

○木津川市開発行為に関する施行基準

平成19年3月12日告示第121号

改正

平成25年3月22日告示第38号

平成28年6月27日告示第90号

令和2年3月2日告示第24号

令和5年3月20日告示第33号

令和5年7月12日告示第114号

令和7年4月21日告示第85号

木津川市開発行為に関する施行基準

(目的)

第1条 この告示は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第23条の2から第29条まで及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第20条から第27条まで並びに京都府技術的指導基準に定めるもののほか、この告示に基づき良好な生活環境の確保及び良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

(周辺の事業計画との関連)

第2条 事業計画は、開発区域の周辺に次の各号に掲げる工事計画等がある場合には、これを勘案して計画しなければならない。なお、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）による規制区域については、同法第13条及び第31条、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第6条から第20条まで及び第30条並びに宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（昭和39年京都府規則第25号）第10条及び第11条の基準に適合したものでなければならない。

- (1) 既設の公共施設若しくは公共施設の新設又は改廃等の計画
- (2) 都市計画法第29条の規定により許可された開発行為
- (3) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条及び

第10条第1項の規定により許可された住宅地造成に関する工事

- (4) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条の規定により許可された宅地造成等に関する工事及び

同法第30条の規定により許可された特定盛土等又は土石の堆積に関する工事

- (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定により指定された道路

- (6) その他前各号に準ずるもの

(道路)

第3条 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、他の公共施設との関連及び居住者・付近住民の安全・利便を勘案し、また関連する道路の整備は、既存道路、都市計画道路、その他の市の計画する道路との整合を図り、次に掲げるところにより設計し事前に道路管理者と協議を行い同意を得なければならない。ただし、この告示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）、道路法に基づく府道の構造の基準に関する条例（平成24年京都府条例第44号）及び木津川市道の構造の基準に関する条例（平成24年木津川市条例第43号）に基づき設計しなければならない。

- (1) 開発区域内に街区が形成される場合の道路の配置計画については、次のとおりとする。

ア 道路は、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮した街区が形成されるよう配置するものとする。

イ 住宅地の道路は、街区の長辺が80メートルから120メートルまで、短辺が20メートルから40メートルまでとなるように配置するものとする。この場合において、住宅地以外にあっては、予定建築物の用途等を勘案した街区が形成されるよう配置するものとする。

ウ 通行上支障がないと認められるもので、道路の配置計画の基準を縮小する場合は、街区の長さが120メートル以内で、かつ、予定建築物の敷地の接する道路の両端が、T字形に交差するものとする。

- (2) 道路の幅員については、次のとおりとする。

ア 開発区域に接する開発区域外の道路の幅員は、次の表のとおりとする。

道路種別	用途	面積	幅員
開発区域内 に新設道路 がない場合	住宅の敷地又は住 宅以外の建築物若 しくは第一種特定 工作物の敷地	1, 0 0 0 平方メートル 未満	6メートル以上
	その他	—	9メートル以上
開発区域内 に新設道路 がある場合	住宅の建築	—	6. 5メートル以上
	その他	—	9メートル以上

イ 街区が形成される場合の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、特別の事由があり市長が認めたものは、この限りでない。なお、9メートル以上の道路については、両側に1. 5メートル以上の歩道を設置することとし、歩道については、車道と分離構造とすること。

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	1 0ヘクタール未満	9メートル以上
1 0ヘクタール以上		1 2メートル以上

ウ 第1号ウに規定する、通行上支障がないと認められるもので、道路の配置計画の基準を縮小する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。

(3) 接続道路については、次のとおりとする。

ア 開発区域外の道路に接続する道路は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1ヘクタール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。

イ 接続することとなる区域外道路は、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。

(4) 路面工法については、次のとおりとする。

ア 道路路面は、セメントコンクリート舗装、アスファルトコンクリート舗装等道路の種別、用途、周辺の道路の状況等に応じて必要な構造とすること。

イ 舗装の構造は、開発行為により設置された道路を管理することとなる管理者の指示を受け、舗装の種別に応じて、それぞれの舗装要綱により設計、施工すること。この場合において、原則として下層路盤工は切込碎石路盤工（切込砂利）、上層路盤工は粒度調整路盤工とする。なお、路床土の状況により、路床入換工、サンドクッション、暗渠排水等<sup>きょ</sup>の工事を施工すること。

