



平塚市まちづくり条例の一部改正の概要

平成31年(2019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) 見直しの検討作業	5
(3) パブリックコメント手続の実施結果	5
(4) 今回の見直しの主な項目	5
3 見直しを行った内容	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	7
4 見直しのスケジュール	24

はじめに

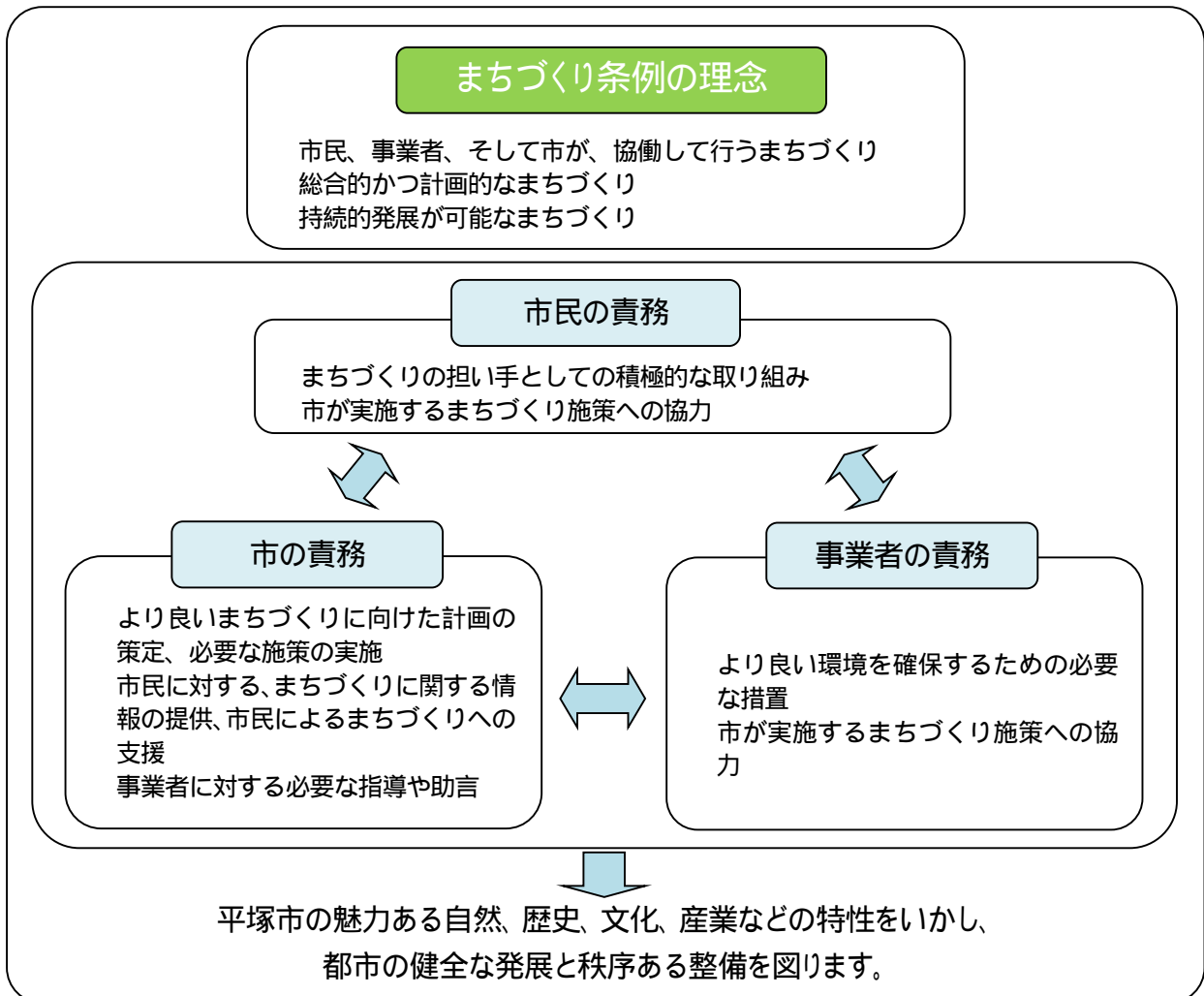
平成20年7月1日に施行しました「平塚市まちづくり条例」は、施行後2年以内に見直しを行うものとし、以後おおむね4年ごとに、この条例を運用するうえでの問題や課題を整理し、よりよい条例となるよう見直しを行うこととしています。

