

開成町開発行為指導要綱

開 成 町

目 次

第1章	総 則	…	第1条～第16条
第2章	都市計画との関連	…	第17条
第3章	道 路	…	第18条～第24条
第4章	公園、緑地等	…	第25条～第27条
第5章	河川及び下水道	…	第28条～第32条
第6章	衛 生	…	第33条～第34条
第7章	消防施設	…	第35条～第38条
第8章	上水道	…	第39条～第43条
第9章	農地及び農業施設の保全	…	第44条～第45条
第10章	工場等の環境保全	…	第46条～第48条
第11章	駐車施設等	…	第49条
第12章	その他の施設	…	第50条～第51条
第13章	その他	…	第52条～第57条

開成町開発行為指導要綱

平成 7年 4月 1日
公告第 7 号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、開成町における無秩序な市街化を防止し、良好な都市環境を整備するため、開発行為を行う者（以下「開発者」という。）に対し、必要な指導を行い、かつ、その協力を得て住みよい都市の実現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項に規定する行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第13号に規定する建築をいう。
- (3) 開発行為等 前各号に定める行為、駐車場、資材置場等に供する土地区画形質の変更、土砂等の採取及び埋め立てをいう。
- (4) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (5) 中高層建築物 地上高10メートル以上または3階建以上の建築物をいう。
- (6) 共同住宅等 2戸以上で形成された住宅施設で、共同住宅、寄宿舎、下宿、その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (7) 公共公益施設等 道路、公園、下水道、緑地、広場、水路、消防の用に供する貯水施設、上水道、その他の公共公益の用に供する施設（土地を含む）をいう。
- (8) 中高層防火対象物 地上階の階数が3以上のもので、消防活動を行う地面から開口部までの高さが7メートル以上の建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為等について適用する。ただし、町長が認めたものはこの限りでない。

- (1) 開発行為等に係る土地の面積が500平方メートル以上のもの。（500平方メートル未満であっても、同一開発者が従前の開発区域に接続して開発行為等を行い、その規模が合算して500平方メートル以上となるものを含む。）
- (2) 中高層建築物の建築。ただし、主として自己の居住の用に供する建築物を除く。
- (3) 計画戸数8戸以上の共同住宅等の建築。

(事前協議)

第4条 開発者は、事前に関係各課と協議を行い、この要綱に基づき「開発行為等事前協議申請書」（第1号様式）を提出し、本協議書に基づき、町長と協議しなければならない。

(協議書の締結)

第5条 開発者は、前条の規定に基づき協議した事項について、「開発行為等協議締結申請書」(第2号様式)を提出し、町長と協議等の締結をしなければならない。

(再度協議)

第6条 開発者は、この要綱に基づく締結を経て、法に基づく許可承認、若しくは確認を受けた開発事業について、1年以内に事業着手しない場合は、再度協議するものとする。

(公共公益施設等の無償提供)

第7条 開発者は、新たに設置された公共公益施設等で、協議により町の管理に属する場合は、無償で提供するものとする。

(公共公益施設等の管理、帰属の手続き)

第8条 開発者は、工事完了後、公共公益施設等が町の管理に属する場合は、あらかじめ不動産登記関係書類等を添えて町に報告し、検査を受けなければならない。また、所有権以外の権利が設定されているときは、当該権利を抹消しなければならない。

2 前項の規定により、町へ帰属する公共公益施設等は、開発行為等に関する公共公益施設等の引継書(第3号様式)に必要書類を添付し町長に提出しなければならない。

(環境の保全)

第9条 開発者は、工事中の騒音、振動、砂じん等の公害及び災害防止の措置をとるとともに、開発事業が環境に及ぼす影響を事前に調査し、その防止に努めるものとする。

(安全対策)

第10条 開発者は、工事用車両の搬出入路を定める場合には、事前に道路管理者及び交通関係機関と協議するとともに、通学路等の安全確保に努めるものとする。

(敷地の規模)

第11条 開発者は、分譲地又は分譲住宅を目的とした開発行為にあつては、一宅地、一世帯の敷地規模は、140平方メートル以上としなければならない。

(地域住民等との調整)

