



平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）

平成30年（2018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) 過去の見直しの経緯	3
2 今回の見直しについて.....	4
(1) 見直しの検討体制	4
(2) 今回の見直しの主な項目	5
3 見直しを行う内容.....	6
・協働のまちづくりに関すること	6
・開発事業の基準に関すること	6
4 見直しのスケジュール.....	13
参考資料	
・平塚市まちづくり条例（現行）	参考資料 - 1
・平塚市まちづくり条例施行規則（現行）	参考資料 - 11
・解釈と運用（現行）（抜粋）	参考資料 - 23

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、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。

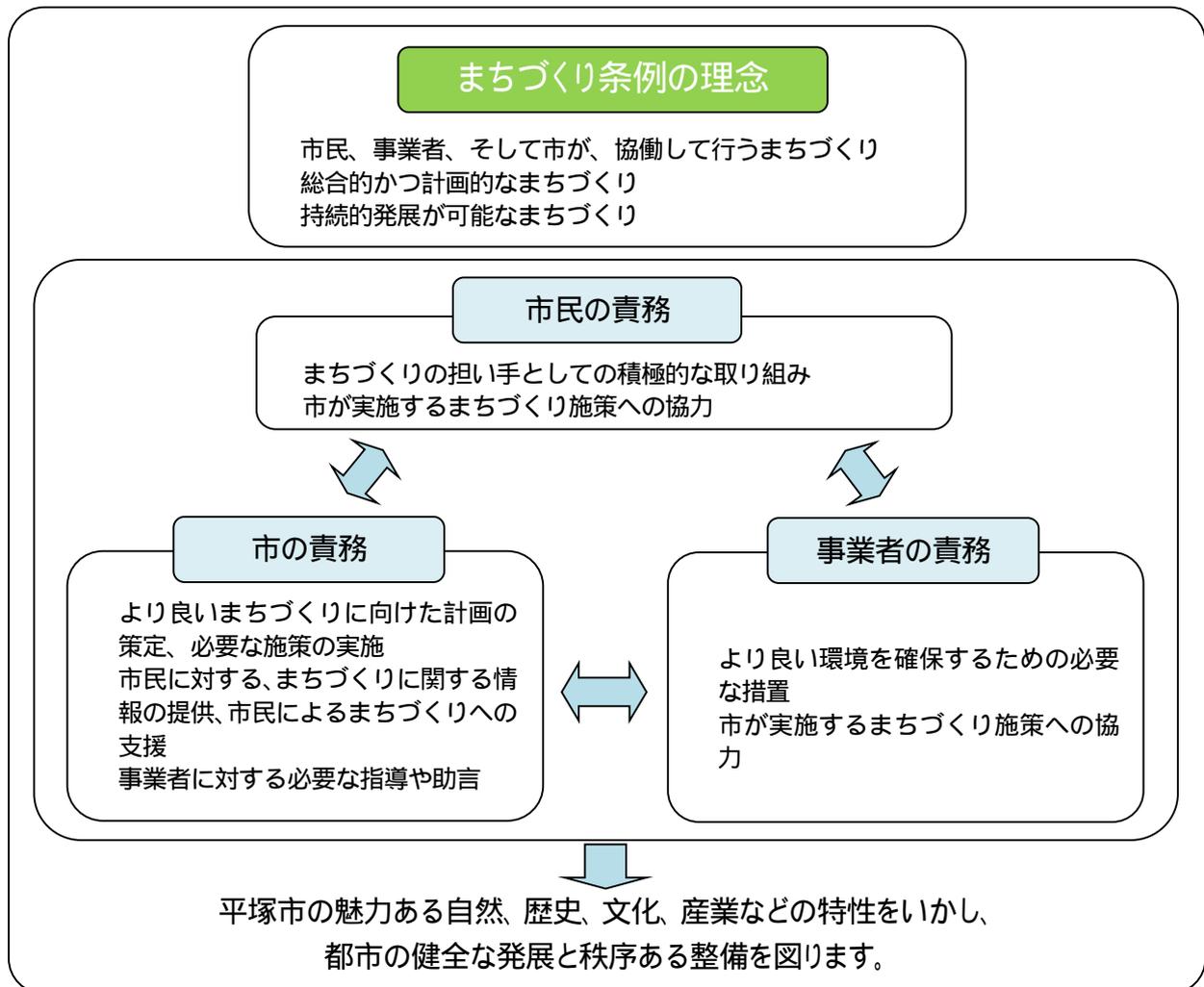
今回（第3回目）の見直しを行うに当たり、前回同様、まちづくり条例見直し検討委員会を設置し、検討を進めてきました。

この度、見直しの内容がまとまりましたので、その内容を公表し、市民のみなさまのご意見を反映するため、パブリックコメントを実施します。

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及び基準を定めています。



（2）条例の体系

条例の体系は、「条例」、「施行規則」（以下「規則」という。）、「各課が所管する基準」からなっており、これに「解釈と運用」、「諸規定」を合わせ、「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。

HP：[「平塚市 まちづくり条例ハンドブック」を\[検索\]\(#\)](#)

(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、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。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。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
平塚市景観計画



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)

附則

・施行期日

・見直し

・経過措置

(4) 過去の見直しの経緯

本条例は、条例施行後の社会経済情勢や市民ニーズの変化等に対応していくため、附則において、定期的に見直しを行うものとしています。過去の見直しについては次のとおりです。

ア 第1回目の見直し

施行日

平成23年1月1日に施行しました。

主な見直し内容

条例施行後、2年以内に速やかに対応すべき内容について、主に17項目の見直しを行いました。

- ・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。
- ・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なりました。
- ・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。

イ 第2回目の見直し

施行日

条例第1条から第24条までは平成27年4月1日に施行、第25条からは、罰則規定の周知期間を設けたことから、平成27年10月1日に施行しました。

主な見直し内容

第2回目の見直しにあたっては、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について全面的な検証を行った上で、主に24項目の見直しを行いました。

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。

開発事業の手續に関すること

- ・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。
- ・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。

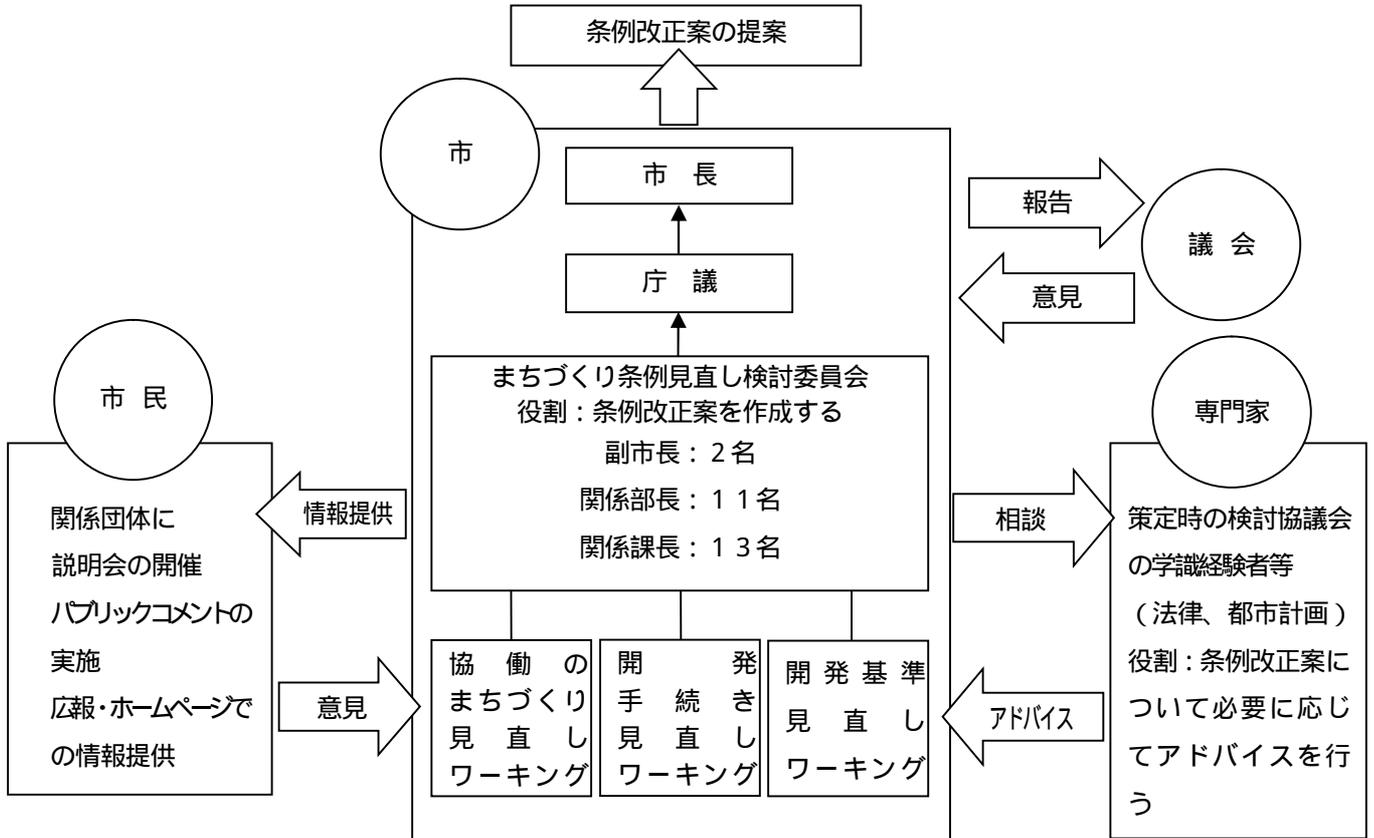
開発事業の基準に関すること

- ・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。

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) 今回の見直しの主な項目

平成20年7月の条例施行から10年近くが経過し、その間の人口減少をはじめとする様々な社会情勢の変化に伴い平成28年2月の新たな総合計画の策定や平成29年10月の都市マスタープラン(第2次)の一部改訂など諸計画の改訂等が行われています。

今回の見直しでは、このような社会情勢の変化の対応に努める中、道路、下水道などの公共施設全体の最適化を図る上で、土地利用転換等の際に柔軟かつ分野横断的な協議調整、利便性の高い公共施設への機能更新及び既存ストックの利活用の促進の役割を担うとともに、その他窓口対応における課題を整理した上で見直しを行いました。

見直しにあたっては、前回(第2回目)の見直し時と同様、「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」などハンドブックの内容についても見直しを行いました。

主な検討内容は次のとおりです。

主な検討内容

協働のまちづくりに関すること

- ・まちづくり基本計画である平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂に伴い、地域ごとの特色をいかしたまちづくりを進めていくにあたっての住民参加の位置付けについて検討しました。

見直しの内容は、P.6(1)です。

開発事業の手續に関すること

- ・検討しましたが、「条例」及び「規則」の見直しに至る内容はありません。

開発事業の基準に関すること

- ・新たな公益施設である防犯街路灯について整備基準を検討しました。
- ・ごみステーション、道路、緑化、駐車場の整備基準等について見直しを検討しました。

見直しの内容は、P.6(2)~P.12(14)です。

3 見直しを行う内容

現行の条例の詳細については矢印で示した参考資料のページをご覧ください。

協働のまちづくりに関すること

(1) 地域ごとの特色をいかしたまちづくりを進めていくにあたり、市民主体のまちづくりの推進について定めます。

(条例第21条関係) P. 25

平成29年10月に策定した平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊では、地域ごとの特色をいかしたまちづくりを進めていくことをまちづくりの推進方針として位置付けており、そのプロセスにおいては、行政だけではなく、各地域住民の主体的な検討について示していることから、市民主体のまちづくりの推進について条例に反映させます。

開発事業の基準に関すること

(2) 条例上で「共同住宅」「共同住宅等」となっている箇所について、定義の整理を行います。

(条例第25条、第49条及び第54条関係) P. 26、28、50

条例では、開発事業の適用対象の区分や公共施設の整備基準等について、所管課が複数に及んでいますが、「共同住宅」「共同住宅等」に含まれる建築物の種類について、条例内の各々の部分で差異がありました。

そのため、「共同住宅等」の定義を統一し、そこから対象に応じた使い方に整理し直すこととします。

(3) 共同住宅及びワンルーム形式建築物に必要なごみステーションの設置個所数を見直します。

(条例第49条関係及び規則第50条関係) P. 28

複数の共同住宅等の建築を行う事業について、共同住宅等には1棟につき1箇所のごみステーションの設置が義務付けられており、設置箇所が複数となることがありました。

そのため、ごみステーションの維持を行う住民の負担の軽減や、収集作業効率の向上を図るために、設置箇所数について統合の協議ができるように規則を見直します。

(4) ごみステーションの間口について、基準を定めます。

(条例第49条及び規則第50条関係) P. 28

条例の規定を受けて規則では、ごみステーションの整備基準について外壁の高さ、奥行き及び構造については規定がありますが、間口の幅についての規定はありませんでした。

そのため、ごみステーションの間口の幅を原則として80cm以上とします。

(5) 前面道路の幅員の基準について、見直します。

(条例第49条及び規則第45条関係) P. 28

条例の規定を受けて規則では、開発区域の面積に応じた前面道路の幅員を定めています。

農業に関する建築物や、高齢者向け福祉施設、保育所等の公益上必要な建築物の新設、工場等の建替えについては、人や車の出入りによる交通の負荷が、不特定多数が利用する施設と比べて少ないことから、持続可能な都市づくりに向けて、「施設の種別の区分」、「開発区域面積の区分」、「道路の幅員」を見直します。

