

## 2 奈良市開発指導要領

(昭和 62 年 10 月 16 日告示第 230 号)

(趣旨)

第 1 条 この要領は、奈良市開発指導要綱(昭和 62 年 10 月 16 日告示第 229 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。

(事前協議の手続き等)

第 2 条 開発者は、要綱第 4 条第 1 項に基づく協議を、事前協議申請書(別記第 1 号様式)に市長が必要と認める書類を添えて市長に提出して行うものとする。

2 要綱第 4 条第 2 項の別に定めるものとは、開発事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 住宅用地又は工場団地の造成で、1 団地の面積が 1 ヘクタール以上のもの(別荘用地を含む。)

(2) ゴルフ場用地の造成(ゴルフ練習場を除く。)

(3) 工場の新設、増設又は用途変更で、敷地面積(増設する場合にあつては、増加する敷地面積)が 5,000 平方メートル以上のもの。ただし、国、地方公共団体、公社等が造成した工場団地又は奈良県知事の事前協議が完了した工場団地における工場の立地を除く。

(4) 次に掲げる施設(当該施設の用に供する附属建築物を含む。)の新設で、保全する区域内において行われるもの。

ア コンクリートプラント、アスファルトプラント又はクラッシャープラント。ただし、産業廃棄物の処理施設を除く。

イ 都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号)第 1 条第 1 項第 3 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する工作物。ただし、給油所等を除く。

ウ 1 ヘクタール以上の遊園地、動物園、サーキット場等のレジャー施設

エ 1,000 平方メートル以上の墓地

オ その他アからエに類する施設で、環境に与える影響が大きいと市長が特に判断したもの。

(5) その他市長が特に必要と認めるもの。

3 前項第 4 号に規定する保全する区域は、次に掲げる区域をいう。

- (1) 国定公園又は県立自然公園の普通地域
- (2) 景観保全地区及び環境保全地区
- (3) 近郊緑地保全区域
- (4) 歴史的風土保存区域（歴史的風土特別保存地区を除く。）
- (5) 風致地区
- (6) 地すべり防止区域
- (7) 急傾斜地崩壊危険区域
- (8) 水道水源保護地域
- (9) 簡易水道水源保護地域

4 要綱第4条第3項の協議書は、別記第2号様式によるものとする。

5 第1項の協議は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条第1項及び第2項の規定に基づく公共施設管理者との協議を兼ねることができる。

6 要綱第3条第2項及び第4条第1項に基づく準開発事業の届出は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定に基づく申請又は同法第18条第2項の規定に基づく通知の1箇月前までに、準開発事業事前届出書（別記第2号様式の2）に市長が必要と認める書類を添えて、市長に提出して行うものとする。

（住民公開の手続）

第3条 開発者（準開発事業を行う者を含む。次条において同じ。）は、開発事業事前協議会終了後（準開発事業にあつては準開発事業事前届出書提出後）直ちに、開発事業公開標識（別記第3号様式）により、開発事業（準開発事業を含む。）の内容を周辺住民等に公開するものとする。

2 前項の公開標識は、開発区域内の周辺住民等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 開発者は、要綱第6条の規定に基づく周辺住民等との協議及び説明会の内容及び結果について、協議・説明会報告書（別記第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 開発者は、前項のほか開発事業を行う場合は、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市教育委員会の指示に従い、必要な措置を講じるものとする。
- 3 開発者は、開発事業に伴い、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、発掘調査その他の文化財を保護するために必要な措置を講じるものとする。
- 4 前2項の文化財を保護するために必要な費用は、開発者が負担するものとする。

(防災計画)

第5条の2 開発者は、開発事業に関する工事の施行中及びその完了後における降雨等によるがけ崩れ、土砂の流出、地盤沈下及び地滑り等の災害を未然に防止するため、地盤の改良、擁壁の設置等必要な措置を講じなければならない。

(環境保全)

第6条 開発者は、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。

(1戸当たりの敷地面積)

第7条 開発者は、一戸建住宅の1戸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。

地域等の区分	1戸当たりの敷地面積
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	165 m <sup>2</sup> 以上
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 商業地域 工業地域	130 m <sup>2</sup> 以上
第1種風致地区	500 m <sup>2</sup> 以上
第2種風致地区 第3種風致地区 第4種風致地区 第5種風致地区	200 m <sup>2</sup> 以上 (開発面積が1ha未満の場合は、原則として200 m <sup>2</sup> 以上)
市街化調整区域	別途市長が定める面積

2 長屋住宅については、敷地面積を1戸当たり前項に定める一戸建住宅の1戸当たりの敷地面積の8割以上の面積を確保しなければならない。

ただし、市街化調整区域における長屋住宅については、別に市長が定めるものとする。

3 一戸建住宅又は長屋住宅の区画が第1項の表に定める地域等の区分の2以上にわたる場合は、同表に定める1戸当たりの敷地面積が最も大きい地域等の区分をその区画の地域等の区分として、同項及び前項の規定を適用するものとする。

(ワンルームマンション)

第8条 開発者は、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（住戸専用面積が40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。）の住戸専用面積については、1戸当た

