

貝塚市開発行為等に関する技術基準

令和8年4月1日

貝 塚 市

(目的)

第1条 この技術基準は、貝塚市開発行為等の手続等に関する条例（令和7年条例第10号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(宅地の規模)

第2条 開発者は、宅地規模を定めるに当たっては、1戸当たりの敷地面積を次に掲げる面積以上としなければならない。

区分	一戸建住宅	長屋建住宅
第1種低層住居専用地域	150㎡	150㎡
その他の地域	100㎡	90㎡

(共同住宅の住戸規模)

第3条 開発者は、共同住宅の1戸当たりの住戸専用面積を次に掲げる条件を遵守しなければならない。

区分	共同住宅	単身者向け	
		台所又は浴室が有る場合	台所又は浴室が無い場合
住戸専用面積	40㎡以上	25㎡以上 40㎡未満	18㎡以上 40㎡未満

備考 住戸専用面積は共用部分、バルコニー等及びパイプスペースを含まないこと。

2 開発者は、単身者向け共同住宅等を建築する場合は、次に掲げる条件を遵守しなければならない。

- (1) 計画戸数が30戸以上のものについては、管理人室を設置すること。
- (2) 経営方針計画書及び入居者との契約書の様式により単身者向けであることを明確にすること。
- (3) 建築物の平面図等により、住戸専用面積が単身者向けと判断できるものであること。

(造成)

第4条 開発者は、造成工事を行う場合は、技術基準1に基づき施行しなければならない。

(道路施設)

第5条 開発者は、開発行為等に伴い道路施設等を整備及び設置する場合は、技術基準2に基づき自らの負担で施行しなければならない。

(排水施設)

第6条 開発者は、開発行為等に伴う排水施設等を設置する場合、想定される汚水及び雨水を支障なく排除できるよう計画し、あらかじめ放流先の施設設置者、施設管理者等と協議を行い、技術基準3に基づき自らの負担で適切な排水設備を整備しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域外の流末排水施設が未整備である場合、又は、排水能力が不足している場合、自らの負担で整備しなければならない。ただし、雨水に関して流出を抑制するための調整池その他の施設を設置する場合はこの限りでない。
- 3 開発者は、近年の降雨状況を踏まえて、開発行為等により周辺地域に溢水等の災害が発生しないよう貝塚市雨水管理総合計画（令和7年10月策定）に基づき、区域内から排出される雨水の流出抑制に努めるとともに、貝塚市浸水対策条例（令和7年条例第41号）に基づき、雨水流出抑制対策について下水道事業を実施する市長と協議しなければならない。
- 4 開発者は、下水道処理区域外の汚水を公共下水道に放流する場合、受益者負担金について協議しなければならない。

(給配水施設)

第7条 開発者は、開発行為等に伴う給配水管の布設及び開発区域に至るまでの給配水管の布設、増設等を行う場合、施設に関する基本的事項について貝塚市上下水道部が定める「給水装置工事設計施行基準」「施工に伴う留意事項、資料綴」を遵守し、あらかじめ水道事業を実施する市長と協議を行い、その指示に従い自らの負担で施行しなければならない。

(公園等)

第8条 住宅及び共同住宅等の建築を目的とする開発者は、次の各号の規定により算出して得た面積のうち、いずれか大きい方の面積以上の公園、緑地、広場等（以下「公園等」という。）を開発区域の適当な位置にできる限り集約して設けなければならない。ただし、公園等の面積が100平方メートル未満の場合は、100平方メートルとする。

- (1) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合、開発区域の面積に 3 パーセントを乗じて得た面積
 - (2) 開発区域の計画戸数が 30 戸（単身者向け共同住宅等は、60 戸）以上の場合、計画戸数 1 戸当たり 3 平方メートル（単身者向け共同住宅等は、1.5 平方メートル）を乗じて得た面積
- 2 前項各号に該当しない住宅及び共同住宅等の建築を目的とする開発者は、開発区域の面積に、3 パーセントを乗じて得た面積以上の樹木を主体とした緑地を開発区域の適当な位置に設けなければならない。ただし、一戸建住宅の建築を目的とし、住居環境の見地から市長が支障なしと認めるときは、この限りでない。
 - 3 住宅及び共同住宅等以外の建築を目的とする開発者は、開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合、開発区域の面積に 3 パーセントを乗じて得た面積以上の公園等（開発区域の面積が 3,000 平方メートル未満の場合は、樹木を主体とした緑地）を開発区域の適当な位置に設けなければならない。
 - 4 開発者は、開発行為等に伴い公園等を設ける場合は、技術基準 4 に基づき自らの負担で施行しなければならない。

（消防水利施設）

第 9 条 開発者は、消防本部の指導を受け、技術基準 5 及び消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に基づき、消火栓、防火水槽及びその他の消防施設等を自らの負担で設置しなければならない。

（ごみの収集）

第 10 条 開発者は、ごみの収集施設及び収集方法について市長と協議し、技術基準 6 に基づき自らの負担で施行しなければならない。

（防犯施設）

第 11 条 開発者は、防犯施設の整備について、技術基準 7 に基づき市長等と協議し、自らの負担で設置しなければならない。

（公益施設の設置）

第 12 条 開発者は、住宅の建築を予定する場合はその戸数に応じて、技術基準 8 に基づき市長または関係機関等と協議しなければならない。

- 2 本市に帰属する用地の所有権移転登記手続は、市長が行うものとする。この場合において、開発者は登記手続に必要な書類（登記承諾書、印鑑証明書等）は、工事完了届出日までに市長に提出しなければならない。
- 3 前項の用地に抵当権等の設定がある場合は、事業者において工事完了届出日までに抹消しなければならない。

（駐車場及び駐輪場）

第 13 条 開発者は、技術基準 9 に基づき、駐車場及び駐輪場を原則として開発区域内に設置しなければならない。

（農地の取扱い）

第 14 条 開発者は、開発行為等の予定地が農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく許可又は届出を要する土地である場合は、貝塚市農業委員会と協議を行い、その指示に従わなければならない。

- 2 開発者は、開発行為等の予定地が農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）に基づく地域計画の変更を要する土地である場合は、市長と協議を行い、その指示に従わなければならない。

（環境衛生）

第 15 条 し尿を汲取方式によって処理しようとする場合の便槽は、必要な容量を充足するものとし、雨水及び地下水の浸透又は浸水のない構造とするとともに、その設置場所は、汲取作業が容易な位置にしなければならない。

- 2 多量の水を使用する汲取方式の便槽等は、原則として設置してはならない。
- 3 し尿を水洗方式によって処理しようとする場合は、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）による処理区域外においては、合併処理浄化槽としなければならない。

（交通安全施設）

第 16 条 開発者は、開発行為等を施行する場合は、その着手前に工事期間、工事概要、建設資材等の搬出入経路等について、道路管理者、警察署長、地元町会、自治会等、学校その他関係者と協議し、一般車両及び歩行者の交通安全対策その他必要な措置を講じなければならない。

- 2 開発者は、前項の協議において示された事項について必要に応じて誓約書を提出し、

その事項を遵守しなければならない。

- 3 開発者は、必要に応じて交通安全施設を整備しなければならない。
- 4 開発者は、前項の施設を整備する場合は、当該施設の規模、設置場所、設置方法等について、市長及び警察署長と協議しなければならない。

(公害の防止)

第 17 条 開発者は、公害の発生を未然に防ぐよう留意しなければならない。

- 2 開発者は、開発行為等により公害を発生させ、又はそのおそれがある場合は、自らの負担で必要な対策を講じなければならない。
- 3 開発者は、市長と協議を行い、公害の防止についての関係法令に基づき、届出等を行わなければならない。

(電波障害の防止)

第 18 条 開発者は、開発行為等により周辺地域のテレビ受像機等に電波障害を生じるか否か調査し、開発行為中又は開発行為後において電波障害が生じる場合は、関係者と協議のうえ、自己の責任において正常な電波受信ができるよう措置を講じなければならない。

(文化財)

第 19 条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地又はその他の地域で 500 平方メートルを超える開発行為等を行う場合は、貝塚市教育委員会と協議しなければならない。

- 2 開発者は、埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し、直ちに教育委員会に届け出てその指示を受けなければならない。

(福祉)

第 20 条 開発者は、不特定多数の者が利用する建築物等に係る開発行為等の場合、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）、貝塚市移動等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 25 年貝塚市条例第 8 号）及び貝塚市都市公園条例（平成 25 年貝塚市条例第 9 号）に基づく協議を行わなければならない。

(旅館及びホテルの建築)

第 21 条 開発者は、旅館又はホテルを建築する場合は、関係法令に基づくほか、事前協議の前に貝塚市ラブホテル建築の規制に関する条例（昭和 57 年貝塚市条例第 23 号）に基

づき、市長に届出を行わなければならない。

(建築協定)

第 22 条 開発者は、開発区域の位置、規模、予定建築物の用途、周辺の状況等から勘案し、建築協定を締結するよう努めなければならない。

(景観形成)

第 23 条 開発者は、開発行為等を行う場合は、良好な景観の形成を図るため、周辺の景観に配慮しなければならない。

2 開発者は、貝塚市景観条例（令和 6 年貝塚市条例第 25 号）に基づき、事前協議及び行為の届出等を行わなければならない。

(屋外広告物)

第 24 条 開発者は、開発行為等により屋外広告物を提出する場合は、大阪府屋外広告物条例（昭和 24 年大阪府条例第 79 号）に基づき市長と協議し、必要な手続きを進めなければならない。

技術基準 1 造成に関する事項

1 一般事項

- (1) 盛土、切土等の造成工事は、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定によること。
- (2) 丘陵地、傾斜地及び谷部において造成工事を行うときは、下流及び隣接地に災害又は被害を与えないように事前に仮排水路及び仮防護柵を設けること。
- (3) 開発区域内の土質が軟弱な場合において、がけ崩れ又は出水等のおそれがある場合は、地盤改良、擁壁又は排水施設の設置等安全上及び防災上必要な措置を講ずること。
- (4) 開発区域は、連続した工作物（擁壁、フェンス等の物理的な形態）で区分すること。また、二次的に行う単なる区画の変更等については、原則、既存建築物を撤去し、連続した工作物で区分するものとする。
- (5) 民有地又は公有地の境界は、境界杭等で明確にすること。

2 地盤に関すること

- (1) 切土又は盛土をする場合において、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限りそのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとること。
- (2) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように杭打ち、土の置換えその他の措置を講じること。
- (3) 盛土をする場合、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下又は崩壊が生じないように締固めその他の措置を講じること。
- (4) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合は、盛土をする前の地盤と盛土の接する面が滑り面とならないように段切りその他の措置を講じること。

3 擁壁に関すること

- (1) 切土又は盛土をした土地の部分に生じるがけ面は、原則として擁壁で覆うこと。
- (2) 擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。
- (3) 擁壁には、壁面の見付面積 3 m²以内ごとに内径 7.5 cm以上の陶管その他これに類する耐水材料を用いた水抜き穴を設け、擁壁の裏面には栗石等の透水層を設けること。
- (4) 擁壁の構造は、構造計算によって次に掲げるものをすべて確かめたものでなけれ

