

大東市開発指導要綱について

■目的

大東市では、良好な都市環境の形成及び秩序ある「まちづくり」に資するため、本市域における開発行為に関する基準を定め、公共施設等の整備を図り、住民福祉の向上に寄与することを目的として開発指導要綱を定めています。

■適用範囲

○本市の行政区域内において行う全ての開発行為（※①）

ただし、次の（１）～（４）に該当する開発行為については適用しません。

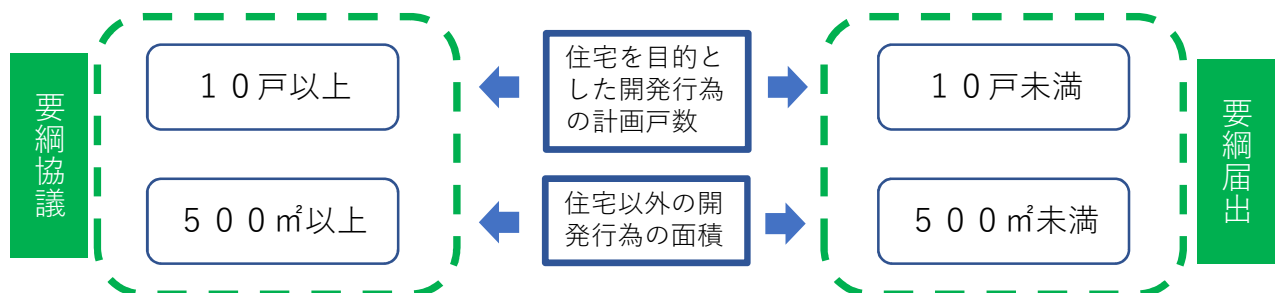
- （１） 国又は地方公共団体が行う開発行為
- （２） 国又は地方公共団体が施行する公共事業に伴う移転等を目的とした開発行為で、その規模及び用途が従前のものと著しく異なるもの
- （３） 敷地の増加を伴わない建築物の建替え、増築、改築等で、住宅戸数の増加又は用途変更を伴わないもの（都市計画法第２９条に定める開発行為を除く。）（※②）
- （４） １戸建住宅及び長屋住宅を目的とした開発行為で、当該住宅の計画戸数が３戸未満のもの（都市計画法第２９条に定める開発行為及び建築基準法第４２条第１項第５号に掲げる道路の位置の指定を受けて行う開発行為を除く。）

※①：都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４条第１２項に規定する開発行為又は建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１３号に規定する建築をいいます

※②：従前従後の用途において、住宅系もしくは非住宅系における変更の有無を確認します

■申請について

申請には住戸数又は開発面積により、要綱協議もしくは要綱届出となります。ただし、位置指定道路の築造を行う開発行為は、要綱協議となります。



■主な基準

主な基準と協議を行う担当課は下記の通りです。

- ・敷地面積等：戸建て住宅及び長屋住宅等の敷地面積及び重層長屋及び共同住宅の床面積は別表2に定めた基準以上とすること【都市政策課】
- ・緑化・公園：緑化－大東市緑化指導の基準を定める要綱に定める基準に基づいた計画をすること
公園等－3000㎡以上の開発の場合、開発面積の3%以上とすること【みどり課】
- ・環境・ごみ：共同住宅や長屋住宅の場合、大東市ごみ集積場設置に関する要綱に基づくこと【環境室】
- ・駐車・駐輪場：戸建て住宅等や共同住宅等（単身者向けか世帯向け）の種類によって定めた基準以上を設置すること（別表3参照）【交通政策課】
- ・道路施設：道路を築造する場合は、大東市開発指導要綱施行基準に基づくこと【道路課】
- ・雨水流出抑制：雨水浸透阻害行為を行う場合、雨水の流出抑制の対策に努めること【水政課】
- ・排水施設：公共下水道計画等及び施工基準に適合させること【下水道施設課】
- ・給水施設：大東市上下水道事業管理者と協議の上、同意を得ること【水道施設課】
- ・消防水利等：開発区域及びその付近に消防水利並びに消防活動の空地等を設置すること【消防本部警防課】
- ・安全施設：防犯灯や防護柵等を協議の上、設置すること【市民政策課】
- ・工場・店舗：工業地域等内における住宅等の開発又は店舗等の開発行為の場合、別途定めた要綱を遵守すること【産業経済室】

