

2 平塚市開発許可等事務処理要項

(趣旨)

第1条 この要項は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）及び平塚市開発行為等取扱規則（以下「規則」という。）で定めるもののほか、法の運用について必要な事項を定めるものとする。

(事前相談)

第2条 法第29条、第42条及び第43条の規定による開発行為等をしようとする者（以下「申請予定者」という。）から事前の相談を受けたときは、当該開発行為等に係る許可の手続きの適正かつ迅速な処理を図るため、事業の施行及び許可申請手続き等について指導を行うものとする。この場合において、必要に応じて関係機関等と適宜連絡を図るものとする。

(1) 事前相談は、申請予定者から別に定める図書を添えた次に掲げる事前相談書の提出をもって行うものとする。

ア 市街化区域に係るものについては事前相談書（市街化区域用）（第1号様式）

イ 市街化調整区域に係るものについては事前相談書（市街化調整区域用）（第2号様式）

(2) 事前相談の概要のうち、主として公共施設に関する設計及び予定建築物の敷地の配置等について、指導し、及び助言するものとする。

(3) 事前相談の決裁から2年を経過した場合、又は、その内容に重要な変更が生じた場合は、新たに相談を行うものとする。

(建築目的の判断)

第3条 法第4条第12項に規定する目的の判断に当たり、山林現況分譲又は有姿分譲等にあつては、区画割、区画街路等の状況及び宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があつても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断しうるものであれば、開発行為に当たると解する。

なお、留意点として(1)及び(2)に加えて、(3)から(8)までの内の2項目以上に該当する場合には、当該土地分譲に建築目的があると判断するものとする。

(1) 土地の区画割

ア 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、1の区画の形状が四辺形で面積がおおむね100平方メートル以上のもの

イ 分譲地の現地で、区画割が縄張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているもの

(2) 区画街路

ア 人車の通行に有効となるおおむね4メートル以上の幅員の道（建築基準法（昭和25年法律第201号）42条第2項に規定する道路を含む。）に当該土地の各区画が接しているもの

イ 分譲地の現地で、道路位置が縄張り等で表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当部分が明示されている等整備が予定されているもの

(3) 擁壁

ア 擁壁が設置済又は擁壁工事が行われているもの

イ チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれている等整備が予定されているもの

(4) 販売価格

ア 周辺宅地の売買実例価格のおおむね3分の1を超えるもの

イ 適当な売買実例がない場合は、近傍宅地の固定資産課税台帳の登録価格を著しく超えるもの

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくはチラシ等の宣伝物で近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされているもの

(6) 交通関係

前号と同様に、交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされているもの

(7) 付近の状況

第5号及び前号と同様に、付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされているもの

(8) 名称

「〇〇ランド」、「〇〇台」、「〇〇ヒル」又は「〇〇苑」等住宅団地と誤認するような名称が付されているもの

(定期借地権を活用した開発行為により設置された道路の取扱)

第4条 定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定による。）を活用して開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる各号に適合している場合には、平塚市が移管を受けずに私道として取り扱うことができるものとする。

- (1) 当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能なこと。
- (2) 当該道路が、P型及びU型道路並びに沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状及び形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- (3) 当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- (4) 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- (5) 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- (6) 私道に接する住宅は、多くても20戸程度とするとともに、道路延長はおおむね150メートル以内及び当該開発区域の面積は3,000平方メートル未満であること。
- (7) 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
- (8) 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

(変更許可等の取扱い)

