技 術 基 準

全文改正 平成１１年 ４月１日

一部改正 平成１３年 ４月１日

一部改正 平成１３年１０月１日

一部改正 平成１９年 ４月１日

一部改正 平成２４年 １月１日

一部改正 平成２４年 ４月１日

一部改正 平成３０年 ４月１日

一部改正 平成３１年 ２月１４日

一部改正 令和 ４年 ４月１日

1　造成に関する事項

⑴　盛土、切土等の造成工事は、宅地造成等規制法（昭和３６年法律第１９１号）の規定によること。

⑵　切土又は土の置換に用いる土質は、山土又は砂礫土とすること。

⑶　造成工事に伴う擁壁は、現場打ちコンクリートとし、擁壁及び法面の施工は、都市計画法、宅地造成等規正法に基づくこと。

⑷　民有地及び都市施設の境界は、原則として、連続した現場打ちコンクリート構造物で明確にすること。また、要所には、杭又は境界明示標を、所管課と協議の上、原則、民有地側に設置すること。

⑸　造成した土地は、分譲するまで雑草が繁茂したり、ごみの不法投棄の場所とならないよう十分に管理すること。また、分譲後は、土地所有者に対してこのことを説明し、了解を得ておくこと。

【所管課 建築住宅課、関係各課】

2　道路に関する事項

⑴　開発区域内に新設する道路（以下、「新設する道路」という。）、開発区域又は新設する道路が接する既存道路（以下、「接続する道路」という。）の形状及び幅員は、開発区域の規模、当該建築物の規模、用途等に応じて、都市計画法、建築基準法その他関係法令に基づき、建築住宅課、土木課その他関係機関と協議の上、通行及び防災に支障がないよう十分配慮すること。なお、有効幅員と道路幅員については、別図１・別図２を参照のこと。

ア　新設する道路について

(ｱ)　新設する道路の形状は、原則として、通り抜け又はループ状とし、袋状とならないよう努めること。

(ｲ)　新設する道路の位置は、開発区域内及びその周辺の里道、水路、道路並びに開発区域隣接地の将来計画を考慮すること。

(ｳ)　新設する道路の幅員については、開発区域の面積により次の表に定める幅員を基準とすること。また、新設する道路の転回路、すみ切り等の寸法は、大阪府道路位置指定基準の規定によること。

<table>
<tr><th>開発区域の面積</th><th>予定建築物等の用途</th><th>道路幅員</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3,000ｍ^{2}未満</td><td>１．住宅、共同住宅その他これに類するもの（住宅の用途に供する部分及び店舗、事務所その他これに類する用途に供する部分を有する建築物を含む。以下「住宅等」という。）</td><td>5.7m以上</td><td rowspan="4">ただし、小区間（７０ｍを基準とする。）で通行上支障がない場合、又は開発区域の形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等により、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障のない場合は、道路幅員４．７m以上とすることができる。</td></tr>
<tr><td>２．その他</td><td>6.7m以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3,000ｍ^{2}以上</td><td>上記１．と同じ</td><td>6.7m以上</td></tr>
<tr><td>上記２．と同じ</td><td>9.0m以上</td></tr>
</table>

(ｴ)　道路幅員が４．７ｍ以上とすることができる場合であっても、土木課が必要と認める場合は、道路幅員は、５．７ｍ又は６．７ｍ以上確保するよう努めること。

(ｵ)　すみ切りが不要の場合であっても、道路交差部には、すみ切り（２ｍ×２ｍ以上）を設置するよう努めること。

イ　接続する道路について

(ｱ)　都市計画法第２９条第１項の開発許可を要する場合は、接続する道路は、次の表に定める幅員を基準とすること。

<table>
<tr><th>開発区域の面積</th><th>予定建築物等の用途</th><th>有効幅員</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3,000m²未満</td><td>１．住宅等</td><td>5.0m以上</td><td rowspan="4">ただし、下記事項に該当する場合は、有効幅員４．０ｍ以上とすることができる。
１．既存道路に接続する開発区域内道路の有効幅員が４．０ｍ以上となる場合。
２．接続する道路の状況から有効幅員４．０ｍ以上とすることが適切と市長が判断した場合。</td></tr>
<tr><td>２．その他</td><td>6.0m以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3,000m²以上</td><td>１．住宅等</td><td>6.0m以上</td></tr>
<tr><td>２．その他</td><td>9.0m以上</td></tr>
</table>

(ｲ)　都市計画法第２９条第１項の開発許可を要しない場合は、下記事項によること。

a　接続する道路の有効幅員が４．０ｍ未満の場合は、建築基準法第４２条第２項の規定による道路境界線まで道路後退すること。

b　接続する道路の有効幅員が４．０ｍ以上ある場合は、現況の有効幅員を狭めないこと。

c　側溝構造物３５㎝分は、原則として、道路境界線又は現況の有効幅員の外側（民地側）に設置すること。ただし、接続する道路の状況により、これにより難い場合は、土木課その他関係機関と協議すること。

