

# 寝屋川市開発事業に関する指導要綱

平成 21 年 7 月  
(平成 28 年 7 月一部改正)

寝 屋 川 市

# 目 次

## 寝屋川市開発事業に関する指導要綱

第1条	(目的)-----	1
第2条	(定義)-----	1
第3条	(適用範囲)-----	3
第4条	(一の開発事業とみなす場合の取扱い)-----	3
第5条	(開発事業の計画において遵守すべき基本事項)-----	3
第6条	(調整協議会との協議)-----	4
第7条	(事前協議等)-----	4
第8条	(標識の設置)-----	4
第9条	(事前説明)-----	5
第10条	(大規模開発事業又は一般開発事業の協議)-----	5
第11条	(小規模開発事業の協議)-----	6
第12条	(中高層建築物等の協議)-----	6
第13条	(狭隘道路等の整備に係る協議)-----	6
第14条	(協議が調った場合の手続き)-----	6
第15条	(変更の協議)-----	7
第16条	(工事完了検査)-----	7
第17条	(中間検査等)-----	7
第18条	(建築制限)-----	8
第19条	(開発事業の廃止)-----	8
第20条	(地位の承継)-----	8
第21条	(公共施設等の譲渡等)-----	8
第22条	(関係法令等の遵守)-----	9
第23条	(損害賠償)-----	9
第24条	(報告等)-----	9
第25条	(この要綱の適用外の開発事業に関する指導)-----	10
第26条	(委任等)-----	10

附則 (施行期日)-----	1 0
(経過措置)-----	1 0

### 寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領

第 1 条 (趣旨)-----	1 1
第 2 条 (定義)-----	1 1
第 3 条 (一般開発事業における増改築、大規模な修繕、大規模な模様替、用途 変更等の取扱い)-----	1 1
第 4 条 (中高層建築物等)-----	1 1
第 5 条 (一の開発事業とみなす場合の取扱い)-----	1 1
第 6 条 (公共施設及び公益施設の整備の原則)-----	1 2
第 7 条 (道路関係) -----	1 2
第 8 条 (用水及び排水関係) -----	1 2
第 9 条 (水道関係)-----	1 3
第 10 条 (一般廃棄物 (ごみ) 関係)-----	1 3
第 11 条 (一般廃棄物 (し尿) 関係)-----	1 3
第 12 条 (避難施設)-----	1 3
第 13 条 (防犯灯)-----	1 4
第 14 条 (交通安全施設)-----	1 4
第 15 条 (公園・緑地の設置基準)-----	1 4
第 16 条 (敷地等の規模等)-----	1 5
第 17 条 (小世帯向け・単身者向け共同住宅等) -----	1 6
第 18 条 (駐車場及び駐輪場)-----	1 6
第 19 条 (事前協議等) -----	1 6
第 20 条 (開発事業の計画の説明の範囲及び説明方法) -----	1 6
第 21 条 (開発事業の計画の事前説明の方法)-----	1 7
第 22 条 (中高層建築物等の協議) -----	1 7
第 23 条 (狭隘道路等に係る協議)-----	1 9
第 24 条 (公害関係)-----	1 9
第 25 条 (消防関係)-----	2 0

第 26 条 (商工業施設関係)-----	2 0
第 27 条 (文化財関係)-----	2 0
第 28 条 (福祉のまちづくりに関する指針) -----	2 0
第 29 条 (建設リサイクル関係に関する指針) -----	2 1
第 30 条 (都市景観関係に関する指針) -----	2 1
第 31 条 (工事中の環境・交通・安全対策) -----	2 1
第 32 条 (工事関係車両の通行に係る安全対策)-----	2 1
第 33 条 (その他の安全対策)-----	2 1
第 34 条 (協議内容等) -----	2 2
第 35 条 (開発事業の変更に関する指針) -----	2 2
第 36 条 (協議内容の軽微な変更) -----	2 2
第 37 条 (工事完了に伴う検査等) -----	2 2
第 38 条 (検査項目) -----	2 2
第 39 条 (工事完了後の変更について) -----	2 3
第 40 条 (工事中間検査等に関する指針)-----	2 3
第 41 条 (公共公益施設の譲渡に関する指針)-----	2 3
第 42 条 (委任等)-----	2 4
附則 (施行期日)-----	2 4
(経過処置)-----	2 5
別表第 1 共同住宅等駐車・駐輪場設置基準表 -----	2 6
別表第 2 住宅以外駐車・駐輪場設置基準表 -----	2 7

### 遵守すべき基本事項の技術指針

第 1 条 (趣旨)-----	2 9
第 2 条 (道路関係に関する指針)-----	2 9
第 3 条 (用水及び排水関係に関する指針) -----	3 5
第 4 条 (水道関係に関する指針)-----	4 7
第 5 条 (一般廃棄物 (ごみ) 関係に関する指針)-----	4 7
第 6 条 (一般廃棄物 (し尿) 関係に関する指針)-----	4 8

第 7 条 (避難に関する指針)-----	4 9
第 8 条 (防犯灯等の防犯対策に関する技術指針)-----	5 0
第 9 条 (交通安全施設に関する指針)-----	5 0
第 10 条 (公園・緑地の設置基準に関する指針) -----	5 0
第 11 条 (敷地等の規模に関する指針)-----	5 3
第 12 条 (駐車場及び駐輪場に関する指針)-----	5 4
第 13 条 (公害関係に関する指針)-----	5 4
第 14 条 (消防関係に関する指針)-----	5 5
第 15 条 (商工業施設関係に関する指針)-----	5 5
第 16 条 (工事中の環境・交通・安全対策に関する指針)-----	5 6
第 17 条 (工事車両の通行に関する指針)-----	5 6
第 18 条 (その他の安全対策に関する指針)-----	5 7
第 19 条 (委任等) -----	6 3
附則 (施行期日)-----	6 4
(経過処置)-----	6 4

### **寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等に関する技術指針**

第 1 条 (趣旨)-----	6 5
第 2 条 (用語の定義)-----	6 5
第 3 条 (建築計画等) -----	6 5
第 4 条 (工事完了届)-----	6 6
第 5 条 (維持管理)-----	6 6
第 6 条 (雑則)-----	6 7
附則 (施行期日)-----	6 7
経過措置-----	6 7
別表第 1 (第 3 条第 1 項第 1 号関係) -----	6 7
別表第 2 (第 3 条第 1 項第 2 号関係) -----	6 8

## 寝屋川市ぱちんこ屋等に関する技術指針

第 1 条 (趣旨)-----	6 9
第 2 条 (用語の定義)-----	6 9
第 3 条 (建築主に責務)-----	6 9
第 4 条 (建築等の同意)-----	6 9
第 5 条 (同意の基準) -----	7 0
第 6 条 (工事完了届)-----	7 0
第 7 条 (勧告等)-----	7 0
第 8 条 (雑則)-----	7 0
附則 (施行期日)-----	7 0
経過措置-----	7 0
別表 (第 5 条第 2 号関係) -----	7 1

# 寝屋川市開発事業に関する指導要綱

## 寝屋川市開発事業に関する指導要綱

寝屋川市開発に関する指導要綱（平成 21 年 7 月 1 日制定）の一部を改正する。

（目的）

第 1 条 この要綱は、寝屋川市の区域内において行われる開発事業に関して、法令に基づく手続のほか、行政指導を行うことについて必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の保全及び形成を図ることを目的とする。

（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) 大規模開発事業 次に掲げる行為をいう。

ア 市街化調整区域において行う開発事業で、開発区域の面積が 5 ヘクタール以上であるもの

イ 市街化区域内において行う開発事業で、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上であるもの

ウ ぱちんこ屋（これに類する遊技場を含む。）の建築を行う開発事業

エ 場外投票券売場の建築を行う開発工事

(2) 一般開発事業 次に掲げる行為（大規模開発事業を除く。）をいう。

ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項の許可を要する開発行為（同法第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）

イ 都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可又は同法第 43 条第 1 項の許可を要する行為

ウ アに規定する開発行為以外の開発事業で、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路の位置の指定を伴うもの

エ 開発面積が 300 平方メートル以上である建築物その他要領（この要綱を担当する部長（以下「担当部長」という。）が第 26 条の規定に基づき定める要領をいう。以下同じ。）で定める建築物の建築行為

(3) 小規模開発事業 建築物の建築行為（大規模開発事業及び一般開発事業を除く。）をいう。

(4) 開発事業 大規模開発事業、一般開発事業及び小規模開発事業をいう。

- (5) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (6) 開発区域 開発事業を行う土地の区域で連続した工作物で区分したものをいう。
- (7) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物及び都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物（以下「特定工作物」という。）をいう。
- (8) 建築行為 建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認（以下「建築確認」という。）を要する行為、同法第18条第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知（以下「計画通知」という。）を要する行為及び特定工作物を建設する行為をいう。
- (9) 共同住宅等 共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿をいう。
- (10) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。
- ア 第一種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
- イ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域内にあっては、高さが10メートルを超える建築物
- ウ 近隣商業地域及び商業地域にあっては、高さが12メートルを超える建築物
- エ 市街化調整区域内にあっては、高さが10メートルを超える建築物
- (11) 中高層建築物等 中高層建築物及び小世帯向け・単身者向け共同住宅等で、要領で定める要件に該当するものをいう。）をいう。
- (12) 公共施設 道路、避難空地、公園、緑地、上下水道、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設で、公共の用に供するものをいう。
- (13) 公益施設 教育施設、社会福祉施設、交通安全施設、消防施設、集会施設、ごみ置場その他公益上必要な施設及びこれらの附属施設をいう。
- (14) 狹隘道路等 建築基準法第42条第2項の規定による指定に係る道路並びに同法第43条第1項ただし書の規定による許可に係る空地、道及び通路をいう。
- (15) 後退整備 狹隘道路等について、後退により拡幅される道路部分の舗装、

排水施設の整備及びすみ切りの設置をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、寝屋川市の区域内において行う開発事業について適用する。

ただし、次の各号に掲げる開発事業については、この限りでない。

- (1) 都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに掲げる開発行為
- (2) 国又は地方公共団体が行う開発行為
- (3) 前2号に掲げるもののほか、この要綱の適用を除外することが適当であると市長が認める開発事業

(一の開発事業とみなす場合の取扱い)

第4条 一団の土地（一体的に利用されている土地又は同一の所有者が所有している土地をいう。）又は隣接する土地において、同時に又は引き続き行う開発事業で、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の利用が明らかに見込まれるものとして要領で定めるものについては、一の開発事業とみなして、この要綱を適用する。

(開発事業の計画において遵守すべき基本事項)

第5条 開発事業者に対しては、開発事業の計画を策定するに当たっては、次の各号に掲げる基本事項を遵守するよう求めるものとする。

- (1) 寝屋川市の総合計画、都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2第1項に規定する基本方針をいう。）その他の計画及び施策に即したものとすること。
- (2) 開発区域の周辺の公共施設及び公益施設の整備状況等を考慮して市長が必要と認めるときは、開発区域の内外にわたり必要な公共施設及び公益施設を整備すること。
- (3) 前号のほか、開発区域内に、予定される建築物の用途に応じ必要な駐車場及び駐輪場を確保し、並びに必要な交通安全施設を設置すること。
- (4) 開発区域内におけるゆとりある居住環境及び良好な都市環境を確保すること。
- (5) 開発区域内における緑化を推進すること。
- (6) 開発事業の完了後において、開発区域内における土地及び建築物の所有者、占有者等が、当該土地及び建築物を適正に管理することができる措置を講ず

ること。

(調整協議会との協議)

第6条 大規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、次条第1項の規定による協議の申請をする前に、寝屋川市土地利用等調整協議会（以下「調整協議会」という。）と協議するため、開発区域の状況及び適用条項の判定に必要な開発事業事前調査書及び計画概要書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 調整協議会は、一戸建ての住宅の建築に係る開発事業を行う開発事業者に対しては、地区計画等（都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。）の制度を活用するよう求めるものとする。

(事前協議等)

第7条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第10条の規定による協議の申請をする前に、当該開発事業の計画並びに公共施設及び公益施設の整備に関する事前の協議（以下「事前協議」という。）をするため、開発事業事前協議申請書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 前項の規定による事前協議の申請があった場合には、速やかに現地調査等を行い、必要な意見及び指導の内容を示した図書（以下「意見書」という。）を添付し、前項の申請書の副本を開発事業者に戻却するものとする。

3 市街化調整区域内において大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第1項の規定による事前協議の申請をする前に、市街化調整区域において小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第11条の規定による協議の申請をする前に、開発区域の状況及び適用条項の判定に必要な開発事業事前調査書の提出を求めるものとする。

(標識の設置)

第8条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、前条第2項の規定による意見書を添付した同条第1項の申請書の副本の返却を受けた後、速やかに、当該開発事業に係る土地利用計画等の概要を記載した標識を、当該開発区域の見やすい場所に、第16条第2項の規定による検査済証の交付までの間、設置するよう求めるものとする。

2 小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第11条の規定による

協議の申請をした後、速やかに、当該開発事業に係る土地利用計画等の概要を記載した標識を、当該開発区域の見やすい場所に、建築基準法に規定する建築物の建築に関する確認済証（特定工作物の建設を行う場合にあっては、第16条第2項の規定による検査済証）の交付を受けるまでの間、設置するよう求めるものとする。

- 3 前2項に規定する開発事業者に対しては、当該標識を設置した後、速やかに、標識設置届出書により、その事実を市長に届け出るよう求めるものとする。

（事前説明）

第9条 大規模開発事業、一般開発事業又は中高層建築物等の建築行為を行う小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、前条第1項又は第2項の規定により標識を設置した後、速やかに、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める区域の住民自治組織並びにその区域内の居住者及び土地又は建築物の所有者その他要領で定める権利者（以下「住民自治組織等」という。）に対し、当該開発事業の計画の内容について説明を行うとともに、紛争が生じた場合においては誠意をもって自らがこれを解決するよう求めるものとする。

- (1) 中高層建築物の建築行為を行う開発事業を行う場合 開発区域の境界から当該建築物の高さの2倍に相当する距離の区域

- (2) 前号の開発事業以外の開発事業を行う場合 開発区域の境界から20メートルの区域

- 2 前項の規定による説明については、形式的なものではなく、説明会の開催等により、住民自治組織等の理解を得るように、誠意をもって行うよう求めるものとする。

- 3 開発事業者に対しては、第1項の規定により説明を行った場合には、事前説明結果報告書を市長に提出するよう求めるものとする。

（大規模開発事業又は一般開発事業の協議）

第10条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、第7条第2項の規定による意見書を添付した同条第1項の申請書の副本の返却を受けた日から6か月以内に、開発事業協議申請書を市長に提出し、当該開発事業の計画並びに公益施設及び公共施設の整備の計画について市長と協議するよう求めるものとする。

(小規模開発事業の協議)

第 11 条 小規模開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、建築確認の申請又は計画通知をする前（特定工作物の建設を行う場合にあっては、その建設に着手する前）に、小規模開発事業協議申請書を市長に提出し、当該開発事業の計画並びに公益施設及び公共施設の整備について市長と協議するよう求めるものとする。

(中高層建築物等の協議)

第 12 条 第 10 条又は前条の規定による協議のほか、中高層建築物等の建築行為を行おうとする開発事業者に対しては、その計画について市長と協議するよう求めるものとする。

(狹隘道路等の整備に係る協議)

第 13 条 第 10 条又は第 11 条の規定による協議において、狹隘道路等について後退整備をする必要があると市長が認める場合には、当該開発事業者に対して、狹隘道路等の後退整備について、別に市長と協議するよう求めるものとする。

(協議が調った場合の手續)

第 14 条 第 10 条から前条までの規定による協議が調った場合には、当該協議の内容について、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める手續を執るものとする。

- (1) 第 10 条及び第 12 条の規定による協議が調った場合 開発事業者と協定書を締結すること。
- (2) 第 11 条の規定による協議が調った場合 開発事業者に協議済書を交付すること。
- (3) 前条の規定による協議が調った場合 開発事業者と協定書を締結すること。ただし、第 1 号の規定により協定書を締結した場合、又は小規模開発事業のうち公共施設等の譲渡がない開発事業を行う場合は、この限りではない。

2 開発事業に関する一切の工事は、前項の手續を執った日（別に関係法令による許可又は届出を必要とする場合には、当該手續を執った日と当該許可又は届出の日とのいずれか遅い日）以後に行うべきことを、前項第 1 号の協定書、同項第 2 号の協議済書、同項第 3 号の協定書（以下「協定書等」という。）に明記するものとする。

(変更の協議)

第 15 条 前条第 1 項の手続を終了した場合において、協定書等の内容の変更をしようとする開発事業者に対しては、開発事業変更協議申請書を市長に提出し、市長と協議するよう求めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、協定書等の内容について要領で定める軽微な変更をしようとする開発事業者に対しては、開発事業変更届出書を市長に提出するよう求めるものとする。

3 前条第 1 項の規定は、第 1 項の規定による協議が調った場合について準用する。

4 第 1 項又は第 2 項の場合における次条、第 17 条、第 18 条、第 20 条及び第 21 条の規定の適用については、第 1 項の規定による協議又は第 2 項の規定による届出に係る変更後の内容を協定書等の内容とみなす。

(工事完了検査)

第 16 条 開発事業者に対しては、開発事業に関する工事が完了した場合には、工事完了届出書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 前項の規定による工事完了届出書の提出があった場合には、遅滞なく、当該工事が協定書等の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が協定書等の内容に適合していると認めるときは、要領で定めるところにより、検査済証（工事完了確認書を含む。（当該工事が都市計画法第 29 条第 1 項の規定に基づく許可を受けている場合は、同法第 36 条第 2 項に規定する検査済証））を当該開発事業者に交付するものとする。

3 前項の規定による検査の結果、当該協定書等の内容に適合していない事項があると認めるときは、開発事業者の負担により、当該事項を是正するよう求めるものとする。

(中間検査等)

第 17 条 大規模開発事業又は一般開発事業を行う開発事業者に対しては、要領で定めるところにより、当該開発事業に関する工事の期間中の時期に、中間検査を行うため、中間検査申出書の提出を求めるものとする。

2 大規模開発事業又は一般開発事業を行う開発事業者に対しては、前項に規定する中間検査のほか、必要があると認めるときは、開発事業に関する工事につ

いて、適宜、検査を行うものとする。

(建築制限)

第 18 条 開発事業者に対しては、都市計画法第 37 条の規定の適用がある場合のほか、第 16 条第 2 項の規定による検査済証の交付があるまでの間は、開発区域内において建築物の建築行為を行わないよう求めるものとする。ただし、建築物の建築行為を行うことについて、あらかじめ、建築行為承認申請書を市長に提出し、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(開発事業の廃止)

第 19 条 第 14 条第 1 項の手続を終了した後において、開発事業に関する工事を廃止しようとする開発事業者に対しては、開発事業廃止届を市長に提出するよう求めるものとする。

2 第 11 条の小規模開発事業の協議申請後、要綱第 14 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する協定書又は協議済書交付までに申請書を取り下げ場合は、取り下げ申請書の提出を求めること。

(地位の承継)

第 20 条 第 14 条第 1 項の手続を終了した開発事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定書等に定めた地位を承継するものとする。この場合において、当該地位を承継した者に対しては、遅滞なく、開発事業地位承継届出書を市長に提出するよう求めるものとする。

2 前項本文に定める場合のほか、第 14 条第 1 項の手続を終了した開発事業者の地位を承継しようとする者に対しては、あらかじめ、開発事業地位承継承認申請書を被承継人の同意を証する書面(地位承継承諾書)を添えて市長に提出し、市長の承認を受けるよう求めるものとする。

3 前 2 項の場合(第 14 条第 1 項第 1 号(第 15 条第 3 項において準用する場合を含む。)の協定書に定めた地位を承継するときに限る。)においては、従前の協定書を解除し、新たに当該協定書を締結するものとする。

(公共施設等の譲渡等)

第 21 条 開発事業又は開発事業に関する工事により設置され、又は整備された公共施設若しくは公益施設又はこれらの用に供する土地(以下「公共施設等」という。)については、都市計画法第 40 条第 1 項又は第 2 項の規定により寝屋川

市に帰属することとなる場合を除き、第 16 条第 2 項の規定による検査済証の交付の日の翌日に、寝屋川市に無償で譲渡するよう求めるものとする。ただし、法令に基づく管理者が別にあるとき、又は協定書等において管理者について別段の定めをしたときは、それらの者に無償で譲渡するよう求めるものとする。

2 前項の規定により公共施設等を譲渡する開発事業者に対しては、次の各号に掲げる事項を行うよう求めるものとする。

(1) 公共公益施設無償譲渡申込書及び公共公益施設管理引継書を、第 16 条第 1 項の規定による工事完了届出書の提出と同時に、市長に提出すること。

(2) 公共施設又は公益施設の用に供する土地を寝屋川市に譲渡するに当たって分筆を必要とするときは、開発事業者の責任と負担により、実測の面積と登記簿上の面積とを合致させること。

(3) 公共施設等に抵当権その他の権利が設定されているときは、第 16 条第 1 項の規定による工事完了届出書を提出する前に、開発事業者の責任と負担によりこれを抹消すること。

(4) 新たに設置した公共施設等については、寝屋川市に所有権が移転した日から 1 年間は、開発者に補修工事等に係る保証を求めるものとする。

ただし、1 年を経過した後であっても、施工の不備が原因で破損等が生じたときは、開発者の責任と負担における補修等を求めるものとする。

3 前項の規定は、公共施設等が都市計画法第 40 条第 1 項又は第 2 項の規定により寝屋川市に帰属することとなる場合について準用する。

(関係法令等の遵守)

第 22 条 この要綱に定めるもののほか、開発事業者に対しては、開発事業又は開発事業に関する工事を行う場合には、関係法令等を遵守するよう求めるものとする。

(損害賠償)

第 23 条 開発事業者に対しては、開発事業又は開発事業に関する工事によって第三者が損害を受けた場合には、開発事業者の責任と負担において、その損害を賠償するよう求めるものとする。

(報告等)

第 24 条 開発事業者又は開発事業に関する工事の工事施行者若しくは工事監理

者等に対しては、この要綱の施行に必要な限度において、開発事業に関する工事の実施状況等について報告するよう求めるものとする。

(この要綱の適用外の開発事業に関する指導)

第 25 条 第 3 条ただし書の規定によりこの要綱の適用を受けない開発事業であっても、この要綱の目的を達成するため必要があると認める場合には、当該開発事業の実施について行政指導を行うものとする。

(委任等)

第 26 条 この要綱に定める文書等の様式及びこの要綱の施行について必要な事項は、担当部長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

(寝屋川市小規模住宅等指導要綱の廃止)

2 寝屋川市小規模住宅等指導要綱（平成 15 年 10 月 1 日制定）は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱による改正後の寝屋川市開発事業に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める手続を行う開発事業について適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前の例による。

(1) 大規模開発事業 第 6 条第 1 項の規定による開発事業事前調査書の提出

(2) 一般開発事業 第 7 条第 1 項の規定による開発事業事前協議申請書の提出

(3) 小規模開発事業 第 11 条の規定による小規模開発事業協議申請書の提出

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 28 年 7 月 15 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の寝屋川市開発事業に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に行う開発事業の手続きについて適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前の例による。

## 寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領

## 寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領

(趣旨)

第1条 この要領は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱(平成21年7月1日制定。以下「要綱」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要領における用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び要綱において使用する用語の例による。(一般開発事業における増改築、大規模な修繕、大規模な模様替、用途変更等の取扱い)

第3条 要綱第2条第2号エの要領で定める建築行為は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 既に建築物が建築され、又は特定工作物が建設されている場合において、当該建築物又は特定工作物(以下「建築物等」という。)の増改築のために、新たな土地を加えて一体的に開発事業を行おうとする面積の合計が300平方メートル以上となるもの
- (2) 建築物等の増改築、大規模な修繕又は模様替え、用途変更等を行う場合で、当該増改築、大規模な修繕、大規模な模様替、用途変更等を行おうとする部分の建築面積を、その用途地域における建ぺい率で除し、算出された仮想敷地面積が300平方メートル以上となるもの
- (3) 前2号の規定にかかわらず、一の敷地に一の専用住宅の建替えを行う場合で、公共施設の整備の必要性がないと認められるものについては、適用除外とする。

(中高層建築物等)

第4条 要綱第2条第11号の要領で定める要件は、一住戸ごとの専有面積が65平方メートル未満の住戸を1つでも含む共同住宅等とする。

(一の開発事業とみなす場合の取扱い)

第5条 要綱第4条の要領で定める一の開発事業とみなす開発事業は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法第29条第1項の規定により開発行為の許可を受けた区域内の

道路を利用して、当該開発許可に係る同法第36条第3項の規定による完了の公告の日から1年以内に行われるもの。ただし、当該期間内に先行する開発事業において計画された建築物の過半が建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達した場合は、この限りでない。

(2) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を必要とする区域内の道路を利用して、当該指定に係る公告の日から1年以内に行われるもの。ただし、当該期間内に先行する開発事業において計画された建築物の過半が建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達した場合は、この限りでない。

(3) 先行する開発事業において計画された建築物の過半が建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達するまでに当該開発区域に隣接して行われるもの

2 前項の規定にかかわらず、隣接又は近接する2つ以上の土地が同一、又は所有者及び地番が異なる土地において行われる開発事業（建築基準法第6条第1項の確認済証の交付を受け、建方工事に達しているものは除く。）においては、一の開発事業とみなす。ただし、土地の性質上その他特別の事情によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。

