

**改正**

平成31年4月1日

令和3年9月30日

田尻町開発指導要綱

目次

目的

定義

適用範囲

開発行為等の還俗

事前協議

事前周知及び協議等

接続道路

農地の取扱い

河川・水路

生活環境の維持保全

文化財の保護

公共公益施設整備の原則

公共公益施設の検査

公共公益施設の帰属

工事保証期間

区域の設定

土地利用計画

緑化計画

公害の防止

道路

排水施設

公園緑地等

上水道

消防水利施設等

廃棄物処理

敷地計画

単身者向共同住宅

駐車用地

福祉のまちづくり

中高層建築物

安全施設

広報施設

集会所

宅地建築物等の分譲

建築協定等

開発行為等の変更

損害の補償

工事の施工

覚書の締結

その他

附則

(目的)

**第1条** この要綱は、無秩序な市街化を防止し、良好な都市環境の形成を図るため、開発事業について、一定の基準を定めて指導し、計画的な「町づくり」をすすめるとともに、市街化の健全な発展と住民の福祉の推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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 土地の区画形質の変更をともなう事業及び建築物又は特定工作物を建設する事業で、主として都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為、及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築物を建築する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為等を行う区域をいう。
- (3) 開発者 開発行為等を行う者、及びその区域の譲渡人又は賃貸人をいう。

- (4) 公共施設 道路、河川、水路、下水道、広場、公園、緑地、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、行政施設、福祉施設、保健医療施設、広報施設、水道施設、集会施設その他公益の用に供する施設をいう。
- (6) 中高層建築物 地上階3以上又は地上高10m以上の建築物をいう。

(適用範囲)

**第3条** この要綱は、本町の行政区域において行われる開発行為等で、次の各号の一に該当するものについて適用する。

- (1) 開発行為等を行う区域の面積が300㎡以上のもの。
  - (2) 中高層建築物の建築行為
  - (3) 都市計画法の許可が必要となる開発行為。
  - (4) 住宅戸数が2戸以上の開発行為。
  - (5) 一定区域において連たんして2年以内に同一開発者（町長が同一開発者とみなした者を含む。）が開発行為等を行い、その累積が第1号及び第4号に該当するもの。
- 2 個人が自ら居住の用に供する一戸建住宅（併用住宅を除く）を行う場合は、前項の1号、2号の規定は適用しない。
- 3 第1項の規定にかかわらず次の各号に掲げる事業に対しては、この限りでない。
- (1) 国、府、町の実施する公共事業。
  - (2) その他町長が前号に準ずると認めたもの。

(開発行為等の原則)

**第4条** 開発行為等は、都市計画、総合計画等の規定の基本計画に従い、計画的に行わなければならない。

- 2 開発行為等は、各々の開発条件に応じた適正な内容と水準を実現していくものでなければならない。
- 3 開発者は、開発区域内外の必要な公共公益施設を、この要綱の第12条の定めるところにより整備しなければならない。

(事前協議)

**第5条** 開発者は、都市計画法、建築基準法、農地法の法令に基づく届出、許認可申請に先立ち、この要綱に基づく協議を町長に申し出なければならない。

- 2 協議成立後の有効期間は1年以内とし協議事項に変更が生じ場合には、再度協議を申し出な

ればならない。

(事前の周知及び協議等)

**第6条** 開発者は、事前協議の申し出後直ちに開発予定地内の見えやすい場所に開発行為等の示した掲示板をこの要綱に定める基準により、自らの負担で掲げなければならない。

2 開発者は、町長が別途定める者と協議し、当該開発行為等について理解を得るよう努めなければならない。

(接続道路)

**第7条** 開発者は、開発区域にかかる接続道路の取扱いについては、担当課と協議しなければならない。

(農地の取扱い)

**第8条** 開発行為等の予定地が、農地法に基づく許可、届出等を要する土地である場合は、開発者は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、開発行為等によって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のための措置を講ずるものとする。

(河川・水路)

**第9条** 開発者は、開発区域及び開発区域周辺に河川、水路が存在する場合は、従前の機能を保全するとともに、安全施設等を整備しなければならない。

(生活環境の維持保全)

**第10条** 開発者は、開発行為等により公害の発生するおそれがある場合は、必要な公害防止対策を講じなければならない。

2 開発者は、開発行為等による日照の確保、電波障害の防止等従前の生活環境を維持保全するために必要な措置を講じなければならない。

(文化財の保護)

