

茨木市開発指導要綱施行基準

令和6年(2024年)4月1日

茨 木 市

目 次

茨木市開発指導要綱施行基準

第1	環境影響調査	12
第2	環境への影響に対する措置	12
第3	道路交通騒音防止対策	13
第4	事前協議等の手続	14
第5	水道事業管理者との協議手続	14
第6	教育委員会との協議手続	14
第7	消防長との協議手続	15
第8	水利関係者との協議手続	15
第9	標識の設置	15
第10	関係への説明	16
第11	協議経過報告書の提出	17
第12	覚書の締結	17
第13	道 路	17
第14	交通安全施設等	22
第15	公園等	24
第16	排水施設	27
第17	上水道施設	30
第18	消防水利施設	30
第19	ごみ集積施設	30
第20	汚水処理施設	30
第21	集会所等	31
第22	医療施設	32
第23	宅地造成等の基準	32
第24	工事施工中の注意事項	32
第25	工事の検査	33
第26	移管手続	34
第27	工業地域内における住宅開発	35
第28	緩衝帯及び公害防止協定	35
第29	計画人口の基準	36
第30	一宅地規模の基準	37
第31	共同住宅の住戸面積の確保基準	37
第32	高齢者向け共同住宅の住戸面積の確保基準	37
第33	周辺空間の確保基準	38
第34	日影による影響の防止措置	40
第35	放送電波の受信障害	40
第36	自治会の加入促進	40
	付図1～付図6	41

茨木市開発指導要綱施行基準

第1 環境影響調査(茨木市開発指導要綱(以下「要綱」という。)第7条第1項関係)

- 1 環境影響調査を必要とする開発行為等は、次に掲げるものとする。ただし、環境影響評価法(平成9年法律第81号)及び大阪府環境影響評価条例(平成10年大阪府条例第3号)の対象となる事業を除く。
 - (1) 開発区域の面積が25ha以上であって、住宅建設を目的とするもの
 - (2) 製造業(物品の加工修理業を含む。)、ガス供給業又は熱供給業に係る工場又は事業場を新たに建設する事業のうち、次の各号のいずれかに該当する施設を設置する事業① ばい煙発生施設等(大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設又は大阪府生活環境の保全等に関する条例第17条第5項に規定する届出施設をいう。)であって、定格能力で運転する場合において使用される燃料及び原料の量を重油に換算した量が1時間当たり2,000ℓ以上のもの
 - (2) 特定施設等(水質汚濁防止法第2条第2項に規定する特定施設、同条第3項に規定する指定地域特定施設又は大阪府生活環境の保全等に関する条例第49条第2項に規定する届出施設をいう。)であって、公共用水域へ排出される1日当たりの平均的な排水の量が5,000m³以上のもの
 - (3) その他市長が必要と認めるもの
- 2 環境影響調査及び事後調査の評価項目は次に掲げるものから選定し、整理するものとする。
 - (1) 生活環境
大気質、水質・底質、地下水、騒音、振動、低周波音、悪臭、地盤沈下、土壤汚染、日照障害、電波障害、都市景観
 - (2) 自然環境
気象、自然景観、人と自然とのふれあいの活動の場
 - (3) 歴史的・文化的環境
歴史的・文化的景観、文化財
 - (4) 環境負荷
廃棄物、発生土、温室効果ガス
- 3 前項の環境影響調査の評価項目の選定、整理及び調査方法等については、大阪府の「環境影響評価及び事後調査に関する技術指針」を参考とし、当該指針に定めのない事項については本市の指示に従い実施すること。

第2 環境への影響に対する措置(要綱第7条第2項関係)

- 環境への影響を排除し又は、緩和するために必要な措置については、次に掲げるものとする。
- (1) 環境影響調査の内容に関する対応
 - (2) 土地の利用及び建築物等の建築に関する計画の変更
 - (3) 水質汚濁、大気汚染、騒音、悪臭、地盤沈下、土壤汚染の対応
 - (4) 日照障害の緩和、電波障害の解消
 - (5) 工事施工中の災害(排水・騒音・振動・地盤沈下・土砂の飛散等)の防止
 - (6) 工事用車両の交通対策及び事故防止
 - (7) その他市長が必要と認める措置

第3 道路交通騒音防止対策（要綱第8条関係）

- 1 道路交通騒音の影響を受ける幹線道路等の沿道において、住宅の建設を目的とする開発行為等を行う場合「騒音に係る環境基準」を達成できるよう必要な防音対策を講じなければならない。
- 2 前号の「騒音に係る環境基準」は、環境基本法第16条第1項の規定に基づき定められた「道路に面する地域」について次表の基準による。

地域の区分	基準値	
	昼間	夜間
A地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域	60dB以下	55dB以下
B地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域及びC地域のうち車線を有する道路に面する地域	65dB以下	60dB以下

- 備考1 Aを当てはめる地域は、専ら住居の用に供される地域とする。
- 2 Bを当てはめる地域は、主として住居の用に供される地域とする。
- 3 Cを当てはめる地域は、相当数の住居と併せて商業、工業等の用に供される地域とする。
- 4 車線とは、1縦列の自動車が安全かつ円滑に走行するために必要な一定の幅員を有する帯状の車線部分をいう。ただし、幹線交通を担う道路に接近する空間については、上表にかかわらず、特例として次表の基準値の項に掲げるとおりとする。

基準値	
昼間	夜間
70dB以下	65dB以下
備考 個別の住居等において騒音の影響を受けやすい面の窓を主として閉めた生活が営まれていると認められるときは、屋内へ透過する騒音に係る基準（昼間にあっては45dB以下、夜間にあっては40dB以下）によることができる。	

- 3 開発区域における騒音値の測定は、当該区域内の騒音の影響を最も受ける地点において日本工業規格Z8731に定める騒音レベル測定方法による。ただし、予測評価によることが適当と思われる場合は予測結果によるものとする。なお、予測は、次の日本音響学会式（ASJ RTW-Model 2003）を基本とする。

$$L_{PA} = L_{WA} - 8 - 20 \log_{10} r + \Delta L_d + \Delta L_g$$

$$L_{AE} = 10 \log_{10} \frac{1}{T_0} \sum_i 10^{L_{PA}/10} \cdot \Delta t_i$$

$$L_{Aeq} = L_{AE} + 10 \log_{10} N - 35.6$$

※ L_{Aeq} （等価騒音レベル）とは、ある時間範囲について、変動する騒音レベルをエネルギー的な平均値として表したもの。時間的に変動する騒音のある時間Tにおける等価騒音レベルは、その時間範囲における平均二乗音圧と等しい平均二乗音圧をもつ定常音の騒音レベルに相当する。単位はデシベル（dB）。

- 4 前項の測定値が総理府令で定める限度を超えている場合は、当該道路管理者を含め、道路の改善及び防音対策について別途協議するものとする。

第4 事前協議等の手続（要綱第9条第1項関係）

1 事前協議等の申出、協議、指導及び審査の手続は、次表のとおり行うものとする。

区 分	都市計画法 開発許可 宅地造成 等工事許可	中高層建築物	道路位置指定	建築確認申請
協議・手続のフロー	付 図 1	付 図 2	付 図 3	付 図 4

備考1 軽易な開発行為等で特に市長が認めたものについては、表の区分にかかわらず他の区分により事前協議の手続を行うことができる。

2 事前協議に基づく指導内容の有効期限は返却日から1ヶ年間とする。

2 事前協議等に必要な図書の様式は次表のとおりとする。

区 分	都市計画法 開発許可 宅地造成等 工事許可	中高層建築物	道路位置指定	建築確認申請
事前協議書	様式第1号			
事前協議書(片内調整用)	様式第2号			
詳細協議書(片内調整用)	様式第3号			
事前審査カード				様式第4号

備考 中高層建築物の建築を目的とした開発行為等を行う場合は、「茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する指導要綱」に定める手続を経た後、事前協議を開始するものとする。

第5 水道事業管理者との協議手続（要綱第11条関係）

水道事業管理者との協議及び同意の手続は、要綱に定める開発行為等について別に定める様式により行うものとする。

- (1) 給水依頼書
- (2) 給水依頼回答書

第6 教育委員会との協議手続（要綱第12条関係）

教育委員会との協議及び同意の手続は、要綱に定める開発行為等について別に定める様式により行うものとする。

- (1) 開発行為等に伴う同意について
- (2) 開発行為等に伴う同意について（回答）

第7 消防長との協議手続（要綱第13条関係）

消防長との協議及び同意の手続は、別に定める「開発行為等に係る消防同意基準」に基づき行うものとする。

- (1) 開発行為等に係る消防同意協議書

(2) 同意書

第8 水利関係者との協議手続（要綱第14条関係）

- 1 水利関係者と協議を行い、排水の放流及び水路等の形状を変更する場合は、協議報告書を提出すること。その様式は次のとおりとする。
排水放流（形状変更）協議報告書 様式第6号
- 2 浄化槽設置に伴う誓約書については、次の様式により行うものとする。
誓約書 様式第7号
- 3 地域別及び施設別の水利関係者については、本市建設部下水道施設課及び産業環境部農林課で確認すること。

第9 標識の設置（要綱第16条第1項関係）

- 1 標識の様式は次のとおりとする。

開 発 計 画 の お 知 ら せ	
町 名 ・ 番 地	茨木市 ○○○○町 ○○○番
敷 地 面 積	○○○○平方メートル
開 発 行 為 の 区 分	都市計画法による開発許可・建築基準法による道路位置指定等
開 発 行 為 の 目 的	共同住宅建設・戸建分譲等
建 築 物 の 構 造 ・ 規 模	○○○○造 ○○階 ○○戸
開 発 者 の 住 所 ・ 氏 名	○○市○○町○○-○○ (株)○○○○ TEL○○-○○
工 事 施 工 者 の 住 所 ・ 氏 名	○○市○○町○○-○○ (株)○○○○ TEL○○-○○
工 事 予 定 期 間	○○年○○月○○日 ~ ○○年○○月○○日
備 考	
配 置 図 (方 位)	概 略 図 面 を 明 記

- 備考1 標識の周囲の縁取り（1cm幅）及び各項のしきり線は赤色とする。
2 標識は白地とし、文字は黒字（鮮明な塗料）とする。
3 標識は風雨等のため容易に破壊または転倒しない材料・構造により作成すること。

- 2 標識の設置を行う開発行為等は次に掲げるものとする。
 - (1) 要綱に定める開発行為等
 - (2) 中高層建築物の建築
- 3 標識の掲示期間については、事前協議の回答後から開発行為等の完了日までとする。
- 4 標識の掲示位置については、開発区域の予定地が道路に接する部分（当該予定地が2以上の道路に接する場合にあっては、原則としてそれぞれの道路に接する部分、予定地が100m以上にわたって道路に接する場合は、100m以内ごとの部分）で、見やすい場所に設置しなければならない。
- 5 標識の大きさは、90cm×180cm以上とする。

- 6 中高層建築物の建築にあつては「中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する指導要綱」に規定するお知らせ板を設置するものとする。

第10 関係住民への説明（要綱第16条第2項関係）

- 1 関係住民の範囲は、次に掲げるものとする。
- (1) 要綱に定める開発行為等については、開発区域の隣接地の土地所有者及び開発区域を包含する自治会等の住民組織
 - (2) 中高層建築物の建築にあつては、茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する指導要綱第2に定める者
 - (3) 建築基準法第4章に規定する建築協定を締結した区域に隣接又は近接する場合は、当該建築協定の運営委員会
 - (4) 開発行為等の実施により生活環境に著しく影響を受けるものとして、市長が特に必要と認めた関係者
- 2 関係住民への説明事項は次表によるものとする。

住民への説明項目		説明すべき内容
1	事業関係者の紹介	
	開発者、設計者、工事監理者、工事施工者、代理人等の紹介	会社等の概要（工事主・施行者の氏名又は名称）
2	開発行為等予定地に関する事項	
	開発行為等の場所	開発行為等の区域の地名地番、付近の代表的な目標物からの具体的な位置
3	開発行為等の予定地の対象法令等	
	都市計画法の地域地区等	用途地域、地区計画等の有無及びその内容
	その他	宅地造成等工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、建築協定の有無及び内容
4	予定建築物の概要	
	用途等	予定建築物の用途、規模、住戸数
5	開発行為等予定地の土地利用の概要	
	公共施設	道路計画、下水道の処理方法及び排水経路、公園及び緑地の位置及び大きさ、消火栓及び防火水槽の種別、位置及び大きさ
	公益施設及びその他の施設等	集会所施設、ごみ集積施設の有無、位置及び大きさ
6	造成の概要	
	造成計画	盛切土の高さ、がけの高さ、がけ面及び法面の設置、土量及び面積 土石堆積の最大高さ、土量及び面積
7	放送電波の受信障害	

