

富 田 林 市 開 発 指 導 要 約  
富 田 林 市 開 發 指 導 要 約 細 則  
富 田 林 市 開 發 指 導 要 約 技 術 基 準  
富 田 林 市 開 發 指 導 要 約 樣 式 及 び 資 料 集

令和 7 年 4 月



富 田 林 市





## 目 次

<b>第 1 章</b>	<b>総 則</b>	
第 1 条	目的	..... 1
細則	第 1 条 目的	
	○(技術基準) 目的	
第 2 条	定 義	..... 1
第 3 条	適用範囲	..... 2
第 4 条	協 議	..... 2
細則	第 2 条 協議に関する事項	
	○(技術基準) 協議に関する基準	
<b>第 2 章</b>	<b>基本計画</b>	
第 5 条	基本計画	..... 4
第 6 条	地区選定	..... 4
第 7 条	土地利用計画	..... 4
細則	第 3 条 街区の構成規模に関する事項	
細則	第 4 条 住宅敷地面積に関する事項	
	○(技術基準) 共同住宅の住戸専用面積に関する基準	
細則	第 5 条 景観に関する事項	
細則	第 6 条 建築協定制度に関する事項	
細則	第 7 条 住居表示に関する事項	
	○(技術基準) 住居表示に関する基準	
細則	第 8 条 小中学校区に関する事項	
	○(技術基準) 小中学校区に関する基準	
細則	第 9 条 開発行為等に係る基本的事項	
第 8 条	防 災	..... 6
細則	第 10 条 防災に関する事項	
細則	第 11 条 災害対策に関する事項	
第 9 条	福祉のまちづくり	..... 7
細則	第 12 条 福祉のまちづくりに関する事項	
	○(技術基準) 福祉のまちづくりに関する基準	
第 10 条	自然保護と緑化	..... 8
細則	第 13 条 自然保護と緑化に関する事項	
	○(技術基準) 敷地内の植栽に関する基準	
第 11 条	文化財の保存及び活用	..... 9
細則	第 14 条 文化財の保存、活用に関する事項	
	○(技術基準) 指定文化財(建造物及び史跡名勝天然記念物)及び	
	登録文化財(建造物)に関する基準	
	○(技術基準) 埋蔵文化財調査に関する基準	

第 12 条	公害防止	.....11
細則	第 15 条 公害防止に関する事項	
第 13 条	廃棄物処理	.....12
第 14 条	交通の利便	.....12
細則	第 16 条 交通の利便に関する事項	
第 15 条	単身者用共同住宅等	.....12
細則	第 17 条 単身者用共同住宅等に関する事項	
	○(技術基準) 単身者用共同住宅等に関する基準	
第 16 条	駐車場	.....13
細則	第 18 条 駐車場に関する事項	
	○(技術基準) 駐車場に関する基準	
第 17 条	商業施設	.....16
細則	第 19 条 商業施設に関する事項	
第 18 条	計画の事前公開等	.....16
細則	第 20 条 計画の事前公開等に関する事項	
第 3 章	公共公益施設	
第 19 条	公共公益施設の整備の原則	.....18
細則	第 21 条 公共公益施設の整備の原則に関する事項	
第 20 条	道 路	.....18
細則	第 22 条 道路に関する事項	
	○(技術基準)道路に関する基準	
第 21 条	公園、緑地	.....25
細則	第 23 条 公園、緑地に関する事項	
	○(技術基準) 公園、緑地に関する基準	
第 22 条	し尿等処理	.....28
細則	第 24 条 し尿等処理に関する事項	
第 23 条	公共下水道	.....29
細則	第 25 条 公共下水道、水路等に関する事項	
	○(技術基準) 公共下水道、水路等に関する基準	
第 24 条	河川、水路、ため池等	.....33
細則	第 26 条 河川、水路、ため池等に関する事項	
第 25 条	消防水利等	.....34
細則	第 27 条 削除	
第 26 条	上水道	.....34
細則	第 28 条 削除	
第 27 条	ごみ置場	.....35
細則	第 29 条 ごみ置場に関する事項	
	○(技術基準) ごみ置場に関する基準	

第 28 条	防犯施設	.....36
細則	第 30 条 防犯施設に関する事項	
第 29 条	集会、広報施設	.....36
細則	第 31 条 集会施設に関する事項	
第 30 条	削除	.....36
細則	第 32 条 削除	
第 4 章	工事施工及び公共公益施設の移管	
第 31 条	工事の施工	.....37
細則	第 33 条 工事の施工に関する事項	
第 32 条	公共公益施設等の検査	.....38
細則	第 34 条 公共公益施設等の検査に関する事項	
○(技術基準)	公共公益施設等の検査に関する基準	
第 33 条	公共公益施設の所有権移転等	.....40
細則	第 35 条 公共公益施設の所有権移転等に関する事項	
○(技術基準)	公共公益施設の所有権移転等に関する基準	
第 34 条	公共公益施設の管理に関する特約事項	.....40
細則	第 36 条 公共公益施設の管理に関する特約事項	
○(技術基準)	公共公益施設の日常管理に関する基準	
第 5 章	雑 則	
第 35 条	協 定	.....42
細則	第 37 条 協定に関する事項	
第 36 条	遵守義務	.....42
第 37 条	地位承継等	.....42
細則	第 38 条 地位承継等に関する事項	
第 38 条	委 任	.....43
細則	第 39 条 定めのない事項等に関する協議	
第 39 条	適用除外	.....43
細則	第 40 条 適用除外に関する事項	
附 則		

## 富田林市開発指導要綱様式及び資料集



# 第1章 総 則

要綱	(目的) 第1条 この要綱は、富田林市開発行為等に関する条例(平成14年富田林市条例第14号。以下「条例」という。)及び富田林市開発行為等に関する条例施行規則(平成14年富田林市規則第3号。以下「規則」という。)に基づき、開発行為等による公共公益施設の整備等の協議に関する基準を定め、もって市の基本構想及び都市計画マスターplan(以下「基本構想等」という。)に掲げる将来像を実現することを目的とする。	
	細則 (目的) 第1条 この要綱細則は、富田林市開発指導要綱(以下「要綱」という。)の施行に係る協議及び公共公益施設の整備等に関し、必要な事項を定めることを目的とする。	
	基準	○目的 この技術基準は、富田林市開発指導要綱(以下「要綱」という。)の施行に係る協議において、富田林市開発指導要綱細則(以下「要綱細則」という。)に定めのない事項及び公共公益施設等の設計に必要な規格基準を定めることを目的とする。
要綱	(定義) 第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (1) 「開発行為」とは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。 (2) 「建築行為」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物を建築する行為をいう。 (3) 「開発行為等」とは、開発行為及び建築行為をいう。 (4) 「開発者」とは、開発行為等を行う者をいう。 (5) 「施工者」とは、開発行為等の工事を行う者をいう。 (6) 「開発区域」とは、開発行為等を行う区域をいう。 (7) 「公共施設」とは、道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、消防水利施設その他公共の用に供する施設及びその用地をいう。 (8) 「公益施設」とは、公共施設以外の集会所、小学校、中学校、幼稚園、保育所、上水道、清掃施設その他公共の利便のための施設及びその用地をいう。 (9) 「中高層建築物」とは、地上高10mを超える建築物及び第一種低層住居専用地域で軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいう。 (10) 「単身者用共同住宅等」とは、単身者用形式の住居によって構成する建築物(共同住宅、長屋等)をいう。 (11) 「地区計画」とは、市街化調整区域における地区計画であって、本市及び大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドラインに適合するものをいう。	
細則	基準	

要綱	(適用範囲) 第3条 この要綱は、規則第3条に規定するものについて適用する。 《参考：規則》 第3条 条例第3条に規定する開発行為等のうち、規則で定めるものとは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。この場合において、当該開発行為等の完了後、3年以内に同一開発者が隣接して開発行為等を行う場合は、一つの開発行為等とみなす。	
	<p>(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条による開発許可を要する開発行為及び建築基準法に基づく道路位置指定申請を伴う開発行為等</p> <p>(2) 開発区域面積が、300m<sup>2</sup>以上の建築行為。ただし、専用住宅は除く。</p> <p>(3) 2戸以上の住宅の用に供する建築行為</p> <p>(4) 中高層建築物の建築行為</p> <p>(5) 道路の拡幅又は後退の生じる建築行為。ただし、公共施設の移管、寄附等の伴わないものは除く。</p> <p>(6) 前各号に掲げるもののほか、公共公益施設の整備が伴う開発行為等で特に市が必要と認めたもの</p>	
細則	基準	
要綱	<p>(協議) 第4条 規則第4条に基づく協議は、開発区域及び関連する区域に関する土地利用計画を明らかにする図書を市に提出し、協議しなければならない。ただし、市長が別に定めるものについては、協議を簡略化することができる。</p> <p>2 開発者は、関連する公共公益施設の整備等に関する図書を市に提出し、協議しなければならない。</p> <p>3 土地利用計画及び公共公益施設設計画を変更する場合は、再度協議しなければならない。ただし、市長が認めるものについては、変更協議とすることができる。</p>	
細則	<p>(要綱第4条関係、協議に関する事項) 第2条 土地利用計画及び公共公益施設の整備等に関する図書は、「富田林市開発指導要綱に基づく協議申請書」に添付し、市に提出しなければならない。</p> <p>2 要綱第4条第1項ただし書に規定する開発行為等は、次のいずれかに該当するものとする。この場合において、市長は、事前に判断資料の提出を求めることができる。</p> <p>(1) 富田林市開発行為等に関する条例施行規則(平成14年富田林市規則第3号。以下「規則」という。)第3条第2号から第4号までに該当する住宅(延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が300m<sup>2</sup>未満の兼用住宅を含む。)で、4戸以下の建築行為(公共公益施設の整備等が軽微なものに限る。)</p> <p>(2) 規則第3条第4号に該当する店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が300m<sup>2</sup>未満の建築行為(公共公益施設の整備等が軽微なものに限る。)</p> <p>(3) その他市長が認めるもの</p>	

		基 準	<p>○協議に関する基準(要綱細則第2条関係)</p> <p>1 公共公益施設の整備等に関して「開発指導要綱協議関係課別添付図書一覧表」に基づく協議図書を必要部数提出し、関係各課と協議すること。</p> <p>2 要綱細則第2条第2項に該当する協議は、適宜協議図書及びその必要部数を省略することができる。</p>
--	--	--------	--

## 第2章 基本計画

要綱	(基本計画)					
	第5条 開発者は、基本構想等の理念に基づき、都市の均衡ある健全な発展に寄与し、良好な居住環境及び適正な都市基盤の整備を図るため、公共公益施設及び宅地に関する適正な計画を定めるものとする。					
細則	基準					
要綱	(地区選定)					
	第6条 開発者は、基本構想等の計画に適合した地区選定を行うものとする。					
細則	基準					
要綱	(土地利用計画)					
	<p>第7条 開発者は、基本構想等及び都市計画等の内容を把握し、土地利用計画を策定しなければならない。</p> <p>2 開発者は、周辺の公共公益施設の状況を把握し、適正な人口計画を策定すること。</p> <p>3 開発者は、土地利用計画の区分及び使途を明確にすること。</p> <p>4 開発者は、公共公益施設の適正な配置に努めること。</p> <p>5 開発者は、良好な居住環境の形成を図るため、ゆとりある建築計画を行えるよう適切な画地、敷地の構成に努めること。</p> <p>6 開発者は、歴史、文化、自然環境等の特性を活かした良好な都市景観の形成に努めること。</p> <p>7 開発者は、良好な居住環境の維持増進を目的とした建築協定制度の活用に努めること。</p>					
細則	<p>(要綱第7条関係、街区の構成規模に関する事項)</p> <p>第3条 住宅街区は地形、環境、日照、通風、採光、予定される住宅の規模、用途、構造等を考慮して定めるものとし、長方形又はこれに近い形状で次に掲げる規模を標準としなければならない。</p> <table style="margin-left: 100px;"> <tr> <td>短辺</td> <td>30m ~ 50m</td> </tr> <tr> <td>長辺</td> <td>80m ~ 120m</td> </tr> </table>		短辺	30m ~ 50m	長辺	80m ~ 120m
短辺	30m ~ 50m					
長辺	80m ~ 120m					
	基準					

