

# 南足柄市開発行為等指導要綱

平成10年 9月10日要綱第19号

改正 平成13年 6月26日要綱第28号

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、開発行為等に係る協議等の手続並びに公共施設、公益施設及び住環境の整備に関して必要な事項を定め、事業主の理解と協力を得て、南足柄市の快適な都市環境と機能的な都市活動の確保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、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）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。）を建築（同法第2条第13号に規定する建築をいう。）する行為をいう。
- (3) 中高層建築物 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号ロ又はハの規定により地盤面から算定した高さが10メートル以上の建築物をいう。
- (4) 特殊建築物 建築基準法第2条第2号に規定する建築物をいう。
- (5) ワンルーム形式建築物 前号に該当するもののうち1住戸の専用面積が30平方メートル未満で、かつ、浴室（シャワー室のみの場合も含む。）、便所及び湯沸場等を設けた形式の住戸からなる建築物をいう。
- (6) 開発行為等 開発行為及び中高層建築物又は特殊建築物の建築行為をいう。
- (7) 公共施設 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その他公共の用に供する施設をいう。
- (8) 公益施設 上水道、小学校、中学校、幼稚園、保育所、集会所、ごみ収集場所その他地域住民の共同の福祉又は利益のために必要な施設をいう。
- (9) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (10) 事業主 開発行為等に係る工事の請負契約を発注したもの又は請負契約によらないで自ら当該工事を施工するものをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為等について適用する。

- (1) 都市計画法第29条の規定による許可を要する開発行為で、開発区域の実測面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 中高層建築物の建築行為。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。
  - ア 自己の居住の用に供する専用住宅の場合
  - イ 住宅の用途以外の用途に供する部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、延床面積の2分の1未満で、かつ、50平方メートル以下の自己用の併用住宅の場合
- (3) 次のいずれかに該当する特殊建築物の建築行為
  - ア 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物（以下「共同住宅等」という。）のうち、計画戸数が合算して15戸以上となるもの（1区画50平方メートル以上の非住宅部分を併用する場合は、当該部分の床面積50平方メートルをもって1戸と換算する。）
  - イ 非住宅部分の延床面積が合算して1,000平方メートル以上となるもの

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する開発行為等については、この要綱の規定は、適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体（国又は地方公共団体と同等と見なされる団体を含む。以下同じ。）が行う開発行為等
- (2) 工業専用地域（都市計画法第8条第1項第1号に掲げる工業専用地域をいう。）又は工業地域（同法第8条第1項第1号に掲げる工業地域をいう。）内の既存工場敷地内において行う中高層建築物又は特殊建築物である工場及びその関連建築物の建築行為
- (3) その他市長が公益性を有すると特に認めた開発行為等

(土地利用計画との適合)

第5条 開発行為等は、総合計画、都市マスタープランその他の本市が定める土地の利用に関する計画に適合したものでなければならない。

(都市計画施設等との適合)

第6条 事業主は、開発区域内において、道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合又は市が道路、水路等の整備を計画している場合は、事前に市長と協

議しなければならない。

(自然環境及び生活環境の保全)

第7条 事業主は、開発行為等を計画するに当たっては、南足柄市環境基本条例（平成8年南足柄市条例第19号）の基本理念に基づき、開発区域及びその周辺地域の自然環境及び生活環境の保全に配慮しなければならない。

(景観)

第8条 事業主は、開発行為等を計画するに当たっては、周辺の景観及び街並みとの調和に配慮するよう努めなければならない。

(水資源の保全及び利用)

第9条 事業主は、開発行為等を計画するに当たっては、南足柄市水資源の保全及び利用に関する条例（平成10年南足柄市条例第13号）の基本理念に基づき、水資源の保全及び利用に努めなければならない。

## 第2章 開発行為等の手続

(事前相談)

第10条 事業主は、開発行為等を行おうとするときは、当該開発行為等の基本的な事項について、開発行為等事前相談書（第1号様式）により、事前に市長と相談し、その回答を得なければならない。

2 事業主は、前項の事前相談を行うに当たり、次の各号に掲げる手続を行うものとする。

(1) 当該開発行為等について、神奈川県知事の基本的な審査を受けること。

(2) 開発区域内又は開発区域に隣接する官有地について、境界を確定すること。

(標識の設置)

