

# 平塚市まちづくり条例

開発事業の手續と整備基準  
令和元年10月施行版



手をつなぎたくなる街



## 目次

まちづくり条例の目的	1
まちづくり条例の体系	1

### 手続編

大規模土地取引行為の届出等	3
協議を必要としない開発事業	3
開発事業の種別と手続	4
手続きフロー（第1種～第4種）	5～10
各種提出書類の添付図書作成にあたって	11
条例違反に対する処分	12
近隣住民等への周知	
1 近隣住民等の範囲	13
1-1 近隣住民	13
1-2 周辺住民	14
2 近隣住民等への周知（開発事業計画板の設置・説明会の開催等）	15～18
開発事業に係る紛争の予防及び調整	19

### 整備基準編

一団の土地に関する取扱い	21
公共施設及び公益施設の整備基準	
1 道路の整備基準	22
1-1 開発区域内道路	22～23
1-2 隅切り	23
1-3 前面道路の幅員	24～25
1-4 歩道状空地	26
1-5 道路施設及び附属工作物	26
2 下水道等の整備基準	27
3 公園等の整備基準	28
4 消防水利施設等の整備基準	29
5 農業用施設等の整備基準	29
6 ごみステーションの整備基準	30
7 集会所の整備基準	31
8 防災行政用無線及び消防用無線	31
9 公益施設用地の確保	31
10 保育所	31
11 防犯街路灯	31

#### 公共施設及び公益施設以外の整備基準

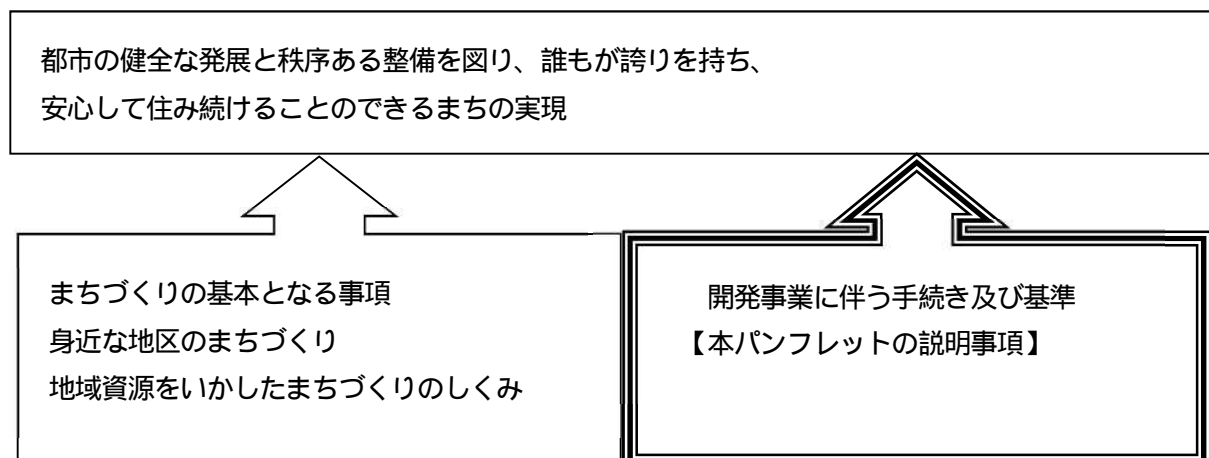
1 敷地内の緑化基準	32～33
2 敷地面積の最低限度	34
3 駐車場の設置基準	35～36
4 文化財の保護区域	36
5 葬祭場の設置基準	37
6 ワンルーム形式建築物の設置基準	37
7 ペット霊園の設置基準	37
8 その他の整備基準	38
8-1 電波障害調査	38
8-2 近隣商業地域又は商業地域における共同住宅等	38
9 警察署長との協議	38
参考：平塚市まちづくり条例施行規則第54条「駐車場の整備基準」	39～40

#### 開発事業に係る公共施設等の維持

1 公共施設等の維持	41
------------	----

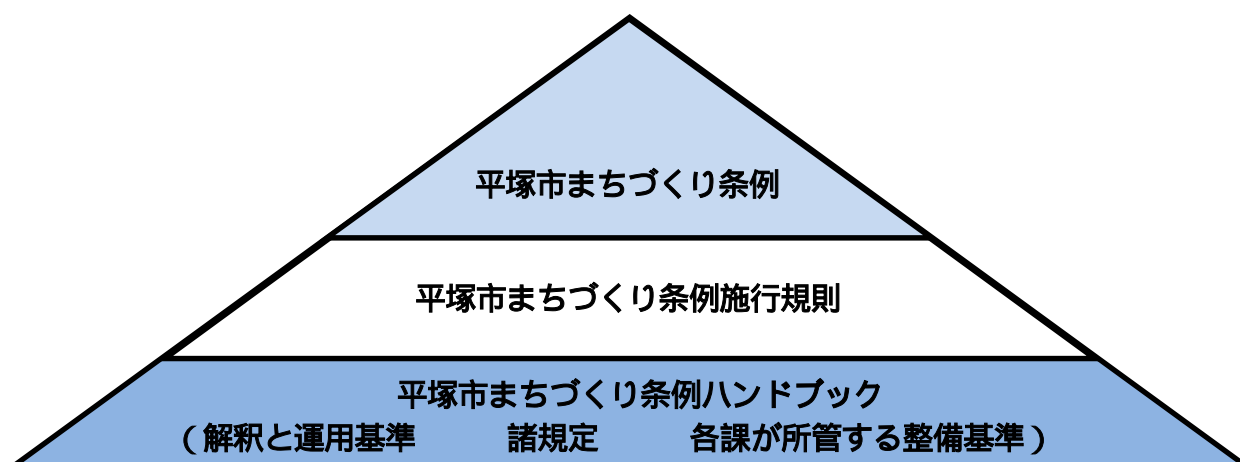
まちづくり条例本文	43～54
まちづくり条例施行規則本文	55～69
まちづくり条例様式	70～81
（様式は平塚市のホームページからダウンロードできます。）	
開発事業に関する関係窓口一覧表	82～83

## まちづくり条例の目的

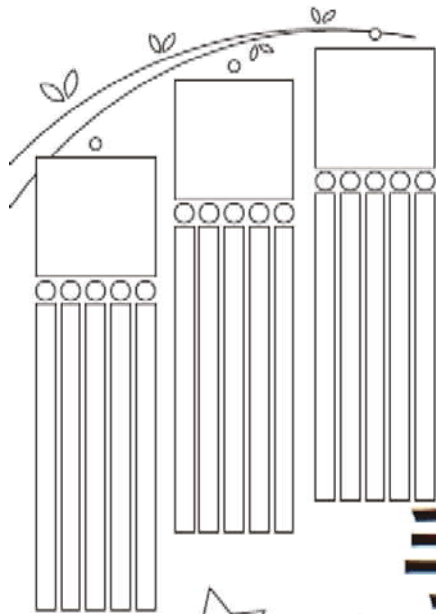


## まちづくり条例の体系

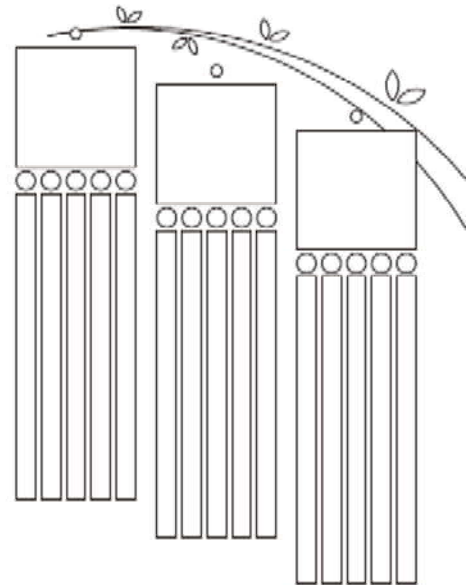
平塚市まちづくり条例の体系は「平塚市まちづくり条例」、「平塚市まちづくり条例施行規則」、「解釈と運用基準」、「諸規定」、「各課が所管する整備基準」からなっています。



このパンフレットは、開発事業の手続きと整備について条例及び施行規則を要約したものです。「解釈と運用基準」、「諸規定」、「各課が所管する整備基準」については、「平塚市まちづくり条例ハンドブック」としてまとめ、本市ホームページに公開しております。



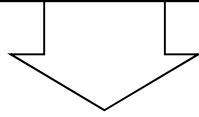
# 手續編



# 大規模土地取引行為の届出等

## 【届出の対象】

土地取引面積が5,000㎡（市街化調整区域内では3,000㎡）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。）を行う契約を伴うもの



- 当該契約の6ヶ月前までに、土地所有者等は、その内容を市長へ届け出てもらいます。  
（提出先：まちづくり政策課）
- 市長は、必要に応じて平塚市都市計画審議会の意見を聴いた上で、大規模土地所有者等に対し、「まちづくり基本計画及び本市の施策等」に則した土地利用になるよう協議することができます。

## 協議を必要としない開発事業

次の1～4に該当する開発事業のうち次ページに示す第3種開発事業から第4種開発事業に該当するものは、協議及び申請をし、承認を受ける必要はありません。ただし、この場合でも3階以上又は高さ10m以上の建築物は、条例第47条の規定に基づき「建築確認申請に係る届出」を建築指導課に提出しなければなりません。

詳しくは、平塚市まちづくり条例ハンドブックの「解釈と運用基準(第25条)」を御参照ください。

- 1 1棟の戸建住宅の建築
- 2 戸建住宅の附属建築物
- 3 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの  
（第1種低層住居専用地域に建築可能なもの）
- 4 その他市長が特に認めるもの

