愛川町開発指導要綱

（令和７年４月１日一部改正）

神奈川県愛甲郡愛川町

愛川町開発指導要綱

目　次

第１章　総則	（第　１　条から第１８条）	P.　1～P.　5
第２章　公共施設		
第１節　道路及び法定外公共物	（第１９条から第２７条）	P.　5～P.　6
第２節　下水道及び河川等	（第２８条から第３３条）	P.　6～P.　7
第３節　公園等	（第３４条から第３７条）	P.　7～P.　8
第４節　消防施設	（第３８条）	P.　8
第３章　公益施設		
第１節　衛生施設	（第３９条）	P.　8～P.　9
第２節　福祉施設	（第４０条から第４１条）	P.　9
第３節　交通施設及び防犯施設	（第４２条から第４４条）	P.　9
第４節　一般施設	（第４５条）	P.　9～P. 10
第４章　環境保全	（第４６条から第４７条）	P. 10
第５章　埋蔵文化財	（第４８条から第４９条）	P. 11
第６章　中高層建築物	（第５０条から第５５条）	P. 11～P. 12
第７章　その他	（第５６条から第６４条）	P. 12～P. 13
附則		
別表第１～別表第８		P. 15～P. 18
様式１　　協議書		P. 19
様式２　　基本計画書		P. 20
様式３　　近隣住民等周知報告書		P. 21～P. 22
様式４　　標識		P. 23
様式５　　区長等説明報告書		P. 24
様式６　　開発行為に関する変更協議申請書		P. 25
様式７　　変更理由書		P. 26
様式８　　工事着手届		P. 27
様式９　　工事完了届出書		P. 28
様式１０　愛川町開発指導要綱に基づく協議取り止めの届出書		P. 29
様式１１　帰属等申出書		P. 30
様式１２　開発行為に関する公共公益施設等の引継書		P. 31
様式１３　ごみ集積所（既存ごみ集積所）協議報告書		P. 32
愛川町開発指導要綱による手続きと流れ		P. 33
許可から工事までの流れ		P. 34

第１章　総則

（目的）

第１条　この要綱は、愛川町の区域内における開発行為及び建築行為に当たり、関係法令に定めるもののほか、その手続、公共施設、公益施設その他都市環境の整備に関して必要な事項を定め、「ひかり、みどり、ゆとり、共生のまち愛川」の実現を目指し、良好な生活環境の確保と計画的な土地利用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、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。以下「法」という。）第４条第１２項に規定する開発行為のうち同法第２９条による許可を要するもの又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第１号に規定する建築物の建築で一団の土地（一の建築物の敷地になる等一体的利用が想定される土地又は所有者が同一になる土地をいう。）の面積が５００平方メートル以上のものをいう。

(2)　建築　建築基準法第２条第１３号に規定するものをいう。

(3)　開発区域　第１号の行為を行う区域をいう。

(4)　事業主　第１号の行為を行う者をいう。

(5)　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号に規定する高さが１０メートル以上の建築物をいう。

(6)　近隣住民等　開発区域の隣接（隣接が道水路等（河川法（昭和39年法律第167号）に基づく河川を除く。）の場合は、その反対側を含む。）の住民及び土地所有者をいう。ただし、中高層建築物の建築に当たっては、当該開発区域の外周から当該中高層建築物の高さの２倍に相当する距離の範囲内の住民及び土地所有者並びに細則で定める住民及び土地所有者をいう。

(7)　公共施設　道路、公園、下水道、河川、水路、消防水利等公共の用に供する施設をいう。

(8)　公益施設　ごみ集積所、集会施設、広報掲示板、防災行政無線施設等住民生活に必要な施設をいう。

（事業主の協力）

第３条　事業主は、この要綱の目的を達成するために必要な措置に協力するものとする。

（事業主の遵守事項）

第４条　事業主は、開発行為を行うに当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1)　事業主は、開発行為を都市計画に定められている地域及び地区に適合するとともに、都市計画に定める用途の純化に努め、かつ、町が定めるその他の計画との

調和を図ること。

(2)　事業主は、開発区域内に都市計画施設がある場合は、都市計画施設の区域を確保すること。

(3)　事業主は、当該開発行為につき都市施設能力がない場合は、町が定める都市施設の整備計画と十分調整すること。

(4)　事業主は、新たに設置する公共施設及び公益施設並びにそれらの用に供する土地（以下「公共公益施設等」という。）のほか、協議により町に移管するもの又は町に提供するものについては、無償とすること。

(5)　事業主は、開発行為の廃止、中止、変更等により公共公益施設等が従前の機能を失ったときは、直ちに回復させなければならない。

（適用範囲）

第５条　この要綱は、愛川町の区域内において第２条に規定する開発行為及び中高層建築物の建築について適用する。ただし、計画建築物が仮設建築物（建築基準法第85条に該当する建築物をいう。）の場合は、この限りでない。

２　前項本文の規定にかかわらず、第２条に規定する中高層建築物の建築のうち、法第２９条による許可を要しないものについては、第６章に限り適用する。

（協議）

第６条　事業主は、開発行為の施行に当たり関係法令に定めるもののほか、この要綱に適合するよう配慮し、町長と協議を行わなければならない。ただし、町長が特に認めた場合は、この協議を省略することができる。

２　事業主は、前項の協議を行うため、町長に協議書（様式１）を提出しなければならない。

３　前項の協議書には、細則に定める図書を添付するものとする。

（事前相談）

第７条　事業主は、前条の協議書の提出に当たり、開発行為の計画について基本計画書（様式２）を町長に提出し、事前相談を行うものとする。

２　前項の基本計画書には、細則に定める図書を添付するものとする。

（町土地利用調整委員会の審議）

第８条　事業主は、次に掲げる開発行為を行うに当たっては、愛川町土地利用調整委員会の審議を受けなければならない。ただし、町長が特に認めた場合は、この審議を省略することができる。

(1)　開発区域の面積が３，０００平方メートル以上のもの

(2)　その他町長が必要と認めるもの

（近隣住民等への周知等）

第９条　事業主は、第７条の基本計画書を提出した後、近隣住民等に対して開発行為の計画内容その他必要な事項の説明を細則に定める方法により、速やかに行い、そ

の内容等を近隣住民等周知報告書（様式３）により町長に提出しなければならない。
２　事業主は、前項の報告書の提出に伴い、開発区域の見やすい位置に標識（様式４）を設置しなければならない。
３　事業主は、日照、通風、電波障害、騒音、振動等の影響に関し、近隣住民等の意向を尊重し、紛争が生じないよう努めなければならない。
４　事業主は、開発行為に関し紛争が生じた場合は、近隣住民等と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を図るよう努めなければならない。

