

河内長野市開発事業の手続等に関する条例施行基準

河内長野市開発事業の手続等に関する条例（以下「条例」という。）に基づき、本市における開発事業の計画に当たっての技術的な基準を次のとおり定める。

1 敷地の面積

住宅の敷地面積は、次の基準によるものとする。ただし、地区計画の区域内については、地区計画において別に基準が定められた場合はその基準によるものとする。

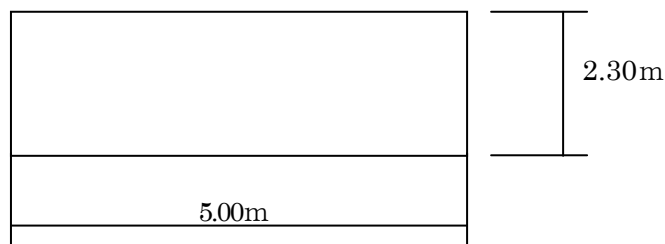
一戸建て住宅	第一種低層住居専用地域 及び用途指定のない市街化調整区域	150m ² 以上
	その他の用途地域	80m ² 以上
長屋住宅（一住戸当たり）	第一種低層住居専用地域 及び用途指定のない市街化調整区域	150m ² 以上
	その他の用途地域	80m ² 以上

2 共同住宅の一住戸当たり専用面積

共同住宅の一住戸当たりの専用面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース等を除く。）は、18m²（壁芯）以上とする。

3 駐車場等の設置基準

- (1) 共同住宅及び長屋（以下「共同住宅等」という。）については、原則として計画戸数の70%以上の駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、立地適正化計画に定める居住誘導区域内（以下「居住誘導区域」という。）においては、計画戸数の30%以上の駐車場を設置するものとする。
- (2) 河内長野駅、三日市町駅、千代田駅の改札口からおおむね400m以内の区域かつ、居住誘導区域内に計画する共同住宅等については、カーシェアリング等、公共交通の利用の促進及び自動車の利用抑制に資する取組に努めるものとし、計画戸数に対する駐車場の設置基準は適用しない。
- (3) 共同住宅等以外の施設については、利用想定台数分の駐車場等を確保する配慮をすること。また身体障がい者等に対しても配慮をすること。
- (4) 駐車場1台当たりの面積は、小型車を想定し、次のとおりとする。



- (5) 迷惑駐車とならないよう対策を講じること。

- (6) 駐輪場は、共同住宅等については入居予定者の保有想定台数を、それ以外の施設については利用想定台数分を敷地内に確保すること。

4 電波障害対策

(1) 電波受信状況の調査

中高層建築物の施工を行う開発事業者は、電波障害が生じるおそれのある場合には、あらかじめその影響が予想される区域の電波受信状況を調査するとともに、必要に応じて工事中及び完成後においても調査し、それぞれの調査結果に基づき周辺住民と協議し、必要な措置を講じること。

(2) 共同受信施設等の設置

(1) の調査により電波障害が発生し、共同受信施設の設置等（アンテナ等による個別対策を含む。）が必要な場合、開発事業者は次の事項を含む協議を周辺住民と行うこと。また共同受信施設の設置等、電波障害の防止措置は、開発事業者の負担と責任において実施すること。

- ① 受信障害の解消範囲
- ② 受信障害の解消対策方法
- ③ 共同受信施設等の設置の責任及び費用負担
- ④ 共同受信施設等の維持管理（改修等を含む。）の責任及び費用負担
- ⑤ 共同受信施設等の維持管理を行う者
- ⑥ 受信障害解消地域内に将来家屋を新築するなど新たに受信が必要となる者の共同受信施設の利用と費用負担

5 ワンルームタイプの共同住宅の管理

4戸以上のワンルームタイプの共同住宅については、次のとおり当該建築物の外部から見やすい場所に、管理者の氏名及び連絡先を明示した表示板を設置しなければならない。

管 理 連 絡 先		
建築物の名称		
建築物の所在		
管 理 者	住所 氏名	電話 担当者
上記連絡先の業務時間は午前 時から午後 時まで		
時間外連絡先	電話	

50cm 以上

40cm 以上

(注) 表示板は、金属又は合成樹脂等の破損しにくい材質とすること。

6 道路

(1) 道路の配置

- ① 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮の上、定めな

ればならない。

- ② 宅地造成(主として専用住宅の建築を目的とするものに限る。)における街区計画は、原則として街区の長辺は80m以上120m未満、短辺は25m以上50m未満をそれぞれ標準長とする。
- ③ 開発区域内の道路は、袋地状としてはならない。ただし、当該道路の延長が35m以内、または回転広場を設置するなどにより、住民の避難及び車両の通行の安全上支障がない場合は、この限りでない。
- ④ 袋路状道路の延長が35m以上となる場合は、35m以内ごとに回転広場を設けなければならない。
- ⑤ 既存の袋路状道路(延長が35m以内)に接続する場合で、既存道路と当該新設道路の合計延長が35mを超えるものにあつては、既存道路延長35m以内に回転広場を設けなければならない。ただし、回転広場を設けることが著しく困難と認められる場合で、当該新設道路に最も近いところに回転広場を設けたときはこの限りでない。

(2) 道路幅員等

- ① 開発区域内に設置する道路の幅員は、次の表を基準とする。なお、幅員は、すべて道路敷としなければならない(以下の道路幅員において同じ。)

〈開発区域内に設置する道路の幅員〉

(道路有効幅員 単位:m)

		0.1ha未満	0.1ha以上	0.5ha以上	5ha以上
			0.5ha未満	5ha未満	
戸建住宅及び2階建て以下の住宅建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0 (4.0)		
	主要区画街路	4.0	6.5 (4.0)	6.5	
	幹線街路				12.0以上
3階建以上の共同住宅の建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0 (4.0)	6.0	
	主要区画街路	4.0	6.5	9.5 (6.5)	9.5
	幹線街路				12.0以上
工場の建設を予定するもの	一般区画街路	4.0	6.0		
	主要区画街路	6.5			9.5
	幹線街路	9.0		9.5~12.0	12.0以上

※ ()内の数値は小区間で通行上支障のない場合及び周辺の状況を勘案して支障のない場合に適用する。(1 街区間の通行のみに供する場合で、袋地状道路の道路延長が35m以内の場合に限る。)

