

○与那原町開発指導要綱

昭和58年5月25日

制定

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本町における無秩序な開発を防止し、健康で文化的な生活環境と機能的な都市活動を確保し、町の秩序ある発展を図るため、開発事業を実施するにあたり一定の基準を定めて必要な指導を行うことを目的とする。

(基本方針)

第2条 この要綱の適用事業を行なおうとするときは、この要綱および関係法令等を遵守するとともに、町の土地利用計画、都市計画、並びに一般計画等に適合させなければならない。

2 この要綱の適用事業を行なう事業者は、公共、公益施設の整備またはその用地の確保を自己の負担で行なわなければならない。

(適用事業)

第3条 この要綱は、次の各号の一に該当する事業に適用する。

- (1) 主として建築物の建築または都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項で定める第1種特定工作物の建設を目的とする開発事業で、区域規模が500平方メートル（1,000平方メートル未満で自己の居住用は除く。）のもの。
- (2) 主として都市計画法第4条第11項で定める第2種特定工作物および、沖縄県県土保安条例（昭和48年沖縄県条例第53号）で定める開発事業で、区域規模が3,000平方メートルを超えるもの。
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める建築物の建設で、住居戸数が20戸以上のもの、または建築物の高さが10メートルを超えるもの。

(定義)

第4条 この要綱において「公共施設」とは道路、公園、緑地、広場、上下水道、河川、水路および消防水利施設等をいう。

この要綱で「公益施設」とは、教育、医療、清掃、購買、交通安全等公共の福祉に供する施設をいう。

(事前審査)

第5条 この要綱の適用事業を行なう事業者は、次の各号に掲げる事項について事前審査を

受けなければならない。

1 公共、公益施設の配置計画、設計、管理、帰属について

2 防災措置、日照障害および電波障害等について

(人口密度)

第6条 住居目的の事業区域計画人口密度は、次に定める密度を標準とする。

(1) 低層住宅（2階以下） 1ヘクタール当り 100人

(2) 中高層住宅（3階以上） 1ヘクタール当り 400人

第2章 公共施設

第1節 基本原則

(基本方針)

第7条 事業者は、事業施行で設置する公共施設は、原則として、自己負担で整備しなければならない。

2 事業者は、事業施行が主なる原因で事業区域内外の河川、排水路その他に支障をきたす恐れのあるときは、自己負担でこれ等の改善、整備および安全策を講じなければならない。

(技術基準)

第8条 開発事業に関する技術基準は、関係法令等に基づくほかこの要綱に定める基準に基づかなければならない。

(管理及帰属)

第9条 事業施行で設置された公共施設は、町が管理するものとする。

2 町が管理する公共施設は、事業完了後、無償で町に譲渡しなければならない。

第2節 道路

(道路計画)

第10条 事業者は、開発区域内に計画決定された道路または予定される道路があるときは、その計画に適合するよう工事施行するとともに開発区域の用途、目的、規模、地形等に応じて交通量、利用者の利便および安全に配慮し、幹線道路、主要区画道路、一般区画道路、または歩行者専用道路に区分して計画し、整備しなければならない。

(道路幅員)

第11条 事業施行で設置する道路幅員は、事業の目的、規模に応じて表一1の基準以上とする。

表一1

目	開発区域の規模	1.0ha未満	1.0ha以上	5.0ha以上	10ha以上	20ha以

的	道路の区分	0.5ha以上	5.0ha未満	10ha未満	20ha未満	上
住宅地域	一般区画道路	6	6	6	6	
	主要区画道路	6	8	9	9	
	幹線道路				12	
	接続道路	6	8	9	12	
非住宅地域	一般区画道路	6	6	6	6	
	主要区画道路	9	9	9	9	
	幹線道路	9	9	9	12	
	接続道路	9	9	9	12	

(接続先道路幅員)

第12条 接続先道路の幅員は、前条に規定する表一1に掲げる区域規模ごとの幅員以上とすること。

(接続道路)

第13条 事業区域外道路に接続する接続道路は、開発面積が5ヘクタール以上の場合、2カ所以上とすること。

(行き止まり道路及階段状道路の禁止)

