項目＼地域		桜　井　市　（開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱）
適用範囲		１.この要綱は、本市において行われる次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。 （１）法第２９条の規定による許可及び同法第３５条の２の規定による変更の許可を要する事業 （２）その他市長が特に必要と認める事業 ２.開発行為を行った事業者と同一又は密接な関係にあると市長がみなす事業者が、開発区域に隣接した区域において、開発区域と一体的に利用される土地がある場合又は開発行為の完了後２年以内に更に開発行為を行おうとする場合は、当該区域全てを一団の開発区域としてみなし適用する。 ３.前２項の規定にかかわらず、次の各号に掲げるものについては、適用しない。 （１）国、奈良県又は桜井市が行う事業 （２）都市計画事業又はこれに準じる事業 （３）自己の居住の用に供する住宅を目的とする事業。ただし、開発事業に係る土地の面積が１，０００㎡以上である場合は、この限りでない。
協議・協定		事業者は桜井市開発指導要綱に基づく事前協議申請書（第１号様式）、土地利用計画内容書等（第２号様式）等の関係書類を添えて、市長その他の市の機関と別に定める事項について協議を行わなければならない。
公共・公益施設の負担		１.事業者は、開発事業により公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)を、奈良県開発許可制度に関する審査基準集及び桜井市開発技術基準に基づき、市長の指示に従い自己の負担で整備しなければならない。 ２.前項に定める公共施設等については、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)に適合したものでなければならない。 ３.事業者は、開発事業により既設の公共施設等を破損したときは、市長と協議の上、自己の負担において当該破損箇所を原形に復旧しなければならない。 ４.事業者は、公共施設等の工事を完了したときは、市長の検査を受けなければならない。ただし、市長は、随時立入検査をすることができる。 ５.事業者は、検査の結果不備の個所がある場合は、市長の指示に従い、自己の負担において整備しなければならない。 ６.開発事業により整備された公共施設等及びその用に供する土地については、市に帰属するものとする。事業者は、その方法及び時期について、市長と協議を行わなければならない。ただし、協議において別段の定めをしたものについては、この限りでない。 ７.事業者は、開発事業により整備された公共施設等及びその用に供する土地について、本市に帰属するものについては、所有権移転が速やかに行えるように、抵当権等の権利を速やかに解除しなければならない。 ８.開発事業により整備された公共施設等の管理については、市長と事業者が協議し、その区分、負担及び期間を定めるものとする。
公共・公益施設	道　路	１.奈良県開発許可制度等に関する審査基準集(以下「県審査基準」という。)に基づき整備すること。 ２.道路の構造 （１）舗装の設計は、「舗装の構造に関する技術基準」等の舗装に関する技術基準に基づき行うこと。 （２）道路とその他の敷地との境界線は、プレートにより明確に表示すること。 （３）道路には雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠、集水桝、その他適当な施設を設けること。構造物についてはコンクリート二次製品を使用してもよい。なお、有蓋構造の場合の強度については、国土交通省の基準を満たしていること。 （４）道路は袋路状でないこと。ただし、延長若しくは接続予定のあるもの又は、回転広場(１辺及び直径が８ｍ以上)等のある場合はこの限りではない。 （５）本基準に定められていない事項については、道路構造令によること。
	公園・緑地等	１.県審査基準及び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）に基づいた構造とし、担当課と協議のもと整備すること。 ２.配置 （１）公園等は、がけ、鉄道線路、交通量の著しい道路の付近、及び高圧線の下の土地に整備しないこと。 （２）公園等の形状は、有効利用面積を確保するために、正方形又は長方形として、当該公園面積の６０％以上を平坦地とすること。 （３）原則として公園等の出入口は公道に面するものとし、維持管理及び緊急避難を考慮した幅とするとともに、管理用車両の出入りが可能な位置とすること。 ３.構造 （１）公園等の出入口には、車の進入を防止する為、ステンレス製の可動式車止めを設けること。また、南京錠の型式については担当課の指示に従うこと。なお、出入口が２箇所以上ある場合は、１箇所を可動式とし、その他は固定式とすること。 （２）公園等の周囲には、出入口を除き H=１．５ｍ以上で強度のあるフェンス（ビニル皮膜のネットフェンスは不可とする。）を設置すること。また、境界を明確にするために変化点には境界杭または境界鋲を設置すること。 （３）公園等の面積については、法面緑地は含まないものとする。 （４）講演等の出入口付近には、利用マナーを表記したステンレス製の園銘板を設置すること。 （５）公園等には、原則として公園施設以外による地上及び地下の使用、占用または空中通過がないこと。（消防貯水施設等のほか管理者が承認した施設は除く。） （６）原則として、調整池等の雨水流出抑制施設と兼用する構造としないこと。 （７）その公園に設置する施設及びその数量は、原則として次表に定める基準によること。

