

# 貝塚市開発指導要綱

平成 28 年 4 月 1 日



貝 塚 市

## 目 次

### 貝塚市開発指導要綱

第 1 条	目的 .....	1
第 2 条	用語の定義 .....	1
第 3 条	開発行為等の原則 .....	1
第 4 条	適用範囲 .....	2
第 5 条	適用除外 .....	2
第 6 条	事前協議等 .....	2
第 7 条	公共公益施設施行の原則 .....	3
第 8 条	完了検査等 .....	3
第 9 条	公共公益施設及び用地の帰属 .....	3
第 10 条	瑕疵担保期間 .....	4
第 11 条	開発行為等の計画変更 .....	4
第 12 条	造成工事の基準 .....	4
第 13 条	宅地の規模 .....	4
第 14 条	共同住宅の住戸規模 .....	5
第 15 条	公園等 .....	5
第 16 条	農地の取扱い .....	6
第 17 条	道路施設関係 .....	6
第 18 条	排水施設関係 .....	6
第 19 条	給配水施設関係 .....	6
第 20 条	環境衛生関係 .....	6
第 21 条	駐車場及び駐輪場関係 .....	7
第 22 条	交通安全施設等 .....	7
第 23 条	公害関係 .....	7
第 24 条	電波障害の防止 .....	7
第 25 条	消防水利施設関係 .....	8
第 26 条	文化財関係 .....	8
第 27 条	福祉関係 .....	8
第 28 条	旅館及びホテル関係 .....	8

第 2 9 条	建築協定 .....	8
第 3 0 条	事前周知等 .....	8
第 3 1 条	確約書の提出 .....	9
第 3 2 条	損害の補償等 .....	9
第 3 3 条	要綱の遵守義務 .....	9
第 3 4 条	補則 .....	9
	附則 .....	9

## 貝塚市開発指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、貝塚市（以下「本市」という。）の区域内で行われる開発行為等について一定の基準を定め、開発行為等を行う者に対し、必要な事項を示し、その履行と応分の負担を求め、もって公共公益施設の整備を行い、計画的な秩序のある「まちづくり」の実現を図ることを目的とする。

### (用語の定義)

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 行 為 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建 築 行 為 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 13 号に規定する行為及び建築物の用途変更を行う行為をいう。
- (3) 開 発 行 為 等 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 事 業 者 開発行為等を行う者をいう。
- (5) 開 発 区 域 開発行為等を行う区域をいう。
- (6) 都 市 計 画 都市計画法第 4 条第 1 項に規定する都市計画をいう。
- (7) 公 共 施 設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防水利施設及びその他公共の用に供する施設をいう。
- (8) 公 益 施 設 上水道、保育所、幼稚園、小学校、中学校、集会所、郵便局、ごみの収集施設及びその他市民の共同の福祉又は利便のために地域に必要な施設をいう。
- (9) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (10) 消防水利施設 消火栓及び防火水槽をいう。
- (11) 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。

### (開発行為等の原則)

第3条 開発行為等は、本市総合計画を基本として策定した都市計画その他市のまちづくりに関する計画に従い計画的に行われなければならない。

- 2 公共公益施設が未整備な地域においては、原則として開発行為等は認めない。ただし、事業者の負担により開発区域内外における必要な公共公益施設をこの要綱の規定に従い整備を行う場合は、この限りでない。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、本市域内において行われる開発行為等で、次の各号に掲げるものについて適用する。

- (1) 開発区域の面積が 300 平方メートル以上の場合
- (2) 住宅（長屋建住宅及び併用住宅を含む。）の建築を目的として行うもの
- (3) 共同住宅等の用に供するもの
- (4) 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道路位置指定を受けるもの

(適用除外)

第5条 前条の規定に関わらず、次の各号に掲げるものについては、この要綱は適用しない。ただし、公共公益施設の整備を伴う開発行為等で市長が必要があると認めるものについては、この限りでない。

- (1) 国、大阪府、本市等が行う公共公益事業
- (2) 建築物の建替え新築、増築又は改築等で、戸数の増加、用途変更及び開発行為を伴わないもの
- (3) 建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物の建築を目的とする開発行為等
- (4) 個人が自らの居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為等
- (5) 住宅（長屋建住宅及び併用住宅を含む。）の建築を目的として行う開発行為等で、計画している建築戸数（以下「計画戸数」という。）が 2 戸以下のもの
- (6) その他市長が前各号に準ずるものとして別に定めるもの