(公共施設及び公益施設の整備の原則)

第6条 開発事業者に対しては、開発区域の周辺の公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）の整備状況を勘案し必要と認める場合は、開発区域の内外にわたり必要な公共施設及び公益施設を、次条から第15条までの規定に基づき整備するよう求めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、都市計画法により決定されている都市施設のうち、当該開発区域内の部分については、この要領の規定は適用せず、開発事業者と別途協議するものとする。

(道路関係)

第7条 道路を新設又は改良する場合における技術的基準は、指針で定める。

2 前項に規定する道路の新設又は改良に要する経費は、開発事業者の負担とする。

(用水及び排水関係)

第8条 開発事業者に対しては、開発区域内の用水及び排水を支障なく処理するため、指針に定める基準に基づき必要な施設を設置し、又は改修をするよう求めるものとする。

2 前項の場合において、開発区域内に、寝屋川市が定める排水施設に関する計画があるときは、当該開発事業者に対し、市長及び上下水道事業管理者と協議するよう求めるものとする。

3 開発事業者に対しては、放流先の上流部分も含め流下能力、流下状況等を勘察し必要と認める場合は、開発事業によって生じる排水により支障が生じないよう河川又は用水及び排水施設等の改修又は施設の設置を行うよう求めるものとする。

4 前3項の規定により、用水及び排水施設を設置し、又は改修する開発事業者に対しては、必要に応じて排水の放流先となる河川又は用水及び排水施設等の水利関係団体及び管理者等と協議の上で施工するよう求めるものとする。

5 第1項及び第3項の工事に要する経費は、開発事業者の負担とする。

(水道関係)

第9条 開発区域内において水道施設を設置する場合における技術的基準は、指針で定める。

2 開発事業者に対しては、給配水管の基準及び維持管理について、上下水道事業管理者と協議するよう求めるものとする。

3 給配水管の設置に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(一般廃棄物(ごみ)関係)

第10条 一般廃棄物(ごみ)の収集に必要な施設等の設置及び配置については、市長と協議の上、適正に整備するよう求めるものとする。

2 一般廃棄物(ごみ)の収集は、ステーション方式による分別収集とし、ごみ集積場については、指針に定める基準により設置するよう求めるものとする。

(一般廃棄物(し尿)関係)

第11条 開発区域内におけるし尿処理の方法及び必要な設備設置については、指針に定める基準により適正に処理するよう求めるものとする。

(避難施設)

第12条 密集地又は袋路状道路における開発事業については、指針に定める基準

により開発区域内に有効な避難空地等を確保するよう求めるものとする。

(防犯灯)

第13条 開発事業者に対しては、開発事業を行うに当たり、指針に定める基準により必要に応じて防犯灯の設置等を求めるものとする。

(交通安全施設)

第14条 開発事業者に対しては、開発事業を行うに当たり、指針に定める基準により必要な交通安全施設を設置し、又は整備するよう求めるものとする。

(公園・緑地の設置基準)

第15条 開発事業者に対しては、開発区域内に次の表に定めるところに従い、公園及び緑地を設置するよう求めるものとする。ただし、開発区域が土地区画整理事業区域内である場合には、要綱に規定する協議とは別に協議をするよう求めるものとする。

緑地設置基準

敷地面積	1,000 平方メートル未満	1,000 平方メートル以上
一戸建て住宅建設の場合	各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地	各敷地面積に対して3パーセント以上の緑地(建築確認面積が1,000平方メートル以上の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)に基づき算出される面積の緑地)
共同住宅等建設の場合 住宅の建設 以外の場合	敷地面積に対して6パーセント以上の緑地	大阪府自然環境保全条例に基づき算出される面積の緑地
※開発事業の開発区域面積が、市街化区域にあつては10,000平方メートル以上、市街化調整区域にあつては50,000平方メートル以上の場合は、大阪府自然環境保全条例及び大阪府自然環境の保全と回復に関する協定実施要綱(昭和48年12月24日制定)に基づく協定緑地の設置を求めるものとする。		

## 公園設置基準

開発区域面積	3,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	10,000 平方メートル以上
一戸建て住宅建設の場合	開発区域面積の 3 パーセント以上の提供公園の設置	開発区域面積の 6 パーセント以上の提供公園の設置
共同住宅等建設の場合		
※提供公園の設置について 100 平方メートル未満の場合は、100 平方メートルとする。		

※住宅以外の場合において、開発区域面積が 3,000 平方メートル以上の開発事業にあつては、都市計画法に基づく公園又は緑地の設置を求めるものとする。

- 2 前項の規定により設置される公園及び緑地は、指針に定める基準により整備するよう求めるものとする。
- 3 前項の規定による公園及び緑地の設置に要する経費は、開発事業者による負担を求めるものとする。

(敷地等の規模等)

第 16 条 開発事業により一戸建ての住宅を計画する場合の 1 戸当たりの敷地面積については、指針に定める面積以上を確保するよう求めるものとする。ただし、土地利用の計画上その他特別の事情によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。

- 2 長屋住宅の 1 戸当たりの敷地面積については、指針に定める面積以上を確保するよう求めるものとする。
- 3 共同住宅等(小世帯向け・単身者向け共同住宅等を除く。)の 1 住戸当たりの建築専有面積(バルコニーその他これに類する部分の床面積及び共用の廊下、階段等の部分の床面積を除く。)については、指針に定める面積以上を確保を求めるものとする。ただし、指針に定める住宅については、この限りでない。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、開発区域に地区計画が定められている場合は、当該地区計画によるものとする。

(小世帯向け・単身者向け共同住宅等)

第 17 条 小世帯向け・単身者向け共同住宅等を建築する開発事業者に対しては、別に定める小世帯向け・単身者向け共同住宅等指針(平成 21 年 7 月 1 日制定)に規定する開発計画を定めるよう求めるものとする。

- 2 学校、事業所、病院などの法人自らが開発事業者として、特定の単身者(学生、従業員、看護師など)を居住させることを目的に、室構成の中で共同利用施設を有する建築物で寮として使用させるものについては、前項の小世帯向け・単身者向け共同住宅等指針の規定は適用せず、別途協議するものとする。

(駐車場及び駐輪場)

第 18 条 一戸建て住宅の建設を目的とする開発事業者に対しては、当該開発区域内に住宅 1 戸当たり 1 台以上の駐車場及び 2 台以上の駐輪場を設置するよう求めるものとする。ただし、土地利用の計画上その他特別の事情によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。

- 2 共同住宅等及び住宅以外の建築物の建設を目的とする場合においては、別表第 1 又は第 2 に掲げる台数の駐車場及び駐輪場を、当該開発区域内の消防活動に支障のない場所に確保するよう求めるものとする。
- 3 駐車場の形状等については、指針の定める基準によることとする。

(事前協議等)

第 19 条 要綱第 7 条の事前協議等及び第 10 条、第 11 条の協議をしようとする開発事業者に対しては、各申請書に指導要綱申請手続きに定める図書を添付して提出するよう求めるものとする。

- 2 前項の規定による申請書の提出後において、当該開発事業に伴う申請書を取り下げようとする開発事業者に対しては、取下届を市長に提出するよう求めるものとする。
- 3 要綱第 7 条第 1 項の規定による申請書の提出後において、開発事業者の名称等の変更が生じた開発事業者に対しては、要綱第 10 条に規定する協議を申請する前までに、開発事業に関する名義変更届を市長に提出するよう求めるものとする。

(開発事業計画の説明の範囲及び説明方法)

第 20 条 要綱第 9 条第 1 項の要領で定める権利者は、同項各号に掲げる場合の区

分に応じ、当該各号に定める区域内の土地又は建築物を使用貸借し、又は賃貸借する権利を持つ者(当該土地が田・畑の場合は、耕作する権利を持つ者を含む。)とする。

2 要綱第9条第2項の要領で定める説明は、次の各号に掲げる手続により行うものとする。

(1) 別に定める事前説明のしおりに基づき、自治会組織等との協議を経た上で関係住民への事前説明を実施すること。

(2) 事前説明の結果を要綱第9条第3項に規定する事前説明結果報告書(以下「事前説明結果報告書」という。)により市長に報告すること。

(開発事業計画の事前説明の方法)

第21条 要綱第9条第3項に規定する事前説明結果報告書には、次に定める図書を添付するよう求めるものとする。

(1) 計画建築物の概要

(2) 工事の安全対策計画書。ただし、工事予定期間、作業時間、休業日、作業方法、工事車両の運行計画及び安全対策、騒音・振動・ほこり対策、工事中の安全対策、家屋等損傷の対応、工事期間中の連絡先等を明記すること。

(3) 説明範囲図

(4) 自治会への説明経過書

(5) 事前説明報告書

(6) 工事協定書、覚書等(当該協定書、覚書等を締結した場合に限る。)

2 要綱第9条に規定する事前説明を行うに当たり説明会を実施した開発事業者に対しては、事前説明結果報告書に、前項各号に掲げる図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付するよう求めるものとする。

(1) 地元説明案内文

(2) 配布範囲図

(3) 説明会使用図書

(4) 説明会出席者名簿

(5) 説明会結果報告書

(中高層建築物等の協議)

第22条 要綱第12条に規定する協議を行うに当たっては、当該協議を申請した

開発事業者に対し、次の各号に定める事項を求めるものとする。

- (1) 中高層建築物等の建築に係る計画は、開発区域の周辺の住環境等に配慮した土地利用計画とすること。
- (2) 中高層建築物等の建築を行う場合には、工事中の騒音、振動、安全対策等に配慮した計画図書を作成し、事前に、関係住民を含めた開発区域周辺の住民等へ十分な説明を行うこと。
- (3) 中高層建築物の建築により日影が生じる隣接地の用途地域が近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域のときは次の表による日影図の、それ以外の用途地域のときは寝屋川市建築基準法施行細則（昭和 49 年寝屋川市規則第 10 号）第 5 条の 2 第 1 項の規定による日影図を作成し、要綱第 10 条及び第 11 条に規定する申請書への添付を求めるとともに、関係住民に説明をすること。

用途地域	日 影 時 間	
	敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超え 10 メートル以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が 10 メートルを超える範囲
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	5 時 間	3 時 間

備考 ア 測定地点は、平均地盤面から 4 メートルの高さの水平面とする。

イ 時間の測定は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間とする。

- (4) 建築物の高さが 12 メートルを超える建築物の建築を行う開発事業者に対しては、要綱第 6 条、第 7 条、第 10 条及び第 11 条に規定する申請書にテレビ電波の受信障害発生に関する予測図を添付するよう求めるものとする。
- (5) 建築物の高さが 15 メートルを超える建築物の建築を行う開発事業者に対しては、要綱第 10 条及び第 11 条に規定する申請書に現地でテレビ電波の受信状況調査を行い、その図書を添付するよう求めるものとする。
- (6) 都市計画法第 36 条第 1 項に規定する工事完了届及び要綱第 16 条第 1 項に

規定する工事完了届の提出時に中高層建築物の高さが 12 メートルを超える開発を行う開発事業者に対しては、当該工事完了届出書に電波受信障害経過報告書を添付するよう求めるものとする。

(7) テレビ電波の受信障害が発生した場合（発生することが予想された範囲において、事前に対策をした場合を含む。）には、開発事業者に対し、次に掲げる内容を明記したテレビ電波受信障害対策図を添付するよう求めるものとする。

ア 対策区域図（対策したエリアを着色すること。）

イ 基地局からの配線ルート図

ウ 当該施設の維持管理者及び連絡先

(8) 第 4 号に掲げる高さを超える中高層建築物に係る開発事業を行う開発事業者に対しては、テレビ電波の受信障害に係る各々の図書を作成し、その対策方法についてテレビ電波の受信障害を受けることが予測される住民と協議をするよう求めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、中高層建築物の工事中又は工事完了後において、テレビ電波の受信障害が発生した場合には、開発事業者に対して、速やかに、受信障害を生じた範囲の居住者及び建築物の所有者と受信施設の設置、工事方法、維持管理等について協議をするよう求めるものとする。

3 前 2 項に掲げるもののほか、開発事業者に対しては、市長が特に必要と認める事項について協議をするよう求めるものとする。

（狹隘道路等に係る協議）

第 23 条 要綱第 13 条に規定する協議においては、当該協議の申請を行った開発事業者に対し、次の各号に掲げる事項を求めるものとする。

(1) 開発予定地に接する狹隘道路等で後退整備が必要な場合は、後退部分の延長、幅員、面積等について協議をし、側溝設置及び舗装等の整備を行うこと。

(2) 前号に掲げるもののほか、道路等の整備を行うに当たっては、指針に定める技術基準を遵守すること。

（公害関係）

第 24 条 開発事業を行うに当たり、開発区域及びその周辺地域に環境基本法（平

成5年法律第91号)第2条第3項に規定する公害が発生するおそれがあると認められた場合は、開発事業者に対して、あらかじめ指針に定める基準によりその公害の防止対策を講じるよう求めるものとする。

- 2 開発事業の工事に伴い、前項に規定する公害が発生したときは、開発事業者に対して、工事を中止し、その発生原因の除去に努めるよう求めるものとする。
- 3 第1項の公害により被害が生じたときは、開発事業者の責任と負担において速やかに解決するよう求めるものとする。

(消防関係)

第25条 開発区域内に消防施設及び消防活動上必要な施設等を設置する場合は、指針に定める基準による協議をするよう求めるものとする。

(商工業施設関係)

第26条 商工業施設の設置を目的とした開発事業を行う開発事業者に対しては、関係法令等を遵守するとともに、指針に定める基準による協議をするよう求めるものとする。

(文化財関係)

第27条 大規模開発事業又は一般開発事業を行おうとする開発事業者に対しては、要綱第7条第1項の規定により開発事業事前協議申請書を提出する前に、あらかじめ寝屋川市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議をするよう求めるものとする。

- 2 周知の埋蔵文化財包蔵地において開発事業を行う開発事業者に対しては、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条に定める届出を行うよう求めるとともに、教育委員会の指示に従い、埋蔵文化財等の保護に必要な措置を採るよう求めるものとする。
- 3 前項に規定する地域以外の地域での開発事業に係る工事又は建築物の工事に伴い埋蔵文化財を発見した開発事業者に対しては、文化財保護法第96条に基づき、直ちに工事を中止し、教育委員会に届け出て、その指示を受けるよう求めるものとする。

(福祉のまちづくりに関する指針)

第28条 不特定多数の人が利用する施設の建築を含む開発事業を行う開発事業

者に対しては、予定建築物の規模等により、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）第 4 条第 1 項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）第 31 条第 1 項の規定に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。

（建設リサイクル関係に関する指針）

第 29 条 開発区域内に解体予定建築物が存する開発事業者に対しては、必要に応じて、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）第 10 条第 1 項に基づく届出を行い、寝屋川市建築物の解体工事における事前周知等に関する指導要綱（平成 20 年 4 月 1 日制定）に基づく標識の設置等の諸手続きを行うよう求めるものとする。

（都市景観関係に関する指針）

第 30 条 開発区域内において景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 16 条第 1 項及び寝屋川市景観条例（平成 22 年寝屋川市条例第 7 号）第 10 条第 1 項の規定に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。

2 開発区域内において寝屋川市屋外広告物条例（平成 27 年 4 月 1 日制定）第 12 条及び第 13 条に規定する許可を要する広告物を表示し、又は掲出物件を設置しようとする開発事業者に対しては、同条例第 11 条の規定に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。

3 前 2 号に掲げるもののほか、開発事業者に対しては、地域周辺の景観との整合性を重視し、その周辺のモデル景観となるよう景観形成の配慮に努めるよう求めるものとする。

（工事中の環境・交通・安全対策）

第 31 条 開発事業者に対しては、開発事業を行うに当たり関係住民を含む付近住民の良好な生活環境を保全するため、指針に定める基準により対策を講じるよう求めるものとする。

（工事関係車両の通行に係る安全対策）

第 32 条 開発事業者に対しては、開発事業に伴う工事関係車両の通行に関して、指針に定める基準により対関係住民及び通行者等の安全対策を講じるよう求めるものとする。

（その他の安全対策）

第 33 条 開発事業者に対しては、開発事業を行うに当たり造成工事等により第三者に被害が発生しないよう、指針に定める基準により環境・安全対策図書の提出を求めるものとする。

(協議内容等)

第 34 条 要綱第 11 条に規定する協議については、要綱第 7 条第 2 項の規定による意見書を交付し、協議回答を求めるものとする。

2 要綱第 14 条第 1 項第 1 号及び第 3 号に規定する協定書には、要綱第 10 条及び第 11 条前段に規定する協議において決定した遵守事項、公共公益施設及びその用地の無償譲渡に係る事項等に関する内容を明記するよう求めるものとする。

(開発事業の変更に関する指針)

第 35 条 要綱第 15 条第 1 項に規定する協議の申請は、開発事業変更協議申請書に、協定書等の内容が変更したことを証する書面を添付して提出することにより行うこととする。

(協議内容の軽微な変更)

第 36 条 要綱第 15 条第 2 項の要領で定める軽微な変更は、次の各号に掲げる場合とする。

- (1) 予定建築物の規模等（建築面積、延べ面積、高さ、配置等）の変更で、変更する数量が従前の数量の 10 分の 1 未満の場合。ただし、中高層建築物等の建築を含む場合は除く。
- (2) 住宅の建築を含む開発事業のうち、当該住宅の戸数が減少する変更であって、公共施設の変更が生じない場合

(工事完了に伴う検査等)

第 37 条 要綱第 16 条第 2 項に規定する検査済証の交付は、開発区域における開発事業に関する工事の完了後で、開発事業者が当該開発区域について分筆をし、及び地番を確定した後に行うこととする。

(検査項目)

第 38 条 要綱第 16 条第 2 項に規定する検査の項目は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 開発区域の明確化、辺長及び区画割の寸法

- (2) 造成工事（擁壁工事及び切土盛土整地工事）
- (3) 緑地等の設置工事（植栽位置、面積等）
- (4) 新設、拡幅道路（幅員、延長、構造、境界標等）
- (5) 既明示線の再現
- (6) 安全施設の設置工事（カーブミラー等）
- (7) 人孔、排水管、水防災施設の工事、水路の清掃等
- (8) 公園の施設、植栽、フェンス工事及び境界標等の確認
- (9) 水道施設の工事
- (10) 駐車台数
- (11) 前各号に掲げるもののほか、公益施設、区域外工事、協議内容の確認等市長が必要と認める事項

（工事完了後の変更の取扱い）

第 39 条 要綱第 16 条第 2 項の規定により検査済証（工事完了確認書を含む。）が交付された後に開発事業の内容を変更しようとする開発事業者に対しては、市長と協議を行うよう求めるものとする。

（工事中間検査等に関する指針）

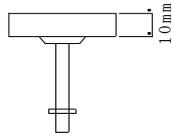
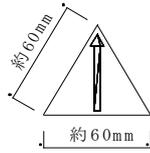
第 40 条 要綱第 17 条に規定する中間検査は、次の各号に定める手続により行うものとする。

- (1) 中間検査を実施する時期は、工事の進捗状況により、擁壁及び敷地の造成時、排水管の布設時、道路構造物の施工時及び幅員・延長が測定できるときとする。
- (2) 中間検査は、要綱第 16 条に規定する工事完了検査を円滑に遂行するために行うこととし、その検査項目は、工事完了検査の内容の例によるものとする。

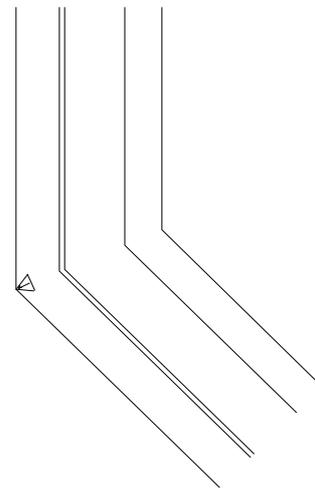
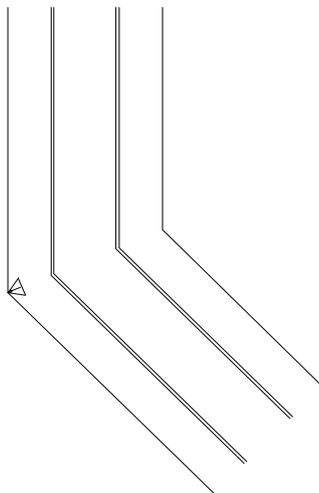
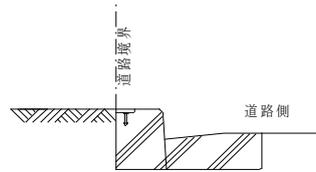
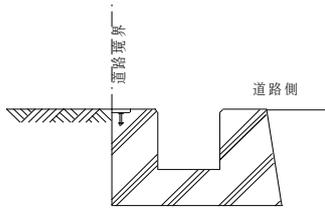
（公共公益施設の譲渡に関する指針）

第 41 条 要綱第 21 条第 1 項に規定する公共施設等の譲渡等は、次の各号に定める手続により行うものとする。

- (1) 開発事業に関する工事により設置された公共施設等については、工事完了届出時まで管理引継書を提出するよう求めるものとする。
- (2) 寝屋川市に公共公益施設を譲渡する場合は、その境界の折点ごとに次図のとおり境界標等を設置するよう求めるものとする。



※これに類するものであればよい。



(委任等)

第 42 条 この要領に定める文書等の様式及びこの要領の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

(寝屋川市開発に関する指導要綱施行細則及び寝屋川市小規模住宅等指導要綱施行細則の廃止)

2 寝屋川市開発に関する指導要綱施行細則（平成 15 年 10 月 1 日制定）及び寝屋川市小規模住宅等指導要綱施行細則（平成 15 年 10 月 1 日制定）は、廃止する。

## 附 則

### (施行期日)

- 1 この要領は、平成 28 年 7 月 15 日から施行する。

### (経過措置)

- 2 この要領による改正後の寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領の規定は、この要領の施行の日以降に行う開発事業の手続きについて適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前の例による。

別表第1(第18条関係) 共同住宅等における駐車・駐輪場設置基準表

用途区域	基準	駐車場 (台)	駐輪場 (台)	備考
①住戸専有面積 65 m <sup>2</sup> 以上 (世帯向け)	1戸当たり	0.7	2.0	
②住戸専有面積 40 m <sup>2</sup> 以上 65 m <sup>2</sup> 未満 (小世帯向け)	1戸当たり	0.7	1.0	
②住戸専有面積 25 m <sup>2</sup> 以上 40 m <sup>2</sup> 未満 (単身者向け)	1戸当たり	0.4	1.0	

備考1 上記表①、②、③の住戸が混在する場合は、それぞれの駐車台数・駐輪台数の合計による。

2 複合用途の建築物にあっては、各用途による駐車台数・駐輪台数の合計による。

3 次の各項目については、別途協議とするものとする。

ア 駅近隣(駅舎から概ね300mの範囲内に存することをいう。)、又は商業地域、近隣商業地域に属する場合

イ 土地利用計画上開発区域内に駐車場の確保が困難な場合

ウ 狭小地における同種・同規模の建替えの場合

エ 地形的要因等により車輛の通行等に支障がある場合

別表第2(第18条関係) 住宅以外における駐車・駐輪場設置基準表

用途区域		基準	駐車場 (台)	駐輪場 (台)	備考
店舗及び飲食店		営業スペースの床面積100㎡当たり	5.0	10	
事務所等		営業スペースの床面積100㎡当たり	2.5	4.0	
銀行		営業スペースの床面積100㎡当たり	3.0	10	
旅館、ホテル、ビジネスホテル		客室数10室当たり	5.0		
スイミングスクール、スポーツジム		収容人員10人当たり	3.0	2.0	
ゴルフ・バッティング等練習場		収容人員10人当たり	6.0	2.0	
テニスコート		収容人員10人当たり	4.0	2.0	
パチンコ店	駅近隣	収容人員10人当たり	1.5	5.0	
	郊外	収容人員10人当たり	7.0	3.0	
塾、文化教室		生徒数10人当たり	1.5	5.0	
冠婚葬祭式場		式場床面積100㎡当たり	5.0		
神社、寺院、教会等		敷地面積100㎡当たり	3.0		
病院		ベット10床当たり	2.5	3.0	
医院、診療所		医療スペースの床面積100㎡当たり	3.0	8.0	
工場		敷地面積500㎡当たり	1.0	2.0	

備考1 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)に該当する場合は、大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針(平成19年経済産業省告示第16号)に基づく駐車台数・駐輪台数を確保するものとする。

2 複合用途の建築物にあっては、各用途による駐車台数・駐輪台数の合計による。

3 次の各項目については、別途協議とするものとする。

ア 幼稚園から大学まで、各種学校、集会場、公民館、身体障害者施設、老人福祉施設、児童福祉施設、倉庫等この表に定めのない用途の予定建築物の場合

イ 開発区域面積が1ヘクタール以上の場合

ウ 商業地域、近隣商業地域に属する場合

エ 計画地近隣に駐車場の確保が可能である場合

オ 狭小地における同種・同規模の建替えの場合

カ 地形的要因等により車輛の通行等に支障がある場合

4 4駅周辺の放置自転車等禁止区域に隣接する場合の駐輪場設置については、別途協議するものとする。

## **遵守すべき基本事項の技術指針**

寝屋川市開発事業に関する指導要綱における遵守すべき基本事項の技術指針

(趣旨)