ウ 土質、勾配等により路面が洗掘されるおそれがある箇所（おおむね道路の縦断勾配が9パーセント以上の箇所をいう。）は、すべり止めの措置をした舗装とすること。

エ 砂利道に舗装道路を取り付ける場合は、その取り付け部分から延長15メートルの区間は、アスファルトコンクリート舗装とすること。

オ 横断勾配は、道路構造令第24条、道路法に基づく府道の構造の基準に関する条例第25条及び木津川市道の構造の基準に関する条例第26条のとおりとし、その基準は次のとおりとすること。

（ア） セメントコンクリート舗装及びアスファルトコンクリート舗装＝1.5～2.0パーセント

（イ） 歩道又は自転車道等＝2.0パーセント

カ 縦断勾配は、道路構造令第20条、道路法に基づく府道の構造の基準に関する条例第21条及び木津川市道の構造の基準に関する条例第22条のとおりとする。

キ 通学路に指定されている場合は、歩行者道及び自転車道の設置を計画するこ

と。

- (5) 開発区域内及び開発関連区域内の道路の側溝等は、次により築造又は改修しなければならない。

ア 新たに築造する場合は、雨水等を有効に排出するために必要な現場打コンクリート側溝又は自由勾配側溝を設けること。現場打コンクリート側溝の際は、側溝の内法幅及び深さは30センチメートル以上とし、その厚さは敷地側＝15センチメートル以上、道路側＝20センチメートル以上、底部＝15センチメートル以上とすること。自由勾配側溝を設ける際は、300×300以上でコンクリート蓋が滑り止め加工の製品を使用すること。また、既設側溝を改修する場合は、原則として上記の構造で設計すること。ただし、既設側溝の構造上、深さを30センチメートル以上取ることが難しい場合や既設側溝との擦り付け等が困難な場合は、道路管理者と協議の上、道路管理者の指示のとおり設置すること。なお、側溝の有効断面積は、原則として改修前と同等以上で設計し、改修後の有効断面積が改修前より小さくなる場合は、開発者が流域の雨水量等を調査及び計算したうえで、支障がないことを流量計算書で示すこと。

イ 側溝の基礎は、栗石、目潰し、砂利を入れ、突き固めの上、捨てコンクリート打ちとし、厚さは15センチメートル以上とすること。ただし、基礎工に代わるものがある場合は、道路管理者と協議の上、設計すること。

ウ 築造する道路の路肩がこれに接する土地より高い場合は、特に路肩及び側溝の崩壊のおそれのない工法（芝張付等）とすること。

エ 側溝に蓋を設ける場合の荷重条件はT-25とすること。グレーチング蓋を用いる場合は、蓋穴を細目、表面仕上げを滑り止め、騒音防止及びボルト固定仕様とし、それ以外の側溝蓋については、国土交通省標準タイプC2型の表面仕上げを滑り止め、騒音防止仕様とする。なお、連続してコンクリート蓋を設置する場合においては、5メートルごとに1か所グレーチング蓋を設置すること。

オ 道路を横断して排水溝を設置する場合は、両側壁厚を20センチメートル以上とし受枠付固定式T-25（ボルト締め）グレーチング蓋とすること。

カ 雑排水が流入している道路側溝を、道路を横断して設置する場合は、地下埋設としてはならない。

(6) 開発区域内の道路は、両端が他の道路（開発区域内の道路又は建築基準法第42条の規定による道路に限る。以下同じ。）に接続するものとしなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合で、市長が災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認めるものは、この限りでない。

ア 道路の終端に別図に掲げる形状の転回広場が設けられており、かつ、有効幅員1.5メートル以上の避難通路が転回広場から避難に支障のない箇所まで配置されているもの

イ 道路の行き止まり先の土地において、その道路の延長計画又は他の道路の計画があり、かつ、その計画が適切で施行が確実と認められるもの

ウ その他隣接地の宅地造成事業のために、あらかじめ設けるよう知事が指示したもの

(7) 開発区域内に新設しようとする道路が同一平面で交わる（T字型及びL字型に交わる場合を含む。以下この項において同じ。）場合、又は開発区域内に新設しようとする道路と開発区域外の道路が交わる場合は、その街角を等辺に切り取り道路に含むものとし、そのすみ切り長さ（斜長）は道路の幅員に応じ、次の表に掲げる数値以上としなければならない。ただし、角地のすみ角が60度以下及び120度以上のときは、各々に応じて増減することができる。

