

都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準(案)

令和7年4月1日

大阪市 計画調整局 開発調整部 開発誘導課

目 次

第1条 都市計画法第33条に基づく開発許可の基準とは	1
第2条 開発許可基準の適用区分	
1 技術基準の適用区分	1
2 開発行為の目的	2
第3条 敷地に関する基準	
1 目的	2
2 最小敷地面積	2
第4条 道路に関する技術基準	
1 目的	3
2 道路の定義	3
3 開発道路	4
4 開発区域に接する道路	8
5 接続道路	10
6 道路整備共通基準	12
7 公共施設管理者等の同意	17
8 利用形態上一団の各区域となる場合の考え方	18
9 道路の帰属	19
第5条 公園設置に関する要否判定基準	
1 令第25条第6号ただし書きの取扱い	20
第6条 公園等に関する基準	
1 目的	21
2 適用対象	21
3 事前の協議	21
4 遵守義務	21
5 公園、緑地及び広場の設置	21
6 公園、緑地及び広場の面積	21
7 公園、緑地及び広場の配置	21
8 公園、緑地及び広場の形状	22
9 公園及び広場の境界表示	22
10 本市管理・帰属	22
11 帰属の手続き	22

12	申請者管理・帰属	・ ・ ・ ・ ・	2 2
13	本市に帰属する公園の設計・施工	・ ・ ・ ・ ・	2 2
14	申請者の管理する公園、緑地及び広場の設計・施工	・ ・ ・ ・ ・	2 3
15	公園又は広場内の植栽面積	・ ・ ・ ・ ・	2 3
16	本市に帰属する開発公園に関する細目	・ ・ ・ ・ ・	2 3
第 7 条 消防の用に供する貯水施設に関する基準			
1	目的	・ ・ ・ ・ ・	2 6
2	一般事項	・ ・ ・ ・ ・	2 6
3	消防用貯水施設の配置	・ ・ ・ ・ ・	2 6
4	消防用貯水施設の構造	・ ・ ・ ・ ・	2 6
5	その他の事項	・ ・ ・ ・ ・	2 7
第 8 条 排水施設に関する基準			
1	目的	・ ・ ・ ・ ・	2 8
2	基本事項	・ ・ ・ ・ ・	2 8
3	排水施設の計画	・ ・ ・ ・ ・	3 0
4	排水施設の敷設基準	・ ・ ・ ・ ・	3 6
5	雨水流出量の調整	・ ・ ・ ・ ・	3 9
第 9 条 給水施設に関する基準			
1	目的	・ ・ ・ ・ ・	4 0
2	一般事項	・ ・ ・ ・ ・	4 0
3	給水施設設計基準	・ ・ ・ ・ ・	4 0
4	その他	・ ・ ・ ・ ・	4 1
第 10 条 用途地域等への適合		・ ・ ・ ・ ・	4 2
第 11 条 地区計画などとの整合		・ ・ ・ ・ ・	4 2
第 12 条 公共公益施設の配分		・ ・ ・ ・ ・	4 2
第 13 条 宅地の防災		・ ・ ・ ・ ・	4 2
第 14 条 樹木の保存、表土の保全等			
1	樹木の保存	・ ・ ・ ・ ・	4 3
2	表土の保全等	・ ・ ・ ・ ・	4 3
第 15 条 緩衝帯の設置			
1	騒音・振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある 予定建築物等の定義	・ ・ ・ ・ ・	4 3
2	緩衝帯の幅員	・ ・ ・ ・ ・	4 4

3 緩衝帯の配置	・ ・ ・ ・ ・ 4 4
4 緩衝帯の配置の例外	・ ・ ・ ・ ・ 4 4
第 16 条 運輸施設の判断	・ ・ ・ ・ ・ 4 5
第 17 条 事業遂行の能力	
1 開発行為を申請しようとする者の能力	・ ・ ・ ・ ・ 4 5
2 施行者の能力	・ ・ ・ ・ ・ 4 6
第 18 条 関係権利者の同意	・ ・ ・ ・ ・ 4 6

都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準

第1条 都市計画法第33条に基づく開発許可の基準とは

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条において、開発行為に関する技術的基準が定められている。開発行為をしようとする者は、開発区域内の道路、消防水利、給水施設、排水施設等の公共施設の機能確保や宅地の安全について、同条に基づき開発行為の計画をしなければならない。

なお、本審査基準に定めのない事項は、法令の規定によるものとする。

第2条 開発許可基準の適用区分

1 技術基準の適用区分

法第33条の許可基準は、開発行為の目的及び開発面積の規模により適用される基準が異なり、目的及び法第33条の適用関係を一覧表にまとめると下表のとおりとなる。

開発許可基準の適用区分

適用 号	種 別 目 的 開発許可の基準	建 築 物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
		自己居住用	自己業務用	その他	自己業務用	その他	自己業務用	その他
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2	公共の用に供する空地の配置等	×	○	○	○	○	○	○
3	排水施設に関する基準	○	○	○	○	○	○	○
4	給水施設に関する基準	×	○	○	○	○	○	○
5	地区計画などとの整合	○	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設の配分 （目的に照らして判断）	○	○	○	○	○	○	○
7	宅地の防災	○	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等含まないこと	×	○	○	○	○	○	○
9	樹木の保存、表土の保全措置 （1 ha 以上）	○	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯の設置 （1 ha 以上）	○	○	○	○	○	○	○
11	輸送施設の判断 （40ha 以上）	○	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力及び信用 （※盛土規制法の許可 を要するものは条件にか かわらずすべて適用）	×	○ （1 ha 以上） （※○）	○	○ （1 ha 以上） （※○）	○	○ （1 ha 以上） （※○）	○
13	工事施行者の能力 （※盛土規制法の許可を 要するものは条件にか かわらずすべて適用）	×	○ （1 ha 以上） （※○）	○	○ （1 ha 以上） （※○）	○	○ （1 ha 以上） （※○）	○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

注1）○印：適用、×印：不適用

注2) 盛土規制法の許可を要するものとは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）による第12条第1項による許可が必要となるものをいい、同法15条第2項の規定により都市計画法第29条第1項による開発許可を受けたときは、当該宅地造成に関する工事は宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。

2 開発行為の目的

前項の目的の定義は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

(1) 自己居住用

開発行為をしようとする者が、自らの生活の本拠とするために建築物の建築の用に供する目的で開発行為を行うもの

(2) 自己業務用

開発行為をしようとする者が、自らの継続的な経済活動のために、事務所、工場、店舗、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等の建築物の建築の用に供する目的で開発行為を行うもの

(3) その他

宅地分譲、分譲又は賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為で、(1)及び(2)の目的に該当しないもの

第3条 敷地に関する基準（法第33条第4項関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

1 目的

敷地に関する基準は、土地を分割し、建築物の敷地として土地利用を行う場合に、区画される敷地面積の最小規模を定め、小規模な敷地の増加を防ぐことにより、日照、通風、防災などの環境の悪化を防止し、良好な住環境の確保を図ることを目的とする。

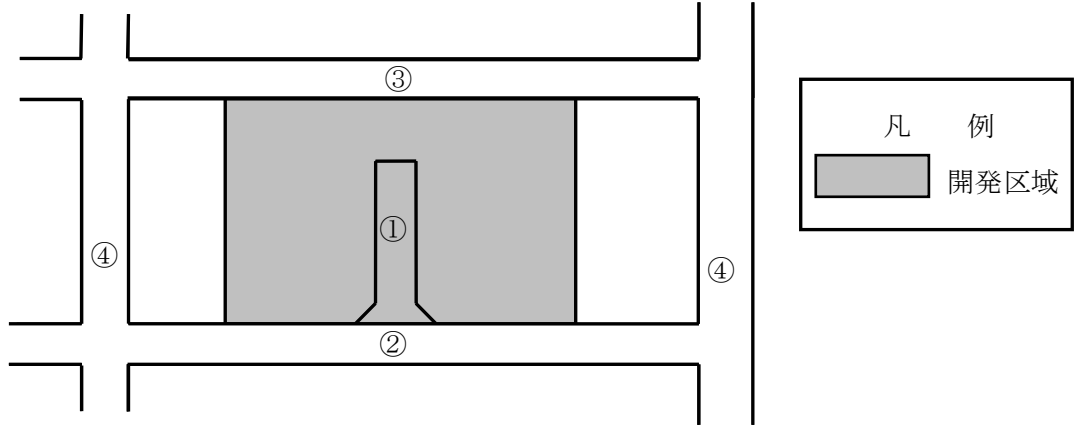
2 最小敷地面積

開発区域内における最小敷地面積は、60平方メートル以上とする。ただし、配置計画やむを得ない場合においては、50平方メートルを下限とすることができる。

第4条 道路に関する技術基準（法第33条第1項第2号、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第25条第1号～第5号及び第29条、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第20条、第20条の2及び第24条関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課（第4条第9項「道路の帰属」を除く）]

- 1 目的
- この基準は、開発行為に伴う道路整備等に関して、法第29条に基づく開発許可の要件として必要な事項を定めることにより、交通及び宅地サービスの機能確保、災害時の危険性の防止及び災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施並びに住宅地としての日照、通風等の環境の確保等を図ることを目的とする。
- 2 道路の定義
- この基準における用語の意義は、法、令、規則及び建築基準法等の関係法令によるほか、次の各号に定めるところによる。
- (1) 道路の種類
- ア 開発道路 令第25条第2号に規定される道路で、開発区域内に新たに設置するもの（下図②又は③の拡幅部分を除く。）
- イ 開発区域に接する道路 令第25条第2号に規定される道路で、次に掲げるもの
- (ア) 開発道路が設置された場合における、開発道路が接続しない当該開発区域に接する道路
- (イ) 開発道路が設置されない場合における、当該開発区域に接する道路（開発行為によって拡幅された部分を含む。）
- ウ 接続道路 令第25条第4号に規定される道路で、開発道路が接続するもの（開発行為によって拡幅された部分を含む。）
- エ 通り抜け道路 開発区域に接する道路で、イ又はウに規定する道路が接続する通り抜け状の建築基準法第42条に掲げるもの
- (2) 道路の幅員
- 道路の幅員は、上記アからエの道路において特段の記載のない限り、側溝を含まないものとする。



①	②	③	④
(1)ア 開発道路 (令第25条第2号道路)	(1)ウ 接続道路 (令第25条第4号道路)	(1)イ(ア) 開発区域に接する道路 (令第25条第2号道路)	(1)エ 通り抜け道路

①がない場合

①	②	③	④
—	(1)イ(イ) 開発区域に接する道路 (令第25条第2号道路)	(1)イ(イ) 開発区域に接する道路 (令第25条第2号道路)	(1)エ 通り抜け道路

3 開発道路

開発道路の設置については、次の各基準によるものとする。ただし、開発道路が本市に帰属する場合は、本市帰属先の基準によるものとする。〔第4条第9項「道路の帰属」参照〕

(1) 開発道路の幅員

令第25条第2号の規定に基づき、主要な開発道路の幅員は、原則として予定建築物等の用途が住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6.0メートル以上、その他のものにあつては9.0メートル以上とする。

ただし、予定建築物等の用途が住宅の敷地については、令第25条第2号括弧書きが適用される道路幅員は開発区域面積に応じて次のとおりとすることができる。

[令第25条第2号括弧書き適用基準]

開発区域面積	住 宅
500 m ² 以上 1,000m ² 未満	4.0m以上
1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	5.0m以上
3,000m ² 以上	6.0m以上

(2) 開発道路の道路延長（規則第24条第5号ただし書き適用基準）

開発道路の道路延長は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる基準によるものとする。

ア 開発道路の最大道路延長

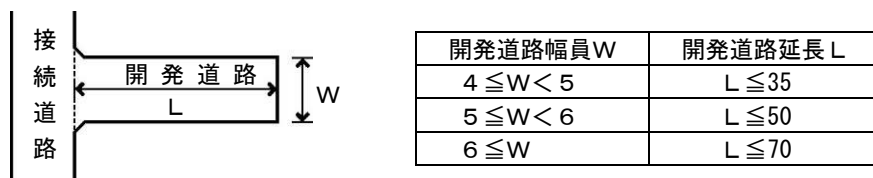
開発道路の最大道路延長については、転回広場【第4条第3項(3)「転回広場」参照】、道路幅員等の状況により次の(ア)から(カ)のいずれかに該当すること。

注1. L及びLnは開発道路の中心線の長さを表す。

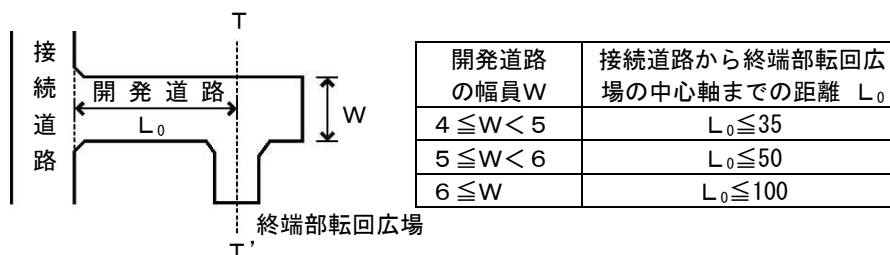
2. T-T'は転回広場の中心軸の位置【第4条第3項(3)「転回広場」参照】を示す。

3. 単位はメートルとする。

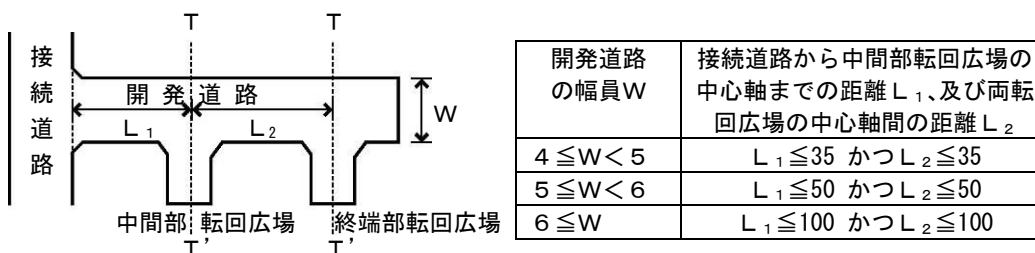
(ア) 転回広場を設けない場合



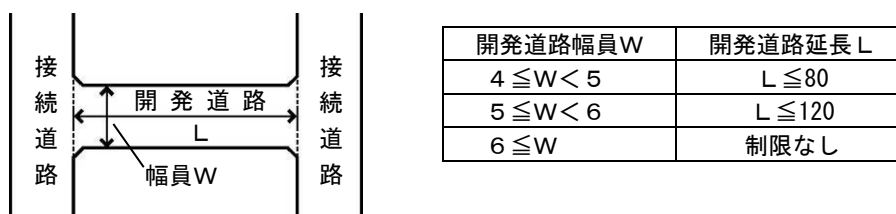
(イ) 開発道路の終端部にのみ転回広場を設ける場合



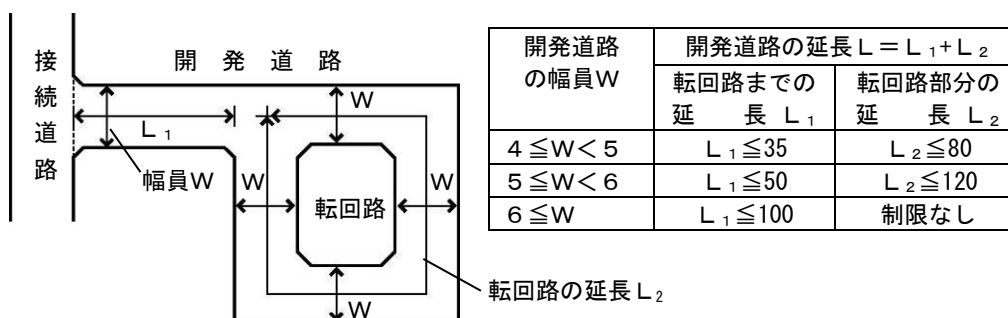
(ウ) 開発道路の中間部と終端部の各1箇所に転回広場を設ける場合
($L_1 + L_2$ を最長距離とする。)