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「平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）」（以下、「骨子案」という。）を公表しました。骨子案については、平成30年4月6日から5月7日までのパブリックコメント手続において市民の皆様からご意見をいただき、平成31年4月1日「平塚市まちづくり条例の一部を改正する条例」を施行しました。

1 まちづくり条例について

（1）条例の目的及び基本理念

平塚市まちづくり条例（以下「条例」という。）は、ひらつかの魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性をいかし、健全な発展と秩序ある整備を図り、活力とにぎわいのあるまち、また安心して住み続けることのできるまちを実現するために、市民、事業者及び、市が協働で進めるまちづくりを基本理念とし、土地利用や開発事業地区のまちづくりなどに関する手続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け出(第24条)

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

・開発事業の手続き(第25条～第47条)

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

・開発事業の基準など(第48条～第55条)

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

・開発事業にかかる紛争の予防・調整(第56条～第60条)

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

第6章 まちづくりの支援等

・まちづくりの支援(第61条)

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

・表彰(第62条)

まちづくりに貢献した市民や事業者等を表彰することを定めています。

第7章 雑則

・適用除外(第63条)

・地位の承継(第64条)

・工事の停止、中止の勧告

(第65条)

・是正命令(第66条)

・立入検査(第67条)

・公表(第68条)

・委任(第69条)

第8章 罰則

・罰則(第70条)

・両罰規定(第71条)

