

高石市開発指導要綱

制 定 昭和49年9月1日
(施行 昭和49年9月1日)
全部改正 平成4年5月22日
(施行 平成4年6月1日)
最近改正 令和6年3月29日
(施行 令和6年4月1日)

(目的)

第1条 この要綱は、開発行為等を行おうとする者に対し、自らの責任においてなすべき必要な事項と公共公益施設に対する応分の負担基準を定めることにより、都市環境の整備と都市機能の充実に資し、もって良好な市街地の保全形成により「美しい環境と安全で安心な住みよいまちづくり」の実現を図るとともに市民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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。)第4条第12項に規定する行為又は建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。)第2条第13号、第14号及び第15号並びに第87条に規定する行為をいう。
- (2) 開発者 開発行為等を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為等を行う区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、下水道、公園、緑地、広場、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、水道施設その他市民共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。
- (6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (7) 住宅 一戸建住宅(店舗等の用途を兼ねるもので店舗等の用に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものを含む。以下同じ。)、長屋住宅、共同住宅、寮、寄宿舎、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物をいう。

(開発行為等の原則)

第3条 開発者は、開発行為等を行う場合には、都市計画その他本市の定める総合計画等に従い、計画的に行わなければならない。

2 開発行為等に伴い必要となる公共公益施設の未整備な地域においては、開発者は、これらの整備を行わなければならない。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、本市の区域内において行われる開発行為等で、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 3戸以上の住宅を建築する場合
- (2) 開発区域の面積が実測300平方メートル以上の場合(予定建築物が住宅の場合は除く。)
- (3) 高さが10メートルを超える建築物(以下「中高層建築物」という。)を建築する場合(予定建築物が住宅の場合を除く。)

- (4) 建基法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく道路の位置の指定を伴う場合
- 2 開発者(事業を引き継いだ者を含む。)が、既に施工中又は施工済みの区域と隣接して一定期間内(建築確認申請経由後 2 年とする。)に行う開発行為等については、一の開発行為等とみなし、この要綱を適用する。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為等については、同項の規定は適用しない。ただし、開発者は、必要に応じて市長と協議するとともに、開発行為等の計画を策定する場合には、この要綱の規定を遵守するよう努めなければならない。
- (1) 国又は地方公共団体等が行う開発行為等
 - (2) 都計法第 29 条第 1 項第 4 号から第 10 号までに規定する開発行為
 - (3) 建基法第 85 条に規定する仮設建築物の建築行為
 - (4) その他市長が特に支障がないと認める開発行為等
(協議)

第 5 条 前条の規定によりこの要綱が適用される開発者は、関係法令に基づく許認可の申請の前に協議申出書(様式第 1 号)を市長に提出し、この要綱に基づく必要事項について協議し、指導を受けるものとする。

- 2 前項の協議申出書には、建築計画書(様式第 2 号)、土地所有者の同意書(様式第 3 号)、委任状(様式第 4 号)のほか、高石市開発指導要綱に関する指導基準(以下「指導基準」という。)に定める書類を添付するものとする。
- 3 開発者は、協議申出書を提出する場合には、後日紛争が生じても全責任をもって紛争処理を行う旨の誓約書(様式第 5 号)を市長に提出するものとする。
- 4 市長は、開発者が第 1 項の協議申出書を提出した後、1 年を経過しても協議が調わないとき、又は進展の見通しがないと認めるときは、その協議を打ち切ることができ、協議打切通知書(様式第 6 号)により開発者に通知するものとする。
(開発行為等の計画変更等)

第 6 条 開発者は、開発行為等の計画を変更し、又は廃止しようとする場合は、開発行為等の計画変更(廃止)申出書(様式第 7 号)に必要な書類を添付して市長に提出し、その指示に従うものとする。
(協定書)

第 7 条 市長及び開発者は、前 2 条の規定による協議等を行った後、双方が合意に達したときは、協議の内容を明記した協定書(様式第 8 号)を締結するものとする。

- 2 市長は、この要綱に定めのない事項について必要と認めたときは、その都度開発者と協議のうえ、定めるものとする。
(事前公開及び説明会等)

第 8 条 開発者は、建築計画の概要を示す標識(様式第 9 号。以下「標識」という。)を開発区域内の見やすい場所に協議申出書の提出日から当該建築の工事に着手する日まで設置するとともに、その状況を示す写真を速やかに市長に提出しなければならない。

