

湯河原町開発指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、湯河原町町民憲章の健康をよろこび、思いやりに満ちた明るく住みよいまちづくりをするため、歴史的風土と自然環境及び生活環境の形成に影響を及ぼす開発行為を、関連する許認可等の手続に先だって、一定の基準を設けて指導するとともに、開発行為者に公共公益施設整備の協力を要請することによって、機能的な都市活動と良好な都市環境の形成を図り、もって住民福祉の増進と住民生活の向上に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱に用いる用語の定義は、次に定めるところによる。

(1) 開発行為

この要綱において「開発行為」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する行為及び要綱第3条各号に掲げる行為をいう。

- ・ 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。（都市計画法第4条第12項）
- ・ 「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第1種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第2種特定工作物」という。）をいう。（都市計画法第4条第11項）

(2) 町民等

「町民等」とは、町に3年以上居住及び住民登録をしている者若しくは3年以上営業及び町民税の申告をしている法人をいう。

(3) 自己用

「自己用」とは、都市計画法第34条に規定する自己の居住の用及び自己の業務の用並びに町民等の賃貸契約による業務の用をいう。

(4) 自己用外

「自己用外」とは、前号に規定する自己用以外のものをいう。

(5) 住宅

「住宅」とは、1戸建の住宅、長屋及び共同住宅の総称をいう。

- ・ 「1戸建の住宅」：1の住戸を有する建築物
- ・ 「長屋」：2以上の住戸又は住室を有する建築物で隣接する住戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有しない型式の建築物
- ・ 「共同住宅」：2以上の住戸又は住室を有する建築物で長屋以外のもの。なお、ここでいう「住戸」及び「住室」とは、「1又は2以上の世帯が他と独立して、家庭生活を営むための建築物又は建築物の部分」をいい、具体的には次のようになる。
「住戸」：専用の居室、台所、便所及び出入口（居住者や訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口を含む。）を有しているもの。
「住室」：住戸の要件のうち、台所又は便所を有していないもの。
- ・ 「重層長屋」：長屋の1形態として扱うものとする。

(6) 宿泊施設

「宿泊施設」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条に規定する旅館業の用に供する建築物をいう。

- ・ 「旅館業」とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。（旅館業法第2条第1項）

(7) 中高層建築

「中高層建築」とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第2号に

規定する建築面積が 500 平方メートル以上の建築又は同法施行令第 2 条第 6 号に規定する建築物の高さが 12 メートル以上若しくは同法施行令第 2 条第 8 号に規定する階数が 4 以上の建築をいう。

- ・ 「建築面積」とは、建築物（地階で地盤面上 1 メートル以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これに類するもので当該中心線から水平距離 1 メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離 1 メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。（建築基準法施行令第 2 条第 2 号）
- ・ 「建築物の高さ」とは、地盤面からの高さによる。（建築基準法施行令第 2 条第 6 号）
- ・ 「階数」とは、昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これに類する屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。また、建築物の一部が吹抜けとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。（建築基準法施行令第 2 条第 8 号）
- ・ 「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、その高低差 3 メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。（建築基準法施行令第 2 条第 2 項）

(8) ワンルーム形式建築

「ワンルーム形式建築」とは、1 区画の専有面積が 25 平方メートル未満の住戸で構成される部分を有する建築をいう。

(9) 宅地開発

「宅地開発」とは、建築物を建築する目的で行う土地の区画形質を変更する行為をいう。

(10) 土石等の採取

「土石等の採取」とは、採石法（昭和 25 年法律第 291 号）、砂利採取法（昭和 43 年法律第 74 号）及び土採取規制条例（昭和 47 年神奈川県条例第 10 号）の規定に基づき土石等の採取を行う行為をいう。

(11) 開発区域

「開発区域」とは、開発行為を行う土地の区域をいう。

(12) 起業者

「起業者」とは、開発行為を行う者をいう。

(13) 公共公益施設

「公共施設」とは、道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・水路及び消防の用に供する貯水施設で、都市計画法第 4 条第 14 項に規定する施設（土地を含む。）をいう。

「公益施設」とは、上水道・教育施設・医療施設・交通安全施設・清掃施設・社会福祉施設等の公益の用に供する施設（土地を含む。）で、都市計画法第 29 条第 3 号に掲げる施設及び同法施行令第 21 条に掲げる施設をいう。

