

地域		奈良県（開発許可制度等に関する審査基準集）						
項目	適用範囲	1. 市街化区域内における500㎡以上の開発行為 2. 市街化調整区域内における開発行為 3. 都市計画区域外の区域内における1ha以上の開発行為						
宅地事業計画	一戸建住宅又は長屋建住宅の1区画の最低敷地規模	一戸建住宅用地		長屋建住宅用地				
		第1種低層住居専用地域	その他の地域	1戸当たり（重ね建長屋を除く）				
		第2種低層住居専用地域						
	最低敷地規模	165㎡	130㎡	100㎡ ※注				
	※注 建築基準法第86条第1項（総合的設計による一団地の建築物の取扱い）の認定を受けることが確実な開発の場合一団地認定区域内長屋建住宅敷地の総合設計面積 \geq 長屋建住宅総戸数 \times 120㎡とする。 （留意事項） ア 市街化調整区域内の開発行為については、上表によらず「開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）」によることとする。 イ 一戸建住宅の敷地が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域とその他の用途地域にまたがる場合、上表の規定は敷地の過半に指定されている用途地域を適用。 ウ 開発行為完了後やむを得ない理由により区画割を変更する場合には、別に定める「市街化区域内の開発行為完了地における区画割変更の取扱い」によること。							
協議・協定	開発許可申請に当たっては、あらかじめ都市計画法第32条第1項の規定に基づき開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得る必要があり、併せて同条第2項の規定に基づき新たに設置される公共施設について市町村長等との協議が成立している必要がある。さらに、都市計画法第32条の同意・協議のほかにも関係する法令等と事前に十分な調整を図ることが必要がある。							
公共公益施設の負担	1. 当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置された公共施設は原則として市町村が管理し、また当該公共施設の用に供する土地は原則として市町村に帰属するので、市町村等と公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続き等について十分に協議すること。 2. 公益的施設については、市町村と協議し必要に応じ配置すること。							
公共・公益施設	道路	1. 開発区域内に、設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画をとり入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意すること。 2. 開発区域内に新たに道路を整備する場合 ア 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員						
		省令第20条の規定	敷地の区分			道路の幅員		
			住宅の敷地			6.0m以上 ※1 ※2 ※3		
			住宅以外の建築物・第一種特定工作物の敷地で1,000㎡未満			6.0m以上		
			その他の敷地			9.0m以上		
		政令第25条第2号括弧書にかかる審査基準	※1 延長35m未満の小区間で、当該道路が幅員6.0m以上（開発区域外の既存道路に接続する場合は幅員4.0m以上）の道路に通抜けしており、かつ、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合は、幅員4.0m以上とすることができる。 ※2 「小幅員区画道路の計画基準(案)」(昭和61年4月11日 建設省経宅発第38号)に該当する区画道路については、同基準を適用する。 ※3 開発区域の面積が1,000㎡未満の場合は、※1にかかわらず、通り抜け道路の場合にあつてはその延長が35m以下のとき、また袋路状道路の場合にあつては別に定める基準に適合するときは、それぞれ幅員4.0m以上とすることができる。					
			イ 開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路の幅員					
		政令第25条第4号本則及び前段の括弧書の規定	開発行為の目的					
			主として住宅の建築を目的とする開発			その他の開発		
			開発面積	0.3ha未満	0.3ha以上 3ha未満	3ha以上	3ha未満	3ha以上
	開発区域外の接続道路の幅員	6.5m以上 ※1	6.5m以上 ※2	6.5m以上	9.0m以上 ※2	9.0m以上 ※3		
政令第25条第4号後段の括弧書にかかる審査基準	開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、車両通行に支障がない場合にあつては次のとおりとすることができる。 ※1 幅員4.0m以上 ※2 幅員4.0m以上であつて、かつ、幅員6.0m以上の道路までのおおむね300m以内毎に待避所が設置されていること。 ※3 幅員6.5m以上							

