

池田市開発指導要綱

平成 18 年 9 月 制 定

池 田 市 都 市 整 備 部

目 次

	内 容	頁
第1条	目的	1
第2条	用語の定義	1
第3条	適用範囲	1
第4条	適用除外	1
第5条	総合計画等との適合	2
第6条	自然環境の保全及び緑化	2
第7条	事前協議	2
第8条	上下水道事業管理者との協議	2
第9条	教育委員会との協議	2
第10条	消防長との協議	2
第11条	要綱等の遵守	2
第12条	水利関係者との協議	3
第13条	公益事業者との協議	3
第14条	交通機関との協議	3
第15条	建設リサイクル関係	3
第16条	覚書等	3
第17条	公共・公益施設の提供	3
第18条	公共・公益施設の施工	3
第19条	開発行為における宅地の防災等	4
第20条	開発行為の工事の施工	4
第21条	検査	4
第22条	移管	4
第23条	工業地域内の開発	4
第24条	地下水の保全	4
第25条	住宅の開発	5
第26条	店舗等の開発	5
第27条	周辺への対策	5
第28条	工事の保障	5
第29条	建築協定	5
第30条	土地又は建物の分譲	5
第31条	その他	5
附 則		5

池田市開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市域における無秩序な市街化を防止し、健全な市街地の発展と良好な住環境の形成を図るため、開発者に対して一定の基準を定めて指導し、地域との整合性を図りながら公共・公益施設の整備について協力を求め、健全な都市環境の確保と良好なまちづくりの実現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 次に掲げるものをいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為

イ 法第43条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

ウ 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号に規定する宅地造成及び宅地において行う同条第3号に規定する特定盛土等の行為

エ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）を受けようとする行為

(2) 開発者 前号に規定する許可等の対象となる開発行為を行う者をいう。

(3) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。

(4) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設・避難空地で、公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益施設 公共施設以外の施設で、駅舎その他の鉄道施設・社会福祉施設・医療施設・学校教育法による学校・公民館・変電所等で、主として公益を目的として設置される施設をいう。

(6) 一戸建住宅 1戸の住戸で専用の居住室、台所、便所及び出入口を有している建築物をいう。

(7) 長屋住宅 1棟の建築物に2以上の住戸を有し、隣接または重ね合う住戸と内部での行き来が出来ない完全分離型の構造で、廊下、階段等の共用部分がない建築物をいう。

(8) 指定建築物 池田市環境保全条例（昭和53年池田市条例第14号。以下「保全条例」という。）第20条第3号に規定する建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為を行う者に対して適用するものとする。

(1) 本市域内において行われる一とみなす開発行為

(2) その他市長が必要であると認めた開発行為

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発行為にあつては、この要綱の適用を除外することができる。

- (1) 法第29条第1項第5号から第10号までに規定する行為
- (2) 建築物の建替え、増築又は改築で、住宅戸数の増加又は用途変更がなく、開発行為を伴わない行為
- (3) その他市長が要綱の適用を除外することを認めた開発行為
(総合計画等との適合)

第5条 開発者は、開発行為を計画するにあたり、池田市総合計画等の都市計画に関する基本的な方針に適合させること。

(自然環境の保全及び緑化)

第6条 開発者は、開発区域内において健全な樹木等の自然的素材がある場合は、自然環境の保護を図るために極力自然地として残し、良好な都市環境の確保に努めるものとする。

2 開発者は、保全条例の規定に基づき緑地の確保及び緑化に努めるものとする。

(事前協議)

第7条 開発者が第3条に規定する開発行為を行う場合は、各関係法令に基づく申請等を行う前に、「池田市事前協議制度実施要綱」に定める事前協議書を提出し、指導を受けるものとする。

2 開発者は、保全条例に定める「指定事業」に該当する場合は、原則として保全条例に定める当該事業の「事前公開」及び「関係住民への周知説明」の経過報告の手続きを完了したのち、本事前協議を開始するものとする。

(上下水道事業管理者との協議)

