

久御山町開発指導要綱

令和 6 年 4 月

久 御 山 町

久御山町開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、久御山町における無秩序な開発事業を防止し、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の発現を図るため、開発事業を行う者(以下「事業者」という。)に対し、町が行財政に影響を及ぼす公共・公益施設等の整備について適正な指導を行うことにより、秩序ある明るく住みよい「まちづくり」を図り、もって公共福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、久御山町の区域内における事業者に適用する。

2 前条の開発事業とは、次の各号に掲げる事業をいう。ただし、個人が自己の居住用のために行うものを除く。

- (1) 土地の区画又は形質の変更
- (2) 土地の区画又は形質の変更を伴わない建築物の建設

(事前協議等)

第3条 事業者は、法令に定める手続きを行う前に、この要綱に定める各事項について、町長に申し出て事前相談及び事前協議を行い、その同意を得なければならない。また、同意を得た後において計画を変更しようとする場合にも同様とする。ただし、事前相談については町長が特に認めたものは、別の取扱いをすることがある。

(住民の安全確保等)

第4条 事業者は、開発事業を行うに当たっては、災害、公害の防止及び交通安全並びにその他住民の生命及び財産の保護に、万全の措置を講じなければならない。

2 事業の進捗に伴い、公害等の起こることが予測される時は、事業者は工事を中止し、自己の責において町長と協議の上、速やかにその原因を除去しなければならない。

(環境保全等)

第5条 事業者は、久御山町環境基本条例（令和4年久御山町条例第21号）を遵守し、開発区域全般にわたり積極的な緑化及び雨水の流出抑制策を図るとともに、文化財及び自然環境の保全に、万全の措置を講じなければならない。

2 事業者は、太陽光発電設備をはじめとした再生可能エネルギーの導入を図り、脱炭素化の促進に努めなければならない。

(住民等の意見の尊重)

第6条 事業者は、開発事業計画について、その周辺の住民等の意見を十分尊重するものとし、事前に開発事業計画の説明会等を通じて必要な調整を図らなければならない。

2 事業者は、事業実施に伴い開発区域周辺の住民等と紛争が生じたときは、責任をもって解決に当たらなければならない。

(土地利用の原則)

第7条 開発事業は、町の総合計画及び都市計画マスタープラン並びに道路計画、その他諸計画に合致するものであり、宅地として安全な状態で維持できるよう考慮しなければならない。

(敷地計画)

第8条 事業者は、良好な市街地形成を図るため敷地規模及び建築計画は、別に定める基準によるものとする。

(公共・公益施設の整備)

第9条 事業者は、開発事業に必要な公共・公益施設(道路、公園、緑地、河川、用排水路、交通安全、防犯、上下水道、消防、教育、福祉の用に供する施設等)を別に定める基準により町長と協議の上、その指示に従い自己の負担において整備しなければならない。ただし、町長が事業者において単独で施行又は設置を要しないと認めたときは、他の事業者と協同で施行し、又は施行に要する費用を分担することができる。

2 事業者は、前項に規定する公共・公益施設が既に施行又は設置されているときは、町長と協議の上、その指示に従い整備に要した費用を負担しなければならない。

3 町長は公共・公益施設整備のため、事業者に寄附金の提供を求めることができる。

4 住宅建築を伴う開発事業を行う事業者は前項の他、集会所を別に定める基準により設置しなければならない。

(公共・公益施設の引継ぎ)

第10条 事業者が整備を行った公共・公益施設の引継ぎについては、各施設の管理者となるべき者との間で協議を行い、その都度定めるものとする。

(公共・公益施設用地の帰属)

第11条 事業者は、開発事業に伴い町に帰属となる公共・公益施設用地の所有権移転の登記手続に必要な図書については、事業者の責において工事完了検査までに提出しなければならない。

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するものとし、抵当権等の設定があれば登記手続を行うまでに事業者の責において必ず抹消しなければならない。

3 公共・公益施設の境界は、鉄筋コンクリート境界杭等の永続性のある境界標で明確にしなければならない。

(開発事業の検査)

第12条 事業者は、開発事業の完了後、関係官署の検査を受けなければならない。

2 関係官署は、必要に応じ中間検査をすることができる。

(覚書の締結)

第13条 町長と事業者は、この要綱に基づいて協議を行った結果、合意に達した場合は、覚書を締結するものとする。

(要綱に従わない者に対する措置)

第14条 この要綱に従わない事業者に対しては、町長は開発事業に必要な協力を行わないことがある。

(適用除外)

第15条 国、地方公共団体等が行う事業又は公益上必要な事業で、町長が必要と認めたものについては、この要綱の全部又は一部の規定を適用しないことができる。

(その他)

第16条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成6年10月1日から施行する。
- 2 この要綱施行日前に旧要綱の規定によって開発事業事前協議願が提出されたものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。
- 2 この要綱施行日前に旧要綱の規定によって開発事業事前協議願が提出されたものについては、なお従前の例による。

