

河南町開発指導要綱

第1編	河南町開発指導要綱	1
第2編	河南町開発指導要綱 技術基準	21
第3編	申請手続要領	51

令和8年2月2日

河南町

第 1 編 河南町開発指導要綱

河南町開発指導要綱

制 定 昭和49年12月 2日

全部改正 平成 2年 2月 1日

全部改正 令和 8年 2月 2日

目 次

第1章 総 則

第1条 目 的.....	5
第2条 定 義.....	5
第3条 適用範囲.....	6
第4条 事前協議.....	6
第5条 教育委員会との協議.....	6
第6条 上水道協議.....	7
第7条 消防協議.....	7
第8条 交通機関との協議.....	7
第9条 公益事業者との協議.....	7

第2章 基本計画

第10条 基本原則.....	8
第11条 区域の設定.....	8
第12条 文化財保護.....	8
第13条 土地利用計画.....	8
第14条 自然保護と緑地.....	9
第15条 防災計画.....	9
第16条 公害防止.....	9
第17条 住宅敷地の面積等.....	10
第18条 街区の構成規模.....	10
第19条 道路後退.....	11
第20条 駐車場及び駐輪場.....	11
第21条 管理人及び管理人室の設置.....	11
第22条 中・高層建築物の開発.....	11
第23条 工場等の開発.....	12
第24条 開発計画の説明会等.....	12

第3章 公共公益施設整備計画

第25条	公共公益施設の経費の負担.....	13
第26条	集会所の整備.....	13
第27条	公園・緑地関係.....	13
第28条	道路関係.....	14
第29条	橋梁関係.....	14
第30条	歩行者専用道路.....	14
第31条	下水道.....	14
第32条	法定外公共物関係.....	15
第33条	用排水路関係.....	15
第34条	環境衛生関係.....	15
第35条	ごみ処理関係.....	16
第36条	ため池施設関係.....	16
第37条	消防水利関係.....	16
第38条	交通安全施設等.....	16
第39条	広報施設.....	16

第4章 公共公益施設の工事施工及び譲渡

第40条	工事施工.....	17
第41条	公共公益施設の検査.....	17
第42条	工事の記録.....	17
第43条	工事完了届に関する添付書類.....	17
第44条	公共公益施設及び用地の帰属.....	17
第45条	維持管理についての特約事項.....	18

第5章 雑 則

第46条	宅地防災関係.....	19
第47条	損害賠償.....	19
第48条	開発計画の変更.....	19
第49条	協定等の締結.....	19

第1章 総 則

(目的)

第1条 この要綱は、河南町の良好な住環境を備えた都市づくりを進めるために必要な整備水準を示すとともに、開発行為を行う者に公共・公益施設の整備等の協力を求め、もってよりよいまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「開発行為」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為
 - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路位置指定
 - (3) 建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築する行為（同法第88条に規定する工作物としての高さ2メートルを超える擁壁を築造する行為を含む。）、又は同法第87条第1項に規定する建築物の用途変更
 - (4) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成
- 2 この要綱において「開発者」とは、開発行為を行う者をいう。
- 3 この要綱において「開発区域」とは、開発行為を行う区域をいう。
- 4 この要綱において「公共公益施設」とは、道路、上水道、下水道、公園、緑地、広場、河川、水路、消防施設、教育施設、福祉施設、広報施設、交通安全施設、清掃施設及び集会所その他公共公益の用に供する施設をいう。
- 5 この要綱において「中・高層建築物」とは、階数が地上から4以上（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては3階以上）、又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さが10メートル（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては軒高7メートル）を超える建築物をいう。
- 6 この要綱において「関係住民」とは、開発に関係する周辺の土地所有者及び地区（関係する他の地区が存する場合は当該地区を含む。）住民をいう。
- 7 この要綱において「公害」とは、大気汚染、水質汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下、悪臭等並びに開発行為の実施に伴う災害及び事故等によって人の健康又は生活環境に係る被害を生じることをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町域における開発行為で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 開発区域面積が300平方メートル以上のもの。ただし、次に掲げる開発行為はこの限りでない。
 - ① 市街化区域において、社会通念上個人的な自己の居住用として行う場合
 - ② 社会通念上個人的な自己の居住用として、既存建築物の建て替え及び増改築を行う場合
 - ③ 農業又は林業の用に供する都市計画法第29条第1項第2号に定める建築物の新築及び増改築を行う場合
 - (2) 共同住宅又は住宅戸数が2戸以上のもの。
 - (3) 同一開発者又は同一の開発者と認められる者により、既に開発の申請がなされたものに連携して当該申請の日から2年以内に新規に開発の申請が行われる場合において、これらの開発区域面積の合計が300平方メートル以上又は合計戸数が2戸以上となるもの。
 - (4) 開発区域面積が300平方メートルに満たないもののうち、町長が当該開発により良好な生活環境を確保するため、公共公益施設を整備する必要があると認めるもの。
 - (5) 中・高層建築物を建築するもの。
- 2 開発区域面積が20ヘクタール以上又は住宅戸数が300戸以上の大規模住宅地開発について、この要綱に定める趣旨を尊重して別途協議する。

(事前協議)

- 第4条 開発者は関係法令に基づく手続きを行う前に予め町長に事前協議書(様式第1号)を提出し、要綱に基づく協議を整え、協議経過書(様式第2号)を提出すること。
- 2 町長は、開発者から事前協議書が提出された場合に、その開発計画が法令やこの要綱に抵触すると認めた場合は、事前協議書の返却、協議の中断又は計画変更の要請をすることができる。

(教育委員会との協議)

- 第5条 5ヘクタール以上又は既設教育施設等に著しい影響を与える恐れがあると町長が認める開発行為を行おうとする開発者は、園児・児童・生徒の収容対策及び通園通学対策等について本町教育委員会と協議を行いその同意を得なければならない。
- 2 周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において、開発行為を行う場合は、所定の手続きをとるとともに計画段階において本町教育委員会と協議しなければならない。

(上水道協議)

第6条 開発者は、開発区域の給水計画、水道施設の設置費用等について、本町を給水区域とする大阪広域水道企業団南河内地域水道センターと協議しなければならない。

(消防協議)

第7条 開発者は、消防水利施設及び消防隊活動空地等の確保について大阪南消防組合富田林消防署と協議しなければならない。

(交通機関との協議)

第8条 住宅建設を目的とした計画戸数が50戸を超える開発行為、又はこれに準ずる規模の開発行為を行おうとする開発者は、開発区域の交通機関の乗り入れ及び施設の整備等について、予め交通機関との協議を行い、その経過及び結果を文書等により町長に報告しなければならない。

(公益事業者との協議)

第9条 住宅建設を目的とした計画戸数が50戸を超える開発行為、又はこれに準ずる規模の開発行為を行おうとする開発者は、入居者の日常生活の利便を図るため、上水道、電気、ガス、電話及び郵便ポスト等の設置について公益事業者と事前に協議を行い、その経過及び結果を文書等により町長に報告しなければならない。

第2章 基本計画

(基本原則)

第10条 開発者は、開発事業の基本計画の作成においては都市の均衡ある発展に寄与し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、環境の改善を図り、交通安全の確保、災害の防止、その他健全な市街地の形成に必要な公共公益施設等の設置及び宅地の開発に関する適正な計画を定められていなければならない。

2 開発者は、開発事業の計画を行うに当たり、障害者及び高齢者等の利用に配慮し、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）を遵守しなければならない。

(区域の設定)

第11条 開発者は、開発区域の設定に当たり、その立地条件、市街化の動向、本町の将来計画等を把握して定めなければならない。

(文化財保護)

第12条 開発者は、本町に存在する文化財が、我が国の歴史・文化等の正しい理解のために欠くことのできない貴重な国民的財産であるとともに、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の観点からも、これを保存することは国民の責務であり、文化財に親しむことは、住民の文化的な生活の向上に欠くことのできないものであることを十分に自覚し、これを公共のために大切に保存し、その文化的活用を努め、次の各号について配慮しなければならない。

(1) 周知の埋蔵文化財包蔵地はできる限り、公共空地（公園、緑地広場等をいう。）等にとり入れること。

(2) 道標、石仏、石碑、五輪塔等の民俗的遺産、歴史的遺物については、むやみな移設、破損、埋没をしないこと。なお、移設等の措置を必要とする場合は、本町教育委員会と協議し、その指示に従うこと。

2 試掘調査若しくは開発工事の施工に伴い発見された埋蔵文化財については、文化財保護法に基づき速やかに本町教育委員会に届け出て、これらの保存等について協議しなければならない。

3 開発者は、発掘調査等の文化財保護に要する費用を負担するものとする。

(土地利用計画)

第13条 開発者は、開発区域の土地利用については、次の各号に定める条件に適合させるものとする。

- (1) 本町のまちづくり計画に定める基本構想に基づき、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の人口計画、各都市施設の計画及び配置について検討し、道路、公園、その他都市施設に関する都市計画が定められているときは、当該都市計画に適合すること。
- (2) 本町の農林業施設及びそれらに係る施設の整備計画と整合を図ること。
- (3) その他、本町の公共公益施設の配置等に関する計画に適合させること。

(自然保護と緑地)

第14条 開発者は、良好な居住環境の構成を図るため、努めて樹林、池泉等の自然的要材を生かすものとする。

- 2 開発者は、宅地開発区域の緑化を推進するため、努めて次の各号について考慮しなければならない。
 - (1) ブロック塀を避けて、生垣とすること。
 - (2) 敷地の10パーセント以上の植栽用地を確保すること。

(防災計画)

第15条 開発者は、地形、地質、過去の災害等の調査を十分行い、開発区域の安全を確保するとともにその周辺地域に対しても災害その他の被害を防止する措置を講じなければならない。

- 2 開発者は、開発行為に起因して災害が発生したときは、開発者の責任において速やかに適切な措置を講じなければならない。

(公害防止)

第16条 開発者は、開発行為に起因する公害の発生を未然に防止するよう十分配慮しなければならない。

- 2 開発者は、公害の防止対策について、関係住民と協議を行い、必要に応じて公害の防止対策に係る協定を関係住民との間で締結するものとする。
- 3 開発者は、公害が発生し、住民に損害を与えたときは、開発者の責任において、速やかに適切な措置を講じなければならない。

(住宅敷地の面積等)

第17条 地区計画その他別に定めがある場合を除き、住宅敷地面積の誘導基準は、次表のとおりとする。

(単位：平方メートル)

用途地域 区分	(イ) 第一種低層住居 専用地域	(ロ) 第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地 域及び第二種中高層住居 専用地域	(ハ) その他の地域
一戸建住宅	180	120	100
長屋建住宅 (1戸当たり)	150	100	80
上記以外の住宅	土地利用計画の上において、植栽用地として10パーセントが確保される敷地面積を確保すること。		
注1 市街化調整区域内での住宅開発行為にあつては、(イ)欄に準ずる。ただし、小規模なもので都市計画上支障のない場合に限り(ロ)欄に準ずることができる。 注2 道路中心後退等の部分は、敷地面積に含まないものとする。			

2 住居専有の延床面積にあつては、次表を誘導基準とする。

世帯者用住宅	50平方メートル以上
単身者用住宅	16平方メートル以上

(街区の構成規模)

第18条 住宅街区は、地形・環境・日照・通風・採光・予定される住宅の規模・用途・構造等を考慮して定めるものとし、長方形又はこれに近い形状で次に掲げる規模を標準とする。