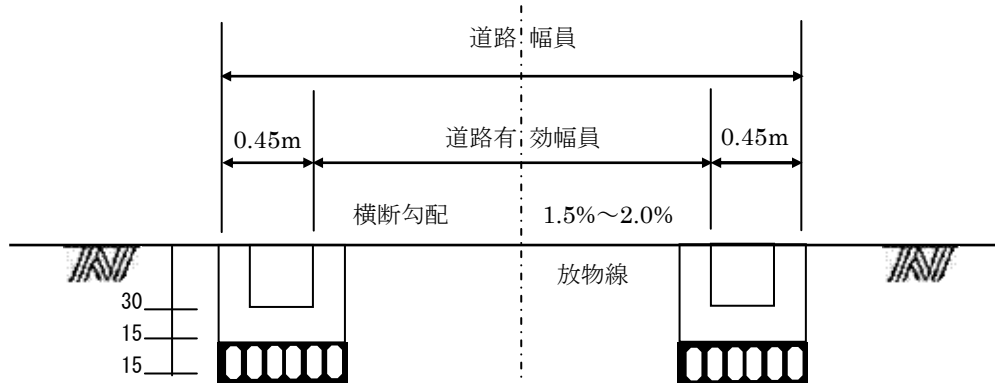
- ② 道路幅員内への電柱等の設置

原則として、道路幅員内に電柱等の設置を行ってはならない。やむを得ず道路幅員内に設置する場合は、規定の有効幅員に0.5mを加えた道路有効幅員の道路を施工すること。

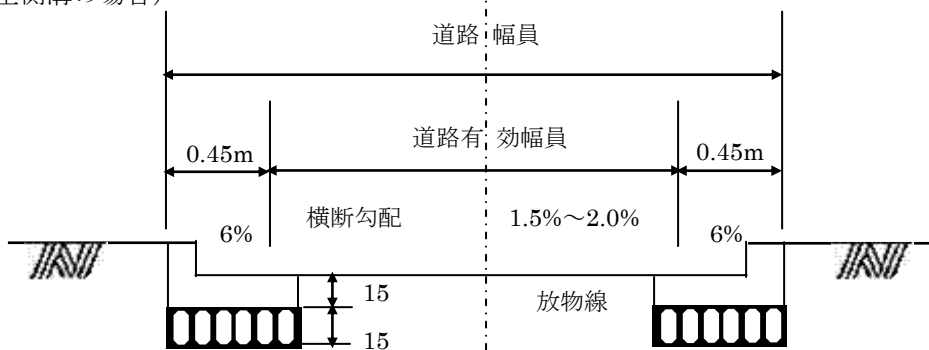
③ 幅員構成

道路の幅員構成は、次のとおりとする。

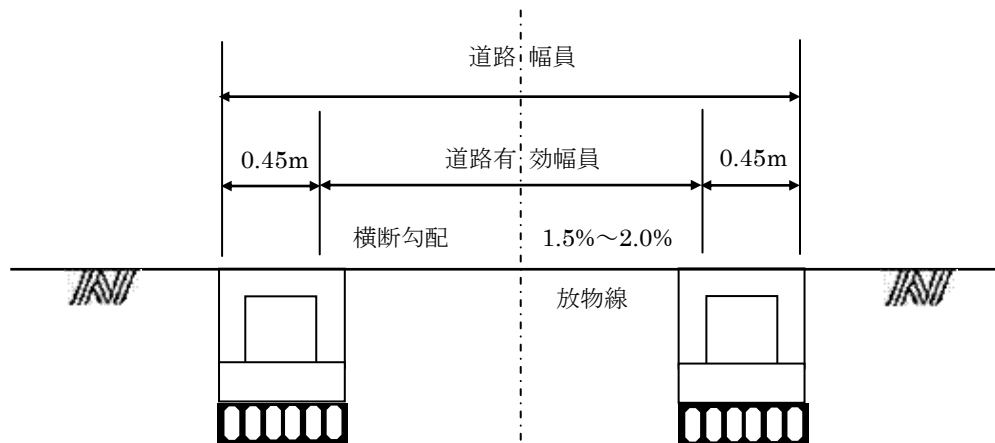
(U型側溝の場合)



(L型側溝の場合)



(可変側溝の場合)

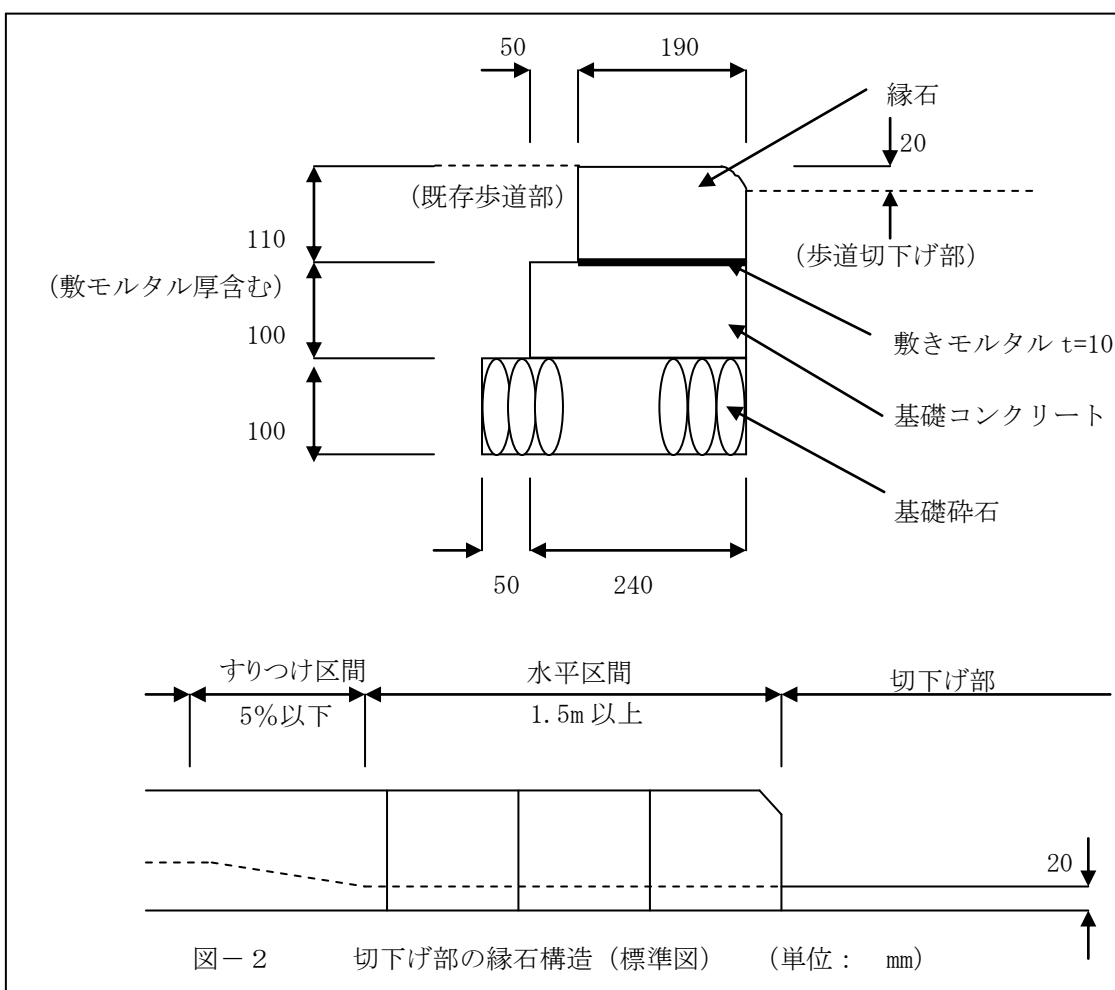
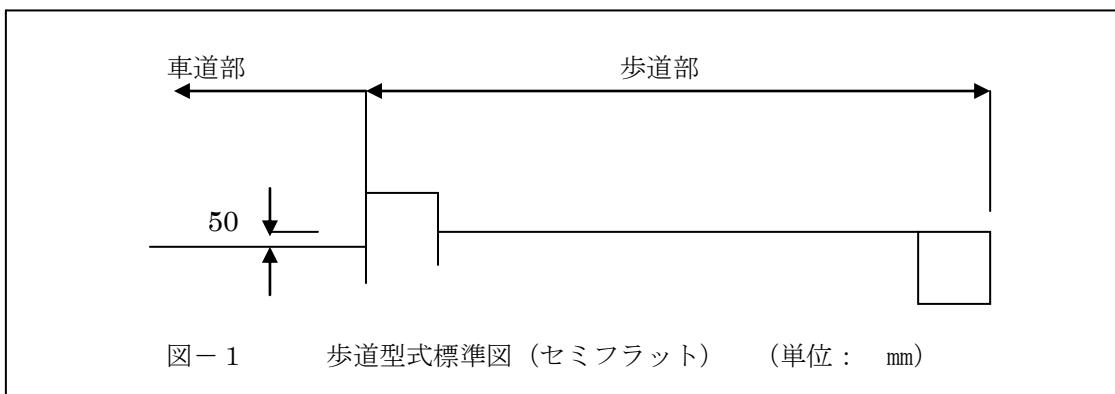


