

— 指 導 要 綱 —

* 生 駒 市 宅 地 等 開 発 行 為 に 関 す る 指 導 要 綱

* 生 駒 市 中 高 層 建 築 物 並 び に 集 合 住 宅 に 関 す る 指 導 要 綱

生 駒 市

目 次

1. 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱	1
(昭和62年11月生駒市告示第144号)	
(改正 平成 3年 3月生駒市告示第 20号)	
(改正 平成15年10月生駒市告示第225号)	
(改正 平成19年12月生駒市告示第245号)	
(改正 平成20年 4月生駒市告示第 75号)	
(改正 平成30年 5月生駒市告示第 98号)	
(改正 令和 5年 3月生駒市告示第 42号)	
(改正 令和 6年11月生駒市告示第219号)	
2. 生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱	14
(昭和62年11月生駒市告示第145号)	
(改正 平成 3年 3月生駒市告示第 21号)	
(改正 平成20年 4月生駒市告示第 76号)	
3. 生駒市排水施設基準	23
4. 生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準	36
5. 公園等設置基準	41
6. 緑化基準	45
7. 開発行為の基本的な流れ	46

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱

(昭和62年11月生駒市告示第144号)

改正 平成 3年 3月生駒市告示第 20号

改正 平成15年10月生駒市告示第225号

改正 平成19年12月生駒市告示第245号

改正 平成20年 4月生駒市告示第 75号

改正 平成30年 5月生駒市告示第 98号

改正 令和 5年 4月生駒市告示第 42号

改正 令和 6年11月生駒市告示第219号

(目的)

第1条 この告示は、本市において行われる一定規模以上の開発行為又は建築行為（以下これらを「開発事業」という。）について公共、公益施設の整備等一定の基準を定め、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）を指導することにより、市民の生活と環境を守り、良好な都市環境の形成と秩序あるまちづくりの実現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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 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号に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築を行うことをいう。
- (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、広場、下水道、河川・水路、消防水利施設及び交通安全施設をいう。
- (5) 公益施設 学校教育施設、社会教育施設、環境衛生施設、福祉施設その他公益上必要な施設をいう。
- (6) 集合住宅 複数の住戸等が集合して1棟を構成する建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、本市の区域内において行われる開発事業で次に掲げるものに適用する。

- (1) 0.05ヘクタール以上の開発行為

(2) 地階を除く階数が4以上の建築物及び地階を除く階数が3以下で計画戸数が30戸以上の集合住宅（以下これらを「中高層建築物等」という。）を目的とする建築行為

(3) 市長が特に必要と認める開発事業

（事前協議の申出等）

第4条 前条の規定により、この告示が適用されることとなる事業者は、関係法令による手続を行う前に予備協議申請書（様式第1号）により市長に協議しなければならない。

2 事業者は、前項に規定する予備協議を完了した後、事前協議書（様式第2号）に市長が必要と認める書類を添えて市長に提出しなければならない。

3 前項に規定する事前協議は、法第32条の規定による公共施設の管理者との協議を兼ねることができる。

（事業者の責務等）

第4条の2 事業者は、当該開発事業を計画するに当たり市長と協議のうえ本市のまちづくりに適合するように努めなければならない。

2 事業者は、開発事業を行う前に、当該開発事業に係る計画内容をはじめ、工事施工内容、地域安全対策等、広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形成を図るものとする。

3 市長は、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報告を求めることができる。

（公共、公益施設の施行等）

第5条 事業者は、自己の開発区域内において、必要となる公共施設について、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

2 事業者は、自己の開発区域内に、別表第1に定める公益施設設置基準により必要な施設等について計画し、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

（公共、公益施設の整備協力金）

第6条 事業者は、前条の市長との協議において、単独で施行又は設置を要しないと決定した公益施設のうち、保育所、幼稚園、小学校、中学校（いずれも私立を除く。）その他の公共、公益施設の新設、整備、拡充に要する費用として公共公益施設整備協力金を、公共下水道施設の整備に要する費用として公共下水道施設特別整備協力金を別表第2に定めるところにより納付するものとする。

2 準工業地域内で工場を建設する事業者は、当該地域の公共施設整備に要する費用として、準工業地域公共施設整備協力金を別表第2に定めるところにより納付するものとする。

3 前2項の公共公益施設整備協力金等について、市長が公共公益上特に必要と認めるもの又は特

別の理由があると認める場合は、その一部又は全部について納付を求めないことがある。

（関連公共、公益施設の整備負担）

第7条 前2条に定めるもののほか、事業者は、当該開発事業の規模に応じ、開発区域内及び開発区域外において関連する公共、公益施設のうち、市長が特に必要と認めるものについては、これら施設の施行又は設置に要する事業費を負担するものとする。

