

# 豊中市開発行為等に関する手引き

平成 30 年(2018 年)4 月

# 目 次

## この手引きの対象となる行為

- 1. 対象となる開発行為等 ..... 2
- 2. 適用除外 ..... 2

## 開発行為等に関して必要な事項

- (1) 道路の整備に関する事項 ..... 4
- (2) 排水施設の設置及び整備に関する事項 ..... 14
- (3) 公園、緑地、広場の整備に関する事項 ..... 17
- (4) 消防水利の整備及び消防活動空地の確保に関する事項 ..... 18
- (5) 上水道の整備に関する事項 ..... 20
- (6) 環境に関する事項 ..... 21
- (7) 廃棄物等の保管場所等に関する事項 ..... 21
- (8) 敷地面積の最低限度に関する事項 ..... 25
- (9) 自動車駐車場の設置に関する事項 ..... 26
- (10) 自転車駐車場の設置に関する事項 ..... 27
- (11) その他 ..... 27
- 参考 ..... 28

## 手続に必要な書類

- 1. 事前相談に必要な書類 ..... 29
- 2. 条例第23条の協議の申出に必要な書類 ..... 29
- 3. 工事完了の届出に必要な書類 ..... 31
- 4. 公共公益施設の移管に必要な書類 ..... 32

開発行為等に関する手続きの流れ ..... 34

附則 ..... 35

# 豊中市開発行為等に関する手引き

この手引きは、「豊中市土地利用の調整に関する条例」（以下「条例」という。）第2条第5号に規定する開発行為等に関して必要な事項及び手続に必要な書類等について定めるものである。

## この手引きの対象となる行為

この手引きの対象となる行為は、下記「1. 対象となる開発行為等」に規定する条例第2条第5号ア、イ、ウ及びエに掲げる開発行為等であり、それらの対象となる開発行為等のうち「2. 適用除外」に掲げるものは、対象外となる。

## 1. 対象となる開発行為等

- (1) 条例第2条第5号アに掲げる開発行為等  
都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）
- (2) 条例第2条第5号イに掲げる開発行為等  
都市計画法第29条第1項第3号から第8号までに掲げる開発行為であって、その規模が500㎡以上であるもの
- (3) 条例第2条第5号ウに掲げる開発行為等  
開発行為以外の土地の区画形質の変更（農地等の用に供する目的で行うものを除く。）であって、その規模が500㎡以上であるもの
- (4) 条例第2条第5号エに掲げる開発行為等  
500㎡以上の土地において行われる建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を除く。）の規定による確認を要する行為（土地の区画形質の変更を伴うものを除く。）又は同法第18条第2項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を除く。）の規定による通知を要する行為（土地の区画形質の変更を伴うものを除く。）

## 2. 適用除外

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為等
- (2) 条例第2条第5号イに掲げる開発行為等のうち次に掲げるもの
  - ア 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
  - イ 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
  - ウ 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
  - エ 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
  - オ エに掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (3) 条例第2条第5号ウに掲げる開発行為等のうち次に掲げるもの
  - ア 公共施設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
  - イ その他市長が別に定めるもの

- (4) 条例第2条第5号エに掲げる開発行為等のうち次に掲げるもの
- ア 仮設建築物の建築
  - イ 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
  - ウ 主として、自己の居住の用に供する住宅（以下「自己居住用住宅」という。）の増築  
（同一敷地内における新築を含む。以下この号において同じ。）又は改築
  - エ ウに掲げるもののほか、建築物の増築で当該増築に係る床面積の合計が当該増築前における床面積の合計の2分の1を超えないもの
  - オ ウに掲げるもののほか、建築物の改築で、用途の変更を伴わないもの又は当該改築に係る床面積の合計が当該改築前における床面積の合計の2分の1を超えないもの
  - カ その他市長が別に定めるもの

## 開発行為等に関して必要な事項

### (1) 道路の整備に関する事項

#### 1 道路計画

- (1) 開発行為等区域内の道路及び開発行為等区域に接する道路の計画については、都市計画道路及び市の道路計画に適合するよう計画すること。
- (2) 開発行為等区域内の道路及び開発行為等区域に接する道路は、車両、歩行者等が安全かつ円滑に通行できるよう計画すること。
- (3) 開発行為等区域内に設ける道路は、袋路状及び階段状としないこと。
- (4) (3)の規定は、豊中市道路位置指定基準を原則として、市長と協議が整ったものは、適用しない。
- (5) 開発行為等区域内に都市計画道路又は市の道路計画が存する場合は、市長と協議すること。
- (6) 開発行為等区域の周囲に建築基準法第43条第1項ただし書の国土交通省令で定める基準に係る広い空地、通路等が存する場合は、市長と協議すること。

#### 2 道路の幅員及び後退

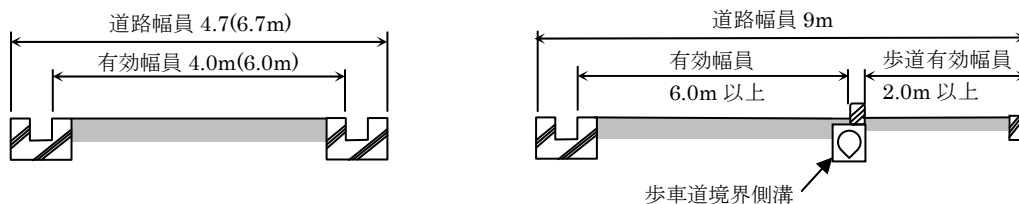
- (1) 条例第2条第5号アに掲げる開発行為等

##### ア 開発行為等区域内の道路

開発行為等区域内において予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の用途及び開発行為等区域の面積に応じ、次の表に定める数値以上の幅員とすること。

予定建築物等の用途	開発行為等区域の面積	
	5,000㎡未満	5,000㎡以上
住宅、共同住宅その他これらに類するもの(住宅の用途に供する部分及び店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有する建築物を含む。以下「住宅」という。)	4.7m	6.7m (小区間で通行上支障がない場合は、4.7m)
その他		9m (小区間で通行上支障がない場合は、4.7m)

#### 標準断面



イ 開発行為等区域に接する道路

予定建築物等の用途及び開発行為等区域の面積に応じ、次の表に定める数値以上の幅員とすること。ただし、自己居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等（以下「自己居住用開発行為等」という。）又は開発行為等区域の規模及び形状、開発行為等区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難な場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

予定建築物等の用途	開発行為等区域の面積	
	5,000㎡未満	5,000㎡以上
住宅	4.35m	6.35m
その他		9m

上記の表に定める数値以上の幅員の場合であっても、開発区域内に敷地内側溝が存在する場合は、側溝の幅員分の用地についての帰属が必要となる場合があるので市長と協議すること。また、開発区域内に敷地内側溝が存在しない場合については開発区域内に0.35mの幅員分の側溝整備及び用地についての帰属が必要となる場合があるので同様に市長と協議すること。

ウ 開発行為等区域に接続する道路

開発行為等区域内の主要な道路は、自己居住用開発行為等を除き、開発行為等区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等にあつては、6.5m）以上の道路（開発行為等区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続すること。

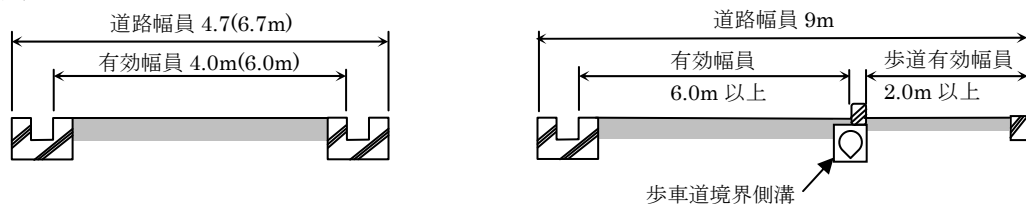
(2) 条例第2条第5号イに掲げる開発行為等

ア 開発行為等区域内の道路

開発行為等区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途及び開発行為等区域の面積に応じ、次の表に定める数値以上の幅員とすること。

予定建築物等の用途	開発行為等区域の面積	
	5,000㎡未満	5,000㎡以上
住宅	4.7m	6.7m (小區間で通行上支障がない場合は、4.7m)
その他		9m (小區間で通行上支障がない場合は、4.7m)

標準断面

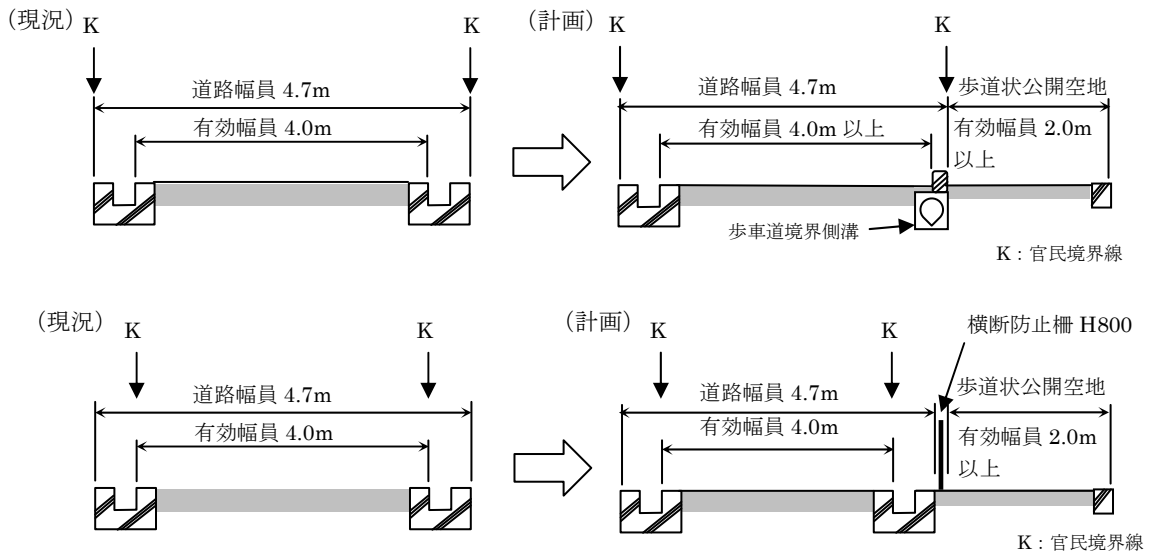


イ 開発行為等区域に接する道路

(ア) 4 m以上の幅員とすること。ただし、建築基準法第42条第2項に規定する市長が指定した道路にあっては、同項の規定により開発行為等区域内に存する道路の境界線とみなされる線（同条第3項の規定により市長が指定した場合にあっては、当該指定した線）までの幅員とすること。

