

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、良好な居住環境の形成と秩序ある都市の発展を図るため、本市における開発事業に関する一定の基準を定め、計画的なまちづくりを進めるとともに、公共施設及び公益施設の整備を促進し、もって市民の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、当該各号に定めるところによる。

- 1) 開発事業 次に掲げる行為をいう。
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築
 - イ 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を要する行為
 - ウ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する許可又は確認を要する行為
 - エ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成行為
 - オ 採石法（昭和25年法律第291号）に規定する行為
 - カ 墓地の造成行為
- 2) 開発者 この要綱の適用を受ける開発事業を行おうとする者をいう。
- 3) 開発区域 開発事業をする土地の区域をいう。
- 4) 住宅 一戸建住宅、長屋住宅、共同住宅、寄宿舎、寮又は下宿をいう。
- 5) 中高層建築物 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6号に規定する高さが、10メートルを超える建築物をいう。
- 6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路及び消防の用に供する施設等をいう。
- 7) 公益施設 教育施設、社会福祉施設、交通安全施設、広報施設及び集会施設等をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市の区域内において行う次の各号に掲げる開発事業について適用する。

- 1) 開発区域の面積が実測500平方メートル以上のもの。ただし、前条第1号イ及びエに規定するものについては、500平方メートル未満であっても適用するものとする。
 - 2) 中高層建築物を建築するもの。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発事業については、この要綱の規定は適用しない。
- 1) 自己の居住の用に供する住宅を建築するためのもの。
 - 2) 本市が施行するもの。
 - 3) 国若しくは国の機関又は地方公共団体等が施行するもので市長が認めたもの。
 - 4) 前条第1号エに規定するもののうち、市長が認めたもの。

(市街地開発事業地区内又は大規模開発行為の特例)

第4条 前条第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発事業については、市長が必要と認める範囲で、この要綱の規定は適用しない。

- 1) 市街地開発事業(都市計画法第12条第1項各号に規定する事業をいう。)の施行中又は施行済地区内で行うもの。
- 2) 市街化調整区域で行う開発行為(都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画の策定に伴うもの)。

(事前協議)

第5条 開発者は、関係法令に基づく手続きを行う前に、事前協議書(別記様式)を市長に提出し、開発事業の計画についてあらかじめ協議しなければならない。

- 2 前項に規定する事前協議書は、大阪府事前協議制度実施要綱に基づき、本市との事前協議前に大阪府との事前協議が必要な場合は、大阪府事前協議指導内容提示後に提出するものとする。
- 3 本市事前協議書指導内容の有効期間は、その提示日から起算して1年とする。

(協定書の締結)

第6条 前条第1項の規定による協議が成立したときは、市長と開発者との間で協定書(様式第2号)を締結するものとする。

(開発事業の変更)

第7条 開発者は、第5条第1項に規定する協議を行った後に開発事業の計画を変更しようとするときは、再度事前協議書を市長に提出し、変更に係る協議をしなければならない。

(開発事業の廃止)

第8条 開発者は、第5条第1項に規定する事前協議書を市長に提出した後に開発事業に関する計画又は工事を廃止したときは、遅滞なく開発事業廃止届出書(様式第3号)を市長に提出しなければならない。

第2章 基本計画

(土地利用計画)

第9条 開発者は、土地利用計画の策定に当たっては、都市計画マスタープラン及び地区計画(都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する計画をいう。以下同じ。)等の本市のまちづくりに関する諸計画との整合を図り防災面に配慮するとともに、公共施設及び公益施設の位置及び規模等について地域の現状を考慮し、立案しなければならない。

- 2 土地利用計画は、開発区域に都市施設(都市計画法第11条第1項各号に規定する施設をいう。)に関する都市計画が定められている場合は、第5条第1項に規定する協議において、市長が必要と認める範囲で当該都市計画との整合を図るものとする。

- 3 開発者は、土地利用計画の策定に当たっては、避難通路を確保する等防災対策に配慮しなければならない。

(開発事業に関する周知措置)

