

大和都市計画区域外の開発事業に関する指導基準

(総 則)

第1条 この指導基準（以下「基準」という。）は、大和都市計画区域外で行う開発事業に関する指導要綱（平成17年奈良市告示第42号。以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

(要綱第5条関連)

第2条 要綱第5条第6項に定める市長への報告は、別記第1号様式によるものとする。

(要綱第5条及び第11条関連)

第3条 要綱第9条の規定による確認の申請を行う前に、あらかじめ別記第2号様式により市長に申し出て、要綱第5条及び第11条の規定に基づく協議を行わなければならない。

(要綱第7条関連)

第4条 要綱第7条に定める開発指導基準については、次のとおりとする。

1. 道路に関する基準

- (1) 開発区域内の区画された建築物の各敷地は、道路（道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路（同法第3条第1号に規定する高速自動車国道を除く。）及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。以下同じ。）に2メートル以上接していること。
- (2) 開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路との接続がある場合は、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計すること。
- (3) 予定建築物の敷地には、6メートル以上の幅員の道路が接するよう配置すること。
- (4) 開発区域内の道路の幅員は、6メートル以上（小区間にあつては、4メートル以上）であること。
- (5) 道路は舗装仕上げその他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が付されていること。
- (6) 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。
- (7) 道路は階段状でないこと。
- (8) 道路は、原則として袋路状でないこと。
- (9) 平面交差する道路、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

2. 排水施設に関する基準

- (1) 開発区域内の汚水及び雨水（以下「下水」という。）を有効に排出するとともに、その排出によって当該開発区域及びその周辺の地域に出水等による被害を生じないような構造及び能力を有する排水路その他の排水施設が設けられていること。

- (2) 開発区域の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、当該開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、当該開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- (3) 排水施設は、開発区域の規模、地形、建築物の用途、降水量等から想定される下水を有効に排水できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。この場合の管渠の勾配及び断面積は、生活又は事業に起因し、又は付随する排水量から算定した計画汚水量及び5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度を用いて算出した計画雨水量を有効に排出することができるよう定めなければならない。
- (4) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- (5) 排水施設は、コンクリート、石材その他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講じられていること。
- (6) 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- (7) 公共の用に供給する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20センチメートル以上であること。
- (8) 排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
- イ 公共の用に供する管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃に支障がない場合を除く。）
 - ハ 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所
- (9) ます又はマンホールの底には、もっぱら雨水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上のどろだめが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。
- (10) 奈良市水道水源保護指導要綱に規定する水源保護地域又は特定保護区域内で行う開発行為については、企業局送配水管理センターと協議すること。

3. 消防水利に関する基準

開発区域又はその周辺の地域に消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合においては、適宜消防の用に供する水利施設等を設けること。

4. 給水施設に関する基準

開発区内における生活用水として利用できる水が次の各号のいずれかに該当するも

のでない場合においては、当該各号に該当する生活用水を供給できる施設が設けられていること。

- (1) 水質が衛生上適当なものであること。
- (2) 水量が当該開発区域内に居住することが予定される人口に応じる必要量を満たすものであること。

5. 防災・安全対策に関する基準

- (1) 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講じられていること。
- (2) 開発行為によつてがけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配がとられていること。
- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、くい打ち、土の置換えその他の措置が講じられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように、締固めその他の措置が講じられていること。
- (5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように、段切りその他の措置が講じられていること。
- (6) 開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講じられていること。

6. 造成に関する基準

擁壁等の技術基準については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第8条から第13条及び「奈良市宅地造成及び特定盛土等規制法に関する技術基準」の規定に適合するものであること。

（要綱第9条関連）

第5条 要綱第9条の基準で定める図書のうち、開発行為に係るものについては次に掲げるものとし、申請書は別記第3号様式とする。

- (1) 設計説明書
- (2) 開発区域に含まれる土地の登記簿謄本
- (3) 開発区域位置図（縮尺20,000分の1以上）
- (4) 開発区域図（縮尺500分の1以上）
- (5) 現況平面図（縮尺500分の1以上）
- (6) 現況断面図（縮尺500分の1以上）
- (7) 土地利用計画図（縮尺500分の1以上）

- (8) 計画平面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (9) 計画断面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (10) 排水施設計画平面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (11) 排水施設縦断面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (12) 排水施設構造図
- (13) 下水流量計算書
- (14) 給水計画平面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (15) 消防水利計画平面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (16) 消防水利施設構造図
- (17) 道路縦断面図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (18) 道路横断面図
- (19) がけ断面図
- (20) 擁壁断面図
- (21) 擁壁構造図及び擁壁構造計算書

2 要綱第 9 条の基準で定める図書のうち、建築物の建築に係るものについては次に掲げるものとし、申請書は別記第 4 号様式とする。

- (1) 開発区域位置図（縮尺 2 0, 0 0 0 分の 1 以上）
- (2) 土地利用計画図（縮尺 5 0 0 分の 1 以上）
- (3) 建物配置図
- (4) 建物各階平面図
- (5) 建物立面図
- (6) 建物断面図

3 要綱第 8 条後段の規定による変更の確認を受けようとする場合については、要綱第 9 条の基準で定める図書は、前 2 項に掲げる図書のうち当該変更に係るものとする。

（要綱第 9 条関連）

第 6 条 要綱第 9 条第 6 号の市長が必要と認める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路の路線名、幅員、延長、面積、路面の種類及び開発区域外への接続先の名称
- (2) 排水施設の番号、種類、形状、材料、内径又は内のり寸法、延長及び放流先の名称
- (3) 地盤の状況、軟弱な部分の面積及び改良の方法
- (4) がけの番号及びがけ面の保護の方法
- (5) 擁壁の番号、構造、高さ及び延長
- (6) 給水施設の種類、形状、材料、内径又は内のり寸法及び延長並びに取水の方法
- (7) 消防水利の種類及び能力

（要綱第 1 0 条関連）

第 7 条 要綱第 1 0 条第 2 項の基準で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 確認年月日及び確認番号
- (2) 開発者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、代表者の氏名
- (3) 開発区域の位置及び面積
- (4) 工事の着手及び完了の時期
- (5) 工事施行者及び工事管理者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、代表者の氏名

2 要綱第10条第2項の規定による確認の表示は、別記第5号様式によるものとする。

(要綱第13条関連)

第8条 要綱第13条第1項の規定による届出は、次に掲げる区分に応じ、当該各号に定める様式の届出書によってしなければならない。

- (1) 氏名若しくは名称又は住所を変更した場合 別記第6号様式
- (2) 施工者を変更した場合 別記第7号様式
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとする場合 別記第8号様式
- (4) 工事を2月以上中止し、又はその工事を再開しようとする場合 別記第9号様式
- (5) 工事を廃止しようとする場合 別記第10号様式

2 要綱第13条第2項に規定する承継の届出は、別記第11号様式による。

(要綱第14条関連)

第9条 要綱第14条第1項の規定による工事の検査の申請は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について、開発事業工事検査申請書（別記第12号様式）によってしなければならない。

2 前項の申請書には、当該工事内容が要綱第7条に規定する設計基準に適合している旨を明らかにした写真その他資料を添付しなければならない。

3 要綱第14条第3項に規定する証明書は、別記第13号様式とする。

(要綱第15条関連)

第10条 要綱第15条ただし書の規定による承認を受けようとする者は、建築承認申請書（別記第14号様式）を提出しなければならない。

(申請書等の提出部数)

第11条 要綱及びこの基準の規定により提出する申請書等の提出部数は、正本1通及びその写し1通とする。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和7年4月1日から施行する。