(14) 特定工作物

「特定工作物」とは、都市計画法第 4 条第 11 項で定められた特定工作物をいう。

（適用範囲）

第 3 条 この要綱の適用を受ける開発行為は、次に定めるところによる。

- (1) 第 2 条第 7 号に定める中高層建築物の建築。ただし、建築面積 500 平方メートル未満、かつ、階数が 4 未満で、建築基準法施行令第 2 条第 7 号に規定する建築物の最高の軒の高さが 12 メートル未満のものを除く。
- (2) 第 2 条第 8 号に定めるワンルーム形式建築で、住戸の数が 10 以上のもの。
- (3) 第 2 条第 14 号に定める特定工作物の建設
- (4) 宅地開発事業は、開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上のもの。
- (5) 1,000 平方メートル以上の土地において、建築物の建築のために土地の区画形質を

変更する事業又は同規模の土地における土石等を採取する事業

(6) 開発区域の傾斜度が 30 度以上で、その斜面の直高が 5 メートル以上の急傾斜地における土地の区画形質を変更する行為

(7) 同一起業者が、すでに施工した開発行為に接続して、さらに事業を行う場合には、その全ての面積を前各号に定める規模の対象とする。

(8) 接続する公道が 4 メートル未満若しくは排水施設等が未整備な地区における行為については、その規模が 500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満の場合にあってもこの要綱の対象とする。

(相談業務)

第 4 条 起業者が開発行為事前協議に先だち相談を申し出た場合は、町長はこの要綱を遵守することを条件に、この申し出に応じるものとする。

2 起業者は、事前に第 5 条、第 6 条、第 7 条、第 8 条に定める事項について町から説明を受け、その履行に努めるものとする。

(事前環境調査)

第 5 条 起業者は、事業計画予定地域及びその隣接する敷地、湧水源に影響を及ぼすおそれのある地域を対象として事前環境調査を行い、調査報告書を町に提出するものとする。

(事前公開)

第 6 条 起業者は、第 9 条に定める事前協議に先だて、当該事業計画を 30 日間公開しなければならないものとする。

2 事業計画の公開に当たっては、別に定める標識を事業計画予定地域内の見やすい場所に設置しなければならないものとする。

(説明会の開催)

第 7 条 起業者は、公開後、開発事業等の影響を考慮して、関係する地区等及び第 10 条に定める利害関係者に事業計画の内容及び工事施工方法等について説明会を開催し、利害関係者との協議を行わなければならない。

2 起業者は、前項に定める説明会の記録を町長に提出しなければならないものとする。

3 起業者は、第 1 項の協議により必要が生じた場合は、利害関係者と協定を締結するものとする。

(利害関係者等の理解)

第 8 条 起業者は、事業計画の内容について周知するとともに、利害関係者の十分な理解を得るものとする。ただし、利害関係者が正当な理由なくして当該事業計画に関する協議に応じない場合はこの限りでないものとする。

2 町長は、開発事業等により広い範囲にわたり環境に影響があると判断したときは、関係する区会の十分な理解を得るよう起業者に指導することができるものとする。

(事前協議)

第 9 条 起業者は、開発行為事前協議申請書（第 1 号様式）を町長に提出し、事業計画の内容及び工事施工方法等について協議しなければならない。

2 町長は、起業者が第 2 章第 10 条第 1 項の責務を怠った場合は、事前協議に応じないものとする。

3 開発行為に伴う建築確認申請・風致地区内行為（行為変更）許可申請・宅地造成に関する工事の許可申請・旅館業法に規定する証明願いの手続は、第 1 項の協議が整った後に行うものとする。

4 町長は、第 1 項の事前協議申請書が提出されたときは、湯河原町開発調整委員会の意見を徴するものとする。

第 2 章 起業者の責務

(利害関係者との協議)

第 10 条 起業者は、第 9 条に定める開発行為事前協議申請書を提出する場合は、事前に事業計画の内容及び工事施工方法等について、次に定める利害関係者に対し説明会等を開