	<p>細則 (要綱第7条関係、住宅敷地面積に関する事項)</p> <p>第4条 住宅敷地の1住居当たりの面積基準は、次表に定めるところによる。</p> <p style="text-align: right;">(細則 表1)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域区分</th><th>第一種低層住居専用地域</th><th>第一、二種中高層住居専用地域</th><th>それ以外の地域</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建</td><td>150 m<sup>2</sup>以上</td><td>90 m<sup>2</sup>以上</td><td>80 m<sup>2</sup>以上</td></tr> <tr> <td>長屋建 (重層長屋を除く。)</td><td>120 m<sup>2</sup>以上</td><td>90 m<sup>2</sup>以上</td><td>80 m<sup>2</sup>以上</td></tr> </tbody> </table>	用途地域区分	第一種低層住居専用地域	第一、二種中高層住居専用地域	それ以外の地域	一戸建	150 m <sup>2</sup> 以上	90 m <sup>2</sup> 以上	80 m <sup>2</sup> 以上	長屋建 (重層長屋を除く。)	120 m <sup>2</sup> 以上	90 m <sup>2</sup> 以上	80 m <sup>2</sup> 以上
用途地域区分	第一種低層住居専用地域	第一、二種中高層住居専用地域	それ以外の地域										
一戸建	150 m <sup>2</sup> 以上	90 m <sup>2</sup> 以上	80 m <sup>2</sup> 以上										
長屋建 (重層長屋を除く。)	120 m <sup>2</sup> 以上	90 m <sup>2</sup> 以上	80 m <sup>2</sup> 以上										
	<p>2 共同住宅の1住居当たり専用面積は、「住生活基本計画」に定めのある都市居住型誘導居住面積水準を目標とする。</p>												
基準	<p>○共同住宅の住戸専用面積に関する基準(要綱細則第4条関係)</p> <p>1 都市居住型誘導居住面積水準</p> <p><math>20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2</math>とする。</p> <p>(1) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>(2) 世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p style="text-align: right;">(基準 表1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>世帯人数</th><th>住戸専用面積(壁芯)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2人</td><td>55 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>3人</td><td>75 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>4人</td><td>95 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>5人</td><td>109 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>6人</td><td>128 m<sup>2</sup></td></tr> </tbody> </table>	世帯人数	住戸専用面積(壁芯)	2人	55 m <sup>2</sup>	3人	75 m <sup>2</sup>	4人	95 m <sup>2</sup>	5人	109 m <sup>2</sup>	6人	128 m <sup>2</sup>
世帯人数	住戸専用面積(壁芯)												
2人	55 m <sup>2</sup>												
3人	75 m <sup>2</sup>												
4人	95 m <sup>2</sup>												
5人	109 m <sup>2</sup>												
6人	128 m <sup>2</sup>												
細則	<p>(要綱第7条関係、景観に関する事項)</p> <p>第5条 建築物は、周辺環境に配慮し外壁等を著しく派手なものにしないこととし、屋外付帯物等は見苦しくならないよう努めること。また、屋外広告物の設置については、大阪府屋外広告物条例(昭和24年大阪府条例第79号)を遵守するものとする。</p>												
基準													
細則	<p>(要綱第7条関係、建築協定制度に関する事項)</p> <p>第6条 概ね3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為等は、建築協定制度を積極的に活用するよう努めること。なお、建築協定に関する運営は居住者に引き継がれるまで開発者が行うこと。</p>												
基準													

	<p>細則 (要綱第 7 条関係、住居表示に関する事項)</p> <p>第 7 条 居住者の日常生活の利便を図るため、あらかじめ住居表示の方法について、市と協議すること。</p> <p>2 概ね 3,000 m<sup>2</sup>以上の居住系の開発行為は、表示板等を作成し、開発行為完了後速やかに市に提出又は設置すること。</p> <p>3 居住予定者に対し、住居表示について周知すること。</p>
	<p>基準 ○住居表示に関する基準(要綱細則第 7 条関係)</p> <p>1 表示板等とは、街区表示板、町名表示板及び住居番号表示板で、市の指示により製作し、提出又は設置すること。</p>
細則	<p>(要綱第 7 条関係、小中学校区に関する事項)</p> <p>第 8 条 市立小中学校の通学校区及び入居時期並びに予想される児童及び生徒数について市教育委員会と協議すること。また、住宅戸数が 20 戸以上の場合は、入居時期及び予想される児童及び生徒数を、建築物が竣工するまでに文書にて市教育委員会に報告すること。</p> <p>2 住宅の販売、契約等に際して、居住予定者に対して通学校区に関する事項を明示するとともに、十分な説明を行うこと。</p>
	<p>基準 ○小中学校区に関する基準(要綱細則第 8 条関係)</p> <p>1 市立小中学校の通学校区は、富田林市立小学校及び中学校の通学区域に関する規則(平成元年富田林市教育委員会規則第 2 号)の定めるところによる。</p>
細則	<p>(要綱第 7 条関係、開発行為等に係る基本的事項)</p> <p>第 9 条 開発行為等を行うに当たり、公共公益施設管理者と調整及び協議を重ね、事後に問題が生じないよう措置しなければならない。</p>
要綱	<p>基準</p> <p>(防災)</p> <p>第 8 条 開発者は、地形、地質、過去の災害等の調査を十分行い、開発区域の安全を確保するとともに、その周辺地域に対しても災害を防止する措置を講じるものとする。</p> <p>2 開発者は、開発行為等に起因して災害が発生した場合は、自らの責任において速やかに適切な措置を講じなければならない。</p>
細則	<p>(要綱第 8 条関係、防災に関する事項)</p> <p>第 10 条 宅地の造成については、仮囲い、仮柵、仮設排水路、防塵シート等を設置し、周辺及び下流域等に倒壊、土砂流出、粉塵の飛散等による被害が生じないようにすること。</p> <p>2 谷部等の埋立てについては、フトン籠、透水管等による暗渠排水施設の工事を施し、水位の上昇を抑え、盛土の崩落及び流出を防止すること。</p> <p>3 土工一般については、盛土、埋め戻し等の圧密沈下が生じないよう、既存法面の段切、良質土の使用、透水層の設置等適切な施工をすること。</p>
	<p>基準</p>

	<p>細則 (要綱第 8 条関係、災害対策に関する事項)</p> <p>第 11 条 災害時の避難所を周知するため、住宅戸数 50 戸以上の開発行為等については、市と協議のうえ、指定避難所案内標識を開発行為等完了までに設置し、原則として市に移管すること。</p> <p>2 住宅以外の開発行為等において、災害時における避難所や備蓄倉庫等として、本市と協定締結について協議すること。また、福祉施設等の開発行為等については、災害時における要配慮者の避難施設として、本市と協定の締結について協議すること。</p>	基準
要綱	(福祉のまちづくり)	
細則	第 9 条 開発者は、「だれもが安全・安心に移動でき 人にやさしいまち」の実現に向けて、不特定多数の人が利用する都市施設や公共公益施設を計画しなければならない。	
	(要綱第 9 条関係、福祉のまちづくりに関する事項)	
	第 12 条 開発区域内に設ける都市施設については、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)及び大阪府福祉のまちづくり条例(平成 4 年大阪府条例第 36 号)を遵守するものとする。この場合において、「富田林市交通等バリアフリー基本構想」に基づき設定された重点整備地区においては、開発区域外の公共施設についても整備に努めるものとする。	
	○福祉のまちづくりに関する基準(要綱細則第 12 条関係)	
	1 設計基準は、「大阪府福祉のまちづくり条例逐条解説」(大阪府内建築行政連絡協議会)によること。	

要綱	<p>(自然保護と緑化)</p> <p>第 10 条 開発者は、良好な居住環境の形成を図るため、現状の樹木、池等の自然的素材を活かし、自然の保全に努めるものとする。</p> <p>2 開発者は、開発区域全般にわたり緑化を図るため、各敷地内に植栽用地を確保すること。</p> <p>3 開発者は、みどりにつつまれた良好な環境の住宅地の形成を目的とした緑地協定制度の活用に努めること。</p>
細則	<p>(要綱第 10 条関係、自然保護と緑化に関する事項)</p> <p>第 13 条 敷地内の植栽用地は、道路等の公共施設に面した部分に優先して整備することとし、居住者にその適正な維持、保全を引き継ぐこと。</p> <p>2 次項に規定する場合を除き、敷地内の緑被率(敷地面積に占める緑被面積の割合をいう。)は、10%以上とする。</p> <p>3 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地において建築物の新築、改築又は増築(増築後の建築物の床面積の合計が、増築前の床面積の合計の 1.2 倍を超えないものを除く。)を行う場合は、大阪府自然環境保全条例(昭和 48 年大阪府条例第 2 号)を遵守すること。</p> <p>4 概ね 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為等については、緑地協定制度を積極的に活用するよう努めること。なお、緑地協定に関する運営は、居住者に引き継がれるまで開発者が行うこと。</p> <p>5 10,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為等においては、自然の保全に関する計画図書を作成し提出すること。</p>
基準	<p>○敷地内の植栽に関する基準(要綱細則第 13 条関係)</p> <p>1 緑被面積は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 緑被面積は、低木を植栽した植栽用地の水平投影面積と中高木とする。また、中高木(樹高 2.0m 以上)の緑被面積は、1 本当たり 5.0 m<sup>2</sup>とし、樹高 2.0m 未満の低木は 1.0 m<sup>2</sup>当たり複数本以上植栽することとする。</p> <p>(2) 大阪府自然環境保全条例(昭和 48 年大阪府条例第 2 号)に関する基準は、「緑化計画の作成マニュアル」によること。</p>

要綱	<p>(文化財の保存及び活用)</p> <p>第 11 条 開発者は、文化財保護法を遵守し、開発区域における文化財の保存及び活用に努めるものとする。</p> <p>2 開発者は、次に掲げる地区内及び文化財並びに周辺地域において開発行為等を行う場合は、景観の保全に配慮した計画としなければならない。</p> <p>(1) 富田林市富田林伝統的建造物群保存地区</p> <p>(2) 指定文化財(建造物及び史跡名勝天然記念物)及び登録文化財(建造物)</p> <p>3 開発者は、開発区域内の埋蔵文化財について発掘調査が必要と認められる場合は、自らの負担により実施しなければならない。</p>
細則	<p>(要綱第 11 条関係、文化財の保存及び活用に関する事項)</p> <p>第 14 条 開発者が周知の埋蔵文化財包蔵地(届出等を要しない範囲を除く。)にかかる範囲で開発行為等を行う場合は、文化財保護法に基づき所定の手続をとるとともに、事前に市教育委員会と協議を行い、発掘調査が必要と認められる場合は、掘削工事着手までに実施し、その保存、活用を図るよう努めなければならない。</p> <p>2 開発者は、開発予定地が周知の埋蔵文化財包蔵地外であっても、市教育委員会と協議を行い、指示を得ること。また、工事中に埋蔵文化財を発見した場合には、直ちに工事を中止し、市教育委員会に届け出てその指示を受けなければならない。</p> <p>3 国、大阪府又は市が文化財として指定していない道標、地蔵、五輪塔等の民俗文化財をはじめとする歴史的遺産については、むやみに破損、投棄又は埋設することなく、市教育委員会及び関係者と協議のうえで、その保存、活用に努めること。</p>

		<p>基準</p> <p>○指定文化財(建造物及び史跡名勝天然記念物)及び登録文化財(建造物)に関する基準 (要綱第11条関係)</p> <p>1 富田林市内の指定文化財(建造物及び史跡名勝天然記念物)及び登録文化財(建造物)一覧</p> <p>[国指定文化財]</p> <p>(基準 表2)</p>																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">指 定 種 別</th> <th>名 称</th> <th>所 在 地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">有形文化財</td> <td rowspan="6">重要文化財</td> <td rowspan="6">建 造 物</td> <td>錦織神社本殿</td> <td></td> </tr> <tr> <td>摶社春日社本殿</td> <td>宮 甲 田 町</td> </tr> <tr> <td>摶社天神社本殿</td> <td></td> </tr> <tr> <td>龍泉寺仁王門</td> <td>大 字 龍 泉</td> </tr> <tr> <td>旧杉山家住宅</td> <td>富 田 林 町</td> </tr> <tr> <td>富田林興正寺別院本堂 対面所・鐘樓・鼓樓・山門 御成門 附築地塀</td> <td>富 田 林 町</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">記 念 物</td> <td>史跡名勝天然記念物 (名勝)</td> <td>龍泉寺庭園(名勝)</td> <td>大 字 龍 泉</td> </tr> <tr> <td>史跡名勝天然記念物 (史跡)</td> <td>新堂廃寺跡 附オガシジ池 瓦窯跡・お亀石古墳</td> <td>緑ヶ丘 町</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	指 定 種 別		名 称	所 在 地	有形文化財	重要文化財	建 造 物	錦織神社本殿		摶社春日社本殿	宮 甲 田 町	摶社天神社本殿		龍泉寺仁王門	大 字 龍 泉	旧杉山家住宅	富 田 林 町	富田林興正寺別院本堂 対面所・鐘樓・鼓樓・山門 御成門 附築地塀	富 田 林 町	記 念 物	史跡名勝天然記念物 (名勝)	龍泉寺庭園(名勝)	大 字 龍 泉	史跡名勝天然記念物 (史跡)	新堂廃寺跡 附オガシジ池 瓦窯跡・お亀石古墳	緑ヶ丘 町			
指 定 種 別		名 称	所 在 地																												
有形文化財	重要文化財	建 造 物	錦織神社本殿																												
			摶社春日社本殿	宮 甲 田 町																											
			摶社天神社本殿																												
			龍泉寺仁王門	大 字 龍 泉																											
			旧杉山家住宅	富 田 林 町																											
			富田林興正寺別院本堂 対面所・鐘樓・鼓樓・山門 御成門 附築地塀	富 田 林 町																											
記 念 物	史跡名勝天然記念物 (名勝)	龍泉寺庭園(名勝)	大 字 龍 泉																												
	史跡名勝天然記念物 (史跡)	新堂廃寺跡 附オガシジ池 瓦窯跡・お亀石古墳	緑ヶ丘 町																												
		令和6年3月末日現在																													
		<p>[大阪府指定文化財]</p> <p>(基準 表3)</p>																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>指 定 種 別</th> <th>名 称</th> <th>所 在 地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">史 跡</td> <td>水郡邸</td> <td>甲 二 丁 目</td> </tr> <tr> <td>東高野街道錦織一里塚</td> <td>錦織東三丁目</td> </tr> <tr> <td>廿山古墳及び二本松古墳</td> <td>大 字 廿 山</td> </tr> <tr> <td>建 造 物</td> <td>仲村家住宅</td> <td>富 田 林 町</td> </tr> </tbody> </table>	指 定 種 別	名 称	所 在 地	史 跡	水郡邸	甲 二 丁 目	東高野街道錦織一里塚	錦織東三丁目	廿山古墳及び二本松古墳	大 字 廿 山	建 造 物	仲村家住宅	富 田 林 町																
指 定 種 別	名 称	所 在 地																													
史 跡	水郡邸	甲 二 丁 目																													
	東高野街道錦織一里塚	錦織東三丁目																													
	廿山古墳及び二本松古墳	大 字 廿 山																													
建 造 物	仲村家住宅	富 田 林 町																													
		令和6年3月末日現在																													
		<p>[国登録文化財]</p> <p>(基準 表4)</p>																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>指 定 種 別</th> <th>名 称</th> <th>所 在 地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">建 造 物</td> <td>葛原家住宅主屋、倉庫</td> <td>常 盤 町</td> </tr> <tr> <td>杉田家住宅主屋、蔵</td> <td>本 町</td> </tr> <tr> <td>中内眼科医院</td> <td>富 田 林 町</td> </tr> <tr> <td>富田林市立川西小学校教育歴史資料室(旧川西尋常小学校)</td> <td>新 家 一 丁 目</td> </tr> <tr> <td>岩根家住宅主屋、奥座敷、酒蔵、南蔵、西蔵、茶室、門屋、籠塀</td> <td>五 軒 家 二 丁 目</td> </tr> <tr> <td>桃花塾本館、教室棟</td> <td>大 字 喜 志</td> </tr> <tr> <td>旧田中家住宅主屋・乾蔵</td> <td>本 町</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	指 定 種 別	名 称	所 在 地	建 造 物	葛原家住宅主屋、倉庫	常 盤 町	杉田家住宅主屋、蔵	本 町	中内眼科医院	富 田 林 町	富田林市立川西小学校教育歴史資料室(旧川西尋常小学校)	新 家 一 丁 目	岩根家住宅主屋、奥座敷、酒蔵、南蔵、西蔵、茶室、門屋、籠塀	五 軒 家 二 丁 目	桃花塾本館、教室棟	大 字 喜 志	旧田中家住宅主屋・乾蔵	本 町											
指 定 種 別	名 称	所 在 地																													
建 造 物	葛原家住宅主屋、倉庫	常 盤 町																													
	杉田家住宅主屋、蔵	本 町																													
	中内眼科医院	富 田 林 町																													
	富田林市立川西小学校教育歴史資料室(旧川西尋常小学校)	新 家 一 丁 目																													
	岩根家住宅主屋、奥座敷、酒蔵、南蔵、西蔵、茶室、門屋、籠塀	五 軒 家 二 丁 目																													
	桃花塾本館、教室棟	大 字 喜 志																													
	旧田中家住宅主屋・乾蔵	本 町																													
		令和6年3月末日現在																													

