

# 八幡市開発指導要綱



八 幡 市

令和7年5月

## 目 次

### 第1章 総則（第1条―第13条）

|      |                  |
|------|------------------|
| 第1条  | 目 的              |
| 第2条  | 適用範囲             |
| 第3条  | 事業計画策定の原則        |
| 第4条  | 事業計画の基準          |
| 第5条  | 用途の明確化           |
| 第6条  | 事前協議             |
| 第7条  | 市民等との調整及び居住環境の確保 |
| 第8条  | 施設の整備            |
| 第9条  | 施設の整備            |
| 第10条 | 町名地番の整理          |
| 第11条 | 公共公益施設の検査        |
| 第12条 | 公共公益施設の維持管理等     |
| 第13条 | 災害の防止と被害の補償      |

### 第2章 個別事項（第14条―第30条）

|      |                  |
|------|------------------|
| 第14条 | 道路関係             |
| 第15条 | 交通安全施設関係         |
| 第16条 | 公園、広場、緑地等関係      |
| 第17条 | 下水道施設関係・汚水       |
| 第18条 | 環境衛生関係           |
| 第19条 | 水道施設関係           |
| 第20条 | ごみ集積所関係          |
| 第21条 | 消防施設関係           |
| 第22条 | 農業施設関係           |
| 第23条 | 排水施設関係           |
| 第24条 | 集会所関係            |
| 第25条 | 広報施設関係           |
| 第26条 | 中高層建築物関係         |
| 第27条 | 環境保全関係           |
| 第28条 | エネルギー及び資源の有効利用関係 |
| 第29条 | 文化財関係            |
| 第30条 | 福祉関係             |

### 第3章 補則（第31条―第33条）

|      |         |
|------|---------|
| 第31条 | 適用除外    |
| 第32条 | 定めのない事項 |
| 第33条 | その他     |

## 附 則

\*表紙：八幡市のシンボルマーク

**改正**

平成22年 3 月30日告示第18号

平成26年12月26日告示第93号

平成27年 3 月30日告示第19号

令和 5 年 5 月26日告示第48号

令和 5 年 7 月31日告示第60号

令和 7 年 5 月 1 日告示第55号

八幡市開発指導要綱

目次

第 1 章 総則（第 1 条―第13条）

第 2 章 個別事項（第14条―第30条）

第 3 章 補則（第31条―第33条）

附則

**第 1 章 総則**

（目的）

**第 1 条** この要綱は、本市において開発行為又は建築行為を行う者に対し、良好な市街地の形成と快適な都市環境の整備を図るための適正な指導を行うことに関し必要な事項を定め、もって、八幡市総合計画、八幡市都市計画マスタープラン等に基づく計画的な「まちづくり」を進めるとともに、「安心して暮らせる安全で快適なまち」の実現を図ることを目的とする。

（適用範囲）

**第 2 条** この要綱は、特別の定めがある場合を除き、本市において次の各号に掲げる行為（以下「事業」という。）を行う者（以下「事業者」という。）に適用する。

- （1） 建築物の建築（建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する建築をいう。以下同じ。）
- （2） 建築物の建築又は特定工作物（都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する特定工作物をいう。以下同じ。）の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
- （3） 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に規定する宅地造成

（事業計画策定の原則）

**第 3 条** 事業者は、八幡市総合計画、八幡市都市計画マスタープラン等の諸計画に適合するよう事

業計画を策定しなければならない。

(事業計画の基準)

**第4条** 事業者は、良好な居住環境の確保と環境保全のため、次の各号に掲げる基準により、事業計画を策定し、事業を施行しなければならない。

(1) 別表第1に定める宅地区画等面積基準

(2) 本要綱の施行に関し必要な事項として市長が定める基準（以下「施行基準」という。）

(用途の明確化)

**第5条** 事業者は、事業に係る計画等を市長に協議する場合、その事業で予定している建築物若しくは特定工作物又は土地の用途を明確にしなければならないものとし、これを変更する場合も同様とする。

(事前協議)

**第6条** 事業者は、事業に着手する場合、都市計画法、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令に定められた許認可手続きを行う前に、各事業の事前協議申請書を市長に提出し、必要な協議をしなければならない。

2 前項の規定は、計画変更の場合にも準用する。

(市民等との調整及び居住環境の確保)