催し、協議を行い、報告書を提出するものとする。ただし、自己用外に供する開発行為については、起業者の責任において利害関係者との協議を整え、解決を図るものとする。

(1) 宅地開発事業における利害関係者

ア 開発区域に隣接する土地の所有者及び当該土地に存する家屋の所有者並びに当該家屋の居住者

(2) 中高層建築事業における利害関係者

ア 商業地域においては、開発区域に隣接する土地の所有者及び当該土地に存する家屋の所有者並びに当該家屋の居住者

イ 商業地域以外の全地域においては、計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離で、次の範囲内にある土地の所有者及び当該土地に存する家屋の所有者並びに当該家屋の居住者

建築物の高さの1.7倍の距離から7メートルを差し引いた距離

ウ 日影の時間が、冬至日において隣地の地盤面に3時間以上生ずることとなる範囲の土地の所有者及び当該土地に存する家屋の所有者並びに当該家屋の居住者

2 起業者は、工事施工中及び工事完成に伴い、当該行為に起因してテレビ電波障害を受けたと認められる関係者に対して、起業者の責任において速やかに受信障害解消の措置を講じて解決を図るものとする。

3 前項に定めるテレビ電波障害について、起業者は、事前に日本放送協会、電波障害防止協議会等の経験と技術的能力を有する者の協力を得て電波障害に関する調査を行い、その報告書を町長に提出するものとする。

4 起業者は、工事施工中及び工事完成に伴い、当該行為に起因して風害を受けたと認められる関係者に対して、起業者の責任において速やかに措置を講じて解決を図るものとする。

5 起業者は、工事施工中及び工事完成に伴い、当該行為の排水に起因して著しく影響を受けたと認められる関係者に対して、起業者の責任において速やかに解決を図るものとする。

(生活環境の保持)

第11条 起業者は、事業施工中の騒音・振動・砂じん等については、付近住民の日常生活に迷惑を及ぼさないよう公害の発生防止に努めなければならない。

2 起業者は、中高層建築物のうち共同住宅及びワンルーム形式の建築については、管理人の常駐又は管理組合の設置を行い、良好な管理運営を図らなければならない。

3 起業者は、前項に掲げる管理人の常駐又は管理組合の設置を行った場合は速やかに設置の報告書を提出し、管理人室に行政無線戸別受令機を設置し管理するものとする。

4 起業者は、第2項及び第3項に掲げる管理人の常駐及び管理組合の設置がされるまでの間、責任をもって建物管理及び近隣対策を行い、管理人の常駐及び管理組合の設置後は、速やかに引継ぎを行い、その報告書を提出するものとする。

5 起業者は、事業計画の名称や販売時の名称等を定めるときは、事前に町長と協議するものとする。

(境界の確認)

第12条 起業者は、開発行為の計画を定めた時は、隣地との境界を関係権利者と確認しなければならない。

(損害の補償)

第13条 起業者は、開発行為に起因して生じた損害については、その補償の責を負うものとする。

(災害の復旧)

第14条 起業者は、開発行為に起因して災害が発生した場合は、関係機関と協議するとともに、直ちに災害の復旧を行うものとする。

(事業報告)

第 15 条 起業者は、開発行為に着手する場合は、工事工程等について事前に町長及び関係機関と協議を行い、利害関係者と協定を締結し、工事着手届（第 2 号様式）に協定書の写しを添付し、町長に提出するものとする。

2 起業者は、開発行為が完了したときは、工事完了届（第 3 号様式）を町長に提出し、検査を受けるものとする。

第 3 章 一般基準

（行政計画との適合）

第 16 条 起業者は、開発行為の計画に当たり、開発区域内に公共公益施設に関する計画が定められているときは、その計画に適合するよう努めるものとする。

2 開発行為の計画地に、都市計画法及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の法令等による地域地区等が定められているとき又は指定が予定されているときは、その規制内容に適合させるものとする。

3 用途地域の指定のない区域における開発行為については、特定地域土地利用計画に適合させるものとする。

（自然環境の保全）

第 17 条 起業者は、開発行為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、環境の保全及び緑地の確保修景に努めるものとする。

