

# 大阪狭山市開発指導要綱等

令和3年4月



大阪狭山市

# 市民憲章

わたくしたちは

## 1. 思いやりの芽を育て

明るく楽しいまちをつくりましょう

## 1. 自然を愛し

美しく住みよいまちをつくりましょう

## 1. 健康で働くよろこびをもち

心豊かなまちをつくりましょう

## 1. 教養を高め

知性に満ちた文化のまちを

つくりましょう

## 1. 幸せを願い

夢と希望のあるまちをつくりましょう

# 目 次

## 第1編 大阪狭山市開発指導要綱

<b>第1章 総 則</b> .....	3
第1条（目的） .....	3
第2条（用語の定義） .....	3
第3条（適用範囲） .....	3
第4条（事前協議等） .....	4
<b>第2章 基本計画</b> .....	4
第5条（基本原則） .....	4
第6条（土地利用の計画） .....	4
第7条（福祉のまちづくり） .....	4
第7条の2（魅力あるまちなみづくり） .....	4
第7条の3（自治会等の設立等に係る協力） .....	5
第8条（自然保存と緑化） .....	5
第9条（文化財及び学校教育関係） .....	5
第10条（街区の構成規模及び宅地規模等） .....	5
第11条（駐車場及び駐輪場） .....	5
第12条（公害対策） .....	6
<b>第3章 公共公益施設の計画及び整備</b> .....	6
第13条（公共公益施設の整備） .....	6
第14条（都市計画道路） .....	6
第15条（道路） .....	6
第16条（上水道） .....	7
第17条（下水道） .....	7
第18条（公園関係） .....	7
第19条（環境衛生関係） .....	7
第20条（ため池） .....	8
第21条（用排水） .....	8
第22条（消防関係） .....	8
第23条（交通安全関係） .....	8
第24条（橋梁） .....	9
第25条（歩行者専用路） .....	9
第26条（農地の取扱い） .....	9
第27条（地下埋設物） .....	9
第28条（集会所等の設置） .....	9
<b>第4章 公共公益施設の施工及び寄付</b> .....	9
第29条（公共公益施設の検査等） .....	9
第30条（工事の施工） .....	9
第31条（工事の保障期間） .....	10
第32条（公共公益施設用地の寄付） .....	10
<b>第5章 雑 則</b> .....	10
第33条（覚書の交換） .....	10
第34条（要綱遵守の原則） .....	10
第35条（事前協議書の有効期間） .....	10

第 36 条 (雑則) .....	10
様式関係 .....	12～19

## 第 2 編 大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱

第 1 条 (目的) .....	21
第 2 条 (適用範囲) .....	21
第 3 条 (事前通知) .....	21
第 4 条 (事前公開) .....	21
第 5 条 (説明会等の実施) .....	21
第 6 条 (日影規制) .....	22
第 7 条 (電波障害) .....	22
第 8 条 (工事中の公害防止等) .....	22
第 9 条 (建築計画) .....	22
第 10 条 (駐車場、駐輪場等) .....	22
第 11 条 (事前協議) .....	22
第 12 条 (覚書の交換) .....	23
第 13 条 (要綱遵守の原則) .....	23
第 14 条 (事前協議書の有効期間) .....	23
第 15 条 (雑則) .....	23

様式関係 .....	25～30
------------	-------

## 第 3 編 大阪狭山市単身者用共同住宅に関する指導要綱

第 1 条 (目的) .....	33
第 2 条 (適用範囲) .....	33
第 3 条 (開発者の責務) .....	33
第 4 条 (事前相談) .....	33
第 5 条 (説明会等の実施) .....	33
第 6 条 (建築に関する基準) .....	33
第 7 条 (管理に関する基準) .....	34
第 8 条 (管理規約の制定) .....	34
第 9 条 (要綱遵守の原則) .....	34
第 10 条 (雑則) .....	34

様式関係 .....	35～38
------------	-------

## 第 4 編 施行基準

1 道路築造に関する技術基準 .....	41
2 境界明示板に関する設置基準 .....	53
3 大阪狭山市道路占用に関する基準 .....	54
4 造成工事に関する施行基準 .....	55
5 公園等の設置基準 .....	56
6 下水道に関する技術基準 .....	58