ばならない。

ア 土圧、水圧及び自重によって擁壁が破壊されないこと。

イ 土圧、水圧及び自重によって擁壁が転倒しないこと。

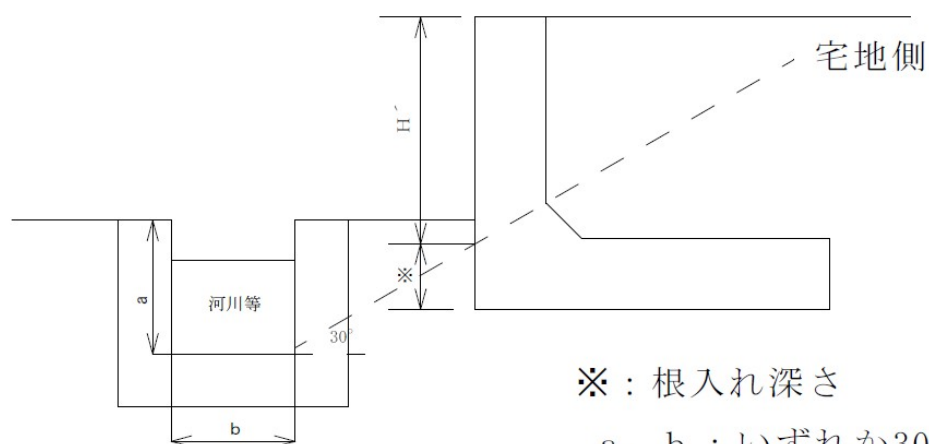
ウ 土圧、水圧及び自重によって擁壁の基礎が滑らないこと。

エ 土圧、水圧及び自重によって擁壁が沈下しないこと。

(5) 擁壁の根入れの取り扱いについて、300 mm×300 mmを超える側溝、水路、河川、可変側溝等沿いに擁壁を設置する場合は、次のとおりとする。

ア 側溝、水路、河川、可変側溝等の底を地表面と見なすこと。ただし、側溝等から離れて擁壁が設置される場合は、下図により地表面を設定することができる。

イ 高さ H が1 mを超える場合は構造及び安定計算をすること。



4 その他

この基準に定めのない事項については、別途市長と協議するものとする。

技術基準 2 道路に関する事項

1 一般事項

- (1) 開発区域内にある市道の取扱いについて、造成工事着手前に所定の手続を完了すること。
- (2) 開発区域内外の道路を新設又は改良する場合は、道路築造に関する基準に基づき施工すること。
- (3) 開発行為等に関する工事に伴い、資材等の搬出入路として、既存道路を使用するときは、あらかじめ当該道路の管理者と協議し、その指示により維持修繕等を自己の費用で施工すること。
- (4) 事業者は開発区域内に既設の農道がある場合は、あらかじめ当該農道の管理者と協議し、自己の費用においてその機能を確保すること。
- (5) 開発区域内の主要な道路を接続する区域外道路（以下「接続道路」という。）については、次のとおりとする。
 - ア 開発行為の目的が主として住宅の建築を目的とする場合の接続道路の幅員は、6.5m以上（住宅の建築を目的としない場合の接続道路の幅員は、9 m以上）とする。ただし、開発区域の周辺の道路状況により、市長がやむを得ないと認める場合及び災害の防止上等に支障がないと認める場合は、この限りでない。
 - イ アに規定するただし書の場合において、やむを得ないと認める場合及び支障がないと認める場合とは、開発区域の前面から直近の一方の交差点（交差点とは、幅員3 m以上の道路が同一平面で交差する点で、幹線道路まで通り抜けできるものとする。）までの接続道路の最小幅員が4 m以上ある場合とする。なお、接続道路の幅員については、拡幅整備をも含めて別途協議するものとする。
 - ウ イに規定する接続道路が、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定を受けた道路幅員4.7m（有効幅員4 m）以上の私道の場合は、別途協議するものとする。
 - エ 既成市街地内で4 m以上の既存道路に接続することが不可能な場合は、建築基準法第42条第2項又は附則第5項に規定する道路に接続されていること。なお、開発区域の規模等による道路幅員については、拡幅整備を含めて別途協議するものとする。

2 開発区域内道路の配置に関すること

- (1) 接続道路と機能的に一体となるように配置するものとし、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して、定めること。
- (2) 住宅地内の一般区画街路は、通行上及び安全上支障がないよう考慮し、できるだけ通過交通の用に供さないよう配置すること。
- (3) 商店街内の道路は、原則として幅員 2 m 以上の歩道を設けること。
- (4) 道路の平面交差点の交差角は直角に近い角度とすること。
- (5) 袋路状道路でないこと。ただし、当該道路の延長が 35m 以内で、転回広場が設置されている又は緊急時の避難上及び通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。
- (6) 階段状道路でないこと。

3 道路築造に関する基準

- 1 道路有効幅員の基準 別記(1)
- 2 道路幅員の限界 別記(2)
- 3 道路の歩車道別幅員 別記(3)
- 4 道路交差部のすみ切り 別記(4)
- 5 構造物基準 別記(5)
- 6 舗装基準 別記(6)
- 7 道路内の地下埋設物 別記(7)
- 8 縦断勾配は、9%以下とすること。
- 9 横断勾配は、2%とすること。
- 10 側溝(U型及びL型)の縦断勾配は、0.5%以上とすること。
- 11 原則として有効幅員 4 m の道路には、電柱を設置しないものとする。
- 12 歩道と車道とのすりつけ部分及び横断箇所における歩道と車道とのすりつけ部分については、貝塚市移動等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 25 年貝塚市条例第 8 号)に基づき詳細な協議を行うこと。

(1) 道路有効幅員の基準

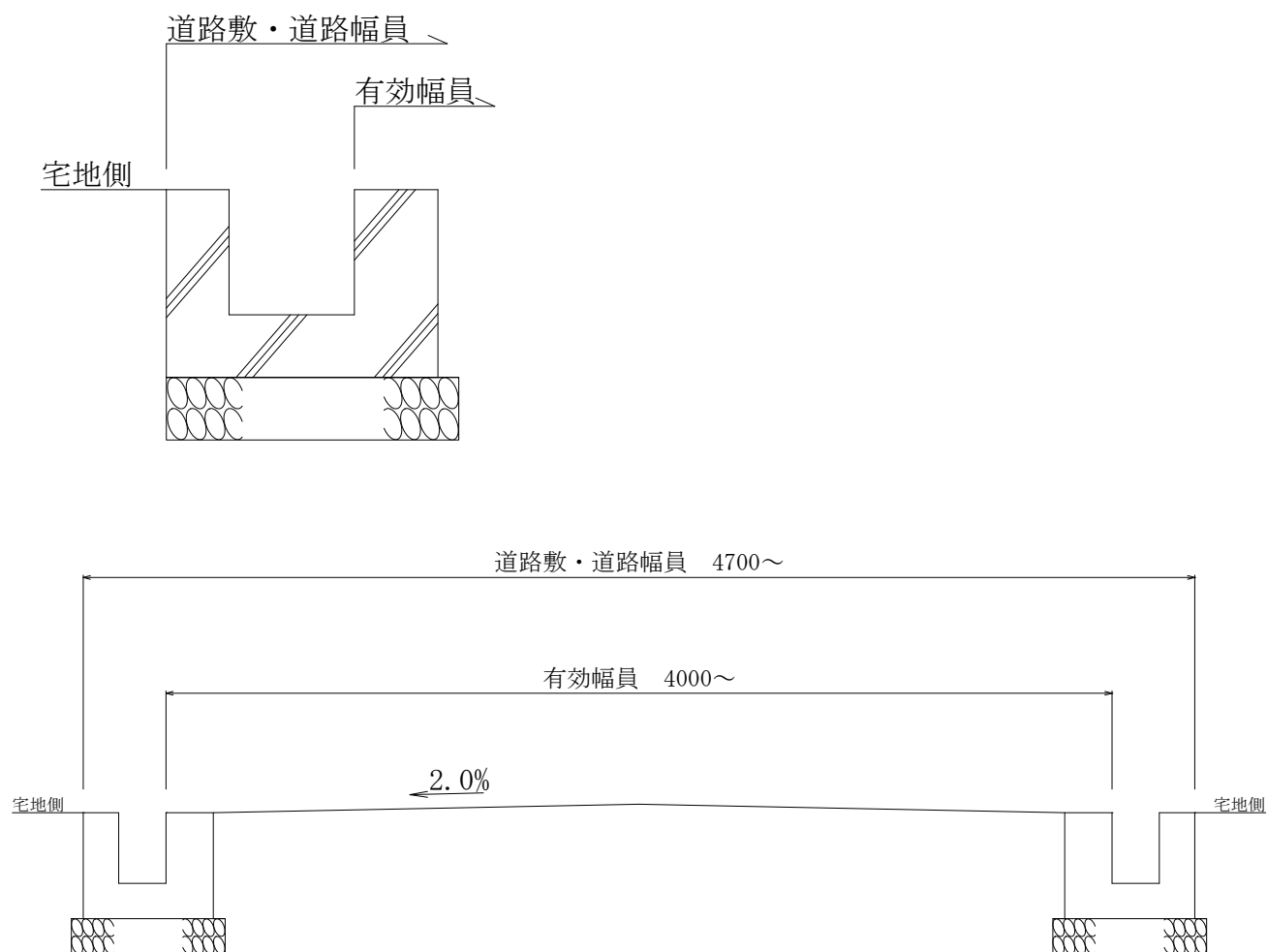
開発区域内に設置する道路の有効幅員は、開発区域の規模に応じて次の表に掲げる幅員以上とすること。

開発面積 道路の種類	0.1ha 未満	0.1ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
	一般区画街路	4 m	6 m (4 m以上6 m未満)	
主要区画街路	6.5m		10m	
幹線街路				12m以上

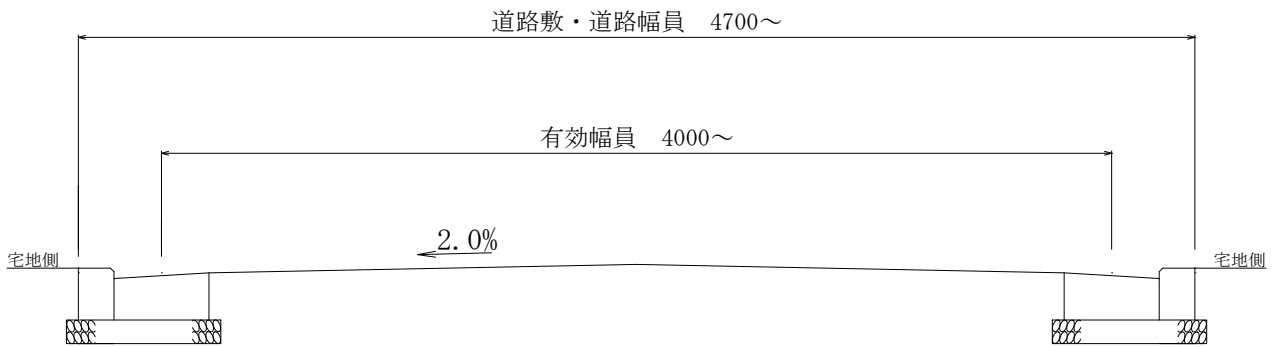
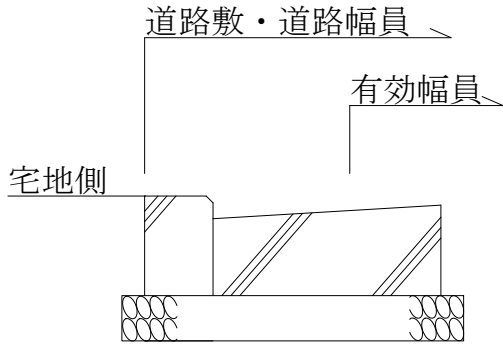
() 内の数値は、小区間で通行上支障がないと市長が認める場合

