

項目	地域	葛 城 市 （住宅地等開発事業に関する指導要綱）										
適用範囲		建築基準法第2条第1号又は第2号に規定する建築物又は特殊建築物の建築及びこれに伴う土地の造成行為について適用する。ただし、営利を目的としない自己の居住用住宅を建築する場合には適用しない。										
宅地事業計画		<p>開発事業における宅地区画面積は、次の基準に適合するよう計画すること。ただし、市長が協議によりやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>一戸当たりの宅地区画割基準面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建住宅（第1種低層住居専用地域）</td> <td>130㎡以上（165㎡以上）</td> </tr> <tr> <td>長屋住宅（重ね建て長屋を除く）（一戸当たりの専有面積基準）</td> <td>100㎡以上（40㎡以上）</td> </tr> <tr> <td>2階以下の集合住宅（重ね建て長屋を含む）（一戸当たりの専有面積基準）</td> <td>40㎡以上（バルコニーを除く。）</td> </tr> <tr> <td>中高層住宅（3階以上）（一戸当たりの専有面積基準）</td> <td>65㎡以上（バルコニーを除く。）</td> </tr> </tbody> </table>	区 分	一戸当たりの宅地区画割基準面積	一戸建住宅（第1種低層住居専用地域）	130㎡以上（165㎡以上）	長屋住宅（重ね建て長屋を除く）（一戸当たりの専有面積基準）	100㎡以上（40㎡以上）	2階以下の集合住宅（重ね建て長屋を含む）（一戸当たりの専有面積基準）	40㎡以上（バルコニーを除く。）	中高層住宅（3階以上）（一戸当たりの専有面積基準）	65㎡以上（バルコニーを除く。）
区 分	一戸当たりの宅地区画割基準面積											
一戸建住宅（第1種低層住居専用地域）	130㎡以上（165㎡以上）											
長屋住宅（重ね建て長屋を除く）（一戸当たりの専有面積基準）	100㎡以上（40㎡以上）											
2階以下の集合住宅（重ね建て長屋を含む）（一戸当たりの専有面積基準）	40㎡以上（バルコニーを除く。）											
中高層住宅（3階以上）（一戸当たりの専有面積基準）	65㎡以上（バルコニーを除く。）											
協議・協定		1. 開発事業をしようとする事業者は、法令等に基づく許認可の申請又は土地所有者に対する拘束行為（金銭の授受等）を行う前に、あらかじめ必要な事項に関し協議を行うものとする。協議が整った時は、開発事業事前協議書を締結し、事業者はその指示に従い施行すること。										
公共・公益施設の負担		<p>1. 開発区域内外に必要な公共施設及び公益施設を新設又は増設をする場合は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に適合するよう市長の指示に従い、事業者の負担で施工すること。</p> <p>2. 公共施設等を設置したときは、市の検査を受けること。検査の結果、不備の箇所がある場合は、事業者の負担で整備すること。</p>										
公共・公益施設	道 路	<p>1. 市の道路計画（農免道路を含む）に適合させるものとし、かつ、葛城市市道の構造技術的基準を定める条例及び市長の指示に基づき事業者の負担で施行すること。</p> <p>2. 開発事業において、新設又は改良した道路で市の管理、帰属することとなるものは、市担当部局の立会いの上舗装するものとし、整備完了後、市の検査を受けること。検査の結果、不備の箇所がある場合は、事業者の負担で整備すること。</p> <p>3. 開発区域に接続する道路については、道路幅員を原則として6m以上（要綱別紙第1）確保するものとする。ただし、土地・道路の状況により当該幅員を確保することが困難な場合は、市長と協議の上、当該道路幅員を決定すること。</p> <p>4. 開発事業に伴い設置する道路は、原則として通り抜けることができるよう計画するものとし、その構造、幅員及び舗装基準等は、道路標準定規図（要綱別紙第2）によるものとする。また、やむを得ず袋路状となる場合は、道路幅員6m以上、かつ、最終に直径8m以上の円が内接できる転回広場を設けること。ただし、当該道路幅員又は転回広場を確保することが困難な場合は、市長と協議の上、決定すること。</p>										
	公 園	<p>1. 自然景観及び市街地の美観風致を維持するため、奈良県開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）の定めるところにより、公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を事業者の負担で設置するものとする。</p> <p>2. 前項の公園等の位置については、防災及び非常災害時の避難場所として役立つよう通行に支障のない場所に設置すること。</p> <p>3. 前2項に該当しない場合であっても、同一事業者又はその事業者と密接な関係があると認められる事業者の行う開発事業が隣接して行われる場合は、公園等の設置について市長と協議すること。</p>										
教育施設	小学校											
	中学校											
	幼稚園 保育園											
上・下水道		<p>（給水施設） 葛城市水道事業給水条例の定めるところにより、水道事業管理者の指示に従い、事業者の負担で設置すること。</p> <p>（汚水排水施設）</p> <p>1. 下水道方式によって処理しようとする場合には、下水道法並びに葛城市下水道条例及び葛城市下水道条例施行規則に基づき、公共下水道管理者と協議の上、公共下水道技術基準により事業者の負担で施工すること。</p> <p>2. 水洗方式によって処理しようとする場合は、分流式とし監督官庁の定める形式基準による浄化施設を設置し、処理水の</p>										

