

摂津市開発協議基準

令和8年4月1日

摂津市

目 次

〔 摂津市開発協議基準 〕

第1条	目的	1
第2条	定義	1
第3条	適用範囲	1
第4条	開発行為の協議	1
第5条	開発行為の原則	2
第6条	土地利用	3
第7条	公共公益施設の設置	3
第8条	公共公益施設の 帰属・寄附・管理	4
第9条	開発行為の検査	4
第10条	貸倉庫等の建築	5
第11条	安全の確保等	5
第12条	近隣説明等	5
第13条	単身者向住宅、寄宿舍、寮 及び高齢者向住宅の建築	5
第14条	公害対策	5
第15条	日照障害対策	5
第16条	電波障害対策	6
第17条	環境衛生	6
第18条	文化財	6
第19条	通学路	6
第20条	開発区域の緑化	6
第21条	高齢者、障害者等施設	6
第22条	自治会の加入促進	7
第23条	鉄道・幹線道路等 周辺における住宅の開発	7
第24条	都市景観の形成	7
第25条	計画の公開	7
第26条	市長の協力	7
第27条	その他の協議事項	7
第28条	覚書の交換	7
附 則		7

〔 公共施設等の施行基準 〕

1.	道路	9
2.	土留擁壁	13
3.	排水施設	13
4.	公共空地	19
5.	宅地造成	20
6.	一宅地規模	20
7.	集会所施設	21
8.	交通安全施設	21
9.	防犯灯施設	22
10.	貸倉庫等の建築	23
11.	造成工事等による工事車両 の通行	23
12.	ごみ集積施設	23
13.	消防施設	26
14.	計画の公開	27
別図		28～39

摂津市開発協議基準

(目的)

第1条 この基準は、摂津市環境の保全及び創造に関する条例（平成11年摂津市条例第14号）第65条の規定に基づき、良好な環境の保全及び創造を図るため、開発行為に関連する公共施設及び公益施設の整備について、必要な事項を定め、健全で文化的なまちづくりと公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この基準において、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) 開発行為とは次に掲げるものをいう。

- ア 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
- イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築行為
- ウ 同法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする行為
- エ 同法第87条第1項に規定する用途の変更を行う行為

(2) 開発区域とは開発行為をする土地の区域をいう。

(3) 開発者とは開発行為をする者をいう。

(4) 公共施設とは道路、下水道、河川、水路、公園、広場、緑地並びに消防の用に供する貯水施設をいう。

(5) 公益施設とは上水道、ごみ集積施設、集会施設、学校教育施設、社会福祉施設並びにその他の住民に公益上必要となる施設をいう。

(6) 公共公益施設とは公共施設及び公益施設並びにそれらの附属施設をいう。

(7) 中高層建築物とは建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定による高さが10mを超える建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この基準は、本市の行政区域内において行う開発行為すべてのものについて適用する。

2 一団の土地（同一敷地であった土地等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発行為は、一の開発行為とみなし、この基準を適用する。

3 前項の規定は、先行する開発行為の目的とするすべての建築物について、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証が交付された日より2年を超えて行う開発行為については適用しない。次の各号のいずれかに該当する開発行為についても、同様とする。

(1) 先行する開発行為について、都市計画法第36条第3項による完了公告日より2年を超えて行う開発行為

(2) 先行する開発行為について、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のあった日から2年を超えて行う開発行為

(3) 先行する開発行為との間に、開発者（開発行為を引き継いだ者を含む。）、施工者、設計者等のすべての関連性が認められない開発行為

(開発行為の協議)

第4条 開発行為を行おうとする者は、関係法令に基づく申請等を行う前に別に定める協議申請書を提出し、公共公益施設の整備について協議をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、協議申請書の提出は必要ないが、公共公益施設の整備について協議しなければならない。

(1) 開発区域の面積が300㎡未満かつ中高層建築物以外の建築物を建築する開発行為

- (2) 第2条(1)イに該当するもののうち、個人が自ら居住する一戸建ての住宅の開発行為で第2条(1)アに該当しないもの
 - (3) 本市の実施する開発行為
 - (4) 本市の公共事業の実施に伴って必要となった代替移転等のための開発行為
 - (5) その他市長が前号に準ずると認めた開発行為
- 2 前項の協議について、開発区域の変更を伴わない中高層建築物以外の増築の場合は、摂津市開発行為に関する協議申請を省略することができ、開発区域の変更を伴わない中高層建築物の増築の場合は、日影図、電波障害調査を行い、開発区域外に影響を及ぼさない場合は申請を省略することができる。
 - 3 第1項の協議を行おうとする者は、開発区域内及びその関連工事区域内の土地又は工作物について、開発行為の施行又は工事实施の妨げとなる権利を有する者の同意を得なければならない。
 - 4 第1項の協議を行おうとする者は、摂津市消防本部消防長（以下「消防長」という。）、水道事業及び下水道事業の管理者の権限を行う市長（以下「管理者」という。）の同意を得なければならない。
 - 5 開発者は、市長が必要と認めた場合は、第1項の規定による協議と同時に警察署等の関係機関にも協議しなければならない。
 - 6 開発者は、第1項の規定により協議した後において計画変更を生じた場合は、速やかに市長及び関係機関へ申し出を行い協議をしなければならない。
 - 7 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定の申請を行おうとする者は、第1項の規定による協議を行う前に大阪府の定める様式により本市と事前協議を行った後、大阪府に事前協議書を提出しなければならない。
 - 8 市街化調整区域内の開発行為については、本市に先立ち大阪府との事前協議を行うものとする。
 - 9 第1項の協議申請は、別に定める協議申請書作成要領によるものとする。
 - 10 建築基準法第42条に規定する道路に接しない開発区域で開発行為を行おうとするものは、第1項の協議申請に先立って同法第43条第2項による手続きを行うものとする。ただし、第2条(1)アに規定する開発行為にかかる第1項の協議申請を行う場合は、この限りでない。
 - 11 第1項ただし書きに該当する開発行為で道路後退が発生する場合、又は建築基準法第43条第2項により道路後退が発生する場合は、公共施設等の施行基準（以下「施行基準」という。）に基づき道路後退部分の整備及び用地の取り扱い等について協議を行うものとする。
 - 12 開発行為を行う敷地が4.8m未満の道路に接している場合で、その道路が市の認定道路、又はそれに準ずると認められる道路の場合は、摂津市狭隘道路の拡幅整備等に関する要綱に基づき協議しなければならない。ただし、第1項の協議申請を行う場合はこの限りでない。
 - 13 開発行為を行う敷地に至る道路が4.8m未満の道路で、開発行為を行おうとする者が拡幅整備を行う場合は、摂津市狭あい道路の拡幅整備等に関する要綱に基づき協議しなければならない。

（開発行為の原則）

第5条 開発行為は、都市計画その他本市の定める基本計画に従い、公害のない健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するための環境の改善、交通安全の確保及び災害の発生防止に関する計画並びに公共公益施設及び宅地に関する適正な計画が定められなければならない。

- 2 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。

(土地利用)

第6条 開発者は、土地利用計画にあたり、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の人口計画、各種都市施設の計画及び配置について検討するとともに、道路、公園その他の施設に関する都市計画が定められている場合は、その都市計画に適合させなければならない。

- 2 開発者は、住宅建築を目的とする開発行為を行おうとする場合は、施行基準に定める一宅地の規模の基準に従い計画するものとする。
- 3 中高層共同住宅建築のための土地利用計画にあつては、良好な居住環境を確保するため、道路、公園、緑地、駐車場及び災害時の安全等に十分な考慮をはらうものとする。
- 4 開発者は、土地利用計画にあたり、連続する高さ 600mm 以上の構造物により開発区域を明確にしなければならない。ただし、親族等が居住する住宅等を建築するために、敷地を分割する場合や、隣接地が連続する高さ 600mm 以上の構造物により開発区域が明確となっている場合等は別途協議により、縁石等にすることができる。