**第7条** 事業者は、次の各号に掲げる事項について、近隣市民、関係機関等と調整し、当該事業の実施に当たって紛争が生じないようにしなければならない。

(1) 日照に関すること。

(2) 電波障害に関すること。

(3) 騒音、振動、悪臭、交通安全対策等に関すること。

(4) その他事業の実施上近隣に迷惑を及ぼすこととなる事項

2 事業者は、事業の実施に伴い近隣市民と紛争が生じたときは、自己の責任においてこれを解決しなければならない。

(施設の整備)

**第8条** 事業者は、事業区域内の道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、排水施設、消防水利施設、交通安全施設、農業関連施設、街路燈等を自ら整備しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により整備した施設のうち市長が指定するものについては、これを無償で市に譲渡しなければならない。

3 事業者は、第1項に規定する施設のうち、市が整備すると決定したものについては、当該整備

に必要な費用を負担しなければならない。

- 4 事業者は、事業に関連して、事業区域外に第1項に規定する施設の整備を必要とすると市長が認めた場合、当該整備に必要な費用を負担しなければならない。

**第9条** 事業者は、小学校、中学校、認定こども園、幼稚園、保育所、児童館、公民館、公会堂、集会所、水利以外の消防施設、清掃施設、広報施設その他住民の定住に必要な施設のうち、市長が指示するものを、自ら整備しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定により整備した施設の用地（事業に必要な代替地を含む。）を市に譲渡し、又は貸与しなければならない。
- 3 事業者は、開発規模が5ヘクタールを超える大規模開発については、第1項による施設の整備について市長と別途、協議しなければならない。

（町名地番の整理）

**第10条** 事業者は、事業に伴い町名地番の変更を必要とする場合、当該変更について協力するとともに、当該変更に必要な費用を負担しなければならない。

（公共施設工事の検査）

**第11条** 事業者は、第8条又は第9条の規定により自らが整備した施設（以下「公共施設」という。）の工事が完了した場合は、完了届を市長に提出し、検査を受けなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定による検査の結果、市長から不備な箇所を指摘された場合には、自らの費用でこれを改善し、速やかに市長に届け出るとともに、再検査を受けなければならない。

（公共施設の維持管理等）

**第12条** 事業者は、公共施設の管理主体、管理の方法その他管理に関する事項について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- 2 事業者は、公共施設の管理移管のための手続きを市長の指示により行うとともに、手続きを完了するまでの間、当該施設の管理責任を負わなければならない。
- 3 事業者は、前項の手続きを行う際、市長の指示に従い公共施設の竣工図を市長へ提出しなければならない。
- 4 事業者は、市長が指定する公共施設については、市長が指示する期間、当該施設の維持管理を行わなければならない。ただし、市長が認めた場合、維持管理に代えてその費用を市に納付することができる。
- 5 事業者は、公共施設に事業者の責めに帰すべき理由による欠陥が生じた場合は、当該欠陥に係る損害を補償しなければならないものとし、事業者が補償すべき期間については市長が別に定め

る。

(災害の防止と被害の補償)

**第13条** 事業者は、事業の実施に当たり、災害の防止に万全を期すとともに、他に被害を与えた場合は自己の責任においてこれを補償しなければならない。

## **第2章 個別事項**

(道路関係)

**第14条** 事業者が行う道路の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域内に都市計画道路又は市計画道路が存する場合には、それらの計画に適合させること。
- (2) 既設道路に接してその整備を行う場合には、事前に当該道路管理者と協議し、その指示に従うこと。
- (3) 八幡市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成24年八幡市条例第33号）、八幡市市道の構造の基準を定める条例（平成25年八幡市条例第14号）、建築基準法その他の関係法令及び施行基準に基づき整備すること。

(交通安全施設関係)

**第15条** 事業者が行う交通安全施設の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 防護柵、反射鏡、点滅型道路鋸、反射式道路鋸、区画線、路側帯、横断歩道橋、視覚障害者誘導用ブロック等の交通安全施設を必要な個所に設置すること。
- (2) 八幡警察署又は市の指示に基づき、信号機、道路標識等の交通規制施設を整備し、又はその整備費用を負担すること。
- (3) 施行基準に基づき街路灯等の道路照明を設置する場合、設置費用を負担すること。
- (4) 共同住宅又は単身者用共同住宅を建設する場合、駐車場及び自転車置場を施行基準により整備すること。
- (5) 住宅以外の建築物を建設する場合、駐車場を施行基準により整備すること。
- (6) 店舗等を建築又は増築する場合、八幡市自転車等放置防止条例（昭和61年八幡市条例第4号）による届出をし、店舗等の規模に適した駐輪場等を設置すること。
- (7) 建築物に出入りする車両及び周辺車両の円滑な通行の確保を図ること。
- (8) 自転車及び歩行者が安全に通行できる環境づくりに努めること。