（区長等への説明）

第10条　事業主は、開発区域の属する行政区の区長及び農業委員（開発区域が農地及び農地に隣接している場合に限る。）に対して開発行為の計画内容その他必要な事項の説明を行い、その内容等を区長等説明報告書（様式５）により町長に提出しなければならない。

（協議書の締結）

第11条　事業主は、この要綱に定める公共公益施設等の整備等について第６条から前条までの手続を経た後、町長と協議書を締結するものとする。
２　法第３２条に定める公共施設の管理者の同意等に当たっては、前項の規定によるものとする。

（変更）

第12条　事業主は、前条第１項に規定する協議の締結後、開発行為に変更が生じた場合は、開発行為に関する変更協議申請書（様式６）、変更理由書（様式７）及び変更部分に関する図書を町長に提出し、再度協議しなければならない。

（工事着手）

第13条　事業主は、開発行為に着手したときは、直ちに町長に工事着手届（様式８）（法第２９条の許可を要する開発行為においては、処分庁の定める書式の写し。）を提出しなければならない。

（検査及び完了等）

第14条　事業主は、開発行為において必要な検査及び調査を行うための町職員の開発区域内への立ち入りを認めるものとする。
２　事業主は、町長が必要と認めるときは、中間検査を受けるものとする。
３　事業主は、町に帰属又は寄附する公共施設及び公益施設の用に供する土地については、境界確定の後完了検査までに、町の標識入りの境界標をあらかじめ支給を受けて設置し、境界確定図を提出しなければならない。
４　事業主は、開発行為が完了したときは、工事完了時の検査の５日前までに町長に工事完了届出書（様式９）（法第２９条の許可を要する開発行為においては、処分庁の定める書式の写し。）を提出し、検査を受けなければならない。
５　前項の工事完了届出書には、細則に定める図書を添付するものとする。

（開発行為の廃止）

第15条　事業主は、協議書を提出した後、開発行為に関する工事を廃止したときは、すみやかに協議取り止め届出書（様式１０）（法第２９条の許可を要する開発行為においては、処分庁の定める書式の写し。）を提出しなければならない。

２　次の各号のいずれかに該当する場合は、新たに開発行為をしようとするときとみなす。

(1)　事業主が、第１１条第１項の協議書を締結した日（法に定める開発行為許可申請が必要なときは、許可日）から起算して２年を経過した日以後、工事に着手する場合

(2)　事業主が工事に着手した日以後、当該工事を１年を超えて中断した後再開しようとする場合

３　前項の規定にかかわらず、町長がやむを得ない事情があると認めた場合は、事業主の申出により、前各号の期間を延長することができる。

（登記及び引継ぎ）

第16条　事業主は、第１１条第１項の協議書において、町に無償で移管することと定めた公共公益施設等については、所有権移転登記のための関係図書を工事完了時の検査の５日前までに町長に提出しなければならない。

２　事業主は、前項に規定する所有権移転登記のための関係図書の提出に先立ち、当該施設に所有権以外の権利が登記されている場合は、それを抹消しなければならない。ただし、公益性を有する施設の設置又は利用を目的とした地役権等が登記されている場合で、公共の用に供することに支障がないと町長が認めたときは、この限りでない。

３　前２項に規定する関係図書については、帰属等申出書（様式１１）及び細則に定めるものとする。

４　第４条第４号の規定により公共公益施設等を町に移管又は提供する場合は、開発行為に関する公共公益施設等の引継書（様式１２。以下「引継書」という。）を提出しなければならない。

５　前項に規定する引継書には、細則に定める図書を添付するものとする。

（瑕疵担保）

第17条　事業主は、当該事業によって生じた公共公益施設等における町への移管後１年以内に事業主の責に帰すべき瑕疵又はそれによって生じた損害については、これを補修し、又はその損害を賠償するものとする。

（災害等の防止）

第18条　事業主は、工事の着手前において、工事中の騒音、振動、作業時間、防災対策、安全対策等について近隣住民等と十分協議し、必要な対策を講じなければならない。

２　事業主は、工事中の災害防止には万全を期するとともに、開発区域内外の公共公益施設等の機能を損なわないよう十分留意し、当該公共公益施設等管理者と連絡をとり、その指示を受けるものとする。

３　事業主は、開発行為の施行に当たり、事業主の責に帰すべき理由により第三者に損害を与えたときは、事業主の責においてこれを補修し、又は損害に対し賠償しなければならない。

第２章　公共施設

第１節　道路及び法定外公共物

（計画）

第19条　事業主は、都市計画及び町の計画等に適合するように道路計画をしなければならない。

（整備）

第20条　事業主は、開発区域内に設置する町道並びに開発区域に接する前面町道及び開発区域外の道路等を拡幅する必要がある場合は、細則に定める管理基準により、当該道路を整備しなければならない。

（開発区域外道路等との接続）

第21条　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（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っては６．５メートル）以上の道路に接続させなければならない。ただし、町長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

２　住宅建築を目的とする開発行為における開発区域に接する前面町道及び開発区域外の道路等は、町の道路計画、整備方針及び事業の規模並びに周辺状況を考慮し、これを設置しなければならない。

（道路幅員の確保）

第22条　開発区域内に設置する町道は、予定建築物の用途、敷地の規模等に応じて幅員６．０メートル（小区間で支障のない場合は幅員４．７メートル）以上とし、細則に定める幅員及び構成とする。

（構造等）

第23条　縦横断勾配、曲線、すみ切り等の設計に当たっては、愛川町道路構造等に関する条例（平成25年３月28日条例第２号）に定めるもののほか、細則に定める基準によるものとする。

２　路面は、開発区域外の道路等を含めて、全面アスファルト舗装を施行することとし、舗装厚については、細則に定める基準により施行するものとする。ただし、周辺の状況に応じ、町長が必要ないと認めた場合は、コンクリート舗装、砂利敷その他の構造とすることができる。

３　縦断勾配が９パーセントを超える場合は、原則すべり止め舗装を施行しなければならない。
４　袋路及び階段道路は、原則として設けてはならない。ただし、小区間の道路にあっては、この限りでない。
５　法敷には、崩壊のおそれがある場合は、必要な施設を設けるものとする。
６　屈曲部及び崖等危険個所には、駒止等防護施設を設けるものとする。開発区域外の道路等についても、事業主の負担により、同様の工事を施行するものとする。
７　開発区域内に設置する町道並びに開発区域に接する前面町道及び開発区域外の道路等の雨水排水の処理については、細則で定める排水施設を設置しなければならない。

（占用物件）

第24条　占用については、関係法令、愛川町道路占用料徴収条例（昭和51年愛川町条例第28号）、愛川町道路占用規則（平成15年愛川町規則第２号）及び愛川町法定外公共物の管理等に関する条例（平成14年愛川町条例第21号）の規定によるものとする。

