

項目	地域	天 理 市 （開発指導要綱）																					
適用範囲		1. 開発行為であつて、当該開発行為に係る土地面積が500㎡以上のもの 2. 中高層建築物の建築であつて、当該建築物が次のいずれかに該当するもの ア 床面積の合計が2,000㎡以上のもの イ 用途が共同住宅で、住宅戸数が20戸以上のもの 3. 天理市土地利用調整会議設置規程（平成元年3月天理市訓令甲第3号）第2条第2号において調整審議の対象として規定するもの（以下「土地利用調整会議審議事項」という。） 4. 市街化調整区域内において沿道サービス業施設の用に供するための都市計画法第34条第9号に規定する建築物の建築で、開発区域の面積が500㎡以上のもの 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係る開発行為又は建築で、地域住民の生活に影響を及ぼすと市長が認めるもの 6. その他この要綱を適用する必要があると市長が認めるもの																					
宅地事業計画		1. 住宅の1区画当たり敷地面積 <table border="1" data-bbox="373 863 1866 1623"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地域及び地区</th> <th colspan="2">1 宅地の敷地面積</th> </tr> <tr> <th>開発面積 1 h a 未満</th> <th>開発面積 1 h a 以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域</td> <td>165㎡以上</td> <td>200㎡以上</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域 （市街化区域）</td> <td>130㎡以上</td> <td>165㎡以上 ただし、総宅地面積の80%を超えない範囲内において130㎡以上とすることができる。</td> </tr> <tr> <td>第1種風致地区</td> <td colspan="2">500㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第2種風致地区</td> <td colspan="2">200㎡以上</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>165㎡以上</td> <td>200㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> 2. 長屋住宅（重ね建長屋住宅を除く。）は、敷地面積を1戸当たり100㎡以上確保すること。 3. 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）の住戸専用面積は1戸当たり16㎡以上を確保すること。		地域及び地区	1 宅地の敷地面積		開発面積 1 h a 未満	開発面積 1 h a 以上	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	165㎡以上	200㎡以上	その他の用途地域 （市街化区域）	130㎡以上	165㎡以上 ただし、総宅地面積の80%を超えない範囲内において130㎡以上とすることができる。	第1種風致地区	500㎡以上		第2種風致地区	200㎡以上		市街化調整区域	165㎡以上	200㎡以上
地域及び地区	1 宅地の敷地面積																						
	開発面積 1 h a 未満	開発面積 1 h a 以上																					
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	165㎡以上	200㎡以上																					
その他の用途地域 （市街化区域）	130㎡以上	165㎡以上 ただし、総宅地面積の80%を超えない範囲内において130㎡以上とすることができる。																					
第1種風致地区	500㎡以上																						
第2種風致地区	200㎡以上																						
市街化調整区域	165㎡以上	200㎡以上																					
協議・協定		1. 開発事業者は、関係法令に基づく手続きを行う前に、あらかじめ市長に申し出て、この要綱に基づく事前協議を行うものとする。 2. 前項の場合において、市長は、事前協議の申請内容が関係法令、奈良県開発許可制度等に関する審査基準及び市の行政計画等に照らして適合せず時期尚早と認めたとき、又は事前協議に必要な書類を欠いていると認めたときは、その事前協議申請を受理しないことができる。 3. 開発事業のうち土地利用調整会議審議事項にあつては、当該開発事業に係る天理市土地利用調整会議の前に、第1項の事前協議を行うものとする。 4. 第1項の事前協議が整ったときは、協議書を交換するものとする 5. 開発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きが中断し、開発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。																					
公共・公益施設の負担																							
公共・公益施設	道 路	開発事業者は、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. 道路の幅員については、奈良県開発許可制度等に関する審査基準集（以下「県審査基準集」という。）に定める以上の幅員とすること。 2. 開発区域内の主要な道路は、県審査基準集に定める道路幅員以上の当該区域外の道路に接続していること。 3. 開発区域に接する市道については、その幅員を4m以上に拡幅すること。ただし、やむを得ないときは、別途市長と協議すること。 4. 幅員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。歩道の幅員構成は、天理市道の構造の技術基準を定める条例（平成2																					

