

池 田 市 開 発 指 導 要 綱 細 則

平成 18 年 9 月 制 定

池 田 市 都 市 整 備 部

目 次

内 容	頁
第 1 用語の定義（要綱第 2 条関係）	1
第 2 適用範囲（要綱第 3 条関係）	1
第 3 適用除外（要綱第 4 条第 2 号関係）	1
第 4 自然環境の保全及び緑化（第 6 条関係）	1
第 5 事前協議（要綱第 7 条関係）	4
第 6 上下水道事業管理者との協議（要綱第 8 条関係）	4
第 7 教育委員会との協議（要綱第 9 条関係）	5
第 8 消防長との協議（要綱第 10 条関係）	5
第 9 水利関係者との協議（要綱第 12 条関係）	5
第 10 覚書等（要綱第 16 条関係）	5
第 11 公共・公益施設の提供（要綱第 17 条関係）	5
第 12 道路（要綱第 18 条第 1 号関係）	5
第 13 交通安全施設等（要綱第 18 条第 2 号関係）	9
第 14 公園施設等（要綱第 18 条第 3 号関係）	11
第 15 排水施設（要綱第 18 条第 4 号関係）	13
第 16 上水道施設（要綱第 18 条第 5 号関係）	19
第 17 消防水利施設（要綱第 18 条第 6 号関係）	19
第 18 ごみ集積施設（要綱第 18 条第 7 号関係）	19
第 19 污水处理施設（要綱第 18 条第 8 号関係）	20
第 20 集会所等（要綱第 18 条第 9 号関係）	20
第 21 駐車施設（要綱第 18 条第 10 号関係）	21
第 22 盛土等防災マニュアル（要綱第 19 条第 1 号関係）	22
第 23 災害危険区域等（要綱第 19 条第 2 号関係）	22
第 24 災害防止の対策（要綱第 20 条第 1 号関係）	23
第 25 工事関係車両の通行（要綱第 20 条第 2 号関係）	23
第 26 工事施工状況の監理及び記録（要綱第 20 条第 3 号関係）	23
第 27 責任の所在（要綱第 20 条第 4 号関係）	23
第 28 検査（要綱第 21 条第 1 項関係）	23
第 29 移管（要綱第 22 条第 2 項関係）	24
第 30 工業地域内の開発（要綱第 23 条関係）	25
第 31 住宅の開発（要綱第 25 条関係）	25
第 32 店舗の開発（要綱第 26 条第 1 項関係）	25
第 33 周辺への対策（要綱第 27 条関係）	25
第 34 建築協定（要綱第 29 条関係）	26
附 則	26
経過措置	26

池田市開発指導要綱細則

この細則は、池田市開発指導要綱（平成18年9月1日制定以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

第1 用語の定義（要綱第2条関係）

1. 第1号アについて、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画又は形質の変更をいう。
2. 第3号について、開発行為を行う土地の区域で、連続した工作物（擁壁、一段以上のブロック積、フェンス等で物理的な形態）で区分したものをいう。
なお、二次的な開発行為で単なる区画の変更等については、原則既存建築物を撤去し、同様の連続した工作物で区分されたものをいう。
3. 第8号について、「指定建築物の高さ及び階数に係る指導要綱」を遵守するものとする。

第2 適用範囲（要綱第3条関係）

1. 第1号について、「一とみなす開発行為」とは、一団の土地（同一敷地である土地又は一体的に利用されていた土地。）を分割し、複数の開発者がそれぞれの土地について、同じ土地利用目的で同時に又は引き続き開発行為を行う場合をいう。また、隣接（図-1）及び近接（図-2）する二以上の土地を、同一開発者がそれぞれの土地について、異なった土地利用目的であっても、同時に又は引き続き開発行為を行う場合をいう。
なお、分割等して開発行為を行う場合、先行する開発行為を行うに際し、残地の土地利用に関して別紙様式第1号の誓約書を提出するものとする。

図-1 隣接

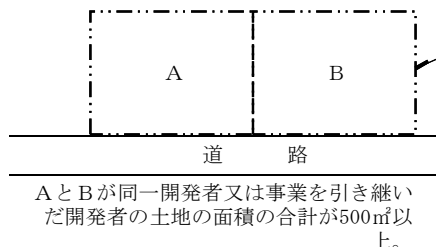
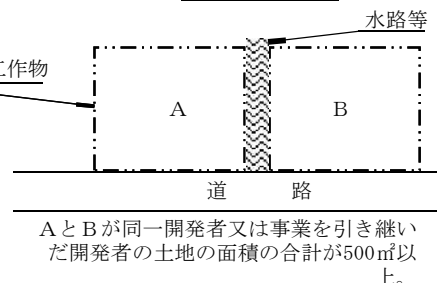


図-2 近接



第3 適用除外（要綱第4条第2号関係）

1. 適用除外となる開発行為は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 公共施設の整備の必要がない場合。
 - (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築行為。
2. 公共施設の整備の必要がない場合とは、次の各号に掲げる全てに該当するものとする。
 - (1) 道路後退（建築基準法第42条第2項の規定による後退を除く。）整備を要しない。
 - (2) 公園・緑地・広場の整備を要しない。
 - (3) 公共下水道処理区域内である。
 - (4) 河川・運河・水路の整備を要しない。
 - (5) 消防の用に供する貯水施設の整備を要しない。

第4 自然環境の保全及び緑化（要綱第6条関係）

1. 第1号について、高さが10m以上又は高さが5m以上でその面積が300㎡以上の集団は、現状のまま保存する対象とし、原則としてそれらの位置を考慮して緑地等を配置するものとする。ただし、開発の目的

や周囲の状況、敷地の規模等によりやむを得ない場合はこの限りではない。

2. 第2号について、緑化のために必要な事項を内容とする緑化協定を締結するものとする。また、次に掲げる留意事項や基準に従い緑化計画書を策定し、緑地の確保及び緑化等を行うものとする。

なお、緑化協定を締結した開発区域においては、全部又は分割して第三者に譲渡した場合でも承継するものとし、承継した者は、別紙様式第2号の誓約書を提出するものとする。

(1) 緑化計画書の策定に関する留意事項

- ① 樹木を中心とした植栽を行い、ヒートアイランド現象の緩和や大気浄化など、緑が有する多様な環境保全機能を効果的に発揮する計画とするものとする。
- ② 延焼防止効果の高い常緑広葉樹を重点的に植栽するなど、安全な都市づくりに効果の高い計画とするものとする。
- ③ 生垣や壁面緑化を取り入れたり、接道部にシンボルツリーを植栽するなど、四季の変化を感じさせる美しい緑の地域景観を形成する計画とするものとする。
- ④ 現存する良好な植生は極力保存するとともに、自然生態系に配慮し、野鳥や昆虫など身近な生き物たちを育む多様な環境を提供できる計画とするものとする。
- ⑤ 近隣への日照の障害や施設の転落等、特に屋上緑化や壁面緑化において周囲に悪影響を及ぼさない計画とするものとする。
- ⑥ 主要幹線道路には街路樹を植栽するなど公的空間の緑化を図るものとし、宅地外で必要な緑化面積を確保できない場合は、宅地内で確保する計画とするものとする。
- ⑦ 開発行為又は建築工事の完了後に植栽を行う場合は、その植栽予定図を添付するものとする。

(2) 緑化基準

- ① 開発区域面積の20%以上を緑化（緑化率20%以上）するものとし、かつ、その50%以上を樹木（タケ類を含まず）により図るものとする。

なお、当該地が風致地区に指定されている場合は、別途基準があるので担当部局と協議するものとする。

- ② 前①の緑化率とは、開発区域面積における緑化面積の割合をいい、式－1により小数点二位以下を切捨てて算出するものとする。ただし、近隣商業地域及び商業地域における緑化率は、開発区域面積から建築物の建築面積を除いた面積における緑化面積の割合をいうものとする。

$$\text{緑化率（\%）} = \text{緑化面積} / \text{開発区域面積} \times 100 \quad \cdots \text{式－1}$$

- ③ 前②の緑化面積とは、次のイ．～ホ．の各緑被面積と、へ．のその他の緑被加算面積の合計から重複部分を除いた面積をいい、重複部分については、最も上部に位置するものを緑被面積として算出するものとする。

なお、次の各緑被面積の算出方法及び表－1に示す数値を基準にして算定するものとする。

イ．樹木による緑被面積

樹木による緑被面積は、次のいずれかの方法により算出した各樹木の緑被面積の合計とし、同一敷地内で複数の算定方法を用いることができるものとする。

A 新たに樹木を植栽する場合

樹木の幹を中心とした円の水平投影面積、もしくは樹冠（樹木の上部についている枝葉の集まり）の水平投影面積をその樹木の緑被面積とする。

なお、樹木の水平投影面上に障害物がある場合は、重複部分及び幹より陰になる部分の面積を減じるものとする。

表-1 樹木を新たに植栽する場合の緑被面積基準

		植栽時の樹高	緑被面積	適用
高木		4 m以上	18㎡/本	
中木		2.5m以上4 m未満	10㎡/本	
		1 m以上2.5m未満	4 ㎡/本	
低木	単植	1 m未満	1 ㎡/本	標準 5～10株/㎡
	群植		樹冠の投影面積	
生垣（列植）		1 m以上1.5m未満	樹冠の投影面積 又は0.5㎡/m	2本/m 以上
藤棚等木本性つる植物による棚物		———	成長時に棚を被覆する水平投影面積	

- 注) 1. 木本性つる植物による棚物とは、フジ、ブドウ等のつる性の樹木を棚状に仕立てるものをいい、バラのアーチ等のアーチ状のもの等も含む。
2. 植栽基盤（植物が生育するために良好な土壌その他の資材で充たされている植栽スペース）は、当該樹木が充分生育できる容量と面積及び厚さを有するものとし、高木及び中木については、幹の直下及びその周囲には埋設の工作物がないものとする。また、当該樹木の良好な生育のために、植栽基盤の表面を透水性かつ通気性のある資材で覆っても良いものとする。
3. 植栽樹木が苗木である場合には、上記2にかかわらず、当該樹木本来の樹姿樹高を見据えた植栽基盤及び緑被空間を確保するものとする。

