

守口市開発行為指導要綱

平成13年4月1日

守口市

目 次

開発行為指導要綱

第 1 条	目 的	3
第 2 条	用 語 の 意 義	3
第 3 条	適 用 範 囲	4
第 4 条	事前協議書及び建設計画協議書	4
第 5 条	協 定 書 の 作 成	4
第 6 条	開 発 行 為 の 変 更	4
第 7 条	環 境 の 保 全	4
第 8 条	安 全 対 策	4
第 9 条	土 地 利 用	5
第10条	ゆとり空間	5
第11条	駐 車 施 設 等	5
第12条	居 住 水 準 等	5
第13条	住宅等におけるバリアフリーの推進	5
第14条	中高層建築物等の建設計画の事前公開	5
第15条	緑 化	5
第16条	道 路 施 設	5
第17条	排 水 施 設	6
第18条	上 水 道 施 設	6
第19条	消 防 施 設	6
第20条	交 通 安 全 施 設	6
第21条	歴史的遺産の保護	6
第22条	し尿処理施設	6
第23条	ごみの処理及び集積所等	6
第24条	大規模建設計画	6
第25条	開 発 行 為 の 報 告 等	6
第26条	完 了 の 確 認	6
第27条	公共施設等及びその用に供する土地の管理並びに帰属等	7
第28条	共同住宅の管理	7
第29条	指導に従わない者に対する措置	7
第30条	開 発 協 議 会	7
第31条	開 発 連 絡 会	7
第32条	実 施 の 細 目	7
附 則	施 行 期 日	
	経 過 措 置	

守口市開発行為指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、守口市民の環境をまもる基本条例（昭和52年守口市条例第19号）第6条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）等関係法令に定めるもののほか、快適な住環境を確保し、市街地の健全な発展と秩序ある街づくりをするため、開発行為に関する基準を定めることにより、将来にわたって住みよい生活環境を確保することを目的とする。

(用語の意義)

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

- (1) 開発者 開発行為をする者をいう。
- (2) 開発行為 次のアからウまでの一に該当する行為をいう。
 - ア 建築物の建築
 - イ 特定工作物の建設
 - ウ 主としてア又はイの用に供する目的で行う土地の区画、形質の変更
- (3) 公共施設等 道路、下水道、上水道、広場、学校教育施設、保育所、交通安全施設その他の施設をいう。
- (4) 中高層建築物 階数（地階を含む。）が4以上又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号により算定された高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (5) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (6) 公害等 事業活動あるいは人の活動に基づく環境の侵害であつて、大気の汚染、水質の汚濁（水質以外の水の状態又は水底の底質を悪化することを含む。）、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下、悪臭、日照障害及び電波障害等によって、人の健康若しくは財産が損なわれ、又は市民の快適な生活が阻害されることをいう。
- (7) 特定工作物 都市計画法第4条第11項に定めるものをいう。
- (8) 歴史的遺産 まちのなりたちの過程で形成された歴史的建造物、遺跡等によって具現されている環境その他の文化的遺産をいう。
- (9) 長屋住宅 1棟の建築物で、複数の戸数を有しその出入口が道路又は専用通路に面しているほか、各戸が対面する主要構造部のうち壁、柱、はりの過半を共用しているものをいう。
- (10) 共同住宅 1棟の建築物で複数の戸数を有し、主要構造部と廊下等を共用しているものをいう。
- (11) 消防施設 消防法（昭和23年法律第186号）に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める消火栓及び防火水槽並びに消防力の基準（昭和36年消防庁告示第2号）に定めるものをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市の行政区域内における開発行為について適用する。ただし、住宅（併用住宅を含む。）戸数が2戸未満で、次の各号に掲げる開発行為については、この限りではない。

- (1) 都市計画法第29条に規定する開発許可を要しない開発行為
- (2) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の築造を要しない開発行為

2 開発行為の完了後1年以内において、当該開発行為の完了した区域及び隣接地における連続又は継続した開発行為については、一つの開発行為とみなして、この要綱を適用する。ただし、市長が特に認めるものについては、この限りでない。

(事前協議書及び建設計画協議書)