（宅地の規模）

第 18 条 宅地開発事業による 1 区画の宅地の規模は、次に定めるところによる。

(1) 商業地域及び近隣商業地域にあつては、100 平方メートル以上

(2) 住居系の用途地域及び準工業地域にあつては、120 平方メートル以上

(3) 用途地域の指定のない区域にあつては、150 平方メートル以上

（建築物の高さ又は階数）

第 19 条 建築物の高さ又は階数は、湯河原町景観計画に定める建築物の高さ又は階数とする。

（建築協定の締結）

第 20 条 起業者は、宅地開発事業を行う場合、建築基準法に基づく建築協定を締結するよう努めるものとする。

（計画人口）

第 21 条 宅地開発事業及び中高層建築事業の計画人口は、1 区画又は 1 戸につき、2.5 人を基準とする。

（公共公益施設費の負担）

第 22 条 開発行為に伴い、開発区域内の公共公益施設の整備並びに開発区域外に公共公益施設の整備の必要性が及ぶ場合の整備に要する費用は、起業者が公共施設整備負担金として負担するものとする。

（公共公益施設の管理及び帰属）

第 23 条 開発行為によって設置された公共公益施設及びその施設の用に供する土地は、原則として町に帰属し、町が管理するものとする。

2 前項の規定により町に帰属する施設及び土地は、その手続が完了するまでの間、起業者の責任において管理するものとする。

3 起業者が、公共公益施設及び土地を管理するときは、その機能を損なわないよう責任をもって管理するものとする。

（文化財の保護）

第 24 条 起業者は、開発行為の施工に際し、埋蔵文化財を発見した場合又は出土した場合は、直ちに工事を中止して町教育委員会に届け出、その指示に従い、文化財保護法の定めるところにより、その保護措置等を行うものとする。

第 4 章 景観形成に関する配慮

(景観形成への配慮)

第 25 条 起業者は、開発行為の計画にあたり、湯河原町豊かな景観を育む基本条例の趣旨を尊重し、地域特性を活かした景観の保全と創造を図り、景観形成に対する配慮と景観形成協議に対する協力及び調整に努めるものとする。

2 起業者は、前項の景観形成への配慮については、魅力あるまち並みの形成や生活環境整備を推進するため、建築物の色彩や形態、配置など地域景観との調和に努め、将来にわたり文化的・歴史的景観としての評価が図れるよう地域景観形成への配慮と継承に努めるものとする。

(景観形成に関する設計上の配慮)

第 26 条 起業者は、景観形成に関する設計上への配慮をするにあたり、湯河原町景観計画を遵守し、主に次の点に留意し設計に反映させるものとする。

- (1) 建築物等の立地に当たっては、地域における景観のまとまりを壊すことなく、又良好な眺望を遮るような建物配置をできるだけ避け、周辺のまち並みや景観との調和を図る。
- (2) 建築物等は、敷地の許す範囲で前面道路境界や隣地境界からできるだけ後退した位置とし、建築物等の威圧感・圧迫感を軽減する。
- (3) 造成を伴う開発行為に当たっては、できる限り地形の変更が少なくなるよう配慮し、変更後の土地の形状は周辺地形との調和に努める。
- (4) 造成や土地の区画形質の変更に伴い発生する擁壁や法面については、高擁壁や大規模な擁壁が発生しないよう配慮し、法面は景観面を配慮してできるだけ緩勾配とする。
- (5) 建築物の意匠は、周辺景観に対し違和感のないもので建築物全体にまとまりのあるものとし、地域の歴史的・文化的環境にそぐわない奇異な意匠は避ける。
- (6) 建築物の色彩は、周辺の景観との調和に充分配慮し、けばけばしい色彩を避け、周辺の景観から浮き上がらないようにする。また、色彩計画に当たっては、事前に周辺景観の色彩特徴を分析した上で、景観やまち並みと調和する色彩を選定する。
- (7) 建築物の形態は、周辺の自然環境や地区景観と調和した落ち着きのあるものとし、いたずらにけばけばしさを感じさせるような形態を避ける。この場合、地区景観との連続性を念頭に入れた形態を考慮する。
- (8) 緑化に当たっては、自然環境との調和や良好な景観形成を図るため、既存植生の保存に努め、周辺の景観や自然植生に配慮した緑化を進める。
- (9) 周辺景観との調和や一体感を演出するため、敷地内緑化を進め、建築物等の配置や形態・意匠に応じたバランスのとれた植栽を図る。
- (10) 駐車場等の配置や出入口の位置については、歩行者の安全性を確保するとともに交通障害が発生しないよう配慮する。
- (11) 建築物に付属する工作物等については、その設置場所や配置が景観を阻害しないよう配慮し、周辺との調和や建物本体と一体感が保てるような措置を講じる。

