

開発事業の手続等に関する条例施行指針

1 趣旨

この指針は、開発事業の手続等に関する条例（以下「条例」という。）の施行に関し、開発事業の計画に当たっての技術的な指針となるものを定めるものとする。

2 適用範囲等（第5条第2項関係）

一体的な開発事業ではないと市長が認めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 工事の完了後2年を経過して行うもの
- (2) 事業主を異にするもので、それぞれの開発事業が設計上独立性を有するもの

3 開発事業の計画に掛かる基本事項の指針（第9条関係）

(1) 文化財の保護等（第3号）

ア 事業主は、周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業を行う場合は、あらかじめ所管課と協議し、文化財保護法に基づき現地保存・設計変更・記録保存等の必要な措置を講ずるものとする。

イ アの地域以外において、開発事業に伴い埋蔵文化財等を発見した場合は、速やかに所管課に届け出るとともに協議し、文化財保護法に基づき必要な措置を講ずるものとする。

(2) 緑化の推進（第4号）

ア 緑化は、高槻市緑地環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づき行うものとする。

イ アの緑化は、施行区域及び当該地域の状況、予定建築物等の用途などを勘案して、効果的な手法で実施するものとする。

ウ 事業主は、公共公益施設の整備に当たっては、原則として公共施設緑化基準に基づき緑化を実施するものとする。

(3) 中心市街地の開発事業計画（第6号）

中心市街地においては、建築物の外壁を敷地が面する道路から後退させることにより、敷地面積の5パーセント以上の空地を公共的空間として確保するものとする。なお、公共的空間内に設置された緑地は、(2)アにおける緑地と兼ねることができる。

(4) 良好な住宅環境の確保（第7号）

ア 建築協定

(ア) 施行区域の面積が2ヘクタール以上の主として低層住宅の建築を目的とする開発事業にあっては、高槻市建築協定に関する条例の定めるところにより、建築協定の締結に努めるものとする。

(イ) 現に建築協定を締結している区域に隣接して、主として低層住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合にあっては、建築協定の締結に努めるものとする。

イ 緑地協定

施行区域の面積が2ヘクタール以上の主として低層住宅の建築を目的とする開発事業にあっては、都市緑地法の定めるところにより緑地協定の締結に努めるものとする。

(5) 住宅の計画（第7号）

ア 一戸建住宅

一戸建住宅の画地の面積は、次表の数値以上とする。

(単位：㎡)

区 域	施行区域面積	1,000未満	1,000以上 3,000未満	3,000以上 10,000未満	10,000以上 20,000未満	20,000以上
市街化 区 域	第一・二種低層 住居専用地域	(注1) 125 (100)	(注1) 135 (120)	(注1) 150 (135)	(注2) 150 (135)	150
	第一・二種中高層 住居専用地域	(注1) 90 (75)	(注1) 100 (85)	(注3) $135 - 35 \times (20000 - S) / 17000$		135
	第一・二種住居 ・準住居地域	(注1) 80 (70)	(注1) 80 (70)	(注3) $120 - 40 \times (20000 - S) / 17000$		120
	準工業・工業地域					
	近隣商業 ・商業地域	(注1) 80 (70)				
市街化 調整区域	指定なし	都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断 基準及び提案基準による。				

(注1) 区画数の5割以上は表の画地面積以上、その他は( )の画地面積以上とする。

(注2) 区画数の7割以上は表の画地面積以上、その他は( )の画地面積以上とする。

(注3) 小数点以下は切捨て。 S：施行区域面積

#### イ 長屋

(ア) 長屋の画地の面積については、次表の画地面積を下限とする。ただし、既存の長屋（当該施行区域における既存の長屋のほか、都市計画事業により他の地域から移転するものを含む。）の建替えを目的とするものの内、同戸数以下で行うものについてはこの限りでない。

用途地域	最小画地面積
第一種低層住居専用地域	120㎡×戸数
第二種低層住居専用地域	110㎡×戸数
第一種中高層住居専用地域	80㎡×戸数
第二種中高層住居専用地域	
その他の用途地域	70㎡×戸数
指定なし	

(イ) 1棟の長屋を構成する住戸数は、10戸を上限とする。

(ウ) 路地状部分（各住戸の主要な出入口が面する敷地内通路部分をいう。以下同じ。）の構造形態等は、次に掲げるところによるものとする。

a 路地状部分及びこれに接する敷地の排水に必要な側溝等を設けること。

b 埋設物（建築設備を除く。）は、路地状部分に埋設すること。

c 幅員は、4メートル以上を確保するものとする。

#### ウ 共同住宅

(ア) 共同住宅の画地の面積については、300平方メートルを下らないものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

a 施行区域が中心市街地である開発事業

b 施行区域が幹線道路又は準幹線道路に面する開発事業で、当該建築物の1階部分を含む1以上の階が店舗又は事務所であるもの

c 既存の共同住宅（当該施行区域における既存の共同住宅のほか、都市計画事業により他の地域から移転するものを含む。）の建替えを目的とする開発事業

(イ) 共同住宅の建築を目的とする開発事業（建築敷地の面積が3,000平方メートル未満のものを除く。）の建築敷地は、6メートル以上（歩道、植樹帯等は含まない。）の道路に接続するものとする。ただし、既存の共同住宅の建替えを目的とするものはこの限りでない。

(ウ) 単身者用住戸を有する共同住宅

単身者用住戸（住戸専用面積が35平方メートル未満の住戸をいう。）を有する共同住宅の建築を目的とする事業主は、当該共同住宅の適正な管理を行うため、次の措置を講じるものとする。

- a 管理事務所を設け、管理人を置くこと。ただし、単身者用住戸が30戸未満の共同住宅で、他の適切な方法により確実な管理が行えると認められる場合はこの限りでない。
- b 当該建築物の出入口の見やすい場所に、管理人又は管理責任者の氏名、連絡先等を記載した表示板を設置すること。
- c 入居規則、管理規則等を定めて管理の適正を図ること。

エ 計画人口の算定における1戸当たりの人員は、次表のとおりとする。

住宅形式	一戸建住宅 長屋	共同住宅（専用面積）		
		35㎡未満	35㎡以上70㎡未満	70㎡以上
人員／戸	3.0人	1.0人	2.2人	2.7人

(6) 駐車場設置基準（第10号）

ア 自動車駐車場

自動車駐車場の1台当たりの大きさは、2.5メートル×5.0メートルを標準とし、各用途に応じ、最低設置基準は、次のとおりとする。ただし、建築物の用途や交通の状況等を勘案して、支障がないと認められる場合は、別に協議するものとする。

(ア) 長屋 1戸当たり1台

(イ) 共同住宅 次表の区分に従い、算出された台数の合計とする。

区分		最低設置基準
7階以下の部分	50戸以下の部分	当該部分の戸数の6/10
	51～200戸の部分	当該部分の戸数の8/10
	201戸以上の部分	当該部分の戸数の10/10
8階以上の部分		当該部分の戸数の10/10
備考：中心市街地は算定された台数の1/2以上とする。 単身者用は算定された台数の1/2以上とし、中心市街地の緩和と重複する場合、別に協議するものとする。 単身者戸数が総戸数の1/2以上である場合は、別に協議するものとする。		

(ウ) その他の用途

業務施設	用途区分	設置基準	台数
医療	病院	ベッド10床当たり	2.5
	医院、診療所	延べ床面積100㎡当たり	3
宿泊	旅館、ホテル	客室数10室当たり	5
商業	銀行等の金融機関及び保険会社	延べ店舗面積100㎡当たり	3
	小・中・大型店舗	延べ店舗面積100㎡当たり	5
	事務所	延べ床面積100㎡当たり	2.5
工業	工場、作業所	敷地面積500㎡当たり	1
遊技場	ゴルフ・バッティング練習場	収容人員10人当たり	6
	テニスコート	収容人員10人当たり	4
	スイミングプール	収容人員10人当たり	3
	ゲームセンター等	収容人員10人当たり	7
備考：上記に挙げられていない施設及び中心市街地においては、別に協議するものとする。			

イ 軽自動車駐車場

軽自動車専用駐車場の占める割合は、設置台数の20パーセントを超えないものとし、1台当たりの大きさは、2.2メートル×3.5メートルを標準とする。

ウ 自転車駐車場

自転車駐車場の基準台数は、商業地域及び近隣商業地域においては、高槻市自転車の駐車秩序の確立に関する条例（以下「自転車条例」という。）の規定により算定した台数、また、前記以外の地域においても、自転車条例の規定により算出した台数によるものとする。ただし、自転車条例に定められた施設以外のものについては、1台当たりの大きさは1.9メートル×0.6メートルを標準とし、次表によるものとする。

建築物の用途		最低設置台数
共同住宅	単身者	1戸当たり1台
	非単身者	1戸当たり2台

業務施設	番号	用途区分	基準
	(1)	パチンコ、アレンジボール、ゲームセンター等の遊技場	店舗等面積5㎡ごとに1台
	(2)	文化教室、学習塾その他これらに類するもの	
	(3)	百貨店、スーパーマーケット、飲食店並びに食料品、衣料品及び書籍の小売業を営む店舗	店舗等面積15㎡ごとに1台
	(4)	劇場、映画館、演芸場その他これらに類するもの	店舗面積20㎡ごとに1台
	(5)	銀行等の金融機関及び保険会社	店舗面積25㎡ごとに1台
	(6)	(3)以外の物品小売業を営む店舗	店舗面積60㎡ごとに1台
	(7)	病院、医院、診療所	延床面積30㎡ごとに1台
	(8)	工場、事務所	就業人員5人当たり1台
	(9)	旅館、ホテル	客室5室当たり1台
	(10)	スポーツ施設	収用人員5人当たり1台
	(11)	その他の施設	別途協議

4 中高層建築物（第12条関係）

(1) 計画の公開（第1項）

ア 説明会の実施

建築主は、予定建築物の外壁面より外側水平方向に、予定建築物の高さの概ね2.5倍の距離以内に居住している付近住民等に対し、説明会を開くなどしてあらかじめ建築計画等について十分説明を行い、その意見を尊重し、紛争等が生じないように努めるものとする。

イ 日影の影響を受ける者

建築主は、高槻市建築基準法施行条例に定めるもののほか、次表の左欄に掲げる区域における、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4メートルの水平面に、同表右欄に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせる場合は、直接日影を受ける者と協議するものとする。

地区	日影時間	
	敷地境界線から水平距離が5メートルを超え、10メートル以内の範囲	敷地境界線から水平距離が10メートルを超える範囲
準工業地域・工業地域	5時間	3時間

ウ 周辺空間の確保

予定建築物の外壁（当該建築物にかかるバルコニー及び出窓を含む。）から敷地境界線までの水平距離は、商業地域及び近隣商業地域を除き、1メートル以上を確保するものとする。

