

○宇陀市宅地開発等指導要綱

平成18年1月1日

告示第91号

目次

- 第1章 総則(第1条—第3条)
 - 第2章 事前協議並びに住民及び利害関係者との協議(第4条・第5条)
 - 第3章 基本方針(第6条—第9条)
 - 第4章 公共施設の計画(第10条—第15条)
 - 第5章 公益施設の計画(第16条—第21条)
 - 第6章 工事の施工及び公共施設等の引継ぎ(第22条—第25条)
 - 第7章 補則(第26条—第30条)
- 附則
- 第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、宇陀市の伝統と恵まれた自然、風土を生かした開発を計画的に行い、都市と農村の調和のとれた整備を図るとともに、災害及び公害の防止並びに公共、公益施設(以下「公共施設等」という。)の整備の充実を図るため、都市計画区域内及び区域外で行われる開発事業に対し一定の指導基準を定めることにより、事業者の理解と協力を求め、もって公共の福祉の増進、良好な住環境の維持、保全を図りつつ、住みよい福祉のまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 次条各号に掲げる行為をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定するものをいう。
- (3) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 建築 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築をいう。
- (6) 大規模店舗 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第2項に規定する店舗をいう。
- (7) 共同住宅 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及びワンルームマンションをいう。
- (8) 長屋建住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物で共有部分のないものをいう。
- (9) 中高層建築物 地上階数が3階以上の建築物をいう。
- (10) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、上水道、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (11) 公益施設 保育所、幼稚園、小学校、中学校、集会所又は公民館、自動車・自転車駐車施設、ゴミ集積所その他住民の共同の福祉又は利益のために必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、本市において行われる開発事業で次に掲げる行為に適用する。

- (1) 都市計画区域内で行われる開発行為であって、当該開発行為に係る土地の面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 都市計画区域外で行われる開発行為であって、当該開発行為に係る土地の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (3) 都市計画区域内と都市計画区域外の地域にまたがり行われる開発行為であって、当該開発行為に係る土地の面積が500平方メートル以上のもの
- (4) 共同住宅又は長屋建住宅の建築であって、建築床面積の合計が1,000平方メートル以上若しくは計画戸数15戸以上のもの
- (5) 中高層建築物であって、建築床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの
- (6) 貸事務所、貸店舗であって、建築床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの
- (7) 大規模小売店舗立地法第5条第1項の規定による大規模店舗に係る届出を必要とする事業
- (8) 1つの開発事業の規模が前各号に定める基準以下であっても、同一事業者又は同一事業者と見なされる者が隣接して開発事業を行う場合において、これらの開発事業の規模が合算して前各号に該当するもの
- (9) その他、前各号に定める基準以下の開発事業のうち、特に市長が必要と認めるもの

第2章 事前協議並びに住民及び利害関係者との協議

(事前協議)

第4条 事業者は、前条各号に掲げる開発事業を施工しようとする場合、関係法令に基づく手続を行う前に、あらかじめ市長に申し出て、この告示に基づく協議をしなければならない。

- 2 前項の協議をする場合に、事前協議申請書に必要な図書を添付して市長に提出しなければならない。
- 3 第1項の協議が整った後、協議書を交わすものとする。
- 4 事業者から事前協議申請された開発事業のうち、1年以上事前協議の手続が中断し、事業者から事前協議を継続する旨の意思表示がないものについては、市長はその事前協議申請を無効とすることができる。

(自治会及び利害関係者との協議)

第5条 事業者は、当該開発事業に関係する自治会及び利害関係者に対し、開発事業に係る計画内容をはじめ、工事施工内容、地域安全対策、公害等広範囲に関する事項について十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、特に必要な事項については、覚書を締結する等合意の形成を図るよう努めるものとする。

第3章 基本方針

(基本方針)

第6条 事業者は、当該開発事業が市の総合計画をはじめとする基本計画に則し、用途地域その他の地域地区に関して定められた都市計画に適合したものとするほか、建築協定、緑化協定の導入等周辺の環境との調和及び環境の整備改善に配慮し、交通安全、災害防止を図るよう留意し、かつ、公共施設等の整備状況に留意したものとなるよう施工しなければならない。

