

## (目 的)

第 1 条 この要綱は、和泉市宅地開発地域の良好な居住環境の確保に関する条例（平成 9 年条例第 8 号。以下「条例」という。）に基づき、一定の基準を定めると同時に、開発事業者に対して応分の費用等の負担を求め、もって市民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、当該各号の定めるところによる。

- (1) 宅地開発とは、土地の区画及び形質の変更並びに建築行為等で次条の各号のいずれかに該当するものをいう。
- (2) 事業者とは、民間事業者及びその他宅地開発事業を施行する者をいう。
- (3) 公共施設とは、道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、消防施設及びその他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設とは、上水道、教育施設、福祉施設、交通安全施設、集会所、清掃施設及びその他公益の用に供する施設をいう。
- (5) 緑化空地とは、公園機能を補完するとともに、良好な居住環境の形成を図るための緑化された空間をいう。
- (6) 共同住宅及び長屋住宅とは、1 棟に 2 世帯以上が共同で居住できる構造の施設をいう（寮、寄宿舎、有料老人ホーム等を含む）。ただし、福祉施設等で法令に基づき設置されることが書面等により確認できるものを除く。
- (7) 中高層共同住宅とは、地階を除く階数が 3 以上の共同住宅をいう。
- (8) 単身者用住宅とは、独身、及び単身者向けのワンルームマンションで戸当りの専用床面積が、30 平方メートル以下のものをいう。

## (適用範囲)

第 3 条 この要綱は、和泉市域内において行われる宅地開発で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 自ら居住する以外の目的で、住宅を建築する場合
  - 賃貸住宅、分譲住宅等で「建築主自身が居住するための住宅以外の住宅」、共同住宅及び長屋の建築をいう。
- (2) 宅地分譲を行う場合
  - 「宅地開発指導要綱制定以後に分筆又は分割して、土地を売買、譲渡又は賃貸された土地で住宅を建築する行為」をいう。ただし、5 年以上所有している

土地において、自ら居住するための住宅を建築する場合を除く。

2. 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する宅地開発については、この限りでない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第4号から第8号までに掲げる開発行為の場合

(2) 前号に掲げる開発行為及び（旧）住宅地造成事業により完了した区域において、区画の変更を行わずに住宅を建築する場合

(3) 国、地方公共団体、都市再生機構又は大阪府住宅供給公社等が施行する宅地開発事業の場合

(4) その他、市長が特に認めるもの

#### （事前協議）

第4条 前条の規定による宅地開発を行う者は、関係法令に基づく手続きを行う前にこの要綱に基づき、公共・公益施設の整備等に関し、あらかじめ市長と協議しなければならない。

2. 前項の協議には、別に定める図書等を添付しなければならない。

#### （近隣住民への周知）

第5条 事業者は、当該事業について市長との協議成立までに近隣住民にその内容を周知し、理解を得るよう努めなければならない。

2. 事業者は、宅地開発事業を行う場合は、説明会等を開催し近隣住民の理解を得るよう努めなければならない。なお、説明会等の内容については、書面により市長に提出しなければならない。

3. 事業者は、宅地開発事業のうち、下記に該当する事業を行う場合は、市への事前協議申請と同時に、開発予定地内に別に定める様式による掲示板を設置しなければならない。

(1) 開発区域面積が500㎡以上の宅地開発を行う場合。

(2) 建築基準法第42条第1項第5号（道路位置指定）に該当する宅地開発を行う場合。

(3) 中高層共同住宅の建築を行う場合。

(4) 連続する区域で2年以内に宅地開発を計画している場合。

(5) その他市長が必要と認める場合。

#### （公共・公益施設施行の原則）

第6条 事業者は、宅地開発地区（以下「開発区域」という。）内に必要な公共

施設をこの要綱及び別に定める施行基準（以下「別定基準」という。）に基づき、自己の負担で施行しなければならない。なお、事業者は開発区域内及びこれに近接して都市計画決定がされた都市施設があるときは、市長と協議を行い当該都市施設の整備に協力しなければならない。

2. 既に開発の申請がされたものに連続して、工事完了後2年以内（消防用施設等についてはこの限りでない）に申請されるものは、一体的な開発区域として申請された場合と同等の公共・公益施設の整備に努めなければならない。ただし、市長と協議の上やむを得ないと判断される場合はこの限りでない。

