

# 斑鳩町開発指導要綱

(平成30年3月改訂)

斑 鳩 町

# 目 次

## 斑鳩町開発指導要綱

<b>第1章</b>	<b>総 則</b>	
第1条	目 的	1
第2条	定 義	1
第3条	適用範囲	1
<b>第2章</b>	<b>事前協議及び計画の公開</b>	
第4条	開発行為の協議等	2
第5条	計画公開の原則	2
第6条	住民説明会及び利害関係者との協議	2
第6条の2	自治会への加入促進	2
<b>第3章</b>	<b>基本方針</b>	
第7条	基本方針	3
第8条	基本的基準	3
<b>第4章</b>	<b>公共施設等</b>	
第9条	公共施設の計画	4
第10条	公益的施設の計画	4
第11条	公共施設等の整備	4
第12条	削 除	
第13条	削 除	
<b>第5章</b>	<b>工事の施工及び公共施設等の引継ぎ等</b>	
第14条	工事の施工	5
第15条	工事の着手、完了及び検査	5
第16条	公共施設等の帰属及び管理の引継ぎ	5
第17条	協議事項の順守義務	6
<b>第6章</b>	<b>補 則</b>	
第18条	適用範囲の特例	6
第19条	その他	6

## 斑鳩町開発指導要領

第 1 条	趣 旨	9
第 2 条	事前協議の手續等	9
第 3 条	計画公開の手續	9
第 4 条	関係書類の提出及び地元協議の報告	9
第 5 条	文化財の保護	9
第 6 条	環境保全等	10
第 7 条	1 区画の敷地面積	10
第 8 条	ワンルームマンション	10
第 9 条	道 路	11
第 10 条	安全施設等	11
第 11 条	公園・広場及び緑地	11
第 12 条	汚水排水施設	13
第 13 条	雨水排水施設	13
第 14 条	消防水利施設	13
第 15 条	集会施設	13
第 16 条	駐車・駐輪施設	14
第 17 条	ごみ集積施設	15
第 18 条	削 除	
第 19 条	削 除	
第 20 条	開発行為の廃止	15
第 21 条	工事の着工及び検査	15
第 22 条	公共施設等の帰属及び管理の引継ぎ	15

## 様式関係

事前協議申出書	(第 1 号様式)
開発行為事前協議書	(第 2 号様式)
開発行為公開標識	(第 3 号様式)
説明会等の結果報告書	(第 4 号様式)
地元協議報告書	(第 5 号様式)
誓約書	(第 6 号様式)

ごみ集積施設設置届	(第 7 号様式)
開発行為廃止届	(第 8 号様式)
開発行為に関する工事着手届	(第 9 号様式)
工事完了届出書	(第 10 号様式)

---

## 参 考

---

道路及び排水施設の整備に関する基準

公共下水道供用開始区域における污水排水施設の整備に関する基準



# 斑鳩町開発指導要綱

## 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開発行為について、公共・公益的施設の整備等に関し一定の基準を定め、開発事業を行う者（以下「開発事業者」という。）を指導することにより、住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。

(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 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、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築物を建築する行為、その他町長が指導を必要と認めるものをいう。
- (2) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (5) 建築物 同法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (6) 特殊建築物 同法第2条第2号に規定する特殊建築物をいう。
- (7) 中高層建築物 地上階数が3以上の建築物又は地上高が10メートルを超える建築物をいう。
- (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、安全施設及びその他の公共の用に供する施設をいう。
- (9) 公益的施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設及び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、本町において行われる次に掲げる行為に適用する。

- (1) 500平方メートル以上の開発行為。
- (2) 500平方メートル未満の開発行為で、町長が必要と認めるもの。

(3) 建築基準法に基づき建築するもので、次の各号に掲げる建築行為。

- ア 中高層建築物（自己用住宅を除く）
- イ 共同住宅又は長屋住宅で分譲、賃貸を目的とする建築物
- ウ 床面積が100平方メートル以上の店舗
- エ 敷地面積が100平方メートル以上の貸倉庫、貸車庫及び工場
- オ 不特定多数の人が利用する集会場施設

## 第2章 事前協議及び計画の公開

（開発行為の協議等）

第4条 開発事業者は、関係法令等に基づく手続を行う前に、あらかじめ町長に申し出て、この要綱に基づく協議を行うものとする。

2 前項の協議が整ったときは、協議書を交換するものとする。

（計画公開の原則）

第5条 開発行為は、地域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、あらかじめ地域住民に公開されたものでなければならない。

（住民説明会及び利害関係者との協議）

第6条 開発事業者は、地域住民に対し説明会等を開催し、その意見を聴かなければならない。また、周辺利害関係者及び地元自治会等と誠意をもって協議し、必要な事項について合意形成をはかるものとする。

（自治会への加入促進）

第6条の2 開発事業者は、住宅の建築を目的として開発行為を行う場合は、入居者の自治会への加入につとめなければならない。

2 開発事業者は、住宅の建築を目的として開発行為を行う場合は、入居者の自治会への加入について、地元自治会と協議し、その結果を町長に報告するものとする。

3 前項の協議の結果、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つとめなければならない。

## 第3章 基本方針

(基本方針)

