

項目	地域	下市町（開発行為に関する指導要綱）
適用範囲		<ol style="list-style-type: none"> 500㎡以上の開発行為。 地階を除く階数が4以上の建築物及び地階を除く階数が3以下で計画戸数が30戸以上の集合住宅（以下これらを「中高層建築物」という）を目的とする建築行為。 同一地域において、1つの開発及び建築規模が同条1号、2号の適応を受けない場合であっても、隣接して行う行為について一連のものとみなされる開発行為及び建築行為にあつては、これらの行為の合算した規模が同条1号、2号の適応範囲となる場合。 前各号以外で開発行為を行うことにより、公共・公益施設を整備する必要があると町長が認めた場合。 その他町長が必要と認めるもの。
開発事業の事前協議等		<ol style="list-style-type: none"> 適用範囲の規定により、この要綱の適用を受ける事業者は各関係法令に基づく許認可申請を行う前に、町長に事前相談を行い、町の関係各課と部署別事前協議を行い、おおむね合議に至った段階において、「開発事業事前協議申請書」（様式第1号）を町長に提出し、事前協議を行わなければならない。 町長は、協議の申し出のあつた事業者に対し、土地利用計画をはじめとする基本計画にそうよう指導し協議するものとする。
住民への開発計画の公開及び協議		<ol style="list-style-type: none"> 事業者は、地域における現在の環境及び将来のまちづくりに対して影響を及ぼすことに鑑み、あらかじめ地域住民に計画等を公開しなければならない。 事業者は、あらかじめ開発計画等について説明会等の方法により、地域住民及び開発区域周辺の利害関係のある住民と誠意をもって協議を行ない、必要な事項については合意の形成をはかるものとする。 事業者は町長に対し、前項の協議内容、協定等の内容及び対応状況等を、地元協議報告書（様式第4号）により町長に報告し、その確認を受けなければならない。
事前協議の完了		本要綱に基づく第4条の協議申し出により、町長は本要綱に基づき、全ての協議が成立したときは、事業者と覚書を取り交わすものとする。
福祉のまちづくり		事業者が行う開発事業計画は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年3月22日公布、奈良県条例第30号）に基づき、障害者、高齢者等の視点に立ち、安全で快適な生活環境が確保できるよう十分に配慮した計画とする。
開発事業計画の変更		事業者は、第6条（事前協議完了）に定める覚書交換後において、事業計画を変更しようとするときは、事前協議変更申請書（様式第1号の5）を提出し、各関係者と変更事項について協議をしなければならない。
技術基準		事業者は、開発事業により整備される公共施設及び公益施設は、奈良県開発許可制度に関する審査基準に準じ計画を行うものとする。又、技術基準に関しては奈良県宅地造成等規制法（以下「宅造規制」という）に準ずる。
公共、公益施設の整備、試行等		<ol style="list-style-type: none"> 事業者は、開発区域等における必要となる公共施設及び公益施設の計画にあたっては、次の各項に定める事項に留意すること。 環境衛生 <ol style="list-style-type: none"> 公共下水道方式 <p>下水道法の規定による終末処理施設によるもの。下市町下水道条例（平成10年12月24日 条例第22号）及び下水道条例施行規則（平成10年12月24日 規則第4号）により下水道管理者と別途協議するものとする。</p> し尿浄化槽方式 <p>合併処理浄化槽による。設計及び施工は建築基準法、浄化槽法及び奈良県浄化槽取扱要綱によること。</p> 上水道 <p>下市町上水道条例（平成10年3月20日 条例第8号）及び下市町上水道給水条例施行規程（平成14年3月29日規程第3号）により上水道管理者と別途協議するものとする。</p> 道路 <p>開発区域内に整備される道路については、事業者の負担で施工しなければならない。又、開発区域外との連絡道路については、町長が必要と認めた場合、指示する区間を事業者が整備施工に協力するものとする。</p> 公園、緑地、広場の配置については、防災及び非常災害時の避難場所として役立つように整備し、事業者の負担で施工しなければならない。又、環境保全等を考慮し、可能な限り緑化に努めるものとする。 雨水、排水、放流先の水利権者又は管理者との協議のうえ、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案し、排水路等に適切かつ有効に排出できるように接続しなければならない。 河川、水路、洪水等による災害の発生を防止できるよう町と協議し、治水対策に努めるものとする。 消防水利施設 <p>開発区域内の配置形態並びに建物の規模及び用途により必要な設備を町及び消防署と協議のうえ、その同意を得て設置すること。又、中高層建築物の計画にあたっては、消防車等の活動できる空地を確保すること。</p> 文化財 <p>埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、町教育委員会と協議し、保存の必要がある場合はその対策を講じなければならない。又、埋蔵文化財包蔵地域以外の地域で、開発事業に際し埋蔵文化財等を発見したときは、速やかに町教育委員会に届け出てこれらの処置等について協議し、保存の対策を講じなければならない。</p> 交通安全対策 <p>開発区域内の道路交通及び開発区域に通ずる区域外の主たる道路交通について、道路標識、道路標示、区画線、交通安</p>

項目	地域	下市町（開発行為に関する指導要綱）															
