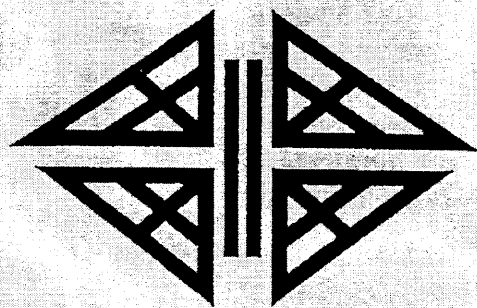


田尻町開発指導要綱



田 尻 町

平成25年5月1日 改正

開 発 指 導 要 綱

目 次

目 的	1
定 義	1
適用範囲	1
開発行為等の原則	2
事前協議	2
事前の周知及び協議等	2
接続道路	3
農地の取扱い	3
河川・水路	3
生活環境の維持保全	3
文化財の保護	3
公共公益施設整備の原則	3
公共公益施設の検査	4
公共公益施設の帰属	4
工事保証期間	4
区域の設定	4
土地利用計画	4
緑化計画	5
公害の防止	5
道 路	5
排水施設	5

公園緑地等	5
上水道	6
消防水利施設等	6
廃棄物処理	6
敷地計画	6
単身者向共同住宅	6
駐車用地	6
福祉のまちづくり	7
中高層建築物	7
安全施設	7
広報施設	7
集会所	7
宅地建築物等の分譲	7
建築協定等	8
開発行為等の変更	8
損害の補償	8
工事の施工	8
覚書の締結	8
その他	8
附則	8

田尻町開発指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、無秩序な市街化を防止し、良好な都市環境の形成を図るため、開発事業について一定の基準を定めて指導し、計画的な「町づくり」をすすめるとともに、市街地の健全な発展と住民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定 義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 土地の区画形質の変更をともなう事業及び建築物又は特定工作物を建設する事業で、主として都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為、及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築物を建築する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為等を行う区域をいう。
- (3) 開発者 開発行為等を行う者、及びその区域の譲渡人又は賃貸人をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、下水道、広場、公園、緑地、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、行政施設、福祉施設、保健医療施設、広報施設、水道施設、集会施設その他公益の用に供する施設をいう。
- (6) 中高層建築物 地上階3以上又は地上高10m以上の建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町の行政区域において行われる開発行為等で、次の各号の一に該当するものについて適用する。

- (1) 開発行為等を行う区域の面積が300 m²以上のもの。
- (2) 中高層建築物の建築行為。

- (3) 都市計画法の許可が必要となる開発行為。
 - (4) 住宅戸数が2戸以上の開発行為。
 - (5) 一定区域内において連たんして2年以内に同一開発者（町長が同一開発者とみなした者を含む。）が開発行為等を行い、その累積が第1号及び第4号に該当するもの。
- 2 個人が自ら居住の用に供する一戸建住宅建築（併用住宅を除く）を行う場合は、前項の1号、2号の規定は適用しない。
 - 3 第1項の規定にかかわらず次の各号に掲げる事業に対しては、この限りでない。
 - (1) 国、府、町の実施する公共事業。
 - (2) その他町長が前号に準ずると認めたもの。

（開発行為等の原則）

- 第4条 開発行為等は、都市計画、総合計画等の規定の基本計画に従い、計画的に行われねばならない。
- 2 開発行為等は、各々の開発条件に応じた適正な内容と水準を実現していくものでなければならない。
 - 3 開発者は、開発区域内外の必要な公共公益施設を、この要綱の第12条の定めるところにより整備しなければならない。

（事前協議）

- 第5条 開発者は、都市計画法、建築基準法、農地法等の法令に基づき届出、許認可申請に先立ち、この要綱に基づき協議を町長に申し出なければならない。
- 2 協議成立後の有効期間は1年以内とし、協議事項に変更が生じた場合には、再度協議を申し出なければならない。

（事前の周知及び協議等）

- 第6条 開発者は、事前協議の申し出後直ちに開発予定地内の見えやすい場所に開発行為等の示した掲示板をこの要綱に定める基準により、自らの負担で掲げなければならない。
- 2 開発者は、町長が別途定める者と協議し、当該開発行為等について理解を得るよう努めなければならない。

(接続道路)

第7条 開発者は、開発区域にかかる接続道路の取扱いについては、担当課と協議しなければならない。

(農地の取扱い)

第8条 開発行為等の予定地が、農地法に基づく許可、届出等を要する土地である場合は、開発者は農業委員会と協議し、その指示に従うものとする。

2 開発者は、開発行為等によって隣接農地又は農作物に被害を及ぼすことのないように、自らの責任において被害防止のための措置を講ずるものとする。

(河川・水路)

第9条 開発者は、開発区域及び開発区域周辺に河川、水路が存在する場合は、従前の機能を保全するとともに、安全施設等を整備しなければならない。

(生活環境の維持保全)

第10条 開発者は、開発行為等により公害の発生するおそれがある場合は、必要な公害防止対策を講じなければならない。

2 開発者は、開発行為等による日照の確保、電波障害の防止等従前の生活環境を維持保全するために必要な措置を講じなければならない。

(文化財の保護)

第11条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発行為等を行おうとする場合は、教育委員会と協議しなければならない。

2 開発者は、工事中において埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会に届け出てその指示を受けなければならない。

(公共公益施設整備の原則)

第12条 開発者は、開発行為等にともない、開発区域内外において必要となる公共公益施設の整備について、この要綱の定めるところにより負担しなければならない。

(公共公益施設の検査)

第13条 開発者が開発行為等において行う公共公益施設の整備については、町長の行う中間検査及び完了検査に合格しなければならない。

- 2 開発者は、前項に規定する調査に協力し、工事が不適切で十分ではないと認められた場合には、その箇所を自己の負担において整備し、補修しなければならない。

(公共公益施設の帰属)