第11条 事業主は、前条第1項の開発行為等事前相談書を提出したときは、周辺住民に開発行為等の概要を予告し、周知するため、直ちに開発区域内の見やすい場所に開発行為等に係る概要の予告及び周知のための標識（第2号様式）を設置しなければならない。

2 事業主は、前項の標識が破損し、若しくは紛失したとき又は当該開発行為等について変更が生じたときは、直ちに当該標識を設置し直さなければならない。

(周辺住民等との調整)

第12条 事業主は、開発区域が属する自治会の自治会長及び次の各号に掲げる開発行為等の区分に応じそれぞれ当該各号に定める周辺住民等に対し、開発行為等の事業計画の概要、予定建築物の概要、工事施行方法、災害防止計画、交通安全対策等について説明会を開催

する等の適切な方法により周知し、十分調整を図らなければならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業の用に供する中高層建築物又は特殊建築物の建築行為を目的とする開発行為等の場合、開発区域の境界線からの水平距離が100メートルの範囲内に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

(2) 前号以外の中高層建築物又は特殊建築物の建築行為を目的とする開発行為等の場合は、次に掲げる者

ア 開発区域の境界線からの水平距離が10メートルの範囲内に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

イ 中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において生ずる日影の範囲内で、かつ、当該中高層建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

(3) 前2号以外の開発行為等の場合 開発区域の境界線からの水平距離が10メートルの範囲内に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

2 事業主は、前項の自治会長及び周辺住民等に対して行った調整等について、周辺住民等対応報告書（第3号様式）を作成し、次条の開発行為等事前協議（変更）申請書に添付しなければならない。

3 事業主は、自治会長若しくは周辺住民等から開発行為等について説明会の開催を求められたとき又は市長が必要と認めたときは、説明会を開催しなければならない。

4 事業主は、前項の説明会を開催したときは、その都度議事録等を作成し、市長に提出しなければならない。

5 事業主は、周辺住民等の意向を反映した必要な措置を講じ、理解を求め、良好な近隣関係の構築に努めなければならない。また、開発行為等に関し紛争が生じた場合は、事業主は、誠意と互譲の精神をもって周辺住民等と話し合いを行い、当事者間において当該紛争の解決を図るものとする。

（事前協議）

第13条 事業主は、第10条第1項の事前相談が完了したときは、都市計画法第30条第1項の規定による開発行為許可申請及び建築基準法第6条第1項の規定による建築確認の手続を行う前に、開発行為等事前協議（変更）申請書（第4号様式。以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、施行基準等について協議しなければならない。

- 2 前項の事前協議書は、都市計画法第32条の規定による同意及び協議を兼ねるものとする。
- 3 事業主は、第1項の規定に基づき協議した事項について、開発行為にあつては協定書並びに都市計画法第32条の規定による同意及び協議書（以下「32条協議書」という。）を、中高層建築物又は特殊建築物の建築行為にあつては協定書を、市長と締結しなければならない。
- 4 前項の規定による協定書及び32条協議書を締結した日から1年以内に許可申請等の手続が行われなるときは、当該協定書又は32条協議書は効力を失うものとする。
- 5 事業主は、開発行為等を変更しようとするときは、改めて市長と協議しなければならない。この場合においては、前各項の規定を準用する。

（事前協議の取下げ）

第14条 事業主は、前条第1項に規定する事前協議書の提出後又は同条第3項の協定書若しくは32条協議書の締結後に開発行為等を取り下げる場合は、開発行為等取下届（第5号様式）を市長に提出しなければならない。

（検査）

第15条 事業主は、開発工事が完了したときは、市長の完了検査を受けなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず市長が特に必要があると認めたときは、中間検査を行うことができる。
- 3 前2項の検査に必要な図書の作成は、事業主が行い、市長の指定する日までに提出しなければならない。

（公共施設及び公益施設の帰属管理）

第16条 事業主が、新たに又は付替により設置した公共施設又は公益施設を市に帰属する場合の所有権の移転は、無償とする。この場合において、当該公共施設又は公益施設の管理は、原則として市が行うものとする。

- 2 事業主は、前項の規定により所有権の移転を行うときは、公共施設・公益施設移管申請書（第6号様式）及び所有権移転のための不動産登記に必要な書類を工事完了届が本市に提出される日までに提出しなければならない。この場合において、市に帰属することとなる公共施設又は公益施設の土地等には、所有権以外の権利が設定されてはならないものとする。
- 3 事業主は、開発区域内に存する公共施設又は公益施設の用地については、境界標等を設置して境界を明確にしなければならない。この場合において、市に所有権を移転する公共

