

# 王寺町開発指導要綱

(平成22年1月改訂)

王 寺 町

# 目 次

## 第1章 総 則

- 第1条 目 的
- 第2条 定 義
- 第3条 適用範囲
- 第4条 開発事業の協議等

## 第2章 公共施設

- 第5条 道路の整備
- 第6条 公園・緑地の整備
- 第7条 排水施設の整備
- 第8条 上水道施設の整備
- 第9条 消防水利施設の整備
- 第10条 その他の公共施設及び公共用地

## 第3章 公益施設

- 第11条 ごみ収集場所の設置
- 第12条 駐車場・駐輪場施設の設置

## 第4章 環境保全等

- 第13条 交通防犯施設の整備
- 第14条 文化財の保護
- 第15条 公害対策等

## 第5章 一般事項

- 第16条 工事中の安全対策
- 第17条 補 償
- 第18条 中高層建築物の建築に関する措置
- 第19条 公共公益施設の帰属又は管理移管
- 第20条 紛争の解決
- 第21条 そ の 他

## 附 則

# 王 寺 町 開 発 指 導 要 綱

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、本町において行われる開発事業について、一定の基準を定めることにより開発者の理解と協力を求め、もって良好な住環境の維持、保全を図り、住みよい町づくりに寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）又は王寺町開発指導要綱の規定に基づいて行われた土地の区画形質の変更又はそれに伴う建築物の建築をいう。
- (2) 開 発 者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 建 築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (5) 特定工作物 コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物又はゴルフコースその他大規模な工作物で都市計画法施行令第1条で定めるものをいう。
- (6) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (7) 公益施設 教育施設用地、集会施設用地、調整池、ゴミ収集所用地、その他の施設用地で、居住者の共同の福祉又は利便のための施設をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、本町において行われる次の各号のいずれかに該当する行為に適用する。

- (1) 都市計画法第29条（昭和43年6月15日法律第100号）の規定による許可を要する開発行為
- (2) 敷地面積500㎡以上の住宅等の建築を目的とした事業
- (3) 3階以上の中高層建築物を目的とした事業
- (4) 10戸以上の共同住宅等を目的とした事業
- (5) 建築延床面積500㎡以上の建築物を目的とした事業
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げるものについては、この要綱の規定を適用しない。
  - (1) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発事業
  - (2) 国、奈良県又は王寺町若しくはこれに準じる公共団体が行う開発事業
  - (3) 都市計画事業又はこれに準じる事業

### (開発事業の協議等)

第4条 開発者は、前条に規定する開発行為を行うときは、関係法令等に基づき許認可の申請を行う前に開発事前協議申請書（様式第1号）に公共公益施設の整備計画概要書（様式第2号）等の関係書類を添えて町長に提出し、事前協議を行わなければならない。

- 2 前項の協議は、開発事前協議書（様式第3号・第4号）をもって交わすものとする。
- 3 第2項の協議は、都市計画法第32条の規定に基づく公共公益施設の管理者との協議を兼ねることができる。

- 4 開発者は、あらかじめ開発行為等について水利組合、地元自治会及び利害関係のある住民と誠意をもって協議を行わなければならない。また、その協議内容について同意書又は協議報告書を提出しなければならない。

## 第2章 公共施設

### (道路の整備)

第5条 開発者は、道路の整備について、歩行者及び車輛の通行の安全及び円滑な通行が確保されるよう周辺の状況及び町の計画等を勘案して計画し、開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準集）（以下「基準集」という。）に基づくとともに、道路構造令を参照し、自己の負担において施行しなければならない。

- 2 開発行為に関連して行う開発区域外の道路整備については、町長と協議して施行しなければならない。

### (公園・緑地の整備)

第6条 開発者は、公園・緑地の整備について、基準集に基づくとともに、詳細については担当課と協議し、自己の負担において施行しなければならない。

### (排水施設の整備)

第7条 開発者は、排水施設の整備について、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基準集及び王寺町排水設備指針及び王寺町流域関連公共下水道事業計画に基づき計画すること。また、排水方法は分流式で計画し、詳細については担当課と協議したうえ、自己の負担において施行しなければならない。

### (上水道施設の整備)

第8条 開発者は、開発区域に給水するために必要となる開発区域内外の上水道施設について、担当課と協議したうえ、自己の負担において施行しなければならない。

### (消防水利施設の整備)

第9条 開発者は、消防水利施設について、関係機関及び担当課と協議したうえ、自己の負担において施行しなければならない。

### (その他の公共施設及び公共用地)

第10条 前5条に定めるほか、開発者は、開発区域の周辺の状況等を勘案して必要な公共施設及び公共用地を整備しなければならない。

## 第3章 公益施設

### (ごみ収集所の設置)

第11条 開発者は、ごみ収集所について、担当課及び地元自治会と協議を行い、自己の負担において施行しなければならない。

### (駐車場・駐輪場施設の設置)

第12条 開発者は、当該建築物の用途目的及び規模に応じ、次の表に定める駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

| 用途地域                                                                          | 駐車場・駐輪場                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 第1種低層住居専用地域<br>第1種中高層住居専用地域<br>第2種中高層住居専用地域<br>第1種住居地域<br>準住居地域・準工業地域<br>工業地域 | 交通安全対策等の開発事前協議に関する取り扱い要領により、駐車施設並びに駐車施設設置基準に基づき関係課と協議。 |
| 商業地域<br>近隣商業地域                                                                |                                                        |

#### 第4章 環境保全等

##### (交通防犯施設の整備)

第13条 開発者は、防犯施設及び交通安全施設について、担当課と協議したうえ、自己の負担において施行しなければならない。

##### (文化財の保護)

第14条 開発者は、文化財の保護について、担当課と協議したうえ、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。

##### (公害対策等)

第15条 開発者は、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並びに電波障害を防止するため、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。

#### 第5章 一般事項

##### (工事中の安全対策)

第16条 開発者は、開発行為に関する工事の安全対策及び工事中における周辺道路の交通安全対策について十分配慮しなければならない。

##### (補償)

第17条 開発者は、開発行為により既設の公共施設を破損したときは、管理者と協議のうえ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。

##### (中高層建築物の建築に関する措置)

第18条 中高層建築物を建築しようとする者は、当該中高層建築物又はその建築工事により近隣の住民のテレビジョン又はラジオの放送電波（以下「放送電波」という。）の受信に障害が生じることが予想されるときは、速やかに、近隣の住民が正常な放送電波を受信できるよう当該中高層建築物又はその他の場所に、共同受信設備を設置する等必要な措置を講じなければならない。

2 中高層建築物を建築しようとする者は、当該中高層建築物の工事中の騒音及び振動の防止、工事車輛の通行に伴う住民に対する安全対策及びその他住環境の保全に努め、近隣の住民の住環境を害さないように必要な措置を講じなければならない。

(公共公益施設の帰属又は管理移管)

第19条 開発者は、開発行為により設置された公共公益施設を「王寺町公共公益施設の帰属又は管理移管に関する要綱」に基づき、王寺町へ帰属又は管理移管するものとする。

(紛争の解決)

第20条 開発者は、開発行為の施行に伴って生じる紛争については、開発者において解決しなければならない。

(その他)

第21条 この指導要綱に定めのない事項については、別に協議するものとする。

2 この指導要綱に基づく協議内容について変更があった場合については、速やかに内容を示した変更届を提出しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

(旧要綱の廃止)

2 王寺町開発指導要綱（昭和54年7月1日。以下「旧要綱」という。）は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の日前に旧要綱に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成15年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 改訂前の町開発指導要綱に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成22年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 改訂前の町開発指導要綱に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。