参考資料２

都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準

平成２５年８月１日

大阪市　都市計画局　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　・・・・・　９
　５　接続道路　・・・・・１１
　６　道路整備共通基準　・・・・・１２
　７　公共施設管理者等の同意　・・・・・１５
　８　利用形態上一団の各区域となる場合の考え方　・・・・・１６
　９　道路の帰属　・・・・・１７

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　・・・・・１８

第６条　公園等に関する基準
　１　目的　・・・・・１９
　２　適用対象　・・・・・１９
　３　事前の協議　・・・・・１９
　４　遵守義務　・・・・・１９
　５　公園、緑地及び広場の設置　・・・・・１９
　６　公園、緑地及び広場の面積　・・・・・１９
　７　公園、緑地及び広場の配置　・・・・・１９

８　公園、緑地及び広場の形状 ・・・・・２０
９　公園及び広場の境界表示 ・・・・・２０
10　本市管理・帰属 ・・・・・２０
11　帰属の手続き ・・・・・２０
12　申請者管理・帰属 ・・・・・２０
13　本市に帰属する公園の設計・施工 ・・・・・２０
14　申請者の管理する公園、緑地及び広場の設計・施工 ・・・・・２１
15　公園又は広場内の植栽面積 ・・・・・２１
16　本市に帰属する開発公園に関する細目 ・・・・・２１

第７条　消防の用に供する貯水施設に関する基準
１　目的 ・・・・・２４
２　一般事項 ・・・・・２４
３　消防用貯水施設の配置 ・・・・・２４
４　消防用貯水施設の構造 ・・・・・２４
５　その他の事項 ・・・・・２５

第８条　排水施設に関する基準
１　目的 ・・・・・２６
２　基本事項 ・・・・・２６
３　排水施設の計画 ・・・・・２８
４　排水施設の敷設基準 ・・・・・３４
５　雨水流出量の調整 ・・・・・３７

第９条　給水施設に関する基準
１　目的 ・・・・・３８
２　一般事項 ・・・・・３８
３　給水施設設計基準 ・・・・・３８
４　その他 ・・・・・３９

第 10 条　用途地域等への適合 ・・・・・４０

第 11 条　地区計画などとの整合 ・・・・・４０

第 12 条　公共公益施設の配分 ・・・・・４０

第 13 条　宅地の防災　・・・・・４０

第 14 条　樹木の保存、表土の保全等
　1　樹木の保存　・・・・・４１
　2　表土の保全等　・・・・・４１

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　・・・・・４１
　2　緩衝帯の幅員　・・・・・４２
　3　緩衝帯の配置　・・・・・４２
　4　緩衝帯の配置の例外　・・・・・４２

第 16 条　運輸施設の判断　・・・・・４３

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　・・・・・４３
　2　施行者の能力　・・・・・４４

第 18 条　関係権利者の同意　・・・・・４４

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 （１ha 以上）	○	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯の設置 （１ha 以上）	○	○	○	○	○	○	○
11	輸送施設の判断 （40ha 以上）	○	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力及び信用	×	○ （１ha 以上）	○	○ （１ha 以上）	○	○ （１ha 以上）	○
13	工事施行者の能力	×	○ （１ha 以上）	○	○ （１ha 以上）	○	○ （１ha 以上）	○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

注）○印：適用、×印：不適用

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：都市計画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、配置計画上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：都市計画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

この基準における次の各号に掲げる用語の意義は、法、令、規則及び建築基準法等の関係法令によるほか、当該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

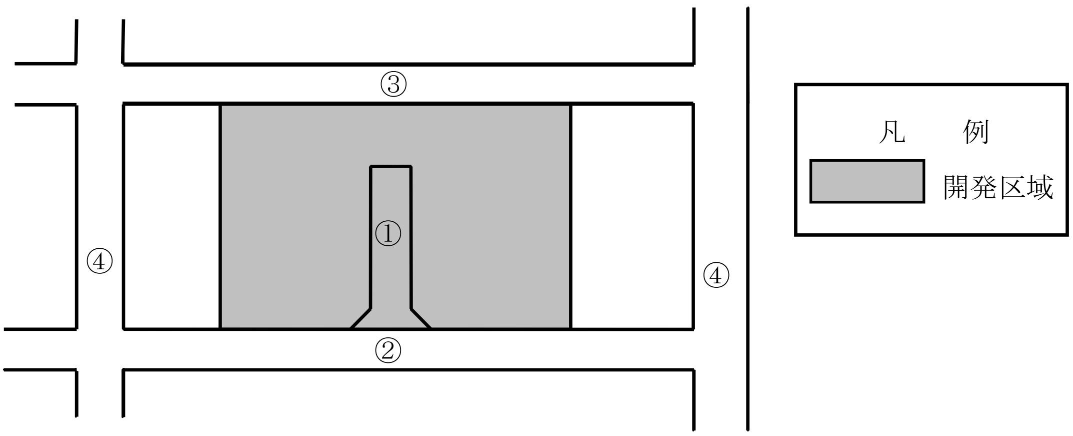
(ｲ)　開発道路が設置されない場合における、当該開発区域に接する道路（開発によって拡幅された部分を含む。）