④ 歩道の幅員

道路幅員と歩車道の幅員は、原則として次表を基準とする。また、歩車道を分離する構造はセミフラット型式とし、図-1を標準とする。ただし、バス停付近や沿道状況等からセミフラット型式が不適な場合は、別途市長と協議すること。

〈歩車道の幅員〉

道路幅員	歩道幅員	車道幅員	
9.5m	2.5m×1	7.0m	状況により相当幅員の歩道を片側に設けることも可。
12.0m	2.5m×2	7.0m	



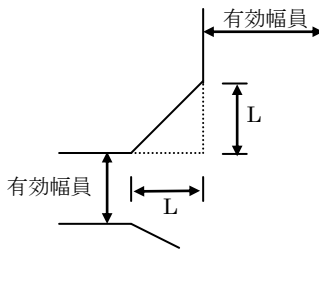
(3) 歩道の整備

- ① 歩道は透水性舗装とし、横断勾配は1.0%以下とすること。ただし、すりつけ区間は、地形の状況その他やむを得ない場合を除き、横断勾配を設けないものとする。
- ② 歩道の切下げ部の設計については、次に定めるところによること。
 - ア 切下げ部の車道と歩道の段差は2cm とすること。
 - イ 排水については滞留しないように、十分配慮した上で、車道部側の街渠きよの勾配を、車道の横断勾配以内とし、切下げ部には集水枿を設置しないこと。
 - ウ すりつけ部の勾配は、5%以下とすること。
 - エ すりつけ部と車道との間には、1.5m以上の水平区間を設けること。
 - オ 切下げ部の横断歩道の設置については、大阪府公安委員会（注：窓口は河内長野警察署）と事前に協議し、横断歩道の設置が必要な場合は設置可能な切下げを行うこととする。
 - カ 切下げ部の縁石構造は、図-2を標準とする。
- ③ 車両乗入れによる出入口の設計については、河内長野市車両乗入れ工事施工基準の定めるところによること。
- ④ その他については、河内長野市開発事業道路施行基準「道路設計・施行編 歩道工」の基準によること。

(4) 道路交差部の形状

- ① 道路の平面交差点の交差角は、直角又は直角に近い角度とすること。
- ② 交差部に設けるすみ切りの長さは下記に示す値を基準とする。ただし、やむを得ず交差角が直角と著しく相違する場合、その他特別な理由がある場合は個々の交差点ごとに協議し決定するものとする。

[道路交差部のすみ切り] ※道路幅員は有効幅員とする。 (単位：m)

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12m	16~18m	備 考
4 m	2	2	2			 <p>L=すみ切りの長さ</p>
6 m	2	3	3	3		
9 m	2	3	4	4	4	
12m		3	4	6	7	
16~18m			4	7	8	

(5) 道路排水施設

- ① 道路には、排水施設として必ず道路側溝を設けるものとし、排水施設等の断面決定については、以下のとおりとすること。

側溝の最小断面は、流量計算の結果にかかわらず、 $0.3\text{m} \times 0.3\text{m}$ とし、^{きよ}管渠の最小径についても「図-3」のとおり。ただし、満流流量の80%をその排水路の許容通水量として計算し、最小断面の流量を超える場合は、流量計算により排水溝（管）の断面を決定すること。
- ② 道路側溝の、排水施設の流速及び勾配については、次のとおりとする。

側溝の流速は、毎秒 0.8m 以上 3.0m 以下の範囲とし、勾配については、 0.5% 以上とする。但し、最大勾配は 10% を限度とし、これ以上の場合は落差工などの対策を講じること。また、2つ以上の側溝が合流する箇所には、必要に応じて集水柵を設けるものとする。また、合流させる場合は、流入先の流れに逆流とならないよう集水柵を取り付けるものとする。
- ③ 道路側溝には、路面排水を速やかに排除するため、適宜、集水柵や^{きよ}街渠柵を設けるものとし、その構造は、「図-4」を標準とする。
- ④ 道路を横断する側溝蓋の重荷重用は、幹線道路及び主要道路（25 トン）、区画街路（20 トン）のボルト固定とし、縦断勾配が 5% を超える場合等状況に応じて滑り止め仕様とすること。なお、勾配の急な箇所には設けないものとする。やむを得ず設ける場合は、路面の滑り止め対策を施すこと。
- ⑤ 側溝蓋又は集水柵蓋を設ける場合、歩行者の動線上にある場合は、バリアフリーに配慮した構造とすること。
- ⑥ その他については、河内長野市開発事業道路施行基準「道路設計・施行編 排水工」の基準によること。

(6) 道路の舗装

- ① 道路の舗装は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とすること。
- ② 舗装断面構成については、社団法人日本道路協会の定めるアスファルト舗装要綱による路床の設計 C.B.R. 値は 8% 以上とすること。また、計画交通量が 250 台/日・台以上となる場合は、別途協議し、断面決定を行うものとする。
- ③ 山間地等で凍結が予想される危険な箇所には、凍結抑制舗装をすること。
- ④ 舗装の端部は、構造物で舗装止めをすること。
- ⑤ その他については、河内長野市開発事業道路施行基準「道路設計・施行編 舗装工」の基準によること。

(7) 道路勾配

- ① 縦断勾配は、主要幹線道路については、原則として 7% 以下とし、区画街路は原則として 8% 以内とすること。やむを得ず 8% を超える場合は、その箇所又はヘアピンカーブ等曲線半径が特に小さい箇所で事故防止上必要と認められる区間については、滑り止め舗装をすること。
- ② 道路交差部の縦断勾配は、道路構造令に準じて緩和区間（交差点内は 2.5% 以内）を設け、滑り止め舗装をすること。また、歩道の場合は、透水性舗装とすること。
- ③ 車道の横断勾配は 1.5% を標準とする。また、歩道は 1.0% 以下とし、透水性舗装とすること。

(8) 交通安全施設等

① 防護柵等

ア 道路が、法面、擁壁等に面する箇所、曲線半径の小さいカーブ区間等での車両の路外への逸脱等の危険性のある箇所には、車両用防護柵等を設置すること。

イ 歩行者及び自転車の横断防止又は転落防止が必要な箇所には、防護柵を設けること。なお、防護柵の設置については、次によるものとする。

i 転落防止柵は、路面と隣接土地との高低差が1m以上の場合、1.2m以上の高さとし、仕様は亜鉛メッキされた鋼管柵以上の品質で、幼児等の転落を防護できる構造とすること。

ii 横断防止柵は、高さ0.8mとし、柵の仕様は亜鉛メッキされた鋼管柵以上の品質とすること。

iii 自動車の進入を防止する必要がある箇所には、車止め柵を設置すること。

iv 施設の基準は（社）日本道路協会発行の「防護柵の設置基準」に準拠すること。

② 道路反射鏡

開発区域内及び開発区域が接続する道路において、交差点及びカーブ区間等で見通しが悪く危険な箇所には、道路反射鏡（鏡面はアクリル製の防汚防曇効果加工されたものとし、支柱を設ける場合は、下地亜鉛メッキ静電粉体塗装されたものとする。）を設置すること。

