

茨木市開発指導要綱

令和5年(2023年)4月1日

茨 木 市

目 次

茨 木 市 開 発 指 導 要 綱

第1条	目 的	1
第2条	開発の原則	1
第3条	用語の定義	1
第4条	適用範囲	2
第5条	要綱等の順守	2
第6条	総合計画等との適合	3
第7条	環境影響調査	3
第8条	沿道環境の保全	3
第9条	事前協議等	3
第10条	公益事業者との協議	4
第11条	水道事業管理者との協議	4
第12条	教育委員長との協議	4
第13条	消防長との協議	4
第14条	水利関係者との協議	4
第15条	交通機関との協議	5
第16条	計画の公開	5
第17条	覚 書	5
第18条	公共・公益施設の提供	5
第19条	公共・公益施設の施工	5
第20条	開発行為等の工事の施工	6
第21条	検 査	6
第22条	移 管	6
第23条	工業地域内の開発	6
第24条	地下水の保全	6
第25条	住宅等の開発	7
第26条	周辺への影響の防止	7
第27条	店舗等の開発	7
第28条	瑕疵担保	7
第29条	優先入居	7
第30条	紛争の調整	7
第31条	地区計画等	7
第32条	補 償	8
第33条	管理組合等組織	8
第34条	土地又は建物の分譲	8
第35条	自治会への加入促進	8
第36条	その他	8
	附 則	8

茨木市開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等関係法令に定めるもののほか、茨木市環境基本条例（平成15年茨木市条例第27号）の理念にのっとり、開発行為等を行おうとする者に対し、一定の基準に従い適切な指導を行うことにより、計画的なまちづくりと良好な居住環境の創出を推進し、公共の福祉に寄与することを目的とする。

(開発の原則)

第2条 開発者は、本市のまちづくりの基本理念である「ほっと茨木 もっとずっと」の実現をめざして、まちづくりに十分配慮した土地利用計画及び建築物の設計を行わなければならない。

2 開発者は、茨木市環境基本条例及びこの要綱を順守するとともに、良好な都市環境の確保が市民共有の利益であることにかんがみ、開発区域周辺の住宅及び農地等に最も影響の少ない方法で開発を行わなければならない。

3 開発行為等を行う場合は、開発区域及びその周辺において新設又は改良を必要とする公共・公益施設の整備を行うものとし、当該整備及びこれに要する費用について、この要綱に基づき市長と協議の上、定めるものとする。

4 流下能力が不足した河川及び水路で改修予定の無い地域又は道路未整備地域等、公共・公益施設の未整備により開発に適しない地域については、当該公共・公益施設が整備されるまでは開発することができない。ただし、開発者においてこれらの整備を行う場合は、この限りでない。

5 都市計画施設、学校園等の公共・公益施設用地の予定区域内において開発行為等を計画しようとするときは、あらかじめ市長と協議し、当該施設の建設に協力しなければならない。

(用語の定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為 都市計画法第4条第12項に規定する行為及び宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2項に規定する行為をいう。

(2) 建築行為 建築基準法第2条第13号に規定する行為をいう。

(3) 開発行為等 開発行為、建築行為及びこれらの行為に関連して市長が公共・公益施設を整備する必要があると認める行為をいう。

(4) 開発者 開発行為等を行う者をいう。

- (5) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (6) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する公共の用に供する施設（道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、運河及び消防の用に供する貯水施設。）、茨木市細街路等整備事業実施要綱（平成19年4月1日実施）に基づく細街路整備用地及びごみ集積施設をいう。
- (7) 公益施設 行政施設、教育施設、医療施設、清掃施設その他地域に応じて市民生活の福祉の増進に必要な諸施設をいう。
- (8) 公共・公益施設 公共施設及び公益施設並びにそれらの附属施設をいう。
- (9) 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及び第二種低層住居専用地域における建築物で、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以上の階数を有する建築物

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、近隣商業地域（容積率400パーセント未満のものに限る。）、準工業地域、工業地域及び市街化調整区域内における建築物で、高さが10メートルを超える建築物

ウ 商業地域及び近隣商業地域（容積率400パーセント以上のものに限る。）内の建築物（建築物の一部がア及びイの地域に存するものを除く。）で、高さが20メートルを超える建築物

