

大井町開発指導要綱

大 井 町

大井町開発指導要綱

(平成5年5月18日 告示第24号)

目次

第1章 総則(第1条～第12条)

第2章 公共施設の整備

第1節 道路(第13条～第18条)

第2節 公園および緑地(第19条・第20条)

第3節 排水施設(第21条～第25条)

第4節 消防施設(第26条・第27条)

第3章 公益的施設の整備

第1節 上水道施設(第28条～第30条)

第2節 ごみ集積施設(第31条)

第3節 防犯施設(第32条)

第4節 教育施設(第33条)

第5節 集会施設(第34条)

第4章 その他の施設の整備等

第1節 駐車施設(第35条)

第2節 緑化の推進(第36条)

第3節 環境保全等(第37条～第41条)

第4節 農業用施設の保全等(第42条)

第5節 文化財保護(第43条)

第5章 補則(第44条・第45条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、大井町における良好な生活環境の確保を図るため、開発事業について、開発指導の基準および開発事業に関連する公共施設等の整備の分担を定めることにより、無秩序な開発を防止し、「安全で住みよい活力あるまち」づくりを促進することを目的とする。

(用語の意義)

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) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為および建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (2) 事業主 開発事業を行う者をいう。
- (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、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益的施設 上水道、幼稚園、小学校、中学校、保育所、集会施設、ごみ集積施設その他の住民等の共同の福祉または利益のために必要な施設をいう。
- (6) 公共施設等 公共施設および公益的施設をいう。
- (7) 中高層建築物 地上高10メートル以上または地上3階建以上の建築物をいう。
- (8) 共同住宅等 2戸以上で形成された住宅で、共同住宅、長屋、寄宿舍その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (9) 地域住民等 開発区域の周辺の土地または建築物の所有者、居住者および借地権等の権利を有する者その他開発事業により利害関係を生ずる者をいう。

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、町内で行われる開発事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 開発地域の面積が500平方メートル以上のもの（500メートル未満

であっても同一事業主が、従前の開発区域に隣接して開発事業を行い、開発区域の面積が合算して500平方メートル以上となるものを含む。)。ただし、主として自己の居住の用に供する建築物を除く。

- (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) 戸数が8戸以上となる共同住宅等の建築。この場合において、戸数は、ワンルーム形式の住宅その他これに類する用途に供する住宅にあつては2室を1戸として計算するものとし、複数の棟を有するものにあつてはすべての棟の合計戸数とする。

(事前協議等)

第4条 事業主は、開発事業に関し、あらかじめ町長と協議しなければならない。

- 2 前項の協議に当たっては、事業主は、開発事業に関する事前協議書（第1号様式）を2部（町長が必要があると認めて別に部数を指示した場合は、当該部数）提出しなければならない。
- 3 事業主は、第1項の協議が整ったときは、関係法令に基づく手続を行う前に町長と協定を締結するものとする。
- 4 前3項の規定は、事業主が開発事業の計画を変更する場合において準用する。
- 5 第3項の協定締結後、1年以内に事業主が工事に着手しないときは、再度、協議するものとする。

(地域住民との調整)

第5条 事業主は、開発事業の計画について、地域住民等に対し説明会を開催するなど適切な方法により調整を行い、理解を得るよう努めなければならない。

- 2 事業主は、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、自らの責任において解決するものとする。
- 3 事業主は、前2項の地域住民等との調整に関し経過等の記録の提出を町長が求めたときは、これを提出しなければならない。

(宅地の敷地面積)

第6条 事業主は、市街化区域内において住宅地の造成および住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、原則として次の表に定める基準により1区画の敷地面積を確保しなければならない。

用 途 地 域	最 低
第 1 種低層住居専用区域	1 2 0 m ² 以上
そ の 他 の 用 途 地 域	1 1 0 m ² 以上

(工事報告)

第7条 事業主は、開発事業に着手しようとするときは、工事着手届（第2号様式）を町長に提出しなければならない。

2 事業主は、開発事業に関する工事が完了したときは、工事完了届（第3号様式）を町長に提出し、工事の完了について町長の確認を受けなければならない。

3 事業主は、町が管理するものまたは帰属するもので町長が必要と認めるときは、工事の中間において検査を受けなければならない。

(公共施設等の管理者の同意および協議等)

第8条 事業主は、開発事業に関係がある公共施設等の管理者の同意を得、かつ、当該開発事業または当該開発事業に関する工事により設置される公共施設等を管理することとなる者と協議しなければならない。