第12条 開発者は、開発行為等事前協議書を町長に提出する前に、地域住民等に対し、開発行為等の計画について、説明会を開催する等の適切な方法により、十分調整を行い、町長が経過等の記録の提出を求めたときは、これを提出しなければならない。

2 前項の地域住民等との調整に関し、紛争が生じた場合は、誠意をもって話し合いを行い、開発者の責任において解決しなければならない。

(宅地の環境)

第13条 開発者は、宅地の造成及び建物の建築にあつては、土地の形状、高低、日照、通風等を考

慮して、良好な環境を保持するよう努めなければならない。

(優先入居)

第14条 公的機関が行う住宅施設を目的とした開発行為においては、その分譲又は入居等については、町民（本町に勤務先を有する者を含む）を優先させるよう配慮するものとする。

(計画人口)

第15条 開発行為等による一世帯（一戸）当たりの計画人口は3.5人とする。

(完了及び検査)

第16条 開発者は、開発行為等が完了したときは、町長に開発行為等完了届（第4号様式）を提出し、完了検査を受けるものとする。

2 町長が、中間検査を必要と認めるときは、開発者は中間検査を受けるものとする。

第2章 都市計画との関連

(開発計画)

第17条 開発計画は、町の定める総合計画及び法第8条の地域地区に適合するとともに、都市計画施設が開発区域内（以下「区域内」という。）にある場合は、その区域を確保することにより、都市計画との整合を図らなければならない。

第3章 道路

(道路計画との適合)

第18条 区域内に計画道路として新設若しくは改良を要する道路がある場合は、その計画に適合し、その道路となる区域は道路用地として確保し、開発者の負担で整備する。

(区域内及び接続道路)

第19条 区域内に設置する道路の幅員及び区域外の道路との接続は、神奈川県開発許可事務処理要項に基づき計画するものとする。

(歩道の設置)

第20条 開発行為等に伴う幅員9.0メートル以上の道路については、歩車道が分離されていること。

(道路の構造)

第21条 区域内の道路及び開発区域接続道路は、道路構造令（昭和45年政令第320号）及びアスファルト舗装要綱に準じた構造としなければならない。ただし、周辺の状況に応じ、簡易舗装、コンクリート舗装、その他の構造とすることができる。

(1) アスファルト舗装要綱の舗装構成は別図第1を標準とする。

(2) 道路の横断勾配は、2.0パーセントを標準とする。

- (3) 道路の標準断面は、別図第2を標準として両側に円型側溝を設けること。ただし、幅員構成その他の道路状況により、やむをえないと認めるときは、別図第3を標準として片側をL型側溝とすることができる。この場合においては、側溝の長さ10メートルごとに雨水柵を設け、路面排水を行う。
- (4) 区域内の各道路と開発区域外道路との交差箇所は、できる限り直角とし、3メートル以上の隅切りを設けること。
- (5) 道路の路面には、電柱等の交通障害となるような施設を設けないこと。

(交通安全施設等)

第22条 区域内道路が、次の各号に該当する場合は、防護柵・視線誘導灯等の交通安全施設、または、道路標識・マーキング等の交通管理施設を設置すること。

- (1) 河川に接している箇所。
- (2) 屈曲している箇所。
- (3) 歩行者、通行車両及び住民の安全のため必要な箇所。

(占用)

第23条 町へ帰属することとなる道路に占用物件を設ける場合には、事前に、道路法（昭和27年法律第180号）第32条の規定により、道路管理者の許可を受けるものとする。

(橋)

第24条 河川等の横断構造は、(社)日本道路協会が定める道路橋示方書・同解説によるものとする。

第4章 公園、緑地等

(設置の基準)

第25条 区域内の公園又は緑地（以下「公園等」という。）は次に掲げる基準とする。

- (1) 公園等の面積は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合には3パーセント以上の公園等を設置すること。ただし、設置する公園等の最小面積は、100平方メートル以上とすること。
- (2) 中高層建築物及び計画戸数8戸以上の共同住宅等を目的とする開発行為等にあつては、一戸当たり6平方メートル以上の公園等を設けること。ただし、設置する公園等の面積が、開発面積の3パーセントに満たない場合は、3パーセントとすること。
- (3) 公園等は、地形、環境条件その他周辺の状況等を勘案し、利用者が有効に利用できる位置とし、かつ、災害等による避難活動に適するよう配置すること。

