

平群町開発等に関する指導要綱

都 市 建 設 課

平群町開発等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、平群町における一定規模以上の開発行為又は建築行為（以下「開発事業等」という。）について、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し、無秩序な市街化を防止するための適切な指導を行うとともに、公共施設及び公益施設等の整備促進を図るための協力を求め、良好な都市環境の形成を図り、町が定める都市計画と合致した調和のとれた街づくり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、本町内において行われる開発事業等で次に掲げるものに適用する。

- (1) 都市計画法第29条（昭和43年法律第100号）の規定による許可を要する開発行為
- (2) 延床面積500㎡以上の共同住宅、連続住宅、店舗、事務所及び倉庫の建築
- (3) その他町長が必要と認めたもの

(適用範囲の特例)

第3条 国、地方公共団体又は公益法人等が行う公共、公益施設整備のための開発事業等や、自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発事業等について、この要綱の一部又は全部を必要に応じ適用しないことができる。

(定義)

第4条 この要綱において、次の各号に掲げる用語については、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業等 都市計画法第4条第12項に規定する行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築その他これらに類する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発事業等を行う土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、消防水利施設及び交通安全施設をいう。
- (4) 公益施設 集会所、集会室、学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設その他公益上必要な施設をいう。

(5) 共同住宅 複数の住戸が集合して1棟を構成する住宅で、住宅以外の部分を共同で使用する住宅をいう。

(6) 連続住宅 1棟内に低層の数戸の住戸を横に連続させて建てた建築物で共同で使用する部分のない建築物をいう。

(事前協議)

第5条 事業者は、前条に規定する開発事業等を行おうとするときは、関係法令等に基づく手続きを行う前にあらかじめ、町長に申し出て、この要綱に基づく協議を行うものとする。

なお、この協議は、都市計画法第32条の規定に基づく協議を兼ねることができる。

(事前協議の手続き)

第6条 事業者は、前条に基づく協議を、事前協議書(第1号様式)を町長に提出して行うものとする。

(住民等との協議)

第7条 事業者は、地元自治会及び利害関係者に対して説明会等を開催して、次に掲げる事項について周知及び協議を行い合意形成を図るものとする。

- (1) 開発事業等の計画内容
- (2) 日照、電波障害に関する事項
- (3) 工事施工内容
- (4) 交通安全対策
- (5) その他、当該開発事業等に伴い、近隣住民が影響を受けるとされる事項

(基本計画)

第8条 開発事業等の基本計画は、本町の良い環境の形成と発展に寄与するものとし、災害及び公害等により住民の生命や財産の阻害を防止するよう適正な計画を定めなければならない。

また、公共、公益施設の設置計画については、地域住民の利便性と安全性、快適性を考慮し本町又は、奈良県が定める基準に適合した計画を定めなければならない。

(土地利用計画)

第9条 開発事業等の計画は、本町の総合計画等の方針に適合した計画としなければならない。

(用途の明確化)

第10条 事業者は、当該開発区域の土地利用及び予定建築物の用途を明確にしなければならぬ。

(福祉への配慮)

第11条 事業者は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例(平成7年3月奈良県条例第30号)に基づき、障がい者、高齢者等をはじめとするすべ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計画とすること。

(区画割り基準)

第12条 事業者は、宅地開発区域における良好な住環境の確保を図るため、1戸当たりの宅地区画面積は、次の表に定める基準によるものとする。

区 分	面 積
第1種低層住居専用地域	165㎡以上
その他の地域	130㎡以上

(公共、公益施設の整備)

第13条 事業者は、必要となる公共、公益施設を町長と協議のうえ、自らの負担において、施工又は設置しなければならない。

(公共、公益施設の検査)

第14条 事業者は、前条の規定により、公共、公益施設を施工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。

2 事業者は、前条の規定による検査の結果、不備の箇所があった場合は、自己の負担において整備しなければならない。

(公共、公益施設の帰属及び管理の引継ぎ)

第15条 開発事業等により設置された公共、公益施設等については、町に無償譲渡するものとする。

ただし、町長が必要と認めるものについては、別途協議する。

2 開発事業等により設置された公共、公益施設等の用に供する土地については、町に無償譲渡するものとする。

ただし、町長が必要と認めるものについては、別途協議する。

3 開発事業等により設置された公共、公益施設等の維持管理引継日及び土地の帰属日については、工事完了公告の日の翌日とする。

ただし、公共、公益施設の維持管理について、特に調整等が必要な場合は、町

長と事業者により別途協議するものとする。

(道路関係)

