

寒川町開発指導要綱

1 目的

この要綱は、寒川町環境基本条例(平成13年寒川町条例第12号)の本旨を達成するため、町内において無秩序な都市化を排除し、良好な環境と機能的な都市活動を確保することを目的とする。

2 適用範囲

この要綱は、次に掲げる事業を行う者(以下「事業主」という。)について適用する。

- (1) 都市計画法第29条に基づく許可が必要となる開発行為
- (2) 開発区域等の面積が500m²以上のもの
- (3) 中高層建築物でその建築物が3階以上のものとする。ただし、3階建の建築物でその全部が自己の居住用のもの又は非居住用部分が1/2を超えないものを除く。
- (4) 建築物の計画戸数が5戸以上のもの
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認めたもの

3 事前協議

前項の適用を受ける事業主は、開発行為事前協議書(様式)を町長に提出し、公共、公益施設等の計画及び費用負担等について協議しなければならない。この場合において、事業主は、町長が特に必要と認めるときは、開発区域の周辺の同意書を提出しなければならない。

4 公共施設

都市計画決定された道路、下水道、公園等がある場合は、その計画に適合させること。

(1) 道路

ア 開発区域内の主要道路は、住宅地にあつては開発区域外の幅員6m以上、その

他にあつては9m以上の道路に接続させること。ただし、開発区域の周辺の状況により交通上支障がない等やむを得ないと認められるときは、この限りではない。

イ 開発区域内の道路は、予定建築物の用途敷地の規模等に応じて幅員6m以上の道路をその敷地に接するように配置すること。ただし、小区間で通行上支障がないと認められる場合には、幅員4mまで縮小できるものとする。

ウ 幅員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。ただし、特に必要があると認められる場合には9m未満であつても歩道を設置しなければならない。

エ 道路の縦横断勾配、曲線等は、道路構造令(昭和45年政令第320号)によること。

オ 袋路、階段道路は、原則としてつぐらないこと。

カ 道路は、舗装厚5cm以上とすること。この場合において、やむを得ず道路の縦断勾配が7%を超えるときは、すべり止舗装とすること。

キ 道路には、側溝、街渠、集水ますその他適当な排水施設を設けること。

A 横断水抜工の蓋は、原則としてグレーチングとすること。

B U字型側溝は、全面甲蓋を設置すること。

C U字型側溝の道路側には、厚さ10cm以上の補強コンクリートを施すこと。

ク 法敷には、崩壊防止のための擁壁等必要な施設を設けること。

ケ 道路の屈曲部、がけ等危険箇所には、転落防止柵等防護施設を設けること。

この場合において、開発区域外道路についても事業主の負担において施行すること。

コ 既存の道路の廃止又は変更の必要があると認められる場合は、所定の許認可を得たうえで着手すること。

(2) 汚水処理

ア 公共下水道計画との適合

公共下水道施設の計画及び設置については、下水道法(昭和33年法律第79号)

等その他の関係法令及び町の下水道計画の基準に適合させること。

イ その他の汚水、排水処理

- A 公共下水道以外の排水施設等へ接続する場合は、施設管理者と協議すること。
- B 排水施設の集水区域は、開発区域及びその周辺の状況を勘案し定めること。
- C 工場等から排出する汚水については、神奈川県生活環境の保全等に関する条例(平成9年神奈川県条例第35号)に定める規制及び基準を厳守すること。
- D 流末処理施設を設置する場合には、原則として活性汚泥方式による施設とし、事業主の責任において整備し、事業主又は協議成立時の管理義務者(以下「事業主等」という。)の管理とし、将来町が公共下水道施設を施行したときは、事業主等の費用負担により接続すること。

(3) 雨水処理

雨水処理は、別に定める雨水浸透ます及び保水機能施設等の基準により開発区域内処理とする。この場合において、当該周辺区域の雨水処理等を勘案し、雨水施設の整備を行うこと。

