

項目	地域	桜井市（開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱）
適用範囲		<p>1. この要綱は、本市において行われる開発事業に適用する。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げるものについては、この要綱は適用しない。</p> <p>(1) 国、奈良県又は桜井市が行う事業</p> <p>(2) 都市計画事業又はこれに準じる事業</p> <p>(3) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする事業。ただし、開発事業に係る土地の面積が1,000㎡以上である場合は、この限りでない。</p>
協議・協定		<p>開発事業を行おうとする者は、事前に桜井市開発指導要綱に基づく事前協議申請書、土地利用計画内容書等の関係書類を添えて、市長その他の市の機関と別に定める事項について協議を行わなければならない。</p>
公共・公益施設の負担		<p>1. 事業者は、開発事業により公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)を、奈良県開発許可制度に関する審査基準集及び桜井市開発技術基準に基づき、市長の指示に従い自己の負担で施行しなければならない。</p> <p>2. 前項に定める公共施設等については、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)に適合したものでなければならない。</p> <p>3. 事業者は、開発事業により既設の公共施設等を破損したときは、市長と協議の上、自己の負担において当該破損箇所を原形に復旧しなければならない。</p> <p>4. 事業者は、公共施設等の工事を完了したときは、市長の検査を受けなければならない。ただし、市長は、随時立入検査をすることができる。</p> <p>5. 事業者は、検査の結果不備の箇所がある場合は、市長の指示に従い、自己の負担において整備しなければならない。</p> <p>6. 開発事業により整備された公共施設等及びその用に供する土地については、市に帰属するものとする。事業者は、その方法及び時期について、市長と協議を行わなければならない。ただし、協議において別段の定めをしたものについては、この限りでない。</p> <p>7. 事業者は、開発事業により整備された公共施設等及びその用に供する土地について、市に帰属するものについては、所有権移転が速やかに行えるように、抵当権等の権利を速やかに解除しなければならない。</p> <p>8. 開発事業により整備された公共施設等の管理については、市長と事業者が協議し、その区分、負担及び期間を定めるものとする。</p>
公共・公益施設	道路	<p>1. 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」という。)に基づき整備すること。</p> <p>2. 道路の構造</p> <p>(1) 舗装の設計は、「舗装の構造に関する技術基準」等の舗装に関する技術基準に基づき行うこと。</p> <p>(2) 道路とその他の敷地との境界線は、プレートにより明確に表示すること。</p> <p>(3) 道路には雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠、集水柵、その他適当な施設を設けること。構造物についてはコンクリート二次製品を使用してもよい。なお、有蓋構造の場合の強度については、国土交通省の基準を満たしていること。</p> <p>(4) 道路は袋路状でないこと。ただし、延長若しくは接続予定のあるもの又は、回転広場(1辺及び直径が8m以上)等のある場合はこの限りではない。</p> <p>(5) 本基準に定められていない事項については、道路構造令によること。</p>
	公園・緑地等	<p>1. 県審査基準に基づくとともに、担当課の指示により整備すること。</p> <p>2. 配置</p> <p>(1) 公園等は、がけ、鉄道線路、交通量の著しい道路の付近、及び高圧線の下の土地に整備しないこと。</p> <p>(2) 公園等の形状は、有効利用面積を確保するために、正方形又は長方形として、当該公園面積の60%以上を平坦地とすること。</p> <p>3. 構造</p> <p>(1) 公園等の出入口には、車の進入を防止する為、車止めを設けること。なお、1箇所を可動式とすること。</p> <p>(2) 公園等の周囲には、フェンスを設置し、安全の確保を図ること。</p> <p>(3) 公園等の面積については、法面緑地は含まないものとする。</p> <p>(4) 公園銘板を設置すること。</p> <p>(5) 公園等には、原則として占用物件は認めない。</p> <p>(6) その他諸事項については、担当課と協議すること。</p>