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建築基準法第 42 条に掲げるもの

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っては 6.0 メートル以上、その他のものにあっては 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号括弧書きに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 ㎡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⑶「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。

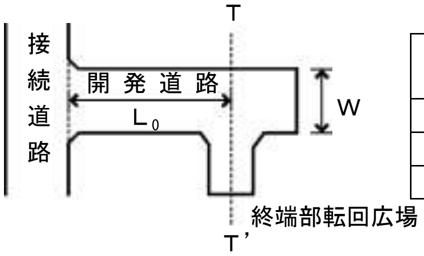
２．Ｔ－Ｔ’は転回広場の中心軸の位置【第4条第3項⑶「転回広場」参照】を示す。

３．単位はメートルとする。

(ア)　転回広場を設けない場合

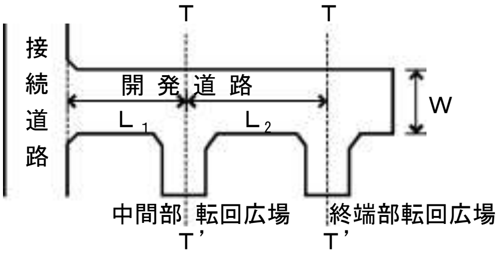
開発道路幅員W	開発道路延長L
4≦W<5	L≦35
5≦W<6	L≦50
6≦W	L≦70

(イ)　開発道路の終端部にのみ転回広場を設ける場合



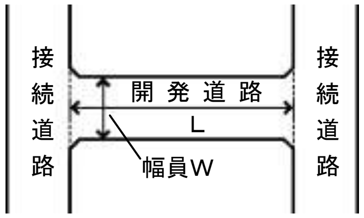
開発道路の幅員W	接続道路から終端部転回広場の中心軸までの距離 L_0
4≦W<5	L_0≦35
5≦W<6	L_0≦50
6≦W	L_0≦100

(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。)



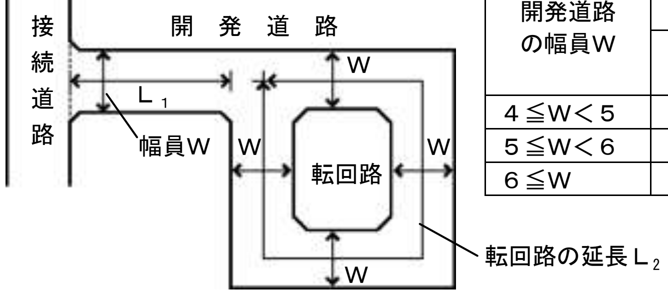
開発道路の幅員W	接続道路から中間部転回広場の中心軸までの距離 L_1、及び両転回広場の中心軸間の距離 L_2
4≦W<5	L_1≦35 かつ L_2≦35
5≦W<6	L_1≦50 かつ L_2≦50
6≦W	L_1≦100 かつ L_2≦100

(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



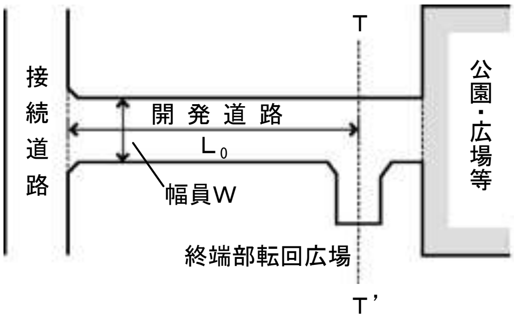
開発道路幅員W	開発道路延長L
4≦W<5	L≦80
5≦W<6	L≦120
6≦W	制限なし

(オ)　開発道路の終端部に転回路を設ける場合



開発道路の幅員W	開発道路の延長L=L_1+L_2	
	転回路までの延長 L_1	転回路部分の延長 L_2
4≦W<5	L_1≦35	L_2≦80
5≦W<6	L_1≦50	L_2≦120
6≦W	L_1≦100	制限なし

