

第1編 柏原市開発指導要綱

柏原市開発指導要綱

(昭和48年 9月25日制定)
(昭和52年 6月 1日改正)
(昭和55年 1月 1日改正)
(昭和58年 6月 1日改正)
(昭和63年 6月 1日改正)
(平成 5年 6月25日改正)
(平成 8年 1月31日改正)
(平成10年 4月 1日改正)
(平成13年 4月 1日改正)
(平成15年 4月 1日改正)
(平成16年10月 1日改正)
(平成17年 4月 1日改正)
(平成18年 4月 1日改正)
(平成25年 1月 1日改正)
(平成28年 4月 1日改正)
(令和 6年 4月 1日改正)

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市が市域において開発行為等を行おうとする者に対して、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、一定の基準をもって適正な指導を行うことにより、快適な都市環境の形成を図り、本市のまちづくりの目標である「利便性と快適性の高い住みよいまち」の実現をめざし、市民福祉の向上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」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12号に規定する開発行為をいう。
- (2)「建築行為」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (3)「造成行為」とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2項に規定する宅地造成をいう。
- (4)「道路位置指定」とは、建築基準法第42条第1項第5号に規定されたものをいう。
- (5)「開発行為等」とは、開発行為、建築行為、造成行為及び道路位置指定をいう。

- (6)「開発者」とは、開発行為等を行う者をいう。
- (7)「開発区域」とは、開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (8)「公共施設」とは、道路、公園、上水道、下水道、広場、緑地、河川、水路、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (9)「公益施設」とは、教育施設、医療施設、交通施設、安全施設、町会掲示板、清掃施設、集会所等地域に応じて必要とする施設をいう。
- (10)「公共公益施設」とは、公共施設及び公益施設をいう。
- (11)「中高層建築物」とは、専用住宅を除く建築物のうち、地上の階数が3以上又は建築物の高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (12)「事前協議」とは、本市域内で第3条各号のいずれかに該当する開発行為等を行おうとする者が法律に基づく申請等を行う前に、土地利用、公共公益施設の整備等に関して、市長並びに水道事業及び下水道事業の管理者の権限を行う市長並びに消防（署）長と協議し、指導を受けることをいう。
- (13)「事前相談」とは、本市域内の市街化区域において第3条第1項第1号第2号いずれかに該当する開発行為等を行おうとする者が、前号に示す事前協議に先立って、市長に相談し、指導を受けることをいう。
- (14)「施行基準」とは、柏原市開発指導要綱施行基準をいう。
- (15)「施行細則」とは、柏原市開発指導要綱施行細則をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、本市域内において行われる開発行為等で、次の各号に該当するものに適用する。ただし、水道施設については、別に定める水道施設に関する要綱によるものとする。

- (1)都市計画法第29条による開発許可を要する開発行為
- (2)開発区域面積が実測500平方メートル以上の建築行為。ただし専用住宅は除く。
- (3)住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。）戸数が2戸以上の建築行為（共同住宅、長屋、寮を含む）
- (4)宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項及び第30条第1項の規定に基づく許可を要する宅地の造成行為
- (5)建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定
- (6)開発行為等の完了後、1年以内に同一の開発者や同一の土地所有者が当該開発行為等の完了した区域及び隣接地において、継続する開発行為等。ただし、当該区域内ですでに第三者に権利譲渡した土地が含まれていることを開発者側において証明する書面（土地登記簿謄本）の提出があったものは、同条第3号に該当しないものとする。

（事前協議・事前相談）

第4条 開発者は、開発事前相談申請書により、事前相談を申し出て、相談を行うものとする。

- 2 前項の開発事前相談申請書には、施行細則に定める書類を添付するものとする。
- 3 開発事前相談の有効期間は、意見提示後6カ月とする。

- 4 開発者は、開発事前協議申請書により、事前協議を申し出て、協議を行うものとする。
- 5 前項の開発事前協議申請書には、施行細則に定める書類を添付するものとする。
- 6 開発者は、事前に開発区域の隣接居住者及び隣接地主と問題が生じないように努めると共に、問題が生じた場合は開発者の責任において解決するものとする。
- 7 開発事前協議の有効期間は、意見書発行日から1箇年とする。
- 8 市街化区域において第3条第1項第1号第2号いずれかの開発行為等を行う場合は、事前相談を行い、相談終了後、有効期間内に事前協議を行うものとする。
- 9 第3条の各号に該当するものは事前協議を行うものとする。