公共・公益施設

遊戯施設	すべり台、ブランコ、ジャングルジム、鉄棒、シーソー、アニマル、スプリング遊具等	担当課と協議により設置。 遊具製品とその設置等については、「遊具の安全に関する基準」（一般社団法人日本公園施設業協会）に準ずること
休養施設	ベンチ、テーブル、パーゴラ等	担当課と協議により設置。 製品の材質はプラスチック製擬木とし、基礎はベースプレート式とすること。
管理施設	公園灯	担当課と協議により設置。 製品は照明器具を用い、点灯及び消灯は自動点滅機及びタイマー等による制御とすること。
	給排水施設	担当課と協議により設置。
植栽	高木、中木、低木、地被類等	担当課と協議により設置。 管理しやすい樹種選択とすること。植栽は引き渡し後、１年間の枯木保証をすること。

（８）その他諸事項については、担当課と協議すること。

排水施設の整備

１.排水施設

（１）事業者は、開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないように計画し、県審査基準及び市担当課の指導に基づき、施工しなければならない。

（２）排水施設の設計については、都市計画法第３３条第１項第３号の規定によるが、市長が周辺の状況を考慮して、一体的に整備する必要があるとして指示した場合には、これに協力しなければならない。

２.排水管

（１）雨水管の管径にあっては計画雨水量を、合流式管渠にあっては、計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮して定めた計画水量を有効に排水できるものとすること。