長 辺	80メートル ～ 120メートル
短 辺	30メートル ～ 50メートル

(道路後退)

第19条 開発区域に接する町道のうち、道路有効幅員が4メートル未満の道路については、町長とその道路後退部分の整備及び土地の取り扱いについて協議するものとする。

(駐車場及び駐輪場)

第20条 予定建築物に応じ、次のとおり駐車場を確保すること。

- (1) 1戸建住宅及び長屋建住宅又は世帯者用共同住宅を建設する場合は、1戸当たり1台分以上
- (2) 単身者用共同住宅を建設する場合は、2戸当たり1台分以上
- (3) 店舗、工場、事務所等住宅以外の施設については、別途協議による。

2 開発者は、次のとおり駐輪場を確保すること。

- (1) 共同住宅を建設する場合は、1戸当たり1台分以上
- (2) 店舗等を建設する場合は、別途協議による。

(管理人及び管理人室の設置)

第21条 共同住宅の開発に当たっては、管理人を選定し、入居開始時までには管理人選定届出書(様式第3号)を提出すること。

2 単身者用共同住宅の開発で、戸数が30戸を超える場合は、常駐の管理人を置くものとし、管理人室を設置すること。ただし、選定する管理人が近隣に居住している場合で、管理上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

(中・高層建築物の開発)

第22条 中・高層建築物の建築を目的とした開発行為を行う場合にあっては、次の各号の要件を満たさなければならない。

- (1) 開発者は、開発計画に先だって日照について影響を受ける関係住民と必要な調整を図っておくものとする。なお、技術基準については、大阪府建築基準法施行条例(昭和46年大阪府条例第4号)によるものとする。
- (2) 開発者は、放送電波等の受信状況調整等必要な措置を講じるとともに、電波等の障害が生じるときは、自らの責任において正常な電波を受信できるよう必要な措置を講じなければならない。
- (3) 開発者は、付近住民のプライバシーを侵さないよう適切な措置をとらなければならない。

(工場等の開発)

第23条 工場等の開発に当たっては、開発区域の周辺部に緑地帯を設けて遮断するものとする。なお、特に住宅地に接する区域では、居住環境を阻害しないよう建物の配置等を考慮しなければならない。

(開発計画の説明会等)

第24条 開発者は、開発行為を行おうとするときは、関係住民に対して必要に応じ説明会の開催、印刷物の配布を行うなどによる開発計画の説明及び必要な協議を行うものとする。

2 開発者は、前項の規定による開発計画の説明及び必要な協議を行って説明会等経過報告書(様式第4号)を提出しなければならない。

第3章 公共公益施設整備計画

(公共公益施設の経費の負担)

第25条 開発者は、公共公益施設等を別に定める河南町開発指導要綱技術基準のほか、町長と協議のうえ、自らの負担で整備しなければならない。

2 開発者は、市街化調整区域において行われる開発面積が5ヘクタール以上の開発行為に起因する公共公益施設等の整備とその維持に係る経費を町長と協議のうえ負担しなければならない。

(集会所の整備)

第26条 開発者は、計画住宅戸数が50戸を超える場合は、技術基準に定める集会所用地及び集会所施設を整備し、本町に無償で帰属するものとする。ただし、計画住宅戸数が50戸以下の場合であっても、町長が必要と認めるときは、開発者の負担において整備するものとする。

2 集会所用地は、公道及び公園用地に隣接していなければならない。ただし、地形上その他の理由により難しい場合は、この限りではない。

3 町長は、第1項の規定により開発区域内に集会所を整備することが、集会所整備計画からして適当でないと認めるときは、別途協議するものとする。

(公園・緑地関係)

第27条 開発者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為にあつては、3パーセント以上の面積の公園・緑地を設けなければならない。ただし、中・高層建築物の開発行為にあつては、開発区域面積の3パーセント以上かつ計画人口1人当たり3平方メートルとして算出した面積以上とし、その面積が開発区域面積の6パーセントを超える場合は、計画人口にかかわらず開発区域面積の6パーセントとして算出した面積とすることができる。

2 公園の施設整備については、技術基準に基づき町長と協議の上、開発者において施行し、本町に無償で帰属するものとする。

3 開発区域における公園の位置は、日照を確保するとともに非常時における避難場所としての機能を果たすよう考慮し、決定するものとする。

4 開発者は、前各項の規定を尊重するほか、緑のまちづくりのため積極的に協力するとともに、開発区域内における緑地の保全及び空地の植栽等緑化の推進に努めるものとする。

(道路関係)

第28条 開発者は、開発区域内にある道路の取り扱いについては、開発行為着手前に所定の手続きを完了するものとする。

2 開発者は、開発区域内の道路及び開発区域外との連絡道路を新設し、又は改良する場合は、技術基準に基づき施行するものとする。

3 開発者は、開発区域内に既設の農道等がある場合は、その管理者と協議の上、自らの責任においてその機能を確保しなければならない。

4 開発者が設置する道路については、次の計画道路等に整合を図るものとする。なお、適合方法については、町長及び関係機関と協議しなければならない。

(1) 都市計画道路

(2) 町市街地計画道路(ただし、市街化区域内で町長が別に定める市街地計画道路をいう。)

(3) その他の道路計画

5 開発行為に起因する道路構造物等の破損については、開発者の負担において原形に復旧しなければならない。

(橋梁関係)

第29条 橋梁の設計については、道路橋示方書を遵守しなければならない。

(歩行者専用道路)

第30条 歩行者専用道路は、通勤、通学、購買等の歩行者動線及び公園配置を勘案して計画し、開発規模に応じて設置しなければならない。

(下水道)

第31条 下水道施設は、大和川下流流域下水道計画に基づき、排除方式を分流式とし、本町下水道計画に適合するよう計画しなければならない。

2 開発者は、開発区域の規模、地形、降雨量及び開発区域外からの流入量等から算定される雨水を支障なく処理しなければならない。

3 汚水・雑排水又は雨水の既設排水施設及び河川への放流については、放流先の水質、水位、流量及び水利状況を十分把握し、下流の水利上の必要な措置を講ずるとともに、水利管理者等と協議を行い、排水放流協議経過報告書(様式第5号)を提出しなければならない。

4 汚水処理施設(ポンプ場を含む。)は、本町の公共下水道が整備されるまでの間、開発者が維持及び管理を行うものとし、本町公共下水道整備後における引き継ぎに必要な協議を整えておくものとする。

5 下水道施設は、開発者の負担において施工しなければならない。

(法定外公共物関係)

- 第32条 開発者は、開発区域内又は開発区域に隣接する法定外公共物において、河南町法定外公共物管理条例（平成17年河南町条例第19号）第4条第1項第1号又は第2号に規定する行為をしようとするときは、町長の許可を受けなければならない。
- 2 開発者は、必要に応じ町長に境界確定の協議を行わなければならない。

(用排水路関係)

- 第33条 開発者は、開発区域内の既設用排水路（農業用水路を含む。）の変更について、水利管理者等の同意を得るとともにその機能を確保しなければならない。
- 2 開発者は、開発行為に関連する開発区域外の用排水路についても、排水可能な地点まで設置又は改修しなければならない。
- 3 開発者は、用排水路の設置又は改修に当たっては、その必要用地を開発者の負担で買収（私有水路敷を含む。）しなければならない。
- 4 開発者は、開発区域から汚水廃棄物等が流出して周辺地域の農産物や農業用地に被害を与えないようにしなければならない。また、被害が発生した場合は、開発者において適切に措置しなければならない。
- 5 開発者が第1項又は第2項の規定により用排水路を整備する場合は、河川管理者との協議に基づき工事を施工し、その費用を負担しなければならない。

(環境衛生関係)

- 第34条 開発区域が、本町公共下水道が供用されている区域内の場合は、当該公共下水道へ汚水を排除しなければならない。
- 2 開発区域が、本町公共下水道計画区域外あるいは公共下水道が未供用の区域の場合のし尿等の処理については、次のいずれかの方法による。この場合は、開発区域が供用区域に編入後、すみやかに公共下水道に接続できるよう配慮しておくこと。
- (1) 浄化槽方式
- (2) 大型合併浄化槽方式
- (3) 汲取方式（やむを得ず第1号又は第2号の処理施設が設置できない場合）
- 3 汲取方式により処理する場合の便槽は、技術基準に基づき設置すること。
- 4 浄化槽方式で処理しようとする場合の浄化槽の形式は、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づく型式基準によらなければならない。
- 5 前項の場合は、次に掲げるとおり水質検査及び保守点検並びに清掃を行わなければならない。
- (1) 設置後等の水質検査
- 新たに設置又は構造等規模の変更をした場合は、使用開始後6ヶ月を経過した日から、2ヶ月間に知事の指定する機関で水質検査を受けること。

(2) 保守点検及び清掃

浄化槽の保守点検及び清掃は、浄化槽法施行規則（昭和59年厚生省令第17号）に基づく技術上の基準により定期的に行うこと。

- 6 大型合併処理浄化槽方式で処理する場合は、処理水を放流するときの水質は、下水道法（昭和33年法律第79号）第8条及び関連法令の規定による基準に適合したものでなければならない。

(ごみ処理関係)

第35条 開発者は、開発区域内におけるごみ処理については、町長と協議するものとする。

- 2 住宅建設を目的とした開発行為を行おうとする者は、開発区域のごみ収集作業が容易に行えるようにするとともに、技術基準に基づきごみ置場等を設置し、本町に無償で帰属するものとする。
- 3 予定建築物等から排出されるごみは、可能な限り減量化及び資源化できるよう配慮し、排出抑制に努めなければならない。

(ため池施設関係)

第36条 開発者は、開発区域内にため池を含めて計画する場合は、関係権利者の同意を得るとともに、従前の機能保全に必要な施設の設置又は改修等の措置を町長の指示を得て行わなければならない。なお、開発区域外のため池であっても開発行為によって影響を及ぼすと認められる場合も、同様の措置をとらなければならない。

(消防水利関係)

第37条 開発者は、開発区域の消防水利等施設について、消防法（昭和23年法律第186号）の規定による基準に適合するよう設置しなければならない。

- 2 前項の設置については、大阪南消防組合が定める大阪南消防組合開発指導要綱に基づき、大阪南消防組合富田林消防署と協議を行い、その同意を得なければならない。

(交通安全施設等)

第38条 開発者は、開発区域内外に交通標識、ガードレール、カーブミラー、街路灯、防犯灯その他の安全施設を技術基準により設置しなければならない。

(広報施設)

第39条 開発者は、技術基準に基づき、開発区域内に必要な広報板を設置しなければならない。

第4章 公共公益施設の工事施工及び譲渡

(工事施工)

第40条 公共公益施設の施工は、設計図書を厳守し、設計どおり入念に行うとともに設計図書に明記されていないものであっても必要が生じたときは、町長の指示により適宜施工しなければならない。

2 工事施工中は付近に被害を生じないよう万全を期するとともに、被害が生じた場合は開発者の責任によって解決しなければならない。

(公共公益施設の検査)

第41条 町長は、この要綱に基づいて開発者の整備する公共公益施設について、開発者からの工事〔中間・竣工〕検査申出書（様式第6号）により、中間検査及び竣工検査を行うほか、必要に応じて随時立入り検査を行うことができるものとする。

2 前項の検査の結果、不備な箇所があるときは、開発者は自らの負担において、町長の指示どおり整備するものとする。

(工事の記録)

