

天 理 市 開 発 指 導 要 領

平成元年9月19日 告示第45号

改正	平成2年4月1日 告示第12号	平成8年4月1日 告示第16号
	平成8年7月10日 告示第38号	平成11年2月1日 告示第7号
	平成12年9月28日 告示第72号	平成16年7月27日 告示第188号
	平成19年12月27日 告示第359号	平成22年3月30日 告示第96号
	平成24年5月1日 告示第172号	平成26年4月1日 告示第125号
	平成27年9月18日 告示第307号	平成28年5月2日 告示第161号
	平成29年6月30日 告示第259号	平成30年3月30日 告示第102号
	平成30年11月30日 告示第370号	令和3年3月31日 告示第73号の3

(趣旨)

第1条 この要領は、天理市開発指導要綱(平成元年9月天理市告示第44号。以下「要綱」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(事前協議の手続等)

第2条 開発事業者は、要綱第4条第1項の規定により、事前協議申請書(第1号様式)に必要な書類を添え、これを市長に提出し、協議を行うものとする。

2 要綱第4条第4項に規定する協議書は、第2号様式によるものとする。

3 第1項の協議は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第32条の規定による公共施設管理者との協議を兼ねることができる。

(住民公開の手続)

第3条 開発事業者は、開発行為許可申請(開発行為許可申請を要しない場合は、建築確認申請)の前に、開発事業公開標識(第3号様式)により、開発事業に関する計画を地域住民に公開するものとする。

2 前項の公開標識は、開発区域内の地域住民の見やすい場所に設置するものとする。

(地元協議の報告)

第4条 開発事業者は、要綱第6条及び第7条の規定による住民説明会及び利害関係者との協議の結果について、地元協議報告書(第4号様式)により市長に報告し、その確認を受けなければならない。

(文化財の保護)

第5条 開発事業者は、開発面積(開発区域の面積をいう。以下同じ。)が1ヘクタールを超える開発事業を行う場合においては、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ものとする。

2 開発事業者は、前項のほか開発事業を行う場合は、市教育委員会の指示に従い、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に必要な措置を講ずるものとする。

3 開発事業者は、埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに市教育委員会に届け出て、その指示に従い、発掘調査その他文化財を保護するために必要な措置を講ずるものとする。

4 前2項の文化財を保護するために必要な費用は、開発事業者が負担するものとする。

(環境保全等)

第6条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、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、並びに日照及び電波の障害を防止するため、市長と十分協議の上対策を講じなければならない。

2 開発事業者は、地域住民から苦情等の申出があった場合は、速やかに万全の対策を講ずるとともに、誠意をもって解決しなければならない。

(交通安全対策)

第7条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、次に定めるところにより交通安全対策に万全を期さなければならない。

(1) 交通安全施設については、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交通安全上支障のないものとし、次の事項に留意して設置すること。

ア 工事用車両の通行に伴い、交差点等交通安全上危険と考えられる箇所に必ず交通誘導員を配置するとともに、安全施設を完備して、交通安全を確保すること。

イ 開発事業に関連して、交通安全上支障となる見通しの悪い交差点及び曲線部には、カーブミラー、路面表示等を設置し、交通信号、横断歩道、規制標識その他の交通規制に関する施設の設置については、所轄の警察署と協議すること。

ウ 大規模な小売店等の場合は、歩行者及び自動車等の交通安全対策並びに円滑な道路交通に資するため左折進入、左折進出その他必要な措置を講ずること。

(2) 土砂及び資材等の搬入又は搬出の方法等については、次の事項に留意すること。

ア 車両の通行経路については、所轄の警察署の指導を受けるとともに、関係学校、幼稚園及び保育所と協議すること。

イ 車両の通行時間は、朝夕のラッシュ時及び通学通園時間帯を避けること。

ウ 車両の通行によりタイヤ部分等に付着する泥土で路面の汚損が生じることのないよう十分な対策を講ずるとともに、汚損又は破損を生じたときは、直ちに清掃及び復旧を完全に行うこと。

(3) スクールゾーン(幼稚園、小学校、中学校を中心に半径 500 メートル以内の区域をいう。)内の通学通園路で歩車道分離のない道路については、路面表示、通学通園路標識等の設置を行い、その安全を確保すること。

(1区画の敷地面積)

第8条 開発事業者は、戸建住宅の1区画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しなければならない。

