

白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱施行細則

平成18年3月1日

白浜町要領第7号

改正 平成18年12月21日要領第12号

平成19年9月29日要領第7号

平成29年3月13日要領第1号

(趣旨)

第1条 この細則は、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年白浜町要綱第76号。以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(近隣関係者)

第2条 要綱第2条第7号に規定する近隣関係者は、別表第1による。

(敷地面積500平方メートル未満のもの)

第3条 要綱第3条第2号ただし書きに規定する敷地面積500平方メートル未満のものは、次によるものとする。ただし、要綱第6条から第19条までの規定は、適用しないものとする。

- (1) 建築物の高さは、自然環境及び周辺の環境に適合したものでなければならない。
- (2) 建築物の形態、外観、色彩等については、自然環境及び周辺の環境に適したものであるよう指導するものとする。
- (3) 建築物の屋根の形態については、勾配屋根とするよう指導するものとする。

(事前公開の標識)

第4条 要綱第8条第2項に規定する標識は、様式第1号による。

(近隣関係者の理解の特例)

第5条 要綱第10条第1項に規定する近隣関係者の理解が得られない場合の特例は、次に掲げるものとする。

- (1) 近隣関係者が当該事業に係る協議において、理解を得られない理由を明らかにしない場合
- (2) 近隣関係者の理解が得られない理由が環境問題に関係していないと明らかに認められる場合
- (3) 近隣関係者が長期不在等の理由により理解を得ることが極めて困難と認め

られる場合

(4) その他町長がやむを得ないと認める場合

(開発事業等事前協議書の様式及び関係書類)

第6条 要綱第11条に規定する開発事業等事前協議書は、様式第2号による。

2 事前協議に必要な関係書類は、別表第2に定めるところによる。

(開発申請書の様式)

第7条 要綱第14条に規定する開発申請書は、様式第10号による。

2 申請に必要な関係書類は、別表第2に定めるところによる。

(同意通知書の様式)

第8条 要綱第16条に規定する同意通知書は、様式第11号による。

(工事着手届及び工事完了届の様式)

第9条 要綱第17条に規定する工事着手届及び工事完了届は、様式第12号による。

(駐車場の設置)

第10条 要綱第23条に規定する駐車場の基準は、別表第3に定めるところによる。

(防犯灯等の設置)

第11条 要綱第24条に規定する防犯灯等の基準は、開発区域内の規模及び道路網の計画に基づき設置するものとする。

2 マンション等については、防犯及び美観保持のため、各階両端に外灯を設置するものとし、日没から午後10時まで点灯しなければならない。

(環境整備への貢献)

第12条 要綱第41条第2項に規定する環境整備協力金は、次によるものとする。

(1) 環境整備協力金の額は、別表第4によるものとする。

(2) 環境整備協力金は、要綱第16条の同意通知書を起業者が受け取った後、直ちに納付するものとする。ただし、要綱第41条第3項に規定する場合には、この限りでない。

附 則

この細則は、平成18年3月1日から施行する。

附 則 (平成18年12月21日要領第12号)

(施行期日)

1 この要領は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この要領の施行の日の前日までに、この要領による改正前の要領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。

附 則（平成19年6月29日要領第7号）

この要領は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年3月13日要領第1号）

この要領は、平成29年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

近隣関係者

（開発事業等に関し協議（理解）を要する関係者）

（1）要綱第3条第1号の規定による行為

（1,000 m<sup>2</sup>を超える土地造成）

- ア 開発地に隣接する土地又は建築物の所有者及び居住者
- イ 開発地の排水により、著しい影響を受ける水利権者又は漁業権者
- ウ その他町長が特に当該開発による影響を受けると認める者

（2）要綱第3条第2号の規定による行為

（建築）

- ア 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び当該範囲内に居住する者。  
この距離が敷地内であるときは、隣接する土地又は建築物の所有者及び居住者
- イ 風害、電波障害等について著しい影響を受けると認められる者
- ウ その他町長が特に当該建築による影響を受けると認める者

別表第2 (第6条、第7条関係)