施設又は公益施設の用地に設置する境界標については、市長の指定したものでなければならない。

(瑕疵担保)

第17条 事業主は、前条の規定により市に移管した公共施設又は公益施設について移管後2年以内に発見された事業主の責任に帰すべき瑕疵又はこれにより生じた損害は、これを補修し、又はその損害を賠償しなければならない。

### 第3章 開発行為等の基準

(計画施設等の整備)

第18条 事業主は、開発区域内又は開発行為等に関連する開発区域外の土地において、道路、水路、下水道、上水道その他の施設の整備計画があるとき又は整備の必要があると市長が認めるときは、当該施設の整備をしなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(排水処理)

第19条 事業主は、開発区域内の排水計画については、南足柄市下水道基本計画（昭和51年9月21日都市計画決定）に基づき原則として汚水と雨水を分けた分流式により行わなければならない。

- 2 事業主は、汚水の排水については、公共下水道への接続又は合併処理浄化槽の設置により行わなければならない。
- 3 事業主は、雨水の排水については、原則として地下浸透により処理しなければならない。ただし、開発区域及び周辺の土地が地形、地質、地下水位その他の状況から地下浸透に適さない場合又は油脂、薬品その他の環境を汚染するおそれのある物質が浸透するおそれのある場合は、この限りでない。
- 4 事業主は、汚水又は雨水を周辺の河川又は水路等に放流する場合は、必要により水質の汚濁防止対策を講ずるとともに、事前に当該河川又は水路等の管理者等の同意を得なければならない。

(農地等の保全)

第20条 事業主は、開発行為等により周辺の農地、林地、農業用水路、農道、林道等の機能が低下することのないよう十分配慮しなければならない。

- 2 事業主は、農道、林道及び農業用水路の使用に当たっては、事前に当該農道、林道及び農業用水路の管理者等の同意を得なければならない。

(埋蔵文化財)

第21条 事業主は、埋蔵文化財包蔵地又はその隣接地において開発行為等に着手しようとする場合は、事前に市教育委員会と協議しなければならない。

- 2 事業主は、開発工事中に埋蔵文化財又は埋蔵文化財と推定される物を発見した場合は、市教育委員会に報告し、文化財保護法（昭和25年法律第214号）その他の関係法令に定める必要な措置を講じなければならない。

(災害の防止)

第22条 事業主は、開発工事の施工に当たっては、土砂の流出、がけ崩れ、地盤沈下その他の災害の防止及び工事用車両の安全運行の確保をするための必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業主は、前項の災害が発生したときは、事業主の責任において直ちに補修等必要な措置を講ずるとともに、当該災害に伴う損害を賠償しなければならない。

(公害の防止)

第23条 事業主は、開発工事の施工に当たっては、騒音、振動、大気汚染その他の公害の発生の抑制及び防止に必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業主は、前項の公害が発生したときは、事業主の責任において直ちに必要な措置を講ずるとともに、当該公害に伴う損害を賠償しなければならない。

(廃棄物の適正処理)

第24条 事業主は、開発工事の施工により生じた廃棄物は、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）、南足柄市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理に関する条例（平成8年南足柄市条例第23号）その他の関係法令の定めるところにより適正に処理しなければならない。

(宅地の面積)

第25条 事業主は、開発行為により造成する1区画の宅地の敷地面積を別表第1に定めるところにより確保しなければならない。

(ワンルーム形式建築物)

第26条 事業主は、ワンルーム形式建築物を建築しようとするときは、次に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物に関する基準

- ア 1住戸の専用面積は、16平方メートル以上（バルコニー、テラス等は除く。）とする

こと。

イ 住戸が30戸以上（管理人室を除く。）の場合は、管理人室を設けること。

ウ ワンルーム形式建築物からの騒音等をやわらげるための防音装置等を設置し、又は措置を講ずること。

(2) 管理に関する基準

ア 住戸が30戸以上（管理人室を除く。）の場合は、管理人室を設け、管理人を常駐させること。

イ 住戸が30戸未満（管理人室を除く。）の場合は、管理人の常駐又はこれに代わる管理体制を設けること。

なお、当該管理体制を実施するときは、管理について迅速かつ適正な対応ができる方法とすること。

ウ 管理人の氏名及び緊急時における連絡先を明記した管理人等の連絡先表示板（第7号様式）を道路から見やすい場所に設置すること。

エ 入居者が近隣住民に迷惑を及ぼすことのないように、入居者管理規則、管理規約等を定め、当該入居者に遵守させること。

2 事業主は、ワンルーム形式建築物の建築を目的とした開発行為等を行うときは、第10条の開発行為等事前相談書及び第13条の事前協議書にワンルーム形式建築物に係る調書（第8号様式）を添付しなければならない。

