

天 理 市 開 発 指 導 要 綱

平成元年9月19日 告示第44号

改正	平成2年4月1日 告示第11号	平成8年7月10日 告示第37号
	平成11年2月1日 告示第6号	平成12年5月31日 告示第40号
	平成12年9月28日 告示第71号	平成13年3月29日 告示第24号
	平成16年7月27日 告示第187号	平成19年12月27日 告示第358号
	平成22年4月28日 告示第130号	平成26年4月1日 告示第124号
	平成29年6月30日 告示第258号	令和3年3月31日 告示第73号の2

目次

第1章 総則(第1条—第3条)

第2章 事前協議及び住民公開(第4条—第7条)

第3章 基本方針(第8条・第9条)

第4章 公共施設等(第10条—第13条)

第5章 工事の施工及び公共施設等の引継ぎ(第14条—第16条)

第6章 補則(第17条・第18条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、開発事業に対する指導基準を定め、開発事業者の理解と積極的な協力を求め、もって本市全体の均衡ある健全な発展を図り、市民の福祉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) 開発事業 次条各号に掲げる行為をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12号に規定するものをいう。
- (3) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 建築 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定するものをいう。
- (6) 共同住宅 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、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をいう。
- (7) 中高層建築物 地上階数が3以上の建築物をいう。

(8) 公共施設 道路、河川、公園、下水道、水路、防災調整池その他雨水流出抑制施設(以下「防災調整池等」という。)、消防水利施設、上水道その他公共の用に供する施設をいう。

(9) 公益施設 小学校、中学校、幼稚園、保育所、公民館、集会所、自動車・自転車駐車施設、ごみ集積所その他住民の共同の福祉又は利益のために必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市の区域内において行われる次に掲げる行為に適用する。

- (1) 開発行為であって、当該開発行為に係る土地の面積が 500 平方メートル以上のもの
- (2) 中高層建築物の建築であって、当該建築物が次のいずれかに該当するもの
 - ア 床面積の合計が 2,000 平方メートル以上のもの
 - イ 用途が共同住宅で、住宅戸数が 20 戸以上のもの
- (3) 天理市土地利用調整会議設置規程(平成元年3月天理市訓令甲第3号)第2条第2号において調整審議の対象として規定するもの(以下「土地利用調整会議審議事項」という。)
- (4) 市街化調整区域内において沿道サービス業施設の用に供するための都市計画法第 34 条第9号に規定する建築物の建築で、開発区域の面積が 500 平方メートル以上のもの
- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係る開発行為又は建築で、地域住民の生活に影響を及ぼすと市長が認めるもの
- (6) その他この要綱を適用する必要があると市長が認めるもの

第2章 事前協議及び住民公開

(開発事業の事前協議等)

第4条 開発事業者は、関係法令に基づく手続を行う前に、あらかじめ市長に申し出て、この要綱に基づく事前協議を行うものとする。

- 2 前項の場合において、市長は、事前協議の申請内容が関係法令、奈良県開発許可制度等に関する審査基準及び市の行政計画等に照らして適合せず時期尚早と認めたとき、又は事前協議に必要な書類を欠いていると認めたときは、その事前協議申請を受理しないことができる。
- 3 開発事業のうち土地利用調整会議審議事項にあつては、当該開発事業に係る天理市土地利用調整会議の前に、第1項の事前協議を行うものとする。
- 4 第1項の事前協議が整ったときは、協議書を交換するものとする。
- 5 開発事業者から事前協議申請された開発事業のうち、1年以上事前協議の手続が中断し、開発事業者から事前協議を継続する旨の意思表示がないものについては、市長は、その事前協議申請を無効とすることができる。

(住民公開の原則)

第5条 開発事業は、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公開されたものでなければならない。

(住民説明会)

第6条 開発事業者は、必要に応じて、地域住民に対し開発事業に関する計画の説明会を開催し、その意見を聴かなければならない。

(利害関係者との協議)

第7条 開発事業者は、関係法令に基づく手続を行う前に、あらかじめ開発事業に関して利害関係を有する地域住民と誠意をもって協議を行うものとする。

第3章 基本方針

(基本方針)