		基 準	<p>○埋蔵文化財調査に関する基準(要綱細則第 14 条関係)</p> <p>1 要綱細則第 14 条第 1 項の「届出を要しない範囲」は次表による。開発予定地が該当するか否かについては市教育委員会にて確認を行うこと。</p> <p style="text-align: right;">(基準 表 5)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>周知の埋蔵文化財包蔵地名称</th><th>所 在 地</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平 1 号墳、平 2 号墳</td><td>梅の里二丁目</td></tr> <tr> <td>鍋塚古墳</td><td>宮町三丁目</td></tr> <tr> <td>真名井古墳、宮前山 1 号～4 号墳</td><td>南旭ヶ丘町</td></tr> <tr> <td>板持丸山古墳</td><td>東板持町二丁目</td></tr> <tr> <td>板持古墳</td><td>東板持町三丁目</td></tr> <tr> <td>板持 2 号～4 号墳</td><td>山手町、東板持町二丁目</td></tr> <tr> <td>彼方遺跡(一部)</td><td>楠風台一丁目～三丁目</td></tr> <tr> <td>西大寺山遺跡・西大寺山古墳群(一部)</td><td>かがり台、山中田三丁目</td></tr> <tr> <td>小金平古墳群(一部)</td><td>美山台ほか</td></tr> <tr> <td>櫟坂古墓</td><td>高辺台三丁目</td></tr> <tr> <td>廿山古墓</td><td>津々山台五丁目</td></tr> <tr> <td>西板持遺跡(一部)</td><td>楠風台二丁目</td></tr> <tr> <td>五軒家遺跡(一部)</td><td>五軒家一丁目</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">令和 6 年 3 月末日現在</p>	周知の埋蔵文化財包蔵地名称	所 在 地	平 1 号墳、平 2 号墳	梅の里二丁目	鍋塚古墳	宮町三丁目	真名井古墳、宮前山 1 号～4 号墳	南旭ヶ丘町	板持丸山古墳	東板持町二丁目	板持古墳	東板持町三丁目	板持 2 号～4 号墳	山手町、東板持町二丁目	彼方遺跡(一部)	楠風台一丁目～三丁目	西大寺山遺跡・西大寺山古墳群(一部)	かがり台、山中田三丁目	小金平古墳群(一部)	美山台ほか	櫟坂古墓	高辺台三丁目	廿山古墓	津々山台五丁目	西板持遺跡(一部)	楠風台二丁目	五軒家遺跡(一部)	五軒家一丁目
周知の埋蔵文化財包蔵地名称	所 在 地																														
平 1 号墳、平 2 号墳	梅の里二丁目																														
鍋塚古墳	宮町三丁目																														
真名井古墳、宮前山 1 号～4 号墳	南旭ヶ丘町																														
板持丸山古墳	東板持町二丁目																														
板持古墳	東板持町三丁目																														
板持 2 号～4 号墳	山手町、東板持町二丁目																														
彼方遺跡(一部)	楠風台一丁目～三丁目																														
西大寺山遺跡・西大寺山古墳群(一部)	かがり台、山中田三丁目																														
小金平古墳群(一部)	美山台ほか																														
櫟坂古墓	高辺台三丁目																														
廿山古墓	津々山台五丁目																														
西板持遺跡(一部)	楠風台二丁目																														
五軒家遺跡(一部)	五軒家一丁目																														
要 綱	(公害防止)		<p>第 12 条 開発者は、開発行為等に起因する公害は、いかなる場合においても発生防止に努めるものとし、工事施工等一時的に発生が予想される公害については、説明会等を通じて関係者と調整を行うものとする。</p> <p>2 開発者は、開発行為等に起因して被害が生じた場合は、自らの責任において速やかに適切な措置を講じなければならない。</p>																												
細 則	(要綱第 12 条関係、公害防止に関する事項)		<p>第 15 条 環境基本法等の主旨に基づき、大阪府生活環境の保全等に関する条例(平成 6 年大阪府条例第 6 号)に規定された施設を設置する場合は市に届け出なければならない。また、特定建設作業を実施する場合も同様とする。</p> <p>2 届け出を必要としない施設についても、環境基本法等の主旨を十分理解し環境の保全等に努めること。</p> <p>3 富田林市土砂埋立て等による土壤汚染及び災害を防止するための規制条例(平成 12 年富田林市条例第 30 号)に規定されている総量が 500 m<sup>3</sup>以上のもので面積 500 m<sup>2</sup>又は現況地盤高より 1m 以上土砂等で埋立て、盛土、切土及び一時たい積を行う事業をする場合は、市と協議しなければならない。ただし大阪府土砂埋立て等の規制に関する条例(平成 26 年大阪府条例第 177 号)第 7 条の規定に基づく許可を要する事業は除く。</p>																												
	基 準																														

要綱	(廃棄物処理)	
	第13条 開発者は、開発行為等により生じる廃棄物を、関係法令に基づき適正に処理しなければならない。	2 開発行為等の工事により生じる土砂廃材等は、可能な限りリサイクル施設において処理し、資源の再利用に努めること。
細則	基準	
要綱	(交通の利便)	
	第14条 開発者は、居住者の交通利便の確保に努めるものとする。	2 開発者は、地区計画にあっては、あらかじめ関係交通機関と協議のうえ、交通対策を定めておかなければならない。
細則	(要綱第14条関係、交通の利便に関する事項)	
	第16条 地区計画を伴う開発行為等については、鉄道、バス等の交通機関と交通の利便に関する協議を行い、その対策計画を策定し、協議記録とともに提出すること。	基準
要綱	(単身者用共同住宅等)	
細則	(要綱第15条関係、単身者用共同住宅等に関する事項)	
	第15条 開発者は、単身者用共同住宅等の建築計画に際して、居住環境に及ぼす影響及び良好な近隣関係等に十分配慮すること。	第17条 単身者用共同住宅等の住戸の専用面積は40m <sup>2</sup> 以上(最低25m <sup>2</sup> 以上)を目標とする。
	2 住宅施設の日常管理が適切に行えるよう管理人を置くとともに、管理人室を設置すること。ただし、管理連絡先を明確にすることにより、適切な管理を行えると市が認める場合は、この限りではない。	3 当該建築物の外部から見やすい場所に、管理者の氏名及び連絡先を明示した表示板を設置すること。
	4 緊急事態が発生した場合又は近隣からの苦情が寄せられた場合は、直ちに対応できるように、管理体制を確立すること。	5 次に掲げる内容を明記した管理規約を定めるものとし、居住者に対して、その規約を遵守させるものとする。
	(1) 騒音、振動等により、近隣住民に迷惑が及ぼないようにする。	(1) 騒音、振動等により、近隣住民に迷惑が及ぼないようにする。
	(2) 清掃施設等の清掃を行い、ごみの収集日以外にはごみをごみ集積所に搬入しないようにする。	(2) 清掃施設等の清掃を行い、ごみの収集日以外にはごみをごみ集積所に搬入しないようにする。
	(3) 危険物又は悪臭のある物品等を敷地内に持ち込まないものとする。	(3) 危険物又は悪臭のある物品等を敷地内に持ち込まないものとする。
	(4) 路上駐車は行わないようにすること。また、来客についても同様とする。	(4) 路上駐車は行わないようにすること。また、来客についても同様とする。

		<p>基準</p> <p>○単身者用共同住宅等に関する基準(要綱細則第 17 条関係)</p> <p>1 単身者用共同住宅等の建築計画に際しては、以下の事項に配慮しなければならない。</p> <p>(1) クーラー等から発生する騒音、その他予想される生活騒音について、十分配慮し、設備及び構造を検討すること。</p> <p>(2) 玄関等のドア、階段及び廊下等は、衝撃音を和らげる工夫をすること。</p> <p>(3) 近隣住民のプライバシー確保のため、目隠し等を設置すること。</p> <p>2 管理人室は、台所、便所等が設置され、宿泊することが可能な形態で、長時間の管理業務を行うに支障のない面積を確保すること。</p> <p>3 要綱細則第 17 条第 2 項に規定する適切な管理を行えると市が認める場合とは、概ね次の各号のとおりとする。</p> <p>(1) 当該単身者用共同住宅等に近接する場所に居住する第三者に、管理を委託する場合</p> <p>(2) 当該単身者用共同住宅等に近接する他の建築物の管理者に、同時に管理を委託する場合</p> <p>(3) 複数の建築物を同時に管理できる能力を有す管理専門会社に委託する場合</p> <p>(4) 建築主又は所有者が、当該単身者用共同住宅等又は近接する場所に居住し、自ら管理する場合</p>																																
要綱	(駐車場)	<p>第 16 条 開発者は、建築物の用途に応じ、自転車及び自動車駐車場を、原則として各施設の敷地内の消防活動に支障のない場所に確保しなければならない。</p>																																
細則	(要綱第 16 条関係、駐車場に関する事項)	<p>第 18 条 居住者、来客者及び従業員用駐車場は、下記台数を敷地内に整備すること。</p> <p>(細則 表 2)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th rowspan="2">種別</th> <th colspan="2">自動車駐車場</th> <th rowspan="2">自転車駐車場</th> </tr> <tr> <th>居住者、来客者用</th> <th>従業員用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">住居</td> <td>一戸建住宅</td> <td>1戸当たり 1台以上</td> <td></td> <td>1戸当たり 1台以上</td> </tr> <tr> <td>長屋住宅</td> <td>1戸当たり 1台以上</td> <td></td> <td>1戸当たり 1台以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>戸数の 70%以上</td> <td></td> <td>1戸当たり 1台以上</td> </tr> <tr> <td>単身者用共同住宅等</td> <td>戸数の 70%以上</td> <td></td> <td>1戸当たり 1台以上</td> </tr> <tr> <td>寮</td> <td>部屋数の 50%以上</td> <td></td> <td>部屋数の 50%以上</td> </tr> <tr> <td>老人ホーム</td> <td>入所部屋数の 20% + デイサービス等に供する床面積 100 m<sup>2</sup>当たり 3 台以上</td> <td>事務所等に供する床面積 100 m<sup>2</sup>当たり 3 台以上</td> <td>事務所等に供する床面積 100 m<sup>2</sup>当たり 6 台以上</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種別	自動車駐車場		自転車駐車場	居住者、来客者用	従業員用	住居	一戸建住宅	1戸当たり 1台以上		1戸当たり 1台以上	長屋住宅	1戸当たり 1台以上		1戸当たり 1台以上	共同住宅	戸数の 70%以上		1戸当たり 1台以上	単身者用共同住宅等	戸数の 70%以上		1戸当たり 1台以上	寮	部屋数の 50%以上		部屋数の 50%以上	老人ホーム	入所部屋数の 20% + デイサービス等に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上	事務所等に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上	事務所等に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6 台以上
用途	種別	自動車駐車場			自転車駐車場																													
		居住者、来客者用	従業員用																															
住居	一戸建住宅	1戸当たり 1台以上		1戸当たり 1台以上																														
	長屋住宅	1戸当たり 1台以上		1戸当たり 1台以上																														
	共同住宅	戸数の 70%以上		1戸当たり 1台以上																														
	単身者用共同住宅等	戸数の 70%以上		1戸当たり 1台以上																														
	寮	部屋数の 50%以上		部屋数の 50%以上																														
老人ホーム	入所部屋数の 20% + デイサービス等に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上	事務所等に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上	事務所等に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6 台以上																															

