

地域 項目	河 南 町 （開発指導要綱）																											
適用範囲	1. 開発区域面積300㎡以上（但し、市街化区域内における自己用住宅及び都計法第29条第2項物件除く）社会通念上個人的な自己の居住用として、既存建築物の建て替え及び増改築を行う場合は除く 2. 共同住宅又は住宅戸数が2戸以上 3. 同一開発者又は同一の開発者と認められる者により、既に開発がなされたものに接続して当該申請の日から2年以内に新規に開発の申請が行われた場合は、開発区域面積合計が300㎡以上又は合計戸数が2戸以上になるもの 4. 開発区域面積が300㎡に満たないもののうち、町長が当該開発により良好な生活環境を確保するため、公共・公益施設整備をする必要が生じると認めるもの 5. 中・高層建築物の建築																											
宅地事業計画	1. 地区計画その他に定めがある場合を除き、住宅敷地の誘導基準は、次表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="302 596 1927 1003"> <thead> <tr> <th>用途地域区分</th> <th>(イ) 第1種低層住居専用地域</th> <th>(ロ) 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域</th> <th>(ハ) その他の地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建住宅</td> <td>180㎡</td> <td>120㎡</td> <td>100㎡</td> </tr> <tr> <td>長屋建住宅（1戸につき）</td> <td>150㎡</td> <td>100㎡</td> <td>80㎡</td> </tr> <tr> <td>上記以外の住宅</td> <td colspan="3">土地利用計画の上において、植栽用地として10%が確保される敷地規模を設定すること</td> </tr> </tbody> </table> ※ 市街化調整区域内での住宅開発行為にあつては、（イ）欄に準ずる。ただし、小規模なもので都市計画上支障のない場合に限り（ロ）欄に準ずることができる。 ※ 道路中心後退等の部分は、敷地面積に含まないものとする 2. 住居専有の延床面積の誘導基準は、次表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="302 1050 709 1145"> <tbody> <tr> <td>世帯社用住宅</td> <td>50㎡以上</td> </tr> <tr> <td>単身者用住宅</td> <td>16㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> 3. 住宅街区は、地形・環境・日照・通風・採光・予定される住宅の規模・用途・構造等を考慮して定めるものとし、長方形又はこれに近い形状で次に掲げる規模を標準とする。 <table border="1" data-bbox="302 1234 709 1329"> <tbody> <tr> <td>長 辺</td> <td>80m～120m</td> </tr> <tr> <td>短 辺</td> <td>30m～ 50m</td> </tr> </tbody> </table>				用途地域区分	(イ) 第1種低層住居専用地域	(ロ) 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	(ハ) その他の地域	一戸建住宅	180㎡	120㎡	100㎡	長屋建住宅（1戸につき）	150㎡	100㎡	80㎡	上記以外の住宅	土地利用計画の上において、植栽用地として10%が確保される敷地規模を設定すること			世帯社用住宅	50㎡以上	単身者用住宅	16㎡以上	長 辺	80m～120m	短 辺	30m～ 50m
用途地域区分	(イ) 第1種低層住居専用地域	(ロ) 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	(ハ) その他の地域																									
一戸建住宅	180㎡	120㎡	100㎡																									
長屋建住宅（1戸につき）	150㎡	100㎡	80㎡																									
上記以外の住宅	土地利用計画の上において、植栽用地として10%が確保される敷地規模を設定すること																											
世帯社用住宅	50㎡以上																											
単身者用住宅	16㎡以上																											
長 辺	80m～120m																											
短 辺	30m～ 50m																											
協議・協定	1. 開発者は関係法令に基づく手続を行う前に予め町長に事前協議書を提出し、要綱に基づく協議を整え、協議経過書を提出すること。 2. 町長は、開発者から事前協議が提出された場合に、その開発計画が法令や本要綱に抵触すると認めた場合は、事前協議書の返却、協議の中断又は計画変更の要請をすることができる。																											
公共・公益施設の負担	1. 開発者は、公共・公益施設等を別に定める河南町開発指導要綱技術基準のほか、町長と協議のうえ、自らの負担で整備しなければならない。 2. 開発者は、市街化調整区域において行われる開発面積5ha以上の開発行為に起因する公共公益施設等の整備とその維持にかかる経費を町長と協議のうえ負担しなければならない。																											
公共・公益施設	道 路	1. 開発者は、開発区域内にある道路の取り扱いについては、開発行為手前に所定の手続きを完了するものとする。 2. 開発者は、開発区域内の道路及び開発区域外との連絡道路を新設し、又は改良する場合は、技術基準に基づき施行するものとする。 3. 開発者は、開発区域内に既設の農道等がある場合は、その管理者と協議の上、自己の責任においてその機能を確保しなければならない。 4. 開発者が設置する道路については、次の計画道路等に整合を図るものとする。なお、適合方法については、町長及び関係機関と協議しなければならない。 (1) 都市計画道路 (2) 町市街地計画道路（ただし、市街化区域内で町長が別に定める市街地計画道路をいう。） (3) その他の道路計画 5. 開発行為に起因する道路構造物等の破損については、開発者の負担において原形に復旧しなければならない。																										
	公 園	開発面積 3,000㎡以上の場合3%以上確保。 中高層建築物の開発行為にあつては、開発区域面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡として算出した面積以上としその面積が開発区域面積の6%を超える場合は、計画人口にかかわらず開発区域面積の6%として算出した面積とすることができる。																										
	下水道	1. 大和川下流流域下水道計画に基づく。 2. 排水方法は、分流式とし、下水道計画に適合させること。 ※下水道の負担については、要綱から削除したが従前と同様に負担は必要（条例あり）																										
	消防施設	消防水利施設及び消防隊活動空地等の確保について消防長と協議すること。																										
小学校 中学校 幼稚園 保育園	5.0ha以上又は既設教育施設等に著しい影響を与える恐れがあると町長が認める開発行為を行う開発者は、園児、児童、生徒の収容対策及び通園通学対策等について、教育委員会と協議を行い、同意を得なければならない。																											
し尿処理施設	開発区域が、公共下水道供用開始区域内の場合は、公共下水道へ。その他の区域の場合は次のいずれかとする。 1. 汲取方式（バキューム式収集運搬車によるものとし、便槽は、技術基準に基づき設置すること。）																											

地域 項目	河 南 町 （開発指導要綱）
	2. 浄化槽方式（浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づく形式基準によるものとする。） 3. 大型合併処理浄化槽方式 ただし、大型合併処理浄化槽が設置されている住宅団地にあつては、3の方式による。
公害対策	開発行為に起因する公害の発生を未然に防止するよう充分配慮すること。
防災計画	地形、地質、過去の災害等の調査を行い、開発区域の安全を確保するとともに、その周辺地域に対しても災害その他の被害を防止する措置を講ずること。
文化財の保護	埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発行為を行う場合は、教育委員会と協議すること。
その他の措置	駐車場は1戸建及び長屋建住宅又は世帯者用共同住宅は1戸当り1台。単身者用共同住宅は2戸当り1台以上。住宅以外の施設については別途協議。
施行改正年月日	昭和49年12月2日制定 昭和57年1月21日改正 平成2年2月1日全部改正 平成6年9月16日一部改正 平成8年1月31日一部改正 平成8年4月1日一部改正 平成15年4月1日一部改正 平成16年4月1日改正 平成18年4月1日一部改正