



平塚市まちづくり条例の一部改正の概要

平成27年（2015年）4月

平塚市



目 次

はじめに.....	1
1 まちづくり条例について.....	1
(1) 条例の目的及び基本理念	1
(2) 条例の体系	1
(3) 条例の構成	2
(4) 1回目の見直しの主な内容	3
2 今回の見直しについて.....	3
(1) 見直しの検討体制.....	3
(2) 見直し・検討作業.....	4
(3) パブリックコメントの実施結果.....	4
(4) 今回の見直しの主な項目	4
3 見直しを行った内容・見直し後の内容.....	5
・協働のまちづくりに関すること.....	5
・開発事業の手続きに関すること.....	1 1
・開発事業の基準に関すること	2 2
4 見直しのスケジュール.....	3 1

はじめに

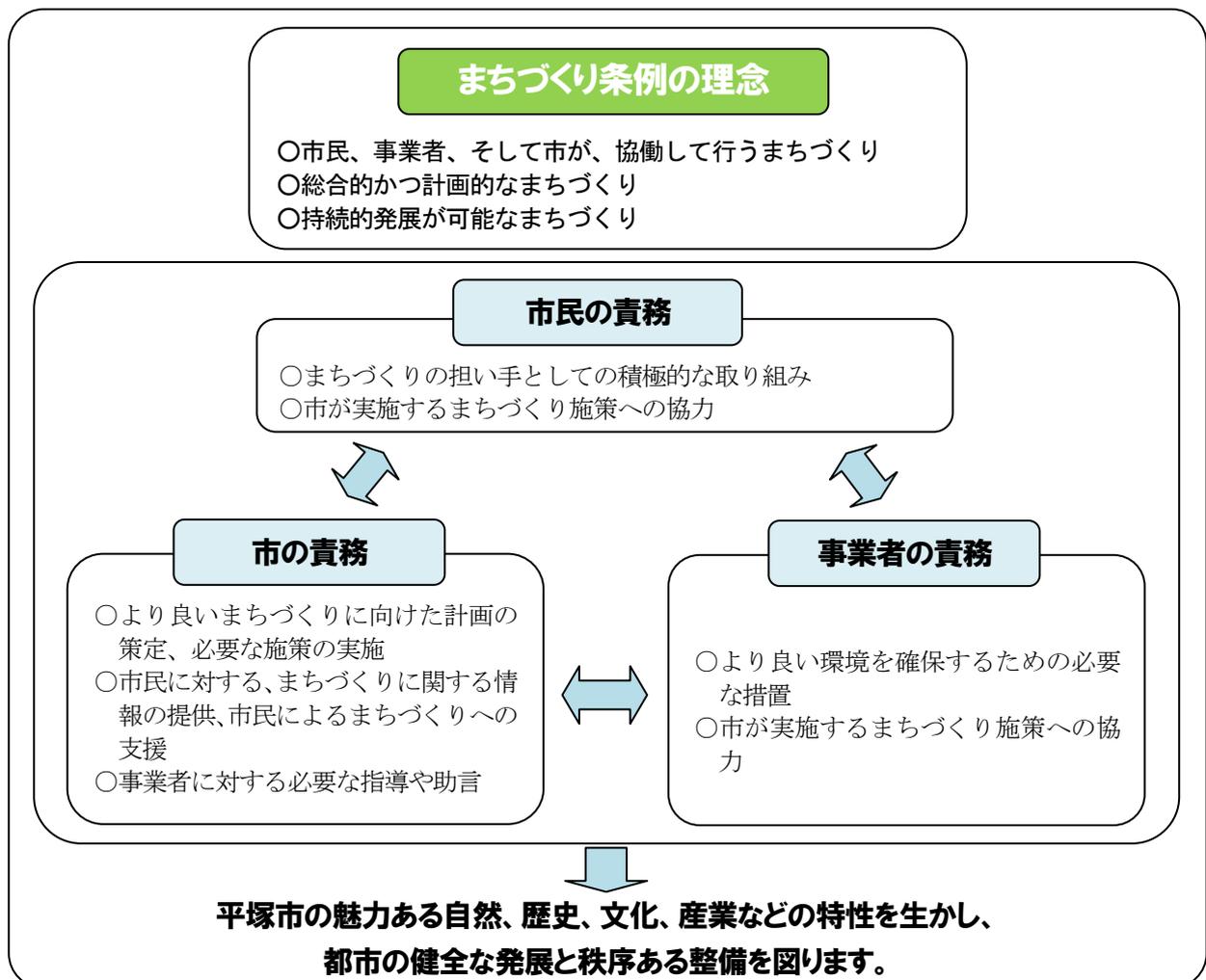
平成20年7月1日に施行しました「平塚市まちづくり条例」は、施行後2年以内に見直しを行うものとし、平成23年1月1日に改正条例を施行しました。以後、おおむね4年ごとに、この条例を運用するうえでの問題や課題を整理し、よりよい条例となるよう見直しを行うこととしています。

見直しを行うに当たり、市では、まちづくり条例見直し検討委員会を設置し、検討を進め「平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）」（以下「骨子案」という。）を公表しました。骨子案については、平成26年3月7日から4月7日までパブリックコメントを実施し、市民の皆様のご意見をお聞きし、平成27年4月1日「平塚市まちづくり条例の一部を改正する条例」を施行しました。

1 まちづくり条例について

(1) 条例の目的及び基本理念

平塚市まちづくり条例（以下「条例」という。）は、ひらつかの魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性をいかし、健全な発展と秩序ある整備を図り、活力とにぎわいのあるまち、また安心して住み続けることのできるまちを実現するために、市民、事業者及び、市が協働で進めるまちづくりを基本理念とし、土地利用や開発事業地区のまちづくりなどに関する手続き、及び基準を定めています。



(2) 条例の体系

条例は「平塚市まちづくり条例」、「平塚市まちづくり条例施行規則」（以下「規則」という。）「解釈と運用基準」（以下「基準」という。）、「諸規定」、「各課が所管する基準集」からなっており、これらを「平塚市まちづくり条例ハンドブック」としてまとめ、公表しています。

(URL <http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machi-s/m-jyorei.htm>)

(3) 条例の構成

第1章 総則

目的 (第1条)

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、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しています。

定義 (第2条)

「市民」→市内に住んでいる方や在勤、在学の方、市内で事業を営む方、市内に土地又は建築物を所有する方などを定義しています。

「事業者」→開発事業を行おうとする事業者や開発事業を行う事業者などを定義しています。

まちづくりの基本理念 (第3条)

平塚市のまちづくりは、①市民、事業者、市が相互の責任と信頼のもとに、協働して行わなければならない。②市民全体の幸福を実現し、次世代へと継承していくため、総合的・計画的に行わなければならない。③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に行わなければならない。

