

泉佐野市開発指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、泉佐野市民の生活環境を守り、本市の総合計画基本構想に基づいて、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、本市における開発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」をすすめるとともに開発者に応分の負担について協力をもとめ、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。

(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 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 3 項に規定する建築行為及び建築基準法第 87 条第 1 項において準用する同法第 6 条第 1 項の規定により建築確認申請が必要となる建築物の用途変更行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為を行う区域をいう。
- (3) 開発者 開発行為を行うすべての者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、消防施設等をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、上水道、交通・安全施設、広報施設等をいう。
- (6) 中高層建築物 地上高 10 メートルを超える建築物をいう。
- (7) 単身者向共同住宅 従業員寮、寄宿舎及びこれらに類する単身者向共同住宅すべてをいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、本市の行政区域内において行われる開発行為で、次の各号の一に該当するものについて適用する。

- (1) 開発行為を行う区域の面積が 300 平方メートル以上のもの
- (2) 住宅の用に供する開発行為（兼用住宅を含む）
- (3) 中高層建築物の建築行為
- (4) 大阪府行政手続条例（平成 7 年大阪府条例第 2 号）の規定による事前協議制度実施要綱に基づく事前協議の対象行為

2 次の各号の一に該当する開発行為については、第 1 項の規定は適用しない。ただし、別途市長と協議するものとする。

- (1) 国、府、市が行う公共事業
- (2) 都市計画事業として施行される開発行為

(事前協議)

第 4 条 開発者は、都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法規制法（昭和 36 年法律第 191 号）、建築基準法、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）等の法令に基づく届出、許認可申請等に先立ち、市長に事前協議を申し出て、この要綱に基づく指示に従わなければならない。ただし、前条第 1 項第 4 号に規定する行為以外のもので、次の各号に該当する開発行為については、本条に規

定する事前協議の手続きを省略できるものとする。

- (1) 計画戸数が1の戸建専用住宅で、地上高10メートル以下のものを建築する開発行為
- (2) 開発行為を行う区域の面積が300平方メートル未満の場合で、計画戸数が1の兼用住宅で地上高10メートル以下のものを建築する開発行為
- (3) 既に事前協議を行った後工事施工完了したもののうち、同一開発区域において建築面積又は述べ床面積の2割以下のものを新たに建築する開発行為。ただし、市長が地域生活環境の保全上 必要と認める開発行為については、この限りでない。

2 開発者は、必要に応じて、前項の規定による事前協議と同時に警察署等の関係機関にも協議しなければならない。

3 開発者は、前各項の規定により協議した後において、計画変更が生じた場合は、すみやかに市長及び関係先へ申し出なければならない。

4 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年以内とする。

(開発行為の原則)

第5条 開発者は、開発行為を行う場合は、泉佐野市都市計画マスタープランその他本市の定める基本計画に従い、計画的に行わなければならない。

2 開発行為に必要な公共・公益施設の整備が困難な地域においては、大規模な開発行為は認めない。ただし、開発者においてこれらの整備を行う場合は、この限りでない。

(基本計画)

第6条 開発者は、開発行為の基本計画を立案する場合は、公害のない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の環境の改善、交通の安全確保及び災害の発生防止に関する計画並びに公共・公益施設及び宅地に関する適正な計画を定めなければならない。

(地区・区域の選定)

第7条 開発者は、開発区域を選定する場合は、その立地条件、市街化の動向及び市の将来計画を把握して定めなければならない。

2 文化財の分布する地区その他保全を要する地区における開発行為は、努めて避けるものとする。

3 開発者は、開発区域を定める場合は、原則として道路、河川、鉄道、その他明確に土地の範囲を表示できる区域まで接して定めなければならない。

4 開発者は、国又は地方公共団体が所有する敷地に接して開発を行う場合で、官民境界が不明確な場合は、官民境界明示を受けなければならない。

(土地利用計画)

第8条 開発者は、土地利用計画を立案する場合は、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の人口計画（1世帯3.5人とみなす）、各種都市施設の計画及び配置について検討するとともに、道路、公園その他の施設に関する都市計画が定められている場合は、その都市計画に適合したものとしなければならない。

(緑化計画)

