

向日市まちづくり条例 開発申請のしおり



平成 20 年 7 月 1 日施行

向日市

向日市まちづくり条例 開発申請のしおり

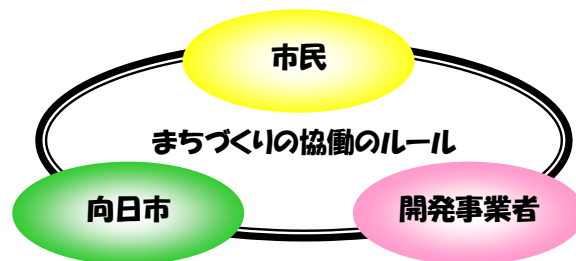
《目 次》

はじめに	1
1 条例の目的	2
2 まちづくりの基本理念	2
3 責務と権利	2
4 まちづくり計画制度	4
5 開発に関する透明な手続	6
6 適切な規制誘導	9
7 紛争調整制度	12
8 そのほかの主な事項	13
向日市まちづくり条例（令和4年12月26日改正）	14
向日市まちづくり条例施行規則（平成25年5月24日改正）	40
向日市開発ガイドライン（令和2年4月1日改正）	59



はじめに

「向日市まちづくり条例」は、竹林の豊かな緑や歴史文化などの向日市らしさを生かしながら、市民、開発事業者及び市が協働して住みよいまちづくりを進めていくためのルールとして制定したものです。



■ 条例前文

私たちのまち向日市は、京都盆地の西南に位置し、市域面積は 7.72 平方キロメートルとコンパクトながら、交通網の充実した便利で住みよいまちです。

市の西部には西ノ岡丘陵が南北に細長く広がり、本市の個性ともなっている竹林の豊かな緑が市民生活に安らぎを与えてくれます。また、平安京に先立つ長岡京の中核である「長岡宮」がこの地に造営されるなど、歴史と文化が息づく伝統あるまちとして発展してきました。

しかしながら、近年、中心市街地での商業の衰退が懸念される一方で、大規模工場敷地の土地利用転換などが進んできており、まちの様相が大きく変化してきました。また、貴重な緑も都市化とともに急速に減少してきており、良好な住環境基盤の整備が急務となっています。

私たちは、都市活動のあり方を見直し、守るべき環境を保全し、将来を展望したゆとりある開発を適切に促すことで、住む人にとっても訪れる人にとっても魅力的な、品格ある住みよいまちを築き上げ、次世代に引き継いでゆかなければなりません。

「私たちのまちは、私たちの手で」を基本理念に、「いつまでも安心して住み続けたいまち むこう」を実現するため、この条例を制定します。

1 条例の目的

- ①市民等、開発事業者及び市が一体となったまちづくりの仕組みをつくりま
- ②開発事業が地域の環境向上に役立つよう適切に規制、誘導します。
- ③このことにより、地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成に寄与します。

2 まちづくりの基本理念

- ①まちづくりは、市民等、開発事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力の下に協働で進めます。
- ②まちづくりは、土地については公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法の理念並びに都市における緑地の保全及び緑化の推進を旨とするとの都市緑地法の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に進めます。
- ③まちづくりは、西ノ岡丘陵の竹林に代表される緑、史跡長岡宮跡を中心とした文化財等地域の貴重な資産を守り、育み、生かしていくことを基本として進めます。

3 責務と権利

- ①市の責務：市は、市民等の意見を十分に反映し、まちづくりに関する基本的かつ総合的な施策を策定・実施します。また、開発事業者に対し適切な助言・指導を行います。
- ②市民等の権利及び責務：市民等は、市及び地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、まちづくりに参画する権利を有します。
- ③開発事業者の責務：開発事業者は、開発事業が地域に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市の施策に協力します。

■ 条例の構成

前文

第 1 章 総則

(第 1 条—第 6 条)

第 2 章 まちづくり計画等

- 第 1 節 まちづくり計画 (第 7 条)
- 第 2 節 まちづくり審議会 (第 8 条)
- 第 3 節 地区まちづくり計画の推進 (第 9 条—第 14 条)
- 第 4 節 テーマ型まちづくり計画の推進 (第 15 条—第 19 条)
- 第 5 節 都市計画マスタープランの変更手続 (第 20 条)
- 第 6 節 都市計画の決定等に関する手続 (第 21 条・第 22 条)
- 第 7 節 都市計画の決定等の提案に関する手続 (第 23 条—第 25 条)
- 第 8 節 地区計画等の決定等に関する手続 (第 26 条—第 29 条)
- 第 9 節 建築協定 (第 30 条・第 31 条)
- 第 10 節 まちづくりの促進及び支援 (第 32 条—第 35 条)

第 3 章 開発事業等に関する手続

- 第 1 節 開発事業に関する手続 (第 36 条)
- 第 2 節 開発基本計画の届出等 (第 37 条—第 41 条)
- 第 3 節 開発事業計画の届出等 (第 42 条—第 44 条)
- 第 4 節 特定開発事業に係る付加的手続 (第 45 条・第 46 条)
- 第 5 節 開発協議等 (第 47 条—第 58 条)
- 第 6 節 建築確認申請等に係る届出等 (第 59 条)

第 4 章 開発協議の基準

(第 60 条—第 69 条)

第 5 章 開発事業における紛争の解決

(第 70 条—第 80 条)

第 6 章 顕彰

(第 81 条)

第 7 章 補則

(第 82 条—第 89 条)

第 8 章 罰則

(第 90 条・第 91 条)

附則

4 まちづくり計画制度

◆新たなまちづくり計画制度を創設しました。 (第2章)

- ◇市民によるまちづくり活動を促進するため、市民が自主的につくる「地区まちづくり計画」と「テーマ型まちづくり計画」の制度を新たに設けました。
- ◇市長は、一定の要件を備えた市民団体を「地区まちづくり協議会」や「テーマ型まちづくり協議会」として認定し、協議会はその目的に即したまちづくり計画を策定します。
- ◇市は計画案作成に当たって専門家派遣などの住民支援を行うとともに、計画に即した規制誘導やまちづくりを進めます。

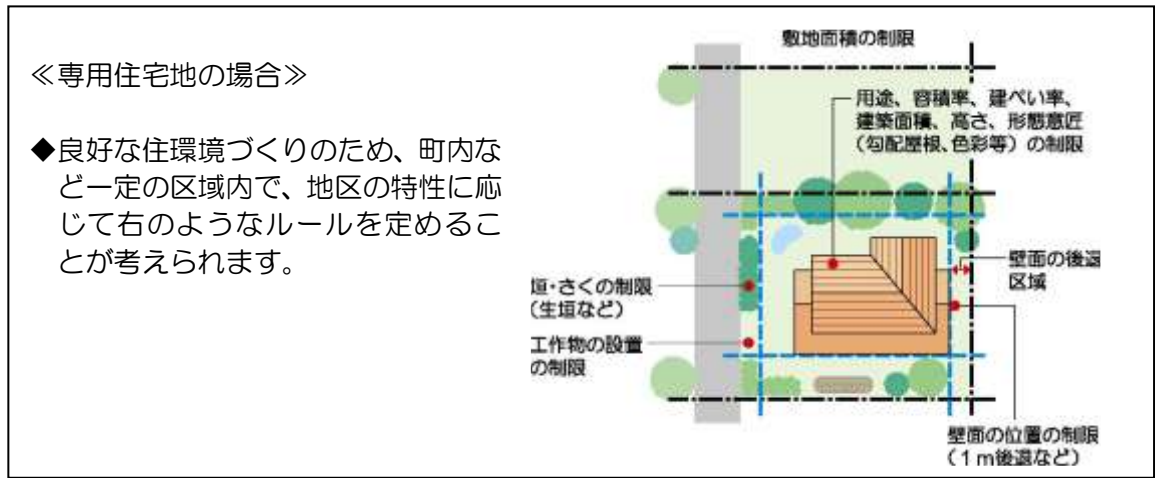
■地区まちづくり計画

地区まちづくり計画とは？	一定の地区における良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成を目的とした、まちづくりの目標及び方針その他必要な事項を定めた計画です。
地区の大きさは？	面積がおおむね 3,000 m ² 以上の地区が対象です。
誰でも計画づくりができますか？	「地区まちづくり協議会」として市長が認定した団体が計画づくりを行います。地区まちづくり協議会の構成員は、「地区住民等」（地区内に住所を有する者、地区内で事業を営む者、地区内の土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者）です。
どんなまちづくりができますか？	(例) ○自治会、町内会単位のまちづくり ○良好な住宅地の環境保全

■テーマ型まちづくり計画

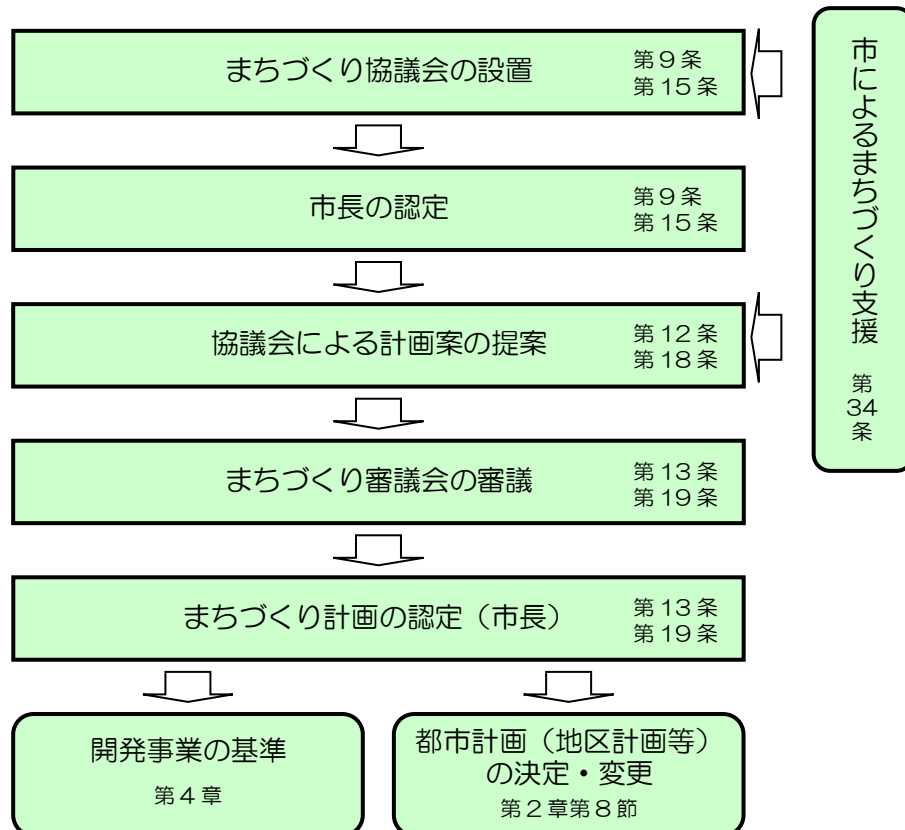
テーマ型まちづくり計画とは？	特定の分野に関する良好なまちづくりを目的とした計画です。
地区の大きさは？	特定の地区を対象とする必要はなく、面積要件もありません。
誰でも計画づくりができますか？	「テーマ型まちづくり協議会」として市長が認定した団体が計画づくりを行います。テーマ型まちづくり協議会の構成員は、市民等（市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内の土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者）で、10人以上の構成員が必要です。
どんなまちづくりができますか？	(例) ○西ノ岡の竹林の保全整備 ○景観の保全 ○地域活性化のまちづくり などが考えられます。

■ 地区まちづくり計画のイメージ（例示）



■ まちづくり計画の策定の流れ（概要）

上段：地区まちづくり計画の条文
下段：テーマ型まちづくり計画の条文




5 開発に関する透明な手続


◆開発に関する新しい手続を定めました。 (第3章)

◇開発に対する透明でわかりやすい手続制度を設けました。

◇基本的な手続が必要な「開発事業」と、一定の付加的な手続が必要な「特定開発事業」に関する手続を定めています。

開発事業に関する基本的な手続等

 : 開発事業者の手続

 : 住民の手続

○開発基本計画の届出

- ・開発事業者は、法的な手続に入る前に、**開発基本計画の届出**を行い、計画内容を示した**標識**を設置します。
- ・市は届出のあった計画を公告・縦覧し、一般に公表します。

○住民説明

- ・開発事業者は、近隣住民や自治会・町内会に対し、説明会等により**開発基本計画の内容**を説明しなければなりません。

○住民の要望書

- ・住民は、開発事業者に対して**要望書**を提出することができます。
- ・開発事業者は要望書を真摯に受け止め、これに配慮して**開発事業計画**を提出します。また、住民要望の提出者に対して市長に届け出る**開発事業計画について説明**をしなければなりません。

○市長と開発事業者の開発協議

- ・開発事業者は、開発事業計画にかかる公共施設等の整備その他必要な事項について**市長と協議**します。
- ・市長は開発基準に適合しているかどうかを審査し、内容に即した**指導書**を開発事業者に交付し、指導します。

○開発協定

- ・市長は、協議内容等が開発協議の基準に適合していると認めた場合、開発事業者と**開発協定**を締結します。

⇒これらの手続を経たうえで、開発事業者は都市計画法、建築基準法等による法的な手続に入ります。

特定開発事業に関する付加的な手続等

○住民からの意見書と開発事業者の見解書

- ・住民は、開発事業計画に対する**意見書**を市長に提出することができます。
- ・開発事業者は、提出された意見書及び市長からの指導・助言に対する**見解書**を提出しなければなりません。

■ 開発事業の定義（第2条）

開発事業

開発行為、建築行為及び資材置き場、露天駐車場又は墓地（ペット霊園を含む。以下同じ。）の設置を目的とした土地の区画形質の変更を行う事業をいいます。

特定開発事業

開発事業のうち、次に掲げるものをいいます。

ア 開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上のもの

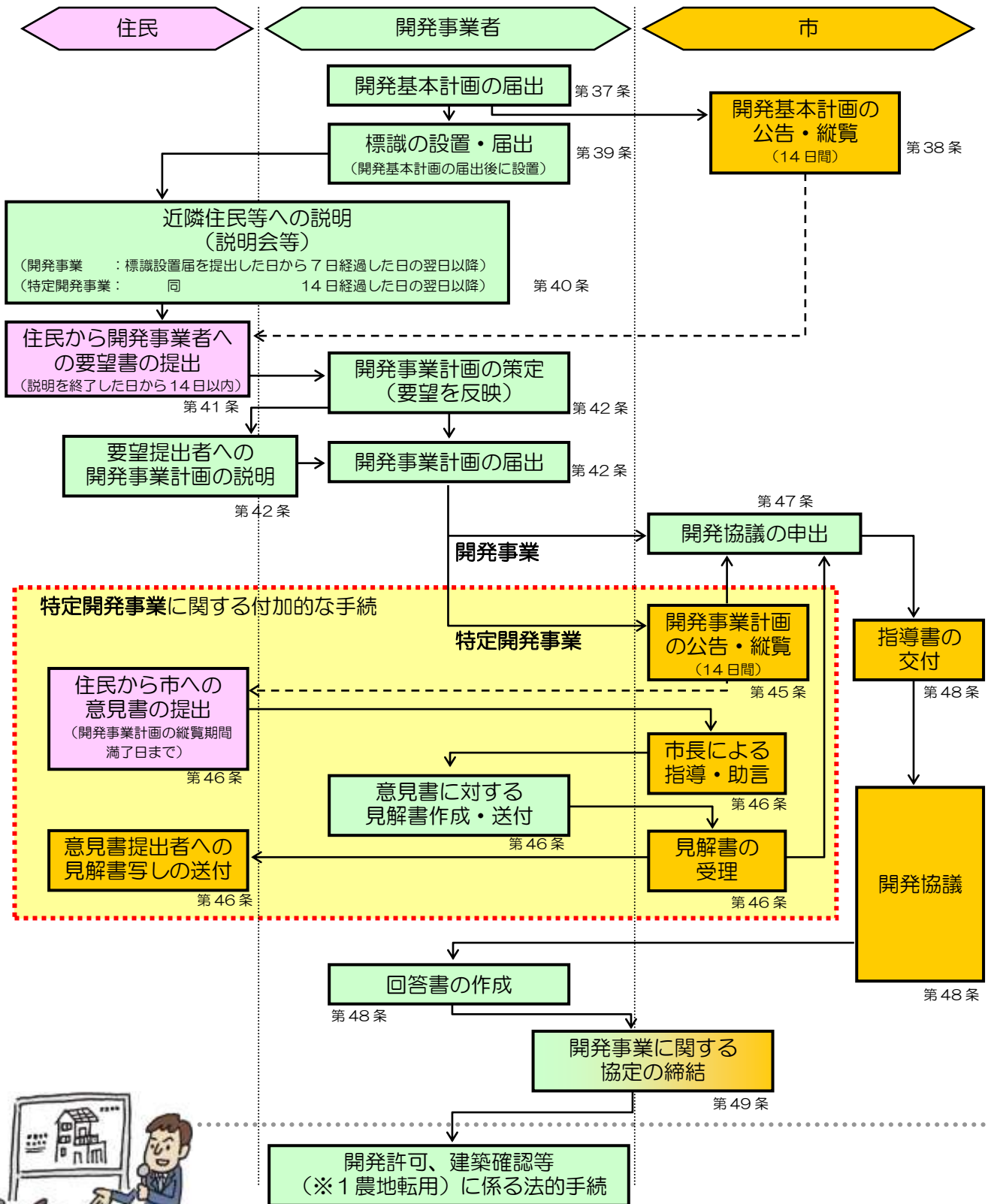
イ 地階を除く階数が 4 以上又は高さが 10 メートルを超える建築物（「中高層建築物」）の建築行為

ウ 葬儀場の建築行為

■ 開発事業に関する手続（第 36 条）

- 1 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行うときは、条例で定める手続によらなければなりません。
 - (1) 開発区域の面積が 300 ㎡以上の開発行為（一戸建ての専用住宅 1 戸の建築を目的とした開発行為を除く。）
 - (2) 2 戸以上の建築行為
 - (3) 敷地面積が 300 ㎡以上の 1 戸の建築行為（一戸建ての専用住宅の建築行為を除く。）
 - (4) 中高層建築物の建築行為
 - (5) 葬儀場の建築行為
 - (6) 区域の面積が 300 ㎡以上の資材置き場、露天駐車場又は墓地の設置を目的とした土地の区画形質の変更
- 2 一団の土地（同一敷地であった等一体的に利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、開発行為又は建築行為の完了後 2 年以内に行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなします。

