

# 平塚市まちづくり条例

## 【開発事業の手続と整備基準】

(平成23年1月1日改正版)



問い合わせ先 平塚市役所 まちづくり政策部 開発指導課

代表電話 0463-23-1111 内線 2433・2432

直通電話 0463-21-8782

FAX 0463-21-9769

ホームページ <http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/kaichou/index.htm>

## 目次

### 手続編

まちづくり条例の目的	2
大規模土地取引行為の届出等	2
開発事業の種別と手続	3
開発事業規模別手続一覧表	9
近隣住民等への周知	10
協議を必要としない開発事業	14
その他	14

### 整備基準編

一団の土地に関する取扱い	16
公共施設及び公益施設の整備基準	18
1 道路の整備基準	18
2 下水道等の整備基準	23
3 公園等の整備基準	24
4 消防水利施設等の整備基準	26
5 農業用施設等の整備基準	27
6 ごみステーションの整備基準	27
7 集会所の整備基準	29
8 防災行政用無線及び消防用無線	29
9 公益施設用地の確保	29
公共施設及び公益施設以外の整備基準	30
1 敷地内の緑化基準	30
2 敷地面積の最低限度	32
3 駐車場の設置基準	33
4 文化財の保護区域	35
5 葬祭場の設置基準	35
6 ワンルーム形式建築物の設置基準	35
7 ペット霊園の設置基準	36
8 その他の整備基準	37
開発事業の基準等	38
1 警察署長との協議	38
2 開発区域内道路	38
まちづくり条例本文	40
まちづくり条例施行規則本文	49
開発事業に関する関係窓口一覧表	61

申請書等様式は <http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/kaichou/yousiki> を参照してください。

# 手續編

## まちづくり条例の目的

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、  
誰もが誇りを持ち、安心して住み続けることのできるまちの実現

- まちづくりの基本となる事項
- 身近な地区のまちづくり
- 地域資源をいかしたまちづくりのしくみ

- 開発事業に伴う手続き (1ページ以降) 及び基準 (15ページ以降)  
【本パンフレットの説明事項】

## 大規模土地取引行為の届出等

### ●届出の対象●

土地取引面積が5,000㎡(市街化調整区域内では3,000㎡)以上の土地に関する所有権,地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転を行う契約を伴うもの

○ 当該契約の6ヶ月前までに、土地所有者等は、その内容を市長へ届け出てもらいます。(提出先:まちづくり政策課)

○ 市長は、必要に応じて平塚市都市計画審議会の意見を聴いた上で、大規模土地所有者等に対し、「まちづくり基本計画及び本市の施策等」に則した土地利用になるよう協議することができます。

# 開発事業の種別と手続

平塚市まちづくり条例では第1種開発事業から第4種開発事業まで、開発事業の協議対象を4つの種別に分けました。また、それぞれの種別について手続の方法を定めました。

## ○第1種開発事業

- ア 開発区域の面積が5,000㎡以上（市街化調整区域では、3,000㎡以上）
- イ 6階以上又は高さが15m以上の建物で、延べ面積が3,000㎡以上
- ウ 延べ面積が6,000㎡以上の建物
- エ 50戸以上の共同住宅
- オ 葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設

## ○第2種開発事業

- ア 開発区域の面積が3,000㎡以上5,000㎡未満（市街化調整区域では、1,000㎡以上3,000㎡未満）
- イ 3階以上又は高さが10m以上の建物で、延べ面積が500㎡以上3,000㎡未満
- ウ 延べ面積が3,000㎡以上6,000㎡未満の建物
- エ 店舗部分の延べ面積が1,000㎡以上
- オ 20戸以上のワンルーム

## ○第3種開発事業

- ア 開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満（市街化調整区域では、1,000㎡未満のものすべて）
- イ 3階以上又は高さ10m以上の建物で、延べ面積が500㎡未満
- ウ 延べ面積が500㎡以上3,000㎡未満の建物
- エ 6戸以上20戸未満のワンルーム
- オ 区画数が5以上の宅地分譲
- カ 市街化調整区域で開発区域の面積が3,000㎡以上のスポーツ・レクリエーション施設、資材置場、駐車場の新設又は増設

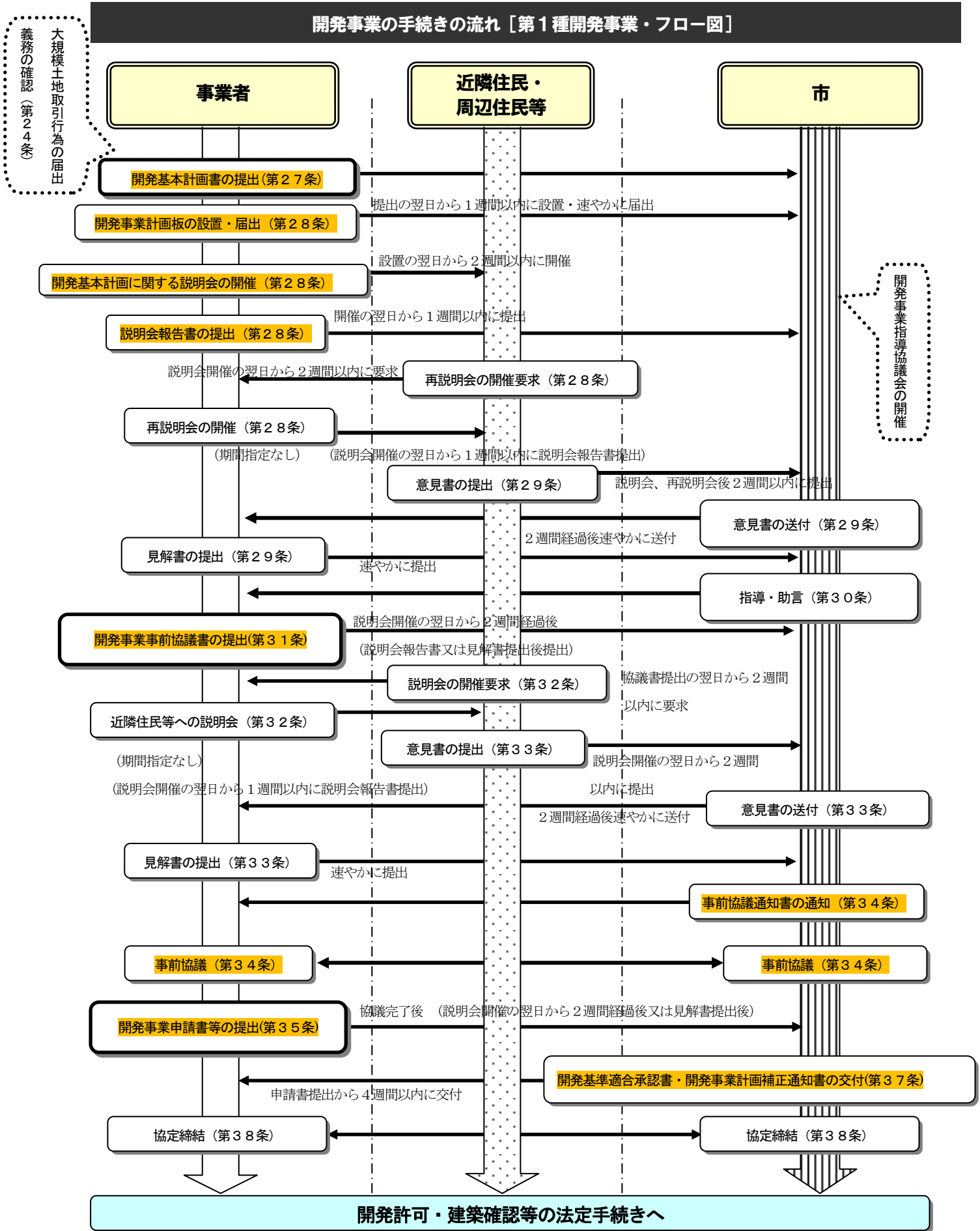
※ア、イ、ウに関して1棟の戸建住宅は除く

## ○第4種開発事業

- 建築確認申請書又は計画通知書が必要とするもの（1棟の戸建住宅を除く。）（市街化調整区域で開発許可が必要なものは対象）

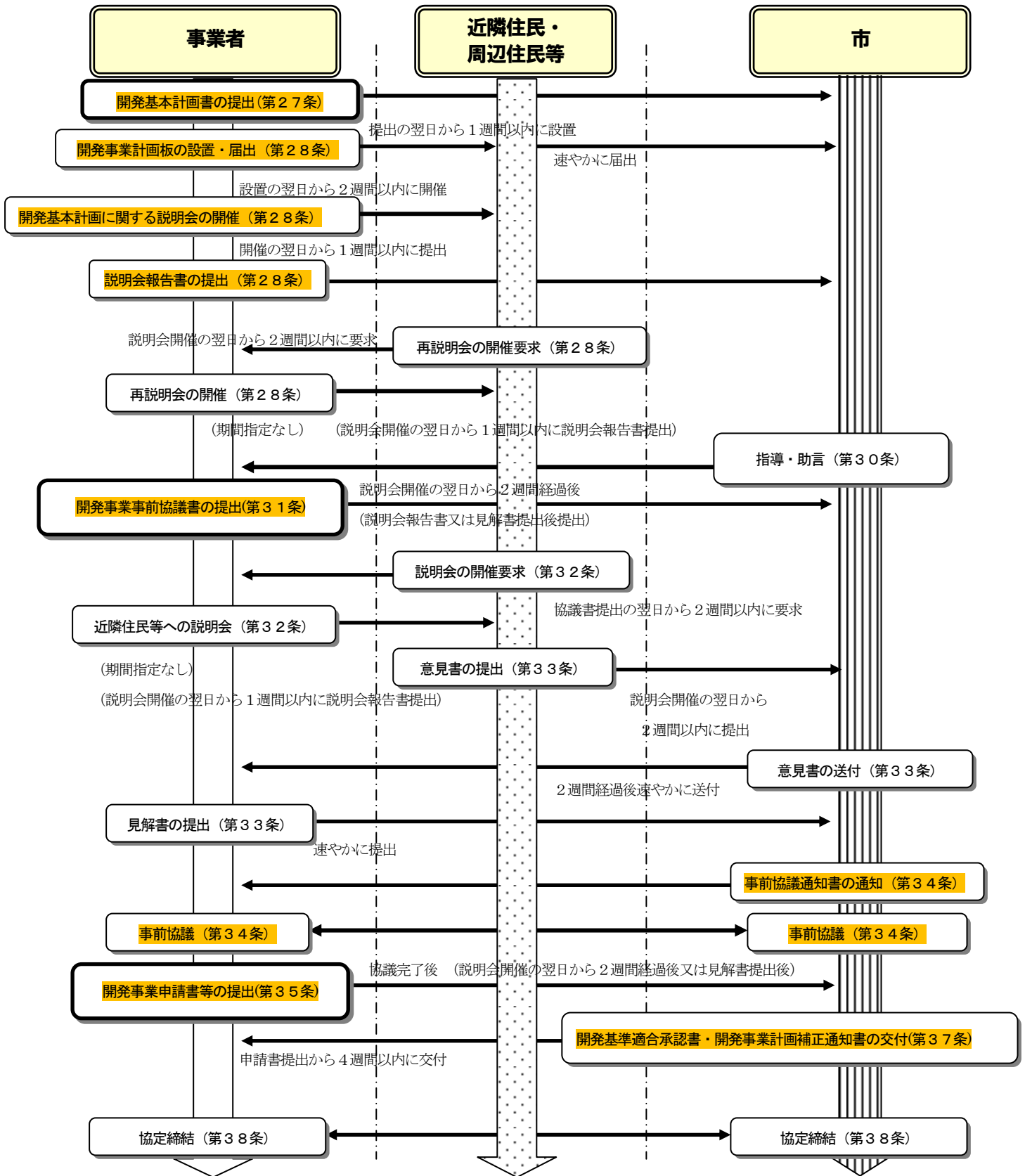
- ・2以上の開発事業の種別に該当するときは、上位の区分に該当します。ただし、第3種開発事業に該当したときは、他の開発事業に該当しても、第3種開発事業となります。
- ・増築又は改築のときは、開発区域の面積にかかわらず、増築又は改築を行う延べ面積により、開発事業の種別を判断します。

# 開発事業の手続きの流れ [第1種開発事業・フロー図]



※網掛けは必須手続

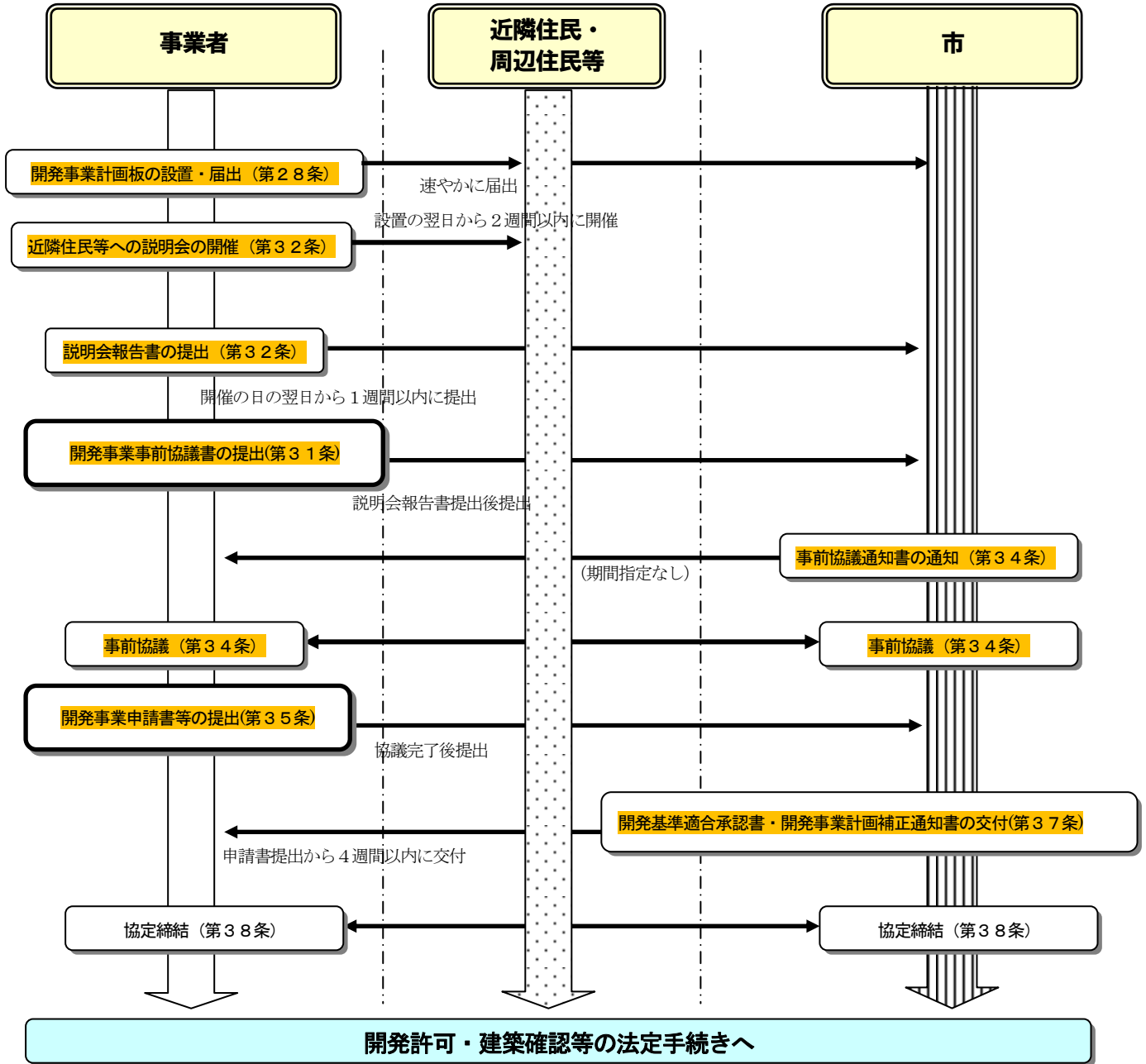
開発事業の手続きの流れ [第2種開発事業・フロー図]



開発許可・建築確認等の法定手続きへ

※網掛けは必須手続

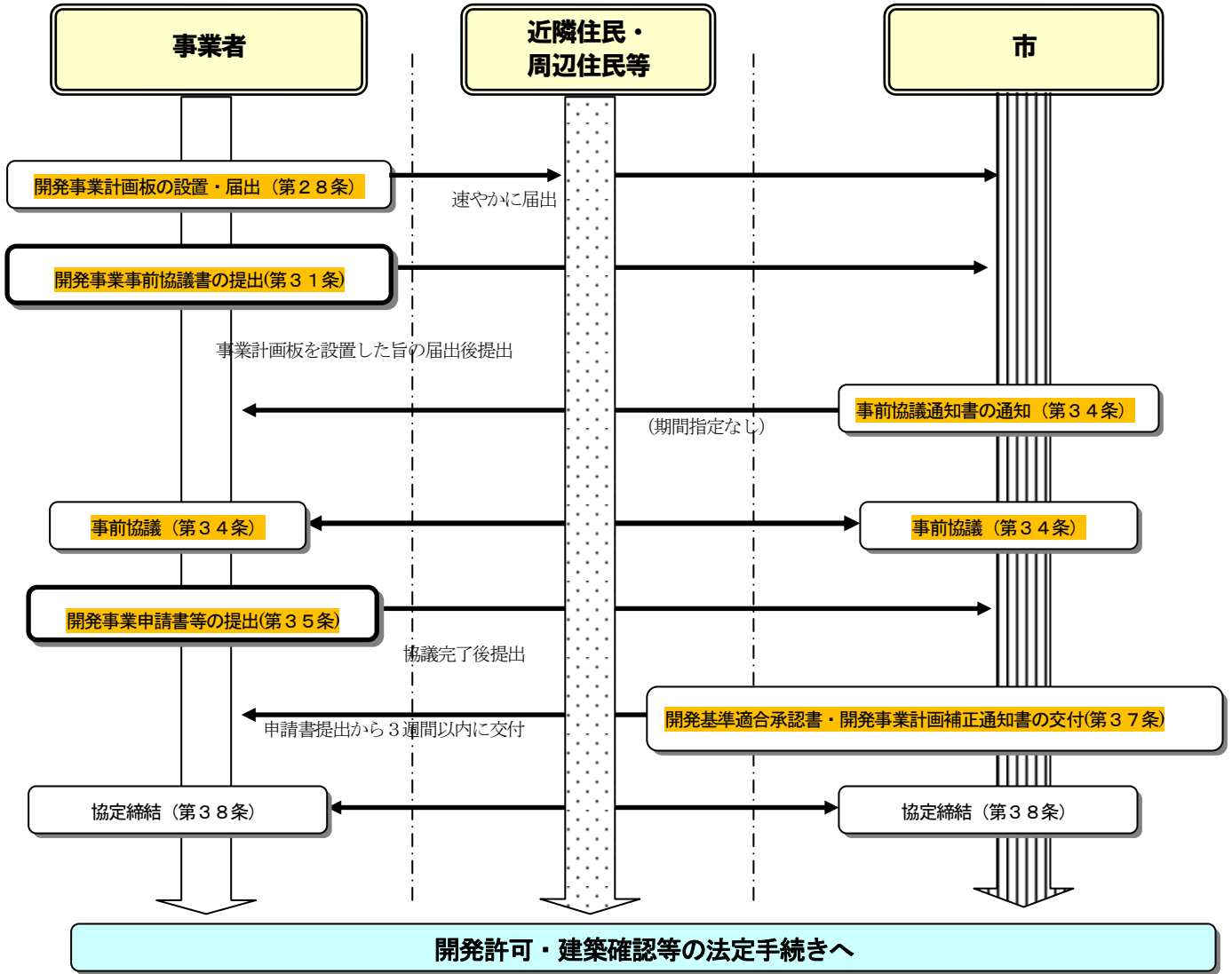
開発事業の手続きの流れ [第3種開発事業イ、ウ、カ・フロー図]



※網掛けは必須手続

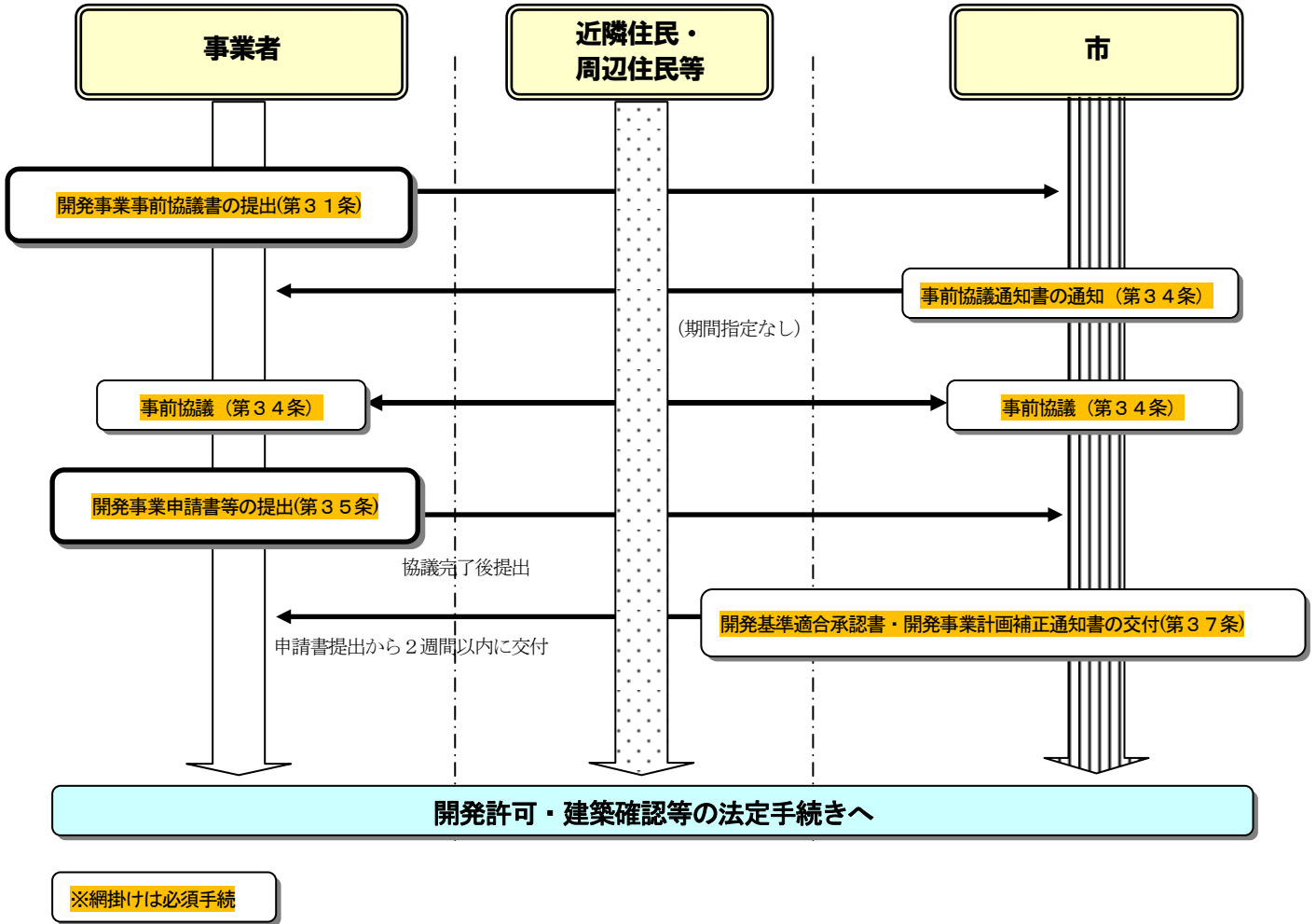


開発事業の手続きの流れ [第3種開発事業ア、エ、オ・フロー図]



