

3. 水道施設の整備基準

- (1) 水道施設の設置基準については、「給水装置工事施行指針」に基づく。
- (2) 給水関係の協議に要する図書は、下記の通りとする。

ア. 共通提出書類

- (ア) 事前、一部協議申出書（受付済、写）
- (イ) 判定書（写）
- (ウ) 委任状（写）
- (エ) 開発区域の名称一覧表
- (オ) 設計説明書
- (カ) 公共施設一覧表
- (キ) 地籍図（色塗り）
- (ク) 開発区域位置図（2部）
- (ケ) 現況平面図
- (コ) 土地利用計画図（2部）

イ. 宅地造成関係の提出書類

- (ア) 給水計画図（区画割図・建築戸数・建物の内容・給水主管の布設計画の図面）
- (イ) 水理計算書（口径決定の算出根拠）

ウ. イを除く直結方式の提出書類

- (ア) 給水計画図（各階平面図・系統図）
- (イ) 建築物の図面（各階平面図）
- (ウ) 水理計算書（給水装置の口径決定の算出根拠・直結増圧方式の場合は増圧装置の算出根拠）

エ. 貯水槽方式の提出書類

- (ア) 給水計画図
- (イ) 建築物の図面（各階平面図）
- (ウ) 給水設備図（各階平面図・系統図）
- (エ) 水理計算書（給水装置、給水設備の口径決定の算出根拠）

4. 広場等の設置基準について

(1) 広場等設置

ア. 開発行為にあたっては、公共施設として広場等は開発単位ごとにまとめて整備すること。

また、次のイによって算出された必要広場面積が90平方メートル未満のときは広場等の設置は不要となる。

イ. 必要広場面積

(ア) 共同住宅等の開発

- ・ 共同住宅（住戸面積 50m²以上） …………… 6 m²以上/戸
- ・ 共同住宅（住戸面積 30m²以上 50m²未満） …………… 4 m²以上/戸
- ・ 共同住宅（住戸面積 30m²未満） …………… 2 m²以上/戸

a. 必要広場面積の算定にあたっては、一つの開発行為等の総戸数から1戸を減じることができるものとする。

b. 商業地域・近隣商業地域での上記広場の整備を行う場合は、次の面積を減じることができるものとする。

- ・ 共同住宅（住戸面積 50m²以上） …………… 3 m²/戸
- ・ 共同住宅（住戸面積 30m²以上 50m²未満） …………… 2 m²/戸
- ・ 共同住宅（住戸面積 30m²未満） …………… 1 m²/戸

c. 土地区画整理事業区域内（公園整備計画を伴うものに限る。）及び新住宅市街地開発事業区域内において整備を行う場合は次の面積を減じることができるものとする。

- ・ 土地区画整理事業区域内 …………… 42A×6/10,000、(A×2.52%)

・ 新住宅市街地開発事業区域内

金岡東住宅団地内 …………… 94A×6/10,000、(A×5.64%)

泉北住宅団地内 …………… 133A×6/10,000、(A×7.98%)

※注：Aは区域内面積（m²）

d. 開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為については、開発区域面積の10パーセントを必要広場面積とすることができる。

e. 開発区域面積が3,000平方メートル未満の開発行為については、広場の代替として、次式の基準によって算出される面積の街苑を設置することができる。

- ・ 必要街苑面積=25m²+(B-500)×0.11

※注：最小面積25m²、Bは開発区域面積（m²）

f. 広場及び街苑の維持管理については、市長と開発者との間で維持管理等に関する協定を締結し、開発者によって行うものとする。

ただし、開発面積が3,000平方メートル以上の都市計画法による開発行為（分譲住宅）については、必要広場面積の内、開発区域面積の3パーセント以上の面積を公園（公共広場）用地として市に帰属し、残余の面積は市長と開発者との間で維持管理等に関する協定を締結し、市長が管理するものとする。（日常の維持管理は開発者自身で行うこと。）

図面記載例①

用途地域：第2種中高層住居専用地域

開発目的：共同住宅（専有面積70m²）15戸

開発面積：525m²

必要広場面積（15-1）戸×6m²/戸=84m²

90m²未満につき広場不要

図面記載例②

用途地域：第2種中高層住居専用地域

開発目的：共同住宅（専有面積70m²）20戸

開発面積：525m²

必要広場面積（20-1）戸×6m²/戸=114m²

90m²以上につき114m²以上の広場要

図面記載例③

用途地域：商業地域

開発目的：共同住宅（専有面積 70m²）30 戸

開発面積：525m²

必要広場面積

(30-1) 戸 × (6-3) m²/戸 = 87m²

90m²未満につき広場不要

図面記載例④

用途地域：商業地域

開発目的：共同住宅（専有面積 70m²）35 戸

開発面積：525m²

必要広場面積

(35-1) 戸 × (6-3) m²/戸 = 102m²

90m²以上につき 102 m²以上の広場要

(イ) 戸建住宅及び長屋住宅の開発

- a. 開発区域面積が 3,000 平方メートル以上の都市計画法による開発行為については、必要広場面積のうち、開発区域面積の 3 パーセント以上の面積を公園（公共広場）用地として市に帰属すること。
- b. 開発区域面積 3,000 平方メートル未満の開発行為及び「一つの開発行為と見なす区域」の発生しない一団の開発行為においては広場等の設置は不可となる。但し、宅地内緑化と開発区域内における緑地協定の締結に努めること。

(ウ) 住宅及び住宅に類するもの以外の開発

開発区域面積が 3,000 平方メートル以上の都市計画法による開発行為については、開発区域の 3 パーセント以上の広場等を設置しなければならない。

ウ. 広場等の技術的基準

a. 主な施設

- 1) 必要広場面積の 10 分の 3 は緑地とし、残余の面積は裸地とする。
- 2) 広場外周部はコンクリート構造物及びメッシュフェンス等を設置すること。（コンクリートブロックは不可とする）
- 3) 広場には遊具・ベンチ・照明灯・給排水施設・管理に必要な施設（注意看板、遊び場安全サイン、用具庫）等を設けること。
- 4) 詳細については協議の上、決定すること。

b. 位置・形態

- 1) 開発区域の隣接部分に公園（公共広場）があるときは、隣接開発等と併せて整備を求め、市において統廃合することができる。
- 2) 正方形、長方形等一体的なまとまりのある整形の平坦地であり、その最短辺は最長辺の 3 分の 1 以上かつ 5 メートル以上であって、施設及び植栽が有効に配置できる形状であること。ただし、地形の関係上やむを得ず広場等として有効な利用が図れないような土地を含む場合は、その部分を規定の広場等の有効面積には算入することができない。
- 3) 隣接敷地との高低差は、広場等の計画上特に必要がある場合を除き、2 メートル以内としなければならない。
- 4) 入口は 2 箇所以上設けること。また利用者に対しては大阪府福祉のまちづくり条例を遵守すること。
- 5) 都市計画施設（公園施設を除く）の区域内に広場等の設置は認めない。

c. 接道

原則として全周の 8 分の 1 以上を公道に接すること。ただし、周辺に公道がない場合は、既設道路（建築基準法による道路）に接すること。なお、防火水そうを設置する場合は、ポンプ車が横付けし活動できる接道長を確保しなければならない。