責務 (第4条～第6条)

市民・事業者・市が果たすべき責務を定めています。

第2章 まちづくり基本計画 (第7条～第8条)

平塚市都市マスタープラン
平塚市緑の基本計画
平塚市都市景観基本計画



まちづくりに関し市長が必要と認めた計画

第3章 市民主体のまちづくり

・地区まちづくり協議会の設立 (第9条～第10条)

地区まちづくり協議会の設立・認定要件や、設立に至るまでの準備会等の登録に関する規定を定めています。

・地区まちづくり計画の策定・認定など (第11条～第13条)

まちづくり協議会が計画を策定し、その計画を具現化するための一連の仕組みを定めています。

・都市計画の提案や地区計画などの申し出制度に関する手続 (第14条～第20条)

都市計画法で定められている「都市計画提案制度」や「地区計画等の申し出制度」の活用を図るため、提案の方法や採否を決定するまでの手続や仕組みを定めています。

第4章 市が発意するまちづくり

・市が発意するまちづくり計画 (第21条)

市がまちづくり計画や公共施設の整備計画等を策定する際、構想段階から市民参加を求める規定を定めています。

・市が決定する都市計画への市民参加 (第22条～第23条)

法が定める都市計画決定手続に、都市計画の原案、案の作成手続、決定又は変更の手続を定めています。

第5章 協議・調整のまちづくり

・大規模土地取引行為の届け出 (第24条)

用途変更が伴う大規模な土地取引行為に際し、土地所有者の届出制度を設け、まちづくり基本計画に整合した土地利用等に協議・誘導する仕組みを定めています。

・開発事業の手続き (第25条～第47条)

住民への情報公開や協議・調整の手続、開発事業への適合審査、市が事業者に対し承認書を交付すること等に関する一連の手続や仕組みを定めています。

・開発事業の基準など (第48条～第55条)

道路、下水道、公園等の公共施設の整備基準やごみステーション、駐車場等の公益的施設の整備基準を定めています。

・開発事業にかかる紛争の予防・調整 (第56条～第60条)

開発事業にかかる周辺住民と事業者との紛争を未然に防ぐ努力を事業者に義務付けるとともに、紛争が発生した場合のあっせんや調停制度について定めています。

第6章 まちづくりの支援等

・まちづくりの支援 (第61条)

市民の主体的なまちづくりに対して情報提供や相談、専門家の派遣等支援策を定めています。

・表彰 (第62条)

まちづくりに貢献した市民や事業者等を表彰することを定めています。

第7章 雑則

・適用除外 (第63条)

・地位の承継 (第64条)

・工事の停止、中止の勧告 (第65条)

・是正命令 (第66条)

・立入検査 (第67条)

・公表 (第68条)

・委任 (第69条)

第8章 罰則

・罰則 (第70条)

・両罰規定 (第71条)

(4) 1回目の見直しの主な内容

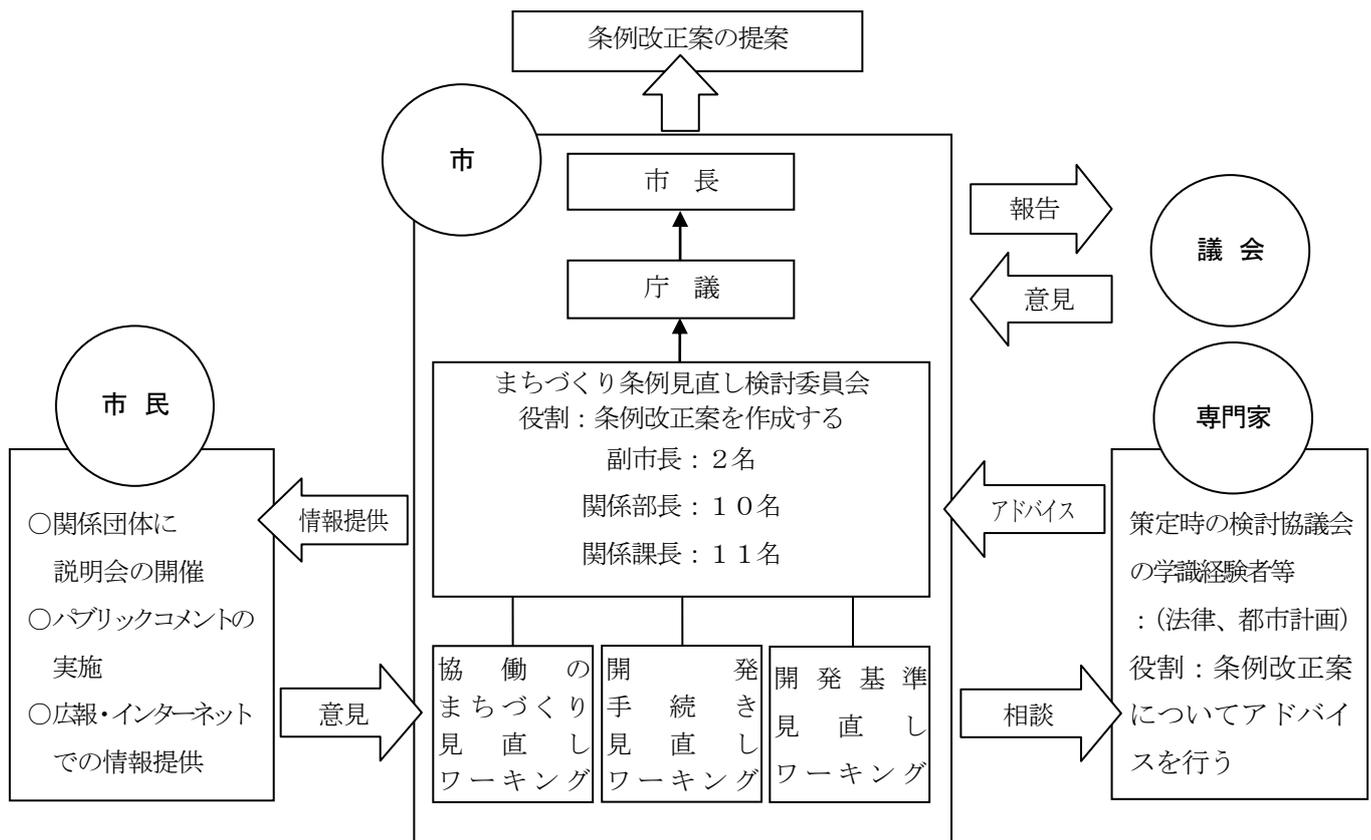
平成23年1月1日に施行しました改正条例の主な内容は、次のとおりです。

- ・市街化調整区域の開発事業で面積が10,000㎡以上の資材置場等を協議対象としました。
- ・計画戸数が300戸以上の共同住宅を建築するときは、駐車場の出入口を2箇所以上設けることとしました。
- ・開発区域から250m以内に面積2,500㎡以上の公園が既にあり安全に往来できる場合は、公園を設置しないことができるものとしました。
- ・一団の土地における一連性の判断で、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から一年経過すれば一連性がないと判断できる基準を追加しました。

