

※改定箇所を赤字にしてあります。

## 池田町開発事業指導基準要綱 (改正素案)

### 目次

第1章 総則 (第1条―第4条)

第2章 開発事業の基準 (第5条―第18条)

第3章 施設の整備 (第19条―第28条)

附則

### 第1章 総則

(目的)

**第1条** この要綱は、池田町の土地利用及び開発指導に関する条例（平成23年池田町条例第1号。以下「条例」という。）に基づき、開発事業に対する指導基準を定め、安全、快適かつ計画的なまちづくりを推進することを目的とする。

(定義)

**第2条** この要綱において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(適用対象となる開発事業)

**第3条** この要綱は、条例第21条第1項各号に掲げる開発事業に適用する。

(関係法令及び関係計画との整合)

**第4条** 事業者は、開発事業を行う場合は、条例その他関係法令に準拠するとともに、町長が定める総合計画、その他関係計画に則して行わなければならない。

2 事業者は、開発事業を行う場合で、当該開発区域又はその周辺に公共施設及びその他町長が必要とする施設の計画（以下「都市計画等」という。）が定められているときは、当該都市計画等に適合した開発事業を行わなければならない。

3 事業者は、前項の都市計画等が定められているときは、当該都市計画等の早期実現に協力しなければならない。

4 事業者は、開発事業を行う場合は、当該開発区域の周辺の自然環境及び居住環境に配慮するとともに、既存施設の整備状況に留意しなければならない。

### 第2章 開発事業の基準

(緑化の推進)

**第5条** 事業者又は開発区域の土地を使用する者は、次に定めるところにより当該開発区域を緑化しなければならないものとする。

(1) 緑化の基準

緑化面積率は、次の表のとおりとする。

用途	敷地面積に対する緑化の目標割合
住居系	5パーセント以上
その他	7パーセント以上

(2) 植栽の基準

樹木等（花き、芝等を含む。以下同じ。）の植栽は、将来において当該樹木等が一体となって良好な環境を形成するよう計画するものとし、所有者が責任を持って管理するものとする。

(建築物等の高さ)

**第6条** 開発区域において建築又は建設（以下「建築等」という。）が予定されている建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の高さは、原則として13メートル以下とする。

2 町長は、建築等が予定されている建築物等の用途等を考慮した上で、当該建築物等の高さについて協議が必要と認めたときは、事業者と協議するものとする。

(中高層の建築物等についての措置)

**第7条** 事業者は、階数が3以上の建築物（ただし、地階を有する建築物にあつては、その階数が4以上のもの）又は地盤面からの高さが13メートルを超える建築物等の建築等を目的とする開発事業をしようとするときは、次に掲げる事項を実施しなければならない。

- (1) 開発事業の実施が景観に与える影響を確認するため、町長の指示するところにより、指定された地点からの目視の合成写真等を作成し、その影響について、町長に対し説明を行うものとする。
- (2) 開発事業の実施により電波障害が生じる場合は、それを排除するために必要な施設を設置し、当該施設の維持管理に必要な措置を講ずるものとする。
- (3) 建築物等の窓等には、当該開発区域の隣接地に居住する住民のプライバシーを侵さないよう措置を講ずるものとする。
- (4) 開発区域内において植栽を行い、建築物等が目立たないようにするものとする。

(建築物等の色彩)

**第8条** 事業者は、建築物等の色彩を計画するに当たっては、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

- (1) けげばしい色彩とせず、周辺の環境と調和した色調とすること。
  - (2) できるだけ使用する色数を抑えること。
  - (3) 商業施設にあつては、多色又はアクセント色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和及び使用する色の面積の均衡に十分配慮すること。
  - (4) 建築物等に照明を行う場合は、周辺の環境との調和に留意すること。
- 2 条例第21条第1項第2号及び第3号に規定する開発事業について、条例第34条第1項に規定する承認申請書を提出するに当たっては、建築物等の外観の着色図を添付するものとする。ただし、既存の建築物等の改築又は増築を目的とする開発事業で、軽微な事業規模として町長が認めたものについては、この限りでない。

(建築物等の形態)

**第9条** 事業者は、建築物等の形態を計画するに当たっては、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

- (1) 周辺の基調となる景観に調和した形態であるとともに、全体としてまとまりある形態とすること。
- (2) 開発事業の位置する場所の環境に調和した形態とすること。
- (3) 屋根は、周辺の建築物等の形状に調和した形状とするよう努めること。
- (4) 周辺に伝統的な様式を持つ建築物等が多い場合には、その様式を継承し、又は取り入れた意匠とするよう努めること。
- (5) 大規模な平滑面が生じないように、陰影等壁面の処理に配慮すること。
- (6) 周辺の基調となる建築物等に比べて、規模が大きい場合には、屋根、壁面、開口部その他の意匠の工夫により圧迫感及び威圧感を軽減し、周辺との調和を図ること。
- (7) 河川、水路又は排水路（以下「河川等」という。）、鉄道及び道路に面する壁面等は、

公共性の高い部分として、デザイン等に配慮すること。

(8) 屋上設備には、周辺から見えにくいよう、壁面、ルーバーその他の目隠しを設ける等の工夫をすること。

(9) 建築物等に付帯する非常階段、パイプその他の設備及び屋外広告物等は、繁雑な印象を与えないようにデザイン及び配置に配慮し、建築物等の本体との調和を図ること。

(造成における配慮事項)