(事前協議等)

第6条 第4条の規定によりこの要綱が適用される事業者は、関係法令に基づく許認可申請（届出又は確認等を含む。）を行う前に、あらかじめ市長に協議（以下「事前協議」という。）の申請を行い、この要綱の規定に基づき協議し、その指導及び同意を受けなければならない。

- 2 事業者は、貝塚市開発審査委員会設置要綱（昭和 55 年 6 月 12 日施行）第 2 条に該当する開発行為等を行う場合は、開発計画概要書を提出し、開発審査委員会の審議を受けなければならない。
- 3 市長は、前 2 項の規定により、申請のあった事業者に対し、この要綱を提示するとともに、関連事項について協議を行うものとする。
- 4 事業者は、市長の指示する関係機関と密接な連絡を保ちつつ、その指導に従わなければならない。
- 5 事前協議に係る協議書の有効期間は、原則として、市長が当該協議書を事業者に返却した日から起算して 1 年とする。

#### （公共公益施設施行の原則）

第 7 条 事業者は、開発行為等に伴い必要となる公共施設を、別に定める基準又は市長との協議に基づき施行しなければならない。

- 2 公益施設については、別に定める基準に基づき事業者がその用地を確保し、又は提供するとともに、その設置については、市長又は関係機関と別に協議するものとする。
- 3 市長は、前項に定めるもののほか、特に必要があると認めるときは、前 2 項の規定を適用しないことができる。

#### （完了検査等）

第 8 条 事業者は、開発行為等に関する工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出て完了検査を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事がこの要綱に基づく基準又は協議の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めるときは、検査済証を事業者に交付するものとする。
- 3 市長は、公共公益施設の設置及び改修について、必要に応じて立入検査（中間検査を含む。）を行うものとする。

#### （公共公益施設及び用地の帰属）

第 9 条 この要綱に基づく開発行為等により設置された公共公益施設及びその用に供する用地は、無償で市に帰属するものとする。ただし、市長との協議により別段の定めをした場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定にかかわらず、集会所及びその用地については、帰属を受けないものとする。
- 3 本市に帰属する用地の所有権移転登記手続は、市長が行うものとする。この場合において、事業者は登記手続に必要な書類（登記承諾書、印鑑証明書等）は、工事完了届出日までに市長に提出しなければならない。
- 4 第1項の用地に抵当権等の設定がある場合は、事業者において工事完了届出日までに抹消しなければならない。

（瑕疵担保期間）

第10条 前条第1項に規定する公共公益施設の帰属に係る瑕疵担保期間は、帰属の日から起算して2年とする。

（開発行為等の計画変更）

第11条 事業者は、開発行為等の計画変更をしようとする場合は、事前に市長と協議し、その同意を得なければならない。

（造成工事の基準）

第12条 事業者は、造成工事を行う場合は、別に定める基準により施行しなければならない。

（宅地の規模）

第13条 事業者は、宅地規模を定めるに当たっては、次に掲げる面積以上としなければならない。

区分	一戸建住宅 (最低敷地面積)	長屋建住宅 (1戸当たりの最低敷地面積)
第1種低層住居専用地域	150平方メートル	150平方メートル
その他の地域	100平方メートル	90平方メートル

(共同住宅の住戸規模)

第 14 条 事業者は、共同住宅の 1 戸当たりの住戸専用面積(共用部分、バルコニーを除く。以下同じ。)を 40 平方メートル以上としなければならない。

2 前項の規定にかかわらず事業者は、単身者向け共同住宅等を建築する場合は、次に掲げる条件を遵守しなければならない。

(1) 1 戸当たりの住戸専用面積は、25 平方メートル(住戸内に台所又は浴室(シャワー室を含む。))を備えていない場合は、18 平方メートル)以上 40 平方メートル未満とすること。

(2) 計画戸数が 30 戸以上のものについては、管理人室を設置すること。

(3) 経営方針計画書及び入居者との契約書の様式により単身者向けであることを明確にすること。

(4) 建築物の平面図等により、単身者向けと判断できるものであること。

(公園等)

