東大阪市開発指導要綱

東大阪市
開発指導課

東大阪市開発指導要綱

制定昭和５０年１月

改正昭和５２年１０月

改正昭和５４年６月

改正昭和５５年９月

改正昭和５８年４月

改正平成５年１月

改正平成９年４月

改正平成１５年４月

改正平成１６年１２月

改正平成１９年１１月

改正令和５年５月

東大阪市開発指導要綱目次

第１章（第１条～第９条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１～３
目的　（第１条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
事業者の責務　（第２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
用語の定義　（第３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１～２
適用対象　（第４条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
適用除外　（第４条の２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
事前相談　（第５条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２～３
協議及び協定　（第６条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
事業内容の変更（第７条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
地位の承継　（第８条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
事業の廃止　（第９条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第２章 基本計画　（第１０条～第３３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・３～８
土地の利用計画（第１０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
敷地の規模　（第１１条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
防災　（第１２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
自然緑地、文化財の保存保護（第１３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・4
公害の防止　（第１４条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
準工業地域、工業地域における住宅の計画（第１５条）・・・・・・・・・・5
共同住宅におけるバリアフリーの推進（第１６条）・・・・・・・・・・・・5
小世帯向共同住宅の床面積の制限及び管理（第１７条）・・・・・・・・５～６
標識の設置　（第１８条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
中高層建築物の事前説明・協議（第１９条）・・・・・・・・・・・・・・・・6
駐車場及び自転車駐車場　（第２０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
公園・植樹・広場等　（第２１条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
公共施設の整備　（第２２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
道路　（第２３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
排水施設　（第２４条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
上水道施設　（第２５条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
消防施設　（第２６条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
ゴミの保管場所　（第２７条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
電線類の地中化等の推進　（第２８条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
工事の安全対策等　（第２９条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
紛争の解決　（第３０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
勧告等　（第３１条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
定めのない事項　（第３２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
細則　（第３３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

付則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

第１章　総　　則

（目　　的）

第１条　この要綱は、都市計画上、かつ、防災上無秩序な開発を防止し、優良な建築を推進することにより、健全な市街地の発展と良好な住環境の整備を図るため、開発事業を行う者又は建築事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し、一定の基準に従い適切な指導を行うことにより良好な生活環境の形成を図り、もって市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（事業者の責務）

第２条　事業者は、事業を行う場合は、周辺の環境について十分配慮し、この要綱の目的を達成するように努めなければならない。

（用語の定義）

第３条　この要綱における用語の定義は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第１９１号）及び建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に規定するもののほか、次の各号に定めるところによる。

(1)　開発事業　建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画、形質の変更を行う行為をいう。

(2)　建築事業　開発行為を伴わない建築行為をいう。

(3)　開発区域　開発事業をする土地の区域及びその区域内の道路を接道として土地利用できる一団の区域をいう。

(4)　公共施設　都市計画法第４条第１４項に規定する公共施設及び上水道をいう。

(5)　公益施設　幼稚園、学校、集会所等その他公益上必要な建築物をいう。

(6)　住　宅　戸建住宅、長屋住宅、共同住宅及び複合用途の建築物内における住戸又は住室をいう。

(7)　中高層建築物　戸建住宅を除き、地盤面からの高さが、住居系地域にあっては１０メートルを、その他の地域にあっては１５メートルをそれぞれ超える建築物をいう。ただし、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが７メートルを越えるものをいう。

(8)　小世帯向共同住宅　住戸の床面積（共用部分、バルコニー等を除く。）が、４０平方メートル未満の共同住宅（寮等を含む。）をいう。

(9)　寮　等　複数の住室の集合で、かつ、食堂（台所）、便所、浴室等、共同で利用する施設のある寮、下宿又は寄宿舎等をいう。

(10)　戸建住宅　一戸建住宅又は一戸建住宅で階数が４以下（地階を除く。）の複合用途の建築物で、居住の用に供する部分の床面積の合計が過半を占めるものをいう。

(11)　住居系地域　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、第二種住居地域及び準住居地域をいう。

(12)　工業系地域　準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。

(13)　商業系地域　近隣商業地域及び商業地域をいう。

(適用対象)