第42条 開発者は、工事の施工状況を常時記録しなければならない。記録は工事着手前と工事の各工程毎に行うものとする。

2 工事完了後に外観で確認し得ない部分については、工事の種類、材質、寸法、日時を明示し、写真の撮影を行うこと。

(工事完了届に関する添付書類)

第43条 開発者は、工事完了届（様式第7号）に当たり次の図書を添付すること。

工事完成図書、工事記録書（記録写真等を含む。）、所有権移転申請書（様式第8号）、登記簿謄本、帰属する公共公益施設用地の分筆図、登記嘱託書類一式、公共公益施設一覧表、その他必要な図書

(公共公益施設及び用地の帰属)

第44条 開発者は、開発行為により新たに設置する公共公益施設及び当該用地を無償で本町に帰属するものとする。ただし、開発者が自ら管理する場合は、この限りでない。

2 開発者は、本町の帰属となる公共公益施設用地について工事完了届出日までに分合筆を終え、所有権移転申請書（様式第8号）に登記承諾書及び登記に必要な一切の書類を添付し町長に提出しなければならない。

- 3 所有権移転登記に当たっては、実測面積と公簿面積が合致するよう所定の手続きをとり登記すること。
- 4 抵当権等の設定があれば登記手続きを行うまでに必ず抹消すること。
- 5 公共公益施設用地の境界は、工作物又はコンクリート杭標等で明確にしなければならない。
- 6 道路位置指定等であっても開発者の申請によって無償で公共公益施設用地を本町に帰属するものとする。

(維持管理についての特約事項)

第45条 開発者は、新たに設置された公共公益施設を工事完了公告の翌日から1年間の工事保証及び維持管理をしなければならない。ただし、別途協議により工事保証期間及び維持管理規程を定めた場合はこの限りではない。

- 2 町長は、維持管理期間満了後開発者からの引き継ぎ願(様式第9号)により維持管理状況の検査を行い支障のない場合は管理を引継ぐものとする。
- 3 維持管理状況が適切でない場合、開発者は検査に合格するまで公共公益施設の維持管理の責を負うものとする。

第5章 雑 則

(宅地防災関係)

第46条 開発者は、開発区域内及び開発行為によって影響を受ける恐れのある区域の
がけ崩れ防止の為に必要な措置を講ずるとともに、がけ面については、宅地造成及び
特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の基準に基づき擁壁を設置し、事故
防止に努めなければならない。なお、擁壁の設置に当たっては、隣接土地所有者及び
隣接土地管理者と協議するものとする。

(損害賠償)

第47条 開発者は、開発行為の施行により第三者に損害を及ぼした時は、その賠償の
責めを負わなければならない。

(開発計画の変更)

第48条 開発者は、開発の計画を変更しようとする場合は、予め町長と協議しなけれ
ばならない。

(協定等の締結)

第49条 町長及び開発者がこの要綱に基づき協議を行った後、双方が合意に達した場
合は、町長は、開発者と協定書（様式第10号）をもって協定を締結するものとする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和8年2月2日から施行する。

(経過措置)

この要綱の施行日前にすでに協定書を締結されたものについては、なお従前の例による。

第2編 河南町開発指導要綱技術基準

河南町開発指導要綱技術基準

目 次

1. 開発行為に係る基本的事項	2 4
2. 駐車施設に関する基準（第20条関係）	2 5
3. 集会所に関する基準（第26条関係）	2 6
4. 公園・緑地に関する基準（第27条関係）	2 7
5. 道路に関する基準（第28条関係）	2 9
6. 道路占用に関する基準（第28条関係）	3 4
7. 下水道に関する基準（第31・33条関係）	3 5
8. 環境衛生に関する基準（第34・35条関係）	4 5
9. 交通安全施設等に関する基準（第38条関係）	4 7
10. 広報施設に関する基準（第39条関係）	4 8
11. 境界杭標設置に関する基準（第44条関係）	4 9

1. 開発行為に係る基本的事項

1 宅地造成

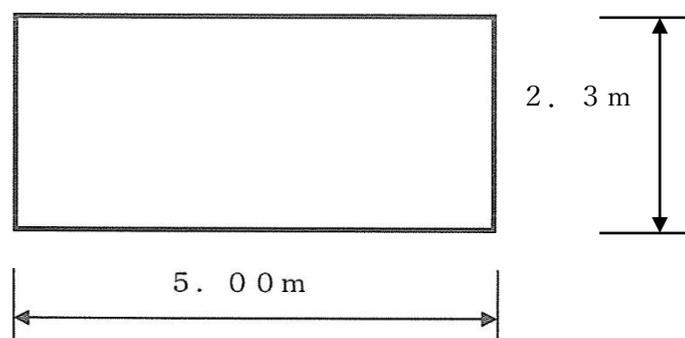
- (1) 開発者は宅地の造成に当たり、下流及び隣接地の災害又は被害を生じないように事前に仮設排水路及び仮設防護柵等を施工しなければならない。
- (2) 谷部等の埋め立てに当たっては、地下透水管等を施工しなければならない。
- (3) 盛土又は置換土は、良質な土砂を使用し、造成工事完了後においても隣接地あるいは付近農地に被害を与えないよう施工しなければならない。
- (4) 開発者は、緊急連絡が取れるようにし、開発区域内に連絡場所、方法等を明確にしなければならない。
- (5) 盛土、切土等の造成は、宅地造成及び特定盛土等規制法の基準によるものとする。

2 工事用車両の通行管理

- (1) 人家の密集地域及び保育所、幼稚園、学校等の生活道路・通園通学道路は、原則として工事用車両の通過交通を回避しなければならない。
- (2) 周辺道路上に駐停車及び工事資材を置いてはならない。
- (3) 工事用資材が落下し、飛散しないように措置し、道路に土砂等が堆積したときは、ただちに除去しなければならない。
- (4) 工事用道路は、道路管理者、警察、地域住民、学校等と協議して定め、事故発生防止及び周辺環境を阻害することのないよう安全対策を講じなければならない。
- (5) 歩行者、自転車利用者等の交通安全確保のため、交通整理員を適所に配置しなければならない。

2. 駐車施設に関する基準 (第20条関係)

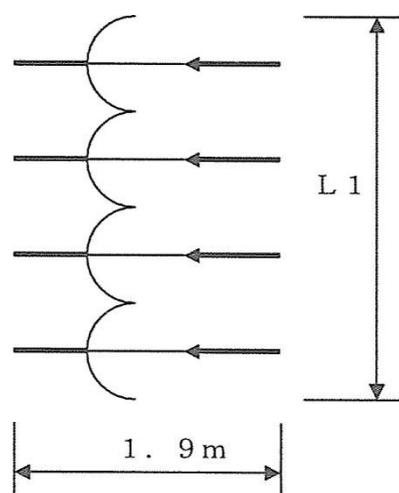
- 1 入居者の保有車両は、小型自動車（道路運送車両法でいう）を想定し1台当たりの占有面積は、下図を基準とする。



- 2 駐輪場における1台当たりの占有面積は、下図を基準とする。

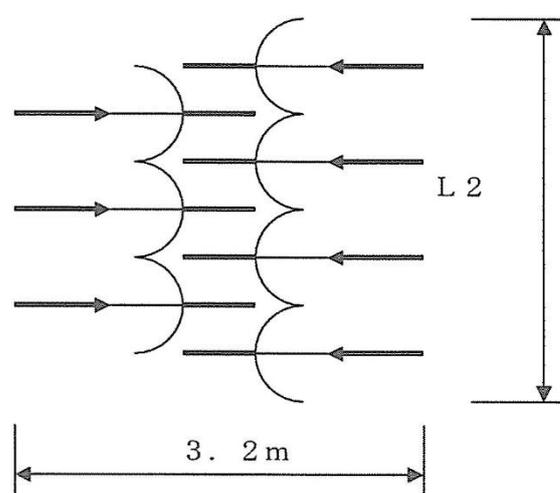
(1) 低配列

- ・ 1列の場合



$$L1 = 0.6 \times n$$

- ・ 2列の場合



$$L2 = 0.3 \times n$$

n : 自転車台数

- (2) 傾斜配列、高低配列、傾配列については、別途協議により決定する。

3. 集会所に関する基準 (第26条関係)

- 1 集会所用地及び施設の基準は、次表のとおりとする。

戸数	敷地面積	建築床面積
51戸～100戸	$\{100+1.0(\text{戸数}-50)\} \times 2$ 以上	100+1.0 (戸数-50)以上
101戸～200戸	$\{150+0.7(\text{戸数}-100)\} \times 2$ 以上	150+0.7 (戸数-100)以上
201戸～300戸	$\{220+0.6(\text{戸数}-200)\} \times 2$ 以上	220+0.6 (戸数-200)以上
301戸以上	別途協議	別途協議

- 2 集会所について、この表に掲げるもののほか、計画戸数が50戸以下の場合であっても、町長が必要と認めるときは協議の上設置するものとする。
- 3 集会所には、集会室、湯沸室、便所、倉庫等を配置するものとする。
- 4 集会所は、原則として平屋独立棟とする。

4. 公園・緑地に関する基準 (第27条関係)

1 公園に関する基準

(1) 設置基準等

- ① 都市公園法で規定している誘致距離等を勘案して、公園の配置や規模を計画するものとする。
- ② 配置計画に当たっては、住民の利用効率が最大となるよう努めるとともに、宅地及び道路用地その他敷地を選定した後の残地を充てないこと。
- ③ 配置については、公道に接すること。

(2) 設計

- ① 設計に当たっては、自然的条件と将来の利用形態を十分把握し、住民に健全な憩いの場及び休養の場を与えると同時に、環境保全機能、レクリエーション機能及び防災機能が最も効果的に発揮され、安全かつ快適な環境及び美的な景観が創造されるよう努めること。
- ② 管理運営も容易なものとする。
- ③ 外柵は、強固なフェンスを使用し、1. 2 m程度の高さを原則とする。ただし、急斜面等危険な場所では、必要な高さとする。

(3) 施設計画

- ① 面積500 m²未満の小規模公園については、休憩施設(あずまや、ベンチ等)、管理施設(照明、くずかご等)を備えること。
- ② 面積500 m²以上の公園については、園路施設、広場施設、修景施設(植栽等)、休憩施設(あずまや、パーゴラ、シェルター、ベンチ等)、遊戯施設(ブランコ、スベリ台、ジャングルジム、鉄棒、シーソー、ラダー、砂場等)、運動施設(運動広場等)、便益施設(便所、水飲み場等)、管理施設(掃除道具保管庫、照明、くずかご、給排水施設、名板等)を確保すること。

- (4) 植栽は緑被率30%を確保するものとし、1本当たりの緑被面積を、低木0.5 m²、中木5.0 m²、高木15.0 m²を基準とする。

- (5) その他、詳細については本町と協議すること。

(6) 公園等の設置規模は、次表を標準として設置するものとする。

開発区域の規模 (ha)	公園等の総面積	公園等の設置規模
0.3以上 5.0未満	開発区域面積の%以上	公園、緑地、広場
5.0以上 20.0未満		公園（予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園、緑地又は広場） 1か所300㎡以上 1,000㎡以上の公園を1か所以上設置
20.0以上		公園（同上） 1か所300㎡以上 1,000㎡以上の公園を2か所以上設置

2 緑地に関する基準

緑地の設計は、次に定めるところによる。

- (1) 自然緑地は既存植生及び表土の保全に努めること。
- (2) 造成緑地は環境、地形、地質に適した樹木を選定のうえ植栽し、自然景観に配慮した擁壁や法面保護処理を採用すること。
- (3) 整備緑地及び緑道には、人々が散策などの機会を通じて自然とふれあうことができるように、必要な施設を整備すること。
- (4) 緑地周辺の排水施設には落葉対策を施すこと。