(イ) 建築物の新築又は建築物の改築で用途の変更を伴うものの用に供する目的で行う開発行為等であって、その規模が5,000㎡以上のものにあつては、開発行為等区域内に有効幅員2 m以上の歩道状公開空地その他これに類するものを設けること。

標準断面（参考）



ただし、開発行為等区域の周辺の土地の地形、利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難な場合であつて、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

(3) 条例第2条第5号ウに掲げる開発行為等

開発行為等区域に接する道路

建築基準法第42条第2項に規定する市長が指定した道路にあっては、同項の規定により開発行為等区域内に存する道路の境界線とみなされる線（同条第3項の規定により市長が指定した場合にあっては、当該指定した線）までの幅員とすること。

(4) 条例第2条第5号エに掲げる開発行為等

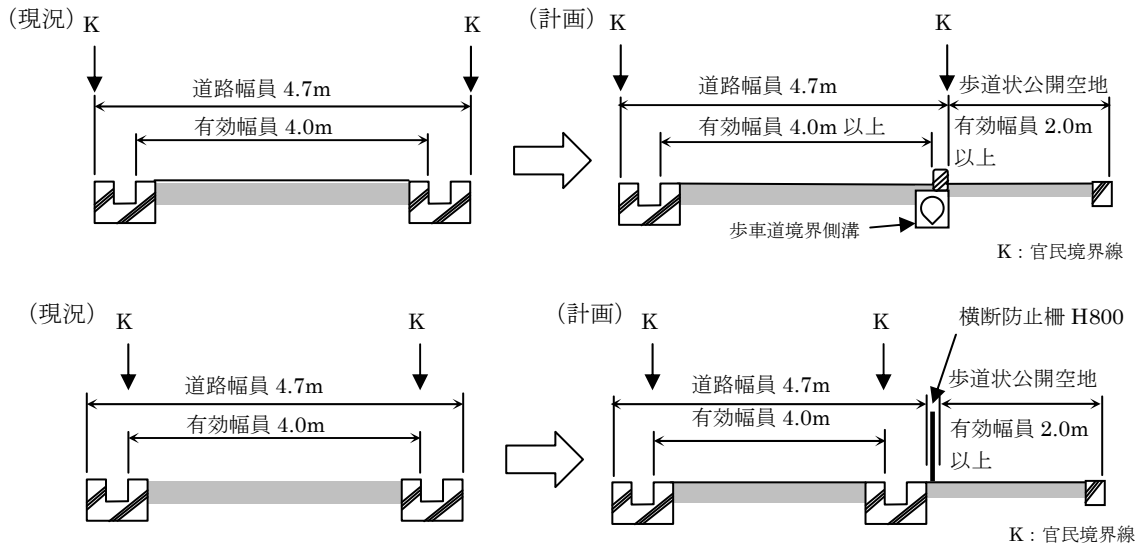
開発行為等区域に接する道路

ア 4 m以上の幅員とすること。ただし、建築基準法第42条第2項に規定する市長が指定した道路にあっては、同項の規定により開発行為等区域内に存する道路の境界線とみなされる線（同条第3項の規定により市長が指定した場合にあっては、当該指定した線）までの幅員とすること。

イ 建築物の新築又は建築物の改築で用途の変更を伴うものの用に供する目的で行う開発行為等であつて、その規模が5,000㎡以上のものにあつては、開発行為等区域内に有効幅員2 m以上の歩道状公開空地その他これに類するものを設けること。

ただし、開発行為等区域の周辺の土地の地形、利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難な場合であつて、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

標準断面（参考）



(5) (1)から(4)までに規定する基準にかかわらず、道路構造令第3条第2項に規定する第4種第1級、第4種第2級又は第4種第3級の道路（以下「第4種第3級以上の道路」という。）に該当する場合の幅員は、豊中市市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成24年豊中市条例第84号。以下「市道構造条例」という。）及び豊中市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成24年豊中市条例第85号）の定めるところによる。

3 道路の交差又は屈曲部分

(1) 道路を新設する場合は、可能な限り直角に交差させるよう努め、すみ切りの形状は、車両の軌跡を考慮し、隅角をはさむ辺の二等辺三角形の底辺の長さを次の表に定める数値以上とすることを標準とする。ただし、同表にこれと異なる定めがあるときは、これによること。

道路幅員	4 m以上 6 m未満	6 m以上 9 m未満	9 m以上 12 m未満	12 m以上
12 m以上	3 m	5 m	5 m	6 m
	4 m	6 m	6 m	8 m
	(2)の規定による。	4 m	4 m	5 m
9 m以上 12 m未満	3 m	5 m	5 m	
	4 m	6 m	6 m	
	(2)の規定による。	4 m	4 m	
6 m以上 9 m未満	3 m	5 m		
	4 m	6 m		
	(2)の規定による。	4 m		
4 m以上 6 m未満	3 m			
	4 m			
	(2)の規定による。			

上段 交差角 75度以上105度以下  
 中段 交差角 60度以上75度未満  
 下段 交差角 105度超120度未満



- (2) (1)に定めるもののほか、道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生じる内角が120度以上の場合を除く。）には、角地の隅角をはさむ辺の長さ2mの二等辺三角形の部分的道路に含むすみ切りを設けること。
- (3) (1)及び(2)の規定にかかわらず、下記に該当する場合には、上記の基準によらないことができる。
- ア 歩道その他これに類するものがあり、道路管理者と協議が整ったもの
  - イ 水面等にまたがる場合で、道路管理者と協議が整ったもの
  - ウ 交通量の少ない袋路状道路で、車両の軌跡及び見通しに配慮したものであって、周囲の状況により市長がやむを得ないと認めたもの
  - エ その他市長が周囲の状況によりやむを得ないと認め又は必要がないと認めたもの

#### 4 道路の構造及び整備

##### (1) 縦断勾配

新設する道路の縦断勾配は、次に定める構造とすること。

- ア 道路の縦断勾配は、9%以下とすること。ただし、地形の状況その他市長がやむを得ないと認めた場合においては、11%以下とすることができる。
- イ アの規定にかかわらず、第4種第3級以上の道路に該当する場合は、市道構造条例第21条の定めるところによる。
- ウ 交差点取付け部の縦断勾配は、2.5%以下の緩勾配区間を6m（第4種第3級以上の道路に該当する場合は、15m）以上確保すること。

##### (2) 横断勾配

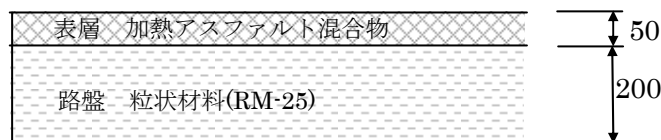
- ア 車道部の横断勾配は、1.5%以上2%以下を標準とすること。ただし、第4種第3級以上の道路の屈曲部においては、市道構造条例の定めによることができる。
- イ 歩道部の横断勾配は、1%以下を標準とすること。ただし、道路の構造、地形の状況その他市長がやむを得ないと認めた場合においては、2%以下とすることができる。

##### (3) 道路排水施設

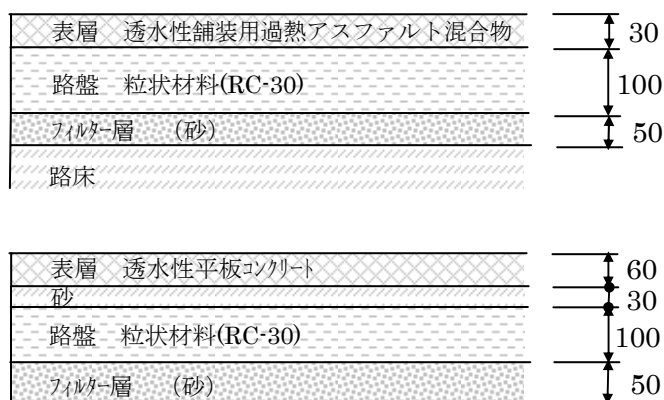
- ア 道路排水施設は、計画道路の種類、規格、交通量及び沿道の状況を十分考慮して、その排水能力を設定すること。
- イ 道路排水施設は、公共下水道又は公共水路に接続すること。ただし、市長がこれにより難いと認めるときは、別途協議し、決定する。

##### (4) 路床及び舗装

- ア 路床は、均一な支持力をもつ安定した構造とすること。
- イ 道路又は市長が道路とみなす部分は、原則として舗装整備すること。
- ウ 車道舗装は、アスファルト舗装とすること。（詳細は下図参照。）ただし、既存道路の場合は、当該道路の仕様によるものとする。



- エ 舗装の設計は、日本道路協会の定める舗装設計施工指針により、算定すること。
- オ 歩道舗装は、透水性舗装とすること。ただし、道路の構造、その他市長がやむを得ないと認めた場合においては、別途協議し、決定する。（詳細は下図参照。）



車両出入口部の舗装構成

単位:cm

種別	車種	セメントコンクリート舗装		アスファルト舗装			歩板材舗装			
		コンクリート	路盤 (RC-30)	密粒 度	粗粒 度	路盤 (RC-30)	ブロック 等	砂	路盤等	
									再生 粒調 (RM)	再生クラ ッシャー (RC-30)
I種	乗用・小型 貨物自動車	15	10	5	—	25	8	3	—	25
II種	普通 貨物自動車等	20	20	5	5	25	8	3	10	20
III種	大型及中型 貨物自動車等	25	25	5	10	30	8	3	20	25

注)

- ①舗装厚は出入する車種の最大のものを適用する。
- ②コンクリート舗装の場合生コンクリートの呼び強度（設計基準強度） $\sigma 28=21\text{N/mm}^2$ （ $210\text{Kg/cm}^2$ ）以上とする。
- ③路床土は良質土を用いるものとする。
- ④路盤材料は、再生粒度調整砕石(RM)又は再生クラッシャーラン (RC-30) を用いるものとする。

(5) 道路橋、擁壁等

ア 道路橋

道路橋の構造は、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  $245\text{ kN/m}^2$       荷重区分 A又はB