（付替、拡幅等）

第25条　既存町道の現況の変更等を必要とする場合は、その手続について、町長と協議の上、許可等を受けなければならない。

（道路占用工事等施行）

第26条　道路占用工事等が伴う場合は、町長に申請をし、許可等を受けなければならない。

（その他の整備等）

第27条　町長が必要と認める町道については、街路樹、照明その他細則に定める交通安全施設を整備するものとする。

第２節　下水道及び河川等

（計画）

第28条　事業主は、都市計画及び町の計画等に適合するように下水道計画をしなければならない。

（雨水処理）

第29条　事業主は、開発区域内に雨水排水施設又は雨水浸透施設を設置し、雨水処理するものとする。
２　前項に定める雨水排水施設又は雨水浸透施設の設置に当たっては、別表第１及び細則に定める基準により設置するものとする。
３　流出係数については、別表第２の基準に合致するよう配慮しなければならない。
４　事業主は、開発行為の規模により、雨水調整池の設置について町長と協議するも

のとする。

５　事業主は、開発区域の周辺に雨水管等が整備されている場合においては、予定建築物が住宅建築を目的とする開発行為であるものを除き、開発区域内において町長が定める量を浸透させた後、事業主の負担により雨水管等へ接続することができる。

６　事業主は、開発区域の周辺に雨水管等が整備されている場合においては、町に移管される新設道路の雨水排水を町長が指示する方法により雨水管等に接続しなければならない。ただし、住宅敷地の雨水排水を新設道路の排水施設及び雨水管に接続し放流することはできない。

（排水処理）

第30条　公共下水道供用開始区域における雨水以外の排水は、細則に定める下水道施設の基準及び構造図により、事業主が町公共下水道に接続して処理するものとする。

２　前項に定める接続処理が困難であると町長が認める場合、又は開発区域が市街化調整区域である場合は、町公共下水道が整備されるまでの間は、事業主が細則に定める排水施設及び浸透施設を設置して処理するものとする。

３　排水路の流末は、開発区域内及び区域外において必要に応じ事業主の負担により改修又は整備するものとする。

（終末処理施設）

第31条　終末処理施設を設ける場合は、事業主の責任において整備し、協議によって定められた管理義務者が管理するものとする。

（施行）

第32条　開発区域内に整備計画のある河川、水路等がある場合は、未整備分について事業主の費用をもって計画に適合させて施行し、又はその整備に要する費用を負担しなければならない。この場合において、開発区域外で町長が計画上必要と認める場合も同様とする。

（管理者との協議）

第33条　開発区域内の雨水及び排水を河川、水路等に放流させる場合は、その管理者と協議し、許可等を得なければならない。

第３節　公園等

（計画）

第34条　公園等の設置については、都市計画及び町の計画等に適合するよう計画しなければならない。

（設置等）

第35条　開発区域内には公園、緑地又は広場を別表第３及び細則に定める基準により

設置しなければならない。

２　公園等（緑地を除く。）は、利用者の有効な利用ができる位置に設け、著しく狭長又は屈曲のない区画とするものとする。

３　開発行為の施行に当たっては、自然の地勢、地形の保全に留意し、特に山林の切り取り造成によってできた法面は、緑地として事業主において必要な措置をするものとする。

（管理等）

第36条　前条に規定する公園等については町で管理するものとする。ただし、協議により別に管理者を定めることができる。

（施設等）

第37条　事業主は、開発行為によって設置される公園、緑地又は広場における必要な施設の設置について町長と協議しなければならない。

第４節　消防施設

（消防水利の設置）

第38条　事業主は、消防水利についてあらかじめ町長と協議しなければならない。

２　事業主は、別表第４の基準により、細則に定める消防水利を設置しなければならない。

３　前項の規定により設置する施設については､町に無償で提供しなければならない。ただし、町長との協議により事業主管理とすることができる。

４　前項の協議により事業主管理となる消防水利については、消防法第２１条に基づく指定消防水利についての協議を行うものとする。

５　第２項の規定にかかわらず、開発区域内を半径１２０メートル以内に包含できる範囲において、消防水利の基準に定める容量等を満たす公設の消防水利が設置されている場合並びに当該開発区域の周辺における道路状況、地盤の高低差等の地理的条件及び周辺環境により、当該開発区域内で発生する火災の消火活動に使用することが困難でない場合は、消防水利の設置を免除することができる。

６　事業主は、２以上の消防水利を設置する場合は、半数を超えない範囲で消火栓とすることができる。

７　事業主は、消火栓を設置する場合は、口径１００ミリメートル以上の水道管に設置するものとする。ただし、町長が特に消防活動上支障ないと認めた場合は、この限りでない。

第３章　公益施設

第１節　衛生施設

（廃棄物処理）

第39条　事業主は、住宅建築を目的とする開発行為については、別表第５に定める基準によりごみ集積所を設置しなければならない。

２　前項の規定により設置するごみ集積所について、事業主は、あらかじめ開発区域の属する行政区の区長と協議し、ごみ集積所協議報告書（様式１３）を町長に提出しなければならない。

３　第１項の規定により設置したごみ集積所については、利用者において適正に維持管理しなければならない。

４　ごみ集積所の設置場所は、通り抜け可能な公道に面するものとし、かつ、収集車両が道路交通法（昭和35年法律第105号）上支障なく安全かつ効率的に作業ができる場所であるものとする。

５　ごみ集積所の構造は、細則に定めるものとする。

第２節　福祉施設

（福祉等）

第40条　事業主は、開発区域内に保育所、児童施設等の社会福祉施設の設置について町長が必要と認めるときは、その用地を確保し、町へ無償で提供しなければならない。

（処分）

第41条　前条の規定により提供された用地は、福祉等の同一目的に使用するものであれば、町長は処分することができる。

第３節　交通施設及び防犯施設

（駐車施設等）

第42条　事業主は、別表第６に定める基準により駐車場を設置しなければならない。

２　事業主は、開発行為の規模により、別表第６に定める基準による自転車置場の確保について、町長と協議しなければならない。

（反射鏡）

第43条　事業主は、開発区域内の道路及び既存道路との接続個所においては、細則に定める反射鏡等安全施設の設置について、町長と協議しなければならない。

（防犯灯）

第44条　事業主は、開発区域内の公園、道路等においては、細則に定める防犯灯の設置について、町長と協議しなければならない。

第４節　一般的施設

（一般的施設）

第45条　事業主は、開発行為の規模に応じて町長が必要と認める場合には、次に掲げ

る施設を整備しなければならない。

(1)　集会施設

(2)　広報掲示板

(3)　防災行政無線施設

(4)　前３号に掲げる以外の施設

２　前項第１号の建築面積は、原則として別表第７の基準によるものとする。

３　事業主は、第１項に規定する公益施設の運営管理及び当該施設の用に供する土地の提供等について、町長又は当該施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