5 公共施設整備協力金（第15条関係）

(1) 公共施設整備の対象

条例第15条に定める協力金の提供を求めることができるとする公共施設の整備の対象は、次に掲げるものとする。

- ア 条例第3条により、市長が開発事業に関連して都市基盤施設整備として行う公共施設整備事業に位置づけるもの
- イ 関連公共施設の整備が地域課題として必要とされるもの、事業主においてその整備が困難なもののうち市長が将来的計画に位置づけるもの
- ウ その他市長が特に必要と認めるもの

(2) 協力金の標準

条例第15条に定める協力金の標準は、公共施設整備事業の事業費（用地取得が必要とされる場合はその費用を含む。）の2分の1とする。

6 道路（第16条関係）

(1) 道路の計画・設計における基本事項

- ア 施行区域内の主要な道路は、その両端を当該道路の幅員以上の幅員を有する区域外の道路に接続させること。ただし、市長が交通の安全上支障がないとして認めた場合はこの限りでない。
- イ 道路は、原則として階段状でないものとする。
- ウ 道路の交差は直角とし、やむを得ない場合はそれに近い角度とする。

(2) 道路の幅員及び配置

道路の計画に当たっては、次表の道路区分並びに別図1-1及び1-2に従い行うものとする。

道路区分	説明
幹線道路	都市の骨格をなし、住区を形成するとともに、各住区と主要鉄道駅その他交通結節点とを結ぶ道路
準幹線道路	住区内で発生する交通を幹線道路へ誘導するとともに、幹線道路の機能を補完し、かつ、幹線道路相互間を連結する道路
主要区画道路	街区を形成するとともに、街区から発生する交通を準幹線道路又は幹線道路へ誘導する道路
一般区画道路	街区を形成し、専ら画地の交通の用に供する道路

ア 道路幅員

道路（一般区画道路を除く。）の幅員は、次表の数値を標準とする。なお、幹線道路及び準幹線道路は歩車道が分離されたものとする。

種別	道路幅員
幹線道路	12.0m以上
準幹線道路	9.7m以上
主要区画道路	6.7(6.8)m以上

イ 道路配置基準

種別	施行区域面積			
	0.3ha未満	0.3ha以上 1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上
幹線道路				○
準幹線道路			○	○
主要区画道路		○	○	○

ウ 一般区画道路

一般区画道路は、通過交通を避け、幹線道路及び準幹線道路との接続が少なくなるよう計画するものとし、側溝の幅員を除いた道路の有効幅員は次の各表によるものとする。

(ア) 施行区域面積による道路の有効幅員

施行区域面積	1ha未満	1ha以上
有効幅員	4.0m以上	5.0m以上

(イ) 道路延長による道路の有効幅員

a 通り抜け道路の有効幅員

道路延長	140m以下	140mを超え 280m以下	280m を超えるもの
有効幅員	4.0m以上	5.0m以上	6.0m以上

b 袋路状道路の有効幅員及び自動車用転回路の数

道路延長 有効幅員	35m以下	35mを超え 45m以下	45mを超え 70m以下	70mを超え 80m以下	80mを超え 100m以下
	4.0m以上	※なし	1か所	2か所	
5.0m以上	※なし	1か所	1か所	2か所	
6.0m以上	なし	※なし	1か所	1か所	1か所

なお、自動車用転回路の設置位置は、袋路状道路の終端又は袋路状道路の終端及び中間地点とするが、地形等の条件により前後させることができる。

※ 上記表の道路延長に満たない場合は協議によるものとする。

(ウ) 転回路の構造

転回路の構造は、有効幅員4.0メートル以上、奥行き6メートルとする。

(3) 道路形態、構造等

ア 隅切

(ア) 道路が同一平面で交差、接続又は屈曲（屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）する部分には隅切を設けるものとし、隅切長は別図1-3によるものとする。なお、歩道のある交差部の隅切設定については、道路管理者と協議するものとする。

(イ) 道路交差部分の隅切りは両側に設けるものとする。ただし、規定の隅切りの設置が困難な場合は、協議の上、規定の両側分以上の隅切面積を確保し、車両が滑らかに通行できる軌跡を確保できる範囲で隅切長を増減させることができる。

イ 構造

(ア) 勾配

a 縦断勾配（交差点取付部を除く。）は、1パーセント以上8パーセント以下とする。また、縦断勾配が変移する箇所には、緩和曲線を設けるものとする。ただし、地形等によりこれにより難しい場合は、別に協議するものとする。

b 交差点取付部の縦断勾配は、2.5パーセント以下とし、縦断勾配制限長は6メートル以上とする。

c 横断勾配は1.5パーセントとする。

d 施行区域内に新設道路を設ける際は、浸水対策のため、区域の中から外に向かって排水できる勾配とする。

(イ) 舗装

- a 道路の舗装は、アスファルト舗装とし、最新の「舗装設計施工指針」に基づくものとする。
- b 舗装工においては、路盤上に歴青材料（プライムコート等）を全幅均一に散布し、路床には不陸整正及び転圧を施すものとする。
- c 特殊な条件における舗装については、別に協議するものとする。

(ウ) 道路排水施設

- a 道路には路面排水を有効に行うため、道路排水施設（L型又はU型側溝、雨水枡等）を設置するものとする。L型及びU型側溝の構造は別図1-4によるものとする。また、雨水枡の構造は、別図1-5及び1-6によるものとし、蓋は高槻市型とする。
- b U型側溝の縦断勾配は、最小1パーセント、最大4パーセントとし、4パーセントを超える場合は、落差工等の対策を施すものとし、方法について別に協議するものとする。
- c 雨水枡の設置位置は、直線部について原則として20メートル以内の間隔とし、屈曲部、勾配変化点等の特に集水を必要とする場所については、別に指示するものとする。

(エ) 車両出入口

- a 車両出入口部の設置数は原則として1か所とする。ただし、敷地が十分広い場合等は協議により設置数を2か所とすることを可能とし、その設置幅は下表によるものとする。また、大型車両の出入が予想される箇所、下表の基準により難しいときは、軌跡等により必要最小限の幅をとることができるものとする。なお、戸建住宅の出入口については、原則として駐車に必要な最小限の幅とする。

	出入口1か所	出入口2か所
車両出入口の幅	6.0m以下	4.0m以下
備考：乗用車の出入口は4.0mを標準とする。		

- b 設置基準及び構造等については、大阪府の「道路構造物 道路附属施設 標準設計 第1編 道路構造物設計基準」に準ずるものとし、詳細については道路管理者及び交通管理者（警察署）と別に協議するものとする。
- c 開発行為によって不要となる車両出入口部および構造物は、撤去・復旧すること。
- d 車両出入口部には雨水枡を設けないものとする。

(オ) その他

街渠及び地先境界の構造については、別図1-7によるものとする。

ウ 歩道

(ア) 幅員等

- a 歩道の幅員は、2.5メートル以上とする。
- b 歩道は、学校教育施設等、公園、バス停留所、商業施設、その他多数の市民が利用する施設の周辺及び住宅街における歩行者の動線を考慮して整備するものとする。
- c 施行区域外の道路について歩道及び安全施設が必要と認められる場合は、それらの整備を合わせて行うものとする。

(イ) 構造

- a 歩道の舗装は透水性舗装を標準とする。
- b 歩道の構造は、セミフラット形式を標準とする。ただし、平坦性、連続性等の現地の状況を考慮し、セミフラット（フラット）若しくはマウンドアップのいずれかの形式又は併用にすることができる。
- c 歩道面に設ける勾配は、地形の状況その他の理由によりやむを得ない場合を除き、車椅子等の安全な通行を考慮して次表の値を標準とする。また、歩道面には車椅子等の安全な通行を考慮して、1メートル以上の平坦部分（横断勾配1パーセントを標準とする部分）を連続して設けるものとする。

縦断勾配	5パーセント以下
横断勾配	1パーセント(透水性舗装以外の箇所は2パーセント)

なお、上記の範囲内にあっても、長距離に渡り縦断方向に傾斜を設ける場合は、適切な間隔で平場を設けるものとする。

エ 重要構造物

開発事業に伴う重要構造物の設計は、設計時において日本道路協会等が定める最新の基準、指針等に基づき適切に設計を行うものとし、完成図書（設計図面、計算書等）を提出するものとする。なお、重要構造物とは、橋梁、カルバートボックス、土工構造物等のことを指し、詳細は道路管理者と協議するものとする。

オ 使用材料

道路構造物に使用する材料については、大阪府の土木工事共通仕様書の定めに従うものとする。

カ その他

道路構造物として使用されるグレーチング、スラブ等のコンクリート二次製品については、原則25トン（T-25）荷重対応とする。

(4) 道路移管図書等

ア 開発事業により設置された道路は、協議により特段の定めをした場合を除き、市の管理に属するものとし、その用地は市に帰属又は寄附するものとする。

イ 開発事業に伴い市に移管される道路については、所管課が指示する図書を作成し、移管時までに提出するものとする。

(5) 街路灯

街路灯の設置種別及び設置間隔については、次表に掲げるものとする。ただし、歩行者専用道路等に設置するものについては、別に協議するものとする。

道路幅員	種別	設置間隔
4m未満	LED 10VA	約20m～30m
4m以上6m未満	LED 20VA	約25m～35m
6m以上9m未満	LED 40VA	30m前後
9m以上12m未満	LED 60VA	35m前後

(6) その他

ア 施行区域に隣接する道路の整備については、別に協議するものとする。

イ 専ら歩行者の通行の用に供する道路で、歩行者の通行の安全上支障がなく、かつ、消防活動の機能を低下させない道路の整備については、道路管理者と協議するものとする。

ウ 道路排水施設には、汚水を流入させないものとする。

エ 道路用地外に降った雨水等は、地形上やむを得ない場合を除き、道路排水施設に流入させないものとする。

オ 道路の掘削等を行う場合は、あらかじめ道路法又は特定公共物管理条例等に基づく申請を行い、許可を得るものとする。

カ この指針に定めのない技術的な事項については、道路構造令、測量法及び各構造物の基準書に準拠するものとする。

キ 工事関係車両の通行及び工事に伴うアスファルト舗装の損傷、地下埋設物引き込みによる舗装本復旧範囲等については、工事完了前に立会いを行い決定し、所定の手続きを経て復旧するものとする。なお、舗装復旧範囲については、原則全幅復旧するものとし、交差点内に打継ぎを設けないものとする。

ク 敷地への車両出入りのため、側溝にグレーチング蓋等を設置する場合は、想定される荷重条件を満足し、がたつかない構造とするものとする。なお、グレーチング蓋等は、設置者が維持管理を行うものとする。

## 7 交通安全施設

### (1) 防護柵

ア 道路が法面、水路、擁壁等に面している部分で、歩行者、自転車、車両等の転落及び逸脱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。なお、規格については各管理者と協議するものとする。

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。

ウ 防護柵の設置にあたっては、設計時において日本道路協会が定める最新の「防護柵の設置基準・同解説／ボラードの設置便覧」に準ずるものとする。

### (2) 道路反射鏡（カーブミラー及びアドバンスミラー）

道路の構造は道路反射鏡を設置する必要がないように計画することを原則とするが、やむを得ず見通しの悪い交差点及び屈曲部を設ける際は、必要に応じて道路反射鏡設置等の安全対策について道路管理者と協議するものとする。