**第10条** 事業者は、開発区域において造成を行う場合は、土地の形質変更は最小限度にとどめ、多量の土石の移動は、極力避けるものとする。やむを得ず移動するときは、擁壁若しくは水抜き設置又は段切り等を行い、土石の流出の防止に万全を期するものとする。なお、擁壁の必要のない法面等についても、速やかに、張芝又は植栽等による緑化修景を実施するものとする。

2 事業者は、開発区域において造成を行う場合は、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

(1) 土石の採取によって生ずる法面は、その勾配が地質、土質及び法面の高さからみて崩壊のおそれがないものとし、必要に応じて小段又は排水施設を設置するなど、適切な措置を講ずるものとする。

(2) 土石の採取による掘削の深さは、掘削する場所の周辺の土地のうち、最も低い部分よりも高い位置を底面とするよう配慮すること。

(3) 土石の採取による隣地との保安距離は、土質、地形及び隣地に住居又は公共施設等がある場合を勘案して、保安上必要な距離をとること。

(4) 土石を採取するに当たっては、雨水その他の原因により土砂が開発区域から流出しないよう土俵積、土盛堤又は柵等の仮設工事を行うこととし、開発事業が完了した後も土砂の流出のおそれがある場合は、擁壁、堰堤その他これに代わる施設を築造し、土砂の流出を予防する措置を講じること。

(5) 土石を採取した後の開発区域の利用計画（以下この号において「利用計画」という。）は、周辺の環境と調和するよう配慮すること。なお、当該開発区域に山林が含まれている場合であって、具体的な利用計画がないときは、当該開発事業が完了した後、速やかに植栽等を行い、当該山林が有していた森林機能の回復を図ること。

(6) 土石の採取により生じた法面については、原則として緑化することとし、周辺の状況及び掘削前の状態を考慮して植栽又は種子吹付を行うものとする。

3 防災工事を実施する必要がある場合は、すべての開発事業に関する工事に先行して行わなければならない。

(太陽光発電施設の設置における配慮事項)

**第11条** 事業者は、太陽光発電施設（総容量（既存の太陽光発電施設に増設する場合は増設後の総容量）が10キロワット以上のもの）を設置するに当たっては、次に掲げる事項に配慮し、特に設置後の良好な景観並びに周囲の生活環境、自然環境及び歴史的、文化的環境への悪影響が生じないよう、当該項目の内容について事前に必要十分な調査及び対策並びに事後の対応を講じなければならない。

(1) 山間部以外では幹線道路から明確に視認できる場所への設置はできる限り避け、平坦部の沿道や山麓部などから視認できる場所に設置する際には、良好な景観を阻害しない規模（高さ及び面積）にすること。

(2) 発電用パネルは、周辺への光害を考慮し、できる限り反射が少ないものを採用し、そ

のフレームは黒色、濃い灰色、濃い紺色又は低彩度で目立ちにくい色彩のものをを用いること。

- (3) 施設の敷地周りを囲む工作物は、高さ、形状、素材、色彩等景観との調和に配慮したものを採用し、必要に応じて植栽を施し、設置後又は植栽後、適切に維持管理すること。
  - (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域の指定区域内及び設置箇所の下流域に当該指定区域がある箇所への設置を避けること。
  - (5) 災害防止の観点から、設置によって雨水等による土砂流出等の災害が発生しないよう適切な対策を講ずること。
  - (6) 災害発生時における緊急連絡体制をあらかじめ構築しておくこと。
  - (7) 危険防止等の観点から、設置者以外の者が施設内に容易に立ち入ることがないよう適切な対策を講ずること。
  - (8) 設置時に立木を伐採する際には、周囲の自然環境の保全に配慮し、必要最小限にとどめること。
  - (9) 設置により周囲の生態系に悪影響を及ぼすことがないようにすること。
  - (10) 設置箇所又は設置箇所周辺が、歴史的、文化的価値を有する場所にあつては、それらの価値の保全に努めること。
  - (11) 前各号に掲げるもののほか、騒音、振動等、周囲の人の健康又は生活環境への影響を考慮し、健康上の被害や苦情が生じないよう配慮すること。
  - (12) 太陽光発電事業を中止又は廃止したときは、速やかに施設を撤去し、原状復旧すること。
- 2 事業者は、太陽光発電施設の設置に伴う事故等が発生したとき若しくは発生するおそれがあるとき又は周辺住民等との紛争が生じたときは、誠意をもって当事者間の協議にあたり、自己の責任においてその紛争解決に努め、改善及び再発防止の措置を講じなければならない。（地下水利用における基準）

**第12条** 条例第21条第1項第5号に規定する地下水の開発を目的とする開発事業は、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。

- (1) 他の水をもって代えることが困難なこと。
  - (2) 池田町（以下「町」という。）の水道事業の水源地を中心とする半径500メートルの円の区域外で行う開発事業であつて、町の水道事業の経営に支障を及ぼすおそれがないものであること。
  - (3) 地下水の合理的利用に支障がないと認められること。
  - (4) 地下水の利用が、その用途に照らして必要かつ適当であると認められること。
- 2 事業者は、地下水の開発を行う場合で、次に掲げる事項に該当するときは、地下水の取水量を限界揚水量の80パーセント以下としなければならない。
- (1) ケーシングの径が、100ミリメートルを超えるもの
  - (2) 揚水ポンプの能力が、毎分0.1トンを超えるもの
  - (3) 地盤から地下水までの深さが、15メートルを超えるもの
- 3 事業者は、前項各号に該当する地下水の開発を行う場合は、削井後に電気検層を行い、その結果に基づいて町長と協議し、ケーシング径、ストレーナーの形状及び位置、揚水ポンプの性能並びに付近湧水からの集水防止策について確認を受けた後でなければ揚水を行ってはならない。

