<table>
<tr><th colspan="3">地域
項目</th><th>生駒市（宅地等開発行為に関する指導要綱：中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱）</th></tr>
<tr><td colspan="3">適用範囲</td><td>１．０．０５ha 以上の開発行為
２．地階を除く階数が４以上の建築物及び地階を除く階数が３以下で計画戸数が３０戸以上の中高層建築物等を目的とする建築行為</td></tr>
<tr><td colspan="3">宅地事業計画</td><td>中高層建築物の１戸当たり住戸専用面積（共用部分、バルコニー等を除いた面積）は６０㎡以上、ワンルーム形式集合住宅は１６㎡以上となるよう努める。</td></tr>
<tr><td colspan="3">協議・協定</td><td>１．関係法令による手続きを行う前に予備協議申請書により市長と協議すること。
２．当該開発事業に係る計画内容をはじめ、工事施工内容、地域安全対策等広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、必要な事項について協定を締結する等、合意の形成を図ること。
３．中高層建築物等を建築する場合、建築に係る計画内容をはじめ、建築工事の進入路対策、地域安全対策等広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い必要な事項について協定を締結する等、合意の形成を図ること。
４．中高層建築物を建築する場合、近隣住民に説明会等の方法により説明を行い、必要な事項について協定を締結する等、　合意の形成を図ること。</td></tr>
<tr><td colspan="3">公共・公益施設の負担</td><td>１．公共・公益施設の整備協力金
（１）公共・公益施設整備協力金　　計画戸数から１５戸を差し引いた戸数に５４万円を乗じて得た金額
（２）公共下水道施設特別整備協力金　　公共下水道供用開始区域内は、計画戸数に２８万円を乗じて得た金額
（業務用施設は、市長と別に協議して決定した額を加算した額）
（３）準工業地域公共施設整備協力金　　建築延面積に３．３㎡当たり、６，０００円を乗じて得た金額
２．上水道の供給を受ける場合は、管理者が別に定める生駒市上水道施設整備協力金取扱要領により上水道施設整備協力金を納付すること。
３．開発事業の規模に応じ、開発区域内及び区域外において関連する公共・公益施設のうち、市長が特に必要と認めるものは、これらの施設の施行または設置に要する事業費を負担すること。
４．市長が公共・公益上特に必要と認めるもの、または特別の理由があると認める場合は整備協力金の一部または全部について納付を求めないことがある。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共・公益施設</td><td colspan="2">道　路</td><td>１．開発区域内にある市道は、造成工事着手前に所定の手続きを完了していること。
２．開発区域内・外との連絡道路を新設し、若しくは改良するときは市長と協議し、「生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準」により施行すること。
３．中高層建築物の建築敷地から主要道路までの接続道路の幅員は原則として当該建築物の計画戸数が５０戸未満では４ｍ以上、５０戸以上は６ｍ以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公　園</td><td>１．０．３ｈａ以上の開発行為を行う場合は、開発面積の３％の面積又は開発区域内の計画人口に３㎡を乗じて得た面積（その面積が開発面積の６％を越えるときは、開発面積の６％の面積）のいずれか大きい方の面積（その面積が１８０㎡未満のときは、１８０㎡）以上の公園等（住宅を目的とする開発行為にあっては、公園）を別に定める基準により設置する。
２．開発区域内の計画人口は、計画戸数１戸につき３．５人として算出する。
３．中高層住宅を建築する事業者の場合（遊び場）
（１）計画戸数が３０～５０戸　　３０㎡に３０戸を超える戸数１戸増すごとに１㎡の割合で加算した面積
（２）計画戸数が５１戸以上　　５０㎡に５０戸を超える戸数２戸増すごとに１㎡の割合で加算した面積
（３）計画戸数が３０戸未満　　必要に応じて設置に努めること</td></tr>
<tr><td colspan="2">調整池</td><td>大和川流域において、０．１ha以上の開発行為を行う場合は、奈良県知事と協議の上、防災調整池その他の雨水流出抑制施設を設置すること。
大和川流域以外の流域においては、１ha以上の開発行為を行う場合は、奈良県知事と協議すること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">上・下水道</td><td>１．計画を策定する場合、事前に給配水に関する基本事項について、水道事業管理者と協議すること。
２．開発事業による湛水の疎通及び開発区域内の用排水に必要な施設を設置し、または改修すること。
３．開発区域外の用排水に必要な施設を設置または改修を必要とする場合は、原則として、上流を含め排水可能な地点まで続行すること。
４．既設水路が私有水路である場合、管理者の同意を得て、自己負担でその機能を確保すること。
