

第1章 総 則

第1条（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。

【趣 旨】

本条は、条例に規定された事項を総括的に記述し、活力とにぎわいのあるまちづくり、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る。

【解 釈】

- 1 ここでいう「まちづくり」とは、平塚市自治基本条例（平成18年条例第32号。以下「自治基本条例」という。）第3条第4号に規定した「市民が幸せに暮らすまちとしていくためのあらゆる活動及び事業」とする「まちづくり」の中でも、都市の健全な発展と秩序ある整備（主に都市計画）を図るということを主な目的として行う活動などをいう。
- 2 「まちづくりの基本となる事項」とは、「第2章 まちづくり基本計画」の規定をいう。
- 3 「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」とは、「第3章 市民主体のまちづくり 第1節 地区まちづくり」の規定をいう。
- 4 「開発事業に伴う手続及び基準」とは、「第5章 協議・調整のまちづくり 第2節 開発事業の手続き」及び「同章 第4節 開発事業の基準等」の規定をいう。
- 5 「法の規定に基づく都市計画の手続」とは、「第3章 市民主体のまちづくり 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3節 地区計画等の案の作成手続等」及び「第4章 市が発意するまちづくり 第1節の2 地区計画等の案の作成手続」、「第2節 都市計画の決定又は変更の手続等」の規定をいう。
- 6 「開発許可の基準」とは、「第5章 協議・調整のまちづくり 第5節 都市計画法に定める開発許可の基準」の規定をいう。

第2条（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。
 - (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、寄宿舎、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。
- 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338号）の例による。

【趣旨】

本条は、用語の定義について定めている。

第1項第1号関係（市民）

【解釈】

- 1 「その他規則で定める者」とは、次に掲げる者をいう。

《規則》

（規則で定める市民）

第3条 条例第2条第1項第1号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 市内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは貸借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人
- (3) 市のまちづくりに関して活動を行う者で市内に活動の拠点を有するもの

第1項第2号関係（公益施設）**【 解 釈 】**

- 1 「法（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設）とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

※政令第1条の2：法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

第1項第3号関係（開発事業）**【 解 釈 】**

- 1 「建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。

※「移転」とは建築物をそのままの状態で同一敷地内に移築することをいう。

※用途変更は「建築」に該当しないため、条例の対象外である。ただし、規則第4条(1)、(3)、(4)に該当する用途変更は第1種開発事業として扱う。

《規則》

（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がい火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死がいを埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設で、専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。）の新設又は変更
- (4) 廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設をいう。）の建築又は用途の変更
- (5) 市街化調整区域で、かつ、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業（土地の区画形質の変更を伴うものに限る。）で次のアからエまでのいずれかに該当するものの新設又は増設
 - ア スポーツ又はレクリエーション施設（運動場、野球場、キャンプ場等スポーツ又はレクリエーションの用に供する施設をいう。）
 - イ 資材置場（建築資材その他工事等で用いる原材料の保管の用に供する土地をいう。）
 - ウ 駐車場（道路交通法（昭和35年法律第105号）の規定による自動車、原動機付自転車及び自転車の保管の用に供する土地をいう。）
 - エ アからウまでに掲げるもののほか、これらに類するものとして、別に定めるもの

規則第4条関係（規則で定める開発事業）**【 解 釈 】**

- 1 「墓地の変更（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。）」として扱うものは、墓地の区域の増加や施設及び施設の敷地の増加を目的として平塚市墓地等の経営許可等に関する条例第15条に規定する変更許可を要するものとする。
- 2 「ペット霊園の変更」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 従前、ペット霊園として利用していた土地の拡大
 - (2) ペット霊園内の火葬施設の構造の変更
 - (3) ペット霊園内の死がいを埋葬する箇所の増設
 - (4) ペット霊園内の焼骨を納骨するための施設の増設
- 3 「焼骨を納骨するための設備を有する施設」とは、他人の委託を受けて焼骨を収蔵するための施設とする。ただし、墳墓に埋蔵するまでの過程において、一時的な措置として焼骨を安置する施設は除く。なお、焼骨の安置等を継続的に反復して行う場合は焼骨を納骨するための設備を有する施設として扱う。
- 4 「区画形質の変更を伴うもの」とは、次に掲げるものをいう。
- (1) 従来の土地の区画を変更するものを区画の変更とする。
 - (2) 高さが30センチメートルを超える切盛土を形の変更とする。
 - (3) 土地の利用目的を変更するものを質の変更とする。(例) 従前、山林として利用していた土地を規則第4条第5号アからエのいずれかに定める用途に利用目的を変更するもの。よって、規則第4条第5号のア（スポーツ又はレクリエーション施設）からイ（資材置場）へ変更するものは質の変更と扱う。
- 5 規則第4条第5号ア～ウのうち、設置期間が1年未満の開発事業については、条例第63条（適用除外）を適用する。
- 6 ボートパークについては、規則第4条第5号エを適用する。なお、ボートパークとは、プレジャーのための簡易な係留施設であり、工作物、駐車場等が一体的に整備された施設をいう。
- なお、ここでいう工作物とは、建築物、船舶係留施設、管類、架空線類等人工的に制作し、地上又は地中に設置したもの及び船（水上バイクを含む。）をいう。
- また、ここでいう建築物とは、建築基準法第2条第1号に定めるものをいう。

第1項第4号関係（事業者）

【 解 釈 】

- 1 前号で規定する「開発事業」を実際に行っているもののほか、これから行おうとする者を含み、個人又は法人の別は問わない。

第1項第5号関係（開発区域）

【 解 釈 】

- 1 開発区域を定義したものである。開発区域を開発事業に係る土地の区域に限定し明確化することで、隣接地の所有者との境界に係るトラブルを防止し、併せて隣接地と開発事業地を物理的に一体利用しないことで開発事業に係る土地の区域を限定させ、平塚市まちづくり条例で求める必要な手続きや、整備基準を正しく適用できるようにする機能を有する。

このため、海岸、河川等の公有地内で、隣接地も同一所有者の公有地であることで境界トラブルの発生が予見されない場合で、かつ平塚市まちづくり条例上必要な手続きや整備基準が正しく適用されていると判断される場合、また境界構造物の設置により河川の流路を阻害するなど、河川法等の他法令の規制に支障を及ぼす場合には、開発区域を明確化する運用を適用しない。

【運用】

- 1 開発区域は、コンクリートブロック積、塀等の構造物又は道路、水路等の公共施設により区域を明確にしなければならない。
- 2 海岸、河川等の公有地内で隣接地も同一所有者である公有地の場合や、境界構造物の設置により河川法等の他法令の規制に支障を及ぼす場合は、適用しない。

第1項第6号関係（近隣住民）

【解釈】

- 1 「近隣住民」とは、日常生活に影響を及ぼす範囲を特定したものである。
- 2 「土地を所有する者」とは、土地の所有権に付随した権利を持つ賃借権、地上権、地役権等をいう。なお、間接的な権利である仮登記、抵当権は含まない。
- 3 「占有」とは、民法（明治29年法律第89号）第180条に規定する物を事実上支配することをいう。＝賃貸物件

《規則》

（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

参考 近隣各市の状況（平成30年8月時点）

- ・高さの2倍＝厚木市・秦野市・横須賀市・鎌倉市
- ・高さの1.7倍＝藤沢市
- ・高さの1.5倍＝小田原市・茅ヶ崎市

建築基準法（昭和25年法律第201号）による冬至日の午後零時の日影の長さが一日のうちで最も短くなる午後零時において建築物の高さの1.66倍（建築基準法の日影図作成の基準）であることから本市として2倍とした。

- 1 「道路境界線又は隣地境界線から100メートル」の根拠は、①各市の要綱等においても100メートル、②開発事業に係る周辺住民の50メートルの2倍であることから100メートルとした。
- 2 「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」とは、既存建築物が近隣住民にすでに日影を及ぼし、増築又は改築する建築物による新たな日影が生じない区域をいう。よって、この場合の近隣住民の範囲は中高層建築物では当該建築物の外壁から15メートルの区域とし、中高層建築物以外の建築物では当該建築物の外壁から10メートルの区域となる。
- 3 「前3号に掲げる目的以外」の近隣市の状況（H30年8月時点）
 - ・道路境界線又は隣地境界線から15メートル＝鎌倉市
 - ・道路境界線又は隣地境界線から10メートル＝厚木市・秦野市

第1項第7号関係（周辺住民）

【 解 釈 】

- 1 「周辺住民」とは、日常生活には直接影響を受けないが、影響を受けている可能性がある範囲をいう。

《規則》

（周辺住民の範囲）

第6条 条例第2条第1項第7号の規則で定める距離以内の区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める区域とする。

- (1) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものを除く。） 次のアからオまでのいずれかに該当する距離以内の区域
 - ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から30メートル以内の区域
 - イ 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から50メートル以内の区域
 - ウ 建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
 - エ 建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
 - オ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (2) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 次のアからウまでのいずれかに該当する距離以内の区域
 - ア 当該増築又は改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
 - イ 当該増築又は改築を行う建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市

長が認める区域を除く。)

ウ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域

(3) 前2号に掲げる目的以外で行う開発事業 次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域

ア 建築物の増築又は改築の目的以外の目的で行う開発事業にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から20メートル以内の区域

イ 建築物の増築又は改築の目的で行う開発事業にあつては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から20メートル以内の区域

1 「道路境界線又は隣地境界線から30メートル」は、およそ宅地3区画まで範囲が及ぶ可能性がある。

2 「道路境界線又は隣地境界線から50メートル」は、およそ宅地5区画まで範囲が及ぶ可能性がある。「50メートル」の根拠は、建築基準法第48条の特例許可の場合の意見聴取会の範囲と同じとした。

3 「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」とは、工事車両が多く通行する生活道路に接する住宅を対象とし、原則として幹線道路までとする。

(例：生活道路（6メートル未満）から6メートル以上の道路に接するまで)

参考近隣各市の状況（中高層建築物を建築する場合、平成30年8月時点）

- ・道路境界線又は隣地境界線から50メートル＝小田原市・鎌倉市・横須賀市
- ・道路境界線又は隣地境界線から20メートル＝厚木市
- ・道路境界線又は隣地境界線から15メートル＝秦野市

4 「道路境界線又は隣地境界線から20メートル」は、およそ宅地2区画分まで対象範囲に入る。これは従来の指導要綱がなく、新たに強化したものである。

参考近隣各市の状況（中高層建築物以外を建築する場合、平成30年8月時点）

- ・道路境界線又は隣地境界線から20メートル＝厚木市・秦野市

5 「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」とは既存建築物が周辺住民にすでに日影を及ぼし、増築する建築物による新たな日影が生じない区域をいう。よって、この場合の周辺住民の範囲は中高層建築物では当該建築物の外壁から高さの2倍以内の区域とし、中高層建築物以外の建築物では当該建築物の外壁から20メートルの区域となる。

※ 条例第2条第1項第6号「近隣住民」と第7号「周辺住民」とを区別しているが、条例第28条、第29条、第32条、第33条に規定する住民説明を行うにあたっては等しく対象としている。

これに対し、条例第57条（あっせん）及び第58条（調停）については、近隣住民に限り対象としている。これは、開発事業に係る紛争の当事者たる要件として、日照、騒音、振動等により直接影響を受けると考えられる範囲を「近隣住民」としているためである。

第1項第8号関係（集合住宅等）

【 解 釈 】

1 集合住宅等を定義したものである。

※条例第54条第1項第1号、条例第50条別表第2～8その他、規則第45条第4項第1号ウ、規則第60条第1項第1号、規則第53条別表第8、規則第53条別表第9、規則第54条別表第10に記載がある。

第1項第9号関係（共同住宅等）

【 解 釈 】

- 1 共同住宅等を定義したものである。

※条例第25条第1項第1号エ、条例第49条別表第1～7集会所、規則第50条第2項第1号、規則第51条第1項第1号、規則第54条第1項第1号、規則第50条別表第7に記載がある。

第1項第10号関係（ワンルーム形式建築物）

【 解 釈 】

- 1 ワンルーム形式建築物を定義したものである。

※条例第25条第1項第2号オ、条例第25条第1項第3号エ、条例第50条別表第2～6ワンルーム形式建築物、規則第50条第2項第1号、規則第54条第1項第1号、規則第54条第1項第1号イ、規則第54条第1項第1号ウ、規則第57条目次、規則第50条別表第6、規則第54条別表第10、規則第54条別表第10備考に記載がある。

- 2 「30平方メートル未満」の根拠

住生活基本法（平成18年法律第61号）住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）による2人世帯の最低居住面積水準30平方メートルを採用している。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 用語の意義について定めたものである。

第3条（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。

【趣 旨】

本条は、まちづくりの基本理念を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 「自治基本条例第4条 自治の基本理念」では、市民をまちづくりの主体と定めるとともに、同第3章 自治の基本原則では、「情報共有の原則」、「参加の原則」、及び「協働の原則」を規定している。本条例のまちづくりに関して、市、市民及び事業者の三者がそれぞれの責任と信頼のもと、自主性を尊重し、対等な立場で連携し、協働により進めていくこととしたものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 「自治基本条例第8条 まちづくりの指針」では、市民が幸せに暮らすまちを目指すことを規定しており、市民全体の幸福が次世代へと継承していくため、まちづくりを総合的かつ計画的に行われなければならないとしたものである。

第3項関係

【解 釈】

- 1 土地基本法（平成元年12月22日法律第84号）の理念である「土地については、公共の福祉を優先させるものとする」との考え方を規定したものである。
- 2 環境基本法（平成5年11月19日法律第91号）の理念である「人と自然とが共生し、環境への負荷が少なく持続的に発展できる社会を構築するものとする」との考え方を規定したものである。

第4条（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。

【趣 旨】

本条は、市自らの責務、市民に対する責務及び事業者に対する責務を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 市自らの責務として基本理念にのっとり「計画策定－施策実施」することを規定したものである。
- 2 「必要な施策」とは、国県が法的に定めたもの、市の総合計画に位置付けられたもの、議決を得たもの、その他条例・規則・要綱で定めた施策などをいう。

第2項関係

【解 釈】

- 1 市民に対する責務として基本理念にのっとり、各種まちづくりのしくみや手続きにおける公平性、公正性及び透明性を確保するため、まちづくりに関する各種情報を説明会、市のホームページへの掲示などにより、市民へ提供することを規定したものである。
- 2 「市民の主体的なまちづくりの支援」については、「第6章 まちづくりの支援等」で規定した内容をいう。

第3項関係

【解 釈】

- 1 事業者に対する責務を定めており、開発事業に関する必要な指導又は助言をおこなうことを規定したものである。
- 2 「必要な指導又は助言」とは、計画策定の早期の段階からの協議や、まちづくり基本計画などとの整合、開発事業の手続きや基準などの運用について指導、助言することをいう。

第5条（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。

【趣 旨】

本条は、市民の責務を定めている。

【解 釈】

- 1 市、市民及び事業者の三者がそれぞれの責任と信頼のもと、自主性を尊重し、対等な立場で連携し、協働により進めていくこととしたまちづくりの基本理念に即し、まちづくりの担い手として、まちづくりに取り組むことを責務としたものである。
- 2 市が実施するまちづくり施策への協力とは、まちづくりに関する制度（市民活動の支援、緑化の助成など）の積極的な活用や各説明会、パブリックコメントへの参加等をいう。

第6条（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。

【趣 旨】

本条は、事業者の責務を定めている。

【解 釈】

- 1 事業者が行う開発事業は、周辺地域の居住環境への影響が大きく、地区のまちづくりに関連が大きいことを自覚し、市や住民との計画策定の早期の段階からの協議や、まちづくり基本計画などとの整合についての指導、助言や周辺住民からの声を踏まえた措置を講ずるなど、良好な環境が確保されるようまちづくりに貢献する責務を規定したものである。
- 2 「市の施策」への協力とは、市のまちづくり計画との整合などをいう。

第2章 まちづくり基本計画

第7条（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。

【趣 旨】

本条は、本市のまちづくりの基本計画として、将来の都市づくりの指針である平塚市都市マスタープランをはじめ、都市づくりに関わる分野別の基本計画を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- (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」とは、**平塚市都市マスタープラン**をいう。

平塚市都市マスタープランは、本市の都市づくりの指針として、目指すべき都市の姿を展望し、都市の目標とする将来都市像など、都市計画の基本的な方針を定めるとともに、道路や公園などの都市施設の整備や土地利用の規制・誘導などを総合的かつ計画的に進めることができるよう策定されたもの。

この計画が改定された場合は、改定後の計画をもって、まちづくり基本計画とする。

- (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」とは、**平塚市緑の基本計画**をいう。

平塚市緑の基本計画は、恵まれた自然環境と市街地内の緑地や緑化について、総合的かつ計画的に保全、整備、創出するための指針として、策定されたもの。

この計画が改定された場合は、改定後の計画をもって、まちづくり基本計画とする。

- (3) 「市が定める都市景観の形成を図る指針」とは、**平塚市景観計画**をいう。

平塚市景観計画は、景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項の規定に基づき平塚らしい景観づくりを総合的かつ計画的に進めていくための目標や方針、推進方策などを明らかにし、市民・事業者・行政が、協働により良好な景観づくりを実現することを目的として策定されたもの。

- (4)「その他まちづくりに関し市長が必要と認めた計画」とは、「総合交通計画」や「土地利用の基本計画」など、全市の骨格を成す都市基盤、土地利用、都市施設などを定めた計画をいう。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 市が行う施策については、第1項第1号から第4号までで定めた計画が市のまちづくりの骨格を成す計画であることから、これらの計画に基づき、まちづくりが行わなければならないことを明確にしたものである。

第8条（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。

【趣 旨】

本条は、社会情勢の変化に的確に対応し、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の必要性、時期や方法について定めている。

【解 釈】

- 1 各計画に定められた見直し時期のほか、社会情勢の変化や国県及び市の上位計画の見直しが行われた場合など、市の施策を効果的に推進するために、適宜、見直し等を行わなければならないことを定めたものである。
- 2 見直しの際は、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催など適切な措置を講ずるとともに、平塚市パブリックコメント手続き実施要綱に即した市民意見の聴取をおこない、計画に反映するよう努めることを明確にしたものである。

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（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。）が主体となつて行うものとする。

【趣 旨】

本条は、市民が主体となつて進めるまちづくりのしくみである「地区まちづくり」について、その内容と地区まちづくりを行うことのできる者を定めている。

【解 釈】

- 1 地区まちづくりの「地区計画等を定めることを主たる目的とした計画」とは、おおむね一街区を単位とし、地区における開発や建築などのルール（例えば、地区内の建築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）をいう。
- 2 地区まちづくりの「実践活動」とは、地区計画等を定める過程における調査・研究活動、地区住民への周知や合意形成を図るための活動、道路や公園などの整備を市と協力して進める活動及びまちづくり基本計画を推進するために行う活動などをいう。
- 3 「その他規則で定める利害関係を有する者」とは、以下の者をいい、土地に関する利害関係を有する者とした。

《規則》

（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。

第10条（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。
 - (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4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）に該当すると認めたときは、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。

【趣 旨】

本条は、地区まちづくりを進める団体である「地区まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）の認定要件とその手続き、認定取り消し要件とその手続き、「地区まちづくり準備会」（以下「準備会」という。）の結成等について定めている。

第1項関係**【 解 釈 】**

- 1 地区まちづくりは、主に地区計画等を定めることを主たる目的とした計画又は実践活動（条例第9条）であるが、「地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度」（都市計画運用指針Ⅳ－2－1－G－1－(1)－②）であることから、本市での平均的な一街区の面積（3,000平方メートル）を採用したものである。
- 2 条例第9条の地区まちづくりを進めるため、協議会は地区住民により構成されることを明確にしたものである。
- 3 本市のまちづくりをすすめる主体として、協議会を結成しようとする団体も条例第3条のまちづくりの基本理念を踏まえることを明確にしたものである。
- 4 地区まちづくりをすすめる上では、土地や建物といった財産にある一定の制限がかかることや、地区住民の一定の理解が必要となることから、地区住民が自由に、また自発的に団体の活動に参加する機会を保障するとともに、団体における活動等を広く公開しなければならないことを明確にしたものである。
- 5 重要な意思決定が、一部又は特定の者でなされてはならないことを規約として明文化することによって、団体の透明性及び中立性を明確にしたものである。

第2項関係**【 解 釈 】**

- 1 地区まちづくり協議会を設立するための準備組織である「地区まちづくり準備会」（準備会）の結成について定めたものである。

《規則》

（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

【 運 用 】

- 1 準備会の人数要件については、世帯を異にする3人以上の地区住民で構成するものとする。
- 2 規則第8条第2号「団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面」については、縮尺2,500分の1以上の図面とする。

第3項関係**【 解 釈 】**

- 1 協議会の認定申請の際の提出図書等を定めたものである。

2 「規則で定める図書」は、以下のとおりである。

《規則》

(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

【運用】

- 1 規則第9条第2項第2号「団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面」については、縮尺2,500分の1以上の図面とする。
- 2 同項第4号「その他認定に当たり市長が必要と認める図書」については、この申請以前に地区住民に対して地区まちづくり協議会発足等の周知活動を行った実績がある場合は、当該周知資料や経過等を記した書類とする。

第4項関係

【解釈】

- 1 協議会として認定を受けた団体が区域の面積の変更等認定を受けた内容を変更しようとする際の届出について定めたものである。

《規則》

(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。

第5項関係

【解釈】

- 1 「条例の目的に合致した活動を行う既存の団体」を協議会としてみなし、認定することができる規定である。
- 2 「規則で定める団体」及び申請手続きは、以下のとおりである。

《規則》

(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。

【運用】

- 1 「別に定める要件」とは、以下のとおりである。
 - (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）に規定する地縁による団体で、かつ、平塚市の自治会名簿に記載されている自治会等
 - (2) 平塚市の商店会長名簿に記載されている商店会等
 - (3) 平塚市工業会連合会に加盟する工業会

第6項関係

【解釈】

- 1 協議会は、都市計画法に定める都市計画提案や地区計画等の申し出を行うことが出来る主体となっていくため、その認定に際し、平塚市都市計画審議会の意見を聴く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、当該区域内において以下のような活動が認められるときとする。
 - ① 特定の開発事業等に反対することを目的とする活動であること
 - ② 一部の者の利益を図ることを目的とする活動であること
 - ③ 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活動であること
 - ④ 政治的又は宗教的な目的を持った活動であること

第7項関係

【解釈】

- 1 手続きの透明性確保のため、協議会の認定・不認定についての通知及び公表を定めている。
- 2 通知の様式については、以下のとおり、「規則」で定めている。

《規則》

(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。

第8項関係

【解釈】

- 1 協議会の活動状況を把握し、適切な支援等を行うため、協議会の活動成果報告を定めている。
- 2 報告の時期及び方法については、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、市長に対して行わなければならない。

2 前項の報告は、地区まちづくり協議会活動成果報告書(第4号様式)に次に掲げる図書を添えて行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

【運用】

- 1 協議会が休会や解散を決定した場合は、その旨と理由、休会の場合には期間等を記した書面を速やかに市長に提出するものとする。
- 2 規則第12条第2項第1号「協議会の活動成果がわかる図書」については、当該年度に行った活動を時系列で記したものなどとする。
- 3 規則第12条第2項第2号「その他市長が必要と認める図書」については、前号の図書に記した活動の成果(例えば、アンケート調査結果など)や配布資料、会議録等とする。

第9項関係

【解釈】

- 1 地区まちづくりの事例を紹介することにより、まちづくりの啓発を図り、協議会の活動成果報告の内容を一般に公開することを定めたものである。
- 2 公開の内容及び方法については、個人情報等を特定する事項等は除くなど、報告された内容の全てを公開するものではない。原則として、第4号様式に記入された程度の内容を市のホームページ、まち工房での掲示等といった方法で公開するものとする。

第10項関係

【解釈】

- 1 協議会は、一定の要件に適合する団体が認定を受けることが出来ることから、第1項に掲げた協議会の認定要件のうち、いずれかの要件を満たさなくなったときに認定を取り消すことを定めたものである。
- 2 休会又は解散をしていない協議会が、同条第7項に規定する協議会の活動成果報告を行わなかったときに認定を取り消すことを定めたものである。

第11項関係

【解釈】

- 1 協議会の認定の取り消しを行うに当たり、公正で透明な手続を行うため、必要があると認めるときは、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、当該区域内において以下のような活動が認められたときとする。
 - ① 特定の開発事業等に反対することを目的とする活動であること
 - ② 一部の者の利益を図ることを目的とする活動であること
 - ③ 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活動であること
 - ④ 政治的又は宗教的な目的を持った活動であること

第12項関係

【解釈】

- 1 協議会の認定を行ったときもその旨を告示しており（同条第6項）、同様に手続きの透明性確保のため、協議会の認定の取り消しを行った場合の手続きを定めている。
- 2 通知の様式については、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。

第13項関係

【解釈】

- 1 協議会の解散の手続について規定したものである。
- 2 届出の様式については、以下のとおり、「規則」で定めている。

《規則》

（地区まちづくり協議会の解散届出）

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。

第14項関係

【解釈】

- 1 協議会から解散届出書が提出された後は当該協議会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 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

【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踏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。
 - ①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
 - ②一部の者の利益を図ることを目的とする内容でないこと
 - ③一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
 - ④政治的又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。
- 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変更の届出)

第 17 条の 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。

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。

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。
- 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12条（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。

【趣 旨】

本条は、まちづくりの基本理念である「市民・事業者・市の協働のまちづくり」を受け、地区まちづくり計画がある区域内においては、事業者及び地区住民の地区まちづくり計画の遵守を規定したものである。

第1項関係

【解 釈】

- 1 認定を受けた地区まちづくり計画がある区域内において開発行為や建築などの開発事業を行う場合、事業者及び地区住民が当該地区まちづくり計画の内容を尊重して開発事業等を行うことによって、地区まちづくり計画の実現性を高め、計画的なまちづくりを進めるものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 当該地区まちづくり計画を策定した協議会も説明対象とすることによって、開発事業の周知を図るものである。
- 2 説明会を開催しなければならない開発事業とは、第1種・第2種開発事業及び第3種開発事業（条例第25条第1項第3号イ・ウ・カ）をいう。

第13条（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。

【趣 旨】

本条は、認定を受けた地区まちづくり計画の実現性を高めるため、まちづくり基本計画等へ反映することを規定したものである。

【解 釈】

- 1 市長が認定した地区まちづくり計画は、市民・事業者・市で共有される地区まちづくりの計画としての位置付けを持つこととなることから、「まちづくり基本計画」について見直し等を行う場合には、その内容等をまちづくり基本計画及び関連する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

第 14 条（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。

【趣 旨】

本条は、都市計画提案できる区域の最低規模を定めている。

【解 釈】

- 1 都市計画提案制度とは、土地所有者や NPO 法人などの提案者が、一定の面積以上の区域について、土地所有者及び借地権者数の 3 分の 2 以上の同意を得て、かつ、土地面積の 3 分の 2 以上の同意を得れば、都道府県又は市町村に対して都市計画の決定又は変更をすることについて提案できる制度である（法第 21 条の 2 参照）。このうち、平塚市に提案できるのは、平塚市が決定権限を有する都市計画となる（次頁参照）。
- 2 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 条の規定では、提案面積を 0.5 ヘクタールとしている。ただし、『当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、市町村は条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の範囲内で規模を別に定めることができる。』としている。
- 3 市では、都市計画提案制度の積極的な活用が図られるよう、地区計画など身近な街区単位での提案を想定し、提案できる規模を、本市の平均的な一街区の面積である 3,000 m²以上としたものである。