#### （公共・公益施設の検査）

第 7 条 事業者は、当該宅地開発に関する工事を完了したときは、工事完了届出書（様式第6号）に関係書類を添付し、市長の検査を受けなければならない。

2. 市長は、前項の検査の結果、当該工事が協議した内容に適合していると認めるときは、事業者に検査済証（様式第7号）を交付するものとする。
3. 市長は、必要と認める場合は工事の中間検査を行うほか随時当該工事について立入検査を行う。
4. 第1項又は前項の検査の結果、不備な箇所があるときは、事業者は市長の指示に基づき自己の負担において整備しなければならない。

#### （公共・公益施設の帰属）

第 8 条 事業者は、この要綱に基づいて設置した公共・公益施設及び当該用地等で市長が必要と認めた場合は、無償で市に帰属しなければならない。

2. 事業者は、本市に帰属することとなる施設及び用地等については、市長が指定した時期までに遅滞なく事業者の負担において権利移転等の措置を完了しなければならない。

#### （工事保証期間）

第 9 条 事業者は、設置した公共・公益施設について、市に引き継いだ日から起算して1年間は、当該施設等の契約不適合責任を負わなければならない。なお、1年以後であっても事業者の設計及び施工等の原因によるき損に対しては補修しなければならない。

#### （道 路）

第 10 条 事業者は、宅地開発区域において新設する道路及び既存道路の後退整備の幅員については、市長が別に定める基準に基づき、市長と協議の上、計画及び施工しなければならない。

### (用排水施設)

第 11 条 事業者は、宅地開発区域内外において新設し又は改修する下水道施設がある場合においては、市長が別に定める基準によるほか、次に掲げるところにより当該下水道施設の新設又は改修を行わなければならない。

- (1) 排水施設は、宅地開発区域の規模及び地形等により想定される汚水量、降雨量を支障なく処理できるものとする。
- (2) 下水の放流については、道路、河川、水路及び公共下水道の各管理者と協議をするとともに、下水道施設を市長との協議に基づき設置しなければならない。
- (3) 宅地開発区域外の流末施設が整備されていない地域については、自己の負担により流末施設を整備しなければならない。ただし、雨水の流出を緩和するための調整池その他の施設を設置する場合は、この限りでない。
- (4) 開発者は、下水道処理告示区域外の汚水を公共下水道に放流する場合は、受益者負担金を工事完了時まで全納しなければならない。また、告示区域内であっても受益者が未納、または全納していない場合は、受益者と協議して全納しなければならない。

### (公園・自主管理緑地)

第 12 条 事業者は、面積が 3,000 平方メートル以上の宅地開発にあつては、宅地開発区域に、宅地開発区域面積の 3%以上の公園を原則として設置しなければならない。この場合において、事業者は、公共の福祉の増進に資するため、入居者等が有効に利用できるよう、次の基準に基づき、市長と協議の上施設等を整備し、無償で市に帰属しなければならない。

- (1) 公園及び公園施設の設置に当たっては、都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)、和泉市都市公園条例(昭和 60 年和泉市条例第 13 号)、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)その他関係法令及び市長が別に定める基準に基づき整備しなければならない。
- (2) 公園の配置については、原則として宅地開発区域の中央部付近に確保するものとする。ただし、中高層共同住宅の開発または地形や居住者の利便上やむを得ないと判断される場合は、この限りではない。
- (3) 公園は公道に接する場所に配置し、管理車輛(2t トラック程度)が進入できるようにしなければならない。
- (4) 公園の形状・形態は利用者の利便性を考慮し、その機能を損なわないよう原則としてまとまりのある整形の平坦地としなければならない。

- (5) 公園の面積が2,500平方メートル以下の場合、原則として1ヶ所に設置しなければならない。
- (6) 隣接敷地との高低差は、地形上又は公園の計画上特に必要がある場合を除き、原則として2メートル以内としなければならない。
- (7) 公園の面積が1,000平方メートル以上の場合、2ヶ所以上の出入口を設置しなければならない。
- (8) 公園には雨水等を有効に排水するために適切な排水施設を設置し、開発区域外への放流は原則として認めないものとする。
- (9) 公園内に都市公園法第2条第2項で規定する公園施設以外の物件又は施設については、原則として設置を認めない。ただし、同法第7条に基づく占用物に該当し、公衆の公園利用に著しい支障を及ぼさず、かつ必要やむを得ないと認められるものについては、市長と協議の上、設置することができる。
- (10) 事業者は、関係法令に規定されている公園施設について、公園面積等を勘案して必要と認めるものを、市長と協議の上設置しなければならない。