### (3) その他の交通安全施設

区画線（路面表示等を含む。）、バリカー、視線誘導標識、視覚障害者誘導用表示、自動車の通行機能を抑制する道路の構造等の設置については、別に協議するものとする。なお、設置にあたっては、設計時に最新の「道路の移動等円滑化整備ガイドライン」に準ずるものとする。

## 8 公園等（第17条関係）

(1) 公園等は、施行区域の面積の3パーセント以上、かつ、計画人口（本指針3（5）エの表に基づくもの）に対して次表により算出した数値以上の面積となるように整備するものとする。ただし、共同住宅を建築するものにあつては、計画人口による面積の算出に当たり、計画戸数から16戸を減じて行うことができるものとする。

計画人口	公園等の面積
3,000人未満	3㎡×計画人口
3,000人以上5,000人未満	4㎡×計画人口
5,000人以上10,000人未満	5㎡×計画人口
10,000人以上	6㎡×計画人口

なお、下記の区域においては、次表により算出することができるものとする。

区 域	公園等の面積	
商業地域	1.0㎡×計画人口	
近隣商業地域（中心市街地以外）	1.5㎡×計画人口	
中心市街地	近隣商業地域	1.1㎡×計画人口
	第一種住居地域	1.6㎡×計画人口
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	準工業地域	2.5㎡×計画人口
工業地域		

- (2) 既存住宅（開発事業により滅失する全ての種類の住宅をいう。）がある場合、前号の公園等の算出面積から、既存住宅の人口を基に前号の規定を適用して算出した公園等の面積の2分の1を減じることができる。ただし、公園等面積を計画人口から算出した場合に限る。なお、既存住宅の人口算定の根拠となる図面等を提出すること。
- (3) 中心市街地における施行区域の面積が5,000平方メートル未満の開発事業で、総合設計制度等の適用を受けて公園機能を有する公開空地を確保するものについては、当該公開空地の確保をもって公園等を整備したものとみなす。
- (4) 公園は、まとまりのある整形とし、その面積は、原則として300平方メートル（以下「基本面積」という。）を下らないものとする。
- (5) (1) 及び(2)の規定による公園等の面積（以下「算出面積」という。）が基本面積に満たない開発事業で、施行区域の面積が3,000平方メートル以上のものについては、基本面積の確保及び負担について別に協議するものとする。
- (6) 公園等の算出面積が1,500平方メートル未満の開発事業で、共同住宅の建築を目的とするものについては、算出面積のうち20パーセントは災害等を考慮したまとまりのある緑地を整備するものとする。
- (7) 施行区域の面積が3,000平方メートル未満の共同住宅の建築を目的とする開発事業で、公園等の必要面積が基本面積に満たないものについては、当該必要面積以上のプレイロット等のオープンスペースを設けるものとする。
- ア 形状は、平坦地でまとまりのある形にするよう努める。
- イ 公共的空間及び自動車路と重複してはならない。
- (8) 公園の整備
- 公園の整備は、次の基準により行うものとする。ただし、周辺及び施行区域の地形等により、これにより難いと認めるときは、別に協議するものとする。
- ア 公園
- (ア) 配置
- a 公園用地は、施行区域の中央部に確保するものとする。
- b 公園は公道に面して配置するものとする。
- c 公園内には、地上及び地下の使用、占用又は空中通過がないこと。
- (イ) 形状
- a 公園用地は、公道からの乗り入れが可能な平坦地で、正方形に近い形とする。
- b 公園用地に含まれる法面（擁壁、石積等の保護施設を含む。）の面積は、公園用地の面積（以下「公園面積」という。）の10パーセントを超えないものとする。
- (ウ) 設置数
- 公園は、公園面積が1,500平方メートル以上である場合に限り、分割設置できるものとする。ただし、この場合、1か所の公園面積は1,000平方メートル以上とし、分割した他の公園面積は、300平方メートル以上とするものとする。
- (エ) 公園施設
- 公園施設については、別に定める「公園施設の手引き」に基づき、有効に設置するものとする。
- イ 緑地及び広場
- (ア) 緑地及び広場は、自然地の保全、環境及び景観の改善、土地利用の異なる区域間の緩衝、公害や災害の防止、緊急時の避難場所の確保等を目的に、緑豊かでゆとりと潤いのある都市空間を形成するため、必要に応じて計画するものとする。
- (イ) 自然緑地は、できるかぎり自然状態のまま残すこととし、境界部分については、樹木等が隣接地（家屋等）に被害を及ぼすことがないように整備するものとする。

#### ウ 公園等の日常管理

街区公園規模以下の公園等の除草、清掃等の日常管理については、事業主又は入居者等（自治会等）による自主的な組織で行うものとする。なお、事業主は、公園の日常管理について入居者等に対し周知しなければならない。

- (9) 開発事業により設置された公園等の用地は、市に帰属することを基本とする。ただし、自主管理緑地及びプレイロット等の事業主が管理するものについては、この限りではない。

### 9 給水装置等（第18条関係）

- (1) 事前協議申出までに、配水・給水支管、給水方式、必要口径等について水道部と調整を行い、給水計画平面図に明記すること。なお、給水方式は、高槻市水道部給水装置工事施行指針に基づき検討すること。
- (2) 開発地の公共施設（公園、集会所等）への給水必要口径は、関係部署と十分な協議を行うこと。
- (3) 給水装置等については、高槻市水道部給水装置工事施行指針によるものとする。

### 10 排水施設（第19条関係）

河川、水路等の整備に当たっては、親水上の工夫を施すなど、水辺空間の適正な利用を図るものとする。また、計画降雨を超える豪雨時の浸水軽減のため、雨水流出量の抑制、地下水かん養及び水循環保全を目的として、貯留・浸透型施設の整備を積極的に図るものとする。

なお、特定都市河川流域においては、特定都市河川浸水被害対策法第30条及び第35条の規定に基づき、雨水浸透阻害行為の対策を行うものとする。

開発事業に伴う、河川、水路及び下水道の整備については、以下の基準によるものとする。

- (1) 排水流末は、流入する区域、放流先の排水能力、利水状況その他の状況を勘案して、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共用水域に接続するものとする。なお、流入する区域及び流末の河川、水路、下水道等の疎通能力については、別に協議するものとする。
- (2) 水路は、原則として開渠とする。
- (3) 水路及び用地取水施設等の統合、廃止及びを改良については、土地改良区等と協議し、その同意を得て管理者の指示による手続を行うこと。
- (4) 洪水調整池は、開発地の流末水路の疎通能力により、必要に応じて設置するものとする。
- (5) 河川、水路
- ア 施行区域内及び周囲の水路等の新設及び改修については、コンクリート製の三面張りを基本とし、必要な個所に転落防止柵を設けるものとする。ただし、親水性豊かな水辺空間の創出又は良好な都市景観の形成を図るために、特段の措置を指示することがある。
- イ 河川水路沿いの維持管理用通路（幅員1.0メートル以上）の設置については、別に協議するものとする。
- ウ 市が事業主の施設を利用して公共施設整備を行うときは、無償で使用するものとする。
- エ 河川についての計画及び設計については、河川砂防技術基準、河川管理施設等構造令及び準用河川に係る河川管理施設などの構造の技術的基準を定める条例に基づき、計画及び設計するものとする。
- オ 水路についての計画及び設計については、土地改良設計基準「計画」（基準書・技術書）に基づき計画及び設計するものとする。

#### (6) 公共下水道

排水方式は、市長の指示に従い、分流式又は合流式で計画するものとする。ただし、合流区域であっても、高槻市が将来的に分流化を計画していることを考慮して、施行区域及び宅地内について、分流式で計画することを原則とする。

施設計画は、排水区画割施設平面図を基に、各処理区分と各排水区分に準拠し流域計画を図るものとする。

ア 排水の基準地盤高は、高槻市内水準点成果表により決定するものとする。

イ 計画下水量

- (ア) 分流污水管渠の計画汚水量は、計画時間最大汚水量1人1日当たり700リットルとする。  
(イ) 分流雨水管渠の計画雨水量にあつては合理式により、計画流量にあつてはマンシングの公式により算出するものとする。この場合における流出係数は、平地にあつては0.9、山地にあつては0.6を標準とし、計画降雨強度については下記の式によるものとする。ただし、施行区域が砂防指定地である場合は、下記の方式による数値と砂防指定地内行為許可技術審査基準に基づき計算した数値とを比較して、いずれか大きい方を採用するものとする。

$$I_{10} = 460/t^{0.55}$$

$$t = (L/(1.8 \times 60)) + 10$$

$I_{10}$  : 降雨強度 (mm/hr)

$t$  : 流達時間 (min) = 流下時間 (min) + 流入時間 (min)

$L$  : 最長距離 (m)

流下時間 : 最長距離を計画流量に対する流速 (1.8m/sec) で除して求めた区間ごとの時間をそれぞれ合計して求める。

流入時間 : 雨水が排水区域の最遠隔の地点から管渠に流入するまでの時間をいう。本市においては、10分とする。

(ウ) 合流管渠の計画流量は、(ア) による数値と (イ) による数値の合計とする。

ウ 流速及び勾配

- (ア) 分流污水管渠の管内流速は、計画下水量に対し毎秒最小0.6メートル、最大3.0メートルの範囲内とする。  
(イ) 分流雨水管渠及び合流管渠の管内流速は、計画下水量に対し毎秒最小0.8メートル、最大3.0メートルの範囲内とする。  
(ウ) 流速は、下流に行くに従い漸増させるよう努めるものとする。  
(エ) 有効水深は、満流で計算するものとする。

エ 最小管径 (内径)

- (ア) 分流污水管渠は、200ミリメートルとする。  
(イ) 分流雨水管渠及び合流管渠は、250ミリメートルとする。  
(ウ) 污水取付管は、150ミリメートル、雨水取付管及び合流取付管は200ミリメートルを標準とする。  
(エ) 分流污水管渠の管径の決定に当たってはマンシングの公式により算出するものとし、600ミリメートル以下については100パーセント、700ミリメートルから900ミリメートルについては50パーセント、1000ミリメートル以上については25パーセントの余裕を、計画時間最大汚水量に対し見込むものとする。

オ 管渠の種類

管渠は外圧に対して十分に耐える構造材質のものとし、日本下水道協会規格下水道用リブ付硬質塩化ビニル管を標準とする。

カ マンホール

- (ア) 配置、方向、勾配、管径の変化地点及び合流箇所を設置するものとする。  
(イ) マンホール内で、汚水・合流本管について60センチメートル以上の段差が生じる場合は、副管を設置するものとし、雨水本管について150センチメートル以上の段差が生じる場合は、板石張り等を設置するものとする。  
(ウ) マンホール蓋は、高槻市型ダグタイル鋳鉄製とする。また、美装化される歩道に設置されるものは、原則として、デザインカラー蓋を使用するものとする。

