

八尾市開発指導要綱 別途基準

公園等の帰属等に係る要綱第 18 条第 2 項 のただし書きの基準について

八尾市開発指導要綱（以下「要綱」という。）第 18 条第 2 項に規定する「ただし、土地区画整理事業区域内の 2 次開発等及び住宅以外の用途を目的とする開発事業において、別に定める基準に該当するものと市長が認める場合については、この限りでない。」について、別に定める基準を次のように定める。

- 1 予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、敷地が一である場合の開発事業については、開発区域の面積の 3 パーセント以上を事業者管理公園等として、敷地内に設置するものとする。
- 2 土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における 2 次的な開発事業（以下本開発事業）については、公共団体が管理する公園、緑地等が、土地区画整理事業等により土地区画整理事業等区域の面積の 6 パーセント以上確保している場合は、要綱第 18 条第 1 項に規定する公園等の設置を求めないものとする。
- 3 本開発事業については、公共団体が管理する公園、緑地等が、1 次的な開発事業により 1 次的な開発事業区域の面積の 3 パーセント以上確保している場合は、要綱第 18 条第 1 項に規定する公園等の設置を求めないものとする。ただし、共同住宅を目的とする開発事業で、計画戸数 1 戸当たり 3.5 平方メートルで算出した面積が、1 次的な開発事業により確保している公共団体が管理する公園、緑地等の 1 次的な開発事業の面積に対する割合を本開発事業面積に乗じて算出した面積を超える場合については、要綱第 18 条第 2 項のみを適用せず、面積按分した面積を超えた面積を事業者管理公園等として、敷地内に設置するものとする。
- 4 公共団体が管理している近隣公園（都市公園法施行令第 2 条第 1 項第 2 号）以上の公園に開発区域が隣接している場合（道路、里道、水路等を挟んで存する場合を含む）の開発事業については、要綱第 18 条第 1 項に規定する公園等の設置を求めないものとする。

附 則

この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から実施する。

この基準は、令和 5 年 12 月 28 日から実施する。

八尾市単身者向共同住宅等に関する指導基準

(目的)

第1条 この基準は、本市の区域内における単身者向共同住宅及び寮等の建築について、八尾市開発指導要綱第21条第4項及び第22条第2項の規定に基づき、必要な事項を定めることにより、周辺的生活環境の保全及び調和を図ることを目的とする。

(建築主等の責務)

第2条 単身者向共同住宅及び寮等の建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、当該建築物の建築及び管理に当たっては、近隣住民の生活環境に及ぼす影響に十分配慮しなければならない。

2 建築主等は、近隣住民との間に当該建築物に関する紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合においては紛争の解決に当たらなければならない。

(単身者向共同住宅の管理)

第3条 建築主等は、単身者向共同住宅の管理に関し、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 住戸の戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置し、常駐する管理人を置くものとし、30戸未満の場合は管理人を定めるものとする。ただし、管理人室の設置については、適正な管理を行うことができると市長が認める場合は、この限りでない。
- (2) 入口に前号の管理人の氏名及び連絡先を明記した表示板（別記様式）を設置すること。
- (3) 騒音の発生、ゴミの搬出、路上駐車・駐輪等近隣住民及び入居者に迷惑を及ぼす行為についての禁止事項等、必要な事項を明記した管理規約を定め、入居者に遵守させること。
- (4) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認めた事項に関すること。

(寮の施設及び管理)

第4条 建築主等は、寮等を建築しようとするときは、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 入居者が利用できる会議室又は厚生室等の共用施設を設置すること。
- (2) 入居者に必要な自動車の駐車施設を確保すること。
- (3) 入居者に相当する自転車の駐車施設を設けること。
- (4) 当該建築物の外からよく見える場所に、当該事業所又は学生寮である旨の表示板（看板）を設置すること。
- (5) 管理人を置くとともに、管理規約を定め良好な管理に努めること。
- (6) 入口に事業者（学校名）及び管理者の連絡先を明示する表示板（別記様式）を設置すること。

(7) 入居にあたっては、入居者に対し管理規約の内容を十分に説明して、それを徹底させること。

(8) 事業所の寮等にあつては、入居者は原則として1社の社員に限ること。

(寮等の協定の締結)

第5条 市長は、要綱第5条第1項に規定する協定の締結の際に、寮等の建築及び管理に関する協定を、建築主並びに事業所の寮等にあつては事業者、学生寮にあつては学校の代表者等との間で協定を締結するものとする。

2 建築主等は、前項に定める協定の締結事項について、誠実に遵守しなければならない。

(事業の附属寄宿舍)

第6条 建築主等は、労働基準法（昭和22年法律第49号）第10章に規定する事業の附属寄宿舍を建築しようとする場合は、事前に関係機関と協議し、同法の規定を遵守しなければならない。

2 前項の事業の附属寄宿舍にあつては、施設及び管理に関して事業附属寄宿舍規程（昭和23年労働省規程第7号）に基準がある場合は、第4条及び第5条の規定は適用しないものとする。