第４章　環境保全

（公害対策）

第46条　事業主は、開発行為が公害関係法令等に該当する場合にあっては、事前に許可申請又は届出をしなければならない。

２　事業主は、公害の発生を未然に防止するため、公害関係法令等に定めるところにより公害防止設備を設けなければならない。

３　事業主は、公害対策について関係住民等との連絡協調を図り、調和のとれた環境の整備に努めるものとする。

４　事業主は、開発行為により関係住民等への損害が発生した場合は、すべて事業主の負担により改善又は補償するものとする。

（農地等対策）

第47条　事業主は、土地改良区内又は水利組合管理区域内の開発行為に係る環境整備については、その土地改良区又は水利組合と協議して当該開発行為に関する同意書を添付するものとする。

２　開発行為によって､かんがい用水の汚濁又は水源枯渇を招くおそれのある場合は、下流の取水面積に必要となる用水の確保及び対策について、事業主の負担によりその工事を施行するものとする。

３　事業主は、開発行為により付近の農地等に土砂の流出、堆積、崩壊、粉塵、捨石、鉱煙等により被害を及ぼすおそれのある場合は、必要な防除及び措置を講じなければならない。

４　事業主は、開発行為により農業用関係施設等の機能を損ない、その機能回復のための工事又は代替施設の設置を必要とするときは、事業主の負担によりその工事を施行しなければならない。

５　事業主は、開発行為により用排水路等の農業施設に交通安全上、その他において危険発生のおそれが生じる場合は、ガードフェンス、ガードレール等の防護施設を設置しなければならない。

第５章　埋蔵文化財

（埋蔵文化財）

第 48 条　事業主は、開発区域が「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当する場合においては、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第９３条又は第９４条の規定に基づき必要な措置を講じなければならない。

２　事業主は、開発行為の工事施行中に埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法第９６条又は第９７条の規定に基づき必要な措置を講じなければならない。

３　前２項に規定する場合においては、事業主は、細則で定める図書を町長に提出し、協議を行うものとする。

４　事業主は、「周知の埋蔵文化財包蔵地」の隣接地で開発行為を行う場合は、町長と協議しなければならない。

（史跡名勝天然記念物）

第49条　事業主は、開発区域が、国、県又は町の指定する史跡名勝天然記念物に該当する場合においては、次に掲げる規定に基づき、必要な処置を講じなければならない。

(1)　文化財保護法第１２５条

(2)　神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第３５条

(3)　愛川町文化財保護条例（昭和34年愛川町条例第１号）第１０条

２　前項に規定する場合において、事業主は、町長と協議しなければならない。

第６章　中高層建築物

（施行）

第50条　事業主は、中高層建築物の建築に当たっては、第４条から第１８条までの規定により施行しなければならない。

（緑化）

第51条　事業主は、中高層建築物の敷地内においては積極的に緑化に努め、これに要する用地を敷地面積の３パーセント以上確保するものとする。ただし、第３５条第１項の規定により公園、緑地又は広場を設置する場合にあっては、この限りでない。

（廃棄物処理）

第52条　事業主は、中高層建築物の建築に当たってのごみ集積所は、第３９条の規定により各棟に１個所設置するものとする。

（消防活動空地）

第53条　中高層建築物の敷地内には、はしご車等が進入するために必要な有効幅員５．０メートル以上の道路又は通路を、当該建築物の非常用進入口の部分に面して設置し、屈曲部にはすみ切りをとり、路面支持力は車両重量２５トン以上に耐える構造としなければならない。ただし、当該建築物の周囲に当該基準と同等の公道がある

場合は、この限りでない。

（電波障害）

第54条　事業主は、中高層建築物の建築に伴ってテレビ等の受信障害が発生するおそれがある場合にあっては、事前及び事後に、適正な機関による電波障害の調査を行い、その結果について町長に報告するとともに電波障害の影響を受けるおそれがある地域の住民等に説明をし、必要な事項を取り決めなければならない。

２　事業主は、中高層建築物の建築により電波障害が発生した場合は、電波受信施設の設置及び維持管理等について、電波障害を受ける住民等と協定を締結するよう努めなければならない。

（適用除外）

第55条　自己の居住の用に供する目的で行う中高層建築物の建築にあっては、第５０条から第５２条の規定は適用しない。

第７章　その他

（宅地の規模等）

第56条　開発行為による宅地分譲その他の区画を分割する場合にあっては、１区画の宅地の規模は、１００平方メートル以上とする。

（計画人口）

第57条　開発行為又は中高層建築物の建築による１世帯（１戸）当たりの計画人口は、３．０人とする。ただし、単身者用住宅の場合は、計画戸数を計画人口とするものとする。

（供給施設等）

第58条　事業主は、電気、ガス、上水道及び電話等の施設並びに当該施設の用に供する土地の取り扱いについては、関係機関と十分協議して必要な施設を整備しなければならない。

（標準処理期間）

第59条　第６条から第１１条までの手続に要する標準処理期間は、２８日（愛川町の休日を定める条例（平成元年愛川町条例第４号）第１条第１項に規定する休日を除く。）とする。

２　前項の期間には、第７条から第１０条までの手続に要する期間は含まないものとする。

（関係課との協議）

第60条　事業施行に係る協議の受付は都市施設課とし、詳細については別表第８の各主管課と協議するものとする。

（県の指導基準の遵守）

第61条　事業主は、開発行為又は中高層建築物の建築について、神奈川県が定める都

市計画法に基づく開発許可関係事務の手引及び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）を遵守しなければならない。

（適用除外）

第62条　この要綱は､次の各号のいずれかに該当する開発行為については適用しない。

(1)　町が行う開発行為で、都市計画法第２９条による許可を要しないもの

(2)　自己の居住の用に供する目的（中高層建築物の建築は除く。）で行う開発行為で、都市計画法第２９条による許可を要しないもの

(3)　その他町長が認めるもの

（適用の特例）

第63条　次の各号に掲げる開発行為については、当該各号に定める事項の規定は適用しない。

(1)　土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による区画整理事業完了地で行う開発行為のうち都市計画法第２９条による許可を要しないもの　公共施設関係（第２章）

(2)　自己の居住の用に供する目的で行う開発行為　標識の設置（第９条の２）、公園関係（第３４条～第３７条）及び消防水利の設置（第３８条）

(3)　単身者住宅（専ら単身者用に計画された建築物で、１区画の住戸専用面積が２５．０平方メートル以下の住宅）を建築する目的で行う開発行為　福祉施設（第４０条、第４１条）

