

項目	地域	木津川市（開発指導要綱）
適用範囲		<p>1. 本市の行政区域内において行われる開発行為について適用する。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、国若しくは地方公共団体が行う事業又は公益上必要とする事業で、市長が認めたものについては、この告示の全部又は一部を適用しないことができるものとする。</p> <p>※開発行為とは、次に掲げるものをいう。</p> <p>ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定による京都府知事の許可を必要とする開発行為</p> <p>イ 建売住宅、賃貸住宅、共同住宅及び寄宿舎等の用途に供する建築物の建築行為</p> <p>ウ その他市長が特に必要と認めるもの</p>
宅地事業計画		<p>1. 宅地面積の基準</p> <p>1戸建住宅の1区画の宅地面積は、地区整備計画を定めた区域及び相楽ニュータウン区域を除き、原則として100㎡以上とする。ただし、開発行為の規模により市長が必要と認めるときは、別途協議の上決定するものとする。</p> <p>2. 擁壁</p> <p>開発行為によってがけが生じる場合は、都市計画法第33条及びこれに基づく命令の規定によるほか、次に定めるところにより設置しなければならない。</p> <p>(1) がけ及び擁壁の技術基準は、宅地造成等規制法によること。</p> <p>(2) 高さ2m以上の石積み又はコンクリートブロック積み擁壁は、連積み造りとし、高さ5mを超えてはならない。なお、この場合の石材及びコンクリートブロックは軽量軟質のものを使用してはならない。</p> <p>(3) 鉄筋コンクリート擁壁の構造については、国土交通省制定「土木構造物標準設計」によることとし、構造計算書を添付すること。</p>
協議・協定		<p>1. 開発者が、開発行為を施行しようとするときは、この告示に基づき、事前に開発計画事前協議申請書により市長に事前協議を申し出、必要な協議を行い承認を得なければならない。</p> <p>2. 市長は、開発者から前項に規定する開発計画事前協議申請書を受理したときは、当該開発行為の内容が、この告示及び関係条例並びに関係法令に適合しているか否か関係課及び関係機関と協議し、開発者に対し必要な事項について指示及び指導を行うものとし、当該開発行為がまちづくり上支障とならないと認めた場合には、それらの内容を確認する協定書を開発者と締結し、開発計画事前協議申請に対する承認書を開発者に対し交付するものとする。</p> <p>3. 開発者は、前項の規定による市長の指示に基づき、開発行為を施行しなければならない。</p> <p>4. 第1項に規定する申請書には、別に定める書類を添付しなければならない。</p>
開発行為の原則		<p>河川の流下能力が不足し河川改修の必要な地域及び道路未整備地域並びに水道供給計画のない地域等生活に必要な公共・公益施設の未整備により、開発行為を施行するのにふさわしくない地域については、公共・公益施設が整備されるまで開発行為については承認しない。ただし、開発者自らの負担においてこれらの整備を行う場合は、この限りでない。</p>
災害の防止		<p>開発者は、開発区域及びその周辺地域における地形、地質、退去の災害の状況等に関する調査を事前に行い、宅地として安全な状態に維持できるよう考慮し、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤の沈下その他の開発行為に起因する災害が発生しないよう計画しなければならない。</p>
公共・公益施設の整備		<p>1. 開発者は、開発行為に伴い必要となる公共施設（道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・水路・消防施設等）を、木津川市開発行為に関する施行基準及び関係条例並びに関係法令に適合させ、自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発行為に伴い必要となる公益施設（上水道・交通安全施設・防犯施設・清掃施設・集会所・広報施設等）のうち、市長が指示するものについては、施行基準及び関係条例並びに関係法令に適合させ、自らの負担で整備しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、公共施設及び公益施設の整備を完了したときは、公共・公益施設に関する工事完了届出書に関係書類を添付し市長に提出し、関係施設の検査を受けなければならない。</p> <p>4. 開発者は、前項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所等がある場合は、自らの負担において速やかに整備し、再検査を受けなければならない。</p>
公共・公益施設の管理等		<p>1. 開発者は、開発行為により設置した公共施設及び公益施設の管理主体、管理の方法その他管理に関して、あらかじめ市長と協議しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、前項の規定による協議により市が引き継ぐこととなる公共施設及び公益施設について、その移管手続を市長の指示により行うと共に、手続が完了するまでの間、当該施設の維持管理責任を負わなければならない。</p> <p>3. 開発者は、前項の規定により市に移管した公共施設及び公益施設について、市長が必要と認めるものについては、市長が指示する期間、当該施設の維持管理を行わなければならない。</p> <p>4. 開発者は、第2項の規定により市に移管した公共施設及び公益施設について、移管した日から加算して2年間は、その工事の瑕疵に関し保証するものとし、開発者の責任に起因する理由により、施設が汚損又は破損した場合には、開発者の責任において補償しなければならない。</p> <p>5. 開発者は、自らが管理する施設の維持管理を民間管理会社又は自治会等に委託した場合は、その維持管理責任の所在を明らかにしなければならない。なお、その証となる書類の写しを、市長に提出しなければならない。</p> <p>6. 開発者は、開発したすべての宅地に関して住宅建設完了までは、自らの責任において維持管理しなければならない。</p>