※ 防火水そう（1 基 40 立方メートル）を広場内に設置する場合は、防火水そう用地面積 35 平方メートルを広場面積に加算すること。

d. その他

- 1) 日照の確保できる場所に設置すること。
- 2) 建築物等とは50センチメートル以上あけること。
- 3) 建築物等と独立して設置すること。
- 4) 他の施設（車両通行道、消防活動用空地・通路等）との重複・占用（公共施設以外）は認めない。

エ. 街苑の技術的基準

a. 主な施設

- 1) 開発目的と地域にふさわしい景観性と公共性を備えた施設として、地域に公開し、象徴木を植栽した上、ベンチ・照明・モニュメント・給排水施設等を設置するものとする。
- 2) 街苑の概ね10分の3を緑地とする。
- 3) 舗床部分はノンスリップ（透水性）舗装材を使用すること。
- 4) 車両の乗り上げを防止する施設を設置すること。

b. 位置・形態・面積

- 1) エントランスアプローチを含む正方形、長方形等一体的なまとまりのある整形の平坦地であること。
- 2) 一辺が5メートル以上であって、街苑施設が有効に配置できること。
- 3) 車両の乗り上げ、通行がないこと。
- 4) 建物のベランダ下、庇下等は必要街苑面積への算入はできず、非有効部分となるが、一体的に整備し、維持管理等に関する協定を締結すること。
- 5) 総合設計制度の公開空地とは重複できない。
- 6) 都市計画施設（公園施設を除く）の区域内に広場等の設置は別途事前相談を行うこと。

c. 接道

公道に接し、公開性があること。ただし、周辺に公道がない場合は既設道路（建築基準法による道路）に接すること。

d. その他

他の施設（車両通行道、消防活動用空地・通路等）との重複・占用（公共施設以外）は認めない。

オ. 広場等の設置に関する事前相談

必要広場面積算定の結果、広場等の設置が必要な場合、事前協議に先立って、開発概要、位置図、土地利用計画図、断面図（2方向以上）等をもって相談し、広場等の位置・形態・面積について公園緑地整備課の承認を得ること。

カ. 必要図面

広場等の協議に必要な図面は次のとおり

- 1) 広場等丈量図
必要面積検討の上、三斜求積
- 2) 広場等平面図
施設・樹木位置及びそれぞれの凡例が記載されたもの
縮尺は100分の1を標準とする。
- 3) 広場等断面図
広場等の区域全体と周辺の道路、建物等の関係が分かるもの
- 4) 広場等施設等詳細図
広場等の施設全てについて作成すること。占用物件等も含む。
- 5) その他、広場等の帰属、維持管理等に関する協定締結に必要な図面

(2) 自然緑地

ア. 保 存

- a. 開発者は、開発区域及びその周辺の自然的地物を把握し、保存活用に努めなければならない。
- b. 市長が指示する地域は、保存対象地として開発によって損傷されぬよう養生措置をとること。
- c. 開発によって地形を変更する場合は、自然的地物にしかるべき移動措置をとること。

イ. 回 復

開発によって生じる裸地は、自然を回復するため、努めて樹林を形成するものとする。

ウ. 帰属管理

自然緑地は、開発者と本市との協議に基づき、帰属管理についての協定等を締結する。

(3) 緑 化

ア. 緑化面積基準

開発者が開発区域内に確保しなければならない基準は、下記のとおりである。

複合施設の場合は主たる開発目的による。

但し、工場立地法第6条第1項及び同施行令第2条に規定する特定工場については他の法令による緑化基準が設けられているため適用除外とする。

(C：有効敷地面積)

開発目的	開発区域（道路後退部分を除く） C m ² に占める緑化面積の割合
集合住宅施設 ・長屋住宅	15%以上
官公署医療施設	
文教厚生施設	
販売商業業務施設	(3+7C/1,000) %以上、Cが1,000m ² 以上の場合 10%以上
工業運輸供給施設	(5+10C/9,000) %以上、Cが9,000m ² 以上の場合 15%以上
その他の施設	(5+10C/500) %以上、Cが500m ² 以上の場合 15%以上

a. 緑化と見なす広場等

緑化面積には、自然緑地及び保全された歴史的地物を含めることができる。

b. 自主的広場等の取り扱い

自主的広場等（位置、形態、面積、整備内容などの基準を満たし、維持管理等に関する協定を締結する90m²以上の広場及び25m²以上の街苑）の有効部分（協定面積－非有効面積）については緑化面積として有効と見なす。

イ. 緑化面積の計算

緑地は利用可能な地上部又は屋上部で確保すること。

緑化面積としてカウントできるのは次の条件を満たす緑地である。

- 1) 縁石等によって区画されていること。
- 2) 樹木の生育に有効な幅、深さが確保され、土壌改良が行われていること。
- 3) 高木・中木・低木の樹木がバランスよく配植された部分であること。(低木のみ緑化は不可とする)
- 4) 通路、専用庭、菜園、花壇等でないこと。
- 5) 灌水施設等が設置され、適切な維持管理が行われる部分であること。

a. 屋上緑化の取り扱い

屋上とは建築物の屋根部分で人の出入り及び利用可能な部分をいい、緑化面積の計算は地上部と同様に取り扱う。また、人工地盤での緑化断面については別途協議とする。

b. 接道部緑化の取り扱い

接道部分への緑化を行い、次の条件を満たすものは、有効緑化面積を2倍計算できる。

- 1) 道路境界から奥行き3メートル以内、高低差が1メートル以内であること。
- 2) 道路側にフェンス、ブロックなどを設置しないこと。
- 3) 道路を挟んで敷地側に水路（オープン）がある場合、道路と水路の境界から奥行き3メートル以内であること。
- 4) 道路を挟んで敷地側に水路（蓋等があり、通行可能なもの）がある場合、水路と敷地の境界から奥行き3メートル以内であること。
- 5) 高木・中木を中心に「緑の視覚効果」が得られる植栽であること。
- 6) 軒下でないこと。

c. 駐車場緑化の取り扱い

検討の結果、樹木による必要緑化面積が確保できない場合、駐車場等で下記の整備をすることで緑化面積に含むことができる。

- 1) 駐車場の駒止めより後ろの部分を地被類、芝生等によって緑化する場合。
- 2) 駐車場を緑化ブロック（緑化率50%以上）等で整備し、地被類、芝生等によって緑化する場合。
- 3) 消防活動空地に張り芝を行う場合。

d. 垂直緑化の取り扱い

商業地域・近隣商業地域内で、接道部の壁面に、ツタ類等を登はん、又は、下垂させ緑化する場合、緑化しようとする水平延長に1メートルを乗じた面積を緑化面積に含むことができる。但し、同一壁面においていくつかの手法を併用して緑化する場合は、重複して有効面積に含むことはできないものとする。

