

項目	地域	京 田 辺 市 （開発行為等の手続等に関する条例）
適用範囲		<p>1. 行政区域内において行われる開発行為等及び開発類似行為について適用される。</p> <p>(1) 開発行為等</p> <p>①都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為</p> <p>②建築物を建築する行為又は建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途を変更する行為</p> <p>③宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成行為</p> <p>④建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項各号に該当するものを設置する行為</p> <p>⑤その他市長が特に必要と認める行為</p> <p>(2) 開発類似行為</p> <p>市街化調整区域内において透視不可能な高さ1.8m以上のかき・さく又はへいを設ける行為</p> <p>2. 開発行為等の完了後1年以内に同一開発者が隣接して行う開発行為等は、一体的なものとして扱う。</p>
宅地事業計画		<p>区画割による1戸当りの宅地面積若しくは共同住宅の1戸当り住居床面積は、次に掲げる面積を最低限確保するものとする。地区計画等において最低宅地面積を定めている区域内については、その地区計画の定めによる。</p> <p>(1) 1戸建住宅における1戸当りの宅地面積</p> <p>①第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域</p> <p>○容積率 60%、建ぺい率40%の地域 150㎡以上</p> <p>○容積率 80%、建ぺい率50%の地域 125㎡以上</p> <p>○容積率100%、建ぺい率60%の地域 100㎡以上</p> <p>②その他の地域 100㎡以上</p> <p>(2) 共同住宅における1戸当りの床面積（共用部分及びバルコニーを除いた住戸専用面積）</p> <p>○単身者共同住宅 25～35㎡</p> <p>○その他の共同住宅</p> <p>第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域 85㎡以上</p> <p>その他の地域 65㎡以上</p> <p>(3) 長屋住宅における1戸当りの宅地面積 100㎡以上</p>
協議・協定		<p>1. 開発行為等の計画について市長と協議すること。</p> <p>2. おおむね0.3ha以上の開発行為等又は市長が特に認める開発行為等を計画しようとするときは、開発協議の前に、概略の調整を行うこと。</p> <p>3. 開発区域周辺に土地を所有し又は取得を計画している場合及び開発区域と合わせて一体的な計画が見込まれる土地がある場合は、開発区域のみに着目することなく、これら全体の土地利用を明確にし、総合的な土地利用が図れるよう市と協議すること。</p> <p>4. 市長は、開発協議が合意に達したときは、その内容を確認する覚書を開発者と締結し、又は開発行為等協議申請同意書を発行する。</p>
公共・公益施設の負担		<p>1. 開発区域の面積が0.3haに満たない場合は、負担金の納付をもって公園、緑地又は広場の整備に代えるものとする。</p> <p>2. 負担金の額は、開発区域の面積の3%相当の面積に本市の市街化区域内における地価公示の最低価格の2分の1を乗じた額とする。</p>
公共・公益施設	道路	<p>1. 道路計画は、開発区域の規模に応じて、通過・発生交通量、交通施設計画、街区計画及び開発区域内における公共施設の配置並びに居住者及び付近住民の安全、利便等を勘案して定めること。</p> <p>2. 関連する道路整備は、既存道路、都市計画道路その他市の計画する道路と整合したものとする。</p> <p>3. 道路の構造については、関係法令に基づくバリアフリー対応とし、ユニバーサルデザインに配慮した構造となるよう努めること。</p> <p>4. 幹線道路及び主要区画道路の計画に当たっては、可能な限り緑化に努めること。</p> <p>5. 道路法（昭和27年法律第180号）第95条の2第1項の規定により道路管理者が京都府公安委員会の意見を聴かなければならない事項に該当するもの、又はこの規則に定めのないものについては、道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合するよう設計すること。</p> <p>6. 市が管理する道路のうち、現に一般公共の用に供するもので、かつ、道路法の適用を受けないものの扱いについては、京田辺市法定外公共物管理条例（平成16年京田辺市条例第19号）による。</p>
	公園	<p>1. 公園は、開発区域内の中心付近で住民が安全かつ有効に利用できる場所に配置すること。ただし、開発区域に隣接して既に公園等が設置されている場合は、この限りでない。</p> <p>2. 公園面積は1か所につき100㎡以上とし、分散して配置しないこと。</p>
	上・下水道	<p>1. 公共下水道の整備については、別に定めるところにより市長と協議すること。</p> <p>2. 給水施設として新たに上水道を布設する場合は、水道法（昭和32年法律第177号）及び京田辺市水道事業給水条例（昭和33年京田辺市条例第6号）に適合したものとする。</p>

項目	地域	京 田 辺 市 （開発行為等の手続等に関する条例）																							