第　4　条　この要綱は、次の各号の一に該当する事業について適用する。

(1)　開発区域の面積が、５００ 平方メートル以上の開発行為による開発事業
ただし、再開発型開発行為については適用しない。

(2)　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受けようとする開発事業

(3)　共同住宅、小世帯向共同住宅及び長屋住宅で住戸数が１０戸以上の建築事業

(4)　中高層建築物の建築事業

(5)　増築、改築又は移転等により、前３号及び４号の一に該当することとなる建築物の建築事業

2　開発行為の許可を受けた区域の道路を利用する場合で、その許可の完了公告の日から６ケ月以内に行なわれるものは一つの開発区域とみなしてこの要綱を適用する。

3　道路の位置の指定を受けた区域の道路を利用する場合で、その指定の日から２年以内に行われるものは一つの開発区域とみなしてこの要綱を適用する。

ただし、当該位置の指定を受けた道路の土地所有権を市に寄付した場合は、寄付契約締結日から１年以内とする。

(適用除外)

第４条の２　この要綱は、次の各号の一に該当する事業については、適用しない。

(1)　都市計画法第２９条第１項第３号から同条第１１号までに規定する開発行為

(2)　国、府、本市又はこれらに類する団体が行う事業

(3)　社会福祉施設、医療施設又は学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）が行う事業

(事前相談)

第　5　条　事業者は、第４条に規定する事業を行う場合は、別に定める事前相談書により、開発計画、建築計画その他管理計画等について、あらかじめ本市と相談しなければならない。

ただし、明らかに本要綱に該当する場合は、この限りではない。

（協議及び協定）

第　6　条　事業者は、前条に定める事前相談に基づき、別に定める事前協議申出書及び要綱協議申出書を本市に提出し、関係部局と協議しなければならない。

2　事業者は、前項の規定に基づく協議により、市長と協定を締結し、協定書を交わすものとする。

3　前２項に定める協議及び協定については、都市計画法第２９条の規定による開発許可申請、道路位置指定の工事着工前又は建築基準法第６条第１項に規定する建築確認申請の前に行うものとする。

（事業内容の変更）

第　7　条　事業者は、前条の協議に係る内容の変更をしようとする場合は、要綱変更協議申出書により、再度本市と協議を行い、市長と協定を締結し、協定書を交わすものとする。

ただし、軽微な変更については、変更届により手続きを、行うことができる。

（地位の承継）

第　8　条　第６条の規定により協定を締結した事業者から、当該協定に係る開発事業並びに建築事業の事業者としての地位を承継しようとする者は、地位承継承認申請書により市長の承認を受けなければならない。

ただし、軽微な変更事項については届出書により手続きを行うことができる。

（事業の廃止）

第　9　条　事業者は、第６条の規定による協定を締結した後、開発事業並びに建築事業に関する工事を廃止したときは、速やかに届出書を市長に提出しなければならない。

第　2　章　　基　本　計　画

（土地の利用計画）

第　10　条　事業者は、土地の利用計画にあたっては、本市の基本計画等に適合させるとともに、既成市街地との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活の場を確保するため、土地の利用区分及び用途を明確に定め、合理的利用を図るものとする。

（敷地の規模）

第　11　条　事業者が、戸建住宅を建築する場合は、別表－１に定める敷地規模以上としなければならない。（商業系地域を除く）

別表－１　敷地規模

対象建物 用途地域	戸建住宅 （㎡）
第一種低層住居専用地域	１００（９０）
第二種低層住居専用地域	１００（９０）
第一種中高層住居専用地域	７０（６５）
第二種中高層住居専用地域	７０（６５）
第一種住居地域	７０（６５）
第二種住居地域	７０（６５）
準住居地域	７０（６５）
準工業地域	７０（６５）
工業地域	８０（７０）
市街化調整区域	１５０

別表－１の数値を全体戸数の７割以上確保するとともに、それ以外は最低敷地面積を（　）の数値以上とすること。

（防　　災）

第　12　条　事業者が事業を行う場合は、現状の地形、地質の調査並びに過去の災害等の調査を十分に行い、宅地及び建築物等を安全な状態に維持できるよう考慮し、事業区域及び周辺地域に、災害が発生しないように計画しなければならない。

2　　防災計画については、本市の条例及び要綱等に適合させなければならない。

（自然緑地、文化財の保存保護）

第　13　条　事業者は、環境保全の一環として、事業を行う場合には、現状の樹林、緑地等を破壊することのないように配慮するとともに、緑地の確保と緑化の推進に努めなければならない。

2　　事業者は、文化財やその他保全を要するもののある土地については、十分調査を行い、その保存に努めるとともに、特に埋蔵文化財が多く分布する土地での事業は、でき得るかぎり避けるものとする。

（公害の防止）

第　14　条　事業者は、公害の発生を未然に防止し得るように、関係法令並びに本市の生活環境保全等に関する条例を遵守するとともに、その他本市の指示に従い適切な措置を講じるものとする。