(公園、緑地、広場関係)

**第16条** 事業者が行う公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の整備については、自己用

住宅を建設する場合及び事業区域の面積が500平方メートル未満の場合を除き、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域内に都市計画による公園等が存する場合は、それらの計画に適合させること。
- (2) 公園等は、事業区域の面積の3パーセント以上の面積を確保し、遊具、植栽等については市長と協議のうえ、自らこれを整備すること。

2 戸建住宅の建築を主として行う事業者の行う公園等の整備については、前項に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 公園等は、無償で市に譲渡すること。
- (2) 公園の面積が90平方メートルに満たないときは、面積を地価に換算した額を公園整備協力金として市に納付すること。この場合の地価への換算は、事業地近傍の地価公示価格等を参考にして市長が定める額とする。

3 共同住宅（賃貸又は分譲の集合住宅をいう。）の建築を主として行う事業者の公園等の整備については、第1項に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 都市計画法の規定により整備する公園等は、無償で市に譲渡すること。
- (2) 前号以外の公園等は、事業者又は所有権等が譲渡された場合の継承者において、適正に管理すること。
- (3) 第1項第2号の公園等の面積をやむを得ない理由により確保できないときは、不足する面積を地価に換算した額を公園整備協力金として市に納付すること。この場合の地価への換算は、事業地近傍の地価公示価格等を参考にして市長が定める額とする。

4 事業所（事務所、工場、店舗等をいう。）の建築を主として行う事業者の行う公園等の整備については、第1項に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 公園等は、事業者又は所有権等を譲渡された場合の継承者において、適正に管理すること。  
(下水道施設関係)

**第17条** 事業者が行う下水道施設の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域内又は事業の関連する区域内に国、府又は市の下水道についての計画がある場合は、それらの計画に適合させること。
- (2) 設計及び施工に当たっては、下水道法（昭和33年法律第79号）その他の関係法令及び施行基準に基づくこと。
- (3) 事業区域が下水道計画の区域外である場合でも、今後下水道処理を行うべき区域であると市長が認めたときは、下水道施設の整備等について、市長と協議の上、その指示に従うこと。

(環境衛生関係)

**第18条** 事業者が行うし尿等処理施設等の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 浄化槽によりし尿等を処理しようとする場合は、その放流水を市が指定する公害の恐れのない河川、都市下水路等に原則として直接放流させるものとし、水質基準はBOD20ppm以下及びBOD除去率90%以上とすること。ただし、農業用水路と兼用している水路等へ直接放流する場合の水質基準は、BOD10ppm以下とすること。
- (2) 水洗方式又は終末処理方式でし尿を処理する場合は、施設管理者を定め、施設管理の方式について市長と協議すること。この場合、地元及び関係機関の同意書並びに浄化槽又は処理施設の完全な維持管理を証する書類を添付した所定の届出書類を提出すること。
- (3) 収集方式でし尿を処理する場合は、便槽は、雨水、地下水等の浸透、浸水のない構造とし、収集が容易な場所に設置すること。

(水道施設関係)

**第19条** 事業者が行う水道施設の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 水道法（昭和32年法律第177号）、八幡市上水道給水条例（平成10年八幡市条例第16号）及び水道施設計画等に適合させること。
- (2) 設計及び施工に当たっては、市長が別に定める施工基準に基づき整備すること。
- (3) 事前に市長と協議し、その指示に従うこと。

(ごみ集積所関係)

**第20条** 住宅の建築を主とする場合の事業者が行うごみ集積所の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) おおむね15戸につき1箇所、一戸につき0.5平方メートルの割合で算出した面積のごみ集積所を整備すること。
  - (2) ごみ集積所の設置に当たっては、衛生上の配慮を十分に行うとともに、「燃やすごみ」、「燃やさないごみ」、「プラマーク製品」及び資源物集積場として、一体整備すること。
  - (3) ごみ集積所の設置場所、数等について市長と協議し、その指示に従うこと。
- 2 集合住宅の建築を主とする場合の事業者が行うごみ集積所の整備については、市長と協議し、その指示に従わなければならない。
  - 3 事業者は、事業区域に隣接して既存住宅がある場合、当該既存住宅のごみ集積所との調整を図るため、整備予定のごみ集積所に係る隣接同意を得なければならない。