7	駐車場及び駐輪場に関する設置基準	73
8	集会所に関する設置基準	74
9	都市計画道路に関する基準	75
10	防犯まちづくり誘導基準	76

## 第5編 その他の要綱

	大阪狭山市緑化推進及び樹木の保存に関する要綱	82
	大阪狭山市緑化推進及び樹木の保存事務取扱要領	87



# 第1編 大阪狭山市開発指導要綱

# 大阪狭山市開発指導要綱

## 第 1 章 総 則

### (目 的)

第1条 この要綱は、都市機能の円滑な運営並びに良好な都市環境の形成を図るため、開発行為を一定の基準の下に指導することにより、計画的な街づくりを進め、もって公共の福祉の増進に寄与す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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開 発 者 国、地方公共団体、民間事業者等開発事業を施行するすべてのものをいう。
- (2) 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、建築物を建築する行為等をいう。
- (3) 公 共 施 設 道路、河川、水路、上水道、下水道、広場、公園、緑地、消防水利施設その他居住者の共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。
- (4) 公 益 施 設 教育施設、集会所、交通安全施設その他地域に応じて必要な福祉施設をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、次のいずれかに掲げる規模の開発行為を行う者に適用する。ただし、自己の居住用（併用住宅を含む。）として行う場合又は建築物の軽微な増築等で、周辺的环境や公共施設に影響を及ぼさない場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域の面積が 300 平方メートルを超えるもの
  - (2) 中高層建築物で地上 3 階以上又は地上高（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 号に規定する建築物の高さをいう。）が 10 メートルを超えるもの（以下「中高層建築物」という。）ただし、3 階以下の戸建専用住宅で建築戸数が 2 戸以下の場合は、この限りでない。
  - (3) 建築戸数が 3 戸以上のもの（単身者用住宅については、2 戸をもって 1 戸とみなす。）
  - (4) 開発行為終了後、2 年以内に同一開発者（事業を引き継いだ者を含む。）が隣接区域において開発行為を行う場合で、その合算面積又は合算建築戸数が前 3 号の規模以上となるもの
  - (5) 前各号に規定するもののほか、市長が特に必要と認めるもの
- 2 前項第 2 号に規定する開発行為については、この要綱に定めるもののほか、大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱（平成 2 年大阪狭山市要綱第 5 号）に定めるところによる。
- 3 第 1 項第 3 号に規定する開発行為のうち、単身者用住宅については、この要綱に定めるもののほか、大阪狭山市単身者用共同住宅に関する指導要綱（平成 2 年大阪狭山市要綱第 6 号）に定めるところによる。
- 4 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づく事業については、同法に定める基準によるものとする。ただし、構造物の詳細等、同法に定めのない事項につい



ては、この要綱に定めるところによるものとする。

- 5 国、都道府県、市町村又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第284条に規定する組合等が建設した現に存する公共公益施設の建替え又は改築については、用途の変更がなく、規模及び高さが同等の場合、この要綱は適用しない。ただし、公営住宅、官舎等の居住の用に供する施設は、この限りでない。

（事前協議等）

第4条 開発者は、前条に規定する規模の開発行為を行う場合は、この要綱に基づき、関連公共公益施設等の整備に関する協議を整えておかななければならない。

- 2 前項の協議には、事前協議書（様式第1号）を添付しなければならない。
- 3 開発者は、当該開発区域の関係地区の代表者に対して開発に係る計画の概要を説明し、その結果を報告書（様式第2号）により速やかに市長に提出するものとする。
- 4 開発者は、開発についての計画を付近住民等に説明し、必要な協議を整えるように努めるとともに、その協議の経過報告書を市長に提出しなければならない。ただし、大阪狭山市開発事業に係る事前の手續及び紛争調整に関する条例（平成25年大阪狭山市条例第9号。以下「条例」という。）の適用を受ける開発行為については、この限りでない。
- 5 開発者は、店舗の延べ床面積が500平方メートル以上の小売店舗の開発行為を行う場合は、別に定める出店計画書を市長に提出しなければならない。