**第11条** 開発者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発行為等を行おうとする場合は、教育委員会と協議しなければならない。

2 開発者は、工事中において埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、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。

(公共公益施設整備の原則)

**第12条** 開発者は、開発行為等にともない、開発区域内外において必要となる公共公益施設の整備について、この要綱の定めるところにより負担しなければならない。

(公共公益施設の検査)

**第13条** 開発者が開発行為等において行う公共公益施設の整備については、町長の行う中間検査及び完了検査に合格しなければならない。

- 2 開発者は、前項に規定する調査に協力し、工事が不適切で十分ではないと認められた場合は、その箇所を自己の負担において整備し、補修しなければならない。

(公共公益施設の帰属)

**第14条** 開発者は、この要綱の規定に基づいて設置した公共公益施設又は確保したその施設用地を、原則として無償で町に譲渡しなければならない。

- 2 開発者は、工事の完了検査を受けようとするときに、前項の公共公益施設又はその施設の用地の移管に関する図書を町に提出しなければならない。
- 3 町に移管された公共公益施設は、町が維持管理するものとする。ただし、開発者がその維持管理する必要があると町が認めた公共公益施設においては、必要な事項につき開発者と管理協定を締結することがある。

(工事保証期間)

**第15条** 前条の規定により移管された公共公益施設については、移管手続の完了日から2年を経過するまで工事保証をしなければならない。

(区域の設定)

**第16条** 開発区域は、原則として道路、河川、鉄道、その他明確に土地の範囲を区分できる土地利用単位となるよう設定するものとする。

- 2 都市計画道路等の都市計画として決定されている区域に近接する場合にはこれらの区域を含むものとする。

(土地利用計画)

**第17条** 土地利用の計画にあたっては、区域の立地条件、周辺の開発動向、町の将来計画等を考慮し、これらの計画条件に適合する内容を定めるものとする。

- 2 道路、公園等の公共施設に関する都市計画が定めている場合には、これらの計画に適合する土地利用でなければならない。

(緑化計画)

**第18条** 開発者は、開発区域内の良好な環境形成を図るため、又開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域内の緑化を以下によりつとめなければならない。

- (1) 建築物の用途、地域の実情に応じて敷地内を緑化する。

(2) ブロック塀を避けて、生け垣とする。

(公害の防止)

**第19条** 開発者は、開発行為等による公害の防止を図るため、土地利用、環境整備について十分に配慮した計画を設定しなければならない。

2 工事の施工は、騒音、振動等の防止について町と協議し十分な対策を自己の負担で講じるとともに、事前に周辺住民に周知しなければならない。

3 公害が発生したときは、開発者の責任より、必要な処置を講じなければならない。

(道路)

**第20条** 開発者は、開発行為等にもとめない必要となる道路をこの要綱に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

2 道路網の設定にあたって、既定の計画がある場合には、これに適合するよう計画しなければならない。

3 開発区域に関連して既設の農道又は里道がある場合は、管理者と協議のうえ、必要な措置をとるものとする。

(排水施設)

**第21条** 開発者は、開発行為等にもとめない必要となる排水施設を、この要綱に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

2 開発区域に関連する既設の水路への放流を行うときは、管理者と協議のうえ、必要な措置をとるものとする。

(公園緑地等)

**第22条** 開発者は、開発区域の規模、性格及び周辺の状況に応じた公園緑地等をこの要綱に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

(水道施設)

**第23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と協議し、整備しなければならない。

(消防水利施設等)

**第24条** 開発者は、開発区域の周辺の状況及び規模等に応じ、消火栓、防火水槽等の消防水利施設について、開発区域を管轄する泉州南消防組合（以下「組合」という。）の消防署と協議を行い組合が示す施工基準により設置しなければならない。

2 開発者は、開発区域内の予定建築物が組合が指定する建築物である場合には、はしご車等の大型車両が接近して有効に消防活動ができるよう、進入路、消防活動空地及び空間等を組合が示す施工基準に基づき確保し、維持しなければならない。

3 開発者は、その他必要に応じ消防業務が円滑に遂行できるよう関係機関と協議し対策を講じること。

(廃棄物処理)

**第25条** 廃棄物処理施設については、この要綱に定める基準より整備する他、町との協議により適正な措置を講じなければならない

(敷地計画)