(消防施設関係)

**第21条** 事業者が行う消防施設及び消防機械器具の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域内又は事業の関連する区域内に市の消防水利計画がある場合は、その計画に適合させること。
- (2) 事前に消防長と協議し、その指示に従うこと。
- (3) 消防法（昭和23年法律第186号）その他の関係法令及び施行基準に基づき整備すること。

（農業施設関係）

**第22条** 事業者が行う農業施設関係の措置については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域内の汚水又は雨水を農業用水路等に排水する必要がある場合は、農業用水に与える影響を考慮し、水質汚濁、土壌汚染、災害防止の各面について、それぞれ適切な措置を講ずるとともに、排水することについて紛争が生じないよう関係者と調整すること。
- (2) 事業区域内に溜池がある場合は、農業用水に支障のないよう配慮すること。
- (3) 農地、山林等の造成によりかんがい用水源の枯渇を招く恐れがあり、又は用水の確保が不可能となる場合は、用水確保のために必要な施設を整備すること。
- (4) 事業区域内又は事業の関連する区域内に耕作関連の施設があり、事業によりその改良を必要とする場合、又は事業により新しく施設の整備を必要とする場合は、関係者及び関係機関と協議のうえ、これを改良し、又は整備すること。

（排水施設関係）

**第23条** 事業者が行う排水施設の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域内又は事業の関連する区域内に河川、下水道（雨水用に限る。）、都市下水路等についての国、府又は市の計画がある場合には、その計画に適合させること。
- (2) 既設排水施設に接続させる必要がある場合は、当該施設管理者と協議し、その指示に従うこと。
- (3) 既設水路が私有水路である場合は、所有者又は管理者の同意を得て事業者の責任において、その機能を確保すること。
- (4) 市街化調整区域において、現況から雨水流量の増加が見込まれる場合には、雨水貯留施設の設置について協議すること。
- (5) 下水道法その他の関係法令及び施行基準に基づき整備すること。

（集会所関係）

**第24条** 事業者が行う集会所の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 計画戸数が200戸以上の規模の事業にあっては、集会所を設置すること。ただし計画戸数が200戸未満の事業であっても、市長が必要と認めた場合は集会所を設置すること。
- (2) 集会所の数は、計画戸数が500戸以下の場合は1箇所とし、500戸を超える場合は計画戸数を500戸で除した数（端数は切り上げる。）とすること。
- (3) 集会所の規模は、計画戸数が200戸未満の場合は60平方メートル以上とし、200戸以上の場合は60平方メートルに、200戸を超える1戸につき0.3平方メートルを加算した面積とすること。
- (4) 集会所の構造及び仕様は、設置される地区について想定される需要を満たし得るものとし、必要な備品を付すこと。
- (5) 事業区域と周辺地域との関連により集会所が必要となる場合は、市長と協議し、その指示に従うこと。

(広報施設関係)

**第25条** 事業者が行う広報施設の整備については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 広報板、住居案内板等の設置は、市長の指示に従うこと。
- (2) 広報板、住居案内板等の規格は、市長の指示するところによること。

(中高層建築物関係)

**第26条** 事業者が行う中高層建築物（地上10メートル以上又は3階建以上）の建築については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 建築確認に係る事前協議申請書提出前に表示板を設置し、その表示事項及び設置場所が明確に判る写真各1枚を市長に提出すること。
- (2) 前号の表示板は、当該建築物の建築が完成するまで掲出すること。
- (3) 建築に伴い電波障害を生じる恐れがある場合は、あらかじめ受信状況調査を行い、その結果を調査報告書として市長に提出するとともに、受信障害を受けることが予測される住民とその対策について協議すること。
- (4) 事業者は、工事完了後速やかに調査を行い、電波障害を生じた範囲の住民とその対策について協議すること。

(環境保全関係)

**第27条** 事業者が行う環境保全のための措置については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 公園、緑地、児童遊園、集会所等の公共施設の敷地には、可能な限り植栽すること。
- (2) 道路のうち、植栽が可能な歩道については、街路樹を植栽すること。
- (3) 店舗、工場又は事業所の空地については、可能な限り植栽すること。

