

高石市開発指導要綱に関する指導基準

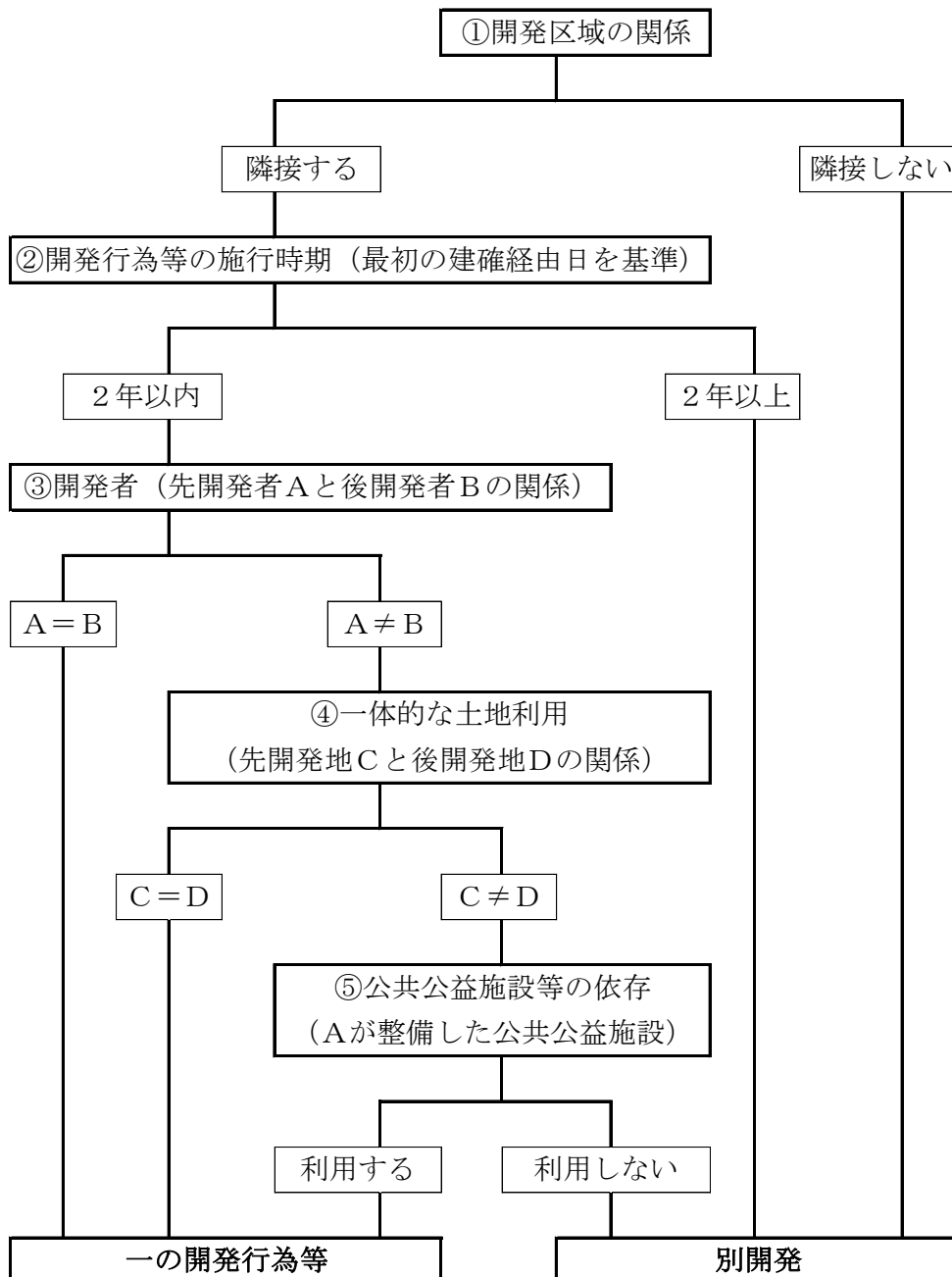
目 次

1. 適用範囲（第4条）について	1
2. 協議（第5条）について	2
（別表1）協議申出書担当課別提出図書一覧表	3
（別表2）設計図書等作成要領	4
（指導基準様式第1号）従前の公共施設一覧表	5
（指導基準様式第2号）新たに設置される公共施設一覧表	6
3. 事前公開及び説明会等（第8条）について	7
4. 公共公益施設等の検査（第9条）について	11
5. 公共公益施設の提供（第11条）について	11
6. 公園等（第14条）について	12
（別表3）公園の施設等	13
7. 道路等（第16条）について	14
8. 交通安全施設（第17条）について	24
9. 都市計画道路等（第18条）について	25
10. 水道施設（第19条）について	26
11. 排水施設（第20条）について	27
12. 消防水利施設等（第21条）について	44
13. 一般廃棄物の処理（第22条）について	45
（ごみ置場参考図）	46
（指導基準様式第3号）ごみ置場設置協議書	48
14. 集会所（第23条）について	49
15. 駐車場及び駐輪場（第24条）について	50
16. 公害防止（第26条）について	52
17. 電波障害の防止（第28条）について	52
18. 日影（第29条）について	53
19. 店舗等（第31条）について	55
20. 福祉（第32条）について	56
21. 住居表示（第36条）について	57
22. 防犯灯（第37条）について	57

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2項の規定に関して、原則として次図のとおり扱うものとし、一の開発行為等とみなした場合における開発区域の面積又は住戸等の戸数の算定方法は、その都度市長が定めるものとする。



ア. 判断要素

- ① 開発区域が接しているか。
- ② 先行する開発区域内で最初に提出された建築物の確認申請書を市が経由した日から2年以上経過しているか。
- ③ 開発者が同一か。
- ④ 過去、又は現に、一体的土地利用又は一体的造成がなされている土地か。
(用途又は土地所有者が概ね3年以内において同一のものをいう。)
- ⑤ 先行する開発者が整備した公共公益施設を利用するか。
- ⑥ その他(意図的に別開発とするような行為がないか。)

※ 既存の一戸建住宅の所有者(相続人、借地人等を含む)が建替を行う際は、敷地面積の増減等にかかわらず戸数の算定に含めない。

※ 予定建築物が住宅及び住宅以外となる場合は、その用途ごとに適用範囲を判断する。

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) 一部協議は開発区域の面積が300㎡未満で、一戸建住宅を3戸建築する場合とし、その協議内容については、公共公益施設のみとする。
- (3) 開発者は、要綱第5条第1項の規定に基づく協議の申出を行う前に、事前協議書(別途様式)に必要な図書を添付して提出し、協議に関する事項及び添付図書について市長と事前協議を行うものとする。
- (4) 協議申出に必要な図書及び提出部数は標準として別表1のとおりとし、事前協議の中でその都度調整を行うものとする。また、設計図書等は、別表2を参照して作成し、必要に応じて拡大図により詳細を明示したものとする。
- (5) 市長は、協議申出書が提出された際は、速やかに協議事項書を開発者に提出するものとする。
- (6) 開発者は、上記の協議事項書に基づいて各担当課と協議を行うものとする。

(別表1)

協議申出書担当課別提出図書一覧表

提出書類		都市計画課		堺市消防局			土木管理課	上下水道課 2部	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							
1	協議申出書(様式第1号)	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	建築計画書(様式第2号)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3	土地所有者の同意書(様式第3号)	●	○										
4	委任状(様式第4号)	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	誓約書(様式第5号)	●	○										
6	協定書(様式第8号)	●	●										
7	建築お知らせ看板(様式第9号)	○	○										
8	説明会等経過報告書(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	道路計画縦断面図、横断面図	○	○				○	○					
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(共同住宅等の場合)	○	○				○	○	○				
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 ●は捺印要又は原本、○はコピー可。

都計法第29条の許可申請が必要な場合は 開発許可申請書に捺印する印鑑と整合させること。

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	①方位 ②開発等の予定地 ③周辺土地利用現況(予定地中心半径300m)	1/2500以上	周辺の状況がわかるもの
現況図	〈平面図〉 ①方位 ②開発等の区域、境界(朱線で記入) ③開発区域境界の構造物(塀等、隣地側・敷地側の別) ④土地の地番 ⑤既存建築物の位置、用途等 ⑥各隣地側建築物の位置等の表示 ⑦道路名、幅員(明示の位置で2ヶ所以上) ⑧公共施設の位置、形状等(道路側溝、道路雨水桝等) ⑨既存電柱等の位置(移設又は移設不要等) 〈断面図〉 ①現況地盤高及び隣接地との高低差等 ②開発区域境界の構造物(塀等) ③隣地側建築物の位置等の表示 ④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〉 ①方位 ②開発等の区域、境界(朱線で記入) ③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) ④予定建築物の位置、形状、用途等 ⑤駐車場等の位置、形状等 ⑥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) ⑦公共施設の位置、形状等(道路側溝、道路雨水桝等) ⑧電柱等の移設先等 ⑨その他(消防関係施設等) 〈断面図〉 ①現況地盤高及び隣接地との高低差等 ②開発区域境界の構造物(塀等) ③隣地側建築物の位置等の表示 ④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	①道路名、幅員 ②道路施設 ③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	①切土又は盛土をする前後の地盤面、地盤高等 ②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	①方位 ②開発等の区域、境界(朱線で記入) ③排水施設の位置、管径、形状、流水方向等 ④放流先までの経路等	1/500以上	
排水施設構造図	人孔、雨水桝、汚水桝及び取付管、側溝と側溝集水桝 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	指導基準に基づき作成		
給水計画図	①方位 ②開発等の区域、境界(朱線で記入) ③給水施設の位置、種類、形状、管径等 ④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	①全体求積図 ②公共施設求積図(新設道路、道路後退部分、公園等) ③各敷地求積図	1/300以上	
予定建築物の図面	①配置図(1/500以上) ②各階平面図(1/200以上) ③立面図(1/200以上) ④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	数 量 面 積				

(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	数 量 面 積			

3. 事前公開及び説明会等（第8条）について

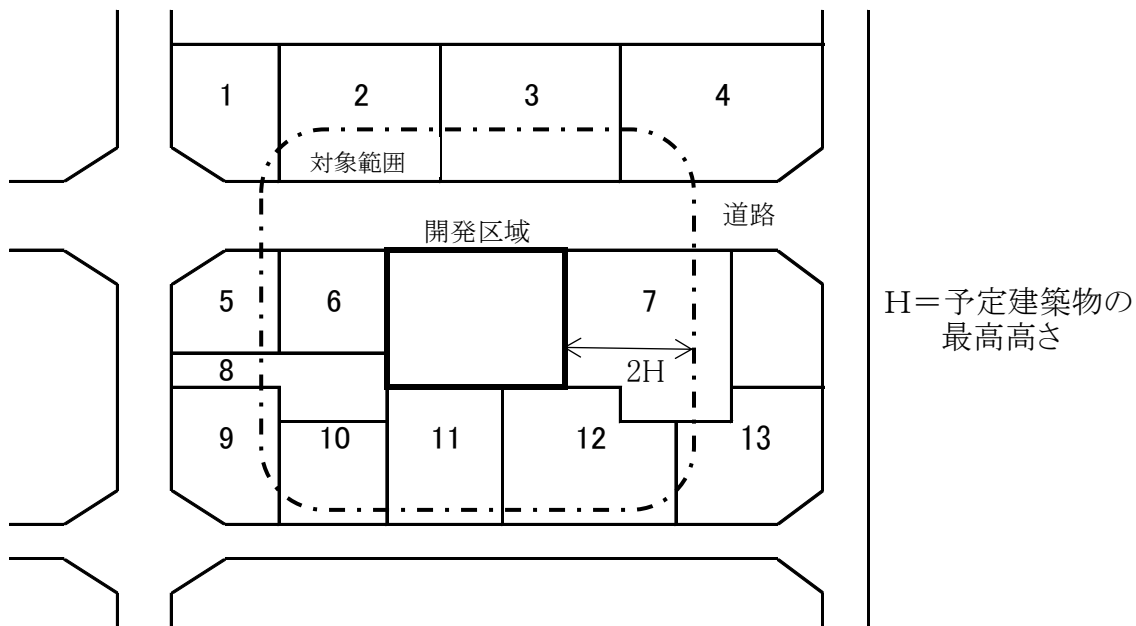
(1) 開発者は、次に掲げる場合については、原則として説明会を開催することとする。

- ア. 中高層建築物を建築する場合
- イ. 20戸以上のワンルーム形式集合住宅を建築する場合
- ウ. 自治会等から要望がある場合
- エ. その他市長が開催を指示する場合

(2) 説明会を開催しない場合は、個別訪問（不在時には資料投函等）により、当該開発行為等の内容を説明するものとする。

(3) 説明会等の対象範囲については、次に掲げるものとする。

- ア. 下図のとおり開発区域から予定建築物の高さの2倍（一戸建住宅で高さが未定の場合は20m）の範囲内の土地及び建物の所有者、管理者並びに占有者



- イ. 上記アの範囲内にある自治会の会長
- ウ. 工事車両の通行等により著しく影響を受けると認められる範囲
- エ. 電波障害が予測される範囲
- オ. その他市長が指定する範囲

(4) 説明会等における説明事項は、次に掲げるものとする。

- ア. 建築物の概要
- イ. 工事施工計画
 - ① 工事車両通行計画及び安全対策（ガードマン配置）
 - ② 施工に伴う騒音、振動、粉塵等の防止対策
 - ③ 工事期間中の連絡先
- ウ. 日影、電波障害
- エ. その他必要な事項

(5) 説明会等経過報告書には、次に掲げる事項を記載した図書を添付するものとする。

- ア. 説明会等の対象範囲、説明会等を行った建物等を示す番号
- イ. 説明会等の日時、内容（説明会、個別訪問、資料投函等の別）
- ウ. 説明会等の際に提出した資料
- エ. 説明会等の際に出された意見
- オ. 出された意見に対する措置又は開発者の考え方
- カ. 自治会等と工事協定書等を締結した場合にあっては、その写し
- キ. 防犯灯の整備についての自治会等との協議内容
- ク. その他市長が必要と認める事項

※いずれの事項にも、個人に関する情報（事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものについては記載しないこと。

(6) 関係者に対して説明会の開催が必要となる建築計画については、自治会等と開発者
の間で工事協定書等を締結するよう努めるものとする。

- ア. 工事協定書の主な内容
 - ① 建築物の概要
 - ② 工事予定期間、休業日、作業時間（夜間工事等）
 - ③ 工事車両通行等の工事に関する安全対策
 - ④ 工事中の騒音、振動、粉塵等の対策
 - ⑤ 工事中に隣接地の家屋や物品等に損傷が生じた場合の対応
 - ⑥ 電波障害対策
 - ⑦ 工事期間中の連絡先（緊急の場合も含む）
 - ⑧ その他合意事項等

(7) 説明会等経過報告書の閲覧については、次のとおりとする。

ア. 閲覧場所は土木部都市計画課とする。

イ. 閲覧日は、市の執務日とする。

ウ. 閲覧時間は、午前9時から正午まで及び午後0時45分から午後5時30分までとする。

エ. 市長は、説明会等経過報告書の整理を行うときその他必要があると認めるときは、臨時に閲覧時間を変更することができる。

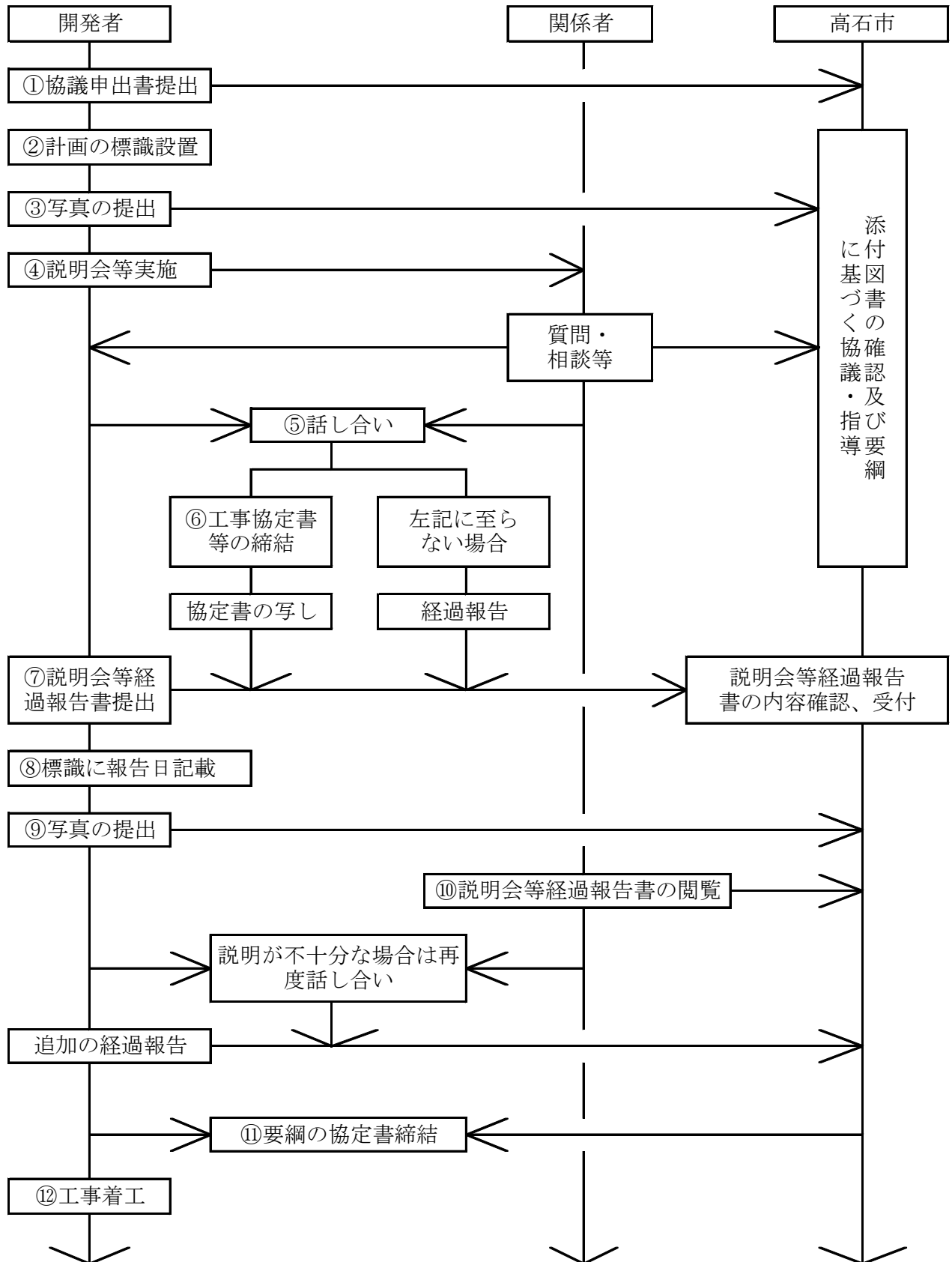
オ. 閲覧をしようとする者は、閲覧簿に住所、氏名及び閲覧の目的等を記入しなければならない。