③ 道路照明灯

幹線街路及び主要区画街路で、交通安全対策上道路照明が必要な場合は、次の基準による照明灯を設置するものとする。

ア 高さ8mの鋼管テーパポール柱を標準とし、亜鉛メッキ仕上げとする。

イ ランプはLED（90w）を標準とすること。

ウ 照明灯は風速60m/secの風荷重に耐えうる構造とすること。

エ 連続して照明灯を設置する場合は、配線計画も含めて別途協議すること。

④ 道路区画線、道路標識、視線誘導標等

道路の状況に応じて、交通安全対策上必要な箇所には、道路区画線、道路標識（道路標示を含む。）、視線誘導標等を適宜設置するものとする。

⑤ ④の各交通安全施設の設置については、事前に設置箇所、設置数量、構造等について市と協議すること。

⑥ 公安委員会所管の交通安全施設

公安委員会所管の交通信号機、横断歩道、規制標識等の交通安全施設の設置については、別途市及び河内長野警察署と協議を行い、良好な交通環境の維持に努めること。

(9) 橋梁

橋梁の構造は、河内長野市開発事業道路施行基準「道路設計・施行編 橋梁工」の基準によること。

(10) その他道路構造物

① 道路敷の法面は、地質等の状況に応じて、適切な法面保護や排水施設を設け、できる限り緩勾配とすること。

② 道路の築造に伴い、崖が生じる場合は、都市計画法第33条及びこれに基づく政令の規定によるほか、擁壁を設置する場合は、河内長野市開発事業道路施行基準「道路設

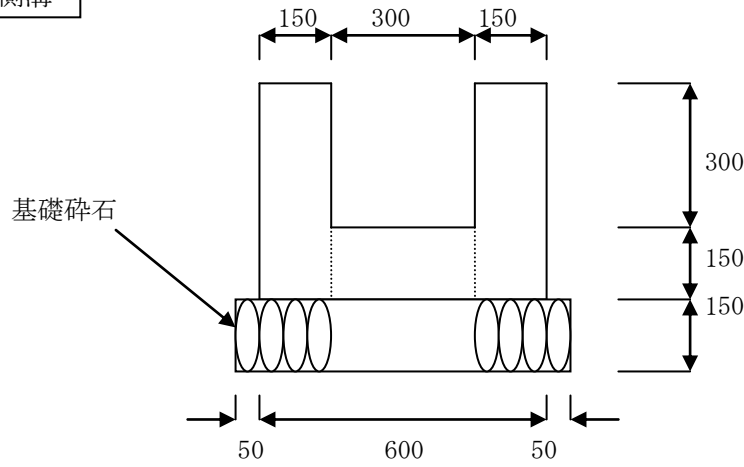
計・施行編 擁壁工」の基準によること。

- ③ 植樹帯を設ける場合は、幅員 3.5m以上の歩道が設置されている場合とし、樹種、構造等について別途協議すること。また、樹木の根による舗装の損傷を軽減するため、防根シートを深さ 50 センチ以上敷設すること。
- ④ 盛土により道路を設ける場合は、河内長野市開発事業道路施行基準「道路設計・施行編 擁壁工」基準及び「河内長野市土砂埋立て等による土壌汚染と災害を防止するための規制条例」を遵守すること。

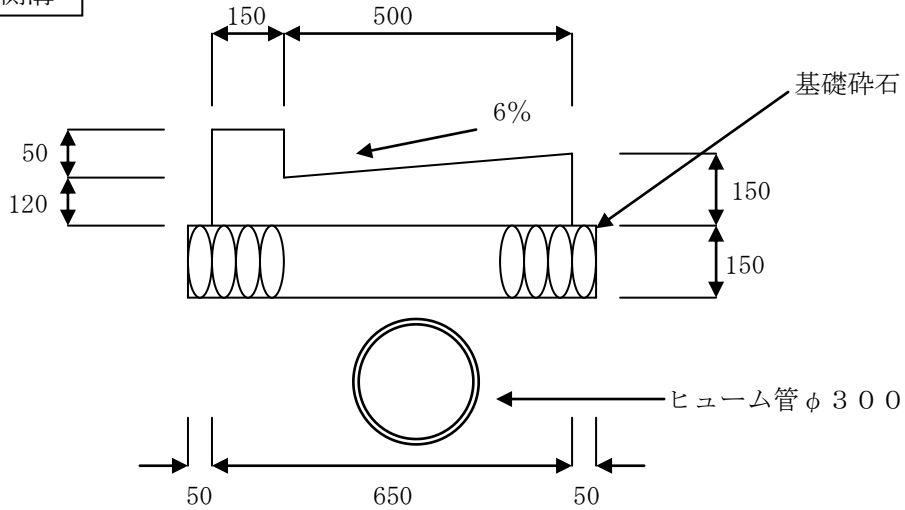
1. 側溝標準図

[単位 mm]