(屋外広告物の設置における基準)

**第13条** 事業者は、条例第21条第1項第6号に規定する屋外広告物の設置に関し、条例第34条第1項に規定する承認申請書を提出するに当たっては、設置を予定している屋外広告物の色彩を示した着色図を添付するものとする。

(共同住宅の管理)

**第14条** 事業者は、共同住宅を建築したときは、次に掲げるところにより、当該共同住宅の適正な管理を行うものとする。

(1) 誠意及び責任をもって共同住宅を管理するものとする。

(2) 第三者が確認しやすい場所に、共同住宅の管理者を明示するものとする。

(安全施設)

**第15条** 事業者は、開発事業を行う敷地又は当該敷地の周辺部において、第三者に危害を及ぼす可能性が認められるときは、安全管理上必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、前項の規定に基づく措置を講じるときは、事前に町長、関係機関及び町長が必要と認める者との協議を行うものとする。

(防災措置)

**第16条** 事業者は、開発区域及びその周辺地域における地形、地質の特性及び過去の災害の状況並びに土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況等を把握し、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下その他の災害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

2 町長は、必要に応じて、災害を防止するための情報を、事業者に提供するものとする。

3 事業者は、開発事業に起因する災害が発生したときは、速やかに、適切な措置を講じなければならない。

(新規居住者等に対する協力要請)

**第17条** 事業者は、開発事業を行った造成地、住宅、店舗その他の建築物等の販売又は共同住宅等の入居者募集等を行うに当たっては、販売先又は当該共同住宅等に新規に入居する者に対し、次に掲げる事項の周知を行い、町民の良好な生活環境の保持に向けた協力を要請するものとする。

(1) 町長が指示する自治会（池田町自治会規則（昭和39年池田町規則第5号）第1条に規定する「自治会」をいう。以下同じ。）への加入と、当該自治会の事業運営に対する協力

(2) 農繁期における農作業に対する理解と協力

(3) 造成地の緑化及び既存の自然環境の保全

(4) 開発区域内の公共施設の維持管理

(5) 町長が実施する各種公共事業への協力

(6) 景観育成、環境保全その他に関する協定（以下「住民協定」という。）があるときは、当該住民協定の遵守

(7) その他町長が必要と認める事項

(住民協定の遵守)

**第18条** 事業者は、住民協定が締結されている地区で開発事業を行う場合は、当該住民協定を遵守するとともに、あらかじめ、当該住民協定を運営する組織と、当該開発事業について協議しなければならない。

### 第3章 施設の整備

(公共施設の整備)

**第19条** 事業者は、開発事業を行う場合は、次条から第27条までに規定するところにより、公共施設を整備しなければならない。

2 事業者は、前項の公共施設を整備しようとするときは、工事工程の写真を撮り、開発事業が完了した後は、当該写真を町長に提出し、検査を受けるものとする。

(道路及び付帯施設)

**第20条** 事業者は、開発事業を行う場合は、次に定めるところにより道路（位置指定道路を含む。以下同じ。）を計画しなければならない。

(1) 道路の配置

ア 開発区域内に道路を設置しようとする場合は、当該道路の有効幅員を6メートル以上とするものとする。ただし、通り抜けが可能な道路であって、通行上特に支障がないと町長が認めたときは、当該道路の有効幅員を5メートルとすることができる。

イ 開発区域内に設置した最大幅員以上の道路により、開発区域外の道路と接続する道路（以下「取付道路」という。）を設置しなければならない。ただし、当該開発区域内に道路の設置をしないときは、取付道路の有効幅員は6メートル以上とするものとする。この場合、通り抜けが可能な道路であって、通行上特に支障がないと町長が認めたときは、取付道路の有効幅員を5メートルとすることができる。

ウ 未改良の認定町道を使用し又は未改良の認定町道に接して開発事業を行う場合は、当該未改良の認定町道を、次に掲げる基準により整備するものとする。

(ア) 開発区域が未改良の認定町道と境を接する部分については、当該未改良の認定町道の中心線より道路計画に定める基準以上の後退をとり、この部分を道路用地として町に寄附するものとする。

(イ) 開発区域から改良済の認定道路又は町長が指示した地点までの未改良の認定町道については、次に掲げるところにより整備しなければならない。

ア 未改良の認定町道を道路計画に定める基準以上で整備しなければならない。

イ 未改良の認定町道を整備しようとするときは、道路側溝等の必要な構造物を設置するとともに、第2号のオのアの基準により舗装しなければならない。

ウ 関係法令の手続を経て道路改良のために取得した土地を、改良工事が完了した後、道路用地として町に寄附しなければならない。

エ 既に住宅等が建ち並んでおり、未改良の認定町道の整備ができない場合は、当該住宅等を避けて、改良済認定道路又は町長が指示した地点まで新たに取付道路を設置し、これを町に寄附しなければならない。