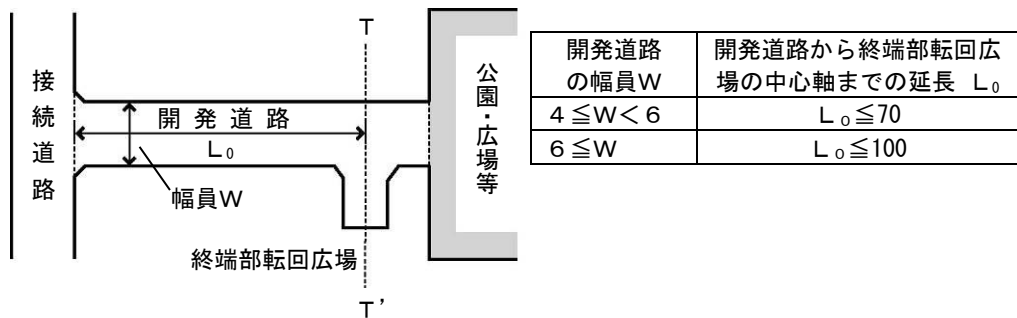
(エ) 開発道路の両端がいずれも本基準に定める接続道路に接続している場合



(オ) 開発道路の終端部に転回路を設ける場合

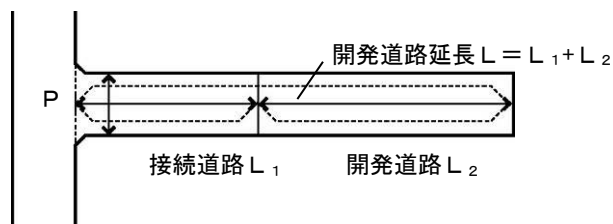


- (カ) 開発道路の終端部が、公園、広場、河川敷又は堤防等将来にわたり避難及び通行の安全上支障をきたすおそれのないものに接続しており、当該終端部に転回広場を設ける場合



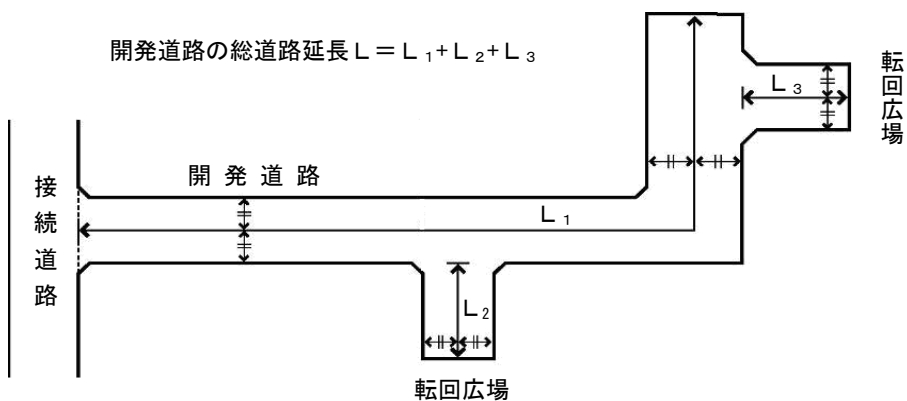
イ 既存の位置指定道路・開発道路等に接続する場合の道路延長

接続道路がすでに袋路状道路である場合においては、既存袋路状接続道路の起点P（下図参照）を開発道路延長Lの起点とみなし、第4条第3項(2)ア「開発道路の道路延長」(ア)から(カ)の基準を適用する。



※ なお、開発道路の総道路延長Lは開発道路の各部の中心線の長さの合計によるものとする。

[例]

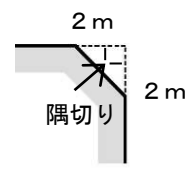


(3) 転回広場（規則第 24 条第 5 号関連）

転回広場の平面形態は、次の基準（下図AからC）のいずれかとする。ただし、複数の開発道路の交差点部分を転回広場としてみなすことができる場合はこの限りでない。

注 1. 寸法表示のない隅切り部分の寸法は、原則として辺長 2.0

メートルの辺を 2 辺とする直角二等辺三角形とし、開発道路及び転回広場部分と 45 度で交わるものとする。（右図参照）

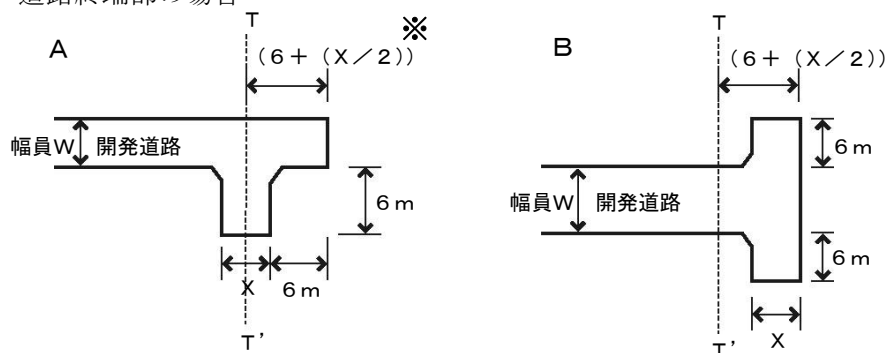


2. 各図において転回広場の幅員 X は $4 \leq \text{転回広場の幅員 } X \leq \text{幅員 } W$ を満たす任意の整数値とする。

3. $T-T'$ は各転回広場の中心軸の位置を表す。

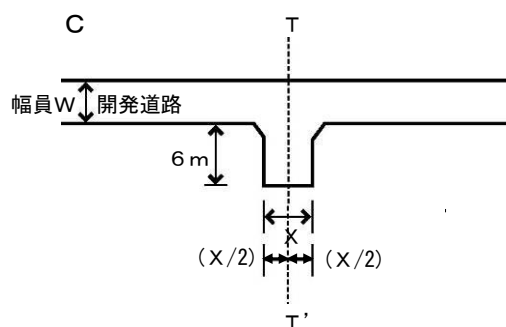
4. 単位はメートルとする。

ア 道路終端部の場合



上記※部分の延長は、配置計画上やむを得ない場合においては、最大 $(6 + (X/2)) + W$ までとすることができる。

イ 道路中間部の場合



4 開発区域に接する道路

開発区域に接する道路については次の各基準によるものとする。

(1) 開発区域に接する道路の幅員

令第 25 条第 2 号の規定に基づき、開発区域に接する主要な道路の幅員は、原則として予定建築物等の用途が住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第 1 種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 平方メートル未満のものについては 6.0 メートル以上、その他のものについては 9.0 メートル以上とする。ただし、予定建築物等の用途が住宅の敷地については、令第 25 条第 2 号ただし書きが適用される道路幅員は開発区域面積に応じて次の表のとおりとすることができる。

[令第 25 条第 2 号ただし書き適用基準]

開発区域面積	住 宅	
	側溝がある場合	側溝がない場合
500 m ² 以上 1,000m ² 未満	幅員が 3.6m 以上、かつ、側溝等を含む全幅員が 4.0m 以上	4.0m 以上
1,000m ² 以上 2,000m ² 未満	4.0m 以上（側溝等を除く）	4.0m 以上
2,000m ² 以上 3,000m ² 未満	5.0m 以上（側溝等を除く）	5.0m 以上
3,000m ² 以上	6.0m 以上（側溝等を除く）	6.0m 以上

※1 ただし、開発区域面積が 500 平方メートル以上、3,000 平方メートル未満である場合で大規模建築物の建設計画の事前協議の対象となるものについては、その道路幅員は大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領によるものとする。

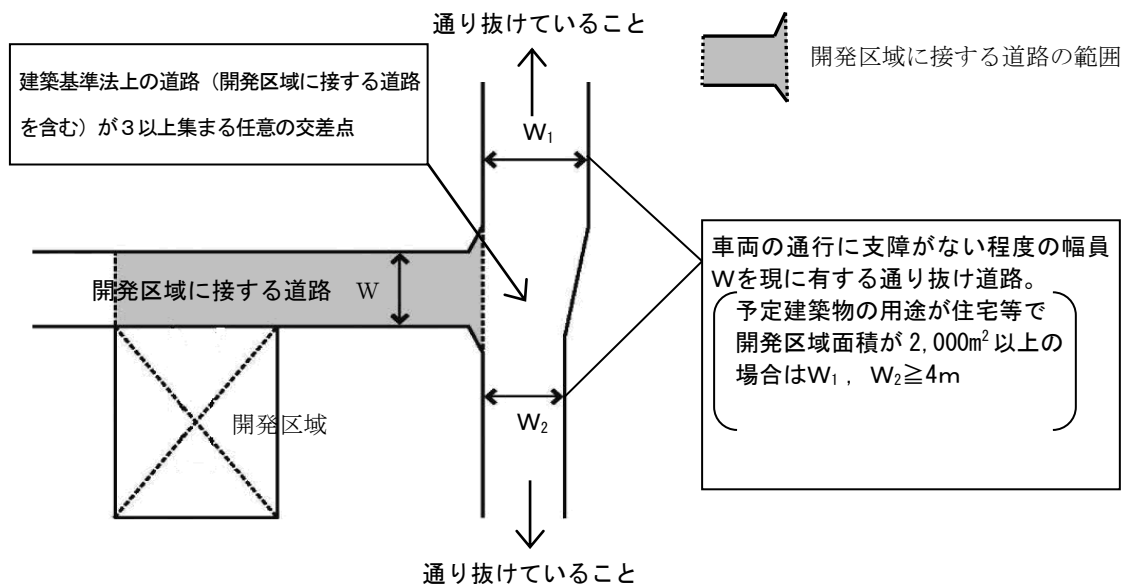
※2 開発道路を設けない戸建開発についても、この表によるものとする。

(2) 開発区域に接する道路の範囲

開発区域に接する道路の範囲は、開発区域に接する部分から、当該接続道路と同程度の幅員を現に有する通り抜け道路に接続する任意の交差点までとする。また、通り抜け道路の幅員は、車両の通行に支障のない程度の幅員とする。

なお、予定建築物等の用途が住宅等で、開発区域面積が2,000平方メートル以上にある場合は通り抜け道路の幅員は4.0メートル以上とする。

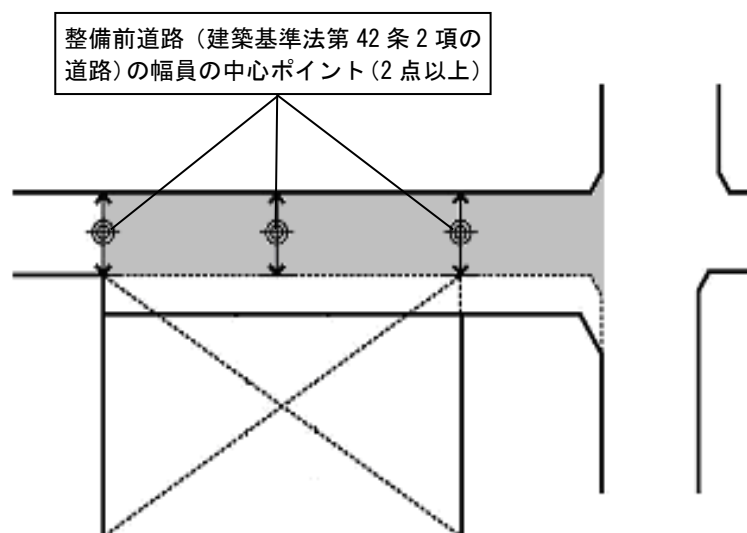
[例]



(3) 道路中心ポイント

開発区域に接する道路が、建築基準法第42条第2項に規定する道路に該当する場合は、開発区域に接する道路の所有者及び当該接続道路を挟んで向かい側の土地の所有者の同意を得て、整備前の道路の中心線上にポイントを2箇所以上設置すること。

[例]



5 接続道路

接続道路については次の各基準によるものとする。

(1) 接続道路の幅員

令第 25 条第 4 号の規定に基づき、接続道路の幅員は原則として予定建築物等の用途が主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合は 6.5 メートル以上、その他の用途では 9.0 メートル以上とすること。

ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合、次のいずれかに該当する道路は、令第 25 条第 4 号の「車両の通行に支障がない道路」とする。

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合であって、開発区域面積に応じて表 1 の幅員を有する道路

イ 一戸建ての住宅（敷地の面積が 80 平方メートル以上のものに限る。）の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合であって、開発区域面積に応じて表 2 の幅員及び車両等の待避区間を有する道路

表 1

開発区域面積	住 宅	
	側溝がある場合	側溝がない場合
500 m ² 以上 1,000m ² 未満	幅員が 3.6m以上、かつ、側溝等を含む全幅員が 4.0m以上 ただし、開発区域に面する部分は 4.0m 以上（側溝等を除く）	4.0m以上
1,000m ² 以上 2,000m ² 未満	4.0m以上（側溝等を除く）	4.0m以上
2,000m ² 以上 3,000m ² 未満	5.0m以上（側溝等を除く）	5.0m以上
3,000m ² 以上	6.0m以上（側溝等を除く）	6.0m以上

表 2

開発区域面積	(a) の区間	(b) の区間	
	幅員	幅員	車両等の待避区間
500 m ² 以上 2,000m ² 未満	5.0m以上	2.7m以上	35m 以内ごとに、車両等の待避区間を有すること
2,000m ² 以上 3,000m ² 未満	6.0m以上	2.7m以上	
3,000m ² 以上 6,000m ² 未満	6.5m以上	3.6m以上	
6,000m ² 以上	6.5m以上	4.0m以上	—

