

○山北町開発指導要綱

令和6年4月30日

告示第39号

山北町開発指導要綱（平成元年山北町種別なし）の全部を次のように改正する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、山北町における無秩序な開発を防止し、良好な生活環境の確保を図るため開発行為等を行おうとする者に対して協力を要請し、必要な指導を行うことを目的とする。

（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

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。

（2） 建築行為

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築物の建築をいう。

（3） 開発行為等

前2号に定める行為をいう。ただし、山北町土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成4年山北町条例第20号）及び山北町山砂利採取指導要綱（昭和51年山北町種別なし）に係るものは除く。

（4） 開発区域

開発行為等を行う土地の区域をいう。

（5） 事業主

開発行為等を行う者をいう。

（6） 中高層建築物

3階（地階を除く。）以上又は地上高10メートル以上の建築物をいう。

（7） 集合住宅

2戸以上で形成された住宅施設で、共同住宅、寮、寄宿舍等をいう。

（8） 事業所

店舗、工場、事務所等をいう。

（9） 公共公益施設

道路、上下水道、公園、緑地、広場、河川、水路、消防施設、砂防施設、教育施設、医療施設、交通安全施設、清掃施設、社会福祉施設等で公共の用に供する施設（土地を含む。）

をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町内で行われる開発行為等のうち、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。ただし、個人が自己の居住の用に供するために建築する住宅、国又は地方公共団体が行う開発行為については、適用しない。

(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

(2) 同一事業主（開発行為等を引き継いだ者を含む。）が、一定区域内において継続し、又は断続して開発行為等を行い、従前の区域と合算した開発区域の面積が500平方メートル以上となる場合

(3) 一定区域を分割して、複数の事業主が開発行為等を行い、その開発区域の面積が合算して500平方メートル以上となる場合

(4) 中高層建築物の建築

(5) 計画戸数5戸以上の集合住宅の新築

(行政計画との適合)

第4条 事業主は、開発行為等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にしなければならない。

2 事業主は、山北町内の用途地域外の無指定地域及び都市計画区域外において、開発行為等を行う場合は、町土地利用計画との適合を図るものとする。更に、1,000平方メートル以上の開発行為等を行うときは、あらかじめ山北町土地利用に関する基本条例（平成16年山北町条例第5号）の規定に基づき、土地利用の調整を行うものとする。

(周辺地域との調整)

第5条 事業主は、事業計画について区域周辺の関係者に対し、事前協議の前に十分な説明会等を行い、理解を得るよう努めなければならない。この場合において、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。また、万一紛争が生じた場合は、誠意をもって話し合いを行い、事業主の責任において解決するものとする。

(自然環境の保全)

第6条 事業主は、開発行為等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、環境及び景観の保全並びに緑地の確保に努めるものとする。

(一宅地面積等)

第7条 事業主は、住宅地の造成を目的とする開発事業を行う場合は、別表第1に定める基準により宅地の面積を確保しなければならない。

2 事業主は、宅地の区画については境界標を布設し、境界を明確にしなければならない。

(事前協議)

第8条 事業主は、開発行為に関する事前協議申請書（様式第1号）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事前に協議しなければならない。

2 町長は、前項の事前協議申請書が提出されたときは、山北町開発指導会議の意見を聴するものとする。

（協定の締結）

第9条 事業主は、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、町長と協定を締結しなければならない。

（協定の効力）

第10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、こ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。

（地位の継承）

第11条 事業主は、協定締結後開発行為等の権利を第三者に譲渡し、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。

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、すべてを承継する。

（公害の防止）

第12条 事業主は、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。

（文化財の保護）

第13条 事業主は、開発行為等の施工に際し埋蔵文化財が出土した場合は、直ちに工事を中止して関係機関に届出をし、その指示に従うものとする。

（境界の確認）

第14条 事業主は、開発行為等の計画を定めたときは、隣地との境界を確認しなければならない。

（損害の補償）

第15条 事業主は、開発行為等に起因して生じた損害については、その損害の責めを負うものとする。

（災害の復旧）

第16条 事業主は、開発行為等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。

（公共公益施設費の負担）

第17条 事業主は、開発行為等に伴い、公共公益施設の整備の必要性が開発区域外に及ぶ場合は、その整備等に要する費用を負担するものとする。

2 事業主は、住民生活の福利増進に必要な公共公益施設の整備又は利用に関し町長と協議のうえ、その整備費を別に定める基準により負担する場合がある。

(公共公益施設の管理及び帰属)