ｄ　接続する道路のすみ切りの寸法は、大阪府建築基準法施行条例（以下「府建築条例」という。）によること。ただし、府建築条例ではすみ切りが不要であっても、道路交差部には、すみ切り（２ｍ×２ｍ以上）を設置するよう努めること。

(ｳ)　接続する道路の状況から上記イ (ｱ)及び(ｲ)の基準により難い場合は、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案し、土木課の指示する区間までを事業者の負担で改良拡幅すること。

ウ　市に帰属する道路の範囲は、道路敷すべてとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(ｱ)　新設する道路が、原則として、国道、大阪府道又は泉大津市、和泉市、高石市若しくは忠岡町の認定道路又は管理道路に接道していない場合

(ｲ)　接続する道路が、原則として、泉大津市の認定道路又は管理道路でない場合

(ｳ)　事業者が、事業者帰属を申し出た場合。ただし、泉大津市の認定道路又は管理道路等で市が、管理上支障があると認められる場合は除くものとする。なお、後日事業者から市に帰属の申出があっても、原則として、市の帰属にはならないので注意すること。

エ　防護さく等の道路附属物及び路上工作物（以下「道路附属物」という。）は、有効幅員内に設置しないこと。また、電柱は、宅地内に設置すること。ただし、やむをえず道路側溝内に設置する場合は、側溝雨水桝の位置等について道路管理者と協議の上、排水に支障がないよう十分配慮すること。

⑵　道路の構造は、開発区域の規模、当該建築物の規模、用途、新設又は接続する道路の形状、幅員等に応じて、土木課その他関係機関と協議の上、都市計画法、建築基準法、道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）その他関係法令に基づき、通行及びその機能に支障がないよう十分配慮すること。

ア　道路側溝は、現場打ちコンクリートのＵ型側溝又はＬ型側溝とし、原則として、次の構造及び寸法とすること。

(ｱ)　道路側溝が用水側溝の用を兼ねる場合は、道路側溝の構造及び寸法は、土木課その他関係機関と協議すること。

(ｲ)　Ｕ型側溝（別図１）、Ｌ型側溝（別図２）又は舗装止め（別図３）のいずれを設置するかは、周辺状況を考慮した上、新設又は接続する道路の道路管理者と協議すること

(ｳ)　横断側溝（別図４）は、原則として、次のいずれかに該当する場合を除き、設置しないこと。

ａ　新設する道路が事業者帰属となる場合

ｂ　新設又は接続する道路側溝が、用水側溝の用を兼ねている場合

ｃ　道路管理者が、道路管理上、必要と認める場合

(ｴ)　側溝のグレーチングの帰属先は、事業者とすること。ただし、横断側溝の場合は、道路管理者と協議すること。

(ｵ)　前記（１）のエの事項の規定により道路側溝３５㎝内に道路附属物を設置する場合は、道路管理者と協議の上、通行及び排水に支障がないよう十分配慮すること。

イ　前記（１）のア及びイの事項の規定によるすみ切りでは消防本部が消防活動上、支障があると認める場合は、すみ切りの寸法を建築住宅課、土木課及び消防本部と協議すること。

ウ　道路舗装は、原則として、次表の構造とすること。ただし、道路の有効幅員が６．０ｍを越える場合は、道路管理者と協議すること。

表　層　密粒・アスファルトコンクリート　仕上がり厚　５㎝

下　層　粒度調整鉱さい路盤　仕上がり厚１５㎝

(ｱ)　接道する舗装構成については、道路管理者と協議すること。市道については、泉大津市市道舗装構成基準に従い舗装工事を行うこと。

(ｲ)　詳細は、日本道路協会のアスファルト舗装及びコンクリート舗装要綱に準拠すること。

エ　歩道又は歩道状形態（以下「歩道等」という。）を新設する場合は、歩道等の構造を、建築住宅課、土木課その他関係機関と協議す

ること。また、車輌進入口等の新設若しくは廃止に伴う歩道等の切下げ又は復元がある場合も、同様とすること。

オ　道路橋梁を新設又は改良する場合は、道路橋示方書に準拠すること。ただし、道路橋示方書では消防本部が消防活動上、支障があると認める場合は、土木課及び消防本部その他関係機関と協議すること。

⑶　道路敷内の地下埋設物の位置は、道路管理者及び関係占用機関と協議すること。この場合において、泉大津市の認定道路及び管理道路並びに泉大津市に帰属となる道路の場合は、本市道路占用基準に基づくこと。

【所管課 建築住宅課、土木課】

３　用排水施設に関する事項

⑴　新設又は改良する用排水施設は、開発区域の規模、当該建築物の規模、用途、降雨量等に応じて、都市計画法その他関係法令に基づき、建築住宅課、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、汚水及び雨水の排除に支障がないよう十分配慮すること。