(景観形成への指針)

第 27 条 町長は、前条の景観形成を指針とし、指導基準を別に定めることとし、起業者は、別掲「湯河原町景観まちづくりガイドブック」に適合させるよう努めるものとする。

第 5 章 施設基準

(隣地境界線までの壁面等の後退)

第 28 条 居住環境等の悪化を防ぎ、かつ、災害時の避難手段の確保を図り、良好な都市環境を形成するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの隣地境界線までの水平距離の後退距離については、次に定めるところによる。

- (1) 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの水平距離は、次のとおりとする。

建物高さ	隣地境界線までの水平距離
15m以下	1.0m以上
15mを超え 21m以下	1.5m以上
21mを超え 24m以下	2.0m以上

(2) 当該建築物を建築しようとする者が、開発行為地の隣接者との間で相互に有効な土地利用を図るため合意に達した場合には、当該合意の範囲まで緩和することができる。
(道路)

第 29 条 起業者は、開発区域内に道路計画が定められている場合は、その計画に適合するよう、起業者の負担により整備するものとする。

2 開発区域内の道路は、次に定めるところによる。

- (1) 公道に接する幹線道路の幅員は、原則として 6メートル以上、支線道路の幅員は 4メートル以上とする。
- (2) 道路は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とする。ただし、縦断勾配が 6 パーセント以上の道路については、滑り止め舗装を行うものとする。
- (3) 道路の縦断勾配は、原則として 12 パーセント以下とする。
- (4) 幹線道路は、行き止まり道路であってはならない。ただし、土地利用上やむを得ないと認める場合は、原則として隣地境界まで築造し、自動車の回転広場を設けるものとする。
- (5) 道路の交差は、できる限り直角で交差させ、交差により生ずる隅切は、次に定める長さとする。

	隅		切		長							
幅員	4		6		8		9		12		16	
交差角	90		90		90		90		90		90	
幅員	120	60	120	60	120	60	120	60	120	60	120	60
16m 以上	2		3		3		3		4		5	
			3	4	3	4	3	4	4	5	4	6
12m	2		3		3		3		4			
			3	4	3	4	3	4	4	5		
9 m	2		3		3		3					
			3	4	3	4	3	4				
8 m	2		3		3							
			3	4	3	4						
6 m	2		3									
			3	4								
4 m	2											

(6) 道路の路面には、原則として電柱等の交通障害となるような施設を設置しないものとする。

3 起業者は、開発区域に接する公道幅員が 6メートル未満の場合は、町と協議し、拡幅整備を行うものとする。ただし、町長が周辺土地利用の状況や、開発規模等によりやむ

を得ないと認めた場合は、第 22 条の規定により整備に要する費用の一部を負担する。

(排水施設)

第 30 条 起業者は、開発区域のみならず関連する集水区域全体の降雨量を計算し、雨水を有効に排出できるような施設を設けるものとする。

2 排水施設の設計基準は、次によるものとする。

(1) 開発区域内にあつては、1 時間当たり降雨量 55 ミリメートル、流出係数 0.8 とする。

(2) 開発区域外にあつては、「下水道施設設計指針」によるものとする。

(3) 計画雨水流出量は、次式をもって算定するものとする。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q = 計画雨水流出量 (m³/秒) C = 流出係数

I = 降雨強度 (mm/h) A = 集水面積 (ha)

降雨強度 (I) は、次式によるものとする。

$$I = \frac{5,720}{t + 44}$$

流達時間 (t) は、次式によるものとする。

$$t = t_1 + t_2$$

流入時間 (t₁) は、5 分を採用する。

流下時間 (t₂) は、次のとおりとする。

$$\text{雨水渠部分} \quad t_2 = \frac{\text{各線延長 (Li)}}{\text{各線の manning 平均 (満管) 流速 (vi)}}$$

$$\text{自然流域部分} \quad t_2 = 60 \times 1.67 \times 10^{-3} \times (l / \sqrt{s})^{0.7}$$

l は、流域最遠点から流量計算地点までの流路長 (m)

s は、流域最遠点から流量計算地点までの平均勾配

3 道路には、雨水等を有効に排出するため、側溝・横断側溝・集水柵その他の排水施設を設けるものとする。

4 排水施設を U 型側溝とするときは、幅員 6 メートル以上の道路については内径 30 センチメートル以上、幅員 6 メートル未満の道路については内径 24 センチメートル以上とし、甲蓋を設けるものとする。