第1条 この指針は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領（平成21年7月1日制定。以下「要領」という。）の施行に係る技術的基準について必要な事項を定めるものとする。

(道路関係に関する指針)

第2条 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、道路の接道基準については、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発区域内の道路及び開発区域に接続する道路は、通行及び防災上、支障がないよう十分配慮すること。
- (2) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員6.0メートル(有効幅員)以上の道路に接続すること。ただし、周辺の状況により、これにより難いときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案し、拡幅整備等について協議をして定めるものとする。
- (3) 前2号の道路が私道の場合は、一般開発事業に関して私道権利関係者と協議をし、承諾等（私道権利者の同意書等の添付）を求めるものとする。

2 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、道路の配置設計の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発区域内の道路の配置は、開発区域の規模、予定建築物の用途、規模等を考慮した設計を求めるとともに、道路の有効幅員は、次表を指針とする。

単位（メートル）

開発規模 予定建築物		0.1 へ	0.1 へクター	0.3 へクター	0.5 へク
		クター ル未満	ル以上 0.3 へ クター ル未満	ル以上 0.5 へ クター ル未満	ター ル 以上
一戸建て 住宅	一般区画道路	4.0	5.0(4.0)	6.0(4.0)	
	主要区画道路	6.0(4.0)			9.0(6.0)
共同住宅	一般区画道路	4.0	6.0(4.0)		6.0
	主要区画道路	6.0			9.0(6.0)

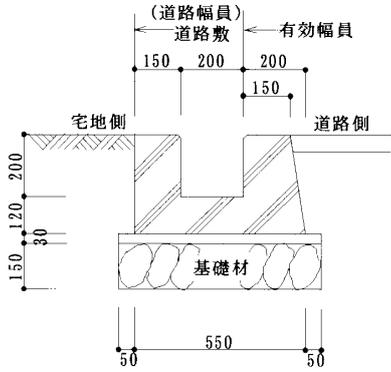
## 備考

( ) の数値は、1本の道路につき延長70メートル以下で通行上支障がないと認めた場合のものとする。

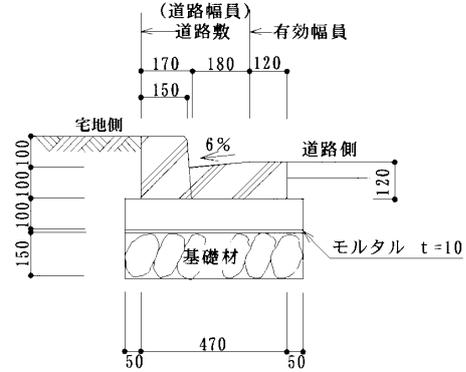
- (2) 前号の設計を行うに当たり、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮できるような配慮を求めること。
  - (3) 開発区域内に道路の配置計画がない場合においても、開発区域の規模、予定建築物の用途、規模等を考慮して、開発区域外の道路の機能が有効に発揮できるような配慮を求めること。
  - (4) 開発区域内にある従前の里道、水路等を利用し、道路を設置する場合には、当該里道、水路等に係る所有権その他の権利を有する者と協議をし、その同意を求めること。
  - (5) 開発区域内の道路は、将来的に適用される開発事業を行う区域の道路等が接続できるように当該開発区域の末端まで設置を求めること。
  - (6) 道路は袋路状とはせず、通り抜け又はループ状とすること。ただし、開発区域の位置、規模等を勘案して物理的に不可能な場合で、寝屋川市道路位置指定基準（平成15年10月1日制定）に定める位置指定の基準を準用し、有効幅員1.5メートル以上の避難通路等を確保等することにより、特に避難上及び車両の通行上支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- 3 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、道路の側溝の基準については、次の各号に定めるとおりとする。
- (1) 道路側溝は、U型側溝とすること。ただし、やむを得ずL型側溝とする場合は、別途協議をすること。
  - (2) U型側溝の両端は同一の高さとし、車両出入口については、駐車場等の出入り部はグレーチング（T-25 固定式）、その他の出入り部はグレーチング（T-14 固定式）で施工し、管理は開発事業者の責任で行うこと。
  - (3) 側溝のコンクリート部は、10メートルごとに伸縮目地を設置すること。
  - (4) 縦断勾配が急な箇所については、横断側溝の設置等について協議すること。
  - (5) 側溝に雑排水を放流しないよう、排水計画をすること。
  - (6) 側溝を設置する場合の道路幅員及び側溝の構造は、次図を基準とすること。

# 道路幅員及び側溝の構造図

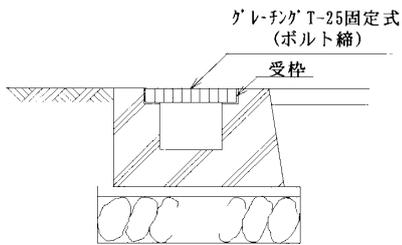
## U型側溝



## L型側溝

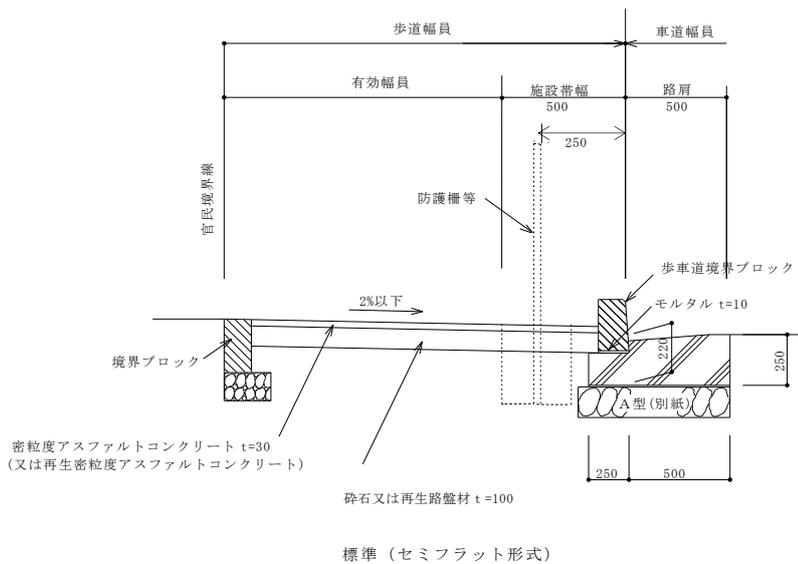


## U型側溝(蓋付)



<歩車道を分離する場合の道路構造等について>

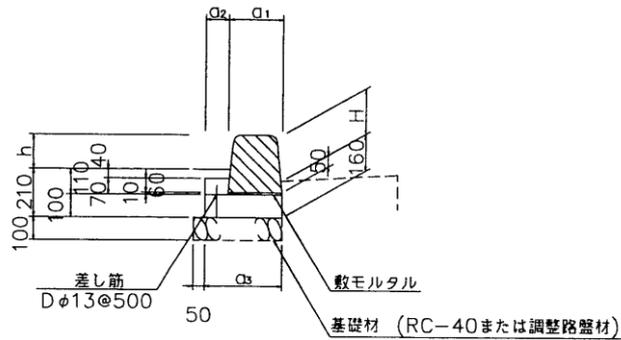
①歩車道を分離する場合の道路構造は次図による。



※その他、詳細については別途協議のこと。

セミフラット形式、一般部

A 型



寸法表

記号	タイプ	A-1	A-2
H		150	200
h		100	150
a <sub>1</sub>		190	230
a <sub>2</sub>		100	100
a <sub>3</sub>		290	330

材料表

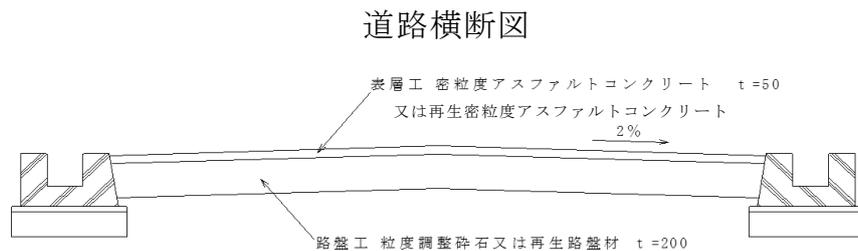
(10m当り)

名称	規格	単位	数量		摘要
			A-1	A-2	
基礎材		m <sup>2</sup>	3.40	3.80	
型枠		m <sup>2</sup>	2.70	2.70	
コンクリート	σ <sub>ck</sub> =18N/mm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	0.36	0.40	
敷モルタル	1:3	m <sup>2</sup>	1.90	2.30	据付
コンクリートブロック		個	16.5	16.5	0-1,2型
差し筋	Dφ13 L=150	kg	3.0	3.0	20本/10m
伸縮目地	目地板 t=10	m <sup>2</sup>	0.03	0.03	

- 注) 1.基礎材はRC-40(厚み100mm)又は調整路盤材とする。  
 数量はRC-40の場合で表示する。  
 2.伸縮目地は瀝青繊維質目地を使用するものとする。

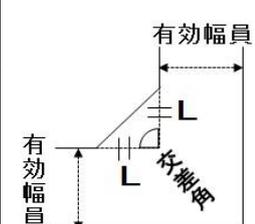
4 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、道路舗装の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 道路は、全面アスファルトコンクリートとし、舗装地盤の転圧は入念に行い、次図のとおり、車道幅員が6.0メートル未満の場合は、路盤厚（粒度調整砕石、再生路盤材）20センチメートル以上とし、表層厚（密粒度アスファルトコンクリート又は再生密粒度アスファルトコンクリート）は5センチメートル以上とすること。車道幅員が6.0メートル以上の場合は、別途協議をすること。
- (2) 歩道の舗装は、表層厚3センチメートル以上、路盤厚10センチメートル以上とすること。
- (3) 路床が軟弱な場合は、路床の改良を行うこと。
- (4) 路盤転圧は、路盤厚15センチメートル以内ごとに転圧を行うこと。



- (5) 縦断勾配は9パーセント以下とする。ただし、やむを得ない場合は小区間に限り12パーセント以下とする。
  - (6) 工事車両等により開発区域内外の道路敷が破損した場合は、開発者における速やかな完全復旧を求めること。
  - (7) 舗装工事は、開発工事完了までに行うこと。ただし、やむを得ない事由により舗装工事ができない場合で、寝屋川市に対し舗装工事を担保するための舗装工事費（寝屋川市算定の舗装工事費）を預け入れたときは、この限りでない。
- 5 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、すみ切りの基準については、次の各号に定めるとおりとする。
- (1) すみ切り長及び道路平面交差点の交差角は、次表に定めるとおりとする。  
ただし、特別の理由があり次表によることができない場合は、個々の交差点

ごとに決定する。

道 路 幅 員	有効幅員 4.0メートル	〃 6.0メートル	〃 9.0メートル	備 考	
有効幅員	3	3	3	L：すみ切り長 (単位：メートル) 	
4.0メートル	2	2	2		
	2	2	2		
	〃	3	4		4
6.0メートル	2	3	3		
	2	3	3		
	〃	3	4		5
9.0メートル	2	3	4		上段 60度未満
	2	3	4		中段 60度～90度
	2	3	4		下段 90度超え

(2) 前号に定めるもののほか、予定建築物が中高層である場合、当該建築物から主要道路に至るまでの道路のすみ切りについては、消防車等が容易に曲がれるよう枚方寝屋川消防組合の指導を受けること。

6 要領第7条の指針で定める技術的基準のうち、占用許可及び占有物件の位置の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 開発事業により、既存の電柱、照明灯等の道路占用物件の移設の必要がある場合は、開発者の責任と負担において行うこと。

(2) 新設道路内に水道、ガス、電気、電話等の占有物件がある場合には、事前にその管理者と協議をすること。

(3) 市道敷及びこれに準ずる道路敷等を占用又は掘削しようとするときは、市長の定める手続を行うこと。

(4) 地下埋設物件等については、道路法施行令(昭和27年政令第479号)第10条及び第12条から第12条の4までに定める基準によるものとし、一般車両の重量に耐え得る箇所に設置すること。

ア 排水管・ガス管・水道管の土被りは、1.2メートル以上確保するものとし、浅層埋設は道路管理者と別途協議すること。

イ 配管位置については、ガス管は北側又は西側、水道管は南側又は東側に配管するよう設計すること。

- ウ 配管工事の施工については、関係者と工事工程等を含め十分協議をすること。
- (5) 電柱の設置については、次に定めるところによる。
- ア 道路の片側に設置し、共架とすること。
- イ 電柱の位置は、すみ切り部分から2メートル以上離すこと。
- (6) 歩道の整備、切下げ、車両出入口等については、道路管理者と協議をすること。
- (7) 橋梁については、1等橋（TL-25）とし、橋長5メートル以上の橋梁については、排水施設を設けること。
- (8) 通学路の路側帯等のカラー舗装部を占用又は掘削しようとするときは、寝屋川市教育委員会と協議すること。

（用水及び排水関係に関する指針）

第3条 要領第8条の指針で定める基準のうち、排水設備の末端の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 排水施設の接続

ア 開発区域内の排水施設は、開発区域内の汚水及び雨水を有効かつ適切に排出できるようにするとともに、下水道、用水及び排水路、河川等に接続すること。

イ 前号の排水施設等が私設の場合は、排水接続に関して、その権利者の承諾等を得るようにすること。

ウ 排水施設等の設置については、寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成18年寝屋川市条例第16号）第4条各号列記以外の部分の規定により定める技術的基準を遵守すること。

(2) 放流先の明確化

ア 放流先が用水及び排水路の場合は、放流地点を中心に上下流のそれぞれに必要地点までの水路底、水面高、堤防高、地盤高等を測定して、縦横断面図を作成すること。

イ 放流先が下水道管渠<sup>きよ</sup>である場合は、放流地点を中心に上下流のマンホールの位置を確認し、その延長、地盤高、管底高、流水面、管径材質、マンホールの構造等を各々測定し、縦断面図を作成すること。

ウ 前2号の縦横断図を作成するにあたっては、各20メートルごとに測点を設けるとともに、マンホール設置予定位置及び開発区域の始終点については、必ず測定すること。

エ 排水縦横断図は、次図のとおりとする。

備考	距離追加	単距離	地現盤高況	管低高	地計盤高画	土被り	号線・管径	流速・流量	勾配	
									排水	道路
	0	0	13.75	14.500	15.70	0.658	A φ500	V=1.034m/sec Q=0.2048m³/sec	14.550	15.70
	20.00	20.00	13.80	14.443 14.440	15.70	0.715 0.718			00.02=L i=3.0%	14.443 14.440
	38.00	18.00	13.93	14.389 14.087	15.70	0.769 0.747	B φ500	V=1.191m/sec Q=0.5987m³/sec	00.81=L i=3.0%	14.389 14.087
	58.00	20.00	13.96	14.049 14.047	15.70	0.785 0.757			00.20=L i=2.0%	14.049 14.047
	78.00	20.00	13.75	14.008 14.007	15.70	0.826 0.827			00.02=L i=2.0%	14.008 14.007
	90.00	12.00	13.80	13.984	15.70	0.850			00.00=L i=2.0%	13.984

### (3) 雨水流出抑制施設

ア 排水施設等設置については、寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例(平成18年寝屋川市条例第16号)第4条各号列記以外の部分の規定により定める技術基準を遵守すること。

イ 放流先の排水能力が低い等やむを得ない理由があると認めるときは、一時雨水を貯留する雨水貯留施設を設けて処理することができる。この施設は、第1号に規定する排水施設と兼用で設置することができる。

ウ 適用開発事業に当たり土砂流出防止のため必要と認めるときは、沈砂池（容量15立法メートル／ヘクタール）を設置すること。沈砂池は、アの施設と兼用で設置することができる。

エ 工事期間中の土砂流出に対し、外水区域等については、150立方メートル／ヘクタール／年の沈砂池を設置すること。

オ 雨水貯留施設の構造、管理及び土地の帰属については、別途協議によって決定する。

#### (4) 終末処理施設

ア 終末処理施設は、活性汚泥法又はこれと同等以上の方法による処理施設を設置すること。

イ 終末処理施設の計画下水量は、次に定める基準による。ただし、20ヘクタール以上の大規模開発事業については、「計画1日最大汚水量」を「1日平均汚水量」と読み替えるものとする。

(イ) 分流式の場合 計画1日最大汚水量

(ロ) 合流式の場合 計画時間最大汚水量の3倍以上。ただし、降雨の初期にあっては晴天時の水質よりはるかに悪質な水質となることがあるので、雨水沈殿池を設けること。

ウ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第4条の2第1項に基づく指定水域として指定されている区域については、水質基準、関連基準及び関連法令の規定に適合させること。

エ 終末処理施設の管理については、別途協議をすること。

2 要領第8条の指針で定める基準のうち、排水管の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

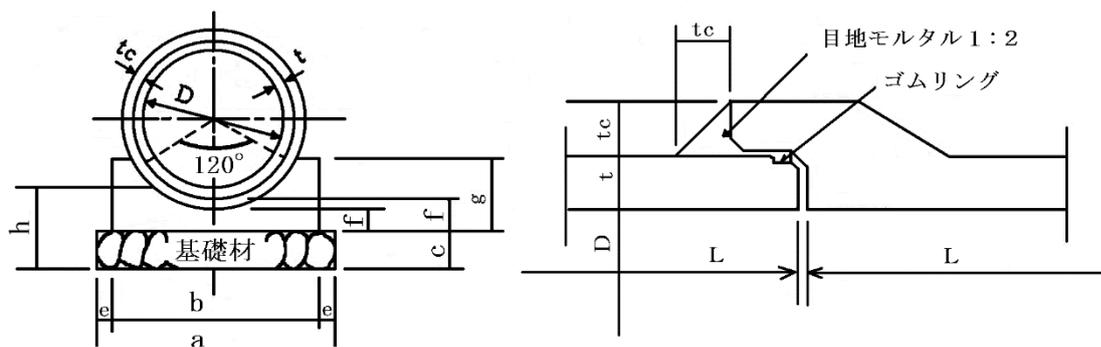
#### (1) 設置の指針

ア 管渠<sup>きよ</sup>は、計画汚水量又は計画雨水量を確実に流すことができるものを計画・設計すること。

#### (2) 構造

- ア 雨水本管はヒューム管とし、内径 300 ミリメートル以上、汚水本管は、塩化ビニール管とし、内径 200 ミリメートル以上とすること。
- イ 雨水取付管の内径は 200 ミリメートル以上、汚水取付管の内径は 150 ミリメートル以上とすること。
- ウ 排水管の土被りは、1.2 メートル以上とすること。ただし、地形等によりやむを得ない場合であって、関係機関と協議の上コンクリート防護等を考慮したときは、この限りでない。
- エ 排水管設置に係る基礎は、次図を基準とする。

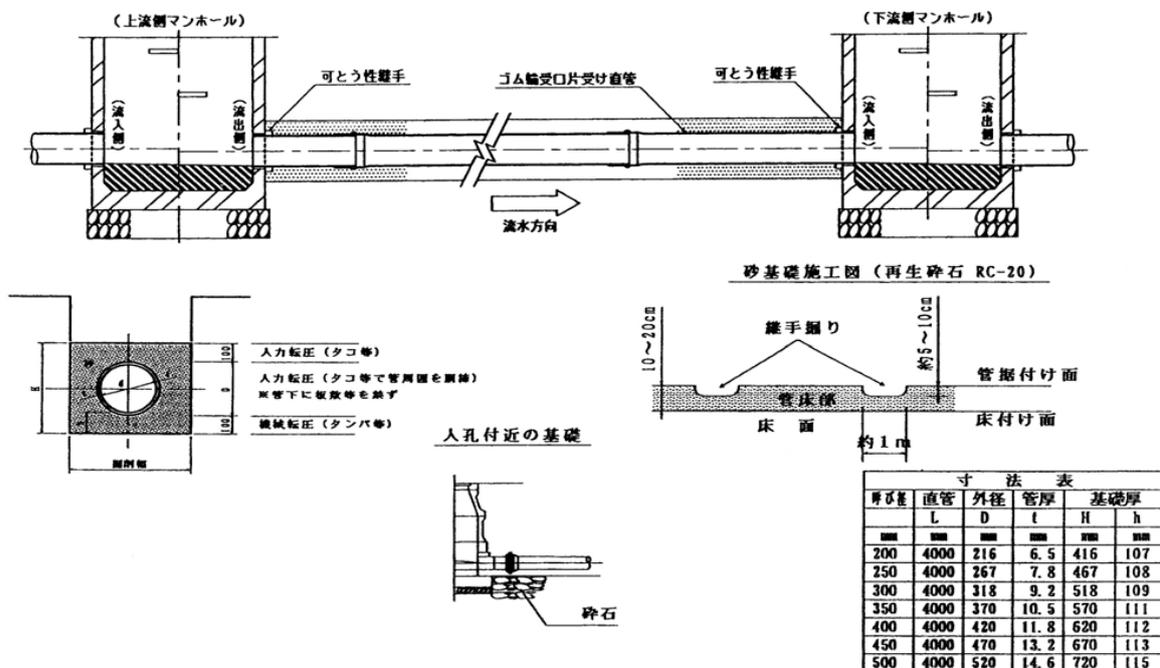
ヒューム管(φ 200～φ 600)120° 巻基礎工数設置



寸 法 表											
D	t	L	a	b	C	e	f	f'	G	h	tc
mm	mm	mm	mm	mm	Mm	mm	mm	mm	mm	mm	mm
200	27	2000	500	400	100	50	100	68	164	227	31
250	28	2000	550	450	100	50	100	68	177	228	32
300	30	2000	600	500	100	50	100	68	190	230	32
350	32	2000	650	550	100	50	100	66	204	232	34
400	35	2430	700	600	100	50	100	63	218	235	37
450	38	2430	750	650	100	50	100	60	232	238	40

500	42	2430	800	700	150	50	150	106	296	342	44
600	50	2430	900	800	150	50	150	98	325	350	52

※その他の管種等については、別途協議をすること。



管径	直管 L	外径 D	管厚 t	基礎厚 H	基礎厚 h
200	4000	216	6.5	416	107
250	4000	267	7.8	467	108
300	4000	318	9.2	518	109
350	4000	370	10.5	570	111
400	4000	420	11.8	620	112
450	4000	470	13.2	670	113
500	4000	520	14.6	720	115

### (3) 計画下水量の算出

ア 排水管の流速は、次の各号に定めるとおりとし、下流に行くに従い流速を漸増させ、勾配を次第に小さくさせること。

(7) 汚水管渠における設計流速は、最小毎秒 0.6 メートルから最大 2.5 メートルまで。

(i) 雨水管渠及び合流管渠の設計流速は、最小毎秒 0.8 メートルから最大 2.5 メートルまで。

(ii) (7) 及び (i) に掲げるもののほか、開発区域周辺の地形等によっては、別途協議をすること。

イ 排水管渠の流量は、次式を標準として算定する。

クッターの公式

$$Q=A \cdot V$$

V : 流速(メートル/秒)

n : 粗度係数 (ヒューム管 0.013)

I : 勾配

R : 径深=A/P(メートル)

A : 流水の断面積(平方メートル)

P : 流水の潤辺長(メートル)

Q : 流量(立方メートル)

$$v = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

ウ 汚水管渠<sup>きよ</sup>の設計については、時間最大汚水量に対して 100 パーセントの余裕率を持たせること。

計画汚水量 = 計画時間最大汚水量 + 地下水量

計画汚水量

1 人 1 日最大汚水量 401 リットル採用

1 人 1 日平均汚水量

401 リットル × 0.75 = 300 リットル

1 人時間最大汚水量

401 リットル × 1.5 = 602 リットル

地下水量

1 人 1 日最大汚水量の 20 パーセントを見込む。

エ 1 人 1 日最大汚水量は 401 リットルとし、工場排水量等の排水量の多いものについては、個々の排水量の調査を基にして、将来の拡張新設の見通しを考慮し、敷地面積当たり用水量に基づいて決定すること。

オ 計画雨水量は規模、地形等を考慮して集水区域を設定し算定するものとし、標準算定方式は次のとおりとする。

(合理式)

$$Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量(立法メートル/秒)

C : 流出係数 ※

I : 降雨強度(ミリメートル/時) ※

A：集水面積(ヘクタール)

※ 山間部丘陵地においては、流出係数 0.9、降雨強度 90 ミリメートル／時とし、その他については寝屋川市都市計画下水道事業の数値を採用。

3 要領第 8 条の指針で定める基準のうち、集水ます（雨水ます及び汚水ますをいう。）の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 設置