(公共公益施設の設置)

第7条 開発者は、開発区域内及び開発区域外の必要な公共公益施設を施行基準及び次に定めるところにより設置しなければならない。

1 道路

- (1) 開発区域内及び必要と認められる開発区域外における道路は、原則として開発者の負担において施工すること。
- (2) 開発区域外との連絡道路、交差部の構造及び施設について、新設又は改良する必要がある場合は、開発者の負担において施工すること。
- (3) 道路の築造に当たっては、道路法に基づく道路管理者と協議し施行基準により実施すること。また、原則として行き止まり道路とならないよう計画すること。
- (4) 開発区域内に既設の農業用道路又は法定外道路がある場合は、管理者及び権利者の同意を得て、自らの負担と責任においてその機能を確保しなければならない。
- (5) 開発区域が農業用道路と接する場合は、既設農業用道路の保全を含めて、農作業に支障のないよう措置しなければならない。

2 下水道、河川、水路

- (1) 開発者は開発行為に伴う湛水の疎通及び開発区域内の用排水に必要な施設を設置し、又は改修しなければならない。この場合における費用は原則として開発者の負担とする。
- (2) 開発区域内の用排水に必要な施設の設置及び改修については、上流を含めて排水可能な地点まで施工するものとする。
- (3) 開発者は開発区域内に既設水路又は既設管渠がある場合は、管理者の同意を得て、自らの負担と責任において、その機能を確保しなければならない。
- (4) 用排水施設の設置及び既設施設の改廃については、河川水路の管理者及び水利関係団体の同意を得て市長と協議の上行うものとする。
- (5) 開発者は、開発区域内の道路及び開発区域内への進入路が水路に面している場合は、水路側に防護柵を設置する安全対策を講じなければならない。
- (6) 開発者は、市長が支障ないと認める場合を除き、用排水施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。
- (7) 開発者は、開発区域の規模、計画人口等から想定される汚水量及び地形、降水量等から想定される雨水量を支障なく処理できるよう下水道施設を計画するものとする。
- (8) 汚水の放流については、放流先の水質、水位、流量及び下流の利用状況を十分把握

し、下流の水利用上必要な措置を講ずるとともに、水利関係団体等の同意を得、かつ、管理者の指示を受けなければならない。

- (9) 開発区域が公共下水道区域にあるときは、摂津市下水道条例（昭和49年摂津市条例第4号）を遵守し、市長が定める施行基準に従い、必要な施設を整備しなければならない。
- (10) 工場排水については、別途市長と協議するものとする。
- (11) 開発区域の面積が5,000㎡以上で、敷地内の平均流出係数が下水道計画で定める流出係数を上回る場合は、雨水流出抑制施設を設置しなければならない。安威川以南の分流区域、又は、浸透施設だけでは抑制水量を満たさない場合は、貯留施設を設置しなければならない。
- (12) 道路面より低い位置（地下）にガレージや居室等を設ける場合、逆流防止対策などを検討するとともに、利用者や管理者等に集中豪雨のときには被害が及ぶ場合もあることを周知すること。
- (13) 開発行為に伴い河川、水路の改修が必要な場合は、開発区域内及び開発区域外の区間について、河川管理者、水路管理者及び市長と協議し、自ら工事を行わなければならない。ただし、工事が大規模となるものについては、施工方法及び工事費負担について協議するものとする。

3 公園、広場、緑地

- (1) 開発者は、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、施行基準の定めるところにより、公園、広場、緑地（以下「公共空地」という。）を開発区域内に設けなければならない。ただし、次に掲げるものに該当する場合は不要とする。
 - ア 第2条第1号アに該当しないもの
 - イ 区画整理施行中、又は区画整理完了地域内での開発行為で、市長が特に必要がないと認めたもの
 - ウ その他市長が必要ないと認めたもの
- (2) 開発者は、施行基準に基づき公共空地の施設整備として必要な植栽、遊戯施設等を設置しなければならない。

4 消防施設

開発者は、開発区域内及び開発区域外に必要な消防水利、消防隊活動場所等の施設について、施行基準に定めるところにより、消防長と協議し、同意を得なければならない。

5 上水道施設

開発者は、開発区域内及び必要と認められる開発区域外の配水管の施設に要する経費の負担及び管理等について、水道管理者が定める「開発行為等に伴う上水道施設整備指導要綱」に基づき、水道管理者と協議し、同意を得なければならない。

6 その他公共公益施設

- (1) 開発者は、施行基準に定めるもののほか必要な公共公益施設について関係課と協議のうえ設置すること。
- (2) 開発者は、施行基準に定めるもののほか必要な公共公益施設について移設・撤去等が必要な場合は、関係課と協議のうえ対応すること。なお、この場合の経費は、開発者の負担とする。

（公共公益施設の帰属・寄附・管理）

第8条 前条の規定により設置した公共公益施設は、原則として摂津市に無償で帰属・寄附するものとする。

- 2 前項の手続きは、すべて開発行為の完了までに行わなければならない。

- 3 第1項の公共公益施設の管理に関し、市長が必要と認めるものは、開発者と必要な期間、維持管理協定を締結することができる。

(開発行為の検査)

第9条 開発者は、開発行為が完了したときは、工事完了届出書を提出し検査を受けなければならない。

2 市長が必要と認めたときは、指定する職員に命じて随時立入検査を行わせることができる。

3 開発行為に関連し、公共施設に瑕疵が認められる場合は、開発者の費用負担において、その瑕疵の補修をしなければならない。

(貸倉庫等の建築)

第10条 倉庫又は工場を目的とする開発行為のうち、1棟を複数に区分し、個別に使用する計画を行う開発行為については、施行基準に基づき計画しなければならない。

(安全の確保等)

第11条 開発者は、当該開発行為又は建築行為に伴う工事関係車両の通行により、工事場所周辺の安全を損ない、生活環境に著しい被害を生じさせることのないよう、施行基準に基づき必要な措置を講じなければならない。

(近隣説明等)

第12条 中高層建築物の開発行為又は開発区域の面積が500㎡以上の開発行為を行おうとする者、又は開発区域の面積が500㎡以上の一団の土地を複数の土地に分割し開発行為を行おうとする者は、開発区域境界線より20mの範囲内の住民及び土地所有者等に対し、当該開発行為の内容その他必要事項について説明会等を行わなければならない。また、開発区域が属する自治会の会長に説明範囲及び実施方法について協議の上、説明会等を行わなければならない。

2 前項の説明をした開発者は、説明の内容を別に定める説明経過書により報告しなければならない。

3 開発者は、民法（明治29年法律第89号）第234条第1項に規定する距離の確保に努めなければならない。ただし、確保ができない場合は、開発区域の隣接土地所有者の同意を得るよう努めるものとする。同意が得られない場合は、誓約書（経過書を添付したもの）を提出し、紛争が生じた場合は誠意をもって開発者において解決するものとする。

(単身者向住宅、寄宿舍、寮及び高齢者向住宅の建築)

第13条 単身者向住宅（1ルーム、1K、1DK、1LDK）、寄宿舍、寮及び高齢者向住宅を目的とする開発行為を行おうとする者は、開発区域周辺の住民及び土地所有者等に対し、当該開発行為の内容、入居後の管理その他必要な事項について説明会等を行わなければならない。

2 前項の説明をした開発者は、説明の内容を別に定める説明経過書により報告しなければならない。

(公害対策)

第14条 開発者は、騒音規制法、振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例、摂津市環境の保全及び創造に関する条例等、環境関係法令を遵守し、当該開発行為により、公害を発生させないよう必要な措置を行わなければならない。又また、環境関係法令に基づき、必要に応じ公害規制関係の届出をしなくてはならない。なお、倉庫を目的とする開発行為については、申請用途以外に使用しない旨の誓約書を提出するものとする。