附 則

1 この基準は、平成30年4月1日から実施する。

別記様式

(1) 単身者向共同住宅

(2) 寮等

	← 40cm 以上 →		← 40cm 以上 →
↑ 30 cm 以 上 ↓	この建物の管理は、下記管理人が行っています。 管理人 住所 氏名 連絡先電話番号	↑ 30 cm 以 上 ↓	この寮は、事業所名（学校名）の寮であり、管理は下記管理人が行っています。 管理人 住所 氏名 連絡先電話番号

単身者向共同住宅の取扱基準

開発指導要綱第 21 条に規定する「単身者向共同住宅」及び同 4 項に基づく「単身者向共同住宅等指導基準」の取扱いについて、次のように定める。

1 単身者向共同住宅の定義

- (1) 要綱第 21 条第 1 項において、専用区画の面積（第 20 条第 2 項に規定する世帯向共同住宅の専用床面積と同じ。）が 40 m²未満であり、専用区画に住宅の設備として、ちゅう房（台所）及び便所があるものである。
- (2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅等については、建築基準法上用途の取扱いが共同住宅と判断され、専用区画の面積が 40 m²未満であっても、要綱として単身者向共同住宅としては扱わない。

2 用途地域及び敷地規模

第 21 条第 2 項第 1 号に規定する用途地域は、建築物の敷地が属する用途地域であり、敷地が地域の内外（2 の用途地域）にわたる場合は、建築基準法第 91 条の規定に基づき敷地の過半の属する地域とする。

3 専用区画面積

25 m²以上 40 m²未満。但し単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした単身者向共同住宅の場合は 18 m²以上とすることができる。

4 駐車場

- (1) 第 21 条第 2 項第 3 号の自動車の駐車施設について、施行基準第 7 の 1 を準用する。
- (2) 同 4 号の自転車の駐車施設は、開発区域内（敷地内）に 1 戸当たり 1 台を設けること。
- (3) 駐車スペースは、施行基準第 7 の 2. (1)を準用するものとする。

5 管理体制

- (1) 八尾市単身者向共同住宅等に関する指導基準（以下「指導基準」という。）第 3 条第 1 号に規定する「常駐する管理人」とは、当該単身者向共同住宅の管理について主に従事する者をいい、夜間を含め時間的に拘束する管理人を意味するものではない。
- (2) 管理人室の面積は、特に制限を設けない。住宅を兼ねる場合には、住宅部分の下限を 25 m²以上とし、上限は設けない。
- (3) 指導基準第 3 条第 1 号ただし書きの管理人室の緩和は、当該単身者向共同住宅から概ね 200m以内に、建築主又は管理人の住宅（事務所）等があり、常駐する管理人と

同等程度の管理ができる状況にある場合について、当該管理人室の設置を緩和するものとする。

- (4) 指導基準第3条第2号の表示板は、要綱開発申請書の建築物の立面図等に明示し、建築物竣工後、入居までにその写真を提出させるものとする。

6 他用途の併用

単身者向共同住宅と他の店舗等の併用用途は、階において区分すること。

7 世帯向共同住宅との併用

以下の条件の場合、単身者向共同住宅と世帯向共同住宅との併用（混合）を認めることとする。ただし、要綱第21条第3項の木造単身者向共同住宅の建替えの適用をする場合はこの限りでない。

- (1) 単身者向共同住宅の専用区画は取扱基準3に定める専用区画面積とすること。世帯向共同住宅の専用床面積は要綱第20条2項に規定する面積以上であること。
- (2) 自動車の駐車施設については、単身者向共同住宅は戸数の30%以上、世帯向共同住宅は要綱第23条に定める台数以上を計画し、それぞれの合計台数を設けること。
- (3) 自転車の駐輪施設については、単身者向共同住宅は戸数に相当する台数以上、世帯向共同住宅は1戸当たり2台以上を計画し、それぞれの合計台数を設けること。
- (4) 管理については、管理人の常駐や管理人の連絡先を明記した表示板を設置すること。
(八尾市開発指導要綱別途基準、八尾市単身者向共同住宅等に関する指導基準を参照のこと。)

附 則

- 1 この基準は、平成30年4月1日から実施する。

写 真 管 理 基 準

- 1 この基準は、施工に際して行う写真による管理の基準を示したものである。
- 2 工事写真の撮り方
 - (1) 工事写真を撮る場合は、全景を撮りそれから詳細部分を撮る。
 - (2) 詳細写真は、箱尺又はリボンテープ等を用いて寸法の分かるように撮る。
 - (3) 詳細写真には、黒板を当てること。なお、黒板の表示は、工事名、施工者名及び撮影年月日並びに断面及び配筋等撮影の目的となる内容を明記すること。
- 3 工事写真の整理方法
 - (1) アルバムの整理は、工事全体の流れが分かるものを作成し、工事毎に工事過程（着手前、施工状況、出来高管理、完成等）が容易に把握できるようにする。
 - (2) 施工状況、安全管理、使用材料、品質管理、出来高管理写真等はそれぞれ分類して整理する。
- 4 その他の一般事項
 - (1) 写真は、サービスサイズの大きさとし、かつ、カラー写真とする。
 - (2) 撮影箇所が分かりにくい場合には、写真と同時に見取り図等をアルバムに添付する。
- 5 留意点

上記内容を写真で確認できない場合は、現場確認時において目視検査を行うものとする。