

御 所 市

開発指導要綱

令和8年4月

奈良県御所市

平成12年4月27日

告示第10号

(目的)

第1条 この告示は、御所市の伝統と自然、風土を生かした開発を計画的に行い、調和のとれた整備を図るとともに、公共公益施設の整備充実を図るため、開発事業等に対し一定の指導基準を定めることにより事業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福祉のまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示における用語の定義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定するもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画若しくは形質の変更をする事業又は建築物の建築を行う事業をいう。
- (2) 事業者 開発事業を行うものをいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 中高層建築物 地上階数が3以上又は高さ10メートルを超える建築物をいう。
- (5) 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、交通安全施設及びその他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 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 この告示は、本市において行われる開発事業で次の各号に掲げるものに適用する。

- (1) 法第29条第1項の許可を必要とする開発行為
- (2) 開発事業で開発区域が500平方メートル以上のもの
- (3) 中高層建築物の建築
- (4) 道路位置指定によるもの

(5) その他市長が必要と認めるもの

2 前項の規定にかかわらず、次の各号については、この告示の規定の全部又は一部を適用しない。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発事業

(2) 国又は地方公共団体が行う開発事業

(事前協議)

第4条 事業者は、前条に掲げる開発事業を行おうとする場合、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、この告示に基づく協議をしなければならない。

2 市長は、前項の規定により協議を申し出た事業者に対し、この告示に目的の趣旨に基づき指導するものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この告示の目的及び関係法令を遵守し、均衡ある健全な市街地の形成に配慮しなければならない。

2 事業者は、関係住民等との間に紛争が生じないように努めるとともに、良好な近隣関係を保たなければならない。

3 事業者は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年奈良県条例第30号）を遵守し、その整備基準に適合するよう努めなければならない。

(住民及び利害関係者との協議)

第6条 事業者は、当該開発事業の関係する自治会及び利害関係者に対し、開発事業に係る計画内容をはじめ、工事内容、地域安全対策、公害等広範囲に関する事項について十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、特に必要な事項については、覚書を締結する等合意の形成を図るよう努めるものとする。

(工事の施工)

第7条 事業者は、開発事業に関する工事の施工に当たっては、関係法令及びこの告示の規定の内容を誠実に履行しなければならない。

2 事業者は、開発事業に関する工事の施工に当たっては、他に被害が生じないように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。

(公共、公益施設及びその施工)

第8条 事業者は、自己の開発区域内及び開発事業に起因する全ての公共、公益施設について、市長と協議の上自己の負担において施工しなければならない。

2 事業者は、前項の公共、公益施設を施工しようとするときは、事前に工法、材料、構造等に市長と協議を行い承認を得なければならない。

3 事業者は、前項の協議に変更が生じたときは、速やかに市長と協議を行いその指示に従わなければならない。

(道路関係)

第9条 事業者は、道路築造について、市長と協議の上奈良県開発許可制度に関する審査基準（技術基準編）（以下「県審査基準集」という。）並びに市の道路計画及び御所市道認定基準に適合させることはもとより、開発区域内の配置、当該区域周辺の状況、予定建築物の規模及び用途等を勘案し計画しなければならない。

2 事業者は、開発区域内外において新設又は改良する場合は全て舗装するものとし、その工法については、市長と協議の上施工しなければならない。

(上水道施設)

第10条 事業者は、開発区域に給水するため上水道施設を設置するときは、あらかじめ奈良県広域水道企業団（以下「企業団」という。）と協議の上、その区域の規模、予定建築物の用途等を考慮した構造及び能力で、適切に配置するものとする。

2 上水道施設の施工等については、全て企業団の定めるところによるものとする。

(環境衛生施設)

第11条 事業者は、開発区域内における汚水処理については、次のいずれかによるものとする。

(1) 公共下水道方式

(2) 浄化槽方式（集中浄化施設を設置する場合を含む。）

(3) 汲み取り方式

2 開発区域内の汚水排水は、原則として雨水と汚水を分離した分流式としなければならない。

3 公共下水道方式により処理する場合は、市長と協議の上、市の汚水幹線に事業者の負担により接続しなければならない。

4 浄化槽方式により処理した放流水の水質は、下水道法（昭和33年法律第79号）第8条の規定による基準に適合し、放流に当たっては、水利権者と協議しなけ

ればならない。

- 5 集中浄化施設を設置した場合、下水道に接続するまで事業者において管理しなければならぬ。
- 6 浄化槽方式の場合、合併浄化槽を設置しなければならぬ。
- 7 処理した汚水の放流に起因して生ずる紛争は、全て事業者において解決しなければならぬ。
- 8 汲み取り方式により処理しようとする場合は、市長と協議の上特に必要と認めた場合に限るものとする。

(雨水排水)

第12条 雨水排水は、放流先の水利権者及び管理者と協議の上、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案し、排水路等に適切かつ有効に排出できるように接続されていなければならない。

- 2 事業者は、公共施設へ雨水排水の放流がある場合は、放流先の管理者の同意を得なければならない。
- 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年奈良県条例第13号）第2条第8項各号に該当する開発事業を行う場合は、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）及び大和川流域における総合治水の推進に関する条例に基づき、奈良県知事及び市長と協議の上、雨水流出抑制施設を設置しなければならない。
- 4 事業者は、前項の開発事業に該当しない場合であっても、放流河川及び水路等の排水能力等を総合的に勘案し、市長が特に必要と認める場合は、同項の規定に準じて雨水流出抑制施設を設置するものとする。

- 5 雨水流出抑制施設の管理者は、当該施設の管理に関する一切の業務を適正に行わなければならない。

(ゴミ集積施設関係) 第13条 事業者が集合住宅を建設しようとするときは、開発区域内にゴミ集積施設を設置しなければならない。

(屋外広告物)