(4)　前３号に定めるもののほか、町長が特に必要と認めるもの　町長が認めるもの

（委任）

第64条　この要綱の施行に関し必要な事項は、細則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成１６年４月１日から適用する。

（旧要綱の廃止）

２　愛川町開発指導要綱（平成１０年４月１日制定。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

（経過措置）

３　この要綱の施行の際、現に旧要綱の規定により同意及び協議がなされたものについては、なお従前の例による。

附　則

（施行期日）

この要綱は、平成２３年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

この要綱は、令和６年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、令和７年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この要綱の施行の際、現に旧要綱の規定により同意及び協議がなされたものについては、なお従前の例による。

別表第１（第２９条関係）

雨水排水施設

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

Ｑ：雨水流出量（m^3／sec）
Ｃ：流出係数
Ｉ：降雨強度（mm／hr）
Ａ：排水面積（ha）

降雨強度Ｉの算出については、4,950／（t＋30）として計算して差し支えない。

ｔ：流達時間＝流入時間（ｔＡ）＋流下時間（ｔＢ）

ｔＡ　　＝７分

ｔＢ　　＝任意地点までの流下時間は各線の流下時間の累計

$$tB = \frac{\text{距離（m）}}{60 \times \text{流速（m／sec）}}$$

雨水管きょの流速はマニングの公式により0.8m／sec～3.0m／secとする。

雨水浸透施設

$$V（m^3）= \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A \cdot 60 \cdot t$$

Ｖ：雨水流出量（m^3）
Ｃ：流出係数
Ｉ：降雨強度（mm／hr）
Ａ：排水面積（ha）

降雨強度Ｉの算出については、4,950／（ｔ＋30）として計算して差し支えない。

ｔ：降雨継続時間＝６０分

別表第２（第２９条関係）

流　出　係　数

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	０．９０	間地	０．２０
道路	０．８５	芝、樹木の多い公園	０．１５
その他の不透面	０．８０	こうばいの緩い山地	０．３０
水面	１．００	こうばいの急な山地	０．５０

※ 透水性舗装については、０．３０とする。

別表第３（第３５条関係）

開発区域の面積 公園面積の規定	3,000㎡以上 50,000㎡未満	50,000㎡以上 200,000㎡未満	200,000㎡以上
①開発区域面積に対する公園面積の占める割合	３　％　以　上		
②確保すべき１カ所の公園面積	――――	1,000㎡以上	1,000㎡×2カ所以上
②の外、①の割合で求めた面積を満足するために必要な１カ所当たりの公園面積	――――	300㎡以上	300㎡以上

別表第４（第３８条関係）

開発区域の面積	設置する施設
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	消火栓１基
3,000 ㎡以上	半径１２０ｍの範囲ごとに４０ｍ^{3}以上の防火水槽

備考　１　消火栓の設置に当たっては、道路、埋設管等の施設管理者と事前協議すること。

２　防火水槽の位置は、原則として建物及び工作物の直下を避け、有効幅員４．７メートル以上の道路に面して設置すること。

別表第５（第３９条関係）

ごみ集積所設置基準

計画戸数	開発区域内に設置する規模（有効面積）
10 戸以下	２．０㎡以上（既存ごみ集積所が利用できない場合）
11 戸～15 戸	３．０㎡以上
16 戸～20 戸	４．０㎡以上
21 戸以上	計画戸数×０．２㎡の面積以上

備考　水道施設を設置する場合にあっては、給水施設、排水処理等について別途担当課と協議すること。

別表第６（第４２条関係）

自動車等駐車場設置基準

開発行為の目的	最低基準台数	設置場所
１戸建て専用住宅	各戸に１台	開発区域内
共同住宅	各戸に１台	開発区域内（ただし、最低基準台数の１／３未満を周辺地の自己所有地等に設置することができる。）
店　舗	店舗面積 20 ㎡につき１台	同　　上
飲食店	食卓１卓につき１台	同　　上
その他	計画、想定利用者等を考慮し、設置するものとする。	

備考　１　周辺地とは、共同住宅、店舗にあっては開発区域からおおむね半径５００メートル、飲食店にあっては開発区域からおおむね半径２５０ｍの範囲内をいう。

２　駐車場の規模は、１台当たり１１．５平方メートル（２．３ｍ×５ｍ）を基準とすること。

３　公道に接する駐車場の出口及び入口は、交通安全上支障のないように配置し、公道から駐車場へ進入する通路及び駐車場内の通路の幅員は、４ｍを基準とすること。

４　複合建築物は、それぞれの区分に応じて算出した台数とする。

５　自転車置場の規模は、１台当たり０．９５平方メートル（０．５ｍ×１．９ｍ）を基準とすること。

別表第７（第４５条関係）

建築戸数	集会所の床面積
５０戸以上１００戸未満	７５㎡以上
１００戸以上２００戸未満	１００㎡以上
２００戸以上	別途協議

別表第８（第６０条関係）

関係課との協議

課等名	所管事務
都市施設課	総括窓口、都市計画、公園、建築
危機管理室	防災無線施設
政策秘書課	広報掲示板、総合計画
住民協働課	交通安全施設、防犯灯、自治会加入
財政課	寄付金
管財契約課	町有財産
福祉支援課	各課の所管する社会福祉施設
子育て支援課	
高齢介護課	
環境課	公害、合併浄化槽、ごみ処理施設
農政課	農道、農業用排水路
商工観光課	企業立地
道路課	道路、排水
下水道課	下水道、都市排水
教育総務課	文教施設
スポーツ・文化振興課	体育施設、文化財
生涯学習課	集会施設
農業委員会事務局	農地転用
消防課	消防水利
水道事業所	上水道（町営水道区域に限る。）

様式１（第６条関係）

協　　議　　書

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

事業主　住所

氏名

下記のとおり開発行為を行いたいので、愛川町開発指導要綱及び都市計画法３２条の規定に基づき、開発行為に関する協議を申請します。

開　発　計　画　の　概　要			
開発区域の地名地番	愛川町　　字　　番地　　外　　筆		
開発区域の面積	㎡	区域区分	□市街化区域　□市街化調整区域
用途地域		その他の地域地区	
開発行為の目的		階数・高さ	階　　m
予定建築物の用途		予定工期	～
宅地面積	㎡	区画数・戸数・棟数	区画　　戸　　棟
道路計画	（接道の状況）県道・町道　　号線（幅員　　）に接続 （整備計画） （区域内道路）幅員　　m　　歩道設置計画　□有　　□無		
排水計画	雨水（区域内排水計画、放流先） 汚水・雑排水（区域内排水計画、放流先）	給水計画	□県営水道 □町営水道
公園緑地計画	公園面積　　㎡　　カ所（　　%）　緑地面積　　㎡（　　%）		
衛生施設計画	□既設利用　　□新設　　㎡　　カ所		
消防施設計画	□消火栓　　基　□防火水槽　　㎥　　基　　□必要なし		
駐車場施設計画	自動車用　　台（うち区域内　　台）・自転車等用　　台		
その他の公共公益施設計画			
その他	□都計法 29 条　　□区域面積 3,000 ㎡以上　　□中高層建築物		