	排水施設の整備	<p>1. 排水施設</p> <p>(1) 事業者は、開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないように計画し、県審査基準及び市技術基準に基づき、施工しなければならない。</p> <p>(2) 排水施設の設計については、都市計画法第33条第1項第3号の規定によるが、市長が周辺の状況を考慮して、一体的に整備する必要があるとして指示した場合には、これに協力しなければならない。</p> <p>2. 排水管</p> <p>(1) 排水管の管径は、汚水管にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管あつては計画雨水量を、合流式管渠にあつては、計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮して定めた計画水量を有効に排水できるものとする。</p> <p>(2) 排水管における最小管径は、汚水管にあつては200mm、雨水管及び合流式管渠にあつては300mmとするこ</p>

項目	地域	桜井市 (開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱)
----	----	------------------------------

公共・公益施設	排水施設の整備	と。												
		(3) 排水管渠における設計流速は、毎秒1.0m～1.8mを標準とし、汚水管渠については、最小毎秒0.6m、最大毎秒3.0m、雨水管渠については、最小毎秒0.8mより最大3.0mとすること。												
		3. 排水管渠の算定式 (マンニングの公式) $V = 1 / n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$ V : 流速 (m/sec) n : 粗度係数 0.013 (コンクリート系排水構造物) 0.010 (塩化ビニール系排水構造物) R : 径深 (m) = (A/P) I : 勾配 A : 通水断面積 (㎡) P : 流水の潤辺長 (m)												
		4. 計画雨水量の算定 計画雨水量の算定は合理式を標準とする。 $Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$ Q : 計画雨水量 (㎥/sec) C : 流出係数 I : 降雨強度 (mm/hr) A : 集水面積 (ha) 流出の算定については、降雨強度75mm/hr又は $I = 4,277 / (t + 31)$ のいずれか。 流達時間については、 $t = t_1 + t_2$ とする。 流入時間 t_1 は、平均的な値として流入時間 = 7分 流下時間 t_2 は、次式を用いるものとする。 $t_2 = L / (V \times 60)$ t_2 : 流下時間 (分) L : 管渠延長 (m) V : 仮想流速 (1.5m/秒) 60 : 秒から分への換算値 流出係数については0.9、区域外は状況に応じ下表に掲げる数値とすること。												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地利用形態</th> <th>流出係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>密集市街地</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>一般市街地</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>畑・原野</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>水田</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>山地</td> <td>0.7</td> </tr> </tbody> </table>	土地利用形態	流出係数	密集市街地	0.9	一般市街地	0.8	畑・原野	0.6	水田	0.7	山地	0.7
土地利用形態	流出係数													
密集市街地	0.9													
一般市街地	0.8													
畑・原野	0.6													
水田	0.7													
山地	0.7													
		5. 流下断面の算定 水深は、8割で算定する。また、下流に行くに従い緩勾配となるように設計すること。 $Q = A \cdot V$ Q : 流量 (㎥/sec) A : 流水断面積 (㎡) V : 流速 (m/sec)												
		6. 計画汚水量の算定 公共下水道へ放流する場合は、次の算定式によるものとし、その他の場合は、県要領の基準に基づいて算定すること。 (1) 住宅の場合 $Q = 1 \text{人} 1 \text{日} \text{あたり最大汚水量} (\text{l} / \text{人} \cdot \text{日}) \times \text{計画人口} (\text{人}) / (24 \times 60 \times 60 \times 1000)$ Q = 計画汚水量 (㎥/sec) 1人1日あたり最大汚水量 : 次表による												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>1人1日あたり最大汚水量 (リットル)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業・近隣商業地域</td> <td>1070</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>940</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	1人1日あたり最大汚水量 (リットル)	商業・近隣商業地域	1070	準工業地域	940						