第8条 開発事業は、市の行政計画等に即し、用途地域、風致地区、その他の地域地区に関して定められた都市計画に適合したもので、周辺の環境との調和及び環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害及び犯罪の発生を防止し、その他均衡ある健全な市街地の形成に配慮し、かつ、公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)の整備状況等に留意したものでなければならない。

(基本的基準)

第9条 開発事業者は、健康で文化的な住環境を確保するため、開発事業に関する計画の策定に当たっては、事前に開発区域及びその周辺(以下「開発区域等」という。)の調査を行い、関係法令並びに別に定める天理市開発指導要領(平成元年9月天理市告示第45号。以下「指導要領」という。)及び天理市開発指導基準に適合させるとともに、次に定めるところにより、必要な措置を講ずるものとする。

- (1) 文化財については、市教育委員会の指示に従い、その保護に努めること。
- (2) 防災計画については、開発区域等における地形、地質等の調査を行い、災害が発生しないよう万全の措置を講ずること。
- (3) 環境保全については、開発区域等の状況に即し、その保全に努めるとともに、市民の健康を守るため、公害等の発生を未然に防止すること。
- (4) 交通安全対策については、開発区域等の道路状況等を勘案し、万全を期すること。
- (5) 障害者、高齢者等に対する配慮として、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例(平成7年3月奈良県条例第30号)の規定を遵守すること。
- (6) 住宅を目的とする開発事業については、次に掲げる措置を講ずること。
 - ア 住宅敷地の区画については、指導要領に定める基準により必要な面積で区画すること。

イ 中高層建築物の設備及び維持管理等については、入居者のための良好な居住水準を確保すること。

ウ 入居計画については、付近の公共施設等の状況を勘案し計画すること。

(7) 犯罪予防については、犯罪の機会を減少させるために必要な措置を講ずること。

第4章 公共施設等

(公共施設の計画)

第10条 開発事業者は、開発区域等における公共施設の計画に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- (1) 道路については、開発区域内の配置、当該周辺の状態、予定建築物の規模及び用途並びに市の行政計画等を勘案すること。
- (2) 公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)については、利用形態を考慮した位置で、施設、樹木等を配置するとともに、積極的な緑化の推進を配慮すること。
- (3) 下水道については、放流先の能力、水利その他の状態を勘案し、開発の規模、地形、降水量、人口等から想定される雨水量及び汚水量を支障なく処理できるようにすること。
- (4) 河川、水路及び防災調整池等については、洪水、溢水等による災害の発生を防止し、その正常な機能を維持すること。
- (5) 消防水利施設については、消防に必要な水利が十分でない場合は、開発区域等の状態並びに建築物の規模及び用途に応じ必要な消防水利施設を、所轄の消防署長(以下「消防署長」という。)と協議の上その同意を得て設置すること。
- (6) 中高層建築物の建築の計画に当たっては、消防車等の活動空地の確保について、消防署長と協議すること。
- (7) 上水道については、天理市水道事業給水条例(平成9年12月天理市条例第37号)等により必要な施設を計画すること。

(公益施設の計画)

第11条 開発事業者は、開発区域等における公益施設の計画に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- (1) 学校教育施設については、開発区域等の状態により必要と認めるときは、その用地を確保すること。
- (2) 社会教育施設については、市長が必要と認めるときは、その用地を確保すること。
- (3) 集会施設については、適切な位置及び規模で確保すること。

- (4) 社会福祉施設については、市長が必要と認めるときは、交通の利便及び安全を考慮し、その用地を確保すること。
- (5) 病院、診療所等の医療施設については、必要な用地を確保するように努めること。
- (6) 自動車・自転車駐車施設については、開発区域等で建築物の用途及び規模を考慮し確保すること。
- (7) ごみ集積所については、収集、交通及び道路の事情を考慮し、適切な位置に確保すること。
(公共施設等の整備)

第12条 開発事業者は、次に掲げる公共施設等を市長、上下水道事業の管理者の権限を行う市長(以下「上下水道事業の管理者」という。)又は消防署長の指示に従い、自らの負担において整備しなければならない。