キ 柵

- (ア) 宅地内公共汚水柵については、高槻市指定の製品を使用するものとする。

- (イ) 宅地内公共汚水枡は、官民境界から1メートル以内に設置するものとし、枡の深さは1.5メートル未満を原則とする。1.5メートル以上のものについては、別途協議するものとする。
- (ウ) 宅地内雨水枡については、清掃が容易な構造で、泥溜めが15センチメートル以上のものを設置するものとする。
- (エ) 公共合流本管に接続する道路雨水枡の取付管には、防臭弁等により臭気対策を行うものとする。

ク その他

- (ア) ごみ集積場及び受水槽の排水管は、污水管に接続するものとする。
- (イ) 移管しない部分に、市章入りのマンホール蓋、汚水・雨水枡蓋を使用してはならない。
- (ウ) 市へ帰属する施行区域内の公園については、本管からの取付管及び宅地内公共枡を設置するものとする。
- (エ) 下水道台帳提出については、下水道台帳電子データ作成要領によるものとする。
- (オ) その他の細目及び技術的な施工基準については、下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人 日本下水道協会）・高槻市下水道指針及び高槻市公共下水道工事標準構造図によるものとする。

1 1 消防水利等（第20条関係）

(1) 消防水利の設置基準

ア 条例第20条第1項に規定する消防水利の種類及び設置個数は、次表のとおりとする。ただし、水利不便民地にあつては防火水槽を消火栓とみなすことができる。

施行区域面積	5ha未満	5ha以上10ha未満	10ha以上
消防水利	消火栓又は防火水槽 (貯水量40m <sup>3</sup> 以上/基)	消火栓及び防火水槽1基 (貯水量40m <sup>3</sup> 以上/基)	消火栓及び防火水槽2基以上 (貯水量40m <sup>3</sup> 以上/基) (10ha増す毎に1基増)

- イ 施行区域内の各部分から1の消火栓又は防火水槽（以下「消火栓等」という。）に至る水平距離が100メートル以下となるように設置するものとする。
- ウ 施行区域の周辺に、イの規定に適合する消火栓等が設置されている場合で主要幹線道路、河川、水路、鉄道、擁壁、崖、建築物その他消火用ホースを延長することが困難な部分が存在しない場合にあつては、その包含範囲内にある当該施行区域部分について、消火栓等の設置を省略することができる。
- エ 地階を除く階数が5以上、かつ、延面積6,000平方メートル以上の建築物又は地階を除く階数が7以上の建築物を建築する場合で、その施行区域の面積が5ヘクタール未満のときは、防火水槽を優先して設置するものとする。

(2) 消火栓等に関する基準

ア 消火栓

- (ア) 取り付ける配水管は、内径150ミリメートル以上であること。ただし、管網の1辺が180メートル以下となるよう配管されている場合は、100ミリメートル以上とすることができる。なお、その開発地の周囲の状況等から判断して、特に消火活動上支障がないと消防長が認める場合は、この限りでない。
- (イ) 施行区域に至る既設配水管の増径が必要な場合は、その経費は事業主が負担するものとする。
- (ウ) 設置場所の見やすい位置に「消火栓」と表示した標識を設置すること。この場合において、標識は、別図2-1に定めるものとする。

- (エ) 消火栓の蓋周囲には、加熱溶着塗装（黄色）をするものとする。なお、施工場所の状況により溶着が困難な場合はこの限りではない。
- (オ) 消火栓の規格、取付工事の施工方法等については、高槻市水道部給水装置工事施行指針によるものとする。

#### イ 防火水槽

- (ア) 原則として地下式防火水槽とし、財団法人日本消防設備安全センターの認定品又は同等以上の性能を有するものとする。
  - (イ) 取水口の蓋は、鋳鉄製の鍵付きのものとするほか、別図2-2-1又は2-2-2に定める規格とする。取水口を設置できない場合は、採水口を用いることができるものとする。
  - (ウ) 貯水量が40立方メートルを超える場合は、取水口等（取水口又は採水口をいう。以下同じ）を2個以上設置するものとする。
  - (エ) 取水口等は、消防自動車が停車する場所から概ね2メートル以内の位置に設けるものとする。
  - (オ) 水槽の底板に設ける底設ピットは、取水口真下に設け、取水口上部から底設ピット上部までの深さは、4.5メートル以内とする。
  - (カ) 底設ピットの大きさは、直径60センチメートル以上、深さ50センチメートル以上とする。
  - (キ) 設置場所の見やすい位置に「防火水そう」と表示した標識を設置すること。この場合において、標識は、別図2-3に定めるものとする。
  - (ク) 標識には、反射塗装を用いるものとする。
- (3) 二方向避難の確保
- ア 条例第20条第2項の適用を受ける建築物は、地階を除く階数が3以上又は軒高が10メートル以上のものとする。
  - イ 二方向自力避難が可能な避難施設又は避難設備は、次に掲げるものとする。
    - (ア) 避難階又は地上に直通する階段
    - (イ) 消防法施行令第25条に規定する避難器具

#### (4) 梯子車の活動空地

- ア 条例第20条第3項の適用を受ける建築物は、次に掲げるものとする。ただし、建築物の構造及び設備の状況により、利用者の安全が確保される場合は、別途協議するものとする。
  - (ア) 自力避難が困難な者が入所する施設、又は不特定多数の者が出入りする用途に供される建築物で、地階を除く階数が4以上又は軒高15メートル以上のもの
  - (イ) (ア)以外の建築物で、地階を除く階数が4以上又は軒高15メートル以上の建築物のうち、火災に際し、二方向自力避難が可能な避難施設又は避難設備が設けられていないもの

#### イ 梯子車の進入路及び操作空地の配置、構造等

進入路及び操作に必要な空地（以下「進入路等」という。）は、梯子車による消防活動が効果的に行えるよう、次に掲げるところにより設けるものとする。

- (ア) 進入路等は、梯子車が接続する道路から容易に進入できる位置にあること。
- (イ) 進入路等は、車両重量25トンに耐える堅固なものとする。
- (ウ) 進入路の路面は平坦にし、梯子車が滑りを起こさない構造とすること。ただし、操作に必要な空地（以下「空地」といい、進入路の一部を空地とする場合を含む。）が斜面となる場合にあっては、勾配を5パーセント以下とし、表面を粗面又は滑りにくい材料で仕上げる。
- (エ) 進入路に段差が生じる場合は、5センチメートル以下とすること。
- (オ) 進入路の上空に渡り廊下等が存在する場合にあっては、当該廊下等の下端は、路面から4メートル以上の高さを有するとともに、通行に支障がないものであること。

- (カ) 空地は、幅員6メートル以上、かつ、長さ12メートル以上であること。ただし、建築物の高さに適応した梯子車の種類に応じ、当該空地の幅員及び長さを減じることができる。
- (キ) 空地は、建築物の側面のうち自力避難の困難な開口部の存する側面に平行して設けること。
- (ク) 空地は、別図2-4に掲げる梯子車の有効な活動範囲内に、(キ)の開口部が包含される位置であること。この場合において、建築物の各部分と空地の境界線との距離は、概ね2メートル以上、8メートル以下であること。
- (ケ) 空地及び空地の周囲には、梯子車の操作に支障となる樹木、架空電線、工作物等を設けないこと。
- (コ) 梯子車が右(左)折するために必要な進入路の幅員は、当該進入路の幅員に応じ、次表に掲げる数値以上とすること。ただし、別図2-5に定める数値以上の隅切がなされた場合及び(カ)のただし書きにより空地の幅員及び長さを減じた場合は、当該進入路の幅員を減じることができる。

接続道路幅員 (m)	13.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0
進入路幅員 (m)	5.0	5.1	5.3	5.7	6.2	6.9	7.9	9.2	13.0	18.0
備考：幅員は、梯子車が有効に通行できる部分の幅員を表す。										

- (サ) (コ)に規定するほか進入路及び空地が傾斜している場合は、必要に応じて舗装前に梯子車の実地踏査を受けるものとする。

- (5) (3)及び(4)の規定は、一戸建住宅及び長屋には適用しない。

## 1.2 ごみ集積場(第21条関係)

### (1) 設置基準

- ア 家庭廃棄物については、定地点集荷方式により収集するものとする。収集に必要なごみ集積場は、協議により特段の定めをした場合を除き施行区域界と直接接する場所を避けること(道路等隣接箇所を除く)。なお、やむを得ず施行区域界に近接する際は1メートル以上隔離し、周囲の環境との調和を図るとともに収集作業が円滑かつ安全に行える位置及び形状とすること。
- イ ごみ集積場の設置場所は、ごみ収集車が通り抜ける道路と接する場所又はその近辺とする。なお、やむを得ず通り抜けできる場所に設置できない場合は、4トン収集車(L6.5メートル×W2.5メートル×H3.0メートル、総重量8トン)が転回できる空間を設けること。
- ウ 家庭用のごみ集積場の日常管理は、利用者において行うこと。
- エ ごみ集積場の必要設置数は、一戸建住宅等の場合おおむね30戸に1か所とする。
- オ ごみ集積場は、原則として分別ごみの全てに対応できるものとし、その面積は計画戸数に合わせたものとする。
- カ 事業系一般廃棄物については、原則として事業主が自らの責任において処理するものとし、ごみの減量を推進するものとする。また、生ごみ等の汚水が発生する廃棄物を排出する場合のみ、ごみ集積場を設置するものとする。ただし、開発事業における主たる建築物内に生ごみ等を一時保管する等、汚水及び臭気が周囲に流出しない場合はこの限りではない。

### (2) 戸建住宅及び長屋

- ア ごみ集積場は、賃貸式長屋及び協議により特段の定めをした場合を除き、市に寄附するものとする。
- イ ごみ集積場は、高さ1メートル以上の鉄筋コンクリート壁で三方を囲い、道路に面して幅員1メートル以上の取出口を設けるものとし、計画戸数ごとの面積は原則次表のとおりとすること。

計画戸数	面積	計画戸数	面積	計画戸数	面積
1～5戸	3.0㎡	14戸	7.1㎡	23戸	9.6㎡
6戸	3.5㎡	15戸	7.5㎡	24戸	9.8㎡
7戸	4.0㎡	16戸	7.8㎡	25戸	10.0㎡
8戸	4.5㎡	17戸	8.1㎡	26戸	10.2㎡
9戸	5.0㎡	18戸	8.4㎡	27戸	10.4㎡
10戸	5.5㎡	19戸	8.7㎡	28戸	10.6㎡
11戸	5.9㎡	20戸	9.0㎡	29戸	10.8㎡
12戸	6.3㎡	21戸	9.2㎡	30戸	11.0㎡
13戸	6.7㎡	22戸	9.4㎡		

- ウ ごみ集積場には、排水を良くするために緩やかな勾配をつけるとともに、集水柵（防臭トラップ、泥溜付き）を設けること。
- エ ごみ集積場の構造等については、別図3-1、3-2に定めるものとする。  
ただし、賃貸式長屋については別に協議するものとする。
- オ ごみ集積場に屋根及びフェンス等は設置しないこと。
- カ 計画戸数が5戸未満については、別途協議するものとする。
- キ 事業主は、ごみ集積場を常に清潔にする旨を利用者に周知しなければならない。