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。

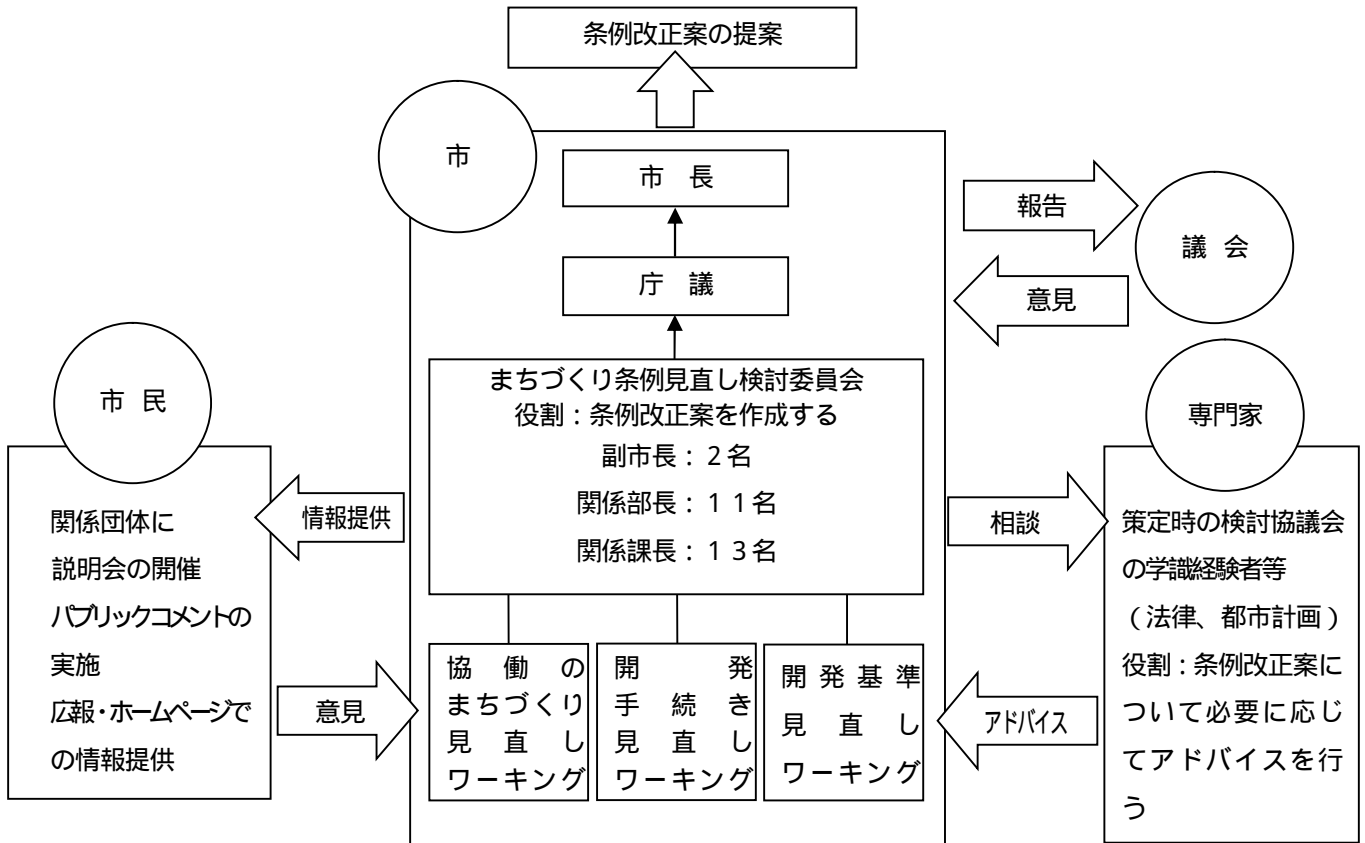
開発事業の基準に関すること

- ・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) 見直しの検討作業

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っています。

見直しの内容について、平塚市パブリックコメント手続実施要綱に基づき、「平塚市まちづくり条例の一部改正(骨子案)」としてまとめ、平成30年4月6日から平成30年5月7日までパブリックコメント手続を実施しました。

(3) パブリックコメント手続の実施結果

パブリックコメント手続の実施概要については次のとおりです。

- ・意見の募集期間：平成30年4月6日(金)から平成30年5月7日(月)まで
- ・意見数：個人から2人 4件
団体から1団体 8件
- ・主な意見及び市の考え方については、以下のHPをご参照ください。

HP：[「平塚市まちづくり条例の一部改正\(骨子案\)パブリックコメント実施結果」](#)を[検索](#)

(4) 今回の見直しの主な項目

主な見直し内容は次のとおりです。

主な見直し内容

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見直しを行いました。

見直しの内容は、P.6です。

開発事業の手続に関すること

- ・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でした。

開発事業の基準に関すること

- ・新たな公益施設として防犯街路灯を位置付け、整備基準について見直しを行いました。
- ・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行いました。

見直しの内容は、P.7～P.23です。

3 見直しを行った内容

協働のまちづくりに関すること

骨子案

(1) 地域ごとの特性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)

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、地域ごとの特性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。

条例改正

条例第 21 条のうち市が発意するまちづくりの計画を策定するよう努めなければならない場合について、「まちづくり基本計画において地域ごとの特性をいかしたまちづくりの検討が必要とされるとき。」を追加するとともに、まちづくり計画を策定する場合の市民その他地域のまちづくりに関する団体の参画促進について、必要な条文の整理を行います。

改正条例

(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) 省略

(2) まちづくり基本計画において地域ごとの特性をいかしたまちづくりが必要とされるとき。

(3) 省略

(4) 前 3 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することにより、市民その他地域のまちづくりに関する団体等の参画を促し、市民主体のまちづくりを推進するよう努めなければならない。

開発事業の基準に関すること

骨子案

(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)