	テレビジョン電波障害の対策	電波受信障害予測図と障害が発生した場合の具体的な対策
8	工事の施工に関する事項	
	工期、休日、作業時間	工事期間又は総工事日数、休日、作業日の作業時間帯
	工事車両の運行	残土等の搬出先、車両の運行経路及び時間（開始、終了）、車両の種類、1日の車両台数、期間
	安全対策	仮囲い、仮設計画、防塵、雨水対策、交通整理員の配置
	家屋調査	調査の内容、設置
	緊急時連絡体制	連絡先（昼間、夜間、休日）、責任者
9	その他	
		関係住民の生活環境に著しく障害を与えるおそれのある事項

3 中高層建築物にあつては、茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する指導要綱第11の規定による。

第11 協議経過報告書の提出（要綱第16条第3項関係）

開発者は施行基準第11に定める説明等を完了した場合は、次に掲げる事項を記載した報告書（以下「協議経過報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

- (1) 説明の実施日
- (2) 説明を受けた関係住民の住所及び氏名
- (3) 説明を行った者の氏名（同席者含む）
- (4) 説明の内容及び使用・配布した図書
- (5) 説明に対して出された意見
- (6) 出された意見に対する措置又は開発者の考え方
- (7) 関係住民の名簿一覧表及び範囲を示す図
- (8) その他市長が必要と認めるもの

第12 覚書の締結（要綱第17条関係）

- 1 要綱に定める開発行為等に関する覚書の様式は次のとおりとする。
覚書 様式第9号、様式第10号
- 2 開発区域面積が500㎡未満の建築確認については、原則として覚書の締結は行わない。

第13 道路（要綱第19条第1号関係）

- 1 道路の配置計画
 - (1) 街路の大きさは、本市細街路計画に基づき予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の辺長は80mから120mまでを標準とすること。
 - (2) 付近地の土地利用の充実を図るため、道路は隣接境界まで築造するものとし、原

則として行き止まり道路は禁止する。

ただし、やむを得ない場合は、「茨木市道路位置指定基準」によるものとする。

2 道路の構造

(1) 道路の舗装は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とし、舗装厚、路盤の厚さは次に定めるものとする。

なお、歩道又は自転車歩行者道については、透水性アスファルトコンクリートで5cm、路盤を10cm以上を原則とするが、現地の状況によりそれが困難な場合には別途協議とする。

舗装種別 道路幅員	アスファルトコンクリート		セメントコンクリート	
	表層・基層	路 盤	コンクリート厚	路 盤
4. 8 m	5 cm	30cm以上	15cm以上	30cm以上
6. 3 m以上	5 cm + 5 cm	舗装の構造に関する技術基準に準じる	20cm以上	舗装の構造に関する技術基準に準じる

注1 アスファルト舗装の設計品質、管理、施工等については、舗装の構造に関する技術基準に準拠するものとする。

2 舗装厚の設計に当たっては路床土の土質試験を行い、そのCBRを求め舗装断面を決定し事前に協議すること。また変更する場合も同様とする。

3 設計CBRが3.0%未満の軟弱な路床土については、軟弱な路床土の舗装の項を適用するものとする。また、盛土についてはJIS基準（試験）及び舗装の構造に関する技術基準を適用するものとする。

4 路盤工はベンゲルマン試験を行い、下表を標準とする。

タワミ量 (mm)

(単位：m)

交通量の区分 工 種	L・A交通 (幅員4.8m)	B 交通 (幅員6.3m以上)
上 層 路 盤	2. 4	1. 7
下 層 路 盤	4. 5	2. 6

注1 やむを得ない場合は平板載荷試験による支持力係数を上層路盤

$K30=24\text{kgf/cm}^2$ 以上、下層路盤 $K30=16\text{kgf/cm}^2$ 以上とする。

2 延長が35m以下の道路については、プルーフローリングで確認することもできる。

(2) 縦断勾配については、最小勾配を0.3~0.5%とし、最大勾配を9.0%とする。ただし、特別な場合は12.0%とすることができる。原則として7.0%を超える場合は、すべり止めの処置を設けなければならない。

(3) 車道の横断勾配は1.5~2.0%とすること。また、歩道又は自転車歩行者道の横断勾配は1.0%を標準とするが、舗装を別途協議において透水性アスファルトコンクリートに準じたものを採用しなかった場合又は現地の状況によりそれが困難な場合においては、2.0%を基準とする。

(4) 道路構造物に使用する生コンクリートは、JIS規格により4週指定強度 18KN/mm^2 以上とする。ただし、鉄筋コンクリートは 24KN/mm^2 以上とする。

3 道路側溝

(1) 道路排水は、全て公共用地を経て流末処理されるものとする。

(2) 道路側溝は、原則として汚水を放流しないものとする。

(3) 道路側溝・横断側溝に設置する溝蓋等は、盗難防止・細目・ノンスリップ・騒音抑止型（市ネーム付）とし、荷重条件は原則として25t以上とする。

(4) 側溝勾配は、構造・断面で異なるが最大勾配6.0%とする。ただし、最大勾配を超

- える場合は、段差工を設けること。
 (5) 道路側溝は、原則としてU型側溝現場打ちとする。
 (6) 道路後退により道路側溝の新設が必要な場合及び道路側溝がない場合は、原則として開発者にて整備を行うものとする。

4 道路の幅員

(1) 道路の幅員は次表によるものとする。

(単位：m)

道路幅員	有効幅員	標準図	備考
4.8	4.0	<p>道路幅員 有効幅員</p>	状況により歩道の設置を義務づけることがある
6.3	5.5		
6.8	6.0		
7.3	6.5		

注 道路幅員が7.3mを超える場合及び歩道を設置する場合は、別途協議とする。

(2) 開発区域内（進入道路を含む。）における主要な道路の幅員は、次表の数値以上とする。

(単位：m)

開発規模 予定 建築物 道路種別		0.1ha 未満	0.1～ 0.5ha未満	0.5ha 以上	摘 要	
		住宅	一般区画街路	4.8		6.3(4.8)
住宅	主要区画街路	6.3(4.8)		7.3(4.8)	※	
住宅	幹線道路			※		
共同住宅	一般区画街路	4.8	6.3(4.8)		主として、3階以上の共同住宅の建設を予定するもの	
	主要区画街路	6.3(4.8)		7.3(6.3)		※
	幹線道路			※		
工場	一般区画街路	4.8	6.3		工場の建設を予定するもの	
	主要区画街路	7.3(6.3)		※		
	幹線道路			※		

注1 カッコ内の数値は、小区間で通行上支障ない場合。

2 ※印は道路構造令に準じ、別途協議して定める。

5 交差

道路の交差は直角を原則とし、やむを得ない場合は直角に近い角度とし、交差部にはすみ切り（二等辺三角形）を設け、すみ切り長は次表に掲げる数値を標準とする。

道路幅員 \ 交差角	道路幅員		4.8		6.3		6.8		7.3	
	交差角		90°		90°		90°		90°	
	道路幅員		120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°
7.3	4.5		5.0		5.0		5.5			
	6.5	3.5	7.0	4.0	7.0	4.0	7.5	4.5		
6.8	4.0		4.5		5.0					
	6.0	3.5	6.5	4.0	7.0	4.0				
6.3	4.0		4.5							
	5.5	3.0	6.5	4.0						
4.8	3.5									
	5.0	3.0								

注 上記の幅員によらない場合及び歩道を設置する場合は、別途協議とする。

6 歩道

(1) 学校周辺、公園、住区センター、通勤・通学路等の歩行者導線に基づき、歩道の設置を行うものとする。

(2) 開発区域外の道路について、当該開発に伴い必要であると考えられる場合は、歩道及び各安全施設の整備を併せて行うものとする。

(3) 上記(1)、(2)に定める歩道の構造はセミフラット形式を標準とし、マウンドアップ形式との併用を図り、種別・材料等については事前に協議するものとする。

(4) 歩道等の切り下げについては、次の各号によるものとする。

ア 歩道等の巻き込み部における歩道等と車道とのすりつけ及び横断歩道箇所における歩道等と車道とのすりつけについては、次の構造を標準とする。

- ・すりつけ勾配 : 車いす等が支障なく通れる勾配を基準とし、5.0%を標準とする。

- ・車道との段差 : 車道と歩道とは縁石で区画するものとし、その段差は1cmを標準とする。

イ 横断歩道箇所における中央分離帯と車道とのすりつけについては、縁石で区画するものとし、同一高さですりつけるものとする。

ウ 歩道面が下がるため、強雨時に水の溜まるおそれが生じる箇所では、雨水枴を設け排水に留意すること。

エ 歩道の切り下げ箇所は、歩車道境界を明確にするため、歩車道境界ブロックを設置すること。

オ 歩道巻き込み部、交差点の歩道屈曲部において自動車の乗り上げを防止するため、主要道路の車道面に面した縁石を高くするか、または防護柵等を設置すること。

カ 歩道切り下げ箇所の間隔が短くなる場合（約5m以下）には防護柵・縁石等で車道と区分し、前各号を考慮して車道面を同一の高さとする。

キ 歩行者用の切り下げについては1cm以下とする。車両出入口の切り下げについては歩道側5cm～車道側2cmにすりつく歩車道境界ブロックを設置することを原則とするが、現地の状況によりそれが困難な場合には別途協議とする。

7 点字ブロック

点字ブロックは、交差点・横断歩道・歩道橋等に設置を行うものとする。

8 車両出入り口部

車両が車庫等から道路に出入りするため歩道を横断するときは、土地利用に応じ歩道に乗り入れ施設を設けるものとし、その乗り入れ施設の構造は次によるものを標準とする。

(1) 車両出入り口部の幅は次表を標準とする。

車種	幅	
	自家用	営業用
軽自動車・耕運機等	2.0m以下	——
乗用車	3.0m以下	5.0m以下
中型車(5t未満)	3.5m以下	6.0m以下
大型車(5t以上)	3.5m以下	6.0m以下

注1 大型車両の出入りが予定される工場、倉庫、ガソリン給油所等で、上記の基準により難しいときは車両の軌跡図等により決定する。

2 自家用とは、単に車庫等に出入りし一車線でよい場合をいう。

3 営業用とは、ガソリンスタンド、駐車場(不特定多数が利用し、かつ、おおむね10台以上の駐車枠を有し、頻りに複数台が同時に出入りするもの)及び工場等に出入りし、2車線を必要とする場合をいう。ただし、2箇所設置する場合は自家用の幅とする。

(2) 車両出入り口部の中心間隔は、14m以上を原則とする。

(3) 車道部に取り付ける角度は直角を原則とし、やむを得ない場合でも45度以下としてはならない。

(4) 車両出入り口部の舗装構成は次表を標準とする。

車種	舗装全厚	舗装構成				備考
		密粒度 アスファルト	粗粒度 アスファルト	粒度 調整砕石	クラッシュ ヤーラン	
乗用車・耕運機	20	5	——	15	——	1号工
中型車(5t未満)	35	5	5	15	10	2号工
大型車(5t以上)	45	5	5+5	15	10	3号工

注 上記の基準により難しい場合は、舗装の構造に関する技術基準に準拠するものとし、事前に協議すること。

9 歩道橋

当該開発に伴い開発区域内外の道路で、学童または一般歩行者の安全を確保する必要があるものについては、鋼構造またはこれに準ずる構造の歩道橋を設置するものとする。この場合、沿道の状況等を考慮しその取付部は可能な限り階段式、スロープ式の併用とすること。

10 植樹帯及び植樹ます

(1) 植樹帯及び植樹ますを設置する歩道は、茨木市道路の構造の技術的基準を定める条例第12条に規定する幅員を有すること。

(2) 樹種、植栽、管理等その他必要な事項は別途協議とする。

11 街路灯及び防犯灯

(1) 街路灯及び防犯灯の設置間隔は別表のとおりとする。ただし、家屋の窓が接近している場所や田畑が接近する場所等では低い容量にすることもあり、また地形、道路形態等によりこれより短い間隔とすることができる。