2 開発事業に伴い必要となる公共施設等および駐車施設等については、次章から第4章までに定めるところにより、事業主の負担において必要な整備を行わなければならない。

(公共施設等の管理、帰属等)

第9条 事業主は、新たに設置された公共施設等およびその用地で、町の管理に属し、または町に帰属するものは町に無償で提供するものとする。

2 事業主は、前項の規定により町に無償で提供する公共施設等（以下「移管施設」という。）の用地の所有権移転登記に必要な書類を、原則として第7条第2項の工事の完了確認前に、町長に提出しなければならない。この場合において、事業主は、当該用地について所有権以外の権利が設定されているときは、当該権利を抹消させなければならない。

3 移管施設については、第7条第2項の工事の完了確認を受けた後、必要な図書を添えて、直ちに移管しなければならない。

4 移管施設の用地については、移管する前に、町長が指定する境界標を設置しなければならない。

5 町に移管した公共施設等について、移管後1年以内に発見された瑕疵またはこれにより生じた損害は、事業主の責任においてこれを補修し、または損害の賠償をするものとする。

(都市計画等への適合)

第10条 事業主は、開発事業の計画に当たっては、当該計画を町の定める総合計画および都市計画等に適合させなければならない。

(自然環境の保全)

第11条 事業主は、開発事業の計画に当たっては、自然の地形の変更を最小限にとどめ、環境および景観の保全ならびに緑地の確保に努めなければならない。

(生活環境の維持)

第12条 事業主は、開発事業の施行に当たっては、交通安全の確保および騒音、振動、砂じんその他の地域住民等に迷惑を及ぼすものの発生防止に努めなければならない。

第2章 公共施設の整備

第1節 道路

(道路計画等への適合)

第13条 事業主は、開発区域内の土地について、都市計画道路または町の道路計画がある場合は、その計画に適合させて道路を整備しなければならない。

(既設道路との接続等)

第14条 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の2以上の既設道路に接続させなければならない。ただし、開発区域の周辺状況により町長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

2 前項の規定により開発区域内の主要な道路と接続する既設道路が、開発区域内の主要な道路と同程度以上の幅員を有しない場合は、事業主は、町長が必要と認める区間をその主要な道路と同程度以上の幅員となるよう整備しなければならない。ただし、開発規模等により町長が支障がないと認めたときは、この限りでない。

(道路の幅員)

第15条 開発区域内に設置する道路の幅員は、神奈川県開発許可制度に基づく道路の設計基準に定めるところによる。

(道路の構造)

第 16 条 道路は、道路構造令(昭和 4 5 年政令第 3 2 0 号)の規定によるほか、次の各号に定める構造としなければならない。

- (1) セメント・コンクリート舗装またはアスファルト・コンクリート舗装とし、舗装構成は、町長が周辺の状況により別に指定するものを除き、日本道路協会の各種舗装要綱に定めるところによること。
- (2) 縦断勾配が 6 パーセント以上となる場合は、すべり止め対策を講ずること。
- (3) 路面排水は、U 型側溝を道路の両側に設けること。ただし、幅員構成その他の状況により L 型側溝とすることができる。いずれの場合も、その断面構造および流末については、設計に当たり町長と協議すること。
- (4) 階段状でないこと。ただし、町長が支障がないと認めたときは、この限りでない。
- (5) 横断勾配は、1. 5 パーセント以上 3 パーセント以下を標準とすること。
- (6) 道路の交差または接続は、できる限り直角に近い角度で交差させ、交差により生ずる街角は別表に定めるせん除基準によりすみ切りをすること。

(安全施設)

第 17 条 事業主は、開発事業または開発事業に関する工事により設置される道路には、町長が必要と認める箇所にカーブミラー、ガードレール等の安全施設を設置しなければならない。

(橋)

第 18 条 橋は、1 等橋としなければならない。ただし、町長が道路幅員、利用状況等により支障がないと認めたときは、2 等橋とすることができる。

第 2 節 公園および緑地

(公園または緑地の設置)

第 19 条 事業主は、住宅地の造成および住宅等の建築を目的とする開発事業で、開発区域の面積が 3, 0 0 0 平方メートル以上のものについては、開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園または緑地を設置しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、戸数が 2 0 戸以上となる共同住宅等の建築を目的とする開発事業については、1 戸当たり 5 平方メートル以上の公園または緑地を設置しなければならない。