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。

条例及び規則改正

条例第 2 条第 1 項の定義に「集合住宅等」「共同住宅等」「ワンルーム形式建築物」を追加します。あわせて、条例及び規則について必要な条文の整理を行います。

改正条例

(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)～(7) 省略

(8) 集合住宅等 建築基準法第 2 条第 2 号に規定する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又は長屋をいう。

(9) 共同住宅等 建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち共同住宅の用途に供する建築物又は長屋であり、1 区画の専有面積が 30 平方メートル以上の建築物で浴室、便所及び台所を有するものをいう。

(10) ワンルーム形式建築物 建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち共同住宅の用途に供する建築物又は長屋であり、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。

改正条例

(適用対象)

第 25 条 省略

(1) 省略

ア～ウ 省略

エ 共同住宅等で戸数が 50 戸以上のもの

(公園等の設置)

第 54 条 省略

(1) 集合住宅等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

(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箇所数を見直します。

(条例第 49 条関係及び規則第 50 条関係)

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。

規則改正

規則第 50 条第 1 項の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ついて、ごみステーションの設置箇所数を 1 棟につき 1 箇所以上とする規定を削除します。

改正規則

(ごみステーションの整備基準)

第 50 条 条例別表第 1 第 6 項第 1 号の規則で定める基準は、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 省略

(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)

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 80 cm 以上とします。

規則改正

規則第 50 条第 2 項第 3 号のごみステーションの構造の整備基準に、ごみステーションの間口の幅についての規定を追加します。

改正規則

(ごみステーションの整備基準)

第 50 条 省略

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) ~ (2) 省略

(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、間口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 ~ エ 省略

(4) 省略

(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)

(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)

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と、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。

規則改正

規則別表第 3 (第 45 条関係) の前面道路の幅員の基準及び規則別表第 4 (第 45 条関係) 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基準について、「施設の種別の区分」、「開発区域面積の区分」、「道路の幅員」を改正します。また、今までハンドブックに記載していた運用の一部を規則に追記します。あわせて、必要な条文の整理を行います。

改正規則

(道路の整備基準)

第 45 条 1~2 省略

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、専ら自己の居住の用に供する開発事業、開発区域が 500 平方メートル未満の開発事業及び既に存在する施設内における建築物の増改築を目的とする開発事業については、この限りでない。

(2) 省略

(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 に定める道路の幅員を確保すること。ただし、専ら自己の居住の用に供する開発事業、開発区域が 500 平方メートル未満の開発事業及び既に存在する施設内における建築物の増改築を目的とする開発事業については、この限りでない。

(4) 他の法令で定める道路の幅員が別表第 3 及び別表第 4 で定める道路の幅員より大きい場合は、当該他の法令で定める道路の幅員とする。

(5) 第 1 号及び第 3 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。

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	戸建住宅及び住居系小規模建築物	その他の住居系建築物	農業関係建築物	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
	建築物	建築物		建築物		
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	5.0メートル	4.5メートル	5.0メートル	5.0メートル	5.5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	4.5メートル	5.0メートル	5.5メートル	6.0メートル
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	6.0メートル	6.0メートル	5.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	7.0メートル
5,000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	5.0メートル	6.0メートル	7.0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	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、延べ面積が500平方メートル未満の住居の用に供する部分を有する建築物(社会福祉施設を除く。)をいう。
- 2 その他の住居系建築物とは、戸建住宅及び住居系小規模建築物以外の居住の用に供する部分を有する建築物(社会福祉施設を除く。)をいう。
- 3 農業関係建築物とは、法第34条第4号に規定する市街化調整区域内において生産される農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条第1項第1号から第4号までに掲げる建築物をいう。
- 4 公益上必要な建築物とは、都市計画法施行令第21条各号に掲げる建築物並びに同条第26号イ及びロに掲げる建築物をいう。
- 5 不特定多数が使用する建築物とは、建築基準法別表第1(イ)欄(1)項及び(4)項に掲げる用途の建築物をいう。
- 6 その他施設とは、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、農業関係建築物、公益上必要な建築物及び不特定多数が使用する建築物に該当しない施設をいう。
- 7 省略
- 8 施設の種別が複数の項目に該当する場合は、幅員が最も大きい基準を適用する。