(a) 接続道路のうち開発区域に接する区間

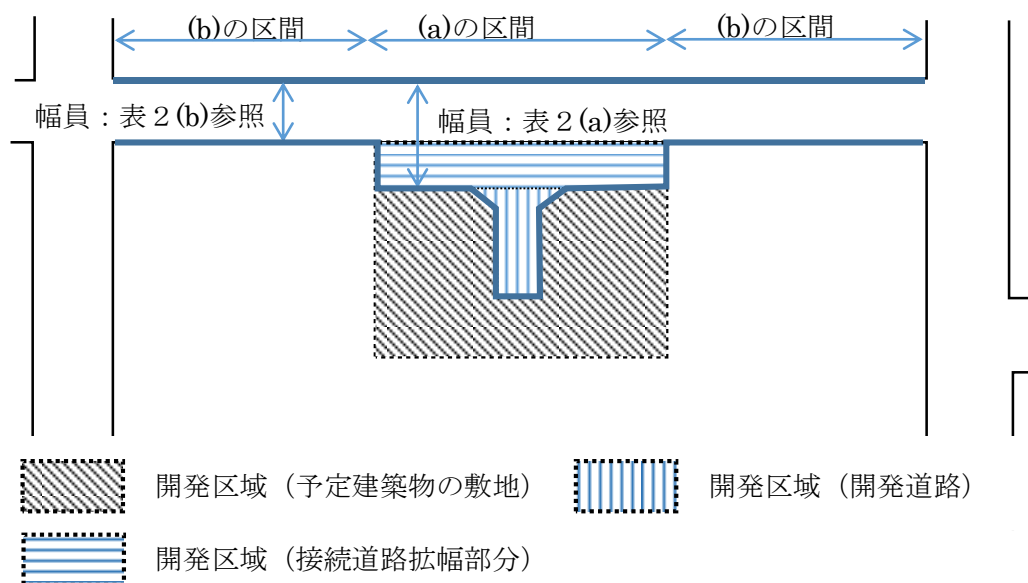
(b) 接続道路のうち(a)の区間を除く、一以上の通り抜け道路に接する任意の交差点までの区間

(下図参照)

※1 (a) の区間にある道路の幅員には、接続道路のうち開発行為によって拡幅された部分（以下「接続道路拡幅部分」という。）を含む。

- ※2 車両等の待避区間は、当該接続道路の区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（昭和 26 年運輸省令第 74 号）別表第 1 に規定する小型自動車で四輪のものをいう。）のうち最大のものがすれ違うことができるものとする。

図

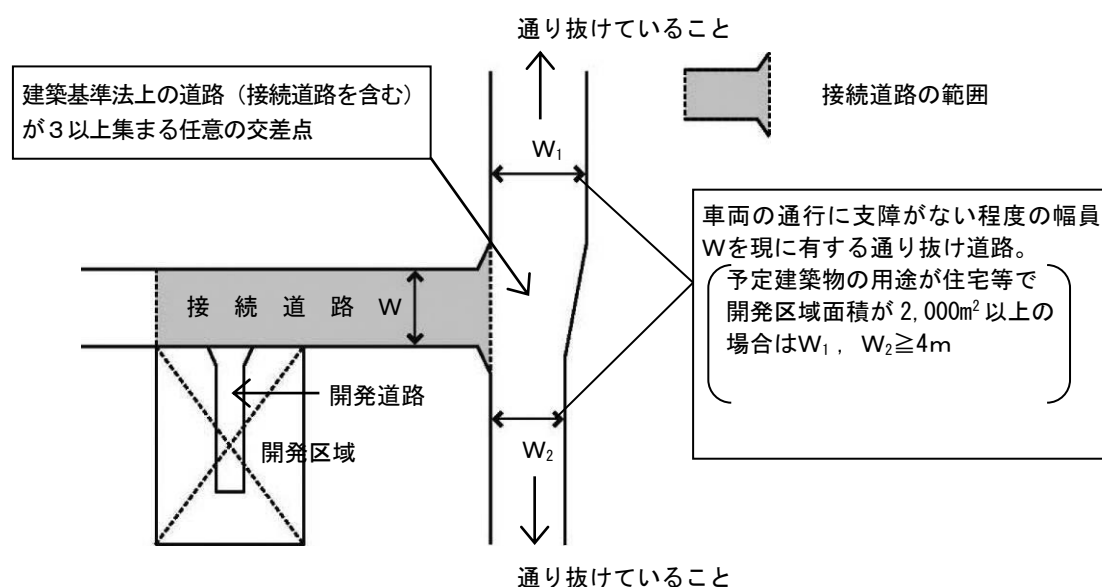


(2) 接続道路の範囲

接続道路の範囲は、開発区域に接する部分から、当該接続道路と同程度の幅員を現に有する通り抜け道路に接続する任意の交差点までとする。また、通り抜け道路の幅員は、車両の通行に支障のない程度の幅員とする。

なお、予定建築物等の用途が主として住宅の建築の用に供するもので、開発区域面積が 2,000 平方メートル以上にあつては通り抜け道路の幅員は 4.0 メートル以上とする。

〔例〕

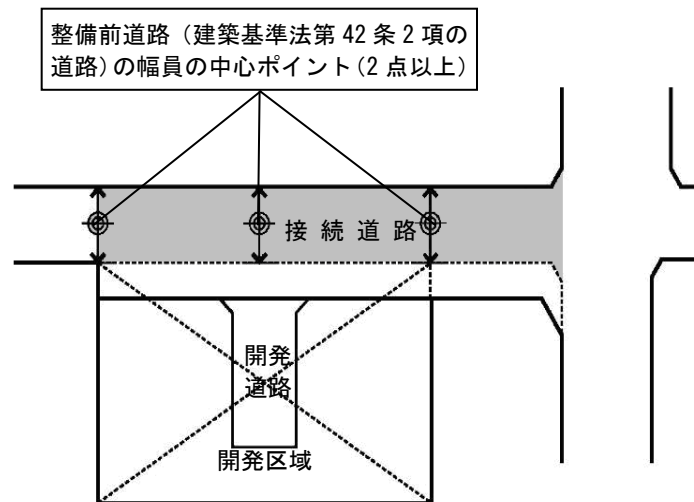


(3) 道路中心ポイント

接続道路が、建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路に該当する場合は、接続道路の所有者及び当該接続道路を挟んで向かい側の土地の所有者の同意を得て、整備

前の道路の中心線上にポイントを2箇所以上設置すること。

〔例〕



6 道路整備共通基準

開発行為に伴う道路整備等については次の各基準によるものとする。

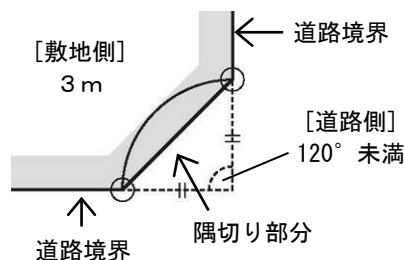
なお、開発行為に伴って整備される道路が、本市に帰属する場合については、第4条第9項「道路の帰属」によるものとする。

(1) 隅切り（規則第24条第6号運用基準）

開発道路が屈曲若しくは他の道路と同一平面で交差する箇所（屈曲若しくは交差によって生じる内角が120度以上の場合又は歩道を設けた道路若しくは歩行者専用道路と交差する場合を除く。）には、次の基準に基づき隅切りを設けること。ただし、隅切り部分が国または地方公共団体に帰属する場合は、それぞれ帰属先の基準等に基づく指導によること。

ア 隅切りの形状

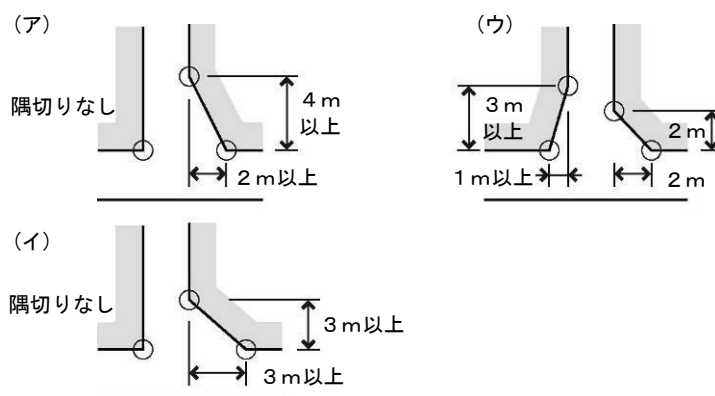
隅切り長さ（隅切り部分の切取り辺（二等辺三角形の底辺）の長さ）は、3.0メートルの二等辺三角形とすること。



イ 片側隅切り等（開発区域面積が1,000平方メートル未満の場合に限る。）

開発区域面積が1,000平方メートル未満の場合で、周囲の状況により第4条第6項(1)ア「隅切りの形状」に示す隅切りを設けることが困難な場合は、次の(ア)

から(ウ)のいずれかの形態とすること。



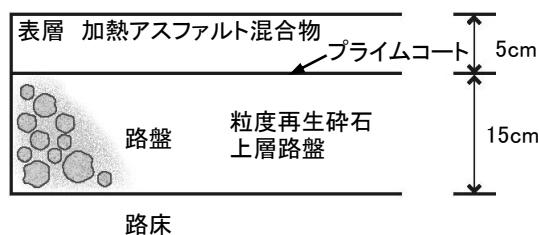
(2) 道路の構造等 (令第 25 条第 5 号、令第 29 条、規則第 24 条運用基準)

道路の構造は、次の基準により安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。

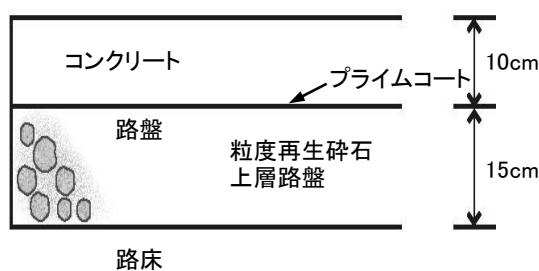
ア 道路面の仕上げ

道路面の仕上げは原則としてアスファルト混合物による舗装、コンクリートによる舗装、インターロッキングブロックによる舗装仕上げとすること。

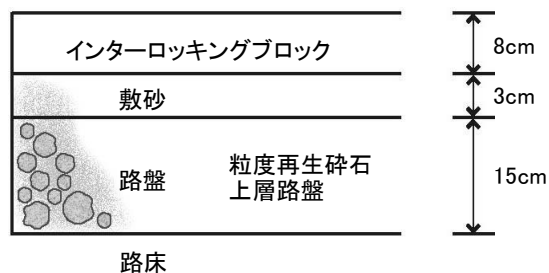
(アスファルト混合物による舗装)



(コンクリートによる舗装)



(インターロッキングブロックによる舗装)



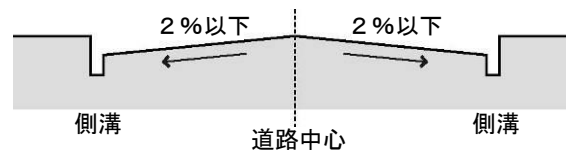
イ 道路形状等

(ア) 断面の形状

道路は階段状でないこと。

(イ) 横断勾配

道路の横断勾配は原則として道路中心から2パーセント以下とすること。



(ロ) 縦断勾配

道路の縦断勾配は9パーセント以下とすること。ただし、地形の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、適当な滑り止めの処置を施したうえで、小区間に限り、縦断勾配を12パーセント以下とすることができる。

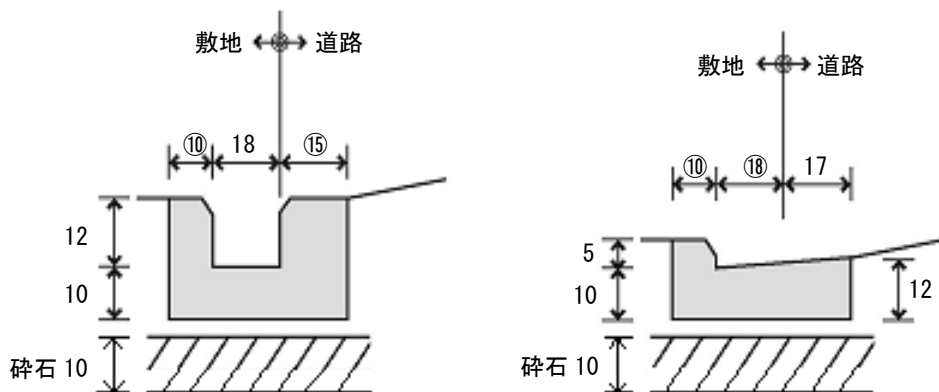
(エ) 歩道

幅員9.0メートル以上の道路は、歩車道を分離すること。

ウ 側溝の構造

開発行為に伴って整備される道路及び開発区域内の敷地には、雨水等を有効に排水するための側溝（次の基準を標準とする。ただし、○印は最小寸法とすること。）等を設け、その他周囲の状況に応じて周辺に溢水を生じさせない措置を講じること。

(ア) U型側溝の標準構造（単位 cm） (イ) L型側溝の標準構造（単位 cm）



(3) 道路の安全対策等

前各号によるほか、開発行為に伴って整備される道路を利用する者の安全かつ円滑な通行を図るために必要な措置を講じること。

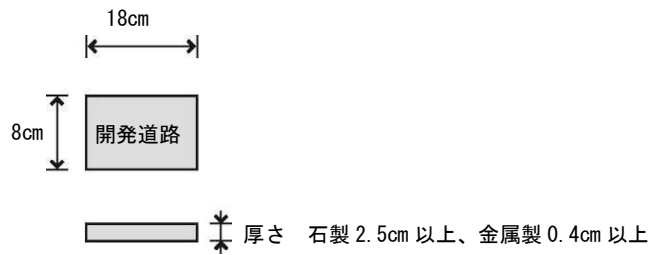
特に開発区域の境界部分において隅角部が生じる場合は、接続道路拡幅部分を利用する者の安全かつ円滑な通行に支障が生じないような措置（利用する者の視線や通行を誘導するための設備の設置等）を行うこと。

