

○向日市開発ガイドライン

平成20年6月30日

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）

第2条 造成工事は、宅地造成及び特定盛土等規制法（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)

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)

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)

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、住宅地以外にあつては、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
3 ha未満	6. 0m以上
3 ha以上 5 ha未満	6. 5m以上
5 ha以上 10 ha未満	9. 0m以上
10 ha以上	12. 0m以上

- 3 開発事業区域に接する既存道路の幅員は、6メートル以上とする。ただし、市が管理しないもの又は周辺状況を勘案し、通行上支障がないと市長が認めた場合はこの限りでない。

- 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)

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)

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)

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。

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

（単位：メートル）

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）

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のない工法とする。

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、0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）

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CBR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CBRで評価できない場合及び路床の設計CBR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)

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。

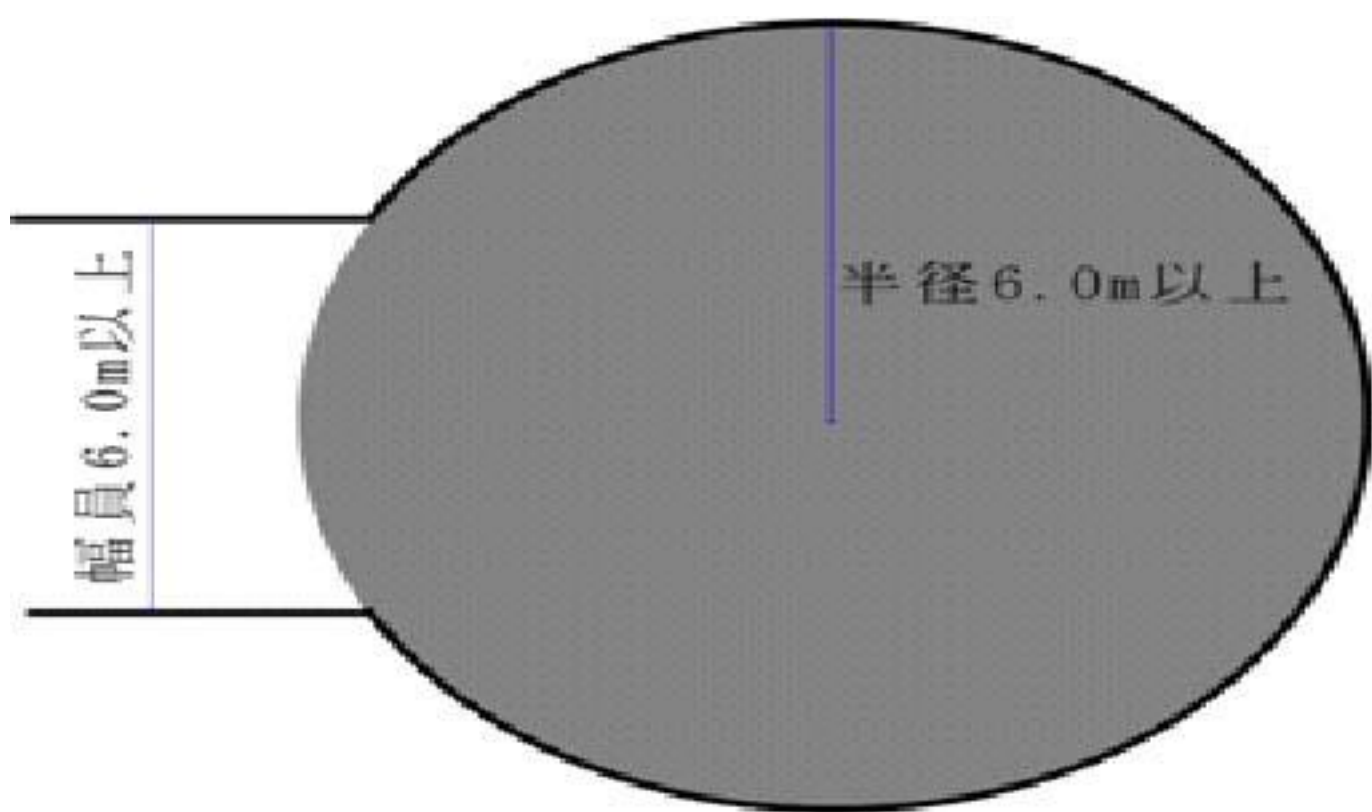
- (1) コンクリートその他これに類するもので築造すること。
- (2) 階段の高さが3メートルを超えるものにあつては、高さ3メートル以内ごとに踏み幅1.5メートル以上の踊り場を設けること。
- (3) 高さ1.5メートルを超える階段には、耐久性のある材料で手摺を設けること。
- (4) 階段の蹴上げ寸法は15センチメートル以下、路面寸法は30センチメートル以上とし、各段の蹴上げ、路面寸法はそれぞれ一定とすること。