(2) 道路幅員の限界

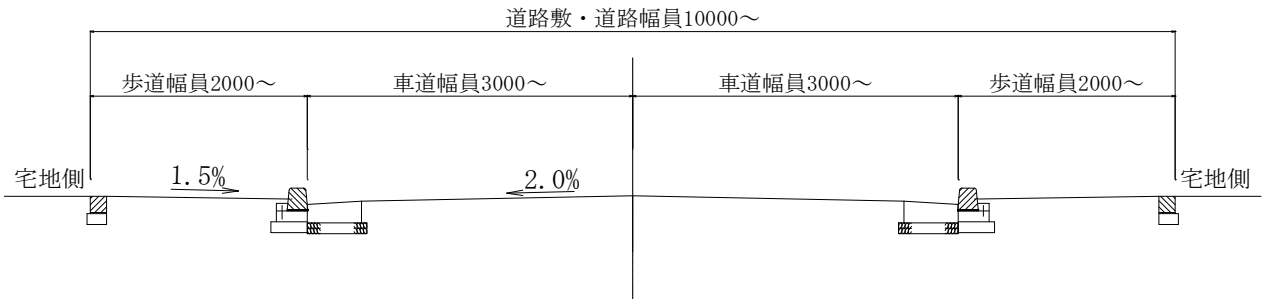
ア U型側溝の場合 (単位 mm)



イ L型側溝の場合 (単位 mm)



ウ 歩車道を設置する場合 (単位 mm)



(3) 道路の歩車道別幅員

道路の歩車道別幅員は、次の表の基準による。

種別 道路幅員	歩道幅員	車道幅員	備 考
10m	2 m × 2 m	6 m	状況により相当幅員の歩道を片側に設けることができる。 中央分離帯なし
12m	2.5m × 2 m	7 m	

なお、幅員 14m以上の道路及び都市計画道路については、市長と協議すること。

(4) 道路交差部のすみ切り

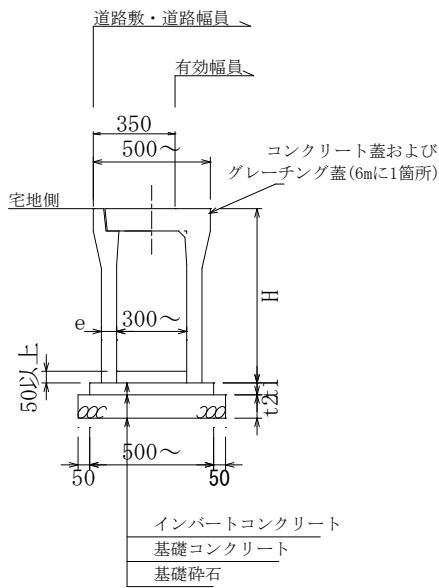
ア 道路交差部にはすみ切りを設け、すみ切り長は、次の表に掲げる数値以上とすること。

(単位 m)

有効幅員	4	6	9	12	16~18	備 考
4	2	2	2	—	—	<p>L = すみ切り長</p>
6	2	3	3	3	—	
9	2	3	4	4	4	
12	—	3	4	6	7	
16~18	—	—	4	7	8	

イ 中高層建築物（3階建以上）を建築するときは、アの表の規定にかかわらず消防本部と協議すること。

ウ 自由勾配側溝 (単位 mm)



自由勾配側溝の場合は、宅地側の境界から 350mmを確保したところから、有効幅員とみなす。

ただし、道路幅員が 6 m以上で、自由勾配側溝が T-25 (自動車走行用) 以上の強度で設計され、車両通行上支障のない場合、宅地側の境界から有効幅員とみなす。

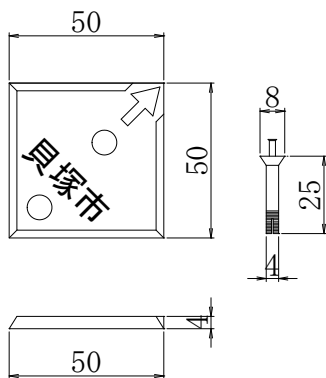
エ 橋梁

橋梁の設計は、一等橋 (T L-25) を標準とする。

ただし、有効幅員 6 m未満は、二等橋 (T L-14) とすることができる。

オ 官民境界には、下図を基準とした境界プレート (貝塚市型) を市の指定する位置 (始点、終点、各折れ点) に設置すること。

(参考図) (単位 mm)



カ 隣接地と道路側溝に段差ができる場合、擁壁として自由勾配側溝を使用することは認めない。

ただし、段差が小さく、安全性が確認できる資料を提出した場合は、自由勾配側溝土留型の使用も可能とする。

キ その他の構造物については、市長と協議を行うこと。

(6) 舗装基準

舗装基準は、次の数値を基準とし、路床の状態により路床CBR試験を実施し、市長と協議の上、施工するものとする。

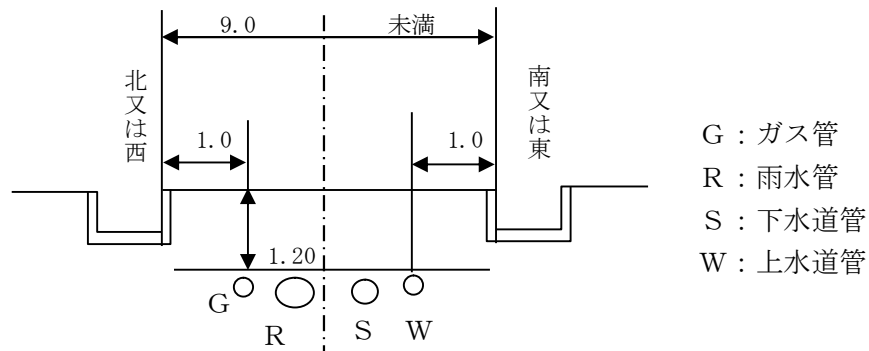
(単位 cm)

街路の種類	舗装基準構造	備 考
一般区画街路		<p>1. AS : 密粒度アスファルト コンクリート</p> <p>RAS : 再生密粒度アスファルト コンクリート</p> <p>HMS : 水硬性粒度調整鉄鋼スラグ(高炉)</p> <p>M : 粒度調整砕石</p> <p>(修正 CBR80 以上)</p> <p>RBB : 再生粗粒アスファルト コンクリート</p> <p>RC : 再生クラッシャーラン (修正 CBR30 以上)</p> <p>2. アスファルト舗装要綱による</p> <p>[公益社団法人日本道路協会]</p>
主要区画街路		
幹線街路		
歩道 (乗用車進入路)		
歩道		

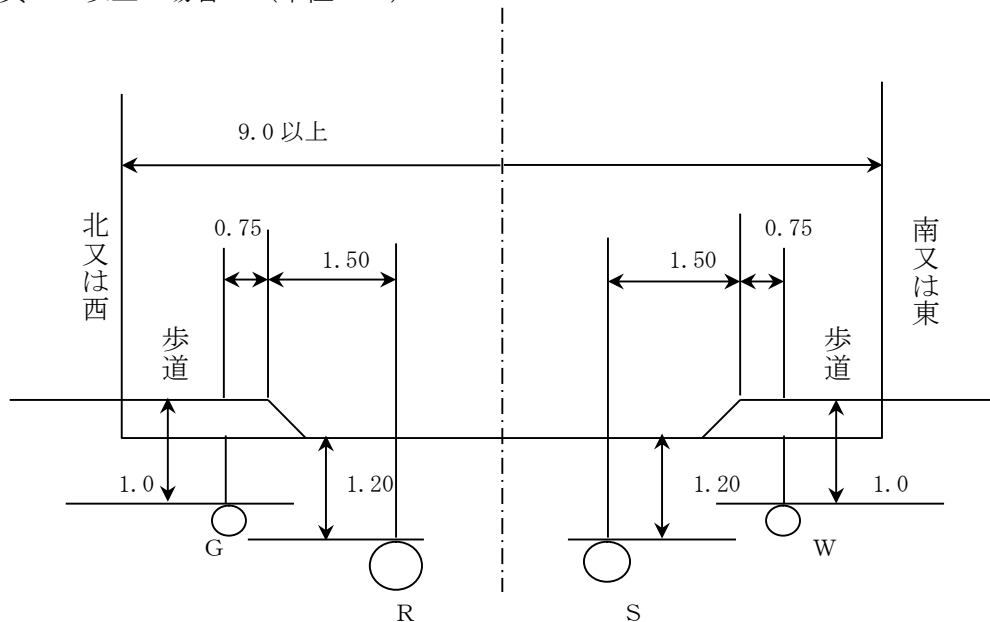
(7) 道路内の地下埋設物

道路内の地下埋設物については、次の図を参照し、詳細は市長と協議のうえ、設計施工すること。また、道路占用（電柱等）については、市長と協議すること。

ア 幅員9m未満の場合（単位 m）



イ 幅員9m以上の場合（単位 m）



ただし、下水道管等で基準どおり離隔がとれないときは、市長と協議のうえ、設計施工すること。

4 交通安全施設等に関すること

開発区域内外の危険な道路交差点及び屈曲部等において、一般通行の安全確保のため、防護柵、照明施設、道路反射鏡（カーブミラーをいう。）、道路標識及び区画線路面表示等及び公衆の利便に資するため必要な施設を次のとおり設置するものとする。

(1) 防護柵の構造及び設置については、防護柵の設置基準（公益社団法人日本道路協

- 会)を準拠するものとする。
- (2) 照明施設の構造及び設置については、道路照明施設設置基準(公益社団法人日本道路協会)を準拠するものとする。
- (3) 交通信号機、横断歩道等は、公安委員会所管の交通安全施設であり、各々の設置が必要と判断される場合は、事前に協議して設置に伴う条件整備を行なうものとする。また、当該開発行為等が起因して発生交通量が増大すると推定される場合は、主要幹線道路の第一交差点までに至る道路について、道路管理者及び公安委員会と協議を行い、道路標識、マーキング等を設置するものとする。特に、歩道の無い道路で幼稚園及び小学校の通園及び通学路になっている道路については、路側帯を設置するよう努めるものとする。
- (4) 落石、崩土等により交通に支障を及ぼし、又は道路の構造に損傷を与えるおそれのある箇所には、適切なのり面保護工を行い、擁壁その他落石防止柵又は落石防止網等の防護施設を設置するものとする。
- (5) その他の施設設置については、道路管理者と十分協議すること。

技術基準 3 排水施設に関する事項

1 雨水量及び汚水量の算定基準

- (1) 排水方式は、原則として分流式とする。
- (2) 汚水管渠については時間最大汚水量とし、自然流下により排水できるよう計画すること。
- (3) 雨水管渠については計画雨水量とし、開発区域外より流入がある場合は考慮の上計画すること。
- (4) 流速及び勾配
 - ア 汚水管渠は、時間最大汚水量に対し、流速を最小 0.6m/秒及び最大 3m/秒とすること。
 - イ 雨水管渠は、計画雨水量に対し、流速を最小 0.8m/秒及び最大 3m/秒とすること。なお、雨水管渠、汚水管渠について、下流に行くに従い流速を漸増させ勾配を次第に小さくすること。

2 最小管径

- (1) 汚水管渠については、200mm 以上とすること。
- (2) 雨水管渠については、250mm 以上とすること。
- (3) 取付管は、150mm 以上（道路雨水柵の取付管は、200mm 以上）とすること。