■ 開発事業の手続の流れ（概要）



※1 市街化調整区域に限る

6 適切な規制誘導



◆開発協議の基準として、次のような事項を定めました。

(条例第4章関係)

(従前の「向日市開発行為等に関する指導要綱」において特に定めなかった事項については*印を付しています)

《開発ガイドライン》* (第61条)

◇開発協議に際しての技術的な指針を『向日市開発ガイドライン』としてまとめました(59頁参照)。ガイドラインは次の項目で構成されています。

- | | |
|---------|------------|
| ○造成及び敷地 | ○緑化及び景観保全等 |
| ○公共施設等 | ○文化財の保全 |
| ○住環境の保全 | ○その他 |

《道路》 (第62条)

◇開発事業区域内の道路、開発事業区域への進入道路及び隣接区域への連絡道路の新設又は改良工事を行う場合の基準を次のように定めました。

《道路に関する基準》

- (1) 開発事業区域内に道路を設ける場合には、幅員を6m以上とする
 - (2) 新設又は改良した道路を移管までに全面舗装する
- (なお、この規定は建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路について準用します)

《公園》 (第63条)

◇住宅を建築する開発事業を行う場合の公園等に関する基準を次のように定めました。

《公園、緑地、広場(公園等)の設置基準》

- (1) 開発事業区域の面積が3,000㎡以上のものについては、開発事業区域の面積の3%以上で、かつ、1戸当たり3㎡の基準で算出した面積で公園を確保すること。
 - (2) 開発事業区域の面積が3,000㎡未満のものについては、1戸当たり3㎡の基準で算出した面積で公園を確保すること。
- (なお、公園等の上限面積は、開発事業区域の面積の6%とする)

《公園整備費の納付》

算出した公園等の面積が90㎡に満たない場合は、公園整備費の納付に代えることができます。(条例第63条)

《緩和措置》

単身者向け共同住宅等については緩和措置があります。(規則第57条)

《建築物の敷地面積の最低限度》（第64条）

◇建築物の敷地面積の最低限度を次のように決めました。

区 域	容 積 率	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	60%以下	165 m ²
	60%を超え 80%以下	125 m ² ただし開発ガイドライン で定める区域においては 135 m ²
	80%を超え 100%以下	100 m ²
第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域	100%を超える	80 m ²

《西ノ岡丘陵における土地の区画区形質の変更》*（第65条）

◇西ノ岡丘陵を保全するため、資材置き場、露天駐車場又は墓地の設置を目的とした土地の区画形質の変更しようとする場合の緑地確保等の基準を設けました。

《西ノ岡丘陵において資材置き場の設置等を行う場合の基準》

- (1) 開発事業区域内に当該開発事業区域の面積の50%以上の緑地を設けること。
- (2) 開発事業区域の前面道路に面して、出入り口を除き幅2m以上の植樹帯を設置し、外周を塀又は植栽帯で囲むこと。
- (3) 開発事業区域及びその周辺に、騒音、振動、粉じん等が発生しないよう、適正な維持管理を行うこと。
- (4) 設置者名及び使用者名の明示された耐久性のある表示板を設置すること。
(対象区域は58頁に示す施行規則別図を参照)



《墓地》* （第66条）

◇墓地を設置する場合の道路幅員、駐車場の設置、周辺環境との調和に関する基準を設けました。

《墓地の設置の基準》

- (1) 墓地及び当該墓地に設置された自動車駐車場の出入口から 6mを超える幅員を有する主要な道路に接続するまでの道路は、幅員 6m以上とすること。
- (2) 開発事業区域内に墳墓の区画数の 15%以上に相当する数の自動車を駐車できる自動車駐車場を設置すること。
- (3) 開発事業区域内に当該開発事業区域の面積の 30%以上に相当する面積の緑地を設けること。

《葬儀場》* （第67条）

◇葬儀場を建築する場合の道路幅員、駐車場の設置、周辺環境との調和に関する基準を設けました。

《葬儀場を建築する場合の基準》

- (1) 葬儀場の主要な出入口に面する道路は、幅員 6メートル以上とすること。
- (2) 開発ガイドラインに規定するところにより自動車駐車場を設置すること。
- (3) 開発ガイドラインに規定するところにより周辺の環境との調和を図ること。

《露天駐車場》* （第68条）

◇露天駐車場を設置する場合の道路の確保、周辺環境との調和に関する基準を設けました。

《露天駐車場の設置基準》

- (1) 自動車駐車場の出入口に面する道路は、幅員 6m以上とすること。
- (2) 開発ガイドラインに規定するところにより周辺の環境との調和を図ること。

《中高層建築物》 （第69条）

◇中高層建築物を建築する場合の基準を設けました。

《中高層建築物を建築する場合の基準》

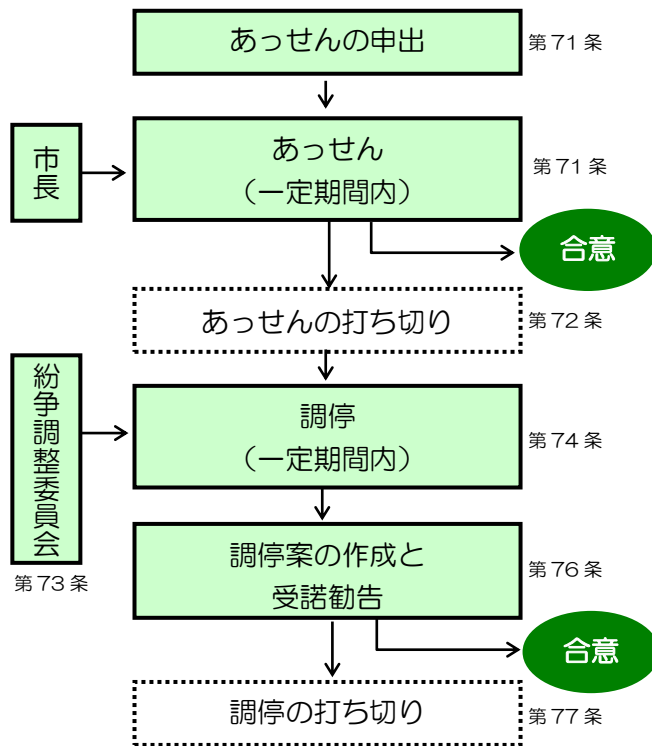
- (1) 日照通風の妨げ、プライバシーの侵害、工事施工に際しての騒音振動等について、近隣住民等に対し、十分配慮すること。
- (2) 中高層建築物により電波障害等の影響が予想される地域にあっては、事前に調査し、その結果、電波障害が生じる地域については、必要な施設を自己の負担で設置するとともに、維持管理について必要な事項を関係者と取り決めること。

7 紛争調整制度

◆開発事業における紛争の解決の手続を定めました。(第5章)

- ◇開発事業者と周辺住民の間で紛争が生じた場合、紛争を解決するため「あっせん」や「調停」の仕組みを定めました。
- ◇専門家による紛争調整委員会を設置します。

■紛争調整の流れ



あっせん

開発事業に関して住民及び開発事業者から紛争の調整の申し出があった場合には、市長は話し合いの場を設け、あっせんします。

調停

あっせんにより紛争が解決しない場合は、市長は専門家（紛争調整委員会）による調停を勧め、双方が受諾すると、同委員会が調停案を作成します。



8 そのほかの主な事項

◆「顕彰制度」を設けました。（第6章）

◇市民のまちづくり活動を促進するため、向日市のまちづくりに顕著な功績があったと認められる個人又は団体を市長が顕彰する制度を定めました。

- 例) たとえば次のような活動が対象となります
- 住民参加の地区まちづくり計画策定と、その実践活動
 - 町内会ぐるみ花づくり活動
 - 地域環境に配慮した、優れた開発事業 等々



◆罰則等を設けました。（第7章及び第8章）

◇本条例で定められた手続に違反した開発事業者に対して、市長が工事の停止若しくは中止、又は是正措置を取るよう勧告し、従わない場合には是正命令を行う制度を設けました。

◇また、あっせんに正当な理由なく応じない、あっせんや調停の合意を履行しない、是正命令に従わない等の手続違反に対しては、氏名及び違反の事実を公表する仕組みを設けました。

◇さらに、是正命令に違反した場合には50万円以下の罰金に処することを定めました。

向日市まちづくり条例

平成 19 年 12 月 21 日

条 例 第 18 号

目次

前文

第 1 章 総則（第 1 条—第 6 条）

第 2 章 まちづくり計画等

第 1 節 まちづくり計画（第 7 条）

第 2 節 まちづくり審議会（第 8 条）

第 3 節 地区まちづくり計画の推進（第 9 条—第 14 条）

第 4 節 テーマ型まちづくり計画の推進（第 15 条—第 19 条）

第 5 節 都市計画マスタープランの変更手続（第 20 条）

第 6 節 都市計画の決定等に関する手続（第 21 条・第 22 条）

第 7 節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第 23 条—第 25 条）

第 8 節 地区計画等の決定等に関する手続（第 26 条—第 29 条）

第 9 節 建築協定（第 30 条・第 31 条）

第 10 節 まちづくりの促進及び支援（第 32 条—第 35 条）

第 3 章 開発事業等に関する手続

第 1 節 開発事業に関する手続（第 36 条）

第 2 節 開発基本計画の届出等（第 37 条—第 41 条）

第 3 節 開発事業計画の届出等（第 42 条—第 44 条）

第 4 節 特定開発事業に係る付加的手続（第 45 条・第 46 条）

第 5 節 開発協議等（第 47 条—第 58 条）

第 6 節 建築確認申請等に係る届出等（第 59 条）

第 4 章 開発協議の基準（第 60 条—第 69 条）

第 5 章 開発事業における紛争の解決（第 70 条—第 80 条）

第 6 章 顕彰（第 81 条）

第 7 章 補則（第 82 条—第 89 条）

第 8 章 罰則（第 90 条・第 91 条）

附則

私たちのまち向日市は、京都盆地の西南に位置し、市域面積は 7.72 平方キロメートルとコンパクトながら、交通網の充実した便利で住みよいまちです。

市の西部には西ノ岡丘陵が南北に細長く広がり、本市の個性ともなっている竹林の豊かな緑が市民生活に安らぎを与えてくれます。また、平安京に先立つ長岡京の中核である「長岡宮」がこの地に造営されるなど、歴史と文化が息づく伝統あるまちとして発展してきました。

しかしながら、近年、中心市街地での商業の衰退が懸念される一方で、大規模工場敷地の土地利用転換などが進んできており、まちの様相が大きく変化してきました。また、貴重な緑も都市化とともに急速に減少してきており、良好な住環境基盤の整備が急務となっています。

私たちは、都市活動のあり方を見直し、守るべき環境を保全し、将来を展望したゆとりある開発を適切に促すことで、住む人にとっても訪れる人にとっても魅力的な、品格ある住みよいまちを築き上げ、次世代に引き継いでゆかなければなりません。

「私たちのまちは、私たちの手で」を基本理念に、「いつまでも安心して住み続けたいまち むこう」を実現するため、この条例を制定します。

第 1 章 総則

(目的)

第1条 この条例は、向日市のまちづくりについて、基本理念を定め、市民等、開発事業者及び市が一体となったまちづくりの仕組みを構築するとともに、開発事業が地域の環境向上に役立つよう適切に規制、誘導し、もって地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民等 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。
- (3) 建築行為 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号に規定する建築物を建築する行為、法第 4 条第 11 項に規定する特定工作物を建設する行為及び規則で定める建築物の用途の変更をいう。
- (4) 開発事業 開発行為、建築行為及び資材置き場、露天駐車場又は墓地(ペット霊園を含む。以下同じ。)の設置を目的とした土地の区画形質の変更を行う事業をいう。
- (5) 特定開発事業 開発事業のうち、次に掲げるものをいう。
 - ア 開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上のもの
 - イ 地階を除く階数が 4 以上又は高さが 10 メートルを超える建築物(以下「中高層建築

物」という。)の建築行為

ウ 葬儀場の建築行為

- (6) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (7) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (8) 開発基本計画 開発事業の土地利用及び建築物の概要を定めた計画をいう。
- (9) 開発事業計画 開発事業を実施するために必要な計画をいう。
- (10) 建築確認申請等 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項(同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請又は同法第18条第2項(同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。)の規定による通知をいう。
- (11) 近隣住民 開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートル又は開発基本計画における建築物の高さに相当する距離の1.5倍の範囲内において、住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者をいう。
- (12) 紛争 開発事業に伴って発生する日照、通風又は採光の阻害、風害、電波障害その他周辺の住環境に及ぼす影響に関する当事者間の争いをいう。

(まちづくりの基本理念)

第3条 向日市のまちづくりは、市民等、開発事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力の下に協働によって行わなければならない。

- 2 向日市のまちづくりは、土地については公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法(平成元年法律第84号)の理念並びに都市における緑地の保全及び緑化の推進を旨とするとの都市緑地法(昭和48年法律第72号)の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行わなければならない。
- 3 向日市のまちづくりは、西ノ岡丘陵の竹林に代表される緑、史跡長岡宮跡を中心とした文化財等地域の貴重な資産を守り、育み、生かしていくことを基本としなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、まちづくりに関し必要な調査を行うとともに、前条で定めるまちづくりの基本理念(以下「基本理念」という。)に基づき、基本的かつ総合的な施策を策定し、実施しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民等の意見を十分反映させるよう努めなければならない。
- 3 市は、基本理念に基づき、開発事業者に対し、適切な助言又は指導を行わなければならない。

(市民等の権利及び責務)

第5条 市民等は、基本理念に基づき、まちづくりに関し、市及び地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、まちづくりに参画する権利を有する。

(開発事業者の責務)

第6条 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、基本理念に基づき、当該開発事業が地域に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

第2章 まちづくり計画等

第1節 まちづくり計画

(まちづくり計画)

第7条 市におけるまちづくり計画は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第4項の規定により定められた向日市基本構想のほか、次に掲げる計画等とする。

- (1) 法第18条の2第1項の規定により市の都市計画に関する基本的な方針として定められた向日市都市計画マスタープラン(以下「都市計画マスタープラン」という。)
 - (2) 都市緑地法第4条第1項の規定により定められた向日市緑の基本計画
 - (3) 一定の地区における良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成を目的とした、まちづくりの目標及び方針その他必要な事項を定めた計画(以下「地区まちづくり計画」という。)
 - (4) 特定の分野に関する良好なまちづくりを目的とした計画(以下「テーマ型まちづくり計画」という。)
 - (5) 法第12条の4第1項各号の地区計画等(以下「地区計画等」という。)
 - (6) 建築基準法第69条に規定する建築協定
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、市のまちづくりに関する計画のうち規則で定めるもの
- 2 市長は、まちづくり計画を向日市のまちづくりの基本としなければならない。
- 3 市民等、開発事業者及び市は、まちづくり計画を遵守しなければならない。

第2節 まちづくり審議会

(向日市まちづくり審議会)

第8条 まちづくりの推進に関する事項を調査、審議するため、向日市まちづくり審議会(以下「まちづくり審議会」という。)を置く。

- 2 まちづくり審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議し、答申するほか、当該事項について市長に建議し、又は意見を述べることができる。
- (1) 地区まちづくり計画に関する事項
 - (2) テーマ型まちづくり計画に関する事項
 - (3) 都市計画マスタープランの変更に関する事項

- (4) 都市計画提案に関する事項
- (5) その他まちづくりの推進に関し市長が必要と認める事項
- 3 まちづくり審議会は、7人以内の委員をもって組織する。
- 4 委員の任期は、2年とし、再任することを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、市長が委嘱し、又は選任する。
- 6 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 7 第3項から前項までに定めるもののほか、まちづくり審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

第3節 地区まちづくり計画の推進

(地区まちづくり協議会の認定)

第9条 市長は、地区の良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成を目的として設置した団体で、次の各号のいずれにも該当するものを地区まちづくり協議会として認定することができる。

- (1) 地区まちづくり協議会に係る地区の区域が定まっており、かつ、その面積がおおむね3,000平方メートル以上であるもの
- (2) 構成員が、地区内に住所を有する者、地区内で事業を営む者、地区内の土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者(以下「地区住民等」という。)であるもの
- (3) 地区住民等の大多数により設置されていると認められるもの
- (4) その活動が、地区住民等の大多数の支持を得ていると認められるもの
- (5) 代表者等の役員が定まっているもの
- (6) 会則等の定めがあるもの

(地区まちづくり協議会の認定申請)

第10条 前条の規定による地区まちづくり協議会の認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

- 2 市長は、前項の認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該認定に係る地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(地区まちづくり協議会の認定の取消し)

第11条 市長は、地区まちづくり協議会が第9条各号のいずれかに該当しなくなったと認めるときその他地区まちづくり協議会として適当でないと認めるときは、その認定を取り消すものとする。

(地区まちづくり計画の案の提案)

第12条 地区まちづくり協議会は、その地区内において、次に掲げる事項を記載した地区まちづくり計画の案を策定し、市長に提案することができる。

- (1) 地区まちづくり計画の案の名称
- (2) 地区まちづくり計画の案の対象となる地区の位置及び区域
- (3) 地区まちづくり計画の案の目標及び方針
- (4) 地区の良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成を図るために必要な事項
- (5) 地区まちづくり計画の案の推進に向けた地区住民等の取組

2 前項の規定は、地区まちづくり計画を変更する提案を行う場合について準用する。

(地区まちづくり計画の認定)

第13条 市長は、前条の規定により提案された地区まちづくり計画の案がまちづくり計画に適合していると認めたときは、その旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 地区住民等は、前項の公告の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、同項の地区まちづくり計画の案に関する意見書を提出することができる。

3 市長は、前項の意見書が提出されたときは、当該意見書に対する見解書の提出を第1項の地区まちづくり計画の案を提案した地区まちづくり協議会に求めることができる。

4 市長は、第2項の意見書及び前項の見解書を考慮し、まちづくり審議会の意見を聴いた上、地区まちづくり計画として認定するかどうかを決定するものとする。

5 市長は、前項の決定をしたときは、その旨を公告しなければならない。

6 前各号の規定は、地区まちづくり計画を変更する場合について準用する。ただし、軽易な変更については、この限りでない。

(都市計画制度の活用)

第14条 市長は、地区住民等と協力して、地区まちづくり計画を推進するため、地区計画等その他の都市計画制度の活用努めなければならない。

第4節 テーマ型まちづくり計画の推進

(テーマ型まちづくり協議会の認定)