※網掛けは必須手続

開発事業の手続きの流れ [第4種開発事業・フロー図]



# 開発事業規模別手続一覧表

	第1種	第2種	第3種イ、ウ、カ	第3種ア、エ、オ	第4種
<b>(開発基本計画書の提出)</b>					
第27条第1項 開発基本計画書の提出	●	●	×	×	×
<b>(開発基本計画の周知等)</b>					
第28条第1項 開発事業計画書の設置、届出	●	●	×	×	×
第2項 説明会開催	●	●	×	×	×
第3項 説明会報告書の提出	●	●	×	×	×
第5項 再説明会の開催要求	○	○	×	×	×
第6項 再説明会開催、説明会報告書提出、説明会報告書縦覧	○	○	×	×	×
第7項 読み替え規定(開発事業計画書の設置)	×	×	●注1	●注1	×
<b>(開発基本計画に関する意見書の提出)</b>					
第29条第1項 意見書の提出	○	×	×	×	×
第2項 意見書の写しを事業者に送付	○	×	×	×	×
第3項 見解書提出	○	×	×	×	×
<b>(事前協議書の提出)</b>					
第31条第1項 事前協議書の提出	●	●	●	●	●
第2項 指導、助言	○	○	○	○	○
<b>(近隣住民等への周知)</b>					
第32条第1項 説明会の開催要求	○	○	×	×	×
第2項 説明会開催(第3種イ、ウ、カ)	×	×	●注2	×	×
第3項 説明会開催、説明会報告書提出	○	○	×	×	×
第4項 説明会報告書の提出、縦覧	○	○	●注2	×	×
<b>(開発事業に関する意見書の提出)</b>					
第33条第1項 意見書の提出	○	○	×	×	×
第2項 意見書の写しを事業者に送付	○	○	×	×	×
第3項 見解書提出	○	○	×	×	×
<b>(開発事業に関する協議事項の通知)</b>					
第34条第1項 事前協議通知書の通知	●	●	●	●	●
第2項 事前協議通知書に基づき市長と協議	●	●	●	●	●
<b>(開発事業の申請等)</b>					
第35条第1項 開発事業申請書の提出	●	●	●	●	●
<b>(開発基準の適合審査)</b>					
第36条 審査基準の適合審査	●	●	●	●	●
<b>(承認書の交付等)</b>					
第37条第1項 開発基準適合承認書の交付	●	●	●	●	●
開発事業計画補正通知書の交付	○	○	○	○	○
第2項 補正したとき開発基準適合承認書の交付	○	○	○	○	○
補正しないとき開発基準不適合通知書の交付	○	○	○	○	○
<b>(協定の締結)</b>					
第38条第1項 協定の締結	○	○	○	○	×

## 凡例

- 必須
- 必要に応じ
- 注1 事前協議書提出前に設置
- 注2 事前協議書提出前に説明会開催、説明会報告書提出

第1種開発事業及び第2種開発事業の開発事業申請書の提出は

1. 条例第32条の規定による近隣住民等から説明会の開催要求があった場合は、当該説明会開催の翌日から起算して2週間経過後
2. 条例第33条第1項の規定による意見書が近隣住民等から提出された場合は、同条第3項の規定による見解書の提出後  
でなければ提出することができません。

## 近隣住民等への周知

第1種開発事業、第2種開発事業及び第3種開発事業イ、ウ、カに該当した場合、近隣住民、周辺住民その他市長が特に認めるもの（以下「近隣住民等」という。）に対して説明会を開催して意見及び要望を聴くことを定めました。

### 近隣住民の範囲

- (1) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものを除く。） 開発区域の道路境界線若しくは隣地境界線から15メートル以内の区域又は建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
- (2) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 当該増築若しくは改築を行う建築物の外壁から15メートル以内の区域又は当該増築若しくは改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市長が認める区域を除く。）
- (3) 葬祭場の建築若しくは用途の変更又はペット霊園の新設若しくは区域の変更を目的として行う開発事業 開発区域の道路境界線又は隣地境界線から100メートル以内の区域
- (4) 前(1)から(3)に掲げる目的以外で行う開発事業 次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 建築物の増築又は改築の目的以外の目的で行う開発事業にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から10メートル以内の区域
  - イ 建築物の増築又は改築の目的で行う開発事業にあつては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から10メートル以内の区域

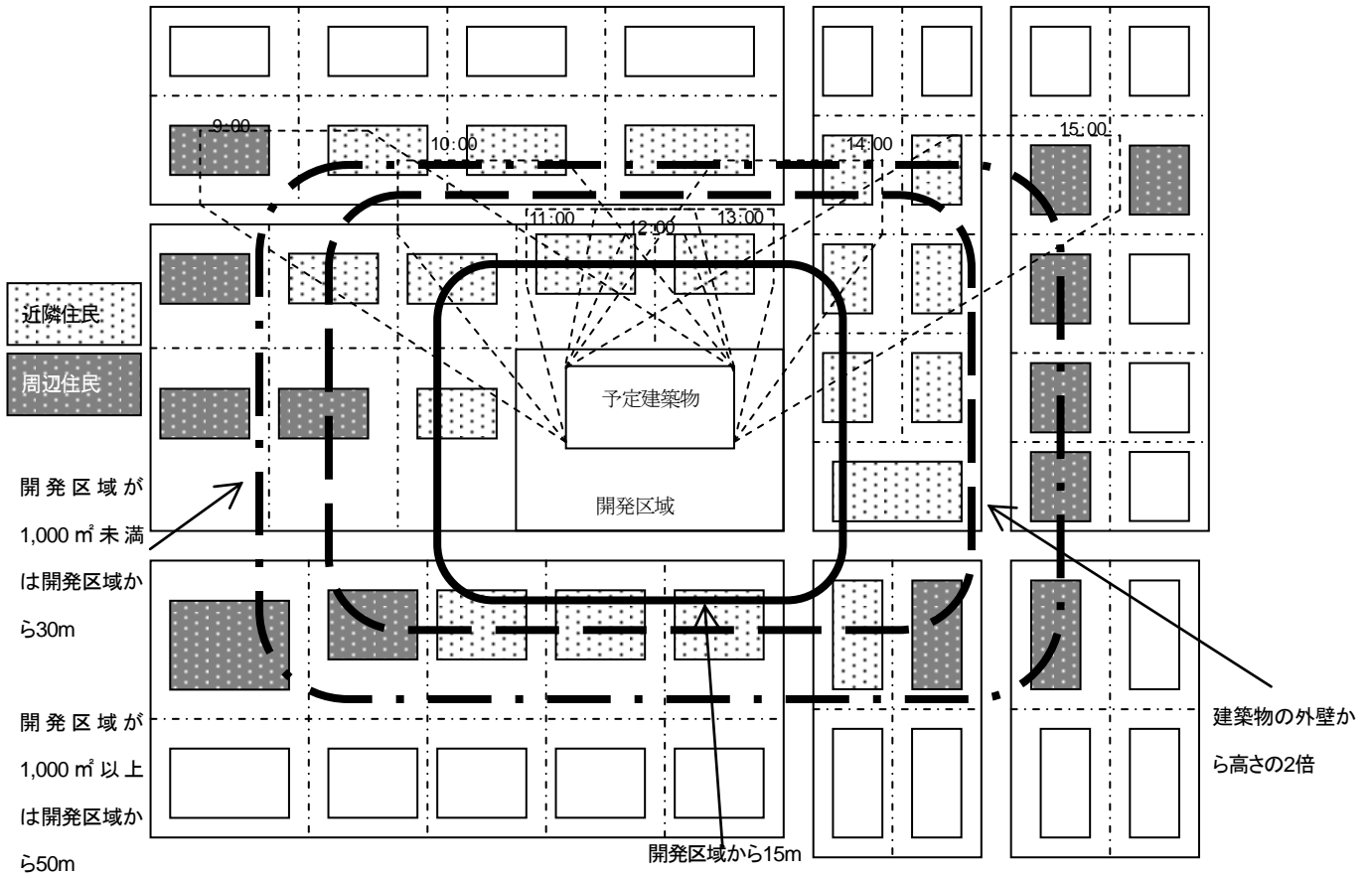
#### 周辺住民の範囲

- (1) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものを除く。） 次のアからオまでのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあっては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から30メートル以内の区域
  - イ 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合にあっては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から50メートル以内の区域
  - ウ 建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
  - エ 建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
  - オ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (2) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 次のアからウまでのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 当該増築又は改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
  - イ 当該増築又は改築を行う建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市長が認める区域を除く。）
  - ウ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (3) 前2号に掲げる目的以外で行う開発事業 次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 建築物の増築又は改築の目的以外の目的で行う開発事業にあっては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から20メートル以内の区域
  - イ 建築物の増築又は改築の目的で行う開発事業にあっては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から20メートル以内の区域

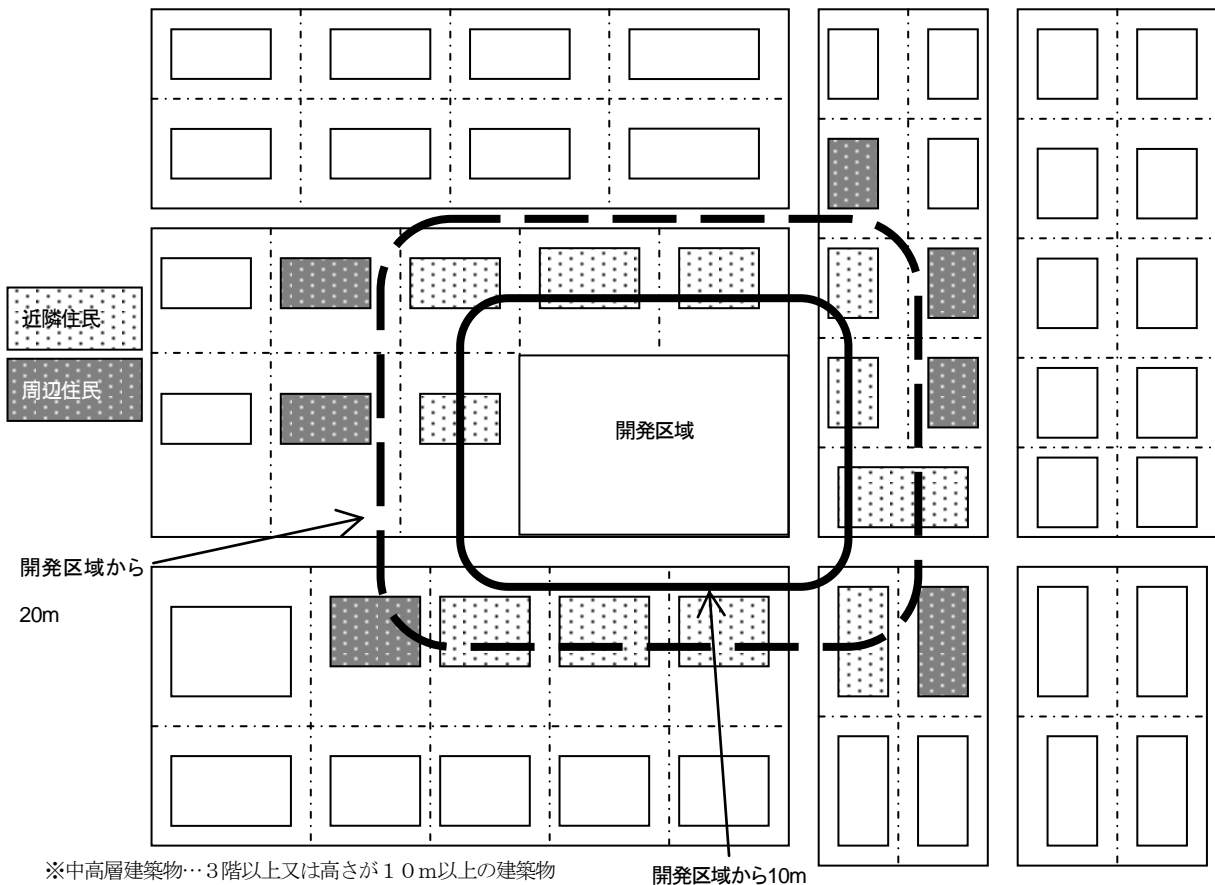
※近隣住民及び周辺住民は上記範囲内において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいいます。

※日影による近隣住民等の特定には1時間ごとの時刻日影図で測定面はGL±0としてください。

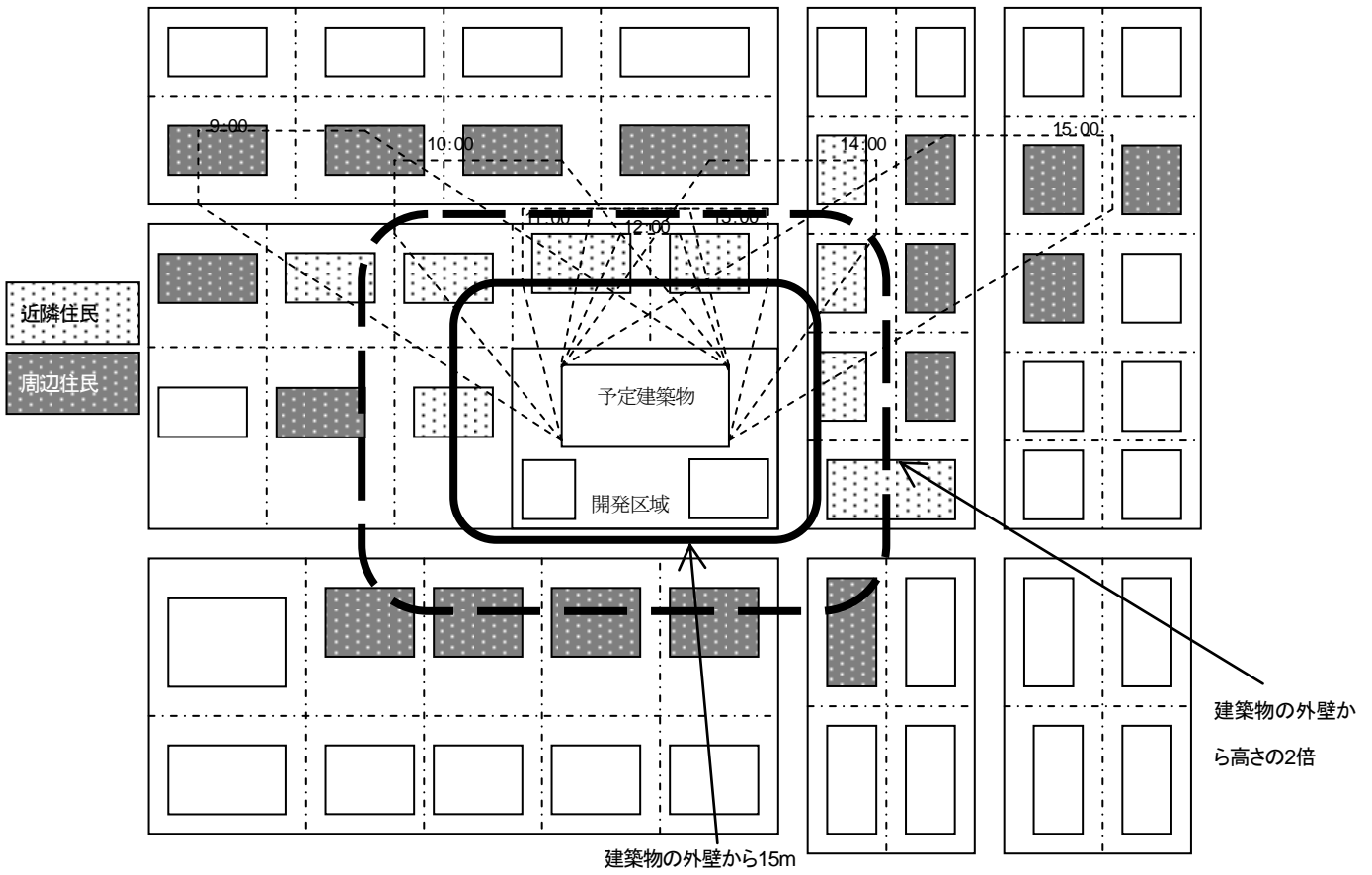
## 中高層建築物の近隣住民及び周辺住民の範囲【新築】



## 中高層建築物以外（葬祭場及びペット霊園を除く）の近隣住民及び周辺住民の範囲【新築】

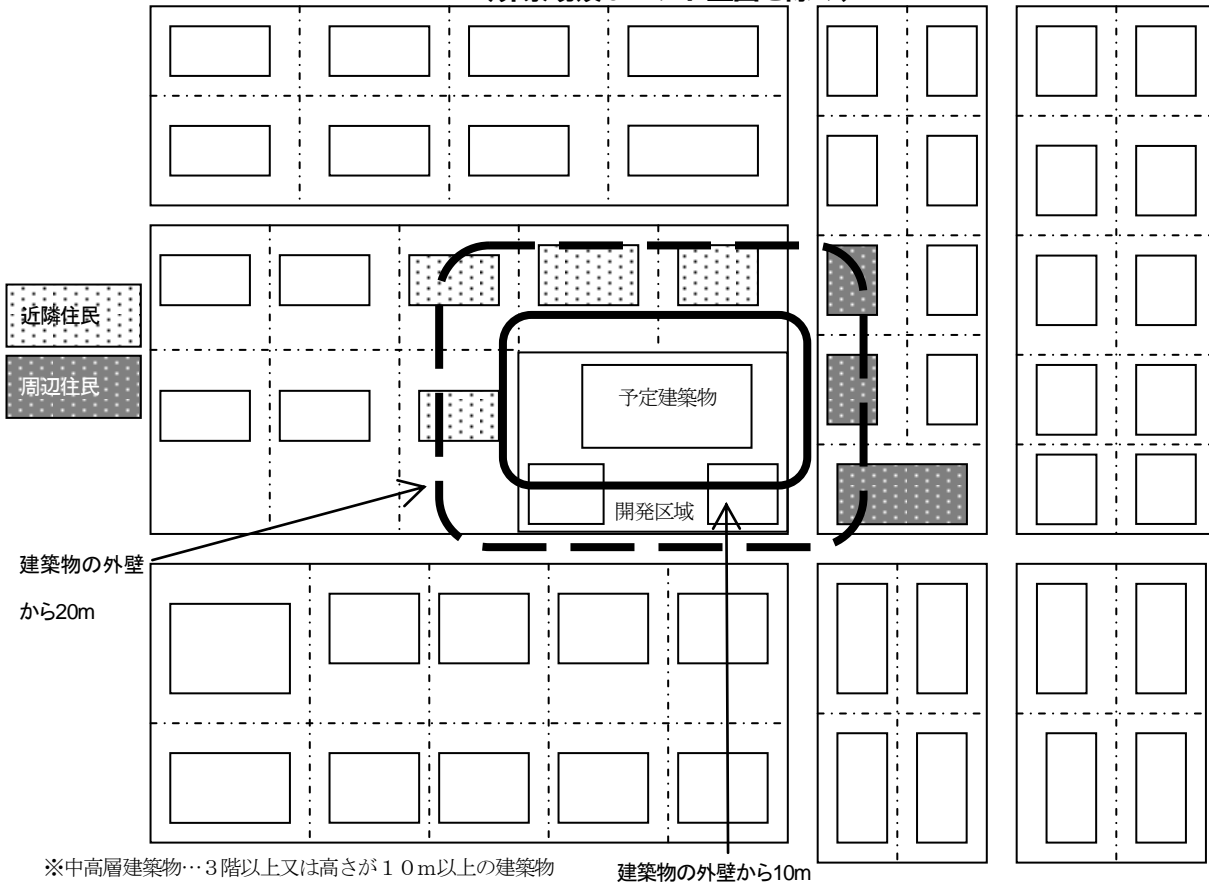


## 中高層建築物の近隣住民及び周辺住民の範囲【増築・改築】



## 中高層建築物以外の近隣住民及び周辺住民の範囲【増築・改築】

(葬祭場及びペット霊園を除く)



※中高層建築物…3階以上又は高さが10m以上の建築物

## 協議を必要としない開発事業

次の1～4に該当する開発事業は第1種開発事業から第4種開発事業に該当しないので、協議の必要はありません。ただし、3階以上又は10m以上の建築物は「建築確認申請に係る届出」を建築指導課に提出していただきます。

- 1 戸建住宅
- 2 戸建住宅の附属建築物
- 3 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（第一種低層住居専用地域に建築可能なもの）
- 4 その他市長が特に認めるもの

## その他

### ○あつせん・調停（第56条～第60条）

近隣住民と紛争が発生し、自主的解決が困難な場合は、あつせんを行います。あつせんでの解決が困難な場合は、調停を行います。

### ○罰則（第70条、第71条）

開発基本計画書や事前協議書等の所定の手続きをしないで工事をした場合、開発基準適合承認書の内容と異なる工事をした場合は勧告をします。勧告に従わない場合は是正命令をします。是正命令に従わない場合は公表し、6か月以下の懲役又は50万円以下の罰金が科されます。



# 整備基準編

# 一団の土地に関する取扱い

## 1 一団の土地に関する取扱い

### 【条例第26条】

- 1 一団の土地（次の各号のいずれかに該当する土地をいう。）において、同時に、又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合には、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。
- (1) 所有者が同一の土地
  - (2) 既に開発事業に着手した土地に隣接する土地で当該開発事業に着手した日の前日から起算して前1年以内に所有者が同一であったもの
  - (3) 物理的に一体として利用されている土地
- 2 先行する開発事業とその区域以外の部分で行う開発事業との一連性の判断基準及び取扱いは、規則※で定めるところによる。

### ※規則第27条

- 1 市長は、条例第26条第2項の規定による開発事業の一連性の判断について、次の各号のいずれかに該当するときは、先行する開発事業（以下「先行開発事業」という。）とその区域以外の部分で行う開発事業（以下「後行開発事業」という。）とは一連性がないものと判断して取り扱うものとする。
- (1) 後行開発事業で、第32条の規定による開発事業事前協議書を提出する日（当該後行開発事業が条例第25条に規定する開発事業に該当しない場合にあつては、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日）が、次のアからエまでのいずれかに掲げる日から1年を経過しているとき。
    - ア 当該先行開発事業の都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第31条の規定による工事完了公告があつた日（当該先行開発事業が法第29条の規定による開発許可を要しない場合にあつては、条例第42条第2項の規定により完了検査適合承認書を交付した日）
    - イ 当該先行開発事業に伴い建築されたすべての建築物の建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日
    - ウ 当該先行開発事業に伴い建築されたすべての建築物の登記が完了した日
    - エ 当該先行開発事業に係る土地の造成が完了したと市長が認める日（当該先行開発事業が条例第25条に規定する開発事業に該当しない場合に限る。）
  - (2) 先行開発事業と後行開発事業との間で次のアからエまでに掲げる事項のいずれもが同一でないとき。ただし、先行開発事業及び後行開発事業のいずれもが戸建住宅の建築を目的としたものであるときを除く。
    - ア 申請者（その代理人を含む。）、設計者及び工事施行者
    - イ 土地所有者
    - ウ 公共施設の配置計画
    - エ 開発事業に係る施工方法の関連性