平塚市まちづくり条例ハンドブック「解釈と運用基準(第25条【運用】)」より抜粋

- (1) 建築物の建築を目的とする開発事業で延べ面積が10㎡未満のもの
- (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）
- (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㎡未満、開発区域面積に対して延べ面積が1%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10m未満の建築物
  - イ 階数が3以上又は高さが10m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）
- (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
- (6) 開発区域の面積が500㎡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㎡未満で、かつ、延べ面積90㎡未満のもの等

# 開発事業の種別と手続

平塚市まちづくり条例では第1種開発事業から第4種開発事業まで、開発事業の協議対象を4つの種別に分けています。また、それぞれの種別について手続の方法を定めました。

## 第1種開発事業

- ア 開発区域の面積が5,000 m<sup>2</sup>以上（市街化調整区域では、3,000 m<sup>2</sup>以上）
- イ 6階以上又は高さが15 m以上の建物で、延べ面積が3,000 m<sup>2</sup>以上
- ウ 延べ面積が6,000 m<sup>2</sup>以上の建築物
- エ 50戸以上の共同住宅等
- オ 葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設

## 第2種開発事業

- ア 開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上5,000 m<sup>2</sup>未満（市街化調整区域では、1,000 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満）
- イ 3階以上又は高さが10 m以上の建物で、延べ面積が500 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満
- ウ 延べ面積が3,000 m<sup>2</sup>以上6,000 m<sup>2</sup>未満の建築物
- エ 店舗部分の延べ面積が1,000 m<sup>2</sup>以上
- オ 20戸以上のワンルーム形式建築物

## 第3種開発事業

- ア 開発区域の面積が500 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満（市街化調整区域では、1,000 m<sup>2</sup>未満のものすべて）
- イ 3階以上又は高さが10 m以上の建物で、延べ面積が500 m<sup>2</sup>未満
- ウ 延べ面積が500 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満の建築物
- エ 6戸以上20戸未満のワンルーム形式建築物
- オ 区画数が5以上の宅地分譲
- カ 市街化調整区域で開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上のスポーツ・レクリエーション施設、資材置場、駐車場の新設又は増設

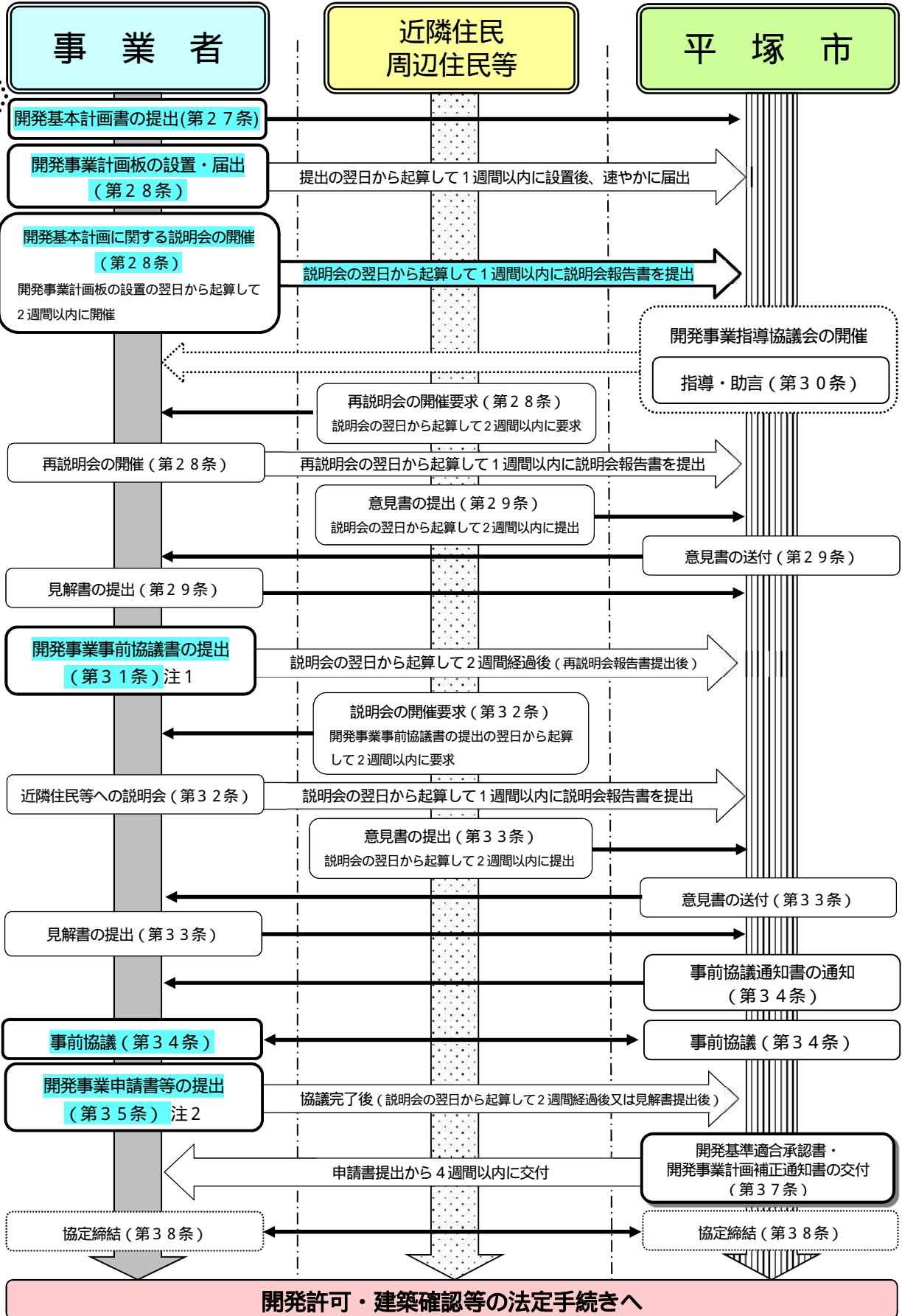
## 第4種開発事業

- 建築基準法第6条の規定による建築確認申請書又は  
同法第18条第2項の規定による計画通知書が必要とするもの（開発許可が必要なものは対象）

- ・ 2以上の開発事業の種別に該当するときは、上位の種別となります。ただし、第3種開発事業に該当したときは、他の開発事業に該当しても、第3種開発事業となります。
- ・ 増築又は改築のときは、開発区域の面積にかかわらず、増築又は改築を行う建築物の高さと延べ面積により、開発事業の種別を判断します。
- ・ 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得られる値になります。また、「延べ面積」とは建築基準法第52条の容積率を求める際に算入される延べ面積の値になります。

【第1種開発事業】手続きフロー図

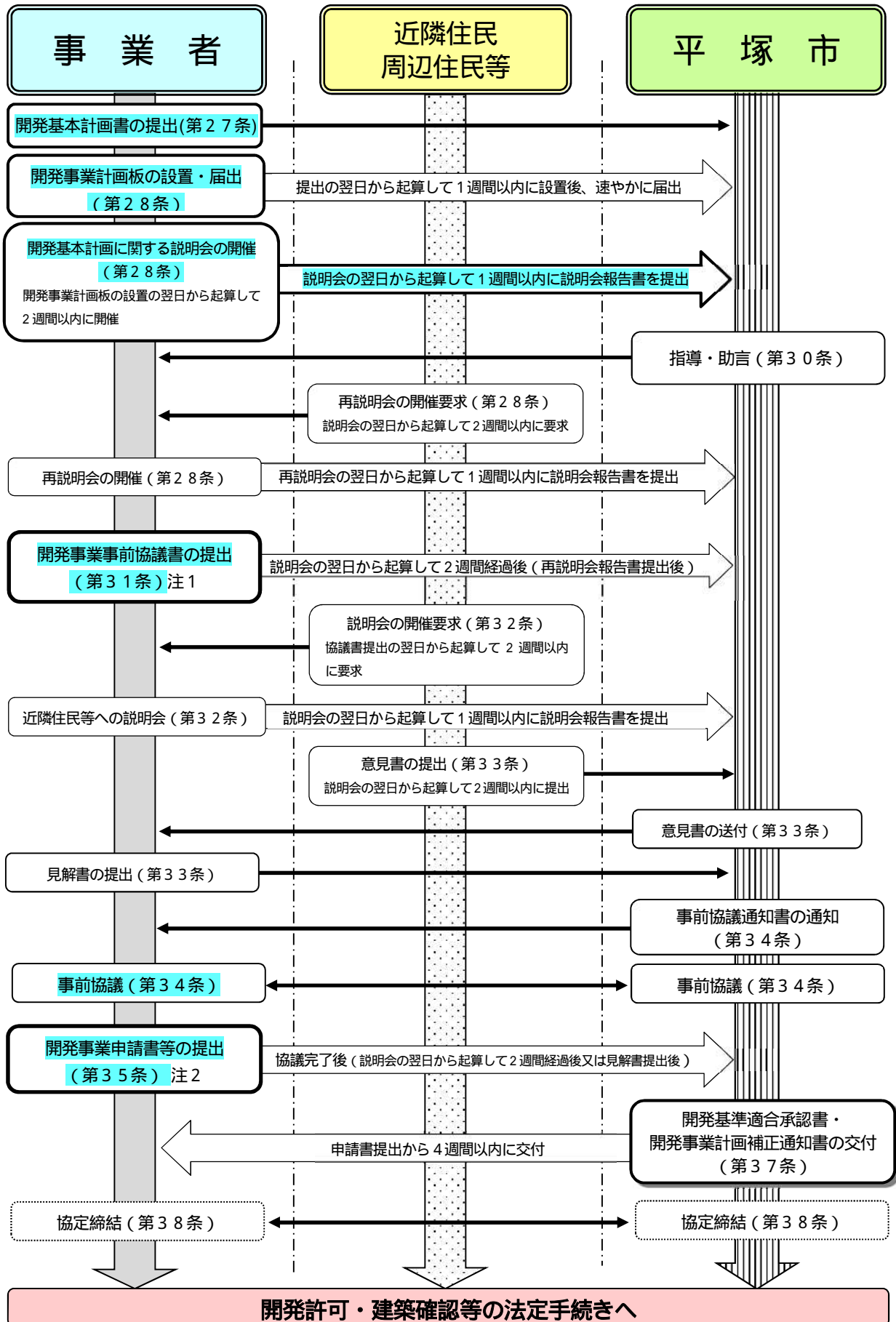
大規模土地取引行為の届出  
義務の確認(第24条)



