

○木津川市開発指導要綱

平成19年3月12日告示第120号

改正

平成19年12月28日告示第229号

平成20年8月29日告示第94号

平成25年3月22日告示第37号

平成26年4月1日告示第47号

平成28年3月31日告示第46号

平成30年2月13日告示第6号

令和5年3月20日告示第32号

令和5年7月12日告示第113号

令和6年3月29日告示第32号

令和7年3月31日告示第52号

木津川市開発指導要綱

目次

第1章 総則 (第1条—第8条)

第2章 公共施設 (第9条—第12条)

第3章 公益施設 (第13条—第18条)

第4章 地域住民等との調整 (第19条—第22条)

第5章 宅地 (第23条)

第6章 一般事項 (第24条—第26条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、木津川市における開発行為に関し必要な事項を定めることにより、本市の総合的かつ計画的な整備を図り、もって秩序ある発展と良好な生活環境の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為とは、次に掲げるものをいう。

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

イ 2戸以上の建売住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物の建築行為

ウ その他市長が特に必要と認めるもの

(2) 開発者 開発行為を行う者をいう。

(3) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、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。

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。

(事前協議)

第4条 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（別記様式第1号）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。

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（別記様式第2号）を開発者に対し交付するものとする。

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。

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。

(開発行為の原則)

第5条 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。

(災害の防止)

第5条の2 開発者は、開発区域及びその周辺地域における地形、地質、過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。

(公共・公益施設の整備)

第6条 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（平成19年木津川市告示第121号。以下「施行基準」という。）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。

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。

(公共・公益施設の検査)

第7条 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（別記様式第3号）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。

2 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。

(公共・公益施設用地の帰属)

第8条 開発者は、市に帰属する公共施設用地及び公益施設用地がある場合、所有権

移転の登記手続は、市長が指示する時期までに自らの負担において行わなければならぬ。

- 2 所有権移転登記については、その実測面積と公簿面積が合致していなければならぬ。
- 3 抵当権等の設定がある場合は、登記手続を行うまでに抹消しなければならない。
- 4 公共施設用地及び公益施設用地と他の用地との境界は、市の境界プレート等により明確にしなければならない。

第2章 公共施設

(道路)

第9条 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。

- 2 開発区域内の道路（開発行為により設置した道路）は、6.0メートル以上の幅員とすること。
- 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。
- 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。
- 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。

(公園・緑地・広場)

第10条 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。

- 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。
- 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。
- 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。

(排水施設)

第11条 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。

- 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。
- 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（平成19年木津川市条例第188号）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。
- 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^{きよ}、取付管、汚水樹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。
- 5 開発者は、開発区域内から排水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。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、水道事業及び下水道事業の管理者の権限を行う市長（次条第1項及び第13条において「市上下水道事業管理者」という。）と協議しなければならない。
- 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、水路管理者等の同意を得ると共に、必要に応じ自らの負担において整備しなければならない。
- 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。

(消防施設)

第12条 開発者は、開発区域内に消防庁の定める消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）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。）

及び市上下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。

- 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9メートル以上のもの）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。
- 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。

第3章 公益施設

（上水道）

第13条 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、事前に市上下水道事業管理者と協議しなければならない。

（ごみ処理施設）

第14条 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。

- 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。

（交通安全施設）

第15条 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。

（自動車駐車場及び自転車等駐車場）

第16条 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等駐車場を整備しなければならない。

（集会所施設）

第17条 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。

- 2 集会所には、掲示板を設置しなければならない。

- 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。
- 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。

(広報施設)

第18条 開発者は、開発行為の規模により市長が指示するときは、広報板等の広報施設を次の各号に定めるところにより、自らの負担において設置しなければならない。

- (1) 設置位置及び箇所等については、市長の指示によること。
 - (2) 広報板の構造は、市の定める規格とすること。
- 2 市長が必要と認めるときは、広報施設及び用地を、市に帰属しなければならない。

第4章 地域住民等との調整

(地域住民及び関係機関との調整)

第19条 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。

(標示板の掲示)

第20条 開発者は、第4条の規定による承認を得た後、周知措置として、開発区域の周辺の住民等が見やすい場所に、標示板（別記様式第4号）を建築工事完了まで掲示しなければならない。

(農業施設関係)

第21条 開発者は、開発区域内に農業用水路がある場合は、関係者と事前に協議し同意を得るとともに、その機能を損なわないよう措置しなければならない。

(埋蔵文化財)

第22条 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ぬ。

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。

第5章 宅地

(宅地面積の基準)

第23条 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平方メートル以上とする。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。

第6章 一般事項

(計画の変更)

第24条 開発者は、第4条の規定による事前協議の内容を変更しようとする場合は、再度市長と協議しなければならない。

(管理等)

第25条 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。

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。

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。

- 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。
- 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。
- 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。

(補則)

