

箱根町開発事業指導要綱

箱 根 町

平成 24 年 4 月

I N D E X

第 1 章 総則 (第 1 条～第 19 条)

第 2 章 公共施設の整備

第 1 節 道路 (第 20 条～23 条)

第 2 節 公園・緑地 (第 24 条)

第 3 節 河川等及び下水道 (第 25 条～第 29 条)

第 4 節 消防施設 (第 30 条)

第 3 章 公益的施設の整備 (第 31 条・第 32 条)

第 4 章 その他の施設の整備等 (第 33 条・第 34 条)

第 5 章 開発事業協議書の締結等 (第 35 条～第 38 条)

第 6 章 補則 (第 39 条～第 44 条)

附 則

様 式

資 料 (箱根町景観計画・条例における届出対象と規制基準)

箱根町開発事業指導要綱

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この要綱は、箱根町において開発事業を行う者に対し、自然環境及び生活環境の保全・形成を基本とした指導を行い、町民の良好な住環境の確保と国立公園「箱根」としての健全な発展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) 開発事業 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及び建築基準法（昭和25年法律第 201 号）第 2 条第13号に規定する建築をいう。
- (2) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 宅地開発 開発行為で、開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上のものをいう。
- (4) 大規模建築物 建築基準法施行令（昭和25年政令第 338 号）第 2 条第 4 号に規定する延べ面積が 1,000 平方メートルを超える建築物又は同法施行令第 2 条第 6 号に規定する高さ（ただし、建築物が周囲の地面と接する最も低い位置を地盤面とする。）13メートルを超える建築物をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、消防の用に供する貯水施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益的施設 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。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、開発事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 宅地開発
- (2) 1,000 平方メートル以上の土地に係る建築行為
- (3) 大規模建築物

2 開発事業に着手した者（その承継者と認める者を含む。）が、当該着手の日から 2 年以内に隣接の土地において、新たにこれらの行為を行い、合算し前項各号に該当するに至る場合は、全体を一つの開発事業とみなし、この要綱を適用する。

（行政計画との適合）

第 4 条 事業者は、開発事業の計画に当たっては、その内容を箱根町総合計画、箱根都市計画マスタープラン、箱根町環境基本計画、箱根町緑の基本計画、箱根町景観計画その他町の行政計画に適合させなければならない。

（事前相談及び事前協議）

第 5 条 事業者は、関係法令等に定める手続きを行う前に、開発事業に関する事前相談書（第 1 号様式。以下「事前相談書」という。）により町長に事前に相談をした後に、開発事業に関する事前協議書（第 2 号様式。以下「事前協議書」という。）を町長に提出し、協議しなければならない。

2 事前相談書及び事前協議書の提出は、別表第 1 に定める図書を添付し行うものとする。

3 町長は、事前相談書の提出があった場合は、その日から 2 週間以内に公共施設の設置等について、その整備基準、協議事項、協議主体等を開発事業事前相談回答書（第 3 号様式）により、当該事業者へ回答しなければならない。

4 事前相談書の有効期間は受付の日から 1 年とし、その期間内に事前協議書を提出しなかった場合は、事前相談書はその効力を失うものとする。

5 事前協議書の有効期間は受付の日から 2 年とし、その期間内に第 34 条の開発事業協議書の締結をしなかった場合は、事前協議書はその効

力を失うものとする。

(指導)

第 6 条 町長は前条の協議において、必要があると認める場合は、第 1 条に定める目的を達成するために、適切に指導を行うものとする。

(事前公開)

第 7 条 事業者は、事前協議書を提出した場合は、町長の指示に従い、当該開発区域内の道路に面した個所（2 以上の道路に接する部分がある場合は、主たる道路に面する箇所）に当該開発事業が完了するまでの間、標識（第 4 号様式）を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の標識を設置した場合は、速やかに標識設置届（第 5 号様式）により町長に届け出なければならない。

3 事業者は、開発事業の内容を変更した場合は、速やかに標識の記載事項を変更しなければならない。

(近隣関係者等との調整)

第 8 条 事業者は、開発事業の計画について、次に定める近隣関係者等に説明会等を開催し、十分な協議及び調整を行わなければならない。

(1) 宅地開発及び 1,000 平方メートル以上の土地に係る建築行為

ア 開発区域に隣接する土地又は家屋の所有者及び家屋の居住者

イ 開発区域が存する単位自治会

ウ その他町長が必要と認める関係者

(2) 大規模建築物

ア 開発区域から計画建築物の高さの 2 倍の距離の範囲内にある土地又は家屋の所有者及び家屋の居住者

イ 開発区域が存する単位自治会

ウ その他町長が必要と認める関係者

2 事業者は、前項の規定による近隣関係者への説明会の結果について、近隣関係者説明会結果報告書（第 6 号様式）を町長に提出しなければならない。

3 事業者は、大規模建築物の建築に伴い、日照、電波障害等の影響が

生ずる恐れがある場合は、その利害関係者と協議し、事業者の責任において解決しなければならない。

(宅地の敷地面積)

第 9 条 宅地開発により造成する 1 区画の宅地の敷地面積は、100 平方メートル以上としなければならない。ただし、富士箱根伊豆国立公園（以下「国立公園」という。）内の特別地域においては、環境省関東地方環境事務所箱根自然環境事務所（以下「環境省」という。）との協議によるものとする。

(自然環境の保全)

第 10 条 事業者は、計画地が国立公園内に位置していることを認識し、開発事業の計画に当たっては自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）、都市計画法、箱根町景観条例（平成 21 年条例第 1 号。以下「景観条例」という。）及び箱根町景観計画（以下「景観計画」という。）、その他関連法令・計画等に遵守するほか、次の事項を遵守し、自然環境の保全に努めなければならない。

- (1) 大規模建築物については、建築物にかかる土地の地形勾配が 30 パーセントを超えないものであること。
- (2) 土地の形状変更は必要最小限とし、かつ、周辺の風致及び植生に支障を及ぼさないこと。

(自然資源の保全)

第 11 条 事業者は、開発区域及びその周辺に温泉源がある場合は、神奈川県小田原保健福祉事務所と協議し、指導を受けなければならない。

(地下水採取の協議等)