ア 雨水ますは人孔接続とし、汚水ますは直管接続とすること。

イ 雨水ますは 2 区画に 1 箇所、汚水ますは 1 戸に 1 箇所設置すること。

ウ 雨水ます、汚水ます、集水ますのそれぞれの設置位置は、公道（寝屋川市に寄附又は帰属されるものを含む。）と宅地との境界付近の公道側に設置すること。

エ 宅地内ますは、開発工事完了までに設置すること。

オ 雨水ます間の最大間隔は、おおむね 10 メートルとすること。

(2) 構造基準

集水ます、雨水ます（汚水ます）の構造については、次図のとおりとする。





イ 人孔は、管渠の<sup>きよ</sup>始まる個所、方向、勾配又は管径の変化する箇所、合流箇所、段差接合の箇所、維持管理に必要な箇所についても設置すること。

(2) 構造

ア 人孔の構造は、次表及び図1のとおりとする。

マンホール番号	寸法	用途
1号マンホール	内径90センチメートル	管の起点及び内径600ミリメートル以下の中間部並びに内径の450ミリメートル以下の会合点
2号マンホール	内径120センチメートル	内径900ミリメートル以下の管の中間部及び内径の600ミリメートル以下の会合点
3号マンホール	内径150センチメートル	内径1200ミリメートル以下の管の中間部及び内径の800ミリメートル以下の会合点
4号マンホール	内径180センチメートル	内径1500ミリメートル以下の管の中間部及び内径の900ミリメートル以下の会合点

※ 上記以外については、別途協議すること。

イ 人孔の下部は現場コンクリート打ち又は組立てマンホールとし、上部はブロック積みとすること。

ウ 人孔の蓋は、内径600ミリメートル以上の鋳鉄製の寝屋川市型(図2)を設けること。この場合において、寝屋川市章を下流方向へ設置すること。

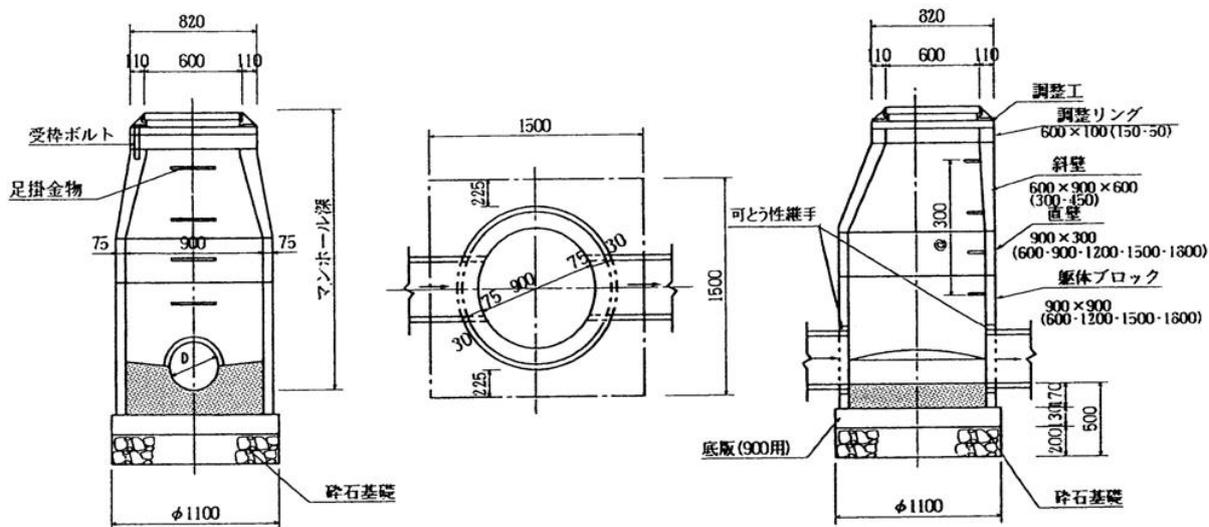
エ 足掛金物は、耐腐食性の樹脂被覆製品又はステンレス製品を使用し、30センチメートル間隔で交互に設置すること。

オ 管底差60センチメートル以上の落差があるときの人孔の構造については、副管を設置すること。

カ 集水ます、雨水人孔及び雨水ますの底部には、深さ15センチメートル以上の泥溜を設けること。その他の人孔・ますには、インバート施工をすること。

キ 人孔には転落の安全対策として、マンホール深が2メートル以上の場合には転落防止はしごを、それ以外の場合には転落防止ネットを設置すること。

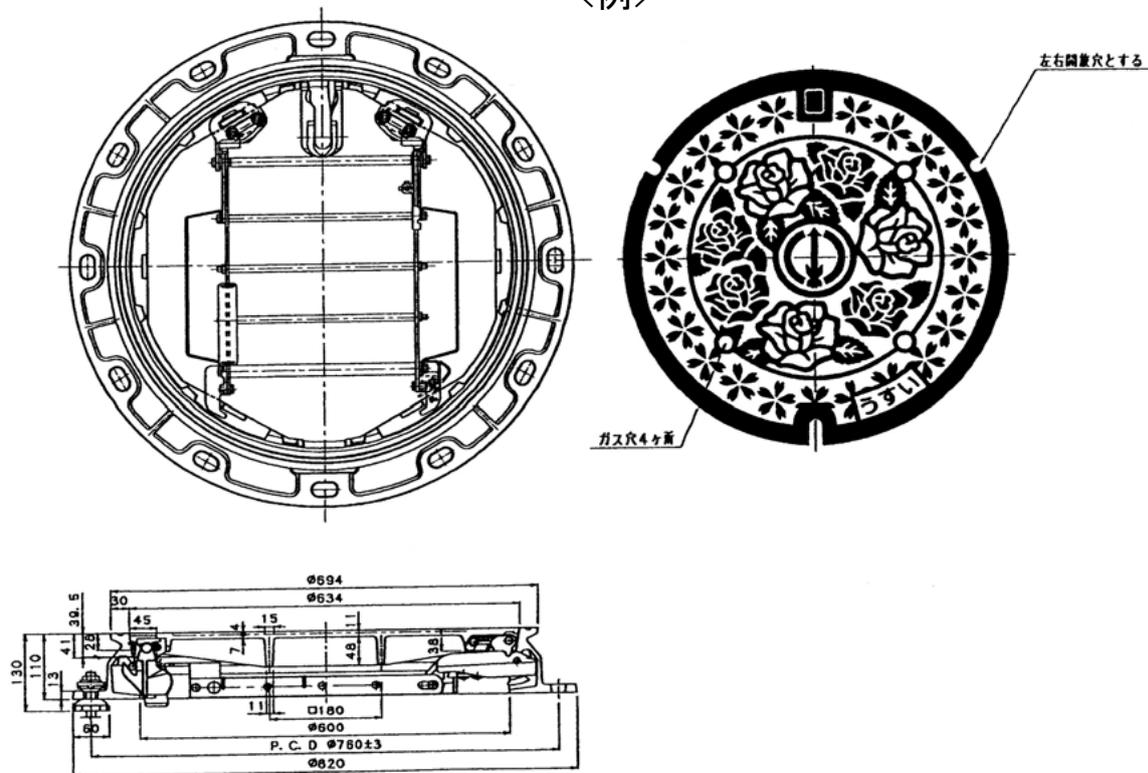
図1 組立1号人孔標準図



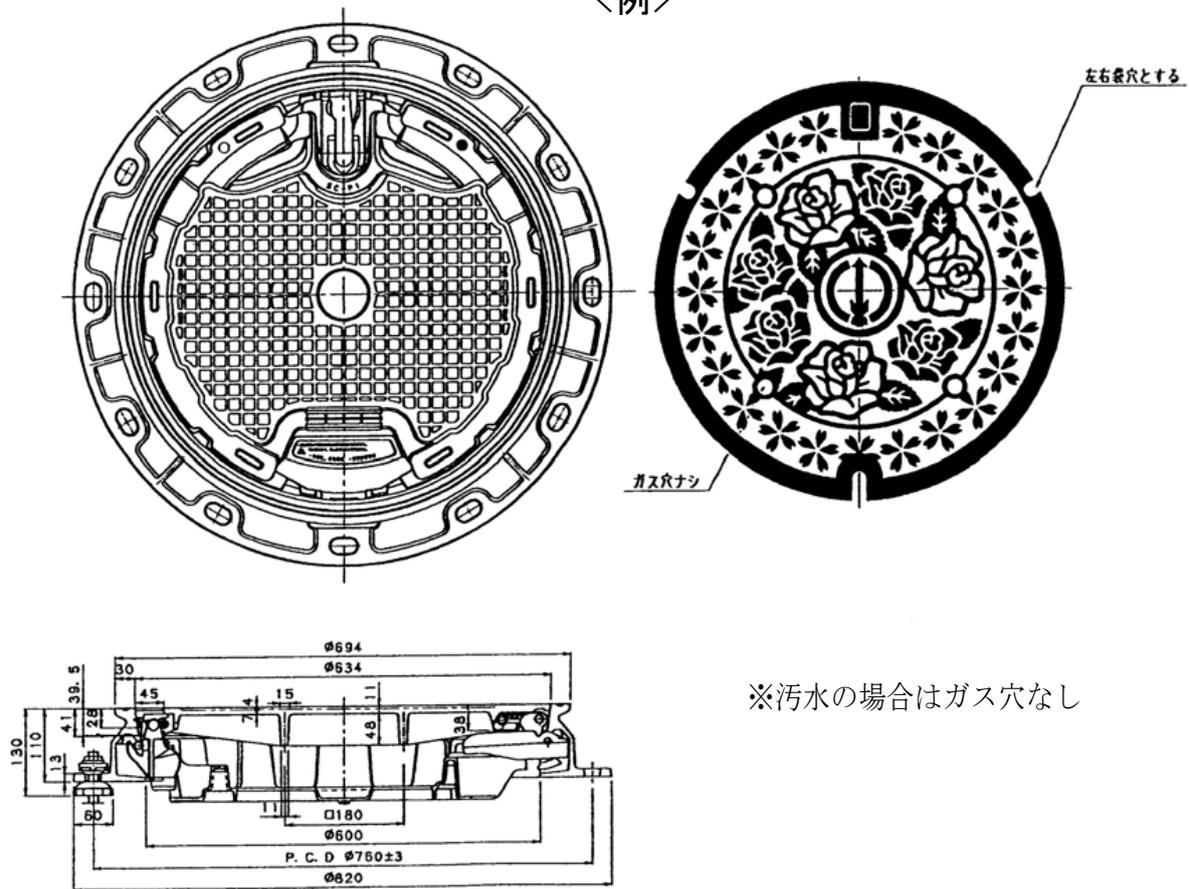
※各ブロックの接合は本体ずれ及び漏水がないよう堅固な構造とすること。

図2 グランドマンホールφ600 T-14 転落防止用はしご

<例>



<例>



※汚水の場合はガス穴なし

- 5 要領第8条の指針で定める基準のうち、水路護岸の基準については、次の各号に定めるとおりとする。
- (1) 開発区域が水路敷（里道を含む。）に直接面している場合は、敷地側に根入れを持つコンクリート擁壁及び安全柵を築造すること。
  - (2) 前号の擁壁及び安全柵の築造に当たっては、事前に関係者と十分協議をすること。
  - (3) 開発事業により新たに水路を設置する場合は、三面護岸（コンクリート構造物）とすること。
- 6 前5項に定めるもののほか、要領第8条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。
- (1) 要綱第16条第2項による検査済証を交付した後、住宅建設が完了したときにおいて、用排水施設に不良箇所があった場合は、開発事業者の責任において補修整備するとともに清掃等を十分に行うよう求めるものとする。

(2) 開発事業を行うに当たり、予定建築物の用途が飲食店、給油所等の建設を目的とするものについては、オイルトラップを設置し、その詳細について関係者と協議をするよう求めるものとする。

(3) この要領に定めのない事項、公共下水道処理区域については、関係法令及び下水道施設計画・設計指針と解説(社団法人日本下水道協会発行)に基づき、関係者と協議をするよう求めるものとする。

(水道関係に関する指針)

第4条 要領第9条第1項の指針で定める基準は、布設する給配水管等については、社団法人日本水道協会が制定した水道施設設計指針及び水道維持管理指針並びに寝屋川市上下水道局給水装置工事施工基準(平成26年4月1日改定)とし、その詳細について協議をするよう求めるものとする。

(一般廃棄物(ごみ)関係に関する指針)

第5条 要領第10条第2項の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 集積場所について

ア ごみ集積場については、道路に面する等収集車両が横付けすることができ、かつ、容易に作業ができるよう設置すること。

イ 10戸以上50戸未満の共同住宅等及び10戸以上の一戸建て住宅については、ごみ集積場を設置すること。

ウ ごみ集積場の面積は、0.16平方メートルに戸数を乗じたもの以上とすること。

エ ごみ集積場は、高さ1メートル程度のブロック造で3面を囲み、間口は前面開放型とし、床はコンクリートを打設する等外観上美観を損なわれないものとする。

オ ごみ集積場を清潔に保持ができるようにすること。

(2) ごみ集積場仕様書

ア 空洞コンクリートブロック(390×190×150)

イ 縦筋(棒鋼D10)

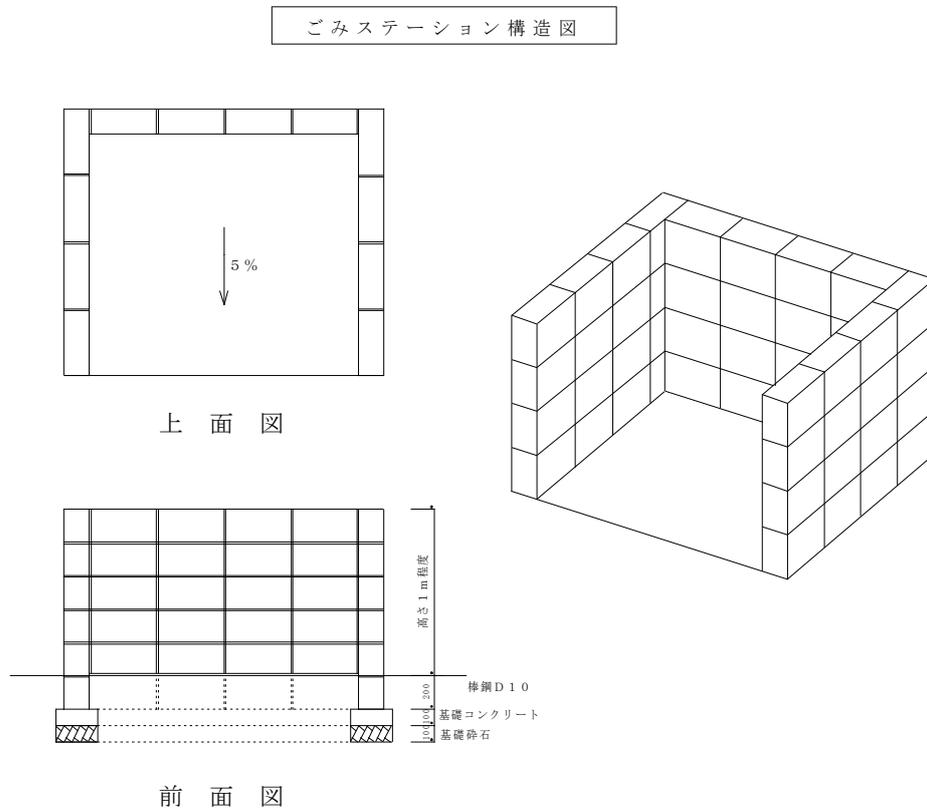
ウ 基礎砕石(粒調砕石 t=10センチメートル)

エ 基礎コンクリート(t=10センチメートル)

オ 床面コンクリート仕上げ(勾配5パーセント程度)

カ 面積（戸数×0.16）平方メートル以上（×0.16は有効面積）

キ 天端モルタル詰め



### (3) コンテナボックスについて

50戸以上の共同住宅の場合については、次に掲げる基準に従いコンテナボックスを設置すること。

ア コンテナボックスは、10戸に1台の割合で設置し、収納場所を確保すること。

イ コンテナボックスの収納面積は、必要台数に応じたものとする。

ウ 収納場所とこれに接する道路とは均一平面とし、作業に支障を来さない構造とすること。

エ コンテナボックスの収納場所は、収集車（4トン車両）が前進で通り抜けることができ、又は、ターンスペースのある道路際とすること。

オ コンテナボックスの規格及び仕様等の決定については、協議をすること。

（一般廃棄物（し尿）関係に関する指針）

第6条 要領第11条の指針で定める基準は、次の各号に定める区分に従い、当該

各号に定めるとおりとする。

(1) 水洗方式

ア 下水道方式（下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 6 号に規定する終末処理場を有するものをいう。）

イ 合併式浄化槽による処理方式

2 し尿処理に当たり、前項のいずれの方式によるかについては、開発者との協議により決定するものとする。

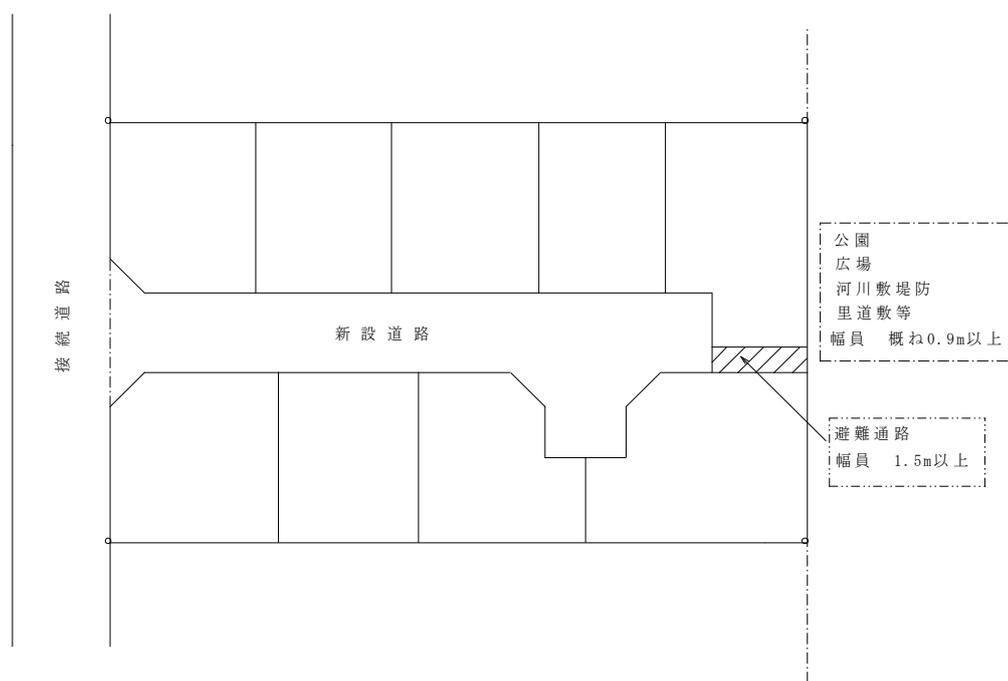
3 合併式浄化槽は、すべて放流式とし、その設置に当たっては、建築基準法施行令第 32 条、浄化槽工事の技術上の基準及び浄化槽の設置等の届出に関する省令（昭和 60 年厚生省／建設省／令第 1 号）第 1 条及び大阪府浄化槽設計・施行取扱基準（平成 13 年 4 月 1 日施行）に定める基準によるものとする。

4 処理水を河川等に放流しようとする場合は、水利関係団体等との協議及び寝屋川市の指示に従うことを求めるものとする。

（避難に関する指針）

第 7 条 要領第 12 条の指針で定める基準は、避難通路を設置する場合にあっては、次の参考図のとおり、幅員を 1.5 メートル以上とし、有効に避難できる空地まで接続させることとする。

<参考図>



(防犯灯等の防犯対策に関する指針)

第8条 要領第13条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発及び建築事業に当たっては、防犯対策について十分に配慮すること。
- (2) 開発区域内に、夜間に人の行動が視認できる程度の照度を確保できる防犯灯を設置し、防犯上の安全対策を講じること。設置に係る費用及び維持管理については、関係者と協議をすること。
- (3) 不特定多数人が利用する施設(公園、広場等)には、死角等が生じないように防犯対策を考慮すること。
- (4) 共同住宅の建設に当たっては、大阪府安全なまちづくり条例(平成14年大阪府条例第1号)第18条に基づき設計に努めること。

(交通安全施設に関する指針)

第9条 要領第14条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 道路にがけ淵(水路を含む。)等がある場合は、擁壁及びガードレール並びに防護柵等を設置すること。
- (2) 見通しの悪い道路、交差点及び屈曲部には、道路反射鏡(カーブミラー)を設置すること。
- (3) 主要な道路の交差点及び危険な屈曲部等に照明灯(水銀灯200ワット)を設置すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、必要と認める安全施設について、寝屋川市の指示に従い設置すること。

(公園・緑地の設置基準に関する指針)

第10条 要領第15条の指針で定める基準のうち、公園の設置の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 1辺以上が公道に接し、住民の利用を考慮して安全かつ管理上有効な位置に設けること。
- (2) 次表の施設設置基準に定める遊具等が有効に配置できるよう、できる限り正方形、長方形等とすること。
- (3) 敷地の周囲には、生垣、防護柵等を設置し、利用者の安全を確保すること。
- (4) 雨水等の排水施設を設けること。
- (5) 敷地境界には、区画を明確にするため、境界標を設置すること。

(6) 開発区域に隣接して近隣公園等がある場合の公園設置については、別途協議をすること。

(7) 公園の地下に雨水貯留施設の設置を行う場合は、別途協議をすること。

(8) 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）及び同法の規定により定められた令、規則及び基準並びに寝屋川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基準を定める条例（平成 24 年条例第 34 号）並びに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）の技術的基準を遵守すること。

2 要領第 15 条の指針で定める基準のうち、公園施設の設置の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 公園の施設設置指針は、次表による。

公園施設		公園面積		
		200 平方メートル未満	200 平方メートル以上 300 平方メートル未満	300 平方メートル以上
遊具施設	スベリ台・ブランコ・鉄棒・ジャングルジム・スイング遊具等	協議により左欄の中から 3 基	協議により左欄の中から 4 基	協議により左欄の中から 5 基
	ベンチ	2 基	3 基	4 基
休養施設	パーゴラ・あずまや・野外卓場等	—	—	別途協議
	散水栓	1 か所	1 か所	別途協議
管理施設	水飲み場等	—	—	1 基
	照明灯	LED 灯 灯数については別途協議	LED 灯 灯数については別途協議	LED 灯 灯数については別途協議

管理施設	車止め・排水設備・フェンス・クズカゴ等	別途協議	別途協議	別途協議
緑地	植栽・植樹ます	公園面積の20パーセント以上の面積を設置 樹種等の詳細については別途協議すること。		
その他	名称板	1基以上		
備考	500平方メートル以上の公園については、別途協議をすること。 その他、市長が必要と認める施設については、別途協議をすること。			

3 要領第15条の指針で定める基準のうち、緑地の設置の基準については、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 緑地に関する共通指針

ア 樹木の形成

高木とは植栽時の樹高3メートル以上、中木とは植栽時の樹高1メートル超え3メートル未満、低木とは植栽時の樹高1メートル以下のものをいう。

イ 緑地の形態

緑地の設置にあたっては、ブロックレンガ等で囲い、客土の深さ、排水等を考慮すること。

ウ 樹木の維持管理

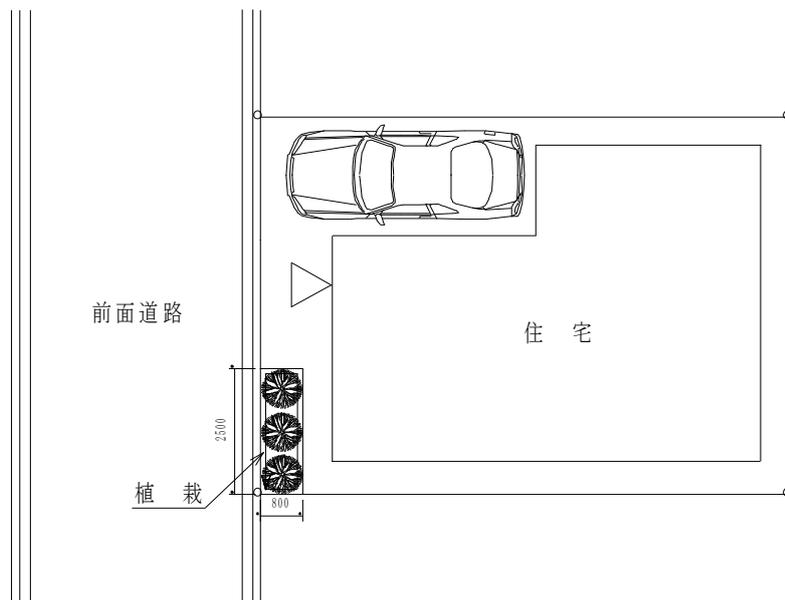
樹木の植栽後は、散水等の維持管理に努めること。

エ 緑地は、道路に面する場所に設置するよう計画すること。ただし、やむを得ないと認めた場合は、植栽に適した場所に設置することができる。

オ 緑地は、高木、中木、低木等を植栽し、その本数、樹種等の詳細については、別途協議すること。

カ 屋上緑化、壁面緑化の取扱いについては、別途協議をすること。

## 植樹ますの断面詳細図



4 予定建築物の用途が複合建築物の場合は、公園・緑地の設置指針に関する取扱いについて、別途協議をするよう求めるものとする。

(敷地等の規模に関する指針)

第11条 要領第16条第1項から第3項までの指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 一戸建て住宅の敷地の規模については、次の表の最小敷地面積を下限とする。ただし、一の敷地に一の建築物を建築する場合であって、当該敷地の面積が次の表の最小敷地面積以下の場合は適用しない。