(4) 河川、水路、雨水幹線等

ア 開発区域内に改修計画のある河川、水路等がある場合は、未改修部分について事業主の費用をもつて計画に適合させ改修し、又はその改修に要する費用を町に負担するものとする。この場合において、開発区域外に係る改修で計画上必要があると認められるときにあつても同様とすること。

イ 雨水幹線については、下水道法等その他の関係法令の基準及び町の計画に適合させること。

ウ 降雨強度値は、5年確率で予想される強度を採用し、合理式により算出のこと。

(5) 消防水利

事業主は、次に定めるところにより消防に必要な水利を設置しなければならない。この場合において、別に定める基準により詳細を協議することとする。

ア 開発区域の面積が3,000㎡未満の事業にあつては、開発区域内に消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に定める基準に適合する消火栓又は防火水槽を設置すること。ただし、市街地(消防力の整備指針(平成12年消防庁告示第1号)第2条第1号に規定する市街地をいう。以下同じ。)において消防水利の基準第2条に規定する消防水利(以下「消防水利」という。)から水平距離が120m(近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあつては、100m)以内に開発区域を包含する場合又は市街地以外の地域において消防水利から水平距離が140m以内に開発区域を包含する場合(消防水利と開発区域との間に線路、擁壁、建築物等が存し、消防用ホースの延長が困難な場合を除く。)は、この限りでない。

イ 開発区域の面積が3,000㎡以上の事業又は予定建築物の延べ面積が3,000㎡以上の建築物を建築する目的で行う事業にあつては、開発区域内に消防水利の基準に適合する防火水槽を設置すること。ただし、町が所有する防火水槽から水平距離が140m以内に開発区域を包含する場合は、この限りでない。

(6) 消防活動空地

事業主は、次に定めるところにより消防活動空地を設置しなければならない。

この場合において、別に定める基準により詳細を協議することとする。

ア 事業主は、地階を除く階数が4以上の建築物又は高さが10mを超える建築物を建築する目的で行う事業にあつては、別に定める基準により、開発区域内にはしご付消防自動車が行うために必要な空地(以下「消防活動空地」という。)及び当該消防活動空地に至る進入路を設置しなければならない。ただし、開発区域に至る道路が狭あい等のためはしご付消防自動車が行くことができないとき又は開発区域の規模及び形状に照らし消防活動空地の設置が困難であると町長が認めるときは、別に定める基準により、消防隊が容易に進入することができる経路を2以上設けなければならない。

イ 前アの規定は、開発区域に接する道路がはしご付消防自動車による消防活動を行うのに十分な幅員を有し、かつ、当該道路と事業によって建築される建築物との間に架線その他のはしご付消防自動車による消防活動を妨げる障害物がな
い場合には、適用しない。

(7) 公園・緑地

事業主は、開発行為の規模に応じて、公園又は緑地を開発区域内に確保しなければならない。この場合において、工場立地法(昭和34年法律第24号)の適用を受ける開発行為については、同法の規定に準じるものとする。

ア 公園の設置

開発区域の面積が3,000㎡以上となる場合は、原則として別表に定める基準により事業主の負担において公園を整備しなければならない。この場合において、整備した公園の土地及び公園施設を町に無償で提供し、その後の維持管理は町に引き継ぐこととする。

イ 緑地の設置

(ア) 中高層建築物でその建築物が3階以上のものの建築において、開発区域の面積が1,000㎡未満の場合は計画戸数1戸あたり3㎡、開発区域の面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の場合は計画戸数1戸あたり4㎡を乗じた面積以上の緑地を開発区域内に確保すること。

(イ) 開発区域の面積が3,000㎡未満であり、かつ、開発行為の目的が住居系用途(集合住宅及び長屋建住宅等の建築を除く。)の場合は、緑地の確保を求めないが、可能な限り植栽に努めること。

(ウ) (ア)及び(イ)に規定する以外の場合は、開発区域の面積3%以上の緑地を開発区域内に確保すること。ただし、公害対策等で設ける緩衝地帯については、必要となる緑地面積に含めることができる。