第7条 開発行為は、町の基本構想、基本計画及び都市計画マスタープラン等に即し、用途地域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、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例を順守するとともに、周辺の環境との調和及び整備改善をはかり、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、かつ公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）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8条 開発事業者は、健康で文化的な住環境を確保するため、開発行為に関する計画の策定にあたっては、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、関係法令及び別に定める斑鳩町開発指導要領（以下「指導要領」という。）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、町教育委員会の指示に従い、その保護につとめること。
- (2) 防災計画については、開発区域等における地形及び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より、その保全につとめるとともに、住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行為の区画割りについては、別に定める基準により必要な面積を確保するとともに、積極的に建築協定等を締結し、良好な住環境を維持するようつとめること。
- (5) 駐車・駐輪施設については、建築物の用途及び規模等を考慮し、原則として開発区域内に確保すること。



## 第4章 公共施設等

### (公共施設の計画)

第9条 開発事業者は、開発区域等における公共施設の計画にあたっては、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町の計画等を勘案すること。
- (2) 公園・広場及び緑地については、利用形態を考慮した位置で、施設及び樹木等を配置するとともに、積極的に緑化の推進をはかること。
- (3) 排水施設については、放流先の能力、水利、その他の状況を勘案し、開発区域等の規模、地形、降雨量及び人口等から想定される雨水及び汚水を支障なく処理できるようにすること。なお、公共下水道の予定処理区域における開発行為にあつては、速やかに供用開始できるようつとめること。
- (4) 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町長と協議のうえ設置すること。
- (5) 上水道については、開発区域内に給水するため町上水道を利用する場合、開発事業者は斑鳩町水道事業給水条例及び同施行規程の定めるところにより、水道事業管理者の指示に従い、自己の負担で設置しなければならない。

### (公益的施設の計画)

第10条 開発事業者は、開発区域等における公益的施設の計画にあたっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 集会施設については、町長と協議のうえ関係自治会とも協議し、適切な位置及び規模で確保すること。
- (2) ごみ集積施設については、収集、交通及び道路の事情等を考慮し、適切な位置、規模及び形状で確保すること。

### (公共施設等の整備)

第11条 開発事業者は、次に掲げる公共施設等を町長の指示に従い、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開発行為に関連して整備を要する道路。
- (2) 開発区域内の排水施設及び開発行為に関連して整備を要する排水施設。

- (3) 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、交通安全施設等。
- (4) 開発区域内に給水するために必要な上水道。

第12条 削除

第13条 削除

## 第5章 工事の施工及び公共施設等の引継ぎ等

(工事の施工)

第14条 開発事業者は、開発行為に関する工事の施工にあたっては、次に掲げる事項を順守しなければならない。

- (1) 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してはならない。
- (2) 地域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。

2 開発事業者は、開発行為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。

(工事の着手、完了及び検査)

第15条 開発事業者は、開発行為に関する工事の着手、完了その他の状況を町長に届け出るとともに、町長が必要と認める場合、検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果、当該工事に不備な箇所があったときは、速やかに開発事業者の負担において整備しなければならない。

(公共施設等の帰属及び管理の引継ぎ)

第16条 開発行為により設置された公共施設等は、町に帰属するものとする。ただし、開発事業者との協議において、別段の定めをしたものについては、この限りでない。

2 開発行為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、工事完了公告の日の翌日において町に帰属するものとする。

3 前2項の規定により帰属することとなる公共施設等の管理については、当該公共施設等の管理者となるべき者と開発事業者との間において、十分協議するものとする。

(協議事項の順守義務)

第17条 開発事業者は、第4条の規定に基づく協議事項を誠実に順守し、履行するものとする。

## 第6章 補 則

(適用範囲の特例)

第18条 町長は、国又は地方公共団体が行う開発行為及び都市計画法第12条第1項に規定する市街地開発事業については、この要綱の一部又は全部を適用しないことができる。

(その他)

第19条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が定める。

## 付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

(旧要綱の廃止)

2 次に掲げる要綱は、廃止する。

(1) 斑鳩町開発指導要綱(平成3年3月28日要綱第1号)

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、既に協議が行われ又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

## 付 則（平成15年要綱第17号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成16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、既に協議が行われ又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

## 付 則（平成24年要綱第6号）

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

## 付 則（平成30年要綱第4号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成30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、既に協議が行われ又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。



# 斑鳩町開発指導要領

(平成 30 年 3 月改訂)



# 斑鳩町開発指導要領

(趣旨)

第1条 この要領は、斑鳩町開発指導要綱（平成10年斑鳩町要綱第3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。

(事前協議の手続等)

第2条 開発事業者は、要綱第4条第1項の規定により、事前協議申出書（別記第1号様式）に必要な書類を添え、これを町長に提出し協議を行うものとする。

2 要綱第4条第2項に規定する協議書は、別記第2号様式によるものとする。

3 第1項の協議は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条に規定する公共施設管理者との協議を兼ねることができる。

(計画公開の手続)