B 既存（保存）樹木の場合

原則として実際の樹冠投影面積とするが、表-1に記載した緑被面積に満たない場合でも、新たに植栽する場合と同様の条件が満たされている場合は、表-1に記載した緑被面積とすることができるものとする。

C 一定の条件を満たす植栽基盤部分の場合

同一の植栽基盤に複数の樹木が適切な配置で植栽されている場合、全ての植栽樹木の緑被面積の合計が植栽基盤面積以上であれば、植栽基盤の水平投影面積を樹木による緑被面積とすることができるものとする。

ロ. 芝その他の地被植物による緑被面積

地被植物で被われる植栽基盤の水平投影面積とするが、保護材としてブロック等を使用している芝生化駐車場等の場合は、保護材の面積も緑被面積に含むものとする。

なお、地被植物には、芝、リュウノヒゲ、アイビー類、ササ類、シダ植物等その他多くの多年生草本もしくは0.2m未満の木本植物によるもので、多くは面的に地面を覆うものであるが、直立性のパンパスグラスやタケ類を含むものとする。

ハ. 花壇その他これに類するものによる緑被面積

花壇や家庭菜園等によるもので、草花等の植栽基盤の水平投影面積を緑被面積とするが、ヘチマ棚等の棚物を設置する場合は、植物が生長時に覆うことを計画した部分の水平投影面積を緑被面積とすることができる。ただし、植栽基盤との重複はできない。

なお、可動式植栽基盤（プランターやコンテナ等の容器に土壌等を入れた移動が可能な植栽基盤）を用いる場合は、土壌等の容積が100ℓ以上のものを対象とする。

ニ. 壁面等を緑化する場合の緑被面積

つる性植物等を建築物の壁面やフェンスなどに地上から登はんさせる場合や屋上などから壁面に下垂させる場合、又は壁面に植栽基盤を設置して登はんもしくは下垂させる場合における緑被面積は、次の施工別に算出するものとする。

なお、いずれの場合も、植栽基盤は植物が充分生育できる容積（可動式の場合は土壌等の容積が100ℓ以上）を確保すること。

A 垂直な壁面等を緑化する場合

緑化しようとする壁面等の部分における水平投影延長×高さ1mを緑被面積とする。

なお、高さが1m未満でも1m以上のスペースが確保されている場合や1m以上ある場合は、一律1mとする。ただし、同一壁面等において各手法を併用して緑化する場合には、重複計上はできないものとする。

B 傾斜壁面等を緑化する場合

緑化しようとする壁面等の部分の水平投影面積を緑被面積とする。

ホ 屋上部分を緑化する場合の緑被面積

建築物の屋上においては、植物の日常管理が可能な部分に植栽するものとし、植物に被われる植栽基盤の水平投影面積とする。

なお、植栽基盤は、植物が充分生育できる容積（可動式の場合は土壌等の容積が100ℓ以上）と面積を確保すること。

ヘ その他の緑被加算面積

A 水流、池その他これらに類するものによる自然水面

ビオトープや日本庭園などにおいて、樹木やその他の植物の植栽と一体になって自然的環境を形成している水流や池などの自然水面は、その護岸なども含めてその水平投影面積を緑被面積に算出できるものとする。

B 緑被地を伴う広場、公園等

開発区域の一部において、共用の広場・公園等として供される部分がある場合、その部分内に上記のイ～ホの合計面積が20%以上確保されていれば緑被面積に算出できるものとする。

C 開発行為に伴う帰属公園

開発行為に伴い帰属する公園等は、緑被面積に算出できるものとする。

(3) 植栽及び維持管理等

① 開発区域及びその周辺の環境の保全のため、切土又は盛土の高さが1m以上で、かつ、切土又は盛土を行う面積が1,000㎡以上の場合は、表層土壌の保全措置を講じる対象とするが、それ以下であっても植物の生育にかけがえのない良好な表土の場合は、造成工事中にまとめて保存し、粗造成が完了した段階で必要な部分に復元するものとする。ただし、植栽の行われる可能性のない部分等についてはこの限りではない。

② 植栽する樹木等は風土に適した樹種、管理方法及び植栽場所等を事前に協議の上選定し、植栽場所は保水性、排水性等、樹木等の生育に適した土壌とするものとする。また、樹木等の性質上必要ならば、排水設備や防水マット等の設置を行うものとする。

③ 公共施設以外の維持管理等は、開発者とする。

④ 樹木の植栽については、十分な施工能力及び信頼性のある業者に施工させることとし、枯れ保証の期間は帰属した日から1年間とする。

なお、開発者と植栽工事業者は連名にて市長に、別紙様式第3号の枯れ保証に対する誓約書を提出するものとする。

第5 事前協議（要綱第7条関係）

1. 事前協議書の取下げ及び開発者の変更について

(1) 協議完了した事前協議書の取下げの場合には、別紙様式第4号の取下願を提出すること。

(2) 開発者の変更の場合には、本申請までに、別紙様式第5号の名義変更届出書を提出すること。

2. 池田市控の協議書については、返還しないものとする。

第6 上下水道事業管理者との協議（要綱第8条関係）

池田市上水道給水区域内で要綱に定める開発行為を行う場合、上下水道事業管理者と協議及び同意までの手続きは、次に掲げるものとする。

1. 池田市水道事業給水条例施行規程（以下「給水条例施行規程」という。）第2条第1項に規程する「給

水装置工事申込書」に必要事項を記入の上提出するものとする。

2. 工事完了後に、給水条例施行規程第7条第1項に規程する工事しゅん工検査願を提出して検査を受け、手直しがあると認められた場合は、事業管理者が指定する期間内に改善し再検査を受けるものとする。
3. その他上下水道事業管理者が必要と認めるもの。

第7 教育委員会との協議（要綱第9条関係）

開発者は、工事関係車両が通行することについて、付近校園の子供たちの安全の確認及びその確保をするものとする。

なお、工事着手2週間前までに本市教育委員会と工事確認書を取り交わすものとする。

第8 消防長との協議（要綱第10条関係）

開発者は、要綱に定める開発行為を行う場合、次に掲げる事項について協議及び同意を得るものとする。

- (1) 消防に必要な消防水利の位置について。
- (2) 設置する消防水利の種別と構造について。
- (3) 消防車両進入道路及び消防活動用空地について。
- (4) 施設の標識及び表示の設置並びに位置について。
- (5) 消防水利及び消防活動用空地等の維持管理について。
- (6) 消防用設備等の設置について。

第9 水利関係者との協議（要綱第12条関係）

1. 開発区域より実質的な管理権限を有する水路に、雨水を放流（一次放流）する場合または、開発行為により水路の形状変更等を行う場合は、水利関係者と協議し同意を得るものとし、協議経過書を添付すること。
2. 地域別及び施設別の水利関係者については、本市担当課にて確認をすること。

第10 覚書等（要綱第16条関係）

開発行為について、本市と協議等が合意に達したときは、次に掲げる文書及び図書等により締結を行なうものとする。

1. 都市計画法による開発行為の場合は、次に掲げるものとする。

(1) 都市計画法第32条同意	様式第6号
(2) 覚書	様式第7号
(3) 公共施設管理者協議経過書	様式第8号
(4) 設計説明書	様式第9号
(5) 従前の公共施設一覧表	様式第10号
(6) 新たに設置される公共施設一覧表	様式第11号
(7) 公共施設一覧図	

第11 公共・公益施設の提供（要綱第17条関係）

1. 開発行為により設置される公共・公益施設の管理の引継ぎ及び帰属については、工事完了公告の翌日に本市に引継ぐものとする。
2. やむを得ない事情により市長と開発者が施設等の提供について別途協議を行なう場合でも、当該用地の所有権の帰属は受けるものとし、管理権の所在について協議をするものとする。

第12 道路（要綱第18条第1号関係）

1. 開発区域外道路
 - (1) 開発区域が接する区域外道路（以下「開発区域外道路」という。）は、建築基準法第42条に該当す

る道路であること。ただし、道路交通法第2条第1号に規定する道路で、公的機関が管理するものはこの限りではない。

(2) 開発区域内に新設する道路（以下「開発区域内道路」という。）が接続する開発区域外道路の幅員は、主として住宅の建築の目的で行う開発行為の場合は、6.5m以上とし、その他の用途の場合は、9.0m以上とする。ただし、開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ない場合及び災害の防止上等に支障がないと認められる場合はこの限りではない。

(3) 開発区域内道路を新設しない場合、都市計画法施行令第25条第2号の規定に基づき、開発区域が接する開発区域外道路の有効幅員は、6.0m以上とする。ただし、開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ない場合及び災害の防止上等に支障がないと認められる場合はこの限りではない。

(4) 前2号の「やむを得ない場合」及び「支障がないと認められる場合」とは、開発区域の面積が0.3ha未満で、開発区域の前面から次の一方の交差点（交差点とは、有効幅員4.0m以上の道路が同一平面で交差する点で、幹線道路まで通り抜け出来る道路とする。）までの最小有効幅員が4.0mの場合とする。

なお、開発区域の規模等による開発区域外道路については、拡幅整備をも含めて別途協議するものとする。

(5) 開発区域の周辺の道路状況により、道路法第24条に基づいて既存の道路を拡幅整備して接続道路とする場合は、開発行為完了までに整備済としているものとする。

(6) 前3号の道路が、幅員4.7m（有効4.0m）以上の私道の場合、適用開発行為に関して私道権利者の全員の同意書があればこの限りではない。

(7) 都市計画法第32条にいう関係する道路としての公共施設の範囲は、開発区域が接する又は接続する道路の開発区域の前面から次の一方の交差点までとするが、周辺の土地利用の状況により、これによることが適切でない場合は、別途協議するものとする。