◇ 都市計画の決定区分

都 市 計 画 の 内 容			県決定	市町村決定	都 市 計 画 の 内 容			県決定	市町村決定	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●		空港			第1種・第2種・第3種	その他	
区域区分			●		公園・緑地・広場・墓園			国・県が設置する面積 10ha 以上のもの	その他	
都市再開発方針等			●		その他公共空地				●	
地 域 地 区	用途地域			●	水道			水道用水供給事業	その他	
	特別用途地区			●	電気・ガス供給施設				●	
	特定用途制限地域			●	下水道		公共下水道	排水区域が2以上の市町村にわたるもの	その他	
							流域下水道	●		
							その他		●	
	高層住居誘導地区			●	汚物処理場・ごみ焼却場			産業廃棄物処理施設	その他	
	特例容積率適用地区			●	地域冷暖房施設				●	
	高度地区・高度利用地区			●	河川			一級・二級河川	準用河川	
	特定街区			●	運河			●		
	都市再生特別地区		●		学校				●	
	防火地域・準防火地域			●	図書館・研究施設等				●	
	特定防災街区整備地区			●	病院・保育所等				●	
	景観地区			●	市場・と畜場・火葬場				●	
	風致地区		2 以上の市町村の区域にわたる面積 10ha 以上のもの	その他	一団地の住宅施設				●	
	駐車場整備地区			●	一団地の官公庁施設			●		
	臨港地区		国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾	その他	流通業務団地			●		
	歴史的風土特別保存地区		●		一団地の津波防災拠点市街地形成施設				●	
	緑地保全地域		2 以上の市町村の区域にわたるもの	その他	一団地の復興拠点市街地形成施設				●	
	特別緑地保全地区		2 以上の市町村の区域にわたる面積 10ha 以上のもの	その他	電気通信事業用施設				●	
	近郊緑地特別保全地区		●		防風・防火・防水・防雪・防砂及び防潮施設				●	
	緑化地域			●	市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理事業			※	●
	流通業務地区		●			新住宅市街地開発事業			●	
	生産緑地地区			●		工業団地造成事業			●	
	伝統的建造物群保存地区			●		市街地再開発事業			※	●
	航空機騒音障害防止地区		●			新都市基盤整備事業			●	
	航空機騒音障害防止特別地区		●			住宅街区整備事業			※	●
促 進 区 域	市街地再開発促進区域			●	市 街 地 開 発 事 業 等 予 定 区 域	防災街区整備事業			※	●
	土地区画整理促進区域			●		新住宅市街地開発事業予定区域			●	
	住宅街区整備促進区域			●		工業団地造成事業予定区域			●	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域			●		新都市基盤整備事業予定区域			●	
遊休土地転換利用促進地区			●	面積 20ha 以上の一団地の住宅施設予定区域				●		
被災市街地復興推進地域			●	一団地の官公庁施設予定区域			●			
都 市 施 設	道路		一般国道、都道府県道、高速自動車国道、首都高速道路	その他の道路	地 区 計 画 等	流通業務団地予定区域			●	
	都市高速鉄道		●			地区計画				●
	駐車場			●		防災街区整備地区計画				●
	自動車ターミナル			●		歴史的風致維持向上地区計画				●
			●	沿道地区計画				●		
			●		集落地区計画				●	

※ 政令で定める大規模なものであって、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるものを除きます。
 （土地区画整理事業：50ha 超、市街地再開発事業：3ha 超、住宅街区整備事業：20ha 超、防災街区整備事業：3ha 超）

第15条（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。

【趣 旨】

本条は、法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体として、地区まちづくり協議会を定めている。

【解 釈】

- * 都市計画提案制度においては、当該提案に係る土地の所有者等、まちづくりNPO等に加え、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体についても、提案を行うことができるとしている（法第21条の2第2項参照）。
- 1 都市計画提案制度の積極的な活用が図られるよう、法に定めた団体のほか、これらに準ずるものとして、認定を受けた協議会も提案できる団体と規定したものである。

第16条（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。

【趣旨】

本条は、本市に都市計画の決定又は変更の提案をする場合、手続き等を円滑に進めるため、事前届出の方法、提案者に対する市からの情報提供などの支援及び助言について定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 都市計画提案を行うには、あらかじめ、事前届出書の提出が必要となるが、第11条第6項の認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が、その計画を踏まえた都市計画提案書を作成するときは、地区まちづくり計画認定時にまちづくり基本計画及び市の施策に即していることを確認し、また、市からの支援・助言及び住民への周知が行われてきたと判断できるため事前届出を不要としたものである。
- 2 認定を受けた地区まちづくり計画の内容以外の内容を含む都市計画提案を行なう場合には、事前届出が必要となる。
- 3 「規則」で都市計画の提案に係る事前届出図書を定めている。

《規則》

（都市計画提案に係る事前届出）

第18条 条例第16条第1項の規定による届出は、都市計画提案事前届出書（第8号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- （1） 都市計画の素案（計画書、総括図及び計画図）
- （2） 法第21条の2に規定する計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- （3） 都市計画提案区域内に存するすべての土地を含む公図の写し
- （4） 都市計画の決定又は変更を提案する理由を記した書面
- （5） まちづくり基本計画及び市の施策に適合する旨の検討書
- （6） 周辺環境等への影響に関する検討書
- （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

【運用】

- 1 規則第18条第1号の「総括図」は縮尺15,000分の1以上、「計画図」は縮尺2,500分の1以上の図面とする。

第2項関係

【解釈】

- 1 提案者から要請があった場合には、まちづくり基本計画の内容や関連する都市計画、関連法令、その他提案に際し、念頭におかなければならない情報などについて情報提供を行い、必要に応じてさまざまな支援を行うことができるよう規定したものである。

【運用】

- 1 「その他必要な支援」とは、事前の協議や調整が必要な関係部署等の紹介などをいう。

第3項関係

【解釈】

- 1 都市計画の決定又は変更の提案手続き等を円滑に進めるため、都市計画提案に係る事前届出の内容がまちづくり基本計画及び市の施策に整合していないと判断した場合に、提案者に対し、調整が必要な事項などについて、助言することができることとしたものである。
- 2 事前届出に係る助言書の様式を規則で定めている。

《規則》

（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。

第17条（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、これを行うことができない。
- 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、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。
 - 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て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。

【趣旨】

本条は、都市計画の提案に関する提案の方法、市が行う告示・縦覧、説明会の手続きや提案に対する意見書・見解書、公聴会など、都市計画の決定又は変更をする必要の是非を判断するまでの手続きを定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 都市計画提案書の提出について定めているが、都市計画提案の対象となる土地の全部又は一

部が同じである都市計画手続きが行われている間は、新たに同区域での都市計画提案書が提出できないこととしている。

2 「規則」で都市計画の提案図書を定めている。

《規則》

(都市計画提案書の提出方法)

第 19 条 条例第 17 条第 1 項の規定による提出は、都市計画提案書（第 9 号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 都市計画の素案（計画書、総括図及び計画図）
- (2) 法第 21 条の 2 に規定する計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- (3) 都市計画提案区域内に存する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

【運用】

- 1 規則第 19 条第 1 号の「総括図」は縮尺 15,000 分の 1 以上、「計画図」は縮尺 2,500 分の 1 以上の図面とする。
- 2 総括図及び計画図は、神奈川県県土整備局都市部都市計画課が作成した都市計画図書の作成ガイダンスに基づき作成するものとする。ただし、協議会が申請する場合には、地区計画等の原案を作成するために必要な事項が記載された図面とすることができるものとする。
- 3 規則第 19 条第 3 号の土地の登記事項証明書及び公図の写しは、地区まちづくり計画の認定を受けた協議会が当該計画を踏まえて提案する場合には、添付を不要としている。
- 4 「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」とは、都市計画提案区域内の土地等の一覧表や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、都市計画提案区域の周辺住民に対する説明経過を記した書類、県との協議や「平塚市都市計画審議会」等で想定される問答集、データ集などをいう。

第 2 項関係

【解釈】

- 1 提案書について本市が都市計画の決定又は変更する必要があるかどうか、次のことについて審査することとする。
 - (1) 法第 21 条の 2 第 3 項、条例第 14 条、第 15 条の提案要件を備えていること
 - (2) まちづくり基本計画及び市の施策等に適合していること

2 提案内容を広く市民に周知するため、法第21条の2第3項、まちづくり基本計画及び市の施策等に適合すると認めるときはその旨を告示し、告示の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供することを規定したものである。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 情報の提供・公開及び市民の参加の機会を確保するため、市長は、提案書に基づく提案の内容についての説明会を提案者の出席を求め開催し、市民の意見を聴くことを規定したものである。なお、説明会において、当該提案書の内容については、提案者が説明を行うこととする。
- 2 説明会の開催にあたっては、提案に関連する住民等が参加しやすい日時や場所等に配慮する必要がある。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性及び市民の参加の機会を確保するため、3週間の縦覧期間を定めるほか、縦覧期間内の説明会の開催を考慮し、市民は前項の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できることを規定したものである。

第5項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性と迅速な対応を求めるため、市長は市民から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て都市計画提案者に送付しなければならないことを規定したものである。

第6項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性と迅速な対応を求めるため、都市計画提案者は、市長から意見書の意見を取りまとめたものの送付を受けたときは、遅滞なく、当該意見書に対する見解書を作成するとともに、市長に提出しなければならないことを規定したものである。

第7項関係

【 解 釈 】

- 1 情報の提供・公開及び手続きの透明性のため、市長は当該見解書を市のホームページやまち工房での提示等の方法で公表することを規定したものである。

第8項関係

【 解 釈 】

- 1 手続きの透明性及び市民の参加の機会を確保するため、市長は、説明会、意見書及び見解書

の内容を考慮し、当該都市計画提案について、市民が公開の下で意見陳述を行う場として公聴会を開催する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、説明会での質疑や意見書及び見解書の内容に乖離がある場合などを想定している。
- 2 公聴会の開催については、「平塚市都市計画公聴会規則」に準じることとし、開催日時、開催場所、提案内容等を事前の広報等により周知し、意見陳述を希望する者には、時間的に対応が可能な範囲で意見陳述を認めることとする。
- 3 都市計画提案の具体的内容について、事前の説明会等により、住民が内容を把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が確保されている場合は、説明会を公聴会に代わるものとして運用する。

第 9 項関係

【 解 釈 】

- 1 都市計画提案に係る見解の通知の様式を規則で定めている。

《規則》

(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。

- 2 情報の提供・公開及び手続きの透明性のため、市長は当該都市計画提案に基づき都市計画の決定又は変更をする必要がある、提案を一部変更して都市計画の決定又は変更をする必要がある若しくは都市計画の決定又は変更をする必要がないという、いずれかの見解を定めたときは、その旨及びその理由を都市計画提案者に通知するとともに、見解を市のホームページやまち工房での掲示等といった方法で公表することを規定したものである。
- 3 見解は当該都市計画提案を総合的に評価して定めるものとし、評価の基準は次のとおりとする。
 - (1) 平塚市のまちづくりの方針との整合
 - (2) 周辺環境等への配慮
 - (3) 周辺住民との調整及び概ねの賛同
 - (4) 事業実施の実現性
 - (5) まちづくりへの寄与
 - (6) 適正な提案区域の設定
 - (7) 事業中の都市施設等への配慮
 - (8) 計画の合理性・担保性

第10項関係

【 解 釈 】

- 1 市長は都市計画の決定又は変更をする必要がある、提案を一部変更して都市計画の決定又は変更をする必要がある若しくは都市計画の決定又は変更をする必要がないという、いずれかの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」の意見を聴くことを規定したものである。
- 2 認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会については、地区まちづくり計画認定の際、既に「平塚市都市計画審議会」の意見を聴いていることから、これを省略している。ただし、申出に認定を受けた地区まちづくり計画を踏まえない内容が含まれている場合には、「平塚市都市計画審議会」の意見を聴くこととなる。

第11項関係

【 解 釈 】

- 1 市長は都市計画の決定又は変更をする必要がある（計画提案に係る内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画）と判断した場合は、速やかに都市計画の案を作成することを規定したものである。

第3節 地区計画等の案の作成手続

第18条（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、これを行うことができない。

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。

【趣 旨】

本条は、地区まちづくり協議会や事業者が地区計画等の原案を申し出る方法を定めている。地区計画等の原案の申出は、地区計画等の都市計画の決定又は変更のどちらについても行うことができる。

第1項関係

【解 釈】

- 1 法第16条第3項により、地区計画等の原案を申し出る方法を条例で定めることができるとされており、地区計画の申し出ができる者を、地区まちづくり計画を策定した協議会と都市計画運用指針Ⅳ－2－1－G－1－（4）－①に示された土地地区画整理事業など新たな市街地の開発を行う事業者と規定したものである。
- 2 提出しようとする地区計画等の原案の申出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手続きが行われている間は、新たに同区域での地区計画等の原案の申出ができないとしている。
- 3 「規則」で地区計画等の原案の申出図書を定めている。

《規則》

(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。

- (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

【運用】

- 1 規則第21条第1号の「総括図」は縮尺15,000分の1以上、「計画図」は縮尺2,500分の1以上の図面とする。
- 2 総括図及び計画図は、神奈川県県土整備局都市部都市計画課が作成した都市計画図書の作成ガイドンスに基づき作成するものとする。ただし、協議会が申請する場合には、地区計画等の原案を作成するために必要な事項が記載された図面とすることができるものとする。
- 3 規則第21条第3号の土地の登記事項証明書及び公図の写しは、地区まちづくり計画の認定を受けた協議会が当該計画を踏まえて申し出る場合には、添付を不要としている。
- 4 地区計画等の申出に際しては、特に数値規定による同意要件は設けないが、大多数の土地所有者等の同意が必要となる。さらに、説明会開催時の土地所有者等からの意見の陳述からも同意状況を判断する。
- 5 「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」とは、申出区域内の土地等の一覧表や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、申出区域の周辺住民に対する説明経過を記した書類、県との協議や「平塚市都市計画審議会」等で想定される問答集、データ集などをいう。
- 6 地区計画等の変更の申出の内容が、地区計画等決定区域の一部にのみ係わる事項の場合であっても、変更に係わらない区域内の土地所有者等の同意が必要となる。

第2項関係

【解釈】

- 1 市長は地区計画等の決定又は変更をする必要がある若しくは決定又は変更をすることが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」に地区計画等の原案申出書を提出して意見を聴くことを規定したものである。

- 2 認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会については、地区まちづくり計画認定の際、既に「平塚市都市計画審議会」の意見を聴いていることから、これを省略している。ただし、申出に認定を受けた地区まちづくり計画を踏まえない内容が含まれている場合には、「平塚市都市計画審議会」の意見を聴くこととなる。

【運用】

- 1 地区計画等の原案の申出に対する市の見解は、当該申出のあった地区計画等の原案を総合的に評価して定めるものとし、評価の基準は次のとおりとする。
 - (1) 平塚市のまちづくりの方針との整合
 - (2) 周辺環境等への配慮
 - (3) 土地所有者等の同意
 - (4) 事業実施の実現性
 - (5) まちづくりへの寄与
 - (6) 適正な申出区域の設定
 - (7) 事業中の都市施設等への配慮
 - (8) 計画の合理性・担保性

第3項関係

【解釈】

- 1 地区計画等の原案の申出に係る見解の通知の様式を規則で定めている。

《規則》

(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。

- 2 情報の提供・公開及び手続きの透明性のため、市長は当該地区計画等の原案の申出に基づき地区計画等の決定又は変更をする必要がある若しくは決定又は変更をすることができないという見解を定めたときは、その旨及びその理由を申出者に通知するとともに、見解を市のホームページやまち工房での掲示等といった方法で公表することを規定したものである。

第 19 条（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。

【趣 旨】

本条は、本市に地区計画等の原案の申出を行う場合、手続き等を円滑に進めるため、事前届出の方法、申出者に対する市からの情報提供などの支援及び助言について定めている。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 地区計画等の原案の申出を行うには、あらかじめ、事前届出書の提出が必要となるが、第 1 条第 6 項の認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が、その計画を踏まえた地区計画等の原案を作成するときは、地区まちづくり計画認定時にまちづくり基本計画及び市の施策に即していることを確認し、また、市からの支援・助言及び住民への周知が行われてきたと判断できるため事前届出を不要としたものである。
- 2 認定を受けた地区まちづくり計画の内容以外の内容を含む地区計画等の原案の申出を行なう場合には、事前届出が必要となる。
- 3 規則で地区計画等の原案の申し出に係る事前届出図書を定めている。

《規則》

（地区計画等の原案の申出に係る事前届出方法等）

第 22 条 条例第 19 条第 1 項の規定による地区計画等の原案の申出に係る事前届出は、地区計画等の原案事前届出書（第 12 号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- （1） 地区計画等の原案（計画書、総括図及び計画図）
- （2） 条例第 18 条第 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すべての土地を含む公図の写し
- （4） 地区計画等の原案を申し出る理由を記した書面

【運 用】

- 1 規則第 22 条第 1 号の「総括図」は縮尺 15,000 分の 1 以上、「計画図」は縮尺 2,500 分の 1 以上の図面とする。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 申出者から要請があった場合には、まちづくりに関する基本計画の内容や関連する都市計画、関連法令、その他申出に際し、念頭におかなければならない情報、過去の事例などについて情報提供を行い、さらに必要に応じて様々な支援を行うことができることとしたものである。
- 2 「その他必要な支援」とは、相談業務や調整が必要な関係部署等の紹介などをいう。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 地区計画等の原案の申出手続きを円滑に進めるため、地区計画等の原案の事前申し出の内容がまちづくり基本計画及び市の施策に整合していないと判断した場合、申出者に対し、調整が必要な事項などについて、助言することができることとしたものである。
- 2 事前届出に係る助言書の様式を規則で定めている。

《規則》

（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。

第19条の2（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。

【趣 旨】

本条は、市長が地区計画等の申出を受け、地区計画等の原案を作成するにあたり、説明会の開催等、必要な手続きを定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 情報の提供・公開及び手続きの透明性確保のため、市長は、地区計画の申出を受け、地区計画等の原案を作成するときは、説明会の開催や周知するための措置を講ずるよう規定したものである。
- 2 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地区計画等の原案を申出した場合は、地区住民への周知が十分なされていると判断できるため、説明会を省略している。

【運 用】

- 1 「必要があると認める場合」とは、地区計画等の原案作成の段階において、申し出の内容を変更する場合などを想定している。
- 2 「その他市民に周知するための措置」とは、市のホームページやまち工房での掲示、地区計画を定める自治会への回覧等とする。

第20条（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。

【趣旨】

本条は、市長が地区計画の申出を受け、地区計画等の原案を作成するにあたり、説明会の開催、告示・縦覧、意見書・見解書等、必要とする手続きを定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 情報の提供・公開及び手続きの透明性確保のため、市長は、地区計画等の申出を受け、地区計画の案を作成するときは、説明会の開催や周知するための措置を講ずるよう規定したものである。
- 2 第11条第6項の認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が、その計画を踏まえた地区計画等の原案に基づき地区計画等の案を作成するときは、土地所有者等への周知が十分なされていると判断できるため説明会等の開催を不要としている。
- 3 認定を受けた地区まちづくり計画の内容以外の内容を含む地区計画等の案を作成した場合には、説明会等の開催が必要となる。

【運用】

- 1 「必要があると認める場合」とは、地区計画等の案作成の段階において、申し出の内容から変更する場合などを想定している。
- 2 説明会は、ただし書きの場合を除き原則として開催するものとするが、地区住民への周知が十分なされていると判断できる場合は、説明会を省略することができる。
- 3 「その他市民に周知するための措置」とは、市のホームページやまち工房での掲示、地区計画を定める自治会への回覧等とする。

第2項関係**【 解 釈 】**

- 1 情報の提供・公開と手続きの透明性確保のため、地区計画等の案を作成しようとするときの、告示する事項と縦覧する事項（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）、縦覧の場所及び期間を定めたものである。市民参加の機会をより多く確保するため、縦覧期間を法定手続きより長い3週間としている。

第3項関係**【 解 釈 】**

- 1 手続きの透明性及び市民参加の機会をより多く確保するため、説明会の開催や3週間の縦覧を考慮し、前項の告示の日から起算して、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ことを規定したものである。
- ＊ 「法第16条第2項に規定する者」とは、その原案に係る区域内の土地の所有者その他政令（政令第10条の4）で定める利害関係を有する者をいう。

第4項関係**【 解 釈 】**

- 1 手続きの透明性確保及び情報の提供・公開のため、市民から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、遅滞なく、市のホームページやまち工房での掲示などにより、市民に公表することを規定したものである。
- 2 「規則」で地区計画等の原案に係る意見書に対する見解書の様式を定めている。

《規則》

（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。

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（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） 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。
- （3） 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。
- （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わ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。

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、まちづくり基本計画に位置付けられている地域の暮らしのイメージづくり、拠点のイメージづくりなど、地域ごとの特性をいかしたまちづくりの検討が必要な場合
 - （3） 第3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
 - （4） 第4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 まちづくり計画策定の際には、市民その他地域のまちづくりに関わる団体等の参加の機会を確保するため、市のホームページや広報紙への掲載、「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などの情報の提供・公開を行うことにより、市民、事業者、大学・研究機関などの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など、市民その他地域のまちづくりに関わる団体等の参画を促すよう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 1 1 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定している。

第1節の2 地区計画等の案の作成手続

第21条の2（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。

【趣 旨】

本条は、市の発意による地区計画等の案の作成までに必要な手続きを定めている。

第3章第3節では、市民主体で地区住民の合意形成が図られたうえで発意された地区計画等の原案の申出において必要な手続きを定めている。市の発意による地区計画等では、原案及び案の作成時に地区住民への周知を図り、合意形成を行う必要があることから、市民主体による地区計画等とは異なる手続きを定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 情報の提供・公開及び手続きの透明性確保のため、市長は、地区計画等の案は、次条（地区計画等の原案の作成手続）及び第21条の4（地区計画等の案の作成手続）の手続きを経て案を作成するとしたものである。

第 2 1 条の 3（地区計画等の原案の作成手続）

第 2 1 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。

【趣 旨】

本条は、市の発意による地区計画の原案を作成するにあたり、説明会の開催等、市民に周知するための手続きを定めている。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 情報の提供・公開及び手続きの透明性確保のため、市長は、地区計画の原案を作成するときは、説明会の開催や周知するための措置を講ずるよう規定したものである。

【運 用】

- 1 「その他市民に周知するための措置」とは、市のホームページやまち工房での掲示、地区計画を定める自治会への回覧等とする。

第21条の4（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。

【趣 旨】

本条は、市の発意により地区計画等の案を作成するにあたり、説明会の開催、告示・縦覧、意見書・見解書等、必要とする手続きを定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 情報の提供・公開と手続きの透明性確保のため、地区計画等の案を作成しようとするときの、告示する事項と縦覧する事項（当該地区計画等の案及び当該地区計画等の決定又は変更をする理由書）、縦覧の場所及び期間を定めたものである。市民参加の機会をより多く確保するため、縦覧期間を法定手続きより長い3週間としている。

第2項関係

【解 釈】

- 1 手続きの透明性及び市民参加の機会をより多く確保するため、3週間の縦覧、説明会の開催を考慮し、前項の告示の日から起算して、3週間以内に市長に対し、地区計画等の案に関する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。
- * 「法第16条第2項に規定する者」とは、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令（政令第10条の4）で定める利害関係を有する者をいう。

第3項関係

- 1 手続きの透明性確保及び情報の提供・公開のため、市民から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、遅滞なく、市のホームページやまち工房での掲示などにより、市民に公表することを規定したものである。

2 「規則」で地区計画等の原案に係る意見書に対する見解書の様式を定めている。

《規則》

(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。

第4項関係

【 解 釈 】

1 情報の提供・公開及び手続きの透明性確保のため、市長は、地区計画等の案を作成するときは、説明会の開催や市民に周知するための措置を講ずるよう規定したものである。

【 運 用 】

- 1 「必要があると認める場合」とは、地区計画等の案の作成の段階において、内容を変更する場合などを想定している。
- 2 「その他市民に周知するための措置」とは、市のホームページやまち工房での掲示、地区計画を定める自治会への回覧等とする。

第2節 都市計画の決定又は変更の手續等

第22条（都市計画の決定又は変更の案の作成手續）

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續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項に規定する手續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。

【趣旨】

本条は、都市計画の決定・変更の案の作成段階における市民参加の手續きを定めている。

第1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、都市計画の原案作成という早期の段階から、説明会の開催等有効な手段を講ずることを規定したもので、言い換えれば、都市計画の原案を作成する段階から市民の意見を踏まえるよう規定したものである。
- 2 地区計画等の原案は、条例第20条の作成手續きにおいて、市民の意見を反映させるための説明会、その他周知するための措置を講じており、都市計画の原案を作成する段階の市民の意見を踏まえていると判断できるため、この手續きを除くとしたものである。

【運用】

- 1 「その他必要な措置」とは、説明会の開催のほか、検討組織の設置や懇談会の開催、ワークショップの開催等、都市計画の内容により、意見聴取の機会を設けることなどを規定したものである。
- 2 生産緑地地区の変更、政令第14条第1号に規定する軽易な変更その他軽微な変更については、説明会等を省略することができる。

第2項関係

【解釈】

- 1 情報の提供・公開の機会を確保するため、都市計画の案の作成段階においても、説明会の開催等により市民意見を反映して作成した都市計画原案を周知することを規定したものである。
- 2 前項と同様の理由により、地区計画等に係るものについて、この手續きを除くとしたもので

ある。

【運用】

- 1 「その他必要な措置」とは、市のホームページやまち工房での掲示、関係自治会への回覧等とする。
- 2 都市計画の原案から変更がなく、事前の説明会等により、市民がこれを十分に把握し得ることができ、意見陳述の機会が確保されている場合等は、説明会等を省略することができる。また、生産緑地地区の変更、政令第14条第1号に規定する軽易な変更その他軽微な変更についても説明会等を省略することができる。

第3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、市が決定する都市計画の案に限らず、神奈川県が決定する都市計画案件で、神奈川県に対し、都市計画の案を申し出るときにおいても、同様の手続きを経るよう努めることを規定したものである。

第4項関係

【解釈】

- 1 情報の提供・公開及び手続きの透明性のため、市長は、都市計画の案に対し、公開の下で意見陳述を行う場として公聴会を開催した場合、公述人からの意見に対し、書面により回答するとともに、公述内容とそれに対する市の見解を市のホームページやまち工房での掲示等により公表することを規定したものである。

第23条（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なければならない。

【趣 旨】

本条は、都市計画の決定・変更における市民参加の手続きを定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 都市計画法による都市計画の決定・変更手続きにおいて義務付けられている市民参加規定は「縦覧」と「意見書の提出」に限られているが、さらに手続きの透明性及び市民参加の機会を確保するため、説明会などを開催し、市民に周知することを条例で付加したものである。