垂直緑化を行う際は排水層と有効土壌寸法を幅30センチメートル以上、深さ40センチメートル以上確保の上、適切な種類の植栽とともに、使用する植物の特性に応じたトレリス、フェンス等の登はん補助資材を設置すること。

【接道部緑化、駐車場緑化及び垂直緑化の注意事項】

bに定める接道部緑化の2倍計算を運用する場合、cに定める駐車場緑化やdに定める垂直緑化による緑化面積は有効面積に含むことはできない。また、駐車場緑化と垂直緑化により、有効緑化面積として認められる割合は必要緑化面積(広場等控除後の面積)の3分の1までとする。

e. 軒下部分の取り扱い

軒下、ベランダ下等の雨露のかからない場所に植栽する場合、他の緑地と一体的に整備し、散

水設備を設けた場合、軒先から1メートルの範囲については緑化面積に含むことができるものとする。

ただし、階段下など、有効高さが2メートルに満たない箇所については緑化面積として算入することはできない。

f. 公共的広場・通路の取り扱い

商業地域・近隣商業地域内の販売商業業務施設の場合にあつては、緑地面積の5パーセントを超える面積をbに定める接道部緑化の2倍計算、cに定める駐車場緑化及びdに定める垂直緑化による緑化を運用しない場合、残余緑地面積を地域に公開された公共的な広場・通路として整備し、緑化面積に置き換えることができる。ただし、出入口や車両進入路を除く。

位置、形態、施設等の設置基準は街苑の技術的基準を参照のこと。

g. 環境緑化施設の取り扱い

工業地域・工業専用地域内の工業運輸供給施設で開発面積が9,000平方メートル以上の場合にあつては、緑地面積の10パーセントを超える面積をbに定める接道部緑化の2倍計算、cに定める駐車場緑化及びdに定める垂直緑化による緑化を運用しない場合、残余緑地面積を環境緑化施設で整備し緑化面積に置き換えることができる。

【環境緑化施設内緑化の注意事項】

環境緑化施設とは「堺市工場立地法第4条の2第2項の規定に基づく準則を定める条例」でいう環境施設とは異なり、建築物の壁面にトレリス等を設置し植物を登はんさせた緑化、地被類などで覆われた屋上緑化（広場）、芝生等広場、駐車場緑化などである。

ウ. 緑化計画

a. 必要図面

開発者は、事前協議終了時までには緑化計画をたて、次の必要事項を記載した緑化求積図及び、植栽平面図を提出すること。

1) 緑化求積図

必要緑化面積の検討式

緑化の求積は三斜によること。

広場等有効部分、非有効部分、一般緑化部分、接道部緑化、駐車場緑化等はそれぞれ分けて丈量の上、集計すること。

2) 植栽平面図（植栽平面図作成例参照）

図面の縮尺は100分の1を標準とする。

基準植栽密度検討式

植栽配置

凡例（記号、高・中・低木の別、樹種、形状・寸法、数量、支柱）

支柱、土壌改良断面の詳細と必要に応じて、緑化ブロック、屋上緑化等の詳細図を添付のこと。

b. 既存樹木

既存樹木がある場合は極力現状の保存に努めること。

現地での再利用が土地利用計画上困難である場合は、根回し養生の上、計画地内での活用に努めること。

既設と新設の植栽については平面図、凡例において区分して記載すること。

c. 緑の視覚的効果

植栽計画は、開発区域の周辺を考慮し、接道部及び敷地外周部の緑化に努めること。

d. 緑化地の造成

緑化する土地は、原則として、縁石などで区画し、計画樹木の種類に応じ排水、散水施設及び土壌改良を行うこと。

e. 完了検査

完了検査は、植栽予定地の土壌改良及び植栽を完了の上、緑化工事完了届（別紙様式）を提出し、検査を受けること。

f. 基準植栽密度

必要緑化面積（広場等の面積を含む）に対して、必要な最低植栽本数は下記の基準による。計算は小数点以下切り上げとする。

土地利用上、植栽スペースの確保が困難な場合、必要に応じ協議のうえ、高、中、低木をそれぞれ置き換えることも可能とする。ただし、全本数を低木に置き換えることはできない。高木、中木、低木の換算比率は「高木：中木：低木 = 1：4：10」とする。

(10 平方メートル当り)

高木（植栽時の高さ 3.0m 以上）	0.5 本
中木（植栽時の高さ 1.0m 以上 3.0m 未満）	2 本
低木（植栽時の高さ 1.0m 未満）	5 株

※ 地被類、芝等は本数に算入できない。

図面記載例（必要緑化面積 312.15m²の場合）

必要植栽本数

高木 $312.15\text{m}^2 \times 0.5 \text{本} / 10\text{m}^2 = 15.6075 \text{本} \quad \therefore 16 \text{本以上}$
中木 $312.15\text{m}^2 \times 2 \text{本} / 10\text{m}^2 = 62.43 \text{本} \quad \therefore 63 \text{本以上}$
低木 $312.15\text{m}^2 \times 5 \text{本} / 10\text{m}^2 = 156.075 \text{株} \quad \therefore 157 \text{株以上}$

g. 土壌改良

土壌改良は砕石等により 200 ミリメートルの排水層を確保した上で、高木 800 ミリメートル以上、中木 600 ミリメートル以上、低木 400 ミリメートル以上の厚さを確保すること。