○開発区域が接する前面道路の幅員

現行

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 1000㎡未満	4.5m	4.5m	6.0m	6.0m	6.0m
1000㎡以上 3000㎡未満	4.5m	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m
3000㎡以上 10000㎡未満	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m
10000㎡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

案

施設の種別 開発区域の面積	戸建住宅及び住居系小規模建築物	その他の住居系建築物	農業に関する建築物	公益上必要な建築物	その他施設	不特定多数が使用する建築物
500㎡以上 1000㎡未満	4.5m	5.0m	4.5m	5.0m	5.0m	5.5m
1000㎡以上 3000㎡未満	4.5m	6.0m	4.5m	5.0m	5.5m	6.0m
3000㎡以上 5000㎡未満	6.0m	6.0m	5.0m	6.0m	6.0m	7.0m
5000㎡以上 10000㎡未満	6.0m	6.0m	5.0m	6.0m	7.0m	9.0m
10000㎡以上	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m	9.0m

- ・「農業に関する建築物」は畜舎や農機具等収納施設、農業生産物の加工場等を想定しています。
- ・「公益上必要な建築物」は学校、高齢者向け福祉施設、保育所、公民館等を想定しています。
- ・「不特定多数が使用する建築物」は百貨店、マーケット、飲食店、劇場等を想定しています。
- ・「その他の施設」は工場、事務所等を想定しています。

(6) 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の基準について、見直します。

(条例第49条及び規則第45条関係) P. 28

条例の規定を受けて規則では、開発区域の面積に応じた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を定めています。

農業に関する建築物や、高齢者向け福祉施設、保育所等の公益上必要な建築物の新設、工場等の建替えについては、人や車の出入りによる交通の負荷が、不特定多数が利用する施設と比べて少ないことから、持続可能な都市づくりに向けて、「施設の種別の区分」、「開発区域面積の区分」、「道路の幅員」を見直します。

○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

現行

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 1000㎡未満	2.7m	4.0m	4.0m	4.5m	5.0m
1000㎡以上 3000㎡未満	4.0m	4.0m	5.0m	4.5m	6.0m
3000㎡以上 10000㎡未満	4.0m	5.0m	6.0m	6.0m	6.0m
10000㎡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

案

施設の種別 開発区域の面積	戸建住宅及び 住居系小規模 建築物	その他の 住居系建築物	農業に関する 建築物	公益上必要な 建築物	その他施設	不特定多数が 使用する建築 物
500㎡以上 1000㎡未満	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.5m
1000㎡以上 3000㎡未満	4.0m	5.0m	4.0m	4.0m	4.5m	5.0m
3000㎡以上 5000㎡未満	4.0m	6.0m	4.0m	5.0m	5.0m	6.0m
5000㎡以上 10000㎡未満	4.0m	6.0m	4.0m	5.5m	6.0m	6.0m
10000㎡以上	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m

印について：平塚市が指定する建築基準法第42条第2項に基づく道路は幅員が4mあるものとみなして取扱います。

- ・「農業に関する建築物」は畜舎や農機具等収納施設、農業生産物の加工場等を想定しています。
- ・「公益上必要な建築物」は学校、高齢者向け福祉施設、保育所、公民館等を想定しています。
- ・「不特定多数が使用する建築物」は百貨店、マーケット、飲食店、劇場等を想定しています。
- ・「その他の施設」は工場、事務所等を想定しています。

(7) 雨水調整施設の設置について、雨水調整施設の容量の算定方法や設置基準を見直します。
(条例第 4 9 条及び規則第 4 6 条関係) P . 2 8

雨水調整施設の設置は、面積が 5 , 0 0 0 m²以上の開発事業とし、整備基準を見直します。
また、従来の雨水調整施設の容量を算出する計算方法が複雑なことから、開発事業者が容易に施設の容量を算出できる、相模川や金目川など河川流域ごとに設定した、面積当たりの数量から貯留量を算出する方法に改めます。

(8) 保育所用地の確保について、公共用地の確保ではなく、保育所の民間整備についての協議を行うことに見直します。
(条例第 4 9 条及び規則第 5 2 条関係) P . 2 8

条例の規定を受けて規則では、計画戸数が 5 0 0 戸以上の開発事業を行うときは、保育所の用地を確保し、確保された用地は市が取得するものと定めていますが、現在の市の保育政策では、新規に公立保育所を設置するのではなく民間活用を推進しています。
そのため、保育所用地の確保について、公共用地の確保ではなく、民間保育所の整備についての協議を行うことに改めます。

(9) 市が管理する防犯街路灯の整備について、整備基準を定めます。
(条例に新規追加)

新規追加

市が管理する防犯街路灯については、所管課の整備基準により運用しています。
そのため、防犯街路灯をまちづくり条例での公益施設として、新たに位置づけます。

(1 0) 農業に関する建築物の緑化率について、基準を見直します。
(条例第 5 0 条及び規則第 5 3 条関係) P . 4 1

条例の規定を受けて規則では、開発区域の面積に応じた緑化率を定めています。
市街化調整区域における農業に関する建築物は、農地の維持や保全を図るためのものであり、農地内や農地に隣接して設置する必要があることから、他の都市的な土地利用とは区分した取扱いとします。
そのため、開発区域の面積が 5 0 0 平方メートル以上の場合は緑化率を 1 0 パーセント以上に見直します。

(1 1) 開発事業区域外への駐車場の設置と、駐車場の附置割合及び区域の区分について、基準を見直します。

(条例第 5 0 条及び規則第 5 4 条関係) P . 4 1

条例の規定を受けて規則では、共同住宅等の建築を目的とする開発事業について、用途地域と計画戸数から駐車場の設置基準を定めています。

昨今、少子高齢化及び人口減少に伴う自動車の保有台数が減少傾向にあることから、住居系と工業系の用途地域を分割し、住居系の用途地域を細分化することで、用途地域の目指すべき市街地の姿を合理的に誘導することを目指します。

そのため、開発事業区域外への駐車場の設置規定を見直し、市街化区域の設置区分及び開発区域内に設ける自動車駐車場の附置台数も見直します。

○共同住宅等に設置すべき自動車駐車場の基準

現行

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 7 0 % 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 5 0 % 以上とする。	計画戸数に 5 0 % 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 3 0 % 以上とする。
	近隣商業地域		計画戸数に 5 0 % 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 3 5 % 以上とする。	計画戸数に 3 0 % 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 1 5 % 以上とする。
	商業地域		計画戸数に 4 0 % 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 3 0 % 以上とする。ただし、計画戸数が 1 0 0 戸以上の共同住宅については計画戸数に 5 0 % 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 3 5 % 以上とする。	計画戸数に 3 0 % 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 1 5 % 以上とする。ただし、明石町及び容積率 5 0 0 % 以上の地区(明石町を除く。)については、この限りでない。
	その他の用途地域		計画戸数に 6 0 % 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 4 0 % 以上とする。	計画戸数に 4 0 % 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 2 0 % 以上とする。
市街化調整区域			計画戸数に 1 0 0 % 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 1 0 0 % の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。

案

区域		予定建築物	ワンルーム形式建築物以外	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 第二種低層住居専用地域 田園住居地域()		開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に50%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に30%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域		開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に40%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に20%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	近隣商業地域		開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に35%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に15%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	商業地域		開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に30%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。ただし、計画戸数が100戸以上の共同住宅については、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。	開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に15%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。ただし、明石町及び容積率500%以上の地区(明石町を除く。)については、この限りでない。
	準工業地域 工業地域		開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に60%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に40%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	市街化調整区域		開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に100%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は計画戸数に100%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。

平成29年5月の都市計画法の一部改正に伴い、農地と調和した低層住宅に係る良好な居住環境の保護を目的に、住居系用途地域の一類型として、新たに「田園住居地域」が都市計画に位置付けられました。

**(1 2) 近隣商業地域又は商業地域で行う開発事業に関する商業施設の整備について見直します。
(条例第 5 0 条及び規則第 5 9 条関係) P . 4 1**

条例の規定を受けて規則では、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ついて、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は階数 2 以上、それ以外の場合は階数 1 以上を商業施設として整備するよう努めることとしています。

昨今、階数 2 以上の商業施設の立地が困難な状況になっていることや、買い物しやすい環境を整備するために 1 階への店舗誘導を図りたいなどの理由から、1 階を商業施設として整備するよう努めることに見直します。

**(1 3) 自主管理公園の管理に関する協定の締結について見直します。
(条例第 5 4 条及び規則第 4 7 条関係) P . 5 0**

条例の規定を受けて規則では、事業者が公園等を管理する場合には、協定を締結することとしていますが、条例にて開発事業に係る公共施設の維持について規定があることから、必要に応じて協定を締結することに見直します。

**(1 4) 宅地分譲時等の敷地面積の最低限度について、開発許可を必要としない開発事業についても適用対象であることを明確にします。
(条例第 5 5 条及び規則第 6 3 条関係) P . 5 2**

条例では、都市計画法上に定められた基準の強化・緩和の規定により、戸建住宅の建築を目的とする開発事業に対して建築敷地面積の最低限度を定めており、敷地の細分化による住環境の悪化の防止に努めています。

このことについて、宅地分譲時等の敷地面積の最低限度は、開発許可を必要としない開発事業についても適用対象であることを明確にします。

その他

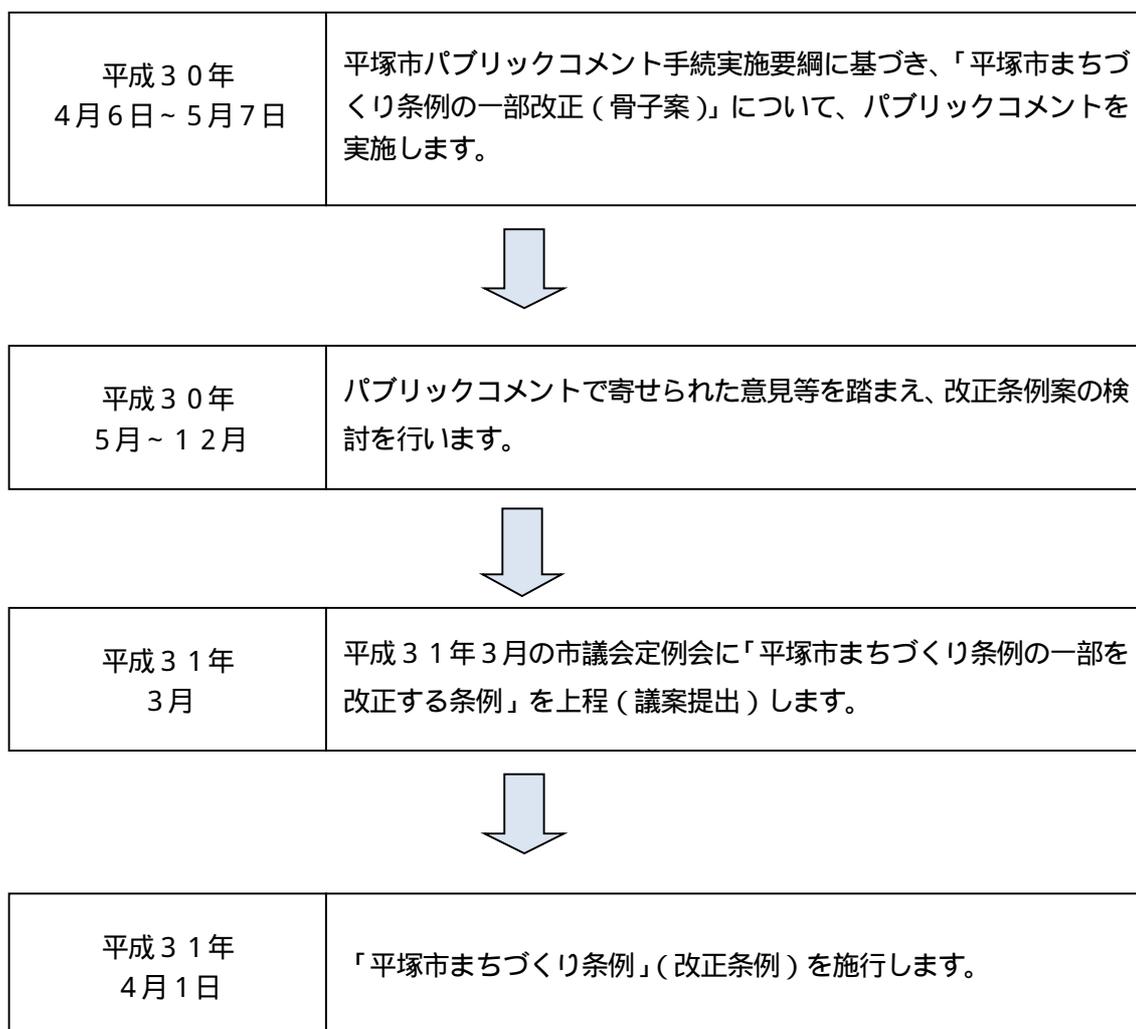
- ・平成 2 0 年 7 月 1 日に施行した本条例については、附則に、「施行日から 2 年以内に見直しを行うものとし、以後おおむね 4 年ごとに見直しを行うものとする。」と規定しています。この規定に基づき市民や関係団体等からの意見を踏まえ、過去 2 回の改正では適切な見直しを行っており、今回においても必要な見直し作業を行っていくことからこの規定について見直します。
- ・平成 2 9 年の都市計画法改正に伴う公園等の設置に対する特例の項ずれの修正や新たに追加された用途地域の田園住居地域の名称をあらかじめ表に加ええます。また、ごみの分別区分などの用語の変更や解釈と運用に係る軽微な内容について整理を行います。