第2章 基本計画

(環境の保護)

- 第5条 開発者は、市が実施する生活環境の保護に関する施策に協力するものとする。
- 2 開発者は、市民の生活環境に影響を及ぼす開発行為等については、業種、立地等について事前に市長と協議するものとする。

(土地利用計画)

- 第6条 開発者は、土地利用計画にあたっては、柏原市総合計画等に適合したその土地にふさわしい用途の利用を図るとともに、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の計画戸数及び各種公共公益施設の計画並びに配置について検討のうえ、適正かつ合理的な土地利用に努めるものとする。

(敷地等の規模)

- 第7条 開発者は、戸建住宅又は長屋住宅を建築する場合は、施行基準の別表1に定める敷地規模標準表によるものとする。
- 2 開発者は、共同住宅又は長屋住宅（次項の寮等を除く。）を建築する場合は、良好な環境を維持するため住宅1戸当たりの最小専用床面積（バルコニー等は含まない。）は25平方メートル以上とするものとする。
 - 3 開発者は、寮等を建築する場合は、住宅1戸当たりの最小専用床面積は25平方メートル以上とする。ただし、居間、食堂、厨房等が共同して利用するために十分な面積を有する共同施設がある場合の住宅1戸当たりの最小専用床面積は18平方メートル以上とする。
 - 4 前項の「寮等」とは、専用区画外に共同で利用する厨房が設備されている住宅をいう。

(緑化計画)

- 第8条 開発者が、大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）に定める大規模施設の緑化義務に係る緑化計画書の届出等を行おうとするときは、第4条に規定する事前協議にあわせて、あらかじめ申し出て事前相談を行うものとする。

(自然の保護)

第9条 開発者は、開発区域内に樹木、池泉等の自然的素材がある場合は、良好な環境の形成を図るため、努めて現状の樹木、池泉等を保存するものとする。

(防災計画)

第10条 開発者は、開発事業等を計画する場合には、現状の地形、地質の調査及び過去の災害等の調査を十分行い、宅地及び建築物等を安全な状態に維持できるよう考慮し、開発区域及びその周辺地域に災害が生じないように災害防止計画を樹立し、施行基準に基づいて施行するものとする。

(駐車場用地)

第11条 開発者は、次の各項の開発行為等を行う場合は、施行基準に基づき、原則として駐車場及び駐輪場用地を開発区域内に確保するものとする。

2 戸建住宅及び区分所有共同住宅を建築する場合は、原則として住宅1戸当たりにつき1台分以上の駐車場及び駐輪場用地を開発区域内に確保するものとする。ただし、商業地域、近隣商業地域及び駅周辺地における駐車場用地においては、市長と別途協議するものとする。

3 前項以外の住宅を建築する場合は、原則として住宅戸数の30%以上の正の数となる台数の駐車場用地を開発区域内に確保するものとする。ただし、入居者の保有する自動車の台数等を想定した結果、必要とする台数が住宅戸数の30%を下回る場合は、市長と別途協議するものとする。また、住宅1戸当たりにつき1台分以上の駐輪場用地を開発区域内に確保するものとする。

4 店舗、遊戯場、工場、事務所等を建築する場合は、利用者の自動車、自転車が収容できる駐車場及び駐輪場用地を開発区域内における消防活動上支障のない場所に確保するものとする。

第12条 削除

(中高層建築物)

第13条 開発者は、中高層建築物を建設する場合は、周辺の生活環境に影響を及ぼす日照、通風、プライバシー等について十分配慮し、影響を受ける土地、建物の所有者及び当該土地、建物の使用权を有する者に十分説明又は協議を行うものとする。

2 付近住民の受けるテレビ電波等の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の負担で設置するとともに、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ものとする。

(公害関係)

第14条 開発者は、開発行為等を行う場合は、公害の発生を未然に防止するため、関係法令を遵守するとともに、事前に関係部局と協議し、適切な措置を講じるものとする。

(文化財関係)

第15条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地において開発行為等を行う場合は、事前に本市教育委員会と協議し、文化財保護法の手続を行うものとする。