(4) 標識

開発許可に基づく道路には、次の基準により当該道路が開発許可に基づく道路である旨の標識を設置すること。

ア 標識の大きさ・材料等

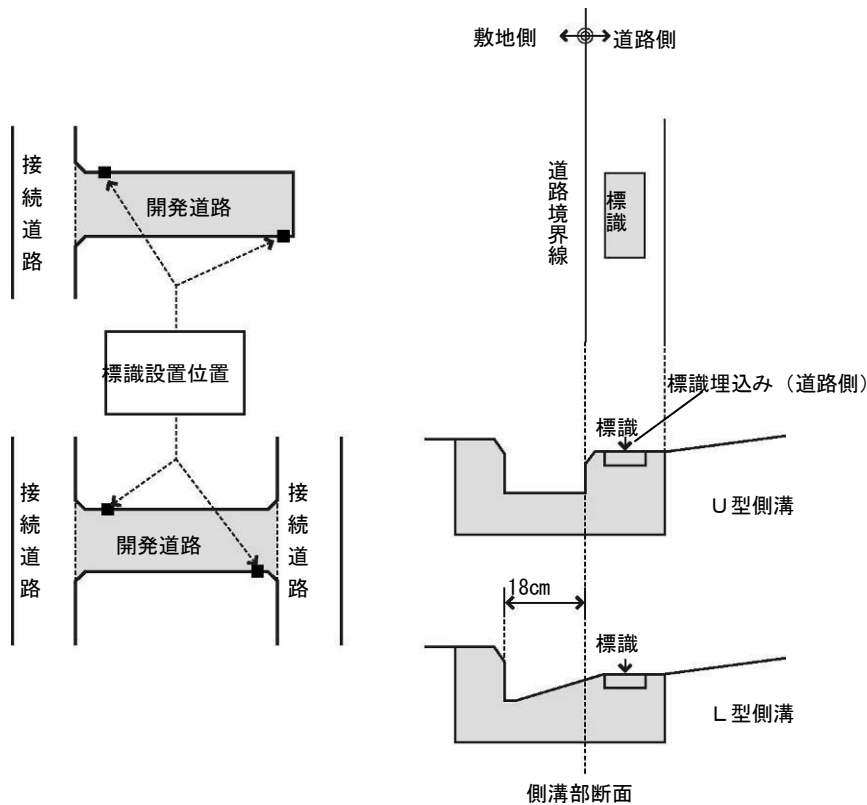
標識は、石製又は金属製で、縦 8 センチメートル、横 18 センチメートルの大きさとし、次のとおりの形状とすること。



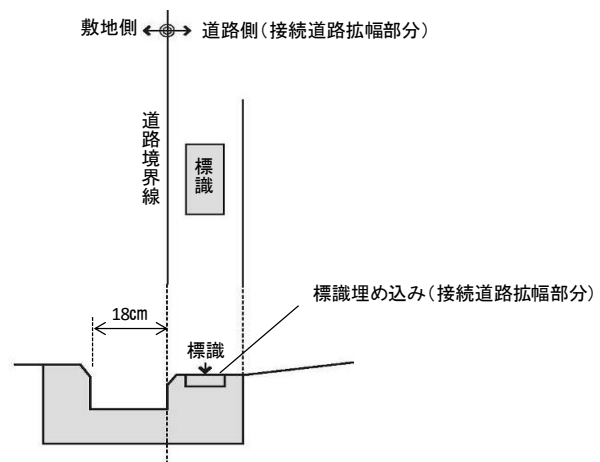
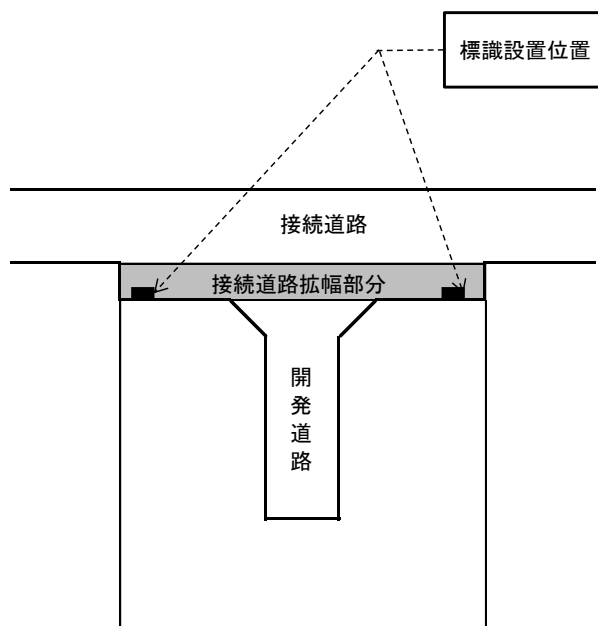
イ 標識の設置位置

標識は次の位置に設置すること。

(ア) 開発道路の起点と終点付近の側溝上の道路側部分。



(イ) 接続道路拡幅部分の両端付近の側溝又は縁石上の部分。ただし、接続道路拡幅部分の延長が短く 1 の標識により容易に開発許可に基づく道路であると視認できる場合は、片端とすることができる。



7 公共施設管理者等の同意

開発道路に関係する公共施設管理者等の同意については次の各基準によること。

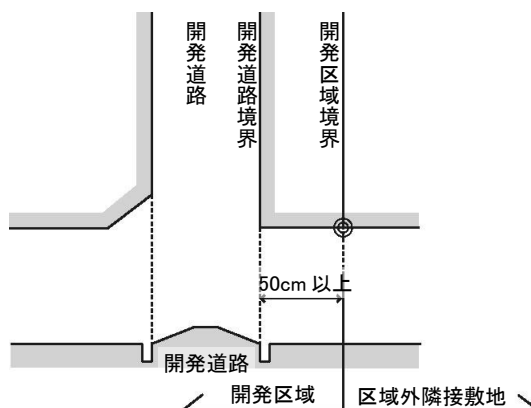
(1) 接続道路の管理者等の同意について（法第 32 条参照）

第 4 条第 5 項(2)「接続道路の必要幅員の範囲」において、当該道路管理者（管理者と所有者が異なる場合は所有者も含む。）の同意を得ること。

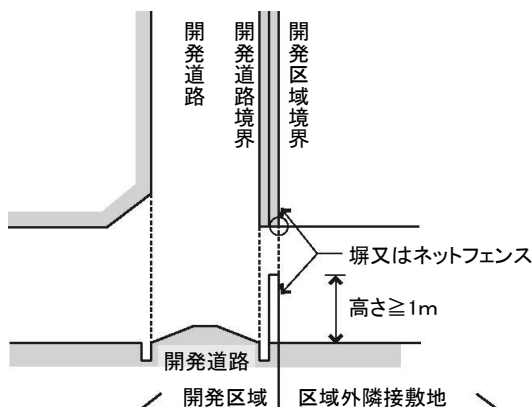
(2) 開発道路に接する開発区域外の敷地所有者等の同意について

開発道路の設置に伴う道路斜線制限の発生等に関して、その影響を受ける開発区域外の隣接敷地所有者及び隣接敷地内建物所有者の同意を得ること。ただし、次のア又はイの場合には同意を要しない。

ア 開発道路境界と開発区域境界の間隔を 50 センチメートル以上とした場合



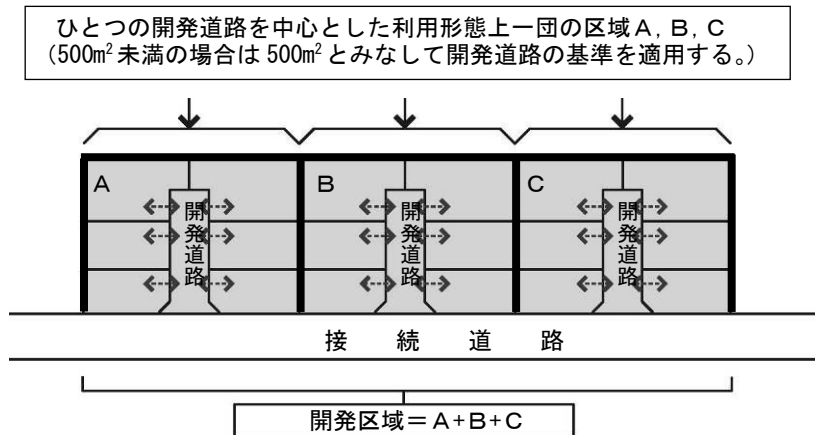
イ 開発区域外の隣接敷地と接する部分に高さ 1 メートル以上の塀又はネットフェンスを築造した場合



8 利用形態上一団の各区域となる場合の考え方

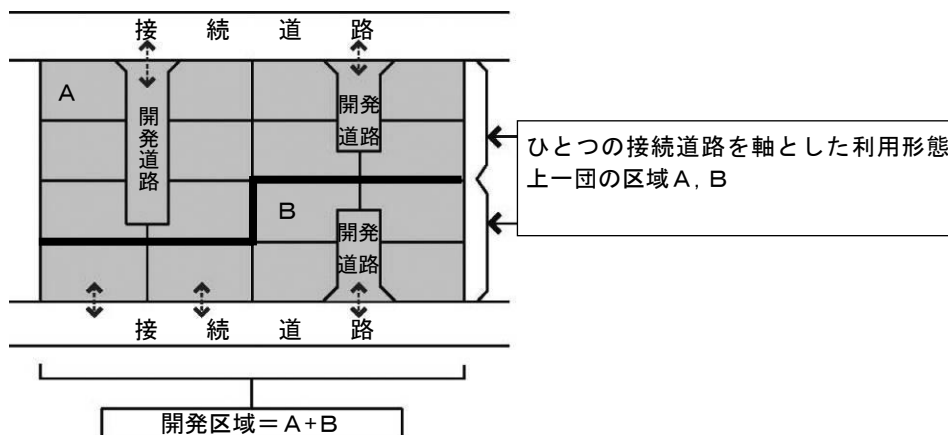
- (1) 開発区域内に、接続道路との接続箇所が異なる開発道路を2以上設ける場合は、ひとつの開発道路を中心とした利用形態上一団の区域ごとに開発道路の基準を適用することができる。ただし、各一団の区域の面積が500平方メートル未満の場合は、当該区域の面積を500平方メートルとみなして開発道路の基準を適用するものとする。なお、接続道路の幅員については、各一団の区域面積を合わせたものを開発区域面積として接続道路の基準を適用するものとする。

(例)



- (2) ひとつの開発区域に関して接続道路が2以上ある場合には、ひとつの接続道路を軸とした利用形態上一団の区域ごとに接続道路の基準を適用することができる。ただし、開発区域内の各一団の面積がすべて500平方メートル未満の場合は、一団の区域面積が最大の区域について、その区域面積が500平方メートルあるものとみなして接続道路の基準を適用するものとする。

(例)



9 道路の帰属

[法第 32 条の同意協議担当部署：建設局道路河川部調整課]

- (1) 本市に帰属する道路の設置については、大阪市が定める工事請負共通仕様書の基準に準ずるものとする。
- (2) 開発行為によって設置された道路の帰属の手続き等を行うときは、本市の担当者と協議を行うこと。

第5条 公園設置に関する要否判定基準（令第25条第6号関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

1 令第25条第6号ただし書きの取扱い

令第25条第6号ただし書きの規定は、次の(1)から(3)に規定する開発行為に適用し、第6条（公園等に関する基準）の規定は適用しないものとする。その場合においても、開発区域内において、より積極的に緑化に努めるものとする。

- (1) 令第25条第6号ただし書に規定する「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が存する場合」における開発行為

この場合において、「開発区域の周辺に公園等が存する場合」とは、開発区域内の主たる出入口から歩行距離が250メートル以内にある国又は地方公共団体が管理する公園等の合計が開発区域面積の3パーセント以上あり、かつ、その面積が概ね500平方メートル以上である場合をいう。

なお、対象となる公園等は、都市公園法に位置づけられ供用開始されているもの、都市計画緑地及び都市計画交通広場とする。（ただし、墓園は除く。）

- (2) 開発区域面積の3パーセント以上の公園等が確保されることが確実と認められる開発行為であり、かつ、公園等の設置後は、法に基づく公園等の機能が保たれる次に規定するアからエの各号のいずれかに該当するもの。

ア 建築基準法に基づく総合設計制度や法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理がなされることが確実な開発行為

イ 工場立地法に基づく工場の用に供する建築を目的とした開発行為

ウ 学校教育法（大学は除く）に基づく学校の用に供する建築を目的とした開発行為

エ 都市計画として定められた地区計画に基づいて行う開発行為

- (3) 土地地区画整理事業又は開発行為により面的な整備事業が施行された区域内の公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発行為

なお、土地地区画整理事業の二次開発については、土地地区画整理法（昭和29年法律第119号）施行以前に施行された土地地区画整理事業、耕地整理事業及び敷地整序型区画整理事業に該当するときは、ただし書きを適用しないものとする。

※ 適用される土地地区画整理事業一覧

「下新庄地区土地地区画整理事業」「豊里地区土地地区画整理事業」「豊里西地区土地地区画整理事業」「第2阪神国道西淀川土地地区画整理事業」「新大阪駅周辺土地地区画整理事業」「西加賀屋地区土地地区画整理事業」「北島地区土地地区画整理事業」「庭井土地地区画整理事業」「大阪ビジネスパーク土地地区画整理事業」「大阪フレーザーパーク土地地区画整理事業」「今宮駅前土地地区画整理事業」「西梅田土地地区画整理事業」「岩崎橋土地地区画整理事業」「湊町土地地区画整理事業」「難波土地地区画整理事業」「茨田北地区土地地区画整理事業」「加島地区土地地区画整理事業」「長吉瓜破地区土地地区画整理事業」「東淀川東部第1地区土地地区画整理事業」「此花西部臨海地区土地地区画整理事業」「三国駅周辺地区土地地区画整理事業」「長吉東部地区土地地区画整理事業」「放出駅周辺地区土地地区画整理事業」「淡路駅周辺地区土地地区画整理事業」「三国東地区土地地区画整理事業」「大阪駅北大深東地区土地地区画整理事業」「大阪駅北大深西地区土地地区画整理事業」

第6条 公園等に関する基準（法第33条第1項第2号、令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条関連）

[法第32条の同意協議担当部署：建設局公園緑化部調整課]

1 目的

この基準は、法及び令に定めるもののほか、開発行為における公園、緑地又は広場の設置基準について必要な事項を定め、大阪市内における開発行為により、設けられる公園、緑地及び広場の適正化を図り、もって本市の生活環境の向上に資することを目的とする。

2 適用対象

この基準の適用対象は、法第29条の規定に基づく開発行為で、開発区域の面積が、3,000平方メートル以上のものとする。

3 事前の協議

開発行為をしようとする者（以下「申請者」という。）は、この基準に基づき、事前に本市と協議を行うものとする。

4 遵守義務

申請者は、この基準に従い公園、緑地又は広場を設置するものとする。

5 公園、緑地及び広場の設置

公園、緑地及び広場の設置については、次の各号によらなければならない。

- (1) 建築物の用途が住宅及び住宅が一部含まれる開発行為にあつては、原則として公園又は広場を設置すること。ただし、開発区域の面積の3パーセントが150平方メートル未満の場合は、公園、緑地、広場のいずれかを設置すること。
- (2) 住宅が含まれない建築物の建設を目的とする5ヘクタール未満の開発行為にあつては、公園、緑地、広場のいずれかを設置し、5ヘクタール以上の場合は、原則として公園を設置すること。やむをえない場合は、緑地を設置し、別途協議を行うこと。

6 公園、緑地及び広場の面積

公園、緑地及び広場の面積は、開発区域の面積の3パーセント以上とらなければならない。

7 公園、緑地及び広場の配置

公園及び広場の配置は、原則として1箇所とし、上空に構造物がなく、地区居住者の利用の便が図れ、憩いの場となるとともに、利用の安全性の確保と災害防止及び避難活動にも適する計画であり、道路に接した場所に計画すること。また、緑地の配置は、原則として上空及び地下に構造物が無く、塀などの遮蔽物のない道路に接した場所に計画すること。

