

白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱

平成18年3月1日

白浜町要綱第76号

改正 平成18年12月21日 要綱第124号

(目的)

第1条 この要綱は、白浜町の住みよい町づくりを推進する上で開発事業及び中高層建築（以下「開発事業等」という。）の調整を図るため、基本的な事項を定め、町民の健康で文化的な生活の維持及び向上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) 起業者 開発事業等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。
- (2) 開発事業 主として建築物の建築又は特定工作物の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更及びこれらに類するとみなし得る事業をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第1号に定める建築物をいう。
- (5) 建築 建築基準法第2条第1項第13号に定める建築をいう。
- (6) 公共、公益施設 道路、上下水道、公園、緑地、広場、河川、水路、消防・砂防施設、教育施設、医療施設、交通安全施設、清掃施設、社会福祉施設等の公共公益の用に供する施設（土地を含む。）をいう。
- (7) 近隣関係者 細則で定める関係住民をいう。
- (8) 公害 環境基本法（平成5年法律第91号）第2条第3項に定めるものをいう。
- (9) リゾートマンション等 リゾートマンション、メンバーズホテル、コンドミニアム型マンション等名称のいかんを問わず、起業者が会員等を募集し、第三者に分譲（利用権の分譲を含む。）し、又は賃貸する建築物をいう。

(適用の対象)

第3条 この要綱の適用を受ける開発事業等は、次に定めるものとする。

- (1) 宅地の造成その他の土地の区画形質を変更する事業で、その面積が1,000

平方メートルを超える土地造成行為

(2) 次に掲げる建築物の新築及び増改築。ただし、敷地面積が 500 平方メートル未満のものについては、細則で定める。

ア 高さ(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号によるものとする。)12メートルを越えるもの又は地階を除く階数が4以上のもの

イ 地階を除く階数が3以上の集合住宅で、計画戸数が20戸以上のもの

ウ 地階を除く階数が3以上の建築物で、建築延面積が1,000平方メートル以上のもの

(3) 同一起業者がすでに施行し、又は施行中の開発事業に接続して、さらに事業を行う場合には、そのすべての面積を第1号に定める規模の対象とする。

(適用除外)

第4条 国又は地方公共団体が行う開発事業等については、町長と協議するものとする。

(開発の抑制)

第5条 次に掲げる地域における開発事業等については、原則として抑制するものとする。ただし、町長が町の土地利用計画、環境保全及び防災上、特に支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(1) 貴重な自然状態を保ち、又は学術上重要な意義を有する森林、草生地、湿地、山岳、池沼等を含む地域のうち自然環境を保存することが必要な地区

(2) 歴史的又は郷土的に特色のある地域のうち、その特色を保持するための自然環境を保全することが重要な地区

(3) その他町長が特に景観保全上必要と認める地区

(事前相談)

第6条 起業者は、第3条の規定による事業を行おうとするときは、事前に次条から第10条までに掲げる事項について町より説明を受け、その履行に努めなければならない。

(事前環境調査)

第7条 起業者は、事前計画予定地域及びその隣接する敷地、湧水源その他環境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(以下「調査」という。)を行うものとする。

2 調査の実施に当たっては、事前に町と協議して、調査を行い報告書を提出するも

のとする。

(事前公開)

第8条 起業者は、第11条に定める事前協議に先立って、当該事業の計画を30日間公開しなくてはならない。

2 事業の公開に当たっては、細則で定める標識に所定の事項を記入し、開発事業等の予定地域内の公衆の見やすい場所にこれを設置しなければならない。

(説明会の開催)

第9条 起業者は、公開後、近隣関係者に内容及び工事施行方法等についての説明会を開催し、近隣関係者と協議を行うものとする。

2 起業者は、前項の規定により説明会を行ったときは、その記録を町長に提出しなければならない。

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

4 町長は、開発事業等の影響を考慮して、必要な地区等に対する説明会の開催を起業者に指導することができる。

(近隣関係者等の理解)

第10条 起業者は、当該事業計画の内容について周知するとともに、近隣関係者の十分な理解を得るものとする。ただし、近隣関係者が正当な理由なくして当該事業に関する協議に応じない場合、その他細則で定める場合においては、この限りでない。

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、関係する町内会、区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。

(事前協議)

第11条 起業者は、第3条の規定による開発事業等を行うときは、細則で定める関係書類を添え、細則で定める開発事業等事前協議書(以下「事前協議書」という。)を町長に提出し、事業計画の内容及び工事施行方法等について協議しなくてはならない。

2 町長は、前項の事前協議書が提出されたときは、必要に応じて事前技術調査を実施することができる。

(指導、助言及び勧告)

第12条 町長は、前条の規定による事前協議において、必要と認めるときは、起業

者に対し適切な措置をとるべく指導し、助言し、及び勧告することができる。

(事前協議終了の通知)