第14条 開発者は、この要綱の規定に基づいて設置した公共公益施設又は確保したその施設用地を、原則として無償で町に譲渡しなければならない。

- 2 開発者は、工事の完了検査を受けようとするときに、前項の公共公益施設又はその施設の用地の移管に関する図書を町に提出しなければならない。
- 3 町に移管された公共公益施設は、町が維持管理するものとする。ただし、開発者がその維持管理する必要があると町が認めた公共公益施設においては、必要な事項につき開発者と管理協定を締結することがある。

(工事保証期間)

第15条 前条の規定により移管された公共公益施設については、移管手続の完了日から2年を経過するまで工事保証をしなければならない。

(区域の設定)

第16条 開発区域は、原則として道路、河川、鉄道、その他明確に土地の範囲を区分できる土地利用単位となるよう設定するものとする。

- 2 都市計画道路等の都市計画として決定されている区域に近接する場合にはこれらの区域を含むものとする。

(土地利用計画)

第17条 土地利用の計画にあたっては、区域の立地条件、周辺の開発動向、町の将来計画等を考慮し、これらの計画条件に適合する内容を定めるものとする。

- 2 道路、公園等の公共施設に関する都市計画が定められている場合には、これらの計画に適合する土地利用でなければならない。

(緑化計画)

第18条 開発者は、開発区域内の良好な環境形成を図るため、又開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域内の緑化を以下によりつとめなければならない。

- (1) 建築物の用途、地域の実情に応じて敷地内を緑化する。
- (2) ブロック塀を避けて、生け垣とする。

(公害の防止)

第19条 開発者は、開発行為等による公害の防止を図るため、土地利用、環境整備について十分に配慮した計画を設定しなければならない。

- 2 工事の施工は、騒音、振動等の防止について町と協議し十分な対策を自己の負担で講じるとともに、事前に周辺住民に周知しなければならない。
- 3 公害が発生したときは、開発者の責任により、必要な処置を講じなければならない。

(道 路)

第20条 開発者は、開発行為等にともない必要となる道路をこの要綱に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

- 2 道路網の設定にあたって、既定の計画がある場合には、これに適合するよう計画しなければならない。
- 3 開発区域に関連して既設の農道又は里道がある場合は、管理者と協議のうえ、必要な措置をとるものとする。

(排水施設)

第21条 開発者は、開発行為等にともない必要となる排水施設を、この要綱に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

- 2 開発区域に関連する既設の水路への放流を行うときは、管理者と協議のうえ、必要な措置をとるものとする。

(公園緑地等)

第22条 開発者は、開発計画の規模、性格及び周辺の状況に応じた公園緑地等を、この要綱に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

(上水道)

第23条 開発区域に対する給水は、原則として本町水道事業施設から行うものとする。

- 2 開発者は、あらかじめ水道事業者と協議のうえ、本町水道事業給水条例及び本町水道事業給水条例施行規則の定める基準により施行し、自らの負担で整備しなければならない。

(消防水利施設等)

第24条 開発者は、開発区域の周辺の状況及び規模等に応じ、消火栓、防火水槽等の消防水利施設について、開発区域を管轄する泉州南消防組合（以下「組合」という。）の消防署と協議を行い組合が示す施工基準により設置しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内の予定建築物が組合が指定する建築物である場合には、はしご車等の大型車両が接近して有効に消防活動ができるよう、進入路、消防活動空地及び空間等を組合が示す施工基準に基づき確保し、維持しなければならない。
- 3 開発者は、その他必要に応じ消防業務が円滑に遂行できるよう関係機関と協議し対策を講じること。

(廃棄物処理)

第25条 廃棄物処理施設については、この要綱に定める基準により整備する他、町との協議により適正な措置を講じなければならない。

(敷地計画)

第26条 住宅の敷地の規模及び建築計画は、良好な住宅地が形成されるようこの要綱に定める基準によらなければならない。

(単身者向共同住宅)

第27条 単身者向共同住宅については、本要綱に定める事項の他、別途基準「単身者向共同住宅に関する基準」によるものとする。

(駐車用地)

第28条 開発者は、開発区域内において必要と認められる駐車場をこの要綱の定める基準により設置しなければならない。

(福祉のまちづくり)

第29条 開発者は、福祉のまちづくりのため、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）及び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）に基づく特別の配慮を要する特殊建築物の規定を遵守しなければならない。

2 前項に基づく特殊建築物については、建築確認申請を本町に提出する前までに事前協議を完了しなければならない。

(中高層建築物)

第30条 中高層建築物については、以下の要件を満たさなければならない。

- (1) 日照について影響を受ける周辺住民に周知すること。
- (2) 周辺住民の受ける電波障害を排除するため事前に調査を行い、必要な施設を開発者の負担により設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めること。
- (3) 周辺住民のプライバシーを侵さないよう建築物の窓等の位置及び構造を考慮すること。

(安全施設)

第31条 開発者は、街路灯、防犯灯、防護柵、交通安全施設、身障者施設、その他安全施設を町と協議のうえ設置するものとする。

(広報施設)

第32条 開発者は、必要な広報板を設置し、この要綱の定める基準によるものとする。

(集会所)

第33条 開発者は、開発区域において集会所が必要であると認められる場合には、設置しなければならない。

(宅地建物等の分譲)