(ウ) (ア)の規定について、既存の認定町道が舗装済の場合は、後退部分を舗装するものとし、未舗装の場合は、転圧し整備するものとする。

(エ) 道路敷地内に既にある構造物の移動及び改修等は、事業者の負担により行うものとする。

(オ) (ア) から (エ) までの規定について、開発事業をしようとする年度において、町道改良等の公共事業が予定されているときは、町長に協議するものとする。

(カ) (ア) から (オ) までの規定について、関係する道路が国道又は県道のときは、当該道路の管理者に協議するものとする。

エ 町長は、開発事業の目的等によりアからウまでの規定が適当でないと判断したときは、事業者と協議するものとする。

オ 袋路状の道路を設置してはならない。ただし、次に掲げる基準を全て満たしている場合で、町長が当該道路の設置を認めたときは、この限りでない。

(ア) 道路の有効幅員が6メートル以上あるとき。

(イ) 道路の終端及び必要な箇所に自動車等の転回広場が設置されており、その形状が別図1に準拠しているとき。

(ウ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為の許可を受けているとき。

(エ) 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に基づく優良宅地の認定及び証明を受けているとき。

(2) 道路の構造等

ア 道路幅員及び有効幅員の数値のとり方は、別図2によるものとする。

イ 歩道を新たに設置しようとする場合は、有効幅員を2メートル以上確保するものとする。ただし、街路樹等の路上施設を設置しようとするときは、必要に応じて幅員を増すものとする。

ウ 敷地への進入のため歩道の切下げ等を行う場合は、一敷地一箇所を原則とするとともに、町道については、商業又は工業施設は出入口の幅員7メートル、共同住宅その他は出入口の幅員5メートルを上限とし、その他の道路については当該道路管理者と協議するものとする。

エ 道路の平面交差角は、原則として直角とする。また、交差点における街角せん除長（隅切り）は、別表に掲げる基準によるものとする。

オ 道路の舗装

(ア) 道路築造基準要綱（昭和57年池田町告示第22号）の基準によるアスファルト舗装とするものとする。ただし、開発事業が未改良の未舗装の道路に接する場合で当該道路を片側に後退するとき等又は当該道路の舗装等の整備が行えないときは、町長に協議するものとする。

(イ) インターロッキングブロック、タイルその他の特殊な舗装等を行うときは、町長に協議するものとする。

カ 縦断勾配等

(ア) 幹線道路及び主要な区画道路は、7パーセント以下の勾配とし、その他の道路は、9パーセント以下とするものとする。

(イ) 7パーセント以上の勾配の区間は、すべり止め舗装等のすべり止めの対策を講ずるものとする。

(ウ) 地形等の条件により、特別の理由があるときは、町長に協議するものとする。

キ 横断勾配等

(ア) 主要道路で通り抜けの道路は、当該道路の中心線で振り分け、両勾配の構造とするものとする。

(イ) 道路の横断勾配は、2パーセントとするものとする。

(ウ) 地形等の条件により、特別の理由があるときは、町長に協議するものとする。

ク 道路には、必要に応じて、次に掲げる排水のための施設を設置しなければならない。

(ア) 道路側溝

内のり 300ミリメートル以上の車道用U型側溝、自由勾配側溝、ベンチフリューム又はこれに準ずるもの及びL型側溝又はこれに準ずるものとし、必要に応

じて、コンクリート蓋、グレーチング又はこれに準ずるものを設置するものとする。

(イ) 横断側溝

内のり 300ミリメートル以上の横断用道路側溝又はこれに準ずるものに、コンクリート蓋、ねじ止めグレーチング又はこれに準じるものを設置するものとする。

(ウ) 集水ます

内寸法 500ミリメートル×1000ミリメートル以上で、泥だめとしての機能を有する管理のしやすいものとし、道路の有効幅員が減少しないよう配置するものとする。

(エ) その他町長が構造上必要と認め、設置を指示した施設

ケ 境界等の表示

コンクリート境界柱等の経年変化の少ない方法で行うものとする。

コ 道路を支持するための構造物等

(ア) L型擁壁、重力式擁壁及び舗装止めコンクリート等の道路構造物を支持するための構造物は、道路敷地内に設置するものとする。

(イ) (ア)に規定する構造物は、十分な安定性を有するものとし、これを道路幅員に含めない。

サ 橋りょう等

(ア) 橋の設計自動車荷重は、関係法令に準拠するものとする。

(イ) 欄干又は転落防止柵等は、高さ1.2メートルを標準として設置するものとする。

(3) 事業者は、崩落等のおそれのある箇所には、関係法令等に準拠して、崩落防止施設又は防護柵及び看板等を設置するものとする。

(4) 道路占有物等

ア 電柱、電話柱及びこれらを保持するための支線等は、道路敷地内に設置しないものとする。

イ 水道本管、下水道管及び防火水槽等公共の用に供する目的の地下埋設物の設置については、工事及び管理帰属に関して水道事業に協議するものとする。この場合、集中ガス配管については、事業者の管理とする。

2 事業者は、前項の道路計画を立てるに当たり、発生交通量、自動車及び歩行者等の交通動態を推定するとともに、開発区域の周辺の状況を勘案して行わなければならない。

(公園、緑地及び広場)

**第21条** 事業者は、公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を設置する場合は、次に定めるところによる。本条は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条に規定する敷地面積3000平方メートル以上の開発事業に適用する。

(1) 公園等の設置

ア 公園等の面積

地形勾配30度以上の急傾斜地等、公園等として適当でないと町長が判断した箇所を公園等に取り込み、整備しようとするときは、原則として当該傾斜地等に係る部分の面積は、開発事業で必要とされる公園等の面積に含めないものとし、当該傾斜地等に係る部分は、町へ帰属できないものとする。