ア　排除方式について

(ｱ)　汚水及び雨水の排除方式は、原則として、自然流下式の分流式とすること。ただし、旧汐見処理区は合流式とすること。

イ　排水管について

(ｱ)　汚水管渠及び雨水管渠は、新設又は既設の道路内に布設すること。ただし、旧汐見処理区は合流管渠とすること。

(ｲ)　公共下水道が未供用区域の場合は、前記(ｱ)の事項により布設した汚水管渠は、将来管（空管）布設とすること。

(ｳ)　排水管の管径は、汚水管渠は計画時間最大汚水量を、雨水管渠は計画雨水量を、それぞれ対象に断面決定し、計画下水量を有効に排除できること。

ａ　最小管径は、汚水管径はφ２００㎜以上、合流管径及び雨水関係はφ２５０㎜以上とすること。

ｂ　排水管の材質は、硬質塩化ビニール管とすること。

ｃ　ａ及びｂの事項にかかわらず、施工上やむを得ない場合は、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、現場の状況に適した構造又は材質とすることができる。

(ｴ)　排水管の流速は、一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は、下流に行くに従い次第に小さくなるようにすること。

ａ　汚水管渠は、計画下水量に対し流速を最小０．６ｍ／秒～最大３．０ｍ／秒とすること。

ｂ　雨水管渠及び合流管渠は、計画下水量に対し流速を最小０．８ｍ／秒～最大３．０ｍ／秒とすること。

(ｵ)　排水管の流量は、次の式を標準として算定すること。

Ｑ＝Ａ・Ｖ（クッター式）

$$V=\frac{23+\frac{1}{n}+\frac{0.00155}{I}}{1+(23+\frac{0.00155}{I})\times\frac{n}{\sqrt{R}}}\times\sqrt{R\times I}$$

Ｑ：流量（ｍ^3／秒）　　Ａ：流水の断面積（㎡）

Ｖ：流速（ｍ／秒）　　Ｉ：勾配

ｎ：粒度係数（硬質塩化ビニール管　　０．０１０）

Ｒ：径深Ａ／Ｐ（ｍ）　　Ｐ：流水の潤辺長（ｍ）

(ｶ)　計画１人１日最大汚水量　　６００ℓ／日・人

計画１人１日平均汚水量　　４７０ℓ／日・人

計画１人１日時間最大汚水量　８５０ℓ／日・人

(ｷ)　計画雨水量は、開発区域の規模、地形等を考慮して算定するものとし、次の式を標準として算定すること。

合理式

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

Ｑ：流出量　（ｍ^3／秒）　　Ｃ：流出係数（０．６）

Ｉ：降雨強度（㎜／時）　　Ａ：排水面積（ｈａ）

$I = 460 / t^{0.55}$（㎜／時）（シャーマン型１０年確率）

$t = t_1 + t_2$

ｔ：流速時間（分）　　t_1：流入時間（７分）

t_2：流下時間

$t_2 = L / (60 \times V)$

Ｌ：最延長距離（ｍ）　　Ｖ：仮定流速（1.0ｍ／秒）

(ｸ)　汚水管の計画汚水量は、１００％増しとすること。

(ｹ)　管路敷について

ａ　排水管は、道路内に設置するものとするが、管路敷を設けないと汚水及び雨水を排除出来ない場合は、管路敷を設けることができる。

ｂ　管路敷の幅は２ｍとし、透水性舗装とすること。

ｃ　管路敷の周辺は、フェンス等で囲い、鍵を設置すること。

(ｺ)　管路敷は、市に帰属すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、事業者は、協議の上、管路敷を事業者帰属とすることができる。

ａ　事業者が、事業者帰属を申し出た場合

ｂ　管理上支障があると認められる場合

ｃ　道路に関する事項の(１)のウの(ｳ)の事項が準用された場合

ウ　排水管の埋設深さ、保護及び基礎について

(ｱ)　地下埋設管の頂部と道路面との距離は、１．０ｍ以上とすること。

(ｲ)　地下埋設管の基礎は、自由支承の砂基礎（基礎厚１００㎜以上）とすること。ただし、施工上やむを得ない場合は、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、現場の状況に適した基礎とすることができる。

(ｳ)　土圧及び載荷重が管渠の耐荷重を超える場合は、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、補強工事をすること。

(ｴ)　軟弱地盤に布設する場合は、管渠の不等沈下が起こらないよ

う配慮すること。

エ　管渠接合について

(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、水面接合又は管頂接合とすること。

(ｲ)　地表勾配が急な場合は、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こと。

(ｳ)　２本の管渠が合流する場合の中心交角は、原則として、６０度以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線半径は、内径の５倍以上とすること。

オ　マンホールについて

(ｱ)　マンホールは、管渠の方向、勾配、管径の変化する場所、段差の生じる箇所及び管渠の合流又は会合する箇所に配置すること。また排水管の直線部にも、最大８０ｍの範囲内の間隔をもって、適所にマンホールを配置すること。