2 今回の見直しについて

(1) 見直しの検討体制

見直しの検討体制は次のとおりです。



(2) 見直し・検討作業

今回の条例の見直しに当たって、施行後2年以内の見直しの際の課題等で継続的に検討してきたもの、その間の市民ニーズや関係団体からの要望等に対応するものなどを「協働のまちづくり見直しワーキング」、「開発手続き見直しワーキング」、「開発基準見直しワーキング」の3つに分類し、検討作業を行いました。

検討作業では条例だけでなく規則や、解釈と運用基準などハンドブックの内容についても見直しを行っています。

見直しの内容について、平塚市パブリックコメント手続実施要綱に基づき、「平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）」としてまとめ、平成26年3月7日から4月7日までパブリックコメントを実施しました。

(3) パブリックコメントの実施結果

骨子案のパブリックコメントの概要は次のとおりです。

- ・意見の募集期間：平成26年3月7日（金）から4月7日（月）まで
- ・意見数：個人から3人 10項目
団体から2団体 6項目
- ・主な意見及び市の考え方については、平塚市ホームページ「平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）パブリックコメント実施結果」を御参照ください。

URL：<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machi-s/pabukome.htm>

(4) 今回の見直しの主な項目

主な見直し内容は次のとおりです。

○ 協働のまちづくりに関すること

- ・地区まちづくり制度や都市計画提案制度等について、市民のまちづくりへの参画を推進するために必要な見直しを行いました。
- ・地区まちづくり協議会の認定要件である面積の見直しを行いました。

○ 開発事業の手続に関すること

- ・一団の土地における開発事業の一連性について見直しを行いました。
- ・まちづくり条例に基づく開発事業の説明会について、開催方法や説明内容の見直しを行いました。
- ・虚偽等による不正な行為や完了検査を受けずに建築物等の施設を使用した場合の罰則等について見直しを行いました。

○ 開発事業の基準に関すること

- ・ワンルーム形式建築物のごみステーションの設置基準について見直しを行いました。
- ・宅地分譲など戸建住宅を目的とした開発事業及び工場の緑化について見直しを行いました。
- ・商業地域内の共同住宅等の自動車駐車場の設置基準について見直しを行いました。

3 見直しを行った内容・見直し後の内容

「平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）」の公表や、パブリックコメントの手続き等を経て、24項目について見直しを行い、平成27年3月市議会に「平塚市まちづくり条例の一部を改正する条例」を上程（議案提出）し、協働のまちづくりに関する改正条例（第1章～第5章第24条）を平成27年4月1日に施行しました。

開発事業の手続に関する部分及び開発事業の基準に関する改正条例（第5章第25条～第8章）については、6か月間の周知期間を設けた後、平成27年10月1日より施行いたします。

見直し後の内容については以下のとおりです。

・協働のまちづくりに関すること

○地区まちづくり協議会の面積要件に関すること

骨子案

(1) 地区まちづくり協議会の認定要件（面積要件）を緩和します。

(条例第10条関係)

地区まちづくり協議会の認定要件である区域の面積は、現行では3,000平方メートル以上となっていますが、市の平均的な一街区の面積の状況を考慮し、まちづくりに参加しやすい制度とするため、認定要件を「おおむね3,000平方メートル以上」と緩和します。



条例改正

条例第10条のうち地区まちづくり協議会の認定要件である区域の面積について、「おおむね」という字句を追加し、また、必要な条文の整理を行います。

改正条例

(地区まちづくり協議会)

第10条 市長は、第5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おおむね 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)～(5) 省略

○地区まちづくり計画、地区計画等の原案の申出に係る図書に関すること

骨子案

(2)地区まちづくり協議会が市長に地区まちづくり計画の認定申請や地区計画等の原案の申出を行う場合に提出することとしている図書を見直し、簡略化します。

(条例第11条及び条例第18条関係)

認定された地区まちづくり協議会のまちづくりに対する負担を軽減するため、地区まちづくり計画の認定申請や地区計画等の原案の申出を行う場合に必要な図書を見直し、簡略化します。



条例、規則及びハンドブック改正

図書の簡略化については、条例第11条及び規則第21条を改正します。また、まちづくり条例ハンドブックの運用を見直すこととします。

総括図及び計画図は、神奈川県が作成した都市計画図書の作成ガイドンスに基づき作成するものとなりますが、地区まちづくり協議会が作成する場合は、これによらないことができることをハンドブックに記載します。

改正条例

(地区まちづくり計画)

第11条 省略

2～4 省略

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項の意見書の写し及び前項の見解書の写しを添えて、市長に地区まちづくり計画を申請することができる。

改正規則

(地区計画等の原案の申出方法等)

第21条 条例第18条第1項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(条例第10条第1項の規定による認定を受けた地区まちづくり協議会が地区計画等の原案の申出を行う場合にあっては、第3号に掲げる図書を除く。)を添えて行わなければならない。

(1)・(2) 省略

(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全ての土地の登記事項証明書及び公図の写し。

(4) 省略

(5) 地区計画等の原案の申出に係る区域内の土地所有者等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土地所有者等の同意を得たことを証する書類。

(7) 省略

○地区まちづくり計画の遵守に関すること

骨子案

(3) 地区まちづくり計画が定められた区域内の地区住民も事業者と同様に、地区まちづくり計画の内容を尊重しなければならないことを定めます。

(条例第12条関係)

市の認定を受けた地区まちづくり計画が定められた区域内で行う開発事業、建築行為等は、事業者だけでなく地区住民も計画の内容を尊重する必要があります。

現在は、条例に規定しているのは事業者だけであるため、地区住民も計画を尊重して開発事業、建築行為等を行うよう努めなければならないことを定めます。



条例改正

条例第12条第1項において、「地区住民」という字句を追加し、また、必要な条文の整理を行います。

改正条例

(地区まちづくり計画の遵守)

第12条 事業者及び地区住民は、認定を受けた地区まちづくり計画に係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行為、建築その他の開発事業を行うよう努めなければならない。

2 省略

○都市計画の提案に係る事前届出に関すること

骨子案

(4) 都市計画の提案に係る事前届出に対する「協議」を「助言」に変更します。

(条例第16条関係)