第8条 開発者は、開発行為に関する上水道施設の整備及び給水等について、本市上下水道事業管理者と協議を行い、給水の同意等を得るように努めるものとする。

(教育委員会との協議)

第9条 開発者は、開発に伴う増加する園児、児童及び生徒の受け入れと通園及び通学対策等について、本市教育委員会と協議を行い、その同意を得るように努めるものとする。

2 開発者は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)、大阪府文化財保護条例(昭和44年大阪府条例第5号)及び池田市文化財保護条例(平成28年池田市条例第41号)等を遵守し、周知の埋蔵文化財包蔵地(文化財保護法第93条第1項の周知の埋蔵文化財包蔵地をいう。以下同じ。)又はその周辺地等で開発行為を行う場合は、事前に本市教育委員会と協議を行うものとする。

3 開発者は、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の区域であっても、工事施工中に遺構・遺物が発見された場合は、文化財保護法第96条の規定により、速やかに本市教育委員会に届け出るとともに、当該届出に対する大阪府教育委員会の指示に従うものとする。

(消防長との協議)

第10条 開発者は、開発行為に関する消防水利及び消防活動用空地の確保等について、本市消防長と協議を行い、その同意を得なければならない。

(要綱等の遵守)

第11条 開発者は、この要綱及び細則に基づき、誠実に遵守しなければならない。

2 開発者は、本市と協議して決定した事項については協議経過報告書を提出するものとする。

(水利関係者との協議)

第12条 開発者は、開発行為により管理権限を有する河川・水路等に雨水を放流する場合又は水路等の形状を変更する場合は、当該河川・水路等の水利関係者と協議し、その同意等を得なければならない。

(公益事業者との協議)

第13条 開発者は、入居者の日常生活の利便を図るため、電気、ガス、電話及び郵便ポスト等の施設の設置について、公益事業者と事前に協議するものとする。

(交通機関との協議)

第14条 開発者は、住宅建設の計画戸数が300戸以上の開発行為又はこれに準ずる開発行為を行う場合には、開発区域への交通機関の乗り入れ及び施設の整備等について、あらかじめ交通機関との協議を行い、その経過及び結果を文書等により市長に報告するものとする。

(建設リサイクル関係)

第15条 開発者は、開発行為による工作物の築造及び予定建築物の建築に際して、再資源の十分な利用及び廃棄物の減量等に努めるものとし、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)に基づき、必要な手続きを行うものとする。

(覚書等)

第16条 開発者は、この要綱に基づき協議等を行い合意に達したときは、市長と開発者及び必要に応じて土地の所有者との間で覚書等を締結するものとする。

2 開発者は、前項の締結をした後、開発行為の計画を変更しようとする場合は、直ちに各関係部署と協議を行い覚書等の締結の変更を行うものとする。

(公共・公益施設の提供)

第17条 開発者は、法により決定されている都市施設及び開発行為の規模等を勘案して必要と認める公共・公益施設及びその用地について、本市に無償で提供するものとする。ただし、やむを得ない事情により市長と開発者が施設等の提供について別途協議を行った場合は、この限りでない。

(公共・公益施設の施工)

第18条 開発者は、次の各号に掲げる公共・公益施設について、細則の定めに基づき施工するものとする。

- (1) 道路
- (2) 交通安全施設等
- (3) 公園施設等
- (4) 排水施設
- (5) 上水道施設
- (6) 消防水利施設

- (7) ごみ集積施設
- (8) 汚水処理施設
- (9) 集会所等
- (10) 駐車施設
- (11) その他市長が必要と認める施設
(開発行為における宅地の防災等)

第19条 開発者は、開発区域内の土地が地盤の軟弱な土地または崖くずれ等のおそれがある場合は、次の各号に掲げる技術基準に基づき地盤の改良及び擁壁の設置等を施し、安全上必要な措置を講ずるものとする。