カ. 市長は、閲覧する者が次のいずれかに該当する場合は、閲覧を禁止し、又は制限することができる。

① 説明会等経過報告書を汚損し、若しくは破損し、又はこれらのおそれがあると認められるとき。

② 職員の指示に従わないとき。

(8) 説明会を開催する場合の手続きの流れは、概ね次のとおりとする。



4. 公共公益施設等の検査（第9条）について

- (1) 開発者は、原則として建築物の確認申請前に公共施設の整備内容等について、中間検査を受けるものとする。
- (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。
- ① 工事の施工状況を常時記録したもの。
 - ② 工事完成后、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の必要な書類は、下記を標準とする。

必 要 書 類	提 出 部 数
① 登記原因証明情報兼登記承諾書	1部（別途様式による）
② 公共公益施設の提供について	1部（別途様式による）
③ 印鑑証明書	1部
④ 資格証明書	1部（法人の場合）
⑤ 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）
⑥ 位置図	4部
⑦ 地積測量図（分筆図）	4部（写しでも可）
⑧ 公図	4部（写しでも可）
⑨ 土地利用計画図	4部
⑩ 登記用写真（全景写真）	2部（提供部分を朱線で表示）
⑪ その他市長が必要と認めるもの	

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、原則として、既存の主要な公道に接し、かつ、周辺の住民が容易に利用することができる位置へ設置するとともに公園等の敷地の形態は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、有効な利用かつ安全が確保されるような構造にし、出入口には必ず車止めを設置すること。また、この車止めの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、高石市都市公園条例(昭和44年条例第23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）並びに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、境界点には境界プレート（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) 公園等に接する権利者に対しては、十分な説明の上、理解を求めること。
- (10) 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。また、維持管理については、本市が規定するアダプト・プログラムの推奨に努め、住民による自主的な美化活動への参加が促進されるよう努力すること。
- (11) 公園の敷地内に防火水槽を設置する場合の公園の面積は、要綱第14条に規定する面積に当該防火水槽用地として35㎡を標準として加えること。
- (12) 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> <ul style="list-style-type: none">(1) 修景施設……植栽（原則として公園面積の30%以上）(2) 休養施設……ベンチ(3) 遊戯施設……滑り台（幼児用）、アニマル遊具等(4) 管理施設……園名板、フェンス、車止め、照明灯(5) 便益施設……散水栓
<p>2. 公園面積が200㎡以上の開発公園</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 修景施設……植栽（原則として公園面積の30%以上）(2) 休養施設……ベンチ(3) 遊戯施設……複合遊具、ブランコ、滑り台、アニマル遊具等(4) 運動施設……鉄棒等(5) 管理施設……園名板、フェンス、車止め、照明灯等(6) 便益施設……散水栓
<p>3. 緑地</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 修景施設……植栽（原則として緑地面積の50%以上）(2) 休養施設……ベンチ、休憩所等(3) 管理施設……名称柱、柵、散水栓、照明灯等(4) 便益施設……散水栓等

7. 道路等（第16条）について

(1) 道路幅員

ア. 開発区域内に設置する道路

開発区域内に設置する道路は、予定建築物の用途及び開発規模等に応じて、下表に掲げる幅員以上とすること。

予定 建築物	開発規模 道路区分	0.1ha未満	0.1ha以上 0.3ha未満	0.3ha以上 0.5ha未満	0.5ha以上
		一戸建住宅 共同住宅 長屋住宅	一般区画道路	4.7	5.7 (4.7)
工 場 店 舗 等	一般区画道路	4.7	5.7 (4.7)	6.7 (5.7)	6.7
	幹線道路	9			9 ~ 12

※ () 内の数値は、下記の場合に適用する。

- ①袋路状道路で延長35m以内の場合
- ②小規模開発で道路延長が35m以内の場合
- ③その他特に支障がない場合

イ. 開発区域に接する既存道路等

- ① 生活道路として利用されている開発区域に接する既存道路等（市道、市管理道路、里道、水路等）の幅員が（1）アの表に規定する幅員に満たない場合は、原則として既存道路等の中心から同表に規定する幅員の2分の1以上後退すること。

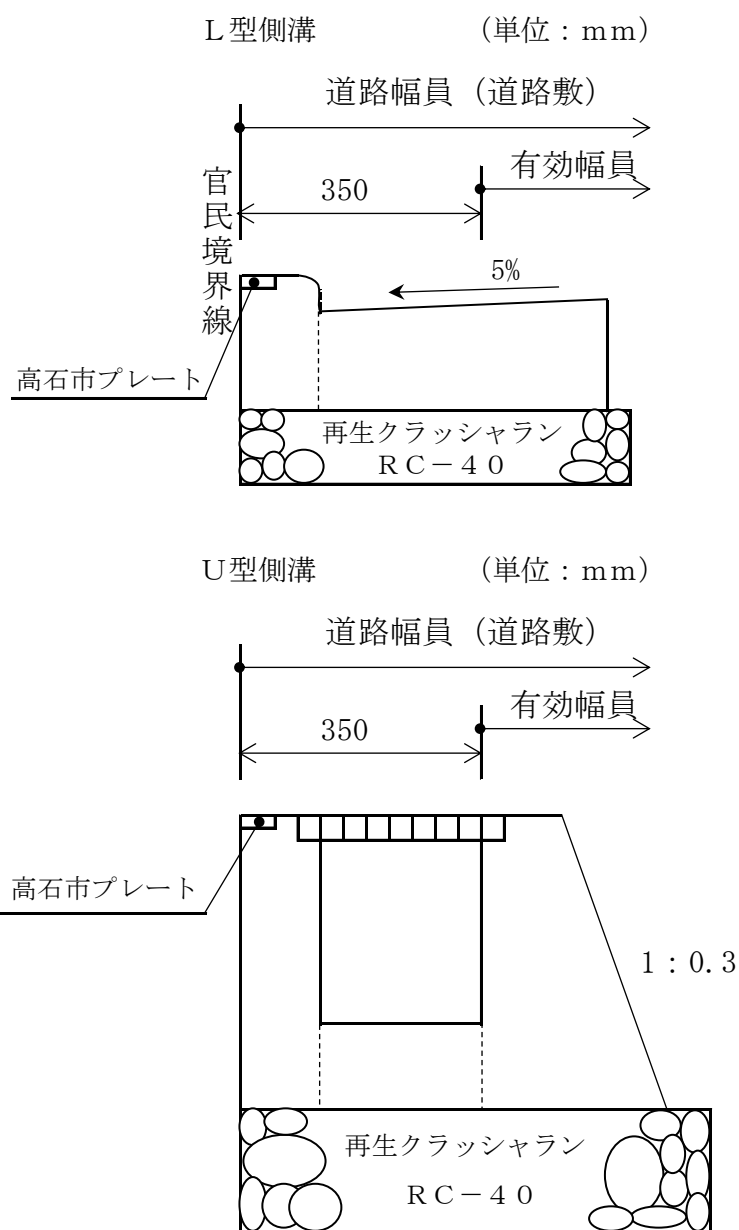
また、対側地が崖地、川、線路等の場合は、既存道路等と崖地等との境界線から開発における必要な道路の幅員を確保すること。

- ② 既存道路等が区画整理事業による道路及び建築基準法第42条第1項第2号並びに同項第5号に該当するときは、①の規定を適用しない。

ウ. 開発区域が市道、市管理道路、里道、水路等公共用地に接するときは、各々の境界明示を受け、第5条の協議申出書に添付しなければならない。

なお、道路後退に当っては、明示幅員を基本とする。

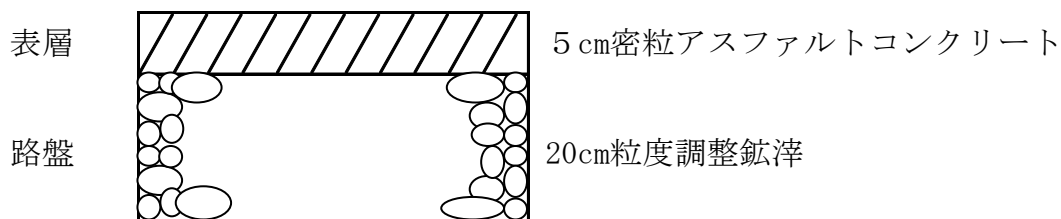
エ. 道路の幅員は、下図によって測ることとし、市に帰属する部分は道路幅員までとする。



(2) 道路の構造

ア. 舗装基準

開発区域内に新たに設置する道路幅員4.7メートル以上6.7メートル以下の道路



※道路幅員6.7メートルを超える道路については、別途協議とする。

路床が悪いと判断した場合は、別途協議とする。

※電気炉スラグ又は転炉スラグを使用する場合は、次の規格を満たさなければならない。

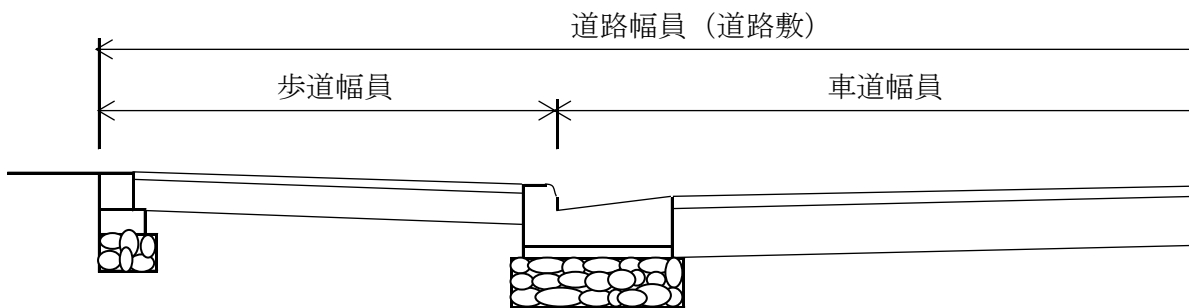
- 呈色判定：呈色なし
- 水浸膨張比：1.0%以下
- 単位容積質量：1.50kg/ℓ以上
- 一軸圧縮強度：12kgf/cm²以上
- 修正CBR：80%以上

(3) 歩道の幅員及び構造

ア. 歩道又は歩道状形態（以下「歩道」という。）を新設する場合の幅員及び構造は下図を参照し、道路管理者と協議すること。

歩車道の幅員

道路幅員	歩道幅員	車道幅員	備 考
9 m	1.5m × 2	6.0m	・状況によっては、相当幅員の歩道を片側に設けることでもよい。
12m	2.5m × 2	7.0m	・状況により、防護柵を設置すること。