注1 開発事業事前協議書は、「条例第28条の規定による近隣住民等から再説明会の開催要求があった場合は、当該説明会開催の翌日から起算して2週間経過後」、「条例第29条第1項の規定による意見書が近隣住民等から提出された場合は、同条第3項の規定による見解書の提出後」でなければ提出できません。  
 注2 開発事業申請書は、「条例第32条の規定による近隣住民等から説明会の開催要求があった場合は、当該説明会開催の翌日から起算して2週間経過後」、「条例第33条第1項の規定による意見書が近隣住民等から提出された場合は、同条第3項の規定による見解書の提出後」でなければ提出できません。

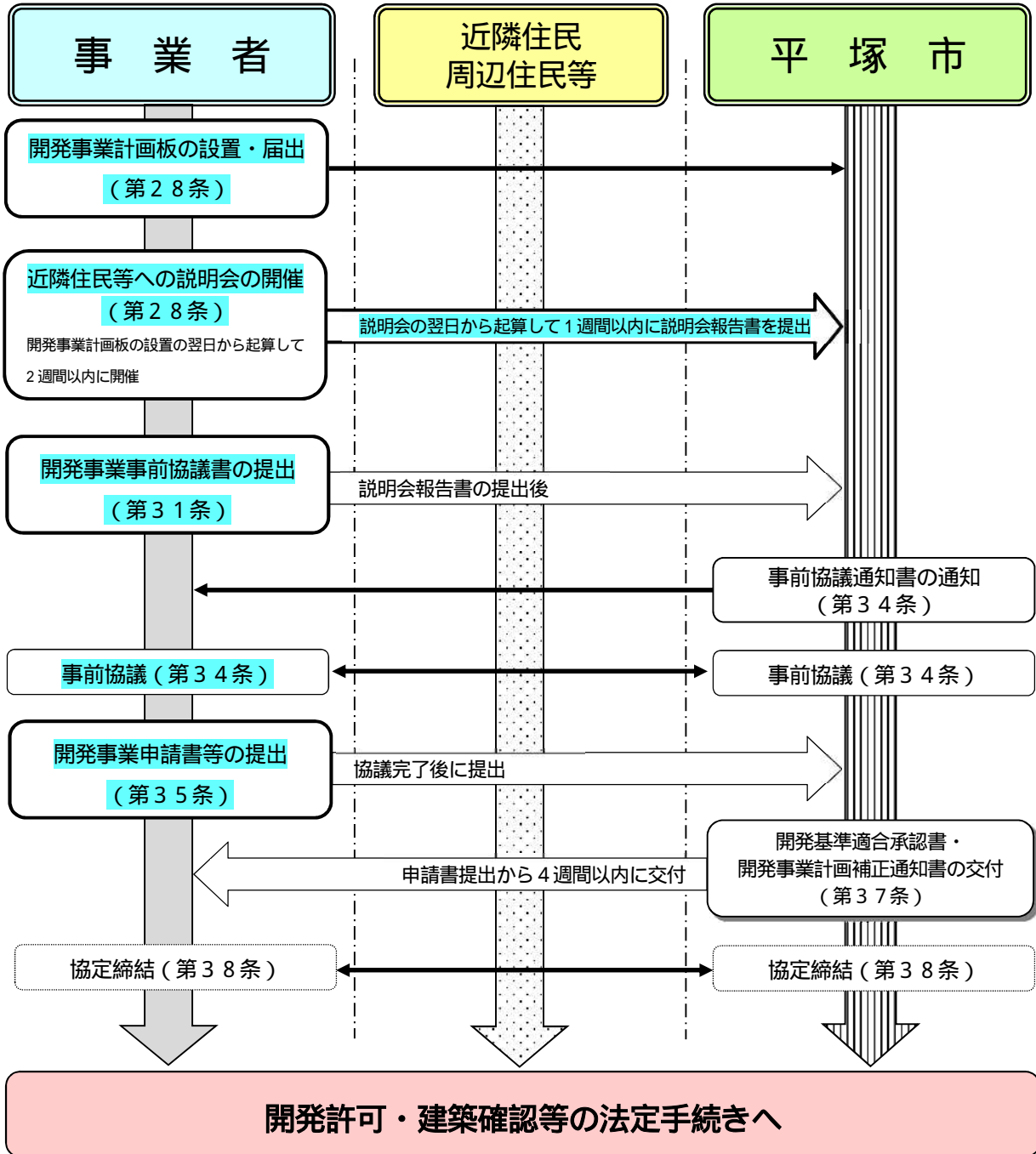


【第2種開発事業】手続きフロー図



注1 開発事業事前協議書は、「条例第28条の規定による近隣住民等から再説明会の開催要求があった場合は、当該説明会開催後でなければ提出できません。」  
 注2 開発事業申請書は、「条例第32条の規定による近隣住民等から説明会の開催要求があった場合は、当該説明会開催の翌日から起算して2週間経過後、  
 「条例第33条第1項の規定による意見書が近隣住民等から提出された場合は、同条第3項の規定による見解書の提出後」でなければ提出できません。」

【第3種開発事業イ、ウ、カ】手続きフロー図



平塚市まちづくり条例ハンドブック「解釈と運用基準(第31条【事前協議書の提出】)」より抜粋

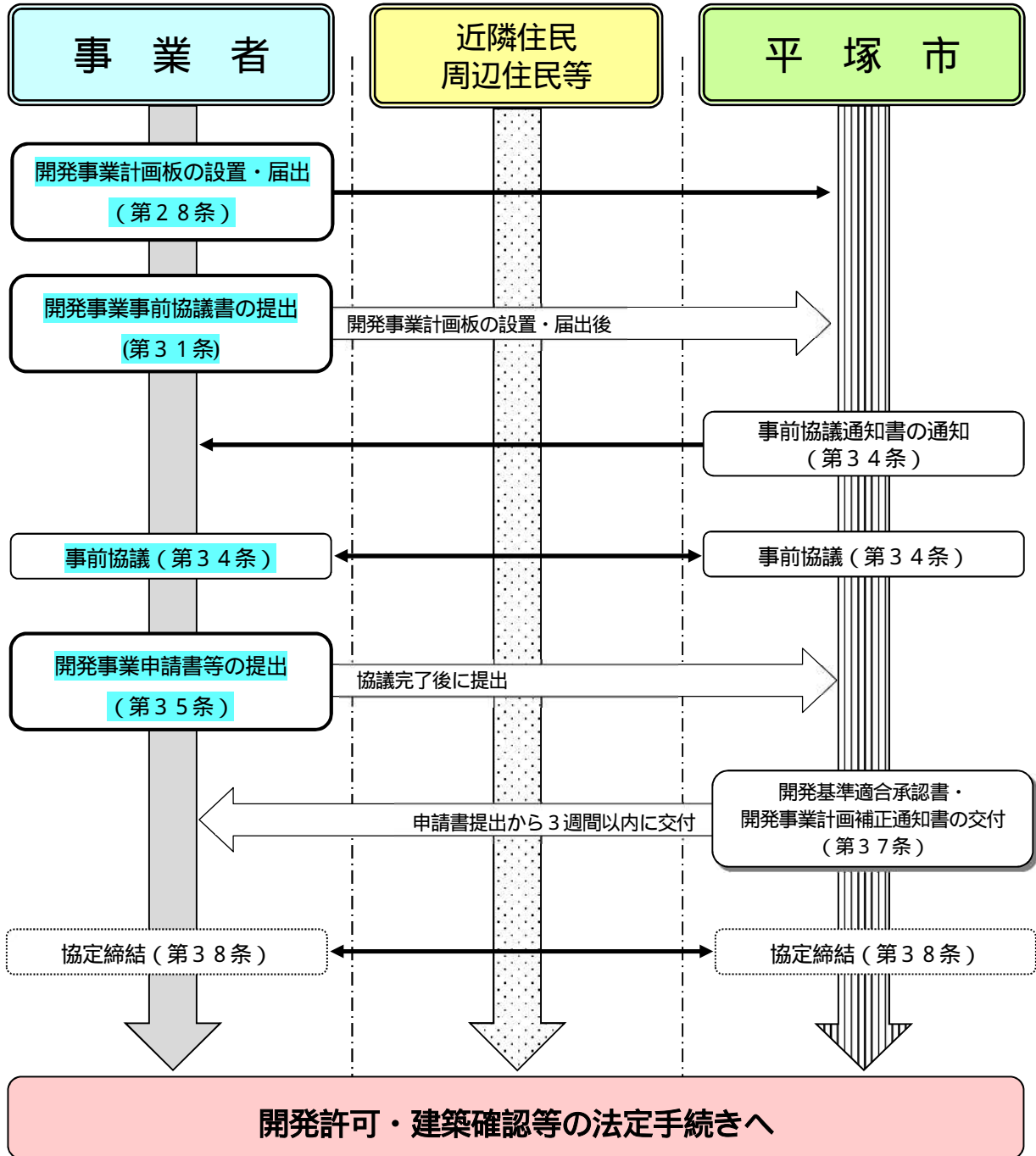
(1) 持ち回り協議対象規模

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㎡以上1,000㎡未満のもの  
(1,000㎡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10m以上のもの
- ウ 建築物の延べ面積が500㎡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。