(袋路状道路の禁止等)

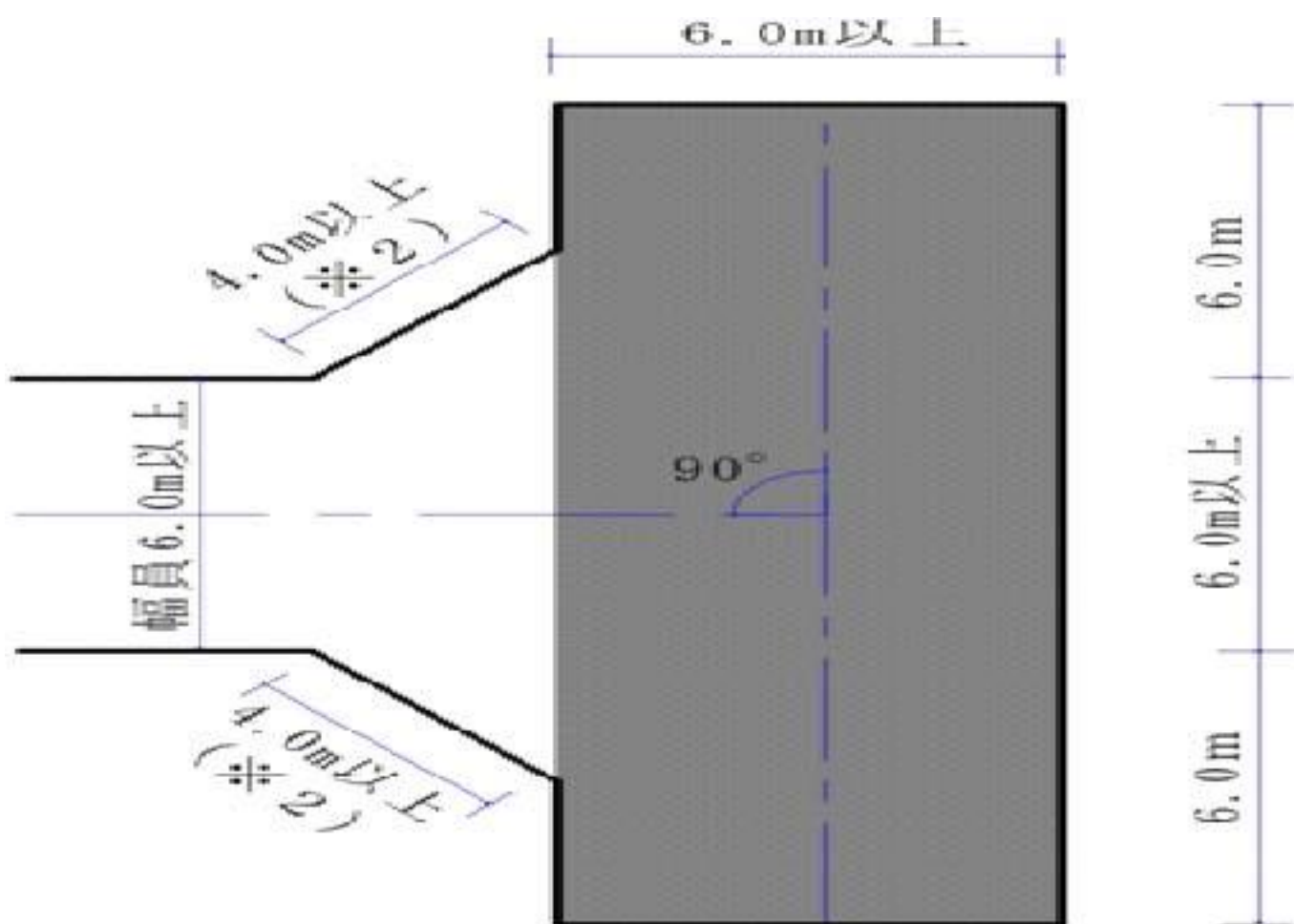
第12条 開発事業区域内の道路は、両端を他の道路（開発事業区域内の道路又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定するものに限る。以下本条において同じ。）に接続させなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合で、市長が避難上及び車両の通行上支障がないと認めるときはこの限りでない。