U型側溝



L型側溝



自由勾配(可変)側溝

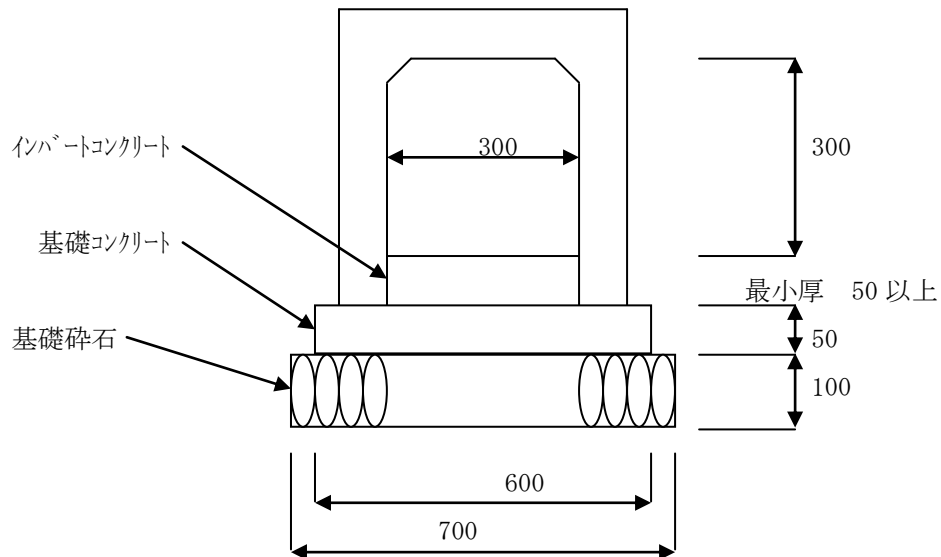


図-3 排水施設（側溝）標準図（単位：mm）

2. 柵標準図

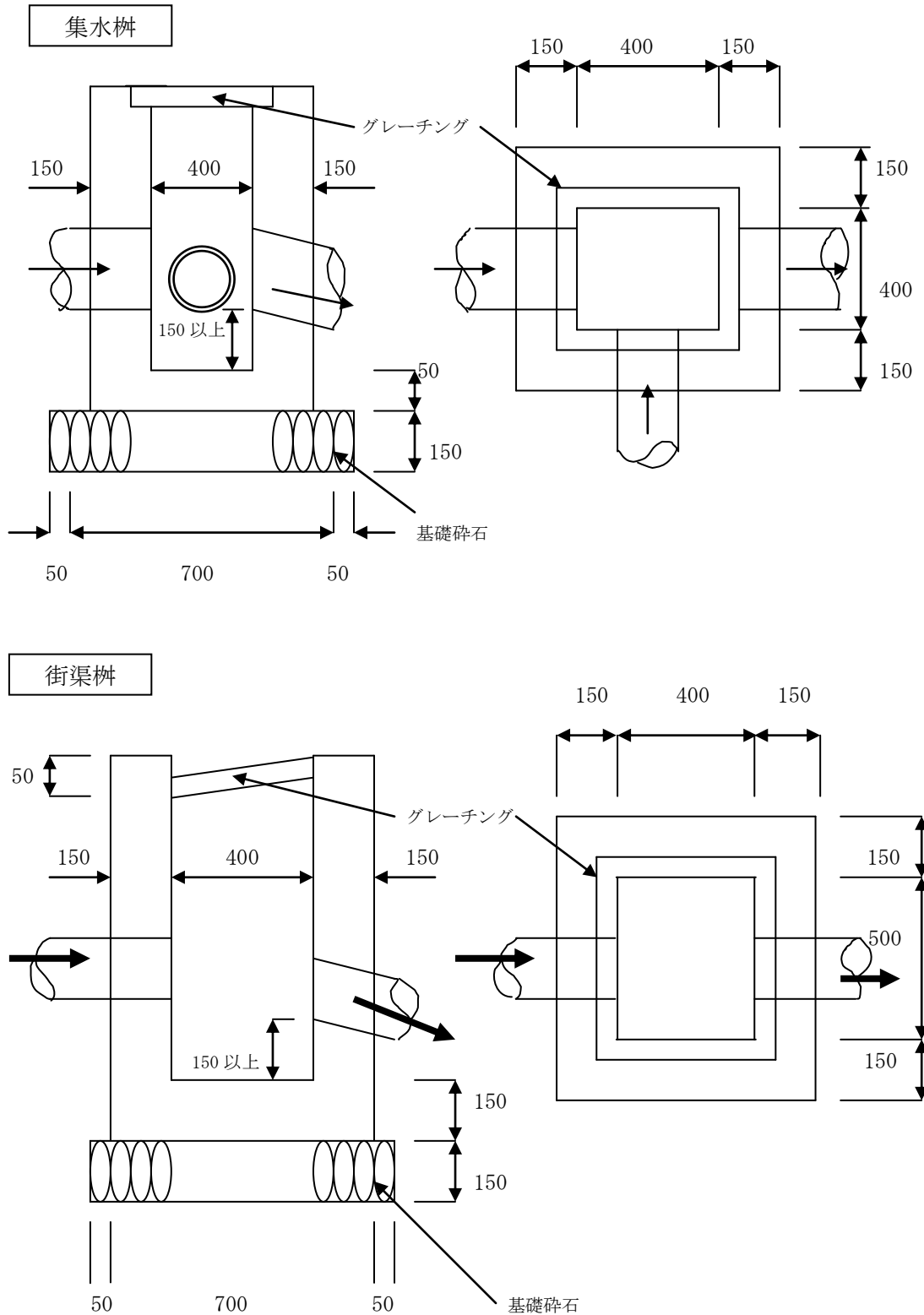


図-4 排水施設（集水柵及び街渠柵）標準図（単位：mm）

7 公園等

- (1) 0.3ha 以上の開発については、別表の公園等を確保し、適正に配置すること。また、緑地帯の緑被地を適宜配置するなど緑化に努めること。
- (2) 配置計画及び整備計画については関係法令等を遵守するほか、景観や他の公共施設と整合を図り、住民の利便、災害の防止及び避難活動に資するよう配慮すること。
- (3) 公園は、正方形又は長方形で、園路、広場、遊戯施設、植栽等の公園施設を有効に配置できる形状とする。公園設置面積 150 m²（開発面積 5,000 m²）以上の場合 60%以上の平坦地を、それ未満の開発事業については開発面積の 3%に当たる公園面積の内、90 m²以上の平坦地を確保しなければならない。
- (4) 公園の外周は原則として二方は公道に面するものとし、公道に面して二箇所以上の出入口を設けること。また、緑地については、管理作業が可能な形態で公道に面する箇所を適宜設けること。
- (5) 防災上危険な箇所及び高压線下を公園としないこと。やむを得ない場合は、十分な安全対策を講じるか、高压線下の外側に相当な区域を確保すること。
- (6) その他については「河内長野市開発事業公園設置基準」を遵守し、別途協議すること。

内容				公園等の種類	規模
目的		区域面積等			
住宅	宅地分譲	3,000 m ² 以上		公園	開発面積の 3%以上
	共同住宅	3,000 m ² 以上	分譲	公園	
		3,000 m ² 以上	賃貸	公園・緑地・広場	
用途 その他	単独敷地	3,000 m ² 以上 5ha 未満		緑地	
		5ha 以上		緑地・広場・公園	
	宅地分譲	3,000 m ² 以上		公園	

- 1) 開発面積の 3%以上の算定に当たっては、ガケ面の緑地等は含めない。
- 2) 整備する公園は分散させず、1 箇所にまとめた計画とすること。

8 消防水利等

- (1) 消防水利施設は、次の表の基準に従い設置するものとする。

開発面積		0.05ha以上 0.3ha未満	0.3ha以上 5ha未満	5ha以上 10ha未満	10ha以上 15ha未満	15ha以上
消防水利施設	防火水槽 (40m ³)		1基	2基	3基	5ha又は端数面積を増すごとに1基を加えた数
	消火栓	消火栓は、開発区域すべてを包含するに必要な数とする。				

- (2) 開発区域内に3階以上又は軒の高さ10m以上の建築物を建築するときは、建物の周囲に梯子車等の消防活動に支障とならないよう消防活動の空間及び空地を確保するものとする。ただし、一戸建て住宅についてはこの限りでない。
- (3) 開発区域内に高さ45mを超える建築物又は高度医療施設を建築するときは、消防長が別に

定める「河内長野市開発事業ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等の設置指導基準」に基づき、ヘリコプター用の屋上緊急離着陸場等を設置するものとする。

- (4) 施工に当たっての細目は、消防長が別に定める「河内長野市開発事業消防指導基準」に基づき協議すること。

9 ごみ集積施設

開発事業者は、一般廃棄物の排出及び収集に必要なごみ集積施設を適正に配置しなければならない。

(1) ごみ集積施設の設置基準

10戸以上の住宅建設を目的とする開発事業については、開発区域に1箇所以上の割合で、ごみ集積施設を設置するものとする。なお、一団となる開発事業の総戸数が10戸以上又は連続して行われる開発事業の戸数の合計が10戸以上となる場合も同様とする。

ごみ集積施設の面積については、有効面積で3㎡以上を確保し、以下の算出方法により設置するものとする。なお、以下のごみ集積施設を1箇所に共用してもよい。

「もえるごみ」：戸数に0.2㎡を乗じた面積以上を有効面積で確保すること。

「資源ごみ」「もえないごみ・粗大ごみ」：戸数に0.1㎡を乗じた面積以上を有効面積で確保すること。

ごみ集積施設は、次表を標準として設置すること。

種類	「もえるごみ」集積施設 (1戸につき有効面積0.2㎡以上)	「資源ごみ」「もえないごみ・粗大ごみ」集積施設 (1戸につき有効面積0.1㎡以上)
一戸建て住宅 長屋住宅	① 20戸以内の場合 1箇所 (ただし、10戸未満を除く) ② 20戸を超える場合 20戸まで増すごとに 1箇所	① 40戸以内の場合 1箇所 (ただし、20戸未満を除く) ② 40戸を超える場合 40戸まで増すごとに 1箇所
共同住宅	1棟又は50戸につき1箇所 (ただし、10戸未満を除く)	1棟又は50戸につき1箇所 (ただし、10戸未満を除く)