第15条 市長は、建築その他土地利用に係るまちづくりのうち特定の分野において、緑の保全、良好な景観形成等をテーマとして、市民等が主体となり、市と協力してまちづくりを推進することを目的として設置した団体で、次の各号のいずれにも該当するものをテーマ型まちづくり協議会として認定することができる。

- (1) 構成員が市民等であり、かつ、その数が10人以上であるもの
- (2) 市民等の参加の機会が保障されているもの
- (3) 代表者等の役員が定まっているもの

(4) 会則等の定めがあるもの

(テーマ型まちづくり協議会の認定申請)

第16条 前条の規定によるテーマ型まちづくり協議会の認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該認定に係るテーマ型まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(テーマ型まちづくり協議会の認定の取消し)

第17条 市長は、テーマ型まちづくり協議会が第15条各号のいずれかに該当しなくなったと認めるときその他テーマ型まちづくり協議会として適当でないとき、その認定を取り消すものとする。

(テーマ型まちづくり計画の案の提案)

第18条 テーマ型まちづくり協議会は、次に掲げる事項を記載したテーマ型まちづくり計画の案を策定し、市長に提案することができる。

- (1) テーマ型まちづくり計画の案の名称
- (2) テーマ型まちづくり計画の案の対象となる位置及び区域
- (3) テーマ型まちづくり計画の案の目標及び方針
- (4) テーマに則した良好なまちづくりを目的とした土地利用等に関する必要な事項
- (5) テーマ型まちづくり計画の案の推進に向けた市民等の取組

2 前項の規定は、テーマ型まちづくり計画を変更する提案を行う場合について準用する。

(テーマ型まちづくり計画の認定)

第19条 市長は、前条の規定により提案されたテーマ型まちづくり計画の案がまちづくり計画に適合していると認めるときは、その旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 市民等は、前項の公告の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、同項のテーマ型まちづくり計画の案に関する意見書を提出することができる。

3 市長は、前項の意見書が提出されたときは、当該意見書に対する見解書の提出を第1項のテーマ型まちづくり計画の案を提案したテーマ型まちづくり協議会に求めることができる。

4 市長は、第2項の意見書及び前項の見解書を考慮し、まちづくり審議会の意見を聴いた上、テーマ型まちづくり計画として認定するかどうかを決定するものとする。

5 市長は、前項の決定をしたときは、その旨を公告しなければならない。

6 前各号の規定は、テーマ型まちづくり計画を変更する場合について準用する。ただし、軽易な変更については、この限りでない。

第5節 都市計画マスタープランの変更手続

(都市計画マスタープランの変更手続)

第20条 市長は、都市計画マスタープランの変更の案を作成しようとするときは、まちづくり審議会における審議結果を踏まえるとともに、市民等の意見を反映させるため、必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、都市計画マスタープランの変更を決定するときは、向日市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

第6節 都市計画の決定等に関する手続

(都市計画の案等の作成手続)

第21条 市長は、次に定める都市計画の案(地区計画等に係るもの(以下「地区計画等の案」という。))を除く。以下同じ。)を作成しようとするときは、規則で定めるところによりその旨を公告し、当該都市計画の案の内容となるべき事項(以下「都市計画の原案」という。)に当該都市計画の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供し、規則で定めるところにより公聴会を開催するものとする。

- (1) 法第4条第3項に規定する地域地区及び法第4条第5項に規定する都市施設に関する都市計画
 - (2) その他市において特に必要であると認める都市計画
- 2 前項に規定するもののほか、市長は、都市計画の案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。
 - 3 法第17条第2項に規定する住民及び利害関係人は、第1項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の原案について意見書を市長に提出することができる。
 - 4 市長は、規則で定める軽易な都市計画の決定又は変更等については、前3項の規定を適用しないことができる。
 - 5 市長は、都市計画の原案が、第24条の規定による都市計画提案を踏まえて作成され、かつ、当該提案に係る区域内の法第21条の2第1項に規定する土地所有者等の全員の同意をもって提案されたものであるときは、第1項から第3項までの規定を適用しないことができる。
 - 6 市長は、法第15条の2第1項の規定により京都府が決定権限を有する都市計画の原案を作成しようとするときは、第1項から第3項までの手続を経よう努めるものとする。

(都市計画の決定手続)

第22条 市長は、都市計画の決定又は変更をしようとするときは、その旨及び次に掲げる事項を公告し、当該都市計画の案に当該都市計画の決定又は変更をしようとする理由を記載

した書面並びに前条第 3 項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市の見解書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して 2 週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 都市計画の種類、名称、位置及び区域
 - (2) 都市計画の案の縦覧場所及び縦覧期間
- 2 法第 17 条第 2 項に規定する住民及び利害関係人は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について意見書を市長に提出することができる。
- 3 市長は、法第 20 条第 1 項(法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定により、都市計画の決定又は変更の告示をするときは、併せて次に掲げる事項を告示し、前項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市の見解書を公表するものとする。
- (1) 都市計画の種類、名称、位置及び区域
 - (2) 法第 14 条第 1 項の図書の縦覧場所

第 7 節 都市計画の決定等の提案に関する手続

(都市計画提案団体の指定等)

第23条 法第 21 条の 2 第 2 項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。

- (1) 地区まちづくり協議会
 - (2) テーマ型まちづくり協議会
 - (3) 商工会法(昭和 35 年法律第 89 号)の規定に基づき設立された向日市商工会
 - (4) 農業協同組合法(昭和 22 年法律第 132 号)の規定に基づき設立された京都中央農業協同組合
 - (5) 商店街振興組合法(昭和 37 年法律第 141 号)の規定に基づき設立された市内に存する商店街振興組合
 - (6) 市内に存する自治会、町内会及び商店会のうち、第 9 条各号に掲げる要件を満たすもので、その申請に基づき市長が認定した団体
- 2 前項第 1 号、第 2 号及び第 6 号に掲げる団体が提案することができる都市計画の区域及び内容は、規則で定める。

(都市計画の決定等の提案手続等)

第24条 法第 21 条の 2 の規定により都市計画の決定又は変更の提案をしようとする者(以下「都市計画提案者」という。)は、規則で定めるところにより提案書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定による提案(以下「都市計画提案」という。)の内容は、法第 21 条の 2 第 3 項に規定する事項及びまちづくり計画に適合するものでなければならない。
- 3 市長は、都市計画提案があったときは、次条に規定する基準に基づき、当該都市計画提

案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案(第26条に規定する地区計画等の原案を含む。)を作成するものとする。

- 4 市長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。
- 5 市長は、前3項の規定により、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該都市計画提案及び当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断に係る市の見解書を公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知しなければならない。
- 6 市長は、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断しようとするときは、前項に規定する見解書を付して向日市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(審査基準)

第25条 都市計画提案については、法令の規定に基づく都市計画に関する基準のほか、次に掲げる基準に基づき審査するものとする。

- (1) まちづくり計画に則していること。
- (2) 提案の内容について、合理的な根拠があること。
- (3) 提案に係る区域の設定について、合理的な根拠があること。
- (4) 提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。
- (5) 提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。
- (6) 提案の内容が関係する条例、規則等に則していること(京都府が定めるものを含む。)
- (7) 提案の内容が関係する計画、方針等に則していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める基準に則していること。

第8節 地区計画等の決定等に関する手続

(地区計画等の原案の提示方法)

第26条 市長は、法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次に掲げる事項を規則で定める方法により公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第27条 法第16条第2項に規定する者は、前条の規定により縦覧に供された地区計画等の

原案について意見を提出しようとするときは、同条の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、規則で定めるところにより意見書を市長に提出しなければならない。

(地区計画等に関する申出方法)

第28条 次に定める者は、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案について、規則で定めるところにより、市長に申し出ることができる。

(1) 当該地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案に係る区域内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者（以下「住所を有する者等」という。）

(2) 地区まちづくり協議会

(3) テーマ型まちづくり協議会

2 前項の申出は、同項の申出に係る区域内に住所を有する者等の規則で定める一定割合の同意を得て行わなければならない。

(申出に対する措置等)

第29条 市長は、前条第1項の申出に対する措置を決定したときは、その旨を書面により遅滞なく申出者に通知しなければならない。

第9節 建築協定

(協定事項)

第30条 本市の区域内において、土地の所有権者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者は、当該権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定することができる。

(他の法令との関係)

第31条 前条の規定による建築物に関する協定の内容は、建築物に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものでなければならない。

第10節 まちづくりの促進及び支援

(地区計画等及び建築協定の促進)

第32条 市長は、地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成のため、地区計画等の決定の促進及び建築協定の締結の促進に努めるものとする。

(地区計画等の推進に関する支援)

第33条 市長は、地区計画等の決定及び建築協定の締結に関する市民等の活動に対し、専門家の派遣、情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

(まちづくり活動の支援)

第34条 市長は、地区まちづくり協議会の活動又はテーマ型まちづくり協議会の活動に対し、専門家の派遣、情報の提供、活動の助成その他必要な支援を行うことができる。

- 2 前項に定めるもののほか、市長は、住民等によるまちづくりを推進するため、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする団体に対し、情報の提供、学習機会の提供その他必要な支援を行うことができる。

(まちづくり相談員)

第35条 市長は、市民等からのまちづくりに関する相談に対し、公平な立場からその相談に応ずるため、規則で定めるまちづくり相談員を置くことができる。

- 2 まちづくり相談員は、職務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。その職を退いた後も、同様とする。

第3章 開発事業等に関する手続

第1節 開発事業に関する手続

(開発事業に関する手続)

第36条 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行うときは、次節から第5節までに定める手続によらなければならない。

- (1) 開発区域の面積が300平方メートル以上の開発行為（一戸建ての専用住宅1戸の建築を目的とした開発行為を除く。）
 - (2) 2戸以上の建築行為
 - (3) 敷地面積が300平方メートル以上の1戸の建築行為（一戸建ての専用住宅の建築行為を除く。）
 - (4) 中高層建築物の建築行為
 - (5) 葬儀場の建築行為
 - (6) 区域の面積が300平方メートル以上の資材置き場、露天駐車場又は墓地の設置を目的とした土地の区画形質の変更
- 2 一団の土地（同一敷地であった等一体的に利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、開発行為又は建築行為の完了後2年以内に行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。

第2節 開発基本計画の届出等

(開発基本計画の届出)

第37条 開発事業者は、開発事業の具体的な計画を策定しようとする前に、規則で定めるところにより、開発基本計画を作成し、市長に届け出なければならない。

(開発基本計画の公告、縦覧)

第38条 市長は、前条の規定による開発基本計画の届出があったときは、当該届出の日から14日間(規則で定める日の日数は、算入しない。)規則で定めるところにより、その旨を公告するとともに、当該開発基本計画の写しを縦覧に供しなければならない。

(標識の設置)

第39条 開発事業者は、開発基本計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、標識を設置し、当該開発基本計画に係る開発事業の工事が完了するまでの間掲出しておかなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、規則で定めるところにより、標識設置届を市長に提出しなければならない。

(住民への説明)

第40条 開発事業者は、標識設置届を提出した日から、開発事業にあつては7日、特定開発事業にあつては14日(いずれも規則で定める日の日数は、算入しない。)を経過した日の翌日以後に、開発基本計画の内容その他規則で定める事項について、次に掲げる者(以下「近隣住民等」という。)に対して、開発基本計画が十分に理解されるよう説明会の開催その他の方法によって、説明しなければならない。

(1) 近隣住民

(2) 開発事業区域の属する地区の自治会及び町内会の代表者

(3) 開発事業区域の属する地区の地区まちづくり協議会の代表者

(4) 開発事業に伴う工事車両が通過する道路(開発事業区域から規則で定める幹線道路に接続するまでの間に限る。)に接する地区の自治会及び町内会の代表者

(5) 開発事業に対して利害を有する者で、規則で定める者

2 開発基本計画の内容によって住環境に影響を受け、又は影響を受けるおそれがあると考えられる住民(近隣住民等を除く。)は、前項の説明会に参加して説明を受けることができる。

3 開発事業者は、説明会を開催しない場合において、標識設置届を提出した日から、開発事業にあつては7日、特定開発事業にあつては14日(いずれも規則で定める日の日数は、算入しない。)を経過した日の翌日までに、前項の住民から説明の申出があったときは、開発基本計画が十分に理解されるような方法によって、説明しなければならない。

(開発基本計画に対する要望書の提出)

- 第41条 近隣住民等又は前条第2項の住民は、前条の説明が終了した日から14日(規則で定める日の日数は、算入しない。)以内に、開発基本計画に対する要望を記載した書面(以下「要望書」という。)を開発事業者に提出することができる。
- 2 市長は、近隣住民等又は前条第2項の住民から前項に規定する期間について、当該期間の満了までに期間延長の要請があった場合において、相当な理由があると認めるときは、その期間を21日(規則で定める日の日数は、算入しない。)以内とすることができる。
 - 3 市長は、期間延長の要請を受け入れたときは、その旨を開発事業者に通知するものとする。

第3節 開発事業計画の届出等

(開発事業計画の届出等)

- 第42条 開発事業者は、前条第1項に規定する期間を経過した日(同条第2項の規定により延長された場合にあつては、その延長した期間を経過した日)以後に、規則で定めるところにより、開発事業計画を市長に届け出なければならない。
- 2 開発事業者は、要望書の提出があつたときは、当該要望書の内容に配慮した開発事業計画を策定するよう努めなければならない。この場合において、開発事業者は、開発事業計画を、当該要望書を提出した者に説明しなければならない。
 - 3 開発事業者は、開発事業計画を市長に届け出たときは、速やかに、その旨及び提出年月日を第39条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

(開発事業計画を変更する場合の手続)

- 第43条 開発事業者は、開発事業計画を届け出た日から第49条第1項の開発協定を締結するまでの間において開発事業計画の内容を変更しようとするときは、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第39条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。
- 2 前項の開発事業者は、開発事業計画の内容を変更したときは、前3条に定める手続を行わなければならない。ただし、第48条の規定による開発協議の結果及び第71条の規定によるあつせん又は第74条の規定による調停に基づく変更並びに規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

(開発事業の廃止)

- 第44条 開発事業者は、第39条第1項の規定により標識を設置した後において、開発事業を廃止したときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、その旨を当該標識に記載し、相当な期間掲出しておかなければならない。

第4節 特定開発事業に係る付加的な手続

(特定開発事業に係る開発事業計画の公告、縦覧)

第45条 市長は、第42条第1項の規定により、特定開発事業に係る開発事業計画の届出があったときは、当該提出の日から14日間(規則で定める日の日数は、算入しない。)規則で定めるところにより、その旨を公告するとともに、当該開発事業計画の写しを縦覧に供しなければならない。

(特定開発事業に係る開発事業計画に対する意見書の提出)

第46条 近隣住民等又は第40条第2項の住民は、前条に規定する縦覧の期間満了の日までに、特定開発事業に係る開発事業計画の内容についての意見書を市長に提出することができる。

- 2 市長は、前項の意見書の提出があったときは、開発事業者に対し当該意見書の写しを送付するものとする。この場合において、市長は、当該開発事業者に対し、当該意見書に関する事項について必要な指導又は助言をすることができる。
- 3 開発事業者は、前項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に送付しなければならない。
- 4 市長は、前項の規定により開発事業者から送付された見解書を受領した場合には、当該見解書の写しを第1項の規定より意見書を提出した者に送付するものとする。

第5節 開発協議等

(開発協議の申出)

第47条 開発事業者は、次に定める日以後に、規則で定めるところにより、開発事業計画に係る公共施設の整備その他必要な事項に関する市長との協議(以下「開発協議」という。)の申出をしなければならない。

- (1) 特定開発事業にあつては、第45条に規定する縦覧の期間満了の日の翌日(意見書が提出された場合にあつては、見解書を市長に提出した日)
- (2) 特定開発事業以外の開発事業にあつては、開発事業計画を市長に届け出た日

(開発協議)

第48条 開発協議は、まちづくり計画及び次章に規定する開発協議の基準に基づき、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関する事項
- (2) 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関する事項
- (3) 開発事業区域における適正な土地利用計画に関する事項
- (4) 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全確保に関する事項
- (5) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認める事項

- 2 市長は、開発協議を行うに当たって、協議する事項に関する市長の見解を記載した書面（以下「指導書」という。）を開発事業者に交付するものとする。
- 3 開発事業者は、指導書に対する回答書を作成し、市長に提出するものとする。

（開発協定）

第49条 開発事業者は、開発協議が整ったときは、その合意内容に基づく協定（以下「開発協定」という。）を、市長と締結するため、規則で定めるところにより、市長に申出をしなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る開発事業が、まちづくり計画及び開発協議の基準に適合していると認めるときは、開発協定を締結しなければならない。
- 3 第1項の場合において、開発事業者は、開発事業の実施に必要な法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、建築確認申請等又は宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項の許可の申請若しくは同法第11条の協議が成立する日までに開発協定の締結を行わなければならない。
- 4 開発事業者は、開発協定を締結したときは、速やかに、その旨及び協定年月日を第39条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

（開発協定の変更）

第50条 開発協定を締結した開発事業者は、当該開発協定の内容を変更しようとするときは、当該開発協定の変更の協定を市長と締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

- 2 前項の協定を締結しようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、市長に申出をし、第48条に定める開発協議を行わなければならない。この場合において、当該開発事業者は、第39条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行うとともに、あっせん又は調停に基づく変更の場合を除き、第40条から第42条まで、第45条及び第46条に定める手続を行わなければならない。
- 3 第1項ただし書の規則で定める軽微な変更をした開発事業者は、遅滞なく、その旨を規則で定めるところにより、市長に届け出るとともに、第39条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。
- 4 前条第3項の規定は、第1項の変更の協定の締結について準用する。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条及び第52条の規定の適用については、第1項の変更の協定の締結又は第3項の届出に係る変更後の内容を開発協定の内容とみなす。

（開発協定に基づく地位の承継）

第51条 開発協定を締結した者から開発事業区域内の土地の所有権その他開発事業を施行する権原を取得した者は、規則に定めるところにより市長に申し出ることにより、当該開発事業の開発協定に基づく地位を承継することができる。

(開発協定の遵守)

第52条 開発事業者は、開発協定を締結した開発事業の計画に従い、当該開発事業を行わなければならない。

(開発事業の工事の着手制限)

第53条 開発事業者及び開発事業の工事施工者(請負工事の下請人を含む。以下「工事施工者」という。)は、開発事業者が開発協定を締結した後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。

(工事協定)

第54条 開発事業者及び工事施工者と近隣住民等及び第40条第2項の住民は、工事中の紛争を予防し、安全に、かつ、円滑な工事を行うため、開発事業に係る工事について、協定を締結するよう努めるものとする。