第14条 開発事業者は、奈良県屋外広告物条例（昭和35年奈良県条例第79号）に規定する屋外広告物を掲出するときは、御所市奈良県屋外広告物条例施行規則（平成14年御所市規則第14号）により市長の許可を受けなければならない。

(公園、緑地関係)

第15条 事業者は、開発区域内においてその開発規模に応じ、県審査基準集が定める基準により公園等を確保しなければならない。

2 事業者は、公園の位置については、利用形態、避難場所等を考慮に入れ計画しなければならない。

3 事業者は、市長と協議の上、公園内に施設、樹木等を配置するものとし、植樹計画については積極的な緑化の推進を考慮しなければならない。

(墓地、ため池施設の関係)

第16条 事業者は、開発区域内に墓地、ため池が所在する場合は、事前に市長に申し出て指示を得た上、周辺地区の住民及び利害関係者と協議し、整備するよう計画しなければならない。

(交通、防犯、案内板関係)

第17条 事業者は、交通安全施設について、規模、設置場所、方法等を市長及び関係機関と協議の上、設置しなければならない。

2 事業者は、工事を施工する場合において一般交通に支障が生じないように、安全対策等適切な処置を講じなければならない。

第18条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域の必要な場所に市長と協議の上防犯灯及び案内板等を設置しなければならない。

(消防水利関係)

第19条 消防水利施設の設置は、所轄の消防署長と協議の上、その同意を得るものとする。

(教育施設)

第20条 事業者は、開発区域等の状況により必要と認めるときは、事前に市長と協議の上環境等を配慮した位置にその用地を確保しなければならない。

(集会所施設)

第21条 事業者は、開発事業に係る計画戸数に応じ事前に市長と協議の上、適切な位置及び規模で集会施設を設置しなければならない。

(駐車、駐輪施設)

第22条 事業者は、開発事業を行う場合に開発区域内の建築物の用途規模並びに居住者の安全等を考慮し、駐車、駐輪施設を市長及び関係機関と協議の上、確保しな

ければならない。

(文化財)

第23条 事業者は、この告示に基づく事前協議を行うまでに、開発事業区域内及びその周辺の埋蔵文化財等の有無について、御所市教育委員会（以下「教育委員会」という。）に確認し、文化財がある場合、その取扱い等について協議しなければならない。

2 事業者は、工事中、埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに教育委員会及び関係機関に届け出て、これらの措置等について協議しなければならない。

(公害関係)

第24条 事業者は、開発事業により公害発生のおそれがある場合は市長に協議するとともに、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発事業により近隣の住民等から公害に対する苦情等の申出があった場合は、速やかに適切な対策を講じるとともに、誠意をもって自主的に解決しなければならない。

(被害の補償)

第25条 事業者は、開発事業に起因して生じた直接的又は間接的な被害については、その補償の責めを負わなければならない。

(宅地区画の基準)

第26条 1戸当たりの宅地区画面積の最低敷地規模は、県審査基準集が定める基準による。

(ワンルーム形式の集合住宅)

第27条 事業者は、ワンルーム形式集合住宅の建築に当たって次の各号に掲げる事項に適合しなければならない。

(1) 住戸等の専用床面積（ベランダ部分及び共用部分を除く。）は、16平方メートル以上とする。

(2) 管理人室を設け、管理人を配置すること。ただし、30戸未満のワンルーム形式集合住宅については、確実な管理が行えると市長が認めた場合は、この限りではない。

(3) 使用規定等を定め入居者にこれを遵守させること。

(4) 玄関、ホール等見やすい場所に緊急連絡先等の表示板を設置すること。

(工事の着手、完了及び検査)

第28条 事業者は、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、市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、事業者の負担において整備しなければならない。

(公共、公益施設の引継ぎ等)

第29条 開発事業により設置させた公共、公益施設及びそ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において市に帰属するものとし、事業者は所定の手続を行わなければならない。

2 前項の施設及びその用に供する土地は、無償とする。

3 第1項の規定により、市に引き継ぎ、帰属することとなる公共、公益施設の管理については、当該公共、公益施設等の管理者となるべき者と事業者の間において、十分協議するものとする。

4 事業者は、第1項の規定により、市に帰属のあった施設について、引継日から1年間の瑕疵責任を負うものとする。

(紛争の解決)

第30条 開発事業に起因して生じる一切の紛争については、事業者の責任においてこれを解決しなければならない。

(協定の締結)

第31条 事業者は、この告示に基づき協議を行った結果、合意に達したときは協定書を締結するものとする。

(開発事業の変更又は廃止)

第32条 事業者は、開発事業の変更又は廃止をするときは、事前に市長と協議し同意を得るものとする。

(空き地の管理)

第33条 事業者は、開発区域内の空き地を自らの責任において適正に管理しなければならない。

第34条 削除

(その他)

第35条 この告示に定めるもののほか、必要な事項については、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、公布の日から施行し、平成12年4月1日から適用する。

(旧要綱の廃止)

2 次に掲げる要綱は、廃止する。

(1) 御所市住宅地造成事業に関する指導要綱(昭和46年御所市告示第8号)

(2) 小規模住宅地造成業者に関する指導要綱(昭和46年御所市告示第9号)

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、廃止された要綱に基づき協議が行われ、又は既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14年告示第19号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成14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、改正前の要綱に基づき協議が行われ、又は既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26年告示第44号)

(施行期日)

1 この告示は、告示の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、改正前の告示に基づき協議が行われ、又は既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30年告示第88号)

(施行期日)

1 この告示は、平成30年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、改正前の告示に基づき協議が行われ、又は既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(令和6年告示第164号)

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和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、改正前の告示に基づき協議が行われ、又は既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。