第3条 開発事業者は、開発行為許可申請（開発行為許可申請を要しない場合は、建築確認申請）の前に、開発行為公開標識（別記第3号様式）により開発行為に関する計画を地域住民に公開するものとする。

2 前項の公開標識は、地域住民の見やすい場所に設置するものとする。

(関係書類の提出及び地元協議の報告)

第4条 開発事業者は、要綱第6条に規定する住民説明会及び利害関係者との協議並びに要綱第6条の2に規定する自治会加入に関する協議の結果について、次の書類を町長に提出しその確認を受けなければならない。

(1) 説明会等の結果報告書（別記第4号様式）

(2) 地元協議報告書（別記第5号様式）

(3) 将来、近隣居住者等との間に紛争が生じた場合に、誠意をもって解決にあたる旨の誓約書（別記第6号様式）

(文化財の保護)

第5条 開発事業者は、開発行為を行う場合、あらかじめ遺跡有無確認踏査願又は埋蔵文化財発掘届を町教育委員会に提出するものとする。

2 開発事業者は、前項のほか開発行為を行う場合は、町教育委員会の指示に従い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必要な措置を講じるものとする。

3 開発事業者は、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町教育委員会に届け出て、その指示に従い発掘調査、その他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及び前項の発掘調査に必要な費用負担については、町教育委員会の指示によるものとする。

(環境保全等)

第6条 開発事業者は、開発行為を行うにあたり、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭等の公害を未然に防止し、日照障害及び電波障害を防止するため、町長と十分協議のうえ対策を講じなければならない。

(1区画の敷地面積)

第7条 開発事業者は、住宅の1区画当たりの敷地面積を第1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でなければならない。

(第1表)

開発区域面積	風 致 地 区 外		
	1戸建住宅	長屋住宅※	共同住宅
500㎡未満	100㎡以上	1世帯当たり 100㎡以上	その都度協議する
500㎡以上 2000㎡未満	130㎡以上	1世帯当たり 110㎡以上	
2000㎡以上	165㎡以上	原則として認めない	

区分	風 致 地 区 内		
	1戸建住宅	長屋住宅※	共同住宅
第1種風致地区	500㎡以上	原則として認めない	
第2種 風致地区 第3種	原則として 200㎡以上		

※重ね建長屋については、共同住宅として取り扱う。

(ワンルームマンション)

第8条 開発事業者は、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

しない住戸で、住戸専用面積が25平方メートル未満のものをいう。)の住戸専用面積については、1戸当たり16平方メートル以上確保しなければならない。

2 開発事業者は、ワンルームマンションの適正な管理を維持するため、次に掲げる措置を講じなければならない。

ア 使用規定を定め、入居者にこれを順守させること。

イ 建物内に管理人を置き、又はこれに代わる管理体制を設けること。ただし、30戸未満のワンルームマンションにおいて適正な管理が行えると町長が認めた場合は、この限りでない。

ウ 玄関、ホール等の見やすい場所に、緊急連絡先等の表示板を掲げること。

(道路)

第9条 開発事業者は、開発行為に伴う道路計画については、町の道路計画と整合するよう事前に町長と協議しなければならない。

2 道路の構造については、別途町が定める基準により計画すること。

(安全施設等)

第10条 開発事業者は、次の各号に定めるところにより安全対策について万全を期さなければならない。

(1) 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安全上支障のないものとし、次の事項に留意し設置すること。

ア 工事用車両の通行に伴い、交差点等交通安全上危険と考えられる箇所に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 開発行為に関連して、交通安全上支障となる見通しの悪い交差点部や曲線部にはカーブミラー等の交通安全施設を設置すること。また必要に応じ道路管理者及び所轄の警察署と協議のうえ交通規制に関する施設(交通信号、横断歩道、規制標識等)を設置すること。

(2) 土砂及び資器材等の搬出入については、次の事項に留意すること。

ア 車両の運行は、通学等の時間帯を避けること。

イ 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、汚損又は破損を生じたときは、町長の指示により開発事業者において速やかに清掃及び復旧を完全に行うこと。

(公園・広場及び緑地)

第11条 開発事業者は、開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為にあつては、地形、地質、環境及び利便等を総合的に判断し、次の各号に定める事項

に留意して公園・広場及び緑地（以下「公園等」という。）を設置しなければならない。

(1) 公園・広場の形状は、次のとおりとする。

ア 有効利用を図るため、正方形、長方形等まとまりのある形とし、原則として2方向が道路に面していること。

イ 遊具や広場が有効に配置できるように、公園面積の60%以上は平坦地とすること。

ウ 原則として、公園は階段状としないこと。

エ 公園内に設ける斜面地の勾配は、原則として20%以下とすること。

(2) 公園・広場は、高圧送電線下の土地及び有効利用に供し得ない場所に配置しないこと。

(3) 公園・広場は、非常災害時の避難場所としての利用を考慮して配置すること。

(4) 公園・広場の面積については、次のとおりとする。

ア 一般住宅開発の場合

次式①及び②により算出した公園・広場面積のうちいずれか大きい方とする。

ただし、開発区域面積の6パーセントを上限とする。

① 4平方メートル×4人×戸数

② 第2表による。

※ 公園・広場1箇所の最低面積を確保すること。

(第2表)