第 12 条 事業者は、地下水を採取する場合は、地下水採取協議書（第 7 号様式）を町長に提出し、協議しなければならない。

- 2 前項の規定は、既存井戸を増設又は変更しようとする場合においても準用する。
- 3 第 1 項の規定は、開発事業協議書の締結後又は開発事業完了後、地下水採取を行う場合においても準用する。

4 事業者は、地下水採取予定地の半径 150 メートル以内にある井戸及び源泉所有者の同意を得なければならない。ただし、第 2 項の場合においては、この限りではない。

5 事業者は、既存井戸を現況のまま使用する場合は、地下水採取状況届（第 8 号様式）を提出しなければならない。

6 事業者は、地下水を原則飲料水等には使用してはならない。
（生活環境の保全）

第 13 条 事業者は、工事による災害誘発の不安を周辺住民に抱かせることのないよう、十分な防災対策を講じなければならない。

2 事業者は、工事施行に伴う騒音、振動、砂じん等公害の発生防止に留意するとともに、工事関係車両による路上駐車防止を徹底しなければならない。

3 事業者は、大規模建築物のうち共同住宅の建築については、当該建築物を適正に管理するよう計画し、工事完了前までに管理計画書を町長に提出しなければならない。
（景観の形成及び保全）

第 14 条 事業者は、本町の良好な景観の形成及び保全を図るため、開発事業の計画に当たっては環境省と協議を行うほか、景観計画に定める良好な景観の形成のための行為の制限に遵守しなければならない。
（地球環境の保全）

第 15 条 事業主は、地球環境にやさしいまちづくりを進めるため、開発事業の設計に当たっては、省エネルギー型の建築物、新エネルギーの利用等について配慮するものとする。

2 事業者は、自動車の駐車場に看板により、当該施設を利用する者に、自動車の駐車をする場合においては、原動機の停止をすべきことを周知させる措置を講じなければならない。ただし、専用住宅は除く。
（被害の補償及び紛争の解決）

第 16 条 事業者は、開発事業により生じた紛争及び損害については、事業者の責任と負担において解決するものとする。

(境界の確定)

第 17 条 事業者は、開発事業の計画を定めた場合は、隣地との境界を確定しておかなければならない。

(公共施設の管理等)

第 18 条 事業者は、新たに設置する公共施設及びその用地は、町に無償で提供しなければならない。ただし、町長が特に認める場合は、この限りではない。

2 前項の規定により町に無償で提供する公共施設（以下「移管施設」という。）については、次条の規定による検査を受け、移管に必要な図書を添えて速やかに移管しなければならない。

3 事業者は、移管施設の用地の登記に必要な書類を町長の指定する期日までに提出しなければならない。この場合において、当該用地に所有権以外の権利が設定されているときは、当該権利を消滅させなければならない。

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

(事業報告及び検査)

第 19 条 事業者は、開発事業に着手する場合は、近隣関係者に工事工程等について十分な周知を行い、工事協定書等の写しを添付のうえ工事着手届（第 9 号様式）を町長に提出しなければならない。

2 事業者は、開発事業が完了した場合は、工事完了届（第 10 号様式）を町長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、移管施設については、必要に応じて中間検査を受けなければならない。

3 町長は、前項の規定による届出があった場合は、当該届出のあった日から 2 週間以内に事前協議書及び開発事業協議書又は第 34 条に規定する町長からの遵守事項の通知に対する確認書（以下「開発事業協議書等」という。）の内容について検査しなければならない。

4 町長は、前項の検査においてその結果が開発事業協議書等の内容に適合していると確認した場合は、工事完了検査適合通知書（第 11 号

様式)により、その旨を事業者に通知しなければならない。

第 2 章 公共施設の整備

第 1 節 道路

(道路)

第 20 条 事業者は、開発区域内に町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する。

(道路の幅員)

第 21 条 開発区域内に設置する主要道路の幅員は、別表第 2 に定めるところによる。ただし、住宅の建築を目的とする開発事業で当該開発区域内の道路の総延長が70メートル以下の場合は 4.5 メートル(周辺の状況等によりやむを得ないと認め、かつ、その道路の利用が当該道路に面する敷地の居住者に限られる場合等利用区域が小規模のときにあっては、4 メートル)、70 メートルを超え 100 メートル以下の場合には 5 メートルの幅員とすることができる。

(既存道路との接続等)

第 22 条 開発区域外の道路に接続する開発区域内の道路は、双方の道路機能を損なうことなく設置するものとする。また、町長が必要と認める場合には、開発区域内の道路は 2 路線以上開発区域外の道路に接続するものとする。

2 事業者は、開発区域が町道等に接する部分については、町長の指示する幅員を確保し、整備しなければならない。

(道路の構造等)

第 23 条 道路は、道路構造令(昭和45年政令第 320 号)等の規定によるほか、次に定める構造としなければならない。

(1) 道路は、原則として、アスファルト又はコンクリート舗装とする。

なお、縦断勾配が 9 パーセント以上となる場合は、滑り止め舗装にするものとする。

(2) 路面排水は、原則として U 型側溝を道路の両側に設けるものとし、

幅員構成等その他の状況により町長がやむを得ないと認める場合は、片側又はL型側溝とすることができる。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。

- 2 道路の路面には、原則として電柱等の交通障害となるような施設を設置しないものとする。

第2節 公園・緑地

(公園、緑地等の設置)

第24条 事業者は、開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発事業を行う場合は、開発区域面積の3パーセント以上の公園等を設置しなければならない。ただし、最低面積は100平方メートルとする。

- 2 前項の規定により公園等を設置した場合の当該公園等の面積は、景観計画に規定する緑地率算定面積に含めることができる。
- 3 公園内は、防火水槽等の占有物件は設置しないものとする。
- 4 事業者は、公園内の見やすい場所に、公園利用案内板(第12号様式)を設置しなければならない。

第3節 河川等及び下水道

(管理者との調整)

第25条 事業者は、開発区域内の下水(汚水、雨水及び温泉水)を河川等に放流しようとする場合は、当該河川等の管理者等と十分な協議及び調整をしなければならない。

(河川等の整備)