【第3種開発事業ア、エ、オ】手続きフロー図



平塚市まちづくり条例ハンドブック「解釈と運用基準(第31条【事前協議書の提出】)」より抜粋

(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㎡以上1,000㎡未満のもの

(1,000㎡以上のものは建物規模にかかわらず調整会議案件)

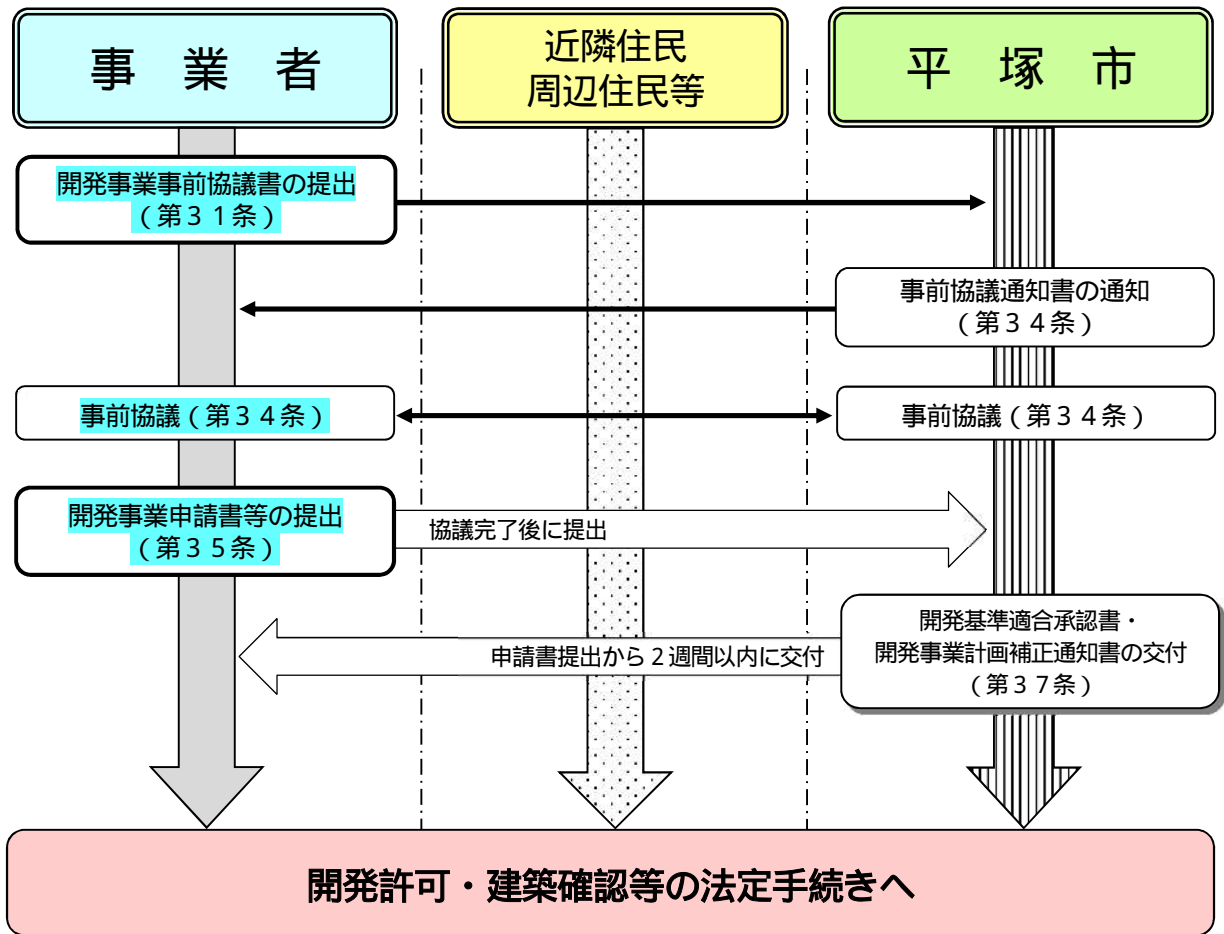
イ 地階を除く階数が3以上又は高さが10m以上のもの

ウ 建築物の延べ面積が500㎡以上のもの

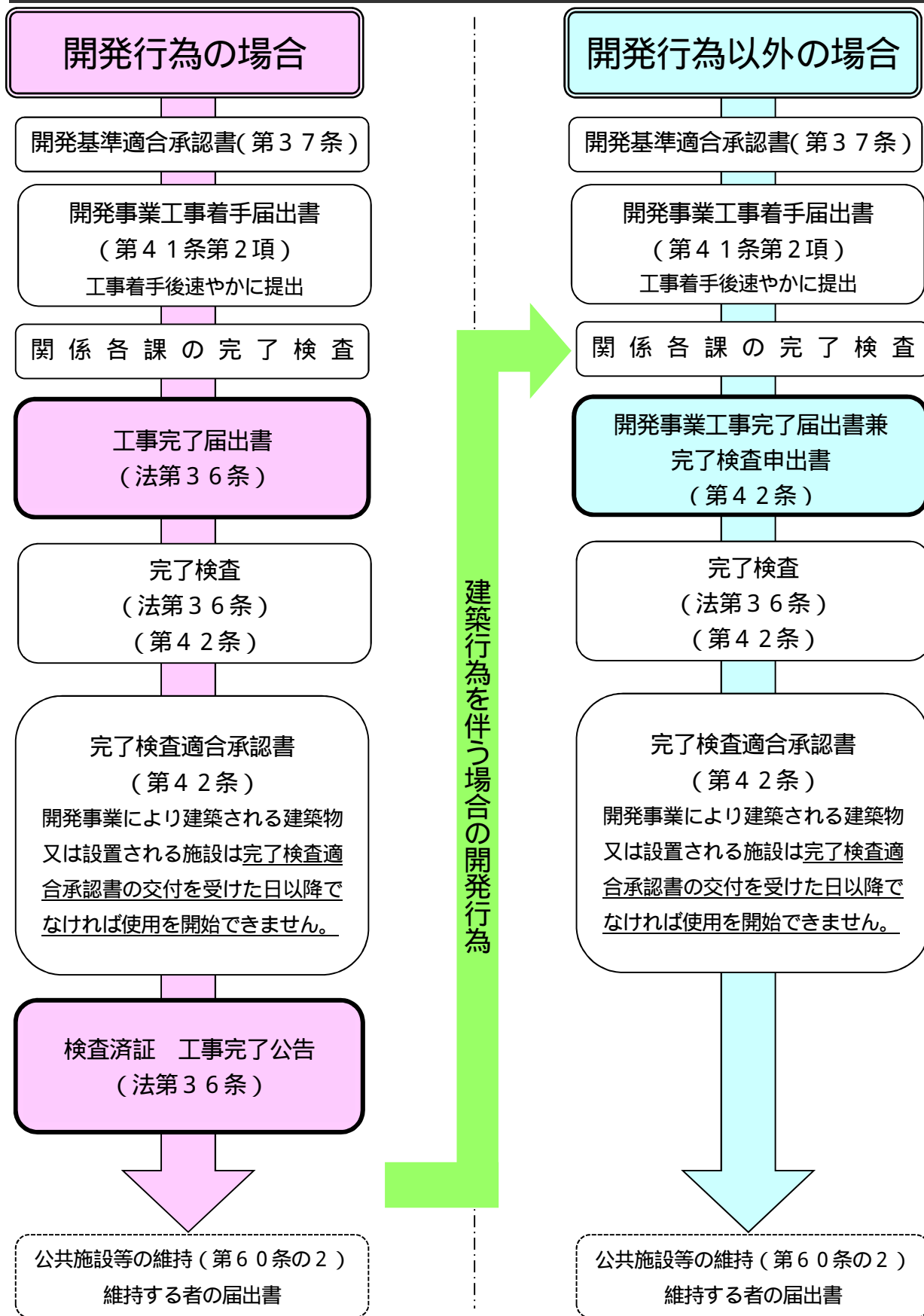
建築物の増築は、開発区域面積にかかわらず、増築部分の建築規模を適用する。

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。

### 【第4種開発事業】手続きフロー図



## 開発基準適合承認書交付後のフロー図



条例の基準により整備した公共施設、公益施設及びその他の施設については、事業が完了したあとも、整備基準に適合するように維持し続けなければなりません。

各種提出書類の添付図書作成にあたって(標準的な表記方法)