10戸未満の住宅建設を目的とする開発事業については、地元自治会等と協議し、了解を得た上で、地元のごみ集積施設等へごみを排出すること。なお、地元自治会等が設置したごみ集積施設等へのごみの排出が困難な場合は、市と別途協議すること。

(2) 位置及び形状

一般廃棄物のごみ集積施設については、公道に面する等、収集車両が横付けすることができ、かつ、車両の進行方向が同一となるよう配置し容易に作業ができる場所に設置すること。また、不法投棄が行われないよう、適切な場所に設置し、形状、仕様等については、次のとおりとすること。

- ① ごみ集積施設入口の開口部は、1.5m以上の間口を確保すること。
- ② ごみ集積施設の三方を、高さ1m以上(有効)の鉄筋等で補強されたブロック又はコンクリートづくりの塀を設けるとともに奥行を1m以上2m以下とすること。
- ③ ごみ集積施設の床は、コンクリート仕上げとし、勾配を設け、雨水等を道路側溝へ排

水できる構造とすること。なお、コンクリート床の仕様は砕石100mm敷設の上厚み70mmのコンクリートを打設されたものとする。

- ④ ごみ集積施設の入口に面してU型の道路側溝がある場合は、グレーチング等でふたをすること。なお、設置するグレーチング等は盗難等の無いよう、固定できる措置を講じなければならない。
- ⑤ 市に移管されるごみ集積施設については、市指定の境界プレートを設置し、管理に支障のないよう施工すること。
- ⑥ 開発区域内に設置されるごみ集積施設について、収集看板や分別ポスター等を設置し入居者に対してごみ収集日や収集ルールの周知を図ること。

(3) 管理等

ごみ集積施設の機能管理及び清掃については、自治会等の住民組織、管理組合等で行い、ごみ集積施設を清潔に保持できるように努めること。

ごみ集積施設の用地については、構造物の用地も含め、原則として市に帰属するものとする。ただし、開発事業者が自ら使用する建築物又は管理組合等が管理する共同住宅等のごみ集積施設については、この限りではない。

(4) 事業系ごみ集積施設および住居との複合施設について

- ① 事業系ごみ集積施設についてはごみが道路上に飛散することのないよう円滑に収集作業が行えるようごみの予定排出量に応じた集積施設を確保すること。
- ② 住居との複合施設については、事業系ごみと家庭系ごみが混在しないようごみ集積施設を計画すること。
- ③ コンテナ設置など、ごみ集積施設の場所や収集方法については別途担当課と協議すること。

10 し尿処理

(1) し尿処理の方法

開発区域内におけるし尿処理については、原則として浄化槽とする。やむを得ない場合はくみとり方式とする。

① 浄化槽

浄化槽は、性能及び形式については、監督官庁の定める基準によるものとし、放流水の水質は基準に適合することはもちろん、放流口下流部の水質保全に万全を期すること。なお、処理排水の放流協議等、必要な事項については、水路管理者等と十分協議すること。

② くみとり方式

一般住宅及び小規模住宅団地に限る。便槽は一世帯当たり3000槽を最低とし、排出量に応じて、最低1箇月以上滞留できる便槽を設置すること。また、雨水及び地下水が浸透しない構造とし、その設置場所は、くみとり作業の容易な位置にすること。

(2) 公共下水道への接続

公共下水道処理計画区域内における浄化槽については、公共下水道が完備するまでの間、施設管理者において管理するものとし、公共下水道の供用開始時においては、速やかに公共下水道に接続すること。

(3) 浄化槽の維持管理等

浄化槽の管理者は、浄化槽法、水質汚濁防止法等、関係法令及び監督官庁の定める基準に基づく適正な維持管理を行うこと。

11 排水施設

(1) 設計計画

排水施設の設計計画は、本市の総合計画(下水道、河川、道路計画等)に基づくとともに、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)に基づき行うものとする。

(2) 排水計画

排水施設は、開発区域の規模、計画人口等から想定される汚水量及び降雨量、地形等から想定される雨水の流出抑制を図り、下流域に支障なく有効に処理及び排水できるよう計画するとともに、雨水と汚水を別々に排除する分流式とする。

(3) 開発区域内の既設水路等管理者との協議

開発区域内における既存の用水取水施設及び排水施設等の統合、改良、廃止等については、農業委員会、水利組合等の関係者と十分協議するとともに、周辺の状況を考慮し一体的に整備すること。

(4) 放流先の施設改修

排水施設の末端は、有効適切に排水できる既設下水道、排水路、河川等に接続するものとし、必要に応じて事業者において改修を行うものとする。

(5) 放流先の水路管理者との協議

開発に伴う排水(汚水・雨水)を既設の水路等に放流する場合は、当該水路等の管理者と協議すること。

(6) 管路敷の整備

排水施設(開渠^{きよ}、暗渠、管渠)を道路敷に設けることができない場合は、排水施設の維持管理のための管理用地を設けること。なお、管理用地は、幅員1.5m以上を確保し官民境界に縁石等を設置した上でコンクリートで舗装するとともに1.8mのフェンス及び施錠門扉を1箇所以上設置し、管理区域を明確にすること。

(7) 汚水排水計画

汚水排水計画は、原則として、将来、公共下水道に接続できるよう施工するものとする。なお、開発の状況等により必要な場合は、開発区域外を含めて施工するものとし、その方法等については、別途協議するものとする。

(8) 計画排水量の算定

① 計画汚水量の算定

次の項目を基礎として定めなければならない。

ア 計画人口

イ 生活汚水量

1人1日最大汚水量 500ℓ

地下水量 100ℓ (1人1日最大汚水量の20%)

計画時間最大汚水量 850ℓ

ウ 営業汚水、工場排水、観光汚水その他の汚水が発生する場合は、その計画汚水量について別途協議すること。

② 計画雨水量の算定

合理式によるものとする。

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

Q：最大計画雨水流出量(m³/秒)

C：流出係数

I：時間当たり降雨量(mm/時)

A：集水面積(ha)

	流出係数(C)	時間当たり降雨量(I)
山間部・丘陵地	0.9	90mm
平坦地	0.6	60mm

ただし、開発事業区域の流出係数及び時間当たり降雨量の選定については、大阪府に確認すること。

(9) 設計施工要領

- ① 排水管の管径は、汚水管渠^{きよ}にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管渠^{きよ}にあつては計画雨水量をそれぞれ考慮して定めなければならない。

また、汚水管の決定については、管渠^{きよ}の内径が700mm未満では計画下水量の100%余裕、700mm以上1,650mm未満では50%以上100%以下の余裕、1,650mm以上3,000mm以下では25%以上50%以下の余裕を、雨水管の決定については、必要に応じて余裕を見込むものとする。

- ② 管渠^{きよ}の断面は、円形又はく形を標準とする。また、下水道管渠^{きよ}の断面の算定には、クッターの公式を用いる。
- ③ 流速は、一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるようにし、次の事項について考慮して定めなければならない。