公共、公益施設の整備、試行等		<p>全施設、駐車施設等の設置並びに開発事業計画を策定する際、工事車両の運行計画について、当地域を管轄する警察署及び交通安全委員会と協議するものとする。</p> <p>11. 通学路等の安全対策 開発区域内外の通学・通園路について事前に町担当課及び教育委員会と協議するものとする。</p> <p>12. 駐車、駐輪施設 開発事業に伴う建築物の用途、規模、居住者数、従業員数、来客者数及び居住者の安全等を考慮し、別途協議のうえ確保するものとする。原則として開発区域内に確保すること。</p> <p>13. ごみ集積施設 ごみ収集や交通及び道路事情を考慮し、ごみ集積施設設置について担当課（下市町 紫水苑）と協議すること。</p> <p>14. 公害関係 開発行為の施行に伴い、公害発生のおそれがある場合は、担当課と協議するとともに、公害防水対策等必要な措置を講じなければならない。又、近隣の周辺住民等から苦情等の申し出があった場合は、速やかに万全の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。</p> <p>15. その他 町長が必要とする公共的な施設については、別途協議により確保しなければならない。</p>															
工事の着手、完了及び検査		<p>1. 事業者は、関係法令の許可を受け、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第8条の規定による工事着手届を提出した後でなければ工事に着手してはならない。又、工事完了後、都市計画法第36条第1号による工事完了届を提出し、町長に届けると共に、必要と認める場合は検査を受けなければならない。</p> <p>2. 事業者は前項の規定による検査の結果、不備な箇所があった場合は、自己の負担によって手直ししなければならない。</p>															
公共、公益施設の引継ぎ等		<p>1. 開発行為により事業者が施工又は設置した公共、公益施設は、この要綱に定めるもののほか町長に協議のうえ、原則として町に引き継ぐものとする。ただし、事業者と協議又は覚書等において別段の定めを結んだものについてはこの限りではない。</p> <p>2. 事業者は、前項の引継ぎに関し、公共、公益施設の管理者となるべき者に関係図書を提出し、必要と認める場合は引継ぎ検査を受けなければならない。</p> <p>3. 前項の定めにより帰属することとなる公共施設の維持管理及びその費用等について別に定める場合は、管理者となるべき者又は町長が必要と認める者との間において管理協定を締結するものとする。</p>															
損害の補償		事業者は、開発事業により第三者に損害を与えたときは、その補償の責めを負わなければならない。															
公共、公益施設の整備協力金		<p>1. 事業者は、町長との協議において、単独で施行又は設置を要しないと決定した公共施設の新設、整備、拡充に要する費用として公共公益施設協力金を下記に定めるところにより納付するものとする。</p> <p>(1) 公共公益施設整備協力金</p> <table border="0"> <tr> <td>・住宅地開発</td> <td>500㎡以上 50,000㎡未満面積につき</td> <td>1,000円×有効宅地面積</td> </tr> <tr> <td>・住宅地開発</td> <td>50,000㎡以上200,000㎡未満面積につき</td> <td>500円×有効宅地面積</td> </tr> <tr> <td>・住宅地開発</td> <td>200,000㎡以上200,000㎡未満面積につき</td> <td>200円×有効宅地面積</td> </tr> <tr> <td>・共同住宅地開発</td> <td></td> <td>200,000円×計画戸数</td> </tr> <tr> <td>・ゴルフ場開発</td> <td></td> <td>130円×開発予定面積</td> </tr> </table> <p>(2) 公共下水道施設整備協力金 200,000円×計画戸数</p> <p>※有効宅地面積は、造成する土地の面積から公共、公益施設敷地を除く面積とする。</p> <p>2. 前項の公共公益施設協力金等について、町長が公共公益上特に必要と認める場合は、その一部又は全部について納付を求めないことがある。</p>	・住宅地開発	500㎡以上 50,000㎡未満面積につき	1,000円×有効宅地面積	・住宅地開発	50,000㎡以上200,000㎡未満面積につき	500円×有効宅地面積	・住宅地開発	200,000㎡以上200,000㎡未満面積につき	200円×有効宅地面積	・共同住宅地開発		200,000円×計画戸数	・ゴルフ場開発		130円×開発予定面積
・住宅地開発	500㎡以上 50,000㎡未満面積につき	1,000円×有効宅地面積															
・住宅地開発	50,000㎡以上200,000㎡未満面積につき	500円×有効宅地面積															
・住宅地開発	200,000㎡以上200,000㎡未満面積につき	200円×有効宅地面積															
・共同住宅地開発		200,000円×計画戸数															
・ゴルフ場開発		130円×開発予定面積															
協力金の返還措置		事業者は、前条に定める協力金を納付した後に開発事業を廃止した場合、町に協力金の返還を申し出ることができる。この場合納付済金額より既に当該開発事業のために投資した金額を差し引いた額を返還する。ただし、返還金額は無利子とする。															
開発事業の廃止		事業者は、開発事業の計画を廃止するときは、開発事前協議（様式第1号の6）を町長に提出しなければならない。															
地位承継の届出		被承継人（旧事業者）が、有していた地位を承継したものは、地位承継届（様式第5号）に承継の事実を証する書類を添えて町長に届け出なければならない。															
要綱の不履行		この要綱に従わずに行われた開発事業については、町長は事業者に対し必要な措置をとることができる。															
補足		この要綱で定めのない事項で、必要な事項が生じた場合は、その都度町長が定める。															
施行改正年月日		平成24年10月 1日施行															