

田原本町開発行為等に関する指導要綱

田 原 本 町

田原本町開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、田原本町（以下「町」という。）において行われる開発行為等について、関係法令に定めるもののほか一定の基準を定めることにより、公共公益施設の整備、災害の防止及び住環境の整備のため、計画的な調和のとれたまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次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) 開発行為等 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物を建築する行為及び建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路を設置する行為をいう。
- (2) 開発者 開発行為等を行う全ての者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、広場、公園、緑地、調整池、下水道、排水施設、河川、水路、集会所、消防水利施設、防犯灯及びその他これらに類する施設をいう。
- (5) 公益施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設その他の公益上必要な施設をいう。
- (6) 共同住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物をいう。
- (7) 長屋住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物等で、界壁以外に共有する部分がないものをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、町において行われる開発行為等で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。ただし、自己の居住の用に供する住宅の開発行為等及び都市計画法第29条1項ただし書きに掲げる開発行為については、この限りではない。

- (1) 開発区域の面積が500㎡以上のもの（法第4条第12項に規定する開発行為に該当しない建築物の改築若しくは増築で、当該改築又は増築部分の延べ面積が500㎡未満のものを除く。）
- (2) 住宅戸数が3戸以上又は区画数が2区画以上のもの
- (3) 開発行為等の完了後1年以内に同一の者又は同一の者であると認められる者が当該開発行為等を完了した開発区域に接続して新たに開発行為等を行う場合で、その合算面積又は合算戸数が前2号の規定以上のもの
- (4) 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路を設置するもの

(事前協議)

第4条 開発者は、前条に規定する開発行為等を行おうとするときは、法令等に基づく許可の申請をする前に、あらかじめ、町長に当該開発行為等に係る開発行為等に伴う事前協

議書（様式第1号）に添付書類を添えて提出し、協議しなければならない。

- 2 開発者は、協議の過程で別途必要とされる書類が発生した場合は、速やかに、当該書類を提出し、協議しなければならない。
- 3 開発者から第1項に規定する書類の提出があった開発行為等のうち1年以上第1項に規定する協議の手続が中断し、開発者から当該協議を継続する旨の意思表示がないものについては、町長は、当該提出を無効とすることができる。

（住民との協議）

第5条 開発者は、当該開発行為等に関係する自治会及び利害関係者に対し、当該開発行為等に係る計画内容をはじめ、工事施工内容、地域安全対策、公害等広範囲に関する諸事項について十分理解と協力を得られるよう積極的に協議を行い、その内容及び結果を自治会協議書（様式第2号）により町長に報告しなければならない。

（公共施設）

第6条 開発者は、開発区域内外に公共施設及び公益施設を新設又は増設する場合は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年奈良県条例第30号）に適合するよう町長の指示に従い、自己の費用で施工しなければならない。ただし、町長が当該施設の設置について必要がないと認めるものについては、この限りではない。

（公共施設の検査）

第7条 開発者は、開発行為等により整備される公共施設が完成したときは、速やかに町長の検査を受けるものとする。

- 2 町長は、必要と認める場合は、中間検査及び立入検査を行うことができる。
- 3 開発者は、前2項に掲げる検査の結果、不備の箇所がある場合は、開発者の負担により当該箇所の整備を行わなければならない。

（公共施設の帰属及び寄附）

第8条 開発者は、この要綱に基づいて設置した公共施設については、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 法第39条及び第40条に基づく公共施設については、工事完了公告の翌日に無償で町に帰属するものとする。
 - (2) 前号に掲げる公共施設以外の開発行為等により設置した公共施設のうち町に寄附するものについては、工事完了後、町担当部局の検査を受け、町へ寄附するものとする。
 - (3) 前2号の公共施設のうち、町が帰属又は寄附の必要がないと認めるものについては、開発者が自ら維持管理するものとする。
- 2 前項第1号及び第2号の規定により町に帰属することとなる公共施設については、開発行為等に伴う公共施設等の帰属及び管理に関する協定書（様式第3号）（以下「協定書」という。）により協定を締結しなければならない。
 - 3 第1項第1号及び第2号の規定により町に帰属することとなる公共施設については、工事完了検査日までに、土地の抵当権を解除し、かつ、所有権移転に関する書類を町長に提出しなければならない。

（公共施設の管理）

第9条 前条第1項第1号及び第2号の規定により町に帰属することとなる公共施設の管理については、公共施設等の管理引継書(様式第4号)により、町に引き継ぐものとする。ただし、協定書の中で別段の定めをしたものについては、それを遵守する。

(宅地区画割り基準)

第10条 一戸当たりの宅地区画面積は、次の表の定めるところによるものとする。

区分	面積
一戸建て住宅 (第一種低層住居専用地域)	130㎡以上 (165㎡以上)
建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路を設置するもの	100㎡以上
長屋住宅(重ね建て長屋を含まない)	100㎡以上

