<table>
<tr><th>項目＼地域</th><th>斑　鳩　町　（開発指導要綱：開発指導要領）</th></tr>
<tr><td>適用範囲</td><td>１．５００㎡以上の開発行為。<br>２．５００㎡未満の開発行為で、町長が必要と認めるもの。<br>３．建築基準法に基づき建築するもので、次の各号に掲げる建築行為。<br>ア．中高層建築物（自己用住宅を除く）<br>イ．共同住宅又は長屋住宅で分譲、賃貸を目的とする建築物<br>ウ．床面積が１００㎡以上の店舗<br>エ．敷地面積が１００㎡以上の貸倉庫、貸車庫及び工場<br>オ．不特定多数の人が利用する集会場施設</td></tr>
<tr><td>宅地事業計画</td><td>１．開発事業者は、住宅の１区画当たりの敷地面積を第１表に定める基準により確保するものとし、その形状は良好な宅地として利用できるものでなければならない。<br>（第１表）
<table>
<tr><th rowspan="2">開発区域面積</th><th colspan="3">風致地区外</th></tr>
<tr><th>１戸建住宅</th><th>長屋住宅</th><th>共同住宅</th></tr>
<tr><td>５００㎡未満</td><td>１００㎡以上</td><td>１世帯当たり１００㎡以上</td><td rowspan="3">その都度協議する</td></tr>
<tr><td>５００㎡以上　２，０００㎡未満</td><td>１３０㎡以上</td><td>１世帯当たり１１０㎡以上</td></tr>
<tr><td>２，０００㎡以上</td><td>１６５㎡以上</td><td>原則として認めない</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="4">風致地区内</th></tr>
<tr><td>区分</td><td>１戸建住宅</td><td>長屋住宅</td><td>共同住宅</td></tr>
<tr><td>第１種風致地区</td><td>５００㎡以上</td><td colspan="2" rowspan="2">原則として認めない</td></tr>
<tr><td>第２種風致地区、第３種風致地区</td><td>原則として２００㎡以上</td></tr>
</table>
※重ね建長屋については、共同住宅として取り扱う。<br>２．開発事業者は、ワンルームマンション（主として独立した２以上の居室を有しない住戸で、住戸専用面積が２５㎡未満のものをいう。）の住戸専用面積については、１戸あたり１６㎡以上確保しなければならない。<br>３．開発事業者は、ワンルームマンションの適正な管理を維持するため、次に掲げる措置を講じなければならない。<br>ア．使用規定を定め、入居者にこれを順守させること。<br>イ．建物内に管理人を置き、又はこれに代わる管理体制を設けること。ただし、３０戸未満のワンルームマンションにおいて適正な管理が行えると町長が認めた場合は、この限りでない。<br>ウ．玄関、ホール等の見やすい場所に、緊急連絡先等の表示板を掲げること。</td></tr>
<tr><td>協議・協定</td><td>１．開発事業者は、関係法令等に基づく手続を行う前に、あらかじめ町長に申し出て、この要綱に基づく協議を行うものとする。<br>２．前項の協議が整ったときは、協議書を交換するものとする。<br>３．開発行為は、地域における現在の環境及び将来のまちづくりに対して影響を及ぼすことに鑑み、あらかじめ地域住民に公開されたものでなければならない。<br>４．開発事業者は、地域住民に対し説明会等を開催し、その意見を聴かなければならない。また、周辺利害関係者及び地元自治会等と誠意をもって協議し、必要な事項について合意形成をはかるものとする。<br>５．開発事業者は、住宅の建築を目的として開発行為を行う場合は、入居者の自治会への加入につとめなければならない。<br>６．開発事業者は、住宅の建築を目的として開発行為を行う場合は、入居者の自治会への加入について、地元自治会と協議し、その結果を町長に報告するものとする。<br>７．前項の協議の結果、新たに自治会を設立する場合は、その設立が円滑に行われるようつとめなければならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公共･公益施設の負担</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">公共・公益施設</td><td>道路</td><td>１．開発事業者は、開発行為に伴う道路計画については、町の道路計画と整合するよう事前に町長と協議しなければならない。<br>２．道路の構造については、別途町が定める基準により計画すること。</td></tr>