【運 用】

- 1 条例第22条の手続き後、都市計画の案の内容に変更がないか、もしくは政令第14条第1号に規定する軽易な変更その他軽微な変更の場合には説明会を省略し、市のホームページやまち工房での掲示などにより、市民に周知することとする。

第2項関係

【解 釈】

- 1 都市計画法による都市計画の決定・変更手続きにおいて義務付けられている市民参加規定は「縦覧」と「意見書の提出」に限られているが、さらに手続きの透明性及び市民参加の機会を確保するため、意見書に対する見解書を作成するとともに、遅滞なく、市のホームページやまち工房での掲示などにより、市民に公表することを条例で付加したものである。
- 2 「規則」で都市計画の決定又は変更に係る見解書の様式を定めている。

《規則》

（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項関係

【解 釈】

- 1 都市計画の決定又は変更するに当たり、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」の意見を聴かなければならないことを規定し、さらにその際には、見解書を添えることを規定したものである。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 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、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」の意見を聴かなければならないことを規定したものである。

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（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。

【趣旨】

本条は、大規模な企業用地や学校用地等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、市街地の環境に大きな影響を与えることが考えられることから、大規模な土地の動向を早期に把握し、市のまちづくり基本計画や施策に基づく土地利用を誘導するため、大規模な土地取引を行う場合の事前届出の手続きについて定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 大規模土地取引行為の届出規模は、以降の開発事業が円滑に進められるよう、条例第25条開発事業の手続きにおける第1種開発事業の開発区域の面積と同等規模としたものである。
- 2 「規則」で定める届出図書を定めている。

《規則》

（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

【運用】

- 1 大規模土地取引行為の届出書の届出人は、土地の権利の譲渡人又は譲受人のどちらの者もなり得るが、契約締結前の事前届出であることから、届出人は原則として譲渡人とする。
- 2 「市長が届出の必要がないと認める場合」とは、以下の場合をいう。
 - (1) 都市計画施設又は土地収用法第3条各号に掲げる施設に関する事業その他これらに準ずるものとして政令で定める事業の用に供するために譲り渡されるものであるとき
 - (2) 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けた開発行為に係る開発区域に含まれるものであるとき
 - (3) 集合住宅の跡地に集合住宅、工場跡地に工場を建築する場合など、従前の土地の利用形態と変わらないとき
 - (4) 都市計画法第12条の4に定められた地区計画等の区域内に存し、地区整備計画が定められた土地であるとき

第2項関係

【解釈】

- 1 届出期間の特例規定として、相続などによる緊急な土地に関する権利の移転または設定が必要となった場合など、当該契約を締結する日の前日から起算して6月前までを3月前までとすることができることとした。

第3項関係

【解釈】

1 公正な手続きを行うため、大規模土地所有者等に対し、当該土地のある地域のまちづくりの方針や情報を伝え、地域計画に整合した土地取引を誘導するものである。届け出内容について、庁内関係各部が所管する各種計画や施策上支障がないかを「大規模土地取引行為の届出に係る調整会議」にかけ、大規模土地所有者等への協議事項を決定する。

なお、総合的な判断をすることが望ましいことから、調整会議に先立ち、必要に応じて、法律や都市計画等の専門家の意見を聴く。

この調整会議において、協議事項があると判断され、「平塚市都市計画審議会」の意見を聞いたほうがよいという決定がなされれば、市長の附属機関である「平塚市都市計画審議会」の意見を聞いた上で、協議事項が決定される。

【運用】

- 1 「必要に応じて」とは、大規模な土地利用の改変により、周辺地域の住環境や交通環境などを著しく悪化させる恐れがある場合、また、法の特別な許可を要する土地の利用形態などを想定している。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 本制度の効果的運用を図るため、大規模土地所有者等は前項の協議に応じなければならないことを規定したものである。

第2節 開発事業の手続

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 共同住宅等で戸数が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。）
- 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。

【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】

- 1 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を求めるものである。
- 2 「ワンルーム形式建築物」の規模の根拠（県内各市を参考、平成30年8月時点）
 - 15戸以上＝相模原市（1低・2低は10戸）・川崎市（1低・2低・田園住居地域は10戸）
 - 10戸以上＝横浜市・厚木市
 - 6戸以上＝鎌倉市・小田原市・平塚市
 - 規模規定無し＝横須賀市・茅ヶ崎市
- 3 「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。
- 4 「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。なお、開発許可が必要である1棟の戸建住宅のうち、第1号及び第2号に掲げる区分に該当しないときは、第4号に掲げる区分に該当する。
- 5 「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。
- 6 「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。
- 7 「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、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。
- 8 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。
- 9 「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。
- 10 本条で言う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建築物の延べ面積の値とする。
- 11 用途変更については、**第2条（定義） 第1項第3号関係【解釈】**に記載されている内容を参照されたい。

《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

※詳細については、**規則第4条関係（規則で定める開発事業）**を参照されたい。

【運用】

1 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。

- 2 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26条（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つて、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。

【趣 旨】

本条は、法及び条例の目的や理念に基づき確かな土地利用が図られることを確実なものとするために、土地の一体的利用の判断基準を定めたものである。工事完了後引き続き行われる開発事業を一連性なしとするのではなく、工事完了等から1年経過後に一連性なしとするものである。

第1項関係

【解 釈】

- 1 第1項は、一団の土地の定義及びそこで行われる複数の開発事業の取り扱いを定めるものである。所有者が現に同一又は1年以内に同一であった土地や、所有者は別であっても物理的に一体利用されている土地において開発事業を行う場合、それらの土地は一団の土地として取り扱うこととなる。よって、一団の土地において複数の開発事業が同時に又は引き続いて行われる場合、それらの事業は第2項の判断基準によって一連性の有無が判断される。

【運 用】

- 1 土地区画整理事業の区域内については、次のとおり取り扱う。
 - ア 土地区画整理事業法に基づき、仮換地の指定を受け、使用収益が開始された土地については、仮換地指定を受けた者が、使用収益（建築物の建築や土地の造成）を行うことができ、従前の土地所有者はその土地の使用収益ができなくなるとされている。このため、本条例においては、使用収益が開始された土地については、その仮換地指定を受けた者を土地所有者として扱う。
 - イ 土地区画整理事業とは、道路、下水道、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用を図る事業である。については、土地区画整理事業により造成された区画をそのまま土地利用する開発事業については、隣接する画地に同一土地所有者が換地処分を受けていても、土地区画整理事業により公共施設および区画が既に整備されていることから、次のいずれにも、該当する場合は、隣接する画地を一団の土地と扱わない。
 - （1）土地区画整理事業による処分された画地を形・質・区画の変更を伴わないで使用する。
 - （2）土地区画整理事業の施工により区画が明確にされている。
 - （3）擁壁、ブロック積み、塀、フェンス等により、物理的に一体利用できない。

2 条例第26条第1項第2号の「当該開発事業」とは、既に着手した開発事業の事ではなく、事業者が手続きを開始しようとしている開発事業の事である。起算日の考え方は以下を参照されたい。

【例】

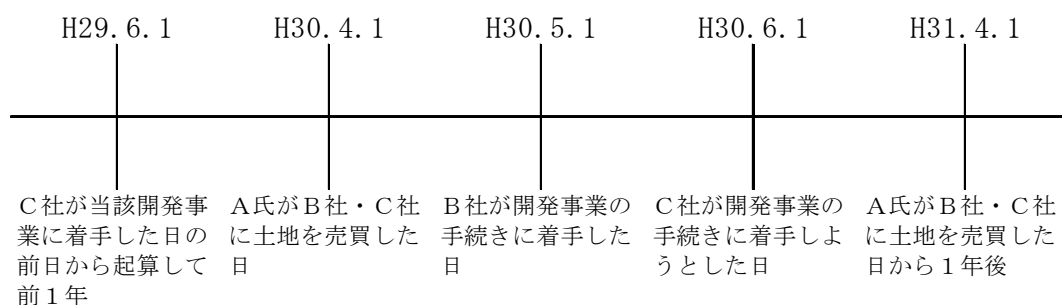
A氏：B社とC社に土地を分割して売却した、前所有者

B社：A氏から土地を購入し、先行して開発事業を開始した事業者

C社：A氏から土地を購入し、これから開発事業を開始しようとしている事業者

下記の場合、C社はH30.6.1に開発事業の手続きに着手しようとしているが、その1年前であるH29.6.1時点での土地の所有者はA氏であり、H30.5.1に開発事業の手続きに着手したB社と前1年以内に所有者が同一であるため、B社の開発事業との一連性があるものとする。

なお、開発事業の手続きの着手がH31.4.1以降の場合は、B社の開発事業との一連性がないものとする。



3 条例第26条第1項第3号について、「物理的に一体として利用されている土地」とは、開発事業の手続き開始時にコンクリートブロック積、塀等の構造物、道路、水路等の公共施設又は崖等により土地の区域が明確にされていない土地や、土地の利用形態等に関連性がある土地のことをいう。なお、水路や崖により土地の区画を示している場合、通路や階段等で相互通行が可能なものは、土地の区域が明確にされていない土地として取扱うものとする。

ただし、田や畑として長年利用されてきた土地は、慣習的に土地所有者が別であっても、建築行為がなかった等の理由により、土地間に境界構造物（コンクリートブロック積み、塀等の構造物もしくは舗装や側溝等の地表に出現しているもの）が設けられることなく、境界明示されずに開発事業の手続きが開始される可能性が多くある。この田や畑の特性に合わせ、開発事業の手続き開始時に境界構造物により開発区域が明確ではなくとも、以下のアもしくはイに該当する場合は、例外的に物理的一体利用はしていないと取り扱うこともできるものとする。

ア 開発区域及び隣地が前1年以内に同一の土地所有ではなく、どちらも長年田や畑として利用されてきたことが確認できる場合。

イ 開発区域及び隣地が前1年以内に同一の土地所有者ではなく、開発区域が長年田や畑として利用されてきたことが確認でき、かつ開発区域と隣地の土地利用形態関連性がないことが確認できる場合。

また、土地の利用形態等の関連性については、以下に一例を示したので、参考にされたい。

ア 新設する公共施設を相互利用する。(例：先行開発事業で新設した開発区域内道路を、後行開発事業の接道とする)

イ 施工方法に関連性がある。(例：先行開発事業で新設した開発区域内道路に、後行開発事業の開発区域内道路を接続する)

ウ 土地の利用目的に関連性がある。(例：先行開発事業で病院、後行開発事業で介護老人保健施設を建設する、駐車場を共用で使用している)

第2項関係

第2項は、複数の開発事業の一連性の有無を判断するための基準とその取り扱いを定めるものである。

《規則》

(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っては、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、次のアからオまでのいずれかに掲げる日から1年を経過しているとき。

ア 当該先行開発事業の都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第31条の規定による工事完了公告があった日(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で、かつ、条例第25条第1項のいずれかに該当する場合にあっては、条例第42条第2項の規定により完了検査適合承認書を交付した日)

イ 当該先行開発事業に伴い建築されたすべての建築物の建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日

ウ 当該先行開発事業に伴い建築されたすべての建築物の登記が完了した日

エ 当該先行開発事業(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。)に伴い設置された全ての建築基準法第42条第1項第5号に掲げる道路について、同号の規定による位置の指定があった日

オ 当該先行開発事業に係る土地の造成が完了したと市長が認める日(当該先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限る。)

(2) 先行開発事業と後行開発事業との間で次のアからエまでに掲げる事項のいずれもが同一でないとき。

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1棟の増築若しくは改築又は同規模かつ

同用途での再建築(イに該当するときを除く。)

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認めるときは、この規則の規定による申請その他の手続を別に定める方法により行わせることができる。

- 3 条例第26条第1項に規定する一団の土地において、その土地の一部で開発事業を行うときは、当該開発事業の申請者は、第1項に規定する判断基準について当該申請者が了知し、及び当該土地の土地所有者に対して周知したことを示した書面を市長に提出しなければならない。

規則第1項関係

【 解 釈 】

- 1 規則第27条第1項は、複数の開発事業の一連性の有無を時期的要素と形態的要素の点でそれぞれ判断するための基準である。
- 2 第1号は時期的要素での判断基準である。先行開発事業が完了してから1年を経過している場合、残地部分において新たに開発事業を行うことについては、先行開発事業とは一連性がないものとして取り扱うことができるとしている。1年以内に残地部分において開発事業を行う場合は、先行開発事業と一連性があるものとして取り扱い、工事に着手しているときは中断した上でそれらの開発事業の区域全体での手続きを改めて行うこととなる。
- 3 第2号は形態的要素での判断基準である。一団の土地において行われる複数の開発事業について、それぞれの事業主体の組織体制や土地所有者、及び事業内容に関連性がないものについては、それらの開発事業について互いに一連性はないとするものである。
- 4 第3号は残地部分の既存建築物における増改築のうち、既存の戸建住宅に関する増改築は、居住者の快適な住環境の維持や改善の観点から、また、地震や火災などの災害により被害を受けた建築物と同規模、同用途での再建築は、被災者の生活や事業の再建の観点から例外的に一連性がないものとするものである。

【 運 用 】

- 1 施行規則第27条第1項第1号オに定める「造成が完了したと市長が認める日」とは、土地の造成状況が次のアからオに掲げるいずれにも該当していることを市長が確認した日をいう。
 - ア 先行開発事業で開発区域が建築基準法第42条第2項の道路に接し、道路後退を要する場合は、狭あい道路に関する協議済証が交付され、かつ、所有権移転が確実である。
 - イ 先行開発事業によって整備される各宅地から汚水及び雨水が有効に排水できるための施設が設置されている。
 - ウ 先行開発事業によって整備される各宅地に給水施設が設置されている。
 - エ 先行開発事業で擁壁を設置する場合は、擁壁が設置されている。(高さ2メートルを超える擁壁を設置する場合は、当該擁壁の建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項による検査済証が交付されている。)
 - オ 先行開発事業によって整備される各宅地の境界及び官地との境界に境界杭又は境界プレートが設置されている。

- 2 事業者は、前項のアからオが完了したときには「土地の造成完了届」を市長に提出し、完了検査を受けるものとする。
- 3 施行規則第27条第1項第2号の同一かどうかの判断は次により行う。
 - (1) 自然人の場合は、同一人物であるかどうか
 - (2) 法人や団体などの組織体の場合、登記簿謄本などから次の事項に同一性があるかどうか
 - ①組織の名称に関連性があるかどうか
 - ②組織の所在地が同一であるかどうか
 - ③組織の役員等構成員に同一人物が存在するかどうか
 - (3) 自然人と法人の場合は、組織体の構成員に該当する自然人が存在するかどうか
- 4 施行規則第27条第1項第2号を適用した場合、開発事業の手続きを開始後に、申請者（その代理人を含む。）、設計者及び工事施行者、土地所有者、公共施設の配置計画、開発事業に係る施行方法の関連性が先行開発事業と後行開発事業との間で同一になるような変更はできない事に注意されたい。
- 5 施行規則第27条第1項第2号に定める「イ 土地所有者」が同一でないと判断するには、登記完了証もしくは土地登記に関する全部事項証明書を開発事業申請書と共に提出をもって行う。なお、事前相談書の提出時は登記事項証明書等、現在の所有権が確認できる資料をもって判断する。
- 6 施行規則第27条第1項第3号アでは「既に存する自己の住居の用に供する戸建住宅」とあるが、現在は滅していても、滅した建築物の用途や敷地面積等を建築確認や都市計画法の許可書類で確認できて、併せて住民票などで直近1年以内に自己の住居の用に供していた建築物であることが確認できれば、基準を適用する。
 なお、住民登録が過去に遡及して設定されたことが確認された場合、直近1年以内に居住していたことが客観的に証明できるものを確認したうえで、適用する。
- 7 施行規則第27条第1項第3号アにおける「改築」は、条例第25条第3項に規定する「改築」の定義とは異なり、構造が同一であることを要件としないものとする（建築物の構造の変更をしても、公共施設等の整備基準に影響を及ぼさないため）。
- 8 施行規則第27条第1項第3号アにおける「同規模」とは、二世帯住宅を望む場合等も勘案して、1.5倍を上限として延床面積の増加を認める（開発許可等事務の手引きの定義を準用）。
- 9 施行規則第27条第1項第3号アにおける「再建築」には、当該一団の土地内における再建築を含む。

規則第2項関係

【 解 釈 】

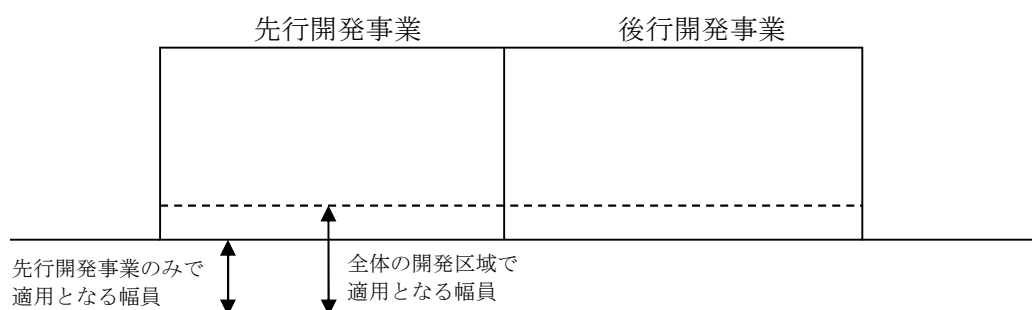
- 1 条文中「先行開発事業と後行開発事業の一連性があるものとした場合の開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」の「開発区域」及び「当該開発区域」とは先行開発事業と後行開発事業を合わせた全体の開発区域をさしている。全体の開発区域で適用される基準を満たすとは次に掲げるいずれにも該当するものをいう。
 - (1) 全体の開発区域で適用される条例第5章第4節（第51条を除く。）及び第5節に定める基

準が先行開発事業で満たされており、かつ、後行開発事業で当該基準を満たす。

- (2) 先行開発事業における条例第25条第1項に規定する開発事業の種別が全体の開発区域で適用となる開発事業の種別と同一である。ただし、第3種開発事業については、「ア、エ及びオ」と「イ、ウ及びカ」は異なる種別として扱う。
- (3) 先行開発事業の法第29条開発行為の許可の要否が全体の開発区域で適用となる法第29条開発行為の許可の要否と同一である。

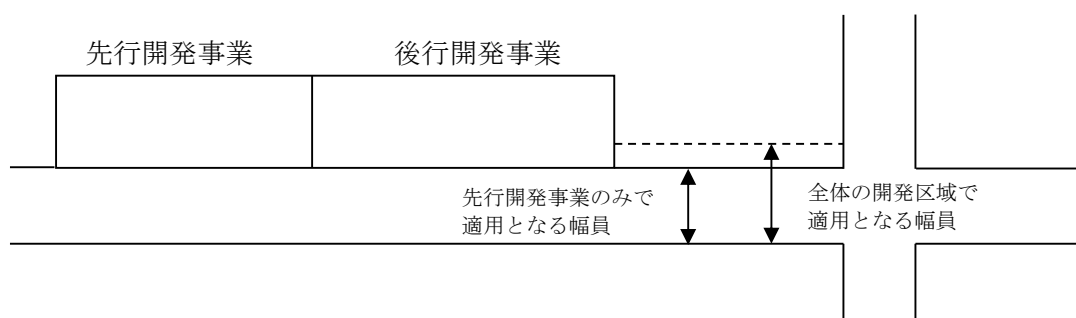
上記(1)は先行開発事業と全体の開発区域で適用となる条例第5章第4節(第51条を除く。)及び第5節に定める基準が変わらないものであり、次のようなものが想定される。

ア 開発区域が接する前面道路の幅員



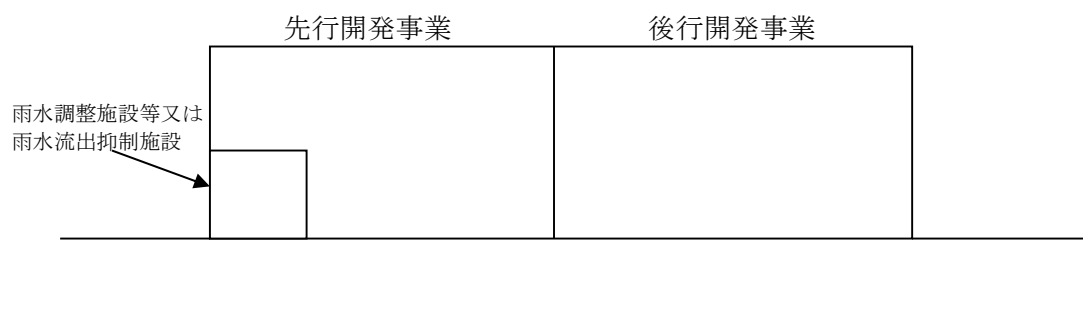
先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる幅員を確保している。後行開発事業においても、全体の開発区域で適用となる幅員を確保する。よって、後行開発事業時に全体の開発区域で必要となる幅員を確保しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

イ 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



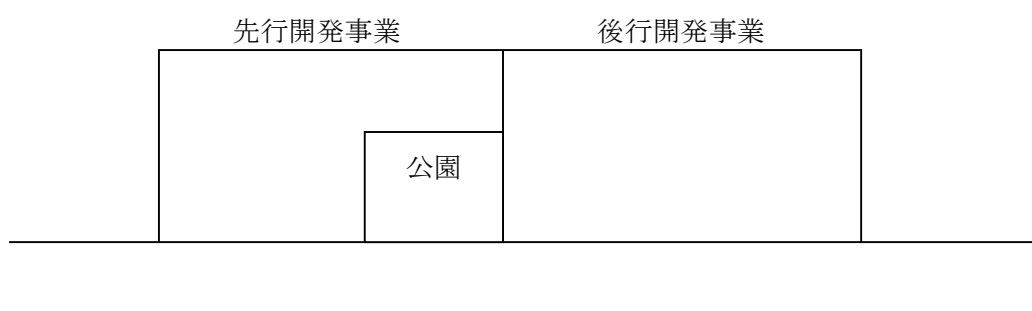
先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる幅員を確保している。後行開発事業においても、全体の開発区域で適用となる幅員を確保する。よって、後行開発事業時に全体の開発区域で必要となる幅員を確保しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

ウ 雨水調整施設等又は雨水流出抑制施設



先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる雨水調整施設等又は雨水流出抑制施設を設置する。よって、後行開発事業時に全体の開発区域で必要となる面積の雨水調整施設等又は雨水流出抑制施設を設置しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

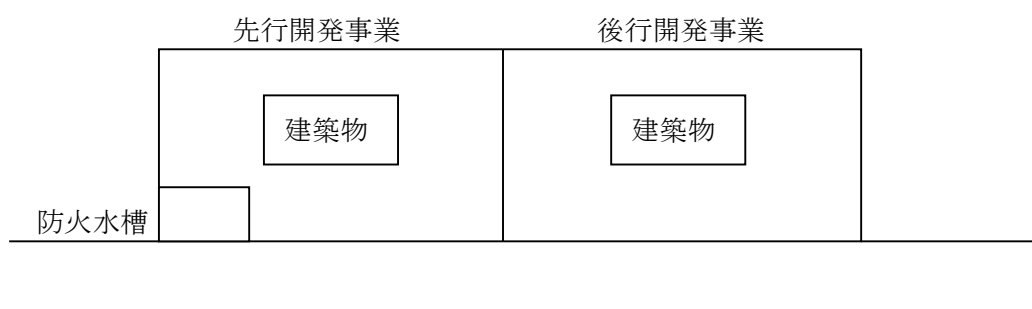
エ 開発区域に設置する公園



先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる面積の公園を設置する。よって、後行開発事業時に全体の開発区域で必要となる面積の公園を設置しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

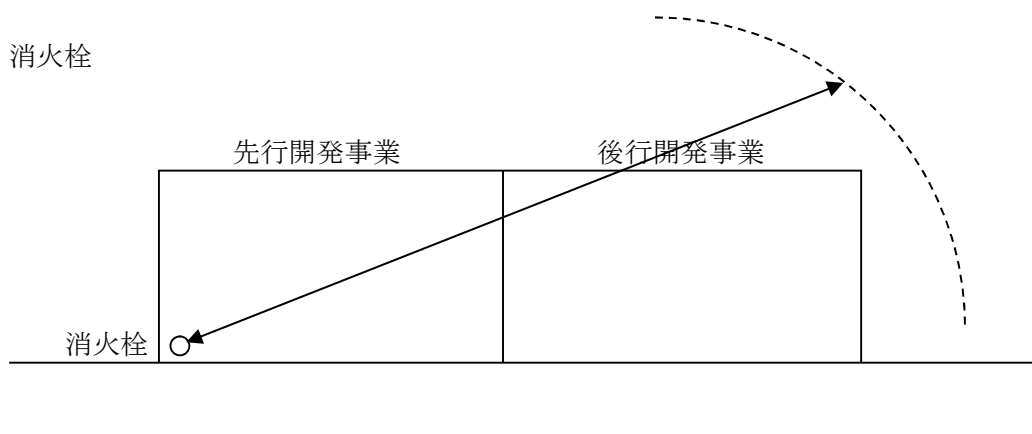
オ 消防水利施設

(ア) 防火水槽



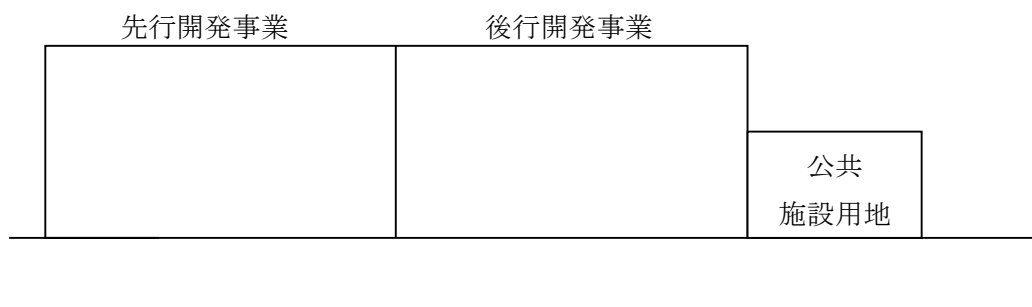
防火水槽は施行規則第48条第1項第1号イにより、建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上の場合に設置し、延べ面積が3,000平方メートル以上の棟が2以上あるときは、当該棟ごとに設置しなければならない。先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる容量の防火水槽を設置しても、棟ごとに設置することにはならないため、「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」とは認められない。さらに、後行開発事業時に全体の区域で適用となる容量の防火水槽を設置しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

(イ) 消火栓



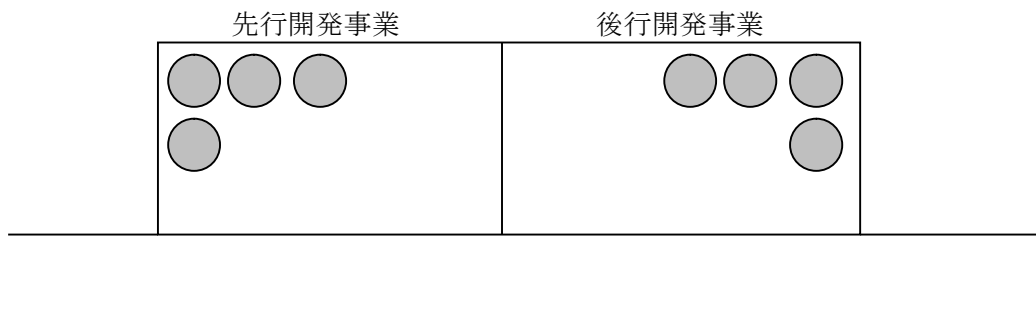
先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる消火栓を設置し、先行開発事業及び後行開発事業の両方の開発区域を包含する。よって、後行開発事業時に全体の開発区域で必要となる消火栓を設置しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