り 18 平方メートル以上を確保しなければならない。

2 開発者は、ワンルームマンションの適正な管理を維持するため、次の各号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、市長が確実な管理を行えると認めた場合は、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。  
(道路)

第9条 開発者は、開発事業を行うに当たり、当該開発区域が4メートル以上の幅員の既存道路に接する位置に計画しなければならない。

2 開発者は、開発区域の道路を当該区域周辺の状況を考慮し、次の各号に定めるところに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、次の表に定める幅員以上とすること。ただし、6メートル以上の幅員で設置しなければならない道路で、小区間でやむを得ない箇所は、「小幅員区画街路の計画基準について」（昭和61年4月11日付け経宅発第38号、建設省建設経済局長通達）によること。

区分	開発面積 (ha) 街路	1未満	1以上 ～ 3未満	3以上 ～ 10未満	10以上 ～ 50未満	50以上 ～ 100未満	100以上
		一般住宅地	区画細街路	6m			
区画幹線街路	6m		6m	10m	13m	17m	
地区幹線街路	6m		10m	13m	17m	20m	22m～28m
一般住宅地以外	区画細街路	6m					
	区画幹線街路	6m	10m	10m	13m	17m	17m
	地区幹線街路	10m	17m	17m	17m	20m	22m
備考							
1 街路区分については、開発区域等の状況に応じ、市長が指定するものとする。							
2 この表中の数字は、有効幅員の数字とする。							
3 一般住宅地とは、1戸建住宅（長屋住宅を含む。）にかかる宅地をいう。 以下同じ。							

- (2) 開発区域内の主要な道路は、次の表に定める幅員以上の当該区域外の道路に接続していること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないときは、別途市長と協議の上定める幅員の道路に接続していること。

開発面積(ha) 予定建築物の主たる用途	0.3未満	0.3以上 ～ 3未満	3以上 ～ 20未満	20以上
	住宅	6.5m		9m
住宅以外	9m			12m

- (3) 開発区域に接する道路については、その幅員を6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10メートル以上の道路は、歩車道を分離すること。ただし、やむを得ない場合は、別途市長と協議の上、相当の歩道を片側に設けること。

(5) 前号の歩車道の幅員構成は、次の表に定める幅員以上とすること。

道路幅員	車道幅員	歩道幅員
10 m	6 m	2.0 m × 2
13 m	7 m	3.0 m × 2
	9 m	2.0 m × 2
17 m	9 m	4.0 m × 2
	11 m	3.0 m × 2
17 m 超	別途市長と協議の上定める幅員構成	

(6) 道路の構造については、別に定める奈良市開発指導基準（以下「指導基準」という。）により計画すること。

3 開発者は、開発区域内の道路配置等に当たっては、次の各号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も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 工事用車両の運行に伴い、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、路面標示等を設置し、交通規制に関する施設（交通信号、横断歩道、規制標識等）の設置については所轄の警察署と協議すること。

(2) 土砂及び資材等の搬出入方法等については、次の事項に留意すること。

ア 工事用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、関係学校及び幼稚園にも協議すること。

イ 工事用車両の運行時間帯は、朝夕の交通ラッシュ時、通学通園時間帯を避けること。

ウ 工事用車両の運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対策を講じるとともに、汚損、破損を生じた時は、即時清掃及び復旧を完全に行うこと。

エ 工事関係車両の駐車場所を確保すること。

- (3) スクールゾーン内（幼稚園、小学校、中学校を中心に半径 500 メートルの通学通園路で歩車道分離のない道路については、路面標示、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。

(公園)

第 10 条 開発者は、開発面積が 0.3 ヘクタール以上の開発事業を行う場合においては、公園を都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）に基づく誘致距離によつて配置するとともに、地形、地質、環境及び利用の利便等により総合的に判断し、次の各号に定める事項に留意して設置しなければならない。

- (1) 公園は、全体として有効利用できるまとまりのある空地を確保した形状又は規模とし、利便性、防災上の観点から、原則として 2 方向が道路に面した、適切な位置に配置すること。
- (2) 出入口は、公園面積が 1,000 平方メートル以上の場合 2 箇所以上設置し、1,000 平方メートル未満の場合原則として 2 箇所以上設置すること。
- (3) 公園は、低湿地、高圧送電線下、その他利用上支障のある場所は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。
- (4) 公園の面積は、開発面積の 3 パーセント以上とし、次の基準により確保すること。なお、公園はできるだけ全体を有効利用できる形状とすること。

ア 一般住宅地における公園面積は、次のとおりとする。

開発面積 (ha)	公園面積
0.3 以上 5 未満	1 箇所の面積が第 7 条第 1 項に規定する一戸建住宅の 1 戸当たりの敷地面積以上であること。
5 以上 20 未満	1 箇所の面積が 300 m <sup>2</sup> 以上、かつ、1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園を 1 箇所以上設置すること。
20 以上	1 箇所の面積が 300 m <sup>2</sup> 以上、かつ、1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園を 2 箇所以上設置すること。