第26条 事業者は、前条の放流先の河川等が開発区域からの下水を容量、構造等により処理する能力のない場合は、事業者の負担において河川等を整備することとし、必要により調整施設を設けるものとする。

(雨水排水施設)

第27条 事業者は、開発区域のみならず関連する集水区域全体の降雨量を計算し、雨水を有効に排出できるよう施設を設けるものとする。

雨水排水は、原則、浸透施設を設け、開発区域内において処理する

ものとする。

2 計画雨水流出量は、次式をもって算定するものとする。

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

Q = 計画雨水流出量 (m³/sec) I = 降雨強度 (mm/h)

C = 流出係数 A = 集水面積 (ha)

なお、降雨強度は 134mm/h とし、流出係数は別表第 3 に定めるところによる。ただし、開発区域の周囲の状況により町長が認める場合は、他の算定基準によることができるものとする。

(汚水処理)

第 28 条 開発区域が、公共下水道計画区域内にある場合の汚水処理については、次によるものとする。

(1) 公共下水道計画区域のうち、処理開始されている区域については、公共下水道管きよに接続し処理するものとする。この場合、事業者は事前に下水道管理者と協議しなければならない。

(2) 前号以外の区域については、原則として、「神奈川県生活環境の保全等に関する条例」の規定により処理するものとする。ただし、公共下水道が処理開始された場合は、遅滞なく公共下水道管きよに接続し処理するものとする。

2 開発区域が、公共下水道計画区域外にある場合の汚水処理については、前項第 2 号と同様に処理するものとする。

3 第 1 項第 2 号及び第 2 項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。この場合、事業者は、事前に水道等管理者と協議しなければならない。

(温泉排水)

第 29 条 温泉排水は、次に定めるところにより処理するものとする。

(1) 開発区域が、第 2 号公共下水道計画区域内の箱根、元箱根、箱根

園及び湖尻地区のうち、処理開始されている区域で温泉水を公共下水道に排出できるところについては、公共下水道管きよに接続し処理すること。

- (2) 前号以外の区域については、雨水排水系統に排出するための適切な施設を設けること。なお、温泉排水の含有物は、ためマス等で沈殿処理すること。

第 4 節 消防施設

(消防施設)

第 30 条 事業者は、第 2 条第 4 号に規定する建築物を建築する場合は、「箱根町建築等消防指導基準」により次の事項について、消防長と協議しなければならない。

- (1) 消防水利施設の確保
- (2) 消防用活動空地の確保
- (3) 消火活動上必要な施設の確保

第 3 章 公益的施設の整備

(上水道)

第 31 条 事業者は、開発区域が町営水道又は県営水道の給水区域内にある場合は、原則として、公営水道により給水を受けるものとし、事前に当該水道管理者と協議しなければならない。ただし、給水が困難な地域等にあつては、この限りではない。

(ごみ集積所の設置等)

第 32 条 事業者は、開発区域内において事業活動等に伴って生じた廃棄物の処理については、集積所を搬出作業に適した位置に設置し、衛生的に維持管理し、かつ、一般廃棄物については自らの負担で環境センターに搬入しなければならない。

第 4 章 その他の施設の整備等

(駐車施設)

第 33 条 事業者は、次に定める基準により、開発区域内に駐車場を設置しなければならない。

(1) 共同住宅

全住宅戸数以上

(2) 旅館、ホテル、保養所、寄宿舍その他これらに類する建築物

客室又は部屋数の 2 分の 1 以上

(3) その他の建築物

規模及び内容に応じて町長と協議すること。

2 駐車場の規模は、1 台当たり 12 平方メートル（2.4 メートル×5 メートル）を標準とするものとする。

3 開発区域内に駐車場法第 2 条第 2 号に規定する路外駐車場を立体式で設置しようとする場合は、地上地下各 1 層以内とするものとする。

4 事業者は、開発区域内に第 1 項各号に定める必要台数を確保することが困難な場合は、必要台数の 4 分の 1 未満に限り、開発区域から直線距離にして 300 メートル以内に設置することができる。なお、隔地駐車場に変更が生じた場合は、その旨町長に届出をするものとする。

5 事業者は、前項の規定により設置する駐車場が自己所有地以外の場合は、当該土地所有者の承諾書等を町長に提出しなければならない。

（文化財）

第 34 条 事業者は、開発区域が文化財指定地若しくは埋蔵文化財包蔵地又はそれら隣接地にある場合は、事前に箱根町教育委員会と協議しなければならない。

2 事業者は、工事施工中に開発区域内で埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に定める必要な措置を講じなければならない。

第 5 章 開発事業協議書の締結等

（開発事業協議書の締結）

第 35 条 事業者は、この要綱の規定により協議した事項が全て整った

後に、町長と開発事業協議書を締結するものとする。ただし、建物の新築で延べ面積が 400 平方メートル未満の場合は、町長からの遵守事項の通知に対する確認書（以下「遵守事項確認書」という。）をもってこれに代えることができる。

（有効期間）

第 36 条 開発事業協議書の有効期間は、締結の日のから 2 年とし、その期間内に工事着手しなかった場合は、開発事業協議書はその効力を失うものとする。

（変更協議及び開発事業の取りやめ）

第 37 条 事業者は、開発事業協議書の締結後、協議内容に変更が生じた場合は、開発事業に関する変更協議書（第 13 号様式）に別表第 1 に定める図書を添付し、町長に提出しなければならない。

2 事業者は、事前協議書の提出後又は開発事業協議書の締結後に当該事業を取りやめる場合は、開発事業取りやめ届（第 14 号様式）を町長に提出しなければならない。

（権利の承継）

第 38 条 事業者は、開発事業協議書を締結した後に開発事業に関する権利を第三者に譲渡又は移転しようとする場合は、事前に町長と協議し、その承諾を得るものとする。

2 前項の規定により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開発事業協議書については、その全てを承継するものとする。