- (1) 道路の終端に次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。

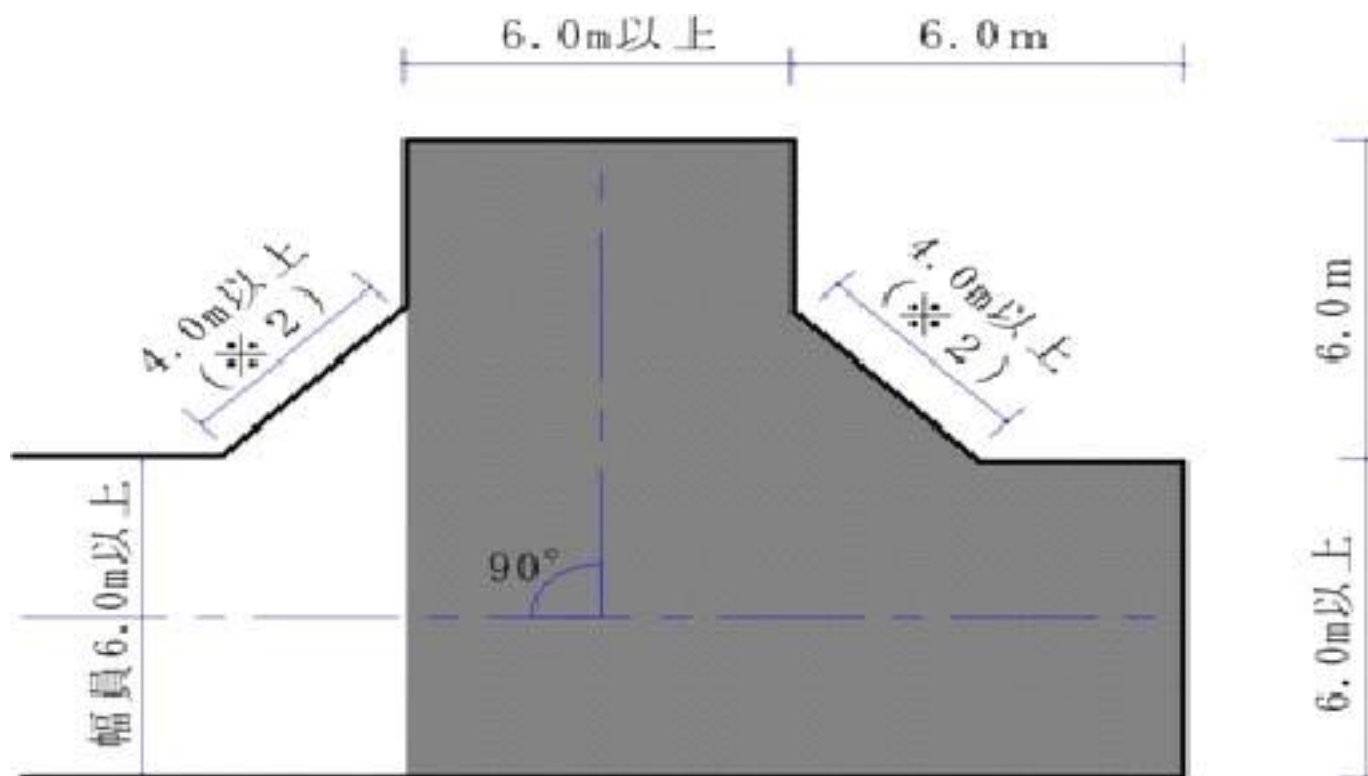
ア 円形（※1）



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配置すること。

(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）

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）

第14条 道路幅員が9メートル以上の場合は、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）

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）

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)

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号）によるものとする。

第2節 公園等

(公園等の整備)

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)

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

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)

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つ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（令和2年上下水道事業告示第15号）によるものとする。

(排水計画)

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（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

f：流出係数（0.8）

r：降雨強度（ $80\text{mm}/\text{時間}$ ）

（ただし、宅地造成等規制区域内等は、 $r = 120\text{mm}/\text{時間}$ とする。）

A：集水面積（ km^2 ）

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

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

QS：計画流出量（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

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ニングの公式、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。

マンニングの公式

$$Q=A \times V$$

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

クッターの公式

$$QS=A \times V$$

$$V= (N \times R) / (R^{(2/3)} + D)$$

Q、QS：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

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

$$D: (23 + 1/n + 0.00155/I) \times n$$

（污水施設）

第22条 污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）

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）

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（JIS—A—5303）、ロール転圧鉄筋コンクリート管（JIS—A—5332）又は下水道用鉄筋コンクリート管（JSWAS—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（JSWAS—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）

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）

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)

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)

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)

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つた後、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)