第 15 条 住宅及び共同住宅等の建築を目的とする事業者は、次の各号の規定により算出して得た面積のうち、いずれか大きい方の面積以上の公園、緑地、広場等(以下「公園等」という。)を開発区域の適当な位置にできる限り集約して設けなければならない。ただし、公園等の面積が 100 平方メートル未満の場合は、100 平方メートルとする。

(1) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合は、開発区域の面積に 3 パーセントを乗じて得た面積

(2) 開発区域の計画戸数が 30 戸(単身者向け共同住宅等は、60 戸)以上の場合は、計画戸数 1 戸当たり 3 平方メートル(単身者向け共同住宅等は、1.5 平方メートル)を乗じて得た面積

2 前項各号に該当しない住宅及び共同住宅等の建築を目的とする事業者は、開発区域の面積に、3 パーセントを乗じて得た面積以上の樹木を主体とした緑地を開発区域の適当な位置に設けなければならない。ただし、一戸建住宅の建築を目的とし、住居環境の見地から市長が支障がないと認めるときは、この限りでない。

3 住宅及び共同住宅等以外の建築を目的とする事業者は、開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合は、開発区域の面積に 3 パーセントを乗じて得た面積以上の公園等(開発区域の面積が 3,000 平方メートル未満の場合は、樹木を主体とした緑地)を開発区域の適当な位置に設けなければならない。



- 4 事業者は、開発行為等に伴い公園等を設ける場合は、別に定める基準に基づき自己の負担で施行しなければならない。

(農地の取扱い)

第 16 条 事業者は、開発行為等の予定地が農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく許可又は届出を要する土地である場合は、あらかじめ農業委員会と協議を行い、その指示に従わなければならない。

(道路施設関係)

第 17 条 事業者は、開発行為等に伴い道路施設等を整備及び設置する場合は、別に定める基準に基づき自己の費用で施行しなければならない。

(排水施設関係)

第 18 条 事業者は、開発行為等に伴い排水施設等を設置する場合は、あらかじめ放流先の施設の管理者、水利組合等と協議を行い、別に定める基準に基づき自己の費用で施行しなければならない。

- 2 事業者は、放流先水路等の排水能力がない場合は、市長と協議のうえ、調整池等を自己の費用で設置しなければならない。

(給配水施設関係)

第 19 条 事業者は、開発行為等に伴う給配水管の布設及び開発区域に至るまでの給配水管の布設、増設等を行う場合は、施設に関する基本的事項について、あらかじめ水道事業管理者である市長と協議を行い、市長の指示に従い自己の費用で施行しなければならない。

(環境衛生関係)

第 20 条 し尿を汲取方式によって処理しようとする場合の便槽は、必要な容量を充足するものとし、雨水及び地下水の浸透又は浸水のない構造とするとともに、その設置場所は、汲取作業が容易な位置にしなければならない。

- 2 多量の水を使用する汲取方式の便槽等は、原則として設置してはならない。
- 3 し尿を水洗方式によって処理しようとする場合は、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）による処理区域外については、合併処理浄化槽としなければならない。

- 4 事業者は、ごみの収集施設及び収集方法について、別に定める協議事項に基づき協議し、自己の費用で施行しなければならない。

(駐車場及び駐輪場関係)

第 21 条 事業者は、別に定める基準により、駐車場及び駐輪場を原則として開発区域内に設置しなければならない。

(交通安全施設等)

第 22 条 事業者は、開発行為等を施行する場合は、その着手前に工事期間、工事概要、建設資材等の搬出入経路等について、道路管理者、警察署長、地元町会、自治会等、学校その他関係者と協議し、一般車両及び歩行者の交通安全対策その他必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、前項の協議において示された事項について必要に応じて誓約書を提出し、誓約書に記載された事項を遵守しなければならない。
- 3 事業者は、必要に応じて交通安全施設及び防犯施設を整備しなければならない。
- 4 事業者は、前項の施設を整備する場合は、当該施設の規模、設置場所、設置方法等について、あらかじめ市長及び警察署長と協議しなければならない。

(公害関係)

第 23 条 事業者は、公害の発生を未然に防ぐよう留意しなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等により公害が発生させ、又はそのおそれがある場合は、自己の費用で必要な対策を講じなければならない。
- 3 事業者は、あらかじめ市長と協議を行い、公害の防止についての関係法令に基づき、届出等を行わなければならない。