第 6 章 補 則

（適用除外）

第 39 条 この要綱は、自己の居住の用に供する建築物（別荘の用に供するものは除く。）を目的とするものについては、適用しない。

2 町長が、公益上及び産業振興上やむを得ないと認めるものについては、この要綱の全部又は一部を適用しない。

(疑義等の協議)

第 40 条 事業者は、この要綱により難しいもの又は定めのないものについては、その都度町長と協議するものとする。

(要綱の不履行に対する措置)

第 41 条 この要綱による指導に従わない事業者に対しては、町長は事業者、設計者及び工事施行者の氏名並びに指導の内容を公表することができる。

(協議の受付)

第 42 条 開発行為等に関する協議の受付は、環境整備部都市整備課とし、詳細については、別表第 4 のとおり各主管部署と協議するものとする。

(標準処理期間)

第 43 条 本要綱における開発事業に係る協議等の標準処理期間は、別表第 5 のとおりとする。

(開発協議簿の作成及び公表)

第 44 条 町長は、開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利保護等を図るため、開発に係る相談、協議事項、手続の状況等を記載した開発協議簿を作成し、これを公表するものとする。

2 開発協議簿は、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 開発区域の地番
- (2) 事業者、相談者、代理人、工事施行者並びに権利の承継者の住所、氏名及び連絡先（法人にあっては、所在地、名称及び代表者の氏名）
- (3) 相談及び協議（変更）に係る開発事業の内容
- (4) 標識設置状況
- (5) 近隣関係者説明会の状況
- (6) 事前相談に対する回答状況
- (7) 開発事業協議書の締結状況
- (8) 工事着手の状況

(9) 工事完了の状況

(10) 工事完了検査の状況

(11) その他、手続、協議等に関すること。

- 3 開発協議簿の公表は、手続毎に事業者から提出のあった協議書等の受理後又は町長から事業者への通知書等の送付後、該当事項を開発協議簿に記載し、速やかに行うものとする。
- 4 事前相談において、第 3 条に規定する本要綱の適用範囲に該当しないと認めるものは、開発協議簿に記載しないものとする。
- 5 事前相談書、事前協議書若しくは開発事業協議書の失効又は開発事業の取りやめ等があった場合は、開発協議簿から末梢するものとする。
- 6 第 1 項の開発協議簿の公表は、環境整備部都市整備課の窓口において行うほか、町ホームページにおいて行うものとする。
- 7 箱根町情報公開条例(平成 15 年箱根町条例第 14 号)第 5 条に規定する非公開情報として認める事項については、公表しない。
- 8 その他、開発協議簿の作成及び公表に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成 5 年 6 月 25 日から施行する。
- 2 箱根町建築指導要綱は廃止する。
- 3 この要綱の施行日前に箱根町建築指導要綱の規定に基づき行われた協議その他の行為については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 6 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に協議を行っているものについては、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 9 年 9 月 1 日から施行する。

- 2 この要綱の施行の日前に協議を行っているものについては、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 17 年 6 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に協議を行っているものについては、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 18 年 6 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に協議を行っているものについては、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 21 年 6 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に協議を行っているものについては、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に協議を行っているものについては、なお、従前の例による。

別表第 1 (第 5 条、第 36 条関係)

開発事業に関する事前協議書等添付図書一覧

図書の種類	縮尺	明示すべき事項	対象	
			相談	協議
案内図	1/10,000 程度	・開発区域を明示 (赤枠)	○	○
開発区域図	1/2,500 程度	・開発区域を明示 (赤枠)	○	○
求積図	1/500 程度	・三斜を切って求積を明示		○
現況図	1/500 程度	・開発区域を明示 (赤枠) ・周辺の道路、水路等の公共施設を明示	○	
公図の写し		・開発区域を明示 (赤枠) ・周辺の道路、水路等の公共施設を明示	○	○
土地利用計画図	1/500 程度	・開発行為等の土地利用の内容をすべて記載 ・各公共施設の位置、形状、幅員等を記載	○	○
造成計画平面図	1/500 程度	・がけ、擁壁等の位置及び高さ、構造を明記	○	○
造成計画断面図	1/500 程度	・切土、盛土前後の地盤高、擁壁、がけ等の記載	○	○
排水施設設計平面図	1/500 程度	・排水施設の位置、種類、寸法、流れの方向、放流先の状況を記入	○	○
建築物平面図	1/200 程度		○	○
建築物立面図	1/200 程度		○	○
建築物断面図	1/200 程度		○	○
建築概要表		・建築概要を記載 (最高高さ、軒の高さ、建築面積、延べ面積、構造、階数、建ぺい率、容積率等)	○	○
日影図	1/200 程度	・北緯 36° で測定 ・ただし北緯 35° 30' 00" より南側では、北緯 35° 30' 00" でも可能		○
緑化計画平面図	1/500 程度	・保存、伐採、植栽の別を明示 ・緑地率を明示		○
境界確定図の写し				○
土地登記簿謄本の写し		・土地全部事項証明書		○
現況写真		・デジタル写真可能 ・写真の撮影位置を図化		○

1 「○」印が添付対象です。

2 「相談」は「事前相談書」を「協議」は「事前協議書」(変更を含む。)をいいます。

3 記載内容から他の図面と併記して用いることが可能な場合は、他の図面と併用が可能です。

4 図書は A 版としてください。

別表第 2 (第 21 条関係)

道路の幅員基準

開 発 区 域 の 面 積	道 路 幅 員
1 ヘクタール未満	6 メートル以上
1 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満	9 メートル以上
10 ヘクタール以上	12 メートル以上

備考 幅員 7.5 メートル以上の道路には歩道を設置すること。

別表第 3 (第 27 条関係)

雨水流出係数

区 分		係 数
屋 根		0.95
舗 装 部	コ ン ク リ ー ト	0.95
	ア ス フ ァ ル ト	0.95
	特 殊 舗 装	0.8
緑 地	草 地	0.7
	林 地	0.6
流域	水 路・河 川	0.7~0.8

別表第 4 (第 42 条関係)