2. 事業者は、緑豊かで良好な居住環境の形成を図るため、市長が別に定める基準により、宅地開発区域内の植栽を行うなど自主管理緑地の確保に努めなければならない。

#### (教育施設)

第 13 条 事業者は、計画戸数が50戸（一部の学校区については30戸）以上の宅地開発を行う場合は、事前に教育施設の整備について市長と協議しなければならない。この場合において、市長は当該宅地開発により不足する教育施設等の整備について協力を求めることができる。

#### (集会施設)

第 14 条 事業者は、計画戸数が50戸以上の宅地開発を行う場合は、地域コミュニティ活動に寄与するために、市長と協議の上、宅地開発区域内に集会所の用地を確保し、別に定める基準に基づき集会所を設置するよう努めなければならない。

2. 事業者は、前項の規定により確保された集会所の用地に、排水等の設備を設置しなければならない。

3. 第1項の規定により確保された集会所の用地は、無償で市に帰属しなければならない。

#### (水道施設等)

第 15 条 事業者は、水道施設及び給水装置（以下「水道施設等」という。）を設

置しようとするときは、水道法（昭和32年法律第177号）及び和泉市水道事業給水条例（平成9年和泉市条例第30号）に定めるもののほか、水道事業の管理者の権限を行う市長が定める基準によらなければならない。

2. 事業者は、宅地開発に伴い水道施設等を設置する場合（増径等で公道に埋設されている不要な配水管及び給水管の既存管を撤去する場合等を含む。）は、事前に水道事業の管理者の権限を行う市長と協議の上、水道施設等を事業者負担で施行するものとする。

#### （環境衛生）

第 16 条 事業者は、開発区域内における生活排水処理方法については、市長と協議しなければならない。

2. 事業者は、生活排水の放流先については、環境衛生及び利水上支障のない場所を選定するとともに、放流地点に水利権等があり、必要と認められる場合は、あらかじめ当該水利権者等と協議しなければならない。なお、問題が発生した場合は、自己の責任において対策を講じなければならない。
3. ごみ処理については、一般廃棄物の持出し、保管及び収集に必要な集積施設を適正に配置し、その管理方法について市長と協議しなければならない。

#### （環境保全等）

第 17 条 事業者は、宅地開発区域の選定及び土地利用計画に当たっては、和泉市生活環境の保全等に関する条例及び関係法令等を遵守し、公害等の発生を未然に防止するための措置を講じるとともに、公害等が発生した場合は市長と協議のうえ、必要な対策を自己の責任において講じなければならない。

2. 事業者は、宅地開発区域における土地利用履歴を調査のうえ、土壤汚染の可能性のある場合には、その有無について、土壤汚染対策法等に従い、調査及び必要な環境汚染防止対策を講じなければならない。
3. 事業者は、当該宅地開発の実施により周辺地域のテレビ受像機等に対して電波（地上デジタルテレビジョン放送を含む）障害を生じるか否かを調査し、影響があると予想される場合は、その対策等について事前に関係者と協議しなければならない。
4. 事業者は、中高層共同住宅を建築するとき、前号で協議したその対策についての協議内容を市長に報告しなければならない。

#### （交通・防犯施設）

第 18 条 事業者は、宅地開発区域内外における車両運行計画等について、事前に市長及び警察署長と調整し、交通安全並びに道路維持管理上の指示を受け、一般

交通の障害等迷惑を及ぼさないよう対策を講じなければならない。

2. 事業者は、宅地開発区域及びその周辺における交通安全を図るため、交通安全施設として防護柵、防護施設、街路灯施設、区画線、路面標示及び道路反射鏡等を市長が別に定める基準に基づき設置しなければならない。
3. 事業者は、宅地開発区域及びその周辺における犯罪防止等を図るため、市長が別に定める基準に基づき、防犯灯を設置しなければならない。ただし、設置器具については、環境に配慮した LED 防犯灯の設置に努めなければならない。

#### (駐車施設)

第 19 条 事業者は、宅地開発区域内に計画戸数 1 戸につき 1 台以上の駐車場所（市長が別に定める基準に基づき設置すること）及び必要な台数の自転車置場を設置しなければならない。ただし予定建築物が共同住宅及び長屋住宅であって、「商業地域」「駅隣接の近隣商業地域」「商業地域に隣接する近隣商業地域」にある場合（開発区域の一部がかかるものを含む）は、計画戸数 1 戸につき 0.5 台以上（小数点以下は切り上げる）の駐車場所（市長が別に定める基準に基づき設置すること）及び計画戸数 1 戸につき 1 台以上の自転車置場を設置しなければならない。なお、予定建築物が共同住宅及び長屋住宅の用途に供する建築物である宅地開発にあつて、土地利用上やむを得ない場合は、市長が別に定める基準に基づき駐車場所を設置することができる。