（公共、公益施設の検査等）

第8条 事業者は、第5条の規定により、公共、公益施設を施行又は設置した場合は、市長の検査を受けなければならない。ただし、市長は、必要に応じて随時立入検査をすることができる。

2 事業者は、前項の規定による検査の結果、不備の箇所があった場合は、自己の負担において整備しなければならない。

（公共、公益施設の譲渡）

第9条 事業者が施行又は設置した公共、公益施設は、この告示に定めるもののほか市長に協議のうえ、市に有償若しくは無償で譲渡するものとする。

2 事業者は、別表第1に定める公益施設のうち保育所、幼稚園、小学校、中学校、消防分署、清掃施設等の用地を原則として市に無償で譲渡するものとする。

3 第15条により、事業者が設置した配水施設は奈良県広域水道企業団に無償で譲渡するものとする。

4 第16条により事業者が施行する公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）について、市長と協議のうえ施設の設置を行い、市に無償で譲渡するものとする。

5 第20条の3の規定により事業者が確保する集会所用地は、原則として市に無償で譲渡するものとする。

6 事業者は、自ら施行又は設置した公共、公益施設用地については、開発事業完了後、速やかに当該公共、公益施設を管理すべき者に所有権の移転に関する手続を行うものとする。

（公共、公益施設の維持管理）

第10条 事業者は、自ら施行又は設置した公共、公益施設の維持管理に必要な関係書類を開発事業完了時に市長に提出し、その経費の負担額、期間、方法等を市長と協議するものとする。

（道路関係）

第11条 事業者は、開発区域内にある市道の取扱いについては造成工事着手前に所定の手続を完了するものとする。

2 事業者は、開発区域内及び区域外との連絡道路を新設し、若しくは改良する場合は市長と協議のうえ、別に定める「生駒市宅地等開発行為に関する道路築造技術基準」により施行するものとする。

（用排水関係）

- 第12条 事業者は、開発事業による湛水の疎通及び開発区域内の用排水に必要な施設を設置し、又は改修しなければならない。
- 2 事業者は、開発区域外の用排水に必要な施設を設置又は改修を必要とする場合は、原則として、上流を含め排水可能な地点まで行うものとする。
- 3 事業者は、既設水路が私有水路である場合は、管理者の同意を得て、自らの費用において、その機能を確保しなければならない。
- 4 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、河川・水路の管理者等の同意を得て、市長に協議のうえ、施行するものとする。
- 5 事業者は、市長が第1項及び第2項の用排水の施設を事業者において単独で施行することを要しないと決定した場合は、市長に協議のうえ、他の事業者と共同で施行し、又は施行に要する費用を負担するものとする。
- 6 事業者は、原則として前5項の規定による施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。

（防災調整池等）

- 第12条の2 事業者は、大和川流域において、0.1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、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により、奈良県知事と協議の上、防災調整池その他の雨水流出抑制施設（以下「防災調整池等」という。）を設置しなければならない。
- 2 事業者は、大和川流域以外の流域において1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、防災調整池等について、奈良県知事と協議しなければならない。
- 3 事業者は、防災調整池等の帰属、維持管理等について、市長と協議しなければならない。

（環境衛生関係）

- 第13条 事業者は、開発区域内における汚水の処理については、次の各号の1によるものとする。
- (1) し尿浄化槽方式（計画戸数が21戸以上の場合にあっては、原則として終末処理施設によるもの）
- (2) 公共下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）の規定による終末処理によるもの）
- 2 し尿浄化槽方式により処理する場合は、監督官公庁の定める形式基準によるものとし、処理水の放流については、放流先の水利関係団体等と協議するとともに、市長の指示に従うものとする。
- 3 宅地内の排水設備は、事業者において施行するものとし、その管理は、事業者又は使用者にお

いて行うものとする。

- 4 事業者は、市長と協議の上、開発区域内の排水施設を別に定める「生駒市排水施設基準」により施行するものとする。

（じんかい処理）

第14条 事業者は、開発区域内におけるじんかい処理について、その方法、位置等については、別途市長に協議するものとする。

（給配水施設関係）

第15条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合、事前に給配水に関する基本的事項について、水道事業管理者（以下「管理者」という。）に協議しなければならない。