開発協議に係る主管部署一覧

主管部署		協議事項	電話番号	場 所
企画観光部	企画課	総合計画、地下水採取、無指定地域の土地利用	0460-85-9560	役場本庁舎 3 階 (湯本)
環境整備部	都市整備課	都市計画マスタープラン、景観計画、緑の基本計画、開発窓口、景観、公園・緑地、駐車施設、排水処理(公共下水道除く)、町道・水路	0460-85-9566	役場本庁舎 2 階 (湯本)
	環境課	環境基本計画、ごみ処理、ごみ集積所設置、アトリング・ストップ	0460-85-9565	役場分庁舎 3 階 (湯本)
	上下水道 温泉課	上水道、下水道	0460-85-9569 (上水) 0460-85-9567 (下水)	役場分庁舎 3 階 (湯本)
消防本部	消防総務課	消防水利施設、消防用活動空地、その他消防設備	0460-82-4511	消防本部 (宮ノ下)
教育委員会	生涯学習課	文化財	0460-85-7601	教育委員会 (湯本)

- 1 主な協議先となる部署を示しています。計画内容によってその他部署との協議が必要となる場合があります。
- 2 各課メールアドレスを町ホームページから入手できます。以下を参照ください。
http://www.town.hakone.kanagawa.jp/hakone_j/denshi/email.html

別表第 5 (第 43 条関係)

開発事業に係る協議等標準処理期間一覧

手続 (事業者)		処理 (町)		日数
対 象	条 項	対 象	条 項	
①開発事業に関する事前相談書 (第 1 号様式)	第 5 条第 1 項	②開発事業事前相談回答書 (第 3 号様式) による回答	第 5 条第 3 項	14 日
③開発事業に関する事前協議書 (第 2 号様式)	第 5 条第 1 項	④開発建築行為協議会の開催	第 5 条第 1 項 (協議)	14 日
		⑤協議事項の通知		14 日
		⑥開発事業協議書の提示 * 事業者押印後町長が押印します。	第 35 条	14 日

* ⑥開発事業協議書の提示は、⑤協議事項の通知に対する回答、標識設置届 (第 5 号様式) 及び近隣関係者説明会結果報告書 (第 6 号様式) の提出後行います。

第1号様式（第5条関係）

開発事業に関する事前相談書

年 月 日								
箱根町長 様								
相談者 住 所 氏 名 電 話 ()								
箱根町開発事業指導要綱第5条第1項の規定により、関係図書を添えて次のとおり事前相談書を提出します。								
開発区域の地番	箱根町							
事業者 (氏名・名称) (住所・所在) (電 話)		設計者 (氏名・名称) (住所・所在) (電 話)						
開発事業の目的		予定建築物の用途						
工事着工予定		工事完成予定						
設計の方針								
開発区域の状況	用途地域 (特別用途地区)		防 火 地 域 等					
	自然公園法		その他の地域・地区					
	主たる 接続 道路	道路の名称	主たる 放流 先	河川等の名称				
		管理者		管 理 者				
	道路幅員		整 備 状 況					
土地利用計画		宅地	公共施設用地				その他	計
			道路	公園	排水	消防		
	面積 (㎡)							
比率 (%)							100	
備 考		都市計画法第29条の許可申請（要・不要・調整中）						

備考 次の図書を添付してください。

- (1) 案内図 (2) 開発区域図 (3) 現況図 (4) 公図(写し) (5) 土地利用計画図 (6) 造成計画平面図・断面図
- (7) 排水施設計画平面図 (8) 建築物平面図・立面図・断面図 (9) 建築概要表(最高高さ・軒の高さ・建築面積・延べ面積・階数等)

開発事業に関する事前協議書

年 月 日

箱根町長 様

事業者 住所

氏名

電話 ()

代理人 住所

(設計者等) 氏名

電話 ()

箱根町開発事業指導要綱第5条第1項の規定により、次のとおり協議します。

1. 開発区域の地番		
2. 開発事業の目的		<input type="checkbox"/> 宅地分譲 <input type="checkbox"/> 建売住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()
3. 都市計画法 〔用途地域〕 〔防火地域等〕		<input type="checkbox"/> 地域 第 種観光地区 <input type="checkbox"/> 用途地域以外の地域 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし
4. 自然公園法		<input type="checkbox"/> 第 種特別地域 区域 <input type="checkbox"/> 普通地域
5. 都市計画法の開発行為		<input type="checkbox"/> 第29条許可申請必要 <input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 調整中
6 開発 区域 の 状 況	主たる	道路の名称
	接続 道路	管理者
		道路幅員
	主たる	河川等の名称
	放流先	管理者

7 土地利用計画		宅地	公共施設用地				その他	計
			道路	公園	排水	消防		
	面積(m ²)							
比率(%)							100	
8 予定建築物	宅地分譲 建売住宅	戸数 (区画数)	区画面積					
			最大	最小	平均			
	戸	m ²	m ²	m ²				
	共同住宅	戸数	建築面積 (建ぺい率)	延べ面積 (容積率)	高さ	階数		
		戸	m ² %	m ² %	m	地上階 地下階		
	その他	用途 ----- 室数	建築面積 (建ぺい率)	延べ面積 (容積率)	高さ	階数		
		----- 室	m ² %	m ² %	m	地上階 地下階		
9. 工事施行者		住所 氏名 電話 ()						
10. 予定工期		年 月 日から 年 月 日まで						
11. 添付書類		<input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 開発区域図 <input type="checkbox"/> 求積図 <input type="checkbox"/> 公図 (写し) <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 造成計画平面図・断面図 <input type="checkbox"/> 排水施設計画平面図 <input type="checkbox"/> 建築物平面図・立面図・断面図 <input type="checkbox"/> 建築概要表 (最高高さ・軒の高さ・建築面積・延べ面積・階数等) <input type="checkbox"/> 日影図 <input type="checkbox"/> 緑化計画平面図 <input type="checkbox"/> 境界確定図 (写し) <input type="checkbox"/> 土地の登記簿謄本 (写し) <input type="checkbox"/> 現況写真						