地域及び地区	1宅地の敷地面積	
	開発面積 1ha 未満	開発面積 1ha 以上
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	165㎡以上	200㎡以上
その他の用途地域 (市街化区域)	130㎡以上	165㎡以上 〔ただし、総宅地面積の80% を超えない範囲内において 130㎡以上とすることができる。〕
第1種風致地区	500㎡以上	
第2種風致地区	200㎡以上	
市街化調整区域	165㎡以上	200㎡以上

2 長屋住宅(重ね建長屋住宅を除く。)については、敷地面積を1戸当たり100平方メートル以上確保しなければならない。

(ワンルームマンション)

第9条 開発事業者は、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(住戸専用品面積が25平方メートル未満のものをいう。)で構成された共同住宅をいう。以下同じ。)の住戸専用品面積については、1戸当たり16平方メートル以上を確保しなければならない。

2 開発事業者は、ワンルームマンションの適正な管理を維持するため、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 使用規定を定め、入居者にこれを遵守させること。

(2) 管理人室を設け、管理人を配置すること。ただし、50戸未満のワンルームマンションにおいては、確実な管理が行えると市長が認めた場合は、この限りでない。

(3) 玄関、ホール等見やすい場所に、緊急連絡先等の表示板を掲げること。

(防犯カメラの設置)

第9条の2 開発事業者は、駐車場を併設するコンビニエンスストアその他の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長と協議の上、自己の負担において、駐車場等に向けられた防犯カメラを設置するよう努めなければならない。

2 前項の設置に当たっては、市が定める防犯カメラの設置及び運用に関するガイドラインを遵守しなければならない。

3 開発事業者は、第1項の規定により設置した防犯カメラを適正に維持管理しなければならない。

(道路)

第10条 開発事業者は、開発区域内の道路を当該区域の周辺の状態を考慮し、次に定めるところより適正かつ有効に配置しなければならない。

(1) 道路の幅員については、奈良県開発許可制度等に関する審査基準集(以下「県審査基準集」という。)に定める以上の幅員とすること。

(2) 開発区域内の主要な道路は、県審査基準集に定める道路幅員以上の当該区域外の道路に接続していること。

(3) 開発区域に接する市道については、その幅員を4メートル以上に拡幅すること。ただし、やむを得ないときは、別途市長と協議すること。

(4) 幅員9メートル以上の道路は、歩車道を分離すること。歩道の幅員構成は、天理市道の構造の技術基準を定める条例(平成24年12月27日条例第25号)に定める規定に適合するものとする。ただし、やむを得ない場合は、別途市長と協議すること。

(5) 道路の構造については、天理市開発指導基準(以下「指導基準」という。)により計画すること。

(公園等)

第11条 開発事業者は、開発面積が0.3ヘクタール以上の開発行為を行う場合においては、公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を地形、地質、環境及び利用の利便等により総合的に判断し、次に掲げる事項に留意して設置しなければならない。

(1) 公園等は、まとまりのある整形とし、原則として道路その他の公共公益用地に接続するよう設置すること。

(2) 公園等は、低湿地、高圧送電線下、その他利用上支障となる場所を避け、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。

(3) 公園等の面積は、次の表によること。

開発区域の面積	種 類	必要面積の 合計	配 置 (1箇所あたりの最低面積及び設置箇所)
0.3ha 以上5ha 未満	公園等	開発区域の 面積の3% 以上	1箇所あたり 300 m ² 以上で、かつ 1,000 m ² 以上の公園(※)を1箇所以上
5ha 以上 20ha 未満	公園(※)		
20ha 以上			

※ 予定建築物等の用途が住宅以外である場合は、公園等。

(4)公園等の定義は、次のとおりとする。

ア 「公園」とは、主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動、その他レクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける公共空地で、原則として平坦地で整形な土地

イ 「緑地」とは、都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、緊急時における避難又は主として歩行者の快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が 30 度を超えないもの

ウ 「広場」とは、主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、原則として平坦地で整形な土地

(5) 公園及び緑地の附帯施設は、指導基準によること。

2 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、公園等を設置しないことができる。

(1) 予定建築物が自己用住宅又は第2種特定工作物である場合

(2) 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合で、市長が特に必要がないと認めるとき。

(3) 予定建築物が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合で周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地を勘案し、市長が特に必要がないと認めるとき。

3 開発事業者は、開発区域に森林法(昭和 26 年法律第 249 号)による地域森林計画対象の民有林が 1ヘクタールを超えている場合は、次に掲げる事項に留意して、森林又は緑地(以下「森林等」という。)の保全を図らなければならない。

