

大 淀 町 開 発 指 導 要 領

大 淀 町

(趣旨)

第1条 この要領は、大淀町開発指導要綱(平成4年要綱第1号、以下「要綱」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(事前協議の手続き等)

第2条 開発事業者は、要綱第4条の規定により、町長に協議を行うものとする。

2 前項に定める協議を行うにあたり、次の書類を町長に提出しなければならない。

- (1) 事前協議申請書(第1号様式)
- (2) 地元協議報告書(第2号様式)
- (3) 専用住宅以外の建築行為を伴う場合は、建築計画書(第3号様式)
- (4) 開発行為完了後、本町に引き継ぐ公共施設等がある場合は、公共施設設置計画書(第4号様式)
- (5) 造成計画図等開発行為および建築行為の概要が分かる図書
- (6) その他町長が必要と認める書類

3 協議は事前協議書(様式第2号)により行うものとし、町長が指示する関係部署と個別に協議するものとする。

(都市計画法第32条協議)

第3条 前条の協議は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第32条に規定する公共施設の管理者との協議を兼ねることができる。

(文化財の保護)

第4条 開発事業者は、開発事業を行う場合、あらかじめ埋蔵文化財発掘届書もしくは、遺跡有無確認踏査願を町教育委員会に提出するものとする。

2 開発事業者は、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。

3 埋蔵文化財を発見した場合は、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へ届け出て、その指示に従い発掘調査その他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。

4 前2項の措置に必要な経費は、開発事業者が負担するものとする。

(環境保全等)

第5条 開発事業者は、開発事業を行うにあたり、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭等の公害を未然に防止し、並びに日照及び電波の障害を防止するため、町長と十分協議の上対策を講じなければならない。

(安全施設等)

第6条 工事期間中における安全対策は、次の各号に定めるところにより万全を期さなければならない。

- (1) 安全施設については、周辺の交通状況を調査し、工事期間中及び工事完了後も安全上支障のないものとし、次の事項に留意し設置すること。

- ア 工事用車輛の通行に伴い、安全施設を完備して、交通安全を確保すること。
- イ 開発行為に関して、交通安全上支障となる見通しの悪い交差点及び曲線部にはカーブミラー及び路面表示等を設置し、交通規制に関する施設（交通信号、横断歩道、規制標識等）の設置については道路管理者及び所轄の警察署長と協議すること。

(2) 土砂及び資器材等の搬出入方法については、次の事項に留意すること。

- ア 工事車輛の通行時間帯は、通学等の時間帯を避けること。
- イ 工事車輛の通行により、タイヤ部分等に付着する泥土で路面の汚損が生じることのないよう十分対策を講じるとともに、汚損又は破損を生じたときは、町長の指示により開発業者においてすみやかに清掃及び復旧を完全に行うこと。

(1 区画の宅地面積)

第7条 主として住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合、街区を構成する1区画あたりの宅地面積を次の表に定める基準により確保するものとし、その形状は良好な宅地として利用できるものとしなければならない。ただし、市街化調整区域内で行う場合は、別途町長と協議することとする。

	一戸建住宅用地		長屋建住宅用地 (一戸当り)
	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	左欄以外の地域	
1区画あたりの宅地面積	165㎡以上	130㎡以上	100㎡以上

(ワンルームマンション)

第8条 主としてワンルームマンション(主として独立した2以上の居室を有しない住戸(住戸専用床面積が25平方メートル未満のものをいう。)で構成された共同住宅をいう。以下同じ。)の建築を目的とする開発事業(以下「ワンルームマンション開発」という。)をおこなう場合、その住戸専用床面積については、1戸当たり16平方メートル以上を確保しなければならない。

(道路)

第9条 開発区域内の幹線道路、補助幹線道路及び一般区画街路は、奈良県開発許可要綱(以下「許可要綱」という。)に基づいて施工しなければならない。

2 開発行為に伴う道路計画は、町の道路計画と適合するよう事前に町長と協議しなければならない。

(公園及び緑地)

第10条 公園及び緑地は次の各号に定める事項に留意して設置しなければならない。

- (1) 主として戸建専用住宅の建築を目的とする開発事業(以下「住宅地開発」という)における公園は、まとまりのある整形とし、原則として2方向が路面に面していること。