## 第4章 公共施設

### 第1節 道路

（道路の幅員等）

第27条 開発区域内に設置する道路の幅員は、予定建築物の用途、敷地の規模等に応じて6メートル以上（枝線及び小区間で通行上支障がない場合は、4.5メートル以上）としなければならない。

2 開発区域内の道路については、次の各号の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める施設を設けなければならない。

(1) 幅員9メートル以上12メートル未満の道路 歩道

(2) 幅員12メートル以上の道路 歩道及び緑地帯

(3) その他市長が特に必要と認める道路 歩道又は緑地帯



(既存道路との接続等)

第28条 開発区域の主要な道路は、当該開発区域外の幅員9メートル以上（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル以上）の道路に接続し、かつ、当該開発区域外の2以上の既設道路に接続していなければならない。ただし、開発区域の周辺の道路の状況により市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

2 開発区域外の道路との接続及び当該接続において必要となる既存道路の改修、改良工事については、市長が別に定める技術基準に従い、事業主の責任において施工しなければならない。

(道路の構造等)

第29条 開発区域内に設置する道路、当該道路が接続する開発区域外の道路及び開発区域に接する道路並びに道路附帯施設は、次の各号に定める構造等としなければならない。

(1) 道路の交差箇所には、別表第2に定める基準により隅切りを設けること。

(2) 道路の路面は、原則として全面アスファルトコンクリート舗装とすること。この場合において、縦断勾配が9パーセント以上となるときは滑り止め舗装とし、10パーセント以上となるときはセメントコンクリート滑り止め舗装としなければならない。

(3) 道路の形状については、原則として階段式構造としないこと。

(4) 道路の路面排水は、U型側溝を両側に設け、集水排水とすること。ただし、幅員構成その他の状況により、市長がやむを得ないと認めた場合は、L型側溝とすることができる。

(5) 道路内には、電柱等の交通障害となるような施設を設けないこと。

(6) 次のいずれかに該当する箇所には、当該箇所に防護施設又は安全施設を設置すること。

ア かけ面、河川等に接している箇所

イ 屈曲している箇所

ウ 歩行者、通行車両及び住民の安全のため必要な箇所

(7) 橋を建設する場合は、大型車の走行頻度が高いと市長が認める橋にあつてはB活荷重を、その他の橋にあつてはA活荷重を適用するものとする。

2 前項に定めるもののほか道路及び道路附帯施設に関する構造等については、道路構造令（昭和45年政令第320号）、日本道路協会が定めるアスファルト舗装要綱（平成5年4月5日）、セメントコンクリート舗装要綱（昭和63年3月15日）、防護柵設置要綱（昭和62年1月25日）、神奈川県福祉の街づくり条例（平成7年神奈川県条例第5号）その他別に

定める技術基準により行わなければならない。

(管理及び移管)

第30条 事業主は、開発行為において新設した道路が次の各号のいずれかに該当する場合は、施設及び用地を無償で市に移管しなければならない。ただし、構造等において前条の規定に適合しない場合は、事業主に帰属するものとする。

(1) 起点及び終点が市の管理する道路に接続している道路

(2) 袋路状道路で、次のいずれかに該当する道路

ア 幅員が6メートル以上の道路

イ 幅員が4.5メートル以上で、かつ、5宅地以上に接している道路で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 延長が35メートル以下の道路

(イ) 延長が35メートルを超える場合で、終点及び適当な区間ごとに、神奈川県道路位置指定等要領（昭和51年11月30日）の基準による自動車の転回広場が設けられている道路

(3) その他市長が公益性を有すると特に認めた道路

(占用等)

第31条 市が管理することとなる道路の占用等については、道路法（昭和27年法律第180号）に定めるもののほか、南足柄市道路占用等規則（昭和55年南足柄市規則第16号）又は南足柄市水路及び認定外道路に関する条例（昭和55年南足柄市条例第11号）の定めるところにより行わなければならない。