## 第 2 章 基本計画

（基本原則）

第5条 開発行為の基本計画は、都市の均衡のとれた発展に寄与し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため環境の整備改善を図り、交通安全施設の確保、災害の防止その他健全な市街地の形成に必要な公共公益施設及び宅地に関する適正な計画が定められていなければならない。

（土地利用の計画）

第6条 開発者は、既成市街地との健全な調和を図るため、土地利用の用途及び配置計画を明確にし、開発区域内の人口計画及び各種都市施設の計画について検討するとともに、道路、公園その他都市施設に関する都市計画が定められているときは、当該計画に適合して計画されなければならない。

（福祉のまちづくり）

第7条 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、住民福祉の向上を図るため、高齢者、身体障害者等の利用を配慮した施設となるよう努めなければならない。

- 2 開発者は、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。以下「府条例」という。）を遵守しなければならない。
- 3 開発者は、府条例第31条第1項第1号から第8号に規定する特定施設を設置しようとする場合には、この要綱に基づく事前協議とは別途に府条例第41条第3項の規定による福祉のまちづくりに係る事前協議等を行わなければならない。

（魅力あるまちなみづくり）

第7条の2 開発者は、本市の魅力あるまちなみづくりの推進に協力し、開発に係る建築物等については、周囲のまちなみと調和した落ち着いたものとなるような

デザイン、外装、色彩等とし、景観に十分な配慮をしなければならない。

(自治会等の設立等に係る協力)

第7条の3 開発事業者は、開発区域内に建築した住宅の新たな入居者による自治会等の設立又は入居者の既存自治会等への加入について、市に協力するものとする。

(自然保存と緑化)

第8条 開発者は、良好な居住環境を確保するため、現状の樹林、ため池等自然的素材を生かし、自然の保存に努めなければならない。

2 開発者は、開発区域全域にわたり積極的に緑化を図らなければならない。この場合において、大阪狭山市緑化推進及び樹木の保存に関する要綱（昭和62年大阪狭山市要綱第2号）に基づき植栽用地を確保し、緑化に努めなければならない。

3 開発者は、ため池等の周辺には、グリーン地帯を設け、住宅環境の保全を図るよう努めなければならない。

(文化財及び学校教育関係)

第9条 開発者は、本市に分布する埋蔵文化財の重要性を認識し、基本計画策定時に本市教育委員会と協議しなければならない。

2 開発行為において、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、本市教育委員会に申し出て、その指示を受けなければならない。

3 開発者は、工事車両の通行については、原則として通学及び通園の時間帯及び通学路を避けるとともに、誘導員を配置する等、安全対策の確保に努めなければならない。

4 開発者は、学校教育関係については、事前に本市教育委員会と協議するとともに、学校（園）区については、入居者に十分な説明をするものとする。

(街区の構成規模及び宅地規模等)

第10条 街区の構成規模及び宅地規模並びに建築計画は、次の各号の基準を遵守し、良好な住宅地を形成するものでなければならない。この場合において、宅地の計画に当たっては、原則として1戸建住宅を建設するものとする。

(1) 街区の構成規模

住宅街区は、地形、環境、日照、通風、採光、予定される住宅の規模、用途、構造等を考慮して定めるものとし、長方形又はこれに近い形状とすること。

(2) 1戸建住宅の宅地規模の面積基準

宅地規模の面積（開発区域の面積から公共施設用地を除いた有効宅地面積）は、第1種低層住居専用地域は150平方メートル、それ以外の地域では80平方メートルを基準とすること。

(3) 共同住宅及び長屋住宅の住戸面積基準

共同住宅及び長屋住宅（単身者用住宅を除く。）1住戸の専用床面積は、原則として50平方メートル以上確保すること。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅については、この限りでない。

2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、第1種低層住居専用地域は1メートル以上確保しなければならない。それ以外の地域では0.5メートル以上確保するよう努めなければならない。ただし、中高層建築物については、大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱に定めるところによる。