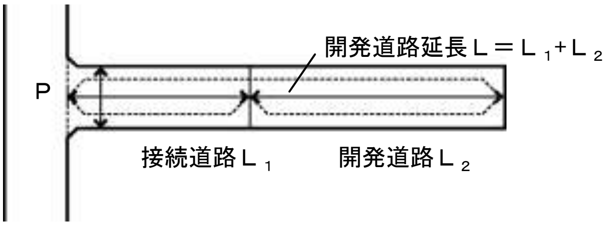
(ｶ)　開発道路の終端部が、公園、広場、河川敷又は堤防等将来にわたり避難及び通行の安全上支障をきたすおそれのないものに接続しており、当該終端部に転回広場を設ける場合



開発道路の幅員W	開発道路から終端部転回広場の中心軸までの延長　L_0
４≦W＜６	L_0≦70
６≦W	L_0≦100

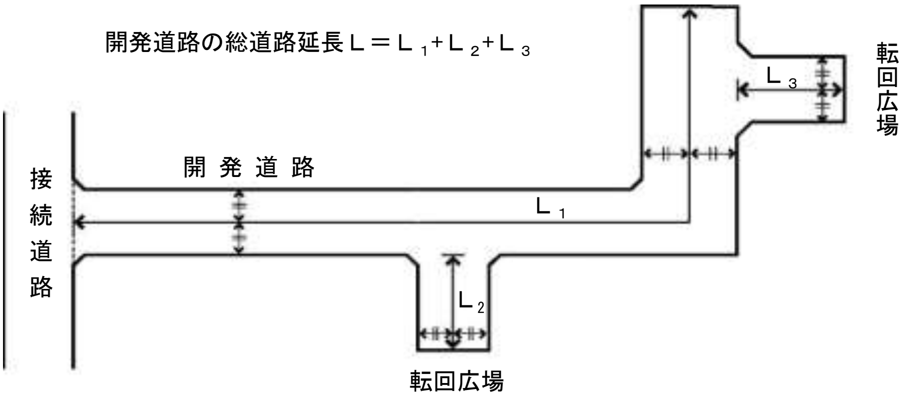
イ　既存の位置指定道路・開発道路等に接続する場合の道路延長

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。



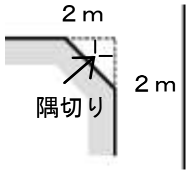
※　なお、開発道路の総道路延長Lは開発道路の各部の中心線の長さの合計によるものとする。

［例］



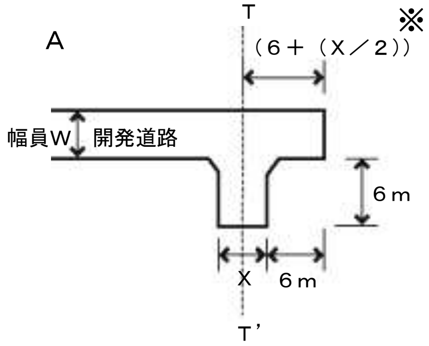
(3)　転回広場（規則第 24 条第５号関連）

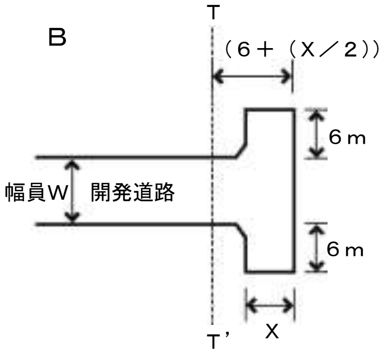
転回広場の平面形態は、次の基準（下図ＡからＣ）のいずれかとすること。ただし、複数の開発道路の交差点部分を転回広場としてみなすことができる場合はこの限りでない。



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≦転回広場の幅員Ｘ≦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。