第13条 町長は、前条の措置の結果、当該開発等の計画が町の施策に適合していると判断したときは、起業者に必要な事項を通知するものとする。

(申請)

第14条 起業者は、前条の通知結果及び細則に定める関係書類を添え、細則で定める開発申請書を町長に提出し、審査を受けなければならない。

2 町長は、前項の開発申請書が提出されたときは、関係各部に審査させなければならない。

(開発協定)

第15条 町長及び起業者は、この要綱に基づき必要と認められるときは、協定を締結するものとする。

(同意)

第16条 町長は、第14条第1項による開発申請が第20条から第39条までの開発の基準に適合していると判断したときは、細則で定める同意通知書を起業者に通知しなければならない。

(事業の報告)

第17条 起業者は、開発事業等に着手する場合には、工事工程等について町長及び関係機関、近隣関係者等と協議を行い、細則で定める工事着手届を町長に提出するものとする。

2 起業者は、開発事業等が完了したときは、細則で定める工事完了届を町長に提出するものとする。

(立入調査)

第18条 町長は、この要綱の目的を達成するために必要な限度において、町職員に開発事業等の施行場所その他に立ち入らせ、調査し、関係者に対して必要な指示及び指導を行わせることができる。

(検査及び改善)

第19条 町長は、起業者から第17条第2項に規定する工事完了届が提出されたときは、他に定めのあるものを除き検査を行うものとする。

2 この検査の結果、不備な箇所のある場合は、起業者に通知し改善するよう指導することができる。

(関係法令の遵守)

第20条 起業者は、開発に当たっては、土地基本法（平成元年法律第84号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法及びその他関係法令を遵守しなければならない。

(公共、公益施設の整備)

第21条 起業者は、開発事業等を行う場合、開発地域内及び地域外に新たに必要となり、又は改良移転を必要とすることとなる公共又は公益施設については、施設管理者等との協議を経て、原則として自ら必要な用地を獲得し、自らの責任において整備するものとする。

(公園、緑地及び緑地帯)

第22条 起業者は、開発区域内に開発規模に応じて、関係法令に定める基準の公園、緑地及び緑地帯を設置しなければならないものとする。

(駐車場の設置)

第23条 起業者は、リゾートマンション等その他の建築物及び宅地分譲地の規模に応じて、細則で定める基準の駐車場を開発区域内や敷地内に設置するものとする。

2 起業者は、屋外に設置する駐車場については、適切な植栽を行うものとする。

(防犯灯等の設置)

第24条 起業者は、開発区域内に町長と協議して細則で定める個所に防犯灯等を設置するものとする。

2 設置費及び維持管理費については、起業者において負担するものとする。

(消防関係施設)

第25条 起業者は、消防用施設等について、別に定める白浜町消防本部開発・中高層建築物指導基準に基づき、消防水利施設を整備するとともに、消防隊進入路並びに消防活動上必要な空地及び空間を確保するものとする。

2 起業者は、リゾートマンション等を建築するときは、消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表第1の5項イに掲げる防火対象物と同等の消防用設備等を設置するものとし、屋外避難階段、バルコニーその他これに準じるものを避難上有効に設け、二方向避難路を確保するとともに、屋外避難通路を確保するものとする。

(ごみ処理施設)

第26条 起業者は、開発区域内の建物配置及び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、1団地に1箇所（1団地が50戸以上の場合は、おおむね50戸毎に1箇所）のごみ集積場所（施設を含む。）を設置するものとする。

- 2 集積場所は、可燃ごみ、生ごみ、不燃ごみが分類でき、衛生的に保管され、収集が容易にできる共同の施設とするものとする。
- 3 開発行為の位置又は規模により、町長が収集が困難と判断した場合は、起業者の負担において処理施設を設置するものとする。

（給水施設）

第27条 起業者は、白浜町給水条例（平成18年白浜町条例第164号）に基づき給水施設を設置するものとする。

（地下水の採取）

第28条 地下水を採取するときは、別に定める基準によらなければならない。

- 2 前項の地下水の採取が温泉源及び湧水に影響があると認められる場合、町長は、起業者に地下水汲上げの中止を求めることができる。

（道路）

第29条 起業者は、事業区域内に国、県、町等の道路計画がある場合は、その計画に適合するよう整備するものとし、事業施行区域外についても、町長が必要と認める範囲まで整備するものとする。

- 2 開発事業等により築造する道路の構造は、別に定める基準によるものとする。

（雨水及び生活雑排水）

第30条 起業者は、開発地域内の排水施設について、開発の規模、地形、地質及び状況を考慮し、計画雨水量及び汚水量を有効かつ適切に排水できる構造及び能力のものとし、放流水先の排水能力、利用の状況その他状況を勘案して、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続させなければならない。