第34条 開発者は、開発行為等によって処分する土地建物等については、宅地建物取引

業法（昭和27年法律第176号）に定めるところにより、処分の相手方に対し、信義を旨とし誠実にその業務を行わなければならない。

（建築協定等）

第35条 開発者は、開発区域の位置、規模、予定建築物の用途及び周辺の状況等を考慮し、建築協定等を締結するようにつとめるものとする。

（開発行為等の変更）

第36条 開発者は、開発行為等の計画を変更しようとする場合は、町との協議により、再度その指示に従うものとする。

（損害の補償）

第37条 開発者は、開発行為等により第三者に損害を与えた場合は、自らの責任において補償の措置を講じなければならない。

（工事の施工）

第38条 工事は、設計図書を遵守し、設計どおり行うとともにその他必要な事項についても町の指示により施工するものとする。

（覚書の締結）

第39条 この要綱にもとづくすべての協議が成立したときは、町長と開発者との間において覚書を締結し、開発行為のための法的手続を行うものとする。

2 開発者は、この要綱並びにこれにもとづく覚書及び協議により定めた事項を誠実に遵守しなければならない。

（その他）

第40条 この要綱に定めのない事項で、町長が必要と認めるものについては、その都度開発者と協議のうえ決定するものとする。

附 則

1 この要綱は、平成11年4月1日より施行する。

附 則

1 この要綱は、平成25年5月1日より施行する。

施 工 基 準

目 次

事前の周知及び協議等に関する基準	9
道 路 基 準	11
下 水 道 基 準	19
公園緑地等基準	24
消防施設基準	26
廃棄物処理施設基準	27
敷地及び共同住宅の規模基準	28
単身者向共同住宅に関する基準	29
駐車用地基準	30
広報施設基準	31

事前の周知及び協議等に関する基準

1. 掲示板

90 cm以上

計 画 建 築 物 の 概 要			
建築物の用途	(戸)		
敷地の地名地番			
敷地面積	㎡	延べ面積	㎡
高さ	m	階数	地上 階 地下 階
事業主	住所		
	氏名又は名称		電話
設計者	住所		
	氏名又は名称		電話
工事施工者	住所		
	氏名又は名称		電話
工事施工予定期間	年 月 日 ~		年 月 日
標識設置年月日	年 月 日		
<p>上記の建築計画については関係官庁に申請中であります。</p> <p>内容についてのお問い合わせは上記事業主又は設計者までご連絡下さい。</p>			

地上より80 cm程度の高さにする。

(注)

1. 標示の文字は、黒字にすること。
2. 標識は、風雨等により容易に破損又は倒壊しない材料及び構造により作成するとともに、記載内容の文字が雨風等により不鮮明とならない塗料等を使用すること。

2. 協議に関する事項

(1) 住宅の用に供する開発行為等を行う場合は以下の者と協議をし、協議報告書を提出しなければならない。(共同住宅は除く)

①隣地権利者

②建築基準法の日影のかかる範囲に居住する者

(2) 上記以外の実開発行為等を行う場合は以下の者と協議をし、協議報告書を提出しなければならない。

ただし、敷地面積が1,000㎡未満又は中高層の建築行為を伴わない開発行為等を行う場合は、①②は除くことができる。

①地区会連合会会長

②地区長

③隣地権利者

④附近住民(附近住民の範囲については、敷地境界線から建築物の最高高の2倍の範囲及び建築基準法の日影のかかる範囲に居住する者)

(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定する風俗営業の建築行為を行う場合は(2)に準ずる。

ただし、(2)のただし書きは適用しない。

道路基準

(1) 接続道路の整備基準

開発区域内又は開発区域と接して存在している道路は、その機能を確保するとともに、開発区域内の主要道路を以下に定める道路と接続しなければならない。

予 定 建築物	開発規模 (ha)	0.5	0.5	20.0	摘 要
		未 満	~ 20.0	以 上	
住 宅 共同住宅	道 路 有効幅員 (m)	4.0 以 上	6.0 以 上	9.0 以 上	

工場等については、別途協議すること。

(2) 道路網

- ① 開発区域内の道路は、通り抜け又はループ状とし、交差部は直角を基本とする。
- ② 配置については、周辺条件を考慮するとともに、将来の計画条件に配慮して整備するものとする。
- ③ 住宅街区は、地形、地盤の性質、日照、通風、建物の形態等を考慮し、良好な環境条件を確保するものとする。
- ④ 区画街路については、幹線道路との接続を少くし、住環境の保全と安全性の確保を図るものとする。
- ⑤ 住宅街区の標準規模については以下のように設定する。

住宅街区標準規模	
長辺	80～120 m
短辺	30～50 m

(3) 道路の有効幅員

開発区域内の道路の有効幅員は、開発規模、土地利用、発生交通量、防災機能及び将来の環境形成等を考慮して、以下の基準により定めるものとする。

開発規模 予定建築物	道路の区分	0.1 ha	0.1 ha	1.0 ha	2.0 ha	10 ha	20 ha
		未 満	以 上	以 上	以 上	以 上	以 上
住宅 〔2階建以下 の共同住宅 を含む。〕	一般区画街路	4 m ~ 6 m					
	補助幹線街路	6 m 以上			9 m 以上		
	幹線街路				12 m 以上		
共同住宅 〔主として3 階建以上の 共同住宅。〕	一般区画街路				6 m 以上		
その他 工場、事務所 など	補助幹線街路	6 m 以上		9 m 以上			
	幹線街路				12 m 以上		
	一般区画街路				6m(ただし、敷地の規模が0.3ha以上の場合は9m)		

(4) 交通安全施設の設置

開発区域内外の道路交差点及び屈曲部等においては、防護柵、交通安全灯、道路反射鏡及び区画線路面示等を設置し、交通の安全性を確保すること。

(5) 歩行者専用道路の設置

歩行者の安全性及び住環境の保全を確保する必要がある区域においては通勤、通学、買物等により生じる歩行者動線及び公園配置、緑道ネットワークの整備計画等を考慮し、歩行者専用道を有効に設置するものとする。