(工事の着手及び完了の届出)

第55条 開発事業者は開発事業の工事に着手したとき及び工事が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

(公共施設の完了検査)

第56条 開発事業者は、開発事業において公共施設を整備したときは、規則で定めるところにより、完了の届出に先立って市長の完了検査を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、完了前においても随時立入検査を行うことができる。
- 3 前2項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 4 開発事業者は、第1項及び2項の検査の結果、不備な箇所があるときは自己の負担において整備しなければならない。

(公共施設の管理及び帰属)

第57条 開発事業のうち法第29条に基づく開発許可を要するものに係る公共施設は、法第36条第3項の公告の日の翌日から市の管理に属するものとする。ただし、法律に定めのあるもの又は第49条第2項の規定により締結した開発協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

- 2 前項の規定は、同項に規定する公共施設又はその用に供する土地の市への帰属について準用する。

(隣接する市の区域に影響を及ぼす開発事業の取扱い)

第58条 市長は、市の区域内において行われる開発事業であって隣接する市の区域に影響を及ぼすと認めるもの及び隣接する市の区域内において行われる開発事業であって市の区

域に影響を及ぼすと認めるものに関する手続等について、隣接する市の長に対し、協定の締結等必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

- 2 開発事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業の影響が隣接する市の区域に及ぶことが予想される時は、市長及び当該隣接する市の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

第6節 建築確認申請等に係る届出等

(建築確認申請等に係る届出等)

第59条 建築確認申請等を行う建築主は、当該建築確認申請等に係る計画の概要を、規則で定めるところにより、当該建築確認申請等を行う前に市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項に規定する届出があった場合において、まちづくり計画と整合した良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な処置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

第4章 開発協議の基準

(開発協議の基準の遵守)

第60条 開発事業者は、第36条第1項各号に規定する開発事業を行うときは、この章に定める基準（以下「開発協議の基準」という。）を遵守しなければならない。

- 2 地区計画等、建築協定、地区まちづくり計画及びテーマ型まちづくり計画において、開発協議の基準と異なる内容が定められているときは、当該計画等で定められている基準を開発協議の基準とみなす。

(開発ガイドライン)

第61条 市長は、開発協議の基準として、次条から第69条までに定める基準のほか、開発事業に関する技術的な指針（以下「開発ガイドライン」という。）を定めるものとする。

- 2 開発ガイドラインには、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - (1) 造成及び敷地に関する事項
 - (2) 公共施設等に関する事項
 - (3) 住環境の保全に関する事項
 - (4) 緑化及び景観保全等に関する事項
 - (5) 文化財の保全に関する事項
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、開発事業に関し市長が必要と認める事項

(道路)

第62条 開発事業区域内の道路、開発事業区域への進入道路及び隣接区域への連絡道路の新

設又は改良工事を行う場合の基準は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 開発事業区域内に道路を設ける場合には、その幅員を6メートル以上とすること。
- (2) 新設又は改良した道路を移管までに全面舗装すること。
- 2 前項の道路のうち私有地に係る部分については、開発事業者において買収するものとする。
- 3 前2項の規定は、建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路について準用する。

(公園)

第63条 住宅を建築する開発事業を行う場合の基準は、次の各号によるほか、開発ガイドラインに規定するところにより公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)を設けるものとする。ただし、公園等の上限面積は、開発事業区域の面積の6パーセントに相当する面積とする。

- (1) 開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものについては、開発事業区域の面積の3パーセント以上で、かつ、1戸当たり3平方メートルの基準で算出した面積で公園を確保すること。
- (2) 開発事業区域の面積が3,000平方メートル未満のものについては、1戸当たり3平方メートルの基準で算出した面積で公園を確保すること。
- 2 前項の規定により算出した公園等の面積が90平方メートルに満たない場合は、開発事業者は、規則で定めるところにより、公園整備費の納付に代えることができる。
- 3 第1項に規定する公園等を確保しなければならない開発事業者で、規則で定めるもの限り、確保すべき用地を減じ、又は用地の確保を免除することができる。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第64条 開発事業区域の良好な住環境を保つため、建築物の敷地面積の最低限度は、次に定めるところによるものとする。

区 域	容 積 率	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	60パーセント以下	165平方メートル
	60パーセントを超え80パーセント以下	125平方メートル ただし開発ガイドラインで定める区域においては135平方メートル
	80パーセントを超え100パーセント以下	100平方メートル

第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域	100 パーセントを超える	80 平方メートル
--	---------------	-----------

- 2 開発事業区域が前項の区域の2以上にわたる場合については、当該開発事業区域に占める面積が最も大きい区域の建築物の敷地面積の最低限度を適用する。

(西ノ岡丘陵における土地の区画形質の変更)

第65条 西ノ岡丘陵のうち規則で定める区域において、資材置き場、露天駐車場又は墓地の設置を目的とした土地の区画形質の変更しようとする場合の基準は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 開発事業区域内に当該開発事業区域の面積の50パーセント以上の緑地を設けること。
- (2) 開発事業区域の前面道路に面して、出入り口を除き幅2メートル以上の植樹帯を設置し、外周を塀又は植栽帯で囲むこと。
- (3) 開発事業区域及びその周辺に、騒音、振動、粉じん等が発生しないよう、適正な維持管理を行うこと。
- (4) 設置者名及び使用者名の明示された耐久性のある表示板を設置すること。

(墓地)

第66条 墓地を設置しようとする場合の基準は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 墓地及び当該墓地に設置された自動車駐車場の出入口から6メートルを超える幅員を有する主要な道路に接続するまでの道路は、幅員6メートル以上とすること。
- (2) 開発事業区域内に墳墓の区画数の15パーセント以上に相当する数の自動車を駐車できる自動車駐車場を設置すること。
- (3) 開発事業区域内に当該開発事業区域の面積の30パーセント以上に相当する面積の緑地を設けること。

(葬儀場)

第67条 葬儀場を建築し、又は葬儀場に用途変更しようとする場合の基準は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 葬儀場の主要な出入口に面する道路は、幅員6メートル以上とすること。
- (2) 開発ガイドラインに規定するところにより自動車駐車場を設置すること。
- (3) 開発ガイドラインに規定するところにより周辺の環境との調和を図ること。

(露天駐車場)

第68条 露天駐車場を設置しようとする場合の基準は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 自動車駐車場の出入口に面する道路は、幅員6メートル以上とすること。
- (2) 開発ガイドラインに規定するところにより周辺の環境との調和を図ること。

(中高層建築物)

第69条 中高層建築物を建築する場合の基準は、次に定めるところによるものとする。

- (1) 日照通風の妨げ、プライバシーの侵害、工事施工に際しての騒音振動等について、近隣住民等に対し、十分配慮すること。
- (2) 中高層建築物により電波障害等の影響が予想される地域にあつては、事前に調査し、その結果、電波障害が生じる地域については、必要な施設を自己の負担で設置するとともに、維持管理について必要な事項を関係者と取り決めること。

第5章 開発事業における紛争の解決

(開発事業における配慮事項)

第70条 開発事業者は、開発事業の計画及び工事の実施に当たっては、紛争を未然に防止するため、当該開発事業の規模及び地域の特性に応じ、次に掲げる措置その他周辺の住環境に影響を及ぼすと予想される事項に関する適切な措置を講ずるよう配慮するとともに、良好な近隣関係の保持に努めなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣住民の住居の居室を観望できにくいようにすること。
- (3) 近隣に騒音、振動、排気ガス及び粉じんを拡散させないようにすること。
- (4) 開発区域に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (5) 建築物等の意匠、色彩等を周辺の景観と調和させること。

(あっせん)

第71条 市長は、第42条第1項の規定により開発事業計画の届出が提出された日以後において、近隣住民等又は第40条第2項の住民及び開発事業者(以下「当事者」という。)の双方から紛争の調整の申出があつたときは、あっせんを行う。

- 2 市長は、当事者の一方から紛争の調整の申出があつた場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。
- 3 前2項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。
- 4 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者、設計者又は工事施工者から意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(あっせんの終結等)

第72条 市長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき又は当事者の双方若しくは一方が紛争の調整の申出を取り下げたときは、あっせんを終結させるものとする。

- 2 市長は、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(向日市開発事業紛争調整委員会)

第73条 次に掲げる事項を行うため、向日市開発事業紛争調整委員会(以下「紛争調整委員会」という。)を置く。

- (1) 次条から第77条までに定める開発事業に係る紛争の調停に関すること。
 - (2) 市長の諮問に応じて、紛争の予防及び調整に係る重要事項について調査、審議し、その結果を答申すること。
- 2 紛争調整委員会は、法律、建築又は都市計画等の分野に関し優れた知識と経験を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が委嘱した3人の委員をもって組織する。
 - 3 委員の任期は、2年とし、再任することを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 4 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。
 - 5 前各項に定めるもののほか、紛争調整委員会に関し必要な事項は、規則で定める。

(調停への移行)

第74条 市長は、第72条第2項の規定によりあつせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者の双方に対し、前条に定める紛争調整委員会による調停に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において、当事者の双方が勧告を受諾したときは、調停に付すものとする。

(必要な調査)

第75条 紛争調整委員会は、当事者、設計者又は工事施工者に対し、事情を聴取し、又は関係書類の提出を求めるほか、調停のために必要な調査を行うものとする。

(調停案の作成及び受諾勧告)

第76条 紛争調整委員会は、調停に必要があると認めるときは、調停案を作成し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の終結等)

第77条 紛争調整委員会は、当事者の双方が合意に達したとき又は調停案を当事者の双方が受諾したときは、調停を終結させるものとする。

- 2 紛争調整委員会は、調停の続行が困難と判断したとき又は調停案に当事者の一方が応じないときは、調停を打ち切ることができる。
- 3 紛争調整委員会は、調停を終結し、又は打ち切ったときは、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

(手続の非公開)

第78条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

(開発事業の工事の着手延期等の要請)

第79条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、その理由を付して、開発事業者及び工事施工者に対して、相当な期限を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(あっせん又は調停の細則)

第80条 第71条から前条までに定めるもののほか、あっせん又は調停について必要な事項は、規則で定める。

第6章 顕彰

(顕彰)

第81条 市長は、基本理念に基づいた向日市のまちづくりに顕著な功績があったと認められる個人又は団体の顕彰に努めるものとする。

第7章 補則

(適用除外)

第82条 次に掲げる開発事業については、第3章(第59条を除く。)から第5章までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業
- (2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に規定する施行区域における土地区画整理事業及び都市再開発法(昭和44年法律第38号)に規定する市街地再開発事業
- (3) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めたもの
- (4) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築行為を目的とする開発事業。ただし、共同住宅の建築行為を除く。
- (5) 建築基準法第85条第4項の規定による仮設建築物の建築であって、1年以内にその除却が見込まれるもの
- (6) 災害のために必要な応急措置として行われるもの
- (7) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めたもの

(開発事業の台帳)

第83条 市長は、規則で定めるところにより、開発事業計画等に関する台帳を作成し、当該台帳を一般の閲覧に供するものとする。

(報告等の徴収)

第84条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発事業区域の土地若しくは建物の所有者、管理者若しくは占有者、開発事業者、設計者、工事監理者又は工事施工者から開発事業に関する計画及び工事の状況等について必要な報告又は資料の提出を求めることができる。

(立入検査)

第85条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、職員を開発事業区域内に立ち入らせ、開発事業に関する工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(工事の停止及び中止等の勧告)

第86条 市長は、開発事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該開発事業者に対し、工事を停止し、若しくは中止し、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを勧告することができる。

- (1) 第37条に規定する開発基本計画の届出をせずに工事に着手したとき又は虚偽の届出をして工事に着手したとき。
- (2) 第52条の規定による開発協定の遵守義務に違反して工事に着手したとき。
- (3) 第53条の規定による開発事業の工事の着手制限に違反して工事に着手したとき。

(是正命令)

第87条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わない場合は、その者に対して、工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

2 市長は、前項に規定する命令をしようとする場合は、当該命令をする者に対し、あらかじめ出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。ただし、その者が正当な理由がなく意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(公表)

第88条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の氏名及び違反の事実を公表することができる。

- (1) 第71条第2項の規定によるあっせんに正当な理由なく応じないとき。
- (2) あっせん又は調停の手續において当事者の双方が書面で合意した事項を、正当な理

由なく履行しないとき。

(3) 第 79 条の規定による要請に正当な理由なく応じないとき。

(4) 第 84 条の規定による報告又は資料の提出の要求に対し、正当な理由なくこれに応じず、又は虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行ったとき。

(5) 第 85 条第 1 項の規定による立入り又は検査を正当な理由なく拒み、妨げ、又は忌避したとき。

(6) 前条の規定による市長の是正命令に従わないとき。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表される者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、又は有利な証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

第89条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第 8 章 罰則

(罰則)

第90条 第 87 条第 1 項の規定による市長の是正命令に違反した者は、500,000 円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第91条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 20 年 7 月 1 日から施行する。

(向日市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

2 向日市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成 7 年条例第 2 号）は、廃止する。

(地区計画等の案の作成手続に関する経過措置)

3 この条例の施行の際現に決定している前項の規定による廃止前の向日市地区計画等の案の作成手続に関する条例の規定による地区計画等は、第 26 条及び第 27 条の規定により決定したものとみなす。

(向日市建築協定条例の廃止)

4 向日市建築協定条例(昭和 60 年条例第 9 号)は、廃止する。

(建築協定に関する経過措置)

- 5 この条例の施行の際現に締結されている前項の規定による廃止前の向日市建築協定条例の規定による建築協定は、第30条の規定により締結されたものとみなす。

(開発事業の協議に関する経過措置)

- 6 この条例の施行の日前に向日市開発等に関する指導要綱（平成10年告示第33号）の規定により事前協議書が提出された開発事業については、第3章から第5章まで、第7章及び第8章の規定は、適用しない。

(向日市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 7 向日市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和37年条例第6号)の一部を次のように改正する。

別表1中

「

市営住宅入居者選考委員会の委員	日額	9,000円
-----------------	----	--------

「

まちづくり審議会の会長	日額	9,000円
同 委員	日額	9,000円
開発事業紛争調整委員会の委員長	日額	9,000円
同 委員	日額	9,000円
市営住宅入居者選考委員会の委員	日額	9,000円

」を

」に

改める。

附 則（平成27年6月23日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年12月26日条例第21号）

この条例は、公布の日から起算して10日を経過した日から施行する。

向日市まちづくり条例施行規則

平成 20 年 6 月 30 日

規 則 第 4 1 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 5 条）
 - 第 2 章 まちづくり計画等
 - 第 1 節 まちづくり計画等（第 6 条—第 14 条）
 - 第 2 節 都市計画の決定等に関する手続（第 15 条—第 26 条）
 - 第 3 節 都市計画提案（第 27 条—第 30 条）
 - 第 4 節 地区計画等（第 31 条—第 34 条）
 - 第 5 節 建築協定（第 35 条—第 37 条）
 - 第 6 節 まちづくり相談員（第 38 条）
 - 第 3 章 開発事業等に関する手続（第 39 条—第 56 条）
 - 第 4 章 開発協議の基準（第 57 条—第 59 条）
 - 第 5 章 開発事業における紛争の解決（第 60 条—第 65 条）
 - 第 6 章 補則（第 66 条—第 68 条）
- 附則

第 1 章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、向日市まちづくり条例(平成 19 年条例第 18 号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

（市民等）

第3条 条例第 2 条第 1 号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 市内に在勤又は在学する者
- (2) 市内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (3) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人
- (4) 向日市のまちづくりに関して活動を行う者

(建築物の用途の変更)

第4条 条例第2条第3号の規則で定める建築物の用途の変更は、葬儀場への用途の変更とする。

(近隣住民)

第5条 条例第2条第11号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 条例第2条第11号に規定する範囲内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人

第2章 まちづくり計画等

第1節 まちづくり計画等

(まちづくり計画)

第6条 条例第7条第1項第7号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 向日市環境基本計画
- (2) 向日市バリアフリー基本構想

(向日市まちづくり審議会の組織及び運営)

第7条 まちづくり審議会の委員は、次のとおりとする。

- (1) 学識経験のある者3人以内
 - (2) 市民等2人以内
 - (3) 関係行政機関の職員2人以内
- 2 まちづくり審議会に会長を置き、会長は委員の互選により定める。
 - 3 会長は、会務を総理する。
 - 4 会長に事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
 - 5 まちづくり審議会は、会長が必要と認めるときに、これを招集する。
 - 6 会長は、やむを得ない場合のほか、会議の14日前までに議案を添えて会議の日時及び場所を委員に通知しなければならない。
 - 7 まちづくり審議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
 - 8 まちづくり審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数の場合は、会長の決するところによる。
 - 9 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる。

- 10 まちづくり審議会の庶務は、都市計画課において処理する。
- 11 前各項に定めるもののほか、まちづくり審議会の運営について必要な事項は、会長がまちづくり審議会に諮って定める。

(地区住民等)

第8条 条例第9条第2号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 条例第9条第1号に定める地区の区域内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人

(地区まちづくり協議会の認定申請)

第9条 条例第10条第1項に規定する地区まちづくり協議会の認定の申請は、地区まちづくり協議会認定申請書(様式第1号)により行わなければならない。

- 2 地区まちづくり協議会認定申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
 - (1) 協議会の会則等
 - (2) 協議会の構成員の範囲を示す書面
 - (3) 協議会の役員の名簿
 - (4) 協議会の活動区域を示す図面
 - (5) 協議会の活動が、地区住民等の大多数の支持を得ていることを証する書面
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める図書
- 3 市長は、条例第10条第2項の規定による認定を行ったときは、地区まちづくり協議会認定通知書(様式第2号)により協議会の代表者に通知する。

(地区まちづくり計画の案の提案)

第10条 条例第12条第1項に規定する提案は、地区まちづくり計画の案の提案書(様式第3号)により行うものとする。

(地区まちづくり計画の適用)

第11条 条例第13条第4項の規定による認定を受けた地区まちづくり計画は、同条第5項の公告の日から施行し、同日以後に開発基本計画が届け出られた開発事業から適用する。

(テーマ型まちづくり協議会の認定申請)

第12条 条例第16条第1項に規定するテーマ型まちづくり協議会の認定の申請は、テーマ型まちづくり協議会認定申請書(様式第4号)により行わなければならない。

- 2 テーマ型まちづくり協議会認定申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
 - (1) 協議会の会則等
 - (2) 協議会の構成員及び役員の名簿

