

# 川西町開発事業等に関する指導要綱

川 西 町

## 川西町開発事業等に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、川西町内において一定の規模以上の開発事業等を行う者（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るとともに、無秩序な開発を防止するための適切な指導を行い、もって町が定める都市計画と合致した調和のとれた町づくりを推進し、併せて町の発展を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次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) 開発事業等 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築その他これらに類する行為をいう。
- (2) 公共施設 道路、広場、公園、緑地、上水道、下水道、排水施設、河川、水路、集会所、消防水利施設、防犯灯及びその他これらに類する施設をいう。
- (3) 公益施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設その他の公益上必要な施設をいう。
- (4) 開発区域 開発事業等を行う土地の区域をいう。
- (5) 共同住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物をいう。
- (6) 長屋住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物で共有部分のないものをいう。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、本町において行われる開発事業等で次に掲げるものに適用する。

- (1) 500平方メートル以上の開発行為。
- (2) 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 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（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
- (3) その他、町長が、公共施設又は公益施設に重大な影響を及ぼすと認めたもの。

### (事前協議)

第4条 事業者は、前条に規定する開発事業等を行おうとするときは、法令等に基づく許認可の申請をする前に、あらかじめ、町長に当該開発事業等に係る事業計画を次の各号のとおり提出し、協議しなければならない。

- (1) 開発事業等に伴う事前協議書（様式第1号）
- (2) 都市計画法第32条に伴う開発許可申請協議事項（様式第2号）
- (3) その他町長が必要と認めるもの

### (住民との協議)

第5条 事業者は、事前に当該開発事業等の計画内容、工事施工内容、地域安全対策等、当該開発事業等に関連する諸事項について、当該開発事業等と関係する自治会と協議を行い、協定を締結する等合意の形成を図るものとする。

2 町長は、必要があると認めるときは、事業者に対し前項の協議の内容について、自治会協議報告書（様式第3号）により、報告を求めることができる。

(公共施設)

第6条 事業者は、第4条の規定による事前協議に基づき開発区域内に公共施設を設置する場合は、町長と協議のうえ、自己の費用で入念に施工・設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定により公共施設を設置したときは、速やかに、町に無償譲渡をしなければならない。ただし、町と事業者の協議において、別段の定めをしたものについては、この限りでない。
- 3 事業者は、前項の規定による無償譲渡を行うときは、町長の検査を受けなければならない。ただし、町長は必要に応じて、随時立入検査をすることができる。
- 4 町長は、前項の規定による検査の結果、不備な箇所がある場合は、事業者の費用により整備させることができる。
- 5 第3項に基づく検査の後、事業者が公共施設の無償譲渡を行うときは、速やかに町に所有権の移転に関する手続きを行うとともに、維持管理に必要な関係書類を町長に引き渡すものとする。

(開発事業計画の公開)

第7条 事業者は、開発区域内で周辺から見やすい場所に開発区域及び建築物の計画概要(様式第4号)を記載した標識を設置し、地域住民に公開するものとする。

- 2 標識を設置する期間は、町長と協議が終了した日から当該建築の工事に着手する日までとする。

(一区画の敷地面積等)

第8条 事業者は、住宅の一区画当たりの敷地面積を次の表の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。

区 分	面 積
一戸建て住宅	原則として165平方メートル以上 ただし、やむを得ないと認める場合は、この限りではない。
共同住宅	その都度協議する
長屋住宅	

- 2 国土交通省が策定の「住生活基本計画」(平成23年3月15日閣議決定)を順守すること。

(駐車・駐輪施設)

第9条 事業者は、駐車・駐輪施設について、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及び長屋住宅には1戸につき1台以上とし、店舗(店舗兼用住宅含む。)、工場等には業種及び地域の状況等を勘案して、町長と協議のうえ、駐車施設を確保すること。
- (2) 駐車施設の面積は、原則として幅2.5メートル以上、奥行き5メートル以上とし、自動車及安全かつ円滑に出入りできるようにするものとする。
- (3) 駐輪場については、共同住宅及び長屋住宅には1戸につき1台以上、店舗(店舗兼用住宅含む。)、工場等には、業種及び地域の状況等を勘案して、町長と協議のうえ確保すること。
- (4) 駐輪場の面積は、原則として1台あたり、1.2平方メートル以上とすること。

