

## — 指 導 要 綱 —

\* 生 駒 市 宅 地 等 開 発 行 為 に 関 す る 指 導 要 綱

\* 生 駒 市 中 高 層 建 築 物 並 び に 集 合 住 宅 に 関 す る 指 導 要 綱

生 駒 市

# 目 次

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱 .....       | 1  |
| (昭和62年11月生駒市告示第144号)              |    |
| (改正 平成 3年 3月生駒市告示第 20号)           |    |
| (改正 平成15年10月生駒市告示第225号)           |    |
| (改正 平成19年12月生駒市告示第245号)           |    |
| (改正 平成20年 4月生駒市告示第 75号)           |    |
| (改正 平成30年 5月生駒市告示第 98号)           |    |
| (改正 令和 5年 3月生駒市告示第 42号)           |    |
| (改正 令和 6年11月生駒市告示第219号)           |    |
| 2. 生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱 ..... | 14 |
| (昭和62年11月生駒市告示第145号)              |    |
| (改正 平成 3年 3月生駒市告示第 21号)           |    |
| (改正 平成20年 4月生駒市告示第 76号)           |    |
| 3. 生駒市排水施設基準 .....                | 23 |
| 4. 生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準 .....   | 36 |
| 5. 公園等設置基準 .....                  | 41 |
| 6. 緑化基準 .....                     | 45 |
| 7. 開発行為の基本的な流れ .....              | 46 |

## 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱

(昭和62年11月生駒市告示第144号)

改正 平成 3年 3月生駒市告示第 20号

改正 平成15年10月生駒市告示第225号

改正 平成19年12月生駒市告示第245号

改正 平成20年 4月生駒市告示第 75号

改正 平成30年 5月生駒市告示第 98号

改正 令和 5年 4月生駒市告示第 42号

改正 令和 6年11月生駒市告示第219号

### (目的)

第1条 この告示は、本市において行われる一定規模以上の開発行為又は建築行為（以下これらを「開発事業」という。）について公共、公益施設の整備等一定の基準を定め、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）を指導することにより、市民の生活と環境を守り、良好な都市環境の形成と秩序あるまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12号に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築を行うことをいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川・水路、消防水利施設及び交通安全施設をいう。
- (5) 公益施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設その他公益上必要な施設をいう。
- (6) 集合住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物をいう。

### (適用範囲)

第3条 この告示は、本市の区域内において行われる開発事業で次に掲げるものに適用する。

- (1) 0.05ヘクタール以上の開発行為

(2) 地階を除く階数が4以上の建築物及び地階を除く階数が3以下で計画戸数が30戸以上の集合住宅（以下これらを「中高層建築物等」という。）を目的とする建築行為

(3) 市長が特に必要と認める開発事業

（事前協議の申出等）

第4条 前条の規定により、この告示が適用されることとなる事業者は、関係法令による手続を行う前に予備協議申請書（様式第1号）により市長に協議しなければならない。

2 事業者は、前項に規定する予備協議を完了した後、事前協議書（様式第2号）に市長が必要と認める書類を添えて市長に提出しなければならない。

3 前項に規定する事前協議は、法第32条の規定による公共施設の管理者との協議を兼ねることができる。

（事業者の責務等）

第4条の2 事業者は、当該開発事業を計画するに当たり市長と協議のうえ本市のまちづくりに適合するように努めなければならない。

2 事業者は、開発事業を行う前に、当該開発事業に係る計画内容をはじめ、工事施工内容、地域安全対策等、広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形成を図るものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、事業者に対し前項の協議の内容について報告を求めることができる。

（公共、公益施設の施行等）

第5条 事業者は、自己の開発区域内において、必要となる公共施設について、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

2 事業者は、自己の開発区域内に、別表第1に定める公益施設設置基準により必要な施設等について計画し、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

（公共、公益施設の整備協力金）

第6条 事業者は、前条の市長との協議において、単独で施行又は設置を要しないと決定した公益施設のうち、保育所、幼稚園、小学校、中学校（いずれも私立を除く。）その他の公共、公益施設の新設、整備、拡充に要する費用として公共公益施設整備協力金を、公共下水道施設の整備に要する費用として公共下水道施設特別整備協力金を別表第2に定めるところにより納付するものとする。

2 準工業地域内で工場を建設する事業者は、当該地域の公共施設整備に要する費用として、準工業地域公共施設整備協力金を別表第2に定めるところにより納付するものとする。

3 前2項の公共公益施設整備協力金等について、市長が公共公益上特に必要と認めるもの又は特

別の理由があると認める場合は、その一部又は全部について納付を求めないことがある。

（関連公共、公益施設の整備負担）

第7条 前2条に定めるもののほか、事業者は、当該開発事業の規模に応じ、開発区域内及び開発区域外において関連する公共、公益施設のうち、市長が特に必要と認めるものについては、これら施設の施行又は設置に要する事業費を負担するものとする。

（公共、公益施設の検査等）

第8条 事業者は、第5条の規定により、公共、公益施設を施行又は設置した場合は、市長の検査を受けなければならない。ただし、市長は、必要に応じて随時立入検査をすることができる。

2 事業者は、前項の規定による検査の結果、不備の箇所があった場合は、自己の負担において整備しなければならない。

（公共、公益施設の譲渡）

第9条 事業者が施行又は設置した公共、公益施設は、この告示に定めるもののほか市長に協議のうえ、市に有償若しくは無償で譲渡するものとする。

2 事業者は、別表第1に定める公益施設のうち保育所、幼稚園、小学校、中学校、消防分署、清掃施設等の用地を原則として市に無償で譲渡するものとする。

3 第15条により、事業者が設置した配水施設は奈良県広域水道企業団に無償で譲渡するものとする。

4 第16条により事業者が施行する公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）について、市長と協議のうえ施設の設置を行い、市に無償で譲渡するものとする。

5 第20条の3の規定により事業者が確保する集会所用地は、原則として市に無償で譲渡するものとする。

6 事業者は、自ら施行又は設置した公共、公益施設用地については、開発事業完了後、速やかに当該公共、公益施設を管理すべき者に所有権の移転に関する手続を行うものとする。

（公共、公益施設の維持管理）

第10条 事業者は、自ら施行又は設置した公共、公益施設の維持管理に必要な関係書類を開発事業完了時に市長に提出し、その経費の負担額、期間、方法等を市長と協議するものとする。

（道路関係）

第11条 事業者は、開発区域内にある市道の取扱いについては造成工事着手前に所定の手続を完了するものとする。

2 事業者は、開発区域内及び区域外との連絡道路を新設し、若しくは改良する場合は市長と協議のうえ、別に定める「生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準」により施行するものとする。

（用排水関係）

- 第12条 事業者は、開発事業による湛水の疎通及び開発区域内の用排水に必要な施設を設置し、又は改修しなければならない。
- 2 事業者は、開発区域外の用排水に必要な施設を設置又は改修を必要とする場合は、原則として、上流を含め排水可能な地点まで行うものとする。
- 3 事業者は、既設水路が私有水路である場合は、管理者の同意を得て、自らの費用において、その機能を確保しなければならない。
- 4 事業者は、用排水施設の設置又は改修に当たっては、水利関係団体、河川・水路の管理者等の同意を得て、市長に協議のうえ、施行するものとする。
- 5 事業者は、市長が第1項及び第2項の用排水の施設を事業者において単独で施行することを要しないと決定した場合は、市長に協議のうえ、他の事業者と共同で施行し、又は施行に要する費用を負担するものとする。
- 6 事業者は、原則として前5項の規定による施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。

（防災調整池等）

- 第12条の2 事業者は、大和川流域において、0.1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、大和川流域総合治水対策として、大和川流域における総合治水の推進に関する条例により、奈良県知事と協議の上、防災調整池その他の雨水流出抑制施設（以下「防災調整池等」という。）を設置しなければならない。
- 2 事業者は、大和川流域以外の流域において1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、防災調整池等について、奈良県知事と協議しなければならない。
- 3 事業者は、防災調整池等の帰属、維持管理等について、市長と協議しなければならない。

（環境衛生関係）

- 第13条 事業者は、開発区域内における汚水の処理については、次の各号の1によるものとする。
- (1) し尿浄化槽方式（計画戸数が21戸以上の場合にあっては、原則として終末処理施設によるもの）
- (2) 公共下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）の規定による終末処理によるもの）
- 2 し尿浄化槽方式により処理する場合は、監督官公庁の定める形式基準によるものとし、処理水の放流については、放流先の水利関係団体等と協議するとともに、市長の指示に従うものとする。
- 3 宅地内の排水設備は、事業者において施行するものとし、その管理は、事業者又は使用者にお

いて行うものとする。

- 4 事業者は、市長と協議の上、開発区域内の排水施設を別に定める「生駒市排水施設基準」により施行するものとする。

（じんかい処理）

第14条 事業者は、開発区域内におけるじんかい処理について、その方法、位置等については、別途市長に協議するものとする。

（給配水施設関係）

第15条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合、事前に給配水に関する基本的事項について、水道事業管理者（以下「管理者」という。）に協議しなければならない。

（公園、緑地関係）

第16条 事業者は、0.3ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、開発面積の3パーセントの面積又は開発区域内の計画人口に3平方メートルを乗じて得た面積（その面積が開発面積の6パーセントを超えるときは、開発面積の6パーセントの面積）のいずれか大きい方の面積（その面積が180平方メートル未満のときは、180平方メートル）以上の公園等（住宅を目的とする開発行為にあっては、公園）を別に定める基準により設置するものとする。

- 2 前項の開発区域内の計画人口は、計画戸数1戸につき3.5人として算出するものとする。

（緑化関係）

第16条の2 事業者は、1区画の敷地面積が1,000平方メートル以上の開発行為（風致地区内及び国定公園区域内におけるものを除く。）を行う場合は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うものとする。