□ 委任状
□ 許可書、同意書等
□ 案内図
□ 現況図
□ 公図の写し
□ 実測図（求積図）
□ 土地利用計画図（配置図）
□ 造成計画図（平面図・断面図）
□ 給水計画図
□ 排水計画図（平面図・浸透処理施設構造図・流量計算書）
□ 公共公益施設の新旧対照の表及び図
□ 縦横断図
□ 施設詳細図
□ 近隣住民等周知報告書
□ 区長等説明報告書
□ ごみ集積所協議報告書

《以下は中高層建築物のみ》
□ 各階平面図
□ 立面図
□ 日影図
（建築基準法上のもの）

様式２　（第７条関係）

年　　月　　日

基　本　計　画　書 愛　川　町　長　殿	事業主	住所	
		氏名	

代理人	住所		連絡先	
	氏名		担当者	

開発区域の地名地番	愛川町　　字　　番地　　外　　筆				
開発区域の面積	㎡	区域区分	市街化区域・市街化調整区域		
用途地域		その他の地域地区			
開発行為の目的 （建築物の概要） 予定建築物の用途		階数・高さ	階　　m		
		予定工期	～		
宅地面積	最大　　㎡　最小　　㎡	区画数・戸数・棟数	区画　　戸　　棟		
道路計画	（接道の状況）　　県道　・　町道　　号線に接道 （整備計画） （区域内道路）				
排水計画	雨水（区域内排水計画、放流先） 汚水・雑排水（区域内排水計画、放流先）				
公園緑地計画	緑化面積　　㎡（　　%）				
消防施設計画					
ごみ処理計画	既設利用　・　新設				
駐車場施設計画	自動車用　　台（うち区域内　　台）　・　自転車等用　　台				
その他の公共公益施設計画					

※相談経過	※相談結果 ◎　都計法 29 条 １　区域面積 3,000 ㎡以上 ２　中高層建築物

備考　次の図面を添付してください。

- □ 案内図
- □ 現況図
- □ 公図の写
- □ 実測図（求積図）
- □ 土地利用計画図（配置図）
- □ 造成計画平面図及び断面図

《以下は中高層建築物のみ》

- □ 各階平面図
- □ 立面図

（おもて）

様式３　（第９条関係）

近　隣　住　民　等　周　知　報　告　書

愛川町開発指導要綱の規定に基づき、開発計画等について近隣住民等への説明を行いましたので、次のとおり報告します。

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

住　所
事業主
氏　名

１　近隣説明の方法	
２　説　　明　　者	
３　説 明 の 内 容	
４　添　付　図　書	□　区域図 □　開発計画概要図 □　土地利用計画図 □　建物設計図 □　日影図 □
５　質 疑 応 答 内 容	別紙のとおり

備考　訪問時不在の場合には、再訪問又は電話連絡にて説明を行うこと。

（うら）

質　疑　応　答　経　過　書

Ｎｏ．	住　　所 氏　　名	説明年月日	質問・要望事項等	回答・対応等
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		
		・　　・		

様式４　（第９条関係）

標　　識

９０ｃｍ以上

９０ｃｍ以上

○○計画の概要

着工予定　　年　　月　　日

地名地番	愛川町　　番地		
用　　途		敷地面積	㎡
構　　造		建築面積	㎡
高　　さ	地上　　ｍ	階数	地下　　階、地上　　階
建築主	住所又は所在地 氏名又は名称　　電話		
設計者	住所又は所在地 氏名又は名称　　電話		
工事施行者	住所又は所在地 氏名又は名称　　電話		

この標識は、愛川町開発指導要綱に基づき町との事前協議前に設置するものです。

年　　月　　日設置

９０ｃｍ以上

様式５（第１０条関係）

区 長 等 説 明 報 告 書

愛川町開発指導要綱の規定に基づき、開発計画等について次のとおり区長及び農業委員への説明を行いましたので報告します。

年　　月　　日

愛 川 町 長 殿

住　　所

事業主　氏　　名

電話番号

1	開発区域の所在	愛川町
2	行 政 区 名	
	区 長 名	
3	農 業 委 員 名	
4	説 明 の 方 法	
5	説 明 者	
6	説 明 の 内 容	
7	添 付 図 書	□ 区域図 □ 開発計画概要書 □ 土地利用計画図 □ 建物設計図 □ 日影図 □
8	区長・農業委員の意見等	

様式６（第１２条関係）

開発行為に関する変更協議申請書

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

事業主　住　所
　　氏　名

代理人　住　所
　　連絡先　　担当

次のとおり開発行為の変更を行いたいので、愛川町開発指導要綱及び都市計画法 32 条の規定に基づき、開発行為に関する変更協議を申請します。

開発計画の概要			
開発区域の地名地番	愛川町　　字　　番地　　外　　筆		
開発区域の面積		区域区	□市街化区域　□市街化調整区域
用途区域		その他の地域地区	
開発行為の目的		階数・高さ	階　　m
予定建築物の用途		予定工期	～
宅地面積		区画数・戸数・棟数	区画　　戸　　数
道路計画	（接道の状況）県道　・　町道　　号線（幅員　　mに接続） （整備計画） （区域内道路）幅員　　m　　歩道設置計画　□有　□無		
排水計画	雨水（区域内排水計画、放流先） 汚水・雑排水（区域内排水計画、放流先）		
公園緑地計画	公園等　　㎡　　カ所（　　%）　緑地面積　　㎡（　　%）		
衛生施設計画	□既設利用　　□新設　　㎡　　カ所		
消防施設計画	□消火栓　　基　□防火水槽　　㎥　　基　□必要なし		
駐車場施設計画	自動車用　　台（うち区域内　　台）・自転車等用　　台		
その他の公共公益施設計画			
その他	□都計法 29 条　□区域面積 3,000 ㎡以上　□中高層建築物		