カ 公共施設用地



先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる面積の公共施設用地を設置する。よって、後行開発事業時に全体の開発区域で必要となる面積の公共施設用地を設置しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

キ 敷地内の緑化基準



先行開発事業において、全体の開発区域で適用となる緑化基準を満たす。よって、後行開発事業時に先行開発事業で不足している緑地を確保しても「開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当しないものとする。

なお、ごみステーション及び集会所に関しては法第4条第14項に規定する「公共施設」ではないため、先行開発事業で全体の開発区域で適用となる基準を満たさず、後行開発事業で全体の開発区域で適用となる基準を満たせば「この規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるとき」に該当するものとする。

- 2 条文中「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。」の「別に定める方法」とは、先行開発事業を開発区域に含めず、後行開発事業のみを条例第27条から第45条に規定する手続き及び都市計画法第29条に規定する開発行為許可申請書を提出できる。
- 3 前項本文の規定を適用した後に、先行開発事業、後行開発事業ともに全体の開発区域で適用となる基準を満たさないような変更はできない。
- 4 「土地の造成完了届」を市長に提出し、完了検査を受け、「造成が完了したと市長が認める日」の適用を受けた場合は、後行開発事業の種別は後行開発事業のみの規模及び用途により判断する。ただし、後行開発事業の開発区域の面積が500平方メートル未満で、かつ、5棟未満の戸建住宅については、条例第25条第1項第3号及び第4号の運用1－（6）に示した適用除外の対象とせず、第4種開発事業として扱う。

規則第3項関係**【 解 釈 】**

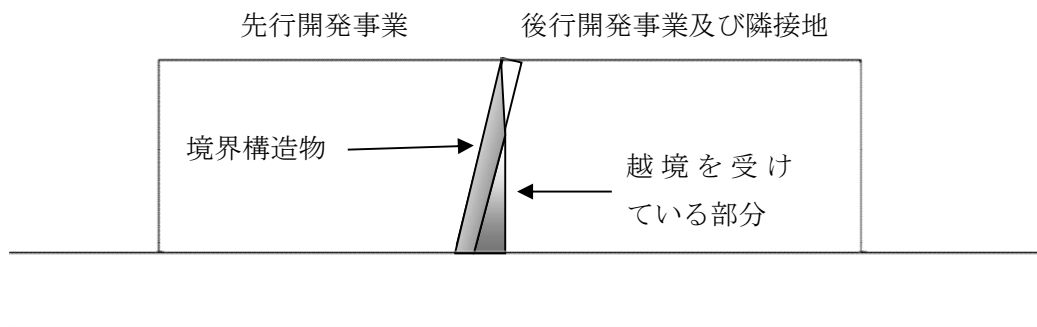
- 1 規則第27条第3項は、先行開発事業と後行開発事業の一連性の判断基準について、事前に関係者が把握しておくことが必要であることから、先行開発事業の申請者が一団の土地の所有者に対して一連性の判断基準を説明し、その結果を報告することを規定するものである。報告は「周知文」という書面を申請者が提出することによって行われ、土地所有者の同意書とは性質が異なる。

【運用】

1 一団の土地における先行開発事業の区域設定時、残地部分に接道がない、80平方メートル未満かつ建築物が建設できない形状の残地の設定はできないものとする。ただし、既存建築物等を残すことにより発生した80平方メートル未満の残地はこの限りでない。なお、残地の形状については、目安として短辺8メートル程度を確保すること。また、残地を設定する際の境界構造物は先行開発事業の区域に設け、最低1年間は維持するものとする。

2 「境界越境物の問題解決の為にを行う先行開発事業での分筆等による一団の土地」の取扱いでは原則「周知文」の提出及び残地設定の運用は適用しない。

例えば、越境部分が小さい場合（概ね10cm以下を想定している）、境界構造物再築のコストより用地譲渡の方が現実的な解決策である場合が多く、このことを妨げることは制度の本意ではない。ただし、擁壁等の土留構造物など、他法令の審査を受ける境界越境物はこれに該当しないものとする。



第 27 条（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。

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。

【趣 旨】

本条は、第 1 種開発事業又は第 2 種開発事業に該当する開発事業について、開発基本計画書の提出を義務付けるとともに、当該開発基本計画書の写しを公衆の縦覧に供することを定めている。なお、縦覧に供するものは、規則で定める添付図書を除いた開発基本計画書の写しのみとする。

第 1 項関係

第 27 条

【解 釈】

- 1 第 1 種開発事業又は第 2 種開発事業に該当する開発事業は、開発基本計画書の提出を定めたものである。
- 2 開発基本計画書は、1 部提出するものとする。ただし、平塚市開発事業指導協議会による審査対象案件については、別に写しを 18 部（協議により最大 27 部）提出するものとする。

《規則》

（開発基本計画書の提出等）

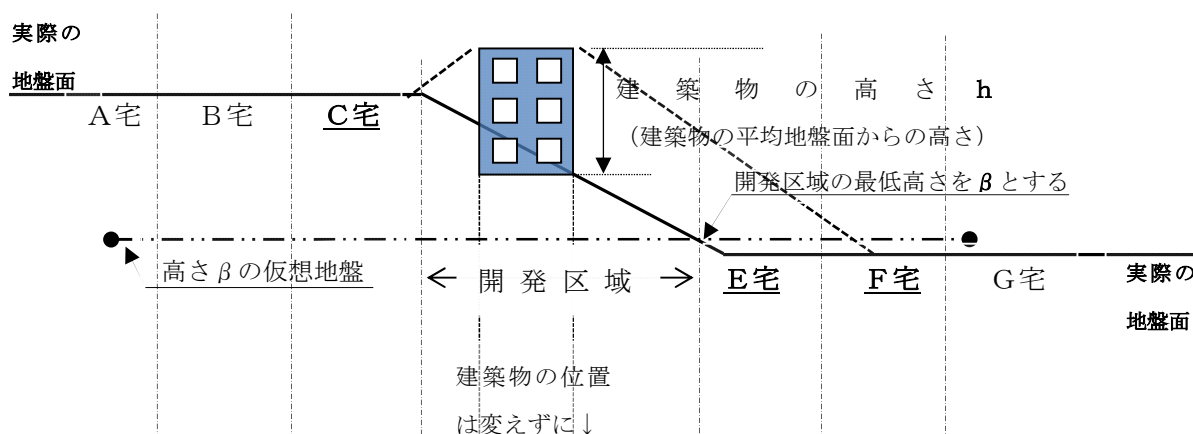
第 28 条第 1 項 条例第 27 条第 1 項の規定による提出は、開発基本計画書（第 16 号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- （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

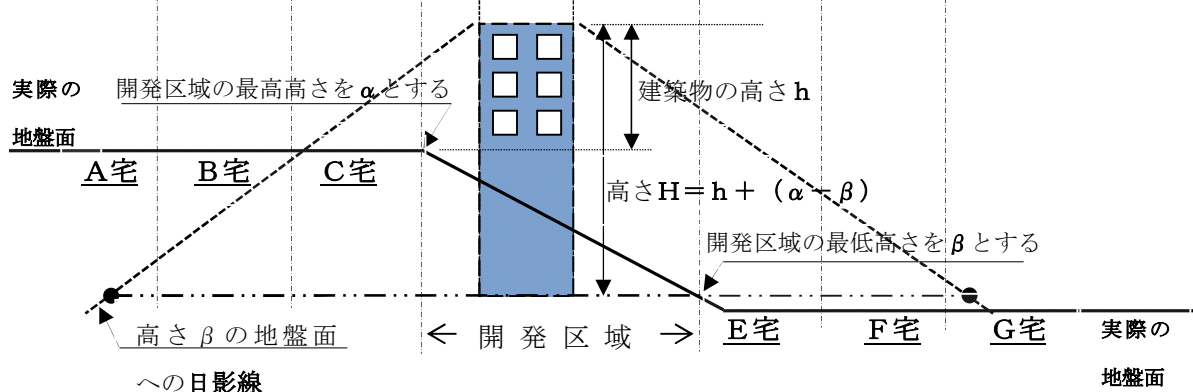
【運用】

- 1 平塚市まちづくり条例施行規則第28条第1項ほかで定める「日影図」については、説明会対象者（住民の知る権利）を最大化する目的で、以下の考え方で作成するものとする。開発区域に高低差がある場合は、最も低い地盤で作成する。

●計画建築物と実際の日影線



◎条例説明範囲に係る日影線設定方法



開発区域の最も低い高さである β の地盤面に落ちる、建物位置を計画位置とした計画建築物の高さ $H = h + (\alpha - \beta)$ において、日影が生じる範囲とした。開発区域以外の私有地に同意を得て立ち入って測量を行う必要が生じる、正確な実日影図の作成を当条例は求めておらず、上記の場合、計画建物による実際の日影はC宅地・E宅地・F宅地に及ぶ見込みだが、条例による周知が必要とする範囲は、最大限となるA～G宅地までとなる。平均地盤面でない事に留意されたい。

近隣住民および周辺住民に説明を行う際には、この違いを含めて説明を行うことが望ましい。

- 2 「その他市長が認める図書」とは、例として「風害シミュレーション」を想定している。

(1) 一定の高さ以上の建築物（原則45メートル以上）に対して適用する。

(2) 風洞実験ではなく、簡易な方法とする。(コンピューターによるシミュレーション等)

※東京都千代田区、港区が総合設計制度許可対象物件を対象としている。基本となる高さは、それぞれ45メートル、60メートルである。

※県内では、神奈川県、横浜市、川崎市が環境影響評価（環境アセスメント）で高さ100メートル以上、かつ、延べ面積が50,000平方メートル以上の場合は、風害対策として適切な方法を行うことを義務付けている。

3 基本計画書の手続きについては、条例第45条（開発事業の手続の特例）に注意すること。

4 「提出」とは各様式の決済区分に応じた決裁完了後に成立するものとする。

第2項関係

【 解 釈 】

1 開発基本計画書の写しの縦覧規定を定めたものである。

《規則》

(開発基本計画書の提出等)

第28条第2項 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。

第28条（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。

【趣 旨】

本条は、近隣住民等に対して事業者が行おうとする開発事業の内容をできるだけ早く周知するための開発事業計画板の設置と説明会の開催を義務付けた規定を定めている。開発基本計画書の提出という早い段階からの設置を義務付け、近隣住民等への周知をより効果的に行うことを目的とした。

第1項関係

【解 釈】

- 1 近隣住民等への周知の第1として、開発基本計画書の提出後、一週間以内に開発事業計画板の設置を義務付けるとともに、その旨を市長に報告することを義務付けた。なお、市長への届出について、「速やかに」と規定しているが、これは「できるだけ早く」という意味を表し、訓示的な意味を持つものである。以下この条例において、同じ意味である。開発事業計画板は原則として、開発区域に接する一方の道路につき各1基を、それぞれの道路から見やすい位置に設置するものとする。

《規則》

(開発事業計画板の様式等)

第29条 条例第28条第1項前段の規定による開発事業計画板は、第17号様式とする。

2 条例第28条第1項後段の規定による届出は、開発事業計画板設置届出書(第18号様式)により行わなければならない。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 「その他市長が特に認めるもの」には、近隣住民及び周辺住民の範囲に所在するまちづくり協議会、工業会、商店会、学校教育法に基づく学校、自治会、近隣住民及び周辺住民の範囲に居住する市民により構成された利害関係団体等を指す。又、近隣住民等からの意見や要望を聴くための説明会の開催を義務付けた。
- 2 「聴かなければならない。」の「聴く」とは聞き入れることではなく、あくまでも「聴く」ことを前提とする。
- 3 この条例では、近隣住民等へ事業内容を周知することを目的として、事業者の負担において説明会を開催することを義務付けたものである。
近隣住民等が、事業への反対の意思を持って条例により義務付けられた説明会の進行を妨げる行為は、他の法令に抵触する可能性があるため、慎まなければならない。

【 運 用 】

- 1 他法令等(墓地、埋葬等に関する法律など)により説明会を開催したときは、その説明会の対象範囲に近隣住民等の範囲がすべて含まれている場合は、説明会報告書の提出をもって説明会が開催されたものとみなす。
- 2 国、地方公共団体、財団法人平塚市文化スポーツまちづくり振興財団、平塚市土地開発公社又は独立行政法人都市再生機構が建築する建築物(以下「公共の建築物」という。)の増築又は改築で、当該計画が事前に近隣住民等に周知され、理解が得られているものについては説明会の開催を個別説明に代えることができるものとする。
- 3 説明会の開催にあたっての配慮事項等を規則に定めている。

《規則》

(説明会)

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場所及び日時とするよう努めるとともに、当該場所及び日時を開催日の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。

規則第 30 条関係

【 運 用 】

1 規則第 30 条第 1 項は、事業者は出来る限り近隣住民等が参加しやすい時間と場所で説明会の開催を設定するように努める旨を定めたものである。

また、説明会の開催案内について、近隣住民等が開催を知ってから参加のための調整時間を確保するために、短くとも 10 日前までには、周知するように努めることを定めたものである。

2 近隣住民等への説明会の周知について、近隣住民及び周辺住民については対象者に漏れが無いように公の登記情報等（登記簿や現地調査等）から調査を行い、周知を行うこと。また、周知の方法については、郵便物等、記録が残る方法が望ましい。なお、『条例第 28 条第 2 項にある「その他市長が特に認めるもの」については、事業者が連絡の方法を想定できない団体もあり得るため、できるだけ調査して周知するよう努めること。』という規定は、事業者が開発事業計画板設置から 2 週間以内に説明会を開催しなければならない現行の運用から考えると、その他市長が特に認める団体をできるだけ調査して周知することは現実的に困難なため、削除された。

3 規則第 30 条第 2 項は、説明会において説明すべき事項を定めたものである。

次の事項のうち開発事業の内容により該当する項目を説明すること。

(1) 事業者について

事業者の住所・氏名、代理人の住所・氏名

(2) 都市計画等について

用途地域、地区計画、高度地区等

(3) 事業計画等について

建築物の用途等、建築物の規模及び概要、宅地分譲の区画数、排水計画、造成計画、駐車場・自転車置場、ごみの処理、交通安全対策、建築物の使用時間（開店時間、操業時間、開店・操業中の騒音・振動、マンション等の管理方法など）

(4) 工事について

工事期間、作業時間帯、工事中の騒音振動、交通安全対策等

(5) 近隣への影響について

日影の影響、電波障害等

(6) その他市長が必要と認める事項

平塚市まちづくり条例について（平塚市まちづくり条例の手続き（フロー）など）

第3項関係**【 解 釈 】**

- 1 説明会を開催した場合は、説明会の内容を記載した報告書を作成の上、市長に報告する義務を規定したものである。なお、「1週間以内」とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）で定める休日を含む。

《規則》

（説明会）

第30条第4項 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。

【 運 用 】

- 1 説明会報告書に近隣住民及び周辺住民の一覧表を添付し、提出するものとする。
- 2 提出期限が土曜日、日曜日、祝日及び年末年始休暇にあたる場合は、休日の翌日をもって期限とする。（参考：平塚市の休日を定める条例）
- 3 説明会報告書要旨の最後には、引き続き条例上の説明会を開催するのか、任意の説明会として続けるのか、今回で終了とするのかを、近隣住民等側の意見も含めて記載すること。
- 4 説明会を本当に開催したか否かについて、住民等から疑義を問われるケースが発生したために運用上の留意事項を列記する。

例えば、意思を持って説明会に参加しない選択肢のある近隣住民には、説明会開催の立証は不可能である例からも、説明会開催立証の責務は事業者側にあるものとするのが自然である。

とはいえ無限の責任を負わせる目的ではなく、以下留意事項へ配慮して開催することにより、完全ではなくとも一定程度の立証性が担保されるのではないかと、という例示として参考にされたい。下記以外にも合理的な手法を複数用意することで、立証性がより高まると考える。

- （1）説明会の途中で参加者に断った上で、住民等のプライバシーに配慮した顔が映らない方向からの場内写真撮影を行い説明会報告書に添付する。その際、撮影日時が分かるような工夫（スマートフォンの待ち受け画面等を活用する等）を行うこと。
- （2）事業者側の出席者は複数人とする事で、事業者側サイドで互いに内容を証明し合う事が可能となる。また、前項の写真撮影にも人手は必要となる。
- （3）説明会会場を選定する際に、公的機関に利用記録の残る公民館などを利用する。
- （4）出席者が会場に訪れた際に、自書での住所氏名等の記入をお願いする。ただし、個人情報保護の観点から取扱いは厳重にし、個別帳票（一人一枚）にする等、住民相互のプライバシーの保護についても配慮すること。
- （5）出席者が誰も訪れなかった説明会については、説明会開催の立証は近隣住民からの証言を得る事は困難であるため、特に注意をされたい。開催予定時間から15分程度経過した段階（条例で求める「説明すべき事項」は10分程度で話し終える位の想定から）で、会場に説明者以外いないことを撮影する。この際には前述の日付や時間が映りこむ工夫を併用されたい。

上記の留意事項に対応せずに、説明会開催立証の責務を事業者側が果たせない場合は、説明会のやり直しが基本となるので、丁寧で十分な準備作業に努めること。

また、説明会報告書は平塚市に提出する「事実証明に関する文書類」と解されるので、その作成には十分に留意されたい。

第4項関係

【 解 釈 】

1 提出された説明会報告書は、誰でも閲覧できるよう縦覧規定を定めたものである。なお、縦覧に供するものは、規則で定める添付図書を除いた説明会報告書の写しのみとする。

《規則》

(説明会)

第30条第5項 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。

第5項関係

【 解 釈 】

1 近隣住民等が、開発事業に対する要望への回答や、更に聞きたい内容がある場合に、再度説明会を開くことを求めることができる旨を規定したものである。再説明会の開催要望は、文書によることを原則とするが、口頭による要求も可とする。

第6項関係

【 解 釈 】

- 1 近隣住民等から再説明会開催の要望があったとき、事業者は、再説明会を開催しなければならない旨を義務付けたものである。これは、事業者は近隣住民等に対して適切に説明会を開催するとともに、近隣住民等からの要望等に対して適切に対応するために設けた規定である。なお、再説明会の開催の要望は、文書によることを原則とするが、口頭による要求も可とする。
- 2 再説明会の開催期日を特に定めないのは、再説明会の開催要望を受けてもその期間内に説明会場を確保できないことが予想されるため、期日を定めていない。
- 3 再説明会の開催にあたっての配慮事項等を規則に定めたものである。
- 4 再説明会における説明会報告書の提出と縦覧の準用規定を定めたものである。

《規則》

(説明会)

第30条第3項 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、説明会の日時及び場所を決定し開催に努めるものとする。

【運用】

- 1 再説明会における配慮事項は、規則第30条第2項に定めている。(条例第29条第2項関係を参照)
- 2 規則第30条第3項は、再説明会を開催することとなったとき、再説明会を要求した者と事業者は、自身の都合のみを主張しあって再説明会開催日程が決まらない、あるいは、事業者のみの都合で一方的に再説明会を開催するようなことがないように、互いに相手を尊重し合い協力して、速やかに、再説明会を開催するよう努めることを定めたものである。

なお、近隣住民等の中で再説明会の開催を要求しなかった者は、事業者への意見や再度聞きたい事項は特段無いと想定されることから、再説明会の開催日時や内容の調整の際に、それらの方々について特段の配慮は必要なく、決定した再説明会の開催について案内すれば事足りる。

第7項関係

【解釈】

- 1 第3種開発事業は、開発基本計画書の提出は該当しないが、開発基本計画で規定している開発事業計画板の設置を読み替えて義務付けたものである。

※ 説明会の手続きについては、条例第45条（開発事業の手続の特例）に注意すること。

第 29 条（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。

【趣 旨】

本条は、事業者と近隣住民等が自主的に調整することを目的とした書面による意見交換の制度を定めている。

事業者と近隣住民等が互いに理解を一層深められるよう期待するもので、紛争を未然に防止し、良好な住環境を築くという役割にも大いに期待できるものと考ええる。なお、意見書は基本的に説明会の内容に対する意見であるため、その開発事業自体の賛否を問うようなものではない。

※本条については、条例第 45 条（手続きの特例）に適用除外規定があるため注意を要する。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 「2 週間以内」とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）で定める休日を含む。なお、郵送等によるものが想定されることから到達日（市役所に郵便物等が届いた日）が期間の判断基準となる。

【運 用】

- 1 提出期限が土曜日、日曜日、祝日及び年末年始休暇にあたる場合は、休日の翌日をもって期限とする。（参考：平塚市の休日を定める条例）

第 2 項関係

【解 釈】

- 1 「同項に規定する期間を経過した後」とは、意見書が何件提出されるか不明であるため、2 週間を経て初めて意見書の写しを送付するものである。

第 3 項関係

【解 釈】

- 1 事業者は、意見書の送付を受けたときは、速やかに見解書を提出することを義務付けたものである。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 見解書及び意見書の内容の中には、個人情報（個人等が特定される情報）が多くあることから、その取扱いについては十分に注意が必要である。

《規則》

（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。

【 解 釈 】

- 1 意見書及び見解書は、提出後速やかに写しの縦覧をすべきことを義務付けるものである。

【 運 用 】

- 1 見解書が提出されたときは、意見書提出者の利便性を考慮し、必要に応じて見解書の写しを送付することができる。

第30条（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。

【趣 旨】

本条は、開発基本計画に対する市としての指導又は助言を行うに当たり、本市のまちづくり基本計画や施策に即したものとなるよう、必要に応じて、市長の附属機関である「平塚市都市計画審議会」の意見を求める規定を定めている。なお、これ以外においても第1種開発事業については、開発事業指導協議会に諮り、第2種開発事業については、まちづくり基本計画及び市の施策を所管する担当課へ意見を求め、事業者指導又は助言を行っていく。

【解 釈】

- 1 「まちづくり基本計画」については、第7条（まちづくり基本計画） 第1項関係【解釈】に記載されている内容を参照されたい。
- 2 「必要な指導又は助言」とは、まちづくり基本計画及び市の施策のうち、緑の保全や道路の線形・形態など公共性の高いものやその他まちづくり条例の整備基準に関すること等について、計画が確定していない基本計画段階で変更等を事業者へ依頼する等をいう。
- 3 「必要があると認めるとき」とは、具体的な内容としては、開発区域内に緑地があり、その緑地を別の場所に確保することとなった場合、市としては既存緑地の保全を要求する場合や道路の線形、形態など公共性の高いものについては、意見を求める場合が想定されること等をいう。
- 4 開発事業指導協議会については、別に定める「開発事業指導協議会要綱（昭和57年7月1日施行）」による。

※ 開発基本計画に関する指導及び助言については、条例第45条（開発事業の手続の特例）に注意すること。

第 31 条（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、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つては、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。

【趣 旨】

本条は、開発事業の対象によって事前協議書の提出時期を規定するとともに、必要な指導又は助言を行うことができることと縦覧制度について定めている。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 開発事業の種別ごとに提出時期を定めたものである。
- 2 提出部数については、開発事業の規模や該当する基準等に応じて、別に指示する。
- 3 第 4 種開発事業については、比較的簡易な開発事業と想定されることから随時提出できる。

《規則》

（開発事業事前協議書の提出等）

第 32 条第 1 項 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

【運用】

- 1 事前協議書が提出されると、約1週間後に関係各課による現地調査を行い、その後約1週間後に開発事業調整会議を開催して協議調整を行う。

開発事業に関する年間の予定表を作成し、事前協議書締切日、現地調査日、調整会議日を定めている。各課持ち回り協議対象のものについては、現地調査、調整会議を要しない。

(1) 持ち回り協議対象規模

建築物の建築で、次に掲げる項目のうち該当するものが1以下の場合（第1種開発事業、第2種開発事業及び宅地分譲に該当するものを除く）

ア 開発区域面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満のもの

（1,000平方メートル以上のものは建物規模にかかわらず調整会議案件）

イ 地階を除く階数が3以上又は高さが10メートル以上のもの

ウ 建築物の延べ面積が500平方メートル以上のもの

※建築物の増築は、開発区域面積にかかわらず、増築部分の建築規模を適用する。

※該当する項目が2以上の場合は調整会議による協議とする。

(2) 各課配布による協議（調整会議を要しないもの）対象規模

ア 都市計画法第29条に規定する許可を受けなければならないもののうち、次のいずれかに該当するもの

（ア）農家等の分家住宅

（イ）戸建住宅の建替え

（ウ）土地収用対象事業による代替建築物（市街化調整区域内の専用住宅及び第一種低層住宅専用地域に建築可能な兼用住宅に限る）

（エ）地区集会所（地区自治会館）

イ 建築物の増築で、公共公益施設の整備や周辺に与える影響が少ないもの

ウ その他、区画整理事業地等調整会議に諮るまでもないものなどもあり、案件ごとに判断する。

- 2 事業者は、土地区画整理事業施行区域内における開発事業は土地区画整理法第76条第1項及び第3項の規定により許可を受けた以後に、当該許可書の写しを添えて事前協議書を提出するものとする。

- 3 事業者は、市街化区域における一団の土地が500平方メートル以上の開発事業又は市街化調整区域における建築を行おうとする場合は、平塚市開発許可等事務処理要項第2条に規定する事前相談書の決裁後に事前協議書を提出するものとする。
- 4 開発事業指導協議会からの指導・助言について、指導事項及び助言事項があった場合、その他市長が必要と認める書類として、指導事項及び助言事項に対する見解について書面を提出するものとする。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 「必要な指導又は助言」とは、市の施策である緑の保全や道路の線形・形態など公共性の高いものは、計画が確定していない事前協議書の提出の段階で変更等を事業者に依頼することをいう。なお、開発基本計画の対象とならない開発事業（第3種開発事業及び第4種開発事業）については、この段階で必要な指導又は助言を行う。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 事前協議書の提出を受けたときは、その写しを縦覧する規定を定めたものである。なお、縦覧に供するものは、規則で定める添付図書を除いた事前協議書の写しのみとする。

《規則》

（開発事業事前協議書の提出等）

第32条第2項 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。

第 3 2 条（近隣住民等への周知）

第 3 2 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 2 5 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 2 8 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 2 8 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。

【趣 旨】

1 本条は、事前協議書の提出に伴い、近隣住民等から事前協議書の説明を求められた際には、その内容についての説明会を開催しなければならない旨を定めている。ただし、第 3 種開発事業（イ）、（ウ）及び（カ）に該当する開発事業については、第 2 8 条の開発基本計画の周知が行われないことから、近隣住民等からの開催要求の有無にかかわらず、本条による事前協議書の説明会開催を義務付けている。