（ため池施設関係）

第17条 事業者は、開発区域内にため池が所在する場合は、市長及び当該ため池に係る権利者と協議しなければならない。この場合において、事業計画上、ため池の埋立てを必要とする場合は、事前に当該ため池に係る権利者の同意を得なければならない。

（消防水利関係）

第18条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合、事前に消防長と協議し、別に定める生駒市宅地開発等に対する消防水利の設置に関する指導要綱（昭和62年11月生駒市消防本部告示第1号）により必要な消火栓、貯水槽等の消防水利施設を設置しなければならない。

（公害関係）

第19条 事業者は、開発事業により公害発生のおそれがある場合は、市長に協議するとともに、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により近隣の周辺住民等から苦情等の申出があった場合は、速やかに万全

の対策を講じるとともに、誠意をもって自主的に解決しなければならない。

（交通、防犯関係等）

第20条 事業者は、開発区域の内外における、バス運行路線の新設、バスストップの設置、運行回数の増加等について、関係機関及び市長と協議し、入居者の通勤、通学等交通の利便を図るものとする。

2 事業者は、開発規模等に応じて、交通安全施設及び防犯施設を設置し、その施設の規模、設置場所、方法等について、市長に協議するものとする。

3 事業者は、工事を施行する場合において、一般交通に障害及び迷惑を及ぼさないよう安全対策を講じなければならない。

（文化財関係）

第20条の2 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、事前に教育委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業者は、開発事業に係る工事の施工に際し、埋蔵文化財等を発見した場合は、当該工事を中止するとともに、速やか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。

3 事業者は、前2項の規定により教育委員会が開発事業に起因する埋蔵文化財の発掘・保全についての指示を行った場合は、その指示又は指導に従い自己の負担において発掘調査を行わなければならない。

（集会施設関係）

第20条の3 事業者は、当該開発事業の規模に応じ、次の表に定める基準の集会所用地を確保しなければならない。

| 計画戸数         | 敷地面積        | 箇所数 |
|--------------|-------------|-----|
| 80戸未満        | 市長と協議       |     |
| 80戸以上100戸以下  | 200平方メートル以上 | 1箇所 |
| 101戸以上200戸以下 | 300平方メートル以上 | 1箇所 |
| 201戸以上300戸以下 | 400平方メートル以上 | 1箇所 |
| 301戸以上       | 市長と協議       |     |

2 事業者は、集会所用地の形状、立地条件、引継ぎまでの維持管理等について、市長と協議しなければならない。

（損害の補償）

第21条 事業者は、開発事業により他に損害を与えたときは、その補償の責を負わなければならない。

（開発事業の変更）



第22条 事業者は、開発事業の計画を変更しようとする場合は、事前に市長に協議し、その同意を得なければならない。

（災害の防止）

第23条 事業者は、工事中において災害の発生が予測される場合は、速やかに必要な措置を講じなければならない。

（中高層建築物等）

第24条 中高層建築物等を目的とする開発事業にあつては、生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱（昭和62年11月生駒市告示第145号）の定めるところによる。

2 前項の生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱に定めのない事項については、この告示の定めるところによる。

（土地区画整理事業との関係）

第25条 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項及び第3項に規定する土地区画整理事業については、市長に協議するものとする。

（適用範囲の特例）

第26条 国又は地方公共団体が行う開発事業及び自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業については、この告示の一部又は全部を適用しない。ただし、市長が特に必要と認めるものについてはこの限りではない。

（その他）

第27条 この告示に定めのない事項で、市長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ、決定するものとする。

附 則

- 1 この告示は、昭和63年1月1日から施行する。
- 2 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱（昭和54年7月生駒市告示第38号。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。
- 3 この告示の施行の日前において、旧要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成3年3月告示第20号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成3年5月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成１５年１０月告示第２２５号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成１５年１１月１日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成１９年１２月告示第２４５号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成２０年１月１日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成２０年４月告示第７５号）

- 1 この告示は、平成２０年５月１日から施行する。ただし、第１６条の次に１条を加える改正規定は、同年７月１日から施行する。

附 則（平成３０年５月告示第９８号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成３０年１０月１日から施行する。

附 則（令和５年４月告示第４２号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和５年４月１日から施行する。

附 則（令和６年１１月告示第２１９号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和７年４月１日から施行する。

別表第1（第5条、第9条関係）

公益施設設置基準

| 開発規模                  |                      | 保育所                       | 幼稚園                       | 小学校                     | 中学校                     | 消防署<br>(分署) | 清掃施設<br>(し尿・終末<br>じんかい) | その他                               |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 開発面積<br>(ha)          | 計画戸数<br>(戸)          |                           |                           |                         |                         |             |                         |                                   |
| 0.05以上<br>から<br>0.3未満 | 2以上<br>から<br>15未満    |                           |                           |                         |                         | 消防長に協議      | 市長に協議                   | 郵便局、警察官派出所、交通機関、駐車場等については、関係機関と協議 |
| 0.3 ～ 1               | 15 ～ 30              |                           |                           |                         |                         |             |                         |                                   |
| 1 ～ 4                 | 30 ～ 120             |                           |                           |                         |                         |             |                         |                                   |
| 4 ～ 8                 | 120 ～ 240            |                           |                           |                         |                         |             |                         |                                   |
| 8 ～ 12                | 240 ～ 360            | 市長に<br>協議                 | 市長に<br>協議                 |                         |                         |             |                         |                                   |
| 12 ～ 16               | 360 ～ 480            | 市長に<br>協議                 | 市長に<br>協議                 |                         |                         |             |                         |                                   |
| 16 ～ 20               | 480 ～ 600            | 市長に<br>協議                 | 市長に<br>協議                 |                         |                         |             |                         |                                   |
| 20 ～ 40               | 600<br>から<br>1,200   | 1箇所                       | 1箇所                       | 市長に<br>協議               |                         |             |                         |                                   |
| 40 ～ 80               | 1,200<br>から<br>2,400 | 1～2箇所                     | 1～2箇所                     | 1校                      | 市長に<br>協議               |             |                         |                                   |
| 80 ～ 120              | 2,400<br>から<br>3,600 | 2～3箇所                     | 2～3箇所                     | 1～2校                    | 1校                      |             |                         |                                   |
| 120以上                 | 3,600以上              | 3箇所以上<br>1,200戸に<br>つき1箇所 | 3箇所以上<br>1,200戸に<br>つき1箇所 | 2校以上<br>2,400戸に<br>つき1校 | 1校以上<br>4,800戸に<br>つき1校 |             |                         |                                   |

※ 公益施設の設置は、計画戸数欄を適用する。

別表第 2（第 6 条関係）

公共、公益施設の整備協力金

| 公共公益施設整備協力金                      | 公 共 下 水 道 施 設<br>特 別 整 備 協 力 金                                         | 準工業地域公共施設<br>整 備 協 力 金                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 計画戸数から 15 戸を差引いた戸数に 54 万円を乗じて得た額 | 公共下水道供用開始区域内にあつては、計画戸数に 28 万円を乗じて得た額（業務用施設については、市長と別に協議のうえ決定した額を加算した額） | 建築延面積に 3.3m <sup>2</sup> 当たり、6,000 円を乗じて得た額 |

予備協議申請書（開発行為・建築行為）

年 月 日

生駒市長

殿

住 所

申請人 氏 名

T E L

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第 4 条第 1 項の規定により協議を申請します。

（添付図書）

（1）事業計画概要書 （2）位置図 （3）地籍図 （4）現況平面図・断面図

（5）土地利用計画平面図（配置図） （6）造成計画平面図・断面図

（7）排水計画平面図 （8）土地調書（申請地・隣接地）

（9）委任状（代理人が申請する場合）

（中高層建築物等にあつては）

（10）各階平面図 （11）立面図（原則として四方から） （12）断面図

様式第2号（第4条関係）

事前協議書

年 月 日

生駒市長

殿

住 所

申請人 氏 名

T E L

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第4条第2項の規定により下記のとおり協議いたします。

記

|                  |           |                |                   |                                                                      |
|------------------|-----------|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 施 工 地            |           |                |                   |                                                                      |
| 設 計 者<br>住 所・氏 名 |           | TEL ㊞          |                   |                                                                      |
| 工事施工者<br>住 所・氏 名 |           | TEL ㊞          |                   |                                                                      |
| 計<br>画<br>概<br>要 | 開 発 事 業 名 |                |                   |                                                                      |
|                  | 宅 地 区 画 数 | 区画             | 計 画 戸 数           | 戸                                                                    |
|                  | 開 発 面 積   | m <sup>2</sup> |                   |                                                                      |
|                  | 宅 地 面 積   | m <sup>2</sup> |                   |                                                                      |
|                  | 公共施設面積    | m <sup>2</sup> | 道 路<br>公 園<br>緑 地 | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |
|                  | 地 域 ・ 地 区 |                |                   |                                                                      |

（添付図書）

- (1)事業計画概要書 (2)位置図 (3)地籍図 (4)現況平面図・断面図 (5)土地利用計画図  
 (8)造成計画平面図・断面図 (7)排水計画図 (8)各種丈量図 (9)公共施設構造詳細図  
 (10)各課協議書の写し (11)委任状（代理人が申請する場合）(12)その他必要とする書類

## 事業計画概要書

1. 申請者      住所  
                   氏名  
                   TEL

2. 代理人      住所  
                   氏名  
                   TEL

3. 事業施行地      生駒市

4. 開発事業名

5. 工事施行者      住所  
                   氏名

6. 法規制

7－(1)開発行為の規模

|        |                |
|--------|----------------|
| 総面積    | m <sup>2</sup> |
| 宅地面積   | m <sup>2</sup> |
| 計画戸数   | 戸              |
| 公共施設面積 | m <sup>2</sup> |
| 道路     | m <sup>2</sup> |
| 公園     | m <sup>2</sup> |
| 緑地     | m <sup>2</sup> |