項目	地域	天理市（開発指導要綱）															
公共・公益施設		<p>4年12月27日条例第25号)に定める規定に適合するものとする。  ただし、やむを得ない場合は、別途 市長と協議すること。  5. 通路の構造については、天理市開発指導基準（以下「指導基準」という。）により計画すること。</p>															
	公園等	<p>開発事業者は、開発面積が0.3ha以上の開発行為を行う場合においては、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を地形、地質環境及び利用の利便等により総合的に判断し、次に掲げる事項に留意して設置しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公園等は、まとまりのある整形とし、原則として道路その他の公共公益用地に接続するよう設置すること。</li> <li>公園等は、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に計画すること。</li> <li>公園等の面積は、次の表によること。</li> </ol> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>種類</th> <th>必要面積の合計</th> <th>配置（1箇所あたりの最低面積及び設置箇所）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3ha以上 5ha未満</td> <td>公園等</td> <td rowspan="3">開発区域の面積の3%以上</td> <td rowspan="3">1箇所あたり300㎡以上で、かつ1000㎡以上の公園（※）を1箇所以上</td> </tr> <tr> <td>5ha以上 20ha未満</td> <td rowspan="2">公園（※）</td> </tr> <tr> <td>20ha以上</td> <td>1箇所あたり300㎡以上で、かつ1000㎡以上の公園（※）を2箇所以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※予定建築物等の用途が住宅以外である場合は、公園等。</p>					開発区域の面積	種類	必要面積の合計	配置（1箇所あたりの最低面積及び設置箇所）	0.3ha以上 5ha未満	公園等	開発区域の面積の3%以上	1箇所あたり300㎡以上で、かつ1000㎡以上の公園（※）を1箇所以上	5ha以上 20ha未満	公園（※）	20ha以上
開発区域の面積	種類	必要面積の合計	配置（1箇所あたりの最低面積及び設置箇所）														
0.3ha以上 5ha未満	公園等	開発区域の面積の3%以上	1箇所あたり300㎡以上で、かつ1000㎡以上の公園（※）を1箇所以上														
5ha以上 20ha未満	公園（※）																
20ha以上				1箇所あたり300㎡以上で、かつ1000㎡以上の公園（※）を2箇所以上													
教育施設		<p>開発事業者は、学校教育施設及び保育所については、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、次に定めるところにより、その用地を確保するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>次の表に定める基準によること。</li> </ol>															
		計画戸数															
		350～600未満	600～1,200未満	1,200～2,000未満	2,000～4,000未満	4,000以上											
	中学校				協議	1校											
	小学校			協議	1校	1～2校											
	幼稚園		協議	1箇所	1～2箇所	2～3箇所											
	保育所	協議	1箇所	1～2箇所	2～3箇所	3箇所											
	<ol style="list-style-type: none"> <li>用地は、正方形、長方形等まとまりのある整形平地とし、位置、形状等の細部については、別途市教育委員会又は市長と協議すること。</li> <li>用地の面積は、学校教育施設及び幼稚園については別途市教育委員会と、保育所については別途市長と協議すること。</li> <li>20ha以上の開発事業で、当該開発事業のために既設学校教育施設で収容能力がない場合は、別途市教育委員会と協議すること。</li> <li>開発事業が既設学校教育施設に著しく影響を与える場合は、別途市教育委員会と協議すること。</li> <li>下水道、上水道等必要なものは、整備しておくこと。</li> </ol>																
し尿処理施設	上・下水道の項に準ずる。																
公害対策	<p>大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下、悪臭等の公害を未然に防止し、日照、電波障害の防止等、市長と十分協議のうえ対策を講じること。</p>																
文化財の保護	<ol style="list-style-type: none"> <li>教育委員会の指示に従い、その保護に努めるとともに、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こと。</li> <li>開発面積が1haを超える場合は、あらかじめ遺跡有無確認踏査願を教育委員会に提出すること。</li> </ol>																

項目	地域	天 理 市 （開発指導要綱）				
文化財の保護		<p>3. 埋蔵文化財を発見した場合は、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に申し出て、その指示に従い文化財を保護するために 必要な措置を講じること。</p> <p>4. 文化財を保護するための費用は自己負担とする。</p>				
その他の措置						
施行改正年月日		昭和48年10月 1日施行	昭和53年10月 1日改正	昭和54年 6月30日改正	平成元年10月 1日改正	平成 2年 4月 1日改正
		平成 8年 7月10日改正	平成11年 4月 1日改正	平成12年 6月 1日改正	平成12年10月 1日改正	平成13年 4月 1日改正
		平成16年 9月 1日改正	平成20年 1月 1日改正	平成22年 5月 1日改正	平成26年 4月 1日改正	平成27年 10月1日改正
		平成28年 7月 1日改正	平成29年 7月 1日改正	平成30年10月 1日改正	平成30年12月 1日改正	令和 3年 4月 1日改正