- 2 前項に規定するもののほか、市長は、先行開発事業と後行開発事業の一連性があるものとした場合の開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるときは、この規則の規定による申請その他の手続を、別に定める方法により行わせることができる。
- 3 条例第26条第1項に規定する一団の土地において、その土地の一部で開発事業を行うときは、当該開発事業の申請者は、第1項に規定する判断基準について当該申請者が了知し、及び当該土地の土地所有者に対して周知したことを示した書面を市長に提出しなければならない。

# 公共施設及び公益施設の整備基準

## 1 道路の整備基準

### 【条例別表第1第1項】

- (1) 開発区域内に設置する道路は、第53条 (38ページ参照) 及び規則※で定める基準により整備すること。

### ※規則第45条

1 条例別表第1第1項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内に設置する道路の管理者を本市とする場合は、無償で本市に提供すること。ただし、別に定める基準により市長がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。
- (2) 前号ただし書の規定により、開発区域内に設置する道路の管理者を本市としない場合は、当該開発事業を行った事業者は、将来にわたり自己管理すること。この場合において、当該道路を第三者に譲渡するときは、その旨を周知すること。

【条例別表第1第1項】

(2) 2以上の道路が交差し、又は接続する場合は、第5.3条 (38ページ参照) 及び規則※で定める基準により隅切りを確保すること。

※規則第4.5条

2 条例別表第1第1項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 当該角地にその底辺の長さが別表第1に規定する斜長寸法と等しい二等辺三角形の隅切りを別表第2により確保すること。
- (2) 前号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、隅切りを確保するものとする。

規則別表第1 道路幅員により設ける隅切りの斜長寸法

道路幅員	6 m未満	6 m以上 9 m未満	9 m以上 12 m未満	12 m以上 16 m未満	16 m以上
6 m未満	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)
6 m以上 9 m未満	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	5 m (6 m)	5 m (6 m)	5 m (6 m)
9 m以上 12 m未満	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	5 m	5 m	6 m
12 m以上 16 m未満	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	5 m	6 m	8 m
16 m以上	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	6 m	8 m	10 m

備考

- \*1 開発区域内に設置する道路と前面道路との交差部には両側に隅切りを設けるものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合には、片側のみとすることができる。
- \*2 ( )内は、片隅切りの場合の斜長寸法とする。
- \*3 2以上の道路が交差し、又は接続する角地における開発事業で、道路の交差角が60度未満の場合には、別に定める基準により隅切りを設けるものとする。
- \*4 交差する2方の道路のうち、1方以上の道路に歩道がある場合は、交差する道路の幅員にかかわらず、斜長寸法を3m以上とする。

規則別表第2 隅切りを設ける場合の土地の提供及び維持管理

開発区域が接する道路の管理者	開発事業の目的及び規模	土地の提供	維持管理
市	自己の居住の用に供する開発事業又は開発区域の面積が500㎡未満の開発事業	市への有償による譲渡	市が管理
	開発区域の面積が500㎡以上の開発事業で自己の居住の用に供しないもの	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	すべての開発事業	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

【条例別表第1第1項】

(3) 開発区域が接する前面道路の幅員は、規則※で定める基準を確保すること。

※規則第45条

3 条例別表第1第1項第3号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域が接する前面道路の幅員については、開発区域の面積の区分及び施設の種別の区分に応じて別表第3に定める道路の幅員を別表第3の2に定めるところにより確保すること。ただし、自己の居住の用に供する開発事業及び開発区域が500㎡未満の開発事業については、この限りでない。

規則別表第3 開発区域が接する前面道路の幅員

施設の種別 開発区域の面積	戸建住宅	住居系小規模 建築物	その他の 住居系建築物	高齢者向け 福祉施設	非住居系 施設
500㎡以上 1,000㎡未満	4.5m	4.5m	6.0m	6.0m	6.0m
1,000㎡以上 3,000㎡未満	4.5m	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m
3,000㎡以上 10,000㎡未満	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m
10,000㎡以上 (開発行為以外の開 発事業に限る。)	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m

備考

- \*1 住居系小規模建築物とは、建築物の高さが10m未満で、かつ、次の各号のいずれかに該当する住居の用に供する部分を有する建築物(高齢者向け福祉施設を除く。)をいう。
- (1) 開発区域の面積を条例第55条に規定する最低敷地面積(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域では120㎡、その他の用途地域では110㎡、市街化調整区域では150㎡)で除した数値以下の戸数の建築物
- (2) 延べ面積が500㎡未満の建築物
- \*2 その他の住居系建築物とは、戸建住宅及び住居系小規模建築物以外の居住の用に供する部分を有する建築物(高齢者向け福祉施設を除く。)をいう。
- \*3 高齢者向け福祉施設とは、老人福祉法(昭和38年法律第133号)に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム並びに介護保険法(平成9年法律第123号)に規定する介護老人保健施設及び認知症対応型共同生活介護の事業を行う施設をいう。
- \*4 道路法(昭和27年法律第180号)に規定する道路区域がこの表の規定による道路後退線より開発区域側に設けられる場合には、道路区域を優先する。
- \*5 自己の居住の用に供する目的で行う開発事業及び開発区域が500㎡未満の開発事業で前面道路の幅員が4.0m未満のものについては、別に定める基準により協議するものとする。

規則別表第3の2

道路拡幅部分の土地の提供及び維持管理

開発区域が接する道路の管理者	土地の提供	維持管理
市	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

- (2) 開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路については、開発区域の面積の区分及び施設の種別の区分に応じて別表第4に定める幅員を確保すること。ただし、自己の居住の用に供する開発事業及び開発区域が500㎡未満の開発事業については、この限りでない。

規則別表第4 開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員

施設の種別 開発区域の面積	戸建住宅	住居系小規模建築物	その他の住居系建築物	高齢者向け福祉施設	非住居系施設
	500㎡以上 1,000㎡未満	2.7m	4.0m	4.0m	4.5m
1,000㎡以上 3,000㎡未満	4.0m	4.0m	5.0m	4.5m	6.0m
3,000㎡以上 10,000㎡未満	4.0m	5.0m	6.0m	6.0m	6.0m
10,000㎡以上 (開発行為以外の開発事業に限る。)	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m

- (3) 前2号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、道路の幅員を確保するものとする。

【条例別表第1第1項】

- (4) 開発区域内に既存の道路に沿って設置する歩道状空地は、規則※で定める基準により確保するよう努めること。

※規則第45条

4 条例別表第1第1項第4号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 歩道状空地を設置すべき開発事業は、次に掲げる施設の建築を目的とする開発事業で当該開発区域の面積が商業地域にあつては500㎡以上、その他の地域にあつては1,000㎡以上のものとする。

ア 社会福祉施設

イ 医療施設

ウ 共同住宅等で計画戸数が15戸以上のもの

エ 学校教育施設その他公的な用途を目的とする施設

オ 商業施設その他不特定多数の人が利用する施設

- (2) 前号の規定により設置された歩道状空地は、事業者が管理するものとする。

- (3) 第1号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。

【条例別表第1第1項】

- (5) 道路施設その他道路に附属する工作物等は、規則※で定める基準により整備すること。

※規則第45条

5 条例別表第1第1項第5号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内に設置する道路の施設及び附属物は、別に定める基準により整備するものとする。

- (2) 開発区域が接する道路の施設及び附属物は、別に定める基準により整備するものとする。



## 2 下水道等の整備基準

### 【条例別表第1第2項】

(1) 公共下水道管理者として市長が管理する公共下水道及び市長以外の者が管理する排水設備は、規則※で定める基準により整備すること。

#### ※規則第46条

1 条例別表第1第2項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 市長が管理する公共下水道の整備基準は、次のとおりとする。

ア 事業認可区域内における公共下水道、下水道の管きよ及び公共ます並びに雨水調整施設（以下この号において「公共下水道施設等」という。）の設計は、別に定める基準により、雨水及び汚水を有効に排除する能力を備えた規模及び構造とすること。

イ 公共下水道供用開始区域内で、その排除方法が分流式の場合には、開発区域内の雨水及び汚水は、それぞれの公共下水道施設等で排除すること。

ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、供用開始後、公共下水道施設等として使用できる構造とすること。

エ 公共下水道区域外において、下水道の管きよ等及び雨水調整施設の整備は、別に定める基準により、雨水及び汚水を排除する能力を備えた規模及び構造となるよう努めること。

オ アからエまでに定める基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。

(2) 市長以外の者が管理する排水設備の整備基準は、次のとおりとする。

ア 事業認可区域内の宅内排水設備及び私道排水設備（以下この号において「宅内排水設備等」という。）の整備は、別に定める基準によること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

イ 公共下水道供用開始区域内の雨水及び汚水は、それぞれ宅内排水設備等で排除し、汚水は公共汚水ますに接続し、雨水は雨水浸透不適地を除き、浸透ます、浸透トレンチ等の浸透設備で排除した後、公共雨水ます等に接続する構造とすること。

ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、設置する宅内排水設備等が供用開始後、公共下水道施設の宅内排水設備として使用できる構造とするよう努めること。

エ 公共下水道区域外の宅内排水設備及び私道排水設備の整備は、別に定める基準となるよう努めること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

### 3 公園等の整備基準

#### 【条例別表1第3項】

- (1) 開発区域内に設置する公園等は、第52条及び第54条(下記参照)で定める基準により整備すること。
- (2) 開発区域の面積が2,500㎡以上3,000㎡未満で共同住宅等の建築を目的とする開発事業については、前号の基準に準じて公園等を整備するよう努めること。
- (3) 前2号により設置すべき公園等は、規則※で定める基準により整備すること。

#### 【条例第54条】

- 1 事業者は、法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第5号の規定により開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為を行うときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める割合の面積を有する公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置するとともに、その管理を市に無償で移管しなければならない。ただし、市長が管理を市に移管する必要がないと認めるときは、当該公園等は、事業者が管理しなければならない。
  - (1) 共同住宅等（特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋をいう。以下同じ。）の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の6%以上の面積を有する公園
  - (2) 戸建住宅の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の5%以上の面積を有する公園
  - (3) 前2号に規定するもの以外の建築物の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の3%以上の面積を有する公園等
- 2 前項本文に規定する開発行為が同項各号の2以上の号に掲げる区分に該当するときは、設置しなければならない公園等の面積の割合が最も大きい開発行為の区分に該当するものとする。
- 3 第1項本文の規定にかかわらず、事業者は、同項本文に規定する開発区域が次の各号のいずれかに該当する区域で、かつ、当該区域内に3%以上の面積を有する公園等が既に整備されているとき又は規則で定める区域内に規則で定める規模※規則第62条（次頁）参照の公園等が既に整備されているときは、公園等を設置しないことができる。
  - (1) 法第29条又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）の規定による許可を受け、工事の完了公告がされた区域
  - (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による認可を受け、換地処分公告がされた区域
  - (3) 法第29条第1項第4号又は第6号から第9号までに規定する開発行為が終了した区域
  - (4) 建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度又は法第9条第19項の規定による特定街区の適用を受けて行われた建築計画の区域
  - (5) 第42条第1項の規定による完了検査が終了した区域
  - (6) その他開発事業が終了したと市長が認めた区域

備考：「開発行為」のみならず、開発事業全般が対象になります。（条例第48条、第49条及び条例別表第1第3項参照）

※規則第47条

1 条例別表第1第3項第3号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 条例第54条第1項の規定により設置すべき公園等の面積及び箇所数は、別表第5のとおりとする。

規則別表第5 公園等の面積及び箇所数

条例第54条第1項各号に規定する割合に応じて算出した公園等の面積	1箇所当たりの最低面積	設置箇所数
1,000㎡未満		2箇所以内
1,000㎡以上3,000㎡未満	500㎡	2箇所以内
3,000㎡以上10,000㎡未満	1,000㎡	3箇所以内
10,000㎡以上	2,500㎡	別途協議の上定める。

- (2) 面積の算定に当たっては、斜面地、宅地造成により生じた法面及び狭小かつ不整形な土地を含まないこと。
- (3) 公園の配置は、地形、日照等の条件を勘案し、その周囲が2面以上の公道に接すること。ただし、市長がやむを得ないと認める場合には、この限りでない。
- (4) 公園の敷地内には、公園施設以外の施設等を設置しないこと。
- (5) 条例第54条第1項ただし書の規定により事業者が公園等を管理する場合には、市長と当該公園等の管理について協定を締結すること。
- (6) 前各号の規定は、開発事業が建築物の増築等に該当するときは、適用しない。
- (7) 前各号に定めるもののほか、公園等の設置に関し必要な事項は、別に定める。

【公園等を設置しないことができる場合】

※規則第62条

1 条例第54条第3項の規則で定める区域内は開発区域から250m以内（当該公園等と当該開発区域との間に国道、県道、幅員10m以上の幹道、鉄道、河川又は都市計画道路がない場合に限る。）とし、同項の規則で定める規模は2,500㎡以上とする。

## 4 消防水利施設等の整備基準

### 【条例別表1第4項】

- (1) 消防水利施設、消防活動場所及び緊急離着陸場は、規則※で定める基準により整備すること。

#### ※規則第48条

1 条例別表第1第4項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 消防水利施設の整備基準は、次のとおりとする。

ア 次に掲げる開発事業を行う場合には、別に定める基準により防火水槽又は消火栓を設置すること。ただし、当該開発区域が市の管理する防火水槽又は消火栓から半径120m（近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあつては100m、市街化調整区域にあつては140m）の円の範囲内に包含されるとき（河川、軌道、交通量の多い道路等により当該範囲が分断されるとき及び起伏が激しく消防活動に支障があるときを除く。）は、この限りでない。

(ア) 開発区域の面積が500㎡以上のもの

(イ) 計画戸数が30戸以上のもの

イ 建築物の延べ面積が3,000㎡以上の開発事業を行う場合は、別に定める基準により防火水槽を設置すること。この場合において、延べ面積が3,000㎡以上の棟が2以上あるときは、当該棟ごとに防火水槽を設置すること。

ウ 消防水利施設の設置場所は、開発事業の区域内であつて消防活動車両による消防活動が容易にできる場所とすること。

エ 消防水利施設の配置は、開発区域が消防水利施設から半径120mの円の範囲内に包含される配置とすること。

オ 防火水槽の常時貯水量は、40㎡以上とすること。

カ 消火栓の配管口径は、100mm以上とすること。

キ アからカまでに掲げるもののほか、消防水利施設の設置に関し必要な事項は、別に定める。

(2) 消防活動場所の整備基準は、次のとおりとする。

ア 地階を除く階数が4以上又は軒の高さが15m以上の建築物の建築を目的とする開発事業を行う場合は、別に定める基準により、はしご付き消防自動車による消防活動が容易にできる場所（以下この号において「消防活動場所」という。）を設けること。

イ アの規定にかかわらず、当該開発事業を行う周辺の道路、地形等により消防活動場所を設けることが困難であると市長が認めるときは、別に定める基準により、これに代わる施設を設けること。

(3) 緊急離着陸場の整備基準は、次のとおりとする。

ア 次に掲げる建築物の建築を目的とする開発事業を行う場合は、別に定める基準により、緊急離着陸場を設置すること。

(ア) 建築基準法第34条第2項の規定により非常用昇降機の設置を要する建築物

(イ) 3次救急医療機関の用途に供する建築物

イ アに定めるもののほか、緊急離着陸場の設置に関し必要な事項は、別に定める。

## 5 農業用施設等の整備基準

### 【条例別表1第5項】

- (1) 開発区域内に包含し、又は接する農業用施設等は、規則※で定める基準により整備すること。

#### ※規則第49条

1 条例別表第1第5項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域が従来、田又は畑であった場合は、農業用暗きょ排水管の有無及び位置を調査すること。ただし、開発区域内に農業用暗きょ排水管が埋設されているときは、別に定める基準によること。
- (2) 占用物の構造については、事前に協議を行うこと。
- (3) 開発区域が農業用排水路に接する場合は、別に定める基準によること。
- (4) 開発事業により発生する危険箇所には、ガードレール、転落防止柵、視線誘導標等の安全施設を設置すること。この場合において、当該安全施設の構造等詳細については、別に定める基準による。
- (5) 開発区域の排水を側溝又は水路等に接続する場合は、別に定める基準によること。
- (6) 前各号に定めるもののほか、農業用施設等に関し必要な事項は、別に定める基準による。

## 6 ごみステーションの整備基準

### 【条例別表1第6項】

- (1) 居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、規則※で定める基準によりごみステーション（平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例（平成18年条例第5号）第2条第11号に規定する「ごみステーション」をいう。）を開発区域内に設置すること。
- (2) 前号の規定により設置するごみステーションの面積、位置及び構造については、規則※で定める基準により整備すること。
- (3) 事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、廃棄物の減量化及び資源化を促進するためにごみの分別排出及び資源再生物の保管が可能な集積場所を確保すること。

#### ※規則第50条

1 条例別表第1第6項第1号の規則で定める基準は、共同住宅、ワンルーム形式建築物及びこれに準ずる建築物の建築を目的とする開発事業にあつては1棟につき1箇所以上、戸建住宅の建築を目的とする開発事業にあつては当該開発事業の規模、敷地等の状況に応じて、市長と協議の上必要な箇所数のごみステーションを設置することとする。

2 条例別表第1第6項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) ごみステーションの面積は、ワンルーム形式建築物及びこれに準ずる建築物の建築を目的とする開発事業にあつては別表第6、共同住宅及び戸建住宅の建築を目的とした開発事業にあつては別表第7のとおりとする。

規則別表第6 ワンルーム形式建築物及びこれに準ずる建築物の建築を目的とする開発事業におけるごみステーションの設置面積

燃せるごみ		燃せないごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
12戸以下	1.0 m <sup>2</sup>	29戸以下	2.1 m <sup>2</sup>
		30戸以上69戸以下	3.5 m <sup>2</sup>
13戸以上	0.08 m <sup>2</sup> ×戸数	70戸以上	3.5 m <sup>2</sup> に70戸を超える戸数×0.04 m <sup>2</sup> を加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

規則別表第7 共同住宅及び戸建住宅の建築を目的とした開発事業におけるごみステーションの設置面積

燃せるごみ		燃せないごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
9戸以下	1.6 m <sup>2</sup>	29戸以下	3.5 m <sup>2</sup>
		30戸以上49戸以下	4.8 m <sup>2</sup>
10戸以上	0.16 m <sup>2</sup> ×戸数	50戸以上	4.8 m <sup>2</sup> に50戸を超える戸数×0.09 m <sup>2</sup> を加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

- (2) ごみステーションを設置すべき位置は、ごみ収集車両の通行に十分な幅員を有する道路に接し、安全かつ効率的に収集ができる場所とする。
- (3) ごみステーションの構造は、次のとおりとする。
  - ア 接道面以外の三方はコンクリート又はコンクリートブロック造りの外壁で囲み、外壁の高さ及び奥行きは原則として80cm以上とすること。
  - イ 床はコンクリート打ちとし、水勾配は2%とすること。
  - ウ 電柱、配電盤等ごみの収集に関係のない施設を設置しないこと。
  - エ カラス、猫等の動物による被害及び不法排出を防ぐための対策を講じること。
- (4) 前3号に定めるもののほか、ごみステーションの設置に関し必要な事項は、別に定める。

## 7 集会所の整備基準

### 【条例別表1第7項】

- (1) 計画戸数が50戸以上の共同住宅等の新築を目的とする開発事業にあつては、規則※で定める基準により開発区域内に集会所を設置すること。

### ※規則第51条

1 条例別表第1第7項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 集会所の面積は、0.6㎡に当該開発事業の施行により建築される共同住宅等の戸数を乗じて得た数値以上の面積とすること。ただし、当該面積が200㎡を超える場合には、200㎡とする。
- (2) 集会所を設置すべき位置は利用者の利便性に配慮することとし、エントランスホール等安全に人員を収容できる他の施設と共用することができることとする。

## 8 防災行政用無線及び消防用無線

### 【条例別表1第8項】

- (1) 防災行政用無線及び消防用無線の電波障害が予測される開発事業にあつては、無線障害事前調査及び事後調査を行うこと。この場合において、調査の結果、障害があると市長が認めるときは防除工事を行うこと。

## 9 公益施設用地の確保

### 【条例別表1第9項】

- (1) 公益施設の整備に必要な用地の確保は、規則※で定める基準により確保すること。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

### ※規則第52条

1 条例別表第1第9項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 保育所の用地は、計画戸数が500戸以上の開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。
- (2) 幼稚園、小学校、中学校及び公民館の用地は、開発規模が20ha以上の住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。
- (3) 消防出張所の用地は、計画戸数が8,000戸以上の開発事業又は主として住宅の建築に供する目的で行う面積20ha以上の開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。

2 前項各号の規定により確保された用地は、市が取得するものとする。この場合において、用地の取得に係る費用は、平塚市不動産評価委員会の評価に基づく評価額とする。

# 公共施設及び公益施設以外の整備基準

## 1 敷地内の緑化基準

### 【条例別表第2第1項】

- (1) 規則※で定める基準の緑地を確保するとともに、積極的に樹木の植栽をすること。  
 (2) 開発区域内に樹木等があるときは、その保全に努めること。

### ※規則第53条

- 1 条例別表第2第1項第1号の規則で定める基準は近隣商業地域及び商業地域にあつては別表第8、その他の用途地域及び市街化調整区域にあつては別表第9のとおりとし、樹木の種類、植栽方法等については別に定める基準によるものとする。

### 規則別表第8 近隣商業地域及び商業地域における緑化率

施設の種別 開発区域の面積	新設の 事業場	既設の 事業場	共同住宅等	戸建住宅の建築 を目的とした開 発事業	その他の 開発事業
500㎡以上 1,000㎡未満	3%以上	できるだけ 多くの 緑地を確 保するこ と。	3%以上	できるだけ多く の緑地を確保す ること。	できるだ け多くの 緑地を確 保するこ と。
1,000㎡以上 3,000㎡未満			5%以上		
3,000㎡以上			10%以上		

### 備考

- \*1 事業場とは、工場、事務所、店舗、倉庫その他これらに準ずる建築物をいう。
- \*2 開発区域の面積が500㎡未満の開発事業については、この表中500㎡以上1,000㎡未満の開発区域の面積の区分に応じた施設の種別による緑化率に準じて、できるだけ多くの緑を確保すること。
- \*3 ペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定は適用しない。



規則別表第9 近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域並びに市街化調整区域における緑化率

施設の種別 開発区域の面積	新設の 事業場	既設の 事業場	共同住宅等	戸建住宅の建 築を目的とし た開発事業	その他の 開発事業
500㎡以上 1,000㎡未満	10%以上	10%以上	10%以上	できるだけ多 くの緑地を確 保すること。	10%以 上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	15%以上		15%以上	5%以上	
3,000㎡以上	20%以上		20%以上	10%以上	

備考

- \* 1 事業場とは、工場、事務所、店舗、倉庫その他これらに準ずる建築物をいう。
- \* 2 開発区域の面積が500㎡未満の開発事業を行うときは、この表中500㎡以上1,000㎡未満の開発区域の面積の区分に応じた施設の種別による緑化率に準じて、できるだけ多くの緑を確保すること。
- \* 3 ペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定は適用しない。