7－(2)建築物概要

|      |                     |
|------|---------------------|
| 用途   |                     |
| 規模   | 地上      階・地下      階 |
| 計画戸数 | 戸                   |
| 敷地面積 | m <sup>2</sup>      |
| 建築面積 | m <sup>2</sup>      |
| 延床面積 | m <sup>2</sup>      |
| 最高高さ | m                   |

8. その他

生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱

(昭和62年11月14日生駒市告示第145号)

改正 平成 3 年 3 月生駒市告示第 21 号

改正 平成20年 4 月生駒市告示第 76 号

(趣旨)

第1条 この告示は、生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱(昭和62年11月生駒市告示第144号。以下「宅地開発指導要綱」という。)第24条第1項の規定により、本市の区域内における地階を除く階数が4以上の建築物及び地階を除く階数が3以下で計画戸数が30戸以上の集合住宅(以下これらを「当該建築物」という。)の建築に関する指導について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に掲げるところによる。

- (1) 紛争 当該建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、電波障害並びに工事中の騒音、振動等周辺への影響に関する関係住民と事業者との間の紛争をいう。
- (2) 近隣住民 当該建築物の壁面から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物(当該建築物との間に道路、公園その他の市長が別に定めるものがない土地又は建築物に限る。)の所有者若しくは居住者をいう。
- (3) 中高層住宅 用途目的が主として居住用であり、ワンルーム形式集合住宅以外の当該建築物をいう。
- (4) ワンルーム形式集合住宅 住室が1つで主として単身用に使用される住戸により構成される当該建築物をいう。
- (5) 業務用中高層建築物 用途目的が主として業務用の当該建築物をいう。

(事業者の責務)

第3条 事業者は、当該建築物を建築し、管理方法等を定めるに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響を十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を保てるように努めるものとする。



2 事業者は、当該建築物を建築する場合は、近隣住民等との間に紛争が生じないよう努めるとともに、もし紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決するものとする。

（壁面後退及び緑化推進）

第4条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、より良好な生活環境を確保するため、当該建築敷地境界線から建築物の壁面を極力後退させるとともに、視覚的圧迫感を和らげるための高木及び生垣を設置する等、緑化の推進に努めるものとする。

（敷地内緑化）

第4条の2 事業者は、当該建築物を1,000平方メートル以上の敷地面積において建築する場合（風致地区内及び国定公園区域内に建築する場合を除く。）は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うものとする。

（事前協議）

第5条 事業者は、宅地開発指導要綱第4条第1項に規定する予備協議を完了した後、事前協議書（様式第1号）に市長が必要と認める書類を添えて市長に提出しなければならない。

（公共施設の施行又は設置）

第6条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、必要となる公共施設について、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。この場合において、都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める開発許可基準及び奈良県の定める開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）の基準によるものとする。

（公益施設の施行及び設置）

第7条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、宅地開発指導要綱別表第1に定める公益施設設置基準の計画戸数の規模により、必要となる公益施設について、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

（説明会の開催等）

第8条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、建築に係る計画内容をはじめ、建築工事における進入路対策、地域安全対策等広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形

成を図るものとする。

2 事業者は、当該建築物を建築する場合は、近隣住民に次に掲げる事項について、説明会等の方法により説明を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形成を図るものとする。

(1) 建築敷地の形態、規模及びその敷地内における当該建築物の位置並びに周辺建築物の現況等

(2) 当該建築物の規模、構造及び用途

(3) 当該建築物の建築に関する工期、工法、作業方法等

(4) 当該建築物の工事中の騒音、振動等の防止策及び工事中の安全対策

(5) 当該建築物の建築に伴って生ずる電波障害及び通風、採光等に対する措置

(6) その他当該建築物の建築に伴い、近隣住民が影響を受けると認められること

3 市長は、必要があると認めるときは事業者に対し、前2項の規定により行った説明会等の内容、協定等の内容について報告を求めることができる。

(接続道路)

第9条 接続道路(当該建築物の建築敷地から主要道路までの間をいう。)の幅員は、原則として当該建築物の計画戸数が50戸未満にあっては、4.0メートル以上、50戸以上にあっては6.0メートル以上のものとする。

2 当該建築敷地の自動車の出入口が面する道路(当該建築敷地と接する部分に限る。)の幅員については、当該建築物の敷地面積が1,000平方メートル未満にあっては4.0メートル以上、1,000平方メートル以上にあっては6.0メートル以上に拡幅するものとする。

(住戸専有面積の基準)

第10条 事業者は、当該建築物の1戸当たりの住戸専有面積(共用部分、バルコニー等を除いた面積をいう。)を、中高層住宅にあっては60平方メートル以上、ワンルーム形式集合住宅にあっては16平方メートル以上となるよう努めるものとする。

(駐車、駐輪場施設)

第11条 事業者は、当該建築物の用途目的及び規模に応じ、次の表に定める駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

|                            |         | 駐車場                                                                     | 駐輪場                  |
|----------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 中高層住宅又は<br>ワンルーム形成<br>集合住宅 | 商業系用途地域 | 計画戸数以上を確保<br>(その確保台数のうち計画戸数の4分の1以上を当該建築敷地内で確保)<br>ただし、別に定める地域については、別途協議 | 当該建築敷地内において計画戸数以上を確保 |
|                            | その他の地域  | 計画戸数以上を確保<br>(その確保台数のうち計画戸数の2分の1以上を当該建築敷地内で確保)                          | 当該建築敷地内において計画戸数以上を確保 |
| 業務用中高層建築物                  |         | 規模又は用途により別途協議                                                           | 規模又は用途により別途協議        |

(集会施設)

第12条 中高層住宅及びワンルーム形式集合住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあつては、次の表に定める集会施設を設けるものとする。なお、戸数が30戸未満の場合であっても必要に応じ、その設置に努めるものとする。

|                 | 計画戸数が30～50戸                                      | 計画戸数が50戸以上                                       |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 中高層住宅           | 30平方メートルに30戸を超える戸数1戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。 | 50平方メートルに50戸を超える戸数2戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。 |
| ワンルーム形式<br>集合住宅 | 別途協議                                             |                                                  |

(注) 集会施設には、湯沸設備、トイレ等を設置するものとする。

(遊び場)

第13条 中高層住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあつては、次の表に定める幼児等の遊び場を設けるものとする。なお、戸数が30戸未満の場合であっても必要に応じ、その設置に努めるものとする。

| 計画戸数が30～50戸                                      | 計画戸数が51戸以上                                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 30平方メートルに30戸を超える戸数1戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。 | 50平方メートルに50戸を超える戸数2戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。 |

(管理人室の設置等)

第14条 ワンルーム形式集合住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあっては、管理人室を設け、管理人を常駐させなければならない。なお、計画戸数が30戸未満の場合にあっては、ホール等の見やすい場所に、管理責任者の氏名、連絡先等を明示した表示板(様式第2号)を設置し、適切な管理が行われるようにしなければならない。

(給配水施設)

第15条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、給配水施設について、事前に水道事業管理者と協議しなければならない。

(消防水利施設)

第16条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、消防水利施設について、事前に消防長と協議しなければならない。

(ごみ集積施設)

第17条 事業者は、市長と協議し、当該建築敷地内において、ごみ収集車が容易に横付けできる場所に、当該建築物の計画戸数1戸当たり0.15平方メートル(ワンルーム形式集合住宅にあっては、0.1平方メートル)を乗じて得た面積のごみの集積施設を設置しなければならない。ただし、ダスト・シュートは設置しないものとする。

2 集積施設の構造は、高さ1.0メートルのコンクリートブロック造り又はコンクリート造りとして三方を囲むとともに、水道施設を設けるものとする。なお、集積施設の見やすいところに必要な事項を明示した表示板を設置するものとする。

(汚水処理)

第18条 事業者は、汚水処理については、水洗方式とし、その処理水の放流について、事前に水利関係団体等と協議を行い、同意を得るものとする。ただし、公共下

水道管に直結できる場合等にあつてはこの限りでない。

(公共、公益施設の整備協力金)

第19条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、次の表に定める公共公益施設整備協力金及び公共下水道施設特別整備協力金を納付するものとする。

| 公共公益施設整備協力金                                        | 公共下水道施設特別整備協力金                                                                             |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画戸数から15戸を差引いた戸数に54万円(ワンルーム形式集合住宅にあつては27万円)を乗じて得た額 | 公共下水道供用開始区域内にあつては、計画戸数に28万円(ワンルーム形式集合住宅にあつては14万円)を乗じて得た額(業務用施設については、市長と別に協議のうえ決定した額を加算した額) |

2 当該建築物の建築について、市長が公共公益上特に必要と認めるもの又は特別の理由があると認める場合は、前項の公共公益施設整備協力金等の一部又は全部について、その納付を求めないことがある。

(適用範囲の特例)

第20条 国又は地方公共団体が行う当該建築物の建築については、この告示の一部又は全部を適用しないことがある。

(その他)

第21条 この告示に定めない事項で、市長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ、決定するものとする。

附 則

- 1 この告示は、昭和63年1月1日から施行する。
- 2 中高層建築物に関する指導基準(昭和54年7月24日制定。以下「旧基準」という。)は、廃止する。
- 3 この告示の施行の日前において、旧基準の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則(平成3年3月告示第21号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成3年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市中高層建築物並びに集合住宅