第14条 開発区域内に設置する道路は、行き止まり道路および階段状道路としてはならない。ただし技術基準に該当するときはその限りでない。

第3節 公園緑地

(公園等の設置)

第15条 事業者は、開発区域内の環境保全に配慮するとともに、住民のレクリエーションおよび避難活動等に供する公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)を地域住民が最も有効に利用できる場所に設置しなければならない。

2 公園誘致距離は、近隣公園にあつては500メートル、児童公園にあつては250メートルを基準として設置するものとする。

(公園等の規模)

第16条 住居目的区域内に設置される公園等は、事業規模に応じて表一2に掲げる規模以上の公園等を設置しなければならない。

2 第6条に規定する計画人口密度を超えるときは、超える人口1人当たり2平方メートルを表一2に掲げる規模に加算しなければならない。

表一2

事業区域規模	公園等規模	内容
0.1ha以上0.3ha未満	5パーセント	緑地 広場
0.3ha以上1.0ha未満	//	1の公園等とする。
1.0ha以上5.0ha未満	//	1の公園規模は500m ² —1,000m ² とする。
5.0ha以上10ha未満	//	1の公園1,000m ² 以上その他の公園等は500m ² 以上
10ha以上20ha未満	//	2,500m ² 以上の公園1カ所以上その他は500m ² 以上

(住居目的外事業の公園等設置)

第17条 第2条に規定する第2種特定工作物で、公園的性格を伴わないときで、その区域規模が1ヘクタール以上のときは事業区域近郊内に事業区域規模の2パーセント以上の公園を設置しなければならない。

第4節 上水道

(上水道計画)

第18条 事業者は、事前に上水道管理者と協議し、事業区域内に水道施設を設置しなければならない。

2 事業者は、事業区域外に布設されている配水管から事業区域内に分岐または延長しようとするときは、上水道管理者の指示に従い設計、施行するとともに事業区域内の人口および消火水量に充分対応できる口径の配水管に改良布設しなければならない。

3 上水道の給水は、原則として直結給水としなければならない。ただし中高層住宅および多量の水を使用する施設については、当該施設に受水槽を設置し、親メーターによる給水とすることができる。

第5節 排水施設

(排水計画)

第19条 排水路その他の排水施設は、事業区域内外の地質、地形、計画人口、降雨量等を想定し、町下水道計画、道路計画、河川計画等に適合するよう整備しなければならない。

2 事業区域内の排水施設は原則として(公共下水道)に取り付けなければならない。

3 事業区域内の排水を河川または、水路等に放流するときは、当該施設の管理者および用水利用者の同意を事前に得ること。

(排水方法)

第20条 事業区域内の排水は自然流下式とし、雨水と汚水を分流する分流式としなければならない。

(終末処理施設)

第21条 住居目的事業のときの汚水処理は、公共下水道に取り付ける場合を除き、集合式終末処理施設を設置して処理するものとする。

2 終末処理施設から放流する汚水の水質は、下水道法施行令(昭和34年政令第147号)第6条に規定する技術基準に基づくものとする。

3 住居戸数が20戸未満で終末処理施設の設置が困難なときは、前項の放流水の水質と同程度に処理することが可能な各戸浄化槽を設置することができる。

第6節 消防水利

(設置計画)

第22条 事業者は、事業区域内に消火栓、防火水槽および水利標識を消防法施行規則(昭和36年自治省令第6号)および消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に基づき設置しなければならない。

2 防火水槽は道路、公園等以外の空地で消防活動が安全に速やかにできる場所に設置するものとし、中高層建築物を建築する区域は各棟に大型車両が出入できるよう配置しなければならない。

第3章 公益施設

(基本方針)

第23条 事業区域内には、その規模および当該区域周辺の状況等を考慮し、必要とする種類および規模の公益施設を設置しなければならない。

2 住居目的事業の公益施設は、その目的に応じて地域住民が支障なく利用できる場所に設置するものとし、当該区域内に町の施設計画があるときは、その用地も含めて整備しなければならない。

(学校用地)