8 公園、緑地及び広場の形状

公園及び広場の形状は、平坦にして正方形又は長方形を原則とし、広場、遊戯施設等の公園施設を有効に配置できる形状としなければならない。なお、長方形の辺長比は、概ね1：3を超えないものとする。緑地の植栽柵の形状は、有効幅員1メートル以上とし、かつ、付近の地盤から0.5メートル以下の高さに設置すること。

9 公園及び広場の境界表示

公園及び広場の区域は、現地において明示がなされなければならない。

10 本市管理・帰属

以下の開発行為において、申請者は本市と協議の上、公園を設置し、その所有権を本市に無償で帰属させること。本市は帰属を受けた公園を都市公園として管理を行う。

(1) 戸建住宅及び戸建住宅用宅地を造成する開発行為において、開発公園の面積が1箇所につき500平方メートル以上で、かつ、開発公園に接する一方以上の道路が原則として建築基準法第42条第1項に該当する公の管理する道路であること。

(2) 第6条第10項「本市管理・帰属」(1)に定める以外の開発行為において、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為により設ける公園で、かつ、開発公園に接する一方以上の道路が原則として建築基準法第42条第1項に該当する公の管理する道路であること。

11 帰属の手続き

第6条第10項「本市管理・帰属」により本市が帰属を受ける公園の用地及び施設については、第6条第16項「本市に帰属する開発公園に関する細目」に基づき図書を作成し、帰属の手続きを行うこと。

12 申請者管理・帰属

第6条第10項「本市管理・帰属」に定める以外の公園、緑地及び広場については、申請者の所有とし、申請者管理とする。

13 本市に帰属する公園の設計・施工

第6条第10項「本市管理・帰属」により本市に帰属する公園の設計・施工にあたっては、第6条第16項「本市に帰属する開発公園に関する細目」に基づき、本市と協議を行い、次の関係図書を常備し、これらの定めに従い履行すること。

(関係図書)

ア 造園工事共通仕様書	イ 公園工事標準図面集	ウ 公園灯工事施工要領
エ 電気施設標準図面集	オ 電気施設工事等盤基準	

14 申請者の管理する公園、緑地及び広場の設計・施工

第6条第12項「申請者管理・帰属」により申請者の管理する公園、緑地及び広場の設計・施工については、原則として「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱実施要領実施（技術）基準」第6に基づく緑地等の設置基準の各号及び「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」に基づく公園の整備基準を準拠すること。

15 公園又は広場内の植栽面積

第6条第12項「申請者管理・帰属」により申請者の管理する公園又は広場内の植栽面積は概ね30パーセント程度（芝生は除く）とすること。

16 本市に帰属する開発公園に関する細目

(1) 公園用地

ア 公園の敷地内に抵当権、借地権、地役権等の私権が設定された土地を含んではならない。

イ 公園の敷地内に都市公園法に基づく占用の許可がなされないような、工作物、その他の物件及び施設を含んではならない。また、都市公園法に基づく占有物件についても、事前に本市と十分な協議を行い、承諾を得なければならない。

ウ 公園区域は、構造物をもって明示するとともに、必ず境界石又は境界プレート等を設置するものとする。

(2) 公園造成

ア 公園用地となる箇所については、土壤汚染対策法並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壤調査を行い、その報告を行うこと。調査の結果、土壤に関して支障があることが判明すれば速やかにその報告を行い、対策内容等詳細について本市と別途協議すること。

イ 公園用地が、がれき・ごみ等が混入した廃土や化学物質等により汚染の恐れのある土で形成されている場合又は軟弱地盤の場合は、良質土と入れ替えて造成するか、その除去、浄化範囲などについて本市と別途協議するものとする。

ウ 公園内の排水計画は、流出量・排水効果及び表土の流出防止等を勘案して造成措置を行うとともに適切な排水施設を設けるものとする。

(3) 公園施設

ア 公園の出入口は、原則として、すべて公道に接して2箇所以上設置するものとする。なお、そのうち1箇所は、管理用の車の通行可能な可動式車止めを設置した出入口を設けるものとする。また、公園施設については、「大阪市公園条例」に基づく基準を準拠すること。

イ 公園施設の配置については、機能的に広場・遊戯・休憩コーナーを配置するものとし、原則として遊戯・休憩コーナーは広場と分離して設けるものとする。

ウ 園路及び広場は、利用形態を考慮して、整地、舗装の措置を十分講ずるものとする。

エ 公園は、必要に応じて利用者に支障がないような危険防止策を講ずること。
特に公園の隣接地が、道路・水路等となる場合は安全の確保を図るための措置を講ずること。

オ 公園内の植栽面積は概ね 30 パーセント程度（芝生を除く）とすること。

(4) 提出図書（用地）

公園用地の帰属の手続きにあたっては次の図書を提出すること。

用紙はA4版を使用し、印鑑は、印鑑証明書と同じものを使用すること。また、添付書類は整理をして封筒などにいれ、土地引継書とあわせて、原則として工事完了検査の日までに提出すること。

ア 土地引継書 1部

イ 所有権移転承諾書 2部

ウ 印鑑証明書（個人・法人）2部
資格証明書（法人）2部

工事完了検査前で、日付が最新のものを提出すること。

なお、帰属地の所有者が特殊法人等で代表権に関する制限の有無が資格証明書のみで確認できない場合については、土地の帰属が法人の有効な意思決定であることを判断できる資料。（理事会の議事録）

エ 土地登記簿謄本（帰属地1筆ごと）2部
帰属地の土地登記簿は、所有権以外の権限がないもの。

オ 土地筆界確認書（写し）1部
印鑑証明書、資格証明書を含む。原本照会有り。

カ 土地台帳付属地図（いわゆる公図）の写し1部
提出するものは、訂正後のもので、帰属地部分を朱色で明示する。

キ 開発区域の位置図5部

ク 開発工事完了後の開発区域実測図5部

ケ 開発工事完了後の公園確定実測図5部

(5) 提出図書（施設）

公園施設の帰属の手引きにあたっては次の図書を提出すること。部数・書式等詳細については、当局の指示に従うこと。

ア 施設引継書

イ 樹木補償誓約書

ウ 給水装置所有者変更届

エ 給水装置開始届

オ 公園灯所有者変更届

カ 竣工図書関係（完成図、使用材料承諾書、公園灯完成図書など）

第7条 消防の用に供する貯水施設に関する基準（法第33条第1項第2号、令第25条第8号関連）

[法第32条の同意協議担当部署：消防局警防部警防課]

1 目的

この基準は、開発行為に伴い設置する消防の用に供する貯水施設（以下「消防用貯水施設」という。）に関して必要な事項を定めることにより、災害時における消防隊等が行う消火活動の円滑な実施を図ることを目的とする。

2 一般事項

- (1) 消防用貯水施設は、耐震性を有する防火水槽とすること。ただし、これにより難いとして本市が認める場合は、消火栓とすることができる。
- (2) 前号の規定にかかわらず、開発区域内に、消防法（昭和23年法律第186号）第17条の規定による消防用水又はプールその他の消防の用に供し得る水利施設が、当該開発行為に関する工事が完了するまでに設置されており、これらが本基準による消防用貯水施設と同等以上の能力を有すると本市が認める場合は、これらをもって消防用貯水施設とすることができる。

3 消防用貯水施設の配置

- (1) 消防用貯水施設は、原則として開発区域内の各部分から一の消防用貯水施設に至る水平距離が100メートル以下となるように設置すること。
- (2) 当該開発区域内又はその周辺に既存の消防水利があり、当該消防水利が前号により算定した有効範囲内に包含される区域については、消防用貯水施設の設置を省略することができる。ただし、次に掲げるものは有効な消防水利とはみなさない。
 - ア 中央分離帯のある道路により開発区域と遮られた位置にあるもの
 - イ 4車線以上の道路により開発区域と遮られた位置にあるもの
 - ウ 鉄道により開発区域と遮られた位置にあるもの
 - エ 架橋のない河川により開発区域と遮られた位置にあるもの
 - オ 開発行為をしようとする者以外の者が所有する私設の消防水利
 - カ その他本市が適当でないと認めるもの

4 消防用貯水施設の構造

(1) 防火水槽の構造

- ア 取水可能な貯水量が40立方メートル以上であること。
- イ 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- ウ 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- エ 吸管投入孔のある場合は、一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

(2) 消火栓の構造

- ア 取水可能な水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続して40分以上の給水能力を有するものであること。

イ 原則として口径150ミリメートル以上の水道管に設けること。ただし、150ミリメートル未満であっても、これと同等以上の能力を有すると本市が認める場合は、この限りではない。

ウ 呼称65の口径を有する地下式とすること。また、水道管の口径が300ミリメートル未満のものにあつては単口消火栓とし、口径が300ミリメートル以上のものにあつては双口消火栓とすること。

5 その他の事項

- (1) 設ける貯水施設の取水部は、原則として消防ポンプ自動車等が、吸管投入孔の場合は2メートル以下に、採水口及び消火栓の場合は5メートル以下に容易に接近できる位置に設けること。
- (2) 防火水槽の吸管投入孔若しくは採水口又は消火栓から概ね5メートル以内に消防水利標識を掲出すること。ただし、それらが道路に接していない場合は、この限りでない。

第8条 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22条、第26条関連）

[法第32条の同意協議担当部署：建設局下水道部施設管理課]

開発区域（第4条（道路に関する技術基準）に規定される開発道路（以下「開発道路」という。）を含む。）の下水を排除するための排水施設は、都市計画法、下水道法（昭和33年法律第79号）、大阪市下水道条例（昭和35年大阪市条例第19号。以下「下水道条例」という。）および建築基準法その他関係法令、条例に基づき申請者が敷設整備し、その敷設後の維持管理は、申請者、またはその地位、権利承継者によって行われるものとする。ただし、開発道路が大阪市に帰属する場合（第4条第9項(2)に規定される帰属の手続き完了をいう。）のこの道路に敷設整備する排水施設および開発区域に必要とする大阪市下水道の敷設整備は、大阪市下水道の能力、構造基準をもって申請者の負担により施行する（別途、下水道条例および同施行規則による事務続きを要する。）ものとし、当該排水施設は大阪市下水道に帰属し、大阪市が維持管理を行う。

1 目的

この基準は、都市計画法および下水道法の目的を踏まえ、良好な都市環境の形成に向け開発区域の下水を有効かつ適切に排出（以下「排水」という。）するとともに、その排水によって開発区域およびその周辺の地域に溢水等の被害が生じることを未然に防止することを目的とし、大阪市下水道の整備水準との均衡調和を図るための排水施設の敷設に関する基準を定めるものである。

2 基本事項

(1) この基準に使用している略称の適用は、本条中とする。

(2) この基準に使用する用語の定義は次に定めるところによる。

ア 「下水」とは、下水道条例第2条第1項第1号に規定する下水をいい、いわゆる汚水および雨水の総称をいう。

イ 「大阪市下水道」とは、大阪市が下水道法に基づき敷設、整備している下水道施設類の総体をいい、いわゆる地方公共団体を管理者とする公共下水道をいう。

ウ 「敷設整備」とは、排水施設の設置、増設、条件に適合する場合の既設の利用および改築をいう。改築には撤去を含む。

エ 「排水施設」とは、排水設備のうち排水管（排水渠を含む。）、ます、雨水の流出調整（または流出抑制という。）施設および申請者が敷設整備を施行する場合の大阪市下水道の本管、マンホール、取付管、集水ますの総体をいう。大阪市下水道の本管、マンホール、取付管、集水ますは、総称して管路という。

オ 「排水設備」とは、下水道条例第2条第1項第2号に規定する排水設備をいう。

カ 「申請者」とは、第17条（事業遂行の能力）に規定する開発行為を申請しようとする者をいう。ただし、本審査事務（手続き）において、申請者からその委任を受けた者若しくは会社その他の法人を含む。

キ 「大阪市下水道の能力、構造基準」とは、管路について、下水道施設設計指針 - 管路施設編 - （H18年 大阪市都市環境局）（以下「設計指針」という。）に基づ

き設計し、工事請負共通仕様書（H23 年大阪市建設局）（以下「工事仕様」という。）に定める材料、規格および出来形管理、品質管理、施工手順、施工管理など関係規定を履行し敷設整備される管路の能力、構造をいう。当該審査時における設計指針、工事仕様は、原則として最新規定を適用する。

ク 「下水の処理区域」とは、下水道法第 2 条第 1 項第 8 号の規定をいう。

ケ 「現況確認」とは、排水施設の計画を効率的、円滑に進めるための基礎情報の共有、また当該工事からの管路の保全を目的として、申請者と大阪市下水道管理者（所管担当者）とが当該場所に係る管路の現況を立会確認し、申請者がその現況を記録する原則をいう。

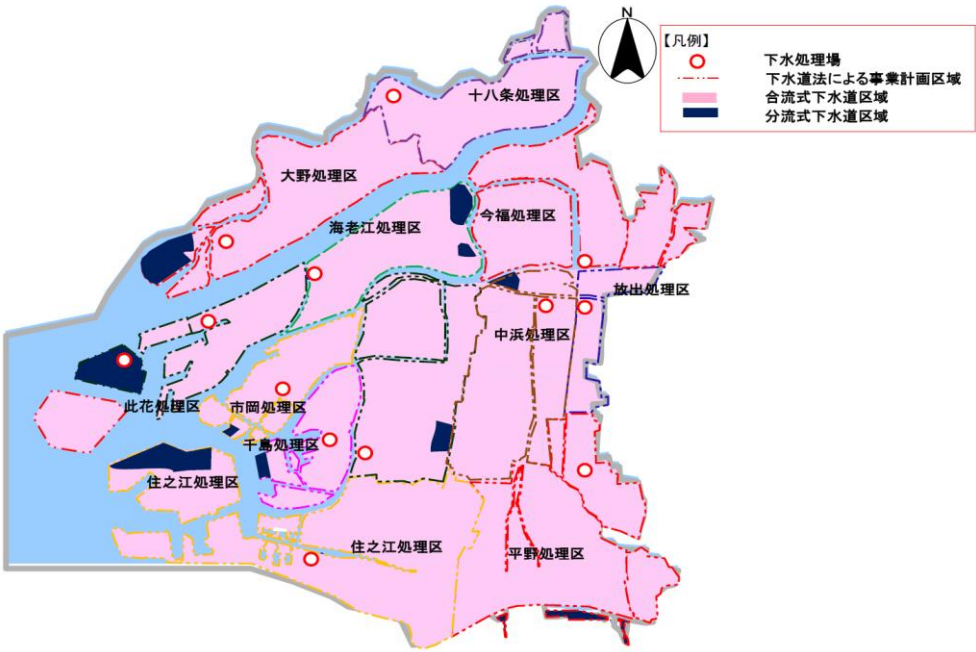
(3) 下水の排除方式

- 合流式 - 汚水と雨水を同一の管路で排除する方式
- 分流式 - 汚水と雨水を別々の管路で排除する方式

大阪市下水道は、大阪市域のほとんどを合流式で整備しているが、次表に示す一部区域は分流式で整備している。分流式の区域では、汚水系統と雨水系統とに分けた排水施設を設置しなければならない。