(駐車場及び駐輪場)

第11条 開発者は、駐車場及び駐輪場については、別に定める施行基準に基づき、

用地を確保しなければならない。

(公害対策)

- 第12条 開発者は、開発行為等により公害が発生するおそれがある場合は、市長と協議のうえ、必要な公害防止施設を自らの負担において完備しなければならない。
- 2 前項の場合において、公害が発生し、損害を与えたときは、開発者の責任において速やかに適切な処置を講じなければならない。
- 3 開発者は、工事の施工に際して騒音、振動等の防止について法令で定められた手続を遵守のうえ、最善の方法及び手段を講じるとともに、工事着手前において付近住民に説明し、その了解を得るよう努めなければならない。この場合において、当該騒音、振動等により付近住民に損害を与えたときは、開発者の責任において適切な処置を講じなければならない。

### 第 3 章 公共公益施設の計画及び整備

(公共公益施設の整備)

- 第13条 開発者は、開発区域内はもとより、区域外においても必要な公共公益施設を、この要綱の定めるところに従い、開発者の負担をもって整備するものとする。ただし、技術基準については、別に定める。

(都市計画道路)

- 第14条 開発者は、開発区域内に都市計画法に基づく計画道路がある場合には、別に定める基準により市に協力しなければならない。

(道 路)

- 第15条 開発者は、開発区域の内外道路及び連絡道路の設定にあたっては、市の道路計画及び地域開発構想に適合するよう市長と協議のうえ、計画するものとする。
- 2 開発区域内の主要な道路の幅員は、原則として有効幅員を6メートル以上としなければならない。
- 3 開発区域の内外において新設又は改良する道路については、別に定める施行基準に基づき、開発者の負担において築造及び舗装しなければならない。
- 4 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく道路位置指定の道路については、前項の規定を準用するものとする。
- 5 前2項に係る道路の道路敷については、工事完了後、市に無償で寄付するものとする。この場合において、舗装工事については、当該寄付の申出までに完了しなければならない。ただし、特別な理由により施工できない場合は、理由書(様式第3号)を市長に提出しなければならない。
- 6 建築基準法第42条第1項第1号及び同条第2項の規定により後退した部分についても舗装し、道路敷として無償で市に寄付しなければならない。
- 7 開発区域が農道又は里道に接する場合は、既設農道又は里道を保全し、農作業に支障のないよう措置しなければならない。ただし、農道及び里道の改廃については、関係者の同意を得て市長と協議しなければならない。
- 8 開発行為に起因する道路の損傷については、開発者の負担において原形に復旧しなければならない。
- 9 開発者は、電柱その他地上占有物件については、原則として道路敷に占用させてはならない。

(上水道)

## 第16条 削除

(下水道)

第17条 下水道施設は、流域関連公共下水道計画（大和川下流域下水道計画をいう。）に基づき、排除方式を分流式とし、法定河川を除き本市下水道計画に適合するよう計画しなければならない。

2 開発者は、下流域の排水施設の能力等を十分考慮した上で、開発区域外から流入する雨水を含めて、開発区域の規模、地形、降雨量等から算定される雨水を支障なく排除できるよう計画しなければならない。

3 開発者は、雨水流出量をできる限り抑制するように計画しなければならない。

4 公共下水道による処理開始区域内において開発を行おうとする開発者は、開発区域内の汚水及び雑排水は公共下水道に放流するとともに、雨水は道路側溝、水路、公共下水道の雨水管等の雨水渠<sup>きよ</sup>に放流しなければならない。

5 公共下水道による処理開始区域外において開発を行おうとする開発者は、原則として開発区域内に汚水処理施設を設置し、汚水及び雑排水の放流に関し水質、流量、水位及び水利状況を十分把握するとともに、下流の水利用上に必要な措置を講じなければならない。

6 下水道施設は、別に定める技術基準に基づき、開発者の負担において築造しなければならない。

7 開発者は、大阪狭山市公共下水道整備負担金取扱要綱（平成11年大阪狭山市要綱第27号）を遵守すること。

(公園関係)