(2) 街路灯及び防犯灯においては、原則としてLED照明灯とする。

(3) 管理等 街路灯及び防犯灯の移管については、別に定める「街路灯移管事務取扱

要綱」に基づき維持管理及びその費用負担をおこなうこと。
 (その他) この基準に定めるもののほか必要な事項は別に定める。

別 表

道 路 幅 員	灯 種	設 置 間 隔
4m未満	LED灯 (蛍光灯20Wクラス)	35m
4m以上、6m未満	LED灯 (蛍光灯40Wクラス) LED灯 (水銀灯40Wクラス)	35m
6m以上、8m未満	LED灯 (水銀灯100Wクラス)	30m
8m以上、10m未満	LED灯 (水銀灯200Wクラス)	30m
10m以上	LED灯 (水銀灯200Wクラス以上)	35m

12 道路橋

道路橋の構造は鋼構造、コンクリート構造またはこれらに準ずる構造とし、自動車荷重は原則25 tとして設計すること。ただし、水路等を暗渠化する場合の自動車荷重は(道路幅員5.5m以上の車道部となる部分を除き)原則14 tとする。

13 電線共同溝等

開発許可道路等の無電柱化を検討すること。

14 道路境界点埋設

(1) 道路境界点については、本市境界プレートを埋設すること。埋設については、土地家屋調査士又は測量士(補)等の有資格者が行い、その測量データ(基準点及び境界点の座標値等)を電子データにて提出すること。なお、基準点については、原則として本市道路基準点を使用すること。

(2) 道路等を茨木市に引き渡す場合は、「道水路境界査定同意書(地積測量図に割印)」を添付し提出すること。

15 仕様書に関する事項

道路に関する工事の仕様については、大阪府都市整備部並びに本市が制定している「土木工事共通仕様書」に準拠するものとする。

16 管理協定の締結

一定規模以上の開発行為等により整備された道路及びその付属工作物については、本市の指示する期間は開発者が維持・管理するものとし、その維持・管理及び費用負担について市長と管理協定を締結すること。

第14 交通安全施設等(要綱第19条第2号関係)

開発者は、開発区域内に自動車保管場所及び自転車・単車保管場所を設置するとともに、開発区域の規模等に応じて歩道、防護柵、道路反射鏡、指導標識、区画線、交通信号機、交通規制標識、バスベイ、バスストップ等の交通安全施設を設置しなければならない。

1 自動車保管場所の設置基準

(1) 戸建住宅・共同住宅等

建築物の用途	確 保 基 準		
戸建住宅 長屋建住宅	戸数×1台 以上		
共 同 住 宅	20戸以下	21戸以上 50戸以下	51戸以上

	戸数×0.5台以上	戸数×0.6台以上	戸数×0.7台以上
	※ただし、以下のいずれかに該当する場合は、必要な台数にそれぞれの係数を掛けた台数とすることができる。 1 駅周辺500m以内の場合 0.6 2 商業地域及び近隣商業地域の場合 0.6		
単身者用共同住宅	駅周辺500m以内の地域	駅周辺500mを超え1,000m以内の地域	駅周辺1,000mを超える地域
	商業地域及び近隣商業地域		
	戸数×0.2台以上	戸数×0.3台以上	戸数×0.5台以上
			戸数×0.2台以上

※ 駅周辺とは、茨木市内のJR、阪急及びモノレール駅周辺をいう。

(2) 店舗等

建築物の用途	確保基準
(ア) 店舗（店舗面積300㎡未満）	商業、近隣商業地域は店舗の床面積 250㎡/1台 住居系地域は店舗の床面積 50㎡/1台 その他地域は店舗の床面積 150㎡/1台
(イ) 店舗（店舗面積300㎡以上500㎡未満）	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（H19.2.1経済産業省告示第16号）に準じた駐車必要台数×1/2
(ウ) 店舗（店舗面積500㎡以上1,000㎡未満）	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（H19.2.1経済産業省告示第16号）に準じた駐車必要台数×2/3
(エ) 店舗（店舗面積1,000㎡以上）	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（H19.2.1経済産業省告示第16号）に準じた駐車必要台数

(3) 事務所等

建築物の用途	確保基準
事務所等	商業、近隣商業地域は事務所等の床面積 250㎡/1台 その他地域は事務所等の床面積 150㎡/1台

(4) 病院・医院・診療所等

建築物の用途	確保基準（ただし立地条件により別途協議）
病院	ベッド10床当たり 2.5台以上
医院・診療所	延床面積100㎡当たり 3.0台以上

(5) 高齢者向け共同住宅

ア 老人福祉法、社会福祉法等に基づいた施設（有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等） 1台以上/20床+身障者用駐車スペース1台+事務所部分に必要な台数

イ 上記以外のもの 単身者用共同住宅の設置基準を適用する。

備考1 事務所部分に必要な台数については、(3)事務所等の設置基準を適用する。

2 単身者用共同住宅の設置基準については、(1)戸建住宅・共同住宅の表を適用する。

(6) 自動車保管場所の区画及び配置

ア 建築敷地内において確保することを原則とし、1台当たり駐車スペースは最低2.3m×5.0mとする。ただし、身障者用駐車スペースについては最低3.5m×5.0mとする。

イ 前面道路に対して複数の車室が直接面しているような配置（いわゆる串ざし駐車）は、道路の安全面の確保の上から原則として認めない。

(7) その他

ア 複合用途の建築物については、それぞれの用途に応じて上記基準を適用することを原則とし、別途協議するものとする。

イ 前各号による設置基準は、最低基準を示したものであり、計画敷地周辺の道路等に放置車両が発生しない様に、駐車台数を確保するものとし、必要に応じて敷

地外に駐車場を確保する等対策を講じること。また、放置車両による付近住民の苦情に対しては誠意を持って対策を講じること。

2 自転車・単車保管場所の設置基準

- (1) 共同住宅における自転車・単車保管場所は、1戸につき2台（ $1.0\text{m} \times 1.8\text{m} = 1.8\text{m}^2$ ）を確保すること。また、単身者用共同住宅においては、1戸につき1台（ $0.5\text{m} \times 1.8\text{m} = 0.9\text{m}^2$ ）を確保すること。
- (2) 自転車・単車駐車需要を生じさせる次に示す施設については、床面積 10m^2 につき1台（ $0.5\text{m} \times 1.8\text{m} = 0.9\text{m}^2$ ）の割合で利用者のための自転車・単車駐車場を確保すること。
ア 小売業を行うための店舗及び遊技場、飲食店、学習塾、金融機関、事務所等
イ その他、市長が特に必要と認める施設
備考 単車とは、原動機付自転車及び自動二輪車をいう。
- (3) 病院における自転車・単車保管場所はベッド10床当たり3台以上、医院・診療所においては、延床面積 100m^2 当たり8台以上確保すること。（ただし立地条件により別途協議。）

3 歩道

開発区域内の新設道路及び開発区域に隣接する既存道路において歩道が必要と認められる箇所については、縁石、白線、その他の工法により歩道を整備するものとする。

4 防護柵

- (1) 道路が崖地、擁壁、石積、水路等に接している場合で、人または車両の路外逸脱防止を図る必要があると認められる区画については防護柵を設置するものとする。
- (2) 防護柵の基礎構造は、原則として擁壁等の構造物に埋め込み式とする。
- (3) 防護柵の種類は、安全柵、ガードレール、ガードパイプ、ガードロープ、ガードフェンス等とする。

5 道路反射鏡・指導標識・区画線等

- (1) やむを得ず曲線となる道路、鋭角となる道路で視距が妨げられる場合には、道路の状況に応じて道路反射鏡、標識、区画線（路面表示を含む。）等を設けるものとする。
- (2) 反射鏡の鏡面材質は、アクリル製またはステンレス製のうち本市の指示によるものとする。
- (3) 区画線の設置は、道路幅員 6.3m 以上の道路については原則としてセンターラインを、また必要に応じて車道外側線または歩行者用路側帯等を表示するほか、文字・記号・ストップマーク等による路面表示を行うこと。

6 交通信号機・横断歩道・規制標識等

これらは、いずれも公安委員会所管の安全施設であるから、各々の設置が必要と判断される場合には事前に茨木警察署交通課と協議し、これらの施設の設置に伴う条件整備を行うこと。

7 バスベイ・バスストップ

- (1) バス輸送経路の新設に伴い設けられるバスストップは、必要に応じて歩道切り下げ、または法切り等の工法により、バスベイ（バス停車帯）の設置を行うこと。
- (2) バスストップには、必要に応じて雨よけのルーフを設置すること。使用材料・規模等については別途協議するものとする。

第15 公園等（要綱第19条第3号関係）

開発者は、開発行為等の規模等に応じて公園、緑地、広場、緑道及び緑化空地（以下「公園等」という。）を整備しなければならない。

1 公園等の確保

(1) 公園

開発区域の面積が3,000㎡以上の住宅建設を目的とする開発行為等（主として自己の居住の用に供する住宅を建設する目的で行う開発行為等を除く。）については、次表により算出された面積以上を公園として整備のうえ本市に提供すること。

市街化区域	市街化調整区域
開発区域（㎡）×3%または計画人口×1.5㎡/人のいずれか大きい方の面積とする。	別途協議

備考1 計画人口については施行基準第30「計画人口の基準」により算出した数値を基準とする。

2 公園面積の最低限度は100㎡とする。

3 都市計画法施行令第25条第6号ただし書きが適用される場合は、別途協議とする。

(2) 緑地・広場・緑道

開発区域面積が5.0ha以上の場合、緑地、広場、緑道について別途協議するものとする。

(3) 緑化空地

開発行為等における緑化空地の確保については、次表により算出された面積を植栽等により緑化すること。

建築物の用途	適用範囲 (開発区域面積)	確保	面積
共同住宅等	500㎡未満	計画人口×0.5㎡ 以上	※ただし、駅周辺（JR茨木駅・阪急茨木市駅＝概ね800m以内、阪急南茨木駅・総持寺駅・茨木市内のモノレール駅＝概ね300m以内）における商業地域及び近隣商業地域において店舗・業務施設等の併用共同住宅については別途協議とする。
	500㎡以上 1,000㎡未満	計画人口×1.0㎡ 以上	
資材置き場 駐車場	10,000㎡以上	開発区域面積（㎡）×10%以上の環境保全を必要とする開発区域周辺の位置に緑地帯として設けること。	

備考1 計画人口については、施行基準第30「計画人口の基準」により算出した数値を基準とする。

2 共同住宅等とは、共同住宅・単身者用共同住宅・寄宿舍・寮等をいい、一戸建住宅及び長屋建住宅以外の住宅をいう。

3 緑化空地は、高木6㎡/本、中木1㎡/本、低木0.25㎡/株で計算し、それぞれの合計数字が必要緑地面積を上回るように植栽すること。

4 植栽等は、可能な限り前面道路側に設けることを基本とする。

5 商業地域及び近隣商業地域については、重点的に敷地緑化に努めること。

(4) 大阪府自然環境保全条例の適用

この条例に基づく「建築物の敷地等における緑化を促進する制度」が敷地面積1,000㎡以上の建築物の新築、改築、増築に適用される。

備考1 詳しくは、大阪府環境農林水産部みどり推進室みどり企画課のホームページ「建築物の敷地等における緑化を促進する制度」を参照すること。

2 事務の一部（届出の受理等）は当該市町村協議となる。

2 位置及び形状

- (1) 利用者が利用しやすく、環境が適している位置を選定すること。
- (2) 災害時の避難に資するよう配慮すること。
- (3) 高圧送電線下の土地には、原則として設けてはならない。また、公園等の内部に高圧送電線塔の敷地は含まないこと。やむを得ず線下を利用する場合は、高圧送電線の管理者と協議するとともに規定の公園の面積には算入しないこと。
- (4) 公園敷地は、原則として1ヶ所に設置すること。
- (5) 公園の敷地の形状は、整形（正方形に近い矩形）で、かつ平坦であること。なお、地形上有効利用が図れない部分は規定の面積に算入しないこと。
- (6) 公園の外周は、できるだけ民地に接しないものと少なくとも二方は道路に面すること。

3 整地及び排水

- (1) 開発区域内に保存すべき樹木、樹林及び有効な植生地等が存する場合は、できるだけ保存すること。
- (2) 公園の敷地造成については、真砂土を10cm以上盛土として敷均しすること。
- (3) 植樹帯は樹木の生育に適した土壌とすること。
- (4) 公園内の雨水及び汚水を有効に排除するために、必要な排水施設を設置すること。なお、地表面の排水勾配は、100分の1を標準とすること。