（２）排水管における最小管径は、雨水管及び合流式管渠にあっては３００ｍｍとすること。

（３）雨水管渠の設計流速については、最小毎秒０．８ｍより最大３．０ｍとすること。

３．排水管渠の算定式

（マニングの公式）　　Ｖ＝１／ｎ・R2/3・Ｉ1/2

Ｖ：流速（ｍ／ｓｅｃ）

ｎ：粗度係数　０．０１３（コンクリート系排水構造物）　　０．０１０（塩化ビニール系排水構造物）

Ｒ：径深（ｍ）＝（Ａ／Ｐ）

Ｉ：勾配

Ａ：通水断面積（㎡）

Ｐ：流水の潤辺長（ｍ）

４.計画雨水量の算定

計画雨水量の算定は合理式を標準とする。

Ｑ＝１／３６０・Ｃ・Ｉ・Ａ

Ｑ：計画雨水量（㎥／ｓｅｃ）

Ｃ：流出係数

Ｉ：降雨強度（ｍｍ／ｈｒ）

Ａ：集水面積（ｈａ）

流出の算定については、降雨強度７５ｍｍ／ｈｒ又はＩ＝４，２７７／（ｔ＋３１）のいずれか。

流達時間については、ｔ＝ｔ１＋ｔ２とする。

流入時間ｔ１は、平均的な値として流入時間＝７分

流下時間ｔ２は、次式を用いるものとする。

ｔ２＝Ｌ／（Ｖ×６０）

ｔ２：流下時間（分）

Ｌ：管渠延長（ｍ）

Ｖ：仮想流速（１．５ｍ／秒）

６０：秒から分への換算値

流出係数については０．９、区域外は状況に応じ下表に掲げる数値とすること。

土地利用形態	流出係数
密集市街地	０．９
一般市街地	０．８
畑・原野	０．６
水田	０．７
山地	０．７

５.流下断面の算定

水深は、８割で算定する。また、下流に行くに従い緩勾配となるように設計すること。

Ｑ＝Ａ・Ｖ

Ｑ：流量（㎥／ｓｅｃ）

<table>
<tr><th colspan="2">項目＼地域</th><th>桜　井　市　（開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱）</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ａ：通水断面積（㎡）
Ｖ：流速（ｍ／ｓｅｃ）</td></tr>
<tr><td></td><td>調整池等</td><td>（１）開発事業者は、大和川流域総合治水対策として、大和川流域における総合治水の推進に関する条例（平成２９年１０月奈良県条例第１３号）に基づき、開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないよう調整池その他の雨水流出抑制施設の整備について計画すること。構造及び維持管理については「大和川流域調整池技術基準」及び「大和川流域防災調整池等技術基準（小規模開発雨水流抑制対策）」（以下「調整池技術基準等」という。）に加え、担当課の指導に基づくこと。
（２）前号の規定に関わらず、市長の定める区域では開発区域の面積に応じて次表に掲げる容量の雨水流出抑制施設を設けること。
<table>
<tr><td>開発区域の面積</td><td>容量（単位：㎥／ｈａ）</td></tr>
<tr><td>０．１ｈａ以上０．３ｈａ未満</td><td>３００</td></tr>
</table>
なお、雨水流出抑制施設の種類については貯留施設を基本とし、浸透施設を併設する場合はその平均浸透量に応じて貯留施設の必要貯留容量を減ずることができる。
設計浸透量、平均浸透量及び減ずることのできる必要貯留容量については「調整池技術基準等」のとおりとする。
（３）市長の定める区域で、開発区域内に新たに道路を整備する戸建て住宅の場合は、雨水配水管渠の流末に放流施設を設けることで前号の雨水流出抑制施設に代えることができる。
雨水排水管渠の構造は開渠の道路側溝とし、有蓋構造とする場合は流末部をグレーチングとすること。放流施設の構造については「調整池技術基準等計指針（案）」に加え、担当課の指導に基づくこと。
（４）市長の定める区域で、開発区域に新たに道路を整備しない（既存道路の拡幅のみを行う場合を含む）戸建て住宅の場合又は、市長がやむを得ないと認める場合は、前各号を適用しないことができる。</td></tr>
<tr><td>交通安全対策等</td><td>事業者は、工事中及び開発事業完了後における開発事業の区域及び周辺の交通安全等に関し、あらかじめ市長及び関係自治会並びに警察署と協議を行い、交通安全のための対策（交通安全対策施設の設置等）を自己の負担において講じなければならない。</td></tr>
<tr><td>防犯カメラの設置</td><td>１．事業者は、駐車場を併設するコンビニエンスストアその他の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長と協議の上、自己の負担において、駐車場等に向けられた防犯カメラの設置に努めなければならない。
２．前項の設置に当たっては、本市が定める防犯カメラの設置及び管理運用に関するガイドラインを遵守しなければならない。
３．事業者は、第１項の規定により設置した防犯カメラの維持管理を、適正に行わなければならない。</td></tr>
<tr><td>環境対策等</td><td>１．事業者は、開発事業により公害（大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、土壌汚染、地盤沈下及び悪臭）を発生させ、又は発生させるおそれがある場合は、市長の指示により、自己の負担において必要な措置を講じなければならない。
２．事業者は、開発事業によってはっせいする廃棄物を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）及び桜井市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例（平成１２年４月桜井市条例第２１号）に従い、自己の負担により適正に処理しなければならない。</td></tr>
<tr><td>ごみ集積施設</td><td>１．事業者は、開発区域内にごみ集積場を設置しなければならない。ただし、担当課が上の規定によりがたいと認めるときは、この限りではない。
２．収集、交通及び道路の事情を考慮し、適切な位置に確保すること。なお、袋路状道路に面した部分には設置しないこと。
３．道路との間に水路等を介する場合は、グレーチング等を設置すること。
４．規模及び構造等については、別途担当課と協議するものとする。</td></tr>
<tr><td>駐車施設</td><td>１．共同住宅及び長屋住宅は、開発区域内に計画戸数以上の駐車施設を設けること。ただし、市がやむを得ないと認める場合にはこの限りではない。
２．商業又は業務施設等は、開発区域内に当該施設の床面積１００㎡ごとに１台以上かつ１宅地（敷地面積約３００㎡）ごとに１台以上の駐車施設を設けること。ただし、市がやむを得ないと認める場合にはこの限りではない。
３．駐車区画の大きさは、２．５ｍ×５．０ｍを標準とする。
４．舗装については、開発区域の面積が０．１ha以上は透水性舗装とし、その構造等については「調整池技術基準等」に加え、担当課の指導に基づくこと。ただし、代替手段を講じる場合はこの限りでない。
５．駐車施設については、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に適合したものとすること。</td></tr>
<tr><td>文化財の保護</td><td>１．事業者は、埋蔵文化財の保護について、市長の指示に従い、自己の負担において必要な措置を講じなければならない。
２．指定文化財付近における開発事業については、事業者は、環境保全及び周辺の景観を損なわないように配慮しなければならない。</td></tr>
<tr><td>公共施設等の管理・帰属</td><td>１．要綱第６条第１項に規定する検査を受ける日までに、公共施設等について、市に帰属するものについては、当該公共施設等の担当課に管理・帰属についての必要な書類を提出し、その承認を受けなければならない。
２．前項に定めるもののほか、公共施設等の管理・帰属に関する事務手続き等については、当該公共施設等担当課と十分に協議した上、行わなければならない。</td></tr>
<tr><td>占有物件の位置</td><td>１．上水道管布設基準
（１）布設位置は、南北道路にあっては、道路の東側路端寄りとし、東西道路にあっては、道路の北側路端寄りとすること。
（２）埋設深さは、管頂より路面まで１．２ｍ（ただし、浅層埋設管については１．０ｍ）以上とする。なお、工事施工上やむを得ない場合は０．６ｍ以上とすることができるものとする。
（３）歩車道の分離の道路にあっては、各歩道幅員内に布設すること。ただし、幹線水道管については、この限りではない。</td></tr>
</table>