（公園、緑地関係）

第16条 事業者は、0.3ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、開発面積の3パーセントの面積又は開発区域内の計画人口に3平方メートルを乗じて得た面積（その面積が開発面積の6パーセントを超えるときは、開発面積の6パーセントの面積）のいずれか大きい方の面積（その面積が180平方メートル未満のときは、180平方メートル）以上の公園等（住宅を目的とする開発行為にあっては、公園）を別に定める基準により設置するものとする。

- 2 前項の開発区域内の計画人口は、計画戸数1戸につき3.5人として算出するものとする。

（緑化関係）

第16条の2 事業者は、1区画の敷地面積が1,000平方メートル以上の開発行為（風致地区内及び国定公園区域内におけるものを除く。）を行う場合は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うものとする。

（ため池施設関係）

第17条 事業者は、開発区域内にため池が所在する場合は、市長及び当該ため池に係る権利者と協議しなければならない。この場合において、事業計画上、ため池の埋立てを必要とする場合は、事前に当該ため池に係る権利者の同意を得なければならない。

（消防水利関係）

第18条 事業者は、開発事業に係る計画を策定する場合、事前に消防長と協議し、別に定める生駒市宅地開発等に対する消防水利の設置に関する指導要綱（昭和62年11月生駒市消防本部告示第1号）により必要な消火栓、貯水槽等の消防水利施設を設置しなければならない。

（公害関係）

第19条 事業者は、開発事業により公害発生のおそれがある場合は、市長に協議するとともに、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により近隣の周辺住民等から苦情等の申出があった場合は、速やかに万全

の対策を講じるとともに、誠意をもって自主的に解決しなければならない。

（交通、防犯関係等）

第20条 事業者は、開発区域の内外における、バス運行路線の新設、バスストップの設置、運行回数の増加等について、関係機関及び市長と協議し、入居者の通勤、通学等交通の利便を図るものとする。

2 事業者は、開発規模等に応じて、交通安全施設及び防犯施設を設置し、その施設の規模、設置場所、方法等について、市長に協議するものとする。

3 事業者は、工事を施行する場合において、一般交通に障害及び迷惑を及ぼさないよう安全対策を講じなければならない。

（文化財関係）

第20条の2 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、事前に教育委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業者は、開発事業に係る工事の施工に際し、埋蔵文化財等を発見した場合は、当該工事を中止するとともに、速やかに教育委員会に届け出て、その指示を受けなければならない。

3 事業者は、前2項の規定により教育委員会が開発事業に起因する埋蔵文化財の発掘・保全についての指示を行った場合は、その指示又は指導に従い自己の負担において発掘調査を行わなければならない。

（集会施設関係）

第20条の3 事業者は、当該開発事業の規模に応じ、次の表に定める基準の集会所用地を確保しなければならない。

計画戸数	敷地面積	箇所数
80戸未満	市長と協議	
80戸以上100戸以下	200平方メートル以上	1箇所
101戸以上200戸以下	300平方メートル以上	1箇所
201戸以上300戸以下	400平方メートル以上	1箇所
301戸以上	市長と協議	

2 事業者は、集会所用地の形状、立地条件、引継ぎまでの維持管理等について、市長と協議しなければならない。

（損害の補償）

第21条 事業者は、開発事業により他に損害を与えたときは、その補償の責を負わなければならない。

（開発事業の変更）

第22条 事業者は、開発事業の計画を変更しようとする場合は、事前に市長に協議し、その同意を得なければならない。

（災害の防止）

第23条 事業者は、工事中において災害の発生が予測される場合は、速やかに必要な措置を講じなければならない。

（中高層建築物等）

第24条 中高層建築物等を目的とする開発事業にあつては、生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱（昭和62年11月生駒市告示第145号）の定めるところによる。

2 前項の生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱に定めのない事項については、この告示の定めるところによる。

（土地区画整理事業との関係）

第25条 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項及び第3項に規定する土地区画整理事業については、市長に協議するものとする。

（適用範囲の特例）

第26条 国又は地方公共団体が行う開発事業及び自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業については、この告示の一部又は全部を適用しない。ただし、市長が特に必要と認めるものについてはこの限りではない。

（その他）

第27条 この告示に定めのない事項で、市長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ、決定するものとする。

附 則

- 1 この告示は、昭和63年1月1日から施行する。
- 2 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱（昭和54年7月生駒市告示第38号。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。
- 3 この告示の施行の日前において、旧要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成3年3月告示第20号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成3年5月1日から施行する。
- （経過措置）

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成１５年１０月告示第２２５号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成１５年１１月１日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成１９年１２月告示第２４５号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成２０年１月１日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則（平成２０年４月告示第７５号）