に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則(平成20年4月告示第76号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成20年5月1日から施行する。ただし、第4条の次に1条を加える改正規定は、同年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

事前協議書

年 月 日

生駒市長 殿

住 所  
申請人 氏 名  
T E L

生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱第 5 条の規定により下記のとおり協議いたします。

記

|                  |                   |  |         |  |
|------------------|-------------------|--|---------|--|
| 施 工 地            |                   |  | 建物名     |  |
| 設 計 者<br>住所・氏名   | T E L             |  |         |  |
| 工事施工者<br>住所・氏名   | T E L             |  |         |  |
| 計<br>画<br>概<br>要 | 地 域 ・ 地 区         |  | 最 高 高   |  |
|                  |                   |  | 階 数     |  |
|                  |                   |  | 建物の用途   |  |
|                  |                   |  | 構 造     |  |
|                  | 敷 地 面 積           |  | 住 宅 戸 数 |  |
|                  | 建 築 面 積           |  | 建 ぺ い 率 |  |
|                  | 延 べ 面 積           |  | 容 積 率   |  |
|                  | 既存建物構造<br>及 び 面 積 |  |         |  |

(添付図面)

(1)事業計画概要書 (2)位置図 (3)地籍図 (4)現況平面図・断面図 (5)土地利用計画平面図(配置図) (6)排水計画図 (7)各階平面図 (8)立面図 (9)登記簿謄本 (10)各課協議書の写し (11)委任状(代理人が申請する場合) (12)その他必要とする書類

様式第2号（第14条関係）

|                       |       |                  |                 |
|-----------------------|-------|------------------|-----------------|
| 建築物の名称                |       |                  | 70<br>センチメートル以上 |
| 建築物の所有者               |       | 住所<br>氏名         |                 |
| 管<br>理<br>責<br>任<br>者 | 氏 名   |                  |                 |
|                       | 連 絡 先 | (昼)TEL<br>(夜)TEL |                 |
|                       | そ の 他 |                  |                 |

100センチメートル以上



## 生駒市排水施設基準

平成19年11月

生駒市

# 目 次

第 1 章 基本事項

第 2 章 污水管渠

第 3 章 雨水開渠・雨水管渠

第 4 章 マンホール

第 5 章 公共污水枳

第 6 章 雨水取付管

第 7 章 排水設備

## 第1章 基本事項

### 1 趣旨

この基準は、都市計画法第4条第12項の規定による開発行為その他の行為により設置される排水施設のうち、生駒市に帰属する排水施設の設置に関し必要な事項を定める。

### 2 協議

排水施設の計画にあたっては、本市とあらかじめ協議するものとする。

### 3 協議に必要な図書

協議には次に掲げる図書により行うものとする。なお、開発行為に該当する場合は、開発事前協議添付書類を参照のこと。

- (1) 雨水排水区域図（区域面積を明記。開発区域外からの流入も考慮すること。）
- (2) 污水处理区域図（区域面積及び計画処理人口を明記）
- (3) 現況平面図
- (4) 計画平面図
- (5) 流量計算書（雨水・污水）
- (6) 縦断図、横断図、施設・区画割平面図
- (7) 構造詳細図（人孔割付図または割付表、取付管詳細図）
- (8) 特殊構造物はその詳細図面及び構造計算書
- (9) その他市が必要と認めた図書

### 4 その他の基本事項

供用開始可能区域内は、分流式により設計すること。

污水は暗渠によって排出させること。

排水放流先の現況及び利用状況を調査し、下水道法、水質汚濁防止法等の各種法令に適合するものであること。また、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「下水道維持管理指針」（ともに社団法人日本下水道協会）等各種基準に準拠すること。

特別な事情によりこの基準の定めにより難しい場合又はこの基準に定めのない事項に関する事項については、その都度本市と協議するものとする。

## 第2章 污水管渠

### 1 計画人口・計画汚水量

計画人口は原則、1戸当たり5人として算出する。ただし、ワンルームマンションタイプについては1戸当たり2人として算出する。なお、建築用途が住居系以外の場合は「建築物の用途別によるし尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A 3302-1988)」により算出すること。

計画汚水量は、生駒市全体計画の原単位(表1)により算出する。

表1 家庭汚水量原単位(ℓ/人・日)

| 用途地域 | 流域関連公共下水道区域<br>(富雄川流域・竜田川流域) |       |     |     | 単独公共下水道区域<br>(竜田川流域・山田川流域) |       |     |
|------|------------------------------|-------|-----|-----|----------------------------|-------|-----|
|      | 住居系                          | 商業系   | 準工業 | 調整  | 住居系                        | 商業系   | 調整  |
| 時間最大 | 820                          | 1,070 | 940 | 820 | 820                        | 1,150 | 700 |

$$Q = \frac{\text{家庭汚水量原単位}(\ell/\text{人}\cdot\text{日}) \times \text{計画人口}(\text{人})}{24 \times 60 \times 60 \times 1000}$$

ただし、Q：計画汚水量(m³/sec)

### 2 管渠の断面

管渠の断面は、円形を標準とする。

### 3 最小管径

本管の最小管径は200mmとする。

### 4 管渠の種類

「下水道用硬質塩化ビニル管(JSWS K-1)ゴム輪受口片受け直管」を原則とする。ただし、使用管径は200mmから500mmの範囲とする。

土圧等により「下水道用硬質塩化ビニル管」が使用できない場合は、「下水道用リブ付硬質塩化ビニル管(JSWS K-13)」、「下水道用鉄筋コンクリート管(ヒューム管)」等の使用を検討すること。

## 5 埋設位置及び深さ

管渠を公道に布設する場合は、その埋設位置及び深さを道路管理者と協議しなければならない。

下水道硬質塩化ビニル管(JSWAS K-1)の土被りは1.2m以上4.0m以下を標準とする。

## 6 流量計算

管渠の流量計算には、マンニング公式を採用する。

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

ただし、Q：流量 (m³/sec)

A：流水断面積 (m²)

V：流速 (m/sec)

n：粗度係数

R：径深 = A / P

P：流水の潤辺長 (m)

I：勾配

粗度係数 n は表 2 による

表 2 粗度係数 n

| 排水施設の種類     | n     |
|-------------|-------|
| 管渠（コンクリート管） | 0.013 |
| 管渠（塩化ビニル管）  | 0.010 |
| 函渠・三面張水路    | 0.020 |
| その他         | 0.025 |

断面の余裕は、計画最大汚水量に対し表 3 の数値を見込むこと。

表 3 管径と断面余裕の関係

| 管 径                | 断面の余裕 |
|--------------------|-------|
| 小口径管渠（200～600mm）   | 100%  |
| 中口径管渠（700～1500mm）  | 75%   |
| 大口径管渠（1650～3000mm） | 35%   |

## 7 管渠の基礎

「下水道用硬質塩化ビニル管(JSWAS K-1)」及び「下水道用リブ付硬質塩化ビニル管(JSWAS K-13)」については砂基礎とし、その構造については表4のとおりとすること。取付管についても本管と同様の基礎構造とする。

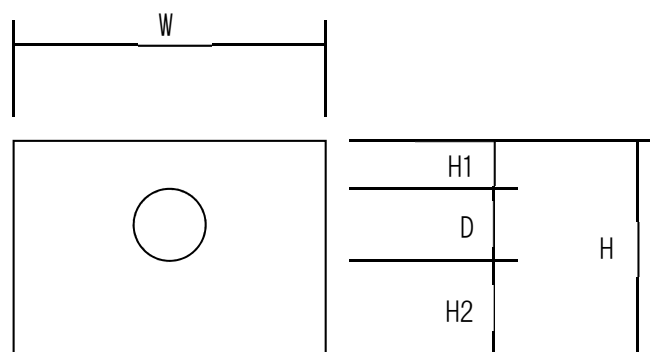
「下水道用鉄筋コンクリート管（ヒューム管）」の基礎は 180° 固定基礎とする。ただし、所定の土被りが確保できない場合は 360° 固定基礎とする。基礎の構造は「国土交通省土木構造物標準設計」によるものとする。なお、取付管は 20cm のコンクリートにて巻立て保護を施すこと。

土圧及び載荷重が管の耐荷力を越える場合は、管種に応じて別途協議により必要となる保護を施すこと。

表4 砂基礎寸法表

(mm)

| D  | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400   | 450   | 500   |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|
| H1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100   | 100   | 100   |
| H2 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200   | 200   | 300   |
| H  | 450 | 500 | 550 | 600 | 650 | 700   | 750   | 900   |
| W  | 600 | 700 | 800 | 850 | 900 | 1,000 | 1,050 | 1,100 |



## 8 流速及び勾配

設計流速の範囲は、表5の範囲に収まるよう設計する。

表5 設計流速の範囲

| 区 分  | 最小流速     | 最大流速     | 備 考                                               |
|------|----------|----------|---------------------------------------------------|
| 污水管渠 | 0.6m/sec | 3.0m/sec | 流速は 1.0～1.8m/sec が理想であるので、できるだけこの数値内に収まるよう設計すること。 |

下流ほど勾配を緩く、流速を速くし、掃流力を大きくするように配慮すること。

## 9 管渠の接合

管渠径が変化する場合又は2本の管渠が合流する場合の接続方法は、原則として水面接合又は管頂接合とする。

地表勾配が急な場合には、管渠径の変化の有無にかかわらず原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とする。

段差が 0.6m以上の場合は、流下量に応じた副管をマンホールに設ける。ただし、段差は原則として最大 1.5mまでとする。

副管は原則としてマンホールの外側に設置するが、施工上の都合でマンホールの内側に設置する場合は、2号マンホールを設置するものとする。

2本の管渠が合流する場合の中心交角は原則として 60° 以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線の半径は内径の5倍以上とする。