第4条 開発者は、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、公共施設等の設計及び施工について市長に事前協議書（様式第1号）を提出し、事前協議するものとする。ただし、市長が別に定めるものについては、事前届出書（様式第2号）により処理することができる。

2 開発者は、前項の事前協議の後、2か月以内に建設計画協議書（様式第3号）を市長に提出し、協議するものとする。ただし、市長が別に定めるものについては、建設計画協議書を省略することができる。

3 建設計画協議書を提出すべき開発者が前項に定める2か月を経過したときは、特別の理由がある場合を除き、新たに市長と第1項の事前協議をするものとする。

(協定書の作成)

第5条 市長は、開発者と前条第2項の協議が成立した場合には、協定書（様式第4号）を作成しなければならない。

2 前項の規定は、前条第2項のただし書の規定により建設計画協議書を省略したものについても準用する。

(開発行為の変更)

第6条 開発者は、開発行為の計画を変更しようとする場合には、あらかじめ所定の変更協議書（様式第5号）を提出し、市長と第4条の規定に準じて協議するものとする。

2 市長は、前項の規定により協議が成立した場合には、前条の規定による協定書の内容を変更して、再度、協定を締結することができる。

(環境の保全)

第7条 開発者は、良好な都市環境の確保に配慮し、その阻害となる要因について必要な措置を講ずるとともに、市長やその他の行政機関が実施する都市環境の整備に関する施策に積極的に協力するものとする。

2 開発者は、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、市長と協議し、自らの責任において対策を講じなければならない。

(安全対策)

第8条 開発者は、周辺地域の住民及び歩行者等の安全対策を講じなければならない。

(土地利用)

第9条 開発者は、1戸建住宅についてはその敷地面積を70平方メートル以上確保するよう努めるものとする。ただし、市長が土地利用の計画上加むを得ないと認める場合においては、この限りでない。

2 開発者は、長屋住宅についてはその敷地面積を専用通路の面積を除き、各戸55平方メートル以上確保するよう努めるものとする。

(ゆとり空間)

第10条 開発者は、開発区域の前面道路の境界から当該建築物を別に定める基準により後退し、道路のゆとり空間等を確保するよう努めるものとする。

2 開発者は、複数の1戸建住宅を建築する場合は、各々の敷地境界から建築物の外壁面を別に定める基準により後退し、ゆとりをもった隣棟間隔等を確保するよう努めるものとする。ただし、市長が相当な理由があり、やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

(駐車施設等)

第11条 開発者は、開発区域内において、自動車の保管できる場所又はそれに代わる空地及び自転車駐車場の確保に努めるものとする。

(居住水準等)

第12条 開発者は、地域の特性に応じ良質な住宅の供給を図るものとする。

2 開発者は、国の住宅政策が目標とする居住水準を確保するよう計画しなければならない。

3 開発者は、中高層建築物の共同住宅で建設総戸数が30戸以上のものを建設する場合には、1戸当たりの住戸専用面積（バルコニーは除く。以下同じ。）を別に定める数値以上確保するよう努めるものとする。

(住宅等におけるバリアフリーの推進)

第13条 開発者は、住宅等を建築しようとする場合は、高齢者、身体障害者及び病弱者（以下「高齢者等」という。）が円滑に利用できるようにするための措置を講ずるよう努めるものとする。

2 開発者は、不特定多数の人の利用を目的とする開発行為をする場合は、高齢者等の利用を考慮した施設となるよう努めるものとする。

(中高層建築物等の建設計画の事前公開)

第14条 開発者は、中高層建築物及びその他市長が事前公開を必要と認める建築物については、その計画内容を周辺地域の住民に周知させるため、標識の設置及び説明等を速やかに行わなければならない。

(緑化)

第15条 開発者は、みどりの環境をつくる条例（昭和53年守口市条例第28号）に基づき、開発区域内における緑化に努めるものとする。

(道路施設)

第16条 開発者は、開発区域に係る道路について、道路管理者等と協議しなければならない。

(排水施設)

第17条 開発者は、開発区域内の排水計画について、下水道管理者その他の施設管理者と協議するものとする。

(上水道施設)