3 管の種類

原則として下水道工事に使用する材料は、すべて J I S 規格品、J S W A S 規格品とする。ただし、これによりがたい場合は別途協議により決定すること。

- (1) 本管については、ヒューム管、硬質塩化ビニール管、強化プラスチック管又は現場打鉄筋コンクリート渠とすること。
- (2) 取付管については、原則としてヒューム管又は硬質塩化ビニール管とし、曲り部には、曲り管を使用すること。道路雨水柵の取付管としてヒューム管を用いる場合は A 形以外を使用すること。

4 土被り

- (1) 土被りについては、技術基準 2 の 3 道路築造に関する基準の別記 7 に準じて協議を行うこと。
- (2) 土圧及び載荷重が管の耐荷力をこえる場合は、コンクリート、鉄筋コンクリート等で巻立てし、外圧に対して、管渠を保護すること。
- (3) 開発区域周辺の地形等によりやむを得ない場合は、別途協議を行うこと。
- (4) 道路雨水柵の取付管は土被り 0.6m 以上確保すること。土被り 0.6m 以上確保できない場合は、構造計算書等を提出し、適切な管種を使用すること。

5 管の接合

- (1) 下水管渠の管径が変化する場合、又は二本以上の下水管渠が合流する場合は、マンホールを設置し、管頂接合とすること。
- (2) マンホールと本管の取付部は耐震性が確保できる構造とすること。

6 マンホール（本体）

- (1) 起点及び方向、勾配及び管径の変化する地点並びに合流会所地点並びに直線部分においても管径により次のとおり設置すること。

管 径	300mm 以下	600mm 以下	1,000mm 以下	1,500mm 以下	1,650mm 以下
最大距離	50m	75m	100m	150m	200m

ただし、清掃車両が進入できないような狭い道路や歩行者専用道路については、別途協議すること。

- (2) 段差 60cm 以上の場合は、階段式又は副管付マンホールとすること。
- (3) 人孔深 5.0m を超える場合は中間スラブを設けること。
- (4) マンホールの底部については以下のとおりとする。
 - ア 汚水については、インバート仕上げとする。
 - イ 雨水については、分流式区域にあっては、泥だめ（H=15cm）を設置し、管渠のステップが 60cm 以上あるときは、底部に耐摩耗板を設置すること。また、その他の区域にあっては、最下流部のみ上記泥だめ式とし、上流部については、インバート仕上げとすること。
 - ウ インバート肩勾配は 1：5 を原則とする。
- (5) 原則として、上流と下流に 2 cm の落差を設けること。
- (6) マンホールの形状用途は、次の表のとおりとすること。

標準マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用 途
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに円径450mmまでの管の会合点
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点
3号マンホール	内径 150cm 円形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点
5号マンホール	内径 210cm×120cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点
6号マンホール	内径 260cm×120cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点
7号マンホール	内径 300cm×120cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点

特殊マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用 途
特1号組立 マンホール	内径 90 cm×60cm 方円形	小規模な排水又は起点
楕円組立 マンホール	内径 90 cm×60cm 楕円形	小規模な排水又は起点
現場打ち 管渠用 マンホール	内径 90 cm×120cm 円形	く形渠、馬てい形渠など及び シールド工法等による管渠の中間点
	内のり D×120cm 角形	ただし、Dはシールド工法等管渠の内幅
副管付 マンホール		管渠段差が 60cm 以上となる場合

7 マンホール（蓋）

- (1) マンホール蓋については、別に定める『貝塚市マンホール蓋設置基準書』によること。特に性能区分、転落装置について遵守すること。ただし、事業者管理の場合は、市章なしとすること。
- (2) 鉄蓋と斜壁の間については、合計2枚以上の調整リングを設置し、内1枚は高さ5cmの調整リングを使用すること。なお、調整リングの合計高さが20cmを超える場合は別途協議とする。
- (3) 鉄蓋の据え付けには、高流動性無収縮超早強モルタル（無収縮モルタル）と受枠変形防止調整金具を合わせて使用すること。

8 1人1日時間最大汚水量

下水道計画に適合すること。

9 計画雨水量

- (1) 自然流下の管渠については以下により算出すること。

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

Q = 流出量 (m³/秒)

I = 降雨強度 90mm/h

C = 流出係数 0.9

A = 排水面積 (ha)

ただし、区域外からの流入が伴う場合、用途によって流出係数が前記に依り難い場合は別途協議とする。

(2) 流出抑制施設等の算定については、別に定める『浸水対策に係る技術指針』により算定すること。

10 排水管渠の流出量

次の公式を参考に算定すること。

$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$
$$= \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}}$$

ここで、

$$N : \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right) \sqrt{I}$$

$$D : \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) n$$

Q = 流量 (m³/秒)

A = 流水面積 (m²)

V = 流速 (m/秒)

n = 粗度係数 (ヒューム管 0.013 及び下水用硬質塩化ビニール管 0.010 とする。)

R = 動水半径

I = 勾配 (%)

※管材メーカー等より提供されている流量表の活用等も可能とする

11 宅内最終雨水枡

(1) 雨水枡及び雨水取付管は、事業者管理とする。

(2) 雨水枡には、15cm 以上の泥だめを設けること。

(3) 雨水取付管の勾配は、1/100 以上とすること。

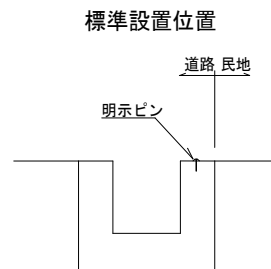
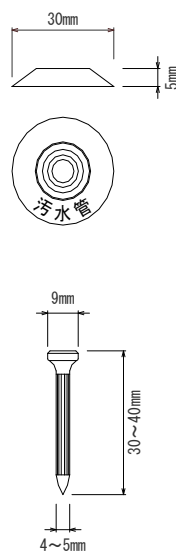
12 公共汚水柵及び取付管

- (1) 原則、汚水柵は1戸に1個、官民境界から民地側2m以内に設置するものとし、取付管は本管から分岐すること。また、取付管延長は10m以内とする。それによりがたい場合は別途協議すること。
- (2) 汚水柵は原則として、直径20cmの塩ビ製の柵で、流出口径15cm、流入口径10cm（三方向からの流入）とする。柵深さは80cm以上とし、150cm以上となる場合は別途協議すること。また、蓋は貝塚市型塩ビ製密閉蓋（下図参照）とすること。ただし、事業者管理の場合は、市章なしとすること。
- (3) 汚水柵を車両通行箇所に設置する場合は、貝塚市型铸铁製防護蓋を使用すること。
- (4) 底部は、宅地側1/50上り勾配のインバート仕上げとすること。
- (5) 取付管は原則VUφ150mmとし、自在曲管を1箇所以上使用し、勾配を1/100以上とすること。また、本管からの分岐は人孔及び別の分岐からそれぞれ1m以上離し、専用の支管を用いて取り出すこと。
- (6) 取付管がφ200mm以上となる場合、汚水柵の仕様については別途協議すること。
- (7) 各取付管には、汚水管明示ピンを設置すること。

貝塚市型汚水柵標準図



汚水管明示ピン標準図



外 径 30mm 程度
高 さ 5mm 程度
文 字 汚水管
文字色 こげ茶
材 質 アルミ

13 道路側溝柵

- (1) 道路側溝柵の大きさは、内寸法 500mm×600mm（有効幅員 6.0m未満の場合、内寸法 400mm×600mm）を標準とし、ゴミ等の流入を防ぐ処置を施すこと。
- (2) L型側溝の場合は、側溝柵にゴミ止め格子蓋は必要としない。

14 雨水流出抑制対策

- (1) 『貝塚市雨水管理総合計画』に基づき開発区域内の雨水流出抑制に取り組むこと。
- (2) 『貝塚市浸水対策条例』にもとづき雨水流出抑制計画を提出し協議を行ったうえで事業を行うこと。

15 下水道管路敷等及び調整池等（移管が伴う施設及び帰属又は寄附が伴う用地）

- (1) 市へ帰属又は寄附が伴う下水道管路敷や水路敷等の幅員及び地表面は、次のとおりとすること。
 - ア 原則として用地は、施設横断方向に（幅員）1.5m以上とし、将来維持管理するのに必要十分な幅員とすること。
 - イ 維持管理上、地表面は平坦で除草対策のためコンクリート舗装を基本とする。
- (2) 下水道管路敷等に設置する施設の構造等については、次のとおりとすること。
 - ア 下水道管路敷は原則として、適切な土被りの管渠もしくは函渠とし、水路敷きは強固なコンクリート製三面張り開水路とする。
 - イ 敷地の外周には、侵入防止のためのフェンスを設けること、その構造については協議によるものとする。
 - ウ 両端には、開口門扉（内開き）を設置し、市が指定する錠前を設置すること。
 - エ 開水路構造の門扉部には、開口幅以上のステージを設けること。
- (3) 市へ移管が伴う調整池等の設置については、次のとおりとすること。
 - ア 調整池等の設置は開発区域内で可能な限り住宅地から離れた位置とし、維持管理上公道もしくは、公道に接する占用通路より維持管理車両が進入可能とすること。
 - イ 安全対策上、周囲堰堤体より有効高さ 1.8mのエキスバンドメタル製のネットフェンスにより防護すること。また、維持管理作業が可能な開口部を設け適切に施錠できる門扉を設置すること。また、必要に応じて水難事故防止、不法投棄防止の啓発看板等を設けること。
 - ウ オフィス前面には、開口部の閉塞を防止するためステンレス製スクリーンを設けること。
 - エ 調整池堰堤高さは、維持管理上可能な限り低くし、ゲート操作のステージには作業床の高さに応じた転落防止柵等の安全対策を行うこと。

(4) その他

その他については、別途協議を行うこと。

16 その他

指定の無い構造については、公益社団法人日本下水道協会発行 下水道施設計画・設計指針と解説に基づき計画すること。

17 添付図書

(1) 協議書

- ア 位置図 縮尺 1/2,500 以上
- イ 現況平面図 縮尺 1/1,000 以上
 - 土地利用計画図 縮尺 1/1,000 以上
- ウ 排水施設平面計画図 縮尺 1/1,000 以上
- エ 排水管縦断計画図 縮尺 縦 1/100 程度、横 1/250 程度
- オ 排水管布設横断計画図 縮尺 1/100 程度
- カ 流末放流渠構造図 縮尺 1/100 程度
- キ 排水施設等構造図 縮尺 1/100 程度
- ク 流量計算表