イ 開発面積が5ヘクタール以上の共同住宅における公園面積は、アに準ずること。

ウ 一般住宅地及び共同住宅地以外の開発事業地の公園面積は、アに準ずること。

(5) 前号イ及びウの開発事業にあつては、当該公園面積の2分の1以上は、原則として1箇所を設置すること。

(6) 共同住宅地の公園は分筆し、地目を公園とした上で、原則として自主管理とすること。

(7) 公園の付帯施設は、別に定める指導基準によること。

2 前項の規定にかかわらず、開発区域の周辺に相当規模の公園が存する場合、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等周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地を勘案して特に必要がないと認めた場合は、公園を設置しないことができる。

(都市計画法による緑地の確保)

第10条の2 開発者は、開発面積が3ヘクタール以上の開発行為を行う場合においては、開発区域内に次の表の左欄に掲げる開発面積の区分に応じ、同表の右欄に掲げる割合の緑地を確保しなければならない。

開発面積 (ha)		割合
3以上	10未満	1.5パーセント以上
10以上	30未満	2.0パーセント以上
30以上	50未満	2.5パーセント以上
50以上	70未満	3.0パーセント以上
70以上	100未満	4.5パーセント以上
100以上		6.0パーセント以上

(森林法による緑地の保全)

第10条の3 開発者は、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又は緑地の保全を図らなければならない。ただし、これ以外の目的の開発事業に

については、その目的、態様、社会的経済的必要性、対象となる土地の自然的条件等に応じ、同表に準じた割合としなければならない。

開発事業の目的	割合
別荘地の造成	残置森林率はおおむね 60 パーセント以上とする。
宿泊施設又はレジャー施設の設置	森林率はおおむね 50 パーセント以上(残置森林率はおおむね 40 パーセント以上)とする。
工場又は事業場の設置	森林率はおおむね 25 パーセント以上とする。
住宅団地の造成	森林率はおおむね 20 パーセント以上(緑地を含む。)とする。
備考	
<p>1 「残置森林率」とは、残置する森林の面積の開発区域内の森林の面積に対する割合をいう。</p> <p>2 「森林率」とは、残置及び造成する森林の面積の開発区域内の森林の面積に対する割合をいう。</p> <p>3 開発区域内に設置される公共公益施設に係る植生部分は、面積算定に含むことができる。</p>	

#### (下水道施設)

第 11 条 開発者は、雨水排水施設を次の各号に定める事項に留意して、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、その他を勘案し、適正かつ有効に処理できるよう計画するとともに、市長が必要と認めたもの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、一次放流先において、影響を受ける水利組合等と十分協議し調整を図ること。
- (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、別に定める指導基準により計画すること。

と。

2 開発者は、汚水排水施設を次の各号に定める事項に留意して、計画し、設置しなければならない。

(1) 大和川上流流域下水道関連奈良市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。

(2) 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。

(3) 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。

(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。）

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、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、別に定める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、下水道施設設計指針並びに奈良市下水道条例（昭和59年奈良市条例第18号）及び奈良市下水道条例施行規則（昭和59年奈良市規則第8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、その他を考慮するとともに次の事項についても留意すること。

ア 集中浄化槽の処理対象人員の算定に当たっては、別に定める指導基準によること。

イ 汚水処理施設の設計施工は、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い要綱によること。

(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、地域の慣習がある水路等の管理者と協議を行うこと。

(河川及び水路等)

第 12 条 開発者は、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、次の各号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道路の幅員は、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 条に基づくこと。
- (2) 河川及び水路は、原則として開渠とする。
- (3) その他、市長と十分協議し、その指示に従うこと。

2 開発者は、開発面積が 1 ヘクタール以上の開発事業を行う場合においては、次の各号に掲げる事項に留意して調整池、沈砂池及び貯留池（以下「調整池等」という。）を設置するものとする。

- (1) 大和川流域区域内の調整池等の規模及び構造については、大和川流域調整池技術基準（平成 30 年 3 月奈良県県土マネジメント部河川課策定）に基づき設計すること。
- (2) 大和川流域区域外の調整池等の規模及び構造については、宅地及びゴルフ場等開発に伴う調整池技術基準（平成 2 年 5 月奈良県土木部河川課・奈良県治水砂防協会改訂）に基づき設計施行すること。

3 開発者は、大和川流域区域内で開発面積が 0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の開発事業を行う場合においては、大和川流域防災調整池等技術基準（小規模開発雨水流出抑制対策）（平成 30 年 3 月奈良県県土マネジメント部河川課策定）に基づき雨水流出抑制施設を設置するものとする。

4 開発者は、前 2 項に掲げる開発事業以外の開発事業であつても、市長が放流河川及び水路等の排水能力に関しやむ得ないと認める場合は、排水施設の改良工事に代えて前項に準じて雨水流出抑制施設を設置することができる。

5 開発者は、大和川特定都市河川流域（令和 3 年国土交通省告示第 1551 号（特定都市河川及び特定都市河川流域を指定する件）において特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 2 条第 2 項の特定都市河川流域の指定を受けた区域をいう。）の区域内で、0.1 ヘクタール以上の土地について同法第 30 条に規定する雨水浸透阻害行為（以下「雨水浸透阻害行為」という。）を伴う開発事業を行うときは、同法第 2 条第 6 項に規定する雨水貯留浸透施設を設置するものとし、当該雨水貯留浸透施設の規模及び構造について市長と十分協議のうえ、同法第 30 条の規定による雨水浸透阻害行為の許可を受け