イ 擁壁

擁壁の構造は、「公益社団法人日本道路協会 道路土工—擁壁工指針（最新版）」を参考にし、次に掲げる事項によって安全性を確認されたものとする。

(7) 構造形式

擁壁の構造形式の選定に当たっては、設置場所の地形、地質、施工条件、周辺構造物などの影響を総合的に検討し、適切な構造形式を選定すること。

(4) 載荷重

載荷重は、車道部で  $10\text{ kN/m}^2$ 、歩道部で  $3.5\text{ kN/m}^2$ の活荷重を考慮し（高さ5m

を超える擁壁は地震による影響を検討すること。)、構造計算によりその形状及び部材の確認を行なうこと。

ウ コンクリート等

コンクリートの種別は、構造物により次表を標準とする。

コンクリートの適用範囲

種 別	記 号	設計基準 強 度 N/mm <sup>2</sup>	生コンクリート 呼 び 強 度 N/mm <sup>2</sup>	スランプ cm	骨 材 の 最 大 寸 法 mm
重力式擁壁	18-8-40	18	18	8	40
鉄筋コンクリート擁壁	24-8-25	24	24	8	25
ブロック積(渠)・石積	18-8-40	18	18	8	40
小構造物基礎(無筋)	18-8-40	18	18	8	40
小構造物基礎(鉄筋)	24-8-25	24	24	8	25
側溝(無筋)	18-8-40	18	18	8	40
街渠	18-8-40	18	18	8	40
ヒューム管基礎	18-8-40	18	18	8	40
集水柵	18-8-40	18	18	8	40

(6) 交通安全施設

交通事故の防止を図るため土地の状況及び開発行為等の計画に応じて、防護柵、反射鏡、照明、区画線その他安全施設等を設置すること。

ア 防護柵

道路が、崖地、擁壁、石積、水路等に接している場合は、防護柵等を設置して安全対策を講じること。

イ 反射鏡・マーキング

交差点部分には、反射鏡・マーキングを設置すること。

ウ 照明

次に掲げる道路の種類に応じて、新設道路及び既存道路との交差点に、街路灯等の照明を設置すること。ただし、行き止り道路となる場合は、この限りでない。

(7) 幅員が5m未満の道路

① 街路灯の設置間隔は概ね35mとする。設置工法は、原則として関西電力柱共架とすること。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、電力会社と調整すること。

② 設置器具は、LED16VA(FL-20相当)とすること。

(8) 幅員が5m以上の道路

① 街路灯の設置間隔及び構造について市長と協議すること。

② 設置器具は、LED16VA(FL-20相当)以上、LED40VA(100W水銀灯相当)未満とすること。

(9) その他

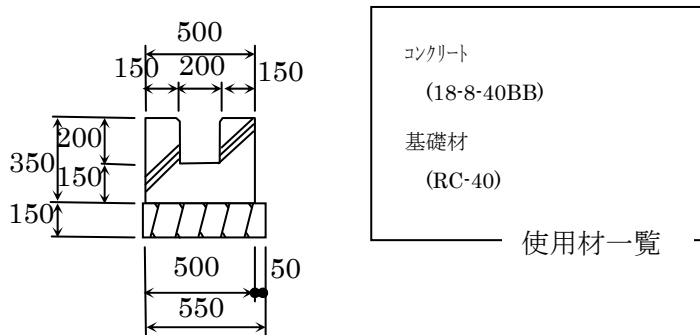
上記事項に規定するもののほか、道路管理者が必要とする事項は、別途協議すること。

(7) 道路排水施設の設置

ア 道路境界側溝

道路境界線又は市長が道路境界線とみなす部分には、下記による側溝を設置すること。

## U型側溝(一般部)



注) 伸縮目地は堅壁のみ 10m ごとに設け瀝青繊維質目地(t=10)を使用するとする。

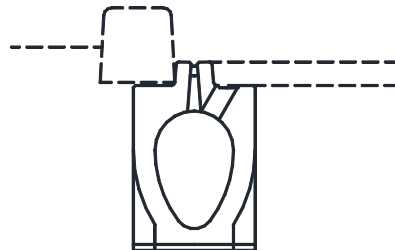
ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (ア) 条例第2条第5号エに掲げる開発行為等（増築（同一敷地内における新築を含む。）又は改築を行うものに限る。）であって、道路側溝の設置計画について市長と協議が整ったもの
- (イ) 開発行為等区域の周辺の土地の状況により市長が道路側溝を設置する必要がないと認めたもの

## イ 歩車道境界側溝の設置

歩車道境界線又は市長が歩車道境界線とみなす部分には、歩車道境界側溝を設置するものとし、詳細については市長と協議すること。

参考図（都市型側溝の場合）



ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (ア) 条例第2条第5号エに掲げる開発行為等（増築（同一敷地内における新築を含む。）又は改築を行うものに限る。）であって、歩車道境界側溝の設置計画について市長と協議が整ったもの。
- (イ) 開発行為等区域の周辺の土地の状況により市長が歩車道境界側溝を設置する必要がないと認めたもの。

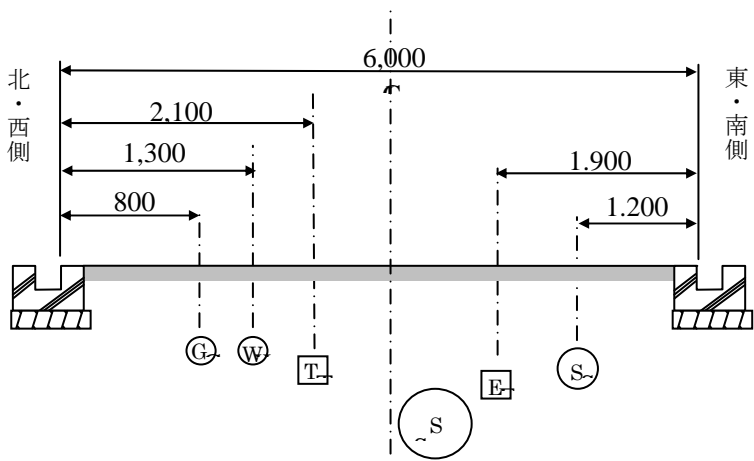
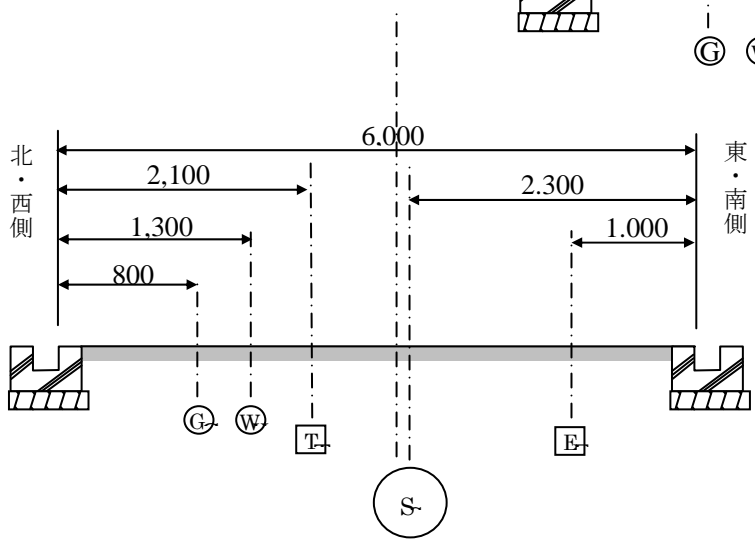
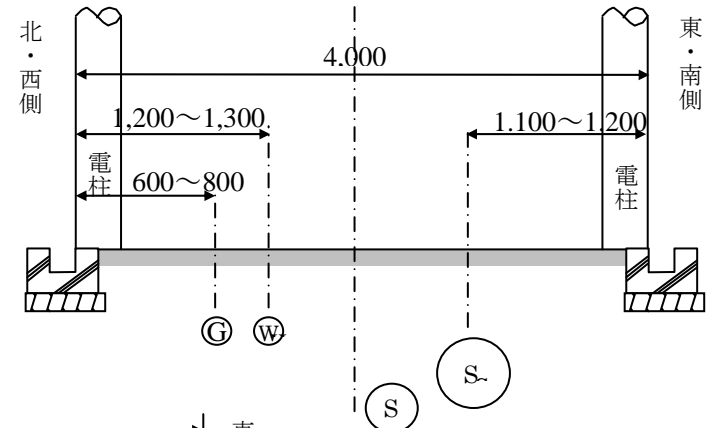
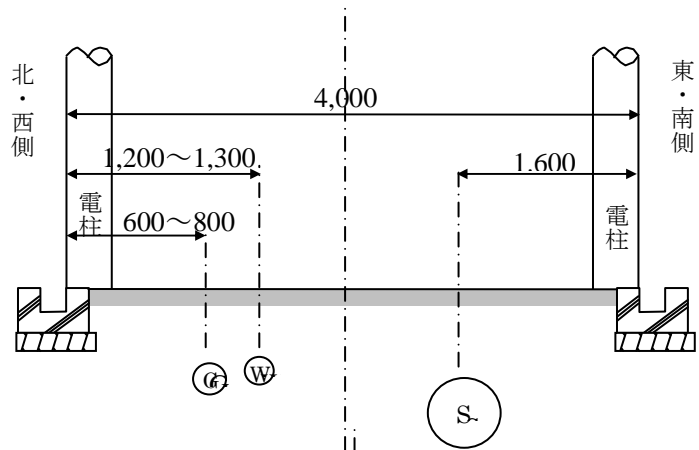
## (8) 電柱、街路灯等の移設