ウ 設置の例外

ア及びイの規定に関わらず、開発区域の用途及びその周辺地域の状況等から必要とされる公園又は緑地の面積が定められた場合は、この限りでない。ただし、開発区域が都市計画で定められた公園予定地にかかる場合は、開発区域の面積に関わらず、事業主の負担において整備すること。

5 公益施設

(1) 一般的公益施設

ア 事業主は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第33条第1項第6号に規定する配分において、当該開発区域内に集会所、購買施設その他の町の負担で整備すべき公益的施設以外の公益的施設を配置することとなったときは、自己の負担において当該施設を整備するものとする。この場合において、土地の帰属、公益的施設の運営管理等については、別に協議すること。

イ 電気、水道、ガス、交通、電話等については、関係機関と事前に十分協議し、入居後の日常生活に支障をきたさぬように処理すること。

ウ ア及びイの規定について、関係機関と協議の結果を速やかに町長に報告すること。

(2) 教育等施設の整備

都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第27条に規定する開発行為を行う事業主は、同条に規定する配置において、当該開発区域内に学校、公民館その他の教育等施設を配置することとなったときは、当該用地を確保し、当該用地の位置及び規模について町長の同意を得ること。

(3) 防犯施設

開発行為の規模に応じて、町長が必要と認めたときは防犯灯、道路照明灯等を設置するものとし、それらの整備に要する経費は事業主の負担とする。

(4) 交通安全施設

ア 開発区域内に設置される購買施設には、駐車場を整備すること。

イ 集合住宅及び長屋建住宅等の駐車場については、計画戸数分を開発区域内に確保すること。ただし、確保が困難な場合は、区域内に計画戸数の50%以上、開発区域から実距離で100m以内に30%以上、150m以内に20%の割合により駐車場を確保すること。

ウ 前イの規定にかかわらず、協議の結果町長が駐車場の必要がないと認めた場合及び開発区域から駐車場までの実距離が周囲の状況等から適当でないとした場合は、この限りではない。

エ 開発規模の状況により、町長が交通安全施設を必要と判断した場合は、事業主の負担において整備すること。

オ 工事用の資材運搬等により道路を使用するときは、運搬経路等について事前に町と協議し、交通の安全を図り、その機能を損なわないよう措置すること。

(5) 清掃施設等

ア 清掃施設等は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に基づき開発区域内の清掃行政に協力するとともに、事業主の責任において整備すること。

イ ごみは、ごみ集積所より収集するため、ごみ集積所を町の指示に従って、おおむね5戸につき1ヶ所(約1.5㎡)を収集に便利で交通に支障のない位置に設けること。

6 環境保全

(1) 一般的事項

開発行為にあつては、公害の発生を未然に防止するため町と協議のうえ着工すること。この場合において、周辺の住宅、農産物その他公私有財産に損害を与えたときは、事業主の責任において速やかに対処すること。

(2) 緑地保全

ア 緑の保全及び緑化の推進に努めること。

- イ 住居系用途を目的とした開発行為については、樹木等の植栽に努めること。
- ウ 植樹花にあたっては、町の木(もくせい)及び町の花(すいせん)の植栽に努めること。
- エ 設置した緑地においては、周囲の迷惑とならないよう、また、適正な維持管理が継続されるよう努めること。

(3) 公害対策

開発区域内に神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく指定事業所等を建設するときは、次に掲げる基準による緩衝地帯(公害を防止するための工場等の周囲に設ける緑地帯をいう。以下同じ。)を設けるものとする。

- ア 指定事業所等を建設する敷地が工業専用地域、工業地域、準工業地域にある場合は、敷地の境界線から原則として2m以上の緩衝地帯を設けること。
- イ 指定事業所等を建設する敷地が工業専用地域、工業地域又は準工業地域以外の用途地域に接している場合若しくは住宅に接している場合は、その接している敷地の境界線から原則として5m以上の緩衝地帯を設けること。