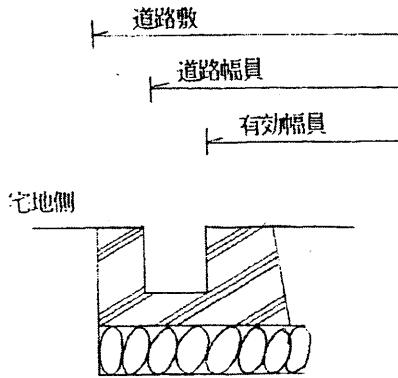
(6) 道路の構造等

道路の効用と安全性の確保と維持のため、道路構造令によりつつ、以下の基準による道路構造により、道路の整備を行うものとする。

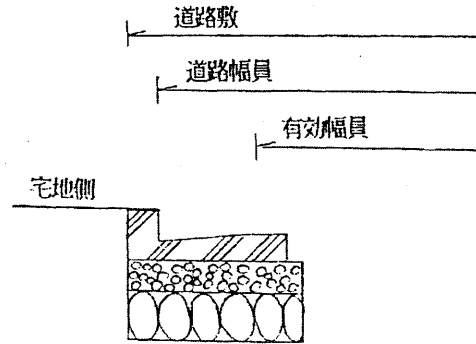
① 道路幅員の限界

道路幅員は、次図に示す方法によって計ることとし、最小幅員は有効4mを確保すること。なお、町へ帰属する部分は道路敷までとする。

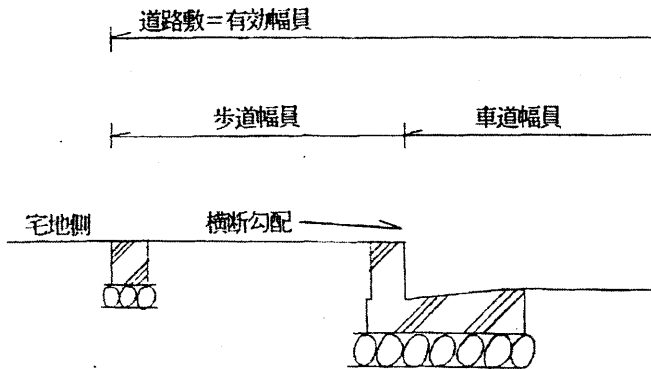
1) U字溝の場合



2) L型側溝の場合

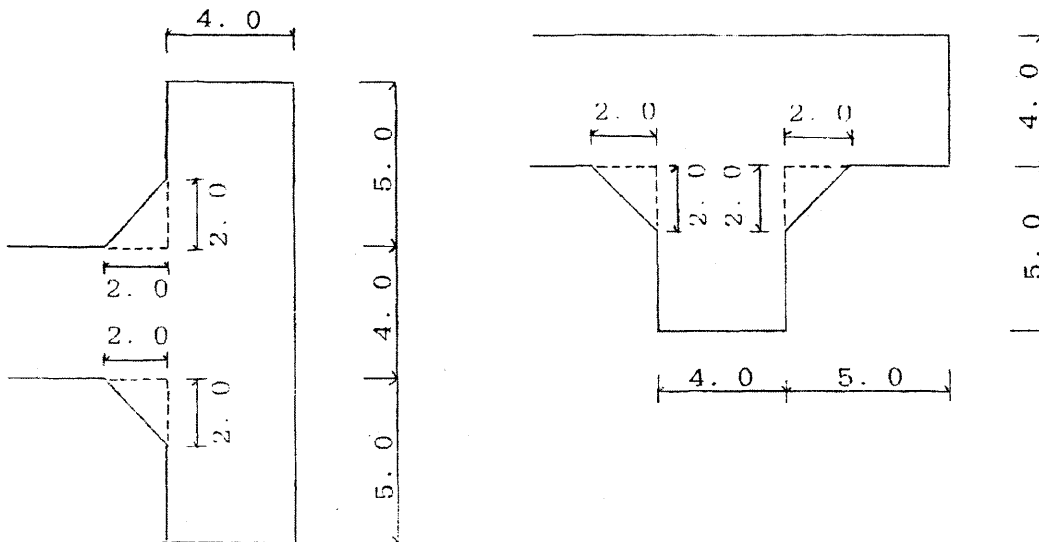


3) 歩車道を分離する場合



② 袋路状道路

1) 回転帯を作る場合は、下図を標準とする。(単位：m)



2) 回転帯は、当該道路延長35メートル以内毎に1箇所以上設けなければならない。

3) 袋路状道路の総延長は、原則として70メートル未満とする。

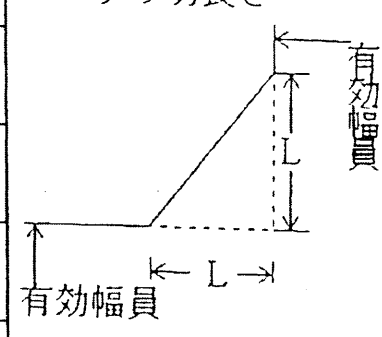
③ 道路の歩車道別幅員

道路幅員	歩道幅員	車道幅員	備 考
9 m	片側又は両側で 2～3 m	6～7 m	状況により、歩道を 片側に設けることが できる。
12 m	3～5 m	7～9 m	

なお、14 m以上の道路及び都市計画道路については、別途町と協議すること。

④ 隅切

1) 交差部には隅切りを設け、隅切り長さは次表に掲げる数値以上とすること。

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12 m	16～18 m	備 考
4 m	2	2	2	—	—	L：すみ切長さ 
6 m	2	3	3	3	—	
9 m	2	3	4	4	4	
12 m	—	3	4	6	7	
16～18 m	—	—	4	7	8	

(注) 6 m以下は有効幅員を示す。

(単位m)

2) 著しい屈曲部には、道路を接続しないこと。

3) 道路交差角は60°～120°以内として、直角に近い角度とすること。

⑤ 道路の勾配

道路の縦断勾配は次の数値を標準とする。

幹線道路及び主要道路	7%以下
区画街路	9%以下

ただし、地形等特別の理由ある場合は町と協議すること。また、接続道路の取付部及び交差点前後においては、車両が容易に停止、発進できるよう次表に示す区間の縦断勾配を2.5%以下にすること。

道路有効幅員	取り付け部分の区間
18m以上	町と協議
12m以上18m未満	15m
12m未満	6m

横断勾配は片勾配を附する場合を除き、次の数値を標準とする。

1.5%以上2.0%以下

⑥ 道路の舗装

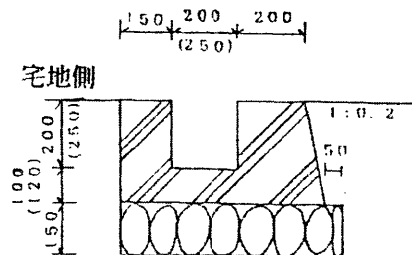
開発事業により設けられる道路は、次表の施工基準により工事完了検査までに全面舗装を行うものとする。なお、舗装基準は次の数値を基準とし、路盤工については町が必要と認めるものについてはCBR試験を実施し、町と協議のうえ施工するものとする。

