

三郷町宅地開発指導要綱

令和7年4月1日

三 郷 町

目 次

三郷町宅地開発指導要綱

第1章 総則

第1条	目的	3
第2条	用語の定義	3
第3条	適用範囲	3
第4条	適用除外	4

第2章 周辺対策

第5条	周辺住民および利害関係者への周知	4
第6条	工事中の安全対策	4
第7条	自治会への加入促進	5
第8条	農業用施設	5
第9条	被害の補償	5

第3章 公共施設・公益施設

第10条	公共施設・公益施設の整備	5
第11条	公共施設・公益施設の検査	6
第12条	公共施設・公益施設の帰属	6
第13条	道路の整備	6
第14条	排水施設の整備	6
第15条	雨水流出抑制施設の整備	7
第16条	公園等の整備	7
第17条	上水道施設の整備	7
第18条	消防水利施設の整備	7
第19条	ごみ集積施設の設置	8
第20条	防犯灯の設置	8
第21条	交通安全施設の設置	8
第22条	集会所及び集会所用地の設置	8

第4章	環境の保全	
第23条	環境対策	8
第24条	文化財の保護	9
第25条	無電柱化の推進	9
第26条	太陽光発電設備	9
第27条	屋外広告物	9
第5章	事前協議	
第28条	事前協議	10
第29条	開発区域の選定	10
第30条	住宅の計画	10
第31条	1区画の敷地面積	11
第32条	要綱の不履行	11
第33条	その他	11
付則		11

三郷町宅地開発指導基準

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本町において行われる一定規模以上の開発行為について公共施設の整備等一定の基準を定め、当該開発行為を行う者（以下「事業者」という。）を指導することにより、町民の生活と環境を守り、良好な都市環境の形成と秩序あるまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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) 建築行為 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行うことをいう。
- (4) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路（調整池等の雨水流出抑制施設及び管路敷を含む。）、消防水利施設、交通安全施設、その他の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 集会所、ごみ集積施設、上水道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。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町の区域内において行われる開発行為であって、次に掲げるものに適用する。

- (1) 開発区域面積（実測面積）が500平方メートル以上で、かつ、賃貸若しくは分譲を目的とした建築行為及び町長が特に必要と認める開発行為
- (2) 開発区域面積（実測面積）500平方メートル未満で、同一事業者、共同施行者又は当該事業者と密接な関係があるとみなされる事業者が隣接して行う開発行為であって、その合算した面積が500平方メートル以上となるもの。

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為等については、この要綱は適用しない。

- (1) 国、地方公共団体その他これらに類する事業主体が行うもの。
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行として行うもの。
- (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による市街地再開発事業の施行として行うもの。
- (4) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築を行うもの。
- (5) 建築基準法第87条の3に規定する建築物の一時的用途変更を行うもの

第2章 周辺対策

(周辺住民及び利害関係者への周知)

第5条 事業者は、開発事業に係る周辺住民及び利害関係者に対し、計画内容その他、工事施工内容、安全対策、環境対策等に関する事項について、説明会等の方法により十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、その内容及び結果を地元協議報告書（第1号様式）により町長に報告しなければならない。この場合において、事業者は、特に必要な事については、覚書を締結する等、合意の形成を図るよう努めなければならない。

2 事業者は、住宅を目的とする開発事業については、住宅購入者に対し、公共施設・公益施設の運営について十分理解できるよう説明しなければならない。

(工事中の安全対策)

第6条 事業者は、開発事業の施行に当たって、災害防止と交通安全対策に万全を期し、周辺住民の生命と財産を保護するため、最大の努力を払うとともに、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 開発区域及び当該開発区域付近並びに工事関係車両等により影響を受ける区域の通園及び通学路については、町長と協議の上、園児、児童及び生徒の安全確保に努めること。
- (2) 開発事業の施行に関連して、交通安全施設の新設、移設、改修等の措置が必要な場合は、町長と協議の上、事業者において措置すること。
- (3) 開発事業に用いる工事車両について、一般車両と明確に識別できる標識を

表示すること。

- (4) 開発事業の工事に用いる車両は、交通規制を遵守するとともに、所轄警察署及び町長と協議の上、進入道路を定め交通安全上必要な措置を講じ、一般交通を阻害しないこと。

(自治会への加入促進)

第7条 事業者は、住宅地として開発事業を行う場合は、入居者の自治会への加入促進に努めなければならない。

- 2 事業者は、入居者の自治会への加入について自治会と協議の上、その結果を町長に報告するものとし、協議の結果、新たに自治会を設立する場合は、その設立が円滑に行われるように努めなければならない。

(農業用施設)

第8条 事業者は、開発区域内及び排水の放流先に農業用施設等がある場合は、排水同意願兼同意書（第2号様式）により関係水利権者等の同意を得るとともに、その機能を損なわないようにしなければならない。