(3) 共同住宅

- ア ごみ集積場の面積は、次表の専用面積区分ごとの算定戸数の合計（小数点以下切上げ）を計画戸数とみなして、(2)イの表から求めるものとする。

専用面積区分	算定戸数（小数点以下含む）
35㎡未満	戸数の1/3
35㎡以上70㎡未満	戸数の7/10
70㎡以上	戸数の9/10

- イ アで算定した戸数が、30戸を超えるときのごみ集積場の面積は、(2)イの表の30戸の面積11.0平方メートルに「0.2平方メートル×超過した戸数」を加算したものとする。
- ウ 共同住宅等のごみ集積場の構造は、別に協議するものとする。ただし、取出口は幅員1メートル以上とし、防臭機能を有する集水柵を設けること。また、屋根等を設ける場合は、収集作業に支障のない高さ、扉高2.0メートル、天井高2.2メートル（照明器具等を設置する場合は、その底部からFLまでの高さ）以上を確保すること。
- エ ごみ集積場には、ストッカー等を置かないこと。
- オ 事業主は、ごみ集積場の維持管理等については、建物管理者が責任を持って維持管理する旨を周知しなければならない。
- カ 事業主は、ごみ集積場を常に清潔にする旨を建物管理者及び利用者に周知しなければならない。

1.3 し尿浄化槽

- (1) 浄化槽は、次の処理方式とする。

- ア 計画総戸数が100戸を超える場合は、集中処理方式
- イ 計画総戸数が100戸以下の場合は、地域の実情及び住宅の形式に応じた適正な方式

- (2) 浄化槽は、監督行政庁の定める形式基準によるものとし、浄化槽排水の放流については、あらかじめ、土地改良区等の当該水路管理者と協議しておくものとする。

- (3) 浄化槽の設置については、建築基準法、浄化槽法、大阪府浄化槽設計・施工取扱基準等の関係法令等及び高槻市浄化槽指導要綱に定めるところによるものとする。

#### 1.4 集会施設（第22条関係）

- (1) 計画総戸数が100戸以上の一戸建住宅の建築を目的とする開発事業にあつては、次表の区分に従い、当該施行区域内に建築面積70平方メートル以上の集会施設が建築可能な用地を、原則として公園等に隣接して整備したうえ、集会施設を建築するものとする。

計画総戸数	100戸以上 200戸未満	200戸以上 400戸未満	400戸以上
集会施設用地数 ・集会施設数	1か所	2か所	3か所以上
備考：計画総戸数が400戸以上の場合は、200戸を増すごとに1か所増とすることを原則とする。なお、市との協議により特段の定めをした場合には、集会施設規模の倍加をもって代えることができる。			

- (2) 共同住宅については、次表の区分に従い、70平方メートル以上の集会施設を確保するものとする。ただし、単身者用共同住宅については2戸を1戸とみなすものとする。

計画総戸数	50戸以上200戸未満	200戸以上
集会施設数	1か所	2か所以上 (200戸増すごとに1か所増)
備考：計画総戸数が200戸以上の場合は、200戸増すごとに1か所増とすることを原則とする。なお、市との協議により特段の定めをした場合は、集会施設規模の倍加をもって代えることができる。		

- (3) 集会施設用地（以下「用地」という。）は、次に掲げるところにより整備するものとする。
- ア 用地の法面は緑化に努め、防災上必要なときは、石積又は鉄筋コンクリート擁壁で保護すること。
  - イ 汚水桝、雨水桝及びそれらの取付管を設置すること。
  - ウ 給水管及びガス管の引込を行うこと。
  - エ 用地の外周にメッシュフェンス、転落防止柵等を設置すること。
  - オ 用地の周囲に側溝を設置すること。
  - カ 出入口に門扉を設置すること。
  - キ 用地を整地すること。
  - ク 用地の形状は、まとまりのある整形、かつ、平坦な形にすること。
  - ケ 隣接地との境界に設置するメッシュフェンスの基礎はコンクリートの連続基礎とし、その外側をもって境界線となるよう施工すること。
  - コ 隣接地との境界部分については、180センチメートルのメッシュフェンスを設置すること。ただし、高低差による転落の可能性がある部分には120センチメートルの転落防止柵を設置すること。
- (4) 集会施設建物（以下「建物」という。）は、次に掲げるところにより整備するものとする。
- ア 建物は、集会室、便所、物置及び玄関で構成され、かつ、電気、給排水、照明、流し台、コンロ、給湯、衛生、冷暖房、避難誘導等の設備及びバリアフリー対応（段差解消スロープ、手すり等）の施設を備えたものとする。

イ 集会室は、和室・洋室を問わない。ただし、室の形状及び総戸数に見合った机及び椅子を設置すること。

ウ 建物の外壁、屋根その他の外観は、周囲の環境に調和させるよう努めること。

エ 建物は、当該施行区域に建築する住宅への入居開始前に完成させること。なお、建築設計及び完成の段階で検査を受けること。

(5) 一戸建住宅の開発事業により整備された集会施設は、協議により特段の定めをした場合を除き、用地については市に寄附するものとし、建物については当該施行区域自治会等の利用団体の所有とする。

(6) 集会施設の用地及び建物の所有並びに管理については、次表のとおりとする。ただし、一戸建住宅については、自治会等の利用団体が結成されるまでの間は、事業主の責任において、適切に管理することとする。

所有及び管理	種類	一戸建住宅	共同住宅	
			分譲住宅	賃貸住宅
所有	用地	高槻市	譲受人	事業主等
	建物	自治会等の利用団体	譲受人	事業主等
管理	用地及び建物	自治会等の利用団体	管理組合	事業主等

#### 1.5 学校教育施設等（第23条関係）

##### (1) 学校教育施設等の配置

学校教育施設等の配置計画に当たっては、通学・通園区域、通学・通園の安全、周辺の環境等を考慮したものであること。

##### (2) 必要敷地等

ア 学校教育施設等の整備及び新設・増設に必要な敷地は、開発事業の施行区域、規模等を勘案して関係機関等と協議のうえ定めるものとする。

イ 新設に必要な敷地の負担は、次表の数値を標準とする。

施設	保育所	幼稚園	小学校	中学校
敷地面積	2,000㎡	2,000㎡ ～3,000㎡	20,000㎡	23,000㎡

#### 1.6 市営バス施設等（第24条関係）

##### (1) バス施設の整備

ア 施行区域内にバス路線を新設する必要がある場合は、バス折り返し場・停留所及びそれらの附属施設を設置するものとする。

イ 既設路線において、施行区域内の居住者等が主として乗降する停留所を新設又は移設する必要がある場合は、当該停留所及び附属施設を設置するものとする。

ウ ア及びイの施設の整備の詳細については、自動車運送事業管理者と協議するものとする。

##### (2) バス折り返し場

バスが後退せずに方向転換できる形状のもので、面積はおおむね1,000平方メートル以上とし、その位置は、原則として往路（鉄道駅を起点とする。）の左側とする。

##### (3) 停留所及び附属施設

停留所は上屋等を整備し、必要に応じて乗客待合所・防護柵・照明等の附属施設を設置するものとする。

## 17 検査等（第30条関係）

- (1) 検査日は、毎月4日、14日及び24日とする。ただし、当該日が土曜日、日曜日及びその他の休日に当たるときは、その前日とする。
- (2) 検査を受けようとする事業主は、検査対象物が容易に確認できるように工事に使用した二次製品の資料、工事写真、公共公益施設の種類ごとに作成した図書等を整えるなどして、検査が円滑に実施できる現場体制をとるものとする。

## 18 境界標示

- (1) 開発事業に伴い整備された各公共公益施設の用に供する土地と他の土地との境界を明確にするため、施設ごとに市長が指定する境界杭又は境界板を設置するものとする。
- (2) 境界杭又は境界板は、境界線の各折れ点及び市長が指示する位置に埋設するものとし、境界杭は、地面から適切に露出させ、コンクリートで根固めするものとする。

## 19 公共公益施設の移管等

- (1) 開発事業に伴い整備された公共公益施設の移管は、条例第30条第3項の通知を行った日（都市計画法第36条第3項又は建築基準法施行規則第10条の公告が行われる場合は、その公告日）の翌日において行うものとする。
- (2) 事業主は、前号の市長の通知を受けるまでに、各公共公益施設管理者が定める移管関係図書作成要領等に基づき、移管等に必要な図書を市長に提出するものとする。

## 20 その他

この指針に定めのない事項で必要と認めるものについては、市長が別に定める。

附則 この指針は、平成15年4月1日から施行する。

附則 この指針は、平成20年6月1日から施行する。

附則 この指針は、平成26年10月1日から施行する。

附則 この指針は、平成30年2月1日から施行する。

附則 この指針は、平成30年9月1日から施行する。

附則 この指針は、令和元年7月1日から施行する。

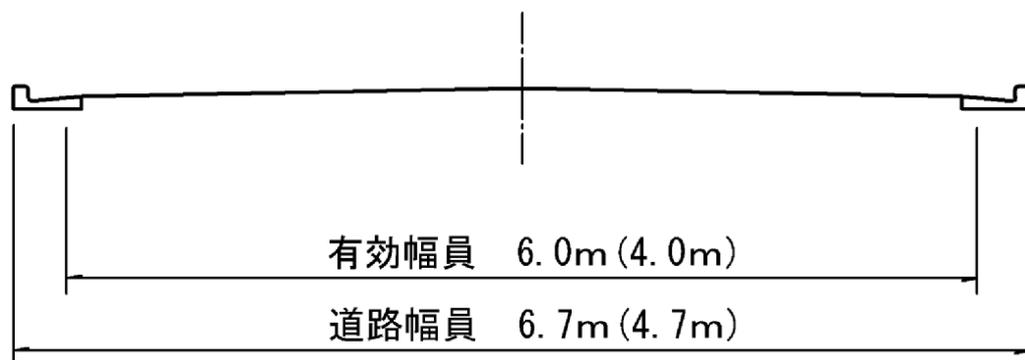
附則 この指針は、令和2年4月1日から施行する。

附則 この指針は、令和4年4月1日から施行する。

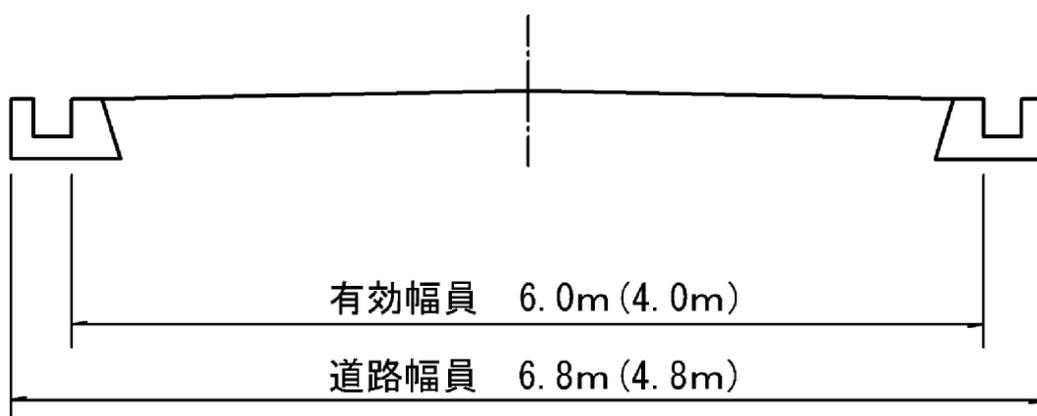
附則 この指針は、令和8年4月1日から施行する。

別図 1-1 幅員構成標準図 (1)