2 この条例では、近隣住民等の方々へ事業内容を周知することを目的として、事業者の負担において説明会を開催することを義務付けたものである。

近隣住民等の方々が、事業への反対の意思を持って条例により義務付けられた説明会の進行を妨げる行為は、他の法令に抵触する可能性があるため、慎まなければならない。

※本条については、条例第 4 5 条（手続きの特例）に適用除外規定があるため注意を要する。

第 1 項関係

【解 釈】

1 「説明会の開催を求める」は、第 2 8 条第 5 項の再説明会の開催の要望と同様に、文書によることを原則とするが、口頭による要求も可とする。

第 2 項関係

【解 釈】

1 説明会の開催にあたっての配慮事項を規則に定める旨を規定している。

【運用】

- 1 本条の説明会開催にあたっての配慮事項についても条例第28条（基本計画の周知等）と同じく施行規則第30条に定めている。解釈・運用については、条例第28条の項目を参照されたい。

第3項関係

【解釈】

- 1 説明会の開催は、開発事業計画板の設置から2週間以内に開催しなければならないことから、事前に説明会の日程や会場を決めておくよう注意を要する。

【運用】

- 1 他法令等により説明会を開催したときは、その説明会に近隣住民等の範囲がすべて含まれている場合は説明会報告書の提出をもって説明会が開催されたものとみなす。
- 2 本条の説明会開催にあたっての配慮事項についても前項と同じく施行規則第30条に定めている。解釈・運用については、条例第28条の項目を参照されたい。

第4項関係

【解釈】

- 1 説明会の開催を求められた場合の説明会の開催及び説明会報告書の提出を定めたものである。
- 2 解釈・運用については、条例第28条の項目を参照されたい。

第5項関係

【解釈】

- 1 説明会報告書の提出を受けた場合、誰でも閲覧できるよう縦覧規定を定めたものである。なお、縦覧に供するものは、規則で定める添付図書を除いた説明会報告書の写しのみとする。

第 33 条（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。

【趣 旨】

本条は、条例第 29 条と同様に、事業者と近隣住民等が自主的に調整することを目的とした書面による意見交換の制度を定めている。近隣住民等への説明会開催の後、近隣住民等からの意見書を市が受けるとともに、事業者へその内容を伝え、意見書に対する見解書の提出を義務付けた。また、併せて縦覧制度により広く公表していく。

※本条については、条例第 45 条（手続きの特例）に適用除外規定があるため注意を要する。

【解 釈】

1 解釈については、第 29 条と同様である。

《規則》

（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。

第34条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業の申請を行う事前協議に関して、通知をもって事業者に提示する規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 「事前協議通知書」とは、関係各課からの指示・要望事項をとりまとめたものである。具体的には関係法令、条例、規則及び各課の整備基準等に則った整備等を事業者を求める書面を作成し、通知するものである。

《規則》

（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。

【運 用】

- 1 事前協議通知書に「開発事業に関する各課協議事項」、様式に各課の協議事項を記入したものを添付し通知する。
- 2 持ち回り協議の対象となる開発事業については、「事前協議通知書」により関係各課との協議事項を通知する。

第2項関係

【解 釈】

- 1 事業者は、通知を受けた場合は、関係各課と事業者が要望事項に基づき協議を行うものである。

第 3 5 条（開発事業の申請等）

第 3 5 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に開発事業申請書、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 3 2 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 3 3 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。

【趣 旨】

本条は、開発事業の申請に当たり、関係各課との調整が完了した旨の事前協議書通知書、関係書類を添えて申請する規定を定めている。なお、縦覧制度により広く公表する規定も定めている。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 この申請制度は、市長の承認制度として創設し、良好な住環境の確保を図るためのもので、許認可制度と同様のものである。
- 2 「ただし、第 3 2 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 3 3 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。」は事業者と近隣住民が十分に意見調整をした後に開発事業申請書を提出するように定めたものである。

【運 用】

- 1 開発事業申請書は 1 部、これに添付する協議決定図面は 2 部提出する。
事前協議通知書は、原本とその写しを提出し、原本は第 3 7 条の開発基準適合承認書に添付して事業者に戻却する。

《規則》

（開発事業申請書の様式等）

第 3 5 条 条例第 3 5 条第 1 項の規定による開発事業申請書は、第 2 2 号様式とする。

2 条例第 3 5 条第 1 項の規則で定める書類は、第 3 2 条第 1 項各号に掲げる書類とする。

第2項関係**【 解 釈 】**

- 1 開発事業の申請を受けたときは、写しを縦覧する規定を定めたものである。なお、縦覧に供するものは、規則で定める添付図書を除いた開発事業申請書の写しのみとする。

《規則》

(開発事業申請書の様式等)

第35条第3項 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。

【 補 足 】

- 1 近年、開発事業の工区を分ける事例が見られるため、以下の通り運用等を示す。
- 2 開発事業の工区を分けた場合、工区毎に開発事業の検査を受けることが可能である。例えば、先行工区の集合住宅について、完了検査適合承認書の交付後に建物を使用しながら、後行工区の工事を行うということが可能となる。
- 3 工区を分ける開発事業の場合、工区毎に審査基準に適合しているかを審査するものとする。
ただし、開発区域内に一つしか設けない公共施設等（関係各課との協議結果により設置する事となった施設）については、第1工区にて審査基準に適合する必要がある。
例）1ヶ所に集約したごみステーション、雨水調整施設、消火栓、公園、緑地等
- 4 工区を分けた場合の工事の検査等については、条例第42条第1項関係を参照されたい。

第36条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業の申請における承認をするか否かを判断する上での基準に基づき審査する旨の規定を定めている。

【解 釈】

1 「審査基準」の考え方

- （1）原則としてすべて遵守基準として取り扱い、承認書を交付する。ただし、協議しなければ決定することができないもの（例：防犯街路灯の設置はその地域の状況や地元自治会との協議が必要）については、協議の上、決定し、遵守基準として取り扱うこととする。
- （2）駐車場については、共同住宅等については明確な基準を設けているが、医療機関、老人ホーム、飲食店、映画館など、それぞれの事業の内容や職員数、予想される来客数、立地条件などについて市と協議して決定し、遵守基準として取り扱うこととする。
- （3）努力規定も承認行為の対象とするが、事業者の事情でその努力規定が遵守できない場合は変更申請をし、再度、承認書の交付手続を行うものとする。
- （4）申請書の審査については、記載事項に嘘や偽りが無いものとして、性善説に基づき行うこととなる。しかしながら、一般的な注意の基における審査過程において、虚偽、錯誤、単なる間違いと思われる事項があった際には、事業者はその真偽を確認し、間違いの修正や手続きのやり直しなどを指導する。
- （5）上記に加え、双方の見解の違いでは説明することが不可能な、事実と異なる内容の文書を作成し、内容の真実な文書として他人に認識させ行使する行為は、当市への通常業務への妨害として捜査機関に告発される不法行為となる可能性がある事を、十分に留意されたい。

第 37 条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業の申請に対して、前条の審査基準に基づき審査した結果、適合した場合は開発事業適合承認書を事業者に交付する規定を定めている。なお、適合しないときは、開発事業計画補正通知書により補正を求め、当該補正をしない場合は開発基準不適合通知書により事業者へ通知する。また、この処分による写しを公衆の縦覧に供する規定を定めている。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 この行為は、行政処分であり、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 2 条（処分についての審査請求）及び第 3 条（不作為についての審査請求）で規定する審査請求の対象となる。したがって、承認書にはその旨を明示しなければならない。

《規則》

（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

第 2 項関係

【解 釈】

- 1 補正通知の内容に従って補正したときは開発基準適合承認書を、補正しないときは開発基準不適合通知書を通知する規定を定めたものである。
- 2 この行為についても第 1 項と同様に行政処分であり、開発基準不適合承認書に審査請求の対象となる旨を明示しなければならない。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 適合承認書又は不適合通知書を交付した場合の、縦覧規定を定めたものである。なお、縦覧に供するものは、添付図書を除いた適合承認書又は不適合通知書の写しのみとする。

《規則》

（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。

第38条（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。

【趣 旨】

本条は、審査基準に定めるもの以外で、市と事業者が協議をして決定した内容について、必要に応じて協定書を締結する規定を定めている。なお、軽微な変更については、この対象からは除く。

※本条については、条例第45条（手続きの特例）に適用除外規定があるため注意を要する。

第1項関係

【解 釈】

- 1 通常は、審査基準に基づく適合承認書の交付で足りるため、原則として協定の締結はない。協定を締結する事例としては、次の事項を想定している。
 - （1） 開発行為に該当せず条例の規定のみにより整備される道路で自主管理することとなるもの（国・県道に接する前面道路の拡幅部分など）は、法的な位置付けのない道路となる。そのため、将来にわたる適切な維持管理を担保するため、維持管理等について協定を締結する。
 - （2） 開発区域外に市の要望で整備をお願いする場合、協定を締結することで、事業者不履行を義務付ける。

第2項関係

【解 釈】

- 1 軽微な変更内容を定めたものである。

《規則》

（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

- 1 「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」とは、開発区域内の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ているが、開発区域周辺の公共施設又は公益施設への影響がない場合をいう。

第 39 条（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ときは、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ときは、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ときは、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對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。

【趣 旨】

本条は、開発事業に係る変更手続き、開発事業計画板の変更及びそれに伴う近隣住民等への説明会の開催を定めている。また、併せて説明会開催に伴う説明会報告書の提出及び説明会報告書の縦覧の規定を定めている。

※本条第 3 項から第 5 項については、条例第 45 条（手続きの特例）に適用除外規定があるため注意を要する。

第 1 項関係

【解 釈】

- 1 開発事業申請書の提出から開発基準適合承認書が交付されるまでの期間は、申請に対する処分が確定する（適合承認書の交付）以前の内容であることから単なる届出にとどめている。
- 2 市長に届け出る書面は「開発事業変更届出書」とする。ただし、下記の変更がある場合は、それぞれの変更内容に応じた書面を使用することとする。
 - ・事業者の名称、住所の変更（名義変更届出書）
 - ・事業者が法人の場合における代表者の変更（名義変更届出書）
 - ・代理人の変更（代理人変更届出書）
 - ・相続、売買等により事業の権原を他の事業者へ承継（地位承継届出書）
- 3 開発基本計画書の提出から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中止する場合は、「開発事業（取り下げ・取り止め）届出書」により届け出るものとし、取り下げとして扱う。

- 4 「開発事業の目的及び用途の変更を行うもの」、「開発事業の種別と手続が上位の開発事業に変わるもの」、「法第29条の開発許可を新たに要するもの」、及び「都市計画法第29条（開発行為の許可）を要する開発事業で、平塚市開発許可等事務処理要項第2条に規定する事前相談書を取り下げ後に改めて新規の手続きを行うもの」については、当初の開発事業を取り下げ、取り止め又は廃止をした後、新規の開発事業として手続きをやり直す必要がある。なお、上位の開発事業に変わるものとは、第4種開発事業が第3種開発事業の種別に変更になる場合、「第3種開発事業ア、エ、オ」が「第3種開発事業イ、ウ、カ」の種別に変更になる場合等をいう。
- 5 開発事業の種別と手続が下位の開発事業に変わるものは、上位の開発事業の手続きを行っているため、開発事業変更届出書または開発事業変更協議書の手続きにより、当初の開発事業が継続できるものとする。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 開発基準適合承認書の交付後に開発事業計画を変更しようとするときは、変更内容を記載した書面を提出し、交付を受けなければならないものとしたものである。
- 2 市長に提出する書面は、「開発事業変更協議書」及び「開発事業変更申請書」とする。前項の解釈2の但し書きに該当する変更がある場合は、それぞれの変更内容に応じた書面を使用することとする。
- 3 開発基準適合承認書の交付後に開発事業の計画を中止する場合は、「開発事業（取り下げ・取り止め）届出書」により届け出るものとし、取り止めとして扱う。取り止めが必要となるものについては、前項の解釈4を参照する事。

《規則》

（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

規則第1項関係**【 解 釈 】**

- 1 規則第39条第1項第1号及び第4号について、変更の手続きを要しないものは以下の枠内のおとりとし、該当しないものについてはすべて変更の手続きを要するものとする。また、都市計画法第29条（開発行為の許可）が交付され、都市計画法第35条の2（変更の許可等）が必要な開発事業については、すべて変更の手続きを要するものとする。

①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として取扱うもの

- あ) 公共ます設置位置の変更
- い) 宅内排水設備（位置、数量）の変更
- う) 雨水貯留施設の位置の変更
- え) 集会所の位置又は規模の変更
- お) ごみステーションの位置の変更が伴わない設置面積の変更

②その他市長が変更の届出を要しないと認めたもの

- さ) 開発区域、建築面積、延べ面積又は最高高さの減少
- し) 測量誤差による開発区域面積、宅地分譲の各区画面積の微少な増減
- す) 建築基準法による確認申請において、面積算出方法の相違から建築面積又は延べ面積が微増したもの
- せ) 開発事業の工事中、完了検査前に撤去がされるもので仮設的に利用される建築物を建築するもの
- そ) 中高層建築物にあたらぬ附属建築物の位置の変更と増減築
- た) 車両出入口幅の変更
- ち) 自動二輪車駐車場、自転車駐車場の位置の変更

【 運 用 】

- 1 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該当するものについては、手続きを行う必要はなく、変更内容を竣工図に記載することで対応するものとする。

第3項関係**【 解 釈 】**

- 1 第1項及び第2項の変更に伴い開発事業計画板に記載された事項を訂正することになる。なお、開発事業計画板設置届出書については、訂正後の写真を提出すること。

第4項関係**【 解 釈 】**

- 1 開発事業の計画を変更しようとするときは、近隣住民等に対し説明会を行うものとしたものである。ただし、条例第39条第4項ただし書の規則で定める軽微な変更該当するものについては、説明会を行う必要はないものとする。説明会を行う必要がないものの詳細については、

後述の**規則第 2 項関係**を参照されたい。なお、条例第 28 条第 2 項及び条例第 32 条第 3 項に該当しない開発事業については、そもそも説明会を行っていない種別のため、改めて説明会を行う必要は無い。

規則第 2 項関係

【 解 釈 】

- 1 規則第 39 条第 2 項について、説明会を行う必要がないもののうち、その他近隣住民等に影響がないと市長が認めた場合とは以下の枠内のとおりとし、規則第 39 条第 2 項に該当しないものについてはすべて説明会の開催及び説明会報告書の提出を要するものとする。

その他近隣住民等に影響がないと市長が認めた場合

- ①工区数の変更
- ②店舗面積の増加
- ③確定測量誤差によらない宅地分譲における各区画面積が 10 %以上の増減
- ④開発区域内道路の管理者の変更
- ⑤平塚市に帰属予定の開発区域内道路の構造の変更
- ⑥排水の流末処理方法の変更
- ⑦公共ますの構造の変更
- ⑧雨水貯留施設の構造、能力の変更
- ⑨消防水利施設の構造、能力、位置の変更
- ⑩緊急離着陸場の位置又は構造の変更
- ⑪消防活動場所の変更
- ⑫避難ハッチを設置する計画における建物平面計画又は戸数の変更
- ⑬自己居住用、自己業務用、自己用外の区別のみの変更

【 運 用 】

- 1 条例第 39 条第 4 項の説明会の開催及び説明会報告書の提出の手続きは次のとおりとする。
 - ア 条例第 39 条第 1 項による変更手続きにおいては、開発事業変更届出書の提出後に説明会を行い、条例第 35 条の開発事業申請書の提出前に説明会報告書を提出する。
 - イ 条例第 39 条第 2 項による変更手続きにおいては、開発事業変更協議書の提出後に説明会を行い、開発事業変更申請書の提出前に説明会報告書を提出する。
- 2 条例第 31 条第 1 項の事前協議書の提出から条例第 35 条第 1 項の開発事業申請書が提出されるまでの間に、近隣住民等に対し説明会が必要な変更があった場合、住民の知る権利を尊重するために、説明会の開催及び説明会報告書の提出を求めるものとする。
- 3 説明会を行う必要があるものについて、想定されるものを以下の枠内に例示した。

- ①開発区域面積、建築面積、延べ面積、最高高さ、階数の増加
- ②区画数、戸数の変更
- ③建築物（中高層建築物にあたらない附属建築物は除く）の位置が50センチメートル以上の移動
- ④建築物の用途の変更
- ⑤車両出入口（数、接道）の変更
- ⑥車両出入口の10メートル以上の移動
- ⑦歩道状空地の幅の減少
- ⑧公園等の設置数、位置又は規模の変更
- ⑨開発区域内道路の位置の変更
- ⑩ごみステーションの位置の変更
- ⑪緑地計画部分に建築物又は工作物を設置
- ⑫駐車場の位置が10メートル以上の変更

第5項関係

【 解 釈 】

- 1 開発事業の変更に伴い説明会を開催する必要がある場合について、説明会報告書の提出及び説明会報告書の縦覧に関する規定が準用されることを示したものである。
詳細については、条例第28条第3項及び第4項関係を参照されたい。

第40条（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たときは、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。

【趣 旨】

本条は、開発事業に関する工事着手日について定めたもので、手続きを経なければ着手できない規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 開発基準適合承認書の交付後でなければ工事に着手できない規定を定めたものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 協定締結後でなければ工事に着手できない規定を定めたものである。
- 2 「協定を締結する必要があると認めたとき」とは、第38条第1項に準ずる。

第3項関係

【解 釈】

- 1 再承認書の交付を受けなければならないときは、交付後でなければ工事に着手できない規定を定めたものである。

第41条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業に関する工事について、近隣住民等と工事協定を締結するよう努める規定を定めている。また、工事に伴う手続及び中断・廃止した場合の安全措置を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 工事に伴い近隣住民等とトラブルを避けることから、事業者と近隣住民等が工事協定を締結するよう努める規定を定めたものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 工事の着手、完了、中断、廃止をしたときは市長に届け出る規定を定めたものである。

《規則》

（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、速やかに、開発事業工事着手届（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を使用開始する前までに、開発事業工事完了届兼完了検査申出書（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。

【運 用】

- 1 開発事業再承認書の交付を受けた部分の工事に着手したときも、開発事業着手届（第23号様式）により届け出ること。
- 2 規則第40条第1項第2号の開発事業工事完了届兼完了検査申出書は、建築行為が伴わない都市計画法の開発許可が適用された工事が完了した際は、都市計画法に基づく工事完了届出書（別表様式第四）に読み替えるものとする。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 工事を中断、廃止したときは、必要な措置を講ずる規定を定めたものである。
- 2 「安全上必要な措置」とは、近隣住民に影響が出ない安全な措置であり、開発区域周囲に仮囲い等の立入禁止措置や転落防止措置、工事資材の飛散防止措置等の安全対策や、公共施設の破損や、30度を超える法面を設けた場合の現状復旧を講ずるものを定めたものである。

第42条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業に関する工事の完了検査について定めている。また、開発事業により建築した建築物又は施設の使用開始日を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 工事が完了した場合、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書を提出し、完了検査を受ける規定を定めたものである。

《規則》

（完了検査の書類等）

第41条 条例第42条第1項に規定する完了検査は、前条の開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書に次に掲げる書類を添えて受けなければならない。ただし、市長が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

【運 用】

- 1 第31条の事前協議書の提出を要するもののうち、別に定める持ち回り協議対象規模のものについては、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書の提出を要するが、完了検査は検査項目の写真を添付することに代えることができる。なお、法第29条許可の必要がない宅地分譲及び施行規則第27条第3項（周知文）の規定に基づく書面を提出した開発事業については、完了検査を行うものとする。
- 2 共同住宅等で自動車駐車場を開発区域外に設置する場合は、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書提出時に次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 当該開発区域外駐車場の位置図
- (2) 事業者と当該開発区域外駐車場との権利関係が判明する図書(写)(例: 月極め駐車場の場合は契約書)
- 3 開発事業の工区を分けた場合、開発事業に係る公共施設等の検査は、原則として完了工区に存する施設のみを行う。ただし、工区の異なる開発事業に係る公共施設等の検査を追加して受けた場合は、事前に関係部局との同意を得た上で、完了検査の書類等に追加当該施設の目録一覧等を提出し、申し出るものとする。
- 4 先行工区の完了検査で後行工区の開発事業に係る公共施設等の検査を受け、事業者が開発事業によって整備し、すでに市長に譲渡・帰属した公共施設等について、破損等が認められた場合は、各法令等で定めた事業者の瑕疵担保責任に該当しないものについては各管理者が速やかに補修等を行うものとする。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 当該工事が完了検査により適合していると認めるときは「完了検査適合承認書」を、適合していないと認めるときは「指示書」を交付する規定を定めたものである。
- 2 この行為は、行政処分であり、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第2条(処分についての審査請求)及び第3条(不作為についての審査請求)で規定する審査請求の対象となる。したがって、承認書にはその旨を明示しなければならない。

《規則》

(完了検査の書類等)

第41条第2項 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。

第3項関係

【 解 釈 】

- 1 完了検査適合承認書の交付後でなければ使用開始してはならない規定を定めたものである。
- 2 「ただし、市長がやむを得ないと認めるとき」とは、次の場合をいう。
 - (1) 建築基準法第7条の6第1項第1号に定める安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をした場合又は災害等により緊急に利用する場合
 - (2) 当初、規則第27条第3項の届出による残地設定をした上で完成した建築物があり、その後の土地利用計画の変更に伴い、当該建築物の完成後1年以内に残地部分に建築を行う場合で、先行して完成した建築物の使用を開始する場合

第43条（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つたものは、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してすることができる。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。

【趣旨】

本条は、開発事業に係る公共公益施設の管理、帰属について定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 公共施設の管理及び帰属について定めたものである。
- 2 「法令に定めのあるもの」とは、例えば、水道施設、河川法による県や国に帰属するものなどである。

第2項関係

【解釈】

- 1 公益施設の管理を市が行うことについて定めたものである。

《規則》

（公共施設等の管理等に係る措置）

第42条 市長は、条例第43条第1項本文及び第2項本文の規定により市の管理に属し、又は市に帰属する公共施設及び公益施設について、円滑な管理又は帰属を行うため、当該施設に係る確定測量図並びに境界図及び施設完成図の作成、境界標の埋設等を事業者に対して求めることができる。

2 事業者は、開発事業に係る公共施設又は公益施設の設置又は管理にかしがあつたときは、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。

第3項関係

【解釈】

- 1 公共公益施設の用に供する土地への帰属について準用する規定を定めたものである。
- 2 「開発事業に係る公共施設又は公益施設の設置又は管理にかしがあつたときは、自らの責任

と負担でその補修を行わなければならない。」とは、事業者が開発事業によって整備し、市長に譲渡した公共施設又は公益施設については、平塚市契約規則第74条に規定するかし担保責任に準ずるものとする。

第44条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業が隣接する市及び町の区域に影響を及ぼすと認められるものについて必要な措置を講ずるよう定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 市長は、市の区域内において行われる開発事業で、「影響を及ぼすと認めるもの」とは、工場の騒音、振動、日影、通風など、周辺に影響を及ぼす可能性がある場合や管理者が異なる公共施設等に影響を及ぼす可能性がある場合等、他市町にも協力を求める規定を定めたものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業について隣接する市町に影響を及ぼすことが予想されるときは適切な措置を講ずるよう努力義務を課したものである。

第45条（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、ウ及びカを除く。）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、ウ及びカ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。

【趣旨】

本条は、開発事業の手続の特例を定めたもので第1種開発事業から第4種開発事業の手続について適用しない規定を定め、その他種別に関係なく適用しない規定を定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 第1号では、第2種開発事業は開発基本計画に関する意見書の提出の規定を除外した。
- 2 第2号では、第3種開発事業（イ、ウ及びカを除く）は近隣住民等への周知、開発事業に関する意見書の提出、開発事業を変更する場合の手続の規定を除外し、開発事業計画板の設置を義務付けた。
- 3 第3号では、第3種開発事業（イ、ウ及びカ）は開発事業計画板の設置と説明会を義務付け、開発事業に関する意見書の提出の規定を除外した。
- 4 第4号では、第4種開発事業は近隣住民等への周知、開発事業に関する意見書の提出、協定の締結、開発事業を変更する場合の手続きの規定を除外した。

第2項関係

【解釈】

- 1 第1項各号に定める開発事業の種別に関係なく適用除外規定を定めたものである。

【運用】

- 1 「市長が特に必要がないと認めた開発事業」とは
 - (1) 公共の建築物の開発事業で事前に近隣住民等に周知され、理解が得られているもの
 - (2) 開発事業の増築で、近隣住民等の範囲のうち、規則第6条第2号イの区域（増築又は改築する建築物により日影が生じる範囲）が既存の建築物により日影が生じる範囲内に収まる場合は、当該区域は適用しない。
 - (3) 開発事業の増築で、条例第28条及び第32条に規定する近隣住民等への説明会は、近隣住民等に住居系が含まれない場合はその範囲内のものに個別説明に代えることができ

るものとする。

- 2 一定の手続を簡略化するもので、具体の事例で開発事業の種別を判断する。

第46条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業の概要や手続に関する台帳を作成し、市民等に公表する規定を定めている。

【解 釈】

- 1 開発事業に関する手続の透明性を確保するため、台帳を作成して公表し、閲覧できる規定を定めたものである。

《規則》

（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

第3節 建築確認申請に係る届出等

第47条（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21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。

【趣 旨】

本条は、第2節（開発事業の手続）の適用を受けない開発事業でも一定規模以上のものは、建築確認申請を行う前に市長に届け出なければならない規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 第1種開発事業から第4種開発事業に該当しないものでも、建築確認申請を行う前に所定の届出を行う規定を定めたものである。
- 2 建築確認申請に係る届け出先は、まちづくり政策部建築指導課とする。
 詳細については、建築指導課が作成したパンフレット「平塚市まちづくり条例施行に伴う建築確認申請に係る届出のお知らせ」にて示してあるので参照すること。

《規則》

（建築確認申請に係る届出の様式等）

第44条 条例第47第1項の規定による届出は、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日までに、建築確認申請に係る届出書（第28号様式）により行わなければならない。ただし、地階を除く階数が3未満又は高さが10メートル未満の建築物を建築する目的で行う開発事業に係る届出については、条例第47条第1項の規定により届け出ることを要しない。

第2項関係

【解 釈】

- 1 届け出があったときは指導又は助言できる規定を定めたものである。

第3項関係

【解 釈】

- 1 建築確認申請の届出は、指定確認検査機関に届け出る場合もあるので連携を図るよう努める規定を定めたものである。

第4節 開発事業の基準等

第48条（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。

【趣旨】

本条は、公共施設及び公益施設の整備基準や、公共施設及び公益施設以外の整備基準に従い開発事業を行うよう定めている。

地区計画等について開発事業の基準と異なる基準が定められている区域は、その異なる基準を開発事業の基準とみなす規定を定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 開発事業の基準に従い開発事業を行う規定を定めたものである。

第2項関係

【解釈】

- 1 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の規定を定めたものである。
- 2 地区計画等の「等」とは、都市計画法上の地区計画のほか、現時点では市内に該当する区域はないが、密集市街地における防災地区の整備の促進に関する法律（平成9年5月9日法律第49号）の規定による防災街区整備地区計画と集落地域整備法（昭和62年6月2日法律第63号）の規定による集落地区計画をいう。

