

門真市まちづくり基本条例 整備基準

この基準は、門真市まちづくり基本条例（平成28年門真市条例第3号。以下「条例」という。）第46条及び第58条の規定に基づき、開発事業に関する整備基準及び緑化計画対象行為に係る整備基準を定めたものである。

開発事業に係る整備基準（条例第46条関係）

第1条 共同住宅等の専有面積

- (1) 世帯向け共同住宅の1戸当たりの専有面積は50平方メートル以上とすること。
- (2) 単身者向け共同住宅及び寄宿舍の1戸当たりの専有面積は、表1-1の数値以上とするよう努めること。やむを得ず表の数値未滿となる場合においても、単身者向け共同住宅及び単身者向け長屋住宅の場合は25平方メートル以上、寄宿舍の場合は18平方メートル以上としなければならない。

表 1-1

建築物の用途	専有面積
単身者向け共同住宅 単身者向け長屋住宅	40㎡
寄宿舍	25㎡

(注) 専有面積には、共用部分、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスは含まないものとし、その算定は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする。

第2条 単身者向け共同住宅の管理

- (1) 管理者を定めるとともに、管理規約を作成し、入居者に遵守させることにより、良好な管理に努めること。
- (2) 建設計画戸数が30戸以上の場合は、管理事務所を設置し、原則として管理者を常駐させること。ただし、市長が適切な管理が行えると認める管理計画書等の提出がある場合は管理者の常駐は必要としない。
- (3) 管理事務所は、次に定める基準により設置するものとする。
 - ① 同一敷地内に設置すること。
 - ② 当該共同住宅の用途に供する主要な出入口附近に確保するように努めること。
 - ③ 前2号の規定は市長が管理上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

第3条 造成について

- (1) 開発区域は、コンクリート擁壁、コンクリートブロック、フェンス、堀又はこれらと同様な連続した工作物で明確にすること。
- (2) 盛土又は土の置き換えには、良質な土を使用すること。
- (3) 開発区域における周囲の土留めは、原則としてコンクリート擁壁の連続した構

造物で施工すること。

- (4) 開発区域の地盤面から、隣接した土地へ雨水、その他、地表水が流れ出ないように開発区域内で適切に排水処理すること。

第4条 道路について

1 開発区域外の道路

(1) 開発区域が接する道路

- ア 開発行為を行う場合は、予定建築物の用途及び敷地の規模等に応じて、表4-1に定める幅員の既存道路に有効に接しなければならない。

表4-1

予定建築物の用途	開発区域の面積		
	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上
住宅	6メートル以上 (4メートル)		9メートル以上 (6メートル)
住宅以外	6メートル以上 (4メートル)	9メートル以上 (4メートル)	9メートル以上 (6メートル)

備考 1. 4メートル以下の幅員は原則有効幅員とする。
2. 小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合若しくは開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合には () 内の数値を基準とした相当幅員とすることができる。
3. 幅員9メートル以上の道路は歩車道を分離しなければならない。

- イ 開発区域が接する既存道路の幅員が表4-1に定める数値未満の場合は、市長と別途協議の上、道路の中心線若しくは反対側に接する用地の境界線から開発区域側のみに後退し、必要な幅員を確保して整備しなければならない。

- ウ 開発行為を除く開発事業を行う場合は、次に掲げるいずれかの道路等に有効に接しなければならない。なお、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合は、幅員6メートル以上を有していること。ただし、開発区域の規模、形状、周辺の道路状況等によりやむを得ないと認めたときは、通行の安全上支障のない幅員とする

- ① 有効幅員が4メートル以上の公道（市認定道路、府道、国道等）
- ② 建築基準法第42条第1項第2号、4号及び5号に規定する道路
- ③ 建築基準法第42条第2項に規定する道路
- ④ 建築基準法第43条第1項ただし書きの許可見込みがある空地（条例第2条第1項(3)ウに定める開発事業を除く。）

- エ 開発区域が接する既存道路がウ③又は④に該当する場合は市長と別途協議し拡幅整備しなければならない。

(2) 開発区域内の道路が接続する道路

ア 開発行為における開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5メートル）以上の(1)ウ①及び②に掲げる道路に接続すること。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない有効幅員4メートル以上の道路とすることができる。

イ 開発行為以外の開発事業における開発区域内の主要な道路は、(1)ウ①から③に掲げる道路に接続しなければならない。ただし、(1)ウ③に該当する道路の場合は市長と別途協議し拡幅整備しなければならない。

(3) 開発区域内の予定建築物の高さが10メートルを超える場合は、幅員6メートル以上の既存道路に接すること。ただし、既存道路の幅員が6メートル未満の場合は、道路の対側より6メートルを消防活動用地、災害時避難用地として空地を確保しなければならない。

(4) 開発区域が都市計画決定されている道路又はその他道路計画に基づく道路で市長が別に定める拡幅整備が必要と認める路線に接している場合はその整備について市長と協議しなければならない。

2 開発区域内に設置する道路

(1) 道路の配置

ア 道路は、都市計画決定されている道路又はその他道路計画に基づく道路及び開発区域外の道路の機能を阻害させないよう適合させること。

イ 開発区域外の隣接地への影響について考慮した計画とすること。

ウ 道路は、その両端を他の道路に接続しなければならない。ただし、避難上及び通行の安全上支障がなく、かつ、開発区域の規模及び周辺の状況によりやむを得ないと市長が認める場合に限り袋路状道路とすることができる。

(2) 道路の幅員

ア 開発区域内の主要な道路の幅員は、予定建築物等の用途及び敷地の規模等に応じて、表4-2に掲げる基準によること。

イ 表4-2の規定に関わらず、予定建築物の高さが10メートルを超える敷地は幅員6.7メートル以上の道路に接すること。

表4-2 開発区域内の道路幅員

予定 建築物	開発区域の面積				
	500 m ² 未満	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上
住宅	4.7メートル 以上	6.7メートル以上 (4.7メートル)		6.7メートル 以上 (5.7メートル)	9.0メートル 以上 (6.7メートル)
住宅 以外	4.7メートル 以上	6.7メートル 以上 (4.7メートル)	9.0メートル以上 (6.7メートル)		9.0メートル 以上
備考 1. 小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合には () 内の数値を基準とした相当幅員とすることができる。 2. 幅員9メートル以上の道路は歩車道を分離しなければならない。					