様式７（第１２条関係）

変　更　理　由　書

【変更理由】

【変更内容】

変　更　前	変　更　後

様式８（第１３条関係）

工　　事　　着　　手　　届

（愛川町開発指導要綱に基づく協議）

年　　月　　日

愛　川　町　長　　殿

住　　所

事業主　氏　　名

電話番号

次のとおり開発行為に関する工事に着手したので届け出ます。

協議締結年月日		年　　月　　日
開発区域に含まれる名称		愛甲郡愛川町
工事着手年月日		年　　月　　日
工事施行者	住　　所	
	氏　　名	
工事管理者	住　　所	
	氏　　名	
	連絡場所	電話番号
	資格、免許等	
備　　考		

様式９（第１４条関係）

工　事　完　了　届　出　書

（愛川町開発指導要綱に基づく協議）

年　　月　　日

愛　川　町　長　　殿

住　　所

事業主　氏　　名

電話番号

　　年　　月　　日付けで締結した『開発行為の施行に関する協議書』に基づく開発行為に関する工事が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　開発区域の名称　　愛川町

添付書類

□　案内図　　□　完了図　　□　構造図　　□　詳細図　　□　工事写真

備　考

・　処分庁より都市計画法第２９条の規定に基づく開発許可を受けた開発行為については、都市計画法第３６条第１項の規定に基づく完了届の写しを提出してください。

様式１０（第１５条関係）

愛川町開発指導要綱に基づく協議取り止めの届出書

（愛川町開発指導要綱に基づく協議）

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

住　　所

事業主　氏　　名

電話番号

年　　月　　日付けで協議締結した次の事業について、取り止めたので届出ます。

記

１　協議案件

都市計画法第 32 条同意協議　・　町開発指導要綱協議　・　中高層建築物協議

２　開発区域に含まれる地域の名称

愛甲郡愛川町

３　開発区域の面積

平方メートル

４　取り止めの理由

様式１１（第１６条関係）

帰　属　等　申　出　書

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

住所
事業主
氏名

１　開発区域に含まれる地域の名称
　　愛川町

２　開発区域の面積　　㎡

３　開発行為の目的（建築物の概要）

４　協議書締結年月日　　年　　月　　日

標記の開発行為を完了したので、都市計画法第 40 条の規定に基づき、下記表示の土地を貴町に帰属いたします。

記

１　土地の表示　　愛川町

２　施設の有無　　（　有　・　無　）

３　用地の種別　　道　路　　水　路　　ごみ集積所　　公　園　　その他（　　）

４　添付書類等　　案内図・分筆後の公図の写・分筆後の土地登記簿謄本（権利抹消後）
　　実測図・土地の所有権移転登記嘱託承諾書・登記原因証明情報
　　印鑑登録証明書・資格証明書

様式１２（第１６条関係）

開発行為に関する公共公益施設等の引継書

１　公共施設の種類

(1)　道　　路	幅員　　m　・　延長　　m　・　面積　　㎡
	幅員　　m　・　延長　　m　・　面積　　㎡
(2)　公　　園	面積　　㎡　・　　カ所
	面積　　㎡　・　　カ所
(3)　排 水 施 設	延長距離　　m・口径　　㎜・人孔　　カ所
(4)　消 防 水 利	防火水槽　　m^3・　　基・用地面積　　㎡

２　公益施設の種類

(1)　ごみ集積所	面積　　㎡・　　カ所
	面積　　㎡・　　カ所
(2)　反　射　鏡	カ所
(3)　防　犯　灯	カ所
(4)　その他の施設	名称　　面積　　㎡・　　カ所
	名称　　面積　　㎡・　　カ所