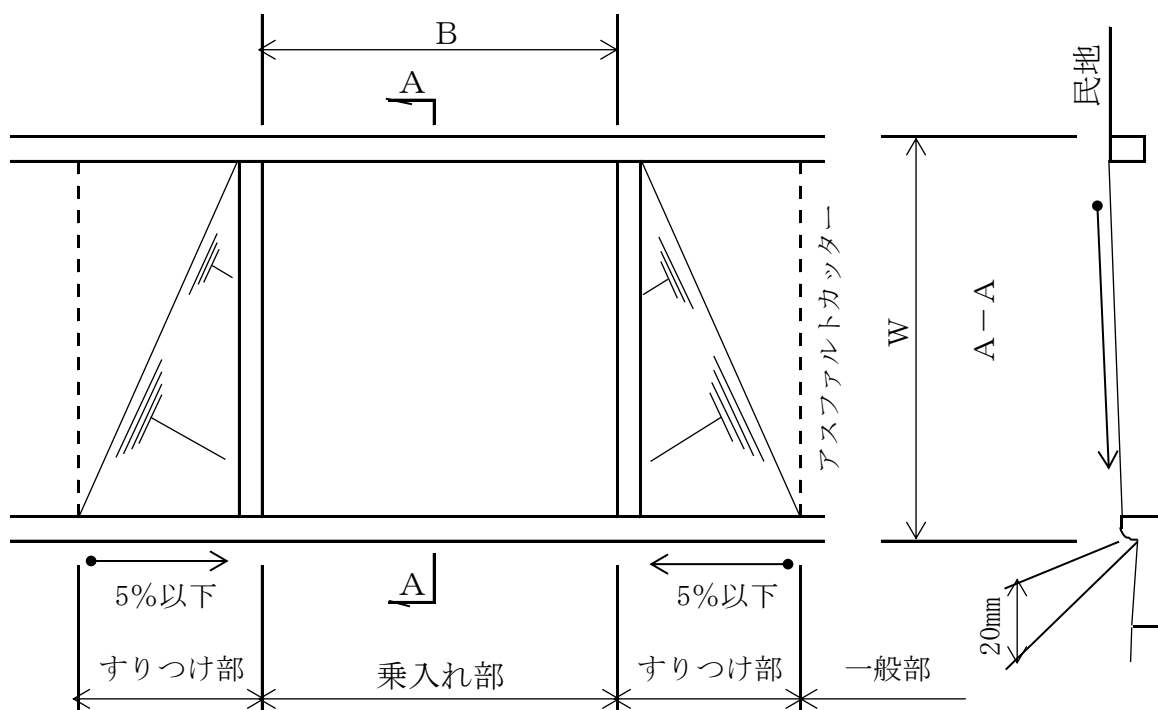


イ. 車両乗入口等の新設、若しくは廃止に伴う歩道等の切り下げ、又は復元がある場合も次図を参照し道路管理者と協議すること。

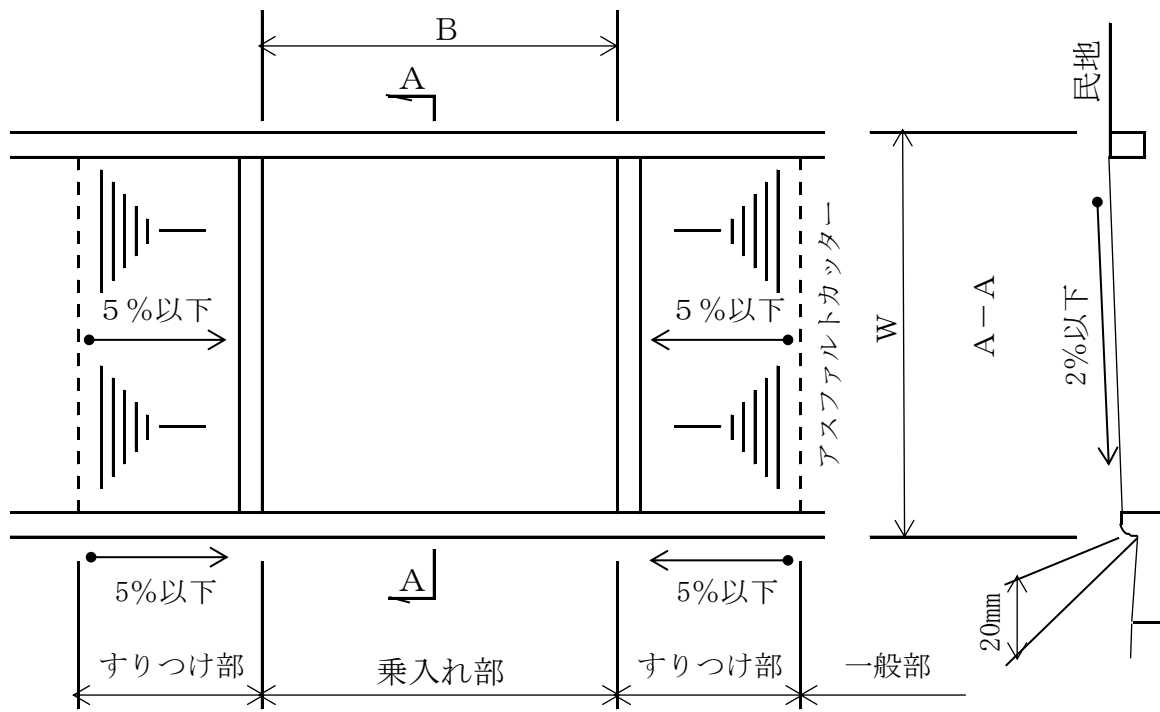
歩道切り下げ部形態図

1. 植樹帯が隣接していない場合

① 民地高が歩道計画高と同程度の場合



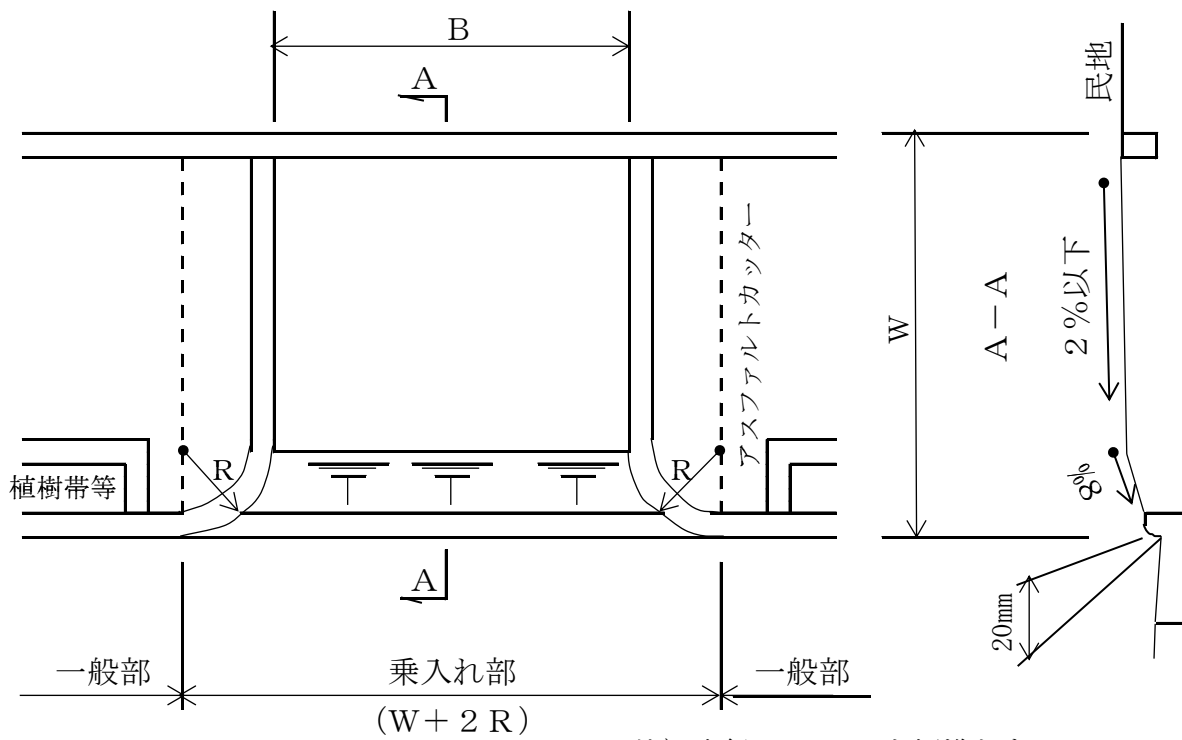
② 民地高が車道計画高と同程度の場合及び歩道幅員 $W = 2\text{ m}$ 未満のとき



予定建築物の用途	乗り入れ幅 (B)
住宅	2.5 m
住宅以外	4.0 m

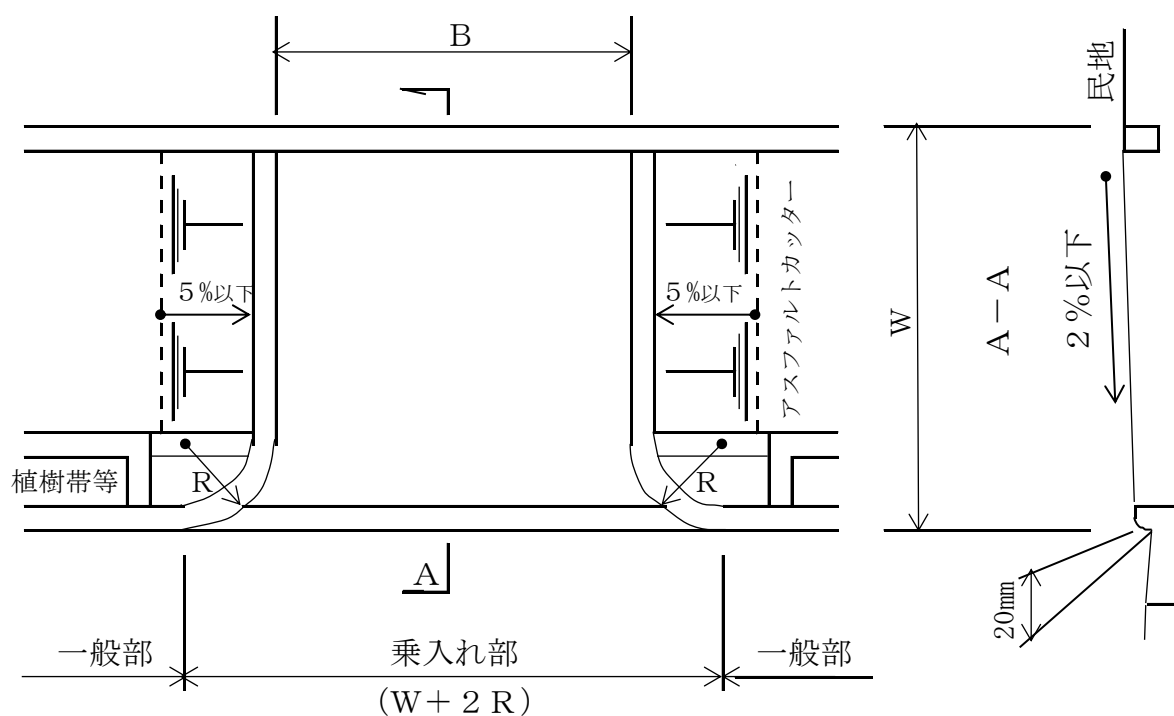
2. 植樹帯が隣接する場合

① 民地高が歩道計画高と同程度の場合



注) 半径Rは1.0mを標準とする。

② 民地高が車道計画高と同程度の場合

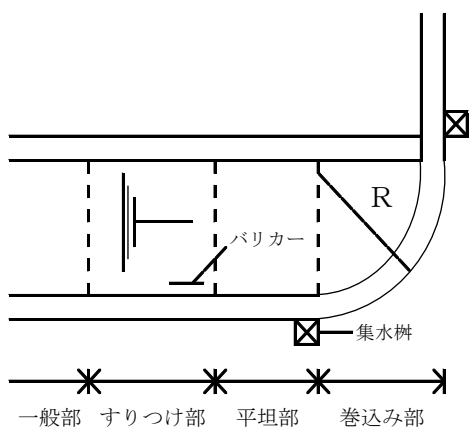


注) 半径Rは1.0mを標準とする。

予定建築物の用途	乗り入れ幅 (B)
住宅	2.5 m
住宅以外	4.0 m

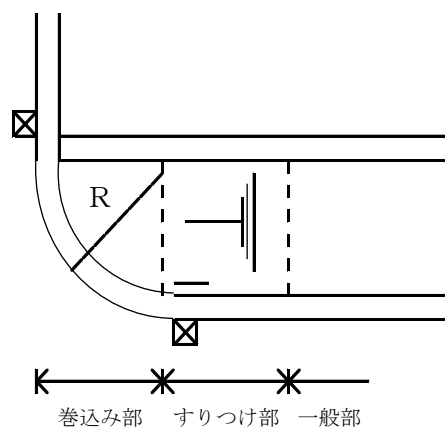
3. 交差点の場合

巻込み部半径(R)は歩道幅員とする。(半径3mを超える場合は別途協議)
 交差点部に点字ブロックを敷設すること。



一般部 すりつけ部 平坦部 巻込み部
 5%以下 1.5m

平坦部が取れる場合



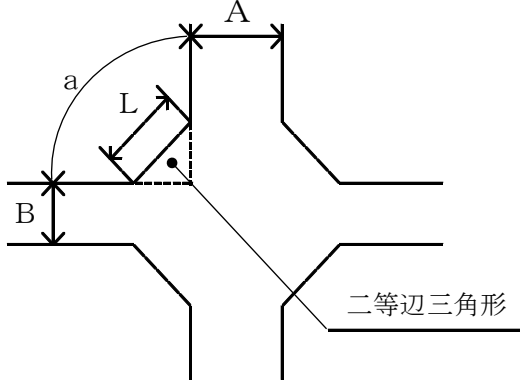
巻込み部 すりつけ部 一般部
 5%以下

やむを得ず平坦部が取れない場合

(4) 道路のすみ切り及び袋路状道路

ア. 道路交差部のすみ切り

(単位：m)

B	A a				備 考	
		6.7 以下	6.7超 10.0以下	10.0 超		
6.7 以下	75° 未満	4.0	4.0	5.0	 <p>二等辺三角形</p>	
	75° 以上105° 未満	3.5	3.5	4.0		
	105° 以上120° 未満	3.5	3.5	3.5		
6.7 超 10.0 以下	75° 未満	4.0	5.0	5.0		
	75° 以上105° 未満	3.5	4.0	4.0		
	105° 以上120° 未満	3.5	3.5	3.5		
10.0 超	75° 未満	5.0	5.0	6.0		L = すみ切りの長さ
	75° 以上105° 未満	4.0	4.0	5.0		A、B = 道路幅員
	105° 以上120° 未満	3.5	3.5	4.0		a = A、B道路の交差角

(注1) すみ切りは、直線を原則とする。

(注2) 地階を除く階数が3以上の建築物を建設するときは、消防特殊自動車（車幅2.495m、車長11.98m、車高3.75m、最小回転半径9.7m）が緊急時速やかに通行できるよう堺市消防長と協議のうえ、すみ切りを行うこと。

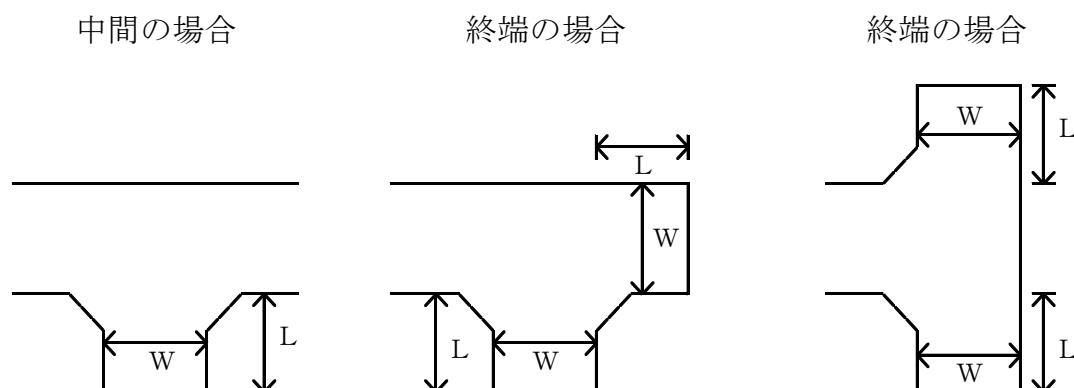
(注3) すみ切りは、原則として両端に設けるものとする。ただし、周囲の状況により両端にすみ切りを設けることが困難な場合は、別途協議するものとする。

(注4) 既存道路が区画整理事業による道路及び建築基準法第42条第1項第2号並びに同項第5号に該当するときは、原則として拡幅整備を必要としない。

イ. 袋路状道路

開発道路は原則としてその両端を車両の通行に支障のない通り抜け道路に接続させること。ただし、市長が開発区域の状況及び形態等により通り抜けできないと認めた場合で、道路延長が35m以内又は自動車の転回広場が設けられている等避難上、安全上支障のない場合は、この限りでない。

①転回広場の寸法は幅員 $W = 4.7$ 以上、延長 $L = 5$ とする。ただし、下表により協議を行い、避難上、安全上支障のないものとして市に提供できる場合はこの限りでない。



転回広場の幅員 W	転回広場の延長 L
$4.7 \leq W < 5.7$	$5 \leq L \leq 15$
$5.7 \leq W < 6.7$	$5 \leq L \leq 35$
$6.7 \leq W$	$5 \leq L \leq 50$

(注1) W は道路幅員。

(注2) L は道路中心線。

(注3) 単位はメートル。

(注4) すみ切りは「ア」のとおり。

②袋路状道路の総延長は、原則として70m未満とする。なお、既存の袋路状道路に接続する場合は、既存道路の延長を含む。

(5) 道路の平面交差及び接続

ア. 道路の平面交差は、直角に近い角度とする。

イ. 著しい屈曲部には道路を接続してはならない。

ウ. 主要な道路とその他の道路を接続させる場合は、主要な道路の縦断勾配を変化させてはならない。

(6) 道路の縦断勾配

9パーセント以下とする。交差点及び取付け道路の縦断勾配については、6mの間に限り2.5パーセント以下とする。

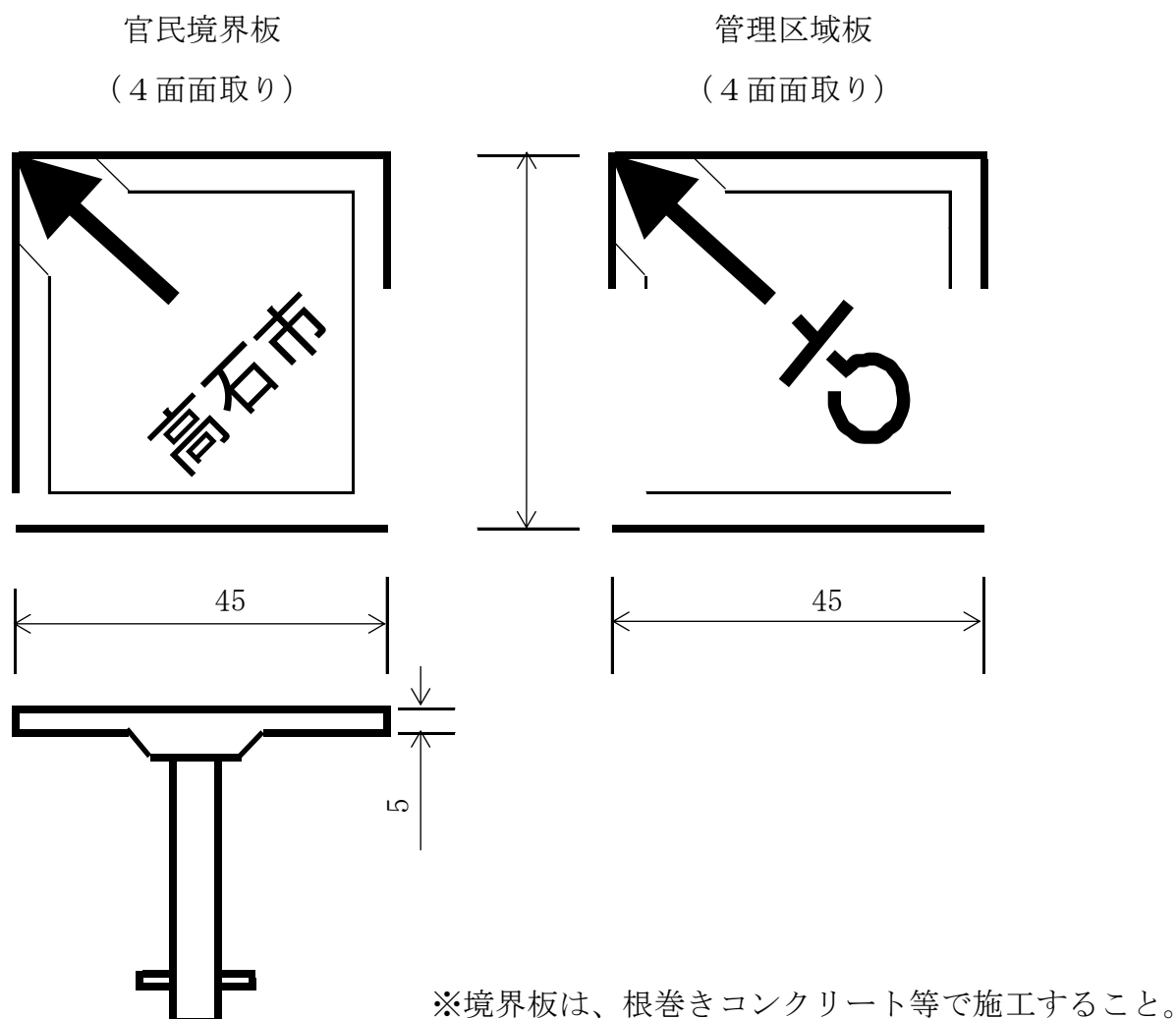
(7) その他の道路に関する基準については、高石市道路の構造の技術的基準等を定める条例（令和2年3月23日条例第3号）の定めるところによる。

(8) 橋梁の設計に関する事項

すべて永久橋とするが、構造、基準については、別途協議とする。

(9) 官民境界及び管理区域界には、次図を基準とした境界板を市の指定位置に設置すること。

(単位：mm)