用途	種 別	自動車駐車場		自転車駐車場
		居住者、来客者用	従業員用	
商工業	敷地面積が 300 m <sup>2</sup> 以上の飲食店	収容客数の 50%以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、30%以上	事務調理等に要する床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、2 台以上	床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6 台以上
	敷地面積が 300 m <sup>2</sup> 未満の飲食店	床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、2 台以上		床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上
	銀行、証券等	床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、2 台以上		床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6 台以上
	事務所	床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、2 台以上		床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上
	商業ビル	床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、2 台以上		床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上
	工場、作業場、倉庫	敷地面積 500 m <sup>2</sup> 当たり 2 台以上	事務室 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、2 台以上	敷地面積 500 m <sup>2</sup> 当たり 2 台以上
	上記以外	床面積 300 m <sup>2</sup> 以上		床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6 台以上
		床面積 300 m <sup>2</sup> 未満		床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3 台以上

用途	種別	自動車駐車場		自転車駐車場
		居住者、来客者用	従業員用	
レジヤー	旅館、ホテル	10室当たり4台以上	事務調理等に要する床面積100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	
	ラブホテル	1室当たり1台以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	
	ゴルフ練習場	収容人数の40%以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	収容人数の20%以上
	スポーツクラブ	収容人数の40%以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	収容人数の20%以上
	スイミングスクール	収容人数の20%以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	収容人数の20%以上
	パチンコ店	遊戯台数の40%以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	収容人数の20%以上
	映画館、ホール	収容人数の40%以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	収容人数の20%以上
	その他遊戯場	収容人数の40%以上	事務室100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	収容人数の20%以上
医療	病院、診療所、医院	入院ベッド数の20%+診療に供する床面積100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	事務等に供する床面積100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	診療に供する床面積100m <sup>2</sup> 当たり6台以上
	老人保健施設	入所部屋数の20%+診療に供する床面積100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	事務等に供する床面積100m <sup>2</sup> 当たり3台以上	診療に供する床面積100m <sup>2</sup> 当たり6台以上
教育	幼稚園、保育所	幼児100人当たり3台以上		幼児100人当たり3台以上
	小、中学校、高等学校	児童、生徒100人当たり1.5台以上		児童、生徒100人当たり5台以上
	大学、短大、各種学校	学生、生徒100人当たり5台以上		学生、生徒100人当たり5台以上
	学習塾等	児童、生徒100人当たり1.5台以上		児童、生徒100人当たり10台以上
その他	寺院、教会	収容人数の10%以上		収容人数の20%以上
	冠婚葬祭施設	収容人数の70%以上 (職員等については人数分。家族及び弔問客については70%以上)		収容人数の10%以上
<p>※ただし、居住者、来客者、従業員用の自動車駐車場が敷地内に確保できない場合は、近隣に限り敷地外駐車場の設置を認める。</p> <p>※小数第一位を切り上げ、整数とする。</p> <p>※必要に応じ、障がい者用自動車駐車場を設置すること。</p> <p>※可能な限り、電気自動車等の充電設備を設置するよう努めること。</p>				

	基 準	<p>○駐車場に関する基準(要綱細則第 18 条関係)</p> <p>1 駐車場の 1 台当たりの標準寸法は、次のとおりとする。</p> <table> <tbody> <tr> <td>自動車駐車場</td><td>長辺 5.0m×短辺 2.5m</td></tr> <tr> <td>自転車駐車場</td><td>長辺 1.8m×短辺 0.5m</td></tr> <tr> <td>障がい者用自動車駐車場</td><td>長辺 5.0m×短辺 3.5m</td></tr> </tbody> </table>	自動車駐車場	長辺 5.0m×短辺 2.5m	自転車駐車場	長辺 1.8m×短辺 0.5m	障がい者用自動車駐車場	長辺 5.0m×短辺 3.5m
自動車駐車場	長辺 5.0m×短辺 2.5m							
自転車駐車場	長辺 1.8m×短辺 0.5m							
障がい者用自動車駐車場	長辺 5.0m×短辺 3.5m							
要 綱	(商業施設)	<p>第 17 条 開発者は、小売業(飲食店を除く、物品加工修理業を含む)を行うための店舗施設を設置する場合は、この要綱のほか富田林市中規模小売店舗設置指導要綱(平成 12 年富田林市要綱第 71 号)を遵守すること。</p>						
	細 則	<p>(要綱第 17 条関係、商業施設に関する事項)</p> <p>第 19 条 一つの建築物であって、店舗面積(小売業を行うための店舗の用に供される床面積)の合計が 300 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>以下であるものは、富田林市中規模小売店舗設置指導要綱(平成 12 年富田林市要綱第 71 号)に基づく手続きを行うこと。</p>						
	基 準							
要 綱	(計画の事前公開等)	<p>第 18 条 開発者は、市長が別に定めるところにより、計画の説明会の開催その他の周知のための必要な措置及び事前公開板の設置により開発行為等の計画をあらかじめ近隣住民等に周知するとともに、当該近隣住民等の意見を十分尊重し、必要な調整を図るものとする。</p> <p>2 開発者は、中高層建築物にあっては、建築計画に際して、日照について影響を受ける近隣住民等と必要な調整を図るものとする。</p> <p>3 開発者は、近隣住民等の受ける電波等の障害を排除するため、必要な施設を自らの負担で設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。</p>						

細則	<p>(要綱第 18 条関係、計画の事前公開等に関する事項)</p> <p>第 20 条 開発行為等の計画、工事の内容、安全確保及びその他土砂の搬出入等の近隣住民への日常生活に及ぼす影響等について、近隣住民及び自治会等に直接説明すること。</p> <p>2 前項の近隣住民とは、開発区域に隣接(道路等の対側側を含む。)する土地の所有者及び当該土地に存する建築物を所有し、又は占有する者並びに当該土地に存する建築物に居住する者(以下「土地所有者等」という。)とする。ただし、次の各号に規定する場合は、当該各号に規定する範囲の土地に存する建築物に居住する者その他土地所有者等のうち、市長が必要と認める者とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 開発区域が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為等その他市長が必要と認める開発行為等にあっては、当該開発区域の境界から 30m の範囲</li> <li>(2) 中高層建築物にあっては、当該建築物の高さに 2 を乗じた距離の範囲(50m を上限とする。)</li> <li>(3) 前 2 号のいずれにも該当する場合にあっては、そのいずれをも含む全ての範囲</li> </ul> <p>3 第 1 項の自治会等とは、開発区域が属する区域の自治会等とする。ただし、次の各号に規定する場合は、当該各号に規定する区域の自治会等とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 開発区域が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為等その他市長が必要と認める開発行為等にあっては、当該開発区域の境界から 30m の範囲にある区域</li> <li>(2) 中高層建築物にあっては、当該建築物の高さに 2 を乗じた距離の範囲にある区域(50m を上限とする。)</li> <li>(3) 前 2 号のいずれにも該当する場合にあっては、そのいずれをも含む全ての区域</li> </ul> <p>4 第 1 項に規定する直接の説明は、次の各号に応じ、当該各号に定める方法とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 土地所有者等 個別説明とする。</li> <li>(2) 自治会等 説明会の開催とする。ただし、自治会等の代表者との協議により、個別説明その他開発行為等が十分に理解される方法によることができる。</li> <li>(3) 第 1 号の規定にかかわらず、前号の規定による説明会に同号の近隣住民が出席する場合は、近隣住民に個別説明をすることを要しない。</li> </ul> <p>5 前項の規定により実施した計画等の説明の経過、議事等を記した「近隣説明経過報告書」、「近隣説明範囲図(番号を明記)」及び「説明図書等」を市に提出すること。</p> <p>6 要綱第 18 条第 1 項の事前公開板の設置は、開発区域の見やすい場所に計画の概要、建築主、連絡先等を記載した事前公開板を設置し、状況写真を市に提出すること。</p> <p>7 前項の設置は、要綱第 4 条に規定する協議を行うまでに行うこと。</p> <p>8 事前公開板の設置期間は、富田林市都市計画法施行細則(平成 23 年富田林市規則第 43 号)第 6 条、大阪府都市計画法施行細則(昭和 45 年大阪府規則第 48 号)第 4 条及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 89 条に規定する標識の掲示及び表示を行うまでの期間とする。</p>
基準	

### 第3章 公共公益施設

要綱	(公共公益施設の整備の原則)	
	第19条 開発者は、公共公益施設を市長が別に定める細則及び技術基準のほか、管理者と協議のうえ、自らの負担で整備しなければならない。	
	2 開発者は、地区計画に起因する公共公益施設の整備とその維持に係る経費を市と協議のうえ負担しなければならない。	
3 整備された公共公益施設は、管理者に帰属し、又は寄附するよう努めること。		
細則	(要綱第19条関係、公共公益施設の整備の原則に関する事項)	
	第21条 公共公益施設の区域、整備内容及び管理者等を明確にすること。	
	2 公共公益施設の整備については、管理者と協議すること。	
	3 整備後に公共公益施設の所有権を無償で管理者に移転すること。	
	4 開発区域内に法定外公共物が存在する場合は、管理者と協議すること。	
	基準	
要綱	(道路)	
	第20条 開発者は、道路が都市基盤の骨格をなすものであることを十分理解し、快適で安全な都市環境の形成を目指した道路計画を作成すること。	
	2 開発者は、開発規模及び用途に応じて、自動車交通のほか、自転車や歩行者の通行と安全に配慮した道路を整備すること。	
	3 開発者は、既存の道路及び通行について調査し、関係者と十分協議のうえ、機能を損なうことのないように整備すること。	
	4 開発者は、開発区域に接して狭隘な道路がある場合は、必要な道路幅員の確保に向けた後退整備を行うこと。	
細則	(要綱第20条関係、道路に関する事項)	
	第22条 道路の計画は、次の各号に定めるところによる。	
	(1) 道路は対面通行を原則とし、開発目的及び用途に応じた適正な道路幅員を確保すること。	
	(2) 道路の配置は、災害時における避難路の確保と日常生活における交通安全の確保に留意し計画すること。	
	(3) 区画道路及び主要区画道路は、幹線道路からの通過交通が流入しないように計画すること。	
	(4) 一戸建住宅は区画道路及び主要区画道路から出入りするものとし、原則として幹線道路からの出入りはしないものとする。	
	(5) 50,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為等においては、一戸建住宅は各宅地から250m以内で、共同住宅その他施設は各敷地から125m以内で、主要区画道路又は幹線道路にアクセスできるよう計画すること。	

2 道路は、次に定める幅員を確保するものとする。

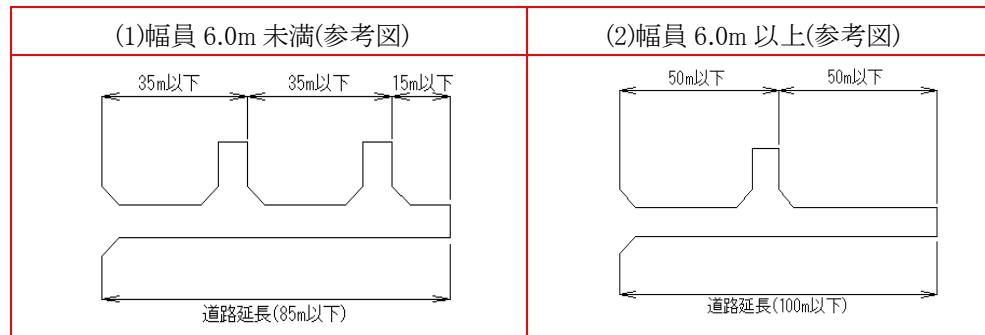
(細則 表3)

開発規模		500 m <sup>2</sup> 未満	500 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上 50,000 m <sup>2</sup> 未満	50,000 m <sup>2</sup> 以上	摘要
施設用途	道路区分					
一戸建住宅	区画道路	4.9m	6.0 (4.9)m	6.0 (5.5)m		
	主要区画道路			9.0m		片側歩道
	幹線道路				12.0m	両側歩道
共同住宅	区画道路	6.0 (4.9)m	6.0 (5.5)m	6.0m		
	主要区画道路			9.0m		片側歩道
	幹線道路				12.0m	両側歩道
商業施設	区画道路		6.0m			
	主要区画道路			9.0m		
	幹線道路				12.0m	両側歩道
下記のいずれかの条件に適合する場合に限り、( )内の幅員を適用することができる。						
①総延長(既設延長+整備延長)110m未満の袋路状道路及び同145m未満の通り抜け道路。なお、通り抜け道路とは建築基準法第42条第1項又は同法同条第2項のうち幅員が1.8m以上の道路又は幅員が4.0m以上の法定外公共物とする。 ②各宅地の道路側に幅50cm以上の緑地帯を連続して確保することを旨とした緑地協定が締結され、かつ、電柱等の障害物が路上に設置されることのない道路						