都市計画の提案に係る事前届出は、市との協議が終了してから都市計画提案書が提出できることとしていましたが、都市計画提案手続が円滑に行われるよう、市長からの助言とすることで、手続を簡略化します。これにより、事前届出の提出者は、市からの助言書を受けることに必要な修正等を加えたうえで、条例第17条の都市計画提案書の提出を行うことができるようになります。



条例改正

条例第16条第3項のうち「協議を求めることができる」となっていたものを「助言することができる」と改正し、また、必要な条文の整理を行いました。

改正条例

(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。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえて提案をするときは、この限りでない。

2 省略

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助言することができる。

○都市計画提案、地区計画等の原案の申出に係る都市計画審議会に関すること

骨子案

(5) 都市計画提案書や地区計画等の原案申出書の内容について都市計画審議会に意見の聴取を行うこととします。

(条例第17条及び条例第19条関係)

都市計画の決定又は変更を行う場合には、できる限り早期の段階で都市計画審議会の意見を聴くことが好ましいため、都市計画提案に対する市の見解を定める場合及び地区計画等の原案の申出に当たって協議を求める場合は、必ず都市計画審議会の意見を聴くこととします。



条例改正

都市計画提案書の内容については、条例第17条第10項を追加、第11項を整理し、市の見解を定める場合は、必ず都市計画審議会の意見を聴くこととし、また、必要な条文の整理を行いました。

地区計画等の原案の申出書の内容については、条例第19条ではなく条例第18条第2項及び第3項を追加し、また、必要な条文の整理を行いました。

改正条例

(都市計画の提案に関する手続)

第17条 省略

2～9 省略

10 市長は、前項の規定により通知しようとする場合は、あらかじめ、審議会に当該都市計画提案書を提出してその意見を聴かなければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえた都市計画提案書を作成したときは、この限りでない。

11 市長は、第9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なければならない。

改正条例

(地区計画等の原案の申出)

第18条 省略

2 市長は、前項の規定による申出に係る見解を定めようとする場合は、当該見解に関し審議会の意見を聴かなければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえて地区計画等の原案を申し出るときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定による地区計画等の原案の申出に対する見解を定めたときは、その旨を申出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。

○都市計画提案書、地区計画等の原案の縦覧に関すること

骨子案

(6) まちづくり条例による縦覧期間を3週間とします。

(条例第17条及び条例第20条関係)

条例では、都市計画提案書の縦覧と地区計画等の原案の縦覧において、縦覧期間を2週間、意見書の提出期間を3週間としていますが、市民や利害関係者の都市計画に対する参画の機会を増やすため、意見書の提出期間と合わせて、縦覧期間を3週間とします。



条例改正

条例第17条第2項及び第20条第2項のうち、縦覧の期間を「2週間」から「3週間」に改正し、また、必要な条文の整理を行いました。

改正条例

(都市計画の提案に関する手続)

第17条 省略

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3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

3～11 省略

改正条例

(地区計画等の案の作成手続)

第20条 省略

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3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1)・(2) 省略

3・4 省略

・開発事業の手続きに関すること

○開発事業の適用対象に関すること

骨子案

(7) 第3種開発事業であっても、周辺環境への影響が極めて少なく公共施設の整備がないものについては、一定の基準を満たした場合に条例第27条から第47条までに規定する開発事業の手続きを不要とすることで、弾力的な運用ができるようにします。

(条例第25条関係)

第4種開発事業のうち、周辺環境への影響が極めて少なく、公共施設の整備がないものについては、円滑な事業の推進や事務手続の効率化の観点から条例手続の要否について弾力的な運用を行っております。

第3種開発事業においても、第4種開発事業と同様に下記のような周辺環境への影響が極めて少なく、公共施設の整備がないものについては、条例手続の要否について弾力的な運用ができるようにします。

第3種開発事業のうち、以下のものについては、条例の手続きを不要とします。

ア 3階以上又は高さ10m以上の建築物(工場等の敷地に対して小さいと認めるものに限る。)の増改築で、道路などの公共施設の整備がなく、日影の影響が隣接地に及ばない開発事業

イ 市街化調整区域における戸建住宅の建築で、道路などの公共施設の整備がなく、都市計画法第29条第1項に規定する開発許可を必要としない開発事業

条例及びハンドブック改正

条例第25条第1項第3号の適用除外項目に弾力的な運用ができるように「その他市長が特に認めるもの」を追加しました。また、「その他市長が特に認めるもの」として扱う項目をハンドブックに記載しました。

改正条例

(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)・(2) 省略

(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
その他市長が特に認めるものを除く。イ及びウにおいて同じ。)

イ～カ 省略

(4) 省略

2・3 省略

○開発事業の一連性の判断基準に関すること

骨子案

(8) 一団の土地における複数の開発事業において、先行する開発事業と後行の開発事業のいずれもが戸建住宅の建築を目的とするものであっても、これらの申請者（その代理人）、設計者、工事施行者、土地所有者、公共施設の配置計画及び開発事業に係る施工方法の関連性が全て一致しない場合は、これらの開発事業は一連性がないものとします。

(条例第26条及び規則第27条関係)

一団の土地における複数の開発事業において、先行する開発事業と後行の開発事業の申請者（その代理人）、設計者、工事施行者、土地所有者、公共施設の配置計画及び開発事業に係る施工方法の関連性の全てが異なっている場合は、事業主体や事業計画等の形態的要素が全く別物であることから、これらの開発事業は相互に関連性がなく、一連性がないものとして取り扱っております。ただし、例外として、これらのいずれもが戸建住宅の建築を目的としたものは、一連性があるものとして取り扱っています。（完成形として一体的な戸建住宅の建ち並びとなり、一連性がないということが不明瞭であるため。）

しかしながら、戸建住宅の建ち並びが、店舗や共同住宅等の開発事業よりも周辺環境に影響を与えるものではないこと、また、そもそも事業主体や事業計画等の形態的要素が全く別物であることから、この例外規定を廃止し、事業者の事業計画の選択の幅を広げることとします。

骨子案

(9) 後行の開発事業が既存の自己の居住の用に供する建築物に係る増改築の場合は、先行の開発事業とは一連性がないものとします。

(条例第26条及び規則第27条関係)

一団の土地における複数の開発事業において、後行の開発事業が既存の自己の居住の用に供する建築物に係る増改築の場合は、当該居住者の生活や快適な住環境の維持等の観点から、先行の開発事業とは一連性がないものとします。

骨子案

(10) 後行の開発事業が地震による倒壊や火災による滅失など、災害により被害を受けた建築物の再建築に係るものである場合は、先行の開発事業とは一連性がないものとします。

(条例第26条及び規則第27条関係)

一団の土地における複数の開発事業において、後行の開発事業が地震による倒壊や火災による滅失などの災害により被害を受けた建築物を、同規模、同用途で再建築する開発事業の場合は、被災者の生活や事業の再建等の観点から、先行の開発事業とは一連性がないものとします。