図面等	事前協議書類			申請書類			内容等
	土地	建築物	縮尺等	土地	建築物	縮尺等	
事業計画書 (様式第3号)	○	○	A 3 版 又 は A 4 版	○	○		事業の目的、内容等の項目を詳細に記入すること。
位置図・案内図	○	○		○	○	1/15,000 以上	
近隣関係者の対照図及び対照表 (様式第4号)	○	○		○	○	1/2,500 以上	対照図 (字図) は、協議に係る範囲 (朱線)、地番、所有者を記入し、対照表と照合できること。
関係者等協議書 (様式第5号)				○	○		
公開実施状況調書 (様式第6号)	○	○		○	○		事前公開期間及び説明会の開催日、参加人数、話し合いの内容等を詳細に記入すること。
環境調書 (様式第7号)	○	○		○	○		調査事項を詳細に記入すること。
誓約書 (様式第8号)				○	○		
現況平面図	○	○		○	○	1/500 以上	
土地利用計画図	○	○		○	○	1/500 以上	緑地 (公園、緑地、広場)、駐車場、予定建築物等、公共施設、敷地内道路 (防犯灯) 等及びその面積を記入。
建築物平面図及び立面図	○	○		○	○	1/250 以上	
日影図	○	○		○	○		
造成計画平面図	○	○		○	○	1/500 以上	
造成計画断面図	○	○		○	○	1/500 以上	
排水施設計画図 (平面図) (構造図)	○	○		○	○	1/500 以上 1/50 以上	雨水、汚水、生活雑排水の系統を区別明記 (色分け等) して記入すること。
排水流域図	○	○		○	○	1/2,500 以上	
防災計画図	○	○		○	○	1/500 以上	
求積図				○	○	1/500 以上	開発区域及び公共施設等の求積図を提出すること。
登記事項証明書及び公図の写し				○	○		公図の写しは、法務局名、年月日、氏名記入すること。
水利権、土地境界協議済等を証明する書面	○	○		○	○		雨水、汚水 (雑排水) 等の放流先の協議書 (同意書等)、境界確認書等を提出すること。
清掃計画図	○	○		○	○		し尿処理施設、ごみ処理施設等の構造、方法を明記すること。
道路計画図及び防犯灯施設計画図	○	○	○	○	1/500 以上	進入路の接点、幅員、延長、規模、構造緑地帯、防犯灯等を明記すること。	
消防施設計画図	○	○	○	○	1/500 以上	防火水槽等の位置及び容量を明記すること。	
施設等の管理計画書	○	○	○	○			
事業者の諸表	○	○					
現況写真	○	○					
分譲者との協定書	○	○	○	○			
工事工程表			○	○			
関係各課協議書 (様式第9号)	○	○	○	○			
その他町長が必要とする図書	○	○	○	○			

※事前協議書の提出書類は、原図等をA3版に縮小しても可。

別表第3 (第10条関係)

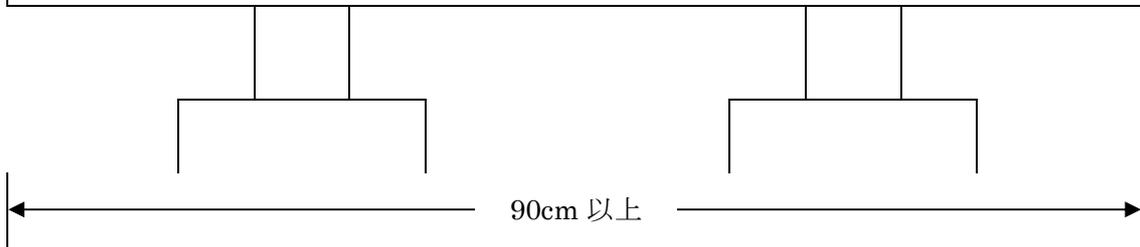
	駐車場		公園広場及び緑地	建築物の高さの最高限度	空地率	屋根及び建物の形態	備考								
リゾートマンション等	戸数の5分の4台計画戸数により難しい場合には計画延面積100㎡につき1台	1台当たりの面積は15㎡を基準とする。屋外駐車場及び敷地の周囲にできるだけ高木を適切に植栽すること。	都市計画法(昭和43年法律第100号)、自然公園法(昭和32年法律第161号)等の関係法令、条例の定めるところによる。	<p>20m以下</p> <p>ただし、高さのメートルの数値と建ぺい率との積が6の範囲内の高さまで緩和することができる。ただし、60mを最高限度とする。</p> <p>* 建ぺい率×高さ=6</p> <table border="1" data-bbox="936 635 1375 762"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>10%以下</td> </tr> <tr> <td>高さの限度</td> <td>24m</td> <td>30m</td> <td>60m</td> </tr> </table> <p>ただし、地区計画区域内の建築物の高さの限度については、白浜町古賀浦地区地区計画及び千畳敷三段地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の規定による。</p>	建ぺい率	25%	20%	10%以下	高さの限度	24m	30m	60m	<p>白浜海岸公園に接する敷地においては県道から眺望を保持するため、敷地面積の15%以上の空地を左右いずれかに設けなければならない。ただし、敷地面積が1,000㎡未満の場合は、この限りでない。</p>	<p>・屋根の形態、外觀色彩等については、自然環境及び周辺的环境に適したものとする。</p> <p>・高層建築物及び高次医療機関(3次救急病院)の屋上は、ヘリコプターの緊急離着陸が可能なスペースとすること。</p> <p>・クーリングタワー等屋上設備については、環境に適した遮へい措置を講じること。</p>	<p>この表の基準は、町長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合及び本要綱施行時に現存する旅館、ホテル、民宿、寮、保養所が引き続き同一用途で増改築しようとする場合は、緩和できるものとする。</p>
建ぺい率	25%				20%	10%以下									
高さの限度	24m				30m	60m									
その他の建築物	戸数の2分の1台計画戸数により難しい場合には建築延面積200㎡につき1台														
宅地分譲地	1宅地1台														