表 8 - 2 - 1 大阪市の分流式区域

処理区	分流区域	処理区	分流区域
大野処理区	(西淀川区)中島 2 丁目区域	海老江処理区	(北区)淀川リバーサイド、 (天満橋)OAP 区域
中浜処理区	(中央区)城見 OBP 区域	津守処理区	阿倍野再開発区域
住之江処理区	(住之江区)平林第 2、南港 第 2 抽水所区域	千島処理区	(大正区)鶴浜臨港区域
市岡処理区	(港区)海岸通 2 丁目区域	大和川下流西部 流域関連	大和川以南区域



3 排水施設の計画

排水施設の計画は、現況確認のもと、排水系統をでき得る限り有効に分散できるよう、また、土地利用形態に係る雨水流出量を調整するよう配慮されることを原則とすること。

(1) 排水施設の接続先について

大阪市域のほぼ全域が下水の処理区域であり、申請者は、開発区域の下水を大阪市内下水道に流下させるための排水施設の敷設整備を行うこと。

(開発区域が下水の処理区域外の場合は、別途に条件等について協議を行う。)

(2) 計画下水量について

開発区域から発生する計画下水量は、計画汚水量と計画雨水量との合計値とすること。

ア 排水施設（大阪市下水道の本管を除く）

(ア) 計画汚水量

計画汚水量は、次の計算手法により算出するか、または、水道局との給水の協議を行った水量を基にして算出に替えること。

算出を行う場合、計画時間最大汚水量に基づくものとし、日平均汚水量及び日最大汚水量との関係は、次の関係式のとおりとすること。ただし、排水計算では、時間最大汚水量は $\text{m}^3/\text{秒}$ を使用し、次の関係式の時間最大汚水量を使用時間で除して使用すること。

$$\text{日平均汚水量} \times 1.2 \text{ 倍} = \text{日最大汚水量} (\text{m}^3/\text{日})$$

$$\text{日最大汚水量} \times 1.2 \text{ 倍} = \text{時間最大汚水量} (\text{m}^3/\text{日})$$

A (戸建て)住居の場合の汚水量算定

一戸当たりの生活人員は4人とし、1人1日最大汚水量($5900/\text{日} \cdot \text{人}$)を標準とし、使用時間を12時間(43,200秒)とすること。

$$Q_s = 0.590 \times 4 \times \text{戸数} \times 1.2 \div 43,200 \quad (\text{単位: } \text{m}^3/\text{秒})$$

B 事業所などの場合の汚水量算定

集合住宅、汚水排水量が多い工場及びその他の事業所(事務所ビル、デパート、ホテル、学校、病院、官公庁)などの建築物は、水道局との給水の協議に使用した水量を基に、日平均給水量は日平均汚水量に読み替えを行い、使用時間については表8-3-1、表8-3-2を参考にするものとする。なお、水道局との給水の協議に使用した水量を基本とするが、表8-3-1、表8-3-2にある1人1日使用水量と(1日当たり)単位給水量を日平均給水量に換算して使用することもできる。

C 高層住宅の場合の汚水量算定

空気調和・衛生工学会規格として「給排水衛生設備基準・同解説 SHASE S206-2000」により計画汚水量を算定することもできる。

(イ) 計画雨水量

計画雨水量の算出は、次の計算手順とし、開発区域を土地利用形態ごとの面積に分け、該当の雨水流出係数を当該面積に掛け合わせ計画雨水量を算出する

こと。

土地利用形態ごとの雨水流出係数を表 8 - 3 - 3 に、計画流出量(下水量)集計表(標準)を表 8 - 3 - 4 に示す。

$$Q_r = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \times \sqrt{\frac{S}{A}} \quad \text{ただし、} \frac{S}{A} \geq 1 \quad \text{の場合は} \quad \frac{S}{A} = 1 \quad \text{とする。}$$

Q_r : 計画雨水量 単位は $\text{m}^3/\text{秒}$

C : 各土地利用形態に対する雨水流出係数

I : 降雨強度 大阪市の場合は $60\text{mm}/\text{時間}$

A : 土地利用形態別ごとの面積 単位はヘクタール

S : 地表面勾配 通常 $S=5$ とする。 5ヘクタール以下の場合は $\frac{S}{A} = 1$ となる。

表 8 - 3 - 1 業態別の使用水量 (その 1)

使用水量 業態	形 態	単位床面積当り 使 用 水 量 ($\ell/\text{day} \cdot \text{m}^2$) 住宅は一戸 1 日 使 用 水 量 ($\ell/\text{day} \cdot \text{戸}$)	1 人 1 日 使 用 水 量 ($\ell/\text{day} \cdot \text{人}$)	1 日平均 使用時間	備 考
中高層住宅	4DK、4LDK	800	180～260	10	
	3DK、3LDK	750	180～260	10	
	2DK、2LDK	700	180～260	10	
	1DK、1 ルーム	風呂なし 150 風呂あり 300～350			
事務所ビル (官公署含む)	有効床面積 3,000 m^2 未満	10～20	50～100	8	小店舗含む
	有効床面積 3,000 m^2 以上	8～16	40～80	8	小店舗含む

(大阪市水道局「給水装置工事設計施行基準」平成 30 年 7 月版による)

表 8 - 3 - 2 業態別使用水量 (その 2)

建物種類	単位給水量 (1 日当り)	使 用 時 間 (h/ 日)	注 記	有効床面積当り の人員など	備 考
工場	60～100 ℓ /人	操業 時間 + 1	在勤者 1 人 当たり	座作業 0.3 人/ m^2 立作業 0.1 人/ m^2	男子 50 ℓ /人。女子 100 ℓ /人 社員食堂・シャワーなどは別途 加算
総合病院	1,500～3,500 ℓ /床 30～60 ℓ / m^2	16	延べ面積 1 m^2 当たり		設備内容などにより詳細に 検討する
ホテル全 体 ホテル客 室部	500～6,000 ℓ /床 350～450 ℓ /床	12 12			同上 客室部のみ
保養所	500～800 ℓ /人	10			
喫茶店	20～35 ℓ /客 55～130 ℓ /店舗 m^2	10		店舗面積には厨 房面積を含む	厨房で使用される水量のみ 便所洗浄水などは別途加算

飲食店	55～130ℓ/客 110～530ℓ/店舗㎡	10		店舗面積には厨房面積を含む	厨房で使用される水量のみ 便所洗浄水などは別途加算 定性的には、軽食・そば・和食・洋食・中華の順に多い
社員食堂	25～50ℓ/食 80～140ℓ/食堂㎡	10		店舗面積には厨房面積を含む	厨房で使用される水量のみ 便所洗浄水などは別途加算 定性的には、軽食・そば・和食・洋食・中華の順に多い
給食センター	20～30ℓ/食	10			厨房で使用される水量のみ 便所洗浄水などは別途加算 定性的には、軽食・そば・和食・洋食・中華の順に多い
デパート・スーパーマーケット	15～30ℓ/㎡	10	延べ面積 1㎡当たり		従業員分・空調用水を含む
小・中・高 普通高等学校	70～100ℓ/人	9	(生徒+職員)1人当たり		教師・職員分含む。プール用水(40～100ℓ/人)は別途加算
大学講義棟	2～4ℓ/㎡	9	延べ面積 1㎡当たり		実験・研究用水を含む
劇場・映画館	25～40ℓ/㎡ 0.2～0.3ℓ/人	14	延べ面積 1㎡当たり 入場者 1人当たり		従業員分・空調用水を含む
ターミナル駅	10ℓ/1000人	16	乗客 1,000人当たり		列車給水・洗車用水は別途加算
普通駅	3ℓ/1000人	16	乗客 1,000人当たり		従業員分・多少のテナント分を含む
寺院・教会	10ℓ/人	2	参会者 1人当たり		常住者・常勤者分は別途加算
図書館	25ℓ/人	6	閲覧者 1人当たり	0.4人/㎡	常勤者分は別途加算

(2012年度版 水道施設設計指針による)

注1) 単位給水量は設計対象給水量であり、年間1日平均給水量ではない。

注2) 備考欄に特記のない限り、空調用水、冷凍機冷却水、実験・研究用水、プロセス用水、プール・サウナ用水などは別途加算する。

表8-3-3 土地利用形態ごとの雨水流出係数

屋根(建物)	0.95
舗装地	0.90
未舗装地	0.30
緑地	0.25
水面	1.00
(透水性)舗装地(舗装厚20cm以上の場合)	0.60

表8-3-4 計画下水(流出)量 集計表（標準）【排水区域ごとの取付管の流量(許容)との確認】

桧記号排水面積 (h a)		排水区域 (A) 係数 面積 (ha)		降雨量 ×60/360	雨水量 Q r (m ³ /S)	汚水量 Q s (m ³ /S)	ポンプUP (雨水、汚水、湧水) (m ³ /S)	計画下水水量 (合 計) (m ³ /S)	取付管 口径・管種 (mm)	取付管 流量(許容) (m ³ /S)	備考	算定式及び計画諸元
(No.) ha	0.95		×60/360 (0.1667)					雨水流出調整後				※【雨水計算書】(ブリック式) Qr=R・C・A・6√S/A S/A≥1の場合はS/A=1とする。 Qr:計画雨水流出量(m3/S) R:降雨量(I/360)=0.1667 A:排水面積(ha) I:降雨強度 60(mm/時) S:地表面平均勾配(°/00) 通常は【5】 C:流出係数 ① 屋根(建物) _____ 0.95 ② 舗装地 _____ 0.90 ③ 未舗装地 _____ 0.30 ④ 緑地 _____ 0.25 ⑤ 水面 _____ 1.00 ⑥ 舗装地(透水性) _____ 0.60 ※(参考)大阪市下水道の流量(標準) ①(コンクリート管・陶管) D=150 0.0164 m ³ /s 1.5/100 D=200 0.0328 m ³ /s 1.2/100 D=300 0.0752 m ³ /s 1.0/150 ②(塩化ビニール管) D=150 0.02353 m ³ /s 1.5/100 D=200 0.04658 m ³ /s 1.2/100 D=250 0.04950 m ³ /s 1.0/250 D=300 0.07400 m ³ /s 1.0/300 D=350 0.10450 m ³ /s 1.0/400 D=400 0.12180 m ³ /s 1.0/500 D=450 0.15610 m ³ /s 1.0/550 (その他) ① 下流の大阪市下水道の許容流量は、その所管(担当部署)に別途確認する。 ② 流出係数別による区域の表示と面積の記入及び排出区域並びに接続記号を図面に表示する。 ③ 各計画下水水量は、雨水の流出調整の前およびその後にあっても当該取付管の流量(許容)以下となるよう計画する。 ④ 汚水量、ポンプ排水量は、算出根拠を、ポンプは能力曲線(メーカーのカタログ)資料添付、地下排水槽の容量根拠を添付する。 ⑤ 透水性舗装(0.60)を採用する場合は、断面図(総厚20cm以上)に記入する。
	0.90											
	0.30											
	0.25											
	1.00											
	0.60											
(No.) ha	0.95		×60/360 (0.1667)					雨水流出調整後				
	0.90											
	0.30											
	0.25											
	1.00											
	0.60											
(No.) ha	0.95		×60/360 (0.1667)					雨水流出調整後				
	0.90											
	0.30											
	0.25											
	1.00											
	0.60											
(No.) ha	0.95		×60/360 (0.1667)					雨水流出調整後				
	0.90											
	0.30											
	0.25											
	1.00											
	0.60											
合 計 Σ = ha ΣQr= (m ³ /S) ΣQs= (m ³ /S) ※ 最終欄には各々の合計量を記入する。												

(「表 8 - 3 - 4」 参考) 汚水排出量の算出について

日平均給水量＝日平均汚水量

日平均汚水量×1.2＝日最大汚水量

日最大汚水量×1.2＝時間最大汚水量

※日平均給水量については水道局との協議を基本とする。

$Q_s (\text{m}^3/\text{S}) = \text{時間最大汚水量} (\text{m}^3/\text{日}) \div \text{日平均使用時間} (\text{秒})$

【汚水量の算出】

(1) 住居 (1 戸あたり 4 人)

$Q_s = \text{時間最大汚水量} (\text{m}^3/\text{日}) \div \text{日平均使用時間} (\text{秒}) \times \text{戸数}$

時間最大汚水量 ($\text{m}^3/\text{日}$)	÷	使用時間	×	戸数	$Q_s (\text{m}^3/\text{S})$
$0.59 \times 4 \times 1.2$	÷	$(12 \times 60 \times 60)$	×		

(2) 中高層住宅

$Q_s = \text{時間最大汚水量} (\text{m}^3/\text{日}) \div \text{日平均使用時間} (\text{秒}) \times \text{戸数}$

形 態	時間最大汚水量 ($\text{m}^3/\text{日}$)	÷	日平均使用時間	×	戸数	$Q_s (\text{m}^3/\text{S})$
4DK・4LDK	$0.80 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(10\text{h} \times 60 \times 60)$	×		
3DK・3LDK	$0.75 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(10\text{h} \times 60 \times 60)$	×		
2DK・2LDK	$0.70 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(10\text{h} \times 60 \times 60)$	×		
1DK・1 ルーム (風呂あり)	$0.35 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(10\text{h} \times 60 \times 60)$	×		
1DK・1 ルーム (風呂なし)	$0.15 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(10\text{h} \times 60 \times 60)$	×		

(3) 事務所 (小店舗等)

$Q_s = \text{時間最大汚水量} (\text{m}^3/\text{日}) \div \text{日平均使用時間} (\text{秒}) \times \text{有効床面積} (\text{m}^2)$

形 態	時間最大汚水量 ($\text{m}^3/\text{日}$)	÷	日平均使用時間	×	m^2	$Q_s (\text{m}^3/\text{S})$
有効床面積 3000 m^2 未満	$0.020 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(8\text{h} \times 60 \times 60)$	×		
有効床面積 3000 m^2 未満	$0.016 \times 1.2 \times 1.2$	÷	$(8\text{h} \times 60 \times 60)$	×		

(4) その他事業所等

イ 大阪市下水道の本管（合流式の場合）

（分流式区域は、次に示す計算手法と異なるため、個別に担当部署に問い合わせのうえ計画下水量を算出すること。）

(ア) 計画汚水量

大阪市下水道の本管に係る計画汚水量は、設計指針に基づき算定を行う。
計画汚水量は、対象の排水系統の当該面積ごとにマスタープラン汚水量を乗じて算出すること。

マスタープラン汚水量は、下水処理場の処理区域ごとに定めており表 8 - 3 - 5 に示す。

(イ) 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域が位置する（下水処理場の処理区域ごと）排水区の雨水の流出係数と地表面勾配（表 8 - 3 - 6 に示す。）に基づき次の関係式により算出する。開発区域を土地利用形態ごとに区分けする必要は無く、対象の排水系統の当該面積ごとに算出すること。