開発区域面積	開発区域面積に対する公園・広場の割合	公園・広場1箇所の最低面積	配 置
3,000㎡以上 20,000㎡未満	開発区域面積の 4%以上	150㎡	規模に応じて街区公園を適宜配置のこと
20,000㎡以上		300㎡	

イ 中高層住宅開発の場合

公園・広場の面積＝開発区域面積×6パーセント

(5) 緑地の面積については、次のとおりとする。

工場（倉庫を含む。）の建築を目的とした開発行為にあつては、開発区域面積の3パーセント以上とする。

(6) 公園等の付帯施設は、その都度町長と十分協議し、その指示に従い適切に配置

すること。

(汚水排水施設)

第12条 開発事業者は、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) 開発区域内の汚水排水の排除方法は、原則として雨水と汚水を分離した分流式とすること。
- (2) 開発区域内における汚水処理は、公共下水道に接続し、処理すること。ただし、公共下水道の供用が開始されていない区域においては合併浄化槽を設置し処理すること。
- (3) し尿を水洗方式によって処理しようとする場合、処理水の放流については地元水利関係団体と協議すること。
- (4) 汚水排水施設の構造については、別途町が定める基準により計画すること。

(雨水排水施設)

第13条 開発事業者は、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) 雨水排水施設は、開発区域等の地形、降雨量、水利、その他を勘案し、適正かつ有効に雨水を処理できるよう計画すること。なお構造については、別途町が定める基準により計画すること。
- (2) 雨水排水の放流については、地元水利関係団体及び関係地区の住民と協議すること。
- (3) 開発事業者は、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ものとする。

(消防水利施設)

第14条 消防水利施設については、開発行為等の状況を勘案し、所轄の消防署と協議のうえ指示するものとする。

(集会施設)

第15条 集会施設について開発事業者は、町長と協議のうえ関係自治会とも協議し、住民の有効利用や安全性を考慮し、次の各号に定めるところにより、その用地を確保し、施設を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、原則として公園に併設するものとし、用地の敷地面積及びその箇所数は、第3表によるものとする。

※ 関係自治会との協議を踏まえ、必要となる集会所面積が第3表に基づく面積を超える場合にあっては、開発事業者は誠意をもって対応しなければならない。

(第3表)

戸数	基準		箇所数
30～49	用地の提供	戸数×4人×1㎡	1
50～99	用地の提供	戸数×4人×1㎡	1
100以上	施設の提供	戸数×1.5人×1㎡	別途協議

(2) 共同住宅地内の集会施設については、原則として当該住宅内又は開発区域内に第4表に基づき確保すること。

※ 関係自治会との協議を踏まえ、関係自治会も使用する集会所用地の確保が必要と町長が認めた場合は、開発事業者は誠意をもって対応しなければならない。

(第4表)

戸数	床面積	室数	備考
30～49	50㎡以上	1室	
50～99	70㎡以上	1室	
100以上	別途協議		

(駐車・駐輪施設)

第16条 開発事業者は、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等の安全を考慮し、次の基準により適切に配置するものとする。

(1) 駐車施設は原則として同一敷地内に設置するものとする。その駐車台数は、共同住宅には1戸につき1台以上、ワンルームマンションには全戸数の3分の2以上とし、店舗（店舗併用住宅を含む。）、工場等には業種及び地域の状況等を勘案し、町長と協議のうえ駐車施設を確保すること。

※ 店舗については、標準として1店舗につき駐車施設3台以上を確保するものとし、店舗の用に供する部分の床面積が100平方メートルを超える場合は、30平方メートル増えるにつき駐車施設1台の割合で確保するものとする。ただし、

客席を有する店舗については、標準として客席数の4分の1以上の駐車施設を確保するものとする。

(2) 駐車施設の面積は、原則として1台当たり12.5平方メートル以上とすること。

(3) 駐輪場については、共同住宅には1戸につき1台以上、店舗には業種及び地域の状況等を勘案し確保すること。

(4) 駐輪場の面積は、原則として1台当たり1.2平方メートル以上とすること。

(ごみ集積施設)

第17条 開発事業者は、町が家庭ごみ収集業務を円滑に行うため、次の各号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、原則として開発区域内に設置すること。

(2) 集積所は、別途定める基準により設置するものとし、その設置場所及び構造等については、町長と協議しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により集積所を設置するときは、ごみ集積施設設置届（別記第7号様式）を町長に提出し、指示を受けること。

第18条 削除

第19条 削除

(開発行為の廃止)

第20条 開発事業者が、開発行為を廃止しようとするときは、要綱第14条第2項の規定により遅滞なく開発行為廃止届（別記第8号様式）を町長に提出し、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21条 開発事業者は、要綱第15条第1項の規定に基づき開発行為に関する工事に着手するときは工事着手届（別記第9号様式）を、当該工事を完了したときは工事完了届（別記第10号様式）をそれぞれ町長に提出しなければならない。

(公共施設等の帰属及び管理の引継ぎ)

