

広陵町開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本町において行われる開発行為並びに建築行為（以下「開発事業」という。）について公共公益施設の整備等、一定の基準を定め、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）を指導することにより、住民の生活と環境を守り、良好な住環境の形成と秩序あるまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 次条各項に掲げる行為をいう。
- (2) 開発行為 主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (3) 建築行為 建築物の新築、建て替え及び増築をいう。
- (4) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上下水道、河川・水路、消防水利施設交通安全施設及びその他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設及びその他公益上必要な施設をいう。

(7) 集合住宅 複数の住戸等が集合して、1棟を構成する建築物をいう。

(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開発行為等で、次に掲げるものに適用する。

開発区域面積(実測面積とする。以下同じ。)が500平方メートル以上で且つ開発行為及び賃貸、分譲を目的とした建築行為並びに町長が特に必要と認める自己用の建築行為のいずれかを伴う事業行為。

2 一つの開発区域面積が500平方メートル未満であっても、次の各号に該当する場合は、この要綱を適用する。

(1) 同一事業者、共同施行者、又は当該事業者と密接な関係があると見なされる事業者が隣接して行う開発事業で、その合算した面積が500平方メートル以上となる時。

3 その他、500平方メートル以上であっても、自己の居住用の住宅等を建設する場合は適用しない。

(事前協議の申し出等)

第4条 前条の規定により、この要綱が適用されることとなる事業者は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、都市基盤整備公団法(平成11年法律第76号)、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)その他の法令に定められた許認可の申請又は同意を求める前に、「開発事業に関する事前協議書(第1号様式)」を町長に提出し、協議しなければならない。

2 事業者は、前項の協議を行う前に地元利害関係者と協議し、その同意書を事前協議書に添付しなければならない。

3 町長は、協議を申し出た事業者に対し、本町のまちづくりに整合するよう指導するものとする。

(賛助金等)

第5条 町は、事業者から開発事業に伴い必要となる公共施設及び公益施設の整備に充てるため、賛助金、寄付金等を受け入れることができる。

(宅地区画割基準)

第6条 事業者は開発事業を行うにあたり、1戸(1世帯とする。以下同じ。)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。

区	分	1戸当たりの宅地区画基準面積
(イ) 1戸建住宅	区画整理事業地内	200平方メートル以上
	その他の地域	
	500m ² 以上 3000m ² 未満	130平方メートル以上
	3000m ² 以上	165平方メートル以上
(ロ) 長屋住宅又は2階以下の共同住宅		100平方メートル以上
(ハ) 中高層集合住宅等(3階以上)	区画整理事業地内	100平方メートル以上
	その他の地域	60平方メートル以上
(ニ) 貸ビル(貸店舗、貸事務所等)		60平方メートル以上
(ホ) 寮・宿舍		60平方メートル以上
(ハ) その他の開発		町長の定める面積

(注) 1戸当たりの宅地区画基準面積の算出は、開発区域の有効宅地面積を計画戸数で除したものとする。

1戸建住宅及び長屋建住宅については、1戸に1台以上、テナントについては、店舗面積20m²につき1台以上、又は1店舗当たり3台以上のいずれが多いほうの駐車台数を確保するものとし、駐車台数が確保できない場合は、

計画戸数を減数するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、町長が町の行政上特に必要であると認めた場合は、前項の宅地区画基準面積を軽減することができる。

(公共、公益施設の施行等)

第7条 事業者は、自己の開発区域内において必要となる公共施設について、町長に協議のうえ、施行又は設置しなければならない。

この場合における基準については、都市計画法に定められた開発許可基準並びに「奈良県開発許可要綱」に従うものとする。

- 2 事業者は、自己の開発区域内において必要となる施設について別表第1に定める公益施設設置基準により計画し、町長に協議のうえ、施行又は設置しなければならない。

(関連公共、公益施設の整備負担)

第8条 事業者は、前条に定めるもののほか、当該開発事業の規模に応じ、開発区域内及び開発区域外において関連する公共、公益施設のうち、町長が特に必要であると認めた場合は、これらの施設の施行又は整備に要する費用を負担するものとする。