2. 開発区域内道路

(1) 道路の配置

- ① 開発区域外道路と、機能的に一体となるように配置すること。
- ② 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに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最長は120mまでを標準とする。
- ③ 付近地の土地利用の充実を図るため、原則隣接境界まで築造するものとし、行き止まり道路は禁止する。ただし、地形等のやむを得ない理由により袋路状道路となる場合は、「池田市道路位置指定基準」によるものとするが、幅員6.0m未満で延長が35.0m以下及び幅員6.0mで延長が50.0m以下の袋路状道路となる場合でも、原則終端に同基準の自動車の転回広場を設置するものとする。

(2) 道路の幅員

- ① 新たに設置する開発区域内の道路の幅員は表－2の数値以上とする。

表－2 道路の幅員

(単位：m)

予定建築物	開発規模 道路種別	0.1ha未満	0.1ha以上 ～0.3ha未満	0.3ha以上 ～0.5ha未満	0.5ha以上
住宅	主要区画道路	4.7	6.7(4.7)	6.7	協議
	一般区画道路	4.7	4.7	6.7(4.7)	6.7(4.7)
住宅以外		4.7	9.0(4.7)	9.0(6.7)	協議

備考 1 「主要区画道路」とは、開発区域内の街区を形成する主要となる道路。

2 「一般区画道路」とは、開発区域の街区を形成し、専ら画地の交通の用に供する道路。

3 ()内数値は、小区間で通行上支障がない場合。 4 この表の数値には、道路の側溝を含むものとする。

- ② 道路の有効幅員及び既存歩道部の隅切りの取扱いは、別紙資料－1のとおりとする。

また、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定も同様とする。

(3) 道路の構造

- ① 幅員9.0m以上の道路は歩車道を分離し、池田市市道の構造の技術的基準に準じた単曲線等を導入した

平面計画とすること。

- ② 幅員 6.0m以下の道路の平面線形について、交差点への接続部及びそれ以外の内角が 120° 以下となる屈曲部については、交通安全対策として、制動停止視距等を確保する必要がある、原則として直線部を20.0m以上を確保すること。

- ③ 階段状でないこと。

- ④ 道路の縦断勾配は、0.3%以上 9.0%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、小区間に限り12.0%以下とする。

なお、縦断勾配が9%を超える場合には、コンクリート又はアスファルト舗装に、すべり止めの処置を施すものとする。

- ⑤ 道路の横断勾配は、車道については 1.5～2.0%以下とし、歩道については 2.0%以下とすること。ただし、歩道の縦断勾配が 0.3%以上となる場合はこの限りではない。

- ⑥ 道路の舗装は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とし、舗装厚、路盤の厚さは表－3に定める数値以上とするが、舗装厚の設計、施工及び管理方法にあつては必要に応じて路床土の土質試験を行ない、その結果をふまえ、公益社団法人日本道路協会発行の舗装設計施工指針に準拠するものとする。

なお、路床土の設計C B Rが3 %未満の場合は、別途協議するものとする。

また、幅員が6.0mを超える道路の舗装構成は別途協議するものとし、路床土については土質試験を行い路床土のC B R値を確認するものとする。

表－3 アスファルト舗装各層厚

種 別 幅員等	表 層	基 層	上 層 路 盤	下層路盤
4.0m・5.0m	密粒度As	—	RM-25：修正CBR80以上	Rc-30：修正CBR30以上
	5.0cm以上	—	15.0cm以上	20.0cm以上
6.0m	密粒度As	粗粒度As	HMS：修正CBR80以上	Rc-30：修正CBR30以上
	5.0cm以上	5.0cm以上	10.0cm以上	20.0cm以上
歩 道	密粒度As	—	Rc-30：修正CBR30以上	
	3.0cm以上	—	10.0cm以上	
同上車両 出入口部	密粒度As	粗粒度As	路盤（RM-25：修正CBR80以上）	区 分
	5.0cm以上	—	15.0cm以上	区分Ⅰ
		10.0cm以上	30.0cm以上	区分Ⅱ

注) 1. 幅員は有効幅員とする。

2. 区分Ⅰ：乗用・小型貨物自動車

区分Ⅱ：大型貨物自動車

- ⑦ 上下層の路盤工の支持力等について、道路管理者が指示する箇所を道路管理者が立会いのもとで、原則としてベンゲルマン試験を実施するものとし、やむを得ない場合は平板載荷試験を行なうものとする。

なお、タワミ量及び支持力係数については、表－4の数値以上とするものとする。

表－4 路盤の支持力等

種 別 路 盤	タワミ量 (mm)		支持力係数 (N/c㎡)	備 考
	幅員5.0m以下	幅員6.0m以上		
上層路盤	2.4	1.7	0.24	$K30=24\text{kg f / c㎡} \div 0.24\text{N / c㎡}$
下層路盤	4.5	2.6	0.16	$K30=16\text{kg f / c㎡} \div 0.16\text{N / c㎡}$

※ 幅員が6.0m以上の道路については必要に応じて現場C B R試験を実施して、路床土の支持力を確認し道路管理者へ報告するものとする。

(4) 道路側溝

- ① 道路排水は、全て公共用地を経て流末処理されるものとする。
- ② 道路側溝は、原則U型三面現場打ち蓋なし側溝とする。ただし、やむなく蓋を設置する場合は、原則ボルト固定・細目・ノンスリップ・騒音防止型とし、荷重条件をT-20又はT-25以上とする。

- ③ 側溝勾配は、構造・断面で異なるが、流速を 0.8m/秒から 3.0m/秒とする。

なお、3.0m/秒を超える場合は、段差工を設置して流速を基準値以内にとすること。

(5) 平面交差等

- ① 既設の平面交差に、新たな道路を更に交差することはできない。ただし、T字交差を十字交差にする場合はこの限りではない。
- ② 互いに平面交差する交差角は、直角又はできるだけ75°以上で交差するように計画し、地形の状況等により特にやむを得ない理由により60°未満30°以上となる場合には、剪除長さとして隅切りの長さ以上を確保するものとする。

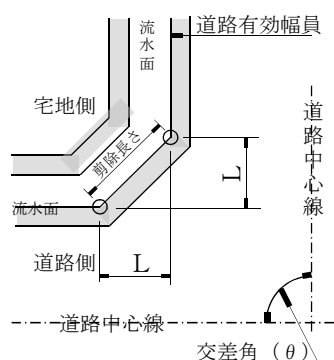
なお、30°未満については、安全な形態となるように個々の交差点毎に協議し決定するものとする。

- ③ 自動車・歩行者・自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するため、交差又は接続及び屈曲となる場合は、隅切りを設けるものとする。

なお、図－3に示す隅切り長は、表－5に定める数値以上を設置するものとする。

図－3 隅切り長

表－5 隅切り長の基準



※L：隅切り長

(単位:m)

幅員 θ	4.0		5.0		6.0	
	60°	90°	60°	90°	60°	90°
4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0

注) 上記以外については、道路管理者と協議し決定すること。

- ④ 隅切りについて、既存有効幅員が2.0m以上の歩道がある場合は不要とし、2.0m未満の場合は別途協議すること。

(6) 歩道

- ① 開発行為等区域の周辺の土地の状況により道路管理者が必要と認めるときは、幅員2m以上の歩道を確保すること。
- ② 開発区域外の道路について、当該開発に伴い必要とする場合は、歩道及び各安全施設の整備も併せて行なうものとする。
- ③ 前①、②における歩道の形式は、セミフラット方式を標準とし、種別・材料等については事前に協議して承認を得るものとする。

なお、街渠については、幅 0.5m・排水横断勾配を6%とする。

- ④ 歩道の一般的構造は、次の構造を標準とする。

イ. 歩道面の高さは、車道面の高さより高低差を5cmとし、縁石の高さについては、歩行者の安全な通行を確保するために車道面より15cm以上25cmまでとして設置するもので、沿道の状況及び交通安全施設の設置状況等を考慮し、雨水等の適切な排水を出来るようにするものとする。

ロ. 歩道面の勾配については、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合を除き、縦断勾配は5%以下、沿道の状況によりやむを得ない場合は8%以下とする。

なお、縦断勾配により雨水等を適切に排水できる場合は、横断勾配を考慮しなくてもよい。

ハ. 中央分離帯があり車道境界の縁石を設置する場合は、車道面よりその高さを25cm以下とし、横断歩道設置箇所は車道と同一高さとする。ただし、分離帯で歩行者等を滞留させる必要がある場合には、その段差を2cmとする。

ニ. 横断歩道等に接続する歩道部分には、1.5mの水平区間を設置するものとする。

ホ. 切下げ部分については、視覚障がい者の安全な通行のために歩道と車道の段差を2cmとする。ただし、車両乗入れ部分は5cmとする。

ヘ. 車両出入口部は、横断歩道及びその前後5m以内の部分、バス停留所内及びその表示板等より10m

以内の部分、地下道及び横断歩道橋の昇降口から5m以内の部分、交差点の側端及び道路の曲がり角から5m以内の部分等には設置してはならないものとする。ただし、家屋所有者の自家用車が出入りする場合で、かつ出入回数が少なく交通安全上特に支障がない場合は、バス停留所内及びその表示板等より10m以内の部分、地下道及び横断歩道橋の昇降口から5m以内の部分についてはこの限りではない。

なお、車道部に取り付ける角度は直角に設置することを原則とし、特にやむを得ない場合でも45°以上とする。

ト. 車両出入口部の歩道切下げは、中心間隔を10m以上とし、その間隔が5m以下となる場合は、歩道面の高さの処置及び防護柵かつ縁石等で車道と区分をするものとする。

なお、車両出入口部は一区画原則1箇所とし、幅は表－6に定める数値以下とする。

表－6 車両出入口部の設置幅 (単位：m)

種 別	出 入 口		備 考
	1カ所の場合	2カ所の場合	
乗用車程度	4.0	—	大型車両の出入が予想される場合で、基準により難しい場合は、軌跡等により必要最小限の幅とすることができる。
4.7m<全長≤8.5m	6.0	—	
8.5m<全長≤12m	7.0	4.0以下	
ガソリンスタンド	—	5.0	