(ｲ)　マンホールの種類及び構造は、次のとおりとすること。

ａ　マンホール蓋は、ダグタイル鋳鉄製のデザイン蓋（Ｔ－１４、転落防止付き）の本市指定の品を使用すること。ただし、重車両が通行する市道等の割込み人孔等の場合にはＴ－２５とする。

ｂ　マンホールの底部には、インバートを設けること。

ｃ　管径が変化しない汚水の中間マンホールは２㎝の段差を設け、雨水の中間マンホールは管頂接合のインバート仕上げとすること。

ｄ　ｂ及びｃの事項にかかわらず、事業者帰属となる雨水マンホールの底部には、深さ１５㎝の砂溜りを設けること。

ｅ　マンホールは、１号マンホール（別図５）とすること。

ｆ　汚水マンホールには、流入口と流出口の高低差が６０㎝以上ある場合は、管径がφ１５０㎜の副管（別図６）を設けること。

ｇ　マンホールには、樹脂被膜した鋼鉄製の足掛金物を、道路面から３０㎝間隔で壁面に設けること。ただし、インバート天端

から上部４０㎝までの間は、足掛金具を必要としない。

ｈ　耐震性を確保するためにマンホールの接続部分に可とう継手を設置する。

ｉ　ａからｈの事項にかかわらず、施工上やむを得ない場合は、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、現状の状況に適した構造とすることができる。

カ　雨水桝及び汚水桝について

(ｱ)　側溝雨水桝（別図７及び別図８）の位置は、歩車道の区分のある場合はその境界の車道側とし、歩車道の区分がない場合は道路境界線の道路敷内とし、接続道路から概ね２０ｍ間隔で設置すること。

(ｲ)　宅地内の最終の雨水桝（以下「宅内最終雨水桝」という。）は、側溝雨水桝とは別に民有地内に設けること。

(ｳ)　宅地内の最終の汚水桝（以下「第一公共桝」という。）は、原則として、道路境界線から民有地側１．５ｍ以内に設置し、その個数は、次のとおりとすること。

ａ　住宅（兼用住宅を含む。）は、１戸に付き１個設置すること。ただし、共同住宅等の形態に近い長屋住宅の場合は、下水道課、その他関係機関と協議すること。

ｂ　共同住宅等及び店舗等は、原則として、１棟に付き１個設置すること。ただし、複数棟を建築する場合は、下水道課、その他関係機関と協議すること。

ｃ　ａ及びｂの事項にかかわらず、公共下水道が未供用の場合で、かつ、道路を新設しない場合は、第一公共桝は、設置を要しないこと。この場合において、第一公共桝を設置する場所は、確保しておくこと。

(ｴ)　側溝雨水桝、宅内最終雨水桝及び第一公共桝の構造は、次によること。ただし、施工上やむを得ない場合は、下水道課、土木課その他関係機関と協議の上、現場の状況に適した構造とすることができる。

a　側溝雨水桝は、角形のコンクリート又は鉄筋コンクリートとし、その底部には泥だめを設けないこと。また、蓋は鋳鉄又はコンクリート製とし、特にＬ型側溝雨水桝の場合は、排水機能上、支障が出ないよう蓋の形状及び設置場所を十分考慮すること。

b　宅内最終雨水桝は、底部に１５㎝の泥だめを設けること。桝の大きさは、直径２０ｃｍ以上又は２０ｃｍ角以上とすること。ただし、合流式の場合で、第一公共桝に接続する最終の雨水桝は直径３０㎝以上又は３０㎝角以上とし防臭トラップを設けること。

c　第一公共桝は、硬質塩化ビニール製（Ｃ型桝。別図９）を標準とする。蓋は鋳鉄製又はＦＲＰの密閉式とし、自動車等の荷重がかかる第一公共桝の蓋は、鋳鉄製とすること。

キ　宅内最終雨水桝及び第一公共桝の排水について

(ｱ)　公共下水道が合流式区域の場合は、汚水系統（汚水、雑排水）の第一公共桝及び雨水系統（雨水のみ）の宅内最終雨水桝を設けて、そこから第一公共桝へ、そして合流管渠へ排水すること。

(ｲ)　公共下水道が分流式の供用区域の場合は、第一公共桝及び宅内最終雨水桝を設けて、それぞれ汚水管渠及び雨水管渠（水路等を含む。）へ排水すること。

(ｳ)　公共下水道が分流式の未供用区域は、宅内最終汚水桝及び宅内最終雨水桝を設けて、宅内最終汚水桝（浄化槽処理水）から宅内最終雨水桝へ、そして雨水管渠（水路等を含む。）へ排水すること。

