

忠岡町まちづくり要綱



令和 7 年 2 月

忠 岡 町

忠岡町まちづくり要綱

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。

忠岡町まちづくり要綱（平成14年忠岡町告示第38号）の一部を改正する。

忠岡町まちづくり要綱（令和4年忠岡町告示第89号）の一部を改正する。

（目的）

第1条 この要綱は、本町における開発行為等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。

（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 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- （2） 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第2条第13号、第14号及び第15号並びに第87条に規定する行為をいう。
- （3） 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- （4） 開発区域 開発行為等を行う区域をいう。
- （5） 事業主 次条第1項各号に掲げる行為を行う者をいう。
- （6） 公共施設 道路、河川、水路、下水道、公園、緑地、広場、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- （7） 公益施設 教育施設、行政施設その他町民共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。
- （8） 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- （9） 中高層建築物 地上高10メートルを超える建築物をいう。

（適用範囲）

第3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） 開発区域の規模が300平方メートル以上の開発行為等（自己の居住の用に供する住宅を建築する場合又は延べ面積が500平方メートル未満の用途変更を行う場合を除く。）
- （2） 2戸以上の建築行為

- (3) 中高層建築物の建築行為
 - (4) 建基法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定
- 2 先の開発行為と同一事業主又は同一土地所有者が、既に施工中又は施工済の区域と隣接又は近接して、町が定める期間内に行う開発行為等については、一の開発行為等とみなし、この要綱を適用する。

(事前協議)

- 第4条 事業主は、前条第1項各号に掲げるいずれかの行為を行う場合は、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町と協議しなければならない。ただし、町長がその必要が無いと認める場合はこの限りでない。
- 2 前項の協議を行う事業主は、いかなる紛争に対しても事業主の責において誠実に対応するよう努めなければならない。
- 3 町長は、当該事業主が第1項の協議の申出をした後、1年を経過しても協議完了しない場合又は進展の見通しが無いと認めるときは、その協議を打ち切ることができる。

(事業の周知)

- 第5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6条 事業主が第3条第1項第1号に規定する開発行為等のうち、住宅等を建築する場合の敷地面積及び専有面積の最低基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

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

(駐車場及び駐輪場)

- 第7条 事業主は、次の各号の定めるところにより、開発行為等を行う開発区域内に駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。ただし、町長が認める

場合は、この限りでない。

- (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。
(1台当たりの駐車場寸法は5メートル×2.25メートル以上とする。)
- (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。(1台当たりの駐車場寸法は5メートル×2.25メートル以上とし、1台当たりの駐輪場寸法は1.8メートル×0.5メートル以上とする。)
- (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。(1台当たりの駐車場寸法は5メートル×2.25メートル以上とし、1台当たりの駐輪場寸法は1.8メートル×0.5メートル以上とする。)

(福祉のまちづくり)

第8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9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10条 事業主は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める面積の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。ただし、公園の設置については、町長がその必要が無いと認める場合は、この限りでない。

- (1) 開発行為等を行う開発区域の敷地面積が、3,000平方メートル以上の場合
敷地面積の100分の4以上
- (2) 開発行為等を行う開発区域内に建築戸数20戸以上の建築物の建築行為

を行う場合 1戸当たり3平方メートル以上

- (3) 前2号のいずれにも該当する場合 いずれか大きいほうの面積とする。
- 2 1戸建住宅の分譲を行う開発行為等であって、前項各号に掲げる区分に該当する場合にあつては、同項各号に定める面積の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 長屋住宅若しくは共同住宅又は単身者住宅若しくは寮の建築を目的とする開発行為等であつて、第1項各号に掲げる区分に該当する場合にあつては、同項各号に定める面積の公園又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11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12条 事業主は、新たに築造する道路及び開発区域に接する接続道路について、道路基準に適合するよう町と協議の上施工し、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、建基法により道路後退を必要とする道路に接続する開発行為等を行う場合、道路後退部分については、周囲の状況を勘案し道路及び排水機能の維持が出来るよう町が求める整備を行い無償譲渡するよう努めなければならない。
 - 3 事業主は、開発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。

(境界確定)

第13条 事業主は、開発区域の境界確定(明示)に必要な手続は、自己の負担で行わなければならない。

(里道敷又は水路敷)

第14条 事業主は、開発行為等により里道敷又は水路敷の改修等を必要とする場合は、町と協議の上従前の機能を確保するよう整備しなければならない。

- 2 開発区域に接する里道敷又は水路敷について、前項に規定するもののほか、管理上必要な整備を町長が求める場合については、適切に対応するよう努めなければならない。
- 3 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 15 条 事業主は、開発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 16 条 事業主は、開発区域内外の下水道施設の施工等については、町の下水道計画に適合するよう町と協議し、整備しなければならない。

- 2 開発区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 17 条 事業主は、開発行為等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、設置及び確保しなければならない。

(防犯灯設置等)

第 18 条 事業主は、開発行為等を行う場合は自治会と防犯灯の設置の有無及びその管理について協議を行い、必要に応じ防犯灯を設置しなければならない。

(ごみ置場)

第 19 条 事業主は、次の各号のいずれかに該当する場合は、ごみ置場を確保しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の開発行為等
- (2) 長屋住宅若しくは共同住宅又は単身者住宅若しくは寮の建築行為
- (3) 事業所又は店舗等の建築行為

(検査及び移管)

第 20 条 事業主は、公共公益施設の設置改修を行った場合において、当該公共

公益施設の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、契約不適合責任の期間は移管後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21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。

(造成工事の施工)

第22条 事業主は、造成工事の施工を行う場合は、関係法令を遵守の上、造成地域内の雨水が隣接する住宅地へ流出し、又は地盤沈下、崩壊等が生じないように自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(公害の防止び補償)

第23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24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25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26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、平成 15 年 1 月 1 日から施行する。

この要綱は、令和 4 年 12 月 7 日から施行する。

この要綱は、令和 7 年 2 月 17 日から施行する。