4 施設整備

- (1) 公園の施設は次表によるものとし、開発者の費用負担で整備すること。

公園面積 施設別		100以上		200以上		300以上		400以上		500以上		700以上		1000以上					
		200未満		300未満		400未満		500未満		700未満		1000未満							
修景・ 休養 施設	高木					公園面積100㎡当り		3本		都市公園 に必要と 認める公 園施設を 別途協議 する									
	中木	公園面積100㎡当り		10本		公園面積100㎡当り		6本											
	低木					公園面積100㎡当り		30株											
	ベンチ	3		4		5		6								7		8	
	シェルター パーゴラ					1		1								1		1	
遊戯施設		2		3		3		4		4		5							
管理 施設	園名板 フェンス 車止め	協 議																	
	出入口	2ヶ所																	

- (2) 公園は、面積の30%以上の面積を緑化に努めること。

- (3) 植栽については次表の数値を目標とし、それ以上のものを実施すること。

樹種	項目	形 状 寸 法			客 土		土壌改良剤 (バーク堆肥等)
		高さ(m)	幹周(m)	枝幅(m)	深さ(m)	直径(m)	
高木		3.50	0.15		0.90	0.90	1.0袋/本
中木		1.50		0.40	0.60	0.60	0.5袋/本
低木		0.50		0.50	0.45	0.45	0.2袋/本

- (4) ベンチ、シェルター、パーゴラ等の材質は擬木製等、腐蝕破損し難いものとする。な

- お、パーゴラは藤等による日陰ができるまでよしずを張ること。
- (5) 遊戯施設は、既製品を使用する場合は事前に協議すること。
 - (6) 公園の周囲はフェンスで囲むものとし、フェンスの高さ、種類（エキスパンド・フェンスと同等品以上）について事前に協議すること。
 - (7) 園名板は本市標準型とする。
 - (8) 出入口の内1ヶ所は車止めを可動式とし、共通錠とする。
 - (9) 照明灯は、灯具保護のためネット等で覆うこと。

5 管理・補償

- (1) 管理協定の締結
一定規模以上の開発行為により整備された公園等については、本市の指示する期間は開発者が維持管理を行うものとし、その維持管理及び費用負担等について市長と管理協定を締結すること。
- (2) 日常管理
公園施設が1,000㎡未満の場合は、日常維持管理（除草、清掃等）を入居者による自主的な組織（自治会等）で行うこと。開発者は、入居者に物件説明の際十分説明すること。
- (3) 樹木の枯れ補償
公園等に植栽される樹木については、十分な施工能力及び信頼性のある業者により施工させることとし、枯れ保証の期間は1年間とすること。なお、開発者と植栽工事請負者は連名で市長に念書を提出すること。

第16 排水施設（要綱第19条第4号関係）

開発区域から流出する雨水・汚水等を排出するのに必要な下水道及び水路等の施設については、集水区域を勘案のうえ整備すること。なお、開発区域外の河川・水路等の改修を必要とする場合は、原則として排水可能な地点まで施工すること。

1 計画下水量算定基準

- (1) 計画雨水量 $Q=1/360 I C A$
 Q : 流出量 (m³/秒)
 I : 降雨強度 (mm/時間) = $460/t^{0.55}$
 t : 流達時間 (分) = $t_1 + t_2$
 C : 流出係数 (別表による)
 A : 排水面積 (ha)
 t_1 : 流入時間 (幹線5分、枝線7分)
 t_2 : 流下時間 = L/V (分)
 V : 管内仮定流速 (幹線108m/分、枝線90m/分)
 L : 管路延長 (m)

- (2) 計画汚水量
1人当時間最大汚水量 850ℓ/日/人

$$Q_s = \frac{1}{864 \times 10^5} P \cdot q_s$$

Q_s : 汚水量 m³/秒

P : 排水人口 人

q_s : 1人当たり計画汚水量 ℓ/日

2 管渠断面の決定

- (1) 流量公式

流量公式はクッター公式によるものとする。

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I} = \frac{N \cdot R}{\sqrt{R} + D} \dots \dots (m/秒)$$

Q=AV (m³/秒)

V=流速 (m/秒)

I : こう配 (分数又は小数)

n : 粗度係数

Q : 流量 (m³/秒)

N = (23 + 1/n + 0.00155/I) √I

D = (23 + 0.00155/I) · n

R : 径深=流水の断面積 (m²) /流水の潤辺長 (m) =A/P (m)

(2) 流速・勾配

流速は下流に行くに従い漸増させ次に示す範囲とし、勾配は下流に行くに従い小さいに小さくなるようにする。

ア 汚水管渠

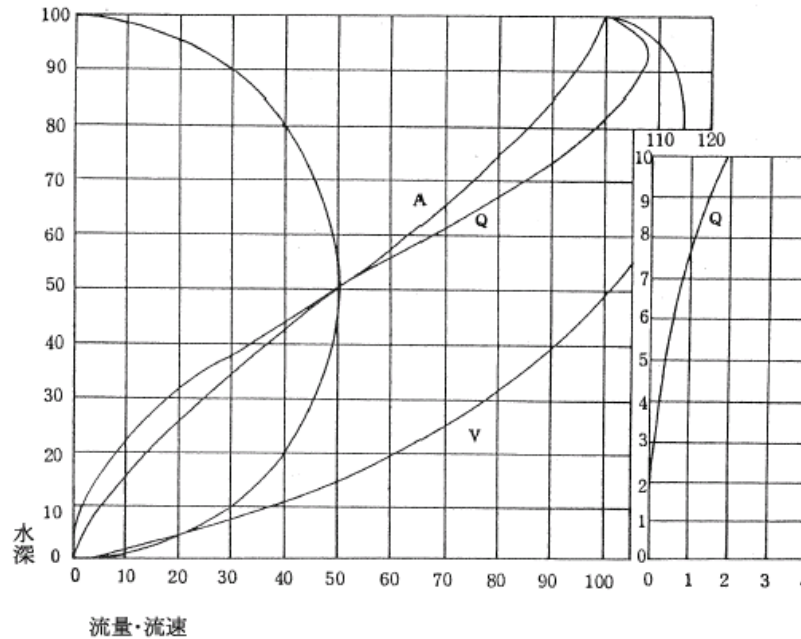
計画下水量に対し実流速で最小0.6m/秒、最大3.0m/秒

イ 雨水管渠

計画下水量に対し実流速で最小0.8m/秒、最大3.0m/秒

ウ 実流速の算出については次図を参照とすること。

水利特性曲線 円形管



(3) 最小管径

ア 分流区域汚水管渠については、φ200mm以上とする。

イ 雨水管渠及び合流区域については、φ250mm以上とする。

3 各種係数

(1) 流出係数

ア 各排水区毎の係数は次表のとおり

排水区名		排除方式	(c) 流出係数 (%) (標準)
中	央	合流	50
奈	良	合流	51
沢	良	合流	51
安	威	分流	50
大	池	合流	51
穂	積	合流一部分流	51
松	沢	分流	50
桑	原	分流	50
目	垣	合流	50
勝	尾	分流	50
八	丁	分流	50
千	里	合流	50
味	舌	合流	50
柳	川	分流	51
国	文	分流	58

イ 大規模開発は土地利用計画により別途協議する。

- (2) 粗度係数 (n) 管渠 ヒューム管 (0.013)
硬質塩化ビニール管 (0.010)
- 開渠 コンクリート (0.014)
- (3) 有効水深 円形管 内のりの 100%
長方形渠 (暗渠) 内のり高さの 90%
(開渠) " 70%

4 管路施設基準

管路施設は茨木市下水道条例に定める公共下水道の構造の技術上の基準に基づき施工すること。また、下記に記載無きものは別途協議すること。

(1) 管路

管路は原則として円形管とし、十分な土被りがとれない場合は別途協議すること。分流区域の雨水については、開発区域周辺の排水施設の整備状況等により協議すること。

(2) 土被り及び管渠の保護

管渠の土被りは原則として0.9m以上とする。やむを得ず0.9m未満となる場合は、別途協議すること。ただし、道路管理者より土被りの指定がある場合は指示どおりとする。

(3) 管種

原則として合流区域及び分流区域の污水管及び雨水管φ300mm以下はゴム輪受口タイプの硬質塩化ビニール管 (JSWASK-1) としφ350mm以上はヒューム管 (JSWASA-1) でB形管、NC形管を標準とし、推進工事については別途協議すること。ただし、道路管理者より管種の指定がある場合は指示どおりとする

(4) 流末水路と下水管の余裕高

雨水管は管底高を流末水路の通常水位より10cm以上の余裕高をとって流入させること。

(5) 人孔

ア 段差60cm以上の人孔では、污水人孔は原則内副管付とする。

イ 雨水のみの人孔は15cm以上20cm以下の泥溜を設け、底部はフラットとし、段差60cm以上の落差がある場合はその底部に洗掘防止工を施工する。

ウ 鉄蓋は本市の承認を得た製品を使用すること。

エ 鉄蓋は下流の方向に開けるよう設置し、調整部はリング・調整コマと無収縮モルタルを使用し施工すること。

オ インバートの幅及び勾配については下流側の管径・勾配と同じとし、特殊な場合は

- 別途指示によるものとする。
- カ 斜壁は原則45cm以上を使用する。
- キ 鉄蓋と斜壁との間には5～14.9cmまでの調整高を設けること。また、組立人孔については調整リングを設け、調整高は5～19.9cmまでとすること。
- (6) 道路雨水枡
 - ア 歩車道の区分のある場合は車道の側端とし、歩車道の区分のない場合は道路と民有地との境界に設ける。雨水枡の間隔は道路管理者と協議すること。
 - イ 雨水枡は深さ15cm以上20cm以下の泥溜を設け、グレーチングは道路管理者と協議すること。
 - ウ 取付管は原則内径200mmゴム輪受口タイプの硬質塩化ビニール管（JSWASK-1）とし、200mmを超える取付管とする場合は別途協議すること。
 - エ 支管及び曲管は自在型を使用すること。
- (7) 公共枡
 - ア 1戸につき1個の汚水枡（塩ビ汚水枡φ200mm）を官民境界から民地側2m以内に設置すること。
 - イ 汚水枡の基準深さは800mm～1,200mmとし、深さが1,200mmを超える場合は別途協議すること。
 - ウ 雨水本管が前面道路に埋設（あるいは計画）されている場合は、1戸につき1個の雨水枡（塩ビ雨水枡φ200mm）を官民境界から民地側2m以内に設置し、直接その雨水管に接続すること。
 - エ 雨水枡の底部には15cm以上の泥溜を設けること。
 - オ 公共枡の蓋は本市の承認を得た製品を使用すること。
 - カ 取付管は原則内径150mm以上のゴム輪受口タイプの硬質塩化ビニール管（JSWASK-1）とし、流量計算等により200mm以上必要な場合は別途協議とする。
 - キ 合流区域内のごみ集積施設（帰属予定のもの）には、公共汚水枡を設置し、その上流部に防臭機能付の集水枡を設けること。また、分流区域においては別途協議すること。
 - ク 支管及び曲管は自在型を使用すること。
- (8) 雨水流出抑制対策
 - 浸水被害の軽減を図るため、雨水浸透施設や一時貯留施設の設置に努めること。

5 水路

市管理水路は原則として開水路とすること。

6 雨水抑制施設

雨水の放流先が市管理水路である場合は水路係と協議すること。

第17 上水道施設（要綱第19条第5号関係）

開発者は、本市水道事業管理者が定める「開発行為等にもなう上水道施設整備指導要綱」に基づき、上水道施設の整備等を行わなければならない。

第18 消防水利施設（要綱第19条第6号関係）

開発者は、本市消防長が定める「開発行為等に係る消防同意基準」に基づき、消防水利施設等の整備を行わなければならない。

第19 ごみ集積施設（要綱第19条第7号関係）

開発者は、「茨木市ごみ集積施設設置基準」に基づき、一般廃棄物（普通ごみ、粗大ごみ等）におけるごみ集積施設の整備等を行わなければならない。

第20 汚水処理施設（要綱第19条第8号関係）

公共下水道への汚水放流を行うことができない地域においては、原則として放流先の日間BODが10につき20mg以下の性能を有する合併浄化槽とする。処理施設の水質基準、水質検査及び保守点検、清掃等については、大阪府浄化槽維持管理指導要領を順守すること。