なお、段差接合及び階段接合を計画する場合は、事前に本市と協議するものとする。

### 第3章 雨水開渠・雨水管渠

#### 1 計画雨水量

雨水開渠・雨水管渠の計画雨水量は下記の方法により算定する。

流量計算は合理式を採用する。

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

ただし、Q：最大計画雨水流出量（m³/sec）

C：流出係数

I：降雨強度（mm/h）

A：排水面積（ha）

流出係数Cは、土地利用計画に基づき表6から加重平均法で求める。

表6 流出係数C

| 土地利用形態 | C   |
|--------|-----|
| 開発区域内  | 0.9 |
| 密集市街地  | 0.9 |
| 一般市街地  | 0.8 |
| 畑・原野   | 0.6 |
| 水田     | 0.7 |
| 山地     | 0.7 |

降雨強度Iは、奈良県規則「都市計画法に基づく開発行為等の規則に関する細則」第6条に規定されている「75 mm/hr」とする。

断面の余裕は、表7のとおり余裕を見込むこと。

表7 断面の余裕

| 種 類      | 余 裕          |
|----------|--------------|
| 函渠・三面張水路 | 水深の20%又は60cm |
| その他      | 〃            |



## 2 雨水管渠の断面

雨水管渠の断面は、円形、長方形、台形及び馬蹄形を標準とする。

## 3 最小管径

本管の最小管径は 250mm とする。

## 4 管渠の種類

「下水道用硬質塩化ビニル管（JSWAS K-1）ゴム輪受口片受け直管」を標準とし、使用管径は 150mm から 500mm の範囲とする。

土圧等により下水道用硬質塩化ビニル管が使用できない場合は、下水道用リブ付硬質塩化ビニル管（JSWAS K-13）及び下水道用鉄筋コンクリート管（ヒューム管）の使用を検討すること。

## 5 管渠の基礎

汚水管渠に同じ。

## 6 管渠の保護

汚水管渠に同じ。

## 7 管渠の接合

汚水管渠に同じ。

## 8 流速

設計流速の範囲は、可能な限り表 8 の範囲に収まるよう設計する。

表 8 設計流速の範囲

| 区 分  | 最小流速      | 最大流速      | 備 考                                                 |
|------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------|
| 雨水管渠 | 0. 8m/sec | 3. 0m/sec | 流速は 1. 0～1. 8m/sec が理想であるので、できるだけこの数値内に収まるよう設計すること。 |

下流ほど勾配を緩く、流速を速くし、掃流力を大きくするように配慮すること。

## 9 雨水開渠の種類

雨水開渠は、三面張水路を標準とする。

雨水開渠には、鉄筋コンクリート2次製品、現場打ちコンクリート（無筋・鉄筋）、コンクリートブロック積等を用いる。

## 10 雨水開渠の断面

開渠の断面形は、台形又は長方形を標準とする。

ただし、矩形渠の底部には原則としてインバート（底部コンクリート）を設けるものとする。

# 第4章 マンホール

## 1 配置

マンホールは、管渠の起点、方向又は勾配・管渠径等が変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所及び維持管理の上で必要な箇所に必ず設ける。

マンホールを設置する間隔は、「下水道施設計画・設計指針と解説」に基づくものとする。ただし、内径300mm以下の管渠については、50m以下とし、これにより難しい場合は、市と協議のうえ延長できるものとする。

## 2 種類及び構造

（1）マンホールの種類は表9による。

表9 組立マンホールの形状別用途

| 呼び方           | 形状寸法           | 用 途                                           |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------|
| 組立1号<br>マンホール | 内径 90cm<br>円形  | 管の起点、内径 600mm 以下の管の中間点<br>及び内径 400mm までの管の会合点 |
| 組立2号<br>マンホール | 内径 120cm<br>円形 | 内径 900mm 以下の管の中間点及び内径<br>500mm 以下の管の会合点       |
| 組立3号<br>マンホール | 内径 150cm<br>円形 | 内径 1,100mm 以下の管の中間点及び内径<br>700mm 以下の管の会合点     |
| 組立4号<br>マンホール | 内径 180cm<br>円形 | 内径 1,350mm 以下の管の中間点及び内径<br>800mm 以下の管の会合点     |

### （2）構造

- ① マンホール蓋は生駒市型とし、形状、寸法、材質等は「生駒市型グラウンドマンホール仕様書」に基づくものとする。

- ② マンホール割付をする際は、斜壁ができるだけ小さくなるよう考慮すること。また、調整リングを必ず1個使用すること（複数使用及び無使用は認めない）。
- ③ 側塊、底盤等は、既製コンクリートブロックとし、底部には管渠の状況に応じたインバートを設けること。また、雨水マンホールには、深さ15cmの泥だめを設けること。
- ④ 足掛け金物（ステップ）は、鋼鉄製（樹脂皮膜）、FRP製又はステンレス製とし、側塊及び側壁の下流側に設置すること。
- ⑤ 汚水管渠にあつては、施工誤差の余裕を考慮し、最低段差を2cm設けインバートですりつけ処理すること。段差が0.6m以上の場合は流下量に応じた副管付きマンホールとすること。ただし、段差は原則として最大1.5m以内とする。
- ⑥ 雨水管渠にあつては、段差が0.6m以上の場合は耐摩耗板を設けること。ただし、段差は原則として最大1.5m以内とする。
- ⑦ マンホールの高さが4m以上となる場合は、FRP製メッシュタイプの中間スラブを設けること。
- ⑧ マンホールに本管を取り付けるための削孔は機械カッターで行うこと。本管を取り付ける際はゴム製可とうマンホール継手を使用し、専用接着剤を塗布してマンホールに圧着させること。
- ⑨ マンホール蓋部と調整リングの間は、無収縮モルタルを使用し、隙間なく施工すること。無収縮モルタルは、道路勾配を考慮し最低厚さ3cmを確保すること。

## 第5章 公共污水枡及び污水取付管

### 1 公共污水枡の位置及び配置

公共污水枡は、公道と民有地の境界から民有地側に設けるものとし、境界と公共枡中心との距離は1 m以内とする。

公共污水枡の深さは、排水設備の勾配及び枡の維持管理を考慮し、原則 0.8～1.2m以内とする。

公共污水枡の天端高さは、前面道路と同じ高さにすること。

### 2 構造及び材質

公共污水枡は「硬質塩化ビニル製公共污水枡」とし、別紙「生駒市硬質塩化ビニル製公共污水ます仕様書」に基づくものとする。ただし、深さが概ね 1.5mを越えるもの及び集合住宅等に設置する場合は、別途本市と協議するものとする。

### 3 污水取付管

以下に掲げる事項を原則とする。

- (1) 管種は「下水道用硬質塩化ビニル管（JSWAS K-1）ゴム輪受口片受け直管」を標準とする。ソケット等は使用しないこと。
- (2) 布設方向は、本管に対して直角かつ直線的に布設する。本管側には 90° 自在支管を必ず使用すること。取付管は直線施工とし、途中で曲げないこと。本管との接続における角度調整は 90° 自在支管部と公共污水枡流出側において自在曲管（0, 15, 30, 45°）を各 1 個使用することにより行うこと。
- (3) 本管との取付部は、本管の上部 1/3 の位置かつ本管の余裕部に接続することを標準とする。取付管相互の間隔は、施工性、本管の強度、及び維持管理上の観点から、1 m以上離隔をとること。また、マンホール壁から 1 m以上離隔をとること。
- (4) マンホールに接続する場合は、マンホール底部に接続すること。
- (5) 取付管の最小管径は 150mm とする。勾配は原則 10‰以上とする。取付管の長さは原則として 5 m以内とする。（取付管の距離は、本管接続の際は公共枡中心と本管中心の水平距離とし、マンホール接続の際は公共枡中心とマンホール外壁との水平距離とする。）
- (6) 本管の削孔は機械カッターで行うこと。本管に 90° 自在支管を取り付ける際は、自在支管用接着剤を十分に塗布し、自在支管のくら部両端を番線（二重で使用する）で本管に巻き付け圧着させること。

#### 4 その他

宅地の地盤面が公共汚水柵より高い等の理由により、やむを得ず公共汚水柵付近に擁壁等を設置する場合は、公共汚水柵を容易に開閉し、点検、作業等が容易にできるよう、擁壁等に空洞部を設けること。なお、擁壁等の構造について許認可が必要となる場合は、関係機関から許可等を得ること。

### 第6章 雨水取付管

以下に掲げる事項を原則とする。

- (1) 側溝柵からの雨水取付管は、マンホール接続とし、最小管径は200mmとする。
- (2) 管種は「下水道用硬質塩化ビニル管(JSWAS K-1)ゴム輪受口片受け直管を標準とする。ソケット等は使用しないこと。
- (3) マンホールへの接続は、マンホール壁に対し直線的に布設し、途中で曲げないこと。
- (4) マンホールへ接続する際は機械カッターで削孔し、直壁部に接続すること（斜壁部への接続は認めない）。取付部は管周囲20cmをコンクリートにて巻き立て保護を行うこと。
- (5) 雨水取付管を複数取り付ける際は、取付高さを変えて離隔を確保すること。

### 第7章 排水設備

宅内排水設備は、生駒市排水設備工事設置基準に基づき設計施工を行うこと。

公共下水道処理区域外においても接続替えが容易となるよう、宅内排水設備は雨水と汚水を分流で施工すること。

# 生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準

生駒市内で宅地開発等開発行為により道路を築造する場合、「奈良県開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」（以下「県基準」という）に定めるほか、生駒市宅地開発等開発行為に関する道路築造基準（以下「本道路築造基準」という）に基づき築造するものとする。