2 前項以外の地域で開発行為等を行う場合は、本市教育委員会と協議し、埋蔵文化財包蔵地存在確認試掘調査依頼書を提出するものとする。

(その他法令)

第15条の2 開発行為等に伴い必要となる他法令等の手続きは、開発者の責任において行うものとする。

第3章 公共公益施設の計画・整備

(公共公益施設施行の原則)

第16条 開発者が、開発行為等を行う場合で、公共公益施設を設置又は改良するときは、この要綱及び施行基準に基づき施行するものとする。ただし、開発区域内に都市計画として決定されている都市施設又は整備計画のある公共公益施設がある場合には、当該計画に適合した当該施設又は当該公共公益施設については、原則として開発者が整備するものとし、その経費については、市長と別途協議するものとする。

(道路関係)

第17条 開発者は、開発行為等に伴う道路計画については、安全性、利便性にすぐれた生活道路の整備を推進するため、事前に市長と協議するものとする。

2 開発区域内外において新設又は改良する道路については、付近の環境保全を確保し、道路の形態及び構造等は、施行基準に基づき施行するものとする。

3 道路整備に当たっては、車両並びに歩行者の動態を推定し、通行の安全、災害の防止に十分配慮し、快適で安全な道路空間の創造を図るものとする。

(用排水関係)

第18条 開発者は、河川、既設用水路（農業用水路を含む）を利用する場合は、水利権者及び排水施設の管理者等と協議のうえ、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にお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て排水可能な地点まで施工するものとする。

3 開発者は、排水施設の設置、改修に当たっては施行基準に基づくものとし、水利権者及び排水施設の管理者等の同意を得たうえで、市長と協議するものとする。この場合において、当該水路の設置等に要する用地については、開発者の負担により買収し（私有水路敷を含む。）、協議により市に無償で譲渡するものとする。

4 開発者は、開発行為等の施行が原因により周辺地域の農作物等に被害を与えた場合は、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。

(下水道関係)

第18条の2 開発者は、本市下水道計画に基づき、計画を作成するものとする。

2 開発者は、下流の排水施設の能力を十分考慮したうえで、開発区域外からの流入する雨水を含め、開発区域の規模等から想定される汚水量及び雨水量を支障なく処理できるよう計画するものとする。

3 公共下水道の処理区域外において開発行為等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、雑排水の放流について、放流先の利用状況、水質、水位、流量を十分把握し、下流の水利用上必要な措置を講じるものとし、水利関係団体及び排水施設の管理者と協議したうえで、下水道事業の管理者の権限を行う市長及び関係者と協議するものとする。

4 開発者は、下水道施設の設置又は改修に当たっては、施行基準に基づき整備するものとする。

(公園関係)

第19条 開発者は、開発区域面積が0.3ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域内に開発区域面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の用地を確保し、施行基準に基づき施行し、本市に帰属又は無償提供するものとする。なお、算出した公園等の面積が100平方メートル未満となるときは、100平方メートル以上の公園等の用地を確保するものとする。

(消防用水利施設)

第20条 開発者は、開発区域内に必要な消防水利施設を設置する場合は、同施設用地を確保し、施行基準に基づき施行し、本市に帰属又は無償提供するものとする。

2 市長は、前項の設置に関し開発区域内外にかかわらず、周辺の状況を考慮して必要な指示を与えるものとする。

第21条 削除

(交通防犯関係)

第22条 開発者は、開発区域の規模等に応じて交通安全施設及び防犯施設を施行基準に基づき整備するものとする。

(安全対策及び損害賠償)

第23条 開発者は、開発行為等の施行及び安全対策等については、第三者に迷惑をかけることがないよう管理を的確に行うとともに、施行基準に定める安全対策を講じるものとし、万一、付近住民に何らかの損害を与えた場合は、開発者の責任において速やかに損害を賠償するものとする。

(環境衛生関係)

第24条 開発者は、環境衛生について施行基準に基づき協議を行うものとする。

(その他の公共公益施設)

第25条 開発者は、開発区域面積の規模に応じて入居者の日常生活に必要な集会所、町会掲示板、通信施設及び防犯施設等を施行基準に基づき開発者の負担において設置するものとする。

