

# 寝屋川市開発事業に関する指導要綱

## 寝屋川市開発事業に関する指導要綱

寝屋川市開発に関する指導要綱（平成 21 年 7 月 1 日制定）の一部を改正する。

（目的）

第 1 条 この要綱は、寝屋川市の区域内において行われる開発事業に関して、法令に基づく手続のほか、行政指導を行うことについて必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の保全及び形成を図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) 大規模開発事業 次に掲げる行為をいう。

ア 市街化調整区域において行う開発事業で、開発区域の面積が 5 ヘクタール以上であるもの

イ 市街化区域内において行う開発事業で、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上であるもの

ウ ぱちんこ屋（これに類する遊技場を含む。）の建築を行う開発事業

エ 場外投票券売場の建築を行う開発工事

(2) 一般開発事業 次に掲げる行為（大規模開発事業を除く。）をいう。

ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項の許可を要する開発行為（同法第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）

イ 都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可又は同法第 43 条第 1 項の許可を要する行為

ウ アに規定する開発行為以外の開発事業で、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を伴うもの

エ 開発面積が 300 平方メートル以上である建築物その他要領（この要綱を担当する部長（以下「担当部長」という。）が第 26 条の規定に基づき定める要領をいう。以下同じ。）で定める建築物の建築行為

(3) 小規模開発事業 建築物の建築行為（大規模開発事業及び一般開発事業を除く。）をいう。

(4) 開発事業 大規模開発事業、一般開発事業及び小規模開発事業をいう。

- (5) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (6) 開発区域 開発事業を行う土地の区域で連続した工作物で区分したものをいう。
- (7) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物及び都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物（以下「特定工作物」という。）をいう。
- (8) 建築行為 建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認（以下「建築確認」という。）を要する行為、同法第18条第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知（以下「計画通知」という。）を要する行為及び特定工作物を建設する行為をいう。
- (9) 共同住宅等 共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿をいう。
- (10) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。
- ア 第一種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
- イ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域内にあっては、高さが10メートルを超える建築物
- ウ 近隣商業地域及び商業地域にあっては、高さが12メートルを超える建築物
- エ 市街化調整区域内にあっては、高さが10メートルを超える建築物
- (11) 中高層建築物等 中高層建築物及び小世帯向け・単身者向け共同住宅等で、要領で定める要件に該当するものをいう。）をいう。
- (12) 公共施設 道路、避難空地、公園、緑地、上下水道、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設で、公共の用に供するものをいう。
- (13) 公益施設 教育施設、社会福祉施設、交通安全施設、消防施設、集会施設、ごみ置場その他公益上必要な施設及びこれらの附属施設をいう。
- (14) 狹隘道路等 建築基準法第42条第2項の規定による指定に係る道路並びに同法第43条第1項ただし書の規定による許可に係る空地、道及び通路をいう。
- (15) 後退整備 狹隘道路等について、後退により拡幅される道路部分の舗装、

排水施設の整備及びすみ切りの設置をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、寝屋川市の区域内において行う開発事業について適用する。

ただし、次の各号に掲げる開発事業については、この限りでない。

- (1) 都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに掲げる開発行為
- (2) 国又は地方公共団体が行う開発行為
- (3) 前2号に掲げるもののほか、この要綱の適用を除外することが適当であると市長が認める開発事業

(一の開発事業とみなす場合の取扱い)

第4条 一団の土地（一体的に利用されている土地又は同一の所有者が所有している土地をいう。）又は隣接する土地において、同時に又は引き続き行う開発事業で、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の利用が明らかに見込まれるものとして要領で定めるものについては、一の開発事業とみなして、この要綱を適用する。

(開発事業の計画において遵守すべき基本事項)

第5条 開発事業者に対しては、開発事業の計画を策定するに当たっては、次の各号に掲げる基本事項を遵守するよう求めるものとする。

- (1) 寝屋川市の総合計画、都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2第1項に規定する基本方針をいう。）その他の計画及び施策に即したものとすること。
- (2) 開発区域の周辺の公共施設及び公益施設の整備状況等を考慮して市長が必要と認めるときは、開発区域の内外にわたり必要な公共施設及び公益施設を整備すること。
- (3) 前号のほか、開発区域内に、予定される建築物の用途に応じ必要な駐車場及び駐輪場を確保し、並びに必要な交通安全施設を設置すること。
- (4) 開発区域内におけるゆとりある居住環境及び良好な都市環境を確保すること。
- (5) 開発区域内における緑化を推進すること。
- (6) 開発事業の完了後において、開発区域内における土地及び建築物の所有者、占有者等が、当該土地及び建築物を適正に管理することができる措置を講ず