ア 汚水管渠^{きよ}は、計画下水量に対し流速を最小0.6m/秒、最大3.0m/秒とする。

イ 雨水管渠^{きよ}は、計画下水量に対し流速を最小0.8m/秒、最大3.0m/秒とする。

- ④ 管渠^{きよ}の選定にあつては、流量、水質、布設場所の状況、外圧、内圧、継手の方法、管の性質、強度、形状、将来の維持管理等を十分考慮し、合理的に選択すること。
- ⑤ 最小管径は、汚水本管は200mmを標準、雨水本管は250mmを標準とする。
- ⑥ 汚水管の本管への取付けは管径150mm以上、勾配は10‰以上とし、取付位置は本管の中心線から上方に取付け、接合には支管を用いること。また、支管取付け間隔は、本管強度の確保と取付管周辺の埋戻土締め転圧の施工に支障とならないよう1m以上をとること。なお、やむを得ず最上流のマンホールに接続する場合は、マンホールのインバート底より10cmの高さに取付けること。

雨水の取付管は、本管への直接の接続は避け、原則としてマンホールに接続するものとし、管径200mm以上とすること。

- ⑦ 管渠^{きよ}の継手は、水密性及び耐久性のあるものとする。また、マンホールなどの剛性の高い構造物と管渠^{きよ}を接続する場合には、耐震性、宅地造成の盛土区域の地盤の安定性、軟弱地盤等のマンホールと管渠^{きよ}の不同沈下などを考慮し、必ず可とう性の継手を用いること。なお、可とう性継手周辺のみならず管渠^{きよ}全体の基礎及び埋め戻しについては、沈下が生じないよう良質な材料を使用し、十分な転圧、締め固めを行うこと。

- ⑧ 埋設位置及び深さについては、関係管理者と協議しなければならない。

- ⑨ 外圧に対する管種選定や管渠^{きよ}保護

やむを得ず管渠^{きよ}土被りを確保できない場合は、道路管理者と浅埋設協議を行うとともに、土圧及び上載荷重等の外圧が耐荷力を超えないような管種選定の検討を行うものとする。

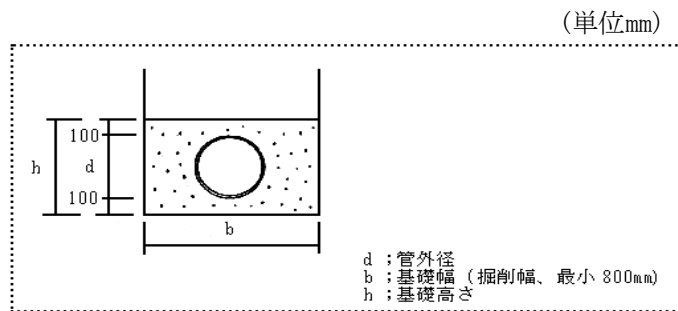
る。また、施工条件が可能であれば剛性管渠のコンクリート巻立保護も有効である。

⑩ 管渠の基礎

管渠の基礎は、使用する管渠の種類、土質、地耐力、施工方法、荷重条件、埋設条件により定めるものとし、剛性管渠(鉄筋コンクリート管等)の基礎は、原則としてコンクリート基礎、可とう性管渠(硬質塩化ビニール管等)の基礎は、基礎角度 360° の砂基礎とする。

なお、コンクリート基礎の形状については、管渠に作用する土圧算定を行い、基礎の施工支承角を決定すること。また、特に軟弱地盤の場合の基礎については、鉄筋配置の必要性や杭基礎との組合せなど不同沈下対策について別途協議すること。

(硬質塩化ビニール管の砂基礎(基礎角度 360°))



⑪ マンホール

ア マンホールは、管渠の起点及び方向、勾配、管径の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所並びに維持管理上必要な箇所に必ず設けること。

イ 管渠の直線部のマンホール最大間隔は、次の表を標準とする。

管径	600mm以下	1000mm以下	1500mm以下	1650mm以上
最大間隔	75m	100m	150m	200m

ただし、管径300mm以下については、維持管理において点検・清掃を容易に行うため、原則としてマンホール最大間隔を50m以下とする。

ウ マンホールの種類は、小口径管渠($\phi 200\sim 600\text{mm}$)については、組立1号マンホール(内径900mm円形)の設置を標準とし、将来道路面の高さの変更にも対応できるよう斜壁とマンホール蓋との間に調整リングを必ず使用すること。

また、600mmを超える管渠のマンホール及び推進工事等で築造する特殊マンホールの種類、構造については別途協議すること。

エ マンホールふたは、鋳鉄製とし、「河内長野市下水道用鋳鉄製マンホールふた製造指定工場リスト」にある指定工場で製造された製品を使用しなければならない。また、構造及び施工については、「河内長野市下水道用鋳鉄製マンホールふた及び鋳鉄製防護ふた設置基準書・施工基準書」によるものとする。

オ 汚水管のマンホールにおいて、上下流管の段差が60cm以上になる場合は、原則として省スペース型の内副管を設置すること。

また、雨水管のマンホールの段差については、必要に応じて、底部に耐摩耗版等の対策を施すこと。

⑫ 開渠

開渠の種類は無筋コンクリート、鉄筋コンクリート、石積及びコンクリートブロック積とする。無筋コンクリート開渠の側壁は、重力式擁壁とし、十分安全な設計をすること。

⑬ 公共汚水枦

公共汚水枦は、道路と民有地との境界から1 m以内の民有地に設けること。

公共汚水枦は小口径塩ビ枦とし、内径200mm、深さ80 c m以上とすること。また、車両通行が予想される場所については、輪荷重に応じて铸铁製鉄蓋、铸铁製防護蓋を使用すること。

また、既設公共汚水枦及び取付管を将来的に使用しない場合は、原則としてそれらを撤去すること。なお、撤去については支管部分で確実に水密性を保持するように本設用キャップを使用し支管部まで撤去すること。

⑭ マンホール、公共汚水枦及び取付管等の構造については「河内長野市開発事業下水道施設標準構造図」に基づくこと。

(10) その他

① 開発事業者は、宅地の分譲に際して、次に示す下水道の維持管理、使用方法、注意事項等を入居者に周知徹底すること。

ア 水洗トイレには必ずトイレットペーパーを使用する(紙おむつ、ビニール類、新聞紙、ティッシュペーパー、生理用品等を流さない)

イ 廃油、ごみ等は流さない。

ウ 石油、ガソリン、アルコール類など揮発性の高い危険物は流さない。

エ 事業場から出る汚水については、有害な物質を取り除いて、排水基準に適合した水質にする施設(除外施設)を設置しなければならない。なお、除外施設の設置については、河内長野市下水道条例に基づくこと。

② その他、詳細については、市の指示に従うこと。また、参考書として「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)を参照のこと。

③ 施工に関する工事写真及び出来形図は「河内長野市開発事業下水道施設工事写真及び出来形図作成要領」に基づき整理作成し、完了届時に市長へ提出すること。

12 法定外公共物

開発事業区域に接する法定外公共物(里道・水路など)については、利害関係者の意向を尊重し、容易に維持管理ができるよう積極的に整備すること。

13 水道施設等

① 本施設基準は、本市域内で行われる開発事業のうち、本市水道事業の用に供する水道から水の供給を受けようとするものに適用する。ただし、水道法第7条に規定する水道事業計画の認可区域(以下「給水区域」という。)に包含されるものに限る。

② 開発事業者は、開発区域内の給水に必要な送配水施設及び開発区域外において水道事業が設置する水道施設から水の供給を受けるために必要な送配水施設については、開発事業者の負担で設置しなければならない。ただし、開発事業者の都合により施工できない場合は、水道事業管理者(管理者の権限を行う市長をいう。以下同じ。)と協議の上、市水道事業が受託