(2) 検査時（1週間前までに）

- ア 工事写真
- イ 出来高図

注－1 上記の図書を各1部ずつ、各検査1週間前までに提出すること。

注－2 出来高図とは、申請時に提出された（1）協議時に記載されているイからキまでの図書に実際に計測された数値（出来高数値）を朱書きにて、記入したものをいう。

(3) 竣工時

竣工図（紙及び電子、下水道台帳に反映可能なデータを含む）

(4) その他

雨水流抑制計画提出時及び同計画に伴う工事完了報告書に添付する図書等については、浸水対策に係る技術指針によるものとする。

18 工事写真

(1) 着工前全景

(2) 工事中（出来形、施工状況）

ア 管基礎工

イ 管保護工

ウ 人孔築造工

エ 管布設工（接合部分が判明するもの）

オ 埋戻し土砂転圧工

カ 汚水柵及び雨水柵取付管の本管接続工が判別するもの

キ その他構造物

ク 汚水、雨水の人孔、本管及び接続するすべての取付管、柵の配管接続の出来形及び状況全スパン、全箇所

ケ その他、検査時に目視により確認できない箇所について、検測も含めたもの。

(3) 竣工全景

技術基準4 公園等に関する事項

1 一般事項

- (1) 公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）は、開発区域の規模、予定建築物の用途、周辺の状況等により、原則として道路法(昭和27年6月10日法律第180号)第3条第1項各号に掲げる有効幅員4m以上の道路（ただし、自動車専用道路を除く。）に一辺以上が接し、開発区域内外の住民利用を考慮して安全かつ有効な位置に設置すること。また、緑地や広場については、できる限り道路側に設置すること。
- (2) 公園等は、次の土地を含まないこと。
 - ア 道路、河川、宅地、その他明らかに公園等以外の目的を持つ土地又はその施設の構成部分と市長がみなした土地
 - イ 高圧送電線及び危険施設用地等が敷設又は隣接している土地
 - ウ 冬至日の9時から15時までの間に、主要部分で概ね4時間以上の日照を確保できない土地
- (3) 公園等は、災害時の避難所としての効用も考慮して設置すること。
- (4) 公園の敷地の形態は、原則として正方形又は長方形（概ね長辺／短辺＝2以下）のまとまりのある整形の平坦地で、施設が有効に配置できる形状であること。
- (5) 公園等の敷地の周辺は、フェンス、塀等の設置により利用者の安全を確保すること。
- (6) 公園等の敷地の雨水等を有効に排除するため、適当な施設を設けること。また、通路等を横断する排水溝の蓋、ボルト止め部分等は、杖や車いすのキャスター等が落ちない構造のものとすること。
- (7) 公園の出入口は、原則として2箇所以上を設け、車止めを設置すること。また、道路に面する出入口のうち少なくとも1箇所は、管理用車両の出入ができる形態及び構造とすること。ただし、500㎡未満の場合の出入口は、1箇所以上とすることができる。また、公園の規模が1,000㎡以上の場合及び市長が特に必要があると認める場合は、自動二輪車等の乗り入れを抑制できる車止めを設けること。
- (8) 公園等の区域界は、現場打ちコンクリート擁壁等で明確にし、要所には、境界プレート（境界明示板）を設置すること。
- (9) 帰属の手続において、市の指定する書類、図面等を提出すること。
 - ア 帰属する公園等の面積が1,000㎡以上の場合は、市の公園台帳と同一のものを3部提出すること。
 - イ 面積が1,000㎡未満の場合は、(ア)位置図（1/2,500）、(イ)現況平面図・施設平面図・植

栽平面図（1/250以上）、（ウ）丈量図（1/500以上）、（エ）構造図（1/100以上）、（オ）地下埋設物件図面（1/250以上）、（カ）植栽施設調書、（キ）配置図（1/250以上）、（ク）竣工写真、（ケ）地籍図（公図）、（コ）登記事項証明書、（サ）その他市長が必要があると認めるものを提出すること。また、この図書は、電子データにしてCD等の記録媒体に記録して提出すること。

- (10) 完了検査の1週間前までに前号イの位置図から配置図までの各図面、竣工写真及び施工写真その他市長が指示する書類を1部提出すること。
- (11) 貝塚市都市公園条例（平成25年貝塚市条例第9号。以下「公園条例」という。）に適合させること。

2 公園等の種別及び施設基準

設置する施設は、次の表及び（1）から（4）までの基準とし、市長と協議すること。

公園の規模	用途	設置する施設
1,000㎡未満	公共的広場 （緑化したもの）	ベンチ、植栽等、柵、散水栓、注意看板、ブランコ、すべり台、シーソー、動物型遊具、鉄棒、ジャングルジム、車止め柵等
	主として幼児の利用に供することを目的とする。	
1,000㎡以上 10,000㎡未満	主として児童の利用に供することを目的とする。	上記施設以外に照明灯、手洗い、休憩施設等
10,000㎡以上	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする。	上記施設以外に運動施設等

- (1) 車止めは、原則として全て脱着式として鎖錠し、離隔等は、公園条例を遵守すること。また、鍵の種類については、市の承諾を得ること。
- (2) 整地にあたっては、瓦礫等を含まない山土を敷き詰め、十分な転圧を行い、園内の排水に留意した勾配とすること。
- (3) 道路等に面する防護柵については、地表面から60cm程度までコンクリートブロック等強固な基礎にフェンスを設置すること。なお、フェンスは丈夫な構造とし、胴縁は、L型を使用しない。金網については、溶接金網等のような網がはずれにくい構造とし、ビニール被覆等を使用しない丈夫なものとする。
- (4) 公園等の植栽等は、次のとおりによること。

ア 樹木及び芝その他の植栽は、開発区域内で保全した表土のほか、必要により改良土及び客土により十分な覆土をし、かつ、樹木の良好な生育に必要な措置を講じること。また、十分灌水

できるように、散水栓等の位置から概ね50m以内に設置すること。

イ 樹木の生育のため、樹木の高さ等に応じて有効土層を確保すること。

ウ 新たに植栽する高さが1 m以上の樹木については、支柱を設置すること。

エ 公園及び緑地の植栽面積は概ね30%以上（芝生、地被類を除く。）とすること。

(5) 散水栓は、原則として散水栓ボックス内に設置し、散水栓ボックスはボックス内部のたまり水防止のため、砕石基礎の根固め施工等で設置すること。

(6) 注意看板は、公園等の出入口付近かつ利用者が見やすいところに設置すること。

3 その他

この基準に定めのない事項については、その都度市長と協議すること。

技術基準 5 消防水利施設等に関する事項

開発者は、開発行為に伴う消防水利施設等の設置基準及び施工方法等については、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）及び次のとおり設置及び確保すること。

1 消火栓

(1) 基準

消火栓を設置する場合の基準は、消防用ホースの実延長距離 100m で開発区域内を充足するよう消火栓を配置するものとする。ただし、開発地外の市道等に設置されている有効な水利がある場合や、建築物の用途や規模、配置等により必要な消火栓数を増減することがある。

次に該当する場合は、有効な消防水利として認めない。

ア 架橋のない河川、池や沼などを横断する場合

イ 鉄道を横断する場合

ウ 中央分離帯のある道路及び 4 車線以上の道路等、消防活動上支障があると認められる道路を横断する場合

エ 私有地において、その所有者の費用で設置された私設消火栓等

(2) 規格

ア 地下式消火栓を原則とし、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150mm 以上の給配水管に取付けること

イ 管網の一边が直径 150mm 以上の給配水管より 180m 以下となるように配管されている場合は直径 75mm 以上の給配水管に取付けることができる。

ウ 地下式消火栓は、本体最上部と路面との間隔は原則として 150mm 以上 300mm 以内とし、本体（吐水口部）は、できる限り栓室の中央に位置するよう取付けられ、吸水管の結合が容易にできる状態であること。

エ 消火栓の型式は、消防本部の指定する市章入り丸型鉄蓋を設置すること。ただし私設消火栓は除く。

オ 消火栓は、その所在が明確に識別できるように消火栓枠の外側を黄色塗装すること。

（消火栓標識及び路面標示の規格は別図 1 のとおり）

2 防火水槽

(1) 基準

ア 開発面積が 5,000 m²以上の場合 1 基、5,000 m²を超えるときは、5,000 m²増加するごとに 1 基を基準として設置するものとする。ただし、開発規模、開発地の使用目的及び付近の状況等により、その数を増減することがある。

(2) 構造等

ア 防火水槽は、一層式で有蓋及び有底であり、漏水防止構造及び耐震、耐久性を有し、常時水量が 40 m³以上であり、上部に荷重がかかる場合にあっては、原則として 25 t 以上の荷重に耐える堅固な構造であること。

イ 地下埋設式とし、原則的に土被りの厚さは原則 1m 以上で、水槽底の深さは集水ピット部分を除き、地盤面より 4.5m 以下であること。やむを得ず地上式とするときは、採水口を設けること。

ウ 吸管投入孔は、円形とし直径が 0.6m 以上であること。また、直下に深さ 0.5m 以上で一辺又は直径が 0.6m 以上の集水ピットを設けること。

エ 有効貯水量が 40 m³を超える場合は吸管投入孔を 2 箇所以上とすること。また、吸管投入孔が設置できない場合は、地面から高さが原則 1m 以下となるよう採水口を設置すること。

オ 採水口を設置する場合は、鋼管とし、配管口径 100 mm、採り口 75 mm のネジ式、配管の長さはおおむね 10m 以下であり、吸水部底部は集水ピットの深さの 1/2 の位置とすること。

カ 吸管投入孔及び採水口は消防ポンプ自動車容易に部署(おおむね 5 m)できる位置とすること。

キ 現場打ち鉄筋コンクリート防火水槽の施工方法は、総務省消防庁所管の耐震性貯水槽の技術基準によること。なお、二次製品防火水槽にあっては、財団法人日本消防設備安全センターにより耐震性能を認定されたものであることとし、各種届出書類にその写しを添付すること。

ク 防火水槽の蓋は、消防本部が指定するものとする。

ケ 防火水槽には、吸管投入孔から手の届く位置に L 字コック式の給水栓を設置すること。

コ 水源は原則的に公共水道水を使用し、止水栓 25 mm 以上を吸管投入孔の周囲 2 m 以内に設けること。

(防火水槽標識及び路面標示の規格は別図 1 のとおり)

3 その他の水利

(1) プールを消防水利施設として使用する場合は、採水口を設けること。

(2) 季節によって水量が著しく変化する河川及び池等又は応急防災処置として設置さ

れた遊水地については、原則として消防水利施設として認めない。

4 消防活動空地

開発区域内の道路は、消防車両が容易に通行でき、4階以上又は地上高12m以上の建築物には、はしご車等の進入、停車して活動する位置（以下「部署位置」という。）及び起梯、旋回又は伸梯に支障とならないように空地及び空間を確保し維持すること。

(1) 消防車両進入路

ア はしご車等が容易に進入(容易に進入できなければ不可)でき又は操作等の障害となる門、塀、電柱、及び支線、樹木、看板、通行止柵、駐車車両、地下埋設物その他障害要因が存在しないこと。ただし、対策を講じた場合は、この限りではない。

イ 幅員は4m以上とし、道路幅に応じた隅切りを行うこと。

ウ 段差は10cm以下とし、勾配は6%以下とする。

エ はしご車の総重量(20t)に耐える構造であること。なお近辺にグレーチング、マンホール等が存在する場合にあっても同様の性能を有すること。

(隅切りの基準及び、進入路の障害は別図2のとおり)

(2) 消防活動空地

ア 原則として敷地内に設けること。

イ 部署位置は、非常用の進入口又はバルコニー側に設置することとし、困難な場合は協議すること。

ウ 建築物の側面と平行して幅6m以上、長さ12m以上を確保すること。なお壁面より5m以上離さないこと。

エ 消防用活動空地の周辺の地盤面は、はしご車が走行や切り返しを行う場合もあるため、消防車両進入路と同様にはしご車の総重量(20t)に耐える構造であること。(特に周囲に駐車場を設置する場合は留意すること)