(10) 道路占用等

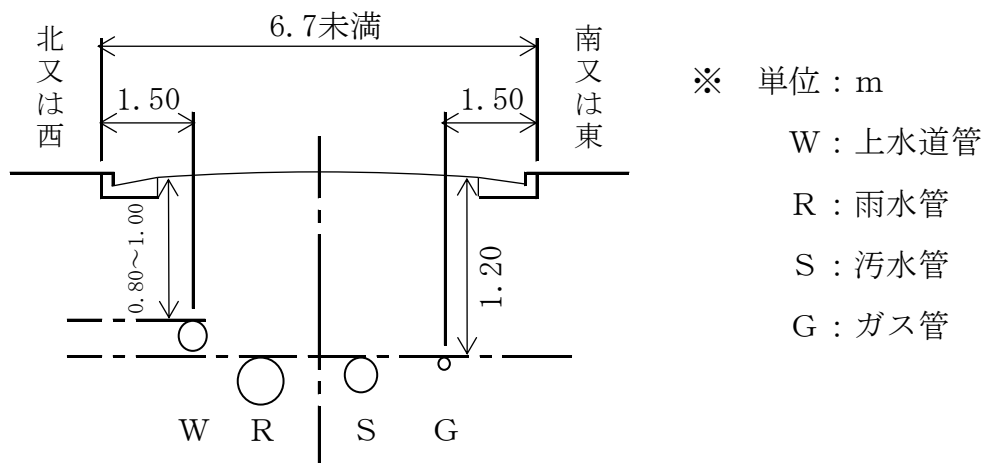
市道敷及びこれに準ずる道路敷等を占用又は掘削しようとするときは、本市所定の手続きを行うこと。

なお、道路の復旧は、舗装断面、復旧範囲等を含め道路管理者と協議すること。

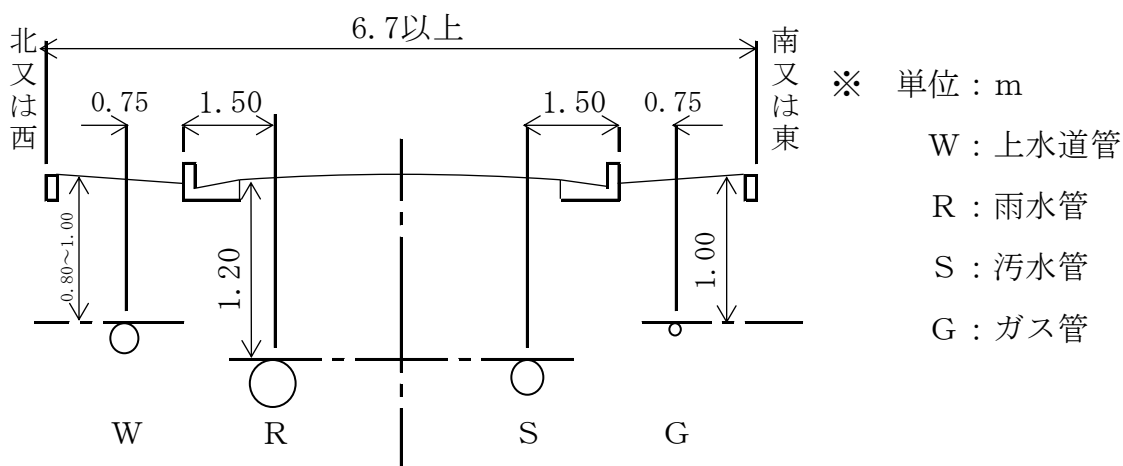
また、既存の電柱、カーブミラー等の移設が必要なときは、関係者と協議のうえ、所定の手続きを行い、市の指示する期間（中間検査時等）までに移設を完了すること。

(1 1) 開発区域内に設置する道路内の地下埋設物については、下図を基準とし、詳細は市と協議のうえ、設計施工すること。

ア. 道路幅員6.7m未満の場合

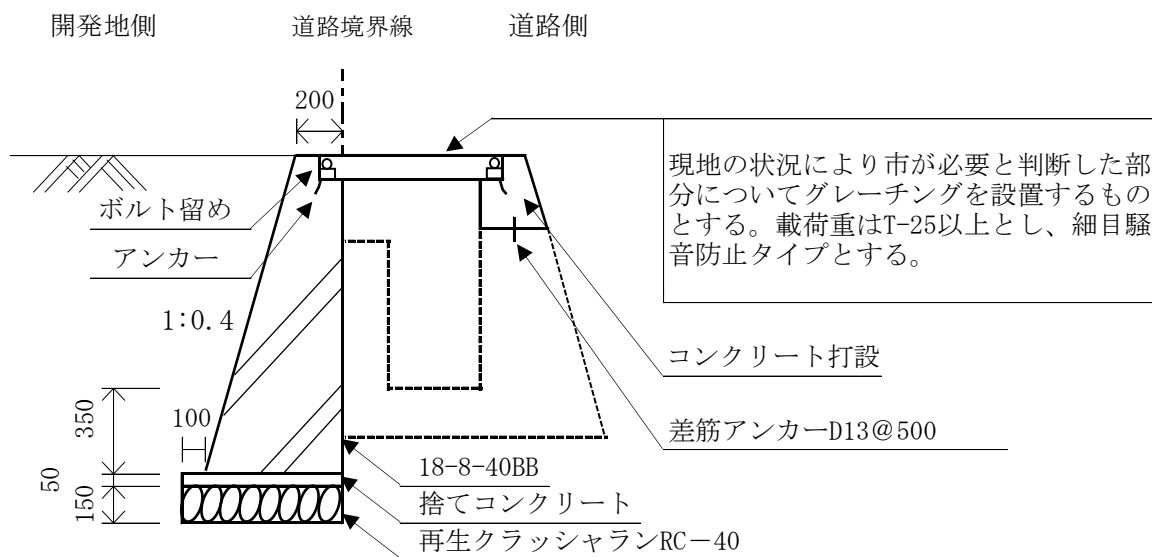


イ. 道路幅員6.7m以上の場合



(1 2) 区画整理事業による道路について

ア. 西取石地区における区画整理事業による道路に接する開発については、開発地側に次図の構造の側溝擁壁を整備すること。



8. 交通安全施設（第17条）について

（1）防護柵（転落防止柵、横断防止柵）

- ア．道路が法面、水路、擁壁等に面している場合で、歩行者、自転車等の転落防止のため必要と認められる区間には、防護柵を設けるものとする。設計強度はP種（垂直荷重590N/m（60kgf/m）以上、水平荷重390N/m（40kgf/m）以上）とする。
- イ．横断防止柵は、開発行為等の規模、目的等に応じて設置するものとする。

（2）ガードレール

行き止まり道路の土留めを設ける箇所及び車両の転落防止のため必要な区間には、ガードレールを設けるものとする。

（3）カーブミラー

見通しの悪い交差点及び屈曲部には、カーブミラーを設置するものとする。

（4）信号機等

信号機、横断歩道、道路標識等の設置については、警察署等と協議するものとする。

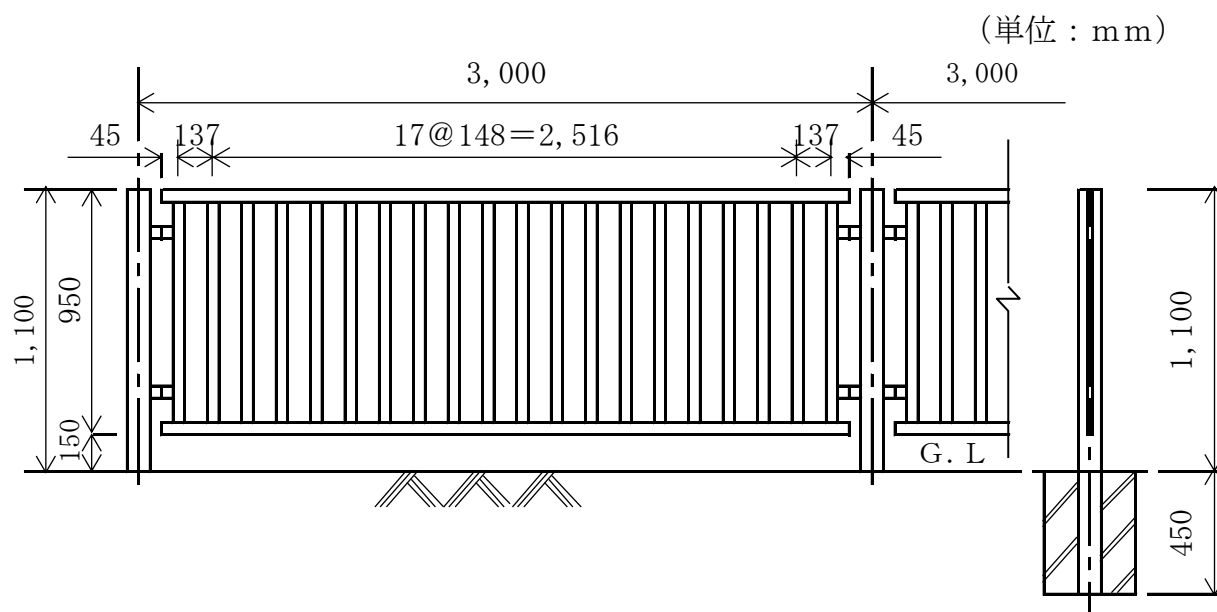
（5）その他の交通安全施設

バリカー（車止め）、視線誘導標、反射板等については、別途協議のうえ、設置するものとする。

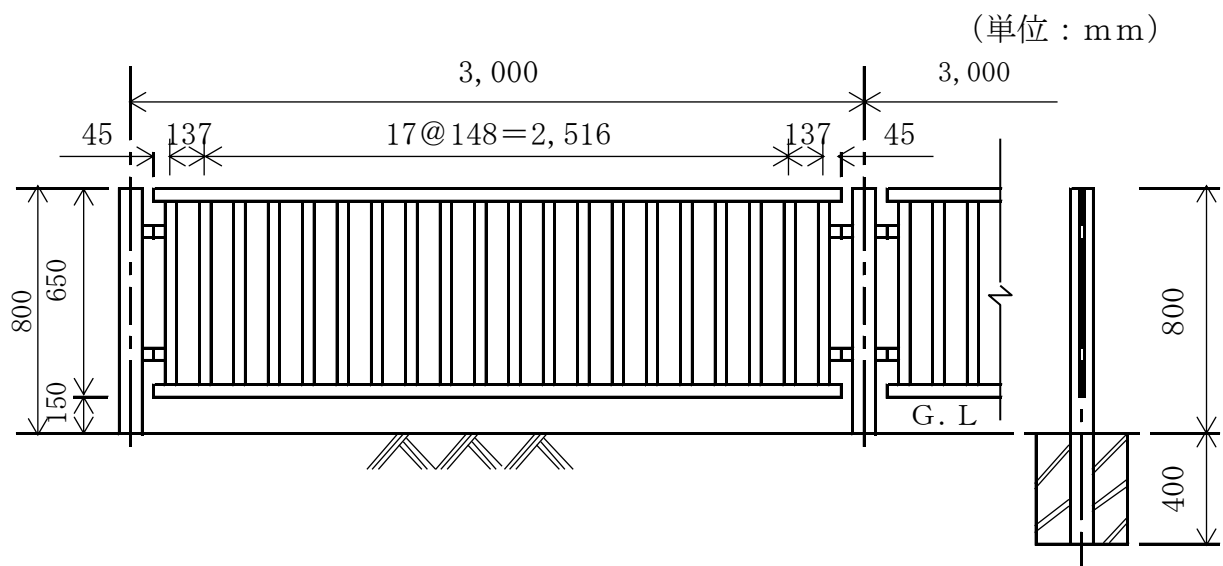
（6）その他

既設の交通安全施設を撤去する必要がある場合は、基礎部分から撤去し、原則として、市に返却するものとする。

転 落 防 止 柵

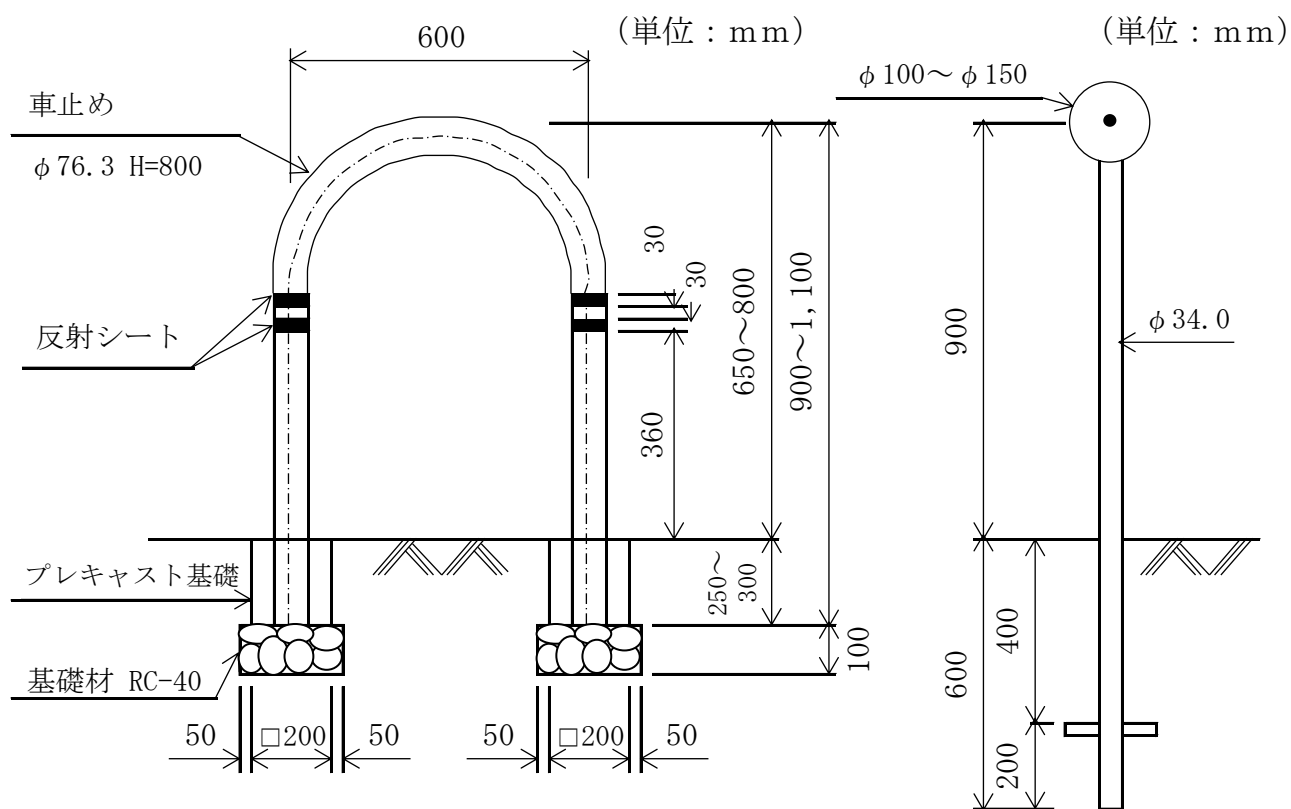


横断防止柵



バリカー (車止め)

デリネーター



9. 都市計画道路等 (第18条) について

- (1) 都市計画道路の整備については、当該事業の進捗状況により別途協議するものとする。
- (2) 都市計画街路明示を受け、第5条の協議申出書に添付するものとする。
- (3) 開発区域内外の都市計画道路敷との境界については、境界標を設置し、その費用は開発者が負担するものとする。

10. 水道施設（第19条）について

開発行為に関連する水道施設の設置については、給水装置工事設計・施工基準に基づくものとする。

（工事の申し込み）

（1）水道工事を必要とする開発事業者は、あらかじめ水道事業の管理者の権限を行う市長に申し込まなければならない。

（2）協議に関する必要書類は、下記のとおりとする。

ア. 共通提出書類

- ・位置図
- ・土地利用計画図

イ. 直結方式関係書類

- ・給水計画図
- ・給水設備図面（給水管の平面図）
- ・建築物の図面（各フロアの平面図）
- ・水理計算書（集合住宅等代表管口径）

ウ. 貯水槽方式関係書類

- ・給水設備図面（給水管の平面図）
- ・建築物の図面（各フロアの平面図）
- ・水理計算書（貯水槽容量・給水口径等）
- ・給水系統図

エ. その他必要と認められる書類

（3）帰属

開発者の負担で設置した配給水管であっても市が必要と認めた場合は、市に無償で帰属することとする。

（4）開発区域内に既設鉛製給水管がある場合は、分水栓にて閉止して撤去するものとする。

（5）3階建以上の集合住宅等を建築する場合については、原則として市子メーターによる各戸検針及び各戸徴収方式とする。

1.1. 排水施設（第20条）について

(1) 公共の用に供する排水施設の設計の原則

開発区域内の公共の用に供する排水施設（以下「排水施設」という。）は、開発区域の規模及び形状、開発区域内の土地の地形、予定建築物の用途並びに降水量から想定される汚水及び雨水を有効に排水できるものとする。ただし、公共団体が周辺の状況を考慮して、一体的に整備する必要があるとして指示した場合には、これに協力しなければならない。

(2) 公共下水道処理告示区域外の排水施設

ア. 公共の用に供する排水管（以下「排水管」という。）の管径は、計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮し、開発区域の規模及び地形等により定めた計画下水量を有効に排水できるものとする。

