

広陵町宅地開発等指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町内で行われる開発事業について、適切な指導及び助言を行うことにより良好な住環境の形成を図り、秩序あるまちづくりを推進するため、関係法令に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する行為であって、同法第29条の規定に基づく許可を受けて行う行為をいう。
- (2) 道路位置指定 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する行為をいう。
- (3) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 開発区域 開発行為又は道路位置指定を行う土地の区域（当該土地と隣接し、かつ、所有者が同一又は密接な関係がある区域及び開発行為に伴い造成され、又は雨水が流入する区域を含む。）
- (5) 開発事業 次条第1項各号に掲げる行為をいう。
- (6) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (7) 公共施設 道路、公園、広場及び緑地、排水施設、雨水流出抑制施設、給水施設、公共下水道施設、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (8) 公益施設 公民館施設、集会所施設その他公益上必要な施設

をいう。

(9) 集合住宅 共同住宅、長屋住宅、寄宿舍その他これらに類する建築物をいう。

(10) 中高層建築物 地盤面からの高さが10メートルを超え、又は地上階数3以上を有する建築物（一戸建住宅を除く。）をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町の区域内において行われる次に掲げる行為について適用する。

(1) 都市計画法第29条第1項の許可を必要とする行為

(2) 道路位置指定を受けようとする行為

(3) 次のいずれかに該当する建築物の建築に係る行為

ア 敷地面積が500平方メートル以上の建築物（一戸建住宅を除く。）

イ 中高層建築物

(4) 各種開発事業を実施する場合の事前協議に関する奈良県の基準又は大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の運用手続を定めた奈良県の基準が適用される事業に係る行為

(5) その他町長が特に協議が必要と認める行為

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる行為については、この要綱の規定を適用しない。

(1) 自己の居住の用に供する一戸建住宅

(2) 国又は地方公共団体が行う開発行為（本町関係各課及び関係機関と協議が整っているものに限る。）

（開発事業の事前協議等）

第4条 前条の規定により、この要綱の適用を受ける開発事業者は関係法令に基づく手続を行う前に、町長及び関係機関と協議を行

わなければならない。この場合において、当該協議は、都市計画法第32条の規定による協議を兼ねることができるものとする。

(事前協議の手続等)

第5条 開発事業者は、前条の規定による協議を行おうとするときは、開発事業に関する事前協議申請書(第1号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出するものとする。

(1) 同意書(第2号様式)

(2) 放流同意書(第3号様式)

(3) 隣接土地所有者等事業内容説明報告書(第4号様式)

(4) その他町長が必要と認める書類

2 町長は、前項の規定による申請があったときは、関係各課の意見を集約し、開発事業に関する意見書(第5号様式)により、当該申請を行った開発事業者に対し、通知するものとする。

3 開発事業者は、前項の規定による通知があったときは、開発事業に関する事前協議回答書(第6号様式)を町長に提出するものとする。

4 町長は、事前協議が完了したと認めるときは、開発事業に関する事前協議完了通知書(第7号様式)により、当該事前協議に係る申請を行った開発事業者に対し、通知するものとする。

(利害関係者等との協議)

第6条 開発事業者は、第4条の規定による協議を行う前に地元利害関係者(区長・自治会長、水利組合代表者、隣地土地所有者(里道・水路等に係る対側土地所有者を含む。)等をいう。以下同じ。)に次に掲げる事項について、説明を行い、開発事業の周知を図るとともに、必要な事項については協定を締結するものとする。

(1) 建築物の敷地形態、規模及び配置計画

- (2) 開発事業の規模、構造及び用途
- (3) 開発事業に関する工期、工法及び作業方法（工事車両の規模及び進入路、工事車両通行の予定日時及び頻度、工事に伴う通行規制等を含む。）
- (4) 開発事業の工事中の騒音、振動等への対策及び安全対策
- (5) 開発事業に伴って生じる日照、電波、通風及び採光等への影響
- (6) 雨水等の状況
- (7) その他開発事業に伴い、近隣住民が影響を受け、又は受けるおそれがある事項
（良好な住環境のある市街地の形成）