番号	図面等の名称	縮尺	明示事項
1	案内図	1/2500 以上	開発区域を赤枠で囲む(明細地図程度)
2	現況図	1/500 以上	開発区域を赤枠で囲む 方位記入 敷地高低差記入(区域内とその周辺) 道路、河川、水路記入(名称・幅員等) 道路側溝、歩道幅員、電柱、付帯構造物等記入 排水施設記入 建築物、塀、工作物記入 消防水利等記入
3	公図(写し)		開発区域を赤枠で囲む 公道(茶)、水路(青)、畦畔(黄)を着色 当該地及び周辺地の地権者の住所・氏名・地目を記入
4	求積図(敷地)	1/500 以上	道路拡幅部分・その他公共施設用地等に分けて求積
5	土地利用計画図 (配置図)	1/500 以上	開発区域を赤枠で囲む 方位記入 建築物の位置(境界までの距離記入) 申請建築物と既存建築物との区別 敷地高低差記入(区域内とその周辺) 道路、河川、水路記入(名称・幅員等) 道路側溝、歩道幅員、電柱、付帯構造物等記入 (既存、新設の区別) 排水施設記入(既存、新設の区別) 塀、工作物(既存、新設の区別) 消防水利等記入 駐車、駐輪施設の位置、台数記入 車両出入口記入(幅等)
6	境界確定図(写し)		開発区域が接する部分に朱線を引く
7	現況写真		公共施設(道路、水路、既設公共樹等)の状況が確認できる写真
8	排水計画平面図	1/500 以上	敷地内の排水(汚水、雨水)記入 放流先明示 施設の位置、種類、構造記入
9	排水計画縦断面図	1/500 以上	排水管等を埋設したときに10mごと及びマンホール等の地点をもって表示
10	給水計画平面図	1/500 以上	給水管の位置、形状、寸法を記入
11	造成計画平面図	1/500 以上	切土(黄)、盛土(赤)部分を着色 予定建築物(擁壁等)の構造、高さ記入
12	造成計画断面図	1/500 以上	切土(黄)、盛土(赤)部分を着色 予定建築物(擁壁等)の構造、高さ記入
13	道路標準断面図	1/30 以上	道路の舗装構成、側溝、横断勾配、幅員及び土留 (宅地側)等を記入
14	道路縦断面図	1/500 以上	10mごと及び勾配の変化する地点をもって表示 市道の延長区間は交差点から交差点までを表示
15	構造物詳細図	1/20 以上	道路側溝、マンホール、ヒューム管等の埋設の仕方 集水樹と側溝の接続部分、側溝が曲がる箇所等
16	建築物面積表		各階の面積表 共同住宅 各戸面積記入 店舗部分面積記入
17	建築物平面図	1/300 以上	申請建築物と既存建築物との区別
18	建築物立面図	1/300 以上	申請建築物と既存建築物との区別
19	建築物断面図	1/300 以上	申請建築物と既存建築物との区別
20	日影図	1/500 以上	冬至日の9時から15時までの各時間日影図 (測定面はGL地盤面のものを作成) (日影が及び範囲の居住者、地権者の氏名等を明示し、 各時間毎に色を変えて記入)

# 条例違反に対する処分

条例違反に対しては、次のとおり対応し、勧告（条例第65条）や是正命令（条例第66条）に従わない場合は、事業者等の公表（条例第68条）や罰則（条例第70条：6月以下の懲役又は50万円以下の罰金）の処分が行われます。

1 次の違反事項については、勧告 是正命令 公表 罰則の対応を行います。

- (1) 開発基本計画書や開発事業事前協議書を提出しないで工事に着手したとき。
- (2) 開発基準適合承認書の交付を受けずに工事に着手したとき。
- (3) 開発基準適合承認書の内容と異なる工事に着手したとき。
- (4) 偽りその他不正な手段により開発事業適合承認書の交付を受けて工事に着手したとき。
- (5) 完了検査適合承認書の交付を受けずに建築した建築物や建設した施設の使用を開始したとき。

2 次の違反事項については、勧告 公表の対応を行います。

- (1) 条例の整備基準以外の事項において、市と協定を締結した場合、その内容と異なる工事に着手したとき。
- (2) 条例の基準により整備した公共施設、公益施設及びその他の施設について、完了検査適合承認書の交付後に条例の整備基準に適合しない状態にしたとき。

3 処分に対する行政不服申立てについて

- (1) 処分に不服がある場合は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、平塚市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができません。
- (2) 処分の取消しの訴えは、処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、平塚市を被告として（訴訟において平塚市を代表する者は、平塚市長となります。）提起することができます。ただし、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、当該処分の取消しの訴えを提起することができません。（審査請求をした場合には、当該審査請求に対する決定があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。）

# 近隣住民等への周知

第1種開発事業、第2種開発事業及び第3種開発事業イ、ウ、カに該当した場合、事業者は、次に記載する範囲内の方々（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。）を特定し、その者に対して事業の周知を目的とした説明会を開催し、意見及び要望を聴かなければなりません。

## 1 近隣住民等の範囲

### 1-1 近隣住民

近隣住民の範囲に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例第2条第6号】

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。

#### (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。

#### 規則第5条（近隣住民の範囲）

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10m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15m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15m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100m以内の区域

- (4) 前3号に掲げる目的以外で行う開発事業

次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域

ア 建築物の増築又は改築の目的以外の目的で行う開発事業にあつては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から10m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10m以内の区域



## 1 - 2 周辺住民

周辺住民の範囲に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例第2条第7号】

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。

#### (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。

#### 規則第6条(周辺住民の範囲)

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㎡未満の場合にあっては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から30m以内の区域

イ 開発区域の面積が1,000㎡以上の場合にあっては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から50m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っては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から20m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っては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から20m以内の区域

(注1) 田や畑、駐車場、空き地等の土地所有者や空き家の所有者も近隣住民等に該当しますので、説明会において周知の漏れが無いようにしてください。

(注2) 日影による近隣住民等の特定には1時間ごとの時刻日影図で測定面はG L ± 0としてください。

## 2 近隣住民等への周知（開発事業計画板の設置・説明会の開催等）

近隣住民等への周知（開発事業計画板の設置、説明会の開催、意見書・見解書のやり取り等）に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例第28条（基本計画書の周知等）】

- 1 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<sup>1</sup>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<sup>2</sup>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<sup>2</sup>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<sup>2</sup>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。

#### <sup>1</sup>規則第29条

- 1 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。

#### <sup>2</sup>規則第30条

（次ページ参照）

【条例第32条（近隣住民等への周知）】

- 1 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<sub>2</sub>で定めるところにより、これに応じなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、事業者は、第25条第1項第3号イ、ウ及びカに規定する開発事業を行おうとするときは、第28条第7項において準用する同条第1項の規定により開発事業計画板を設置した日の翌日から起算して2週間以内に、規則<sub>2</sub>で定めるところにより、近隣住民等に対し説明会を開催しなければならない。
- 4 事業者は、第1項の説明会の開催を求められ当該開発事業の内容について説明会を開催したとき又は前項の説明会を開催したときは、当該開発事業に対する意見及び要望を聴くとともに、説明会報告書を市長に提出しなければならない。
- 5 第28条第3項の規定は前項の規定により事業者が説明会報告書を市長に提出する場合について、同条第4項の規定は前項の規定により市長が説明会報告書の提出を受けた場合について準用する。

<sub>2</sub>規則第30条

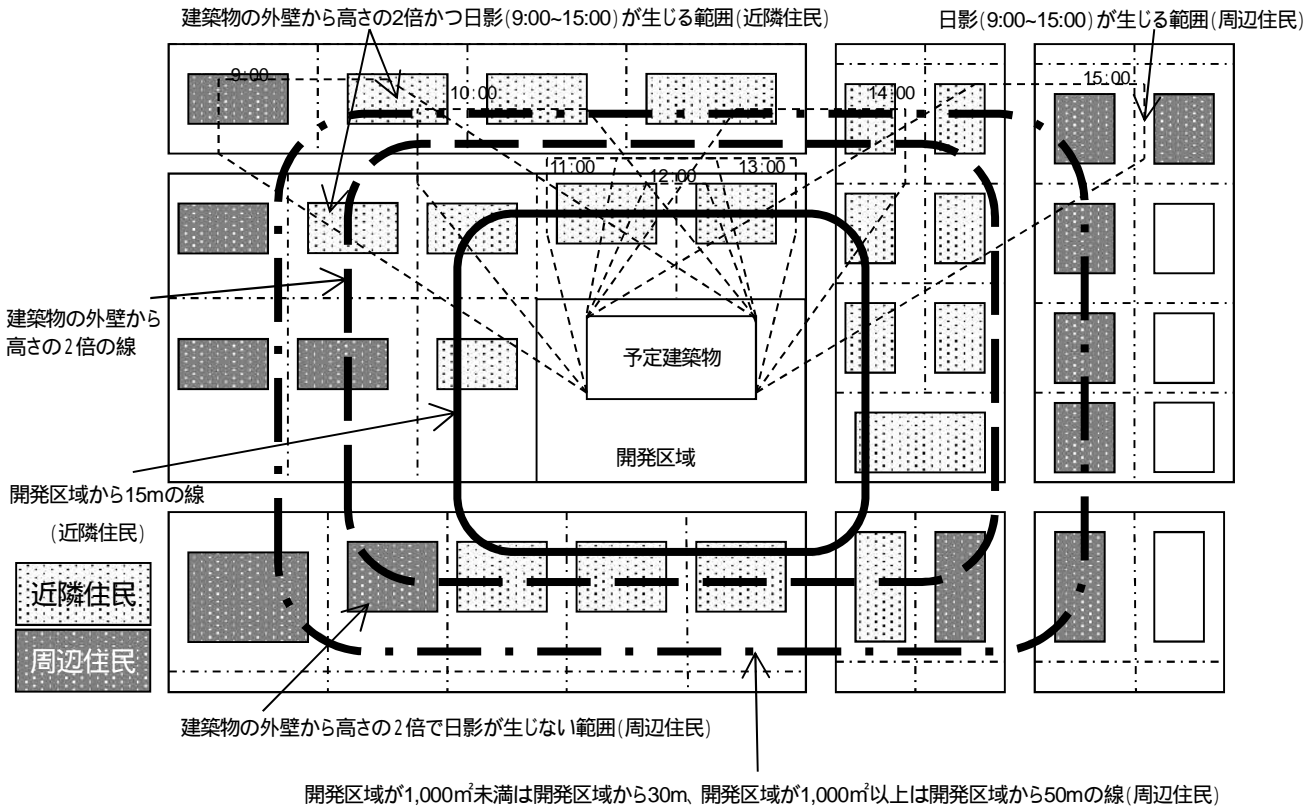
- 1 事業者は、条例第28条第2項又は条例第32条第3項の規定により説明会を開催しようとするときは、条例第28条第2項に規定する近隣住民等が参加しやすい日時及び場所とするよう努めるとともに、当該日時及び場所を開催日の10日前までに周知するよう努めるものとする。
- 2 事業者は、条例第28条第2項又は条例第32条第3項の規定により説明会を開催するときは、次に掲げる事項を説明するものとする。
  - (1) 事業者に関する事項
  - (2) 都市計画等に関する事項
  - (3) 事業計画等に関する事項
  - (4) 工事に関する事項
  - (5) 近隣への影響に関する事項
  - (6) その他市長が必要と認める事項
- 3 条例第28条第6項又は条例第32条第2項の規定により説明会を開催しようとするときは、事業者及び条例第28条第5項又は条例第32条第1項の規定により説明会の開催を求めた者は、相互に協力して、速やかに、説明会の日時、場所及び説明する事項を決定するよう努めるものとする。
- 4 条例第28条第3項の規定による説明会報告書は、第19号様式とする。
- 5 条例第28条第4項の規定による説明会報告書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。