イ. 排水管における本管及び枝管の最小管径は30cm、取付管は15cm以上とする。

ウ. 排水管は、原則として下水道用硬質塩化ビニール管、ヒューム管とする。

特別の事情のある場合は、別途協議とする。

エ. 排水管渠における設計流量は、最小毎秒0.8mより最大毎秒3.0mとする。

なお、下流に行くに従い流速を漸増させ、勾配を次第に小さくさせる。

オ. 排水管渠の流量は、次式を標準として算定する。

(クッターの公式)

$$V = \frac{2.3 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(2.3 + \frac{0.00155}{I}\right) \times \frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{R \times I}$$

$$Q = A \times V$$

V : 流速 (m/sec) P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配 n : 粗度係数 (ヒューム管 : 0.013)

Q : 流量 (m³/sec) R : 径深 : A/P (m)

A : 流水の断面積 (m²)

カ. 1人1日時間最大汚水量は、697リットルとする。

キ. 計画雨水量は、開発区域の規模、地形等により適当な式で算定するが、一般的には次式を標準とする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} C \times I \times A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数 0.65

I : 時間あたり降雨量 (mm) 降雨量 (60) mm/時

A : 集水面積 (ha)

ク. 放流先の排水能力により一時、雨水を貯留する遊水池を設けて処理すること。

(a) 遊水池は、流出係数0.2時間当たり降雨量を17、28、90、28、12mmとし、5時間貯留する能力を有すること。

(b) 遊水池の表面は、張石等によって保護すること。

(c) 遊水池には越流式の余水吐を設けるものとし、その放流口断面は、時間当たり降雨量90mm、流出係数1.0により算定すること。

(d) 遊水池の管理並びに土地の帰属は、高石市開発指導要綱第11条の規定に基づく協議によって定める。

(3) 公共下水道処理告示区域内の排水施設

高石市公共下水道管理者と協議のうえ施工すること。

ア. 排水管の管径は、汚水管渠にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管渠にあつては計画雨水量を、合流管渠にあつてはその合計を考慮して定めた計画下水量を有効に排水できるものとする。

イ. 排水管における本管及び枝管の最小管径は、汚水管渠については20cm、雨水管渠・合流管渠については25cm、取付管は15cm以上とする。

ウ. 排水管は、原則として下水道用硬質塩化ビニール管、ヒューム管とする。特別の事情のある場合は、別途協議とする。

エ. 排水管渠における設計流量は、汚水管にあつては最小毎秒0.6mより最大毎秒3.0m、雨水管・合流管にあつては最小毎秒0.8mより最大毎秒3.0mとする。

なお、下流に行くに従い流速を漸増させ勾配を次第に小さくさせる。

オ. 排水管渠の流量は、次式を標準として算定する。

(クッターの公式)

$$V = \frac{2.3 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(2.3 + \frac{0.00155}{I}\right) \times \frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{R \times I}$$

$$Q = A \times V$$

V : 流速 (m/sec) P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配

n : 粗度係数 { ヒューム管 : 0.013
塩化ビニール管 : 0.010

Q : 流量 (m³/sec)

A : 流水の断面積 (m²) R : 径深 : A/P (m)

カ. 管渠の余裕は、計画時間最大汚水量に対して小径管渠 (20~60cm) では約100%の余裕をとらなければならない。それ以上の大径管渠については別途協議とする。

キ. 1人1日時間最大汚水量は、697リットルとする。

ク．計画雨水量は、開発区域の規模、地形等により適当な式で算定するが、一般的には次式を標準とする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} C \times I \times A$$

Q：計画雨水量 (m³/sec)

C：流出係数 0.60 (旧流域関連区域)
0.52 (旧高石処理区・合流区域)
0.51 (旧高石処理区・分流区域)

I：降雨強度 (mm/hr)

$$\frac{460}{t^{0.55}} \quad (\text{シャーマン型 10年確立})$$

t = t₁ + t₂：流達時間 (分)

t₁ = 流入時間 7分 (市街地)

t₂ = 流下時間 (分)

A：集水面積 (ha)

(4) 管渠の埋設深さ、保護及び基礎

ア．排水管の土被りは、原則として1.2m以上とする。ただし、土被りがとれない場合、土圧及び載荷重が管の耐荷力を超える場合、軌道下を横断する場合又は河川横断をする場合は、道路管理者及び河川管理者と協議の上、コンクリート又は鉄筋コンクリートで巻立てし、外圧に対して管渠を保護しなければならない。

イ．基礎は、地質に応じコンクリート基礎、砕石基礎等により管渠の安定を図ること。又は硬質塩化ビニール管等の可とう性管渠は、原則として自由支承の砂基礎とする。

ウ．軟弱地盤に敷設するときは、管渠の不等沈下の起こらないよう配慮しなければならない。

(5) 管渠接合

ア．管渠の管径が変化する場合又は2本以上の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として管頂接合とする。

イ．地表勾配が急な場合には、管径の変化の有無にかかわらず地表勾配に応じて段差接合又は階段接合とする。

ウ．汚水管渠の段差が60cm以上の場合は、副管をつけること。ただし、内副管の場合の人孔内径は120cm以上とし、点検口を設けること。

(6) マンホール

ア. 配 置

- (a) マンホールは、管渠の方向、勾配、管径の変化する箇所、段差の生じる箇所及び管渠の合流、会合する箇所に設けること。
- (b) マンホールは、管渠の直線部においても管径により、次表の範囲内の間隔に設けること。

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	1,500以下
最大間隔 (m)	75	100	150	200

イ. 種類及び構造

- (a) マンホール蓋はダクタイル鋳鉄製、躯体は現場打ちコンクリート又は組立式マンホールとし、本市指定の品を使用すること。
- (b) 汚水マンホールの底部には、インバートを設けること。
- (c) 雨水マンホールの底部には、深さ20cm以上の泥溜めを設けること。
- (d) 管径が変化しない中間人孔においては、2cmの段差を設けること。
- (e) 組立マンホールの種類は、次表によること。

組立マンホールの形状別用途

名 称	形 状 寸 法	用 途
組立0号マンホール	内径 75cm以下円形	小規模な排水又は起点。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
組立1号マンホール	内径 90cm以下円形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径400mmまでの管の会合点
組立2号マンホール	内径 120cm以下円形	内径 900mm以下の管の中間点及び内径 500mm以下の管の会合点
組立3号マンホール	内径 150cm以下円形	内径1,100mm以下の管の中間点及び内径 700mm以下の管の会合点
組立4号マンホール	内径 180cm以下円形	内径1,350mm以下の管の中間点及び内径 800mm以下の管の会合点

※上記表以外は、別途協議すること。

(7) 雨水枡、汚水枡

ア. 位置及び配置

(a) 雨水枡

道路と民有地との境界の道路内に設ける。ただし、歩車道の区分のある場合は、別途協議とする。

なお、路面排水の雨水枡の間隔は、20m以内とする。

宅地内雨水枡は、別に民有地内に設けること。

(b) 汚水柵

官民境界の私有地側1m以内に設置し、原則として1戸に1個とする。

イ. 構造

原則として次図のとおりとするが、高さ、用地の関係で取付けができないときは、現場の状況に適したものとすることができる。

(8) 宅内最終柵

ア. 公共下水道が未整備の分流区域において、汚水系統（汚水、雑排水）の最終柵と雨水系統（雨水のみ）の最終柵を設けて、最終汚水柵から最終雨水柵そしてその雨水柵から既設の本管へと接続する。

(9) 取付管

ア. 最小管径は、150mm以上とすること。

イ. 取付管は、原則として硬質塩化ビニール管とすること。

ウ. 曲部には、曲がり管を使用し、管渠との取付部には、支管を使用すること。

エ. 取付管の勾配は、10%以上とすること。

(10) その他

雨水流出量の抑制のため、必要に応じて雨水貯留タンクを設置すること。

(11) 添付図面

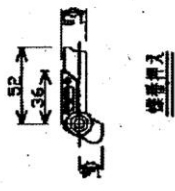
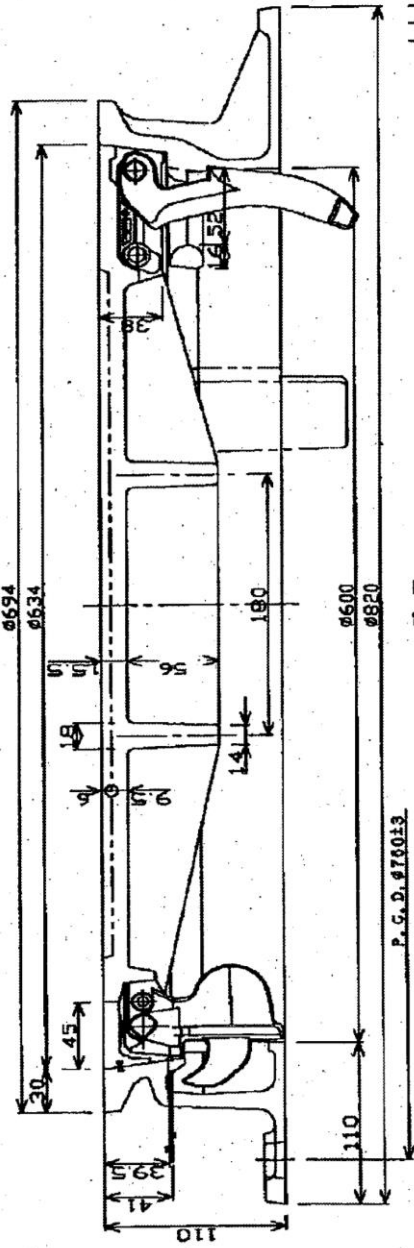
ア. 申請時

(a) 排水区画割平面図	縮尺 1/250～1/2500
(b) 排水施設平面図	縮尺 1/250～1/2500
(c) 排水管布設平面図	縮尺 1/250
(d) 排水管布設縦断面図	縮尺 縦1/100 横1/250
(e) 排水管布設横断面図	縮尺 1/30～1/100
(f) 排水管施設構造図	縮尺 1/30～1/50
(g) 流量計算書	(別途指示)

イ. 竣工時

(a) 下水道台帳の提出	
a. 調書	(別途指示)
b. 図面 マイラー原図	(別途指示)
(b) 工事写真の提出	(別途指示)

(公共下水道整備区域)



標準型

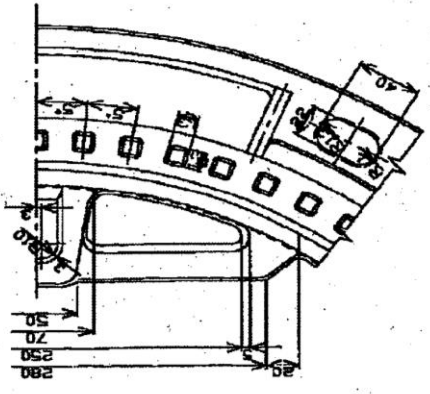
おすい...パール穴は左右各2とする
雨水...パール穴は左右各4とする



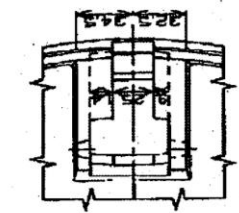
雨水

おすい...ガス穴は閉塞とする(4箇所)
雨水...ガス穴は開放穴とする(4箇所)

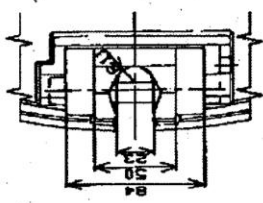
早面



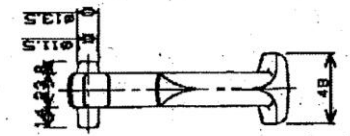
受替機密型詳細



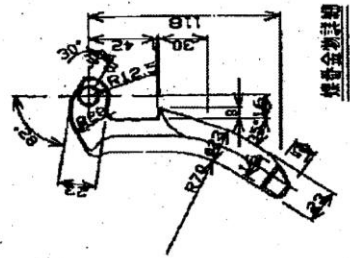
標準機密型詳細



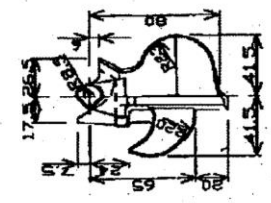
標準自動閉鎖付型詳細



標準金物詳細

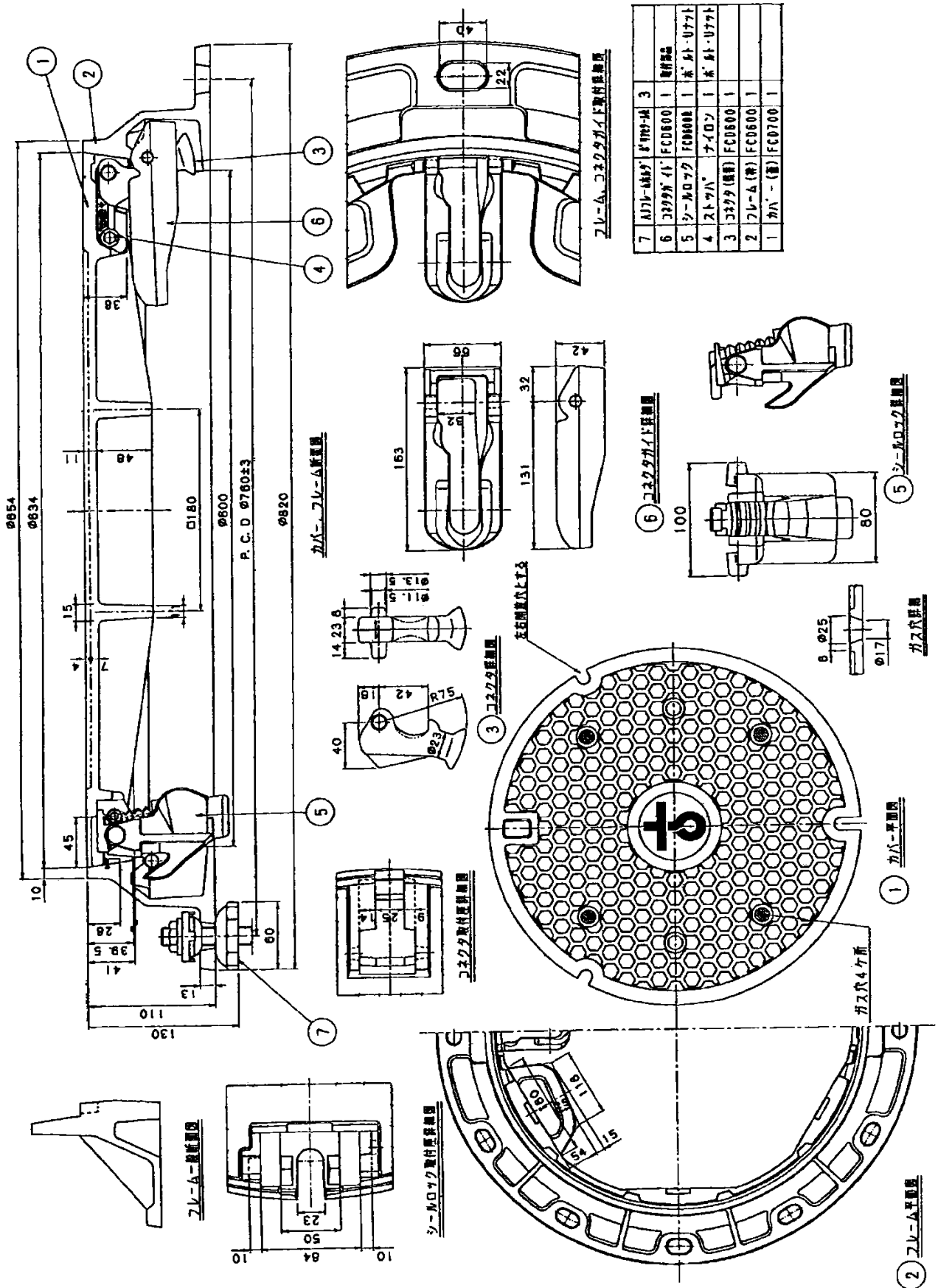


自動閉鎖型



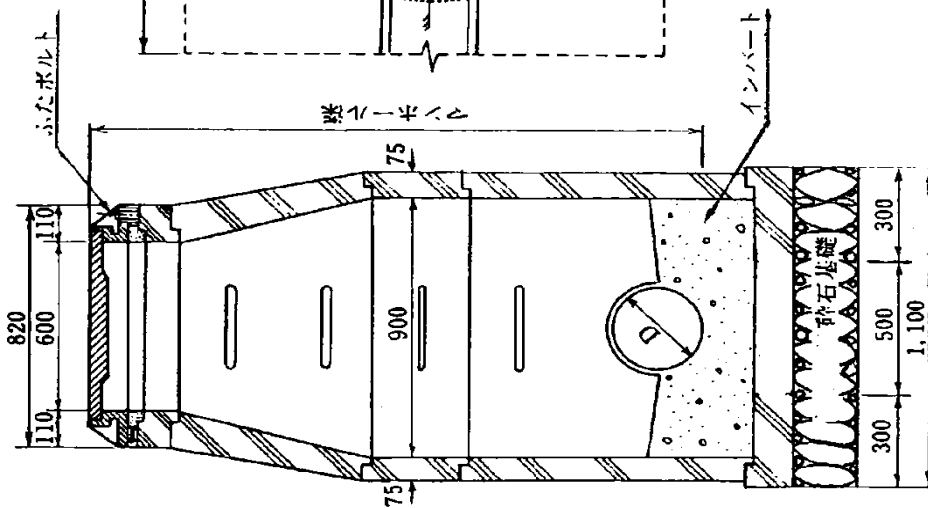
5	標準型	ナイロン	1	系外-U791
4	自動機	FCD600	1	系外-U791
3	標準金物	FCD600	1	
2	金物	FCD600	1	
1	蓋	FCD700	1	
品名		系	材質	標準
設計		図	番	尺
				度
				年月日
型式 参考図(仕様書による)				
品名 高石市型7007本体φ600				
高石市				