第5条 法第35条の2の規定による変更許可等の取扱いは、次のとおりとする。

(1) 変更許可

項 目	変 更 内 容
1 開発区域の位置、区域及び規模 (法第30条第1項第1号)	① 開発区域の変更 ② 工区数の変更 ③ 工区の区域変更 ④ 区画数の変更
2 予定建築物の用途 (法第30条第1項第2号)	予定建築物の用途変更
3 開発行為に関する設計 (法第30条第1項第3号)	原則として、開発行為の設計の変更については、予定建築物等の敷地の形状以外のものは全て許可が必要となるが、法第33条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。
(1) 公共施設 法第32条に規定される同意及び協議の変更	① 道路 ・道路の位置、形状及び幅員の変更 ② 法に規定される義務設置公園、広場及び緑地 ・公園、広場及び緑地の位置並びに形状及び規模の変更 ③ 排水施設等 ・排水路の位置、構造及び能力の変更 ・公共枿の新設、増減及び廃止 ④ 消防水利施設 ・消防水利施設の位置、構造及び能力の変更 ⑤ 法第32条に規定する協議対象及び帰属される施設 ・当該施設の位置、形状及び規模の変更
(2) 法第33条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等	① 給水施設 ・給水施設の構造及び能力の変更 ② 樹木の保存及び表土の保全 ・保存及び保全する位置並びに形状及び規模の変更 ③ 緩衝帯 ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更
(3) 敷地の形状	造成計画地盤面高の変更
(4) 擁 壁	擁壁の新設並びに当該許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法等の変更
(5) 法 面	法面勾配の変更
(6) 地盤改良	地盤改良の工法の変更
4 工事施行者 (法第30条第1項第4号)	工事施行者の変更で、軽微な変更届で扱える変更以外の変更
5 開発行為の区別 (法第30条第1項第5号)	自己居住用、自己業務用又は自己用外の目的区別の変更
6 法第34条の該当号の別 (法第30条第1項第5号)	法第34条各号に掲げる事項及びその理由の変更
7 資金計画 (法第30条第1項第5号)	資金計画の変更

(2) 軽微な変更届

項 目	変 更 内 容
1 予定建築物等の敷地の形状の変更 (省令第28条の4第1号)	① 予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減の変更 ② 住宅以外の建築物及び第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が1千平方メートル未満、かつ、変更後の敷地の規模も1千平方メートル未満のもの。又は当初から敷地の規模が1千平方メートル以上のものの変更
2 工事施行者	① 開発区域面積が1ヘクタール未満で、かつ、自己居住用又は自己業務用の工事施行者の変更 ② 自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更
3 工事着手又は工事完了日	工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

第6条 規則第11条の規定による軽微な修正届の取扱いは、次のとおりとする。

1 予定建築物の計画	間取りや面積等の変更で、変更許可及び変更届に該当しないものの変更
2 申請者の住所等	住所の変更、又は法人の代表者の変更
3 設計者	設計者の変更
4 設計	
(1) 道 路	① 道路の表装処理の変更 ② 変更許可に該当しない道路勾配の変更
(2) 排 水	① 管又は柵の種類、寸法及び材質の変更 ② 排水経路の変更
(3) 給 水	① 給水経路の変更 ② 管径の変更
(4) 造 成	① 変更許可に該当しない造成変更 ② 隣接地の現況の変更
(5) 公共施設等	① 開発区域内の公共施設の位置変更 ② 開発区域内の緑地の位置又は面積の変更

(単なる形式的な区画の分割又は統合)

第7条 再開発型開発行為については、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や並びにへい、かき、さく等の除却及び設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものは、開発行為に該当しないものとし、判断基準及び取扱いは次によるものとする。

(1) 従来の敷地

ア 現に建築物（仮設建築物及び違反建築物の敷地は、除く。）が存する土地

イ 土地登記簿の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ 固定資産課税台帳の現況課税地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は、除く。）で、次のいずれかに該当する土地

(ア) 法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地

(イ) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がされた土地

(ウ) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく認可を受け、換地処分公告がされた土地

(エ) 法第29条第4号、第6号、第7号、第8号又は第9号に該当する開発行為が終了した土地

(オ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されている土地

(カ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際に、道路と一体に造成された土地

(2) 前号に規定する従来の敷地のうち前号オ(ア)から(カ)までを以下「整備済団地」という。

(3) 公共施設の整備の必要がないと認められるものとは、政令第1条の2に規定する公共の用に供する施設について、新設、拡幅整備、用途廃止及び付替えの必要がないものをいう。

(4) 前号で規定するもののほか、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、法第33条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

