

### 13. 消防水利施設等（第21条）について

#### （1）消防水利施設について

消火栓及び防火水そう等の消防水利施設に関する指導基準は、堺市消防局が定める「開発行為等における消防水利の設置指導基準」（平成20年10月1日制定）による。

#### （2）消防活動空地等について

消防活動空地等に関する指導基準は、堺市消防局が定める「開発行為等における消防活動空地等の設置指導基準」（平成20年10月1日制定）による。

#### （3）緊急離着陸場等について

緊急離着陸場等の指導基準は、堺市消防局が定める「開発行為等における緊急離着陸場等の設置指導基準」（平成20年10月1日制定）による。

#### （4）消防水利施設等の届出

消火栓及び防火水そうの設置並びに消防活動空地の確保については、堺市消防局の定める様式によりそれぞれの設置届けを工事着手前に提出すること。

## 14. 一般廃棄物の処理（第22条）について

### 1. ごみの処理基準について

ごみ置場については、以下の基準により設置するものとする。また、市の一般廃棄物の収集、運搬及び処分の方法に適合し、かつ関係法令を遵守しなければならない。

#### (1) ごみ置場の施設について

協議の対象とする開発の規模

住戸数8戸以上の共同住宅の建築を対象とする。

#### (2) 規模等

##### ア. 普通ごみ置場

面積は1住戸当たり0.15㎡以上とし、最低面積は2㎡とする。

ただし、ワンルーム形式集合住宅については、面積を1/2まで軽減できるものとする。

##### イ. 粗大・不燃・資源ごみ置場

収集処理が可能なスペースを確保する。

#### (3) 構造等

##### ア. 普通ごみ置場

ブロック積又はこれと同等以上の構造で、正方形ないし横長の長方形とする。収集処理が可能なスペースを確保する。

床はコンクリート張り等とし、屋根を設ける。