第18条 開発者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の場合については、開発面積の3パーセント以上の面積（当該面積が100平方メートル未満のときは、100平方メートル）のある公園を開発区域内に設置するものとする。ただし、計画戸数が30戸以上の中高層建築物を建築する場合は、大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱に定めるところによる。

2 公園の整備については、市長の指示に従い、開発者の負担において施工し、その用地、施設等は無償で市に提供するものとする。

3 公園の位置は、開発区域及び付近住民が安全かつ有効に利用できるよう配置し、傾斜地、低湿地その他利用に際して障害及び危険となる場所は避けるものとする。

4 公園の形状は、正方形、長方形等まとまりのある平坦なものとする。

5 公園内の施設は、公園の規模や想定される利用者等を考慮した上で、広場、給水施設、休養施設、運動施設、フェンス等を設置するものとし、その内容は、別に定める施行基準によるものとする。

(環境衛生関係)

第19条 開発者は、開発区域内におけるし尿の処理については、市長と協議のうえ、次の各号のいずれかによるものとする。

(1) 下水道方式

(2) 合併処理浄化槽方式

2 し尿を合併処理浄化槽方式により処理する場合は、監督官公庁の形式基準によるものとし、当該処理水の放流については地元水利関係者と協議するとともに、放流先が私有水路である場合には、当該水路の所有者及び管理者の同意を得なければならない。その他必要な事項については、市長の指示を受けるものとする。

- 3 合併処理浄化槽方式により処理する場合は、バキューム車の通行に必要な道路幅員を確保し、行き止まりのないようにしなければならない。
- 4 開発者は、開発区域内におけるごみ処理については、市長と協議のうえ、その集積場所を設置するものとする。この場合において、その集積場所は、風雨、犬猫等によりごみが飛散しないもので、開発区域内及び付近住民に悪臭等で苦情の生じない構造とするとともに、集積場所に至る道路は、ごみ収集車（原則として4トン車をいう。）の通行に必要な道路幅員を確保し、行き止まりのないようにしなければならない。

（ため池）

第20条 開発者は、ため池が開発区域内に存在する場合及び開発区域に接して存在する場合については、市長と協議のうえ、地元水利関係者等の同意を得た後、開発者の負担において危険防止、その他必要な改修を行うものとする。

- 2 ため池を埋め立てる場合は、市長に申し出て指示を得たうえ、関係水利団体等の同意を得なければならない。

（用排水）

第21条 開発者は、既設用排水路（農業用水路を含む。）の利用については、市長、関係水利団体等と協議のうえ、その機能を確保しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域外の用排水路についても下水の排水に必要な施設の設置又は改修を必要とする場合は、原則として上流及び下流を含め、排水可能な地点まで施工しなければならない。
- 3 開発者は、水路の設置及び改修に当たっては、その計画等について市長の指導を得なければならない。この場合において、当該水路の設置等に要する用地を開発者の負担により買収（私有水路敷を含む。）しなければならない。
- 4 開発者は、開発区域からの汚水廃棄物等により、周辺地域の農作物及び農地に被害を与えないようにしなければならない。この場合において、当該汚水廃棄物等により農作物等に被害を与えたときは、開発者の責任において適切な処理を講じなければならない。

（消防関係）

第22条 開発者は、開発区域の周辺の状況、規模等に応じ、消防水利施設、消防活動空地等及び緊急離着陸場等の設置について、堺市消防局長と協議しなければならない。

（交通安全関係）

第23条 開発者は、開発行為に必要とする車両の運行について、次の各号に定める措置を講ずるものとする。

- (1) 造成地に進入路を設ける場合は、その進入口に工事用車両進入路であることを明記した看板を設置し、交通上特に危険と認められるときは、開発者の負担において工事期間中、交通監視員を配置すること。
  - (2) 土砂運搬車については、土砂を落とさぬよう十分に注意し、荷台に覆いを装着すること。ただし、土砂を落としたときは、直ちに撤去のうえ、一般の通行に支障のないように努めること。
  - (3) 工事の施工に伴い、隣接道路上を資機材等でむやみに占拠しないこと。
  - (4) 工事車両等の出入口等の通行経路については、当該関係地域住民に説明のうえ、了解を得るよう努めること。
- 2 開発者は、開発区域の内外に交通標識、ガードレール、カーブミラー、街路灯及