第2節 河川、水路及び下水道

(排水施設等)

第32条 事業主は、開発区域及び周辺の地形、既成市街地との関係、他の造成事業との関連、放流先の河川又は水路（以下「水路等」という。）の水域の状況等を調査し、関係法令に基づき汚水及び雨水（以下「下水」という。）を有効に排除できる規模、構造及び能力の排水施設等を設置しなければならない。

2 分流式の排水施設については、原則として汚水は管渠で、雨水については開渠で行わなければならない。

3 既存の水路等に開発区域内の下水を放流するために設置する排水路は、事業主の負担において整備し、事業主又は利用者が管理しなければならない。

(汚水処理)

第33条 事業主は、第19条第2項の規定に基づき開発区域内の汚水を公共下水道に排水しようとするときは、原則として事業主の負担において公共下水道への接続に必要な下水道施設を設けなければならない。この場合において、当該下水道施設の構造は、南足柄市下水道条例（昭和62年南足柄市条例第14号）、日本下水道協会の定める下水道施設設計指針（平成6年10月25日）、河川管理施設等構造令（昭和51年政令第199号）その他別に定める技術基準により行わなければならない。

- 2 前項の規定により設置した下水道施設のうち、公共下水道の用に供することが適当である施設については、無償で市に移管しなければならない。
- 3 事業主は、終末処理施設又はこれに類する施設等により汚水の処理を行おうとするときは、事前に市長と協議しなければならない。
- 4 前項の施設については、事業主又は利用者が管理しなければならない。

(雨水処理)

第34条 事業主は、第19条第3項の規定に基づき雨水を地下に浸透しようとする場合は、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針（平成10年建設省経民第6号）に定めるところにより行わなければならない。

2 放流先の水路等が開発区域からの雨水を処理する能力のない場合は、事業主の負担において当該水路等を整備することとし、必要により調整池を設けるものとする。この場合において当該調整池の構造等は、宅地防災マニュアル（平成9年度改定版、平成10年建設省経民第1号）の定めるところにより行わなければならない。

3 前項の調整池は、事業主が管理しなければならない。

4 第2項の規定に基づき整備する水路等及び下水の排水施設等の構造物の設計に当たっては、次の基準によらなければならない。ただし、放流先の水路等について別段の排水計画の定めがある場合は、降雨強度等について当該排水計画との整合を図るものとする。

ア 雨水流出量は、合理式にて計算し、確率降雨強度は10年とすること。

イ 流量計算における平均流速公式は、クッターの公式により計算すること。

ウ 構造その他の設計に当たっては、河川管理施設等構造令及び日本下水道協会が定める下水道設計指針等の基準によること。

(占用等)

第35条 市が管理する水路等及び市が管理することとなる水路等の占用等については、南足

柄市水路及び認定外道路に関する条例の定めるところにより行わなければならない。

### 第3節 公園、緑地及び広場

#### (公園等の設置)

第36条 事業主は、開発区域の面積が、3,000平方メートル以上の開発行為にあつては、次の各号に定めるところにより、当該開発区域内に公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置しなければならない。

- (1) 当該開発区域の面積の3パーセント以上の面積（3パーセントが100平方メートル未満であるときは、100平方メートル）の公園等を設置すること。
- (2) 第3条第3号アに該当する共同住宅等の建築を目的とした開発行為にあつては、前号により算定した面積と別表第3に定める基準により算定した面積とを比較して、いずれか多い面積の公園等を設置すること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、市長は、公園等の設置を免ずることができる。

- (1) 開発区域の近隣に、既に地方公共団体の管理する相当規模の公園等（これに類する施設を含む。）が存するとき。
- (2) 開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の建築であるとき。

#### (公園等の基準)

第37条 前条の規定により設置する公園等は、都市公園法（昭和31年法律第79号）、南足柄市都市公園条例（昭和58年南足柄市条例第4号）及び神奈川県福祉の街づくり条例に定めるもののほか、次の各号に掲げる基準に適合していなければならない。