- (10) 関係住民 開発区域周辺の土地所有者及び当該土地に居住している者等をいう。
（適用範囲）

第4条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為等について適用する。

- (1) 本市の区域内において行われる開発行為等。ただし、都市計画法第29条第4号から第9号に規定される開発行為は除く。
 - (2) 建築基準法第6条第1項又は第18条第1項に規定する建築物を建築し、若しくは工作物を設置する行為
 - (3) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定行為
 - (4) 事業開始後2年以内に同一開発者（事業を引き継いだ者を含む。）が隣接又は近接した500平方メートル未満の開発行為等を行う場合において、当初の開発区域の面積と当該開発区域の面積との合計面積が500平方メートル以上のもの
 - (5) その他市長が公共・公益施設を整備する必要があると認めた開発行為等
- 2 前項の規定にかかわらず、都市計画法第12条第1項各号に掲げる市街地開発事業で、予定建築物の計画を都市計画に定める建築行為については、この要綱は適用しない。
（要綱等の順守）

第5条 開発者は、この要綱及び茨木市開発指導要綱施行基準（以下「施行基準」という。）並びに本市と協議して決定した事項を誠実に順守しなければならない。

(総合計画等との適合)

第6条 開発者は、開発行為等を計画するにあたっては、次の各号に定めるところにより行わなければならない。

(1) 総合計画並びに都市計画の基本的な方針に適合させること。

(2) 本市の土地区画整理事業、細街路等整備事業及び公共下水道・排水施設整備事業の計画に適合させること。

(環境影響調査)

第7条 開発者は、施行基準に定める開発行為等を行おうとする場合は、開発区域及びその周辺の環境影響調査を行い、その結果を文書等により市長に報告するものとする。

2 前項の調査を行った結果、開発行為等を行うことにより周辺環境に影響を及ぼすおそれがあると市長が認めたときは、開発者は、その影響を排除又は緩和するなどの必要な措置を講じて、周辺環境の保全に努めるものとする。

3 開発者は、第1項の開発行為等を行ったときは、環境影響の程度、環境保全対策の実効性等を明らかにするために事後調査を行い、指定された期日までに、その結果を文書等により市長に報告するものとする。

(沿道環境の保全)

第8条 開発者は、自動車騒音若しくは大気汚染の著しい道路又はそれらが発生するおそれのある道路の周辺地域で住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、公害の発生を未然に防止するために必要な措置を講じて、生活環境の保全に努めるものとする。

(事前協議等)

第9条 開発者は、開発行為等を行う場合は、関係法令に基づく申請等を行う前に、別に定める事前協議書を提出し、施行基準に定める方法で協議を行い、その指導を受けるものとする。

2 前項の事前協議は、原則として次の各号に定める開発行為等をしようとする者について適用するものとする。

(1) 都市計画法開発許可

(2) 都市計画法開発許可要否判定

(3) 都市計画法建築許可

(4) 宅地造成及び特定盛土等規制法宅地造成許可

(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法宅地造成許可要否判定

(6) 要綱協議（細街路等）

(7) 建築確認

(8) 建築基準法建築許可

(9) 建築基準法道路位置指定

3 開発者は、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。この項において「大店立地

法」という。)が適用される小売店舗の開発行為等を行う場合は、原則として大店立地法第5条に規定する届出を行う前に、事前協議書を提出しておくものとする。また、茨木市中規模小売店舗出店指導要綱(平成12年6月1日実施。この項において「出店指導要綱」という。)が適用される小売店舗の開発行為等を行う場合は、原則として出店指導要綱第5に規定する届出を行う前に、事前協議書を提出しておくものとする。

4 開発者は、この要綱に基づき開発区域及びその周辺で新設又は改良を要する公共・公益施設の整備を行うにあたり、これに要する費用の負担等について、第1項に規定する事前協議の中で市長と協議して定めるものとする。

5 開発者は、中高層建築物の建築を目的とした開発行為等を行う場合は、茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する指導要綱(平成15年4月1日実施)に定める手続を経た後、事前協議を開始するものとする。

(公益事業者との協議)

第10条 開発者は、入居者の日常生活の利便をはかるため、電気、ガス、電話及び郵便ポスト等の施設の設置について、公益事業者と事前に協議しなければならない。

(水道事業管理者)

第11条 開発者は、開発行為等に関する上水道施設の整備及び給水等について、本市水道事業管理者と協議を行い、給水の同意を得るように努めなければならない。

(教育委員会との協議)

第12条 開発者は、園児、児童及び生徒の受け入れ並びに通園、通学対策等について、本市教育委員会と協議を行い、その同意を得るよう努めなければならない。

2 開発者は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)、大阪府文化財保護条例(昭和44年大阪府条例第5号)及び茨木市文化財保護条例(平成8年茨木市条例第14号)等を順守するとともに、文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地で開発行為等を行う場合又は周知の埋蔵文化財包蔵地外で開発面積が500平方メートルを超える開発行為等を行う場合は、施行基準に基づき関係法令に基づく申請を行う前に本市教育委員会と協議を行わなければならない。