入口部は、高さ1.8m・間口1.4m以上とし、鉄扉又はこれと同等のものを使用し、引戸・施錠可能とする。

入口部以外の3面のブロック積の高さは1.5m以上とし、犬・ねこ等侵入を防ぐ構造とする。

設置場所には、給排水施設を設け、排水等流出しない構造とする。

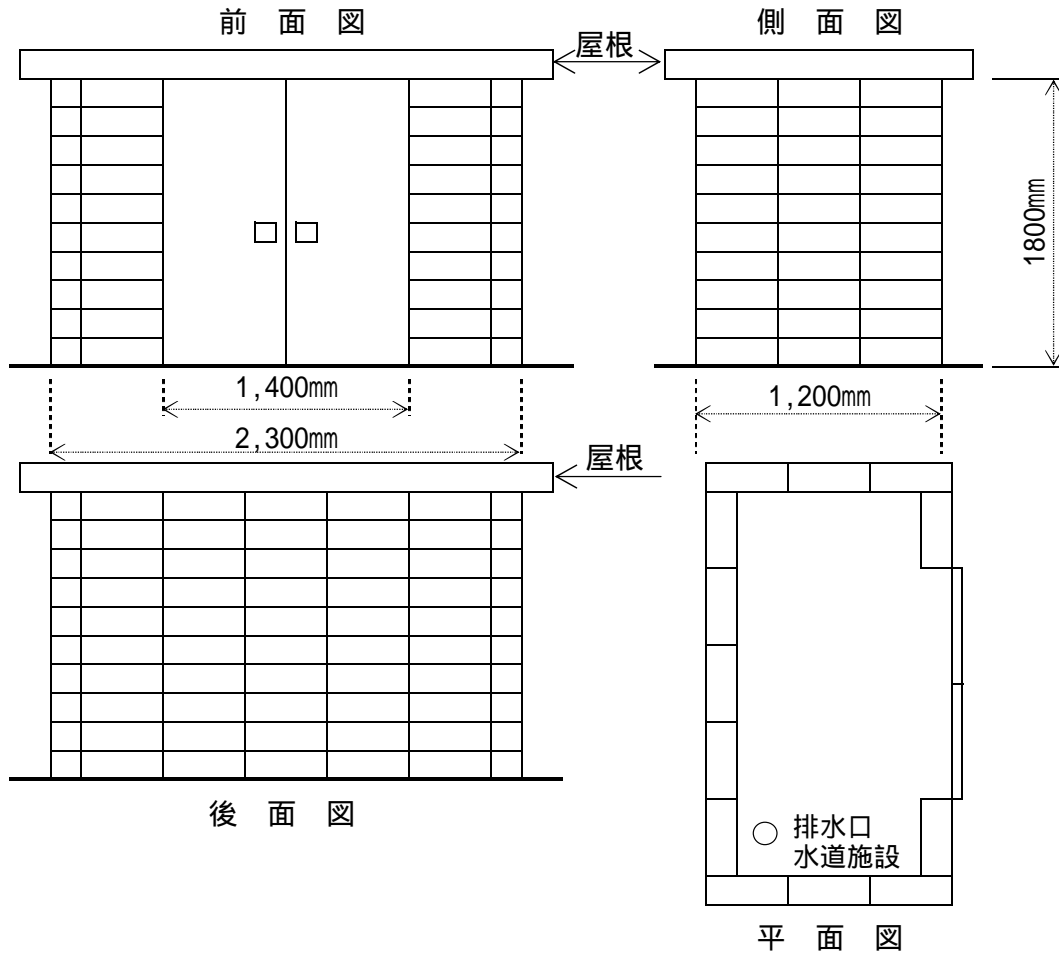
##### イ. 粗大・不燃・資源ごみ置場

床は、できる限りコンクリート張り等とする。

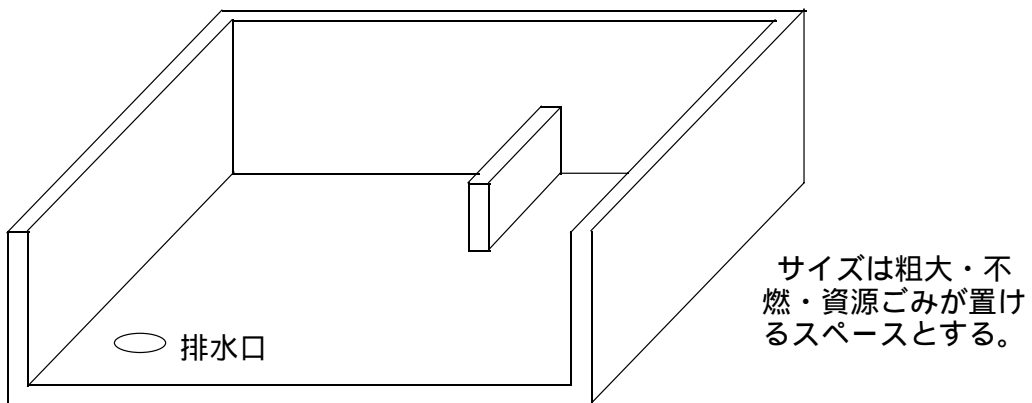
なお、ごみ置場の構造については、次図を参考にすること。

〔ごみ置場参考図〕

(例) 普通(可燃)ごみ置場



(例) 粗大・資源・不燃ごみ置場



( 4 ) 設置場所等

収集運搬車両（パッカー車・平ボディー車）が前進で通り抜けることができ、又はターンスペースができ、一時駐車可能な場所（交通障害とならないスペースが必要）とする。

入口部は、できる限り近隣住宅から見とおせない方向とする。ただし、やむを得ず近隣住宅や道路等に面する場合は、普通ごみ置場の内部が見えないように扉の構造等を考慮すること。

( 5 ) 管理義務者

管理運営は住宅管理者、入居者等で行う。

( 6 ) 標示板、「高石市のごみの収集」保存板の設置

「普通ごみ置場」、「粗大・不燃・資源ごみ置場」の標示及びそれぞれの収集日の標示板を設置する。また、「高石市のごみの収集」保存板の掲示をする。

( 7 ) ごみ置場の清潔保持

ごみの排出者・管理義務者は、ごみ置場の清潔の保持に努めなければならない。

( 8 ) 店舗付集合住宅への対応

店舗付集合住宅のごみ置場設置については、基本的には、店舗と住宅とは別にごみ置場を設置するものとする。

( 9 ) 協議書の提出

ごみ置場設置協議書（指導基準様式第3号）に次の図書を添付して、市と協議しなければならない。

付近見取図

土地利用計画図

ごみ置場の平面図、立面図、断面詳細図

( 指導基準様式第 3 号 )