ただし、地区整備計画の定められている区域内においては、各整備計画の定めるところによるものとする。

(道路関係)

第11条 開発者は、開発行為等に伴い道路の新設又は改良を行う場合は、道路構造令(昭和45年政令第320号)に基づくほか、町長が別に定めるところにより施工するものとする。

2 開発行為等に伴い設置する道路は、原則として通り抜けることができるよう計画するものとし、その構造、幅員及び舗装基準等は道路標準定規図(別紙第1)によるものとする。また、やむを得ず袋路状となる場合は、道路幅員6メートル以上、かつ、最終に直径8メートル以上の円が内接できる転回広場を設けなければならない。ただし、当該道路幅員又は転回広場を確保することが困難な場合は、町長と協議の上、決定しなければならない。

3 開発者は、開発行為等のために既設の道路を使用するときは、その旨を町長に届け出て通行の安全を確保しなければならない。また、既設道路及び水路等の施設を破損した場合は、直ちに開発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。

4 開発者は、第7条第1項の工事完了検査後から第9条の管理引継が完了するまでの期間については、当該道路の維持管理及び補修等を行い、かつ、当該維持管理及び補修等に伴う住民等の苦情に対し誠意をもって対応しなければならない。

5 新設又は改良した道路について第9条の管理引継を行う場合は、開発検査完了後2年経過の日に行うものとする。ただし、開発区域内において予定される戸数が全て建ち並んだ場合については、当該日より早い時期に行うことができる。

6 前項の管理引継を行う場合は、町担当部局の立会いの上、町の検査を受けなければならない。

7 前項の検査の結果、不備の箇所がある場合は、開発者の負担により当該箇所の補修等を行わなければならない。

(し尿処理関係)

第12条 開発者は、開発区域内のし尿処理については、原則として水洗方式とし、監督官

庁の定める型式基準によらなければならない。この場合において、汚水（雑排水を含む。以下同じ。）を放流するための排水設備は、分流式（汚水と雨水を分離して排除する構造をいう。）とする。

- 2 処理した汚水を放流する場合の水質は、監督官庁の定める水質基準に適合しなければならない。
- 3 開発者は、田原本町流域関連公共下水道に接続する場合は下水道法（昭和33年法律第79号）第16条及び第24条の規定により公共下水道管理者と協議のうえ、自らの負担により施工しなければならない。
- 4 開発者は、設置した下水道施設（終末処理施設を含む。）の維持管理については、自らの責任において行うものとする。ただし、当該開発区域内の住民（以下この項において「住民」という。）が維持管理を行う場合は、開発者は、その旨住民と契約等を締結し、その書類の写しを町長に提出しなければならない。

（排水関係）

第13条 開発者は、開発区域内の雨水及び汚水を開発区域外の既設水路に放流する場合は、事前に当該大字の水利権者と協議の上同意を得るとともに、その内容及び結果を排水同意書（様式第5号）により町長に報告しなければならない。

- 2 開発者は、既設水路に放流することにより周辺地区に^{いっすい}溢水等の被害が予想される場合には、町長の指示に従うとともに関係地区の住民と協議のうえ、自己の費用で適当と認められる位置まで当該水路を改修しなければならない。

（治水対策）

第14条 開発者は、大和川流域総合治水対策として大和川流域総合治水対策協議会の定める大和川流域調整池技術基準又は大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針により、関係機関と協議のうえ雨水流出抑制施設を設置しなければならない。

- 2 調整池を設置する場合は、地元自治会及び町担当部局と事前に協議するものとし、構造については調整池標準図（別紙第2）を参考の上、町担当部局と事前に協議を行い、漏水等の発生や環境衛生を考慮した雨水等の滞留しないものとする。
- 3 開発者は、第7条の工事完了検査後から第9条の管理引継が完了するまでの期間については、当該調整池の維持管理及び補修等を行い、かつ、当該維持管理及び補修等に伴う住民等の苦情に対し誠意をもって対応しなければならない。
- 4 新設した調整池について第9条の管理引継を行う場合は、開発検査完了後2年経過の日に行うものとする。ただし、開発区域内において予定される戸数が全て建ち並んだ場合については、当該日より早い時期に行うことができる。
- 5 前項の管理引継を行う場合は、町担当部局の立会いの上、町の検査を受けなければならない。
- 6 前項の検査の結果、不備の箇所がある場合は、開発者の負担により当該箇所の補修等を行わなければならない。

（上水道関係）

第15条 開発者は、開発区域内に給水を受けるために必要な設備等について水道事業管

理者と協議しなければならない。

(ため池施設関係)