第18条 事業主は、新たに設置された公共公益施設で、町の管理に属し、又は帰属するものは町に無償で提供するものとする。この場合、あらかじめ不動産関係書類を添えて町長に報告し、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 前項の規定による手続きは、山北町財産規則(昭和41年山北町規則第3号)によるものとする。

3 移管施設の用地については、町長が指定する境界標を布設しなければならない。

(事業報告)

第19条 事業主は、開発行為等に着手する場合は、工事工程等について事前に町長及び関係機関と協議するとともに、利害関係者にその旨を周知し、工事着手届(様式第2号)を町長に提出するものとする。

2 事業主は、開発行為等が完了したときは、工事完成届(様式第3号)を町長に提出し、検査を受けなければならない。町長が必要と認める場合は、事業施工中においても中間検査を受けなければならない。

3 町長は、前項の完成検査の結果、協議内容に適合していると認めたときは、事業主の要請により別に定める検査済証を発行するものとする。

第2章 公共公益施設

第1節 道路

(道路の幅員)

第20条 開発区域内に設置する主要道路の幅員は、開発面積が1,000平方メートル以上の場合は、神奈川県開発許可制度に基づく道路設計基準により施工するものとし、開発面積が1,000平方メートル未満の場合は、原則として次による。

道路の幅員	4.0m	4.5m	5.0m	6.0m以上
道路の延長	35m未満	35m以上～70m未満	70m以上～100m未満	100m以上

2 取付け道路についても、前項の規定に準じて実施するものとする。

(道路の構造)

第21条 道路の構造は、道路法(昭和27年法律第180号)、道路構造令(昭和45年政令第320号)の定めるところによる。

2 開発行為により移管する予定の道路については、山北町町道認定基準(平成13年山北町種

別なし)の定めるところによる。

3 町の管理に属さない道路は、事業主又は事業主から引き継いだ者が維持管理しなければならない。

(既存道路との接続)

第22条 既存道路との接続については、原則として、公道から公道へ接続させるものとする。ただし、周辺の道路状況等により接続ができない場合は、この限りではない。

(道路交差箇所)

第23条 開発区域内の各道路と区域外道路との交差は、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第2に定めるせん除長ですみ切りをするものとする。

(道路施設)

第24条 開発区域内道路が、次の各号に該当する場合は、防護施設及び安全施設を設置するものとする。

- (1) がけ面又は河川等に接している箇所
- (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

(路面排水)

第25条 路面排水は、原則として、道路の両側に設けるものとし、その構造は、幅員構成等その他の状況により、U型側溝又はL型側溝とする。いずれの場合も、その断面構造及び流末については設計に当たり町長と協議するものとする。

(舗装)

第26条 道路は、原則としてセメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによって舗装するものとし、舗装構成は、日本道路協会の各種舗装要綱の定めるところによる。ただし、交通量を考慮し町長がやむを得ないと認めた場合は、簡易舗装とすることができる。また、縦断勾配が9パーセント以上となる場合は、滑り止め舗装をするものとする。

(占用)

第27条 町が管理する道路及び管理することとなる道路の占用については、その道路の種類により道路法又は山北町農・林道占用(使用)要綱(昭和59年山北町種別なし)に定めるところによる。

(橋梁)

第28条 橋梁は、B活荷重橋とすること。ただし、道路幅員、利用状況等により町長がやむを得ないと認めた場合は、A活荷重橋とすることができる。

第2節 公園・緑地

(公園・緑地又は広場の設置)

第29条 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為等にあつては、開発面積の3パーセント以上の公園・緑地又は広場を設け、計画戸数が20戸以上の中高層住宅を建設する場合は、計画人口1人当たり3平方メートル以上の公園を設置するものとする。この場合、町長が必要と認めるものは無償で町に提供するものとする。

2 事業主は、開発区域内の緑化の推進に努めなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、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。）が存するときは、町長は公園等の設置を免ずることができる。