イ 公園等の配置



- (ア) 2か所以上に分散して公園等を設置してはならない。ただし、開発事業において必要とされる当該公園等の面積が180平方メートルを超える場合で、当該公園等を分散する必要があると認められるときは、町長に協議するものとする。
- (イ) 地形及び日照等の環境条件を勘案し、開発区域の中心付近に公園等を配置するものとする。
- (ウ) 樹林地その他の自然地に公園等を確保するものとする。ただし、町長が認めたときは、その一部又は全部を人工の植栽地とすることができる。
- (エ) 高压線等の送電線下に公園等を設置してはならない。ただし、安全上支障がないと町長が認めたときは、この限りでない。
- (オ) 公園等の周囲の長さの6分の1以上が道路に接するよう配置しなければならない。ただし、特別の理由があるときは、町長に協議するものとする。
- ウ 公園等の形状等は、できる限り正方形、長方形等のまとまりのある形状としなければならない。
- エ アからウまでの規定のうち、既存の自然環境を保存する等の理由があるときは、町長に協議しなければならない。
- (2) 公園等への植栽
  - ア 緑化の推進のため、公園等へ植栽をしなければならない。
  - イ 公園等を設置しようとするときは、町長に対し公園等の植栽計画を提示して、植栽及び管理の方法を協議しなければならない。
- (3) 公園等へ設置する施設等の整備基準
  - ア 公園等への施設の設置等
    - (ア) 公園等に施設を設置しようとするときは、設置の可否並びに設置する施設の種類、材料、個数及び管理等について町長に協議し、その承認を得なければならない。
    - (イ) 公園等に個人の占有物を設置し、又は当該公園等を個人的に使用することは認めない。ただし、町民の公共の利用に関するものを設置する場合など、町長が特に認めたときはこの限りでない。
  - イ 車両進入の禁止
    - (ア) 公園等は、原則として車両の進入を禁止し、車止めのための施設を設置しなければならない。ただし、緊急車両等の進入が必要と認められるときは、この限りでない。
    - (イ) (ア) の車止めのための施設は、公園等に植栽する樹木をもってこれに代えることができる。
  - ウ 柵及び擁壁
    - 事業者は、危険防止のため町長が必要と認めたときは、柵又は擁壁を設置し、利用者の安全に配慮するものとする。
- (4) 排水計画
  - 公園等の雨水排水は、原則として地下浸透（自然浸透）とする。ただし、地形等の理由により隣接した河川等に放流しようとするときは、当該河川等の管理者の同意を得るとともに、必要に応じて放流先の河川等の改修を行うものとする。
- (5) 公園等の管理
  - ア 開発区域に設置された公園等は、当該開発事業に係る造成地等が完売するまでの間、事業者において責任をもって管理するものとする。

イ 事業者は、開発事業を行った造成地等を販売するときは、当該造成地等に居住することとなる者に対し、公園等の管理を自主的に行うよう指導しなければならない。

ウ 町長は、事業者が造成地等を完売した後で、当該造成地等の居住者による公園等の管理が適切に行われていないと判断したときは、当該事業者に対して、引き続き当該公園等の整備及び管理をさせることができる。

(廃棄物集積所)

**第22条** 事業者は、次に定めるところにより、廃棄物集積所（以下この条において「集積所」という。）を設置するものとする。

(1) 設置基準

ア 既存の集積所の活用を図ることを原則とする。ただし、開発事業に伴う新規の居住世帯数が、分譲住宅で10、アパート等の集合住宅で8を超える場合で、既存の集積所では廃棄物の収容が困難になると町長が認めるときは、この限りでない。

イ 事業者は、アの設置基準の原則を遵守するため、町長、自治会の関係者と必要な協議をしなければならない。

ウ 集積所を新たに設置する場合は、廃棄物の収集作業が安全かつ容易にでき、かつ、廃棄物収集運搬車両、一般車両及び歩行者の通行に支障がない位置に、専用の用地を確保して設置するものとする。ただし、当該用地の確保が困難なときは、町長に協議するものとする。

(2) 構造等

構造等については、別に定めるところによる。

(3) 維持管理等

ア 集積所を利用する者の間で責任者を決め、維持管理することとし、利用者は、当該集積所に支障が生じたときは、速やかに適切な措置を講ずるものとする。

イ 事業者又は集積所の利用者は、廃棄物の収集を町に依頼しようとするときは、当該集積所が位置する地区の自治会の長の承認を得た後、当該自治会の長を通じて町長に申請するものとする。

(4) 標示

ア 集積所を新たに設置したときは、収集曜日及び分別方法等を記載した標示板を当該集積所に設置するものとする。

イ 前号のイの申請に基づき、町長が廃棄物の収集を承認した集積所については、町長が指示する標示板を当該集積所に設置するものとする。

(5) その他

ア 町長が廃棄物の収集を承認した集積所の用地と施設については、町に無償で譲渡するものとする。

イ 町長が特に必要と認め、設置を指示した集積所の廃棄物の収集は、町が行うものとする。

(消防施設)