第21 集会所等（要綱第19条第9号関係）

住宅建設を目的とする開発行為等を行う場合は、開発行為等の規模等に応じて近隣地域での自治会活動をはじめ、各種のコミュニティ活動を行うために必要とする自治会等の用具置場、集会室及び集会所（以下「集会所等」という。）の用地の確保及び施設の設置をしなければならない。

1 集会所等の用地確保及び施設設置基準

種類 計画戸数	一戸建て住宅・長屋建て住宅	共同住宅
(ア) 50戸～99戸	計画戸数×1.5㎡以上の用地及び床面積66㎡以上の集会所	床面積66㎡以上の集会室
(イ) 100戸～199戸	160㎡以上の用地及び床面積80㎡以上の集会所	床面積80㎡以上の集会所又は集会室
(ウ) 200戸以上	200戸単位毎に160㎡以上の用地及び床面積80㎡以上の集会所	計画戸数×0.4㎡以上の集会所又は集会室

備考1 集会室とは共同住宅の建物内に設置するものをいう。

2 上表における共同住宅には単身者用住宅を含まないものとする。

3 床面積は建築基準法施行令第2条第1項第3号に定める面積をいう。

4 一戸建て住宅・長屋建て住宅における(ア)欄の規定は、近隣自治会との協議により、別途取り扱いを定める場合がある。また、必要な用地面積に対し、建築基準法等により必要な床面積が確保できない場合は別途協議とする。

5 「200戸単位毎」とは200戸に満たない場合も200戸として取り扱う。

6 地形等の理由により、この基準により難しい場合は別途協議とする。

用語の定義

単身者用住宅 一居室に食事室（食堂）兼台所・便所・浴室・収納室並びに専用の出入り口を有する共同（集合）住宅で、一住戸の面積が39.0㎡未満の建物で単身者が入居し、「茨木市単身者用共同住宅建築に係る指導指針」に定めるものを言う。

2 位置及び形状

(1) 公道に接すること。接道要件は2m以上確保すること。

(2) 公園に隣接すること。

(3) 敷地は整形（正方形に近い矩形）で、かつ平坦であること。また、集会所敷地を分筆し、境界にはプレート等境界標を設置すること。

(4) 集会所等の室内に冷暖房設備、給排水設備（流し台）、便所を設置すること。

(5) 集会所等の室内はバリアフリーとすること。また、各出入り口は巾85cm以上確保すること。

3 集会所等の用地及び施設の帰属及び管理については、次表のとおりとする。

種 類		一戸建て住宅 長屋建て住宅	共 同 住 宅	
			分譲住宅	賃貸住宅
帰 属	用 地	茨 木 市	譲 受 人	開 発 者
	建 物	自治会等の利用団体	〃	〃
管 理	用 地 及び建物	〃	管理組合	〃

4 本市に帰属することとなる集会所用地に集会所を建築する場合の手続は次のとおりとする。

- (1) 建築計画時に本市と事前協議をすること。
- (2) 集会所の利用団体及びその代表者を定めること。
- (3) 集会所の建築物及びその付属施設については利用団体と無償譲渡に関する契約を行うこと。
- (4) 用地については利用団体と本市との間の「公有財産無償貸付契約」の締結に関する手続を行うこと。

第22 医療施設（要綱第19条第10号関係）

病院、診療所等については、市長が必要と認める医療施設の設置を図るものとする。

第23 宅地造成等の基準（要綱第20条第1号関係）

宅地造成等に関する工事をする場合は、開発区域及び当該開発により周辺地域についても宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、災害が起これないように十分研究検討して施工すること。

第24 工事施工中の注意事項（要綱第20条第2、3、4、5号関係）

1 災害防止の対策

開発者は、災害の発生度が高くその被害が顕著な工事期間中の災害防止に努めるとともに、地形、地質、気象等を十分考慮した防災対策（計画及び施工）を実施すること。

- (1) 土運計画をたて、工事期間中における土地の区画形質の変更状態を把握し、それに対応する仮排水施設、土留め工事等を施工すること。
- (2) 本工事のうちで工事中の防災に必要な施設、例えば砂防ダム、土留め擁壁、遊水池等は優先施工するよう施工順序を定めること。
- (3) 行為地周辺に影響を及ぼさぬよう行為地外周の擁壁等を先行して施工したり、周辺の地山を残して切土するよう配慮すること。
- (4) 工事施工にあたっては、その時期を誤らないよう工程表を作成のうえ、十分検討すること。特に大規模な土工、溪流内での工事は出水期をはずして施工すること。
- (5) 谷の埋立もしくは大規模な切盛土工を行う場合には、溪流の下流端に土砂流水を防止できる砂防堰堤等を設置し、さらに必要に応じて直接土留めのための擁壁・蛇籠堰堤等を設けること。
- (6) 緊急時における対策として水防等の資材及びその要員を確保しておくとともに、非常連絡体制を整えておくこと。

- (7) 大規模行為については全面にわたって工事に着手することなく、適当な面積もしくは流域単位で工区割りを行い、工事期間の短縮をはかること。
- (8) 降雨及び流水の浸食による土砂の流出および濁水防止のため、行為地の最下流端には沈砂池を設けること。

2 工事用車両の通行

- (1) 土砂、建設資材等を搬出入するための工事用車両の通行に際しては、交通安全施設の設置及び監視員の配置等の交通安全対策を講じるとともに、土砂等の飛散のなきよう注意すること。
- (2) 車両通行計画書を事前に市長、道路管理者及び所轄警察署に提出し、交通安全対策上の指示を仰ぐこと。
- (3) 道路交通安全施設、水路等に損傷を与えた場合は、直ちに補修し原状に復すること。

3 施工状況の記録

工事着手前・竣工後の全景及び工事の出来形、施工状況、基礎部分の状況、寸法等を確認できるよう写真撮影を実施し、整理のうえ竣工時に提出すること。なお、工事写真の撮り方については「茨木市土木工事施工管理基準」第4章により行うこと。

4 責任の所在

開発者は現場責任者を選任のうえ常駐させ、工事施工中の災害・事故及び住民への被害防止に万全を期すこと。なお、万一災害等が発生したときは、開発者が責任をもって解決すること。

第25 工事の検査（要綱第21条第1項関係）

- 1 中間検査及び完了検査は次表のとおり行うものとする。

課 名	施 設 名	中 間 検 査	完了 検査 引取	その他
審査指導			協議に基づく 全ての工事	必要に応じて
建設管理	道 路	①擁壁の基礎 ②壁の配筋 ③練石積擁壁の下端から1/2高さまでの築造 ・路盤工（載荷試験の測定位置を指示）	〃	
建設管理	交通安全等		〃	
公園緑地	公 園 等	・建設管理①～③に準じる ・遊戯、休養施設の基礎工事について型枠組立（コンクリート打ち込み前）	〃	植生検査 12ヶ月後
下水道 施設	下水道管	・布設、埋設（本管・人孔）工事	〃	
	水 路	・建設管理①～③、下水道に準じる	〃	
消防本部 予 防	消防水利等	・防火水槽の底版（主として配筋状況） ・防火水槽の頂版（ 〃 ）	〃	漏水検査
環境事業	ごみ集積		〃	
地 域 コミュニティ	集会所等		〃	

その他		・協議時点で指示する	〃	
-----	--	------------	---	--

- 2 検査に必要な図書の様式は次のとおりとする。
工書の検査申請書 様式第11号
- 3 検査の実施方法については、原則として毎週水曜日（祝日に当たる時は翌日）の午後に審査指導課及び公共・公益施設の各管理担当課の合同検査とする。
- 4 工書の検査に際しては、施行基準第24第3項に定める「施工状況の記録」を提示し、又は提出しなければならない。

第26 移管手続（要綱第22条第1項関係）

- 1 公共・公益施設の検査及び移管手続については、次表のとおり行うものとする。

区 分	都市計画法第29条に規定する開発許可	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可を除く開発行為等 ・宅地造成等工事許可 ・道路位置指定 ・その他 	建築確認
移管手続のフローシート	付 図 5	付 図 6	事前審査完了時に移管手続を提出

- 2 移管手続に関する提出図書は次表のとおりとする。

種 類 (縮尺)	施設名 (担当課)	主担課	登 記	道 路	交 通 安 全	公 園	下 水 道	水 路	消 防 水 利	ご み 集 積
		審 査 指 導	財 産 活 用	建 設 管 理	建 設 管 理	公 園 緑 地	下 水 道 施 設	警 備	環 境 事 業	
1	引渡申出書	原本 1		1	1	1	1	1	1	1
2	施設毎の詳細	1		1	1	1	1	1	1	1
3	寄付申出書又は 囑託登記依頼書	原本 1	1							
4	位置図 (1/2, 500)	2	1	1	1	1	1	1	1	1
5	平面図 (1/500以上)	2		道路 台帳	1	公園 台帳	下水 台帳	1	1	1
6	丈量図 (1/100～1/500)	2		1		1	1	1	1	1
7	横断図 (1/50～1/250)			1						
8	縦断図 (1/50～1/250)			1 9%以上						
9	構造図 (1/10～1/100)				安全施 設台帳					
10	品質、施工管理 関係図書			1		1	1	1	1	1

11	登記原因証明情報兼登記承諾書	2	原本 写 1 1						
12	印鑑証明書	2	原本 写 1 1						
13	資格証明書	2	原本 写 1 1						
14	地籍図（公図）	2	原本 写 1 1	1		1		1	1
15	地積測量図	2	1	1		1		1	1
16	登記事項証明書	2	原本 1	1		1		1	1
17	その他証明書	2	原本 1						

「注意事項」

- 1) 提出図書は、すべて出来高竣工図をもって作成すること。
- 2) 構造図は、市型以外の特種な構造物について作成すること。
- 3) 地下埋設物・布設物件については茨木市占用規制に基づき占用許可を受けること。
- 4) 分筆登記及び抵当権等の抹消登記は完了させておくこと。
- 5) ※原本と表示のあるものを除きコピーでよい。
- 6) 各図面については引継部分を着色すること。

3 移管手続に必要な図書の様式は、次のとおりとする。

- (1) 引渡申出書 様式第12号
- (2) 公共施設等の設置について（報告） 様式第13号
- (3) 引取承諾書 様式第14号
- (4) 公共施設等の種類毎の詳細 様式第15号
- (5) 寄付申出書 様式第16号
- (6) 嘱託登記依頼書 様式第16号の2
- (7) 寄付受納書 様式第17号
- (8) 登記完了通知書 様式第17号の2
- (9) 登記原因証明情報兼登記承諾書 様式第18号、様式第18号の2
- (10) 道路台帳 図式第1
- (11) 公園台帳 図式第2
- (12) 下水道台帳 図式第3

第27 工業地域内における住宅開発（要綱第23条第1項関係）

工業地域内における住宅の建設を目的とする開発行為等を特例として認められるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 当該工業地域及びその周辺の工場に勤務する者のための住宅として計画されたもの。
- (2) 既存の工場、修理加工場及び流通業務施設等の操業に支障を生じさせることが無く、かつ調和のとれた環境が確保出来るものとして特に茨木市長が認めたもの。

第28 緩衝帯及び公害防止協定（要綱第23条第2項関係）

環境を保全するために必要な措置の内容は、次に掲げるものとする。

- (1) 緩衝帯（開発区域内の外周に3 m以上の樹林帯）の設置
- (2) 工場、修理加工場等（要綱第23条第2項第3号）の建築を目的とする開発行為等を行うおうとするときは、市長が必要と認めるものについて、公害防止協定を締結する。

第29 計画人口の基準（要綱第25条第1項第1号関係）

一区画（住戸・宅地）当たりの人口については次表を基準とする。

建築物の用途	一区画（住戸・住宅）当たり	
	面積・地域	人口（人）
単身者用住宅	39.0㎡未満	1 人
寄 宿 舎	16 ㎡以下	1 人
	29 ㎡以下	2 人
	39 ㎡以下	3 人
単身者用住宅及び 寄宿舍以外の住宅		3.1 人
併用住宅であって店舗・ 事務所・倉庫及びこれら に類する区画	商 業 地 域 近 隣 商 業 地 域	区画面積/100㎡×1人
	そ の 他 の 地 域	区画面積/50㎡×1人

備考1 単身者用住宅及び寄宿舍については、当該建築物の構造等を建築計画概要書（様式第6号）により確認の上「用語の定義」の定めにも適合し、かつ将来にわたり用途変更を行わないと認められるものについては適用する。