- 3 共同住宅等の建築を目的とする開発事業で、開発区域の面積が3,000平方メートル以上のものについては、第1項の規定により算出された面積と前項の規定により算出された面積とを比較し、いずれか多い面積の公園または緑地を設置しなければならない。
- 4 公園または緑地の面積は、1箇所90平方メートル以上としなければならない。

(公園および緑地の位置、形状等)

第20条 公園および緑地は、次の各号に定めるところにより設置しなければならない。ただし、町長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

- (1) 周辺の環境保全および災害時の避難場所にも適するものとする。
- (2) できるだけ平坦なものとし、15度以上傾斜した土地の部分は、面積に含めないこと。
- (3) 正方形、長方形等遊戯施設が有効に配置できる形状とし、著しい狭長、屈曲のある形状としないこと。
- (4) 外周には、危険防止のため、保安施設を設けること。
- (5) 雨水等を有効に排出できる位置にU型側溝および集水柵等の排水施設を設けること。
- (6) 公園は、開発区域の周辺の状況を勘案し、住民が利用しやすく安全な位置に配置すること。
- (7) 公園内には、植栽、ベンチ等を設置すること。
- (8) 公園には、交通安全上適当な位置に2箇所以上の出入口を設け、その出入口には、門柱および車止めを設けること。

第3節 排水施設

(下水道計画への適合)

第21条 事業主は、開発区域について、町の下水道計画がある場合には、その計画に適合させて排水施設を設置しなければならない。

- 2 下水(汚水および雨水をいう。以下同じ。)の排除方式は分流式とする。

(放流協議)

第22条 事業主は、開発区域内の下水を河川または水路(以下「河川等」という。)に放流しようとするときは、当該河川等の管理者の同意を得、かつ、協議により必要な施設を設置しなければならない。

(河川等の整備)

第 23 条 事業主は、放流先の河川等が開発区域からの排水を処理する能力のない場合は、当該河川等の管理者と協議して整備するとともに、必要により調整池を設置しなければならない。

(排水施設の設計)

第 24 条 排水施設の構造その他の設計に当たっては、関係法令の規定によるほか、日本下水道協会の「下水道施設設計指針」の定めるところによるものとする。

(公共下水道処理区域外の汚水処理)

第 25 条 事業主は、開発区域が公共下水道区域外で別に定める場合を除き、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）に基づき、汚水の処理を行わなければならない。

第 4 節 消防施設

(消防水利の設置)

第 26 条 事業主は、開発区域内に消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく消防水利の基準（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（以下「消防水利」という。）を設置しなければならない。ただし、既設の消防水利で包含される区域については、この限りでない。

- 2 事業主は、消防水利の設置位置および構造について、町長および小田原市消防本部消防長と協議しなければならない。
- 3 事業主は、消防水利の見やすい箇所に標識を設置しなければならない。
- 4 消火栓および防火水槽（用地を含む。）は、完成後において原則として町へ移管するものとする。

(消防活動場所)

第 27 条 事業主は、開発区域内に中高層建築物を建築するときは、当該建築物の周辺にはしご車が容易に進入できる道路、通路および消防活動ができる場所を確保するものとする。

第3章 公益的施設の整備

第1節 上水道施設

(給水条例の適用)

第28条 事業主は、上水道の給水区域内で開発事業を行うときは、大井町水道事業給水条例（昭和49年大井町条例第17条）の定めるところによる。

(自家用水の取水施設等)

第29条 事業主は、自家用水の取水施設または専用水道施設を設置しようとするときは、事前に町長と協議しなければならない。

(受水槽の設置)

第30条 事業主は、中高層建築物および一時に多量の水を使用する建築物の建築を目的とする開発事業を行うときは、受水槽を設置しなければならない。

第2節 ごみ集積施設

(ごみ集積施設の設置)

第31条 事業主は、区画数が10区画以上となる住宅地の造成または戸数が10戸以上となる住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、その規模に応じ、次の各号に定めるところによりごみ集積施設を設置するものとする。ただし、開発区域の付近に当該開発事業に係る計画排出量を収容し得る能力を持つ既設のごみ集積施設を利用できる場合は、この限りでない。

(1) 公道に接し、収集作業に支障がない位置とすること。

(2) 4.0平方メートル以上の規模とし、公道に接する部分の幅は、2メートル以上3メートル以下を標準とすること。

2 ごみ集積施設の維持管理は、事業主または入居者が行わなければならない。

3 この要綱に定めるもののほか必要な事項については、「大井町ごみ集積施設設置基準」において別に定める。

第3節 防犯施設

(防犯灯の設置)