## 1 道路接続基準

開発区域内の主要な道路と開発区域外の道路との接続にあたっては、政令第25条各号に定めるものの他、県基準に定める幅員以上の公道（国、県、市道）に接続されていること。

## 2 道路幅員

開発区域内の設置する道路幅員については、県基準に定めるものの他、開発の規模、目的等を考慮し必要に応じて次の幅員の道路を配置すること。

| 開発面積<br>種類 |      | 1 ha 以上<br>3 ha 未満 | 3 ha 以上<br>20ha 未満 | 20ha 以上<br>100ha 未満 | 100ha 以上 |
|------------|------|--------------------|--------------------|---------------------|----------|
| 住 宅<br>開 発 | 補助幹線 | 6.0m以上             | 6.0m～9.0m          | 9.0m～12.0m          |          |
|            | 幹 線  | 9.0m～12.0m         |                    | 12.0m以上             |          |
| その他<br>の開発 | 補助幹線 | 9.0m以上             |                    |                     | 12.0m以上  |
|            | 幹 線  | 12.0m以上            |                    |                     |          |

## 3 道路の構造

道路の構造については省令第24条（道路に関する技術的細目）及び県基準に定めるものの他、次のとおりとする。

- ① 道路には雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠等設けるとともに、集水枥等設置し直近の下水道施設等に接続放流すること。側溝、街渠等の構造については別図1のとおりとする。また、同等の強度を要する二次製品の使用も可能とする。この場合、詳細については協議するものとする。なお下水道施設への接続等詳細については下水道担当課と協議すること。
- ② 道路側溝にグレーチング蓋を設ける場合、ボルト締めとすること。ただし管の

接合点などの柵部、および管理用点検口についてはこの限りではない。また道路縦断勾配が6%以上となる箇所において、側溝蓋を設置する場合は滑り止め加工を施したものを使用すること。コンクリート製蓋を使用する場合は、音なり防止策を講じること。

- ③ 縦断勾配が6%以上となる区間の道路側溝にコンクリート蓋を設置する場合は、ずれ止め防止のため、概ね10m毎に長さ15cm程度のスラブを設けること。
- ④ U型側溝にコンクリート製蓋を設置する場合は、管理点検及び路面排水の流入を考慮し、側溝の屈曲部及び直線区間の5～6m毎にグレーチング蓋を設置すること。
- ⑤ 横断側溝蓋はすべてグレーチング蓋ボルト締めとし、道路の縦断勾配が6%以上となる箇所については滑り止め加工を施したものとする。
- ⑥ 道路の縦断勾配については9%以下とし、地形等によりやむを得ないと認められるときは次のとおりとする。

| 縦断勾配の範囲     | 縦断勾配の最長長さ |
|-------------|-----------|
| 9%を超え10%以下  | 100m以下とする |
| 10%を超え12%以下 | 50m以下とする  |

- ⑦ 路面はアスファルト舗装仕上げを標準とする。地形等やむを得ず縦断勾配が6%以上となる場合又は現道とのすりつけの関係から急勾配となる場合は、滑りにくい仕上げとすること。舗装構造は「舗装設計施工指針」に基づくものとし、その詳細は協議すること。
- ⑧ 道路は公道から公道へ接続を原則とする。やむを得ず袋路状となる場合は省令第24条第5項のただし書き及び県基準に基づくものとする。袋状道路の幅員が6.0m以上でかつ終端に直径8.0m以上円に外接する回転広場が設けられる場合（[審査基準2]、（2）袋路状道路、イの場合）公道から回転広場までの道路の距離は50m程度を限度とする。
- ⑨ 袋路状道路に新たに道路を接続しようとする場合、新たに設ける道路の終端は

公道に接続するものとする。ただし地形等やむを得ない事由により公道に接続することができない場合は、県基準の袋路状道路に関する審査基準に準じるものとし、詳細については協議するものとする。

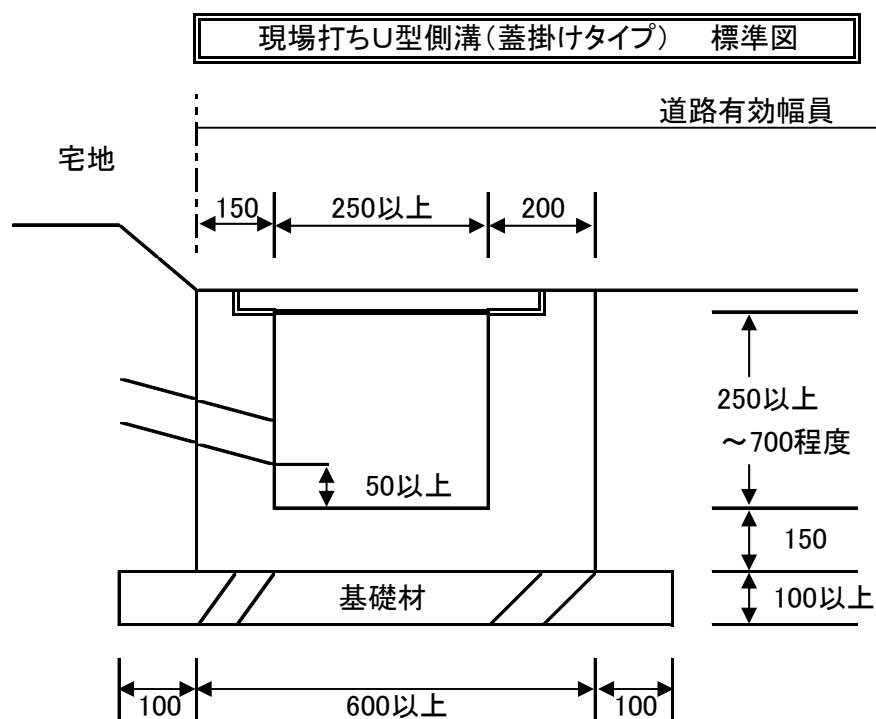
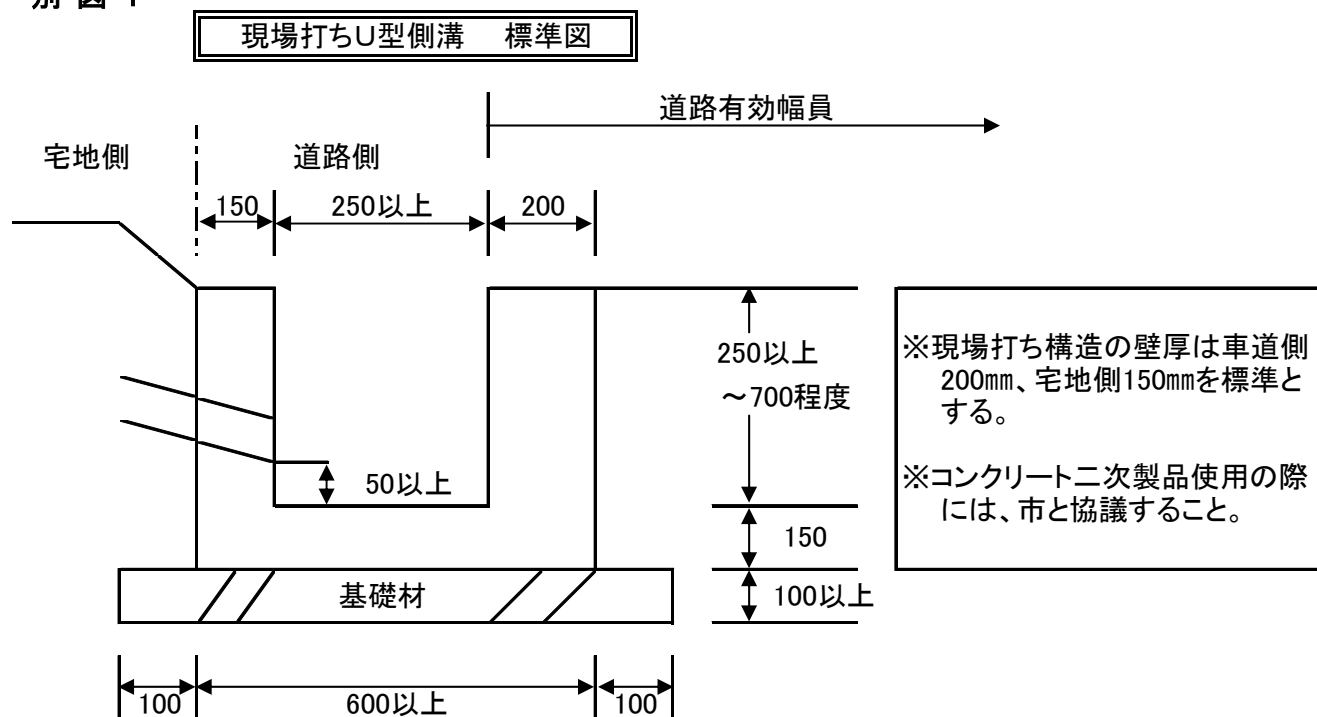
- ⑩ 道路がもっぱら歩行者の通行の用に供する場合においては、車いす等の利用が可能な斜路とする。ただし地形上やむを得ない場合は階段状とすることができる。幅員、勾配等道路構造については奈良県福祉のまちづくり条例の基準によるものとする。
- ⑪ 車道に歩道を併設する場合、歩道幅員は有効2.0m以上確保するとともにセミフラットタイプを標準とする。
- ⑫ 歩道等にグレーチング蓋を設置する場合は、細目タイプを使用すること。
- ⑬ 道路とその他の敷地との境界は、構造物、縁石等によって明確に区分すること。
- ⑭ 電柱の建て込み位置については、宅内とする。