第24条 事業者は、住居目的事業区域の規模に応じて、学校等施設設置基準に定める面積以上の、小、中学校及び幼稚園用地を、無償で町に提供しなければならない。ただし、町の学校配置計画、又は地域の状況により当該区域内に用地を確保することが不相当と認めるときは、同等の規模及び価値の土地を、町の定める区域に確保して提供し、もしくは、金銭に換えるものとする。

(校舎等施設の設置)

第25条 学校等施設は原則として事業者が立替施行するものとする。この場合、町は立替施行に要した費用を償還するものとし、償還方法については別途協議して定める。

(保育所)

第26条 事業者は、住居目的事業の計画戸数が200戸以上のときは、その規模に応じて必要な規模の保育所施設を設置しなければならない。

(集会所)

第27条 事業者は、住居目的事業の計画戸数が50戸以上100戸未満のときは集会室または、集会所を設置し、計画戸数が100戸以上のときは集会所を設置しなければならない。

(安全施設)

第28条 事業者は、事業施行で設置する道路50メートル毎に街燈および防犯燈を設置しなければならない。

2 事業者は、事業区域内で車両が路外に逸脱する恐れのある個所、交通が著しい個所、または河川、ガケ等の危険個所には、安全安全燈、カーブミラーおよび標識等の安全施設を設置しなければならない。

(駐車場)

第29条 事業区域内に中高層住宅、商店街、集合住宅があるときは、その規模に応じて、適正な規模の駐車場を設置しなければならない。

2 集合住宅の場合は、3戸に1台の割合で確保し、1台当りの駐車面積は25—30平方メートルを基準とする。

3 表層は簡易舗装以上とし、駐車場は植栽により敷地から分離しなければならない。

第4章 環境保全

(緩衝帯の設置)

第30条 第2条に規定する第1種特定工作物を住宅地域または商業地域に接して建設するときは、その区域から5メートル以上の緩衝帯（主として「植栽地」をいう。）を設置しなければならない。

2 前項以外の区域においては幅員3メートル以上の緩衝帯を設置すること。

(緑地等の保全と緑化)

第31条 事業者は、事業区域内の景観を損うことがないよう当該区域内の150平方メートル以上の集団樹林地および樹高5メートル以上の樹木は、これを努めて保存するとともに、区域内の空地も緑化しなければならない。

2 事業区域内または区域に接して幹線街路、計画街路があるときは接する区域の30パーセント以上は幅員1.5メートル、中高層建築物を建築する場合は、2メートル以上の植栽帯を設け緑化しなければならない。

(文化財等の保護)

第32条 事業者は文化財等の存在する区域に事業計画し、または事業施行中に文化財を発見したときは、文化財所有者および県、町教育委員会と協議するとともに、その保存に万全を期さなければならない。

(農業施設の保護)

第33条 事業者は、事業区域周辺に農地および農業施設があるときは、当該施設等に土砂および汚水が流出しないよう万全の措置をするとともに、農産物に被害を及ぼさないよう対策を講じなければならない。

(工事中の騒音等)

第34条 事業者は、工事中に騒音、振動、粉じん等の発生が予測される場合は、工事に先がけてこれ等の除去施設を設置するとともに周辺住民の日常生活に支障をきたさないよう措置するものとする。

(日照及電波の確保)

第35条 事業者は、中高層建築物を建築するときは、日照障害ならびに電波障害が起きないよう措置しなければならない。

2 事業者は、電波障害が発生したときは、すみやかに電波管理者と協議し、必要な施設を設置するものとする。

(防災措置)

第36条 事業者は、工事中の災害を未然に防止するための防災措置を講じるとともに、道路等公共施設を損傷または汚損したときは、すみやかに原状回復しなければならない。

第5章 その他一般的事項

(協定の締結)

第37条 事業者は、開発行為を行なおうとするときは、この要綱に基づき協議された事項について、町長と協定を締結しなければならない。

(検査)

第38条 事業者は、工事完了後その管理を町に移管する公共、公益施設について、工事中または完了後に町の検査を受けるものとする。

(公共、公益施設の移管)

第39条 事業者は、工事完了後、町にその管理を移管する公共、公益施設およびその土地の権利移転に要する下記に掲げる関係図書類を都市計画法で規定する工事完了届書申請前に、町に提出しなければならない。

