

明日香村住宅地等造成事業に関する開発指導要綱

最終改正 平成29年4月3日

(目的)

第1条 この要綱は、本村における歴史的風土及び自然環境と調和した良好な住宅地等の創出を図るため、住宅地等造成事業を行う者に対して、一定の基準により適正に誘導し、かつ、必要な指導を行うことにより住宅地等造成事業の適正な施工と計画的な都市づくり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) 住宅地等造成事業 次条第1項の行為をいう。
- (2) 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) 公共施設 道路、公園、緑地、公共下水道、河川、水路、雨水貯留施設、消防水利施設及び上水道その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 ごみ集積施設、集会施設等をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本村において次のいずれかに該当する住宅地等造成事業を行う者（以下「事業者」という。）に適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定による許可及び同法第35条の2の規定による変更許可を要する事業
- (2) 建築物の新築を目的とした事業で、敷地面積500㎡以上のもの
- (3) 500㎡未満の住宅地等造成事業であっても分譲又は賃貸等を目的としたもの
- (4) 隣接、近接する2以上の区域において、1年以内に同一開発者又は同一開発者とみなされる者が行う事業で、当該事業の面積が前各号の面積の要件に該当する事業
- (5) その他村長が、事前協議を必要と認める事業

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げるものについてはこれを適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする事業
- (2) 国、奈良県又は明日香村もしくはこれに準ずる公共団体が行う事業
- (3) 都市計画事業又はこれに準ずる事業
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定による位置の指定を受ける事業

(開発計画の協議)

第4条 事業者は、関係法令に基づく諸手続きを行う前に開発計画等について、本村の都市計画や

その他関連計画と整合を図るため、開発事業事前協議申請書（別紙 1 号様式）により、村長に協議しなければならない。

- 2 前項の協議が整ったときは、村長は開発行為事前協議結果報告書（別紙 5 号様式）に協議、指導事項を取りまとめ、村長と事業者の間で覚書（別紙 4 号様式）を取り交わすものとする。ただし、村長が不要と認める場合はこの限りでない。

（住民への協議）

第 5 条 事業者は、開発区域に関係する自治会、隣接者及び利害関係者に対して、計画内容、安全対策等について地元説明会等の方法により誠意を持って協議を行い、十分な合意形成を得るものとする。特に排水計画については、水利組合、農業用水使用関係者等の同意を得た上で明日香村長と協議・調整を行うものとする。

- 2 事業者は、前項の協議について協議経過報告書（別紙 2 号様式）により、村長に報告しなければならない。

（問題、紛争等への対応）

第 5 条の 2 事業者は、住宅地等造成事業に利害関係のある住民等との間で当該造成事業に起因する問題、紛争が生じた場合又は生じるおそれのある場合は、当該住民等と必要な協議、調整を行い、その解決に努めなければならない。

（宅地開発計画）

第 6 条 歴史的風土と調和した良好な住環境を将来にわたって確保するため、住宅地の 1 区画の最低敷地面積を次のように定める。

区 分	1 戸建て		長屋建・共同住宅等
	開発面積 1 ha 以上	開発面積 1 ha 未満	
第 1 種風致地区	5 0 0 m ² 以上	5 0 0 m ² 以上	1 戸当たり 1 5 0 m ² 以上 (建替えの場合は、 1 2 0 m ² 以上)
第 2 種風致地区	2 0 0 m ² 以上	2 0 0 m ² 以上	
第 3 種風致地区			

長屋建・共同住宅等の建替えて、1 戸当たり 1 2 0 m²とすることが出来るのは、明日香村における歴史的風土の保存に関する特別措置法（明日香法）制定以前に建築されたものに限る。

ただし、従前の戸数以下とすること。

（公共施設等の施工）

第 7 条 事業者は、施工地区内に次の公共施設を整備する場合、周辺の状況及び村の計画を勘案し村長と協議の上、自己の費用で施工しなければならない。

- (1) 道路（舗装を含む）
- (2) 公園・緑地
- (3) 河川、水路、公共下水道、雨水貯留施設

(4) 集会所 　ただし、集会所の設置については、開発規模の面積に応じて別途協議するものとする。

(5) 消防施設（消火栓・防火水槽） 　設置数、位置等については所管する消防署と協議すること。

(6) その他公益施設

2 事業者が、施工区域内に給水するために必要な施設は、明日香村水道事業管理者と協議のうえ、指示に従って施工し、一切の費用は、事業者が負担するものとする。

3 施工区域外で住宅地等造成に関連して必要とされる最小限度の公共施設についても、村長と協議の上、自己の費用で施工しなければならない。

4 前項の規定にかかわらず、村長が当該施設の施工について必要でないとするものについては、この限りではない。

(技術基準)

