

葛城市開発指導要綱

制定 平成16年10月1日
告示 第 84 号

改正 平成19年4月1日
告示 第 29 号

改正 平成20年4月1日
告示 第 25 号

改正 平成25年5月1日
告示 第 67 号

改正 平成26年3月31日
告示 第 56 号

改正 平成30年4月18日
告示 第 57 号



葛 城 市 都 市 計 画 課

開発事業等事前協議申請書の提出について

葛城市では、開発事業の事前協議申請書類を提出していただくにあたって下記の事項についてお願ひしています。ご協力よろしくお願ひします。

- ① 提出していただく申請書類は、開発事業等事前協議申請書（様式第1号）に添付書類を添えて別紙部数（別紙①）を提出してください。
- ② 申請書類には、「申請地等の区長」「申請地等に關係する水利組合長」の同意書（原本）を添付してください。
※申請地が、区の境界に位置する場合は、それぞれの区長・水利組合長の同意が必要となることがあるので、特に留意すること。
- ③ 駐車場は、開発地内に設置してください。また、安全面を考慮し、開発地内で回転可能な構造にしてください。
※既設道路からの串刺し駐車にならないようお願ひします。
- ④ 電柱・初期消火用具・消火栓及び標識・ごみ集積所は、開発道路敷地外で設計してください。
消火栓等を設置する場合は、操作の障害にならない余裕のある面積で設計してください。
(ごみ集積所の位置は、既設道路に面した場所に設けてください。)
(ごみ集積所と消火栓等を併設する場合は、ブロック等で区割りするようにしてください。
※別紙第5参考図参照)
- ⑤ 開発道路は、通り抜け出来るような構造にしてください。やむを得ず袋路状道路を設ける場合は、道路幅員は6m以上、かつ、最終に8m以上の円が内接できる転回広場を設けてください。
- ⑥ 市に帰属予定の開発道路等の構造、既存道路の掘削占用・形状変更については、建設課と事前に協議願います。
- ⑦ 葛城市都市計画マスタープランに定める、山麓景観保全誘導ゾーン内で開発事業を行う場合は、山麓の良好な眺望を確保する為景観に配慮した計画とし、都市計画課と事前に協議願います。
- ⑧ 葛城市立地適正化計画に定める誘導区域外で誘導施設の開発事業を行う場合は、都市再生特別措置法に基づく届出書を提出してください。

- ⑨ 協議締結まで、約3週間かかります。ご理解・ご協力をお願いします。
また、協議締結の際は申請者の実印で捺印していただき、印鑑証明書の添付をお願いします。（印鑑証明書は原本還付可）
尚、協議締結前に、開発（建築）行為事前協議・都計法第29条の進達・副申はできません。
- ⑩ 事前相談報告書（別紙②）に基づき事前打ち合わせをお願いします。
必ず担当者にアポイントをとってから行ってください。

葛城市案内図

① 新庄庁舎 〒639-2195 葛城市柿本166番地 TEL0745-69-3001

- ・都市整備部 都市計画課（2F）・・・・開発指導・屋外広告物関係
 - ・都市整備部 建設課（2F）・・・・道路維持管理、交通安全、境界明示関係
 - ・総務部 生活安全課（2F）・・・・街灯・初期消火用具・防災関係
 - ・市民生活部 環境課（2F）・・・・公害関係
 - ・産業観光部 農林課（2F）・・・・農地転用・森林関係
 - ・産業観光部 商工観光プロモーション課（2F）・・・・企業立地関係

② 上下水道部 〒639-2190 葛城市竹内1083番地

- ・水道課 . . . 上水道関係 TEL0745-48-4707 (水道課)
 - ・下水道課 . . . 下水道関係 TEL0745-48-7820 (下水道課)

③ 葛城市歴史博物館 〒639-2123 葛城市忍海250番地1 TEL0745-64-1414

- ・教育委員会　歴史博物館　・・・　文化財関係

④奈良県広域消防組合 葛城消防署 〒639-2146 葛城市中戸475番地 TEL0745-69-7171

- ・警防課・・・消防水利施設等関係

⑤ 葛城市クリーンセンター 〒639-0276 葛城市當麻120番地 Tel.0745-44-5300



(別紙①) 開発事業等事前協議申請書部数

	担当部署	戸建て住宅等 (工場・店舗含む)	集合住宅等	福祉施設等
①	正（葛城市用）	○	○	○
②	副（申出者用）	○	○	○
③	葛城消防署 警防課	○	○	○
④	建設課	○	○	○
⑤	農林課（農業委員会）	○	○	○
⑥	水道課	○	○	○
⑦	下水道課	○	○	○
⑧	生活安全課	○	○	○
⑨	クリーンセンター ※	○	○	○
⑩	商工観光プロモーション課 ※	○	○	○
⑪	歴史博物館 ※	○	○	○
⑫	環境課 ※	○	○	○
⑬	税務課 ※	○	○	○
⑭	総合窓口課 ※		○	○
⑮	介護保険課又は社会福祉課 ※			○
		13部	14部	15部

◇ 正・副申請書類の2部についてはフラットファイル等で綴じていただきますようご協力をお願いします。

⑨から⑮の申請書類については下記の書類で結構です。

- ※ 書類内訳
- ・申請書（様式第1号）
 - ・位置図
 - ・現況図
 - ・計画平面図
 - ・各フロア一面積表（占有、共有別）又は各宅地面積表

⑨クリーンセンターには上記書類とごみ置き場詳細図を添付してください。

各課事前相談報告書

担当部署	相談年月日	担当者名	
都市計画課			開発指導・屋外広告物関係
建設課			道路・交通安全関係
生活安全課			街灯・初期消火用具・防災関係
環境課			公害関係
農林課			農地転用・森林関係
商工観光プロモーション課			企業立地関係
歴史博物館			文化財関係
水道課			上水道関係
下水道課			下水道関係
クリーンセンター			ごみ集積所関係
葛城消防署 警防課			消防水利施設等関係

※ 事前相談は、必ず各関係部署担当者にアポイントをとってから行っていただきますようお願いします。

※ 事前相談報告書については、事前協議申請書（正）に添付してください。

(目 的)

第1条 この告示は、本市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、都市施設の整備及び促進を図るため、開発事業者に対し公共公益施設の整備について必要な事項を示し、その協力と応分の負担を要請するとともに災害の防止及び住環境の整備のため、一定の基準をもって計画的な調和のとれたまちづくりを推進し、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定 義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- | | |
|---------------|---|
| (1) 開 発 事 業 | 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号又は第2号に規定する建築物又は特殊建築物(以下「建築物」という。)の建築及びこれに伴う土地の造成行為 |
| (2) 開 発 事 業 者 | 開発事業を施行する者をいう。 |
| (3) 開 發 区 域 | 開発事業を施行する土地の区域をいう。 |
| (4) 公 共 施 設 | 道路、水道、下水道、公園、広場緑地、河川、水路、消防の用に供する貯水施設及び消防施設その他公共の用に供する施設をいう。 |
| (5) 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、集会所、公民館、ごみ集積所、交通安全施設、防犯施設及びその他公益の用に供する施設をいう。 |
| (6) 中高層建築物 | 高さが10メートルを超える建築物又は3階以上の建築物をいう。 |
| (7) 近隣関係住民 | 開発区域周辺の土地又は建築物に関して権利を有する者及び居住する者並びに中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者 |

(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に適用する。ただし、営利を目的としない自己の居住用住宅を建築する場合には、この告示を適用しない。

(調整指導)

第4条 前条に規定する開発事業を行おうとする開発事業者(以下「事業者」という。)は、法令等に基づく許認可の申請又は土地所有者に対する拘束行為(金銭の授受等)を行う前に、あらかじめ、市長に申し出て、市の調整指導を受けなければならない。