L型側溝 (250B) を施工の場合

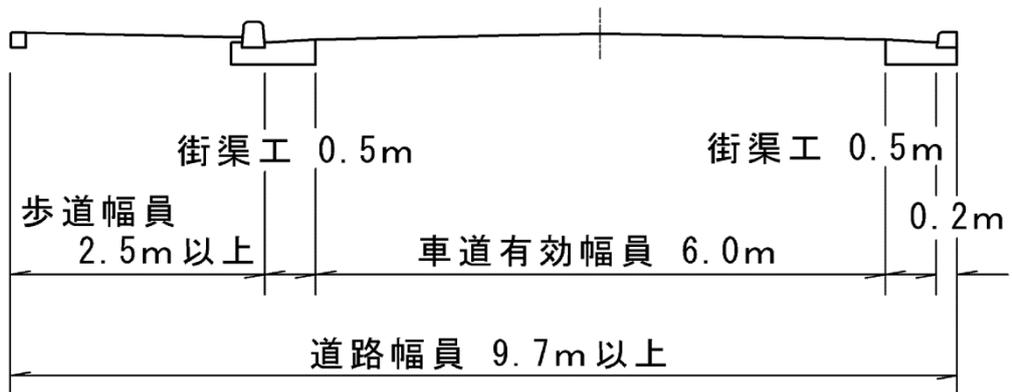


U型側溝を施工の場合

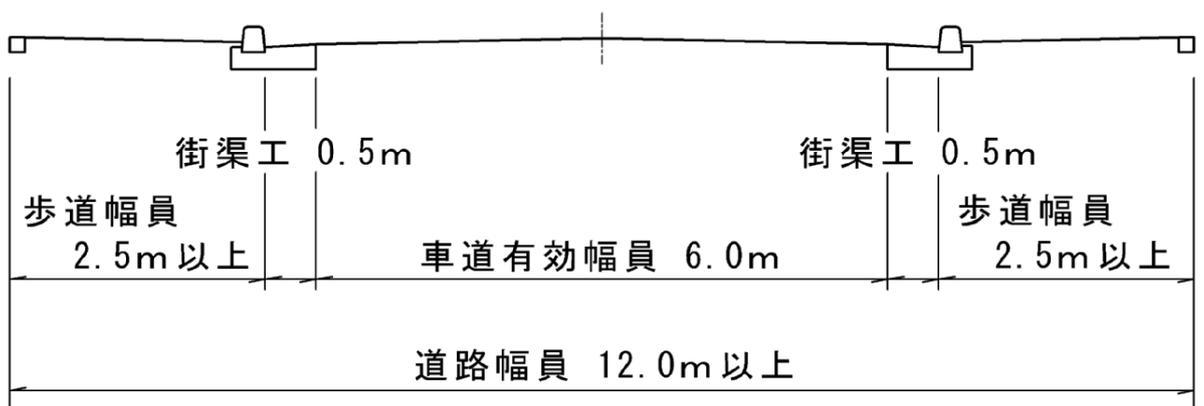


別図 1-2 幅員構成標準図 (2)

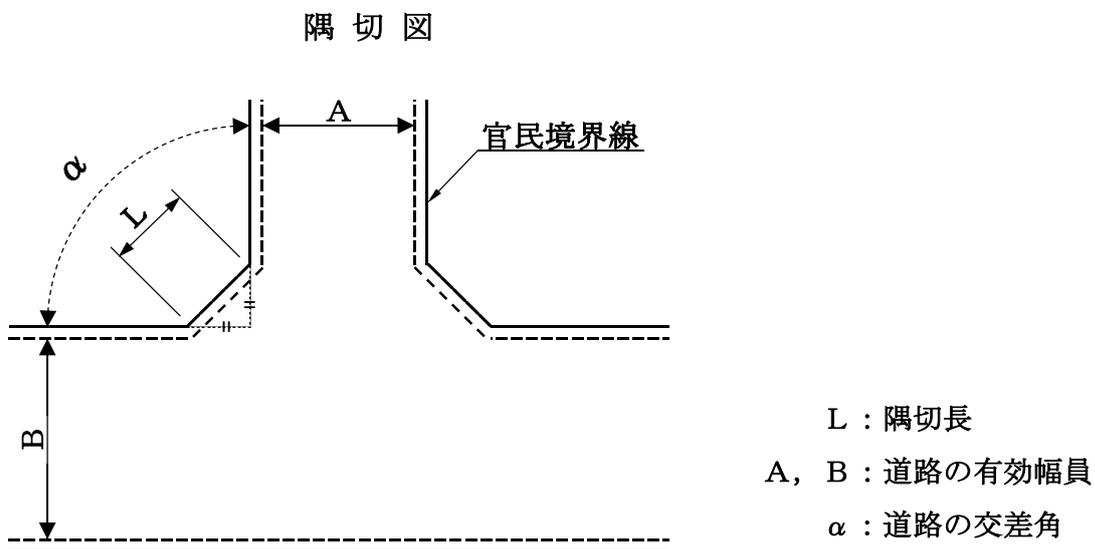
片側歩道を施工の場合



両側歩道を施工の場合



別図 1-3 隅切長



○ 道路幅、交差角ごとの隅切長 (単位 : m)

B(m)	A(m)				
	$\alpha$	4	6	9	12~18
4	90° 前後	3	3	3	4
	60° 以下	4	4	4	5
	120° 以上	2	2	2	3
6	90° 前後	3	4	4	4
	60° 以下	4	5	5	5
	120° 以上	2	3	3	3
9	90° 前後	3	4	5	5
	60° 以下	4	5	6	6
	120° 以上	2	3	4	4
12~18	90° 前後	4	4	5	8
	60° 以下	5	5	6	10
	120° 以上	3	3	4	6
18<	90° 前後	4	5	5	8
	60° 以下	5	6	6	10
	120° 以上	3	4	4	6

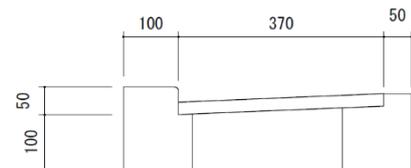
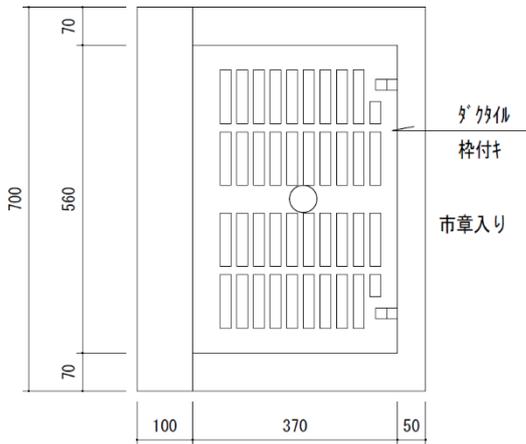
但し、歩道を有する道路については、道路管理者と協議するものとする。



# 別図 1-5 雨水枡構造図 (L型雨水枡)

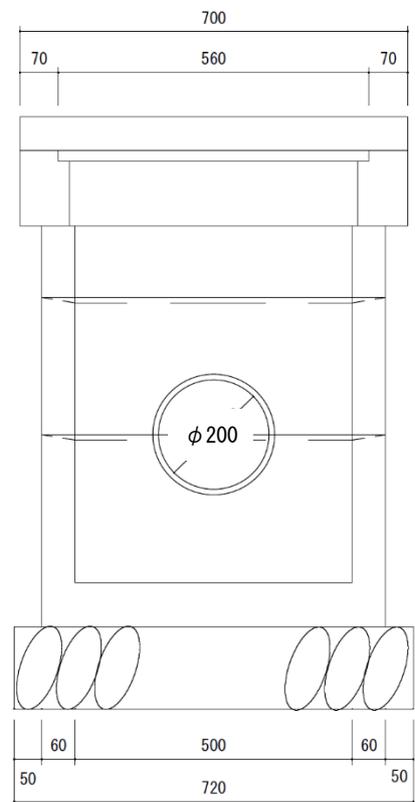
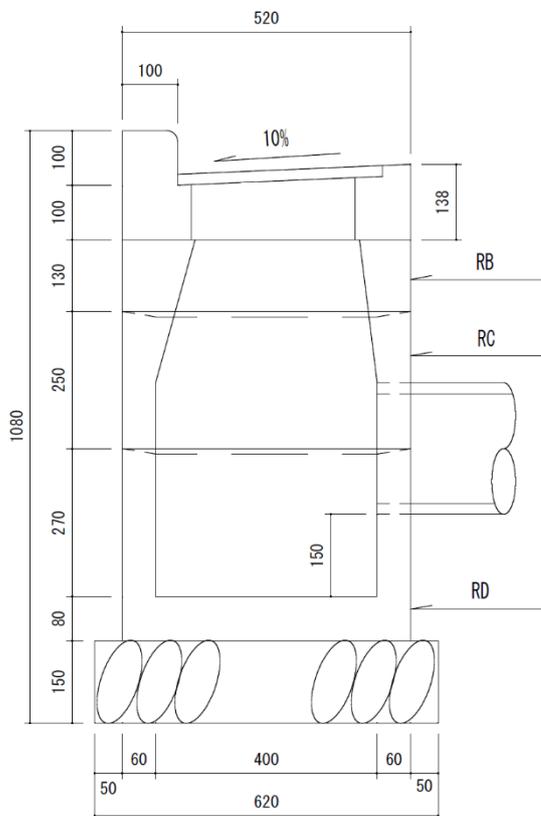
高槻市L型雨水枡宅造用  
 <ダクタイル製蓋>