第8条 開発計画に関する道路、公園、排水施設、公益的施設等の技術的細目については、奈良県が公表する「開発許可制度に関する審査基準集（技術基準編）及び「宅地造成規制法に関する技術基準等」（以下県審査基準という）を準用するものとする。ただし、擁壁については原則として高さにかかわらず自然石による石積とする。

(福祉対策)

第9条 事業者は、施工区域内に設置する公共的施設については、奈良県すみよい福祉のまちづくり条例施行規則第3条の「整備基準」に適合させるものとする。

(環境衛生対策)

第10条 事業者は、施工区域内のし尿及び雑排水の処理については、公共下水道に接続し、処理するものとし、施工区域内の公共下水道整備及びその整備に必要な開発区域外の公共下水道整備について、県審査基準及び村長との協議に基づき、自己の負担において施工しなければならない。ただし、公共下水道未供用地域にあっては、合併処理浄化槽を設置し処理するものとする。

2 事業者は、排水施設（雨水）の整備について、開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないように計画し、県審査基準に基づき、自己の負担において施工しなければならない。

(埋蔵文化財の保護)

第11条 事業者は、住宅地等造成事業を行う場合、事前に村教育委員会文化財課及び関係機関と協議し、その指示に従わなければならない。

(景観保全)

第12条 事業者は、施工区域が樹林地、丘陵地等で良好な自然環境を形成している土地であるときは、原則として当該土地の区域内に風致保全緑地（自然の木竹が一体となって自然環境を形成

している土地の区域)及び自然宅地(自然の木竹を残したままの宅地)を設けるなど歴史的風土に配慮した計画を行うものとする。

- 2 事業者は施工区域内での景観阻害要因(電柱・電線類等)となるものについては原則として、地中化等を検討すること。検討の結果、地中化等が困難な場合は、電柱設置位置、本数等を十分に村と協議し景観に配慮した措置を講ずるものとする。

(緑地計画の設定・緑化協定の締結について)

第13条 事業者は、開発計画において樹木の植栽その他緑化に必要な措置について緑化計画を設定し、履行確保に努めるものとする。

- 2 事業者は、前項による緑化計画の効果的な実施を図るため、原則として当該区域を一団地とした緑化協定を村長と締結するものとする。
- 3 前項に定める、緑化計画、緑化協定を定める住宅地等造成事業は、その施工区域の面積が、1.5ha以上のものとする。

(公害対策)

第15条 事業者は、工事期間中、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並びに電波障害を防止するため、自己の負担において適切な措置を講じなければならない。

(工事の施工)

第16条 事業者は、工事期間中、一般交通に支障を生じないように安全対策を講じ、必要な場合は、道路管理者及び所轄警察署と協議を行い、自己の負担において適切な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、住宅地等造成事業のため既存の公共施設を破損したときは、村長と協議の上、事業者の負担により、当該破損箇所を原形に復旧しなければならない。

(工事の検査)

第17条 事業者は、当該開発事業に係る公共施設について、開発事業の工事は完了したときは、速やかに村長の検査を受けなければならない。

(公共施設の管理引継ぎ等)

第18条 事業者は、都市計画法第32条の協議における開発許可後に設置される公共施設の移管及び当該公共施設の用に供する土地の帰属について、本要綱第4条第2項の覚書(別紙第4号様式)提出時に、公共施設の範囲、時期、手続き等を明確にした協定書(別紙第3号様式)を村と締結するものとする。

(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、その都度村長が定める

附 則 この要綱は、昭和53年 6月30日より施工する。

附 則 この要綱は、平成 9年 9月 1日より施行する。

附 則 この要綱は、平成11年 8月 2日より施行する。

附 則 この要綱は、平成29年 4月 3日より施行する。

第1号様式（第4条関係）

開 発 行 為 事 前 協 議 書

平成 年 月 日

明日香村長 森川 裕一 殿

申請者 住所

氏名 印

TEL

代理人（ ）

明日香村住宅地等造成事業に関する開発指導要綱第4条による事前協議を、下記により申し出ます。

記

事業名			
行為地	高市郡明日香村大字		
計画地における土地利用規制	面積	m ²	
	筆数	筆	
	現況地目		
	計画戸数	戸	
目的	計画建物		
工事施工者 名称 氏名 連絡先			
土地利用計画		排水計画	
項目	面積	%	
宅地			
道路			備考
公園			
			道路計画 幅員 = 延長 =
			添付書類
			・位置図 1 / 2 5 0 0 ・現況平面図・土地利用計画図
			・造成計画平面図及び断面図・排水計画図 ・各構造図
			・敷地丈量図・計画建物図（平面・着色立面・断面・配置図）
			・植栽計画図・登記簿謄本（写し可）・地籍図（写し可）
合計			・協議経過報告書（別紙第2号様式）