規則改正

規則第27条第1項第2号の先行する開発事業と後行の開発事業に一連性がないものと判断する基準において、いずれもが戸建住宅の場合はこの基準を適用除外とする規定を削除しました。

また、自己の住居の用に供する建築物に係る増改築及び災害により被害を受けた建築物の再建築に係るものを追加しました。

改正規則

(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) 省略

(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。

ア～エ 省略

(3) 後行開発事業が次のいずれかに該当するとき。

ア 既に存する自己の住居の用に供する戸建住宅の増築又は改築

イ 災害により損壊し、又は滅失した建築物の同規模かつ同用途での再建築

2・3 省略

○開発事業の説明会の開催に関すること

骨子案

(11) 開発基本計画及び開発事業の内容の説明会を開催するに当たって、日時の設定や周知方法などの配慮事項を設けます。

(条例第28条及び第32条関係)

開発事業の説明会開催日時の設定や、説明会開催の周知方法など説明会の開催に当たっての配慮事項を設けます。

- ア 最初の説明会は、できる限り説明対象者が参加しやすい日時に開催するよう求めます。
- イ 最初の説明会は、できる限り開催日の10日前までに周知するよう求めます。
- ウ 再説明会については、再説明を求めた方の意向を聴いた上で開催日時の設定や開催の周知を行うよう求めます。
- エ 事業者は説明会で次の事項を説明するものとします。
 - (ア) 事業者について
事業者の住所・氏名、代理人の住所・氏名
 - (イ) 都市計画等について
用途地域、地区計画、高度地区等
 - (ウ) 事業計画等について
建築物の用途等、建築物の規模及び概要、宅地分譲の区画数、排水計画、造成計画、駐車場・自転車置場、ごみの処理、交通安全対策、建築物の使用法（開店時間、作業時間、開店・作業中の騒音・振動、マンション等の管理方法など）
 - (エ) 工事について
工事期間、作業時間帯、工事中の騒音振動、交通安全対策等
 - (オ) 近隣への影響について
日影の影響、電波障害等



条例、規則及びハンドブック改正

条例第28条の開発基本計画書の周知の説明会及び第32条の開発事業事前協議書の説明会の規定に説明会の開催にあたっての配慮事項を規則に定める旨を追加し、規則第30条の説明会の規定に配慮事項を追加しました。

改正条例

(開発基本計画の周知等)

第28条 省略

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、規則で定めるところにより、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。

3~5 省略

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、規則で定めるところにより、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 省略

改正条例

(近隣住民等への周知)

第32条 省略

2 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、規則で定めるところにより、これに応じなければならない。

3 第1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、規則で定めるところにより、近隣住民等に対し説明会を開催しなければならない。

4及び5 省略

(説明会の開催)

第30条 事業者は、条例第28条第2項又は条例第32条第3項の規定により説明会を開催しようとするときは、条例第28条第2項に規定する近隣住民等が参加しやすい日時及び場所とするよう努めるとともに、当該日時及び場所を開催日の10日前までに周知するよう努めるものとする。

2 事業者は、条例第28条第2項又は条例第32条第3項の規定により説明会を開催するときは、次に掲げる事項を説明するものとする。

(1) 事業者に関する事項

(2) 都市計画等に関する事項

(3) 事業計画等に関する事項

(4) 工事にに関する事項

(5) 近隣への影響に関する事項

(6) その他市長が必要と認める事項

3 条例第28条第6項又は条例第32条第2項の規定により説明会を開催しようとするときは、事業者及び条例第28条第5項又は条例第32条第1項の規定により説明会の開催を求めた者は、相互に協力して、速やかに、説明会の日時、場所及び説明する事項を決定するよう努めるものとする。

4 省略

5 省略

○開発事業により設置した施設等の維持に関すること

骨子案

(12) 開発事業により設置した施設等の所有者や管理組合などは、当該施設等を適切に維持管理しなければならないことを明確にします。

(条例に新規追加)

条例の基準に基づき設置した道路や公園等の公共施設、ごみステーション等の公益施設、駐車場等の施設や敷地内の緑地の所有者や管理組合などは、当該施設等を適切に維持管理しなければならないことを明確にします。



条例及び規則に新規追加

条例及び規則に開発事業の事業者又は事業者から維持するものとして届出された者（以下「事業者等」という。）は設置した施設等について完了検査適合承認書交付後、規則で定める間、適切に維持しなければならないこととし、期間経過後は維持に努めなければならない旨を新規に追加しました。

改正条例

第7節 開発事業に係る公共施設等の維持

第60条の2 完了検査適合承認書の交付を受けた事業者(当該事業者が規則で定めるところにより開発建築物等を維持する者を届け出た場合は当該届け出られた者とし、当該開発建築物等を維持する旨を届け出られた者が規則で定めるところにより新たに当該開発建築物等を維持する者を届け出た場合は当該届け出られた者とする。以下「事業者等」という。)は、次に掲げるものにあつては、規則で定める期間、当該完了検査適合承認書により承認を受けた整備基準に適合するよう維持しなければならない。

(1) 公共施設及び公益施設(第43条の規定により市の管理に属し、又は帰属することとなるもの及び法令又は他の条例の規定によりこれらを管理する者が定められているものを除く。)

(2) 別表第2第1項第1号の緑地

(3) 別表第2第3項の駐車場

(4) 別表第2第5項の葬祭場

(5) 別表第2第7項のペット霊園

2 事業者等は、前項に規定する期間を経過した後、当該開発建築物等の全部を除却するまでの間、同項の規定による維持に努めなければならない。

改正規則

第7章 開発建築物等の維持

第63条の2 条例第60条の2第1項の規定による届出は、開発建築物等を維持する者の届出書(第32号様式の2)により行わなければならない。

2 条例第60条の2第1項の規則で定める期間は、次に掲げるとおりとする。ただし、当該施設を維持することが困難であると市長が認めるときは、当該期間を短縮することができる。

(1) 条例別表第1第3項の公園等及び条例別表第2第1項第1号の緑地 条例第42条第3項に規定する開発建築物等の全部を除却するまでの間

(2) 前号以外の施設 完了検査適合承認書を交付した日から起算して1年間

○開発事業により設置した施設等の維持の違反に関すること

骨子案

(13)(12)により適切に維持管理しなければならないことを明確にした施設等について、その機能を喪失させた場合は、罰則を含む違反手続の対象とします。

(条例第65条及び第68条関係)

敷地内に設置した緑地を撤去したり、自主管理の公園や道路を駐車場にしてしまったりなど、条例の基準に基づき設置した施設の機能を、所定の手続を経ないで喪失させた場合は、施設の復旧等の必要な措置を講じるよう勧告、是正命令、公表及び罰則の規定を設けます。



