

忠岡町まちづくり要綱

(開発及び建築行為に関する指導要綱)

令和 4 年 12 月

忠 岡 町

目 次

忠岡町開発及び建築行為に関する指導要綱（忠岡町まちづくり要綱）

| | | | | | |
|--------|----------|-------|--------|-----------|-------|
| 第 1 条 | 目的 | ・・・ 1 | 第 13 条 | 上水道 | ・・・ 3 |
| 第 2 条 | 適用範囲 | ・・・ 1 | 第 14 条 | 下水道 | ・・・ 3 |
| 第 3 条 | 事前協議 | ・・・ 1 | 第 15 条 | 消防水利施設 | ・・・ 4 |
| 第 4 条 | 事業の周知 | ・・・ 1 | 第 16 条 | 防犯灯設置等 | ・・・ 4 |
| 第 5 条 | 住宅等の規模 | ・・・ 1 | 第 17 条 | ごみ置場等 | ・・・ 4 |
| 第 6 条 | 駐車場及び駐輪場 | ・・・ 2 | 第 18 条 | 検査及び移管 | ・・・ 4 |
| 第 7 条 | 福祉のまちづくり | ・・・ 2 | 第 19 条 | テレビ電波障害等 | ・・・ 4 |
| 第 8 条 | 景観形成 | ・・・ 2 | 第 20 条 | 公害の防止及び補償 | ・・・ 4 |
| 第 9 条 | 公園及び緑地 | ・・・ 2 | 第 21 条 | 委任 | ・・・ 5 |
| 第 10 条 | 集会所 | ・・・ 3 | 第 22 条 | 協定書 | ・・・ 5 |
| 第 11 条 | 道路 | ・・・ 3 | 第 23 条 | 勧告及び公表 | ・・・ 5 |
| 第 12 条 | 里道敷及び水路敷 | ・・・ 3 | 附 則 | | ・・・ 5 |

忠岡町開発及び建築行為に関する指導要綱技術基準

| | | | |
|--------|--------|---------|--------|
| 技術基準 1 | 道 路 | (建 設 課) | ・・・ 6 |
| 技術基準 2 | 公園及び緑地 | (建 設 課) | ・・・ 8 |
| 技術基準 3 | 事業の周知 | (建 設 課) | ・・・ 9 |
| 技術基準 4 | 上水道 | | ・・・ 9 |
| 技術基準 5 | ごみ置場等 | (生活環境課) | ・・・ 9 |
| 技術基準 6 | 消防水利施設 | (消防本部) | ・・・ 10 |

忠 岡 町 そ の 他 条 例 等

忠岡町ぱちんこ遊技場及びゲームセンターの建築規制に関する条例
忠岡町ラブホテル建築規制条例
忠岡町環境保全条例

忠岡町まちづくり要綱

(忠岡町開発及び建築行為に関する指導要綱)

忠岡町宅地開発に関する指導要綱（平成7年忠岡町告示第34-2号）の全部を改正する。

(目的)

第1条 この要綱は、本町における開発行為及び中高層建築物の建築に対する指導の基準を定めることにより、円滑な都市機能の運営を図り、もって忠岡町の均衡ある発展と住民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 開発規模が300㎡以上のもの（自己居住用の住宅を除く。）
- (2) 2戸以上の建築行為
- (3) 高さ10m以上の建物（以下「中高層建築物」という。）

(事前協議)

第3条 前条に規定する事業を実施しようとする者（以下「事業主」という。）は、法令で定める手続を行う前に町長に申し出て、この要綱に定める各事項について事前に協議し、審査を受け承認を受けなければならない。

(事業の周知)

第4条 事業主は、事前協議申請書を提出後直ちに近隣住民等に対し、事業に関する説明会又は個別説明を行い、その経過を説明会等報告書により町長に報告しなければならない。ただし、事業区域周辺に影響を及ぼすおそれがないと思われる事業については、この限りでない。

2 前項の説明を行う前に近隣住民に対し事業に関する計画を公開するため、施工区域の見やすい場所に事業概要を記した標識を設置しなければならない。

(住宅等の規模)

第5条 事業主が第2条に規定する建築物のうち、住宅を建築する場合の敷地及び専有面積の最低基準は、次のとおりとする。

- | | |
|--------------------------|-------|
| (1) 1戸建住宅（1宅地の敷地面積） | 80㎡以上 |
| (2) 長屋住宅又は共同住宅（1住居の専有面積） | 50㎡以上 |
| (3) 単身・少人数世帯住宅（1住居の専有面積） | 25㎡以上 |

(駐車場及び駐輪場)

第6条 事業主は、次の各号の定めるところにより、事業を行う敷地内に駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。

- (1) 1戸建住宅については、1台以上の駐車場を確保すること。
(寸法 5m×2.25m)
- (2) 長屋住宅又は共同住宅については、1戸当たり0.5台以上の駐車場及び2台以上の駐輪場を確保すること。なお、台数合計の小数点以下は切り上げるものとする。
(駐車場寸法 5m×2.25m 駐輪場寸法 1.8m×0.5m)
- (3) 単身者住宅又は寮については、1戸当たり0.5台以上の駐車場及び1台の駐輪場を確保すること。なお、台数合計の小数点以下は切り上げるものとする。
(駐車場寸法 5m×2.25m 駐輪場寸法 1.8m×0.5m)

(福祉のまちづくり)

第7条 事業主は、物販店・飲食店その他不特定多数の人が利用する施設を建設する場合、全ての人が自らの意思で自由に移動し社会参加できる福祉のまちづくりを進めるため、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)で規定する建物規模以下であっても、基準にできるだけ適合させるよう努めなければならない。