(日照障害対策)

第15条 開発者は、中高層建築物を目的とする開発行為を行う場合は、その建築物による日照障害等の影響をあらかじめ調査し、周辺住民への健康、生活環境に配慮した計画に努めなければならない。

- 2 開発者は、準工業地域又は工業地域で中高層建築物を目的とする開発行為を行う場合、大阪府建築基準法施行条例第69条に掲げる第一種住居地域の時間以上の日影となる部分を生じさせ、かつ、その部分に住宅が存在する場合はその住宅の所有者と協議するものとする。

(電波障害対策)

第16条 開発者は、建築物の建築により、その周辺の住民等に電波障害が生ずると予測される場合、並びに建築する建築物が周りの他の建築物（新幹線、モノレール、跨道橋等を含む。）によって電波障害を受けることが予測される場合には、あらかじめ調査し電波障害を排除するため必要な施設を自己の負担で設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者との間で取り決めるものとする。

- 2 開発者は、前項の調査を行ったときは、その結果及び障害排除計画の概要を開発協議の際市長に届出し、施設を設置したときは、その結果を遅滞なく報告しなければならない。

(環境衛生)

第17条 開発者は、開発区域内におけるし尿の処理については、次のいずれかの方式によるものとする。

- (1) 公共下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）の規定による終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するもの）

この方式による処理は、下水道法に定められた処理区域内ですでに供用開始の公示がされている区域に適用するものとし、施設計画及び施工については、下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会）によらなければならない。

- (2) 水洗方式（し尿浄化槽によるもの）

この方式により処理する場合は、周辺住民に被害及び迷惑が生ずることのないよう市の指導を受け、地元関係団体との協議を経て監督官庁の定める基準によるものとする。

- (3) 汲取方式（バキューム車によるもの）

この方式により処理する場合、便槽の容積は必要量を充足するに足るものとし、汲取作業が容易にできるよう汲取口付近に十分な間隔を設けるものとし、道路から汲取口までの距離は35m以内とする。

(文化財)

第18条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地内及びその周辺地域において開発行為を行う場合は、所定の手続きを経るとともに工事前又は計画段階において摂津市教育委員会と協議しなければならない。

- 2 開発行為に伴い、埋蔵文化財が発見されたときは、開発者は直ちに摂津市教育委員会に届出て、その指示を受けなければならない。

(通学路)

第19条 開発者は、摂津市教育長（以下「教育長」という。）及び開発区域の校区の小中学校の学校長と協議し、児童・生徒の安全を確保しなければならない。

(開発区域の緑化)

第20条 開発者は、開発区域内において植樹等により緑化に努めるものとする。

- 2 前項の植樹等の基準は、大阪府自然環境保全条例施行規則（昭和52年大阪府規則第40号）の大規模施設の緑化基準を準用する。

- 3 開発者は、道路に面する部分に植栽等の配置を行うよう努めるものとする。

(高齢者、障害者等施設)

第21条 「不特定多数の人の利用を目的とする建築物」及び附属する駐車場並びに道路・公園等の設置を伴う開発行為を行おうとする者は、当該施設において大阪府福祉のまち

づくり条例（平成4年大阪府条例第36号）に基づき、高齢者、障害者等の利用を配慮した施設を設けなければならない。

（自治会の加入促進）

第22条 開発者は、住宅入居者の自治会への加入促進に努め、開発区域に該当する自治会へ情報提供を行うとともに地域との協議が必要な場合は積極的に取り組まなければならない。また、独自に自治会を立ち上げる場合には、積極的に協力するものとする。

（鉄道・幹線道路等周辺における住宅の開発）

第23条 開発者は、鉄道（新幹線を含む。）及び幹線道路などの周辺において住宅を目的とする開発行為を行う場合、生活環境の保全のために騒音、振動及び排気ガス等の被害を防止するよう配慮しなければならない。

（都市景観の形成）

第24条 開発者は、景観法、大阪府景観条例並びに摂津市都市景観まちづくり要綱（以下「景観法等」という。）に該当する開発行為及び広告物の設置等を行おうとする場合は、景観法等に基づき届出を行わなければならない。

2 開発者は屋外広告物法及び大阪府屋外広告物条例を遵守し、電柱や歩道柵、街路樹等の公共物に、屋外広告物を掲出してはならない。

（計画の公開）

第25条 開発者は、施行基準に定めるところにより、氏名（法人にあつては名称及び代表者の氏名）その他所定の事項を記載した標識を当該開発区域内の見やすい場所に掲出しなければならない。

（市長の協力）

第26条 市長は、開発者が本市の総合計画に基づいて住環境の整備を行う場合は、住環境上特に必要と認めるものについては積極的に協力するものとする。

（その他の協議事項）

第27条 この基準に定めのない事項で、市長、水道管理者、消防長並びに教育長が必要と認める事項については、開発者と協議の上、決定するものとする。

2 この基準に基づく行政指導に従わない開発者に対し、市は必要な行政上の協力を行わないことがある。

（覚書の交換）

第28条 第4条第1項に基づき協議を行った結果、合意に達した事項は市長と開発者との間で覚書を交換するものとする。

附 則

（施行期日）

1 この協議基準は昭和57年6月1日から施行する。

（摂津市開発協議基準等の廃止）

2 摂津市開発協議基準（昭和52年訓令第3号）及び中高層集合住宅建築についての指導基準（昭和54年11月1日施行）（以下「旧基準」という。）は、この基準施行の日から廃止する。

（経過措置）

3 この協議基準前に旧基準に基づき受付又は協議中（事前協議については大阪府協議済のものであること。）のものについては、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

1 この協議基準は昭和59年6月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この協議基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第28条の規定による覚書の交換をしていないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この協議基準は昭和61年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この協議基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第28条の規定による覚書の交換をしていないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この協議基準は平成6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この協議基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第30条の規定による覚書の交換をしていないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この協議基準は平成15年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この協議基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第30条の規定による覚書の交換をしていないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この協議基準は平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この協議基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第30条の規定による覚書の交換をしていないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は平成25年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第28条の規定による覚書の交換をしていないもの、又はこの基準の施行の日前に受付けた建築確認申請で経由していないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第28条の規定による覚書の交換をしていないもの、又はこの基準の施行の日前に受付けた建築確認申請で経由していないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日前に受付けた開発申請で改正前の第28条の規定による覚書の交換をしていないもの、又はこの基準の施行の日前に受付けた建築確認申請で経由してい

ないものについては、改正後の摂津市開発協議基準を適用する。

公 共 施 設 等 の 施 行 基 準

1 道 路

(1) 道 路

ア 道路の配置

- (ア) 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺は、80m～120mまでを標準とする。
- (イ) 行き止まり道路及び階段状の構造の道路（公園内の通路を除く。）は原則として設置してはならない。
- (ウ) その他、都市計画法、道路法、道路構造令など関連法令及び、「大阪府道路位置指定基準」、「大阪府福祉のまちづくり条例」、「摂津市道路の構造の技術的基準を定める条例」、「摂津市高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な特定道路の構造に関する基準を定める条例」などの規定に基づくものとする。

イ 道路の構造

- (ア) 道路は原則としてアスファルト舗装とし、構造は別図1ー(1)、1ー(2)に基づき協議する。
- (イ) 道路の縦断勾配は、8%以下とする。ただし、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合においては、縦断勾配を10%以下としてもよい。この場合、舗装はコンクリート舗装の上、すべり止めを施さなければならない。
- (ウ) 道路の横断勾配は、車道は1.5%から2%とする。