第2号様式（第5条関係）

協 議 経 過 報 告 書

明日香村長 森川裕一 殿

事業者 住 所：
氏 名：

明日香村住宅地等造成事業に関する開発指導要綱第5条の規定に基づき、利害関係のある住民との協議の経過について報告します。

開発区域の所在地	高市郡明日香村大字
協 議 先 名	
協議先 代表者	住所：
	氏名： TEL

日 時	場 所	出 席 者	協 議 内 容

関係者の意見、条件及び開発者側の回答内容等を要領よくまとめること。
利害関係者とは、総代、水利組合、開発区域隣接者、抵当権者をいう。

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設の移管及び公共施設の用に供する土地の帰属についての協定書

乙は上記公共施設及び土地(高市郡明日香村大字)を、都市計画法第36条の規定に基づく公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証の交付後、すみやかに下記添付書類を甲に提出し、同時に当該土地に存する所有権以外の権利をはずし、甲に移管、帰属します。

平成 年 月 日

甲 高市郡明日香村大字岡55番地
明日香村長 森川 裕一
(上水道は水道事業管理者)

乙 住所

氏名

記

	道路 公共下水道 上水道消防水利	公園・広場・緑地	水路・河川・雨水貯留
(1) 位置図 1/2500			
(2) 地籍図(公図)			
(3) 土地利用計画図			
(4) 公共の用に供する土地の平面図			
(5) 構造図			
(6) 標準縦横断面図			
(7) 縦横断面図			
(8) 施設平面図			
(9) 雨水排水平面図 縦断面図			
(10) 公共の用に供する土地調書			
(11) 土地登記承諾書			
(12) 土地所有者の印鑑証明			
(13) 所有権移転登記嘱託依頼書			
(14) 資格証明書			
(15) 土地登記簿謄本			
(16) その他必要とするもの			

第4号様式（第4条関係）

覚 書

明日香村（以下「甲」という。）と **事業者名** （以下「乙」という。）とは **事業名** について、明日香村住宅地等造成事業に関する開発指導要綱第4条に基づき次のとおり覚書を交換する。

第1条 甲及び乙は、明日香村住宅地等造成事業に関する開発指導要綱により協議した別途事項を厳守し、誠実に履行するものとする。

第2条 甲は、乙が甲の指示する事項を厳守することを条件にこの開発計画に同意するものとする。

第3条 甲は、乙がこの覚書に定める内容を履行しない場合は、開発行為の中止を請求するものとする。乙はこの請求にしたがい速やかに工事を中止し、自己の負担により開発行為以前の状態に復旧するものとする。

第4条 甲は、前条による請求があった場合において乙がその請求に従わないときは、乙の費用をもって第三者をして、これをさせることを裁判所に請求することができる。

第5条 この覚書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲乙協議の上その取り扱いについて定めるものとする。

この覚書の成立を証するため、本書2通を作成し双方記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 高市郡明日香村大字岡55番地
明日香村長 森川 裕一

乙

第5号様式（第4条関係）

開発行為事前協議結果報告書

平成 年 月 日
明日香村長 森川裕一

表記の件について、下記の指導及び協議事項について十分留意・尊重して開発行為を実施すること。

申請者住所	
申請者氏名	
行為地	
目的	
委任者	
担当課	指導及び協議事項について
総合政策課	
総務財政課	
住民課	
健康づくり課	
地域づくり課	
産業づくり課	
教育文化課	
文化財課	

明日香村開発事業事前協議申請の流れ

事前相談（奈良県建築課・中和土木事務所建築課）



事前相談（明日香村 総合政策課）
（造成計画、建物計画を事前に相談、打合せ）



開発事業事前協議申請書の受付（開発指導要綱第4条）

（1号様式・2号様式添付）

（総合政策課へ2部提出）

書類審査・現場審査後、必要に応じ事業者へ補正指示
建物計画、外構・植栽計画も審査対象となります



関係各課合議（意見・指示事項の聴取）

- ・総務財政課・地域づくり課・産業づくり課
- ・住民課・教育文化課・文化財課・健康づくり課



総合政策課にて意見・指示事項の取りまとめ

（開発指導要綱第4条第2項）



覚書・協定書の締結（開発指導要綱第4条第2項・第18条）

（4号様式・3号様式添付）

（明日香村との事前協議完了）

次ペ - ジへ

期間
3週間程度

明日香村との事前協議完了後

市街化区域の場合

市街化調整区域の場合

開発（建築）行為事前協議申請書提出

中和土木事務所へ

県庁・建築課へ

審査（開発審査会）

事前協議了承通知

都法 29 条 開発行為許可申請書提出

明日香村 総合政策課へ 4 部提出

中和土木建築課へ

県庁建築課へ

審査

許可

歴史的風土特別保存地区内許可申請書
風致地区内行為許可申請書
景観区域内行為許可申請書
を明日香村総合政策課へ提出

開発許可申請提出と同時期に提出

審査

許可

同日許可

注 開発許可申請と歴史的風土特別保存地区内行為許可申請等は、同日許可です。