- 2 事業者は、前項の調整指導を受けるため当該事業の開発事業等事前協議申請書(様式第1号。以下「事前協議申請書」という。)に関係書類(中高層建築物を建築する場合にあっては、様式第2号から様式第5号(その2)までを含む。)を添えて市長に提出するものとする。
- 3 事業者は、事前協議申請書を提出する時に住民説明会の内容及び対応状況等を地元協議報告書(様式第6号)により、市長に報告しなければならない。

- 4 市長及び事業者は、第5条から第28条までに定める必要な事項に関して、協議するものとする。
- 5 市長及び事業者は、前項の協議が整ったときは開発事業等事前協議書を締結するものとする。
- 6 事業者は、開発事業の施行に当たり、前項の開発事業等事前協議書の指示に従い、施行しなければならない。
- 7 市長は、事前協議の申請内容が関係法令、奈良県開発許可制度等に関する審査基準、葛城市総合計画等に照らして適合せず時期尚早と認めたとき、又は事前協議に必要な書類を欠いていると認めたときは、その事前協議申請を受理しないことができる。
- 8 事業者は、事業計画を変更又は廃止しようとするときは、市長と事前に協議し、事業計画変更届出書(様式第7号)又は事業計画廃止届出書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(公共施設等)

第5条 事業者は、開発区域内外に必要な公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)を新設又は増設をする場合は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例(平成7年3月奈良県条例第30号)に適合するよう市長の指示に従い、事業者の負担で施行しなければならない。ただし、市長が当該施設の設置について必要がないと認めるものについては、この限りでない。

- 2 事業者は、前項に定める公共施設等を設置したときは、市の検査を受けなければならない。検査の結果、不備の箇所がある場合は、事業者の負担で整備しなければならない。

(公共施設等の帰属及び管理)

第6条 事業者は、開発事業により設置された公共施設等を、市に帰属しなければならない。ただし、事前協議において別段の定めをしたものについては、それを遵守するものとする。

- 2 前項により市に帰属することとなる公共施設等については、開発事業に伴う公共施設等の帰属及び管理に関する協定書(様式第9号)により協定を締結しなければならない。
- 3 開発事業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、原則として開発行為に関する工事完了公告の日の翌日において市に帰属するものとする。
- 4 市に帰属することとなる公共施設等の管理については、公共施設等の管理引継書(様式第10号)により、原則として開発行為に関する工事完了公告の翌日において市に引き継ぐものとする。ただし、協定書の中で別段の定めをしたものについては、それを遵守するものとする。
- 5 事業者は、第3項の規定により、市に帰属のあった公共施設等について引き継ぎ日から1年間の瑕疵(かし)担保責任を負うものとする。

(宅地区画割り基準)

第7条 事業者は、開発事業を行うに当たり 1 戸（1 世帯とする。以下同じ。）当たりの宅地区画面積（1 戸の建築敷地のうち建築基準法第43条第1 項の規定に適合するために設けられる通路に相当する部分の面積を除く。）を次の基準に適合するようしなければならない。ただし、市長が協議によりやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

区分	一戸当たりの宅地区画割基準面積
一戸建て住宅 (第一種低層住居専用地域)	130 平方メートル以上 (165 平方メートル以上)
長屋住宅 (重ね建て長屋を除く。) (一戸当たりの専有面積基準)	100 平方メートル以上 (40 平方メートル以上)
2 階以下の集合住宅 (重ね建て長屋を含む。) (一戸当たりの専有面積基準)	40 平方メートル以上 (バルコニーを除く。)
中高層住宅 (3 階以上) (一戸当たりの専有面積基準)	65 平方メートル以上 (バルコニーを除く。)

(道路関係)

第8条 事業者は、道路築造について市の道路計画(農道を含む。)に適合させるものとし、かつ、葛城市市道の構造の技術的基準を定める条例(平成24年葛城市条例第24号)の規定及び市長の指示に基づき、事業者の負担で施行しなければならない。

- 2 開発事業において、新設又は改良した道路で市の管理、帰属することとなるものは、市担当部局の立会いの上舗装するものとし、整備完了後、市の検査を受けなければならない。
- 3 前項の検査の結果、不備の箇所が有る場合は、事業者の負担で整備しなければならない。
- 4 開発区域に接続する道路については、道路幅員を原則として 6 メートル以上(別紙第1) 確保するものとする。ただし、土地・道路等の状況により当該幅員を確保することが困難な場合は、市長と協議の上、当該道路幅員を決定しなければならない。
- 5 開発事業に伴い設置する道路は、原則として通り抜けることができるよう計画するものとし、その構造、幅員及び舗装基準等は、道路標準定規図(別紙第2)によるものとする。また、やむを得ず袋路状となる場合は、道路幅員 6 メートル以上、かつ、最終に直径 8 メートル以上の円が内接できる転回広場を設けること。ただし、当該道路幅員又は転回広場を確保することが困難な場合は、市長と協議の上、決定しなければならない。
- 6 事業者は、開発事業のために既設の道路を使用するときは、その旨を市長に届け出て通行の安全を確保しなければならない。また、既設道路及び水路等の施設

を破損した場合は、直ちに事業者の負担によりその損傷箇所を原形に復旧しなければならない。

(水道)

第9条 事業者は、開発区域内に本市の水道の給水を受けようとするときは、葛城市水道事業給水条例（平成16年葛城市条例第142号）の定めるところにより、水道事業の管理者の権限を行う市長（以下「水道事業管理者」という。）の指示に従い、住宅地等開発事業の施行に係る水道工事についての協議書（以下「水道工事協議書」という。）を締結し、配水管・給水管等は事業者の負担で設置しなければならない。

2 事業者は、開発事業等事前協議書の締結後に給水工事申込書を水道事業管理者に提出し、水道工事協議書に基づく分担金（共用栓分を含む。）、工事費等を工事着工前に水道事業管理者に納入しなければならない。ただし、第4条第8項の規定による事業計画変更届出書又は事業計画廃止届出書の提出があったときは、既に納付された分担金、工事費等は、返還するものとする。この場合において、利子は付さない。

(排水関係)

第10条 開発区域内から放出する雨水及び汚水を排水するための必要な施設の構造については、排水すべき排水量を支障なく流下させることができる勾配及び断面積を確保しなければならない。

2 事業者は、用排水施設の設置又は改修に当たっては、水利関係団体等の同意を得て、市長の指示に従い、施行しなければならない。

3 事業者は、既設水路に放流することにより周辺地域において出水等の被害が予想される場合には、市長の指示に従い、事業者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。

4 工場等の廃液の排水については、排水基準を定める省令（昭和46年総理府令第35号）の定めるところによる。

5 事業者は、大和川流域総合治水対策として、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。以下「総合治水条例」という。）に基づき、県と協議の上、雨水流出抑制施設を設置しなければならない。また、この告示に基づく開発事業で総合治水条例の適用を受けないものについては、雨水流出抑制施設に関する基準（別紙3）に基づき、調整池等の設置に努め、雨水流出抑制の対策を図らなければならない。

6 事業者は、前号の雨水流出抑制施設の設置に当たっては、開発事業により影響を受けると思われる開発区域外の区域（開発区域内に設置する同一の排水施設に流れ込む区域をいう。）も加えて計画しなければならない。

7 前2項に該当しない場合であっても、同一事業者又はその事業者と密接な関係があると認められる事業者の行う開発事業が隣接して行われる場合は、雨水流出抑制施設の設置について市長と協議しなければならない。