- 2 開発者は、関係者に対して開発行為等についての説明会又は個別説明(以下これらを「説明会等」という。)を実施し、当該開発行為等の内容について十分説明し、理解を得るよう努めるとともに、その内容を説明会等経過報告書(様式第 10 号)により市長に報告するものとする。
- 3 説明会を開催した開発者については、前項の報告をしたときは、市長の指示により標識に報告日を記載するとともに、その状況を示す写真を市長に提出しなければならない。

4 前項に規定する写真の提出の時期は、前条第1項の規定により協定書を締結しようとする日の少なくとも14日前までとする。

5 市長は、第2項の規定による報告の内容について、閲覧の請求があった場合は、これを閲覧させるものとする。

(公共公益施設等の検査)

第9条 市長は、この要綱に基づいて開発者が整備する公共公益施設等について中間検査及び竣工検査を行うほか、必要に応じて随時、立入検査を行うものとする。

2 開発者は、前項の検査の結果、不備な箇所があるときは、自らの負担で市長の指示に従い、補修するものとする。

3 開発者は、竣工検査時において当該検査その他竣工に伴い必要となる書類を添付して市長に工事完了届(様式第11号)を提出するものとする。

4 市長は、竣工検査をした場合において当該工事が協議内容に適合していることを確認したときは、開発者に対して検査済証(様式第12号)を交付するものとする。

(公共公益施設整備の原則)

第10条 開発者は、開発区域及びその周辺における公共公益施設をこの要綱及び指導基準の定めるところにより自らの負担で整備しなければならない。

(公共公益施設の提供)

第11条 開発者は、この要綱及び指導基準に基づき設置した公園、緑地等、道路その他特に市長が必要と認めた公共公益施設及び当該用地を本市に無償で提供するものとする。

2 前項に定める提供の時期は、開発行為等の完了時とする。ただし、前項に掲げる当該用地については、開発者は指導基準に定める書類を第9条第1項の中間検査終了後速やかに市長に提出しなければならない。

3 開発者は、第1項に定める用地に所有権の行使を妨げる権利等がある場合は、直ちにこれを消滅させ、かつ、その権利について登記があるときは、その登記を抹消しなければならない。

(敷地の規模)

第12条 一戸建住宅の建築を目的とする開発行為等における一戸あたりの敷地規模は、80平方メートル以上とする。

2 長屋住宅の建築を目的とする開発行為等における1棟あたりの敷地規模は、80平方メートルに計画戸数を乗じた値以上とする。

(ワンルーム形式集合住宅)

第13条 開発者は、専用面積(建築物の壁芯等に囲まれた区画の水平投影面積をいう。ただし、バルコニー、パイプスペース、メーターボックスその他共有部分の面積を除く。)が、29平方メートル以下の住戸を有する共同住宅(以下「ワンルーム形式集合住宅」という。)を建築しようとするときは、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 1住戸の専用面積を16平方メートル以上とすること。

(2) 入口の見やすい場所に開発者並びに管理人の住所、氏名及び連絡先を明示する表示板を設置すること。

(3) 管理規約を定めて入居者に次の事項を遵守させ、入居者と賃貸契約を行う場合には、契約書に管理規約に違反したときは、契約解除を求めることができる旨を定めること。

ア ごみの収集日以外には、ごみ置場へ搬入しないこと。

イ 騒音を発する等近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

ウ 違法駐車及び迷惑駐車をしないこと。(来客者についても同様とする。)

- エ 住戸を公序良俗に反する行為をするための場所として使用しないこと。
 - (4) 開発者又は管理人は、自らの責任において良好な管理運営を行うこと。
 - (5) 専用面積が16平方メートル以上の管理人室を設置し、管理人を常駐させること。
 - (6) 20戸以上のワンルーム形式集合住宅については、関係者に対して説明会を開催すること。
- (公園等)

第14条 開発者は、開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為等を行う場合には、当該面積の3パーセント以上(算出した面積が100平方メートルに満たない場合は、100平方メートルとする。)の公園、緑地等を指導基準により開発区域内に設置しなければならない。ただし、工業専用地域内の公園、緑地等の設置及び無償提供については、別途市長と協議のうえ、これを定めるものとする。