(3) 協議会の活動区域を示す図面

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める図書

3 市長は、条例第16条第2項の規定による認定を行ったときは、テーマ型まちづくり協議会認定通知書(様式第5号)により協議会の代表者に通知する。

(テーマ型まちづくり計画の案の提案)

第13条 条例第18条第1項の規定による提案は、テーマ型まちづくり計画の案の提案書(様式第6号)により行うものとする。

(テーマ型まちづくり計画の適用)

第14条 条例第19条第4項の規定による認定を受けたテーマ型まちづくり計画は、同条第5項の公告の日から施行し、同日以後に開発基本計画が届け出られた開発事業から適用する。

第2節 都市計画の決定等に関する手続

(公聴会)

第15条 市長は、条例第21条第1項に規定する公聴会を開催しようとするときは、公聴会の開催の日の2週間前までに、次に掲げる事項を公告するものとする。

(1) 公聴会の日時及び場所

(2) 作成しようとする都市計画の原案の概要

(3) 第17条に定める書面の提出場所及び提出期限

(公述人の要件)

第16条 条例第21条第1項に規定する公聴会に出席して意見を述べることができる者(以下「公述人」という。)は、市内に住所を有する者及び当該都市計画の原案について利害関係を有する者とする。

(公述人の申出)

第17条 公述人は、公聴会の開催の日の1週間前までに、意見の要旨及びその理由並びに住所及び氏名を記載した書面を市長に提出しなければならない。

(公述人)

第18条 市長は、前条の規定により書面を提出した者のうち同種の意見を有する者がいるときは、公述人の数を制限することができる。

2 市長は、必要と認めるときは、あらかじめ公述人の発言時間を制限することができる。

(書面提出者に対する通知)

第19条 市長は、公述人に対し、公聴会において意見を述べることを公聴会の開催の日の前日までに通知するものとする。この場合において、前条第2項の規定により発言時間を制限したときは、発言時間をあわせて通知するものとする。

2 市長は、第17条の規定により書面を提出した者が第16条に規定する要件に該当しないとき又は前条第1項の規定により公述人の数を制限したときは、本人に対し、その旨を公聴会の開催の日の前日までに通知するものとする。

(議長)

第20条 公聴会は、市長が指名する職員が議長となり主宰するものとする。

(公述人の発言)

第21条 公述人は、議長の指示に従い意見を述べるものとする。

2 公述人は、第17条の規定により提出した書面の内容の範囲を超えて意見を述べてはならない。

3 議長は、公述人の発言が前2項の規定に違反していると認めたとき又は第18条第2項の規定によりあらかじめ制限された時間を超えたときは、その発言を禁止することができる。

4 公述人は、本人に代わって代理人に意見を述べさせることができない。ただし、議長が特に必要と認めたときは、この限りでない。

5 議長は、公述人に対し質疑をすることができる。

(関係職員等の出席)

第22条 市長は、必要があると認めるときは、公聴会に関係行政機関の職員又は市の関係職員の出席を求めて意見を聴き、又は説明を求めることができる。

(秩序の維持)

第23条 議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限することができる。

2 公聴会の会場においては、何人も会場の秩序を乱し、又は公聴会の妨害となるような言動をしてはならない。

3 議長は、前項の規定に違反する者があるときは、その言動を制止し、又は当該制止に従わないときは、退場を命ずることができる。

(延期等)

第24条 市長は、災害その他やむを得ない理由により公告した日に公聴会を開催することができない場合には、その旨を公述人に通知するとともに、公告するものとする。この場合において、市長は、次回の公聴会の開催の日時及び場所を、開催しようとする日の1週間前までに、公告するものとする。

(記録の作成)

第25条 議長は、公聴会の記録を作成しなければならない。

2 前項の規定により作成する記録には、次に掲げる事項を記載し、議長が署名押印しなければならない。

- (1) 公聴会の日時及び場所
- (2) 作成しようとする都市計画の案の概要
- (3) 公聴会に出席した公述人の住所及び氏名
- (4) 公述人が述べた意見の要旨又は全文
- (5) その他公聴会の経過に関する事項

(軽易な都市計画の決定又は変更等)

第26条 条例第21条第4項の規則で定める軽易な都市計画の決定又は変更等は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画の名称を変更するとき。
- (2) 都市計画施設の変更を伴わないとき。
- (3) 生産緑地地区の変更をするとき。
- (4) 都市計画の変更をしようとする区域に、国又は地方公共団体以外に土地所有権等の権利を有する者がいないとき。
- (5) 法律等の制定、改廃に伴い、早急に都市計画を変更しなければならないとき。
- (6) その他市長が当該都市計画の周辺区域に及ぼす影響が特に軽易と認めるとき。

第3節 都市計画提案

(都市計画提案団体の認定に係る申請等)

第27条 条例第23条第1項第6号の規定による申請は、都市計画提案団体認定申請書(様式第7号)により行わなければならない。

2 市長は、条例第23条第1項第6号の規定による認定をしたときは、都市計画提案団体認定通知書(様式第8号)により団体の代表者に通知するものとする。

(提案することができる都市計画の範囲)

第28条 条例第23条第2項の規則で定める都市計画の区域及び内容は、次に定めるところによる。

- (1) 地区まちづくり協議会にあっては、都市計画提案に係る区域の過半が、条例第9条の規定により市長の認定を受けた区域に係るものであること。
- (2) テーマ型まちづくり協議会にあっては、都市計画提案に係る区域の過半が、条例第15条第1項の規定により市長の認定を受けた区域に係るものであること。
- (3) 条例第23条第1項第6号の規定により市長が認定した団体にあっては、都市計画提案に係る区域の過半が、当該団体の活動区域に係るものであること。

(都市計画の決定等の提案手続等)

第29条 条例第24条第1項に規定する提案書の提出は、都市計画提案書(様式第9号)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 計画書
 - (2) 位置図
 - (3) 計画図(縮尺2,500分の1程度の地形図に都市計画提案(以下「提案」という。)に係る区域その他必要な事項を記載したもの)
 - (4) 提案に係る区域のすべての土地及び建物に関する登記事項証明書及び公図の写し
 - (5) 提案に係る区域の都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第21条の2第1項に規定する土地所有者等の同意状況を示す書類
 - (6) 提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対する提案内容の説明並びに意見聴取の経緯及び内容に関する書類
 - (7) 提案に係る区域及び当該区域の周辺の環境についての検討に関する書類
 - (8) 都市計画提案ができる者であることを証する書類
 - (9) その他市長が必要と認める書類
- 2 条例第24条第5項に規定する通知は、都市計画提案の判断に係る見解書(様式第10号)により行うものとする。

(審査基準に基づく審査)

第30条 市長は、提案の内容が条例第25条第2号から第8号までに掲げる審査基準を満たしており、かつ、当該提案の内容に合理性があると認めるときは、当該提案を同条第1号の基準に則しているものとみなすことができる。

- 2 条例第25条第2号に規定する合理的な根拠があることとは、次の各号のいずれにも該当する場合をいう。
- (1) 提案の内容が地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び魅力的な都市景観の形成に資するものであること。
 - (2) 特定の個人だけでなく、提案に係る区域及びその周辺の住民等の利益も十分考慮したものであること。
 - (3) 建築協定、地区まちづくり計画に関する基準等と整合が図られているものであること。
 - (4) 道路に係る提案については、ネットワークを形成していること又は周辺の道路のネットワーク体系と整合が図られていること。
 - (5) 道路に係る変更の提案については、変更前と同等の機能が確保されているものであること。
 - (6) 公園及び緑地に係る提案については、その目的及び機能に照らして、配置が適正であること及び適切な規模が確保されていること。
 - (7) 公園及び緑地に係る変更の提案については、変更前と同等の機能が確保されているものであること。
 - (8) 事業中の市街地開発事業及び都市施設を十分考慮しているものであること。

- (9) 整備に係る事業を伴う提案については、当該事業に係る財政的条件を十分に考慮しているものであること。
- 3 条例第 25 条第 3 号に規定する合理的な根拠があることとは、次の各号のいずれにも該当する場合をいう。
- (1) 一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地であること。
- (2) 特定の土地所有者等の土地利用の権利を著しく制限し、又は利益を誘導することとなるなど恣意的な区域設定でないものであること。
- 4 条例第 25 条第 4 号に規定する提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていることとは、次の各号のいずれにも該当する場合をいう。
- (1) 説明会等において提案の内容及び理由を明確に示していること。
- (2) 提案に係る区域の土地所有者等の土地利用の権利を著しく制限することとなる場合、不利益を負うこととなる土地所有者等の意向を十分に聴取しているものであること。
- (3) 土地利用の規制の緩和に関する事項を含む提案については、提案に係る区域の周辺の住民等の一定の理解を得ていること。
- (4) 施行中の事業により土地利用の権利を制限されている土地所有者等の意向を十分に聴取しているものであること。
- (5) 提案に反対している土地所有者等に対し、説明を行い、その意見を聴取していること。
- 5 条例第 25 条第 5 号に規定する提案に係る区域の周辺環境等に配慮していることとは、次の各号のいずれにも該当する場合をいう。
- (1) 日影、景観等に関する条件について、提案に係る区域及びその周辺の住民等に許容される配慮がなされていること。
- (2) 交通の処理が安全かつ適切に行われていること。
- 6 条例第 25 条第 7 号に規定する提案の内容に係る計画、方針等は、次に掲げるものとする。
- (1) 法第 6 条の 2 第 1 項に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに法第 7 条の 2 第 1 項第 1 号に規定する都市再開発の方針、同項第 2 号に規定する住宅市街地の開発整備の方針及び同項第 4 号に規定する防災街区整備方針
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

第 4 節 地区計画等

(地区計画等の原案の公告)

- 第31条 条例第 26 条の規則で定める公告は、向日市公告式条例に規定するところによるほか、地区計画等の原案に係る地区又はその周辺の適当な場所に掲示して行うものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出)

第32条 条例第 27 条に規定する意見書の提出は、地区計画等の原案に関する意見書(様式第 11 号)により行わなければならない。

(地区計画等に関する申出)

第33条 条例第 28 条第 1 項に規定する申出は、地区計画等の原案申出書(様式第 12 号)を提出して行うものとする。

2 地区計画等の原案申出書には、次に掲げる書類及び図面を添えなければならない。

- (1) 住所を有する者等の名簿
- (2) 同意者の名簿
- (3) 地区計画等に係る区域の公図の写し
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(申出時の一定割合の同意)

第34条 条例第 28 条第 2 項の規則で定める一定割合の同意は、おおむね 3 分の 2 以上の同意とする。

第 5 節 建築協定

(建築協定書の縦覧)

第35条 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 71 条(同法第 74 条第 2 項及び第 76 条の 3 第 4 項において準用する場合を含む。)の規定による建築協定書の縦覧期間は、公告の日から 3 週間とする。

2 縦覧に供する時間は、執務時間(向日市の執務時間に関する規則(平成 3 年規則第 6 号)に定める執務時間をいう。以下同じ。)とする。ただし、市長は、特に必要があると認めるときは、縦覧に供する時間を変更することができる。

(公聴会の開催)

第36条 市長は、建築基準法第 72 条第 1 項(同法第 74 条第 2 項及び第 76 条の 3 第 4 項において準用する場合を含む。)の規定により、公聴会を開催しようとするときは、開催日前 1 週間までに、意見の聴取の理由、開催の期日及び場所を公告するとともに、建築協定をしようとする者(以下「協定者」という。)又は前条に規定する縦覧期間の満了後 1 週間以内に市長に文書で異議を申し出た者(以下「異議申立人」という。)に通知するものとする。

(準用)

第37条 第 20 条、第 21 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項まで並びに第 22 条から第 25 条までの規定は、前条の公聴会について準用する。この場合において、第 21 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項まで、第 24 条並びに第 25 条中「公述人」とあるのは「協定者又は異議申立人」

と、第 21 条第 3 項中「前 2 項」とあるのは「第 1 項」と、第 25 条第 2 項第 2 号中「都市計画の案」とあるのは「建築協定」と読み替えるものとする。

第 6 節 まちづくり相談員

(まちづくり相談員)

第38条 条例第 35 条の規則で定めるまちづくり相談員は、まちづくりに関して知識を有する者のうちから市長が選任した者とする。

第 3 章 開発事業等に関する手続

(開発基本計画の届出の手続)

第39条 条例第 37 条に規定する開発基本計画の届出は開発基本計画届(様式第 13 号)により行わなければならない。

2 開発基本計画届には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 開発基本計画の概要を示す図面
- (3) 開発事業区域が、宅地造成等規制区域内の場合にあつては、土地の断面図

(開発基本計画の縦覧)

第40条 条例第 38 条に規定する開発基本計画の縦覧の場所は、都市計画課の事務室その他市長が定める場所とする。

2 第 35 条第 2 項の規定は、縦覧に供する時間について準用する。

(日数に算入しない日)

第41条 条例第 38 条、第 40 条第 1 項及び第 3 項、第 41 条第 1 項及び第 2 項並びに第 45 条の規則で定める日は、12 月 28 日から翌年 1 月 4 日までとする。

(標識の設置方法等)

第42条 条例第 39 条第 1 項の規定により設置する標識(様式第 14 号)には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 開発事業者の氏名(法人にあつては、その名称)及び連絡先
- (2) 開発基本計画の名称及び概要
- (3) 開発基本計画の概要を示す図面
- (4) 近隣住民等に対する開発基本計画の説明の方法
- (5) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認める事項

- 2 標識は、開発事業区域が道路に接する部分(2つ以上の道路に接するときは、主な2つの道路のそれぞれに接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。
- 3 開発事業者は、風雨等により容易に破損しない方法で標識を設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。
- 4 条例第39条第2項に規定する標識設置届(様式第15号)には、標識の設置状況が分かる写真を添付しなければならない。

(住民への説明事項等)

第43条 条例第40条第1項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第41条第1項の規定による要望書の提出に関すること。
- (2) 条例第42条第2項の規定による開発事業計画の説明に関すること。
- (3) 条例第45条の規定による特定開発事業に係る開発事業計画の縦覧に関すること。
- (4) 条例第46条第1項の規定による意見書の提出に関すること。

(幹線道路)

第44条 条例第40条第1項第4号の規則で定める幹線道路は、国道、府道及び幅員が12メートル以上で国道又は府道に接続している市道とする。

(開発事業に対して利害を有する者)

第45条 条例第40条第1項第5号の規則で定める者は、開発事業者の調査によりテレビジョンの電波障害を受けるおそれのある者とする。

(開発基本計画に対する要望書の書式)

第46条 条例第41条第1項の規定による要望書の提出は、開発基本計画に対する要望書(様式第16号)により行わなければならない。

(開発事業計画の提出の手続)

第47条 条例第42条第1項に規定する開発事業計画の届出は、開発事業計画届(様式第17号)により行わなければならない。

2 開発事業計画届には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 開発事業計画の概要を示す図面
- (3) 開発事業区域が、宅地造成等規制区域内の場合にあつては、土地の断面図
- (4) 近隣住民等又は条例第40条第2項の住民への説明の状況
- (5) 開発基本計画に対する要望書の内容
- (6) 条例第42条第2項の規定による説明の内容

(軽微な変更)

第48条 条例第43条第2項ただし書及び第50条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発事業区域の面積の縮小
- (2) 開発事業区域内の建築物の規模の縮小
- (3) 開発事業者の氏名又は住所(法人にあっては、その名称、代表者又は主たる事務所の所在地)の変更
- (4) 開発事業の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が軽微であると認める変更

(特定開発事業に係る開発事業計画の縦覧)

第49条 条例第45条に規定する開発事業計画の縦覧の場所は、都市計画課の事務室その他市長が定める場所とする。

- 2 第35条第2項の規定は、縦覧に供する時間について準用する。

(開発協議申出書)

第50条 条例第47条に規定する協議の申出は、開発協議申出書(様式第18号)により行わなければならない。

- 2 開発協議申出書には、別表に掲げる図書を添付しなければならない。

(開発協定締結申出書)

第51条 条例第49条第1項に規定する開発協定締結の申出は、開発協定締結申出書(様式第19号)により行わなければならない。

- 2 開発協定締結申出書には、別表に掲げる図書を添付しなければならない。

(開発協定変更申出書等)

第52条 条例第50条第2項に規定する開発協定の変更の申出は、開発協定変更申出書(様式第20号)により行わなければならない。

- 2 条例第50条第3項に規定する開発協定の軽微な変更の届出は、軽微な変更届(様式第21号)により行わなければならない。
- 3 開発協定変更申出書及び軽微な変更の届出には、別表に掲げる図書のうち変更に係る図書を添付しなければならない。

(開発協定に基づく地位の承継に係る申出)

第53条 条例第51条に規定する申出は、開発協定の地位の承継に係る申出書(様式第22号)により行わなければならない。

(着手届及び完了届)

- 第54条 条例第 55 条に規定する工事の着手に関する届出は、着手届(様式第 23 号)により行わなければならない。
- 2 条例第 55 条に規定する工事の完了に関する届出は、完了届(様式第 24 号)により行わなければならない。
 - 3 完了届には、工事が完了した状況が分かる写真を添付しなければならない。

(公共施設の完了検査)

- 第55条 開発事業者は、条例第 56 条第 1 項に規定する公共施設の完了検査を受けるときは、完了検査願(様式第 25 号)を提出するものとする。

(建築確認申請等に先立つ届出)

- 第56条 条例第 59 条第 1 項に規定する届出は、建築確認申請等を行う 14 日前までに、建築確認事前協議届出書(様式第 26 号)により行わなければならない。

第 4 章 開発協議の基準

(公園整備費)

- 第57条 条例第 63 条第 2 項に規定する公園整備費の額の算定は、同条第 1 項の規定により算出した公園等の面積に当該開発区域に接する道路の固定資産税路線価の 1,000 円未満を切り捨てた額(当該開発区域に接する道路が 2 以上あり、それらに異なる路線価がある場合は、それらの路線価を平均して得たもの)を乗じて得た額とする。
- 2 前号の規定により算出した公園整備費は、条例第 49 条の規定による開発協定の締結前に、覚書を交換し、納付するものとする。
 - 3 市長は、納付された公園整備費を公園整備基金として管理し、当該基金を活用して公園等の整備を行わなければならない。
 - 4 単身者向け住戸(主として 1 つの居室で構成され、1 戸当たりの住戸専用面積が 40 平方メートル未満のものをいう。)は、条例第 63 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規定による公園面積の算出においては、「1 戸当たり 3 平方メートル」を「1 戸当たり 1 平方メートル」と読み替えるものとする。

(公園用地の減免)