施工するものとする。

- ③ 開発事業者は、②に定める送配水施設を設置する場合、関係法令及び市水道事業が定める「河内長野市開発事業水道施設基準書」を遵守しなければならない。
- ④ ②により設置した送配水施設の維持管理(水質保持の管理を含む。)の費用については、開発事業者が負担するものとする。なお、負担期間及び負担内容等については、開発事業者と水道事業管理者が協議して定めるものとする。
- ⑤ 開発事業者が給水区域外等において、市水道事業の用に供する水道から水の供給を受けないうで開発事業を行う場合、開発事業者は、関係官庁の指導を受け適切に事業を行わなければならない。
- ⑥ その他必要な事項は、水道事業管理者が別に定める。

14 文化財

(1) 指定文化財の保有地の環境保全

国、府及び市が指定する史跡、名勝、天然記念物、建造物及びその他の指定文化財の保存について、開発事業者は細心の注意を払うとともに、当該文化財の保存に影響を及ぼすおそれのないよう、周辺の環境保全についても特別の配慮をすること。

(2) 未指定の文化財

建造物、彫刻、工芸品、その他の先人による有形の文化的所産である地蔵、道標、墓石、石碑等の石造、木造、金属製の遺物については、破損、投棄、又は埋設することなく、市教育委員会及び関係代表者と協議の上、開発事業者の負担において保存し、その活用を図ること。

(3) 埋蔵文化財

- ① 開発事業者が埋蔵文化財包蔵地(周知の遺跡)の範囲内で開発を行う場合は、文化財保護法に基づき所定の手続をとるとともに、事前に市教育委員会と協議し、発掘調査が必要と認められる場合は、開発事業者の負担において実施すること。
- ② 開発事業者は、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法に基づき市教育委員会に届出し、指示を受けなければならない。なお、遺跡の不時発見に伴う工事遅延等を避けるため、開発事業者は、500㎡以上の開発事業について、埋蔵文化財の有無の確認のための試掘調査について市教育委員会と事前に協議し、試掘調査が必要と認められる場合は、開発事業者の負担において協力すること。

15 集会所

(1) 設置基準

- ① 開発事業者は、住宅建設を目的とする開発事業を行う場合、次の基準により、自治会活動等を行うために必要な集会所を設置しなければならない。また、基準以下の建築戸数であっても、周辺地域の状況から必要と認められる場合は、別途、用地の確保等について、市と協議しなければならない。

建築戸数50戸以上	集会所1箇所(用地及び建物)
建築戸数400戸以上	箇所数、規模について市長と別途協議し、決定する

- ② 同一の開発事業者(事業を承継した者を含む。)が、隣接区域内において開発事業を行う場合は、その合算が戸数で50戸以上となる時も、①の基準を適用する。
- ③ 共同住宅についても原則として別棟で用地を確保し、集会所を設置するものとするが、やむを得ない理由で用地の確保ができない場合は、当該建築物の一部に集会所(集会室)を設置することができる。この場合において、2棟以上の建築計画の場合は、原則として各棟に集会所(集会室)を設置するものとする。

(2) 集会所用地の整備基準

次に掲げるところにより集会所を整備するものとする。

①位置等

当該開発区域内の居住者の利便性を考慮するものとする。なお、一戸建住宅の開発事業の場合は、公園に隣接して整備するものとする。

②内容

ア 用地は、まとまりのある整形(正方形又は細長すぎない長方形)かつ平坦な形に整地する。

イ 用地に法面が生じる場合には緑化に努め、防災上必要なときは鉄筋コンクリート擁壁等で保護する。

ウ 汚水桝、雨水桝及びそれらの取付管を設置する。

エ 用地の外周に、フェンス等を設置するなど、侵入を防ぐ措置を行う。

オ 用地の周囲に側溝を設置する。

カ 用地の境界には、コンクリート杭を設置する。なお、境界が不明確なときは、あらかじめ境界確定をしておく。

キ 用地は分筆すること。

ク 用地の出入口の見やすい場所に、集会施設が建築されるまでの間、「集会施設の名称」及び「管理・施行者」、「連絡先」を明示した表示板を設置する。

(3) 建物構成、規模

- ① 建物構成、規模の基準は、次のとおりとする。

ア 建物構成

集会室(洋室又は和室)、湯沸室、トイレ、物置その他

イ 集会室の規模

計画戸数	集会室の面積
50戸以上99戸以下	45㎡以上
100戸以上199戸以下	60㎡以上
200戸以上399戸以下	85㎡以上
400戸以上	箇所数、規模について市長と別途協議し決定する

- ② 建物の構造及び階数等については、市と別途協議するものとする。
- ③ 建物の外壁、屋根、その他の外観は、周囲の環境に調和させるように努めること。
- ④ 建物は、当該開発区域内に建築する住宅への入居開始までに完成させること。
- ⑤ 建物の建築が完了した時点で速やかに市長へ報告し、検査を受けなければならない。

⑥ 集会所用地の所有区分及び施設の管理区分は次の表のとおりとする。

項目		1戸建住宅	共同住宅 (分譲)	共同住宅 (賃貸)
所有区分	用地	市(帰属)	譲受人	開発者等
	建物	自治会等の利用団体		
管理区分	用地	自治会等の利用団体※	管理組合等	
	建物			

※ なお、集会所用地及び建物の維持・管理については、一戸建住宅の開発事業の場合、当該開発区域内に自治会等が結成されるまでの間は、開発者において維持・管理を行うものとする。

(4) 設備

集会所の設備の基準は、次のとおりとし、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさない設備能力であること。

	内 容
外部附帯設備	フェンス、門扉、外灯、その他
内部共通設備	電気、水道、ガス、照明器具、衛生器具、避難誘導設備、その他
備品等	机、椅子、冷暖房器具、湯沸器、その他集会所に備えるべきもの

16 住居表示

事業者は、合理的な住居表示ができるよう、あらかじめ住居表示について市と協議しなければならない。また、開発面積がおおむね3haを超えるときは、住居表示の実施に伴う必要な費用を開発事業者は負担するものとする。

17 防犯灯

防犯灯は、夜間通行の安全照度を確保するため、おおむね40～50mの間隔(電柱2本に1本)に1灯以上設置すること。ただし、角地や周辺の状況により、安全照度を確保できないと市が判断した場合は、市の指導に基づき増設するものとする。

(1) 設置時期

①器具の設置

器具の設置は、原則として開発事業完了検査時までには設置するものとする。ただし、開発事業完了検査時までには器具の設置ができない相当な理由があり、市長が認めたものについては、器具の設置時期を明確にし、設置完了後に別途市長の確認を得なければならない。

②防犯灯の灯火

当該開発区域への住民の入居開始までに灯火しなければならない。なお、灯火を開始した場合は、速やかに市長へ報告しなければならない。

(2) 維持管理

維持管理(電気料金及び電球の交換等)は、開発事業者が行うこと。ただし、自治会等の発足後、当該自治会等と協議の上、自治会等に引き渡すものとする。

(3) 使用器具

器具は、10ワット未満(または20ワット未満)のLED防犯灯を使用するものとする。

18 広報掲示板

広報掲示板は開発事業者が設置し、自治会等の利用団体で維持管理することとする。なお、掲示板の大きさ、設置箇所等については、別途、市と協議すること。

19 応分の負担

① 条例第44条に定める開発事業について、前各項に定めるもののほか、開発事業者に応分の負担を求める公共・公益施設の例は、次のとおりとする。

保育所、幼稚園、小学校、中学校、コミュニティセンター、運動広場、水源確保のための水道施設その他市長が必要と認める施設

② 開発事業に起因して必要となる①に記載する公共・公益施設の規模等は、開発区域、周辺の公共・公益施設の状況等から判断するものとする。