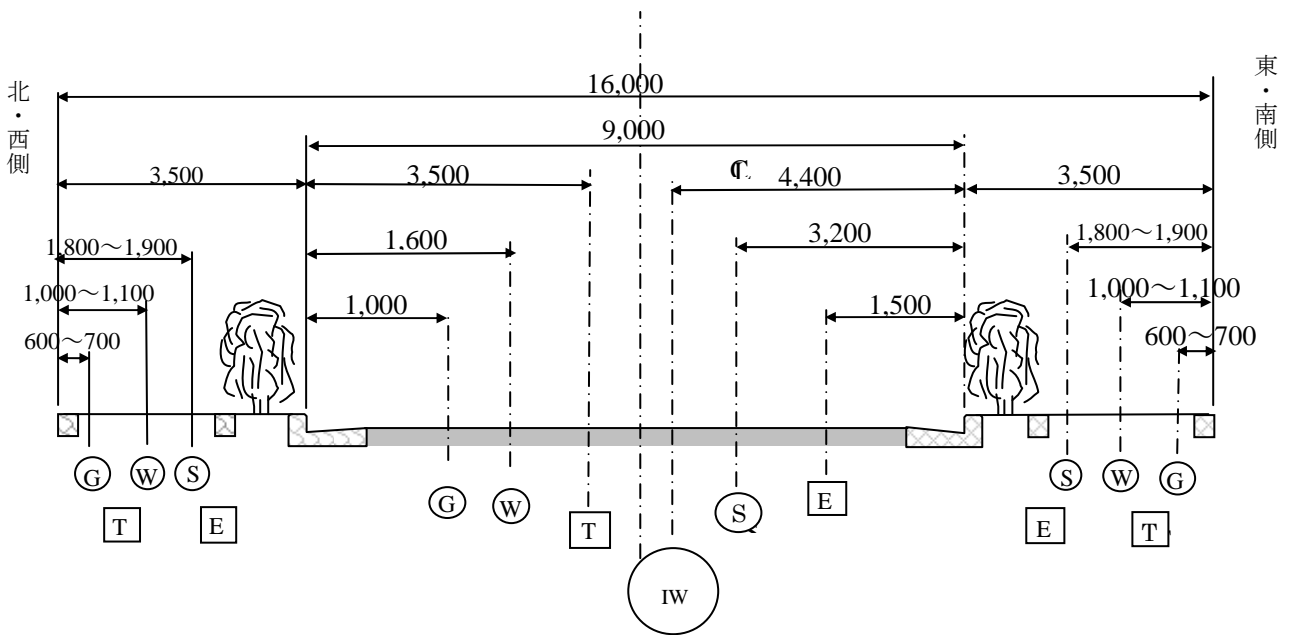
開発行為等区域に接する道路内に電柱、街路灯等がある場合で、道路後退により電柱、街路灯等が安全かつ円滑な通行に支障となるときは、必要に応じて当該電柱、街路灯等を適切な場所に移設すること。

## (9) 地下埋設物の標準配置

下記図を参考に地下埋設物を配置すること。

- 凡例
- G-ガス管
  - W-水道管
  - S-下水管
  - T-電話線路
  - E-電気線路
  - IW-工業用水





(10) 地下埋設物等による占用

道路に埋設物を設置し道路を占用する場合で、その部分の延長が20mを超えるときは、豊中市道路占用工事連絡協議会と協議、調整すること。

(11) 豊中市基準点及び境界点に影響を及ぼす工事をする場合は、市長と協議、調整すること。

(12) 上記工事等に関し基準点及び境界点の設置又は移設等を行う場合は、「豊中市基準点及び道路境界杭の管理に関する要領」による。

5 歩道及び歩行者の通行空間の確保

(1) 開発行為等区域の周辺の土地の状況により市長が必要と認めるときは、有効幅員2m以上の歩道を確保すること。

(2) 2(2)イ(i)及び(4)イに定めるもののほか、開発行為等区域の周辺の土地の状況により市長が必要と認めるときは、歩行者が通行するための空間を確保すること。

6 道路の帰属等

(1) 開発行為等により築造された道路（道路として整備された土地を含む。）の区域を明確にし、用地の帰属及び管理について市長と協議すること。

(2) 用地の帰属を行なう場合、原則として、豊中市基準点から観測した測量成果（sim データ等）を提出すること。なお、豊中市が管理する境界点座標値が付近に存在する場合は、事前に市長と協議すること。

## (2) 排水施設の設置及び整備に関する事項

### 1 排水施設計画

排水施設計画は、豊中市公共下水道事業計画に整合することを原則とし、当該開発行為等区域内を含む集水区域全体を考慮し、かつ、当該開発行為等区域内の汚水については速やかに排除し、雨水については当該開発行為等区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じない排水施設計画（雨水流出抑制施設の設置検討等を含む。）とすること。

### 2 公共下水道

#### (1) 計画下水量

ア 汚水管渠の計画汚水量は、豊中市公共下水道事業計画に定める計画時間最大汚水量（1人1日当り691ℓ）とすること。

イ 雨水管渠の計画雨水量は、合理式（ $Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$ ）により算出すること。

Q：計画雨水量（ $m^3$ /秒） C：流出係数

I：降雨強度（mm/時） A：面積（ha）

ウ 合流管渠の計画下水量は、計画汚水量と計画雨水量とを加えた量とすること。

#### (2) 削除

#### (2) 流速及び勾配

ア 流速は、下流に行くに従い漸増させ、勾配は、下流に行くに従い緩くなるようにすること。

イ 汚水管渠は、計画下水量に対し、流速を最小が0.6m/秒、最大が3.0m/秒とすること。

ウ 雨水管渠及び合流管渠は、計画下水量に対し、流速を最小が0.8m/秒、最大が3.0m/秒とすること。

なお、理想的な流速は、汚水管渠、雨水管渠及び合流管渠とも1.0m/秒～1.8m/秒程度である。

#### (3) 最小管径（内径）

ア 汚水管渠の最小管径は、200mmとする。

イ 雨水管渠及び合流管渠の最小管径は、250mmとする。

#### (4) 埋設位置及び深さ

管渠の埋設位置及び深さは、公道に敷設する場合は道路管理者、河川区域又は河川保全区域内に敷設する場合は河川管理者、軌道敷内に敷設する場合は軌道管理者と、それぞれ協議すること。

#### (5) 最小土かぶり

管渠の最小土かぶりは、取付け管、路面荷重、路盤厚及び他の埋設物との関係その他道路占用条件を考慮して適切な土かぶりとする。

#### (6) 管渠の構造及び材質等

管渠は、外圧に対して十分に耐える構造及び材質とし、使用する材料は、日本下水道協会規格（J-SWAS）に適合したものとする。

#### (7) マンホール

##### ア 設置箇所

マンホールは、管渠の起点の箇所、管渠の方向又は勾配が変化する箇所、管渠径、管種等の変化する箇所、段差の生じる箇所、管渠の会合する箇所その他維持管理のため必要な箇所に設けること。

##### イ 最大設置間隔

管渠の直線部におけるマンホールの最大設置間隔は、管径により次表を標準とする。

管径 (単位 mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔 (単位m)	75	100	150	200

ウ 用途別形状寸法

マンホールの用途別形状寸法は下表を標準として決定すること。ただし、他の埋設物との関係、管渠の構造等によって、下表によることができない場合は、上下水道事業管理者と別途協議し、決定する。

呼び方	形状寸法	用 途
1号組立マンホール	内径 90 cm円形	管径 500 mm以下の直線部中間点並びに管径 400 mm以下の合流点、屈曲点
2号組立マンホール	内径 120 cm円形	管径 800 mm以下の直線部中間点並びに管径 500 mm以下の合流点、屈曲点
3号組立マンホール	内径 150 cm円形	管径 1100 mm以下の直線部中間点並びに管径 700 mm以下の合流点、屈曲点
4号組立マンホール	内径 180 cm円形	管径 1200 mm以下の直線部中間点並びに管径 800 mm以下の合流点、屈曲点
A 1号組立マンホール	内径 60 cm×90 cm	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 管径 400 mm以下の直線部中間点並びに管径 250 mm以下の合流点、屈曲点

(注)組立マンホールにおいて、5m以上 10m未満の深さでは、Ⅱ種マンホールを使用する。

エ 汚水及び合流マンホールの構造

汚水及び合流マンホールの底部には、管渠の状況に応じたインバートを設けること。また、落差が0.6メートル以上のときは副管を設けること。なお、本管径に応じた副管径は下表を標準とする。

本管径 (単位 mm)	副管径 (単位 mm)
200	150
250	200
300	200
350	200
400	200
450	250

オ 雨水マンホールの構造

雨水マンホールの底部には、泥溜 (深さ=20 cm) を設けること。また、落差が1.5 m以上でかつ、上流管径600 mm以上の場合は、マンホールの底部に耐磨耗性を有する部材を施すこと。

カ 中間スラブ

深さが5 m以上のマンホールには、3～5 mごとに中間スラブを設置すること。

キ マンホール蓋

マンホールの蓋は、豊中市型とし、重車両通行路面は T-25、その他の路面は T-14 の荷重対応とすること。

ク 足掛金物



足掛金物は、ステンレス製のポリプロピレン防錆品（反射材付き）で幅は 30 cm のものを標準とする。

(8) 公共汚水樹

公共汚水樹は、豊中市型を使用し、その形状寸法は下表により決定すること。設置位置は、道路と宅地の境界から宅地側へ 1 m 以内とし、道路側からの維持管理が容易に行える場所とすること。

公共汚水樹の種類	形状寸法	適用樹深さ
塩化ビニル製小口径汚水樹（横型） ※略称 小口径汚水樹	内径 200 mm 円形	0.7m 以上 1.2m 未満（取付管が「塩ビ管」内径 150 mm～200 mm の場合） JSWAS K-7
塩化ビニル製小型マンホール（ドロップは除く） ※略称 小型汚水樹	内径 300 mm 円形	0.7m 以上 1.5m 未満（取付管が「塩ビ管」内径 150 mm～250 mm の場合） JSWAS K-9
1号組立マンホール ※略称 1号汚水樹	内径 900 mm 円形	1.5m 以上 2.5m 未満（取付管が内径 150 mm～500 mm の場合） JSWAS A-11

※ 樹深さが 2.5m を超える場合は別途協議とする。

(9) 公共雨水樹

公共雨水樹は、豊中市型 B 型雨水樹（内径 33 cm・円形）を標準とし、急勾配道路等に設置する場合又は道路側溝の終末部分に設置する場合は、豊中市型 B 型 2 連雨水樹とすること。設置間隔については、20 m を標準とする。

(10) 公共宅地内雨水樹

公共宅地内雨水樹は、豊中市型を使用し、その形状寸法は下表により決定すること。大きさは、小型（内径 30 cm）以上とし、雨水樹深及び取付け管径により決定すること。また、泥溜は 15 cm の深さを確保すること。ただし塩化ビニル製小型マンホールには泥溜を設けないこと。設置位置については、道路と宅地の境界から宅地側へ 1 m 以内とし、道路側からの維持管理が容易に行える場所とすること。