3 袋路状道路には、次の各号に定めるところにより転回広場を整備すること。

- (1) 幅員が6.0m未満の袋路状道路の整備延長は最大で85mとし、延長35mを超えない箇所毎に転回広場を設置すること。なお、転回広場から終点部までの延長は15mを超えないこと。
- (2) 幅員が6.0m以上の袋路状道路の整備延長は最大で100mとし、延長50mを超えない箇所毎に転回広場を設置すること。なお、転回広場から終点部までの延長は50mを超えないこと。
- (3) 転回広場は幅員4.9m以上、延長は5m以上15m以下とし、交差点と同様に隅切りを設置すること。

(細則 図1)



4 平面交差は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 道路は同一箇所においては 5 以上交差させないこと。また、交差道路の中心線が一点に集まるようにすること。
- (2) 道路の交差角及び折角は、60 度以上 120 度以下とすること。
- (3) 交差点及び折点には隅切りを設置し、次表に定める隅切り長を確保すること。

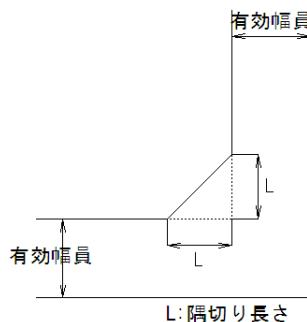
(細則 表4)

道路幅員	5.0m 以下			7.0m 以下			10.0m 以下			13.0m 以下		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
5.0m 以下	3m	2m	2m	3m	2m	2m	3m	2m	2m	4m	3m	3m
7.0m 以下	3m	2m	2m	4m	3m	2m	4m	3m	2m	5m	4m	3m
10.0m 以下	3m	2m	2m	4m	3m	2m	6m	4m	3m	6m	5m	4m
13.0m 以下	4m	3m	3m	5m	4m	3m	6m	5m	4m	8m	6m	5m

#### 備 考

隅切り長は、車道端での値とする。交差角は、Aが 60 度以上 80 度未満、B が 80 度以上 100 度未満、C が 100 度以上 120 度以下とする。なお、やむを得ず交差角が 60 度未満となる場合は、A 数値の隅切り斜線長を確保すること。

(参考図)



- (4) やむを得ず片隅切りとなる場合は、別途協議すること。

		<p>5 市が管理する狭隘道路の取り扱いは、次のとおりとする。</p> <p>(1) 開発行為における狭隘道路の拡幅は、公共施設の整備に準じること。</p> <p>(2) 位置指定道路と一体となって狭隘道路の後退を行う場合は、位置指定道路の整備に準じること。</p> <p>(3) 前記各号以外に狭隘道路の後退整備が必要となる場合は、開発者の過大な負担が生じない範囲において市に無償で寄附すること。</p> <p>6 道路については確定測量を行い、その成果を提出すること。また、仕様及び提出するデータについては、世界測地系を用い、地図レベル 500 以上の精度を有すること。</p>
--	--	---

		<p>○道路に関する基準(要綱細則第 22 条関係)</p> <p>1 道路構成は、次表に定めるところによる。</p> <p>(基準 表 6)</p>
基 準	車 道 部	側 溝 車道の両側に内幅 30 cm の集水機能を有する有蓋 U 型側溝(T-20 以上)を整備する。
		路 肩 車線に接して幅 50 cm 以上確保し、車線とは区画線により区分する。なお、車道幅員 5m 未満の場合は省略することができる。
		車 線 単車線道路は幅 4.0m 以上とし、複車線道路については 1 車線あたり幅 3.0m 以上とする。なお、車線間は区画線により区分する。
		街 渠 歩車道境界部に幅 50 cm 確保する。
	歩 道 部	歩 道 主要区画道路及び幹線道路には有効幅員を 2.0m 以上の歩道を整備し、その他の道路についても歩道の有効幅員を 2.0m 以上確保できる道路については歩道を整備すること。また、点字ブロック等のバリアフリー化整備について、大阪府福祉のまちづくり条例(平成 4 年大阪府条例第 36 号)に準ずること。
		植樹帯 原則として 3.0m 以上の歩道に整備する。
		側 溝 歩道の宅地側に内幅 30 cm の集水機能を有する有蓋 U 型側溝(T-20 以上)を整備する。
		<p>2 道路の勾配は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 車道の縦断勾配は、7%以下とする。</li> <li>(2) 既存道路間の通り抜け等やむを得ない理由がある場合は、小区間(概ね 35m)に限り、区画道路にあっては 12%以下、主要区画道路及び幹線道路にあっては 8%以下とすることができる。</li> <li>(3) 歩道の縦断勾配は、5%以下とする。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、8%以下とすることができる。</li> <li>(4) 道路の交差点は、交差点付近(区画道路については交差点より 6.0m を含む区間、主要区画道路及び幹線道路については交差点よりそれぞれ 15m、35m を含む区間とする。)の縦断勾配は 2.5%以下とする。</li> <li>(5) 車道は 1.5%、歩道は 1.0%を標準とし横断勾配を設ける。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、2.0%以下とすることができる。</li> </ol> <p>3 道路の舗装は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 道路はアスファルト舗装を施すこと。</li> <li>(2) 路床の設計 CBR が 12%以上となるよう、必要に応じ路床改良を施すこと。</li> <li>(3) 道路の舗装構成は、路床材料の CBR 試験等により求められる断面構成を採用すること。</li> <li>(4) 前号によりがたい場合は、次表に定めるところによる。なお、路床の平板載荷試験で所定の基準値以上であることを確認すること。</li> </ol>

(基準 表 7)

区分	表層	基層	路盤			合計厚
使用材料	密粒度アスコン	粗粒度アスコン	セメント処理碎石 又は 碎石水硬性粒度 調整鉱碎	粒度調整碎石	クラッシャーラン	
規格	再生材可	再生材可	一軸圧縮強度 12kgf/cm <sup>2</sup> 以上又はHMS-25	RM-25	RC-30	
区画道路	住居系	5 cm		15 cm		20 cm
	商業系	5 cm			20 cm	25 cm
	工業系	5 cm	5 cm	10 cm	15 cm	35 cm
幹線道路	住居系	5 cm		15 cm		20 cm
	商業系	5 cm		15 cm		20 cm
	工業系	5 cm	5 cm	20 cm		50 cm
歩道1 (車両乗上げ不可)	3 cm				10 cm	13 cm
歩道2 (車両乗上げ可能)	5 cm	貨物 (5 cm)			15 cm 貨物 (20 cm)	20 cm 貨物 (30 cm)

- (5) 前記各号のほか、舗装設計便覧(社団法人日本道路協会)を遵守すること。
- (6) 景観保全等のために市が別途仕様を指示する場合はこれに従うこと。
- (7) インターロッキング舗装等ブロックによる舗装には、不同沈下を防ぐため、連結型の構造とし、コンクリート又はアスファルトによる基層を設けること。

4 路面排水施設は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 道路の両側方に、内空300mm×300mmの集水機能を有する有蓋U型側溝(T-20以上)を設置すること。
- (2) 道路側溝は、0.5%以上の勾配を確保する。
- (3) 道路側溝による排水流下延長が150mを超える場合は、別途雨水排水管等を設置すること。
- (4) 新設側溝は、集水機能を有する有蓋U型側溝(T-20以上)とする。また、集水機能を有する有蓋とは導水溝とスリット孔等を設けている構造とする。なお、概ね20m毎及び上水道ドレーン排水箇所に点検用のグレーチング蓋を設置すること。
- (5) 既設水路又は側溝の改修及び付替えは、現場打ち有蓋側溝とし、蓋は防音、固定、すべり止め及び細目グレーチング蓋とすること。
- (6) 側溝排水は、河川、公共水路若しくは公共下水道(雨水)に放流すること。

		<p>5 交通安全施設については、次の各号により設置するものとする。</p> <p>(1) 車両の路外への逸脱等の危険性のある箇所には、車両用防護柵等を設置すること。</p> <p>(2) 歩行者及び自転車の横断防止又は転落防止が必要な箇所には、防護柵等を設置すること。</p> <p>(3) 開発区域内及び開発区域が接続する道路において、交差点及びカーブ区間等で見通しが悪く危険な箇所には、道路反射鏡を設置すること。</p> <p>(4) 幹線道路及び主要区画道路において、交差点等交通安全対策上道路照明の必要な場合には、道路照明灯を設置すること。</p> <p>(5) 道路の状況に応じて、道路区画線、道路標識、道路標示等を適切に設置すること。</p> <p>(6) 前項の各交通安全施設のほか、公安委員会所管の交通信号機、横断歩道、規制標識等の交通安全施設の設置については、所轄警察署及び市と協議を行い、良好な交通環境の維持に努めること。</p> <p>6 道路の橋梁については、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 橋梁の設計基準については、道路橋示方書を遵守すること。</p> <p>(2) 床板、ボックスカルバート等についても同様とする。</p> <p>7 道路占用は、「富田林市道路占用許可基準」のほか、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 市の所有となる道路に設置される電柱、電話柱、上下水道管、ガス管等の道路占用施設は、市道路管理者の承諾を得て設置すること。</p> <p>(2) 電柱等の地上占用施設は、要綱細則第 22 条第 2 項に定める有効幅員を減少させる箇所には、設置しないこと。</p> <p>(3) 上記及びその他の道路占用施設については道路法(昭和 27 年法律第 180 号)、同施行令及び同施行規則を遵守し設置すること。</p> <p>8 道路の幅員が 4.0m 未満の狭隘道路等における道路後退幅は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 開発行為により整備される開発区域に隣接する狭隘道路は、対側道路肩(側溝は含まない。)から必要幅員と開発区域側の側溝を確保し、整備すること。</p> <p>(2) 位置指定道路と一体となって整備される狭隘道路は、現状道路幅員(側溝部は除く。)の中心線より、必要幅員の 2 分の 1 と開発区域側の側溝を確保し、整備すること。</p> <p>(3) 前記各号以外の場合は、原則として現状道路幅員(側溝部は除く。)の中心線より、2.0m 以上の有効幅員を確保して道路後退することとし、開発区域側の側溝等の整備を行うこと。</p> <p>(4) 現状道路の中心線は、大阪府及び市と協議のうえ決定すること。</p>
--	--	---

要綱	<p>(公園、緑地)</p> <p>第 21 条 開発者は、開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為においては、レクリエーションやコミュニケーション等のための公園を設置しなければならない。</p> <p>2 開発区域の面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為においては、自然環境の保全や防災空間の確保等のための緑地を整備しなければならない。</p>
細則	<p>(要綱第 21 条関係、公園、緑地に関する事項)</p> <p>第 23 条 公園及び緑地の計画は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為にあっては、開発面積の 3%以上の面積の公園を設けること。ただし、前記により算出した面積が 100 m<sup>2</sup>未満となる場合にあっては 100 m<sup>2</sup>以上とする。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。</p> <p>(2) 公園については、公園利用者の安全及び利便性等を考慮し、位置を選定すること。</p> <p>(3) 公園及び緑地については、原則として幅員 4.0m 以上の公道に面し、管理用車両の出入りが可能な位置とすること。また、これらの区域内についても、管理用車両の動線を確保すること。</p> <p>(4) 原則として公園施設以外による地上及び地下の使用、占用又は空中通過がないこと(消防水利のほか管理者が承認した施設は除く。)。</p> <p>(5) 住居系以外の開発行為で、周辺状況を勘案しても公園利用の需要が見込めない場合は、原則開発者管理の植栽緑地として整備すること。</p> <p>2 開発面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為においては、公園とは別に開発面積の 3%以上の面積の整備緑地又は緑道を設けること。</p> <p>3 その他の事項は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為においても、隣接して行われる開発行為等を併せて 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合は、第 1 項第 1 号に規定する算定方式に準じて算出された面積の公園整備に努めること。</p> <p>(2) 整備帰属される公園及び緑地については、次のものを提出又は引き渡すこと。</p> <p>ア 位置図、管理台帳、登記事項証明書、公図、地積測量図、図面(A3 縮小サイズ)、工事写真、完了写真、境界点写真その他必要書類をファイルに綴じたもの</p> <p>イ アについては、データも併せて提出し、図面については CAD データにて提出すること(管理台帳については、各施設のメーカー等についても記載し、保証書を添付すること。)。</p> <p>ウ イの図面については、別途 A1 サイズの製本</p> <p>エ 求積図、平面図、縦断図、横断図、植栽平面図、雨水排水平面図、電気給水平面図、各施設構造図、管理車両軌跡図その他市長が必要と認める図面</p> <p>オ 清掃用具保管用倉庫及び車止めの鍵(清掃用具保管用倉庫の鍵は 3 本)</p> <p>(3) 整備帰属される公園及び緑地の地番については、原則一筆とすること。</p>