第26条 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。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成19年3月12日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日の前日までに、合併前の木津町開発指導要綱（平成7年木津町要綱第10号）、加茂町開発指導要綱（昭和46年12月1日）又は山城町開発事業に関する指導要綱（平成3年山城町告示第20号）（以下これらを「合併前の要綱」という。）の規定により申請書が受理されたものについては、なお合併前の要綱の例による。

附 則（平成19年12月28日告示第229号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年8月29日告示第94号）

この告示は、平成20年9月1日から施行する。

附 則（平成25年3月22日告示第37号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年4月1日告示第47号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年3月31日告示第46号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成30年2月13日告示第6号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年3月20日告示第32号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年7月12日告示第113号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年3月29日告示第32号）

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

附 則（令和7年3月31日告示第52号）

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別記様式第1号（第4条関係）

開発計画事前協議申請書

この度、次のとおり開発行為について計画を立案しましたので、木津川市開発指導要綱第4条第1項の規定に基づき承認くださるよう申請します。

年 月 日

木津川市長 宛て

申請者（事業者）住 所
氏 名

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地 域 の 名 称		
	2 代 理 者 住 所 氏 名 電話番号	()	
	3 設 計 者 住 所 氏 名 電話番号	()	
	4 工事施工者 住 所 氏 名 電話番号	()	
	5 開 発 区 域 の 面 積	m ²	
	6 開発区域が属する 用途地域・高度地区	用途地区 地域	高度地区 種高度地区
	7 開発区域が接する 道路の名称・幅員	道路名称	現況幅員 m
	8 造成団地の名称又は 開発計画の名称		
	9 主要用途及び予定戸数		
	10 工 期	工事着手予定 年 月 日	工事完了予定 年 月 日
	11 その他必要な事項		

※「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

(開発計画事前協議申請書に添付する書類・図面)

- (1) 開発計画説明書
- (2) 委任状
- (3) 開発行為に関する施行同意書
- (4) 排水施設等接続に関する同意書（民有水路）又は協議経過書（国道、府道、市道側溝）
- (5) 地元地域長（区長）・町内会長等の開発行為に関する同意書又は協議についての経過書
- (6) 関係課・関係機関等との開発行為に関する協議についての経過書
- (7) 登記事項証明書（正）
- (8) 地籍図又は公図（写し）
- (9) 他法令に関する許可書（写し）
- (10) 開発区域位置図（1/10,000以上）
- (11) 現況図（平面・断面）（1/250以上）
- (12) 造成計画図面（平面・断面）（排水路・道路等含む。）
- (13) 土地利用計画図（配置図）
- (14) 求積図（開発面積・建築面積・各階床面積）
- (15) 給・排水計画平面図（1/250以上）
- (16) 流域及び排水経路図（排水計画計算書を含む。）
- (17) 道路・排水施設・擁壁等の各構造図及び計算書
- (18) 建築物平面図・立面図・断面図（1/250以上）
- (19) 境界確定図
- (20) ごみ置き場詳細図
- (21) その他市長が必要と認める書類・図面

開発計画説明書

計画概要	1 戸建住宅	戸（区画）		最低区画面積	m ² /戸
		平均区画面積	m ² /戸	最高区画面積	
共同住宅・連棟式住宅等分譲・賃貸	家族向き棟室（戸）		建築面積 延べ面積 階数		m ² m ² 階
	ワンルーム棟室（戸）				
工場・倉庫	工場の 製造種別		建築面積 延べ面積 階数		m ² m ² 階
	倉庫の 保管種別				
店舗・事務所	工場の 製造種別		建築面積 延べ面積 階数		m ² m ² 階
	倉庫の 保管種別				
公共施設の名称 及び管理者	道路名		管 理 者		
	河川・水路名		管 理 者		
土地造成計画	盛 土	m ³	切 土	m ³	
汚水処理計画	公共下水道・浄化槽（合併式・集中）・汲み取り				
雑排水処理計画	公共下水道・浄化槽（合併式・集中）・その他（ ）				
雨水処理計画	公共下水道・その他（ ）				
その他の参考となる事項					

委 任 状

私は を代理者と定めて次の申請の手続を委任
します。
(代理人 連絡先)

1 申請の要旨

2 申請地の地名・地番

年 月 日

住 所
氏 名

(注) ・申請の要旨については、手続の根拠法令等の条数等なるべく具体的に記入して
ください。

開発行為に関する施行同意書

開発者 の計画に係る開発行為に関する工事の施行については、
異議なく同意します。

1 土地関係

所在地（地番）	地目	地積	現況	権利の種別	同意年月日	権利者の住所氏名	同意印

2 工作物関係

所在地（地番）	工作物の種別	構造・数量・面積	権利の種別	同意年月日	権利者の住所氏名	同意印

備考

- 1 の「現況」は、登記簿上の記載地目にかかわらず、現在土地がどのように使用されているかについて記載してください。
- 「権利の種別」は、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利の別を記載してください。
- 2 の「工作物の種別」は、建築物、貯水槽等の別を記載してください。
- 2 の「構造」は、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の別を記載してください。

