

三宅町開発行為等に関する指導要綱

令和6年4月

三宅町開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、三宅町(以下「町」という。)において開発行為等を行う者に対し、良好な住環境の維持及び保全をするため、公共施設及び公益施設の整備について協力を求めることにより、調和のとれたまちづくりを推進し、併せて町の発展を図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) 開発行為等 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項に規定する開発行為及び建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物を建築する行為。
- (2) 開 発 者 開発行為等を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、広場、公園、緑地、下水道、排水施設、河川、水路、調整池、集会所、消防水利施設、防犯灯及びその他これらに類する施設をいう。
- (5) 公益施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設その他公益上必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する行為に適用する。

- (1) 開発区域面積が、500平方メートル以上の開発行為等。
- (2) その他町長が、事前協議を必要と認める事業。

(事前協議)

第4条 開発者は、前条に規定する開発行為等を行おうとするときは、法令等に基づく許認可の申請をする前に、あらかじめ、に当該開発行為等に係る開発事業事前協議書(様式第1号)に関係書類を添えて提出し、協議しなければならない。

2 開発者は、協議の過程で別途必要とされる書類が生じた場合は、速やかに当該書類を提出し、協議しなければならない。

3 開発者から、第1項に規定する書類の提出があった開発行為等のうち1年以上第1項に規定する協議の手続きが中断し、開発者から当該協議を継続する旨の意思表示がないものについては、当該書類を無効とすることができる。

(住民との協議)

第5条 開発者は、事前に当該開発行為等に関係する自治会及び利害関係者に対し、当該開発行為等の計画内容、工事施工内容、地域安全対策等関連する諸事項について、十分理解と協力を得られるよう積極的に協議を行い合意形成を図るものとする。

2 町長は、必要があると認めるときは、開発者に対し前項の協議内容について、地元協議報告

書（様式第2号）により、報告を求めることができる。

（公共施設等の整備）

第6条 開発者は、開発事業により公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）を、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」という。）及び本要綱に基づき、自己の負担において施工しなければならない。

2 前項に定める公共施設等については、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年奈良県条例第30号）に適合したものでなければならない。

3 開発者は、事前に担当課と協議し、該当する公共施設等がある場合は、公共施設等整備計画書（様式第3号）を提出すること。

（公共施設等の検査）

第7条 開発者は、公共施設等の工事を完了したときは、町長の検査を受けなければならない。ただし、町長は、必要と認める場合は、随時立入検査をすることができる。

2 開発者は、検査の結果、不備の箇所がある場合は、自己の費用において整備しなければならない。

（公共施設等の帰属）

第8条 開発者は、開発行為等により設置された公共施設等については、町に無償で帰属しなければならない。ただし、町が帰属の必要がないと認めるものについては、開発者が自ら維持管理するものとする。

2 開発行為等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日の翌日において町に帰属するものとする。

3 前項の土地については、所有権移転が速やかに行えるように、事前に抵当権等の権利がある場合、速やかに解除しなければならない。

（公共施設等の管理引継）

第9条 開発行為等により整備された公共施設等の管理については、公共施設の管理引継書（様式第4号）により、引き継ぐものとする。

（既設公共施設等の破損）

第10条 開発者は、開発事業により既設の公共施設等を破損したときは、町長と協議のうえ、自己の費用において原形に復旧しなければならない。

（道路関係）

第11条 開発者は、開発行為等に伴い道路の新設又は改良を行う場合は、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

（1） 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」という。）に基づき整備すること。

（2） 周辺の状況及び町の道路計画等と適合するように担当課と協議のうえ計画する。

（3） 道路とその他の敷地との境界線は、プレート等により明確に表示すること。

- (4) 道路には雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠、集水桝、その他適当な施設を設けること。有蓋構造の場合の強度については、国土交通省の基準を満たしていること。
- (5) 電柱は、原則として道路外に設けること。
- (6) 本要綱に定められていない事項については、道路構造令によること。
- (7) 前各号によりがたい場合は、担当課と協議すること。

(公園・緑地・広場関係)

第12条 開発者は、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の整備について次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 県審査基準に基づき整備すること。
- (2) 公園等は、原則として平坦地で整形な土地に設けるものとする。
- (3) 公園等の出入口は、原則として公道に面するものとし、維持管理及び緊急避難を考慮した幅とするとともに、車の進入を防止するため可動式の車止め等を設置するものとする。
- (4) 公園等には、原則として占用物件は認めない。
- (5) 公園等に設置すべき公園施設の配置、構造、安全対策等については、担当課と協議すること。

(排水関係)

第13条 開発者は、排水施設等の整備については、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 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に計画し、県審査基準に基づき施工しなければならない。
- (2) 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。
 - ア 開発区域及びその周辺の地形、降水量、水利その他を勘案し、適正かつ有効に処理できるようにするとともに、町長が必要と認める雨水排水施設の整備に協力すること。
 - イ 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、水利権者の同意を得ること。
 - ウ 開発区域が大和川流域に含まれる場合は、町長と協議し、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。
- (3) 汚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。
 - ア 大和川上流流域下水道関連三宅町公共下水道事業計画及び事業認可計画に基づき、適正かつ有効に処理できるよう計画すること。
 - イ 開発区域内の汚水排水の排除方式は、自然流下式により雨水と汚水とを分離した分流式とすること。
 - ウ 汚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。
 - エ 前アからウのほか、次の事項について調査し、計画すること。

