

岬町宅地開発等指導要綱

制 定 平成5年4月1日

最終改正 令和6年3月29日

(目 的)

第1条 この要綱は、岬町住民の生活環境を守り、地域特性を生かしつつ、良好な都市環境の形成と秩序ある都市機能の充実を図るため、本町における開発行為等について一定の基準を定めて指導し、計画的な「まちづくり」を進めるとともに、開発者の応分の負担基準を定めることにより、積極的に公共・公益施設の整備をはかり、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、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）第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築物・工作物を建築・築造する行為及び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条に規定する宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積を行う行為をいう。
- (2) 開 発 者 開発行為等を行うものをいう。
- (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、運河、水路、下水道、公園、広場、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、上水道施設その他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) 中高層建築物 地上階数3以上又は建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さ（以下「地上高」という。）が10mを超える建築物をいう。
- (8) 店 舗 等 店舗、飲食店、事務所、倉庫、工場その他これらに類する住宅以外の建築物をいう。
- (9) 共同住宅等 共同住宅、寄宿舎、寮その他これらに類する建築物をいう。
- (10) 単身者用共同住宅 管理人室を除き、住戸専用面積が29㎡以下の共同住宅等をいう。
- (11) 住戸専用面積 寝室に食事室兼台所、便所、浴室、収納室等を含む床面積（共用部分及びバルコニーは含まない。）をいう。
- (12) 兼 用 住 宅 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、店舗等の用途を兼ねる建築物をいう。ただし、店舗等の用途に供する部分の床面積が50㎡を超える場合又は居住の用に供する部分と店舗等の部分が明確に区画されている場合は、この限りでない。

(開発行為等の原則)

第3条 開発行為等は、都市計画その他本町の定める総合計画等に従い計画的に行われなければならない。

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、開発者が、この要綱の規定に従い公共公益施設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、本町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) 開発区域の面積が実測300㎡以上の開発行為等

(2) 住宅（兼用住宅を含む。以下同じ。）戸数が2戸以上の開発行為等

(3) 中高層建築物（地上階数3以下かつ地上高10m以下の自己用専用住宅を除く。）の開発行為等

(4) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定（以下「道路位置指定」という。）を受ける開発行為等

(5) 地上高15mを超える工作物の開発行為等

2 先行する開発行為等の施工中又は完了の日から起算して2年以内における次の各号のいずれかに該当する開発行為等については、一の開発行為等とみなしてこの要綱を適用する。ただし、町長が特に認めるものについてはこの限りでない。

(1) 道路位置指定された既存の道路又は都市計画法に基づき開発された既存の道路を利用して行う開発行為等

(2) 過去において又は現に一体的土地利用（用途が同一又は土地所有者が同一のものをいう。）が図られ、又は一体的造成がされている土地における開発行為等

(3) 先行する開発行為等の開発区域に含まれる土地とその地番（先行する開発行為等の事前協議書の提出日前2年以内に分筆された土地については、分筆前の地番）を同じくする土地における開発行為等

(4) 先行する開発行為等の開発者と同一の開発者（事業の引継者等を含む。）又は同一の開発者と町長がみなしたものが行った開発区域に隣接する土地における開発行為等

(5) その他町長が一の開発行為等と判断した開発行為等

(適用除外)

第5条 前条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発行為等については、この要綱を適用しない。

(1) 自らの居住の用に供する住宅（関係法令に基づく許認可を要するもの及び中高層建築物を除く。）の建築を目的とする開発行為等

(2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築を目的とする開発行為等

(3) その他町長が前各号に準じるものと認めた開発行為等

(事前協議)

第6条 開発者は、第4条に規定する開発行為等を行う場合は、関係法令に基づく許認可の申請（届出又は確認の申請等を含む。）に先立ち、町長に事前協議書を提出し、この要綱

に基づく必要事項について協議し、その指導に従わなければならない。

2 事前協議書の有効期間は、原則として事前協議書を返却した日から起算して1年とする。
(開発行為等の計画変更等)

第7条 開発者は、当該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、すみやかに町長に申し出てその指示に従わなければならない。
(事前の公告及び説明会等)