(3) 袋路状道路

袋路状道路とする場合は次のアからウの基準に該当しなければならない。ただし、これらの基準によることが困難な場合は、開発区域の規模及び周囲の状況により避難上及び通行の安全上支障がないと市長が認める場合に限り別途協議して定めるものとする。

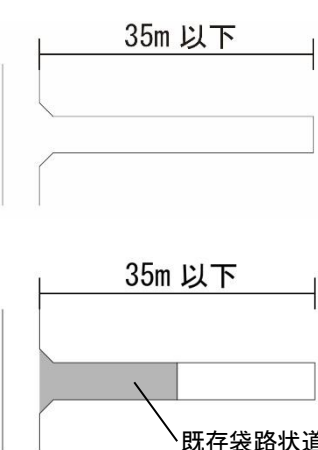
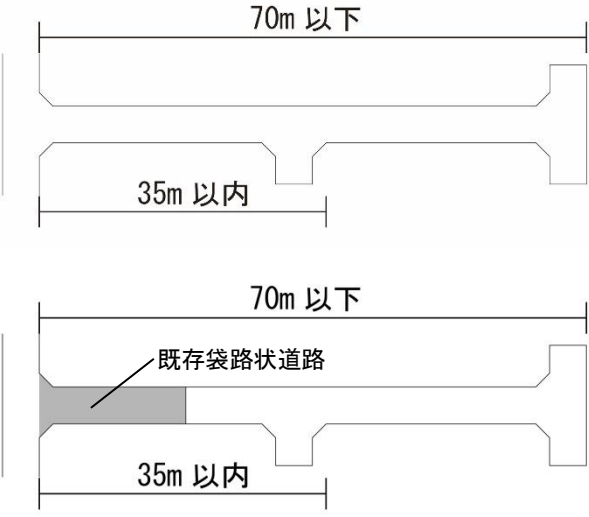
ア 袋路状道路は次の①から⑤のいずれかによるものとする。

- ① 延長（有効幅員6メートル未満の既存袋路状道路に接続する場合は、当該袋路状道路の起点を道路延長の起点とみなす。②において同じ。）が35メートル以下の道路。〔図4-1（ア）参照〕
- ② 延長が70メートル以下の道路で、終端及び区間35メートル以内ごとに自動車の転回広場を設けたもの。〔図4-1（イ）参照〕
- ③ 延長が50メートル以下の道路で幅員が6メートル以上のもの。〔図4-1（ウ）参照〕
- ④ 延長が100メートル以下の道路で、道路幅員が6メートル以上あり、かつ、中間地点（50メートル前後の場所）に自動車の転回広場を設けたもの。〔図4-1（エ）参照〕
- ⑤ 一端が口字型（口字型に類する型を含む。以下同じ。）となっている道路で他の道路からその口字型部分に至るまでの区間の道路幅員が6メートル以上のもの。ただし、当該区間が70メートルを超えるときは、50メートル以内ごとに自動車の転回広場を設けること。〔図4-1（オ）参照〕

イ 袋路状道路の配置は、将来通り抜け道路となるよう配慮すること。

ウ 自動車の転回広場の形状は、図4-2を基準とする。

図 4 - 1 袋路状道路基準図

道路幅員	袋路状道路
<p>4.7メートル以上 6メートル未満</p>	<p>(ア)</p>  <p>35m 以下</p> <p>35m 以下</p> <p>既存袋路状道路</p> <p>(イ)</p>  <p>70m 以下</p> <p>35m 以内</p> <p>70m 以下</p> <p>既存袋路状道路</p> <p>35m 以内</p>

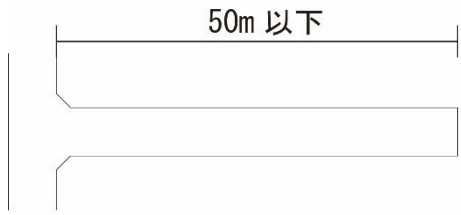
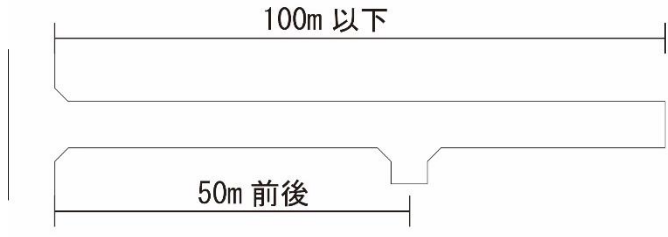
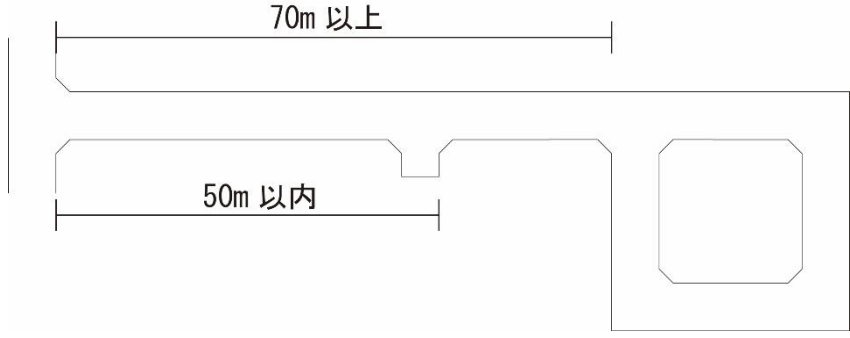
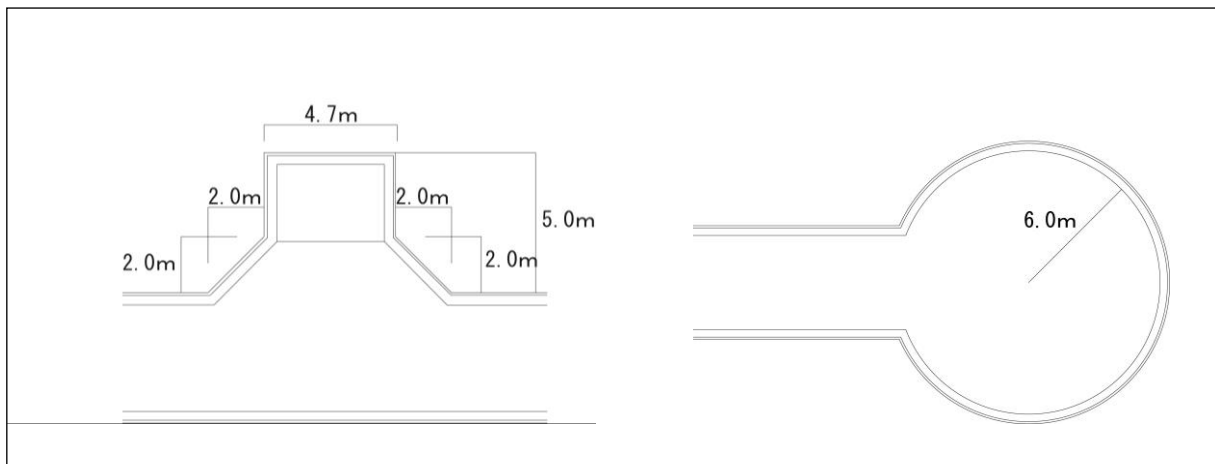
道路幅員	袋路状道路
6メートル以上	<p>(ウ)</p>  <p>50m 以下</p>
	<p>(エ)</p>  <p>100m 以下</p> <p>50m 前後</p>
	<p>(オ)</p>  <p>70m 以上</p> <p>50m 以内</p>