用途地域	1人1日あたり最大汚水量 (リットル)													
商業・近隣商業地域	1070													
準工業地域	940													

項目	地域	桜井市（開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱）					
		その他の地域	820				
		計画人口：1戸当たり3.5人（共同住宅） 1戸当たり5.0人（戸建住宅及び長屋建住宅） (2) 住宅以外の場合 予想汚水量を算定し、別途協議すること。					
	調整池等	(1) 調整池その他の雨水流出抑制施設の設置、構造及び維持管理については「大和川流域調整池技術基準（案）」及び「大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針（案）」に加え、担当課の指導に基づくこと。 (2) 市長の定める区域では開発区域の面積に応じて次表に掲げる容量の雨水流出抑制施設を設けること。 <table border="1" data-bbox="367 676 1354 845"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>容量（単位：m³/ha）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1ha以上0.3ha未満</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table> なお、雨水流出抑制施設の種類については貯留施設を基本とし、浸透施設を併設する場合はその平均浸透量に応じて貯留施設の必要貯留容量を減らすことができる。 設計浸透量、平均浸透量及び減らすことのできる必要貯留容量については「大和川流域小規模雨水流出抑制対策設計指針（案）」のとおりとする。 (3) 市長の定める区域で、開発区域内に新たに道路を整備する戸建て住宅の場合は、雨水排水管渠の流末に放流施設を設けることで(2)の雨水流出抑制施設に代えることができる。 雨水排水管渠の構造は開渠の道路側溝とし、有蓋構造とする場合は流末部をグレーチングとすること。放流施設の構造については「大和川流域小規模雨水流出抑制対策設計指針（案）」に加え、担当課の指導に基づくこと。 (4) 市長の定める区域で、開発区域に新たに道路を整備しない（既存道路の拡幅のみを行う場合を含む）戸建て住宅の場合又は、市長がやむを得ないと認める場合は、(2)及び(3)を適用しないことができる。		開発区域の面積	容量（単位：m ³ /ha）	0.1ha以上0.3ha未満	300
開発区域の面積	容量（単位：m ³ /ha）						
0.1ha以上0.3ha未満	300						
交通安全対策等		事業者は、工事中及び開発事業完了後における開発事業の区域及び周辺の交通安全等に関し、あらかじめ市長及び関係自治会並びに警察署と協議を行い、交通安全のための対策(交通安全対策施設の設置等)を自己の負担において講じなければならない。					
防犯カメラの設置		1. 事業者は、駐車場を併設するコンビニエンスストアその他の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長と協議の上、自己の負担において、駐車場等に向けられた防犯カメラの設置に努めなければならない。 2. 前項の設置に当たっては、本市が定める防犯カメラの設置及び管理運用に関するガイドラインを遵守しなければならない。 3. 事業者は、第1項の規定により設置した防犯カメラの維持管理を、適正に行わなければならない。					
環境対策等		事業者は、開発事業により公害(大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、土壌汚染、地盤沈下及び悪臭)を発生させ、又は発生させるおそれがある場合は、市長の指示により、自己の負担において必要な措置を講じなければならない。					
ごみ集積施設		1. 事業者は、開発区域内にごみ集積場を設置しなければならない。ただし、担当課が上の規定によりがたいと認めるときは、この限りではない。 2. 収集、交通及び道路の事情を考慮し、適切な位置に確保すること。なお、袋路状道路に面した部分には設置しないこと。 3. 道路との間に水路等を介する場合は、グレーチング等を設置すること。 4. 規模及び構造等については、別途担当課と協議するものとする。					