- 1 この告示は、平成２０年５月１日から施行する。ただし、第１６条の次に１条を加える改正規定は、同年７月１日から施行する。

附 則（平成３０年５月告示第９８号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成３０年１０月１日から施行する。

附 則（令和５年４月告示第４２号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和５年４月１日から施行する。

附 則（令和６年１１月告示第２１９号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和７年４月１日から施行する。

別表第1（第5条、第9条関係）

公益施設設置基準

開発規模		保育所	幼稚園	小学校	中学校	消防署 (分署)	清掃施設 (し尿・終末 じんかい)	その他
開発面積 (ha)	計画戸数 (戸)							
0.05以上 から 0.3未満	2以上 から 15未満					消防長に協議	市長に協議	郵便局、警察官派出所、交通機関、駐車場等については、関係機関と協議
0.3 ～ 1	15 ～ 30							
1 ～ 4	30 ～ 120							
4 ～ 8	120 ～ 240							
8 ～ 12	240 ～ 360	市長に 協議	市長に 協議					
12 ～ 16	360 ～ 480	市長に 協議	市長に 協議					
16 ～ 20	480 ～ 600	市長に 協議	市長に 協議					
20 ～ 40	600 から 1,200	1箇所	1箇所	市長に 協議				
40 ～ 80	1,200 から 2,400	1～2箇所	1～2箇所	1校	市長に 協議			
80 ～ 120	2,400 から 3,600	2～3箇所	2～3箇所	1～2校	1校			
120以上	3,600以上	3箇所以上 1,200戸に つき1箇所	3箇所以上 1,200戸に つき1箇所	2校以上 2,400戸に つき1校	1校以上 4,800戸に つき1校			

※ 公益施設の設置は、計画戸数欄を適用する。

別表第 2（第 6 条関係）

公共、公益施設の整備協力金

公共公益施設整備協力金	公 共 下 水 道 施 設 特 別 整 備 協 力 金	準工業地域公共施設 整 備 協 力 金
計画戸数から 15 戸を差引いた戸数に 54 万円を乗じて得た額	公共下水道供用開始区域内にあつては、計画戸数に 28 万円を乗じて得た額（業務用施設については、市長と別に協議のうえ決定した額を加算した額）	建築延面積に 3.3m ² 当たり、6,000 円を乗じて得た額

予備協議申請書（開発行為・建築行為）

年 月 日

生駒市長

殿

住 所

申請人 氏 名

T E L

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第 4 条第 1 項の規定により協議を申請します。

（添付図書）

- (1)事業計画概要書 (2)位置図 (3)地籍図 (4)現況平面図・断面図
- (5)土地利用計画平面図（配置図） (6)造成計画平面図・断面図
- (7)排水計画平面図 (8)土地調書（申請地・隣接地）
- (9)委任状（代理人が申請する場合）

（中高層建築物等にあつては）

- (10)各階平面図 (11)立面図（原則として四方から） (12)断面図

事前協議書

年 月 日

生駒市長

殿

住 所

申請人 氏 名

T E L

生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱第4条第2項の規定により下記のとおり協議いたします。

記

施 工 地			
設 計 者 住 所・氏 名	TEL ㊟		
工事施工者 住 所・氏 名	TEL ㊟		
計 画 概 要	開 発 事 業 名		
	宅 地 区 画 数	区画	計 画 戸 数 戸
	開 発 面 積	m ²	
	宅 地 面 積	m ²	
	公共施設面積	m ²	道 路 公 園 緑 地 m ² m ² m ² m ²
	地 域 ・ 地 区		

（添付図書）

- (1)事業計画概要書 (2)位置図 (3)地籍図 (4)現況平面図・断面図 (5)土地利用計画図
 (8)造成計画平面図・断面図 (7)排水計画図 (8)各種丈量図 (9)公共施設構造詳細図
 (10)各課協議書の写し (11)委任状（代理人が申請する場合）(12)その他必要とする書類

事業計画概要書

1. 申請者 住所
氏名
TEL

2. 代理人 住所
氏名
TEL

3. 事業施行地 生駒市

4. 開発事業名

5. 工事施行者 住所
氏名

6. 法規制

7－(1)開発行為の規模

総面積	m ²
宅地面積	m ²
計画戸数	戸
公共施設面積	m ²
道路	m ²
公園	m ²
緑地	m ²

7－(2)建築物概要

用途	
規模	地上 階・地下 階
計画戸数	戸
敷地面積	m ²
建築面積	m ²
延床面積	m ²
最高高さ	m

8. その他