(施設完成図、地籍更正図、分筆図、登記承認書、印鑑証明書、抵当権抹消書、譲渡契約書、その他町長が必要とする書類)

(優先入居)

第40条 事業者は、事業完了後、土地の分譲、または住宅入居者の応募を行う際は、本町民の優先入居、優先分譲について特段の配慮をするものとする。

(委任)

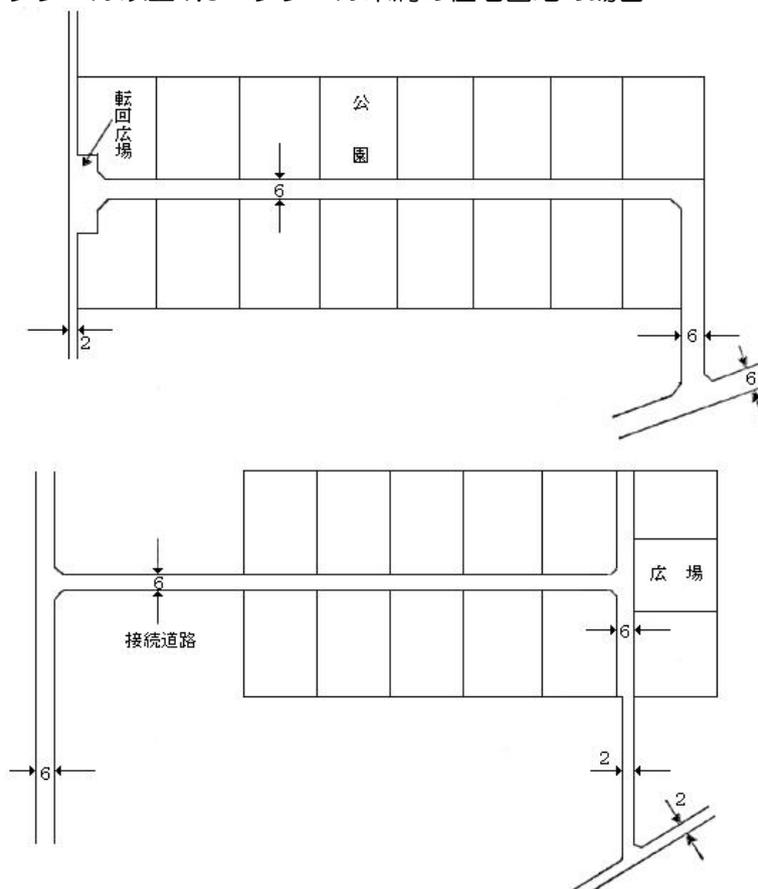
第41条 この要綱によりがたいものおよびこの要綱に定めのないものはその都度町長が定める。