(1) 開発しようとする森林面積に対し、次の表の左欄に掲げる開発事業の目的に応じ、同表の右欄に掲げる割合により森林等を保全すること。ただし、これ以外の開発事業については、その目的、態様、社会的経済的必要性、対象となる土地の一般的条件等に応じ、同表に準じた割合とすること。

開発事業の目的	割合
別荘地の造成	森林等が概ね 60%以上
ゴルフ場又はレジャー施設の設置	森林等が概ね 40%以上
工場又は事業場の設置	森林等が概ね 25%以上
住宅団地の造成	森林等が概ね 20%以上

(2) 前号の目的が住宅団地の造成である場合における森林等の保全基準は、次の表によること。

区分	樹木による緑地			その他の 緑地	計
	残置森林	樹木等	計		
市街化区域	10%以上	6%	16%以上	4%	20%以上
市街化調整区域	12%以上	6%	18%以上	2%	20%以上

(3) 開発区域内に設置される公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)に係る植生部分は、前2号の面積算定に含むことができる。

(下水道施設)

第12条 開発事業者は、雨水排水施設を次に掲げる事項に留意して計画し、設置しなければならない。

- (1) 開発区域及びその周辺の地形、降水量、水利その他を勘察し、適正かつ有効に処理できるようにするとともに、市長が必要と認める雨水排水施設の整備に協力すること。
- (2) 雨水排水施設の放流先は、河川その他公共の用に供する施設に接続することとし、その施設の管理者と協議して定めるとともに、雑排水等の流入がある場合の放流については、開発事業に係る水利権者の同意を得ること。
- (3) 開発区域が大和川流域に含まれる場合は、市長と協議し、大和川流域整備計画に基づき治水施設の整備、流域が持つべき保水遊水機能の確保を図ること。
- (4) 計画雨水量及び雨水排水施設は、指導基準により計画すること。

2 開発事業者は、污水排水施設を次に掲げる事項に留意して計画し、設置しなければならない。

- (1) 天理市流域関連公共下水道事業計画に基づき、適正かつ有効に処理できるよう計画すること。
- (2) 開発区域内の污水排水の排除方式は、自然流下式により雨水と污水とを分離した分流式とすること。
- (3) 污水排水施設の放流先は、公共下水道その他公共の用に供する施設に接続することとし、その施設の管理者と協議して定めること。
- (4) 前3号のほか、次の事項について調査し、計画すること。

ア 現況の污水排水系統並びに各戸浄化槽及び集中浄化槽(以下「污水处理施設」という。)

イ 周辺の地形及び計画排水区域

ウ 計画人口及び計画汚水量

- (5) 公共下水道への接続については、上下水道事業の管理者の権限を行う市長と十分協議の上、その承認又は許可を得て工事に着手すること。
- (6) 計画汚水量及び汚水排水施設は、指導基準により計画すること。
- (7) 宅地内排水については、分流式とすること。
- (8) 前各号に定めるもののほか、天理市下水道条例(昭和48年12月天理市条例第36号)及び天理市下水道条例施行規程(平成22年4月天理市上下水道局管理規程第22号)についても遵守すること。
- (9) 汚水処理施設の計画については、放流先の流量、水質、水位、水利状況等を考慮するとともに、その設計施工に当たっては、下水道法(昭和33年法律第79号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、浄化槽法(昭和58年法律第43号)及び奈良県浄化槽取扱要綱によること。
- (10) 汚水処理施設からの放流(公共下水道への接続を除く。)については、水利権者の同意を得ること。

(河川、水路及び防災調整池等)

第13条 開発事業者は、開発区域内の河川及び水路(用悪水路を含む。以下同じ。)については、流末雨水排水路又は河川等に接続させるものとし、次に掲げる事項に留意し、有効かつ適切に排水できるよう施工するものとする。

- (1) 改修工事に伴う管理用通路の幅員は、河川管理施設等構造令施行規則(昭和51年建設省令第13号)第15条によること。
 - (2) 河川及び水路は、原則として開渠とすること。
 - (3) その他市長と十分協議し、その指示に従うこと。
- 2 開発事業者は、大和川流域(大和川流域における総合治水の推進に関する条例(平成29年10月奈良県条例第13号)第2条第1号に規定する大和川流域をいう。)内において開発面積が0.1ヘクタール以上の開発行為を行う場合、又は大和川流域外において1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、大和川流域における総合治水の推進に関する条例第9条第2項の規定により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。)を設置しなければならない。
- 3 開発事業者は、開発面積が大和川流域内においては0.1ヘクタール未満、大和川流域外においては1ヘクタール未満の開発行為であっても、放流河川及び水路等の排水能力等を総合的に勘案し、市長がやむを得ないと認める場合は、前項に準じて防災調整池等を設置するものとする。