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	戸建住宅及び住居系小規模建築物	その他の住居系建築物	農業関係建築物	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
	建築物	建築物		建築物		
500平方メートル以上1,000平方メートル未満	4.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.5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	5.0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
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	4.0メートル	6.0メートル	4.0メートル	5.0メートル	5.0メートル	6.0メートル
5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	4.0メートル	6.0メートル	4.0メートル	5.5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	6.0メートル	9.0メートル

備考

- 「4.0メートル」については、現況の道路が、建築基準法第42条第2項の規定により平塚市が道路とみなしたものであるときは、幅員の基準を満たしているものとする。
- 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、延べ面積が500平方メートル未満の住居の用に供する部分を有する建築物(社会福祉施設を除く。)をいう。
- 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(社会福祉施設を除く。)をいう。
- 農業関係建築物とは法第34条第4号に規定する市街化調整区域内において生産される農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物及び都市計画法施行令第20条第1項第1号から第4号までに掲げる建築物をいう。
- 公益上必要な建築物とは、都市計画法施行令第21条各号に掲げる建築物並びに同条第26号イ及びロに掲げる建築物をいう。
- 不特定多数が使用する建築物とは、建築基準法別表第1(イ)欄(1)項及び(4)項に掲げる用途の建築物をいう。
- その他施設とは、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、農業関係建築物、公益上必要な建築物及び不特定多数が使用する建築物に該当しない施設をいう。
- 施設の種別が複数の項目に該当する場合は、幅員が最も大きい基準を適用する。

**(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 49 条及び規則第 46 条関係)**

雨水調整施設の設置は、面積が 5,000 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。



各課の基準改正

各課が定める基準のうち、「下水道の整備基準」の雨水調整施設について、調整区域で雨水調整施設を整備すべき開発区域の面積を 3,000 m²以上から 5,000 m²以上に改正します。また、雨水調整施設容量の計算方法について、雨水調整施設容量表を使用して相模川や金目川など河川流域ごとに設定し、面積当たりの数量から貯留量を算出できるように改正します。

- 2 雨水調整施設

開発区域の面積が 5,000 m²以上の開発事業については、開発事業完了後の雨水排水による流下先の下水道施設や河川等の負荷を調整することを目的として、必要に応じ雨水調整施設を整備する。

市長との協議により、市長が維持管理する雨水調整施設は次のとおり整備し、事業者自らが維持管理する雨水調整施設は - 3 - (6) のとおり整備する。

- (1) 雨水調整施設の規模は、雨水調整施設容量表に見合ったものとする。
- (2) 雨水調整施設は、地表面を掘下げた調整池などとする。
- (3) 雨水調整施設の上部は土地利用を行わないものとする。ただし、公園や運動施設等の公共施設又は公益的な施設を兼ねるものとして整備する場合はこの限りでない。
- (4) 雨水調整施設の調整方式は自然放流方式とする。
- (5) 雨水調整施設は雨水調整施設容量表と沈砂量を合わせた規模とする。
- (6) 整備した雨水調整施設及びその用地は市に無償で移管するものとする。
- (7) 雨水調整施設の容量、オリフィスの断面積及び放流管径の算定方法は下記のとおりとする。

ア 雨水調整施設容量表

1haあたり

開発後平均流出 係数					
		$0.50 < C_i$	$\frac{0.50 C_i C_i}{< 0.60}$	$\frac{0.60 C_i}{C_i < 0.70}$	$\frac{0.70 C_i}{}$
排水区・水系					
相模川	大野東排水区	170 m ³	220 m ³	270 m ³	330 m ³
	東部排水区 ー第4分区				
	上記以外の排水区	—	160 m ³	210 m ³	260 m ³
金目川、鈴川、渋田川		170 m ³	230 m ³	280 m ³	340 m ³
河内川		260 m ³	320 m ³	390 m ³	450 m ³
不動川		180 m ³	230 m ³	290 m ³	350 m ³