なお、災害危険区域等の開発不適地を含む場合は、原則として不許可となるので各関係所管と協議を行うものとする。

- (1) 盛土等防災マニュアル（国土交通省）
- (2) 急傾斜地崩壊危険区域内行為許可技術審査基準（大阪府）
(開発行為の工事の施工)

第20条 開発者は、開発行為による工事の施工に際しては、次の各号に掲げる事項について施行基準の定めるところに従い施工するとともに、騒音、振動若しくは土砂の飛散等を防止又は緩和するために必要な措置を講じて、周辺環境への影響を最小限にとどめなければならない。

- (1) 災害防止の対策
- (2) 工事関係車両の通行
- (3) 工事施工状況の監理及び記録
- (4) 責任の所在
(検査)

第21条 市長は、開発行為により整備された公共・公益施設について、工事完了検査を行うほか、中間検査及び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、市長の指示に基づき開発者の負担において改善し、再検査を受けるものとする。

(移管)

第22条 開発者は、第16条に規定する覚書に基づき移管される公共・公益施設の維持管理及びその費用負担等について別に定める場合は、市長と開発者又は市長が必要と認める者との間において、管理協定を締結するものとする。

2 工事完了検査を受ける場合は、公共・公益施設の移管に関する図書を、市長が必要と認めるものについて提出するものとする。

(工業地域内の開発)

第23条 開発者は、用途地域が工業地域に定められている区域内の住宅建設を目的とした開発行為を行う場合は、周辺環境に配慮するものとする。

2 開発者は、工場その他公害を発生するおそれのある施設等の建設を目的とした開発行為を行う場合は、開発区域及び周辺地域における環境保全のために、必要な措置を講じるものとする。

(地下水の保全)

第24条 地盤沈下の防止を図るため、地下水の汲みあげについては関係法令の規定を遵守するものとする。

(住宅の開発)

第25条 第3条の規定にかかわらず、主として住宅の建築を目的とする土地の区画形質の変更又は建築物の用途の変更等を行う場合は、良好な生活環境を確保するために、次の各号に掲げる基準等に適合するものとする。

- (1) 一敷地(宅地)面積の基準
- (2) 敷地(宅地)内の空間の確保

(店舗等の開発)

第26条 開発者は、店舗の用に供する部分の床面積が1,000㎡を超える建築を行う場合又は既存の建築物の用途を変更して店舗の用に供する部分の床面積が1,000㎡を超える場合は、市長に出店計画の届出を行うものとする。

2 市長は、前項の届出があった場合には、池田市大規模小売店舗立地法事務手続き要綱に基づき協議し、又は調整するとともに、大阪府から店舗の立地に関し聴取されることについて、周辺地域の生活環境保持の見地から意見形成を図るものとする。

(周辺への対策)

第27条 開発者は、開発行為を行うにあたり、保全条例の基本理念に基づき周辺地域への良好な住居環境となるよう努めるものとする。

(工事の保障)

第28条 開発者は、開発行為により整備された公共・公益施設について、移管手続きの完了日の翌日から起算して1年間の保障をするものとする。ただし、当該1年間を経過した後であっても、重大な瑕疵が発見された場合は、開発者の責任において手直し工事を行うものとする。

(建築協定)

第29条 開発者は、良好な住居の環境を高度に維持増進するために、建築協定を締結するように努めるものとし、市長がこれらの手続きを進めるにあたっては協力するものとする。

(土地又は建物の分譲)

第30条 開発者は、土地又は建物の分譲を行う場合は、この要綱の定めに従って協議し、協議により確定した事項を譲受人に周知するとともに、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定に従い、信義・誠実の原則に基づきその業務を行うものとする。

(その他)

第31条 この要綱に定めのない事項について、市長が必要と認めるときは、その都度開発者と協議の上、定めるものとする。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成18年9月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際、現に事前協議中及び事前協議完了の開発行為については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成29年4月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の池田市開発指導要綱(以下「新要綱」という。)の規定は、実施の日以後における新要綱の規定による事前協議の申請について適用し、同日前における事前協議の申請については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から実施する。