**第26条** 住宅の敷地の規模及び建築計画は、良好な住宅地が形成されるようこの要綱に定める基準によらなければならない。

(単身者向共同住宅)

**第27条** 単身者向共同住宅については、本要綱に定める事項の他、別途「単身者向共同住宅に関する基準」によるものとする。

(駐車用地)

**第28条** 開発者は、開発区域内において必要と認められる駐車場をこの要綱の定める基準より設置しなければならない。

(福祉のまちづくり)

**第29条** 福祉のまちづくりのため、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44条）及び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）に基づく特別の配慮を要する特殊建築物の規定を遵守しなければならない。

2 前項に基づく特殊建築物については、建築確認申請を本町に提出する前までに事前協議を完了しなければならない。

(中高層建築物)

**第30条** 中高層建築物については、以下の要件をみたさなければならない。

- (1) 日照について影響を受ける周辺住民に周知すること。
- (2) 周辺住民の受ける電波障害を排除するため事前に調査を行い、必要な施設を開発者負担により設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めること。
- (3) 周辺住民のプライバシーを侵さないよう建築物の窓等の位置及び構造を考慮すること。

(安全施設)

**第31条** 開発者は、街路灯、防犯灯。防護策、交通安全施設、身障者施設、その他安全施設を町と協議のうえ設置するものとする。

(広報施設)

**第32条** 開発者は、必要な広報板を設置し、この要綱の定める基準によるものとする。

(集会所)

**第33条** 開発者は、開発区域において集会所が必要であると認められる場合には、設置しなければならない。

(宅地建物等の分譲)

**第34条** 開発者は、開発行為等によって処分する土地建物等については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に定めるところにより、処分の相手方に対し、信義を旨とし誠実にその業務をおこなわなければならない。

(建築協定等)

**第35条** 開発者は、開発区域の位置、規模、予定建築物の用途及び周辺の状況等を考慮し、建築協定等を締結するようにつとめるものとする。

(開発行為等の変更)

**第36条** 開発者は、開発行為等の計画を変更しようとする場合は、町との協議により、再度その指示に従うものとする。

(損害の補償)

**第37条** 開発者は、開発行為等により第三者に損害を与えた場合は、自らの責任において補償の措置を講じなければならない。

(工事の施工)

**第38条** 工事は、設計図書を遵守し、設計どおり行うとともにその必要な事項についても町の指示により施工するものとする。

(覚書の締結)

**第39条** この要綱にもとづくすべての協議が成立したときは、町長と開発者との間において覚書を締結し、開発行為のための法的手続きを行うものとする。

2 開発者は、この要綱並びにこれにもとづく覚書及び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。

(その他)

**第40条** この要綱に定めのない事項で、町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

- 1 この要綱は、平成11年4月1日より施行する。
- 2 この要綱は、平成25年5月1日より施行する。

#### 附 則（平成31年4月1日）

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

#### 附 則（令和3年9月30日）

この要綱は、令和3年10月1日から施行する。

### 別添

#### 申請事務要領

#### 目次

##### 申請要領

都市計画法第32条申請図書一覧

道路位置指定申請書一覧

事前協議書（様式第1号）

事前協議添付図書一覧

設計基本方針（様式第2号）

開発区域に含まれる地域の名称一覧（様式第3号）

確約書（様式第4号）

汚水等放流同意書（様式第5号）

汚水等放流協議書（様式第6号）

隣地権利者・付近住民協議書（様式第7号）

地区連合会会長・地元地区長協議書（様式第8号）

工事完了検査申請書（様式第9号）

#### 申請要領

申請の窓口：田尻町事業部都市計画課

#### 提出書類

- 1 事前協議書…3部（4部以上必要な場合は別途通知します。）
- 2 都市計画法第32条協議書…2部
- 3 都市計画法第29条許可申請…3部

4 道路位置指定申請書… 3部

5 その他、町の各関係課において必要となる図書は、事前協議の際に通知します。

經由

都市計画法第29条許可申請書、道路位置指定申請書等は、3部（正、副、副）提出し、2部（正、副）は、町の經由後大阪府へ申請者にて提出して下さい。

都市計画法第32条申請図書一覧

1	法第32条協議書
2	事前協議書一式
3	事前協議書経過書
4	※設計基本方針
5	設計説明書
6	設計者に対する調書
7	工事施工者に対する調書
8	資金計画書
9	土地権利者の同意書
10	〃 登記簿謄本
11	〃 印鑑証明書
12	図面目次
13	位置図 1 / 2500
14	地籍図
15	現況図
16	土地利用計画図
17	住宅配置計画図
18	造成計画平面図
19	造成計画断面図
20	給水施設計画図
21	排水施設計画平面図
22	排水管渠縦断面図
23	流末水路系路図又は流末水路計画図
24	公園施設計画図