条例改正

刑事罰となる罰則の適用については、司法関係諸機関との協議や周辺他市の状況を検討したうえで、個別具体的な処罰要件の厳密な定義や近隣他市の動向を踏まえた量刑の均衡など引き続き検討を重ねることとしました。

今回の改正においては、行政処分の範囲である公表までにとどめることとし、条例第65条の勧告及び条例第68条の公表の対象者に、完了検査適合承認書の交付後に維持しなければならない施設等を条例の整備基準に適合しない状態にした事業者等を追加しました。

改正条例

(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、工事の停止若しくは中止又は開発建築物等の使用の停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) 省略

(2) 第37条第1項若しくは第2項に規定する開発基準適合承認書又は第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書の内容と異なる工事に着手したとき。

(3) 偽りその他不正な手段により、第37条第1項若しくは第2項に規定する開発基準適合承認書又は第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書の交付を受けて工事に着手したとき。

(4)～(6) 省略

(7) 第42条第3項の規定に違反して、完了検査適合承認書の交付を受けずに開発建築物等の使用を開始したとき。

2 市長は、事業者等が第60条の2の規定に違反して次に掲げる整備基準に適合しないこととする行為をしたときは、当該事業者等に対し、施設の復旧その他の違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 別表第1第3項第1号に掲げる整備基準(第54条に係るものに限る。)

(2) 別表第1第3項第1号、同表第4項第1号、同表第6項第2号、同表第7項第1号、別表第2第1項第1号、同表第3項第1号、同表第5項第2号及び同表第7項第2号の規則で定める基準

(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等の氏名又は名称、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項第4号又は第6号に規定する勧告に従わない事業者

(2) 第65条第2項に規定する勧告に従わない事業者等

(3) 省略

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、当該事業者等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。

○開発事業の違反に関すること

骨子案

(14) 偽りその他の不正行為により開発基準適合承認書の交付を受けた開発事業は、罰則を含む違反手続の対象とします。

(条例第65条、第66条及び第68条関係)

虚偽の申請等の不正な行為により開発基準適合承認書又は開発基準適合再承認書の交付を受けた場合は、工事の中止、停止その他の必要な措置を講じるよう勧告、是正命令、公表及び罰則の規定を設けます。

骨子案

(15) 完了検査適合承認書の交付を受けずに建築物や施設の使用を開始した場合は、罰則を含む違反手続の対象とします。

(条例第65条、第66条及び第68条関係)

建築物や開発事業により設置した施設は、完了検査適合承認書の交付後でなければ使用することはできないこととなっていますが、完了検査を受けずに建築物や施設を使用してしまう事業者が散見されます。そのため、完了検査の受検や不適合事項の是正・指導していますが、指導に応じない事業者もいることから、完了検査を受けずに建築物や施設を使用した場合は、建築物や施設の使用停止その他の必要な措置を講じるよう勧告、是正命令、公表及び罰則の規定を設けます。



条例改正

条例第65条の勧告、条例第66条の是正命令及び条例第68条の公表の対象者に偽りその他の不正行為により開発基準適合承認書の交付を受けた事業者及び完了検査適合承認書の交付を受けずに建築物や施設の使用を開始した事業者を追加しました。

改正条例

(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、工事の停止若しくは中止又は開発建築物等の使用の停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) 省略

(2) 第37条第1項若しくは第2項に規定する開発基準適合承認書又は第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書の内容と異なる工事に着手したとき。

(3) 偽りその他不正な手段により、第37条第1項若しくは第2項に規定する開発基準適合承認書又は第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書の交付を受けて工事に着手したとき。

(4)～(6) 省略

(7) 第42条第3項の規定に違反して、完了検査適合承認書の交付を受けずに開発建築物等の使用を開始したとき。

2 市長は、事業者等が第60条の2の規定に違反して次に掲げる整備基準に適合しないこととする行為をしたときは、当該事業者等に対し、施設の復旧その他の違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 別表第1第3項第1号に掲げる整備基準(第54条に係るものに限る。)

(2) 別表第1第3項第1号、同表第4項第1号、同表第6項第2号、同表第7項第1号、別表第2第1項第1号、同表第3項第1号、同表第5項第2号及び同表第7項第2号の規則で定める基準

改正条例

(是正命令)

第66条 市長は、前条第1項(第4号及び第6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若しくは開発建築物等の使用の停止を命じ、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 省略

改正条例

(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等の氏名又は名称、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項第4号又は第6号に規定する勧告に従わない事業者

(2) 第65条第2項に規定する勧告に従わない事業者等

(3) 省略

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、当該事業者等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。

・開発事業の基準に関すること

○公園等の整備に関すること

骨子案

(16) 開発区域面積が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おいて公園等を整備するよう努めることとする規定をなくします。

(条例第49条関係)

開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発事業は、公園等の整備を義務付け、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は、開発区域面積の6%以上の面積を有する公園等を整備するよう努めることとしていますが、市全体における公園の配置計画、維持管理コスト、都市計画法の基準、事業者負担等を踏まえ、これまで整備するよう努めることとしていた規定をなくします。



条例改正

条例別表第1第3項第2号の開発区域面積が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おいて公園等を整備するよう努めることとする規定を削除しました。

改正条例

別表第1(第49条関係)

種別	整備基準
	省略
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条並びに規則で定める基準により整備すること。
	省略

○建築確認申請時の手続きに関すること

骨子案

(17) 建築確認申請時において、開発事業によって後退した用地は、建築敷地に含めることができないものとします。

(条例第49条及び規則第45条関係)

条例に基づく開発事業によって道路後退する用地は、前面道路として扱っていますが、建築確認申請時は道路認定されていないことから、建築基準法上の道路とすることができません。通常、道路後退の結果、接道が確保できない敷地については、その用地を建築基準法第43条第1項ただし書の空地として許可の申請をさせていただいています。この許可を受けずに、この用地を建築敷地に含めて建築確認申請することも可能ですが、条例に基づく開発事業の申請の内容と異なるのは適当ではありません。そのため、開発事業によって後退した用地を建築敷地に含めることができないものとします。

骨子案

(18) 開発区域が接する前面道路が位置指定道路で、開発事業によって前面道路の幅員を確保する場合は、位置指定道路の変更手続きをするものとします。

(条例第49条関係及び規則第45条関係)

前面道路が位置指定道路の場合において、条例に基づく開発事業によって道路後退する用地は、(17)と同様に建築基準法第43条第1項ただし書の空地として許可の申請が必要となります。さらに、前面道路が位置指定道路である場合は、建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可に加えて、建築敷地の接道要件を満たすために、開発事業の完了時まで位置指定道路の変更手続きを行うこととします。