4 見直しのスケジュール

改正条例について、平成31年4月1日の施行を目指します。

罰則規定に関する内容について検察協議が必要になる場合は、6か月間の周知期間を設けることから、平成31年10月1日の施行を目指します。

今後の主なスケジュールは次のとおりです。



参 考 資 料

- ・平塚市まちづくり条例（現行）
- ・平塚市まちづくり条例施行規則（現行）
- ・解釈と運用（現行）（抜粋）

平塚市まちづくり条例

平塚市まちづくり条例

平成19年12月25日
条例第23号

改正 平成22年9月22日条例第23号
平成23年9月21日条例第17号
平成27年3月19日条例第17号

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1節の2 地区計画等の案の作成手続(第21条の2~第21条の4)
 - 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7節 開発事業に係る公共施設等の維持(第60条の2)
- 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38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に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。)にのっとり、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(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。)が主体となって行うものとする。(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) 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。

平塚市まちづくり条例

- (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 第1項の規定により協議会として認定を受けた団体は、区域の面積の変更その他の認定を受けた内容を変更しようとするときは、市長が必要と認める図書を添えて、市長にその旨を届け出なければならない。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 市長は、第1項又は第5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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 市長は、協議会が次の各号のいずれか(第5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8項の規定による報告を行わなかったとき。
- 11 市長は、前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。
- 13 協議会は、協議会を解散するときは、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 14 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該協議会の認定を取り消すとともに、その旨を告示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。
- 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等を検討した上で、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、第5項の規定による申請に係る見解を定めようとするときは、当該見解に関し、審議会の意見を聴かなければならない。
- 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。
- 9 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を変更しようとするとき(規則で定める軽微な変更を除く。)は、市長が必要と認める図書を添えて、市長にその旨を届け出なければならない。
- 10 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を廃止しようとするときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 11 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該地区まちづくり計画の認定を取り消すとともに、その旨を告示しなければならない。
- (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 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5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。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 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助言することができる。
- (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。この場合において、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。)の対象となる土地の全部又は一部が同じである都市計画提案書が別に市長に提出され、又は都市計画提案の対象となる土地の全部又は一部が同じである地区計画等の原案が別に市長に申し出られているとき(当該別に提出されている都市計画提案又は当該別に申し出られている地区計画等の原案を踏まえて市長が都市計画の決定又は変更をしようとするときに限る。)は、当該別に提出されている都市計画提案書に係る第9項の規定による公表又は当該別に申し出られている地区計画等の原案に係る次条第3項の規定による公表をした日から法第20条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の規定による告示の日までの間は、これをすることができない。
- 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3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。

平塚市まちづくり条例

- 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、その意見書の意見を取りまとめた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、前項の規定により取りまとめた意見の送付を受けたときは、遅滞なく、当該意見の内容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。

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。この場合において、当該地区計画等の対象となる土地の全部又は一部が同じである都市計画提案書が別に市長に提出され、又は当該地区計画等の対象となる土地の全部又は一部が同じである地区計画等の原案が別に市長に申し出られているとき(当該別に提出されている都市計画提案書又は当該別に申し出られている地区計画等の原案を踏まえて市長が都市計画の決定又は変更をしようとするときに限る。)は、当該別に提出されている都市計画提案書に係る前条第9項の規定による公表又は当該別に申し出られている地区計画等の原案に係る第3項の規定による公表をした日から法第20条第1項の規定による告示の日までの間は、これをすることができない。
- 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。
(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。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。
- 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助言することができる。
(地区計画等の原案の作成手続)
- 第19条の2 市長は、第18条第1項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場合は、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。ただし、当該申出を受けた地区計画等の原案が、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会により当該計画を踏まえて作成されたものであるときは、この限りでない。

(地区計画等の案の作成手続)

- 第20条 市長は、地区計画等の案を作成するに当たり必要があると認める場合は、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。ただし、当該地区計画等の原案が、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会により当該計画を踏まえて作成されたものであるときは、この限りでない。
- 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) 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1節の2 地区計画等の案の作成手続

(市の発意による地区計画等の案の作成手続)

- 第21条の2 市の発意により地区計画等の案を作成する場合は、前章第3節の規定にかかわらず、次条及び第21条の4に定めるとおりとする。

(地区計画等の原案の作成手続)

- 第21条の3 市長は、地区計画等の原案を作成する場合は、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。

(地区計画等の案の作成手続)

- 第21条の4 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を告示するとともに、前条の規定により作成した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) 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
- 2 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対する意見書を提出することができる。
- 3 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、当該見解書を公表しなければならない。
- 4 市長は、地区計画等の案を作成するに当たり必要があると認める場合は、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。

平塚市まちづくり条例

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するとともに、当該見解書を公表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、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 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が必要とするもの(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。
- (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。

平塚市まちづくり条例

- 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、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 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、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 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ったときは、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となるように、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に、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項及び次条第5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 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 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。
- 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。
(開発事業に関する意見書の提出)
- 第33条 近隣住民等は、前条第4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。

平塚市まちづくり条例

(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ことは、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ことは、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ことは、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。この場合において、市長は、事業者から完了検査の申出があったときは、速やかに、これを行わなければならない。
- 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(以下「開発建築物等」という。)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つては、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、ウ及び力を除く。)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、ウ及び力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られ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。

平塚市まちづくり条例

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に定めるところとする。
(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に定めるところとする。
(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、寄宿舍、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に定めるところとする。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。

平塚市まちづくり条例

- 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っては、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。
- 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。

（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、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）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）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。
- （5）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。
- （6）第40条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。
- （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をすることができる。

（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

（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 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て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。

平塚市まちづくり条例

- 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) 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。
(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
(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に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。
〔次のよう〕略
(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。
〔次のよう〕略
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平塚市まちづくり条例(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。
附則(平成23年9月21日条例第17号)
この条例は、公布の日から施行する。
附則(平成27年3月19日条例第17号)
(施行期日)
- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、目次の改正規定
(「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)」を
「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7節 開発事業に係る公共施設等の維持(第60条の2)
に改める部分に限る。)第25条第1項第3号ア、第28条、第31条第1項第2号及び第32条の改正規定、同条中第4項を第5項とし、第3項を第4項とし、第2項を第3項とし、第1項の次に1項を加える改正規定、第33条第1項の改正規定、第42条第1項に後段を加える改正規定、同条第3項の改正規定、第5章に1節を加える改正規定、第65条の改正規定、同条中第5号を第6号とし、第4号を第5号とし、第3号を第4号とし、第2号の次に1号を加える改正規定、同条に1号を加える改正規定、同条に1項を加える改正規定、第66条第1項及び第68条第1項の改正規定、同項中第2号を第3号とし、第1号の次に1号を加える改正規定、第68条第2項及び別表第1の改正規定、同表中第3項第2号及び第3号を削る改正規定並びに次項から附則第4項までの規定は、平成27年10月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例による改正後の第60条の2及び第65条第2項の規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあつては平成27年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るもの、第3種開発事業にあつては同日以後に第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたもの、第4種開発事業にあつては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用する。
- 3 この条例による改正後の第65条第1項、第66条、第68条及び別表第1の規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあつては平成27年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るもの、第3種開発事業にあつては同日以後に第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたもの、第4種開発事業にあつては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、なお従前の例による。
- 4 前2項に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な経過措置は、別に定める。

平塚市まちづくり条例

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) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、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しよう努めること。 (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条並びに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っては、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っては、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っては、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 防災行政用無線及び消防用無線	(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っては、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(葬祭場の駐車場を除く。)	(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車場は、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っては、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。

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

平塚市まちづくり条例施行規則

平成20年6月30日規則第55号
改正 平成21年2月6日規則第2号
平成22年12月28日規則第53号
平成24年3月30日規則第12号
平成24年7月25日規則第50号
平成27年3月27日規則第15号

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 開発建築物等の維持（第63条の2）
- 第8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賃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。）の新設又は変更（墓地の区域又は納骨堂若しくは火葬場の施設若しくは当該施設の敷地の拡張に限る。）
 - （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骸を火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死骸を埋葬し、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

平塚市まちづくり条例施行規則

第2章 まちづくりの手續等

(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変更の届出)

第9条の2 条例第10条第4項の規定による届出は、地区まちづくり協議会変更届出書(第2号様式の2)により行わなければならない。

(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5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5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7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8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わなければならない。

- (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。

(地区まちづくり協議会の解散の届出)

第13条の2 条例第10条第13項の規定による届出は、地区まちづくり協議会解散届出書(第5号様式の2)により行わなければならない。

(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、次に掲げる事項のうち市長が必要と認めるものとする。

- (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行わなければならない。

(1) 地区まちづくり計画(計画書、総括図及び計画図)

(2) 地区まちづくり計画の申請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

(3) 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

(4) その他市長が必要と認める図書

第16条 削除

(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。

(地区まちづくり計画の軽微な変更)

第17条の2 条例第11条第9項の規則で定める軽微な変更は、代表者、住居表示の実施に伴う住所その他市長が軽微と認める事項の変更とする。

2 条例第11条第9項の規定による届出は、地区まちづくり計画に係る軽微な変更届出書(第7号様式の2)により行わなければならない。

(地区まちづくり計画の廃止の届出)

第17条の3 条例第11条第10項の規定による届出は、地区まちづくり計画廃止届出書(第7号様式の3)により行わなければならない。

(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) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)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全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

(7) 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

(都市計画の提案に係る事前届出に関する助言通知)

第18条の2 条例第16条第3項の規定による助言は、都市計画提案の事前届出に関する助言書(第8号様式の2)により通知するものとする。

(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(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都市計画提案書を提出する場合にあっては、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) 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全ての土地の登記事項証明書及び公図の写し

(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1項に規定する土地所有者等(以下この条及び第21条において「土地所有者等」という。)に対する説明経過等を記した書類

(8) 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。

平塚市まちづくり条例施行規則

- (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全ての土地の登記事項証明書及び公図の写し
 - (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) 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見解通知)
- 第21条の2 条例第18条第3項の規定による通知は、地区計画等の原案の申出に関する見解通知書(第11号様式の2)により行うものとする。
(地区計画等の原案の申出に係る事前届出方法)
- 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条第1項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全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
(地区計画等の原案の申出に係る事前届出に関する助言通知)
- 第22条の2 条例第19条第3項の規定による助言は、地区計画等の原案の申出に係る事前届出に関する助言書(第12号様式の2)により通知するものとする。
(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項及び条例第21条の4第3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条第1項の規定による工事完了公告があった日(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全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全ての建築物の登記が完了した日
 - エ 当該先行開発事業(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。)に係る土地の造成が完了したと市長が認める日
 - (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かが同一でないとき。
 - 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
 - (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 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き、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 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。

平塚市まちづくり条例施行規則

- 5 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、次に掲げるところにより行わなければならない。
- (1) 工事に着手したときは、着手後、速やかに、開発事業工事着手届出書(第23号様式)により届け出ること。
 - (2) 工事が完了したときは、建築した建築物又は設置した施設の使用を開始する前までに、開発事業工事完了届出書兼完了検査届出書(第24号様式)を届け出て完了検査を受けること。
 - (3) 工事を中断し、又は廃止したときは、直ちに、開発事業工事中断・廃止届出書(第25号様式)により届け出ること。
(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届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瑕疵があったときは、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を要しない。

平塚市まちづくり条例施行規則

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) 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を含めないこと。
- (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) 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) 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を含めないこと。
- (3) 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。
- (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 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号の規定により難し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、下水道の管渠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、下水道の管渠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し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、当該基準により難し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、当該基準により難し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1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法面及び狭小かつ不整形な土地を含めないこと。

- (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)の円の範囲内に含まれるとき(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場合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。

平塚市まちづくり条例施行規則

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、^{きよ}農業用暗渠排水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渠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) 占有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、水勾配は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ずること。

(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、工業専用地域にあっては別表第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、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。

(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。

平塚市まちづくり条例施行規則

- (イ) 計画戸数が300戸以上の開発事業においては、自動車駐車場からの自動車の出入口を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。
- (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、ペットの死骸を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市道若しくは県道(中央帯等により人を横断させないように整備している)と市長が認めた道路に限る。)、国道、鉄道又は河川がない場合に限る。)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1のとおりとする。