地域 項目	奈良県（開発許可制度等に関する審査基準集）				
	3. 開発区域内に新たに道路を整備しない場合				
	省令第20条に準じた規定	予定建築物			
		住宅		その他	
		開発面積	既存道路の幅員	開発面積	既存道路の幅員
		0. 1ha 未満	6. 0m以上※1	0. 1ha 未満	9. 0m以上※1
		0. 1ha 以上0. 3ha 未満	6. 0m以上※2	0. 1ha 以上0. 3ha 未満	9. 0m以上※3
	0. 3ha 以上3ha 未満	6. 0m以上※3	0. 3ha 以上3ha 未満	9. 0m以上※4	
	3ha 以上	6. 0m以上	3ha 以上	9. 0m以上※5	
	政令第25条第2号ただし書にかかる審査基準	<p>予定建築物等の用途及び開発区域周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、通行の安全上支障がない場合にあっては、次のとおりとすることができる。</p> <p>※1 幅員4. 0m以上</p> <p>※2 幅員4. 0m以上。ただし、敷地に接する部分は幅員6. 0m以上に拡幅すること。</p> <p>※3 幅員4. 0m以上であって、かつ、幅員6. 0m以上の道路までの間におおむね300m以内毎に待避所が設置されていること。ただし、敷地に接する部分は幅員6. 0m以上に拡幅すること。</p> <p>※4 幅員4. 0m以上であって、かつ、幅員6. 0m以上の道路までの間におおむね300m以内毎に待避所が設置されていること。ただし、敷地に接する部分は、予定建築物等の敷地が1, 000㎡未満の場合は6. 0m以上に、また1, 000㎡以上の場合は9. 0m以上にそれぞれ拡幅すること</p> <p>※5 幅員6. 0m以上(予定建築物等の敷地が1, 000㎡未満の場合)又は幅員6. 5m以上(予定建築物等の敷地が1, 000㎡以上の場合)。ただし、予定建築物等の敷地が1, 000㎡以上の場合は敷地に接する部分は9. 0m以上に拡幅すること</p> <p>※6 ※2～※5のただし書で規定する道路の拡幅については、既存道路の管理者及び市町村が、開発区域周辺の土地の地形(開発区域と既存道路との間に河川等が介在している場合等)、開発区域内の土地の利用状況(既存建築物がある場合の現在の配置状況及び将来の計画)及び開発区域周辺における道路整備計画等を総合的に勘案し、この規定を適用しないことについて相当の合理的理由が存すると認める場合は、市町村が県開発許可部局と協議のうえ、これらによらないことができる。</p> <p>※7 ※1及び※3～※6は、予定建築物が多く交通量が見込まれる大規模商業施設等(建築基準法別表第2(へ)項第6号に該当するものをいう。)であるときは適用しない。</p>			
	4. 道路の構造については、省令第24条の規定に基づくとともに、新たに設置される道路を管理することとなる市町村と、都市計画法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。				
公園・緑地等	<p>1. 公園等の必要面積</p> <p>(1) 開発区域の面積0. 3ha 以上5ha 未満……開発区域の面積の3%以上の公園等(※1)を設けること。</p> <p>(2) 開発区域の面積5ha 以上20ha 未満 ……開発区域の面積の3%以上の公園を設けること。1カ所あたり300㎡以上で、かつ、1, 000㎡以上の公園(※2)が1カ所以上。</p> <p>(3) 開発区域の面積20ha 以上 ……開発区域の面積の3%以上の公園を設けること。1カ所あたり300㎡以上で、かつ、1, 000㎡以上の公園(※2)が2カ所以上。</p> <p>※1 政令第25条第6号ただし書きの規定に該当する場合には、公園等(公園・緑地・広場)を設けないことができる</p> <p>※2 予定建築物等の用途が住宅以外である場合は、公園等。</p> <p>2. 公園の構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 面積が1, 000㎡以上の公園にあっては、2以上の出入り口が配置されていること。</p> <p>(2) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置を講じること。</p> <p>(3) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。</p> <p>(4) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。</p> <p>3. 高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5m以上でかつ面積が300㎡以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園、緑地、隣棟間空地、プレイロット又は緩衝帯等として活用すること。</p>				
排水施設	<p>1. 新たに設置される排水施設を管理することとなる市町村と十分な協議を行うこと。</p> <p>2. 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こと。</p> <p>3. 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>4. 調整池等雨水流出抑制施設については、別途雨水流出抑制施設に関する技術基準が設けられており、担当部局と協議を行うと共に、当該施設の管理及び土地の帰属についても十分な協議を行う必要がある。</p>				
給水施設	給水計画については、当該区域を給水区域に含む水道事業者と協議のうえ、水道その他の給水施設が、想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適切に配置されていること。				
消防施設	当該区域を管轄する市町村又は消防署と協議のうえ、必要に応じ消火栓又は防火水槽を設置するなど必要な措置を講じること。				

<div style="text-align: right;">地域</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	<div style="text-align: center;">奈良県（開発許可制度等に関する審査基準集）</div>
地区計画等との適合	地区計画等が定められている地域において開発行為を行う場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等の内容に即して定められていること。
防災措置	工事中及び工事完了後の降雨等によるがけ崩れ、土砂の流出及び地盤の沈下並びにすべり等の災害を未然に防止するために必要な措置をとること。防災工事の工法には、種々の工法があるので、工法の決定にあたっては各種工法の比較、対象地盤等に応じて、その効果、施工性、周辺地区への影響などを総合判断し適切な工法により必要な措置を講じること。
緩衝帯	開発行為の規模が1ha以上の開発行為で、予定建築物が騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれがある場合（一般的には工場の建築及び第1種特定工作物の建設をいう）は緩衝帯を設けなければならない。
施行改正年月日	平成24年5月1日施行