第9条 開発者は、本市における緑の回復と保全を図るため、自ら緑化を推進し、緑に満ちた健

康で美しいまちづくりに努めなければならない。

- 2 開発者は、敷地面積1,000平方メートル以上の開発事業を行うときは、大阪府自然環境保全条例に基づき、その敷地の緑化を図るものとする。

(自然的素材の活用)

- 第10条 良好な居住環境の構成をはかるため、努めて現状の樹木、池、泉等の自然的素材を生かすものとする。

(文化財の保護及び取扱い)

- 第11条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地又はその他の地域で500平方メートル以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ本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。

- 2 開発者は、開発工事中に埋蔵文化財等を発見した場合は、工事を中止し、ただちに本市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。

- 3 開発者は、その他文化財指定地及びその周辺において開発行為を行う場合は、その取扱いについて本市教育委員会と協議の上、その指示に従わなければならない。

(公害の防止等)

- 第12条 開発者は、開発地区の選定並びに土地利用計画及び環境整備・保全計画を立案する場合は、公害の発生について未然に防止できるよう充分留意して行わなければならない。

- 2 開発者は、工事施工に際しては、騒音、振動等の防止に努め最善の方法で行わなければならない。

- 3 開発者は、公害を発生させ、損害を与えたときは、開発者の責任においてすみやかに適切な処置を講じるとともに、公害源の究明をはかり、その改善を行わなければならない。

(工業地域における開発行為)

- 第13条 工業地域内で行う住宅建築を目的とする開発行為は努めて避けるものとする。

(工場等の開発行為)

- 第14条 開発者は、工場等の開発行為を行う場合は、市長が公害の発生を予測して行う調査に応じなければならない。

- 2 開発者は、前項の調査の結果、市長が好ましくないと判断した場合は、その用途の変更を前提として市長と協議しなければならない。

- 3 工場等の開発行為の協議の結果、公害防止対策について合意したときは、必要に応じて開発者、市及び地元間で公害防止協定を締結するものとする。

- 4 開発者は、工場等の周辺に、必要に応じて公害を防止する施設を設けなければならない。

(敷地の規模及び建築計画)

- 第15条 住宅の敷地の規模及び建築計画を立案する場合は、本市の特質を生かした良好な住宅地が形成されるよう努めるものとする。

- 2 開発者は、住宅の敷地の区画面積について、次表の面積以上としなければならない。ただし、商業地域及び近隣商業地域にあってはこの限りではない。また、既存の長屋住宅を建替える場合は、この規定によらず別途市長と協議することができるものとする。

区 分	1戸建住宅	長屋建住宅
第1種低層住居専用地域	180㎡	180㎡
その他の地域 (商業・近商除く)	100㎡	100㎡

※長屋住宅の区画面積は、全体面積を長屋戸数で除した面積とする。

- 3 開発者は、住宅（単身者向共同住宅は除く。）の1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く。）の床面積について、次表の面積以上としなければならない。ただし、既存の住宅を建替える場合は、この規定によらず別途市長と協議することができるものとする。

区 分	専有床面積
分 譲	40㎡
賃 貸	40㎡

※専有床面積の求積は壁芯とする。

(単身者向共同住宅)

- 第16条 単身者向共同住宅については、本要綱に定めるものの他、別途単身者向共同住宅に関する指導基準によるものとする。

(駐車場)

- 第17条 開発者は、戸建専用住宅を目的として開発行為を行う場合は、別途自動車・自転車駐車場設置基準により1戸当たり1台以上の自動車・自転車駐車場を設けなければならない。

- 2 戸建専用住宅以外の建築物の自動車・自転車駐車場については、別途自動車・自転車駐車場設置基準により市長と協議するものとする。
- 3 開発者は、開発区域外で駐車場用地を確保する場合は、開発区域の周辺200メートル以内で確保しなければならない。この場合、誓約書、位置図、土地所有者の承諾書又は駐車場利用契約書（写し可）を提出し、市長と協議するものとする。
- 4 開発者は、一建物（建築確認申請毎）に対して串刺し駐車は3台までとし、共同住宅等で3棟以上を建築する場合は、串刺し駐車は総数は9台までとする。（総数9台までは戸建住宅開発には適用しない）但し、道路境界より1メートル後退しゼブラ線（区画線）を設置すれば、一建物に対し串刺し駐車は4台までとする。この場合、3棟以上を建築しても総数9台に変更はない。

(後退建築)