<tr><td>公園･広場および緑地</td><td>開発事業者は、開発区域面積が３，０００㎡以上の開発行為にあっては、地形、地質、環境及び利便等を総合的に判断し、次の各号に定める事項に留意して公園・広場及び緑地（以下「公園等」という。）を設置しなければならない。<br>（１）公園・広場の形状は、次のとおりとする。<br>ア.有効利用を図るため、正方形、長方形等まとまりのある形とし、原則として２方向が道路に面していること。<br>イ.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。<br>ウ.原則として、公園は階段状としないこと。<br>エ.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。<br>（２）公園・広場は、高圧送電線下の土地及び有効利用に供し得ない場所に配置しないこと。<br>（３）公園・広場は、非常災害時の避難場所としての利用を考慮して配置すること。<br>（４）公園・広場の面積については、次のとおりとする。<br>ア.一般住宅開発の場合<br>次式①及び②により算出した公園・広場面積のうちいずれか大きい方とする。ただし、開発区域面積の６％を上限とする。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">項目＼地域</th><th>斑　鳩　町　（開発指導要綱：開発指導要領）</th></tr>
<tr><td rowspan="5">公共施設及び公益施設の整備</td><td></td><td>①　４㎡×４人×戸数<br>②　第２表による。<br>＊公園・広場１箇所の最低面積を確保すること。<br>（第２表）
<table>
<tr><th>開発区域面積</th><th>開発区域面積に対する公園・広場の割合</th><th>公園広場１箇所の最低面積</th><th>配置</th></tr>
<tr><td>３，０００㎡以上<br>２０，０００㎡未満</td><td rowspan="2">開発区域面積の４％以上</td><td>１５０㎡</td><td rowspan="2">規模に応じて街区公園を適宜配置のこと</td></tr>
<tr><td>２０，０００㎡以上</td><td>３００㎡</td></tr>
</table>
イ.中高層住宅開発の場合<br>公園・広場の面積＝開発区域面積×６％<br>（５）緑地の面積については、次のとおりとする。<br>工場（倉庫を含む）の建築を目的とした開発行為にあっては、開発区域面積の３％以上とする。<br>（６）公園等の付帯施設は、その都度町長と十分協議し、その指示に従い適切に配置すること。</td></tr>
<tr><td>上・下水道</td><td>１．上水道については、開発区域内に給水するため町上水道を利用する場合、開発事業者は斑鳩町水道事業給水条例及び同施施行規程の定めるところにより、水道事業管理者の指示に従い、自己の負担で設置しなければならない。<br>２．雨水排水施設は、開発区域等の地形、降雨量、水利、その他を勘案し、適正かつ有効に雨水を処理できるよう計画すること。なお構造については、別途町が定める基準により計画すること。<br>３．雨水排水の放流については、地元水利関係団体及び関係地区の住民と協議すること。<br>４．開発事業者は、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、奈良県知事と協議し調整池等を設置するものとする。</td></tr>
<tr><td>消防施設</td><td>消防水利施設については、開発区域等の状況並びに建物の規模及び用途により必要な施設を町長と協議のうえ設置すること。</td></tr>
<tr><td>教育施設<br>小学校<br>中学校<br>幼稚園<br>保育園</td><td></td></tr>