地域 項目	桜　井　市　（開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱）
	2.ガス管布設基準 ガス管布設位置は、水道管布設位置の反対側とすること。その他については、水道管布設基準に準じること。 3.電柱及び電話柱の設置基準 （1）電柱及び電話柱は、原則として道路外に設置すること。なお、電柱及び電話柱の設置位置については、土地利用計画平面図及び電柱配置図に記載すること。 （2）電柱及び電話柱は、道路の両側に設置せずに、片側に設置し、共架すること。
農業関係	1.事業者は、農業用施設等の保全に努め、周辺農地に被害を及ぼさないようにしなければならない。 2.前項の規定にかかわらず、事業者の瑕疵によって農業用施設等及び周辺農地に被害を及ぼした場合は、自己の負担により責任を持って補償しなければならない。
その他の措置	1.周辺住民及び利害関係者への周知 （1）事業者は、開発事業に関係する周辺住民及び利害関係者に対し、計画内容をはじめ、工事施行内容、安全対策、環境対策等に関する事項について、説明会等の方法により十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、特に必要な事項については、覚書を締結する等合意の形成を図るよう努めなければならない。 （2）事業者は、住宅を目的とする開発事業については、住宅購入者等に対し、付近の公共施設の運営、行事等に係る音響等に関して十分理解するよう説明しなければならない。 2．紛争の解決 事業者は、開発事業の施行に伴って生じる苦情及び紛争について、誠意をもって解決に努めなければならない。 3.被害の補償 （1）事業者は、開発事業に関連して、周辺住民及び利害関係者に一切の被害を生じさせてはならない。 （2）事業者は、開発事業に起因して生じた被害について、そのすべての補償を負わなければならない。 4.公開標識の設置 （1）事業者は、開発区域内において、周辺から見やすい場所に開発事業公開標識（第6号様式）を設置し、周辺住民に公開しなければならない。 （2）標識の設置期間は、第4条の規定による事前協議が完了した日から、第6条の規定による工事完了の検査が完了した日までとする。 5.要綱の不履行 この要綱の規定に従わずに行われた開発事業について、市長は事業者に対し、必要な措置をとることができる。 6.その他 （1）この要綱に定めるもののほか、開発事業における技術基準について必要な事項は、市長が別に定める。 （2）この要綱に定めるもののほか、開発事業に関し必要な事項が生じた場合は、その都度、市長が定める。
施行改正年月日	昭和47年10月 7日施行　昭和54年 7月 1日施行　平成 3年 1月 1日施行　平成10年 4月 1日施行 平成18年 1月 1日施行　平成19年 4月 1日施行　平成20年 1月 1日施行　平成21年4月1日施行 平成22年 4月 1日施行　平成24年 4月1日施行　平成27年 1月 1日施行　平成30年4月1日施行 令和 5年 4月 1日施行