

河合町開発行為に関する指導要綱

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行為について、一定の基準を定めることにより良好な住環境の維持、保全を図り、住みよいまちづくりを推進することを目的とする。

(用語)

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。)第4条第12項に規定する行為をいう。
- (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) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (5) 建築 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、排水施設、雨水流出抑制施設、消防水利施設、水道施設、公共下水道施設、その他公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益的施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設、保健施設、集会施設、ごみ集積所、交通安全施設、防犯施設、その他公益の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町の区域内において行なわれる次の行為に適用する。

- (1) 法第29条第1項の許可を必要とする開発行為。
 - (2) 同一開発者又は町長が開発者と関係があると判断する者が、前号の開発行為の完了後2年以内に当該区域に隣接又は近接した場所で、従前の開発行為と関連した土地の区画形質の変更を行う場合。
 - (3) 第1号の規定が適用されない区画形質の変更を行う土地であっても、2年以内に隣接又は近接した土地において同様の行為を行うことにより合算した土地の規模が500㎡以上となる場合。
- 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。
- (1) 国又は地方公共団体等が行なう開発行為。
 - (2) 営利を目的としない自己の居住用の住宅を建築する開発行為(新たに設置されることとなる公共施設等について予め本町との協議が整っている場合に限る。)

(開発行為の基本方針)

第4条 開発行為は、河合町都市計画マスタープラン及びその他の計画に沿い、区域区分及び地域地区の定めにも適合し、環境の保全を図り防災・減災に配慮した良好な市街地を形成するよう計画されたものとする。

- 2 開発者は、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、振動及び騒音等の公害を未然に防ぐ対策を講じなければならない。
- 3 開発者は、地域及び交通の安全に必要な対策を講じるとともに住民が住みやすいまちとなるよう努めるものとする。

(開発行為の協議等)

第5条 開発者は、開発行為についての関係法令等に基づく手続きを行う前に町長に申し出て、当該開発行為に必要な協議(以下「事前協議」という。)を行わなければならない。

- 2 事前協議の手続きは、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 開発者は、開発行為事前協議書(第1号様式)に別表第1に定める図書を添付し、別表第2に定める部数を整えて町長に提出すること。
 - (2) 開発者は、第6条から第25条までに定める事項に関して町長及び関係機関と協議すること。
 - (3) 開発者は、町長及び関係機関との協議により開発行為事前協議書の図書に変更が生じた場合は、その都度、計画変更説明書(第2号様式)に変更した図書を添付し、必要部数を整えて町長へ提出すること。
 - (4) 町長は、第1号の協議が完了した場合は、事前協議完了書(第3号様式)をもって開発者に通知するものとする。
- 3 第1項の協議は、法第32条の規定に基づく公共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、開発行為等について区域が所在する自治会等と誠意をもって協議を行い、その内容について同意書を提出しなければならない。
- 5 開発者は、前項に規定する同意書が提出できない場合は、その協議内容について協議報告書を提出しなければならない。
- 6 町長は、前項の規定により協議報告書の提出があったときは、自治会等と開発者相互の合意形成が図られるよう努めるものとする。

第2章 公共施設

(道路)

第6条 道路の整備については、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 町長と協議のうえ歩行者及び車両の安全且つ円滑な通行が確保されるよう周辺の状況及び本町の計画を勘案して計画すること。
- (2) 開発許可制度に関する審査基準集(技術基準編)(以下「基準集」という。)

に基づき計画すること。

- (3) 河合町町道の構造の技術的基準を定める条例(平成25年3月河合町条例第4号)に基づき計画すること。
- (4) 河合町町道に設ける道路標識の寸法を定める条例(平成25年3月河合町条例第5号)に基づき計画すること。
- (5) 河合町移動等円滑化のために必要な町道の構造に関する基準を定める条例(平成25年3月河合町条例第3号)に基づき計画すること。

(公園及び緑地)