第8条 開発者は、事前協議書の提出日から開発行為等が完了する日までの間、所定の表示を開発区域の見やすい場所に掲げなければならない。

2 開発者は、町長が別に定めるものに、開発行為等について説明会等を開催し、当該開発行為等について理解を得るように努めなければならない。
(公共公益施設整備の原則)

第9条 開発者は、開発行為等に伴い必要となる公共公益施設を、この要綱の規定に従い、開発者の負担で整備、改修しなければならない。
(公共公益施設の検査)

第10条 町長は、この要綱に基づいて開発者が整備する公共公益施設について、中間検査及び完了検査を行うほか、必要に応じて随時立ち入り検査を行うものとする。

2 前項の検査の結果、不備な箇所がある場合は、開発者は、自らの負担で、町長の指示に従い補修しなければならない。

3 開発者は、完了検査を受けようとする場合は、当該検査その他完了に伴い必要となる書類を添付して町長に工事完了検査申請書を提出しなければならない。

4 町長は、完了検査を行っ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を交付するものとする。
(公共公益施設及び用地の帰属)

第11条 開発者は、この要綱に基づき自ら設置した公共公益施設及び当該用地を、協議に基づき無償で本町に帰属しなければならない。帰属の時期等については、別に定める基準によるものとする。

2 本町に帰属する公共公益施設及び用地の帰属に必要な書類は、前条第3項の規定による工事完了検査申請書の提出日までに町長に提出しなければならない。

3 本町に帰属する用地は、実測面積と公簿面積が合致していなければならない。

4 本町に帰属する用地に、抵当権等の設定がある場合は、帰属関係書類提出までに開発者において抹消しなければならない。

5 公共公益施設の境界は、開発者において町の指定する境界杭又は明示板で明確にしなければならない。
(瑕疵担保期間)

第12条 開発者は、新たに設置又は改修した公共公益施設について、第10条第4項の規定による検査済証の交付を受けた日から2年間は、当該施設の瑕疵担保の責めを負わなければならない。ただし、その瑕疵が開発者の故意又は重大な過失により生じた場合は、その期間を10年間とする。

(宅地区画規模)

第13条 開発者は、住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、住宅1戸当たりの宅地区画規模を次の面積以上としなければならない。

区 分	1 戸 建 住 宅	長 屋 建 住 宅
第一種低層住居専用地域	1 5 0 m ²	1 5 0 m ²
そ の 他 の 地 域	1 0 0 m ²	1 0 0 m ²

(単身者用共同住宅)

第14条 開発者は、単身者用共同住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 1戸当たりの住戸専用面積は、18m²以上とすること。
- (2) 戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。
- (3) 町長が別に定めるものに建築計画及び入居後の管理、その他必要事項（地域の日常生活にかかわること等）について説明し、理解を得るよう努めること。
- (4) 管理人を置き、又はこれにかわる管理体制を設けるとともに、管理人及び建築物の所有者の住所、氏名並びに連絡先等を明記した表示板を出入口の見やすい場所に設置すること。
- (5) 違法駐車及び迷惑駐車の禁止、付近に迷惑をかける行為の禁止、ごみ処理方法の徹底等に関する管理規約を定め、入居者に遵守させること。

(福祉のまちづくり)

第15条 開発者は、福祉のまちづくりのため、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）等の規定に基づき大阪府又は本町が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

- 2 開発者は、開発行為等にあたり、障がい者、高齢者をはじめ、あらゆる人々にとって住み良い地域社会を目指して、福祉のまちづくりに積極的に努めるものとする。

(防 災 計 画)

第16条 開発者は、防災計画において、地形、地質、過去の災害等の調査を十分行い、宅地として安全な状態を維持できるよう計画し、災害の防止に万全を期さなければならない。

- 2 開発者は、工事に伴う災害防止について、開発区域はもとより周辺地域に対してもその対策を講じなければならない。

(自然の保全と活用)

第17条 開発者は、良好な居住環境の形成を図るため、現状の樹木、池、泉等の自然的素材の活用と保全に努めるものとする。

(緑 化 計 画)