排水系統の計画の区割は、大阪市下水道の計画の排水面積の区割とできる限り調和し、また周辺に溢水等の被害の生じるおそれがある場合は、これに配慮することを原則とする。

$$Q_r = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \times \sqrt{\frac{S}{A}} \quad \text{ただし、} \frac{S}{A} \geq 1 \quad \text{の場合は} \quad \frac{S}{A} = 1 \quad \text{とする。}$$

Q_r ：計画雨水量（単位は $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

C ：各排水区の雨水流出係数

I ：降雨強度（大阪市の場合は $60\text{mm}/\text{時間}$ ）

A ：当該排水系統の面積（単位はヘクタール）

S ：地表面勾配（‰）

表 8 - 3 - 5 処理区域ごとの単位面積当たりの汚水量

処理区	マスタープラン 日最大汚水量 ($\text{千m}^3/\text{日}$)	マスタープラン 面積 (ha)	単位面積当たりの 計画時間最大 汚水量 ($\text{m}^3/\text{s}/\text{ha}$)	処理区	マスタープラン 日最大汚水量 ($\text{千m}^3/\text{日}$)	マスタープラン 面積 (ha)	単位面積当たりの 計画時間最大 汚水量 ($\text{m}^3/\text{s}/\text{ha}$)
大 野	320	1,859	0.00239	此 花	135	(10) 866	0.00217
十 八 条	210	1,254	0.00233	海 老 江	290	1,215	0.00332
今 福	280	1,616	0.00241	津 守	420	1,962	0.00297
中 浜	300	1,869	0.00223	北 港 (仮)	60	(390) 615	—
放 出	80	540	0.00206	寝 屋 川 北 部	50	426	0.00163
平 野	270	2,486	0.00151	寝 屋 川 南 部	28	259	0.00150
住之江	330	(73) 3,294	0.00139	大 和 川 下流西部	6	55	0.00273
千 島	125	(31) 736	0.00235				
市 岡	140	821	0.00237	合 計	3,044	(504) 19,873	0.00213

(注 1) 計画時間最大汚水量 = $\frac{\text{日最大汚水量}}{24 \times 60 \times 60} \times 1.2 \times \frac{1}{\text{面積}}$ [1.8] ([] は大和川下流西部
処理区の場合)

(注 2) () 内は、埋立予定地面積で内書。

(注 3) 再開発区域、埋立区域や分流域については、必要に応じ別途汚水量を算出する。

表 8 - 3 - 6 各排水区の雨水流出係数 (C) と地表面勾配 (S)

処理区	分 区	C	S	処理区	分 区	C	S
大野		0.85	5	住之江	南港以外	0.80	10
十八条	十八条 国次	0.80	5		南港	0.85	5
	井高野 相川	0.70	5	千島		0.85	5
今福		0.80	5	市岡		0.85	15
中浜	中浜 (東)	0.90	5	此花		0.85	10
	中浜 (西)	0.90	10	海老江		0.85	5
	猫間川	0.90	15	津守		0.85	15
	弁天	0.80	20				
放出		0.90	5	寝屋川北 部		0.75	5
平野		0.80	10	寝屋川南 部		0.70	5

(3) 大阪市下水道の(許容)流量との確認

計画下水(流出)量は、接続先の大阪市下水道の当該許容流出量を越えないように排水計画を行うこと。

開発行為による下水量の増加が周辺地域の排水状況に影響を及ぼすおそれがあるため、計画下水(流出)量が既設の大阪市下水道の本管や取付管の許容流出量を上回る場合は、排水を2系統以上に分散化したり、雨水流出係数が低い土地利用形態の比率の増調整を検討するほか、場合によっては雨水流出調整施設を設置する必要がある。

(4) 審査に要する排水施設の計画図などの書類(2部提出、うち1部は申請者に回答)

当該計画図は、位置図、現況確認図、排水系統(配管平面)図、縦断面図、横断面図および構造図等、接続先の大阪下水道の位置情報(平面、断面)、その他審査に必要な施行図面を構成していることを標準とすること。ただし、排水設備について、主要な排水管及び雨水流出調整(または流出抑制という。)施設などに限って縦断面図、横断面図及び構造図等を要す。また、排水系統(配管平面)図は、平易に判読となるよう記号の例示および着色(排水設備の範囲は、汚水・雨污水合流の系統・・・桃色、雨水の系統・・・水色とする。管路の範囲は、既設・・・茶色、設置・増設・・・赤(朱)色、撤去・・・黄色とする。)を行うものとし、排水設備計画(平面)図を用いることができる。

4 排水施設の敷設基準

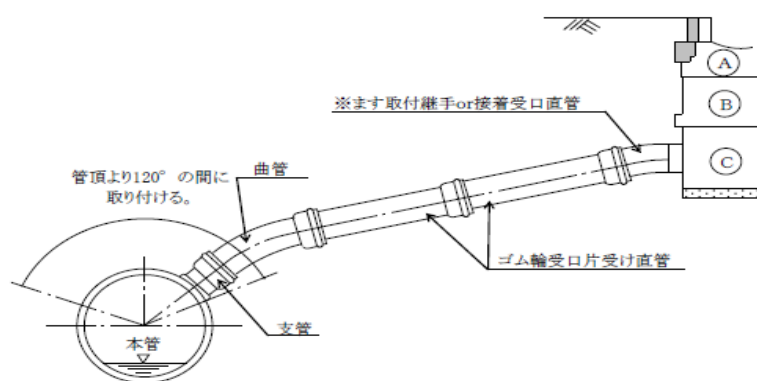
(1) 排水施設(大阪市下水道を除く。)について

ア 排水管について、内径は下水道条例第5条第1項第2号に、勾配は下水道条例施行規則(昭和35年大阪市規則第22号)第4条第1項第1号の規定を基準とすること。

イ ますの内のりは、下水道条例施行規則第4条第1項第3号および「大阪市下水道条例施行規則における排水設備の構造にかかる特別基準」第2条の規定を基準とすること。

ウ その他基準については、公益社団法人日本下水道協会による「下水道排水設備指針と解説」及び「排水設備工事責任技術者講習テキスト」を参照とすること。

(2) 大阪市下水道の本管（以下「本管」という。）について



本管は、第8条第3項(2)イ「大阪市下水道の本管（合流式の場合）」により算出した計画下水量に基づき、管径と勾配を計画すること。

管材質について、内径 600mm 以下は、下水道用硬質塩化ビニル管（以下「塩ビ管」という。）の使用を標準とし、敷設条件を考慮し必要な措置を行うこと。それ以上の管径は、遠心力鉄筋コンクリート管（以下「ヒューム管」という。）と強化プラスチック複合管（以下「FRPM 管」という。）の経済比較や施工性などを考慮し管材質を選択することができ、敷設条件を考慮し必要な措置を行うこと。

本管の敷設位置は開発道路のセンターを標準とし、敷設深さは、地下埋設物に係る大阪市道路占用許可基準によるものとする。（参考例：敷設土被りは、道路幅員により舗装厚プラス 0.30m 以上、かつ 0.60m 以上を確保することなど。）

抜粋の塩ビ管、ヒューム管、FRPM 管の標準勾配、流量等を表 8 - 4 - 1 から表 8 - 4 - 3 に示す。

表 8 - 4 - 1 塩ビ管の標準勾配、流量表（クッター公式 $n=0.010$ ）

管径 (mm)		勾配		断面積	流速	流量
呼び径	内径	(‰)		(m^2)	(m/秒)	($\text{m}^3/\text{秒}$)
200	202	5.00	1/200	0.032	0.96	0.031
250	250	4.00	1/250	0.049	1.01	0.049
300	298	3.33	1/300	0.070	1.05	0.073
350	348	2.50	1/400	0.095	1.10	0.096
400	395	2.00	1/500	0.123	0.99	0.121
450	442	1.82	1/550	0.153	1.02	0.157
500	489	1.54	1/650	0.188	1.01	0.189
600	592	1.25	1/800	0.275	1.04	0.285

表 8 - 4 - 2 ヒューム管の標準勾配、流量表（クッター公式 $n=0.013$ ）

管径 (mm)		勾配		断面積	流速	流量
管径		(‰)		(m^2)	(m/秒)	($\text{m}^3/\text{秒}$)
700		1.82	1/550	0.385	1.03	0.397
800		1.54	1/650	0.503	1.04	0.524
900		1.33	1/750	0.636	1.05	0.670
1,000		1.18	1/850	0.785	1.06	0.835

表 8 - 4 - 3 FRPM 管の標準勾配、流量表 (クッター公式 $n=0.010$)

管径 (mm)	勾配		断面積	流速	流量
内径	(%)		(m^2)	($\text{m}/\text{秒}$)	($\text{m}^3/\text{秒}$)
700	0.95	1/1050	0.385	1.01	0.390
800	0.83	1/1200	0.503	1.04	0.520
900	0.71	1/1400	0.636	1.04	0.660
1,000	0.65	1/1550	0.785	1.06	0.829

(3) 大阪市下水道のマンホール (以下「マンホール」という。) について

マンホールの規格は、組立マンホールを標準とし、本管の管径、マンホール深さ、会合条件、現地の地形等により決定すること。

マンホールの設置間隔は、本管の管径 600mm 以下の場合はマンホール間隔 75m 以下とし、本管の管径 1,000mm 以下はマンホール間隔 100m 以下を標準とすること。ただし、本管の屈曲点、会合点にはマンホールを設置するほか、将来会合点となると予測できる箇所にも設置すること。

マンホールには、インバートを設置すること。

マンホール設置標準を表 8 - 4 - 4 に、マンホールインバート適用表を表 8 - 4 - 5 に示す。

表 8 - 4 - 4 組立マンホール設置標準

マンホール		0 号	1 号	2 号	3 号	
項 目						
マンホール内径	(mm)	750	900	1200	1500	
最大流入管径 (基点又は中間点)	(mm)	450	600 (注 1)	900	1200 (注 1)	(注 2)
最大流入管径 (会合点)	(mm)	350	450	600	800	
標準マンホール深	(mm)	1.0~2.0	1.2~3.0	2.0~5.0	2.5~6.0	

注 1 : 推進管の場合は別途考慮する。

注 2 : 中間マンホールにおいて取付け角度および落差等により削孔困難となる場合は別途考慮する。

表 8 - 4 - 5 組立マンホールインバート(●直線 ○曲線)適用表

マンホール 種 別	内径 (cm)	管径 (mm)											
		250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1000	
0 号	75	●	●	●	●	●							
1 号	90				○	○	●	●					
2 号	120						○	○	●	●	●		
3 号	150								○	○	○	●	

注 : ○は、直角流入等があり組立てマンホール設置基準を逸脱する場合に適用する。

(4) 大阪市下水道の取付管（以下「取付管」という。）について

取付管は、第8条第3項(2)ア「排水施設（大阪市下水道の本管を除く）」により算出した計画下水量に基づき、管径を計画すること。

計画下水量は、対象の排水系統ごとに算出すること。

取付管の内径は150mm（呼び径）を標準とし、材質は塩ビ管とすること。

取付管は、特別の事由がない限り、本管への接続を原則とする。

(5) 大阪市下水道の集水ます（以下「集水ます」という。）について

集水ますは、大阪市を管理者とする道路（大阪市に帰属する開発道路を含む。）、または国道（総称して、以下「認定道路」という。）に面しては、開発区域（土地）の内で、かつ集水ますの蓋が認定道路境界に接する付近に設置することを原則とし、その他私道、大阪市下水道の用地道路等に面してもこの設置位置の原則を準用すること。

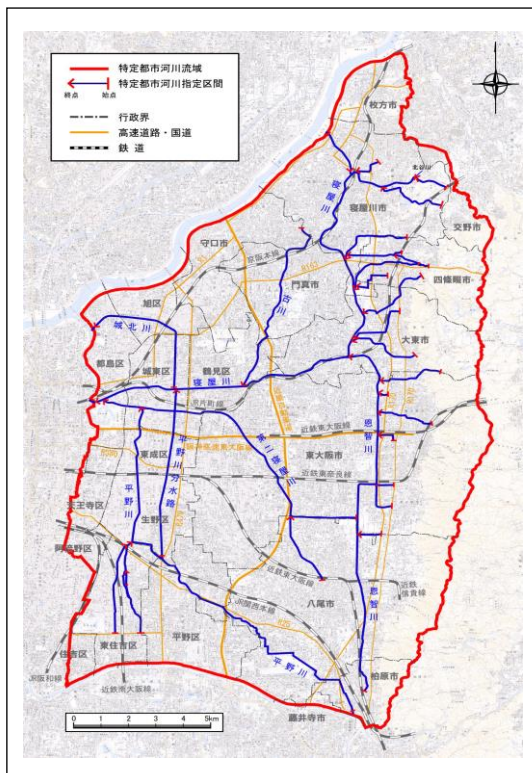
設置する集水ますの構造が深くなる場合は、集水ますに替えてマンホールを設置する。

集水ますの構造が深くなる場合とは、道路境界石の天端、または道路面から集水ます内の取付管口底までの深さが概ね90センチメートルを超える場合をいう。

集水ますに替え設置するマンホールの位置は、集水ますの設置位置の基準を準用し、かつ道路境界石、（道路）排水渠の構造に支障が無い程度に離隔（1メートル程度を標準とする。）がある位置への設置を原則とすること。

5 雨水流出量の調整

【大阪府特定都市河川流域】



大阪府ホームページ>中略>「寝屋川流域の特定都市河川指定」より

開発区域の計画下水量は、土地利用形態の変化に伴う雨水流出量および建物等の容積、集積度のアップに伴う汚水量の増加によって開発前の下水量に比べ増える傾向にある。

計画下水量が、大阪市下水道に流出させることができる許容流出量を上回る場合は、当該計画下水量から計画汚水量を除いた計画雨水量の流出量を調整する施設の設置など、措置方法を含めた検討を必要とし、大阪市の雨水流出調整に関する実施基準により雨水流出量の調整（又は流出抑制という。）を図ること。ただし、開発区域が、特定都市河川浸水被害対策法（大阪市域では寝屋川流域が対象）および寝屋川流域協議会による寝屋川流域における雨水流出抑制施設技術基準（案）の対象となる場合は、当該規定に係る雨水流出量の調整の水準についても図られるものとする。

（参考）特定都市河川浸水被害対策法の規定により必要な措置を行う場合、その基準降雨は平成18年1月13日大阪市告示第41号による。雨水流出量の調整に要する容量等は、「解説・特定都市河川浸水被害対策法施行に関するガイドライン（財団法人国土技術研究センタ編著）」で公開される「調整池容量計算システム」により算出することができる。

