

高石市開発指導要綱に関する指導基準

1. 適用範囲(第4条)について

- (1) 要綱第4条第1項第1号及び第2号を建築する場合の建築物とは、事務所、店舗、工場、倉庫、病院等の居住用住宅以外の建築物をいう。
- (2) 要綱第4条第1項第3号を建築する場合の建築物とは、一戸建住宅、共同住宅、長屋住宅、ワンルーム形式集合住宅の建築物をいう。

2. 協議(第5条)について

- (1) 協議については、通常の協議及び一部協議とする。
- (2) 一部協議の適用範囲については、開発区域の面積が300㎡未満で、一戸建て住宅3戸とする。
- (3) 申請に必要な書類は、別表1のとおりとし、市長の指示する部数を提出するものとする。
また、設計図書等は、別表2のとおり作成するものとする。

(別表1)

協議申請書担当課別提出図書一覧表

提出書類	担当課		堺市消防局			土木公園課	下水道課又は 泉北環境整備施設組合	水道課	生活環境課	市民課	秘書課	農業委員会	その他関係課
	正	副	正	副	副	3部							
1 協議申請書(指導要綱様式第1号)													
2 建築計画書(指導要綱様式第2号)													
3 土地所有者の同意書(様式第3号)													
4 委任状(指導要綱様式第4号)													
5 誓約書(指導要綱様式第5号)													
6 協定書(指導要綱様式第8号)													
7 建築お知らせ看板(様式第9号)													
8 説明会経過報告書(様式第10号)													
9 明示指令書(道路、里道、水路等)													
10 都市計画街路明示													
11 地籍図(公図)[転写者、場所、印]													
12 登記事項証明書(土地)													
13 位置図													
14 現況図(平面、断面、道路断面)													
15 土地利用計画図(平面図、断面図)													
16 道路計画図(道路後退断面図等)													
17 道路計画横断面図、縦断面図													
18 道路付帯施設構造図(側溝、ハリカー)													
19 道路舗装断面図													
20 従前の公共施設一覧表													
21 新たな公共施設一覧表													
22 造成計画平面図、断面図													
23 排水計画図													
24 排水施設構造図													
25 流末水路構造図													
26 水理計算書													
27 給水計画図													
28 開発区域求積図													
29 公共施設求積図(道路後退部分等)													
30 予定建築物平面図、立面図、断面図													
31 ごみ置場詳細図(共同住宅の場合)													
32 帰属公園詳細図(防火水槽を含む。)													
33 電波障害調査報告書、日影図等													
34 工事車両運行計画、ガードマン配置													
35 緑化計画図等													
36 農業用水路現況及び計画図													
37 その他必要な図書													

1 は捺印要、 はコピー可

2 各担当課において、上記以外に別途、協議に必要な書類の提出が必要な場合があります。

(別表2)