第10条 開発者は、開発事業の施行前に、次の各号に掲げる者に対して開発事業の内容を周知し、理解を得るよう努めなければならない。

- 1) 周辺住民にあつては、開発事業の内容を周知する。
 - 2) 地元代表者にあつては、開発事業の内容を説明するとともに、安全対策及び環境対策等について指示を受けるものとする。
 - 3) 地元水利代表者にあつては、開発事業の内容を説明するとともに、排水流末及び経路等について指示を受けるものとする。
- 2 開発者は、開発事業に関して周辺住民等から説明会の開催等を求められた場合は、正当な理由なくこれを拒んではならない。
- 3 開発者は、前項による周知措置の結果を、周知措置結果報告書(様式第4号)により市長に報告しなければならない。

(敷地等の面積)

第11条 住宅(他の用途を兼ねるものを含む。)の1棟当たりの敷地面積は、地区計画で別に基準が定められている場合を除き、用途地域(都市計画法第8条第1項第1号に規定する地域をいう。以下同じ。)の区分に応じて次の表の基準に適合しなければならない。

用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域・第2種住居地域 準住居地域・準工業地域
敷地面積		
最低敷地面積	100	60
標準敷地面積	120	80
備考	それぞれの敷地面積は最低敷地面積以上であり、かつ、敷地面積の平均値は標準敷地面積以上であること。	

単位：平方メートル

- 2 共同住宅及び長屋住宅(それぞれ他の用途を兼ねるものを含む。)の1住戸当たりの専有面積(共用部分及びバルコニーを除いた床面積の合計。以下同じ。)は、利用区分に応じて次の表の基準に適合しなければならない。

利用区分 専有面積	共同住宅			長屋住宅
	単身者用	一般世帯用		一般世帯用
		30戸未満	30戸以上	
最低専有面積	25	40	50	40
最高専有面積	40	—	—	—
備考	最低専有面積以上、最高専有面積未満であること	それぞれの専有面積は最低専有面積以上であること		

単位：平方メートル

3 建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、その敷地の全部が敷地面積のうち最大の面積を占める用途地域にあるものとみなして、第1項の規定を適用する。

4 老人ホーム・グループホーム・サービス付き高齢者住宅等の福祉施設等については第2項の規定を適用しない。

(自然の保護)

第12条 開発者は、良好な環境を保全するため、現状の樹木及び池泉等の保存に努めるものとする。

(公害等の防止)

第13条 開発者は、工事施工中は、開発事業に伴う周辺への影響を考慮し、公害等の発生を未然に防止するため、必要な措置を講じなければならない。

2 公害等が発生し、損害を与えた場合は、開発者の責任において、直ちに適切な措置を講じなければならない。

(防犯灯の設置)

第14条 開発者は、地元自治会と防犯灯設置について協議し、必要に応じて設置しなければならない。

(防犯対策)

第15条 開発者は開発区域内の防犯対策について、所管の警察署長と協議し、必要に応じて開発区域内の安全な環境整備に努めなければならない。

(交通安全対策)

第16条 開発者は、車両、自転車及び歩行者の通行動線を考慮し、開発区域内外の交通安全を確保しなければならない。

2 開発者は、開発事業の施行前に、工事車両の運行経路及び期間並びに種類等について市長と協議しなければならない。

- 3 開発者は、工事車両の運行経路が通学路に当たる場合は、登下校時の安全対策について教育委員会と協議しなければならない。

(自動車駐車場計画)

- 第17条 開発者は住宅（他の用途を兼ねるものを含む。）を建築する場合は、開発区域内に施行基準第1、1（1）に基づき、自動車駐車場を設置しなければならない。ただし、この設置基準は、その敷地の形状、建築物の規模及び周辺の交通状況等を勘案して、市長が支障ないと認める場合は協議により決定することができるものとする。
- 2 開発者は住宅以外の建築物を建築する場合は、開発区域内に施行基準第1に基づき、自動車駐車場を設置しなければならない。ただし、予定建築物の敷地面積が500平方メートル未満の場合は数値を下回ることができるものとする。また、その敷地の形状、建築物の規模及び周辺の交通状況等を勘案して、市長が支障ないと認める場合は協議により決定することができるものとする。
 - 3 前項に規定する自動車駐車場の自動車1台当たりの区画は、長辺5.0メートル、短辺2.5メートルを標準としなければならない。ただし、機械式駐車場等で自動車1台当たりの区画寸法が別に定められている場合はこの限りでない。
 - 4 自動車駐車場は、原則として開発区域内に設置しなければならない。ただし、建築物の規模、構造及び用途等に照らして、市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車駐車場の永続性を担保する書面をもって、当該開発区域の周辺に設置できるものとする。

