

1 奈良市開発指導要綱

(昭和 62 年 10 月 16 日告示第 229 号)

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 公共公益施設 (第 10 条～第 13 条)
 - 第 5 章 工事の施行及び公共施設の引継ぎ等 (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、奈良市の特性を生かした開発を計画的に行い、都市の均衡ある市街地の整備を図るとともに、公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）の整備の充実を図るため、開発事業等に対する指導基準を定めることにより、開発者の理解と協力を求め、もって良好な住環境の維持、保全を図りつつ住みよい町づくり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 次条第 1 項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 項に規定するものをいう。
- (3) 開発者 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 号に規定する建築をいう。
- (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、寄宿舎、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、公園、緑地、下水道、河川、水路、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 出張所、連絡所、小学校、中学校、幼稚園、保育所、集会所、駐車・駐輪施設、ごみ集積施設その他の住民の共同の福祉又は利益のために必要な施設をいう。
- (10) 特定用途建築物 建築基準法別表第1(イ)欄(1)項に掲げる建築物(近隣に居住する者の利用に供する公民館若しくは集会場又は建築基準法第85条の規定による許可を受けた建築物を除く。)をいう。
- (11) 特定用途建築物の建築等 特定用途建築物を建築し、又は建築物の用途を変更して特定用途建築物とすることをいう。

(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の各号に掲げる行為に適用する。

- (1) 開発行為であつて、当該開発行為に係る土地の面積が都市計画法第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つては500平方メートル以上、その他の区域にあつては1ヘクタール以上のもの
- (2) 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の建築であつて、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 共同住宅で住宅戸数(事務所、店舗等(市長が容易に転用できないと認めるものを除く。))を併用する共同住宅にあつては、当該事務所、店舗等の専用面積を住宅部分の1戸当たりの平均専用面積で除して得た数を含む。次項第2号において同じ。)が20戸以上のもの
- (3) その他市長が必要と認めるもの

2 前項各号に掲げる行為のほか、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の建築であつて、当該建築物が次の各号のいずれかに該当するもの及び特定用途建築物の建築等(以下「準開発事業」という。)については、準開発事業を開発事業と、準開発事業を行う者を開発者とみなし、次条第1項、第5条及び第6条の規定を適用する。この場合において、次条第1項の規定の適用については、同条中「市長に申

し出て、この要綱に基づく協議を行うとともに、市が開催する開発事業事前協議会へ出席するものとする」とあるのは、「市長に届け出なければならない」とする。

- (1) 床面積の合計が 1,000 平方メートル以上 2,000 平方メートル未満のもの
 - (2) 共同住宅で住宅戸数が 10 戸以上 20 戸未満のもの
- 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。

第 2 章 事前協議及び住民公開

(開発事業の協議等)

第 4 条 開発者は、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、この要綱に基づく協議を行うとともに、市が開催する開発事業事前協議会へ出席するものとする。

2 前項の協議は、開発事業のうち別に定めるものにあつては、奈良県知事の事前調整が完了した後でなければ行うことができない。

3 第 1 項の協議が整ったときは、協議書を交換するものとする。

(住民公開の原則)

第 5 条 開発事業は、それが開発区域周辺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、あらかじめ周辺住民等に公開されたものでなければならない。

(周辺住民等との協議及び説明会)

第 6 条 開発者は、周辺住民等に対し、開発事業及びその施工計画の内容を周知し、要求があれば説明会を開催して理解を得るよう努めなければならない。

第 7 条 削除

第 3 章 基本方針

(基本方針)

第 8 条 開発事業は、市の基本構想をはじめとする基本計画に即し、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

公益施設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 開発者は、市の国際文化観光都市としての特質を認識し、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、奈良市ゴルフ場開発事業に伴う環境保全に関する要綱、奈良市ミニゴルフ場開発事業に伴う環境保全に関する指導要綱、奈良市水道水源保護指導要綱及び奈良市簡易水道水源保護指導要綱並びに別に定める奈良市開発指導要領及び奈良市開発指導基準に適合させるとともに、次の各号に定めるところにより、必要な措置を講じるものとする。

- (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処置を講じること。
- (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) 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じること。
 - ア 住宅敷地の区画については、必要な面積で区画すること。
 - イ 中高層建築物の設備、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、付近の公共公益施設の状況を勘案し、計画すること。
- (5) その他、地区計画、緑地協定により、開発区域等における良好な住環境の確保に努めること。

第4章 公共公益施設

(公共施設の計画)

第10条 開発者は、開発区域等における公共施設の計画に当たっては、次の各号に定め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、当該周辺の状況、予定建築物の規模及び用途並びに市の計画等を勘案し、計画すること。
- (2) 公園及び緑地については、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した計画をすること。