チ. 上記に記載の無いその他の構造については大阪府 道路構造物 道路付属施設 標準設計に準拠するものとする。

(7) 視覚障がい者誘導用ブロック

視覚障がい者誘導用ブロックは、歩道等と車道等が接続する部分で歩行者が通行する部分（交差点・横断歩道・立体横断施設等）及び公共施設等の出入口部に設置し、構造は別途協議するものとする。

(8) 街路樹

- ① 街路樹を設置する歩道は、池田市市道の構造の技術的基準第9条に規定する幅員に、原則として植樹帯の幅員は、1.5mを加えた幅員とする。
- ② 高木を植栽する場合は、その間隔を8m～12mとする。
- ③ 樹種、植栽、管理等その他必要な事項は、別途協議とする。

(9) 道路橋

- ① 道路橋の構造は、鋼構造、コンクリート構造又はこれらに準ずる構造とするものとする。
- ② 道路橋の設計は、道路橋示方書を参考にし、次に掲げる荷重を見込み構造計算等により安全性を確認されたものとする。

自動車荷重 245 kN/m² 荷重区分 A又はB

第13 交通安全施設等（要綱第18条第2号関係）

開発者は、開発区域内に公衆の利便に資するため必要がある場合は、開発区域の規模等に応じて、交通管理施設等を含めて交通安全施設を設置しなければならない。

また、当該開発区域外においても、道路管理者が必要とする場合は次に掲げる施設等について設置しなければならない。

1. 交通安全施設

(1) 立体横断施設

当該開発に伴い、開発区域内外の道路で学童及び一般歩行者の安全を確保する必要がある場合は、歩道橋又は地下道を設置するものとする。

なお、設置に伴う管理等その他必要な事項は、別途協議とする。

(2) 防止柵

- ① 防止柵の一般的な設置区間は、次の区間を標準とする。

イ. 車両の路外もしくは対向車線への逸脱防止と構造物に衝突するおそれのある区間。

ロ．車両が歩道に乗り上げるおそれのある区間及び歩道等に接して崖地・水路等があり、歩行者等の転落防止等を図る必要がある区間。

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

ニ．小学校や幼稚園等の周辺で、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ある区間。

ホ．自動車及び歩行者が特に危険と思われる区間。

② 防止柵の基礎形式は、原則として擁壁等の構造物に埋め込む方式とする。

③ 防止柵の形式等は、ガードレール、ガードパイプ、ガードフェンス等とし、歩行者用の横断防止及び転落防止用の柵については表－７のとおりとする。

表－７ 防止柵

(単位：m)

種 別	形 状	柵上端の高	柵下端の高	備 考
横断防止用	原則縦格子タイプ	0.80	0.15	防護柵設置基準（平成16年3月31日付国土交通省道路局長通達）による。
転落防止用	縦格子タイプ	1.10	0.15	

(3) 道路照明

① 街路灯は、次の各号のいずれかに該当する場合に設置するものとする。

イ．道路幅員が 6.0m以上の主要道路の交差点、横断歩道、屈曲部、道路の構成要素が急変する個所、踏切、橋梁、車両停車帯及び特別な状況にあり必要と認める場合に設置するものとする。

ロ．歩車道分離されている道路で交通量が多く 4 車線以上の道路又は人家が連たんする 2 車線道路及び道路形態上特に必要と認める場所に設置するものとする。

② 前項に規定する場合以外の場所については次の表-8に示す設置間隔に基づき設置するものとし、設置形態としては原則、電柱共架とする。なお、配光が効果的になるように電柱の位置をあらかじめ、電柱所有者と調整すること。ただし、電柱の設置間隔等の条件により表-8に示す設置間隔を満たすことが困難な箇所については設置形態をポール柱型とする。

③ 照明の種別及び最大設置間隔は次の表－８とするが、曲線部における設置間隔は表－９とする。ただし、田畑が近接等、道路形態の状況により望ましくない場合は、この限りでない。

表－８ 照明灯の設置間隔

(単位：m)

道 路 幅 員	光 源 の 種 別	灯具高さ	配 列	最大間隔
4.0以上5.0未満	LED灯 (FL20W相当)	4.5以上6.0以下	片 側	25.0
5.0以上6.0未満	LED灯 (FPL32W相当)	4.5以上6.0以下	片側	25.0
6.0以上7.0未満	LED灯 (HF100W相当)	4.5以上6.0以下	片側	25.0
7.0以上9.0未満	LED灯 (HF250W相当)	8.0	千 鳥	28.0
9.0以上12.0未満	LED灯 (HF400W相当)	10.0	千 鳥	35.0
12.0以上	LED灯 (HF700W相当)	12.0	千 鳥	42.0

※LED灯 (HF100W相当) までの照明灯については、設置形態をポール柱型とする場合は、支柱の仕様については溶融亜鉛めっき鋼管の上にポリエステル樹脂粉体塗装したものとする。

表－９ 曲線部の設置間隔

(単位：m)

曲線半径	$R \geq 300$	$300 > R \geq 250$	$250 > R \geq 200$	$200 > R$
最大間隔	35.0	30.0	25.0	20.0

(4) 道路反射鏡

① 開発行為において設置する道路については、特にやむを得ず曲線となる道路及び見通しの悪い交差点等には、道路反射鏡を設置するものとする。

なお、当該開発行為による発生交通量の増大により、主要幹線道路の第一交差点までに至る道路の交通安全の確保のために必要があると認められる場合、又は視距が表－10の値以下であれば道路反射鏡を設置するものとする。

表-10 視距

(単位：m)

車両の速度 (km/h)	道 路 の 種 別		備 考
	1 車線	2 車線以上	
50	—	55	※ 設置する場合は、道路における建築限界を考慮し、支柱及び鏡面部が車両もしくは歩行者の通行に危険とならないようにすること。
40	—	40	
30	60	30	

② 反射鏡の鏡面材質は原則、ステンレス製とする。

③ 反射鏡用の支柱の仕様については溶融亜鉛めっき鋼管の上に静電粉体塗装したものとし、支柱の根元部(地際)には根腐れ防止材(根腐れ防止管)を設置するものとする。

2. 交通管理施設

(1) 視線誘導標

① 道路の築造形態等により、自動車運転者の視線誘導を行なう必要がある区間、特に夜間において必要があると認められる区間については設置するものとする。

② 視線誘導標の構造、設置方法、その他必要な事項は別途協議とする。

(2) 道路標識・マーキング

本来道路標識及びマーキングは、当該開発区域内の道路においてあらかじめ必要と認められる場所には道路管理者及び公安委員会等と協議の上設置するものとする。

① 車道幅員 6.0m以上の道路については、車道中央線を原則設置するものとする。

② 当該開発行為等による発生交通量の増大により、主要幹線道路の第一交差点までに至る道路について、交通安全の確保のために必要があると認められる場合は設置するものとする。特に、歩道の無い道路で幼稚園・小学校の通園・通学路になっている道路については、0.75m以上の路側帯を設置するものとする。

(3) 交通信号機・横断歩道等

これらは公安委員会所管の交通安全施設であり、各々の設置が必要と判断される場合には、事前に協議して設置に伴う条件整備を行なうものとする。

3. 自動車駐車場等(道路の付属施設)

(1) 道路法第2条第2項第7号に定義する自動車駐車場及び自転車駐車場、また、バス輸送経路の新設に伴い設置されるバス停車帯等について必要と認められる場合は、規格及び管理等を個別に協議して設置するものとする。

なお、バス停留所には、必要に応じて使用材料・規格等について別途協議の上、イス及び雨よけのルーフを設置するものとする。

第14 公園施設等(要綱第18条第3号関係)

開発者は、開発行為等に伴う公園、緑地、広場について、次に掲げる基準に従い整備し、本市に帰属するものとする。ただし、面的な整備事業の完了区域において、公園等が既に適正に配備されている区域内の二次的開発行為の場合は、この限りではない。

1. 公園等の設置内容

(1) 開発行為において設置する公園等は、規模等に応じて表-11に示すとおり設置するものとする。

表-11 公園等の設置基準

開発区域の規模	公園の総面積	設 置 内 容		備 考
0.3ha以上1ha未満	開発区域面積の3%以上	公園 緑地 広場	1箇所90㎡以上の公園を設置	都市公園法施行令第2条第1項第2号に規定する公園及び相当規模の緑地又は広場が隣接している場合は、原則適用しない。
1ha以上5ha未満			1箇所150㎡以上の公園を設置	
5ha以上20ha未満		公園	誘致距離250m 1箇所300㎡以上、かつ、1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置	予定建築物等の用途が住宅以外は、公園・緑地・広場
20ha以上		公園	誘致距離250m 1箇所300㎡以上、かつ、2,000㎡以上の公園を1箇所以上設置	

- (2) 予定建築物等の用途が住宅以外で、かつ、敷地が一である場合は、用途が工場及び倉庫の場合は緑地、それ以外の用途の場合は公園、緑地、広場を周辺環境の調和及び景観等を配慮して設置するものとする。
 なお、管理及び帰属については、「第12 公共・公益施設の提供」に準じるものとする。

2. 位置及び形状

- (1) 公園等の位置については、高圧送電線下の土地を避け、できるだけ区域内住民の利用に便利な位置の一箇所を選び、道路に接して設けるものとする。
 なお、公園内には、公園以外の用途をもつ土地及び施設を含んではならない。
- (2) 公園の敷地は、遊戯施設等が有効に配置できる長方形（概ね縦横の比が1:1.5以下）等のまとまりのある形状で、かつ、原則として平坦とする。
- (3) 災害時の避難に資するように配慮するものとする。
- (4) 公園内の雨水及び汚水を有効に排除するために、適切な排水施設を設置するものとする。
 なお、地表面の雨水排水の排水勾配は、1%を標準とする。