図 4 - 2 自動車の転回広場



(4) 道路のすみ切り

ア 道路が他の道路と同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）には、表4-3の上段の数値のすみ切りを設置すること。ただし、接続道路に歩道がある場合はこの限りでない。又、既存建築物等周囲の状況により両側にすみ切りを設置することが困難な場合は、表4-3の下段（ ）書き数値の片側すみ切りを設置すること。なお、すみ切り長さの測定は道路幅員で行うこと。

イ 道路の交差、接続又は屈曲により生ずる内角がやむを得ず60度未満となる場合は剪徐長さが表4-4に示す数値のすみ切りを設置すること。

ウ 表4-3、表4-4に関わらず市長が通行の安全上支障がないと認めた場合は市長と協議して定めるものとする。

表4-3 すみ切り

交差する道路幅員		すみ切り長さ	備考
6メートル未満	6メートル未満	2メートル以上 (3メートル以上)	
6メートル以上	6メートル未満	2メートル以上 (3メートル以上)	
6メートル以上	6メートル以上	3メートル以上 (4.5メートル以上)	

表4-4 剪徐長さ

交差する道路幅員		剪徐長さ	備考
6メートル未満	6メートル未満	2メートル以上	
6メートル以上	6メートル未満	2メートル以上	
6メートル以上	6メートル以上	3メートル以上	

備考 30度未満については道路管理者と協議のうえ安全な形態とすること。

(5) 道路の整備

開発行為により設置する公共施設の構造は、道路構造令（昭和45年政令第320号）、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）、門真市が管理する道路の構造の技術的基準を定める条例（平成24年門真市条例第28号）、門真市が管理する道路に係る移動円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成24年門真市条例第30号）、その他関係法令等を遵守するほか、この基準に定める事項を遵守すること。

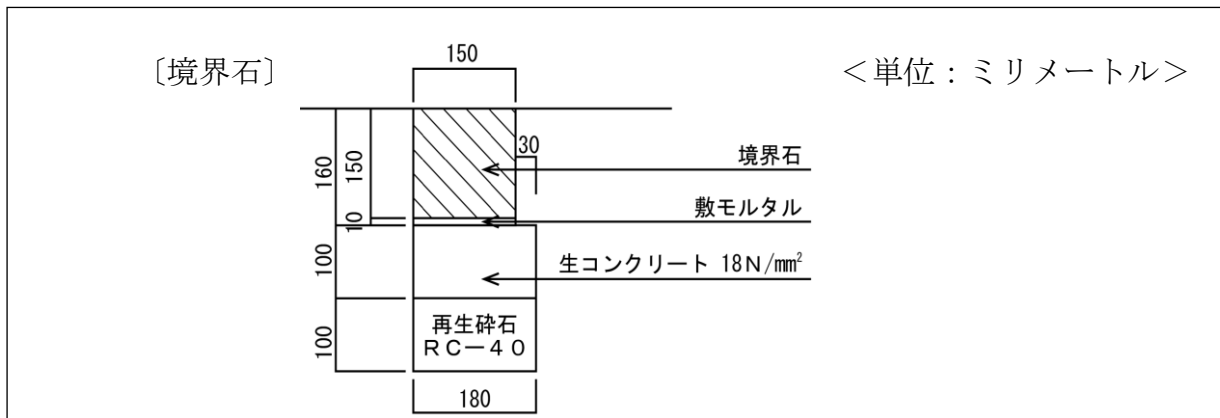
ア 道路の舗装

- ① 道路の舗装断面は図4-3を基準とし、舗装断面の計画変更及び使用材の変更等については、道路管理者と協議すること。
- ② 軟弱路床等においては、土の置き換え、安定処理を行うこと。
- ③ 道路の復旧は舗装断面、復旧範囲等を含め道路管理者と協議すること。
- ④ 他の構造物等で官民境界が明確になる場合を除き、図4-4の境界石を設けること。

図4-3 道路の舗装断面

道路幅員	舗装断面	厚さ (センチメートル)
6メートル未満	再生密粒アスファルトコンクリート	5.0
	再生粒度調整碎石	15.0
	再生碎石	20.0
6メートル以上	道路管理者と協議	