土壌改良材の配合はマサ土 1 立方メートルに対し、土壌改良材（バーク堆肥等）を 50 リットル以上混合すること。

最低有効寸法は 200 ミリメートル以上とすること。

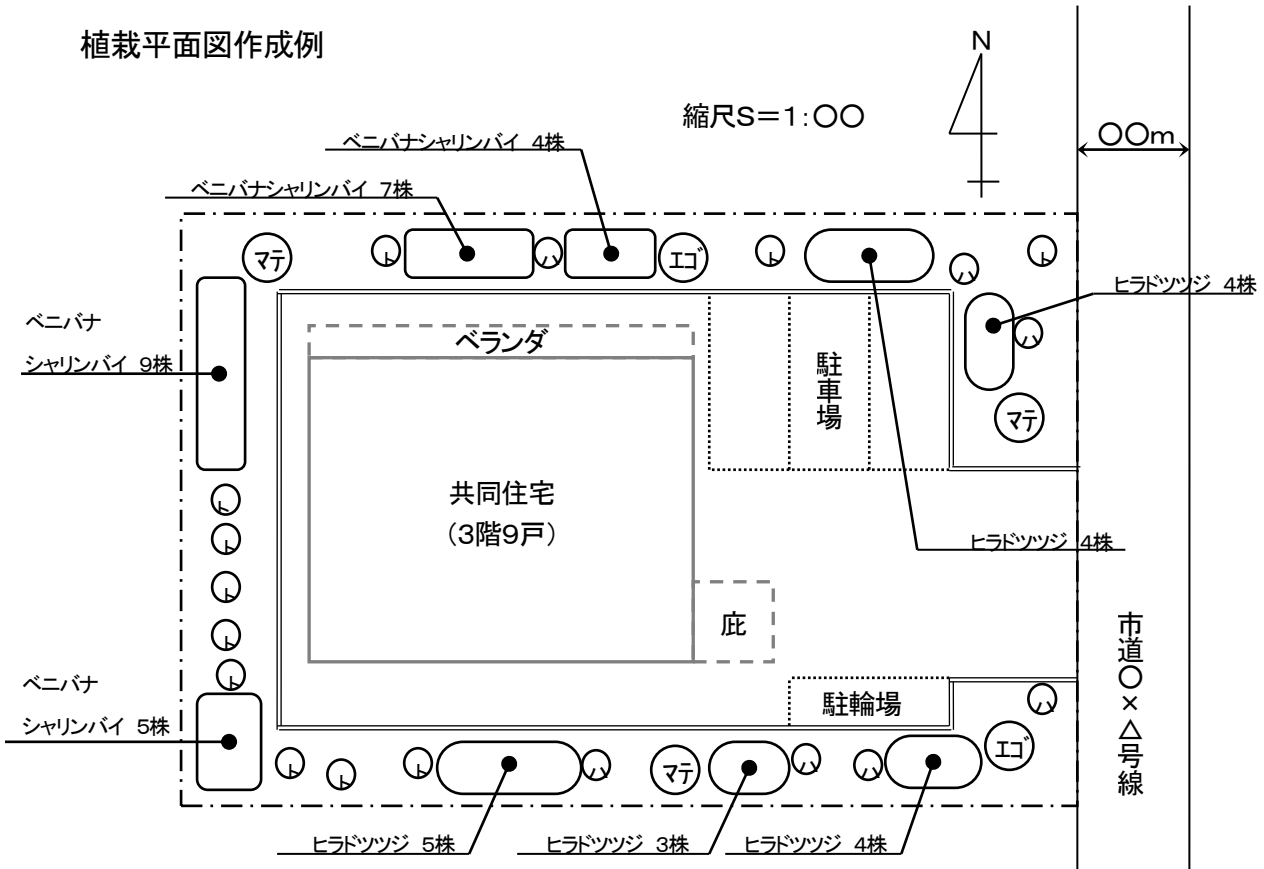
屋上緑化等の人工地盤で、基準の土壌改良厚さと排水層の確保が困難な場合は有効な土壌と土壌改良材を使用し、排水層を確保すること。

有効寸法を記載した標準土壌断面図を添付すること。

h. 支柱

高木は二脚鳥居支柱、中木は一本支柱を標準とするが必要に応じて更に強固な支柱も検討すること。

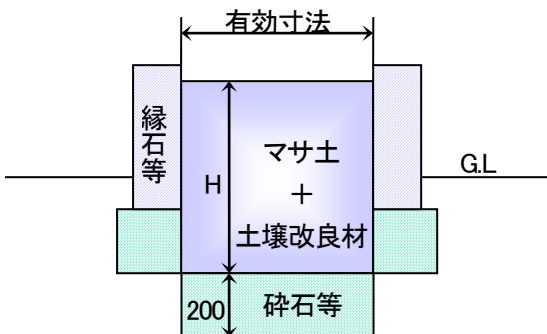
植栽平面図作成例



樹種一覧表

	記号	樹種	樹高	幹周	枝張	単位	数量	備考
高木 (3m以上)	マテ	マテバシイ	3.5	0.2	1.0	本	3	二脚鳥居支柱
	エゴ	エゴノキ	3.0	0.1	0.8	本	2	二脚鳥居支柱
		小計				本	5	
中木 (1m以上・ 3m未満)	ハ	ハナミズキ	2.0		0.5	本	7	一本支柱
	ト	トキワマンサク	1.5		0.3	本	11	一本支柱
		小計				本	18	
低木 (1m未満)	図示	ヒラドツツジ	0.4		0.4	株	20	4株/m ²
	図示	ベニバナシャリンバイ	0.4		0.3	株	25	5株/m ²
		小計				株	45	

土壌断面図(標準断面)



- ・標準支柱 高木:二脚鳥居支柱
中木:一本支柱
- ・土壌改良厚(H) 高木:800mm以上
中木:600mm以上
低木:400mm以上
- ・土壌改良材の配合はマサ土1m³に対し、
土壌改良材(パーク堆肥等)50リットル以上を
混合すること。

5. 消防水利施設等の設置基準について

開発者は、開発区域の周辺状況、規模及び予定建築物の用途等に応じ、次に定める基準により、消防水利施設等を設置しなければならない。

(1) 消火栓

消火栓の設置等については、別に定める「開発行為等における消防水利の設置指導基準」に基づくものとする。

(2) 防火水そう

防火水そうの設置等については、別に定める「開発行為等における消防水利の設置指導基準」に基づくものとする。

(3) 消防活動空地

消防活動空地の設置等については、別に定める「開発行為等における消防活動空地等の設置指導基準」に基づくものとする。

(4) 屋上緊急離着陸場等

屋上緊急離着陸場等の設置等については、別に定める「開発行為等における屋上緊急離着陸場等の設置指導基準」に基づくものとする。

6. 集会施設・防犯灯の設置基準及び自治会加入促進の取組実施基準について

(1) 集会施設の設置基準

ア. 開発区域の住戸数が65戸以上の場合、下記の基準により、集会施設を設置しなければならない。

※ただし、ワンルームマンション（住戸の面積が30㎡未満）の場合は整備基準の戸数を2分の1の数で換算する。（例：200戸の場合、100戸で換算）

施設名		整備基準				
集会施設	戸数(戸)	65～149	150～299	300～599	600～999	1,000以上
	建築延面積(㎡)	30～70以上	70～100以上	100～150以上	150～250以上	250以上

イ. 集会施設の建築延床面積(A)は、次式により算出した面積以上とする。(aは建設戸数)