ク　側溝雨水桝、宅内最終雨水桝及び第一公共桝の取付管について

(ｱ)　最小管径は、φ１５０㎜以上とすること。

(ｲ)　取付管は、硬質塩化ビニール管とすること。

(ｳ)　曲部は、曲がり管を使用し、管渠の取付部は、支管を使用すること。

(ｴ)　取付管の勾配は、１．５％より緩やかにしないこと。

(ｵ)　取付管は、汚水系統は汚水管渠に接続するものとし、雨水系統は雨水管渠（水路等を含む。）に接続すること。

(ｶ)　宅内最終雨水桝の取付管は、側溝又は側溝雨水桝に接続しないこと。ただし、旧高石処理区における、宅内最終雨水桝と側溝雨水桝の接続については、下水道課、土木課その他関係機関と協議すること。

(ｷ)　開発区域の面積が６００㎡以上ある場合は、雨水量算定計算書で、管径及び勾配を決定すること。

(ｸ)　排水人口が３００人以上ある場合は、汚水量を算定計算して、第一公共桝の取付管の管径及び勾配を決定すること。

ケ　その他について

(ｱ)　開発区域の面積が概ね１，０００㎡以上ある場合は、必要に応じて、雨水流出量の制御（雨水貯水方式、雨水浸透方式等）により流出係数０．６以下となるように検討すること。ただし、大阪府港湾局所管の排水管に接続する場合の雨水流出量の制御については、大阪府港湾局と協議すること。

(ｲ)　店舗等で悪水等の排水がある場合は、第一公共桝又は宅内最終雨水桝までの間に悪水等の除去施設を設けること。

(ｳ)　用排水施設の帰属先は、原則として、次のとおりとすること。

ａ　汚水管渠、第一公共桝及びその取付管は、泉大津市とすること。また公共下水道が未供用区域の場合の、将来管（空管）についても同様とする。

ｂ　雨水管渠、道路側溝、側溝雨水桝及びその取付管は泉大津市とし、宅内最終雨水桝及びその取付管は事業者とすること。

(ｴ)　用排水施設の引継を行う場合は、事業者は、排水計画図、縦断図、横断図、桝設置確認書及び公共下水道施設築造工事施工承認申請書を作成し、完了検査終了後、下水道課、土木課その他関係機関と必要な手続を行うこと。引継の手続がない場合は、管渠等の本市公共下水道管等の認定をしないこと。

【所管課　下水道課、土木課】

４　公園等に関する事項

⑴　要綱第１６条第１項の規定により、新設する公園等は、開発区域の規模、当該建築物の規模、用途等に応じて、都市計画法、泉大津市都市公園条例その他関係法令に基づき、建築住宅課、都市づくり政策課その他関係機関と協議の上、住民等の憩いの場所、幼児、児童等の遊戯場所及び災害時の避難場所となるよう十分配慮すること。

ア　公園等の面積及び帰属について

(ｱ)　公園等の面積は、開発面積に１００分の３を掛けて得た数値（小数点以下切上げ）以上を確保すること。

(ｲ)　公園等は、市に帰属すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、事業者は、建築住宅課、都市づくり政策課その他関係機関と協議の上、公園等を事業者帰属とすることができる。

ａ　当該建築物が店舗等の場合

ｂ　事業者が、事業者帰属を申し出た場合。この場合において、事業者は、２道路に関する事項の(１)のウの(ｳ)の事項が準用されることに注意すること。

イ　帰属公園について

市に帰属する公園等（以下「帰属公園」という。）の設置場所、形状及び施設整備は、次のとおりとすること

(ｱ)　帰属公園を設置する場所は、原則として、周囲から容易に視認できる場所とし、その所在はすべて泉大津市であること。

(ｲ)　帰属公園の形状は、正方形、長方形等のまとまりのある整形の平坦地であること。

(ｳ)　帰属公園は、国道、大阪府道、泉大津市、和泉市若しくは高石市の認定道路又は泉大津市に帰属する新設道路に、原則二辺以上が接していること。

(ｴ)　帰属公園の施設整備は、次のとおりとすること。

ａ　境界を連続したコンクリート構造物で明確にし、高さ１．２ｍ以上の市指定製品と同等以上の材質のフェンスを設置すること。

b　出入口部を原則２以上設け、可動式車止めを設置すること。

c　用地は、平滑で瓦礫等がなく、適度な弾力性、適度な保水性及び良好な排水性を確保し、かつ、樹木が良好に成育できる土壌であり、樹木以外の空間は除草等を必要としない材質で整備すること。

d　公園内の雨水等を有効に排水する施設を設けること。

e　公園内にＬＥＤ灯等の高効率照明を設置すること。ＬＥＤ灯等の高効率照明設置にあたり、器具及び設置場所・基数については、都市づくり政策課と協議すること。また、電線管は地中配管とし、光センサーによる点灯・消灯制御を行うこと。

f　植栽する樹木の樹種、大きさ、本数、植栽場所等は、都市づくり政策課と協議すること。

g　散水栓は１基以上、設置すること。散水栓の設置場所等は、都市づくり政策課及び水道課と協議すること。

h　遊具施設等は、次表を標準とし、遊具施設等の大きさ、種類、設置場所、材質等は都市づくり政策課と協議すること。なお、設置する遊具については、（一社）日本公園施設業協会によるSP、SPL表示認定企業の製品とすること。また、（一社）日本公園施設業協会の公園施設団体賠償責任保険に加入したものとすること。