(公共、公益施設の検査等)

第9条 事業者は、前条の規定により、公共、公益施設を施行又は設置した場合は、町長の検査を受けなければならない。ただし、町長は、必要に応じて随時立入検査を行うことができる。

- 2 事業者は、前項の規定による検査の結果、不備な個所があった場合は、自己の負担において整備しなければならない。

(公共、公益施設の譲渡)

第10条 事業者が施行又は設置した公共、公益施設は、この要綱に定めるもののほか

町長に協議のうえ、町に有償もしくは無償で譲渡するものとする。

2 事業者は、別表第1に定める公益施設のうち小学校、中学校、幼稚園、保育所、公民館（集会所を含む。）、消防分署、清掃施設等の用地は、原則として町に無償で譲渡するものとする。

3 事業者が、施行又は設置した公共、公益施設用地については、都市計画法第36条による工事完了の公告後、速やかに当該公共、公益施設を管理すべき者に所有権の移転手続きを行うものとする。

（公共、公益施設維持管理経費の負担等）

第11条 事業者が施行又は設置した公共、公益施設の維持管理については、町長と協議のうえ、経費の負担額、期間及び方法等を定めるものとする。

（道路関係）

第12条 事業者は、開発区域内に新たに道路を整備する場合は、「奈良県開発許可要綱」に従い、自己の費用により施行しなければならない。

2 事業者は、前項により整備した道路で、町の管理に属することとなるものは、町長と協議のうえ、町長の指示に従い施行しなければならない。

3 事業者は、開発事業により既設の道路及び水路等の施設を破損した場合は、町長の指示に従い、事業者の負担によりその損傷箇所を原形に復旧しなければならない。

（用排水関係）

第13条 事業者は、開発区域内の汚水雨水を排出するために必要な施設を、町長の指示に従い、自己の費用で設置しなければならない。

2 事業者は、開発区域内から汚水雨水を既設水路に放流する場合は、町長の指示する排水可能な地点まで自己の費用で施行しなければならない。

3 事業者は、用排水施設の設置又は改修に当たり、水利関係団体等の同意及び河川

水路等の管理者の同意を得て、自己の費用で、その機能を確保しなければならない。

(衛生関係)

第 1 4 条 事業者は、開発区域内における汚水排水の処理については、次の各号によるものとする。

- (1) 水洗方式 (屎尿浄化槽によるもの)
- (2) 下水道方式 (下水道法の規定による終末処理によるもの)
- (3) 汲み取り方式

2 開発区域内の汚水排水の排除方式は、原則として雨水と汚水を分離した分流式により処理するものとする。

3 水洗方式により処理する場合は分流式とし、監督官公庁の定める形式基準による屎尿浄化槽を設置し、処理水の放流については、地元水利関係団体等の同意を得るとともに、必要な事項を町長と協議しなければならない。

4 屎尿浄化槽による水洗方式で処理した場合の管理については、公共下水道に接続されるまで事業者又は使用者において行うものとする。

5 公共下水道方式により処理しようとする場合は、広陵町下水道条例 (昭和 5 9 年 3 月 3 1 日条例第 3 号) の規定に基づき許可を受けなければならない。

6 水洗方式及び下水道方式により処理した汚水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて事業者において解決しなければならない。

7 汲み取り方式により処理しようとする場合は、町長と協議のうえ、特に必要であると認められた場合に限るものとする。

(給配水施設関係)

第 1 5 条 事業者は、開発事業にともない必要となる給排水施設の計画を策定する場合、事前に給配水施設の設置に関する基本的事項について水道事業管理者と協議を

しなければならない。

2 前項により事業者が設置した給配水施設は、原則として町に無償で譲渡するものとする。

3 事業者は、本町から上水道の供給を受ける場合は、広陵町水道事業給水条例(昭和48年3月30日条例第12号)第28条に規定する給水分担金並びに同条第28条の2に規定する施設分担金を納付するものとする。

(公園、緑地関係)

第16条 事業者は、開発区域内において、その規模に応じ「奈良県開発許可要綱」の定めるところにより、公園、緑地、又は広場(以下「公園等」という。)を確保するものとする。