ウ 道路側溝等

- (ア) 道路側溝には宅内からの汚水及び雨水を放流しないこと。
- (イ) 道路側溝は原則L型現場打ちとし、構造は別図2による。ただし、周囲の状況等により、やむを得ない場合はU型側溝としてもよい。この場合、側溝の縦断勾配は最大6%とする。6%の勾配を超える場合は段差工を設けること。
- (ウ) 道路雨水枡は、原則として最大間隔15mに1箇所設置すること。構造は別図5による。枡には15cm以上の泥溜を設け、枡蓋は鋼製グレーチング（細目、110°開閉、すべり止め仕様）とする。鋼製グレーチングは有効幅員が5.5m以上の道路にはT-25、有効幅員5.5m未満はT-14相当の荷重対応とする。透水枡の設置については、下水道管理者と協議のうえ設置すること。

エ 道路の幅員

- (ア) 道路幅員の構成は次のとおりとする。

道路幅員	車道	路側帯	側溝	歩道	備考
4.8m	4.0m		0.4m×2		
5.8m	5.0m		0.4m×2		
6.8m	6.0m		0.4m×2		
12.0m	6.0m	0.5m×2		2.5m×2	
14.0m	6.0m	0.5m×2		3.5m×2	

(イ) 開発区域内における道路の幅員は次表の数値以上とする。

開発の 規模 予定 建築物	0.1ha 未満	0.1ha ～ 0.3ha未満	0.3ha ～ 2.0ha未満	2.0ha 以上	概 要
住宅	4.8m	6.8m <5.8m> (4.8m)	6.8m (4.8m)	6.8m 以上 (4.8m)	主として一戸建住宅及び共同住宅の建物を予定するもの
住宅以外	4.8m	6.8m	6.8m	12.0m 以上	工場及び店舗等の建築を予定するもの

- 1 道路幅員12.0m以上の道路については、両側に歩道を設けるものとする。
- 2 < >内の数値は、通行上支障のない場合及び周辺の状況を勘案して支障のない場合に限り適用する。
- 3 ()内の数値は、延長が15m以内の袋路状道路で、通行上支障のない場合及び周辺の状況を勘案して支障のない場合に限り適用する。

(2) 歩道

- ア 学校周辺、公園などの公共施設の周辺や交通量の多い道路などには歩道の設置を行うこと。
- イ 開発区域外の道路について、当該開発に伴い必要であると考えられる場合は、歩道及び各安全施設の整備を併せて行うこと。
- ウ 歩道の構造はセミフラット形式を標準とし、既設マウンドアップ形式と整合のとれたものとする。
- エ 道路の歩車道の幅員は次表による。

道路幅員	車道及び路側帯	歩道幅員	備考
12.0m	7.0m	2.5m×2(両側)	状況によっては相当幅員の歩道を片側に設けることができる
14.0m	7.0m	3.5m×2(両側)	

- オ 歩道等の舗装は、雨水を地下に円滑に浸透させることができる構造とする。
- カ 舗装は平たんで、滑りにくく、かつ、水はけの良い仕上げとする。
- キ 歩道の縦断勾配は、5%以下とする。ただし、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合においては、縦断勾配を8%以下としてもよい。

ク 歩道の横断勾配は原則として1%以下とする。ただし、前条第一項ただし書に規定する場合又は地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、2%以下としてもよい。

ケ 歩道等（車両乗入れ部及び横断歩道に接続する部分を除く。）に設ける縁石の車道等に対する高さは15cm以上とし、当該歩道等の構造及び交通の状況並びに沿道の土地利用の状況等を考慮して定めること。

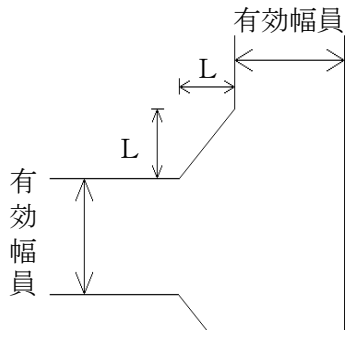
コ 歩道等（縁石を除く。）の車道等に対する高さは、5cmを標準とする。ただし、横断歩道に接続する歩道等の部分にあつては、この限りでない。

サ 横断歩道に接続する歩道等の部分の縁端は、車道等の部分より高くし、その段差は2cmを標準とする。

シ 横断歩道に接続する歩道等の部分は、車いすを使用している者（以下「車いす使用者」という。）が円滑に転回できる構造とすること。

(3) 道路交差部

道路の交差は直角とし、交差部にはすみ切りを設けること。すみ切りの長さは次表に掲げる数値を標準とする。

有効幅員	4 m・5 m	6 m	1 2 m	1 4 m	L：すみきり長さ
4 m	2 m				
6 m	2 m	3 m			
1 0 m	2 m	3 m	4 m		
1 2 m		3 m	6 m	7 m	
1 6～1 8 m			7 m	8 m	

その他については道路構造令に基づくものとする。

(4) 車両等の出入口

ア 車両の出入口は、原則として1箇所につき最大6mまでとする。ただし、大型車両の出入りが予定される工場、倉庫、ガソリン給油所など当該基準により難しいときは自動車の軌跡により決定する。

イ 車両の出入口は1宅地（敷地）1箇所とするが、2箇所に分けて設置する場合は、それぞれの出入口は4m以内とする。ただし、大型車両の出入りについては、前アと同じとする。

ウ 車両の出入口を2箇所に分けて設置する場合は、原則その中心間隔を14m以上とする。

エ 横断歩道又は、交差点の手前8m以内の部分に車両の出入口を設けてはならない。ただし、敷地幅のない場合は別途協議を行うこと。

オ 車両の出入口の段差は5cmを標準とし、縁石部には滑り止め対策を施すこと。また、歩行者のみを想定する場合は、段差を2cmとする。なお、歩道がある場合の車両乗り入れ部の舗装等については、出入りする車両の大きさに基づいて本市と

協議の上、舗装構成を決定する。

カ 車両等の出入口の既設U型側溝にグレーチングを設置する場合は、鋼製グレーチング（細目、すべり止め、4点ボルト固定+ボルトキャップ仕様）とし、T-25荷重対応とする。ただし、荷重が制限できる場合は別途協議とする。

キ 出入口付近は視界を妨げる構造物等を設置せず、適切な見通しを確保すること。

(5) 街路灯

ア 歩車道の区別のある道路、新たな道路の築造により既設道路との間に交差点ができる個所については、街路灯を設置するものとする。

イ 街路灯の設置間隔は、原則として40mを標準とし、LED照明を設置する。

ウ 街路灯の設置にあたっては「道路照明施設設置基準、同解説」（国土交通省）に準ずる。

(6) 道路橋等

道路橋は、鋼構造もしくはコンクリート構造とし、T-25を設計荷重とする。なお、延長2.0m未満の水路横断構造物についても橋梁と同等の設計荷重とする。また、各施設管理者と協議すること。

(7) 交通安全施設

ア 防護柵

(ア) 次の区間には防護柵を設置すること。

a 車両が歩道に乗り上げるおそれがある区間

b 歩道に接して崖地、水路等があり、歩行者等の転落防止を図る必要がある区間

c 歩行者が道路の横断を禁止されている区間及び道路を横断することが好ましくない区間

d 学校や幼稚園等周辺で、学童・幼児の通学・通園路となっている道路及び特定の時間帯に多数の歩行者が通行する区間

e 自動車及び歩行者が特に危険とされる区間

(イ) その他、転落防護柵・ガードレールなどの設置にあたっては、「防護柵の設置基準・同解説」又は「車両用防護柵標準仕様・同解説」（社団法人日本道路協会）に準ずる。

イ 道路反射鏡

新たな道路の築造等により、道路の見通しが確保できない個所や交通量を勘案して必要な個所には、道路反射鏡(別図3)を設置すること。なお、設置にあたっては関係利害者の承諾を得ておくこと。