(公共下水道未整備区域)

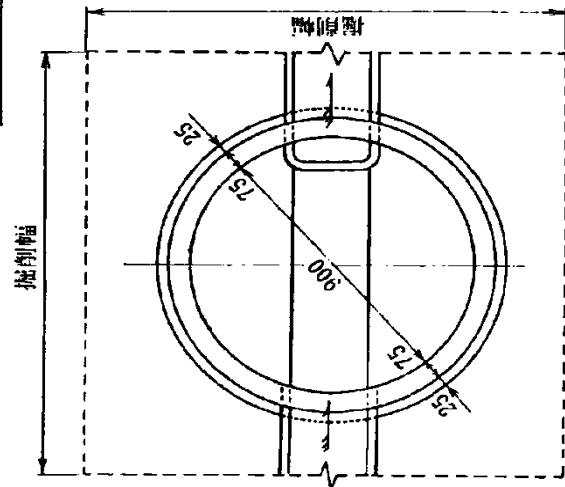


1号組立マンホール (内径900mm円形) 構造標準図

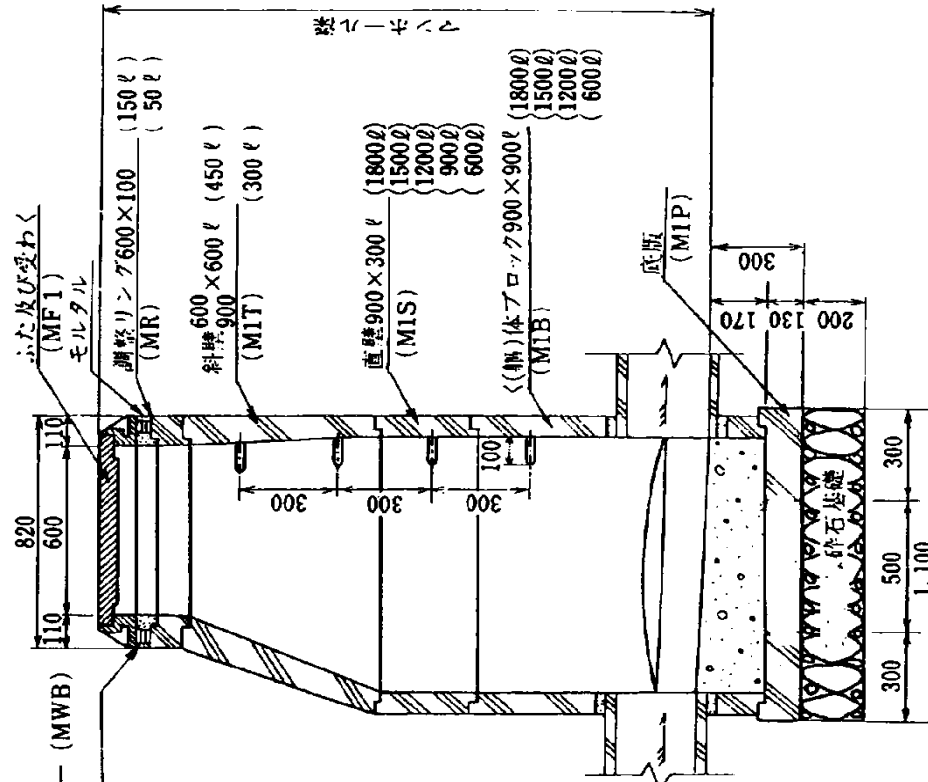
横断面図



平面図

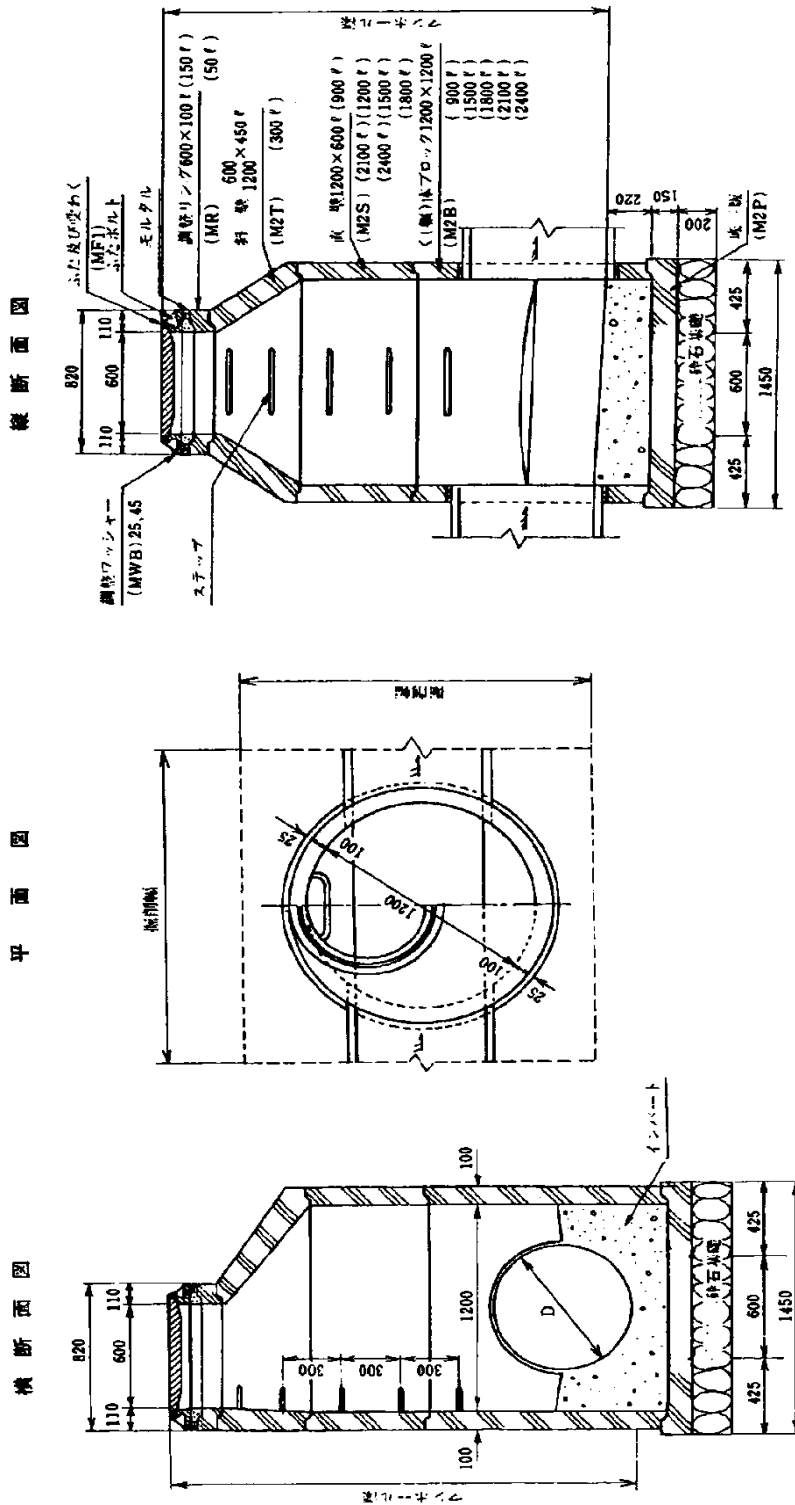


縦断面図



※ 雨水人孔については、泥溜め20cmを設けること。

2号組立マンホール (内径1200mm円形) 構造標準図
 組合せの形式：2・2T6形

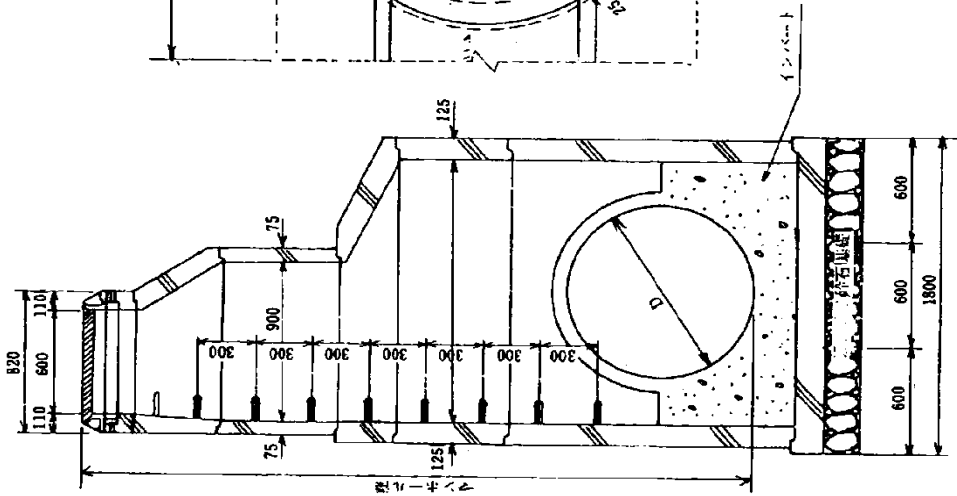


* 流出管径 600mm以下の場合は、スチューブの位置は、流出管上にくるものとする。

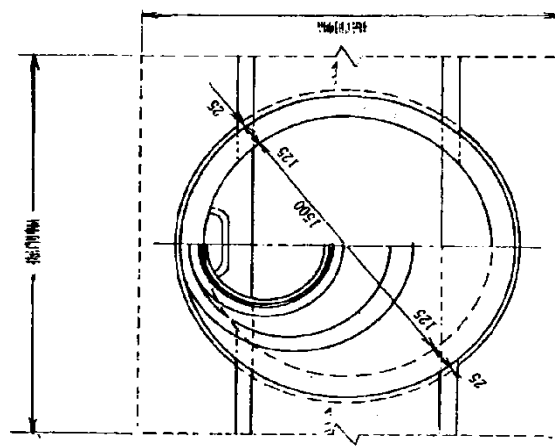
3号組立マンホール (内径1500mm円形) 構造標準図

組合せの形式: 3・1 T 6 形

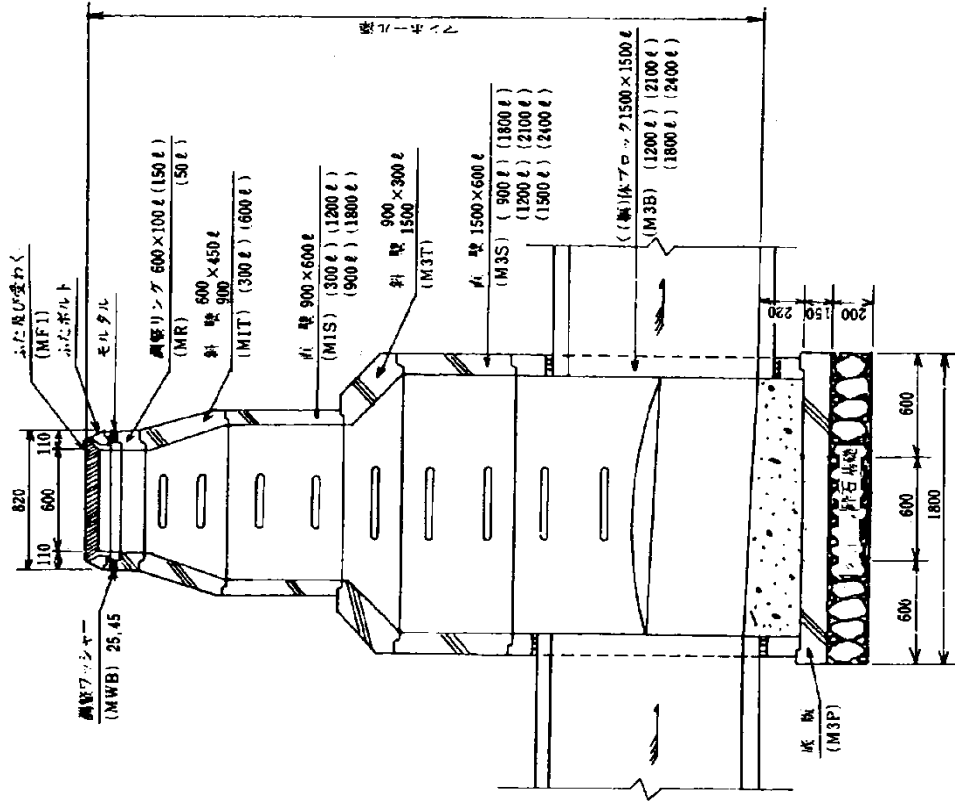
横断面図



平面図



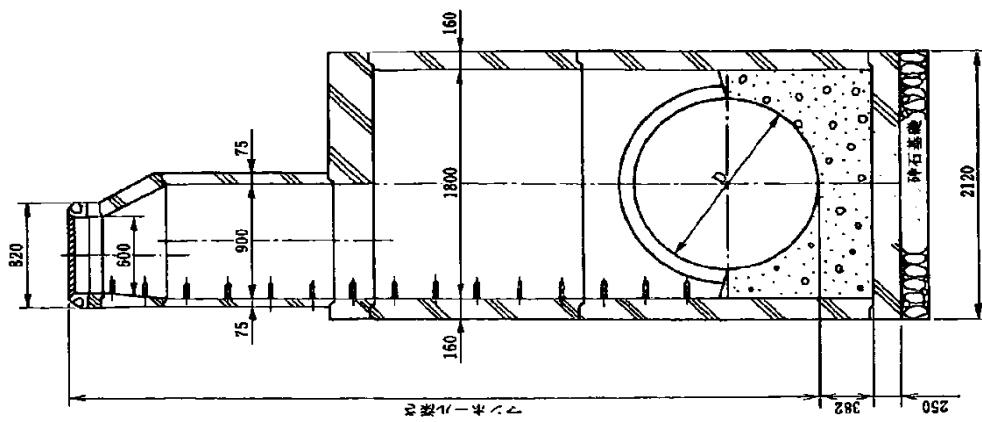
縦断面図



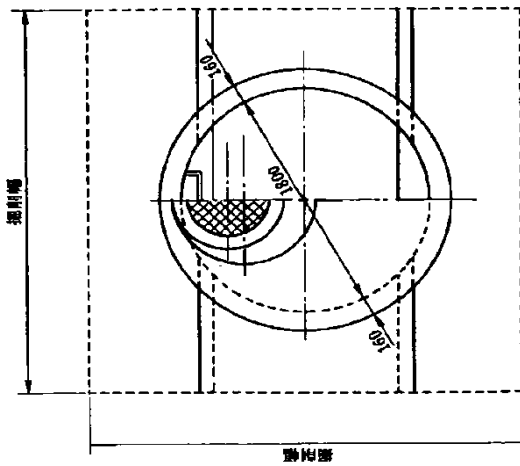
※ 流出管径 600mm 以下の場合の
 ストップの位置は、流出管上
 にくるものとする。