2 事業者は、町長と協議のうえ、前項による公園等の施設の設置を行い、町に無償で譲渡するものとする。

(文化財の保護)

第17条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、事前に町教育委員会の指示に従い、周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺の文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発行為の施行に伴い埋蔵文化財を発見した時は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに町教育委員会に届け出て、その指示に従い必要な措置を講じなければならない。

3 前2項の文化財を保護するために必要な費用は、事業者が負担するものとする。

(溜池施設関係)

第18条 事業者は、開発区域内に溜池が所在する場合は、町長および溜池に係る関係権利者と協議し、従前の機能に支障が生じないよう保全しなければならない。

ただし、事業計画上、溜池の埋め立てを必要とする場合は、事前に溜池に係る関

係権利者の同意を得るとともに、町長に協議しなければならない。

(消防水利関係)

第19条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合は、事前に消防長と協議し、必要な消火栓及び貯水槽等の消防水利施設を設置しなければならない。

(じんかい処理)

第20条 事業者は、開発区域内におけるじんかい処理の方法及び位置、構造等について、別途町長に協議するものとする。

2 事業者は、町長が開発区域内にじんかい簡易焼却施設が必要であると認めた場合は、消防長の承認を得て、これを自己の費用で設置し、管理を行わなければならない。

(公害関係)

第21条 事業者は、開発事業により公害が発生するおそれがある場合は、町長に協議するとともに、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発事業により発生した近隣住民からの苦情等の申し出に対しては、速やかに万全の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。

(交通、防犯関係等)

第22条 事業者は、開発規模等に応じて交通安全施設及び防犯施設を整備するものとし、その施設の規模、設置場所、方法等について町長に協議するものとする。

ただし、防犯施設は、開発事業に関する工事の完了検査までに設置しなければならない。

2 事業者は、開発事業に関する工事を施工する場合において、一般交通に障害及び迷惑をおよぼさないよう安全対策を講じなければならない。

(駐車・駐輪場関係)

第23条 事業者は、駐車・駐輪施設について、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、次の各号の基準により適切に設置するものとする。

- (1) 共同住宅、中高層集合住宅については、1戸につき1.2台以上の駐車場を確保するものとする。
- (2) 店舗等については、1店舗当たり3台以上又は店舗面積20m²につき1台以上のいずれが多い方の駐車台数を確保するものとする。
- (3) 事務所等については、関係機関と協議のうえ、社員及び来客数を勘案した駐車施設を確保するものとする。
- (4) 大型店舗については、関係機関と協議のうえ、予想来客数を勘案したサービス駐車施設（自転車置き場を含む。）及び業務用駐車場を確保するものとする。
- (5) 前各号により判断しがたいものについては、その都度協議を行い、必要な駐車施設を確保するものとする

（災害の防止）

第24条 事業者は、開発事業を行う場合、防災工事及び災害防止施設を施し、下流域及び周辺地に災害又は被害を与えないよう十分な措置を行うものとし、災害又は被害が発生した場合、若しくは発生する恐れがある場合は当該工事を中止し、速やかに必要な措置を講じなければならない。

（損害の補償）

第25条 事業者は、開発事業の施行により生じた濁水、洪水、工事中における土砂資材の搬出入、振動、騒音等により、付近住民及び周辺土地へ直接的又は間接的に被害を与えた場合は、その補償の責を負わなければならない。

（開発事業の変更）

第26条 事業者は、開発事業の計画を変更しようとする場合は事前に町長に協議し、その同意を得なければならない。

（中高層建築物等）

第27条 中高層建築物等を目的とする開発事業にあつては、「広陵町中高層建築物に関する指導要綱」の定めるところによる。

2 前項の指導要綱に定めのない事項については、この要綱の定めるところによる。

(その他)

第28条 この要綱に定めのない事項で、町長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ、決定するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成7年4月1日から施行する。
- 2 広陵町宅地等開発行為に関する指導要綱（昭和54年4月1日制定。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

附 則

- 1 この要綱は、平成13年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日前において、旧要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。