第3号様式（第5条関係）

開発事業事前相談回答書

相談者	様	箱都 年 月 日	号 日
		箱根町長	印
箱根町開発事業指導要綱第5条第3項の規定により、次のとおり回答します。			
相談書受付日	年 月 日		
事業者	(氏名・名称) (住所・所在地)		
開発区域の地番		開発区域面積	㎡
建物用途		建物延べ面積	㎡
建物高さ（平均地盤面）		建物高さ（最低地盤面）	㎡
階数	地上 階・地下 階		
都市計画用途		自然公園法種別	
公共施設の整備計画等	種別	回答等	
	道路		
	公園・緑地		
	河川等及び排水施設		
	水道施設		
	汚水処理施設		
	雨水及び温泉処理		
	消防施設		
	駐車施設		
	その他		
備考			
事務担当	部 課 係（担当： ） 電話番号： FAX： 電子メール		

標識設置届

年 月 日	
箱根町長 様	事業者 住所 氏名 電話 ()
箱根町開発事業指導要綱第7条第2項の規定により、関係図書を添えて次のとおり届け 出ます。	
開発区域の地番	箱根町
建 物 用 途	
標 識 設 置 年 月 日	年 月 日
備 考	
添 付 図 書	<input type="checkbox"/> 標識の写真 <input type="checkbox"/> 標識の位置図 <input type="checkbox"/> その他

第6号様式（第8条関係）

近隣関係者説明会結果報告書

年 月 日	
箱根町長 様	
事業者 住 所	
氏 名	
電 話 ()	
箱根町開発事業指導要綱第8条第2項の規定により、次のとおり報告します。	
1. 開 催 日 時	年 月 日
2. 開 催 場 所	
3. 出 席 者	別紙のとおり
4. 結 果 の 概 要	別紙のとおり
5. 配 布 資 料	別添のとおり
〔備 考〕	

地下水採取協議書（新設、増設、変更）

年 月 日			
箱根町長 様			
事業者 住 所 氏 名 電 話 ()			
箱根町開発事業指導要綱第12条第1項の規定により、次のとおり協議します。			
設置場所			
設置年月日	年 月 日		
使用目的			
使用水量	m^3 / 日		
種 類	口径 mm	深度 m	
ポンプ定格	口径 mm	容量 $\frac{m^3}{分}$	揚程 m
添付書類 1 井戸の構造図 2 井戸の設置場所を示す図面並びに近隣の井戸及び源泉の位置を示す図面（半径150mの範囲） 3 井戸及び源泉所有者の同意書 4 ポンプの特性表又は近似値特性表			

地下水採取状況届

年 月 日			
箱根町長 様			
事業者 住 所 氏 名 電 話 ()			
箱根町開発事業指導要綱第 12 条第 5 項の規定により、次のとおり届け出ます。			
設置場所			
設置年月日	年 月 日		
使用目的			
使用水量	m ³ /日		
種 類	口径 mm	深度 m	
ポンプ定格	口径 mm	容量 ㍓/分	揚程 m
添付書類 1 井戸の構造図 2 井戸の設置場所を示す図面 3 ポンプの特性表又は近似値特性表			

第9号様式（第19条関係）

工事着手届

		年 月 日
箱根町長 様		
		住 所 氏 名 電 話 ()
次のとおり開発事業に着手したので、箱根町開発事業指導要綱第19条第1項の規定により関係図書を添えて届け出ます。		
工 事 場 所		
工事着手年月日		年 月 日
工 事 施行者	住 所	電話 ()
	氏 名	
工 事 監理者	住 所	電話 ()
	氏 名	
	連絡場所	電話 ()
	免許資格等	
工 期		年 月 日から 年 月 日まで
添 付 図 書		<input type="checkbox"/> 工事協定書等の写し <input type="checkbox"/> その他 ()