オ 部署位置の地下には、ガス管、上水道管等の施設を埋設しないこと。ただし、補強策を講じた場合は、この限りでない。

カ 部署位置及びその周辺の上空には、はしご車の伸梯及び旋回に支障となる工作物、架線等を設置しないこと。

キ 部署位置には、別図3又は別図4に記載している方法で消防活動用空地である旨の表示を行い、その直近には別図5の要領で標識を設置すること。

ク 消防活動空地に駐車禁止措置としてバリカー等を設置する場合は十分協議すること。

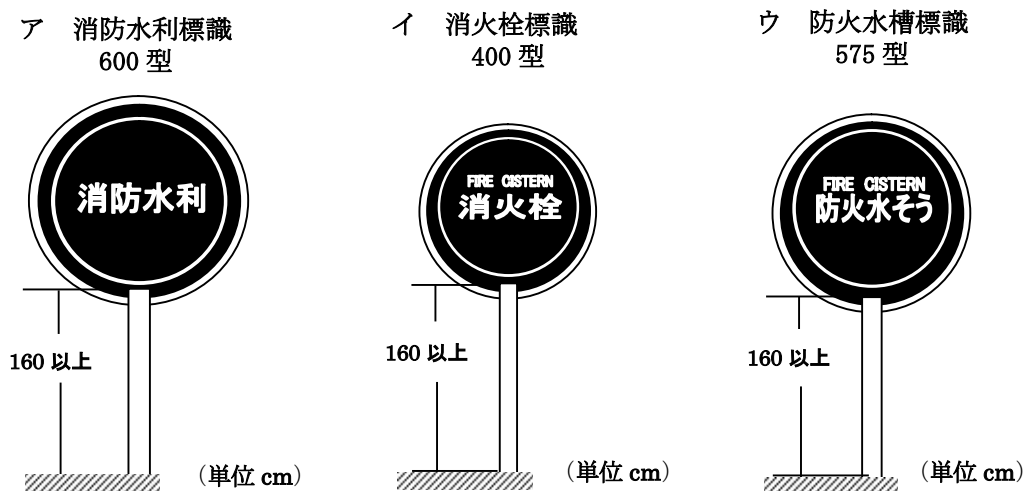
ケ 建築物の配置上確保できない等の理由がある場合は、消防隊の進入、避難方法等について十分協議すること。

5 瑕疵担保期間

開発行為により設置した消防水利施設等（私設は除く。）は、完成検査合格日より2年間は瑕疵担保期間とし、期間中に生じた瑕疵は、事業者の負担において修理を行うこと。

別図1

1 消防水利標識・消火栓標識・防火水槽標識



- (1) 消防水利標識の色彩は、文字及び縁を白色とし、枠を赤色、地を青色とし、原則として反射塗料を用いること。
- (2) 消火栓標識の色彩は、文字及び縁を白色とし、地を赤色、原則として反射塗料を用いること。
- (3) 防火水槽標識の色彩は、文字及び縁を白色とし、地を赤色、原則として反射塗料を用いること。
- (4) 設置位置は、原則として当該水利施設の直近（おおむね5 m以内）とすること。

2 消火栓の路面標示方法

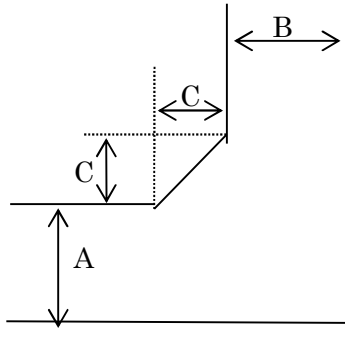
- (1) 色は黄色とし、明示幅は150 mm以上、明示厚みは1.5 mmとする
- (2) 塗料はJIS K56653 第1種、ガラスビーズ入りとする。
- (3) 視認性能は高輝度の夜間反射性能があり、耐汚染性に優れていること。

別図 2

1 隅切りの方法

交差部の隅切り又は曲路は容易に進入できるように次の図のように確保すること。

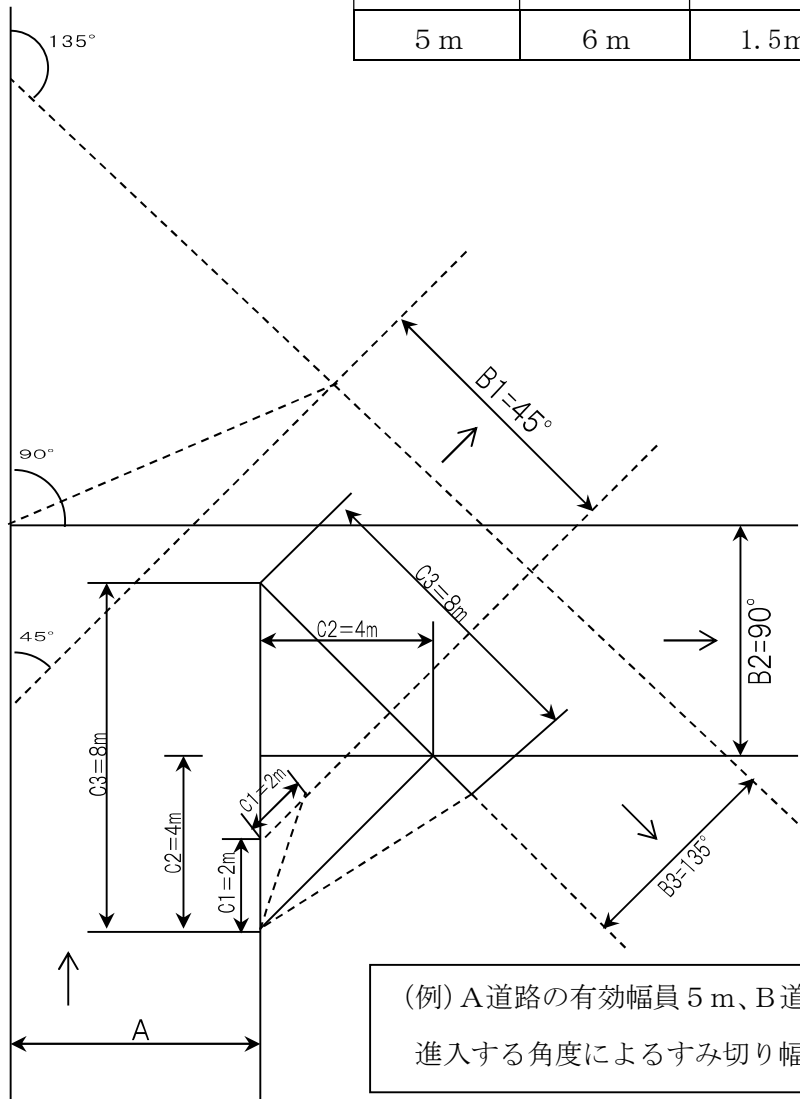
ただし、交差角が直角と著しく相違する場合、その他特別の理由又は、建築物の状況により消防署長が認める場合は、個々の交差点ごとに決定する



隅切り (C)

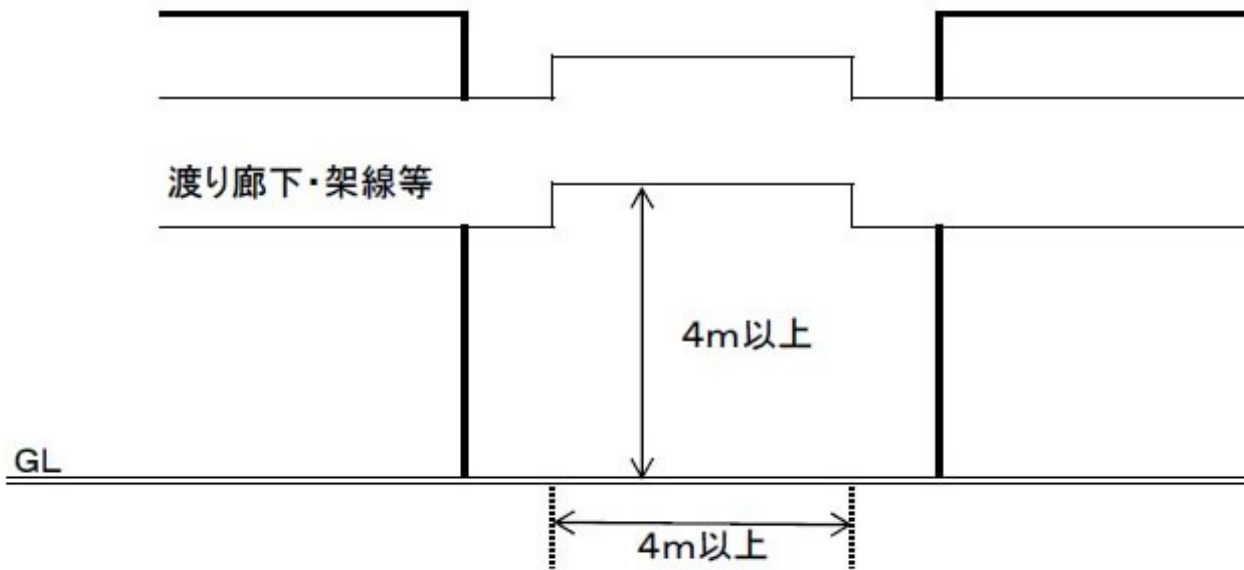
$$= 14\text{m} - (\text{前面道路の有効幅員 } A + \text{進入路の有効幅員 } B)$$

A 道路の有効幅員	B 道路の有効幅員	進入する角度による隅切り幅 C		
		C1 : 45°	C2 : 90°	C3 : 135°
5 m	4 m	2.5m	5 m	10m
5 m	5 m	2 m	4 m	8 m
5 m	6 m	1.5m	3 m	6 m