(自転車駐車場計画)

- 第18条 開発者は住宅（他の用途を兼ねるものを含む。）を建築する場合は、当該住宅の敷地内に施行基準第1に基づき、自転車駐車場を設置しなければならない。
- 2 開発者は住宅以外の建築物を建築する場合は、当該建築物の敷地内に施行基準第1に基づき、自転車駐車場を設置しなければならない。また、建築確認申請（建築基準法第6条第1項に規定する申請をいう。）前に四條畷市自転車等の放置防止に関する条例に基づく届出を行わなければならない。
 - 3 自転車駐車場は、原則、平面式自転車駐車場にしなければならない。平面式自転車駐車場を設置できない場合は、2段式ラック自転車駐車場も認める。自転車1台当たりの区画は、長辺1.9メートル、短辺0.6メートルを標準としなければならない。

(中高層建築物)

- 第19条 開発者は、中高層建築物を建築する場合は、建築に伴う周辺への影響に配慮し、計画しなければならない。
- 2 開発者は、中高層建築物を建築する場合は、開発区域の境界線から当該建築物の高さのおおむね2倍の範囲内にある土地及び建築物の所有者及び占有者を対象として、建築計画の内容、日影の影響、電波障害対策、工事期間、施工時間、施工方法、施工に伴う障害防止対策、交通安全対策等について事前に説明を行い、理解を得るとともに、その結果を中高層建築物結果報告書（様式第5号）により市長に報告しなければならない。この場合に

において、市長は、当該報告書をもって第10条第3項に規定する周知措置結果報告書のうち前項第1号に規定する周辺住民に関する事項について報告があったものとみなすものとする。

- 3 開発者は、中高層建築物の建築に伴う電波障害対策について、次の各号に掲げる措置を講じなければならない。
 - 1) 事前に電波受信状況調査を行い、調査報告書を市長に提出すること。
 - 2) 必要に応じて電波障害対策のための施設を設置し、その施設の維持管理について関係者と協議を行うこと。
- 4 開発者は、中高層建築物にエレベーターを設置する場合は、救急ストレッチャーの使用に際して支障のない形状とするよう努めなければならない。

(工場等の建築)

第20条 開発者は、工場等を建築する場合は、周辺の環境に配慮し、開発区域の外周部等に緑地帯を設置するよう努めなければならない。

(埋蔵文化財)

- 第21条 開発者は、周知の埋蔵文化財包蔵地において土木工事等を施工する場合は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条第1項の規定により、工事を着工しようとする日の60日前までに、教育委員会へ届出を行わなければならない。
- 2 周知の埋蔵文化財包蔵地の周辺地において開発事業を施工する場合は、埋蔵文化財の試掘調査等についての関係書類を提出の上、教育委員会と協議しなければならない。
 - 3 開発者は、工事施工中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、教育委員会へ届出を行い、その指示を受けなければならない。

(し尿等処理施設)

第22条 開発者は、公共下水道供用開始区域外におけるし尿等の処理施設については、合併浄化槽を設置しなければならない。

(ごみ収集)

- 第23条 開発者は、共同住宅等を建築する場合は、施行基準第2に基づき、ごみ置き場を設置しなければならない。
- 2 開発者は、その他住宅等を建築する場合は、施行基準第3に基づく要件を満たす場合は、戸別収集とすることができる。要件を満たさない場合は、前項の規定に基づき、又は別途協議を行い、収集場所を決定するものとする。
 - 3 開発者は、その他(事務所、店舗又は工場等)を建築する場合は、別途協議の上、ごみ置き場を設置するものとする。