- 第58条 条例第 63 条第 3 項の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
- (1) 土地区画整理事業を施行した区域内における開発事業において、市長が認めたもの
 - (2) その他市長が特に認めたもの

(西ノ岡丘陵の区域)

第59条 条例第 65 条の規則で定める区域は、西ノ岡丘陵を含む一団の市街化調整区域(別図)とする。

第 5 章 開発事業に関する紛争の解決

(紛争調整の申出)

第60条 紛争の当事者は、条例第 71 条第 1 項又は第 2 項の規定により紛争の調整の申出をしようとするときは、紛争調整申出書(様式第 27 号)を市長に提出しなければならない。

2 条例第 71 条第 3 項の規則で定める期間は、開発基本計画の縦覧の期間満了の日又は開発事業計画の意見書を提出した者が見解書の送付を受けた日から 14 日間(第 41 条に掲げる日を除く。)とする。

(代表当事者の選任)

第61条 紛争の当事者は、その中から紛争の調整の手続の代表者となる者(以下「代表当事者」という。)を選任することができる。

2 市長は、一の開発事業に係る紛争の調整の申出が複数のため、迅速に調整することことに支障があると認めるときは、複数の当事者に対して代表当事者の選任を求めることができる。

3 前 2 項の代表当事者は、5 人を限度とする。

4 当事者は、代表当事者を選任し、又は変更したときは、代表当事者選任(変更)届(様式第 28 号)により市長に届け出なければならない。

(あっせん)

第62条 市長は、条例第 71 条第 1 項若しくは第 2 項の規定によりあっせんを行い、又は同項の場合においてあっせんを行わないことを決定したときは、あっせん開始(不開始)通知書(様式第 29 号)により当事者の双方に通知するものとする。

2 市長は、あっせんに当たる市職員を、1 案件について 2 人以上選任するものとする。

3 あっせんに要する標準期間は、市長が当事者の双方にあっせんの開始を通知した日から 45 日間とする。

4 市長は、あっせんの期間内において 3 回を限度としてあっせん期日を設け、当事者の双方が合意に達するよう努めるものとする。

5 市長は、条例第 72 条第 2 項の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(様式第 30 号)により当事者の双方に通知するものとする。

(向日市開発事業紛争調整委員会)

第63条 条例第 73 条第 5 項の規定による向日市開発事業紛争調整委員会(以下「紛争調整委

員会」という。)に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、紛争調整委員会を代表する。
- 3 委員長に事故あるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
- 4 紛争調整委員会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 5 紛争調整委員会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数の場合は、委員長の決するところによる。
- 6 紛争調整委員会の庶務は、都市計画課において処理する。

(調停移行勧告等)

第64条 市長は、条例第74条第1項の規定により調停への移行を勧告するときは、あつせんを打ち切った日から10日以内に、調停移行勧告書(様式第31号)により勧告に対する応答の期限を定めて当事者の双方に通知するものとする。

- 2 前項の規定による通知を受けた当事者は、勧告の諾否について、調停移行勧告諾否回答書(様式第32号)により市長に回答しなければならない。
- 3 第1項に規定する期限は、調停移行勧告を行った日から15日以内とする。

(調停)

第65条 市長は、条例第74条第2項の規定により調停に付し、又は同項の場合において調停に付さないことを決定したときは、調停開始(不開始)通知書(様式第33号)により当事者の双方に通知するものとする。

- 2 調停に要する標準期間は、前条の規定により調停に付する通知をした日から60日間とする。
- 3 紛争調整委員会は、調停の期間内において5回を限度として調停期日を設け、当事者の双方が合意に達するよう努めるものとする。
- 4 紛争調整委員会は、条例第76条の規定により調停案の受諾を勧告するときは、調停案受諾勧告書(様式第34号)により行うものとする。
- 5 条例第76条の規定により勧告を受けた当事者は、当該勧告の諾否を、調停案諾否回答書(様式第35号)により紛争調整委員会に回答しなければならない。
- 6 紛争調整委員会は、条例第77条第2項の規定により調停を打ち切ったときは、調停打ち切り通知書(様式第36号)により当事者の双方に通知するものとする。

第6章 補則

(公告)

第66条 条例及びこの規則に規定する公告は、向日市公告式条例(昭和25年条例第6号)に規定するところによる。

(台帳の作成)

第67条 条例第 83 条に規定する開発事業計画等に関する台帳には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 条例第 9 条の規定により地区まちづくり協議会として認定した日及びその内容
- (2) 条例第 11 条の規定により地区まちづくり協議会の認定を取り消した日及びその内容
- (3) 条例第 13 条第 1 項の規定により地区まちづくり計画として認定した日及びその内容
- (4) 条例第 15 条の規定によりテーマ型まちづくり協議会として認定した日及びその内容
- (5) 条例第 17 条の規定によりテーマ型まちづくり協議会の認定を取り消した日及びその内容
- (6) 条例第 19 条第 1 項の規定によりテーマ型まちづくり計画として認定した日及びその内容
- (7) 条例第 39 条第 2 項の規定により標識設置届が提出された日及びその内容
- (8) 条例第 41 条第 2 項の規定により期間延長が要請された日及びその結果
- (9) 条例第 42 条第 1 項の規定により開発事業計画が届け出られた日及びその内容
- (10) 公告又は縦覧の期日
- (11) 条例第 43 条第 1 項の規定により開発事業計画の内容の変更が届け出られた日及びその内容
- (12) 条例第 44 条の規定により開発事業の廃止が届け出られた日
- (13) 条例第 46 条第 1 項の規定により意見書が提出された日及びその内容
- (14) 条例第 46 条第 3 項の規定により見解書の送付を受けた日及びその内容
- (15) 条例第 47 条の規定により開発協議の申出がされた日及びその内容
- (16) 条例第 49 条第 2 項の規定により開発協定を締結した日及びその内容
- (17) 条例第 50 条第 1 項の規定により開発協定の変更の協定した日及びその内容
- (18) 条例第 51 条の規定により地位の承継の申出がされた日及びその内容
- (19) 条例第 86 条の規定により勧告した日及びその内容
- (20) 条例第 87 条第 1 項の規定により命令した日及びその内容
- (21) 条例第 88 条第 1 項の規定により公表した日及びその内容

(立入検査証)

第68条 条例第 85 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証とする。

附 則

(施行規則)

1 この規則は、平成 20 年 7 月 1 日から施行する。

(向日市地区計画等の案の作成手続に関する施行規則の廃止)

2 向日市地区計画等の案の作成手続に関する施行規則(平成 7 年規則第 10 号)は、廃止する。

(地区計画等の案の作成手続に関する経過措置)

3 この規則の施行の際提出されている前項の規定による廃止前の向日市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則の規定による地区計画等の原案に関する意見書は、第 32 条の規定により提出された地区計画等の原案に関する意見書とみなす。

(向日市建築協定条例施行規則の廃止)

4 向日市建築協定条例施行規則(昭和 60 年規則第 1 2 号)は、廃止する。

(建築協定に関する経過措置)

5 この規則の施行の際現に行われている建築協定に係る手続は、第 2 章第 5 節の規定により行われたものとみなす。

(開発事業の協議に関する経過措置)

6 この規則の施行の日前に向日市開発等に関する指導要綱(平成 10 年告示第 33 号)の規定により事前協議書が提出された開発事業については、第 3 章から第 6 章までの規定は、適用しない。

附 則 (平成 25 年 5 月 24 日規則第 22 号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表（第50条、第51条、第52条関係）

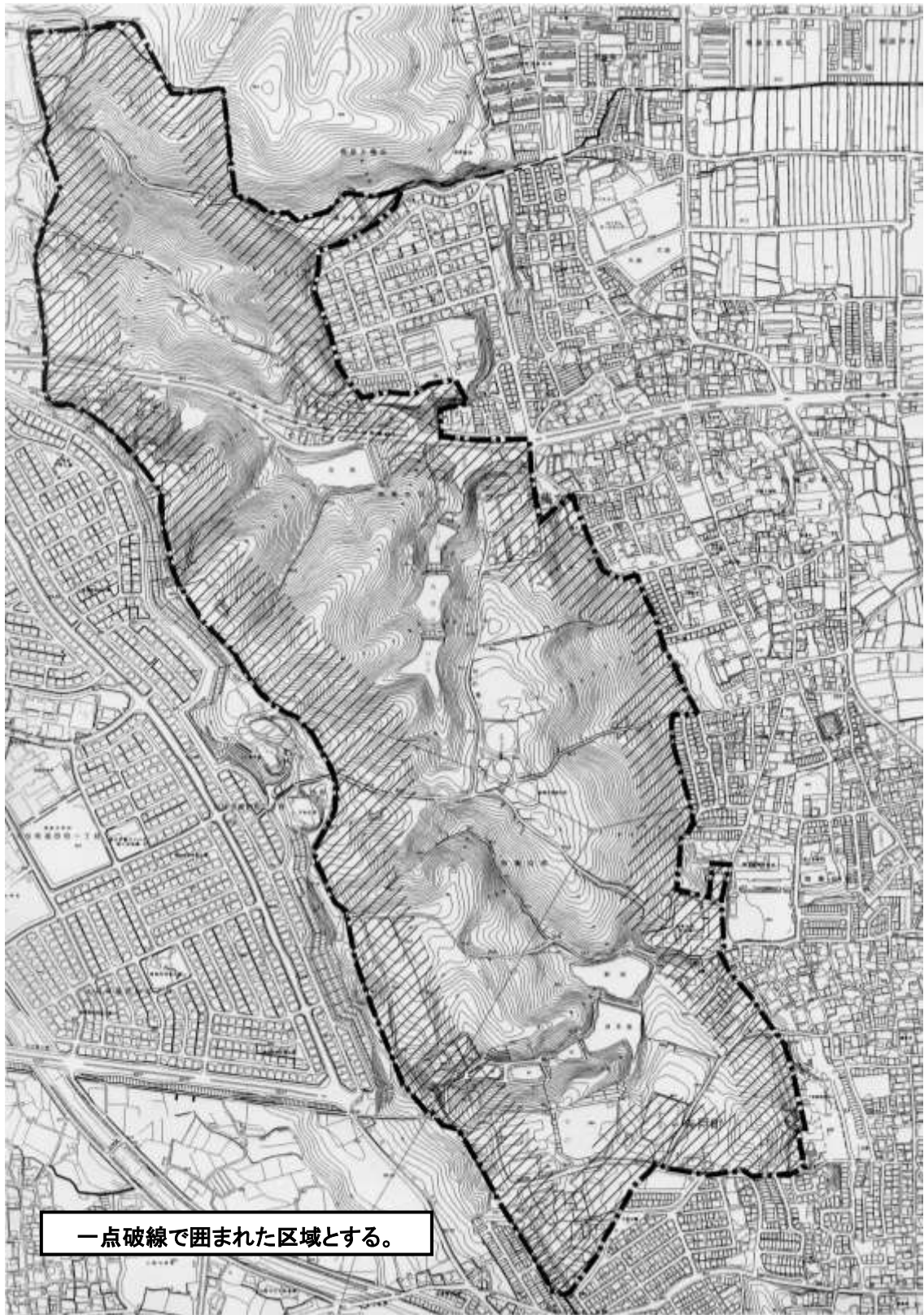
図書の種類	明示すべき事項
位置図	方位、区域の境界(朱書き)及び区域周辺の道路
現況図	方位、区域の境界及び地盤面の高さ
土地利用計画図	方位、区域の境界、公共施設等の位置及び名称、予定建築物の敷地及び位置並びに用途並びに駐車場の位置及び区画
土地の求積図	区域の面積及び設置される公共施設等の面積
排水計画図	方位、放流先の名称、区域の境界、土地の高さ並びに排水施設の位置及び形状並びに水の流れの方向
予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図	各階平面並びに2面以上の立面及び断面
公図又は字限図	方位、区域の境界、地番、筆界、道路、水路、転写の年月日及び転写者の氏名
開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し	全部事項
市長が必要であると認めた図書	市長が必要であると認めた事項

備考

- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えること。
- 2 造成工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、切土・盛土並びにがけ及び擁壁の位置を明示した造成計画平面図及び断面図を加えること。
- 3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した道路構造図及び断面図を加えること。

別図 (第 59 条関係)

西ノ岡丘陵を含む一団の市街化調整区域



向日市開発ガイドライン

平成 20 年告示第 76 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条）
- 第 2 章 造成及び敷地（第 2 条・第 3 条）
- 第 3 章 公共施設等（第 4 条—第 37 条）
- 第 4 章 住環境の保全（第 38 条—第 43 条）
- 第 5 章 緑化及び景観保全等（第 44 条—第 46 条）
- 第 6 章 文化財の保全（第 47 条）
- 第 7 章 その他（第 48 条—第 52 条）
- 附則

第 1 章 総則

（趣旨）

第1条 この開発ガイドラインは、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）及び都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）のほか、向日市まちづくり条例（平成 19 年条例第 18 号。以下「条例」という。）第 61 条第 1 項の規定に基づき、条例の目的を達成するために必要な開発事業に関する技術的な基準及び指針を市の実情を勘案して定めたものである。

第 2 章 造成及び敷地

（造成工事） 【都市計画課】

- 第2条 造成工事は、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に適合するものとする。
- 2 盛土又は土の置換えに用いる土質は良質のものとする。
 - 3 造成工事に伴う土砂、資材の搬入出については、事前に道路管理者、警察署長等と十分協議し、必要な安全対策を検討し、搬入出の経路を事前に報告するものとする。
 - 4 造成工事は、既存宅地等の排水に必要な仮排水路等を事前に配置し、工事期間中は開発事業者において維持管理を行うものとする。
 - 5 隣接地等に対して災害又は被害を及ぼす可能性のあるときは、事前に防止策を検討し、必要な処置を講ずるものとする。
 - 6 開発事業区域内の土砂及び泥水が道路、水路等に流入する可能性があるときは、関係官

庁の指示により対策を講ずるものとする。

- 7 西山断層帯、花折断層帯及び有馬高槻構造線に係る地震被害を軽減するため、事前に地盤対策等を講ずるよう努めるものとする。

(敷地面積の最低限度に関する区域) 【都市計画課】

第3条 条例第64条第1項の開発ガイドラインで定める区域は、別図1及び別図2の区域とする。

第3章 公共施設等

第1節 道路

(道路計画の基本) 【道路整備課・都市計画課】

第4条 開発事業区域内の道路は、道路法(昭和27年法律第180号)及び道路構造令(昭和45年政令第320号)のほか、向日市市道認定基準要綱に適合するものとする。

- 2 道路は、開発事業区域の規模に応じた通過発生交通量、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、付近住民の安全性、利便性を勘案し、並びに開発事業区域の地形、地質、用途、自然環境、歴史等の地域特性を考慮し、次条に掲げるところにより計画するものとする。

(道路の配置計画) 【道路整備課・都市計画課】

第5条 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80メートルから120メートルまでを標準とする。ただし、住宅地以外にあっては、予定建築物の用途等を勘案して定めるものとする。

- 2 住宅地を開発する場合の開発事業区域内に設置する主要な道路の幅員は、次表のとおりとする。

開発事業区域の規模		道路の有効幅員
	3ha未満	6.0m以上
3ha以上	5ha未満	6.5m以上
5ha以上	10ha未満	9.0m以上
10ha以上		12.0m以上

- 3 一般区画街路及び位置指定道路の幅員は、6メートル以上とする。ただし、既存の道路については、その都度状況に応じて市長と協議の上、道路幅員(道路後退)を決定する。
- 4 通行上支障がないと認められる場合において、道路の配置計画の基準を縮小するときは、街区の長さは120メートル以内とし、かつ、予定建築物の敷地の接する道路の両側はT字型に交差するものとする。ただし、この場合の道路の幅員については、道路の側溝等の排

水施設を含まないものとする。

- 5 開発事業区域内に慣行等による通行権等がある場合は、市長と協議し、その機能を確保するものとする。
- 6 歩行者専用道路の幅員は、2メートル以上とし、構造については市長の指示によるものとする。

(接続道路) 【道路整備課・都市計画課】

第6条 開発事業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路線は主要道路とするものとする。ただし、開発事業区域の面積が1ヘクタール未満でやむを得ないと認めるときは、1路線とすることができる。

- 2 接続することとなる開発事業区域外の道路の幅員が不足する場合は、開発の規模、通行する車両の種類等を考慮し、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ものとする。
- 3 開発事業区域の面積が1ヘクタールを超える開発事業にあつては、幹線道路から、開発事業区域にアクセスする既存道路について、開発事業の目的、規模により増加が予測される通行車両の種類、台数、歩行者数等に応じて市長と協議し、整備するものとする。

(道路の勾配) 【道路整備課】

第7条 道路の勾配は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合においては、すべり止め舗装とするなど、市長と協議して定めるものとする。
- (2) 道路の横断勾配の標準値は次のとおりとし、道路の幅員構成、道路線形、縦断勾配、路面の種別等を考慮して定めること。

路面の種類別	横断勾配
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%
その他の路面	3.0% ～ 5.0%
歩道又は自転車道等	1.5% ～ 2.0%

(すみ切り) 【道路整備課・都市計画課】

第8条 開発事業区域内の道路が、同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所は、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（斜長）は、道路の車両利用状況、幅員の構成に応じ道路構造令により決定するものとし、大型車両の通行が極端に少ない場合は、道路の幅員に応じ、次表に掲げる長さ以上としなければならない。ただし、屈曲により生じる街角の内角が135度以上で、通行の安全上支障がないと認められるものはこの限りでない。

(単位：メートル)

道路の幅員	4メートル以上 6メートル未満	6メートル以上 9メートル未満	9メートル以上 11メートル未満	11メートル以上
4メートル以上 6メートル未満	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0	4.0 3.0 2.0
6メートル以上 9メートル未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0	5.0 4.0 3.0
9メートル以上 11メートル未満	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	6.0 5.0 4.0
11メートル以上	4.0 3.0 2.0	5.0 4.0 3.0	6.0 5.0 4.0	8.0 6.0 5.0

上段： $\theta \leq 60$ 度

中段： $60 \text{ 度} < \theta < 120$ 度

下段： $\theta \geq 120$ 度

θ ：交差、接続又は屈曲により生じる街角の内角

- 2 帰属すべき道路の構造等については、市長と協議して定めるものとする。
- 3 開発事業区域の面積が、500 平方メートル未満の場合で、市長が周辺の状況によりやむを得ないと認めたときは、第1項及び第2項の規定にかかわらず市長と協議して定めるものとする。