(例) A道路の有効幅員 5 m、B道路の有効幅員 5 mの場合、
進入する角度によるすみ切り幅。

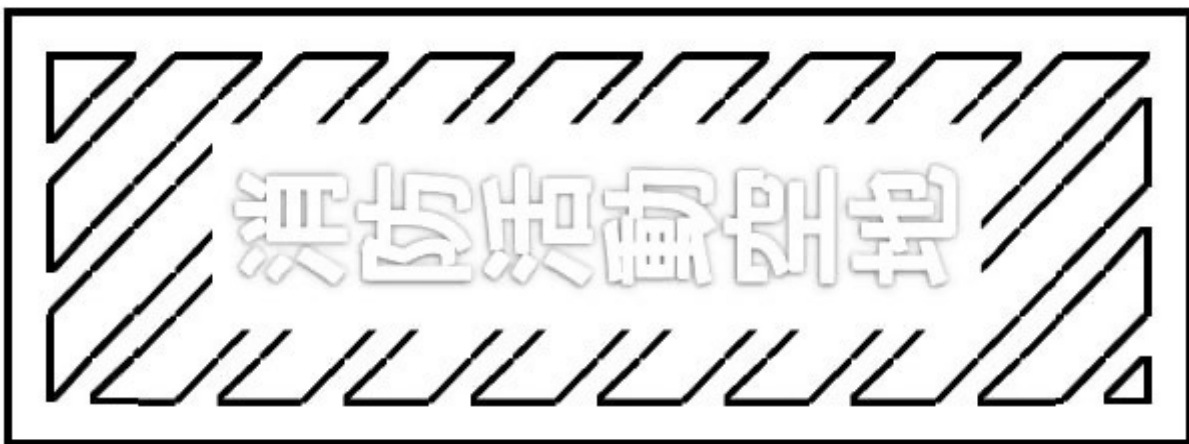
2 進入路の障害



別図3

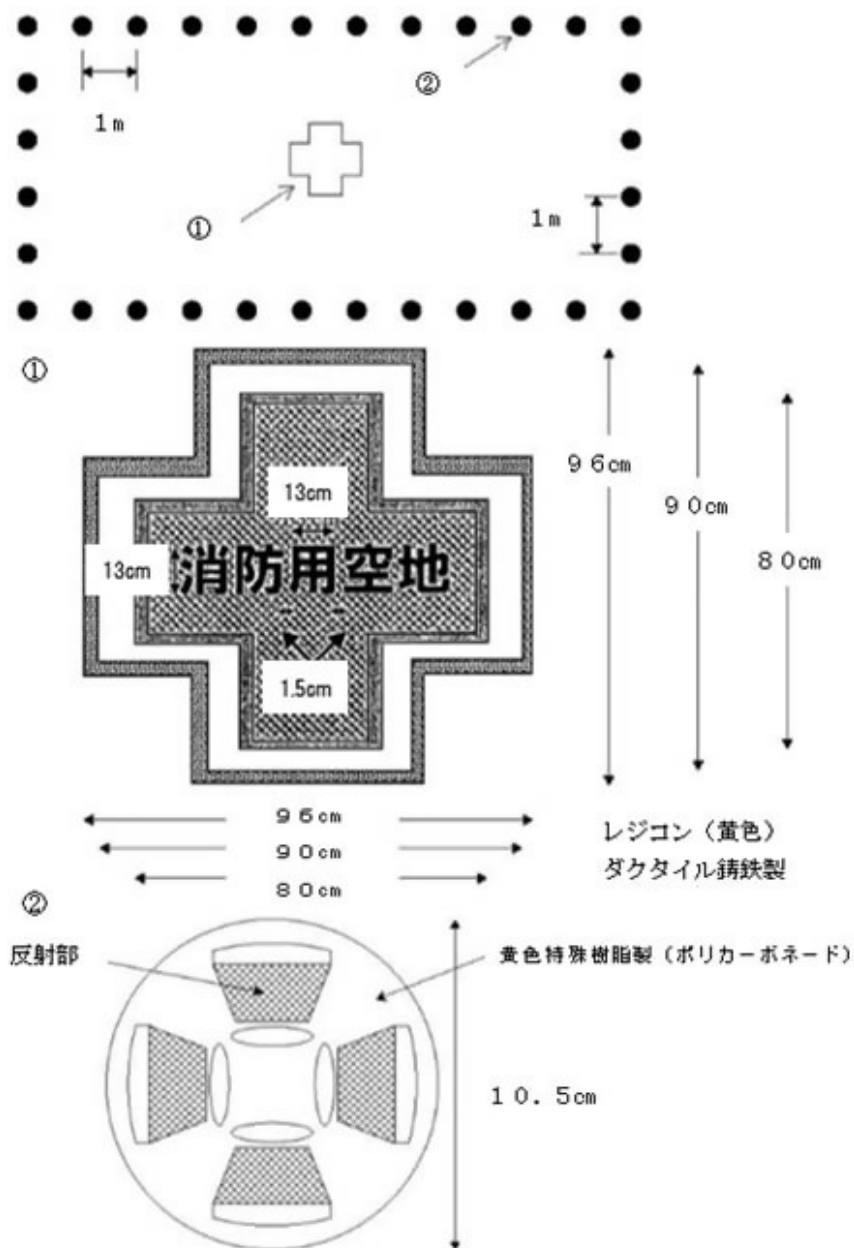
1 消防活動空地標示方法1（路面標示用塗料）

- (1) 色は黄色とし、各線の幅 150 mm以上、厚み 1.5 mm、枠線の大きさ 12m×6m、斜線の間隔及び文字の大きさは 1mとする、文字は横書きも可能。
- (2) 塗料は JIS K56653 第1種、ガラスビーズ入りとする。
- (3) 視認性能は高輝度の夜間反射性能があり、耐汚染性に優れていること。



2 消防活動空地標示方法2 (消防活動用空地規制標示材)

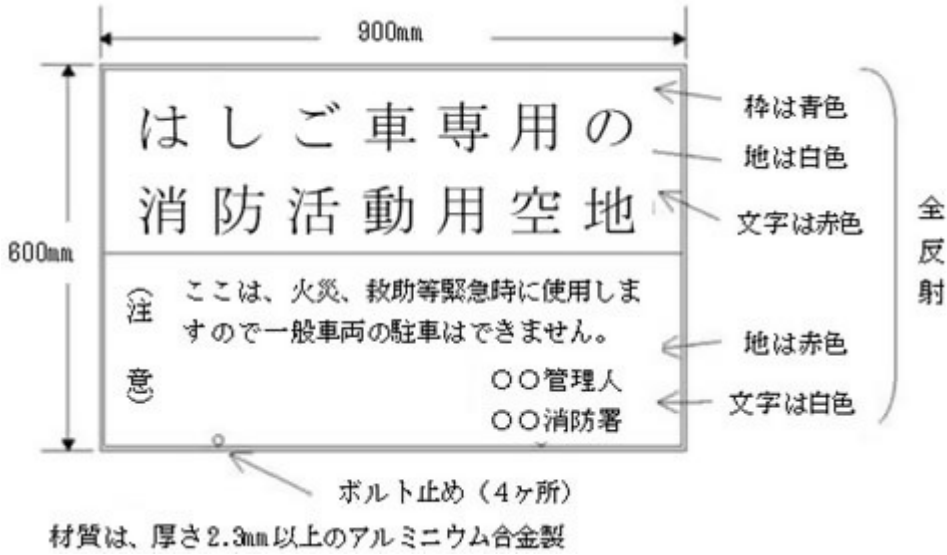
(1) 中央に①ダクタイトを設置、②鋳を1m間隔で配置し、12m×6mを確保。



別図5

1 消防活動空地標識

(1) 設置位置は、原則として消防活動空地の直近（おおむね5 m以内）とすること。



技術基準 6 ごみの収集施設及び収集方法に関する事項

ごみの収集施設（以下「ごみ置場」という。）及び収集方法は、次のとおりとする。

1 対 象

対 象	予定戸数	収 集 方 法	ごみ置場の規模・面積（有効面積）
一戸建住宅	5戸以上 29戸以下	ステーション 方式による 分別収集	0.24 m ² ×予定戸数≤ごみ置場の面積m ² ※開発区域によっては、反転式コンテナ容器方式による分別収集も協議の対象とする。その場合は、次欄を準用する。
	30戸以上	反転式コンテナ容 器方式による分別 収集	予定戸数÷8×1.2≤コンテナの個数（整数） ※コンテナ個数に見合う面積を確保すること。 コンテナ容器の種類は、市長が指定する。
	※ ただし、開発区域内道路の新設を伴う場合は、予定戸数が5戸未満であっても3戸以上の場合は設置が必要（規模・面積は最低1.2 m ² ）。		

対 象	予定戸数	収 集 方 法	ごみ置場の規模・面積（有効面積）	
共同住宅等	100戸未満	ステーション 方式による 分別収集	単身者向 共同住宅	0.12 m ² ×予定戸数≤ごみ置場の面積m ² （但し、 最低1.2 m ² 以上） ※別に、粗大ごみ置場を確保すること
			上記以外の 共同住宅等	0.24 m ² ×予定戸数≤ごみ置場の面積m ² （但し、 最低1.2 m ² 以上） ※別に、粗大ごみ置場を確保すること。 ※戸数及び開発区域によっては、反転式コン テナ容器方式による分別収集も協議 の対象とする。その場合は、次欄を準用 する。
	100戸以上	反転式コンテナ容 器方式による分別 収集	予定戸数÷8×1.2≤コンテナ個数（整数） コンテナ個数に見合う面積を確保すること。 別に、粗大ごみ置場を確保すること。 コンテナの種類は、市長が指定する。	
機械式ごみ貯留排 出施設による分別 収集		設置場所等については、別途協議すること。		

対 象	収 集 方 法	ごみ置場の規模・面積（有効面積）
事業所等 (住宅以外 の建物)	事業活動に伴って排出される廃棄物は、貝塚市が許可した業者に収集運搬を依頼、又は自らの責任において適正に処理すること。	事業活動に伴って排出される廃棄物は、再生利用の可能な物の分別の徹底を図り、その見込まれる量に見合うだけのごみ置場を確保するとともに、臭気、害虫発生等により環境を損なうことがないように、清潔に保つこと。

2 ごみ置場の構造等

- (1) ごみ置場の形状は、原則として矩形とすること。
- (2) ごみ置場は、原則として間口部分を除き周囲を高さ 1m以上のコンクリートブロック等で囲み、床はコンクリート張りをするなど、外観上美観を損なわないようにすること。
- (3) ごみ置場及びその前面には、ごみ収集の支障となる物（電柱、支線、カーブミラー等）は、原則として設置してはならない。
- (4) ごみ置場には、ごみ汚水及び清掃汚水が有効に排水される設備を設けることとし、排水については、下水道所管課と協議すること。
- (5) ごみ置場の間口部分は全面開放するとともに、門扉又は屋根の取付けについては、別途協議すること。
- (6) ごみ置場の間口部分と道路との間にU型道路側溝や水路がある場合は、グレーチング（細目ノンスリップ・T25）等を設置することとし、グレーチング等は止め具で連結又はボルト止めすること。
- (7) ステーション方式の場合
 - ア ごみ置場の間口距離は 1.2m以上、奥行距離は 1.0m以上、それぞれ確保すること。間口距離と奥行距離との関係は、次のとおりとする。

$$\text{間口距離} \geq \text{奥行距離} \quad \text{※困難な場合は、} \text{奥行距離} \div \text{間口距離} \leq 2$$
 - イ ごみ置場の間口部分に高さ 10cm～20cm 以内の縁石を設けること。
- (8) 反転式コンテナ容器方式の場合

ごみ置場と道路端の高さは同一にして、段差が生じないようにすることとし、L型道路側溝を採用する場合は、道路管理者と協議すること。

3 ごみ置場設置場所等

- (1) ごみ置場は、次のいずれかに該当する場所に設置すること。
 - ア 道路幅員 4 m以上の通過道路に接し、収集作業が容易に行える場所、及びごみ収集車の運行に支障のない道路に面した場所

イ ごみ収集車(4 t 車)が駐車可能な場所。ただし、ごみ収集車が走行できる敷地内通路及び転回スペースがあること。

- (2) 一戸建住宅からごみ置場までの距離がおよそ 50m、又は共同住宅からごみ置場までの距離がおよそ 30mを、それぞれ超えるときは、数箇所に分散して設けること。ただし、分散設置は必要最小限にしなければならない。
- (3) 開発者は、近隣地に対し、当該場所がごみ置場である旨を周知し、収集時の車両騒音、臭気等について説明のうえ、了解を得なければならない。
- (4) 開発者は、利用者に対して、ごみ置場は常に清潔に保つよう適正に管理・運営するように周知しなければならない。
- (5) 開発者は、ごみ置場の設置場所及び設置箇所について、事前に利用者に説明しなければならない。また、最初の入居者が決まり次第、その旨をごみ収集所管課に報告すること。

4 ごみ置場の帰属等

- (1) 開発者は、帰属を必要とするごみ置場について、屈折点等要所に境界プレートを設置しなければならない。また、設置した境界プレートの角が鋭利になる場合は、モルタル等で目地埋すること。
- (2) 開発者は、ごみ置場の壁及び床部分には、鉄筋等を施して補強しなければならない。
- (3) 開発者は、ごみ置場の施工中（鉄筋等が確認できる状態）及び施工後の写真を提出すること。
- (4) 帰属を受けるごみ置場の施設において、市が管理する施設は、第2項第2号、第6号及び第7号とし、それ以外の施設については、使用する住民等の管理とする。

