。

(通学、通園等)

第 3 3 条 事業者は、3 0 戸以上の共同住宅又は住宅を建築しようとする場合は、あらかじめ小学校、中学校及び幼稚園の通学、通園等を市教育委員会と協議の上、その指示に従わなければならない。

(他法令等との関係)

第 3 4 条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、事前協議申出書の提出の前に、当該開発事業を知事又は市長と協議の上、その指示に従わなければならない。

- (1) 開発区域が、生産緑地法（昭和 4 9 年法律第 6 8 号）に基づく生産緑地地区の指定を受けている場合
- (2) 当該建築物が、泉大津市ラブホテル建築の規制に関する条例（昭和 5 7 年泉大津市条例第 9 号）に基づく同意を必要とする場合
- (3) 泉大津市環境保全条例（昭和 5 1 年泉大津市条例第 1 4 号）第 5 条の規定による事前協議を必要とする場合

(協定書の締結)

第 3 5 条 この要綱に基づくすべての協議事項（都市施設の整備計画書を含む。）が成立したときは、市長と事業者の間で協定書を締結しなければならない。

2 市長は、前項の規定により協定書を締結したときは、開発事業のための必要な手続を行うものとする。

- 3 市長は、開発事業が都市計画法の開発許可の申請を要する場合で、第1項の規定により協定書を締結したときは、第8条第2項の規定による都市施設の整備計画書の内容をもって、都市計画法第32条の規定による市の同意等とする。
- 4 この要綱に定める基準のほか、別途協議事項及びこの要綱に定めのない事項で市長が必要と認める場合は、その都度、事業者と協議の上、協定書を締結する。

(開発事業の計画変更等)

- 第36条 事業者は、やむを得ず開発事業の計画を変更しようとする場合は、直ちに開発事業の計画変更申出書(様式第7号)を市長に提出し、その指示に従わなければならない。
- 2 事業者は、やむを得ず事業者を変更しようとする場合は、直ちに開発事業の地位継承申出書(様式第8号)を市長に提出し、その指示に従わなければならない。
 - 3 事業者又は開発区域の土地所有者が、やむを得ず開発事業を廃止しようとする場合は、開発事業の廃止申出書(様式第9号)を市長に提出し、その指示に従わなければならない。

(都市施設の有効活用)

- 第37条 市長は、市に帰属となった都市施設(当該用地を含む。)を、本市の総合的、効率的な施設配置計画に基づき必要が生じた場合は、その都市施設を処分し、他の都市施設整備に充当することができる。

(要綱の遵守事項)

- 第38条 事業者は、この要綱並びに協定書及び協議により定められた事項を誠実に遵守しなければならない。

(安全対策及び損害賠償)

- 第39条 事業者は、開発事業により第三者に迷惑を及ぼさないよう必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任及び負担で損害の賠償をしなければならない。

(紛争の調整)

第40条 事業者が行う開発事業によって関係者との間で紛争が生じ、その解決が容易でない場合は、当該紛争の当事者は、泉大津市環境保全条例第35条の手續に基づき、紛争の調整を市長に申し立てることができる。

(その他)

第41条 事業者は、その他必要な事項は、市長と協議の上、その指示に従わなければならない。

(委任)

第42条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成24年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現にこの要綱による改正前の泉大津市開発指導要綱（以下「旧要綱」という。）第35条の規定により協定書を締結したものについては、なお従前の例による。
- 3 旧要綱で定める様式により作成した用紙は、当分の間、所要の調整をした上、この要綱による改正後の泉大津市開発指導要綱で定める様式により作成した用紙として使用することができる。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現にこの要綱による改正前の泉大津市開発指導要綱の規定により提出されている申請書等は、この要綱による改正後の泉大津市開発指導要綱の規定により提出されたものとみなす。