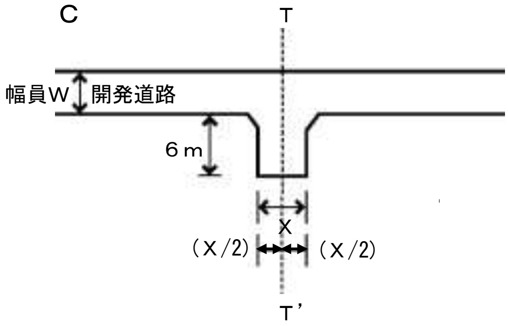
ア　道路終端部の場合





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

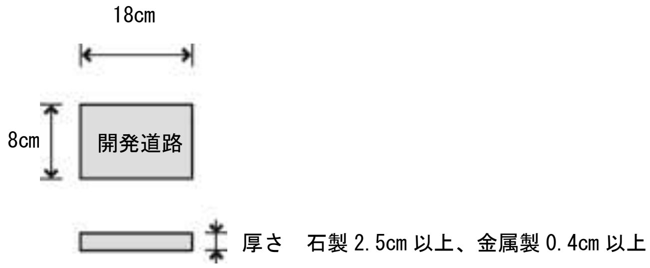


(4)　標識の設置

　開発道路には、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。

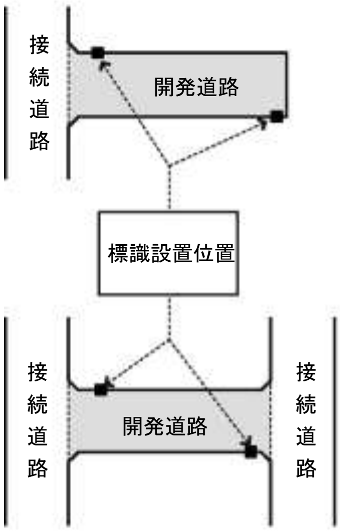
ア　標識の大きさ・材質等

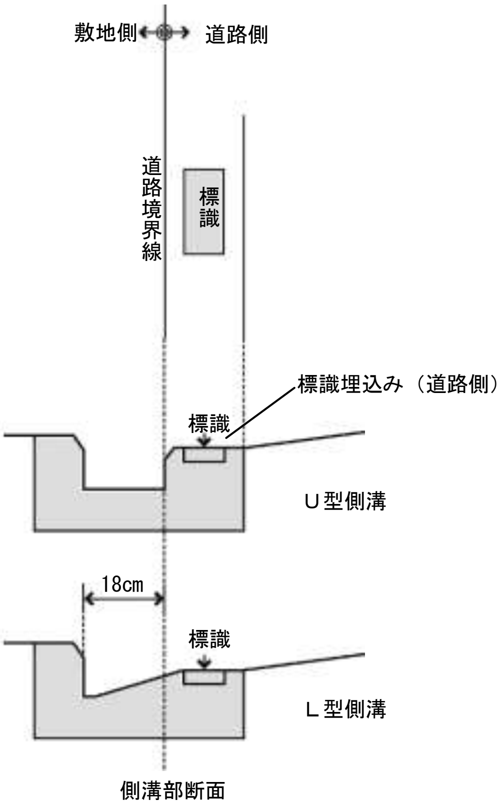
　標識は、石製又は金属製で、縦８センチメートル、横 18 センチメートルの大きさとし、次のとおりの形状とすること。



イ　標識の設置位置

　標識は、開発道路の起点と終点付近の側溝上の道路側部分に設置すること。





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号ただし書きに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］

<table>
<tr><th rowspan="2">開発区域面積</th><th colspan="3">住　　　宅</th></tr>
<tr><th colspan="2">側溝がある場合</th><th>側溝がない場合</th></tr>
<tr><td>500 ㎡以上 1,000㎡未満</td><td colspan="2">幅員が 3.6m以上あり、かつ、側溝等を含む全幅員が 4.0m以上</td><td>4.0m以上</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上 2,000㎡未満</td><td>4.0m以上</td><td rowspan="3">（側溝を除く）</td><td>4.0m以上</td></tr>
<tr><td>2,000㎡以上 3,000㎡未満</td><td>5.0m以上</td><td>5.0m以上</td></tr>
<tr><td>3,000㎡以上</td><td>6.0m以上</td><td>6.0m以上</td></tr>
</table>