第22条 開発事業者は、要綱第16条の規定に基づき工事完了検査合格後速やかに公共施設等の用に供する土地の帰属ができるようつとめなければならない。

2 開発事業者は、開発事業により設置した公共施設等の管理を町に引継ぎしようとするときは、必要な書類を当該公共施設等の管理者に提出し、その承認を受けなければならない。

## 付 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成10年4月1日から施行する。

(旧要領の廃止)

- 2 次に掲げる要領は、廃止する。

(1) 斑鳩町開発指導要領（平成3年3月28日要領第1号）

(経過措置)

- 3 この要領の施行の際、既に協議が行われ又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

## 付 則（平成15年要領第2号）

(施行期日)

- 1 この要領は、平成15年11月1日から施行する。ただし、第11条第2項、第18条及び第19条の改正規定については、平成16年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の際、既に協議が行われ、又は協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

## 付 則（平成30年要領第2号）

(施行期日)

- 1 この要領は、平成30年4月1日から施行する。ただし、第13条第3号の改正規定については、平成30年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の際、既に協議が行われ、又は協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

# 樣 式 関 係





第1号様式

# 事前協議申出書

年 月 日

斑鳩町長

殿

開発事業者住所

氏名

印

電話番号

斑鳩町開発指導要綱第4条第1項の規定により協議を申し出します。

開発事業の名称	
開発区域の所在・地番	斑鳩町
予定建築物の用途	
開発面積	$m^2$
宅地面積（敷地面積）	$m^2$
床面積の合計	$m^2$
建築面積	$m^2$
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付近見取図（1/2,500都市計画図に工事用車輛運行経路及び排水流末経路併記）
- ②地籍図（不明確なときは、合成図を作成のこと）
- ③現況平面図
- ④土地利用計画図
- ⑤造成計画平面図
- ⑥造成計画縦断面図
- ⑦雨水排水計画平面図
- ⑧雨水排水計画縦断面図
- ⑨汚水排水計画平面図
- ⑩汚水排水計画縦断面図
- ⑪給水計画平面図
- ⑫各部詳細図
- ⑬流域図
- ⑭流量計算書
- ⑮建築物配置図及び日影図
- ⑯建築物各階平面図
- ⑰建築物立面図
- ⑱現況写真（開発区域朱書き）
- ⑲その他（委任状等）



開 発 行 為 事 前 協 議 書

斑 鳩 町

開 発 事 業 の 名 称		
開 発 区 域 の 所 在 ・ 地 番	斑 鳩 町	
指 示 年 月 日	年 月 日	
項 目	指 示 事 項	指 示 事 項 の 対 応

上 記 の と お り 協 議 い た し ま す 。

斑 鳩 町	部	課	担 当	課 長	印	開 発 者	開 発 事 業 者 氏 名	印
				担 当 者	印		設 計 者 氏 名	印



開 発 行 為 公 開 標 識

開発事業の名称			
開発区域の 所在・地番		予定建築物の 用 途	
開発事業者の住所 ・氏名・電話番号		開 発 面 積	$m^2$
設計者の住所・ 氏名・電話番号		宅 地 面 積 (敷地面積)	$m^2$
工事施工者の 住所・氏名		建 築 面 積 床 面 積	$m^2$ $m^2$
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで	区画・戸数	区画 戸
公開標識 公 設 置 年 月 日		高さ・階数	$m$ 地上 階・地下 階
備 考			

- 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。

# 説明会等の結果報告書

年 月 日

斑鳩町長

殿

開発事業者 住所  
氏名

印

設計者 住所  
氏名

印

工事監理者 住所  
氏名

印

工事施工者 住所  
氏名

印

建築計画ならびに工事に伴う事項及び、関係者との了解等について協議が成立したので、別添のとおり報告します。

第5号様式

地 元 協 議 報 告 書

年 月 日

斑鳩町長

殿

開発事業者住所

氏名

印

電話番号

斑鳩町開発指導要綱第6条の規定による住民説明会及び利害関係者との協議並びに同要綱第6条の2の規定による自治会加入に関する協議の結果について報告します。

開 発 事 業 の 名 称			
開 発 区 域 の 所 在 ・ 地 番	斑 鳩 町		
開 発 面 積	㎡		
住 民 説 明 会 ・ 協 議 の 概 要			
年 月 日			
説 明 会 協 議 先			
出 席 者			
事 項			
内 容			





第6号様式

誓 約 書

年 月 日

斑鳩町長 殿

開発事業者 住所 印  
氏名  
設計者 住所 印  
氏名  
工事監理者 住所 印  
氏名  
工事施工者 住所 印  
氏名

この度、斑鳩町に建設を予定している建築物については、建築基準法及び斑鳩町開発指導要綱に基づく町の指導にしたがい近隣居住者等との間に紛争が生じないよう努めるとともに紛争が生じた場合は、誠意をもって解決にあたることを誓約いたします。