2 事業者は、前項の規定による基準の適用を受けるときは、あらかじめ緑化計画書（第29号様式）に次に掲げる図書を添えて、市長と協議しなければならない。

- (1) 緑化計画図
- (2) 付近見取図

3 事業者は、前項の緑化計画書に基づく緑化が完了したときは、緑化計画植栽完了報告書（第30号様式）を市長に提出しなければならない。

4 第1項の規定により難いと市長が認めた場合は、次に掲げる事項について協定を締結するものとする。

- (1) 緑化目標及び実施期間に関する事項
- (2) 緑化造成計画に関する事項

5 事業者は、前項に規定する協定（次項において「緑化協定」という。）を締結しようとするときは、緑化協議書（第31号様式）を市長に提出しなければならない。

6 緑化協定を締結した者は、当該緑化協定に定めるところにより、緑化完了届書（第32号様式）を市長に提出しなければならない。

7 敷地内の緑化について他の法令等の適用を受ける開発事業で、当該法令等により確保する緑地が第1項の規定による基準を満たしているものについては、前各項の規定は適用しない。

## 2 敷地面積の最低限度

### 【条例別表第2第2項】

(1) 敷地面積の最低限度は、第55条 (下記参照) で定める基準により確保すること。

### 【条例第55条】

1 法第33条第4項に基づく政令第29条の3の規定により、建築物の敷地面積の最低限度を別表第4 (下記参照) に定めるとおりとする。ただし、敷地面積の最低限度を確保することが困難であると市長が認める場合で規則※で定める事由に該当するとき又は地区計画等その他法令において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

### 【条例別表第4】

区域		最低敷地面積
市街化区域	第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	120㎡
	その他の地域	110㎡
市街化調整区域		150㎡

備考 市街化区域で予定される建築物の敷地が制限の異なる地域にわたるときは、その敷地の過半の属する地域に関する規定を適用する。

### ※規則第63条

1 条例第55条ただし書の規則で定める事由及びこれに該当するときの最低敷地面積は、別表第11のとおりとする。

### 規則別表第11

#### 敷地面積の最低限度の特例

区域	形態	最低敷地面積
市街化区域	敷地の形状が著しく変形している場合	100㎡
	良好な公共施設及び公益施設の配置の配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	既存樹木、樹木の保存等の環境への配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	区画の最低敷地面積による単なる分割で端数処理となる区画の場合	
市街化調整区域	市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に土地の分割、統合又は分割統合が行われておらず、かつ、自己の居住の用に供する住宅の建築にかかるもので150㎡未満の場合	既存の敷地面積

備考 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

### 3 駐車場の設置基準

#### 【条例別表第2第3項】

(1) 自動車駐車場、自動二輪車（原動機付自転車を含む。）駐車場及び自転車駐輪場は、規則※で定める基準により開発区域内に設置すること。

#### ※規則第54条

1 条例別表第2第3項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 共同住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、次のアからウまでに掲げる区分に応じ、当該アからウまでに定めるとおりとする。

ア 自動車駐車場 次のとおりとする。

(ア) 自動車駐車場の基準は、別表第10のとおりとする。この場合において、当該開発事業の区域内に同表に規定する割合の自動車駐車場を設けることが困難であるときは、同表の規定により、当該開発事業の区域外にこれを設置することができる。

#### 規則別表第10 共同住宅等に設置すべき自動車駐車場の基準

区域	予定建築物	共同住宅等 (ワンルーム形式建築物を除く。)	ワンルーム形式建築物
市街化区域	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	計画戸数に70%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の50%以上とする。	計画戸数に50%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の30%以上とする。
	近隣商業地域	計画戸数に50%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の35%以上とする。	計画戸数に30%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の15%以上とする。
	商業地域	計画戸数に40%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の30%以上とする。ただし、平塚市違法駐車等の防止に関する条例(平成8年条例第4号)第6条に規定する <u>違法駐車等防止重点地域</u> (次ページ参照)及び計画戸数が100戸以上の共同住宅については計画戸数に50%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の35%以上とする。	計画戸数に30%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の15%以上とする。
	その他の用途地域	計画戸数に60%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の40%以上とする。	計画戸数に40%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の20%以上とする。
市街化調整区域		計画戸数に100%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	計画戸数に100%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。

備考

- \* 1 自動車駐車場を設置すべき台数を算出するに当たり、小数点以下の端数が生じた場合には、当該端数は、切り捨てるものとする。
- \* 2 開発区域が設置台数の異なる区域にわたる場合には、当該区域ごとに算出した台数に、当該開発区域でそれぞれの区域が占める割合を乗じて得た数値の和以上を設置すべき台数とする。
- \* 3 この表の規定にかかわらず、市街化区域内のワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が500㎡未満のものにあつては、別に定める基準により自動車駐車場を設置するものとする。

(イ) 計画戸数が300戸以上の開発事業においては、自動車駐車場から自動車の出入口を2箇所以上設けるものとする。ただし、これにより難しい場合は、市長と協議の上、出入口を設けるものとする。

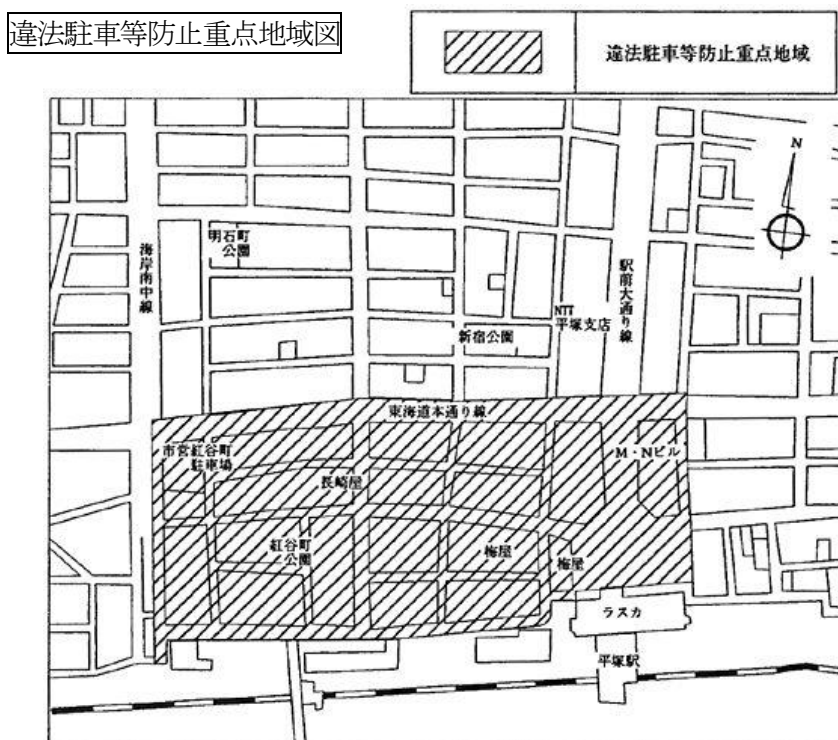
(ウ) 自動車駐車場の駐車ますの寸法及びその配置については、別に定める基準による。

イ 自動二輪車（原動機付自転車を含む。）駐車場 計画戸数が6戸以上のワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、計画戸数に10パーセントの割合を乗じて算出した数値（当該数値に小数点以下の端数が生じた場合には、当該端数は切り捨てるものとする。）以上の台数（計画戸数が10戸未満の場合は、1台）以上とする。ただし、開発区域内にアの基準を超える自動車駐車場を設置した場合には、この限りでない。

ウ 自転車駐輪場 計画戸数以上の台数とする。ただし、ワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、計画戸数から開発区域内に設置する自動車駐車場台数を除いた数値以上の台数とすることができる。

(2) 入居者の利用形態等の理由により前号の規定により難しいと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。

(3) 第1号に規定する用途及び葬祭場以外の開発事業における駐車場の設置は、別に定める基準による。



## 4 文化財の保護区域

### 【条例別表第2第4項】

- (1) 開発区域内に文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地又は規則※で定める区域を含む場合は、あらかじめ平塚市教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。
- (2) 前号に規定する場合のほか、開発事業に係る工事の施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに、当該工事を中止し、平塚市教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。

### ※規則第55条

- 1 条例別表第2第4項第1号の規則で定める区域は、原則として埋蔵文化財包蔵地の縁辺から100m以内とする。

## 5 葬祭場の設置基準

### 【条例別表第2第5項】

- (1) 開発区域内に霊きゆう車、マイクロバス等の発着場所を確保すること。
- (2) 駐車場等は、規則※で定める基準により確保すること。

### ※規則第56条

- 1 条例別表第2第5項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
  - (1) 自動車駐車場は、10台分以上設置することとし、葬祭場の用に供する部分の床面積が500㎡以上のときは、10台に500㎡を超える葬祭場の用に供する部分の床面積が50㎡を増すごとに1台を加えた台数分以上設置すること。
  - (2) 前号に規定する自動車駐車場のうち、少なくとも10台分は、平面駐車場形式又は自走式立体駐車場形式により開発区域内又は隣接する場所に設置すること。
  - (3) 前2号の規定にかかわらず、開発区域の周辺に十分な駐車可能台数を有する時間貸し駐車場等会葬者が必要に応じて円滑に駐車できる駐車施設がある場合は、市長と協議の上駐車場設置台数を定めることができる。
  - (4) 前3号の規定にかかわらず、当該開発事業が葬祭場の増改築等に当たるときは、市長と協議の上決定すること。

## 6 ワンルーム形式建築物の設置基準

### 【条例別表第2第6項】

- (1) 1区画の専有面積は、18㎡以上とすること。ただし、規則※で定める場合は、この限りでない。

### ※規則第57条

- 1 条例別表第2第6項第1号の規則で定める場合は、敷地面積又は建築物の規模、形状等により、1区画の専有面積が同号に規定する18㎡を確保できない場合とする。

※条例第25条第1項第2号オにより、ワンルーム形式建築物は1区画の専有面積が30㎡未満の建築物で浴室、便所及び台所を有するものと定義されている。

## 7 ペット霊園の設置基準

### 【条例別表第2第7項】

- |   |
|---|
| (1) 現に居住し、又は使用している建築物の敷地境界線から開発区域までの水平距離が100m以上離れていること。 |
| (2) 施設等は、規則※で定める基準により設置すること。                            |

### ※規則第58条

1 条例別表第2第7項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 施設（火葬施設を除く。）の整備基準は、次のとおりとする。
  - ア 開発区域の面積の20%以上の緑地を確保すること。この場合において、周辺的环境及び近隣住民に配慮した配置とすること。
  - イ 施設を利用する者の利便性を考慮して自動車駐車場を設置すること。
  - ウ 隣地との境界には障壁等を設けること。
  - エ 施設の出入口には門扉を設けること。
  - オ 建築物の屋根、外壁その他外部から望見される施設は、美観を損なわない色彩及び装飾とすること。
- (2) 火葬施設の整備基準
  - ア 空気取入口及び煙突の先端部以外に焼却設備内と外気が接することなく焼却できる構造であること。
  - イ 燃焼室は、ペットの死がい焼却することにより発生するガス（以下この号において「燃焼ガス」という。）を十分に抑制する構造であること。
  - ウ 燃焼ガスの温度を確認するための炉内温度計を設置すること。
  - エ 燃焼ガスの温度を一定に保持するために必要な装置が設けられていること。この場合において、助燃のための燃料は大気汚染が発生しない良質なものを使用すること。
- (3) 前2号に定めるもののほか、ペット霊園の設置に関し必要な事項は、別に定める基準によるものとする。

## 8 その他の整備基準

### 【条例別表第2第8項】

- |   |
|---|
| <p>(1) テレビ電波障害については、<u>規則</u>※で定める措置を講ずること。</p> <p>(2) 近隣商業地域又は商業地域において共同住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、<u>規則</u>※で定める措置を講ずるよう努めること。</p> |
|---|

### ※規則第59条

- 1 条例別表第2第8項第1号の規則で定める措置は、次のとおりとする。
  - (1) 中高層建築物の建築により周辺区域に与えるテレビ放送の電波受信について事前に調査し、その結果を市長に報告すること。
  - (2) 前号に規定する報告により、著しい受信障害が発生し、又は発生するおそれがあると市長が認める場合には、受信障害を解消し、又は抑制するために必要な措置を講ずること。
  - (3) 前号の措置により事業者が施設を設置した場合には、当該施設の維持管理に関し関係者と協議し、その結果を遵守すること。
- 2 条例別表第2第8項第2号の規則で定める措置は、次のとおりとする。
  - (1) 市が別に定める商店街等に隣接する区域で行う開発事業にあつては、階数（当該区域が接する道路面に設ける階を含む。次号において同じ。）2以上を商業施設として整備するよう努めること。
  - (2) 前号に規定する区域以外で行う開発事業にあつては、階数1以上を商業施設として整備するよう努めること。
  - (3) その他必要な協議事項については、別に定める。

# 開発事業の基準等

## 1 警察署長との協議

### 【条例第51条】

1 事業者は、規則※で定める開発事業を行おうとするときは、開発事業申請書を提出する前に、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、所轄の警察署長と協議し、その内容を市長に報告しなければならない。

### ※規則第60条

- 1 条例第51条の規則で定める開発事業は、次に掲げる開発事業とする。
- (1) 20戸以上の共同住宅等の建築を目的とする開発事業
  - (2) 店舗の用に供する建築物で延べ面積の合計が1,000㎡以上のものの建築を目的とする開発事業

## 2 開発区域内道路

### 【条例第53条】

- 1 法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第2号の規定により開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員を、6m以上とする。ただし、当該道路が別表第3(下記参照)の左欄の区分ごとに、同表の中欄に掲げる道路の延長に該当するときは、それぞれの道路の延長に応じ、同表の右欄に掲げる道路の幅員とすることができる。
- 2 前項ただし書の規定は、次の各号のいずれにも該当する場合を除き、適用しない。
- (1) 当該道路の利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるとき。
  - (2) 当該開発事業により建築物が建築されることに伴い周辺道路の交通量が増大すると見込まれないとき。
- 3 法第33条第3項及び政令第29条の2第1項第12号に基づく都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第24条第4号ただし書の規定により設置する階段状道路、同条第5号ただし書の規定により設置する袋路状道路及び同条第6号の規定により設置する道路のまがりかどの取扱い及び整備については、規則※で定める基準によるものとする。

### 【条例別表第3】

区分	道路の延長	道路の幅員
通り抜け道路の場合	100m以下	4.5m以上
	100mを超え120m以下	5.0m以上
袋路状道路の場合	70m以下	4.5m以上
	70mを超え100m以下	5.0m以上

備考 袋路状道路は、開発区域内に通り抜け道路を設置することが困難な場合に限り、その設置を認める。



※規則第61条

1 条例第53条第3項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる道路の種別に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 階段状道路 次のアからウまでのいずれにも該当するものとする。

ア 区画数が4以下で戸建住宅の建築を目的とする開発事業であること。

イ 階段の幅員は4m以上、踏面の寸法は30cm以上、蹴上げの寸法は15cm以下であること。

ウ 階段の高低差3m以内ごとに、踏面1.2m以上の踊り場を設けること。

(2) 袋路状道路 次のアからエまでのいずれかに該当するものとする。

ア 幅員が6m以上であること。

イ 総延長が35m以下であること。

ウ 延長が35mを超える場合には、当該道路の終端及び35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。ただし、当該道路の延長が35mを超え41m以下（幅員が5.0m以上の道路にあっては、46.5m以下）である場合には、終端のみとすることができる。

エ アからウまでに掲げるもののほか、当該開発区域の周囲の状況を勘案して市長が避難上及び通行上支障がないと認められるものであること。

(3) まがりかど 別表第1及び別表第2 (19ページ参照) のとおりとする。ただし、道路と道路との交差角が135度を超える場合には、この限りでない。

## 平塚市まちづくり条例

### 目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
  - 第2章 まちづくり基本計画（第7条・第8条）
  - 第3章 市民主体のまちづくり
    - 第1節 地区まちづくり（第9条～第13条）
    - 第2節 都市計画の決定又は変更の提案に関する手続等（第14条～第17条）
    - 第3節 地区計画等の案の作成手続（第18条～第20条）
  - 第4章 市が発意するまちづくり
    - 第1節 市が発意するまちづくり計画（第21条）
    - 第2節 都市計画の決定又は変更の手続等（第22条・第23条）
  - 第5章 協議・調整のまちづくり
    - 第1節 大規模土地取引行為の届出等（第24条）
    - 第2節 開発事業の手続（第25条～第46条）
    - 第3節 建築確認申請に係る届出等（第47条）
    - 第4節 開発事業の基準等（第48条～第51条）
    - 第5節 都市計画法に定める開発許可の基準（第52条～第55条）
    - 第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整（第56条～第60条）
  - 第6章 まちづくりの支援等（第61条・第62条）
  - 第7章 雑則（第63条～第69条）
  - 第8章 罰則（第70条・第71条）
- 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、まちづくりにおける基本理念を定め、並びに市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、身近な地区のまちづくり及び地域資源をいかしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び基準並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手続及び開発許可の基準を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、市の魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性をいかした活力とにぎわいのあるまち及び安心して住み続けることのできるまちを実現することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例において、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) 市民 市内に住所を有する者、市内に在勤し、又は在学する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者をいう。
- (2) 公益施設 集会所、小学校、中学校、保育所その他の生活に必要な施設のうち法第4条第14項に規定する公共施設に該当しないものをいう。
- (3) 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築その他規則で定める行為をいう。
- (4) 事業者 開発事業を行おうとする者及び開発事業を行う者をいう。
- (5) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (6) 近隣住民 開発区域の近隣で規則で定める距離以内の区域（次号において「近隣区域」という。）において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。
- (7) 周辺住民 近隣区域の周辺で規則で定める距離以内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

#### （まちづくりの基本理念）

第3条 まちづくりは、市民自らが主体となってこれに参加し、市、市民及び事業者が相互の責任と信頼の下に、協働して行われなければならない。

2 まちづくりは、市民全体の幸福が実現され、次世代へと継承していくため、総合的かつ計画的に行われなければならない。

3 まちづくりは、公共の福祉を優先するとともに、人と自然との共生を図り、環境への負荷の少ない持続的発展が可能なものとなるよう行われなければならない。

#### （市の責務）

第4条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念（以下「基本理念」という。）のっとり、良好なまちづくりのための計画を策定し、必要な施策を実施しなければならない。

2 市は、基本理念にのっとり、市民に対してまちづくりに関する情報を提供し、市民の主体的なまちづくりの支援に努めなければならない。

3 市は、基本理念にのっとり、事業者に対し、まちづくりの推進に関し必要な指導又は助言を行わなければならない。

#### （市民の責務）

第5条 市民は、基本理念にのっとり、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、まちづくりの実現に積極的に取り組むとともに、市が実施するまちづくりに関する施策（以下「市の施策」という。）に協力しなければならない。

#### （事業者の責務）

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市の施策に協力しなければならない。

## 第2章 まちづくり基本計画

### （まちづくり基本計画）

第7条 市長は、良好なまちづくりを推進するため、次に掲げる計画等を「まちづくり基本計画」として定めるものとする。

- (1) 法第18条の2第1項の規定により市が定める都市計画に関する基本的な方針
- (2) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項の規定により市が定める緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画
- (3) 市が定める都市景観の形成を図る指針
- (4) その他まちづくりに関し市長が必要と認めた計画

2 市の施策は、まちづくり基本計画に基づき行われなければならない。

#### （まちづくり基本計画の見直し）

第8条 市長は、社会情勢の変化に的確に対応するとともに、市の施策を効果的に推進するため、まちづくり基本計画の見直し等を適宜行わなければならない。この場合において、市長は、市民の意見を反映するよう努めなければならない。

## 第3章 市民主体のまちづくり

### 第1節 地区まちづくり

#### （地区まちづくり）

第9条 地区まちづくりは、法第12条の4第1項に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）を定めることを主たる目的とした計画又は実践活動で、身近な地区の特性をいかしたまちづくりに関し、地区住民（地区まちづくりを行おうとする一定の区域内に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者その他規則で定める利害関係を有する者をいう。以下同じ。）が主体となつて行うものとする。

#### （地区まちづくり協議会）

第10条 市長は、第4項に規定する場合を除き、次の各号に掲げる要件のいずれにも適合する団体を地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）として認定することができる。

- (1) 区域の面積が一体として3,000平方メートル以上である地区まちづくりを行おうとする団体であること。
- (2) 団体の構成員が地区住民であること。
- (3) 団体の目的及び活動の方針が基本理念に即していること。
- (4) 地区住民の自発的参加の機会及び団体における活動等の公開性が保障されていること。
- (5) 重要な意思決定に参加する権利を団体の構成員に保障する旨の規約を有していること。

2 地区住民は、協議会を設立するための準備組織として、規則で定めるところにより、地区まちづくり準備会を結成することができる。

- 3 協議会の認定を受けようとする団体は、規約その他規則で定める図書を添えて市長に申請しなければならない。
  - 4 市長は、規則で定める団体が協議会の認定を申し出た場合には、協議会として認定することができる。
  - 5 市長は、第1項の規定による認定を行うに当たり必要があると認めるときは、平塚市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くことができる。
  - 6 市長は、第1項又は第4項の規定による認定を行ったときはその旨を告示するとともに、当該団体の代表者に通知し、認定を行わなかったときはその旨及び理由を当該団体の代表者に通知しなければならない。
  - 7 協議会は、規則で定めるところにより、市長に対してその活動成果を報告しなければならない。
  - 8 市長は、前項に規定する報告を受けたときは、遅滞なく、当該報告の内容を公開しなければならない。
  - 9 市長は、協議会が次の各号のいずれか（第4項の規定により認定を受けた協議会にあっては、第2号）に該当すると認めるときは、その認定を取り消すことができる。
    - (1) 第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなったとき。
    - (2) 第7項の規定による報告を行わなかったとき。
  - 10 市長は、協議会が解散したときは、その認定を取り消さなければならない。
  - 11 市長は、第9項の規定による取消しを行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。
  - 12 市長は、第9項又は第10項の規定による取消しを行ったときは、その旨を告示するとともに、当該取消しを受けた協議会の代表者に通知しなければならない。  
（地区まちづくり計画）
- 第11条 協議会は、当該地区のまちづくりの方針及び具体的な事項で規則で定めるものにより構成する地区まちづくり計画を策定することができる。
- 2 協議会は、地区まちづくり計画を策定しようとするときは、あらかじめ地区住民を対象とした説明会を開催するとともに、当該計画を周知するための措置を講じなければならない。
  - 3 地区住民は、前項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、当該協議会に対し、当該地区まちづくり計画に関する意見書を提出することができる。
  - 4 協議会は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見書に対する見解書を作成し、遅滞なく、当該地区住民に公表しなければならない。
  - 5 協議会は、前3項に規定する手続を経て、当該地区住民のおおむね3分の2以上の同意が得られたときは、これを証する書面、第3項の意見書及び前項の見解書を添えて、市長に地区まちづくり計画を申請することができる。
  - 6 市長は、前項の規定により申請を受けた地区まちづくり計画について、まちづくり基本計画、市の施策及び既に認定を受けた地区まちづくり計画との整合性並びに当該地区まちづくり計画の実現可能性を検討した上で、当該地区まちづくり計画を認定することができる。
  - 7 市長は、地区まちづくり計画の認定を行うときは、あらかじめ、規則で定める事項について審議会の意見を聴かなければならない。
  - 8 市長は、地区まちづくり計画の認定を行ったときはその旨を告示するとともに、当該協議会の代表者に通知し、認定を行わなかったときはその旨及び理由を当該協議会の代表者に通知しなければならない。  
（事業者の地区まちづくり計画の遵守）
- 第12条 事業者は、認定を受けた地区まちづくり計画がある区域内においては、当該地区まちづくり計画の内容を尊重して開発事業を行うよう努めなければならない。
- 2 事業者は、前項の区域内において開発事業を行う場合には、当該協議会に対し、当該開発事業についての説明会を開催しなければならない。  
（まちづくり基本計画等への反映）
- 第13条 市長は、まちづくり基本計画の見直し等を行う場合には、認定を受けた地区まちづくり計画をまちづくり基本計画及び市の施策に反映させるものとする。