（敷地の形状等）

第30条 公園は、開発区域の周辺の状況を勘案のうえ、利用者が有効な利用が確保される位置に配置するものとする。

2 公園は、遊戯施設が有効に配置できるよう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ものとする。

（公園施設）

第31条 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。

2 公園の外周には、危険防止のため柵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ものとする。

3 町の管理に属さない公園等は、事業主又は事業主から引き継いだ者が維持管理しなければならない。

第3節 上水道

（工事費の負担）

第32条 開発行為等により設置される水道施設工事費は、事業主の負担とする。

（設置計画）

第33条 設置計画については、水道法（昭和32年法律第177号）及び山北町水道事業給水条例（平成9年山北町条例第26号）に準拠して施工する。なお、施設の町移管については、町長が必要と認めるものについてのみ無償提供するものとする。

（受水槽の設置）

第34条 中高層建築物等、一時に多量の給水を必要とする施設については、必要に応じ受水槽を設けるものとする。

（加入金の負担）

第35条 町の水道を利用する者は、山北町水道事業負担金徴収条例（昭和46年山北町条例第14号）に従い、加入金を負担しなければならない。

第4節 河川及び下水道

（排水施設の設置）

第36条 開発区域内の排水施設は、町の下水道事業計画に適合させるとともに、周辺の地域の地形等を調査し、関係法令に基づき下水（雨水、汚水をいう。）を有効に排水できる規模、構造及び能力を有する施設とするものとする。

2 下水の排除方式は分流式とする。

（管理者との協議）

第37条 開発区域内の下水を周辺の河川、水路等に放流する場合は、事前にその管理者の承諾を得るとともに、工事施工については、管理者の指示に従うものとする。

（河川、水路等の整備）

第38条 放流先の河川、水路等が開発区域からの排水を処理する能力のない場合又は水利上好ましくない場合で管理者が必要と認めたときは、事業主の負担において、河川、水路及び新たな排水施設を整備するものとし、必要により調整池を設けるものとする。

（技術基準）

第39条 排水施設の設計基準は原則として「下水道施設設計指針と解説（日本下水道協会）」によるものとする。なお、放流先の河川、水路等の排水能力の不足により、やむを得ず設ける遊水池については「防災調節池等技術基準（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。

（処理方法）

第40条 開発区域の汚水処理については、次の各号によるものとする。

（1） 公共下水道区域内のうち、供用開始区域については、公共下水道管渠に接続し、処理するものとする。この場合、山北町下水道条例（平成元年山北町条例第37号）に基づくものとする。

（2） 公共下水道区域内のうち、未供用区域、並びに公共下水道計画区域外にある区域の汚水処理については、山北町町設置型浄化槽の設置及び管理に関する条例（平成20年山北町条例第1号）及び山北町浄化槽設置要綱（平成19年山北町種別なし）の規定に基づくものとする。

（3） 前号においては、町長が特に必要と認めるものについては、事業主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。

2 前項第2号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。

第5節 農地及び農業用施設

（農地及び農業用施設）

第41条 農地及び農業用施設に影響を及ぼす場合については、次の各号に定めるところによりその対策を講ずるものとする。

- (1) かんがい用水の枯渇をまねくおそれのある場合は、事業主の責任で下流の取水面積に相当する用水確保の措置を講ずるものとする。
- (2) 事業主は、開発区域の周辺及び下流の農耕地の水利が開発行為等により従前の取水方法に変化を生ずる場合には、用水の確保に支障のない施設を整備するものとする。
- (3) 山林の伐採でできた崖地等は、事業主が災害の防止及び緑化に必要な措置を講ずるものとする。
- (4) 農道について、地域の実情を十分考慮し、耕作上不便をきたさないようにしなければならない。

第6節 消防施設

(消防施設)

第42条 消防施設については、次の各号に定めるところにより設置するものとする。

- (1) 開発区域内には、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を設置するものとする。
- (2) 消防水利の設置位置は、町長及び小田原市消防本部と協議の上決定する。
- (3) 開発区域内の水利施設には、別に指示する水利標識を設置するものとする。
- (4) 消火栓及び防火水槽（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。
- (5) 既設消防水利に支障が生ずる場合は、代替の消防水利を設置するものとする。

2 消防水利の構造は、次の各号の基準によるものとする。

- (1) 防火水槽は、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。

(消防活動場所)

第43条 事業主は、開発区域内に中高層建築物を建築する場合には、当該建築物の周辺にはしご車が容易に消防活動できる場所を設置するものとする。ただし、当該建築物の周辺にはしご車が消防活動できる状態の道路がある場合には、この限りではない。