(ア) 建設戸数 65～149の場合 $A = 40(a - 65) / 84 + 30$

(イ) 建設戸数 150～299の場合 $A = 30(a - 150) / 149 + 70$

(ウ) 建設戸数 300～599の場合 $A = 50(a - 300) / 299 + 100$

(エ) 建設戸数 600～999の場合 $A = 100(a - 600) / 399 + 150$

ウ. 集合住宅で住宅と併設する場合は、以下の基準を満たすこと。

(ア) 集会室の設計にあたっては、下記の付属施設を設置するとともに、建築基準法及び大阪府福祉のまちづくり条例に適合するものであること。

- a. トイレ
- b. 湯沸室

(イ) 集会室は独立した部屋とし、可動間仕切り等でのロビーとの兼用はできないものとする。

エ. 一戸建て又は、集合住宅で集会所が独立棟の場合は、以下の基準を満たすこと。

(ア) 集会所は、平屋建てとする。ただし、1階の建築床面積で基準延床面積を満たす場合は、この限りではない。

(イ) 集会所の設計にあたっては、下記の付属施設を設置するとともに、建築基準法及び大阪府福祉のまちづくり条例に適合するものであること。

- a. トイレ
- b. 湯沸室
- c. 押入
- d. 自転車置場
- e. 外灯
- f. フェンス
- g. 掲示板

(ウ) その他

- a. 集会所の工事完了時期は、条例第9条の規定による工事完了検査の日までとする。
- b. 戸建て開発における集会所敷地は、条例第9条の工事完了検査までに堺市に寄付するものとする。
- c. 集会所敷地及び建物の維持管理は、開発区域の自治会等が結成されるまで、開発者が行うものとする。
- d. 集会所建物は、開発区域の自治会等が結成された時点で当該自治会等に無償譲渡すること。

(2) 防犯灯の設置基準

開発区域の住戸数（共同住宅を除く）が20戸以上の場合、下記の基準により、防犯灯を設置しな

なければならない。

ア. 防犯灯の設置場所は、開発区域内道路及び隣接道路とする。

イ. 防犯灯は、概ね30メートル以内の間隔となるよう設置するものとし、電柱への共架または独立柱とする。

ウ. 防犯灯は、自動点滅方式の常夜灯で、LED 照明（公益社団法人日本防犯設備協会の定める防犯灯の照度基準（SES E1901-4）に基づき、クラスB⁺以上の照度基準を満たすもの）とすること。

エ. 防犯灯を道路上に設置する場合は、その最下部と路面との距離4.7メートル(歩道上にあつては、2.5メートル)以上を確保するものとする。

オ. 防犯灯の維持管理は、開発区域の自治会等が結成されるまで、開発者が行うものとする。

カ. 防犯灯は、開発区域の自治会等が結成された時点で当該自治会等に無償譲渡すること。

※自治会等とは自治会、町内会、管理組合等の共同組織体のことをいう。

(3) 開発区域の住戸の新規入居者に対する自治会加入促進の取組実施基準

開発区域の住戸数が20戸以上の場合、次のとおり自治会加入促進の取組を行わなければならない。

ア. 開発者は、当該区域における既存自治会の会長等に対し、別に定める「堺市宅地開発等に関する開発者による自治会加入促進の取組実施基準細則」のとおり連絡・調整を行い市へ報告すること。

イ. 開発区域の住戸への新規入居者に対し、別に定める「堺市宅地開発等に関する開発者による自治会加入促進の取組実施基準細則」のとおり働きかけを行うこと。

7. ごみ及び合併浄化槽の設置基準について

(1) ごみ処理

ごみ集積場は、「堺市ごみ収集要綱」に基づき設置するものとし、市長と協議をしなければならない。

(2) 生活排水処理（し尿処理を含む）

浄化槽（50人槽以下）は、原則として合併浄化槽とする。ただし、敷地の利用状況（下水道への接続計画を含む）等浄化槽設置計画上やむを得ないと認められる理由があるときは、この限りではない。

8. 緩衝帯の設置基準について

開発者は、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、以下に定める基準により、緩衝帯を設置するものとする。

(1) この基準における、特定施設とは、次のものをいう。

ア. 養鶏施設、養豚施設、牛舎等の施設

イ. 下水処理場、し尿処理場、ごみ焼却場、火葬場等の施設

ウ. 工場等の施設

(2) 緩衝帯の設置を必要とする開発行為等

ア. 特定施設に隣接又は近接して住宅を目的とした開発行為等。

ただし、工業地域以外の用途地域においては、8-（1）-アの施設に隣接又は近接する場合に限る。

また、開発区域面積500平方メートル未満のものを除く。

イ. 特定施設を目的とした開発行為等

ただし、開発区域面積500平方メートル未満若しくは建築延床面積1,000平方メートル未満のものを除く。

(3) 緩衝帯の設置基準

ア. 緩衝帯の配置

8-（2）-アの場合には、特定施設に面する部分に、また8-（2）-イの場合には、開発区域全周（出入口となる部分は除く。）のうち住宅に面する部分に、開発区域の境界線に沿って、その

内側に配置するものとする。

イ. 緩衝帯の幅員等

表-8

開発区域の規模	幅員	仕様
0.3ha 未満	2m 以上	別途協議とする
0.3ha 以上	3m 以上	
1.0ha 以上	4m 以上	

(4) 緩衝帯設置の緩和

- ア. 公園、緑地及び広場並びに河川、鉄道、道路で将来にわたって存続が見込まれるものを設置あるいは存在する場合は、その幅員の2分の1の緩衝帯を設置しないことができる。
- イ. 準工業地域内の工場等について、開発区域面積が1,000平方メートル未満の場合は、幅員を1.5メートルとすることができる。
- ウ. 商業地域及び近隣商業地域については、幅員を1.5メートルとすることができる。
- エ. 緩衝帯内に設置できる施設等は、次のとおりとする。
 - a. 給排水設備等（給排水管、桝、樋、浄化槽、受水槽、換気設備等）
 - b. 消防用バルコニー
 - c. 避難階段としての屋外階段
 - d. 軒、庇等

(5) 緩衝帯の帰属

緩衝帯については、原則として当該開発者等が維持管理するものとする。

9. 宅地造成に関する防災のための基準について

(1) 用語

この基準で「がけ」とは、地表面が水平面に対して30度をこえる角度をなす土地をいい、「がけ面」とは、その地表面をいう。

(2) 擁壁設置の基準

- ア. 切土・盛土で生じたがけ面には、原則として擁壁を設置するものとする。
- イ. 盛土上又は開発区域境の周囲において擁壁を設置する場合は、原則としてその高さは3メートル以下となるようにしなければならない。
- ウ. 自然がけ面中、又は既設擁壁の上部には、新たな擁壁を設置してはならない。
- エ. 開発区域内に自然がけがある場合、又は開発区域に隣接して自然がけがある場合は、原則としてその自然がけに設置しなければならない。