項目	地域	木津川市（開発指導要綱）									
公共・公益施設	<p>道 路</p> <p>1. 開発者は、開発区域内に都市計画決定された道路及び市が計画する公共施設としての道路がある場合には、これらに適合するよう計画しなければならない。</p> <p>2. 開発区域内の道路（開発行為により設置した道路）は、6.0m以上の幅員とすること。</p> <p>3. 取付け道路の新設及び開発区域に接する既存道路の拡幅等は、開発者自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>4. 市に帰属することとなる道路がある場合、開発者は道路台帳を作成し市長に提出しなければならない。</p> <p>5. 開発区域内の道路及び接続道路の幅員、構造等については、施行基準及び関係法令によること。</p> <p>(1) 配置計画については、次のとおりとする。</p> <p>ア 街区は、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺は80mから120m、短辺は20mから40mを標準とする。住宅地以外にあつては、予定建築物の用途等を勘案して定めること。</p> <p>イ 住宅地を開発する場合において開発区域内に設置される主要な道路幅員については次の表のとおりとする。ただし、9m以上の道路については両側に1.5m以上の歩道を設置すること。なお、歩道については、車道と分離構造とすること。</p> <table border="1" data-bbox="470 834 1747 1237"> <thead> <tr> <th>開発区域の規模</th> <th>道路の有効幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3ヘクタール未満</td> <td>6メートル以上</td> </tr> <tr> <td>3ヘクタール以上5ヘクタール未満</td> <td>6.5メートル以上</td> </tr> <tr> <td>5ヘクタール以上10ヘクタール未満</td> <td>9メートル以上</td> </tr> <tr> <td>10ヘクタール以上</td> <td>12メートル以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 通行上支障がないと認められるも画の基準を縮小する場合は、街区の長さが120m以内で、かつ、予定建築物の敷地の接する道路の両端が、T字型に交差するものとする。ただし、この場合の道路については、道路の側溝等の路面排水施設を含まない幅員とすること。</p> <p>(2) 接続道路については、次のとおりとする。</p> <p>ア 開発区域外の道路（既設6.5m以上）に接続する道路は2路線以上とし、そのうち1路線は主要道路となるよう計画すること。ただし、開発区域の面積が1ha以下でやむを得ないと認められる場合は、1路線とすることができる。</p> <p>イ 接続することとなる区域外道路及びその接続道路は、開発区域内における発生交通量等を勘案し、市長が指示する区間を歩行者及び車両の通行に支障のないよう幅員を確保すること。</p>	開発区域の規模	道路の有効幅員	3ヘクタール未満	6メートル以上	3ヘクタール以上5ヘクタール未満	6.5メートル以上	5ヘクタール以上10ヘクタール未満	9メートル以上	10ヘクタール以上	12メートル以上
開発区域の規模	道路の有効幅員										
3ヘクタール未満	6メートル以上										
3ヘクタール以上5ヘクタール未満	6.5メートル以上										
5ヘクタール以上10ヘクタール未満	9メートル以上										
10ヘクタール以上	12メートル以上										
公園・緑地等	<p>1. 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）又は市が計画する公共施設としての公園等がある場合には、これらに適合するよう計画しなければならない。</p> <p>2. 公園等の整備については、施行基準及び関係法令によること。</p> <p>(1) 街区公園の配置については、誘致距離の標準を250mとして計画すること。この場合において、誘致圏は交通頻繁な道路、河川等によって妨げられないものとする。</p> <p>(2) 公園の敷地の形状は、三角地等を避け有効な広場が得られる形状であること。</p> <p>(3) 街区公園の敷地は、おおむね3%以下の勾配の平坦地であること。</p> <p>(4) 近隣公園（面積1ha以上、標準2ha以上の公園）については、文化財保護物件のある付近、展望の優れた学校付近等に場所を選定するよう考慮するとともに、近隣住区又は開発区域全体から見てその中心部となるよう計画すること。</p> <p>(5) 公園の面積比率算定については、公園として有効な利用ができる面積をもって算出すること。</p> <p>(6) 近隣公園以上の公園については、公園敷地面積の過半がまとまった平坦地であること。</p> <p>3. 公園等内の諸施設については、市長と協議の上開発者自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>4. 市に帰属することとなる公園等がある場合、開発者は、公園台帳を作成し市長に提出しなければならない。</p>										