第7条 開発事業は、広陵町都市計画、広陵町都市計画マスタープラン及び広陵町立地適正化計画に適合したものでなければならない。

- 2 開発事業者は、均衡のある市街化の形成に配慮した上、開発事業により発生する公害の未然防止及び災害の発生防止に係る措置を講じなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業に係る近隣住民からの苦情等の申出に対して、速やかに対策を講じるとともに、誠意をもって自主的に解決しなければならない。
- 4 開発事業者は、開発事業により生じる濁水、洪水及び土砂資材の搬出入等に伴う振動、騒音等により近隣住民及び周辺土地に損害を与えたときは、その補償の責を負わなければならない。
（福祉のまちづくり）

第8条 開発事業者が策定する開発事業計画は、奈良県住みよいまちづくり条例（平成7年3月奈良県条例第30号）に基づき、障がい者、高齢者、その他日常生活又は社会生活に身体の機能上の

制限を受ける者を含む全ての住民にとって安全で快適な生活環境が確保できるよう十分に配慮したものでなければならない。

(交通安全・防犯対策)

第9条 開発事業者は、開発区域及びその周辺地域の状況に応じた交通安全設備（カーブミラー、ガードレール等）、街路灯及び防犯灯の設置について地元利害関係者、町長及び関係機関と協議を行った上、設置しなければならない。

2 開発事業者は、開発区域内外の通園路又は通学路について事前に町担当課及び関係機関と工事中の安全対策について協議し、園児又は児童・生徒の安全が確保できるよう対策を講じなければならない。

3 開発事業者は、開発事業に伴い交通規制を行おうとするときは、当該開発事業に係る工事に着工する1箇月前までに、公共交通機関の運行に関し、関係機関と協議を行わなければならない。

(街区の構成)

第10条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、1戸当たりの宅地区画基準面積を次の表に定める基準により確保しなければならない。ただし、地区計画、建築協定等があるときは、それらを遵守することとする。

区分		1戸当たりの宅地区画基準面積
一戸建住宅	開発区域に係る面積が3,000㎡未満のとき	130㎡以上
	開発区域に係る面積が3,000㎡以上のとき	165㎡以上
	区画整理事業地内	200㎡以上
その他の建築物		町長が定める面積

2 宅地の地盤の高さは、次に掲げる事項を考慮し、町長と協議の上決定する。

- (1) 当該宅地の周辺道路の高さ
- (2) 当該宅地に隣接する土地の高さ
- (3) 放流先水路の状況
- (4) 降水時における冠水及び溢水状況
- (5) その他周辺地域に影響を及ぼし、又は及ぼすおそれのある事項

(公共施設の設置)

第11条 開発事業者は、開発事業に当たり必要となる公共施設については、町長及び関係機関に協議の上、奈良県の開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）（以下「県技術基準」という。）に基づき、自己の負担において設けなければならない。この場合において、本町に無償で譲渡し、帰属させることとなる公共施設にあつては、広陵町宅地開発等指導要綱技術基準（以下「町技術基準」という。）に基づいて施工しなければならない。

(道路の設置)

第12条 開発事業者は、開発事業に伴い、道路を設置しようとするときは、その周辺の状況及び本町の道路に係る事務事業を勘案した上、施工しなければならない。

2 開発事業者は、開発区域内に本町に帰属する道路を新たに設置しようとするときは、路盤施工前に路床検査を受けなければならない。

3 開発事業者は、開発事業に伴い、電柱を設置しようとするときは、電力会社等と協議の上設計し、施工しなければならない。この場合において、当該電柱及びその附属設備は、原則として、公共施設及び公益施設（都市計画法第40条の規定により帰属する

こととなる物件に限る。)内に設置してはならない。

(公園、広場及び緑地の設置)

第13条 開発事業者は、開発事業に伴い、公園、広場及び緑地を設置しようとするときは、県技術基準及び町技術基準に基づいて施工しなければならない。

(雨水排水施設の設置)

第14条 開発事業者は、開発区域及びその周辺地域に溢水等による被害が生じないように、県技術基準及び町技術基準に基づき、雨水排水施設を設置しなければならない。

2 前項の雨水排水施設は、放流先の水利権者又は管理者と協議の上、開発区域を含む集水区域全体の流量及び放流先の処理能力を勘案し、排水路等に適切かつ有効に排出できるよう接続しなければならない。

(汚水処理施設の設置)

