

項目	地域	香 芝 市 （開発指導要綱）
適用範囲		この要綱は、香芝市において行われる都市計画法第29条の規定による許可を要する開発行為に適用する。ただし、自己の居住の用にのみ供する住宅を目的とする開発行為については適用しない。
事前協議		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は法令等に基づき、許認可の申請をする前に、あらかじめ事業計画等について、市長に協議しなければならない。 2. 前項の協議は、開発事業事前協議申出書に土地所有者一覧表等関係書類を添えて行わなければならない。 3. 第1項の協議が整った時は、市より意見申出書において通知し、開発者はそれに基づく回答書を提出しなければならない。 4. 第1項の協議は、都市計画法第32条の規定に基づく公共施設の管理者との協議を兼ねることができる。 5. 開発者は、事業計画を変更しようとするときは事業計画変更申出書により、又は廃止しようとするときは事業計画廃止届により、事前に市長に協議しその同意を得なければならない。
開発者の責務等		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は開発事業を行う前に自治会に対し誠意をもって協議し、開発事業等の計画内容、造成計画内容、工事施工内容、工事予定建築物の内容、日照、電波障害等による影響及び開発に伴う交通安全対策など必要と思われる事柄について、同意を前提に自治会に十分説明し合意の形成を図るよう努力しなければならない。 2. 開発者は開発事業の施行に当たり事前協議第1項又は第5項に従い、市長の指定する担当部局と緻密な連絡を保ち施行するとともに、市長からその内容について報告を求められた時はこれを提出するものとする。
紛争の解決		開発者は、開発事業の施行に伴って生じる紛争については、自己において解決しなければならない。
公共・公益施設	道 路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、道路の整備について、周辺の状況及び市の計画等を勘案して計画し、奈良県開発許可制度等に関する審査基準（以下「県審査基準」という）及び香芝市開発指導基準（以下「指導基準」という）に基づき、自己の負担において施行しなければならない。 2. 道路の構造 <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路の基準 <ol style="list-style-type: none"> イ 道路の構造は、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び道路橋示方書に基づいて設計を行うこと。 ロ 道路には、側溝・街渠・集水桝等の排水施設を設置すること。 ハ 電柱の設置場所は、原則として宅地側で確保すること。 ニ 道路とその他の敷地との境界は、縁石等の構造物で分離し、プレートにより明確にすること。なお、プレートは開発者が用意すること。 (2) 舗装基準 <ol style="list-style-type: none"> イ 道路面はアスファルト舗装を標準とし、その構造は「舗装設計施工指針」に基づくが、舗装構成の決定はCBR試験等の資料を添付して、市長と協議すること。 ロ 道路の縦断勾配が8%以上となる区間は、滑り止め措置を講じた舗装とすること。 (3) 側溝の構造 <ol style="list-style-type: none"> イ 側溝は、道路及び周辺宅地等から排出される排水を有効に処理できる断面を有し、おおむね20mの間隔で会所桝等の点検口を設置すること。 ロ 側溝、桝等の蓋は、設計強度25トン以上とし、道路横断部、会所桝についてはグレーチング蓋（ボルト固定タイプ）を標準とする。