表-12 公園施設の設置基準

公園面積 施設種別		90㎡≦A ＜300㎡	300㎡≦A ＜500㎡	500㎡≦A ＜1,000㎡	1,000㎡≦A
修景 ・休養施設	緑化率	20%以上	20%以上	30%以上	都市公園施設には別途協議する。
	ベンチ	1又は2	3～8		
	シェルター・パーゴラ	—	1		
遊戯施設		2又は3	3～5		
便益施設		水飲み	協議		
管理施設	出入口	1箇所以上	2箇所以上		
	園名板	協議			
	車止め	協議			
	照明	協議			
	排水施設	1式			
	給水施設	協議	1		
その他		必要と認めるものは、協議			

- (5) 遊戯施設において既製品を使用する場合は、事前に協議するものとする。
- (6) 出入口には車止めを設置し、その車止めは可動式にするものとする。
- (7) 照明灯は、引込柱を含めて整備するものとし、灯具保護のためネット等で覆うものとする。
- (8) 公園の周囲は、生垣やフェンスで囲む等、利用者の安全が確保できるようにするものとする。
- (9) 公園内の緑化については、「第5 自然環境の保全及び緑化」に準じるものとする。

- (10) 公園の整備技術的基準については、池田市特定公園施設における都市公園移動円滑化基準を定める規則によるものとする。

第15 排水施設（要綱第18条第4号関係）

開発者は、開発区域内の汚水及び雨水を有効かつ適切に排出できるようにするとともに、下水道、用排水路、河川等に接続するものであるが、雨水排水については、周辺地形の状況により開発区域外の排水をも考慮する必要がある場合には、あわせて考慮するものとする。

なお、下水道計画がある場合には、その計画に適合した施設を整備し、事前に排水計画について申請等を行ない、開発による雨水流出増を抑制するために、雨水貯留及び浸透施設を設置するものとする。

1. 開発区域外排水施設との接続

- (1) 計画雨水量及び計画汚水量を有効かつ適切に処理できる下水道、排水路及びその他の排水施設、河川及びその他の公共水域等の施設に接続するものとする。
- (2) 前号の排水施設等が私設の場合は、排水接続等に関して承諾等を得るものとする。
- (3) 当該区域等の雨水及び下水を既存の施設に排出することにより、放流先の排水能力が超過すると、下流域に被害を生じる原因となるので、被害を防止するために下流域の排水施設について、改修工事等の必要がある場合には、当該管理者と協議のうえ、放流に必要な施設の整備若しくは改修など適切な措置を講じるものとする。

なお、新たに設置される排水施設及び改修工事等について、市長が必要であると認められる場合は、市長が施行し、開発者がその費用を負担するものとする。

- (4) 前1号から3号までの既存排水施設において、集中豪雨等の一時的集中排水時のみ能力が無い場合は、当該管理者と協議し、調整池等を設置して排水処理を可能にすることもできるものとする。

2. 計画排水量算定基準

開発区域の規模・地形等により適当な式で計算するが、次の合理式を標準として採用するものとする。

なお、地域森林計画対象民有林における開発行為及び砂防指定区域内における開発行為については、別途基準があるので調整したうえで算出するものとする。

(1) 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の規模及び地形等により適当な式で計算するが、式-2の合理式を標準とする。

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \quad \cdots \text{式-2}$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数 ≥ 0.7

I : 降雨強度 (mm/hr) = 130mm/hr

A : 集水面積 (ha)

※流出係数は、区域内を工種別基礎流出係数から算出し、下水道計画値0.7と比較して数値を上回る場合は、流出抑制について協議するものとする。

工種別基礎流出係数の参考値(下水道施設計画設計指針と解説抜粋)

工 種 別	道	路	屋	根	間	地
流出係数	0.90		0.95			0.30

(2) 計画汚水量

計画汚水量は、式-3により算出する。工場等住宅以外の用途の建築物については、それぞれの用途に応じた排水量を算定し、別途協議をしたうえで決定するものとする。

$$Q = \frac{1}{86,400} \times N \times S \quad \cdots \text{式-3}$$

Q : 計画汚水量 (m³/sec)

N : 計画排水人口 (人)

※参考

一般住宅 3.5人/戸

ワンルームマンション 1人/戸

S : 計画時間最大汚水量 (m³/人・日)

=0.78m³/人・日

(3) 排水施設（管渠等）の流量算定基準

排水管（函）渠の流量は、式-4を標準として算定するものとし、また、流量公式に用いる流速は、式-5のクッター公式を標準として算出するものとする。

$$Q = A \times V \quad \cdots \text{式-4}$$

Q : 排水施設の流量 (m³/sec)

A : 流水の水深における断面積 (m²)

V : 流水の流速 (m/sec)

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.002}{I} \right) \times \frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{R \times I} \quad \cdots \text{式-5}$$

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数 (コンクリート管渠 : 0.013)

(硬質塩化ビニル管渠等0.010)

$$R : \text{径深} = \frac{A}{P} \text{ (m)}$$

※断面決定条件(流水の水深)

P : 潤辺長 (m)

円形管 満流

I : 勾配 (‰)

矩形渠 高さの9割水深

開 渠 高さの8割水深

排水施設の構造については、帰属及び管理をうける管理者との協議によるものであるが、外圧・地盤沈下・移動に対して賢固であり、崖地・盛土厚の多い所を避け、耐水性のある塩ビ管・コンクリート管等を、かつ、ソケット等の継手による漏水防止を施されたものを使用し、次に示す基準以上とする。

なお、排除方式(分流式、合流式)は、公共下水道の計画に合わせるものとする。

準拠基準：日本下水道協会 下水道施設計画設計指針と解説

(1) 雨水流出抑制施設

排水施設等の設置については、「猪名川流域整備計画」に定める基準に基づくもので、保水地域における1ha以上の新規開発等では調整池（貯留容量 600m³/ha以上）を設置し、雨水貯留浸透施設との併用を考慮しながら保水機能の保全に努めるものとする。

なお、1ha未満の新規開発等についても、雨水貯留浸透施設を設置するものとする。

① 調整池

1.0ha以上の開発について、600m³/ha以上の調整池を設ける。

調整池については、当該敷地に降った雨を貯留するオンサイト貯留を標準とし、許容放流量を「猪名川流域総合治水対策における調整池技術基準」と同様に0.05m³/sec・haとし、オリフィスの断面は式-6を標準として算定するものとする。位置、構造等は別途協議するものとする。

$$a = \frac{0.05 \times A}{C \times \sqrt{2 \times g \times (H_p - H_o)}} \quad \cdots \text{式-6}$$

a : オリフィス断面積 (m²)

A : 開発造成面積 (ha)

C : オリフィス断面係数 = 0.6 等

g : 重力の加速度 (m/sec²) = 9.8

H_p : 貯留施設の計画高水位 (m)

H_o : オリフィスの中心水位 (m)

② 浸透施設

浸透施設の降雨対応規模は、20mm/hr・m² (20ℓ/hr・m²) 以上とする。施設は浸透機能が効果的に発揮できるように、かつ長期的に維持できるようにするものとする。

浸透施設には、浸透枿、浸透トレンチ、浸透井等があり、その採用にあたっては各種文献を参考に計画するものとする。

施設の必要規模は式-7により算定するものとする。

$$S = \frac{T}{P} = \frac{20 \times A}{P} \quad \cdots \text{式-7}$$

S : 施設の必要規模

T : 必要浸透能 = ℓ/hr = 20ℓ/hr・m² × A m²

A : 造成対象面積 (m²)

P : 浸透効果 (施設ごとの浸透効果)

池田市における P

浸透枿	100ℓ/hr・個
浸透トレンチ	390ℓ/hr・m
浸透側溝	100ℓ/hr・m
透水性舗装(緑地)	50ℓ/hr・m ²

※計算例

造成対象面積 930m² 必要抑制量 20ℓ/hr・m²

計画抑制量 930m² × 20 ≒ 18,600ℓ

抑制施設 緑地 190m² 浸透枿 8箇所 トレンチ 22mより

抑制量 190 × 50 + 100 × 8 + 22 × 390 = 18,880ℓ > 計画抑制量 18,600ℓ

(2) 管 渠

① 管渠は、計画雨水量又は計画汚水量を確実に流出できるものを計画・設計するものとする。

② 雨水以外の汚水は、原則として暗渠とする。

③ 管渠の最小土被りは次表のとおりとするが、道路管理者等に埋設基準の運用について確認するものとする。

浅層埋設基準(参考)

下水道管種別		頂部と路面との距離
下水道管の本線		当該道路の舗装の厚さに0.3mを加えた値(当該値が1mに満たない場合には、1m)以下にしないこと
下水道管の本線以外の線	車道	当該道路の舗装の厚さに0.3mを加えた値(当該値が0.6mに満たない場合には、0.6m)以下にしないこと
	歩道	0.5m以下にしないこと ただし、切り下げ部があり、0.5m以下となるときはあらかじめ十分な強度を有する管路等を使用する場合を除き、防護処置が必要

注 ヒューム管(外圧1種)を用いる場合には、当該下水道管と路面の距離は1m以下としないこと。

- ④ 排水管渠における設計流速は、1.0m/秒～1.8m/秒を標準とし、汚水管渠の場合は計画下水量に対し最小で0.6m/秒、最大で3.0m/秒とする。また、雨水管渠及び合流管渠にあつては、計画下水量に対し最小で0.8m/秒、最大で3.0m/秒とする。流速は、一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従いしだいに緩くなるようにするものとする。
- ⑤ 管渠は、用途に応じて内圧及び外圧に対して、十分耐える構造及び材質のものを使用するものとする。
- ⑥ 管渠の最小管径は、汚水管渠は200mm、雨水及び合流管は250mmを標準とする。ただし、土被りが浅く、新たな排水施設の接続が見込まれない場合は150mm、さらに理想的な勾配が容易に確保できる場合は100mmとすることができるものとする。

最小管径と流速

	最小管径	最小流速	最大流速	余裕率
汚水管渠	200mm	0.6m/s	3.0m/s	100%(700mm未満)
雨水管渠	250mm	0.8m/s	3.0m/s	多少の余裕(≒15%)
合流管渠	250mm	0.8m/s	3.0m/s	多少の余裕(≒15%)

(3) マンホール

- ① マンホールは、維持管理のうえで必要な箇所、管渠の起点及び方向又は勾配が著しく変化する箇所、管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所に必要に応じて設けるものとする。