別表第4（第12条関係）

環境整備協力金											
<p>1. 建築物</p> <p>(1) リゾートマンション等</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>階数</th> <th>建築延面積 1㎡当たり金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3階以下</td> <td>1,000円</td> </tr> <tr> <td>4～6階まで</td> <td>2,000円</td> </tr> <tr> <td>7～10階まで</td> <td>4,000円</td> </tr> <tr> <td>11階以上</td> <td>6,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) その他の建築物 建築延面積 1㎡当たり 700円</p> <p>ただし、(1)(2)とも次により、協力金を軽減することができる。</p> <p>ア 次の建築物は協力金を免除する。</p> <p>(a) 公共公益上特に必要な建築物</p> <p>(b) 自己の居住に供する建築物</p> <p>(c) 旅館、ホテル等の建築物を引き続き同一用途で増改築するもの （「旅館、ホテル等」とは、「旅館、ホテル、民宿」及び「寮、保養所」をいう）</p> <p>イ 建築物を増改築する場合は、既存の建築延面積を差し引いて算定した金額とする。</p> <p>なお、上下水道に関する分担金については、白浜町給水条例（平成18年白浜町条例第164号）による。</p>	階数	建築延面積 1㎡当たり金額	3階以下	1,000円	4～6階まで	2,000円	7～10階まで	4,000円	11階以上	6,000円	<p>2. 開発事業</p> <p>(1) 開発面積から公共公益施設の敷地面積並びに緑地面積を除いた面積に1㎡当たり 500円を乗じた金額。 ただし、ゴルフ場開発の場合は開発面積から公共公益施設の敷地面積並びに残置森林面積を除いた面積に1㎡当たり 200円を乗じた金額（クラブハウス敷地については、1㎡当たり 500円を乗じた金額）</p> <p>(2) 次の場合は、協力金を軽減し、又は免除することができる。</p> <p>ア 公共公益上特に必要な場合</p> <p>イ 自己の居住に供する建築物の建築が予定されている場合は、その建築面積分</p> <p>なお、上下水道に関する分担金については、白浜町給水条例による。</p>
階数	建築延面積 1㎡当たり金額										
3階以下	1,000円										
4～6階まで	2,000円										
7～10階まで	4,000円										
11階以上	6,000円										

様式第1号(その1)(第4条関係)  
 (リゾートマンション・その他の建築物)

( ) 建築計画のお知らせ			
※ 年 月 日 第 号			
事業場所			
起業者	住所 氏名(名称)		電話
用途		敷地面積	m <sup>2</sup>
構造		延床面積	m <sup>2</sup>
高さ	m	階数、棟数	地上階 地下階 棟
設計者	住所 氏名(名称)		電話
施工者	住所 氏名(名称)		電話
工事予定期間	年 月 日 ~ 年 月 日		