	公 園	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発者は、公園・緑地・広場の整備について、県審査基準及び指導基準に基づき自己の負担において施行しなければならない。 2. 公園・緑地・広場の整備については、担当課と協議のうえ次の事項に留意すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 形状は有効利用を図るため、正方形、長方形等まとまりのある形にすること。 (2) 遊具や広場が有効に配置できるように、公園面積の60%以上は平坦地とすること。 (3) 原則として、公園は階段状としないこと。 (4) 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。 (5) 出入口は、原則として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可動式の車止め等を設置するなどの安全対策を講じること。 (6) 公園及び緑地・広場内には原則として占用物件は認めない。 (7) 公園に設置すべき施設及びその数量は、原則として別に定める基準によること。 (8) 公園・緑地・広場の配置等については、担当課と協議すること。 (9) 公園台帳の作成について担当課と協議すること。 (10) 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。
	消防施設	開発者は、消防水利施設等の整備について、あらかじめ奈良県広域消防組合香芝消防署長と協議し、開発行為に伴う奈良県広域消防組合開発行為に伴う消防水利施設等協議規定（平成26年訓令甲第19号）に基づき、自己の負担において施行しなければならない。
		1. 開発者は、開発区域内に給水するために必要となる開発区域内外の上水道施設の整備について、指導基準に基づき、香

項目	地域	香 芝 市 （開発指導要綱）
公共・公益施設	上水道施設の整備	<p>芝市水道事業管理者と協議した上、自己の負担において施行しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内に配水管その他の水道施設を必要とするときは、香芝市開発指導要綱第4条に規定する事前協議と平行して上下水道事業管理者（上下水道事業の管理者の権限を行う市長）と協議を行い、上下水道事業管理者に上水道事前申請書を提出し、その承認を受けなければならない。</p> <p>3. 前項の承認を受けたものは、香芝市水道事業給水条例第27条及び同第28条の規定に基づき、給水分担金及び施設分担金を納付しなければならない。</p>
	排水施設の整備	<p>1. 開発者は、排水施設の整備について、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、県審査基準及び指導基準に基づき、自己の負担において施行しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、下水道施設を設置する場合は、公共下水道の事業認可区域内外にかかわらず、あらかじめ市長と協議しなければならない。</p> <p>3. 排水計画</p> <p>(1) 排水方法は、原則として汚水排水と雨水排水を分流とする。なお、雨水以外の下水は暗渠によって排出させること</p> <p>(2) 浄化槽については、建築基準法、浄化槽法及び「奈良県浄化槽取扱要綱」に基づくこと。</p> <p>(3) 開発事業により公共下水道（汚水）管を埋設しない場合は公共下水道（汚水）管の埋設スペース（幅2m）を確保し、将来の整備に備えること。</p>
公害対策		<p>開発者は、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音・振動、地盤沈下及び悪臭等の公害並びに電波障害を防止するため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。</p>
文化財の保護		<p>1. 開発者は、文化財の保護について、指導基準に基づき、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2. 遺跡有無の照会 開発予定地が周知の遺跡地内に有るか無いかを教育委員会が定める様式（第3号様式）又は同様式の内容を記載した任意の様式に、開発予定地の位置図を添付して、教育委員会へ照会するものとする。教育委員会は香芝市遺跡地図をもとに、次項に定める届出の必要の有無等を解凍するものとする。</p> <p>3. 発掘届出の義務 周知の遺跡地内で土木工事等を行う場合は、文化財保護法第93条第1項に規定に基づき、奈良県教育委員会が定める発掘届と必要な添付書類を教育委員会を経由して奈良県教育委員会教育長宛に各3部提出しなければならない。</p> <p>4. 