項目＼地域	橋　本　市　（橋本市のまちづくり条例・橋本市開発事業指導要綱）
適用範囲	１．営利を目的とする住宅開発及び建築行為 ２．都市計画法の許可を要する開発行為 ３．地上３階以上又は地上からの高さが１０ｍを超える建築物の建築行為（ただし、自己の住居として供する部分が延床面積の２分の１を超える場合を除く。） ４．市長が特に認める場合
宅地事業計画	計画にあたっては、１区画の面積は１５０㎡を基準とする。ただし、１戸建て住宅当たりの敷地面積であり、専用通路及び共有部分を除く。（建築協定が締結されている区域については協定による。）
協議・協定	１．開発事業を施行するときは、事前に市長に申し出て、土地利用計画、公共施設及び公益施設の整備計画について協議すること。 ２．市長は前項の申し出を受けたときは、必要に応じて橋本市開発審議会又は橋本市開発計画調整会議の意見を聞くことができる。 ３．開発区域に近接する住民等に開発事業の内容を周知するため説明会等を開催し、充分な理解を得ること。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りではない。 （１）正当な理由なくして当該事業に関する協議に応じない場合 （２）住民が当該事業に係る協議において、理解を得られない理由を明らかにしない場合 （３）住民が長期不在等の理由により理解を得ることが極めて困難と認められる場合 （４）その他市長がやむを得ないと認める場合
公共・公益施設の負担	１．開発区域に必要な公共施設及び公益施設を市長と協議のうえ整備すること。 ２．前項の施設の整備については、別に定める橋本市開発事業施行基準及び和歌山県都市計画法及び宅地造成等規制法に基づく技術的基準に基づき施行すること。 ３．開発区域外において関連する公共施設のうち、市長が必要と認めるものについては、開発者が整備すること。 ４．前項に定める公共施設を開発者自らが整備できない場合、または単独で整備する必要がないと市長が認めた場合は、その整備に要する費用を市に納付すること。
公共・公益施設　道路	１．開発事業の規模等に応じて、開発区域内の道路及び開発区域外の既存道路との連絡道路等を適切に計画すること。 ２．開発規模別の道路幅員

予定建築物	規模ha／種別m	０．３以上～０．５未満	０．５～１．０	１．０～５．０	５．０～１０．０	１０．０以上
住宅系	一般区画街路	６．０以上（小区間道路　５．０以上）				
	主要区画街路			８．０以上	９．０以上	
	幹線街路				９．０以上	１２．０以上
工場等その他	一般区画街路	６．０以上（小区間道路　５．０以上）				
	主要区画街路		６．０～９．０		９．０以上	
	幹線街路			９．０以上		１２．０以上

公園：開発区域面積の3%以上の有効利用できる面積を有し、維持管理が容易な公園を設置すること。開発規模別による設置基準は下表のとおりとする。

開発区画の規模	設置内容
０．３ha以上５ha未満	１カ所の面積は１５０㎡以上とする。　１～２カ所にまとめて設置すること。
５ha以上２０ha未満	１カ所の面積は５００㎡以上とする。（そのうち１，０００㎡以上の公園を１カ所以上とする。）
２０ha以上	１カ所の面積は１，０００㎡以上とする。（そのうち２，０００㎡以上の公園を２カ所以上とする。）

上・下水道：
１．給配水に関する基本的事項について、事前に橋本市水道事業管理者と協議すること。
２．上水道給水区域内における開発事業については、橋本市水道事業給水条例に基づき、分担金等を納付すること。
３．開発事業の規模に応じて、開発区域内からの雨水及び汚水の流出量を考慮し、開発区域及び放流先の周辺地域に被害を生じさせないよう排水施設を適切に計画すること。

消防施設：
１．開発区域周辺の状況及び開発事業の規模等に応じて、必要な消防水利施設等を設置すること。
２．消火栓、防火水槽の設置基準は次表のとおり。

開発区域の規模	予定建築物	設置内容
０．３ha未満	①中高層建築物 ②１戸建て住宅（店舗付きを含む）を５戸以上	消火栓
０．３ha以上１ha未満	①３階以上の建築物でかつ延床面積が１，５００㎡以上、または収容人員が２００人以上の建築物	消火栓及び防火水槽
	②上記以外の建築物	消火栓
１ha以上		消火栓及び防火水槽

し尿処理施設：
１．下水道方式
○公共下水道は別途協議すること。
○開発区域内に終末処理場を設けること。
○終末処理施設の汚でい処理については、市と別途協議すること。
２．水洗方式