8 管路敷は、原則として認めない。ただし、流末水路等の位置により、やむを得ず設置しなければならない場合は、市長と協議しなければならない。

(衛生関係)

第11条 事業者が行う開発区域内における汚水処理については、次に掲げる方法によるものとする。

- (1) 水洗方式（合併浄化槽によるもの）
- (2) 下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）に規定する終末処理によるもの）

2 水洗方式によって処理しようとする場合は、分流式として、監督官庁の定める形式基準による浄化施設を設置し、処理水の放流については、その放流することとなる既設水路の管理者の同意を得なければならない。

3 下水道方式によって処理しようとする場合は、下水道法並びに葛城市下水道条例（平成16年葛城市条例第134号）及び葛城市下水道条例施行規則（平成16年葛城市規則第99号）に基づき、公共下水道管理者と協議の上、事業者負担で施行しなければならない。

4 水洗方式及び下水道方式によって処理した汚水を放流する場合は、下水道法第8条に規定する水質基準に適合し、かつ、下水の水質の検定方法等に関する省令（昭和37年厚生省、建設省令第1号）の規定による検査に合格する水質に処理されたものでなければならない。

（消防施設）

第12条 事業者は、市長及び奈良県広域消防組合葛城消防署長と協議の上、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき、その必要に応じ別に定める「奈良県広域消防組合開発行為に伴う消防水利施設等協議規程（平成26年奈良県広域消防組合消防長訓令甲第19号）」により、開発区域内に消火栓、防火水槽等の消防施設及び標識を事業者の負担で設置しなければならない。

2 前項により消火栓を設置する場合は、初期消火用具格納箱及び初期消火用具一式（長さ20メートルの消火用ホース、筒先、消火栓開閉キー、地下式消火栓の場合はスタンドパイプを含む。）を事業者の負担で設置しなければならない。なお、ホースの設置本数は、当該消火栓から開発区域内を防御できる本数とする。

3 事業者は、開発区域に対して有効な既設消火栓がある場合、当該消火栓最寄りの既設初期消火用具格納箱に、消火栓から開発区域内を防御できる本数となるよう消火用ホースを事業者の負担で設置しなければならない。

4 前各項の消防施設及び標識の設置については、ごみ集積所・消火栓等設置参考図（別紙第5）を参考とするものとする。

（公園等）

第13条 事業者は、自然景観及び市街地の美観風致を維持するため、奈良県開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）の定めるところにより、公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を事業者の負担で設置しなければならない。

2 前項の公園等の位置については、防災及び非常災害時の避難場所として役立つよう通行に支障のない場所に設置しなければならない。

3 前2項に該当しない場合であっても、同一事業者又はその事業者と密接な関係があると認められる事業者の行う開発事業が隣接して行われる場合は、公園等の設置について市長と協議しなければならない。

（公民館及び集会所）

第14条 事業者は、開発区域内の計画戸数（区画数）がおおむね30戸以上となるときは、市長の指示する規模の公民館及び集会所を事業者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、市長と事業者が協議の上、決定するものとする。ただし、30戸未満であっても市長が必要と認めるときは、その指示によるものとする。

（公害防止等）

第15条 事業者は、その事業活動に起因する公害（事業活動その他の活動により生ずる大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等のために人の健康及び生活環境に及ぼす被害をいう。）の発生を防止するため、関係法令を遵守するとともに、市長の指示する必要な措置を講じなければならない。

（被害の補償）

第16条 事業者は、開発事業の施行により生じた渇水、洪水、工事中における土砂の搬出入、資材の搬入、振動、騒音等により付近住民及び周辺土地に及ぼす直接的及び間接的な被害については、補償しなければならない。

（交通安全施設等）

第17条 事業者は、開発事業の規模又は必要に応じて適宜カーブミラー、車道区画線、横断歩道・自転車横断帯、街灯等の交通安全施設等を市長の指示により、事業者の負担で設置しなければならない。

（中高層建築物の事前公示）

第18条 事業者は、中高層建築物を建築するに当たり、それらの紛争の予防及び調整を図るため、建築物の規模、用途及び建築主の住所、氏名、建築計画の概要等を記載した中高層建築物公開標識（様式第11号）を建築予定地の見やすい場所に設置し、公開するものとする。また、その旨を市長に届け出るものとする。

（中高層建築物の近隣関係住民への説明）

第19条 事業者は、建築計画の内容及び次に掲げる事項について、近隣関係住民に説明しなければならない。

- (1) 中高層建築物による日照障害の程度及びそれについての対策
- (2) 中高層建築物による電波障害の程度及びそれについての対策
- (3) 隣地境界までの壁面距離、窓の目隠し等についての対策
- (4) 騒音、振動等事業に起因する公害の程度とその対策
- (5) 工事中の危険に対する防護措置
- (6) 交通安全対策
- (7) 資材、廃材、土砂等の管理運搬方法
- (8) 工事のため隣地等を使用する場合の使用方法及び使用時期等
- (9) 前各号に掲げるもののほか、近隣関係住民が中高層建築物によって影響を受けることが予想される事項

（駐車・駐輪施設）

第20条 事業者は、建築物の用途及び規模並びに居住者の安全等を考慮し、駐車・駐輪施設を次の基準により適切に配置するものとする。

- (1) 駐車・駐輪施設は、原則として開発区域内に設置し、1戸につき1台以上確保すること。この場合において、1台当たりの設置基準は、駐車施設の場合は2.5メートル×5.0メートルとし、駐輪施設の場合は0.6メートル×1.9メートルとする。
- (2) 店舗等については、関係機関と協議の上、必要な台数を収容できる駐車・駐輪施設を原則として開発区域内に確保すること。

(ごみ集積所)

第21条 事業者が、市長の指示によりごみ集積所を設置する場合は、ごみ集積所・消火栓等設置参考図(別紙第5)を参考に計画戸数1戸当たり0.24平方メートル以上の面積を確保し、クリーンセンターと事前に協議するものとする。

(生活環境)

第22条 事業者は、日照、通風、テレビ等電波障害、駐車場及び緑化等の生活環境については、十分配慮しなければならない。

(文化財保護)

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区域内及びその周辺の埋蔵文化財等の有無について市教育委員会に確認し、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市教育委員会及び関係機関に届けて、これらの措置等について協議しなければならない。

(建築物名称の報告)

第24条 事業者は、集合住宅等(社宅・福祉施設等を含む。)複数世帯が居住又は入居するもので、固有の名称が付される建築物を建築したときは、当該建築物に居住者が入居するまでの間に、集合住宅等名称届出書(別紙第4)に添付書類を添え、市長に届け出なければならない。

(企業立地関係)

第25条 事業者は、工場立地法(昭和34年法律第24号)第6条に規定する特定工場を新設(敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。)しようとする場合は、市長と協議の上、同条に規定する事項を市長に届け出なければならない。

(農地法関係)

第26条 事業者は、開発区域内において、その土地が農地法(昭和27年法律第229号)の規定に基づき許可又は届出等を必要とする場合は、農業委員会と事前に協議し、その指示に従わなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等によって隣接農地又は農作物に被害を及ぼすおそれのある場合は、自らの責任において被害防止のための措置を講じなければならない。

(森林法関係)

第27条 事業者は、開発区域内において、その土地が森林法（昭和26年法律第249号）に基づく地域森林計画対象民有林を含む場合は、市長と協議の上、その指示に従わなければならない。

(その他)

第28条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成16年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の新庄町開発指導要綱（平成4年新庄町公告第6号）又は當麻町住宅地等開発事業に関する指導要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成19年9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

(施行期日)

- 1 この告示は、平成20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のごみ集積所の面積については、なお従前の例による。