ること。

(調整協議会との協議)

第6条 大規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、次条第1項の規定による協議の申請をする前に、寝屋川市土地利用等調整協議会（以下「調整協議会」という。）と協議するため、開発区域の状況及び適用条項の判定に必要な開発事業事前調査書及び計画概要書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 調整協議会は、一戸建ての住宅の建築に係る開発事業を行う開発事業者に対しては、地区計画等（都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。）の制度を活用するよう求めるものとする。

(事前協議等)

第7条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第10条の規定による協議の申請をする前に、当該開発事業の計画並びに公共施設及び公益施設の整備に関する事前の協議（以下「事前協議」という。）をするため、開発事業事前協議申請書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 前項の規定による事前協議の申請があった場合には、速やかに現地調査等を行い、必要な意見及び指導の内容を示した図書（以下「意見書」という。）を添付し、前項の申請書の副本を開発事業者に戻却するものとする。

3 市街化調整区域内において大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第1項の規定による事前協議の申請をする前に、市街化調整区域において小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第11条の規定による協議の申請をする前に、開発区域の状況及び適用条項の判定に必要な開発事業事前調査書の提出を求めるものとする。

(標識の設置)

第8条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、前条第2項の規定による意見書を添付した同条第1項の申請書の副本の返却を受けた後、速やかに、当該開発事業に係る土地利用計画等の概要を記載した標識を、当該開発区域の見やすい場所に、第16条第2項の規定による検査済証の交付までの間、設置するよう求めるものとする。

2 小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第11条の規定による

協議の申請をした後、速やかに、当該開発事業に係る土地利用計画等の概要を記載した標識を、当該開発区域の見やすい場所に、建築基準法に規定する建築物の建築に関する確認済証（特定工作物の建設を行う場合にあっては、第16条第2項の規定による検査済証）の交付を受けるまでの間、設置するよう求めるものとする。

- 3 前2項に規定する開発事業者に対しては、当該標識を設置した後、速やかに、標識設置届出書により、その事実を市長に届け出るよう求めるものとする。

（事前説明）

第9条 大規模開発事業、一般開発事業又は中高層建築物等の建築行為を行う小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、前条第1項又は第2項の規定により標識を設置した後、速やかに、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める区域の住民自治組織並びにその区域内の居住者及び土地又は建築物の所有者その他要領で定める権利者（以下「住民自治組織等」という。）に対し、当該開発事業の計画の内容について説明を行うとともに、紛争が生じた場合においては誠意をもって自らがこれを解決するよう求めるものとする。

- (1) 中高層建築物の建築行為を行う開発事業を行う場合 開発区域の境界から当該建築物の高さの2倍に相当する距離の区域
- (2) 前号の開発事業以外の開発事業を行う場合 開発区域の境界から20メートルの区域

- 2 前項の規定による説明については、形式的なものではなく、説明会の開催等により、住民自治組織等の理解を得るように、誠意をもって行うよう求めるものとする。

- 3 開発事業者に対しては、第1項の規定により説明を行った場合には、事前説明結果報告書を市長に提出するよう求めるものとする。

（大規模開発事業又は一般開発事業の協議）

第10条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第7条第2項の規定による意見書を添付した同条第1項の申請書の副本の返却を受けた日から6か月以内に、開発事業協議申請書を市長に提出し、当該開発事業の計画並びに公益施設及び公共施設の整備の計画について市長と協議するよう求めるものとする。

(小規模開発事業の協議)

第 11 条 小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、建築確認の申請又は計画通知をする前（特定工作物の建設を行う場合にあっては、その建設に着手する前）に、小規模開発事業協議申請書を市長に提出し、当該開発事業の計画並びに公益施設及び公共施設の整備について市長と協議するよう求めるものとする。

(中高層建築物等の協議)