第16条 事業者は、開発事業等に伴い道路の新設又は改良を行う場合は、町長と協議のうえ、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び国土交通省土木構造物標準設計、平群町町道認定基準に基づいて施工するものとする。

2 開発区域内に都市計画道路の新設及び改良計画が決定されている場合は、事業者の負担で施工しなければならない。

3 開発区域内に新たに道路を設置する場合の敷地に接する道路幅員は、奈良県開発許可制度に関する審査基準集（技術基準編）に準じるものとする。

また、歩行者専用道路及び歩道を設置する場合の最小幅員は2mとする。

4 開発区域内に新たに道路を設置しない場合の敷地に接する既存道路の幅員は、奈良県開発許可制度に関する審査基準集（技術基準編）に準じるものとする。

5 道路面は、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を標準とし、その仕様はアスファルト舗装要領又は、セメントコンクリート舗装要領に基づくものとする。

6 道路には、路面水を排出するよう、側溝及び街渠等が適切に設置されていること。

7 道路の縦断勾配は、9%以下を標準とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、交通安全上特に支障がない場合は、小区間に限り次のとおりとすることができる。

縦断勾配	制限延長
9%～10%	100m
10%～12%	50m

また、歩道の縦断勾配については、5%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、交通安全上特に支障がない場合は、8%以下とすることができる。

8 道路の横断勾配は、車道にあつては1.5%から2%とし、歩道については1%とする。

ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、交通安全上特に支障がない場合は、2%以下とすることができる。

9 道路は原則として階段状にしないこと。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、交通安全上特に支障がない場合は、別途町長と協議するものとする。

10 袋状の道路については、奈良県開発許可制度に関する審査基準集（技術基準編）に準じるものとする。

11 道路の角切については、奈良県開発許可制度に関する審査基準集（技術基準編）に準じるものとする。

12 開発区域内には、開発の規模や目的を勘案して第3項の道路の他に、必要に応じ次の表に掲げる幅員の道路を配置すること。

開発面積		1 ha以上 3 ha未満	3 ha以上 20 ha未満	20 ha以上 100 ha未満	100 ha以上
住宅 開発	補助幹線	6.0m	6.0m~9.0m	9.0m~12.0m	
	幹線	6.0m~9.0m	9.0m~12.0m	12.0m以上	
その他 開発	補助幹線	9.0m			12.0m
	幹線	12.0m			12.0m以上

13 道路とその他の敷地との境界は、側溝、縁石等の連続した堅固なもので明示されていること。

（公園関係）

第17条 事業者は、開発区域の面積が3,000㎡以上のものにあつては、以下の各項により公園を設置するものとする。

ただし、主に自己用の居住の用に供する住宅の建築に伴う開発事業等及び予定建築物の用途が住宅以外で、かつ、その敷地が一である場合についてはこの限りでない。

2 事業者は、開発区域面積の4%以上の公園を設置しなければならない。

ただし、公園1箇所の最低面積は概ね150㎡以上とする。

3 公園の配置については、次の各号に適合すること。

(1) 公園は、居住者の有効な利用が図られるよう配置すること。

(2) 公園は、道路に面するよう配置すること。

(3) 公園は、非常災害時の避難場所としての機能を持たせるよう考慮して配置すること。

4 公園の構造については、次の各号に適合するよう配置すること。

(1) 公園の形状は、有効利用を図るため、正方形、長方形等のまとまりのある形とすること。

(2) 公園は、遊具等が有効に配置できるよう公園面積の60%以上は平坦地とす

ること。

- (3) 公園の出入口は、車いす等の出入りを考慮し、主要な道路と平坦に面していること。

また、面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。

- (4) 公園の出入口は維持管理の他、緊急避難を考慮した幅とするとともに、車止め等の安全措置を講じること。
- (5) 公園内に設ける斜面地の勾配は、原則として20%以下とすること。
- (6) 公園には、雨水等を有効に排出するための施設が設けられていること。
- (7) 公園の周囲には、安全の確保上、さく又は塀を設置すること。
- (8) 公園とその他の敷地との境界は、側溝、縁石等の連続した堅固なもので明示されていること。
- (9) 公園内の遊戯施設等については、町長と協議の上、事業者において設置するものとする。
- (10) 公園内の植樹等については、町長と協議のうえ事業者において施工するものとする。

(緑地関係)