附 則

この告示は、公布の日から施行し、改正後の第9条の規定は、平成22年4月1日から適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成25年7月1日から施行する。

(葛城市小規模住宅地等開発事業に関する指導要綱の廃止)

- 2 葛城市小規模住宅地等開発事業に関する指導要綱（平成16年葛城市告示第86号）は、廃止する。

附 則

この告示は、奈良県広域消防組合の設立に係る奈良県知事の許可のあった日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成30年4月18日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、現にこの告示による改正前の葛城市開発指導要綱の規定により協議が行われ、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。

様式第1号(第4条関係)

葛開協第 号																		
開発事業等事前協議申請書																		
<p>葛城市開発指導要綱第4条第2項の規定により、開発事前協議を申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>葛城市長 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所</p> <p style="text-align: center;">氏名 印</p> <p style="text-align: center;">電話番号 担当：</p>																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">開発事業者 住所・氏名</td> <td style="width: 80%; text-align: right;">印</td> </tr> <tr> <td>設計者 住所・氏名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>開発事業名</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="vertical-align: top;">開発計画</td> <td>開発場所</td> <td>葛城市</td> </tr> <tr> <td>開発面積</td> <td style="text-align: right;">m^2</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td style="text-align: right;">m^2</td> </tr> <tr> <td>建築物の用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>屋外広告物</td> <td style="text-align: center;">有・無 屋外広告物を設置する場合は立面図を提出して下さい。</td> </tr> </table>		開発事業者 住所・氏名	印	設計者 住所・氏名		開発事業名		開発計画	開発場所	葛城市	開発面積	m^2	延床面積	m^2	建築物の用途		屋外広告物	有・無 屋外広告物を設置する場合は立面図を提出して下さい。
開発事業者 住所・氏名	印																	
設計者 住所・氏名																		
開発事業名																		
開発計画	開発場所	葛城市																
	開発面積	m^2																
	延床面積	m^2																
	建築物の用途																	
	屋外広告物	有・無 屋外広告物を設置する場合は立面図を提出して下さい。																

開発事業等事前協議申請に必要な添付書類

		中高層建築物	その他
	委任状（代理申請の場合）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	土地所有者一覧表（様式第2号）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	地元協議報告書（様式第6号）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	公図（14条地図）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	排水放流同意書	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	地元自治会同意書	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	位置図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	現況図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	土地利用計画図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	造成計画 平面図・断面図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	雨水排水計画平面図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	污水排水計画平面図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	給水計画平面図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	立面図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	各フロア一面積表（占有・共有別） 又は各宅地面積表	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	道路定規図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	道路縦横断図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	雨水・污水排水縦横断図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	放流先水路等構造図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	ごみ置場詳細図	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	現況写真	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	建築計画図（様式第3号）	<input type="radio"/>	
	誓約書（様式第4号）	<input type="radio"/>	
	建築計画説明状況報告書（様式第5号）	<input type="radio"/>	
	日影図	<input type="radio"/>	
	電波障害影響範囲図	<input type="radio"/>	
	中高層建築物公開標識設置写真	<input type="radio"/>	

様式第2号 (第4条関係)

土地所有者一覧表（隣接地を含む）

様式第3号(第4条関係)

建築計画書				
建築主	氏名	印		
	住所	電話番号		
敷地の位置	地名地番			
	用途地域		その他の地域	
	防火地域	防火、準防火、指定なし		
主要用途		工事種別		
申請に係る物	高さ	地上 m	地下 m	
	階数	地上 階	地下 階	
	構造	造	一部	造
	申請部分	申請以外の部分	合計	
敷地面積	m ²	m ²	m ²	
建築面積	m ²	m ²	m ²	
延べ面積	m ²	m ²	m ²	
設計者	事務所			
	所在地			
	氏名	電話番号		
監理者	事務所			
	所在地			
	氏名	電話番号		
施工者	会社名			
	所在地			
	氏名	電話番号		

様式第4号(第4条関係)

誓 約 書

年 月 日

葛城市長 様

建築主 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)

この度葛城市 に建設を予定している建築物については、建築基準法及び葛城市開発指導要綱に基づく市の指導に従い、近隣関係住民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当たることを誓約いたします。

なお、地元協議の内容については、別紙(様式5号、6号)のとおり報告いたします。

1 敷地面積	m^2	4 階	数
2 建築物延べ面積	m^2	5 高	さ
3 構造	6 用	途	m

様式第5号(第4条関係)(その1)

区分	事項	該当に○印			特記事項	備考
1 公開標識の設置	中高層建築物公開標識を設置している。	月 日 設置				
2 日 照	この建築計画を日影図に示されている範囲の人々に説明したか。	し た 月 日	し な い	す る 予 定		
	屋上に看板、水槽等を設置するか。	す る 看 板 槽	し な い	す る 予 定		
3 電波障害	テレビ、ラジオ等の受信障害について調査したか。	し た	し な い	す る 予 定		
	同上について障害のある場合共同アンテナの設置等の措置をするか。	す る	し な い	未 定		
4 相隣関係	建築計画の敷地の権利関係	自 己 所有地	借 地	そ の 他		
	各隣接地(道路を除く。)の所有者は	公有地	民有地	不 明		
	隣接地との壁面最小距離は	側 m				
	壁面距離について、その関係者と話合いをしたか。	し た 月 日	し な い	す る 予 定		
	プライバシー等の問題がある場合、目隠しを考慮するか。	す る	し な い	未 定		
5 工事方法及び騒音振動	杭打機、穿孔機等を使用する作業があるか。	あ る		な い		
	びょう打機、インパクトレンチ等を使用する作業があるか。	あ る		な い		
	削岩機、コンクリートカッター等を使用する作業があるか。	あ る		な い		
	ブルドーザー、パワーシャベルバックホー等の掘削機を使用する作業があるか。	あ る		な い		
	空気圧縮機(電動機以外の原動機で1.5kw以上のもの)を使用する作業があるか。	あ る		な い		
	振動タイヤローラー、ロードローラー、振動ランマー等を使用する作業があるか。	あ る		な い		
	コンクリートプラント又はアスファルトプラントを設けて行う作業があるか。	あ る		な い		
	電動工具を使用するハツリ作業及びコンクリート仕上げ作業があるか。	あ る		な い		
	コンクリートミキサー車を使用するコンクリート搬入作業があるか。	あ る		な い		
	鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造又はブロック造の解体破壊作業があるか。	あ る		な い		

区分	事項	該当に○印			特記事項	備考
	工事用大型車(トラック、ダンプ、ミキサー車等)の通行があるか。	ある	ない			
6 資材等の管理	この建築計画を実施するための工事用資材置場を計画敷地内に確保してあるか。	ある	ない			
	同上を計画敷地以外の近接地に確保してあるか。	ある	ない			
	資材、廃材、残材、残土等の搬入及び搬出の安全対策を考慮するか。	する	しない	未定		
7 工事中の隣地 関係	工事施工に際して隣地(上空を含む。)を借用するか。	する	しない	未定		
	上記について、その関係者の同意を得たか。	得た	得ない	未定		
	足場、架台等のために公道を占用(使用)するか。	する	しない	未定		
	公共施設の用地を占用(使用)するか。	する	しない	未定		
	河川敷、水路敷等を占用(使用)するか。	する	しない	未定		
	ガス、水道、電気等を埋設するため掘削するか。	する	しない	未定		
	基礎工事等のために建築敷地を公道に沿って掘削するか。	する	しない	未定		
	道路の附属物(ガードパイプ、植樹帯等)の移設撤去等をする必要があるか。	ある	ない	未定		
8 その他の影響 事項	落下物等に対するシート、網、アサガオ等の防護対策を考慮するか。	する	しない	未定		
	この計画建築物の中には、振動騒音を発する施設があるか。	ある	ない			
	同上の施設がある場合、その予防、防止措置を講じてあるか。	ある	ない			
	同上の施設があることを近隣の人に説明してあるか。	ある	ない			
	工事現場に仮囲いを設置するか。	する	しない	未定		
	火災等の防止対策として、どのようなことをするか。	具体的に書入れすること。				