5. 道路に関する基準 (第28条関係)

1 道路の幅員

(1) 道路の計画幅員は、次表に定めるとおりとする。

(単位：m)

予定建築物	開発規模	0.1ha未満	0.1ha以上 0.5ha未満	0.5ha以上 20.0ha未満	20.0ha以上
		住宅		有効幅員 4.0以上	6.0(4.0) 以上
共同住宅	主要区画道路	有効幅員 4.0以上	有効幅員6.0以上		
	幹線道路				12.0以上
	一般区画道路	有効幅員 4.0以上	6.0(4.0) 以上	6.0以上	
	主要区画道路	有効幅員 4.5以上	有効幅員 6.0以上	10.0(6.0) 以上	10.0以上
工場	幹線道路				12.0以上
	一般区画道路	有効幅員 4.5以上	有効幅員6.0以上		
	主要区画道路	有効幅員 6.0以上		10.0以上	
	幹線道路		10.0~12.0		12.0以上

※ () 内の数値は有効幅員とし、小区間で通行上支障のない場合に限り適用する。

イ 1街区の通行のみに供する場合

ロ 袋路状道路で、道路延長が35m以下の場合又は、道路延長が70m以下で終端と区間35m以内ごとに転回広場を設けている場合

ハ その他周辺の状況を考慮して支障のない場合に適用する

2 道路勾配

縦断勾配については、設計速度40kmの場合は7%以下、設計速度30kmの場合は8%以下、設計速度が20kmの場合は9%以下でなければならない。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り最大12%以下とするこ

とができる。

なお、縦断勾配が7%を超える場合は、滑り止め舗装を施さなければならない。
横断勾配については、1. 5%以上2. 0%以下を標準とすること。

3 平面交差

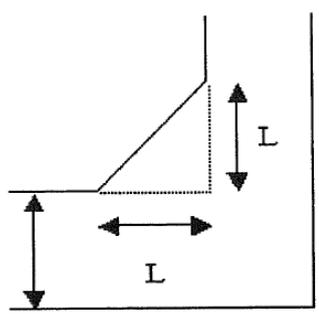
(1) 道路が同一平面で交差し若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生じる内角が120°以上の場合を除く。）には、次表に示す値のすみ切りを設けなければならない。

道路交差部のすみ切り長さ

(単位：m)

幅員	4.0	6.0	10.0	12.0	備考
4.0	2.0	2.0	2.0		
6.0	2.0	3.0	3.0	3.0	
10.0	2.0	3.0	4.0	4.0	
12.0		3.0	4.0	6.0	

幅員



L：すみ切り長さ

※ 交差、接続又は屈曲により生じる内角がやむを得ず直角と著しく相違する場合、及びその他特別の理由のある場合には、通行の安全上支障のないように個々の交差点毎に決定するものとする。

※ なお、上表に該当しないときは、本町と別途協議すること。

(2) 平面交差部分の縦断勾配は、2.5%以下としその区間は次表に示す距離とする。

平面交差部分の緩勾配区間距離

道路幅員	取付部の区間
6.0m未満	10.0m
6.0m以上	15.0m

4 舗装基準

道路は、アスファルト舗装を次表の基準により施工すること。ただし、幅員が12m以上の道路については、別途協議すること。

道路幅員	舗 装 基 準			摘 要
6.0m未満	表層工（密粒度ASコン）		5cm	条件 L交通 設計 CBR 6
	上層路盤工	粒調碎石	10cm	
	下層路盤工	切込碎石	15cm	
6.0m以上 12.0m未満	表層工（密粒度ASコン）		5cm	条件 A交通 設計 CBR 6
	下層工（粗粒度ASコン）		5cm	
	上層路盤工	セメント処理碎石	15cm	
	下層路盤工	切込碎石	15cm	
歩 道	表層工（密粒度ASコン）		3cm	※車進入有の場合 表層工5cmと する
	路 盤 工	粒調碎石	10cm	

※ CBR試験の結果この基準に相違する場合、舗装断面の決定に際し別途協議する。

5 道路構造物

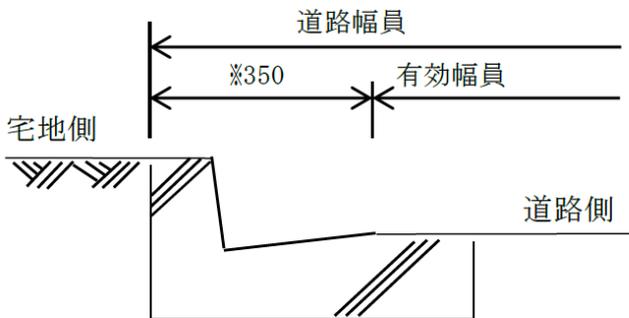
- (1) 道路構造物を設置する場合は、大阪府土木部監修の道路構造物道路附属施設標準設計により設置するものとする。なお、道路勾配が著しく大きい場合又は、側溝が排水路を兼ねる場合など、これによりがたい場合は、別途本町と協議すること。
- (2) 道路と敷地との境界には、L型又はU型等の構造による側溝を設置しなければならない。

6 道路の幅員

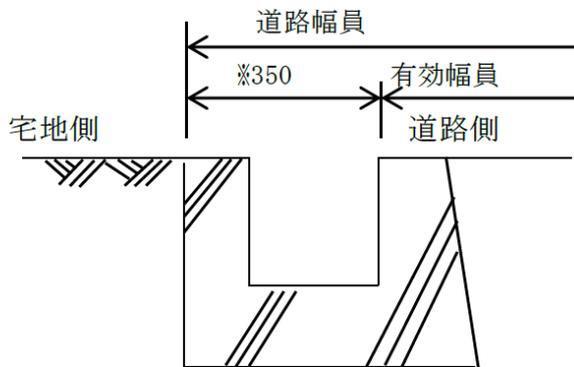
道路の幅員は、下図によって測ることとし、最小幅員は有効4 mを確保すること。
 なお、本町に譲渡する部分は道路敷までとする。

(単位：mm)

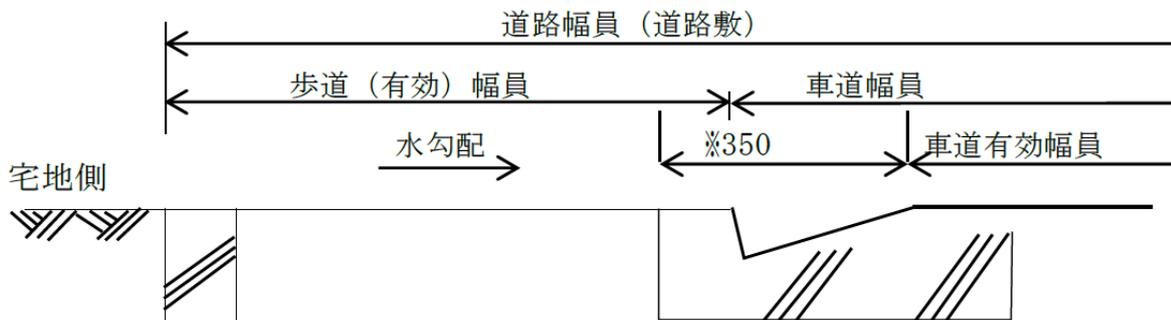
(1) L型側溝の場合



(2) U型側溝の場合



(3) 歩車道を分離する場合

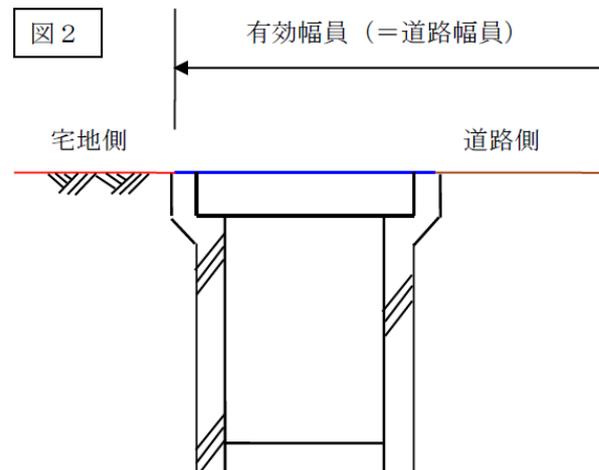
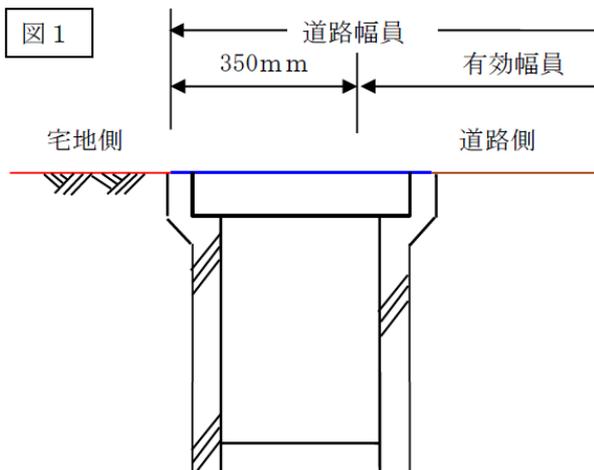


※350 mmは側溝の側壁の厚み150 mmと溝幅200 mmの場合であり、側溝の寸法によりこの数値は変わる。

(4) 可変側溝の場合

可変側溝の場合は、宅地の境界から350

mmを確保したところから、道路有効幅員とみなす(図1)。ただし、道路幅員が6 m以上で、可変側溝が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、宅地の境界から道路有効幅員とみなす(図2)。



7 歩車道の幅員

歩車道の幅員は、標準として次表のとおりとする。なお、12mを超える道路については、別途協議する。

道路幅員	歩道幅員	車道幅員	備 考
10.0m	2.0m×2	6.0m	状況によっては、相当幅員の歩道を片側に設置することができる。
12.0m	2.5m×2	7.0m	

8 開発区域の接続道路

(1) 開発区域の主要な道路は、開発区域外の幅員9m以上（住宅の場合は幅員6.5m以上）の道路に接続させなければならない。ただし、周辺状況によりこの定めによりがたいときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案して、次の優先順位によって接続道路を定める。

- ① 将来拡幅の計画のある道路で有効幅員が4m以上の公道
- ② 将来、規定の幅員の道路を新設する計画のある道路に接し、他端が有効幅員4m以上の現公道に接続するもの。
- ③ 有効幅員4m以上の公道
- ④ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路で、その一端が公道に接し、帰属できるもの。

(2) 前項④に基づいて接続道路とする場合は、開発区域面積500㎡未満のものに適用する。

9 袋路状道路

袋路状道路の扱いについては、大阪府道路位置指定基準の規定に準ずること。

6. 道路占用に関する基準 (第28条関係)

1 地下占用

- (1) 道路敷内の地下埋設物については、南北道路にあつては東側から、東西道路にあつては南側から、それぞれ水道管、電気施設、污水管、雨水管、電話施設、ガス管の順を原則とし、斜め横断等の施工はしないこととする。
- (2) 埋設土被りは、1.2 m以上を原則として、各埋設物間の離隔距離は0.3 m以上とする。
- (3) その他詳細については、本町と協議のうえ設計施工すること。なお、交差点内については、交差点毎に協議を行うものとする。

