

○宇陀市宅地開発等指導要領

平成18年1月1日
告示第112号

(趣旨)

第1条 この告示は、宇陀市宅地開発等指導要綱（平成18年宇陀市告示第91号。以下「要綱」という。）第30条の規定に基づき、宅地開発等に関し必要な事項を定めるものとする。

(事前協議の手續等)

第2条 事業者は、要綱第4条第1項に基づく協議を行う前に、事業計画について市長に相談しなければならない。

2 要綱第4条第1項の協議は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条の規定による公共施設管理者との協議を兼ねることができる。

3 要綱第4条第2項でいう事前協議申請書は、様式第1号によるものとする。

4 要綱第4条第3項でいう協議書は、様式第2号によるものとする。

(自治会及び利害関係者との協議)

第3条 要綱第5条に規定する自治会及び利害関係者は、次のとおりとする。

(1) 開発事業地の自治会

(2) 水利組合、漁業組合又は下流自治会

(3) 隣接地所有者

(4) 自動車通行、電波障害、日照、プライバシー、通風等、当該開発事業により影響を受けると予想される自治会及び関係者

2 事業者は、要綱第5条に基づく説明会又は協議の結果について、地元協議報告書（様式第3号）により市長に報告し、その確認を受けなければならない。ただし、同条に規定する合意形成の覚書等を締結したときは、その覚書等の提出に代えることができる。

(文化財の保護)

第4条 事業者は、あらかじめ開発事業区域内及びその周辺の埋蔵文化財等の有無について、宇陀市教育委員会（以下「教育委員会」という。）に確認し、文化財がある場合、その取扱い等について協議しなければならない。

2 事業者は、開発事業を行う場合は、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。

3 事業者は、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに教育委員会及び関係機関に届け出て、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。

(環境保全等)

第5条 事業者は、開発事業により公害発生のおそれがある場合は、市長と協議するとともに、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発事業により、近隣の住民等から公害に関する苦情等の申出があった場合は、速やかに適切な対策を講じるとともに、誠意をもって自主

的に解決しなければならない。

- 3 事業者は、開発事業完成後の宅地及び法面について、繁茂した雑草の除去等怠りなく管理するものとし、売買においても事業者の責任において相手方にその旨を周知徹底しなければならない。
- 4 開発事業のうち、大規模店舗、貸事務所、貸店舗のゴミ処理については、自己の負担において処理しなければならない。
- 5 事業者は、奈良県屋外広告物条例（昭和35年奈良県条例第17号）に違反した立て看板、はり紙、はり札等について一切行ってはならない。

（交通安全対策）

第6条 事業者は、開発事業を行うに当たり、次に定めるところにより交通安全対策に万全を期さなければならない。

(1) 交通安全施設については、周辺の交通状況を調査し、工事中及び工事完了後において交通安全上支障のないものとし、次の事項に留意して設置すること。

ア 工事車両の通行に伴い、交差点等交通安全上危険と考えられる箇所に必ず交通誘導員を配置するとともに、安全施設を完備して、交通安全を確保すること。

イ 開発事業に関連して、交通安全上支障となる見通しの悪い交差点及び曲線部には、カーブミラー、路面表示等を設置し、交通信号、横断歩道、規制標識その他の交通規制に関する施設の設置については、所轄の警察署と協議すること。

ウ 大規模な小売店等の場合は、歩行者及び自動車等交通安全対策並びに円滑な道路交通に資するため左折進入、左折進出その他必要な措置を講じること。

(2) 土砂及び資材等の搬入又は搬出の方法等については、次の事項に留意すること。

ア 車両の通行経路については、できる限り既存の住居地域等を避けるように計画し、所轄の警察署の指導を受けること。

イ 車両の通行時間帯は、朝夕のラッシュ時及び通学通園時間帯を避けること。

ウ 車両の通行により、タイヤ部分等に付着する泥土で路面の汚損が生じることのないように十分な対策を講じるとともに、汚損又は破損を生じたときは、直ちに清掃及び復旧を完全に行うこと。