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 下水道方式によつて処理しようとするときは、0の規定によるものとする。

3 水洗方式によつ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)

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年水道事業管理規程第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)

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)

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）

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）

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つて、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）

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）

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)

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)

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)

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)

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) 葬会者用として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)

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)

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)

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）

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）

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ぶ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）

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項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)

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)

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)

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)

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
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	道路整備課
向日市水道事業給水管理条例	上下水道施設課
向日市水道工事負担金条例	上下水道施設課
向日市水道新規給水加入金条例	上下水道施設課
向日市公共下水道条例	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	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号）	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年京都府条例第５１号）	京都府
エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（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
宅地造成及び特定盛土等規制法	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号）	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（以下「ガイドライン」という。）は、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（平成30年6月27日告示第55号）

この告示は、平成30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）

(施行期日)

- 1 この要綱は、告示の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前に改正前の向日市開発ガイドラインの規定によりなされた手続その他の行為は、この告示による改正後の向日市開発ガイドラインの相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（令和5年9月29日告示第104号）

この告示は、令和5年10月1日から施行する。

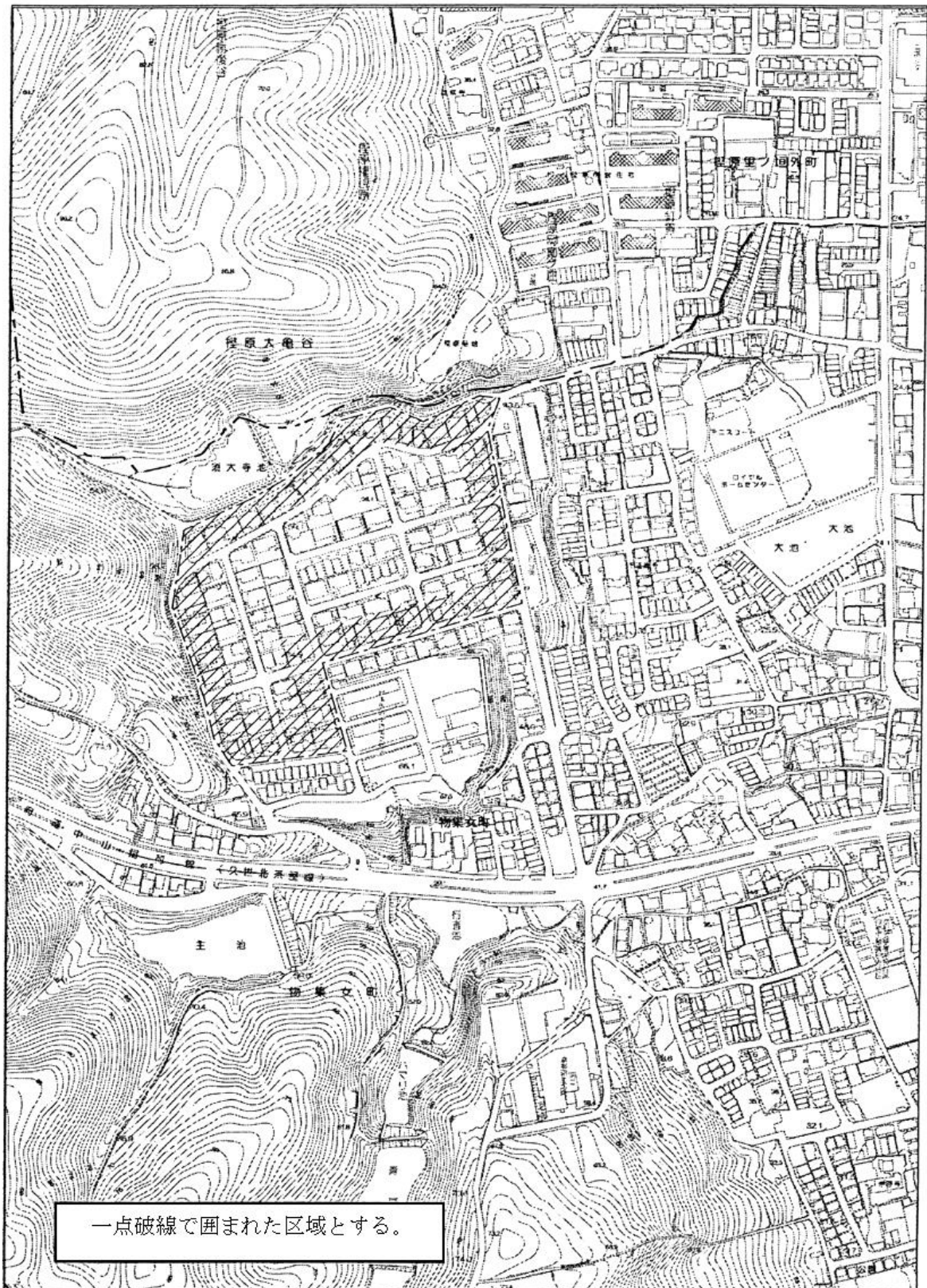
附 則（令和8年2月3日告示第8号）

この告示は、告示の日から施行する。

ただし、ガイドラインの一部改正の施行の日前に向日市まちづくり条例の規定により開発協議の申出が提出された開発事業については、ガイドラインの一部改正の規定は適用しない。