(避難場所)

第44条 事業主は、開発区域内に中高層建築物を建築する場合には、当該建築物の各階から有効に避難できるように屋外避難階段を設置するものとする。ただし、町長が避難上支障がないと認めるときは、この限りではない。

第7節 清掃施設

(ごみ収集場所)

第45条 事業主は、開発区域内のごみ処理に必要な収集場所、形状等を町長と協議のうえ、設置するものとする。

2 収集場所の規模は、おおむね計画戸数10戸に1箇所の割合で5平方メートル以上とする。ただし、9戸以下のものについては、別に町長と協議するものとする。

第8節 その他の施設

(駐車施設)

第46条 事業主は、集合住宅等自動車の利用が予想される開発事業については、原則として戸数分の駐車場施設を確保するものとする。また、その他の建築物の場合は利用台数を想定し確保するものとする。

(防犯灯)

第47条 事業主は、開発区域内及びその周辺において、町長が必要と認める場合には防犯灯を設置しなければならない。ただし、維持管理については、別に協議するものとする。

(集会施設)

第48条 事業主は、開発行為の規模により町長が必要と認めたときは、集会施設等の施設の建設を行うものとする。この場合、土地の帰属、施設の管理、運営等については、別途町長と協議するものとする。

(土砂等の搬出入)

第49条 事業主は、土砂等を開発区域内外に移動するときは、搬出入により生ずる交通、騒音、振動、ほこりその他住民の生活環境に影響する事項について、万全の対策をたてるとともに、その計画及び搬出入経路、搬出入地、搬出入土砂等の処分の方法等を記載した書類を町長に提出し、その承認を得るものとする。

第3章 その他

(瑕疵担保)

第50条 この要綱の規定により、本町に移管となった公共施設について、移管後1年以内に発見された瑕疵又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、若しくは損害の賠償をするものとする。

(紛争の解決)

第51条 開発行為等に起因して被害を及ぼした場合は、全て事業主又は利用者の負担と責任において解決するものとする。

(補則)

第52条 この要綱によりがたいもの又はこの要綱に定めのない事項については、その都度町長と事業主が協議し定めるものとする。

附 則

この要綱は、令和6年5月1日から施行する。

別表第1（第7条関係）

1戸当たりの標準宅地面積

項目	標準	最低
独立住宅	135m ² 以上	100m ² 以上

別表第2（第23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



土地利用計画	<input type="checkbox"/> 宅地用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> ごみ収集用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 道路用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 教育施設用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 公園広場 (m ² %) <input type="checkbox"/> 幼稚園用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 緑地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 保育園用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 水道用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 駐車場用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 処理施設用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> その他の用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 工場用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 未利用地 (m ² %) <input type="checkbox"/> 消防施設用地 (m ² %) 合計 (m ² %)									
	予定	戸建住宅		戸数	1区画面積		最大 最小 平均		m ² m ² m ²	
		戸	1住宅規模		最大 最小 平均		m ² m ² m ²			
建築物等	共同住宅		戸数	人口	建築面積	延床面積	高さ	建ぺい率	容積率	階数
			戸	人	m ²	m ²	最高 軒高	m m	%	%
造	その他 (上記以外)		棟数	用途	建築面積	延床面積				
			棟		m ²	m ²				
成	<input type="checkbox"/> 土砂搬入による盛土 (m ³) <input type="checkbox"/> 切崩しによる整地 (m ³) <input type="checkbox"/> 残土処分 (m ³)									
	公共施設等の整備計画	取付道路		<input type="checkbox"/> 新設(改良)する (延長 m・幅員 m) <input type="checkbox"/> 新設(改良)しない (延長 m・幅員 m)						
開発区域内道路		<input type="checkbox"/> 一般区画道路 (延長 m・幅員 m) <input type="checkbox"/> 主要道路 (延長 m・幅員 m) <input type="checkbox"/> 歩道 (延長 m・幅員 m)								
道路側溝		<input type="checkbox"/> L型側溝 <input type="checkbox"/> U型側溝 mm <input type="checkbox"/> 暗渠(内径) mm								
道路の構造		<input type="checkbox"/> アスファルト舗装 <input type="checkbox"/> コンクリート舗装 <input type="checkbox"/> 砂利舗装								
附属施設		<input type="checkbox"/> 道路照明灯 基 <input type="checkbox"/> 設置しない <input type="checkbox"/> ガードレール m <input type="checkbox"/> 設置しない <input type="checkbox"/> カーブミラー 基 <input type="checkbox"/> 設置しない								