(電波障害の防止)

第 24 条 事業者は、開発行為等により周辺地域のテレビ受像機等に電波障害を生じるか否かを調査し、開発行為中又は開発行為後において電波障害が生じる場合は、関係者と協議のうえ、自己の責任において正常な電波受信ができるよう措置を講じなければならない。

(消防水利施設関係)

第 25 条 事業者は、消防本部の指導を受け、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）及び別に定める基準に基づき、消火栓、防火水槽その他の消防施設等を自己の費用で設置しなければならない。

(文化財関係)

第 26 条 事業者は、開発行為等を埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において行う場合は、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。

2 事業者は、埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し、直ちに教育委員会に届け出てその指示を受けなければならない。

(福祉関係)

第 27 条 事業者は、不特定多数の者が利用する建築物等に係る開発行為等は、大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）、貝塚市特定道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年貝塚市条例第 8 号）及び貝塚市都市公園条例（平成 25 年貝塚市条例第 9 号）に基づく協議を行わなければならない。

(旅館及びホテル関係)

第 28 条 事業者は、旅館又はホテルを建築する場合は、関係法令に基づくほか、事前協議の前に貝塚市ラブホテル建築の規制に関する条例（昭和 57 年貝塚市条例第 23 号）に基づき、市長に届出を行わなければならない。

(建築協定)

第 29 条 事業者は、開発区域の位置、規模、予定建築物の用途、周辺の状況等から勘案し、建築協定を締結するよう努めなければならない。

(事前周知等)

第 30 条 事業者は、事前協議の申請に伴い、開発行為等の概要について周辺住民等へ周知しなければならない。

(確約書の提出)

第 31 条 事業者は、この要綱に基づくすべての協議が成立したときは、確約書を作成し、市長に提出しなければならない。

(損害の補償等)

第 32 条 事業者は、開発行為等により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任において補償の責を負わなければならない。

2 事業者は、開発行為等により第三者と紛争を生じた場合は、自己の責任において解決しなければならない。

(要綱の遵守義務)

第 33 条 事業者は、この要綱及びこれに基づく協議により定めた事項を誠実に遵守しなければならない。

2 市長は、事業者が前項の規定に違反していると認める場合は、行政上必要な措置を講ずるものとする。

(補則)

第 34 条 この要綱の施行について必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

附 則

この要綱は昭和 48 年 5 月 25 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は昭和 49 年 8 月 1 日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱は、昭和 49 年 8 月 1 日以後の申請に係る事業者に適用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和 51 年 4 月 1 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱は、昭和 51 年 4 月 1 日以後の申請に係る事業者に応用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 52 年 4 月 1 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱は、昭和 52 年 4 月 1 日以後の申請に係る事業者に応用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 53 年 5 月 15 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱は、昭和 53 年 5 月 15 日以降の申請に係る事業者に応用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 56 年 4 月 1 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱は、昭和 56 年 4 月 1 日以後の申請に係る事業者に応用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 60 年 9 月 1 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱は、昭和 60 年 9 月 1 日以後の申請に係る事業者に応用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱は、平成7年4月1日以後の申請に係る事業者に応用し、同日前の申請に係る事業者については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成11年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱は、施行日以後の申請に係る開発行為等について適用し、同日前の申請に係る開発行為等については、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、別表第2の規定は、施行日以降に市長が同意を行った開発行為等に係る開発負担金について適用し、前日前に市長が同意を行った開発行為等に係る開発負担金については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱は、施行日以後の申請に係る開発行為等について適用し、同日前の申請に係る開発行為等については、なお従前の例による。ただし、施行日前の申請に係る開発行為等のうち、同日以後に市長が同意する開発行為等については、改正前の第7条第5項の規定は、これを適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年8月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱による改正後の貝塚市開発指導要綱（以下「新要綱」という。）の規定は、施行日以後に新要綱における事前協議の申請を受理したものについて適用し、同日前に事前協議の申請を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱による改正後の貝塚市開発指導要綱（以下「新要綱」という。）の規定は、施行日以後に新要綱における事前協議の申請を受理したものについて適用し、同日前に事前協議の申請を受理したものについては、なお従前の例による。