平塚市まちづくり条例施行規則

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

第8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られた開発事業

(地位の承継の手続)

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。

(勧告及び命令)

第65条の2 条例第65条の規定による勧告は勧告書(第35号様式)により行い、条例第66条第1項の規定による命令は是正命令書(第36号様式)により行うものとする。

(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等の氏名、住所(法人にあっては、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。

〔次のよう〕略

(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。

〔次のよう〕略

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号工及び第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っては、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っては、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。

附 則(平成24年3月30日規則第12号)

1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第4条第2号の改正規定は、平成24年4月1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。

附 則(平成24年7月25日規則第50号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成27年3月27日規則第15号)

(施行期日)

1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第27条第1項、第30条、第40条、第45条、第47条、第50条、第53条及び第62条の改正規定、第7章を第8章とし、同章の前に1章を加える改正規定、第65条の次に1章を加える改正規定、第67条の改正規定、別表第6及び別表第8の改正規定、同表の次に1表を加える改正規定、別表第9、別表第10、第19号様式、第20号様式及び第22号様式の改正規定、第32号様式の次に1様式を加える改正規定並びに第34号様式の次に2様式を加える改正規定は、平成27年10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第27条第1項、第45条、第50条、第53条、第62条、別表第6及び別表第8から別表第10までの規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあっては平成27年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るものについて、第3種開発事業にあっては同日以後に平塚市まちづくり条例(平成19年条例第23号)第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについて、第4種開発事業にあっては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、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。

平塚市まちづくり条例施行規則

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(6メートル)	5メートル(6メートル)	6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)	6メートル(6メートル)	8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(6メートル)	8メートル(8メートル)	10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
市以外の者	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	全ての開発事業	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

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
開発区域の面積	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
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	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（高年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（高年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。

平塚市まちづくり条例施行規則

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	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	最設置箇所数
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

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(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。)	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		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 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

平塚市まちづくり条例施行規則

別表第8の2(第53条関係)

工業専用地域における緑化率

施設の種別	事業場	その他の開発事業
開発区域の面積 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っては、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

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

施設の種別	事業場	共同住宅等	その他の開発事業
開発区域の面積 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	15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。)	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 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 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
市街化調整区域	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。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。
	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40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っては、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。

平塚市まちづくり条例施行規則

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。

第11条（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。
- 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等を検討した上で、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、第5項の規定による申請に係る見解を定めようとするときは、当該見解に関し、審議会の意見を聴かななければならない。
- 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。
- 9 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を変更しようとするとき（規則で定める軽微な変更を除く。）は、市長が必要と認める図書を添えて、市長にその旨を届け出なければならない。
- 10 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を廃止しようとするときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 11 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該地区まちづくり計画の認定を取り消すとともに、その旨を告示しなければならない。

【趣旨】

本条は、地区まちづくり協議会が策定する「地区まちづくり計画」の内容や地区内での周知方法、市への申請方法、認定手続き等について定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 協議会が策定することができる事項を明確にしたものである。
- 2 「規則で定めるもの」とは、次のとおりである。

規則

（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、次に掲げる事項のうち市長が必要と認めるものとする。

- (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

【運用】

- 1 規則で定める事項のうち、(1)(2)については必ず定め、その他の事項については、地区の実情や意向等をふまえて定めるものとする。

第2項関係

【解釈】

- 1 協議会で策定しようとしている地区まちづくり計画が地区住民に周知されるよう、説明会の開催及び周知するための措置を義務付けたものである。

【運用】

- 1 説明会の日時や場所等については、協議会が設定し、運営するものとするが、地区住民が参加しやすい日時や場所等を考慮する必要がある。
- 2 「当該計画を周知するための措置」とは、当該計画に関するチラシ等の配布やアンケート調査等、地域の実情に合わせた方法とする。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性及び地区住民の意見反映の機会を確保するため、意見書を提出することができることを規定したものである。

【 運 用 】

- 1 意見書の様式や提出方法等については、協議会が定める方法で行うものとするが、地区住民が容易に提出できる方法（郵便受けへの投函など）を工夫する必要がある。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性確保のため、当該意見書に対する見解書を当該地区住民に公表することを規定したものである。

【 運 用 】

- 1 見解書の様式や公表方法等については、協議会が定める方法で行うこととするが、地区住民が容易に確認できる方法（地区内掲示板への貼り出し、回覧等）を工夫する必要がある。

第5項関係

【 解 釈 】

- 1 地区まちづくり計画を申請することができる要件とその方法を規定したものである。
- 2 添付図書については、以下のとおり、「規則」で定めている。

規則

（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、市長に対して行わなければならない。

- （1） 地区まちづくり計画（計画書、総括図及び計画図）
- （2） 地区まちづくり計画の申請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
- （3） 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
- （4） その他市長が必要と認める図書

【 運 用 】

- 1 規則第15条第1号「総括図」については、当該地区まちづくり計画の対象区域を示したもので、縮尺15,000分の1以上の図面とする。また、「計画図」については、当該地区まちづくり計画の概要を記入した、縮尺2,500分の1以上の図面とする。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等」とは、説明会の開催概要を記した書面や会議録、その他当該計画を周知するために行った措置の概要等を記した書面などとする。
- 3 「その他市長が必要と認める図書」とは、当該地区まちづくり計画の申請に当たり、協議会が当該地区まちづくり計画を解説・補足する図書、建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が設定されている場合の建物の登記事項証明書などをいう。
- 4 「当該地区住民のおおむね3分の2以上の同意」とした理由は、地権者総数の割合などから、極少数の反対により、まちづくり計画の申請ができないようなことがないよう配慮したものである。また、同意した者が所有する当該区域内の土地の地積と同意した者が所有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上を含むものとする。

第6項関係

【 解 釈 】

- 1 地区まちづくり計画の認定について、市が進めているまちづくりとの整合性を規定することによって、総合的かつ計画的なまちづくりの推進を図ることを規定したものである。

【 運 用 】

- 1 「既に認定を受けた地区まちづくり計画との整合性」については、既に認定を受けた地区まちづくり計画が存在する地区と隣接しており、用途地域等の基本的な都市計画の内容が合致する場合、地区まちづくりの方針や目標等が著しく乖離しない程度の整合性とする。
- 2 同項で定める要件のほか、以下の事項についても認定要件とする。
 - 特定の開発事業等に反対することを目的とする内容でないこと
 - 一部の者の利益を図ることを目的とする内容でないこと
 - 一部の権利者に属する土地利用等を制限することを目的とする内容でないこと
 - 政治的または宗教的な目的を持った内容でないこと

第7項関係

【 解 釈 】

- 1 地区まちづくり計画は、後に都市計画法による地区計画等の原案となるものなので、市長は地区まちづくり計画を認定する又は認定できないという見解を定めるに当たり、公正で透明な手続きを行うため、市長の附属機関である平塚市都市計画審議会に地区まちづくり計画認定申請書を提出して意見を聞くことを規定したものである。

第8項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性確保のため、地区まちづくり計画の認定及び不認定の通知の方法を定めたものである。
- 2 通知の様式については、以下のとおりである。

規則

（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。

第9項関係

【 解 釈 】

- 1 認定を受けた地区まちづくり計画を変更する際の添付文書について定めたものである。

規則

（地区まちづくり計画の軽微な変更）

第17条の2 条例第11条第9項の規則で定める軽微な変更は、代表者、住居表示の実施に伴う住所その他市長が軽微と認める事項の変更とする。

- 2 条例第11条第9項の規定による届出は、地区まちづくり計画に係る軽微な変更届出書（第7号様式の2）により行わなければならない。

第10項関係

【 解 釈 】

- 1 認定を受けた地区まちづくり計画を廃止しようとする際の手続について定めたものである。

（地区まちづくり計画の廃止の届出）

第17条の3 条例第11条第10項の規定による届出は、地区まちづくり計画廃止届出書（第7号様式の3）により行わなければならない。

第11項関係

【 解 釈 】

- 1 地区まちづくり協議会から認定を受けた地区まちづくり計画の廃止届出書が提出された後は当該地区まちづくり計画の認定を取り消すとともに、その旨を告示することを規定したものである。

第21条（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には、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。

【 趣 旨 】

本条は、市が主体となってまちづくりを重点的に推進する場合、市民への情報公開、意見聴取などを行い、市民の意見をできるだけ反映した「まちづくり計画」を策定するよう努めることを定めている。

第1項関係

【 解 釈 】

- 1 市が主体となってまちづくりを重点的に推進するときとは、次のような場合を想定している。
 - (1) 第1号に規定するときとは、まちづくり基本計画に位置付けられている土地区画整理事業、市街地再開発事業などの土地利用の改変や市街地整備が必要な場合
 - (2) 第2号に規定するときとは、市庁舎、市民病院、市民センターなどの大規模な公共施設の整備に伴い、周辺地域の住環境、交通環境、土地利用をコントロールする必要など、影響を及ぼすことが予想される場合
 - (3) 第3号に規定するときとは、バリアフリー計画や災害復興など、市が抱える主要な課題について早急な対応が求められる場合

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 情報の提供・公開及び市民参加の機会を確保するため、まちづくり計画策定の際には、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催等適切な措置を講ずるとともに、市のホームページや広報紙への掲載、まち工房での掲示等により、検討経過の適宜公開と「平塚市パブリックコメント手続実施要綱」に即した市民意見の募集をおこなうことに努めることを規定したものである。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 まちづくり計画の計画性、継続性、公正性を高めるため、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ことを規定したものである。

【 運 用 】

- 1 条例第11条第6項で既に認定を受けた地区まちづくり計画との整合性の検討を規定しており、その運用の中で、既に認定を受けた地区まちづくり計画が存在する地区と隣接する場合の整合性を求めていることから、市が発意するまちづくり計画においても同様の整合性を確保するものとする。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 市長は、まちづくり計画を決定するに当たり、公正で透明な手続きを行うため、市長の附属機関である「平塚市都市計画審議会」の意見を聴くことができることを規定したものである。

【 運 用 】

- 1 「必要があると認めるとき」とは、策定されたまちづくり計画の決定にあたり、市民意見が公平かつ公正に、まちづくり計画に反映されたか、まちづくり基本計画と整合が図れているか、など、第三者の意見を踏まえる必要があると判断される場合を想

第25条（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

<p>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<u>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。)</u></p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>カ その他第3種開発事業として規則で定めるもの</p> <p>(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<u>その他市長が特に認めるものを除く。)</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--

【趣旨】

本条は、適用対象を特定するとともに、適用対象となる開発事業を第1種開発事業から第4種開発事業までの4種類に区分している。

第1項関係

【解釈】

- 4種類に区分した理由は、それぞれの開発事業に見合った手続きを行うため、開発事業の規模、性質、形態等により事業種別を区分し、適切かつ適正な事務処理を事業者に求めるものである。
- 「ワンルーム形式建築物」の規模の根拠（県内各市を参考）
 - 15戸以上＝横浜市・川崎市
 - 10戸以上＝相模原市・厚木市・茅ヶ崎市
 - 6戸以上＝鎌倉市・小田原市・平塚市
 - 4戸以上＝横須賀市
- 「30平方メートル未満」の根拠
旧住宅建設計画法（現住生活基本法（平成18年法律第61号））の第八期住宅建設五箇年計画による2人世帯の最低居住水準29平方メートルを採用している。
【参考】本市の過去の平均は、およそ25平方メートルである。
- 「1棟の戸建住宅」とは自己居住用の住宅を想定し、本条例による手続きを適用除外とする。
- 「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。」の戸建住宅には、戸建住宅だけでなく、戸建住宅の附属建築物も含まれるものである。
- 「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」とは、第一種低層住居専用地域に建築できる非住居部分を併設した住宅で、非住居部分の床面積が50平方メートル以下かつ延べ面積の2分の1未満のものとする。
- 「建築物の建築を目的とする開発事業」とは、宅地分譲の住宅を想定している。
- 「改築」とは、建築物の全部又は一部を除去した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。
- 第1号から第3号のア及び第3号オに規定する開発事業は単なる形式的な区画の分割による宅地分譲の住宅も含めるものである。
- 10 「イ及びウにおいて同じ」とは第3号のイ及びウにおいても第3号のアと同じ除外規定を適用することである。

規則

(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。

- | | |
|---------|---|
| 第1種開発事業 | 葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設 |
| 第3種開発事業 | 市街化調整区域で、かつ、開発区域面積が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。)で次のいずれかに該当するものの新設又は変更
スポーツ・レクリエーション施設
資材置場
駐車場 |

