

項目	地域	紀 の 川 市 （開発指導要綱）
適用範囲		<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅地造成事業を施行する事業者 (2) 長屋共同住宅又は中高層住宅を建築する事業者 (3) 住宅的施設を目的としない開発面積が1,000㎡以上の開発行為(店舗、企業地等) (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた開発行為
宅地事業計画等		<ul style="list-style-type: none"> 1. 戸建て住宅の敷地面積は135㎡以上とする。 2. 事業者は、開発区域における良好な居住環境の確保を図るため原則として、建築物のほか壁面又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離を50cm以上確保しなければならない。ただし長屋住宅においては1m以上、また共同住宅においては1.5m以上とする。 3. 中高層建築物にあつては、次の要件を満たさなければならない。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 事業者は、建築物の設計に先立って日照について日影図の作成により検討するものとし、影響を受ける近隣居住者等の十分な理解を得なければならない。 (2) 事業者は、近隣居住者等の受ける風害、テレビ電波等の障害を排除するため、事前に調査を行い必要な施設を自己の負担で設置するとともに、その維持管理について必要な事項を取り決めるものとする。 (3) 事業者は、近隣居住者等のプライバシーを侵害するおそれのある建築物には、窓等の位置及び構造を考慮しなければならない。 (4) 事業者は、工事施行に際しては、騒音及び振動等の防止について最善の方法で行うとともに、工事着手前においては近隣居住者等の了解を得なければならない。また、騒音及び振動等により近隣居住者等に被害を与えたときは、適切な処置を講じなければならない。
協議・協定		<ul style="list-style-type: none"> 1. 適用範囲で定める開発行為を行う場合、都市計画法、建築基準法、農地法、森林法等に基づき許認可の申請前に、開発行為協議申請書(様式第1号)を市長に提出し、事前に協議しなければならない。 2. 開発行為協議申請書は、紀の川市開発指導要綱運用細則(平成17年紀の川市訓令第72号。以下「細則」という。)に定める必要書類を添付の上提出しなければならない。 3. 開発行為協議申請書受付後事業者において開発行為を中止する場合、開発行為協議申請取下書(様式第2号)を市長に提出しなければならない。 4. 事業者は、第5条に規定する事前協議を行い、双方合意に至ったときは、書面により市長と協定書を締結しなければならない。ただし、事前協議を行い、双方合意に至らなかったとき、又は紀の川市開発計画審議会の議を経る必要があると市長が認めたときは、本審議会の議を経なければならない。 5. 事業者は、協定書の締結後開発行為等に変更が生じたときは、開発行為変更協議申請書(様式第3号)により再度市と協議しなければならない。 6. 協定書締結後、1年以内に開発を行わない場合は、再度市と協議しなければならない。ただし、都市計画法に基づく許可を受けた開発行為についてはこの限りでない。 7. 事業者は、協定書の締結後その協定に基づく地位の承継をする場合、関係者との協議を経た上で地位承継承認申請書(様式第4号)又は地位承継届出書(様式第5号)を市長に提出しなければならない。また、面積が3,000㎡以上の開発行為については、都市計画法の基準に基づいた申請又は届出をしなければならない。
公共・公益施設の負担		<ul style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発区域内に必要な公共・公益施設その他市長が必要と認める施設を自己の費用で入念に施行しなければならない。 2. 公共・公益施設用地については、施行後市へ無償移管するものとする。
公共・公益施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、道路の建設について市と協議の上施行し、開発区域内への進入路及び接続道路等の新設又は改良をする必要があると市長が認めた場合は、事業者の負担で施行しなければならない。 2. 事業者は、開発区域内道路を、細則に基づいて市と協議の上入念に施行しなければならない。
	公園	<ul style="list-style-type: none"> 1. 公園、緑地、広場の配置及び位置は、開発区域周辺を勘案し有効的に配置し、規模等は、次に定める面積を確保すること。開発区域面積0.3ha以上…開発区域の3%以上とし、100㎡に満たない場合は100㎡とする。 2. 公園の周囲は、堅固なフェンス等で囲むものとし、フェンス等の高さ、種類については、担当課と協議の上決定すること。 3. 公園には、雨水等を有効に排水するため適当な施設を設けること。 4. 公園には、原則として2箇所以上の出入口を設けることとし、車止め(可動式)を設置すること。 5. 公園には、樹木、花を植栽し、緑化に努めること。 6. 敷地の形状は、おおむね正方形又は長方形で、長辺が短辺の2倍以上になつてはならない。また、長辺か短辺のどちらかが、道路に接して(4.0m以上)いなければならない。 7. 維持管理は、開発区域内の入居者、自治会等で行うこととし、売買契約に際しこのことを明記すること。
	上・下水道	<p>事業者は、開発区域内の給水計画については上下水道部水道工務課と、下水道計画については上下水道部下水道課と事前に協議し、市長の指示に従って設置するものとする。</p>
消防施設		<ul style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発区域内に必要な消火栓、付随する器具一式又は防火水槽及び消防水利の標識を、細則に基づき事業者の