第7条 公園及び緑地の整備は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 基準集に基づき計画すること。
- (2) 河合町都市公園条例(昭和52年6月河合町条例第23号)第5条の2の規定に基づき計画すること。
- (3) 河合町移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例(平成25年3月河合町条例第2号)に基づき計画すること。

(雨水排水施設)

第8条 雨水排水施設は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 基準集に基づき計画すること。
 - (2) 開発区域を含んだ周辺の地形から集水区域を的確に把握し、町長が示す放流先の流末までの処理能力を勘案して計画すること。
 - (3) 開発区域内の雨水排水施設は、開発区域外の区域(その地形から開発区域内の排水施設へ雨水の流入が見込まれる土地をいう。)も加えて計画した施設とすること。
 - (4) 洪水や溢水等による災害を未然に防ぎ、正常にその機能を維持できる施設とすること。
 - (5) 第1号から前号までの規定により流出量の検討を行った結果、既存の雨水排水施設では処理能力が不足していることが明らかとなった場合は、関係法令等の手続きの前に町長に指示を仰ぎ、その指示に沿った内容で既存雨水排水施設の改修を計画した後に、関係法令等の手続きを行い開発者の負担により既存の雨水排水施設を改修すること。
 - (6) 道路の区域内に設置する雨水排水施設の蓋は、グレーチング蓋(細目、ボルト固定タイプ、滑り止め付き)とし設計強度25トン以上とすること。
 - (7) 雨水集水(会所)枿は、町長と協議し適切な箇所に設置すること。
- 2 雨水の放流については、河川又は水路に接続して行うものとし、当該河川又は水路に係る水利組合等と協議を行い、その内容についての同意書を提出しなければならない。

(水道施設)

第9条 水道施設は、河合町水道事業管理者が定める「開発行為及び準ずる行為における水道施設の施工に関する協議（指示）事項について」により事前に協議し、河合町水道事業給水条例(昭和56年6月河合町条例第16号)及び河合町水道事業給水条例施行規程(平成10年4月河合町企業管理規程第2号)の規定に基づき設置するものとする。

(汚水排水施設)

第10条 汚水排水施設は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 基準集に基づき計画すること。
- (2) 河合町下水道条例(昭和59年7月河合町条例第15号)及び河合町下水道条例施行規則(昭和59年7月河合町規則第9号)の規定に基づき又は、準じて設置すること。

(衛生)

第11条 汚水処理については、次のいずれかの方法によるものとし、原則として雨水と分離した分流式により処理するものとする。

- (1) 水洗(浄化槽)
 - (2) 公共下水道
- 2 水洗(浄化槽)によって処理しようとする場合は、監督官庁の定める形式基準による浄化施設を設置し、処理水の放流については、放流することとなる水路の管理者の同意を得るとともに、必要な事項は町長と協議し決定するものとする。
- 3 水洗(浄化槽)及び公共下水道によって処理した汚水を放流する場合の水質は、下水道法第8条の規定による水質基準に適合し、かつ下水の水質の検定方法等に関する省令(昭和37年厚生省、建設省令第1号)の規定による検査に合格する水質に処理されたものでなければならない。
- 4 集中浄化施設を設けた場合、将来公共下水道に接続されるまでの管理は、開発者により行わなければならない。
- 5 水洗(浄化槽)又は公共下水道によって処理した汚水の放流に起因して生ずる紛争は、すべて開発者において解決するものとする。

(雨水流出抑制施設)

第12条 開発者は、開発行為に伴い見込まれる河川の洪水流量の増加に対処し開発区域の下流の治水安全度を低下させないために、雨水流出抑制施設を設けるものとする。

- 2 雨水流出抑制施設の計画及び設計は、大和川流域調整池技術基準(案)(昭和61年5月奈良県土木部河川課、奈良県治水砂防協会)若しくは大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針(案)(平成20年1月大和川流域総合治水対策協議会)に基づき行わなければならない。

(消防水利施設)