【運用】

- 1 種別の判定にあたっての、「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める建築物の高さの算定方法によって得られる値とする。また、「延べ面積」とは建築基準法第52条の容積率を求める際に算入される延べ面積の値とする。
- 2 第3号及び第4号の「その他市長が特に認めるもの」とは、法第29条の開発許可を要しない開発事業で次のいずれかに該当するものとし本条例の適用除外とする。
 - (1) 建築物の建築を目的とする開発事業で延べ面積が10平方メートル未満のもの
小規模な建築物は公共公益施設の整備が少ないため。
 - (2) 2戸長屋（開発区域内に2棟以上建築する場合は条例対象とする）
2世帯住宅を想定したもので、2戸長屋1棟は適用除外とする。
 - (3) 建築物の増築又は改築を目的とする開発事業で、増築又は改築する建築物の延べ面積が100平方メートル未満、開発区域面積に対して延べ面積が1パーセント以下、かつ、次のいずれかに該当するもの
ア 階数が2以下、かつ、高さが10メートル未満の建築物
イ 階数が3以上又は高さが10メートル以上の建築物のうち、新たな道路や公共下水道などの公共施設の整備がなく、当該建築物による日影（条例の説明対象範囲となる日影）の影響が隣接地に及ばない建築物
 - (4) バス停留所の上屋（小規模なものに限る）
バス停留所は延べ面積が10平方メートル前後であり、公共公益施設の整備が少ないため。
 - (5) 建築物の増築で、建築面積の増加を伴わないが延べ面積が増加するもの
工場等階高の高い建築物に床を設置し延べ面積が増加するものは公共公益施設の整備を伴わないため。
 - (6) 開発区域の面積が500平方メートル未満の2棟から4棟の戸建住宅
 - (7) 市街化調整区域における農業用倉庫の建築で開発区域の面積が200平方メートル未満で、かつ、延べ面積90平方メートル未満のもの等
開発区域の面積が200平方メートル以上の場合、農地法（昭和27年7月15日法律第229号）により農地転用の手続きが必要となり、延べ面積が90平方メートル以上の場合、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年7月1日法律第58号）により用途変更をしなければならないため。
- 3 開発事業の手続きについては、条例第45条（開発事業の手続の特例）にも注意すること。

第2項関係

【解釈】

- 1 複数の区分に該当する場合の規定を定めたものである。

第3項関係

【解釈】

- 1 増築、改築を目的とする開発事業の規定を定めたものである。

第49条（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。

【趣旨】

本条は、公共施設及び公益施設の整備基準を別表第1で定めている。

【解釈】

- 1 公共施設及び公益施設の整備基準を別表第1で定めたものである。

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) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、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条並びに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っては、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っては、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っては、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 防災行政用無線及び消防用無線	(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っては、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。

第1項関係

【 解 釈 】

1 開発事業区域が接する道路の整備基準を定めたものである。

規則

（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) 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かか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) 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) 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) 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。

(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 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号の規定により難し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。

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

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

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 2-(10)-ク参照	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 2-(10)-ク参照	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

【運用】

- 1 規則第45条第2項は隅切りに関する規定である。

隅切りは、道路の交差部、接続部及び曲がり角において、自動車、歩行者、自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するために設けるものである。

隅切りは、原則として第1号の規定により設ける必要がある。ただし、次のア～オに掲げる場合については、現状及び開発事業の内容を個別に検討した上で、第1号の規定による隅切り部分の視距の確保を前提とし、やむを得ないと市長が認めるものにあつては第3号の規定により隅切りの寸法や方法を緩和することができる。なお、第3号の規定は別表第2の土地の提供及び維持管理に関する規定に対しては適用しない。

第2号の規定は、設置する隅切りは、開発事業の完了時に道路になることから、建築確認申請における建築敷地に含めることは出来ない旨を規定している。

ア 既に存在する施設内における増改築で、当該増改築によって隅切りを必要とする道路の交通量が増加しないもの

イ 開発区域と道路との間に水路や道路擁壁等が存在し接道として利用されず、かつ、規定どおりの隅切りを設置すると道路擁壁の再築造や水路の切り直しなど隅切り以外の整備に多大な負担が生じるもの

ウ 土地区画整理事業、都市計画法又は建築基準法によって既に整備された角地

エ 狭小な土地（100平方メートル未満）における既存建築物の建て替えて、規定どおりの隅切りを設置すると、同規模・同用途の建築物の建築が不可能と認められるもの

オ 自動車の通行が不可能な道路

別表第1は、隅切りの必要長さに関する基準である。必要長さは2つの道路の幅員の関係によって決定される。なお、交差する道路のうち1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。

道路の交差角が60度未満の場合は、「平塚市まちづくり条例施行規則第45条「道路の整備基準」関係」2（交差角60度未満の隅切り）による。道路の交差角が135度以上の場合については規則第61条第3号の規定による。これらの適用については、既存の道路を想定している。また、表中のかっこ書きの数値は片隅切りの場合の規定であり、開発区域内に整備する道路に対して適用する。

別表第2は、隅切りを設ける場合の土地の提供と維持管理に関する基準である。開発区域が接する道路の管理者が市のときは、開発区域の面積が500平方メートル以上の場合、自己の居住の用に供するもの以外は全て無償による譲渡となる。開発区域が接する道路の管理者が国や県など市以外の者のときは、隅切りは別表第1により設置し、その土地の提供と維持管理については、当該管理者と協議し決定することとなる。協議により当該管理者が土地の寄付や帰属を受けないこととなった場合は、事業者が自己管理をすることとなる。

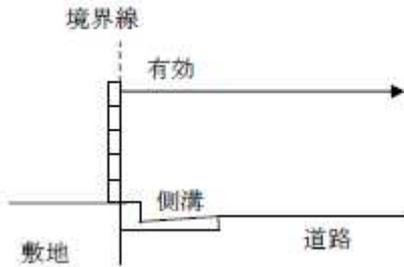
- 2 規則第45条第3項は前面道路及び車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員に関する規定である。

(1) 規則第45条第3項中の別表第3の規定により前面道路として確保しなければならない幅員は、現地での有効な

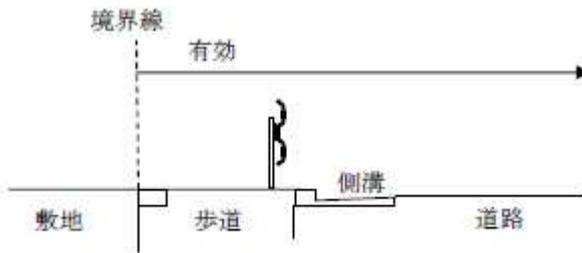
- 幅員である。そのため、連続的な障害物が存在する場合は、その障害物の端から幅員を確保するものとする。（電柱や標識など単発的な物、及び、道路施設は障害物として扱わない。）
- (2) 規則第45条第3項中の別表第4の規定により車両が2方向以上に有効に分散できる道路に道路に至るまでの道路の幅員は、認定道路については認定幅員とし、認定外道路及び私道については、現地での有効な幅員とする。

【有効な幅員の参考図】

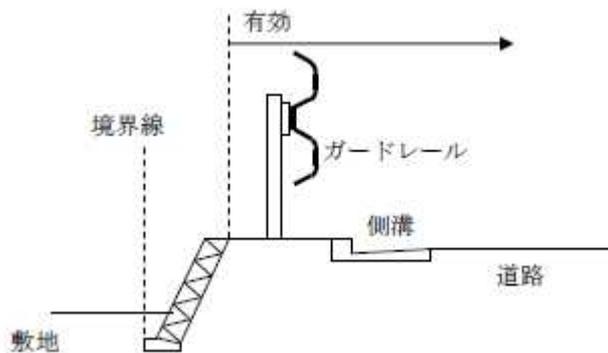
ア 道路と敷地の境界になんら障害物が無い場合は、境界線から有効とする。



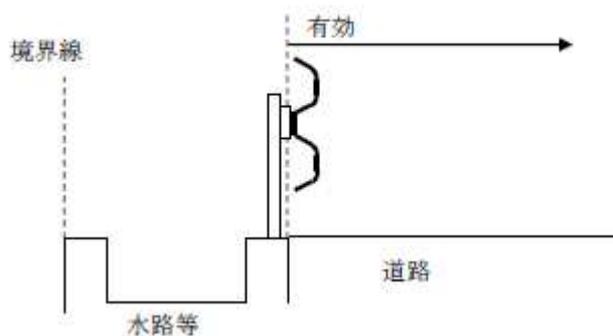
イ 歩道が設置されている場合は、歩道の端から有効とする。
歩道と車道間にガードレールや植栽等が存在しても有効から除算しなくて良い。



ウ 道路と敷地の境界が法や崖下等の場合は、擁壁や法の天端境から有効とする。



エ 敷地と道路の間に水路等がある場合は、水路等の端から有効とする。



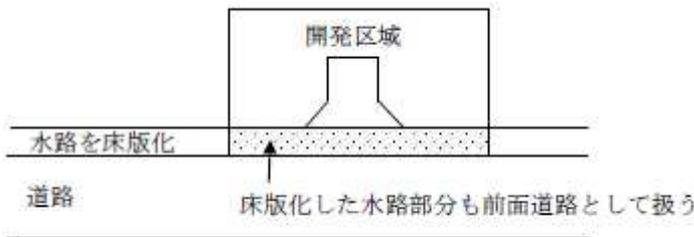
オ 敷地と道路の境界を越えて塀等の障害物がある場合は、障害物の端から有効とする。



(3) 前面道路の幅員は、建築基準法、平塚市建築基準条例など他の法令等の方が大きい場合は、当該法令等による幅員とする。

(4) 開発区域と前面道路の間に水路がある時に水路を床版化する場合は、水路部分も前面道路として扱う。

【参考図】



(5) 規則第45条第3項中の別表第3備考1(2)の「延べ面積が500㎡未満の建築物」における延べ面積の算出にあたっては、住居の用に供する部分を有する建築物を対象とするものとし、駐輪場やプロパン庫等の附属建築物は算入しないものとする。

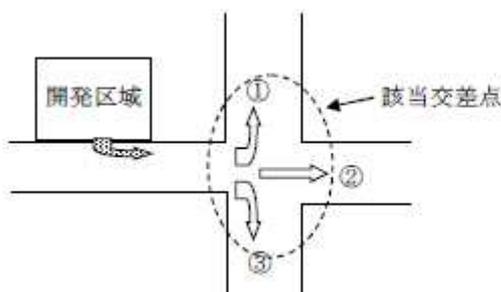
なお、「延べ面積」は、条例第25条と同様に建築基準法第52条の容積率の算定に算入される延べ面積とする。

(6) 規則第45条第3項第2号の規定は、拡幅する道路後退部分は、開発事業の完了時に道路になることから、建築確認申請における建築敷地に含めることは出来ない旨を規定している。

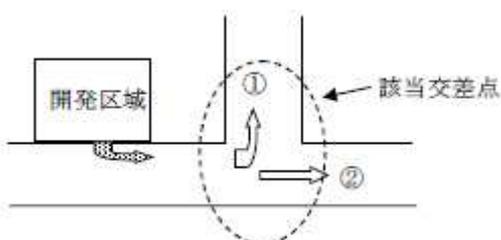
(7) 規則第45条第3項第3号の開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路とは開発区域からの車両が出入りする道路以外に幅員4.0m以上で通り抜けている道路が2本以上存在する交差点をいう。

【参考図】

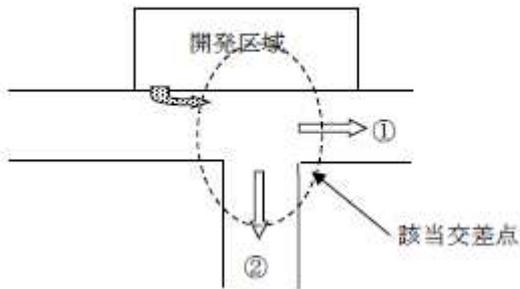
ア 道路 . . . のうち幅員4.0m以上が2本以上存在する交差点



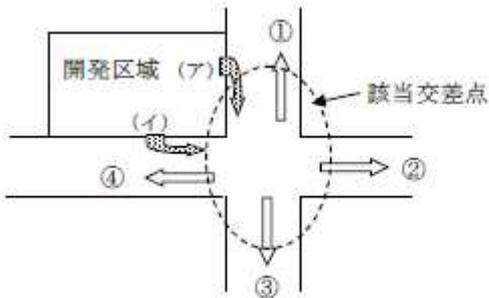
イ 幅員4.0m以上の道路 が存在する交差点



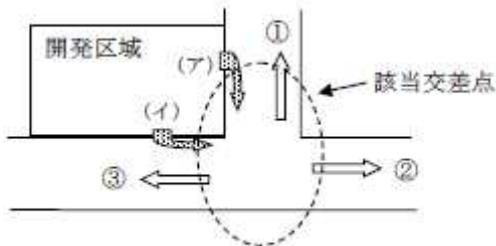
ウ 幅員4.0m以上の道路 が存在する交差点



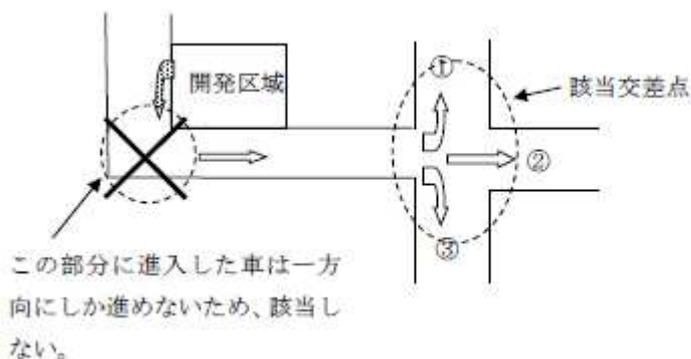
- エ (ア) 道路 に車両の出入口を設けた場合は道路 ・ ・ の道路のうち幅員4.0m以上のものが2本以上存在する交差点
- (イ) 道路 に車両の出入口を設けた場合は道路 ・ ・ の道路のうち幅員4.0m以上のものが2本以上存在する交差点
- (ウ) 道路 の両方に出入口を設ける場合は、幅員4.0m以上の道路が ・ ・ ・ ・ のいずれかの組み合わせで存在する交差点
(幅員4.0m以上の道路が と のみとなる交差点は基準に適合しない。)