(ごみ集積施設)

第10条 事業者は、町が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) 集積所の設置場所について、地元自治会及び町長と協議しなければならない。
- (3) 集積所の構造等について、町長と協議しなければならない。

2 前項の規定については、既存の集積所を使用することについて地元同意を得られたときはこの限りではない。

(道路関係)

第11条 事業者は、開発事業等に伴い道路の新設又は改良を行う場合は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に基づくほか、町長が別に定めるところにより施工するものとする。

- 2 事業者は、開発事業等の施工に当たり既設道路を使用するときは、事前にその旨を町長に届け出るとともに、使用に当たっては通行の安全を確保し、また万一損壊した場合は、直ちに復旧する等必要な措置を講じなければならない。
- 3 第1項の規定により新設する道路（以下「開発道路」という。）は、その両端が既存の国道・県道又は町道（以下「町道等」という。）に接続するよう努めること。ただし、やむを得ないと認めるときは、この限りではない。
- 4 前項については、将来的に町道等の敷設が見込まれると町長が認める場合、その道路とも通り抜けが可能となるように配慮すること。ただし、やむを得ないと認めるときは、この限りではない。
- 5 第6条第2項本文の規定により無償譲渡する開発道路は、別紙に定める「町道認定基準」を満たさなければならない。

(用排水関係)

第12条 事業者は、開発区域内の汚水雨水を排出するために必要な施設を、町長の指示に従い、自己の費用で設置しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内から汚水雨水を既設水路に放流する場合は、町長の指示する排水可能な地点まで自己の費用で施工しなければならない。
- 3 事業者は、用排水施設の設置又は改修について、排水同意報告書（様式第5号）により、水利関係団体等の同意及び河川水路等の管理者の同意を得た上で、自己の費用で、その機能を確認しなければならない。

(衛生関係)

第13条 事業者は、開発区域内における汚水排水の処理については、次の各号によるものとする。

- (1) 水洗方式（し尿浄化槽によるもの）
- (2) 下水道方式（下水道法の規定による終末処理によるもの）
- (3) 汲み取り方式

2 開発区域内の汚水排水の排除方式は、原則として雨水と汚水を分離した分流式により処理するものとする。

3 水洗方式により処理する場合は分流式とし、監督官公庁の定める形式基準による、し尿浄化槽を設置し、処理水の放流については、地元水利関係団体等の同意を得るとともに、

必要な事項を町長と協議しなければならない。

- 4 水洗方式で処理した場合の管理については、公共下水道に接続されるまで事業者又は使用者において行うものとする。
- 5 下水道方式により処理しようとする場合は、川西町下水道条例（昭和55年12月20日条例第9号）の規定に基づき許可を受けなければならない。
- 6 水洗方式及び下水道方式により処理した汚水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて事業者において解決しなければならない。
- 7 汲み取り方式により処理しようとする場合は、町長と協議のうえ、特に必要であると認められた場合に限るものとする。

（上水道関係）

第14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管理者と協議しなければならない。

（治水対策）

第15条 事業者は、大和川流域総合治水対策として大和川流域総合治水対策協議会の定める大和川流域調整池技術基準又は大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針により、関係機関と協議のうえ雨水流出抑制施設を設置しなければならない。

（ため池施設関係）

第16条 事業者は、開発区域内のため池の埋立を必要とするときは、事前に町長に申し出て指示を受けたうえ、当該ため池に係る関係地区住民と協議し同意を得なければならない。

（消防水利関係）

第17条 事業者は、開発区域内の消防水利施設について所管の消防署長と協議し、消防水利基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき必要な施設を設置しなければならない。

（集会所施設関係）

第18条 事業者は、開発区域内の計画戸数（区画数）が概ね30戸以上となるときは、町長の指示する規模の集会所を自己の負担で設置するものとし、その施設の帰属、維持管理については、町等と事業者が協議のうえ、決定するものとする。ただし、30戸未満であっても町長が必要と認めるときは、その指示によるものとする。

- 2 前項の規定については、既存の自治会の集会所を利用する事について、既存自治会の了解を得て、かつ既存施設が新たな開発区域内の戸数を受け入れるに十分な許容量と町長が認めた場合は、この限りではない。