ごみ置場設置協議書

年 月 日

高石市長 殿

開発者 住所  
氏名

印

高石市開発指導要綱に関する指導基準に基づき、必要書類を添えて協議いたします。

開発区域	高石市	丁目	番地
開発住戸数		戸	
普通ごみ置場の面積		m <sup>2</sup>	
粗大ごみ置場等の面積		m <sup>2</sup>	
備考			

添付図書

- ( 1 ) 付近見取図
- ( 2 ) 土地利用計画図
- ( 3 ) ごみ置場の平面図、立面図、断面詳細図

## 2. し尿の処理基準について

し尿の処理基準については、以下の基準によるものとする。また、市の一般廃棄物の収集、運搬及び処分の方法に適合し、かつ関係法令を遵守しなければならない。

### (1) 合併処理浄化槽等による処理

し尿の処理については、衛生的で、快適な生活環境を保持するため、公共下水道の整備が図られているが、未整備の地域については、合併処理浄化槽を設置し、生活雑排水、し尿、汚泥の適正な処理を行うこと。

### (2) 汲み取りによる処理

合併処理浄化槽等により、し尿の処理ができない時は、汲取方式によるものとするが、汲取方式の便槽は、構造及び家族人数に応じた容量とし、その場所は汲取作業が容易な位置とする。

## 15. 集会所（第23条）について

### (1) 集会所設置基準

計画戸数	50戸以上 80戸未満	80戸以上 120戸未満	120戸以上 240戸未満	240戸以上 360戸未満	360戸以上 600戸未満	600戸以上
延べ床面積	50㎡以上	80㎡以上	120㎡以上	160㎡以上	240㎡以上	協議による

(2) 集会所には、集会室、湯沸室、便所等を設置すること。

16. 駐車場及び駐輪場（第24条）について

(1) 開発に伴う駐車場、駐輪場の設置基準表

	用途区分	基準	駐車場		駐輪場	
			一般区域	近商区域	一般区域	近商区域
住宅	1戸建住宅	1戸当たり	1台以上	1台以上	1台以上	1台以上
	共同住宅・長屋住宅・ ワルム形式集合住宅	〃	1台以上	0.6台以上	1台以上	1台以上
	寮・寄宿舎	10室当たり	3台以上	2台以上	5台以上	5台以上
医療	病院	病床 10床当たり	2台以上	1.5台以上	1.5台以上	1台以上
	医院・診療所	延床面積 100㎡当たり	3台以上	2台以上	4台以上	3台以上
宿泊	一般旅館・ホテル	客室 10室当たり	4台以上	3台以上	1台以上	1台以上
	ビジネスホテル・下宿	〃	3台以上	2台以上	0.5台以上	0.5台以上
商業	銀行等	延営業面積 100㎡当たり	3台以上	2台以上	6台以上	5台以上
	大型店舗・百貨店	〃	4台以上	3台以上	10台以上	8台以上
	中小店舗・市場	〃	3台以上	2台以上	10台以上	8台以上
	商業ビル(事務所)	〃	2台以上	1.5台以上	3台以上	2台以上
工業	工場・作業所	敷地面積 500㎡当たり	1台以上	0.5台以上	2台以上	2台以上
	倉庫・配送センター	〃	2台以上	1台以上	2台以上	2台以上
遊戯施設	ボウリング場・パッティングセンター	収容人員 10人当たり	4台以上	3台以上	2台以上	2台以上
	テニスコート	コート 1面当たり	2台以上	1.5台以上	2台以上	2台以上
	カラオケボックス	客室 1室当たり	1台以上	0.7台以上	5台以上	4台以上
	パチンコ店	収容人員 10人当たり	5台以上	3台以上	4台以上	4台以上
その他	冠婚葬祭式場	収容人員 10人当たり	3台以上	2台以上	1台以上	1台以上
	各種学校	生徒数 100人当たり	3台以上	2台以上	3台以上	2台以上
	塾・文化教室等	営業面積 100㎡当たり	1台以上	0.5台以上	20台以上	15台以上
	複合用途	別途協議				
	上記に分類されないもの	別途協議				