３　添付書類

案内図、完了図、確定測量図（地積測量図）、縦横断図、構造図、詳細図

４　公共施設及び公益施設の管理移管予定期日

年　　月　　日　から

５　特記事項

上記のとおり貴町にて管理されたく引継ぎをいたします。

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

住所

事業主

氏名

様式１３（第３９条関係）

ごみ集積所（既存ごみ集積所）協議報告書

年　　月　　日

愛　川　町　長　殿

申請者（利用者代表）

住　所　　愛川町

氏　名

電　話　　（　　）

愛川町開発指導要綱の規定により、ごみ集積所の利用についての協議を行ったので、次のとおり報告します。

記

１　開発区域　　愛川町　　番地　　（別紙のとおり）

２　利用戸数　　戸

３　土地所有者　　住　所

氏　名

電　話　　（　　）

ごみ集積所については、＿＿＿＿＿＿＿＿区　区長＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

電話　　（　　）

と協議の結果、　□　計画図のとおり、新設（　　㎡）します。

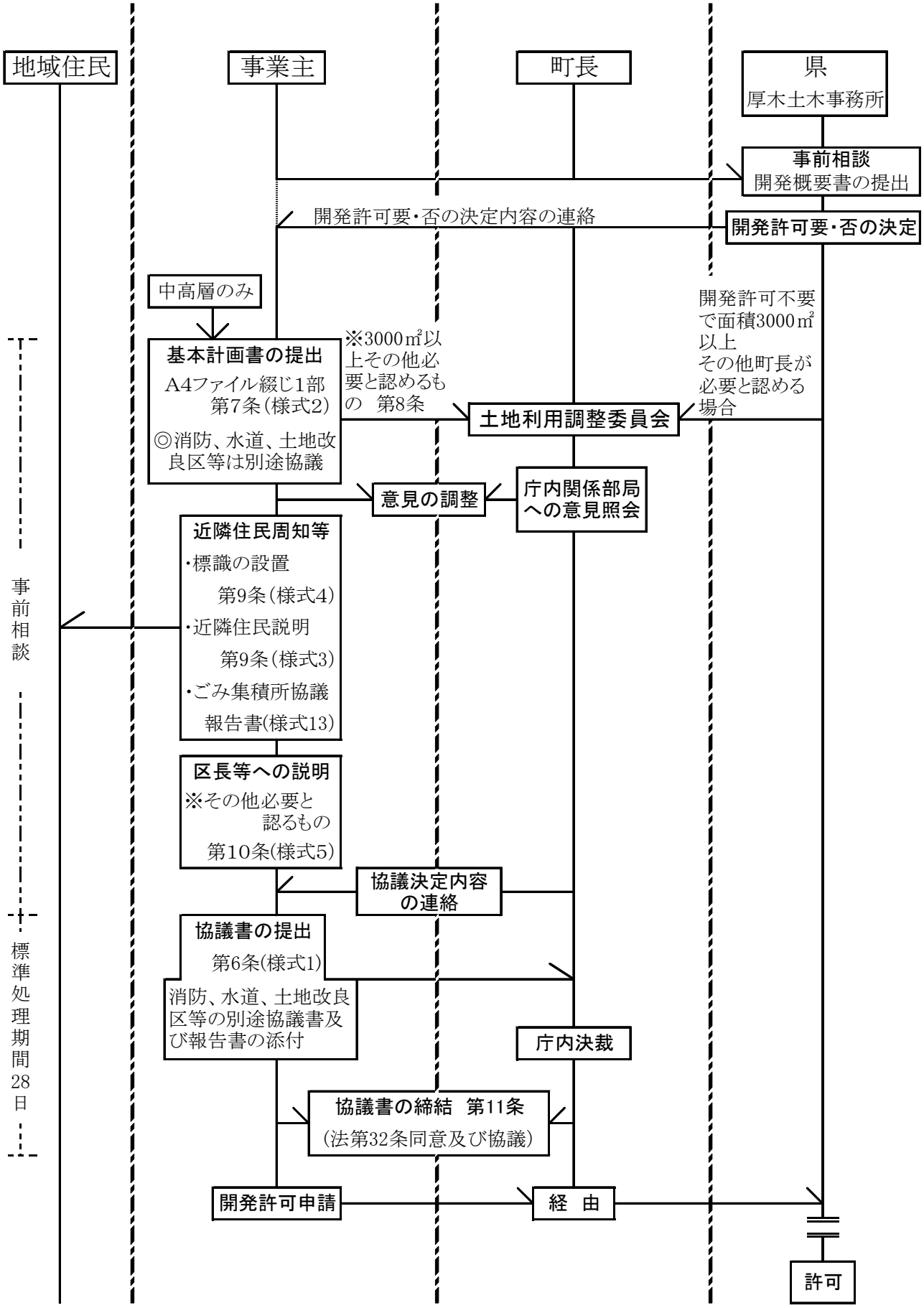
□　既存の集積所を利用します。

上記の申請は適当と認めます。

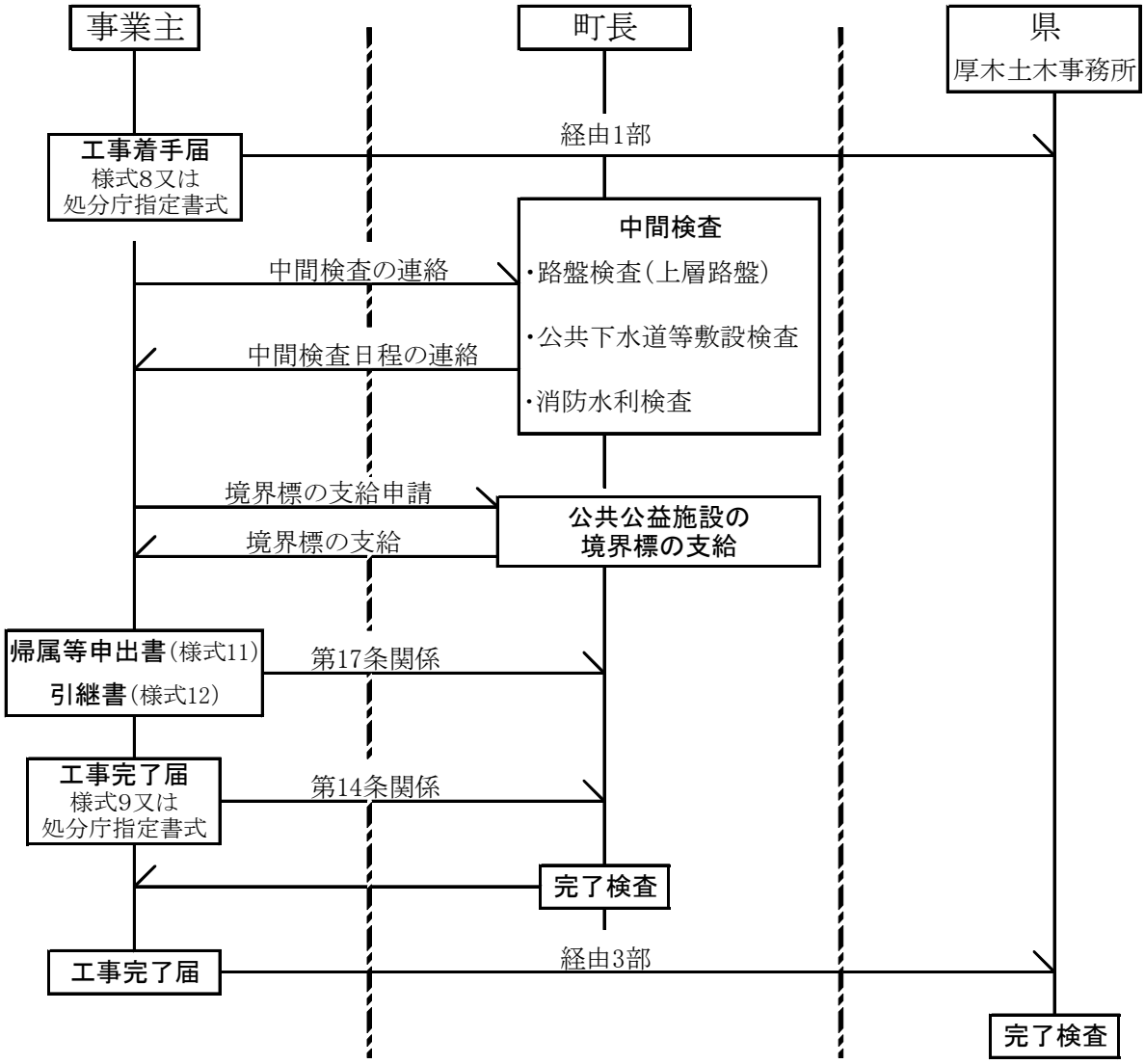
年　　月　　日

愛川町　　区長

「愛川町開発指導要綱」による手続きと流れ



許可から工事完了までの流れ



◎町検査について

都市施設課を窓口として

※中間検査　・公共下水道等敷設検査‥‥下水道課への検査予定日（1週間前に）の調整を行ってください。

・路盤検査‥‥下層路盤　事業主管理により砂置換検査を行ってください。

上層路盤　町職員立会により砂置換検査を行ってください。

（都市施設課に検査予定日（1週間前に）の調整をしてください。）

消防水利等　「開発行為に伴うフローチャート」のとおり。

※完了検査　都市施設課都市計画班を窓口として検査日程調整

関係課担当職員の日程調整をするため、早めに検査希望日の連絡をしてください。

公共施設等の帰属及び引継関係書類の提出

・公共用地となる部分の所有権以外の権利の抹消

・新設道路用地となる部分の道路確定図

その他　計画に変更がある場合については、要綱第12条（様式6，7）の規定により再協議をすること。

計画を取り止める場合については、要綱第15条(様式10)の規定によるものとする。

制限解除申請又は許可内容について変更がある場合は、厚木土木事務所長と協議すること。