2 地上占用

- (1) 電柱等は原則として、道路敷外に設置すること。ただし、道路敷外に余地が無い場合は、本町と協議のうえ、道路の一方側に設置するものとし、法敷のある場合は法敷に、道路側溝のある場合は側溝断面を侵さない位置に設置すること。
なお、歩車道の区別のある道路については、歩道の一侧とする。
- (2) 電柱または電話柱は、原則として共架すること。やむを得ず共架できない場合は、南北道路にあつては東側に、東西道路にあつては北側に電柱を設置するものとし、もう一方に電話柱とする。
- (3) 地上電線の高さは、車道にあつては、路面から4.5 m以上とし、歩道にあつては路面から2.5 m以上とすること。

7. 下水道に関する基準 (第31・33条関係)

1 公共の用に供する排水施設の設計の原則

開発区域の土地の状況、予定建築物の用途及び降雨量等から想定される汚水、雨水を有効に排水できること。

開発区域外については、残流域の面積を精査して排水量を算定し、これを有効に排水できること。

下水道の設計に当たっては、分流式とすること。

2 計画下水量

(1) 計画汚水量の算定

計画汚水量は、次の各項を基準として定めなければならない。

- ① 計画人口 1戸当たり4人とすること。
- ② 家庭汚水量 1人1日最大水量 600ℓ/人・日
1人1日時間最大汚水量 850ℓ/人・日
- ③ 工場排水量 個々排水量を調査し、将来を見込んで定める。

(2) 計画雨水量の算定

計画雨水量は、次の各項を基準として定める最大計画雨水流出量を用いること。

① 算定式

雨水流出量の算定方式は、合理式により算定すること。

$$Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A \quad I = 460 / t^{0.55}$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec) (シャーマンの10年確立降雨強度式)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/hr)

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間

$$t = t_1 + t_2$$

t₁ : 流入時間 5分～7分

(3) 計画下水量

計画下水量は、次の各項を考慮して定めなければならない。

- ① 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量とする。
- ② 雨水管渠にあつては、計画雨水量とする。

(4) 流量計算

① 流量計算には、M a n n i n g式を用いること。

$$Q = A \cdot V$$

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

Q：流量 (m³/s e c) R：径深 = A/P (m)

A：流水の断面積 (m²) P：流水の潤辺長 (m)

V：流速 (m/s e c) I：勾配 (t a n θ)

n：粗度係数

② 水路断面決定に当たり、分流污水管渠については次表の余裕を見込むものとし、分流雨水については、円形管は満流、開渠及び函渠は8割水深にて算定すること。

(污水管渠の余裕)

管渠の内容	余 裕
700mm未満	計画汚水量の100%
700mm以上1,650mm未満	計画汚水量の50%以上100%以下
1,650mm以上3,000mm未満	計画汚水量の25%以上50%以下

(5) 流速及び勾配

流速は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、次の各項を考慮して定めなければならない。

① 污水管渠にあつては、計画下水量に対し流速を最小0.6m/s e cから最大3.0m/s e cとすること。

② 雨水管渠にあつては、計画下水量に対し流速を最小0.8m/s e cから最大3.0m/s e cとすること。

3 管渠の種類と断面

(1) 管渠の種類

污水管は、下水道用硬質塩化ビニル管 (V U管) を基本とする。

雨水管は、下水道用鉄筋コンクリート管 (H P管) を基本とする。

(2) 最小管径

管渠の最小管径は污水管渠200mm、雨水管渠250mmとする。ただし、取付管については150mmとする。

(3) 埋設位置及び深さ

管渠の埋設位置及び深さについては、公道に布設する場合には道路管理者、河川区域及び河川保全区域内の場合には河川管理者とそれぞれ協議しなければならない。なお、管渠の最低土かぶりは、原則として1.2mとする。

(4) 基礎工

管渠の基礎には、管渠の種類、形状、土質等に応じて次のとおりとする。

① 剛性管渠の基礎

鉄筋コンクリート管の剛性管渠には、条件に応じて砂、砕石、梯子胴木、コンクリートなどの基礎を設けること。また、必要に応じて鉄筋コンクリート基礎、杭基礎またはこれらの組合せ基礎とする。ただし、地盤が良好な場合は、これらの基礎を省くことができる。

② 可とう性管渠の基礎

硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管等の可とう性管渠は、原則として自由支承の砂または砕石基礎とし、条件に応じてベツトシート、布基礎等を設けること。

4 管渠の接合及び継手

(1) 管渠の接合

- ① 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合方法は、原則として水面接合又は管項接合とする。
- ② 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。
- ③ 2本の管渠が合流する場合の中心交角は、60度以下とし、曲線をもって合流する場合の半径は、内径の5倍以上とする。

(2) 管渠の継手

- ① 管渠の継手は、水密性、耐久性及び耐震性のあるものとする。
- ② 軟弱地盤等において管渠とマンホールなどの剛性の高い構造物と接続する場合には必要に応じて可とう性の継手を用いる。

5 マンホール

マンホールは、次の各項を考慮して定める。

(1) 配置

- ① マンホールは、維持管理する上で必要な箇所のほか、管渠の起点及び方向、勾配、管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所に必ず設けること。
- ② 管渠の直線部のマンホール最大間隔、管渠径によって次表を標準とすること。

管渠径 (mm)	600以下	1,000以下	1,500以下	1,650以上
最大間隔 (m)	75	100	150	200

(2) 種類及び構造

- ① マンホールは原則として下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホール、下水道用レジンコンクリート製マンホール又は特殊マンホールとする。
- ② マンホールの種類は、次表による。
- ③ 蓋は、ダクタイル鋳鉄製河南町型デザインマンホール蓋とし、構造については本町の指示によるものとする。ただし、本町に帰属しないものについては、河南町型デザインマンホール蓋及び町章入りのマンホール蓋を使用しないこと。
- ④ 蓋の浮上・飛散防止対策を講じること。また、必要に応じて蓋枠に転落防止装置を取り付けること。
- ⑤ マンホール蓋の設置は、調整駒に保護部材を設置し、高さ調整には、必ず調整リングを1個と高流動性無収縮モルタルを必ず使用すること。通常モルタルは使用しないこと。また、下部は現場打ち又は既製コンクリートブロックとし、汚水マンホールの底部には管渠の状況に応じたインバートを設け、雨水マンホールには15cm以上の泥溜めを設けること。
- ⑥ 汚水マンホールで段差が60cm以上の場合は、副管付マンホールとし、雨水マンホールで管底差が1.0m以上の場合は、摩耗版等の洗掘を防止する構造とすること。
- ⑦ 足掛け金具は、完全樹脂被覆製とし、30cm間隔で設置すること。

下水道用鉄筋コンクリート製組立マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
0号マンホール	内径 75 cm 円形	小規模な排水または起点 他の埋設物の制約等から1号マンホールが設置できない場合
1号マンホール	内径 90 cm 円形	管の起点及び内径500 mm以下の管の中間点並びに内径400 mmまでの管の会合点
2号マンホール	内径120 cm 円形	内径800 mm以下の管の中間点及び内径500 mm以下の管の会合点
3号マンホール	内径150 cm 円形	内径1,100 mm以下の管の中間点及び内径700 mm以下の管の会合点
4号マンホール	内径180 cm 円形	内径1,200 mm以下の管の中間点及び内径800 mm以下の管の会合点
5号マンホール	内径220 cm 円形	内径1,500 mm以下の管の中間点及び内径1,100 mm以下の管の会合点
楕円(方円)マンホール	60×90 cm 楕円 (方円)	他の埋設物の制約等から1号マンホールが設置できない場合

下水道用レジンコンクリート製マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
0号マンホール	内径 75 cm 円形	小規模な排水または起点 他の埋設物の制約等から1号マンホールが設置できない場合
1号マンホール	内径 90 cm 円形	管の起点及び内径500 mm以下の管の中間点並びに内径350 mmまでの管の会合点
2号マンホール	内径120 cm 円形	内径800 mm以下の管の中間点及び内径500 mm以下の管の会合点
3号マンホール	内径150 cm 円形	内径1,000 mm以下の管の中間点及び内径700 mm以下の管の会合点
4号マンホール	内径180 cm 円形	内径1,100 mm以下の管の中間点及び内径800 mm以下の管の会合点
楕円形60×90	楕円60×90 cm	内径300 mm以下の管の中間点及び会合点（他の埋設物の制約等から1号マンホールが設置できない場合）

特殊マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
特1号マンホール	内のり 60×90 cm 角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合
特2号マンホール	内のり 120×120 cm 角形	内径1,000mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
特3号マンホール	内のり 150×120 cm 角形	内径1,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
特4号マンホール	内のり 180×120 cm 角形	内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
5号マンホール	内のり 210×120 cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
6号マンホール	内のり 260×120 cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
7号マンホール	内のり 300×120 cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合
現場打ち管渠用 マンホール	内のり D1×D2 角形	く形渠、馬てい渠及びシールド工法等による管渠の中間点 雨水吐、マンホールポンプ室

6 ま す

ますの位置、配置及び構造は、次の各項を考慮して定める。

(1) 位置及び配置

① 汚水ます

原則として1宅地内に1個とし、道路境界から1メートル以内の宅地側に設置すること。

② 雨水ます

公道と民地との境界線付近とする。路面排水の雨水ますの間隔は、道路の幅員、勾配等の形態によって定める。

(2) 構造及び材質

① 汚水ます

ア 形状及び構造

円形及びインバート部が横型三方向合流型の硬質塩化ビニル製とし、次表を標準とする。

汚水ますの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
硬質塩化ビニル製 汚水ます	内径20cm円形 内径30cm円形 内径35cm円形	取付管内径150mm以下に使用

イ 大きさ

内径又は内径のり20～35cmとし、ますの深さは90cm程度を標準とする。

ウ ふ た

鋳鉄製（ダクタイルを含む。）、塩化ビニル製及びその他の堅固で耐久性のある材料で造られた町章入りの密閉蓋で、車両通行が予想される場合については、輪荷重に耐える構造のもの（ダクタイル鋳鉄製の河南町型デザイン蓋・内蓋あり（T-25））とする。なお、本町に帰属しないものには、町章入りの蓋を使用しないこと。

エ 底 部

底部には、インバートを設ける。

② 雨水ます

ア 形状及び構造

内径及び角形のコンクリート又は鉄筋コンクリート製とし、次表を標準とする。

雨水ますの形状別用途

材 質	呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
コンクリート製	1号雨水ます	内径50cm円形	L形の場合に使用
	2号雨水ます	内径40×40cm角形	L形上幅250～300mmのものに使用
	3号雨水ます	内径50×50cm角形	L形上幅350mmのものに使用
	4号雨水ます	内径30×30cm角形	内径300mmまでのU形等に使用
	5号雨水ます	内径45×45cm角形	内径300mmを超えて450mmまでのU形に使用
プラスチック製	硬質塩化ビニル製雨水ます	内径15cm円形 内径20cm円形	取付管内径100mm以下に使用 取付管内径150mm以下に使用
	ポリプロピレン製雨水ます	内径25cm円形	取付管内径100mm以下に使用
		内径30cm円形 内径35cm円形	取付管内径150mm以下に使用 取付管内径150mm以下に使用

