

地域		大 淀 町 （開発指導要綱）																		
項目																				
適用範囲	<p>1. 500㎡以上の開発行為。 主として自己の住居の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為及び建築行為は除く</p> <p>2. 中高層建築物、共同住宅（社宅、寮を含む、長屋住宅の分譲、賃貸を目的とする建築物で、床面積の合計が500㎡以上のもの。</p> <p>3. 一つの開発及び建築規模がそれ以外であっても、隣接して行う行為について一連のものに見なされる開発行為及び建築行為でこれらの合算した規模が前号の適用範囲となるもの。</p> <p>4. その他町長が必要と認めるもの。</p> <p>5. 開発完了地内において、完了後5年以内に行われるもので、その予定される建築物に変更がなく、開発事業者が同じである場合は適用しない。</p>																			
宅地事業計画	<p>1. 1区画の宅地面積</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">1戸建住宅用地</th> <th>屋建住宅用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市街化区域内</td> <td>第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域</td> <td>その他の地域</td> <td colspan="2">1戸当たり</td> </tr> <tr> <td>1区画当たりの宅地面積</td> <td>165㎡以上</td> <td>130㎡以上</td> <td colspan="2">100㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 市街化調整区域内の開発行為は別途町長と協議する。</p> <p>2. ワンルームマンション 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（住戸専用面積が25㎡未満のもの）で構成された共同住宅をいう）の住戸専用面積 1戸当たり16㎡以上</p>							1戸建住宅用地		屋建住宅用地	市街化区域内	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域	その他の地域	1戸当たり		1区画当たりの宅地面積	165㎡以上	130㎡以上	100㎡以上	
		1戸建住宅用地		屋建住宅用地																
市街化区域内	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域	その他の地域	1戸当たり																	
1区画当たりの宅地面積	165㎡以上	130㎡以上	100㎡以上																	
協議・協定	<p>1. 関係法令に基づく手続きを行う前に、町長と協議すること。ただし、法令等により申請等の時期を定められているものはこの限りでない。</p> <p>2. 地域住民に対し計画の説明会等を開催する等、その意見を聞くこと。また、周辺利害関係者及び地元自治会等と誠意をもって協議し、合意の形成をはかること。</p>																			
公共・公益施設の負担	<p>1. 公共施設等の施設協力金</p> <p>(1) 開発許可を要する住宅地造成 1,800円（㎡当たり）×有効宅地面積 ※有効宅地面積とは、開発区域の面積から道路、公園、緑地、集会所等公共公益的施設の面積を除外した面積</p> <p>(2) 共同住宅 1戸当たり 300,000円</p> <p>(3) ワンルームマンション 1戸当たり 200,000円</p> <p>(4) ゴルフ場 130円（㎡当たり）（自然緑地を除く）</p> <p>2. 次のいずれかに該当するものは協力金を免除する。</p> <p>(1) 住宅地開発で開発区域の面積が10,000㎡未満</p> <p>(2) 共同住宅開発で計画戸数50戸未満</p> <p>(3) 町長が特に認めたもの</p> <p>3. 公共施設は原則的に工事完了公告後すみやかに、町に寄付することとし、付属の施設は完了後5年間事業者が管理すること。</p>																			
公共・公益施設	道 路	<p>1. 開発区域内の幹線道路、補助幹線及び一般区画街路を奈良県開発許可要綱に基き自己の負担において施工すること。</p> <p>2. 道路計画については、町の道路計画と適合するよう事前に町長と協議すること。</p>																		
	公 園	<p>1. 公園・広場及び緑地の面積基準</p> <p>(1) 都市計画法第29条の開発許可を要する場合は、許可要綱によること。</p> <p>(2) 都市計画法第29条の開発許可を要しない場合は次の計算式によること。</p> <p>イ、商業・近隣商業地域 開発面積×階数×2%以上（最高限度10%）</p> <p>ロ、その他の地域 開発面積×階数×3%以上（最高限度15%）</p> <p>2. 公園・緑地の付帯施設は、その都度町長と十分協議し、その指示に従い適切に設置すること。</p>																		
	上・下 水道	<p>1. 開発区域内に給水するため、町上水道を利用する場合は、町水道事業給水条例及び同施行規定の定めにより、水道事業管理者の指示に従い自己負担で設置すること。</p> <p>2. 開発区域内及び当該区域から町長の指定する公共下水道幹線までの下水道は自己負担で整備すること。</p> <p>3. 下水道は放流先の能力、水利、その他状況を勘案し、開発規模、地形及び人口等から想定される汚水量を支障なく処理できるようにすること。</p>																		
	消防施設	<p>1. 開発区域等の状況並びに建物の規模及び用途により必要な施設を町長及び管轄の消防署長と協議し、同意を得て設置すること。</p> <p>2. 中高層建築物の場合は、消防車等の活動空間を確保し、建物の位置、構造及び消防用設備等について管轄の消防署長と協議すること。</p>																		
教育施設	<p>開発区域等の状況により、原則として自己負担で実施すること。ただし、造成する開発区域内に設置することが不適当な場合及び困難な場合、設置の時期を遅らせることが妥当な場合は、用地費用及び建設資金納付に代えることができる。</p>																			
し尿処理施設	<p>①汲取方式（バキューム車によるもの）</p> <p>②水洗方式（設計、施工は建築基準法、浄化槽法及び奈良県浄化槽取扱い要綱によること。）</p> <p>③集中浄化槽方式</p> <p>※供用区域の場合は公共下水道へ接続すること。また、未供用区域について、将来的に供用区域になった場合すみやかに公共下水道へ接続すること。</p>																			

地域 項目	大 淀 町 （開発指導要綱）
公害対策	大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭等の公害を未然に防止し、並びに日照及び電波の障害を防止するため、町長と十分協議のうえ、対策を講じること。
文化財の保護	1. 開発行為を行う前に、埋蔵文化財発掘届書もしくは遺跡有無調査願を町教育委員会に提出すること。 2. 開発行為を行う場合、町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こと。 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、速やかに町教育委員会に届け出て、その指示に従い、発掘調査その他文化財保護に必要な措置を講じること。 4. 文化財を保護するため及び発掘調査に必要な費用は自己負担とする。
その他の措置	1. 集会施設 (1) 一般住宅地の用地敷地面積及び箇所数 50～100戸…戸数×3.5㎡以上1箇所、101戸以上…別途協議 (2) 共同住宅地 50～100戸…床面積70㎡以上1室、101戸以上……別途協議 2. 駐車・駐輪施設 (1) 駐車台数 共同住宅は1戸につき1台以上、ワンルームマンションは全戸数の3分の2以上確保 (2) 駐車施設面積 1台当たり12.5㎡以上 (3) 共同住宅の駐輪場 1戸につき1台以上（1台当たり1.2㎡以上）確保
施行改正年月日	昭和55年 9月10日施行 平成 4年 5月15日施行 平成14年 1月 1日施行 平成26年 4月 1日施行