ツインシティ大神地区土地区画整理事業施行地区は別途協議とする。

(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 49 条及び規則第 52 条関係)

条例の規定を受けて規則では、計画戸数が 500 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。

条例及び規則改正

条例別表第 1 (第 49 条関係) 及び規則第 52 条を改正しました。また規則において、計画戸数が 200 戸以上の開発事業を行うときは、保育所の設置及び収容能力について市長と協議しなければならないこととします。

改正条例別表

別表第 1 (第 49 条関係)

種別	整備基準
1~9 省略	
10 保育所	(1) 保育所は、規則で定める基準により整備すること。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。
11 省略	

改正規則

(保育所の整備基準)

第 52 条の 2 条例別表第 1 第 10 項第 1 号の規則で定める基準は、保育所の設置及び収容能力について市長と協議の上、整備することとする(計画戸数が 200 戸以上の開発事業を行うときに限る。)。

(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。

条例、規則及び各課の基準改正

条例別表第1(第49条関係)に市が管理する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。また、規則に防犯街路灯の整備基準を追加します。

なお、防犯街路灯に関し必要な事項は、各課が定める基準として「防犯街路灯の整備基準」を定めます。

改正条例別表

別表第1(第49条関係)

種別	整備基準
1~10 省略	
11 防犯街路灯	(1) 防犯街路灯は、規則で定める基準により整備すること。

改正規則

(防犯街路灯の整備基準)

第52条の3 条例別表第1第11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25条第1項第1号から第3号までに掲げる開発事業のうち、専用住宅を含む建築を目的とするものであって、次のアからウまでのいずれかに該当する場所があるときは、別に定める基準により防犯街路灯を設置しなければならない。

ア 開発区域内及びその周辺道路であって、既存の公益照明からの設置間隔が40メートルを超えている場所

イ 開発区域内の奥行きが35メートル以上の袋路状道路であり、かつ、開発区域内の宅地又は開発区域に接する宅地が5戸以上接する道路のある場所

ウ その他市長が防犯上特に必要と認める場所

(2) 防犯街路灯を移設する場合にあっては、別に定める基準によること。

(3) 前2号に定めるもののほか、防犯街路灯に関し必要な事項は、別に定める基準による。

(10) 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 50 条及び規則第 53 条関係)

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 500 平方メートル以上の場合は緑化率を 10 パーセント以上に見直します。

規則及び各課の基準改正

規則別表第 9 (第 53 条関係) 備考 1 を改正し、都市計画法施行令 (昭和 43 年法律 100 号) 第 20 条第 1 号から第 4 号及び同法第 34 条第 1 項第 4 号に規定する農業の用に供する建築物については、その他の開発事業の緑化率を適用することとします。

改正規則別表

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	集合住宅等	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上にあつては、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上にあつては、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上にあつては、別に定める。)	20 パーセント以上	

備考

- 1 省略
- 2 事業場のうち、法第 34 条第 4 号及び都市計画法施行令第 20 条第 1 号から第 4 号までに規定する農業の用に供する建築物については、その他の開発事業の基準を適用する。
- 3 省略

(11) 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 50 条及び規則第 54 条関係)

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。



規則改正

規則第 54 条第 1 項第 1 号ア (ア) について、当該開発事業の区域内に規則別表第 10 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旨の規定を削除します。また、同表の共同住宅等に設置すべき自動車駐車場の基準を改正します。あわせて、必要な条文の整理を行います。

別表第10(第54条関係)