第18条 開発者は、開発区域の緑の回復を図るため、次の各号に掲げる事項に留意して緑化計画を立案し、緑に満ちた健康で美しいまちづくりに努めるものとする。

- (1) ブロック塀を避けて、生け垣とする。
- (2) 建築物の用途、地域の実情に応じて敷地内を緑化する。

(農地の取扱い)

第19条 開発行為等の予定地が農地法（昭和27年法律第229号）に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合は、開発者は本町農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 開発者は、開発行為等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、自らの責任において、被害防止のための措置を講じなければならない。

(道 路)

第20条 開発者は、開発行為等に伴い必要となる道路を、別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。

(都市計画道路)

第21条 開発者は、開発区域内外に都市計画道路がある場合は、これに適合するように開発計画を立案しなければならない。

2 開発者は、開発行為等に関連する都市計画道路については、別に定める基準により整備しなければならない。

(排水施設)

第22条 開発者は、開発行為等に伴い必要となる排水施設について、別に定める基準によるほか、下水道施設計画・設計指針と解説、下水道維持管理指針、下水道排水設備指針と解説等により、自らの負担で整備しなければならない。なお改修又は既設水路への放流を行う場合は、関係権利者及び管理者と協議しなければならない。

(環境衛生)

第23条 開発者は、開発区域内で発生するごみ及びし尿の処理について、別に定める基準に基づく措置を講じなければならない。

(上水道施設)

第24条 開発者は、開発区域内及び開発により影響を受ける地域に関連する上水道施設の整備及び給配水等について水道事業管理者と協議しなければならない。

(公園等)

第25条 開発者は、住宅の建築を目的とする開発行為等で、開発区域の面積が3,000㎡以上又は計画戸数30戸以上の場合は、開発区域面積の100分の3以上又は計画戸数1戸当たり3㎡以上のいずれか広い方の面積の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を、別に定める基準により設置し、本町に無償で帰属しなければならない。ただし、町長が特に認めるものについてはこの限りでない。

2 前項により算出された公園等の面積が、100㎡未満の場合であっても100㎡以上を確保しなければならない。

3 公園等は、防災上の観点からその数をできるだけ集約し、開発区域の中央に配置するよう計画するものとする。

4 公園等は、利用者の利便に配慮し、できるだけ整形な形状とするものとする。

(集会所)

第26条 開発者は、開発区域内の町長が指示する場所に別に定める基準により集会所を設置

し、原則として無償で本町に帰属しなければならない。

2 前項により設置する集会所の維持管理は、代表者を定め、開発者又は住民の自主的組織体で行わなければならない。

(広報施設)

第27条 開発者は、開発区域内に別に定める基準により、必要な広報施設を設置し無償で本町に帰属しなければならない。

(ため池施設)

第28条 開発者は、開発区域内及びその付近にため池が存在する場合は、集水面積の確保、防災工事の実施その他従前の機能に支障が生じないように保全するとともに、防護柵等の安全施設を自らの負担で整備するものとする。なお開発区域内のため池周辺部は、公園等として保全、整備に努めなければならない。

2 開発者は、事業計画上ため池の埋立を必要とする場合は、その流域を勘案のうえ上流及び下流の放流関係施設を整備した後において埋立てるものとする。

3 前2項に該当する場合は、事前に関係者の同意を得るとともに、町長と協議し、その指示に従わなければならない。

(消防水利施設等)

第29条 開発者は、開発区域の規模及び周辺の状況等に応じ、消火栓、防火水槽等の消防水利施設等について所管の消防署長と協議し、設置しなければならない。

(公害対策)

第30条 開発者は、開発行為等により環境基本法（平成5年法律第91号）に規定する公害を発生させ、又は公害を発生させるおそれのある場合は、町長と協議のうえ、その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、開発行為等に伴い前項の公害が発生した場合は、その発生源の除去に努めなければならない。

3 開発者は、開発行為等に起因する公害が発生し、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、すみやかに適切な処置を講じなければならない。

4 開発者は、開発行為等に伴う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。

(電波障害の防止)

第31条 開発者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、付近住民等のテレビ電波等の受信状況を事前に調査し、必要な措置を講じるとともに、その維持管理等について必要な事項を関係者と取り決めなければならない。なお工事完了後においても予想外の電波障害が生じた場合は、開発者の負担においてすみやかに必要な措置を講じなければならない。