公共・公益施設	消防施設	<p>1. 消防施設は、一定規模（おおむね0.3ha以上をいう。以下同じ。）の開発行為等により新たに街区が形成される場合に、防火・防災活動の拠点として必要に応じて設置しなければならない。</p> <p>2. 前項の規定により消防施設を設置する場合は、消防長と協議を行い、防災拠点としての機能等を確保しなければならない。</p> <p>3. 消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号。以下「水利基準」という。）第4条に定めるところにより防火対象物（開発区域内に建築される戸建て住宅以外の延べ面積150㎡未満の防火対象物（特定防火対象物を除く。）を除く。）及び危険物施設等の全ての部分を有効に包含するように設置しなければならない。ただし、市が管理する有効な消防水利（水利基準に適合するものに限る。）及び第6項の規定により設置する消防水利（戸建住宅以外の建築物に係る開発行為等に限る。）で包含できる場合は、この限りでない。</p> <p>4. 工作物を建築する場合において、当該工作物の位置及び構造その他付近の状況等により火災が発生した場合に、人命危険及び付近への延焼危険が著しく少ないと消防長が認めた場合は、前項の規定は適用しない。</p> <p>5. 次の各号に定める消防水利は、第3項の有効な消防水利に含まないものとする。</p> <p>(1) 閉鎖敷地内にある消防水利</p> <p>(2) 幅員12m以上の道路を横断する位置にある消防水利</p> <p>(3) 鉄道及び河川等でさえぎる位置にある消防水利</p> <p>(4) 歩行距離が200m以上の位置にある消防水利</p> <p>6. 消防水利は、第3項に定める設置のほか、一定規模以上の戸建住宅に係る開発行為等の場合にあつては別表第1の基準により、戸建住宅以外の建築物に係る開発行為等の場合にあつては別表第2の基準により設置しなければならない。</p>																							
	教育施設	小学校																							
		中学校																							
		幼稚園 保育園																							
公害対策		<p>1. 開発行為等の施行にあたり、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）その他環境に関する法令を遵守し、公害防止対策を講じること。</p> <p>2. 土砂等の飛散を防止するために、散水、防砂シート等の対策を講じること。</p> <p>3. 工事施工中の汚濁水が道路側溝、河川等排水施設に流出しないよう沈砂池の設置等必要な対策を講じること。</p> <p>4. 道路・水路への運搬物の落下防止及び工事現場への出入りに際する土砂等の流出防止のため、必要な対策を講じること。</p> <p>5. 開発後に生じる日照に関する障害、電波障害、通風障害その他周囲の生活環境に及ぼす影響（以下「公害」という。）の軽減に努め、当該開発行為等による公害が発生したときは、迅速に適切な措置を講じること。</p>																							
文化財の保護		<p>1. 周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為等を施行する場合は、事前に京田辺市教育委員会と協議し、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定による手続きを行い、その指示に従うこと。</p> <p>2. 周知の埋蔵文化財包蔵地以外の地域で開発行為等を行う場合は、事前に京田辺市教育委員会と協議し、その指示に従うこと。</p> <p>3. 開発行為等の施行において埋蔵文化財を発見したときは、直ちに京田辺市教育委員会に届け出て、その指示に従うこと。</p>																							
その他の措置		<p>1. 駐車場及び駐輪場の設置</p> <p>(1) 1台当たりの区画規模 駐車場 2. 5m×5.0m 駐輪場 0.6m×2.0m</p> <p>(2) 建物の用途別算出方法</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">建物の用途</th> <th>駐車場</th> <th>駐輪場</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">共同住宅</td> <td>主として単身者向き</td> <td>計画戸数×1/2台以上</td> <td>計画戸数×1台以上</td> </tr> <tr> <td>主として世帯向き</td> <td>計画戸数×1台以上</td> <td>計画戸数×2台以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">喫茶、レストラン等の飲食店</td> <td>テーブル数×1台以上 (カウンター席の場合は、4席に1台以上)</td> <td>計画席数×1/2台以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">店舗面積1,000㎡未満の店舗</td> <td>店舗面積25㎡あたり1台以上</td> <td>店舗面積10㎡あたり1台以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">店舗面積1,000㎡以上の店舗</td> <td>市長と協議して定める台数</td> <td>市長と協議して定める台数</td> </tr> </tbody> </table>	建物の用途		駐車場	駐輪場	共同住宅	主として単身者向き	計画戸数×1/2台以上	計画戸数×1台以上	主として世帯向き	計画戸数×1台以上	計画戸数×2台以上	喫茶、レストラン等の飲食店		テーブル数×1台以上 (カウンター席の場合は、4席に1台以上)	計画席数×1/2台以上	店舗面積1,000㎡未満の店舗		店舗面積25㎡あたり1台以上	店舗面積10㎡あたり1台以上	店舗面積1,000㎡以上の店舗		市長と協議して定める台数	市長と協議して定める台数