て工事に着手するものとする。

(消防水利施設)

第13条 開発者は、開発区域内の消防水利については、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づく消火栓及び防火水槽を次の各号に掲げる事項に留意して、設置するとともに、その配置については、開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途を勘案して、消防活動上適正に行うものとする。

- (1) 開発面積が1ヘクタール未満である場合は、消火栓を設置すること。ただし、人口密度等によつて有効消火栓の設置できない場合は、防火水槽を設置すること。
  - (2) 開発面積が1ヘクタール以上である場合は、有効消火栓5基に対し防火水槽1基の割合で設置すること。
  - (3) 床面積合計が3,000平方メートル以上の中高層建築物であつては、防火水槽を設置すること。
  - (4) 開発事業により既存の消防水利に支障が生じる場合は代替の消防水利を設置すること。
- 2 開発者は、前項の規定により防火水槽を設置する場合は、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。
- (1) 消防ポンプ自動車は、容易に接近できる位置に設置すること。
  - (2) 設置場所は、原則として独自の用地を確保すること。

(警防対策等)

第14条 開発者は、消防活動空気を次の各号に掲げる事項に留意して、確保しなければならない。

- (1) 消防活動空地の位置は、中高層建築物に対し最も使用条件のよい位置（原則としてバルコニー側）で平坦な空地を確保すること。
  - (2) 消防活動空地を確保した場合は、標示等により明確にし、駐車等により消防活動に支障のないようにすること。
- 2 開発者は、前項のほか市消防長が特に必要と認めた場合は、中高層建築物の外部から進入し有効に消防活動等のできる設備を設置しなければならない。
- 3 開発者は、中高層建築物の予防対策については、次の事項に留意し、必要な措置を講じなければならない。

- (1) 共同住宅については、すべての住戸等から2方向避難できる構造とし、かつ、安全に公道、公園又は広場等に避難できる通路を設けること。
- (2) 消防関係法令等に基づく必要な消防用設備については、市消防長の指導を受けること。

(消防水利施設等の完成検査)

第15条 開発者は、消防水利施設等が完成したときは、市消防長の検査を受けなければならない。

- 2 開発者は、前項のほか、防火水槽にあっては、立枠を入れた時点において市消防長の間接検査を受けなければならない。
- 3 第1項の検査を受けようとする者は、検査日の10日前までに、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める申請書をそれぞれ2通市消防長に提出しなければならない。
  - (1) 消防水利施設 消防水利施設完成検査申請書(別記第5号様式)
  - (2) 消防活動空地 消防活動空地設置検査申請書(別記第6号様式)
  - (3) 消防活動等のできる設備 消防活動等設備設置検査申請書(別記第7号様式)
- 4 市消防長は、第1項及び第2項の検査を関係者の立会いの上、行うものとする。
- 5 市消防長は、検査の結果、消防水利施設等として適合していると認めるときは、第3項の規定により提出された申請書の1通に承認印を押し、必要事項を記入し、当該申請者に交付するものとする。
- 6 防火水槽は、水張り及び引継ぎ検査の実施後、市が管理し、その用地は、市に帰属するものとする。ただし、管理引継ぎ完了後1年以内に漏水等の異状が発生したときは、開発者の負担により、その補修をするものとする。

(上水道施設)

第16条 開発者は、上水道施設を、市水道事業管理者が別に定める「開発行為等における水道施設の施行に関する協議(指示)事項について」により協議し、設置しなければならない。

(学校教育施設)

第17条 開発者は、学校教育施設については、通学・通園区域、通学・通園の安全及び周辺的环境等を配慮して位置を計画するとともに、次の各号に定め

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。

種 類	計 画 人 口	規 模
小 学 校 及 び 幼 稚 園	8,000 人 から 10,000 人 まで	小学校 1 校及び幼稚 園 1 園 (小学校併設)
中 学 校	16,000 人 から 20,000 まで	中 学 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すること。

(3) 用地の面積については、児童生徒急増市町村等公立小中学校規模適正化特別整備事業費補助金交付要綱及び幼稚園設置基準によるものとし、位置形状等の細部については別途市教育委員会と協議すること。

(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 18 条 開発者は、集会施設については、周辺に居住する住民の有効利用、交通の便、安全性等を考慮し、次の各号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
5 0 ~ 1 0 0 以 上 以 下	2 0 0 m <sup>2</sup> 以 上	1 箇 所
1 0 1 ~ 2 0 0 以 上 以 下	3 0 0 m <sup>2</sup> 以 上	1 箇 所
2 0 1 ~ 3 0 0 以 上 以 下	4 0 0 m <sup>2</sup> 以 上	1 箇 所

3 0 1 以 上	別途市長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、周囲をフェンス等で表示すること。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、長方形等のまとまりのある整形とすること。
  - 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 用地は、引継ぎまでの間、開発者の責任において管理し、伐採、清掃を行い、草木が繁茂しないよう簡易舗装すること。
- (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、次のとおりとする。

