

高取町住宅地等開発事業に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、町の行財政に重大な影響を及ぼす住宅地等の開発事業の施行に関し、一定の基準を定め、適正な指導を行ない無秩序な乱開発を防止すると共に住宅地等の開発事業者(以下「事業者」という。)に対し、公共施設及び公益施設等の整備促進を図るための協力を求め、もって住民の良好な生活環境と機能的な都市活動を確保することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、本町において行なわれる住宅地等の開発事業(建築物の建築の用に供する土地の区画形質の変更及び宅地又は建売分譲賃貸住宅、共同住宅、企業の社宅並びに寮、店舗の建築その他町長が特に必要と認めたもの。)の開発規模が、五百平方メートル以上の事業者に対し適用する。なお、五百平方メートル未満の事業者に対する住宅地等の開発事業については別に定める。

(調整指導)

第3条 前項に規定する規模による住宅地等を開発しようとする事業者は、法令等に基づき許認可の申請又は土地所有者に対する拘束行為(手金の授受等)をしようとする前にあらかじめ町長に申し出て町の調整指導を受けるものとする。

2 事業者は、前項の調整指導を受けようとするときは、当該事業の計画書(様式第1号)に係る書類を添え町長に提出するものとする。

(事前協議)

第4条 町長は、前条の規定により申し出た事業者に対し必要な事項を指示すると共に「奈良県開発行為に関する技術基準」に定めるもの並びに公共施設の整備公益施設の施行あるいは費用目的及び生活環境等関連事項についても協議するものとする。

(公共施設の整備等)

第5条 事業者は、住宅地等開発事業に関して新しく設置すべき公共施設(道路、上下水道、広場、公園、緑地、河川、水路、消防の用に供する貯水施設及び消火栓、集会所、有線放送施設その他町長が必要と認める施設)を町長の指示に従い自己の負担で施行しなければならない。

2 事業者は、前項に定める公共施設のほか施行地区内に次の施設を自己の費用で施行し、町に寄付又は譲渡しなければならない。

小学校及び中学校、消防施設、幼稚園、保育所、公民館、警察官派出所、ごみ焼却施設及び污水处理施設、その他町長が必要と認める施設

(事業の施行)

第6条 事業者は、事業の施行にあたり町長の指示する担当部局と緊密な連絡を保ちつつ町長の指示に従って施行しなければならない。

(公共施設の検査)

第7条 事業者は、第5条第1項及び第2項に規定する施設を町に寄付又は譲渡する場合はあらかじめ町長の検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果不備な箇所は事業者の費用をもってその箇所を整備しなければならない

ない。

(公共施設の管理)

第8条 町の管理又は所有に属した公共施設の維持管理に要する経費は、町長と事業者が協議し、その負担及び期間を決定するものとする。

(道路関係)

第9条 事業者は、既設道路から事業者の造成する施行地区に通ずる道路を新設又は改良する必要がある場合は、道路構造令に基づき自己の費用で施行しなければならない。

2 事業者の施行地区内外において新設又は改良した道路で町の管理に属することとなるものは舗装するものとしその工法については、道路管理者と事業者が協議するものとする。

(水道施設関係)

第10条 事業者が造成する施行地区内に給水するために必要な施設は水道事業管理者の指示に従って施行し、一切の費用は配水管工事分担金に関する規定にかかわらず事業者が負担しなければならない。

2 事業者が第1項の施設を町に譲渡するときは、無償とする。ただし、特別の場合は事前に事業者は水道事業管理者と協議しなければならない。

(衛生関係)

第11条 事業者は、開発事業施行地区内におけるし尿の処理については、次のいずれかの方法によるものとする。但し、下水道方式については、下水道布設後に適用するものとする。