(道路の側溝等) 【道路整備課】

第9条 道路の両側には、雨水等を有効に排出するため、次に掲げるところにより、必要に応じコンクリート製U型側溝を設けること。ただし、路面の排水のみに供する側溝については、L型側溝とすることができる。

- (1) 側溝の内幅及び有効深さは、いずれも 30 センチメートル以上とすること
- (2) 許容される流速の範囲は、1 秒当たり 0.6 メートル以上 3.0 メートル以下とすること
- (3) 断面決定については、計算で得られた数値に 1.2 を乗じて得た断面積を確保すること

- 2 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、路肩及び側溝の崩壊のおそ

れない工法とする。

- 3 側溝のコンクリート蓋は、車両の荷重に耐えるものでなければならない。
- 4 側溝のコンクリート蓋は、側溝延長 5 メートルに 1 枚以上の割合で市長が指定するグレーチング蓋を設けなければならない。
- 5 側溝は、良好な基礎地盤の上に設置するものとし、軟弱地盤の場合は、地盤改良等を行わなければならない。
- 6 側溝の基礎については、均しコンクリートを標準とする。
- 7 側溝等の構造は、土木構造物標準設計(国土交通省)によるものとし、断面決定及び流量計算については、道路土工―排水工指針(公益社団法人 日本道路協会)によるものとする。ただし、雨水の計画流出量については、第 21 条第 1 号によるものとする。
- 8 鉄筋入りプレキャスト製の側溝を使用する場合は、製品形状及び構造計算等が適合し、かつ、安全なものでなければならない。

(舗装の構造) 【道路整備課】

第10条 道路の路面舗装は、アスファルト舗装を原則とし、道路の種別、地域の条件によりカラー舗装、透水性舗装、インターロッキングブロックその他特殊舗装を行う場合は、市長の指示によるものとする。ただし、構造等を決定するときの基準は、舗装設計施工指針、舗装設計便覧及び舗装施工便覧(公益社団法人 日本道路協会)を適用する。

- 2 構造等は、路床の設計 C B R と設計交通量の区分に応じて決定するものとし、舗装の構造設計は、T_A 法により行う。ただし、路床を設計 C B R で評価できない場合及び路床の設計 C B R が 3 未満の場合の工法の選定等については、市長と協議して定めるものとする。
- 3 供用されている道路を拡幅改良し、又はこれに接続する場合は、市長の指示によるものとする。

(階段状の道路) 【道路整備課】

第11条 地形の状況によりやむを得ない場合は、主として歩行者のための道路を階段状とすることができる。この場合において、当該道路は次に掲げる基準に適合し、市長が安全及び災害防止上支障がないと認めるものでなければならない。

- (1) コンクリートその他これに類するもので築造すること。
- (2) 階段の高さが 3 メートルを超えるものにあつては、高さ 3 メートル以内ごとに踏み幅 1.5 メートル以上の踊り場を設けること。
- (3) 高さ 1.5 メートルを超える階段には、耐久性のある材料で手摺を設けること。
- (4) 階段の蹴上げ寸法は 15 センチメートル以下、踏面寸法は 30 センチメートル以上とし、各段の蹴上げ、踏面寸法はそれぞれ一定とすること。

(袋路状道路の禁止等) 【道路整備課・都市計画課】

第12条 開発事業区域内の道路は、両端を他の道路(開発事業区域内の道路又は建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条に規定するもの)に限る。以下本条において同じ。)に接

続させなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合で、市長が避難上及び車両の通行上支障がないと認めるときはこの限りでない。

(1) 道路の終端に別図3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とき。ただし、開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満で、かつ、転回広場を含む袋路状道路の延長が70メートル以下の開発行為にあつては、避難通路が配置されていることを要しない。

(2) 開発事業区域の面積500平方メートル未満で、かつ、延長（既存の袋路状道路に接する場合は、当該袋路状道路が他の道路に接するまでの部分の延長を含む。）が次に掲げるもの

ア 延長が35メートル以下のもの

イ 延長が35メートルを超え70メートル以下の場合は、終端付近に自動車の転回できる広場を設けているもの

ウ 延長が70メートルを超える場合は、終端に自動車の転回できる広場を設けているもの

(3) 開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為であつて、道路の終端に接する土地（建築物の敷地として利用されていない土地に限る。）において、当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されており、かつ、合理的な期間内に完成することが確実であると認められるとき。

(4) 両端が他の道路に接続する開発事業区域内の道路から、新たに道路を分岐してその終端を当該開発事業区域と隣接する土地（建築物の敷地として利用されていない土地に限る。）まで延長することにより、開発事業区域を含む周辺区域の良好な市街地の形成に寄与すると市長が判断するとき。

（橋梁、擁壁、ボックスカルバート等） 【道路整備課】

第13条 開発事業に関連して橋梁、擁壁、ボックスカルバート等の工作物を築造する場合は、地盤の調査資料、構造図及び構造計算書その他必要と認められる資料を提出し、市長の承認を得なければならない。

2 前項の工作物の設計、構造及び施工に関しては、道路橋示方書（公益社団法人 日本道路協会）及び道路土工－擁壁工・カルバート工・仮設構造物工指針によるものとする。ただし、土木構造物標準設計（国土交通省）を用いてもよい。

（歩道、植樹帯等） 【道路整備課】

第14条 道路幅員が9メートル以上の場合、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び京都府開発技術基準等に規定する歩道を設置するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市長が必要と認めた場合は、市長の指示するところにより歩道を設置するものとする。

- 3 歩道の舗装は、地区の街並み景観に配慮したものとし、舗装工法（透水性舗装、カラー舗装、タイルなどの化粧材による舗装、インターロッキングブロック等）については、市長と協議の上、定めるものとする。
- 4 歩道には植樹帯、植樹柵の設置に努めるものとする。
- 5 前項の植樹帯、植樹柵を設置する場合の樹種、植樹帯、散水施設等の構造、規格については、道路緑化技術基準（公益社団法人 日本道路協会）を基準として市長と協議の上、定めるものとする。

（交通安全施設） 【道路整備課】

第15条 開発事業者は、開発事業区域内の道路通行の安全上必要と認められる場所に、防護柵、標識、道路反射鏡その他の安全施設を設けなければならない。

- 2 前項の安全施設の形式及び種別、構造諸元の技術基準は、防護柵設置要綱、道路照明施設設置基準、視線誘導標設置基準、道路反射鏡設置指針、道路標識設置基準、路面標示設置の手引（公益社団法人 日本道路協会）等によるものとし、当該施設の種類、設置場所、維持管理その他の事項については、その都度市長と協議するものとする。

（街路灯） 【道路整備課】

第16条 開発事業者は、開発事業区域内の状況等に応じ、向日市街路灯設置要綱に基づいて街路灯を整備するものとし、街路灯の種類、設置場所、維持管理その他の事項については、その都度市長と協議するものとする。

（道路の占用） 【道路整備課】

第17条 道路に占用物件を設ける場合は、道路法、道路法施行令（昭和 27 年政令第 479 号）及び向日市道路占用規則（昭和 52 年規則第 36 条）によるものとする。

第 2 節 公園等

（公園等の整備） 【都市計画課】

第18条 公園等の配置、施設、植栽、遊具等は次に掲げるところによるものとする。

- (1) 低湿地、急斜面その他公園等にふさわしくない場所でないこと。
- (2) 公園等以外の目的を持つ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含まないこと。
ただし、市長が認めた場合は、この限りでない。
- (3) 敷地の形状は、おおむね正方形又は短辺が長辺の 2 分の 1 以上の長方形とし、山砂で転圧整地した上で、おおむね 1 パーセント以下の排水勾配を取ること。ただし、市長が当該公園の規模及び周辺の状況を勘案して、やむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- (4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び京都府福祉のまちづくり条例（平成 7 年京都府条例第 8 号）に基づいて整備すること。
- (5) 施設、植栽、遊具等の配置について、計画書を作成し、市長と協議すること。

第3節 雨水排水及び下水道施設

(雨水排水) 【上下水道施設課・道路整備課】

第19条 開発事業者は、開発事業区域の規模、地形、予定建築物の用途、降雨量等から想定される雨水を有効に排水するために、その排水に必要な施設をこの節の規定により設置しなければならない。

- 2 前項の排水に必要な施設には、雨水流出抑制施設及び放流先の河川、水路、公共下水道雨水管渠等の施設を含むものとし、市長、下水道事業の管理者の権限を行う市長(以下「下水道事業管理者」という。)、放流先の施設管理者及び水利等の団体と協議の上、施工しなければならない。
- 3 開発事業区域外まで前項の施設の改修、又は新設が必要な場合は、開発事業者が排水可能地点まで施工し、その敷地が私有地である場合は、開発事業者において買収し、施工するものとする。ただし、当該改修又は新設が特に大規模な場合は、その費用について市長及び下水道事業管理者と協議するものとする。

(下水道施設) 【上下水道施設課】

第20条 開発事業者は、向日市公共下水道事業に基づき事業の推進を図るため、下水道事業管理者と事前に協議し、関連工事を施工するものとする。

- 2 開発事業区域が下水道法(昭和33年法律第79号)に規定する供用開始区域内の場合は、この節の規定に基づいて必要な施設を開発事業者の負担において設置しなければならない。ただし、同法に規定する供用開始区域外であっても公共下水道に接続しようとする場合は、下水道事業管理者と協議するものとする。
- 3 開発事業者は、開発事業区域内又は隣接する道路に公共下水道施設が設けられていない場合は、汚水を公共下水道に流入させるために必要な施設を排水可能な地点まで設けなければならない。
- 4 下水道事業管理者以外の者が公共下水道の雨水施設に関する工事等を行う場合は、向日市公共下水道施設承認工事取扱要綱によるものとする。

(排水計画) 【上下水道施設課・道路整備課】

第21条 雨水及び汚水の排水計画は、次によるものとする。

(1) 雨水の計画流出量

$$Q = 0.2778 \times f \times r \times A \times G$$

Q : 計画流出量 (m³/秒)

f : 流出係数 (0.8)

r : 降雨強度 (80mm/時間)

(ただし、宅地造成等規制区域内等は、r = 120mm/時間とする。)

A : 集水面積 (km²)

G : 土砂混入率 (1+0.1) ただし、傾斜地のみ。

関係土地にゆう水等がある場合は、実状に応じてこれを加算して行うものとする。

(2) 雨水流出抑制施設に係る算定については、向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針によるものとする。

(3) 汚水の計画流出量

$$Q_s = (P \times G) / 86,400$$

Q_s : 計画流出量 (m³/秒)

P : 排水人口

G : 1人当たり計画汚水量 (0.95m³/人/日)

住宅地以外の場合は、予定建築物の用途又は規模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。

(4) 管渠の断面積及び勾配については、前3号により算定した計画流出量に基づいて次に掲げる式(雨水にあつてはマンシングの公式、汚水にあつてはクッターの公式)を用いて算定するものとする。この場合において、計画流出量に対する流速は、雨水にあつては0.8m/秒以上3.0m/秒以下とし、汚水にあつては1.0m/秒から1.8m/秒の範囲を標準とする。

マンシングの公式

$$Q = A \times V$$

$$V = (1/n) \times R^{(2/3)} \times I^{(1/2)}$$

クッターの公式

$$Q_s = A \times V$$

$$V = (N \times R) / (R^{(1/2)} + D)$$

Q、 Q_s : 流量 (m³/秒)

A : 流水の断面積 (m²)

V : 流速 (m/秒)

n : 粗度係数

R : 径深 (m) (= A/P)

P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配

$$N : (23 + 1/n + 0.00155/I) \times I^{(1/2)}$$

$$D : (23 + 0.00155/I) \times n$$

(汚水施設) 【上下水道施設課】

第22条 汚水施設の設置については、向日市開発行為等に伴う下水道施設設計指針によるものとする。

(雨水流出抑制施設) 【上下水道施設課】

第23条 雨水流出抑制施設の設置については、向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針によるものとする。

(管渠の構造) 【上下水道施設課・道路整備課】

第24条 管渠は、コンクリート製又は鉄筋コンクリート製とし、円形管の場合は、次の基準によるものとする。

- (1) 雨水管渠は、遠心力鉄筋コンクリート管（J I S - A - 5303）、ロール転圧鉄筋コンクリート管（J I S - A - 5332）又は下水道用鉄筋コンクリート管（J S W A S - A - 1）を標準とする。
- (2) 汚水管渠は、下水道用硬質塩化ビニール管（J S W A S - A - 1）を標準とする。
- 2 最小管径は、汚水管渠にあつては 200 ミリメートル、雨水管渠にあつては 300 ミリメートル以上とする。
- 3 管渠の最小土被りは 1.2 メートルを基準とする。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、特別な事由がある場合は、下水道事業管理者と協議の上、定めるものとする。

(マンホールの構造) 【上下水道施設課】

第25条 マンホールは、暗渠構造区間で次に掲げる箇所に設けなければならない。

- (1) 管渠の方向、勾配、管径の変化する箇所及び管渠の合流会合する箇所
- (2) 管渠の始まる箇所
- (3) 管渠に段差の生じる箇所
- (4) マンホールの最大間隔は、管渠内径の 120 倍以下とし、かつ、50 メートルを超えないもので維持管理上必要な箇所
- 2 管渠の段差が 60 センチメートル以上のときは、流量に応じた副管を設けなければならない。
- 3 中間マンホールは、2 センチメートル以上のステップを設けなければならない。ただし、特別な事由があり基準寸法以上のステップを設けることができない場合は、下水道事業管理者と協議して、定めるものとする。
- 4 汚水については、マンホールの底部は管渠の会合等に状況に応じたインバートを設けなければならない。
- 5 マンホール鉄蓋は、本市型とし、ダクタイル鋳鉄製とする。
- 6 側壁等に取り付ける足掛け金物は、本市指定のものとする。
- 7 斜壁は、片面斜壁とし、本市指定のものとする。

(ます及び取付け管の構造) 【上下水道施設課】

第26条 汚水の取付け管の最小管径は、150 ミリメートルとし、本管への取付けは支管を使用しなければならない。

- 2 公共汚水ますについては、本市指定の内径 200 ミリメートルの塩ビ製小口径汚水ますを標準とし、汚水量、現場状況等を考慮して口径を決定するものとする。
- 3 雨水ますの間隔は、30 メートル以下とし、浸透機能を有しない雨水ますについては深さ 15 センチメートル以上の泥だめを設けなければならない。
- 4 蓋は、荷重条件に合ったものを使用するものとする。

(排水設備工事) 【上下水道施設課】

第27条 公共下水道の排水設備工事は、向日市下水道排水設備指針と解説に基づき向日市下水道排水設備指定工事業者により施工しなければならない。

(特定施設及び除害施設の設置) 【上下水道施設課】

第28条 公共下水道の供用開始区域内に下水道法に規定する特定施設及び向日市公共下水道条例(昭和53年条例第22号)に規定する除害施設等を設置する場合は、関係法令に従い事前に下水道事業管理者と協議し、必要な届出を行うものとする。

第4節 放流河川水路等

(流末排水の放流) 【道路整備課・上下水道施設課・産業振興課】

第29条 開発事業に伴う流末排水を放流する河川、水路、下水道等については、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(昭和33年法律第181号)等関係法令及び次に掲げる基準に適合するものとする。

- (1) 河川法(昭和39年法律第167号)に規定する河川は、流末排水の接続の手続を終え許可があった後、工事を施工すること。
- (2) 向日市法定外公共物の水路(以下「水路」という。)は、向日市法定外公共物の管理に関する条例(平成17年条例第2号)の手続によること。
- (3) 河川等への排水口の設置は、1箇所とする。ただし、1箇所に統合することができない場合は、当該河川等の管理者と協議を行うこと。
- (4) 水路の統合廃止若しくは、改良又は用水取水施設の改廃等については、農家組合、土地改良区及び水利団体等と協議し、当該水路又は用水取水施設の管理者の同意を得ること。
- (5) 開発事業区域外に流域をもつ河川、水路、下水道等については、当該河川、水路、下水道等の管理者が決定する流量、構造及び断面等に従うこと。
- (6) 開渠を暗渠に改修しないこと。ただし、公共施設等の整備上、特にやむを得ない事由があるときは、この限りでない。
- (7) 隣接農地のある場合は、隣接農地の用水及び排水について、農家組合及び隣接農地所有者の同意を得ること。

第5節 し尿処理施設

(し尿処理施設) 【衛生環境課】

第30条 開発事業者は、開発事業区域が下水道法に規定する供用開始区域外の場合は、市長と協議の上、次の各号のいずれかにより処理しなければならない。

- (1) 下水道方式(下水道法の規定による終末処理によるもの)
- (2) 水洗方式(合併浄化槽によるもの)
- 2 下水道方式によって処理しようとするときは、第20条の規定によるものとする。
- 3 水洗方式によって処理しようとするときは、京都府浄化槽の設置に関する要綱に基づくものとする。

第6節 給配水施設

(給配水施設) 【上下水道施設課】

第31条 開発事業者は、開発事業区域内の給水計画及び開発事業区域に至る給配水施設を新設又は増設するときは、水道法（昭和32年法律第177号）、向日市水道事業給水管理条例（平成10年条例第8号）及び向日市水道事業給水管理条例施行規程（平成10年水道事業管理規定第3号）、向日市水道工事負担金条例（昭和58年条例第15号）及び向日市水道工事負担金条例施行規程（昭和58年水道事業管理規程第9号）、向日市水道新規給水加入金条例（昭和43年条例第16号）並びに各関係法令、要綱等の規定により水道事業管理者の権限を行う市長と協議するものとする。

第7節 消防水利施設

(消防水利施設等) 【乙訓消防組合】

第32条 開発事業者は、開発事業区域又は予定建築物の規模、用途等から必要とされる消防水利若しくは消防活動空地又はこれらに代わる消防の用に供する設備等を、乙訓消防組合が定める開発事業等に関する消防水利等の設置基準により設置しなければならない。

第8節 駐車施設

(駐車施設) 【都市計画課】

第33条 開発事業者は、住宅を建築する場合は、1戸当たり1台以上の自動車駐車場及び2台以上の自転車駐車場を確保しなければならない。

- 2 開発事業者は、単身者向け住戸（主として1つの居室で構成され、1戸当たりの住戸専用面積が40平方メートル未満のものをいう。以下同じ。）を建築する場合は、計画戸数の50パーセント以上の台数の自動車駐車場及び計画戸数以上の台数の自転車駐車場を確保するものとする。
- 3 開発事業者は、住宅以外の建築物を建築する場合は、当該業務施設の業態、規模等に応じて、自動車駐車場を確保しなければならない。
- 4 開発事業者は、自転車駐車場を確保する場合は、向日市自転車等の駐車秩序に関する条例（昭和57年条例第10号）の規則で定める基準を準用するものとする。
- 5 前各項の規定にかかわらず、特にやむを得ない事由があるときは、開発事業者は市長と協議し、確保する自動車及び自転車の駐車台数を定めるものとする。