(3) 地盤に対する措置

すべりやすい地層、地盤のゆるみ、沈下、崩壊又はすべりのおそれがある盛土等がある場合は、くい打ち、土の置換え、締固め、段切り等適切な措置を行わなければならない。

(4) 排水及び擁壁裏面排水

- ア. がけ面上の先端に続く地盤面の水勾配は、がけ面方向としてはならない。
- イ. がけ下等には、排水施設を設置すること。
- ウ. 擁壁には、壁面の面積の3平方メートル以内ごとに内径が7.5センチメートル以上の陶管、その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け擁壁の裏面には、栗石等の透水層を設けなければならない。ただし、同等の機能があると認められる場合は、この限りでない。

(5) 擁壁の構造

- ア. 擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積造等にする。ただし、高さ 0.5メートル以下のものについては、この限りでない。
- イ. 水路・河川・田畑等に接して設ける擁壁は、水路底、河床等からの根入れ深さ等について、十分安全性を検討しなければならない。
- ウ. 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合は、構造計算により、その安全性を確かめなければならない。ただし、高さ 1.0メートル以下の場合、構造計算の添付を省略することができる。

(6) 法令等の準用

本基準によるほか、宅地造成等規制法及び建築基準法を準用するものとする。

10. 雨水の流出抑制基準について

	大和川下流域		その他流域		
対象規模	5,000㎡以上 (必要に応じて5,000㎡未満を含む)		1ha以上 (必要に応じて1ha未満含む)		
計画雨量	開発規模に応じて		<ul style="list-style-type: none"> ・10年確率降雨 ・昭和57年8月実績降雨 ・100年確率降雨 		
抑制目標値	1ha未満	400 m ³ /ha	市街化区域	1ha以上	420 m ³ /ha
	1ha～ 一定規模未満	600 m ³ /ha	市街化調整区域	1ha～ 5ha未満	420 m ³ /ha
	一定規模以上 ※1	900 m ³ /ha	市街化調整区域	5ha以上	630 m ³ /ha

※保水・遊水機能を備えた既存ため池等については、区域内外の流入・流出を考慮し、保水・遊水機能の確保に努めること。また、竣工図書を提出のこと。

※宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の管理については、平成12年7月27日に出された「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」に基づき、原則として施設の土地の権原も含め堺市に移管するもの。移管できないものについては、堺市と管理者との間で管理協定を締結する。将来の施設の管理者が開発完了時点で不明な場合または特定できない場合には、開発事業者と締結し、管理者が明らかになった時点で再度その管理者との間で管理協定を締結するものとする。

※1：一定規模以上とは住宅地開発で1団地の面積が20ヘクタール以上のもの。但し、市街化調整区域にあつては5ヘクタール以上のもの。

1.1. 交通関係施設の整備基準について

- (1) 開発者は、開発行為のために必要とする車両の運行について、次の各号に定める措置を講ずるものとする。
 - ア. 車両運行計画書を事前に市長並びに所轄警察署長に提出すること。
 - イ. 地元関係者と事前に十分協議し、必要に応じて協議結果を市長に提出すること。
 - ウ. 交通安全対策上必要と考えられる箇所には、監視員を配置すること。
 - エ. 特に進入路を設ける場合は、その進入口に工事車両進入路であることを明示した標示板を設置すること。
- (2) 開発者は、開発行為に伴う交通関係施設について、次の各号に定めるところにより自らの負担において各関係機関と協議のうえ設置するものとし、必要に応じて道路横断箇所に交通信号機又は道路横断歩道橋等の設置について、別途市長並びに所轄警察署長と協議すること。
 - ア. 自動車、自転車等駐車場
 - (ア) 自動車駐車場については、堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例が適用される区域（以下、「駐車場条例適用区域」という。）内で延べ面積 1,000 平方メートル未満の場合は表 1 1 - 1、駐車場条例適用区域外の場合は表 1 1 - 2、自転車等駐車場については表 1 1 - 3 に基づき確保すること。
 - (イ) 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例、堺市自転車等の放置防止に関する条例の適用を受けるものについては、これによるものとする。
 - (ウ) 機械式駐車施設は、国土交通大臣が認定した装置を原則として導入すること。
 - (エ) 2 層以上の機械式駐車場については、建築物と調和する景観を考慮すること。
 - (オ) 駐車場設置は、開発区域内で確保すること。ただし、やむを得ず区域外駐車場とする時は、堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例第 8 条を適用する。
 - (カ) 大規模小売店舗立地法の届け出が必要なものについては、別途協議のうえ決定する。
 - イ. 歩道：道路幅員、あるいは交通事情等により開発区域に接する既設道路及びその区域内に歩道を設置させる場合がある。
 - ウ. カーブミラー及び照明灯：道路の交差点及び見通しの悪いカーブ地点には、必要に応じてカーブミラー及び照明灯を設置すること。
 - エ. 防護柵：幅 50 センチメートル以上の水路に面した道路のうち、道路との段差が 70 センチメートル以上ある部分、また、行き止まり道路の先に段差がある場合は、その行き止まり部分に防護柵を設置すること。
 - オ. 区画線等：必要に応じて、車道外側線、交差点マーク、停止誘導線を設置すること。（図 1 1 - 3）
 - カ. バリカー及びデリネーター：後退部分が平面的に 1.0 メートル以上ある場合は、バリカーを設置すること。（図 1 1 - 1）なお 30 センチメートルから 1.0 メートル未満の場合は、デリネーターを設置すること。（図 1 1 - 2）
 - キ. その他市長が特に必要と認めるもの。
- (3) 開発者は、開発区域内にバスの乗入れを必要とする場合、又は既設のバス路線を利用する必要がある場合は、事前に市長及び関係機関と協議のうえ、これに伴う回転広場、停留所その他必要な施設を整備するものとする。

○ 駐車場附置義務台数

(駐車場条例適用区域内で、延べ面積 1,000 平方メートル未満のもの)

- (1) 駐車場条例適用区域内における、開発行為に伴う事前協議の中で施設の用途に応じて、下記基準により駐車施設を附置義務として設置するものである。

	用途区分	算定基準 当り	駐車場条例適用区域内		
商業	大型店舗、百貨店、スーパー等	延べ面積 250 m ²	1.0 台		
	小、中店舗、市場、レストラン 住居ビル内店舗等、 銀行、ガソリン給油所	延べ面積 250 m ²	1.0 台		
	商業ビル、事務所	延べ面積 250 m ²	1.0 台		
医療	医院、診療所	延べ面積 333 m ²	1.0 台		
宿泊	旅館、ホテル	延べ面積 333 m ²	1.0 台		
	ビジネスホテル	延べ面積 333 m ²	1.0 台		
工業	工場、作業所	延べ面積 333 m ²	1.0 台		
	倉庫、集配所	延べ面積 333 m ²	1.0 台		
遊戯・遊技・スポーツ	ボウリング場、アスレチック、 ゴルフ打球場、バッティング場等	延べ面積 333 m ²	1.0 台		
			その他地域	近隣商業地域	商業地域
	パチンコ店等	設置台数 10 台	3.0 台	3.0 台	2.0 台
	カラオケボックス	客室数 1 室	0.6 台	0.6 台	0.5 台
住宅	1 戸建て住宅	1 戸	1.0 台	1.0 台	1.0 台
	共同住宅	1 戸	0.8 台	0.6 台	0.5 台
	単身者住宅	10 室	4.5 台	2.7 台	2.3 台