第26条 削除

第4章 公共公益施設の検査及び帰属

(検査)

第27条 開発者は、開発行為等により整備される公共公益施設等が完成したときは、すみやかにその旨を申し出て、本市の検査に合格しなければならないものとする。

2 開発者は、排水管の埋設及び擁壁の基礎等の見えない部分の工事の施工に当たっては、寸法明示を行った工事写真を提出するものとする。

(道路舗装に係る補償金の徴収・還付)

第28条 市長は、前条に基づく本市の完了検査時点において、開発者が整備すべき道路が未舗装の場合は、道路舗装に係る保証金を徴収するものとし、本市の検査に合格した場合は、道路舗装に係る保証金を還付するものとする。ただし、開発者の諸般の事情により道路の舗装ができなくなった場合は、本市において道路舗装に係る保証金をもって道路の舗装を行うものとする。

2 前項の道路保証金の徴収・還付については、施行基準に基づき定めるものとする。

(公共公益施設の帰属等)

第29条 開発者は、この要綱及び開発行為等に基づき、設置した公共公益施設及びその用地等を開発者が自ら管理するものを除き、本市に帰属又は無償提供するものとする。なお、当該公共公益施設及びその用地等については、他人に譲渡し、交換し、担保に供し又はこれらに類する行為を行ってはならない。

2 開発者は、前項の帰属又は無償提供に関する関係書類を、第27条に基づく工事完了届出書提出時に、抵当権その他の権利を抹消して、所有権移転登記に必要な書類を添えて市長に提出するものとする。

3 前項に基づく手続及びその費用については、開発者が負担するものとする。

第5章 その他の協議事項

(国有財産の取扱)

第30条 開発者は、開発区域内に存する国有財産に関し、市が国又は大阪府等と協議しなければならない場合は、開発者の費用において調査し、必要書類を市長に提出するものとする。

(その他の指示)

第31条 市長は、開発者が開発行為等を行う場合で、当該開発区域の周辺の状況を勘案して一体的に整備する必要があると認めるときは、当該開発区域にかかわらず、こ

の要綱に定めるもののほか公共公益施設の設置及び防災上の整備について必要な指示を与えるものとする。

(適用の除外)

第32条 この要綱は、次に掲げる事業には適用しない。

- (1) 本市が自ら行う開発行為等
- (2) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業で市長が認めるもの
- (3) その他市長が認める場合

(要綱遵守の原則)

第33条 開発者は、開発行為等を行うにあたっては、この要綱及び施行基準の諸規定を遵守するものとする。

第6章 雑則

(定めのない事項)

第34条 この要綱に定めのない事項については、別途市長と開発者が協議して定めるものとする。

(覚書の交換)

第35条 この要綱に基づき協議を行った結果、合意に達したときは、本市と開発者との間で覚書を取り交わすものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和48年9月25日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに都市計画法第32条の協議の完了したもののについては、この要綱を適用しない。

3 市街化調整区域内の開発については、都市計画法その他の法令に定めのあるもののほか、この要綱を準用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和52年6月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和55年1月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和58年6月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する。ただし、意見提示後1か年を経過したものについては適用しない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和63年6月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成5年6月25日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成8年1月31日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱の施行期日現在において、すでに開発事前協議申請のあったものについては、改正前の要綱を適用する

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱第21条第1項の規定は、平成13年4月1日以後に同要綱第35条に規定する覚書を交換したものについて適用し、同日前に当該覚書を交換したものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱の規定は、平成15年4月1日以後に開発事前協議申請書を受理したものについて適用し、同日前に同申請書を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成16年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱の規定は、平成17年4月1日以後に開発事前協議申請書を受理したものについて適用し、同日前に同申請書を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱の規定は、施行日以後に開発事前協議申請書を受理したものについて適用し、同日前に同申請書を受理したものについては、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1月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱の規定は、施行日以後に開発事前協議申請書を受理したものについて適用し、同日前に同申請書を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱の規定は、施行日以後に開発事前協議申請書を受理したものについて適用し、同日前に同申請書を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この要綱による改正後の柏原市開発指導要綱の規定は、施行日以後に開発事前協議申請書を受理したものについて適用し、同日前に同申請書を受理したものについては、なお従前の例による。