- オ (ア) 道路 に車両の出入口を設けた場合は幅員4.0m以上の道路 が存在する交差点
- (イ) 道路 に車両の出入口を設けた場合は幅員4.0m以上の道路 が存在する交差点
- (ウ) 道路 の両方に出入口を設ける場合は、幅員4.0m以上の道路が 又は の組み合わせで存在する交差点

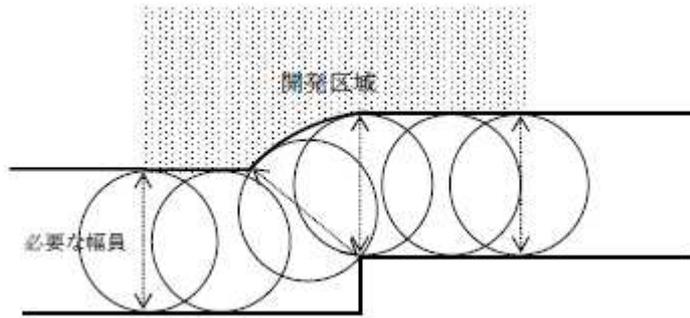


カ 二方向に分散できない曲がり角は該当しない。



- (8) 別表第3の前面道路及び別表第4の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の取り方は、要求される幅員を直径とする球が通り抜けられるように行う。

【参考図】



- (9) 戦災復興及び都市改造の土地区画整理事業完了区域内で、道路の有効幅員が、土地区画整理事業における道路の整備計画幅員及び認定幅員に満たない場合の道路幅員の取り扱いについては、下記のとおりとする。

前面道路の幅員

開発行為に該当しない開発事業については、開発区域側に道路境界線に沿って、有効幅員が当該幅員を満たすように空間を設けることができれば、土地区画整理事業における道路の整備計画幅員及び認定幅員をこの号に規定する道路の幅員として取り扱うことができるものとする。なお、この空間は、道路と一体的に利用できるように整備し、将来に渡り事業者（土地の権原を譲渡した場合は譲受人）が維持管理すること。また、規則別表第3の2によらず、土地の提供は不要とすることができる。開発行為に該当する開発事業については、規定どおりに有効な幅員を確保し、土地の帰属も必要である。

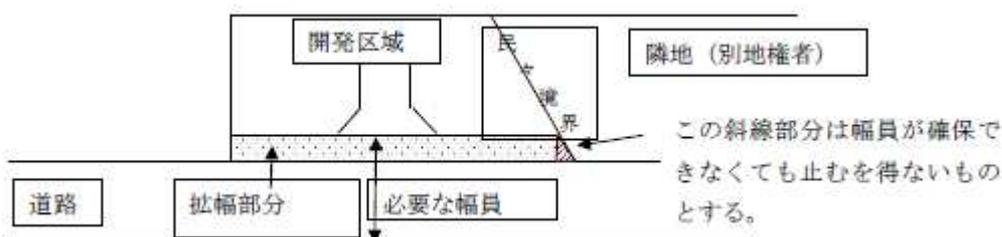
車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員
土地区画整理事業における道路の整備計画幅員又は認定幅員をこの号に規定する道路の幅員として取り扱うことができるものとする。

隅切りの斜長を判断するにあたっての道路の幅員は、現況幅員とする。

- (10) 規則第45条第3項第4号の規定を適用するにあたっては下記の事項が考えられる。

- ア 施設の種別が複数に該当する場合には、原則として幅員の数値が大きい方の区分を適用することとなる。しかし、幅員の数値が大きい方の施設がそれ以外の施設に比べ道路に与える影響が著しく小さく、かつ、開発区域又は建築物の延べ面積がそれ以外の面積に対して著しく小さい場合は、実情に応じて幅員を決定する。
- イ 建築物の敷地が2以上の道路に面する場合には、原則としてその全ての道路が対象となる。ただし、一方の道路が自動車、自動二輪車（原動機付自転車を含む）の出入口を設けず、人や自転車の出入口のみ設ける場合は、前面道路の幅員は4.0m以上とすることができる。（建築基準法及び平塚市建築基準条例で規定されている敷地内通路（建築物の主要な出口から道路に通ずる通路）が接続する道路の場合は除く。）また、出入口を設けない場合は前面道路の幅員について規則第45条第3項第1号を適用しない。
- ウ 建築物の敷地が2以上の道路に面する場合に主に出入りする道路と比較して出入りの頻度が極めて低くかつ影響が小さいことが土地利用計画上明らかな前面道路については、交通負荷や施設の利用方法等を考慮し幅員4.5m以上とすることができる。
- エ 開発区域と前面道路の配置の関係から、別表第3の幅員が一部確保できない場合は、隣接地の所有権や地形等の状況を考慮し幅員を決定する。

【参考図】



- オ 既に存在する施設内における建築物の建替えや増改築については、交通負荷や施設の利用方法等を考慮し幅員を決定する。

カ 別表第4の規定において、次の全ての要件を満たしている非住居系施設（例 農業用施設、施設維持管理用建築物など）の場合には、実情を考慮し幅員を決定する。

施設の利用者が特定される。

施設の利用者や車両の通行による交通負荷が極めて低い。

利用が想定される車両が大型ではない。

キ 別表第4の規定において、国、地方公共団体等が、既存敷地内で公共施設を建築する場合で現況道路幅員が規則で定める幅員を9割以上を満たしている場合

ク 別表第4の「施設の種別が戸建住宅かつ開発区域の面積が1,000㎡以上3,000㎡未満」又は「施設の種別が住居系小規模建築物かつ開発区域の面積が500㎡以上1,000㎡未満」の区分に規定する幅員4mについては、現況の道路が建築基準法第42条第2項の道路であり、かつ、幅員が4mの8割以上を満足していれば、この規定の幅員が確保されているものとみなす。

(11) 規則第45条第3項中の別表第3の2は開発区域が接する道路の拡幅部分の土地の提供と維持管理についての基準である。開発区域が接する道路の管理者が市のときは、拡幅部分は無償での譲渡となる。開発区域が接する道路の管理者が国や県など市以外の者が管理するときは、道路拡幅部分の土地の提供と維持管理について、当該管理者と協議し決定することとなる。協議により当該管理者が土地の寄付や帰属を受けないこととなった場合は、事業者が自己管理することとなる。

3 規則45条第1項第1号、第5項第1号及び第2号の「別に定める基準」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第45条「道路の整備基準」関係」をいう。

開発区域が接する道路の管理者が市のときは、この基準により整備することとなるが、開発区域が接する道路の管理者が国や県など市以外の者が管理するときは、当該管理者と協議し決定することとなる。

4 規則別表第3備考5の「別に定める基準」とは、「平塚市建築行為に係る狭あい道路整備要綱」をいう。

第2項関係

【 解 釈 】

1 公共下水道、宅内排水設備整備、私道排水設備の基準を定めたものである。

規則

(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、下水道の管渠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、下水道の管渠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し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、当該基準により難し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、当該基準により難しいと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

【 運 用 】

1 規則第46条第1号ア、エ及び第2号ア、エの別に定める基準とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第46条「下水道の整備基準」関係」、「平塚市排水設備工事取扱要領」及び「平塚市公共ます設置基準書」をいう。

2 「市長が管理する公共下水道」とは、規則に基づき整備し市に移管する公共下水道施設をいう。

3 「事業認可区域」とは、平塚市が公共下水道事業を施行するに当たり、県知事と協議した区域をいう。

4 「公共下水道供用開始区域」とは、汚水が公共下水道に接続できる区域をいう。

5 「公共下水道認可未供用区域」とは、公共下水道事業認可区域において、公共下水道の整備が完了していない区域をいう。

6 「公共下水道区域外」とは、下水道事業認可区域でない区域のことをいう。

- 7 「市長以外の者が管理する排水設備」とは、開発事業により事業者が整備し個人、法人等が管理する排水設備をいう。
- 8 「宅内排水設備」とは、個人、法人等が管理する建物等から排水する雨水、汚水を公共下水道に流入させるための施設をいう。また、私道排水設備とは個人、法人等が管理する私道に入れる下水道施設をいう。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 公園等の設置が必要な場合の整備基準を定めたものである。
規則

（公園等の整備基準）

第47条 条例別表第1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) 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。

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。

【 運 用 】

- 1 規則第47条第7号「公園等の設置に関し必要な事項は、別に定める」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第47条「公園等の整備基準」関係」をいう。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 消防水利施設、消防活動場所、緊急離着陸場の設置が必要な場合の整備基準を定めたものである。
規則

（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つては100メートル、市街化調整区域にあつては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

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 緊急離着陸場の整備基準は、次のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(イ) 3次救急医療機関の用途に供する建築物</p> <p>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。</p>

【運用】

- 1 規則第48条各号「必要な事項は、別に定める」と及び「別に定める基準」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第48条「消防水利施設等の整備基準」関係」をいう。
- 2 規則第48条第2号イ「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」については、「平塚市まちづくり条例施行規則第48条第2号イ「消防活動場所を設けることが困難と市長が認めるときの基準及び代替施設等の基準」関係」に定める。

第5項関係

【解釈】

- 1 農業用施設の整備が必要な場合及び整備を行う場合の基準を定めたものである。

規則

<p>(農業用施設等の整備基準)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 占用物の構造については、事前に協議を行うこと。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

【運用】

- 1 規則第49条各号「別に定める基準」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第49条「農業用施設等」関係」をいう。

第6項関係

【解釈】

- 1 宅地分譲、共同住宅、ワンルーム形式建築物を目的とした開発事業を行う場合に設置が必要となるごみステーションの整備基準を定めたものである。

規則

<p>(ごみステーションの整備基準)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) ごみステーションの構造は、次のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>
--

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	
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。

【運用】

- 規則第50条第2項第4号「必要な事項は、別に定める。」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第50条「ごみステーションの整備基準」関係」をいう。
- ごみステーションは、燃せるごみの必要面積と燃せないごみ・資源再生物の必要面積との合計面積を確保するものとする。ただし、上記別表第6の計画戸数12戸以下のワンルーム形式建築物や、別表第7の計画戸数9戸以下の共同住宅及び戸建住宅の計画であって、近隣のごみステーションを管理する自治会の長の同意を得た上で利用することが可能である場合に限り、その一部又は全部を設けないことができる。
- 戸建住宅、共同住宅に該当する区画及びワンルーム形式建築物に該当する区画が混在する開発事業におけるごみステーションの有効面積は、次のとおり算出する。

ア 燃せるごみ

$0.16 \text{ m}^2 \times (\text{戸建住宅の戸数} + \text{共同住宅に該当する区画数})$
 $+ 0.08 \text{ m}^2 \times \text{ワンルーム形式建築物の区画数}$
 ただし、上記の値が1.6㎡以下の場合は、1.6㎡とする。

イ 燃せないごみ・資源再生物

$0.09 \text{ m}^2 \times (\text{戸建住宅の戸数} + \text{共同住宅に該当する区画数})$
 $+ 0.04 \text{ m}^2 \times \text{ワンルーム形式建築物の区画数}$
 ただし、上記の値が3.5㎡以下の場合は、3.5㎡とする。

第7項関係

【解釈】

- 共同住宅、長屋等を目的とした開発事業で、集会所の設置が必要な場合の整備基準を定めたものである。

規則

（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。

【運用】

- 1 規則第51条第1号の「共同住宅等」とは、家族向けの共同住宅及び長屋をいし、ワンルーム形式建築物を除く。
- 2 エントランスホール等と共用する場合は、当該施設的面積が基準に沿ったものであるほか、人の通行を阻害しない形状、配置等により、安全かつ合理的に集会が可能なものでなければならない。

第8項関係

【解釈】

- 1 最高高さが31メートルを超える開発事業については、防災行政用無線固定局及び移動系消防無線の電波障害対策を行う旨を定めたものである。

第9項関係

【解釈】

- 1 規則の各項に定める規模の開発事業を行う場合は、保育園、学校、公民館、消防出張所の用地を確保することを定めたものである。

規則

（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。

【運用】

- 1 規則第52条第1項各号「別に定める基準」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第52条「公益施設用地の確保」関係（第1号 保育所の用地、第2号 幼稚園・小学校・中学校・公民館の用地、第3号 消防出張所の用地）をいう。