び防犯灯を設置し、必要に応じて信号機を関係官庁と協議のうえ、設置しなければならない。

(橋 梁)

第24条 橋梁の設計は、橋、高架の道路等の技術基準（昭和53年1月25日付け都街発第42号、道企発第74号都市局長・道路局長通達）に基づいて行うものとする。

(歩行者専用路)

第25条 歩行者専用路は、通勤、通学、購買等の歩行者動線及び公園配置を勘案して計画のうえ、開発規模に応じて設置しなければならない。

(農地の取扱い)

第26条 開発行為の予定地が農地法（昭和27年法律第229号）に基づく許可、届出等を要する土地である場合については、開発者は、第4条に規定する事前協議の申出の際に本市農業委員会と協議し、その指示に従うものとする。

2 開発者は、開発行為により、隣接農地又は農作物に被害を及ぼすことのないように自らの責任において被害防止に努めなければならない。この場合において、隣地農地等に被害を与えたときは、開発者の責任において適切な処置を講じなければならない。

(地下埋設物)

第27条 開発者は、地下埋設物（ガス、水道、電線、タンク等をいう。）の設置を必要とするときは、その位置等を示す図面を市長に提出したうえで、その指示を受けなければならない。

(集会所等の設置)

第28条 集会所は、宅地数又は建築戸数が50戸以上の場合については、別に定める施行基準により、開発者の負担において設置するものとする。ただし、宅地数等が50戸以下の場合であっても、市長が特に必要と認めるときは、開発者の負担において設置するものとする。

2 開発者は、自治会活動等に必要な広報板、案内板等を市長と協議のうえ、設置するものとする。

## 第 4 章 公共公益施設の施工及び寄付

(公共公益施設の検査等)

第29条 開発者により新たに設置される公共公益施設等については、工事設計図書に基づき確実に施工したうえで、市の中間検査及び完了検査に合格しなければならない。

2 道路位置指定については、前項に定める手続の例によらなければならない。

3 開発者は、市の竣工検査を受けるときに、竣工に伴う必要関係図書を市長に提出するものとする。この場合において、当該関係図書については、別に定める様式等によるものとする。

(工事の施工)

第30条 公共公益施設等の工事は、設計図書を遵守し、設計どおりに入念に施工するとともに、設計図書等に明記されていないものであっても、必要不可欠と認められるものは、市長の指示により適宜施工しなければならない。

2 公共公益施設等の着工前に必ず当該工事の工程表を市長に提出し、隣接地域に被

害を生じないように万全を期さなければならない。ただし、当該隣接地域に被害を与えたときは、開発者の責任において解決しなければならない。

(工事の保障期間)

第31条 本市の管理又は所有に属することとなる公共公益施設の維持管理に要する経費は、工事完了公告後、1年間は当該工事の保障期間として開発者の負担とする。

2 前項の期間が経過した後においても、開発者の施工不備が原因で破損等が生じたときは、開発者の責任において補償及び整備を行わなければならない。

(公共公益施設用地の寄付)

第32条 開発者は、公共施設一覧表に明記されている施設は、無償で市に寄付するものとする。ただし、当該公共施設に、公租公課、抵当権等の設定がある場合については、寄付のときまでに開発者の責任において、必ず抹消しておかなければならない。

2 開発者は、工事完了後速やかに公共公益施設用地の所有権移転に要する書類、管理に要する図面等を市長に提出するものとする。

3 所有権移転に伴う費用は、分筆登記を終えるまで開発者の負担とする。ただし、家屋の所有権移転の場合については、表示及び保存登記を終えるまで開発者の負担とする。

## 第 5 章 雑 則

(覚書の交換)

第33条 市と開発者は、この要綱に基づき協議を行った結果、合意に達した場合は、覚書(様式第4号)を市長と交換するものとする。

(要綱遵守の原則)