宅地内雨水樹の種類	形状寸法	適用樹深さ
塩化ビニル製小型マンホール（ドロップは除く） ※略称 宅地内小型雨水樹	内径 300 mm 円形	0.7m 以上 1.5m 未満（取付管が「塩ビ管」内径 150 mm～250 mm の場合） JSWAS K-9
1号組立マンホール ※略称 宅地内 1号雨水樹	内径 900 mm 円形	1.5m 以上 2.5m 未満（取付管が内径 150 mm～500 mm の場合） JSWAS A-11

※ 樹深さが 2.5m を超える場合は別途協議とする。

(11) 公共汚水樹及び公共雨水樹の取付け管

ア 取付け管の管径は、150 mm を標準とする。

イ 取付け管の勾配は 10% 以上とすること。ただし、管径が 250 mm 以上の場合は、本管と同様に流速を考慮し、勾配を決定すること。

ウ 取付け管は、本管接続又はマンホールへの接続とすること。ただし、取付け管径が 250 mm 以上の場合は、マンホール接続とすること。

エ 本管接続の場合は、支管を使用し、支管と支管の間隔を 1 m 以上離すこと。

(12) (1)から(11)までの規定に定めのない事項については、下水道法、下水道法施行令、豊中市下

水道条例及び豊中市下水道条例施行規則並びに日本下水道協会が定める「下水道施設計画・設計指針と解説」及び「下水道排水設備指針と解説」によること。

3 水理計算は、次に定めるところにより行うこと。

(1) 宅地内の開渠の場合は、マンシングの公式により8割水深で計算すること。

(2) 暗渠の場合は、クッターの公式により満管流量で計算し、20%の余裕を見込むこと。宅地外の開渠の場合は、クッターの公式により8割水深で計算すること。ただし、本管については余裕を見込まないものとする。

なお、粗度係数については下表の数値とする。

種 別	粗度係数
現場打ち側溝	0.014
2次製品のU字型側溝	0.013
ヒューム管	0.013
塩化ビニル管	0.010

4 宅地内排水

(1) 予定建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設（以下「排水設備」という。）を設置すること。

(2) 排水設備は、豊中市排水設備指針を標準とし設置すること。

(3) 排水設備工事計画確認申請書及び除害施設計画確認申請書（除害施設を設置しようとする場合に限る。）は、建築工事着手までに提出すること。

5 排水施設の帰属等

開発行為等により築造された排水施設の帰属及び管理について市長と協議すること。

6 その他

水路を占用しようとする場合又は水路の形態を変えようとする場合は、別途水路管理者の許可を得ること。

### (3) 公園、緑地、広場の整備に関する事項

1 開発行為等区域の面積が10,000㎡以上の開発行為等

(1) 条例第2条第5号アに掲げる開発行為等（自己居住用開発行為等を除く。）

開発行為等区域の面積の3%以上の面積の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置すること。

(2) 条例第2条第5号イ又はエに掲げる開発行為等（主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等であって、建築物の新築又は建築物の改築で用途の変更を伴うものの用に供する目的で行う開発行為等に限る。）

原則として、開発行為等区域の面積の3%以上の面積の自主管理のオープンスペース（主として休息の用に供することを目的とした屋外の空間をいう。以下同じ。）を設置すること。

(3) 新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業、都市計画法に基づく開発許可等により既に公園等の整備がなされた区域内で開発行為等を行う場合は、(1)及び(2)に規定する基準は、適用しない。ただし、主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等については、当該共同住宅の敷地内に自主管理のオープンスペースを設置するよう努めること。

2 開発行為等の区域の面積が3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の開発行為等

(1) 条例第2条第5号ア、イ又はエに掲げる開発行為等（主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等であって、建築物の新築又は建築物の改築で用途の変更を伴うもの

の用に供する目的で行う開発行為等に限る。)

原則として、開発行為等区域の面積の3パーセント以上の面積の自主管理のオープンスペースを設置すること。

- (2) 新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業、法に基づく開発許可等により既に公園等の整備がなされた区域内で開発行為等を行う場合は、(1)に規定する基準は、適用しない。ただし、主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等については、当該共同住宅の敷地内に自主管理のオープンスペースを設置するよう努めること。

### 3 公園等及びオープンスペースの設置基準

公園等及びオープンスペースの設置は、次の基準により行うこと。

#### (1) 公園

- ア 利便性及び安全性を考慮した位置に配置すること。
- イ 原則として公道に面して配置すること。
- ウ 形状は、正方形に近い矩形（最短辺が最長辺の3分の1以上のもの）とすること。
- エ 敷地は、平坦であること。
- オ 1箇所に集約して設置すること。
- カ オの規定に関わらず、開発行為等区域の面積が2ha以上のもので、市長が開発行為等区域の規模及び形状に照らして、やむを得ないと認めるときは、公園を分割して設置できるものとする。この場合において、1箇所当たりの公園の最小面積は300㎡とする。
- キ 出入口は、2箇所以上設置すること。
- ク 公園施設（都市公園法第2条第2項に規定する公園施設をいう。）を市長との協議により設置すること。
- ケ 公園の区域界には、明確な境界杭または境界表示板を設置すること。
- コ 公園の地上又は地下の使用又は占有がないこと。ただし、市長が維持管理に支障がないと認めた場合については、この限りでない。
- サ 地下に防火水槽を設置する場合（市長が維持管理に支障がないと認めた場合に限る。）の公園の面積は、1(1)に規定する面積に当該防火水槽の水平投影面積を加えること。

#### (2) 緑地

- ア (1)に規定する基準（ウ、エ及びクを除く。）によること。
- イ 自然緑地は、できる限り自然の状態のまま残すこととし、境界部分については、隣接地に十分配慮し、整備を行うこと。

#### (3) 広場

(1)に規定する基準によること。

#### (4) オープンスペース

- ア (1)に規定する基準（ア、エ、オ、カ及びケに限る。）によること。
- イ 休養施設を設置すること。

### 4 公園等の帰属等

開発行為等により設置された公園等の帰属及び管理について市長と協議すること。

## (4) 消防水利の整備及び消防活動空地の確保に関する事項

### 1 消防水利の整備

次に掲げる開発行為等（自己居住用開発行為等及び条例第2条第5号ウに該当する開発行為等を除く。）の規模に応じ、消防水利を整備すること。

- (1) 開発行為等区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満である開発行為等

ア 消火栓を設置すること。

イ 消火栓は、予定建築物の各部分（予定建築物の敷地の形状、その周囲の状況等により、開発行為等の各部分）から1の消火栓までの水平距離が次の表の用途地域の区分に応じ、当該区分ごとに定める数値以下となるように設けること。

用途地域	水平距離
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	100m
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	120m

ウ 開発行為等区域内に(2)イ、ウ及びオに規定する基準に適合する防火水槽を設置する場合又は開発行為等区域の周辺に消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合する既設の公設消防水利がある場合であって当該公設消防水利からイの表に掲げる用途地域の区分に応じ、当該区分ごとに定める水平距離の範囲内の開発行為等区域の部分については、ア及びイの規定は、適用しない。ただし、消防局長が消防活動上必要があると認めるときは、この限りでない。

エ 消火栓の設置工事等については、水道事業管理者と協議すること。

オ 消火栓蓋の周囲には、黄色の塗色標示を施すこと。

(2) 開発行為等区域の面積が3,000㎡以上である開発行為等

ア 防火水槽を設置すること。

イ 防火水槽の1基当たりの容量は、40m<sup>3</sup>以上とすること。

ウ 防火水槽は、予定建築物の各部分から1の防火水槽までの水平距離が100m以下となるように設けること。

エ 開発行為等区域の周辺に消防水利の基準に適合する既設の公設防火水槽がある場合であって当該公設防火水槽からの水平距離が100メートル以下の開発行為等区域の部分については、アからウまでの規定は適用しない。ただし、消防局長が消防活動上必要があると認めるときは、この限りでない。

オ 防火水槽は、消防水利の基準によるほか、次によること。

(7) 防火水槽の構造は、耐震性を有する有蓋地下式とすること。ただし、消防局長がこれにより難いと認めた場合は、別途協議し、決定する。

(i) 地下式防火水槽の蓋は、別に定めるデザインとし、十分な強度を有するものとする。

(ii) 取水口又は採水口の直近に、消防局長が別に定める標識を掲出し、容量を標識に明記すること。

(e) 容量が80m<sup>3</sup>未満の地下式防火水槽にあつては取水口及び底設ピットをそれぞれ1箇所、容量が80m<sup>3</sup>以上の地下式防火水槽にあつては取水口及び底設ピットをそれぞれ2箇所設けること。

(f) 地下式防火水槽取水口からの取水が困難な場合又は地上式防火水槽には、採水口を設けること。この場合において、採水口は単独配管で双口型とし、容量が80m<sup>3</sup>以上の防火水槽については、各底設ピットから配管を設けること。

(h) 防火水槽の外壁から敷地境界線等までの距離は、1.0m以上を確保すること。

(k) 防火水槽の設置にあつては、工事に必要な書類等を消防局長に提出し、主要工程毎に検査を受けること。

カ 防火水槽の帰属及び管理について消防局長と協議すること。また、防火水槽及び防火水槽用地を市に帰属する場合で、消防局長が必要と認めるときは、付帯設備として防火水槽用地をネットフェンスで囲うとともに、管理用出入口として幅90cm以上の扉を設けること。

## 2 消防活動空地の確保

予定建築物が、消防活動用地盤面（消防隊が消防活動を行うための地表面をいう。以下同じ。）から算定した階数が4以上の場合又は消防活動用地盤面からの高さが8 m以上に床面を有する場合にあっては、次に掲げる基準により、消防活動空地（消防車両を容易に進入させるための通路等（以下「消防車両進入路」という。）及びはしご車が予定建築物に接塔するための空地をいう。）を確保すること。