道路有効幅員	舗装基準構造	備考
歩道 (一般部)		As: 蜜粒度アスファルトコンクリート
歩道 (乗入れ部)		BB: 粗粒度アスファルトコンクリート
歩道 (インターロッキング) (一般部)		Gr: 粒度調整採石路盤
歩道 インターロッキング (乗入れ部)		Gc: クラッシャーラン
4.0m以上 6.0m以下		TC: タックコート
6.0mを 越えるもの		PC: フライコート
		S: 敷砂
		Co: コンクリート (溶接網入)

なお、上表に該当しない場合は別途町と協議すること。

⑦ 側溝

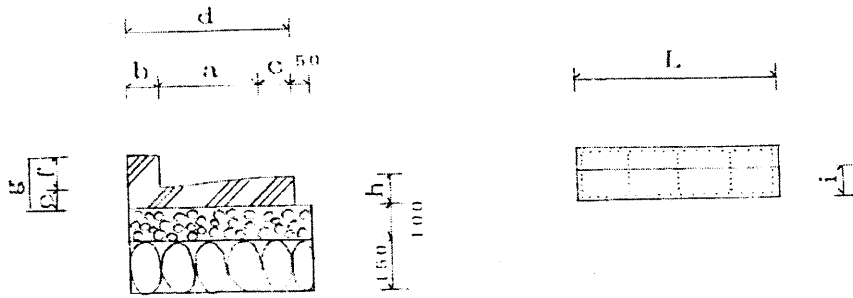
1) U型側溝 (現場打) 二次製品の使用は認めない。



() 内数値は幅員6m以上の道路に適用する。

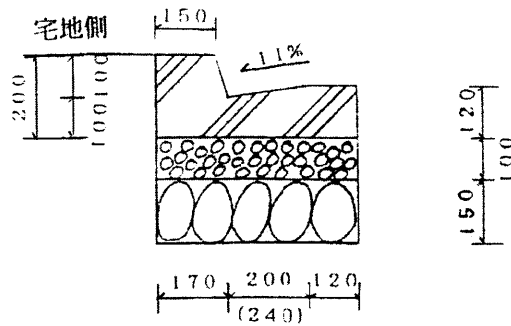
2) L型側溝現場打と二次製品とがあるが使用に際しては町と協議すること。

二次製品 (J I S規格)

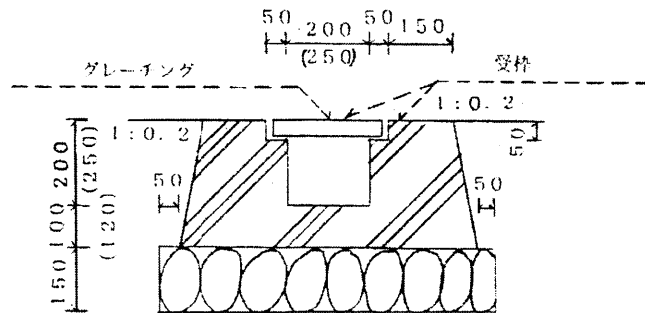


呼び名	寸 法									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	L
250B	250	100	100	450	55	155	80	85	85	600
300	300	100	100	500	55	100	155	85	90	600
350	350	100	100	550	55	100	155	90	95	600

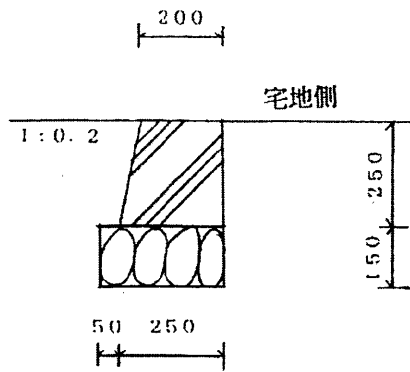
現場打



3) 横断側溝 (現場打)