別表2

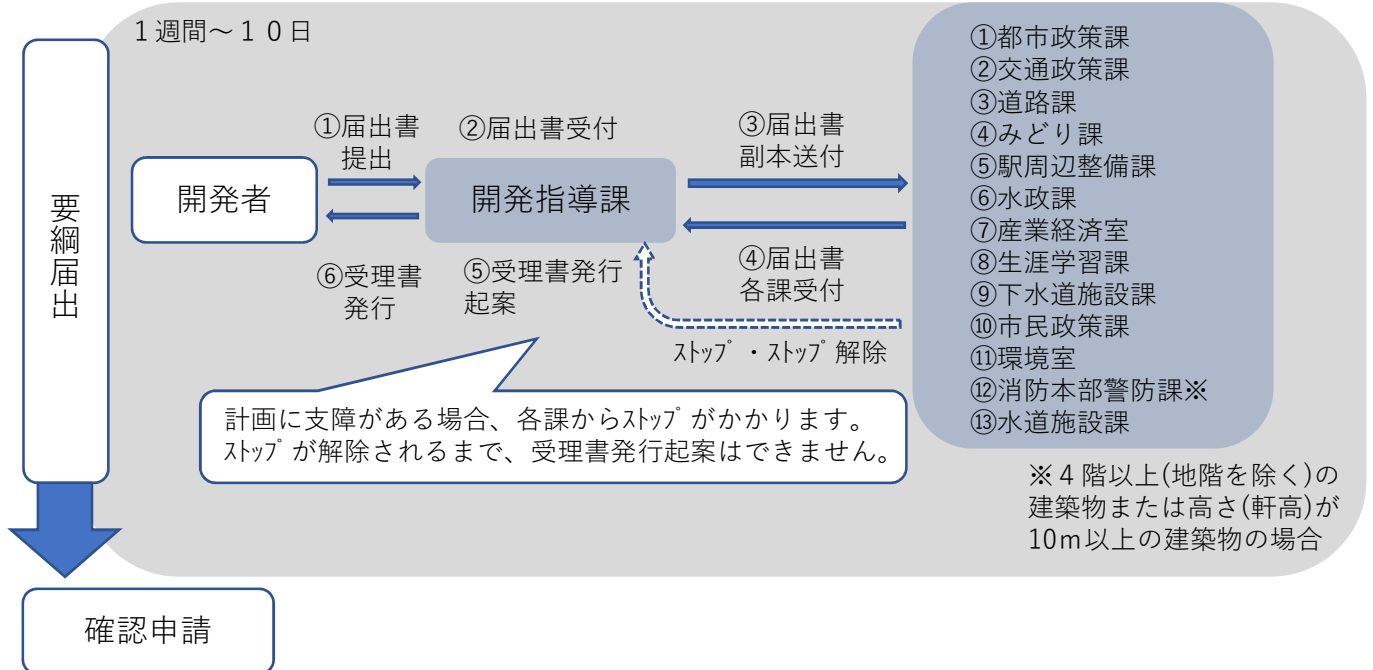
	一戸建住宅 長屋住宅（重層長屋除く）		共同住宅 長屋住宅（重層長屋に限る）	
	一種低層住居専用	それ以外の地域	世帯向け	単身者向け
敷地面積	1000㎡以上	700㎡以上	－	－
住戸面積	－	－	55㎡以上	25㎡以上