5 その他

要綱に規定する開発行為以外のごみ置場の設置についても、これを準用する。

6 提出書類等

事前協議時には、次の書類を提出したうえで協議を行うこと。

- (1) 事前協議書（写）
- (2) 付近見取図
- (3) 公共施設求積図
- (4) 現況図
- (5) 土地利用計画図(配置図)

(6) 排水計画平面図

(7) ごみ置場の平面図・立面図・断面図（※参考図を参照）

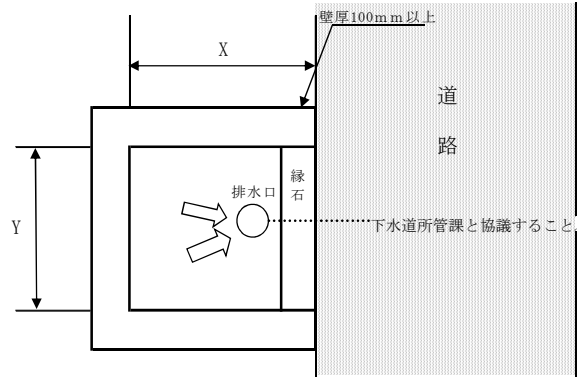
(8) 共同住宅等の場合は、建物平面図・建物立面図

(9) その他、必要に応じて造成計画平面図・造成計画断面図・給水計画平面図

7 参考図

(1) 平面図

ア ステーション方式

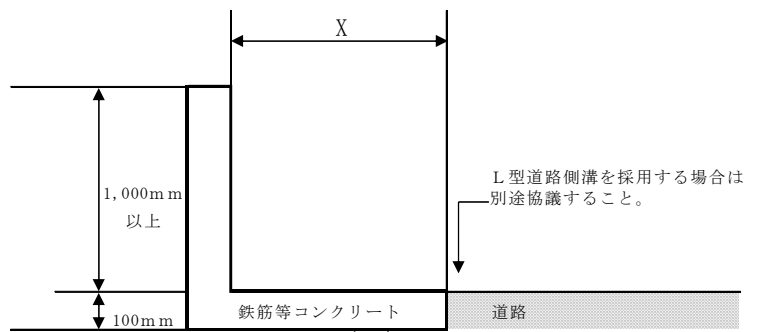


イ 反転式コンテナ容器方式

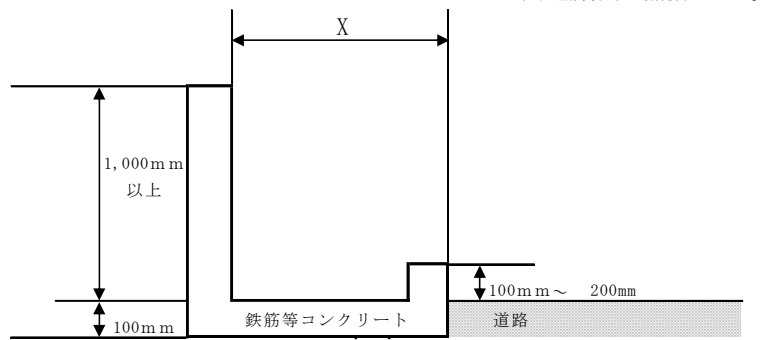
戸数に見合う寸法、面積を確保のうえ、作図すること。

(2) 断面図

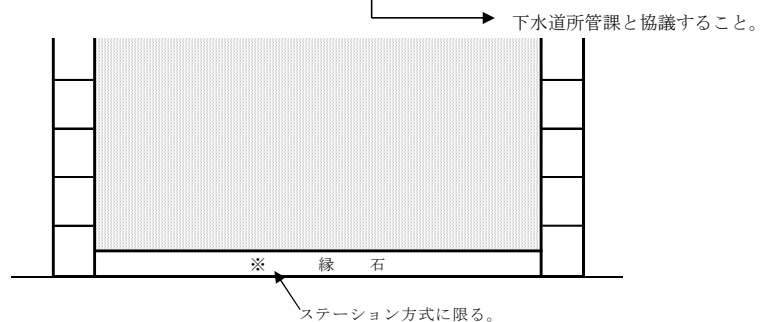
ア 反転式コンテナ容器方式



イ ステーション方式



(3) 立面図



技術基準 7 防犯施設の整備に関する事項

- (1) 防犯施設について、次の基準のとおり設置すること。
 - ア 開発者は、原則として宅地の開発区域内の電柱(電柱添架式でない場合も可)にLED防犯灯を設置すること。ただし、電柱が無い場合は、事業者が防犯灯を設置するためのポール等を設置すること。
 - イ 開発者は、開発区域と近隣の住宅地が離れている場合は、開発区域と近隣の住宅地を結ぶ主要通路において、LED防犯灯を設置すること。
 - ウ ア及びイによらない場合は、市長と別途協議すること。
- (2) 開発者は、前号の施設の規模、設置場所、設置方法、管理方法等について、市長及び開発区域を包含する町会、自治会等と協議すること。
- (3) 開発者は、市長がやむを得ないと認める場合を除き、開発行為等の完了検査までに防犯施設の設置すること。

技術基準 8 公益施設の設置に関する基準

	公益施設の設置基準（集会所は下表による）									
	用地の提供					用地の確保				
住宅予定戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校	公民館	保健医療 施設	日用品 販売施設等	郵便局	警察 派出所	交通 施設
50～119	箇所	園	校	校	館	箇所	市長と協議	郵便局長と協議	警察署長と協議	関係機関等と協議
120～239										
240～359										
360～479										
480～599										
600～1,199	1以下	1以下	1以下		1以下	1				
1,200～2,399	1又は2	1又は2	1又は2	1以下	1又は2	1又は2				
2,400～3,599	2又は3	2又は3	1又は2	1又は2	1又は2	2又は3				
3,600以上	3以上	3以上	2以上	2以上	2以上	3以上				
※施設（建築物等）の設置については、別に市長又は関係機関等と協議するものとする。										

	集会所の設置基準	
住宅予定戸数	集会所の数	集会所の用地面積
100戸以上	1	100平方メートル以上
150戸以上	1	150平方メートル以上
200戸以上	200戸につき1	住宅予定戸数に1平方メートルを 乗じて得た面積以上
<p>*注-1 住宅予定戸数100戸以上については、用地を確保するとともに、集会所を建築すること。</p> <p>*注-2 住宅予定戸数100戸以上の共同住宅を建築する場合の集会所は、同一棟内に設けることができる。この場合において、集会所の床面積は、住宅予定戸数に0.6平方メートルを乗じて得た面積（65平方メートル未満のときは、65平方メートルとする。）以上とすること。</p> <p>*注-3 事業者は、設置した集会所用地及び集会所を他に転用してはならない。</p> <p>*注-4 集会所には、次の所要室を設けること。</p> <p style="margin-left: 20px;">ア. 集会室 イ. 湯沸室 ウ. 便所 エ. 押入 オ. 玄関</p> <p style="margin-left: 20px;">*附帯設備器具一式を完備すること。</p>		

技術基準 9 駐車場及び駐輪場の設置基準に関する事項

(1) 駐車場及び駐輪場の設置基準

	用途区分	算定基準	駐 車 場	駐 輪 場
住宅・共同住宅等	住宅(長屋建住宅及び併用住宅を含む。)	1戸当り	1台以上	1台以上
	共同住宅	1戸当り	1台以上	1台以上
	単身者向け共同住宅	主要4駅周辺500m以内	戸数の60%以上	戸数の100%以上
		主要4駅周辺500m超	戸数の100%以上	戸数の100%以上
	寄宿舎又は寮	部屋数あたり	50%以上	100%以上
商工業	店 舗	店舗面積300㎡未満	100㎡あたり2台以上	100㎡あたり8台以上
		店舗面積300㎡以上～500㎡未満	100㎡あたり3台以上	100㎡あたり8台以上
		店舗面積500㎡以上～1,000㎡未満	100㎡あたり3.5台以上	100㎡あたり8台以上
		店舗面積1,000㎡以上	大規模小売店舗立地法による	100㎡あたり8台以上
	事 務 所	延床面積	100㎡あたり2台以上	100㎡あたり3台以上
	商業ビル	延床面積	100㎡あたり2台以上	100㎡あたり3台以上
	工場、作業場又は倉庫	敷地面積	500㎡あたり2台以上	500㎡あたり3台以上 臨海部については別途協議とする
レジャー	旅館又はホテル	部屋数	10室あたり4台以上	—
	ラブホテル	部屋数	1室あたり1台以上	—
	ゴルフ練習場 バッティングセンター	収容人数	収容人数の50%以上	収容人数の20%以上
	スイミングスクール スポーツジム	収容人数	収容人数の30%以上	収容人数の20%以上
	パチンコ店	収容人数	台数の50%以上	台数の20%以上
	映 画 館	収容人数	収容人数の50%以上	収容人数の20%以上
	その他遊技場	収容人数	収容人数の50%以上	収容人数の20%以上
医療・福祉	病 院	入院ベッド数+ 診療に供する床面積	入院ベッド数の20%+ 診療に供する床面積 100㎡あたり3台以上	診療に供する床面積 100㎡あたり4台以上
		診療に供する床面積	100㎡あたり3台以上	100㎡あたり4台以上
	高齢者福祉施設等		送迎用+計画台数(来客用) とするが、詳細については別途協議とする。	別途協議
教 育	幼稚園・保育園 認定こども園 小・中・高等学校 大学又は各種学校		別 途 協 議	
	上記に分類されないもの		別 途 協 議	

※主要4駅…南海貝塚駅、南海二色浜駅、JR東貝塚駅、JR和泉橋本駅

※上記による台数の小数点以下は、切り上げるものとする

※複合用途の建築物にあつては、各用途による駐車台数・駐輪台数の合計による

※荷捌用の駐車スペースの確保に努めること

(2) 駐車場1台あたりの標準寸法は、自動車の場合長さ5.0m×幅2.25m以上とし、自転車の場合長さ1.5m×幅0.5m以上とする。ただし、機械式駐車場の場合はその仕様によるものとする。また、軽自動車専用駐車場を設置する場合には、必要駐車台数の20%以下とし、1台あたりの寸法は長さ3.6m×幅2.0m以上とすること。

駐車区画は、現地に表示すること。舗装する場合は溶融式白線又はこれと同等のものをもって現地に表示すること（区域外駐車場を含む）。

(3) 駐車場の配置が、前面道路に対して複数の駐車場が直接面する（串刺し駐車場とする）計画を原則認めないが、駐車場と前面道路との間に幅1.5m以上の空間を設け、かつ、安全対策を講じた設計の上3台までとし、詳細について市長と別途協議するものとする。

(4) 宅地開発区域の土地の形状及び周辺の交通事情等により市長が敷地内に駐車場を設けることが著しく困難又は不適當であると認める場合において、開発区域内に必要な台数の2分の1台以上（小数点以下は切り上げる）確保を基本とする。また、残りの台数は開発区域より300m以内の近接地に確保のうえ、下記のうち必要な書類を市長に提出し別途協議すること。

ア 理由書（開発者押印要）

イ 位置図

ウ 区域外駐車場利用に係る賃貸契約書等の写し

エ 土地所有者の同意書

オ 登記事項証明書