## 第2節 都市計画の決定又は変更の提案に関する手続等

### （都市計画提案面積の最低規模）

第14条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第15条の2の規定により、計画提案に係る規模を、3,000平方メートルとする。

### （都市計画提案団体の指定）

第15条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第10条第1項又は第4項の規定により協議会として認定を受けた団体とする。

### （都市計画の提案に係る事前届出及び支援）

第16条 法第21条の2第1項又は第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案をしようとするもの（以下「都市計画提案者」という。）は、次条第1項に規定する都市計画提案書を提出する前に、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該都市計画提案者から支援の要請があったときは、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該都市計画提案者に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した提案となるよう協議を求めることができる。

### （都市計画の提案に関する手続）

第17条 都市計画提案者は、規則で定めるところにより、都市計画提案書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の都市計画提案書の提出を受けたときは、法第21条の2第3項に規定する事項、まちづくり基本計画及び市の施策に適合するかどうか審査し、適合すると認めるときはその旨を告示するとともに、当該都市計画提案書を当該告示の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、前項に規定する縦覧期間満了の日までに、都市計画提案者の出席を求め、当該都市計画提案書に基づく提案の内容（以下この条において「都市計画提案」という。）についての説明会を開催し、市民の意見を聴かなければならない。

4 市民は、第2項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、都市計画提案に関する意見書を提出することができる。

5 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、速やかに、その写しを都市計画提案者に送付しなければならない。

6 都市計画提案者は、第4項の意見書の写しの送付を受けたときは、遅滞なく、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。

7 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、速やかに、当該見解書を公表しなければならない。

8 市長は、第3項の説明会、第4項の意見書及び第6項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該都市計画提案について公聴会を開催することができる。

9 市長は、前各項の規定による手続を経て当該都市計画提案に係る見解を定めたときは、その旨を都市計画提案者に通知するとともに、当該見解を公表しなければならない。

10 市長は、前項の見解に基づき、都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは速やかに都市計画の案を作成し、その必要がないと認めるときは同項の見解を付して審議会の意見を聴かなければならない。

## 第3節 地区計画等の案の作成手続

### （地区計画等の原案の申出）

第18条 認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会及び事業者は、規則で定めるところにより、地区計画等の案となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）を市長に申し出ることができる。

### （地区計画等の原案の申出に係る事前届出及び支援）

第19条 地区計画等の原案の申出を行おうとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該届出をした者から地区計画等の原案の申出に関する支援の要請があったときは、地区計画等に関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該届出をした者に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した申出となるよう協議を求めることができる。

(地区計画等の案の作成手続)

第20条 市長は、第18条の規定による申出を受け、地区計画等の原案を作成するに当たり必要があると認めるときは、説明会の開催その他市民に周知するための措置を講ずるものとする。

2 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次に掲げる事項を告示するとともに、当該地区計画等の原案及び当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を、当該告示の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案のうち種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

3 法第16条第2項に規定する者は、前項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、地区計画等の原案に関する意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見に対する見解書を作成するとともに、当該見解書及び前項の意見書の写しを公表しなければならない。

#### 第4章 市が発意するまちづくり

##### 第1節 市が発意するまちづくり計画

(市が発意するまちづくり計画)

第21条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合で、市が主体となってまちづくりを重点的に推進するときは、市が発意するまちづくりの計画(以下この条において「まちづくり計画」という。)を策定するよう努めなければならない。

(1) まちづくり基本計画において特に市街地整備が必要とされるとき。

(2) 公共施設の整備に伴い周辺地域に大きな影響を及ぼすことが予想されるとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか、優先的な整備又は緊急の対応によるまちづくりが必要とされるとき。

2 市長は、まちづくり計画を策定する場合には、検討経過を適宜公開し、市民の意見を広く把握するための工夫を行うよう努めなければならない。

3 市長は、まちづくり計画を決定するに当たり当該地区に認定を受けた地区まちづくり計画がある場合には、これらの計画が整合するよう配慮しなければならない。

4 市長は、まちづくり計画を決定するに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

##### 第2節 都市計画の決定又は変更の手続等

(都市計画の決定又は変更の案の作成手続)

第22条 市長は、都市計画の案の内容となるべき事項(地区計画等の原案を除く。次項において「都市計画の原案」という。)を作成しようとするときは、市民の意見を反映させるため、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、都市計画の案(地区計画等に係るものを除く。次項において同じ。)を作成しようとするときは、前項の規定による手続を経て作成された都市計画の原案を市民に周知するため、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

3 市長は、法第15条の2第1項の規定により神奈川県に対し都市計画の案を申し出るときは、前2項に規定する手続を経るよう努めなければならない。

4 市長は、法第16条第1項の公聴会を開催した場合で、公述人から意見があったときは、当該意見に対して書面により回答するとともに、その内容を公表しなければならない。

(都市計画の決定又は変更の手続)

第23条 市長は、都市計画の決定又は変更をするに当たり必要があると認めるときは、説明会の開催その他都市計画の案を市民に周知するための措置を講ずるものとする。

2 市長は、法第17条第2項の規定により提出を受けた意見書に対する見解書を作成し、当該見解書の縦覧場所等を告示するとともに、当該告示の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、都市計画の案を審議会に諮問するときは、法第17条第2項に規定する意見書及び前項の規定により作成した見解書を添えなければならない。

4 市長は、法第18条第1項の規定により、神奈川県が決定又は変更をする都市計画に関して意見を述べるときは、審議会の意見を聴かななければならない。

#### 第5章 協議・調整のまちづくり

##### 第1節 大規模土地取引行為の届出等

(大規模土地取引行為の届出等)

第24条 5,000平方メートル以上(市街化調整区域内においては3,000平方メートル以上)の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約(予約を含む。)を締結して土地に関する権利を移転し、又は設定しようとする者(以下この条において「大規模土地所有者等」という。)は、当該契約を締結する日の前日から起算して6月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、当該契約の内容により市長が届出の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項本文の規定にかかわらず、市長は、同項本文の規定による届出を6月前までにすることが困難であると認めるときは、当該届出は、当該契約を締結する日の前日から起算して3月前までとすることができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、必要に応じて審議会の意見を聴いた上で、当該大規模土地所有者等に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した土地利用となるよう協議を求めることができる。

4 大規模土地所有者等は、前項の協議を求められたときは、これに応じなければならない。

##### 第2節 開発事業の手続

(適用対象)

第25条 この節に規定する手続を経なければならない開発事業は、次の各号に掲げる種別に区分された開発事業とし、各区分に該当する開発事業は、当該各号に定めるものとする。

(1) 第1種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

ア 開発区域の面積が5,000平方メートル以上(市街化調整

区域内においては、3,000平方メートル以上)のもの

イ 地階を除く階数が6以上又は高さが15メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が3,000平方メートル以上のもの

ウ 建築物の延べ面積が6,000平方メートル以上のもの

エ 共同住宅で戸数が50戸以上のもの

オ その他第1種開発事業として規則で定めるもの

(2) 第2種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

ア 開発区域の面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満(市街化調整区域内においては、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満)のもの

イ 地階を除く階数が3以上又は高さが10メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの

ウ 建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満のもの

エ 店舗の用に供する建築物で延べ面積が1,000平方メートル以上のもの

オ ワンルーム形式建築物(1区画の専有面積が30平方メートル未満の建築物で浴室、便所及び台所を有するものをいう。以下同じ。)で戸数が20戸以上のもの

(3) 第3種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

ア 開発区域の面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満(市街化調整区域内においては、1,000平方メートル未満)のもの(1棟の戸建住宅(住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。以下同じ。))又は戸建住宅の附属建築物の建築を目的とする開発事業を除く。

イ及びウにおいて同じ。)

イ 地階を除く階数が3以上又は高さが10メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が500平方メートル未満のもの

ウ 建築物の延べ面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの

エ ワンルーム形式建築物で戸数が6戸以上20戸未満のもの

オ 建築物の建築を目的とする開発事業で区画数が5以上のもの

カ その他第3種開発事業として規則で定めるもの

(4) 第4種開発事業 建築基準法第6条の規定による建築確認申請書又は同法第18条第2項の規定による計画通知書を必要とするもの(1棟の戸建住宅(市街化調整区域内の1棟の戸建住宅で開発許可が必要なものを除く。))又は戸建住宅の附属建築物の建築を目的とする開発事業その他市長が特に認めるものを除く。)

2 前項の場合において、開発事業が同項各号の2以上の号に掲げる区分に該当するときは、当該開発事業は、最も種別の数が小さい区分に該当するものとする。ただし、当該開発事業が2以上の号に掲げる区分に該当し、かつ、そのいずれかが同項第3号カに規定する開発事業に該当するときは、当該開発事業は、第3種開発事業とする。

3 建築物の増築又は改築を目的とする開発事業で第1項各号に規定する開発事業のいずれかに該当するときは、当該開発事業は、開発区域の面積にかかわらず、当該建築物の増築又は改築を行う延べ面積により同項各号に規定する開発事業を適用するものとする。

(一団の土地に関する取扱い)

第26条 一団の土地(次の各号のいずれかに該当する土地をいう。)において、同時に、又は引き続いて行う開発事業であつて、全体として一体的な土地の利用を行う場合には、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。

(1) 所有者が同一の土地

(2) 既に開発事業に着手した土地に隣接する土地で当該開発事業に着手した日の前日から起算して前1年以内に所有者が同一であったもの

(3) 物理的に一体として利用されている土地

2 先行する開発事業とその区域以外の部分で行う開発事業との一連性の判断基準及び取扱い、規則で定めるところによる。

(開発基本計画書の提出)

第27条 事業者は、第25条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業を行おうとするときは、当該開発事業の区域内における土地利用、建築物の概要等に関する計画(以下「開発基本計画」という。)を策定し、規則で定めるところにより、開発基本計画書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の開発基本計画書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発基本計画の周知等)

第28条 事業者は、前条第1項の開発基本計画書を提出したときは、当該提出の日の翌日から起算して1週間以内に、開発区域内の見やすい場所に当該開発事業が完了するまでの間、規則で定めるところにより、開発事業計画板を設置しなければならない。この場合において、事業者は、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者は、前項前段の規定により開発事業計画板を設置したときは、当該設置の日の翌日から起算して2週間以内(当該開発事業について他の法令等の規定により説明会を開催する等市長が特別の事情があると認める場合にあっては、事業者と協議の上市長が定める日まで)に、近隣住民、周辺住民その他市長が特に認めるもの(以下「近隣住民等」という。)に対し、説明会を開催して開発基本計画の内容を説明し、当該開発基本計画に対する意見及び要望を聴かなければならない。

3 事業者は、前項の説明会を開催したときは、当該開催の日の翌日から起算して1週間以内に、規則で定めるところにより、説明会の内容を記載した報告書(以下「説明会報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の説明会報告書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

5 近隣住民等は、第2項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、事業者に対し、再度説明会の開催を求めることができる。

6 事業者は、前項の規定により説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。この場合における説明会報告書の提出及び縦覧については、第3項及び第4項の規定を準用する。

7 第1項の規定は、第25条第1項第3号に規定する開発事業について準用する。この場合において、第1項中「事業者は、前条第1項の開発基本計画書を提出したときは、当該提出の日の翌日から起算して1週間以内に」とあるのは「事業者は、開発事業を行おうとするときは」と読み替えるものとする。

(開発基本計画に関する意見書の提出)

第29条 近隣住民等は、前条第2項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。同条第6項の説明会の場合についても、同様とする。

2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、同項に規定する期間を経過した後、速やかに、その写しを事業者に送付しなければならない。

3 事業者は、第1項の意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書及び第1項の意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発基本計画に関する指導又は助言)

第30条 市長は、第27条第1項の規定による開発基本計画書の提出があつたときは、当該開発基本計画がまちづくり基本計画及び市の施策に即したものであるように、事業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。この場合において、市長は、指導又は助言を行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

(事前協議書の提出)

第31条 事業者は、開発事業を行おうとする時まで、規則で定めるところにより、開発事業事前協議書(以下「事前協議書」という。)を市長に提出しなければならない。ただし、次の各号に掲げる開発事業にあっては、当該各号に定める時に提出しなければならない。

(1) 第25条第1項第1号に規定する開発事業 第28条第3項(同条第6項において準用する場合を含む。)の規定による説明会報告書の提出後(第29条第1項の規定による意見書が提出され、同条第3項の規定による見解書が提出された場合)にあっては、当該見解書の提出後)

(2) 第25条第1項第2号並びに第3号イ、ウ及びカに規定する開発事業 第28条第3項(同条第6項及び第32条第4項において準用する場合を含む。)の規定による説明会報告書の提出後

(3) 第25条第1項第3号(イ、ウ及びカを除く。)に規定する開発事業 第28条第7項において準用する同条第1項の規定による開発事業計画板を設置した旨の届出後

2 前項の場合において、市長は、事業者に対して必要な指導又は助言を行うことができる。

3 市長は、第1項の事前協議書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。(近隣住民等への周知)

第32条 近隣住民等は、前条第1項の事前協議書の提出の日の翌日から起算して2週間以内に、事業者に対して当該開発事業の内容について説明会の開催を求めることができる。

2 前項の規定にかかわらず、事業者は、第25条第1項第3号イ、ウ及びカに規定する開発事業を行おうとするときは、第28条第7項において準用する同条第1項の規定により開発事業計画板を設置した日の翌日から起算して2週間以内に、近隣住民等に対し説明会を開催しなければならない。

3 事業者は、第1項の説明会の開催を求められ当該開発事業の内容について説明会を開催したとき又は前項の説明会を開催したときは、当該開発事業に対する意見及び要望を聴くとともに、説明会報告書を市長に提出しなければならない。

4 第28条第3項の規定は前項の規定により事業者が説明会報告書を市長に提出する場合について、同条第4項の規定は前項の規定により市長が説明会報告書の提出を受けた場合について準用する。

(開発事業に関する意見書の提出)

第33条 近隣住民等は、前条第3項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、当該開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、同項に規定する期間を経過した後、速やかに、その写しを事業者に送付しなければならない。

3 事業者は、第1項の意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書及び第1項の意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発事業に関する協議事項の通知)

第34条 市長は、あらかじめ開発事業の申請について協議すべき事項を記載した書面(以下「事前協議通知書」という。)を作成し、事業者に通知するものとする。

2 事業者は、前項に規定する通知を受けたときは、市長と協議しなければならない。

(開発事業の申請等)

第35条 事業者は、開発事業の申請を行うときは、前条第2項の規定による協議が完了した後に開発事業申請書、事前協議通知書その他規則で定める書類を市長に提出しなければならない。ただし、第32条第1項の説明会の開催を求められた当該開発事業の内容について説明会を開催した場合は、前条第2項の規定による協議が完了し、当該説明会の開催の日の翌日から起算して2週間が経過した後(第33条第1項の規定による意見書が提出され、同条第3項の規定による見解書が提出された場合にあっては、当該見解書の提出後)に提出しなければならない。

2 市長は、前項の開発事業申請書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発基準の適合審査)

第36条 市長は、前条第1項の開発事業申請書の提出を受けたときは、その内容が第4節(第51条を除く。)に定める開発事業の基準(以下この節において「審査基準」という。)に適合しているかどうかを審査するものとする。

(承認書の交付等)

第37条 市長は、前条の規定による審査の結果、当該開発事業が審査基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面(以下「開発基準適合承認書」という。)を、適合していないと認めるときは補正すべき内容、理由及びその期限を記載した書面(次項において「開発事業計画補正通知書」という。)を規則で定める期間内に事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定により開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業者が当該開発事業計画補正通知書の内容に従って補正をしたときは開発基準適合承認書を、その内容に従った補正をしないときは開発基準不適合通知書を交付するものとする。

3 市長は、前2項の規定により開発基準適合承認書又は開発基準不適合通知書を交付したときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(協定の締結)

第38条 市長は、審査基準のほか必要があると認める事項について事業者と協議を行い、その内容を記載した書面を作成し、協定を締結することができる。

2 前項の規定は、同項に規定する協議の内容を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

(開発事業を変更する場合の手続)

第39条 事業者は、第35条第1項の開発事業申請書の提出から第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書が交付されるまでの間に開発事業の計画を変更しようとするときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。ただし、第34条第1項の事前協議通知書の記載事項に基づく変更又は規則で定める軽微な変更をするときは、この限りでない。

2 事業者は、第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書の交付後に開発事業の計画を変更しようとするときは、当該計画の変更内容等を記載した書面を市長に提出し、その内容が審査基準に適合していることを確認した書面(以下「開発基準適合再承認書」という。)の交付を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をするときは、この限りでない。

3 事業者は、第1項本文の規定による届出又は前項本文の規定による提出をするときは、あらかじめ、第28条第1項(同条第7項において準用する場合を含む。)の規定により設置した開発事業計画板に記載された事項を変更しなければならない。

4 事業者は、第1項本文の規定による届出又は第2項本文の規定による提出をしたときは、近隣住民等に対し説明会を開催して開発事業の内容を説明し、当該開発事業の変更に対する意見及び要望を聴くとともに、説明会報告書を市長に提出しなければならない。ただし、近隣住民等に影響がない場合として規則で定める場合は、この限りでない。

5 第28条第3項の規定は前項の規定により事業者が説明会報告書を市長に提出する場合について、同条第4項の規定は前項の規定により市長が説明会報告書の提出を受けた場合について準用する。

(開発事業に関する工事着手等の制限)

第40条 事業者は、第37条第1項又は第2項に規定する開発基準適合承認書の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 事業者は、第38条第1項(同条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定により市長が協定を締結する必要があると認めるときは、当該協定を締結した日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

3 事業者は、前条第2項の開発基準適合再承認書の交付を受けなければならないときは、その交付を受けた日以後でなければ、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。

(工事の施工等)

第41条 事業者は、開発事業に関する工事に着手するときは、あらかじめ、近隣住民及び周辺住民と協議し、当該工事の施工方法等について協定を締結するよう努めなければならない。

2 事業者は、開発事業に関する工事に着手したとき、工事が完了したとき、又は工事を中断し、若しくは廃止したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止したときは、速やかに、安全上必要な措置を講じなければならない。

(工事の検査等)

第42条 事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書の内容に適合していると認めるときは完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査適合承認書」という。)を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した指示書を規則で定めるところにより、当該事業者に交付しなければならない。

3 事業者は、前項の完了検査適合承認書の交付を受けた日以後でなければ、当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(公共施設及び公益施設の管理及び帰属)

第43条 開発事業に係る公共施設は、前条第2項の完了検査適合承認書を交付した日(法第29条の規定による開発許可を要する開発事業にあっては、法第36条第3項に規定する公告の日)の翌日から市の管理に属するものとする。ただし、法令に定めのあるもの又は第38条第1項の規定による協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

2 市長は、開発事業に係る公益施設でその管理を市が行うことについて事業者から申出があったものは、前条第2項の完了検査適合承認書を交付した日以後に市の管理に属するものとする。ただし、第38条第1項の規定による協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

3 第1項の規定は同項に規定する公共施設の用に供する土地の市への帰属について、前項の規定は同項に規定する公益施設の用に供する土地の市への帰属について準用する。

(隣接する市及び町の区域又は市の区域に影響を及ぼす開発事業の取扱い)

第44条 市長は、市の区域内において行われる開発事業で隣接する市及び町(以下この条において「市等」という。)の区域に影響を及ぼすと認めるもの又は隣接する市等の区域内において行われる開発事業で市の区域に影響を及ぼすと認めるものに関する手続等について、隣接する市等の長に対し、協定の締結その他必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

2 事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業の影響が隣接する市等の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び当該隣接する市等の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(開発事業の手続の特例)

第45条 次の各号に掲げる開発事業については、当該各号に掲げる規定は、適用しない。

- (1) 第25条第1項第2号に規定する開発事業 第29条の規定
- (2) 第25条第1項第3号(イ、ウ及びカを除く。)に規定する開発事業 第32条、第33条並びに第39条第4項及び第5項の規定
- (3) 第25条第1項第3号イ、ウ及びカに規定する開発事業 第33条の規定
- (4) 第25条第1項第4号に規定する開発事業 第32条、第33条、第38条及び第39条第3項から第5項までの規定

2 前項各号に掲げるもののほか、市長が特に必要がないと認めた開発事業については、第27条から第30条まで、第32条、第33条、第38条及び第39条第3項から第5項までの規定を適用しないことができる。

(開発事業手続台帳の公表)

第46条 市長は、開発事業に関する手続の透明性を確保するため、規則で定める事項を記載した開発事業手続台帳を作成し、公表するものとする。

### 第3節 建築確認申請に係る届出等

(建築確認申請に係る届出等)

第47条 前節の規定の適用を受けない開発事業を行おうとする者は、当該開発事業に係る建築確認申請を行う前に、規則で定めるところにより、当該開発事業の計画概要を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該開発事業を行おうとする者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。
- 3 市長は、良好なまちづくりを推進するため、建築基準法第77条の2に規定する指定確認検査機関との連携を図るよう努めるものとする。

### 第4節 開発事業の基準等

(開発事業の基準の遵守)

第48条 事業者は、この節(第51条を除く。この条において同じ。)に定める開発事業の基準に従い、開発事業を行わなければならない。

2 地区計画等によりこの節に定める開発事業の基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を当該区域における開発事業の基準とみなす。

(公共施設及び公益施設の整備基準)

第49条 公共施設及び公益施設の整備基準は、別表第1に定めるとおりとする。

(公共施設及び公益施設以外の整備基準)

第50条 公共施設及び公益施設以外の整備基準は、別表第2に定めるとおりとする。

(警察署長との協議)

第51条 事業者は、規則で定める開発事業を行おうとするときは、開発事業申請書を提出する前に、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、所轄の警察署長と協議し、その内容を市長に報告しなければならない。

### 第5節 都市計画法に定める開発許可の基準

(樹木の保存)

第52条 政令第23条の3ただし書の規定による開発区域の面積を、近隣商業地域及び商業地域を除いた区域に限り、3,000平方メートルとする。

(開発区域内道路)

第53条 法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第2号の規定により開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員を、6メートル以上とする。ただし、当該道路が別表第3の左欄の区分ごとに、同表の中欄に掲げる道路の延長に該当するときは、それぞれの道路の延長に応じ、同表の右欄に掲げる道路の幅員とすることができる。

2 前項ただし書の規定は、次の各号のいずれにも該当する場合を除き、適用しない。

- (1) 当該道路の利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるとき。
- (2) 当該開発事業により建築物が建築されることに伴い周辺道路の交通量が増大すると見込まれないとき。

3 法第33条第3項及び政令第29条の2第1項第12号に基づく都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第24条第4号ただし書の規定により設置する階段状道路、同条第5号ただし書の規定により設置する袋路状道路及び同条第6号の規定により設置する道路のまがりかどの取扱い及び整備については、規則で定める基準によるものとする。

(公園等の設置)