ア 公園等

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が3,000平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ、当該団地内に面積の合計が当該団地面積の3パーセント以上の公園等が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園等が存するなど当該敷地の周辺の状況（開発区域から250メートル以内に面積が2,500平方メートル以上の既設の公園が設置されている場合。ただし、既設の公園との間に国道、県道、市道（幅員10メートル以上の幹道）及び鉄道、河川が横断する場合又は都市計画道路が位置する場合は、この限りでない。）並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められるもの

イ 道路

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が6メートル以上（敷地面積が1,000平方メートル以上で住宅以外の建築物を建築する場合は、9メートル以上）であること。ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合又は当該敷地が整備済団地以外に存し、現況幅員4メートル以上の道路（小区間のものに限る。）に接し、当該建築物が専用住宅若しくは集合住宅で当該道路の交通量が少ない場合は、この限りでない。

ウ 汚水処理

当該敷地が下水道法（昭和33年法律第79号）による公共下水道の使用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合、又は整備済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して合併浄化槽で対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

エ 雨水処理

当該敷地が下水道法による公共下水道の使用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。ただし、当該敷地が整備済団地に存し、排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、排出される雨水に対して敷地内浸透設備（建築物の躯体に一体に組み込んで設置する貯留槽を含む。）で対応し、既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

(5) 単なる形式的な区画の分割又は統合に関する注意点

ア 小区間とは、当該敷地が幅員6（9）メートル以上の道路からおおむね120メートル以下の距離にあるものをいう。

イ 2以上の道路に面する場合は、1の道路の幅員が4メートル以上あれば要件を満たすものとし、その他の道路は4メートル未満であっても既に当該敷地側に拡幅整備済であればこの対象とする。

ウ 汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。

エ 既存下水道とは、排水管及び汚水処理場等（道路側溝を含む。）をいい、敷地内の排水管及び浄化槽等は含まない。ただし、道路側溝については、接続にあたって管理者の同意が得られないときは既存下水道の改善が必要とみなす。

オ 既存下水道が、当該団地が整備されたときの想定人口を超える等の理由で、排水能力に不足が生じ改善の必要性があるか否かを判断する。

（工事施行者の能力）

第8条 法第33条第1項第13号に規定する工事施行者の能力の有無は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案し、審査する書類については、法人の登記簿謄本、事業経歴書及び建設業の許可証明書を求めるものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、平塚市契約規則（昭和39年規則第32号）を例とし、別に必要書類の提出を求めるものとする。

（関係権利者の同意）

第9条 法第33条第1項第14号に規定する開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意のうち、財務省所管の普通財産（以下「国有畦畔」という。）については、国有畦畔の払下申請を行ったことを証するものを法第30条の申請に添付することをもって同意書に代えるものとする。

（道路の設計基準）

第10条 開発区域内に設置する道路は、当該区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模並びに予想される交通量に応じて第1表による道路幅員を標準とし、おおむね10ヘクタール以上の住宅団地については、第1図を標準として適正な配置をするものとする。また自己の業務用の開発行為にあってもこれに準じて行うものとする。

第1表 (標準道路幅員)