第50条（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。

【趣旨】

本条は、公共施設及び公益施設以外の整備基準を別表第2で定めている。

【解釈】

- 1 公共施設及び公益施設以外の整備基準を別表第2で定めたものである。

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（葬祭場の駐車場を除く。）	(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車場は、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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
5 葬祭場	<p>(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。</p> <p>(2) 駐車場等は、規則で定める基準により確保すること。</p>
6 ワンルーム形式建築物	<p>(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。</p>
7 ペット霊園	<p>(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。</p> <p>(2) 施設等は、規則で定める基準により設置すること。</p>
8 その他	<p>(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。</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っては、規則で定める措置を講ずるよう努めること。</p>

第1項関係

【 解 釈 】

開発区域内に確保すべき緑化面積の算定方法（開発区域面積に対する緑化率）及び手続、既存樹木の保全等について定めたものである。

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っては別表第8、工業専用地域にあっては別表第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、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項の規定による基準を満たしている開発事業については、前各項の規定は適用しない。

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	事業場	共同住宅等	その他の開発事業
開発区域の面積			
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 （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。）	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		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 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。

別表第8の2（第53条関係）

工業専用地域における緑化率

施設の種別	事業場	その他の開発事業
開発区域の面積		
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、この表の規定は適用しない。

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

施設の種別	事業場	共同住宅等	その他の開発事業
開発区域の面積			
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つては、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	15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。）	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つては、別に定める。）	20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 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。

【 運 用 】

- 1 規則第53条第7項の他の法令等の適用の規定とは、「墓地、埋葬等に関する法律（県墓地等の経営の許可等に関する条例）」、「県自然環境保全条例（みどりの協定）」、「地区計画」等規定をいう。
- 2 別表第8、別表第8の2及び別表第9の解釈と運用基準については、「平塚市まちづくり条例施行規則第53条（敷地内の緑化基準）関係」に定める。
- 3 条例及び規則に定めるもののほか、必要な事項については、「平塚市まちづくり条例施行規則第53条（敷地内の緑化基準）関係」に定める。
- 4 条例第54条に基づき公園等を設置する場合は、設置する公園等の面積を緑化面積に加算することができる。

第2項関係

【 解 釈 】

戸建住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合の、1宅地当たりの最低敷地面積について定めたものである。（詳細は条例第55条に記載）

第3項関係

【 解 釈 】

自動車駐車場及び自転車駐車場の設置が必要な場合と、設置すべき台数について定めたものである。

規則

（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、自動車駐車場からの自動車の出入口を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 自転車駐車場 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。

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、計画戸数が100戸以上の共同住宅については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。
	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

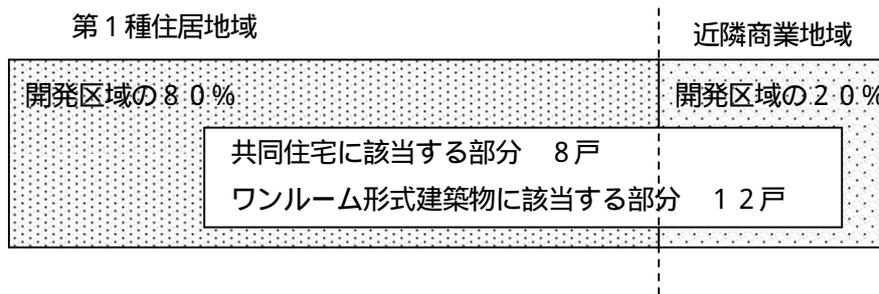
- 1 自動車駐車場を設置すべき台数を算出するに当たり、小数点以下の端数が生じた場合には、当該端数は、切り捨てるものとする。
- 2 開発区域が設置台数の異なる区域にわたる場合には、当該区域ごとに算出した台数に、当該開発区域でそれぞれの区域が占める割合を乗じて得た台数の和以上を設置すべき台数とする。
- 3 この表の規定にかかわらず、市街化区域内のワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が500平方メートル未満のものにあつては、別に定める基準により自動車駐車場を設置するものとする。

【運用】

- 1 一団の土地の一部を利用する計画の場合は、開発区域内に、別表第10に規定する台数以上の駐車場を確保するものとする。
 残地を設定する場合は、当該計画建築物の規模に見合った基準を満たすような敷地設定が可能な土地である以上、(1)アの「区域内に（中略）自動車駐車場を設けることが困難である」と認める事由にはあたらない。
- 2 予定建築物や区域の区分が複数に渡る場合は、それぞれの区分ごとに算出した台数の和以上を設置すべき台数とする。小数点以下の端数処理については、最終結果において切り捨てるものとし、区分ごとの台数算出時など計算途中での端数処理は行わない。

（計算例）

異なる用途地域に跨り、共同住宅及びワンルーム形式建築物のそれぞれに該当する区画がある場合（下図のとおり）の計算例を示す。



（近隣商業地域）

共同住宅：8戸×50%（設置割合）×2.0%（開発区域の割合）=0.80台

ワンルーム：12戸×30%（設置割合）×2.0%（開発区域の割合）=0.72台

（第1種住居地域...その他の地域）

共同住宅：8戸×60%（設置割合）×8.0%（開発区域の割合）=3.84台

ワンルーム：12戸×40%（設置割合）×8.0%（開発区域の割合）=3.84台

計 9.20台

最後に端数を切り捨て9台

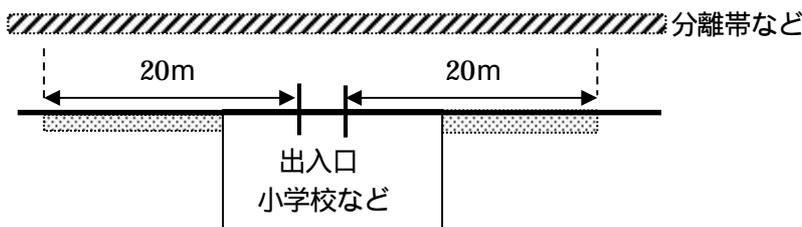
- 3 規則第54条第1号ア（ア）の「区域内に（中略）自動車駐車場を設けることが困難である」場合とは、敷地面積に対する計画建築物の規模によるほか、既存樹木の保全、緑地、避難経路、ごみステーション、自転車駐車場の基準を満たすためにやむを得ない場合とする。
- 4 規則第54条第1号ア（イ）の「2箇所以上設けるもの」の規定の趣旨は、駐車場に出入りする車両の交通負荷を分散させることから、開発区域の2面以上が道路に接している場合には、それぞれに出入口を設けることを原則とする。
- 5 規則第54条第1号ア（イ）の「これにより難しい場合」とは、開発区域が接する道路の通行の安全等の理由により出入口を設けることが好ましくない場合である。従って、この項のただし書きの適用にあたっては、建築物や駐車場等の構造及び配置など事業計画による理由は該当しない。

出入口を設けることが好ましくない場合とは次のとおり

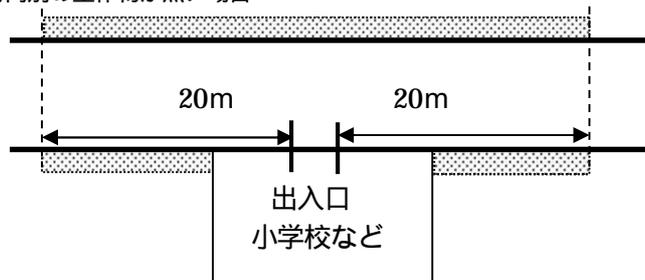
- (1) 小学校、特別支援学校（盲学校、ろう学校、養護学校）、幼稚園、保育所、児童福祉施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口（自動車に限らず、歩行者用の場合も含む。）から20m以内の部分及び道路が方向別に工作物で区分されていない場合は当該施設出入口の反対側とその20m以内の部分

【参考図】

ア 方向別の工作物で区分されている場合



イ 方向別の工作物が無い場合

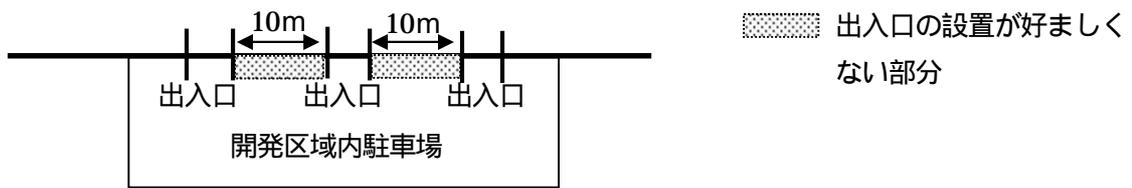


出入口の設置が好ましくない部分

(2) 500㎡以上又は設置台数30台以上の駐車場の出入口から10m以内の部分

【参考図】

ア 開発区域内駐車場の出入口を同一道路に2箇所以上設けるとき

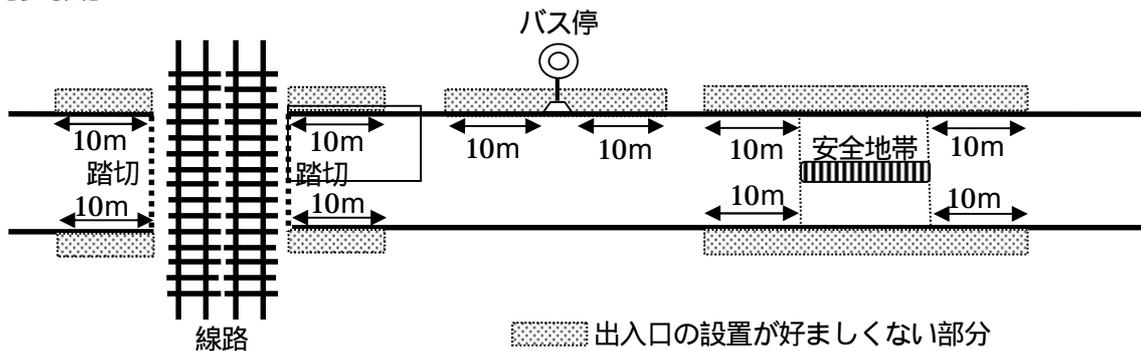


イ 500㎡以上又は設置台数30台以上の駐車場の付近に出入口を設けるとき



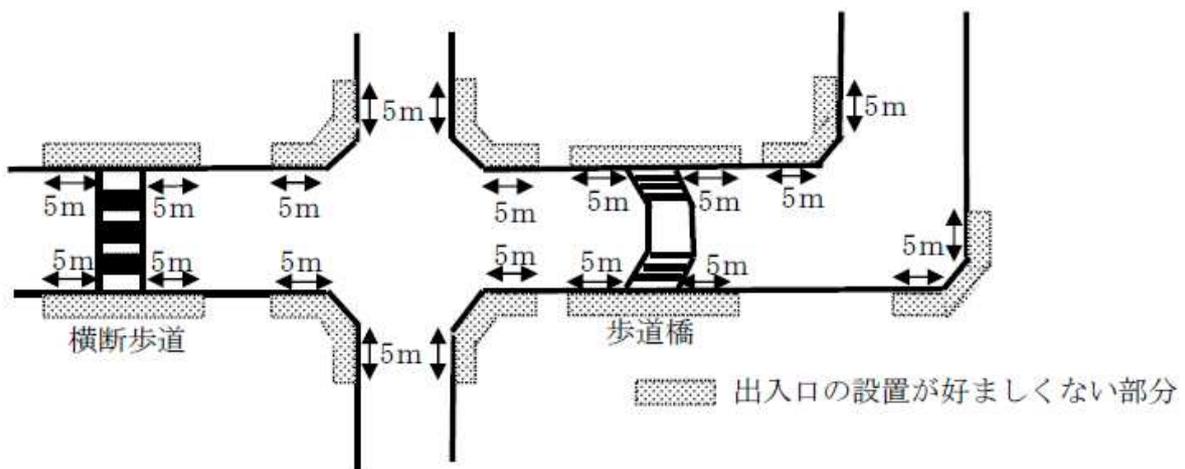
(3) 踏切から10m以内の部分、バス停留所の標識等から10m以内の部分、及び安全地帯の両側とその端から10m以内の部分

【参考図】



(4) 交差点の端点、曲がり角、横断歩道及び歩道橋の昇降口から5m以内の部分

【参考図】



(5) 橋、トンネル、坂の頂上付近、曲線部分及び縦断勾配が10パーセントを超える道路

6 規則第54条第1号イの自動二輪車（原動機付自転車を含む。）駐車場ただし書きの適用にあつては、前アに定める自動車駐車場の設置基準を超えて敷地内に設置する自動車駐車場1台につき、3台分の自動二輪車駐車場を設置したものとみなす。これは、一般的な広さの自動車駐車場にあつては、約3台分の自動二輪車を置くことができるためである。