(その2)

建築計画説明状況報告書

様式第5号(その1)の各項に掲げる事項を当該近隣関係住民に説明したことについて、以下のとおり報告します。

説明会開催日 (年 月 日)

年 月 日 現在

住 所	氏 名	説 明 方 法
		(いづれかに○)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)
		説明会・個別 (年 月 日)

地元協議報告書

年 月 日

葛城市長 様

開発事業者 住 所

氏 名

印

T E L

葛城市開発指導要綱第4条第3項の規定に基づく住民説明会の内容及び対応状況等について報告します。

開発事業の名称	
開発区域の所在地	
開催年月日	
説明会場	
協議等の概要	区長、水利組合長、近隣関係住民等
内容	住民説明会の内容 対応状況等

様式第7号(第4条関係)

事業計画変更届出書

年 月

日

葛城市長様

開発事業者 住所

氏名 (実印)
担当先
連絡先 ()

葛城市開発指導要綱第4条第8項の規定により、事業計画の変更を届出します。

協議締結を行った開発事業等内容	
開発事業者	
住所・氏名	
設計者	
住所・氏名	
開発事業内容	
開発場所	葛城市
開発面積	m ²
協議締結日	年 月 日 葛開協第 号
変更内容	
変更理由	

添付書類

位置図、変更に係る計画図面一式（変更前・変更後共）その他必要な書類
様式第8号（第4条関係）

事 業 計 画 廃 止 届 出 書

年 月

日

葛 城 市 長 様

開発事業者 住 所

氏 名 (印)

担当先

連絡先 ()

葛城市開発指導要綱第4条第8項の規定により、事業計画の廃止を届出します。

1. 申 請 地 :

2. 目 的 :

3. 面 積 :

廃止の理由

※ 協議書締結後に届出の場合は、実印でお願いします。

様式第9号(第6条関係)

開発事業に伴う公共施設等の帰属及び管理に関する協定書

葛城市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、乙が開発事業を施行するに当たり都市計画法（以下「法」という。）第32条の協議に基づき、法第39条、第40条及び葛城市開発指導要綱の規定による開発事業により設置される公共施設等（用地も含む。）の帰属及び管理について、次のとおり協定を締結する。

(開発事業の内容)

第1条 乙が施行する開発事業の内容は、次のとおりとする。

(1) 開発場所 葛城市

(2) 開発面積 _____ m^2

(3) 建築物の用途 _____

(公共施設等の帰属・管理の内容)

第2条 当該開発事業により、設置される公共施設等の帰属・管理の内容について

は次のとおりとする。

公共施設等の種類	所 在 地	地 目	面積 (m ²)
	葛城市		

(公共施設等の用に供する土地の帰属手続き)

第3条 当該開発事業により、設置される公共施設等の用に供する土地の帰属手続きの時期については、開発工事完了検査後で各項目が完了した後とする。

2 乙は、第2条により甲に帰属する土地について、所有権移転のための登記手続きに必要とする土地寄付申込書・寄付証書・登記承諾書兼登記原因証明情報・印

鑑登録証明書・資格証明書・分筆後の登記事項証明書・分筆図等の各書類を速やかに甲に提出しなければならない。

- 3 甲は前項の手続きが完了後、奈良県に対し帰属手続きに必要な書類の提出があった旨を伝え、検査証の発行を行うよう連絡する。
- 4 第2項に要する書類、並びに分筆による地目変更に要する費用は乙の負担とする。

(公共施設等の管理)

第4条 第2条により甲が管理することとなる公共施設等の管理引き継ぎの時期については、別表のとおりとする。

- 2 乙は、当該施設の整備工事等完了後に「公共施設等の管理引継書」の提出を行い引き継ぎ検査を受け、維持管理の移管を行うものとする。ただし、検査により手直し等の指摘事項があった場合は、指摘事項完遂後検査の合格したときに維持管理を甲に移管するものとする。

(開発事業の譲渡及び権利義務の履行)

第5条 乙は、移管手続きの完了前に開発事業に関する権利の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、甲と協議の上、乙においてその者にこの協定を履行させるものとする。

(疑義の決定等)

第6条 この決定に定められた事項に関して疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲・乙協議の上、決定し処理するものとする。

この協定の証として本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 葛城市柿本166番地

葛城市長

印

乙

印

別 表

施 設 名		市に管理引き継ぎの時期
道 路 (位置指定道路を含む)		市と協議の上 (年 月 日)
公 園 等		遊具等設置及び整備工事完了後引継 検査合格時
排 水 設	公共下水道施設	下水道施設工事完了検査合格時
	その他の排水施設	市と協議の上 (年 月 日)
調 整 池		市と協議の上 (年 月 日)
防 火 水 槽		市と協議の上 (年 月 日)
消 火 案 ・ 用 地 ・ 初期消火用具・標識		市と協議の上 (年 月 日)
ごみ集積所		市と協議の上 (年 月 日)
公民館・集会所		市と協議の上 (年 月 日)
交 通 安 全 施 設 (カーブミラー等)		市と協議の上 (年 月 日)
防犯灯・その他の施設		市と協議の上 (年 月 日)

様式第10号(第6条関係)