項目	地域	葛 城 市 （住宅地等開発事業に関する指導要綱）
上・下水道		放流については、その放流先となる既設水路の管理者の同意を得なければならない。 3. 下水道方式及び水洗方式によって処理した汚水を放流する場合は、下水道法第8条に規定する水道基準に適合し、かつ、下水の水質の検定方法等に関する省令の規定による検査に合格する水質に処理されたものでなければならない。
消防施設		1. 消防水利基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき、その必要に応じ別に定める消防水利施設等に関する基準により、開発区域内に消火栓、防火水槽等の消防施設を事業者の負担で設置すること。
公民館・集会所		開発区域内の計画戸数（区画数）がおおむね30戸以上となるときは、市長の指示する規模の公民館及び集会所を事業者の負担で設置するものとし、その施設の帰属、維持管理については、市長と事業者が協議の上、決定するものとする。ただし30戸未満であっても市長が必要と認めるときは、その指示によるものとする。
ごみ集積所		1. 開発区域内にはごみ集積所を設置しなければならない。設置にあたっては、ごみ置場・消火栓等設置参考図（要綱別紙第5）を参考に計画戸数1戸当たり0.24㎡以上の面積を確保し、所管のクリーンセンターと事前に協議するものとする。
し尿処理施設		汲み取り方式、水洗方式、下水道方式
排水関係		1. 開発区域内から放出する雨水及び汚水を排出するための必要な施設の構造については、排水すべき排水量を支障なく流下させることができる勾配及び断面積を確保すること。 2. 用排水施設の設置又は改修にあたっては、水利関係団体等の同意を得て、市長の指示に従い、施行すること。 3. 既設水路に放流することにより周辺地域において出水等の被害が予想される場合には、市長の指示に従い、事業者の負担で適当と認められる位置まで当該水路を改修すること。 4. 工業等の廃液の排水については、排水基準を定める省令（昭和46年総理府令第35号）の定めるところによる。 5. 大和川流域総合治水対策として、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指針により、県と協議の上、雨水流出施設を設置すること。また、開発区域の面積が0.1ha未満の開発事業については、市長が別に定める基準に基づき、調整池等の設置に努め、雨水流出抑制の対策を図ること。 6. 管路敷は、原則として認めない。ただし、流末水路等の位置により、やむを得ず設置しなければならない場合は、市長と協議すること。
文化財の保護		1. 事前協議を行うまでに開発区域内及びその周辺の埋蔵文化財等の有無について市教育委員会に確認し、文化財がある場合、その取扱い等について協議すること。 2. 事業者は、工事中、埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し現状を変更することなく速やかに市教育委員会及び関係機関に届けて、これらの措置等について協議すること。
公害対策		1. 事業活動に起因する公害（事業活動その他人の活動により生ずる大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等のために人の健康及び生活環境に及ぼす被害をいう。）の発生を防止するため、市長の指示する必要適切な措置を講じなければならない。 2. 開発事業の施行により生じた濁水、洪水、工事中の土砂の搬出入、資材の搬入、振動、騒音等により付近住民及び周辺土地に及ぼす直接的及び間接的な被害については、事業者が補償しなければならない。
その他の措置		（駐輪・駐車施設） 建築物の用途及び規模並びに居住者の安全等を考慮し、駐車・駐輪施設を次の基準により適切に配置するものとする。 （1）駐輪・駐車施設は、原則として開発区域内に設置し、1戸につき1台以上確保すること。この場合において、1台当たりの設置基準は、駐車施設の場合は2.5m×5.0mとし、駐輪施設の場合は0.6m×1.9mとする。 （2）店舗等については、関係機関と協議の上、必要な台数を収容できる駐車・駐輪施設を原則として開発区域内に確保すること。 （交通安全施設等） 開発事業の規模又は必要に応じて適宜カーブミラー、車道区画線、横断歩道・自転車横断帯、街灯等の交通安全施設等を市長の指示により、事業者の負担で設置すること。 （中高層建築物の事前公示及び近隣関係住民への説明） 1. 中高層建築物を建築するにあたり、それらの紛争の予防及び調整を図るため、建築物の規模、用途及び建築主の住所、氏名、建築計画の概要等を記載した中高層建築物公開標識を建築予定地の見やすい場所に設置し、公開するものとする。また、その旨を市長に届け出るものとする。 2. 建築計画の内容及び次に掲げる事項について、近隣関係住民に説明すること。 （1）中高層建築物による日照障害の程度及びそれについての対策 （2）中高層建築物による電波障害の程度及びそれについての対策 （3）隣地境界までの壁面距離、窓の目隠し等についての対策

項目 / 地域	葛 城 市 （住宅地等開発事業に関する指導要綱）
その他の措置	<p>(4) 騒音、振動等事業に起因する公害の程度とその対策</p> <p>(5) 工事中の危険に対する防護措置</p> <p>(6) 交通安全対策</p> <p>(7) 資材、廃材、土砂等の管理運搬方法</p> <p>(8) 工事のため隣地等を使用する場合の使用方法及び使用時期等</p> <p>(9) 前各号に掲げるもののほか、近隣関係住民が中高層建築物によって影響を受けることが予想される事項（生活環境）</p> <p>事業者は、日照、通風、テレビ等電波障害、駐車場及び緑化等の生活環境については、充分配慮すること。</p> <p>(その他)</p> <p>1. 要綱に定めなきものについては市長が別に定める。</p> <p>2. 平成16年10月1日合併（新庄町・當麻町）</p>
施行改正年月日	<p>平成16年10月1日施行 平成19年4月1日改正 平成20年4月1日改正 平成25年5月1日改正 平成26年3月31日改正</p> <p>平成30年4月18日改正</p>