#### 4 施行

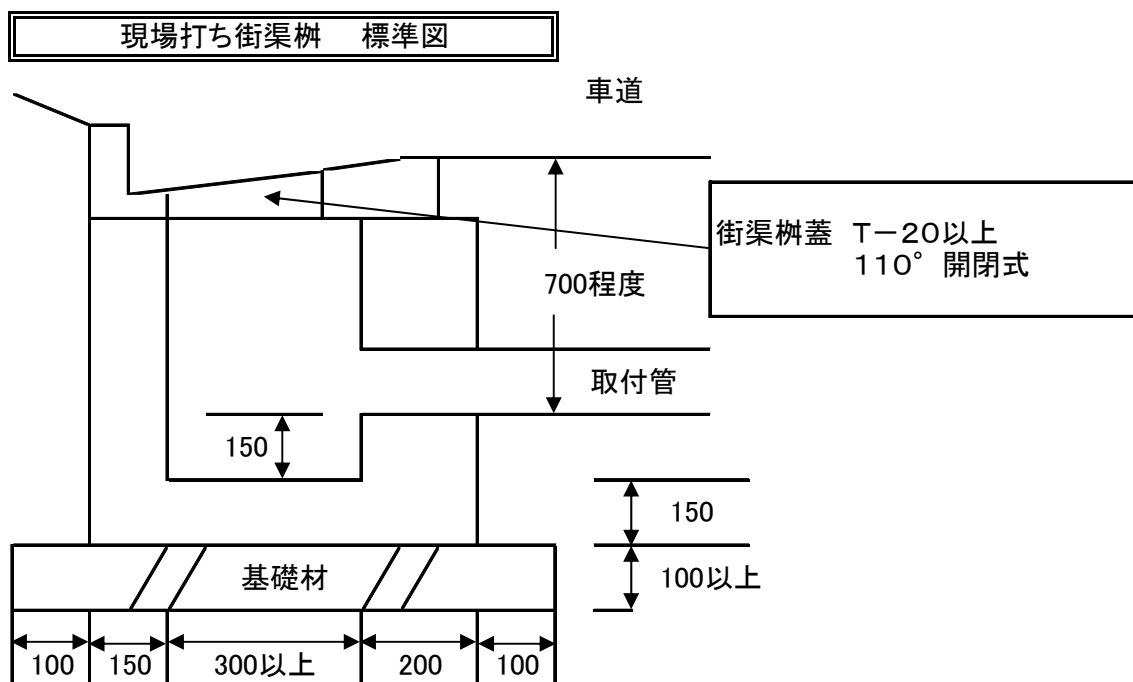
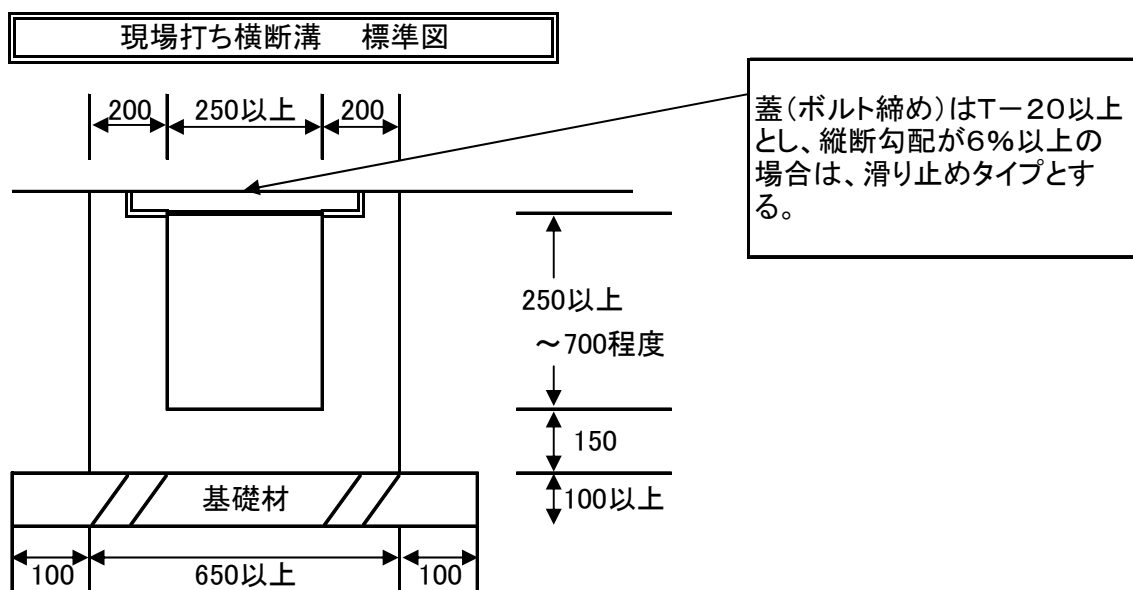
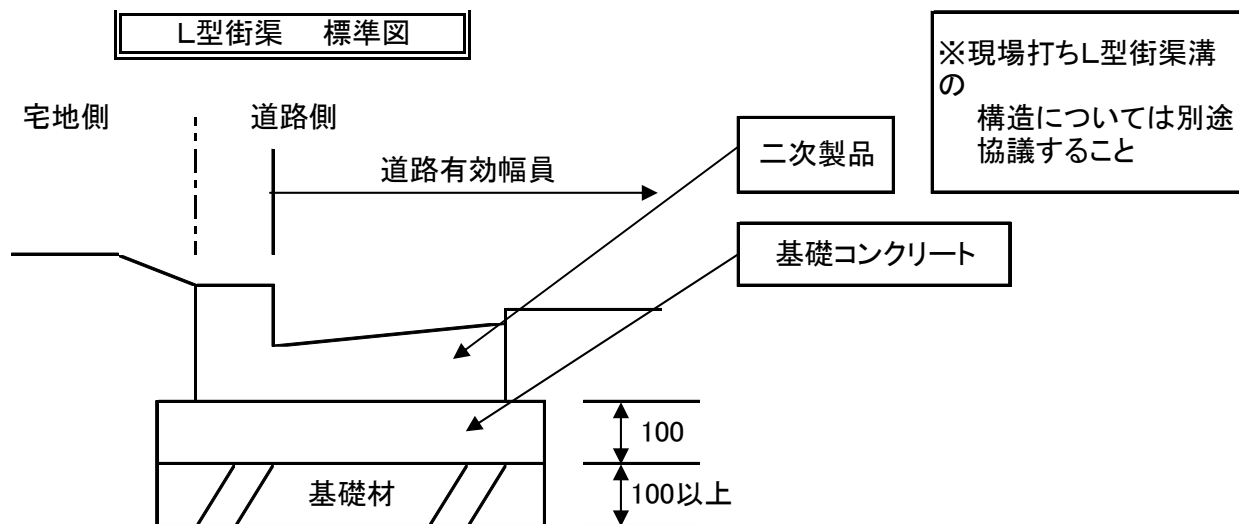
- ① 本基準は令和 5 年 4 月 1 日から施行する。
- ② 本基準の施行日の前日において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準の規定により協議中のものについては従前の例による。



別 図 1



蓋はT-20以上とし、グレーチング蓋を使用する場合において、ボルト締めタイプとし、縦断勾配が6%を超える場合は、滑り止め加工を施したものを使用すること。



## 公 園 等 設 置 基 準

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第16条に定める基準は次のとおりとする。

### ●生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱抜粋

(公園、緑地関係)

第16条 事業者は、0.3ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、開発面積の3パーセントの面積又は開発区域内の計画人口に3平方メートルを乗じて得た面積(その面積が開発面積の6パーセントを超えときは、開発面積の6パーセントの面積)のいずれか大きい方の面積(その面積が180平方メートル未満のときは、180平方メートル)以上の公園等(住宅を目的とする開発行為にあつては、公園)を別に定める基準により設置するものとする。

2 前項の開発区域内の計画人口は、計画戸数1戸につき、3.5人として算出するものとする。

### 1 配置計画の基本

公園等は、開発区域の規模・形状・地形及び周辺の状況並びに予定建築物の用途・敷地の規模・配置を勘案し利用者が安全かつ機能的に利用でき、災害時の避難に資することができる位置に計画すること。

### 2 公園面積

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第16条に基づくものとする。

公園面積の算出

① 開発面積の3%

② 計画戸数 $\times$ 3 $\text{m}^2$  $\times$ 3.5人

上記①、②で算出した面積のいずれか大きい方の面積とする。

ただし、最小公園面積は180 $\text{m}^2$ 、最大公園面積は開発面積6%とする。

### 3 立地及び設置

#### (1) 立地条件

公園の立地は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- ① 低湿地、その他障害及び危険となる場所を避けるとともに、災害時の避難に資するよう配慮すること。
- ② 公園には、道路、河川、宅地その他明らかに公園以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含まないこと。

#### (2) 設置条件

公園の接道及び出入口は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- ① 公園敷地は、原則として1箇所を設置すること。
- ② 公園は、公道又は公道に準ずる通路に接すること。
- ③ 公園の出入口は、利用者が安全かつ機能的に利用できるよう、適切な位置、箇所数、構造を備えているとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。
- ④ 公園の出入口は、公道又は公道に準ずる通路に面して設置し、管理車両の乗り入れが可能なものとする。
- ⑤ 公園の出入り口は、原則として段差を設けないこと。
- ⑥ 公園の地盤高は、原則として前面の道路と同一の高さとする。
- ⑦ 公園面積が1000㎡以上であるときは、2箇所以上の出入口を設置すること。

### (3) 敷地の形状

- ① 公園敷地の形状は、正方形、長方形等まとまりのあるものとし（正方形に近い矩形）、著しい狭長（短辺と長辺の比率が1対2以内を目安とする。）、屈曲、複雑な出入りのある形状であってはならないものとする。  
なお、地形上有効利用が図れない部分は規定の面積に算入しないものとする。
- ② 公園の隣接地との境界には、原則として境界の折れ点ごとに公園側から境界杭又は金属プレートにより境界が明確に判断できるものを設置すること。