管渠径別最大間隔(標準)

管渠径	600mm以下	1,000mm以下	1,500mm以下	1,650mm以下
最大間隔	75m	100m	150m	200m

ただし、狭い道路などで清掃作業を人力によらなければならない場合は、30m程度とする。

- ② 道路位置指定にかかる本管整備において、道路を寄附しない場合は接続道路境界より1m程度に本市が管理するマンホールを設けるものとする。
- ③ マンホール等(雨水マンホール及び雨水柵を除く)の底部には、下流側の管径の幅及び勾配と同じインバートを設け、上流管渠と下流管渠との最小段差を2cm程度設けるものとする。
- ④ 雨水管渠以外の排水管で段差60cm以上の場合は、副管を設けるものとする。

副管使用例

本管径	副管径
200mm	150mm
250～400mm	200mm

- ⑤ 足掛け金物は、鋼鉄製(樹脂被覆)、FRP製、ステンレス製等の腐食に耐える材質のものとし、30

cm間隔に設置するものとする。

- ⑥ マンホールの構造は、全部を現場打ちとするもの、下部を現場打ちとして上部を既製コンクリートブロックとするもの、全部を既製コンクリートブロックとするものとする。
- ⑦ マンホールの蓋は、本市指定の铸铁製の蓋を使用し、蓋のヒンジ部分を下流側にして設置するものとする。衝撃圧、急激な水位上昇等によるマンホール内圧力上昇が発生する箇所においては、蓋の浮上、飛散防止対策を講じるものとする。
- ⑧ マンホールの種類及び構造は次表を標準とし、特殊人孔については別途指示によるものとする。

形状別用途(鉄筋コンクリート製組立マンホールの場合)

呼び方	形状寸法	用途
0号マンホール	内径 75cm 円形	小規模な排水又は起点、他の埋設物の制約等から1号マンホールが設置できない場合。
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び内径500mm以下の管の中間点、並びに内径400mmまでの管会合点
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径800mm以下の管の中間点、及び内径500mm以下の管の会合点
3号マンホール	内径 150cm 円形	内径1,100mm以下の管の中間点、及び内径700mm以下の管の会合点
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径1,200mm以下の管の中間点、及び内径800mm以下の管の会合点
5号マンホール	内径 220cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点、及び内径1,100mm以下の管の会合点

現場打ち円形、矩形マンホールは別途指示によるものとする。

(「下水道施設計画設計指針と解説」を参照)

- ⑨ 地震時にも下水道の有すべき機能を維持するため、地震対策を講じること。
- ⑩ 将来延伸が見込まれない管渠の起点や中間点等には、内径30cmの塩化ビニル製小型マンホールを使用できるものとし、使用に当っては別途協議によるものとする。
なお、小型マンホールの深さは2m、最大間隔は50mを標準とする。

(4) 集水枥(雨水枥)

- ① 歩車道の区分がある場合は車道部の側端に設置し、車道の区分がない場合は道路と民有地との境界に設置するものとする。なお、路面排水の集水枥(雨水枥)の最大間隔は20m以内とする。
- ② 集水枥(雨水枥)の形状及び構造は、円形及び角型のコンクリート製又はプラスチック製とし底部には深さ15cm以上の泥だめを設けるものとする。
- ③ 雨水の放流先は、下水道雨水渠又は側溝、水路(水路管理者及び水利組合の同意必要)とする。なお、合流式の区域は、下水道合流管渠又は側溝、水路に放流するものとする。
- ④ 雨水枥の位置、形状及び構造等の詳細は、道路管理者と協議するものとする。

雨水枡の形状別用途(例)

種別	形状寸法	用途
コンクリート製	内径50cm 円形	L形の場合に使用
	内径40×40cm 角型	L形上幅250～300mmのものに使用
	内径50×50cm 角型	L形上幅350mmのものに使用
	内径30×30cm 角型	内径300mmまでのU形等に使用
	内径45×45cm 角型	内径300mmを越えて450mmまでのU形等に使用
塩化ビニル製	内径15cm 円形	取付管内径100mm以下に使用
	内径20cm 円形	取付管内径150mm以下に使用

(5) 集水枡(宅地内雨水枡)

- ① 宅地内雨水枡は、1区画(戸)につき1個を官民境界から1m以内に設置するものとする。
- ② 分流式の区域の雨水は、下水道雨水管渠又は側溝、水路(水路管理者及び水利組合の同意必要)に放流するものとする。なお、合流式で整備済みの区域において、側溝等が無い場合は暫定的に下水道管に接続することができるものとする。合流式の区域は、下水道合流管渠又は側溝、水路に放流するものとする。
- ③ 宅地内雨水枡の内径は、下水道条例に規定する排水設備の構造基準のとおりとする。

枡の内径(施行規程4条)

種別	ますの内径
排水管渠の内径又は内径が100mm以下で、管底と地表面との差が800mm以下のとき	150mm
排水管渠の内径又は内径が150mm以下で、管底と地表面との差が800mm以下のとき	200mm
排水管渠の内径又は内径が250mm以下で、管底と地表面との差が900mm以下のとき	300mmから 350mmまで
排水管渠の内径又は内径が300mm以下で、管底と地表面との差が1,200mm以下のとき	400mmから 450mmまで

- ④ 枡の底には15cm以上の泥だめを設けるものとする。
- ⑤ 宅地内雨水管の内径は、下水道条例に規程する排水設備の「雨水又は雨水を含む下水を排除すべき排水管の内径」のとおりとする。

ただし、本管への取付管の最小内径は150mm以上とする。

雨水又は雨水を含む下水を排除すべき排水管の内径(条例4条)

排水面積	排水管の内径
200㎡未満	100mm以上
200㎡以上600㎡未満	150mm以上
600㎡以上	200mm以上

(6) 公共汚水枡

- ① 1区画(戸)につき1個を、官民境界から民地側1m以内に設置するものとする。
なお、汚水枡は本市指定のものを使用するものとし、次表に示す規格を標準とする。

公共枡・取付管の設置基準

戸数による基準	枡の種類	枡深さによる基準	枡の種類
1戸	φ200mm小口径	1.2m以下	φ200mm小口径
集合住宅 排水人口300人未満(取付管径 150mm迄)	φ300mm小口径	1.2m<1.5m以下	φ300小口径
集合住宅 排水人口300人以上(取付管径 200mm以上)	0号人孔以上	1.5mより深い	0号人孔以上

取付管径が200mm以上になる場合は、0号人孔以上とする。

- ② 取付管どうしの離隔は、芯距離で1m以上とする。
- ③ 公共汚水枡を駐車場に設置する場合は、防護蓋(T-8以上)を設置するものとする。

- ④ 底部にはインバートを設ける。

第16 上水道施設（要綱第18条第5号関係）

開発者は、当該開発区域について想定される水需要に、支障をきたさない構造及び能力を持つ給水施設の整備を行なうもので、次の事項を勘案して計画及び実施するものとする。

1. 給水施設の設計は、開発区域の規模・予定建築物の用途・周辺状況等により、計画の総需要量・管の配置・引込点・配水施設等について、水道法関係法令に的確に適合された計画とし、次に掲げる事項について上下水道事業管理者と協議するものとする。
 - (1) 水道施設の整備に関する事項
 - (2) 給水方式に関する事項
 - (3) 給水管の口径に関する事項
 - (4) 給水管の分岐に関する事項
 - (5) 給水装置工事の施行に関する事項
 - (6) 受水槽給水に関する事項
 - (7) 給水管の帰属に関する事項
 - (8) その他必要と認める関連工事に関する事項
2. 当該開発区域の大小を問わず、本市の上下水道事業管理者からの給水を受ける場合には、上下水道事業管理者の定める設計基準に適合した整備とするが、前号の協議を完了し整備される施設等については、これに適合したものとする。

第17 消防水利施設（要綱第18条第6号関係）

開発者は、消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防水利施設は、消防法第20条第1項に規程されているが、本市消防長が定める「開発行為における消防水利等の設置指導要綱」に基づき、消防水利施設の整備を行うものとする。

第18 ごみ集積施設（要綱第18条第7号関係）

開発者は、一般廃棄物（普通ごみ・粗大ごみ等）の持ち出し及び収集に必要な集積施設等について、適正に設置するものとする。

なお、ごみ排出場所については、市が指定するものではなく、円滑にごみの収集が出来るように、かつ、付近住民の了解を得たうえで開発者が決定するものとする。

1. ごみの排出の位置
 - (1) 予定建築物が1戸建て住宅及び長屋住宅（以下単に「住宅系」という。）における排出位置は、収集車両（2t車両）が通り抜け出来る公道又は本市に帰属され公道となる道路（道路有効幅員4.0m以上）に接する位置とする。ただし、通り抜けが出来ない場合においても、収集車両が前進で転回できる公道又は本市に帰属され公道となる道路（道路有効幅員 4.0m以上）であればこの限りではない。
 - (2) 共同住宅における排出位置は、公道に隣接しており、収集車両が後退することなく安全な通行及び駐車可能な位置とする。
 - (3) 事業所等については共同住宅の場合と同様の位置とし、原則として集積施設は住宅系と別々に設置するものとするが、共用で設置する場合は、明確に区別された構造となった施設とする。
2. ごみ集積施設の面積及び形状等
 - (1) 共同住宅
 - ① 集積施設の設置義務戸数については、ファミリータイプの共同住宅については10戸以上とし、単身者用の共同住宅については15戸以上とする。

なお、設置義務戸数以下であっても、原則として設置するものとする。
 - ② ごみ集積施設は1棟につき普通ごみ用集積施設と粗大ごみ用集積施設をそれぞれ設置するものとする。

なお、1棟とは、原則として50戸当たりまでとして算定するものとする。

- ③ ごみ集積施設の面積は、表－18に示す数値以上を確保するものとする。

表－18 ごみの種類別確保面積基準

種 別	面 積	摘 要
普通ごみ用集積施設	計画戸数×0.2㎡以上	25戸未満については、明確に区別された構造であれば共用としても可。
粗大ごみ用集積施設	計画戸数×0.1㎡以上	