（準工業地域、工業地域における住宅の計画）

第　15　条　工業地域は、主として工業の利便を増進するために定められた地域であるため、原則として、住宅の建築を目的とする事業は行わないものとする。ただし、その計画が住環境を阻害することのないように設計され、かつ、当該住宅の敷地が隣接する土地（住宅の敷地が幅員４メートル未満の道路、水路敷、公共用地又はこれらに類する土地等に接する場合は、当該公共用地等の反対側の境界線に接する土地を、隣接する土地とみなす。）の権利者に説明し、協議されたものについては、この限りでない。

2　前項に定める権利者とは、土地又は建物の所有者及び当該土地において工場、倉庫等を経営する者をいう。

3　事業者は、工業地域においてやむを得ず住宅を計画する場合は、事前に本市関係部局と十分に協議した上で植樹及び防音する等の措置を講じなければならない。

4　事業者は、準工業地域又は工業地域において住宅を売買する場合は、購入予定者に対して事前に都市計画による用途地域の趣旨を周知させなければならない。

（共同住宅におけるバリアフリーの推進）

第　16　条　事業者は、共同住宅を計画し、かつ、建築しようとする場合は、高齢者、身体障害者等が、円滑に利用できる設備等を、備えたものとしなければならない。

（小世帯向共同住宅の床面積の制限及び管理）

第　17　条　事業者は、住戸の数が１０戸以上の小世帯向共同住宅を計画し、かつ、建築（建築計画を変更する場合も含む。）しようとする場合は、次の各号の規定を遵守しなければならない。

(1)　すべての住戸の床面積（共用部分、バルコニー等を除く。）は、１８平方メートル以上としなければならない。

(2)　管理人詰所又は管理人室を設ける等、適切な管理ができるようにしなければならない。

(3)　管理人の氏名、住所及び連絡先を記載した別に定める表示板を、出入口その他の見やすい場所に掲示するとともに、入居者に対しても、居住するにあたって遵守すべき事項を記載した表示板を、掲示しなければならない。

(4)　ゴミの保管場所や隣接地への騒音等の影響等、迷惑防止について配慮するよう努めなければならない。

（標識の設置）

第　18　条　事業者は、中高層建築物若しくは前条に定める小世帯向共同住宅を計画し、かつ、建築（建築計画を変更する場合も含む。）しようとする場合は、事前相談書、又は、事前協議書提出後、すみやかに、建築予定地内の見やすい場所に、当該中高層建築物若しくは小世帯向共同住宅の用途、規模、構造その他の事項を記載した別に定める標識を、設置しなければならない。

（中高層建築物の事前説明・協議）

第　19　条　事業者は、中高層建築物を建築（建築計画を変更する場合も含む。）しようとする場合は、前条に定める標識の設置後、その計画内容及び日影等について、当該中高層建築物の敷地境界線から、住居系地域にあっては２０メートルの範囲内、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及びその他の用途地域にあっては、１０メートルの範囲内の土地、建物の所有者その他使用権限を有する者（以下「権利者」という。）に説明し、協議しなければならない。

2　事業者は、前項の規定にかかわらず、敷地の境界から当該中高層建築物の高さの２倍の範囲内又は当該中高層建築物によりテレビジョン放送の電波障害が予測される範囲の権利者より、電波障害に関する申し出があった場合は、別途、説明又は協議しなければならない。

3　事業者は、前二項の規定に基づく説明及び協議を行った場合は、別に定める近隣協議報告書及び中高層建築物等建築計画書を、第６条第１項に定める要綱協議申出書に添付して提出するものとする。

4　事業者は、第６条第２項の規定に基づく市長との協定締結の後、当該協定に係る予定建築物の、建築基準法に基づく確認申請が行われず２年以上経過している場合又は同法に基づく建築確認がなされていても建築工事の着手が２年以上遅れている場合は、第１項及び第２項に定めるところにより、当該建築物の計画内容について、再度、説明し、協議しなければならない。

（駐車場及び自転車駐車場）

第　20　条　事業者は、共同住宅又は中高層建築物等を建築しようとする場合は、駐車施設について、本市の建築物の駐車施設の附置等に関する条例及び要綱、並びに自転車等の放置防止に関する条例に適合させなければならない。

（公園・植樹・広場等）

第　21　条　事業者は、住宅の建築を目的とする開発行為で、その開発区域の面積が、３，０００㎡以上のものにあっては、開発区域内に開発面積の３パーセント（１００㎡に満たない場合は、１００㎡とする。）以上の公園（緑地及び広場を含む。）を設置しなければならない。