* 小数点第 1 位四捨五入で計算。

* 上記以外の用途については、別途協議とする。

* 大規模小売店舗立地法に基づく駐車台数は別途協議とする。

表 1 1 - 2

○ 駐車場附置義務台数(駐車場条例適用区域外)

(1) 駐車場条例適用区域外における、開発行為に伴う事前協議の中で施設の用途に応じて、下記基準により駐車施設を附置義務として設置するものである。

	用途区分	算定基準 当り	駐 車 場		
			その他地域	近隣商業地域	商業地域
商業	大型店舗、百貨店、スーパー等	延べ面積 150 m ²	3.0 台	2.5 台	1.5 台
	小、中店舗、市場、レストラン 住居ビル内店舗等、 銀行、ガソリン給油所	延べ面積 150 m ²	2.5 台	2.0 台	1.5 台
	商業ビル、事務所	延べ面積 150 m ²	2.0 台	1.5 台	1.0 台
医療	病院、医院、診療所	延べ面積 200 m ²	2.0 台	1.5 台	1.0 台
宿泊	旅館、ホテル	延べ面積 200 m ²	2.0 台	1.5 台	1.0 台
	ビジネスホテル	延べ面積 200 m ²	1.5 台	1.0 台	1.0 台
工業	工場、作業所	延べ面積 200 m ²	1.0 台	1.0 台	1.0 台
	倉庫、集配所	延べ面積 200 m ²	1.5 台	1.0 台	1.0 台
遊 戯 ・ 遊 技 ・ ス ポ ー ツ	ボウリング場、アスレチック、 ゴルフ打球場、バッティング場等	延べ面積 200 m ²	3.0 台	2.5 台	1.5 台
	パチンコ店等	設置台数 10 台	5.0 台	3.0 台	2.0 台
	カラオケボックス	客室数 1 室	1.0 台	0.6 台	0.5 台
住 宅	1 戸建て住宅	1 戸	1.0 台	1.0 台	1.0 台
	共同住宅	1 戸	0.8 台	0.6 台	0.5 台
	単身者住宅	10 室	4.5 台	2.7 台	2.3 台

* 上記以外の用途については、別途協議とする。

* 遊戯場等についてはプレイエリア含む。

* 小数点第 1 位四捨五入で計算。

* 大規模小売店舗立地法に基づく駐車台数は別途協議とする。

○ 自転車等駐車場附置義務台数（堺市全域）

（1）本表は堺市内において開発行為に伴う事前協議の中で施設の用途に応じて、下記の基準により自転車等駐車場を附置義務として設置するものである。

	用途区分	算定基準 当り	自転車等駐車場		
			その他地域	近隣商業地域	商業地域
商業	大型店舗、百貨店、スーパー等	延べ面積 150 m ²	10.0 台	8.0 台	8.0 台
	小、中店舗、市場、レストラン 住居ビル内店舗等	延べ面積 150 m ²	10.0 台	8.0 台	8.0 台
	銀行、信用金庫	延べ面積 150 m ²	8.0 台	6.0 台	6.0 台
	商業ビル、事務所	延べ面積 150 m ²	3.0 台	2.0 台	2.0 台
医療	病院	延べ面積 200 m ²	1.5 台	1.0 台	1.0 台
	医院、診療所	延べ面積 200 m ²	4.0 台	3.0 台	3.0 台
宿泊	旅館、ホテル	延べ面積 200 m ²	0.5 台	0.5 台	0.5 台
	ビジネスホテル	延べ面積 200 m ²	0.3 台	0.3 台	0.3 台
工業	工場、作業所	延べ面積 200 m ²	1.0 台	1.0 台	1.0 台
	倉庫、集配所、ガソリン給油所	延べ面積 200 m ²	1.0 台	1.0 台	1.0 台
遊戯・遊技・スポーツ	ボウリング場、アスレチック、 ゴルフ打球場、バッティング場等	延べ面積 200 m ²	4.0 台	4.0 台	4.0 台
	パチンコ店等	設置台数 10 台	4.0 台	4.0 台	4.0 台
	カラオケボックス	客室数 1 室	0.3 台	0.2 台	0.2 台
住宅	1 戸建て住宅	1 戸	1.0 台	1.0 台	1.0 台
	共同住宅	1 戸	1.0 台	1.0 台	1.0 台
	単身者住宅	10 室	6.0 台	5.0 台	4.0 台

* 上記以外の用途については、別途協議とする。

* 近隣商業、商業地域内で、百貨店、スーパーマーケット、飲食店等、銀行、金融機関、パチンコ店、ゲームセンター、遊戯場等店舗の面積の合計が 300 平方メートルを超えるものについては堺市自転車等の放置防止に関する条例により確保すること。

* 小数点第 1 位四捨五入で計算。

図11-1 バリカー

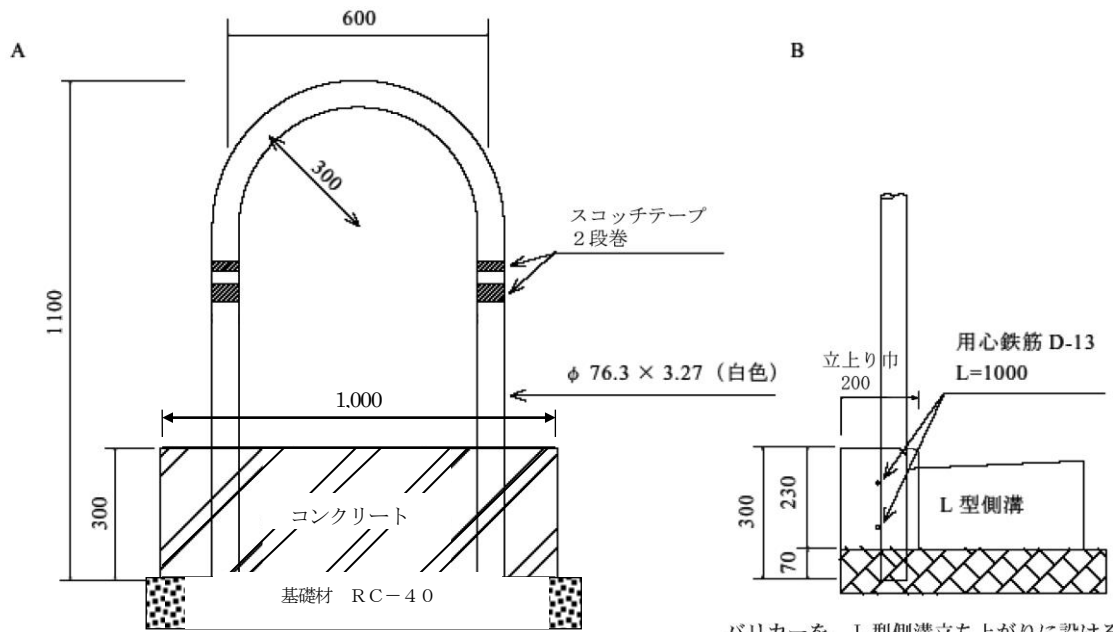


図11-2 反射板 (デリネーター)