- ④ 集積施設の構造については、表－19に示す数値を標準として設置するものとする。

表－19 集積施設の構造規格

(単位：m)

種 別	屋 根	天井の高さ	扉の幅	扉の高さ	壁の材質
普通ごみ用集積施設	設 置	2.50以上	1.50以上	2.00以上	コンクリート造 又はブロック造
粗大ごみ用集積施設			2.50以上		
共用集積施設の場合			2.50以上		

- ⑤ 集積施設には水道栓及び配水施設を設置するものとする。

- ⑥ 集積施設と道路との間に側溝等がある場合は、収集車両の重量に耐える蓋を設置するものとする。

- (2) 事業所等及び機械式のごみ集積施設を設置する場合は、別途協議するものとする。

- (3) 集積施設を設置完了した場合には、速やかに別紙様式第12号の工事竣工検査願を提出して検査を受け、手直しがあると認められた場合は、早急に改善し再検査を受けるものとする。

3. ごみ集積施設の管理等

- (1) 開発者が自ら使用する建築物又は管理組合等が管理する共同住宅等のごみ集積施設については、本市に移管しないものとする。

- (2) 共同住宅の場合、排出量が多いため明確な管理体制を設置し、付近住民の迷惑とならないよう清潔の保持に努めるものとする。

- (3) 排出場所には、ごみの分別看板を設置するものとする。

第19 污水处理施設（要綱第18条第8号関係）

開発者は、開発行為で発生する污水について、公共下水道への放流できない場合においては、原則として合併浄化槽とし、大阪府浄化槽取扱要綱を遵守するものとする。

第20 集会所等（要綱第18条第9号関係）

開発者は、住宅建設を目的とする開発行為等を行なう場合は、近隣地域での自治会活動及び各種のコミュニティ活動を行なうために必要な用具置き場及び集会所等（室を含む）を必ずしも設置しなくてもよいが、本市と協議したうえで用地の確保及び施設を設置する場合は、集会所等の用地、床面積及び管理等については、表－20に示す基準を標準として設置するものとする。

表－20 集会所等の基準

種類 計画戸数	戸建専用住宅・長屋住宅	同左管理等	共 同 住 宅
50戸～100戸	計画戸数×1.50㎡以上の用地	用地は本市へ 帰属し、その 用地及び建物 の管理は自治 会等の利用団 体とする。	床面積66㎡以上の集会所
	床面積50㎡以上		
101～200戸	160㎡以上の用地		床面積80㎡以上の集会所 又は集会所
	床面積80㎡以上		
201戸以上	200戸単位毎に160㎡以上の用地		計画戸数×0.40㎡以上の 集会所又は集会所
	200戸単位毎に床面積80㎡以上		

1. 集会所の位置等

- (1) 公道又は本市に帰属され公道となる道路（道路有効幅員 4.0m以上）に接すること。

- (2) 公園に隣接すること。

- (3) 集会所の敷地は、整形された形状（正方形又は縦横の比が1：1.5以下の正方形に近い矩形）で、平坦であること。

2. 開発者は、本市へ帰属される集会所の用地に集会所を建築する場合、本市と「公有財産無償貸付契約」の締結を行なうものとする。

なお、集会所の建築物及び付属施設について、集会所の利用団体及びその代表者を定め「無償譲渡に関する契約」を締結するものとする。

第21 駐車施設（要綱第18条第10号関係）

開発者は、予定建築物の用途及びその規模により、将来の駐車需要を考慮して可能な限り基準以上を確保するものとし、対象施設の規模以下であっても、商業地域や近隣商業地域及び阪急宝塚線池田・石橋阪大前両駅の周辺はできるだけ確保するものとする。

1. 道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第9号に定める自動車の駐車施設

（1）駐車施設の設置について、当該建築物の敷地内に表-21に示す基準を確保するものとする。

ただし、特別の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）第3条に規定する駐車施設であって、保管場所との距離が概ね200m以内であれば、当該敷地以外に設置することができるものとする。

表-21 自動車駐車施設の基準

施設の用途	施設の規模	駐車場の規模	摘要
物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関	建築延床面積 1,000㎡以上	200㎡/台	住居併用の場合 住居部分を除く
旅館・ホテル	建築延床面積 1,000㎡以上	200㎡/台	
共同住宅	敷地面積 1,000㎡未満	総戸数の30%以上	保全条例に規定する指定建築物及び商業地域の 高さ10m以上の 共同住宅
	敷地面積 1,000㎡以上 2,000㎡未満	総戸数の50%以上	
	敷地面積 2,000㎡以上 3,000㎡未満	総戸数の70%以上	
	敷地面積 3,000㎡以上	総戸数と同等以上	
工場	敷地面積 1,000㎡以上	個別協議	保全条例に規定する指定工場等
ボーリング場・ゴルフ練習場・バッティングセンター ・有料水泳場・スケート場		200㎡/台	

注）計算の結果、台数に1台未満の端数がある場合は、その端数を1台に切り上げるものとする。

（2）建築物の敷地が近隣商業地域及び商業地域に位置する場合、並びに単身者住宅及び独身寮で1戸当たりの住居面積が30㎡未満の場合は、前（1）の数値に3分の2を乗じて得た規模以上とする。

（3）駐車場の駐車区画と車路は、計画車両の種別に応じて無理のない駐車及び発進が可能な寸法及び配置を定めるものとし、駐車区画1台の規模を、幅 2.3m以上、奥行き 5.0m以上とする。

（4）駐車する自動車の排気口は、住宅に向けてない配置とする。

2. 自転車駐車施設

（1）駐車施設の設置について、当該建築物の敷地内に表-22に示す基準を標準として設置するものとする。

ただし、特別の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）第3条に規定する駐車施設であって、保管場所との距離が概ね200m以内であれば当該敷地以外に設置することができるものとする。

表一22 自転車駐車施設の基準

施設の使用用途	施設の規模	駐車場の規模
物品販売業を目的とする事業所	400㎡＜店舗面積≤5,000㎡	店舗面積20㎡につき1台以上
	5,000㎡＜店舗面積	5,000㎡≥店舗面積：20㎡につき1台以上 5,000㎡＜店舗面積：40㎡につき1台以上
金融機関	500㎡＜店舗面積≤5,000㎡	店舗面積25㎡につき1台以上
	5,000㎡＜店舗面積	5,000㎡≥店舗面積：25㎡につき1台以上 5,000㎡＜店舗面積：50㎡につき1台以上
遊技場・映画館・その他これに類する施設で集客を目的とする施設	300㎡＜店舗面積≤5,000㎡	店舗面積15㎡につき1台以上
	5,000㎡＜店舗面積	5,000㎡≥店舗面積：15㎡につき1台以上 5,000㎡＜店舗面積：30㎡につき1台以上
共同住宅		住宅戸数1につき1台以上

注) 計算の結果、台数に1台未満の端数がある場合は、その端数を1台に切り上げるものとする。

- (2) 駐車場の駐車区画と車路は、計画車両の種別に応じて無理のない駐車及び発進が可能な寸法及び配置を定めるものし、駐車区画1台の規模を、幅0.6m以上、奥行き1.9m以上とする。
- (3) 駐車場の通路は、円滑な出入ができるように寸法・配置を定めるものとする。ただし、自転車置場等の設置により省スペースとなる場合においては、この限りではない。
- (4) 駐車施設は、植樹・柵・路面表示等により他の用途と明確に区別するものとする。
- (5) 自転車の将棋倒しの防止を図るため、概ね10m毎に柵等を設置するものとする。

第22 盛土等防災マニュアル（要綱第19条第1号関係）

宅地造成を行う場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する技術基準を準用し、宅地の安全性について研究及び検討した上で施行するものとする。

第23 災害危険区域等（要綱第19条第2号関係）

開発区域の一部又は全部が、次の区域を含んではならものとする。ただし、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域内での開発行為においては、申請地及び周辺における危険箇所の防災処置が施されており、防災施設の管理状況及び周辺地域の状況等からみて、安全性が十分確保されている場合等であれば許可になることもあるので、その場合は開発等の許可までに、それぞれの許可を受ける必要があるので許可を受けるものとする。

1. 自然公園等自然環境保全のために保存すべき区域

- (1) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域

2. 災害防止のために保全すべき区域

- (1) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域
※ 災害危険区域については、(1)の急傾斜地崩壊危険区域と同じ区域

3. 保安林、保安施設等の保全区域

- (1) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区

4. 文化財包蔵地等で保護するために保全を必要とする区域

- (1) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項等の規定により指定された史跡・名勝・天然記念物等重要な文化財の存する区域

5. その他環境の保全上支障があるものとして、市長が必要と認める区域

第24 災害防止の対策（要綱第20条第1号関係）

開発者は、災害の発生度が高く、また、その被害が顕著な工事期間中の災害防止に努めるとともに、地形、地質、気象等を十分考慮した防災計画及び防災対策を実施し、次の事項以上のことを実施するものとする。

なお、防災計画については、開発行為の許可申請書に添付するものとする。

1. 谷部の埋立て及び大規模な切盛の土工事を行なう場合は、暗渠等の施設や土砂流水の防止のために行なう砂防堰堤及び蛇籠堰堤等を設置するものとする。
2. 降雨などの流水の浸食による土砂の流出及び濁水防止のため、当該行為地の下流端には沈砂池を設置するものとする。
3. 開発行為の周辺地に対し影響を及ぼさないように、当該行為地外周の擁壁等を優先して施工する等周辺の地山を残して切土をするような配慮を行なうものとする。
4. 工事の時期を誤らないように工程表を作成し、出水期（雨季等）をはずして施工する等、また、期間中において区画形状の変更状況を把握し、それぞれに対応する仮排水施設や土留め工事を実施するとともに、防災に必要な施設として砂防ダム、土留め擁壁、遊水地等は優先して施工するものとする。
5. 緊急時における水防等の資材及びその要員を確保しておくとともに、非常連絡体制を整えておくものとする。