2　事業者は、第４条第２項及び第３項の定めるところにより開発行為の完了した区域に接続して、開発しようとする場合は、その区域を含めて面積が３，０００㎡以上となるときは、第１項の規定を準用する。

3　事業者は、中高層建築物の敷地に、快適な生活環境をつくるため、緑地の確保並びに緑化の推進を図るとともに、広場等を設置するように努めなければならない。

又、戸建住宅においても、宅地内空地に、植栽等、緑化の推進に努めなければならない。

（公共施設の整備）

第　22　条　事業者は、開発事業の施行に伴い、設置を必要とする公共施設等については、開発区域内外にわたり整備するものとし、その費用については、事業者が負うものとする。

（道路）

第　23　条　事業者が、開発事業により設置する道路は、都市計画法、道路法、その他関係法令を遵守し、本市の公共施設施行基準に適合させなければならない。

（排水施設）

第　24　条　事業者は、事業の施行に伴い、当該事業地から発生する自然水又は汚水等の排水施設については、下水道法及び本市の下水道条例等に適合させなければならない。

（上水道施設）

第　25　条　事業者は、上水道施設については、水道法及び本市の給水条例等に適合させなければならない。

（消防施設）

第　26　条　事業者は、本市と協議のうえ、必要な消防施設を設置しなければならない。

（ゴミの保管場所）

第　27　条　事業者は、ゴミの保管場所及びその規模、構造等については、本市のゴミの保管施設の基準に適合させなければならない。

なお戸建住宅のゴミ集積場についても、別途、本市関係部局と協議しなければならない。

（電線類の地中化等の推進）

第　28　条　事業者が開発区域内に築造する区画道路は、できうる限り電柱や電線類を無くし、道路にゆとりと、都市景観の向上をはかるため本市の公共施設施行基準により電線類の地中化等に努めなければならない。

（工事の安全対策等）

第　29　条　事業者は、開発事業に伴う造成工事等又は建築事業の施行及び安全対策等については、管理を適確に行うとともに、関係法令並びに諸手続を遵守しなければならない。

2　事業地周辺の工事用車両等の通行及び駐車等については、交通関係官公署の指示を受け、交通事故等が発生しないように、万全の対策を講じなければならない。

3　事業者は、工事中に、万一、付近に何らかの被害を与えた場合は、自己の責任において、補償等の問題を解決しなければならない。

（紛争の解決）

第　30　条　事業者は、事業地周辺の権利者との間に、開発事業又は建築事業に関する紛争が生じないように努力するとともに、万一、紛争が生じた場合には、誠意をもって、その解決に努めなければならない。

（勧告等）

第　31　条　本市は、事業者に対し、この要綱の施行のために、必要な範囲において、報告若しくは資料の提出を求め又は必要な助言若しくは勧告をすることができる。

（定めのない事項）

第　32　条　この要綱に定めのない事項については、都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法、建築基準法及びその他関係法令、条例等に基づくものとする。

（細　　則）

第　33　条　この要綱の施行に関して必要な事項は市長が別に定める。

付　　則

1　　この要綱は、平成　９年　４月　１日から施行する。

2　　東大阪市中高層建築物等指導要綱（昭和５４年７月１日制定）、東大阪市単身者向共同住宅指導指針（平成５年１月１日制定）は廃止する。

3　　この要綱の施行の際、既に改正前の東大阪市開発指導要綱並びに廃止前の東大阪市中高層建築物等指導要綱及び東大阪市単身者向共同住宅指導指針の規定に基づく協議がなされたもの又は協議の申出がなされているものについては、なお従前の例による。

　ただし、第４条第１項第２号、第１６条第４項の規定については、この要綱を適用する。

付　　則

1　　この要綱は、平成１５年　４月　１日から施行する。

2　　この要綱の施行の前日までに第６条第２項に基づく協定書を締結したものについては、なお従前の例による。

付　　則

1　　この要綱は、平成１６年　１２月　１日から施行する。

2　この要綱の施行の際、既に改正前の東大阪市開発指導要綱の規定に基づく協議がなされたもの、又は協議の申出（事前相談書を含む）が、なされているものについては、なお従前の例による。

付　　則

1　　この要綱は、平成１９年　１１月３０日から施行する。

2　　この要綱の施行の前日までに第６条第２項に基づく協定書を締結したものについては、なお従前の例による。

付　　則

1　　この要綱は、令和５年　５月２６日から施行する。