交差道路の幅員		新設		
		6 m以上 9 m未満	9 m以上 11 m未満	11 m以上
既存又は新設	4 m以上 6 m未満	3.0 m	3.0 m	3.0 m

	6 m以上 9 m未満	4. 0 m	4. 0 m	4. 0 m
	9 m以上 11 m未満	4. 0 m	5. 0 m	5. 0 m
	11 m以上	4. 0 m	5. 0 m	6. 0 m

(8) 電柱及び電話柱は、道路外に設置すること。なお、電柱及び電話柱の設置位置については、土地利用計画図に記載すること。

(9) その他、上記に定めのない事項は、京都府作成の「都市計画法開発許可申請の実務」に則ること。同実務に明記がされていない事項は、道路管理者と協議により決定するものとする。

(公園)

第4条 公園の設置については、原則として次の各号により計画しなければならない。

(1) 街区公園の配置については、誘致距離の標準を250メートル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。

(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。

(3) 街区公園の敷地は、おおむね3パーセント以下の勾配の平坦地であること。

(4) 近隣公園（面積1ヘクタール以上、標準2ヘクタール以上の公園）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。

(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。

- (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。

(排水施設)

第5条 排水施設は、その排除すべき雨水、雑排水及び汚水（以下「排水」という。）その他地表水を自然流下によって排除できるよう設けなければならない。

2 排水計画の流出量の算定は、次の各号に掲げる公式及び数値を用いて行うものとし、関係土地に湧水等がある場合には、実情に応じてこれを加算して定めなければならない。

- (1) 雨水の計画流出量

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A \times G$$

Qは計画流出量  $\text{m}^3/\text{s e c}$

rは降雨強度  $30\text{mm}/15\text{min} = 120\text{mm}/\text{h}$

fは流出係数 0.8

Aは集水面積  $\text{ha}$

Gは土砂混入率（ $(1 + 0.1)$ ただし、傾斜地のみ）

- (2) 汚水の計画流出量

$$Q_s = \frac{1}{864 \times 10^5} \times P \times q_s \times 1.5$$

Q<sub>s</sub>は計画流出量  $\text{m}^3/\text{s e c}$

Pは排水人口 人

q<sub>s</sub>は一人当たり計画汚水量  $700\text{リットル}/\text{日}$ 以上

（住宅地以外の場合は、予定建築物の用途又は規模等に応じて想定される計画使用水量を勘案して算定すること。）

- (3) 前2号の排水の計画流出量に基づく計画流下量は、次に掲げるマンニングの公式及びその数値により定めること。この場合において、下水の流速は汚水管渠きよにあつては、毎秒0.6メートル以上2.5メートル以内、雨水管渠にあ



っては、0.8メートル以上2.5メートル以内とし、各屈曲部には人孔又は扇形人孔を設け、落差部には階段人孔を設ける等、流水の円滑な流出を阻害しないよう留意すること。

$$Q = V \times WA$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^2 / 3 \times I^{1/2} \quad R = \frac{WA}{WP}$$

Qは下水の計画流下量  $m^3 / sec$

Vは流速  $m / sec$

nは粗度係数 水理公式集によること。

WAは流水の断面積  $m^2$

Iは勾配

Rは径深  $m$

WPは流水の潤辺長  $m$

- 3 公共の用に供する下水道施設は、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よる基準に適合するものでなければならない。

- 4 道路の側溝に代わる用排水路（開渠<sup>きよ</sup>）がある場合は、その内法幅が30センチメートル以下のものについては、側溝と同じく路肩に含めることができる。

（放流河川、水路等）

第6条 開発行為に伴う流末排水を放流する河川、水路等については、それぞれの管理者、水利権者等と協議を行い公共用水域の水質の保全に関する法律等関係法令に適合していることを原則とし、次の各号に適合しているものであること。また、近年の地球温暖化等による局地的豪雨等の対策として、雨水流出抑制を図るために、流出量が増加し、下流域で浸水被害を発生させる可能性が高まる道路整備等を行う場合は、市と治水協議を実施するとともに、事業者に必要な治水対策の協力を求めるものとする。

- （1） 河川法（昭和39年法律第167号）による河川は、その手続を終え許可があつた後施行すること。なお、普通河川及び国有水路は、河川法の適用又は準用を受けざる木津川市法定外公共物管理条例（平成19年木津川市条例第1