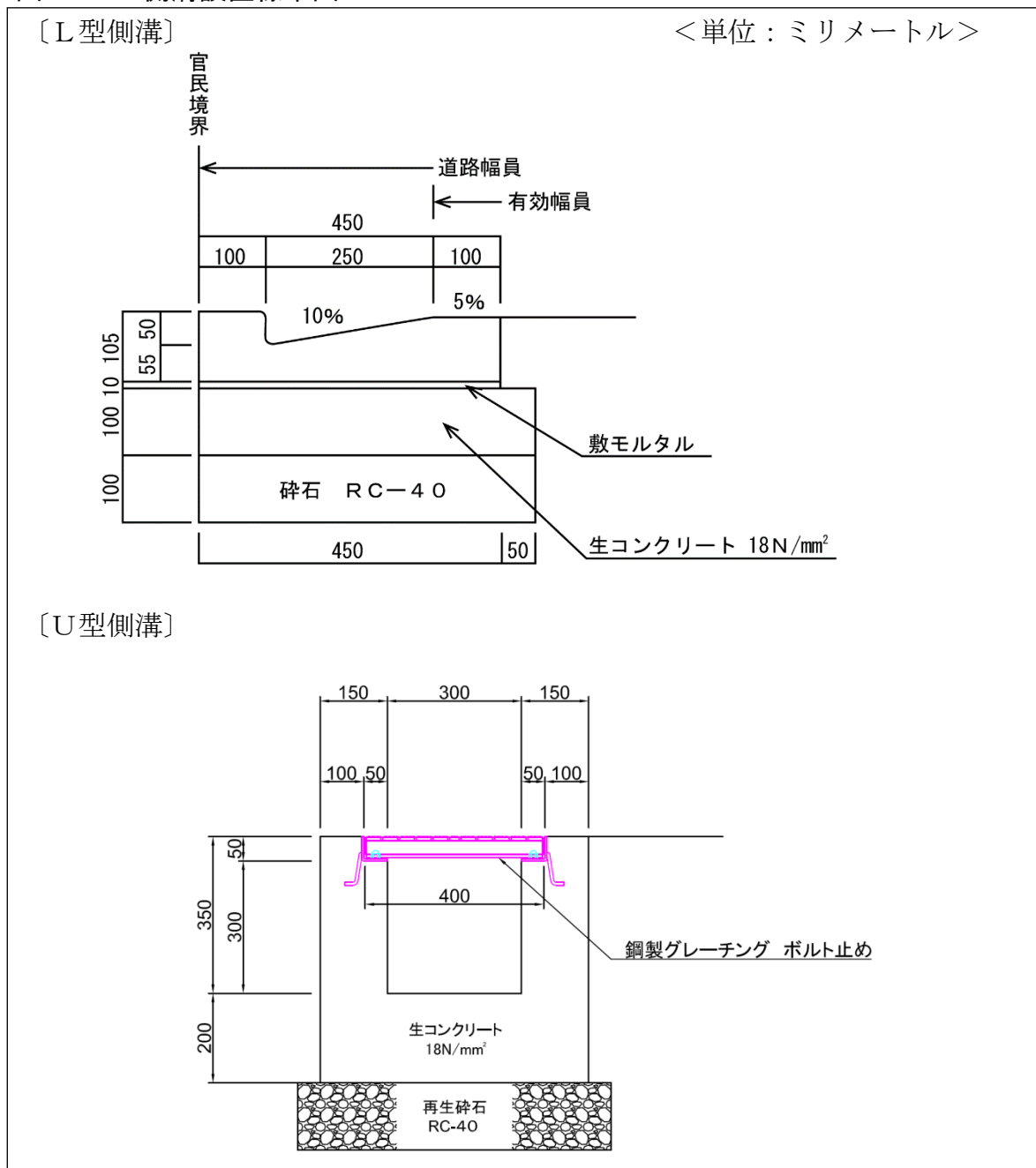
図4-4 境界石設置標準図



(6) 道路側溝及び雨水柵

- ア 道路側溝は、L型側溝肩高5センチメートルを基準とすること。ただし周辺の状況によりU型側溝とすることができる。
- イ 既存の横断側溝は原則撤去とし、その両端に雨水柵を設置して排水処理すること。ただし、周辺状況により横断側溝が必要な場合は、ボルト止めグレーチング（T-25）を設置すること。
- ウ L型側溝の勾配は0.3パーセント以上とする。
- エ 雨水柵の間隔は20メートル以内とし、路面排水状況を考慮し、適切に配置すること。
- オ 道路側溝を設置する場合の道路境界及び側溝の構造は図4-5を基準とする。

図4-5 側溝設置標準図



(7) 道路勾配

- ア 縦断勾配は、4パーセントを超えないこと。ただし、周辺状況によりやむを得ない場合は別途協議とする。
- イ 横断勾配は、1.5パーセント以上2.0パーセント以下とすること。
- ウ 道路は、階段状で計画しないこと。

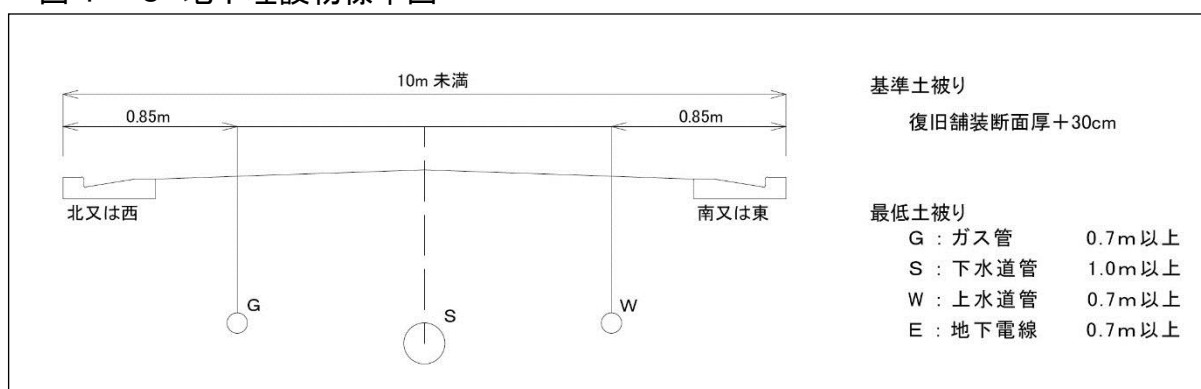
(8) 橋梁

橋梁の設計にあたってはB活荷重を適用しなければならない。ただし、道路管理者が認める場合はA活荷重を適用することができる。

(9) 道路内の地下埋設物

道路内の地下埋設物については、図4-6を基準として道路管理者と協議すること。

図4-6 地下埋設物標準図



第5条 公園について

開発行為により設置する公園は、大阪府福祉のまちづくり条例、門真市が管理する都市公園に係る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年門真市条例第31号）、その他関係法令等を遵守するほか、次に定める事項を遵守すること。