帰属公園の面積	１５０㎡未満	１５０㎡以上３００㎡未満
遊具施設等	複合遊具　（１基） ベンチ（１基以上） 園名板	複合遊具　（１基） その他遊具（２基） ベンチ（２基以上） 園名板

ただし、帰属公園の面積が３００㎡以上の場合の遊具施設等は、前表を基準とし、都市づくり政策課と協議の上、設置すること。

(ｵ)　前記(ｱ)から(ｴ)の事項にかかわらず、開発区域が、公園の都

市計画決定されている区域(以下「計画公園」という。)内又は計画公園若しくは市の管理する公園に接している場合は、帰属公園の設置場所、形状及び施設整備は、建築住宅課及び都市づくり政策課と協議すること。

【所管課 建築住宅課、都市づくり政策課、水道課】

5　緑地に関する事項

⑴　建築物の敷地規模、用途に応じて、都市づくり政策課と協議の上、大阪府自然環境保全条例（昭和４８年大阪府条例第２号）に準じて樹木等を植栽し、緑豊かなまちづくりに十分配慮すること。

ア　敷地面積が１，０００㎡以上の場合は、同条例に基づき緑地を設けること。

イ　敷地面積が１，０００㎡未満の場合は、敷地面積に１００分の１０を掛けて得た数値（小数点以下切上げ）以上の緑被面積を確保する緑地を敷地内に設けること。

ウ　敷地面積が５００㎡未満の場合は、長屋住宅、共同住宅等に限るものとする。

エ　商業地域及び近隣商業地域の面積については敷地面積等から控除できるものとする。

オ　緑地の面積は、植栽する樹木ごとの認定面積に、樹木本数を掛けて得た数値の合計とする。なお、樹高については、植栽時の樹高とする。

(ｱ)　高木とは、次のいずれにも該当するものをいい、認定面積は１本当たり５㎡とする。

ａ　高さが概ね３ｍ以上

ｂ　幹周りが、根鉢の上端から１．５ｍ上がり付近で概ね１５㎝以上

(ｲ)　中木とは、高さが概ね１ｍ以上のものをいい、認定面積は１本当たり２㎡とする。

(ｳ)　低木とは、次のいずれにも該当するものをいい、認定面積は

１本当たり０．５㎡とする。

a　高さが概ね１ｍ未満

b　葉幅が概ね４０㎝

(ｴ)　芝張り植の認定面積は、芝張り部分全体の面積とする。

(ｵ)　壁面緑化については、補助資材等、容易に取り外せないものを使用し、植栽間隔が３０㎝以内とした場合のみ計上できるものとする。なお、緑化面積は、垂直方向（補助資材等の高さ以内）の長さに水平方向（植栽された延長）の長さを掛けた面積を計上できるものとする。植栽するツタ類は、植栽時の高さで良いこととする。ただし、生育のための維持管理等を行うこととする。

カ　高木又は中木の枝張の下に、低木又は芝張りを植栽する場合は、高木又は中木の認定面積を控除することとする。(重複計上不可)

キ　必要とされる緑地面積の２分の１以上の面積は、樹木によるものとする。

⑵　植樹は、開発区域及びその周辺の緑化を高めるよう、周辺の環境及び景観に配慮すると共に、枯れることのないよう維持管理も考慮すること。

ア　植樹は地植えとし、鉢植え等は緑地面積に含まれないこと。

イ　高木は、敷地境界（道路境界は除く。）から２ｍ以上離して植栽すること。

⑶　駐車場緑化として、やむを得ず、平面駐車場に芝張り植をする場合は、芝が痛まないよう、植樹場所及び緑化ブロック等の補助資材を考慮すること。なお、緑化ブロック等を使用する場合は、その補助資材の緑化率に平面駐車場面積を掛けたものを緑地面積とする。

【所管課 都市づくり政策課】

6　環境衛生施設に関する事項

⑴　ごみ処理について

ア　ごみ処理施設は、原則として、道路、公園等の都市計画決定されている区域内に設置しないこと。

イ　ごみ処理施設の排水は、雑排水として排水すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、雨水として排水することができる。