排水施設	<p>1. 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公共下水道の計画がある場合には、これらに適合するよう計画しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内の排水に必要な施設（以下「排水施設等」という。）を、自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、開発区域内の雨水及び汚水を公共下水道方式で処理する場合には、公共下水道に接続するための排水施設等は木津川市公共下水道条例及び木津川市排水設備基準並びに関係法令に基づき自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>4. 開発者は、開発区域が公共下水道の予定処理区域内にあり、開発者が集中浄化槽等暫定処理施設を設置する場合には、将来、公共下水道への接続を容易にするため、開発者は、管渠、取付管、汚水桝等の排水施設等を木津川市公共下水道条例及び木津川市排水設備基準並びに関係法令に基づき、開発者の負担において整備し、維持管理を行わなければならない。</p> <p>5. 開発者は、開発区域内から排水をすることにより区域外の排水に支障を来すおそれがある場合は上流流域を含めて検討し、排水施設等の設置又は改修を必要とする場合には、排水可能な部分まで自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>なお、施設等の設置又は改修に当たっては、水利関係団体及び河川管理者等の同意を得た上で、市長と協議しなければならない。</p> <p>6. 開発者は、開発区域内の排水施設を接続する水路が民有の場合は、管理者の同意を得ると共に、必要に応じ自らの負担</p>										

項目	地域	木津川市（開発指導要綱）																							
公共・公益施設		<p>において整備しなければならない。</p> <p>7. 開発行為に伴い整備することとなる排水施設等の、構造等については、施行基準及び関係法令によること。</p>																							
	消防施設	<p>1. 開発者は、開発区域内に消防庁の定める消防水利の基準に基づき、必要な消火栓（消火栓器具箱を含む。）及び防火水槽並びに消防水利標識を、相楽中部消防組合消防本部消防長（以下「消防長」という。）及び市水道事業管理者と協議の上、自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、中高層建築物（階数が4階以上又は地盤面から棟高9m以上のもの）を建築しようとするときは、はしご付消防ポンプ自動車等車両の進入路及び消防活動空地等について消防長と協議の上整備しなければならない。</p> <p>3. 開発者は、前2項の規定のほか消防関係については、事前に消防長と協議しなければならない。</p>																							
	上水道	<p>開発者は、関連する上水道施設の整備等、上水道に関する事項については、事前に市水道事業管理者と協議しなければならない。</p>																							
	ごみ処理施設	<p>1. 開発者は、開発行為の規模に応じて、ごみ処理施設を自らの負担において整備しなければならない。</p> <p>2. ごみ処理施設の位置及び規模並びに構造等については、市長と協議しなければならない。</p>																							
	交通安全施設	<p>開発者は、開発区域及びその周辺の道路交通について、道路標識、道路表示、交通安全施設、街路灯等を市長及び関係機関と協議の上、自らの負担において整備しなければならない。</p>																							
	駐車場等	<p>1. 開発者は、開発行為を施行しようとするときは、施行基準の定めるところにより、自らの負担において自動車駐車場及び自転車駐輪場を整備しなければならない。</p> <p>(1) 算定基準等 (表1) 算定基準</p> <table border="1" data-bbox="527 1234 1791 1718"> <thead> <tr> <th>建築物の用途</th> <th>自動車駐車場台数</th> <th>自転車駐輪場台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1戸建住宅</td> <td>1台以上</td> <td>適切な駐輪スペースを確保すること</td> </tr> <tr> <td>連棟式住宅</td> <td>計画戸数以上</td> <td>計画戸数の1.5倍以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅（家族向き）</td> <td>計画戸数以上</td> <td>計画戸数の1.5倍以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅（ワンルーム）</td> <td>計画戸数以上</td> <td>計画戸数以上</td> </tr> <tr> <td>上記以外の用途</td> <td>別途協議</td> <td>別途協議</td> </tr> </tbody> </table> <p>(表2) 必要寸法</p> <table border="1" data-bbox="527 1798 1108 2041"> <thead> <tr> <th></th> <th>1台当たりの必要面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自動車</td> <td>2.5m×5.0m</td> </tr> <tr> <td>自転車</td> <td>0.6m×2.