第25 工事関係車両の通行（要綱第20条第2号関係）

開発者は、当該開発行為の施工に伴う工事関係車両の通行に関し、次の事項について注意及び道路管理者等の指示を受けるものとする。

1. 土砂及び建設資材等を搬出入する場合は、交通安全施設の設置や監視員等の交通安全対策を講じるとともに、土砂等の飛散などに注意を行なうものとする。
2. 車両通行計画書及び工事関係車両の通行に関する誓約書（別紙様式13号）を事前に提出するものとし、特に特殊車両及び交通規制のある道路の通行は、道路管理者及び所管警察署に届出てその指示を受けるものとする。
3. 道路交通安全施設、水路、道路舗装等に損傷を与えた場合は、直ちに各管理者に届出て現状に復旧するものとする。

第26 工事施工状況の監理及び記録（要綱第20条第3号関係）

工事着手前及び竣工後の全景（同一アングル）及び工事の出来形・施工状況・基礎等の状況、寸法等を確認できる写真撮影を実施し、整理を行ない竣工時に提出するものとする。

なお、工事の出来形管理と品質管理及び写真管理については、大阪府都市整備部発行「土木工事施工管理基準」を準用するものとする。

第27 責任の所在（要綱第20条第4号関係）

開発者は、当該開発行為の現場責任者を選任の上常駐させ、工事施工中の災害・事故及び住民への被害防止に万全を期すものとする。

なお、万一災害及び事故等が発生した時は、関係各機関に届出るとともに、開発者が責任を持って解決にあたるものとする。

第28 検査（要綱第21条第1項関係）

開発者は、開発行為を施行完了した場合は速やかに完了届出書等を提出し、当該開発行為に係る工事が、許可の内容及び法令に適合しているか否かについて検査を受検するものとする。

1. 各法律等に基づく完了届出書等の様式については表-24に示すとおりとする。

表－24 各関係法律に基づく完了届出書の様式等

許可の内容	完了届出書（検査申請書）	検査済証
都市計画法第29条の許可	都市計画法第36条第1項に規定する工事完了届出書	都市計画法第36条第2項に規定する検査済証
宅地造成及び特定盛土等規制法第12条の許可	宅地造成及び特定盛土等規制法第17条第1項に規定する工事の完了検査申請書	宅地造成及び特定盛土等規制法第17条第2項の規定による検査済証

2. 前1項に記載の各工事完了届出書を提出するまでに、各公共・公益施設の各管理担当課による検査を受け、適合の確認を受けておくものとする。
 3. 市長が必要と認める中間検査を行なう場合は、別紙様式第14号の中間検査届出書を提出し、中間検査を受けるものとする。
 4. 前2項の検査以外の検査の実施については、検査日の1週間前までに完了届出を提出するものとする。
 5. 検査を受けようとする時は、要綱細則第27に定める「工事施工状況の記録」の提示又は提出し、開発行為で生じた公共・公益施設等については、別紙様式第16号の引渡書を提出するものとする。
- なお、公共・公益施設等の管理する担当課は表－25に示すとおりとする。

表－25 公共・公益施設の担当管理課一覧表

公共・公益施設等の種別	管理担当課名	公共・公益施設等の種別	管理担当課名
公共・公益施設等の用地	教育委員会等	用排水路等	土木管理課
道路・交通安全施設等	土木管理課	消防水利施設等	警防救急課
公園施設等	みどり農政課	上水道施設等	水道工務課
下水道管渠・ポンプ施設等	下水道工務課	ごみ集積施設	業務センター

6. 開発区域の一部申請については、工事完了届出書の提出までに分筆し、地番を確定しておくものとする。
7. 土地の寄付及び帰属される土地についても、前項と同様に工事完了届出書の提出までに分筆し、賃借権、先取特権、永小作権、その他一切の所有権以外の権利がない土地にして地番を確定させ、分筆後の新しい法務局備付地番図（写）と新しい土地登記事項証明書を添付するものとする。
8. 前第2項の検査以外に、開発行為にかかる工事の検査内容は、少なくとも次に掲げる項目以上を検査するものとする。
 - (1) 開発区域の明確化（連続した工作物で区分・既明示線の再現含む）及び区域の辺長
 - (2) 予定建築物等の区画割の表示、寸法及び区画数
 - (3) 擁壁工事〔高さ・延長・勾配・厚さ・水抜き・擁壁前面排水施設〕
 - (4) 切土・盛土整地工事〔整地勾配・がけ地以外の法面の保護〕
 - (5) 新設及び拡幅道路〔幅員・延長・隅切り長・転回広場・構造・境界標等〕
 - (6) 公園区域の明確化（連続した工作物で区分）及び区域の辺長、境界標、公園の施設、植栽等
 - (7) 管路敷の明確化（連続した工作物で区分）及び区域の辺長・境界標等
 - (8) 人孔・排水管・水路（道路側溝含む）の清掃等
 - (9) 雨水桝（浸透桝含む）の構造及びどろ溜の深等
 - (10) 防災工事〔排水勾配・調整地の規模等〕
 - (11) その他協議内容の確認〔公益施設・区域外工事等〕
9. 道路の舗装等については、原則として完了検査までに完了するものとするが、本市道路管理者と協議したうえで、やむを得ず予定建築物等の建築工事完了後や検査後に行なう場合は、別紙様式第15号の再検査誓約書を提出するものとする。

第29 移管（要綱第22条第2項関係）

1. 公共・公益施設の移管手続きに必要な提出する図書及び様式については、別紙資料－2のとおりとし、下記のことについて、作成又は新たな手続き等は完了させておくものとする。
 - (1) 提出書類は、出来高竣工図を作成すること。
 - (2) 構造図、特殊なものについては詳細図を作成すること。

- (3) 地下埋設物等について占用許可が必要があれば、許可を受けておくこと。
- (4) 分筆登記及び抵当権等の抹消登記は完了させておくこと。
- (5) 各図面において、引継部分については着色すること。

第30 工業地域内の開発（要綱第23条関係）

1. 第23条第2項の環境を保全するするための必要な措置とは、次に掲げる以上のものとする。

(1) 緩衝帯の設置

- ① 緩衝帯の設置を必要とする開発行為の規模は1ha以上とし、幅員は表-26に示す基準を標準として開発区域の境界に沿ってその内側に設置するものとする。

表-26 緩衝帯の基準

開発面積 (ha)	緩衝帯の幅員	開発面積 (ha)
1.0以上 1.5未満	4.0m以上	15.0以上 25.0未満
1.5以上 5.0未満	5.0m以上	25.0以上
5.0以上 15.0未満	10.0m以上	

- ② 開発区域周辺に道路法による道路及び河川法による河川等の公物管理法で管理され、将来的にその存続が保証されるものがある場合は、緩衝効果のあるものとして、その幅員の二分の一を緩衝帯の幅員に算入することが出来るものとする。
- ③ 帰属となる開発区域内の道路及び緑地が開発区域境界の内側に設置される場合は、緩衝効果のあるものとして、その幅員の二分の一を緩衝帯の幅員に算入することが出来るものとする。
- ④ 緩衝帯の構造は樹林帯を標準とし、緩衝帯の境界に縁石又は境界杭を設置して明確にするものとする。

第31 住宅の開発（要綱第25条関係）

1. 用途地域別及び建物の種類別の一敷地（宅地）面積は、表-27に示す基準以上とする。

表-27 一敷地面積の基準

(単位：㎡)

用途地域 建物の種類	第一種低層 住居専用地域	その他地域
一戸建て住宅	120 以上	75 以上
長屋住宅一戸	90 以上	60 以上

2. 前1項の規定にかかわらず、用途地域がその他地域において都市計画法に基づく開発行為を行なう場合、一戸建て住宅の一敷地（宅地）面積は、100㎡以上を確保するものとする。
3. 一敷地（宅地）が、第一種低層住居専用地域とその他地域にまたがる場合の一敷地（宅地）面積の基準は、面積按分によるものとする。
4. 予定建築物の敷地（宅地）には、各法令等の規制による外壁後退だけでなく、できるだけ空間の確保に努めるものとする。

第32 店舗等の開発（要綱第26条第1項関係）

開発者は大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積が、1,000㎡を超える場合は、出店（変更）計画概要書を提出するものとする。

第33 周辺への対策（要綱第27条関係）

1. 日影規制

- (1) 公園・学校等の教育施設及び社会福祉施設に対しては、原則として日影の影響を配慮するものとする。
- (2) 日影の影響を緩和するためには、土地利用計画及び造成計画の変更等を検討するものとする。

2. 電波の受信障害の防止

- (1) 開発者は、電波の受信障害（以下「電波障害」という。）を生じさせるおそれがある場合は、次に掲げる調査報告書及び関係図書を提出するものとする。

① 電波障害事前調査報告書

② その他必要な関係図書

(2) 電波障害が発生した場合は、開発者の責任において必要な措置を講じるものとする。

第34 建築協定（要綱第29条関係）

1. 開発者は、土地の利用が適正に維持管理されるように、約0.5ha以上の住宅の建築を目的とする開発行為にあつては、できるだけ建築協定の締結を行うものとする。

2. 既に建築協定が締結されている区域と隣接して開発行為を行なう場合は、当該建築協定と調和のとれたものとするように努めるものとする。

附 則

（実施期日）

この細則は、平成18年9月1日から実施する。

附 則

1 この細則は、平成29年4月1日から実施する。

（経過措置）

2 この細則による改正後の池田市開発指導要綱細則（以下「新要綱」）の規定は、実施の日以後における新要綱の規定による事前協議の申請について適用し、同日前における事前協議の申請については、なお従前の例による

附 則

この細則は、令和2年4月1日から実施する。

附 則

1 この細則は、令和5年4月1日から実施する。

（経過措置）

2 この細則による改正後の池田市開発指導要綱細則（以下「新要綱」）の規定は、実施の日以後における新要綱の規定による事前協議の申請について適用し、同日前における事前協議の申請については、なお従前の例による

附 則

この細則は、令和6年4月1日から実施する。