遺跡外での取り扱い 遺跡外であっても、開発区域の面積が10,000㎡を超える場合は、奈良県が定める「遺跡有無確認踏査願」と必要な添付書類を各3部教育委員会を経由して奈良県教育委員会教育長宛に提出し、その指示に従わなければならない。</p> <p>5. 土木工事等で遺跡を発見した場合の取扱い 埋蔵文化財の調査以外の目的（土木工事等）で出土品の出土等によって遺跡と認められるものを発見したときは、文化財保護法第96条第1項の規定に基づき現状を変更することなく、埋蔵文化財の発掘又は遺跡の発見の届出等に関する規則第4条第1項の内容を記載した「遺跡発見届」及び必要な添付書類を各2部教育委員会を経由して奈良県教育委員会教育長宛に遅滞なく届け出なければならない。届け出に対しては、奈良県教育委員会教育長からの指示が通知される。</p>
ごみ集積施設等の設置		<p>1. 開発者は、ごみ集積場の設置について、指導基準に基づき、自己の負担において施行しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、市が家庭ごみ収集を住民協力のもと定点ステーション収集により円滑に行うため、次の事項に留意し、ごみ集積場を設置するものとする。</p> <p>(1) 共同住宅及び長屋住宅については、ごみ集積場を設置すること。</p> <p>(2) 戸建て住宅については、ごみ集積場を設置すること。ただし、計画戸数は5戸未満である場合において、既存の集積場を使用することについて地元同意が得られたときは、この限りではない。</p> <p>(3) 前号の規定により設置したごみ集積場の維持管理について、ごみ集積場維持管理協定書により、市長と協定を締結するとともに、ごみ集積場の清潔保持等の維持及び破損等管理に関する一切の責任は利用する居住者等で行うものとするを周知すること。</p> <p>(4) 住宅部分とそれ以外の用途（店舗、事業所等をいう。）に供される部分を併せ持つ建築物については、家庭ごみとそれ以外のごみ等を明確に区分できるごみ集積場を設置すること。</p> <p>(5) ごみ集積場を設置するにあたっては、事前に市長、当該自治会及び周辺住民と協議すること。</p> <p>(6) ごみ集積場は居住者の安全に配慮したものとするとともに、開発区域内において、収集車が通り抜けることができ、かつ、容易に横付けして安全に作業できる位置に設置すること。ただし、ごみ収集車が容易に転回できる広場（直径1.2m以上）を設置する場合は袋路状とすることができる。</p> <p>(7) ごみ集積場の規模及び構造は、原則として次のとおりとすること。</p> <p>イ. 規模は、次の表を基準とし、間口及び奥行きはそれぞれ有効1.2m以上を確保するとともに整形とすること。</p>

項目	地域	香 芝 市 （開発指導要綱）		
ごみ集積施設等の設置		区分	戸数	規模（有効の面積による。）
		家庭ごみ（燃えるごみ・その他ごみ）	10戸未満	3.6㎡以上（燃えるごみ2.4㎡以上、その他ごみ1.2㎡以上）
			10戸以上	計画戸数×0.36㎡以上（燃えるごみ0.24㎡/戸以上、その他ごみ0.12㎡/戸以上）
			ワンルームマンション	ワンルームマンション以外の住宅に求められる規模の2分の1以上
<p>ロ 側壁は間口部分を除き、周囲を高さおおむね1m（屋根を有する場合はおおむね2m）のコンクリートブロック等の壁で囲み、燃えるごみとその他ごみを区分するため、おおむね燃えるごみ2に対してその他ごみ1の面積割合とし、高さおおむね0.4mのコンクリートブロック等で仕切ること。また床はコンクリート張りとし、排水を良好にするために傾斜をもたせ、排水口を設けること。</p> <p>ハ ごみ収集に支障となる物（電柱、支柱、カーブミラー等）は設置しないこと。なお、道路に接する部分に溝がある場合は蓋を設けること。</p> <p>(8) 地形等やむを得ない理由により上記により難しい場合は、別途市長と協議すること。</p> <p>(9) ごみ集積場を設置したときは、ごみ集積場設置届出書を市長に提出し、指示を受けること。</p>				
調整池の計画	調整池の設置、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」、「大和川流域防災調整池等技術基準（小規模開発雨水流出抑制対策）」、「宅地及びゴルフ場等開発に伴う調整池技術基準」、「防災調整池等の維持に関する技術基準」及び「雨水貯留浸透施設の維持に関する技術基準」に基づくこと。			