建物の用途		駐車場	駐輪場																						
共同住宅	主として単身者向き	計画戸数×1/2台以上	計画戸数×1台以上																						
	主として世帯向き	計画戸数×1台以上	計画戸数×2台以上																						
喫茶、レストラン等の飲食店		テーブル数×1台以上 (カウンター席の場合は、4席に1台以上)	計画席数×1/2台以上																						
店舗面積1,000㎡未満の店舗		店舗面積25㎡あたり1台以上	店舗面積10㎡あたり1台以上																						
店舗面積1,000㎡以上の店舗		市長と協議して定める台数	市長と協議して定める台数																						

項目	地域	京 田 辺 市 （開発行為等の手続等に関する条例）												
その他の措置		建物の用途	駐輪場											
		事務所	延べ面積 100㎡あたり 1台以上											
		診療所	延べ面積 100㎡あたり 1台以上											
		学習塾等	教室以外を事務所として扱う											
		その他の用途	市長と協議して定める台数											
		駐車場	駐輪場											
		延べ面積 20㎡あたり 1台以上	計画席数×1／2台以上											
		教室以外を事務所として扱う	計画席数×1台以上											
		市長と協議して定める台数	市長と協議して定める台数											
		<p>2. 敷地等の緑化</p> <p>開発行為等に係る建物の用途が共同住宅及び業務施設の場合には、敷地の外周に開発区域の面積の3%以上の植栽帯を設置すること。ただし、開発区域が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項に規定する宅地造成工事規制区域に位置する場合は、敷地の外周に開発区域の面積5%以上の植栽帯を設置すること。</p> <p>3. ゴミ集積所</p> <p>①設置場所</p> <p>車両の通り抜けが可能な道路に接する場所に、市長と協議の上設置すること。</p> <p>②建物の用途別算出方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の用途</th> <th colspan="2">ゴミ集積場の設置基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸建住宅</td> <td colspan="2">計画戸数1戸当たり0.2㎡以上の面積を確保するものとし、15戸に1か所の割合で配置すること。ただし、計画戸数が10戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同住宅</td> <td>単身者向き</td> <td>1戸当たり0.1㎡以上の面積を確保すること。ただし、20戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。</td> </tr> <tr> <td>世帯向き</td> <td>1戸当たり0.2㎡以上の面積を確保すること。ただし、10戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 開発行為等の周知</p> <p>(1) 開発行為等協議申請書を提出するまでに、施行区域の道路に面した箇所その他市民の見えやすい位置に標識を設置し、当該開発行為等が完了するまでの間、掲出すること。</p> <p>(2) 周辺住民（開発区域の属する区や自治会の者及び市と開発者が協議して定めた範囲の住民）に開発行為等の計画の内容等を説明すること。</p> <p>(3) 近隣住民（開発区域の付近において土地又は建物を所有し又は占有する者）から説明を求められた場合は、速やかに開発行為等の計画の内容等を説明すること。</p> <p>(4) 中高層建築物を建築しようとする場合は、建築物の外壁等からの水平距離がその高さのおおむね2倍の範囲内の居住者及び土地又は建物を所有し又は占有する者に開発行為等の計画の内容等を説明すること。</p>		建物の用途	ゴミ集積場の設置基準		戸建住宅	計画戸数1戸当たり0.2㎡以上の面積を確保するものとし、15戸に1か所の割合で配置すること。ただし、計画戸数が10戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。		共同住宅	単身者向き	1戸当たり0.1㎡以上の面積を確保すること。ただし、20戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。	世帯向き	1戸当たり0.2㎡以上の面積を確保すること。ただし、10戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。
建物の用途	ゴミ集積場の設置基準													
戸建住宅	計画戸数1戸当たり0.2㎡以上の面積を確保するものとし、15戸に1か所の割合で配置すること。ただし、計画戸数が10戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。													
共同住宅	単身者向き	1戸当たり0.1㎡以上の面積を確保すること。ただし、20戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。												
	世帯向き	1戸当たり0.2㎡以上の面積を確保すること。ただし、10戸に満たない場合は、2㎡以上の面積を確保すること。												
施行改正年月日	平成20年 4月 1日施行													