3 開発者は、工事の施工に伴い出土品の出土等により貝づか、居住跡、古墳その他遺跡と認められるものを発見したときは、遅滞なく、本市教育委員会に届け出て、それらの発掘保存等について協議を行わなければならない。

(消防長との協議)

第13条 開発者は、消防地理、水利及び消防隊活動空地の確保等について、本市消防長と協議を行い、その同意を得るように努めなければならない。

(水利関係者との協議)

第14条 開発者は、開発行為等により河川、水路等に雨水、汚水等を放流する場合並びに水路等の形状を変更する場合は、当該河川、水路等の水利関係者と協議し、その経過及び結

果を文書により市長に報告しなければならない。ただし、建築基準法第6条第1項に規定する建築確認の申請及び同法第18条第2項に規定する計画の通知並びに浄化槽法（昭和58年法律第43号）第5条第1項に規定する浄化槽の設置の届出に係るもので、浄化槽から河川、水路等に雨水、汚水等を放流する場合は、市長への報告を要しない。

（交通機関との協議）

第15条 住宅建築の計画戸数が300戸以上の開発行為等又はこれに準ずる規模の開発行為等を行う者は、開発区域への交通機関の乗り入れ及び施設の整備等について、あらかじめ交通機関との協議を行い、その経過及び結果を文章等により市長に報告しなければならない。

（計画の公開）

第16条 開発者は、第9条の事前協議を開始したときは、開発区域内の周知しやすい場所に施行基準に定める標識を設置するとともに、必要に応じて関係住民に対して印刷物の配布を行うなど、当該開発行為等の計画を公表しなければならない。

2 開発者は、施行基準に定めるところにより、関係住民に対して開発行為等の計画の説明及び必要な協議を行わなければならない。

3 開発者は、施行基準に定めるところにより、協議経過報告書を市長に提出しなければならない。

（覚書）

第17条 開発者は、この要綱に基づき協議を行い合意に達したときは、市長と開発者及び必要に応じて土地の所有者との間で覚書を締結するものとする。

（公共・公益施設の提供）

第18条 開発者は、開発行為等により整備された公共・公益施設及びその用地を本市に無償で提供するものとする。ただし、市長と開発者が施設等の提供について別途協議を行ったときは、この限りでない。

（公共・公益施設の施工）

第19条 開発者は、次に掲げる公共・公益施設について、施行基準に定める技術基準等に基づき施工するものとする。

- (1) 道路
- (2) 交通安全施設等
- (3) 公園等
- (4) 排水施設
- (5) 上水道施設
- (6) 消防水利施設等
- (7) ごみ集積施設
- (8) 汚水処理施設
- (9) 集会所等

(10) 医療施設

(11) その他市長が必要と認める施設

(開発行為等の工事の施工)

第20条 開発者は、開発行為等に関する工事の施工に際しては、次に掲げる事項について施行基準の定めるところに従い施工するとともに、騒音、振動若しくは土砂の飛散等を防止又は緩和するために必要な措置を講じて、周辺環境への影響を最小限にとどめなければならない。

(1) 宅地造成の基準

(2) 災害防止の対策

(3) 工事関係車両の通行

(4) 工事施工状況の監理及び記録

(5) 責任の所在

2 前項の措置を講じたにもかかわらず、なお周辺に対し環境悪化の影響を及ぼすおそれのある場合は、当該開発行為等を中断して、その原因を究明してこれを排除しなければならない。

(検査)

第21条 市長は、開発行為等により整備された公共・公益施設について、工事完了検査を行うほか、中間検査及び必要に応じて随時立ち入り検査を行うものとする。

2 前項の検査の結果、不備な箇所があるときは、市長の指示に基づき開発者の負担において改良工事を行わなければならない。

(移管)

第22条 開発者は、工事完了検査を受けようとするときは、公共・公益施設の移管に関する図書を市長に提出しなければならない。

2 第17条に規定する覚書に基づき移管されることとなる公共・公益施設の維持管理及びその費用負担等について別に定める場合は、市長と開発者又は市長が必要と認める者との間において、管理協定を締結するものとする。

(工業地域内の開発)

第23条 工業地域内における住宅建設を目的とした開発行為等は、原則として行うことができない。ただし、市長が特にやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

2 開発者は、次に掲げる開発行為等を行おうとする場合は、開発区域及びその周辺地域における環境を保全するために、必要な措置を講じなければならない。

(1) 前項ただし書きに規定する住宅建設

(2) 工場、修理加工場等に近接する住宅建設

(3) 工場、修理加工場その他公害を発生するおそれのある施設等の建設

(地下水の保全)