- 第18条 開発者は、戸建専用住宅以外の建築物を建築する場合は、道路通行上に支障をきたさないよう前面道路から充分後退して建築しなければならない。

- 2 開発者は、明示の有無、周辺の後退状況等充分調査し適正な計画としなければならない。
- 3 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可を必要としない開発行為の場合は、道路中心後退とすることができる。
- 4 後退部分の用地を市帰属とする場合は、道路中心後退距離を2.35メートル以上とする。

(中高層建築物)

第19条 開発者は、中高層建築物を建築する場合は、次の各号の要件を満たさなければならない。

- (1) 日影規制対象区域内で建築行為を行う場合は、大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号）に基づく日影規制を遵守すること。
- (2) 近隣商業地域または準工業地域に同法施行条例に定める第1種住居地域及び第2種住居地域の日影規制値以上の日影を生じさせることとなる場合は、関係する土地所有者及び居住者と充分協議し、協議結果報告書（市様式4）を提出すること。
- (3) 付近住民のう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こと。
- (4) 付近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。

(周知義務)

第20条 開発者は、開発行為を行う場合、次の各号により関係者に周知しなければならない。

- (1) 周辺住民等への周知のため、事前協議書提出日より工事完了までの期間、別途周知標識の設置基準に定める標識を工事予定地の見やすい位置に設置すること。
- (2) 建築確認、道路位置指定、宅造許可及び都市計画法第32条の各申請時までに、開発区域に隣接する土地所有者及び居住者並びに市長が必要と認める開発区域に近接する土地所有者及び居住者に対し、開発行為の内容を説明し説明報告書（市様式5）を提出すること。

(町会及び関係団体への協議等)

第21条 開発者は、住宅を目的とする開発行為を行う場合には、町会加入等について町会又は自治会と協議を行い、協議結果報告書（市様式6）を提出しなければならない。

- 2 開発者は、市長が地域生活環境の保全及び青少年の非行防止上必要と認める開発行為については、市長の指示する関係団体への協議等を行い、協議等の内容について、協議結果報告書（市様式7）を提出しなければならない。
- 3 開発者は、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）にもとづく届出が必要とされる開発行為については、大阪府事業者等による地域のまちづくりの促進に関する条例（平成21年大阪府条例第74号）をふまえ、市長の指示する関係団体への協議等を行い、協議等の内容について、協議結果報告書（市様式7）を提出しなければならない。

(公共施設の設置)

第22条 開発者は、必要な公共施設については、開発区域の内外を問わず、別途各基準等により設置（改修を含む。以下本条及び次条において同じ。）しなければならない。また、本市において定められている公共施設については、その計画のとおり設置しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内外の公共施設を利用もしくは撤去等する場合は、管理者と協議し市長の指示に従わなければならない。

(公共空地)

第23条 開発者は、住宅建設を目的とする開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、次の各号により計算したいずれか広い方の面積（その面積が100平方メートル未満のときは、100平方メートルとする。）以上の公共空地（原則公園とすること。）を開発区域内の市長が

指示する場所に設けなければならない。ただし、単身者向け共同住宅の場合はこの限りでない。

(1) 開発区域の面積に次に掲げる割合を乗じて得た面積

開発区域面積	割合
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	3%
10,000 m ² 以上	6%

(2) 計画戸数が30戸以上の場合は、次に掲げる割合を乗じて得た面積

計画戸数 1戸当たり 3平方メートル

- 2 開発者は、別途緑化基準及び公園等の設置基準に基づき、公園、緑地、広場等の施設整備として必要な植栽、遊戯施設等の設置をしなければならない。
- 3 開発者は、公共空地の用地について、第46条に基づき市に帰属させなければならない。ただし、共同住宅の建設を目的とする開発区域面積が3,000平方メートル未満かつ計画戸数30戸以上の開発の場合は、開発者管理とすることができる。この場合、開発者は誓約書（市様式11）を提出しなければならない。

(集会所)

第24条 開発者は、開発区域内の市長が指示する場所に、別途集会所設置基準により集会所を設置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、開発者または自主的組織体が行うものとする。

(広報施設)

第25条 開発者は、別途広報施設設置基準に基づき、必要な広報施設を設置しなければならない。

- 2 広報施設の維持管理については、代表者を定め、開発者または自主的組織体が行うものとする。

(連絡組織設置の周知)