第34条 開発者は、開発を行うに当たり、この要綱及び開発指導に関する他の要綱並びに開発指導に関する諸基準を遵守しなければならない。

(事前協議書の有効期間)

第35条 事前協議書の有効期間は、市長が事前協議書を返却した日から起算して1年間とする。

2 前項の有効期間を経過したときは、当該事前協議書は、その効力を失う。

(雑 則)

第36条 この要綱に定めのない事項で市長が必要と認めるものについては、その都度開発者と協議のうえ、決定するものとする。

附 則

この要綱は、平成2年4月1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10年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成10年10月30日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成11年8月2日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱の施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市開発指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市開発指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成25年10月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市開発指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第16条第2項の改正規定（「管工事」を「水道施設工事」に改める部分に限る。）は、平成30年4月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱の施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市開発指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年4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大阪狭山市開発指導要綱第4条第1項に基づく協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市開発指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 3 この要綱による改正前の大阪狭山市開発指導要綱の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大阪狭山市開発指導要綱の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

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年8月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱による改正前の大阪狭山市開発指導要綱の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大阪狭山市開発指導要綱の様式により作成した用紙として使用することができる。



## 事前協議書

開 発 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
開 発 区 域 の 地 番	大阪狭山市		
代 理 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
設 計 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
開 発 面 積	m <sup>2</sup>	用 途 地 域	
主 要 用 途		戸 数	
建 築 面 積	m <sup>2</sup>	延 床 面 積	m <sup>2</sup>
構 造		階 数 ・ 棟 数	階 棟
駐 車 場	台	防 火 関 係	法 2 2 条 ・ 準 防 火
工 事 種 別		規 制 区 域	
水 路 ・ 里 道	有 ・ 無	占 用 関 係	
道 路 掘 削	無 ・ 有 ( )	排 水 流 末	
接 続 道 路			
都 市 計 画 施 設			
有 効 期 間	返却日 (      年    月    日 ) から 1 年		
備 考			

- (注) 1. 太ワクの中の事項について記入してください。  
 2. 建物全体の延床面積(A)と建蔽・容積率を算定する延床面積(B)が異なる場合には、(B)を( )書として併記してください。

## 注 意 事 項

- 1 この事前協議は、法に基づく申請に先だってあらかじめ開発等の計画の概要について、市長と協議し、指導を受けるものです。
- 2 開発等を行おうとする者は、この協議書に必要事項を記入のうえ、別表に掲げる図書を添付してください。
- 3 法に基づく申請は、この協議書に定められた有効期間内に行ってください。万一、有効期間を経過した場合、事前協議の効力がなくなることがありますので十分注意してください。
- 4 事前協議書の有効期間は、市長が事前協議書を返却した日から起算して1年です。
- 5 事前協議書の返却後、速やかに回答書を提出してください。事前協議完了後、法に基づく申請を受理します。
- 6 この事前協議の内容が、法令の改正により新しい法令に抵触することとなったとき又は計画変更のある場合は、再度事前協議を必要とする場合があります。
- 7 この事前協議が完了した場合であっても、法に基づく申請の内容を審査する際、細部について指導を行う場合があります。