イ 大きさ

内径又は内径30～50cmとし、ますの深さを80～100cm程度とする。

ウ ふ た

鋳鉄製（ダクタイルを含む。）、鉄筋コンクリート製、プラスチック製及びその他の堅固で耐久性のある材質とする。

エ 底 部

底部には、深さ15cm以上の泥溜めを設ける。

7 取付管

取付管は、次の各項を考慮して定める。

(1) 管種及び配置

① 管種

管種は、硬質塩化ビニル管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用する。

② 平面配置

ア 取付管の布設方向は、本管に対して直角かつ直接的に布設する。

イ 取付管の接続角度は、本管に対して60度または90度とする。

ウ 取付管の接続間隔は、1m以上とする。

③ 勾配及び取付位置

勾配は、10%以上とし、位置は本管の中心線から上方に取り付ける。

④ 管径

取付管の最小管径は、150mmとする。

(2) 取付部の構造

本管へ取付管を接続する場合は、支管を用いる。

8 その他

(1) 特定施設及び除害施設の設置や変更を行う場合、事前に届出を行うこと。

(2) 飲食店、給油所等の建設については、その詳細について本町と協議を行い必要に応じてグリストラップを設けること。

(3) この基準に定めのない事項については、下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会）及び河南町公共下水道標準図並びに関係法令を遵守し、本町と協議を行うこと。

8. 環境衛生に関する基準（第34・35条関係）

- 1 し尿処理を浄化槽方式で行う場合は、関係法令を遵守し、「大阪府浄化槽指導要綱」、「大阪府浄化槽維持管理指導要綱」及び「大阪府浄化槽設計・施工取扱基準」に準ずるものとする。
- 2 し尿処理を汲取方式で行う場合は、次の基準によるものとする。
 - (1) 道路は、1, 800ℓ積載のバキューム車が支障なく進入でき、行き止まりでないこと。
 - (2) 容量は、1戸当たり350ℓ以上（家族に応じ最低2ヶ月滞留できる容量）を確保すること。
 - (3) 便槽は雨水、地下水の浸透しないもので汲取口から便槽の底全体が見わたせる構造であること。
 - (4) 汲取作業が容易な位置に設置すること。
 - (5) バキューム車の駐車位置から汲取口までの間に風呂釜等汲取ホース引き込み作業の支障となる設備を設けないこと。
- 3 ごみ処理は、次の方法によるものとする。
 - (1) 住宅区域内におけるごみ収集については、定地点集荷方式とし所定の集積場所まで搬出するものとする。
 - (2) 一般家庭から排出されるもえるごみは、各戸シール制による推奨ごみ袋詰されたものを、週2回収集し、粗大ごみについても、シール制により月1回収集、資源ごみについては、その資源ごみ毎に応じた収集日に収集するので入居者に周知すること。
 - (3) ごみ置き場は、もえるごみ、粗大ごみ及び資源ごみ等の置場を整備することとし、1か所当たりの面積は2.0㎡以上とする。
 - (4) 本町に帰属されたごみ置場の維持管理については、自治会等の住民組織で行うよう調整すること。
 - (5) 住宅以外の用途のごみの排出方法は、別途協議すること。

4 一戸建住宅のごみ置場設置基準

(1) 一戸建住宅のごみ置場の設置の基準は、次表に定めるところによる。

一戸建住宅の戸数	ごみ置場の設置箇所数
5戸を超え15戸以下	1か所以上
15戸を超え35戸以下	2か所以上
25戸を超え35戸以下	3か所以上
※以後10戸毎(1戸以上10戸以下)に1か所を追加すること。	

(2) 一戸建住宅の建設戸数が4戸以下の場合は、開発区域に存する自治会等と協議のうえ、その了解を得たうえで地元のごみ置き場へ排出すること。ただし、地元のごみ置場への排出が困難な場合は、ごみ置場の設置について本町と協議すること。

(3) ごみ置場を使用する戸数が10戸を超える場合にあつては、戸数に0.2㎡を乗じた面積を確保すること。

(4) ごみ置場は使用する住宅からの延長が50mを超えない箇所に設置すること。

5 共同住宅のごみ置場の設置の基準は、次の各号に定めるところによる。

(1) 敷地内にごみ置場を設置すること。

(2) 10戸を超える共同住宅のごみ置場は、戸数に0.2㎡を乗じた面積を確保すること。

(3) 塵芥車が装備している反転装置が使用可能なダストボックスを10戸毎に1台設置すること。

6 開発区域及びその周辺の状況等により、町長がごみ置場に係る基準が当該開発区域には好ましくないと判断した場合は、別途協議するものとする。

9. 交通安全施設等に関する基準 (第38条関係)

1 交通安全施設の設置

- (1) 本町及び公安委員会と十分協議を行い、曲線部や高低差のある箇所、見通しの悪い交差点その他危険が予想される箇所には、ガードレールやカーブミラー等を設置すること。また歩道のある箇所には、横断防止柵を設置すること。
- (2) 道路照明については、原則として主要区画道路や幹線道路の交差点、横断歩道、曲線部、幅員及び縦断勾配の変更箇所、橋梁等に設置するものとする。なお、歩道のある箇所については、歩道の照明も設置すること。
- (3) その他、センターライン、路側線、横断歩道、停止線、視線誘導標、案内看板等を設置すること。

2 生活用道路の角及び概ね30mから50m毎に防犯灯を設置すること。ただし、設置後の維持管理は受益者負担となるので、この旨を入居者等に周知徹底すること。

3 隣接してため池、水路等その他危険が予想される箇所には、フェンス等の安全施設を設置すること。

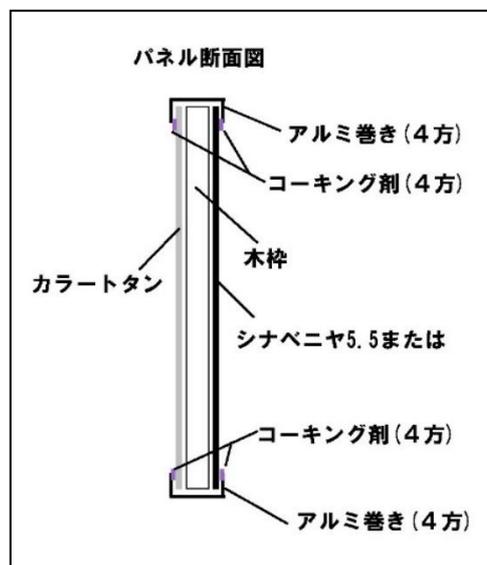
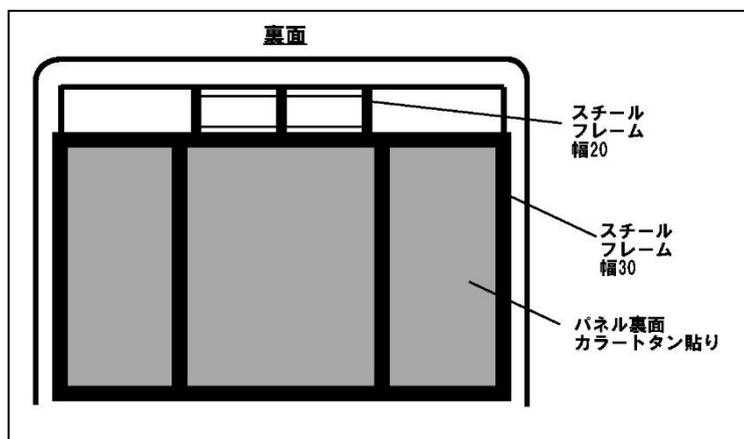
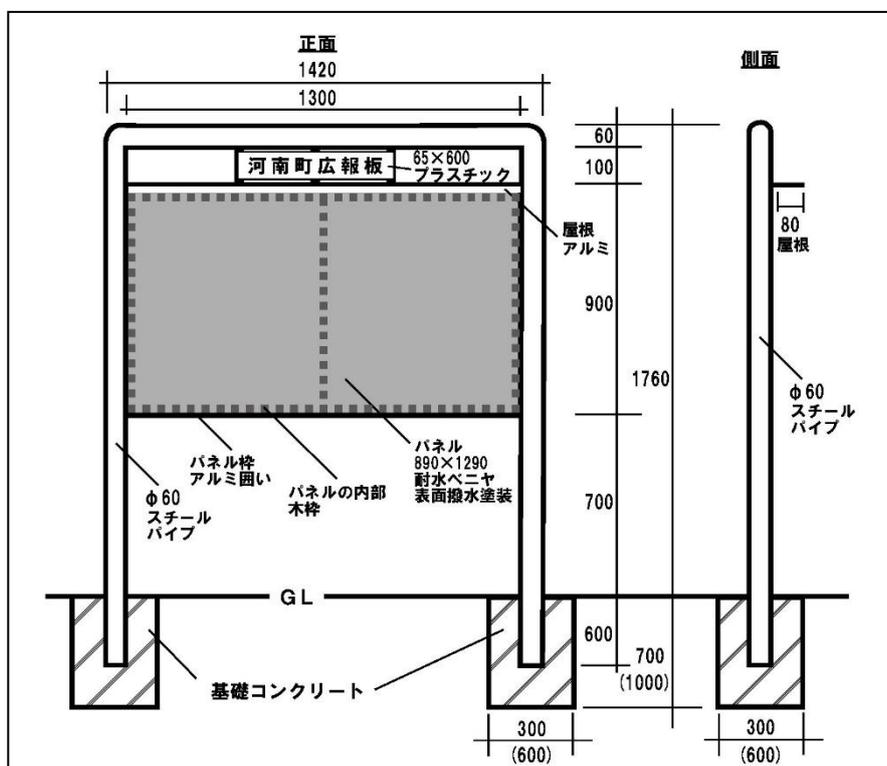
※ 上記内容については、開発工事中に現地確認を行い、交通安全施設の追加設置等を指示することがある。

10. 広報施設に関する基準 (第39条関係)

1 広報板の設置基準は、次のとおりとする。

計画戸数	設置箇所数
50戸未満	本町が必要とする場合 1か所
50戸以上	50戸に1か所を基準とし、本町が必要とする数

なお広報板の構造については、下記のとおりとする。



11. 境界杭標設置に関する基準 (第44条関係)

- 1 官民境界及び開発区域界等には次のいずれかの方法により明確にするものとする。
ただし、構造物等により境界が明確に示されている場合は、本町と協議のうえ境界標の設置を間引くことができる。
 - (1) 9cm角以上のコンクリート杭標
 - (2) 5cm角以上の境界プレート
 - (3) その他

第3編 申請手続要領

申請手続要領

目 次

1	申請の要領.....	5 4
2	協議フローチャート.....	5 5
3	要綱協議資料一覧表.....	5 8
4	都市計画法第32条申請図書.....	5 9
5	道路位置指定申請図書.....	6 0
6	町様式	
	様式第1号 事前協議書.....	6 1
	様式第2号 協議経過書.....	6 2
	様式第3号 管理人選定届出書.....	6 3
	様式第4号 説明等経過報告書.....	6 4
	様式第5号 排水放流協議経過報告書.....	6 5
	様式第6号 工事[中間・竣工]検査申出書.....	6 6
	様式第7号 工事完了届.....	6 7
	様式第8号 所有権移転申請書.....	6 8
	様式第9号 引き継ぎ願.....	6 9
	様式第10号 協定書(例).....	7 1

1 申請の要領

申請の窓口 : 河南町まち創造部都市環境課

提出書類

- 1 事前協議書は、正1部 副1部を提出してください。

なお、都市環境課で書類審査後、関係課協議用書類として副10部を別紙の要綱協議資料一覧表により用意してください。

関係課名 : ①まちづくり秘書課、②自治防災課、③総務課、
④住民生活課、⑤高齢障がい福祉課、⑥地域整備課、
⑦教育課、⑧生涯まなぶ課、⑨農業委員会、
⑩都市環境課（下水道担当）

