

協議・調整のまちづくり

大規模土地取り引き行為の届け出や開発事業の規模と内容に応じて4つの種別(第1種開発事業から第4種開発事業)に区分けをし、それぞれの手続きの方法と事業を行う場合の基準(道路・下水道・ごみステーション・樹木の保存など)を定めました。また、開発事業にかかる紛争を解決するための「あっせん」や「調停」の制度を定めました。さらに、条例施行に伴い、新たに「罰則」も定めました。

大規模土地取り引き行為の届け出

大規模な工場跡地や企業用地が、社会環境の変化に伴い、土地利用転換される傾向にあり、まちの環境に大きな影響を与えることが考えられます。このような大規模な土地利用動向を早期に把握し、市のまちづくり方針に基づく適正な土地利用を誘導するため、「大規模土地取り引き行為の届け出制度」を設けました。

土地に関する権利を移転(対価を得て行われるものに限る)などをしようとする方は、契約を締結する日の前日から原則として6か月前までに市長に届け出をしてください(6か月前に届け出ることができない特段の理由がある場合は3か月前まで)。

- 届け出対象…土地取り引き面積が5,000m²(市街化調整区域内では3,000m²)以上のもの
- ※土地の利用形態を変更しないときは届け出の必要はありません

開発事業の届け出対象

第1種開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発区域の面積が5,000m²以上のもの ● 6階建て以上または高さが15m以上の建築物で、延べ面積が3,000m²以上のもの ● 建築物の延べ面積が6,000m²以上のもの ● 共同住宅で戸数が50戸以上のもの ● 葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設
第2種開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発区域の面積が3,000m²以上5,000m²未満のもの ● 3階建て以上または高さが10m以上の建築物で、延べ面積が500m²以上3,000m²未満のもの ● 建築物の延べ面積が3,000m²以上6,000m²未満のもの ● 店舗の面積が1,000m²以上のもの ● ワンルーム形式建築物で20戸以上のもの
第3種開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発区域の面積が500m²以上3,000m²未満のもの ● 3階建て以上または高さが10m以上の建築物で、延べ面積が500m²未満のもの ● 建築物の延べ面積が500m²以上3,000m²未満のもの ● 5区画以上の宅地分譲 ● スポーツ・レクリエーション施設、資材置場、駐車場
第4種開発事業	● 建築確認申請書または計画通知書を必要とするもの。ただし、戸建て住宅などは除く

開発事業の手続き

- 1 「開発基本計画」の届け出**
第1種開発事業や第2種開発事業を行おうとするとき提出します。
事業者 開発区域内に計画板を設置し、近隣住民などに向けて説明会を開きます。
近隣住民等 事業者に再説明の要求ができます。
- 2 「事前協議書」の提出**
第1種開発事業から第4種開発事業を行おうとする時までに提出します。
事業者 開発基準について、市と協議・調整をします。
近隣住民等 開発事業の種別によっては、説明会の開催要望や意見書を提出できます。
- 3 「開発事業申請書」の提出**
平塚市 開発事業の基準に適合しているか審査します。
事業者 「開発基準適合承認書」の交付を受けます。

事業者は、近隣住民や市に対し、開発事業の協議・調整を行います。

※「建築確認申請にかかる届出書」 条例の適用を受けない開発事業を行おうとする事業者は、建築確認申請書を提出する前に届け出ます。

開発事業の基準

公共・公益施設の整備基準	公共・公益施設以外の整備基準	都市計画法に定める開発許可の基準
<ul style="list-style-type: none"> ①道路 ②下水道 ③公園 ④消防水利施設 ⑤農業用施設 ⑥ごみステーション ⑦集会所 ⑧防災行政用無線、消防用無線 ⑨公益施設用地 	<ul style="list-style-type: none"> ①敷地内の緑化 ②敷地面積の最低限度 ③駐車場 ④文化財の保護 ⑤葬祭場 ⑥ワンルーム形式建築物 ⑦ペット霊園 	<ul style="list-style-type: none"> ①樹木の保存 ②開発区域内の道路 ③公園などの設置 ④敷地面積の最低限度

紛争解決のしくみ

- 1 あっせん**
開発事業紛争相談員による仲介案の提示
- 2 調停**
開発事業紛争調停委員会による判例などに基づく調停

※解決の見込みがないときは、あっせんを打ち切り、必要に応じ調停に移行するよう勧告します。

罰則規定 まちづくり条例の内容に違反があった場合 ① 開発基本計画書や事前協議書などの手続きをしないで工事をした場合 ② 開発基準適合承認書の内容と異なる工事をした場合は勧告をします。勧告に従わない場合は是正命令を出します。さらに是正命令に従わない場合は、6か月以下の懲役または50万円以下の罰金が課されます。

住み続けたいまちをめざして

「地区まちづくり」とは、おおむね一街区を単位とし、地区の住民が主体となって進める身近な地区の特性を生かした計画づくりや実践活動をいいます。この地区まちづくり計画では、地区における開発や建築などのルールづくり、例えば、地区内の建物用途の制限や建物の高さの制限、建物の色、壁面の位置などを定めることができます。また、道路や公園、広場などの整備

地区まちづくり

「地区まちづくり」は、市民のみなさんと市が連携、協働してまちづくりを進めていくため、市民の自主的なまちづくりへの取り組みを支援する仕組みや専門家の派遣といった支援制度などを設けています。

市民主体のまちづくり

もくもく身近に

まちづくりの支援

みなさんのまちづくりに対する発意を形にするため、様々な方法で支援します。具体的には「地区まちづくり準備会」地区まちづくり協議会などの市民の主体的なまちづくり活動に対し、次のような支援を行います。

- ①まちづくりに関する情報を提供します
- ②まちづくりに関する相談に応じます
- ③まちづくりに関する学習の機会や相互交流の機会を提供します
- ④まちづくりに関する活動をする方に対し専門家の派遣などの必要な支援をします

また、まちづくりに貢献した市民、団体事業者を表彰する制度も設けています。

7月1日に施行する「平塚市まちづくり条例」。ここでは、その中で定義する地区の計画づくりや活動のしくみを定めた「市民主体のまちづくり」と、適正な開発事業の手続きや基準を定めた「協議・調整のまちづくり」を紹介します。まちの将来像の実現に向け、これからのまちづくりは、この二つのまちづくりを通して進んでいきます。

あじさい祭り
住民の力でよみがえった河内川



緑あふれる街並み

地区まちづくりの取り組み

身近な地区の魅力ある住みよいまちづくりを進めるため、市民のみなさんが主体となって行うまちづくり活動(「地区まちづくり」)のしくみを定めています。