5 排水施設の U 型側溝にコンクリート二次製品を使用する場合は、車道側に厚さ 12 センチメートルの保護コンクリートを設けるものとする。

6 道路の排水のため、L 型側溝を設ける場合は、おおむね 20 メートルごとに雨水柵を設けるものとする。

7 雨水は、汚水と分別して処理するものとする。

(河川及び水路)

第 31 条 開発行為に伴い必要となる河川改修区間は、当該開発による影響を考慮して所定の治水安全度が確保されている区間に到達するまでとする。なお、当該河川について河川改修が行われている場合には、その進捗状況、開発行為の時期等を勘案し、起業者が行うべき区間について、河川改修事業と調整を図るものとする。

2 開発区域の排水施設は、放流先の状況によりやむを得ず一時雨水等を貯留する遊水池等の施設を設ける場合は、「防災調整池技術基準 (案) (社団法人日本河川協会編)」に準拠して設計するものとする。

3 前項の規定によりがたいものにあつては、起業者は、町長と協議して、排水施設について放流先の能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の雨水を有効かつ適切に処理できる施設を設けることができる。

(汚水処理)

第 32 条 開発区域が公共下水道計画区域内にある場合の汚水処理については、次によるものとする。

- (1) 公共下水道計画区域内のうち処理開始されている区域については、公共下水道管渠に接続し処理する。
 - (2) 前号に規定する以外の区域については、原則として湯河原町浄化槽設置整備事業補助金交付要綱（平成 15 年湯河原町告示第 16 号）の基準に適合した浄化槽により処理するものとする。ただし、公共下水道が処理開始された場合は、遅滞なく公共下水道計画に基づいて切替処理するものとする。
- 2 開発区域が公共下水道計画区域外にある場合の汚水処理については、前項第 2 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、起業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。
- 3 第 1 項第 2 号及び前項の規定により処理した排出水は、水道及びその他の水源に影響のない地点まで導水後放流しなければならない。

(給水)

第 33 条 開発行為による給水計画の給水量は、次に定める基準とする。

- (1) 宿泊施設 1 人 1 日 750 リットル
 - (2) 共同住宅 1 人 1 日 300 リットル
 - (3) 病院・老人ホーム等 1 人 1 日 750 リットル
- 2 開発区域が町営上水道給水区域内にある場合は、町の水道計画に基づいて起業者の負担において施設を整備するものとする。
- 3 開発区域が町営上水道給水区域外にある場合の水道計画については、取水の確実性を確認するため次に掲げる書類を添付するものとする。
- (1) 簡易水道給水区域内の場合は、当該簡易水道の供給承諾書
 - (2) 表流水取水の場合は、水利専用許可書写し及び既得水利権者の同意書の写し
 - (3) 地下水取水の場合は、テストボーリングによる 1 週間以上の揚水試験を行い、周辺既存取水者等への影響調査の結果
 - (4) その他の給水の場合は、供給者の承諾書の写し
- 4 前項第 2 号から第 4 号までに掲げる給水については、水道法(昭和 32 年法律第 117 号)に基づく水質検査結果の写しを添付する。

(ごみ処理施設)

第 34 条 起業者は、開発区域内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に収集できる道路に面した場所に、ごみ収集場所を設置するものとする。

- 2 開発行為の位置又は規模により町長が必要と認める場合は、起業者の負担で町の焼却場に搬入し、若しくは焼却施設等により処理するものとする。

(公園緑地)

第 35 条 第 3 条第 1 項に掲げる開発行為の緑化に関する基準については、次のとおり定める。

- (1) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル未満の宅地開発事業にあつては、次の基準により緑地を設け、植栽等により緑化を図るものとする。
 - ア 開発面積の 6 パーセント以上の緑地を設け、植栽等により緑化を図るものとする。
 - イ アに掲げる緑地が狭少の場合は、道路沿いに植樹帯を設け、緑化を図るものとする。
- (2) 中高層建築事業にあつては、次の基準により緑地を設け、植栽等により緑化を図るものとする。
 - ア 商業地域及び近隣商業地域にあつては、敷地面積の 5 パーセント以上
 - イ 住居系の用途地域及び準工業地域にあつては、敷地面積の 10 パーセント以上
 - ウ 風致地区にあつては、敷地面積の 20 パーセント以上

