

池田市開発指導要綱指導基準

令和 8 年 4 月 制 定

池 田 市 都 市 整 備 部

池田市開発指導要綱指導基準

この基準は、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 適用範囲（要綱第3条関係）

1. 第1号について、「一体的な開発行為」とは、一団の土地（一の建築物の敷地であった等一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地をいう。）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連続して行われる開発行為をいう。また、隣接（図-1）及び近接（図-2）する二以上の土地を、開発者、土地所有者が同一人である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、同時に又は連続して行われる開発行為をいう。

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

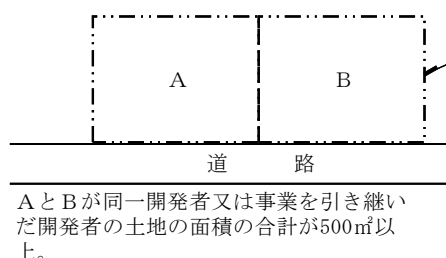
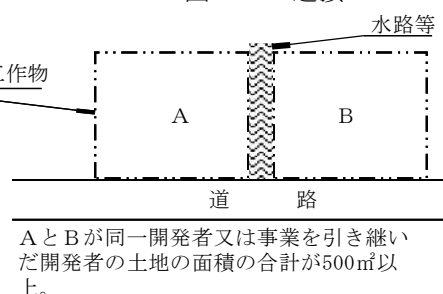


図-2 近接



第2 上下水道事業管理者との協議（要綱第5条関係）

池田市上下水道給水区域内で要綱に定める開発行為等を行う場合、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3条第1項に規定する「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項に規定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3 教育委員会との協議（要綱第6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4 消防長との協議（要綱第7条関係）

開発者は、要綱に定める開発行為等を行う場合、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5 水利関係者との協議（要綱第8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、開発行為等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6 覚書（要綱第10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条同意願出書 様式第2号
 - (2) 覚書 様式第3号
 - (3) 公共施設管理者協議経過書 様式第4号
 - (4) 設計説明書 様式第5号
 - (5) 従前の公共施設一覧表 様式第6号
 - (6) 新たに設置される公共施設一覧表 様式第7号
 - (7) 公共施設一覧図

第7 公共・公益施設の提供（要綱第11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8 検査（要綱第12条関係）

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-1に示すとおりとする。

表-1 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. 第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8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. 第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、要綱指導基準第14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9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-2に示すとおりとする。

表－２ 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	道路河川課
道路・交通安全施設等	道路河川課	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
排水施設	道路河川課・下水道工務課	汚水処理施設	下水道工務課等
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. 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) 雨水樹（浸透樹含む）の構造及び泥だめの深さ等
- (10) 防災工事〔排水勾配・調整池の規模等〕
- (11) その他協議内容の確認〔公益施設・区域外工事等〕

7. 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10号の再検査誓約書を提出するものとする。

第9 移管（要綱第13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－1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であれば、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10 ごみ集積施設（要綱第17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、市と協議の上、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-3に示す数値以上を確保するものとする。

表-3 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-4に示す数値を標準として設置するものとする。

表-4 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14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11 集会所等（要綱第17条第9号関係）

開発者は、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）を設置する場合は、本市と協議するものとする。

第12 駐車施設（要綱第17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-5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当該建築物の敷地から概ね200m以内であれば、当該建築物の敷地以外に設置することができるものとする。

表一 5 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	延床面積 1,000㎡以上	床面積200㎡につき1台以上	住居併用の場合住居部分を除く
旅館・ホテル	延床面積 1,000㎡以上	床面積200㎡につき1台以上	
共同住宅	敷地面積 1,000㎡未満	総戸数の30%以上	池田市環境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	池田市環境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		床面積200㎡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) 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や、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、前項(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、住宅に向けない配置とする。

施設用途が共同住宅であって駐車区画数が100以上になる場合は、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)第24条に基づき駐車施設を設けるものとする。

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一6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、前項(1)のただし書きを準用する。

表一 6 自転車駐車施設の基準

施設の用途	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とし、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13 工事関係車両の通行(要綱第18条第2号関係)

開発者は、当該開発行為等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15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14 工事施工状況の監理及び記録(要綱第18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15 責任の所在(要綱第18条第4号関係)

開発者は、当該開発行為等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。

附 則

(実施期日)

- 1 この基準は、令和8年4月1日から実施する。

(経過措置)

- 2 この基準の規定は、この基準の実施の日以後にされる事前協議の申請について適用する。