規則及びハンドブック改正

規則第45条に建築確認申請の取扱いを追加しました。また、位置指定道路の拡幅が必要な場合は、開発事業工事完了届出書の提出時まで位置指定道路の変更手続きを行うことをハンドブックに記載しました。

(道路の整備基準)

第45条 省略

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) 省略

(2) 当該開発事業に係る建築確認申請においては、前号の規定により確保する隅切りに係る部分を敷地に含めないこと。

(3) 第1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) 省略

(2) 当該開発事業に係る建築確認申請においては、前号の規定により確保する道路の幅員に係る部分を敷地に含めないこと。

(3) 省略

(4) 第1号及び前号の規定により難しいと市長が認めた場合は、市長と協議の上、道路の幅員を確保するものとする。

4・5 省略

○ごみステーションの整備に関すること

骨子案

(19) ワンルーム形式建築物のごみステーションの設置基準を明確にします。

(条例第49条及び規則第50条関係)

条例の規定を受けて規則では、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おけるごみステーションの設置面積を定めていますが、「これに準ずる建築物」の定義が不明確でした。

そのため、設置基準の「これに準ずる建築物」を削除し、1区間の専有面積が30平方メートル未満のものは、「ワンルーム形式建築物」、30平方メートル以上のものは、「共同住宅」とします。



規則改正

あいまいな表記である「これに準ずる建築物」の定義を整理し、規則第50条第1項、第2項第1号及び規則別表第6の「これに準ずる建築物」の表記を廃止しました。

改正規則

(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、共同住宅及び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。
- (2)・(3) 省略

改正規則

別表第6(第50条関係)

ワンルーム形式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
省略	

○敷地内の緑化に関すること

骨子案

(20) 敷地内の緑化における既設の事業場の考え方を整理します。

(条例第50条及び規則第53条関係)

条例の規定を受けて規則で、敷地内の緑化基準を定めております。事業場に対する緑化率の適用においては、緑化の推進及び緑の保全に関する条例（昭和51年4月1日施行。以下「緑化条例」という。）の施行日前に建築された事業場は「既設の事業場」とし、緑化条例の施行日以後に建築された事業場は「新設の事業場」としていましたが、既に操業している事業場を「新設の事業場」として扱うことなどによる混乱がありました。

そのため、「新設の事業場」と「既設の事業場」による区分を廃止し、「事業場」に一本化し「事業場」の緑化率は、現行の「新設の事業場」の緑化率とします。

ただし、緑化条例の適用を受けた事業場で、規則における緑化率を満たさない場合は、特例としてこの緑化率を適用せず、その事業場の直近の建築時における緑化条例による緑化率とします。

骨子案

(21) 戸建住宅の建築を目的とした開発事業については、緑化を求めないこととします。

(条例第50条及び規則第53条関係)

条例の規定を受けて規則では、戸建住宅の建築を目的とした開発事業の緑化基準（現行は、近隣商業地域及び商業地域においては開発区域面積に関わらずできるだけ多くの緑地、これら以外の用途地域及び市街化調整区域においては開発区域面積が1,000平方メートル未満はできるだけ多くの緑地、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満は5%以上、3,000平方メートル以上は10%以上の緑化率）を定めていますが、宅地の造成段階で樹木等を植栽しても、購入者の計画や住宅の施工上の都合により、樹木等が撤去や移植をされてしまい、植栽が活かされない事が多々あります。

そのため、戸建住宅については、居住者が、それぞれの趣向の下で快適な住環境のために庭に樹木や草花を植えたりするものであることから、規則での緑化を求めないこととします。

規則及びハンドブック改正

規則別表第8及び第9の「新設の事業場」及び「既設の事業場」を「事業場」に整理し、既に操業環境にある事業場の特例の事項を追加しました。また、戸建住宅の建築を目的とした開発事業及び出来るだけ緑地を確保することとしていた500㎡未満の開発事業については、緑地を求めないことにしました。

改正規則

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	事業場	共同住宅等	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	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。
1,000平方メートル以 上3,000平方メートル 未満	(現に操業している事業 場の増築又は改築にあっ ては、別に定める。)	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

1 省略

2 戸建住宅の建築及びペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定を適用しない。

改正規則

別表9(第53条関係)

近隣商業地域、商業地域及び工業専用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	事業場	共同住宅等	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 (現に操業している事業 場の増築又は改築にあ っては、別に定める。)	10パーセント以上	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	(現に操業している事業 場の増築又は改築にあっ ては、別に定める。)	15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 (現に操業している事業 場の増築又は改築にあっ ては、別に定める。)	20パーセント以上	

備考

1 省略

2 戸建住宅の建築及びペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定を適用しない。

○駐車場の設置に関すること

骨子案

(22) 商業地域におけるワンルーム形式建築物と共同住宅等の違法駐車等防止重点地域における駐車場の附置割合を見直します。

(条例第50条及び規則第54条関係)

商業地域（平塚駅周辺及び平塚競輪場の敷地）のワンルーム形式建築物における駐車場について、規則で計画戸数の30%以上の附置義務を定めていますが、①地価が高く駐車スペースのコストが大きい、②建蔽率が大きいため敷地いっぱいには建築が可能である、③公共交通の便が良く、かつ、単身向けで入居者の車の需要が低いなどの理由から、商業地域内の容積率500%以上の地区及び明石町については、駐車場附置を求めないこととします。

また、商業地域の共同住宅等の駐車場については、規則で計画戸数の40%以上の附置義務を定めており、さらに、平塚駅前の違法駐車等防止重点地域（以下「重点地域」という。）は、計画戸数の50%以上として10%上乗せの附置義務を定めております。この重点地域は、違法駐車について対策を重点的に講ずる地域ですが、この主旨は駅周辺の商業施設等の利用者向けの駐車場を整備することであり、入居者用の駐車場の附置とは関わりがないため、重点地域内の上乗せ規定をなくし計画戸数の40%以上とします。



規則改正

規則別表第10の商業地域の駐車場附置割合を緩和しました。

現行規則

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

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
区域		省略	
市街化区域	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、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。ただし、明石町及び容積率500パーセント以上の地区(明石町を除く。)
			については、この限りでない。
		省略	

備考

1~3 省略

○工場立地法第4条の2第2項の規定に基づく準則を定める条例との整合性について

一定規模以上（敷地面積 9,000 m²以上又は建築面積の合計が 3,000 m²以上）の工場（特定工場）については、工場立地法により緑地等の確保が定められておりますが、市内への積極的な設備投資とそれに伴う雇用の拡大を図るため、緑化等に関する基準を緩和する工場立地法第4条の2第2項の規定に基づく準則を定める条例（以下「市準則条例」という。）が新たに制定されました。