第 12 条 第 10 条又は前条の規定による協議のほか、中高層建築物等の建築行為を行おうとする開発事業者に対しては、その計画について市長と協議するよう求めるものとする。

(狹隘道路等の整備に係る協議)

第 13 条 第 10 条又は第 11 条の規定による協議において、狹隘道路等について後退整備をする必要があると市長が認める場合には、当該開発事業者に対して、狹隘道路等の後退整備について、別に市長と協議するよう求めるものとする。

(協議が調った場合の手續)

第 14 条 第 10 条から前条までの規定による協議が調った場合には、当該協議の内容について、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める手續を執るものとする。

- (1) 第 10 条及び第 12 条の規定による協議が調った場合 開発事業者と協定書を締結すること。
- (2) 第 11 条の規定による協議が調った場合 開発事業者に協議済書を交付すること。
- (3) 前条の規定による協議が調った場合 開発事業者と協定書を締結すること。ただし、第 1 号の規定により協定書を締結した場合、又は小規模開発事業のうち公共施設等の譲渡がない開発事業を行う場合は、この限りではない。

2 開発事業に関する一切の工事は、前項の手續を執った日（別に関係法令による許可又は届出を必要とする場合には、当該手續を執った日と当該許可又は届出の日とのいずれか遅い日）以後に行うべきことを、前項第 1 号の協定書、同項第 2 号の協議済書、同項第 3 号の協定書（以下「協定書等」という。）に明記するものとする。

(変更の協議)

第 15 条 前条第 1 項の手続を終了した場合において、協定書等の内容の変更をしようとする開発事業者に対しては、開発事業変更協議申請書を市長に提出し、市長と協議するよう求めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、協定書等の内容について要領で定める軽微な変更をしようとする開発事業者に対しては、開発事業変更届出書を市長に提出するよう求めるものとする。

3 前条第 1 項の規定は、第 1 項の規定による協議が調った場合について準用する。

4 第 1 項又は第 2 項の場合における次条、第 17 条、第 18 条、第 20 条及び第 21 条の規定の適用については、第 1 項の規定による協議又は第 2 項の規定による届出に係る変更後の内容を協定書等の内容とみなす。

(工事完了検査)

第 16 条 開発事業者に対しては、開発事業に関する工事が完了した場合には、工事完了届出書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 前項の規定による工事完了届出書の提出があった場合には、遅滞なく、当該工事が協定書等の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が協定書等の内容に適合していると認めるときは、要領で定めるところにより、検査済証（工事完了確認書を含む。（当該工事が都市計画法第 29 条第 1 項の規定に基づく許可を受けている場合は、同法第 36 条第 2 項に規定する検査済証））を当該開発事業者に交付するものとする。

3 前項の規定による検査の結果、当該協定書等の内容に適合していない事項があると認めるときは、開発事業者の負担により、当該事項を是正するよう求めるものとする。

(中間検査等)

第 17 条 大規模開発事業又は一般開発事業を行う開発事業者に対しては、要領で定めるところにより、当該開発事業に関する工事の期間中の時期に、中間検査を行うため、中間検査申出書の提出を求めるものとする。

2 大規模開発事業又は一般開発事業を行う開発事業者に対しては、前項に規定する中間検査のほか、必要があると認めるときは、開発事業に関する工事につ

いて、適宜、検査を行うものとする。

(建築制限)

第 18 条 開発事業者に対しては、都市計画法第 37 条の規定の適用がある場合のほか、第 16 条第 2 項の規定による検査済証の交付があるまでの間は、開発区域内において建築物の建築行為を行わないよう求めるものとする。ただし、建築物の建築行為を行うことについて、あらかじめ、建築行為承認申請書を市長に提出し、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(開発事業の廃止)

第 19 条 第 14 条第 1 項の手続を終了した後において、開発事業に関する工事を廃止しようとする開発事業者に対しては、開発事業廃止届を市長に提出するよう求めるものとする。

2 第 11 条の小規模開発事業の協議申請後、要綱第 14 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する協定書又は協議済書交付までに申請書を取り下げ場合は、取り下げ申請書の提出を求めること。

(地位の承継)