25	諸設備構造図
26	道路断面図（縦断・横断）
27	求積図
28	水理計算書
29	擁壁構造計算書
30	明示指令図（写）
31	防災施設構造図（規制区域）
32	※汚水等放流同意書
33	※隣地権利者・附近住民との協議報告書
34	※地区連合会会長・地区長との協議報告書
35	その他必要図書
	（注）
	※は町の様式

#### 道路位置指定申請書一覧

1	道路位置の指定申請書
2	登記簿謄本
3	道路位置指定申請図
4	※設計基本方針
5	図面目次
6	位置図 1 / 2500
7	地籍図
8	現況図
9	土地利用計画図
10	住宅配置計画図
11	造成計画平面図
12	造成計画断面図
13	給水施設計画図
14	排水施設計画平面図
15	排水管渠縦断面図

16	流末水路系路図又は流末水路計画図
17	道路縦断図
18	水理計算書
19	求積図
20	明示指令図（写）
21	事前協議書一式
22	※汚水等放流協議報告書
23	※隣地権利者・附近住民との協議報告書
24	その他必要図書
	（注）
	※は町の様式

事前協議書

町受付日	年 月 日
町担当者氏名	

開発者住所 氏名				TEL
開発区域の名称 (地名・地番)				
設計者住所氏名 (代理者)				TEL
市街化区域 市街化調整区域	用途地域	1種住居・2種中高専・近隣商業・準工・工業		
	地区計画(内・外)	その他		
開発区域の面積			予定建築物の用途	
接続道路	種別	国道・府道・町道・その他	名称( )	幅員 m
都市計画施設	名称( )		排水流末	
水路	有(名称 )・無		里道	有・無
土地登記簿地目	地目農地の場合、農地転用許可等について			有・無
土地の現況	建築物の有無	有・無	建築物があるときはその用途	

注)：□の中の事項について記入して下さい。

現場調査	年 月 日
備考	

事前協議添付図書一覧

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
位置図	① 方位 ② 開発等の予定地 ③ 周辺土地利用現況 (予定地中心半径300m)	1 / 2500 以上	
現況図	① 方位 ② 開発等の区域境界(朱線で記入) ③ 土地の地番、形状、断面(現況地盤面等) ④ 既存建築物がある場合は、その形状	1 / 500 以上	隣接地の状況が詳しくわかるもの
現況縦横断面図	① 地盤高の高低差 ② 隣接地との高低差	1 / 300 以上	
土地利用計画図	① 方位 ② 開発等の区域境界(朱線で記入) ③ 予定建築物の敷地の形状及び用途 ④ 駐車、駐輪施設の位置 ⑤ 植栽計画 ⑥ 公共、公益施設の位置及び形状	1 / 500 以上	予定建築物の用途は具体的に記入
給排水計画平面図	① 開発区域内の給排水施設の経路 ② 放流先排水路までの経路	1 / 500 以上	
造成計画断面図・平面図	① 切土又は盛土をする前後の地盤面、地盤高 ② 切土又は盛土の別	1 / 500 以上	切土は黄色 盛土は赤色で色分け
地籍図	① 里道は朱線、水路は青線で記入		法務局の公図(写し)
予定建築物の図面	① 各階平面図 ② 立面図 ③ 断面図	1 / 100 以上	
その他必要と認める図書			

設 計 基 本 方 針

設方針の	開発目的							
	基本方針							
地等城地区	市街化区域 市街化調整区域				用途地域等			
	地区計画区域 内・外				その他の区域			
開土発地区の現況	区 分	宅 地	農 地	山 林	里道水路等国有地	その他	合 計	
	面 積 (m <sup>2</sup> )							
	比 率 (%)							
土地利計画	区 分	建 築 物 敷 地		公 共 施 設 用 地			その他	合 計
		一般宅地	公益施設	道路	公園	その他		
	面 積 (m <sup>2</sup> )							
	比 率 (%)							
公整益備施設計画の	公益施設の名称		敷地面積	管 理 者	整 備 計 画 (建設時期等)			
建 築 計 画	高 さ	地上 m		地下 m				
	階 数	地上 m		地下 m				
	構 造							
	建築面積	m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>	建ぺい率	%	容積率	%
消利防施設	消火栓 貯水槽 筒所 其他			予定戸数			戸	
				計画人口			人	