1 公園の設置基準

(1) 公園の設置基準

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発事業をしようとする事業者は、住宅建築を目的とした開発事業においては、開発区域面積の3パーセントまたは計画戸数1戸当たり3平方メートルのどちらか多い方の面積以上の公園を設置することとし、公園面積の下限は100平方メートルとする。ただし、予定建築物が住宅以外の開発事業については緑地に替えることができる。

なお、次のいずれかに該当する場合には、この限りではない。

- ア 土地区画整理事業や開発事業において既に公園の整備が行われた土地で行う開発事業を行う場合
- イ 自己居住用の住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合

ウ 開発区域の形状及び周辺の環境等を勘案し、特に必要がないと認められる場合

2 公園の整備基準

(1) 配置及び形状

ア 非常時における避難場所としての機能及び日照等を考慮して配置すること。

イ 維持管理が容易に行えるような合理的な配置にすること。

ウ 近隣住民の利便性と安全性を考慮して、一辺が公道に面した場所を選定すること。

エ 建築物の敷地及び道路用地その他の敷地を確保した後の残地を充てないこと。

オ 形状は、正方形又は短辺が長辺の1/2以上の長方形とし、かつ平坦地で遊具等公園施設を有効に配置できる形状とすること。

カ 隣接地との境界には、境界の折れ点ごとに境界プレートを設置すること。また、工事に伴い一時的に撤去した境界標は、座標値により復元すること。

キ 公園内には、地上及び地下の使用、占用又は空中通過がないこと。

ク 公園予定地にコンクリートガラ、ごみ等が混入している場合、汚染土壌が残存している場合は除去すること。

ケ 造成土は、良質な土を使用すること。

コ 公園内に公園施設以外の施設を設置しないこと。ただし、やむを得ないと市長が認めた場合はこの限りでない。

(2) 施設

ア 表5-1の「公園施設整備基準」を標準とすること。なお、詳細については、市長と協議すること。

イ 門柱、車止め、フェンス及び遊具、植樹等の公園施設は開発工事完了検査までに設置すること。

ウ 電気供給及び水道の給水申請は、事業者の負担により申請し、工事完成後、本市に帰属すること。

エ 園路及び出入口の舗装材は、雨などで滑りにくいものを使用すること。

3 管理区分

(1) 公園について

市に無償で提供することとし、市で維持管理するものとする。

(2) 緑地について

1の(1)ただし書により整備する緑地は、事業者において適切に維持管理するものとする。

4 1の(1)ただし書により整備する緑地について

(1) 将来にわたり有効に維持管理できる場所とし、必要に応じて散水栓等の管理施設を設けること。

(2) 出入口や交差点付近では見通しを確保するなど、道路に面した緑地では、通行の支障にならないよう樹木を配置すること。

表5-1 公園施設整備基準

修景施設	植栽帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑視効果の観点から道路側に原則設けること。 ・ 低木の植栽については、4～5本/平方メートルを基本とすること。 ・ 中低木の常緑樹を基本とし、樹種は、強健なものとする。また、高木を植栽する場合はその植栽位置に十分注意し、離隔を確保すること。(2.5～3.0メートル/本) ・ 土壌は、植栽に適したものに改良すること。 ・ 樹木の根が構造物及び地下埋設物を損傷しないように、防根対策を講じること。
休養施設	ベンチ等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の規模に応じて設置すること。 ・ 耐久性のある材料とすること。(肘かけ付とする。)
遊戯施設	遊具等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該公園面積や利用形態を勘案し、必要に応じて設置すること。 ・ 必要に応じ遊具の下部、周囲に安全対策及びくぼみ防止のために安全マットを設置すること。 ・ 耐久性のある材料とすること。 ・ 遊具等の鉄製柱脚部には、腐食防止対策を行うこと。 ・ 「年齢対象シール」を見やすくかつ破損しにくい位置に表示すること。 ・ 遊具は、製造物賠償責任保険に加入した製品とすること。 ・ 都市公園施行令第6条及び「都市公園における遊具の安全確保に関する指針について」を基本とし、一般社団法人日本公園施設業協会の「遊具の安全に関する規準」を参考にし、遊具の安全確保を図ること。
広場		<ul style="list-style-type: none"> ・ 真砂土舗装とすること。 ・ 舗装厚は転圧後200ミリメートル確保すること。 ・ 軟弱な部分や不陸がないように十分転圧を行うこと。
便益施設	水飲み台	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の面積が300平方メートル以上の場合は水飲み台を設置すること。

管理施設	公園灯	<ul style="list-style-type: none"> ・LED（防球型）を基本とし、必要に応じて遮光板を設置すること。 ・公園利用者の観点より適正な照度を確保すること。 ・園内の配線は地中線を基本とし、引き込み線は民地の上空を通らないように設置すること。 ・公園灯の鉄製柱脚部には、腐食防止対策を行うこと。 ・公園灯には、タイマー機能付き及びタイムスイッチ機能付きとすること。 ・灯具と支柱の色彩を合わせること。
	注意書き看板	<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性のある材料とすること。 ・詳細については、市長と協議すること。
	散水栓	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽地半径20メートルに1箇所を基準として配置すること。 ・散水栓の放水口は脱着式とすること。 ・散水栓ボックスは鍵付とすること。
	外柵	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲には、高さ1.8メートル以上のメッシュフェンスを設置すること。
	雨水排水施設	<ul style="list-style-type: none"> ・側溝は皿型側溝とし、側溝の折れ点には集水柵を設置すること。 ・排水管は地中で折り曲げないこと。 ・排水管はVUΦ150ミリメートルを標準とし、排水先は公共下水道または公水路へ直接排水すること。
	出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口は1箇所以上を設け、管理用車両が通行可能なものとする。 ・車止めの材質はステンレス製を基本とし、鍵付の脱着式とすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・鍵は市長が指定したものとする。 ・公園の名称は、所在地に基づいて市にて決定する。 ・その他詳細については、市長と協議すること。 	