附 則

この要綱は、昭和58年6月1日から施行する。

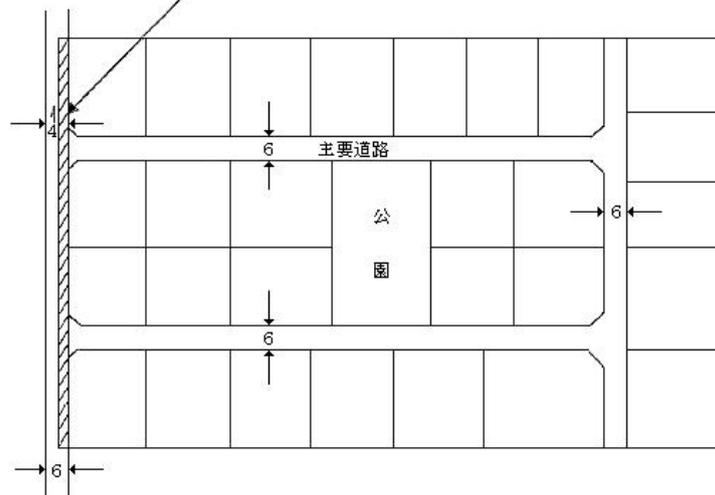
区域規模ごとの各種道路配置例

例1 0.1ヘクタール以上1.0ヘクタール未満の住宅団地の場合

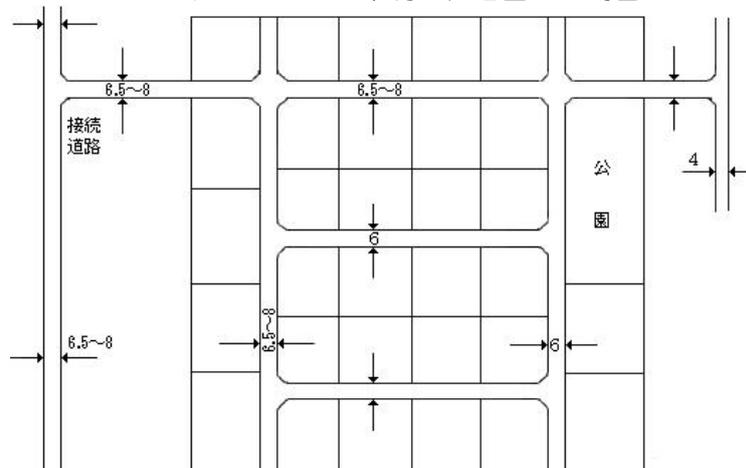


例2 0.1ヘクタール以上1.0ヘクタール未満の住宅団地の場合

既存道路幅員6メートル未満は6メートル以上に拡幅する

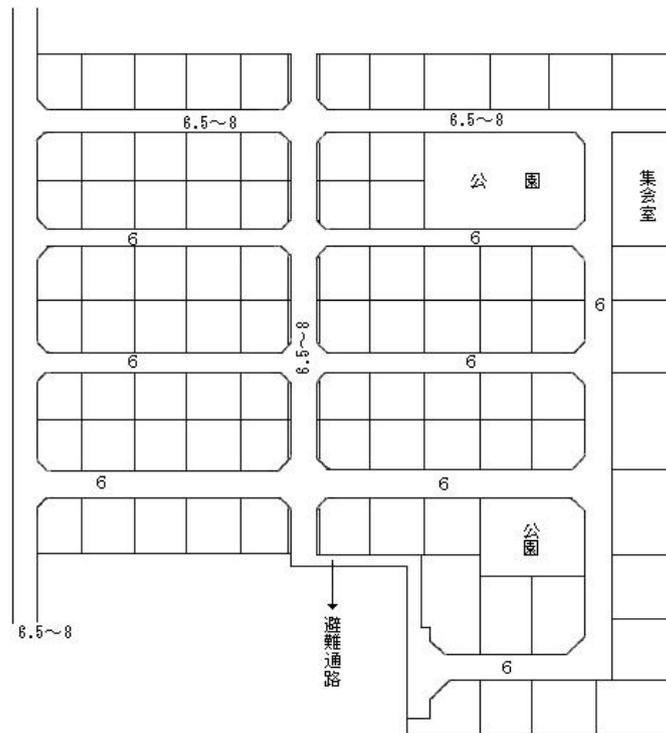


例3 1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の住宅団地の場合