(住居表示)

- 第24条 開発者は、住居表示区域において建築物を建築する場合は、建築物の建築完了予定日の2週間前に、市長に新築届出書を提出しなければならない。この場合において、計画住戸数が20戸以上の場合は、あらかじめ住居表示について市長と協議しなければならない。
- 2 開発者は、集合住宅等を建築する場合は、市長に方書登録申請書を提出することで、建物名称を方書として登録することができるため、協議すること。

第3章 公共施設の計画及び整備

(公共施設整備の原則)

- 第25条 開発者は、開発事業の施行に当たり、この要綱に基づき、公共施設を開発者の負担により整備しなければならない。

(道路)

- 第26条 開発者は、開発区域内又は開発区域に接して国道、府道、市道又は法定外公共物(里道敷)がある場合は、その取扱いについて管理者と協議しなければならない。
- 2 開発者は、開発事業に起因して道路を新設又は改良する場合は、施行基準第4及び8に基づき施工しなければならない。
- 3 開発者は、前項に基づき施工した道路は、市に帰属しなければならない。
- 4 開発者は、開発事業後の開発道路における掘削が最小となるよう開発施設に必要となる地下埋設物の計画を行わなければならない。

(水道施設)

- 第27条 開発者は、開発に伴う必要な水道施設について、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)により、あらかじめ大阪広域水道企業団企業長と協議し、整備しなければならない。

(排水施設)

- 第28条 開発者は、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び計画人口等を考慮し、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排出できるよう計画しなければならない。
- 2 開発者は、公共下水道計画区域内においては、公共下水道計画に基づき計画するものとし、施行基準第5により市長と協議の上、施工しなければならない。
- 3 開発者は、開発区域外の用排水施設の設置又は改修を必要とする場合は、排水可能な地点まで施工しなければならない。
- 4 開発者は、公共下水道供用開始区域内においては、開発区域内の雨水及び汚水を公共下水道に放流するものとする。ただし、やむを得ず私設排水施設に放流する場合は、当該排水施設の所有者の承諾を得なければならない。

(河川・水路)

第29条 開発者は、開発区域内の河川及び法定外公共物（水路敷）については、管理者と協議の上、新設・改修の必要が生じる場合は、次により整備しなければならない。

- 2 開発区域内は、開発者が負担するものとし、排水可能な地点まで施工しなければならない。
- 3 河川又は水路の改修にあつては、管理者及び水利関係団体と協議の上、構造等を決定するものとする。

(雨水浸透阻害行為)

第30条 開発者は、特定都市河川流域において、雨水の流出量を増加させるおそれのある行為（以下、雨水浸透阻害行為という。）を行う場合は、雨水貯留施設等を設置するよう努めなければならない。

- 2 前項に規定する雨水浸透阻害行為のうち、行為面積が1,000平方メートル以上となる場合には、特定都市河川浸水被害対策法第9条に基づき、大阪府知事の許可を得なければならない。また、申請に当たっては構造等について協議し、市を経由した上で、大阪府に申請しなければならない。
- 3 一団の土地又は隣接する土地において、同時に又は引き続き行う開発事業がある又は予定されている場合は、全体として計画し、前項の申請を行うこととする。
- 4 雨水貯留施設等を設置する場合は、第39条に示す検査に先立ち、施設竣工図を提出しなければならない。また、検査により竣工図に修正を要する場合は、速やかに修正し、提出しなければならない。

(緑化計画)

第31条 開発者は、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合は大阪府自然環境保全条例第33条（昭和48年大阪府条例第2号）第1項の基準により緑化をしなければならない。なお、開発区域の面積が1,000平方メートルに満たない場合は、開発区域の面積の3パーセント以上の面積の緑地を設置するよう努めなければならない。

(公園等)

第32条 開発者は、主として住宅の建築を目的とした開発事業を施行する場合は、次の各号に掲げる要件を満たす公園を設置しなければならない。また、一団の土地又は隣接する土地において、同時に又は引き続き行う開発事業がある又は予定されている場合は、全体として公園を計画することとする。