(ｱ)　ごみ処理施設に屋根がない場合

(ｲ)　その他排水計画上やむをえない場合

(2)　ごみ集積場設置基準について

ア　対象とする開発の規模

(ｱ)　事業者は、共同住宅等及び長屋住宅（以下、「集合住宅」という。）には以下の基準に基づきごみ処理施設を設置しなければならない。

(ｲ)　本基準は、予定建築物の計画戸数が２０戸以上の集合住宅を対象とする。

(ｳ)　予定建築物の計画戸数が２０戸未満及び単身者用の集合住宅については、本基準に準拠するものとする。

イ　設置数

(ｱ)　計画戸数約５０戸につき１箇所とする。ただし、５０戸を越える場合でも、規模を大きくすることにより、１箇所とすることができる。

(ｲ)　集合住宅２棟以上を建築するときは、原則として１棟につき１箇所とする。

ウ　規模等

(ｱ)　面積１戸当たり０．３㎡以上とし、最低面積を６㎡とする。

(ｲ)　形状正方形または横長の長方形とする。

(ｳ)　高さと幅高さは、２ｍ以上で、幅を３ｍ以上とし、内部は一般ごみ、粗大ごみ、資源ごみ置場とに区別して表示する。

エ　構造

(ｱ)　ブロック積又は、これと同等以上の構造で、床はコンクリート張りとし、屋根を設ける。

(ｲ)　入り口部は、高さ２ｍ以上とし、鉄扉又はこれと同等の物を使用する。

(ｳ)　入り口部以外の３面のブロック積の高さは２ｍ以上とし、そ

の上部は犬、猫等の進入を防ぎ、悪臭の出ない構造とする。

(ｴ)　排水道施設を設け、排水対策を講じる。

(ｵ)　扉は原則として引き戸にする。

(ｶ)　２０戸未満及び単身用の集合住宅の場合で、本構造によりがたい場合は、別途協議する。

オ 設置場所等

(ｱ)　ごみ収集車（４トン）が安全に駐車可能な場所で、駐車区画と一定距離を設ける。

(ｲ)　ゴミ収集車が通り抜けできる敷地内通路又は旋回スペースを設ける。

(ｳ)　入り口部は、近隣住宅から見通せない方向とする。

(ｴ)　当該施設がごみ集積場であることを明示する。また、当該施設について付近住民からの苦情に対しては、事業者が責任をもって解決にあたる。

カ 管理義務者

管理運営は住宅管理者、入居者等で行う。

(3) し尿処理について

ア　公共下水道が未供用の地域は、浄化槽により処理するものとし、監督官庁の定める基準によること。

イ　浄化槽により処理する場合は、すべて放流式とし、監督官庁の定める形式基準によること。浄化槽による処理ができない場合は、くみ取り方式により処理するものとし、１人当たり３５リットル以上かつ１個当たり３５０リットル以上を確保するとともに、雨水、地下水の浸透のない構造とすること。また設置場所は、くみ取り作業が容易にできる幅５０㎝以上の通路を設けること。

【所管課 環境課】

7　交通安全施設等に関すること。

⑴　道路安全施設について

新設又は接続する道路に、危険な道路交差部又は道路屈曲部がある場

合は、一般通行の安全確保のため、道路管理者その他関係機関と道路照明灯、防護さく、道路反射鏡、区画線路面表示の設置等を協議すること。

ア　歩道、河川、水路その他道路管理者又は水路等管理者が指示する場所には、防護さくを設置するものとし、防護さくの構造、設置等は、日本道路協会の防護さく設置要領に準ずること。

イ　主要な道路交差部、危険な屈曲部その他道路管理者が指示する場所には、水銀灯２００ｗ以上相当のＬＥＤ灯（以下「道路照明灯」という。）を設置すること。

(ｱ)　道路照明灯の構造は、日本道路協会の道路照明設置基準に準ずること。

(ｲ)　道路照明灯の帰属先は、原則として、事業者又は泉大津市とすること。

ウ　開発事業に伴う工事車両は安全運転を行い、住宅地内を通行する場合は、関係住民と事前に協議すること。また、土砂等を運搬するときは、シートカバーをかぶせる等、道路を汚すことのないよう必要な措置を講ずること。

【所管課 土木課】

８　駐車場及び駐輪場に関する事項

⑴　当該開発事業により、開発区域内及びその周辺道路に、不法に入居者、従業員、来客者等の自動車の駐車又は自転車の駐輪がないよう、道路管理者その他関係機関と駐車場及び駐輪場の確保を協議すること。