第 20 条 第 14 条第 1 項の手続を終了した開発事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定書等に定めた地位を承継するものとする。この場合において、当該地位を承継した者に対しては、遅滞なく、開発事業地位承継届出書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 前項本文に定める場合のほか、第 14 条第 1 項の手続を終了した開発事業者の地位を承継しようとする者に対しては、あらかじめ、開発事業地位承継承認申請書を被承継人の同意を証する書面(地位承継承諾書)を添えて市長に提出し、市長の承認を受けるよう求めるものとする。

3 前 2 項の場合(第 14 条第 1 項第 1 号(第 15 条第 3 項において準用する場合を含む。)の協定書に定めた地位を承継するときに限る。)においては、従前の協定書を解除し、新たに当該協定書を締結するものとする。

(公共施設等の譲渡等)

第 21 条 開発事業又は開発事業に関する工事により設置され、又は整備された公共施設若しくは公益施設又はこれらの用に供する土地(以下「公共施設等」という。)については、都市計画法第 40 条第 1 項又は第 2 項の規定により寝屋川

市に帰属することとなる場合を除き、第 16 条第 2 項の規定による検査済証の交付の日の翌日に、寝屋川市に無償で譲渡するよう求めるものとする。ただし、法令に基づく管理者が別にあるとき、又は協定書等において管理者について別段の定めをしたときは、それらの者に無償で譲渡するよう求めるものとする。

2 前項の規定により公共施設等を譲渡する開発事業者に対しては、次の各号に掲げる事項を行うよう求めるものとする。

(1) 公共公益施設無償譲渡申込書及び公共公益施設管理引継書を、第 16 条第 1 項の規定による工事完了届出書の提出と同時に、市長に提出すること。

(2) 公共施設又は公益施設の用に供する土地を寝屋川市に譲渡するに当たって分筆を必要とするときは、開発事業者の責任と負担により、実測の面積と登記簿上の面積とを合致させること。

(3) 公共施設等に抵当権その他の権利が設定されているときは、第 16 条第 1 項の規定による工事完了届出書を提出する前に、開発事業者の責任と負担によりこれを抹消すること。

(4) 新たに設置した公共施設等については、寝屋川市に所有権が移転した日から 1 年間は、開発者に補修工事等に係る保証を求めるものとする。

ただし、1 年を経過した後であっても、施工の不備が原因で破損等が生じたときは、開発者の責任と負担における補修等を求めるものとする。

3 前項の規定は、公共施設等が都市計画法第 40 条第 1 項又は第 2 項の規定により寝屋川市に帰属することとなる場合について準用する。

(関係法令等の遵守)

第 22 条 この要綱に定めるもののほか、開発事業者に対しては、開発事業又は開発事業に関する工事を行う場合には、関係法令等を遵守するよう求めるものとする。

(損害賠償)

第 23 条 開発事業者に対しては、開発事業又は開発事業に関する工事によって第三者が損害を受けた場合には、開発事業者の責任と負担において、その損害を賠償するよう求めるものとする。

(報告等)

第 24 条 開発事業者又は開発事業に関する工事の工事施行者若しくは工事監理

者等に対しては、この要綱の施行に必要な限度において、開発事業に関する工事の実施状況等について報告するよう求めるものとする。

(この要綱の適用外の開発事業に関する指導)

第 25 条 第 3 条ただし書の規定によりこの要綱の適用を受けない開発事業であっても、この要綱の目的を達成するため必要があると認める場合には、当該開発事業の実施について行政指導を行うものとする。

(委任等)

第 26 条 この要綱に定める文書等の様式及びこの要綱の施行について必要な事項は、担当部長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

(寝屋川市小規模住宅等指導要綱の廃止)

2 寝屋川市小規模住宅等指導要綱（平成 15 年 10 月 1 日制定）は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱による改正後の寝屋川市開発事業に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める手続を行う開発事業について適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前の例による。

(1) 大規模開発事業 第 6 条第 1 項の規定による開発事業事前調査書の提出

(2) 一般開発事業 第 7 条第 1 項の規定による開発事業事前協議申請書の提出

(3) 小規模開発事業 第 11 条の規定による小規模開発事業協議申請書の提出

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 28 年 7 月 15 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の寝屋川市開発事業に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に行う開発事業の手続きについて適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前の例による。