戸数	床 面 積	室 数
5 0 ～ 6 0 以上 以下	3 0 m <sup>2</sup> 以上	1 箇 所
6 1 以 上	別途市長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、入住民又は建物管理者において行うこと。
- (駐車・駐輪施設)
- 第 19 条 開発者は、駐車・駐輪施設については、開発区域内の建築物の用途及び規模並びに居住者の安全等を考慮し、次の基準により適切に配置するものとする。
- (1) 駐車・駐輪施設の配置台数は、次のとおりとすること。
- ア 一戸建住宅の場合は、1戸につき1台以上の駐車施設を確保すること。
  - イ 共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26

号) 第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅及び寄宿舍、下宿その他これらに類するものを除く。以下同じ。) 及び長屋住宅の場合は、次のとおりとすること。

(ア) 駐車施設を2戸につき1台以上確保すること。ただし、商業地域にあつては、駐車施設を5戸につき1台以上の割合で確保すること。

(イ) 駐輪施設を1戸につき2台以上確保すること。ただし、ワンルームマンションに配置する駐輪施設については、1室又は1戸につき1台以上確保すること。

ウ 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第2項に規定する大規模小売店舗(以下「大規模小売店舗」という。)の場合は、同法第5条第1項又は第6条第1項の規定により届け出た駐車・駐輪台数を確保すること。

エ 大規模小売店舗以外の店舗の場合は、需要に見合う駐車・駐輪施設を関係機関と協議の上、確保すること。ただし、駐車施設については、1店舗につき3台以上確保すること。

オ 事務所ビル等については、駐車施設を延床面積150平方メートルにつき1台以上の割合で確保するとともに、駐輪施設を関係機関と協議の上、確保すること。

カ 上記以外の開発事業については、関係機関と協議の上、需要に見合う駐車・駐輪台数を確保すること。

(2) 前号イからカまでに該当する場合で隣接する道路が道路法(昭和27年法律第180号)に規定する自転車歩行者専用道路若しくは歩行者専用道路又は交通規制等により自動車の通行が規制されている道路のみである等の理由により開発区域への自動車の乗り入れが困難と市長が認める場合については、開発区域外の近隣で駐車施設を確保すること。

(3) 中高層建築物の場合は、原則として駐車・駐輪施設を1箇所にとまとめた配置計画をすること。

(4) 駐車施設の面積は、1台当たり12.5平方メートル以上(軽自動車専用駐車施設の場合にあつては、1台当たり8.8平方メートル以上)とすること。また、駐輪施設の面積は、1台当たり1.2平方メートル以上とすること。

2 前項の規定にかかわらず、開発者は駐車施設の必要台数のうち 100 分の 30 を上限として軽自動車専用駐車施設とすることができる。

(ごみ集積施設)

第 20 条 開発者は、市が家庭ごみ、再生資源及び大型ごみの収集を住民協力のもと定点収集により円滑に行うため、ごみ集積施設として、家庭ごみ集積施設、再生資源集積施設及び大型ごみ集積施設（以下「集積場」という。）を次の各号に掲げる事項に留意し、設置するものとする。

- (1) 戸建て住宅における集積場は、開発区域内において、原則として収集車が通り抜けることができ、かつ、容易に横付けして安全に作業できる位置に設置すること。ただし、やむを得ず収集車が通り抜けることができない位置に集積場を設置する場合は、別に定める指導基準によること。
- (2) 共同住宅における集積場は、開発区域内において、原則として収集車が通り抜けることができ、かつ、容易に横付けして安全に作業できる位置に設置すること。ただし、やむを得ず収集車が通り抜けることができない位置に集積場を設置する場合は、別に定める指導基準によること。
- (3) 集積場は、原則として間口が道路幅員 6 メートル以上の道路に面し、かつ、道路との段差を原則設けないように設置するものとし、当該道路との間に当該道路より高い位置に設けられた歩道がある場合にあつては、必ず当該歩道を切り下げること。ただし、一方通行の道路の場合の道路幅員については、この限りではない。
- (4) 集積場周辺の道路上には収集の支障となる障害物がないこと。
- (5) 集積場は、別に定める指導基準により居住者の動線、安全及び利便性に配慮して設置すること。
- (6) 住宅とそれ以外の用途に供される建築物（店舗及び事務所をいう。）にあつては、そのそれぞれの用途から排出されるごみ等を明確に区分できる集積場を設置すること。
- (7) 集積場の設置については、当該自治会及び集積場に隣接する住民と事前に協議するとともに、問題が生じた際は、速やかに対処すること。
- (8) 集積場の設置基準及び必要面積は、建築物の種類及び計画戸数に応じて、別に定める指導基準によること。
- (9) 集積場の形状及び構造は、別に定める指導基準によること。

2 開発者は、前項の規定により集積場を設置したときは、一般住宅地内の集

積場にあつては維持管理計画書（別記第 8 号様式）を市長に提出し、その用地を市に寄附するものとする。

（下水道の費用負担）

第 21 条 開発者は、要綱第 13 条の規定に基づき、下水道の整備に要する費用について、次の各号に定める金額の負担に協力しなければならない。

(1) 公共下水道認可区域（下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 4 条第 1 項の規定により奈良県知事の認可を受けた事業計画に基づく処理区域をいう。以下同じ。）内において開発事業を行う場合は、有効宅地面積（開発区域の面積から当該開発区域内の公共用地の面積を減じたものをいう。）に、開発区域に含まれる奈良都市計画下水道事業受益者負担に関する条例（昭和 45 年奈良市条例第 16 号）別表の左欄に掲げる負担区の区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる 1 平方メートル当たりの負担金額に相当する金額を乗じて得た金額とする。ただし、市に帰属する開発区域内の下水道及び開発区域から既設の公共下水道幹線までの下水道の整備を行った場合は、その整備に要した費用を減額する。

(2) 公共下水道認可区域外において、又はその区域内の内外にまたがって開発事業を行う場合は、別途市長と協議の上定める金額とする。

（開発事業の廃止）

第 22 条 開発者は、開発事業の廃止をしようとするときは、要綱第 14 条第 3 項の規定に基づき遅滞なく開発事業廃止届（別記第 9 様式）を市長に提出し、その指示を受けなければならない。

（工事の着工及び検査）

第 23 条 開発者は、要綱第 15 条第 1 項の規定に基づき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（別記第 10 号様式）を、当該工事を完了したときは工事完了届（別記第 11 号様式）をそれぞれ市長に提出しなければならない。

2 開発者は、要綱第 15 条第 1 項の規定に基づき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つたときは、開発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、別記第 12 号様式による。

（公共施設の引継ぎ等）

第 24 条 開発者は、要綱第 16 条第 1 項の規定に基づき開発事業により設置し

た公共施設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の管理者に提出し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、公共施設等の引継ぎ、帰属及び管理に関する事務手続等については、当該公共施設等の管理者と十分協議の上、行わなければならない。

(あき地の管理)

第25条 開発者は、開発区域内のあき地を奈良市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和48年奈良市条例第35号）第28条に定めるところにより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

附 則

この告示は、昭和62年11月1日から施行する。

附 則（平成元年3月6日告示第52号）

- 1 この告示は、平成元年4月1日から施行する。
- 2 この告示の施行の際、現に敬称に殿を用いて作成される用紙は、当分の間、使用することができる。

附 則（平成2年2月1日告示第29号）

この告示は、平成2年4月1日から施行する。

附 則（平成4年2月12日告示第57号）

(施行期日)

- 1 この告示は、平成4年3月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱（昭和62年奈良市告示第229号）に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が完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5年3月31日告示第84号）

この告示は、平成5年4月1日から施行する。

附 則（平成7年2月10日告示第43号抄）

(施行期日)

- 1 この告示は、平成7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱第4条第1項の規定に基づく協議が現に行われ、又は既に終了した開発事業に係る下水道の整備に要する費用の負担については、なお、従前の例による。

附 則（平成8年3月12日告示第115号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成8年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が完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10年6月5日告示第283号）

（施行期日）

この告示は、平成10年6月5日から施行し、この告示による改正後の奈良市開発指導要綱第2条第2項の規定は、同年5月1日から適用する。

附 則（平成10年10月30日告示第497号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成10年11月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際、この告示による改正前の奈良市開発指導要綱及び奈良市開発指導要領に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が完了した開発事業については、なお従前の例による。ただし、これらの開発事業の変更に係る協議を行うときは、開発者の申出によりこの告示による改正後の奈良市開発指導要綱及び奈良市開発指導要領を適用する。

附 則（平成11年12月28日告示第562号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成12年1月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱（昭和62年奈良市告示第229号）に基づき現に協議が行われ、又は既に協議が完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13年3月31日告示第143号）

この告示は、平成13年4月1日から施行する。

附 則（平成13年4月20日告示第192号）

この告示は、平成13年5月1日から施行する。

附 則（平成15年3月27日告示第149号）

この告示は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 16 年 11 月 30 日告示第 598 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 17 年 2 月 1 日から施行する。ただし、第 1 条中奈良市開発指導要綱第 17 条の改正規定及び第 2 条中奈良市開発指導要領第 2 条の改正規定は、平成 16 年 11 月 30 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前に、奈良市開発指導要綱第 15 条第 1 項の規定に基づき上水道の検査を受け、合格した開発事業については、なお従前の例による。

附 則（平成 17 年 3 月 25 日告示第 166 号）

この告示は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 18 年 8 月 23 日告示第 513 号）

この告示は、平成 18 年 8 月 23 日から施行する。

附 則（平成 22 年 3 月 31 日告示第 158 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱（昭和 62 年奈良市告示第 229 号）に基づき、現に協議が行われ、又は既に協議が完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 27 年 9 月 7 日告示第 627 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 27 年 12 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱（昭和 62 年奈良市告示第 229 号）に基づき、現に協議が行われ、又は既に協議が完了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則（令和 2 年 11 月 30 日告示第 585 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和 2 年 12 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際、現にこの告示による改正前の奈良市開発指導要領の規定に基づき作成されている用紙は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、奈良市開発指導要綱（昭和62年奈良市告示第229号）に基づき、現に協議が行われ、又は既に協議が完了した開発事業については、なお従前の例による。

別記

第 1 号様式（第 2 条関係）

## 事前協議申請書

年 月 日

(あて先) 奈良市長

開発者 住 所

氏 名

電話番号

奈良市開発指導要綱第 4 条第 1 項の規定に基づく協議を申請します。

開発事業の名称	
開発区域の所在・地番	奈良市
予定建築物の用途	
開 発 面 積	m <sup>2</sup>
宅地面積（敷地面積）	m <sup>2</sup>
床面積の合計	m <sup>2</sup>
建 築 面 積	m <sup>2</sup>
区 画 ・ 戸 数	区画 戸
高 さ ・ 階 数	m 地上 階 地下 階
※ 受 付 年 月 日	年 月 日
※ 協 議 年 月 日	年 月 日

備考 1 ※印欄には、記入しないでください。

2 次の図書を添付してください。

- ①開発事業計画書 ②附近見取図（1 / 2,500 都市計画地図に工事用車輛運行経路及び排水流末経路併記。）  
③地籍図（不明確なときは、土地所在図を作成のこと。） ④現況平面図 ⑤現況断面図 ⑥土地利用計画平面図 ⑦造成計画平面図 ⑧造成計画縦横断面図 ⑨雨水排水計画平面図 ⑩雨水排水計画縦断面図 ⑪汚水排水計画平面図 ⑫汚水排水計画縦断面図 ⑬給水計画平面図 ⑭各部詳細図（特殊な構造物を施工する場合に限る。） ⑮流域図 ⑯流量計算書 ⑰建築物配置図 ⑱建築物各階平面図 ⑲建築物立面図 ⑳建築物断面図 ㉑日影図（日影規制対象となる場合に限る。） ㉒現況写真 ㉓その他

開 発 事 前 協 議 書

奈良市 部 課

開発事業の名称	事前協議番号	
開発区域の所在・地番	奈良市	
協議年月日	年 月 日	
項目	協議事項	協議事項の対応
上記のとおり協議いたします。		
奈良市	担当部課	添付図書
	担当部長	枚
	担当部長	
	担当者	
	開 発 者	
	開発者氏名	
	設計者氏名	

第2号様式の2（第2条関係）

## 準開発事業事前届出書

年 月 日

(あて先) 奈良市長

準開発者 住 所

氏 名

電話番号

奈良市開発指導要綱第3条第2項及び第4条第1項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

建物の名称	
敷地の所在・地番	奈良市
代理者住所・氏名	電話番号
設計者住所・氏名	電話番号
地域地区	
予定建築物の用途	
敷地面積	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup> 容積率 ( %)
建築面積	m <sup>2</sup> 建ぺい率 ( %)
区画・戸数	区画 戸
高さ・階数	m 地上 階 地下 階
工事種別	
工 期	着手予定日 年 月 日 完了予定日 年 月 日

備考 次の図書を添付してください。

- ①附近見取図（1/2,500都市計画図） ②土地利用計画図 ③建物配置図 ④建物各階平面図 ⑤建物立面図 ⑥建物断面図 ⑦現況写真 ⑧その他

第3号様式（第3条関係）

## 開発事業公開標識

開発事業の名称		予定建築物の用途	
開発区域の所在・ 地番	奈良市	開発面積	m <sup>2</sup>
開発者の住所・ 氏名・電話番号		宅地面積 (敷地面積)	m <sup>2</sup>
連絡先の住所・ 氏名・電話番号		建築面積	m <sup>2</sup>
設計者の住所・ 氏名・電話番号		床面積の合計	m <sup>2</sup>
工事施行者の住所・ 氏名・電話番号		区画・戸数	区画 戸
工事現場管理者の 住所・氏名・電話番号		高さ・階数	m 地上階 地下階
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで	公開標識設置日	年 月 日
土地利用計画図（配置図）			

備考 1 この標識の大きさは、縦100cm、横80cmとしてください。

2 この標識は、下辺が地上80cm以上となるよう立ててください。

## 協議・説明会報告書

年 月 日

(あて先) 奈良市長

開発者 住所

氏名

電話番号

奈良市開発指導要綱第6条の規定に基づく周辺住民等との協議及び説明会の内容及び結果について報告します。

開発事業の名称

協議対象者名

開発区域の所在・地番 奈良市

予定建築物の用途

開発面積

宅地面積（敷地面積）

床面積の合計

建築面積

区画・戸数

区画

戸

高さ・階数

m 地上

階

地下

階

※ 内容及び結果については、別紙で添付してください。

第5号様式（第15条関係）

## 消防水利施設完成検査申請書

年 月 日

（あて先）奈良市消防長

開発者 住所

氏名

電話番号

次のとおり消防水利施設が完成したので、奈良市開発指導要綱第10条第5項の規定に基づく検査を申請します。

検査年月日	年 月 日		
開発事業の名称			
開発区域の所在・地番	奈良市		
開発面積	m <sup>2</sup>	区画・戸数	区画 戸
消防水利施設	消火栓 基	合計	基
	防火水槽 基		
※受付年月日	※経過		

- 備考
- ※印欄には、記入しないでください。
  - 次の図書を添付してください。  
①付近見取り図 ②平面図（水利施設位置図） ③構造図 ④その他
  - 防火水槽にあっては、前項のほか、工程を明らかにする写真を添付してください。

第 6 号様式（第 15 条関係）

## 消防活動空地設置検査申請書

年 月 日

(あて先) 奈良市消防長

開発者 住 所

氏 名

電話番号

次のとおり消防活動空地を設置したので、奈良市開発指導要綱第 10 条第 5 項の規定に基づく検査を申請します。

開発区域の 所在・地番	奈良市		
工事施行者の 住所・氏名・電話番号			
連絡先の住所・ 氏名・電話番号			
工事内容		開発面積	m <sup>2</sup>
※ 指 示 事 項			

備考 1 ※印欄には、記入しないでください。

2 次の図書を添付してください。

①付近見取図 ②土地利用計画書 ③活動空地位置図 ④その他

第7号様式（第15条関係）

## 消防活動等設備設置検査申請書

年 月 日

（あて先）奈良市消防長

開発者 住所

氏名

電話番号

次のとおり消防活動等設備を設置したので、奈良市開発指導要綱第10条第5項の規定に基づく検査を申請します。

開発区域の 所在・地番	奈良市
開発面積	m <sup>2</sup>
消防活動等設備	
※ 指示事項	

備考 1 ※印欄には、記入しないでください。

2 次の図書を添付してください。

①付近見取り図 ②配置図 ③設備配置図 ④その他

## 維持管理計画書

年 月 日

（宛先）奈良市長

開発者

住所

氏名

下記集積場（用地、工作物含む。）について、販売時に購入者に対して維持管理及び補修は集積場の利用者で行う旨を説明し、当方から利用者へ引き継ぎます。

ただし、集積場の利用者へ維持管理を引き継ぐまでは当方が維持管理及び補修を行い、要する費用についても負担いたします。

### 記

- ・種別  家庭ごみ集積場
- 再生資源集積場
- 大型ごみ集積場

・所在

・地積 . m<sup>2</sup>

以上

第9号様式（第22条関係）

## 開 発 事 業 廃 止 届

年 月 日

(あて先) 奈 良 市 長

開発者 住 所  
氏 名  
電話番号

奈良市開発指導要綱第14条第3項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

開 発 事 業 の 名 称	
開 発 区 域 の 所 在 ・ 地 番	奈良市
予 定 建 築 物 の 用 途	
開 発 面 積	m <sup>2</sup>
宅 地 面 積 ( 敷 地 面 積 )	m <sup>2</sup>
床 面 積 の 合 計	m <sup>2</sup>
区 画 ・ 戸 数	区画 戸
高 さ ・ 階 数	m 地上 階 地下 階
廃 止 年 月 日	年 月 日
許 認 可 等 の 年 月 日 ・ 番 号	年 月 日 第 号
協 議 年 月 日	年 月 日

第 10 号様式 (第 23 条関係)

## 開 発 事 業 着 手 届

年 月 日

(あて先) 奈 良 市 長

開発者 住 所

氏 名

電話番号

奈良市開発指導要綱第 15 条第 1 項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

工事着手予定年月日	年 月 日
開 発 事 業 の 名 称	
開発区域の所在・地番	奈良市
工事施行者の住所・ 氏 名	
現場管理者の住所・ 氏 名	
許認可等の年月日・ 番 号	年 月 日 第 号
※ 受 付 年 月 日	

備考 1 ※印欄には、記入しないでください。

2 次の図書を添付してください。

①位置図 ②土地利用計画図 ③その他

第 11 号様式（第 23 条関係）

# 工 事 完 了 届

年 月 日

（あて先） 奈 良 市 長

開発者 住 所

氏 名

電話番号

奈良市開発指導要綱第 15 条第 1 項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

工事完了年月日	年 月 日
開発事業の名称	
開発区域の所在・地番	奈良市
工事施行者の住所・氏名	
現場管理者の住所・氏名	
許認可等の年月日・番 号	年 月 日 第 号
※ 受付年月日	

- 備考 1 ※印欄には、記入しないでください。  
2 次の図書を添付してください。  
①位置図 ②土地利用計画図 ③確定丈量図 ④その他

第 12 号様式（第 23 条関係）

## 検 査 合 格 証

第 年 月 日 号

様

奈良市長



奈良市開発指導要綱第 15 条第 1 項の規定に基づく検査に合格したことを証明します。

開発事業の名称	
開発区域の所在・ 地 番	奈良市
開発者の住所・ 氏 名	
予定建築物の用途	
開 発 面 積	m <sup>2</sup>
宅 地 面 積 (敷地面積)	m <sup>2</sup>
区 画 ・ 戸 数	区画 戸
許認可等の年月日・ 番 号	年 月 日 第 号
検 査 年 月 日	年 月 日

開発指導要綱における手続きのフロー