(消防水利施設)

第14条 開発事業者は、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1日奈良県広域消防組合消防長訓令甲第19号)に基づき、所轄の消防署長と協議して消防水利施設を設置し、並びに消防活動空地、進入経路、道路隅切り等を確保しなければならない。

第15条 削除

(学校教育施設及び保育所)

第16条 開発事業者は、学校教育施設及び保育所については、通学、通園等の便利及び安全並びに周辺の環境等を配慮して位置を計画するとともに、次に定めるところにより、その用地を確保するものとする。

(1) 次の表に定める基準によること。

計画戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校
350～600未満	協議	—	—	—
600～1,200未満	1箇所	協議	—	—
1,200～2,000未満	1～2箇所	1箇所	協議	—
2,000～4,000未満	2～3箇所	1～2箇所	1校	協議
4,000以上	3箇所	2～3箇所	1～2校	1校

(2) 用地は、正方形、長方形等まとまりのある整形平地とし、位置、形状等の細部については、別途市教育委員会又は市長と協議すること。

(3) 用地の面積は、学校教育施設及び幼稚園については別途市教育委員会と、保育所については別途市長と協議すること。

(4) 20ヘクタール以上の開発事業で、当該開発事業のために既設学校教育施設で収容能力がない場合は、別途市教育委員会と協議すること。

(5) 開発事業が既設学校教育施設に著しく影響を与える場合は、別途市教育委員会と協議すること。

(6) 下水道、上水道等必要なものは、整備しておくこと。

(集会施設)

第17条 開発事業者は、集会施設については、住民の有効利用、交通の便、安全性等を考慮し、次に定めるところにより、その用地を確保し、又は設置しなければならない。

(1) 一般住宅地内の集会施設については、次の事項に留意し、確保すること。

ア 用地の敷地面積及びその箇所数は、次の表のとおりとする。

戸 数	敷 地 面 積	箇 所 数
50～100	200 m ² 以上	1 箇 所
101～200	300 m ² 以上	1 箇 所
201～300	400 m ² 以上	1 箇 所
301 以上	別途市教育委員会と協議の上定めるものとする。	

イ 用地は、市に寄附すること。

ウ 用地の境界は、周囲をフェンス等に表示すること。また、用地進入門には、門扉を設置すること。

エ 用地の形状は、有効利用面積を確保するため、正方形、長方形等まとまりのある整形平地とすること。

オ 用地の立地条件は、一辺を道路等に接して計画すること。

カ 下水道、上水道等必要なものは整備しておくこと。

キ 市に引き継ぐまでの用地の管理は、開発事業者の責任において行い、市に引き継いだ後の維持管理は、市の指導によること。

(2) 共同住宅地内の集会施設(以下「集会室」という。)については、当該住宅内又は敷地内に次の事項に留意し、設置し、管理運営すること。

ア 集会室の床面積及びその室数は、次の表のとおりとする。

戸 数	床 面 積	室 数
50～100	30 m ² 以上	1 室
101～200	60 m ² 以上	1 室
201～300	90 m ² 以上	1 室
301 以上	別途市教育委員会と協議の上定めるものとする。	

イ 集会室の設備は、便所、流し台及び湯沸を設けること。

ウ 集会室の管理運営については、入居住民又は建物管理者において行うこと。

(自動車・自転車駐車施設)

第 18 条 開発事業者は、開発区域内の建築物の用途及び規模並びに周辺道路の交通状況を勘案して、自動車駐車施設を次の基準により関係機関と協議の上、適切に設置するものとする。

(1) 共同住宅については、次の事項に留意して設置すること。

ア 設置場所については、原則として開発区域内の1箇所とすること。

イ 駐車台数については、住宅2戸につき1台以上の割合で確保の上、住宅1戸につき1台以上となるよう努めること。

(2) 店舗については、次の事項に留意して設置すること。

ア 来客者用駐車施設については、既存の類似店舗の来客者数の資料等から推計した、来客予想者数に見合う台数分を確保すること。

イ 業務用駐車施設及び従業員用駐車施設については、必要な台数分を確保するとともに、業務用駐車施設の計画に当たっては、物品等の搬入及び搬出を当該駐車施設内において行うために十分な広さ及び形状を確保すること。