(自然樹林地の保全)

第26条 区域内に自然樹林があるときは、建築物の配置を考慮し、極力樹木及び樹林の保全に努めなければならない。

(緑化の推進)

第27条 住宅以外の開発行為等(工場立地法に基づくものは除く。)にあつては、開発区域の面積の10パーセント以上を樹林の植栽地にあて、環境保持に努めなければならない。

第5章 河川及び下水道

(排水施設の設置)

第28条 開発者は、区域内の排水施設を町の排水施設計画に適合させ、有効に排出できる施設を設置するものとする。

(管理者との協議)

第29条 区域内の雨水及び汚水(以下「下水」という。)を農業用水路に放流する場合は、事前に水利権者(酒匂川右岸土地改良区)の同意を得、工事施工については、管理者の指示に従うこと。

(河川等の整備)

第30条 河川等へ下水を放流するために設置する排水施設は、開発者の負担において整備するものとする。

- 2 区域内に改修計画等がある河川等がある場合は、開発区域内に係る当該河川等を当該改修計画に基づき改修すること。
- 3 放流先の河川等が開発区域からの下水を処理する能力のない場合は、開発者の負担において、河川等を整備することとし、必要により調整池を設けること。

(下水処理方法)

第31条 区域内の下水処理方法は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 公共下水道計画区域内のうち、処理開始区域内については公共下水道管渠に接続し処理するものとする。この場合の排除方式は分流式とする。
- (2) 前号以外の区域については、神奈川県生活系排水対策推進要綱(昭和59年5月1日施行)の規定に基づき処理するものとする。
- (3) 開発区域が公共下水道計画区域外にある場合の下水処理は、前号と同様に処理するものとする。ただし、町長が特に必要と認めるものについては、開発者の負担により公共下水道管渠に接続し処理することができる。

(技術基準)

第32条 排水施設の構造及び整備方法等の技術的基準については、河川管理施設等構造令(昭和51年政令第199号)及び日本下水道協会が定める下水道施設設計指針等の基準によるものとする。

第6章 衛生

(ごみ収集場所)

第33条 区域内のごみ収集場所は、交通に支障を及ぼすおそれのない位置に設け、区域内周辺を含

み、可燃ごみについてはおおむね20戸に一箇所、不燃ごみについては100戸に一箇所設置するものとする。

(ごみ収集場所の構造)

第34条 施設は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) ごみ収集場所の面積は、可燃、不燃ごみ各々3.5平方メートル以上(3.5メートル(間口)×1.0メートル(奥行))とする。
- (2) コンクリート等で3方向を囲い、高さは1メートルとすること。
- (3) 庭盤は厚さ10センチメートル以上のコンクリート舗装とし、雨水等が排除できるよう勾配を設けること。
- (4) 塀、その他の工作物と一体としないこと。

第7章 消防施設

(消防水利の設定)

第35条 区域内には消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に従い、必要な防火水槽・消火栓その他の水利施設を設置すること。ただし、既設の消防水利で包含される地域についてはこの限りでない。

(消防水利の基準)

第36条 消防水利の基準については、次の各号によらなければならない。

- (1) 防火水槽は、市町村消防施設等整備費補助金交付要綱に基づく規格に適合する40立方メートル以上とするものとする。
- (2) 消火栓は、消防水利の基準第3条第2項の定めによるほか、当該水道管理者の定める規格に適合するものであること。
- (3) 設置した消防水利には、水利標識の標識(消防法第20条第2項に規定する標識)を設置するものとする。

(消防水利の移管)

第37条 防火水槽(用地を含む。)及び消火栓は、完成後町へ移管すること。ただし、これにより難しい場合は関係者の承諾を得て、当該水利を消防法(昭和23年法律第186号)第21条第1項の規定による消防水利として指定する。

(着てい場所の確保)

第38条 区域内に中高層防火対象物を建築する場合には、消防活動のため、はしご車が当該予定建築物の敷地まで容易に進入できる道路、通路及び操作地盤を確保すること。ただし、既存の道路・広場等により、消防活動上支障がない場合にはこの限りでない。