第9条 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号関連）

[法第32条の同意協議担当部署：水道局工務部配水課]

1 目的

この基準は、開発行為に伴う給水施設の計画・設置を行う際の一般事項を示したものである。

2 一般事項

(1) 給水施設設計の原則

計画区域内の給水施設は、当該区域内の人口及び建築物等の用途によって想定される需要に対し、十分な供給能力をもつ配水管から適切な口径で分岐すること。なお、工業用水道の使用及び使用中止を計画する場合は、事前に水道局総務部連携推進課と協議を行うこと。

(2) 計画給水量

計画給水量は、住宅にあつては計画建設戸数をもととして1戸当たりの計画給水量により定めるものとし、工場、商業施設等にあつてはそれぞれの用途に応じて算定すること。

3 給水施設設計基準

(1) 給水方式

給水方式は、配水管水圧で給水栓まで直接給水する直結方式（直結給水用増圧装置により加圧して給水する直結増圧式を含む）又は受水槽を設けて以後、ポンプ圧等により給水する受水槽方式のいずれかとする。なお、原則としてひとつの建築物に直結方式と受水槽方式を併用しないこと。

(2) 受水槽方式とする要件

次に掲げるいずれかに該当する場合には、受水槽方式とすること。

ア 一時に多量の水を使用する場合、又は常時一定の水圧を必要とする場合。

イ 口径100ミリメートル以上のメータを取り付ける場合。

ウ 給水の制限又は配水管の断水時に際し、ある程度給水を持続する必要がある場合。
（ホテル・医療施設等）

エ 薬品を使用する工場など、逆流によって配水管の水質に汚染をきたすおそれがある場合。

(3) 既設給水装置の改造、及び撤去

開発区域内に既設給水管が複数設置されている場合、計画において不要となる給水管については配水管分岐位置から撤去すること。また、工業用水道についても同様とすること。

(4) メータの設置

メータは専用給水装置ごとに1個設置（水道局メータ）し、設置については、当該開発区域（建築物等）の敷地内であつて検針、取替作業が容易に行える場所とする。

こと。

(5) 給水管の口径

給水管の口径については、計画使用水量、給水管の損失を考慮した、適切な口径とすること。

(6) 給水管の分岐

給水管の分岐については、メータ設置位置から直近の配水管からの分岐を基本とし、本市水道局との協議によりこれを定めること。

ただし、必要な給水量に対し付近配水管の給水量に余裕がないと本市水道局が認めた場合には、開発行為を申請しようとする者はその需要をまかなえる配水管の新設や布設替等の施工について別途協議しなければならない。

(7) 配水管からメータまでの給水管材料・分岐工法の指定

本市では災害等による給水装置の損傷を防止するとともに、給水装置の損傷の復旧を迅速かつ適切に行えるよう、配水管の取付口から本市メータまでの給水装置の材料及び構造について指定している。

4 その他

分担金について

水道事業の資本費の増高にかかる部分の一部を、その原因者である大口需要者に負担いただくもの。本市では局メータ（親メータ）の設置口径により分類しており、75 ミリメートル以上をその対象としている。

上水道施設に関する事前協議事項

給水施設に関する協議（法第 33 条第 1 項第 4 号）については、ホームページを参照のこと。

給水装置工事の設計及び施工に際しては上記の事項に留意するとともに、大阪市水道局「給水装置工事設計施行基準」を参照のこと。

第 10 条 用途地域等への適合（法第 33 条第 1 項第 1 号関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 39 条第 1 項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途は、当該用途地域等に適合していなければならない。

第 11 条 地区計画などとの整合（法第 33 条第 1 項第 5 号関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

開発行為の申請に係る開発区域内の土地について、地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計は、当該地区計画等に定められた内容に適合したものでなければならない。

※ 「地区計画」とは、地区ごとのきめ細かなまちづくりをおこない、良好な市街地環境を創出するため、ベースの用途地域等による一般的な規制に加えて、道路、公園などの施設の配置や建築物の用途や形態に関する制限などを詳しく定めるものである。

大阪市地区計画についてはホームページを参照すること。

第 12 条 公共公益施設の配分（法第 33 条第 1 項第 6 号、令第 27 条関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

開発行為の設計は、開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進並びに開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定建築物等の用途の配分が定められていなければならない。

また、20 ヘクタール以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設は、それぞれの機能に応じて、居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときはこの限りではない。

第 13 条 宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号、第 8 号、令第 23 条の 2、第 28 条、規則第 23 条、第 27 条関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

開発行為において、地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地は、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められなければならない。また、擁壁の設計等については、規則第 27 条のほか、盛土規制法の許可を要するものについては宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条の規定に適合するものであること。

第 14 条 樹木の保存、表土の保全等（法第 33 条第 1 項第 9 号、令第 23 条の 3、第 28 条の 2、規則第 23 条の 2 関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

1 ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければならない。

1 樹木の保存

1 ヘクタール以上の開発行為を行おうとする者は、当該開発行為において、次に掲げるものを保存しなければならない。

- (1) 高さ10メートル以上の健全な樹木
- (2) 高さが5メートル以上でその面積が300平方メートルの規模以上の健全な樹木の集団

2 表土の保全等

切土又は盛土の高さが1メートル以上で、かつ、切土又は盛土を行う面積が1,000平方メートル以上のときは、切土又は盛土を行う部分について、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置をしなければならない。

第 15 条 緩衝帯の設置（法第 33 条第 1 項第 10 号、令第 23 条の 4、令第 28 条の 3、規則第 23 条の 3 関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、次の基準により緩衝帯が設置されていなければならない。

1 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の定義

(1) 騒音、振動等

騒音、振動等とは、開発区域内予定建築物等から発生するものであって、騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭等を指し、日照の悪化、風害等は含まない。

(2) 環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等

騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等とは、工場及び第一種特定工作物のことをいう。

2 緩衝帯の幅員

緩衝帯の設置を必要とする開発行為の規模は、1ヘクタール以上とする。緩衝帯の幅員は、次の表のとおりとする。

面 積	幅 員
1 h a ～ 1.5 h a 未 満	4 m 以 上
1.5 h a ～ 5 h a 未 満	5 m 以 上
5 h a ～ 15 h a 未 満	10 m 以 上
15 h a ～ 25 h a 未 満	15 m 以 上
25 h a 以 上	20 m 以 上

3 緩衝帯の配置

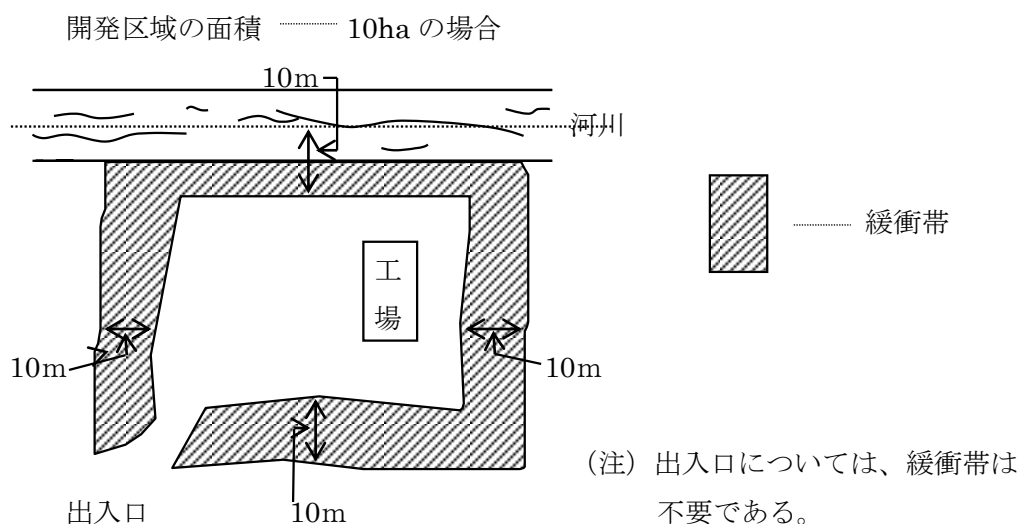
緩衝帯は、開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければならない。
また、緩衝帯を設置するときは、緩衝帯の境界に縁石の設置又は境界杭を打込む等の方法により、その境界を明確にしなければならない。

4 緩衝帯の配置の例外

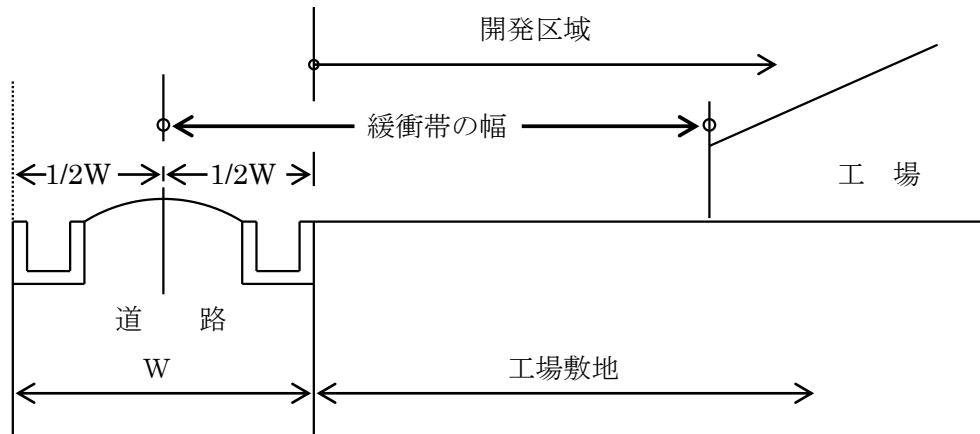
開発区域の周辺に公園、緑地、運河、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路や法面等の緩衝効果のあるもの（将来にわたりその存続が保証されないものを除く。）が隣接するときは、その部分については緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

開発区域内において、開発区域の境界の内側にそって道路、緑地等が設置されるときは、本市に帰属する道路、緑地等は、緩衝効果のあるものとして、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員とみなすことができる。

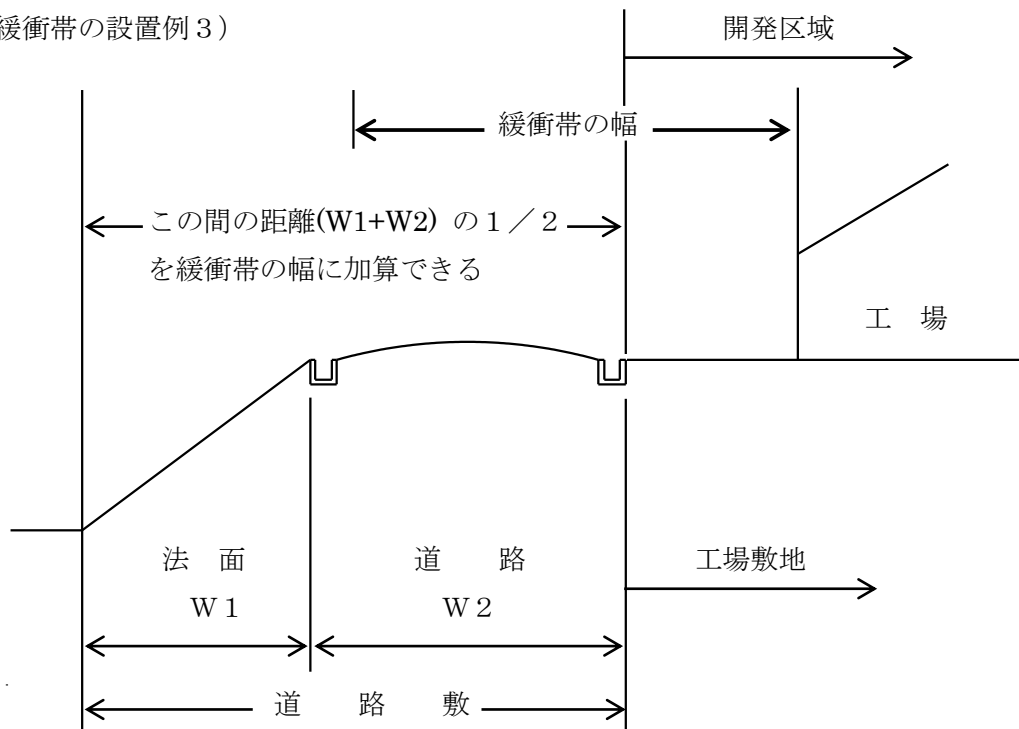
（緩衝帯の設置例1）



(緩衝帯の設置例 2)



(緩衝帯の設置例 3)



第 16 条 運輸施設の判断 (法第 33 条第 1 項第 11 号、令第 23 条、令第 24 条関連)

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

40 ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

第 17 条 事業遂行の能力 (法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号関連)

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

事業遂行の能力は、次に掲げる要件のうち、第 2 条の開発許可基準の適用区分の表において「○」(適用)とされているものを満たすこと。

1 申請者の資力及び信用

開発行為を申請しようとする者は、次に掲げるすべての要件に該当しなければならない。

- (1) 開発行為を完了させる資力を有すること。
- (2) 開発行為を完了するまでの期間の資金計画が明確に立てられており、資金計画書の自己資金及び借入金の記載の裏付けとなる証明書等があること。
- (3) 所得税、法人税等の申告義務を果たしており、かつ、所得税、法人税等を滞納していないこと。
- (4) 都市計画法等の法律を遵守して開発行為を行うことについて、信用を有すること。

2 工事施行者の能力

開発行為を行おうとする者は、次に掲げるすべての要件に該当しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事を完了させる施行能力を有すること。
- (2) 工事施行者の登記事項証明書及び事業経歴書並びに工事施行者が建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けていることを証する書類等があること。

第18条 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号関連）

[担当部署：計画調整局開発調整部開発誘導課]

開発区域内で、開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の全員の同意を得ること。

妨げとなる権利とは、次のものを対象とする。

- (1) 土地は、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権など
- (2) 工作物は、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権など

ただし、権利を有する者の全員の同意が得られないときは、次に掲げるすべての要件を満たすことにより権利を有する者の全員の同意に代えることができる。

- (1) 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者のすべての同意を含め、開発区域内の土地、建築物及び工作物等について妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ていること。
- (2) 上記(1)の者のうち土地についての所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
- (3) 上記(1)により同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上となっていること。

附 則

- 1 この審査基準は平成25年9月1日から施行する。
- 2 この審査基準の施行の際、法第29条による開発許可申請を終えたものについては、なお従前の例による。
- 3 開発道路の整備等に関する技術基準（平成8年制定）は廃止する。

附 則

- 1 この審査基準は平成31年4月1日から施行する。
- 2 この審査基準の施行の日前に、法第30条第1項又は法第35条の2第2項の規定による申請がなされた開発行為に適用する審査基準については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この審査基準は令和3年11月1日から施行する。

附 則

- 1 この審査基準は令和4年9月1日から施行する。

附 則

- 1 この審査基準は令和7年4月1日から施行する。