**第23条** 事業者は、次に定めるところにより、消防施設として消火栓、防火水槽その他の必要な施設を設置するものとする。

(1) 消火栓

ア 設置基準

(ア) 消火栓を中心として、半径80メートルの円で開発区域全体を覆うことのできる

場所に必要数を設置するものとする。ただし、消防上の安全性が十分に確保される場合においてはこの限りではない。

(イ) (ア)の規定は、消防施設の水利としての利用が可能と判断される池沼又は河川等の自然水利がある場合においても適用する。

(ウ) 消防ポンプ車の接近及び消防活動が容易な場所に設置するものとする。

(エ) 設置場所は、原則として専用の用地を確保するものとする。ただし、町長が特に認めた場合は、公園等の敷地内に設置することができるものとする。

イ 構造及び規格等

(ア) 口径75ミリメートル以上の上水道配水管に接続するものとする。

(イ) 消火栓の形式等については、別に定めるところによる。

(2) 防火水槽

ア 設置基準

(ア) 前号に規定する消火栓が設置できない場合、設置するものとする。

(イ) 消防ポンプ車の接近及び消防活動が容易にできる場所に設置するものとする。

(ウ) 設置場所は、原則として専用の用地を確保するものとする。ただし、町長が特に認めた場合は、公園等の敷地内又は開発道路敷地内に設置することができるものとする。

イ 構造及び規格等

(ア) 二次製品耐震性貯水槽とし、有効容量は40トン以上とする。

(イ) 形式等については、別に定めるところによる。

(ウ) 設置場所には、標識を併設するものとする。

(3) 消防器具及び格納箱

消防器具を整備し、及びそれを格納する箱を設置するものとし、その基準については、次に掲げるものを標準とする。

ア 消防ホース（消防用ゴム引きホース65A、0.9メガパスカル用、20メートル） 4本

イ 管そう（65A、差込式、アルミ製65センチメートル、噴霧ノズル） 1本

ウ 消火栓回し 1本

エ 消防器具（ホース）格納箱（仕様等は、別に定めるところによる。） 1基

(4) その他

工場、店舗又は共同住宅等の敷地内に設置された消防施設の維持管理は、原則として事業者又は当該敷地の使用者（以下この号において「事業者等」という。）の管理とする。ただし、町長は、事業者等との協議により特に認めた場合は、当該敷地内で屋外にある設置施設について、管理することができるものとする。この場合、事業者は、当該設置施設の用地及び器具を無償で町に譲渡するものとする。

2 前項各号に定めのないものについては、町長に協議するものとする。

（その他の公益施設）

**第24条** 事業者は、次に定めるところにより、公益施設を必要に応じて設置するものとする。

(1) 交通安全施設

ア 交通事故の防止及び歩行者の安全等を図るための施設として、必要に応じて立体横断施設、防護柵、照明施設、視線誘導標識、道路反射鏡及び車止め等を整備するものとする。

イ 施設の形状及び構造等は、町長及び公安委員会等の関係機関と協議するものとする。

(2) 防犯灯

- ア 原則として電柱に設置するものとする。
- イ 規格は、発光ダイオード（LED）仕様を標準とする。
- ウ 防犯灯を設置するときは、町長及び開発区域が属する区長等に協議するものとする。

(汚水処理施設)

第25条 事業者は、次に定めるところにより、汚水の処理について計画するものとする。

- (1) 汚水処理施設の設置は、池田町下水道条例（平成12年池田町条例第16号）、池田町環境保全に関する条例（昭和49年池田町条例第6号）及び池田町汚水処理指導要領（平成3年池田町告示第10号）に定める基準に基づいて設置するものとする。
- (2) 公共下水道への接続放流をしようとするときは、開発道路内の汚水管の埋設工事について、具体的な計画図面等を作成して上下水道事業と協議し、その指示に従うものとする。
- (3) 前号による当該開発事業の区域から既設管までの下水管理設工事費用は、事業者の負担によるものとする。
- (4) 合併処理浄化槽の設置を計画する場合は、あらかじめ、町長に協議しなければならない。

2 事業者は、次に定めるところにより、雨水の排水について計画しなければならない。

(1) 道路雨水

- ア U型側溝、自由勾配側溝、ベンチフリューム、L型側溝及びこれに類する施設をもって道路雨水を集水し、原則として地下浸透ますを経由して地下浸透を行うものとする。  
この場合、道路内に地下浸透ますを設置してはならない。
- イ 道路雨水を河川等へ放流しようとするときは、開発事業の土地全体の面積に対する10年降水確率を使用して当該河川等への雨水流入量を算定し、河川等の管理者の同意を得なければならない。
- ウ 河川等の管理者は、河川等への放流による雨水の流入により、放流先の河川等及びその施設等に悪影響があると判断したときは、当該河川等及びその施設等の改修等必要な措置を講じなければならない。
- エ ウの措置を講じるに当たっては、あらかじめ、河川等の管理者と協議するものとし、その改修に要する経費は、事業者が負担するものとする。
- オ 土砂の採取を実施した場所での開発事業においては、河川等への放流又は埋土地外への地下浸透とする。ただし、浸透試験の結果に基づき計画する場合は、この限りでない。

(2) 宅地（敷地）内雨水

- ア 宅地（戸建住宅以外の開発事業については、その敷地。以下同じ。）内の雨水は、原則として敷地内で処理を完結させるものとする。この場合における処理の方法は、地下浸透とし、必要個数の地下浸透ますを設置して行うものとする。
- イ 工場、店舗及び駐車場等で敷地を舗装する場合は、原則としてアスファルト舗装とし、その他の舗装をしようとするときは、町長に協議するものとする。
- ウ 事業者又は開発区域の土地を使用する者は、宅地内の雨水を道路側溝又は隣接河川等に流入させるための施設を設置してはならない。
- エ アからウまでの規定において、土砂の採取又は地形その他の理由により、町長又は河川等の管理者が河川等への放流をやむを得ないと認めたときは、この限りでない。
- (3) 前2号までの規定において、町長が必要と認めた場合は、関係法令に準拠し、沈砂池又は調整池を設置するものとする。