項目	地域	紀の川市（開発指導要綱）										
公共・公益施設	消防施設	<p>負担において設置しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発区域内に中高層建築物及び特殊建築物を建築する場合は、はしご付消防ポンプ自動車に接近し、有効な消防活動ができるよう進入路、消防活動空地及び空間並びに避難設備等について那賀消防組合消防本部及び危機管理部危機管理消防課と協議しなければならない。</p>										
	環境衛生	<p>1. 事業者は、開発区域内におけるし尿処理については、合併処理浄化槽の設置に努めなければならない。</p> <p>2. 下水道式（終末処理施設を有するもの）を必要とする場合は、市と協議するものとする。</p> <p>3. し尿を下水道式によって処理しようとする場合は、下水道法第2条第1号に定める下水の処理を含むものとする。</p> <p>4. 終末処理施設及び下水、汚水等の処理については、第三者に迷惑をかけないよう万全の配慮をするとともに、万一他との間に紛争が生じたときは、全て事業者の責任と負担において解決しなければならない。</p>										
防災・電波障害及び自然環境の保全		<p>事業者は、良好な自然環境の保全に努め、開発区域及び周辺地域（一部地域が電波障害を受ける。）の調査を十分行い、安全で良好な宅地を確保できるよう計画し、災害の防止に万全を期さなければならない。</p>										
道路の使用及び維持		<p>1. 事業者は、開発行為を行う場合、資材等の搬入搬出路として利用する市道及び農道等の使用については、その所属する地元関係団体等と協議の上市長の指示に従うとともに市民の優先を妨げてはならない。</p> <p>2. 前項の使用により市道及び農道が損傷した場合は、速やかに事業者の責任において原形復旧するものとする。</p>										
文化財の保護		<p>事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為をしようとするとき及び開発区域内において文化財等の存在が判明したときは、紀の川市教育委員会と協議しその指示に従うものとする。</p>										
ゴミ集積所		<p>1. ゴミ集積所は、住宅10戸当たり1.5㎡基準規模の大きさのゴミ集積所（フェンス、コンクリートブロック等で囲み、屋根付きで開閉できるもの）を設置しなければならない。</p> <p>ただし、集積所は奥行き1.0m、幅1.5m、高さ1.0mを標準で立方体に近い形状のものとし、床はコンクリート仕上げでゴミ汚れ及び清掃排水が有効に排水されるよう施工すること。</p> <p>また、維持管理については、開発区域内の入居者、自治会等で行うこととし、売買契約時に際しこのことを明記すること。</p> <p>2. 住宅が、10戸未満であっても地元区長及び市長が必要と認めた場合は、集積所を設けなければならない。</p> <p>3. 設置場所については、道路敷以外で計画すること。</p> <p>4. 中高層建築物、共同住宅、長屋建住宅等にあつては、住民の利便に適切な位置構造であること。</p>										
集会場		<p>1. 事業者は、開発区域内において住宅戸数30戸以上については、集会場を次の表に基づき、自己の費用で設置しなければならない。また、維持管理については、開発区域内の入居者、自治会等で行うこととし、売買契約に際し、このことを明記すること。</p> <table border="1" data-bbox="367 1745 1612 2071"> <thead> <tr> <th>建設戸数</th> <th colspan="2">整備基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">30戸以上100戸以下</td> <td>敷地面積</td> <td>1戸当たり2㎡以上</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>1戸当たり1㎡以上</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>集会室、給湯室、下駄箱、便所、収納庫、備品等</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 住宅戸数30戸未満であっても地元自治区長及び市長が必要と認めた場合は、集会場を設置しなければならない。</p> <p>3. 住宅戸数101戸以上の開発については、別途協議すること。</p>	建設戸数	整備基準		30戸以上100戸以下	敷地面積	1戸当たり2㎡以上	建築面積	1戸当たり1㎡以上	設備	集会室、給湯室、下駄箱、便所、収納庫、備品等
建設戸数	整備基準											
30戸以上100戸以下	敷地面積	1戸当たり2㎡以上										
	建築面積	1戸当たり1㎡以上										
	設備	集会室、給湯室、下駄箱、便所、収納庫、備品等										
駐車場及び駐輪場		<p>1. 事業者は、1戸建て住宅の建築計画戸数に応じて、1台以上の駐車場用地を確保しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、中高層建築物、共同住宅、長屋住宅等を建築する場合、計画戸数に相当する以上の車両を収容できる駐車場、駐輪場を確保するものとする。</p> <p>3. 事業者は、住宅を目的としない開発行為等で、市長が必要と認めた場合、駐車場及び駐輪場等の規模について協議しなければならない。</p> <p>4. 駐車場は、住宅計画戸数又は分譲共同住宅の入居者の保有車両を小型車と想定し、1台当たりの占有面積は、次を基準に設けること。 短辺 2.5m 長辺 5.00m</p>										
その他の措置		<p>（関係自治区長との開発協議）</p> <p>事業者は、開発行為について開発行為協議経過書（様式第6号）により関係自治区長と十分意見調整を行い、開発協議を経なければならない。</p> <p>（関係水利団体等との開発協議）</p> <p>事業者は、開発区域内から流出する汚水、雨水を排出するための施設について原則として分流方式によるものとし、細則</p>										

項目 / 地域	紀 の 川 市 （開発指導要綱）
その他の措置	<p>に基づき市と協議の上事業者の負担において施行しなければならない。また、流末処理については、開発行為協議経過書（様式第7号）により関係水利団体等と十分意見調整を行い、開発協議を経なければならない。</p> <p>（隣接地関係者との開発協議）</p> <p>事業者は、開発行為等について、開発行為協議経過書（様式第8号）により開発地に隣接する周囲15m以内の土地関係者と十分意見調整を行い、開発協議を経なければならない。</p> <p>（住民の意見）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発行為を行う場合、周辺住民の意見を尊重し、将来紛争が生じないよう必要な調整をしなければならない。 2. 事業者は、開発行為の施行に伴い、周辺住民と紛争が生じたときは、責任をもって解決しなければならない。 <p>（被害の補償）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発行為の施行に当たり災害の防止に万全の措置を講じなければならない。 2. 事業者は、開発行為の施行によって生じた被害及び第三者との紛争については、これを解決するとともに補償問題についても責任を負わなければならない。
施行改正年月日	平成31年 4月 1日施行