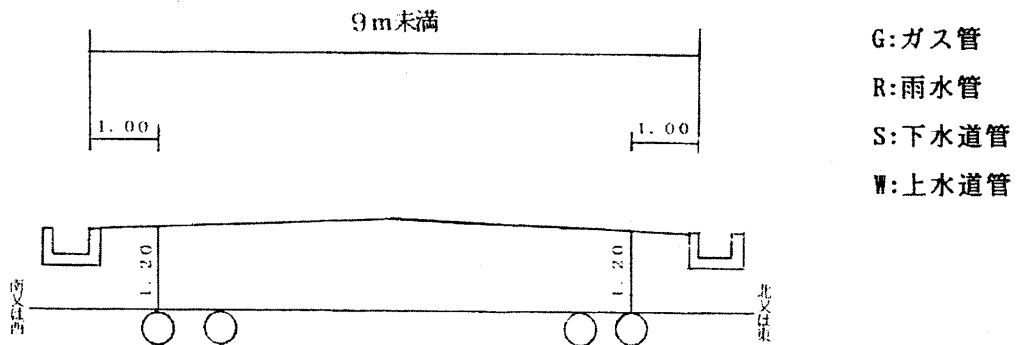
⑧ 舗装止の構造



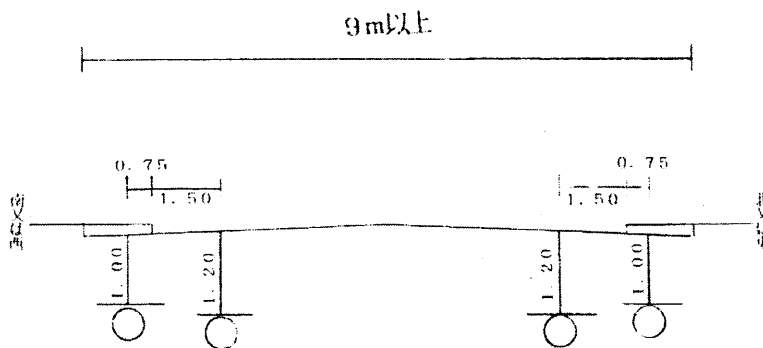
⑨ 地下埋設物

道路内の地下埋設物については、次図を基準とし詳細は町と協議のうえ設計施工すること。

1) 幅員9m未満の場合



2) 幅員9m以上の場合



下水道基準

(1) 下水道の整備方針

- ① 下水道施設は、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整備するものとする
- ② 汚水の放流については、放流先の水質、水位、流量及び下流の水利用況等を十分把握し下流の水利用上必要な措置を講じるとともに、水利関係団体等の同意を得、必要な事項は町長の指示によるものとする。
- ③ 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、上流を含めて関連する集水区域を考慮し、排水可能な地点まで施行するものとする。
- ④ 下水道の設計にあたっては分流式とする。
- ⑤ 下水の排除は、原則として自然流下によるものとして、下水道の整備を行うこと。
- ⑥ 開発区域内に既設水路がある場合には、河川水路の管理者及び水利関係団体の同意を得て、町長と協議のうえ改廃を行うものとする。
- ⑦ 共同住宅は50戸以上、その他の住宅については、80戸以上のものについては集中処理施設を設置し、その他のものについては、町と協議を行うものとする。

(2) 計画下水量の算定

- ① 計画汚水量は次により算出する。
 - 1) 計画人口 昼間人口の増加を勘案して計画地区の飽和人口密度に基づいて定める。
 - 2) 1人1日最大汚水量600ℓに定める。(地下水量を含む)
 - 3) 工場排水量 井河水等を使用し、かつ多量の排水を排出する工場については、個々に排出量を調査し将来も見込んで定める。かつ、1,800 m²/日haとする。
 - 4) 計画1人1日時間最大汚水量 850ℓ/人日とする。
- ② 計画雨水量は次の式による。
 - 1) 雨水流出量の算定方式は、合理式を用いて算定するものとする。

$$Q = \frac{I}{360} \times C \times I \times A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数 0.55

I : 降雨強度 55 (mm/h)

A : 排水面積 (ha)

(3) 管渠施設基準

① 管渠断面の設定

1) 計画下水量は次項を考慮して定めなければならない。

ア. 汚水管渠にあたっては、計画時間最大汚水量とする。

イ. 雨水管渠にあたっては、計画雨水量とする。

2) 管渠断面の形は、円形、矩形又は馬てい形としなければならない。

3) 下水管渠の断面算定にはマンシングの公式を用いる。

$$Q = A \cdot V \quad Q : \text{流量 (m}^3/\text{sec)} \quad V : \text{流速 (m/sec)}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} I^{1/2} \quad n : \text{粗度係数} \quad R : \text{経深} \quad I : \text{勾配}$$

4) 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し、次の各項を考慮して定めなければならない。

ア. 汚水管渠にあたっては、計画下水量に対し流速を最小0.6m/secより最大2.5m/secとする。

イ. 雨水管渠にあたっては、計画下水量に対し流速を最小0.8m/secより最大2.5m/secとする。

5) 最小管径は汚水管渠200mm、雨水管渠300mmとする。

ただし、取付管においては150mmとする。

② 管渠の種類

管渠は遠心力鉄筋コンクリート管、塩化ビニール管、陶管又は現場打ち鉄筋コンクリート管渠を用いなければならない。

その他特殊管渠を使用する場合には、町と協議しなければならない。

③ 管渠の埋設

1) 管渠を公道に敷設する場合は、その埋設位置及び深さは、道路管理者と協議しなければならない。

2) 管渠の最小土被りは、原則として1.00m、車道は1.20mとしなければならない。

④ 基礎工

管渠には、土質及び荷重条件に応じた基礎を施さなければならない。

⑤ マンホールの配置

1) マンホールは、管渠の方向、勾配又は管径の変化する箇所及び管渠の合流する箇所に必要に応じて設ける。

2) マンホールは管渠の直線部においても、管径により次の表-1の範囲内の間隔をもって設ける。

表-1 マンホールの管径別最大間隔

管 径 (mm)	300 以下	600 以下	1,000以下	1,000以上
最大間隔 (mm)	50	75	100	150

3) 下水管を階段接合をもって接合する場合には、段差が生じる箇所には必ずマンホールを設け段差60cm以上の場合は、副管付マンホールとする。

⑥ マンホールの種類と構造

前項によるマンホールの種類及び構造は、表-2、表-3の基準より、蓋はFCD製とし側塊は、JIS規格による。マンホールの蓋（田尻町型を使用）



表-2 標準マンホールの形状別用途表

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
1号マンホール	内 径 90cm 円 形	管の起点及び600mm以下の管の中間点 ならび に内径450mmまでの管の会合点
2号マンホール	内 径 120cm 円 形	内径900mm以下の管の中間点 及び 内径600mm以下の管の会合点
3号マンホール	内 径 150cm 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
4号マンホール	内 径 180cm 円 形	内径1,500mm以下の管の中間点 及び 内径900mm以下の管の会合点
5号マンホール	内のり 210×120cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点
6号マンホール	内のり 260×120cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点
7号マンホール	内のり 300×120cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点

表-3 特別マンホールの形状別用途表

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
特1号マンホール	内のり 60×90cm 角形	土かぶりが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号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 120×120cm 角形	内径1,000mm以下の管の中間点で、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 140×120cm 角形	内径1,200mm以下の管の中間点で、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 180×120cm 角形	内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
現場打ち管きよ用 マンホール	内 径 90、120cm 円形	長方形きよ、馬てい形きよなど及びシールド工法等のよる管きよの中間点 ただし、Dは管きよの内幅
	内のり D×120cm 角形	
副管付き マンホール		管きよの段差が0.6m以上となる場合