- 1) 公園の面積は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上のものにあつては開発区域の面積の3パーセント（その面積が100平方メートルに満たない場合は、100平方メートル）以上とする。
- 2) 公園は、開発区域周辺の住民にも利用しやすい位置に設置し、有効に利用できる形状かつ勾配とする。
- 3) 公園は、施行基準第6に基づき整備しなければならない。

- 2 前項の規定により設置された公園は、市に帰属しなければならない。
- 3 建築基準法第59条の2の規定により開発区域内に空地を有する開発事業は、別に法の定めがある場合を除き、公園、緑地又は広場の設置を要しないものとする。

(消防水利施設等)

第33条 開発者は、開発区域の規模及び周辺状況等に応じて、消防水利施設等について所管の消防長と協議し、設置しなければならない。

第4章 公益施設の計画及び整備

(公益施設整備の原則)

第34条 開発者は、開発事業の施行に当たり、この要綱に基づき、公益施設を開発者の負担により整備しなければならない。

(教育施設等)

第35条 開発者は、開発事業に伴う幼稚園児、小学生又は中学生の増加により既設教育施設等に影響を与えるおそれがあると市長が認める場合は、その受入態勢について教育委員会と協議しなければならない。

(児童福祉施設等)

第36条 開発者は、開発事業に伴う幼児の増加により既設保育施設等に影響を与えるおそれがあると市長が認める場合は、その受入態勢について市長と協議しなければならない。

(福祉のまちづくり)

第37条 開発者は、不特定多数の人が利用する建築物、道路、公園等の都市施設にかかる開発事業を行う場合は、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)に基づき、必要に応じて事前協議等の手続きを行うとともに、市民が安全かつ容易に利用できるように整備するものとする。

(交通安全施設)

第38条 開発者は、開発区域の規模等に応じて、施行基準第7に基づき交通安全施設を整備するものとし、施設の種類及び設置場所について関係機関と協議しなければならない。

(集会施設)

第39条 開発者は、計画住戸数に応じて、施行基準第9に基づき、近隣地域での自治会活動又は各種コミュニティ活動等を行うために必要な集会施設を設置しなければならない。

第5章 公共施設及び公益施設の検査及び帰属

(公共施設及び公益施設の検査)

第40条 開発者は、この要綱により公共施設又は公益施設を設置した場合は、設置工事完了後に市長等の完了検査を受けなければならない。なお、市長は、必要と認めるときは、完了検査を行うまでの間に、中間検査を行うことができるものとする。

2 開発者は、公共施設又は公益施設の設置工事が完了した場合は、速やかに工事完了届出書(様式第6号)を市長に提出しなければならない。

3 開発者は、第1項に規定する検査の結果、不備な箇所がある場合は、開発者の負担により改善しなければならない。又、協議の内容と相違なく実施されていることを確認した場合、市長は、検査済証(様式第7号)を発行するものとする。

(公共施設、公益施設及び用地の帰属)

第41条 開発者は、市に帰属する用地について前条第2項に規定する工事完了届出書と同時に、市長が必要と認める図書を市長に提出しなければならない。

2 市に帰属する用地は、市長が指定するプレート等で境界を明確にし、実測面積と公簿面積が一致していなければならない。また、用地の所有者において所有権以外の権利を抹消するものとする。

3 開発者は、市に帰属する公共施設及び公益施設について、市長が必要と認める図書を作成の上、前条第2項に規定する工事完了届出書と同時に、市長に提出しなければならない。

(工事保証期間)

第42条 市に帰属した公共施設又は公益施設については、帰属手続の完了日から2年間を工事保証期間と定め、開発者は、その施設に瑕疵があるときは、その瑕疵を修補しなければならない。

第6章 雑則

(定めのない事項)

第43条 この要綱に定めのない事項について市長が定める必要があると認める場合は、開発者と協議の上、定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

(四條畷市開発指導要綱の廃止)

2 四條畷市開発指導要綱(令和7年1月1日施行。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の前日までに事前協議書を受理した開発事業については、旧要綱の規定を適用する。