地域住民及び行政機関等との調整の経過並びに結果	1 地域住民 <input type="checkbox"/> 説明会を開催した (年 月 日) (人) <input type="checkbox"/> その他 ()	1 添付書類の有無 有 無
	2 自治会長	2 同意書等の有無 有 無
	3 用水組合等	3 添付書類の有無 有 無
	4 小田原市消防本部	4 添付書類の有無 有 無
	5 松田警察署	5 添付書類の有無 有 無
	6 その他(国・県等)	6 添付書類の有無 有 無

開発行為等に関する事前協議申請書添付図面説明書

図面の種類	縮尺	明示事項	備考
開発区域位置図	1/300 以上	開発区域赤色でふちどり	
開発区域図	1/300 以上		
現況図	1/300 以上	公道、水路、畦畔については着色 開発区域を明示 ・都市施設 道路、河川、水路、その他排水施設区域周辺の土地利用、集水区域 公園、広場	公道(茶 色) 水路(青 色) 畦畔(ねずみ色)
公図写	1/600 以上	開発区域を赤色でふちどり	
開発区域求積図	1/300 以上		
公共施設及び宅地求積図	1/300 以上		
土地利用計画図	1/300 以上	道路計画、排水計画、公園、広場及び緑地の位置、消防水利の位置、ゴミ収集所の位置、教育施設用地の位置、保育園及び幼稚園用地の位置、駐車場の位置、道路照明灯及び防犯灯の位置	
造成計画平面図	1/300 以上	石積、よう壁の位置及び高さ、排水施設の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配等を表示 宅地の地盤高及び面積 切土、盛土部分を色分けし、高低差を表示	切土(黄色) 盛土(赤色)
造成計画断面図	1/300 以上	切土、盛土部分を色分けし、高低差を表示	切土(黄色) 盛土(赤色)
道路縦断面図	1/300 以上	路線ごとに表示	
道路断面図	1/100 以上	道路断面、構造、形状、幅員等の表示使用材の構造図は 1/20 以上とする。	道路幅員、構造別に表示
排水施設計画平面図 (給水施設も含む。)	1/300 以上	排水施設の位置、種類、内のり寸法勾配、延長水の流れる方向、集水ますの位置	
公園整備計画図	1/100 以上	遊具等公園施設の位置	
消防水利計画平面図	1/300 以上	消火栓、防火水槽の位置	
よう壁の断面図	1/50 以上	よう壁の寸法・勾配・材料の種類・寸法・埋込めコンクリートの寸法・透水層の位置・寸法よう壁を設置する前後の地盤高・基礎地盤等の土質基礎ぐいの位置・材料寸法	1,000m ² 未満の開発行為でよう壁の高さが 2m を超えるときは確認通知書(工作物)の写しを添付
各種公共施設構造図	1/50 以上	道路施設、公園施設、消防水利等	
その他開発行為の内容により指示する図書		指 示	

※添付書類は全て A4 サイズとします。やむをえない場合は A4 サイズに折り込むこと。

様式第2号(第19条関係)

工 事 着 手 届

年 月 日

山 北 町 長 殿

届出者 住 所

氏 名

電話番号 ()

山北町開発指導要綱第19条第1項の規定により届け出ます。

協定締結の年月日		年 月 日
開発区域に含まれる地域の名称		
工事着手年月日		年 月 日
工事完了予定年月日		年 月 日
工事施行者	住 所	TEL
	氏 名	
工事監理者	住 所	TEL
	氏 名	
	連 絡 場 所	
	資 格 ・ 免 許 等	
備考		

様式第3号(第19条関係)

工 事 完 成 届

年 月 日

山 北 町 長 殿

届出者 住 所

氏 名

電話番号 ()

山北町開発指導要綱第19条第2項の規定により届け出ます。

協定締結の年月日		年 月 日
開発区域に含まれる地域の名称		
工事着手年月日		年 月 日
工事完了年月日		年 月 日
工事施行者	住 所	〒
	氏 名	
添付図書		完了平面図 工事写真

様式第1号（第8条関係）

様式第2号（第19条関係）

様式第3号（第19条関係）