- 2 開発者は、開発区域面積が3,000平方メートル以上で住戸数50以上の中高層建築物を建築しようとする場合は、前項で規定する公園、緑地等のほか、1住戸当たり3平方メートル以上の公園、緑地等を指導基準により開発区域内に設置しなければならない。ただし、これにより難いときは、別途市長と協議するものとする。
- (緑化等)

第15条 開発者は、南部大阪都市計画羽衣及び高師浜西部地区地区計画の区域内における緑化率の最低限度等に関する条例(平成25年高石市条例第4号)、高石市工場立地法に基づく準則を定める条例(平成28年高石市条例第28号)又は高石市建築物等における緑化に関する条例(平成28年高石市条例第30号)等が適用される場合は、届出等を行わなければならない。

(道路等)

第16条 開発者は、開発行為等に伴い必要となる開発区域内道路及び開発区域に接する既存道路等については、市の道路整備計画(都市計画道路を除く。)に適合するようあらかじめ市長と十分協議のうえ、計画しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内に道路の配置計画がない場合においても、開発区域の規模及び予定建築物の用途、規模等を考慮して開発区域外の道路の機能が有効に発揮できるように配慮しなければならない。
- 3 開発者は、開発行為等に伴い必要となる開発区域内道路の新設又は開発区域に接する既存道路等の改良が必要な場合にあつては、指導基準により自らの負担で整備し、無償で本市に提供しなければならない。
- 4 開発区域が農道、里道及び水路(以下「農道等」という。)に接する場合は、農道等を保全し、その機能に支障のないよう措置しなければならない。この場合において、農道等の改廃については、関係権利者の承諾を得るとともに市長と協議のうえ、行わなければならない。
- 5 開発行為等に起因する開発区域に接する既存道路等の損傷については、開発者の負担において原形に復旧しなければならない。
- 6 開発区域に接する既存道路等の側溝及び舗装等が未整備の場合又は損傷を受けている場合は、開発者の負担において整備するものとする。

(交通安全施設)

第17条 開発者は、開発行為等の規模又は内容に応じてガードレール、カーブミラーその他の交通安全施設を指導基準により自らの負担で整備しなければならない。

(都市計画道路等)

第18条 開発者は、開発区域の全部又は一部が都計法に基づく道路、公園等の都市計画区域に係る場合は、市長と協議するものとする。

(水道施設)

第 19 条 開発者は、開発行為等に伴い必要な水道施設については、高石市水道事業条例(昭和 33 年高石町条例第 8 号)等により整備するものとする。

(排水施設)

第 20 条 開発者は、開発行為等に伴い、必要な排水施設を次のとおり整備しなければならない。

(1) 公共下水道未整備区域

ア 開発者は、開発行為等に伴い、必要な排水施設を指導基準により自らの負担で整備し、改修又は既設水路への放流を行うときは、市長及び関係権利者と協議のうえ、行うものとする。

イ 開発者は、開発区域外の用排水に必要な施設の整備又は改修を必要とする場合は、上流を含めて排水可能な地点まで自らの負担で整備するものとする。

(2) 公共下水道整備区域

開発者は、高石市の公共下水道計画に適合させなければならない。

(消防水利施設等)

第 21 条 開発者は、開発区域の周辺の状況、規模等に応じ堺市消防長又は堺市高石消防署長(以下「消防長等」という。)と協議のうえ、別に定める基準により自らの負担で消火栓、防火水槽等の消防水利施設を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地階を除く階数が 4 以上又は軒高が地上 12 メートル以上である場合(消防長等が特に必要と認めるものは除く。)には、消防長等と協議のうえ、別に定める基準によりはしご付消防自動車及びはしご水槽付消防自動車が容易に接近して有効に消防活動ができるように進入路、活動空地、空間等を確保し、維持しなければならない。

3 ヘリコプターが消防活動を行うために必要な緊急離着陸場及び緊急救助用スペース(以下「緊急離着陸場」という。)の設置については、開発者は、消防長等が定める基準により設置し、維持しなければならない。

(一般廃棄物の処理)

第 22 条 開発者は、開発区域内で生じる一般廃棄物の処理については、指導基準により必要な措置を講じなければならない。

(集会所)

第 23 条 開発者は、住戸数 50 以上の中高層建築物を建築しようとする場合は、指導基準により自らの負担で集会所を設置するものとする。

(駐車場及び駐輪場)