第 4 9 条（公共施設及び公益施設の整備基準）

第 4 9 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 4 9 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 5 3 条及び規則で定める基準により整備すること。 (2) <u>道路が同一平面で交差し、若しくは接続する個所又は道路のまがりかどは</u>、第 5 3 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 5 2 条及び第 5 4 条並びに<u>規則</u>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 1 8 年条例第 5 号）第 2 条第 1 1 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 5 0 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つては、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。
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 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。

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、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) 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号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、道路の幅員を確保するものとする。

4 条例別表第1第1項第4号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 歩道状空地を設置すべき開発事業は、次に掲げる施設の建築を目的とする開発事業で当該開発区域の面積が商業地域にあつては500平方メートル以上、その他の地域にあつては1,000

平方メートル以上のものとする。

ア 社会福祉施設

イ 医療施設

ウ 集合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建築物

(2) 前号の規定により設置された歩道状空地は、事業者が管理するものとする。

(3) 第1号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。

5 条例別表第1第1項第5号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 開発区域内に設置する道路の施設及び附属物は、別に定める基準により整備するものとする。

(2) 開発区域が接する道路の施設及び附属物は、別に定める基準により整備するものとする。

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 4 5 条、第 6 1 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 5 0 0 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 5 0 0 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 4 5 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					
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 1 0 メートル未満で、かつ、延べ面積が 5 0 0 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 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。
- 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3の2(第45条関係)

道路拡幅部分の土地の提供及び維持管理

開発区域が接する道路の管理者	土地の提供	維持管理
市	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

別表第4(第45条関係)

開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員

開発区域の面積	施設の種別	戸建住宅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
	施設の種別	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
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	4.0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	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	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	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 1 「※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、<u>幅員の基準を満たしているものとする。</u> 2 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該当する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。 3 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。 4 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。 5 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。 6 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。 7 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。 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。						

【運用】

- 1 規則第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。

なお、開発区域内に設置する道路を自己管理する場合についても、「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」第3条、開発区域内に設置する道路の整備基準のうち、②から⑧の基準に準ずるよう努めるものとする。

- 2 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。

- 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回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

規則第45条第2項第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。

規則別表第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と前面道路との接続部に対して適用する。

なお、新設する開発区域内道路の中に設けるまがりかどについては、片隅切りの数値は適用しない。

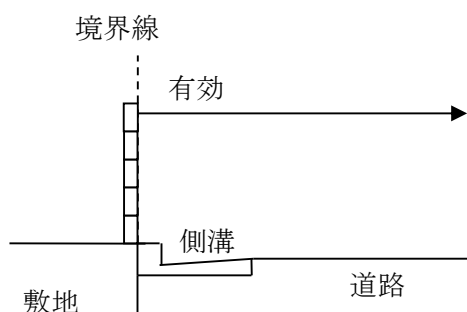
規則別表第2は、隅切りを設ける場合の土地の提供と維持管理に関する基準である。開発区域が接する道路の管理者が市のときは、開発区域の面積が500平方メートル以上の場合、自己の居住の用に供するもの以外は全て無償による譲渡となる。開発区域が接する道路の管理者が国や県など市以外の者のときは、隅切りは別表第1により設置し、その土地の提供と維持管理については、当該管理者と協議し決定することとなる。協議により当該管理者が土地の寄付や帰属を受けないこととなった場合は、事業者が自己管理をすることとなる。

3 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項第1号中の別表第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。）

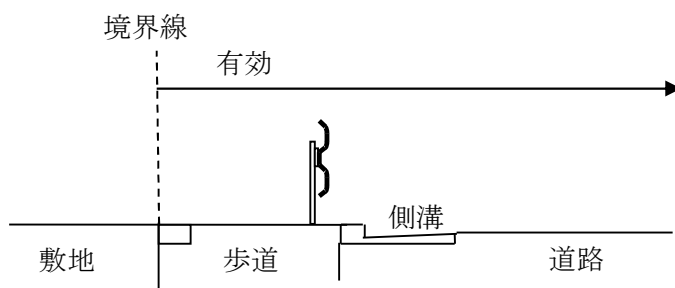
【有効な幅員の参考図】

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。

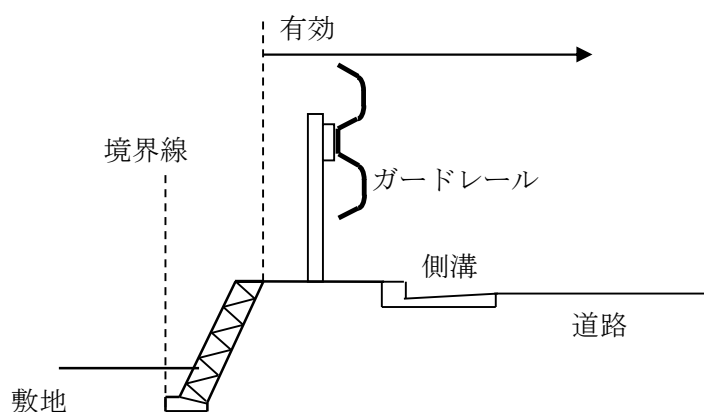


イ 歩道が設置されている場合は、歩道の端から有効とする。

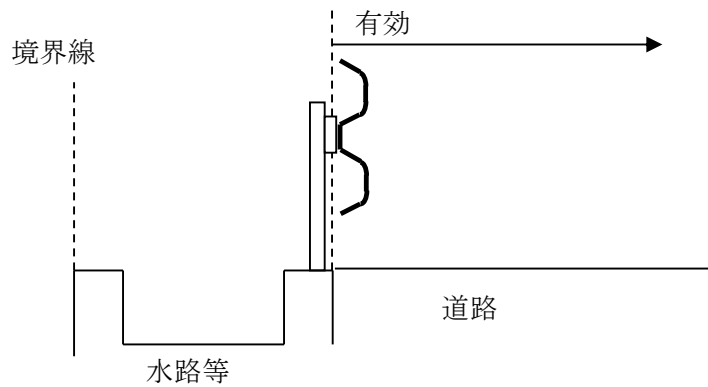
歩道と車道の上にガードレールや植栽等が存在しても有効から除算しなくて良い。



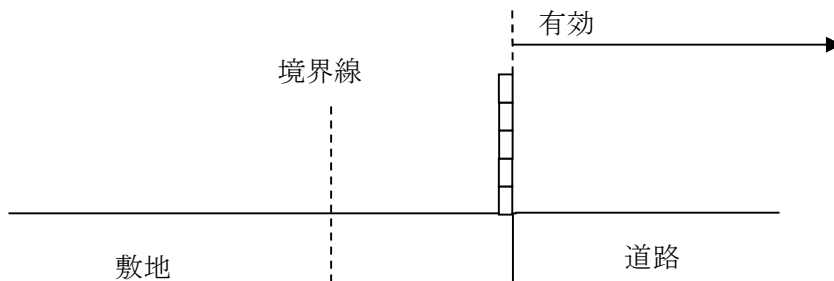
ウ 道路と敷地の境界が法や崖下等の場合は、擁壁や法の天端境から有効とする。



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。

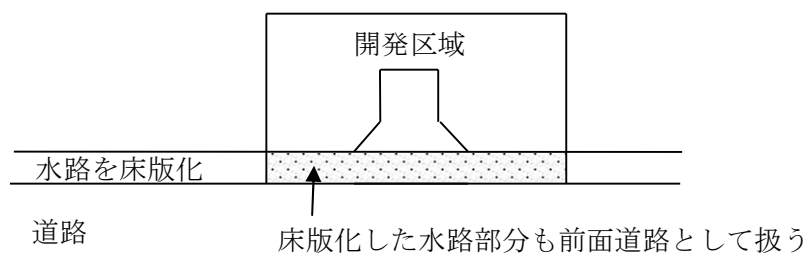


オ 敷地と道路の境界を越えて塀等の障害物がある場合は、障害物の端から有効とする。



(2) 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】



(3) 規則第45条第3項第1号の文中にある、専ら自己の居住の用に供する開発事業とは、自己居住用の戸建住宅を1棟建築する開発事業を想定しており、集合住宅等は対象外である。

(4) 規則第45条第3項第1号中の文中にある、別表第3の規定における前面道路の後退について、開発区域の対面にある既存の建築物が道路査定線から50cm未満で越境している場合、以下の条件を満たすものについては道路査定図にある道路査定線から前面道路の幅員を確保する。

ア 予定建築物の用途が戸建住宅もしくは住居系小規模建築物であり、必要な前面道路の幅員が4.5mである。

イ 道路の境界確定をする前からの越境であり、越境物を所有者が将来的に是正することを土木総務課が確認している。

(5) 規則第45条第3項第1号の文中にある、別表第3備考1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1号の文中にある、別表第3備考3の「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」とは、下記のとおり想定している。

(都市計画法施行令第20条第1号～第4号)

農業の用に供する建築物で、

- ・ 畜舎、育種苗施設、農作業舎など、農産物の生産又は集荷の用に供する建築物。
- ・ たい肥舎、農機具等収納施設など、農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

(都市計画法34条第1項第4号)

農業の用に供する建築物で、

- ・ 米麦乾燥調製施設など市街化調整区域内において生産される農産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物。

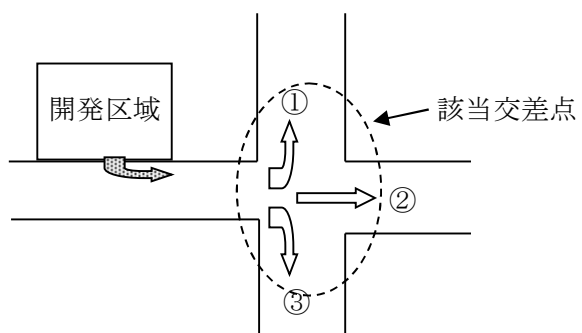
(7) 規則第45条第3項第1号の文中にある、別表第3備考4の「都市計画法施行令(昭和43年法律第100号)第21条各号に掲げる建築物並びに同条第26号イ及びロに掲げる建築物」とは、下記の建築物を想定している。

- ・ 交通・運輸施設(料金徴収所、駅舎)
- ・ 通信施設(放送局、無線局、送信施設)
- ・ 公園施設(休憩所、遊具、売店、便所、管理事務所、運動場)
- ・ 水道施設(取水施設、公共下水道)
- ・ その他(卸売市場、公民館、図書館、小学校、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、幼保連携型認定こども園)

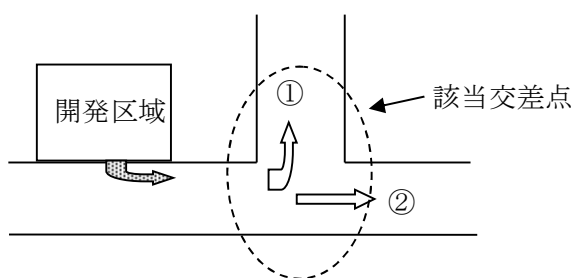
- (8) 規則第45条第3項第1号の文中にある、別表第3備考5の「建築基準法別表第1(イ)欄(1)項及び(4)項に掲げる用途の建築物」とは、店舗、飲食店、劇場、集会場、カラオケボックス等を想定している。
- (9) 規則第45条第3項第1号の文中にある、別表第3備考6の「その他施設」とは、産業振興施設、工場、事務所、倉庫、病院、宿泊施設、規則第4条第5号ア、イ、ウに該当するものを想定している。
- (10) 規則第45条第3項第1号の文中にある、別表第3備考7の「別に定める基準」とは、「平塚市建築行為に係る狭あい道路整備要綱」をいう。
- (11) 規則第45条第3項第1号の文中にある、別表第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。
- (12) 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。
- (13) 規則第45条第3項第3号の文中にある、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。なお、有効な幅員の考え方については、254ページの【有効な幅員の参考図】に示してあるため、参考にされたい。
- (14) 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。なお、通り抜けている道路の幅員は、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。なお、有効な幅員の考え方については、254ページの【有効な幅員の参考図】に示してあるため、参考にされたい。

【参考図】

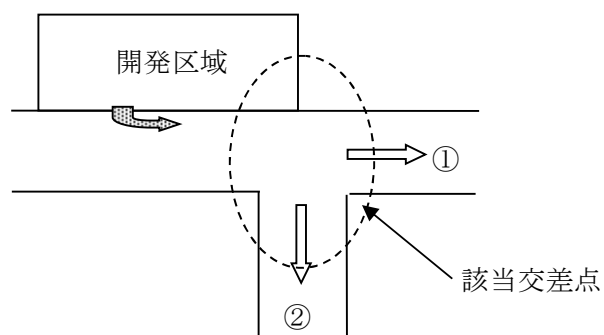
ア 道路①・②・③のうち幅員4.0m以上が2本以上存在する交差点



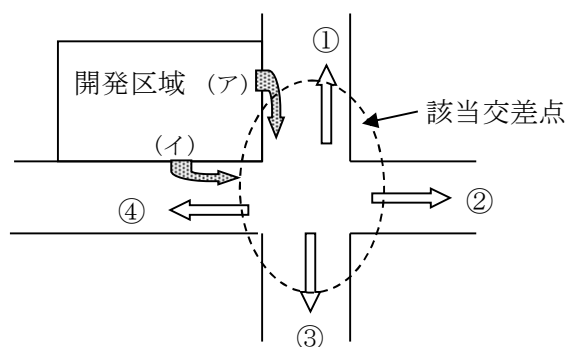
イ 幅員4.0m以上の道路①②が存在する交差点



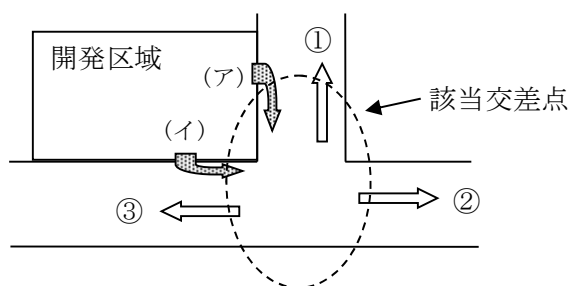
ウ 幅員4.0m以上の道路①②が存在する交差点



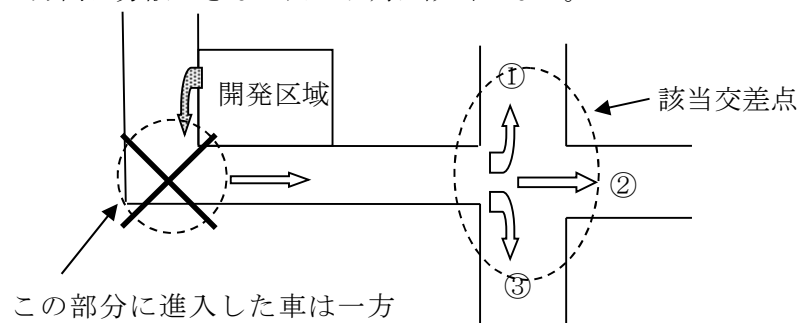
- エ (ア) 道路①に車両の出入口を設けた場合は道路②・③・④の道路のうち幅員 4. 0 m 以上のものが 2 本以上存在する交差点
- (イ) 道路④に車両の出入口を設けた場合は道路①・②・③の道路のうち幅員 4. 0 m 以上のものが 2 本以上存在する交差点
- (ウ) 道路①④の両方に出入口を設ける場合は、幅員 4. 0 m 以上の道路が①②・①③・②③・②④・③④のいずれかの組み合わせで存在する交差点
- (幅員 4. 0 m 以上の道路が①と④のみとなる交差点は基準に適合しない。)



- オ (ア) 道路①に車両の出入口を設けた場合は幅員 4. 0 m以上の道路②③が存在する交差点
- (イ) 道路③に車両の出入口を設けた場合は幅員 4. 0 m以上の道路①②が存在する交差点
- (ウ) 道路①③の両方に出入口を設ける場合は、幅員 4. 0 m以上の道路が①②又は②③の組み合わせで存在する交差点



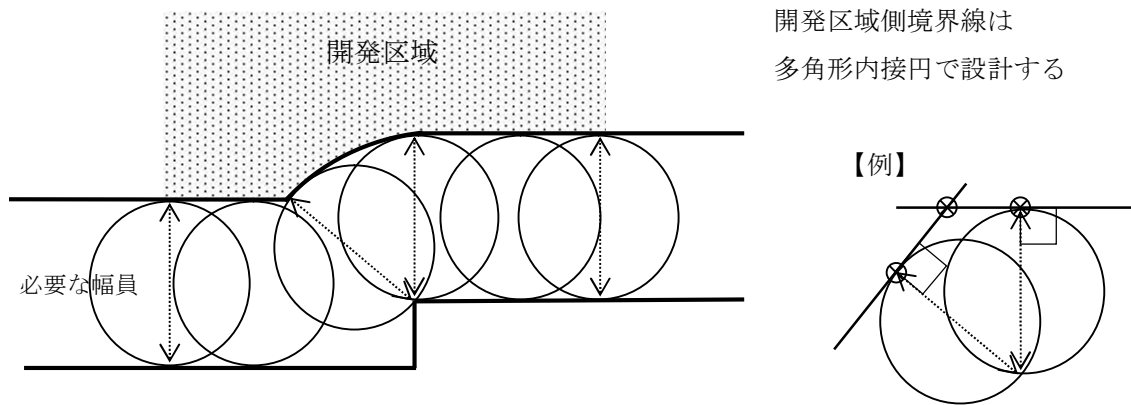
- カ 二方向に分散できない曲がり角は該当しない。



この部分に進入した車は一方
向にしか進めないため、該当し
ない。

- (15) 規則第45条第3項第1号の別表第3の前面道路及び規則第45条第3項第3号の別表第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】



- (16) 規則第45条第3項第3号の文中にある、別表第4備考1の「別表第4の区分内の「※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。」とは、ハンドブックP257、(13)で説明した、認定道路として扱うものとする。
- (17) 規則第45条第3項第3号の文中にある、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、この限りでないとは、交通負荷や施設の利用方法等が現況から大きく変わらない状況を想定している。そのため、交通負荷や施設の利用方法等現況から大きく変わる場合については、協議により幅員を決定する。
- (18) 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

(19) 規則第45条第3項第4号の規定について、前面道路及び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は、建築基準法、平塚市建築基準条例など他法令の方が大きい場合は、当該法令による幅員とする。

(20) 規則第45条第3項第5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 規則第45条第3項中の別表第3備考8で規定されているとおり、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。

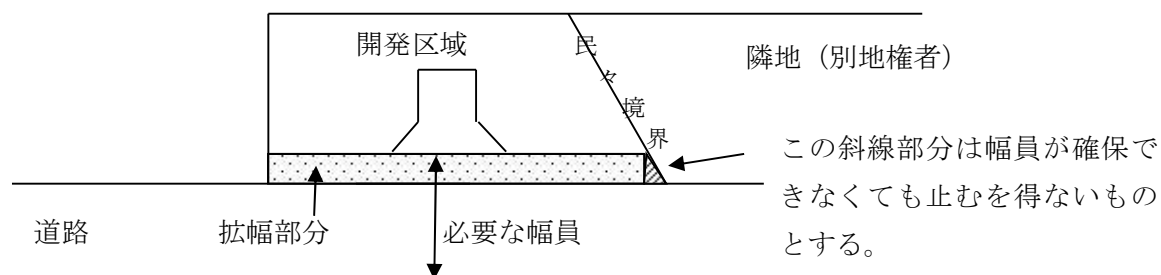
しかし、幅員の数値が大きい方の施設がそれ以外の施設に比べ道路に与える影響が著しく小さく、かつ、開発区域又は建築物の延べ面積がそれ以外の面積に対して著しく小さい場合は、実情に応じて幅員を決定する。

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。

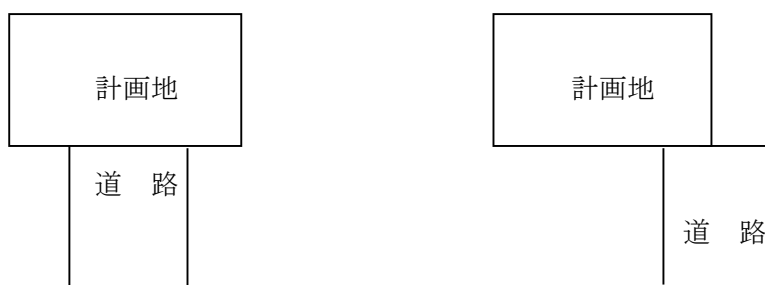
エ 開発区域と前面道路の配置の関係から、別表第3の幅員が一部確保できない場合は、隣接地の所有権や地形等の状況を考慮し幅員を決定する。

【参考図】



オ 既存の袋路状道路の終端部に開発区域が接する場合の道路後退方法については、計画地が終端部の一辺のみにしか接しておらず、前面道路は通常の方法（現況道路の中心後退、反対側道路境界線から一方後退など）による後退が困難な場合で、かつ、袋地状道路の幅員が、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満たしている場合にのみ、前面道路の後退は必要ないものとする。

【一辺のみに接している場合】



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いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。

(2) 市長以外の者が管理する排水設備の整備基準は、次のとおりとする。

ア 事業認可区域内の宅内排水設備及び私道排水設備（以下この号において「宅内排水設備等」という。）の整備は、別に定める基準によること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

イ 公共下水道供用開始区域内の雨水及び汚水は、それぞれ宅内排水設備等で排除し、汚水は公共汚水ますに接続し、雨水は雨水浸透不適地を除き、浸透ます、浸透トレンチ等の浸透設備で排除した後、公共雨水ます等に接続する構造とすること。

ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、設置する宅内排水設備等が供用開始後、公共下水道施設の宅内排水設備として使用できる構造とするよう努めること。

エ 公共下水道区域外の宅内排水設備及び私道排水設備の整備は、別に定める基準となるよう努めること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

【 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し、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) 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。

【 運 用 】

- 1 規則第48条各号「必要な事項は、別に定める」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》

(農業用施設等の整備基準)

第49条 条例別表第1第5項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域が従来、田又は畑であった場合は、農業用暗きょ排水管の有無及び位置を調査すること。ただし、開発区域内に農業用暗きょ排水管が埋設されているときは、別に定める基準によること。
- (2) 占用物の構造については、事前に協議を行うこと。
- (3) 開発区域が農業用排水路に接する場合は、別に定める基準によること。
- (4) 開発事業により発生する危険箇所には、ガードレール、転落防止柵、視線誘導標等の安全施設を設置すること。この場合において、当該安全施設の構造等詳細については、別に定める基準による。
- (5) 開発区域の排水を側溝又は水路等に接続する場合は、別に定める基準によること。
- (6) 前各号に定めるもののほか、農業用施設等に関し必要な事項は、別に定める基準による。

【 運 用 】

- 1 規則第49条各項「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、ワンルーム形式建築物及びワンルーム形式建築物以外の共同住宅等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》

(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 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、共同住宅等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、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 床はコンクリート打ちとし、水こう配は2パーセントとすること。
 - ウ 電柱、配電盤等ごみの収集に関係のない施設を設置しないこと。
 - エ カラス、猫等の動物による被害及び不法排出を防ぐための対策を講じること。
- (4) 前3号に定めるもののほか、ごみステーションの設置に関し必要な事項は、別に定める。

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

計画戸数	必要面積
20戸未満	3.0平方メートル
20戸以上	3.0平方メートルに20戸を超える戸数×0.12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）

共同住宅等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

計画戸数	必要面積
10戸未満	3.4平方メートル
10戸以上	3.4平方メートルに10戸を超える戸数×0.16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、可燃ごみの必要面積と不燃ごみ・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（令和6年4月1日運用廃止）。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戸以下の共同住宅等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（令和6年7月1日運用廃止）。別表第7の計画戸数9戸以下の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は、ごみステーションを設けないことができる。なお、共同住宅やワンルーム形式建築物は、適用対象とならない（戸別収集の運用変更に伴い、令和6年7月1日から運用改正）。

（補足）上記の運用変更は、自治会長の了解が得られればごみステーションの一部又は全部の設置を不要とできる小規模な集合住宅等での運用を、戸別収集拡大に伴い令和6年7月1日から完全に廃止することを意味しています。

運用変更スケジュール

令和6年4月1日 可燃ごみと不燃ごみ等の必要面積の和とする整備基準の廃止

令和6年4月1日～令和6年6月30日

自治会長の了解が得られればごみステーションの一部又は全部の設置を不要とできる小規模な集合住宅等での運用の維持（制度変更の周知期間に伴う経過措置）

令和6年7月1日 自治会長の了解が得られればごみステーションの一部又は全部の設置を不要とする小規模な集合住宅等での運用の廃止

- 3 共同住宅等及び戸建住宅とワンルーム形式建築物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。

$$0.16 \text{ m}^2 \times (\text{戸建住宅の戸数} + \text{共同住宅等に該当する区画数})$$

$$+ 0.12 \text{ m}^2 \times \text{ワンルーム形式建築物の区画数}$$
ただし、上記の値が3.4 m²以下の場合は、3.4 m²とする。
- 4 共同住宅等及び戸建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いて、合計区画数が1戸以下であって、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。(戸別収集の運用変更に伴い、令和6年7月1日運用廃止)。
- 5 学生寮、社員寮などの寄宿舍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は、別表第6を準用する。

第7項関係**【 解 釈 】**

- 1 共同住宅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 エントランスホール等と共用する場合は、当該施設の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 別表第1（第49条関係）8「防災行政用無線」とは、防災行政無線のことをいう。
- 2 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、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) 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。
 - (2) 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10項関係

【解釈】

- 1 規則に定める規模の開発事業を行う場合は、保育園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を定めたものである。このことは、開発区域近隣周辺の保育園の設置及び収容能力を考慮する必要があるためである。

《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。）。

第11項関係

【解釈】

- 1 防犯街路灯の設置について、設置が必要な開発事業の規模と、設置が必要な場合の整備基準を定めたものである。

《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、次のア又はイ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の公道（開発区域内の道路として市に帰属することとなる場所を含む。）であって、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当する場所

（ア） 既存の公益照明からの設置間隔が25メートル以上の場所

（イ） 既存の公益照明からの設置間隔が25メートル未満の場所であって、別に定める基準により市長が設置の必要があると認める場所

イ 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。

【運用】

- 1 規則第52条の3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条の3「防犯街路灯の整備基準」関係」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50条の2及び第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) 駐車場等は、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集合住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める措置を講ずるよう努めること。

第1項関係**【 解 釈 】**

- 1 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つては別表第8、工業専用地域にあつては別表第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つては別表第9のとおりとし、樹木の種類、植栽方法等については別に定める基準によるものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による基準の適用を受けるときは、あらかじめ緑化計画書（第29号様式）に次に掲げる図書を添えて、市長と協議しなければならない。

- （1） 緑化計画図
（2） 付近見取図

- 3 事業者は、前項の緑化計画書に基づく緑化が完了したときは、緑化計画植栽完了報告書（第30号様式）を市長に提出しなければならない。

- 4 第1項の規定により難いと市長が認めた場合は、次に掲げる事項について協定を締結するものとする。

- （1） 緑化目標及び実施期間に関する事項
（2） 緑化造成計画に関する事項

- 5 事業者は、前項に規定する協定（次項において「緑化協定」という。）を締結しようとするときは、緑化協議書（第31号様式）を市長に提出しなければならない。

- 6 緑化協定を締結した者は、当該緑化協定に定めるところにより、緑化完了届書（第32号様式）を市長に提出しなければならない。

- 7 敷地内の緑化について、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 開発区域の面積	事業場	集合住宅等	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。