設計図書等作成要領

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
位置図	方位 開発等の予定地 周辺土地利用現況(予定地中心半径300m)	1/2500以上	本市が販売する 白地図又は写
現況図	平面図 方位 開発等の区域、境界(朱線で記入) 開発区域境界の構造物(塀等、隣地側・敷地側の別) 土地の地番 既存建築物の位置、用途等 各隣地側建築物の位置等の表示 道路名、幅員(明示の位置で2ヶ所以上) 公共施設の位置、形状等(道路側溝、道路雨水樹等) 既存電柱等の位置(移設又は移設不要等) 断面図 現況地盤高及び隣接地との高低差等 開発区域境界の構造物(塀等) 隣地側建築物の位置等の表示 道路断面(対側地までの側溝等の形状、寸法等)	1/500以上	隣接地の状況 が詳しくわかるもの
土地利用計画図	平面図 方位 開発等の区域、境界(朱線で記入) 開発区域境界の構造物 (塀等、隣地側・敷地側の別、新設・既設の別) 予定建築物の位置、形状、用途等 駐車場等の位置、形状等 道路名、幅員(現況道路境界線、道路後退線 及び寸法等、明示の位置で2箇所以上) 公共施設の位置、形状等(道路側溝、道路雨水樹等) 電柱等の移設先等 その他(消防関係施設等) 断面図 現況地盤高及び隣接地との高低差等 開発区域境界の構造物(塀等) 隣地側建築物の位置等の表示 道路計画断面(対側地までの側溝等の形状、寸法等)	1/500以上	予定建築物の 用途は具体的に 記入のこと
道路計画平面図、断面図、 道路計画縦断面図、 道路付帯施設構造図、 舗装断面図	道路名、幅員 道路施設 排水施設等	1/500以上	
従前の公共施設一覧表	別途様式(指導基準様式第1号)		
新たに設置される 公共施設一覧表	別途様式(指導基準様式第2号)		
造成計画平面図、 断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面、地盤高等 切土、盛土の別	1/500以上	切土は黄色、盛土 は赤色で色分け
排水計画図	方位 開発等の区域、境界(朱線で記入) 排水施設の位置、管径、形状、流水方向等 放流先までの経路等	1/500以上	
排水施設構造図	人孔、雨水樹、汚水樹及び取付管、側溝と側溝集水樹 とその取付管等の構造等詳細図(平面図、断面図等)		
流末水路構造図	放流先(人孔、雨水管、汚水管、水路等)を含む排水管 終端の構造等詳細図(平面図、断面図等)		
水理計算書			
給水計画図	方位 開発等の区域、境界(朱線で記入) 給水施設の位置、種類、形状、管径等 消火栓、防火水槽の表示	1/500以上	
開発区域求積図 公共施設求積図	全体求積図 公共施設求積図(新設道路、道路後退部分、公園等) 各敷地求積図	1/300以上	
予定建築物の図面	配置図(1/500以上) 各階平面図(1/200以上) 立面図(1/200以上) 断面図(1/200以上)		
日影図	大阪府建築基準法施行条例に基づき作成		
その他必要と認める図書			

(指導基準様式第1号)

従前の公共施設一覧表

公共施設 の種 類	番 号	概 要			管 理 者	公共施設 の中に供 する土地 の所有者	用地の 帰 属		備 考
		幅員寸法	延 長	面 積					
		m	m	m ²					

(指導基準様式第2号)

新たに設置される公共施設一覧表

公共施設 の種 類	番 号	概 要			管 理 者	用 地 の 帰 属	備 考
		幅員寸法	延 長	面 積			
		m	m	m ²			

3. 事前公告及び説明会（第8条）について

区 分	個 別 説 明	説 明 会
一戸建住宅、共同住宅、長屋住宅、ワンルーム形式集合住宅	3戸以上	20戸以上

上記以外の建築物については、市長が指定するものとする。

- (1) 個別説明とは、開発地の周囲住民に対し、工事内容を説明することをいう。
- (2) 説明会とは、市長の指定する範囲の関係者に対し、開発行為等の内容について説明することをいう。
- (3) 説明会経過報告書は、次の事項について記載するものとする。

説明会の開催日時、場所

出席者（住所、氏名）

説明の概要

出席者の質問等

4. 公共公益施設等の検査（第9条）について

- (1) 竣工検査は、基本的には確認申請前とする。ただし、市長が認めた場合は、この限りでない。
- (2) 公共公益施設の工事の施工に関し、下記の図書を整備すると共に工事完了届に添付し、提出するものとする。

工事の施工状況を常時記録したもの。

工事完成後、肉眼で検査ができないものについてはその写真。

5. 公共公益施設の提供（第11条）について

公共公益施設及び当該用地を本市に無償提供する場合に必要な書類は、下記を標準とする。

必 要 図 書	提 出 部 数
登記原因証明情報兼登記承諾書	1部（別途様式による）
公共公益施設の帰属について	1部（別途様式による）
印鑑証明書	1部
資格証明書	1部（法人の場合）
土地の登記事項証明書（登記簿謄本）	1部（乙区等に権利者がある場合、抹消のこと）
位置図	5部
地積測量図（分筆図）	5部
公図	5部
土地利用計画図	5部
その他市長が必要と認めるもの	