第18条 事業者は、開発区域の面積が3ha以上となるものにあつては、公園とは別に以下の各項により、緑地を確保しなければならない。

ただし、主に自己用の居住の用に供する住宅の建築に伴う開発事業等及び予定建築物の用途が住宅以外で、かつ、その敷地が一である場合についてはこの限りでない。

- 2 事業者は、次の表により緑地面積を算出し、緑地を設置しなければならない。

開発区域面積		必要緑地面積合計
3ha以上	10ha未満	開発区域面積×1.5%
10ha以上	30ha未満	開発区域面積×2.0%
30ha以上	50ha未満	開発区域面積×2.5%
50ha以上	70ha未満	開発区域面積×3.0%
70ha以上	100ha未満	開発区域面積×4.5%
100ha以上		開発区域面積×6.0%

- 3 緑地の配置については、以下の各号に基づき配置すること。

(1) 開発区域内の優良な山林や樹木地を優先的に緑地として保全し、又、造成による緑地については、植樹や芝生の植生等に緑化を図り、適切に配置すること。

(2) 緑地は、主要な道路に面するようにし、また、出入口となる部分は、道路と平坦に接するよう配置すること。

4 緑地内の傾斜角度については、保全緑地については 30° 、造成緑地については 9° を超えない範囲とする。

(し尿処理施設関係)

第19条 事業者は、開発事業等に係る計画を策定する場合、事前に汚水の処理方法について町長と協議し、公共下水道計画との整合性を保たなければならない。

2 開発区域内のし尿等の処理については、次の方式によるものとする。

(1) し尿浄化槽方式

(2) 公共下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）の規定による終末処理によるもの）

3 し尿浄化槽方式により処理する場合は、監督官庁の定める形式基準によるものとし、処理水の放流については、水利組合等の同意を得るとともに、町長の指示に従うものとする。

4 宅地内の排水設備については、事業者において施行するものとし、その管理は、事業者又は使用者において行うものとする。

(排水施設共通)

第20条 公共下水道整備計画区域にあつての排水方式は、汚水排水と雨水排水を分流とすること。

2 排水施設の構造等の設計については、下水道施設計画・設計指針及び設計便覧に基づき設計するものとする。

3 排水施設は、外圧に対して耐久力のある耐水性の材料を用い、道路その他排水施設の維持管理上支障がない構造とすること。

4 公共の用に供する排水管の土被りは 1.0m （歩道下に埋設埋設する場合は、土被り 0.6m ）以上とし、 180° 固定基礎とする。ただし、所定の土被りを確保出来ない場合は、 360° 固定基礎とする。

基礎の構造は「国土交通省土木構造物標準設計」によるものとする。

また、下水道用硬質塩化ビニール管である場合、管径は 500mm 以下までとし、道路に埋設する場合の土被りは、 1.0m 以上 4.0m 以下とし、基礎は砂基礎

とすること。

- 5 公共の用に供する排水管の始まる場所及び流路の方向、勾配又は断面積が著しく変化する箇所、雨水以外の排水管を段差60cm以上の階段接合をする場合については、ます又はマンホールを設置すること。この場合以外に、管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲においても設置すること。
- 6 事業者は、開発区域内の雨水及び汚水を開発区域外の既設排水路に放流する場合は、水利組合等の同意を得るとともに、町長の指示に従うものとする。
- 7 事業者は、既設排水路に放流することにより周辺地区に溢水等の被害が予想される場合には、町長の指示に従い自己の負担で適当と認められる位置まで当該排水路を改修しなければならない。

(汚水排水施設関係)

第21条 公共の用に供する汚水排水管の最小管径は20cm以上とすること。

- 2 マンホール又はますを設置する場合、その底には管渠の内径又は内のり幅のインバートが設けられていること。

(雨水排水施設関係)

第22条 公共の用に供する雨水排水管の最小管径は30cm以上とすること。

- 2 マンホール又はますを設置する場合、その底には15cm以上のどろだめが設けられていること。
- 3 街渠ますの間隔は20m程度に1箇所とする。
- 4 事業者は、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。

(上水道施設関係)

第23条 事業者は、開発区域内の給水計画について水道事業管理者と協議しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域に給水するため必要となる町上水道施設については、町給水条例に基づきこれらの経費を負担しなければならない。

(消防水利施設関係)

第24条 事業者は、開発区域内の消防水利施設について所管の消防署長と協議し、消防水利の基準(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。

(ごみ処理施設関係)

第25条 事業者は、必要に応じ開発区域内にごみ集積施設を設置しなければならない。

2 ごみ集積施設は、衛生上の配慮を十分行い、可燃物、不燃物に区分して設置するとともに、その規模及び構造等について町長と協議しなければならない。

3 ごみ集積施設の設置場所については、町長及び地元自治会とも協議を行うこと。

(集会所施設関係)