本条例で定めた説明会は、事業者が近隣住民等の方々に事業内容を説明・周知することを義務付けているもので、近隣住民等の方々にとっては、事業内容を知る大切な機会です。互いに妨げあうような事などが起こらない様に事業者・近隣住民等の双方ともお互いを尊重し、有意義な説明会となるよう努めてください。

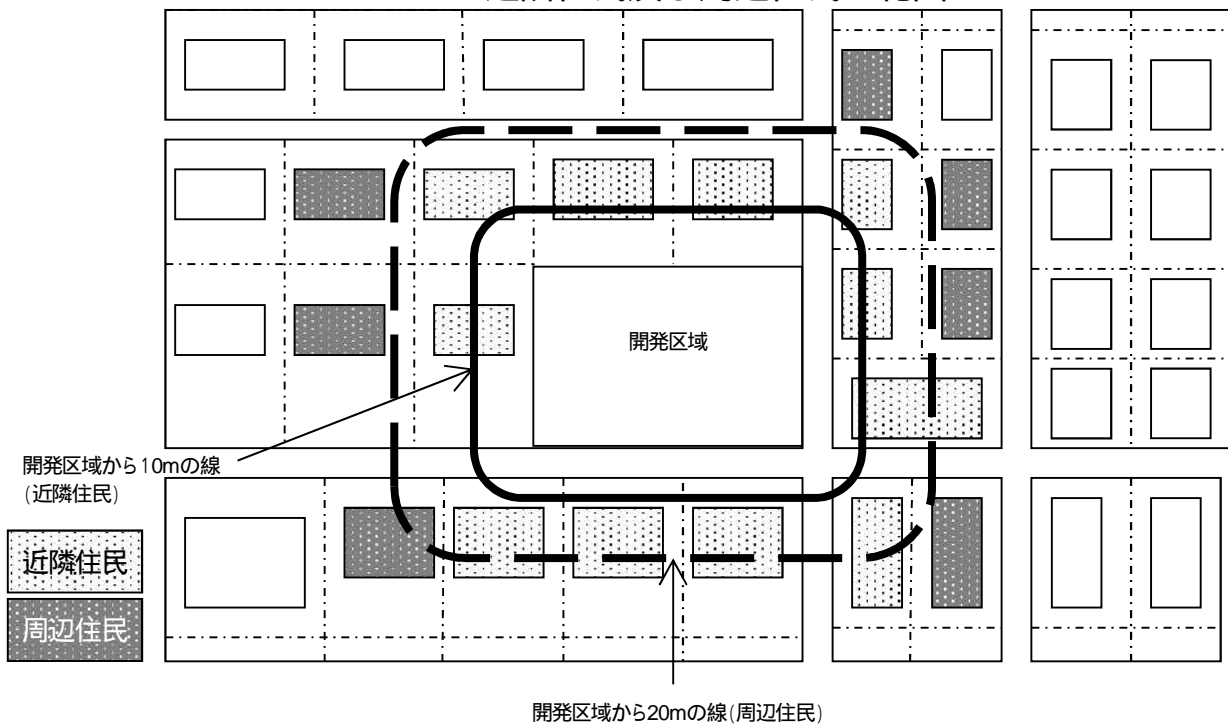
- ・事業者の方は、誠意を持って説明会を計画し、懇切丁寧に説明するよう心掛けてください。
- ・近隣住民等の方は、真摯な姿勢で説明を聴くよう心掛けてください。

**【新築】**  
**中高層建築物(3階以上又は高さが10mを超える建築物)**  
**の近隣住民及び周辺住民の範囲**

建築物の敷地や駐車場、畑等の区域の一部でも範囲にかかれば、近隣住民又は周辺住民に該当します。



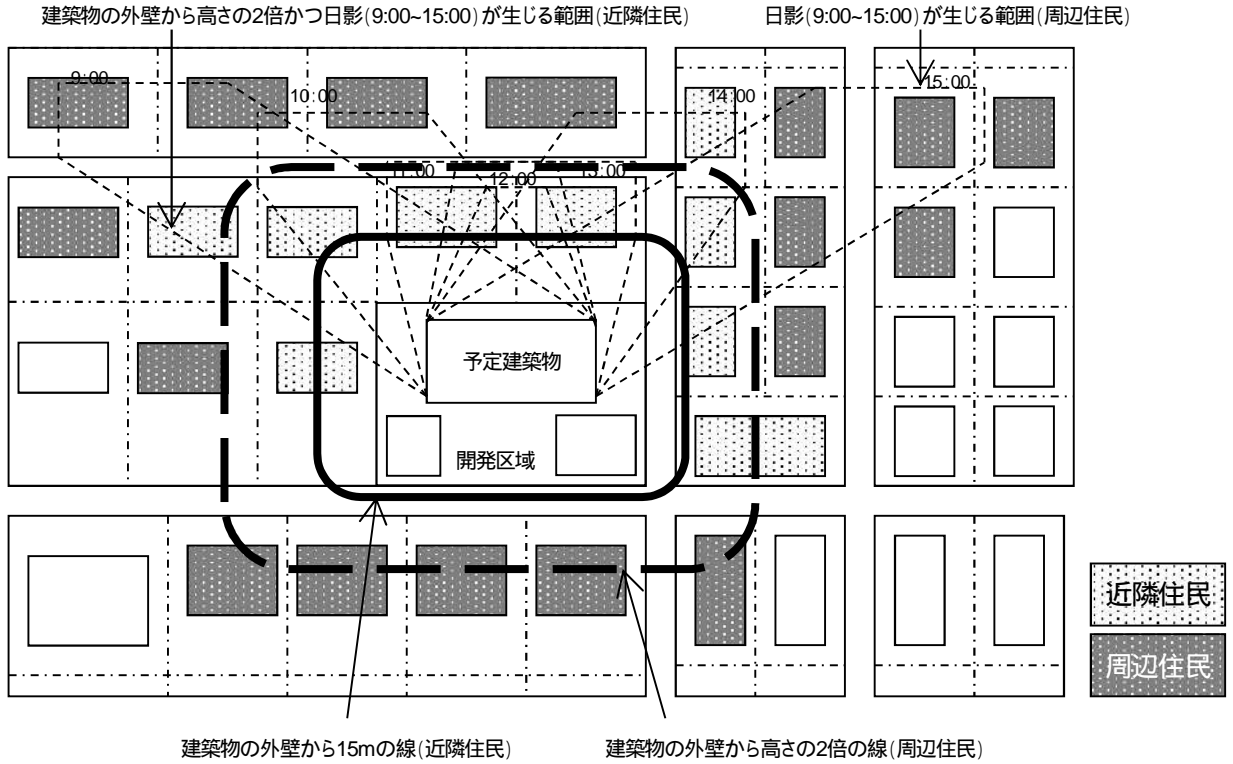
**【新築】**  
**中高層建築物以外(葬祭場及びペット霊園を除く)**  
**の近隣住民及び周辺住民の範囲**



【増築・改築】

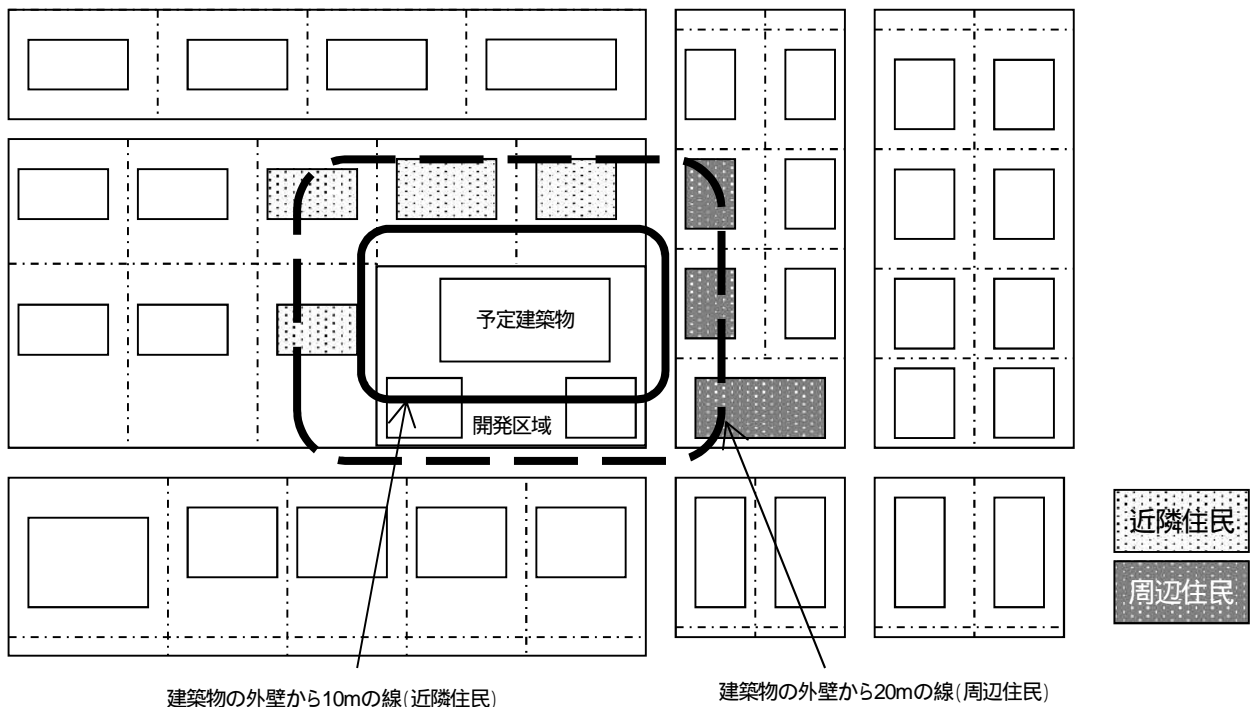
中高層建築物(3階以上又は高さが10mを超える建築物)  
の近隣住民及び周辺住民の範囲