第 24 条 開発者は、指導基準により駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。

(埋蔵文化財等)

第 25 条 開発者は、開発区域内が埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域である場合は、岸和田市教育委員会に届け出て協議しなければならない。

2 開発者は、開発行為等により埋蔵文化財等を発見した場合は、工事を中止し、速やかに岸和田市教育委員会に届け出てその指示に従わなければならない。

(公害防止)

第 26 条 開発者は、公害(開発行為等によって生じる大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、地盤沈下、騒音、振動及び悪臭によって、人の健康又は生活環境に係る被害が生じることをいう。以下本条において同じ。)の未然防止に最大限の努力をしなければならない。

2 開発者は、公害を発生させ、又は公害を発生させるおそれのある場合には、開発行為等を中止して自らの責任においてその原因の除去及び救済に努めなければならない。

3 開発者は、公害の防止について公害関係法令に基づき届出等を行わなければならない。

(安全対策及び損害補償)

第 27 条 開発者は、開発行為等に伴う安全対策を講じるとともに、開発行為等により第三者に損害を与えた場合は、自らの責任及び負担においてその損害を補償しなければならない。

(電波障害の防止)

第 28 条 開発者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、建築予定地周辺の住民のテレビ等の受信状況の調査等必要な措置を講じるとともに、工事中又は工事完了後において電波障害が生じたときは、自らの責任において正常な電波を受信できるよう必要な措置を講じなければならない。

(日影)

第 29 条 開発者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、大阪府建築基準法施行条例(昭和 46 年大阪府条例第 4 号)第 69 条の規定を遵守しなければならない。

(農地の取扱い)

第 30 条 開発者は、開発区域が農地法(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付近の農地又は農作物に被害を及ぼすことのないよう自らの責任において必要な措置を講じるものとする。

(店舗等)

第 31 条 開発者は、店舗等を建築しようとする場合は、関係法令に従うほか、この要綱に基づき市長と協議するものとする。

(福祉)

第 32 条 開発者は、不特定多数の者が利用する施設を目的とする開発行為等を行う場合は、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)及び高石市福祉のまちづくり要綱(昭和 62 年高石市告示第 38 号)に基づき協議しなければならない。

(災害防止)

第 33 条 開発者は、地形、地質、過去の災害等の調査を十分に行い、宅地として安全な状態を維持できるよう考慮し、開発区域及びその周辺に対しても災害を防止できるよう入念に施工しなければならない。

2 開発者は、開発行為等に伴う災害が発生しないよう常に監視しなければならない。

3 市長は、災害防止のため必要があると認める場合は、開発者に対して計画変更等必要な措置を講じることを命ずることができる。

(造成工事の施工)

第 34 条 開発者は、造成工事の施工を行う場合は、造成地域内の雨水が隣接する住宅地へ流出しないように必要な措置を講じるとともに地盤沈下、崩壊等が生じないように自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(交通安全対策)

第 35 条 開発者は、開発行為等の期間中の車両運行計画について事前に市長及び所轄警察署長と協議し、交通安全上の指示を受けるとともに必要な措置を講じなければならない。

(住居表示)

第 36 条 開発者は、住居表示に関する条例(昭和 39 年高石町条例第 26 号)に基づく住居番号の付番を受けるため、市長に新築届を提出しなければならない。

(防犯灯)

第 37 条 開発者は、防犯灯を整備するものとし、その灯数、設置場所、管理等について市長と協議するものとする。

(広報板)

第 38 条 開発者は、第 14 条に規定する公園、緑地等を設置する場合は、広報板を整備するものとし、その設置場所等について市長と協議するものとする。

(工事保証期間)

第 39 条 開発者は、新たに設置した公共公益施設について第 9 条の規定による工事検査済証の交付を受けた日から 1 年間は、工事保証をしなければならない。ただし、当該日から 1 年を経過した日以後においても、当該施設に係る開発者の設計又は施工に不備な箇所があった場合は、開発者は、自らの負担で市長の指示に従い、補修するものとする。

(要綱違反時の措置)

第 40 条 開発者は、この要綱及びこれに基づく協定書並びに協議により定めた事項を誠実に遵守するものとし、これらに従わない場合又はこれらに違反した場合は、市長は行政上必要な措置を講じることができるものとする。

(補則)

第 41 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。