2 高齢者向け共同住宅については別途協議とする。

用語の定義

- ア 単身者用住宅 一居室に食事室（食堂）兼台所・便所・浴室・収納室並びに専用の出入口を有する共同（集合）住宅で、一住戸の面積が39.0㎡未満の建物で単身者が入居し、「茨木市単身者用共同住宅建築に係る指導指針」に定めるものをいう。
- イ 高齢者向け共同住宅 老人福祉法に基づく老人福祉施設（入所施設に限る。）、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅又は高齢者向けに対応した共同住宅で、専用の事務室、医療室、娯楽室、共同浴室（男女別）、介護用浴室、脱衣室、介護相談室、食堂、エレベーターなど高齢者向け共同住宅として必要な構造及び設備を設けたもの。（ただし、事務所・店舗・共同住宅など他の用途を複合した施設については、高齢者向けに対応した専用の床面積が当該施設の床面積の過半を占めるものに限る。）

第30 一宅地規模の基準（要綱第25条第1項第2号関係）

一戸建て住宅、長屋建住宅、単身者用共同住宅、寄宿舎の一宅地の規模は次表を基準とする。

用途地域	一戸建て住宅	長屋建て住宅	単身者用共同住宅	寄宿舎
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	150㎡以上	135㎡×戸数以上	350㎡以上	200㎡以上
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	100㎡以上	90㎡×戸数以上	200㎡以上	
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域 近隣商業地域、商業地域 準工業地域、工業地域	75㎡以上	70㎡×戸数以上	150㎡以上	150㎡以上

備考1 「長屋建て住宅」とは、一棟の建物に数所帯が完全に別個に居住出来るよう界壁で完全に区画され、かつ共用部分のない建物をいう。

- 2 地区計画が定められている区域のうち、当該条例において敷地面積の最低限度が定められている場合は、その規定によること。また、そのうち長屋建て住宅の建築が可能な区域において、その敷地面積の最低限度は次式によるものとする。
 - (1) 地区計画に定められている敷地面積の最低限度×0.9×戸数以上
 - (2) 地区計画検討中の区域については、敷地面積の最低限度は別途協議とする。
- 3 一戸建て住宅の敷地形状については、可能な限り整形となるよう計画すること。ただし、開発区域の形状により、これによりがたい場合は別途協議すること。

第31 共同住宅の住戸面積の確保基準（要綱第25条第1項第3号関係）

共同住宅を建設する場合の住戸面積は次表を目標とする。

区分	住戸面積
分譲住宅	一住戸当たり平均55㎡以上
賃貸住宅	

備考1 全住戸戸数のうち20戸については、上表に係わらず一住戸当たり39㎡以上とすることができる。

- 2 単身者用共同住宅の住戸面積は住戸専用面積が39㎡未満とする。

第32 高齢者向け共同住宅の住戸面積の確保基準（要綱第25条第1項第4号関係）

老人福祉法に基づく老人福祉施設（入所施設に限る。）、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅又は高齢者向けに対応した共同住宅で、専用の事務室、医療室、娯楽室、共同浴室（男女別）、介護用浴室、脱衣室、介護相談室、食堂、エレベーターなど高齢者向け共同住宅として必要な構造及び設備を設けたもの（ただし、事務所・店舗・共同住宅など他の用途を複合した施設については、高齢者向けに対応した専用の床面積が当該施設の床面積の過半を占めるものに限る。）については、現行の開発指導要綱に規定している住戸面積の確保基準は適用しないものとする。

第33 周辺空間の確保基準（要綱第25条第1項第5号関係）

1 周辺空間の定義

建築物の敷地（以下「制限区域内敷地」という。）には、周辺空間を確保するものとする。

2 建築物の外壁後退

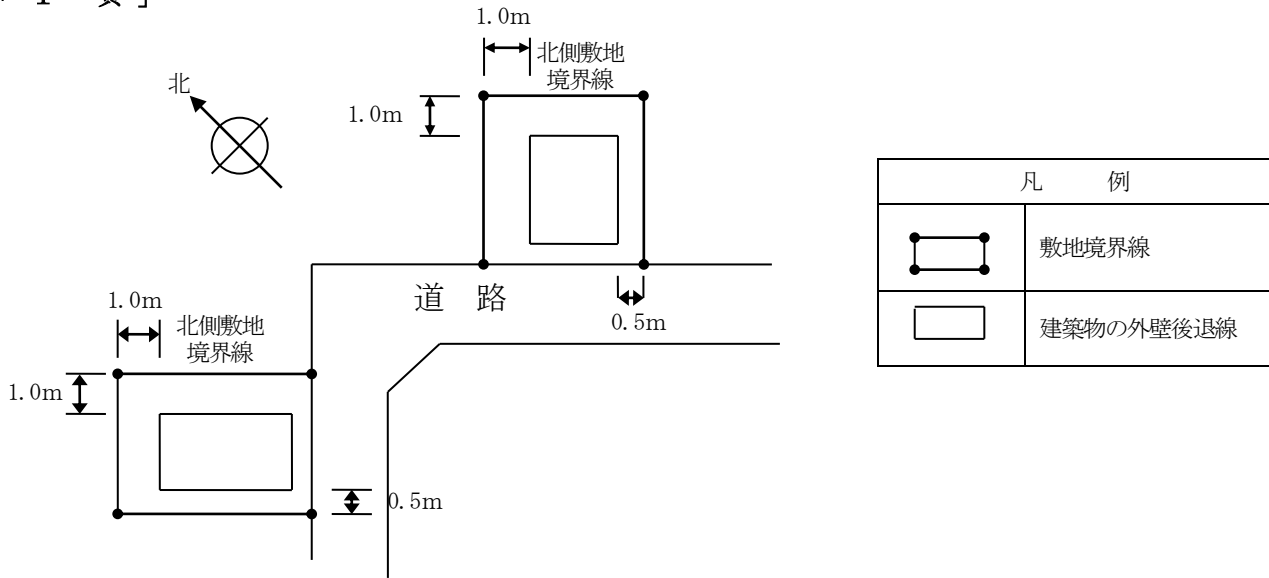
制限区域内敷地における周辺空間の確保については、建築物の外壁後退により行うものとし、建築物の形式及び用途等の区分に従い、次表及び次図に示す全ての項目に適合しなければならない。

項	適用範囲		適用基準
	用途地域・開発区域面積	建築物の形式・用途	
1	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	全 て	① 北側敷地境界線から1.0m以上。ただし、建築基準法施行令第135条の22に該当するものはこの限りでない。 ② 他の敷地境界（道路境界を除く）から0.5m以上
2	商業地域、近隣商業地域 （容積率300%以上）を除く全て	中高層建築物	$1\text{ m} + 0.3 \times (\text{建築物の高さ} - 10\text{ m}) / 2$ 以上 ただし、4 m以上の公共空間（児童遊園は除く）に接している部分は除く。
3	開発区域が300㎡以上 ※区画整理事業完了区域内は適用除外とする。	一戸建て住宅を除く全て	道路側1.0m以上 ※大規模な開発行為等を行う場合、周辺環境に応じた数値とする。
4	元町2号線 本町永代線		道路端より1.5m以上。（壁面後退は高さ3.0mの部分まで） ※ただし、道路境界から奥行10m未満の敷地若しくは敷地面積100㎡未満の敷地又は一戸建て住宅については別途協議とする。
	本町4号線 元町1号線 元町3号線 元町4号線 東宮町別院線（元町2号線以南）		道路端より1.0m以上。（壁面後退は高さ3.0mの部分まで） ※ただし、道路境界から奥行10m未満の敷地若しくは敷地面積100㎡未満の敷地又は一戸建て住宅については別途協議とする。

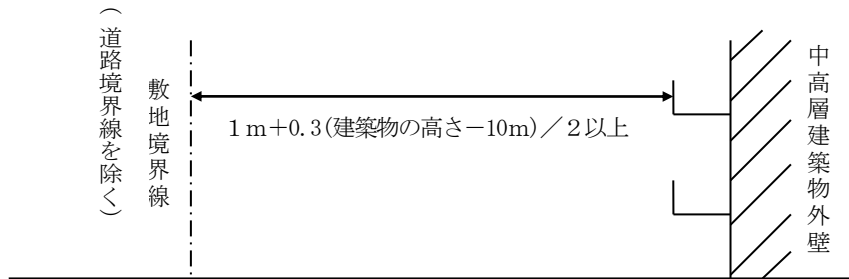
3 建築制限

- (1) 制限区域内敷地における周辺空間には、建築物を建築しないものとする。
- (2) 3項及び4項の規定における周辺空間は、歩行者等の通行が可能で、障害物等のない空間を確保するものとする。

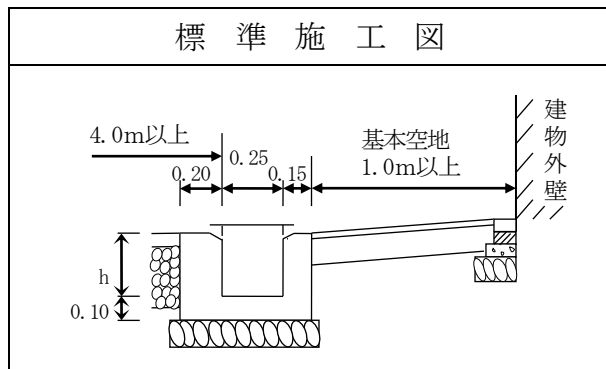
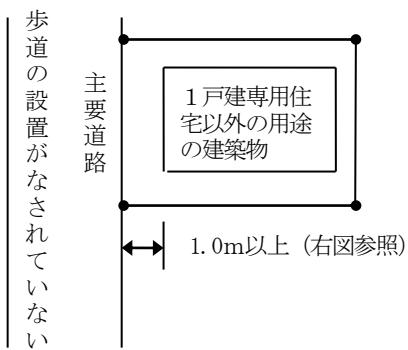
「 1 項 」



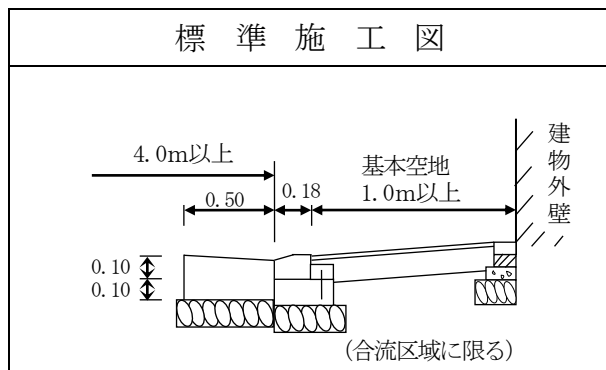
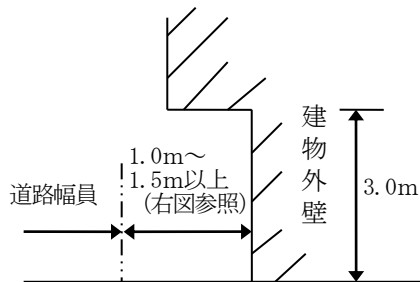
「 2 項 」



「 3 項 」



「 4 項 」



「備考」図は標準施行図であり予定建築物の用途、規模及び周辺の状況等を勘案し、別途協議のうえ決定する。

4 その他

- (1) 一団地をなす制限区域内敷地における周辺空間の確保については、「2 建築物の外壁後退」により確保される隣棟問題と同程度以上の日照時間がとれる日当たり空地を確保すること。
- (2) 傾斜地等において宅地造成を行う場合は、制限区域内敷地間の地盤差ができるかぎり少ない方法で設計・施工するよう配慮すること。なお、万一地盤差により日照に影響が生じる場合は、平地における周辺空間で確保される日照時間と同程度の日照がとれる日当たり空地を確保するよう配慮すること。
- (3) 制限区域内敷地に隣接して道路以外の公共・公益施設若しくは建築物の建築が行われる可能性のない土地がある場合は、当該施設の維持管理及び日照時間に支障が生じない範囲において周辺空間の一部緩和を行うことができる。

5 適用範囲

本項の規定は「2 建築物の外壁後退」の表に定めるとおり用途地域・開発区域面積並びに建築物の形式・用途区分に従い適用する。

第34 日影による影響の防止措置（要綱第26条関係）

- 1 開発者が近隣の敷地に対して確保すべき日照の基準は、大阪府建築基準法施行条例第69条の規定によるものとする。
- 2 開発者は、公園及び公益施設に対しては、日影の影響を生じさせないよう特に配慮しなければならない。
- 3 日影の影響を緩和するために必要な措置の内容は次に掲げるものとする。
 - (1) 土地利用計画及び造成計画の変更
 - (2) 建築物の建築に関する計画の変更