(4) 前3号までの規定に定めのないものについては、町長に協議するものとする。

(給水施設)

**第26条** 事業者は、開発事業において町の上水道からの給水を計画するときは、具体的な計画図面等を作成して上下水道事業と協議し、その指示に従うものとする。

2 事業者は、開発事業に地下水の利用を計画するときは、事前に町長、関係機関及び町長が必要と認める者との協議を行うものとする。

(施設の補修)

**第27条** 事業者は、町に寄附又は譲渡した公共公益施設について、寄附又は譲渡の日から2年を経過するまでの間に事業者の責めに帰する行為によって破損した場合は、これを補修しなければならない。

2 事業者は、工事完了帰属手続が行われていなかった公共公益施設について帰属手続をしようとするときは、再度町長の検査を受け、当該公共公益施設の破損、減耗等指摘された事項について補修を行わなくてはならない。

3 事業者は、前2項の補修に要する費用を負担するものとする。

4 開発事業の実施に伴い影響のある道路並びに河川等の改良及び補修等に要する経費は、原則として当該行為者の負担とする。

(公共施設の管理及び帰属についての基準)

**第28条** 事業者は、公共施設のうち、町長が管理を行うものとした当該公共施設の帰属については、次に定めるところによる。

(1) 公共施設は、町に所有権を移転する登記がなされた日をもって町の管理に属し、かつ、帰属するものとする。ただし、法令に特別の定めがあるとき又は町長と事業者の協議若しくは協定により、特に期日を定めたものについては、この限りでない。

(2) 事業者は、条例第44条第1項に規定する検査の結果が承認通知の内容に適合する旨の通知を受けたときは、当該通知の到達の日から1週間以内に、公共施設等に設定された抵当権等の第三者に対抗し得る全ての権利を抹消した上で、町に所有権を移転する登記をしなければならない。

(3) 事業者の責めに帰すべき事由により、前号の所有権移転登記がなされない場合で、これにより生じた不利益等については、当該事業者がこれを解決するものとし、町は関与しない。

## 附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成23年10月1日から施行する。

(池田町環境保全に関わる開発指導要綱等の廃止)

2 次に掲げる要綱及び要領は、平成23年9月30日限り、廃止する。

(1) 池田町環境保全に関わる開発指導要綱(平成2年池田町告示第24号)

(2) 池田町環境保全に関わる開発指導要綱事務処理要領(平成2年池田町告示第25号)

(経過措置)

3 この要綱の施行前に提出された開発事業の申請については、なお従前の例による。

**別表**(第20条関係)

交差点等における街角剪除長

		隅切りを直線とする場合の底辺	隅切りを円弧とする場合の半径
--	--	----------------	----------------

交差角	道路幅員	4 m	6 m	9 m	12m	15m	4 m	6 m	9 m	12m	15m
60度以下	4 m	4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上
90度以下	4 m	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上	3 m 以上
120度以下	4 m	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上	2 m 以上
60度以下	6 m		6 m 以上	6 m 以上	6 m 以上	6 m 以上		5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上
90度以下	6 m		5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上		5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上
120度以下	6 m		4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上		4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上
60度以下	9 m			6 m 以上	6 m 以上	6 m 以上			6 m 以上	6 m 以上	6 m 以上
90度以下	9 m			5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上			5 m 以上	5 m 以上	5 m 以上
120度以下	9 m			4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上			4 m 以上	4 m 以上	4 m 以上
60度以下	12m				8 m 以上	8 m 以上				8 m 以上	8 m 以上
90度以下	12m				6 m 以上	6 m 以上				6 m 以上	6 m 以上
120度以下	12m				4 m 以上	4 m 以上				4 m 以上	4 m 以上
60度以下	15m					10 m 以上					8 m 以上
90度以下	15m					8 m 以上					8 m 以上