合計 12部 ※市街化区域の開発の場合は13部

- 2 都市計画法第32条協議・道路位置指定等の申請書は、正1部 副3部を提出してください。

合計 4部 ※関係する公共施設に応じて増加する場合があります。

- 3 都市計画法第29条許可申請書は、正1部 副2部を提出してください。

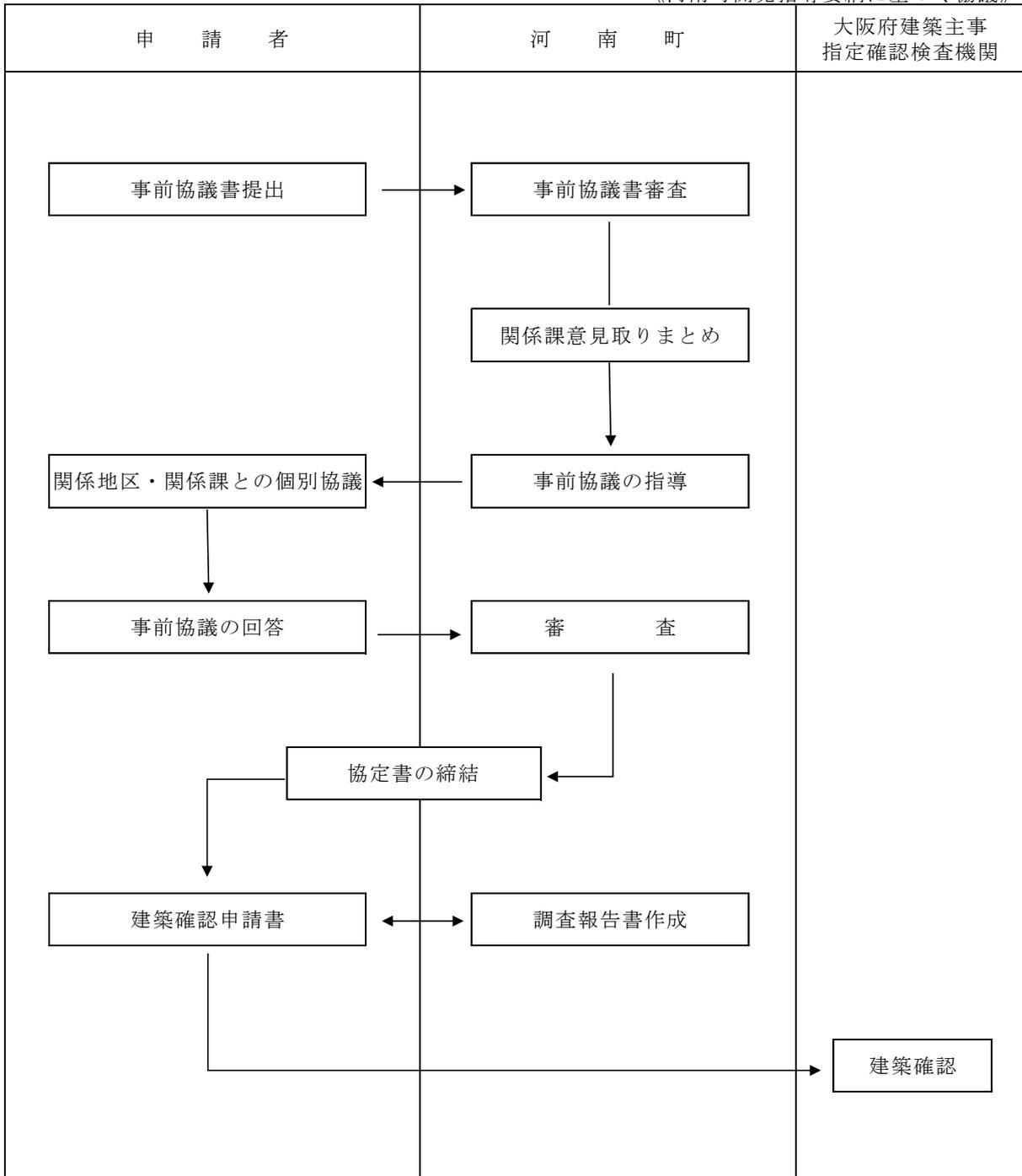
合計 3部

- 4 その他、本町の各関係課において必要とする図書は、必要に応じ通知します。

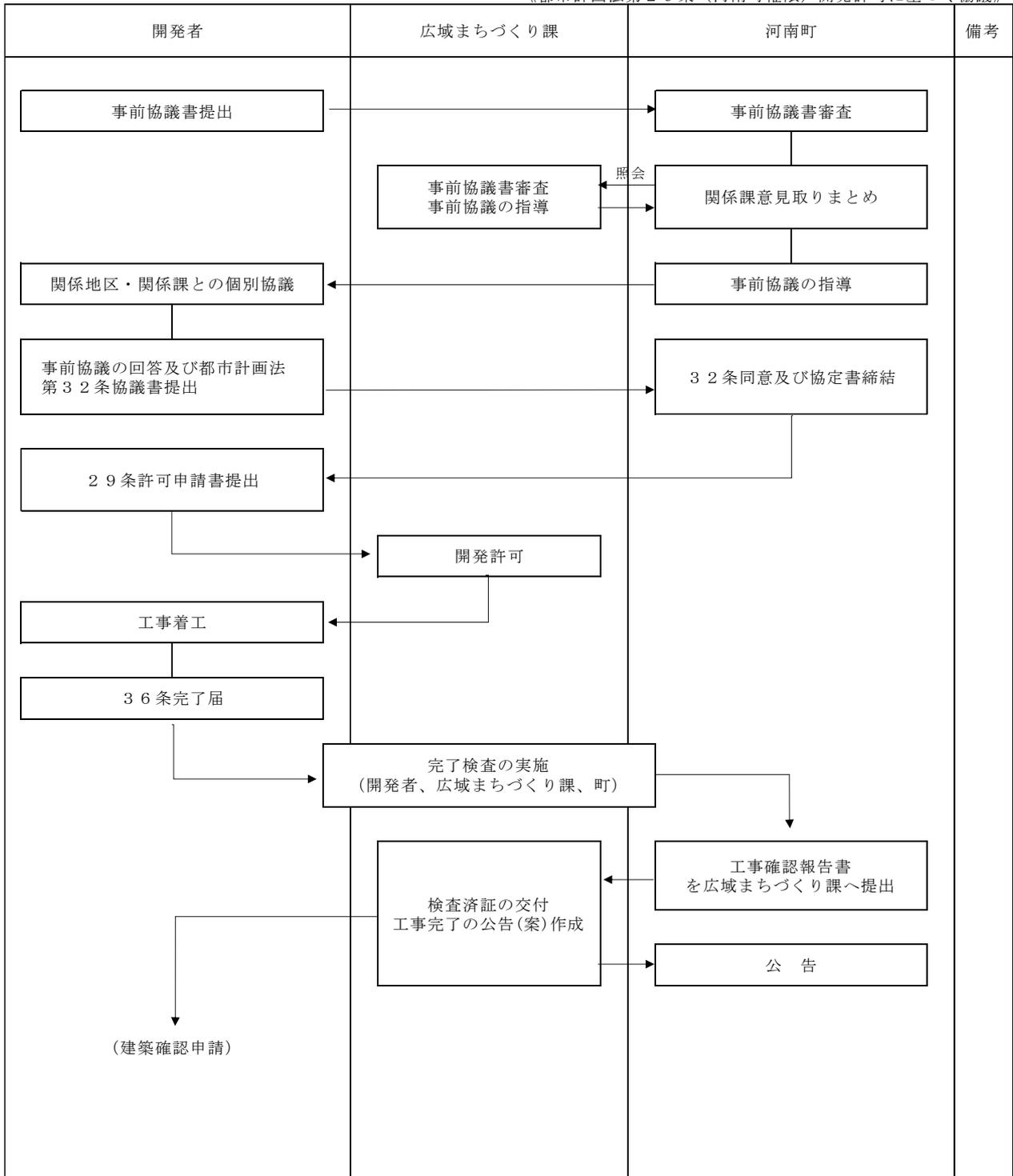
- 5 上記提出書類に加えて、同内容の電子データ（PDF）も併せて提出してください。