(景観形成)

第8条 事業主が建築・開発事業を計画するときは、まちなみづくりに対する深い理解のもとに、良好な景観形成に資するため、次の各号に定めることに心掛けなければならない。

- (1) 周囲の景観に配慮した計画を行う。
- (2) 積極的に敷地内の緑化に努める。
- (3) 垣や柵の種類や構造を統一するなど、まちなみづくりに配慮する。

(公園及び緑地)

第9条 事業主は、次のいずれかに該当する場合、公園又は緑地を確保しなければならない。なお、設置場所については、原則として接道面に設置するものとする。

- (1) 敷地面積が、3000㎡以上の場合は、敷地面積の100分の4以上
 - (2) 敷地内に建築戸数20戸以上の建物を建築する場合は、1戸当たり3㎡以上
 - (3) 前各号の両方に該当する場合は、いずれか大きいほうの面積とする。
- 2 1戸建住宅を分譲する事業は、原則として公園を設置するものとし、別に定める整備を行い、事業完了後は所有権を町に無償譲渡するものとする。
- 3 長屋住宅又は共同住宅並びに単身者住宅又は寮を建築する事業は、公園若しくは緑

地を設置するものとし、事業完了後は事業主において管理を行い用途の変更を行わないものとする。

(集会所)

第 10 条 50 戸以上の住宅を建築する場合は、集会所を設置するものとし、構造及び規模については別途町長と協議し、事業完了後は所有権を町に無償譲渡するものとする。ただし、共同住宅等を建設する場合は、事業主又は管理組合の管理とする。

(道路)

第 11 条 事業主は、事業に必要な開発道路及び事業区域に面する接続道路について、町の道路基準に適合するよう協議の上施工し、事業完了後に原則として無償譲渡するものとする。

2 事業主は、幅員が 4 メートルに満たない道路に接する開発事業を行う場合道路後退した部分を整備し、原則として町に無償譲渡するものとする。

3 事業主は、当該事業区域内における計画道路及び区画道路並びに町が必要と認める道路については、都市計画の趣旨に沿った計画的な開発となるように努めなければならない。

(里道敷及び水路敷)

第 12 条 事業主は、事業区域が里道敷又は水路敷に接する場合は、原則として境界確定(明示)の手続を行わなければならない。また、何らかの整備が必要であれば管理者と協議の上、開発者の負担により行うものとする。

2 農業に使用されている既設水路等へ雨水の放流を行う場合は、関係団体と協議しなければならない。

(上水道)

第 13 条 事業主は、事業区域内外の上水道施設の施工等について、大阪広域水道企業団の上水道計画に適合するように計画しなければならない。

2 上水道施設の施工等については、大阪広域水道企業団水道事業給水条例(平成 29 年大阪広域水道企業団条例第 2 号)により、あらかじめ大阪広域水道企業団と協議し、整備しなければならない。

(下水道)

第 14 条 事業主は、事業区域内外の下水道施設の施工については、町の下水道計画に適合するよう協議のうえ、施工しなければならない。

2 事業地域内外に設置する排水施設については、忠岡町下水道条例(昭和 58 年忠岡

町条例第 14 号) に定める基準によらなければならない。

(消防水利施設)

第 15 条 事業主は、事業実施に伴い必要な消防水利施設及び消防活動空地等について別に定める基準に従い、設置及び確保するものとする。

(防犯灯設置等)

第 16 条 事業主は、事業区域内外で町が必要と認める防犯灯及び街路灯などの安全施設を設置し、事業完了後は町に無償譲渡するものとする。

(ごみ置場等)

第 17 条 事業主は、次のいずれかに該当する場合ごみ置場を確保しなければならない。

- (1) 敷地面積が、3000 m²以上の開発事業
- (2) 長屋住宅又は共同住宅並びに単身者住宅又は寮
- (3) 事業所又は店舗等

(検査及び移管)

第 18 条 事業主は、設置した公共公益施設管理担当部署の検査を受け、合格した後必要な移管手続を行わなければならない。なお、瑕疵担保期間は移管後 1 年間とし、この間に不具合が生じた場合は速やかに対応しなければならない。

(中高層建築事業)

第 19 条 事業主は、中高層建築物を建設する場合、付近住民の受けるテレビ電波障害を事前に調査し、それを排除するため必要な施設を事業者の負担において設置するとともに、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ものとする。

- 2 事業主は、周辺の住戸に対する日照について、影響を受ける住戸の密集度や地形を考慮して日影の影響を軽減させるよう努めなければならない。
- 3 事業主は、付近住民の日常生活に迷惑を及ぼさないよう建築物の窓に目隠しを施すなどの措置をとらなければならない。

(公害の防止及び補償)

第 20 条 事業主は、事業に関する工事に伴う公害その他開発事業に起因する公害を防止するために必要な措置を講じるとともに、これらの公害が発生したときは、速やかに適切な措置をとり、その補償等一切の責任を負わなければならない。

(委任)

第 21 条 この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

(協定書)

第 22 条 この要綱に基づき協議を行った結果、合意に達したときは、協定書を締結するものとする。

(勧告及び公表)

第 23 条 町長は、事業主がこの要綱の規定を遵守しないときは、遵守するよう勧告することができる。

2 町長は、前項の勧告を受けたものが勧告に従わなかったときは、行政指導の事実その他必要な事項を公表することができる。

3 町長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ事業主に意見を述べる機会を与えなければならない。

附 則

この要綱は、令和 4 年 12 月 7 日から施行する