一 汲取り式 簡易水洗及びクリーントイレ等のいわゆる使用方法が水洗化されたものを除く。

二 水洗式 合併浄化槽によるもの

三 下水道式

2 し尿を水洗式によって処理しようとする場合は監督官庁の定める形式基準によらなければならない。

3 水洗式及び下水道式によって処理した排水を放流する場合の水質は、常時下水道法第八条の規定による基準に適合し、かつ下水の水質の検定方法に関する省令(昭和三十七年厚生省、建設省令第一号)の規定による検定を受けたものでなければならない。

4 終末処理施設(合併浄化槽を含む。)によって処理した汚水の放流によって紛争の生ずると思われる事件については、すべて事業者において解決しなければならない。

5 塵芥処理については、処理施設の建設等は、自己の費用で施工するなど、町の処理計画に従うこと。

(排水施設関係)

第12条 事業者が開発する施行地区内から流出する雨水又は汚水を排水するために必要な施設は町長の指示に従い関係地区の住民と協議のうえ自己の費用で施行しなければならない。

2 施行地区外の既設水路が宅地開発事業等に起因して周辺地域に水害等が予想される場合には事業者は町長の指示に従い、自己の負担で適当と認められる位置まで当該水路を改修しなければならない。

3 工場廃液の排水については、「工場排水等の規制に関する法律」の定める所による。

(被害の補償)

第13条 事業者は、住宅地等開発事業の施行により生じた濁水、洪水等による被害又は残存地へ直接的及び間接的な被害については、その補償の責を負わなければならない。

(宅地区画割基準)

第14条 一戸当たりの宅地区画面積(共同住宅にあっては床面積)は、次の表の定めるところによるものとする。

区 分		面 積
一 戸 建 住 宅	開発区域面積 500㎡以上 第1種低層住居専用地域	165㎡以上
	開発区域面積 500㎡未満 その他の地域	130㎡以上
長 屋 住 宅		100㎡以上
共 同 住 宅		50㎡以上

2 大規模開発の場合は、町長と協議するものとする。

(駐車施設)

第15条 共同住宅及び長屋住宅は、計画戸数以上の駐車施設を設けること。

2 開発区域内に商業及び業務施設等を設ける場合には、当該施設の床面積100㎡ごとに1台(20㎡)以上かつ1宅地(敷地面積約300㎡)ごとに1台(20㎡)以上の駐車施設を設けること。

3 規定に定めるもののほか町長が必要と認めた場合は、別に指示をするものとする。

(公園緑地関係)

第16条 事業者は、開発区域内に奈良県開発許可要綱の定めるところにより、公園等を設置するものとする。

(ため池施設関係)

第17条 事業者は、開発区域内にため池がある場合は、町長の指示を得て従前の機能に支障を生じないように保全するとともに、これを緑地又は公園として整備しなければならない。ただし、事業計画上ため池の埋立てを必要とするときは、事前に町長に申し出て指示を得たうえ、関係地区の住民と協議するものとする。

(消防水利関係)

第18条 事業者は、開発区域内に消防庁の定める消防水利の基準(昭和39年12月消防庁告示第7号)により必要な消火栓及び貯水槽を設置しなければならない。

(交通・防犯関係)

第19条 事業者は、交通安全施設(道路標識、道路標示、区画線等)及び防犯施設(街路灯等)を開発区域の内外において整備するものとし、その設置場所等については、町長及び公安委員会と協議するものとする。

2 開発区域付近の通学路について事前に町教育委員会と協議すること。

(市街化調整区域内の開発事業)

第20条 市街化調整区域内の開発事業については、この要綱に定めるもののほか、町長が当該事業者と協議して定めるところによる。

(その他)

第21条 この要綱にそいがたいもの又は定めのないものについては、その都度町長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、昭和57年7月1日から適用する。
- 2 この要綱の適用前の高取町住宅地等開発事業に関する指導要綱によって住宅地造成事業の工事に着手している者及び協議済の者はなお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から適用する。
- 2 この要綱の適用前の高取町住宅地等開発事業に関する指導要綱によって住宅地造成事業の工事に着手している者及び協議済の者はなお従前の例による。