第32条 事業主は、開発区域内およびその付近で、町長が防犯上設置する必要があると認めた場所に、防犯灯を設置しなければならない。

- 2 防犯灯の維持管理については、町長と協議しなければならない。

第4節 教育施設

(義務教育施設等の協議)

- 第33条 事業主は、開発行為に伴い児童生徒数の著しい増加が予測される場合は、町長と協議しなければならない。

第5節 集会施設

(集会施設の設置)

- 第34条 事業主は、住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合において、開発行為の規模により、町長が必要と認めたときは、開発区域内に集会施設を設置するものとする。
- 2 集会施設の維持管理は、事業主または集会施設の利用者が行わなければならない。

第4章 その他の施設の整備等

第1節 駐車施設

(駐車場の確保)

- 第35条 事業主は、戸数が10戸以上となる共同住宅等の建築または自動車の利用が予想される用途の建築物の建築を目的とする開発事業を行うときは、次の各号に定めるところにより、駐車場を確保しなければならない。
- (1) 共同住宅等の建築の場合は、開発区域内に全戸数分の駐車台数を確保すること。ただし、やむを得ず開発区域内に全戸数分の駐車台数を確保できないときは、開発区域内に全戸数の2分の1に相当する数以上の駐車台数を確保し、残りの戸数分については開発区域から500メートル以内の場所に確保すること。
 - (2) 店舗その他の建築物の建築の場合は、あらかじめ想定される必要台数の駐車場および自転車置場を、開発区域内および開発区域の付近に確保すること。

第2節 緑化の推進

(緑化の推進)

第 36 条 事業主は、開発区域内の緑化に努めなければならない。この場合において、造成によりできた斜面地には、防災上の措置を講じ、植樹等による緑の復元および保全に努めなければならない。

第 3 節 環境保全等

(水質の保全)

第 37 条 事業主は、開発事業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。

(地下水の保全)

第 38 条 事業主は、開発事業により地下水に影響を及ぼさないよう必要な措置を講じなければならない。

(日照、電波等の障害防止)

第 39 条 事業主は、開発事業により日照、電波等に障害が発生することのないよう配慮しなければならない。

(公害対策等)

第 40 条 事業主は、開発事業により生ずる公害および災害を防止するため、あらかじめ必要な措置を講ずるとともに、公害および災害が発生した場合は、速やかに適切な措置を講じなければならない。

(交通安全対策)

第 41 条 事業主は、第 17 条に定めるもののほか必要と認めるときは、町と協議して開発区域およびその周辺に交通安全対策を講じなければならない。

2 事業主は、開発事業に伴い土砂等を運搬するときは、道路管理者と協議するとともに交通関係機関と調整を図るなど安全確保の措置を講じなければならない。

第 4 節 農業用施設の保全等

(農業用施設の保全等)

第 42 条 事業主は、開発事業が農地および農業用施設に影響を及ぼす場合は、次の各号に定めるところによりその対策を講じなければならない。

- (1) 農業用水の枯渇または湛水をまねくおそれのあるときは、用水確保の措置を講ずること。
- (2) 関連する農道および農業用排水路について、通行および耕作上の不便をきたさないようにするとともに、事前に管理者等と協議をし、同意を得ること。
- (3) 隣地農地の耕作等に著しい悪影響を及ぼさないこと。

第5節 文化財保護

(文化財保護)

- 第43条 事業主は、開発行為等を行おうとする土地に文化財が存在し、または存在するおそれがある場合は、町教育委員会と協議しなければならない。
- 2 事業主は、開発行為等の工事施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、その措置について町教育委員会と協議しなければならない。

第5章 補 則

(適用の除外)

- 第44条 都市計画事業、土地区画整理事業その他町長が公益性を有すると認めるときは、全部または一部についてこの要綱を適用しないことができる。

(要綱に定めのない事項)

- 第45条 この要綱に定めるもののほか、開発事業に関し必要な事項は、その都度町長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に実施中の開発行為については適用しない。

附 則

- 1 この要綱は、平成5年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に実施中の開発行為については適用しない。

別表（第16条関係）

街角せん除基準（上段：90° 前後 中段：60° 前後 下段：120° 前後）

幅員	4 m	7 m	10 m	12 m	15 m
4 m	3 4 2	3 4 2	3 4 2		
7 m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4
10 m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4
12 m		5 6 4	5 6 4	6 8 5	6 8 5
15 m		5 6 4	5 6 4	6 8 5	8 10 6