第15条 開発区域内における汚水の処理は、公共下水道方式又は浄化槽方式によるものとする。

2 開発事業者は、汚水処理施設を設置しようとするときは、公共下水道の事業認可の有無にかかわらず、あらかじめ町長と協議しなければならない。

3 開発事業者は、汚水処理施設を設置したときは、町長の指示のもと、中間検査を受けなければならない。

4 浄化槽方式により汚水を処理しようとするときは、浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第1項に規定する浄化槽及び排水施設(雨水と分流され、最終放流先まで暗渠きよのものに限る。)を設計し、施工しなければならない。

(給配水施設の設置)

第16条 開発事業者は、開発事業に伴い、給配水施設を設置しよ

うとするときは、事前に町長と協議をしなければならない。

(消防水利施設の設置)

第17条 開発事業者は、開発区域及びその周辺地域の状況、規模等に応じ、必要となる消火栓、貯水槽等の消防水利施設（標識、標示等を含む。）について奈良県広域消防組合広陵消防署と協議を行い、奈良県広域消防組合開発行為に伴う水利施設等協議規程（平成26年奈良県広域消防組合消防長訓令甲第19号）に従い設置しなければならない。

(公益施設の設置)

第18条 開発事業者は、開発事業に当たり必要となる公益施設については、事業計画規模に応じて、町長及び関係機関と協議の上、自己の負担で設けなければならない。

(公共施設及び公益施設の帰属、管理等)

第19条 開発事業者は、第11条の規定により設置した公共施設及び前条の規定により設置した公益施設を本町に無償で譲渡し、又は帰属させるものとする。ただし、第4条の規定による協議において別段の定めをしたものについては、この限りでない。

2 前項の規定により本町に帰属することとなる公共施設及び公益施設（以下この条において「帰属施設」という。）の管理については、開発事業に伴う公共施設及び公益施設の帰属及び管理に関する協定書（第8号様式）により協定を締結しなければならない。

3 帰属施設の用に供する土地は、工事完了等の公告の日の翌日において本町に帰属するものとする。この場合において、開発事業者は、当該公告の日までに帰属申請書（第9号様式）を町長に提出しなければならない。

(駐車場及び駐輪場の設置)

第20条 開発事業者は、駐車場及び駐輪場を設置しようとする

きは、開発区域内の用途及び規模並びに居住者の安全等を考慮し、次に掲げる基準により施工するものとする。

- (1) 一戸建住宅の場合は、1戸につき道路交通法（昭和35年法律第105号）第3条に規定する普通自動車（以下「自動車」という。）2台分以上の駐車場を確保すること。
 - (2) 集合住宅の場合は、1戸につき、自動車1台分以上の駐車場及び自転車（道路交通法第2条第1項第11号の2に規定する自転車をいう。次号において同じ。）1台分以上の駐輪場を確保すること。
 - (3) 中高層建築物の場合は、1戸につき自動車1.2台分以上の駐車場を確保するものとし、当該住宅の計画戸数に2を乗じて得た数以上の自転車の台数分の駐輪場を確保すること。
 - (4) 住宅以外の建築物の場合は、利用者数を勘案した駐車場及び駐輪場を確保すること。
 - (5) 前各号の基準によりがたいものについては、その都度協議を行い、必要な規模の駐車場及び駐輪場を確保すること。
- 2 前項各号の基準により駐車場及び駐輪場を設置できないときは、当該基準に適合するよう、住宅の計画戸数を減じる等の措置を講じるものとする。

（集会施設の設置）

第21条 中高層建築物を建築する開発事業者は、次の各号に掲げる計画戸数に応じ、それぞれ当該各号に定める面積以上の面積を有する集会施設を設けるものとする。

- (1) 30戸から50戸まで 30平方メートルに30戸を超えて戸数が1増すごとに1平方メートルを加算した面積
- (2) 50戸以上 50平方メートルに50戸を超えて戸数が2増すごとに1平方メートルを加算した面積

(開発事業の変更)

第22条 開発事業者は、開発事業の内容を変更しようとするときは、町長と事前に協議し、軽微な変更を除き、開発事業変更届(第10号様式)を提出しなければならない。

(開発事業の廃止)

第23条 開発事業者は、開発事業を廃止しようとするときは、町長と事前に協議し、開発事業廃止届(第11号様式)を提出しなければならない。

(要綱の不履行)

第24条 この要綱の規定に従わず行われた開発事業について、町長は、開発事業者に対して、必要な措置を取ることができる。

(その他)

第25条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、告示の日から施行する。