区 域	用途地域等	最小敷地面積
市街化区域	第1種低層住居 専用地域	100平方メートル
	第1種中高層住 居専用地域	80平方メートル
	近隣商業地域・ 商業地域	65平方メートル
	その他の地域	70平方メートル

市街化調整区 域	指定なし
-------------	------

- (2) 長屋住宅の1戸当たりの敷地の規模については、第1種低層住居専用地域を除く前号の表の数値より10平方メートルを減じた数値とする。
- (3) 共同住宅等（小世帯向け・単身者向け共同住宅等は除く。）の1住戸当たりの専有面積は、65平方メートル以上とする。
- (4) 敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、別途協議とする。
- (5) 要領第16条第3項ただし書の指針で定める住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅とする。

（駐車場及び駐輪場に関する指針）

第12条 要領第18条第3項の指針で定める基準は、次の表のとおりとする。

種 別	奥行（メートル以上）	幅（メートル以上）
小型自動車	5.2	2.2
車いす使用者用	5.2	3.5
軽自動車	3.5	1.6
自転車	1.8	0.6
単車	2.0	1.0

（公害関係に関する指針）

第13条 要領第24条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発に伴い、工場、事業場の新設及び増設により、著しくばい煙、粉じん、騒音、振動、汚水、悪臭（以下「ばい煙等」という。）を発生する施設で、公害関係法令に規定されている特定施設及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第17条第4項、第49条第2項及び第82条第1項で規定されている届出施設を設置又は変更する場合は、公害防止計画書を作成し、協議をすること。ただし、軽微な変更の場合は、この限りでない。
- (2) 前号以外の開発事業を行う場合は、予定建築物の規模等により公害防止計画書を提出し、関係者と協議をすること。
- (3) 公害防止計画書には、次に掲げる事項を記載するものとする。
  - ア 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

- イ 工場等の名称及び所在地
- ウ 業種及び作業の種類、方法
- エ 対象施設名及び使用の方法
- オ ばい煙等の防止の方法
- カ 建築物及び施設の構造図・配置図
- キ 付近見取り図

(消防関係に関する指針)

第 14 条 要領第 25 条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 消防水利施設は、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に定めるところにより設置すること。
- (2) 消防水利を設置した場所に、焼付け標示及び消防水利標識を掲げること。
- (3) 地階を除く 4 階以上の建築物を建築する場合は、消防車両が容易に活動できる進入路を確保し、特にはしご付き消防自動車に停車し、活動する部分にあつては、はしご付き消防自動車の特性を十分発揮できるような有効な幅員を確保すること。消防活動用通路に至るまでの間に屈曲する箇所等がある場合は、屈曲の状況に応じたすみ切りを設け、はしご付き消防自動車の進入が容易に行えるようにすること。
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、必要な施設等を設置する場合は、枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定（平成 19 年 4 月 1 日施行）に基づき、枚方寝屋川消防組合の指導を受けるとともに、必要な事項について協議すること。

(商工業施設関係に関する指針)

第 15 条 要領第 26 条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発事業を行うに当たり、予定建築物の用途が店舗等の場合には、その計画内容について、関係機関及び関係者と協議をすること。
- (2) 小売店舗面積が 1,000 平方メートル以上の場合は、大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）第 7 条第 1 項の規定による届出等の内容を周知させるための説明会の開催までに、要綱第 8 条第 1 項の事前協議を申請すること。
- (3) 工場の敷地面積が 9,000 平方メートル以上又は工場の建築物の建築面積の

合計が 3,000 平方メートル以上の場合は、工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第 6 条第 1 項に基づく届出を行う前に、市長と協議をすること。

（工事中の環境・交通・安全対策に関する指針）

第 16 条 要領第 31 条の指針で定める基準のうち、交通・安全対策に係る基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 工事現場には、監督者等を明確にし、連絡体制の充実を図ること。
- (2) 大雨等天候の不安定な時期においては、造成工事を避けること。
- (3) 開発区域の下流又は隣接地に被害を与えないよう、事前に仮排水路及び仮防護柵を設置すること。
- (4) 谷部を埋立てするときは、暗渠等の水抜き施設を施工し、土砂が崩壊又は流出しないよう必要な措置を講ずること。
- (5) 盛土又は土の置換えに用いる土質は、良質土（山土等）とし、十分締固めを行うこと。
- (6) 開発工事に伴い設置された擁壁等は、要綱第 16 条第 2 項の検査済証の交付後においても、災害防止を講じること。
- (7) 開発事業の工事中においては、開発区域内に第三者の進入を防止するため、仮囲い等の措置を行うこと。

2 要領第 31 条の指針で定める基準のうち、環境対策に係る基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 特定建設作業を実施するときは、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）第 14 条、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）第 14 条及び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）第 93 条に定めるところにより、市長に届け出ること。
- (2) 特定建設作業から発生する騒音、振動が周辺地域の住民の健康又は生活環境に著しい被害を与えたときは、誠意をもってその解決に努めること。
- (3) 特定建設作業から発生する騒音、振動を最小限にするための防止策を講じること。

（工事車両の通行に関する指針）

第 17 条 要領第 32 条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 工事関係車両の通行に関して、周辺地域の住民に十分説明すること。

- (2) 工事関係車両の搬入出の通行及び搬入出の出入口について、道路管理者及び警察と協議をして、事故の発生を防止し、安全対策を講じること。
- (3) 工事関係車両の搬入出の通行経路に通学路があるときは、寝屋川市教育委員会と十分協議をし、事故の発生防止の対策を講じること。
- (4) 工事関係車両の搬入出の通行経路は、人家の密集地域、通園通学路又は生活道路の通過をできる限り回避するように努めること。
- (5) 工事関係車両の搬入出の通行及び搬入出の出入口について、交通安全のため、車両誘導員（ガードマン）及び道路清掃員を配置すること。
- (6) 工事現場に監督員又は工事責任者を常駐させること。
- (7) 道路占用許可を得た場合を除き、周辺道路上に工事関係車両及び資材等を置かないこと。
- (8) 搬入出する工事用資材が路上に飛散しないように措置するとともに、砂泥等が散逸したときは、直ちに除去すること。
- (9) 安全対策に必要な標識又は安全柵（仮囲い）等を設置し、安全に配慮すること。
- (10) 前各号に掲げるもののほか、必要と認める安全対策について、寝屋川市の指示に従うこと。

（その他の安全対策に関する指針）

第 18 条 要領第 33 条の指針で定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 地盤及び<sup>のり</sup>法面に関する設計計画
  - ア 雨水その他の地表水をはけ面へ流さないこと。
  - イ 盛土をした地盤面に雨水等が浸透し、緩み、沈下又は崩壊が生じないように十分締固めを行うとともに、地盤に草木が腐食して滑り面とならないよう完全にこれを除去すること。
  - ウ 著しく傾斜している土地に盛土をする場合は、旧地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないよう段切り等の措置を行うこと。
  - エ 高さ 5 メートル以上の切土の<sup>のり</sup>法面が生じる場所は、高さ 5 メートルごとに幅 1.2 メートル以上の犬走りを設けること。
  - オ 高さ 3 メートル以上の盛土の<sup>のり</sup>法面が生じる場所は、高さ 3 メートルごとに幅 1.5 メートル以上の犬走りを設けること。

カ 切土の<sup>のり</sup>法面には芝張、種子吹付け等、盛土の<sup>のり</sup>法面には筋芝、石張、モルタル吹付け等、風化侵食対策を講じるものとする。

キ 犬走りはコンクリート等で仕上げ、土羽尻には表面排水施設を設置するとともに、排水施設が土砂に埋まらないよう措置すること。

ク <sup>のり</sup>法面の最上部には、土えん提を設け、雨水が<sup>のり</sup>面方向に流れないように勾配を逆に採ること。

## (2) <sup>のり</sup>法面排水施設等

ア 次に該当する場合は、<sup>のり</sup>法面排水施設を設置すること。

(7) <sup>のり</sup>法面の長さが排水施設が必要であると判断される程度に長くなる場合

(イ) がけ上の地表水を流下させる場合

(ロ) 切土するに当たり、湧水箇所又は湧水のおそれがある箇所がある場合

(ハ) 盛土する土地に地表水が集中する流路又は湧水箇所がある場

合

イ <sup>のり</sup>法面排水施設を設置した結果、地表水が集中する場合は、当該地表水を放流先まで支障なく排除するために必要な水路を設置すること。

## (3) 擁壁

ア 擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、練積み造又は崩れ石積み造等とすること。

イ 宅地造成工事規制区域外で設置される擁壁（都市計画法第 29 条第 1 項の許可を受けて設置される擁壁を除く。）のうち、地上からの高さが 2メートルを超えるものについては、あらかじめ建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条の規定による工作物の確認を受けること。

## (4) 鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造の擁壁の設計について

ア 擁壁を設計する場合は、安全性を確保するため、構造計算により次に掲げる事項について該当することを確認すること。

(7) 土圧、水圧及び自重等（以下「土圧等」という。）によって、擁壁が破壊されないこと。

(イ) 土圧等によって、擁壁が転倒しないこと。（安全率 1.5 以上 大地震時 1.0 以上）

(ロ) 土圧等によって、擁壁の基礎が滑らないこと。（安全率 1.5 以上 大地

震時 1.0 以上)

(e) 土圧等によって、擁壁が沈下しないこと。

イ 構造計算については、次に定める基準によること。

(7) 地上からの高さが 1メートルを超え 3メートル以下の場合で、土質資料が明確でない場合の設計条件は、次の数値を採用すること。

a 常時主働土圧係数 (K a) 0.5

b 基礎底面下の摩擦係数 ( $\mu$ ) 0.3

c 地表載荷重 (q) 実況値による。ただし、5 キロニュートン/平方メートル以上とする。

d 単位体積重量

鉄筋コンクリート (r c) 24 キロニュートン/平方メートル

無筋コンクリート (r c) 23 キロニュートン/平方メートル

背面土は実況に応じ、次表の数値を採用すること。

土質	単位体積重量
砂利又は砂	18 キロニュートン/平方メートル
砂質土	17 キロニュートン/平方メートル
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16 キロニュートン/平方メートル

e 基礎底面下の土の内部摩擦角 ( $\phi B$ ) 16 度以下

f 土圧の作用角度

仮想背面の場合 ( $\delta s$ ) 16 度以下

壁背面の場合 ( $\delta s$ ) 16 度 +  $\theta$  以下

g 擁壁地盤の長期許容支持力 建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 93 条の規定によること。

(i) 地上からの高さが 3メートルを超え 5メートル以下の場合、標準貫入試験及び粒度試験により宅地造成等規制法施行令(昭和 37 年政令第 16 号)第 7 条の別表第 2 及び別表第 3 の数値を採用し、その他の数値については、別途協議をすること。

(ii) 地上からの高さが 5メートルを超え 10メートル以下の場合、地震時の検討(水平震度 0.2)を行うこと。また、標準貫入試験、粒度試験及び

三軸圧縮試験又は一面せん断試験を行い、使用数値については、市長の指示に従うこと。

(イ) 三軸圧縮試験は、背面土については、予想される施工密度に締め固められた飽和土の供試体、基礎底面下の土については、乱さない試料による供試体の圧密排水試験（CD）とすること。

(ロ) <sup>のり</sup>法かつぎのある場合は、(イ)による試験を行い、クーロン公式又は試考くさび法等により計算すること。

ウ 擁壁の根入れ深さは、地上高さの 15 パーセント以上かつ 35 センチメートル以上とすること。ただし、擁壁前面に水路等がある場合は、市長の指示に従うこと。

エ 底版に突起を設ける場合の底版の長さについては、突起が無い場合に、常時の安全率が 1.0 以上確保できるように考慮して決定すること。突起の位置は、底版の中央部 3 分の 1 の範囲内とし、突起の高さは、底版幅の 10 パーセント以上 15 パーセント以下とすること。

オ アからエまでに掲げるもの以外の事項

(イ) 擁壁の水抜穴からの排水については、排水施設の設置を講ずること。

(ロ) 擁壁の水抜穴は、壁面積 3 平方メートル以内ごとに、内径 75 ミリメートル以上の耐水材料を用いて設置すること。

(ハ) 伸縮目地は、擁壁の長さの 10 メートルから 20 メートルごとに 1 箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁の高さが著しく異なる箇所又は擁壁の構造工法を異にする箇所は伸縮目地を有効に設け、基礎部分まで切断すること。

(ニ) 擁壁の屈曲する箇所は、隅角を挟む二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。二等辺の 1 辺の長さは、擁壁の高さが 3 メートル以下のものは 50 センチメートル、3 メートルを超えるものは 60 センチメートルとする。

(ホ) 擁壁を支持するため杭等を設ける場合は、擁壁から伝達される力が特に水平力に対して十分安全なものを使用すること。この場合、軽微な擁壁を除き、木杭及び R C 杭は認めないものとする。

(5) 練積み造の構造

ア 練積み造の擁壁の場合は、間知石練積み造、ブロック練積み擁壁のどちらでもよいものとし、組積材と裏込めコンクリートが一体となるように施工すること。ただし、高さ5メートルを超える練積み擁壁は、使用できないものとする。

イ 擁壁の構造については、次の表及び図を参考にする。

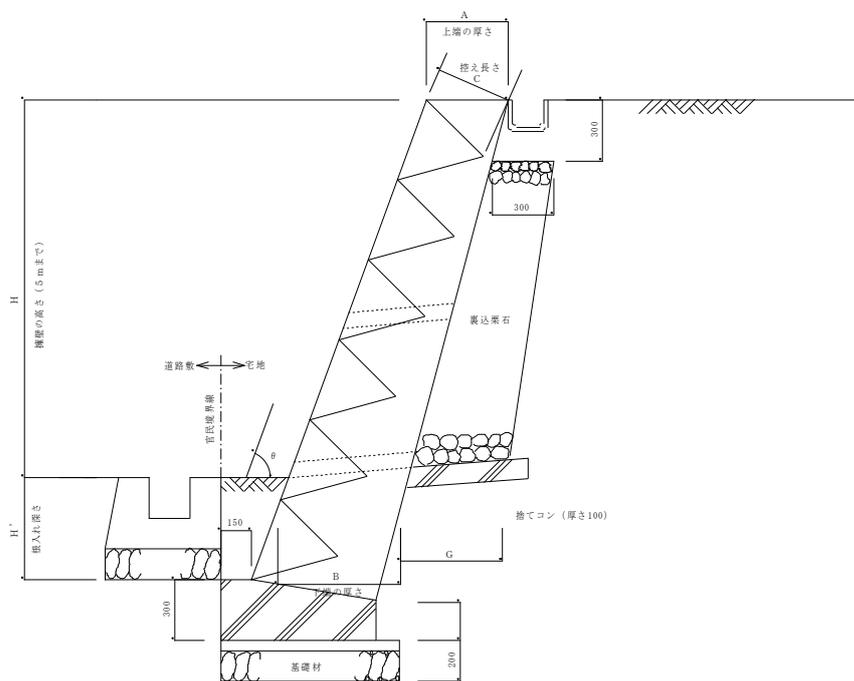
土質	上端の厚さ(センチメートル)	勾配(度)	下端の厚さ(センチメートル)	擁壁の高さ(メートル)	根入れ深さ	裏込栗石の厚さ
第2種	40	70～75	50	2以下	擁壁の高さの15パーセント以上。ただし、35センチメートル以上	切土の場合、30センチメートル以上。盛土の場合、擁壁の高さの20パーセント以上。ただし、50センチメートル以上
			70	2～3以下		
		65～70	45	2以下		
			60	2～3		
			75	3～4		
		65以下	40	2以下		
			50	2～3		
			65	3～4		
80	4～5					
第3種	70	70～75	85	2以下	擁壁の高さの20パーセント以上 ただし、45センチメートル以上	
			90	2～3		
		65～70	75	2以下		
			85	2～3		
			105	3～4		
		65以下	80	2～3		
			95	3～4		
120	4～5					

土質 第2種 真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの

第3種 その他の土質

練積み造の擁壁構造

(単位 ミリメートル)



※ 水抜き穴は、内径75ミリメートル以上の耐水材料を用いて、  
 全面積3平方メートル以内ごとに1箇所以上設置すること。  
 ※ C=控え長さは、いずれも30センチメートル以上とする。

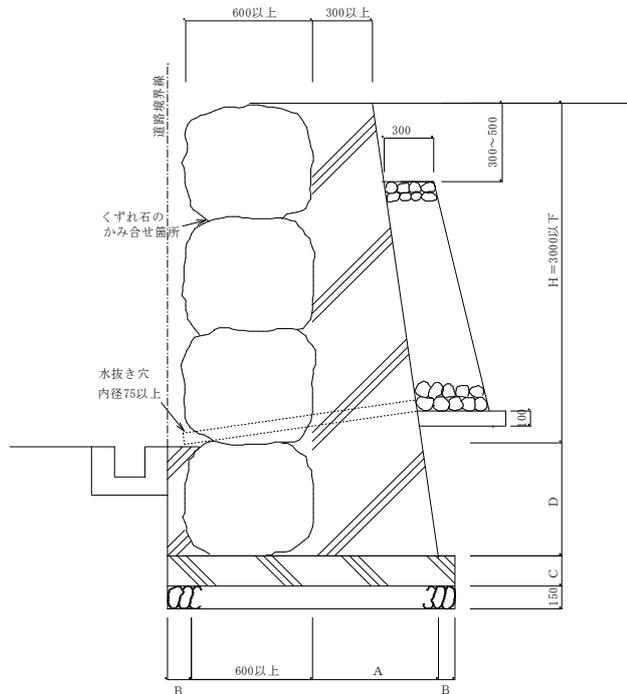
(6) 崩れ石積造の擁壁

- ア 高さは、3メートルを超えないこと。
- イ 基礎は、コンクリート等を用い安全なものとする。
- ウ 使用する石は、それぞれ控え長さ60センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁となるよう接続すること。
- エ 裏込めコンクリートの厚さは、30センチメートル以上とすること。
- オ 水抜き穴は、耐水材料製品で内径75ミリメートルのものを用いて、3平方メートルごとに1箇所以上設置すること。
- カ 擁壁の背面には、規定の栗石を入れること。
- キ 崩れ石積の設置は、道路側のみとする。
- ク 擁壁の構造については、次の表及び図を参考とすること。

	3種		2種	
	1メートルを 超え2メー トル以下	2メートルを 超え3メー トル以下	1メートルを 超え2メー トル以下	2メートルを 超え3メー トル以下
A	40	80～140	40	50～90
B	15	15～20	15	15～20
C	20	20～30	20	20～30
D	45	45～60	35	35～45
基礎地 耐力	100キロニュー トン／平方メ ートル	200キロニュー トン／平方メ ートル	100キロニュー トン／平方メ ートル	200キロニュー トン／平方メ ートル

注(1) 2メートルを超え3メートル以下の擁壁は、高さにより上記数値を中間補完すること。

注(2) 積載荷重に応じて裏面にコンクリート、栗石等を補強すること。



(委任等)

第19条 この指針に定める文書等の様式について必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

この指針は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成 28 年 7 月 15 日から施行する。

(経過措置)

2 この指針による改正後の寝屋川市開発事業に関する指導要綱における遵守すべき基本事項の技術指針の規定は、この指針の施行の日以後に行う開発事業の手続について適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前の例による。

# 寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等 に関する技術指針

## 寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等に関する技術指針

(趣旨)

第1条 この指針は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領(平成21年7月1日制定。以下「要領」という。)の施行に係る技術基準のうち、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の技術基準について定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この指針における用語の意義は、建築基準法(以下「法」という。)及び寝屋川市開発事業に関する指導要綱(以下「要綱」という。)によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 小世帯向け住戸 専有面積が40平方メートル以上65平方メートル未満の住戸をいう。
- (2) 単身者向け住戸 専有面積が25平方メートル以上40平方メートル未満の住戸をいう。
- (3) 小世帯向け・単身者向け共同住宅等 小世帯向け住戸又は、単身者向け住戸を一つでも含む共同住宅等をいう。
- (4) 建築主等 小世帯向け・単身者向け共同住宅等の開発事業者、建築主、所有者又は管理者をいう。

(建築計画等)

第3条 要綱第12条に規定する協議のうち、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の建築行為を行おうとする開発事業者とする協議は、次の各号に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 建築主等に対し、別表1の左欄に掲げる項目について、同表右欄に掲げる内容に適合するよう指導を行う。
  - (2) 開発事業が、別表2の左欄に掲げる項目について、同表右欄に掲げる内容に適合するよう指導を行う。
- 2 建築主等に対しては、前項の協議を行うに当たり、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の建築行為の計画及び管理体制を示した計画書2通に、次表に掲げる図書を添えて提出するよう求めるものとする。

図書の種類	特に明示すべき事項
付近見取り図	最寄りの交通機関の駅又は停留所及び目標となる地物
配置図	駐車施設又は駐輪施設の位置及び収容台数、駐車スペース及び駐輪スペースの配置並びにごみ集積場の位置及び大きさ
各階平面図	各室の用途、間取り、住戸専用面積、管理人室の位置
断面図	居室の天井の高さ
その他	市長が必要と認める内容

備考 要綱、要領等の規定により既に開発事業者から提出された図書によって表中の図書において示すべき事項が明らかな場合には、表中の図書の提出を省略することができる。

- 3 前2項の規定にかかわらず、建築しようとしている小世帯向け・単身者向け共同住宅等が高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の場合については、その都度、別に協議を行うものとする。
- 4 第1項及び前項に規定する協議が調った後に協議内容を変更しようとする建築主等に対しては、速やかにその変更した内容について市長に届け出るよう求めるものとする。

（工事完了届）

第4条 小世帯向け・単身者向け共同住宅等の建設工事に関する工事が完了した建築主等に対しては、速やかに届出書に管理規約の文案を添えて提出するよう求めるものとする。

（維持管理）

第5条 建築主等に対しては、小世帯向け・単身者向け共同住宅等が常に別表1及び別表2の規定に適合するよう維持管理を行うよう求めるものとする。

- 2 建築主等に対しては、小世帯向け・単身者向け共同住宅等を第三者に転売、譲渡又は転貸する場合には、別表1及び別表2の規定が引き続き遵守されるよう必要な措置をとるよう求めるものとする。
- 3 建築主等に対して、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の維持管理の状況に関して報告を求めることがある。

(雑則)

第6条 この指針に定める文書等の様式及びこの指針の施行に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成21年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この指針は、この指針の施行の日以後に、次に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める手続きを行う開発事業に適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前による

(1) 大規模開発事業 寝屋川市開発事業に関する指導要綱第6条第1項の規定による開発事業事前調査書の提出

(2) 一般開発事業 寝屋川市開発行為に関する指導要綱第7条第1項の規定による開発事業事前協議申請書の提出

(3) 小規模開発事業 寝屋川市開発行為に関する指導要綱第11条の規定による小規模開発事業協議申請書の提出

附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成28年7月15日から施行する。

(経過措置)

2 この指針による改正後の寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等に関する技術指針の規定は、この指針の施行の日以後に行う開発事業の手続について適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前による。

別表1 (第3条第1項第1号関係)

審査項目	審査内容
駐車・駐輪施設	要領第18条第2項関係別表1参照
集配送車の駐停車スペースの確保	前面道路に面する場所に集配送車の駐停車スペース設置に努めること。

緑地面積	要領第 15 条に規定するところに従い緑地を設置すること。
管理人室	小世帯向け・単身者向け共同住宅等の管理業務を行うに当たり必要とされるカウンター、窓その他の設備を有する管理人室を設置すること。(20 戸未満は除く)
ごみ集積場	要領第 10 条第 2 項に規定するところによりごみ集積場を設置すること。

別表 2 (第 3 条第 1 項第 2 号関係)

審査項目	審査内容
管理人の選定	管理人として選定された個人または法人にあつては、管理体制に関する承諾書（実印及び印鑑証明書添付）を提出すること。
管理体制	小世帯向け・単身者向け共同住宅等の管理人室に管理人を常駐させること。ただし、不在の時間帯についても管理人による管理と同等の管理が認められる場合はこの限りではない。
管理人の表示	小世帯向け・単身者向け共同住宅等の見やすい場所に、管理人の氏名及び連絡先などを記載した表示板を設置すること。また、記載内容に変更が生じた場合は速やかに変更すること。
入居規則等の作成等	次の各号に掲げる項目を示した入居規則等を作成し、入居者に遵守するよう指導すること。 (1) 自動車、バイク等の路上駐車をしないこと。 (2) ごみ集積場は常に清潔に保つとともに、ごみは定められた収集日に指定の場所に出すこと。 (3) 騒音や悪臭等、近隣への迷惑行為を行わないこと。 (4) 前 3 号に掲げるもののほか、建築主等と近隣住民との間で交わされた約束事項を遵守すること

# 寝屋川市ぱちんこ屋等に関する技術指針

## 寝屋川市ぱちんこ屋等に関する技術指針

(趣旨)

第1条 この指針は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領(平成21年7月1日制定。以下「要領」という。)の適用に係る技術基準のうち、ぱちんこ屋等の開発等に係る技術基準について定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この指針における用語の意義は、建築基準法(以下「法」という。)及び寝屋川市開発事業に関する指導要綱(以下「要綱」という。)によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) ぱちんこ屋等 ぱちんこ屋及びこれに類する遊技場をいう。
- (2) 建築主等 ぱちんこ屋等の開発事業者、建築主、所有者又は管理者をいう。

(建築主の責務)