公共施設等の管理引継書

年 月 日

葛城市长様

申請人

住所

氏名

印

公共施設等の施工については、下記のとおり完了いたしましたので管理の引継をお願いします。

記

1 原因 協議番号 年月日
葛開協第 号
協定年月日 年月日

2 場所 葛城市

3 引継対象物件

4 引継検査 年月日

様式第11号（第18条関係）

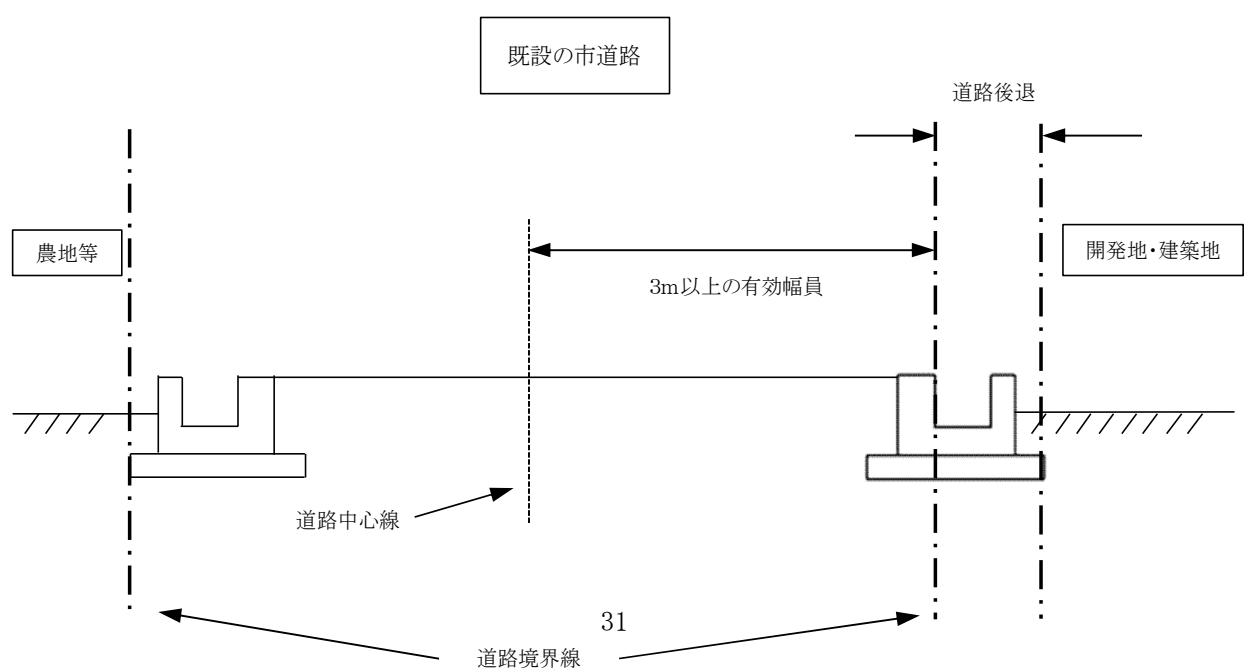
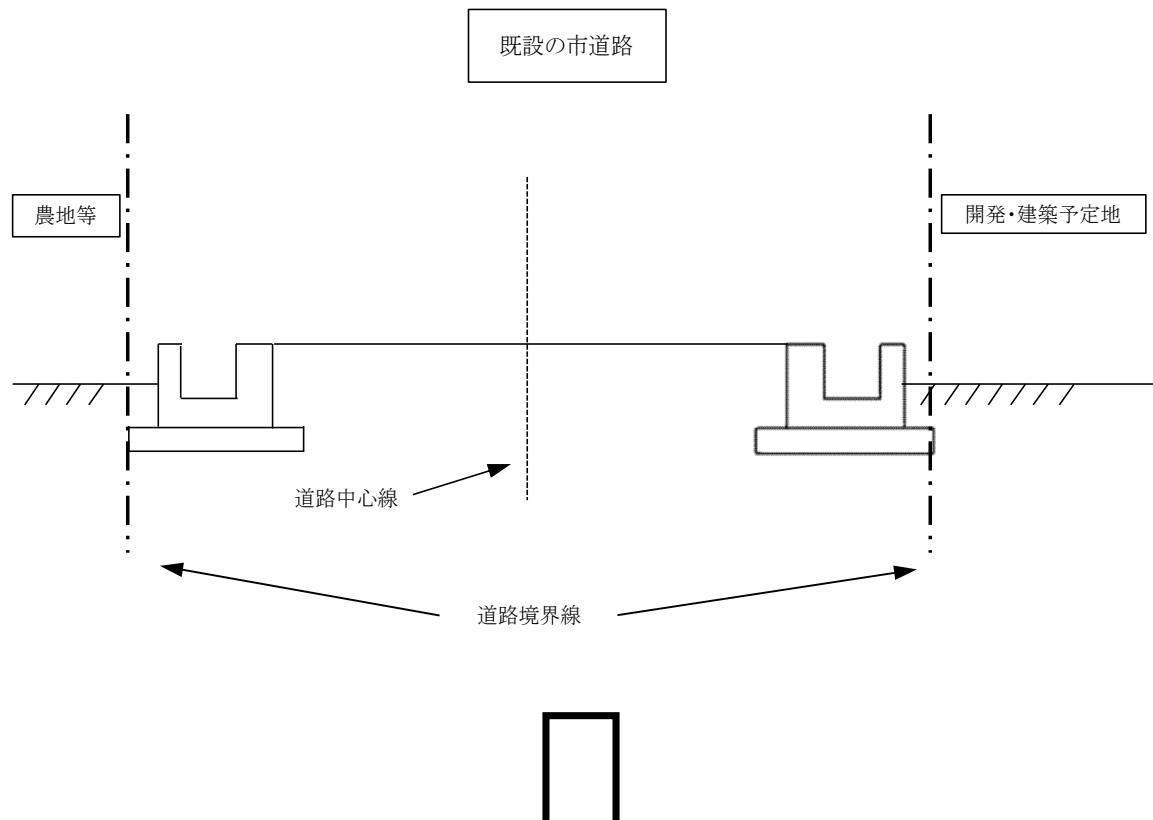
中高層建築物公開標識		
建築敷地の地名 及 び 地 番		
用 途 及 び 構 造		
規 模	地 上 階 (高さ	m)
	地 下 階	m
敷 地 面 積	m ²	
建 築 面 積	m ²	
延 ベ 面 積	m ²	
着 工 予 定	年 月	
建 築 主	住 所	電話番号
	氏 名	
設 計 者	住 所	電話番号
	氏 名	
施 工 者	住 所	電話番号
	氏 名	
標識設置年月日	年 月 日	

90cm

90cm

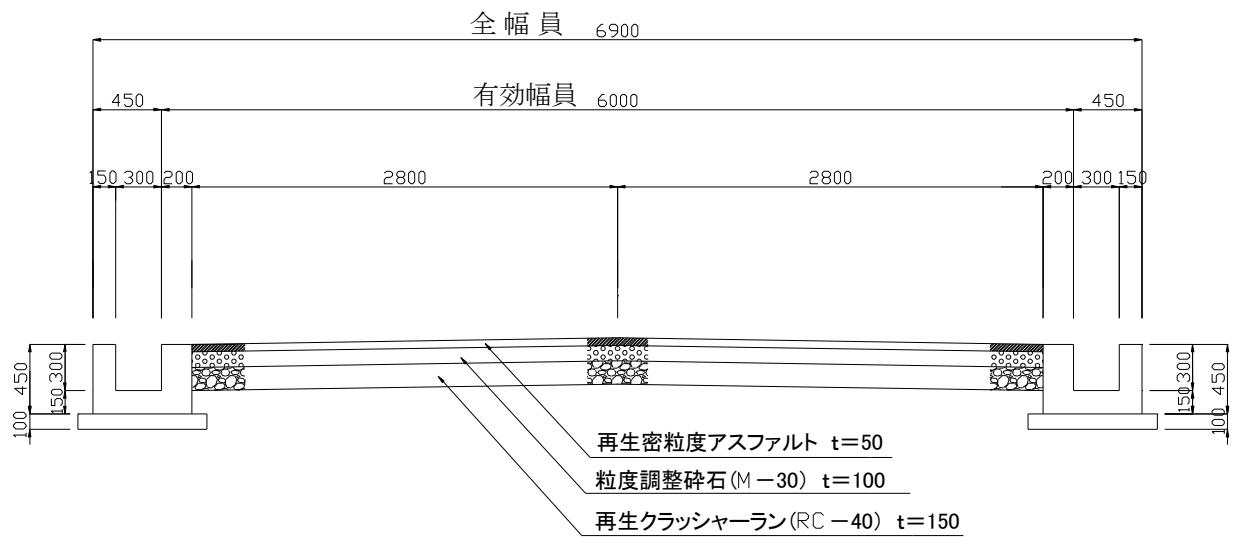
様式第1号(第8条関係)

開発・建築に伴う道路後退について



道路標準規図

■ 有効幅員6.0mの場合



- 注 (1) 道路側溝は、原則として開渠とするが、周辺の状況等によりグレーチング蓋等を設置する場合は、設計荷重25t以上とする。
- (2) 開発事業に伴う築造道路と接続する既設道路側溝については、設計荷重25t以上のグレーチング蓋等を設置すること。
- (3) 開発事業に伴う電柱の建柱及び移設については、開発区域内の宅地内に設置すること。
- (4) 有効幅員とは車両の通行上支障のない部分の幅をいい、側溝に蓋を設ける場合には、側溝の幅も有効幅員に含まれる。

別紙第3 (第10条関係)