### (1) 消防車両進入路

ア 消防車両が容易に進入できる位置に設けること。

イ 梯子車の車両重量に耐える構造とすること。

ウ 勾配は、9%以下とすること。

エ 車路の幅員等は、消防局長が別に定める基準に適合すること。

オ 常時有効に利用できるよう、必要に応じて駐車禁止の標示又はバリカー等による措置を講ずること。

カ 路面から高さ4 m以内には、梯子車の通行に支障となる工作物等がないこと。

### (2) 梯子車が予定建築物に接塔するための空地

ア 予定建築物の敷地内に幅6 m以上、長さ12 m以上の水平な空地（以下「空地」という。）を確保すること。

イ 196 kN/m<sup>2</sup>以上の荷重に耐える構造とすること。

ウ 消防局長が別に定める標示を行うこと。

エ 空地内の予定建築物に最も近い部分と予定建築物の外壁の面との距離は、概ね10 m以下とすること。

オ 空地及び予定建築物との間には、梯子車の操作に支障となる工作物等がないこと。

### (3) 適用除外

予定建築物の敷地の形状、その周囲の状況等により(1)又は(2)に規定する基準により難しい場合であって、消防局長が消防活動上支障がないと認めたときは、(1)又は(2)に規定する基準によらないことができる。

3 1及び2の規定によるほか、消防水利の整備及び消防活動空地の確保については、消防局長が別に定める「開発行為等に係る消防水利の整備及び消防活動空地等の設置基準」によること。

## (5) 上水道の整備に関する事項

1 開発行為等により水道施設を設置しようとするときは、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こと。

(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) 上記に掲げるもののほか、関連工事に関する事項

### 2 水道施設の整備

(1) 新たに設置する給水装置(配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。以下同じ。)は、開発行為等区域の周辺の地域の水需要に影響を及ぼさないものとする。

(2) 給水管を道路に縦断して敷設する場合において輻輳している既設の給水管があるときは、

原則としてこれらを統合し、接合替え工事を行うこと。

- (3) 給水管が管末となる場合については、水質保全を考慮し、給水管の末端に排水装置（濁水を有効に排出する装置をいう。以下同じ。）を設置すること。

### 3 給水方式

給水方式については、上下水道事業管理者が別に定める給水装置工事施行指針（以下「施行指針」という。）に基づき決定すること。

### 4 給水管の口径及び分岐

- (1) 給水管の引込管口径及びメーター口径は、施行指針に基づき決定すること。ただし、道路（開発行為等区域内の市に帰属する道路を含む。以下この表において同じ。）に縦断して敷設する給水管の口径は、上下水道事業管理者との協議により決定する。

- (2) 給水管の分岐は、次に掲げる区分に応じ、当該区分に定める配水管から行うこと。

ア 道路に給水管を縦断して敷設しない場合 引込管口径及びメーター口径の2口径上位の口径以上の配水管。ただし、上下水道事業管理者がこれにより難いと認めた場合は、上下水道事業管理者との協議により決定した配水管

イ 道路に給水管を縦断して敷設する場合 縦断敷設管と同径又はそれ以上の口径の配水管。ただし、上下水道事業管理者がこれにより難いと認めた場合は、上下水道事業管理者との協議により決定した配水管

ウ 開発行為等区域の周辺の地域の給水状況を悪化させるおそれがあると上下水道事業管理者が認める場合 ア又はイの規定にかかわらず、給水系統、既設の配水管の能力等を調査検討し、上下水道事業管理者との協議により決定した配水管

### 5 受水槽の有効容量、構造、材質等

受水槽の有効容量、構造、材質等は、施行指針によること。

### 6 帰属等

道路に縦断して敷設する給水管及び排水装置の帰属及び管理については、上下水道局に帰属することを原則として、協議を行うこと。

### 7 費用負担

開発行為者は、原則として開発行為等により設置される給水装置に係る費用を負担するとともに、周辺の状況により必要となる水道施設の費用を負担すること。

### 8 その他

開発行為等区域内に既設の給水装置がある場合は、その所有権の継承を明確にするとともに、不要な既設の給水装置を撤去すること。

## (6) 環境に関する事項

豊中市環境の保全等の推進に関する条例第51条第1項に規定する環境配慮指針に基づき環境の保全のための措置を講じること。

## (7) 廃棄物等の保管場所等に関する事項

開発行為者は、「廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例」、「大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則」及び「大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する指導要綱」に基づき、下記の基準を遵守すること。

### 1 対象

#### (1) 大規模建築物

ア 共同住宅の用途に供する建築物にあっては、住戸の数が51戸以上のもの

イ 事務所、店舗、飲食店、工場その他の事業の用途に供する建築物にあっては、延べ面

積（建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）が3,000㎡以上のもの

ウ 共同住宅の用途に供する部分及び事業の用途に供する部分を有する建築物（以下「複合建築物」という。）にあつては、延べ面積の合計が3,000㎡以上のもの（複合建築物で共同住宅の用途に供する部分の住戸の数が5戸以上の場合にあつては、延べ面積の合計が3,000㎡未満のものを含む。）

エ その他市長が必要と認めるもの

オ 増築又は用途変更により大規模建築物とする場合及び大規模建築物を増築又は用途変更により住戸の数又は延べ面積を増加する場合を含むものとする。

カ 1団地の共同住宅、学校、病院、工場等同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、これらの建築物を1の建築物とみなして上記アからオの規定を適用する。

(2) 大規模建築物に準じる建築物（努力義務）

ア 共同住宅の用途に供する建築物にあつては、住戸の数が6戸以上のもの

イ 事業の用途に供する建築物にあつては、延べ面積が200㎡以上のもの

ウ 複合建築物にあつては、これらの用途に供する部分の延べ面積の合計が200㎡以上のもの（当該建築物の共同住宅の用途に供する部分の住戸の数が6戸以上の場合にあつては、延べ面積の合計が200㎡未満のものを含む。）

2 保管場所等の規模の基準

(1) 共同住宅の用途に供する建築物（複合建築物にあつては共同住宅の用途に供する部分とする。以下同じ。）に係る保管場所等の規模の基準

1 保管場所等の規模は、次の表の規定により、廃棄物等の種類ごとに次の式により算出して得た数値を合計した数値とする。

$$\text{保管場所等の規模} = 1 \text{戸当たりの基準値} \times \text{住戸の数}$$

廃棄物等の種類	保管場所等	1戸当たりの基準値
可燃ごみ	保管ステーション	0.17㎡ ディスポーザー排水処理システムを設置する場合にあつては、0.14㎡
	貯留排出設備	0.03982m <sup>3</sup> ディスポーザー排水処理システムを設置する場合にあつては、0.03047m <sup>3</sup>
上記以外の廃棄物等	保管ステーション	0.22㎡

備考

- 1 住戸の数は、次に掲げる1戸当たりの専有面積に応じて、換算することができる。
  - (1) 1戸当たり31㎡以上41㎡未満のものは3戸をもって2戸とする。
  - (2) 1戸当たり31㎡未満のものは3戸をもって1戸とする。
- 2 保管ステーションの規模については、住戸の数に応じて80%を限度とした調整率を用いて算出することができる。この場合において、51戸以上61戸未満の調整率は94%とし、61戸以上の調整率にあつては10戸増えるまでごとに、順次1%を減じるものとする。
- 3 保管ステーションの規模は、有効面積とする。
- 4 保管場所等の規模の基準の算出数値は、小数点第1位を四捨五入する。
- 2 可燃ごみの保管場所等にあつては、保管ステーション又は貯留排出設備とする。この場合において、住戸の数が101戸（ディスポーザー排水処理システムを設置する場合にあつては、132戸）以上の共同住宅の用途に供する建築物については、市長がやむを得ないと認める場合を除いて、貯留排出設備とする。

(2) 事業の用途に供する建築物（複合建築物にあつては事業の用途に供する部分とする。）に係る保管場所等の規模の基準

ア 可燃ごみ及び不燃ごみに係る基準

- 1 可燃ごみに係る保管場所等の規模は、保管ステーション又は貯留排出設備の区分に従い、次の式により算出する。
  - (1) 保管ステーションの規模  

$$= \text{用途の区分ごとに得られた可燃ごみの排出に係る必要容量} / 1 \text{ m (高さ)}$$
  - (2) 貯留排出設備の規模  

$$= \text{用途の区分ごとに得られた可燃ごみの排出に係る必要容量} / 1.5 \text{ (圧縮率の数値)}$$
- 2 不燃ごみに係る保管場所等の規模は、次の式により算出する。  
 保管ステーションの規模  

$$= \text{用途の区分ごとに得られた不燃ごみの排出に係る必要容量} / 1 \text{ m (高さ)}$$
 1及び2の式における必要容量は、用途の区分に従い、可燃ごみ又は不燃ごみの種類ごとに次の式により算出した数字とする。  
 必要容量  

$$= \text{延べ面積} \times \text{排出量原単位} \times 3 \text{ (保管日数)} \times \text{排出割合} / 150 \text{ kg/m}^3 \text{ (見掛け比重)}$$
 この式における延べ面積は、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積を算入しないものとする。

用途	排出量原単位 (kg/ m <sup>2</sup> ・日)	排出割合 (%)	
		可燃ごみ	不燃ごみ



事務所	0.03	90	10
店舗（物品販売）	0.12	80	20
飲食店	0.20	60	40
ホテル、旅館、工場、病院、診療所（病室を有するもの）その他これらに類するもの	0.06	70	30
診療所（病室を有しないもの）、学校、図書館、神社、寺院、集会場、劇場その他これらに類するもの	0.05	70	30

備考

- 1 この表の用途に該当しない建築物の排出量原単位及び排出割合については、その都度市長が定めるところによる。
- 2 必要容量の計算は、小数点第1位を四捨五入する。
- 3 保管ステーションの規模は、有効面積とする。
- 3 保管場所等は、次の各号に掲げる可燃ごみ及び不燃ごみの区分に従い、当該各号に定めるところによる。
  - (1) 可燃ごみ 保管ステーション又は貯留排出設備とする。この場合において、必要容量が6m<sup>3</sup>以上にあつては、市長がやむを得ないと認める場合を除いて、貯留排出設備とする。
  - (2) 不燃ごみ 保管ステーションとする。

イ 再生資源に係る基準

延べ面積	保管場所等	保管ステーションの規模
3,000m <sup>2</sup> 未満	保管ステーション	2m <sup>2</sup>
3,000m <sup>2</sup> 以上5,000m <sup>2</sup> 未満		3m <sup>2</sup>
5,000m <sup>2</sup> 以上10,000m <sup>2</sup> 未満		7m <sup>2</sup>
10,000m <sup>2</sup> 以上		10m <sup>2</sup>