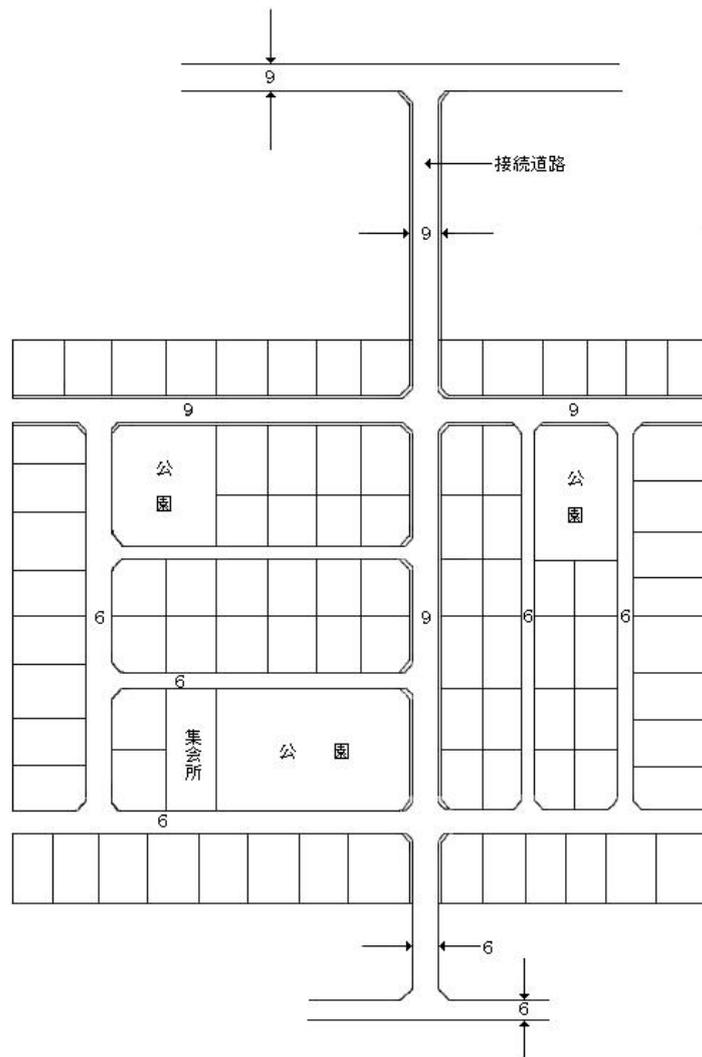


例4 1.0ヘクタール以上~5.0ヘクタール未満の住宅団地の場合

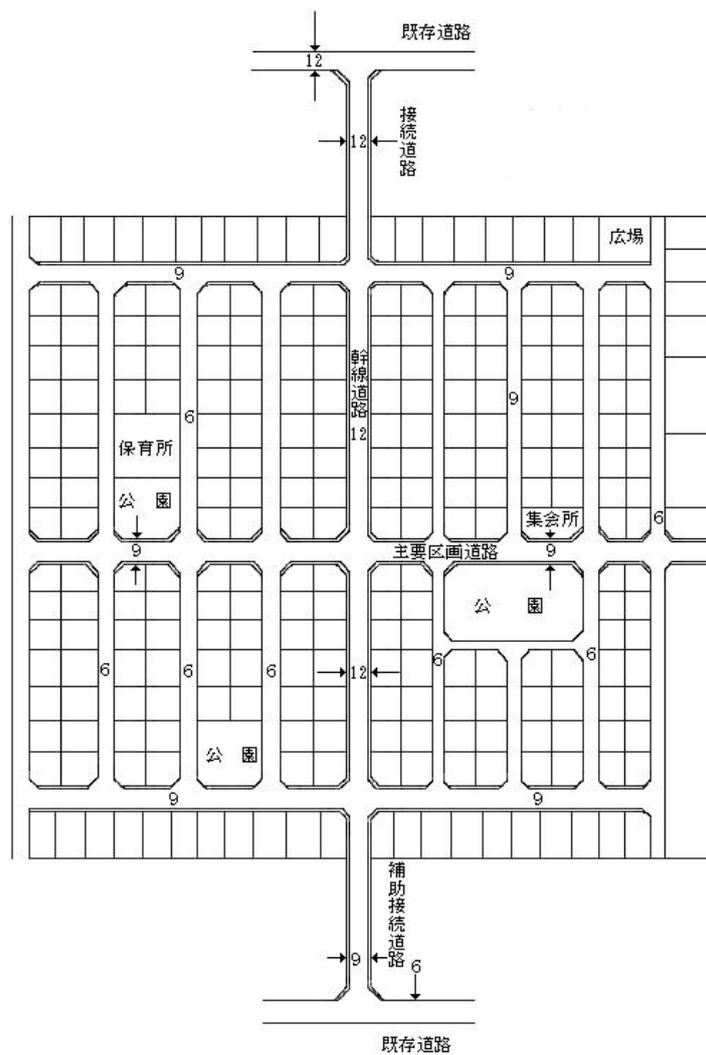
※区域規模が3ヘクタール以上の主要道路幅員は8メートル以上。



例5 5ヘクタール以上~10ヘクタール未満の住宅団地の場合



例6 10ヘクタール以上20ヘクタール未満の住宅団地の場合



幹線道路添いに緑化帯を設置する例

※緑化帯の規模は幅員1.5メートル以上距離は、幹線道路に接する長さの30パーセント以上。