第3条 ぱちんこ屋等の新築をしようとする者に対しては、当該建築物及び看板類の意匠、形態及び設置場所について、寝屋川市景観条例(平成22年寝屋川市条例第7号)及び寝屋川市屋外広告物条例(平成26年市条例第31号)に基づき、良好な環境の保全を阻害しないよう求めるものとする。

(建築等の同意)

第4条 ぱちんこ屋等の新築をしようとする者に対しては、あらかじめぱちんこ屋等新築等同意申請書(以下「同意申請書」という。)に次の各号に掲げる書面を添付して提出し、市長の同意を得るよう求めるものとする。

- (1) 付近見取り図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) ぱちんこ屋等の建築の計画を示す書面

2 前項の申請は、要綱第7条第1項に規定する開発事業事前協議申請書と同時に行うよう求めるものとする。この場合において、同意申請書に添付する図書は、開発事業事前協議申請書に添付する図書と兼ねることができる。

3 同意申請書の提出があったときはこの内容を審査し、当該申請書の提出のあった日の翌日から起算して90日以内に、同意又は不同意の決定を行い、当該

申請者に対し、ぱちんこ屋等新築等同意(不同意)決定通知書により、不同意のときはその理由を付して通知するものとする。

(同意の基準)

第5条 前条の同意は、申請のあった開発事業の内容が次の各号のすべてに該当するよう努めるものとする。ただし、同意を行ったとしても良好な都市環境の保全及び形成を害しないと市長が特に認める場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域が都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第二種住居地域又は準住居地域内でないこと。
- (2) 開発区域が別表第1に規定する施設に係る敷地の周囲100メートル(当該施設の敷地が都市計画法第8条第1項第1号に掲げる商業地域にある場合にあっては、当該施設の敷地の周囲50メートル)以内の区域でないこと。
- (3) 開発区域が通学路の両側それぞれ50メートル以内の区域でないこと。

2 第1項の同意は、寝屋川市土地利用等調整協議会の議を経て行うものとする。

(工事完了届)

第6条 ぱちんこ屋等の新築に関する工事が完了した建築主等に対しては、その旨を速やかに市長に届け出るよう求めるものとする。

(勧告等)

第7条 建築主等がこの指針の規定に反する場合には、建築主等に対して必要な措置を講じるよう指導するものとする。

(雑則)

第8条 この指針に定める文書等の様式及びこの指針の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成21年7月1日から施行する。

(経過措置)

この指針は、この指針の施行の日以後に、次に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める手続きを行う開発事業に適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前による。

- (1) 大規模開発事業 寝屋川市開発事業に関する指導要綱第6条第1項の規

定による開発事業事前調査書の提出

(2) 一般開発事業 寝屋川市開発行為に関する指導要綱第7条第1項の規定による開発事業事前協議申請書の提出

(3) 小規模開発事業 寝屋川市開発行為に関する指導要綱第11条の規定による小規模開発事業協議申請書の提出

#### 附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成28年7月15日から施行する。

(経過措置)

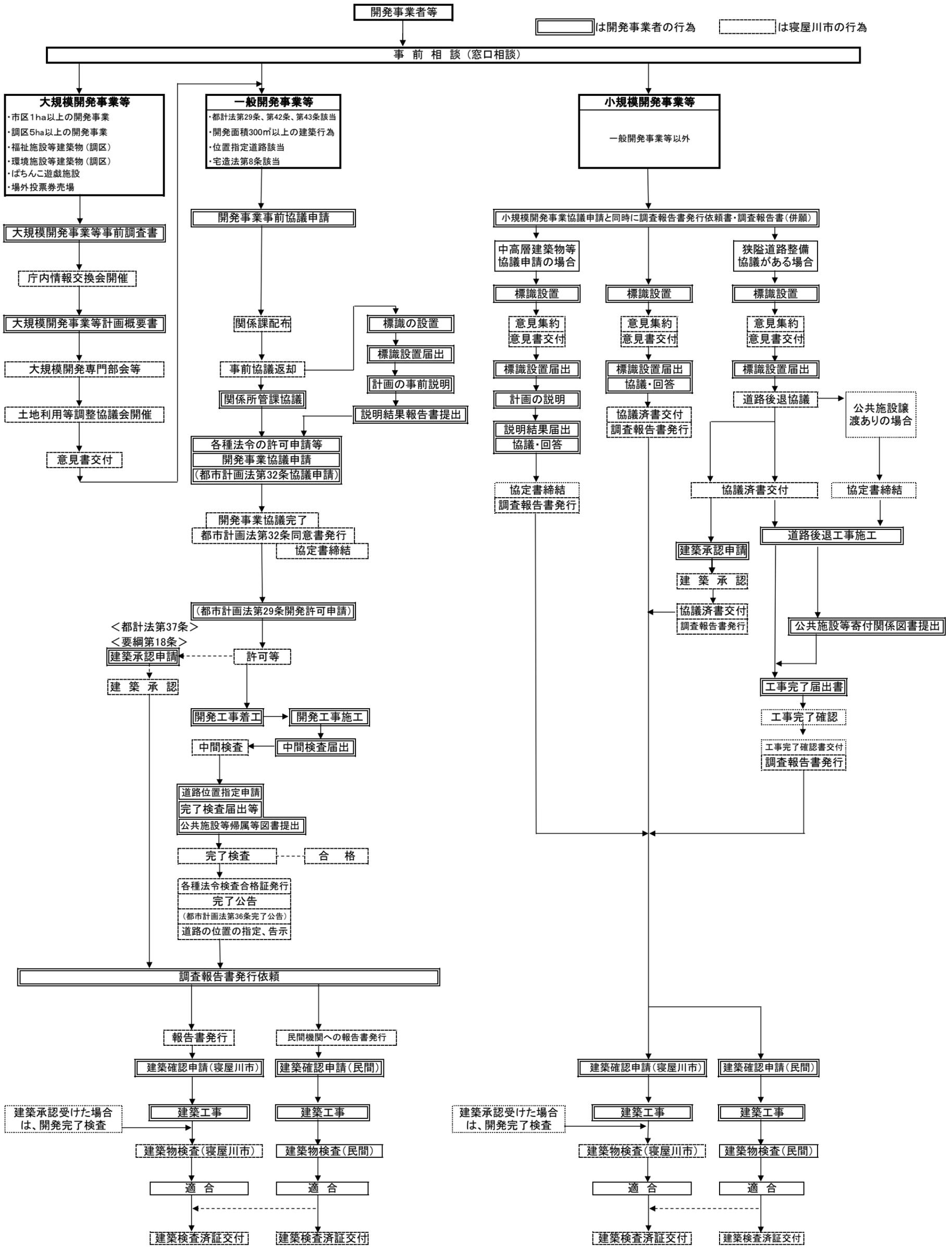
2 この指針による改正後の寝屋川市ぱちんこ屋等に関する技術指針の規定は、この指針の施行の日以後に行う開発事業の手続について適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前による。

#### 別表 第1 (第5条第1項第2号関係)

- |   |
|---|
| <p>1 学校 (学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校又は同第134条第1項に規定する各種学校のうち主として外国人の幼児、児童、生徒等に対して教育を行うものをいう。)</p> <p>2 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条第1項に規定する保育所をいう。</p> <p>3 病院 (医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院をいう。)又は診療所 (同条第2項に規定する診療所のうち、患者を入院させるための施設を有するものに限る。)</p> |
|---|

## 寝屋川市開発事業に関する指導要綱申請手続

# 1 寝屋川市開発事業等の手続に関する流れ



(備考欄)  
 ※1 調査報告書発行依頼書及び調査報告書(併願): 指定確認検査機関に建築確認申請を提出する場合  
 ※2 中高層建築物等: 一低専・軒高7m超or地上3F以上・近商・商業地域一高さ12m超・その他地域一高さ10m超及び小世帯向け(40㎡~65㎡未満)・単身者向け(25㎡~40㎡未満)の住戸を一つでも含む共同住宅等  
 ※3 狭隘道路等: 公道で建築基準法第42条第2項扱いの道路  
 : 2項道路後退整備=中心から2.35m又は対側から4.35m、原則建築確認は行わない

## 2 各申請図書に関する共通事項

- ① 設計図面を除き図書の大きさはすべてA4版大とし、設計図書等は屏風折りとしてA4版大に統一してください。
- ② 申請書類等は、ファイル等をもちいて整理し、設計図書にはそれぞれ見やすい場所に図書名を記入し、口取紙等により見出しを付けて提出してください。

## 3 開発事業事前協議申請書

<事前協議に必要な添付図書>

- ① 開発事業事前協議申請書(第2号様式)の提出部数は、原則として正1部、副15部とし、その添付図書は、次のとおりとします。なお、下記の事項が、開発事業の計画、開発区域が含まれる場合又は、隣接する場合は、その部数を追加してください。(複数該当する場合は加算してください。)
  - ・専用住宅で3戸以上の場合 1部
  - ・合併浄化槽を設置する場合 1部
  - ・集会所設置、隣接又は開発区域に自治会館がある場合 2部
  - ・福祉施設の場合 1部
  - ・医療施設の場合 1部
  - ・青少年育成に関する施設を設置する場合 1部
  - ・過密住宅地区の区域内 1部
  - ・大規模開発の場合 3部
 (本市土地利用等調整協議会設置要綱に該当した開発行為の場合)

添付図書	明示事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
開発区域位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺2500分の1の白地図を使用
地籍図(公図)	・法務局に保管されている原図を最近に模写したもの ・開発区域を黄色で縁取り、里道を赤色、水路を青色で着色し、転写年月日を記入
現況図	・開発区域の境界(朱線で記入)し、隣接地も含めて土地の地番、形状、地盤高を詳しく表示
土地利用計画図	・開発区域の境界(朱線で記入)、予定建築物の用途、面積、駐車場等を明記 ・公園、緑地等の設置があるときは、その設置を明記
排水計画平面図	・排水の流末(既存の排水路)まで明記
現況縦横断図	・隣接地も含めて土地の形状、地盤高を詳しく表示

造成計画平面図及び計画縦横断面図	・造成計画部分（切土又は盛土の色別）を明記し、造成計画がないときは、現況縦横断面図に「造成計画なし」と明記
工事中運搬経路図	・幹線道路までに至るまでの工事の搬入、搬出車両の経路を明記
現況写真	・開発区域の現況を詳細に撮影（カラーコピー可）
現況写真方向図	・現況写真の撮影方向を明記
予定建築物の各図面	・予定建築物の各階平面図、立面図、断面図
日影図	・中高層建築物の場合のみ添付
テレビ電波障害予測地域図	・中高層建築物で12mを超える建築物の場合のみ添付 ・机上で予測したテレビ電波障害範囲図
その他の必要な図書	・その他必要と認める図書

図面の作成にあたっては、P97の別紙各申請図面の作成要領を参照

#### <事前協議返却>

- ① 事前協議の図書をもとに関係所管課及び関係機関が現地調査を行い、その結果、開発事業に関する指導事項を集約して返却しますので、開発事業者はその指導事項に基づいて関係所管課及び関係機関並びに関係者と協議を行ってください。
- ② 事前協議返却後は、速やかに標識（第4号の2様式）を現況図に示した場所（本市で指定）の付近に設置し、設置後は標識設置届出書（第4号様式）を提出してください。

添付図書	明示事項
開発区域位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺2500分の1の白地図を使用
現況図	・設置場所を明記（図面縮小可）
標識設置の写真	・遠景と近景の写真を添付、近景は文字がわかるもの（カラーコピー可）

#### 4 開発事業協議申請

- ① 開発事業者は事前協議の返却後、関係所管課及び関係機関並びに関係者との協議が完了したときは、開発事業協議申請書を本市に提出してください。
- ② 開発事業協議申請書（第6号様式）の提出部数及び添付図書は、次のとおりとします。

提出部数 : 正本1部 副本1部

添付図書 : 開発事業協議申請書及び添付順序

図書の名称		留意事項
1	開発区域に含まれる地域の名称一覧表	・(第8号様式) 地番の若い順に町名、地番、地積(公簿)、所有者、その他の権利者を記入し、申請書と割印すること。
2	都市計画法第32条による協議について	・(第6号の2様式) 都市計画法第29条許可申請が必要な開発事業の場合のみ添付
3	道路の位置の指定(変更・廃止)申請書	・寝屋川市建築基準法施行細則第4条又は第4条の2に基づく申請が必要な場合のみ添付
4	委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること。
5	申請者の印鑑証明書 資格証明書	・申請書受付日から3ヶ月以内のもの ・法人の場合は資格証明書も添付すること。
6	設計説明書(その1) (その2) (その3)	・(第9号様式) ・(第9号の2様式) 該当ない場合でも「該当なし」と記入し添付すること。 ・(第9号の3様式) //
7	緊急連絡先	・(第9号の4様式) 開発工事の緊急連絡先
8	協議経過書	・(第9号の5様式) 事前協議をした関係所管課及び関係機関並びに関係者との協議内容の経過書
9	事前説明結果報告書	・(第5号様式) 要綱第9条による説明を行った内容の結果報告書
10	権利者の同意書  印鑑証明書 資格証明書	・(第9号の6様式) 開発区域内及びその関連工事の区域内の土地又は建築物についての権利者の同意書 ・申請書受付日から3ヶ月以内のもの ・法人の場合は資格証明書も添付すること。
11	その他の権利者の同意書(承諾書)  印鑑証明書 資格証明書	・開発区域及びその関連工事の区域の土地、建築等の登記簿謄本の乙に記載されている権利者の同意書 ・私道関係権利者、その他権利者等の承諾書 ・申請書受付日から3ヶ月以内のもの ・法人の場合は資格証明書も添付すること。
12	水利権者の同意書	・排水の放流に伴い影響を受ける水路等の水利関係団体及び管理者等の同意書

13	給水施設の同意	・本市上下水道局と協議をし、その完了した図書の写しを模写したもの（着色すること）	
14	消防署の同意	・消防署と協議をし、その完了した内容	
15	登記簿謄本	・申請書受付日から3ヶ月以内のもの	
16	地籍図（公図）	・法務局備え付けの公図を模写し、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で明確にし、必ず転写年月日を記名すること	
17	掘削及び占用許可書	・公共施設を掘削又は占用する場合に必要（関係者と協議を行い、やむを得ないときは、その指示による）（原本照合を必要とする）	
18	開発区域位置図	P97の別紙各申請図面の作成要領参照	
19	現況図	〃	
20	土地利用計画図	〃	
21	造成計画平面図	〃	
22	造成計画断面図	〃	
23	排水計画平面図	〃	
24	給水計画平面図	〃	
25	がけ及び擁壁の断面図	〃	
26	排水施設構造図	〃	
27	流末水路構造図	〃	
28	道路計画縦断図	〃	
29	下水道計画縦断図	〃	
30	道路計画横断図	〃	
31	公園計画図平面図	〃	
32	公園計画縦断図	〃	
33	公園施設構造図・ 仕様書	〃	
34	緑地等の平面図等	〃	
35	ごみ集積場構造図	〃	
36	学校施設構造図		
37	その他公益施設構造図		
38	開発区域求積図	〃	
39	公共施設用地求積図	〃	
40	防災計画平面図		
41	防災施設構造図	〃	
42	日影図	〃	
43	予定建築物の概要、各階平面図、求積図等	〃	

44	水利計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水利計算により下水道施設及び水防災施設の構造を決定すること</li> <li>・なお、集水区域を添付すること</li> </ul>
45	擁壁構造計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じ土質試験結果報告書を添付すること（がけの安定計算も含む）</li> </ul>
46	官民有地境界 明示指令書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行区域内及びその周辺に道路、水路、河川、里道等、公共施設が接している場合は必要</li> <li>・原本のとおり朱線を模写すること（原本照合を必要とする）</li> </ul>
47	都市計画施設 明示指令書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画施設が含まれている場合は必要</li> <li>・原本のとおり朱線を模写すること（原本照合を必要とする）</li> </ul>
48	工事用運搬経路図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路に至るまでの工事の搬入、搬出車両の経路を記入</li> </ul>
49	開発事業対策図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事中における安全対策を記載したもの</li> </ul>
50	電波障害調査報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層建築物で1.2mを超える建築物の場合は、机上のテレビ電波の受信障害が予想範囲図を添付</li> <li>・1.5mを超える建築物の場合は、現地でのテレビ電波の受信状況の現地調査報告書を添付</li> </ul>
51	管理計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小世帯向け・単身者向け共同住宅等に関する技術指針に定めた事項を明記した図書</li> </ul>
52	管理人承諾書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小世帯向け・単身者向け共同住宅等の計画の場合</li> </ul>
53	現況写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の現況を詳細に撮影（カラーコピー可）</li> </ul>
54	現況写真方向図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況写真の撮影方向を示すこと</li> </ul>
55	その他の必要な図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他市長が必要と認めた書類、図面</li> </ul>

図面の作成にあたっては、P97の別紙各申請図面の作成要領を参照

## 5 小規模開発事業協議申請

<小規模開発事業協議に必要な添付図書>

- ① 小規模開発事業協議申請書（第7号様式）の提出部数は、原則正1部、副1部とし、その添付図書は次のとおりとします。

申請図書（基本）

作成図書	留意事項
小規模開発事業協議 申請書	(第7号様式)
委任状	他人に申請手続きを委任する場合に添付し、委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
地籍図（公図）	法務局の公図をコピーし、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で着色し、必ず転写年月日を記名すること。申請地が端の場合、隣地の公図も添付すること
位置図	P97の別紙各申請図面の作成要領を参照
現況図	〃（既存建築物がある場合は延べ床面積記入のこと）
現況縦横断図	〃
道路横断図	〃
土地利用計画図	〃
排水計画平面図	〃
予定建築物の図面	〃
求積図	〃（地積測量図で代用できる場合もあります）
現況写真	開発区域の宅地、現況家屋、排水施設、区画がわかる写真（カラーであれば、焼き付け、ポラロイド、デジカメプリントを問いません）
※参考図書	以下の図書がある場合参考図書として添付願います 地積測量図、道路・水路明示、占用許可等の写し

◎ 必要に応じて作成が必要な図書

図書の名称	留意事項
調査報告書発行依頼書及び 調査報告書	指定確認検査機関に建築確認申請する場合（戸数分）
土地登記簿謄本	用地の無償譲渡がある場合、又は建替えであることを証明する必要がある場合
建物登記簿謄本	建替えであることを証明する必要がある場合
日影図	予定建築物が中高層建築物の場合
テレビ電波障害調査報告書 （机上図）	予定建築物が中高層建築物で高さが12mを超える場合
造成計画平面及び 計画縦横断図	開発区域が宅地造成工事規制区域内の場合

- ※ 建替えであることを証明する必要がある場合や用地の無償譲渡がある場合、土地登記簿謄本（要約書）又はその写し（写しの場合原本照合しますので原本も必ず持参してください）を提出願います。
- ※ 机上でのテレビ電波障害範囲図提出又はテレビ電波障害対策済の場合、対策済を証明する図書の写しを提出願います。

その他必要な書類

図書の名称	留意事項
埋蔵文化財発掘届出書	埋蔵文化財地域内の場合 別紙2部
地区計画届出書	地区計画区域内の場合 別紙1部
建設リサイクル法届出書	届出に該当する場合 別紙1部
特定施設設置工事事前協議書	大阪府福祉のまちづくり条例事前協議対象の場合 別紙正副各1部
景観計画区域行為届出書他	届出に該当する場合 別紙正副各1部

## 6 事前説明結果報告書

- ① 事前説明結果報告書（第5号様式）の添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	明示事項
計画建築物の概要	・事業者、建築場所、用途、建物位置、敷地面積、接道、駐車台数等を明記した概要書、土地利用計画図など
工事の安全対策 計画書	・工事予定期間／作業時間／休業日／作業方法／工事車両の運行計画及び安全対策／騒音・振動・ほこり対策／工事中の安全対策／工事期間中の連絡先等を明記
説明範囲図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・説明範囲線を朱線で縁取り、説明した所を黄色で着色 ・縮尺を明記
自治会への 説明経過書	・自治会への説明とその対応の議事録（できる限り詳細に明記すること）
事前説明報告書	・関係住民への説明とその対応の議事録（できる限り詳細に明記すること）
工事協定書等	・自治会又は関係住民と協定書、覚書等を締結した場合
※説明会を実施した場合は、下記の図書も添付すること	
地元説明案内文	・地元に配布した案内チラシ
配布範囲図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・配布した説明した所を黄色で着色 ・縮尺を明記
説明会使用図書	・説明会に使用した図書

説明会出席者名簿	・出席者の記帳を行った場合
説明会結果報告書	・説明会において説明した内容とその対応の議事録（できる限り詳細に明記すること）
その他の必要な図書	・その他必要と認める図書

## 7 農業委員会への届出

- ① 開発事業予定地が農地で農地転用が必要なものについては、本市において開発事業協議申請書提出後、農業委員会へ届出を行ってください。ただし、都市計画法第 29 条第 1 項による開発許可が必要なものについては、その許可書を添付して農業委員会へ届出又は許可申請を行ってください。

なお、工事着手については、転用届の受理通知書発行後又は転用許可後となります。

## 8 小規模開発事業の協議方法

- ① 申請の受付

受付の際、小規模開発事業協議申請書と同時に、調査報告書発行依頼書及び調査報告書を提出してください。

- ② 協議済書の交付（基本）

関係所管課から意見集約を行い、意見を記した意見書（A 3 版）を交付しますので、開発事業者は、その意見をもとに関係所管課と協議を行い、その結果を記した回答書及び標識設置届出書を提出して下さい。なお、標識は市ホームページから様式をダウンロードすることとし、申請受付の際に小規模開発事業申請の台帳番号を確認いただき、標識に必要な事項を記したのち、開発区域内の見やすい場所に設置をして下さい。

（意見書交付後の基本的な流れ）

- ① 関係所管課からの意見書（A 3 版）の受理
- ② 意見に対して関係所管課との協議
- ③ 回答書及び標識設置届出書（標識設置状況写真含む）の提出
- ④ 協議済書の受理及び調査報告書の受理
- ⑤ 工事完了届出書の提出
- ⑥ 工事完了確認書の受理

（基本的な必要図書）

作成図書	留意事項
小規模開発事業協議回答書 （第 10 号様式）	関係所管課からの意見に対する開発事業者の回答と工事完了届提出を確約する図書

予定建築物の概要標識(第4号の3又は4号の4)の写真	標識設置状況写真(標識記載事項が判読できる近景、開発区域内に設置していることが確認できる遠景の2枚程度)
※その他	協議担当者が必要と認めた書類又は図面

③ 協定書の締結の場合

中高層建築物等及び、道路後退整備が必要で公共施設等の譲渡がある小規模開発事業の協議については、関係所管課から意見集約を行い、意見を記した意見書を交付しますので、開発事業者は、その意見をもとに関係所管課と協議を行い、その結果を記した回答書を作成して下さい。協議が調った場合、一般開発事業と同様の手続きを経て、協定書の締結を行います。

9 中間検査(小規模開発事業は除く。)

- ① 中間検査は、原則として毎週水曜日に行いますので、火曜日の午前中までに中間検査申出書(第18号様式)を提出して下さい。
- ② 中間検査申出書の提出部数は、正副各1部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	明示事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
開発区域位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺2500分の1の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
造成平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照
排水平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照
工事写真	・現況から掘削、据付、型枠、打設、完了に至るまでの各工程毎に詳細に撮影し、検尺写真も添付すること ・A4版アルバムにて整理すること(カラーコピー可)

図面の作成にあたっては、P97の別紙各申請図面の作成要領を参照

10 工事完了検査

- ① 工事完了検査は、原則として毎週水曜日に行いますので、火曜日の午前中までに完了届出書(第16号様式)を提出して下さい。
- ② 工事完了届出書の提出部数は、原則として正本1部、副本5部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	明示事項・留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること。

開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色</li> <li>・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用</li> </ul>
新旧地番対照表	(第 16 号の 2 様式)
協定書の写し	・要綱第 14 条第 1 項による協定書のすべての写し
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
造成完了平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)
排水完了平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)
公園施設図	・別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)
工事完了写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況から掘削、据付、型枠、打設、完了に至るまでの各工程毎に詳細に撮影し、検尺写真も添付すること</li> <li>・A 4 版アルバムにて整理すること (カラーコピー可) (正本のみに添付)</li> </ul>
その他の必要な図書	その他市長が必要と認めた書類、図面

図面の作成にあたっては、P97 の別紙各申請図面の作成要領を参照

- ③ 新設道路を整備した場合は、必要に応じて道路舗装のコア抜き検査を行います。

## 11 小規模開発事業協議における工事完了確認

開発事業が完了しましたら、必要に応じ現場立ち会いのもと確認を行いますので、工事完了届出書 (第 16 号様式) を提出してください。その際の提出図書は次のとおりとします。

<協議済書に基づく場合>

(工事完了確認提出図書)

作成図書	留意事項
工事完了届出書	(第 16 号様式)
工事写真 (A 4 版アルバム)	<p>着工からしゅん工までを整理して下さい。</p> <p>下記の指示事項のうち、必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 2 項道路後退確認等</li> <li>イ 開発区域、区画割等</li> <li>ウ 道路、排水施設等</li> <li>エ 駐車場、駐輪場等</li> </ul>

(協定書に基づく場合)