第26条 市等と市民の連絡方法として、市報等により連絡周知を図っているので、開発者は、その配布方法について、次の各号のいずれかにより入居者に対して周知しなければならない。

- (1) 各町会を通じて市民に配布
- (2) 前号によらない場合は、市と協議のうえ決定するものとする。

(公益施設の設置)

第27条 開発者は、住宅を目的として開発行為を行う場合は、開発区域内に必要な公益施設を別途公益施設設置基準により設置しなければならない。

- 2 公益施設設置基準に定める公益施設の全部または一部の設置が不必要な規模の開発行為を行う場合においても、必要に応じて、その整備に要する経費の負担について、市長と協議するものとする。

(その他の公益施設)

第28条 開発者は、開発行為の計画戸数が700戸以上の場合は、自らの責任において、市長の

指示する数の保健医療施設及び日用品販売施設を開発区域内に誘致しなければならない。

(公共公益施設の用地及び経費の分担)

第29条 他の開発地に隣接して開発行為を行う場合は、原則として共同で公共・公益施設を設置（改修を含む）し、それに要する用地、設置経費等は、これを分担するものとする。

(道路網)

第30条 開発者は、開発区域内道路及び接続道路の新設又は改修する場合は、事前に市長と充分協議のうえ別途道路築造基準及び舗装基準により施工しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内に既存の農道または里道がある場合は、管理者と協議のうえ、自らの責任においてその機能を確保しなければならない。
- 3 開発者は、開発区域が農地と接する場合は、既設農道の保全を含めて、農作業に支障のないよう措置しなければならない。
- 4 農道及び里道の改廃については、管理者及び権利者の同意を得たうえで、市長と協議するものとする。
- 5 開発区域内における幹線道路の幅員は、開発行為の規模及び通過交通量を考慮して定めるものとする。
- 6 区画道路は、各住宅に直接面する道路であるため、通過交通を避け幹線道路及び補助幹線道路との接続が少なくなるよう計画するものとする。
- 7 歩道は、開発行為の規模の大小にかかわらず、努めて設けるものとし、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するものとする。

(上水道施設)

第31条 開発者は、開発基本計画を策定するにあたり、開発行為に伴う給配水に関する基本的事項について、あらかじめ市長（水道事業に管理者を置く場合は、管理者。以下本条において同じ。）と協議しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内及び開発により影響を受ける地域の水道施設の新設または増設については、市長の指示を受け、市長が定める基準に基づいて行うとともに、その経費を負担しなければならない。
- 3 開発区域内の給水施設の帰属及び維持管理については、本市水道事業給水条例（昭和36年泉佐野市条例第10号）によるものとする。
- 4 開発者は、専用水道による給水の場合は、法令に基づく認可を受け、その書類の写しを市長に提出しなければならない。
- 5 開発者は、井戸（深井戸を含む。）に飲料水源を求める場合は、あらかじめ関係官庁の同意を得なければならない。
- 6 その他必要な事項については、本市水道事業給水条例によるものとする。

(消防水利施設等)

第32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 高層建築物を建築する場合は、消防活動上付加する基準があるため、泉州南広域消防本部 警防部 警備課と別途協議すること。

(下水道施設)

第33条 開発者は、下水道施設を計画する場合は、開発区域の規模、計画人口等から想定される汚水量及び地形、降水量等から想定される雨水量を支障なく処理できるよう計画しなければならない。

- 2 開発者は、汚水等を放流する場合は、放流先の水質、水位、流量及び下流の利用状況等を充分把握し、市長の指示を受けるとともに、下流の水利用上必要な措置を講じなければならない。
- 3 開発者は、開発区域が公共下水道区域にあるときは、別途用排水関係技術基準に従い、必要な施設を整備しなければならない。また、下水道法（昭和33年法律第79号）で定める宅内排水 施設（排水設備）がある場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。
- 4 工場排水については、別途市長と協議するものとする。

(河川・橋梁)

第34条 開発者は、開発行為に伴い河川の改修が必要な場合は、開発区域内外の市長が指定する区間について、市長との協議により、自ら工事を行わなければならない。

- 2 開発者は、下流に被害が予想される場合は、全延長河川の改修が終了するまでの間、開発区域内で流出量の調節をはかり、下流の被害の発生を防止しなければならない。
- 3 橋梁の設計活加重はA活荷重を基準にし、市長が必要と認めたものについてはB活荷重とする。