- (2) 公園は、高圧送電線下の土地及び有効利用に供し得ない場所には配置しないこと。
- (3) 公園は、非常災害時の避難場所としての利用を考慮して配置すること。

(4) 公園及び緑地の面積は、次の基準により確保すること。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に基づく開発行為の行為を要する場合は、許可要綱によるものとする。

イ ア以外の場合は、次の式により算出すること。

(I) 商業・近隣商業地域 $\text{開発面積} \times \text{予定される建築物の階数} \times 2\%$ 以上（開発面積の10%以上となる場合は、最高限度は10%とすることができる）

(II) (I)以外の地域 $\text{開発面積} \times \text{予定される建築物の階数} \times 3\%$ 以上（開発面積の15%以上となる場合は、最高限度は15%とすることができる。）

(5) 公園及び緑地の付帯施設は、その都度町長と十分協議し、その指示に従い適切に設置すること。

（污水排水施設）

第11条 污水排水は公共下水道に接続しなければならない。ただし、開発区域が公共下水道の供用区域でない場合は、次の各号に定める事項に留意して計画し、設置しなければならない。

(1) 開発区域内の污水排水の排除方法は、原則として雨水と污水を分離した分流式とすること。

(2) 污水の処理については、次のいずれかの方法によるものとする。

ア 汲取方式（バキューム車によるもの）

イ 水洗方式（合併処理浄化槽によるもの）ただし、設計、施工は建築基準法（昭和25年法律第201号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）及び奈良県浄化槽取扱い要綱によること。

ウ 集中浄化槽方式

(3) 前号ウによる場合は、監督官庁の定める形式基準による施設とし、処理水の放流については地元水利関係団体の同意を得なければならない。なお、放流する処理水の水質は、常時下水道法（昭和33年法律第79号）第8条の規定による基準に適合しなければならない。

2 開発区域が公共下水道の供用区域でない場合、将来的に当該区域が公共下水道の供用区域となった場合速やかに公共下水道へ接続しなければならない。

（雨水排水施設）

第12条 雨水排水施設は、次の各号に定める事項に留意して計画し設置しなければならない。

(1) 開発区域並びにその周辺の地形、降雨量、水利、その他を勘案し、適正かつ有効に処理できるよう計画するとともに、必要な施設は町長の指示に従い整備すること。

(2) 放流方法は、水利関係団体及び関係地区の住民と協議すること。

- (3) 住宅開発の場合、大和川流域雨水流出抑制対策設計指針に基づき、奈良県知事と協議して必要な場合は、調整池、沈砂池及び貯留池等の設置をするものとする。

(河川及び水路等)

第13条 開発区域内の河川及び水路（用悪水路を含む。以下同じ。）については、流末雨水排水又は河川等に接続されるものとし、次の各号に掲げる事項について留意し、有効かつ適切に排水出来るよう施工するものとする。

- (1) 河川及び水路は、原則として開渠とすること。
- (2) その他、町長と十分協議し、その指示に従うこと。

(消防水利施設)

第14条 消防水利施設は、周辺の状況を勘案して、別途町長及び管轄の消防署長の指示に基づき設置しなければならない。

(集会施設)

第15条 集会施設は、住民の有効利用、安全性を考慮し、次の各号に定めるところにより、その用地の確保、施設の設置をしなければならない。

- (1) 住宅開発における集会施設については、用地の敷地面積及びその箇所数は、次の表に基づき設置すること。

計画戸数	基 準	箇 所 数
50～100	戸数×3.5㎡以上	1
101以上	別途協議	別途協議

備考

1. 建物の規模については別途協議すること。
 2. 用地は町に寄付すること。
 3. 用地の境界は周囲をフェンス等で表示すること。また用地進入門には、門扉を設置すること。
 4. 用地の形状は、正方形、長方形等のまとまりある整形とすること。
 5. 用地の立地条件は、一辺を道路等に接して計画すること。
 6. 下水道、上水道等必要なものは整備しておくこと。
 7. 用地は、引き継ぎまでの間、開発者の責任において管理し、伐採、清掃を行い、草木が繁茂しないよう簡易舗装をすること。
- (2) 共同住宅地内の集会施設については、当該住宅内又は敷地内に次の表に基づき確保すること。