※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。

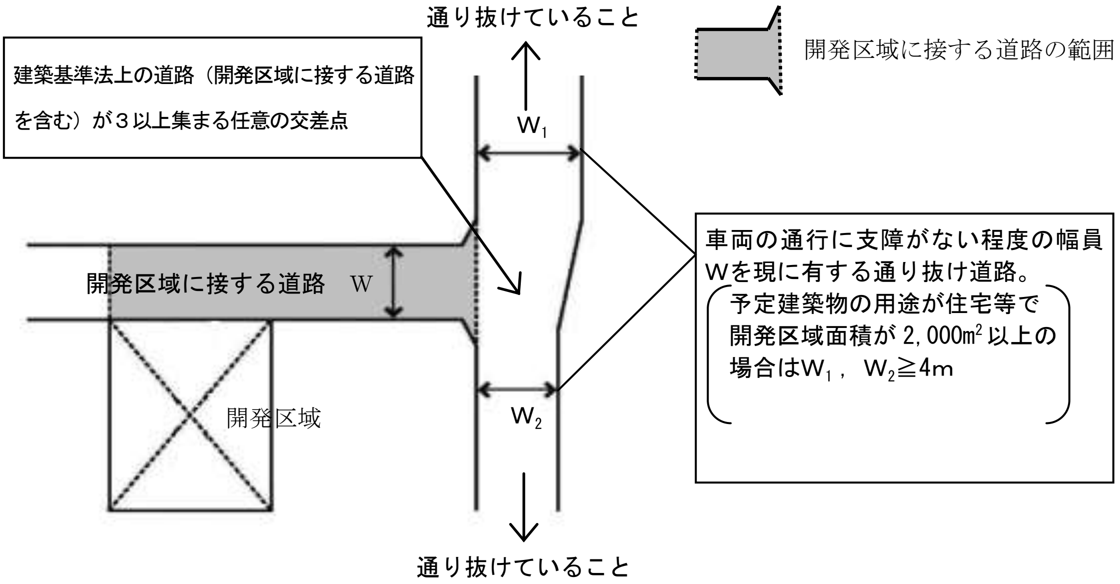
※２　開発道路を設けない戸建開発についても、この表によるものとする。

(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っては通り抜け道路の幅員は4.0メートル以上とする。

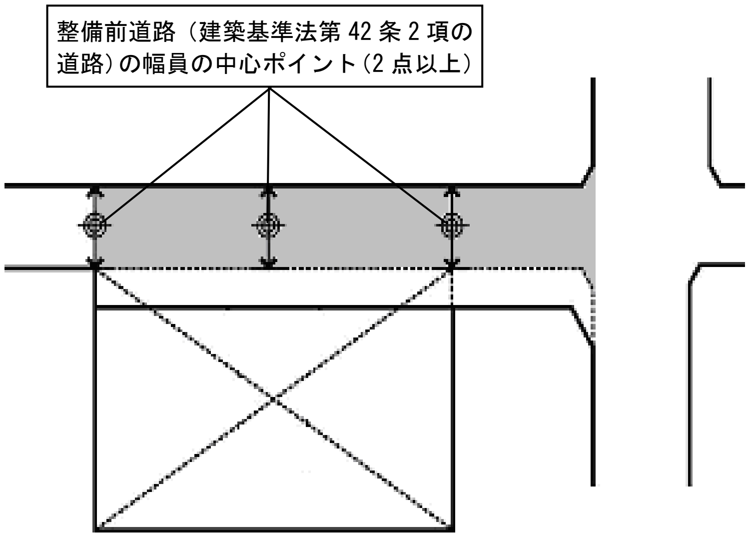
〔例〕



(3)　道路中心ポイント

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、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、令第 25 条第４号括弧書きに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４号括弧書き適用基準］

