

| 項目 / 地域 | 奈良市（開発指導要綱、同要領） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|--|--------|------------|--------|------------|----------------------------|--------|---------|--------|--|--------|--|--------------------------------------|--|--|---------|------------|
| 適用範囲 | <p>1. 開発行為であって、当該開発行為に係る土地の面積が都市計画区域内にあつては500㎡以上、都市計画区域外にあつては1ha以上のもの。</p> <p>2. 都市計画区域内における中高層建築物（地上階数が3以上。以下同じ）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。</p> <p>（1）床面積の合計が2,000㎡以上のもの。</p> <p>（2）共同住宅で住宅戸数（事務所、店舗等（市長が容易に転用できないと認めるものは除く。）を併用する共同住宅にあつては、当該事務所、店舗等の専用面積を住宅部分の1戸当たりの平均専用面積で除して得た数を含む。）が20戸以上のもの。</p> <p>3. その他市長が必要と認めるもの。</p> <p>4. 都市計画区域内における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及び特定用途建築物の建築等（準開発事業）については、準開発事業を開発事業と、準開発事業を行う者を開発者とみなし、本要綱の開発事業の協議等並びに住民公開の原則、周辺住民等との協議及び説明会の規定を適用する。</p> <p>（1）床面積の合計が1,000㎡以上2,000㎡未満のもの。</p> <p>（2）共同住宅で住宅戸数が10戸以上20戸未満のもの。</p> <p>※ 特定用途建築物 建築基準法別表第1（イ）欄(1)項に掲げる建築物（近隣に居住する者の利用に供する公民館若しくは集会場又は建築基準法第85条の規定による許可を受けた建築物を除く。）をいう。</p> <p>5. 開発区域又は建築物の敷地が都市計画区域内と都市計画区域外とにわたる場合、この規定の適用については、全体を都市計画区域内にあるものとみなす。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宅地事業計画 | <p>1. 一戸建住宅の1戸当たりの敷地面積を次の表に定める基準により確保するものとし、その形状は、良好な宅地として利用できるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="359 1225 1841 1849"> <thead> <tr> <th>地域等の区分</th> <th>1戸当たりの敷地面積</th> <th>地域等の区分</th> <th>1戸当たりの敷地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <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>165㎡以上</td> <td>第1種風致地区</td> <td>500㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域</td> <td>130㎡以上</td> <td>第2種風致地区 第3種風致地区 第4種風致地区 第5種風致地区</td> <td>200㎡以上 開発面積が1ha未満の場合は、原則として200㎡以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>市街化調整区域</td> <td>別途市長が定める面積</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 長屋住宅については、敷地面積を1戸当たり前項に定める一戸建住宅の1戸当たりの敷地面積の8割以上の面積を確保すること。ただし、市街化調整区域における長屋住宅については、別に市長が定めるものとする。</p> <p>3. 一戸建住宅又は長屋住宅の区画が第1項の表に定める地域等の区分の2以上にわたる場合は、同表に定める1戸当たりの敷地面積が最も大きい地域等の区分をその区画の地域等の区分として、同項及び前項の規定を適用するものとする。</p> <p>4. 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40㎡未満のものをいう）で構成された共同住宅をいう。）の住戸専用面積については、1戸当たり18㎡以上を確保すること。</p> | | | | 地域等の区分 | 1戸当たりの敷地面積 | 地域等の区分 | 1戸当たりの敷地面積 | 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 | 165㎡以上 | 第1種風致地区 | 500㎡以上 | 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 | 130㎡以上 | 第2種風致地区 第3種風致地区 第4種風致地区 第5種風致地区 | 200㎡以上 開発面積が1ha未満の場合は、原則として200㎡以上 | | | 市街化調整区域 | 別途市長が定める面積 |
| 地域等の区分 | 1戸当たりの敷地面積 | 地域等の区分 | 1戸当たりの敷地面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 | 165㎡以上 | 第1種風致地区 | 500㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 | 130㎡以上 | 第2種風致地区 第3種風致地区 第4種風致地区 第5種風致地区 | 200㎡以上 開発面積が1ha未満の場合は、原則として200㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 市街化調整区域 | 別途市長が定める面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 協議・協定 | <p>1. 関係法令に基づく手続きを行う前に、市長に申し出て、この要綱に基づく協議を行い、開発事業事前協議会へ出席するものとする。</p> <p>2. 前項の協議が整ったときは、協議書を交換するものとする。</p> <p>3. 開発者は、開発事業事前協議会終了後、直ちに開発事業公開標識により、開発事業の内容を周辺住民等に公開するものとする。</p> <p>4. 開発者は、周辺住民等に対し、開発事業及び施工計画の内容を周知し、要求があれば説明会を開催して理解を得るよう努めなければならない。</p> <p>5. 前項の規定に基づく周辺住民等との協議及び説明会の内容及び結果について、協議・説明会報告書により市長に報告し、その確認を受けること。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共・公益施設の負担 | <p>下水道整備施設負担金 公共下水道認可区域内において開発事業を行う場合は、有効宅地面積（開発区域の面積から当該区域内の公共用地の面積を減じたもの）に奈良都市計画下水道事業受益者負担に関する条例の負担区の区域の区分に応じ、1㎡当たりの負担金額に相当する金額を乗じて得た金額を負担する。ただし、開発区域内の下水道及び既設の公共下水道幹線までの整備を行った場合、その整備</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | | 地域 | | 奈良市（開発指導要綱、要領） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|------------|---|--------|----------------|--|-----------|----|-----------|----|----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|-----------|--------|-------|