		<p>○公園、緑地に関する基準(要綱細則第23条関係)</p> <p>1 公園の整備基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公園については、一箇所にまとめて配置することを原則とする。</li> <li>(2) 公園の形状は、正方形又は長方形を原則とし、長狭とならず、かつ、平坦であること。</li> <li>(3) 防犯上、周囲からの十分な見通しを確保すること。</li> <li>(4) 公園利用者向け看板(アルミ製、利用マナーを表記)を設置すること。看板の文章にはふりがなをふること。</li> <li>(5) 園名柱</li> <li>(6) 清掃用具保管用倉庫は、原則奥行1m以内又は高さ1.4m以下のものとすること。</li> <li>(7) 公園には遊具を配置し、選定に当たっては、幼児用遊具、児童用遊具、健康遊具、複合遊具など対象年齢を考慮し、バランスよく設置すること。</li> <li>(8) 公園の外周部に高さ1.5m以上のフェンス(亜鉛メッキ処理)を設置すること。</li> <li>(9) ベンチのほか、必要に応じて休憩所、野外卓等の休憩施設を設けること。詳細は別途協議とする。</li> <li>(10) 相当規模の公園で、駐車場、便所等の便益施設を設ける場合は、適宜市と協議のうえ決定すること。</li> </ol> <p>2 緑地の整備基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 緑地については、まとまりのある緑地とすること。</li> <li>(2) 緑地の形状は、長狭とならず、平坦であること。傾斜地を含む場合は、30度以下であり、地滑り又は崩落等のおそれのない土地であること。</li> <li>(3) 環境、地形、地質等に適した樹木を植栽し、法面保護処理を採用すること。</li> <li>(4) 整備緑地及び緑道には、人々が散策などの機会を通じて自然とふれあうことができるよう、必要な施設を整備すること。</li> <li>(5) 緑地周辺の排水施設には、落葉対策を施すこと。</li> <li>(6) 緑地の外周部に高さ1.5m以上のフェンス(亜鉛メッキ処理)を設置し、管理が出来るように門扉を設けること。</li> </ol> <p>3 公園及び緑地の整備基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」、「富田林市移動円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する規準を定める条例」に基づき整備すること。</li> <li>(2) 植栽樹種及び土壤改良等は、適宜市と協議のうえ決定すること。なお、樹木の将来的な樹冠を考慮し、住宅、道路、照明灯周辺は、高木を配置しないこと。また、出入り口は、樹木を配置しないこと。</li> <li>(3) 設置する施設は、利用目的に応じたものとすることは勿論、形状、材質、色等景観に配慮し、適宜市と協議のうえ決定すること。</li> <li>(4) 敷地内の園路は、周辺道路等における人の動線にも考慮したものとすること。</li> <li>(5) 大規模災害時の緊急避難施設としての機能について検討すること。</li> <li>(6) 出入り口には、車止め(脱着式又は可動式)を設置し、市指定の鍵を付けること。また、出入り口のうち少なくとも1箇所は、管理用車両の出入りが出来る形態及び構造とすること。</li> </ol>
--	--	---

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>(7) 照明灯については、LED 器具とし、夜間において人の行動を視認できる程度以上の照度を確保すること。また、自動点滅器及びタイマーを併用できるものとすること。</p> <p>(8) 散水、手洗い等に用いる水道施設</p> <p>(9) ベンチ(木製不可)</p> <p>(10) 階段を設置する場合は、手すりを設置すること。</p> <p>(11) 整備帰属される公園及び緑地の区域界は、フェンス等の構造物をもって明示するとともに、境界杭(コンクリート杭、プレート板等)を設置し、境界を明確にすること。</p> <p>(12) 敷地内の構造物については、管理者を明確にすること。</p> <p>(13) 十分な排水性能を有すること。整備帰属される公園及び緑地の排水が他の敷地を通らないよう努めること。また、整備帰属される公園及び緑地内に他の排水が通らないよう努めること。</p> <p>(14) 散策、運動、集会、展望、避難等の施設は、別途協議とする。</p> <p>4 その他、地域の特性等により、前記各項の施設が不適当と認められる場合は、別途協議すること。</p> |
|--|--|--|---|

要綱	<p>(し尿等処理)</p> <p>第 22 条 開発者は、河川、池等の水質を保全するため、し尿及び生活排水等を、公共下水道処理区域内においては公共下水道により処理するものとし、それ以外の区域においては合併処理浄化槽又は集中処理浄化施設を設けて処理しなければならない。やむを得ず処理施設を設置できない場合は、し尿汲取りにより処理すること。</p> <p>2 し尿及び生活排水等を集中処理浄化施設で処理する場合の排水施設は、次条の規定を準用する。</p> <p>3 合併処理浄化槽又は集中処理浄化施設からの処理水は雨水との合流式とし、放流先の水位、流量に支障の生じないように必要な施設を整備及び改修すること。</p>												
細則	<p>(要綱第 22 条関係、し尿等処理に関する事項)</p> <p>第 24 条 凈化槽による処理は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 凈化槽は、浄化槽法(昭和 58 年法律第 43 号)第 2 条第 1 項の規定による処理施設とし、居住者による管理とする。ただし、富田林市浄化槽整備推進事業に関する条例(平成 17 年富田林市条例第 21 号)に基づき、市が管理するものについては、この限りでない。</p> <p>(2) 凈化槽は、放流される処理水の日間平均 BOD(生物化学的酸素要求量)が 20 mg/リットル以下の性能を有すること。</p> <p>(3) 規模は、次表に定めるところによる。</p> <p style="text-align: right;">(細則 表 5)</p> <table border="1" data-bbox="373 1073 1399 1448"> <tbody> <tr> <td>専用住宅</td><td>建築延べ面積 130 m<sup>2</sup>以下</td><td>5 人槽以上</td></tr> <tr> <td>専用住宅</td><td>建築延べ面積 130 m<sup>2</sup>を超えるもの</td><td>7 人槽以上</td></tr> <tr> <td>二世帯住宅</td><td>浴室及び台所がそれぞれ二つある専用住宅(母屋と離れた場合も含むが、離れ一棟に限る。)。ただし、延べ面積 180 m<sup>2</sup>以下の場合は共同住宅として算定することも可能とする。</td><td>10 人槽以上</td></tr> <tr> <td>上記以外</td><td>「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準 (JIS A 3302)」により算定する。</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>(4) 日常点検及び浄化槽清掃作業に支障をきたさないように設置すること。</p> <p>(5) 前記各号のほか「大阪府浄化槽指導要綱」、「大阪府浄化槽維持管理指導要綱」及び、「大阪府浄化槽設計・施工取扱基準」に準ずること。</p> <p>2 集中処理浄化施設による処理は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 集中処理浄化施設による処理は、原則として公共下水道供用区域外の地区計画に限るものとし、性能、規模その他については個別に協議すること。</p> <p>(2) 集中処理浄化施設は、公共下水道供用開始により不要となるまで、開発者の負担において保守、点検、清掃等の維持管理を行うものとし、その後速やかに開発者の負担により施設を撤去すること。</p> <p>(3) 集中処理浄化施設へ導水するためのポンプ施設は、集中処理浄化施設の機能を廃止するまで、開発者の負担において保守、点検、清掃等の維持行為を行うこと。</p> <p>3 汲取方式によるし尿の処理は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 道路は、1,800 リットル積載のバキューム車が支障なく進入でき、行き止まりでないこと。</p>	専用住宅	建築延べ面積 130 m <sup>2</sup> 以下	5 人槽以上	専用住宅	建築延べ面積 130 m <sup>2</sup> を超えるもの	7 人槽以上	二世帯住宅	浴室及び台所がそれぞれ二つある専用住宅(母屋と離れた場合も含むが、離れ一棟に限る。)。ただし、延べ面積 180 m <sup>2</sup> 以下の場合は共同住宅として算定することも可能とする。	10 人槽以上	上記以外	「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準 (JIS A 3302)」により算定する。	
専用住宅	建築延べ面積 130 m <sup>2</sup> 以下	5 人槽以上											
専用住宅	建築延べ面積 130 m <sup>2</sup> を超えるもの	7 人槽以上											
二世帯住宅	浴室及び台所がそれぞれ二つある専用住宅(母屋と離れた場合も含むが、離れ一棟に限る。)。ただし、延べ面積 180 m <sup>2</sup> 以下の場合は共同住宅として算定することも可能とする。	10 人槽以上											
上記以外	「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準 (JIS A 3302)」により算定する。												

		<p>(2) 汲取口はバキューム車の駐車位置から 40m以内であること。</p> <p>(3) バキューム車の駐車位置から汲取口までの間に風呂釜等汲取ホース引き込み作業の支障となる設備を設けないこと。</p> <p>(4) 便槽の容積は最低 1 カ月以上滞留できるものを設置すること。</p> <p>(5) 便槽は雨水、地下水の浸透しないもので汲取口から便槽の底全体が見わたせる構造であること。</p>
	基 準	
要 綱	(公共下水道)	<p>第 23 条 開発者は、供用開始された公共下水道処理区域においては必要な下水道施設を整備しなければならない。</p> <p>2 公共下水道は、分流式とし、市下水道計画に適合するよう整備すること。この場合において、開発行為等によって既存の下水道施設に支障が生じる場合は、開発者の負担で整備及び改修しなければならない。</p>
細 則	(要綱第 23、24 条関係、公共下水道、水路等に関する事項)	<p>第 25 条 計画下水量は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 計画汚水量の算定 計画汚水量は家庭汚水量と工場汚水量の合計とし、次の基準により定める。</p> <p>ア. 家庭汚水量 計画時間最大汚水量×200%×戸数×4 人 (計画時間最大汚水量 700 リットル/人日)</p> <p>イ. 工場汚水量 個々の排水量を調査し将来を見込んで定める。</p> <p>(2) 計画雨水量の算定 計画雨水量は次の基準により定める。</p> <p>ア. 雨水流出量は合理式により算定すること。</p> $Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$ <p>Q : 計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec) C : 流出係数 I : 降雨強度 (mm/h r) A : 排水面積 (ha)</p> <p>イ. 流出係数は 0.9、降雨強度は 90 mm/h r とする。なお、開発区域内に公共緑地等がある場合は、別途考慮することができる。</p> <p>(3) 雨水の流出抑制対策については、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。</p> <p>ア. 10,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為等については、「大和川下流域調整池技術基準(案)」に基づき調整池を設置すること。また、1,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満については、雨水流出抑制施設を設置すること。なお、設置に関する技術基準は、「大和川下流域小規模開発雨水流出抑制対策技術基準(案)」に準ずるものとする。それぞれ大阪府河川担当部局と十分協議を行ったうえで排水計画を作成すること。</p> <p>イ. 前号にかかわらず、開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合であっても、雨水最終柵については、浸透柵を設置すること。ただし、地質・地形の状況、その他の特別な理由により設置が適当でないと思われる場合は、この限りではない。</p>

		<p>ウ. 設置を計画している雨水流出抑制施設について浸透機能が効果的に発揮できるものとし、その機能を長期にわたり維持するため、開発者において土砂等の流入による目詰まり及び堆積に対し適正に管理すること。</p> <p>2 その他の事項は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 専用の下水道管理通路の幅員は 2.0m 以上とする。</li> <li>(2) 10,000 m<sup>2</sup> 以上の開発行為等については、下水道台帳(図面を含む)を作成すること。</li> <li>(3) その他公益社団法人日本下水道協会発行「下水道施設計画、設計指針と解説」に準ずる。</li> </ol>
基 準		<p>○公共下水道、水路等に関する基準(要綱細則第 25 条関係)</p> <p>1 流量等は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 汚水の計画流量は計画汚水量とし、雨水の計画流量は計画雨水量とする。</li> <li>(2) 円形管は 10 割、矩形渠は 9 割、開渠は内法高さの 8 割を設計水深として、流量を算定する。</li> <li>(3) 流量の計算はマニングの公式によるものとし、計画流量を処理できるように設計すること。</li> </ol> <p style="text-align: center;"> <math display="block">Q = A \cdot V \quad Q: \text{流量 (m}^3/\text{sec)}</math> <math display="block">V = 1/N \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \quad A: \text{流水の断面積 (m}^2)</math> <math display="block">R = A/P \quad V: \text{流速 (m/sec)}</math> <math display="block">N: \text{粗度係数}</math> </p> <p style="text-align: center;">         (下水道用鉄筋コンクリート管(HP 管) 0.013、          下水道用硬質塩化ビニル管(VU 管) 0.010)  <math display="block">R: \text{径深 (m)}</math> <math display="block">P: \text{流水の潤辺長 (m)}</math> <math display="block">I: \text{勾配 (\%)}</math> </p> <p>(4) 流速は下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い緩やかにすること。</p> <p>(5) 本管及び取付管は、管天より 0.3m に埋設表示テープを設置すること。</p> <p>2 汚水本管は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 汚水管は、下水道用硬質塩化ビニル管(VU 管)を基本とする。</li> <li>(2) 汚水管の最小管径は 200 mm とする。</li> <li>(3) 流速は計画流量に対し 1.0m/sec 以上、最大 1.8m/sec 以下となるように設計すること。ただし、やむを得ない場合は、0.6m/sec 以上、3.0m/sec 以下とすることができる。</li> </ol>