## (添付図書)

種類	明示すべき事項	縮尺	備考
位置図	方位 開発等の予定地	1/2500 以上	白地図を使用すること
現況図	方位 開発等の区域、境界 土地の地番、形状、断面 開発等の区域に含まれる公共施設の位置、形状	1/200 以上	
土地利用計画図	方位、位置 開発等の区域、境界 計画公共施設の位置、形状 予定建築物の用途、規模 緑地、駐車場	1/200 以上	
求積図			
排水計画平面図	方位 汚水(汚水、雑排水)及び雨水の経路 管渠、マンホール、桝、取付管、雨水吐き口、側溝、他 流れの方向、管路番号、管渠の形状、勾配、延長、マンホールの番号等、他の地下埋設物	1/200 以上	
排水計画横断面図	重要部分の管路・マンホール等が占用する位置を示すもの	1/50 以上	他の地下埋設物も明示すること
排水計画縦断面図	管渠、マンホールの位置、番号、形状、種類、管径、勾配、流速、流量、布設延長、土被り、地盤高、管底高、管底深、区間距離、追加距離、基礎種類、人孔内落差、他の地下埋設物、他	1/300 以上	<添付必要時>⇒本管を新設する場合土質調査資料がある場合は、土質柱状図接続先(既設人孔等)についても記入すること
排水施設構造図	管渠、マンホール、桝、取付管、雨水吐き口、側溝、貯留施設、他	1/100 以上	
水理計算関係書類	流出量増減計算書(雨水)		計画前及び計画後の流出量計算書(開発前の流出係数は「総括流出係数」を使用すること)
	流量計算表(汚水・雨水)		流出量算定表を使用すること <添付必要時> (関係グループに事前に確認すること。本管新設時は必要)
	集水区図、排水区画割図、各面積	1/500 以上	<添付必要時>⇒(流量計算表と同様)
造成計画 平面図 断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面、地盤高 切土又は盛土の別		
地籍図	申請地(黄)、里道(赤)、水路(青)の色別		
土地の登記事項証明書	開発等の区域に含まれる地番		各1通
予定建築物の平面図、立面図(4面)、断面図(2面)		1/200 以上	
その他必要と認める図書			<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発者から代理者(設計者等)に対する委任状</li> <li>・開発者と土地所有者が異なる場合は土地所有者の同意書(印鑑証明書添付要)</li> <li>・その他の権利者の同意書(地役権等)(印鑑証明書添付要)</li> <li>・施設、用地の帰属予定(希望)一覧表</li> </ul>

様式第1号 その2

担当グループ	指 示 事 項				
年 月 日	課 長	課長補佐	主 幹	主 査	担 当

回 答 事 項

上記のとおり相違ありません。

申請者氏名

上記回答事項について承諾する。

年 月 日 担当グループ 課長

印

# 報 告 書

年 月 日

（あて先）大阪狭山市長

住所（所在地）

開発者

氏名（名 称）

下記の開発について、 年 月 日に 地区の代表者 \_\_\_\_\_ 氏  
に計画の概要を説明したので報告します。

記

1 開発区域の地名、地番 大阪狭山市 \_\_\_\_\_

2 開発面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

3 予定建築物の用途 \_\_\_\_\_

# 理 由 書

年 月 日

（あて先）大阪狭山市長

住 所  
開 発 者  
氏 名

大阪狭山市開発指導要綱第15条第5項の規定により提出します。

理 由			
工 期		面 積	m <sup>2</sup>
工 事 場 所			
工 事 費			
備 考			

## 覚 書

大阪狭山市（以下「甲」という。）と開発者（以下「乙」という。）は、下記開発行為につき、大阪狭山市開発指導要綱（以下「指導要綱」という。）第4条に基づき協議を行った結果、合意に達したので指導要綱第33条の規定に基づき、次のとおり覚書を交換し、甲乙それぞれ1通を保有するものとする。

### 記

#### 1 開発の位置及び概要

- |               |       |   |                |  |
|---------------|-------|---|----------------|--|
| (1) 開発区域の地名地番 | 大阪狭山市 |   |                |  |
| (2) 開発区域面積    |       |   | m <sup>2</sup> |  |
| (3) 予定建築物の用途  |       |   |                |  |
| (4) 棟数・階数・戸数等 | 棟     | 階 | 戸              |  |

#### 2 確認事項

- (1) 乙は、指導要綱協議時の関係各グループの協議内容及び都市計画法等関係法令を遵守すること。
- (2) 乙は、甲との指導要綱協議時の土地利用計画に基づいて、予定建築物及び付帯施設を建築すること。
- (3) 乙は、上記開発行為の権利及び義務を第三者に譲渡した場合は、速やかに甲に通知すること。
- (4) 乙は、住みよい明るいまちづくりに協力するとともに、みだりに道路、電柱等に広告物（ノボリ等）の掲示をしないこと。

年 月 日

甲 住所 大阪狭山市狭山一丁目2384番地の1  
氏名 大阪狭山市長 ⑩

乙 住所  
氏名 ⑩