葛城市雨水流出抑制施設に関する基準について

(目的)

- 葛城市では、宅地開発等に伴い生じる雨水排水の流出増を抑止し、下流河川に対する洪水負担の軽減及び異常降雨時の浸水対策として、葛城市開発指導要綱に基づく開発事業で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。以下「総合治水条例」という。）の適用を受けない開発行為について、雨水流出抑制施設の設計・設置に係る事項を示すものである。

(対象区域)

- 葛城市全域

(雨水流出抑制施設)

- 事業者は、大和川流域総合治水対策として、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。以下「総合治水条例」という。）に基づき、県と協議の上、雨水流出抑制施設を設置しなければならない。また、この告示に基づく開発事業で総合治水条例の適用を受けない場合の貯留量は、次の表のとおりとする。

開発行為の目的	貯留方式	貯留量
新たに道路を整備する戸建て住宅の開発	貯留方式（浸透方式）	70m ³ /ha ※1
新たに道路を整備しない（既存道路の拡幅のみを行う場合を含む。）戸建て住宅の開発	貯留方式（浸透方式）	60m ³ /ha ※2
共同住宅、店舗、工場等の建築、開発	貯留方式及び浸透方式	70m ³ /ha ※1

◎ 放流口の最小断面積は5cm×5cmとする。

※1 最終放流先等の水路底の高さにより、貯留量の確保が困難な場合には、理由書等を提出し、協議により貯留量を60m³/haに変更することができる。

※2 接道する道路の管理区分・形状、最終放流先等の水路底の高さ、放流先等により、貯留量の確保が困難な場合には、理由書等を提出し、協議により貯留量を決定することができる。

- 雨水流出抑制施設の種類については、可変側溝等（有効断面400mm×400mmの自由勾配側溝を標準とし、水深は8割とする。また、側溝蓋は路面排水を集水しやすいスリット蓋等を使用するものとする。）の貯留施設を基本とし、雨水を側溝等に一時貯留し最終放流枠に別紙計算式によるオリフィスを設置し自然流下とする。ただし、可変側溝等の貯留施設での貯留量が規定量に満たない場合に限り、浸透施設の設置について協議できるものとする。

5. これらの開発行為に関する雨水対策については、都市整備部建設課と十分に事前協議を行うこと。
6. この基準に定めのない事項については、双方協議のうえ定めるものとする。

(別紙)

雨水貯留計算書

1. 集水面積 $A_1 = \boxed{}$ ha

2. 貯留面積 $A_2 = \boxed{}$ ha

3. 必要貯留量 $V_1 = A_1 \text{ ha} \times 70 \text{m}^3/\text{ha}$

$$= \boxed{} \text{ ha} \times 70 \text{m}^3/\text{ha} = \boxed{} \text{ m}^3$$

4. 設置貯留量 (400mm×400mm自由勾配側溝を標準とし、水深は8割とする。)

$$V_2 = W(\text{側溝幅}) \text{m} \times H(\text{8割水深}) \text{m} \times L(\text{延長}) \text{m}$$

$$V_2 = \boxed{} \text{m} \times \boxed{} \text{m} \times \boxed{} \text{m} = \boxed{} \text{m}^3$$

$$V_1 = \boxed{} \text{m}^3 < V_2 = \boxed{} \text{m}^3 \quad \text{OK}$$

5. 最大放流量 $Q_0 = A_1 \times q_0 \times 1/100 \quad (q_0 = 3.3 \text{m}^3/\text{s}/\text{km}^2)$

$$= \boxed{} \times 3.3 \text{m}^3/\text{s}/\text{km}^2 \times 1/100 = \boxed{} \text{m}^3/\text{s}$$

6. 水深 $h_1 = V_1 / A_2 \quad (\boxed{} \text{ha} \times 10,000) = \boxed{} \text{m}$

7. オリフィス敷高と地盤高の差 $h_2 = \boxed{} \text{m}$

8. オリフィス断面 $H = h_1 + h_2$

$$= \boxed{} \text{m} + \boxed{} \text{m} = \boxed{} \text{m}$$

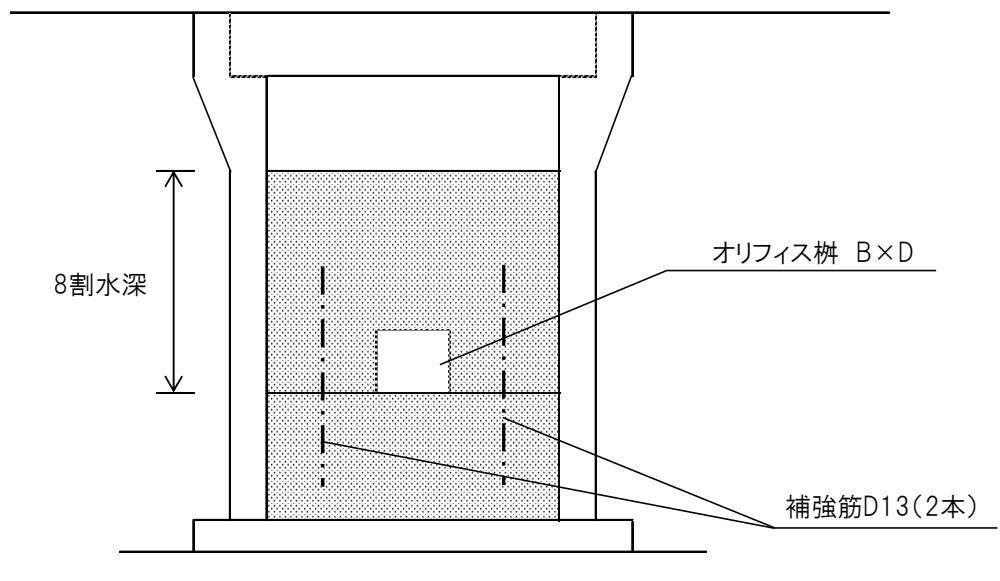
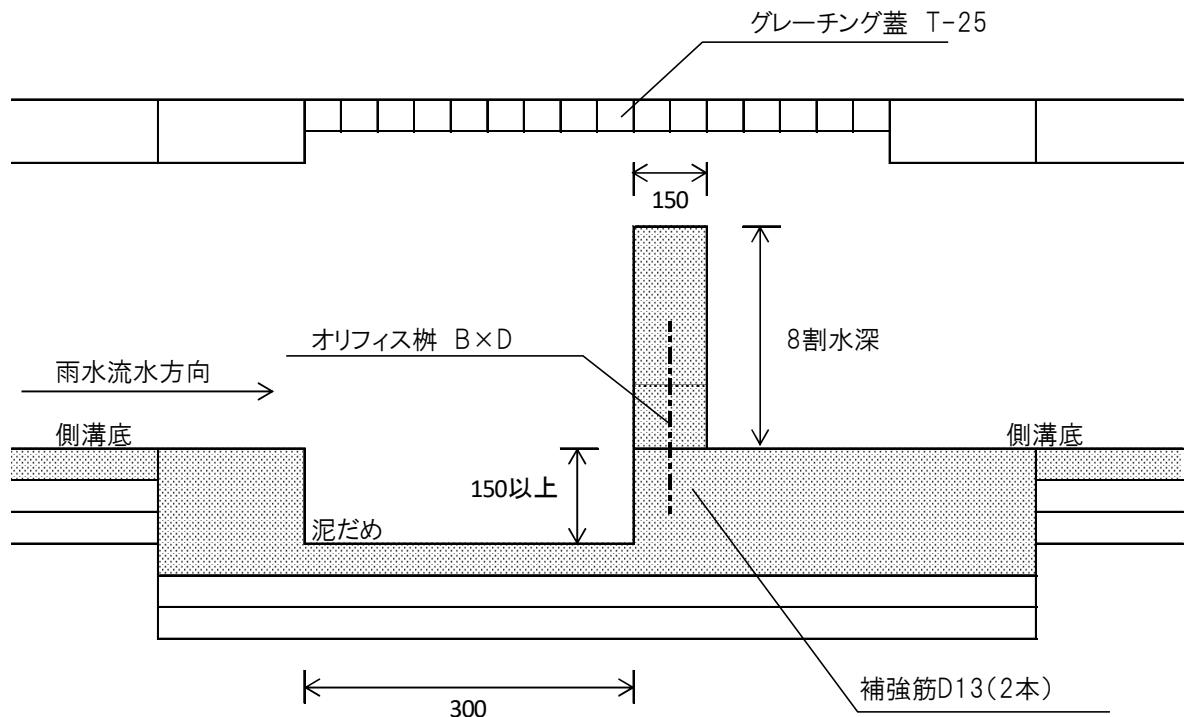
$$Q = 0.6 \times B \times D \sqrt{2g(H-D/2)} \leqq Q_0 \text{となるオリフィス断面B} \times \text{Dを求める}$$