備考 1の表の延べ面積の規定は、この表の延べ面積についても適用する。

ウ 粗大ごみに係る基準

保管ステーションを設置するものとし、規模は、その都度市長が定めるところによる。

3 保管場所等の構造の基準

保管場所等の構造は、次の基準によること。

- (1) 廃棄物等の種類に応じて適切に区分して保管することができること。
- (2) 廃棄物等の排出及び収集が、安全かつ容易にできること。
- (3) 廃棄物等の飛散、流出及び地下への浸透を防止できること。

- (4) ねずみの生息、蚊、はえその他の害虫が発生しないようにすること。
- (5) 建築物の屋内の保管場所等にあつては給排水設備、換気設備及び照明設備を設置し、建築物の屋外の保管場所等にあつては給排水設備を設置するとともに必要に応じて換気設備及び照明設備を設置すること。
- (6) 廃棄物等の種類の区分表示及び注意事項を利用者が見やすい位置に表示すること。
- (7) 保管ステーションにあつては、前各号の規定によるほか、次によること。
  - ア 周囲（出入口を除く。）におおむね高さ0.8 m以上1.2 m以下の不燃材料による囲いを設置すること。
  - イ 再生資源の保管にあつては、屋根を取り付け、物置を設置する等雨水の影響を受けないように措置を講じること。
  - ウ 再生資源の保管にあつては、当該保管ステーションに隣接して再生資源を選別できる作業場所を設置すること。ただし、これに替わるものとして市長が相当と認める場合は、この限りでない。
  - エ 再生資源の保管にあつては、新聞紙、古布、ガラス瓶等の品目別保管の可能な棚、底高のカゴ等を設置し、品目別に区分して保管できるものとする。
- (8) 貯留排出設備にあつては、(1)から(6)までの規定によるほか、次によること。
  - ア 雨水の流入を防ぐため、貯留排出装置を覆うための不燃材料による屋根及び囲いを設置すること。
  - イ 貯留排出装置の排出口の幅及び高さは、収集車両の投入口の幅及び高さに適合すること。
  - ウ 収集車両の排気ガスが滞留する場合にあつては、当該排気ガスが除却できる設備を設置すること。
  - エ 貯留排出装置の稼働に伴う騒音を遮へいし、及び振動を吸収できるように措置を講じること。
  - オ 貯留排出装置の保守点検のためのスペースを設けること。

#### 4 位置及び進入路に係る基準

保管場所等の位置及び進入路は、次の基準によること。

- (1) 収集作業に支障がなく、かつ、収集車両が容易に寄り付け、及び他の車両の通行の妨げにならない位置に設けるものとし、駐車場の出入口及び道路の交差点に面する箇所並びに防火水槽その他市長が不相当と定める位置に設置しないこと。
- (2) 保管ステーションにあつては出入口の前面におおむね縦10 m、横2.2 mの収集車両が停車（収集作業を含む。以下同じ。）できる場所を、貯留排出設備にあつては貯留排出装置の排出口に収集車両が停車できる場所をそれぞれ確保するとともにこれらの場所に駐車禁止である旨を表示すること。ただし、市長が保管ステーションに係る収集車両の停車に支障がないものと認める場合は、この限りでない。
- (3) 保管場所等の進入路は、収集車両の通行に必要な幅員又は高さを確保し、かつ、容易に通行できるものであること。
- (4) 保管場所等の進入路は、収集車両が容易に方向転回できる場所を保管場所等に近接して確保すること。ただし、市長が必要がないと認める場合は、この限りでない。

### (8) 敷地面積の最低限度に関する事項

- (1) 予定建築物が戸建住宅である場合

敷地面積は、次の表の左欄に掲げる用途地域等の区分に応じ、同表の右欄に定める数値以上とするよう努めること。

用途地域等	敷地面積
第1種低層住居専用地域（ <b>建蔽率</b> が40%の区域に限る。）	120㎡
第2種低層住居専用地域	
第1種低層住居専用地域（ <b>建蔽率</b> が40%の区域を除く。）	100㎡
第1種中高層住居専用地域	80㎡
第2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	65㎡
第2種住居地域	
準住居地域	
準工業地域	
工業地域	
近隣商業地域	50㎡
商業地域	
千里ニュータウン基本方針において敷地面積の最低限度が定められている地区	千里ニュータウン基本方針において定められている数値

(2) 予定建築物が長屋住宅である場合

敷地面積は、戸数（重層長屋にあつては、戸数が最大の階における戸数）に(1)の表の左欄に掲げる用途地域等の区分に応じ、同表の右欄に定める数値を乗じて得た数値以上とするよう努めること。

(3) (1)又は(2)の場合において、予定建築物の敷地が2以上の用途地域にわたるときの敷地面積は、(1)の表に規定する当該各用途地域の敷地面積にその敷地の当該用途地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値の合計以上とする。

(4) 適用除外地区

(1)から(3)までに規定する基準は、次のいずれかの地区で行われる開発行為等については、適用しない。

ア 建築協定において敷地面積の最低限度が定められている地区

イ 都市景観条例第29条第1項に規定する協定において敷地面積の最低限度が定められている地区

ウ 地区計画等において敷地面積の最低限度が定められている地区

## (9) 自動車駐車場の設置に関する事項

(1) 開発行為等区域の面積が5,000㎡未満の開発行為等（予定建築物が住宅である場合に限る。）

予定建築物の用途等の区分に応じ、次の表の右欄に定める台数の自動車駐車場を設置するよう努めること。ただし、予定建築物の用途、開発行為等区域の周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

予定建築物の用途等	台数
共同住宅（ <b>単身者の居住の用に供する共同住宅を除く。</b> ）	戸数が20戸以下の場合 <b>は戸数等の3分の1以上の台数、戸数等が21戸以上の場合<b>は戸数の2分の1以上の台数</b></b>
単身者の居住の用に供する共同住宅及び寄宿舍	戸数又は住室数の <b>4分の1以上の台数</b>
戸建住宅	1戸につき1台以上

長屋住宅	市長との協議により決定した台数
千里ニュータウン基本方針において自動車駐車場の設置基準が定められている地区	千里ニュータウン基本方針において定められている台数

(2) 開発行為等区域の面積が5,000㎡以上の開発行為等（予定建築物が住宅である場合に限る。）

(1)の表に規定する基準以上の台数であって、市長との協議により決定した台数の自動車駐車場を設置すること。

(3) 自動車駐車場は、開発行為等区域内に設けること。ただし、予定建築物の用途、開発行為等区域の周辺の交通の状況等を勘案して、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

備考

- 1 自動車駐車場1台あたりの大きさは、2.5m×5.0mを標準とする。
- 2 単身者の居住の用に供する共同住宅とは、その専有面積が40㎡未満のものとする。

## (10) 自転車駐車場の設置に関する事項

開発行為者は、豊中市自転車駐車場設置要綱に基づき、新築する施設の用途に応じ、次表に示す設置基準を遵守するよう努めること。ただし、千里ニュータウン基本方針において自転車駐車場の設置基準が定められている建築物については、当該方針に基づき自転車駐車場を設置するよう努めること。

	施設の用途	自転車駐車場の規模
1	パチンコ、ゲームセンター等の遊技場	店舗面積が15㎡につき1台として算定した台数
2	集会所、学習塾その他これらに類するもの	
3	病院、医院その他これらに類するもの	
4	百貨店、スーパーマーケット、飲食店並びに食料品、衣料品及び書籍の小売業を営む店舗	店舗面積が20㎡につき1台として算定した台数
5	劇場、映画館、演芸場その他これらに類するもの	
6	銀行等の金融機関及びモデルルームその他これらに類するもの	
7	共同住宅（単身者用）	戸数分の台数
8	共同住宅（ファミリータイプ）	戸数の2倍の台数

※面積は延床面積

※自転車駐車場の規模の算定において、1台に満たない端数がある場合は切り上げる。

## (11) その他

- 1 市長が、(1) から (10) までに定めるところにより難いと認めるときは、別途協議によるものとし、(1) から (10) までに定めるところの施行について必要な事項は、市長が別に定める。
- 2 条例第2条第5号アに掲げる開発行為等の基準については、「開発行為等に関して必要な事項」に定めるほか、都市計画法によること。

## 参 考

事前相談の返答において、下記に掲げる事項について助言又は指導を行うものとする。

- (1) 都市計画に関すること。
- (2) 埋蔵文化財に関すること。
- (3) 宅地造成に関すること。
- (4) 福祉のまちづくりに関すること。
- (5) 土壌汚染調査に関すること。
- (6) 大阪府風致地区内における建築等の規制に関する条例に関すること。
- (7) 豊中市風致地区内における建築等の規制に関する条例に関すること。
- (8) 豊中市屋外広告物条例に関すること。
- (9) 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に関すること。
- (10) 豊中市環境の保全等の推進に関する条例に関すること。
- (11) 豊中市都市景観条例に関すること。
- (12) 豊中市ラブホテル建築規制条例に関すること。
- (13) 条例第21条の規定により締結された建築基準法第69条に規定する協定に関すること。
- (14) 千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針に関すること。
- (15) その他市長が必要と認める事項に関すること。

## 手続に必要な書類

### 1. 事前相談に必要な書類

(1) 市長部局提出分

- ア 開発行為等事前相談書（市長が必要と認める部数）
- イ 添付図書（市長が必要と認める部数）

開発行為等区域区域図（1／2，500）
現況図
土地利用計画図
造成計画平面図
造成計画断面図
地籍図
土地所有者の承諾書

※市長が必要と認めた場合には、上記以外に提出を指示することがある。

※開発行為等の態様によって、市長が必要ないと認めた添付図書については提出を要しない。

### 2. 条例第23条の協議の申出に必要な書類

(1) 市長部局提出分

- ア 開発行為等協議申出書（2部）
- イ 添付図書（2部）

開発行為等区域区域図（1／2，500以上）
現況図
土地利用計画図
造成計画平面図
造成計画断面図
道路計画縦断面図
道路計画横断面図
排水計画平面図
排水施設構造図
流末水路構造図
排水施設縦断面図
水理計算書
がけ擁壁関係図書
防災工事計画平面図
防災施設構造図
市長が管理する従前の公共施設求積図
市長が管理することとなる新たに設置される公共施設求積図
開発行為等区域求積図
開発行為等事前相談返答書の写し
開発行為等区域に含まれる地域の名称一覧表
地籍図