ア　駐車台数及び駐輪台数は、次表の台数を標準とすること。

用途区分	基　準	駐　車　場		駐　輪　場	
		商業地域及び近隣商業地域	その他の地域	商業地域及び近隣商業地域	その他の地域
専用住宅	１戸当たり	台以上 1	台以上 1	台以上 2	台以上 2
長屋住宅 共同住宅	同　上	０．５	０．５	同　上	同　上
単身者用 共同住宅 ※１	同　上	０．３	０．５	1	1
寮　等 （寄宿舎）	居住者 １０人当たり	2	3	5	5
病　院	病床 １０床当たり	１．５	2	1	１．５
診　療　所	延床面積 １００㎡当たり	2	3	3	4
小・中学校 高等学校	児童・生徒 １００人当たり	1	１．５	2	3
上記以外 の学　校	生徒・学生 １００人当たり	2	3	同　上	同　上
旅　館	客室 １０室当たり	3	4	1	1
金融機関	店舗面積 １００㎡当たり	2	3	4	4
大型店舗 1000㎡以上	同　上	3	4	5	5
中・小店舗	同　上	2	3	同　上	同　上
商業ビル （事務所）	事務所面積 １００㎡当たり	１．５	2	2	3
工　場 作　業　所 ※２	敷地面積 ５００㎡当たり	０．５	1	同　上	2
倉　庫 配　送　所 ※２	同　上	1	2	同　上	同　上

（小数点以下の端数は切り上げる。）

※１　駅周辺半径５００ｍ以内の駐車台数も商業地域及び近隣商業地域と同様とする。

※２　臨海部の開発事業については別途協議とする。

(ｱ)　前表に分類されていない建築物の場合又は用途区分が複数あ

る建築物の場合は土木課と協議すること。

(ｲ)　駐車場及び駐輪場のスペースは、１台に付き、駐車場は２．２５ｍ×５ｍ、駐輪場は０．６ｍ×１．９ｍとし、舗装等し、駐車及び駐輪スペースであることを明確にすること。ただし、機械式等の駐車場及び駐輪場は、この限りでない。

イ　駐車スペースは、すべての車が他の駐車スペースを通過することなく、所定の位置に駐車できるよう配置すること。ただし、共同住宅等などで利用者が特定できる場合で、かつ、開発区域の形状、当該建築物の配置等により、やむを得ない場合は、土木課と協議の上、他の一つまでの駐車スペースを通過し、所定の位置に駐車する駐車スペースを配置することができる。

ウ　前面道路から直接、駐車スペースに駐車する場合は、府建築条例第５０条第２項に準じ、駐車スペースと前面道路の間に、幅１ｍ以上の空間を設けるよう努めること。

エ　車両出入口付近には、一般通行の安全を確保するため、事業者に帰属する安全灯、反射鏡、区画線等を設けるよう努めること。

オ　開発区域内に、必要な駐車台数及び駐輪台数を確保すること。ただし、開発区域の形状、当該建築物の配置等により、やむを得ない場合は、土木課と協議の上、必要台数の一部を開発区域外で確保することができる。この場合において、前記イの事項のただし書との併用はできない。

【所管課　土木課】

9　消防水利施設等に関する事項

⑴　消防水利施設、消防活動空地等（以下、「消防水利施設等」という。）は、泉大津市消防本部開発指導基準に基づき設置すること。

⑵　消防水利施設等は、原則として、道路、公園等の都市計画決定されている区域内に設置しないこと。

⑶　消防水利施設は、事業者帰属とすること。ただし、当該建築物の用途が住宅（兼用住宅を含む。）の場合は、原則として、消防水利施設

（当該用地を含む。）は、泉大津市に帰属すること。

⑷　泉大津市に帰属する消防水利施設（以下「帰属消防水利施設」という。）を設置する場所は、その地名はすべて泉大津市であること。

⑸　帰属公園内に帰属消防水利施設を設置する場合は、帰属公園及び帰属消防水利施設それぞれの管理及び機能に支障がでないよう、消防本部及び都市づくり政策課と協議すること。

【所管課 消防本部】

１０　日影規制に関する事項

⑴　日影基準

	A 基 準		B 基 準	
	測定地点	日影規制時間	測定地点	日影規制時間
第一種低層住居専用地域	敷地境界線から5m離れた地点における平均地盤面から1.5mの高さのところ	４時間を超える日影を生じさせないこと	敷地境界線から10m離れた地点における平均地盤面から1.5mの高さのところ	２時間３０分を超える日影を生じさせないこと
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	敷地境界線から5m離れた地点における平均地盤面から４mの高さのところ	同　上	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	同　上
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	同　上	５時間を超える日影を生じさせないこと	同　上	３時間を超える日影を生じさせないこと

日影図作成に必要な緯度及び経度は、北緯３５度、東経１３５度３０分とし、真北は現地測量すること。

⑵　日影による中高層の建築物の高さの制限は、建築基準法第５６条の２を準用する。

【所管課 建築住宅課】

１１　安全対策及び損害賠償に関する事項

⑴　開発区域内及びその周辺の埋設物等を破損した場合は、直ちに原状に復すること。

⑵　住民等から苦情のあった場合は、その処理について市長と協議し、事業者の責任で改善すること。

⑶　開発事業に当たり、資材搬入等で一般交通に支障を及ぼしたり、住民に危険を与えないよう進入路等を配置する等、安全対策に万全を期すこと。

⑷　付近関係者のプライバシーを侵さないような建物の窓等の位置、構造とすること。

【所管課 建築住宅課、関係各課】