2 協議フローチャート

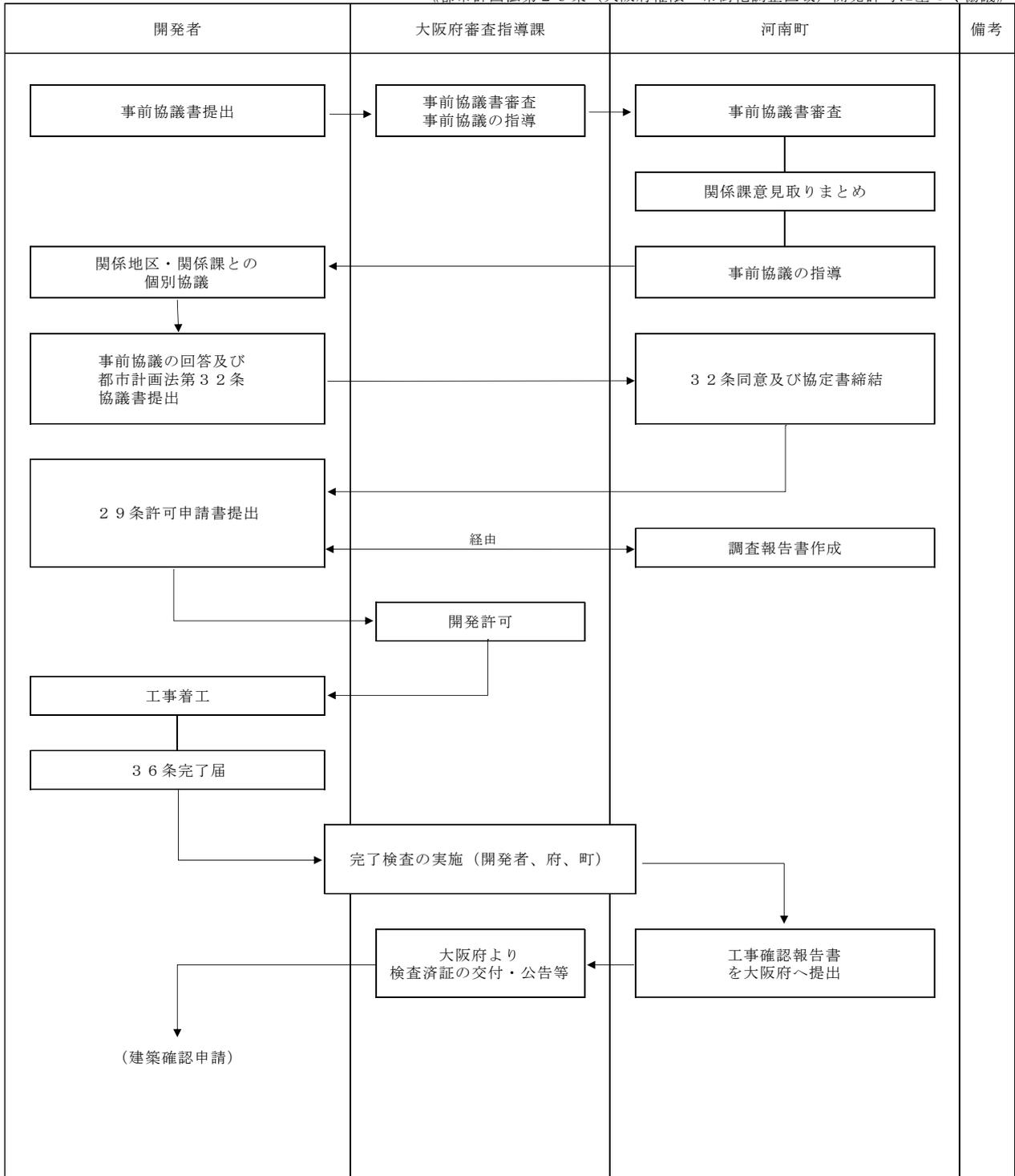
《河南町開発指導要綱に基づく協議》



《都市計画法第29条（河南町権限）開発許可に基づく協議》



《都市計画法第29条（大阪府権限 市街化調整区域）開発許可に基づく協議》



3 要綱協議資料一覧表

No.	種 類	明示すべき事項	縮尺
1	位 置 図	①方位 ②開発等の予定地	1/2500以上
2	現 況 図	①方位 ②開発等の区域・境界 ③土地の地番・形状・断面 ④開発等に含まれる公共施設及び都市計画施設の位置・形状	1/500以上
3	土 地 利 用 計 画 図	①方位 ②開発等の区域・境界 ③計画公共施設の位置・形状 ④予定建築物等の用途・規模・位置	1/500以上
4	求 積 図		
5	給 排 水 計 画 平 面 図	①方位 ②給水・雨水・雑排水・汚水の経路・位置・形状	1/500以上
6	造 成 計 画 平 面 図	①方位 ②切土又は盛土をする前後の地盤面・地盤高 ③切土又は盛土の別	1/500以上
7	地 籍 図	①方位 ②転写日・転写者氏名	
8	土 地 登 記 簿 謄 本	開発等の区域に含まれる地番	
9	予 定 建 築 物 の 平 面 図 ・ 立 面 図		1/200以上
10	そ の 他 必 要 と 認 め る 図 書	必要に応じて、添付すること	

4 都市計画法第32条申請図書

1	都市計画法第32条協議書
2	委任状（代理人による申請の場合）
3	設計説明書
4	従前の公共施設一覧表
5	新たに設置される公共施設一覧表
6	開発区域に含まれる地域の名称一覧表
7	開発者の印鑑証明
8	各権利者の同意書
9	事前協議書類一式
10	事前協議の経過書及び回答書
11	土地登記簿謄本
12	地籍図及び地番割り込み図
13	官民境界明示指令書の写
14	占用許可書（河川・水路・里道・道路等）
15	図面目次
16	開発区域位置図
17	現況図
18	土地利用計画図
19	造成計画平面図
20	造成計画断面図
21	排水計画平面図
22	給水計画平面図
23	擁壁等の断面図
24	求積図
25	排水施設構造図
26	道路計画構造図
27	道路計画縦断図
28	下水道計画縦断図
29	防災計画平面図
30	防災施設構造図
31	その他必要な図書 ※必要に応じて添付すること

5 道路位置指定申請図書

1	道路の位置の指定申請書
2	道路位置指定申請図
3	委任状（代理人申請の場合）
4	申請者の印鑑証明書
5	土地所有権利者の同意書
6	その他の同意書
7	同意者の印鑑証明書
8	土地登記簿謄本
9	地籍図及び地番割り込み図
10	水利権者との協議の経過を示す書面
11	官民境界明示指令書の写
12	占用許可書（河川・水路・里道・道路等）
13	事前協議書類一式
14	事前協議の経過書及び回答書
15	図面目次
16	位置図
17	現況図
18	土地利用計画図
19	造成計画平面図
20	造成計画断面図
21	排水施設計画平面図
22	水道施設計画平面図
23	擁壁等の断面図
24	排水施設構造図
25	流末水路構造図
26	道路・排水計画縦断図
27	道路横断図
28	求積図
29	その他必要な図書

様式第1号（第4条関係）

事前協議書

年 月 日

河南町長 様

都市計画法第29条の規定による開発許可
その他（ ）

（該当するものを○で囲むこと）
} について以下のとおり協議を申出します。

協議申出者 住所
氏名

開発者の住所氏名	電話番号									
開発の区域の名称 (地名・地番)										
設計者の住所氏名	(担当者氏名) 電話番号									
開発の区域の面積	㎡	予定建築物の用途		予定建築物の延べ面積	㎡					
用途地域	一種低専・二種低専・一種中高専・二種中高専・一種住居・二種住居・準住居 近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用・無指定									
その他規制法令等	森林区域	宅地造成等 工事規制区域	風致 地区	生産 緑地	近郊 緑地	地区 計画	農用地 区域	自然 公園	鳥獣 保護区	
	含む 含まない	内 外	内 外	内 外	内 外	内 外	内 外	内 外	内 外	
	土壌汚染対策法 形質変更時要届 出区域又は要措 置区域	砂防指定 区域	災害防止上保全すべき区域				急傾斜地崩壊 危険区域		その他 ()	
	内 外	内 外	災害危険 区域	地すべり 防止区域	土砂災害 特別警戒区域	内 外	内 外	内 外		
開発区域が 接続する施設	道路	種類	国道・府道・市道・私道・その他 () (建築基準法第 条 項 号)			排 水	雨 水 放 流 先			
		名称	(幅員 m)				汚 水 排 水 先			
開発区域に 含まれる施設	里道	水路	都市計画施設 (道路、公園等)		(名称)					
	有・無	有・無								
登記事項証明書 の地目	宅地・雑種地・農地・山林・その他 ()									
土地の現況	建築物	土木構造物	建築物等が 有る場合		用途					
	有・無	有・無			延べ面積	80㎡以上・80㎡未満				
					撤去の有無	有・無				
開発行為に 係る工事費	500万円以上・500万円未満 (工事費は、宅地造成等に係る造成及び工作物等の新設、撤去等の費用の合計で記入)									

注意事項

- ・協議申出者を記名し、の中の事項について記入すること。
(協議申出者は開発者、設計者及び代理人のいずれかとします。)
- ・この協議書は、標記許可手続等の事前協議のほか、他法令所管部局等との協議調整を行う目的で利用します。
- ・この協議書を紛失されますと、再度事前協議が必要になりますので、大切に保管すること。

現場調査	年 月 日	受付欄
有効期限	返却年月日 (年 月 日) から1年	
備考		

協議経過書

		課名	
日付	意見	回答	
意見に対する回答者		住所	年月日
		氏名	

年 月 日

管理人選定届出書

河南町長 様

申請者 住所
氏名
(Tel. — —)

河南町開発指導要綱第21条の規定に基づき、管理人を選定しましたので、届出いたします。

記

開発区域の名称		南河内郡河南町							
共同住宅の名称						種 別	単身者用・世帯者用		
敷地面積	. m ²	延べ面積	. m ²	階 数	地上	地下	戸数	戸	
管 理 人	住 所								
	氏 名								
	電 話								
常駐の有無	有・無	地元区長の経由欄							
(注意)管理人を変更した場合は、速やかに届出ください。									

排水放流協議経過報告書

河南町長 様

開発者	住所				
	氏名				
	(Tel	-	-)	
説明者	住所				
	氏名				
	(Tel	-	-)	

河南町開発指導要綱第31条第3項の規定により、[雨水・雑排水・浄化槽排水]を当該開発地先の水路等に放流することについて、関係水利管理者等への説明及び協議を下記のとおり行いましたので報告いたします。

記

開発区域の名称	南河内郡河南町		
開発区域の面積	㎡	予定建築物の用途	
計画戸数	戸	計画人口	人
年 月 日	説 明 及 び 協 議 の 内 容		
.	.		
水利管理者等の名称			

* [] 内について、該当項目を○で囲むこと。

工事 [中間・竣工] 検査申出書

年 月 日

河南町長 様

申請者 住 所
氏 名
(Tel. — —)

河南町開発指導要綱第41条の規定により、公共・公益施設の[中間・竣工]検査を下記のとおり依頼いたします。

記

開発区域の名称	南河内郡河南町
工事着手年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
検査対象工事	
その他	
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	

※印のある欄は、記入しないこと。

工 事 完 了 届

年 月 日

河南町長 様

申請者 住 所
氏 名
(Tel. — —)

開発行為に関する工事が下記のとおり完了しましたので届出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域
又は、工区に含まれる地域の名称
- 3 開発許可番号 年 月 日 第 号

※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日

※印のある欄は、記入しないこと。

所有権移転申請書

年 月 日

河南町長 様

申請者 住所
氏名
(Tel. — —)

都市計画法第40条及び河南町開発指導要綱第44条の規定に基づき、下記開発行為に伴う公共・公益施設の所有権移転を願います。

記

- 1 開発区域の名称
- 2 開発許可を受けた者の住所・氏名
住所
氏名
- 3 開発許可年月日・番号
年 月 日 第 号
- 4 登記の目的 所有権移転
- 5 登記の原因 帰属又は寄附
- 6 地目

必要書類

登記嘱託書	面積計算図
登記承諾書	位置図
印鑑証明書	平面図（土地利用計画図）
資格証明書（法人の場合）	登記簿謄本
地籍測量図	新たに設置される公共・公益施設一覧表 その他必要な図書

引 き 継 ぎ 願

年 月 日

河南町長 様

申請者 住 所
氏 名
(Tel ー ー)

河南町開発指導要綱第45条の規定に基づき、維持管理しました公共・公益施設の維持管理の引き継ぎを下記のとおり願います。

記

1 開発区域の名称

2 開発許可を受けた者の住所・氏名

住 所
氏 名

3 開発許可年月日・番号

年 月 日 第 号

4 維持管理の引き継ぎを行う公共・公益施設の一覧表

番号	公共・公益 施設の種類	概 要			概 要
		幅員寸法	延 長	面 積	
		m	m	m	

添付書類

- 1 新たに設置される公共・公益施設一覧表
- 2 都市計画法32条協議の覚書の写し
- 3 開発区域位置図
- 4 開発区域平面図
- 5 公共・公益施設地籍測量図
- 6 " 面積測量図
- 7 " 平面図
- 8 " 詳細図
- 9 登記簿謄本
- 10 その他必要な図書

協 定 書 （ 例 ）

河南町開発指導要綱（以下「要綱」という。）第49条の規定により、河南町
番地外 筆における開発行為について、南河内郡河南町（以下「甲」という。）と
開発者 （以下「乙」という。）との間において、下記のとおり協定を締結する。

記

（開発の位置及び計画）

第1条 開発の位置及び計画は、別添図書のとおりとする。

（計画の変更）

第2条 乙は開発の施工上、開発計画の変更を必要とする場合は、そのつど甲に申し出て、甲
の承諾を得るものとする。

（損害負担）

第3条 開発工事中、乙の過失により生じた損害（道路の破損、住民に対する迷惑等この開発
に起因するすべての迷惑行為を含む損害）は乙が負担保証するものとする。

（要綱の厳守）

第4条 乙はこの開発行為に関するすべての項目について、要綱を厳守しなければならない。

（協議）

第5条 この協定の解釈に疑義を生じた場合及びこの協定に定めのない事項については、その
つど甲、乙協議するものとする。

上記協定締結の証として、本協定書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、おのおの各1通を
保有する。

年 月 日

甲 大阪府南河内郡河南町大字白木1359番地の6
南河内郡河南町
河南町長

乙