### 公共施設の譲渡提出図書

添付図書	留意事項
公共公益施設の無償譲渡 (寄付) 申込書	<p>(第 23 号様式)</p> <p>他人に申請手続きを委任する場合に添付し、委任</p>

正 本	委任状  新旧地番対照表 開発区域位置図 地籍図 登記簿謄本 地積測量図 土地利用計画図 公共施設の詳細図 公共施設用地求積図	を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること。  本市が販売する縮尺 2500 分の 1 白地図 分筆前および分筆後 分筆後の登記簿謄本
副 本 1	開発区域位置図 地籍図  登記承諾書 印鑑証明書 資格証明書 住民票又は法人登記簿謄本 地積測量図 譲渡地の写真	本市が販売する縮尺 2500 分の 1 白地図（2 部） 法務局の公図をコピーし、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で明確にし、必ず転写年月日を記名すること 本市で配布します（2 部）  法人の場合 大阪府以外の場合
副 本 2	開発区域位置図	本市が販売する縮尺 2500 分の 1 白地図

## 12 テレビ電波障害経過報告書

- ① テレビ電波受信障害経過報告書（第 25 号様式）の提出部数は、原則として正本 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。
- ② 工事完了届出書と同時に本市に提出してください。

添付図書	明示事項・留意事項
対策区域図	・既設電波受信障害対策エリアと今回電波受信障害対策エリアを着色すること

配線ルート図	・電波受信障害対策した基地局からの配線ルート図
施設管理者等	・電波受信障害対策施設の維持管理者及び連絡先
その他の必要な図書	・その他市長が必要と認めた書類、図面

### 13 公共公益施設の譲渡及び移管

- ① 工事完了届出書と同時に本市に提出してください。
- ② 公共公益施設無償譲渡（帰属又は寄付）申込書（第 23 号様式）に必要な添付図書は、次のとおりとします。

添付図書		留意事項
正本	開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色</li> <li>・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用</li> </ul>
	地籍図（公図）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分筆後の地籍図（公図）</li> <li>・法務局備え付けの公図を模写し、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で明確にし、必ず転写年月日を記名すること</li> </ul>
	登記承諾書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・※2部必要（本市で配布）</li> </ul>
	登記簿謄本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設の土地の登記簿謄本</li> <li>・所有権以外の権利が登記されている場合は、その抹消をした登記簿謄本</li> </ul>
	印鑑証明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検査済交付日から3ヶ月以内のもの</li> </ul>
	資格証明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人の場合は資格証明書も添付すること</li> <li>・検査済交付日から3ヶ月以内のもの</li> </ul>
	住民票又は 法人登記簿謄本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が大阪府以外の場合</li> </ul>
	地積測量図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2部必要</li> <li>・公共公益施設に係る地積測量図の写し</li> </ul>
	竣工写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡部分に係る公共施設（用地）を撮影したもの</li> </ul>
副本	新旧地番対照表	(第 16 号の 2 様式)
	開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色</li> <li>・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用</li> </ul>
	地籍図（公図）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分筆後及び分筆前の地籍図（公図）</li> <li>・法務局備え付けの公図を模写し、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で明確にし、必ず転写年月日を記名すること</li> </ul>
	地積測量図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設に係る地積測量図の写し</li> </ul>
	土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別紙各申請図面の作成要領参照</li> </ul>

	造成完了平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
	排水完了平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
	公園施設図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
	農地転用届出書	・農地転用届出書の写し
副本	開発区域位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用

- ③ 法定外公共施設（里道・水路等）表示登記依頼書（第 23 号の 2 様式）に必要な添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	明示事項・留意事項
開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色</li> <li>・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用</li> </ul>
現況図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事施行前の現況図</li> <li>・里道、水路等の形状を明記</li> </ul>
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（朱線で記入）、予定建築物の用途、面積、駐車場等を明記</li> <li>・公園、緑地等の設置があるときは、その設置を明記</li> </ul>
地籍図（公図）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法務局備え付けの公図を模写し、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で明確にし、必ず転写年月日を記名すること</li> </ul>
土地所在図 地積測量図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法務局に備え付けの土地所在図・地積測量図を法務局所定の様式にて作成し、作製者の住所、記名、作成日付を記入したもの</li> <li>・表示登記される部分の地番は無記入</li> </ul>
大阪府 32 条同意書の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第 32 条による協議（同意）の写し（大阪府）</li> </ul>
本市 32 条同意書の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第 32 条による協議（同意）の写し（本市）</li> </ul>
従前の公共施設用地求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の里道、水路等の求積図</li> </ul>
新たな公共施設用地求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな公共施設の求積図（里道、水路等を区分すること）</li> </ul>
明示指令書の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の公共施設の明示指令書の写し（原本のとおり朱線を模写すること）</li> </ul>
境界鉾写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積測量図と照合できる境界鉾を撮影した写真</li> </ul>
全景写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・表示登記する部分を含む開発区域の全景写真</li> </ul>
写真方向図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界鉾、全景を撮影した方向を示すこと</li> </ul>
その他の必要な図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他市長が必要と認めた書類、図面</li> </ul>

図面の作成にあたっては、P97 の別紙各申請図面の作成要領を参照

#### 14 公共公益施設の管理引き継ぎ

- ① 工事完了届出書と同時に本市に提出してください。
- ② 公共公益施設管理引継書(第 24 号様式)に必要な添付図書は、次のとおりとします。

##### 【共通事項】

添付図書	留意事項
公共公益施設引継調書	※（以下に記載）
協定書の写し	・要綱第 14 条第 1 項による協定書の全ての写し
開発区域位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
地籍図（公図）	・法務局備え付けの公図を模写し、里道を赤色、水路を青色、開発区域を黄色で明確にし、必ず転写年月日を記名すること
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
造成完了平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
排水完了平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
地積測量図	・公共公益施設に係る地積測量図の写し
その他必要と認める図書	※（以下に記載）

※について

##### 【道路施設の引き継ぎ】

添付図書	留意事項
道路施設引き継ぎ調書	（第 24 号様式別紙調書）
道路完了縦断図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
道路完了横断図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）
道路施設構造図	・側溝、集水桝、取付管、すみ切り等の構造詳細図面を添付 ・別紙各申請図面の作成要領参照
明示指令書の写し	・従前の公共施設の明示指令書の写し （原本のとおり朱線を模写すること）

##### 【下水道施設の引き継ぎ】

添付図書	留意事項
下水道施設引き継ぎ調書	（第 24 号様式別紙調書）
排水施設縦断図	・別紙各申請図面の作成要領参照（実測数値を記入）

排水施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水施設構造詳細図 (開渠、暗渠、落差工、吐口、人孔、汚水処理場、集水桝汚水桝等)</li> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> </ul>
流末水路構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>放流される水路、河川等、放流口の排水施設の構造詳細図</li> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> </ul>
明示指令書の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前の公共施設の明示指令書の写し (原本のとおり朱線を模写すること)</li> </ul>

#### 【公園施設の引き継ぎ】

添付図書	留意事項
公園施設引き継ぎ調書	(第 24 号様式別紙調書)
公園平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> </ul>
公園縦断図	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> </ul>
公園施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園施設構造詳細図 (排水施設、境界壁、フェンス、公園灯、散水栓、車止め、緑地等)</li> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> <li>各遊具の施設構造図</li> </ul>
明示指令書の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前の公共施設の明示指令書の写し (原本のとおり朱線を模写すること)</li> </ul>

#### 【ごみ集積場の引き継ぎ】

添付図書	留意事項
公益施設 (ごみ集積場) 引き継ぎ調書	(第 24 号様式別紙調書)
ごみ集積場構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> </ul>
ごみ集積場竣工写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ集積場を撮影したもの</li> </ul>

#### 【学校施設等の引き継ぎ】

添付図書	留意事項
公益施設 (学校施設等) 引き継ぎ調書	(第 24 号様式別紙調書)
学校施設等構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)</li> </ul>
学校施設等竣工写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校施設等の施設整備したものを撮影したもの</li> </ul>

【その他公共公益施設の引き継ぎ】

添付図書	留意事項
公共公益施設（ ） 引き継ぎ調書	(第 24 号様式別紙調書)
その他公共公益施設 構造図	・別紙各申請図面の作成要領参照 (実測数値を記入)
その他公共公益施設 竣工写真	・その他公共公益施設の施設整備したものを撮影したもの

15 建築行為承認申請

- ① 建築行為承認申請書 (第 19 号様式) の提出部数は、正副各 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
理由書	・建築承認を要する理由を詳しく明記すること
誓約書	・開発者の押印又は署名をすること。 (署名の場合は本人確認要) ※小規模開発事業は押印、署名不要
協定書	・指導要綱第 14 条第 1 項による締結した協定書の全ての写し
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
造成計画平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照
排水計画平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照
建築平面図・立面図	・予定建築物の建築図面
建築基礎伏図	・予定建築物の建築図面
断面詳細図	・建築承認を要する理由と照合する建築基礎、排水施設及び擁壁等との取り合いのわかる詳細図
工程表	・建築工事と開発工事の種別に分類した全体の工事計画を示すこと

16 開発に関する名義変更

【事前協議返却後の場合】

- ① 開発に関する名義変更届出書 (第 13 号様式) の提出部数は、正 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	留意事項
委任状	・ 委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
開発事業事前協議 申請書の写し	・ 申請書を返却した表紙面の写し
位置図	・ 開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・ 本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・ 別紙各申請図面の作成要領参照

【協定書締結後の場合】

- ① 開発に関する名義変更届（第 13 号の 2 様式）の提出部数は、正 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	留意事項
委任状	・ 委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
協定書の写し	・ 要綱第 14 条第 1 項による協定書の全ての写し
商業登記簿謄本又は 履歴事項全部証明書	
位置図	・ 開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・ 本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・ 別紙各申請図面の作成要領参照

17 開発事業事前協議申請書取下

事前協議申請書取下届（第 12 号様式）の提出部数は、正副各 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

	添付図書	留意事項
正 本	委任状	・ 委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
	開発事業事前協議申請書の返却図書一式	・ 事前協議申請書を返却したすべての図書（本市の割印してるもの）を添付
副 本	委任状	・ 委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
	開発事業事前協議申請書の返却図書の写し	・ 事前協議申請書を返却した図書のうち、事前協議申請書の返却日が記入されている表紙面の写しを添付

## 18 開発事業変更協議申請

- ① 開発事業者は、開発事業に関する協定書の締結後、協議内容に変更（軽微な変更を除く）が生じた場合は、関係所管課及び関係機関並びに関係者と変更に係る内容の協議を行い、開発事業変更協議申請書を本市に提出してください。
- ② 開発事業変更協議申請書（第 14 号様式）の提出部数及び添付図書は、次のとおりとします。

提出部数 : 正本 1 部 副本 1 部

添付図書 : 開発事業変更協議申請書の添付図書及び添付順序（左の番号に従って上から順に綴じること。）については、変更部分を変更前の数値を赤、変更後の数値を黒で二段書きにし、図面は、新旧図面を添付して下さい。

（注） 変更内容によって、添付図書が異なりますので、本市の指示を受けて下さい。

## 19 開発事業の軽微な変更届出書

- ① 開発事業者は、開発事業に関する協定書の締結後、協議内容で軽微な変更（軽微な変更以外を除く）が生じた場合は、必要に応じて、関係所管課及び関係機関並びに関係者と変更に係る内容の協議を行い、開発事業変更届出書を本市に提出してください。
- ② 開発事業変更届出書（第 15 号様式）の提出部数は、正 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書 : 開発事業変更届出書の添付図書は変更部分を変更前の数値を赤、変更後の数値を黒で二段書きにし、図面は、新旧図面を添付して下さい。

（注） 変更内容によって、添付図書が異なりますので、本市の指示を受けて下さい。

添付図書	留意事項
委任状	・ 委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
関係課との協議経過書	・ 変更に係る内容に伴い関係課との協議を行った経過書
位置図	・ 開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・ 本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・ 別紙各申請図面の作成要領参照
変更に係る各種図面	・ 別紙各申請図面の作成要領参照 ・ 変更前と変更後の図面を添付

## 20 開発事業地位承継届出書又は、開発事業地位承継承認申請

開発事業に関する地位承継届出書（第 21 号様式）又は、開発事業地位承継承認申請書（第 22 号様式）の提出部数は、正副各 1 部とし、その添付図書は承継原因により、次のとおりとします。

### (ア) 相続による承継の場合

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
被承継者の除籍謄本又は相続登記された土地登記簿謄本	
他の存続適格者の合意を証する書面	・土地登記簿に相続登記されている場合は不要
承継する開発事業に関する協定書の原本	・要綱第 14 条第 1 項による協定書の原本
誓約書	・承継者の押印又は署名をすること (署名の場合は本人確認要)
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照

### (イ) 法人等の合併による承継の場合

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること。
合併登記の謄本	・商業登記簿謄本等
合併決議書の写し	
承継者の印鑑証明	
承継者の資格証明	
承継する開発事業に関する協定書の原本	・指導要綱第 14 条第 1 項による協定書の原本
誓約書	・承継者の押印又は署名をすること (署名の場合は本人確認要) 22 号の 2 様式
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照

(ウ) その他による承継の場合

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
被承継者の承諾書	・承継者の押印又は署名をすること (署名の場合は本人確認要) 第 22 号の 3 様式
被承継者の印鑑証明	
被承継者の資格証明	・法人の場合は資格証明書も添付すること
承継者の印鑑証明	
承継者の資格証明書	・法人の場合は資格証明書も添付すること
承継を証する書面	・売買契約書、同意書等
承継する開発事業に関する協定書の原本	・要綱第 14 条第 1 項による協定書の原本
誓約書	・被承継者の押印又は署名をすること (署名の場合は本人確認要) 第 22 号の 3 様式
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照

21 開発事業廃止届

- ① 開発事業廃止届（第 20 号様式）の提出部数は、正副各 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
理由書	・開発事業を廃止する理由書
廃止する開発事業に関する協定書の原本	・要綱第 14 条第 1 項による協定書の原本
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
廃止した時点における現況図	・工事を途中で廃止した場合

公共施設の復旧計画及び 廃止後の災害防止計画を 示す図書	・工事を途中で廃止した場合
------------------------------------	---------------

## 22 道路舗装工事費預入申込

開発事業に係る道路舗装工事費預入申込書（第 26 号様式）の提出部数は、正 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
道路舗装求積図	・別紙各申請図面の作成要領参照

## 23 道路舗装工事費口座振込依頼

① 開発事業者は、道路の舗装工事が完了した場合は、速やかに道路舗装工事費口座振込依頼書を本市に提出し、道路の舗装工事の完了検査を受けて下さい。

なお、検査の際には、必要に応じて道路舗装のコア抜き検査を行います。

② 道路舗装工事費口座振込依頼書（第 26 号の 2 様式）の提出部数は、正 1 部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

添付図書	留意事項
委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
納付書兼領収書の原本	・本市にて、納入の際に交付したもの
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
道路舗装求積図	・別紙各申請図面の作成要領参照
舗装工事完了写真	・路盤、舗装、完了に至るまでの各工程毎に詳細に撮影すること。 ・A 4 版アルバムにて整理すること (カラーコピー可)

## 24 開発事業事前調査

- ① 開発事業に関して、必要に応じ都市計画法開発許可要否判定、道路位置指定の廃止、指導要綱第3条後段の適用除外判定、要綱第7条第3項による立地判定等の要否について、事前協議に先立ち事前調査を行うこととします。
- ② 開発事業事前調査書（第3号様式）の提出部数は、正副2部とし、その添付図書は、次のとおりとします。

委任状	・委任を受ける者の住所、氏名及び電話番号を記入の上、押印すること
位置図	・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色 ・本市が販売する最新の縮尺2500分の1の白地図を使用
地籍図（公図）	・法務局に保管されている原図を最近に模写したもの ・開発区域を黄色で縁取り、里道を赤色、水路を青色で着色し、転写年月日を記入
現況図	・開発区域の境界（朱線で記入）し、隣接地も含めて土地の地番、形状、地盤高を詳しく表示 ・別紙各申請図面の作成要領参照
土地利用計画図	・別紙各申請図面の作成要領参照
排水計画平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照
造成計画平面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（必要に応じて添付）
造成計画断面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（必要に応じて添付）
予定建築物の平面図 ・立面図	・別紙各申請図面の作成要領参照（必要に応じて添付）
土地・建物登記簿謄本	（必要に応じて添付）
土地家屋固定資産税 課税台帳証明（昭和45年）	（必要に応じて添付）
農地転用許可又は非農地 証明（地目が農地の場合）	（必要に応じて添付）
その他の必要な書類	・その他必要と認める書類

## 各申請図面の作成要領

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
開発区域位置図	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 方位</li> <li>(2) 開発区域とその位置（開発区域を赤色で着色）</li> <li>(3) 各鉄道駅からの交通機関の経路名称</li> <li>(4) 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称</li> </ol>	1/2500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域を中心にして、開発区域を赤色で着色</li> <li>・本市が販売する最新の縮尺 2500 分の 1 の白地図を使用すること</li> </ul>
現況図	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 方位</li> <li>(2) 開発区域境界線、辺長（朱線で記入）</li> <li>(3) 接続道路の種類、幅員</li> <li>(4) 土地の地番、形状、現況地盤高等</li> <li>(5) 開発行為の妨げとなる権利を有する者の建築物等の名称</li> </ol>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の土地の地番、形状、地盤高を詳しく表示すること</li> </ul>
土地利用計画図	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 方位</li> <li>(2) 開発区域境界線、辺長（朱線で記入）</li> <li>(3) 工区界</li> <li>(4) 予定建築物の敷地形状</li> <li>(5) 接続道路の種類、幅員</li> <li>(6) 敷地毎に係る予定建築物の用途及び敷地面積</li> <li>(7) 公共施設の位置及び形状</li> <li>(8) 公益施設の位置及び形状</li> <li>(9) 凡例</li> </ol>	1/300 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の用途は、住宅、共同住宅、店舗、〇〇工場等と具体的に各敷地毎に記入すること</li> </ul>
造成計画平面図	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 方位</li> <li>(2) 開発区域境界線、辺長（朱線で記入）</li> <li>(3) 切土又は盛土の色別</li> <li>(4) がけ又は擁壁の位置及び形状</li> <li>(5) 道路の位置、形状、幅員、勾配</li> </ol>	1/300 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色で色別すること</li> <li>・等高線は、細線で記入すること</li> </ul>

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
	(6) 縦横断線の位置 (7) 工区界 (8) 道路中心線及びその交差角 (9) 地形（等高線） (10) 宅地の計画高 (11) 凡例		・道路、擁壁、のり及び公園等は、それぞれ色別すること
造成計画断面図	(1) 造成計画平面図(6)に当たる断面 (2) 切土又は盛土をする前後の地盤面 (3) 地盤高（基準高を入れる） (4) 切土又は盛土の色別	1/300 以上	・隣接地の土地の形状、地盤高を詳しく表示すること ・造成計画がない場合は、現況断面図を添付すること
排水計画平面図	(1) 方位 (2) 開発区域境界線、辺長（朱線で記入） (3) 排水施設の位置、種類、形状（内のり寸法、勾配）及び水の流れの方向 (4) 吐口の位置 (5) 放流先の名称 (6) 集水系統のブロック別の色別 (7) 放流先排水路までの形状及び寸法 (8) 凡例	1/300 以上	・排水施設は、種類毎に色別すること
給配水計画平面図	(1) 給配水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法 (2) 消火栓等の位置 (3) 既設管、新設管の色別	1/300 以上	・給配水管設置の場合は、水道局及び消防署と協議した図面を模写
がけ及び擁壁の断面図	(1) がけの高さ、勾配 (2) 擁壁の寸法、勾配 (3) 擁壁の材料の種類、寸法 (4) 裏込コンクリート等の寸法 (5) 透水層の位置及び寸法 (6) 擁壁を設置する前後の地盤面	1/50 以上	・鉄筋コンクリート擁壁のときは、配筋図が必要

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
	(7) 基礎地盤の土質 (8) 水抜き穴の寸法、間隔 (9) がけ面の保護の方法 (10) 基礎ぐいの位置、材料、寸法及び工法		
排水施設構造図	(1) 排水施設構造詳細図 (開渠、暗渠、落差工、吐口、人孔、汚水処理場、集水柵汚水柵等)	1/50 以上	・管基礎断面図も必要
流末水路構造図	(1) 放流される水路、河川等の構造詳細図 (2) 放流口の排水施設の構造詳細図 (3) 放流される水路、河川等の常水面及び最高水面	1/300 以上	・勾配、管径、レベル等の詳細を図示
道路計画縦断図	(1) 測点 (2) 勾配 (3) 計画高 (4) 地盤高 (5) 単距離 (6) 追加距離 (7) 道路記号 (8) 基準線	1/300 以上	
下水道計画縦断図	(1) 人孔深さ (2) 人孔の種類及び位置 (3) 測点 (4) 排水渠勾配 (5) 人孔間距離 (6) 管径 (7) 土被り (8) 計画地盤高 (9) 現況地盤高 (10) 管底高	1/300 以上	・道路計画縦断図と兼用は可能
道路計画横断図	(1) 路面及び路盤の詳細 (2) 人孔の形状(破線で記入) (3) 集水柵及び取付管の形状 (4) 道路側溝の位置、形状及び寸法	1/50 以上	

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
	(5) 埋設管の位置 (6) 道路横断勾配 (7) 幅員	1/50 以上	
道路施設構造図	(1) 集水桝及び取付管の構造、形状、寸法 (2) 側溝の構造、形状、寸法 (3) すみ切りの形状、寸法 (4) 歩道の切下げの構造、形状、寸法 (5) 里道の形状、寸法、仕上げ形態	1/50 以上	
公園計画平面図	(1) 公園施設の明示 ・遊具の種類 ・緑地形状、寸法 ・樹木名、寸法、本数 ・フェンス等の形状、寸法 ・公園灯の仕様 ・散水栓の仕様 ・車止め ・排水施設の形状、寸法 ・園名板 ・その他の施設 (2) 縦横断線の位置 (3) 宅地の計画高 (4) 凡例（遊具、植樹、フェンス、トラフ、門柱等）	1/100 以上	
公園計画縦断図	(1) 公園計画平面図(2)に当たる断面 (2) 切土又は盛土をする前後の地盤面 (3) 地盤高（基準高を入れる） (4) 切土又は盛土の色別	1/300 以上	・隣接地の土地の形状、地盤高を詳しく表示すること
公園施設構造図・仕様書	(1) 公園計画平面図の各施設の構造図 (2) 各施設の仕様書	1/50 以上	
緑地等の平面図、断面詳細図、求積図	(1) 緑地の形状、面積 (2) 植栽樹種 (3) 本数	1/100 以上	

開発区域求積図	(1) 開発区域全体の求積図 (2) 開発区域内の宅地の求積図 (3) 官民境界部分は、辺長を記入	1/100 以上	
公共施設用地求積図	(1) 開発区域内の新たな公共施設求積図 (2) 里道・水路等の求積図 (3) 公益施設の求積図	1/100 以上	公共施設毎に求積すること
防災計画平面図	(1) 方位 (2) 等高線 (3) 計画道路線 (4) 段切位置 (5) ヘドロを除去した位置及びその深さ (6) 表土除去位置 (7) 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 (8) 流土計画（土量計算書添付） (9) 工事中の雨水排水経路 (10) 防災施設の設置時期及び期間 (11) 凡例	1/500 以上	山地の造成についてのみ作成すること
防災施設構造図	(1) 防災工事において設置される施設の詳細	1/100 以上	山地の造成についてのみ作成すること
日影図	(1) 作成方法は、建築基準法施行細則によること。		中高層建築物に該当する場合に作成すること
予定建築物の概要リスト、各階平面図、立面図、断面図、床面積求積図	(1) 概要リストは建築物の高さ、面積の内訳及び戸数を明記 (2) 共同住宅の場合は1住戸専有面積の求積図、住宅以外の場合は延べ床面積の求積図	1/100 以上	

工事搬入搬出経路図	(1) 開発区域とその位置（朱線で記入） (2) 幹線道路までに至るまでの工事の搬入、搬出車両の経路を記入	1/2500 以上	開発区域位置図と兼用は可能
現況写真方向図	(1) 現況写真の撮影方向を示すこと。		現況図と兼用は可能
道路舗装求積図	(1) 道路舗装部分の求積（側溝及び人孔、柵は控除することも可）	1/100 以上	道路舗装工事費預入申込書に添付すること

# 様 式 集

(本様式集は抜粋版に付き、全様式が必要な際は、お手数ですが、寝屋川市ホームページよりダウンロード願います。)

計 画 概 要 書（寝屋川市土地利用等調整協議会資料）

年 月 日提出			
(あて先) 寝屋川市長			
住所 申請者氏名 連絡先			
下記のとおり、寝屋川市開発事業に関する指導要綱第6条第1項の規定により、(都市計画法第34条第10号)の適用を受けたく、_____施設の立地について協議を申し入れます。			
開発区域の名称	寝屋川市		地 内
申請代理人	住所 氏名	_____(担当者) _____(TEL)	
開発区域の面積	実測_____平方メートル	地 目	
	(公簿_____平方メートル)		
予定建築物の概要	用途	住宅の場合	戸
		延べ床面積	平方メートル
	階数	地上 階・地下 階	最高高さ
市区・調区の区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	
用途地域		里道・水路敷の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
接続道路の現況等	(建築基準法第42条の位置付け及び道路幅員等を記載してください。)		
排水の処理計画と その放流先等	污水計画	放流先	
	雨水計画		
都市計画施設(道路・公園等)	線		公園
その他関係法令	宅造規制区域 <input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外	生産緑地指定 <input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外	その他( )

