大阪狭山市開発関係QA集

	カテゴリ(大)	カテゴリ(小)	質問の内容	回答
1	指導要綱	適用範囲	例えばABCの横並びの土地があり、A、Cそれぞれで同一業者が2戸分譲を考えており、Bが他人の土地である場合、要綱協議は必要か？（A、Cは単体では300㎡以下だが、合算すると300㎡を超える。）	あくまで一連の土地が300㎡を超える場合に要綱適用となるので、その場合は要綱協議は不要です。
2	指導要綱	適用範囲	セットバックが必要な土地での開発で、セットバック部分を省けば300㎡以下になるが、要綱協議は必要か？	セットバック部分を含めて開発区域となるので、要綱協議が必要となります。
3	指導要綱	適用範囲	ある土地で都市計画法に基づく開発許可が不要である開発指導要綱の協議を考えているが、その土地に至るまでの道路が狭小である。協議は可能か？	都市計画法に基づく開発許可の場合と異なり、開発地に至る道路の幅員規定はないため協議は可能です。ただし、敷地前面のセットバックが必要となる可能性や、極端に狭小である場合は協議の中で担当グループから対策を求められる可能性があります。
4	指導要綱	必要書類	土地所有権利者（その他権利者）の同意書を添付していないと事前協議の受付はできないか？	添付していなくても受付は可能です。但し、覚書の締結までには提出が必須となります。
5	指導要綱	必要書類	抵当権設定仮登記をしている場合、その者の同意は必要か？	仮登記の段階では実際には権利が発生していないため、不要です。但し、協議中に本登記をした場合はその抵当権者の同意が追加で必要となります。
6	指導要綱	必要書類	印鑑証明書や登記事項証明書の原本を、後の開発許可申請や盛土法許可申請の際に使用したい。原本照合で対応は可能か？	原本照合可。但し、本申請の申請日から遡って3カ月を過ぎている場合は、再度原本の取得が必要となる可能性があるため、許可権者（南河内広域事務室or大阪府）に確認が必要です。
7	指導要綱	必要書類	事前協議提出時には、開発者と土地所有者が異なっているが、後に開発者に所有権移転する予定である。土地所有権利者の同意書は必要か？	協議終結までに、開発者に所有権移転した旨が記載されている登記事項証明書を提出すれば、同意書は不要です。終結までに所有権移転ができない場合はその時点の所有権利者の同意書が必要です。
8	指導要綱	手続	協議書を提出してからのスケジュール感は？	スムーズに進んだ場合は、協議書提出から約1カ月で各課の意見書を発行し、それに対する回答を各課に提出してもらってから約2週間で覚書の締結となります。そのため全体としては最短で1.5～2カ月ですが、各課との協議が長引くことも多いので、それ以上に余裕を見ておくことを推奨します。
9	指導要綱	手続	給水関係の協議先や協議のタイミングは？	協議先は大阪広域水道企業団の大阪狭山水道センター（市役所1階）となります。給水の協議は要綱協議とは別協議のため、要綱と並行して協議を進めてもらって結構です。但し都市計画法の開発許可を受ける場合、29条開発許可申請時には水道センターの協議同意書を添付する必要があります。（自己居住用の場合は協議不要）
10	指導要綱	手続	開発地内に生産緑地がある場合、買取申出を提出すれば事前協議は受け付けてもらえるのか？	買取申出を提出した段階では受付不可です。買取申出をした日から3カ月後に生産緑地の行為制限が解除されるため、事前協議の受付はそれ以降となります。なお、南河内広域事務室への事前相談（開発許可要否判定）は行為制限解除前でも提出可能です。
11	指導要綱	手続	都市計画法の開発許可が困難な土地のため、隣接する土地で要綱協議2回に分けて開発する場合、2回目の要綱協議はどのタイミングで提出可能となるか？	一体造成ではなく別工事であることを示す意味合いで、1回目協議の予定建築物の検査済証が発行された以後とします。
12	指導要綱	手続	標識の設置は必須か？	中高層及び単身者用の要綱や紛争条例の対象となるものについては、それぞれ規定に基づき標識設置の設置が必要です。開発指導要綱のみの協議の場合は特に規定はないので必須ではありません。なお、中高層、単身者の要綱や紛争条例が重複する協議の場合は、標識設置や説明会（個別説明）の実施及びその報告については1回の手続のみで構いません。
13	指導要綱	手続	2項道路のセットバック部分を寄附する場合、舗装及び寄附申出のタイミングは？	建築工事完了までに。なお、寄附申出書が提出された後に都市政策グループ及び道路グループが寄附部分の現地確認をおこなうため、その前に舗装や側溝整備を完了している必要があります。
14	指導要綱	手続	要綱協議のみの場合に検査はあるか？	検査はありません。そのため覚書締結後に建築確認申請は可能ですが、下水道等、担当グループ単独での検査を行う場合もあるため、各課に確認は必要です。
15	指導要綱	説明方法	自治会長等への説明は必要か？	公民連携・協働推進グループからの意見で、該当する地区長（自治会長）への説明及び報告書の提出が指示されるため必要となります。また、住居系の計画の場合は自治会加入促進に関する書類（地区長等の記名要）の提出も必要です。
16	指導要綱	説明方法	付近住民及び隣接土地所有権利者への説明範囲は？	最低限、開発地に接する土地（裏側も含む）及び道路の対側地にご説明いただいています。
17	指導要綱	駐車場・駐輪場	区域内で必要台数を満足できない場合はどうしたら良いか？	要綱内の施行基準に示す通り、区域内での確保が困難な場合は、概ね300m以内の近隣地で残台数分を確保していただき、確保した駐車場の契約書又は地権者の同意書等の提出を求めます。その場合も、区域内率は原則遵守すること。