第54条 事業者は、法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第5号の規定により開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める割合の面積を有する公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を設置するとともに、その管理を市に無償で移管しなければならない。ただし、市長が管理を市に移管する必要がないと認めるときは、当該公園等は、事業者が管理しなければならない。

- (1) 共同住宅等(特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋をいう。以下同じ。)の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の6パーセント以上の面積を有する公園
- (2) 戸建住宅の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の5パーセント以上の面積を有する公園
- (3) 前2号に規定するもの以外の建築物の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の3パーセント以上の面積を有する公園等

2 前項本文に規定する開発行為が同項各号の2以上の号に掲げる区分に該当するときは、設置しなければならない公園等の面積の割合が最も大きい開発行為の区分に該当するものとする。

3 第1項本文の規定にかかわらず、事業者は、同項本文に規定する開発区域が次の各号のいずれかに該当する区域で、かつ、当該区域内に3パーセント以上の面積を有する公園等が既に整備されているときは又は規則で定める区域内に規則で定める規模の公園等が既に整備されているときは、公園等を設置しないことができる。

- (1) 法第29条又は旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)の規定による許可を受け、工事の完了公告がされた区域
- (2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による認可を受け、換地処分公告がされた区域
- (3) 法第29条第1項第4号又は第6号から第9号までに規定する開発行為が終了した区域
- (4) 建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度又は法第9条第19項の規定による特定街区の適用を受けて行われた建築計画の区域
- (5) 第42条第1項の規定による完了検査が終了した区域
- (6) その他開発事業が終了したと市長が認めた区域

(敷地面積の最低限度)

第55条 法第33条第4項に基づく政令第29条の3の規定により、建築物の敷地面積の最低限度を別表第4に定めるとおりとする。ただし、敷地面積の最低限度を確保することが困難であると市長が認める場合で規則で定める事由に該当するとき又は地区計画等その他法令において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

## 第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整

(計画等における配慮事項)

第56条 事業者は、開発事業の計画の策定及び工事の実施に当たり紛争(開発事業に伴って発生することが予想される日照、通風及び採光の障害、電波障害、工事中の騒音及び振動等による近隣住民及び周辺住民と事業者との紛争をいう。以下同じ。)を未然に防止するため、当該開発事業の規模及び地域の特性に応じ、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(あっせん)

第57条 市長は、開発事業申請書の提出があった日以後において、近隣住民及び事業者(以下「当事者」と総称する。)の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 市長は、当事者の相談に応じ、又は当事者間の紛争の調整を行うため、平塚市開発事業紛争相談員(以下「紛争相談員」という。)を置く。

4 紛争相談員の定数は、2人以内とする。

5 紛争相談員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

6 前3項に定めるもののほか、紛争相談員について必要な事項は、別に定める。

7 市長は、あっせんによっては紛争が解決する見込みがないと認めるときは、これを打ち切ることができる。

(調停)

第58条 市長は、前条第7項の規定によりあっせんを打ち切った場合において必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、相当な理由があると認めるときは、当事者の一方が第1項の規定による勧告を受諾した場合においても、調停を行うことができる。

4 市長は、調停を行うに当たり必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、平塚市開発事業紛争調停委員会(以下「紛争調停委員会」という。)の意見を聴かななければならない。

6 市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

7 第4項に規定する勧告が行われた場合において、同項の期間内に当事者の双方が当該勧告を受諾しないときは、調停は打ち切られたものとみなす。

(紛争調停委員会の設置等)

第59条 開発事業に係る紛争の調停に関する事項を審議するため、紛争調停委員会を置く。

2 紛争調停委員会は、市長の諮問に応じて紛争の調停に関する事項について審議し、市長に対し、意見を述べることができる。

3 紛争調停委員会は、委員5人以内をもって組織する。

4 委員の任期は2年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、紛争調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(あっせん又は調停のための要請)

第60条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し、出頭を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を要請することができる。

2 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、事業者に対し、紛争相談員又は紛争調停委員会の意見を聴いて、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

## 第6章 まちづくりの支援等

(まちづくりの支援)

第61条 市長は、市民の主体的なまちづくりを推進するため、次に掲げる支援を行うものとする。

(1) まちづくりに関する情報を提供すること。

(2) まちづくりに関する相談に応じ、及び必要な助言を行うこと。

(3) まちづくりに関する学習の機会及びまちづくりを行うものの相互交流の機会を提供すること。

(4) まちづくりに関する活動を行うものに対し専門家の派遣その他必要な支援を行うこと。

2 市長は、前項の支援に必要なまちづくり支援制度の整備に努めるものとする。

(表彰)

第62条 市長は、この条例の趣旨にのっとりまちづくりに貢献したと認められる市民、団体及び事業者を表彰することができる。

## 第7章 雑則

(適用除外)

第63条 次に掲げる開発事業等については、第5章(第3節を除く。)の規定は、適用しない。

(1) 法第4条第15項の規定による都市計画事業

(2) 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業

(3) 土地改良法(昭和24年法律第195号)の規定による土地改良事業

(4) その他規則で定める開発事業

(地位の承継)

第64条 第35条第1項に規定する開発事業の申請をした者の相続人その他の一般承継人又は当該申請をした者から当該開発区域の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、被承継人が有していた当該申請に基づく地位を承継するものとする。この場合において、当該地位を承継した者は、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(工事の停止、中止等の勧告)

第65条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

(1) 第27条第1項に規定する開発基本計画書の提出又は第31条第1項に規定する事前協議書の提出をせずに工事に着手したとき。

(2) 第37条第1項又は第2項に規定する開発基準適合承認書の内容と異なる工事に着手したとき。

(3) 第38条第1項の規定により締結した協定の内容と異なる工事に着手したとき。

(4) 第40条第1項又は第3項の規定に違反して工事に着手したとき。

(5) 第40条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。

(是正命令)

第66条 市長は、前条(第3号及び第5号を除く。)の規定による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、当該事業者に対し、工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該事業者に対し、あらかじめ、出頭を求めて意見の聴取を行わなければならない。ただし、当該事業者が正当の理由がなく意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(立入検査)

第67条 市長は、この条例の施行について必要な限度において、その職員を開発区域内に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査(以下この条において「立入検査」という。)させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。



(公表)

第68条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者の氏名又は名称、違反の事実その他の事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。

(1) 第65条(第1号、第2号及び第4号を除く。)に規定する勧告に従わない事業者

(2) 第66条第1項に規定する命令に従わない事業者

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該事業者にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第69条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 第8章 罰則

(罰則)

第70条 第66条第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第71条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則 (平成19年12月25日条例第23号)

(施行期日)

1 この条例は、平成20年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

2 平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和59年条例第3号)は、廃止する。

(見直し)

3 この条例は、施行日から2年以内に見直しを行うものとし、以後おおむね4年ごとに見直しを行うものとする。

(経過措置)

4 施行日において平塚市開発事業指導要綱(平成9年訓令第1号。次項において「指導要綱」という。)第6条第1項の規定による協議が行われている開発事業について、施行日前に行われた手続その他の行為は、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。

5 施行日前に指導要綱第14条の規定による協定を締結した開発事業については、第5章の規定は適用しない。ただし、当該開発事業が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 協定を締結した日の翌日から起算して2年以上経過して当該協定に基づく開発事業に着手しようとしたとき。

(2) 施行日前に既に着手している開発事業について施行日以後において2年を超えて中断した後当該開発事業を再開しようとしたとき。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

6 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年条例第23号)の一部を次のように改正する。

別表中

「

開発審査会委員	日額	15,300円	同上
---------	----	---------	----

を

「

開発審査会委員	日額	15,300円	同上
開発事業紛争調停委員会委員	日額	15,300円	同上

に改める。

(緑化の推進及び緑の保全に関する条例の一部改正)

7 緑化の推進及び緑の保全に関する条例(昭和50年条例第39号)の一部を次のように改正する。

目次中「第2章 事業場等の緑化推進(第12条～第15条)」

を「第2章 削除」に改める。

第2章を次のように改める。

第2章 削除

第12条から第15条まで 削除

附 則 (平成22年9月22日条例第23号)

(施行期日)

1 この条例は、平成23年1月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後のまちづくり条例(以下「新条例」という。)第35条第1項ただし書の規定は、施行日以後に新条例第31条第1項の規定により提出された事前協議書に係る開発事業の申請について適用する。

3 新条例第39条第4項ただし書の規定は、施行日以後に同条第1項本文の規定による届出又は同条第2項本文の規定による提出をした場合について適用する。

4 新条例第54条第3項の規定は、施行日以後に新条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書に係る開発行為について適用し、施行日前にこの条例による改正前のまちづくり条例(以下「旧条例」という。)第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書に係る開発行為については、なお従前の例による。

5 新条例第64条の規定は、施行日以後に同条の規定により地位を承継した者について適用し、施行日前に旧条例第64条の規定により地位を承継した者については、なお従前の例による。

別表第1 (第49条関係)

種別	整備基準
1 道路	(1) 開発区域内に設置する道路は、第53条及び規則で定める基準により整備すること。 (2) 2以上の道路が交差し、又は接続する場合は、第53条及び規則で定める基準により隅切りを確保すること。 (3) 開発区域が接する前面道路の幅員は、規則で定める基準を確保すること。 (4) 開発区域内に既存の道路に沿って設置する歩道状空地は、規則で定める基準により確保するよう努めること。 (5) 道路施設その他道路に附属する工作物等は、規則で定める基準により整備すること。
2 下水道等	(1) 公共下水道管理者として市長が管理する公共下水道及び市長以外の者が管理する排水設備は、規則で定める基準により整備すること。
3 公園等	(1) 開発区域内に設置する公園等は、第52条及び第54条で定める基準により整備すること。 (2) 開発区域の面積が2,500平方メートル以上3,000平方メートル未満で共同住宅等の建築を目的とする開発事業については、前号の基準に準じて公園等を整備するよう努めること。 (3) 前2号により設置すべき公園等は、規則で定める基準により整備すること。
4 消防水利施設等	(1) 消防水利施設、消防活動場所及び緊急離着陸場は、規則で定める基準により整備すること。
5 農業用施設等	(1) 開発区域内に包含し、又は接する農業用施設等は、規則で定める基準により整備すること。
6 ごみステーション等	(1) 居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める基準によりごみステーション(平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例(平成18年条例第5号)第2条第11号に規定する「ごみステーション」をいう。)を開発区域内に設置すること。 (2) 前号の規定により設置するごみステーションの面積、位置及び構造については、規則で定める基準により整備すること。 (3) 事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、廃棄物の減量化及び資源化を促進するためにごみの分別排出及び資源再生物の保管が可能な集積場所を確保すること。
7 集会所	(1) 計画戸数が50戸以上の共同住宅等の新築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める基準により開発区域内に集会所を設置すること。
8 防災行政無線及び消防無線	(1) 防災行政無線及び消防無線の電波障害が予測される開発事業にあつては、無線障害事前調査及び事後調査を行うこと。この場合において、調査の結果、障害があると市長が認めるときは防除工事を行うこと。
9 公益施設用地	(1) 公益施設の整備に必要な用地の確保は、規則で定める基準により確保すること。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

別表第2 (第50条関係)

種別	整備基準
1 敷地内の緑化	(1) 規則で定める基準の緑地を確保するとともに、積極的に樹木の植栽をすること。 (2) 開発区域内に樹木等があるときは、その保全に努めること。
2 敷地面積の最低限度	(1) 敷地面積の最低限度は、第55条で定める基準により確保すること。
3 駐車場等(葬祭場の駐車場等を除く。)	(1) 自動車駐車場、自動二輪車(原動機付自転車を含む。)駐車場及び自転車駐輪場は、規則で定める基準により開発区域内に設置すること。
4 文化財の保護等	(1) 開発区域内に文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地又は規則で定める区域を含む場合は、あらかじめ平塚市教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。 (2) 前号に規定する場合のほか、開発事業に係る工事の施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに、当該工事を中止し、平塚市教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。
5 葬祭場	(1) 開発区域内に霊きゅう車、マイクロバス等の発着場所を確保すること。 (2) 駐車場等は、規則で定める基準により確保すること。
6 ワンルーム形式建築物	(1) 1区画の専有面積は、18平方メートル以上とすること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。
7 ペット霊園	(1) 現に居住し、又は使用している建築物の敷地境界線から開発区域までの水平距離が100メートル以上離れていること。 (2) 施設等は、規則で定める基準により設置すること。
8 その他	(1) テレビ電波障害については、規則で定める措置を講ずること。 (2) 近隣商業地域又は商業地域において共同住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める措置を講ずるよう努めること。

別表第3 (第53条関係)

区分	道路の延長	道路の幅員
通り抜け道路の場合	100メートル以下	4.5メートル以上
	100メートルを超え 120メートル以下	5メートル以上
袋路状道路の場合	70メートル以下	4.5メートル以上
	70メートルを超え 100メートル以下	5メートル以上

備考 袋路状道路は、開発区域内に通抜け道路を設置することが困難な場合に限り、その設置を認める。

別表第4 (第55条関係)

	区域	最低敷地面積
市街化区域	第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	120平方メートル
	その他の地域	110平方メートル
市街化調整区域		150平方メートル

備考 市街化区域で予定される建築物の敷地が制限の異なる地域にわたるときは、その敷地の過半の属する地域に関する規定を適用する。

平塚市まちづくり条例施行規則

目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 まちづくりの手続等（第7条～第24条）
- 第3章 開発事業の手続等（第25条～第44条）
- 第4章 公共施設及び公益施設の整備基準（第45条～第52条）
- 第5章 公共施設及び公益施設以外の整備基準（第53条～第59条）
- 第6章 開発事業の基準等（第60条～第63条）
- 第7章 雑則（第64条～第70条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

（規則で定める市民）

第3条 条例第2条第1項第1号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 市内の土地又は建築物について、對抗要件を備えた地上権若しくは貸借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人
- (3) 市のまちづくりに関して活動を行う者で市内に活動の拠点を有するもの

（規則で定める開発事業）

第4条 条例第2条第1項第3号の規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 葬祭場（専ら葬儀を行う施設で神社、寺院、教会等を除く。）の建築又は用途の変更
- (2) 墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）の規定による墓地、納骨堂及び火葬場をいう。）の新設
- (3) ペット霊園（犬、猫その他の人に飼養されていた動物の死がいや火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死がいを埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設で、専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。）の新設又は変更
- (4) 廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設をいう。）の建築又は用途の変更
- (5) 市街化調整区域で、かつ、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業（土地の区画形質の変更を伴うものに限る。）で次のアからエまでのいずれかに該当するものの新設又は増設
  - ア スポーツ又はレクリエーション施設（運動場、野球場、キャンプ場等スポーツ又はレクリエーションの用に供する施設をいう。）
  - イ 資材置場（建築資材その他工事等で用いる原材料の保管の用に供する土地をいう。）
  - ウ 駐車場（道路交通法（昭和35年法律第105号）の規定による自動車、原動機付自転車及び自転車の保管の用に供する土地をいう。）
  - エ アからウまでに掲げるもののほか、これらに類するものとして、別に定めるもの

（近隣住民の範囲）

第5条 条例第2条第1項第6号の規則で定める距離以内の区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める区域とする。

- (1) 中高層建築物（地階を除く階数が3以上又は高さが10メートルを超える建築物をいう。以下この条、次条及び第59条において同じ。）を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものを除く。） 開発区域の道路境界線若しくは隣地境界線から15メートル以内の区域又は建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
- (2) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 当該増築若しくは改築を行う建築物の外壁から15メートル以内の区域又は当該増築若しくは改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市長が認める区域を除く。）
- (3) 葬祭場の建築若しくは用途の変更又はペット霊園の新設若しくは区域の変更を目的として行う開発事業 開発区域の道路境界線又は隣地境界線から100メートル以内の区域
- (4) 前3号に掲げる目的以外で行う開発事業 次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 建築物の増築又は改築の目的以外で行う開発事業にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から10メートル以内の区域
  - イ 建築物の増築又は改築の目的で行う開発事業にあつては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から10メートル以内の区域

（周辺住民の範囲）

第6条 条例第2条第1項第7号の規則で定める距離以内の区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める区域とする。

- (1) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものを除く。） 次のアからオまでのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から30メートル以内の区域
  - イ 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から50メートル以内の区域
  - ウ 建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
  - エ 建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
  - オ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (2) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 次のアからウまでのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 当該増築又は改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
  - イ 当該増築又は改築を行う建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市長が認める区域を除く。）
  - ウ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (3) 前2号に掲げる目的以外で行う開発事業 次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域
  - ア 建築物の増築又は改築の目的以外で行う開発事業にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から20メートル以内の区域
  - イ 建築物の増築又は改築の目的で行う開発事業にあつては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から20メートル以内の区域

第2章 まちづくりの手続等

(利害関係を有する者)

第7条 条例第9条の規則で定める利害関係を有する者は、地区まちづくりを行おうとする一定の区域内の土地について建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者とする。

(地区まちづくり準備会の結成方法)

第8条 条例第10条第2項の規定により地区まちづくり準備会を結成しようとする者は、地区まちづくり準備会結成届出書(第1号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に届け出なければならない。

(1) 団体の活動計画書

(2) 団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面

(3) 団体の構成員名簿

(地区まちづくり協議会の認定申請)

第9条 条例第10条第3項に規定する申請は、地区まちづくり協議会認定申請書(第2号様式)により行わなければならない。

2 条例第10条第3項の規則で定める図書は、次に掲げる図書とする。

(1) 団体の活動計画書

(2) 団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面

(3) 団体の構成員名簿

(4) その他認定に当たり市長が必要と認める図書

(地区まちづくり協議会の認定を受けることができる団体)

第10条 条例第10条第4項の規則で定める団体は、自治会、商店会又は工業会のうち別に定める要件を満たすものとする。

2 条例第10条第4項に規定する地区まちづくり協議会の認定の申出は、地区まちづくり協議会認定申請書を市長に提出することにより行うものとする。

(認定等通知)

第11条 条例第10条第6項の規定による認定等の通知は、地区まちづくり協議会認定等決定通知書(第3号様式)により行うものとする。

(地区まちづくり協議会の活動成果報告)

第12条 条例第10条第7項の規定による規則で定める活動成果の報告は、市の会計年度ごとの報告とし、原則として毎年5月31日までに、市長に対して行わなければならない。

2 前項の報告は、地区まちづくり協議会活動成果報告書(第4号様式)に次に掲げる図書を添えて行うものとする。

(1) 協議会の活動成果がわかる図書

(2) その他市長が必要と認める図書

(地区まちづくり協議会認定の取消通知)

第13条 条例第10条第2項の規定による取消通知は、地区まちづくり協議会認定取消決定通知書(第5号様式)により行うものとする。

(地区まちづくり計画で定める事項)

第14条 条例第11条第1項の規則で定めるものは、次に掲げる事項とする。

(1) 地区まちづくり計画の区域に関する事項

(2) 地区まちづくり計画の目標

(3) 区域内における土地利用に関する事項

(4) 区域内の公共施設の整備及び管理に関する事項

(5) 区域内で行われる建築物等の整備に関する事項

(6) 区域内における景観及び緑化に関する事項

(7) 前各号に掲げるもののほか、地区まちづくり計画を策定するに当たり必要な事項及び実践のための活動に関する事項

(地区まちづくり計画の申請)

第15条 条例第11条第5項の規定による地区まちづくり計画の申請は、地区まちづくり計画認定申請書(第6号様式)に同項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添えて、市長に対して行うものとする。

(1) 地区まちづくり計画(計画書、総括図及び計画図)

(2) 条例第11条第2項の規定による手続を実施した経過を記した図書

(3) その他市長が必要と認める図書

(審議会で審議すべき事項)

第16条 条例第11条第7項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 地区まちづくり計画とまちづくり基本計画及び市の施策並びに既に認定を受けた地区まちづくり計画との整合性に関する事項

(2) 地区まちづくり計画の策定に係る地区住民の合意形成に関する事項

(地区まちづくり計画の認定等の通知)

第17条 条例第11条第8項の規定により市長が地区まちづくり計画の認定等を行ったときの通知は、地区まちづくり計画認定等決定通知書(第7号様式)により行うものとする。

(都市計画提案に係る事前届出)

第18条 条例第16条第1項の規定による届出は、都市計画提案事前届出書(第8号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

(1) 都市計画の素案(計画書、総括図及び計画図)

(2) 法第21条の2に規定する計画提案を行うことができる者であることを証する書類

(3) 都市計画提案区域内に存するすべての土地を含む公図の写し

(4) 都市計画の決定又は変更を提案する理由を記した書面

(5) まちづくり基本計画及び市の施策に適合する旨の検討書

(6) 周辺環境等への影響に関する検討書

(都市計画提案書の提出方法)

第19条 条例第17条第1項の規定による提出は、都市計画提案書(第9号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

(1) 都市計画の素案(計画書、総括図及び計画図)

(2) 法第21条の2に規定する計画提案を行うことができる者であることを証する書類

(3) 都市計画提案区域内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書並びに公図の写し

(4) 都市計画の決定又は変更を提案する理由を記した書類

(5) まちづくり基本計画及び市の施策に適合する旨の検討書

(6) 周辺環境等への影響に関する検討書

(7) 都市計画提案区域内の法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等に対する説明経過等を記した書類

(8) 都市計画提案区域内の法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等の同意を得たことを証する書類

(9) その他都市計画の提案に当たり市長が必要と認める図書

(都市計画提案に係る見解通知)

第20条 条例第17条第9項に規定する見解は、都市計画提案に関する見解通知書(第10号様式)により通知するものとする。

(地区計画等の原案の申出方法等)

第21条 条例第18条の規定による地区計画等の原案の申出は、地区計画等の原案申出書(第11号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

(1) 地区計画等の原案(計画書、総括図及び計画図)

(2) 条例第18条の規定による申出を行うことができる者であることを証する書類

(3) 地区計画等の原案の申出に係る土地の区域内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書並びに公図の写し

(4) 地区計画等の原案を申し出る理由を記した書面

(5) 地区計画等の原案の申出に係る区域内の地区住民に対する説明経過等を記した書面

(6) 地区計画等の原案に係る区域内の地区住民の同意を得たことを証する書類

(7) その他地区計画等の原案の申出に当たり市長が必要と認める図書

(地区計画等の原案の申出に係る事前届出方法等)

第22条 条例第19条第1項の規定による地区計画等の原案の申出に係る事前届出は、地区計画等の原案事前届出書(第12号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

(1) 地区計画等の原案(計画書、総括図及び計画図)

(2) 条例第18条の規定による申出を行うことができる者であることを証する書類

(3) 地区計画等の原案に係る土地の区域内に存するすべての土地を含む公図の写し

(4) 地区計画等の原案を申し出る理由を記した書面

2 条例第19条第1項の規定は、条例第11条第8項の規定による認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会については、適用しない。

(地区計画等の案の作成等に係る見解書)

第23条 条例第20条第4項に規定する見解書は、地区計画等の原案に係る意見書に対する見解書(第13号様式)により作成するものとする。

(都市計画の決定又は変更に係る見解書)

第24条 条例第23条第2項に規定する意見書に対する見解書は、都市計画決定等に係る意見書に対する見解書(第14号様式)により作成するものとする。

### 第3章 開発事業の手続等

(大規模土地取引行為の届出方法)

第25条 条例第24条第1項の規定による大規模土地取引行為の届出は、大規模土地取引行為届出書(第15号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 近隣の土地を含む対象地の公図の写し
- (3) その他市長が必要と認める書類

(規則で定める開発事業)