第6条 排水施設について

1 排水施設計画

- (1) 排水施設の管径及び管渠の勾配は、開発区域の規模及び予定建築物等の用途並びに降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。
- (2) 排水施設は、排水能力、利水その他の状況を勘案して、下水道、排水路又は河川等の公共施設に接続させること。
- (3) 公共の用に供する排水施設は、道路、排水管路等の維持管理上支障がない場所に設置すること。
- (4) 開発区域の流出の算定は、表6-1を参照すること。ただし、本市下水道計画で断面が確定している場合は、その計画に原則適合させること。また、当該開発事業が工場他、住宅以外の場合は、その用途に応じて排水施設管理者と協議し算出すること。

表6-1 流量計算参考表

雨水流出量計算式	$Q = \frac{1}{360} \cdot C I A$	Q：計画雨水量（立方メートル/秒） I：降雨強度（ミリメートル/時間） A：面積（ヘクタール） C：流出係数
降雨強度 (talbot公式)	$I = 5481 / (t + 40.76)$	t = L/V + 流入時間（5分） L：管渠延長（メートル） V：平均流速（60メートル/分）
汚水流出量計算式	$Q = q \cdot A$	q：ヘクタール当り汚水量（0.000876 立方メートル/秒） A：面積（ヘクタール）

2 排水管

- (1) 一般下水道管の本管の最小管径については、内径300ミリメートル以上、本管取付け管は内径150ミリメートル以上とする。材料は、硬質塩化ビニール管の使用を原則とし、その他の材料を使用する場合は、排水施設管理者と協議すること。
- (2) 公共下水道管の本管の最小管径については、雨水管渠及び合流管渠は内径250ミリメートル以上、汚水管渠は内径200ミリメートル以上とし、本管取付け管は内径150ミリメートル以上とする。材料は、硬質塩化ビニール管の使用を原則とする。
- (3) 排水管の敷設については、門真市公共下水道標準構造図（以下、「標準構造図」という。）を参考にすること。ただし、軟弱地盤等で標準構造図によりがたい場合は排水施設管理者と協議すること。

3 公共枿

- (1) 公共枿は、標準構造図のとおり設置すること。ただし、標準構造図によりがたい場合は排水施設管理者と協議すること。
- (2) 開発工事完了検査時まで宅地内に宅地第一枿を設置し、汚水は当該枿に集め

て公共柵に直結させること。

(3) 公共柵は各戸に1個以上を原則として設置すること。

4 人 孔

(1) 人孔は、標準構造図のとおり設置し、以下の点に留意すること。ただし、標準構造図によりがたい場合は排水施設管理者と協議すること。

ア 人孔は現場打ちコンクリート、またはブロック積みとすること。

イ 人孔蓋の強度については、排水施設管理者と協議すること。

ウ 人孔蓋は、カギ付を使用すること。

エ 人孔の蓋は、内径60センチメートルの鉄製の門真市型蓋とすること。

オ 足掛け金物は、安全防錆被膜製品を使用し、30センチメートル間隔に設置すること。ブロック製品についても同様とすること。

カ 人孔蓋は、蝶番部を下流側に設置すること。

(2) 人孔の設置個所は、管渠の方向・勾配・管径の変更点及び段差の生じる箇所、管渠の合流、会合する場所とし、人孔間の距離は表6-2を標準とすること。

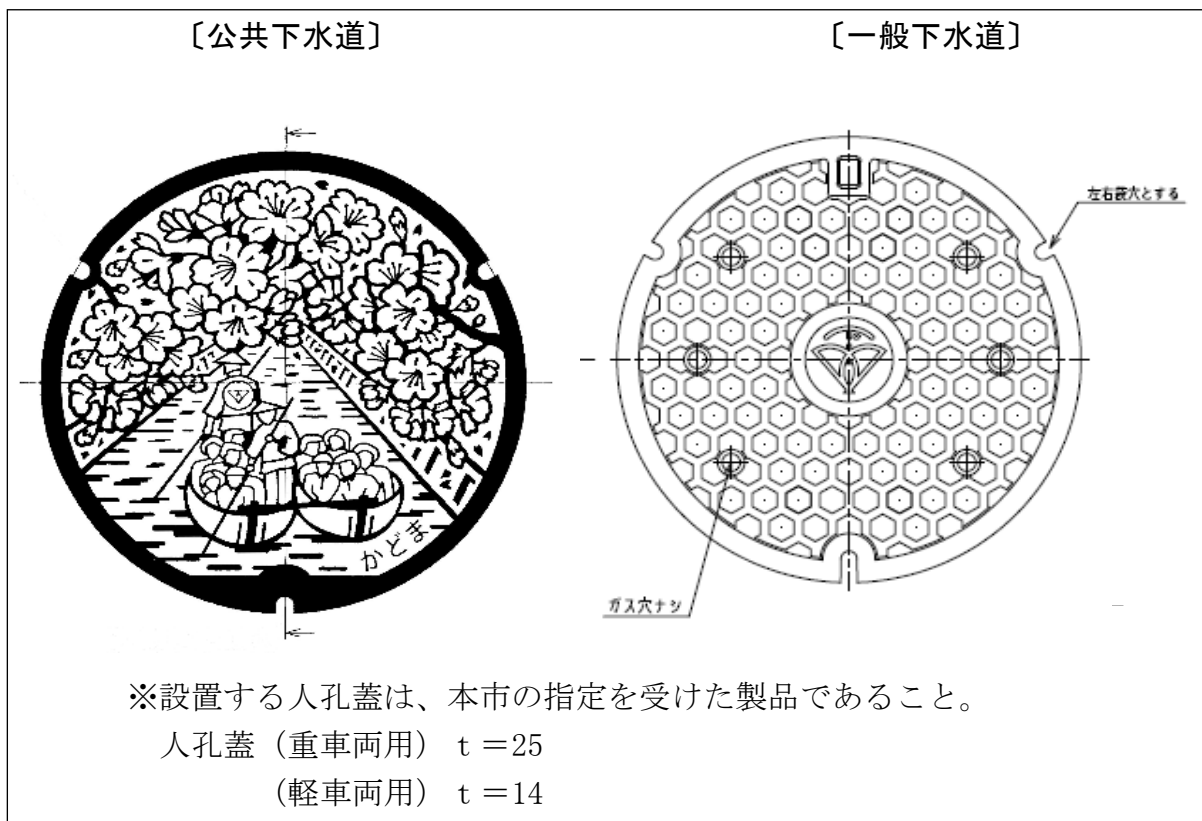
表6-2 人孔の管渠径別最大間隔

管渠径	公共下水道		一般下水道
	600 ミリメートル以下	1,000 ミリメートル以下	
最大間隔	75 メートル	100 メートル	人孔間距離は管径の100倍以内とする。