ウ その他の安全施設

新たな道路の築造等により、交差点が形成される個所には、交通安全対策(交差点マークや指導停止線等)を設置すること。

(8) 電柱用地

新たに道路を築造する場合は、道路敷外に電柱用地(0.7m×0.7m)を設けること。(別図4)

(9) 帰属・寄附

ア 開発行為により設置された道路等公共施設の管理引継及び帰属・寄附等については、工事完了公告の翌日に本市に引継ぐものとする。

イ 市に帰属又は寄附を受ける部分は、別図 1 で道路敷と表示している道路用地と、別図 4 の示す電柱用地とする。

2 土留擁壁

- (1) 開発区域内に水路等がある場合、開発区域に水路等が接している場合又は造成がともなう場合は、水路等にブロック又はコンクリート擁壁を設置しなければならない。ただし、周辺の状況により市長が必要でないと認める場合は、擁壁を設置しないことができる。また、木柵は原則として認めない。
- (2) 造成高が 1 m 以上ある場合の擁壁は原則としてコンクリート擁壁とする。
- (3) 擁壁の構造は、構造計算書等により、外力に十分耐え得る構造とすること。
- (4) 擁壁には 3 m²につき最低 1 箇所 φ 75 mm の塩化ビニールパイプによる水抜きを設置しなければならない。水抜きの設置にあたっては、事前に関係者から排水先の承諾を得ること。

3 排水施設

- (1) 雨水量及び汚水量算定基準 ※下水道施設計画・設計指針と解説に基づく

ア 計画雨水量

$$Q = 1 / 360 \cdot I \cdot C \cdot A$$

Q : 流出量 (m³/sec)

$$I : \text{降雨強度} \quad I = \frac{460}{t^{0.55}} \quad \text{※取付管算定時は、} I = 90 \text{ とする。}$$

$$t : \text{流達時間 (分)} = t_1 + t_2$$

C : 流出係数

A : 排水面積 (ha)

t₁ : 流入時間 (分)

$$t_2 : \text{流下時間} = \frac{l}{V \cdot 60}$$

V : 管内仮定流速 (幹線 1.6 m/sec 枝線 1.2 m/sec)

イ 計画汚水量

1 人 1 日最大汚水量

600ℓ/日/人 (地下水含)

1 人 1 日時間最大汚水量

850ℓ/日/人

$$Q_s = 1 / 86,400 \cdot P \cdot q_s / 1000$$

Q_s : 汚水量 (m³/sec)

P : 排水人口 (人)

q_s : 1 人 1 日時間最大汚水量 (850ℓ/日/人)

ウ 排除方式

合流式（安威川以北 一部区域を除く）

分流式（安威川以南）

(2) 流速、勾配

流速は下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に小さくなるようにする。

ア 汚水管理

計画下水流量に対し流速を最小 0.6 m/sec、最大 3.0 m/sec とする。

なお、最小管径を 200mm（塩化ビニール管）、最小勾配を 2.8‰ とする。

イ 雨水管渠、合流管渠

計画下水流量に対し流速を最小 0.8 m/sec、最大 3.0 m/sec とする。

なお、最小管径を 250mm（塩化ビニール管、ヒューム管）とする。

ア、イとも理想的な流速は、1.0～1.8 m/sec である。

(3) 管渠断面

排水管の流速及び流量は次式により算定するものとし、管渠の断面積は円形管は満流、く形渠は水深を内法高さの 9 割とする。

ア クッター公式

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I} = \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}}$$

$$Q = A \cdot V$$

V：流速

n：粗度係数（塩ビ管・強化プラスチック管 0.010，ヒューム管 0.013）

I：勾配

Q：流量（m³/sec）

$$R：径深 = \frac{A}{P}$$

A：流水断面積（m²）

P：流水辺長（m）

$$N：(23 + \frac{0.00155}{I} + \frac{1}{n}) \sqrt{I}$$

$$D：(23 + \frac{0.00155}{I}) n$$

イ マニング公式

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

$$Q = A \cdot V$$

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数

I : 勾配

Q : 流量 (m³/sec)

R : 径深 = $\frac{A}{P}$ (m)

A : 流水断面積 (m²)

P : 流水辺長 (m)

開渠の場合の平均流速公式はマンニング公式を用いる。

粗度係数はコンクリート人工水路で 0.014~0.020 とする。(指針)

工種別基礎流出係数の標準値

工 種 別	流 出 係 数	工 種 別	流 出 係 数
屋 根	0.85~0.95	間 地	0.10~0.30
道 路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透面	0.75~0.85	勾配の緩い山地	0.20~0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40~0.60

(下水道施設計画、設計指針と解説)

用途別総括流出係数の標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場等の間地を若干持つ工場地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地等の中層住宅団地及び1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域及び畑地等が割合残っている郊外地域	0.35

ウ 最小管径

本 管 公共下水道に接続する場合、原則として合流管渠はφ250 mm、分流汚水管渠はφ200 mm、雨水管渠はφ250 mmとする。

一般排水管は原則としてφ250 mmとするが、開発規模等の状況により変更することができる。

取付管 φ150 mm以上とする。

(4) 管渠の種類

ア 円形管は、原則としてリブ付硬質塩化ビニール管 (P R P 管 JSWAS K-13) を使用することを標準とし、その他の塩化ビニール管 (V U 管)、強化プラスチック管、鉄筋コンクリート管 (ヒューム管) 等の管種選定については別途協議すること。また、推進工事についても同様に別途協議すること。ただし、道路管理者より管種の指定がある場合は指示通りとする。

イ 長方形渠、台形渠は鉄筋コンクリート造とする。

(5) 土被り及び管渠の保護

管渠の最小土被りは、原則として1.0 mとし、基礎工は別図7の示すとおりとす

る。ただし、工事施工上やむを得ないもので、土被りをとることができない場合は、管種（PRP、VP 等）及び管渠の保護方法について別途協議すること。

(6) 管渠の接合

- (ア) 異径管渠の接合は原則として管頂接合とする。
- (イ) 管渠が合流する場合の中心交角は鈍角とする。
- (ウ) 同径管渠を接合するマンホールでは、2 cm程度の段差を設けること。

(7) マンホール等の配置及び構造

ア 配置

マンホールは、管渠の起点及び方向、勾配、管径の変化する箇所、段差の生じる箇所、管渠の会合する箇所及び維持管理のうえで必要な箇所に必ず設けること。マンホールの最大間隔は以下の表を標準とする。

管径 (mm)	600 以下	1000 以下	1500 以下	1500 以上
最大間隔 (m)	75	100	150	200

(下水道施設計画・設計指針と解説)

イ 構造

- (ア) 鉄筋コンクリート製を標準とし、下部は現場打ち又は既製コンクリートブロックとする。(別図6)
- (イ) 汚水及び合流区域については、底部をインバート仕上げとする。
- (ウ) 雨水については、放流先が水路となる場合、最下流部のみを泥溜（深さ15 cm以上）仕上げとし、その他はインバート仕上げとする。
- (エ) 公共下水道の雨水へ接続する場合は、全てインバート仕上げとする。
- (オ) 流入管渠と流出管渠の段差が0.6 m以上の場合は、副管を設置すること。
原則として内副管とし、スリム型を使用すること。

- (カ) マンホール深が2.0m以上の場合は、転落防止梯子を取付けること。

- (キ) 組立てマンホールの形状別用途

名 称	形 状 寸 法	基 準
組立0号マンホール	内径75 cm円形	小規模な排水又は起点
組立1号マンホール	内径90 cm円形	管の起点及び内径500 mm以下の単条管の中間部及び内径400 mm以下の会合点
組立2号マンホール	内径120 cm円形	内径800 mm以下の単条管の中間部及び内径500 mm以下の会合点
組立3号マンホール	内径150 cm円形	内径1,100 mm以下の単条管の中間部及び内径700 mm以下の会合点