乗り入れ



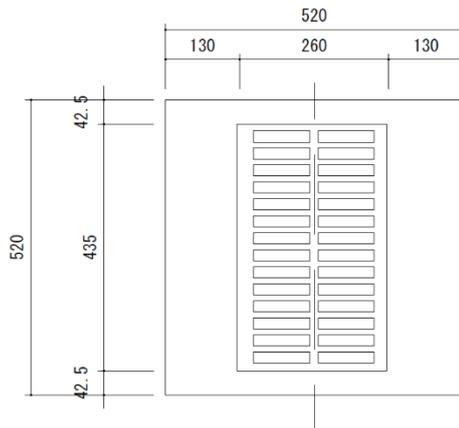
側面図

正面図

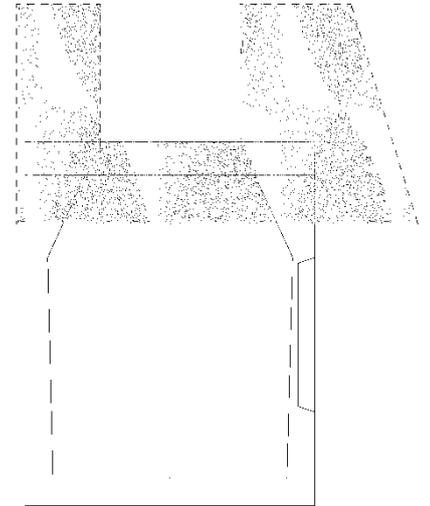


別図 1-6 雨水枡構造図 (U型雨水枡)

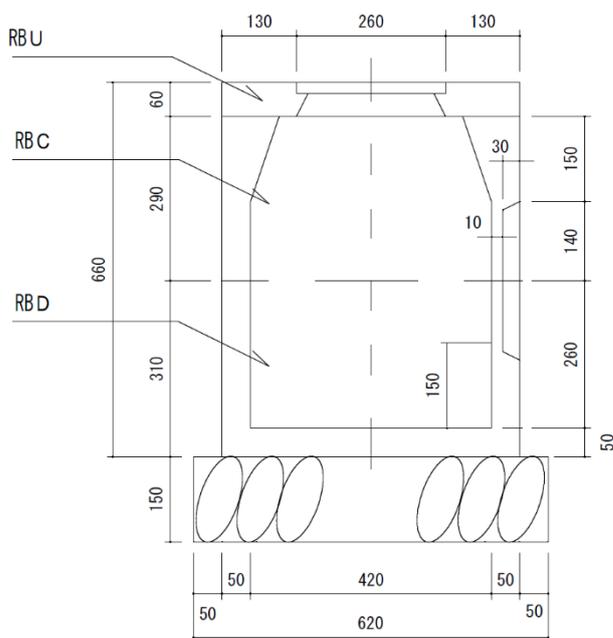
RBUフタ付



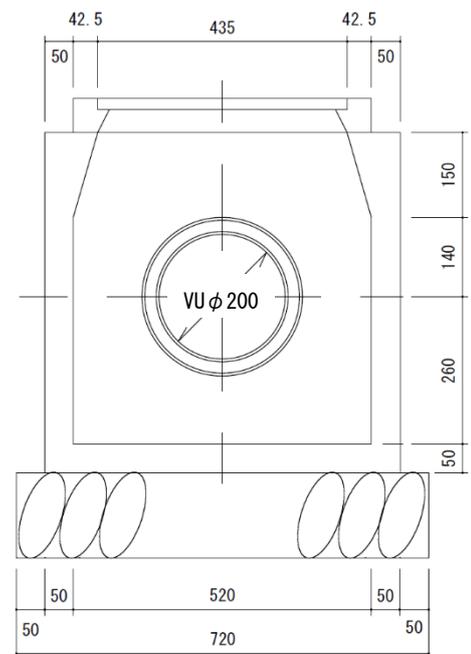
設置位置



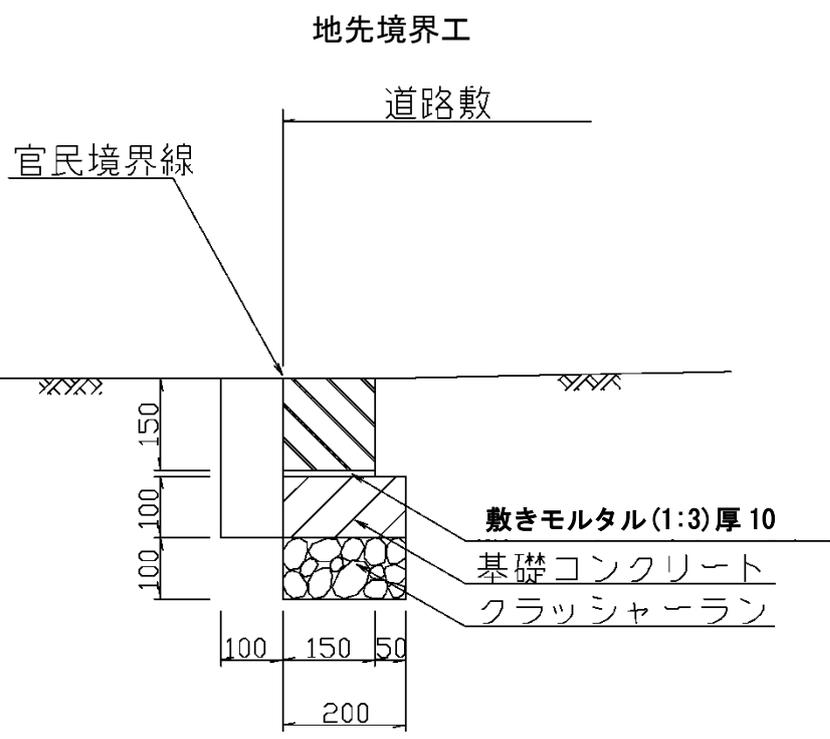
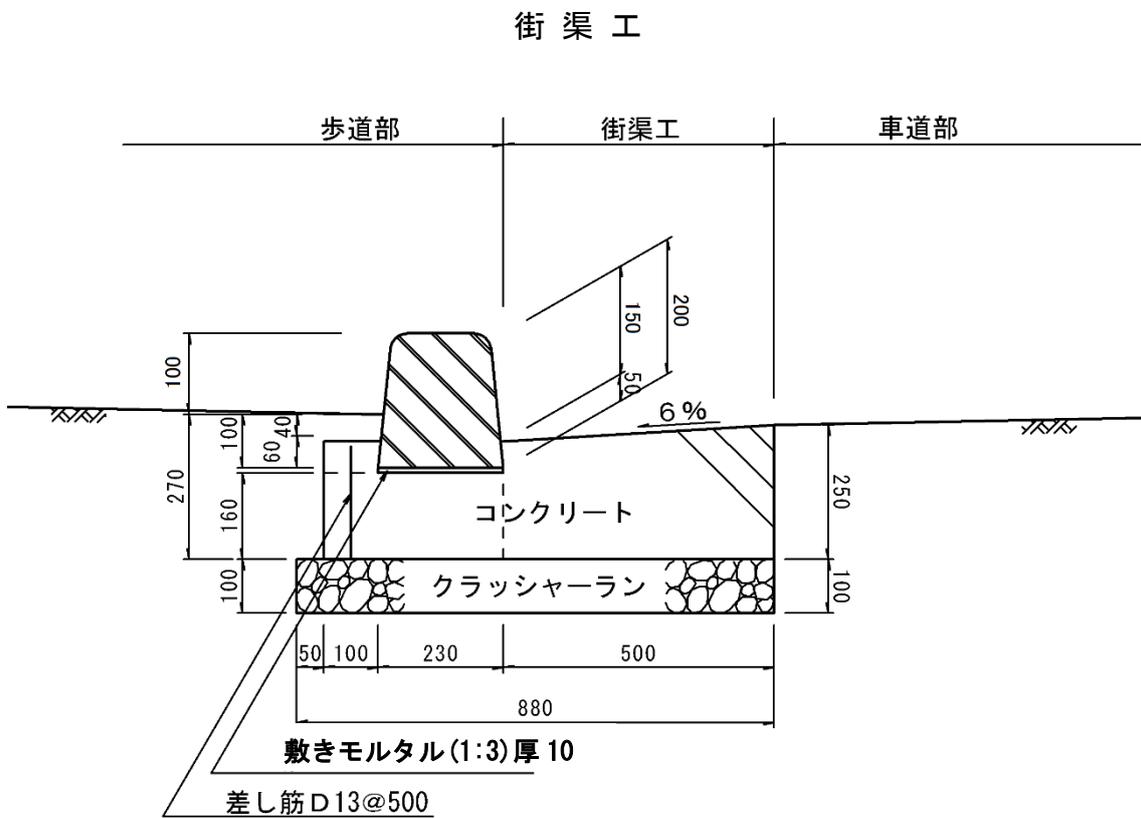
側面図