項目＼地域	橋　本　市　（橋本市のまちづくり条例・橋本市開発事業指導要綱）
	○浄化槽の設置に関係する法令等を遵守すること。 ３．汲み取り方式 ○便槽は家族数に応じた容量を最低２ヶ月以上滞留できるものを設置すること。 ○汲み取り口は、バキューム車が容易に近接できる場所に設置すること。
	１．保育所、幼稚園、小学校、中学校の用地は、原則として市へ無償提供すること。 ２．小学校、中学校用地の面積は、校舎、体育館、プール、運動場を含んだものとし、文部科学省基準で協議のうえ定めた面積を確保すること。

公益施設＼計画戸数	１～５０	５１～１００	１０１～５００	５０１～１０００	１００１～１５００	１５０１～２０００	２００１～
保育所			協議		１		１以上
幼稚園				協議	１		１以上
小学校			協議		１		１以上
中学校			協議				１

公害対策	１．開発事業の施行に伴う公害等の発生を未然に防止すること。 ２．開発区域から発生する汚水(家庭雑排水を含む。)の放流については、放流経路及び放流先の水路、河川等の水質を悪化させることのないよう万全の措置を講じるとともに、管理者及び水利関係者等と事前に十分調整すること。 ４．開発事業の施行に伴う災害防止に万全を期すとともに、万一被害が生じた場合は、開発者の責任において速やかに解決すること。
文化財の保護	１．開発区域内又は開発区域に近接して、国、県、及び市が指定する史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財がある場合は市長と協議し、当該文化財の保存に細心の注意を払うとともに、その保存に影響を及ぼす恐れのないように周辺の環境保全についても特別の配慮をすること。 ２．建造物、彫刻、工芸品、その他の先人による有形の文化的所産である地蔵、道標、墓石、石碑等の石造、木造、金属製の未指定文化財については、破損、投棄または埋没することなく、市及び関係者と協議のうえ、開発者の負担において保存その活用を図ること。 ３．開発区域内に古墳、社寺跡、城館跡、集落跡等の埋蔵文化財を包蔵する土地を含む場合は、文化財保護法による届出書を市を経由して文化庁長官に提出するとともに、その取り扱いについて市長と協議すること。 ４．前項の規定に基づく協議の結果、発掘調査等を必要とする場合は、開発者がその費用を負担すること。 ５．埋蔵文化財の有無について市長と協議を行い、埋蔵文化財が確認された場合又は確認が推定される場合は、前項と同様の措置をとること。 ６．開発事業の施行に伴い埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに当該部分の工事を中止し、市長に届け出て、その取り扱いについて協議すること。
その他の措置	１．集会所(集会室) （１）集会所は原則として１集会所は２００戸単位とする。 （２）集会所は開発者が建築し、用地は市へ無償譲渡するとともに、建物の帰属については市と別途協議すること。 （３）集会所用地は１か所２００㎡(造成後の平坦地)を基準とし、利用者の利便、災害発生時の避難活動等に適するように配置すること。 （４）集会所の建築面積は最大建ぺい率を目安とする。 （５）計画戸数が５０戸以上の共同住宅については、集会所(集会室)を設けること。 ２．ごみ収集、集積 （１）市のごみ収集計画(分別収集)に従うこと。 （２）粗大ごみの集積場所は、地区により異なるので市と別途協議すること。 （３）粗大ごみ以外のごみについては、約２０戸～３０戸につき１か所集積場所を定めること。 ３．駐車場、駐輪場 （１）１戸建て住宅、長屋建て住宅にあっては、同一敷地内に１住戸につき１台以上の駐車場用地を確保すること。 （２）共同住宅にあっては、同一敷地内に計画戸数以上の駐車場用地を確保すること。（ワンルームマンションの駐車場用地については、計画戸数の１／２以上とする。）また、同一敷地内に計画戸数以上の駐輪場用地を確保すること。 ４．中高層建築物の建築に伴う日照の確保 （１）和歌山県建築基準法施行条例の規定に基づく日影規制を遵守すること。 （２）近隣商業地域または準工業地域において、高さが１０ｍを超える建築物を建築する場合に、和歌山県建築基準法施行条例の規定に基づく「第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域の全区域」における日影規制値を超える日影を生じさせることとなるときは、関係する住民及び土地所有者等と十分協議すること。
施行改正年月日	平成18年 3月 1日施行