(3) 排水管が段差60センチメートル以上で接合される場合は、副管付人孔とする。副管付人孔は、標準構造図のとおり設置すること。ただし、標準構造図によりがたい場合は排水施設管理者と協議すること。

(4) 人孔のデザインは、図6-1を標準とすること。

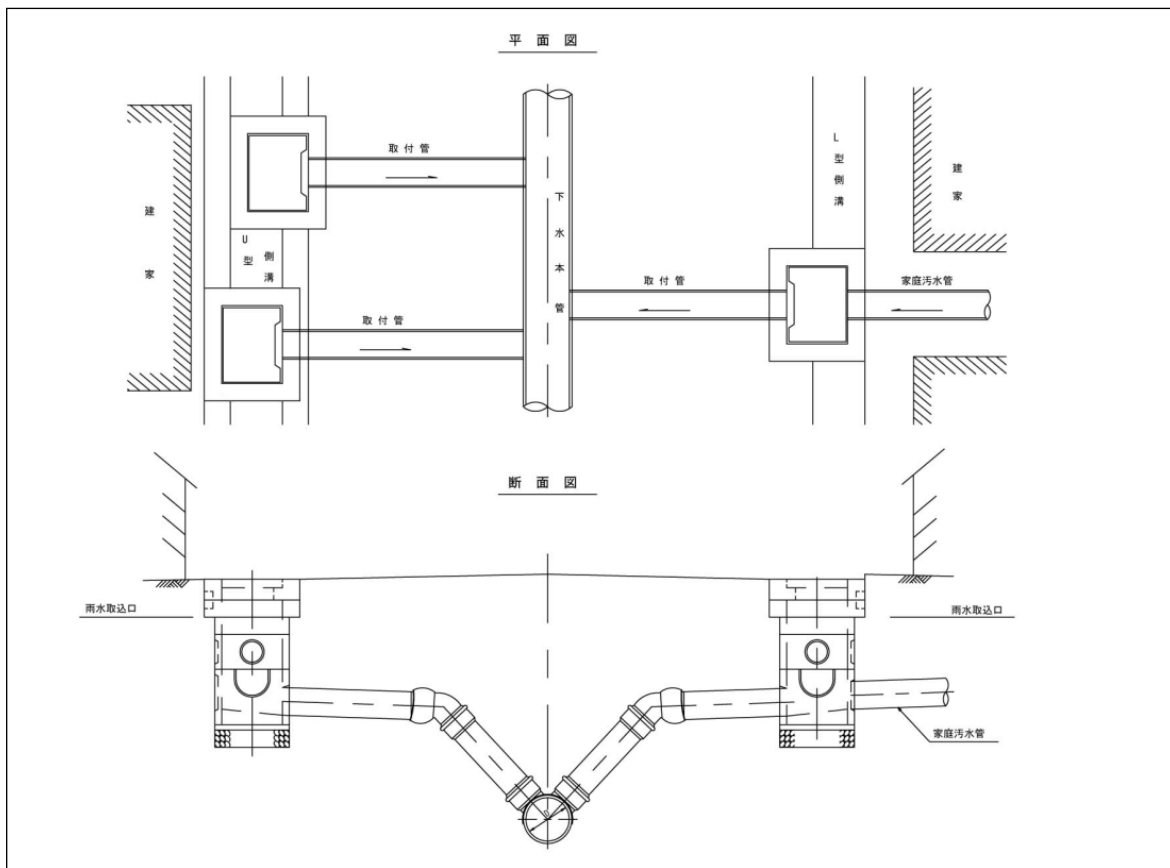
図6-1 人孔蓋デザイン図



5 柵の設置と取付管・本管への接続

- (1) 柵の設置と取付管・本管への接続は図6-2を標準とする。

図6-2 柵の設置と取付管・本管への接続図



6 排水管路敷

- (1) 開発区域の浄化槽排水及び雨水を水路等へ有効に排水するために地形上やむを得ない場合は、排水施設管理者との協議により排水管路敷を設けることができる。
- (2) 排水管路敷の周囲には、メッシュフェンスを設置すること。
- (3) 排水管路敷をL型側溝で整備し、集水柵を設置すること。
- (4) 排水管路敷の起点及び終点には、出入口を設置し施錠すること。出入口の鍵については市長が指定するものとする。
- (5) 排水管路敷の人孔には、1号人孔以上の構造を設置すること。
- (6) 排水管路敷の終点には、人孔を設置すること。

第7条 し尿処理について

- 1 事業者は、開発区域におけるし尿処理の方法について次の各号に掲げる中から市長と協議して定めるものとする。
 - (1) 下水道方式（下水道法に定める終末処理場処理によるもの）
 - (2) 水洗方式（し尿浄化槽処理によるもの）
 - (3) 汲取方式（バキューム車処理によるもの）
- 2 前項1号に掲げる下水道方式の場合は門真市下水道条例に定める基準によるものとし、同項2号に掲げる水洗方式の場合は屎尿浄化槽及び合併処理浄化槽の構造を定める件（昭和55年建設省告示第1292号）に定める基準によるものとし同項3号に掲げる汲取方式の場合は建築基準法施行令第29条の規定によるものとする。

第8条 ごみ集積施設について

- 1 ごみ集積施設の容量・構造・設備については、予定建築物の用途・規模により発生が想定されるごみの量に応じ、市長と協議し定めるものとする。
- 2 ごみ集積施設は、開発区域に接する道路に面した、収集車両が横付けでき、安全かつ容易に作業ができる場所に設置するものとする。
- 3 開発区域の形状、周辺の道路の状況等により前号の規定によることが著しく困難な場合は市長と別途協議し、ごみの収集に支障がない場所に設置することができるものとする。