別途様式は、巻末に掲載

6 . 公園等（第14条）について

- (1) 公園、緑地等（以下「公園等」という。）は、開発区域の規模、予定建築物の用途及びその周辺の状況を勘案し、有効な利用かつ安全が確保されるような位置へ設置するとともに公園等の敷地の形態は原則として正方形若しくは長方形（長辺/短辺 = 2以下）のまとまりのある整形で1箇所に設置しなければならない。
- (2) 公園等は、原則として公道に接しており、出入口には必ず車止めを設置し、うち一部は車輛進入のため脱着式（鍵付）とすること。
- (3) 公園等は、日照の確保できる場所に設置すること。
- (4) 公園等には、雨水等を有効に排水するための施設を設けること。
- (5) 公園等の面積が1,000㎡以上の時は、原則として2箇所以上の出入口を設けること。
- (6) その他公園等に設置する公園等の施設の種類、数量については、都市公園法に規定するもののうちから別表3に定める公園等の規模により設置し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）及び高石市福祉のまちづくり要綱（昭和62年高石市告示第38号）に適合させること。
- (7) 公園等の区域界は、原則として連続したコンクリート構造物で明確にし、要所には境界プレート（境界明示板）を設置し、明確にすること。
- (8) 公園台帳（施設平面図、丈量図、構造図等を含む。）を作成し、市に提出すること。
- (9) 上記公園等の整備に係る費用は、開発者の負担において行うものとする。
- (10) この基準に定めのない事項については、その都度市と協議すること。

(別表3)

<p>1. 公園面積が200㎡未満の開発公園</p> <p>(1) 修景施設……植栽(原則として公園面積の30%以上)</p> <p>(2) 休養施設……ベンチ</p> <p>(3) 遊戯施設……滑り台(幼児用)、アニマル遊具、スプリング遊具等</p> <p>(4) 管理施設……園名板、フェンス、車止め、くずいれ、照明灯</p> <p>(5) 便益施設……散水栓</p>
<p>2. 公園面積が200㎡以上の開発公園</p> <p>(1) 修景施設……植栽(原則として公園面積の30%以上)</p> <p>(2) 休養施設……ベンチ</p> <p>(3) 遊戯施設……ブランコ、滑り台、アニマル遊具、スプリング遊具等</p> <p>(4) 運動施設……鉄棒等</p> <p>(5) 管理施設……園名板、フェンス、車止め、くずいれ、照明灯等</p> <p>(6) 便益施設……散水栓、水飲等</p>
<p>3. 緑地</p> <p>(1) 修景施設……植栽(原則として緑地面積の50%以上)</p> <p>(2) 休養施設……ベンチ、休憩所等</p> <p>(3) 管理施設……名称柱、柵、散水栓、くずいれ、照明灯等</p> <p>(4) 便益施設……散水栓等</p>

7. 緑化(第15条)について

緑化については、高石市緑化推進要綱に基づき様式第5号により、別に市長と協議しなければならない。

(緑化要綱施行要領様式第5号)

開発行為緑化計画書

年 月 日

高石市長 殿

住 所

氏 名

印

高石市緑化推進要綱施行要領第6条の規定により、開発行為緑化計画書に別添図書を添えて提出します。

記

開発行為の名称		
開発行為の所在地	高石市 丁目 番地	
開発区域の面積		
開発区域の緑化面積		
緑 化 率		
緑 化 計 画	施 工 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
	緑化計画面積	
	主 な 樹 種	
	総植栽数量	
	緑化計画で留意した事項	

添付図書

位置図、現況図、平面計画図、緑化計画図、

求積図（敷地全体及び緑化部分）、現況写真

(指示)