久御山町開発指導要綱**施行要領**

久御山町開発指導要綱施行要領

第1条 久御山町開発指導要綱(平成6年久御山町告示第27号。以下「要綱」という。)第5条に規定する緑化対策、雨水の流出抑制策及び文化財関係の措置については、次に定めるところによる。

- (1) 緑化推進のため開発区域全般にわたり緑化を図るため、事業者は次のことを考慮しなければならない。
 - (ア) 主要な道路沿道をはじめ、空地には可能な限り植栽し緑化を図ること。
 - (イ) 出入口部は可能な限りブロック塀を避けて、生け垣とすること。
- (2) 雨水の流出抑制のため開発区域全般にわたり、事業者はできるかぎり雨水浸透施設の導入を図り適切な維持管理を行うこと。
- (3) 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及び周辺地域において開発事業を行う場合、事前に久御山町教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議しなければならない。
なお、発掘調査が必要な場合の発掘調査費等については、事業者の負担とする。
- (4) 事業者は、前号以外の地域での開発事業に伴い埋蔵文化財等を発見した場合、工事を中止し、直ちに教育委員会に届け出るとともにその指示を受けなければならない。

第2条 要綱第8条に規定する敷地規模及び建築計画とは、次に定めるところによる。

ただし、町長がやむを得ないと認めたときは、この基準を緩和することができる。

- (1) 住宅建設は、良好な住宅地形成のため一戸建住宅建設を原則とする。
- (2) 一戸建住宅の敷地の最小面積は、第一種低層住居専用地域にあっては165平方メートル、それ以外の地域にあっては100平方メートルとし、一戸当たり1台以上の駐車に必要な空を設けなければならない。
- (3) 集合住宅(中高層住宅を含む。)の建設を計画する場合は、計画戸数以上の駐車場を設けなければならない。
- (4) 事業者は、工場、倉庫、店舗等を建設する場合は、町長の指示を受け路上駐車等が生じないように、規模用途に応じた駐車・駐輪施設を設けなければならない。
- (5) 事業者は、戸建て専用住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業において、駐車場を整備する場合は、原則、開発区域に面する道路から直接駐車区画に出入りする配置(いわゆる串刺し駐車)ではなく、開発区域内車路で回転できるように駐車場を配置しなければならない。
- (6) 事業者は、地上10メートル以上又は地上3階以上の建築物を建設しようとする場合は、事前公開の表示板を設置するとともに、当該建築物により電波障害等の影響が予想される地域を事前に調査の上、調査結果を町長に提出し、関係住民に説明を行うとともに、必要必要な施設を事業者の負担で設置し、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。
- (7) 事業者は、開発区域の給水計画については、事前に町長と協議しなければならない。
- (8) 事業者は、開発区域内におけるゴミ処理については、その収集場所を確保すると

ともに、町長の指示する事項に従わなければならない。

- (9) 事業者は、開発区域内のし尿処理については、次のいずれかによるものとする。
- (ア) 下水道方式(下水道法(昭和33年法律第79号)の規定による終末処理によるもの)
 - (イ) 水洗方式(各戸浄化、集中浄化によるもの)
 - (ウ) くみ取り方式(バキューム車によるもの)
- (10) 市街化調整区域については、周辺の土地利用等に支障の無い用途、規模等としなければならない。

第3条 要綱第9条に規定する交通安全施設、防犯施設及び集会所は次に定めるところによる。

- (1) 事業者は、開発区域内の状況に応じて交通安全施設及び防犯施設を整備するものとし、施設の種類、設置場所、その他の事項については、その都度町長と協議するものとする。
- (2) 集会所の基準は、世帯数等開発規模を考慮して、その都度町長が定める。

第4条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条によるもの以外の建築確認申請並びに事業完了後における事業計画及び目的変更申請については、開発行為に関する工事の検査済証を添付しなければならない。ただし、同法第37条第1項の準用上、町長がやむを得ないと認めた場合は、建築制限解除承認証を添付しなければならない。

第5条 開発事業計画に係る技術的基準は、都市計画法第33条、同法施行令(昭和44年政令第158号)第25条から第29条、同法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第20条から第27条及び京都府の技術的指導基準(都市計画法開発許可に関する技術的基準、昭和46年12月)によるものとする。

- 2 前項の基準を適用する際の設計の指針とするため、更に必要な技術的事項については、国道交通省土木構造物標準設計、京都府浄化槽の設置に関する要綱、開発事業に関する下水道施設設計施工指針、久御山町消防開発指導基準を準用する。

第6条 この要領に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要領は、平成8年5月24日から施行する。

附 則

この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要領は、令和6年4月1日から施行する。

2 この要領施行日前に旧要領の規定によって開発事業事前協議願が提出されたものについては、なお従前の例による。