1. 敷地面積
2. 建築物延面積
3. 構造
4. 階数
5. 高さ
6. 用途

第7号様式

# ごみ集積施設設置届

年 月 日

斑鳩町長

殿

開発事業者住所

氏名

印

電話番号

次のとおりごみ集積場を設置したので、斑鳩町開発指導要領第17条第2項の規定により届け出ます。

開発事業の名称	
開発区域の所在・地番	斑鳩町
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
高さ・階数	m 地上 階 地下 階
ごみ集積場の設置数・面積	
入居予定年月日	年 月 日

備考 次の図書を添付してください。

- ①付近見取図（1／2500都市計画図） ②配置図 ③施設詳細図

第8号様式

# 開 発 行 為 廃 止 届

年 月 日

斑鳩町長

殿

開発事業者住所

氏名

印

電話番号

斑鳩町開発指導要領第20条の規定により、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	斑鳩町
建 築 物 の 用 途	
開 発 面 積	$m^2$
宅 地 面 積 ( 敷 地 面 積 )	$m^2$
区 画 ・ 戸 数	区画 戸
高 さ ・ 階 数	$m$ 地上 階 地下 階
廃 止 年 月 日	
※許認可等の年月日・番号	
協 議 年 月 日	

※都市計画法第29条の許可を受けて行う場合のみ記入すること。

第9号様式

## 開発行為に関する工事着手届

年 月 日

斑鳩町長

殿

住所  
開発事業者  
氏名

印

斑鳩町開発指導要綱第15条第1項の規定により、次のとおり届けます。

工事着手予定年月日	年 月 日
開発区域の所在・地番	
工事施工者の住所 氏名	(電話 )
現場管理者の住所 氏名	(電話 )
※許可年月日及び番号	年 月 日 第 号

※都市計画法第29条の許可を受けて行う場合のみ記入すること。

第10号様式

# 工事完了届出書

年 月 日

斑鳩町長

殿

住所  
開発事業者  
氏名

印

斑鳩町開発指導要綱第15条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1. 工事完了年月日 年 月 日

2. 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

斑鳩町 丁目

※受付年月日	年 月 日 第 号
※検査年月日	年 月 日
※検査結果	合 否

備考 ※印のある欄は記載しないこと。



## (参 考)

- 道路及び排水施設の整備に関する基準
- 公共下水道供用開始区域における  
汚水排水施設の整備に関する基準





# 道路及び排水施設の整備に関する基準

## 1 道路

斑鳩町開発指導要領第9条第2項の基準については次のとおりとする。

### (1) 道路の構造

ア 路面は、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を標準とし、その構造は「アスファルト舗装要綱」又は「セメントコンクリート舗装要綱」に基づくことを原則とする。

イ 側溝、街渠等を設け、雨水等を排出すること。その構造は「建設省土木構造物標準設計」を標準とする。但し、L型側溝により施工する場合は、切下げ型等段差の少ない構造とすること。

ウ 縦断勾配は、9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、かつ交通安全上特に支障がないと認められる場合には、小区間に限り（表1）のとおりとすることができる。

（表1）

縦断勾配	制限長さ
9～10%	100m
10～12%	50m

エ 道路の横断勾配は、片勾配を付する場合を除き、（表2）に掲げる値を標準とする。

（表2）

区 分	横 断 勾 配 (%)	
	片側1車線の場合	片側2車線以上の場合
車 道	1.5	2.0
歩 道	2.0	

オ 道路は、原則として階段状としないこと。ただし、歩行者専用道路は、この限りではない。

カ 道路が同一平面で交差又は他の道路に接続する場合には、自動車、歩行者及び自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するとともに快適な道路空間を形

成するため、(表3) のとおり街角が切り取られていること。

なお、この区分外の幅員については、直近上位値とすること。(ただし、4.5m未満にあっては4mとみなす。)

(解説)

道路のすみ切りの規定です。すみ切りは交差点の両側に二等辺三角形を形成するように設計し、その斜辺の長さ(すみ切り長さ)は、交差する道路幅員及び交差する角度によって(表3)に定めています。

道路幅員が4.5m未満は4mとして取り扱うので注意してください。

また、歩道のある場合については別図を参考にしてください。

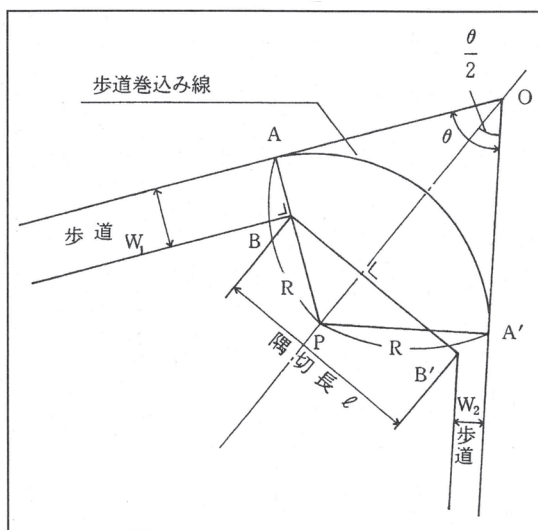
計画に際しては、適切に「すみ切り」が確保できるように注意してください。

(表3) 街角せん除 (単位：m)

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8m	6m	4m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5				
30m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交叉角90°前後 中段 交叉角60°以下 下段 交叉角120°以下