### (4) 整地

- ① 開発区域内に保存すべき健全な樹木、樹林、有効な植生地等が存する場合は、その存する土地を公園にするよう努めるものとする。
- ② 公園の地表面の整地は、良質な真砂土による舗装（転圧後10cm以上）することとし、その後に化粧砂散布をすること。
- ③ 公園内の地表面の勾配は100分の1を標準とし、隣接地への土砂の流出を防止する施設を設置すること。
- ④ 300㎡以下の公園については、原則として敷地は平坦地とするものとする。

## 4 公園施設等

### (1) 標準施設

公園の施設は、次に掲げるものを標準として設置するものとし、内容については市と協議によるものとする。

- ① 植栽
  - ・ 高木（高さ3m以上）、中木（高さ2m以上）、低木（高さ0.3m以上）、地被類を適正に配置させ、緑視効果の観点から原則として道路の沿道を中心に行うものとする。
  - ・ 300平方メートル以上の公園についての植栽面積（緑被率）は、公園面積の30%以上を確保すること。

- ・ 園路、排水施設、隣接地境界付近に植栽する場合は、将来樹木の根が構造物を損傷しないよう防根対策を講じること。
- ② ベンチ、四阿
- ・ 公園の規模等に応じて設置数量を決定するものとし、その材質は、耐久性や景観に配慮したものとする。
  - ・ 特にベンチの座板については、腐食破損し難いものを使用すること。
- ③ 遊具
- ・ 公園の面積や利用形態を勘案し機能的に配置することとし、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（国土交通省）の内容を踏まえたものとするとともに、遊具製品とその設置については、「遊具の安全に関する基準（案）J P F A－S：2002」（社団法人日本公園施設業協会）に準ずること。
- ④ 立水栓、散水栓
- ・ 公園の規模等に応じて設置数量を決定するものとし、その材質は、耐久性や景観に配慮したものとする。
  - ・ 立水栓の水栓は、自在水栓とすること。
- ⑤ 照明灯及び引込柱
- ・ 公園の規模等に応じて設置数量を決定するものとし、その材質は、耐久性や景観に配慮したものとする。
- ⑥ 園名石
- ・ 主たる出入口に設置するものとし、その材質は生駒石とすること。
- ⑦ 排水施設
- ・ 公園内の雨水及び汚水を有効に排水するため、必要な排水施設を設けるものとする。
  - ・ 側溝は、U型側溝を基本とし、その規格は180mm以上とすること。
  - ・ 集水枥及び側溝の蓋は、利用者の通行が予想される場所については、グレーチング蓋の滑り止め防止・細め仕様とすること。
- ⑧ フェンス
- ・ フェンスの高さは、その公園の利用用途等を勘案し決めるものとし、その材質は、耐久性や景観に配慮したものとする。
  - ・ 隣接地との境界に設けるフェンスの基礎は境界を明確にするため連続基礎構造とすること。
- ⑨ 車止め
- ・ 公園内への車両進入防止のため車止めを設置し、必要に応じて単車等の進入を防止する構造とするものとし、その材質については耐久性に配慮したものとする。
- ⑩ 地下埋設
- ・ 給水、電線等の地下埋設部分は、その敷設位置を明確にするため埋設表示テープを敷設すること。

(2) その他の施設

その他の公園施設として、公園の規模・形状・地形・構造・利用用途等に応じ、次に掲げるものを市と協議により設置するものとする。

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| 樹名板、花壇、シェルター、パーゴラ、野外卓、展望台、階段、スロープ、手摺り、水飲み場、防球フェンス、転落防止柵、案内標識、運動施設など |
|---------------------------------------------------------------------|

5 その他

公園等の整備については、「奈良県住み良い福祉のまちづくり条例」、「奈良県住み良い福祉のまちづくり条例施行規則」、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」及び奈良県の「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」の規定による整備基準に適合するよう計画すること。

附 則

この基準は、平成20年5月1日から施行する。

## 緑 化 基 準

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第１６条の２及び生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱第４条の２に定める基準は次のとおりとする。

### ●生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱抜粋

（緑化関係）

第１６条の２ 事業者は、１区画の敷地面積が１０００平方メートル以上の開発行為（風致地区内及び国定公園区域内におけるものを除く。）を行う場合は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うものとする。

### ●生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱抜粋

（敷地内緑化）

第４条の２ 事業者は、当該建築物を１０００平方メートル以上の敷地面積において建築する場合（風致地区内及び国定公園区域内に建築する場合を除く。）は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うものとする。

## １ 緑化の目的

事業者は、本市における緑の回復と保全を図るため、自ら緑化を推進し、花と緑にあふれ、うまいあるまちづくりに努めなければならない。

## ２ 緑化基準の対象

この緑化基準の対象となる行為は次のとおりである。ただし、風致地区内及び国定公園区域内におけるものを除く。

- （１） 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱による開発行為の内、１区画の敷地面積が１０００平方メートル以上の開発行為
- （２） 生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱による建築行為の内、１０００平方メートル以上の敷地面積において建築物を建築する行為

## ３ 緑化面積の基準

次に掲げる基準により敷地内に緑化面積を確保し、緑化を行うものとする。

| 用途地域                    | 緑化面積     |
|-------------------------|----------|
| 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域 | 敷地面積の２０％ |
| その他の地域                  | 敷地面積の１０％ |

- （１） 緑化面積とは、緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木）の水平投影面積をいう。
- （２） 商業地域については、必要な緑化面積を協議により屋上緑化や壁面緑化に代えることができる。

- (3) 必要な緑化面積については、可能な限り道路に面した箇所に確保し、まちなみ景観上に配慮した緑化を行うこと。
- (4) 必要な緑化面積には、生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第16条の公園等の植栽面積を含まないものとする。

#### 4 緑化面積の算出方法

緑化面積の算出は、次の①、②のいずれかの方法により算出することができる。  
また同一敷地内で複数の算定方法を用いることができる。

- ① 単木で植栽する場合は、樹冠の水平投影面積の合計で算出する。

(参考)

| 樹高              | 半径    | 水平投影面積              |
|-----------------|-------|---------------------|
| 1.0m 以上 2.5m 未満 | 1.0 m | 3.0 m <sup>2</sup>  |
| 2.5m 以上 4.0m 未満 | 1.5 m | 7.0 m <sup>2</sup>  |
| 4.0m 以上         | 2.0 m | 12.5 m <sup>2</sup> |

- ② 植栽樹等に囲まれた土地に様々な緑化をする場合は、植栽樹等に囲まれた面積を算出する。

#### 5 緑化計画書

事業者は、生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱若しくは生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱に基づく事前協議時に緑化計画書（様式第1号）を提出し市長と協議しなければならない。

#### 6 緑化完了報告書

事業者は、開発目的物もしくは建築物が利用開始されるまでに緑化を完了させ、緑化完了報告書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

#### 7 施行

本基準は平成20年7月1日から施行する。



## 緑 化 計 画 書

年 月 日

生 駒 市 長 様  
( 課)住 所  
事業者 氏 名  
T E L

|                   |                                                               |         |                |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|---------|----------------|
| 開発の名称<br>(敷地の所在地) |                                                               |         |                |
| 開発区域の面積<br>(敷地面積) | m <sup>2</sup>                                                | 用途地域    |                |
| 予定建築物の用途          |                                                               | 必要緑化面積  | m <sup>2</sup> |
| 計画緑化面積            | m <sup>2</sup>                                                | 緑化完了予定日 | 年 月 日          |
| 敷地内緑化率            | 計画緑化面積／敷地面積                                                   |         | %              |
| 緑化面積内訳            | 単木で植栽する樹冠の水平投影面積の合計                                           |         | m <sup>2</sup> |
|                   | 樹高                                                            |         |                |
|                   | 1. 0m 以上 2. 5m 未満 (3. 0 m <sup>2</sup> /本)                    | 本       | m <sup>2</sup> |
|                   | 2. 5m 以上 4. 0m 未満 (7. 0 m <sup>2</sup> /本)                    | 本       | m <sup>2</sup> |
|                   | 4. 0m 以上 (12. 5 m <sup>2</sup> /本)                            | 本       | m <sup>2</sup> |
|                   | 植栽柵等に囲まれた面積                                                   |         | m <sup>2</sup> |
| 緑化の内容<br>(樹種、本数)  |                                                               |         |                |
| 将来の管理方法           |                                                               |         |                |
| 添付図面              | 緑化計画平面図 (樹種、樹高、植栽本数を明記したもの)<br>緑化面積求積図<br>緑化計画断面・構造図 (必要に応じて) |         |                |

## 緑 化 完 了 報 告 書

年 月 日

生 駒 市 長 様  
( 課 )住 所  
事業者 氏 名  
T E L

年 月 日付で協議した緑化計画書による緑化工事が完了しましたので報告します。

|                   |                |        |       |
|-------------------|----------------|--------|-------|
| 開発の名称<br>(敷地の所在地) |                |        |       |
| 開発区域の面積<br>(敷地面積) | m <sup>2</sup> | 用途地域   |       |
| 建築物の用途            |                | 緑化完了日  | 年 月 日 |
| 完了緑化面積            | m <sup>2</sup> | 敷地内緑化率 | %     |
| 緑化工事施行者           |                |        |       |
| 将来の管理方法           |                |        |       |
| 添付図面              | 完成写真、緑化完了平面図   |        |       |
| 確認年月日             |                |        |       |

## 【 開発行為の基本的な流れ 】

