

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 まちづくりの手續等（第7条～第24条）

第3章 開発事業の手續等（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、対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)

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12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

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号オの規則で定める第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号カの規則で定める第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（条例第25条に規定する開発事業に該当しないものに限る。）

(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項の規定による提出は、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。

(開発事業計画板の様式等)

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板は、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、開発事業計画板設置届出書(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項の規定による提出は、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っては、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い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項ただし書き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ったときは、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つては500平方メートル以上、その他の地域にあつては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。

(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。
- (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パーセントとすること。
 - 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。

- 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。

（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。

(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、開発事業地位承継届出書（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、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

（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

(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

- 1 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

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。

別表第3の2（第45条関係）

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。

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		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平方メートル未満					
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

- 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。
- 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。

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	

トル以上	ント以上		ント以上	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 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。
- 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。

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

- 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。