関係課・関係機関との開発行為に関する協議についての経過書

		課 担当者 :
	協議日	協 議 内 容
	回答日	回 答 内 容
意 見		
回 答		

地元地域長（区長）及び町内会長（自治会長）との開発行為に関する
協議についての経過書

協議相手：		
	協議日	協議内容
意見		
回答	回答日	回答内容
回答		

1 開発行為について協議が必要な関係課・関係機関及び協議内容

課・関係機関	協議内容
総務課	地元地域長の紹介、自治会・町内会への加入、交通安全施設、防犯施設、集会所施設等について
危機管理課	消防施設、ハザードマップ等について
社会福祉課	身体障がい者等に配慮した計画等について
高齢介護課	高齢者等に配慮した計画等について
環境課	家庭系一般廃棄物、事業系一般廃棄物、浄化槽、公害、環境保全について
農政課	農地転用、農業利水を取水している河川・水路への雑排水の放流等について
観光商工課	商業活動に関する調整等について
管理課	道路明示、水路明示、道路法第24条及び第32条に関すること、法定外公共物（里道・水路等）の掘削・復旧・構造基準（農業用水路を除く。）、道路の移管、交差点協議等について
業務課	上水道及び公共下水道に関する事項について
工務課	上水道及び公共下水道に関する事項について
学校教育課	通学路の安全確保、児童の発生数等について
文化財保護課	埋蔵文化財等について
学研企画課	広報紙配布方法について
相楽中部消防本部	消防関係法令等に関する事項について
山城南土木事務所 建築住宅課	都市計画法に関する開発許可について
都市計画課	開発指導要綱、都市計画法、建築確認申請事前協議等について
(※1)市民課	集合住宅の方書登録等について
その他	建築物の用途によって、他に協議が必要な場合があります。

2 上記以外に協議が必要な関係者等及び協議内容

関係者	協議内容
地元地域長 区長・自治会長等	開発行為の計画内容、工事期間中の安全対策・騒音等の公害対策、その他開発行為に関する事項について
土地改良区 (水利組合)	開発行為の計画内容、工事期間中の安全対策・騒音等の公害対策、農業利水を取水している用水路等について
(※2)土地所有者	開発行為の計画内容、工事期間中の安全対策・騒音等の公害対策、その他開発行為に関する事項について
隣接所有者	開発行為の計画内容、工事期間中の安全対策・騒音等の公害対策、その他開発行為に関する事項について

※1 市民課の協議経過書については、申請書に添付不要です。

※2 土地所有者については、協議経過書ではなく施行同意書の添付が必要です。

別記様式第2号（第4条関係）

開発計画事前協議申請に対する承認書

第 号
年 月 日

様

木津川市長 印

年 月 日付けで申請のあった開発計画事前協議については、木津川市開発指導要綱第4条第2項の規定に基づき、次のとおり承認します。

1 申請者（事業者） 住 所
 氏 名

2 開発区域に含ま
れる地域の名称

3 開発区域の面積

4 予 定 建 築 物

5 承 認 条 件

別記様式第3号（第7条関係）

公共・公益施設に関する工事完了届出書

年 月 日

木津川市長 宛て

届出者（事業者）住 所
氏 名

公共・公益施設に関する工事が完了しましたので、木津川市開発指導要綱第7条第1項の規定により次のとおり届け出ます。

1 開発行為承認年月日	年 月 日 第 号
2 工事完了年月日	年 月 日
3 開発行為の種類	
4 工事を完了した開発区域 に含まれる地域の名称	
5 公共・公益施設の 名称及び面積等	
6 代理人 住 所 氏 名 電話番号	()
7 設計者 住 所 氏 名 電話番号	()
8 工事施工者 住 所 氏 名 電話番号	()

公共・公益施設に関する工事の検査済書

第 号
年 月 日

届出者（事業者） 様

木津川市長 印

次の開発行為に伴う公共・公益施設に関する工事については、 年 月 日
検査の結果、木津川市開発指導要綱第4条の規定による承認の内容に適合していることを証明します。

- 1 開発行為の承認番号及び年月日
- 2 工事を完了した開発区域に含まれる地域の名称
- 3 承認を受けた者の住所及び氏名

別記様式第4号（第20条関係）

この土地に建築予定の		についてのお知らせ	
敷地の地番名			
用途・戸数		敷地面積	
構造		建築面積	
高さ		延床面積	
階数、棟数	地下	階、地上	階、棟
事業者 氏名、住所	(住所) (氏名) (電話)		
設計者 氏名、住所	(住所) (氏名) (電話)		
施工者 氏名、住所	(住所) (氏名) (電話)		
着工予定日		標示板設置日	
※上記建築計画についての問い合わせは下記へお願いします。 連絡先 (住所) (氏名) (電話番号)			

(この標示板の大きさは、縦、横共90cm以上とし、取付け高さは、下端において地盤面より90cm程度とする。)