76号)、木津川市法定外公共物管理条例施行規則(平成19年木津川市規則第119号)の手続によること。

- (2) 河川への排水口の設置は、原則として1か所とすること。ただし、1か所に統合することができない場合は、市長との協議によることとする。
- (3) 内水排除対策については、内水水域で開発行為により内水量の増加水位上昇及び内水域の面積増加が見込まれる場合は、原則として付近関係者と意見調整を行い、当該影響を取り除くのに必要な排水ポンプ、その他の施設を配置すること。
- (4) 開発区域外に流域をもつ河川及び水路の流量の算定に当たっては、開発区域内と同様の計算式を用いること。ただし、一級河川、二級河川及び準用河川又は普通河川は、その管理者が決定する断面に従うことを原則とする。
- (5) 開発区域内の土砂が河川、水路に流入しないよう必要な箇所に沈砂池を設けること。なお、沈砂池は堀込構造とし雨水は沈砂池から溢流により河川、水路等に放流するもので、溢流部には計画流量の2割増しの流水を排水する断面で、60センチメートル以上の余裕高を取り、周辺の安全上の措置を講じたものであること。
- (6) 河川の構造は、コンクリート又はコンクリートブロック等の二面又は三面張開渠であることを原則とする。
- (7) 流下能力は、マニング式により算出するが、粗度係数(n)は次の数値とする。

側溝(現場打ちコンクリート)  $n = 0.015$

側溝(コンクリート2次製品)  $n = 0.013$

コンクリート護岸で河床コンクリート張  $n = 0.0225$

ブロック護岸で河床コンクリート張  $n = 0.025$

護岸工のみ  $n = 0.030$

- (8) 河川、水路の余裕高(H)は、次によること。

ア 一級河川、二級河川は、 $H = 60\text{cm}$ 以上

イ 計画高水量

0.05m<sup>3</sup>/sec未満 H=5cm以上

0.05m<sup>3</sup>/sec以上 0.10m<sup>3</sup>/sec未満 H=10cm以上

0.10m<sup>3</sup>/sec以上 1.00m<sup>3</sup>/sec未満 H=20cm以上

1.00m<sup>3</sup>/sec以上 10.00m<sup>3</sup>/sec未満 H=30cm以上

10.00m<sup>3</sup>/sec以上 20.00m<sup>3</sup>/sec未満 H=40cm以上

20.00m<sup>3</sup>/sec以上 30.00m<sup>3</sup>/sec未満 H=50cm以上

30.00m<sup>3</sup>/sec以上 40.00m<sup>3</sup>/sec未満 H=60cm以上

- (9) この告示によるほか河川、水路等の管理施設の構造は、当該管理者の指示を受け、河川管理施設等構造令（昭和51年政令第199号）及び木津川市準用河川における河川管理施設等の構造的基準に関する条例（平成24年木津川市条例第46号）によること。

## 第7条 集会所

### (1) 設置基準

#### ① 集会所 100戸に付き1か所

敷地 1戸当たり 2.0m<sup>2</sup>以上

建物 1戸当たり 1.5m<sup>2</sup>以上

#### ② 中央集会所 500戸に付き1か所

敷地 500m<sup>2</sup>以上

建物 200m<sup>2</sup>以上

#### 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。

## 第8条 自動車駐車場及び自転車等駐車場

- (1) 開発者は、次の表1に掲げる各建築物の用途に応じて、それぞれ同表右欄に掲げる算定基準により算出した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。ただし、自動車駐車場及び自転車等駐車場の各1台当たりの

必要な大きさは表 2 を基準とする。

(表 1)

建築物の用途	自動車駐車場台数		自転車等駐車場台数
	右記以外の地域	指定地域 (注 1)	
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
長屋	計画戸数以上	(注 2)	計画戸数の 1. 5 倍以上
共同住宅 (家族向き)	計画戸数以上	(注 2)	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	(注 2)	計画戸数以上
共同住宅 (サービス付高齢者向け住宅) 及び寄宿舎 (サービス付高齢者向け住宅)	開発区域内に必要な台数 (住戸分及び利用用途分) を確保すること。 この場合において、住戸分は協議により決定し (住戸分の台数は、提供サービスの内容等により、居住者を考慮した上で決定する。)、利用用途分はサービス部の事業等に必要な		開発区域内に必要な台数