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 開発区域の面積	事業場	その他の開発事業
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 開発区域の面積	事業場	集合住宅等	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	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 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 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（平塚市墓地等の経営の許可等に関する条例及び平塚市風致地区条例）」等規定をいう。ただし、「県自然環境保全条例（みどりの協定）」については、神奈川県とのみどりの協定実施要綱（昭和51年7月1日施行）第11条の運用に係る覚書により、原則、まちづくり条例の基準を適用する。なお、「地区計画等」については、条例第48条第2項の解釈を参照されたい。
- 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。
- 5 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、256ページの（6）に示してあるため、そちらを参照されたい。

第2項関係**【 解 釈 】**

- 1 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50条の2及び55条に記載）

第3項関係

【解 釈】

- 1 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) 集合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。ただし、これにより難いと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。

(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) 特殊建築物のうち寄宿舍及び下宿その他これらに類する用途に供する建築物等、入居者の利用形態等の理由により前号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。

- (3) 第1号に規定する用途及び葬祭場以外の開発事業における駐車場の設置は、別に定める基準による。

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	開発区域内に設ける自動車駐車場

		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。	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戸以上の共同住宅等については、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、明石町数及び容積率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 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場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。

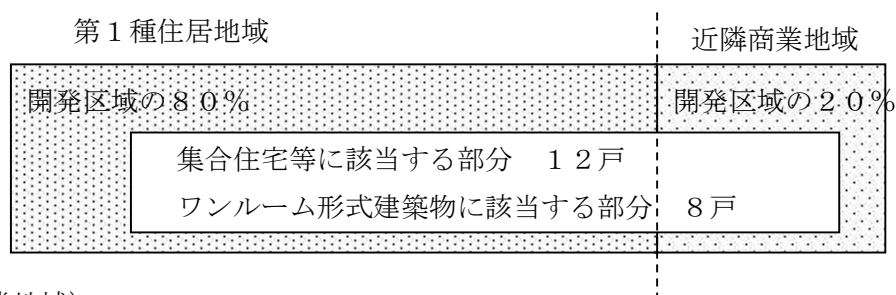
【運用】

- 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に規定する台数分以上の駐車場を確保するものとする。
- 2 別表第10の予定建築物にある集合住宅等は、まちづくり条例第2条第8号で規定する集合住宅等の定義からまちづくり条例第2条第10号で規定するワンルーム形式建築物を除いたものである。なお、集合住宅等の内、寄宿舍及び下宿その他これらに類する用途に供する建築物等の取扱いについては、281、282ページの9に示してあるため、そちらを参照されたい。

- 3 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、集合住宅等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)

集合住宅等 : $12 \text{ 戸} \times 15\% \text{ (設置割合)} \times 20\% \text{ (開発区域の割合)} = 0.36 \text{ 台}$

ワンルーム : $8 \text{ 戸} \times 35\% \text{ (設置割合)} \times 20\% \text{ (開発区域の割合)} = 0.56 \text{ 台}$

(第1種住居地域)

集合住宅等 : $12 \text{ 戸} \times 20\% \text{ (設置割合)} \times 80\% \text{ (開発区域の割合)} = 1.92 \text{ 台}$

ワンルーム : $8 \text{ 戸} \times 40\% \text{ (設置割合)} \times 80\% \text{ (開発区域の割合)} = 2.56 \text{ 台}$

計 5.40 台

⇒ 最後に端数を切り捨て5台

- 4 規則第54条第1号ア（ア）の「ただし、これにより難いと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。」場合について、原則、別表第10のとおり駐車場を確保することとしている。ただし、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等、条例第49条及び条例第50条の基準を満たすためにやむを得ない場合については、開発区域内に設置すべき自動車駐車場のうち、隔地に確保する自動車駐車場の台数について協議できるものとする。なお、隔地に確保する自動車駐車場の台数は必要最小限とすること。

- 5 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、区域内への自動車が走行しての進入が困難な場所がある。このような場所における集合住宅等の自動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動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り、自動車の進入が可能な前面道路の確保が可能な場合は、開発区域内に自動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

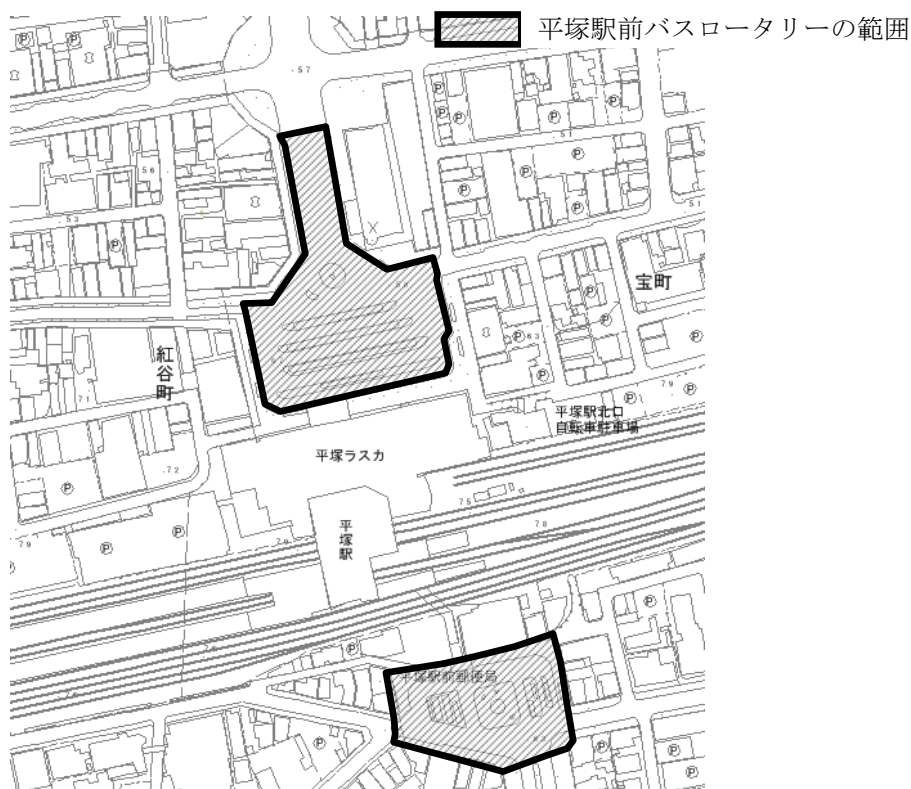
歩行者及び自転車専用道路になっている区間が多いため、開発区域によっては自動車が進入できない場所がある。そうした場所では、開発区域内に自動車駐車場及び自動二輪車駐車場を確保することは困難であると言える。

(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、開発区域内に自動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、自動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、開発区域内に自動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。



6 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。

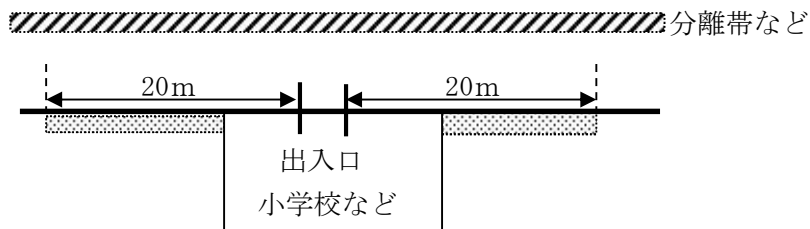
7 規則第54条第1号ア(イ)の「これにより難い場合」とは、開発区域が接する道路の通行の安全等の理由により出入口を設けることが好ましくない場合である。従って、この項のただし書きの適用にあたっては、建築物や駐車場等の構造及び配置など事業計画による理由は該当しない。

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

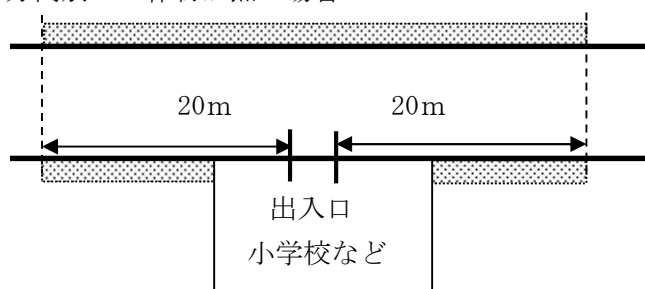
- (1) 小学校、特別支援学校（盲学校、ろう学校、養護学校）、幼稚園、保育所、児童福祉施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口（自動車に限らず、歩行者用の場合も含む。）から20m以内の部分及び道路が方向別に工作物で区分されていない場合は当該施設出入口の反対側とその20m以内の部分

【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

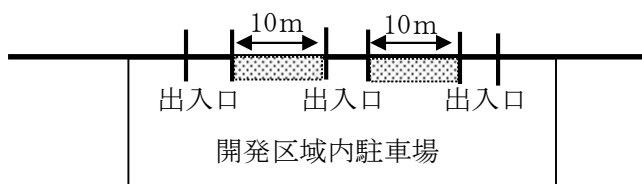


出入口の設置が好ましくない部分

(2) 500 m²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

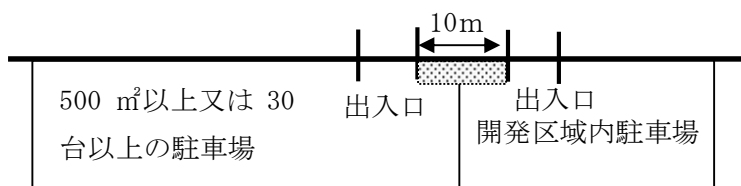
【参考図】

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



出入口の設置が好ましくない部分

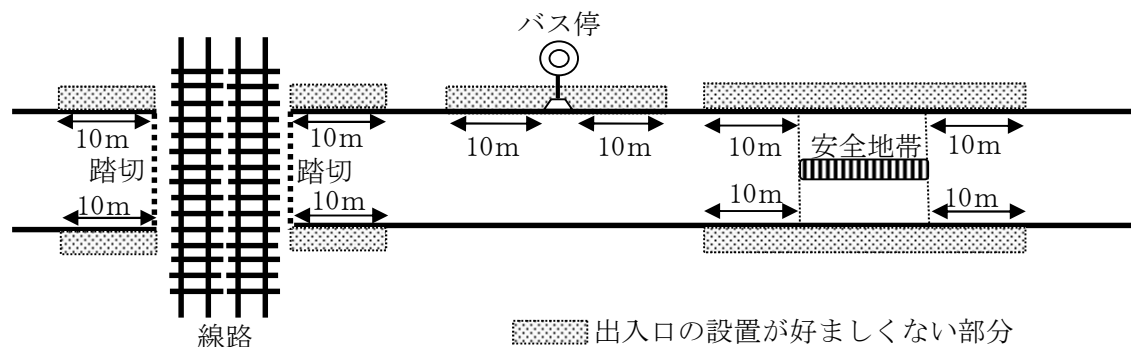
イ 500 m²以上又は設置台数30台以上の駐車場の付近に出入口を設けるとき



出入口の設置が好ましくない部分

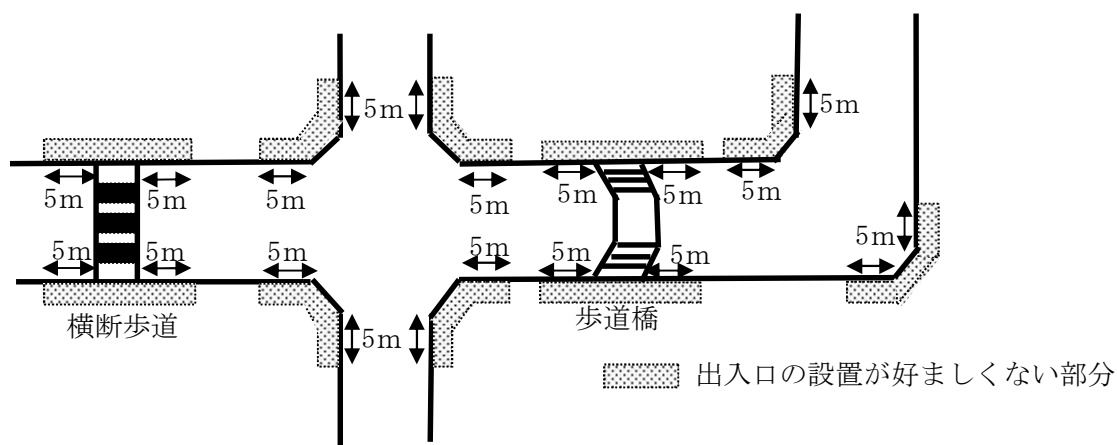
- (3) 踏切から10m以内の部分、バス停留所の標識等から10m以内の部分、及び安全地帯の両側とその端から10m以内の部分

【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

- 8 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台分につき、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。
- 9 規則第54条第2号の「特殊建築物のうち寄宿舍及び下宿その他これらに類する用途に供する建築物等、入居者の利用形態等の理由により前号の規定により難いと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。」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。

なお、寄宿舍及び下宿その他これらに類する用途に供する建築物であっても、上記にあるような合理的な理由が示されないものや単身者用以外のものについては、集合住宅等の駐車場の台数を適用する。

- 10 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。

- 11 別表第10備考3について、「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」3（1）では、開発区域面積500平方メートル未満のワンルーム形式建築物については、敷地の形状や建物の構造等の理由により敷地内に自動車駐車場を確保出来ない場合は、開発区域内及び隔地の設置台数を協議により決定することとしている。

敷地内に自動車駐車場を確保出来ない場合とは、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等、条例第49条及び条例第50条の基準を満たすためにやむを得ない場合とし、開発区域内に設置すべき自動車駐車場のうち、隔地に確保する自動車駐車場の台数について協議できるものとする。なお、隔地に確保する自動車駐車場の台数は必要最小限とすること。

第4項関係**【 解 釈 】**

- 1 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 】**

- 1 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2第5項第1号の霊きゅう車、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 】**

- 1 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。なお、この専有面積は壁芯で算定すること。
- 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 】**

- 1 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とが接することなく焼却できる構造であること。
 - イ 燃焼室は、ペットの死がい焼却することにより発生するガス（以下この号において「燃焼ガス」という。）を十分に抑制する構造であること。

- ウ 燃焼ガスの温度を確認するための炉内温度計を設置すること。
- エ 燃焼ガスの温度を一定に保持するために必要な装置が設けられていること。この場合において、助燃のための燃料は大気汚染が発生しない良質なものを使用すること。
- (3) 前2号に定めるもののほか、ペット霊園の設置に関し必要な事項は、別に定める基準によるものとする。

- 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 】

- 1 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) 地上1階を商業施設として整備するよう努めること。
- (2) 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1項第1号の「中高層建築物」とは、近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域では建築物の高さが15m以上、それ以外の地域では建築物の高さが12m以上とする。
 なお、建築物の高さとは建築基準法施行令第2条第1項6号の規定による。
- 2 規則第59条第2項第2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50条の2（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。

【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、都市計画法に基づく開発許可を必要としない開発事業について、別表第4のとおり定めるものである。なお、都市計画法に基づく開発許可を必要とする開発事業については、条例第55条で定めるものとする。

別表第4（第50条の2、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】

- 1 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》

(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。

【運用】

- 1 条例第50条の2（開発許可を要しない開発事業の敷地面積の最低限度）別表第4（第50条の2、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。

第51条（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。

【趣 旨】

本条は、一定規模の集合住宅等や店舗について事前に犯罪の防止に配慮した計画、設備について警察署長と協議し、協議内容を市長に報告することを定めている。

【解 釈】

- 1 一定規模の集合住宅等や店舗について犯罪の防止に配慮した設備等について、事前に平塚警察署生活安全課と協議する規定を定めたものである。

《規則》

（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戸以上の集合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

【運 用】

- 1 規則第60条は、多数の人が利用する建築物の犯罪防止について配慮することを目的としていることから、第2号の店舗とは、小売店や飲食店などの他、ぱちんこ屋・ゲームセンターなどの遊技場、映画館、劇場、ホテル、旅館、金融機関や運送業などで個人顧客窓口用の建物など、個人を顧客とする建築物を対象とする。

第5節 都市計画法に定める開発許可の基準

第52条（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。

【趣旨】

本条は、法第33条第1項第9号の規定による樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置を講ずる必要があるとする開発区域の規模を、近隣商業地域と商業地域以外の区域においては1ヘクタールから3,000平方メートルに引き下げるものである。

【解釈】

- 1 近隣商業地域と商業地域については、政令第23条の3の規定がそのまま適用され1ヘクタールとなり、引き下げは行われない。また、市街化調整区域においても本条が適用され、全域が3,000平方メートルに引き下げられる。

第53条（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區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。

【趣旨】

本条は、法第33条第3項の規定により、開発区域内道路の幅員や、階段状道路、袋路状道路及び道路のまがりかどについて、当該道路や周辺の状況に応じて基準を定めるものである。

第1項関係

【解釈】

1 開発区域内に整備する道路の幅員と延長の関係を、通り抜け道路の場合と袋路状道路の場合についてそれぞれ定めるものである。

都市計画法の本則である6.0m幅の道路から“派生する道路について”定めたものを、条例別表第3である、として規定している。

開発区域内に整備する道路は原則として通り抜ける形状とすることが望ましいため、同じ道路幅員であっても袋路状道路の場合に比べてより長い延長とすることができる規定としている。

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。

【運用】

1 開発区域内道路の幅員について、開発区域の面積の区分及び施設の種別の区分による規則別表第3（第45条関係）の数値が大きい場合は規則別表第3の数値を適用する。

第2項関係**【 解 釈 】**

- 1 前項ただし書の規定による別表第3の緩和規定が適用できるか否かの判断基準である。適用できるのは、戸建住宅及び住居系小規模建築物、または、その他の住居系建築物の場合とし、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については適用しない。

第3項関係**【 解 釈 】**

- 1 階段状道路、袋路状道路及びまがりかどについての設置基準を定めるものである。

《規則》

(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っては、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。

【 運 用 】

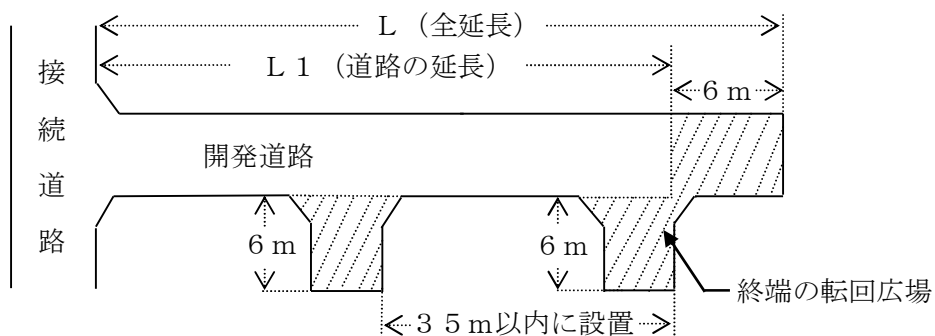
- 1 規則第61条第1号は、開発区域内道路が階段状道路となる場合の設置基準である。開発区域内道路は原則として階段状であってはならない。しかし、地形上の問題などで縦断勾配が大きくなってしまう場合には、当該道路の利用者が少ないと予想されるときに限り、適切な寸法や一定区間ごとの踊り場を確保することで例外的に認めるものである。
- 2 規則第61条第2号は、開発区域内道路が袋路状道路となる場合の設置基準である。開発区域内道路は通り抜け道路とすることが望ましいが、やむを得ず袋路状道路となる場合には、適

当な間隔で転回広場を設けたり十分な道路幅員を確保したりすることで例外的に認めるものである。なお、ウの規定を適用するにあたっては、転回広場の機能を有する部分のうち6 mについては延長に算入しない。これは転回広場の延長は6 mを標準としていることによる。また、エについては、開発区域内道路が既存の建築基準法外道路と接続し、転回する必要がある場合などが考えられる。

【袋路状道路の転回広場の取り扱い】

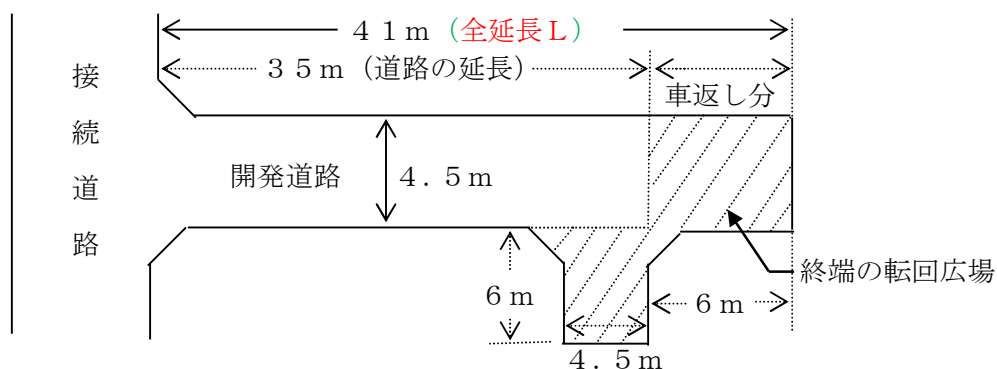
【複数の転回広場が必要な場合の考え方】

全延長（L）から終端の転回広場（6 m）を除いた道路の延長（L1）を3.5 mで除した数字（小数点以下切り捨て）以上設置することとし、複数の転回広場が必要な場合は、全延長（L）から終端の転回広場（6 m）を除いた道路の延長（L1）内において終端に設置した転回広場から起算して3.5 m以内ごとに設置する。



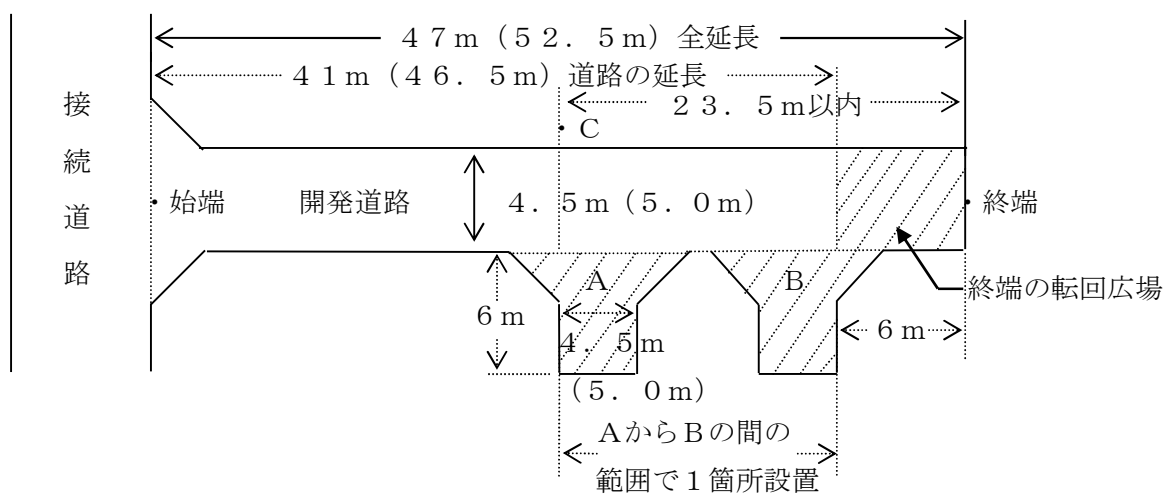
【終端の考え方1】

3.5 m以上の袋路状道路で終端に転回広場を設ける場合は、全延長Lが4.1 m以下であれば転回広場を1箇所とすることができる。



【終端の考え方2】

開発区域の形状または宅地割りの関係から、終端から 6 m の位置に設けた転回広場（Ｂ）と、終端から始端までの延長の 1 / 2 以内を確保した位置（Ｃ）に設けた転回広場（Ａ）の（Ａ）－（Ｂ）間に終端として転回広場を設置することができる。



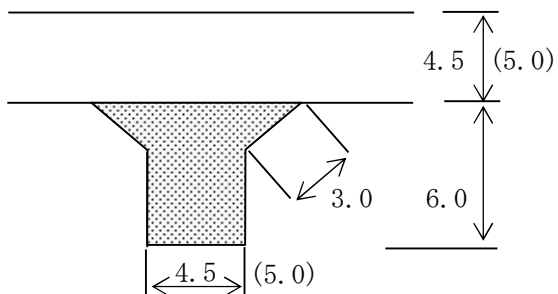
※ () は開発道路の幅員が 5. 0 m の場合

【転回広場の構造】

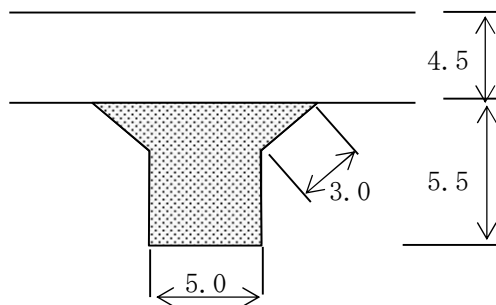
転回広場の本来の目的を考慮し、安全かつ有効な機能を確保するための標準的な形状は次のとおりとする。

ア 中間の転回広場

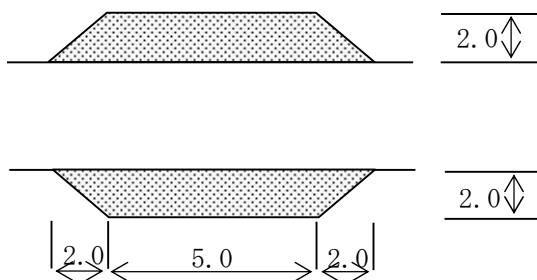
(ア)



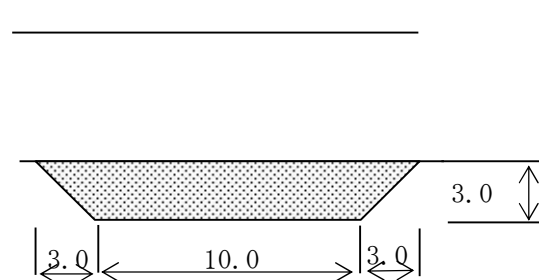
(イ)



(ウ)

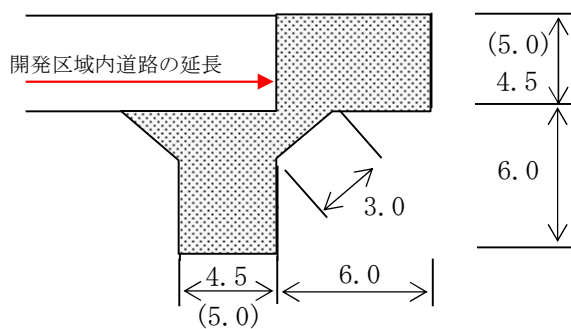


(エ)