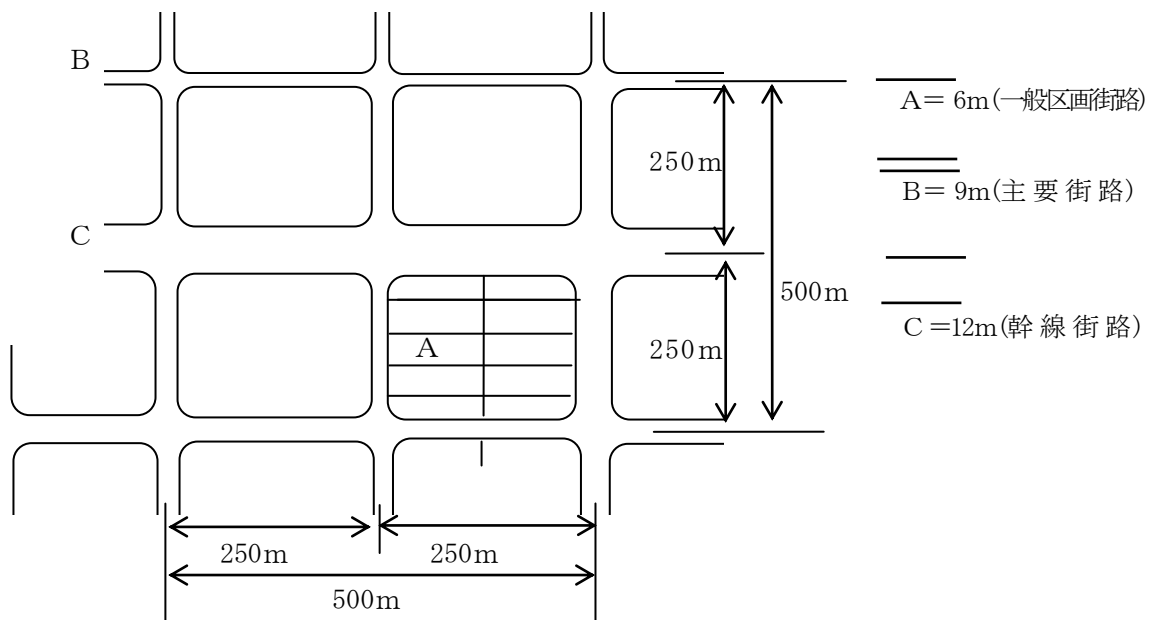
種類	道路幅員			備考
	合計幅員	車道	歩道	
A 一般区画街路	6メートル	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 住宅敷地の道路 住宅敷地以外で1,000平方メートル未満の敷地に接する道路
B 主要街路	9メートル	6メートル	1.5メートル × 2	<ul style="list-style-type: none"> 住宅敷地以外で1,000平方メートル以上の敷地に接する道路 交通量が多いと予想される用途の予定建築物が面する道路 おおむね5ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路 その他、歩車道分離が望ましい道路
C 幹線街路	12メートル	9メートル	1.5メートル × 2	<ul style="list-style-type: none"> 交通量が著しく多いと予想される道路 おおむね20ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路又は当該開発区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路

(注) 1 歩道に並木を設ける場合の歩道幅員は、2.5メートル以上とする。

(注) 2 歩道は、道路の片側のみに設けることもできる。

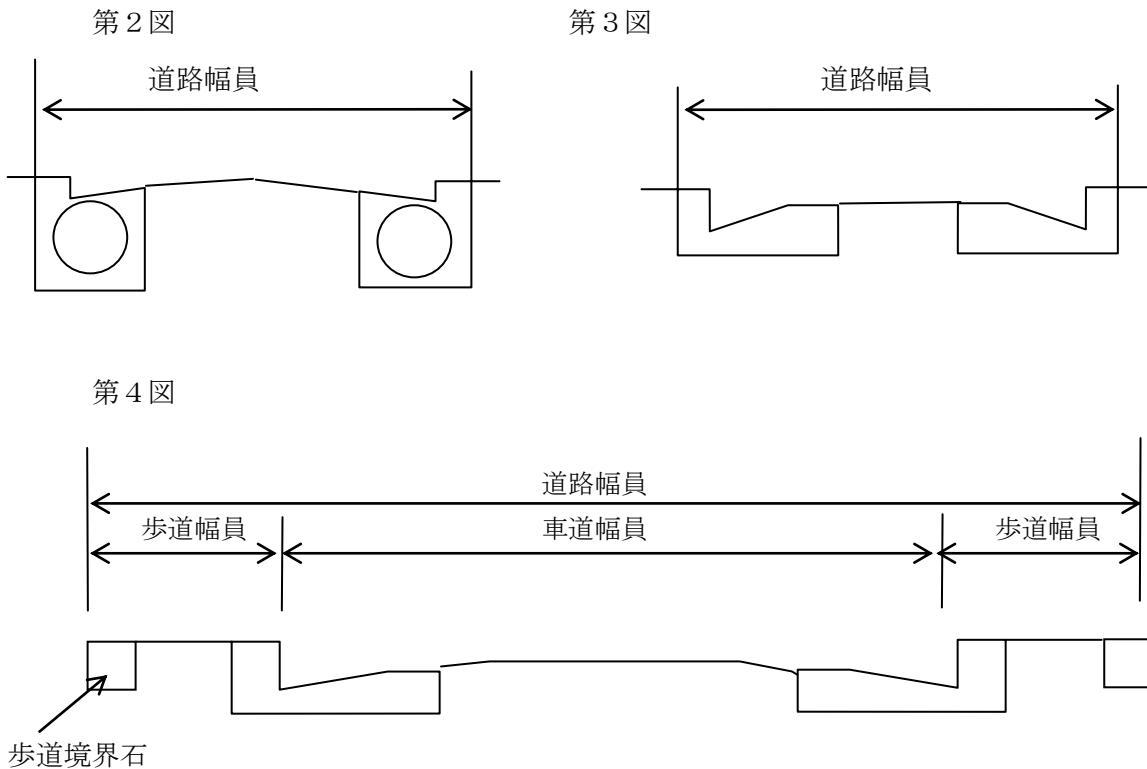
(注) 3 開発区域内の主要な道路を、区域外の道路に接続させるため設ける主要な取付け道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員以上とする。