第9節 公益施設

(公益施設に関する協議) 【子育て支援課】

第34条 計画戸数が500戸以上の住宅を建築しようとする開発事業者は、保育所等公益的施設の設置について市長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。

第10節 集会施設

(集会施設の設置) 【都市計画課・総務課】

第35条 計画戸数が50戸以上の共同住宅(単身者向け住戸を除く。)を建築しようとする開発事業者は、集会施設を設置しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、計画戸数が50戸未満の共同住宅を建築しようとする場合であって、市長が必要と認めたときは、開発事業者は集会施設を設置しなければならない。

(集会施設の規模等) 【都市計画課・総務課】

第36条 前条の規定により集会施設を設置する場合は、床面積は50平方メートル以上とし、集会室、湯沸かし室、便所、押し入れ等を確保するものとする。

第11節 ごみ集積場

(ごみ集積場) 【衛生環境課】

第37条 住宅を建築しようとする開発事業者は、建築する住宅の種類及び戸数に応じて、向日市ごみ集積場の設置基準によりごみ集積場を設置するものとする。

- 2 ごみ集積場は、可燃ごみ集積場及び資源物集積場とする。
- 3 開発事業者は、開発事業区域に隣接して既存住宅がある場合は、ごみ集積場の設置について、当該既存住宅の住民の同意を得るものとする。

第4章 住環境の保全

(単身者向け住戸を含む建築物) 【都市計画課】

第38条 単身者向け住戸を含む建築物を建築しようとする開発事業者は、建築物を適正に管理するため、当該建築物の完成時までに次に掲げる措置を講じなければならない。

- (1) 管理人を定めること。
- (2) 管理人の氏名、連絡先等を当該建築物の出入口の見やすい場所に表示すること。

(バリアフリー) 【障がい者支援課・高齢介護課・都市計画課】

第39条 開発事業者は、開発事業の計画及び実施に当たっては、全ての利用者が利用しやすい構造となるよう、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び京都府福祉のまちづくり条例の規定に基づき、整備するものとする。

(公害防止) 【衛生環境課】

第40条 開発事業者は、自らが行う開発事業に起因して公害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、当該開発事業を中止し、原因の除去に努めなければならない。

- 2 開発事業が完了した後において公害が発生し、その原因が当該開発事業によると認めら

れる場合の補償及び改修費用は、開発事業者が負担するものとする。

- 3 前2項の公害とは、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、悪臭、地盤沈下、廃棄物の不法投棄、露天焼却により地域環境を悪化させ、人の健康又は生活環境にかかわる被害を生じさせるものをいう。

（葬儀場） 【都市計画課】

第41条 葬儀場の開発事業者は、次に定めるところにより、自動車駐車場を設置するものとする。

- (1) 霊柩車、マイクロバス等葬儀用車両の発着場所を葬儀場の敷地内に設けること。
 - (2) 会葬者用として5台以上の自動車駐車場を葬儀場の敷地内又は隣接地に確保すること。
 - (3) 葬儀場の規模、立地場所等を勘案し、葬儀に参列する者の自動車が周辺の道路に駐車されることがないように自動車駐車場を確保すること。
- 2 葬儀場の開発事業者は、次に定めるところにより周辺の環境と調和を図るものとする。
- (1) 敷地周辺の道路の状況により、交通渋滞等が予測される場合は、会葬者の自動車による来場を自粛するよう指示するとともに、事故の防止に努めること。
 - (2) 供花、花輪及び柩は、原則として建物内に設置すること。
 - (3) 通夜、告別式、出棺等は、葬儀場の敷地内で行うこと。
 - (4) 葬儀場の管理運営に伴い発生する音及び臭い等については、できるだけ周囲に影響のないよう防音及び防臭等のための措置を講ずること。
 - (5) 葬儀場の形態、意匠及び色彩は、周辺の景観との調和に十分に配慮したものとする。
 - (6) 敷地内又はその近傍地に周囲の景観を損ねるような広告物等の掲示を行わないこと。
 - (7) 施設の管理を適切に行うとともに、周辺の住民等から管理運営についての苦情があったときは、誠意をもって速やかに対応ができるよう体制を整えること。

（露天駐車場） 【都市計画課】

第42条 開発事業者は、露天駐車場を設置する場合は、次に定めるところにより周辺の環境との調和を図るものとする。

- (1) 隣接地に住宅等が建っている場合は、自動車からの排ガス等により影響が生じないような対策を施すこと。
- (2) 道路に面した箇所は、常緑樹等の植栽を行い緑化に努めること。
- (3) 出入り口付近に、駐車場を管理している者の氏名及び連絡先等を記入した表示板を設置すること。
- (4) 駐車場の出入り口には、道路を通行する人、自転車、自動車等の通行の状況が確認できる設備を設置すること。ただし、設備を設置しなくても十分道路の状況が確認できる場合はこの限りでない。

（資材置き場） 【都市計画課】

第43条 開発事業者は、資材置き場を設置する場合は、次に定めるところにより周辺の環境との調和を図るものとする。

- (1) 開発事業区域及びその周辺に、騒音、振動、粉塵等が発生しないよう、適正な維持管理を行うこと。
- (2) 開発事業区域の外周部分は、周辺と調和した景観に配慮すること。
- (3) 前面道路には、常緑樹等の植樹帯を配置すること。
- (4) 出入り口付近に、設置者及び使用者の氏名、連絡先等を記入した表示板を設置すること。

第5章 緑化及び景観保全等

(緑化) 【都市計画課】

第44条 開発事業者は、開発事業区域内の良好な都市環境を確保するため、次に掲げる基準により緑化しなければならない。

- (1) 敷地面積の10パーセント以上を緑化するものとし、道路に面した箇所はできる限り生け垣とすること。
 - (2) 敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物を新築し、又は改築するときの緑化面積は、京都府地球温暖化対策条例(平成17年京都府条例第51号)に定める緑化面積以上とすること。
 - (3) 開発事業区域内に自然の樹木等が存在するときは、景観に留意して樹木等の保存に努めること。
- 2 開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業(戸建住宅を目的とした開発事業を除く。)の開発事業者は、敷地内の緑化が完了したときは、緑化完了届出書(別記様式)に関係書類を添付の上、市長に提出するものとする。

(景観の保全) 【都市計画課】

第45条 開発事業者は、魅力的な都市景観の形成に向け、建築物及び構造物の意匠、色彩等、周辺の景観との調和を図り計画するものとする。

(墓地) 【都市計画課・衛生環境課】

第46条 開発事業者は、墓地を設置する場合は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 墓地の出入り口及び敷地境界線付近に緑地を設け、中木等により緑化を行うこと。
- (2) 墓にある供物を鳥等が運び周辺を汚さないようにするための対策を施すこと。
- (3) 墓地から排出する廃棄物を業者が回収するまでの間、保管する設備を設けること。
- (4) 墓地の出入り口付近に、墓地を管理している者の氏名及び連絡先等を記入した表示板を設置すること。

第6章 文化財の保全

(文化財の保全) 【教育総務課】

第47条 開発事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において、開発事業を行う場合は、事前に向日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）、向日市文化財保護条例（昭和59年条例第20号）及び向日市埋蔵文化財調査実施要綱の規定による手続を行い、指導を受けなければならない。

- 2 開発事業者は、前項に規定する地域以外の地域での開発事業に伴い埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、向日市教育委員会に届け出て、指導を受けるものとする。
- 3 開発事業者は、開発事業を行う土地、建築物等が国、京都府又は向日市の文化財として指定、登録等がされている場合は、事前に向日市教育委員会と協議し、当該文化財の保全について指導を受けるものとする。
- 4 開発事業に伴う文化財の調査、立合い、発掘、保全等に要する費用は、開発事業者が負担するものとする。

第7章 その他

(ため池の保全) 【産業振興課】

第48条 開発事業者は、開発事業区域内及び下流域にため池がある場合は、従前の機能に支障が生じないように保全するものとする。

- 2 ため池の埋立て及び整備を必要とする場合は、事前にも市長に申し出て指示を得て、受益関係者と協議するものとする。

(工事期間中の安全対策) 【関係各課】

第49条 開発事業者は、開発事業区域の工事期間中における道路の通行の安全対策に努めなければならない。

- 2 開発事業者は、工事用車両が学校の通学路等を利用する場合は、児童生徒等の安全を確保するため適切な措置を講じなければならない。

(施設の管理) 【関係各課】

第50条 開発事業者は、市に移管する施設について、移管の手続が完了するまでの間、開発事業者の責任において管理するものとする。

(法律、条例、要綱等の熟知) 【関係各課】

第51条 開発事業者は、次に掲げる関係法令、条例、要綱等を熟知して計画するものとする。

条 例 等 の 名 称	所 管 課
向日市市道認定基準要綱	道路整備課
向日市市道認定基準の事務取扱要領	道路整備課
向日市法定外公共物の管理に関する条例(平成 17 年条例第 2 号)	道路整備課
向日市水道事業給水管理条例(平成 10 年条例第 8 号)	上下水道施設課
向日市水道工事負担金条例(昭和 58 年条例第 15 号)	上下水道施設課
向日市水道新規給水加入金条例(昭和 43 年条例第 16 号)	上下水道施設課
向日市公共下水道条例(昭和 53 年条例第 22 条)	上下水道施設課
向日市下水道排水設備指針と解説	上下水道施設課
向日市公共下水道施設承認工事取扱要綱	上下水道施設課
京都府屋外広告物条例(昭和 28 年京都府条例第 30 号)	都市計画課
駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)	都市計画課
向日市自転車等の駐車秩序に関する条例(昭和 57 年条例第 10 号)	道路整備課
向日市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例(平成 9 年条例第 13 号)	衛生環境課
向日市浄化槽の設置等に関する要綱	衛生環境課
向日市墓地等の経営の許可等に関する事務取扱要綱	衛生環境課
向日市ごみ集積場の設置基準	衛生環境課
向日市地域防災計画	防災安全課
向日市一般廃棄物処理基本計画	衛生環境課
京都府福祉のまちづくり条例(平成 7 年京都府条例第 8 号)	京都府
大規模小売店舗立地法(平成 10 年法律第 91 条)	京都府
地域商業ガイドライン	京都府
京都府地球温暖化対策条例(平成 17 年京都府第 51 号)	京都府
エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和 54 年法律第 49 号)	京都府
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 104 号)	京都府
京都府風致地区条例(昭和 45 年京都府条例第 6 号)	京都府
宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)	京都府
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)	京都府
森林法(昭和 26 年法律第 249 号)	京都府
京都府環境を守り育てる条例(平成 7 年京都府条例第 33 条)	京都府
京都府豊かな緑を守る条例(平成 17 年京都府条例第 43 号)	京都府

(補 則)

第52条 このガイドラインに定めるもののほか必要な事項は別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この開発ガイドラインは(以下「ガイドライン」という。)、平成20年7月1日から施行する。

(開発事業の協議に関する経過措置)

- 2 向日市開発行為等に関する指導要綱(平成10年告示第33号)は、廃止する。
- 3 ガイドラインの施行の日前に向日市開発行為等に関する指導要綱の規定により事前協議書が提出された開発事業については、ガイドラインの規定は適用しない。

附 則(平成24年3月30日告示第33号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成25年4月11日告示第42号)

この告示は、平成25年4月11日から施行する。

附 則(平成26年1月16日告示第3号)

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成28年6月1日告示第50号)

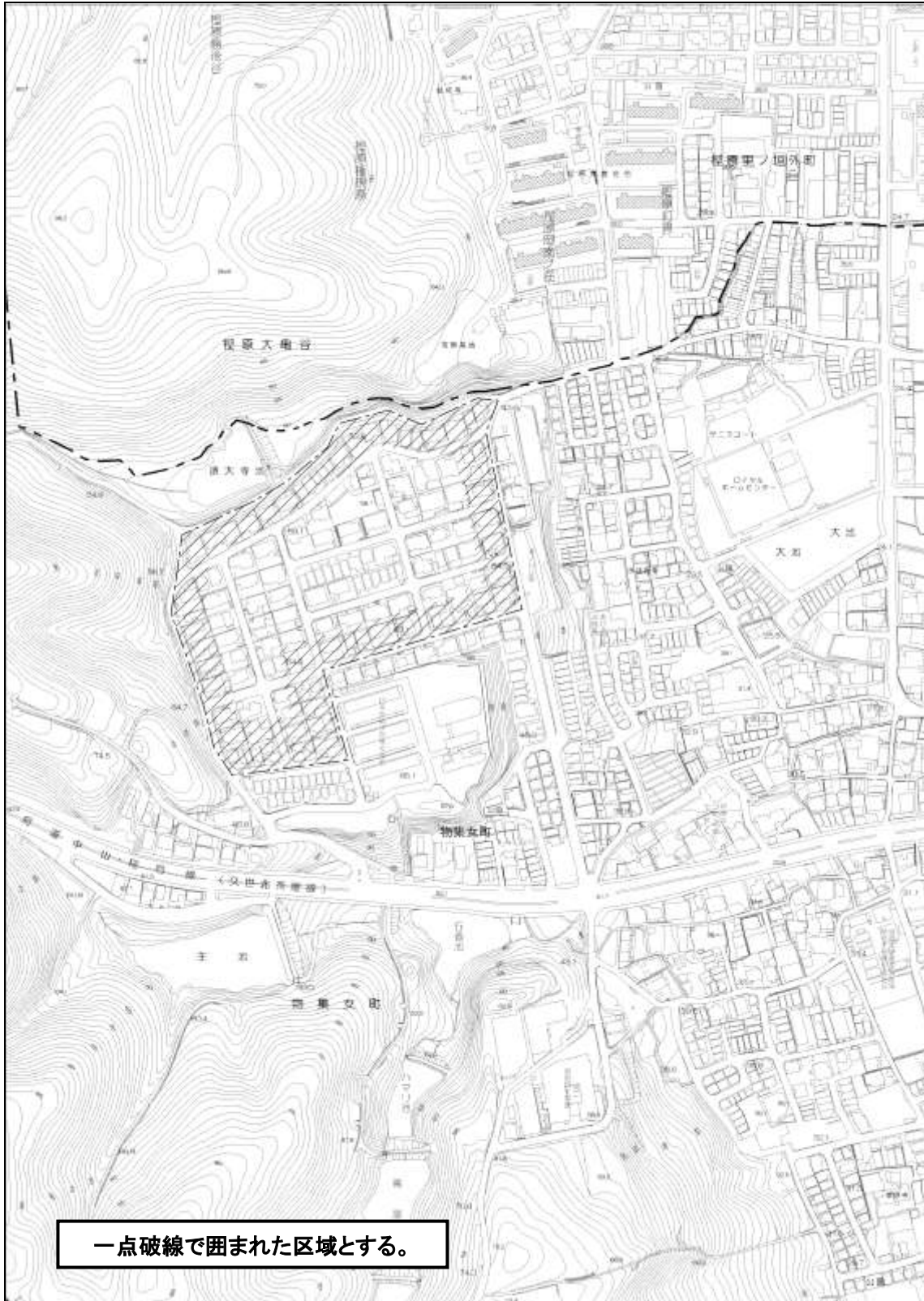
この告示は、平成28年7月1日から施行する。

附 則(令和2年4月1日告示第46号)

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

別図1 (第3条関係)

向日市物集女町北ノ口区域



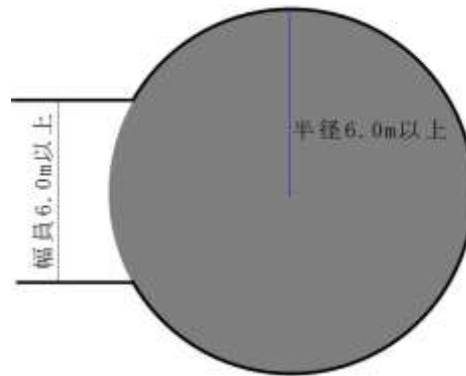
別図2 (第3条関係)

向日市上植野町南開区域

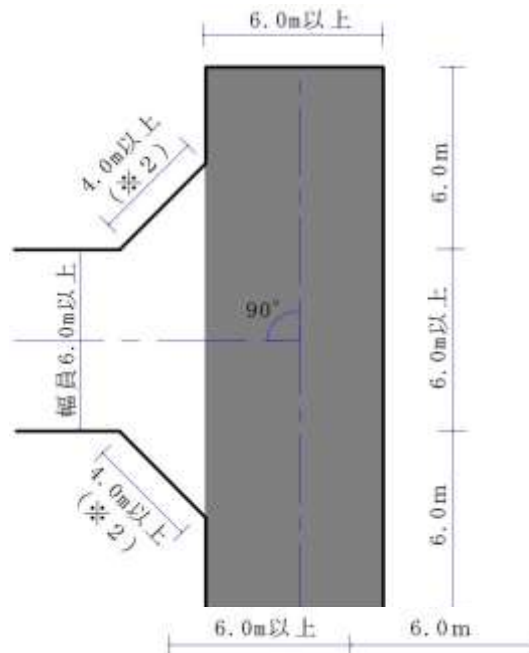


別図3 (第12条関係)

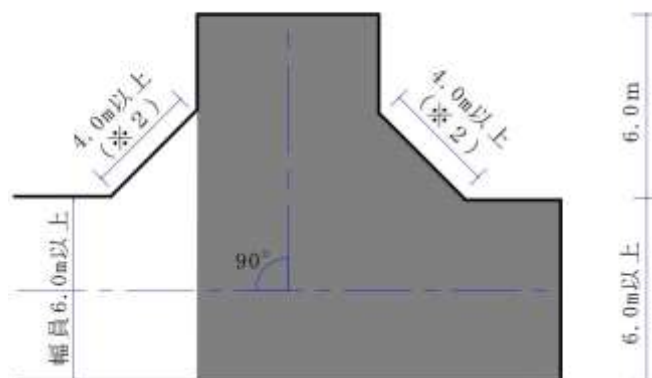
ア 円形(※1)



イ T字形



ウ ト字形



※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 「すみ切り」の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に配置すること。

お問い合わせ先

向日市役所都市整備部都市計画課

(住所) 〒617-8665 京都府向日市寺戸町中野 20 番地

(電話) 075-931-1111

(ファックス) 075-922-6587

(メールアドレス) keikaku@city.muko.lg.jp

令和5年10月改正