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) ①通路等の用に供する部分の面積は含んでいない。</p> <p>(2) 前号の自動車駐車場及び自転車駐輪場の整備に当たっては、周辺住民並びに交通に支障を及ぼさないよう配慮すること。</p> <p>(3) 併用住宅、店舗・事務所付共同住宅、その他複合用途の建築物等を建設する場合の自動車駐車場及び自転車駐輪場の整備台数は、市長と別途協議の上、決定するものとする。</p>	建築物の用途	自動車駐車場台数	自転車駐輪場台数	1戸建住宅	1台以上	適切な駐輪スペースを確保すること	連棟式住宅	計画戸数以上	計画戸数の1.5倍以上	共同住宅（家族向き）	計画戸数以上	計画戸数の1.5倍以上	共同住宅（ワンルーム）	計画戸数以上	計画戸数以上	上記以外の用途	別途協議	別途協議		1台当たりの必要面積	自動車	2.5m×5.0m	自転車
建築物の用途	自動車駐車場台数	自転車駐輪場台数																							
1戸建住宅	1台以上	適切な駐輪スペースを確保すること																							
連棟式住宅	計画戸数以上	計画戸数の1.5倍以上																							
共同住宅（家族向き）	計画戸数以上	計画戸数の1.5倍以上																							
共同住宅（ワンルーム）	計画戸数以上	計画戸数以上																							
上記以外の用途	別途協議	別途協議																							
	1台当たりの必要面積																								
自動車	2.5m×5.0m																								
自転車	0.6m×2.0m																								
集会所施設	<p>1. 開発者は、開発行為の規模に応じて、施行基準に定めるところにより、自らの負担において集会所を設置しなければならない。</p> <p>(1) 集会所100戸につき1か所 敷地1戸当たり2.0㎡以上 建物1戸当たり1.5㎡以上</p> <p>(2) 中央集会所500戸につき1か所 敷地500㎡以上 建物200㎡以上</p> <p>(3) 集会所及び中央集会所には、会議室、便所、手洗所、湯沸設備、物入、電気設備、水道設備、ガス設備等を設置すること。</p> <p>2. 集会所には、掲示板を設置しなければならない。</p> <p>3. 市長が必要と認めるときは、集会所の用地及び施設を、市に帰属しなければならない。</p> <p>4. 開発者は、前3項に定めるもののほか、集会所の管理運営及び設備等について、市長と協議しなければならない。</p>																								

項目	地域	木津川市（開発指導要綱）
地域住民及び関係機関との調整		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、開発行為の施行に際しては、災害の防止及び公害の防止並びに住民の生命財産の保護を図り、公共の福祉のために最大の努力を払わなければならない。 2. 開発者は、開発行為の計画について、あらかじめ地元地域長、地元区長、地元町内会長及び地域住民に対し説明会等の手段を用い理解を得ると共に、関係機関と必要な協議を行い、開発行為の施行に際し紛争等が生じないようにしなければならない。ただし、必要十分な協議を行ったにもかかわらず関係住民又は関係機関が正当な理由なくして開発行為に同意しないことが証明されたときは、この限りでない。 3. 開発者は、開発行為の施行に起因して、災害・公害・電波障害・水質汚濁等の被害を地域住民及び関係機関に与えたときは、責任をもってこれを補償するなど、問題の解決に当たらなければならない。
文化財の保護		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、開発行為の施行区域内及びその周辺地域に埋蔵文化財包蔵地がある場合は、事前（盛り土及び擁壁等を設置する場合にはその前）に木津川市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議し、その指導に従わなければならない。 2. 開発者は、周知の埋蔵文化財包蔵地以外であっても、開発行為の施行中において、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止すると共に、速やかに教育委員会に届け出て、指示を受けなければならない。
その他の措置		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、当該開発区域内に有する権利を第三者に譲渡し、又は移転しようとする場合は、あらかじめ市長と協議しその承諾を受けなければならない。 2. この告示に定めのない事項及び新たに発生した事項で、市長が必要と認めるものについては、その都度開発者と協議し、これを決定するものとする。 3. この告示の施行について必要な基準は、施行基準に定める。
施行改正年月日		平成19年 3月12日施行 平成19年12月28日改正 平成20年 8月29日改正 平成25年 3月22日改正 平成26年 4月 1日改正 平成28年 3月31日改正 平成30年 2月13日改正