第13条 消防水利施設の設置は、奈良県広域消防組合開発行為に伴う消防水利施設等協議規程(平成26年4月奈良県広域消防組合消防長訓令甲第19号)により西和消防署長と協議のうえ同意を得るものとする。

2 開発行為により開発区域内又は開発区域外に消防水利施設を設置した場合は、消防水利施設の標識を設置するものとする。

第3章 公益的施設

(ごみ集積施設)

第14条 ごみ集積施設の設置は、収集作業を円滑に行うため、次に掲げるところによるものとする。

(1) ごみ集積施設は、収集車が前進のままで容易に収集できる位置に設置すること。

(2) ごみ集積施設の構造・面積及び衛生管理については、町長と協議して決定すること。

(3) 集合住宅とそれ以外の用途を有する建築物におけるごみ集積施設は、集合住宅から出される家庭ごみと、それ以外のごみを明確に区分できるごみ集積施設とすること。

(交通安全施設)

第15条 交通安全施設は、歩行者又は車両の通行に関して、安全が確保されるものとする。

(防犯施設)

第16条 防犯施設は、開発区域を含んだ地域の住民が、安心して生活できるよう町長と協議して計画するものとする。

第4章 環境保全

(公害の防止)

第17条 開発者は、開発行為に起因する公害(大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、振動及び騒音等の人の健康や住環境に及ぼす被害)の発生を未然に防ぐ対策を講じるものとする。

(文化財の保護)

第18条 開発者は、開発区域及びその周辺の文化財等の有無について、河合町教育委員会に確認し、文化財がある場合は、その取り扱いについて協議し指示に従わなければならない。

2 開発者は、工事中、文化財等を発見したときは、ただちに工事を中止して、現状を変更することなく速やかに河合町教育委員会及び関係機関へ届け出て、これら

の措置等について協議し指示に従わなければならない。

第5章 一般事項

(交通安全対策)

第19条 交通安全対策は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 周辺の交通状況を調査し、工事中及び工事完了後においても交通安全に効果を発揮する交通安全施設を、町長と協議のうえ設置すること。
- (2) 工事期間中は、必要な箇所に交通誘導員を配置すること。
- (3) 工事関係車両の通行経路については、所轄の警察署の指導を受け指示に従うこと。
- (4) 車両の運行時間帯は、朝夕の混雑時、通学・通園時間帯を避けること。

(補償)

第20条 開発者は、開発行為に伴う工事により公共施設及び公益的施設等を破損したときは、町長と協議のうえ、当該破損箇所を原形に復旧するものとする。

(公共施設及び公益的施設の帰属と管理)

第21条 開発者は、開発行為により新たに設置した公共施設及び公益的施設(以下「公共公益施設」という。)は、河合町公共施設及び公益的施設の帰属と管理に関する要綱(平成28年3月河合町告示第4号)に基づき、本町へ帰属及び移管するものとする。ただし、事前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。

- 2 前項の規定により本町へ帰属される公共公益施設については、公共施設及び公益的施設の帰属と管理に関する協定書(第4号様式)により協定を締結するものとする。
- 3 前項の協定の締結日は、事前協議が完了した日とする。

(紛争の解決)

第22条 開発者は、開発行為に起因する紛争については、紛争の原因と解決方法を町長に報告し、誠意をもって開発者において解決するものとする。

(事前協議の変更)

第23条 開発者は、事前協議が完了した後に開発行為の計画を変更しようとする場合は、開発行為事前協議(変更)書(第5号様式)により町長と再度協議するものとする。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

- 2 第5条の規定は、事前協議の変更について準用する。

(事前協議の廃止)

第24条 開発者は、開発行為の計画を廃止しようとするときは、開発行為計画廃止届(第6号様式)を町長に提出しなければならない。

(その他)

第25条 この要綱に定めのない事項については、町長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 河合町宅地等開発事業指導要綱(昭和54年7月1日施行。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。
- 3 この要綱の施行の前に、旧要綱の規定によりなされた開発行為の協議は、当該開発行為においてのみ引続き効力を有する。