| | | 費用を減額する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共・公益施設 | 道路 | 1. 開発事業を行うに当たり、当該開発区域が4 m以上の幅員の既存道路に接する位置に計画すること。 2. 開発区域内の道路を当該区域の周辺の状況を考慮し、別に定めるところにより適正かつ有効に配置すること。 3. 開発区域内の道路配置等に当たっては、別に定めるところにより交通安全対策に万全を期すこと。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 公園・緑地 | <p>(公園)</p> <p>開発面積が0.3ha以上の開発事業を行う場合においては、公園を都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づく誘致距離によって配置するとともに、地形、地質、環境及び利用の利便等により総合的に判断し、次の各号に定める事項に留意して設置すること。</p> <p>(1) 全体として有効利用できるまとまりのある空地を確保した形状又は規模とし、利便性、防災上の観点から、原則として2方向が道路に面した、適切な位置に配置すること。</p> <p>(2) 出入口は、公園面積が1,000㎡以上の場合2箇所以上設置し、1,000㎡未満の場合原則として2箇所以上設置すること。</p> <p>(3) 低湿地、高圧送電線下、その他利用上支障のある場所は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。</p> <p>(4) 公園面積は、開発面積の3%以上とし、次の基準により確保すること。なお、公園はできるだけ全体を有効利用できる形状とすること。</p> <p>ア. 一般住宅地における公園面積は、次のとおりとする。</p> <p>0.3ha以上～5ha未満・・・1箇所の面積が奈良市開発指導要領第7条第1項に規定する一戸建住宅の1戸当たりの敷地面積以上であること。</p> <p>5ha以上～20ha未満・・・1箇所の面積が300㎡以上、かつ、1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置すること。</p> <p>20ha以上・・・・・・・・・・1箇所の面積が300㎡以上、かつ、1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置すること。</p> <p>イ. 開発面積が5ha以上の共同住宅地における公園面積は、アに準ずること。</p> <p>ウ. 一般住宅地及び共同住宅地以外の開発事業地の公園面積は、アに準ずること。</p> <p>(5) 前号イ及びウの開発事業にあつては、当該公園面積の2分の1以上は、原則として1箇所に設置すること。</p> <p>(6) 共同住宅地の公園は分筆し、地目を公園とした上で、原則として自主管理すること。</p> <p>(都市計画法による緑地の確保)</p> <p>開発面積が3ha以上の開発行為を行う場合においては、開発区域内に次の表の左欄に掲げる開発面積の区分に応じ、同表の右欄に掲げる割合の緑地を確保しなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="359 1641 1404 1973"> <thead> <tr> <th>開発面積 (ha)</th> <th>割合</th> <th>開発面積 (ha)</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3以上 10未満</td> <td>1.5%以上</td> <td>50以上 70未満</td> <td>3.0%以上</td> </tr> <tr> <td>10以上 30未満</td> <td>2.0%以上</td> <td>70以上 100未満</td> <td>4.5%以上</td> </tr> <tr> <td>30以上 50未満</td> <td>2.5%以上</td> <td>100以上</td> <td>6.0%以上</td> </tr> </tbody> </table> | | | | 開発面積 (ha) | 割合 | 開発面積 (ha) | 割合 | 3以上 10未満 | 1.5%以上 | 50以上 70未満 | 3.0%以上 | 10以上 30未満 | 2.0%以上 | 70以上 100未満 | 4.5%以上 | 30以上 50未満 | 2.5%以上 | 100以上 |
| 開発面積 (ha) | 割合 | 開発面積 (ha) | 割合 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3以上 10未満 | 1.5%以上 | 50以上 70未満 | 3.0%以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10以上 30未満 | 2.0%以上 | 70以上 100未満 | 4.5%以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30以上 50未満 | 2.5%以上 | 100以上 | 6.0%以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上・下水道 | | 1. 上水道施設を、市水道事業管理者が別に定める「開発行為等における水道施設の施行に関する協議(指示)事項について」により協議し、設置すること。 2. 下水道については、放流先の能力、水利、その他の状況を勘案して開発の規模、地形、降水量、人口等から想定される雨量、汚水量を支障なく処理できるように計画すること。 3. 雨水排水施設を指示事項に留意して、計画し、設置すること。 4. 汚水排水施設を指示事項に留意して、計画し、設置すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 消防水利施設 | | 消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づく消火栓及び防火水槽を指示事項に基づいて設置すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 教育施設 | 幼稚園 小学校 | 計画人口 8,000人～10,000人まで、小学校1校及び幼稚園1園（小学校に併設）の用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 中学校 | 計画人口16,000人～20,000人まで、中学校1校の用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| し尿処理施設 | | 1. 現況の汚水排水系統並びに各戸浄化槽及び集中浄化槽について調査し、計画すること。 2. 汚水処理施設の計画については、放流先の流量、水質、水位、水利状況、その他を考慮するとともに、集中浄化槽の処理対 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 地域 | 奈良市（開発指導要綱、要領） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|--|-----|--|---------------|---------|-------|---------|-------|--------------|------------|--------------------------------|---------|---|--|---------|---------------------|--|