設置基準により算出された台数が端数の場合には、小数点第1位を四捨五入して算出すること。

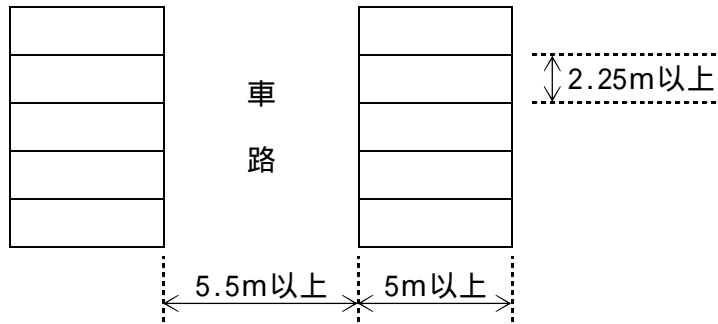
店舗面積 1,000㎡を超えるものについては、大規模小売店舗立地法に基づく必要な駐車台数を確保すること。

(2) 自動車及び自転車の1台当たりの面積は、次のとおりとする。

種 別	基 準	面 積
自 動 車	1台当たり	11.25㎡(5m×2.25m)以上
自 転 車	1台当たり	0.75㎡(1.5m×0.5m)以上

(3) 駐車場は、下図を標準として設計するものとする。

〔標準例〕



(4) 機械式駐車施設も可とする。

(ただし、他の車両を移動させることなく、入出庫可能なものとする。)

(5) 駐車場の設置にあたっては、交通安全施設並びに隣接地への迷惑防止に十分配慮するものとする。

(6) 開発区域内に、必要な駐車台数及び駐輪台数を確保すること。ただし、開発区域の形状、建築物の配置などにより土地利用上、やむを得ない場合は、必要駐車場スペースの一部を開発区域外に確保することができる。

#### 17. 公害防止(第26条)について

(1) 開発者は、新たに進出して工場等を建築しようとするとき(工業専用区域内での開発行為等に限る。)は、市長と環境保全協定及び細目協定を締結しなければならない。

(2) 環境保全協定及び細目協定に違反し、又は違反するおそれのある場合、市長は、第7条の協定書の締結を行わず、事業計画の変更を開発者に指示できるものとする。

#### 18. 電波障害の防止(第28条)について

中高層建築物(高さ10mを越えるもの)の建築によって周辺地域のTVに受信障害を及ぼすおそれのある場合は、TV電波受信障害を受ける住民その他関係者と事前に協議し、共同受信施設の設置等必要な措置を講じなければならない。

(関係書類の提出)

1. 事前調査によるTV電波受信障害状況事前調査報告書

(障害予想範囲のうち、既に対策が実施されている区域については、調査報告書に図示のこと。)