$$B = \boxed{} \text{m}$$

$$D = \boxed{} \text{m}$$

$$Q = \boxed{} \text{m}^3/\text{s}$$

(オリフィス柵標準図)



年 月 日

集合住宅等名称届出書

（集合住宅・社宅・福祉施設等）

葛城市長様

届出者 住 所

氏 名

印

1. 物件表示（複数棟建築の場合は、1棟ごとに届出してください。）

所 在	奈良県葛城市					
種 類	マンション・共同住宅・その他（ ）					
構 造	造・ 複・ 階建					
居 室 数	1 階	2 階	3 階	4 階	5 階	6 階
	戸	戸	戸	戸	戸	戸
名 称						

2. 所有者（複数人おられるときは、代表者を記入してください。）

住 所	
氏 名	印
電話番号	

3. 管理会社（管理会社が未定のときは、建設業者を記入してください。）

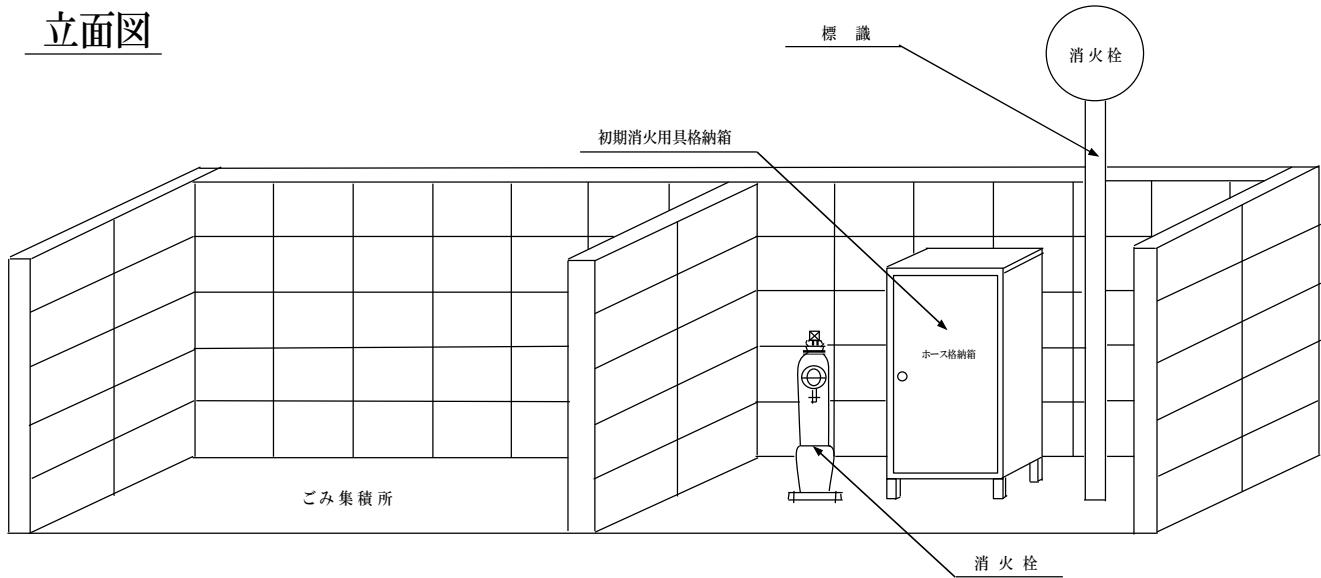
所 在 地	
会社名称	印
電話番号	

4. 入居開始予定	年 月 日
-----------	-------

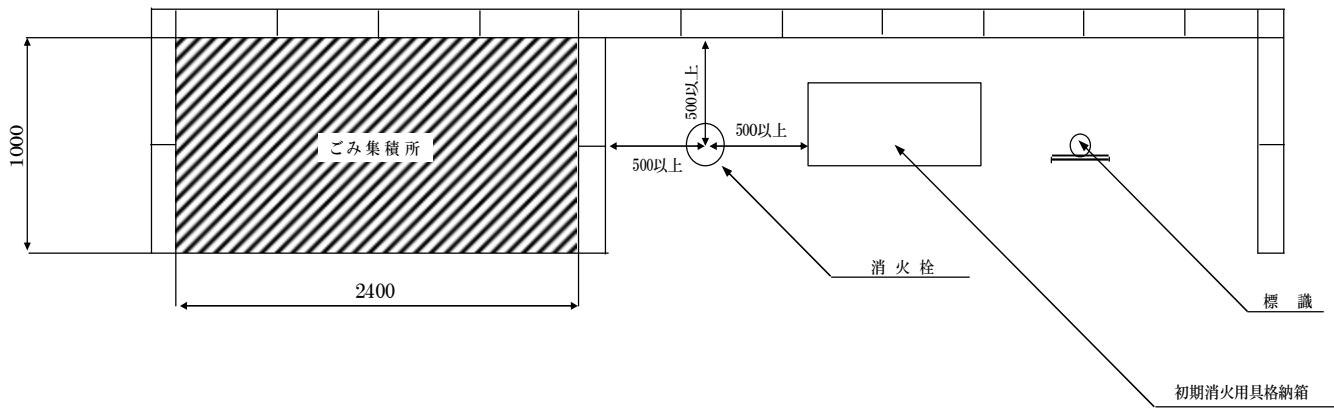
※この届出は、入居者が住民登録するまでに市民生活部市民窓口課に提出してください。
提出されない場合は、入居される方が住民登録されるときに、長時間お待ちいただくことになりますので、入居者へのサービスのためにも必ず提出してください。
添付書類として、物件の所在図（1/2500程度）及び配置図（所在地番が判別できる図面1/100～1/250程度）を添えて提出してください。

ごみ集積所・消火栓等設置参考図

立面図



平面図



■ ごみ集積所

- 上記の住宅10戸計画の場合の設置例です。[面積：10戸×0.24m²/戸=2.4m²] 面積は有効面積（内寸）とし、市指定のコンテナ（W=530、H=300、D=372）が計画戸数分置けるよう確保してください（ストッカーは有効面積に含まない。）

- 設置位置により、囲みブロックの上に目隠しフェンスの設置をお願いする場合があります。

■ 消火栓等

- 消火活動上、消火栓の周囲は50cm以上のスペースを確保してください。
- 地下式消火栓の周囲には幅15cmの黄色ラインを施工してください。

※その他、ごみ集積所、消火栓等の設置に関しては、担当部署へ事前相談の上、計画してください。