別表3

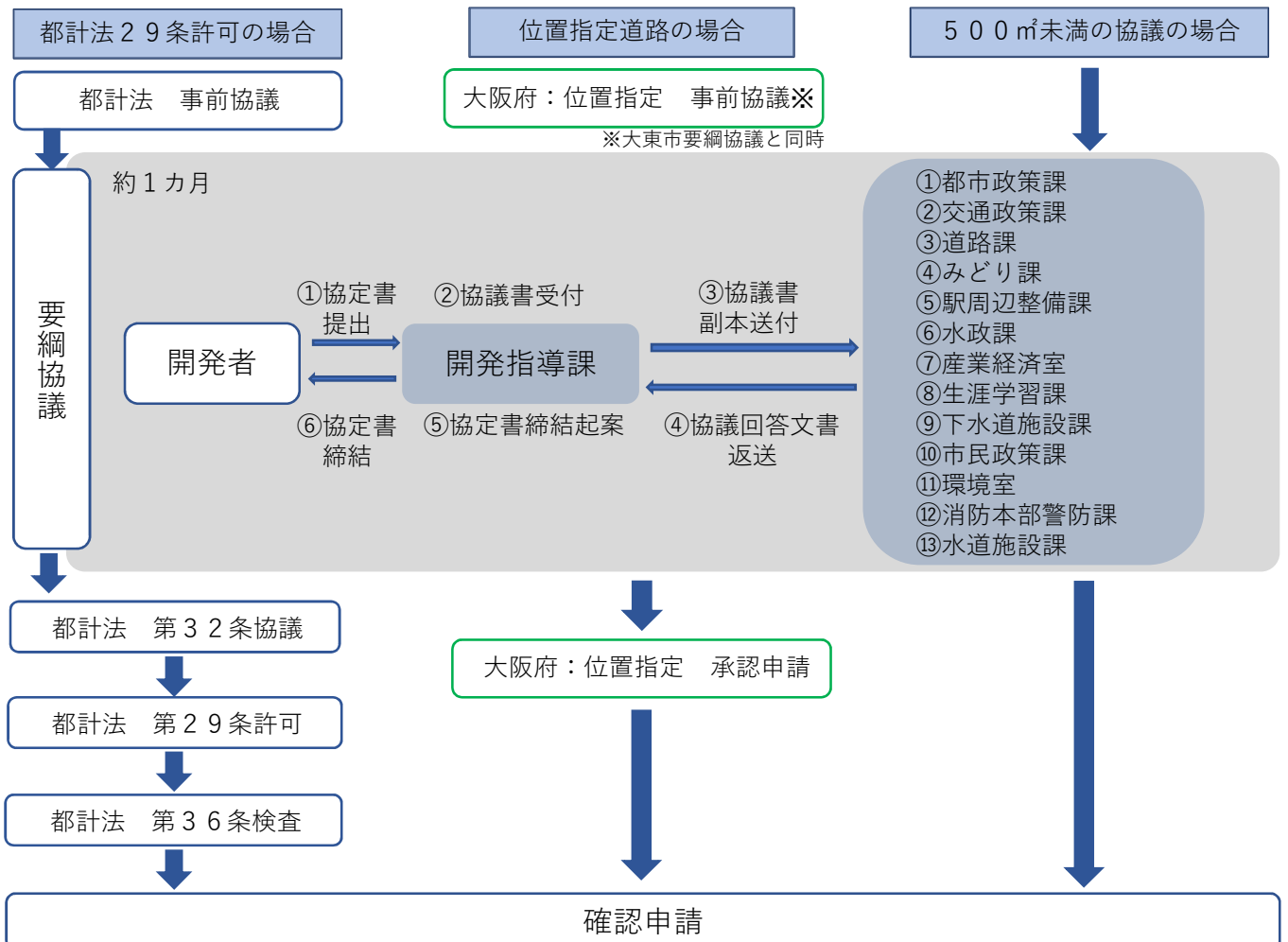
建築物の種類		駐車場・駐輪場の設置基準	
		自動車	自転車
一戸建住宅 長屋住宅（重層長屋除く）		敷地内に自動車及び自転車の保管場所を設置すること	
共同住宅 長屋住宅（重層長屋に限る）	単身者向け	0.3台／戸	1台／戸
	世帯向け	0.5台／戸	1台／人 ※世帯の計画人数に応じて設定すること
一戸建住宅、共同住宅及び長屋住宅以外		開発行為の規模及び建築物の用途により必要台数を設置すること	