歩道がある場合のすみ切り及びすみ切り半径（歩道縁石の巻き込み半径） $R$ は、下図によることを標準とする。



$W_1, W_2$  : 歩道幅員 ( $W_1 \geq W_2 \geq 0$ )

$A, A'$  ; 歩道縁石巻き込み始め点

$\overline{B B'}$  : 隅切り（街角せん除）長さ

$O$  : 歩道の延長線が交わる点

$P$  :  $\angle AOA'$  の  $1/2$  線と  $AB$  の延長線の交点

$R$  :  $\overline{AP}$

キ 道路とその他の敷地との境界は、構造物、縁石等によって明確に区分すること。

## (2) 歩行者専用道路

ア 歩行者専用道路の最小幅員は、2.0mとすること。

イ 歩行者専用道路の縦断勾配は、8%以下とすること。

ウ 通行の安全上支障がないと認められる場合は、階段状にすることができる。その場合、構造については、けあげ15cm以下、踏面30cm以上とし、高さ3.0m以内毎に1.5m以上の水平部分を設けること。

### (解説)

階段状とする場合にあっても、別途スロープを設置するなど高齢者等に対しても配慮してください。

## 2 排水施設

斑鳩町開発指導要領第12条第4号の基準(公共下水道供用開始区域内を除く)、及び第13条第1号の基準については次のとおりとする。

(解説)

本基準は、雨水排水施設及び公共下水道の供用が開始されていない区域における汚水排水施設の構造の基準となります。

なお、公共下水道の供用が開始されている区域における汚水排水施設の構造の基準については、別途定める「公共下水道供用開始区域内における汚水排水施設の整備に関する基準」を参照してください。

### (1) 排水施設の構造

ア 排水施設は、外圧に対して耐久力のある耐水性の材料を用い、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。

イ 公共の用に供する排水管は、原則としてヒューム管又は下水道用硬質塩化ビニール管とすること。

#### \*ヒューム管を使用する場合

(ア) 使用する管路はJIS規格、全国ヒューム管規格に適合するものとする。

(イ) ヒューム管の埋設は、深さを管頂まで土被り1.2m以上(歩道下に設置する場合は土被り0.6m以上)とし、180°固定基礎を設置し埋設すること。ただし、所定の土被りを確保できない場合は、360°固定基礎とする。基礎の構造は「建設省土木構造物標準設計」によるものとする。

なお、取付管にあつては、20cm以上のコンクリートにて巻立て保護すること。

#### \*下水道用硬質塩化ビニール管を使用する場合

(ア) 使用する管路はJIS規格、日本下水道協会規格に適合するものとする。

(イ) 使用管径は15cmから50cmの範囲とすること。

(ウ) 道路に埋設するときの土被りは、1.2m以上とすること。

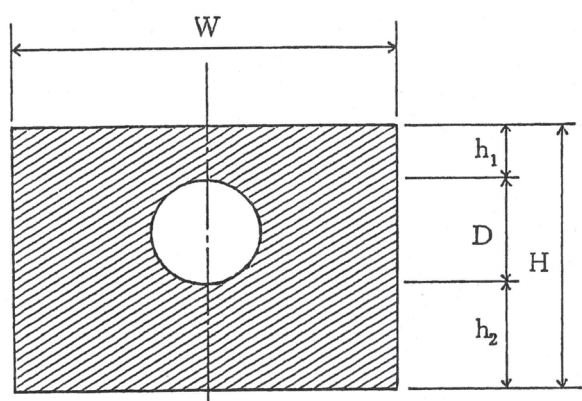
(エ) 基礎は砂基礎とし、その構造は（表4）のとおりとする。

なお施工方法等については、(財)国土開発技術研究センター発行「下水道用硬質塩化ビニール管道路埋設指針」を参照すること。

(表4)

(mm)

管径 (D)	150	200	250	300	350	400	450	500
h <sub>1</sub>	100	100	100	100	100	100	100	100
h <sub>2</sub>	100	100	100	100	100	100	100	150
H	350	400	450	500	550	600	650	750
W	600	700	800	850	900	1,000	1,050	1,100



(オ) 取付管については、本管と同一基礎構造とし、最低土被りは0.5mを確保すること。

ウ 排水管の最小管径は、汚水管にあつては20cm、雨水管及び合流式管渠にあつては30cmとすること。ただし、取付管については、汚水管にあつては15cm、その他にあつては20cmとすること。

エ ます又はマンホールで、雨水以外の排水管を段差60cm以上で階段接合する場合は、副管を設けること。

オ 街渠ますの間隔は20m程度に一箇所とする。

カ 開水路は、三面張水路を標準とする。

キ ます又はマンホールの設置については都市計画法施行規則第26条の規定によるものとする。

(解説)

都市計画法施行規則第26条(抜粋)

五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所(管渠の清掃上支障がない箇所を除く。)

ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

六 ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。)が設けられていること。

七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜が、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(2) 排水管路敷地については、原則として1.2m以上の幅員とし、モルタル等により表面処理をすること。