エ その他の地域にあつては、敷地面積の 15 パーセント以上又は特定地域土地利用計画等との整合を図るものとする。

- (3) 前各号の規定により設けた緑地は、起業者又は造成地買受人がその機能を損なわないよう責任をもって管理するものとする。
- 2 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の宅地開発事業にあつては、開発面積の 3 パーセント以上の公園及び 6 パーセント以上の緑地を設ける。ただし、自己用の宅地開発事業については緑地とする。
- 3 自然と緑のふれあう生活環境の整備充実を図るため、起業者は、町長と協議のうえ開発区域内の緑化を推進するものとする。
- 4 公園は、開発区域の周辺の状況を勘案のうえ、利用者の有効な利用が確保される位置に配置する。
- 5 公園は、遊戯施設が有効に配置できる著しく狭長屈曲のない形状とし、15 度以上傾斜した土地の部分は、公園面積に含めない。また、公園内には、植栽及びベンチ等を設置することを原則とする。
- 6 公園の外周には、危険防止のためさく等を設けるとともに、公園内の雨水等を有効に排出するための適当な施設を設ける。
- 7 起業者は、樹木の伐採は極力さけ、切り土・盛り土の量は、最低限にとどめるとともに、法面の緑化を図るものとする。

(擁壁)

第 36 条 擁壁は、宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）及び建築基準法施行令に定める基準による。

(防災防犯施設)

第 37 条 起業者は、次の基準により防災防犯施設を設置するものとする。

- (1) 防災施設は、町及び県の指示・監督に従い施工完備するものとする。
- (2) 防災施設は、工事施工又は他の施設に先行して施工するものとする。
- (3) 防犯灯・街路灯の防犯施設、その他町長が必要と認める施設は、起業者の負担で整備するものとする。
- (4) 立竹木の伐採又は土地の現状変更によって生ずる流出土砂については、下流への安全を期するため町の指示するところにより土砂流出防止施設を施工するものとする。
- (5) 工事施工中においては、道路敷内に工事車両の駐車及び工事資機材を置かないよう努めるものとする。
- (6) 工事車両の運行計画等は、所轄警察署及び道路管理者の指示に従うものとする。

(駐車施設)

第 38 条 起業者は、次の基準により自己敷地内に駐車場を設けるものとする。

事業の区分	駐 車 施 設	備 考
宅地開発事業	全宅地区画数	自動車 1 台当たり
中高層建築事業	住宅戸数の 4 分の 3 以上	面積は 12 平方メートル

- 2 商業地域の開発行為で、前項によりがたい場合の駐車場の確保については、開発敷地の中心点から半径 300 メートル以内の場所に自己所有地がある場合に限り、前項の基準を満たすことを条件に駐車場を確保することができるものとする。
- 3 前各項に掲げる駐車場のほか、宿泊施設、店舗、事務所等の施設利用者を対象とする駐車場の確保については、施設を建築する地域、規模及び内容に応じて町長と協議するものとする。

(消防施設)

第 39 条 起業者は、消防施設について次に定めるところにより行うものとする。

- (1) 起業者は、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）に基づき、次に掲げるところにより防火水槽、消火栓その他の消防水利を設置するものとする。

ア 開発区域内の1つの消防水利によって包含できる距離は、近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあっては、半径100メートル以内、その他の地域にあっては、半径140メートル以内とする。

イ 宅地開発において設置する消防水利は、開発区域の面積により次のとおりとする。ただし、開発区域の面積が3,000平方メートル未満でかつ既設公的消防水利によって包含される場合は、消防水利を設置しないことができる。

開発区域の面積	消防水利
3,000平方メートル未満	消火栓又は防火水槽
3,000平方メートル以上	防火水槽 (開発区域の全てが包含されないときは、開発区域の全ての包含を満たす別の消防水利を設置するものとする。)