計画戸数	床 面 積	室 数
50～100	70㎡以上	1

101以上	別途協議
-------	------

(駐車・駐輪場)

第16条 主として共同住宅・長屋住宅等の建築を目的とする開発事業（以下「共同住宅開発」という）または、ワンルームマンション開発を行う場合、次の表に基づき駐車場をそれぞれ確保すること。ただし、駐車場の面積は、1台あたり12.5平方メートル以上とすること。

種 別	駐 車 台 数
共同住宅開発	計画戸数×1台以上
ワンルームマンション開発	計画戸数×2/3台以上

2 共同住宅開発を行う場合、計画戸数に1を乗じた数以上の台数を駐輪できる駐輪場を確保すること。ただし駐輪場の面積は1台あたり、1.2平方メートル以上とすること。

(ごみ収集)

第17条 開発事業中に生じるごみは、原則として開発事業者の責任において自己処理すること。

2 開発事業完了後における入居者等から出るごみの収集方法については、開発事業者が町長と別途協議するものとする。ただし、すべてのごみについて、将来にわたって開発事業者またはそれに代わるものが、自己の責任において処理することとなる場合は、この限りではない。

3 住宅開発事業以外の開発事業において、町長が特に必要と認めた場合、ごみ集積場等を設置しなければならない。

(公共施設等の引継ぎ手続き等)

第18条 要綱第17条に定める公共施設等の引継ぎについて、次の各号の定める規定に基づき行うこと。

(1) 寄付及び引き継ぎに要する所有権移転登記、図書の作成はすべて事業者の負担とする。

(2) 開発事業により設置された公共施設等の用に供する土地については、工事完了の後、すみやかに町に無償で寄付すること。

(3) 前号の規定より町に寄付することとなる公共施設等の用に供する土地に付属する公共施設等は、前条の寄付後5年間開発事業者が維持管理し、開発事業者よりの引継ぎ申し出により、完了検査後引継ぐものとする。

2 前項の規定にかかわらず、集中浄化処理施設及び当該施設の用に供する土地並びに汚水管は、原則として当該開発区域が公共下水道の供用区域となり、公共下水道に接続

するまでの間、町に寄付及び引継を行わず、開発事業者が維持管理を行う。また、集会所及び当該施設の用に供する土地など、その管理を自治会等が行うべきことが望ましいものは、原則として自治会等が設立され、自治会等が維持管理を引き継ぐまで開発事業者が維持管理を行う。なお、当該施設の用に供する土地の所有権移転等については別途協議する。

(隣接市町村にまたがる開発行為)

第19条 消防長は、大淀町の管轄する区域と他市町の境界にまたがって開発される行為については、他市町の関係者及び開発許可を受けようとする者と、消防水利の施設等について協議し、決定しなければならない。

(公共施設等の施設協力金)

第20条 要綱第13条の規定により、開発事業者が町に納入する協力金の額は、次の表に掲げる算定基準による。

区 分	算 定 方 法
住宅地開発	1,800 円/m ² × 有効宅地面積
共同住宅開発	300,000 円/1 戸 × 計画戸数
ワンルームマンション開発	200,000 円/1 戸 × 計画戸数
ゴルフ場開発	130 円/m ² × 計画面積

備考

1. 有効宅地面積とは、開発区域の面積から道路、公園、緑地、集会所等公共公益的施設の面積を差し引いた面積をいう。
2. ゴルフ場開発における計画面積とは、開発区域の面積から自然緑地を差し引いた面積をいう。
- 2 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するものは協力金を免除することとする。
 - (1) 住宅地開発のうち開発区域の面積が10,000平方メートル未満のもの
 - (2) 共同住宅開発のうち計画戸数が50戸未満のもの
 - (3) 町長が特に認めたもの

(空き地の管理)

第21条 開発事業者は、住宅地開発の開発区域内の宅地において、完了後建築物が建築されるまでの間、空き地となる土地を適正に維持管理すること。

附 則

- 1 この要領は、平成4年5月15日から施行する。

附 則

- 1 この要領は、平成14年1月1日から施行する。
- 2 この要領施行の際、変更前の要領に基づき協議が行われ、または既に協議が完了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。