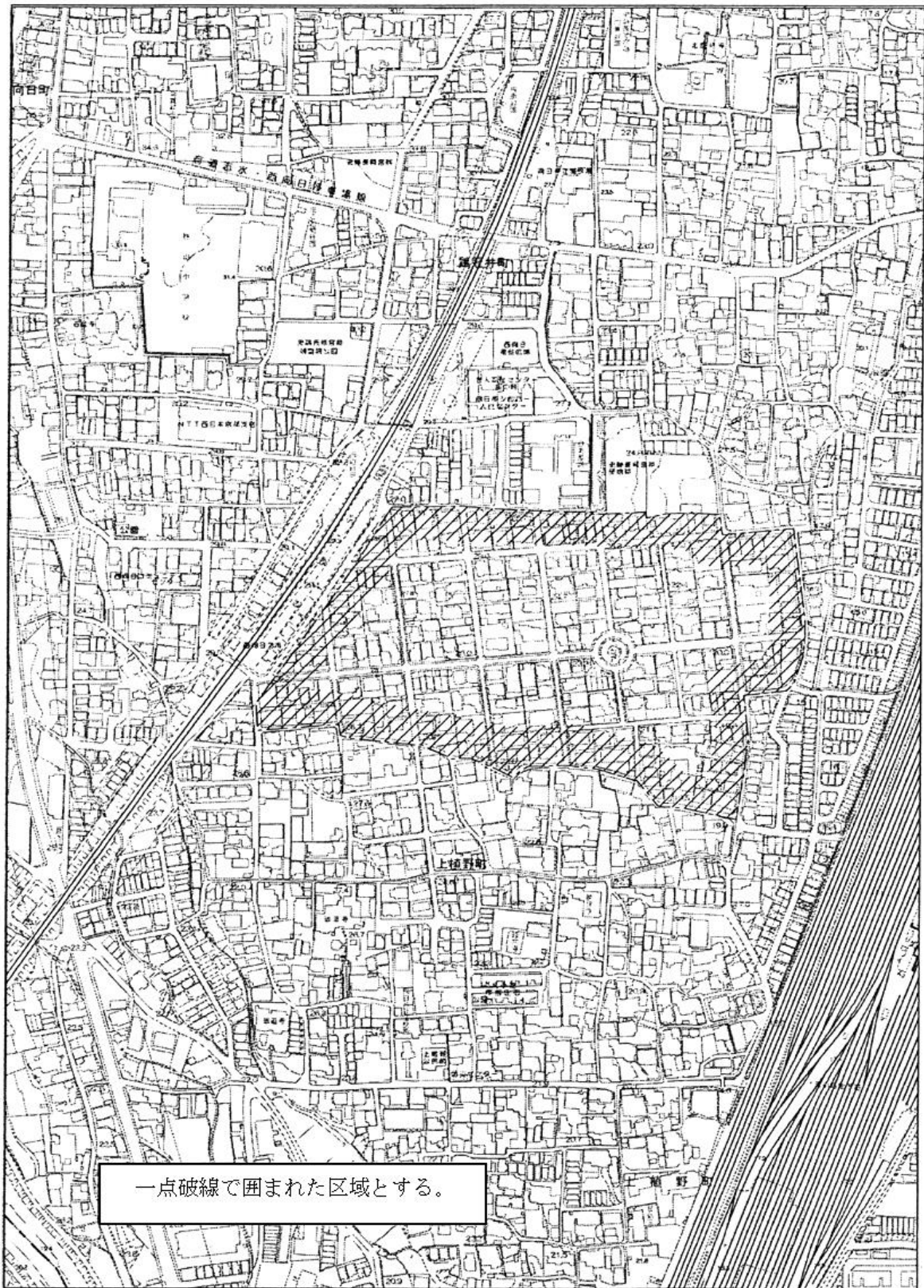
別図1（第3条関係）

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



一点破線で囲まれた区域とする。

様式 略