(4) 電波障害

テレビの受信障害を未然に防止するため、事業計画にあたっては、事前に電波管理者と協議し、その適否を確認すること。この場合において、協議の結果不適當又は措置を要する旨の意見書が付されたときは、計画の変更又は必要な施設を設けること。

(5) 農地対策

- ア 農地、山林等の宅地造成等により近傍農地の日照、通風等に影響を及ぼす場合、かんがい用水の枯渇又は汚染されるおそれがある場合等は、農業経営者と協議し、支障のないよう必要な施設を設けること。
- イ 農業用水路には、汚水を流入させないこと。
- ウ 宅地造成等にあたっては、隣接農地に土砂が流出しないよう十分な土留工事

を行い、付近の農耕地に被害を与えないようにすること。

7 工事説明会等

中高層建築物で延べ面積600m²以上の建築主は、当該建築物の建築工事等に伴う騒音、振動、悪臭、地盤沈下、水質汚濁、ばいじん等が地域住民に影響を与えるおそれのある地域については、工事説明会を開催し、地域住民との紛争が生じないように十分努めること。

8 文化財の保護

ア 事業主は、開発行為の施行中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく、文化財保護法(昭和25年法律第214号)に定める必要な措置を講ずること。

イ 埋蔵文化財の包蔵地として周知されている土地が開発区域に係る場合は、文化財保護法の規定による所定の手続を行うこと。

ウ ア及びイの措置にあたっては、町教育委員会と十分協議すること。

9 一般的事項

- (1) 開発区域内の敷地造成及び建築にあたっては、それぞれの形状、高低、日照、通風、道路等の関係を考慮して良好な環境の維持に努めること。
- (2) 1戸建住宅の1住宅の敷地面積は、100m²以上とすること。
- (3) 開発事業の施行中の災害防止には万全を期するとともに開発区域外の公共施設の機能を損わないよう十分留意し、町と連絡をとり、その支持を受けること。
- (4) 開発事業の施行中事業主の責に帰すべき理由により、開発区域の内外を問わず、第三者に損害をあたえたときは、事業主の責において、その損害に対して賠償しなければならない。

10 その他協議

この要綱に定めのない事項については、その都度協議する。

附 則

この要綱は、昭和48年7月1日から施行する。

附 則(昭和49年4月1日)

この要綱は、昭和49年4月1日から施行する。

附 則(昭和51年5月1日)

この要綱は、昭和51年5月1日から施行する。

附 則(昭和53年7月1日)

- 1 この要綱は、昭和53年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日映えに既に協議の整ったものについては、なお従前の例による。

附 則(昭和57年2月1日)

この要綱は、昭和57年2月1日から施行する。

附 則(昭和63年4月1日)

- 1 この要綱は、昭和63年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に既に開発行為事前協議書が提出されている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成9年7月1日)

- 1 この要綱は、平成9年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に既に開発行為事前協議書が提出されている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成10年4月1日)

- 1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附 則(平成11年7月1日)

- 1 この要綱は、平成11年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に既に開発行為事前協議書が提出されている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成12年9月26日)

- 1 この要綱は、平成12年9月26日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に既に開発行為事前協議書が提出されている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成13年4月1日)

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則(平成15年4月1日)

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成18年3月27日)

この要綱は、平成18年3月27日から施行する。

附 則(平成22年3月26日)

- 1 この要綱は、平成22年3月26日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に既に開発行為事前協議書が提出されている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(令和3年2月4日)

この要綱は、令和3年2月4日から施行する。

附 則(令和4年4月1日)

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表

公園の規模

開発区域の面積	公園面積の割合	1か所の公園面積
3,000m ² 以上	3%以上	90m ² 以上
10,000m ² 未満		

10,000m ² 以上 50,000m ² 未満	3%以上	150m ² 以上
50,000m ² 以上 200,000m ² 未満	3%以上	300m ² 以上。ただし、1,000m ² 以上が1か所以上あること。
200,000m ² 以上	3%以上	300m ² 以上。ただし、1,000m ² 以上が2か所以上あること。