第 10 号様式（第 19 条関係）

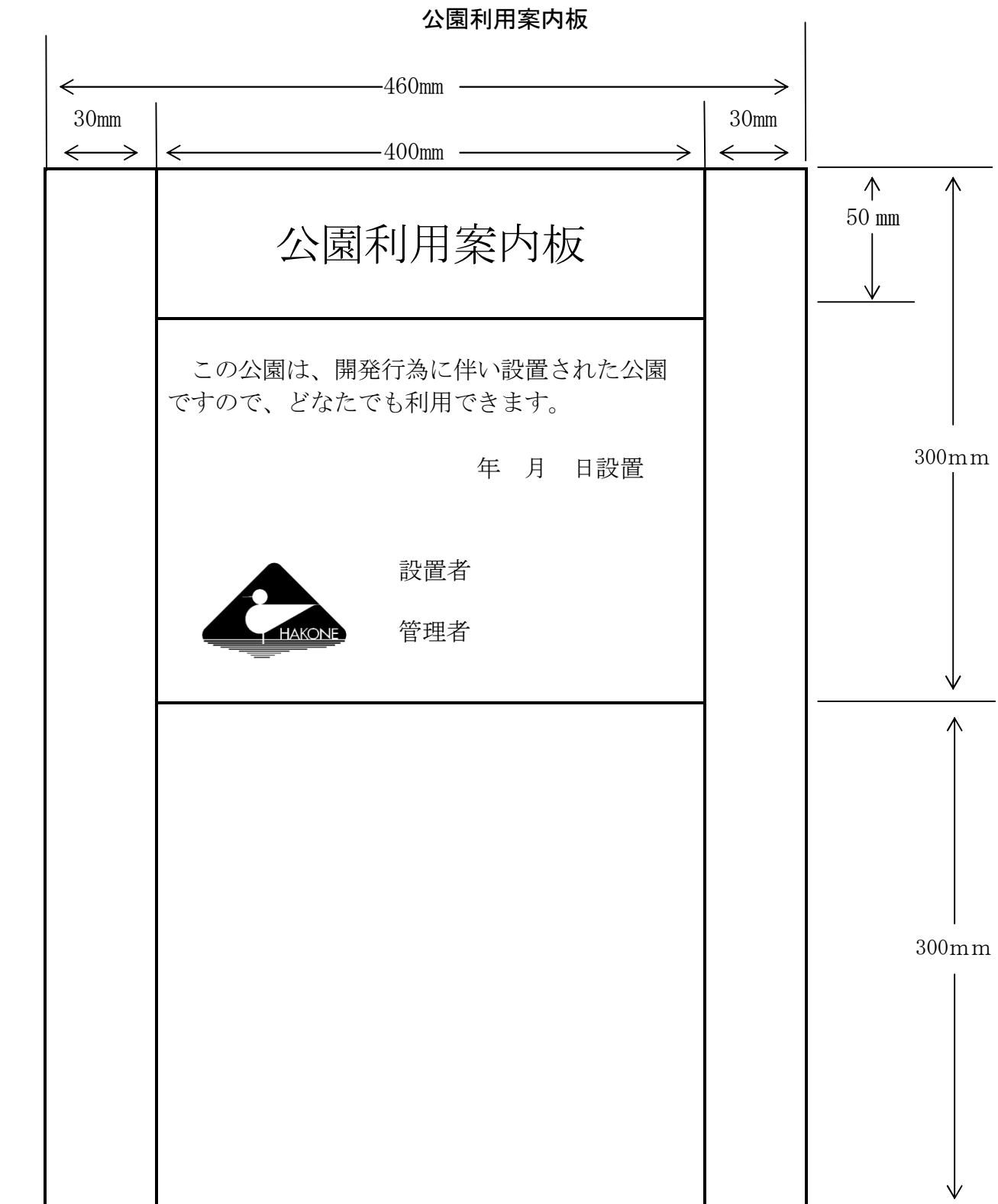
工事完了届

		年 月 日
箱根町長 様		
		住 所 氏 名 電 話 ()
次のとおり開発事業が完了したので、箱根町開発事業指導要綱第 19 条第 2 項の規定により届け出ます。		
工 事 場 所		
工 事 完 了 年 月 日		年 月 日
工 事 施行者	住 所	電 話 ()
	氏 名	
工 事 監理者	住 所	電 話 ()
	氏 名	
	連 絡 場 所	電 話 ()
添 付 図 書		<input type="checkbox"/> 開発事業協議（遵守確認）事項に係る配置図面 <input type="checkbox"/> 開発事業協議（遵守確認）事項に係る写真 <input type="checkbox"/> その他 ()

工事完了検査適合通知書

箱都 号 年 月 日	
様	
箱根町長 印	
次の開発事業は、箱根町開発事業指導要綱第 19 条第 3 項の規定による検査の結果、開発事業協議書等の内容に適合していることを確認しましたので、第 4 項の規定により通知します。	
開 発 区 域 の 地 番	箱根町
開 発 区 域 面 積	
開 発 の 目 的	
事 業 者	(氏名・名称) (住所・所在地)
開発事業協議書締結日又は 遵守事項確認書受付日	年 月 日
工 事 完 成 年 月 日	年 月 日
検 査 年 月 日	年 月 日
備 考	
事 務 担 当	部 課 係 (担当 :) 電話番号 : FAX : 電子メール

第 12 号様式 (第 24 条関係)



- ・ 保存緑地設置の場合は、次のとおり記載してください。
「保存緑地案内板」、「この保存緑地は、開発行為に伴い設置されたものです。」
- ・ 支 柱・・・素材：アルミ、色：ダークブラウン
- ・ パネル・・・素材：アルミ、色：ダークブラウン
- ・ 文字、シンボルマーク・・・色：ホワイト

開発事業に関する変更協議書

箱根町長 様	年 月 日		
事業者 住所 氏名 電話 () 代理人 住所 (設計者等) 氏名 電話 ()			
箱根町開発事業指導要綱第 37 条第 1 項の規定により、次のとおり変更協議します。			
1. 開発区域の地番			
2. 開発事業の目的	<input type="checkbox"/> 宅地分譲 <input type="checkbox"/> 建売住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
3 開 発 区 域 の 状 況	主たる	道路の名称	
	接 続	管 理 者	
	道 路	道 路 幅 員	
	主たる	河川等の名称	
	放流先	管 理 者	
	開発事業協議書の締結日		
変更箇所及び理由		都市計画法第 35 条の 2 変更許可 (要・不要・調整中)	
摘 要			

4 土地 利用 計画		宅地	公共施設用地				その他	計
			道路	公園	排水	消防		
	面積(m ²)							
比率(%)							100	
5 予定 建築物	宅地分譲 戸建住宅	戸数 (区画数)	区画面積					
			最大	最小	平均			
		戸	m ²	m ²	m ²			
	共同住宅	戸数	建築面積 (建ぺい率)	延べ面積 (容積率)	高さ	階数		
		戸	m ² %	m ² %	m	地上階 地下階		
	その他	用途	建築面積 (建ぺい率)	延べ面積 (容積率)	高さ	階数		
		室数						
		室	m ² %	m ² %	m	地上階 地下階		
	6. 工事施行者	住所 氏名 電話 ()						
7. 予定工期	年 月 日から 年 月 日まで							
8. 添付書類	<input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 開発区域図 <input type="checkbox"/> 求積図 <input type="checkbox"/> 公図 (写し) <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 造成計画平面図・断面図 <input type="checkbox"/> 排水施設計画平面図 <input type="checkbox"/> 建築物平面図・立面図・断面図 <input type="checkbox"/> 建築概要表 (最高高さ・軒の高さ・建築面積・延べ面積・階数等) <input type="checkbox"/> 日影図 <input type="checkbox"/> 緑化計画平面図 <input type="checkbox"/> 境界確定図 (写し) <input type="checkbox"/> 土地の登記簿謄本 (写し) <input type="checkbox"/> 現況写真							

開発事業取りやめ届

年 月 日	
箱根町長 様	
事業者 住所	
氏名 ㊟	
電話 ()	
箱根町開発事業指導要綱第 37 条第 2 項の規定により、協議した開発事業を次のとおり取りやめます。	
開発区域の地番	
開発区域の面積	㎡
開発事業の目的	
事前協議書提出日	年 月 日
開発事業協議書締結日 (遵守事項確認書受理日)	年 月 日
取りやめ理由	