このことから、工場立地法第4条の2第2項の規定に基づく準則を定める条例（以下「市準則条例」という。）と平塚市まちづくり条例との整合性を図るため、次のとおり規則を改正しました。

改正方針

(23) 市準則条例と整合を図るため、工場立地法の届出が必要な特定工場にはまちづくり条例による緑化を求めないこととします。

(条例第50条及び規則第53条関係)

市準則条例では、工場立地法の特定工場が届出をする際の緑化等に関する基準が緩和され、平塚市まちづくり条例の緑化基準と差異が生じます。そこで、特定工場に対する緑化基準の重複を避けるため、平塚市まちづくり条例の緑化基準は適用しないこととします。

改正方針

(24) 市準則条例の制定主旨に鑑み、工業専用地域の事業場の緑化率を緩和します。

(条例第50条及び規則第53条関係)

特定工場の規模に満たない工場については、従来どおりに平塚市まちづくり条例の対象となりますが、緑化基準をそのまま適用すると、規模の小さい工場の方が特定工場より緑化率が高くなる場合もあります。そこで工業専用地域については、緑化率を緩和し、市準則条例と同等値にします。



規則改正

規則第53条第7項に工場立地法に規定された特定工場については緑化基準の適用除外とする事項を追加しました。また、規則第53条第1項及び規則別表に工業専用地域の緑化基準を新設し、工業専用地域の事業場の緑化率を市準則条例と同等値（緑化率10%）にしました。

改正規則

(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つては別表第8、工業専用地域にあつては別表第8の2、近隣商業地域、商業地域及び工業専用地域以外の用途地域並びに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。

2~6 (省略)

7 敷地内の緑化について、工場立地法(昭和34年法律第24号)第6条の規定により届け出られた特定工場に係る開発事業及び他の法令等の規定により確保すべき緑地が第1項の基準を満たしている開発事業については、前各項の規定を適用しない。

改正規則

別表第8の2(第53条関係)

工業専用地域における緑化率

開発区域の面積	施設の種別	事業場	その他の開発事業
500平方メートル以上		10パーセント以上 (現に操業している事業場の増築又は改築にあつては、別に定める。)	10パーセント以上

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 ペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定を適用しない。

改正規則

別表第9(第53条関係)

近隣商業地域、商業地域及び工業専用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

開発区域の面積	施設の種別	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
省略					

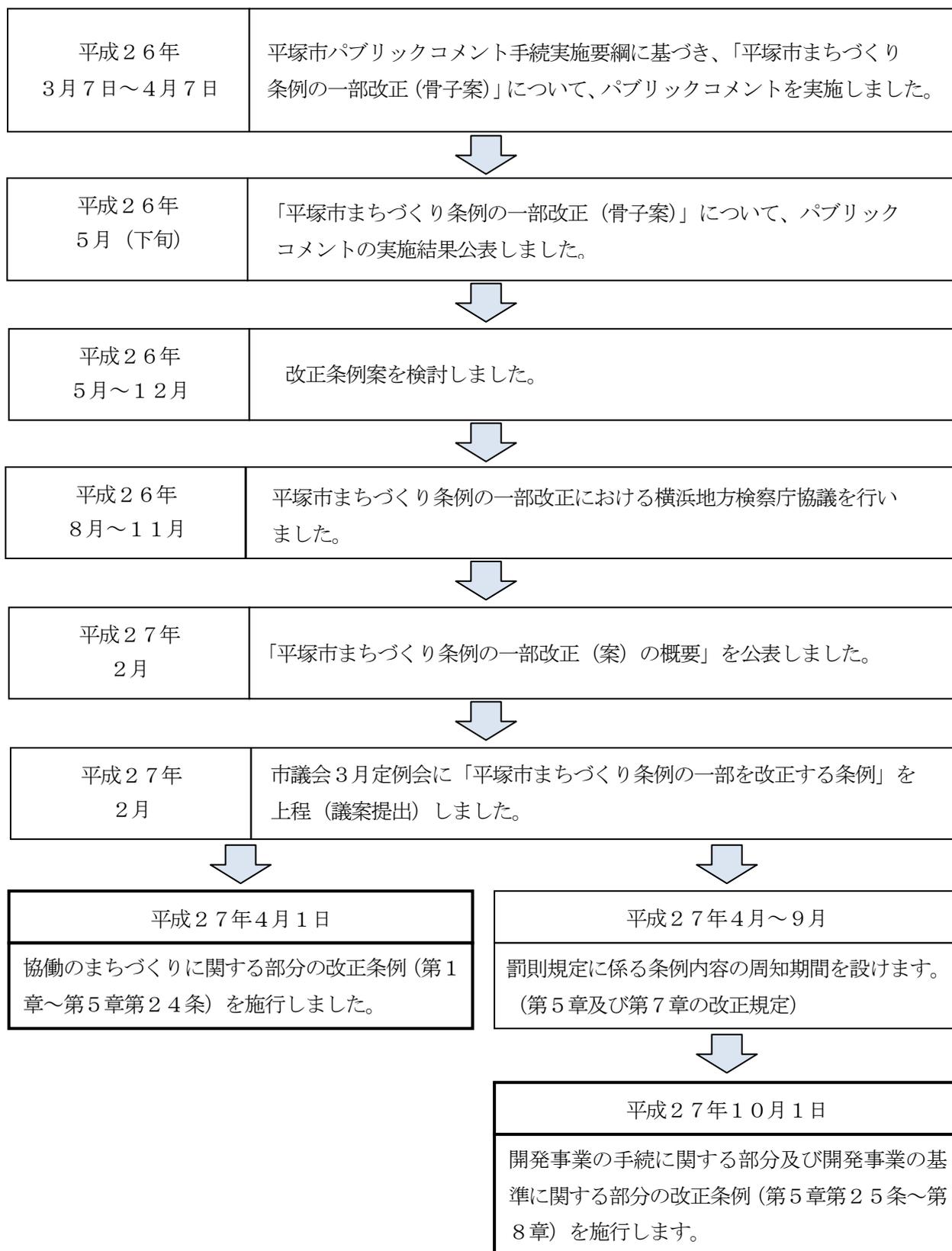
備考

- 1及び2 省略

4 見直しのスケジュール

改正条例については、協働のまちづくりに関することを平成27年4月1日、開発事業の手続に関すること及び開発事業の基準に関することは同年10月1日施行を予定しています。

見直しの主なスケジュールは次のとおりです。



お問い合わせは

平塚市まちづくり政策部

〒254-8686 平塚市浅間町9-1

まちづくり政策課 電話
e-mail

0463-23-1111 (内線 2422)
machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp

FAX 0463-21-9769

開発指導課 電話
e-mail

0463-23-1111 (内線 2433)
kaihatsu@city.hiratsuka.kanagawa.jp

FAX 0463-21-9769