第18条 開発者は、開発区域内の給水計画について、水道事業管理者と協議しなければならない。

(消防施設)

第19条 開発者は、開発区域内及びその付近に必要な消防施設の設置並びに消防活動等に必要な空地及び空間等の確保について、消防長と協議するものとする。

(交通安全施設)

第20条 開発者は、開発区域内及びその付近に必要な交通安全施設の設置について、市長と協議するものとする。

(歴史的遺産の保護)

第21条 開発者は、開発区域内及びその付近において歴史的遺産が存在する場合又は発見した場合には、教育委員会と協議するものとする。

(し尿処理施設)

第22条 開発者は、開発区域内のし尿処理施設について、下水道管理者その他の施設管理者と協議するものとする。

(ごみの処理及び集積所等)

第23条 開発者は、開発区域内より発生するごみは、可能な限り減量化及び資源化できるよう配慮し、排出抑制に努めるものとする。

2 開発者は、開発区域内のごみの集積所等の計画について、市長と協議しなければならない。

(大規模建設計画)

第24条 開発者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為をする場合には、当該地域の整備に必要な公共施設等の確保について、市長と協議するものとする。

2 開発者は、計画戸数が100戸以上の開発行為をする場合には、教育委員会と協議するものとする。

3 開発者は、開発区域の面積が10,000平方メートル以上又は計画戸数が350戸以上の開発行為をする場合には、この要綱に定めるもののほか、別途市長と協議するものとする。

(開発行為の報告等)

第25条 市長は、開発者に対し必要な限度において、開発行為に関する報告及び資料の提出を求めることができる。

2 市長は、特に必要と認めるときは、開発区域内に立入りし、確認することができる。

(完了の確認)

第26条 開発者は、開発行為が完了した場合には、市長に完了届出書(様式第6号)を提出するものとする。

2 市長は、完了届出書の提出があった場合には、協定書に基づき完了の確認を行い、協議内容のと

おりと認めるときは、開発行為完了済証（様式第7号）を交付するものとする。

3 開発者は、守口市水道条例（昭和36年守口市条例第5号）第11条の規定による水道事業管理者の検査を受ける場合には、前項の開発行為完了済証を添付するものとする。

（公共施設等及びその用に供する土地の管理並びに帰属等）

第27条 開発者は、開発行為に伴い設置した公共施設等及びその用に供する土地の管理並びに帰属等については、市長と協議するものとする。ただし、行き止まり道路等で市長が帰属等の必要を認めないものについては、この限りでない。

（共同住宅の管理）

第28条 共同住宅を建設した開発者又は建築物の所有者（占有者を含む。）は、周辺環境との調和を図るため、適正な管理を行うものとする。

（指導に従わない者に対する措置）

第29条 市長は、この要綱に基づく協議又は指導に従わない開発者に対し、道路法（昭和27年法律第180号）第32条に定める道路占用許可及びその他開発行為に必要な協力を行わないことができる。

2 市長は、開発者がこの要綱に基づく指導に従わない場合において、住みよい生活環境を確保するために特に必要があると認めるときは、その者の住所又は所在地、氏名又は会社名等及びその他の事項を公表することができる。

3 市長は、指導に従わない開発者に対する給水の一時保留を水道事業管理者に文書をもって通知することができる。

（開発協議会）

第30条 市長は、この要綱の円滑な実施を図るため、守口市開発協議会（以下「協議会」という。）を置くことができる。

2 協議会の設置要領については、別に定める。

（開発連絡会）

第31条 市長は、この要綱に伴う所管相互の事務連絡と調整を図るため、守口市開発連絡会（以下「連絡会」という。）を置くことができる。

2 連絡会の設置要領については、別に定める。

（実施の細目）

第32条 この要綱の実施に関して必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和54年5月15日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行期日において、既に改正前の守口市開発行為指導要綱に基づいて事前協議を開始している開発行為等については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、昭和57年7月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成元年8月21日から施行する。

附 則

この要綱は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成9年5月6日から施行する。

附 則

この要綱は、平成9年12月16日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。