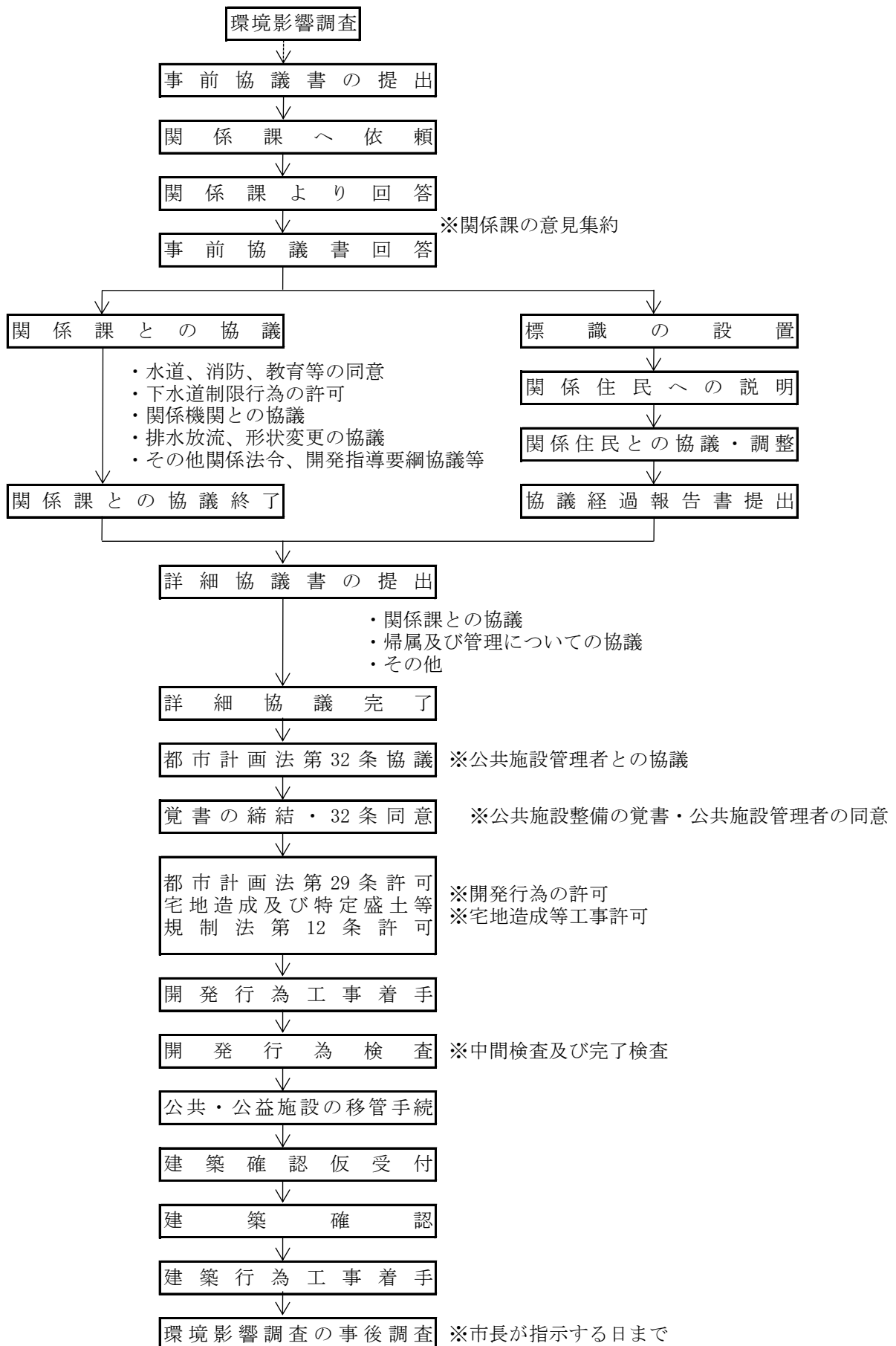
第35 放送電波の受信障害（要綱第26条関係）

- 1 開発者は、放送電波の受信障害（以下「電波障害」という。）を生じさせる恐れがあるときは、次に掲げる図書（以下「電波障害に関する調書」という。）を作成しなければならない。
 - (1) 建築計画概要書 様式第5号
 - (2) 電波障害の事前調査報告書
電波到来図、電波障害予想範囲図（電波障害解消地域）、各測定地点における電界強度等を添付すること。
 - (3) 電波障害に関する関係者調書（以下「関係者調書」という。）
- 2 電波障害を解消させるために必要な措置の内容は、次に掲げるものとする。
 - (1) 共同受信施設（アンテナ等による個別対策を含む）の設置
 - (2) 共同受信施設の維持管理等に関する協定書等の締結
なお、維持管理等とは次に掲げるものをいう。
 - ア 維持管理（更改を含む）の責任及び費用負担
 - イ 維持管理を行う者
 - ウ 電波障害解消地域内において、将来家屋を新築することにより新たに受信を必要とする者の共同受信施設の利用と経費負担
 - エ 共同受信施設組合等の設立

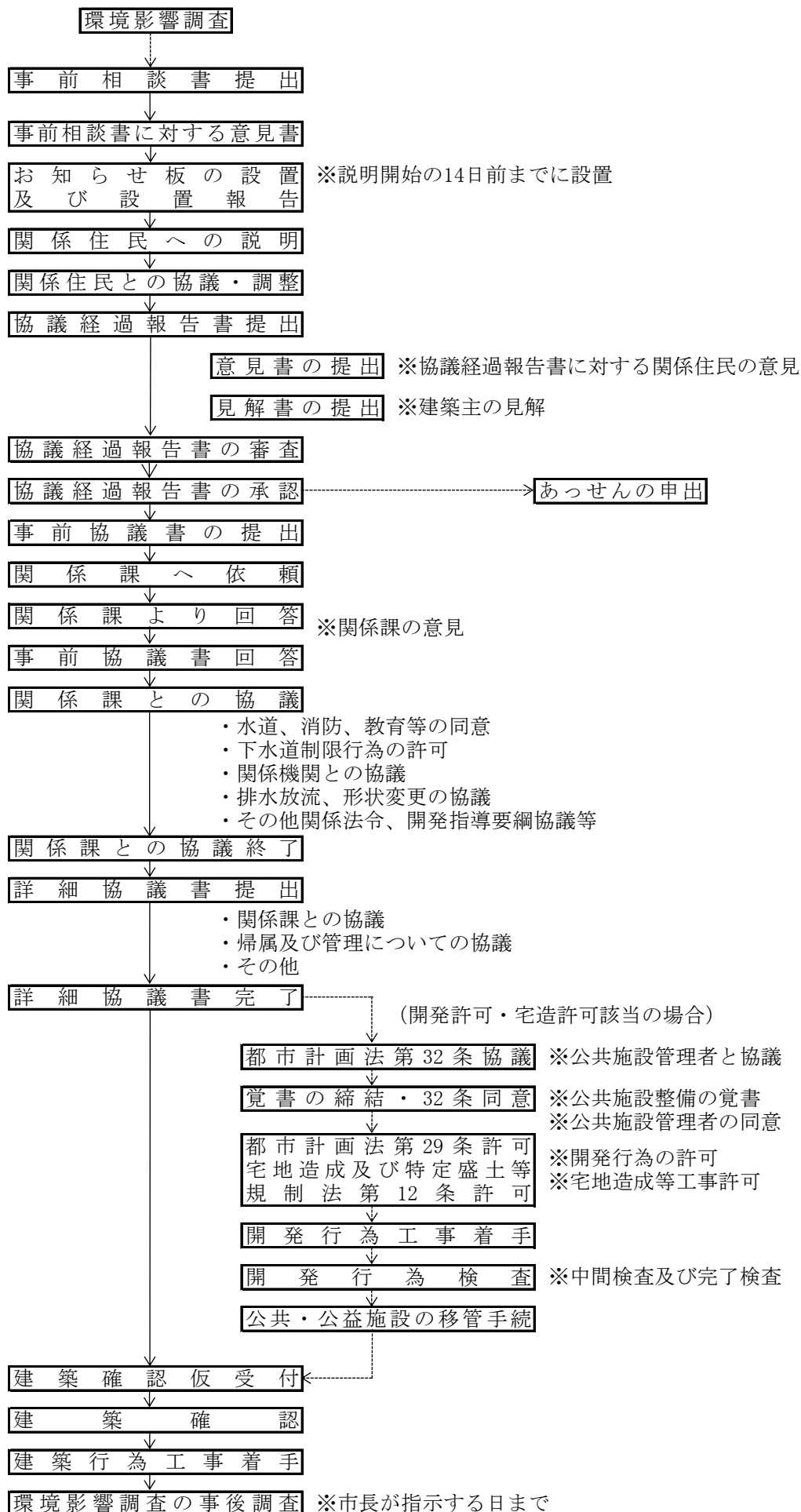
第36 自治会の加入促進（要綱第35条関係）

開発者は、開発行為等において、当該区域を包含する自治会及び近隣自治会と入居者の自治会への加入について協議し、その結果を本市に報告しなければならない。また、新たに自治会を結成する場合には、積極的に協力するものとする。