- 2 排水施設は、放流水先の排水能力が不足し、若しくは未整備な施設として認められる場合には、管理者と協議の上、排水施設を起業者の負担において設置するものとする。
- 3 起業者は、第7条の事前環境調査又は前項の規定により、管理者が必要と認めた場合、調整池（開発事業等により洪水調整の目的で設置する貯水池又は貯水池群をいう。）を設置するものとする。

(合併処理施設及びし尿浄化槽放流水)

第31条 起業者は、浄化槽を設置する場合、その放流することについて、放流先の施設管理者等と協議するものとする。

2 放流水は、水道水源に影響のない地点で放流するものとする。

3 終末処理施設等によって処理した汚水の放流に起因して生じる第三者との紛争は、起業者及び当事者の責任において解決しなければならない。

4 施設設置においては、別に定める基準によるものとする。

(自然環境の保全)

第32条 起業者は、開発事業等の計画に当たっては、立木の伐採、自然の地形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。

(文化財の保護)

第33条 起業者は、開発事業等の施行に際し、事前に調査するとともに埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止して、白浜町教育委員会に届け出て指示に従うものとする。

(日照の確保)

第34条 起業者は、建築物の計画に際し、隣接地等に日照が十分に確保されるよう計画しなければならない。

(電波障害)

第35条 起業者は、開発事業等により電波等の障害が発生したときは、必要な施設を起業者の負担で設置し、維持管理においても起業者の責任において行わなければならない。

(公害防止)

第36条 起業者は、開発事業等によって公害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、工事を中止し、その原因除去に努めなければならない。

2 工事が完了した後において、万一公害が発生し、その原因が当該開発事業等によると認められる場合の補償及び改修は、起業者の責任において負担するものとする。

(建築物の基準)

第37条 起業者は、開発事業等により建築物を建築しようとする場合には、建築物の高さ、空地率(敷地面積から建築物の水平投影面積を除いた面積の敷地面積に対する割合)及び壁面後退並びに外壁、屋根及び建物の色彩については、自然環境及

び周辺の環境に適合したものとしなければならない。

(リゾートマンション等の建築に伴う一般利用施設)

第38条 リゾートマンション等を建築する場合、起業者は、敷地内にリゾートマンション等のほかに一般の利用者の利用に供する施設が適切に配置されるよう努めるものとする。

2 前項に定める施設については、町長が総合的に判断して、設置する施設を決定するものとする。

(管理体制)

第39条 起業者は、事業区域内の施設で自ら管理することとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。

2 起業者は、当該建築物の用途がリゾートマンション等の場合、常駐管理人を置かなければならない。

3 起業者は、リゾートマンション等の入口に管理責任者の氏名、連絡先を明示した表示板を設置するとともに、住民からの苦情等に直ちに対応できるようにするものとする。

4 起業者は、リゾートマンション等の入居者に対して遵守事項を定め、入居者に徹底するとともに、近隣関係者及び町内会、区等との協定事項を遵守しなければならない。

(公聴会)

第40条 町長は、開発事業等について、必要に応じて公聴会を開催することができる。

(環境整備への貢献)

第41条 起業者は、その開発事業等が町の持つ環境の恩恵を享受するものであることから、その貴重な環境の保全及び改善に貢献するよう努めなければならない。

2 起業者は、環境の保全及び改善に貢献するため、別に定めるところにより、環境整備協力金を町に納付するものとする。

3 町長は、当該事業が次の各号のいずれかに該当するときは、環境整備協力金の納付に関し、これを猶予し、減額し、又は免除することができる。

(1) 地域振興及び環境整備に貢献していると認めるとき。

(2) 白浜町企業誘致促進条例（平成18年白浜町条例第206号）第5条の規定による申請を行い、又は承認を受けたとき。ただし、第15条の規定による協

定締結までに申請を行ったものに限る。

(公共、公益施設の管理及び帰属)

第42条 この要綱の規定により起業者が設置した公共、公益施設については、原則として町に帰属し、町が管理するものとする。

2 前項による帰属の時期は、町長と起業者等が協議して決定するものとし、それまでの間は、起業者自らの責任において維持管理をする責務を負うものとする。

(承継義務)

第43条 起業者は、開発区域内の土地、建物及びその他の権利を分譲し、又は譲渡する場合は、その譲受人等に対し、この要綱及び協定によって遵守することとされている事項についてこれを明確に表示し、その承継をさせる義務を負うものとする。

(要綱の不履行に対する措置)

第44条 町長は、起業者に対し、道路の占用許可、開発事業等への同意、水道供給、公共工事の施行等に関し必要な措置を講じることができる。

2 町長は、起業者、設計者及び工事施行者の氏名及び勧告の内容を公表することができる。

(その他)

第45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

この要綱は、平成18年3月1日から施行する。

附 則 (平成18年12月21日要綱第124号)

(施行期日)

1 この要綱は、交付の日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前日までに、この要綱による改正前の要綱の規定により納付すべき環境整備協力金の納付については、なお従前の例による。