- (4) 植栽に当たり、樹木の選定等について市長と協議すること。
- (5) 工場、事業所等を建築する事業者は、環境への負荷を低減した持続可能な社会を形成し、市民の良好な生活環境を保全するため、事業完了後に当該事業区域内に事業所を置こうとする者に対し、八幡市持続可能な環境の創造と保全に関する協定の締結に関する要綱（令和5年八幡市告示第60号）に基づく持続可能な環境の創造と保全に関する協定について周知すること。  
ただし、事業者が事業完了後に当該事業区域内に事業所を置こうとする場合は、事業者が、市長との持続可能な環境の創造と保全に関する協定の締結について検討すること。
- (6) 井戸を設置する事業者は、八幡市地下水の採取の届出に関する要綱（平成12年八幡市告示第124号）に基づき市長に届け出ること。

（エネルギー及び資源の有効利用関係）

**第28条** 事業者が行うエネルギー及び資源の有効利用の対策は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 施設の断熱化や高効率化等、省エネルギー対策に努めること。
- (2) 再生可能エネルギーの導入に努めること。
- (3) 施設の長寿命化に努め、廃棄物の排出抑制に努めること。
- (4) リサイクルしやすい建築構造や材料選定に努めること。
- (5) 雨水及び排水の再利用等、資源の有効利用に努めること。

（文化財関係）

**第29条** 事業者が行う文化財保護の措置については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業区域が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するか事前に十分調査し、該当する場合は市教育委員会と協議のうえ、その指示に従い、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定による手続きを行うこと。
- (2) 埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、速やかに市教育委員会に届け出て、その指示を受けること。
- (3) 道標、石灯籠、五輪塔、板碑等の石造物や庶民信仰に係る地蔵、祠、一里塚等の歴史的文化的資料は、破損、埋没等その保存に影響を及ぼすことのないよう、市教育委員会及び関係者と協議のうえ、その保全を図ること。

2 事業者は、事業に伴う埋蔵文化財の調査、保全等に要する費用を負担しなければならない。

（福祉関係）

**第30条** 事業者は、公共施設その他の多数の市民が利用する施設の整備については、ユニバーサルデザイン化を進めるために、その規模に応じて、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)又は八幡市福祉のまちづくり要綱(平成12年八幡市告示第56号)を遵守しなければならない。

### 第3章 補則

(適用除外)

**第31条** 国若しくは地方公共団体が行う事業又は公益上必要と認められる事業で、市長がこの要綱の適用を不相当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ものとする。

(定めのない事項)

**第32条** この要綱に定めのない事項で、市長が必要と認めるものについては、そのつど事業者と協議のうえ、市長がこれを決定する。

(その他)

**第33条** この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成15年5月1日から施行し、平成15年7月1日(以下「適用日」という。)以降の事前協議受付分から適用する。
- 2 適用日現在において協議中のものは、市長が別に定めるところによる。
- 3 八幡市開発指導要綱(昭和54年八幡市告示第12号)は、廃止する。

#### 附 則 (平成22年3月30日告示第18号)

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

#### 附 則 (平成26年12月26日告示第93号)

この要綱は、平成27年1月1日から施行する。

#### 附 則 (平成27年3月30日告示第19号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成27年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。  
(経過措置)
- 2 施行日において既に実施している事業及び協議中の事業に対するこの要綱による改正後の八幡市開発指導要綱の適用については、市長が別に定めるところによる。

#### 附 則 (令和5年5月26日告示第48号)

この要綱は、令和5年5月26日から施行する。

#### 附 則 (令和5年7月31日告示第60号抄)

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和5年8月1日から施行する。

**附 則**（令和7年5月1日告示第55号抄）

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和7年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日において既に実施している事業及び協議中の事業に対するこの要綱による改正後の八幡市開発指導要綱の適用については、市長が別に定めるところによる。

**別表第1**（第4条関係） 宅地区画等面積基準

| 地域区分         | 1戸当たり平均宅地面積の<br>下限 |      | 1戸当たり住居専有面積 |                |
|--------------|--------------------|------|-------------|----------------|
|              | 戸建住宅               | 長屋住宅 | 共同住宅        | 単身者共同<br>住宅    |
| 第一種低層住居専用地域  | 150㎡               | 130㎡ | 50㎡以上       | 18㎡以上          |
| 第二種低層住居専用地域  |                    |      |             | 40㎡以下          |
| 第一種中高層住居専用地域 | 100㎡               | 90㎡  | 50㎡以上       | 18㎡以上          |
| 第二種中高層住居専用地域 |                    |      |             | 40㎡以下          |
| その他の地域       | 80㎡                | 70㎡  | 50㎡以上       | 18㎡以上<br>40㎡以下 |