（自治会関係）

第19条 事業者は、開発区域を管轄する自治会代表者と協議し、入居者の自治会への加入促進に努めるものとする。また、新たに立ち上げる場合には、積極的に協力するものとする。

（公園・緑地関係）

第20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、公園等を設置しなければならない。

- 2 公園内の遊具については、担当課と協議のうえ、設置するものとする。

（文化財関係）

第21条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地において開発事業を行う場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により着工の60日前までに埋蔵文化財発掘届を町教育委員会に

提出しなければならない。発掘調査をするときは、その費用は事業者が負担しなければならない。

- 2 前項に規定する地域以外で開発事業に際し埋蔵文化財等を発見したときは、工事を中止し、ただちに町教育委員会に届け出なければならない。

(交通、防犯関係)

第22条 事業者は、交通安全施設（道路標識、道路標示、区画線、カーブミラー等）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 事業者は、開発事業等に際し、開発区域等の周辺の通学路を正確に把握し、当該通学路を通行する児童・生徒の安全を確保しなければならない。

(公害の防止)

第23条 事業者は、開発事業等の施工によって公害発生のおそれのある場合は、町長と協議し、公害防止対策等の措置を講じなければならない。

(被害の補償)

第24条 事業者は、開発事業等に起因して生じた直接的又は間接的な被害について補償しなければならない。

(紛争の解決)

第25条 事業者は、開発事業等の施工に伴って生じる一切の紛争については、事業者の責において解決しなければならない。

(要綱の不履行)

第26条 この要綱に従わずに行われた開発事業等については、町長は、当該開発事業等を行った事業者に対し、必要な行政措置をとることができる。

(その他)

第27条 この要綱に定めるもののほか開発事業等に関し必要な事項が生じた場合は、その都度、町長が定める。

附 則（平成 27 年告示第 31 号）

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 27 年 7 月 1 日から施行する。

(旧要綱の廃止)

- 2 川西町宅地造成事業等に関する指導要綱（昭和 47 年 4 月 1 日施行。以下「旧要綱」という。）は廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の際、旧要綱に基づき現に協議が行われ、又は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 29 年告示第 1 号）

(施行期日)

この要綱は、平成 29 年 1 月 20 日から適用する。

附 則（令和 4 年告示第 43 号）  
（施行期日）

この要綱は、令和 4 年 10 月 3 日から適用する。

## 別紙（第 1 1 条関係）

### 町道認定基準

#### （定義）

この基準は、本町域内での開発事業等による私設道路で、現に一般の通行の用に供されている道路を町道とすることについて、必要な事項を定めるものとする。

#### （路線認定条件）

私道を町道とする基準は、次の各号に該当するもので、町長が交通の発達、公共福祉等公益上特に必要性を認めたものとする。ただし、特別の理由があると認めるときは、この限りではない。

- (1) 私道用地の利害関係者が何等の制約も受けず、現に生活道路として不特定多数の運行の用に供していること。
- (2) 私道の両端が既存の国道・県道または町道（以下「町道等」という。）に接続していること。ただし、私道の一端のみが町道等に接続し、現に3戸以上の者が直接生活道路として利用しているものについては、この限りではない。
- (3) 私道用地の所有者が土地分筆、地目変更、所有権移転登記を完了し、その私道用地を町に無償寄付とするものであること。尚、公図上判然としていること。
- (4) 道路の幅員は、6m以上とする（側溝を含まない）。ただし、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合においては、その幅員を4mとすることができる。
- (5) 私道の側溝が、原則として整備されており、公共水路を経由して流末処理されていること。
- (6) 私道敷地内に原則として、電気、ガス、水道、電話占用外に占用物件がなく、道路管理に支障を生じない状態であること。
- (7) 私道敷地内に在する道路構造上必要な工作物その他の施設を私道用地の所有者が無償で町に譲渡すること。
- (8) 私道と民地との境界が明確であること。
- (9) 道路面は舗装がなされていること。
- (10) 道路の交差箇所の角切及び私道の一端のみが町道等に接続で、幅員が4mの場合並びに道路勾配等の技術基準については、奈良県の開発行為に係る技術基準及び道路構造令に基づいていること。