4号組立マンホール (内径180mm円形) 構造標準図

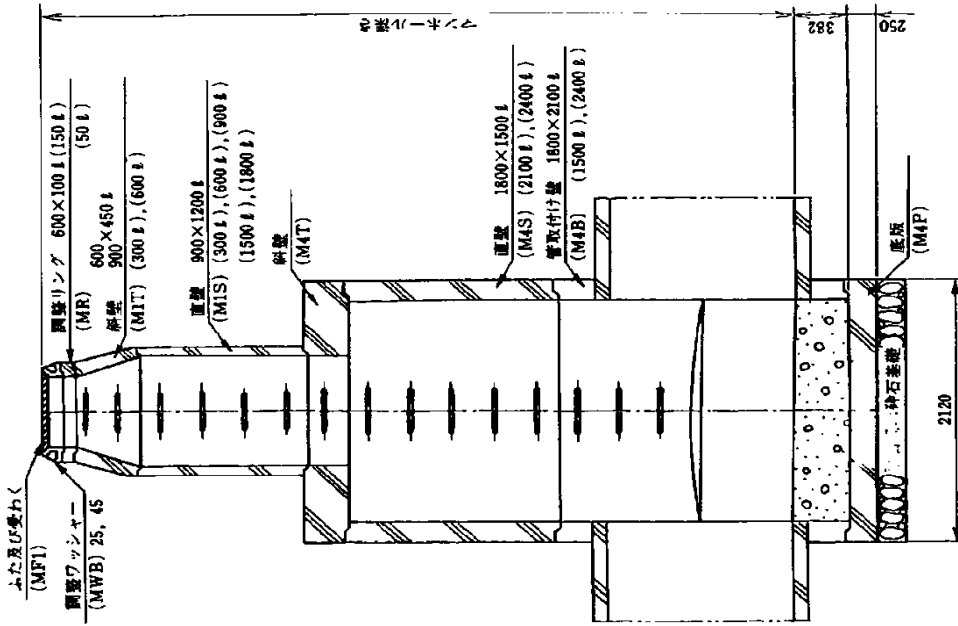
横断面図



平面図



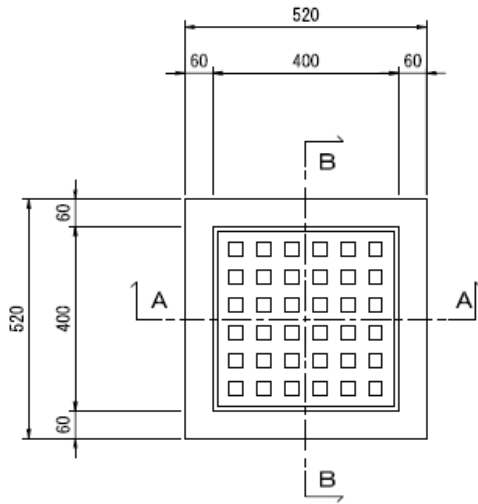
縦断面図



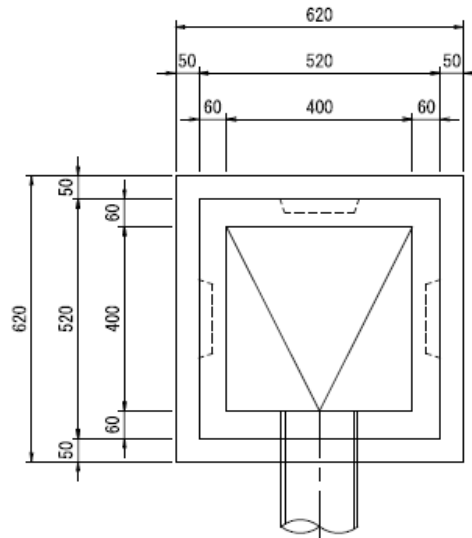
雨水樹標準圖

A型雨水樹

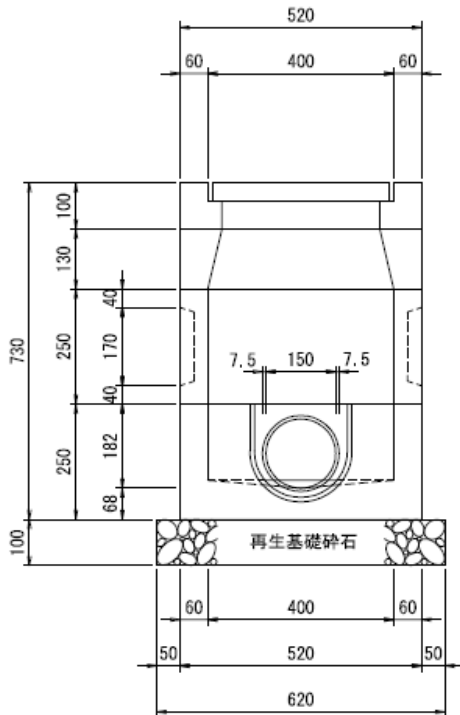
平面圖



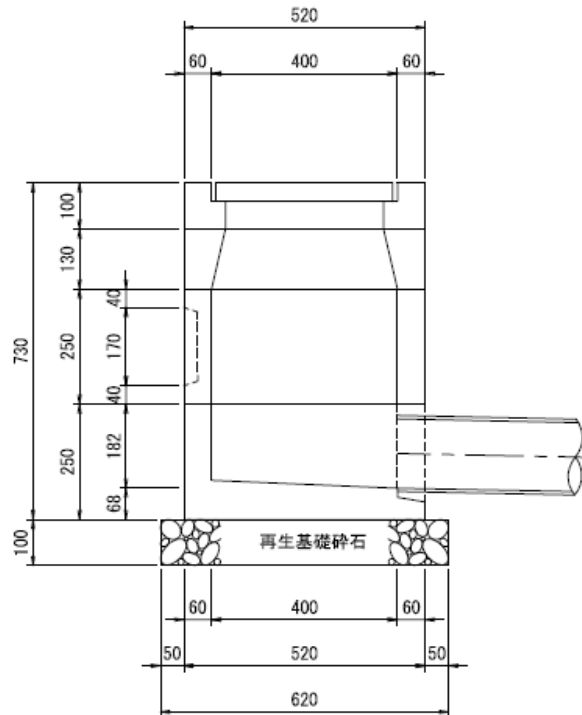
断面圖



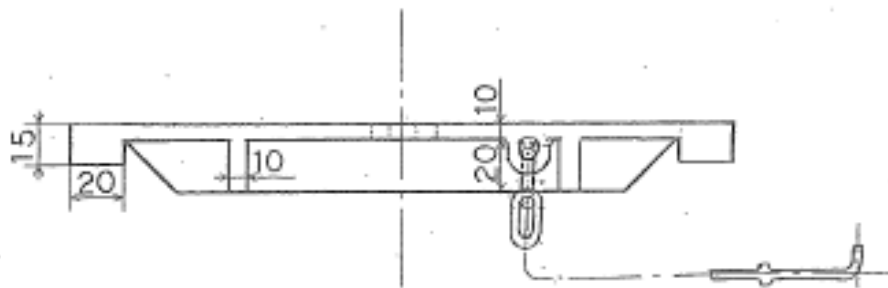
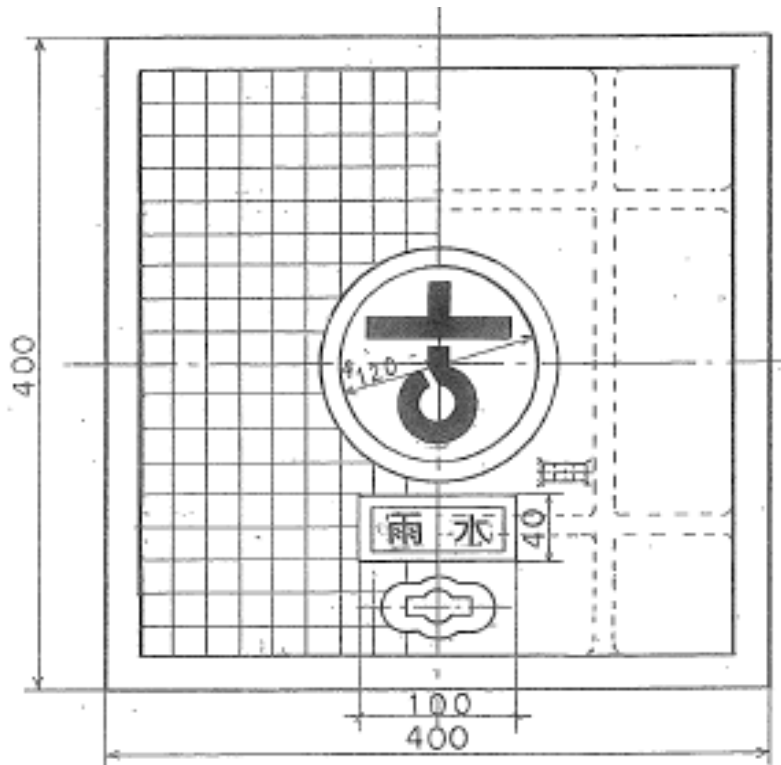
A-A



B-B



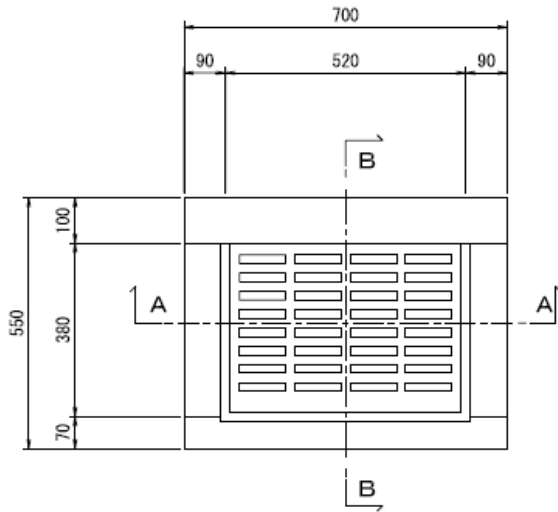
歩道部にA型柵を設ける場合は、
下図の蓋を用いるものとする。



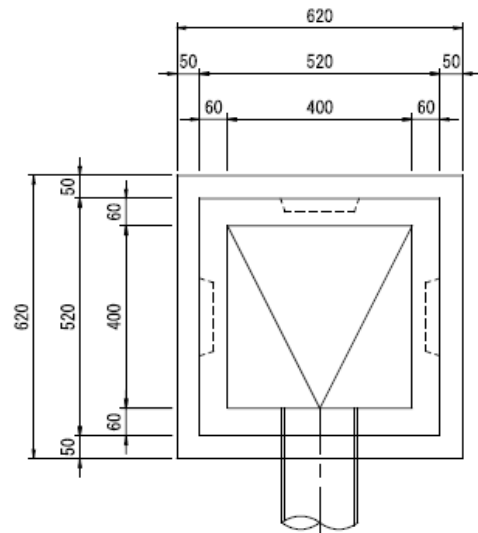
雨水枱標準圖

L型雨水枱

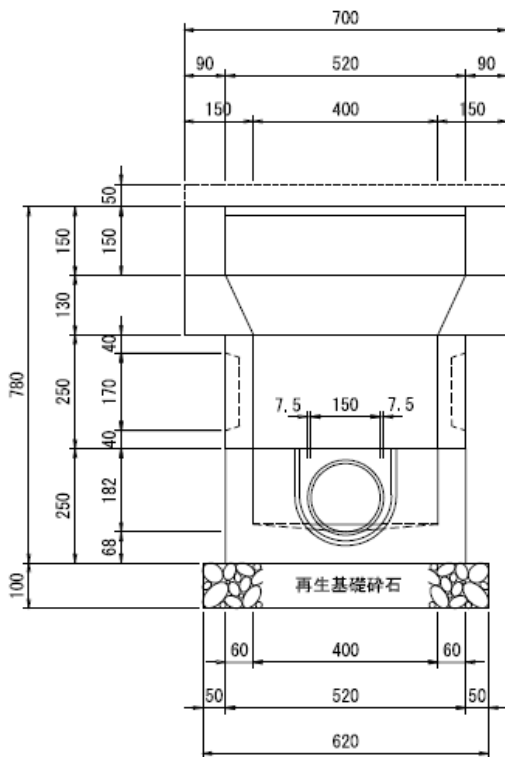
平面圖



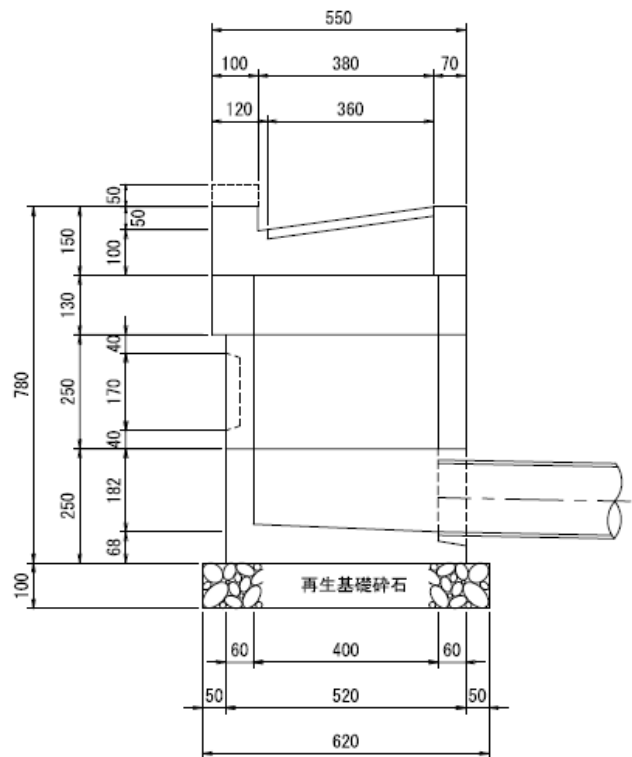
断面圖



A-A

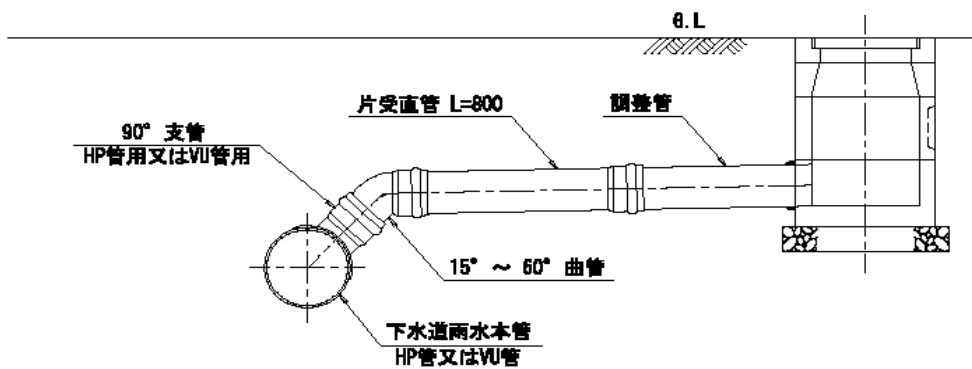


B-B

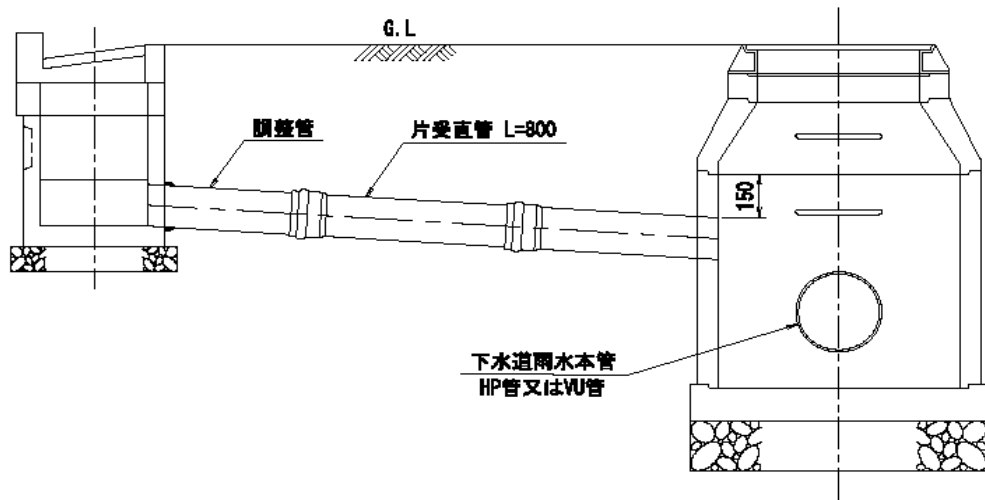


取付管VU ϕ 150 布設図

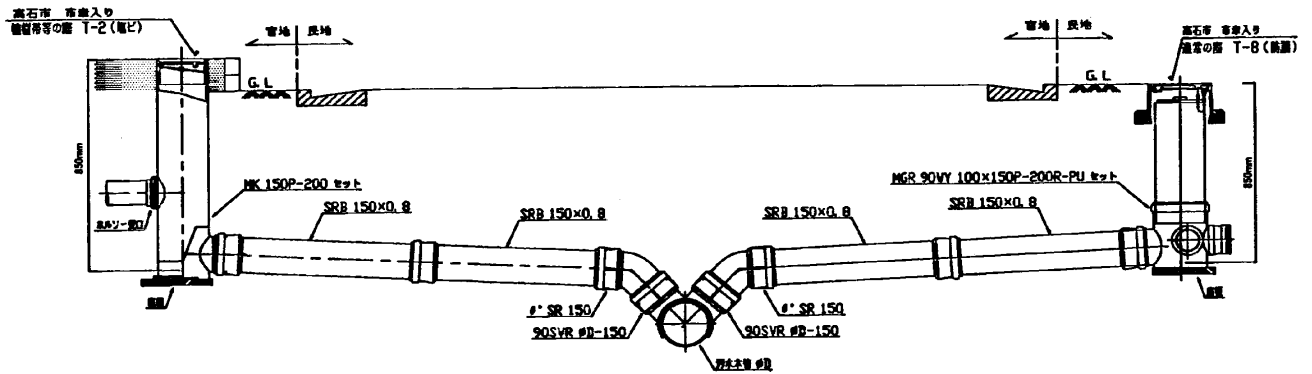
本管取付



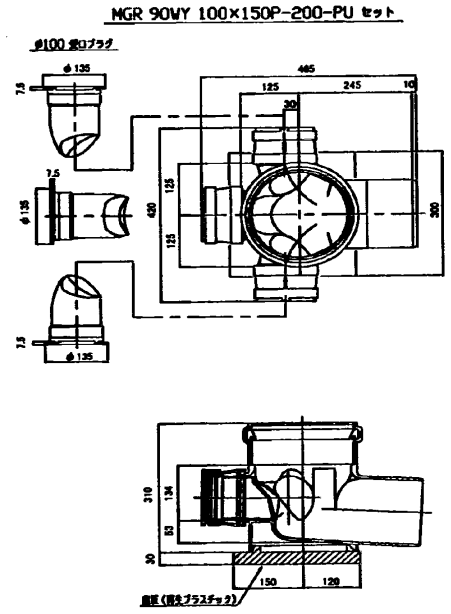
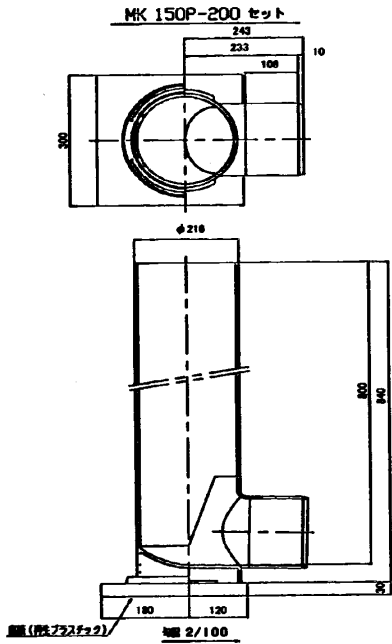
人孔取付