- (注) 1 標識の周囲は、緑色で1cmの縁取りをすること。  
 2 標識の文字は、黒とすること。  
 3 表示した文字が、雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。  
 4 標識は、風雨等のため、容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造とすること。  
 ※ 事前公開届出年月日等を記入すること。

様式第1号(その2)(第4条関係)  
(宅地分譲地・土地)

開発事業計画のお知らせ			
※           年       月       日第       号			
事業場所			
起業者	住所 氏名(名称)		電話
用途			
敷地面積	m <sup>2</sup>	区画数	区画
設計者	住所 氏名(名称)		電話
施工者	住所 氏名(名称)		電話
工事予定期間	年   月   日～		年   月   日

90cm 以上

- (注) 1 標識の周囲は、緑色で1cmの縁取りをすること。  
 2 標識の文字は、黒とすること。  
 3 表示した文字が、雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。  
 4 標識は、風雨等のため、容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造とすること。  
 ※ 事前公開届出年月日等を記入すること。



様式第3号（その1）（第6条、第7条関係）

**事業計画書**  
（リゾートマンション・その他の建築物）

事業名		
申請者 住所・氏名		
	電話	
設計者名	電話	
事業場所		
地域	都市計画区域	内・外
法令 関係 要綱	ア 白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱第3条 号	
	イ 開発行為	ウ 森林法      エ 自然公園法
建築物	主要用途	
	開発面積	㎡
	建築面積	㎡
	空地率	%
	延床面積	㎡
	建築高さ	m
	階数	地上      階・地下      階
	棟、戸数	棟・      戸
	延床面積 ／戸	㎡／戸

最低壁面後退距離	壁面後退	m	・	道路後退	m
駐車台数及び率		台			%
緑地面積及び率		m <sup>2</sup>			%
公園広場面積及び率		m <sup>2</sup>			%
ごみ処理施設面積及び数		m <sup>2</sup>			箇所
浄化槽等処理施設の内容					
生活排水処理施設の内容					
汚水・生活排水放流先名					
雨水放流先名					
接続道路名等及び幅				幅	m
給水施設	引込管口径	mm			
防犯灯数		灯			
消防施設					
建物管理体制（内容）					
事前公開期間		年	月	日	～
		年	月	日	他
近隣関係者等の理解の状況	説明会日数		年	月	日
	出席者数	事業者側		人	・
	地区名				町内会・区協議済
	放流先				協議済
	近隣土地所有者			人のうち	人協議済
	近隣建物所有者			人のうち	人協議済

様式第3号（その2）（第6条、第7条関係）

## 事業計画書

（宅地分譲地・土地）

事業名			
申請者 住所・氏名			
	電話		
設計者名	電話		
事業場所			
地域	都市計画区域 内 ・ 外		地域
法令 関係 要綱	ア 白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱第3条 号		
	イ 開発行為	ウ 森林法	エ 自然公園法
土 地	主要用途		
	開発面積	m <sup>2</sup>	
	総区画数	区画	
	一区画面積	m <sup>2</sup>	
緑地面積及び率	m <sup>2</sup>	%	
公園広場面積及び率	m <sup>2</sup>	%	
ごみ処理施設面積及び数	m <sup>2</sup>	箇所	
浄化槽等処理施設の内容			
生活排水処理施設の内容			
汚水・生活排水放流先名			

雨水放流先名			
接続道路名等及び幅		幅 m	
給水施設		引込管口径 mm	
防犯灯数		灯	
消防施設			
建物管理体制（内容）			
事前公開期間		年 月 日 ~ 年 月 日	
近隣関係者等の理解の状況	説明会日数	年 月 日	他 回実施
	出席者数	事業者側 人	住民側 人
	地区名	町内会・区協議済	
	放流先	協議済	
	近隣土地所有者	人のうち	人協議済
	近隣建物所有者	人のうち	人協議済
分譲等の条件		駐車台数	
		空地率	
		壁面後退	
		高さ等	
		その他	