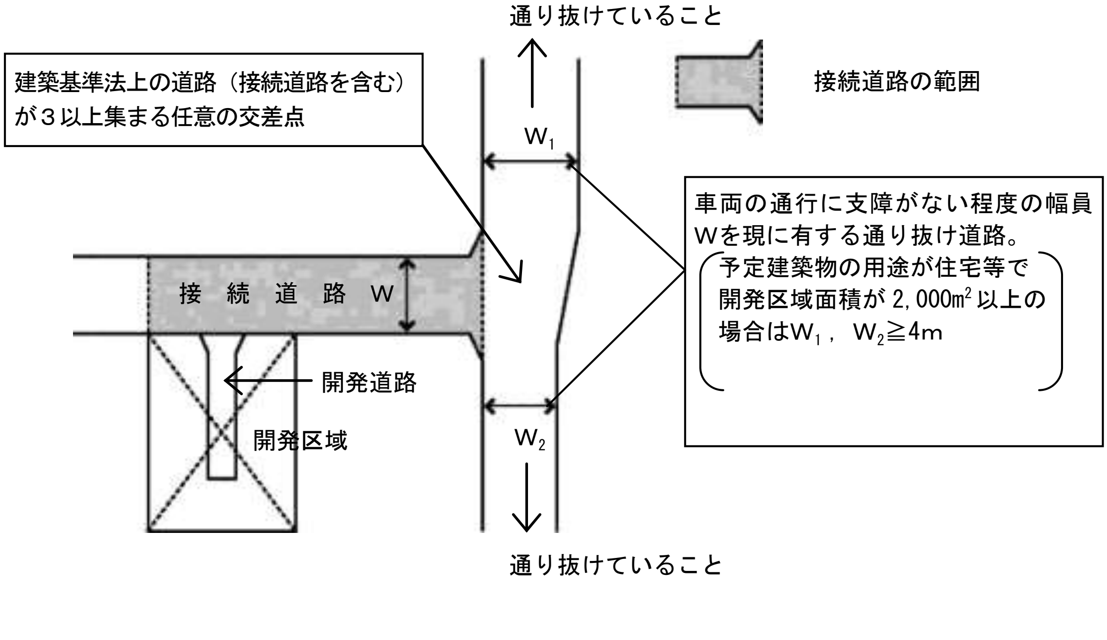
<table>
<tr><th rowspan="2">開発区域面積</th><th colspan="3">住　　宅</th></tr>
<tr><th colspan="2">側溝がある場合</th><th>側溝がない場合</th></tr>
<tr><td>500 ㎡以上 1,000㎡未満</td><td colspan="2">幅員が 3.6m以上あり、かつ、側溝等を含む全幅員が 4.0m以上
ただし、開発区域に面する部分は 4.0m 以上（側溝を除く）</td><td>4.0m以上</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上 2,000㎡未満</td><td>4.0m以上</td><td rowspan="3">（側溝を除く）</td><td>4.0m以上</td></tr>
<tr><td>2,000㎡以上 3,000㎡未満</td><td>5.0m以上</td><td>5.0m以上</td></tr>
<tr><td>3,000㎡以上</td><td>6.0m以上</td><td>6.0m以上</td></tr>
</table>

(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っては通り抜け道路の幅員は 4.0 メートル以上とする。

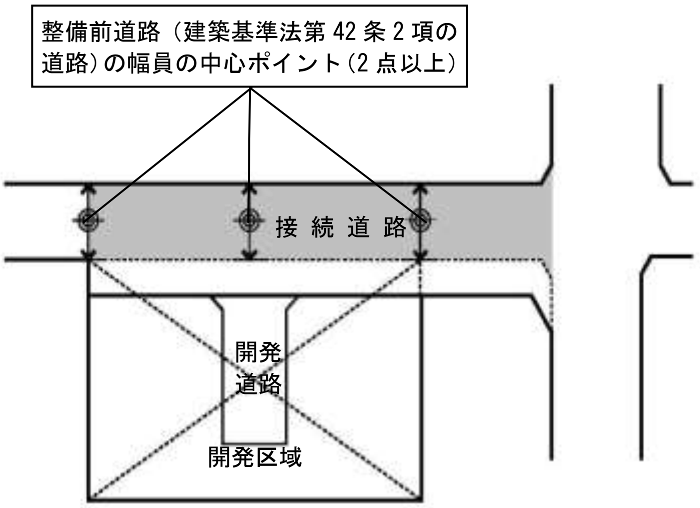
〔例〕



(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

開発許可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。

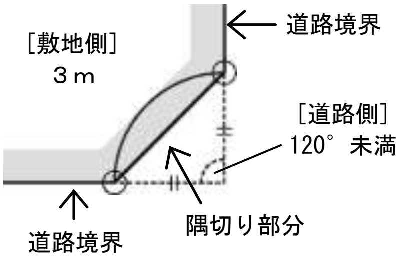
なお、開発道路が、本市に帰属する場合については、第４条第９項「道路の帰属」によるものとする。

(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。

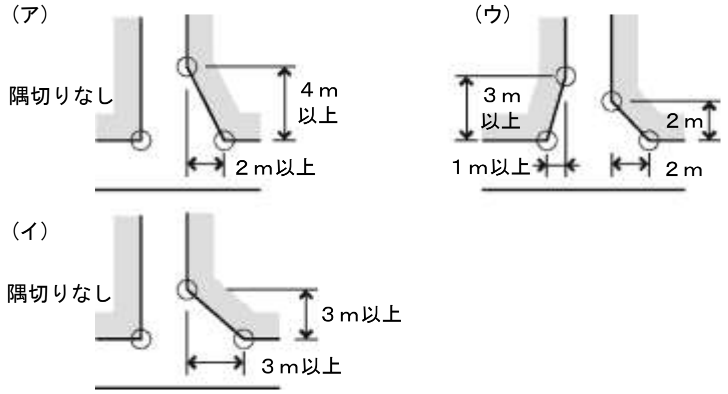
ア　隅切りの形状

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。



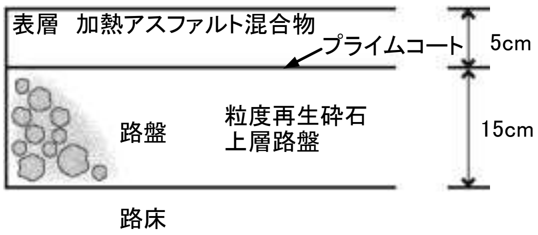
(2)　道路の構造等（令第 25 条第５号、令第 29 条、規則第 24 条運用基準)