建築物の敷地や駐車場、畑等の区域の一部でも範囲にかかれば、近隣住民又は周辺住民に該当します。



【増築・改築】

中高層建築物以外(葬祭場及びペット霊園を除く)  
の近隣住民及び周辺住民の範囲



# 開発事業に係る紛争の予防及び調整

## 1 紛争相談員との相談

(条例第57条)

本市では、事業者と近隣住民等の中で開発事業に係る紛争が生じた場合、当事者の相談に応じ、当事者間の調整を行うため紛争相談員を置いています。

## 2 あっせん

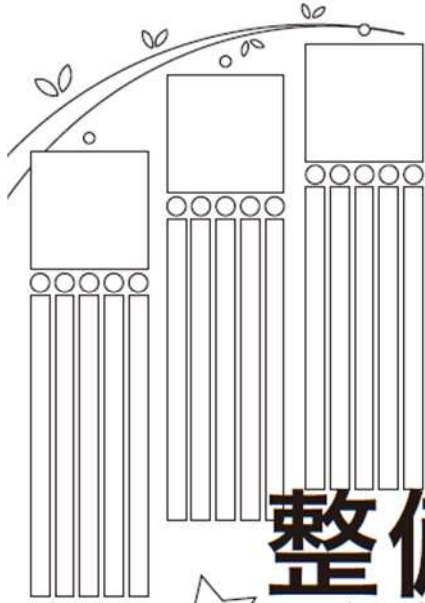
(条例第57条)

事業者と近隣住民の当事者間での紛争の解決が困難であり、双方から紛争の調整の申出があったときは、紛争相談員が双方の意見を調整しあっせんを行います。あっせんで紛争の解決ができない場合は、あっせんを打ち切り、必要な場合には調停に移行します。

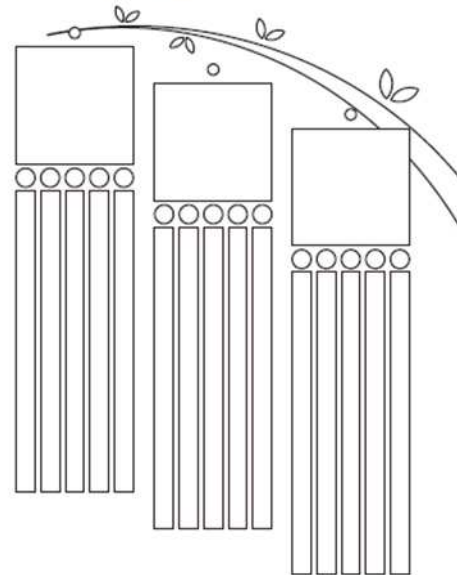
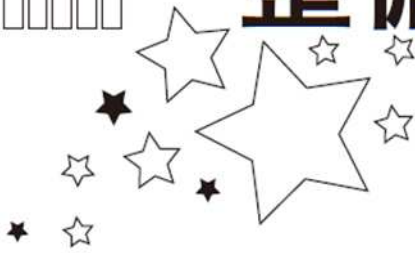
## 3 調停

(条例第58条)

事業者と近隣住民の双方が調停に移行することを受諾したときは、平塚市開発事業紛争調停委員会を開催し、双方の意見を調整のうえ調停案を作成します。双方とも調停案を受諾した場合、紛争の解決となります。調停案を受諾しない場合や合意が成立する見込みが無い場合は、調停を打ち切ります。



# 整備基準編



# 一団の土地に関する取扱い

## 1 一団の土地に関する取扱い

### 【条例第26条】

- 1 一団の土地（次の各号のいずれかに該当する土地をいう。）において、同時に、又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合には、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。
- (1) 所有者が同一の土地
  - (2) 既に開発事業に着手した土地に隣接する土地で当該開発事業に着手した日の前日から起算して前1年以内に所有者が同一であったもの
  - (3) 物理的に一体として利用されている土地
- 2 先行する開発事業とその区域以外の部分で行う開発事業との一連性の判断基準及び取扱いは、規則で定めるところによる。

### 規則第27条

- 1 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全ての建築物の建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日
    - ウ 当該先行開発事業に伴い建築された全ての建築物の登記が完了した日
    - エ 当該先行開発事業（条例第25条に規定する開発事業に該当しないものに限る。）に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の増築又は改築
    - イ 災害により損壊し、又は滅失した建築物の同規模かつ同用途での再建築
- 2 前項に規定するもののほか、市長は、先行開発事業と後行開発事業の一連性があるものとした場合の開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるときは、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。



# 公共施設及び公益施設の整備基準

## 1 道路の整備基準

### 1-1 開発区域内道路

開発区域内に設置する道路の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例別表第1第1項第1号】

(1) 開発区域内に設置する道路は、第53条及び規則で定める基準により整備すること。

#### 規則第45条

1 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本市とする場合は、無償で本市に提供すること。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本市としない場合は、当該開発事業を行った事業者は、将来にわたり自己管理すること。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。

#### 【条例第53条】

- 1 法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第2号の規定により開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員を、6m以上とする。ただし、当該道路が別表第3(下記参照)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の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。

#### 【条例別表第3】

区分	道路の延長	道路の幅員
通り抜け道路の場合	100m以下	4.5m以上
	100mを超え120m以下	5.0m以上
袋路状道路の場合	70m以下	4.5m以上
	70mを超え100m以下	5.0m以上

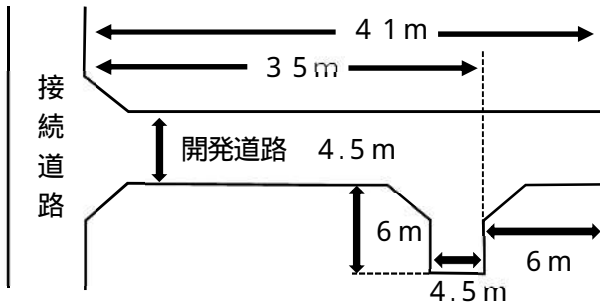
備考 袋路状道路は、開発区域内に通り抜け道路を設置することが困難な場合に限り、その設置を認める。

#### 規則第61条

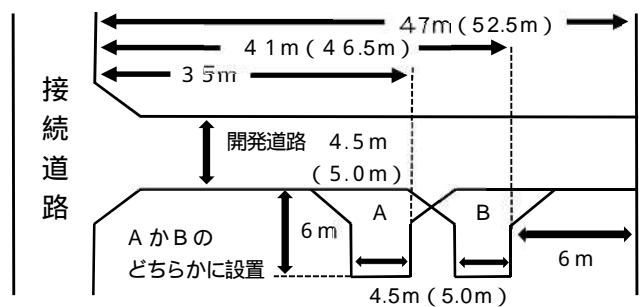
1 条例第53条第3項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる道路の種別に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (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4m以上、踏面の寸法は30cm以上、蹴上げの寸法は15cm以下であること。
  - ウ 階段の高低差3m以内ごとに、踏面1.2m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6m以上であること。
  - イ 延長が35m以下であること。
  - ウ 延長が35mを超える場合には、当該道路の終端及び35m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35mを超え41m以下(幅員が5.0m以上の道路にあっては、46.5m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(次項参照)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。

【参考図1】



【参考図2】



( ) は開発道路の幅員が5.0mの場合

1 - 2 隅切り

隅切りの整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

【条例別表第1第1項第2号】

(2) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、第5.3条（前項参照）及び規則で定める基準により隅切りを確保すること。

規則第4.5条

2 条例別表第1第1項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 当該角地にその底辺の長さが別表第1に規定する斜長寸法と等しい二等辺三角形の隅切りを別表第2により確保すること。
- (2) 当該開発事業に係る建築確認申請においては、前号の規定により確保する隅切りに係る部分を敷地に含めないこと。
- (3) 第1号の規定により難しいと市長が認めた場合は、市長と協議の上、隅切りを確保するものとする。

規則別表第1 道路幅員により設ける隅切りの斜長寸法

道路幅員	6 m未満	6 m以上 9 m未満	9 m以上 12 m未満	12 m以上 16 m未満	16 m以上
6 m未満	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)	3 m (4.5 m)
6 m以上 9 m未満	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	5 m (6 m)	5 m (6 m)	5 m (6 m)
9 m以上 12 m未満	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	5 m	5 m	6 m
12 m以上 16 m未満	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	5 m	6 m	8 m
16 m以上	3 m (4.5 m)	5 m (6 m)	6 m	8 m	10 m

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3m以上とする。

規則別表第2 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 <u>500㎡未満</u> 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 <u>500㎡以上</u> の開発事業で自己の居住の用に供しないもの	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	全ての開発事業	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

### 1 - 3 前面道路の幅員

開発区域が接する前面道路の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例別表第1第1項第3号】

(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。

規則第45条

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㎡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。