(用排水施設)

第35条 開発者は、開発行為に伴う湛水の疎通及び開発区域内の用排水に必要な施設を設置または改修しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内の用排水に必要な施設の設置及び改修について、上流を含めて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、開発区域内に既設水路がある場合は、管理者の同意を得て、自らの責任において、その機能を確保しなければならない。
- 4 開発者は、用排水施設の設置及び既設施設の改廃について、その施設の管理者及び水利関係団体の同意を得て、市長と協議のうえ行わなければならない。
- 5 開発者は、市長が支障なしと認める場合を除き、用排水施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。

(ため池施設)

第36条 開発者は、開発区域内にため池が所在する場合は、市長の指示を得て従前の機能に支障が生じないように保全し、かつ、防護柵等を設置しなければならない。

- 2 開発者は、事業計画上やむなくため池の埋め立てを必要とする場合は、市長の指示を得るとともに、そのため池及び附帯施設の管理者及び権利者の同意を得なければならない。

(し尿・清掃施設)

第37条 開発区域が公共下水道処理区域外に位置する場合のし尿施設は、市長と協議し、次のいずれかの方式のものを設置するものとする。

(1) 汲取方式によるもの（簡易水洗を含む）ただし、溜式水洗を除く。

(2) し尿浄化槽によるもの

2 開発者は、汲取方式の便槽の容量を1戸当たり500リットル以上とするとともに、雨水または地下水の浸透または浸水のない構造とし、その設置位置は汲取作業が容易にできる位置にしなければならない。

3 し尿浄化槽により、処理する場合の処理水の放流について必要な事項は、市長が指示するものとする。

4 開発区域内において、既存のし尿浄化槽及び便槽を撤去する場合は、市長と協議するものとする。

5 開発者は、開発区域内のごみ収集地点について、市長の指示に従い、収集作業に適した位置に設けなければならない。

(汚水等の放流に係る協議)

第38条 開発者は、汚水等を放流する場合は、その放流地先の水路等を管理または利用する関係団体と協議し、汚水等放流協議結果報告書（市様式8）を市長に提出しなければならない。

(交通施設)

第39条 開発者は、大規模な開発行為を行う場合は、入居者の通勤、通学等の交通の便を図るため、開発区域の内外におけるバス運行路線の新設、バス停留所の設置、運行回数の増加等について、市長及び関係機関と協議しなければならない。

(安全施設)

第40条 開発者は、開発区域の規模等に応じて、開発区域の内外に交通安全施設、防犯施設（防犯灯など）、街路灯、防護柵、身体障害者用施設等を整備しなければならない。なお、防犯灯の設置については、別途防犯灯設置基準によるものとする。

2 開発者は、前項の施設の規模、設置場所、設置方法、管理方法等について、市長と協議しなければならない。

3 開発者は、前2項の施設について、市長がやむを得ないと認める場合を除き、開発行為の工事完了検査までに設置しなければならない。

(工事管理責任者)

第41条 開発者は、開発許可の設計図書に従って工事を適正に実施するための工事管理責任者を定め、本市に届け出なければならない。

2 工事管理責任者は、開発工事の検査完了まで責任をもってその管理進行に当たり、本市の指示に従い、工事進行状態等報告の義務を負うものとする。

(工事の施工)

第42条 開発者は、工事施工の際には、設計図書を遵守し、設計どおり入念に行うとともに、設

計図書に明記されていないものでも当然必要なものは、市長の指示により適宜施工しなければならない。

2 開発者は、工事施工中は、付近に被害が生じないよう万全を期すとともに、被害が生じた場合は開発者の責任において解決しなければならない。

3 開発者は、工事資材の搬入等においては、その搬入の自動車台数、経路等について市長及び関係官署と協議し、交通事故及び一般通行の障害を防止する対策を講じなければならない。

(公共・公益施設の検査)

第43条 開発者は、本要綱の規定により設置または改修する公共・公益施設について、市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 市長は、公共・公益施設の設置または改修工事について、必要に応じ随時立入り検査を行うものとする。

3 開発者は、前2項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所があるときは、ただちに補修整備しなければならない。

(工事保証期間)