第16条 開発者は、開発区域内のため池の埋立を必要とするときは、事前に町長に申し出て指示を受けたうえ、当該ため池に係る関係地区住民と協議し同意を得なければならない。

(消防水利関係)

第17条 開発者は、消防水利施設について所管の消防署長と協議し、消防水利基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき必要な施設を設置しなければならない。

(公園・緑地関係)

第18条 開発者は、開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）の定めるところにより、開発区域内に公園等を設置するものとする。

(集会所施設関係)

第19条 開発者は、開発規模に応じ、町長の指示する規模の集会所を設置しなければならない。

(文化財関係)

第20条 開発者は、文化財の保護等に協力するものとし、開発行為等を行う場合は、あらかじめ町教育委員会と協議しなければならない。

2 開発者は、開発区域が埋蔵文化財包蔵地に該当する場合は、町教育委員会に対し文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項の規定により届出をしなければならない。なお、発掘調査が必要な場合の発掘調査費等については、開発者が負担するものとする。

3 開発者は、開発区域が埋蔵文化財包蔵地外であっても、その面積が10,000㎡を超える場合は、町教育委員会に対し事前に必要な書類を提出し、その指示に従わなければならない。

4 開発者は、開発行為等の施工中に埋蔵文化財等を発見したときは、工事を中止し、ただちに町教育委員会に届け出て、その指示に従い、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。

(交通、防犯関係)

第21条 開発者は、交通安全施設（道路標識、道路標示、区画線等）及び防犯施設（街路灯等）を開発区域の内外において整備するものとし、その設置場所等については、町長及び公安委員会と協議するものとする。

2 開発区域付近の通学路について事前に町教育委員会と協議すること。

(ごみ置場)

第22条 ごみ置場の設置については、開発者の負担により開発区域内に設置すること。

2 設置場所については、収集車が容易に横付けでき、交通の支障とならないよう配慮し、地元自治会及び町担当部局と事前に協議し、施設の構造・規模については、ごみ置場標準構造図（別紙第3）を参考に、奥行き及び幅1.0m以上、高さ1.8m以上とし、計画戸数1戸あたり0.3㎡以上の面積を確保するものとする。

3 上部は原則網状とする。側面は基本網状とし、立ち上げ部分のコンクリート及びコンクリートブロック等の高さについては、原則0.6m以下とし、地元自治会と協議の上、決定する。扉については引き戸とする。構造については、建築基準法等に定める基準のものとする。

4 開発区域付近の既設ごみ置き場が使用可能な場合については、既設ごみ置き場設置自治会と十分に協議し、その旨を、自治会協議書に明記すること。

(建築物名称の報告)

第23条 開発者は集合住宅等(社宅・社会福祉施設等を含む。)複数世帯が居住又は入居するもので、固有の名称が付される建築物を建築したときは、当該建築物に居住者が入居するまでの間に、集合住宅等名称届出書(様式第6号)に添付書類を添え、町長に届け出なければならない。

(居住環境の整備)

第24条 開発者は、開発区域の内外にわたり居住者が良好な生活・コミュニティー環境を享受できるよう公共施設及び公益施設を町の指示により整備するものとする。

(公害の防止)

第25条 開発者は、開発行為等の施工によって公害発生のおそれのある場合は、町長と協議し、公害防止対策等の措置を講じなければならない。

(被害の補償)

第26条 開発者は、開発行為等に起因して生じた直接的又は間接的な被害について補償しなければならない。

(紛争の解決)

第27条 開発者は、開発行為等の施工に伴って生じる一切の紛争については、開発者の責において解決しなければならない。

(要綱の不履行)

第28条 この要綱に従わずに行われた開発行為等については、町長は、当該開発行為等を行った開発者に対し、必要な行政措置をとることができる。

(その他)

第29条 この要綱に定めるもののほか開発行為等に関し必要な事項が生じた場合は、その都度町長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は昭和53年5月1日から施行する。

(田原本町宅地等造成事業に関する指導要綱の廃止)

2 田原本町宅地等造成事業に関する指導要綱(昭和42年10月26日適用。以下「旧要綱」という。)は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、旧要綱に基づき現に協議が行われ又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和54年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和55年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和56年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和63年1月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の田原本町開発事業に関する指導要綱に基づき現に協議が行われ又は既に協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の田原本町開発事業に関する指導要綱に基づき現に協議が行われ又は既に協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の田原本町開発事業に関する指導要綱に基づき協議が終了していない開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の田原本町開発事業に関する指導要綱に基づき協議が終了していない開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の田原本町開発事業に関する指導要綱に基づき協議が終了していない開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の田原本町開発行為等に関する指導要綱に基づき協議が終了していない開発行為等については、なお従前の例による。