ウ 共同住宅等に併設する店舗については、1店舗につき3台以上の割合で確保すること。

(3) 事務所ビル等については、業務用及び来客用に必要な台数分を確保すること。

(4) 前3号の駐車施設の面積は、1台当たり12.5平方メートル以上とすること。

2 開発事業者は、開発区域内の建築物の用途及び規模等を勘案して、自転車駐車施設を次の基準により関係機関と協議の上、適切に設置するものとする。

(1) 共同住宅については、1戸につき2台の割合で確保すること。

(2) 店舗については、既存の類似店舗の来客者数の資料等から推計した、来客予想者数に見合う台数分を確保すること。

(3) 事務所ビル等については、業務用及び来客用に必要な台数分を確保すること。

(4) 前3号の駐車施設の面積は、1台当たり1.2平方メートル以上とすること。

(ごみ集積所)

第19条 開発事業者は、市が家庭ごみ収集を住民協力のもと定点収集により円滑に行うため、次に掲げる事項に留意するものとする。

(1) ごみ集積所は、開発区域内で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) ごみ集積所は、原則として道路幅員6メートル以上の道路に面し、間口を道路と同一平面に設置し、かつ、居住者の動線及び安全を配慮すること。ただし、一方通行の道路の場合の道路幅員についてはこの限りでない。

(3) ごみ集積所の設定については、別途市長と協議の上定めるものとする。

(4) 小規模開発にあつては、当該自治会と事前に協議すること。

第20条 削除

(開発事業の廃止)

第21条 開発事業者は、開発事業を廃止するときは、遅滞なく開発事業廃止届(第5号様式)を市長に提出し、その指示を受けなければならない。

(工事の着手、完了及び検査)

第22条 開発事業者は、要綱第15条第1項の規定により開発事業に関する工事に着手するときは開発事業着手届(第6号様式)を、当該工事を完了したときは工事完了届(第7号様式)をそれぞれ市長に提出しなければならない。

- 2 開発事業者は、要綱第 15 条第 1 項の規定により開発事業に関する工事の完了検査を受けた場合において、当該工事に不備な箇所があったときは、開発事業者の負担において整備しなければならない。
- 3 要綱第 15 条第 2 項の検査合格証は、第 8 号様式による。

(公共施設等の引継ぎ)

第 23 条 開発事業者は、要綱第 16 条第 1 項の規定により開発事業により設置した公共施設等を市に引継ぎしようとするときは、前条第 3 項の検査合格証の交付を受ける日までに、必要な書類を当該公共施設等の管理者に提出し、その承認を受けなければならない。

(空き地の管理)

第 24 条 開発事業者は、開発区域内の空き地を自らの責任において適正に管理しなければならない。

附 則

この要領は、平成元年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 2 年 4 月 1 日告示第 12 号)

この要領は、平成 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 8 年 4 月 1 日告示第 16 号)

この要領は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 8 年 7 月 10 日告示第 38 号)

(施行期日)

- 1 この要領は、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領の規定は、この要領の施行の日以後に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 7 号)

この要領は、平成 11 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 12 年 9 月 28 日告示第 72 号)

この要領は、平成 12 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 16 年 7 月 27 日告示第 188 号)

この要領は、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 359 号)

この要領は、平成 20 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(平成 22 年 3 月 30 日告示第 96 号)

この要領は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年5月1日告示第 172 号)

この要領は、平成 24 年5月1日から施行する。

附 則(平成 26 年4月1日告示第 125 号)

この要領は、平成 26 年4月1日から施行する。

附 則(平成 27 年 9月 18 日告示第 307 号)

この要領は、平成 27 年 10 月1日から施行する。

附 則(平成 28 年5月2日告示第 161 号)

(施行期日)

1 この要領は、平成 28 年7月1日から施行する。

(適用区分)

2 改正後の天理市開発指導要領の規定は、この要領の施行の日以後に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 29 年6月 30 日告示第 259 号)

この要領は、平成 29 年7月1日から施行する。

附 則(平成 30 年3月 30 日告示第 102 号)

この要領は、平成 30 年 10 月1日から施行する。

附 則(平成 30 年 11 月 30 日告示第 370 号)

この要領は、平成 30 年 12 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3)

この要領は、令和3年4月1日から施行する。