ウ 中高層建築物の建築において設置する消防水利は、開発規模により次のとおりとする。ただし、建築物の延べ面積が3,000平方メートル未満又は戸数が20戸以上40戸未満でかつ既設公的消防水利によって包含される場合若しくは建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満又は戸数が40戸以上60戸未満でかつ既設公的防火水槽を含む2基の既設公的消防水利によって包含される場合は、消防水利を設置しないことができる。

	開発規模	消防水利
建築物の延べ面積・戸数	1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満 又は戸数が20戸以上40戸未満	消火栓又は防火水槽
	3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満 又は戸数が40戸以上60戸未満	防火水槽
	5,000平方メートル以上 又は戸数が60戸以上	防火水槽 (既設に有効な消防水利がある場合でも防火水槽を設置する。)

エ 1,000平方メートル以上の土地における建築物の建築及び特定工作物の建築で、開発区域の全てを包含する既設公的消防水利がない場合で町長が特に認めた場合

オ 開発行為により既設消防水利に支障が生ずる場合は、代替えの消防水利を設置するものとする。

カ 消防水利には、標識を設けるものとする。

キ 防火水槽(用地を含む。)及び消火栓は、完成後町へ移管するものとする。ただし、これにより難い場合は、関係者の承諾を得て当該消防水利を消防法(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ものとする。

(2) 中高層建築物を建築する場合は、避難上有効な避難施設及び消防活動上有効な非常用進入口を設けるものとする。

(3) 起業者は、中高層建築物のうち延べ面積が1,000平方メートル以上かつ階数が4以上の建築物を建築する場合、消防車両の進入路及び消防活動上有効な空地の確保等について、町と協議するものとする。

(4) その他消防活動上必要な事項は、町と協議するものとする。

第6章 協定の締結

(協定)

第40条 起業者は、第9条の規定による事前協議が終了したときは、この要綱に掲げる事項を遵守して、町長と協定を締結するものとする。

2 町長は、起業者が第2章の責務を怠った場合は、協定を締結しないものとする。

3 町長は、利害関係者が協定の内容を公開するよう申し出た場合は、知り得た内容を第三者に漏らさないことを条件に、必要に応じて申し出に応じることができるものとする。

(協定の効力)

第41条 前条の協定締結後1年以内に工事に着手しない場合は、その協定は効力を失うものとし、改めてこの要綱による協議及び協定の締結をしなければならない。

(地位の承継)

第42条 起業者は、第40条の協定締結後、開発行為の権利を第三者に譲渡又は移転しようとするときは、事前に町長と協議し、その承認を得るものとする。ただし、その承継が当該土地価額の高騰を招くおそれがあると認められる場合は承認しないことがある。

2 譲渡又は移転を受けた譲受人は、譲渡人が町長と締結した協定については、全てを承継する。

第7章 補則

(この要綱に従わない起業者への措置)

第43条 この要綱に従わない起業者に対して、町は必要な協力を行わないものとする。

(委任)

第44条 この要綱によりがたいもの、又は定めのないものについては、都市計画法、建築基準法等の関係諸法令に定めるところによるほか、町長が定める。

附 則

1 この要綱は、昭和62年11月7日から施行する。

2 湯河原町開発行為指導要綱(昭和49年湯河原町告示第6号)は廃止する。

3 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、昭和63年12月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協定済の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成3年2月1日から施行する。

2 湯河原町開発指導要綱(昭和62年湯河原町告示第39号)は廃止する。

3 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成7年11月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成8年5月10日から施行する。

2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成10年1月5日から施行する。

2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 11 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、本要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 15 年 11 月 14 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 17 年 12 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に実施中又は協議中の開発行為については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この告示は、平成 19 年 1 月 1 日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に第 9 条に規定する事前協議中の開発行為及び第 40 条に規定する協定を締結している開発行為又は同条に規定する協定に基づき工事施工中の開発行為については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この告示は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に第 9 条に規定する事前協議中の開発行為及び第 40 条に規定する協定を締結している開発行為又は同条に規定する協定に基づき工事施工中の開発行為については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この告示は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に湯河原町開発指導要綱第 9 条に規定する事前協議中の開発行為、同要綱第 40 条に規定する協定を締結している開発行為及び同条に規定する協定に基づく工事施工中の開発行為に係る行政協力金（この告示による改正前の同要綱第 22 条第 2 項に規定する行政協力金をいう。）の取り扱いについては、なお従前の例による。