- (ク) 円形（現場打ち）マンホールの形状別用途

名 称	形 状 寸 法	基 準
1号マンホール	内径90 cm円形	管の起点及び内径600 mm以下の単条管の中間部及び内径450 mm以下の会合点
2号マンホール	内径120 cm円形	管の起点及び内径900 mm以下の中間

		部及び内径 600 mm以下の会合点
3号マンホール	内径 150 cm円形	内径 1,200 mm以下の単条管の中間部 及び内径 800 mm以下の会合点
4号マンホール	内径 180 cm円形	内径 1,500 mm以下の単条管の中間部 及び内径 900 mm以下の会合点

(ケ) 特殊マンホールの形状別用途

名 称	形 状 寸 法	基 準
特1号マンホール	内のり 60×90 cm 角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物の制約等から円形マンホールが設置できない場合
特2号マンホール	内のり 120×120 cm 角形	内径 1,000 mm以下の中間で、円形マンホールが設置できない場合
特3号マンホール	内のり 150×120 cm 角形	内径 1,200 mm以下の中間で、円形マンホールが設置できない場合
特4号マンホール	内のり 180×120 cm 角形	内径 1,500 mm以下の中間で、円形マンホールが設置できない場合
現場打ち管渠用マンホール	内径 90, 120 cm 円形	く型渠、馬てい型渠等及びシールド工法等による管渠の中間点 ただし、Dは管渠の内幅
	内のり D×120 cm 角形	
副管付きマンホール		管渠の落差が 0.6m 以上となる場合

ウ 雨水枦

- (ア) 道路施設としての雨水枦は、最大間隔 15 mとし、泥溜深さ 15 cm 以上とする。(別図 5-(1)、5-(2))
- (イ) 分流区域内においては、敷地内の雨水を道路施設としての雨水枦に放流することも考慮し、その配置には十分検討すること。
- (ウ) 敷地内に設ける場合の雨水枦については、官民境界線から 1 m以内に設置すること。
- (エ) 分流区域においては、透水枦は使用しないものとする。
- (オ) 原則、枦から 1 m以内への植樹は禁止とする。ただし、やむを得ず植樹する場合は、枦の周囲を防根シートで保護すること。

エ 汚水枦 (別図 9)

- (ア) 1戸につき 1箇所設置とする。
- (イ) 汚水枦設置箇所は原則として官民境界から 1 m以内の敷地内に設置する。
- (ウ) 枦は塩化ビニール枦 (枦深 1 m未満は内径 20 cm、1 m以上 2 m未満は内径 30 cm) 又はマンホール (マンホール深 2 m以上) とし、蓋は本市指定のものを使用すること。また、車両の乗り入れが可能な場所に設置する場合は、鋳鉄

製防護蓋を使用すること。

(エ) 底部は、インバート仕上げとする。

(オ) 屋根のないごみ置場等に設置する汚水枥については、雨水が流入しないように密閉式の蓋を使用する。

(カ) 原則、枥から1 m以内への植樹は禁止とする。ただし、やむを得ず植樹する場合は、枥の周囲を防根シートで保護すること。

オ 取付管（別図9）

(ア) 雨水、汚水とも内径150 mm以上の塩化ビニールパイプとする。支管用せん孔位置は、管端から50 cm以上にとり、隣接孔からの中心間隔は1 m以上とする。

(イ) 取付勾配は雨水、汚水とも1/100以上の勾配とする。

(ウ) 本管への直結を標準とし、その場合はクラ付きタイプの可とう性支管を使用すること。

(エ) 取付管の最小土被りは、原則として0.6 mとする。ただし、工事施工上やむを得ないもので、土被りをとることができない場合は、管種（PRP、VP等）について別途協議すること。

カ 管理

上記汚水枥及び取付管は開発者管理とするが、供用開始区域及び公共下水道整備区域は、市管理とする。

キ マンホール用足掛金物

完全樹脂被覆製足掛金物を使用し、被覆樹脂は、ポリプロピレン樹脂とする。

ク マンホール鉄蓋

内径60 cm以上の本市指定鉄蓋を使用するものとし、有効幅員5.5 m以上の車道は重荷重用蓋（T-25）、有効幅員5.5 m未満の車道は軽荷重用蓋（T-14）とする。歩道は軽荷重用蓋（T-14）とする。また、鉄蓋調整部の中詰めには、無収縮モルタルを使用すること。

ケ マンホール継手

マンホールの継手部分には、可とう性の継手を設置すること。

コ 既設汚水枥を撤去する場合の措置について

既設の汚水枥を撤去する場合は、取付管と併せて撤去すること。（本管取付支管は残置すること。）また、本管取付支管部においてキャップ止めし、さらにその周囲をコンクリートで巻き立てること。（別図8）

(8) 下水道管埋設位置

安威川以北の合流区域については道路中央、安威川以南の分流区域については、南北道路の場合、汚水管は道路東側、雨水管は道路西側、東西道路の場合、汚水管は北側、雨水管は南側に埋設することを標準とするが、地下埋設物等の状況を把握し、道路等の占用条件を勘案した上で埋設位置を選定すること。ただし、道路管理者より埋設位置の指定がある場合は指示通りとする。

4 公共空地

(1) 公共空地の規模

開発区域の規模	公共空地の面積	設置内容
0.3～5.0ha 未満	開発区域面積の3%以上又は中高層建築物の共同住宅で計画戸数が30戸以上の場合、1戸当たり3㎡を乗じて得た面積とのどちらか広い方の面積	公園、緑地、広場 ただし、100㎡に満たない場合は、100㎡とする。
5.0～20ha 未満		公園1箇所300㎡ 1,000㎡以上の公園を1箇所以上含むこと。
20ha以上		公園1箇所300㎡ 1,000㎡以上の公園を2箇所以上含むこと。

(2) 公共空地の配置

ア 公共空地は原則として、開発区域の中央部の公道に面する場所に設置しなければならない。

イ 公共空地の用地は、原則として正方形又はそれに近い形状とする。

ウ 公共空地は原則として、地役権等の設定されていない土地を確保するものとする。

(3) 公園施設の整備

前号に掲げる公園は次の基準により施設を設けるものとする。

ア 遊戯施設

公園面積	設置遊具
100～200㎡	すべり台、砂場、低鉄棒等
201～300㎡	上記以外にブランコ（人止め柵を含む）等を加える。
301～400㎡	上記以外にシーソー等をつけ加える。
401㎡以上	上記以外にジャングルジム等をつけ加える。

＊ 砂場には集水枥を設けるなど排水をとること。

イ 管理施設

(ア) 外周柵 …… エキスパンドメタルフェンス H=1.5m以上

(イ) 車止 …… ガスパイプ製可動式

(ウ) 側溝蓋 …… グレーチング製

(エ) その他 …… 立水栓、公園灯等は必要に応じて別途協議とする。

ウ 休養施設

公園面積	設置遊具
100～200㎡	ベンチ1基以上
201～300㎡	ベンチ2基以上
301～400㎡	ベンチ3基以上
401㎡以上	ベンチ4基以上及びパーゴラ等

エ 修景施設

公園面積	植 栽 本 数
100～200 m ²	中高木 1 本、低木 8 本 以上
201～300 m ²	中高木 2 本、低木 16 本 以上
301～400 m ²	中高木 3 本、低木 24 本 以上
401 m ² 以上	中高木 4 本、低木 32 本 以上