交通防犯施設等の整備	<p>1. 開発者は、交通防犯施設等の整備について、指導基準に基づき、自己の負担において施行しなければならない。</p> <p>2. 開発者は、開発区域内及びその区域に通ずる区域外の主たる道路について道路標識等の交通安全施設・駐車施設・工事車両の運行計画等について、事前にその権限を有する関係機関等と協議し協議書を提出するものとする。ただし、市長が必要と認め指示した場合に限る。</p> <p>3. 開発者は、交通事故の予防及び入居者の安全を確保するため、市長が交通防犯施設等の設置を指示したときは、当該施設を指定の場所に設置すること。</p> <p>4. 開発者は、工事施工中一般交通及び歩行者等に支障のないよう、安全対策を講ずるものとする。</p>			
集会施設の設置	<p>1. 開発者は、集会施設又は集会所用地の設置について、指導基準に基づき、自己の負担において施行しなければならない。ただし、ワンルームマンションについてはこの限りでない。</p> <p>2. 一般住宅地内については、次の基準により集会所用地の敷地を確保し、併せて当該敷地に係る寄附登記等について市長と協議すること。</p> <p>(1) 確保すべき敷地面積の基準は、次のとおりとする。</p> <p>ア 計画戸数が50戸以上200戸未満の場合 第1種低層住居専用地域にあつては165㎡以上、それ以外の地域にあつては130㎡以上</p> <p>イ 計画戸数が200戸以上の場合300㎡以上</p> <p>(2) 敷地の形状は、正方形、長方形等まとまりのある整形平地とし、道路に接していること。</p> <p>(3) 上下水道施設等必要な物が、整備されていること。</p> <p>3. 共同住宅地内については、次の基準により集会施設を設置すること。</p> <p>(1) 計画戸数が30戸以上50戸以下の場合 30㎡に30戸を超える戸数1戸増すごとに1㎡の割合で加算した床面積の集会室1箇所</p> <p>(2) 計画戸数が51戸以上の場合 50㎡に50戸を超える戸数2戸増すごとに1㎡の割合で加算した床面積の集会室1箇所</p> <p>(3) 集会施設には、便所、流し台及び湯沸かし器を設けること。</p>			
駐車・駐輪場施設の整備	<p>1. 開発者は、駐車・駐輪場施設の整備について、長屋又は共同住宅、店舗及び事務所等の建築については指導基準に基づき、自己の負担において施行しなければならない。</p> <p>2. 長屋又は共同住宅を建築する開発者は、次の基準による駐車場及び駐輪場を設置すること。</p>			
	用途地域	駐車場	駐輪場	
第1種低層住居専用地域	計画戸数以上を確保	計画戸数以上を確保		
第1種中高層住居専用地域	その確保台数のうち計画戸数の3分の2以上を当該開発敷地内で確保し残りは近隣で確保しなければならない。残り駐車場を賃貸借する場合は誓約書等を市長に提出するものとする)			
第2種中高層住居専用地域				
第1種住居地域準住居地域準工業地域				

項目	地域	香 芝 市 （開発指導要綱）		
		用途地域	駐車場	駐輪場
		商業地域 近隣商業地域	計画戸数以上を確保 その確保台数のうち計画戸数の3分の2以上を当該開発敷地内で確保し残りは近隣で確保しなければならない。残り駐車場を賃貸借する場合は誓約書等を市長に提出するものとする	計画戸数以上を確保
		<p>(1) 近隣とは、概ね当該建築物から200m以内をいう。</p> <p>(2) 駐車施設の規模は駐車台数1台につき幅2.5m以上、奥行き5m以上を確保すること。ただし、特殊な装置を用いる駐車施設で自動車が無効かつ安全に駐車することができるものについては、それによることができる。</p> <p>3. 開発者は、店舗及び事務所等の建築にあたっては、建築延面積50㎡ごとに1台以上の割合で駐車施設を設け来客予想数に見合う駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。</p>		
施行改正年月日		平成12年4月1日施行 平成15年11月1日施行 平成22年4月1日施行 平成25年4月1日施行（機構改革に伴う担当課一覧のみ変更致しました） 平成26年4月1日施行（機構改革に伴う担当課一覧のみ変更致しました） 平成30年 4月 1日施行 平成30年10月1日施行 令和5年4月1日施行		