第24条 地盤沈下の防止を図るため、地下水のくみ上げについては関係法令の規定を順守しなければならない。

(住宅等の開発)

第25条 住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、良好な生活環境を確保するために、次に掲げる基準に適合しなければならない。この場合における基準の細則については、施行基準第29、第30、第31、第32及び第33に定める。

- (1) 計画人口の基準
- (2) 一宅地規模の基準
- (3) 共同住宅の住戸面積の確保基準
- (4) 高齢者向け共同住宅の住戸面積の確保基準
- (5) 敷地内の空間の確保基準

2 住宅以外の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、良好な環境を確保するために、前項第2号及び第5号に掲げる基準に適合しなければならない。

(周辺への影響の防止)

第26条 開発行為等を行うことによる影響を解消、又は緩和するため、次に掲げる事項について必要な措置を講じなければならない。

- (1) 日影による影響の防止
- (2) 放送電波の受信障害の防止

(店舗等の開発)

第27条 店舗面積が500平方メートル以上1,000平方メートル以下の店舗等の建築を目的とした開発行為等を行う場合は、茨木市中規模小売店舗出店指導要綱に基づく届出を行わなければならない。

(瑕疵担保)

第28条 開発行為等により整備された公共・公益施設については、移管手続の完了日の翌日から起算して1年以内に瑕疵が発見された場合は、開発者はその責任において手直し工事を行わなければならない。

(優先入居)

第29条 地方公共団体による開発行為等によって造成された宅地又は住宅については、本市市民への優先分譲又は優先入居に供されるよう努めなければならない。

(紛争の調整)

第30条 開発者及び関係住民は、開発行為等に起因する生活環境上の障害について紛争が生じたときは、互いに誠意をもって解決に努めるものとする。

2 市長は、前項による紛争の解決が容易でないと認めるときは、開発者及び関係住民の申し立てにより、紛争の迅速かつ適正な解決を図るよう努めるものとする。

(地区計画等)

第31条 開発者は、土地の利用が適正に維持管理されるようおおむね1ヘクタール以上の開発行為等にあつては地区計画を活用するものとし、その他の開発行為等にあつては建築協定を締結するよう努め、市長がこれらの手続を進めるにあたっては、これに協力するものとする。この場合において、既に地区計画が定められ、又は建築協定が締結されている地区の隣接地区において開発行為等を行うときは、当該地区計画及び建築協定と調和のとれたものとするよう努めるものとする。

(補償)

第32条 開発行為等に関する工事の施工中又は開発行為等の完了後において開発者の責めに帰すべき理由により被害が発生し、損害を与えた場合は、開発者においてこれを補償する等の必要な措置を講じなければならない。

(管理組合等の組織)

第33条 第22条第2項の規定により市長に移管することとなる公共・公益施設以外の公共・公益施設については、当該施設の所有権及び維持管理の責任は、原則として開発行為等の実施に伴い土地・建築物の分譲を受けた者（以下「譲受人」という。）又は譲受人で組織する管理組合等に属するものとする。

2 前項に規定する管理組合等の組織の設立については、開発者が指導及び援助しなければならない。

3 第1項の定めによらず他の第三者に施設の所有権及び維持管理の責任を譲渡又は承継する場合は、譲受人の同意を得るように努めなければならない。

(土地又は建物の分譲)

第34条 開発者は、土地又は建物の分譲を行う場合は、この要綱の定めに従って協議し、協議により確定した事項を譲受人に周知するとともに、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定に従い、信義を旨とし誠実にその業務を行わなければならない。

(自治会への加入促進)

第35条 開発者は、地域コミュニティの重要性を踏まえ、入居者の自治会への加入促進に努めるものとする。

(その他)

第36条 この要綱に定めのない事項について市長が必要と認めたときは、その都度開発者と協議の上、定める。

附 則

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成11年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年9月20日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成14年9月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成18年3月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導

要綱の定めによる。

大阪府自然環境保全条例適用については、平成18年4月1日の建築基準法第6条の建築確認申請の受付より施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成21年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成25年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為等は、改正前の茨木市開発指導要綱の定めによる。

附 則

(実施期日)

- 1 この要綱は、令和 3 年 6 月 1 日から実施する。

(経過措置)

- 2 この要綱の実施の際、この要綱による改正前の要綱によって定められていた様式による用紙がある場合には、当分の間所要の調整をして、これを使用することを妨げない。

附 則

(実施期日)

- 1 この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から実施する。

(経過措置)

- 2 この要綱の実施の際、この要綱による改正前の要綱によって定められていた様式による用紙がある場合には、当分の間所要の調整をして、これを使用することを妨げない。