2. 電波障害対策方法及び対策区域についての報告書

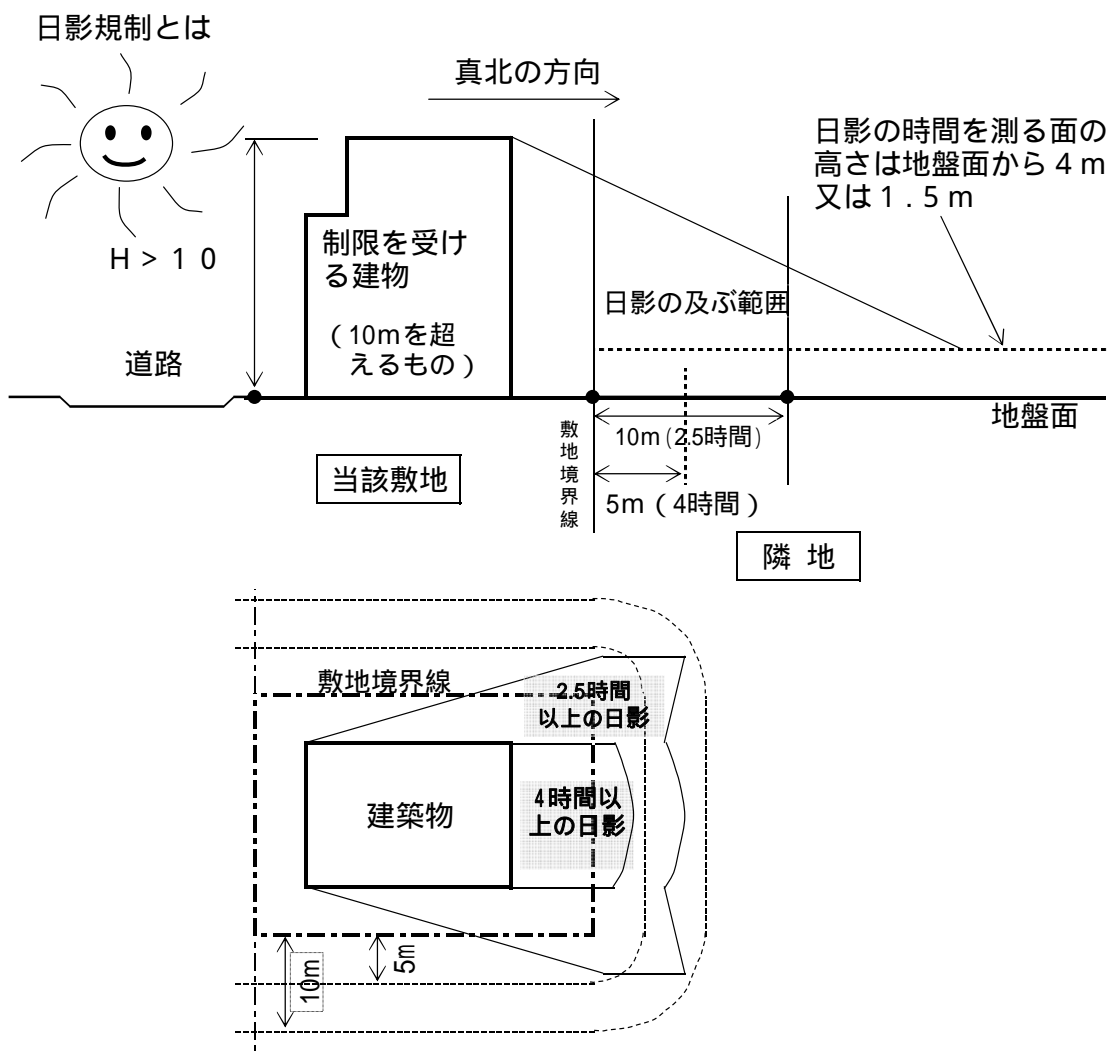
3. 障害を受ける住民その他関係者との事前説明の報告書

## 19. 日影（第29条）について

〔大阪府建築基準法施行条例の規定による日影規制〕

### 規制される対象区域

規制される対象区域は、都市計画法で定める「第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域」、「第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域」及び「市街化調整区域のうち用途地域の指定のない区域」であり、この地域又は区域ごとに区分され規制されます。



## 制限を受ける建築物

建築物がある 地域又は区域	第一種低層住居専用地域 又は 第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 又は 第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域 第二種住居地域 又は準住居地域	市街化調整区域の うち用途地域の 指定のない区域
制限を受 ける建築物	軒の高さが 7mを超える建築物 地階を除く階数が 3以上の建築物		高さが10mを越える建築物	

## 規制される時間

	基 準 ( 1 )		基 準 ( 2 )	
	測 定 地 点	日影規制時間	測 定 地 点	日影規制時間
第一種低層 住居専用地域	敷地境界線から 5m離れた地点 における平均地 盤面から1.5m の高さのところ	3時間を超え る日影を生じ させないこと	敷地境界線から 10m離れた地点 における平均地 盤面から1.5m の高さのところ	2時間を超え る日影を生じ させないこと
第一種中高層 住居専用地域 第二種中高層 住居専用地域	敷地境界線から 5m離れた地点 における平均地 盤面から4mの 高さのところ	4時間を超え る日影を生じ させないこと	敷地境界線から 10m離れた地点 における平均地 盤面から4mの 高さのところ	2.5時間を 超える日影を 生じさせない こと
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	同 上	5時間を超え る日影を生じ させないこと	同 上	3時間を超え る日影を生じ させないこと
市街化調整区 域のうち用途 地域の指定の ない区域	同 上	4時間を超え る日影を生じ させないこと	同 上	2.5時間を 超える日影を 生じさせない こと