第44条 開発者は、設置又は改修した公共・公益施設については、市が引き継いだ日から2年間は、工事保証しなければならない。

2 前項の工事保証期間経過後であっても、市長が特に必要と認めるものについては、開発者の責任で補修整備を行わなければならない。

(公共・公益施設等の費用負担及び譲渡)

第45条 開発者は、本要綱に基づく公共・公益施設の設置又は改修に要する費用を負担し、かつ、法律で定める場合及び市長が必要と認める場合は、その施設及び用地を市に無償で譲渡しなければならない。

(公共・公益施設及び用地の帰属)

第46条 開発者は、市に帰属となる公共・公益施設及び用地については、登記に必要な一切の書類を工事完了届出日までに市長に提出しなければならない。なお、移転登記については、市が行う。

2 所有権移転登記による用地の分筆は、設計図のとおりとし、実測面積と公簿面積を合致させるものとする。

3 開発者は、抵当権等の設定がある場合は、工事完了届を提出するまでに、必ず抹消しておかなければならない。

4 開発者は、公共及び公益施設用地の境界を、市の指定する杭または境界明示板で明確にしなければならない。

5 開発者は、市に帰属される公共・公益施設に、開発区域外から接続する場合は、市長と協議し、同意を得なければならない。

(宅地・建物の分譲)

第47条 開発者は、宅地・建物の分譲を目的とする開発行為を行う場合は、宅地建物取引業法(昭和27年法律176号)に定めるところに従い、取引の相手方に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(審査会の設置)

第48条 市長は、この要綱の適正な運用を図り、計画的なまちづくりを推進するため、泉佐野市開発行為等審査会を設置することができる。

(協議結果報告集約書及び確約書の提出)

第49条 開発者は、この要綱に基づきすべての協議事項が成立したときは、協議結果を協議結果報告集約書(市様式9)にまとめ、確約書(市様式10)と合わせて市長に提出しなければならない。

(指導に従わない者に対する措置)

第50条 市長は、この要綱に基づく協議または指導に従わない開発者に対し、必要な行政措置をとることができる。

(その他)

第51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、そのつど開発者と協議のうえ、決定するものとする。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年4月1日より施行する。
- 2 この要綱は、令和3年4月1日より施行する。
- 3 この要綱は、令和6年4月1日より施行する。

(経過措置)

- 4 この要綱の施行期日前までに申請を受理されたものは、なお従前の例によることができる。

単身者向共同住宅に関する指導基準

(目 的)

第1条 この基準は、泉佐野市開発指導要綱に定めるもののほか、必要な事項を定め本市の「まちづくり」に寄与するとともに、周辺の住環境と調和を図ることを目的とする。

(定 義)

第2条 単身者向共同住宅の定義は、次のとおりとする。

単身者向共同住宅・・・従業員寮、寄宿舎及びこれらに類する単身者向共同住宅すべてをいう。

(建築基準)

第3条 開発者は、単身者向共同住宅を建築する場合は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く）の床面積は、25平方メートル以上40平方メートル未満としなければならない。ただし、管理人室はこの限りではない。

(2) 次の場合には、(1)の基準によらないことができる。

イ 単身の学生及び単身赴任者等比較的短期間の居住を対象とするもの（居住期間が概ね4年以下のもの）で1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く）の床面積を18平方メートル以上としたもの。この場合、開発者は、誓約書（市様式12）を市長に提出しなければならない。

ロ 共用の台所及び浴室等を設ける場合で、当該共用部分（玄関、廊下、エレベータ等を除く）の床面積を全戸数で割った床面積に、1戸当たりの専有部分（バルコニー等を除く）の床面積を加えて(1)の基準を満足するもの。

ハ 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7条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たすもの。この場合、開発者は、大阪府の上記登録基準を証明する書面の写しを市長に提出しなければならない。

ニ その他、各法令等に基づき、その設置について認められたもの。この場合、開発者は、上記認定を証明する書面の写しを市長に提出しなければならない。

(3) 計画戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置しなければならない。

(開発者の責務)

第4条 開発者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 建築物に管理人を常駐、またはこれに代わる管理体制を設けること。

(2) 不法駐車禁止、ゴミ集積場所の管理清掃に関する管理規約を策定し、良好な近隣関係の確保に努めること。

(3) その他別途市長が指示する事項。