2 市全域の一体的な都市計画を推進するため、事業者は、都市計画区域外で計画する土地の面積が1,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の開発行為についても、原則開発許可制度に関する審査基準集(技術基準編)(以下「審査基準集(技術基準編)」という。)の基準に適合した施工としなければならない。

(事業者の責務)

第7条 事業者は、開発事業に関する計画の策定に当たっては、事前に開発区域及びその周辺(以下「開発区域等」という。)の調査を行い、関係法令、審査基準集(技術基準編)、この告示及び別に定める宇陀市宅地開発等指導要領(以下「指導要領」という。)に適合させるとともに、次に定めるところにより必要な措置を講じるものとする。

- (1) 文化財については、宇陀市教育委員会の指示に従い、その保護に努めなければならない。
- (2) 防災計画については、開発区域等における地形、地質等の調査を行い、災害が発生しないように万全の措置を講じなければならない。
- (3) 環境保全については、開発区域等の状況に即し、その保全に努めるとともに、市民の健康を守るため、公害等の発生を未然に防止しなければならない。
- (4) 交通安全対策については、開発区域及びその周辺の道路状況を勘案し、万全を期さなければならない。
- (5) 住宅を目的とする開発事業については、次に掲げる措置を講じなければならない。
 - ア 住宅敷地の区画については、指導要領に定める基準により必要な面積で区画すること。
 - イ 中高層建築物の設備及び維持管理については、入居者のための良好な居住水準を確保すること。
 - ウ 入居計画については、付近の公共施設等の状況を勘案し、計画すること。

(被害の補償)

第8条 事業者は、開発事業の施工に起因して生じた直接的又は間接的な被害については、その補償の責めを負わなければならない。

(福祉のまちづくり条例)

第9条 事業者は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例(平成7年奈良県条例第30号)を遵守し、その整備基準に適合するよう努めなければならない。

第4章 公共施設の計画

(道路計画)

第10条 事業者は、道路築造について、市長と協議の上市の道路計画(農道を含む。)に適合させることはもとより、開発区域内の配置、当該区域周辺の状況、予定建築物の規模及び用途等を勘案し、計画しなければならない。

(排水計画)

第11条 事業者は、排水施設について開発区域及び周辺の地形、降水量、水利その他を勘案し、市長及び関係地区住民と協議の上計画しなければならない。

- 2 前項の協議を行う場合には、事前に水利関係団体及び河川、水路の管理者の同意を得なければならない。
- 3 事業者は、原則として用排水施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。

(上水道計画)

第12条 事業者は、開発事業を計画する場合、事前に給配水に関する基本的事項について宇陀市長(以下「管理者」という。)と協議しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内に給水するために必要な上水道施設及び簡易水道施設の整備に要する費用を管理者の指示に従い負担しなければならない。

(汚水処理計画)

第13条 事業者は、開発区域内における汚水の処理方法については市長と協議の上、次の各号のいずれかによるものとする。

- (1) 公共下水道方式
 - (2) コミュニティプラント方式
 - (3) 合併処理浄化槽方式
- 2 公共下水道方式により処理する場合は、市長と協議の上、市の汚水幹線に事業者の負担により接続しなければならない。
 - 3 第1項第2号及び第3号により処理する場合の水質は、常時、下水道法(昭和33年法律第79号)第8条の規定による基準に適合しなければならない。
 - 4 前項の処理水の放流については、水利関係団体等の同意を得るものとし、また、その管理は、事業者の責任において行わなければならない。
 - 5 前各項に定めるもののほか、必要な事項については、市長の指示に従わなければならない。

(公園、緑地計画)

第14条 事業者は、公園及び緑地について、利用形態を考慮した位置で施設、樹木等を配置するとともに、積極的な緑化の推進を配慮した計画をしなければならない。

(消防水利計画)