| | | 象人員の算定に当たっては、別に定める指導基準によること。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公害対策 | | 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、日照及び電波障害を防止するため市長と十分協議すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化財の保護 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 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市教育委員会に提出すること。 2. 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市教育委員会の指示に従い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、工事を中止し、速やかに市教育委員会に届け出て、その指示に従うこと。 4. 文化財を保護するために必要な費用は開発者の負担とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の措置 | | <p>集会施設</p> <p>(1) 一般住宅地内</p> <p>50戸～100戸以下・・・敷地面積200㎡以上の用地 1箇所</p> <p>101戸～200戸以下・・・敷地面積300㎡以上の用地 1箇所</p> <p>201戸～300戸以下・・・敷地面積400㎡以上の用地 1箇所</p> <p>301戸以上・・・別途地域活動推進課と協議</p> <p>(2) 共同住宅地内</p> <p>50戸～60戸以下・・・床面積30㎡以上の集会室 1箇所</p> <p>61戸以上・・・別途地域活動推進課と協議</p> <p>駐車・駐輪施設</p> <p>(1) 一戸建住宅及び長屋住宅の場合は、1戸につき1台以上の駐車施設を確保すること。</p> <p>(2) 共同住宅の場合は、駐車施設を2戸につき1台以上、駐輪施設を1戸につき2台以上の割合で確保すること。ただし、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及びワンルームマンションに配置する駐輪施設については、1室又は1戸につき1台以上の割合で確保すること。</p> <p>(3) 中高層建築物の場合は、原則として駐車・駐輪施設を1箇所にまとめた配置計画をすること。</p> <p>(4) 駐車施設の面積は、1台当たり12.5㎡以上とすること。また、駐輪施設の面積は、1台当たり1.2㎡以上とすること。</p> <p>ごみ集積施設</p> <p>(1) 集積場は原則として道路幅員6m以上の道路に面し、間口を道路と同一平面に設置し、当該道路との間に当該道路より高い位置に設けられた歩道がある場合は必ず当該歩道を切り下げる。ただし、一方通行の道路の場合の道路幅員はこの限りではない。</p> <p>(2) 集積場の設置については、当該自治会及び集積場周辺住民と事前に協議するとともに、問題が生じた際は、速やかに対処すること。</p> <p>(3) 集積場の規模については、おおむね次の表のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="357 1632 1984 2136"> <thead> <tr> <th colspan="2">区 分</th> <th>規 模（有効の面積による）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">家庭ごみ集積場</td> <td>15戸未満</td> <td>2.25㎡以上</td> </tr> <tr> <td>15戸以上</td> <td>計画戸数×0.15㎡以上</td> </tr> <tr> <td>ワンルームマンション</td> <td>ワンルームマンション以外の住宅に求められる規模の2分の1以上</td> </tr> <tr> <td>大型ごみ集積場</td> <td colspan="2">計画戸数が50戸以上の共同住宅について、別途市長と協議の上、定めるものとする。</td> </tr> <tr> <td>再生資源集積場</td> <td colspan="2">別途市長と協議の上、定めるものとする。</td> </tr> </tbody> </table> | 区 分 | | 規 模（有効の面積による） | 家庭ごみ集積場 | 15戸未満 | 2.25㎡以上 | 15戸以上 | 計画戸数×0.15㎡以上 | ワンルームマンション | ワンルームマンション以外の住宅に求められる規模の2分の1以上 | 大型ごみ集積場 | 計画戸数が50戸以上の共同住宅について、別途市長と協議の上、定めるものとする。 | | 再生資源集積場 | 別途市長と協議の上、定めるものとする。 | |
| 区 分 | | 規 模（有効の面積による） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 家庭ごみ集積場 | 15戸未満 | 2.25㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 15戸以上 | 計画戸数×0.15㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ワンルームマンション | ワンルームマンション以外の住宅に求められる規模の2分の1以上 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大型ごみ集積場 | 計画戸数が50戸以上の共同住宅について、別途市長と協議の上、定めるものとする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 再生資源集積場 | 別途市長と協議の上、定めるものとする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開発指導要綱 施行改正年月日 | | <p>昭和62年11月1日施行 平成2年4月1日改正 平成4年3月1日改正 平成5年8月1日改正 平成7年4月1日改正</p> <p>平成8年4月1日改正 平成10年11月1日改正 平成11年10月1日改正 平成17年2月1日改正 平成17年4月1日改正</p> <p>平成18年5月18日改正 平成22年4月1日改正 平成25年4月1日改正</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |