

大和都市計画区域外の開発事業に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、大和都市計画区域外の区域内における開発事業の適正な施行を確保するため、必要な基準等を定めることにより、開発区域及びその周辺の地域における自然環境を保護するとともに災害を防止し、もって市民の快適かつ安全な生活環境を保全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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 次条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項に規定する開発行為をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 開発者 開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。
- (5) 施工者 工事の請負人（下請人を含む。以下同じ。）又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。
- (6) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (7) 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。
- (8) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法第5条第1項の規定により指定された都市計画区域外の区域内において行われる開発行為であって、当該開発行為に係る土地の面積が0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満のものに適用する。

2 第5条第1項及び第6項の規定は、前項の開発行為のほか、建築物の建築であって、次のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 床面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物
- (2) 地上階数が3以上の共同住宅で住宅戸数が10戸以上のもの
- (3) 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、工場、倉庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物
- (4) その他市長が必要と認めるもの

(適用の除外)

第4条 この要綱は、次に掲げる開発事業については、適用しない。

- (1) 国及び地方公共団体が行う開発事業
- (2) 都市計画法第29条第2項第1号に掲げる開発行為に該当する開発事業
- (3) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発事業

(4) 都市計画区域と都市計画区域外の地域にまたがる開発事業

(周辺住民との協議等)

第5条 開発者は、開発区域の周辺住民に対し、開発事業の計画及び内容を説明会等により周知し、理解を得るよう努めなければならない。第13条第2項の規定に基づく開発事業を承継した者についても、同様とする。

2 開発者は、開発区域又は開発事業に関する工事をしようとする土地の区域内の土地について、当該開発事業の施行又は当該開発事業に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者のすべての同意を得なければならない。

3 開発者は、開発区域又は開発事業に関する工事をしようとする土地及びそれらと隣接する土地の境界については、書面で明らかにしなければならない。

4 開発者は、開発区域内からの農業用排水施設への排水水について、当該用排水施設の機能及び維持管理に影響を及ぼすおそれがある場合は、関係機関と協議し、調整を図らなければならない。

5 開発者は、開発区域内から農業用排水施設へ排水水する場合は、当該用排水施設について慣行的な管理権限を有している水利組合長、区長、農家組合長、漁業組合長等と協議しなければならない。

6 開発者は、第1項の規定による周辺住民に対する説明会等の内容及び結果について、市長に報告し、確認を受けなければならない。

(開発者の責務)

第6条 開発者は、開発事業の施行に当たっては、災害の防止のため万全の措置を講ずるとともに、より快適かつ安全な生活環境の整備を図るため、市が定める土地の利用に関する計画その他の施策と調和させるよう努めなければならない。

(設計の基準)

第7条 開発者は、開發行爲に係る工事の設計（以下「設計」という。）を定めるに当たっては、別に定める開発指導基準（以下「基準」という。）に適合するようにしなければならない。

(設計の確認)

第8条 開発者は、工事を施行し、又は施行させようとするときは、当該工事に着手する前に設計が基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければならない。当該確認を受けた設計の変更（基準で定める軽微な変更を除く。）を行おうとするとき、又は都市計画法第29条第2項の規定による許可を受けた開發行爲の開発区域の面積を1ヘクタール未満に変更しようとするときについても、同様とする。

(確認の申請)

第9条 前条の確認を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書に、基準で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

(2) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び

面積

- (3) 工事の着手及び完了の時期
- (4) 開発区域内の敷地（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。）の区画数及び建築される建築物の種類
- (5) 請負契約によって工事を施行しようとする場合は、その工事の請負人の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (6) その他市長が必要と認める事項
（確認の通知等）

第10条 市長は、前条の申請書を受理した場合において、設計が基準に適合すると確認したときはその旨を、適合しないと認めたときはその適合しない事項を明らかにしてその旨を、文書をもって当該申請書を提出した者に通知するものとする。

- 2 前項の規定により設計が基準に適合する旨の通知を受けた開発者は、工事に着手した日から第14条第3項に規定する証明書の交付を受けた日までの間、開発区域内の見やすい場所に、開発者の氏名又は名称、当該設計が基準に適合すると確認があった旨その他基準で定める事項を表示しておかななければならない。

（公共施設の引継ぎ）

第11条 開発者は、開発事業により新たに整備される公共施設については、事前に当該公共施設の管理者と協議し、しゅん工後は速やかに市に引き継がなければならない。ただし、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。

（防災等の措置）

第12条 開発者及び施工者は、工事の施行の間は、当該工事の施行により、開発区域の周辺の地域における交通に支障を及ぼし、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼし、又はその周辺の地域に土砂くずれ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

- 2 開発者及び施工者は、開発事業を廃止し、又は中止しようとするときは、当該開発事業の廃止又は中止後において既に施行された工事によって生ずると予想される災害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

（届出）

第13条 開発者は、次に掲げる場合においては、その旨を市長に届け出なければならない。

- (1) 氏名若しくは名称又は住所を変更したとき。
- (2) 施工者を変更したとき。
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとするとき。
- (4) 工事を2月以上中止し、又はその工事を再開しようとするとき。
- (5) 開発事業を廃止しようとするとき。

- 2 第8条の規定による確認に係る開発事業を承継した者は、その旨を市長に届け出なければならない。

(工事の検査)

第14条 開発者は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について工事を完了した場合においては、工事の検査を市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による検査の申請があった場合は、その工事が第8条の規定により確認を受けた設計（変更の確認を受けた場合は、当該変更に係る部分については、当該変更後の設計）に適合しているかどうかについて検査するものとする。

3 市長は、前項の検査の結果、工事が設計に適合していると認めた場合においては、当該工事が当該設計に適合していることを示す証明書をその工事の開発者に交付するものとする。

(建築制限)

第15条 第8条の規定による確認を受けた設計に係る開発区域内の土地においては、前条第2項の規定に基づく検査に工事が適合していると認めた場合でなければ建築物を建築してはならない。ただし、当該開発事業に係る工事用の仮設建築物を建築するときその他市長が支障がないと認めたときは、この限りでない。

(報告)

第16条 市長は、この要綱の施行に関し必要があると認めるときは、開発者、施工者その他の関係者に対し、工事の施行状況その他必要な事項の報告を求めることができる。

(補則)

第17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 この告示は、平成17年4月1日から施行し、同日以後に工事に着手される開発事業について適用する。

(奈良市開発指導要綱の一部改正)

2 奈良市開発指導要綱（昭和62年奈良市告示第229号）の一部を次のように改正する。

第3条第1項第1号中「500平方メートル以上」を「都市計画法第5条第1項の規定により指定された都市計画区域内にあっては500平方メートル以上、その他の区域にあっては1ヘクタール以上」に改め、同項第2号及び同条第2項中「中高層建築物」を「都市計画法第5条第1項の規定により指定された都市計画区域内における中高層建築物」に改め、同条に次の1項を加える。

3 開発区域又は建築物の敷地が都市計画区域内と都市計画区域外の区域にわたる場合における前2項の規定の適用については、当該開発区域又は建築物の敷地全体を都市計画区域内にあるものとみなす。