５．用排水施設の設置または改修にあたっては、水利関係団体、河川・水路の管理者等の同意を得て、市長と協議のうえ施行すること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">消防施設</td><td>開発事業に係る計画を策定する場合、事前に消防長と協議し、「生駒市宅地開発等に対する消防水利の設置に関する指導要綱」により必要な消火栓、貯水槽等の消防水利施設を設置すること。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">教育施設</td><td>小学校</td><td>計画戸数１，２００戸～２，４００戸……１校
計画戸数２，４００戸～３，６００戸……１～２校</td></tr>
<tr><td>中学校</td><td>計画戸数２，４００戸～３，６００戸……１校</td></tr>
<tr><td>幼稚園
保育園</td><td>計画戸数６００戸～１，２００戸……各１箇所</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">地域
項目</th><th>生駒市（宅地等開発行為に関する指導要綱：中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱）</th></tr>
<tr><td></td><td>集会所用地</td><td>
<table>
<tr><th>計画戸数</th><th>敷地面積</th><th>箇所数</th></tr>
<tr><td>８０戸未満</td><td>市長と協議</td><td>市長と協議</td></tr>
<tr><td>８０戸以上１００戸以下</td><td>２００㎡以上</td><td>１箇所</td></tr>
<tr><td>１０１戸以上２００戸以下</td><td>３００㎡以上</td><td>１箇所</td></tr>
<tr><td>２０１戸以上３００戸以下</td><td>４００㎡以上</td><td>１箇所</td></tr>
<tr><td>３０１戸以上</td><td>市長と協議</td><td>市長と協議</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>し尿処理施設</td><td>１．し尿浄化槽方式（計画戸数が２１戸以上の場合は、原則として終末処理によるもの）
・・・監督官公庁の定める形式基準によるものとし、処理水の放流は、放流先の水利関係団体等と協議するとともに、市長の指示に従うこと。
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．宅地内の排水設備は、事業者が施行し、その管理は、事業者又は使用者において行うものとする。
４．事業者は、市長と協議の上、開発区域内の排水設備を別に定める「生駒市排水施設基準」により施行すること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">緑化</td><td>１区画の敷地面積が１．０００㎡以上の開発行為（風致地区内及び国定公園区域内におけるものを除く。）を行う場合は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公害対策</td><td>１．公害のおそれのある場合は、市長と協議すると共に、公害防止対策等必要な措置を講じること。
２．近隣の周辺住民等から苦情等の申し出があった場合は、速やかに万全の対策を講じると共に、誠意をもって自主的に解決すること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">文化財の保護</td><td>１．周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、事前に教育委員会と協議し、その指示に従うこと。
２．開発事業に係る工事の施行に際し、埋蔵文化財等を発見した場合は、当該工事を中止し、速やかに教育委員会に届け出て、その指示を受けること。
３．教育委員会が開発事業に起因する埋蔵文化財の発掘・保全についての指示を行った場合は、その指示又は指導に従い自己の負担において発掘調査を行うこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の措置</td><td>１．駐車場施設
中高層住宅またはワンルーム形式集合住宅
（１）商業系用途地域……計画戸数以上を確保
（その確保台数のうち計画戸数の４分の１以上を当該建築物敷地内で確保）
ただし、別に定める地域については別途協議
（２）その他の地域　……計画戸数以上を確保
（その確保台数のうち計画戸数の２分の１以上を当該建築物敷地内で確保）
２．駐輪場施設
（１）商業系用途地域……当該建築敷地内において計画戸数以上を確保
（２）その他の地域　……当該建築敷地内において計画戸数以上を確保
３．集会施設
中高層住宅
計画戸数が３０戸～５０戸……３０㎡に３０戸を超える戸数１戸増すごとに１㎡の割合で加算した面積
計画戸数が５１戸以上　　……５０㎡に５０戸を超える戸数２戸増すごとに１㎡の割合で加算した面積
ワンルーム形式集合住宅
別途協議
４．じんかい処理は、その方法、位置等は別途市長と協議すること。
中高層住宅等のごみ集積施設は、市長と協議し、当該建築敷地内で、ごみ収集車が容易に横付けできる場所に計画戸数１戸当たり０．１５㎡（ワンルーム形式集合住宅は０．１㎡）を乗じて得た面積を確保すること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行改正年月日</td><td>昭和50年10月施行　昭和54年 9月 1日改正　昭和63年 1月 1日改正　平成 3年 5月 1日改正　平成15年11月 1日改正
平成20年 1月 1日改正　平成20年 5月 1日改正　（平成20年 7月 1日一部施行）　平成30年10月 1日改正</td></tr>
</table>