- (1) 開発区域内の道路及び関連して整備を要する道路
- (2) 開発区域内及び当該区域から上下水道事業の管理者の指定する公共下水道幹線までの下水道
- (3) 開発区域内の河川及び水路並びに関連して整備を要する河川及び水路
- (4) 開発区域内の公園等、防災調整池等、消防水利施設、集会施設、ごみ集積所及び自動車・自転車駐車施設
- (5) 開発区域内に給水するために必要な上水道

第13条 削除

第5章 工事の施工及び公共施設等の引継ぎ

(工事の施工)

第14条 開発事業者は、開発事業に関する工事の施工に当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 関係法令及びこの要綱の規定の内容を誠実に履行するとともに、いやしくも設計書と異なる工事を施工してはならない。
- (2) 地域住民及び関連公共施設に被害が生じないよう万全の措置を講ずるとともに、被害が生じたときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、開発事業を廃止するときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

(工事の着手、完了及び検査)

第15条 開発事業者は、指導要領の定めるところにより、開発事業に関する工事の着手、完了その他の状況を市長に届け出るとともに、当該工事の完了後、市長の検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査の結果、当該工事に不備がないと認めるときは、開発事業者に対し、検査合格証を交付するものとする。

(公共施設等の引継ぎ)

第 16 条 開発事業により設置された公共施設等は、市に引き継ぐものとする。ただし、開発事業者との協議において、別段の定めをしたものについては、この限りでない。

2 開発事業により設置された公共施設等の用に供する土地については、原則として工事完了公告の日の翌日(完了公告のない開発事業にあつては、前条第2項の検査合格証の発行の日の翌日)において市に帰属するものとする。

3 前2項の規定により、市に引き継ぎ、帰属することとなる公共施設等の管理については、当該公共施設等の管理者となるべき者と開発事業者との間において、十分協議をするものとし、必要に応じて工事の完了検査までに、協議書を締結するものとする。

第6章 補則

(適用範囲の特例)

第 17 条 国又は地方公共団体が行う開発事業及び自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発事業については、この要綱の規定の全部又は一部を適用しないことができる。

(その他)

第 18 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成元年 10 月 1 日から施行する。

(旧要綱の廃止)

2 天理市開発指導要綱(昭和 48 年 10 月天理市告示第 37 号。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、現に図書をもって旧要綱に基づき協議が行われ、又は既に協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則(平成2年4月1日告示第 11 号)

この要綱は、平成2年4月1日から施行する。

附 則(平成8年7月 10 日告示第 37 号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成8年7月 10 日から施行する。

(適用区分)

- 2 改正後の天理市開発指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後において開発事業に係る事前協議を行う者について適用し、同日前に開発事業に係る事前協議を完了した者については、なお従前の例による。

附 則(平成 11 年2月1日告示第6号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 11 年4月1日から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱の施行の日前において、この要綱による改正前の天理市開発指導要綱第4条の規定による事前協議の成立したものに係る公共施設等の整備に関する協力費の負担については、なお従前の例による。

附 則(平成 12 年5月 31 日告示第 40 号)

この要綱は、平成 12 年6月1日から施行する。

附 則(平成 12 年9月 28 日告示第 71 号)

この要綱は、平成 12 年 10 月1日から施行する。

附 則(平成 13 年3月 29 日告示第 24 号)

この要綱は、平成 13 年4月1日から施行する。

附 則(平成 16 年7月 27 日告示第 187 号)

この要綱は、平成 16 年9月1日から施行する。

附 則(平成 19 年 12 月 27 日告示第 358 号)

この要綱は、平成 20 年1月1日から施行する。

附 則(平成 22 年4月 28 日告示第 130 号)

この要綱は、平成 22 年5月1日から施行し、平成 22 年4月1日から適用する。

附 則(平成 26 年4月1日告示第 124 号)

この要綱は、平成 26 年4月1日から施行する。

附 則(平成 29 年6月 30 日告示第 258 号)

この要綱は、平成 29 年7月1日から施行する。

附 則(令和3年3月 31 日告示第 73 号の2)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。