資料

箱根町景観計画・条例における届出対象と規制基準

箱根町景観計画における届出の対象となる区域、行為、規模等の基準は、次のとおりです。

1 届出対象区域

届出対象区域	国立公園の区域以外の区域並びに国立公園の区域内の第 2 種特別地域（D 区域に限る）及び普通地域
--------	--

2 届出対象行為と規模等の基準】

区分	届出対象行為と規模等の基準
建築物	① 高さ 13m又は延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物の新築
	② 増築等に係る部分の高さが 13m又は延べ面積が 1,000 m ² を超えるもの
	③ 高さ 13m又は延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物の外観を変更することとなる修繕等であって、当該建築物の修繕等に係る部分の見付面積が総見付面積の 2 分の 1 を超えるもの
工作物	次に掲げる工作物の新設・増築等（新設以外にあっては、当該行為に係る部分を対象とする。）、修繕等（当該修繕等に係る部分の見付面積が総見付面積の 2 分の 1 を超えるものを対象とする。）
	① 門、塀、柵、垣（生垣を除く。）その他これらに類するもので、高さが 3mを超えかつ長さが 30mを超えるもの
	② 擁壁その他これらに類するもので、高さが 3mを超えるもの
	③ 鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもので、高さが 15mを超えるもの
	④ 街路灯、照明灯等その他これらに類するもので、高さが 5mを超えるもの
	⑤ 橋梁、高架鉄道、高架道路その他これらに類するもので、長さ 20mを超えるもの
⑥ その他工作物で、高さが 15mを超えるもの又は築造面積が 1,000 m ² を超えるもの	

(注)

イ 増築等：建築物・工作物の増築、改築又は移転をいう。

ロ 修繕等：建築物・工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更をいう。

ハ 建築物の高さ算定の地盤面：建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置における水平面をいう。

ニ 見付面積：建築物の外壁及び屋根、工作物の外装の一つの面における垂直投影面積をいう。

景観計画区域内の良好な景観の形成を図るための行為の制限は、次のとおりです。
また、景観重点地区においては、その指定毎に行為の制限を別に定めます。

3 良好な景観の形成のための行為の制限（基本的事項）

項目	基準
基本的事項	①山なみ、湖、河川等がつくる優れた自然景観との調和を図る。 ②歴史ある温泉場、宿場町、保養地等、地域の特徴的な街なみ景観との調和を図る。 ③眺める対象と眺める場所(視点場)との関係に留意し、良好な眺望の確保及び創出を図る。 ④自然公園法(昭和32年法律第161号)を遵守し、地域の自然環境に応じた保護及び利用を図る。

4 良好な景観の形成のための行為の制限（建築物）

項目	基準
配置	①道路、隣地からの距離を確保し、圧迫感、威圧感を与えないよう建築物の配置に配慮する。 ②敷地に接する主となる道路側は、道路と壁面までの間に有効空間を確保するため、後退距離を設けることとし、その距離を5m以上とする。(敷地面積が1,000㎡未満は除く。) ③街なみの連続性に配慮し、周辺の建築物等と調和するよう配置に配慮する。
屋根	①街なみに配慮し、周囲と調和するような形態、素材、色彩とする。 ②色彩は、暗褐色系、灰黒色系、赤錆色系又は暗緑色系とし、銅板葺きの場合は、素材色とする。 ③山なみと調和するよう、屋根形状については可能な限り勾配屋根とする。 ④表面仕上げは、輝度の高いものを避け、素材を生かしたものとする。
外壁	①街なみに配慮し、周囲と調和するような形態、素材、色彩とする。 ②色彩は、褐色系、ベージュ色系、クリーム色系又は灰色系とする。 ③ガラス面等の反射する素材を多用しない。
高さ	①次のいずれかに該当する区域においては、建築物の高さを15m以下とする。 ただし、自然公園法において、建築物の高さを15m以下としている区域及び下記②の基準を除く。 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画用途地域が第一種住居地域の区域 ・都市計画用途地域が近隣商業地域で容積率が200%以下の区域 ・自然公園法第2種特別地域D区域の区域 ②国立公園内の普通地域内で、次の地区においては、自然公園法の基準にかかわらず建築物の高さを次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・強羅地区・・・15m以下とする。 ・大平台地区・・・13m以下とする。 * 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。
緑地	緑地率を都市計画用途が住居系の場合は、20%以上、商業系の場合は、10%以上とする。 ②道路に面する部分は、生け垣又は植栽帯の設置に努めるものとする。 ③自然環境との調和や良好な景観形成を図るため、既存植生の保存に努めるとともに、周辺の景観や自然植生に配慮した緑化を進める。
その他	①駐車場は、建築物内に設置するか、周囲を樹木で覆う等、建物景観に配慮する。 ②自動販売機、ゴミ置場等は、街なみと調和するよう色彩、位置に配慮する。 ③屋外に設置する空調室外機、受水槽等の設備機器等は、建築物壁面との調和や建物本体との統一感に配慮し、そのデザイン、位置に配慮するとともに目立たないよう工夫する。 ④建築物の解体後等の跡地は、周辺の景観と調和させるよう努める。

5 良好な景観の形成のための行為の制限（工作物）

項目	基準
配置	①道路、隣地からの距離を確保し、圧迫感、威圧感を与えないよう工作物の配置に配慮する。 ②周辺の建築物等と調和するよう配置に配慮する。
形態・素材・色彩	①街なみに配慮し、周囲と調和するような形態、素材、色彩とする。 ②建築物と一体的に築造する場合は、建築物本体とのデザインに配慮する。 ③擁壁等は、可能な限り自然石積、丸太積、擬岩ブロック積等自然物の材質、色調、構造等を模した工法とする。 ④門柱、標識、照明灯は、周辺の雰囲気乱さないよう、落ち着いた形態、素材、色彩とする。 ⑤外柵は、原則として生垣、築地(ツイジ)等とし、ネットフェンス等による場合は、可能な限り植栽を行う。
緑地	①道路に面する部分は、生け垣又は植栽帯の設置に努めるものとする。 ②自然環境との調和や良好な景観形成を図るため、既存植生の保存に努めるとともに、周辺の景観や自然植生に配慮した緑化を進めるものとする。
その他	工作物の解体後等の跡地は、周辺の景観と調和させるよう努める。