- (3) 下水道については、放流先の能力、水利、その他の状況を勘案して開発の規模、地形、降水量、人口等から想定される雨水量、汚水量を支障なく処理できるよう計画すること。
- (4) 河川及び水路については、洪水、いつ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よう計画すること。
- (5) 消防水利施設については、開発区域等の状況並びに建物の規模及び用途により必要な施設を市消防長と協議の上、その同意を得て設置すること。また、建築物の計画に当たっては、中高層建築物に対する消防車等の活動空地を確保するとともに、建物の位置、構造及び消防用設備等についても市消防長と協議すること。
- (6) 上水道については、奈良市水道施設基準等により必要な施設を設置すること。

(公益施設の計画)

第11条 開発者は、開発区域等における公益施設の計画に当たっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 出張所及び連絡所については、市長が必要と認めるときは、その用地を確保すること。
- (2) 学校教育施設については、開発区域等の状況により必要と認めるときはその用地を確保すること。
- (3) 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。
- (4) 集会施設については、適切な位置、規模で確保すること。
- (5) 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。
- (6) 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努めること。
- (7) 駐車・駐輪施設については、開発区域内で建築物の用途及び規模を考慮し、確保すること。
- (8) ごみ集積施設については、収集、交通、道路事情を考慮し、適切な位置に確保すること。

(公共公益施設の整備)

第12条 開発者は、次に掲げる公共公益施設を、市長の指示に従って、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市長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、緑地、消防水利施設、集会施設、ごみ集積施設及び駐車・駐輪施設
- (5) 開発区域内に給水するために必要な上水道
(下水道の費用負担)

第13条 開発者は、下水道の整備に要する費用の負担について、開発区域内の宅地面積その他別に定める奈良市開発指導要領により、協力しなければならない。

第5章 工事の施行及び公共施設の引継ぎ等

(工事の施行)

第14条 開発者は、開発事業に関する工事の施行に当たっては、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行してはならない。

- 2 開発者は、開発事業に関する工事の施行に当たっては、周辺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じるとともに、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。
- 3 開発者は、開発事業を廃止したときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

(工事の着工及び検査)

第15条 開発者は、別に定める奈良市開発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たときは、開発者に対し、検査合格証を交付するものとする。

(公共施設の引継ぎ)

第16条 開発事業により設置された公共施設は、市に引き継ぐものとする。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。

- 2 開発事業により設置された公共施設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、市に引継ぎ、帰属することとなる公共施設の管理については、公共施設の管理者となるべき者と開発者の間に締結した協議書により、工事の完了検査までに、必要な措置を講じるものとする。

第6章 補 則

（適用範囲の特例）

第17条 国若しくは地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構、奈良県住宅供給公社その他の市長が別に定める法人が行う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。

- 2 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、この要綱の適用はしない。

（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

附 則（昭和62年10月16日告示第229号）

（施行期日）

- 1 この告示は、昭和62年11月1日から施行する。

（旧要綱の廃止）

- 2 開発行為に伴う都市施設の整備に関する指導要綱（昭和54年7月1日制定。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

（経過措置）

- 3 この告示の施行の際、旧要綱に基づき協議が行われ、又はすで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 2 月 1 日告示第 28 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 2 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、現に開発事業（この告示による改正前の奈良市開発指導要綱の適用を受けるものを除く。）又は準開発事業に係る次に掲げる書類の受理又は受付をされているものについては、この告示による改正後の奈良市開発指導要綱の規定は適用しない。

（1）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認申請書

（2）既存宅地における建築物の建築に関する要綱（昭和 60 年奈良市告示第 52 号）に基づく予定建築物概要書

（3）奈良県風致地区条例（昭和 45 年奈良県条例第 43 号）に基づく許可申請書、協議書又は通知書

附 則（平成 4 年 2 月 12 日告示第 56 号抄）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 4 年 3 月 1 日から施行する。

附 則（平成 5 年 7 月 28 日告示第 275 号抄）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 5 年 8 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。

（奈良市開発指導要綱の一部改正に伴う経過措置）

- 2 この告示の際、既に小学校、中学校、幼稚園及び保育所の整備に要する費用の負担について契約が締結された開発事業に係る当該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 号抄）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 10 年 10 月 30 日告示第 497 号抄）

（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 9 月 30 日告示第 412 号抄）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 11 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 16 年 11 月 30 日告示第 598 号抄）

（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 1 月 25 日告示第 42 号抄）

（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。

附 則（平成 17 年 3 月 25 日告示第 166 号抄）

（施行期日）

- 1 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 5 月 17 日告示第 326 号抄）
（施行期日）
- 1 この告示は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。
附 則（平成 25 年 3 月 28 日告示第 203 号抄）
（施行期日）
- 1 この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。