- (1) 公園は、地形、自然環境条件その他周辺の状況等を勘案したうえで、平坦で著しい狭長及び屈曲がない正方形又は長方形の一団の土地とし、利用者が有効に利用できるよう公道又は開発区域内の主要な道路に接し、かつ、災害等による避難活動に適するよう配置すること。
- (2) 事業主は、市との協議により公園等内における構造物、植栽、ベンチ、遊具等の公園施設を、事業主の負担により設置すること。
- (3) 公園等の周囲には、柵等の保安施設及び2箇所以上の出入口を設けること。ただし、周辺の状況等により市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。
- (4) 公園等内には、原則として公園施設以外の施設を設置してはならない。
- (5) 緑地を設ける場合には、開発区域の周囲、特に道路に面した位置に配置すること。

(公園等の管理等)

第38条 事業主は、開発行為等において設置した公園等は、当該公園等の施設及び用地を市に無償で移管しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、事業主に帰属するものとする。

- (1) 公道（帰属により公道となる道路を含む。）に接しない公園等の場合
- (2) 設置基準等について前2条の基準に適合しない場合
- (3) 開発区域の全て（新設する道路となる敷地を除く。）を一の敷地として利用する特殊建築物又は中高層建築物の建築を目的とした開発行為等によって設置された公園等で、当該建築物の用途と一体的に利用され、事業主により管理されることが適当な場合

2 市が管理することとなる公園の占用等については、南足柄市都市公園条例の定めるところにより行わなければならない。

#### 第4節 消防施設

(消防水利)

第39条 事業主は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に従い、別表第4に定める基準及び別に定める技術基準により、防火水槽、消火栓その他の消防水利及び水利標識を設置しなければならない。ただし、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為にあつては、この限りでない。

2 事業主は、前項の規定により設置した消火栓及び防火水槽は、施設及び用地を無償で市に移管しなければならない。ただし、その構造上の理由により市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

3 事業主は、池、泉、井戸、水槽その他消防の用に供し得る水利について消防水利の指定を受けようとする場合は、当該指定に必要な関係者の承諾を得なければならない。

(消防活動用空地)

第40条 事業主は、中高層建築物を建築するときは、別に定める技術基準によりはしご車が容易に部署できる空地を設けなければならない。ただし、開発区域の周辺の状況等により市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(消防署等の用地)

第41条 消防署、消防出張所等の用地は、消防力の基準（昭和36年消防庁告示第2号）の規定に基づくほか、計画戸数が合算して3,500戸以上の開発行為等が行われる場合は、事業主は、消防署等の用地の位置、面積、当該用地に係る費用の負担等について、足柄消防組

合消防長と協議しなければならない。

## 第5章 公益施設

### 第1節 上水道

(給水施設等)

第42条 事業主は、開発区域の規模並びに既成市街地及び他の造成事業の給水状況等との関係を勘案し、市営水道を有効に給水できる規模、構造及び能力の給水施設等を設置しなければならない。

2 前項の給水施設等を設置する場合は、南足柄市給水条例（昭和55年南足柄市条例第4号）その他の関係法令の定めるところにより行わなければならない。

### 第2節 文教施設

(学校等)

第43条 事業主は、計画戸数が合算して1,000戸以上となる住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為等で、小学校、中学校、幼稚園若しくは保育所（以下「学校等」という。）の新設又は既設の学校等の校舎等の増築が必要であると市長が認めたときは、学校等の用地の位置、面積及び校舎の規模並びに当該施設に係る費用の負担等について、市長と協議しなければならない。

(集会所)

第44条 事業主は、計画戸数が合算して100戸以上となる住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為等で、集会所の新設又は既設の集会所の増築等が必要であると市長が認めたときは、集会所の用地の位置、面積及び集会所の規模等について、市長と協議し、設置しなければならない。

2 前項の規定により設置した集会所の用地は、市に無償で移管し、施設については、事業主又は利用者が維持管理しなければならない。

### 第3節 清掃施設

(可燃ごみの収集場所の設置)

第45条 事業主は、計画戸数が合算して15戸以上となる住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、市長及び自治会長と協議し、別表第5及び別に定める技術基準に基づき、開発区域内の収集作業に適した場所に可燃ごみの収集場所を設置しなければならない。

(不燃ごみの収集場所の設置)

第46条 前条の規定は、不燃ごみの収集場所の設置について準用する。この場合において、前条の規定中「15戸」とあるのは「50戸」と、「可燃ごみ」とあるのは「不燃ごみ」と読み替えるものとする。

(ごみ収集場所の管理等)