⑦ その他の付属施設

1) ますの位置および配置

ア. 雨水ます 歩車道の区分のある場合はその境界とし、歩車道の区分のない場合は道路と民有地との境界付近に設ける。なお、路面排水の雨水ますの間隔は15m以内とする。

イ. 汚水ます 道路と民有地との境界から1.5 mまでの民有地に設けるのを原則とする。

2) 雨水ます構造

ア. 形状および構造 円形または、角形のコンクリートまたは鉄筋コンクリート造りとし、表-4の基準による。

イ. 大きさ 内径または内のりを30~50cmとし、深さは緑石下端より65cm程度とする。

ウ. ふた 鋳鉄製とする。

エ. 底部 深さ15cm以上のどろだめを設ける。

3) 汚水ますの構造

田尻町型汚水樹を原則として使用する。

⑧ 上記以外のことについては、下水道法および下水道施設基準に従うこと。

表-4 雨水ます形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
1号雨水ます	内径50cm円形	L形の場合に使用
2号雨水ます	内のり40×40cm角形	L形上幅250~300mmのものに使用
3号雨水ます	内のり50×50cm角形	L形上幅350mmのものに使用
4号雨水ます	内のり30×30cm角形	内のり300mmまでのU形等に使用
5号雨水ます	内のり45×45cm角形	内のり300mmを越えて450mmまでのU形に使用

公園緑地等基準

(1) 設置基準

開発者は、次のいずれかの場合には、公園緑地等を確保しなければならない。

公園緑地等の面積の基準は次のいずれか広い方とする。

- ① 開発区域の面積が3,000㎡以上の場合には、開発区域面積の100分の3以上(100㎡に満たない場合は100㎡とする。)
- ② 開発区域内に建築戸数30戸以上のものについては、1戸当り3㎡以上(100㎡に満たない場合は100㎡とする。)

(2) 公園の設置基準

開発区域の規模、開発計画の内容及びその周辺の状況に応じて、公園として整備する必要のある公共空地については、以下の区分により整備するものとする。

標準面積	種類
300㎡未満	公共的広場(緑化したもの)
500㎡ (300㎡最小面積)	主として幼児の利用に供することを目的とする幼児公園
2,500㎡ (1,000㎡最小面積)	主として児童の利用に供することを目的とする街区公園
20,000㎡ (10,000㎡最小面積)	主として近隣する居住する者の利用に供することを目的とする近隣公園

(3) 公園の整備基準

公園は以下の基準により整備するものとする。

① 立地条件

公園は設置効果、利用者の安全性、日照等の環境条件を考慮し、適切な位置において整備すること。

② 敷地形状

公園は、まとまりのある整形の平坦地とし、設置効用のある敷地形状とすること。

③ 接道

原則として公道に接すること。

④ 造成

敷地にあたっては、瓦礫等を含まない山土を敷きつめ、十分な転圧を行い、園内の排水に留意した勾配とすること。

緑化する土地は、原則として区画し、植栽の種類に応じた散水施設、排水施設を整備し、土壌の改良を行うこと。

(4) 緩衝緑地

工場等周辺の住宅地と環境上の軋轢が予想される施設の周辺においては、開発区域の境界線に沿って、原則として全周に緑地等を配するものとする。

緩衝緑地の維持管理は原則として開発者等により行う。

(5) その他の緑地

以上の他、緑地面積には以下の面積を含めることができる。

- ① 史跡等文化財の所在地
- ② 商業施設周辺の公共的広場、通路等
- ③ 工業運輸供給施設等におけるスポーツ施設

(6) 境界表示

公園については、区域界をコンクリート構造物等により明示すること。

削除

廃棄物処理施設基準

- (1) ごみ集積場所は町の指示に従い、収積作業に適した位置に設置し、衛生上の配慮を十分行い、構造等については町と協議しなければならない。
- (2) 中高層建築物におけるごみの処理については定点収集方式とし、ダストシュートは設置してはならない。
- (3) し尿処理については原則として水洗式とし、計画戸数100戸と以上の場合は集中浄化槽方式とし、将来公共下水道に接続できるように設計しなければならない。
- (4) やむを得ず汲取方式によるし尿処理については、便槽容量を1戸あたり500ℓ以上を確保するとともに、雨水・地下水の浸透、浸水のない構造とし、その設置場所は汲取作業が容易にできる位置にしなければならない。

敷地及び共同住宅の規模基準

- (1) 住宅敷地の1戸あたりの区画面積は以下に掲げる面積以上としなければならない。ただし、吉見の里駅上地区地区計画区域及びりんくうタウン北・中地区地区計画区域については、建築物の敷地面積の最低限度は別に定めたものを適用する。

	一戸建住宅	長屋建住宅
第二種中高層住居専用地域	120㎡	120㎡
その他の地域	100㎡	100㎡

- (2) 共同住宅の専有部分1戸あたり床面積は以下に掲げる面積以上としなければならない。(バルコニー等は除く)

- (1) 分譲の場合 60㎡以上
- (2) 賃貸の場合 50㎡以上

単身者向共同住宅に関する基準

(適用範囲)

単身者向共同住宅の適用範囲は、従業員寮、寄宿舍及びこれに類する単身者向共同住宅をいう。

(建築基準)

- (1) 1戸当りの専有部分（バルコニー等を除く）の床面積は、16平方メートル以上、25平方メートル以下とする。ただし、管理人はこの限りでない。
- (2) 計画戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置しなければならない。

(開発者の責務)

- (1) 建物内に管理人を常駐させ、又はこれに代わる管理体制を設けること。
- (2) 不法駐車禁止、ごみ処理方法の徹底等に関する管理規約を策定し、良好な近隣関係の確保に努めること。
- (3) その他町長が別途指示する事項。