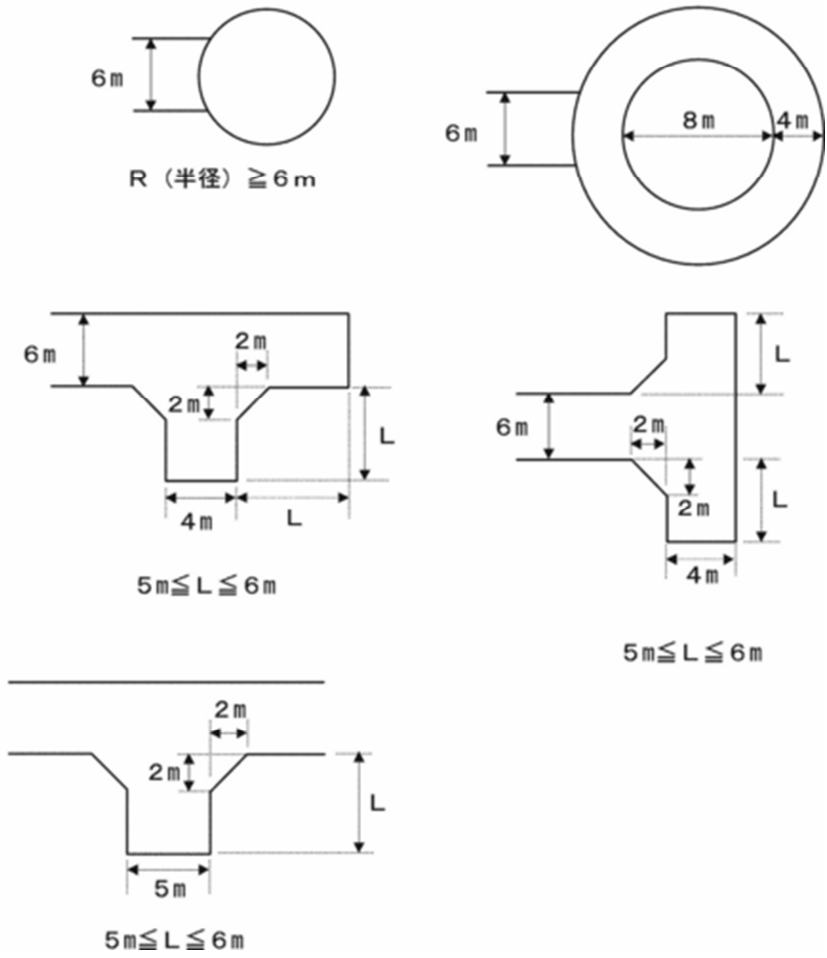
120度以下	15m					6 m以上					6 m以上
--------	-----	--	--	--	--	-------	--	--	--	--	-------

(備考)

- 1 片隅切りの場合は、別途町長と協議を要するものとする。
- 2 道路幅員が9メートルを超える道路相互間の隅切りについては、円弧で計画するものとする。

別図1 (第20条関係)

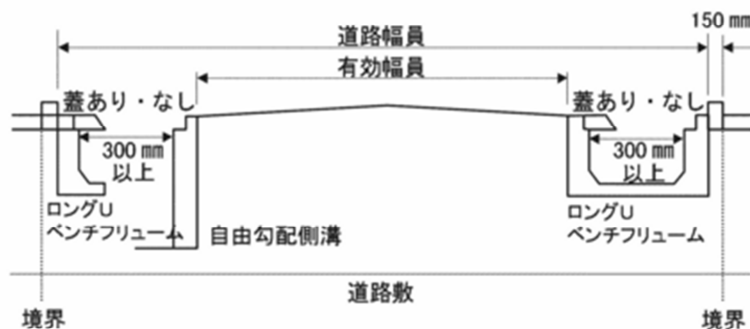
転回広場の基準 (袋状道路の場合)



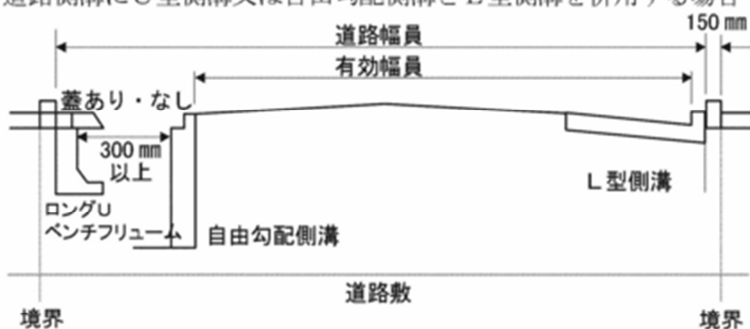
## 別図2（第20条関係）

### 道路幅員のとり方及び道路側溝等の基準

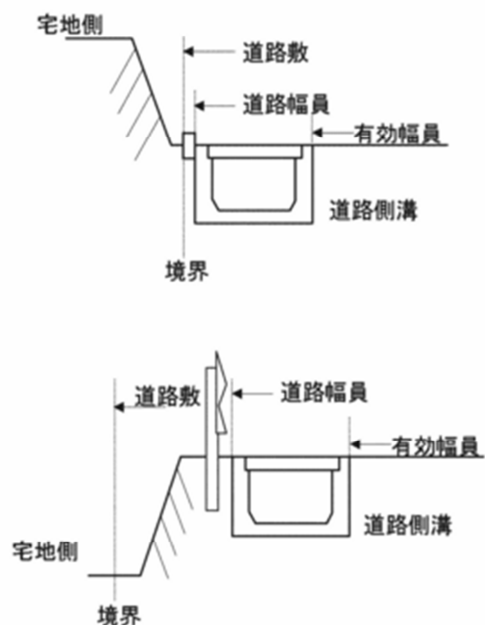
#### 1 道路側溝にU型側溝又は自由勾配側溝を使用する場合



#### 2 道路側溝にU型側溝又は自由勾配側溝とL型側溝を併用する場合



#### 3 道路と宅地の間に高低差があるとき



#### (備考)

- 1 道路構造物を支持するための構造物は、必要に応じて道路敷地内に設置し、道路幅員には含めない。
- 2 自由勾配側溝を使用し、かつ、全面コンクリート若しくは一部グレーチングの蓋掛の場合は、協議により当該自由勾配側溝を有効幅員に含めることができる。
- 3 事業予定地の状況に応じて両側L型側溝又は両側自由勾配側溝も可能。
- 4 道路構造物支持のための構造物の厚さは、150 ミリメートル以上とする。
- 5 道路を町へ帰属等する場合は、道路敷までを帰属等の対象とする。