- 2 事業者は、開発区域から流出する汚濁水、廃棄物等に起因して農作物及び農地に被害を与えた場合又は開発事業によって濁水若しくは溢水を生じた場合は、自己の責任において適切に措置しなければならない。

(被害の補償)

第9条 事業者は、開発事業の施行によって、第三者に被害を与えた場合は、その補償の責を負わなければならない。

第3章 公共施設・公益施設

(公共施設・公益施設の整備)

第10条 事業者は、自己の開発区域内において、必要となる公共施設・公益施設について、町長の指示に従い自己の負担で整備しなければならない。

- 2 前項の規定による公共施設・公益施設の整備は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年3月奈良県条例第30号）に適合したものでなければならない。
- 3 事業者は、開発事業により既存の公共施設・公益施設等を破損したときは、町長と協議の上、自己の負担において当該破損箇所を原型に復旧しなければならない。

(公共施設・公益施設の検査)

第11条 事業者は、公共施設・公益施設の工事が完了したときは、工事完了届（第3号様式）を提出し、町長の検査を受けなければならない。ただし、町長は、随時立入検査をすることができる。

2 前項の検査において、事業者は、施設の出来形図、使用材料一覧、施工写真その他町が指定した書類等を提出しなければならない。

3 事業者は、検査の結果不備の箇所がある場合は、町長の指示に従い、自己の負担において整備しなければならない。

(公共施設・公益施設の帰属)

第12条 開発事業により整備された公共施設・公益施設の用に供する土地は、開発工事完了検査日までに、所有権移転に関する書類を町長に提出し、速やかに土地の帰属ができるよう努めなければならない。

2 公共施設・公益施設と隣接する土地との境界は、境界杭または境界表示板を設置しなければならない。

(道路の整備)

第13条 事業者は、道路を整備する場合は、周辺の状況及び町の計画等を勘案して計画し、奈良県開発許可制度等に関する審査基準（以下「県審査基準」という。）及び三郷町宅地開発指導基準（以下「指導基準」という。）に基づき、自己の負担において行わなければならない。

(排水施設の整備)

第14条 事業者は、雨水排水施設及び汚水排水施設を次に掲げる事項に留意して計画し、整備しなければならない。

(1) 開発区域及びその周辺の地形、降雨量、農業水利等を勘案し、適正かつ有効に処理できるよう計画すること。

(2) 雨水排水施設の放流先は、原則として河川又は公共の雨水排水施設に接続するものとし、当該施設の管理者と協議して定め、放流先に影響を受ける地域住民及び水利組合等と十分に協議し、調整を図ること。

(3) 事業者は、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）に基づき、奈良県知事と協議し、調整池等を設置すること。

(4) 開発区域内の排水は、原則として雨水と汚水を分離した分流式とすること。

(5) 排水施設の処理及び構造については、別に町長が定める指導基準により計画すること。

(雨水流出抑制施設の整備)

第15条 事業者は、大和川流域において、0.1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、大和川流域総合治水対策として、大和川流域における総合治水の推進に関する条例により、県審査基準及び指導基準に基づき雨水流出抑制施設（以下「防災調整池等」という。）を整備しなければならない。

2 事業者は、防災調整池等の帰属及び維持管理について、町長と協議しなければならない。

(公園等の整備)

第16条 事業者は、公園及び緑地を整備する場合は、県審査基準及び指導基準に基づき、開発区域及びその周辺の状況等を勘案して次に掲げる事項に留意して計画するものとする。

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の開発事業については、開発区域の面積の3.0パーセント以上の公園、緑地又は広場を設けられていること。

(2) 開発区域の面積が5.0ヘクタール以上の開発事業にあつては、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3.0パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）を設けられていること。

(上水道施設の整備)

第17条 事業者は、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。

(消防水利施設の整備)

第18条 事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づき、消防庁が定める消防水利の基準を定める告示（昭和39年消防庁告示第7号。以下「消防水利の基準」という。）に基づく消火栓及び防火水そう等の消防水利施設について、所轄消防署と協議した上、自己の負担において整備しなければならない。

(ごみ集積施設の設置)

第19条 事業者は、開発区域内のごみの収集を円滑に行うため、次に掲げる事項に留意し、ごみ集積施設（以下「集積所」という。）を設置するものとする。

- (1) 集積所は開発区域内において自己の負担で設置すること。
- (2) 集積所の位置、配置及び形状は、町長が別に定める指導基準によること。
- (3) 集積所の維持管理、修繕等については、利用者で行うこと。

(防犯灯の設置)

第20条 事業者は、開発事業により道路を整備する場合は、防犯灯を指導基準に基づき自己の負担において設置しなければならない。

(交通安全施設の設置)

第21条 事業者は、開発区域及び周辺の状況に応じて、道路反射鏡、防護柵、区画線及び道路標識（規制標識を除く）等の交通安全施設を指導基準に基づき自己の負担において設置しなければならない。

(集会所及び集会所用地の設置)