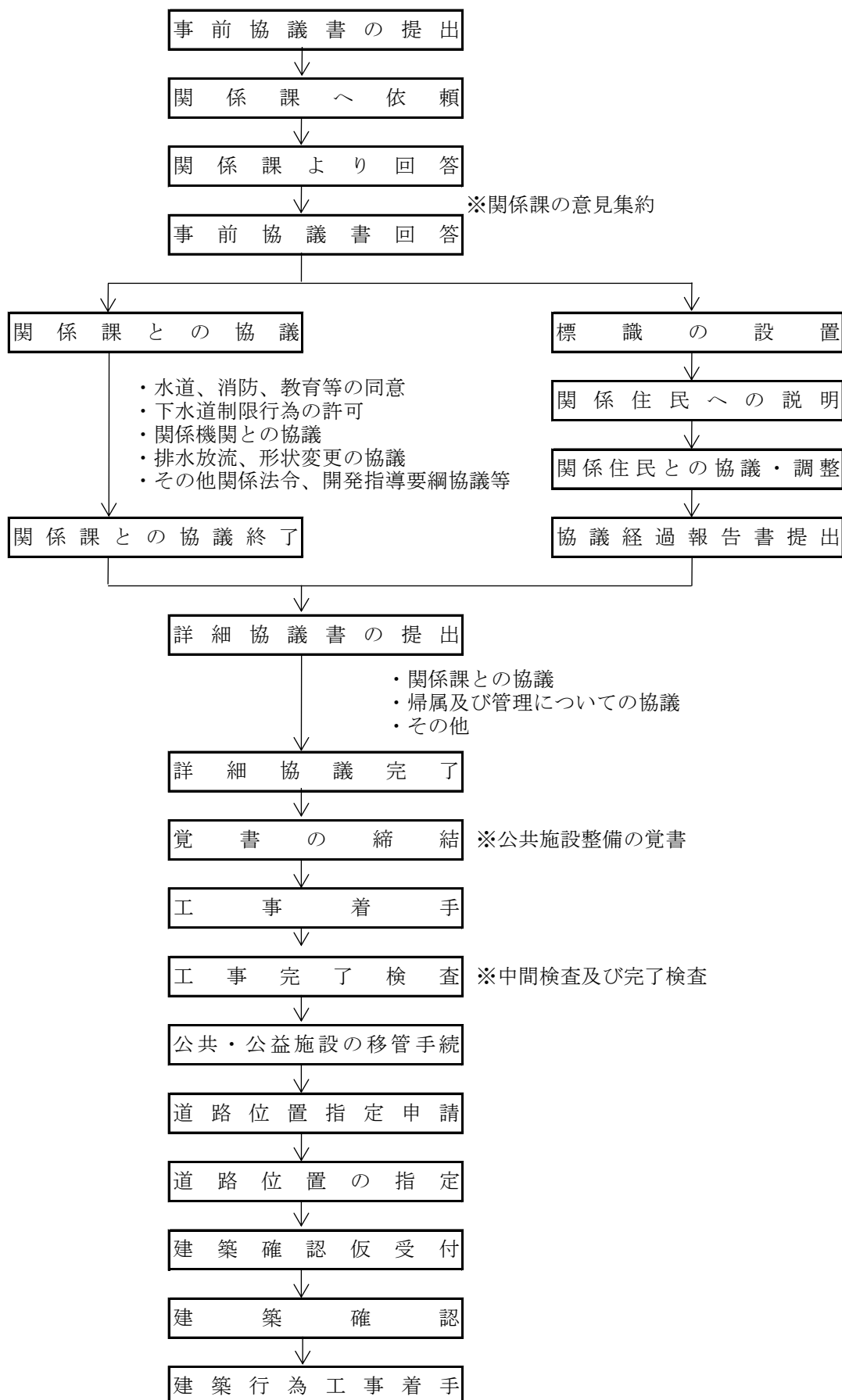
開発許可及び宅造許可に係る協議・手続フロー



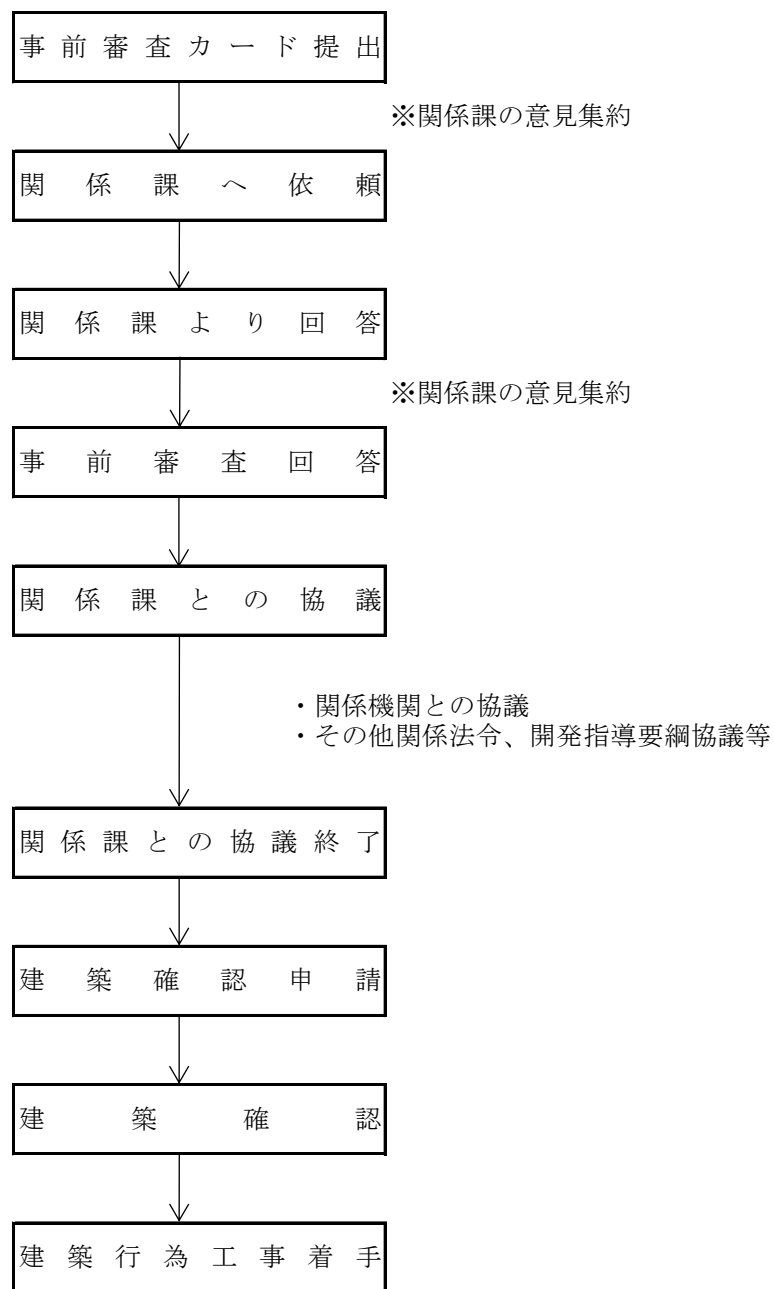
中高層建築物に係る協議・手続フロー



道路位置指定に係る協議・手続フロー



建築確認申請に係る協議・手続フロー

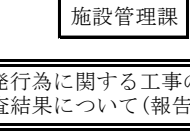
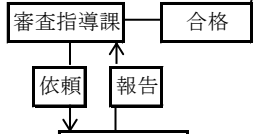
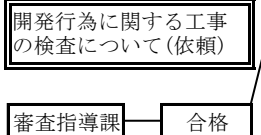
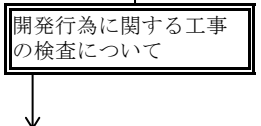
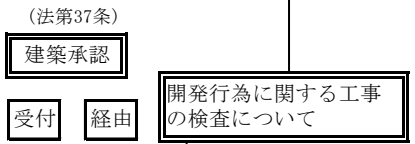
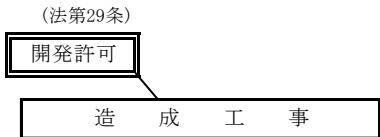


検査・移管手続きのフローシート

都市計画法第29条に規定する開発許可
(要綱第4条第1項第1号)

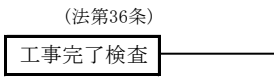
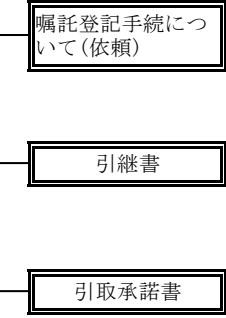
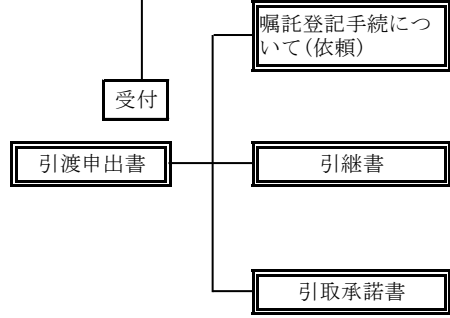
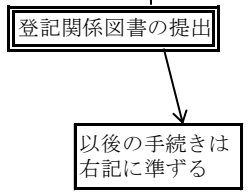
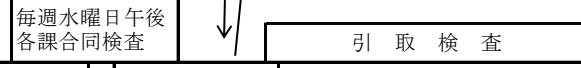
都市計画法

検査
開
発
指
導
要
綱
移
管
手
続
関
係



都市計画法第37条に関する本市承認基準

- ・ 構造物により公共施設等の区画を明確にすること
- ・ 前提登記を完了すること

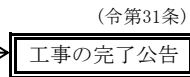
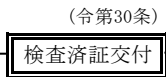


起案・決裁

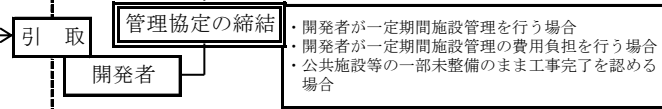
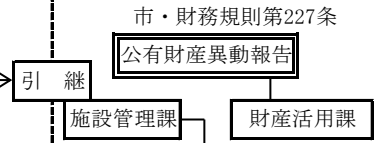
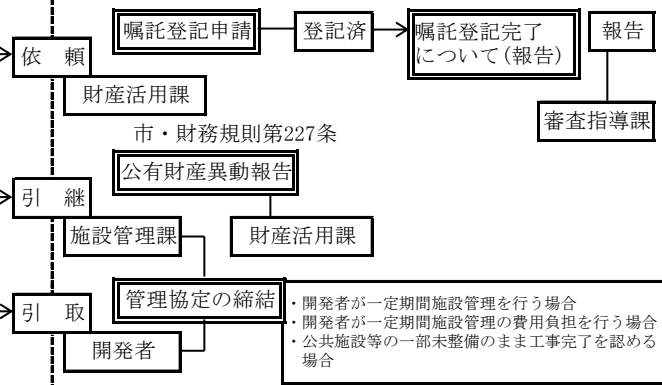
起案・合議・決裁

完了報告

完了報告



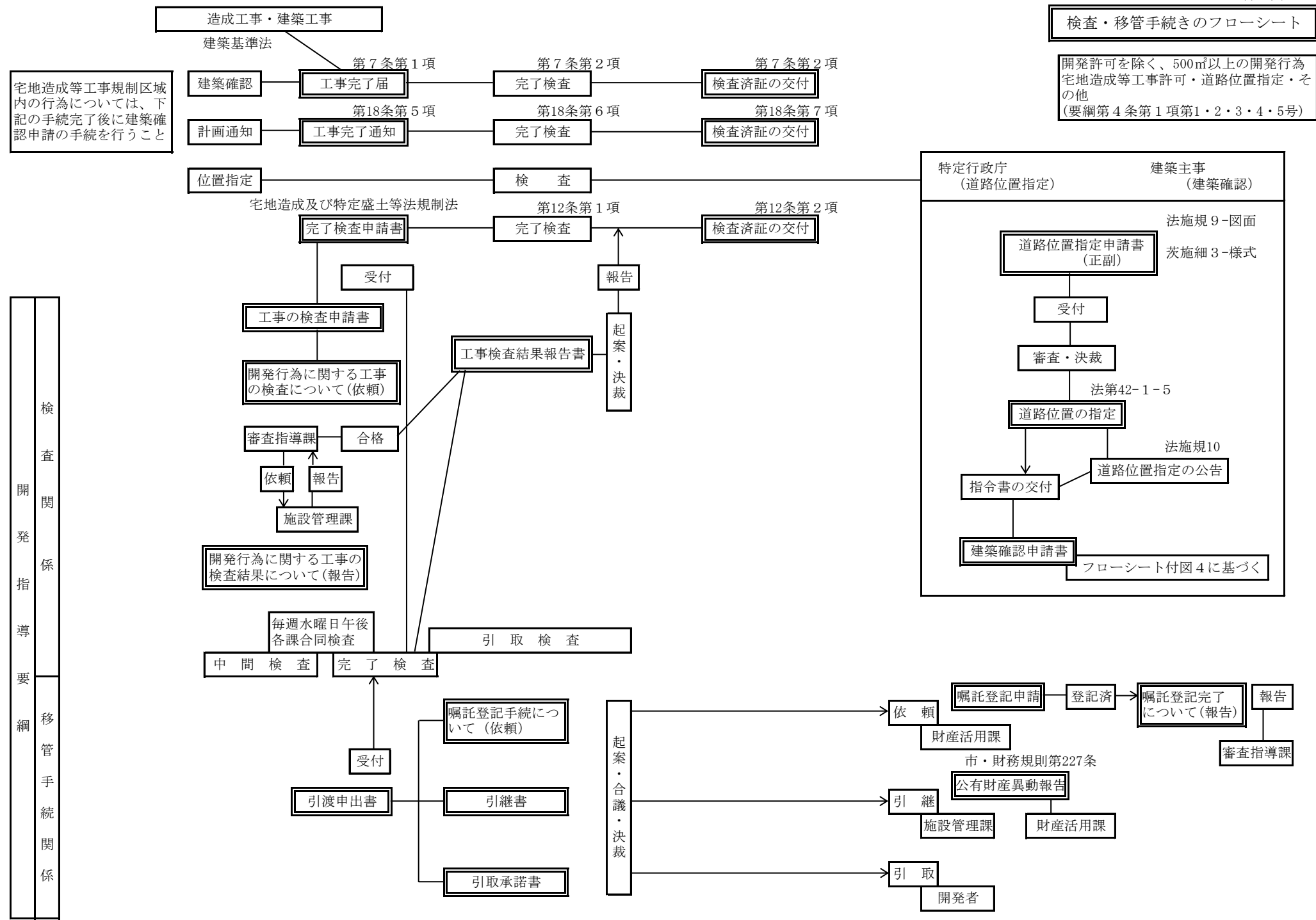
翌日



- ・ 開発者が一定期間施設管理を行う場合
- ・ 開発者が一定期間施設管理の費用負担を行う場合
- ・ 公共施設等の一部未整備のまま工事完了を認める場合

検査・移管手続きのフローシート

開発許可を除く、500㎡以上の開発行為
宅地造成等工事許可・道路位置指定・その他
(要綱第4条第1項第1・2・3・4・5号)



〒567-8505

茨木市 駅前三丁目8番13号

茨木市 都市整備部 審査指導課

TEL:072-620-1661

FAX:072-620-1730