- 7 規則第54条第2号の「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。」とあるのは、学生寮、宿泊研修施設、療養施設、介護付住宅等のように、入居者が自動車を使用しないことが予想される場合においては、第1号の規定によらないことができる旨を定めるものである。従って、この項の適用においては、当該計画建物内に会議室及び研修室、厨房及び食堂、介助浴室及び機能訓練室等、開発事業の目的に見合った設備が計画されていること等により、当該開発事業が当初計画どおり利用されることが明らかで、それによって入居者が自動車を使用しない合理的な理由が示されなければならない。
- 8 開発区域前面道路に「通行規制されている」、「歩道の切り下げが規制されている」、「撤去や移設が困難な設備（電線地中化に伴う地上設備や行政が歩道と車道の間に連続して設置している自転車駐車場がある場合など）」がある。」などの理由により、区域内への自動車の進入が困難な場所がある。このような場所における共同住宅及びワンルームの建築物の自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の設置については、施行規則別表第10の規定にかかわらず、開発区域内に設置すべき自転車駐車場をすべて隔地に確保できるものとする。なお、敷地設定や土地利用計画の変更によって自動車の進入が可能な場合は、開発区域内に自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を設けることができる計画にしなければならない。

自動車出入口の設置が困難な場所の例

(1) 湘南スターモール

平塚市商店街連合会より、既存歩道への切り下げの設置を抑制して欲しいとの要望があったことを受けて、本市では、「車両等の出入りに係る湘南スターモール歩道切下げ基本方針」を定めている。この基本方針は、商店街の回遊性確保の観点から、現在まで歩道切下げを設置してこなかった（自動車の出入口を設置してこなかった）という経緯があるが、土地利用の変化に伴い予想される共同住宅の建築にあっては「新たな土地利用計画に係る歩道切下げについては、湘南スターモール以外から車両の進入路が確保できない場合は、人的配置、機械的整備等によって歩行者の安全確保、ショッピングモール機能の確保について考慮した上で、個別事案ごとに検討していくこととする。」としている。

については、歩道切下げの設置について同基本方針に従い産業振興部商業観光課及び土木部土木総務課との協議のうえ、開発事業の規模や用途等により予想される車両の出入りの頻度等、歩行者の通行に与える影響を考慮し、平塚市商店街連合会の意見を聴きながら慎重に事業計画を進めることとする。

(2) 紅谷町パールロード

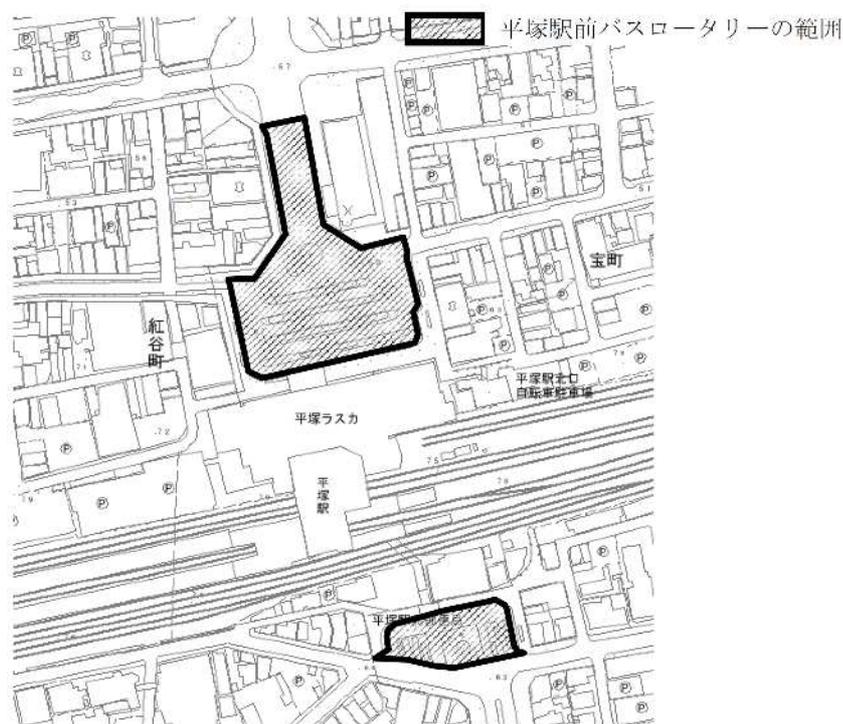
歩行者及び自転車専用道路になっている区間が多いため、開発区域によっては自動車が進入できない場所がある。そうした場所では、開発区域内に自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を確保することは困難であると言える。

(3) フェスタロード

平塚駅周辺における自転車駐車場確保の一環としてフェスタロードの歩道部分に本市は自転車駐車場を整備しているが、フェスタロードのみに接する開発区域の場合、この自転車駐車場を削減しないと自動車の出入口が確保できない場所がある。しかしながら、この自転車駐車場を削減することは、市の施策に適合せず、そうした場所では、開発区域内に自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を確保することは困難であると言える。

(4) 駅前バスロータリー

開発区域が平塚駅前バスロータリーにのみ接する開発事業の場合、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の出入口はバスロータリー部分に設置せざるを得ず、バスやバスの利用者及び歩行者の円滑な交通と安全の確保ができなくなってしまう事と、一般車両の通行規制があるため、開発区域内に自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を確保することは困難であると言える。



- 9 規則第54条第1号ア(ウ)、同条第3号及び別表第10備考3の「別に定める基準」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第54条「駐車場の整備基準」関係」をいう。

第4項関係

【 解 釈 】

埋蔵文化財の保護について、事前に必要な協議をすべき場合及び工事中の対応について定めたものである。

規則

(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。

【 運 用 】

1 埋蔵文化財の包蔵地及びその縁辺から100メートル以内で行われる開発事業にあつては、埋蔵文化財の保護上必要な事項について事前に協議すべきことを定めている。

ただし、縁辺からの距離が100メートルを超える場合であっても、これまでの研究等により埋蔵文化財が存在する可能性が高い場合は、社会教育部社会教育課との協議を要する。

第5項関係

【 解 釈 】

葬祭場を設置する場合の、自動車駐車場の確保について定めたものである。

規則

(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。

【 運 用 】

1 条例別表第2第5項第1号の霊きゆう車、送迎用マイクロバス等の発着所は、同第2号の自動車駐車場とは別に確保しなければならない。

2 第3号の市長との協議の上駐車場設置台数を定める場合は、開発区域の敷地境界より概ね200メートル以内に、第1号に定める台数以上の駐車可能台数を有する時間貸し駐車場等がある場合をいう。

第6項関係

【 解 釈 】

ワンルーム形式建築物の、住戸1区画あたりの占有面積の最低限度について定めたものである。

規則

(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。

【 運 用 】

1 この条文は、一部又はすべての住戸において1区画の占有面積が18平方メートル未満となるワンルーム建築物の扱いについて述べている。適用に当たっては、計画中のすべての住戸について一律に適用するのではなく、敷地面積に対する計画建築物の規模によるほか、既存樹木の保全、緑地、避難経路、ごみステーション、自転車駐車場等の基準を勘案し、建物のうち必要最小限度の居室に適用するものとする。

2 専有面積とは居住するために住戸の占有者が単独で専有している部分の床面積とする。このため、居住部分ではないバルコニー、パイプスペース及びメーターボックス等の共有スペースは専有面積に含めない。

3 「18平方メートル以上」の根拠

旧住宅建設計画法(現住生活基本法(平成18年法律第61号))の第八期住宅建設五箇年計画による1人世帯の最低居住水準18平方メートルを採用している。

第7項関係

【 解 釈 】

ペット霊園を設置する場合の、立地基準及び施設の整備基準について定めたものである。

規則

（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、ペットの死がいを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。

- 1 (1)イの自動車駐車場の確保基準について、開発事業計画のうちペット霊園を含む複数の用途が計画されている場合は、規則第54条の規定によらず、職員数、来客数等を勘案し、協議により必要台数を決定する。
- 2 (1)ウにより隣地との境界に障壁等を設ける場合は、隣地の状態や使用状況等に対して適切な配慮を行うものとする。
- 3 規則第58条第3号の「別に定める基準」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第58条「ペット霊園」関係」をいう。

第8項関係

【 解 釈 】

開発事業に伴うテレビ電波障害及び商業地域における開発事業計画等について、必要な事項を定めたものである。

規則

（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っては、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っては、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。

【 運 用 】

- 1 規則第59条第2項第1号の別に定める商店街等とは、次に掲げるものをいう。なお、その範囲については、必要に応じ産業振興部商業観光課に確認すること。
 - (1) 紅谷町パールロード商店街振興組合
 - (2) 湘南スターモール商店街振興組合
 - (3) 西海岸商店街振興組合
 - (4) 公園通り新仲会
 - (5) 公園通り西口商店会
 - (6) 紅谷Beロード会
 - (7) 宝町商店会
- 2 規則第59条第2項第2号に定める、「前号に規定する区域以外」とは、商業地域内で、前号に掲げる商店街等以外の区域をいう。
- 3 規則第59条第2項第3号の「その他必要な協議事項については、別に定める」とは、「平塚市まちづくり条例施行規則第59条「その他の整備基準」関係」による。

第54条（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条の第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、寄宿舍、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

【趣旨】

本条は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業を行う際には公園等の設置が必要であること及び公園等を設置する際の基準を定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 設置すべき公園等について、予定建築物の用途に応じて種類や必要面積を定めるものである。また、原則としてそれらの公園等は本市に移管することとしている。しかし、開発区域が公道に面する部分が少なく、公園が有効に公道に接するように配置できない場合や、工場における緑地について、工場立地法などの他法令の規定によって将来にわたり維持管理されることが明らかな場合などについては、事業者が管理するものとする。
- 2 条例第54条第1項第1号のその他これらに類する用途に供する建築物とは、ワンルーム形式建築物、高齢者専用賃貸住宅など住居として生活の本拠となり得る建築物をいう。

第2項関係

【解釈】

予定建築物の用途が複数となる場合の取り扱いの規定である。例えば、建築物の下層階が店舗で上層階が共同住宅であったり、戸建住宅の宅地分譲と共同住宅用地の造成であったりする場合は、共同住宅の規定が適用されることとなり、開発区域面積の6パーセント以上の公園の設置が必要となる。

第3項関係

【解釈】

条例第54条第3項は、既に一定規模の公園等が整備されている区域内（いわゆる「整備済団地」）及び開発区域の周辺に相当規模の公園が整備済みの場合においては、公園等の整備を不要とする規定である。

規則

（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市道若しくは県道（中央帯等により人を横断させないように整備していると市長が認めた道路に限る。）、国道、鉄道、又は河川がない場合に限る。）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。

【運用】

- 1 条例第54条第3項の規定は、土地区画整理法、都市計画法、まちづくり条例等により、既に3%以上の公園等が整備されている区域内（いわゆる「整備済団地」）においては、公園等の整備を不要とするものである。この場合、あくまで事業が完了していることが条件となり、仮換地や工事中の状況では事業の完了とは認めない。
- 2 条例第54条第3項第6号のその他開発事業が終了したと市長が認めた区域とは、平塚市開発事業指導要綱による開発事業が完了した区域をいう。
- 3 規則第62条の適用にあたっては、次のとおりとする。
 - ア 本条の適用対象となる公園等は、都市公園法第2条第1項の規定により整備された公園又は緑地（特定の目的のために整備された公園（運動公園、特殊公園）及び緑道は除く。）とする。
 - イ 適用対象となる公園等は設置が確実に担保されることが必要であることから、既に使用可能な状態で存在しているか、国、地方公共団体等が着工済みのものでなければならない。従って、計画段階のものや、民間が施工している公園等は本条を適用しない。
 - ウ 開発区域から公園等までの距離は直線で計測し、最短距離が250m以内であれば良い。
 - エ 「当該公園等と当該開発区域との間に市道若しくは県道(中央帯等により人を横断させないように整備していると市長が認めた道路に限る。)、国道、鉄道、又は河川がない」とは、開発区域と公園との間に該当する規模の道路、鉄道及び河川が実際に存在しないことである。該当する道路、鉄道及び河川の横断方法（歩道橋、跨線橋、橋梁、アンダーパス等）は考慮しない。
 - オ 中央帯等により人を横断させないように整備していると市長が認めた道路とは、幹道31号駅前大通り線及び幹道43号海岸南中線のうちJR東海道線より北側をいう。

【市長が認めた道路の位置図】



- 4 条例及び規則に定めるもののほか、必要な事項については、「平塚市まちづくり条例施行規則第47条「公園施設整備基準」関係」及び「平塚市まちづくり条例施行規則第53条（敷地内の緑化基準）関係」に定める。

第55条（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。

【趣旨】

本条は、宅地分譲の際の、一区画あたりの最低敷地面積を、別表第4のとおり定めるものである。

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。

【解釈】

本条では、一区画あたりの最低敷地面積を用途地域ごとに定めている。

規則

【運用】

（敷地面積の最低限度の特例）

第63条 条例第55条ただし書き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。

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から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から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、統合又は分割統合を行っておらず、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。

- 1 条例第55条（敷地面積の最低限度）別表第4（第55条関係）について、開発区域が異なる複数の区域にわたる場合の最低敷地面積は、市街化調整区域を含む区画については150平方メートル以上とし、「第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域」と「その他の地域」の両方を含む区画については、当該区画の面積のうち、占める面積の多い用途地域の最低敷地面積を適用する。
- 2 市街化区域における最低敷地面積の特例のうち、端数処理となる区画の適用については、1つの開発事業につき1区画まで適用するものとする。