(i)現況の汚水排水系統並びに各戸浄化槽及び集中浄化槽（以下「汚水処理施設」という。）

(ii)周辺の地形及び計画排水区域

(iii)計画人口及び計画汚水量

オ 公共下水道への接続については、町長と十分協議の上、その承認又は許可を得て工事に着手すること。

カ 前各号に定めるもののほか、三宅町下水道条例及び三宅町下水道条例施行規則についても遵守すること。

キ 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、建築基準法、浄化槽法及び奈良県浄化槽取扱要綱によること。

ク 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。

（治水対策）

第14条 開発者は、大和川流域総合治水対策として大和川流域総合治水対策協議会の定める大和川流域調整地技術基準又は大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針により、関係機関と協議のうえ雨水流出抑制施設を設置しなければならない。

2 調整池の設置、構造及び維持管理については、担当課と協議すること。

（ため池施設）

第15条 開発者は、開発区域内のため池の埋立を必要とするときは、事前に町長に申し出て指示を受けたうえ、当該ため池に係る関係地区住民と協議し同意を得なければならない。

（ごみ集積施設）

第16条 ごみ集積施設の設置については、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。なお、開発区域面積が、300平方メートル以上の長屋住宅、共同住宅を建築する行為についても本条を適用する。

(1) 開発区域内には、ごみ集積場を設置しなければならない。ただし、担当課がこれによりがたいと認めるときは、この限りではない。

(2) 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。

(3) 規模及び構造等については、担当課と協議すること。

（集会所施設）

第17条 開発者は、集会施設の設置について担当課と協議しなければならない。

（消防水利施設）

第18条 開発者は、消防水利施設の設置について消防署と協議しなければならない。

（上水道関係）

第19条 開発者は、開発区域内に給水を受けるために必要な設備等について水道事業者と

協議しなければならない。

（交通安全対策等）

第20条 開発者は、開発区域及び周辺の交通安全等に関し、あらかじめ町長及び関係機関と協議を行い、交通安全対策（交通安全対策施設等の設置）を自己の費用において整備しなければならない。

2 交通安全施設の整備については、次の事項に留意しなければならない。

（1）歩行者等の保護及び歩行者の横断抑制の為の防護柵を設ける等、安全対策を行うこと。

（2）開発事業により道路を設ける場合は、見通しの悪い地点には、状況に応じてカーブミラーを設置すること。

（3）その他の交通安全施設（ガードレール、防護柵、バリカー、カーブミラー、道路区画線、溝蓋、視線誘導標等）の設置については、担当課と協議すること。

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

（公害対策等）

第21条 開発者は、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、震動、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、自己の費用において必要な措置を講じなければならない。

（文化財の保護）

第22条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発行為等を行うときは、事前に三宅町教育委員会事務局に届け出てその指示に従い、自己の費用において必要な措置を講じなければならない。

2 前項に規定する地域以外で、開発行為等に際し埋蔵文化財等を発見したときは、速やかに三宅町教育委員会事務局に届け出てその指示に従い、自己の費用において必要な措置を講じなければならない。

（被害の補償）

第23条 開発者は、開発行為等に起因して生じた被害については、その補償の責を負わなければならない。

（紛争の解決）

第24条 開発者は、開発行為等の施工に伴って生じる一切の紛争については、開発者の責において解決しなければならない。

（その他）

第25条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項が生じた場合は、その都度、町長が定める。

2 第7条、第10条、第20条の「町長」とあるのは、「あらかじめ指名した者」と読み

替えるものとする。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の三宅町開発指導要綱に基づき協議が終了していない開発行為等については、なお従前の例による。

年 月 日

開発行為等事前協議書

三宅町長 様

申請者 住 所
氏 名 印

代理人 住 所
氏 名 印
電 話
担当者

三宅町開発行為等に関する指導要綱第 4 条の規定により協議します。

開 発 場 所	磯城郡三宅町大字
開 発 面 積	平方メートル
開 発 目 的	
計 画 区 画 数	区画（戸数）
平均区画面積	m ²
階 数	階
添 付 書 類	○登記事項証明書（写し）○委任状 ○位置図 ○地籍図又は公図（写し） ○丈量図 ○現況平面図 ○土地利用計画平面図 ○造成計画平面図・縦横断図 ○給水計画平面図 ○排水計画平面図・縦断図・詳細図・放流先水路構造図 ○道路標準図・縦横断図・構造物詳細図 ○調整池構造図 ○地元協議報告書（様式第 2 号）○公共施設等整備計画書（様式第 3 号） ○その他必要と認める書類

※提出部数：1 部+PDFデータ（CDに保存し持参または電子メールに添付）

様式第2号（第5条関係）

地元協議報告書

年 月 日

三宅町長 様

申請者 住 所

氏 名 印

三宅町開発行為等に関する指導要綱第5条の規定に基づき、自治会及び利害関係にある住民との協議内容等について報告します。

協議内容等の概要	
所 在 地	磯城郡三宅町大字
年 月 日	
説 明 場 所	
出 席 者	
内 容	

公共施設等整備計画書

開 発 者	住 所 氏 名				
開 発 場 所	磯城郡三宅町大字				
公共施設の種類	幅 員	延 長	面積等	管理者	用地の帰属

協議の内容及びその結果

様式第4号（第9条関係）

公共施設等の管理引継書

年 月 日

三宅町長 様

申請者 住 所

氏 名 印

このことについて、次のとおり施工致しましたので管理の引継をお願いします。

理 由	許可番号	第	号
	許可年月日	年 月	日
	その他		

場 所 磯城郡三宅町大字

引継対象物件

引 継 検 査 日 年 月 日

添 付 書 類 位置図、竣工図（平面図、構造図等）、工事写真