様式第4号（第6条、第7条関係）

対 照 表

町内会 区名	役員氏名	住所	協議 状況	電話番号
地番	関係者氏名	住所	協議 状況	電話番号

協議状況については、同意済が○ 協議中が△ 不同意が× とする。

様式第5号（その1）（第6条、第7条関係）

## 近 隣 関 係 者 協 議 書

起業者 住所

氏名

開 発 面 積

開 発 規 模

上記の開発事業計画については、起業者等と協議を行い内容等について十分理解しましたので同意します。

年 月 日

関係地番

住 所

氏 名

印 電 話

様式第5号（その2）（第6条、第7条関係）

## 近隣関係者（町内会・区）協議書

起業者 住所

氏名

開 発 面 積

開 発 規 模

上記の開発事業計画については、起業者等と協議を行い内容等について十分理解しましたので同意します。

年 月 日

町内会・区名

役員 住 所

氏 名

印 電 話

様式第6号（第6条、第7条関係）

公開実施状況調書

関係住民等に対する説明会（問い合わせ）等の状況				
年月日	年	月	日	場所
起業者名				
参加者氏名				
説明会等の状況（内容）				

様式第7号（第6条、第7条関係）

# 環 境 調 査 書

年 月 日

白浜町長 様

起業者 住 所

氏 名 印

電話番号

所 在			
主 要 用 途			
開 発 面 積	m <sup>2</sup>		
	引 込 管 口 径	mm	
	井 戸 口 径	mm	
	受 水 槽 の 容 量	有	t 無
	受 水 槽 の 規 模 の 算 定		
	汚 水 量 の 算 定		
	汚 水 管 の 口 径		
	雨 水 量 の 算 定		
	雨 水 管 の 口 径		
	排 水 路 の 改 修	有	mm 無
	既 設 下 水 道	有	mm 無

公園、緑地の整備	現況樹種			
	公園広場	面積	m <sup>2</sup>	
		割合		
		内容		
	緑地	面積		
		割合		
		内容	保存樹種	
			保存面積	m <sup>2</sup>
	内容	植栽樹種		
		植栽面積	m <sup>2</sup>	
その他の公益公共施設の建設				
工事中の交通安全等対策				
煤煙等の処理方法				
粉じんの処理方法				
悪臭の防止方法				
騒音、振動の防止方法				
廃棄物の種類及び処理方法				
工事中の公害防止方法				
その他（町協議内容）				

様式第8号（第6条、第7条関係）

## 誓 約 書

白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱の規定に係る下記開発事業等の施行に関しては、関係法令及び白浜町関係条例、規則、基準等を厳守することはもちろんのこと、本工事の施行前、施行中及び工事完了後であっても、付近住民（関係者）等から本事業に関する苦情、紛争、その他のトラブルが生じたときは、当方の責任において速やかにこれを処理、解決することを誓約いたします。

### 記

開発事業等の種類

開発事業等の場所

開発事業等の面積

年 月 日

白浜町長 様

起業者 住 所  
氏 名 印

設計者 住 所  
氏 名 印

施工者 住 所  
氏 名 印

様式第9号（第6条、第7条関係）

（ ） 課協議書

申請者氏名

印 電話

設計者氏名

印 電話

協議項目	協議内容	協議結果（条件）

※下欄は記入しないこと。

協 議 済 年 月 日	課 長	副 課 長	係 長	係 員
年 月 日				

様式第10号（第7条関係）

開 発 申 請 書

年 月 日

白浜町長 様

申請者 住 所

氏 名 印

電 話

白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱第14条の規定により開発を申請  
します。

開 発 の 概 要	所 在 地	
	開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	予 定 建 築 物 の 用 途	
	工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	そ の 他 必 要 な 事 項	

様式第 1 1 号（第 8 条関係）

同 意 通 知 書

第 号  
年 月 日

様

白浜町長

白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱第 1 6 条の規定に基づき、  
年 月 日申請のあった当該事業について、下記条件を付して同意します。

記

1. 協議事項内容

申請地  
事業内容  
事業規模

2. 同意条件

様式第12号（第9条関係）

## 工事着手（完了、中止、再開）届

年 月 日

白浜町長 様

起業者住所  
氏名（名称） 印  
電話  
工事保証人住所  
氏名（名称） 印  
電話

白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱に基づき、工事の着手（完了、中止、再開）について届け出ます。

同意年月日	年 月 日 第 号
事業名	
開発事業等の場所	
施工者	住所
	氏名
	電話 (現場事務所の電話)
着手、完了 工事 中止、再開 年月日	年 月 日 (～ 年 月 日) 中止の場合、中止期間を記入

指導要綱に基づく手続の流れ