第22条 事業者は、集会所及び集会所用地を次に掲げる基準に従い設置しなければならない。

- (1) 開発区域が1.0ヘクタール未満の場合は、集会所用地及び集会所施設は要しないものとする。
- (2) 開発区域が1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の場合は、集会所用地のみを確保し、集会所施設は要しないものとする。
- (3) 開発区域が5.0ヘクタール以上の場合は、集会所用地及び集会所施設を公園に隣接する位置に設置しなければならない。
- (4) 前号の規定により集会所施設を設置する場合は、その構造又は附属施設について指導基準に基づき自己の負担において設置しなければならない。

第4章 環境の保全

(環境対策)

第23条 事業者は、開発事業により公害等（大気汚染、塵芥、水質汚濁、騒音、振動、土壌汚染、地盤沈下及び悪臭等をいう。）を発生させ、又は発生させるおそれがある場合は、町長の指示により、自己の負担において必要な処理を講じなければならない。

(文化財の保護)

第24条 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）内で開発事業を行うときは、開発区域の面積にかかわらず、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定に基づき、工事着手60日前までに埋蔵文化財発掘届に必要な書類を添えて、町長を経由して、奈良県知事に提出し、その指示に従わなければならない。この場合において、開発区域の面積が1.0ヘクタール以上となる開発行為については、事前に奈良県の文化財担当課と協議を行い、その指示に従わなければならない。

- 2 事業者は、開発事業に伴い埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく奈良県知事及び町長に届け出て、その指示に従い、発掘調査及びその他の文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

(無電柱化の推進)

第25条 事業者は、無電柱化の推進に関する法律第12条（平成28年法律第112号）に基づき、開発区域内の無電柱化に努めるものとする。

- 2 開発区域内の道路は原則として、電柱の設置（占用）を認めないものとする。

(太陽光発電設備)

第26条 事業者は、開発区域内において太陽光発電設備を設置するときは、奈良県太陽光発電施設の設置及び維持管理等に関する条例（令和5年3月奈良県条例第42号）及び三郷町太陽光発電設備の適正な設置及び管理に関する条例（令和4年6月三郷町条例第15号）の規定に基づき設置申請手続きを行い、その指示に従わなければならない。

(屋外広告物)

第27条 事業者は、開発区域内において広告物の表示及び広告物を掲出する物件を設置するときは、奈良県屋外広告物条例（昭和35年4月奈良県条例第17号）及び三郷町奈良県屋外広告物条例施行規則（平成14年4月三郷町規則第22号）の規定に基づき広告物許可申請書を町長に提出し、その指示に従わなければならない。

第5章 事前協議

(事前協議)

第28条 事業者は、法令等に基づき、許認可の申請をする前に、あらかじめ事業計画等について、町長と協議しなければならない。

2 前項の協議は、開発事前協議申請書（第3号様式）に関係書類を添えて行わなければならない。

3 前項の規定による事前協議は、都市計画法第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。

4 事業者は、町からの全ての申入れ事項に対し、原則として承諾するものとする。

5 事業者は、開発事業計画の変更を行う場合は、事業計画変更届出書（第4号様式）を町長に提出しなければならない。

6 事業者は、開発事業計画の廃止を行う場合は、事業計画廃止届出書（第5号様式）を町長に提出しなければならない。

7 特殊建築物の建築行為を目的とした開発事業については、第2項の規定による事前協議をもって特殊建築物の建築に関する指導要綱（平成12年9月三郷町告示第11号）第3条に規定する事前協議を兼ねることができる。この場合において、事業者は、当該事前協議に必要な図書を添付しなければならない。

8 町長は、第2項の開発事前協議申請書又は第5項の事業計画変更届出書を提出した日から起算して1年を経過する日までに事業者との事前協議が締結に至らないときは、当該事前協議申請又は当該事前協議変更届出を無効とすることができる。

(開発区域の選定)

第29条 事業者は、開発区域の選定に当たって、その自然的条件、社会的条件、都市的条件等を十分調査し、周辺の状態を考慮して行わなければならない。

(住宅の計画)

第30条 事業者は、主に住宅地として開発事業を行う場合は、良好な住環境を形成するため、区画規模、住戸規模等に配慮するとともに、三郷町地区計画区域内建築物の制限に関する条例（平成10年3月三郷町条例第2号）に適合したものでなければならない。

(1 区画の敷地面積)

第 3 1 条 事業者は、開発事業を行うに当たり 1 区画の敷地面積は、次に掲げる基準に従い確保しなければならない。

(1) 第一種低層住居専用地域 165 平方メートル以上

(2) その他の用途地域 130 平方メートル以上

(要綱の不履行)

第 3 2 条 町長は、この要綱の規定に従わずに行われた開発事業について、事業者に対し、必要な措置をとることができる。

(その他)

第 3 3 条 この要綱に定めるもののほか、開発事業に関し必要な事項は、その都度、町長が定める。

付 則

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。