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。

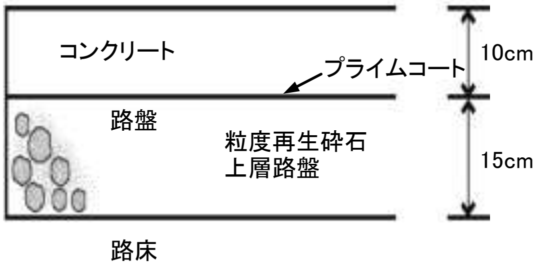
ア　道路面の仕上げ

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。

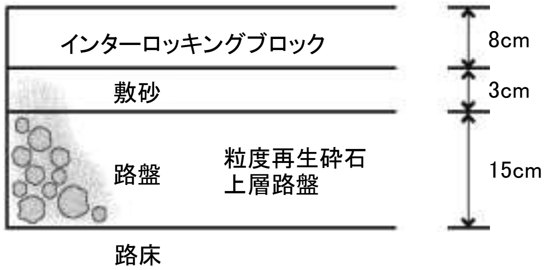
(アスファルト混合物による舗装)



(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)



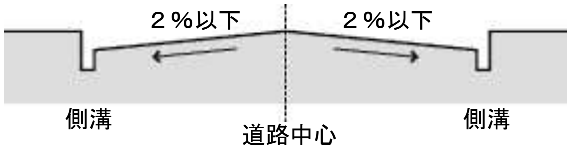
イ　道路形状等

(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。



(ｳ)　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。

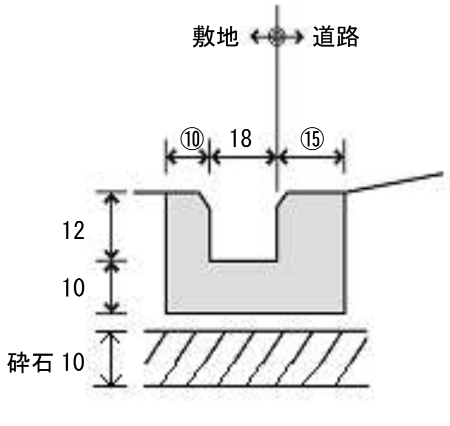
(ｴ)　歩道

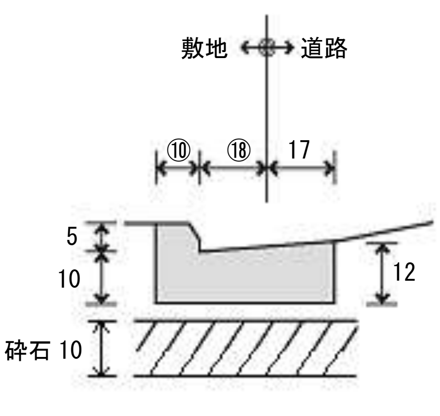
幅員 9.0 メートル以上の道路は、歩車道を分離すること。

ウ　側溝の構造

開発許可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、〇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）