第26条 条例第25条第1項第1号の規則で定める第1種開発事業は、第4条第1号から第4号までに掲げる開発事業とする。

2 条例第25条第1項第3号の規則で定める第3種開発事業は、第4条第5号に掲げる開発事業とする。

(開発事業の一連性の判断基準等)

第27条 市長は、条例第26条第2項の規定による開発事業の一連性の判断について、次の各号のいずれかに該当するときは、先行する開発事業(以下「先行開発事業」という。)とその区域以外の部分で行う開発事業(以下「後行開発事業」という。)とは一連性がないものと判断して取り扱うものとする。

- (1) 後行開発事業で、第32条の規定による開発事業事前協議書を提出する日(当該後行開発事業が条例第25条に規定する開発事業に該当しない場合にあつては、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日)が、次のアからエまでのいずれかに掲げる日から1年を経過しているとき。

ア 当該先行開発事業の都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第31条の規定による工事完了公告があつた日(当該先行開発事業が法第29条の規定による開発許可を要しない場合にあつては、条例第42条第2項の規定により完了検査適合承認書を交付した日)

イ 当該先行開発事業に伴い建築されたすべての建築物の建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日

ウ 当該先行開発事業に伴い建築されたすべての建築物の登記が完了した日

エ 当該先行開発事業に係る土地の造成が完了したと市長が認める日(当該先行開発事業が条例第25条に規定する開発事業に該当しない場合に限る。)

- (2) 先行開発事業と後行開発事業との間で次のアからエまでに掲げる事項のいずれもが同一でないとき。ただし、先行開発事業及び後行開発事業のいずれもが戸建住宅の建築を目的としたものであるときを除く。

ア 申請者(その代理人を含む。)、設計者及び工事施行者

イ 土地所有者

ウ 公共施設の配置計画

エ 開発事業に係る施工方法の関連性

2 前項に規定するもののほか、市長は、先行開発事業と後行開発事業の一連性があるものとした場合の開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるときは、この規則の規定による申請その他の手続を、別に定める方法により行わせることができる。

3 条例第26条第1項に規定する一団の土地において、その土地の一部で開発事業を行うときは、当該開発事業の申請者は、第1項に規定する判断基準について当該申請者が了知し、及び当該土地の土地所有者に対して周知したことを示した書面を市長に提出しなければならない。

(開発基本計画書の提出等)

第28条 条例第27条第1項の規定による届出は、開発基本計画書(第16号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 開発区域の案内図
- (2) 開発区域の現況図
- (3) 開発区域の公図の写し
- (4) 土地利用計画図(配置図)

- (5) 予定建築物の平面図
- (6) 予定建築物の立面図
- (7) 予定建築物の面積表
- (8) 日影図
- (9) 開発区域及びその周辺の状況を示す写真
- (10) その他市長が必要と認める図書

2 条例第27条第2項の規定による開発基本計画書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。(開発事業計画書の様式等)

第29条 条例第28条第1項前段の規定による開発事業計画書は、第17号様式とする。

2 条例第28条第1項後段の規定による届出は、開発事業計画書設置届出書(第18号様式)により行わなければならない。(説明会報告書の様式等)

第30条 条例第28条第3項の規定による説明会報告書は、第19号様式とする。

2 条例第28条第4項の規定による説明会報告書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。(開発基本計画に関する意見書等の写しの縦覧)

第31条 条例第29条第4項の規定による見解書及び意見書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。

(開発事業事前協議書の提出等)

第32条 条例第31条第1項の規定による届出は、開発事業事前協議書(第20号様式)に次に掲げる書類を添えて行わなければならない。ただし、市長がその必要がないと認める書類にあつては、この限りでない。

- (1) 開発区域の案内図
- (2) 開発区域の現況図
- (3) 開発区域の公図の写し
- (4) 求積図
- (5) 土地利用計画図(配置図)
- (6) 境界確定図の写し
- (7) 開発区域及びその周囲の状況を示す写真
- (8) 排水計画平面図
- (9) 排水計画縦断面図
- (10) 給水計画平面図
- (11) 造成計画平面図
- (12) 造成計画断面図
- (13) 道路縦横断面図
- (14) 構造物詳細図
- (15) 予定建築物の面積表
- (16) 予定建築物の平面図
- (17) 予定建築物の立面図
- (18) 予定建築物の断面図
- (19) 日影図
- (20) その他市長が必要と認める書類

2 条例第31条第3項の規定による開発事業事前協議書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。

(開発事業に係る意見書等の写しの縦覧)

第33条 条例第33条第4項の規定による意見書及び見解書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。

(事前協議通知書の様式)

第34条 条例第34条第1項の規定による事前協議通知書は、第21号様式とする。

(開発事業申請書の様式等)

第35条 条例第35条第1項の規定による開発事業申請書は、第22号様式とする。

2 条例第35条第1項の規則で定める書類は、第32条第1項各号に掲げる書類とする。

3 条例第35条第2項の規定による開発事業申請書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。(承認書の交付日数)

第36条 条例第37条第1項の規則で定める期間は、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める期間とする。ただし、条例第39条第1項の規定により開発事業の計画を変更したときは、この限りでない。

- (1) 条例第25条第1項第1号、第2号及び第3号(イ、ウ及びカに限る。)に掲げる開発事業 4週間以内
- (2) 条例第25条第1項第3号(イ、ウ及びカを除く。)に掲げる開発事業 3週間以内
- (3) 条例第25条第1項第4号に掲げる開発事業 2週間以内  
(開発基準適合承認書等の写しの縦覧)
- 第37条 条例第37条第3項の規定による開発基準適合承認書又は開発基準不適合通知書の写しの縦覧は、その交付をした日以後、速やかに、行わなければならない。  
(協議内容の軽微な変更)
- 第38条 条例第38条第2項の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。
- (1) 当該開発事業の変更により公共施設又は公益施設の位置、形状及び規模に変更が生じないもの
- (2) 当該開発事業の変更により公共施設又は公益施設の位置、形状又は規模に変更が生じる場合で、これらの施設の機能に及ぼす影響がないと市長が認めたもの  
(開発事業を変更する場合の手続の特例)
- 第39条 条例第39条第1項ただし書及び第2項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。
- (1) 当該開発事業の変更により公共施設又は公益施設の位置、形状又は規模に変更が生じる場合で、これらの施設の機能に及ぼす影響が少なくと市長が認めたもの
- (2) 設計者の変更(当該設計者の氏名若しくは名称又は住所若しくは所在地の変更を含む。)をしたもの
- (3) 当該開発事業に係る工事の着手予定年月日又は完成予定年月日を変更したもの
- (4) その他市長が変更の届出を要しないと認めたもの
- 2 条例第39条第4項ただし書の近隣住民等に影響がない場合として規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。
- (1) 開発事業により設置される開発区域内に設置する道路の施設及び附属物の変更を行う場合
- (2) 公共ますの設置数の増減又は廃止を行う場合
- (3) その他近隣住民等に影響がないと市長が認めた場合  
(開発事業に係る工事の届出等)
- 第40条 条例第41条第2項の規定による届出は、開発事業工事着手届出書(第23号様式)、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書(第24号様式)又は開発事業工事中断・廃止届出書(第25号様式)により行わなければならない。  
(完了検査の書類等)
- 第41条 条例第42条第1項に規定する完了検査は、前条の開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書に次に掲げる書類を添えて受けなければならない。ただし、市長がその必要がないと認める書類にあっては、この限りでない。
- (1) 案内図
- (2) 地番目録
- (3) 公図の写し
- (4) 配置図(完了図)
- (5) 確定測量図
- (6) 検査に係る関係各課の確認を証する書類
- (7) 現場写真
- (8) その他市長が完了検査に必要と認める書類
- 2 条例第42条第2項に規定する完了検査適合承認書は第26号様式とし、指示書は第27号様式とする。  
(公共施設等の管理等に係る措置)
- 第42条 市長は、条例第43条第1項本文及び第2項本文の規定により市の管理に属し、又は市に帰属する公共施設及び公益施設について、円滑な管理又は帰属を行うため、当該施設に係る確定測量図並びに境界図及び施設完成図の作成、境界標の埋設等を事業者に対して求めることができる。
- 2 事業者は、開発事業に係る公共施設又は公益施設の設置又は管理にかしがあつたときは、自らの責任と負担でその補修を行わなければならない。
- 3 事業者は、条例第43条第1項ただし書及び第2項ただし書の規定により市の管理に属さず、又は市に帰属しない公共施設及び公益施設があるときは、当該施設の利用者等との間で適正な維持管理を行う旨の規約を定めるとともに、当該規約の写しを市長に提出しなければならない。

- (開発事業手続台帳で定める事項)
- 第43条 条例第46条の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。
- (1) 開発事業の概要
- (2) 開発事業の手続に係る各種書類の提出年月日、交付年月日等  
(建築確認申請に係る届出の様式等)
- 第44条 条例第47条第1項の規定による届出は、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日までに、建築確認申請に係る届出書(第28号様式)により行わなければならない。ただし、地階を除く階数が3未満又は高さが10メートル未満の建築物を建築する目的で行う開発事業に係る届出については、条例第47条第1項の規定により届け出ることを要しない。
- 第4章 公共施設及び公益施設の整備基準  
(道路の整備基準)
- 第45条 条例別表第1第1項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 開発区域内に設置する道路の管理者を市とする場合は、無償で市に提供すること。ただし、別に定める基準により市長がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。
- (2) 前号ただし書の規定により、開発区域内に設置する道路の管理者を市としない場合は、当該開発事業を行った事業者は、将来にわたり自ら管理すること。この場合において、当該道路を第三者に譲渡するときは、その旨を周知すること。
- 2 条例別表第1第1項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 当該角地にその底辺の長さが別表第1に規定する斜長寸法と等しい二等辺三角形の隅切りを別表第2により確保すること。
- (2) 前号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、隅切りを確保するものとする。
- 3 条例別表第1第1項第3号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 開発区域が接する前面道路の幅員については、開発区域の面積の区分及び施設の種別の区分に応じて別表第3に定める道路の幅員を別表第3の2に定めるところにより確保すること。ただし、自己の居住の用に供する開発事業及び開発区域が500平方メートル未満の開発事業については、この限りでない。
- (2) 開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路については、開発区域の面積の区分及び施設の種別の区分に応じて別表第4に定める幅員を確保すること。ただし、自己の居住の用に供する開発事業及び開発区域が500平方メートル未満の開発事業については、この限りでない。
- (3) 前2号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、道路の幅員を確保するものとする。
- 4 条例別表第1第1項第4号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 歩道状空地を設置すべき開発事業は、次に掲げる施設の建築を目的とする開発事業で当該開発区域の面積が商業地域にあっては500平方メートル以上、その他の地域にあっては1,000平方メートル以上のものとする。
- ア 社会福祉施設
- イ 医療施設
- ウ 共同住宅等で計画戸数が15戸以上のもの
- エ 学校教育施設その他公的な用途を目的とする施設
- オ 商業施設その他不特定多数の人が利用する施設
- (2) 前号の規定により設置された歩道状空地は、事業者が管理するものとする。
- (3) 第1号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。
- 5 条例別表第1第1項第5号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 開発区域内に設置する道路の施設及び附属物は、別に定める基準により整備するものとする。
- (2) 開発区域が接する道路の施設及び附属物は、別に定める基準により整備するものとする。

(下水道の整備基準)

第46条 条例別表第1第2項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 市長が管理する公共下水道の整備基準は、次のとおりとする。
- ア 事業認可区域内における公共下水道、下水道の管きよ及び公共ます並びに雨水調整施設(以下この号において「公共下水道施設等」という。)の設計は、別に定める基準により、雨水及び汚水を有効に排除する能力を備えた規模及び構造とすること。
- イ 公共下水道供用開始区域内で、その排除方法が分流式の場合には、開発区域内の雨水及び汚水は、それぞれの公共下水道施設等で排除すること。
- ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、供用開始後、公共下水道施設等として使用できる構造とすること。
- エ 公共下水道区域外において、下水道の管きよ等及び雨水調整施設の整備は、別に定める基準により、雨水及び汚水を排除する能力を備えた規模及び構造となるよう努めること。
- オ アからエまでに定める基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。

(2) 市長以外の者が管理する排水設備の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 事業認可区域内の宅内排水設備及び私道排水設備(以下この号において「宅内排水設備等」という。)の整備は、別に定める基準によること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。
- イ 公共下水道供用開始区域内の雨水及び汚水は、それぞれ宅内排水設備等で排除し、汚水は公共汚水ますに接続し、雨水は雨水浸透不適地を除き、浸透ます、浸透トレンチ等の浸透設備で排除した後、公共雨水ます等に接続する構造とすること。
- ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、設置する宅内排水設備等が供用開始後、公共下水道施設の宅内排水設備として使用できる構造とするよう努めること。
- エ 公共下水道区域外の宅内排水設備及び私道排水設備の整備は、別に定める基準となるよう努めること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

(公園等の整備基準)

第47条 条例別表第1第3項第3号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 条例第54条第1項の規定により設置すべき公園等の面積及び箇所数は、別表第5のとおりとする。
- (2) 面積の算定に当たっては、斜面地、宅地造成により生じたのり法面及び狭小かつ不整形な土地を含まないこと。
- (3) 公園の配置は、地形、日照等の条件を勘案し、その周囲が2面以上の公道に接すること。ただし、市長がやむを得ないと認める場合には、この限りでない。
- (4) 公園の敷地内には、公園施設以外の施設等を設置しないこと。
- (5) 条例第54条第1項ただし書の規定により事業者が公園等を管理する場合には、市長と当該公園等の管理について協定を締結すること。
- (6) 前各号の規定は、開発事業が建築物の増築等に該当するときは、適用しない。
- (7) 前各号に定めるもののほか、公園等の設置に関し必要な事項は、別に定める。

(消防水利施設等の整備基準)

第48条 条例別表第1第4項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 消防水利施設の整備基準は、次のとおりとする。
- ア 次に掲げる開発事業を行う場合には、別に定める基準により防火水槽又は消火栓を設置すること。ただし、当該開発区域が市の管理する防火水槽又は消火栓から半径120メートル(近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあっては100メートル、市街化調整区域にあっては140メートル)の円の範囲内に包含されるとき(河川、軌道、交通量の多い道路等により当該範囲が分断されるとき及び起伏が激しく消防活動に支障があるときを除く。)は、この限りでない。

(ア) 開発区域の面積が500平方メートル以上のもの

(イ) 計画戸数が30戸以上のもの

- イ 建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上の開発事業を行う場合は、別に定める基準により防火水槽を設置すること。この場合において、延べ面積が3,000平方メートル以上の棟が2以上あるときは、当該棟ごとに防火水槽を設置すること。
- ウ 消防水利施設の設置場所は、開発事業の区域内であって消防活動車両による消防活動が容易にできる場所とすること。
- エ 消防水利施設の配置は、開発区域が消防水利施設から半径120メートルの円の範囲内に包含される配置とすること。
- オ 防火水槽の常時貯水量は、40立方メートル以上とすること。
- カ 消火栓の配管口径は、100ミリメートル以上とすること。
- キ アからカまでに掲げるもののほか、消防水利施設の設置に関し必要な事項は、別に定める。

(2) 消防活動場所の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 地階を除く階数が4以上又は軒の高さが15メートル以上の建築物の建築を目的とする開発事業を行う場合は、別に定める基準により、はしご付き消防自動車による消防活動が容易にできる場所(以下この号において「消防活動場所」という。)を設けること。
- イ アの規定にかかわらず、当該開発事業を行う周辺の道路、地形等により消防活動場所を設けることが困難であると市長が認めるときは、別に定める基準により、これに代わる施設を設けること。

(3) 緊急離着陸場の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 次に掲げる建築物の建築を目的とする開発事業を行う場合は、別に定める基準により、緊急離着陸場を設置すること。
- (ア) 建築基準法第34条第2項の規定により非常用昇降機の設置を要する建築物
- (イ) 3次救急医療機関の用途に供する建築物
- イ アに定めるもののほか、緊急離着陸場の設置に関し必要な事項は別に定める。

(農業用施設等の整備基準)

第49条 条例別表第1第5項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域が従来、田又は畑であった場合は、農業用暗きよ排水管の有無及び位置を調査すること。ただし、開発区域内に農業用暗きよ排水管が埋設されているときは、別に定める基準によること。
- (2) 占用物の構造については、事前に協議を行うこと。
- (3) 開発区域が農業用排水路に接する場合は、別に定める基準によること。
- (4) 開発事業により発生する危険箇所には、ガードレール、転落防止柵、視線誘導標等の安全施設を設置すること。この場合において、当該安全施設の構造等詳細については、別に定める基準による。
- (5) 開発区域の排水を側溝又は水路等に接続する場合は、別に定める基準によること。
- (6) 前各号に定めるもののほか、農業用施設等に関し必要な事項は、別に定める基準による。

(ごみステーションの整備基準)

第50条 条例別表第1第6項第1号の規則で定める基準は、共同住宅、ワンルーム形式建築物及びこれに準ずる建築物の建築を目的とする開発事業にあっては1棟につき1箇所以上、戸建住宅の建築を目的とする開発事業にあっては当該開発事業の規模、敷地等の状況に応じて、市長と協議の上必要な箇所数のごみステーションを設置することとする。

2 条例別表第1第6項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) ごみステーションの面積は、ワンルーム形式建築物及びこれに準ずる建築物の建築を目的とする開発事業にあっては別表第6、共同住宅及び戸建住宅の建築を目的とした開発事業にあっては別表第7のとおりとする。
- (2) ごみステーションを設置すべき位置は、ごみ収集車両の通行に十分な幅員を有する道路に接し、安全かつ効率的に収集ができる場所とする。
- (3) ごみステーションの構造は、次のとおりとする。

- ア 接道面以外の三方はコンクリート又はコンクリートブロック造りの外壁で囲み、外壁の高さ及び奥行きは原則として80センチメートル以上とすること。
- イ 床はコンクリート打ちとし、水こう配は2%とすること。
- ウ 電柱、配電盤等ごみの収集に関係のない施設を設置しないこと。

エ カラス、猫等の動物による被害及び不法排出を防ぐための対策を講じること。

- (4) 前3号に定めるもののほか、ごみステーションの設置に関し必要な事項は、別に定める。

(集会所の整備基準)

第51条 条例別表第1第7項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 集会所の面積は、0.6平方メートルに当該開発事業の施行により建築される共同住宅等の戸数を乗じて得た数値以上の面積とすること。ただし、当該面積が200平方メートルを超える場合には、200平方メートルとする。
- (2) 集会所を設置すべき位置は利用者の利便性に配慮することとし、エントランスホール等安全に人員を収容できる他の施設と共用することができることとする。

(公益施設用地の確保)

第52条 条例別表第1第9項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 保育所の用地は、計画戸数が500戸以上の開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。
- (2) 幼稚園、小学校、中学校及び公民館の用地は、開発規模が20ヘクタール以上の住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。
- (3) 消防出張所の用地は、計画戸数が8,000戸以上の開発事業又は主として住宅の建築に供する目的で行う面積20ヘクタール以上の開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。

2 前項各号の規定により確保された用地は、市が取得するものとする。この場合において、用地の取得に係る費用は、平塚市不動産評価委員会の評価に基づく評価額とする。

## 第5章 公共施設及び公益施設以外の整備基準

(敷地内の緑化基準)

第53条 条例別表第2第1項第1号の規則で定める基準は近隣商業地域及び商業地域にあっては別表第8、その他の用途地域及び市街化調整区域にあっては別表第9のとおりとし、樹木の種類、植栽方法等については別に定める基準によるものとする。

2 事業者は、前項の規定による基準の適用を受けるときは、あらかじめ緑化計画書(第29号様式)に次に掲げる図書を添えて、市長と協議しなければならない。

- (1) 緑化計画図
- (2) 付近見取図

3 事業者は、前項の緑化計画書に基づく緑化が完了したときは、緑化計画植栽完了報告書(第30号様式)を市長に提出しなければならない。

4 第1項の規定により難しいと市長が認めた場合は、次に掲げる事項について協定を締結するものとする。

- (1) 緑化目標及び実施期間に関する事項
- (2) 緑化造成計画に関する事項

5 事業者は、前項に規定する協定(次項において「緑化協定」という。)を締結しようとするときは、緑化協議書(第31号様式)を市長に提出しなければならない。

6 緑化協定を締結した者は、当該緑化協定に定めるところにより、緑化完了届書(第32号様式)を市長に提出しなければならない。

7 敷地内の緑化について他の法令等の適用を受ける開発事業で、当該法令等により確保する緑地が第1項の規定による基準をみたしているものについては、前各項の規定は適用しない。

(駐車場の設置基準)

第54条 条例別表第2第3項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 共同住宅等の建築を目的とする開発事業にあっては、次のアからウまでに掲げる区分に応じ、当該アからウまでに定めるとおりとする。

ア 自動車駐車場 次のとおりとする。

(ア) 自動車駐車場の基準は、別表第10のとおりとする。この場合において、当該開発事業の区域内に同表に規定する割合の自動車駐車場を設けることが困難であるときは、同表の規定により、当該開発事業の区域外にこれを設置することができる。

(イ) 計画戸数が300戸以上の開発事業においては、自動車駐車場から自動車の出入口を2箇所以上設けるものとする。ただし、これにより難しい場合は、市長と協議の上、出入口を設けるものとする。

(ウ) 自動車駐車場の駐車すの寸法及びその配置については、別に定める基準による。

イ 自動二輪車(原動機付自転車を含む。)駐車場 計画戸数が6戸以上のワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業にあっては、計画戸数に10パーセントの割合を乗じて算出した数値(当該数値に小数点以下の端数が生じた場合には、当該端数は切り捨てるものとする。)以上の台数(計画戸数が10戸未満の場合は、1台)以上とする。ただし、開発区域内にアの基準を超える自動車駐車場を設置した場合には、この限りでない。

ウ 自転車駐輪場 計画戸数以上の台数とする。ただし、ワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業にあっては、計画戸数から開発区域内に設置する自動車駐車場台数を除いた数値以上の台数とすることができる。

(2) 入居者の利用形態等の理由により前号の規定により難しいと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。

(3) 第1号に規定する用途及び葬祭場以外の開発事業における駐車場の設置は、別に定める基準による。

(文化財の保護区域)

第55条 条例別表第2第4項第1号の規則で定める区域は、原則として、埋蔵文化財包蔵地の縁辺から100メートル以内とする。

(葬祭場の設置基準)

第56条 条例別表第2第5項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 自動車駐車場は、10台分以上設置することとし、葬祭場の用に供する部分の床面積が500平方メートル以上のときは、10台に500平方メートルを超える葬祭場の用に供する部分の床面積が50平方メートルを増すごとに1台を加えた台数分以上設置すること。

(2) 前号に規定する自動車駐車場のうち、少なくとも10台分は、平面駐車場形式又は自走式立体駐車場形式により開発区域内又は隣接する場所に設置すること。

(3) 前2号の規定にかかわらず、開発区域の周辺に十分な駐車可能台数を有する時間貸し駐車場等会葬者が必要に応じて円滑に駐車できる駐車施設がある場合は、市長と協議の上駐車場設置台数を定めることができる。

(4) 前3号の規定にかかわらず、当該開発事業が葬祭場の増改築等に当たるときは、市長と協議の上決定すること。

(ワンルーム形式建築物の設置基準)

第57条 条例別表第2第6項第1号の規則で定める場合は、敷地面積又は建築物の規模、形状等により、1区画の専有面積が同号に規定する18平方メートルを確保できない場合とする。