#### (消防施設等)

- 第 20 条 事業者は、開発区域内又はその周辺に、消防水利施設を和泉市消防本部開発指導基準により設置しなければならない。
2. 事業者は、地上階数が 4 以上又は軒高 12 m 以上の建築物を建築する場合は、はしご車等の消防車両が開発区域外から進入できる進入路及び当該車両が活動することができる空地、空間を和泉市消防本部開発指導基準により設けなければならない。
  3. 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、消防用設備等の状況から判断して、火災の予防上必要があると認める場合又は火災が発生したならば、人命に危険であると認める場合、この基準以外のことについて、事業者に助言、指導、勧告を行うことができる。
  4. 消防長又は消防署長は防火対象物の位置、構造、消防用設備等の状況から判断して、この基準によらなくとも火災の発生及び延焼のおそれが著しく少なく、かつ、火災等の災害による被害を最少限度に止めることができると認めるとき又十分な

消防活動が確保され、この基準と同等以上であると認めるときは適用しないことができる。

**(文化財の保護及び取扱い)**

第 21 条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において宅地開発を行う場合は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 条）第 93 条及び第 94 条の規定を遵守しなければならない。

**(安全対策及び損害補償)**

第 22 条 事業者は、宅地開発に伴い第三者に迷惑を及ぼさないよう対策を講じるとともに損害を与えたときは、自己の責任において当該損害を補償しなければならない。

**(敷地の規模等)**

第 23 条 事業者は、宅地開発を行う場合は、その一戸当たりの敷地規模についての最低基準を次の表のとおりとしなければならない。(共同住宅を除く。)ただし、宅地開発の規模が 1 ヘクタール以上の場合は、次の表以上の面積とし、かつ市長と別途協議するものとする。

開発区域面積区分	用途地域	第一種低層住居 専用地域	その他の地域
	住宅区分		
1 ヘクタール未満	戸建住宅	150 平方メートル	75 平方メートル
	長屋住宅	100 平方メートル	60 平方メートル

2. 次の各号に該当する場合は、上記の表の面積に関わらないものとする。

(1) まちなみ地区内の場合

計画する区画宅地が和泉市宅地開発地域の良好なまちなみ環境の保全に関する条例（平成 11 年和泉市条例第 22 号。以下「まちなみ条例」という。）第 5 条第 1 項に規定するまちなみ地区の指定を受けているときは、当該まちなみ地区の基準区画面積によるものとする。

(2) まちなみ地区申入地区の場合

計画する区画宅地がまちなみ条例第 5 条第 2 項に規定する申し入れがあった地区の場合は、敷地の規模等について市長と協議しなければならない。

(3) 既存道路の整備に寄与する場合



計画する宅地が建築基準法上の建築可能な道路等に接している場合であって、かつ事業者が開発協議によって当該道路を拡幅整備し市に帰属することとなる場合は、市長と協議のうえ上記の面積を緩和することができる。

**(住居表示)**

第 24 条 事業者は、次の事項のいずれかに該当する宅地開発を行う場合は、あらかじめ住居の表示について市長と協議しなければならない。

- (1) 開発区域の全部または一部が住居表示実施区域内である場合
- (2) 開発区域が複数の町区域にまたがる場合
- (3) その他市長が必要と認める場合

**(立地適正化計画)**

第 25 条 事業者は、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 88 条第 1 項に該当する宅地開発を行う場合は、事前に市長と協議しなければならない。

**(既存住宅の建替等)**

第 26 条 事業者は、既存住宅の建替等を行う場合についても、事前に市長と協議しなければならない。

**(変更の届出等)**

第 27 条 事業者は、覚書を締結した宅地開発の内容に影響を与えない軽微な変更をしようとする場合には、速やかに当該変更の内容を記載した図書等を添えた計画変更届出書(様式第 9 号)を市長に提出し、協議しなければならない。

2. 事業者は、協議事項に基づく宅地開発に着手後、当該宅地開発を休止し、又は廃止しようとするときは、速やかに宅地開発に関する工事の休止・廃止届出書（様式第 10 号）を市長に届け出なければならない。

**(事業者の承継)**

第 28 条 事業者の相続人その他の一般承継人は、事業者が有していた協議事項に基づく宅地開発に関する地位を承継することができる。この場合において、当該地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書(様式第 12 号)を市長に届け出なければならない。

**(その他)**

第 29 条 この要綱に定めない事項で市長が必要と認めるものについては、その都度市長が定める。

附 則

この要綱は、昭和53年11月1日から施行する。

附 則（令和6年2月28日）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。