- 備考 1 開発の目的には、住宅地分譲、社員住宅、工場建設等の区分を記入して下さい。
- 2 基本方針には、計画上周辺地との関連や開発区域内の問題で特に注意した事項を記入して下さい。



開発者 住 所  
氏 名  
設計者 住 所  
氏 名

確 約 書

今般、田尻町内に下記区域において、開発事業を施行するにあたり、田尻町開発指導要綱に基づき実施し、計画的な街づくりに協力することを確約いたします。

なお、開発行為において近隣住民との間に後日紛争が生じても開発申請者にて全責任を以て紛争処理を行い貴町に対して何ら迷惑をかけないことをここに重ねて確約いたします。

記

開発区域の名称						
開発区域の面積						
建築物の用途				建築物の戸数		
建築物の規模	高  さ	地上	m	地下	m	
	階 数	地上	m	地下	m	
	建築面積	m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>	建ぺい率	% 容積率 %
工事管理 責任者	住 所					
	氏 名					
	資 格					
	連絡先					

様式第5号

汚 水 等 放 流 同 意 書

私儀、この度田尻町 番地 外 筆において、開発事業を行います。  
については、別添計画図書のとおり、当該地先の水路等に雨水及び下水を放流すること  
に、ご同意願います。

開発者 住 所  
氏 名

当該水路等に放流することに下記の条件を付して同意します。  
(条件)

年 月 日

(団体名)  
(代表者氏名)

様式第6号

平成 年 月 日

〇〇〇〇開発に関する汚水等放流協議報告書

田尻町長 様

下記の土地における開発行為等の計画については、右記協議書のとおり協議成立しましたので報告します。

記

- 1 申請地 田尻町 \_\_\_\_\_
- 2 開発面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- 3 計画建築物 \_\_\_\_\_
- 4 協議相手 \_\_\_\_\_

年 月 日

協議者 住 所  
氏 名  
申請者 住 所  
氏 名  
代理人 住 所  
氏 名

協議事項

様式第7号

年 月 日

〇〇〇〇開発に関する隣地権利者・附近住民との協議報告書

田尻町長 様

下記の土地における開発行為等の計画については、右記協議書のとおり協議成立しましたので報告します。

記

- 1 申請地 田尻町 \_\_\_\_\_
- 2 開発面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- 3 計画建築物 \_\_\_\_\_
- 4 協議相手 \_\_\_\_\_

年 月 日

協議者 住 所  
氏 名  
申請者 住 所  
氏 名  
代理人 住 所  
氏 名

協議事項

様式第8号

年 月 日

〇〇〇〇開発に関する地区連合会会長・地元地区長との  
協議報告書

田尻町長 様

下記の土地における開発行為等の計画については、右記協議  
書のとおり協議成立しましたので報告します。

記

- 1 申請地 田尻町 \_\_\_\_\_
- 2 開発面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- 3 計画建築物 \_\_\_\_\_
- 4 協議相手 \_\_\_\_\_

年 月 日

協議者 住 所

氏 名

申請者 住 所

氏 名

代理人 住 所

氏 名

協議事項

## 工事完了検査申請書

田尻町長 殿

開発者 住 所  
氏 名

開発行為等に伴う公共・公益施設の設置について工事が完了しましたので、田尻町開発指導要綱第13条第1項の規定に基づき申請します。

- 1 工事完了年月日                      年    月    日
- 2 工事を完了した開発区域の名称    田尻町

※受付年月日	年    月    日
※検査年月日	年    月    日
※検査結果	合                      否
※備            考	

申請代理人住所・氏名

## 添付図書

- ① 位置図 ② 土地利用計画図 ③ 給排水平面図 ④ 造成計画平面図 ⑤ 工事施工中の写真（A4の大きさの用紙に貼付けること） ⑥ 委任状（代理人が申請手続きをする場合）

## 注 意

※印のある欄は、記載しないで下さい。