<tr><td>し尿処理施設</td><td>開発事業者は汚水排水施設を次の各号に定める事項に留意して計画し、設置しなければならない。<br>（１）開発区域内の汚水排水の排除方法は、原則として雨水と汚水を分離した分流式とすること。<br>（２）開発区域内における汚水処理は、公共下水道に接続し、処理すること。ただし、公共下水道の供用が開始されていない区域においては合併浄化槽を設置し、処理すること。<br>（３）し尿を水洗方式によって処理しようとする場合、処理水の放流については地元水利関係団体と協議すること。<br>（４）汚水排水施設の構造については、別途町が定める基準により計画すること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公害対策</td><td>開発事業者は、開発行為を行うにあたり、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を未然に防止し、日照阻害及び電波障害を防止するため、町長と十分協議のうえ対策を講じなければならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">文化財の保護</td><td>１．開発事業者は、開発行為を行う場合、あらかじめ遺跡有無確認踏査願又は埋蔵文化財発掘届を町教育委員会に提出するものとする。<br>２．開発事業者は、前項のほか開発行為を行う場合は、町教育委員会の指示に従い周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺の文化財を保護するために必要な措置を講じるものとする。<br>３．開発事業者は、埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに町教育委員会に届け出て、その指示に従い発掘調査、その他文化財を保護するために必要な措置を講じるものとする。<br>４．前２項の文化財を保護するため及び前項の発掘調査に必要な費用負担については、町教育委員会の指示によるものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の措置</td><td>１．集会施設について開発事業者は、町長と協議のうえ関係自治会とも協議し、住民の有効利用や安全性を考慮し、次の各号に定めるところにより、その用地を確保し、施設を設置しなければならない。<br>（１）一般住宅地内の集会施設については、原則として公園に併設するものとし、用地の敷地面積及びその箇所数は、次によるものとする。<br>・戸数３０～４９戸……用地の提供 戸数×４人×１㎡、箇所数 １箇所<br>・戸数５０～９９戸……用地の提供 戸数×４人×１㎡、施設の提供 戸数×１．５人×１㎡、箇所数 １箇所<br>・戸数１００戸以上……用地の提供 戸数×４人×１㎡、施設の提供 戸数×１．５人×１㎡、箇所数は別途協議<br>（２）共同住宅地内の集会施設については、原則として当該住宅内又は開発区域内に次に基づき確保すること。<br>・戸数３０～４９戸……床面積 ５０㎡以上、室数 １室<br>・戸数５０～９９戸……床面積 ７０㎡以上、室数 １室<br>・戸数１００戸以上……別途協議<br>２．開発事業者は、駐車・駐輪施設については、開発区域内の建築物の用途及び規模並びに居住者等の安全を考慮し、次の基準により適切に配置するものとする。<br>（１）駐車施設は原則として同一敷地内に設置するものとする。その駐車台数は、共同住宅には１戸につき１台以上、ワンルームマンションには全戸数の３分の２以上とし、店舗（店舗併用住宅を含む。）、工場等には業種及び地域の状況等を勘案し、町長と協議のうえ駐車施設を確保すること</td></tr>
</table>

| 地域<br>項目 | 斑　鳩　町　（開発指導要綱：開発指導要領） |
|---|---|
| その他の措置 | （２）駐車施設の面積は原則として１台当たり　１２．５㎡以上とすること。<br>（３）駐輪場については、共同住宅には１戸につき１台以上、店舗には業種及び地域の状況等を勘案し確保すること。<br>（４）駐輪場の面積は、原則として１台当たり　１．２㎡以上とすること。<br>３．開発事業者は、町が家庭ごみ収集業務を円滑に行うため、次の各号に掲げる事項に留意し、ごみ集積施設（集積所）を設置するものとする。<br>（１）集積所は、原則として開発区域内に設置すること。<br>（２）集積所は、別途定める基準により設置するものとし、その設置場所及び構造等については、町長と協議しなければならない。<br>（３）開発事業者は、前項の規定により集積所を設置するときは、ごみ集積施設設置届を町長に提出し、指示を受けること。 |
| 施行改正年月日 | 昭和43年10月11日施行　昭和47年10月 1日改正　昭和52年 4月 1日改正　昭和54年 7月 1日改正　平成 3年 4月 1日改正<br>平成10年 4月 1日改正　平成15年11月 1日改正　平成24年 4月 1日改正　平成30年 3月 1日改正 |