(※ 記載不要)

土地 利用 等 調 整 協 議 会	※ 受 付 欄	部会庶務担当課	事務局(審査指導課)	
		担当者		
				部会幹事課受付欄

## 開 発 事 業 事 前 協 議 申 請 書

（あて先）

寝 屋 川 市 長

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第7条の規定により、下記の開発事業事前協議の申請をします。

※申請日	年 月 日	※担当所管課		
開発事業者	住所			
	氏名		TEL	
開発区域の名称	寝屋川市			
申請代理者	住所			
	氏名		TEL	
開発区域の面積	実測 (公簿)	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	地目	宅地・雑種地・田・畑 その他 ( )
	(住宅の場合 戸)			
予定建築物の概要	用途			
	規模	地上 地下	階建 階建	高さ 延べ床面積 建築面積
	駐車台数	台		m m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
	工事種別	新築(更地・建替)・増築・その他 ( )		
用途地域	市街化区域・市街化調整区域			
	1種低層・1種中高層・2種中高層・1種住居・2種住居 準住居・近隣商業・商業・準工業・工業			
接続道路	種類	国道・府道・市道・私道	幅員	区 域 内
	名称	建基法第42条第 項第 号 第 項第 号	m m	
その他 法令等	宅造規制区域	地区計画区域	生産緑地指定	その他 ( )
	内・外	内・外	内・外	内・外
土砂災害特別警戒区域		内・外	区域名称 ( )	
都市計画施設(道路・公園等)		線		公園
汚水の流末	◎水洗〔公共下水道処理区域(合流・分流)・合併浄化槽〕・◎汲取り			
排水の流末	公共下水・公有水路・私排水管・私有水路・その他 ( )			
※返却日	年 月 日 以後6ヶ月間を有効とする。			

※担当者

※  
受

付  
欄

該当する項目は○印を付けてください。

添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」のP75を参照。

※印の欄は記入しないでください。



年 月 日

## 標 識 設 置 届 出 書

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者

氏 名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第8条の規定に基づく標識の設置を行いましたので届出します。

標 識 の 設 置 日	年 月 日				
開 発 事 業 の 概 要	開発区域の名称	寝屋川市			
	開発区域の面積	㎡			
	予定建築物の概要	用途		階数	階建
		戸数	戸	高さ	m
申請代理者住所 氏名	TEL				

※受付欄

- （注） 1. ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」のP76を参照。

第4号の2様式（要綱第8条第1項関係）

標 識

（大きさ、縦120cm×横90cm）

予 定 建 築 物 の 概 要 標 識			
開発区域の名称	寝屋川市		
建築物の用途		開発区域面積	m <sup>2</sup>
階 数	地上 階	延べ床面積	m <sup>2</sup>
	地下 階	構 造	造
高 さ	m	戸（棟）数	戸（棟）
開 発 事 業 者	住所 氏名 TEL		
設 計 者 （ 連 絡 先 ）	住所 氏名 TEL		
工 事 施 工 者	住所 氏名 TEL		
開発工事予定期間	年 月 日 ～ 年 月 日		
事前協議申請日	年 月 日		
本協議成立日	年 月 日 第 一 号		
※ 小規模開発事業 協議申請日	年 月 日 第 一 号		
※ 開発許可年月日	年 月 日 第 一 号		
※ 宅造工事許可年月日	年 月 日 第 一 号		

- （注）
1. 標識の周囲は、赤色で幅1cmの縁とりをすること。
  2. 各項のしきり線は、赤色とすること。
  3. 標識の文字は黒色とし、風雨等で不鮮明とならない塗料を使用し、材料及び構造は容易に破損又は倒壊しないもので作製すること。
  4. ※欄は、該当する場合のみ記入すること。

第4号の3様式（要綱第8条第2項関係）

予定建築物の概要標識 ②A3サイズ 特記事項記入物件

予定建築物の概要標識			
開発区域の名称	寝屋川市		
建築物の用途		開発区域面積	m <sup>2</sup>
階数		最高高さ	m
開発事業者 (建築主)	氏名		
申請代理者 (連絡先)	住所		
	氏名	TEL	
工事施工者	住所		
	氏名	TEL	
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで		
市協議受付日 及び番号	年 月 日 第 号		
特記事項	申請地 側道路は、後退が必要な道路（狭あい道路）です。		

※本標識は、建築確認申請受理前に寝屋川市開発事業に関する指導要綱第11条に基づき開発計画を事前公開するものです。

第4号の4様式（要綱第8条第2項関係）

予定建築物の概要標識 ②A3サイズ

予定建築物の概要標識			
開発区域の名称	寝屋川市		
建築物の用途		開発区域面積	m <sup>2</sup>
階数		最高高さ	m
開発事業者 (建築主)	氏名		
申請代理人 (連絡先)	住所		
	氏名	TEL	
工事施工者	住所		
	氏名	TEL	
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで		
市協議受付日 及び番号	年 月 日 第 号		

※本標識は、建築確認申請受理前に寝屋川市開発事業に関する指導要綱第11条に基づき開発計画を事前公開するものです。

年 月 日

## 事前説明結果報告書

（あて先）

寝屋川市長

開発事業者 住所  
氏名  
TEL

申請代理者 住所  
氏名  
TEL

下記の開発事業に係る建設計画について、寝屋川市開発事業に関する指導要綱第9条の規定に基づき、事前説明を致しましたので、別紙のとおり報告します。

なお、この報告書の記載事項は事実と相違ありません。

### 記

開発事業の概要	開発区域の名称	寝屋川市			
	開発区域の面積	㎡			
	予定建築物の概要	用途		階数	階建
		戸数	戸	高さ	m

※ 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」のP81を参照。

## 開 発 事 業 協 議 申 請 書

（あて先）

寝 屋 川 市 長

住 所

開 発 事 業 者

氏 名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 10 条の規定に基づき、下記のとおり  
開発事業協議の申請をします。

開 発 事 業 の 概 要	開発区域の名称	寝屋川市			
	開発区域の面積	㎡			
	予定建築物の概要	用途		階数	階建
		戸数	戸	高さ	m
	工事の着手予定				
	工事の完了予定日	年 月 日			
用途地域	1 種低層・1 種中高層・2 種中高層・1 種住居・2 種住居 準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・その他				
申請代理者	住所 氏名	TEL			
工事施工者	住所 氏名	TEL			

※	※ 受付欄
---	-------

（注） 1. ※印のある欄は、記入しないでください。

2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 76 を参照。

第6号の2様式（要綱第10条関係）

年 月 日

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者

氏 名

### 都市計画法第32条による協議（同意）について

今般、寝屋川市 （地名・地番） において （用途） を  
開発するにあたり、都市計画法第32条の規定に基づく協議（同意）が必要ですので  
関係書類を添えて協議致します。

（注）協議する内容によって必要な図書を添付すること。

年 月 日								
<p><b>小規模開発事業協議申請書</b></p> <p>（あて先） 寝屋川市長</p> <p>寝屋川市開発事業に関する指導要綱第11条の規定により下記の開発事業について協議を申請します。</p>								
開発事業者	住 所 氏 名 <span style="float: right;">TEL</span>							
開発区域の名称	寝屋川市							
申請代理者	住 所 <span style="float: right;">担当者</span> 氏 名 <span style="float: right;">TEL</span>							
予定建築物概要  （該当項目に記入又は○印を、該当項目がない場合は－を記入してください）	（開発区域面積） _____ m <sup>2</sup> （規模） 地上__階・地下__階・高さ _____ m							
	（工事種別） 新築（更地・建替）・増築（便所等） 公共下水道・浄化槽							
	（雨水排水） 市排水管・私排水管・合流管・公有水路・私有水路・その他（ _____ ）							
	（建物用途）		戸数	戸（棟）	構造	造		
	用途地域				防火規定			
	建ぺい率		%	容積率	%	高度指定		
	外壁後退	m	宅地造成工事規制区域 内・外			地区計画 内・外		
	土砂災害警戒区域・特別警戒区域 内（区域名称 _____）・外							
	景観重点地区 内（ _____ 景観重点地区）・外							
	都市計画道路公園 内（ _____ 線・公園）・外							
文化財包蔵地域 内・外			密集住宅地区 内（ _____ 地区）・外					
その他（ _____ ）			建築確認提出先（ _____ ）					
接 続 道 路	_____ 側建築基準法第42条第 _____ 項 _____ 号（公道・私道）・幅員 _____ m _____ 側建築基準法第42条第 _____ 項 _____ 号（公道・私道）・幅員 _____ m _____ 側建築基準法第43条第 _____ 項 _____ 号							
※ 決 裁 欄	課 長		係 長	係 長	文書主任	係 員	※受付印欄	
	/	/	/	/	/	/		
						※受付者	※意見書連絡日 月 日	
							※決裁連絡日 月 日	

※ 印のある欄は、記入しないで下さい。提出部数は正副各1部です。

開発区域に含まれる地域の名称一覧表

地名	地番	地目	公簿面積	所有者	所有者以外の 権利者関係	備考
			m <sup>2</sup>			
合計	筆					
地目区分	宅地	農地	山林	里道・水路等	その他	合計
実測面積 (m <sup>2</sup> )						

- (注) (1) この一覧表は、開発事業協議申請書の次のページに綴じてください。  
 (2) 開発事業協議申請書と実印で割印をすること。  
 (3) 実測面積の計算は、小数点以下第二位まで算出してください。  
 (4) 備考の欄には権利関係の種類を明記すること。

## 設 計 説 明 書

(その1)

設計の方針	開発の目的						共同住宅の場合	
							分譲	賃貸
地域・区域等	区域の区別		用途地域	宅地造成工事規制区域		その他		
	イ 市街化区域 ロ 市街化調整区域			内 ・ 外				
開発区域内の土地の現況	地目区分	宅地	農地	山林	里道・水路	その他	合計	
	面積(m <sup>2</sup> )							
	比率(%)						100	
土地利用計画	区分	建築物敷地		公共公益施設用地			その他	合計
		うち緑地等	道路	公園	公共公益施設			
	面積(m <sup>2</sup> )	( )		幅員 m	( ) ( )			
	比率(%)	( )					100	
公益施設の整備計画	公益施設の名称		敷地面積	管理者		整備計画等		
公共施設	上水道施設				消防水利施設			
	公営水道				イ 消火栓 ロ 貯水槽		ヶ所 基	
予定戸数(棟)		戸(棟)						

(注) (1) 開発の目的には、分譲住宅、共同住宅・工場建設等の区別を記入してください。

(2) 工区に区割したときは、工区別の設計説明書を作成してください。

従前の公共公益施設一覧表

(その2)

公共公益 施設の 種類	概 要			管理者	公共公益施設 の中に共する 土地の所有者	用地及び施設 の譲渡先 (帰属又は寄付)	備考
	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)				

新たに設置される公共公益施設一覧表

(その3)

公共公益 施設の 種類	概 要			管理者	公共公益施設 の中に共する 土地の所有者	用地及び施設 の譲渡先 (帰属又は寄付)	備考
	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m <sup>2</sup> )				

## 開発工事に関する緊急連絡先

開発事業者	住所		担当者 _____		
	氏名	電話	—	—	
申請代理者	住所		担当者 _____		
	氏名	電話	—	—	
開発区域の名称	寝屋川市				
開発区域の面積	m <sup>2</sup>				
予定建築物の概要	用途	(住宅の場合 戸)			
	規模	地上	階数	高さ	m
		地下	階数	延べ床面積	m <sup>2</sup>
			建築面積	m <sup>2</sup>	
工事施工者	住所		担当者 _____		
	氏名	電話	—	—	
現場責任者	会社名		電話 — —		
	氏名	携帯	—	—	
現場統括者 (緊急連絡先)	会社名		電話 — —		
	氏名	携帯	—	—	

注：連絡先の電話又は携帯電話の番号は、必ず記入して下さい。

※以下は記入しないで下さい。

開発台帳番号	—	開発担当者	
現場状況	開発工事中 ・ 宅地造成中 ・ 建築工事中		
	29条 ・ 要綱 ・ 宅造	備考	



第9号の6様式（要綱第10条,第11条関係）

## 権利者の同意書

開発事業者（氏名・代表者名） 様

開発事業者が行う開発事業及び開発事業者が公共公益施設の用地を市に無償で譲渡することについて、異議なく同意します。

土地の所在 及び地番	地目	地積	所有者の 住所及び 氏名	同意年月日 同意印	所有権以外の 権利の種類及 び権利者の住 所及び氏名	同意年月日 同意印
寝屋川市		m <sup>2</sup>		. .		. .
				. .		. .
				. .		. .
				. .		. .
				. .		. .

- (注) (1) 一人毎に同意書とした場合は、同意印の欄に「別紙」と記入すること。  
 (2) この用紙は、権利の同意のみに使用すること。  
 (3) 一欄一筆毎に使用すること。

第 10 号様式（要領第 34 条第 1 項関係）

年 月 日

小規模開発事業協議回答書

（あて先）寝屋川市長

住 所  
開発事業者  
氏 名

住 所  
申請代理者  
氏 名

寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領第 34 条第 1 項の規定により、指示事項の意見について、別紙のとおり回答します。

記

開 発 区 域 の 名 称	寝屋川市
予 定 建 築 物 の 概 要	用 途 階 数 戸 数 階建 戸 (棟)
開 発 区 域 面 積	m <sup>2</sup>

※のある欄は、記入しないでください。

※現地調査日 年 月 日

※協議済書交付日 年 月 日 第 号

第 12 号様式 (要領第 19 条第 2 項関係)

年 月 日

開発事業事前協議

開発事業協議

申請書取下届

小規模開発事業協議

(あて先)

寝屋川市長

住所

開発事業者

氏名

TEL

下記の理由により、(開発事業事前協議・開発事業協議・小規模開発事業)申請書の取下げを届け出します。

理 由					
事前協議返却日及び番号	年	月	日	第 号	
小規模開発事業協議 申請日 (該当する場合)	年	月	日	第 号	
開 発 事 業 の 概 要	開 発 区 域 の 名 称	寝屋川市			
	開 発 区 域 の 面 積	m <sup>2</sup>			
	予 定 建 築 物 の 概 要	用 途		階 数	階建
		戸 数	戸	高 さ	m
申 請 代 理 者 住 所 氏 名	TEL				

※ 受 理 欄	※ 受 付 欄
<p>この取下届出を受理します。          なお、 年 月 日付で「返却」した上記の          開発事業申請協議に関する意見・指示事項は無効とする。          第 一 号 年 月 日          寝屋川市長</p>	

- (注) 1. ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2. 添付図書は、本市開発担当者の指示による。

年 月 日

名 義 変 更 届 出 書

(あて先)

寝 屋 川 市 長

住所  
開発事業者（変更後）  
氏名  
TEL

住所  
開発事業者（変更前）  
氏名  
TEL

下記の開発事業について、開発事業者の名義を変更しましたので届け出します。  
なお、名義の変更は、開発事業協議申請書より行います。

変 更 事 項	変更内容	開発事業者の変更・住所の変更・代表者の変更			
	旧				
	新				
開 発 事 業 の 概 要	開発区域の名称	寝屋川市			
	開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
	予定建築物の概要	用途		階数	階建
		戸数	戸	高さ	m
申請代理者住所 氏名	TEL				
※ 番 号	第 号			※ 受 付 欄	

(注) 1. ※印のある欄は、記入しないでください。  
2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 90 を参照。

年 月 日

## 開 発 事 業 変 更 協 議 申 請 書

(あて先)

寝 屋 川 市 長

住 所

開 発 事 業 者

氏 名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 15 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり開発事業変更協議の申請をします。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定書締結年月日 及 び 番 号	年	月	日	第 ー 号
小規模開発事業 申請日 (該当する場合)	年	月	日	第 ー 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数	戸	高さ	m
変 更 内 容				
申請代理者 住所 氏名	TEL			

※	※ 受 付 欄
---	---------

- (注) 1. ※印のある欄は、記入しないで下さい。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 92 を参照。

年 月 日

## 開 発 事 業 変 更 届 出 書

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者

氏 名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 15 条第 2 項の規定に基づき、下記のとおり開発事業の軽微な変更届出します。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定書締結年月日 及び番号	年	月	日	第 ー 号
小規模開発事業申請日 （該当する場合）	年	月	日	第 ー 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数	戸	高さ	m
変更内容				
申請代理者 住所 氏名	TEL			

※	※ 受付欄
---	-------

- （注） 1. ※印のある欄は、記入しないで下さい。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 92 を参照。

## 工 事 完 了 届 出 書

（あて先）

寝屋川市長

住所

開発事業者

氏名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 16 条第 1 項の規定に基づき、開発事業に関する工事が下記のとおり完了しましたので届出します。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定締結年月日 及び番号	年	月	日	第 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数	戸	高さ	m
申請代理者 住所 氏名	TEL			
中間検査を受けた日	年	月	日	※受付欄
工事完了年月日	年	月	日	※受付欄
※ 検査年月日	年	月	日	
小規模開発事業協議申請日	年	月	日	

（注） 1. ※印のある欄は、記入しないでください。

2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P83 を参照。



## 中 間 検 査 申 出 書

（あて先）

寝屋川市長

住所

開発事業者

氏名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 17 条第 1 項の規定に基づき、中間検査を受けたいので、下記のとおり申出します。

開発区域の名称	寝屋川市				
開発区域の面積	㎡				
協定締結年月日 及び番号	年	月	日	第	号
予定建築物の概要	用途		階数	階建	
	戸数	戸	高さ	m	
申請代理者 住所					
氏名					
※ 検査年月日	年	月	日	※受付欄	

- （注） 1. ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P83 を参照。

年 月 日

## 建 築 行 為 承 認 申 請 書

(あて先)

寝 屋 川 市 長

住 所  
開発事業者  
氏 名  
Tel

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 18 条ただし書きの規定に基づき、建築承認を受けたいので、下記のとおり申請します。

協定書締結年月日 及び番号	年 月 日	第	号
小規模開発事業 申請日 (該当する場合)	年 月 日	第	号
開発区域の名称	寝屋川市		
開発区域の面積	m <sup>2</sup>		
予定建築物の概要	用途		階数
	戸数	戸	高さ
申請代理者 住所 氏名	Tel		

※ 承 認 欄	※ 受 付 欄
この申請を承認する。 第            号            年 月 日  寝屋川市長	

- (注) 1. ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 90 を参照。

第 20 号様式（要綱第 19 条関係）

年 月 日

開 発 事 業 廃 止 届

(あて先)

寝 屋 川 市 長

住 所

開発事業者

氏 名

署名

(署名又は押印すること)

TEL

下記の開発事業に関する工事を廃止しましたので、寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 19 条の規定に基づき、届出します。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定書締結年月日 及び番号	年	月	日	第 一 号
小規模開発事業申請 年月日 (該当する場合)	年	月	日	第 一 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数	戸	高さ	m
廃止年月日	年	月	日	
申請代理者 住所 氏名	TEL			

※ 受 理 欄	※ 受 付 欄
この届出を受理し、年 月 日 第 号で締結した協定書については、解除する。  第 号 年 月 日  寝屋川市長	

- (注) 1. ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P94 を参照。

年 月 日

## 地 位 承 継 承 認 届 出 書

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者（承継者）

氏 名

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 20 条第 1 項の規定に基づき、開発事業に関する地位を承継したいので、下記のとおり申請をします。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定書締結年月日 及 び 番 号	年	月	日	第 ー 号
小規模開発事業申請 年月日（該当する場合）	年	月	日	第 ー 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数	戸	高さ	m
承継年月日	年 月 日			
承継原因				
申請代理者 住所 氏名	TEL			

※ 承 認 欄	※ 受 付 欄
年 月 日 第 号で締結 した協定書を解除し、新たに協定書を締結することにより、 この申請を承認する。 第 号 年 月 日 寝屋川市長 (印)	

- (注) 1. ※印のある欄は、記入しないで下さい。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 93 を参照。

年 月 日

## 地 位 承 継 承 認 申 請 書

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者（承継者）

氏 名

署名

（署名又は押印すること）

TEL

寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 20 条第 2 項の規定に基づき、開発事業に関する地位を承継したいので、下記のとおり申請をします。

開発区域の名称	寝屋川市		
開発区域の面積	㎡		
協定書締結年月日 及び番号	年	月	日 第 ー 号
予定建築物の概要	用途		階数 階建
	戸数	戸	高さ m
小規模開発事業申請 年月日（該当する場合）			
承継年月日	年	月	日
承継原因			
申請代理者 住所 氏名	TEL		

※ 承 認 欄 年 月 日 第 号で締結 した協定書を解除し、新たに協定書を締結することにより、 この申請を承認する。 第 号 年 月 日 寝屋川市長 (印)	※ 受 付 欄
--	---------

- （注） 1. ※印のある欄は、記入しないで下さい。  
 2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P93 を参照。

第 23 号様式（要綱第 21 条第 2 項関係）

年 月 日

（あて先）

寝屋川市長

住 所

土地所有者

氏 名

公共公益施設の無償譲渡（帰属・寄付）申込書

1. 土地の表示

所 在	地 番	地 目		面 積	備 考
		台 帳	現 況		
				m <sup>2</sup>	

2. 理 由

上記の土地を無償で譲渡（帰属・寄付）しますので関係書類を添えて申込みます。

※ 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 86 を参照。

第 24 号様式（要綱第 21 条第 2 項関係）

年 月 日

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者

氏 名

公共公益施設（ ）管理引継書

開発事業に関する工事により設置した公共公益施設を、寝屋川市開発事業に関する指導要綱第 21 条第 2 項の規定により、関係図書を添えて引継ぎます。

1. 添付図書 別紙のとおり。

2. 開発事業の概要

開 発 事 業 の 概 要	開発区域の名称	寝屋川市			
	開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
	予定建築物の概要	用途		階数	階建
		戸数	戸	高さ	m

※検査済証交付日	年 月 日	第 号
※完了公告日	年 月 日	第 号
※市移管日	年 月 日	第 号

（注） 1. ※は記入しないこと。

2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 88 を参照。

第 25 条様式（要領第 22 条 1 項第 8 号関係）

## テレビ電波受信障害経過報告書

年 月 日

(あて先)

寝屋川市長

住所

開発事業者

氏名

TEL

下記の開発事業に伴う電波障害報告書を提出します。

なお、新たにテレビ電波受信障害が発生した場合は、開発事業者の責任と負担により対処を致します。

開発区域の名称	寝屋川市			外 筆
開発区域の面積	m <sup>2</sup>	建物用途		
規 模	階数	階	最高高さ	m 戸数 戸
テレビ電波 障害調査会社	担当者 TEL			

(報告内容)

受信障害の有無	有	無	備考	
---------	---	---	----	--

(テレビ電波障害対策状況)

- ※ 1. テレビ電波の受信障害が有る場合は、「別紙のとおり」と記入し、必要図書を添付すること。
2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 85 を参照。

年 月 日

## 道路舗装工事費預入申込書

（あて先）

寝屋川市長

住 所

開発事業者

氏 名

署名

（署名又は押印すること）

TEL

今般、下記の開発事業について、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領第 7 条の規定に基づく、同要綱における遵守すべき技術指針第 2 条第 4 項第 7 号ただし書の規定に基づき、舗装工事に関する預入金の申込をします。

なお、舗装工事は下記の期間までに完了し、速やかに舗装検査を受けます。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定書締結年月日 及び番号	年	月	日	第 ー 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数		高さ	m
道路舗装工事の遅延事由				
道路舗装工事完了予定年月日	年	月	日	
道路舗装工事の面積	m <sup>2</sup>			
道路舗装工事の預入金額	金			円
申請代理者 住所 氏名	TEL			

※受 付 欄

（注） 1. ※欄は記入しないこと。

2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P95 を参照。

年 月 日

## 道路舗装工事費口座振込依頼書

(あて先)

寝屋川市収入役

住所

開発事業者

氏名

署名

(署名又は押印すること)

TEL

今般、下記の開発事業における道路舗装工事が完了致しましたので、舗装工事費預入金を銀行振込により、還付を依頼いたします。

開発区域の名称	寝屋川市			
開発区域の面積	m <sup>2</sup>			
協定書締結年月日 及び番号	年	月	日	第 一 号
予定建築物の概要	用途		階数	階建
	戸数	戸	高さ	m
申請代理者 住所 氏名	住所 氏名	TEL		

### 銀行振込先

フリガナ	
※口座名義人（開発者）	
銀行・店名	銀行 支店
預金種目及び番号	当座・普通 No.

(注) 1. ※口座名義人は、舗装工事費預入申込書の申請者と本申請書と同一とすること。

2. 添付図書は「本市開発事業に関する指導要綱」の P 95 を参照。

# 委任状

住所  
私儀 氏名 印 を  
TEL ( )

代理人と定め、下記の申請、訂正、受領などに関する一切の権限を委任いたします。

## 記

(委任事項)

1. 開発事業事前協議申請
2. 開発事業協議申請
3. 都市計画法 32 条による協議申請
4. 小規模開発事業協議申請
5. その他 ( ) に関する一切の権限)

※注意

委任事項について、該当項目を選択のうえ、その番号を○で囲んでください。

年 月 日

住所

氏名

印

(自署の場合は押印不要)