※樹種については素案を提示の上で市と協議すること

オ 公共空地の管理については、必要に応じ管理協定を結ぶことができる。

カ 公共空地と隣接地との境界は、境界標で明確にし、境界確定を 2 部作成して市長に提出しなければならない。

キ 公共空地の帰属時には、位置図、地籍図、丈量図及び平面図等を提出するものとする。

ク その他、「摂津市高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」などの規定に基づくものとする。

5 宅地造成

- (1) 開発区域が公道、公有水路その他の公共施設に面しているとき、又はこれらを占用しようとするときは、設計前に境界の明示及び占用許可を受けておくものとする。
- (2) 民有地、公有地の境界は境界標（50×50×10）で、又、民有地相互の境界（開発された土地の宅地割を含む。）は5cm角以上のコンクリート杭もしくは、市長の認める標識等で明確にするものとする。
- (3) 造成された土地は、分譲するまで雑草が繁茂したりごみの不投棄の場所とならぬよう十分に管理しなければならない。また、分譲後は所有者に対しこのことを十分説明し、納得させておくものとする。

6 一宅地規模

- (1) 新たに敷地を分割して計画する一宅地の最低敷地面積については以下のとおりとするが、一宅地のみ以下の基準を下回ることは、やむをえないものとする。

ア 一戸建住宅

- (ア) 第一種低層住居専用地域 一宅地あたり 120 m²以上
- (イ) その他の地域 一宅地あたり 75 m²以上

ただし、幅員 6 m 以上の道路に接する宅地又は同一の開発区域において 85 m² 以上の宅地を設けるときは、その戸数と同数の宅地については、70 m² 以上とすることができる。

イ 長屋住宅

- (ア) 長屋住宅 ア×戸数以上
- (イ) 共同住宅（第一種低層住居専用地域に限る。）
ア×戸数×（2／5）以上

7 集会所施設

100 戸以上の住宅の供給を目的とする開発事業を行おうとする場合で市長が必要と認めるときは、協議の上設置するものとする。

8 交通安全施設

(1) 駐車場の確保

開発者は自動車、自転車等の駐車施設については、次に掲げる事項を遵守し、その確保に努めるものとする。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、「摂津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づく駐車施設の確保並びにこの基準について別途市長と協議するものとする。

ア 一般住宅の場合は、その敷地内において自動車、自転車が十分に収容できる駐車施設を確保するよう努めるものとする。

イ 共同住宅、長屋住宅、単身者住宅等の場合は、その敷地内において別表に定める駐車施設の台数基準に従い、駐車施設を確保するものとする。

ウ 管理人室並びに共同利用する厨房等が設置されている寮等の場合は、その敷地内において自動車、自転車が十分に収容できる駐車施設を確保できるよう努めるものとする。

エ 開発者は、住宅等に供する部分以外の建築物を建築する場合は、その駐車施設について立地条件、規模等により見込まれる利用者数などを勘案して、自動車、自転車等が十分に収容できる駐車施設を確保するものとする。

オ 自動車1台当りの駐車面積は11.25㎡(2.25m×5.0m)以上とし、共同住宅等の共同駐車場については別図を標準として設計するものとする。また、機械式も認める。大型自動車の駐車面積については別途車種に応じて決定するものとする。

自転車1台当りの駐車面積は1㎡(0.5m×2.0m)以上とする。ラック式駐車場とする場合は利用状況を考慮することとし、必要台数を確保できる場合は駐車面積の指定はない。

ミニバイク、単車等については別途車種に応じて決定するものとする。

カ 自動車駐車場は原則として敷地内確保とする。確保できない場合については、半径500m以内において確保することを記載した「駐車施設の不足台数に関する計画書」を提出することとする。

自転車駐車場は敷地内に確保するものとする。

キ 駐車施設の設置については、交通安全施設の設置並びに隣接地への迷惑防止に十分配慮するものとする。

ク 自動車駐車場の配置は、自動車が敷地内通路を通行し、前面道路に出入りする形態とする。なお、通路は自動車が支障なく通行できる幅員を確保するものとする。

前面道路に面した駐車形態を設ける場合は、「施行基準第1項 道路(4)車両等の出入口」に記載する幅員を超えない台数とする。

別図

自動車1台当りの駐車面積

面積＝幅員×長さ

11.25＝2.25×5.0m

		3.0m	5.0m	
		(参考)		
駐車場	通路	駐車場	2.25m	
駐車場	6.0m (参考)	駐車場		
駐車場		駐車場		

別表

開発区域面積	駐車施設の附置台数	
	自動車	自転車
～500㎡未満	戸数の0.5台以上	戸数の1.5台以上 (単身者向住宅は戸数分)
～1,000㎡未満	戸数の0.6台以上	
～2,000㎡未満	戸数の0.7台以上	
～3,000㎡未満	戸数の0.8台以上	
3,000㎡以上	戸数の1.0台以上	

(2) 交通安全施設の整備

ア 開発区域内の状況に応じ、開発区域内及び必要と認める開発区域外について防護柵、道路反射鏡、路面標示(停止線、「止まれ」等)、その他の交通安全施設を設置するものとする。

イ 道路に面する進入用出入口以外は、植栽又はネットフェンス等で区画し、見通しを確保すること。

(3) 運行計画書、誓約書の提出

ア 開発計画により大型車両の出入が予想されるときは、大型車両の運行について、事前に運行台数、出入経路等を記載した「開発行為に係る工事車両運行計画書」を提出し、市長及び所轄警察署と開発区域周辺道路への影響等を協議の上、交通の安全を確保しなければならない。

イ 工事中及び事業完了後においても、車両を不法駐車しない、させない管理をすることを記載した「不法駐車防止に関する確認書」を提出し、車両の管理をすること。

9 防犯灯施設

防犯灯施設について、開発者は、開発区域に電柱が建つ場合で防犯上必要となる場合には、防犯灯を以下の基準により設置すること。（※「防犯灯設置」とは、点灯試験完了までとする。）

(1) 防犯灯の種類は、白色系LEDを光源とし、その入電容量は10VA未満、光学性

能は(社)日本防犯設備協会が定める「防犯灯の照度基準(SES E1901-4)」におけるランクでSS以上、器具光束は700ルーメン以上とすること。また、自動点滅器は器具内臓ではなく、別付けで設置すること。

- (2) 設置場所は、開発区域内及び隣接地に設置された電柱とする。
- (3) 設置の高さは、原則として地上から4.5mの高さとする。
- (4) 設置時期は、電柱が建った時点とする。
- (5) 開発者は、防犯灯設置が完了次第、市へ無償譲渡すること。その後の維持管理（電気料金支払いを含む。）は市が行う。
- (6) その他必要な事項については、市と協議すること。

なお、開発者は、「確約書」及び「防犯灯設置届」を市に提出すること。

10 貸倉庫等の建築

倉庫又は工場を目的とする開発行為のうち、1棟を複数に区分し、個別に使用する計画を行う開発行為については次の事項を遵守しなければならない。

- ア 建物は隣接地境界線から1m以上の空地を設けなければならない。ただし、配置及び規模等により市長が認めた場合はこの限りでない。この場合にあつては建物と隣接との間隔は最低有効50cm以上でなければならない。
- イ 一区画につき最低2台以上の駐車場を確保すること。1台分の駐車空地面積は最小5m×2.25mとする。
- ウ 主たる接道部と建物との空地は最低4m以上確保すること。ただし、配置及び規模等により、市長が認めた場合はこの限りでない。

11 造成工事等による工事車両の通行

- (1) 開発行為にかかる工事については、車両の搬出入経路、使用車種及び工事期間等を届出て市長と協議しなければならない。
- (2) 車両による搬出入経路が通学路に指定されている場合は、特に工事用車両の通行及び工事用資材の管理について、安全を確保しなければならない。
- (3) 開発行為の工事を施工する場合は、騒音、振動等が発生しないような工法にて進めること。万一工事の施工に起因して被害が発生したときは、開発者の責任においてすみやかに適切な措置を講じなければならない。
- (4) 工事現場の美化に努めること
 - ア 開発行為の工事に際し、仮囲いの設置については、高さ、位置及び仮囲いの壁面に対するデザイン化及びその材料の工夫を行うこと。
 - イ 工事現場内の整理整頓及び前面道路等の定期清掃を行うこと。
 - ウ 工事現場内に仮設トイレを設置するときは、原則、公共枥（汚水）に排出すること。