第8章 上水道

(施設計画)

第39条 施設計画については、水道法（昭和32年法律第177号）及び開成町水道事業給水条例（昭和43年条例第12号）に準拠して工事を行うものとする。

(施設費の負担)

第40条 開発行為等により設置される水道施設は、開発者の負担とする。

(受水槽の設置)

第41条 中高層建築物又は一時に多量の水を使用する建物については、開発者の負担において受水槽を設置するものとする。

(給水工事分担金)

第42条 給水装置の新設工事を行う場合は、開成町水道給水工事分担金徴収条例（昭和45年条例第13号）の規定により、分担金を負担しなければならない。

(既設水源への影響)

第43条 開発行為等の規模等により、既設水道水源に影響を及ぼすおそれがあると町長が認めた場合は、開発者と協議により水道水源の増強に要する費用の一部を負担させることができる。

第9章 農地及び農業施設の保全

(かんがい用水の確保)

第44条 開発者は、かんがい用水の枯渇を招くおそれのある行為等を行う場合は、開発者の責任で用水確保の措置を講じなければならない。

(農道の保全)

第45条 区域内に農道がある場合は、地域の実情を十分考慮しその機能を損なわないよう措置すること。

第10章 工場等の環境保全

(公害防止関係の手続)

第46条 開発者は、開発行為等が公害防止関係法令及び神奈川県公害防止条例（昭和53年神奈川県条例第1号）等に基づく届出又は許可を必要とする場合には、それぞれ所定の手続を行わなければならない。

(水質の保全)

第47条 開発者は、開発行為等により公共用水域の水質汚濁を引き起こすことのないよう配慮しな

ければならない。

(公害対策)

第48条 開発者は、開発行為等に関する工事に伴う公害その他の開発行為等により生ずる公害を防止するため、あらかじめ必要な措置を講ずるとともに、公害が発生したときは速やかに適切な措置を講じなければならない。

第11章 駐車施設等

(駐車施設)

第49条 開発者は、次の各号に定めるところにより、自動車の駐車のための施設（以下「駐車施設」という。）を区域内に設置しなければならない。

- (1) 共同住宅等の建築を目的とする開発行為等にあつては全戸数に相当する数以上とすること。
- (2) その他の建築物の場合は、自動車の利用台数を想定し確保すること。
- (3) 駐車のための区画は、1台につき幅2.5メートル以上、奥行5メートル以上とすること。
- (4) 区画を明確に表示すること。

第12章 その他の施設

(街路灯等)

第50条 開発行為等の規模により、町長が必要と認めたときは、街路灯、又は、防犯灯を設置するものとし、その整備に要する経費は開発者の負担とする。なお、その維持管理については原則として町が行うものとする。

(電柱等)

第51条 電柱等の建柱位置については関係機関と事前に協議し、その位置を定めること。

第13章 その他

(境界の査定)

第52条 開発者は、開発事業に関係ある公共用地について、事前協議を行う前に境界査定を受けておくものとする。

(瑕疵担保)

第53条 本要綱の規定により、本町に移管となった公共公益施設等について、移管後2年以内に発見された瑕疵又はこれにより生じた損害は、開発者の責任においてこれを補修し、若しくは損害の賠償をするものとする。

(周知義務)

第54条 開発者は、開発に関する工事の完了後に当該開発に関する権利の全部又は一部を第三者に

譲渡する場合は、第5条の協議事項についてその内容を承継させなければならない。

(紛争の解決)

第55条 開発者は、開発行為等に起因して、公共公益施設、住宅、かんがい用水、農作物、その他に被害を及ぼした場合は、開発者の責任において解決すること。

(土地区画整理事業等との関係)

第56条 土地区画整理事業等として行う開発行為については別に町長と協議するものとする。

(その他)

第57条 本要綱により難しいもの、又は定めのないものについては、その都度町長と協議して定めるものとする。

附 則

1. この要綱は、平成7年4月1日から施行する。
2. 開成町開発行為指導要綱（昭和54年4月15日制定）は廃止する。
3. この要綱の施行の際、現に開発指導要綱に基づく事前協議を行っているものについては、従前の例による。