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。

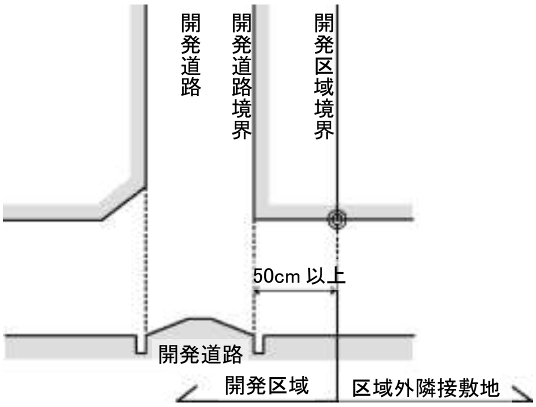
(1)　接続道路の管理者等の同意について（法第 32 条参照）

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。

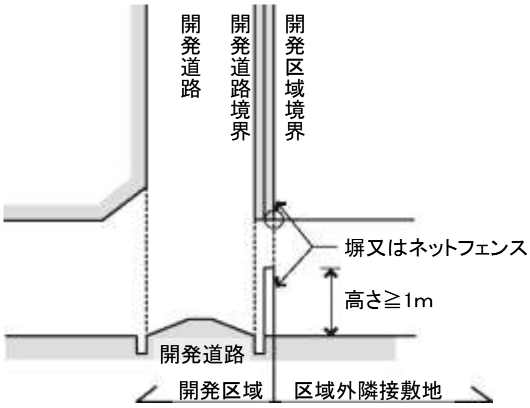
(2)　開発道路に接する開発区域外の敷地所有者等の同意について

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



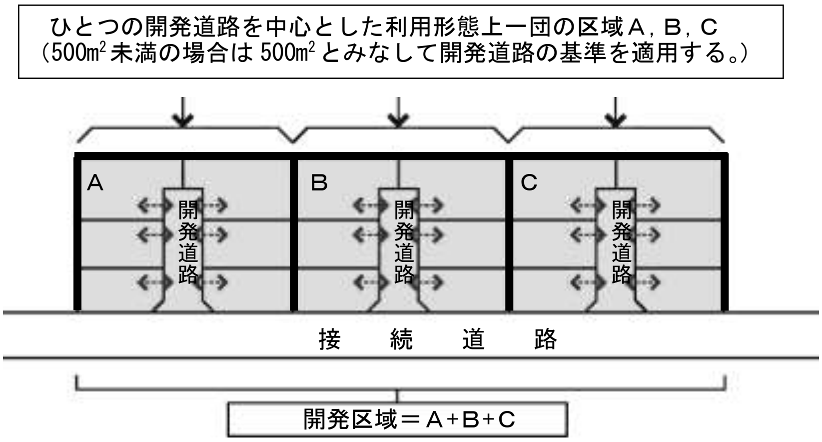
イ　開発区域外の隣接敷地と接する部分に高さ１メートル以上の塀又はネットフェンスを築造した場合



8　利用形態上一団の各区域となる場合の考え方

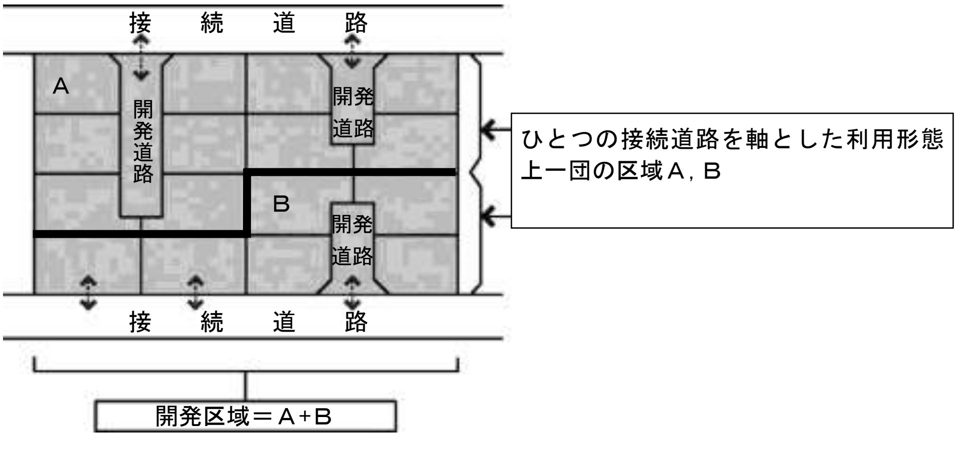
(1)　開発区域内に、接続道路との接続箇所が異なる開発道路を２以上設ける場合は、ひとつの開発道路を中心とした利用形態上一団の区域ごとに開発道路の基準を適用することができる。ただし、各一団の区域の面積が 500 平方メートル未満の場合は、当該区域の面積を 500 平方メートルとみなして開発道路の基準を適用するものとする。なお、接続道路の幅員については、各一団の区域面積を合わせたものを開発区域面積として接続道路の基準を適用するものとする。

（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：建設局管理部路政課］

(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：都市計画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、土地区画整理事業の二次開発については、土地区画整理法（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。

※　適用される土地区画整理事業一覧

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

地区画整理事業」「大阪駅北大深西地区土地区画整理事業」

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っては、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っては、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。緑地の植栽桝の形状は、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用物件についても、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、土壌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壌調査を行い、その報告を行うこと。調査の結果、土壌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じること。

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っ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っ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。