12 ごみ集積施設

- (1) ごみ集積施設は以下のものとする。
 - ア 共同住宅及び長屋住宅用の可燃ごみ、不燃ごみ、資源を回収する集積場所
 - イ 一戸建住宅用の資源等を回収する集積場所
- (2) ごみ集積施設の設置基準は以下のとおりとする。
 - ア 共同住宅及び長屋住宅で計画戸数2戸以上

イ 一戸建住宅で計画戸数4戸以上（20戸ごとに1箇所設置）

ウ 住宅開発以外で開発区域の面積が300㎡以上については、別途市長と協議するものとする。

(3) ごみ集積施設の面積

種別	計画戸数	有効面積（㎡）
共同住宅	5戸以下	2以上
	6戸以上15戸以下	3以上
長屋住宅	16戸以上	(計画戸数－15)×0.2＋3以上
一戸建住宅	10戸以下	2以上
	11戸以上15戸以下	3以上
	16戸以上20戸以下	(計画戸数－15)×0.2＋3以上

(4) 設置場所及び位置

ア 開発区域の隣地（道路等を除く。）に接することは避け、周囲の環境との調和を図ること。隣地から1m以上離すことができない場合は、その隣地所有者の同意書を提出すること。

イ 入口面は公道に面する位置に設けること。ただし、収集作業が円滑に行えるならば位置及び向きは協議できるものとする。

ウ 公道に面した場所に設置しない場合には、開発区域内で円滑に収集作業を行うことができ、収集車が容易に転回又は通り抜けることができる場所に設置すること。また、収集車が建物内を通り抜けなければならない場合は、その部分の天井高を3m以上確保すること。

(5) 形状と仕様

ア 一戸建住宅用、共同住宅及び長屋住宅用のごみ集積施設の形状は、正方形又は長方形を基本とし、入口面は1.5m以上の幅を有し、入口面以外の三面はコンクリートブロック又はコンクリート造りの高さ1m以上の塀を設置すること。また、四隅に網等を止めるリングを設置すること。

イ 共同住宅及び長屋住宅用のごみ集積施設については開口部扉の設置が望ましい。屋根を付ける場合は、高さは最低2m以上確保すること。また、大規模共同住宅において、ごみ集積施設内に収集車の進入が必要な場合は、天井高を3m以上、入口面の幅を3m以上確保すること。

ウ 全てのごみ集積施設には排水施設を設け、16戸以上の共同住宅及び長屋住宅のごみ集積施設には水道栓を設置すること。なお、排水先については、下水道管理者と協議すること。

(6) (2)イの適用を受けない開発行為について

ア 計画戸数が3戸以下の場合は、当該開発区域に最も近い既存のごみ集積施設を利用することができる。

ただし、開発者は当該ごみ集積施設を利用する関係住民を代表する者に対して説明及び協議を十分に行い、その承諾を受けるとともに承諾にかかる同意書を提出し

なければならない。

イ 開発者はアに規定する説明及び協議の結果、当該ごみ集積施設を利用することができない場合、又は近隣にごみ集積施設が存在しない場合には、最低 2 m²のごみ集積施設をその敷地内に確保し設置しなければならない。形状及び仕様については(5)に準ずる。

(7) 協議・提出書類

ア 開発者は、ごみ集積施設の設置にあたっては、事前に担当課とその設置場所及び構造について協議を行い、ごみ集積施設の完成後はその検査を受けなければならない。

イ 協議の際に必要な書類は、付近見取り図、配置図及び詳細図（平面図及び立面図）とする。

ウ 開発者は、ごみ集積施設設置場所の近隣住民（特にごみ集積施設の両隣り及び入口前の住民）に対してごみ集積施設の設置に関する説明及び協議を十分に行ってから設置しなければならない。

(8) 維持管理

開発者は、ごみ集積施設の維持管理については次の事項を住宅地購入者又は管理者に周知しなければならない。

ア ごみ集積施設を市に移管する場合においても維持管理は利用者において行い、清潔な利用とごみ出しルールを遵守すること。

イ 共同住宅及び長屋住宅においても所有者又は管理者がこれを維持管理し、入居者に対して清潔な利用とごみ出しルールを遵守するよう指導すること。

(9) ごみ集積施設の移設

開発者は、その開発行為等により、既存のごみ集積施設を移設する必要がある場合は、前各号の規定に従って移設させるものとする。

(10) ごみ収集開始の申出

開発者は、担当課による検査終了後、ごみ収集申込書を収集開始希望日の 10 日前までに担当課へ提出しなければならない。

1 3 消防施設

(1) 消防水利施設

当該開発区域の面積又は当該開発建築物の床面積の合計

開 発 規 模	1, 000 m ² 以上	5, 000 m ² 以上	10, 000 m ² 以上
	5, 000 m ² 未満	10, 000 m ² 未満	
消 防 水 利	消 火 栓 又 は 防 火 水 槽 1 基 (40 m ³ 以上)	消 火 栓 及 び 防 火 水 槽 1 基以上 (40 m ³ 以上)	別 途 協 議

ただし、当該開発区域の面積又は当該開発建築物の床面積の合計が1, 000 m²未満であっても、付近の消防水利の状況等を勘案し、消防長が特に必要と認める場合は、消防水利を設置させることができる。

(2) 消防隊活動場所等

地上高さ10 m以上の建築物を建築する場合にあっては、火災等の災害に際し、はしご車等が進入、建築物に接近し、迅速かつ効果的な消防活動を容易に行うために、次により消防隊活動場所を設けること。

ア 消防隊活動場所は、幅6 m×長さ15 m以上を確保し、総重量25 tのはしご車等の通行に耐える地盤支持力を有すること。

イ 複数の進入路が存する場合は、はしご車等が迅速かつ容易に建築物に接近できるよう幅員が大なる道路を主進入路とするものとする。ただし、消防長が特別の事情があると認めた場合はこの限りでない。

(3) 消防活動上必要な施設及び救急搬送等

ア 当該建築物の階数が5階以上かつ住宅戸数が30戸以上の場合については、エレベーター内に救急隊専用のトランクスペースを設けること。

イ 大規模開発により、共同住宅等を複数棟建築する場合は、居住者等に救急車の待機場所を表示するため、標識を設置すること。

ウ 連結送水管を設ける建築物のうち、床面積の合計が3,000 m²以上の建築物は、送水口から15 m以内に40 m³以上の防火水槽等を設置すること。

(4) 前各号の施設等は、開発行為等に係る消防同意基準で定めるところにより設置すること。

1 4 計画の公開

- (1) 開発計画を公開するために掲出する標識の様式は次図のとおりとする。ただし、公開内容をかえず市長と協議の上地域環境にふさわしいデザインで設置することができる。
- (2) 掲出の期間は、開発協議申請を提出するときから、建築基準法第89条第1項の規定する確認があった旨の表示を行うまでの間とする。
- (3) 掲示位置については開発区域内の主要道路に面する公衆の見やすい位置に設置すること。

開発計画公開標識の様式

1メートル以上

90センチメートル以上

開 発 計 画 公 開 標 識

建 築 物 の 名 称	工 事		
用 途		戸 数	戸
建 築 物 の 階 数	地上 階・地下 階	高 さ	m
敷 地 面 積	m ²	建築面積	m ²
延 べ 床 面 積	m ²	車庫	台
着 工 予 定 年 月 日		完成予定年月日	
事 業 者	住所 氏名 TEL		
設 計 者	住所 氏名 TEL		

この事業についての詳細は下記にご連絡下さい。

連絡先

住所

氏名 TEL