正面図



別図 1-7 道路構造詳細図







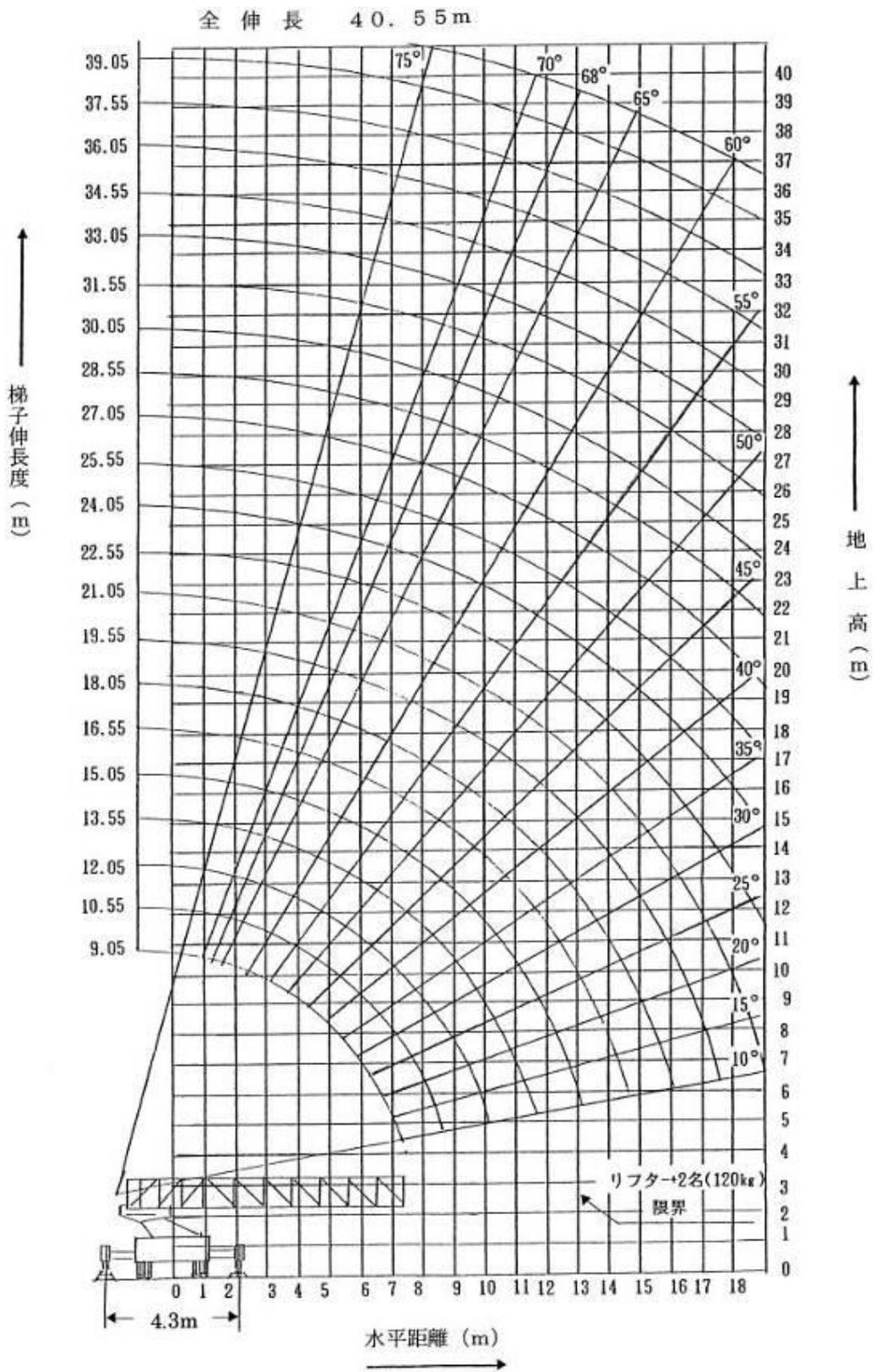
別図 2-3 防火水槽の標識



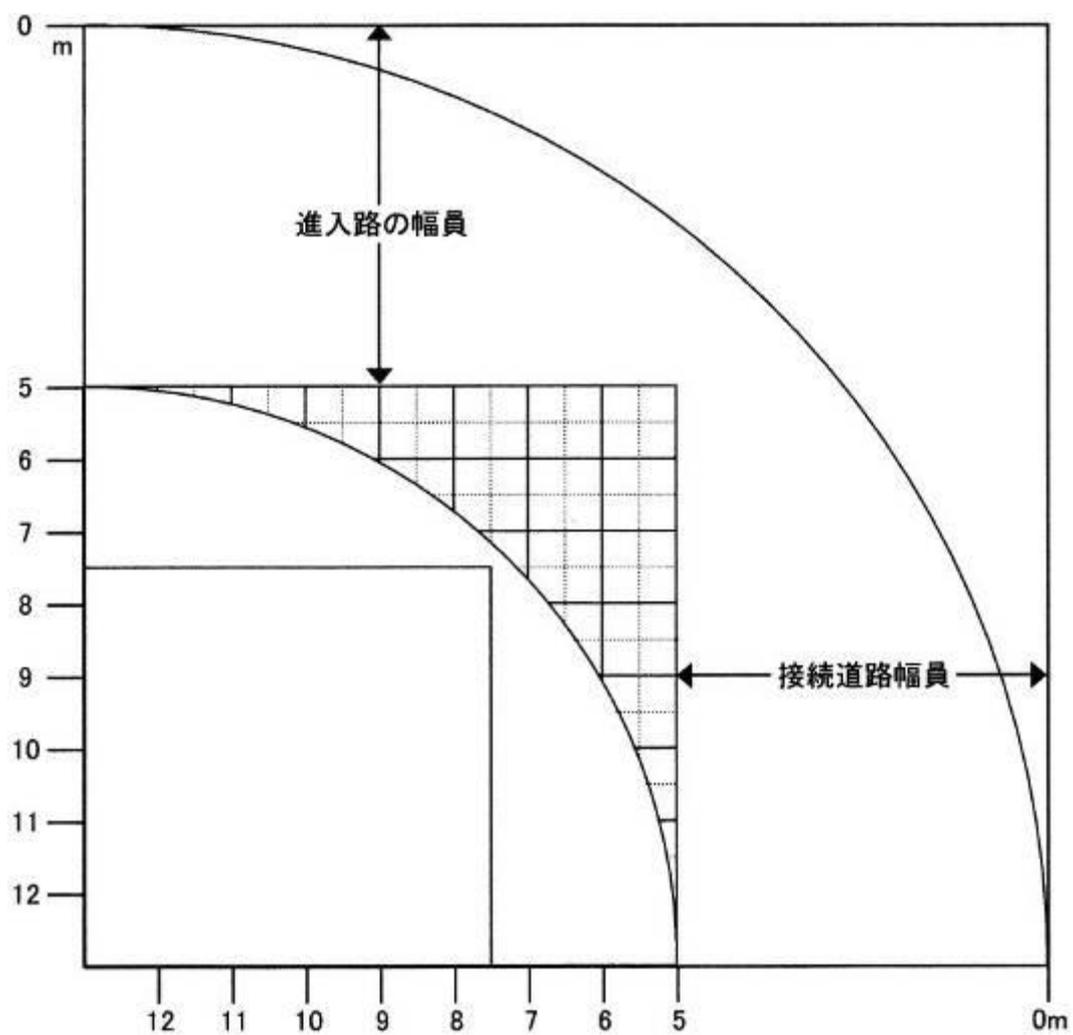
(単位mm)

(注1) 文字及び縁を白色、  
地を赤色とする。

別図 2-4 梯子車有効活動範囲図



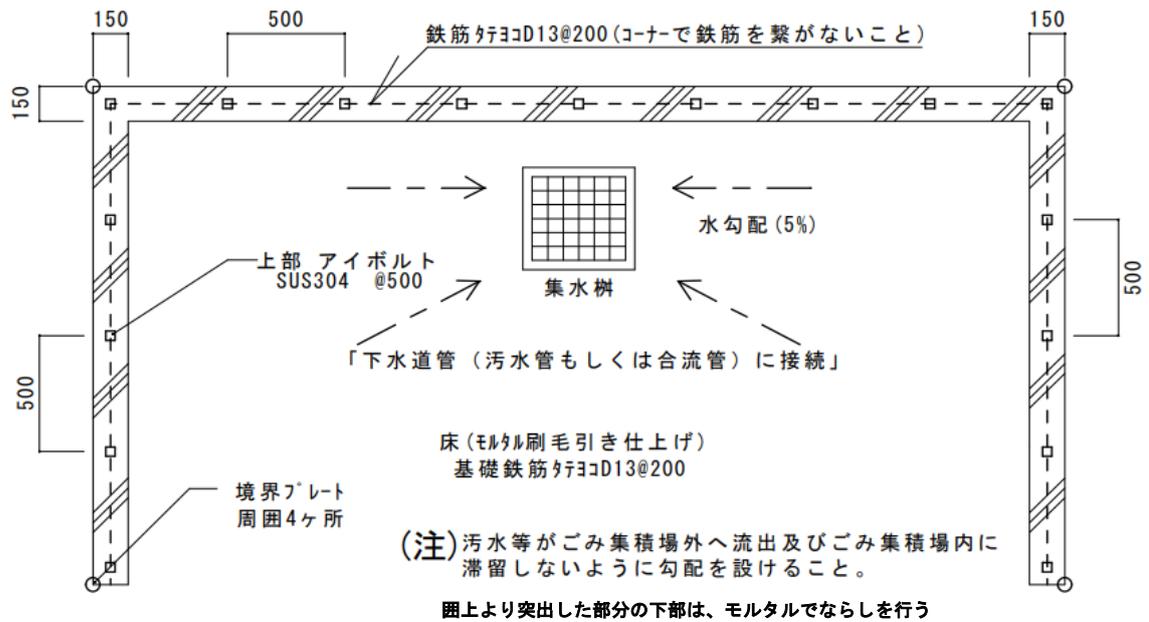
別図 2-5 隅切範囲図 (梯子車の左(右)折に要する道路幅員)



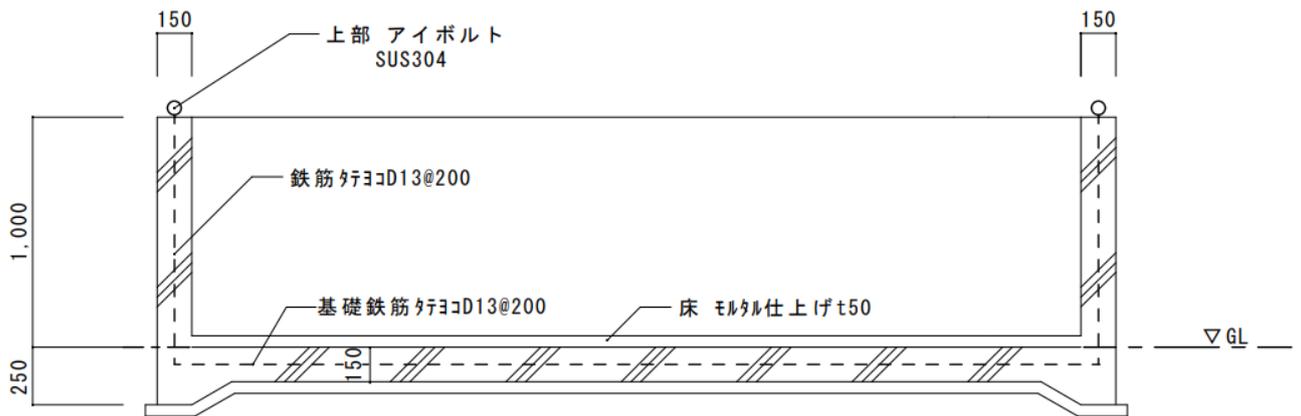
別図 3-1 ごみ集積場（開口 1 m 以上）

平面図

鉄筋コンクリート造

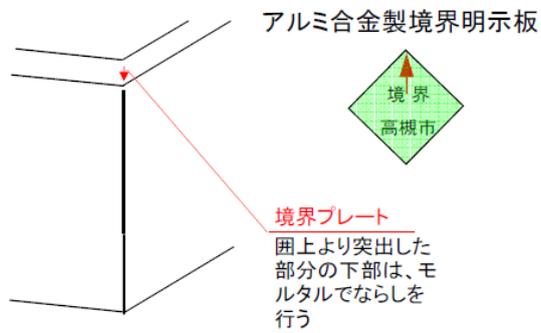


立面図



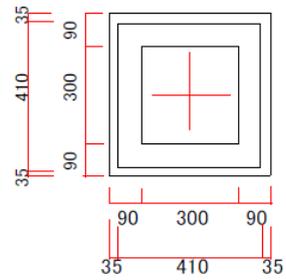
別図 3-2 ごみ集積場（部分詳細図）

境界プレート

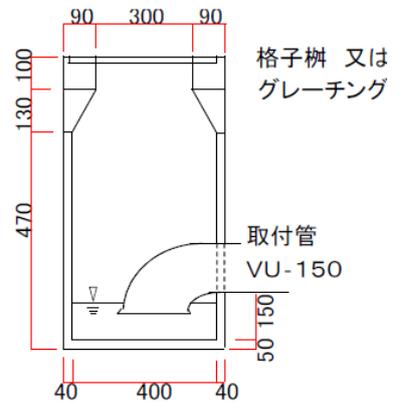


集水柵

平面図



側面図



チェック項目

- ① 境界プレート (官官、官民共)
- ② 集水柵 (防臭トラップ、泥溜付き、奥の方に設置)
- ③ 水勾配 (5%)