(日影対策)

第32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）の規定を遵守しなければならない。

(交通施設)

第33条 開発者は、開発行為等のために必要となる車両の運行、交通安全施設等について、

別に定める基準により、自らの負担で必要な措置を講じ又は整備しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内にバスの乗入れを必要とする場合又は既設のバス路線を利用する必要がある場合は、事前に町長及び関係機関と協議のうえ、これに伴う回転広場、停留所その他必要な施設を整備しなければならない。

(駐車場及び駐輪場)

第34条 開発者は、開発区域内において、次の各号に掲げる駐車場及び駐輪場を別に定める基準により確保しなければならない。

- (1) 住宅の用に供する開発行為等にあつては、1戸当たり1台の駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。ただし、共同住宅の建築を目的とする開発行為等で町長が開発区域内において住宅戸数分の駐車場の確保が困難と認める場合は、必要な確保数の6割以上を開発区域内に、残りの確保数を開発区域から半径500m以内の範囲に確保しなければならない。なお開発区域外での駐車場の確保については賃貸契約書等の用地の確保を確認できる書類を提出しなければならない。
- (2) 住宅以外の用に供する開発行為等にあつては、建築物の規模及び用途並びに地域の状況等を勘案し、必要な駐車場及び駐輪場を、町長と協議のうえ確保しなければならない。

(文化財)

第35条 開発者は、開発区域が埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域である場合は、本町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、埋蔵文化財包蔵地以外の地域で500㎡以上の開発を行う場合で、本町教育委員会が埋蔵文化財の確認調査を実施する必要があると認めたときは、教育委員会と協議し、その指示に従わなければならない。
- 3 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、すみやかに本町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。

(店舗等)

第36条 開発者は、店舗等を建築する場合は関係法令（通達を含む。）に基づき、必要な手続きを行わなければならない。

(宅地・建物等の分譲)

第37条 分譲を目的とする開発者は、当該開発によって処分する土地・建物等について、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に定めるところに従い処分の相手方に対し、信義を旨とし誠実にその業務を行わなければならない。

- 2 開発者は、本要綱に基づく事前協議により協定を締結した内容等のうち、入居者の利害等に関係があるものについては、売買契約書等に明記し説明しなければならない。

(空地の保全)

第38条 開発者は、開発区域内の空地の良好な保全のために、岬町廃棄物の減量化及び適正処理等の推進に関する条例（平成11年岬町条例第24号）第32条及び泉州南消防組合火災予防条例（平成25年泉州南消防組合条例第12号）第23条を遵守し、必要な措置を講じなければならない。

(損害の補償)

第39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誠意をもって補償等の措置を講じなければならない。

(事前相談)

第40条 町長が特に必要と認める場合は、事前協議等に先立ち事前相談を行うものとする。

(協定書の締結)

第41条 開発者は、この要綱に基づくすべての協議事項が成立した場合は、町長と協定書を締結し、開発行為等のための法的手続きを行うものとする。

2 公共公益施設の整備のための費用を町に納付する場合は、協定書に基づき納付するものとする。

3 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協定書をもって定めるものとする。

(要綱の遵守義務)

第42条 開発者は、この要綱並びにこれに基づく協定書及び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、町長は行政上必要な措置を講じるものとする。

(補則)

第43条 この要綱の施行に関し必要な事項は、その都度町長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は平成5年4月1日から施行する。

(岬町宅地開発等指導要綱の廃止)

2 岬町宅地開発等指導要綱(昭和60年6月1日制定の要綱)は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行日前にすでに事前協議を申請し、その有効期限内に開発申請等を行うものについて、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は平成12年4月1日から施行する。

(経過措置)

1 この要綱の施行日前にすでに事前協議を申請し、その有効期限内に開発申請等を行うものについて、なお従前の例による。

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。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は平成19年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 1 この要綱の施行日前にすでに事前協議を申請し、その有効期限内に開発申請等を行うものについて、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。

(経過措置)

- 1 この要綱の施行日前にすでに事前協議を申請し、その有効期限内に開発申請等を行うものについて、なお従前の例による。