集合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	集合住宅等	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及び田園住居地域	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。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、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、第二種住居地域及び準住居地域	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。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に20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。	
	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。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に15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。	
	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。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パーセント以上とする。	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。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。	
	準工業地域及び工業地域	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。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、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 異なる区分の予定建築物が混在する場合には、当該建築物ごとに算出した小数点以下の端数が生じた台数を合計した台数における当該端数を切り捨てるものとする。
- 3 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を合計した数値における当該端数を切り捨てた数値以上を設置すべき台数とする。
- 4 この表の規定にかかわらず、市街化区域内の主要な用途がワンルーム形式建築物である開発事業であって、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を設置するものとする。
- 5 主要な用途がワンルーム形式建築物である開発事業とは、予定建築物の延べ面積に対し、ワンルーム形式建築物となる区画の延べ面積が50%以上であるものをいう。

(12) 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 50 条及び規則第 59 条関係)

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、買い物を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。



規則改正

規則第 59 条第 2 項第 1 号について、近隣商業地域又は商業地域で行う開発事業は、地上 1 階を商業施設として整備するよう努める旨の規定に改正します。あわせて、必要な条文の整理を行います。

改正規則

(その他の整備基準)

第 59 条 省略

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) 地上 1 階を商業施設として整備するよう努めること。

(2) 省略

(13) 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 54 条及び規則第 47 条関係)

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。



規則改正

規則第 47 条第 1 項第 5 号について、事業者が公園等を管理する場合には、市長が必要があると認める場合は公園等の管理について協定を締結する旨の規定に改正します。

改正規則

(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) ~ (4) 省略

(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し、かつ、市長が必要があると認める場合には、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) ~ (7) 省略

(14) 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 55 条及び規則第 63 条関係)

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。

条例及び規則改正

新たに条例第 50 条の 2 を制定し、都市計画法第 29 条の規定による開発許可を要しない開発事業についても、敷地面積の最低限度を適用する旨の規定を制定します。あわせて、条例及び規則について必要な条文の整理を行います。

改正条例

(開発許可を要しない開発事業の敷地面積の最低限度)

第 50 条の 2 法第 29 条の規定による開発許可を要しない開発事業についての建築物の敷地面積の最低限度は、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。

改正規則

(敷地面積の最低限度の特例)

第 63 条 条例第 50 条の 2 ただし書及び第 55 条ただし書の規則で定める事由及びこれに該当するときの最低敷地面積は、別表第 11 のとおりとする。

- 市街化区域において、都市計画法第 29 条開発許可が必要な 1 棟の戸建住宅を建築する際は、まちづくり条例の手続きの対象とします。
(条例第 25 条関係)

条例では、開発事業の適用対象を定めておりますが、都市計画法第 29 条の開発許可を必要とする対象のうち、市街化区域にて 1 棟の戸建住宅の建築を目的とする開発事業については、対象外ではないかというご意見を頂きました。

検証の結果、このような案件があることが想定されることから、1 棟の戸建住宅で開発許可が必要なものは第 4 種開発事業の対象となるように、見直します。



条例改正

条例第 25 条第 1 項第 4 号を改正し、「市街化調整区域内の 1 棟の戸建住宅で」を削除します。

改正条例

(適用対象)

第 25 条 この節に規定する手続を経なければならない開発事業は、次の各号に掲げる種別に区分された開発事業とし、各区分に該当する開発事業は、当該各号に定めるものとする。

(1) ~ (3) 省略

(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(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。)

その他

- ・平成 20 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、今回第 3 回目の改正を行い、必要な見直しを行いました。この附則の 4 年ごとの見直し規定については、平成 31 年 4 月 1 日の条例改正により削除することとしますが、社会情勢の変化や都市計画法などの関係法令の改正に適切に対応できるよう、適宜必要に応じて見直しを行います。
- ・平成 29 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

改正条例については、協働のまちづくりに関することを平成31年4月1日、開発事業の基準に関する内容は、罰則規定に関する内容について6か月間の周知期間を設けることから、平成31年10月1日の施行を予定しています。

見直しの主なスケジュールは次のとおりです。