基準となる時間は、冬至日の午前8時から午後4時までの8時間に生じる日影の時間です。

## 20．店舗等（第31条）について

- 1．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（小売業（飲食店を除く。）又は物品加工修理業を行うための店舗の用に供される床面積をいう。）が1,000㎡を超えるものは、下記指導基準によるものとする。
  - （1）大規模小売店舗立地法第4条に基づき定められた大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成11年通商産業省告示第375号）に基づき必要な措置を講じること。
  - （2）大規模小売店舗立地法第5条第1項に基づく大阪府への届出書の提出時期は、市への都市計画法開発許可申請書の提出後、または指導要綱協議申請書の提出後とする。
- 2．大規模小売店舗立地法の適用を受けない店舗等（店舗面積が1,000㎡以下のもの）については、指導要綱及び指導基準に基づき協議するものとする。
- 3．店舗面積の合計が300平方メートル以上の店舗の建築を目的とした開発行為を行う者は、高石市中規模小売店舗に関する要綱（平成13年2月14日施行）に基づく届出を行わなければならない。

2 1 . 福祉（第 3 2 条）について

（ 1 ）高石市福祉のまちづくり要綱又は大阪府福祉のまちづくり条例に基づく事前協議の対象となる特定施設

	用 途 等	規 模（床面積）
1	学校	すべて対象
2	博物館、美術館、図書館	
3	病院、診療所、公会堂、集会場（注 1）	
4	児童・老人福祉施設	
5	火葬場	
6	飲食店、物品販売業を営む店舗（給油所含む）、自動車修理工場	200㎡を超えるもの
7	劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場	500㎡を超えるもの
8	体育館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	1,000㎡を超えるもの
9	遊技場、公衆浴場	
10	ホテル、旅館	
11	共同住宅	50戸を超えるもの又は2,000㎡を超えるもの
12	官公庁舎等	すべて対象
13	電気事業、ガス事業、電気通信事業の営業所	
14	銀行、信用金庫、信用組合、農協等	
15	証券会社、貸金業営業所	
16	公衆便所、集会場（注 2）	
17	理・美容所、クリーニング取次所	50㎡を超えるもの
18	質屋、宅建業営業所、旅行業等営業所、チケット販売店、貸衣装店、貸本屋等	100㎡を超えるもの
19	コンビニエンスストア	
20	神社、寺院、教会	300㎡を超えるもの
21	冠婚葬祭施設、事務所	500㎡を超えるもの
22	ダンスホール、自動車教習所	1,000㎡を超えるもの
23	寄宿舍	50室を超えるもの又は2,000㎡を超えるもの
24	工場	3,000㎡を超えるもの

注 1 ) 最大の一室の床面積が200㎡以上のもの

注 2 ) 最大の一室の床面積が200㎡未満のもの

( 2 ) 建築物等の整備項目及び基準内容

整備項目及び基準内容については、大阪府福祉のまちづくり条例の規定によること。

2 2 . 住居表示 ( 第 3 6 条 ) について

( 1 ) 住居番号の付番を受ける建物その他工作物は、次に掲げるものとする。

- ・ 住居の用途に供するもの。
- ・ 事務所、店舗、事業所、営業所、工場等の用途に供するもの。
- ・ 学校、図書館、体育館、展示場、集会場、劇場等の用途に供するもの。
- ・ 上記用途以外の用途に供するもので、郵便、電報等の配達を必要とするもの。

( 2 ) 共同住宅等の複数の入居者が見込まれる建築物の場合、部屋番号の設定について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

2 3 . 防犯施設 ( 第 3 7 条 ) について

開発者は、防犯灯を整備する際、その灯数、設置場所、管理等について自治会等の意見を十分聴いたうえで市長と協議するものとする。なお、自治会等との調整が整わない場合は、開発者又は開発区域内の住民による自主管理とする。