駐車施設		1. 共同住宅及び長屋住宅は、開発区域内に計画戸数以上の駐車施設を設けること。ただし、市がやむを得ないと認める場合にはこの限りではない。 2. 商業又は業務施設等は、開発区域内に当該施設の床面積100m ² ごとに1台以上かつ1宅地(敷地面積約300m ²)ごとに1台以上の駐車施設を設けること。ただし、市がやむを得ないと認める場合にはこの限りではない。 3. 駐車区画の大きさは、2.5m×5.0mを標準とする。 4. 舗装については、開発区域の面積が1,000m ² 以上は透水性舗装とし、その構造等については「大和川流域小規模雨水流出抑制対策設計指針（案）」に加え、担当課の指導に基づくこと。ただし、代替手段を講じる場合はこの限りでない。 5. 駐車施設については、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に適合したものとすること。					
文化財の保護		1. 事業者は、埋蔵文化財の保護について、市長の指示に従い、自己の負担において必要な措置を講じなければならない。 2. 指定文化財付近における開発事業については、事業者は、環境保全及び周辺の景観を損なわないように配慮しなければならない。					
公共施設等の管理・帰属		1. 要綱第6条第1項に規定する検査を受ける日までに、公共施設等について、市に帰属するものについては、当該公共施設等の担当課に管理・帰属についての必要な書類を提出し、その承認を受けなければならない。					

項目	地域	桜井市（開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱）
		2. 前項に定めるもののほか、公共施設等の管理・帰属に関する事務手続き等については、当該公共施設等担当課と十分協議した上、行わなければならない。
占有物件の位置		<p>1. 上水道管布設基準</p> <p>(1) 布設位置は、南北道路にあつては、道路の東側路端寄りとし、東西道路にあつては、道路の北側路端寄りとする。</p> <p>(2) 埋設深さは、管頂より路面まで1.2m（ただし、浅層埋設管については1.0m）以上とする。なお、工事施工上やむを得ない場合は0.6m以上とすることができるものとする。</p> <p>(3) 歩車道の分離の道路にあつては、各歩道幅員内に布設すること。ただし、幹線水道管については、この限りではない。</p> <p>2. ガス管布設基準</p> <p>ガス管布設位置は、水道管布設位置の反対側とすること。その他については、水道管布設基準に準じること。</p> <p>3. 電柱及び電話柱の設置基準</p> <p>(1) 電柱及び電話柱は、原則として道路外に設置すること。なお、電柱及び電話柱の設置位置については、土地利用計画平面図及び電柱配置図に記載すること。</p> <p>(2) 電柱及び電話柱は、道路の両側に設置せずに、片側に設置し、共架すること。</p>
農業関係		<p>1. 事業者は、農業用施設等の保全に努め、周辺農地に被害を及ぼさないようにしなければならない。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、事業者の瑕疵によって農業用施設等及び周辺農地に被害を及ぼした場合は、自己の負担により責任を持って補償しなければならない。</p>
その他の措置		<p>1. 周辺住民及び利害関係者への周知</p> <p>(1) 事業者は、開発事業に係る周辺住民及び利害関係者に対し、計画内容をはじめ、工事施行内容、安全対策、環境対策等に関する事項について、説明会等の方法により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なければならない。</p> <p>(2) 事業者は、住宅を目的とする開発事業については、住宅購入者等に対し、付近の公共施設の運営、行事等に係る音響等に関して十分理解するよう説明しなければならない。</p> <p>2. 紛争の解決</p> <p>事業者は、開発事業の施行に伴って生じる苦情及び紛争について、誠意をもって解決に努めなければならない。</p> <p>3. 被害の補償</p> <p>(1) 事業者は、開発事業に関連して、周辺住民及び利害関係者に一切の被害を生じさせてはならない。</p> <p>(2) 事業者は、開発事業に起因して生じた被害について、そのすべての補償を負わなければならない。</p> <p>4. 公開標識の設置</p> <p>(1) 事業者は、開発区域内において、周辺から見やすい場所に事業計画の標識(第3号様式)を設置し、周辺住民に公開しなければならない。</p> <p>(2) 標識の設置期間は、第4条の規定による協議が完了した日から、第6条の規定による工事完了の検査が完了した日までとする。</p> <p>5. 要綱の不履行</p> <p>この要綱の規定に従わずに行われた開発事業について、市長は事業者に対し、必要な措置をとることができる。</p> <p>6. その他</p> <p>(1) この要綱に定めるもののほか、開発事業における技術基準について必要な事項は、市長が別に定める。</p> <p>(2) この要綱に定めるもののほか、開発事業に関し必要な事項が生じた場合は、その都度、市長が定める。</p>
施行改正年月日		<p>昭和47年10月7日施行 昭和54年7月1日施行 平成3年1月1日施行 平成10年4月1日施行 平成18年1月1日施行</p> <p>平成19年4月1日施行 平成20年1月1日施行 平成21年4月1日施行 平成22年4月1日施行 平成24年4月1日施行</p> <p>平成27年1月1日施行 平成30年4月1日施行</p>