第47条 事業主は、前2条の規定により設置した可燃ごみ及び不燃ごみの収集場所（以下「ごみ収集場所」という。）の使用を開始する場合は、自治会長名で市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項のごみ収集場所をごみステーションに認定するものとし、当該ごみステーションを利用する者は、南足柄市美しい環境をつくる条例（平成8年南足柄市条例第20号）第9条の規定に基づき清潔の保持に努めるとともに、適正に維持管理し、必要により一般の用にも供しなければならない。

3 事業主は、開発行為等において設置したごみ収集場所は、当該ごみ収集場所の施設及び用地を市に無償で移管し、施設については、事業主又は利用者が維持管理しなければならない。ただし、別表第5及び別に定める技術基準に適合しない場合は、事業主に帰属するものとする。

第4節 交通施設等

(交通施設等)

第48条 事業主は、次の各号に掲げる交通施設及び交通安全施設等の設置について、事前に市長、道路管理者及び警察署長と協議しなければならない。

- (1) 信号機及び横断歩道
- (2) 交通標識
- (3) 街路灯又は防犯灯
- (4) カーブミラー
- (5) その他市長、道路管理者又は警察署長が必要と認める施設

2 事業主は、前項の交通施設及び交通安全施設等を民有地に設置しようとするときは、当該民有地の所有者等の承諾を得なければならない。

(駐車場及び駐輪場)

第49条 事業主は、住宅の建築を目的とした開発行為等を行うときは、開発区域内に自家用自動車の駐車できる空地が確保できるよう、敷地の規模、形状等について配慮しなければならない。

ならない。

- 2 事業主は、共同住宅等の建築を目的とした開発行為等を行うときは、別表第6に定めるところにより駐車場及び駐輪場を原則として開発区域内に設置しなければならない。
- 3 前項の規定に基づき設置する駐車場及び駐輪場の出入口は、当該開発区域の接する主要な道路の交通の障害とならない場所としなければならない。
- 4 事業主は、第1項及び第2項の開発行為等以外の開発行為等を行うときは、駐車場及び駐輪場の確保等について、事前に市長と協議しなければならない。

## 第6章 住環境の整備

### (建築協定)

第50条 事業主は、開発区域の面積が10,000平方メートル以上の開発行為等を行う場合で、市長が必要と認めるときは、建築基準法第70条に定める建築協定の締結に努めなければならない。

### (電波障害)

第51条 事業主は、テレビ等の伝導電波の受信障害が発生するおそれのある場合は、事前に調査を行い、必要に応じて、事業主の責任において電波受信施設を設置するとともに、当該施設の維持管理等について関係住民と協議しなければならない。

### (日影対策等)

第52条 事業主は、中高層建築物を建築しようとする場合は、当該建築物による日影、プライバシー侵害その他周辺住民に与える影響等について事前に調査し、事業主の責任において必要な措置を講じなければならない。

### (開発区域内の緑化)

第53条 事業主は、開発区域内の面積が、3,000平方メートル未満で第3条第3号アに該当する共同住宅等の建築を目的とした開発行為等にあつては、別表第3に定める基準により算定した面積の緑化を行わなければならない。

- 2 事業主は、開発区域内に自然樹林等が存する場合は、極力その樹木又は樹林の保全に努めなければならない。

### (福祉対策)

第54条 事業主は、不特定多数の人が利用する公共的建築物の建築を目的とした開発行為等を行うときは、神奈川県福祉の街づくり条例の定めるところにより、事前に神奈川県知事と協議しなければならない。



(鉄道及び送電線)

第55条 事業主は、鉄道の隣接地又は特別高圧送電線の線下の土地において開発行為等を行うときは、事前に当該施設の管理者と協議しなければならない。

#### 第7章 雑則

(開発調整会議)

第56条 市長は、開発行為等の指導等について、必要と認めるときは、開発調整会議を設置することができる。

2 開発調整会議の組織及び運営について必要な事項は、市長が別に定める。

(実施細目)

第57条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

#### 附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成10年10月1日から施行する。

(南足柄市開発指導要綱の廃止)

2 南足柄市開発指導要綱（平成元年南足柄市要綱第7号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、現に市長と協議済又は協議中の開発行為等については、この要綱の規定にかかわらず、南足柄市開発指導要綱の規定を適用する。

附 則（平成13年6月26日要綱第28号）

1 この要綱は、平成13年7月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際現に市長と協議済み又は協議中の開発行為等については、この要綱による改正後の南足柄市開発行為等指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。