第9条 駐車場及び自転車置場について

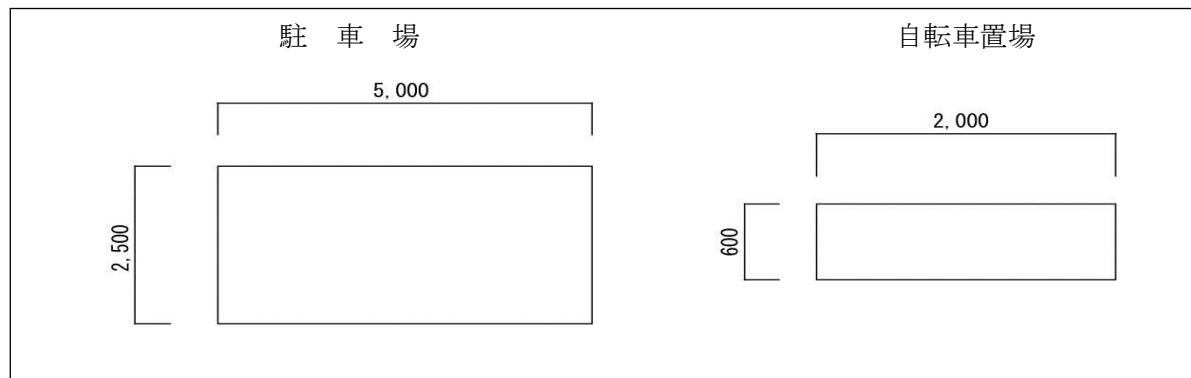
- 1 建築物の用途が共同住宅等の場合、駐車場及び自転車置場は、開発区域内において次の表に掲げる基準により台数を確保すること。ただし、開発区域が属する用途地域が商業地域又は近隣商業地域である場合、開発区域の形状、規模、周辺の交通状況等を勘案して市長が支障がないと認める場合は別途協議し定めた台数を確保するものとする。

表9-1 駐車場・自転車置場設置基準表

建築物の用途	駐車場	自転車置場
共同住宅 長屋住宅	1台/2戸	2台/1戸
単身者向け共同住宅（寮含む。） 単身者向け長屋住宅	1台/3戸	1台/1戸

- 2 表9-1に掲げる建築物の用途以外の場合の駐車場及び自転車置場はその建築物の用途、規模に応じた台数を別途協議し設置するものとする。
- 3 駐車場及び自転車置場の区画の大きさは図9-1に掲げる基準によるものとする。ただし、開発区域の形状、規模等を勘案し、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。
- 4 駐車場は、円滑に出入庫できる場所に配置し、出入り口部分における歩行者の安全に配慮した計画とする。

図9-1 駐車場・自転車置場標準図



第10条 集会所について

- 1 集会所は、地区住民の相互交流と連帯意識の高揚及び地域文化の向上と福祉の増進を図るためのコミュニティの場として建設されるものとし、その位置、規模、構造、設備は、開発事業又は開発区域の規模、形状及び周辺の状況等に応じて、居住者の利便に支障のないように計画しなければならない。
- 2 事業者は、必要に応じ、前項の規定により設置する集会所の用に供する土地（以下集会所用地）を開発区域内に確保するものとする。
- 3 事業者は、集会所用地内における広報施設について市長と協議し、設置しなければならない。

緑化計画対象行為に係る整備基準（条例第58条関係）

第11条 緑化について

1 緑化の基準

- (1) 緑化計画対象行為を行おうとする者（以下「事業者」という。）は、表11-1に掲げる緑化面積率及び接道緑化率を確保するものとする。また、緑化面積の2分の1以上は樹木とする。

表11-1

区 分		緑化面積率 (敷地面積A平方メートル)	接道緑化率
住居専用 建築物	一戸建ての住宅	$\left(2 + \frac{18A}{1000}\right)$ パーセント以上	25パーセント以上 ※但し敷地接道延長が4メートル未満の場合接道緑化は必要ありません。
	共同住宅 (長屋住宅等)	$\left(5 + \frac{8A}{1000}\right)$ パーセント以上	
業務専用建築物 (店舗、商業、工場等)		$\left(2 + \frac{9A}{1000}\right)$ パーセント以上	
公共の用に供する建築物 (自治会館等)		$\left(10 + \frac{5A}{1000}\right)$ パーセント以上	

- (2) 併用建築物（住居と業務が併用している建築物をいう。）の緑化面積は、建物延べ面積のうち、その占める面積の広い方の区分の基準によるものとする。

- (3) (1)、(2)の規定にかかわらず、敷地の用途、形状、その他の事情により緑化が困難と市長が認める場合は、この限りでない。

2 緑化面積及び接道部緑化延長の算出方法

緑化面積及び接道緑化延長は、表11-2に掲げる方法により算出するものとする。

表11-2

区 分	緑化面積の算出方法	接道部緑化延長の算出方法
独立している樹木	①樹冠の水平投影面積 ・植栽する樹木の枝張り（半径）の2乗×円周率（円形樹冠） ②樹高により定めた面積を使用する。 ・低木1本3.8平方メートル ・中木1本8.0平方メートル ・高木1本13.8平方メートル	樹木の枝張りの長さ（高木は4.2メートル、中木は3.2メートル、低木は2.2メートルとして算定し、これを上回る時は実延長で算定する。）
複数の樹木の樹冠が接している場合 又は一団の樹林地となっている場合	・外側に植栽された各樹冠を直線によって結んだ線で囲まれた水平投影面積	樹冠の延長

生け垣	<ul style="list-style-type: none"> ・生け垣の幅に延長を乗じた面積 (ただし、生け垣の幅が0.4メートル未満の場合は生け垣の幅を0.4メートルとして算定することができる。) 	生け垣の延長
地被植物	<ul style="list-style-type: none"> ・地被植物で覆われた部分の水平投影面積 	地被植物で覆われた部分の延長
壁面緑化	<ul style="list-style-type: none"> ①ツル性植物による壁面緑化 (補助資材なし) <ul style="list-style-type: none"> ・緑化しようとする外壁の直立部分の水平投影の長さの合計×1メートル (補助資材あり) ・緑化するために設置する壁面緑化補助資材の基盤垂直投影面積 ②植栽基盤そのものを壁面に設置する緑化 植栽基盤の垂直投影面積 	壁面緑化の延長
可動式植栽基盤 (100リットル以上のもの)	植栽基盤の水平投影面積	植栽基盤の延長

附則

この整備基準は、平成28年7月1日から施行する。