第15条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合、事前に市長及び宇陀広域消防組合消防長と協議し、必要な消火栓及び防火水槽等の消防水利施設及びこれに伴う表示板を設置しなければならない

。

第5章 公益施設の計画

(集会所施設)

第16条 事業者は、開発事業に係る計画戸数に応じ、事前に市長と協議の上、集会所施設の用地(集合住宅にあつては床面積)を確保しなければならない。

(教育施設)

第17条 事業者は、開発事業に係る計画戸数に応じ、事前に市長と協議の上、教育施設の用地を確保しなければならない。

(自動車・自転車駐車施設)

第18条 事業者は、開発事業を行う場合、開発区域内の建築物の用途、規模並びに居住者の安全等を考慮し、自動車・自転車駐車施設を設置しなければならない。

(ゴミ集積施設)

第19条 事業者は、共同住宅の建築等を行う場合、収集、交通及び道路の事情を考慮し、適切な位置にゴミ集積施設を確保しなければならない。

(墓地、ため池施設)

第20条 事業者は、開発区域内に墓地、ため池が所在する場合は、事前に市長に申し出て指示を得た上、周辺地区の住民及び利害関係者と協議し、整備するように計画しなければならない。

(防犯施設)

第21条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域の必要な場所に市長と協議の上、防犯灯等を設置しなければならない。

第6章 工事の施工及び公共施設等の引継ぎ

(工事の施工)

第22条 事業者は、開発事業に関する工事の施工に当たっては、関係法令及びこの告示の規定の内容を誠実に履行しなければならない。

2 事業者は、開発事業に関する工事の施工に当たっては、他に被害が生じないよう万全の措置を講じるとともに、被害が生じたときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

3 事業者は、開発事業を廃止するときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

(公共施設等の施工)

第23条 事業者は、開発区域及び開発事業に起因するすべての公共施設等について、市長と協議の上自己の負担において設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の公共施設等を施工しようとするときは、事前に工法、材料、構造等について市長と協議を行わなければならない。
- 3 事業者は、前項の協議に変更が生じたときは、速やかに市長と協議を行い、その指示に従わなければならない。

(公共施設等の検査)

第24条 事業者は、前条で設置する公共施設等が完成した場合、速やかに市長の検査を受けなければならない。

- 2 市長は、工事期間中必要に応じて随時立入検査をすることができる。
- 3 事業者は、前2項の規定による検査の結果、不備な箇所を指摘されたときは、自己の負担で整備しなければならない。
- 4 市長は、完了検査の結果、当該工事に不備がないと認めたときは、事業者に対し、検査合格証を交付するものとする。

(公共施設等の引継ぎ等)

第25条 開発事業により設置された公共施設等及びその用に供する土地については、原則として都市計画法第36条第3項の公告の日の翌日において市に引き継ぐものとし、事業者は所定の手続を行わなければならない。

- 2 前項の施設及びその用に供する土地は、無償とする。

第7章 補則

(適用範囲の特例)

第26条 国又は地方公共団体等が行う開発事業及び自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発事業については、この告示の規定の全部又は一部を適用しないことができる。

- 2 前条第1項でいう市に引き継ぐべき公共施設等を伴わない開発事業については、この告示の規定の一部を適用しないことができる。

(紛争の解決)

第27条 開発事業に起因して生じる一切の紛争については、事業者の責任においてこれを解決しなければならない。

(協定)

第28条 事業者は、開発事業着手前にこの告示に基づきなされた事前協議について協定を締結しなければならない。

(協定書の変更又は解除)

第29条 前条の協定の内容が不測の事態等により達成することが著しく困難になった場

合には、事業者は市長と協議の上協定書の変更又は解除をすることができる。

(その他)

第30条 この告示に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成18年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の大宇陀町開発指導要綱(大宇陀町要綱)、榛原町宅地開発等指導要綱(榛原町要綱)又は室生村地域開発指導要綱(平成元年室生村要綱第2号)の規定により現に協議が行われ、又は既に協議が終了した開発事業については、それぞれこの告示の相当規定により協議がなされたものとみなす。