■申請の流れ

○要綱届出の場合：1週間～10日程度



○要綱協議の場合：約1カ月程度



■添付書類

書類名	協議書				届出書				備考
	正 1	副A 10	副B 2	副C 1	正 1	副A 9※	副B 2	副C 1	
① 開発区域位置図 1/2,500以上	○	○	○	○	○	○	○	○	本市が販売する地図を使用すること
② 開発区域現況図 1/500以上	○	○	○	○	○	○	○	○	
③ 土地利用計画図 1/500以上	○	○	○	○	○	○	○	○	造成工事がない場合は、「造成工事なし」と記載すること
④ 造成計画平面図 1/500以上	○	○	—	—	○	○	—	—	造成工事がある場合のみ添付
⑤ 造成計画断面図 1/500以上	○	○	—	—	○	○	—	—	造成工事がある場合のみ添付
⑥ 排水計画平面図 1/250~1/500以上	○	○	—	—	○	○	—	—	勾配及び排水方向の矢印の記載があるもの
⑦ 排水施設構造図 1/10~1/500以上	○	○	—	—	—	—	—	—	勾配及び排水方向の矢印の記載があるものを、新設の場合のみ添付
⑧ 排水管渠 縦断面図 縦 1/100 横 1/50~1/500 横断面図 1/50~1/100	○	○	—	—	—	—	—	—	新設の場合のみ添付
⑨ 給水計画平面図 1/500以上	○	○	—	○	○	○	—	○	
⑩ 植栽計画平面図 1/500以上	○	○	—	—	○	○	—	—	
⑪ 建物各階平面図 1/100以上	○	○	—	—	○	○	—	—	
⑫ タイプ別求積図	○	○	—	—	○	○	—	—	
⑬ 建物断面図	○	○	—	—	○	○	—	—	
⑭ 建物立面図	○	○	—	—	○	○	—	—	
⑮ 日影図	○	—	—	—	○	—	—	—	日影規制に係る場合に正本のみ添付
⑯ 敷地求積図	○	○	—	—	○	○	—	—	
⑰ 建築物用途別規模一覧表	○	○	—	—	○	○	—	—	様式第6号を使用すること
⑱ 自動車駐車場等の設置台数算定表	○	○	—	—	○	○	—	—	様式第7号を使用すること
⑲ 従前の公共・公益施設の一覧表	○	○	—	—	—	—	—	—	様式第8号を使用すること
⑳ 新たに設置される公共・公益施設の一覧表	○	○	—	—	—	—	—	—	様式第8号を使用すること
㉑ 官民境界明示指令図書（写）	○	—	—	—	—	—	—	—	
㉒ 都市計画明示図書（写）	○	—	—	—	○	—	—	—	
㉓ 公図（写）「3ヶ月以内のもの」	○	○	—	—	○	○	—	—	法務局備付けのもの
㉔ 土地謄本「3ヶ月以内のもの」	○	○	—	—	○	○	—	—	法務局備付けのもの （借地の場合は、借地承諾書等を添付）
㉕ 区長及び水利組合の報告書	○	○	—	—	—	—	—	—	様式第9号を使用すること
㉖ 近隣説明会の経過書	○	○	—	—	—	—	—	—	
㉗ 現況写真、撮影位置図	○	○	—	—	○	○	—	—	
㉘ その他市長が必要と認めた図書	○	○	○	○	○	○	○	○	委任状等

※建築物の階数が4以上（地階を除く）、又は高さ（軒高）が10m以上の建築物（戸建て住宅又は長屋住宅を除く）を目的とした開発行為は、10部とする。

大東市開発指導要綱のホームページ



大東市開発指導要綱の様式ダウンロード