（1区画の宅地面積）

第7条 事業者は、戸建住宅の1区画当たりの敷地面積を、次の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としなければならない。

都市計画区域内

1 戸建住宅用地	第1種及び第2種低層住居専用地域	165m ²
	その他の地域	130m ²

		5,000m ² 未満	
		開発区域面積	165m ²
		5,000m ² 以上	
長屋建住宅用地 (1戸当たり)	全域		※ 100m ²

都市計画区域外

1戸建住宅用地	全域		200m ²
長屋建住宅用地 (1戸当たり)	全域		※ 100m ²

※ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条（総合的設計による一団地の建築物の取扱い）の認定（以下「一団地認定」という。）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計画面積 \geq 長屋建住宅総戸数 \times 120m²とする。

（ワンルームマンション）

第8条 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構成された共同住宅をいう。）の住居専用面積については、1戸当たり18平方メートル以上を確保するよう努めるものとする。

（道路）

第9条 事業者は、開発区域内の道路を当該区域の周辺の状況を考慮し、次に定めるところにより適正かつ有効に配置しなければならない。

- (1) 道路幅員については、開発規模に応じ、開発許可制度等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。）の定めるところにより設置すること。
- (2) 事業者は、施行区域内外において、新設し、又は改良する場合はすべて舗装するものとし、その工法については、市長と協議の上、施工すること。
- (3) 道路の舗装は、地下埋設物の工事がすべて完了した後土質調査を実施し、市長と協議の上、舗装厚を決定すること。また、舗装区分（アスファルト舗装要綱の交通量区分）は、次のとおりとする。

一般区画街路	W=6m	L交通
補助幹線街路	W=6～9m	A交通
	W=9～16m	B交通
幹線街路	W=6～16m	B交通
	W16m	D交通

- (4) 道路横断勾配6パーセント以上の場合は、滑り止め舗装をすること。
- (5) 一般住宅地で幹線道路に面した宅地については、原則として背面にサービス道路を設けること。
- (6) 道路幅員内での電柱の建柱については、原則として禁止すること。
- (7) 道路に歩道を設置する場合には、原則として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。以下「まちづくり条例」とい

う。)の整備基準に適合させること。

(排水施設)

第10条 要綱第11条第2項中「水利関係団体」とは、水利組合、漁業組合及び下流自治会等をいう。

(下水道施設)

第11条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合、事前に下水道計画の設計に関する基本的事項について、次に掲げる書類を添えて市長と協議しなければならない。

- (1) 計画排水区域の地名、排水区域の面積、位置図
- (2) 処理区域内の地名及び面積、計画処理人口
- (3) 雨水、汚水流量計算書
- (4) 計画平面図、区画割平面図(S=1/500)、縦断図、施設図
- (5) 特殊構造については、その構造計算書及び図面

2 下水の排除方式は、本市全区域分流式を採用するものとする。

3 下水道計画の設計に当たっては、下水放流水面の現況及び利用状況を調査し、下水道法(昭和33年法律第79号)、水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)等のすべての基準に合致させなければならない。

4 下水道の設計に当たっては、別に定める「宇陀市下水道施設設計基準」に基づくものとするが、詳細については、「下水道施設設計指針と解説」、「下水道維持管理指針」等に準拠することとする。

5 下水道人孔鉄蓋については、市長と協議するものとする。

(公園及び緑地)

第12条 事業者は、開発区域内においてその開発規模に応じ、審査基準集(技術基準編)の定めるところにより公園、緑地又は広場を設置しなければならない。この場合において、公園施設については、原則としてまちづくり条例の整備基準に適合させるものとする。

2 公園は、まとまりのある整形とし、できる限り全周が道路に接続していることとし、地形等やむを得ない理由がある場合は、市長と協議するものとする。

3 公園は、低湿地、高圧送電線下その他利用上支障となる場所を避け、非常災害時の避難場所として適するよう計画しなければならない。

4 緑地及び広場の整備についても、基本的に公園と同等の整備を行うものとする。

5 公園には園名板、公園灯を必ず設置し、遊戯施設、休養施設、修景施設等を公園の規模、立地条件及び土地利用を考慮して設置することとし、詳細については、市長と協議の上、適切な施設整備を行わなければならない。