第1図



2 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定め、住宅地における街区の長辺は、120メートル以内とする。

3 道路の幅員は、排水施設等の構造に応じて第2図、第3図及び第4図のいずれかによるものとする。



(敷地の安全に関する基準)

第11条 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、ボーリング等による地質調査の結果報告書を求め、著しく軟弱な地盤に盛土を行うことによる地盤沈下又は隆起等により被害の生じないように考慮するものとする。

(擁壁の設計基準)

第12条 擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第5条から第10条までに定める基準に適合するものとする。

(公共施設等の配分)

第13条 法第33条第1項第6号に規定する公共施設等の配分にあつては、近隣住区を標準に第2表を参考とするものとする。

第2表

住区数	(隣保区)	(分区)	1 (近隣住区)	2 (地区)	4 (地区)
戸数	50 ~150	500 ~1,000	2,000 ~2,500	4,000 ~5,000	8,000 ~10,000
人口	200 ~600	2,000 ~4,000	7,000 ~10,000	14,000 ~20,000	28,000 ~40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所託児所			社会福祉施設
保健		診療所	診療所(各科)		病院・保健所
保安	消火栓 防火水槽	警察駐在所	警察交番		警察署 消防署

集会施設	集 会 室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設				市役所出張所等	
通信施設		ポ ス ト	郵 便 局		
商業施設		日 用 品 店 舗		専門店・スーパーマーケット	
サービス施設			新聞集配所	銀 行	娯 楽 施 設

(建築制限解除基準)

第14条 建築制限の解除は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときに承認するものとする。

(1) 自己の居住又は自己の業務の用に供する目的の開発許可である場合は、次の各号のいずれにも適合していること。

ア 公共団体に帰属する公共施設が完了していること。ただし、完了前に建築行為を行わないと公共施設が著しく破損するおそれがある場合は、この限りでない。

イ 開発行為に関する工事を完成させるに障害とならないもの

ウ 当該建築物の敷地が、政令第28条で定める基準に適合しているもの

エ 当該建築行為により、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないもの

(2) 前項の目的以外での開発許可である場合は、次に掲げるいずれかに該当し、前項各号に適合していること。

ア 開発行為に関する工事が相当進んでおり、完了する期日が明確となっているもの

イ 収用対象事業の施行により、建築物の移転又は除却のため、必要やむを得ないもの

ウ その他、特に必要と認められるやむを得ない理由があるもの

(法第41条の制限の撤回)

第15条 法第41条の規定に基づく制限が定められた開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入された場合は、遅滞なく、当該制限を撤回するものとする。

2 前項の規定による撤回は、開発登録簿中の「都市計画法第41条の規定による制限の内容」欄に撤回の日及び同条の制限を撤回した旨の記載をもって行うものとする。

3 前項の規定による撤回の日は、当該都市計画決定の告示日とする。

附 則

この要項は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要項は、平成20年7月1日から施行する。