# 公共下水道供用開始区域内における 汚水排水施設の整備に関する基準

公共下水道の供用が開始されている区域における斑鳩町開発指導要領第12条第4号の基準については次のとおりとする。

## 1. 汚水排水施設の構造

(1) 公共下水道（污水管）について

ア 本管の最小管径は20cm、取付管の最小管径は15cmとする。

イ 管渠は鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニール管を使用し、製品はJIS規格、日本下水道協会規格に適合した製品とする。

ウ 管渠を埋設する場合は、維持管理上支障のない場所で土被り1.2m以上確保すること。尚、浅層埋設基準により土被り深さを変更する場合は道路管理者の了解を得ること。

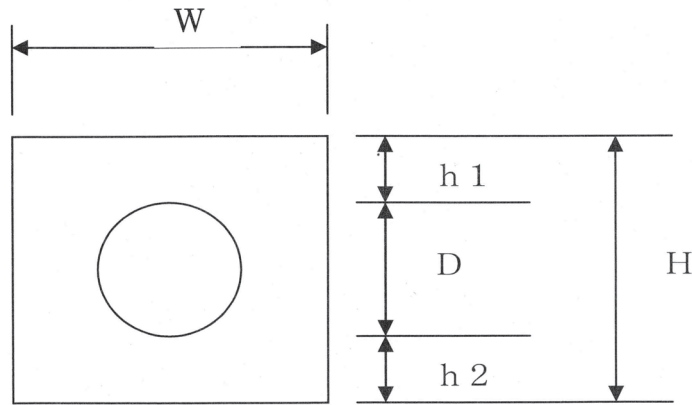
エ 硬質塩化ビニール管を使用する場合における管渠の基礎は、砂基礎とし構造は次図によること。

※ 硬質塩化ビニール管のうち、下水道用リブ付硬質塩化ビニール管を使用する場合は、碎石基礎とする。

(mm)

管径 (D)	150	200	250	300	350	400	450	500
h <sub>1</sub>	100	100	100	100	100	100	100	100
h <sub>2</sub>	100	100	100	100	100	100	100	150
H	350	400	450	500	550	600	650	750
W	600	700	800	850	900	1,000	1,050	1,100





オ 管渠の接続は管頂接合とし、塩化ビニール製自在支管を使用すること。

カ 人孔における異径の管渠の接合は、管頂接合とすること。

(2) 人孔について

ア 人孔の構造は、1号組立人孔（内径φ900）以上を標準とし、インバートを設けること。ただし、維持管理に支障がない場合、協議により小型マンホール（内径φ300以上）を採用できる。

イ 人孔の鉄蓋は、斑鳩町型グランドマンホール設置基準書及び性能規定書によること。

(3) 宅内汚水柵（公共下水道へ接続となる宅内汚水柵）について

ア 宅内汚水柵の設置する位置は、原則として道路との境界線から1m以内の場所とし、維持管理に支障のない位置に設置すること。

イ 宅内汚水柵は、斑鳩町章入り蓋を使用し、材質は硬質塩化ビニール製を標準とする。

ウ 宅内汚水柵の構造については、斑鳩町型硬質塩化ビニール製公共柵仕様書によること。

## 2. 流出量の算定

(1) 計画汚水量の算定

公共下水道へ放流する場合は、汚水管渠の断面算定に用いる計画汚水量は計画時間最大汚水量とすること。

ア 単位面積当り汚水量 ( $\text{m}^3 / \text{s} / \text{ha}$ ) は、斑鳩町公共下水道事業計画におけ

る汚水量原単位を用いて算出すること。

イ 住宅以外の場合

予想汚水量を算定し、町と協議すること。

(2) 流下断面の算定

管渠断面の余裕率は、管径700mm未満は計画汚水量の100%とし、700mm～1650mmは計画汚水量の50%以上100%以下とする。

$$V = (1/n) \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

$$Q = A \cdot V$$

ただし V：流速 (m/sec)

Q：流量 (m<sup>3</sup>/sec)

A：流水断面積 (m<sup>2</sup>)

n：粗度係数 コンクリート管 0.013

硬質塩化ビニール管 0.010

R：径深 (m) A/P

I：勾配

P：流水の潤辺長 (m)

設計流速は、マンニングの公式によって求めたものを標準とし、その値は次表のとおりとする。また、下流に行くに従い緩勾配となるように設計すること。

設計流速の範囲

区分	最小流速	最大流速	備考
汚水管渠	0.6 m/sec	3.0 m/sec	

### 3. その他

- (1) 町が認める理由により開発事業で公共下水道（污水）管が埋設できない場合は、公共下水道（污水）埋設スペースを確保し、将来の整備に備えること。
- (2) 事業者は、宅地の分譲に際して下水道の維持管理、使用方法、注意事項等を周知徹底すること。
- (3) 日本下水道協会「下水道施設計画・設計指針」、日本下水道協会「下水道排水設備指針」、下水道法施行令（昭和34年政令第147号）第8条、斑鳩町下水道条例（平成14年12月25日条例第26号）、斑鳩町下水道条例施行規則（平成14年12月25日規則第18号）によること。





古紙配合率100%再生紙を使用しています

平成30年 3月印刷