図11-3 交差点マーク

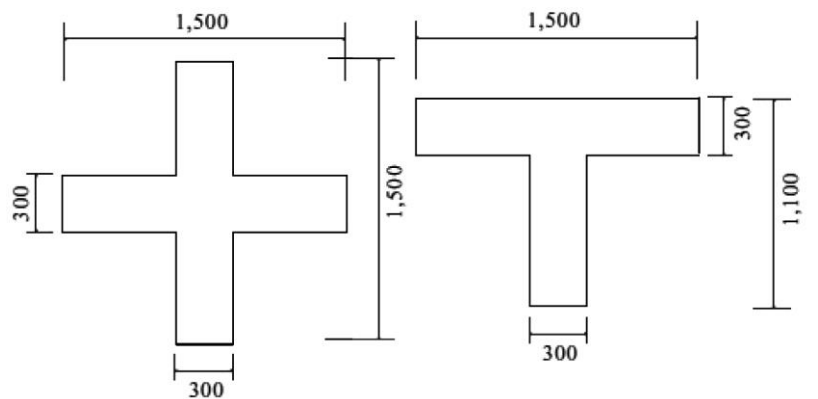
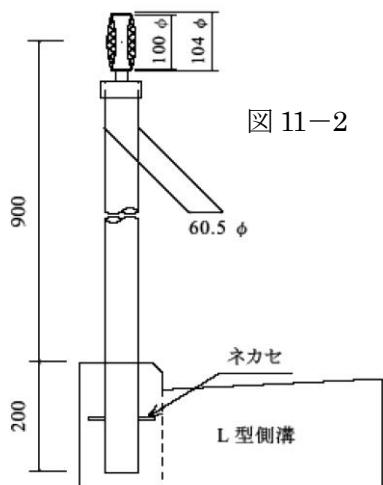
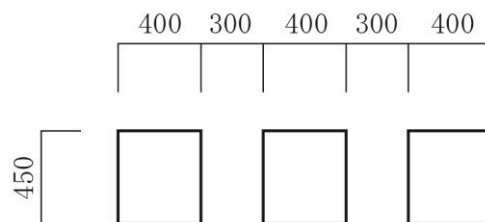


図11-4 停止誘導線



1 2. 一部協議に際しての道路の整備基準について

- (1) 道路後退等整備を必要とする場合
幅員4メートル未満の狭あい道路等に接するものをいう。
- (2) 道路後退指導基準
道路後退に際しては、堺市狭あい道路後退指導基準に基づくものとする。
- (3) 道路の整備
1 (1) の適用を基本とし、別途協議とする。
- (4) 交通関係施設の整備
1 1. (2) のイ. ~キ. に基づくものとする。

1 3. 一部協議に際しての排水施設の整備基準について

排水施設の整備については、指導基準2に基づくものとする。

1 4. 一部協議に際しての宅地の安全整備基準

- (1) 宅地の安全整備が必要とする場合は、以下のイ、ロ、ハの何れか一つに該当するものをいう。
 - イ. 開発区域の周囲の地盤と50センチメートルを超える高低差が現に存するもの。ただし指導基準9に適合する擁壁が必要箇所すべてに設置されているものは除く。
 - ロ. 造成行為により50センチメートルを超える高低差を生じることになるもの。
 - ハ. 開発区域の地盤面が道路面より低い部分がある場合。
- (2) 宅地の安全整備については、指導基準9に基づくものとする。

1 5. 一部協議に際しての水道施設の整備について

水道施設の整備については、指導基準3に基づくものとする。

1 6. 公共施設の管理等に関する手続きについて

開発者が自ら設置した公共公益施設及び当該施設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。

なお、無償提供を受けることと管理者と十分協議のうえ、手続きを行うものとする。

- (1) 敷地無償寄付申込書 別途様式による
- (2) 登記承諾書 別途様式による
- (3) 印鑑証明書 法人の場合は代表者の資格証明を要する。
- (4) 登記事項証明書 (全部事項)
- (5) 分筆図
- (6) 丈量図 1/250程度
- (7) 地籍図
- (8) 平面図 1/250程度、官民境界については朱線をひくこと。
- (9) その他

1 7. 宅地区画規模について

宅地区画規模は、下記の表以上とする。

用途地域 (建ぺい率)	最小宅地面積 (単位 平方メートル)
第1種低層住居専用地域 (4/10)	130
第1種低層住居専用地域 (5/10)	110
第2種低層住居専用地域 (5/10)	

18. 条例第5条第2項第2号の適用を受ける集合建築物についての指導基準

- (1) 戸数30戸以上のものの管理について
 - ア. 管理人を配置すること。
 - イ. 管理人氏名（所属法人があるときはその名称を含む。）、連絡先、不在時連絡先及び棟内管理事務所の位置を図18-1の標示板に明記のうえ、屋外から見やすい場所に設置すること。
- (2) 戸数30戸未満のものの管理について
 - ア. 管理委託等適切な対応を図ること。
 - イ. 管理責任者氏名（所属法人があるときはその名称を含む。）及び緊急連絡先（所在地を含む。）を図18-2の標示板に明記のうえ、屋外から見やすい場所に設置すること。
- (3) 不法駐車等の迷惑行為の禁止、ごみ処理方法の徹底等の注意事項を記載した管理規約を作成し、入居者に遵守させること。

標準図

図18-1

管 理 人	氏 名 名 称
	連絡先（電話番号） 不在時の連絡先（電話番号） 管理事務所の位置

- (ア) 大きさは縦20センチメートル以上、横30センチメートル以上とすること。（縦型でも可）
- (イ) 材質は、金属、プラスチック、木材等で堅固なものとする。

図18-2

管 理 責 任 者	氏 名 名 称
	緊急連絡先（電話番号） 所在地

- (ア) 大きさは縦20センチメートル以上、横30センチメートル以上とすること。（縦型でも可）
- (イ) 材質は、金属、プラスチック、木材等で堅固なものとする。