市長が管理する従前の公共施設一覧表
市長が管理することとなる新たに設置される公共施設一覧表
公共用地境界確定書等の写し
業務内容調書
廃棄物等保管場所等確認書
事前説明報告確認通知書の写し（中高層建築物等）
委任状

※市長が必要と認めた場合には、上記以外に提出を指示することがある。

※開発行為等の態様によって、市長が必要ないと認めた添付図書については提出を要しない。

(2) 消防局提出分

ア 開発行為等協議申出書（2部）

イ 添付図書（2部）

開発行為等事前相談返答書の写し
開発行為等区域区域図（1／2500）（付近見取図）
消防局長が管理する従前の公共施設一覧表
消防局長が管理することとなる新たに設置される公共施設一覧表
現況図
土地利用計画図
開発行為等区域求積図
予定建築物の平面図
予定建築物の立面図
予定建築物の断面図
消防水利（防火水槽）が必要な場合は、工事に必要な設計図等
委任状

※消防局長が必要と認めた場合には、上記以外に提出を指示することがある。

※開発行為等の態様によって、消防局長が必要ないと認めた添付図書については提出を要しない。

(3) 上下水道局提出分

ア 開発行為等協議申出書（2部）

イ 添付図書（2部）

**※上水道・下水道共通**

開発行為等事前相談返答書の写し
開発行為等区域区域図（1／2500）
現況図
土地利用計画図
開発行為等区域求積図
造成計画平面図
造成計画断面図
予定建築物の平面図
予定建築物の断面図

住戸平面図（共同住宅の場合）
委任状

**※上水道関係**

給水計画平面図
---------

**※下水道関係**

上下水道事業管理者が管理する従前の公共施設一覧表
上下水道事業管理者が管理することとなる新たに設置される公共施設一覧表
排水計画平面図
排水計画縦断図
水理計算書
排水計画流域図
排水施設構造図

※上下水道事業管理者が必要と認めた場合には、上記以外に提出を指示することがある。  
 ※開発行為等の態様によって、上下水道事業管理者が必要ないと認めた添付図書については提出を要しない。

**3. 工事完了の届出に必要な書類**

(1) 市長部局提出分

- ア 開発行為等完了届出書（1部）
- イ 添付図書（1部）

	総括	道路	排水	公園
設計説明書		○	○	○
市長が管理する従前の公共施設一覧表		○	○	○
市長が管理することとなる新たに設置される公共施設一覧表		○	○	○
開発行為等区域区域図		○	○	○
土地利用計画図		○	○	○
造成計画平面図		○		○
造成計画断面図		○		○
道路計画縦断図		○		
道路計画横断図		○		
排水計画平面図			○	
排水施設構造図			○	
排水施設縦断図			○	
公園平面図				○
公園遊具配置図				○
公園詳細図				○
工事写真	○	○	○	○
委任状	○			

※市長が必要と認めた場合には、上記以外に提出を指示することがある。  
 ※開発行為等の態様によって、市長が必要ないと認めた添付図書については提出を要しない。  
 ※開発行為等完了届出書及び総括関係は開発審査課へ、道路関係は道路管理課へ、公園関係は公園みどり推進課へそれぞれ提出すること。



#### 4. 公共公益施設の移管に必要な書類

##### (1) 市長部局提出分

##### ア 用地関係 (1部)

	道路	公園
開発行為等区域区域図	○	○
地積測量図	○	○
登記承諾書	○	○
地積図 (新地番で編集)	○	○
登記簿謄本	○	○
印鑑証明書	○	○
資格証明書 (法人の場合)	○	○
固定資産税減免申請書	○	○
	道路	公園
公共用地境界確定書等の写し	○	○
座標リスト	○	○
道路平面図等道路関係図書	○	
公園用地丈量図		○
公園用地境界標 (全ポイント) 写真		○

※道路関係は道路管理課へ、公園関係は公園みどり推進課へそれぞれ提出すること。

##### イ 施設関係 (1部)

	排水	公園
排水計画平面図	○	
排水施設構造図	○	
排水施設縦断図	○	
座標リスト	○	
竣工平面図		○
竣工施設平面図		○
竣工地下埋設図		○
竣工植栽平面図		○
竣工施設構造図		○
工事写真	○	○
竣工全景写真 (3方向程度)		○
使用製品 メーカー名・連絡先・カタログ・保証書等		○
樹木枯れ補償誓約書 (1ヶ年間)		○
施設補償誓約書 (1ヶ年間)		○
給水装置所有権譲渡届		○
給水・電気引込申込書写し		○

※排水関係は下水道管理課へ、公園関係は公園みどり推進課へそれぞれ提出すること。

※竣工全景写真は、2部提出すること。

(2) 上下水道局提出分（上下水道事業管理者が必要と認める部数）

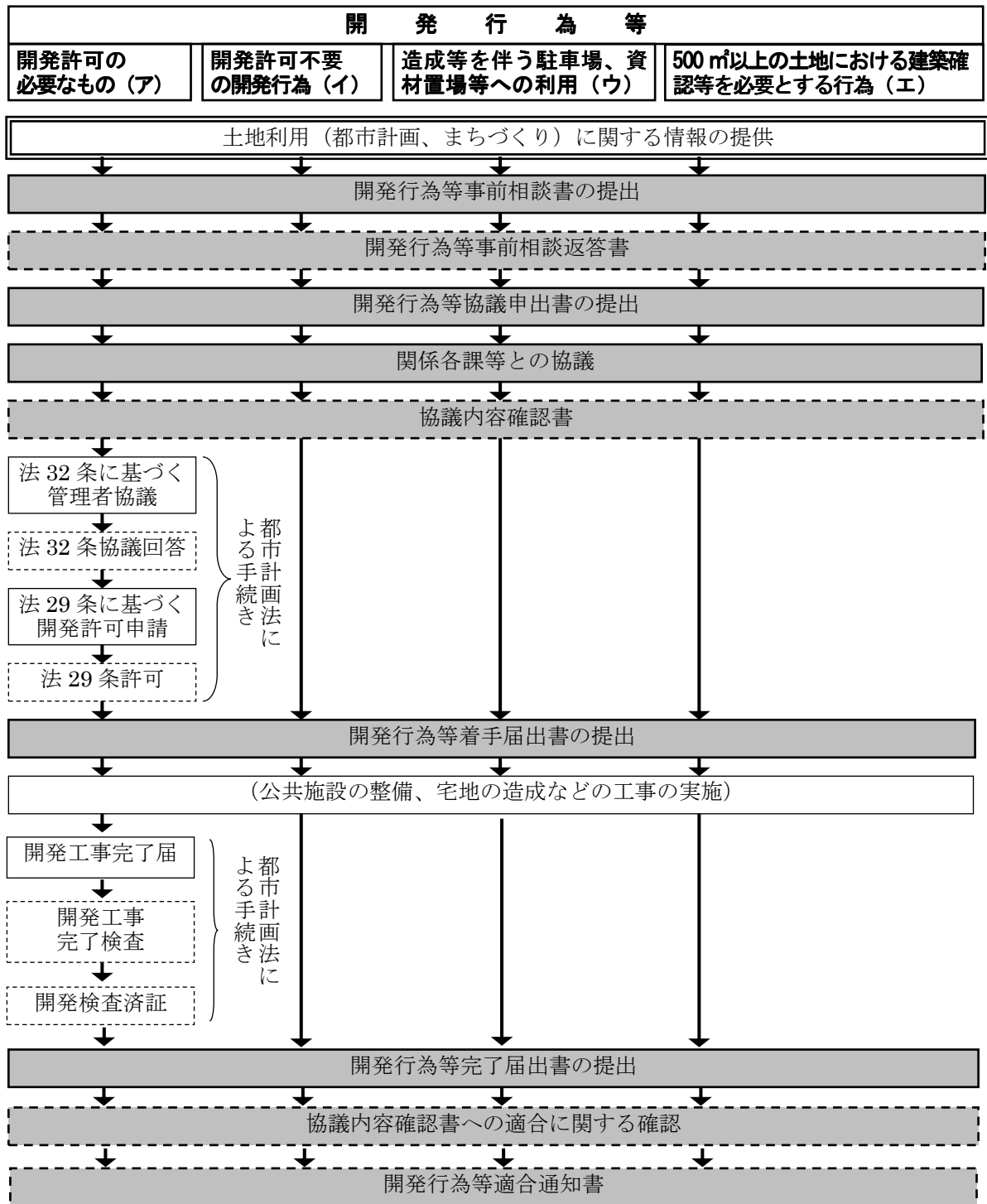
給水管等寄贈届
土地使用承諾書※
登記簿謄本※
公図※

※私道等に敷設する場合。

工事完了時に必要な書類

開発行為等区域区域図
給水管敷設竣工図（弁栓類位置図含む）
工事写真
主要材料表

## 開発行為等に関する手続きの流れ



※図中、網掛けの部分が、条例で規定する手続き等を表す。  
 ※図中、実線で囲んだ部分は、開発行為者が行うことを表し、点  
 線で囲んだ部分は、市が行うことを表す。  
 ※建築物の建築等を行う場合は、開発行為等に関する手続き等と  
 は別に、建築確認申請や条例の手続きがあるので、注意するこ  
 と。

## 附 則

- 1 この手引きは、平成16年10月1日から実施する。(平成16年7月12日策定)
- 2 この手引きは、平成16年10月1日前に次の各号に掲げるいずれかの手続又は行為が行われている開発行為等については、適用しない。
  - (1) 都市計画法第32条の規定による協議の申出
  - (2) 条例第2条第7号に規定する建築確認申請等
  - (3) 建築基準法に基づく認定又は許可の申請
  - (4) 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく認可若しくは承認の申請又は決定（市長が認めるものに限る。）
  - (5) 宅地造成等規制法に基づく許可の申請又は協議の申出
  - (6) 条例第2条第5号ウに掲げる開発行為等（第2号又は前号の手続を要しないものに限る。）に係る工事の着手

## 附 則

平成20年12月から実施する。

## 附 則

平成25年4月から実施する。

## 附 則

平成27年4月1日から実施する。

## 附 則

平成28年4月1日から実施する。

## 附 則

平成29年4月1日から実施する。

## 附 則

平成30年4月1日から実施する。