(ペット霊園の設置基準等)

第58条 条例別表第2第7項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 施設(火葬施設を除く。)の整備基準は、次のとおりとする。  
ア 開発区域の面積の20パーセント以上の緑地を確保すること。この場合において、周辺の環境及び近隣住民に配慮した配置とすること。

イ 施設を利用する者の利便性を考慮して自動車駐車場を設置すること。

ウ 隣地との境界には障壁等を設けること。

エ 施設の出入口には門扉を設けること。

オ 建築物の屋根、外壁その他外部から望見される施設は、美観を損なわない色彩及び装飾とすること。

(2) 火葬施設の整備基準は、次のとおりとする。

ア 空気取入口及び煙突の先端部以外に焼却設備内と外気とが接することなく焼却できる構造であること。

イ 燃焼室は、ペットの死がい焼却することにより発生するガス(以下この号において「燃焼ガス」という。)を十分に抑制する構造であること。



ウ 燃焼ガスの温度を確認するための炉内温度計を設置すること。

エ 燃焼ガスの温度を一定に保持するために必要な装置が設けられていること。この場合において、助燃のための燃料は大気汚染が発生しない良質なものを使用すること。

(3) 前2号に定めるもののほか、ペット霊園の設置に関し必要な事項は、別に定める基準によるものとする。

(その他の整備基準)

第59条 条例別表第2第8項第1号の規則で定める措置は、次のとおりとする。

(1) 中高層建築物の建築により周辺区域に与えるテレビ放送の電波受信について事前に調査し、その結果を市長に報告すること。

(2) 前号に規定する報告により、著しい受信障害が発生し、又は発生するおそれがあると市長が認める場合には、受信障害を解消し、又は抑制するために必要な措置を講ずること。

(3) 前号の措置により事業者が施設を設置した場合には、当該施設の維持管理に関し関係者と協議し、その結果を遵守すること。

2 条例別表第2第8項第2号の規則で定める措置は、次のとおりとする。

(1) 市が別に定める商店街等に隣接する区域で行う開発事業にあつては、階数(当該区域が接する道路面に設ける階を含む。次号において同じ。)2以上を商業施設として整備するよう努めること。

(2) 前号に規定する区域以外で行う開発事業にあつては、階数1以上を商業施設として整備するよう努めること。

(3) その他必要な協議事項については、別に定める。

## 第6章 開発事業の基準等

(警察署長との協議を要する開発事業)

第60条 条例第51条の規則で定める開発事業は、次に掲げる開発事業とする。

(1) 20戸以上の共同住宅等の建築を目的とする開発事業

(2) 店舗の用に供する建築物で延べ面積の合計が1,000平方メートル以上のものの建築を目的とする開発事業

(開発区域内道路の設置基準)

第61条 条例第53条第3項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる道路の種類に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 階段状道路 次のアからウまでのいずれにも該当するものとする。

ア 区画数が4以下で戸建住宅の建築を目的とする開発事業であること。

イ 階段の幅員は4メートル以上、踏面の寸法は30センチメートル以上、蹴上げの寸法は15センチメートル以下であること。

ウ 階段の高低差3メートル以内ごとに、踏面1.2メートル以上の踊り場を設けること。

(2) 袋路状道路 次のアからエまでのいずれかに該当するものとする。

ア 幅員が6メートル以上であること。

イ 延長が35メートル以下であること。

ウ 延長が35メートルを超える場合には、当該道路の終端及び35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。ただし、当該道路の延長が35メートルを超え41メートル以下(幅員が5.0メートル以上の道路にあつては、46.5メートル以下)である場合には、終端のみとすることができる。

エ アからウまでに掲げるもののほか、当該開発区域の周囲の状況を勘案して市長が避難上及び通行上支障がないと認められるものであること。

(3) まがりかど 別表第1及び別表第2のとおりとする。ただし、道路と道路との交差角が135度を超える場合には、この限りでない。

(公園等を設置しないことができる場合)

第62条 条例第54条第3項の規則で定める区域内は開発区域から250メートル以内(当該公園等と当該開発区域との間に国道、県道、幅員10メートル以上の幹道、鉄道、河川又は都市計画道路がない場合に限る。)とし、同項の規則で定める規模は2,500平方メートル以上とする。

(敷地面積の最低限度の特例)

第63条 条例第55条ただし書の規則で定める事由及びこれに該当するときの最低敷地面積は、別表第11のとおりとする。

## 第7章 雑則

(適用を除外する開発事業)

第64条 条例第63条第4号の規則で定める開発事業は、次に掲げる開発事業とする。

(1) 災害等のため必要な応急措置として行う開発事業

(2) 建築基準法第85条第5項に規定する仮設建築物の建築を目的とする開発事業

(3) その他市長が適用の必要がないと認めた開発事業  
(地位の承継の手續)

第65条 条例第64条の規定による届出は、開発事業地位継届出書(第33号様式)により行わなければならない。

(身分証明書)

第66条 条例第67条第2項に規定する身分を示す証明書は、第34号様式とする。

(公表の方法等)

第67条 条例第68条第1項の規定による公表は、平塚市公告式条例(昭和25年条例第21号)第2条第2項に規定する掲示場に条例第65条に規定する勧告又は条例第66条第1項に規定する命令に従わない事業者の氏名、住所(法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)その他市長が必要と認める事項を記載した書面を掲示することにより行うとともに、必要に応じ、その他の方法で市民に周知するものとする。  
(申請書等の提出部数)

第68条 条例及びこの規則の規定により市長に提出する書類の部数は、別に定める。

(様式の特例)

第69条 法令等に規定された様式に記載すべき事項が、第40条及び第41条第1項及び第65条に規定する様式に記載すべき事項を満たしていると市長が認めるときは、これらの規定にかかわらず、法令等に規定された様式によることができる。  
(その他)

第70条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則 (平成20年6月30日規則第55号)

(施行期日)

1 この規則は、平成20年7月1日から施行する。

(平塚市開発行為等取扱規則の一部改正)

2 平塚市開発行為等取扱規則(平成13年規則第33号)の一部を次のように改正する。

第2条を次のように改める。

第2条 削除

第3条の見出しを「(開発行為の許可申請)」に改め、同条中「法第30条第1項に規定する申請書には、」を「法第29条に規定する開発行為の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、法第30条第1項に規定する申請書に」に、「添付し」を「添えて市長に申請し」に改める。

第1号様式を次のように改める。

第1号様式 削除

(緑化の推進及び緑の保全に関する条例施行規則の一部改正)

3 緑化の推進及び緑の保全に関する条例施行規則(昭和51年規則第13号)の一部を次のように改正する。

目次中「第2章 事業場等の緑化推進(第9条～第16条)」を「第2章 削除」に改める。

第1条中「第12条第1項及び第2項、第13条、第16条第1項並びに第24条の規定に基づき、条例の施行について」を「の施行に関し」に改める。

第2章を次のように改める。

第2章 削除

第9条から第16条まで 削除

第1号様式から第3号様式までを次のように改める。

第1号様式から第3号様式まで 削除

附 則 (平成21年2月6日規則第2号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。
- 3 この規則の施行前に提出された平塚市まちづくり条例(平成19年条例第23号)第27条第1項の開発基本計画書に係る同条例第28条第1項前段に規定する開発事業計画板については、この規則による改正後の第17号様式にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 (平成22年12月28日規則第53号)  
(施行期日)

- 1 この規則は、平成23年1月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この規則による改正後の平塚市まちづくり条例施行規則第4条第5号、第27条第1項第1号エ及び第2項、第45条第3項第1号、第48条第1号ア及び第2号ア、第54条第1号ア、別表第2、別表第3、別表第4並びに別表第10の規定は、この規則の施行の日以後に平塚市まちづくり条例の一部を改正する条例(平成22年条例第23号。以下「一部改正条例」という。)による改正後の平塚市まちづくり条例(平成19年条例第23号)第31条第1項の規定により提出された開発事業事前協議書(同条例第25条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業にあつては、同条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書)に係る開発事業について適用し、同日前に一部改正条例による改正前の平塚市まちづくり条例第31条第1項の規定により提出された開発事業事前協議書(同条例第25条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業にあつては、同条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書)に係る開発事業については、なお従前の例による。
- 3 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

別表第1 (第45条、第61条関係)  
道路幅員により設ける隅切りの斜長寸法

道路幅員	6メートル未満	6メートル以上9メートル未満	9メートル以上12メートル未満	12メートル以上16メートル未満	16メートル以上
6メートル未満	3メートル(4.5メートル)	3メートル(4.5メートル)	3メートル(4.5メートル)	3メートル(4.5メートル)	3メートル(4.5メートル)
6メートル以上9メートル未満	3メートル(4.5メートル)	5メートル(6メートル)	5メートル(6メートル)	5メートル(6メートル)	5メートル(6メートル)
9メートル以上12メートル未満	3メートル(4.5メートル)	5メートル(6メートル)	5メートル	5メートル	6メートル
12メートル以上16メートル未満	3メートル(4.5メートル)	5メートル(6メートル)	5メートル	6メートル	8メートル
16メートル以上	3メートル(4.5メートル)	5メートル(6メートル)	6メートル	8メートル	10メートル

備考

- 1 開発区域内に設置する道路と前面道路との交差部には両側に隅切りを設けるものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合には、片側のみとすることができる。
- 2 ( ) 内は、片隅切りの場合の斜長寸法とする。
- 3 2以上の道路が交差し、又は接続する角地における開発事業で、道路の交差角が60度未満の場合には、別に定める基準により隅切りを設けるものとする。
- 4 交差する2方の道路のうち、1方以上の道路に歩道がある場合は、交差する道路の幅員にかかわらず、斜長寸法を3メートル以上とする。

別表第2（第45条、第61条関係）

隅切りを設ける場合の土地の提供及び維持管理

開発区域が接する道路の管理者	開発事業の目的及び規模	土地の提供	維持管理
市	自己の居住の用に供する開発事業又は開発区域の面積が500平方メートル未満の開発事業	市への有償による譲渡	市が管理
	開発区域の面積が500平方メートル以上の開発事業で自己の居住の用に供しないもの	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	すべての開発事業	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

別表第3（第45条関係）

開発区域が接する前面道路の幅員

開発区域の面積	施設の種別	戸建住宅	住居系小規模建築物	その他の住居系建築物	高齢者向け福祉施設	非住居系施設
500平方メートル以上1,000平方メートル未満		4.5メートル	4.5メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満		4.5メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル
3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満		6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	9.0メートル
10,000平方メートル以上（開発行為以外の開発事業に限る。）		6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	9.0メートル

備考

- 住居系小規模建築物とは、建築物の高さが10メートル未満で、かつ、次の各号のいずれかに該当する住居の用に供する部分を有する建築物（高齢者向け福祉施設を除く。）をいう。  
 (1) 開発区域の面積を条例第55条に規定する最低敷地面積で除した数値以下の戸数の建築物  
 (2) 延べ面積が500平方メートル未満の建築物
- その他の住居系建築物とは、戸建住宅及び住居系小規模建築物以外の居住の用に供する部分を有する建築物（高齢者向け福祉施設を除く。）をいう。
- 高齢者向け福祉施設とは、老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム並びに介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設及び認知症対応型共同生活介護の事業を行う施設をいう。
- 道路法（昭和27年法律第180号）に規定する道路区域がこの表の規定による道路後退線より開発区域側に設けられる場合には、道路区域を優先する。
- 自己の居住の用に供する目的で行う開発事業及び開発区域が500平方メートル未満の開発事業で前面道路の幅員が4.0メートル未満のものについては、別に定める基準により協議するものとする。

別表3の2（第45条関係）

道路幅部分の土地の提供及び維持管理

開発区域が接する道路の管理者	土地の提供	維持管理
市	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

別表第4 (第45条関係)

開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員

開発区域の面積	施設の種別 戸建住宅	住居系小規模建築物	その他の住居系建築物	高齢者向け福祉施設	非住居系施設
500平方メートル以上1,000平方メートル未満	2.7メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.5メートル	5.0メートル
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	4.0メートル	4.0メートル	5.0メートル	4.5メートル	6.0メートル
3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	4.0メートル	5.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル
10,000平方メートル以上(開発行為以外の開発事業に限る。)	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	9.0メートル

別表第5 (第47条関係)

公園等の面積及び箇所数

条例第54条第1項各号に規定する割合に応じて算出した公園等の面積	1箇所当たりの最低面積	設置箇所数
1,000平方メートル未満	—	2箇所以内
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	500平方メートル	2箇所以内
3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	1,000平方メートル	3箇所以内
10,000平方メートル以上	2,500平方メートル	別途協議の上定める。

別表第6 (第50条関係)

ワンルーム形式建築物及びこれに準ずる建築物の建築を目的とする開発事業におけるごみステーションの設置面積

燃せるごみ		燃せないごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
12戸以下	1.0平方メートル	29戸以下	2.1平方メートル
		30戸以上 69戸以下	3.5平方メートル
13戸以上	0.08平方メートル×戸数	70戸以上	3.5平方メートルに70戸を超える戸数×0.04平方メートルを加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

別表第7 (第50条関係)

共同住宅及び戸建住宅の建築を目的とした開発事業におけるごみステーションの設置面積

燃せるごみ		燃せないごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
9戸以下	1.6平方メートル	29戸以下	3.5平方メートル
		30戸以上 49戸以下	4.8平方メートル
10戸以上	0.16平方メートル×戸数	50戸以上	4.8平方メートルに50戸を超える戸数×0.09平方メートルを加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

別表第8 (第53条関係)

近隣商業地域及び商業地域における緑化率

施設の種別 開発区域の面積	新設の事業場	既設の事業場	共同住宅等	戸建住宅の建築を目的とした開発事業	その他の開発事業
500平方メートル以上1,000平方メートル未満	3パーセント以上	できるだけ多くの緑地を確保すること。	3パーセント以上	できるだけ多くの緑地を確保すること。	できるだけ多くの緑地を確保すること。
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満			5パーセント以上		
3,000平方メートル以上			10パーセント以上		

備考

- 事業場とは、工場、事務所、店舗、倉庫その他これらに準ずる建築物をいう。
- 開発区域の面積が500平方メートル未満の開発事業については、この表中500平方メートル以上1,000平方メートル未満の開発区域の面積の区分に応じた施設の種別による緑化率に準じて、できるだけ多くの緑地を確保すること。
- ペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定は適用しない。

別表第9 (第53条関係)

近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域並びに市街化調整区域における緑化率

施設の種別 開発区域の面積	新設の事業場	既設の事業場	共同住宅等	戸建住宅の建築を目的とした開発事業	その他の開発事業
500平方メートル以上1,000平方メートル未満	10パーセント以上	10パーセント以上	10パーセント以上	できるだけ多くの緑地を確保すること。	10パーセント以上
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	15パーセント以上		15パーセント以上	5パーセント以上	
3,000平方メートル以上	20パーセント以上		20パーセント以上	10パーセント以上	

備考

- 事業場とは、工場、事務所、店舗、倉庫その他これらに準ずる建築物をいう。
- 開発区域の面積が500平方メートル未満の開発事業を行うときは、この表中500平方メートル以上1,000平方メートル未満の開発区域の面積の区分に応じた施設の種別による緑化率に準じて、できるだけ多くの緑地を確保すること。
- ペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定は適用しない。

別表第10 (第54条関係)

共同住宅等に設置すべき自動車駐車場の基準

区域	予定建築物	共同住宅等(ワンルーム形式建築物を除く。)	ワンルーム形式建築物
市街化区域	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	計画戸数に70パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の50パーセント以上とする。	計画戸数に50パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の30パーセント以上とする。
	近隣商業地域	計画戸数に50パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の35パーセント以上とする。	計画戸数に30パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の15パーセント以上とする。
	商業地域	計画戸数に40パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の30パーセント以上とする。ただし、平塚市違法駐車等の防止に関する条例(平成8年条例第4号)第6条に規定する違法駐車等防止重点地域及び計画戸数が100戸以上の共同住宅については計画戸数に50パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の35パーセント以上とする。	計画戸数に30パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の15パーセント以上とする。
	その他の用途地域	計画戸数に60パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の40パーセント以上とする。	計画戸数に40パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とし、開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数の20パーセント以上とする。
市街化調整区域		計画戸数に100パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	計画戸数に100パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。

備考

- 自動車駐車場を設置すべき台数を算出するに当たり、小数点以下の端数が生じた場合には、当該端数は、切り捨てるものとする。
- 開発区域が設置台数の異なる区域にわたる場合には、当該区域ごとに算出した台数に、当該開発区域でそれぞれの区域が占める割合を乗じて得た数値の和以上を設置すべき台数とする。
- この表の規定にかかわらず、市街化区域内のワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が500平方メートル未満のものにあつては、別に定める基準により自動車駐車場を設置するものとする。

別表第11 (第63条関係)  
敷地面積の最低限度の特例

区域	形態	最低敷地面積
市街化区域	敷地の形状が著しく変形している場合	100平方メートル
	良好な公共施設及び公益施設の配置の配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	既存樹木、樹林の保存等の環境への配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	区画の最低敷地面積による単なる分割で端数処理となる区画の場合	
市街化調整区域	市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に土地の分割、統合又は分割統合が行われておらず、かつ、自己の居住の用に供する住宅の建築にかかるもので150平方メートル未満の場合	既存の敷地面積

備考 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

## 開 発 事 業 に 関 す る 関 係 窓 口 一 覧 表

(平塚市 電話 0463-23-1111・35-1111)

担 当 課 名	所 管 事 務 内 容	場 所
<input type="checkbox"/> 開 発 指 導 課	平塚市まちづくり条例について 開発事前相談・都市計画法に基づく開発許可申請 市街化調整区域内の建築について 開発登録簿の閲覧又は写しの交付について 優良宅地の認定等について 国土利用計画法に基づく届出窓口 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出窓口 地価公示・地価調査の閲覧窓口	東附属庁舎－2 F
<input type="checkbox"/> 建 築 指 導 課	建築基準法に基づく建築確認申請及び許可申請 みんなのバリアフリー街づくり条例・バリアフリー法・省エネ法 建設リサイクル法・マンション建替円滑化法について 道路相談・道路位置指定の相談及び申請 建築協定制度の認可・優良住宅の認定等について 地区計画の届出について	
<input type="checkbox"/> 協 働 推 進 課	集会所の設置について 自治会の加入について	
<input type="checkbox"/> 農 業 委 員 会	農地転用の届出又は許可	
<input type="checkbox"/> まちづくり政策課	都市計画全般について（用途地域、高度地区、地区計画等） 平塚市景観条例について 都市計画施設・用途地域の位置確認 風致地区内・都市計画施設区域内の許可申請 路外駐車場・屋外広告物表示等の許可について	本 庁 舎－4 F
<input type="checkbox"/> まちづくり事業課	土地区画整理事業施行地区内建築行為等許可申請 土地区画整理事業促進区域内建築行為等許可申請 中心市街地まちづくり計画での「まちかどゲート5・8、サブゲート(2)」 に関する建築について	
<input type="checkbox"/> みどり公園・水辺課	公園全般について 開発区域内緑化について	
<input type="checkbox"/> 環 境 保 全 課	騒音規制法・振動規制法について 神奈川県生活環境の保全等に関する条例について 土壌汚染対策法・大気汚染防止法・水質汚濁防止法について	
<input type="checkbox"/> 環 境 政 策 課	平塚市埋立て等の規制に関する条例について	
<input type="checkbox"/> くらし安全課	自転車駐輪場の附置義務条例について 防犯灯の設置について	西附属庁舎－2 F
<input type="checkbox"/> 産 業 振 興 課	工業地域における共同住宅について 工場立地法について	
<input type="checkbox"/> 福 祉 総 務 課	みんなのバリアフリー街づくり条例について	南附属庁舎－2 F
<input type="checkbox"/> 土 木 調 整 課	下水道施設の占用、掘削等の許認可指導に関すること 下水道施設の自費工事の承認に関すること 開発事業に係る下水道施設の指導調整並びに受付 道路側溝の接続許可申請・道路自費工事申請 境界確定図、下水道台帳の閲覧	新 館－3 F
<input type="checkbox"/> 道 路 整 備 課	新設道路の構造協議・隅切りについて	
<input type="checkbox"/> 土 木 総 務 課	公共下水道の使用料及び受益者負担金について 公共下水道の区域外流入及び宅内排水設備の協議 建築行為に係る狭あい道路整備要綱について 道路用地の帰属について	新 館－2 F
<input type="checkbox"/> 土 木 補 修 課	道路の改修・公共下水道施設の改修について 交通安全施設について	
<input type="checkbox"/> 下 水 道 整 備 課	公共下水道事業計画区域について	
<input type="checkbox"/> 環 境 業 務 課	ごみ処理及びごみ置場の設置について	
<input type="checkbox"/> 予 防 課	消防同意の協議 消防法・平塚市火災予防条例について	
<input type="checkbox"/> 消 防 救 急 課	消防水利及びはしご車の着ていについて 消防用無線について	消防庁舎－2 F
<input type="checkbox"/> 防 災 危 機 管 理 課	急傾斜地崩壊、土石流危険渓流等の危険区域について 防災行政用無線（固定局）について	
<input type="checkbox"/> 社 会 教 育 課	埋蔵文化財について	豊原分庁舎 1号館
<input type="checkbox"/> 学 務 課	通学路の安全確保について	
<input type="checkbox"/> 商 業 観 光 課	商業地域における共同住宅について 旅館・ホテル等の建築について	豊原分庁舎 2号館
<input type="checkbox"/> 農 水 産 課	農道及び農業用水路の接続及び自費工事等について	

《 関係機関問い合わせ先一覧表 》

問い合わせ事項	問い合わせ先	電話
国道(1号)に関すること	◇国土交通省横浜国道事務所小田原出張所 〒256-0812 小田原市国府津二丁目12番11号	046-547-2163
相模川に関すること	神川橋から下流について ◇国土交通省京浜河川事務所相模出張所 〒254-0023 平塚市中堂246-2	0463-21-3713
	神川橋から上流について ◇神奈川県厚木土木事務所 〒243-0016 神奈川県厚木市田村町2番28号	046-223-1711
県道及び国道(129号、134号)に関すること 2級河川に関すること 急傾斜地崩壊危険区域内の建築行為について	<湘南地域県政総合センター> 〒254-0073 平塚市西八幡一丁目3番1号 神奈川県平塚土木事務所	0463-22-2711
水道に関すること	◇神奈川県企業庁企業局平塚水道営業所	
旅館・ホテル・浴場等の建築に関すること 浄化槽の設置に関する届出	◇平塚保健福祉事務所 〒254-0051 平塚市豊原町6番21号	0463-32-0130
風俗営業等取締法に関すること	◇平塚警察署・公安委員会 〒254-0073 平塚市西八幡一丁目3番2号	0463-31-0110
開発事業に係る警察署との協議	◇平塚警察署・生活安全課	
給電に関すること 電柱及び空中架線に関すること 東電送電線下の建築等に関すること	◇東京電力 平塚支社 〒254-0047 平塚市追分1番4号	0120-99-5776 (神奈川県カスタマーセンター)
CATVに関すること	◇湘南ケーブルネットワーク 〒254-0034 平塚市宝町3番1号平塚MNビル10階	0463-22-1213
大規模小売店舗立地法に関すること	◇神奈川県商工労働局産業部商業流通観光課商業まちづくりグループ 〒231-8588 横浜市中区日本大通1番	045-210-1111 内線 5608

《 庁舎案内図 》