高石市型公共汚水樹 設置標準図

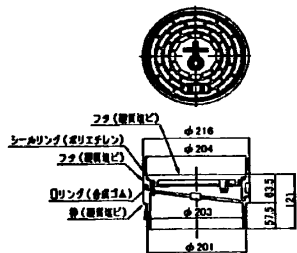


インバート 寸法図 <参考>



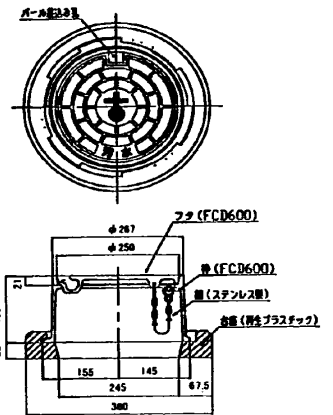
【植樹帯等の場合】

高石市型公共マス用塩ビふた 寸法図 (T-2) <参考>



【通常】

高石市型公共マス用防護ふた 寸法図 (T-8) <参考>



泉北環境整備施設組合については、別途協議のこと

12. 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

消火栓及び防火水槽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

消火栓及び防火水槽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。

13. 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) 協議書の提出

住戸数8戸以上の共同住宅等を建築する場合は、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提出し、市長と協議しなければならない。ただし、市長が一般廃棄物の適正処理のために必要と判断した場合は、8戸未満の共同住宅等であったとしても、この限りではない。

- 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) 規模等

ア. 普通（可燃）・不燃・資源ごみ置場

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、1住戸当たりの面積を1/2まで軽減できるものとする（最低面積は2㎡）。

イ. 粗大ごみ置場

収集処理が可能なスペースを確保する。

(3) 構造等

ア. 普通（可燃）・不燃・資源ごみ置場

- ① ブロック積又はこれと同等以上の構造で、正方形又は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。

- ② 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。

- ③ 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。

- ④ 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。

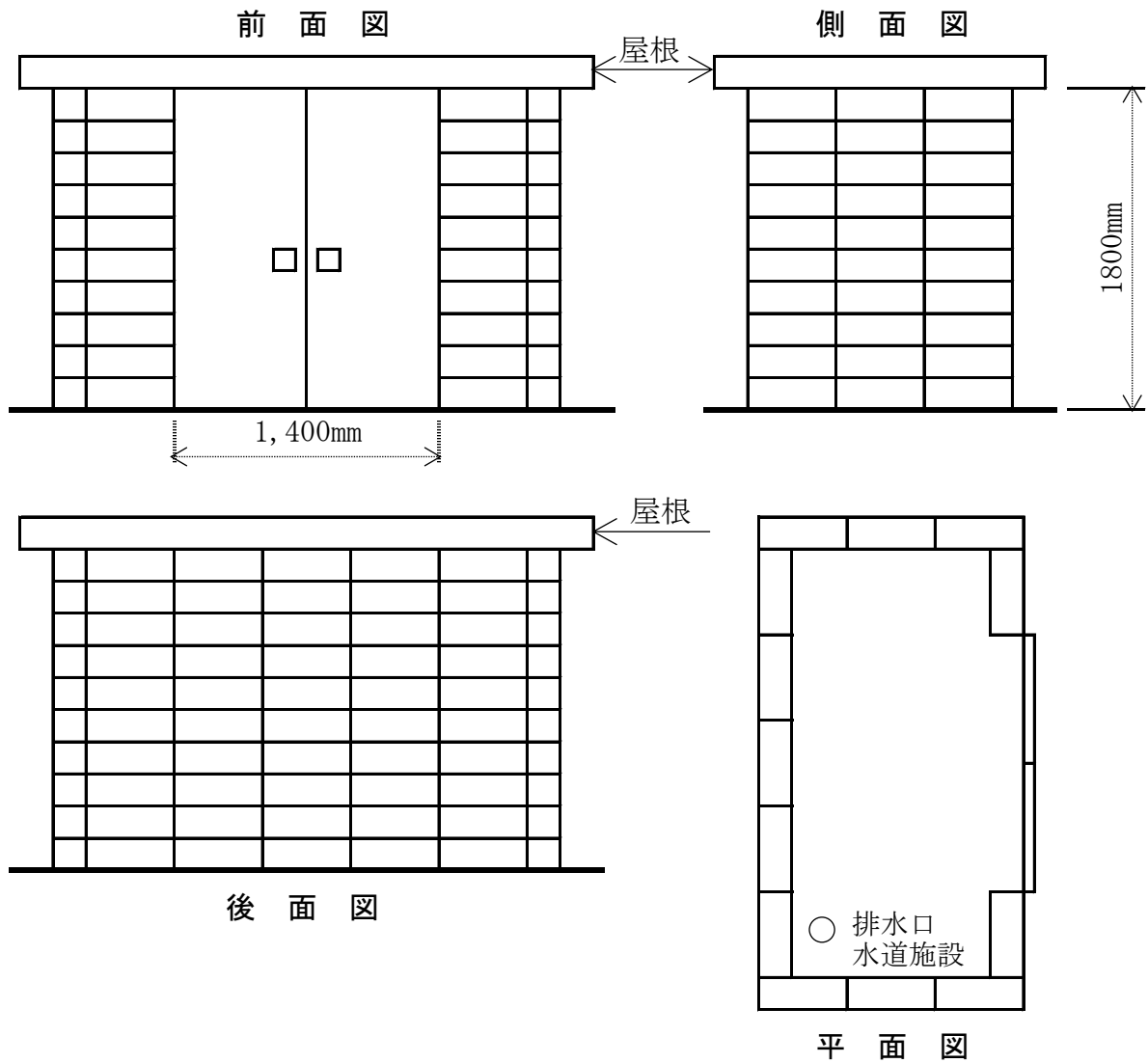
イ. 粗大ごみ置場

床は、できる限りコンクリート張り等とする。

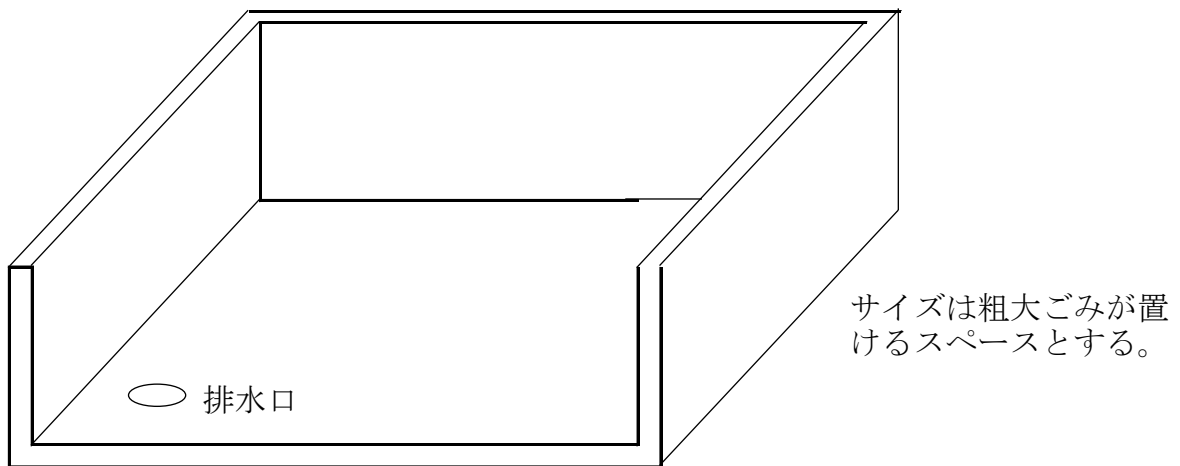
なお、ごみ置場の構造については、次図を参考にすること。

[ごみ置場参考図]

(例) 普通(可燃)・不燃・資源ごみ置場



(例) 粗大ごみ置場



(4) 設置場所等

- ① 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。
- ② 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（可燃）・不燃・資源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、「高石市ごみの収集」保存板の設置

「普通（可燃）・不燃・資源ごみ置場」、「粗大ごみ置場」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。

また、店舗等の事業所については、事業系一般廃棄物と産業廃棄物に分け適正処理し、ごみの減量化・再資源化に配慮したごみ置場（資源分別ボックス等）を設置し、積極的にごみの減量化・再資源化に協力するものとする。

(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	
普通ごみ置場等の面積		m ²	
粗大ごみ置場の面積		m ²	
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。

14. 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。

15. 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	一戸建住宅	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・ ワンルーム形式集合住宅	1戸当たり	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	待合室等の面積 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	店舗面積 100㎡当たり	—	—	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)	事務室面積 100㎡当たり	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	ホールディング場・バレーボールセンター	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」とは、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をいう。なお、店舗面積1,000㎡を超える大型店舗については、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。

※ 予定建築物の敷地が一般区域及び近商区域にわたる場合の駐車台数は、各区域の基準で算出した台数に各区域の面積の敷地面積に対する割合をそれぞれ乗じて得た数値の合計以上の台数を確保すること。

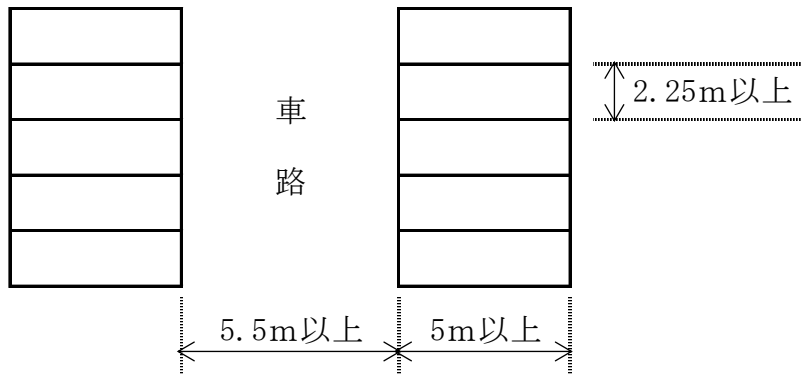
(2) 自動車及び自転車の1台当たりの面積は、次のとおりとする。

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

※ 軽自動車専用駐車場を設置する場合には、必要駐車台数の30%未満とし、1台当たりの面積は3.6m×2m以上とする。

(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]



※ やむを得ず、前面道路に対して複数の駐車場が直接面している配置（いわゆる串刺し駐車場）とする場合は、駐車場と前面道路との間に幅1m以上の空間を設け、かつ、安全対策を講じた設計の上、別途協議するものとする。

(4) 機械式駐車施設も可とし、1台当たりの面積については、その仕様によるものとする。

(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) 開発区域内に、必要な駐車台数及び駐輪台数を確保するとともに、引越業や運送業等の車両が一時的な駐車を行う際に開発区域内に駐車できるスペースの確保に努めること。ただし、土地利用上及び住宅の建替を行う上で支障のある場合は、必要な駐車台数及び駐輪台数の不足分を300m以内の区域外で確保することも可とする。この場合、位置図及び誓約書等を市長に提出するものとする。また、想定する利用者の必要駐車台数が設置基準表を下回る場合は、理由書を提出の上、別途協議するものとする。

(6) 開発者は、駐車場及び駐輪場の設置にあたっては、車両の通行及び交通安全施設並びに近接地への迷惑防止に十分配慮するとともに、路上駐車防止に努めなければならない。

16. 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。

17. 電波障害の防止（第28条）について

中高層建築物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

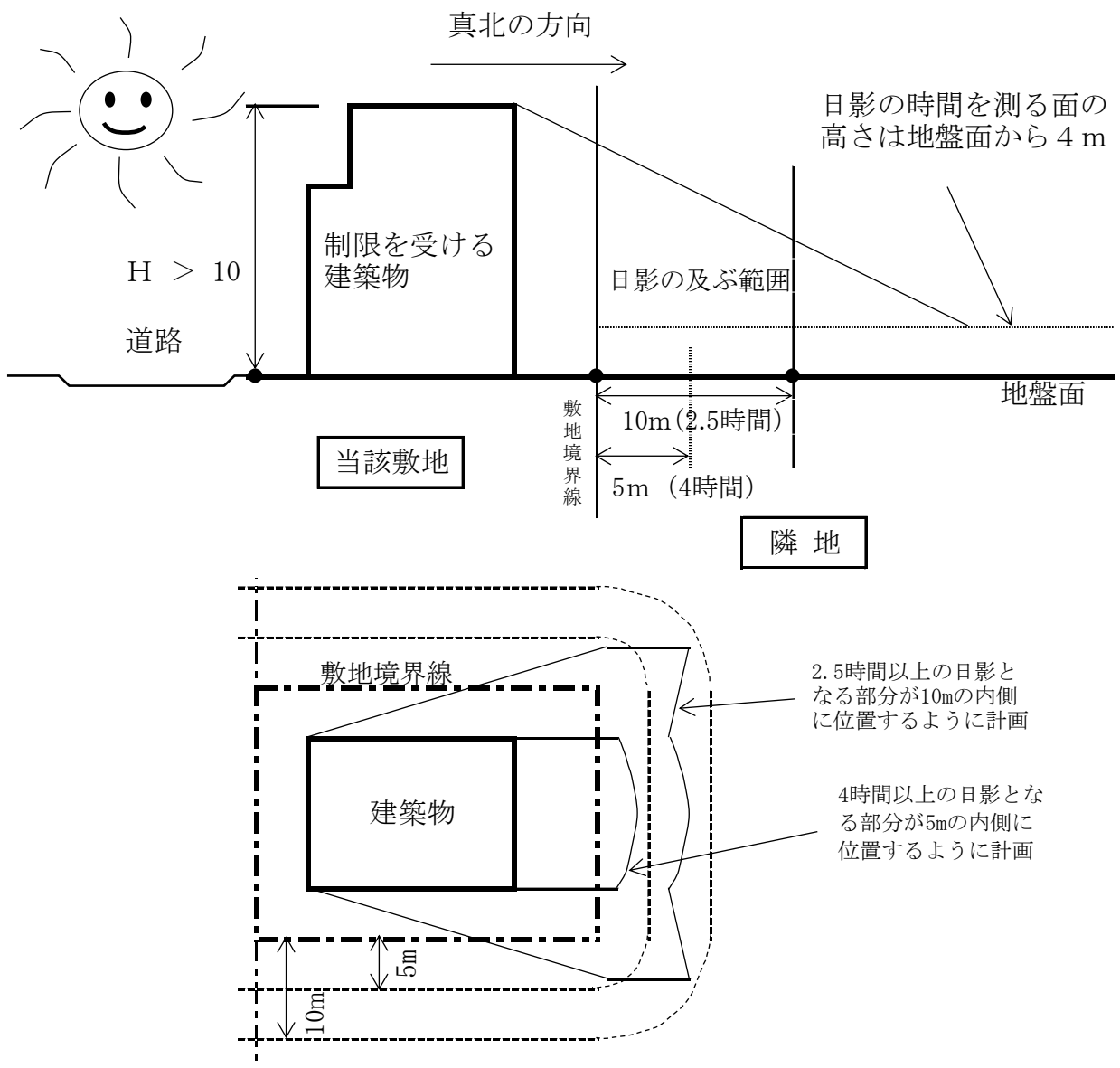
18. 日影（第29条）について

[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

本市において規制される対象は、都市計画法で定める「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「都市計画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。

日影規制とは（第一種中高層住居専用地域の場合）



制限を受ける建築物

建築物がある 地域又は区域	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	都市計画区域の うち用途地域の 指定のない区域
制限を受 ける建築物	高さが10mを超える建築物		

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時間以上日影 となる部分を生 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時間以上日影 となる部分を生 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時間以上日影 となる部分を生 じさせないこと	同 上	3時間以上日影 となる部分を生 じさせないこと
都市計画区域 のうち用途 地域の指定の ない区域	同 上	4時間以上日影 となる部分を生 じさせないこと	同 上	2.5時間以上日影 となる部分を生 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。

※ 第二種住居地域のうち、容積率が十分の三十の区域についても上記の基準に適合するよう努めること。

19. 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19年2月1日経済産業省告示16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、指導要綱協議申出書の提出後とする。
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。

20. 福祉（第32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	
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㎡以上
7	劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場	500㎡以上
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㎡以上
9	遊技場、公衆浴場	
10	ホテル、旅館	
11	共同住宅	2,000㎡以上又は住戸の数20戸以上
12	官公庁舎等	すべて対象
13	銀行、信用金庫、信用組合、農協等	
14	証券会社、貸金業営業所	
15	公衆便所	
16	理髪店、クリーニング取次所	50㎡以上
17	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	
18	コンビニエンスストア	100㎡以上
19	神社、寺院、教会	300㎡以上
20	冠婚葬祭施設、事務所	500㎡以上
21	ダンスホール、自動車教習所	1,000㎡以上
22	寄宿舍	2,000㎡以上又は住戸の数50戸以上
23	工場	3,000㎡以上

(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 1. 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築物その他工作物は、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 2. 防犯灯（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調わない場合は、開発者又は開発区域内の住民による自主管理とする。