6 公園の出入口は、少なくとも1箇所は車の乗り入れが可能な構造とし、車止めを設置する。

(消防水利施設)

第13条 防火水槽を設置する場合は、別表及び次の基準に基づき設置しなけ

ればならない。ただし、次に掲げる以外のものについては、市長及び奈良県広域消防組合宇陀消防署長と協議しなければならない。

- (1) 防火水槽の位置は、他の消防水利施設を考慮に入れ、道路に面して設置すること。
- (2) 防火水槽は原則として、有蓋かつ地下式とすること（二次製品防火水槽を含む。ただし、財団法人日本消防設備安全センターの認定品とする。）。
- (3) 防火水槽の低板ピットの大きさは、□600mm×H500mm以上とし、立管内径は600mmとすること。また、土被りについては、市長及び奈良県広域消防組合宇陀消防署長と協議すること。
- (4) 防火水槽鉄蓋については、市長と協議するものとする。
- (5) 防火水利標示板は、別図のとおりとし、消防水利施設の直近（おおむね5m以内）に設置すること。

（集会所施設）

第14条 事業者は、集会所施設については、住民の有効利用、交通の便、安全性等を考慮し、別表の基準に基づき適切な位置に用地を確保しなければならない。

（教育施設）

第15条 事業者は、学校教育施設については、通学通園等の利便及び安全並びに周辺的环境等を配慮して位置を計画するとともに、別表の基準に基づき事前に市長と協議の上、その用地を確保しなければならない。

（公共施設等の施工）

第16条 公共施設等の設置については、要綱、まちづくり条例及び審査基準集（技術基準編）の定めるところによるものとするが、別表の開発規模については、次の基準に基づくものとする。

- (1) 開発行為については、開発面積、計画戸数を基準として公共施設等を設置すること。
- (2) 共同住宅、長屋建住宅については、計画戸数を基準として公共施設等を設置すること。

2 事業者は、開発事業の工事に先立ち、市長に工事施工計画書を提出しなければならない。

3 事業者は、公共施設等を設置したときは、その境界に境界杭（杭又はプレート）を自己の負担において設置しなければならない。

（公共施設等の検査）

第17条 事業者は、要綱第24条第1項の検査を都市計画法第36条第1項の届出までに受けなければならない。

2 事業者は、前項の検査を受けようとするときは、様式第4号に係る書類を添えて市長に提出しなければならない。

3 要綱第24条第4項の検査合格証書式は、様式第5号によるものとする。

（公共施設等の引継ぎ等）

第18条 事業者は、要綱第25条第1項の規定により市に引き継ぎ、用地を

市に帰属し、又は寄附しようとするときは、公共、公益施設引継申請書（様式第6号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 用地を市に帰属しようとする場合 所有権移転登記嘱託依頼書（様式第7号）及び登記承諾書（様式第8号）
 - (2) 用地を市に寄附しようとする場合 公益施設用地の寄附申込書（様式第9号）、登記承諾書（様式第10号）及び寄附証書（様式第11号）
- 2 前項の提出期限については、前条の検査合格後、都市計画法第36条第3項の公告までに提出するものとする。
 - 3 市長は、第1項の規定により提出のあった書類の検査の結果、不備がないと認め、かつ、用地の帰属又は寄附に係る登記が完了したときは、公共、公益施設引継書（様式第12号）を交付するものとする。
 - 4 事業者は、前項の規定により引継書の交付のあった施設については、引継日から2年間の瑕か疵し担保責任を負うものとする。

（その他）

第19条 この告示に定めのない事項については、関係法令に定めるところによるほか、その都度市長が定める。

附 則

この告示は、平成18年1月1日から施行する。

附 則（平成23年告示第42号）

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成29年告示第46号）

この告示は、平成29年5月25日から施行する。