第26条 事業者は、主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で、計画戸数が50戸以上となる場合は、次の表により集会所施設を整備しなければならない。

ただし、共同住宅、連続住宅については、別途協議するものとする。

①		②	
計画戸数1戸 当たり最低 敷地面積	計画戸数1戸 当たり最低 床面積	集会所1箇所 当たり最低 敷地面積	集会所1箇所 当たり最低 床面積
1.5㎡以上	0.5㎡以上	165㎡以上	60㎡以上

注) 上表①、②のいずれか数値の高い面積を確保する

2 集会所の配置については、別途町長と協議するものとする。

3 第1項の規定により整備した施設、土地の帰属及び管理については、当該施設を管理することとなる者との間で協議して定めるものとする。

(その他公益施設)

第27条 事業者は、開発事業等の区域の状況ならびに開発区域の規模に応じて町長と協議のうえ、第4条に定める公益施設の用に供する土地を確保しなければならない。

2 公益施設の配置、規模については、別途町長と協議するものとする。

(交通、防犯施設関係)

第28条 事業者は、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)を開発事業等の区域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。

(駐車場、駐輪場)

第29条 事業者は、共同住宅、事務所、店舗等の建築を行う場合は、次の表により駐車場及び駐輪場を設置するものとする。

区 分	駐車場必要数	駐輪場必要数
共同住宅、連続住宅	計画戸数に対し2 / 3台以上	計画戸数分
ワンルームマンション	計画戸数に対し1 / 2台以上	計画戸数分
事務所、店舗等	計画戸数に対し2. 5台以上	適正数

なお、駐車場1台あたりのスペースは、12. 5㎡以上とし、駐輪場1台あたりのスペースは1. 2㎡以上とする。

- 2 前項の事務所、店舗等の内、相当数の集客等が見込まれる施設である場合は、町長及び各関係機関と協議し、適正数を確保すること。
- 3 駐車場及び駐輪場については、原則として同一敷地内に設置するものとする。
(農地転用関係)

第30条 事業者は、農地において開発事業等を行う場合、次の各号の区域に応じ農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用手続きを行うこと。

- (1) 市街化調整区域内では、第5条の規定による事前協議と並行して、農地法に基づく農地転用手続きを行うこと。
- (2) 市街化区域内では、都市計画法第29条による許可を要する開発事業等にあつてはその許可後、前記の許可を要しない開発事業等にあつては、第5条の規定による事前協議完了後速やかに、農地法に基づく農地転用手続きを行うこと。

(文化財関係)

第31条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地において開発事業等を行う場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により埋蔵文化財発掘届（県教育委員会宛）を町教育委員会に提出し、県教育委員会の指導に従わなければならない。

- 2 埋蔵文化財包蔵地以外で開発区域面積が10, 000㎡を超える大規模開発事業等を行う場合、遺跡有無確認踏査願（県教育委員会宛）を町教育委員会に提出し、県教育委員会の指導に従わなければならない。
- 3 前項に規定する地域以外で開発事業に際し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なければならない。
- 4 発掘調査を必要とするときは、その費用は事業者が負担しなければならない。

(公害及び災害の防止)

第32条 事業者は、開発事業等により公害発生のおそれがある場合は、町長と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、開発事業等により周辺住民等から苦情等の申出があつた場合は、速

やかに万全の対策を講じるとともに、誠意をもって解決しなければならない。

(被害の補償)

第33条 事業者は、前条の規定による措置を講じてもなお、公害及び災害が生じた場合は、その被害を補償しなければならない。

(自治会名称等)

第34条 事業者は、開発事業等により一団の団地に団地名(自治会名称)を設定する場合は、事前に町長と協議しなければならない。

2 町長が地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条第1項に定める字の区域の新設、変更等を必要と認めた場合、これに要する費用は、事業者の負担とする。

(土地区画整理事業)

第35条 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第2項及び第3項で施行される土地区画整理事業については、別途町長と協議するものとする。

(紛争の解決)

第36条 事業者は、開発事業等の施行に伴って生じる一切の紛争については、事業者の責において解決しなければならない。

(要綱の遵守)

第37条 事業者は、本要綱及び開発指導諸基準の規定を遵守するものとする。

(その他)

第38条 この要綱で定めのない事項で、開発事業等に関し必要な事項が生じた場合は、町と事業者双方合意の上その都度定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱施行の際、改正前の平群町開発等に関する指導要綱又は廃止前の平群町小規模開発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事業等については、なお従前の例による。