駐車用地基準

一戸建住宅については、原則として1戸当り1台分の自動車駐車場を確保するものとする。

中高層住宅、共同住宅においては、計画戸数の2分1以上の自動車駐車場及び自転車駐輪場を原則として敷地内に設置するものとする。

自動車駐車場等の駐車スペースは以下のとおりとする。

自動車駐車場1台あたり……………2.25m × 5.00m以上

自転車駐輪場1台あたり…………… 0.6m × 1.9m 以上

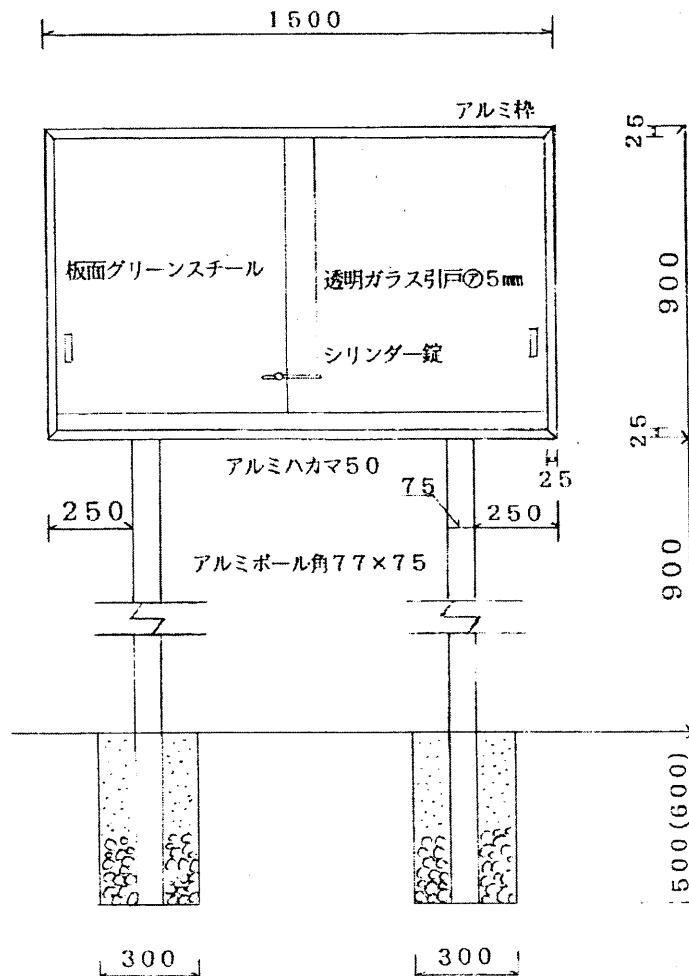
広報施設基準

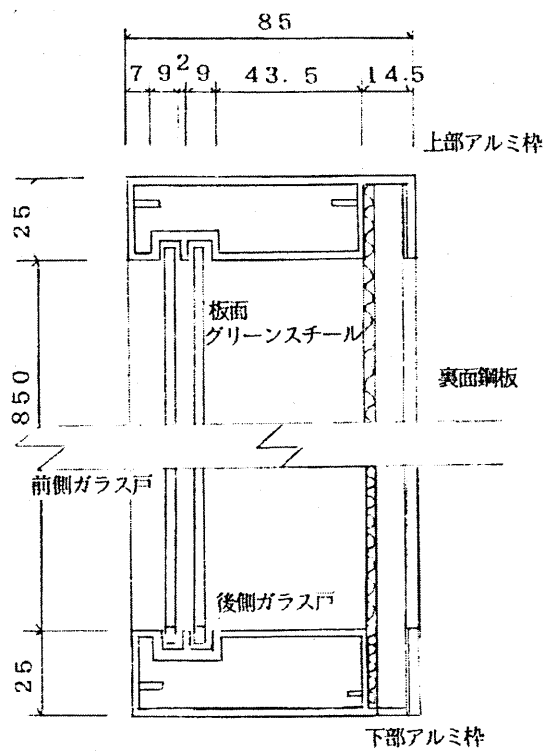
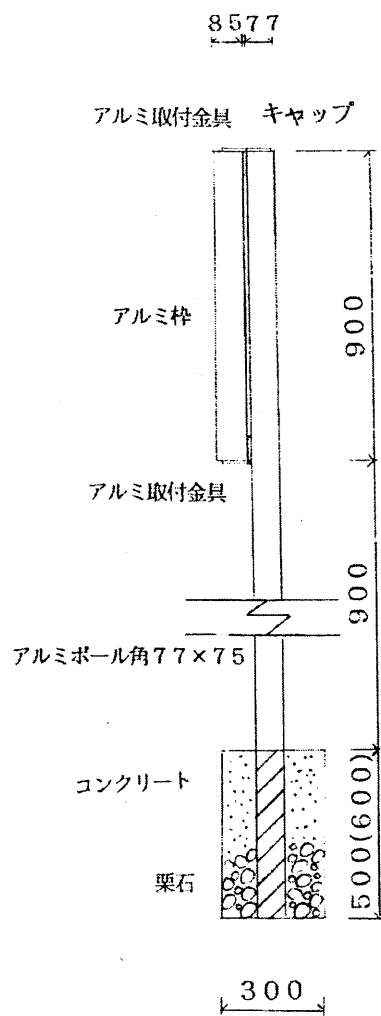
(1) 広報板の設置基準は、次表によること。

建設戸数	設置箇所数
50～99戸	1か所又は町長が必要と認めた数
100戸以上	100戸に1か所を基準とし、町長が必要と認めた数

(2) 広報板は次の構造図によること。

(単位mm)





申請事務要領

目次

申請要領	33
都市計画法第32条申請図書一覧	34
道路位置指定申請書一覧	35
事前協議書（様式第1号）	36
事前協議添付図書一覧	37
設計基本方針（様式第2号）	38
開発区域に含まれる地域の名称一覧（様式第3号）	39
確約書（様式第4号）	40
汚水等放流同意書（様式第5号）	41
汚水等放流協議書（様式第6号）	42
隣地権利者・付近住民協議書（様式第7号）	43
地区連合会会長・地元地区長協議書（様式第8号）	44
工事完了検査申請書（様式第9号）	45