		<p>3 雨水本管及び合流本管は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 雨水本管及び合流本管は、下水道用鉄筋コンクリート管(HP管)を基本とする。</li> <li>(2) 雨水本管及び合流本管の最小管径は250mmとする。</li> <li>(3) 流速は管渠においては、計画流量に対し1.0m/sec以上、1.8m/sec以下となるように設計すること。ただし、やむを得ない場合は、0.8m/sec以上、3.0m/sec以下とすることができる。</li> </ol> <p>4 排水施設の構造は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 雨水以外の排水は、暗渠とすること。</li> <li>(2) 外圧、地盤沈下、滑動に対して堅固であること。</li> <li>(3) 崖地、多量の盛土部などを避け、耐久力をもたせること。</li> <li>(4) コンクリート製品等は、十分な耐水性の材料であること。</li> <li>(5) 街路樹等の付近においては、樹根の侵入しない構造とすること。</li> </ol> <p>5 埋設方法は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本管の最低土被りは、1.0mとする。ただし、国道、府道については、最低土被りを車道部は1.5m、歩道部は1.2mとする。</li> <li>(2) 道路(通路)に管渠を布設する場合は、前号のほか、埋設位置及び深さについて道路管理者とも協議すること。</li> <li>(3) 管渠は管頂接合とする。又、同じ管径の人孔接合は、2cm以上の落差を設けること。</li> <li>(4) 基礎工は、VU管の場合については360°砂基盤とし、HP管の場合についてはまくら土台基盤とすること。ただし、盛土部・軟弱地盤部等については、コンクリート基盤等の検討をすること。</li> </ol> <p>6 人孔は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 人孔は、管渠の起点、方向、勾配、管径の変化する箇所、段差の生じる箇所及び管渠の合流、会合する箇所に必ず設置すること。人孔の種類・形状は「下水道施設計画・設計指針と解説」によるものとする。</li> <li>(2) 人孔は、管渠の直線部においても、次表の定めにより設置すること。</li> </ol>
		(基準 表8)

管 径	600 mm以下	1,000 mm以下	1,500 mm以下	1,650 mm以下
最大間隔	75m	100m	150m	200m

- (3) 汚水、雨水人孔とも、インバート仕上げを標準とすること。なお、汚水管において、管底差が0.6m以上の場合は、流量及び本管径に応じた副管付き人孔とすること。雨水管については、管底差が1.0m以上の場合は、摩耗板等の洗掘を防止する構造とすること。
- (4) 人孔蓋は、以下のとおりとする。
 

国道・府道・都市計画道路の車道部	幹線車道用 A60-THC (T-25)
市道部	一般車道用 B60-TLD (T-14)
歩道部	一般車道用 B60-TLD (T-14)
- (5) 人孔は、外付け連結金具付組立人孔を使用し、ブロックはズレ止め仕様とすること。
- (6) 足掛金物は、ステンレス製とし30cm間隔で設置すること。

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>7 取付管及び最終枠は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 宅地からの取付管は、汚水、雨水ともにVU管を使用し、汚水は本管へ接続し、雨水は道路側溝に接続すること。ただし、管底と側溝床に適切な距離を確保すること。なお、道路側溝から雨水本管へは人孔にて接続すること。</p> <p>(2) 汚水最終枠は、1宅地内に1箇所、塩化ビニル製汚水枠(内径200mm、90度三方向合流、枠深0.8m、富田林市章入りの硬質塩化ビニル製蓋)を基本とし、道路より0.5m以内の範囲に設置すること。また、設置する枠の構造が深くなる場合は、枠深で1.2mを超える場合はφ300mm以上の枠を設置し、2.0mを超える場合は1号人孔を設置し、車両通行が予想される場所については、輸荷重に耐える構造のもの(富田林市型蝶番式鉄製防護蓋・内蓋あり)を使用すること。</p> <p>(3) 雨水最終枠は、1宅地内に1箇所、雨水浸透枠(内径300mm)を基本とし、道路より0.5m以内の範囲に設置すること。泥溜めは、下流管底から深さ15cm以上とし、既設側溝及び既設水路への接続等を詳細に記載すること。</p> <p>8 特定施設及び除害施設は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 下水道へ汚水を排除する工場・事業場は、水質汚濁防止法及びダイオキシン類対策特別措置法で定める特定施設の設置や変更を行う場合、事前に届出を行うこと。</p> <p>(2) 特定施設を設置していない工場・事業場で富田林市下水道条例(昭和56年富田林市条例第22号)の基準に適合しない汚水を流す場合は、有害な物質を取り除いて、排水基準に適合した水質にする除害施設を設置するなど、必要な措置を講じること。</p> |
|--|--|--|---|

要綱	<p>(河川、水路、ため池等)</p> <p>第 24 条 開発者は、開発行為等に起因して必要となる河川、水路、ため池等の整備及び改修を行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2 開発行為等に起因する法定河川の改修は、河川改修計画に基づき、河川管理者と協議のうえ、整備すること。</li> <li>3 開発行為等に起因する普通河川及び水路の改修は、水利状況を調査し関係者と十分協議のうえ、既存の機能を損なうことのないように整備すること。</li> <li>4 普通河川、水路、ため池等の廃止及び改修は、水利状況のほか、雨水等の調整機能を十分調査検討したうえ、関係者の同意を得て行うこと。</li> </ol>
細則	<p>(要綱第 24 条関係、河川、水路、ため池等に関する事項)</p> <p>第 26 条 開発区域から排出される雨水、生活排水及び処理水は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 開発区域から排出される生活排水及び処理水を既存の河川、水路、ため池等へ放流する場合は、その管理者及び水利関係者と協議すること。</li> <li>(2) 雨水、生活排水及び処理水を放流する既存の水路等が、前条の規定により算定される計画汚水量及び計画雨水量と既存の流水量の合計に対して溢水しないことを確認すること。</li> <li>(3) 溢水が予想される箇所は必要な改修を行うこと。なお、管理者の同意を得た場合はこの限りでない。</li> </ol>
基準	

要綱	(消防水利等)	
	<p>第 25 条 開発者は、開発区域の消防水利等施設について、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)の規定による基準に適合するよう設置しなければならない。</p> <p>2 前項の設置については、大阪南消防組合が定める大阪南消防組合開発指導要綱に基づき、富田林消防署長と協議を行い、その同意を得なければならない。</p> <p>3 前項の協議を行った結果、消防水利等施設の設置が必要となった場合は、必要に応じて関係者と協議を行わなければならない。</p>	
細則	第 27 条 削除	
基準		
要綱	第 26 条 削除	
細則	第 28 条 削除	
基準		

要綱	(ごみ置場) 第27条 開発者は、市が処理する一般廃棄物の収集に必要な施設を整備しなければならない。										
	細則 (要綱第27条関係、ごみ置場に関する事項) 第29条 ごみ置場は、燃えるごみ、粗大ごみ及び資源ごみ等の置場を整備することとし、 1カ所当たりの面積は2.0m <sup>2</sup> 以上とする。 2 一戸建住宅のごみ置場の設置の基準は、次の各号に定めるところによる。 (1) 一戸建住宅の開発行為等におけるごみ置場の設置箇所数は、次表に定めるところによる。										
	(細則 表6)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>一戸建住宅の戸数</th><th>ごみ置場の設置箇所数</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5戸以上 15戸以下</td><td>1カ所以上</td></tr> <tr> <td>15戸を超える 25戸以下</td><td>2カ所以上</td></tr> <tr> <td>25戸を超える 35戸以下</td><td>3カ所以上</td></tr> <tr> <td colspan="2">※以後10戸毎(1戸以上10戸以下)に1カ所追加すること。</td></tr> </tbody> </table>	一戸建住宅の戸数	ごみ置場の設置箇所数	5戸以上 15戸以下	1カ所以上	15戸を超える 25戸以下	2カ所以上	25戸を超える 35戸以下	3カ所以上	※以後10戸毎(1戸以上10戸以下)に1カ所追加すること。	
一戸建住宅の戸数	ごみ置場の設置箇所数										
5戸以上 15戸以下	1カ所以上										
15戸を超える 25戸以下	2カ所以上										
25戸を超える 35戸以下	3カ所以上										
※以後10戸毎(1戸以上10戸以下)に1カ所追加すること。											
<p>(2) 一戸建住宅の建設戸数が4戸以下の場合は、開発区域に存する自治会等と協議のうえ、その了解を得たうえで地元のごみ置場へ排出すること。ただし、地元のごみ置場への排出が困難な場合は、ごみ置場の設置について市と協議すること。</p> <p>(3) ごみ置場を使用する戸数が10戸を超える場合にあっては、戸数に0.2m<sup>2</sup>を乗じた面積を確保すること。</p> <p>(4) ごみ置場は使用する住宅からの延長が50mを超えない箇所に設置すること。</p> <p>3 共同住宅のごみ置場の設置の基準は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 敷地内にごみ置場を設置すること。</p> <p>(2) 10戸を超える共同住宅のごみ置場は、戸数に0.2m<sup>2</sup>を乗じた面積を確保すること。</p> <p>(3) 塵芥車が装備している反転装置が使用可能なダストボックスを10戸毎に1台設置すること。</p> <p>4 住宅以外の用途のごみの排出方法は、別途協議すること。</p> <p>5 本市に移管されたごみ置場の維持管理については、自治会等の住民組織で行うよう調整すること。</p>											
基準	<p>○ごみ置場に関する基準(要綱細則第29条関係)</p> <p>1 ごみ置場の位置及び形状は次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) ごみ置場は、開口部を道路に面して設け、その幅は2.0m以上とする。この場合において、ごみ置場と道路との間に開口型の道路側溝等がある場合は、ボルト固定式のグレーチングを敷き、段差をなくし、収集車が横付けすることができる場所に設置すること。</p> <p>(2) ごみ置場は、開口部を除き、高さ1m以上のコンクリートブロック又はコンクリート塀を設けて囲み、床はコンクリート仕上げとすること。</p>										

			<p>(3) ダストボックスを設置するごみ置場においては、ごみ置場内にダストボックスが完全に収まるように設置するとともに、ダストボックスの出し入れに支障が生じないように配慮すること。</p> <p>2 ごみ置場には、収集日等を表記した表示板を設置すること。</p>																					
要綱	(防犯施設)		<p>第 28 条 開発者は、快適で安全なまちづくりのため、開発区域に防犯施設を整備しなければならない。</p>																					
	細則	(要綱第 28 条関係、防犯施設に関する事項)	<p>第 30 条 犯罪の防止及び夜間の安全確保の為、開発行為完了までに概ね 25m 間隔(電柱間隔)で防犯灯を設置すること。なお、設置箇所図を提出すること。</p> <p>2 設置した防犯灯は、居住者で組織する自治会等又は既存の自治会等に引き継ぐこと。なお、引き継ぎまでの期間は開発者が維持管理すること。</p> <p>3 設置する器具は、LED 防犯灯とし、夜間において人の行動を視認できる程度以上の照度(4m先の人の挙動・姿勢等が識別できる平均水平面照度が概ね 3lx 以上)とすること。</p>																					
	基準																							
要綱	(集会、広報施設)		<p>第 29 条 開発者は、開発地域のコミュニティの醸成を図るため、50 戸以上の開発行為等においては集会施設及び広報板を設置しなければならない。</p>																					
	細則	(要綱第 29 条関係、集会施設に関する事項)	<p>第 31 条 戸数 50 以上の開発行為等においては、次表に定めるところにより集会施設を設置すること。ただし、共同住宅は敷地面積の項を除外する。</p> <p>(細則 表 7)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>戸 数</th><th colspan="2">整 備 基 準 及 び 内 容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">50 戸以上 100 戸まで</td><td>敷地面積</td><td>1 戸当たり 2.0 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>延べ面積</td><td>1 戸当たり 1.0 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>用 途</td><td>集会室、湯沸室、便所、収納室(倉庫)</td></tr> <tr> <td>設 備 等</td><td>空調設備、給湯設備、下足棚</td></tr> <tr> <td>備 品 等</td><td>黒板(ホワイトボード)、掃除器具、冷蔵庫、机、いす等</td></tr> <tr> <td>101 戸以上</td><td>別途協議とする。</td></tr> <tr> <td></td><td>2</td><td>設置した集会施設の維持管理は入居時に、居住者で組織(加入)する自治会等に引き継ぐこと。なお、引き継ぎまでの期間は開発者が維持管理すること。</td></tr> <tr> <td></td><td>基準</td><td></td></tr> </tbody> </table>	戸 数	整 備 基 準 及 び 内 容		50 戸以上 100 戸まで	敷地面積	1 戸当たり 2.0 m <sup>2</sup>	延べ面積	1 戸当たり 1.0 m <sup>2</sup>	用 途	集会室、湯沸室、便所、収納室(倉庫)	設 備 等	空調設備、給湯設備、下足棚	備 品 等	黒板(ホワイトボード)、掃除器具、冷蔵庫、机、いす等	101 戸以上	別途協議とする。		2	設置した集会施設の維持管理は入居時に、居住者で組織(加入)する自治会等に引き継ぐこと。なお、引き継ぎまでの期間は開発者が維持管理すること。		基準
戸 数	整 備 基 準 及 び 内 容																							
50 戸以上 100 戸まで	敷地面積	1 戸当たり 2.0 m <sup>2</sup>																						
	延べ面積	1 戸当たり 1.0 m <sup>2</sup>																						
	用 途	集会室、湯沸室、便所、収納室(倉庫)																						
	設 備 等	空調設備、給湯設備、下足棚																						
	備 品 等	黒板(ホワイトボード)、掃除器具、冷蔵庫、机、いす等																						
	101 戸以上	別途協議とする。																						
	2	設置した集会施設の維持管理は入居時に、居住者で組織(加入)する自治会等に引き継ぐこと。なお、引き継ぎまでの期間は開発者が維持管理すること。																						
	基準																							
要綱	第 30 条 削除																							
	細則	第 32 条 削除																						
	基準																							