	台数とする（従業員用 駐車場は除く。）。	
上記以外の用途	別途協議	別途協議

注１）指定地域とは、鉄道駅等から半径５００メートル以内の地域又は商業地域及び近隣商業地域とする。なお、開発区域の一部が指定区域の内外にわたる場合においては、その全部について指定区域内の開発区域に適用する。

注２）原則計画戸数の０．７倍以上とする。

（表２）

	１台当たりの必要な大きさ
自動車	２．５ｍ×５．０ｍ
自転車等	０．６ｍ×２．０ｍ

注）通路等の用に供する部分の面積は含んでいない。

（２） 前号の自動車駐車場及び自転車等駐車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。

（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等駐車場の整備台数は、市長と別途協議の上、決定するものとする。

（擁壁）

第９条 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、都市計画法施行令第２８条、都市計画法施行規則第２３条及び第２７条、京都府技術的指導基準並びに開発行為において設置する擁壁の構造指針によること。

附 則

この告示は、平成１９年３月１２日から施行する。

附 則（平成２５年３月２２日告示第３８号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成28年6月27日告示第90号）

この告示は、平成28年7月1日から施行する。

附 則（令和2年3月2日告示第24号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和5年3月20日告示第33号）

この告示は、令和5年4月1日から施行する。ただし、第2条及び第5条第2項第1号の規定は、令和5年5月26日から施行する。

附 則（令和5年7月12日告示第114号）

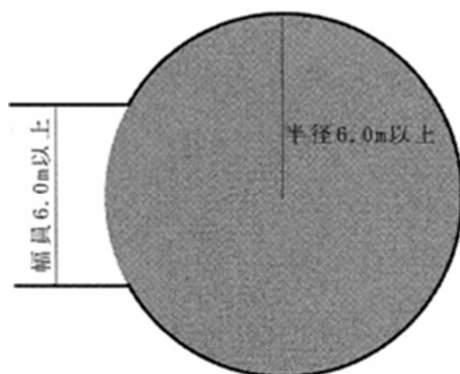
この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年4月21日告示第85号）

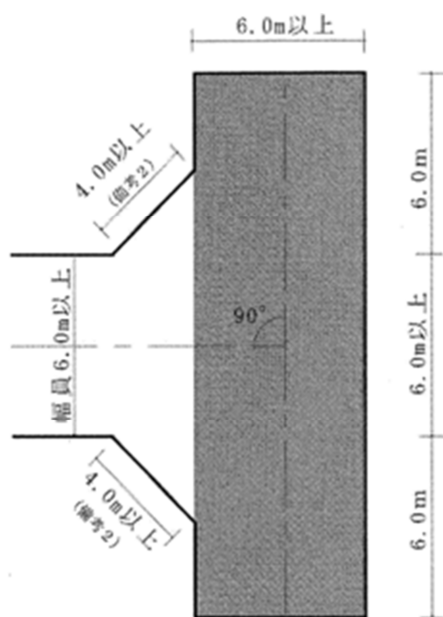
この告示は、令和7年5月1日から施行する。

別図（第3条関係）

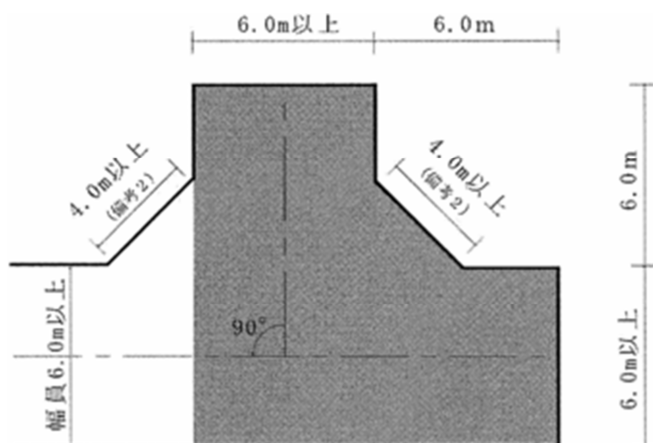
（1）円形（備考1）



（2）T字形



(3) ト字形



備考

- 1 円弧及び円に外接する直線で構成される形状又は円に外接する直線のみで構成される形状は可。
- 2 第3条第6号に掲げる基準に適合するようにすること。
- 3 避難通路は、その全幅員が直接網掛け部分に接続するよう配置すること。