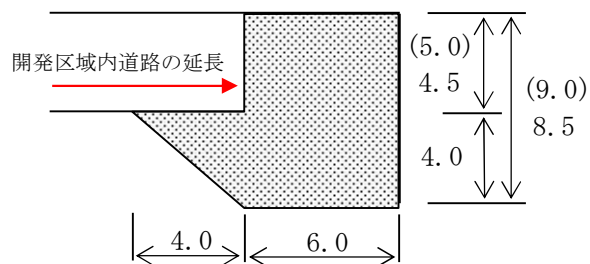


イ 終端の転回広場

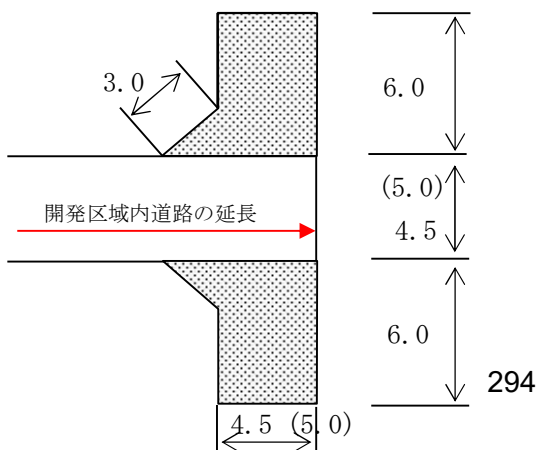
(ア)



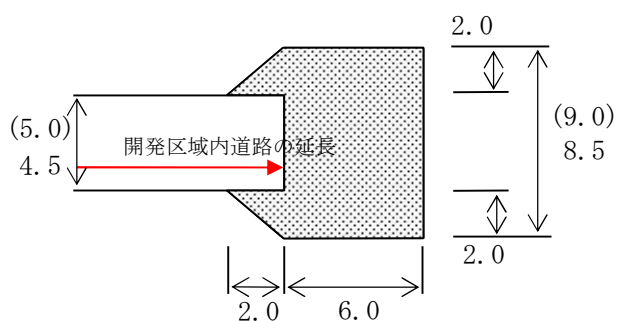
(イ)



(ウ)



(エ)



※転回広場及び終端部はハッチング部分とし、転回広場の要否を検討する際の道路延長及び区域内道路の幅員を判断する際の道路延長にはハッチング部分は含めない。

転回広場の本来の目的を考慮して有効に機能し安全を確保するために、標準的な形状を定めて指導する。

- 3 規則第61条第3号は、道路の交差部分に設ける隅切りに関する基準である。詳細については、規則別表第1及び第2による。なお、開発区域内に整備する道路については前面道路との交差部の両側に隅切りを設ける必要があるが、隣地境界に沿って道路を整備するときに隅切り部分が隣地となる場合などにあつては、規則別表第1のかっこ書きの規定による隅切りを片側に設けることが例外的に認められる。このほか具体的な取り扱いについては、規則第45条第2項及び別表第4の運用1を参照する。

- 4 規則別表第1の備考4の規定は、開発区域内道路を新設する場合には適用しない。

前項に示すとおり、開発道路の本則は両側隅切り（3.0m等）が基本であり、開発道路を開発区域の境に迫いやる事で発生する片隅切りは、開発事業者が選択した例外と考えるべきで、この場合の片隅切り（4.5m等）は緩和をする必要が無い物として取り扱う。

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) 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
 - (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20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行為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。

第2項関係**【 解 釈 】**

- 1 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居住の用に供する建築物であったり、戸建住宅の宅地分譲と集合住宅等の用地の造成であったりする場合は、集合住宅等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 】**

- 1 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50条の2、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】

- 1 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》

（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。

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。

【運 用】

- 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。

第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整

第56条（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、通風及び採光の阻害、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、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、開発事業に伴って発生することが予想される紛争を未然に防止するため、事業者に対し、適切な措置を講ずるよう努める規定を定めている。

【解 釈】

- 1 「適切な措置」とは、
 - (1) 近隣住民への日照に関する影響を軽減させること
 - (2) 近隣住民の居室が眺望できにくくすること
 - (3) 工事中における近隣住民に対し騒音、振動、粉じんを拡散しないなどの努力をすることをいう。

第57条（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。

【趣 旨】

本条は、開発事業に伴って生じる紛争に対し近隣住民及び事業者の双方から調整の申出があったときは、あっせんを行う規定を定めている。

当事者間の紛争の調整を行うため、紛争相談員を配置する規定を定めている。

紛争が解決する見込みがないときはあっせんを打ち切る規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 あっせんとは、当事者による自主的な解決に期待する制度であり、紛争相談員が当事者間を仲介し、側面で支援する。原則工事着手前である。
- 2 紛争は、民事事案であり、個人のプライバシーに関することもあり非公開とする。
- 3 市長が認める弁護士、建築士、親族などは代理人として認める。
- 4 あっせんを行う当事者は、近隣住民及び事業者とし、双方からの申出があったときは、あっせんを行う規定を定めたものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 「相当の理由があると認めるとき」とは、社会通念上相当の理由であり、日照、通風、採光阻害、家屋の損傷等の被害が出ることが予想される場合で双方が合意できる可能性がある時に一方からの申出があった場合をいう。

第3項関係

【解 釈】

- 1 審査機関である本市が紛争に直接的に介入し調整を行うことは、審査の公平性・公正性が損なわれる恐れがあるため、本市とは独立した第三者的な立場で調整にあたる紛争相談員の設置

について定めたものである。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 紛争相談員の定数を定めたものである。

第5項関係

【 解 釈 】

- 1 紛争相談員の守秘義務を定めたものである。

第6項関係

【 解 釈 】

- 1 紛争相談員について必要な事項は、「平塚市開発事業紛争相談員要綱」により定める。

第7項関係

【 解 釈 】

- 1 「紛争が解決する見込みがないと認めるとき」とは、当事者間で歩み寄りがなく、解決することが困難な場合である。

第58条（調停）

- 第58条 市長は、前条第7項の規定によりあつ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。
- 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。

【趣旨】

本条は、あつ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規定を定めている。

調停を行うに当たり紛争調停委員会の意見を聴く規定を定めている。

当事者間に合意が成立する見込みがない場合は調停を打ち切ることができる規定を定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 「必要があると認めるとき」とは、あつせんは不調であったが、双方の歩み寄りの可能性があると判断した場合などである。

第2項関係

【解釈】

- 1 市長が勧告をした場合で、当事者双方が勧告を受諾したときに調停を行う規定を定めたものである。

第3項関係

【解釈】

- 1 「相当な理由があると認めるとき」とは、社会通念上相当な理由であり、日照、通風、採光の障害、家屋の損傷等の被害が出ることが予想される場合などで双方が合意できる可能性があるときに、一方からの申し出があった場合をいう。

第4項関係

【 解 釈 】

- 1 「必要があると認めるとき」とは、原則は当事者で内容を決定し、合意するものであるが、合意できない場合は調停案を作成する場合がある。

第5項関係

【 解 釈 】

- 1 調停を行う場合は紛争調停委員会の意見を聴く規定を定めたものである。

第6項関係

【 解 釈 】

- 1 「合意が成立する見込みがないと認めるとき」とは、当事者間で歩み寄りがなく、解決することが困難な場合である。

第7項関係

【 解 釈 】

- 1 勧告が行われた場合に、期間内に当事者の双方が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規定を定めたものである。

第59条（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。

【趣旨】

本条は、紛争の調停に関する事項を審議するため、紛争調停委員会の設置を定めている。

第1項関係

【解釈】

- 1 紛争は、民事事案であり、個人のプライバシーに関することもあり非公開とする。
- 2 調停期間は、申し出の日から調停案の提示まで概ね2ヶ月程度を目安とする。
 第1回調停委員会は、現場視察・相談あっせんの経過説明
 第2回調停委員会は、当事者双方を呼び最低2人以上の調停員で調停を行う
 第3回調停委員会は、調停案を委員会で議決し、当事者双方に調停案を提示する

第2項関係

【解釈】

- 1 調停委員会は、市長の諮問に応じて審議し、市長に対し、意見を述べることができ、市長が最終決定を行うものである。

第3項関係

【解釈】

- 1 調停委員会の人数について定めたものである。

第4項関係

【解釈】

- 1 委員の任期期間について定めたものである。

第5項関係

【 解 釈 】

- 1 委員の守秘義務を定めたものである。

第6項関係

【 解 釈 】

- 1 紛争調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は「平塚市開発事業紛争調停委員会要綱」により定める。

第60条（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。

【 趣 旨 】

本条は、あっせん又は調停を行うにあたり、当事者に対し、出頭を求め、意見を聴き、又は関係図書の提出を要請する規定を定めている。

第1項関係

【 解 釈 】

- 1 「必要があると認めるとき」とは、社会通念上相当の理由であり、日照・通風・採光の阻害・家屋の損傷等の被害が出ることが予想される場合などである。

第2項関係

【 解 釈 】

- 1 「必要があると認めるとき」とは、近隣住民への影響が極めて大きい場合などを想定しているが、工事の着手の延期、工事の停止など、事業者への不利益処分であり、平塚市行政手続条例（平成9年条例第11号）に基づき聴聞や弁明の機会の付与等の手続が必要となる。

第7節 開発事業に係る公共施設等の維持

第60条の2（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つては、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。

【趣 旨】

本条は、条例の基準に基づき設置した道路や下水道等の公共施設及び駐車場や敷地内の緑地等の公益施設は、当該施設を設置した事業者が適切に維持しなければならないことを定めている。

第1項関係

【解 釈】

公共施設のうち本市に移管されるものについては、管理者が法令等の定めに基づき維持管理するため、条例の維持規定から除外する。そのため、維持が義務付けられるものは、事業者自らが管理する施設となる。

また、都市計画法の開発行為により設置した道路、下水道、公園については、都市計画法第39条の規定により、宅内の排水設備については、下水道法第10条の規定により管理者が定められているため、本条例の維持規定から除外する。

※ 維持義務の対象となる施設

条文	種別	施設名称
条例60条の2第1項 第1号	公園等	自主管理公園 (都市計画法の開発行為により設置した公園を除く)
	消防水利施設等	防火水槽又は消火栓、消防活動場所(代替施設を含む)、緊急離着陸場
	集会所	共同住宅等の集会所
第2号	敷地内の緑化	緑地
第3号	駐車場	集合住宅等の自動車駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場
第4号	葬祭場	霊柩車、マイクロバス等の発着場所、自動車駐車場
第5号	ペット霊園	緑地、自動車駐車場、障壁、門扉、火葬施設

《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項に規定する届出は、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たときは、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

【運用】

- 1 開発事業の土地や建築物の売買や賃貸により、緑地や駐車場等の施設を維持しなければならない者を変更する場合は、変更する前の事業者が、第32号様式の2により変更の届出をしなければならない。届出書が提出されない限り、従前の事業者が維持しなければならない義務を負うこととなる。
- 2 緑地や駐車場等の施設を維持しなければならない期間を規定している。緑地及び公園については、開発事業により建築した建築物等を撤去するまで維持し続けなければならない。その他の施設については、完了検査適合承認書の交付後1年間維持しなければならない。
- 3 規則第63条の2第1号に規定する「公園等」及び「緑地」における維持期間、維持されている状態の水準、維持する者の届出方法(届け出先及び様式等)等については、別に定める。
- 4 第2項第2号に該当する施設について、開発建築物等の全部が完了検査適合承認書の交付後1年以内に除却された場合には、当該施設を維持しても無意味となるため、第2項のただし書きを適用し、維持の期間を短縮する。

第2項関係

- 1 第1項に規定する維持しなければならない期間が経過した後についても、引き続き駐車場等の施設を維持し続けるよう努力することを求めている。

第6章 まちづくりの支援等

第61条（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。

【趣 旨】

本条は、市民・市・事業者による協働のまちづくりを推進するため、市民が主体的に取り組むまちづくりを推進するための活動に対し、市長が行う支援について、その方法を定めたものである。

第1項関係

【解 釈】

- 1 まちづくりに関する活動を始めたいという市民や、実際にまちづくりに関する活動を始めた市民に対し、まちづくりに関する図書の閲覧や市ホームページ等による情報の提供などを積極的に行うことを規定したものである。
- 2 市民が行うまちづくり活動について、職員は相談に応じ、必要かつ適切な助言を行うことを規定したものである。
- 3 まちづくりへの興味・関心を市民に持ってもらうため、成人又は子ども向けといった対象者ごとに、あるいはまちづくりに関するテーマごとなど、様々な情報や知識を得るための学習の機会（講座等の開催）を提供するとともに、まちづくりを行うものの情報の共有化や交流等を目的としたネットワーク組織の構築などを検討することを規定したものである。
- 4 まちづくりに関する活動を行うものに対しては、都市計画や建築等の専門家を派遣することができることを規定したものである。

第2項関係

【解 釈】

- 1 前項に定める支援内容について、適切かつ効果的な制度づくり（まちづくりファンドやまちづくりセンターの創設など）を検討することを規定したものである。

第62条（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。

【趣 旨】

本条は、まちづくりに関する表彰について定めたものである。

【解 釈】

- 1 本条は、条例の趣旨にのっとり本市のまちづくりに貢献したと認められる市民、団体及び事業者について、表彰ができる旨を明確にしたものである。永年にわたり本市のまちづくりに貢献したと認められる場合や、他の模範となる活動を行っている場合などに表彰するものである。

第 7 章 雑 則

第 6 3 条（適用除外）

第 6 3 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 1 5 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 2 4 年法律第 1 9 5 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

【趣 旨】

本条は、開発事業の手続について、適用除外となる事業を定めている。

【解 釈】

- 1 法に基づく開発事業であることから適用除外規定を定めたものであり、具体的には次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法第 5 9 条各項の規定による認可
- (2) 土地区画整理法第 4 条第 1 項、第 1 4 条第 1 項、第 5 1 条の 2 第 1 項及び第 7 1 条の 2 第 1 項の規定による認可及び土地区画整理法第 5 2 条第 1 項及び第 6 6 条第 1 項の規定による計画の決定
- (3) 土地改良法第 5 条第 1 項の認可

なお、上記の各認可後に、許認可を受けた区域内において二次的な開発事業を行う場合は、条例の適用対象となる。

(例) 土地区画整理事業として行う土地の造成行為は適用除外となるが、造成を行った土地において 2 次的な開発として造成する行為や、建築物を建築する行為は条例の適用対象となる。

《規則》

（適用を除外する開発事業）

第 6 4 条 条例第 6 3 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 8 5 条第 6 項に規定する仮設興行場等の建築を目的とする開発事業
- (3) その他市長が適用の必要がないと認めた開発事業

【運 用】

- 1 規則第 6 4 条第 3 号の「その他市長が適用の必要がないと認めた開発事業」とは、次の各項のいずれかに該当するものとする。

- (1) 規則第 4 条第 5 号アからウの開発事業で、その設置期間が 1 年未満のもの。
- (2) 法第 2 9 条の規定による開発許可を要しない開発事業において、条例施行時にすでに法第 1 1 条第 1 項により都市計画決定がされていた区域内の建築で、既存建築物と同用

途の建替え又は更新で関連部署と十分意見調整され、本条例による整備基準を満たしているもの。

第 6 4 条（地位の承継）

第 6 4 条 第 3 5 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。

【 趣 旨 】

本条は、開発事業の届出をした者の承継について定めている。

【 解 釈 】

- 1 開発事業を承継した者の届出について定めたものである。

《規則》

（地位の承継の手続）

第 6 5 条 条例第 6 4 条の規定による届出は、開発事業地位承継届出書（第 3 3 号様式）により行わなければならない。

相続、売買、譲渡により開発事業にかかる工事の施行権原を取得した場合は、開発事業地位承継届出書による手続きを行う。

事業者が法人の場合における代表者の変更の場合は、名義変更届出書により手続きを行う。

第65条（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は、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

【趣 旨】

本条は、条例の規定に違反した事業者に対し違反の是正等の必要な措置を講ずるよう勧告する規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 条例の所定の手続きを行わずに工事に着手したり、適合承認書や協定の内容と異なる工事に着手した事業者に対し、工事を停止又は中止し、必要な措置を講ずるよう勧告する規定を定めている。

完了検査適合承認書の交付を受けずに、建築物等の使用を開始した事業者に対しては、建築物の使用を停止し、必要な措置を講ずるよう勧告する規定を定めている。

第2項関係

【解 釈】

- 1 条例の基準に基づき設置した公園や駐車場を廃止したり、敷地内の緑地を撤去するなど、事業者等が条例60条の2の規定に違反したときは、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する規定を定めている。

【運用】

1 対象施設が違反と判断される状態

(公共施設及び公益施設)

種別	施設名称	維持規定に違反したと判断する状態
公園等	条例のみの基準により設置した自主管理の公園	公園の撤去又は面積を縮小したとき遊具等を破損した状態で放置したとき。
消防水利施設等	防火水槽又は消火栓	消防水利施設が規定の水量を確保できていない等、常時使用可能な状態に保たれていないとき。
	消防活動場所(代替施設を含む)、	消防活動場所が駐車場として使用される等、常時使用可能な状態に保たれていないとき。 代替施設についても、常時使用可能な状態に保たれていないとき。
	緊急離着陸場	緊急離着陸場が常時使用可能な状態に保たれていないとき。
集会所	共同住宅等の集会所	集会所の面積を規則で定める基準を満たさないものとしたとき。

(公共施設及び公益施設以外の施設)

種別	施設名称	維持規定に違反したと判断する状態
敷地内の緑化	緑地	樹木や地被類等の植栽を撤去したとき。 樹木が枯損した状態で放置したとき。
駐車場	集合住宅等の駐車場	設置台数を整備基準値以下にしたとき。 駐車枠の大きさを整備基準(2.3m×5.0m)未満にしたとき。
	集合住宅等の自動二輪車駐車場	設置台数を整備基準値未満にしたとき。
	集合住宅等の自転車駐車場	設置台数を整備基準値未満にしたとき。
葬祭場	霊柩車、マイクロバス等の発着場所	発着場所を廃止したとき。
	自動車駐車場	駐車場等の設置台数を整備基準値未満にしたとき。
ペット霊園	緑地、自動車駐車場、障壁、門扉	緑地、自動車駐車場、障壁又は門扉を撤去したとき
	火葬施設	火葬施設の能力が燃焼温度や排ガス抑制など規則の基準を満たさないものにしたとき。

当初の事業計画において、各施設について整備基準値以上に確保することを躊躇させるべきではないため、維持規定に違反したと判断する状態については、完了検査適合承認書で承認した数値ではなく、整備基準の数値を下回ったときとした。事業完了後の諸事情により、整備基準値を満たす数値まで施設を減らす等しても違反としないものとしている。

第66条（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。

【趣 旨】

本条は、勧告を受けた事業者が勧告に従わないときは、工事の停止若しくは中止を命じたり、建築した建築物や施設の使用の停止を命じ、違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずる規定を定めている。

命令をしようとするときは、あらかじめ、出頭を求めて意見の聴取を行う。ただし、正当な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除く規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 勧告を受けた事業者が勧告に従わないときは、工事の停止若しくは中止を命じ、違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずる規定を定めたが、協定締結内容と異なる工事や協定締結前の工事着手については是正命令まで及ばない。

第2項関係

【解 釈】

- 1 「緊急やむを得ないとき」とは、条例の整備基準に従った工事を行わない場合で、近隣住民等に危険を及ぼすおそれがある場合などである。

第67条（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、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 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。

【趣 旨】

本条は、職員を開発区域内に立ち入らせ、立入検査させる規定を定めている。

立入検査を行う職員は、身分を示す証明書を携帯し、請求があつたときは提示しなければならない規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 「必要な限度」とは、開発事業を行うに当たり現地の確認や工事の完成等に伴う検査で開発事業区域内に立ち入る場合である。

第2項関係

【解 釈】

- 1 立入検査を行う職員は、身分証明書を携帯し、請求があつたときは提示する規定を定めたものである。

《規則》

（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。

第3項関係

【解 釈】

- 1 立入検査の権限について定めたものである。

第68条（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。

【趣 旨】

本条は、勧告、命令に従わない事業者等の氏名又は名称、違反の事実などを定め公表することができる規定を定め、公表する場合は通知し、意見を述べる機会を与える規定を定めている。

第1項関係

【解 釈】

- 1 勧告、命令に従わない事業者等に対し公表する規定を定めたものである。

《規則》

（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る事項を記載した書面を掲示することにより行うとともに、必要に応じ、その他の方法で市民に周知するものとする。

第2項関係

【解 釈】

- 1 公表する場合は、あらかじめ、事業者等に公表理由を通知し、意見を述べる機会を与える規定を定めたものである。

【運 用】

- 1 「その他の方法」とは、記者発表、広報ひらつか及び平塚市ホームページを想定している。

《規則》

(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。

【 解 釈 】

- 1 提出部数は原則1部とするが、開発事業事前協議書及び添付図面は各課配布することから必要部数を提出する規定を定めたものである。

【 運 用 】

- 1 提出部数は開発事業の場所などにより各課配布部数及び添付図面が異なることから案件ごとに指示する。

《規則》

(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。

【 解 釈 】

- 1 法令等に基づく様式の内容が同等以上であると認めるときは、法令等の規定に基づく様式によることができる規定を定めたものである。

第69条（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。

【趣 旨】

本条は、条例の施行に関し必要な事項を規則で定める規定を定めている。

《規則》

（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。

【解 釈】

- 1 規則で委任している手続きや基準等をいう。

第8章 罰則

第70条（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。

【趣 旨】

本条は、是正命令に違反した者は、懲役又は罰金に処する規定を定めている。

【解 釈】

- 1 地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）第14条第2項で、権利義務を課すことができる」と規定しており、その実効性を担保するために、同第3項に基づく刑事罰を科すということも条例上定めている。

※罰則に至るまでの流れについては、「第8章 罰則」の末尾に記載の「平塚市まちづくり条例 違反行為対応フロー」を参照すること。

第 7 1 条（両罰規定）

第 7 1 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員が、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。

【趣 旨】

是正命令に違反行為をしたときは、両罰規定を定めている。

【解 釈】

- 1 両罰規定は、法人と代表者をはじめ、関わったすべての者を対象とする刑事事件として扱うものである。
- 2 「条例に違反した場合、その行為を行う個人である場合とその所属する組織の命令に基づき行う場合等、その違反者たる自然人を罰するだけでは条例の実効性を確保できない場合がある。
そのために現実の違反者と事業主体である法人又は自然人（個人事業主等）に対して刑罰を科すもの」＝代理人や工事施工者も善意無過失でも罰則対象である。

平塚市まちづくり条例違反行為対応フロー

勧告

条例第65条第1項及び第2項の勧告に該当する事項（条例違反）を行った事業者等（以下「違反者等」という。）が違反状態の解消に向けた是正指導に応じず、是正が進まない場合は、同条の規定の基づき当該事業者等に是正計画の作成と遂行を求める勧告を行う。



是正命令を行うにあたっての意見及び弁明の聴取

違反者等が勧告に応じず、違反の是正が進まない場合は、条例第66条第1項の是正命令に向けて、同条第2項の規定に基づき事業者等に出頭を求め意見及び弁明を聴取する。



是正命令

違反者等に是正命令を行うにあたっての意見の聴取を行った後、違反の是正が進まない場合は、条例第66条第1項の規定に従い是正命令を行う。



公表にあたっての意見及び弁明の機会の付与

違反者等が条例第65条第1項第4号、第6号若しくは同条第2項の勧告に応じない場合、又は条例第66条第1項の是正命令に従わない場合は、条例第68条第2項の規定に基づく公表に向けて違反者等に公表する理由を通知し、意見及び弁明の機会を付与する。



公表

意見を述べる機会を与えたにも関わらず、勧告に応じない又は是正命令に従わない場合は、条例第68条第1項の規定に従い違反者等の氏名、名称、違反の事実等を掲示場に公告するとともに、平塚市ホームページ及び記者発表等により公表する。



警察に告発

警察に条例違反として告発し、その後の警察の捜査に協力する。

告発後のフローは警察・検察による捜査→起訴→裁判→判決（刑の確定）の司法に委ねられる。

附 則（平成 31 年 3 月 15 日条例第 10 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 31 年 10 月 1 日から施行する。ただし、第 21 条、第 54 条第 3 項第 4 号及び附則の改正規定は、平成 31 年 4 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平塚市まちづくり条例第 2 条第 1 項、第 25 条第 1 項、第 50 条の 2、第 54 条第 1 項第 1 号、別表第 1 及び別表第 2 第 8 項第 2 号の規定は、第 1 種開発事業及び第 2 種開発事業にあつては平成 31 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同条例第 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。
- 3 前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。

【 解 釈 】

- 1 附則第 1 項は、条例施行日について規定している。

第 4 章市が発意するまちづくり、第 5 章協議・調整のまちづくりのうち第 54 条第 3 項第 4 号及び、附則に関する部分については、平成 31 年 4 月 1 日の施行であり、それ以外の部分の改正については、令和元年 10 月 1 日の施行である。

- 2 附則第 2 項は、第 1 章総則、第 5 章協議・調整のまちづくりのうち第 54 条第 3 項第 4 号を除いた部分に関する改正した規定の適用にあつての経過措置を規定している。

これらの改正規定については、令和元年 10 月 1 日以降に第 1 種開発事業及び第 2 種開発事業にあつては開発基本計画書、第 3 種開発事業にあつては開発事業計画板設置届、第 4 種開発事業にあつては開発事業事前協議書の提出された開発事業に対して適用し、令和元年 10 月 1 日より前にそれぞれ該当する手続きがされた開発事業については、条例改正前の規定が適用される。

附 則（平成３１年３月１５日規則第１６号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成３１年１０月１日から施行する。ただし、第１７条の２の改正規定は、平成３１年４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４５条、第４７条第５号、第５０条、第５２条、第５２条の２、第５２条の３、第５４条、第５９条、第６０条第１号、第６３条、別表第３、別表第４、別表第６、別表第７、別表第８、別表第９及び別表第１０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３１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平塚市まちづくり条例第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。
- 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。

【 解 釈 】

- 1 附則第１項は、条例施行規則の施行日について規定している。

第２章まちづくりの手續等に関する部分の改正については、平成３１年４月１日の施行であり、それ以外の部分の改正については、令和元年１０月１日の施行である。

- 2 附則第２項は、第４章公共施設及び公益施設の整備基準、第５章公共施設及び公益施設以外の整備基準、第６章開発事業の基準等に関する改正した規定の適用にあつての経過措置を規定している。

これらの改正規定については、令和元年１０月１日以降に第１種開発事業及び第２種開発事業にあつては開発基本計画書、第３種開発事業にあつては開発事業計画板設置届、第４種開発事業にあつては開発事業事前協議書の提出された開発事業に対して適用し、令和元年１０月１日より前にそれぞれ該当する手続きがされた開発事業については、規則改正前の規定が適用される。

その他

○条例の検証

平成20年7月1日に施行した平塚市まちづくり条例については、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、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3回の改正で必要な見直しを行った。

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たが、社会情勢等の変化や都市計画法などの関係法令の改正に適格に対応できるよう、適宜必要に応じた見直しを行うものとし、条例施行後おおむね4年ごとに条例の運用状況を点検し、その結果について平塚市議会に報告することとする。

○条例の主な見直し履歴

1 第1回目の見直し

平成23年1月1日に施行。

2 第2回目の見直し

条例第1条から第24条までは平成27年4月1日に施行し、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。

3 第3回目の見直し

条例第1条から第24条までは平成31年4月1日に施行し、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31年10月1日に施行。