## 第4章 工事施工及び公共公益施設の移管

要綱	<p>(工事の施工)</p> <p>第31条 開発者及び施工者は、協議事項を遵守し、公共公益施設及び民間施設等に被害が生じないよう万全を期して工事を施工するものとし、被害が生じた場合は自らの責任において処理解決しなければならない。</p>
細則	<p>(要綱第31条関係、工事の施工に関する事項)</p> <p>第33条 開発者は、施工期間、施工時間帯、予想される騒音振動等について、あらかじめ第20条の近隣住民及び自治会等に対する説明の際に併せて周知し、理解を得るよう努めるものとする。</p> <p>2 開発区域の道路に面した箇所に、開発者、施工者、開発行為等の責任者の氏名又は名称並びに開発行為等の許可又は確認があった旨を明記した看板及び関係法令に基づく看板を設置すること。</p> <p>3 工事の施工は、次の各号に定めるところによる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 工事着手に際し、防災に関する計画を立てて施工すること。</li><li>(2) 工事に起因し隣接地又は附近地に被害を与えないよう施工すること。</li></ul> <p>4 工事用車両等の運行管理は、次の各号に定めるところによる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 歩行者、自転車利用者等交通の安全確保のため、交通整理員の配置に努めること。</li><li>(2) 周辺道路上に駐車及び工事用資材の放置をしないこと。</li><li>(3) 搬出入する工事資材が落下、飛散しないように処置し、路上に砂、泥等が堆積した場合は、直ちに除去すること。</li><li>(4) 工事用車両通行経路は、道路管理者、警察、地域住民、市教育委員会等と協議のうえ定め、事故の発生防止及び周辺環境を阻害することのないよう安全対策を講じること。</li><li>(5) 保育所、幼稚園、学校等周辺及び人家の密集地域の生活道路、通園通学道路において工事用車両を通過させる場合は、特に歩行者等の交通安全について十分な配慮をすること。</li></ul>
基準	

要綱	(公共公益施設等の検査) 第32条 開発者は、開発行為等により整備される公共公益施設等が完成したときは、速やかにその旨を申し出て、市の検査に合格しなければならない。			
	(要綱第32条関係、公共公益施設等の検査に関する事項) 第34条 開発行為等により整備される公共公益施設等が完成したときは、速やかに「工事完了届出書」を提出し、管理者の検査を受け、指摘事項等の指示に従い適切な処置をすること。 2 検査に要する費用は、開発者の負担とする。			
	○公共公益施設等の検査に関する基準(要綱細則第34条関係) 1 公共公益施設等の完了検査に必要な書類を「工事完了に関する提出図書一覧」に基づき提出すること。 2 検査項目及び基準は、次表に定めるところによる。			
(基準 表9)				
基準	道路	区分	項目	検査基準
			幅員測定	設計値以上
			側溝	溜り水がないこと。
			路床又は路盤の フルフローリング検査	路床、路盤の亀裂やたわみが生じないこと。
			路床又は路盤の平板載荷試験	路床 K30 値>13 路盤 K30 値>24
			路盤の現場密度試験	最大乾燥密度 96.5%以上
			掘削による路盤厚み測定	設計値以上
			コアによる舗装厚み測定	設計値以上、基準密度の 96.5%以上
	下水道		その他検査	別途協議
			人孔等の目視検査	漏水がないこと。 インバート等に支障がないこと。
	公園		排水勾配検査	たわみが無く、流下に支障がないこと。
			施設の目視検査	施設、構造物の損傷、汚れがないこと。 植栽の枯死、衰弱がないこと。 その他機能の不備がないこと。
			ごみ置場	設置場所、面積が協議内容に適合していること。構造物の亀裂、損傷がないこと。配筋状況が標準図に適合していること。

区分	項目		検査基準
消防水利施設	中間検査	施設の目視検査	消防活動空地が適正に確保されていること。その他、「大阪南消防組合開発指導要綱」による。
	完了検査	施設の目視検査	防火水槽、消火栓の位置及び機能に不備がないこと。
その他	別途協議とする。		

要綱	<p>(公共公益施設の所有権移転等)</p> <p>第33条 開発者は、帰属及び寄附される公共公益施設について、開発行為等の完了までに管理者と協議のうえ、所有権移転手続等の移管処理を行うものとする。</p>
細則	<p>(要綱第33条関係、公共公益施設の所有権移転等に関する事項)</p> <p>第35条 市に帰属又は寄附される公共公益施設の譲渡申請書等を市に提出すること。</p> <p>2 前項公共公益施設の所有権移転に関しては、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 開発者の負担により所有権移転登記に必要な一切の書類を作成し、市に提出すること。</li> <li>(2) 公共公益施設に設定された用益権、担保権その他一切の第三者の権利は、前号の登記書類提出までに抹消すること。</li> <li>(3) 公共公益施設用地の全境界点に市指定の境界標を設置すること。ただし、構造物等により境界が明確に示されている場合は、市の承認を受けて境界標の設置を間引くことができる。</li> <li>(4) 公共公益施設用地は、用途毎に分割し地積を確定すること。なお、道路は路線毎(隅切り部分は従たる道路に含めること。)に分割すること。</li> </ol> <p>3 市に帰属又は寄附される公共公益施設に関する清算内容をその施設ごとに明らかにし、所有権移転までに市に提出すること。</p>
基準	<p>○公共公益施設の所有権移転等に関する基準(要綱細則第35条関係)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 公共公益施設の所有権移転登記に必要な書類を「登記に関する提出図書一覧」に基づき提出すること。</li> </ol>
要綱	<p>(公共公益施設の管理に関する特約事項)</p> <p>第34条 開発者は、帰属及び寄附された公共公益施設が、建築行為等で損傷しないように日常管理を行わなければならない。</p>
細則	<p>(要綱第34条関係、公共公益施設の管理に関する特約事項)</p> <p>第36条 開発完了検査後の建築行為等においても、公共公益施設に損傷及び支障の生じないよう、万全の注意を払うこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2 維持管理等に関して別に定めのある場合を除き、要綱第32条に規定する検査合格の翌日から1年間は、市に所有権移転された道路、公園、下水道、水路、その他公共公益施設の日常管理を行うこと。</li> <li>3 開発者は、日常管理期間の終了までに、速やかに「公共公益施設の日常管理期間終了届出書」を提出し、施設の再検査を受け、破損、汚損、枯死、排水障害、陥没等の支障が生じている場合は、自らの負担により原形復旧、支障物の除去等必要な措置を行うこと。</li> <li>4 地区計画を伴う開発行為等及び10,000m<sup>2</sup>以上の開発行為等により設置された公共公益施設の日常管理期間は別途協議とする。</li> </ol>

基準	<p>○公共公益施設の日常管理に関する基準(要綱細則第36条関係)</p> <p>1 除草、清掃は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公園、緑地、道路植栽帯及び道路法面等は、年3回以上の除草を行い良好な環境を保持し、利用者からの苦情のないよう努めること。</li> <li>(2) 公園及び緑地は、週1回程度のごみ清掃等作業を行うこと。</li> <li>(3) 道路、公園等の路面、側溝等は、月1回程度の清掃作業を行うとともに、建築工事等による資材の堆積、散乱をさせないこと。</li> </ol> <p>2 樹木は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公共施設内の樹木は、必要に応じて病害虫の駆除と灌水を行い、枯木のないよう努めること。</li> <li>(2) 樹木は、公共施設利用者の障害とならないよう、適宜剪定すること。特に街路樹については、通行者の視界を妨げることがないように、低木高さを60cm以下とすること。</li> <li>(3) 樹木の剪定、刈込は、管理者と協議のうえ行うこと。</li> <li>(4) 枯木の撤去及び補植は、管理者と協議のうえ行うこと。</li> </ol> <p>3 遊具等施設は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公園及び緑地内の遊具等の施設は、月1回の日常点検及び打診や用具を用いた年1回の定期点検を行い、破損、損傷箇所を発見した場合は直ちに管理者に報告するとともに、遊具等施設の交換を行い、利用者の安全を確保すること。</li> </ol> <p>4 舗装補修は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築工事等により道路舗装を損傷することがないよう、現場管理を徹底すること。</li> <li>(2) 通行の支障となるような道路損傷があった場合は、速やかに道路補修を行い、通行の安全を確保すること。</li> <li>(3) 微細な道路損傷については、日常管理期間の終了までに補修すること。</li> <li>(4) 開発工事及び建築工事関係者又は一般通行者等が道路を損壊した場合は、その日時及び損壊させた者の住所氏名等を速やかに道路管理者に通報し、その指示に従うこと。</li> </ol> <p>5 供用開始後、新たに必要となった交通安全施設については、管理者と協議のうえ設置すること。</p> <p>6 照明、散水等施設は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 照明施設の保守点検及び不良電球等の交換を行うこと。</li> <li>(2) 散水等施設の保守点検を行うこと。</li> <li>(3) 照明、散水等施設に係る電気料金及び水道料金は、日常管理期間の終了まで原則として開発者が負担すること。</li> <li>(4) 照明灯の点灯開始時期等について、管理者と協議すること。</li> </ol> <p>7 下水道等のポンプ施設は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ポンプ施設は、日常の点検清掃と不良箇所の修繕を行うこと。</li> <li>(2) ポンプ施設に係る電気料金、水道料金及び通信費は、日常管理期間の終了まで原則として開発者が負担すること。</li> </ol> <p>8 再検査は、公共公益施設等の検査に関する基準の該当事項を準用する。</p>
----	---

## 第5章 雜 則

要綱	(協定)	
	第35条 開発者と市は、協議完了後必要に応じ協議の合意事項について協定を締結する。ただし、第4条ただし書に規定するものその他市長が別に定めるものにあっては、この限りでない。	
	細則	(要綱第35条関係、協定に関する事項)
要綱	第37条 協定を締結する必要のある開発行為等は、次の各号に定めるところによる。	
	(1) 第2条第2項に規定する協議を簡略化することができるもの以外のもの (2) 市が特に必要とするもの	
	基準	
要綱	(遵守義務)	
	第36条 開発者は、この要綱とこれに基づく協議事項及び協定により定めた事項並びに関係する法令等を誠実に遵守しなければならない。	
	細則	
要綱	基準	
要綱	(地位承継等)	
	第37条 開発者は、開発行為等の中止又は地位承継を行う場合、あらかじめ市にその旨を届け出なければならない。	
	細則	(要綱第37条関係、地位承継等に関する事項)
要綱	第38条 要綱第35条の規定により市と協定を締結した開発者が、開発行為等の権利及び義務を相続又はその他の一般承継人が取得した場合、その権利及び義務を取得した新たな開発者は、「地位承継届出書」を提出しなければならない。なお、協議中に地位承継した場合も同様とする。	
	2 要綱第35条の規定により市と協定を締結した開発者が、開発行為等の権利及び義務を第三者に譲渡する場合、従前の開発者及び新たな開発者は、「地位承継承認申請書」を提出し、市の承認を受けなければならない。なお、協議中に地位承継する場合も同様とする。	
	3 開発行為等に係る協定により生じる開発者の権利及び義務は、市の承認をもって承継されるものとする。	
要綱	4 要綱第4条の協議を開始し、又は同第35条の規定により市と協定を締結した開発者が、開発行為等を中止する場合は「開発行為等廃止届」を市に提出すること。これにより当該開発行為等の協議又は協定は廃止されるものとする。	
	5 第2条第2項に規定する協議を簡略化することができるものは、この限りでない。	
	基準	

要綱	(委任) 第 38 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。	
細則	(要綱第 38 条関係、定めのない事項等に関する協議) 第 39 条 この要綱細則に定めるもののほか、開発行為等に関し必要な基準等は別に定める。なお、これにおいても定めのない事項又は疑義の生じた事項は、要綱の主旨に基づき、その都度、市と協議のうえ決定すること。 2 前項のほか、富田林市総合計画基本構想の理念の実現のため、市が特に必要と認めるものは、市の要請事項について協議のうえ決定すること。	基準
要綱	(適用除外) 第 39 条 国、大阪府又は市が行う事業及びこれに準ずる事業で市長が認めるものは、この要綱を適用しない。	
細則	(要綱第 39 条関係、適用除外に関する事項) 第 40 条 要綱の適用を除外する場合は、開発者及び開発事業担当課は開発指導担当課と協議のうえ、必要な手続きを行うこと。	基準

要綱	<p>附 則 (施行日)</p> <p>1 この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。 (富田林市開発指導要綱等の廃止)</p> <p>2 次に掲げる要綱は、平成 14 年 4 月 1 日をもって廃止する。</p> <p>(1) 富田林市開発指導要綱(昭和 48 年 11 月 30 日要綱第 1 号)</p> <p>(2) 富田林市単身者用共同住宅等の建築に関する指導要綱(平成 3 年 4 月 10 日要綱第 9 号)</p> <p>(経過措置)</p> <p>3 この要綱の施行日前に、従前の要綱の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 この要綱の施行日前に、この要綱による改正前の富田林市開発指導要綱の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 この要綱の施行日前に、この要綱による改正前の富田林市開発指導要綱の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 この要綱の施行日前に、この要綱による改正前の富田林市開発指導要綱の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 この要綱の施行日前に、この要綱による改正前の富田林市開発指導要綱の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p>
----	---



		<p>1 この要綱細則は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。 (経過措置)</p> <p>2 この要綱細則の施行日前に、富田林市開発指導要綱（平成 14 年要綱第 20 号）第 4 条の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この要綱細則は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。 (経過措置)</p> <p>2 この要綱細則の施行日前に、富田林市開発指導要綱（平成 14 年要綱第 20 号）第 4 条の規定により協議の受付をした開発行為等については、なお従前の例による。</p>
--	--	---