18	指導要綱	駐車場・駐輪場	共同住宅の駐輪場について、既製品の立体型のものを取り入れようと思っている。要綱の整備基準図を満たさないが良いか？	整備基準図は立体型を想定していないため平面の場合の図となっていますが、立体型でも必要台数を満たしていれば問題ありません。
19	指導要綱	その他	開発区域3,000㎡以上の住居系開発の場合に設置する防火水槽は、道路や公園の地下に設置しても良いか？	R6年度より堺市消防局の方針で、道路、公園など他の公共施設の地下に設置することは不可となり、単独で防火水槽用地を設けることとなりました。また、用地の寄附についても単独で地番を起こして雑種地として寄附していただく必要があります。
20	指導要綱	その他	開発区域の明確化については、目隠し的な構造物が必要なのか？	種類等についての指定は特にありませんが、地先ブロック等の構造物で、区域を明確化する必要があります。（トラロープ等は不可）
21	指導要綱・中高層	その他	外壁後退の規定はあるか？	要綱の基準として、第一種低層住居専用地域内であれば敷地境界から1m、その他の地域であれば敷地境界から0.5mと規定しています。ただし、中高層建築物の場合は用途地域に関わらず敷地境界から1mです。
22	中高層	その他	バルコニー部分は1m外壁後退の適用を受けるのか？	バルコニーの構造により異なります。 ・はね出しタイプ 敷地境界からバルコニーの手すり面までの距離が0.5m以上の場合や、距離に関わらず手すり子タイプの場合は、外壁部分が適用を受ける。（バルコニー部分は適用を受けない） ・両側面に柱等があるタイプ バルコニー部分が適用を受ける。 ・その他（出窓等） 外壁部分が適用を受ける。（出窓部分は適用を受けない）
23	紛争条例	手続	具体的な手続きの流れは？	まず事業計画書を2部提出し、それをもって2週間程度で告示の決裁をおこないます。告示後に周知計画書を提出し、その報告決裁が下り次第、説明会（又は個別説明）の実施が可能となります。説明会（個別説明）後、説明状況報告書を提出し、説明会の日（個別説明の場合は最後に説明をおこなった日）から15日を経過する日までに意見書の提出や問い合わせ等がなければ、紛争条例の手続きは終了となり、事前協議の受付が可能となります。なお、標識設置及びその届出については事業計画書の提出後に提出となります。
24	紛争条例	手続	紛争条例の書類提出の前に、事前に説明に回っておいても良いか？	周知計画書で周知方法を確認する必要があり、また意見書提出期間も条例で定められているため不可です。
25	紛争条例	説明方法	対象範囲内に複数の地区会、自治会が存在する場合は、該当する全ての地区に説明をする必要があるのか？	範囲内の地区会、自治会の会長には全て説明に回ってもらう必要があり、それぞれの会長が指定する方法・範囲を反映した周知計画書を作成し、関係住民への説明をおこなっていただきます。
26	紛争条例	説明方法	対象範囲内の土地がどの地区会、自治会にも属していない場合は、説明はどうすれば良いか？	条例における「説明会により難い場合」とし、範囲内の土地、建物所有者への個別説明とします。
27	紛争条例	説明方法	個別説明の場合に、説明対象者が不在であった場合は、文書の投函のみで良いか？	できる限り直接説明が望ましいため、複数回の訪問をお願いします。その上で、全て不在だった場合や対面を拒否された場合は文書の投函で結構ですが、単なる工事のお知らせといったものではなく、条例に基づく手続きとして投函していること、意見がある場合は投函日から15日以内に連絡していただく必要がある旨の文言を記載したものとします。（事前に投函文書の内容を確認します）
28	32条	手続	35条の2開発変更許可だけでなく、32条の変更協議も必要となるのはどのような場合か？	設計説明書及び公共施設一覧表に記載されている公共施設の数量や面積、延長等が変更となる場合は、32条変更協議が必要となります。また、公共施設の数量に変更がなくても、開発区域面積が変更となる場合は必要です。
29	32条	手続	32条の変更協議が必要となった場合、再度全グループとの協議が必要か？	都市政策グループのほか、変更が発生する公共施設に関係するグループとの協議のみで問題ありません。開発区域面積変更のみの場合は都市政策グループのみとなりますが、要綱協議適用の場合は覚書も再提出が必要です。
30	32条	手続	予定建築物に関する事項（建物形状、延床面積等）のみが変更となる場合、32条変更協議は必要か？	区域面積や公共施設の数量に変更がなければ32条変更協議は必要ありませんが、覚書に記載されている建築物の事項（棟数・階数・戸数等）が変更となる場合は覚書の再締結となるので、要綱の変更協議書（正・副2部）と覚書の再提出が必要となります。
31	緑化	手続	緑化計画書の提出タイミングは？	建築確認提出までに。基本的には事前協議受付後であればいつでも提出可能ですが、事前協議中に建物位置等に変更が生じることがあるため、要綱協議終結後から建築確認提出までのタイミングで提出される方が再提出の可能性は低くなります。
32	地区計画	適用範囲	地区計画の運用ガイドラインや、都市計画法における開発許可基準を満たす計画であれば、市街化調整区域の地区計画を進めることは可能か？	地区計画は市が定める都市計画であるため、地区計画の運用ガイドラインや都市計画法上の開発許可基準を満たせば良いということではなく、本市都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性や、地区住民の意向、本市まちづくり行政を取り巻く社会経済状況などを踏まえ、地区計画の必要性を市として判断していくことになります。