#### 規則別表第3 開発区域が接する前面道路の幅員

開発区域の面積 \ 施設の種別	戸建住宅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㎡以上 1,000㎡未満	4.5m	5.0m	4.5m	5.0m	5.0m	5.5m
1,000㎡以上 3,000㎡未満	4.5m	6.0m	4.5m	5.0m	5.5m	6.0m
3,000㎡以上 5,000㎡未満	6.0m	6.0m	5.0m	6.0m	6.0m	7.0m
5,000㎡以上 10,000㎡未満	6.0m	6.0m	5.0m	6.0m	7.0m	9.0m
10,000㎡以上 (開発行為以外の開発事業に限る。)	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m	9.0m

#### 備考

- 1 住居系小規模建築物とは、建築物の高さが10m未満で、かつ、延べ面積が500㎡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。例）畜舎、農機具等収納施設、農業生産物の加工場等
- 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。例）学校、高齢者向け福祉施設、保育所、公民館等
- 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。例）百貨店、マーケット、飲食店、劇場等
- 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。例）工場、事務所等
- 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㎡未満の開発事業で前面道路の幅員が4.0m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。

#### 規則別表第3の2 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。

- (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㎡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。

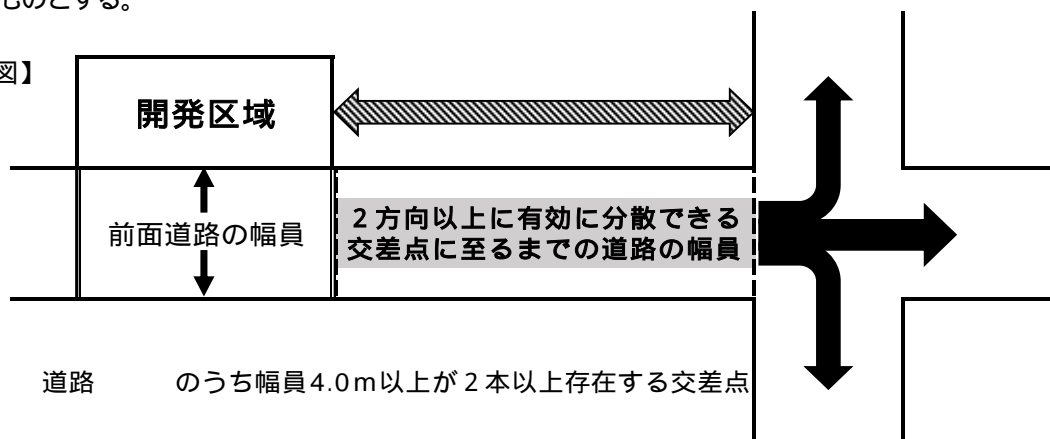
規則別表第4 開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員

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
500㎡以上 1,000㎡未満	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.5m
1,000㎡以上 3,000㎡未満	4.0m	5.0m	4.0m	4.0m	4.5m	5.0m
3,000㎡以上 5,000㎡未満	4.0m	6.0m	4.0m	5.0m	5.0m	6.0m
5,000㎡以上 10,000㎡未満	4.0m	6.0m	4.0m	5.5m	6.0m	6.0m
10,000㎡以上 (開発行為以外の開発事業 に限る。)	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	9.0m

備考

- 「4.0m」については、現況の道路が、建築基準法第42条第2項の規定により平塚市が道路とみなしたものであるときは、幅員の基準を満たしているものとする。
  - 住居系小規模建築物とは、建築物の高さが10m未満で、かつ、延べ面積が500㎡未満の住居の用に供する部分を有する建築物（社会福祉施設を除く。）をいう。
  - その他の住居系建築物とは、戸建住宅及び住居系小規模建築物以外の居住の用に供する部分を有する建築物（社会福祉施設を除く。）をいう。
  - 農業関係建築物とは、法第34条第4号に規定する市街化調整区域内において生産される農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物及び都市計画法施行令第20条第1項第1号から第4号までに掲げる建築物をいう。例）畜舎、農機具等収納施設、農業生産物の加工場等
  - 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。例）学校、高齢者向け福祉施設、保育所、公民館等
  - 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。例）百貨店、マーケット、飲食店、劇場等
  - 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。例）工場、事務所等
  - 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。
- (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。

【参考図】



#### 1 - 4 歩道状空地

歩道状空地の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

##### 【条例別表第1第1項第4号】

(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。

規則第45条

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㎡以上、その他の地域にあつては1,000㎡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。

#### 1 - 5 道路施設及び附属工作物

道路施設及び附属工作物の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

##### 【条例別表第1第1項第5号】

(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。

規則第45条

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。

## 2 下水道等の整備基準

公共下水道及び排水設備の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第1第2項第1号】

(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。

#### 規則第46条

1 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。

### 3 公園等の整備基準

公園等の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例別表第1第3項第1号】

(1) 開発区域内に設置する公園等は、第52条及び第54条(下記参照)並びに規則で定める基準により整備すること。

#### 【条例第54条】

1 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㎡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%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%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%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%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

#### 規則第47条

1 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。

#### 規則別表第5 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㎡未満		2箇所以内
1,000㎡以上3,000㎡未満	500㎡	2箇所以内
3,000㎡以上10,000㎡未満	1,000㎡	3箇所以内
10,000㎡以上	2,500㎡	別途協議の上定める。

- (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、かつ、市長がその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。

#### 規則第62条【公園等を設置しないことができる場合】

1 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250m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㎡以上とする。

#### 4 消防水利施設等の整備基準

消防水利施設等の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

##### 【条例別表1第4項第1号】

(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。

規則第48条

1 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120m(近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあっては100m、市街化調整区域にあっては140m)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㎡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㎡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㎡以上の棟が2以上あるときは、当該棟ごとに防火水槽を設置すること。

ウ 消防水利施設の設置場所は、開発事業の区域内であって消防活動車両による消防活動が容易にできる場所とすること。

エ 消防水利施設の配置は、開発区域が消防水利施設から半径120m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㎡以上とすること。

カ 消火栓の配管口径は、100mm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15m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。

#### 5 農業用施設等の整備基準

農業用施設等の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

##### 【条例別表1第5項第1号】

(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。

規則第49条

1 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、農業用暗渠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渠排水管が埋設されているときは、別に定める基準によること。

(2) 占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。



## 6 ごみステーションの整備基準

ごみステーションの整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第1第6項】

- (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つては、規則で定める基準によりごみステーション(平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例(平成18年条例第5号)第2条第11号に規定する「ごみステーション」をいう。)を開発区域内に設置すること。
- (2) 前号の規定により設置するごみステーションの面積、位置及び構造については、規則で定める基準により整備すること。
- (3) 事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、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。

### 規則第50条

- 1 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つては別表第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つては別表第7のとおりとする。

### 規則別表第6 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

可燃ごみ		不燃ごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
12戸以下	1.0㎡	29戸以下	2.1㎡
		30戸以上69戸以下	3.5㎡
13戸以上	0.08㎡×戸数	70戸以上	3.5㎡に70戸を超える戸数×0.04㎡を加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

### 規則別表第7 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

可燃ごみ		不燃ごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
9戸以下	1.6㎡	29戸以下	3.5㎡
		30戸以上49戸以下	4.8㎡
10戸以上	0.16㎡×戸数	50戸以上	4.8㎡に50戸を超える戸数×0.09㎡を加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

- (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80cm以上とすること。
- イ 床はコンクリート打ちとし、水勾配は2%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。

## 7 集会所の整備基準

共同住宅等の集会所の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表1第7項第1号】

(1) 計画戸数が50戸以上の共同住宅等の新築を目的とする開発事業にあつては、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。

#### 規則第51条

1 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㎡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㎡を超える場合には、200㎡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。

## 8 防災行政用無線及び消防用無線

防災行政用無線及び消防用無線の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表1第8項第1号】

(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 公益施設用地の確保

公益施設用地の確保に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表1第9項第1号】

(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。

#### 規則第52条

- 1 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20ha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20ha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。

## 10 保育所の整備基準

保育所の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表1第10項第1号】

(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。

#### 規則第52条の2

- 1 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。）

## 11 防犯街路灯の整備基準

防犯街路灯の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表1第11項第1号】

(1) 防犯街路灯は、規則で定める基準により整備すること。

#### 規則第52条の3

- 1 条例別表第1第11項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
  - (1) 条例第25条第1項第1号から第3号までに掲げる開発事業のうち、専用住宅を含む建築を目的とするものであって、次のアからウまでのいずれかに該当する場所があるときは、別に定める基準により防犯街路灯を設置しなければならない。
    - ア 開発区域内及びその周辺道路であつて、既存の公益照明からの設置間隔が40mを超えている場所
    - イ 開発区域内の奥行きが35m以上の袋状道路であり、かつ、開発区域内の宅地又は開発区域に接する宅地が5戸以上接する道路のある場所
    - ウ その他市長が防犯上特に必要と認める場所
  - (2) 防犯街路灯を移設する場合にあつては、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。

# 公共施設及び公益施設以外の整備基準

## 1 敷地内の緑化基準

敷地内の緑化基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第2第1項】

- (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。

### 規則第53条

1 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。

規則別表第8 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㎡以上 1,000㎡未満	3%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%以上	できるだけ多くの緑地 を確保すること。
1,000㎡以上 3,000㎡未満		5%以上	
3,000㎡以上		10%以上	

### 備考

- 1 事業場とは、工場、事務所、店舗、倉庫その他これらに準ずる建築物をいう。
- 2 戸建住宅の建築及びペット霊園の整備を目的とした開発事業については、この表の規定は適用しない。

規則別表第8の2(第53条関係) 工業専用地域における緑化率

施設の種別 開発区域の面積	事業場	その他の 開発事業
500㎡以上	10%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%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。

規則別表第9

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㎡以上 1,000㎡未満	10%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%以上	10%以上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	15%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%以上	
3,000㎡以上	20%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%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。
- 2 事業者は、前項の規定による基準の適用を受けるときは、あらかじめ緑化計画書(第29号様式)に次に掲げる図書を添えて、市長と協議しなければならない。
    - (1) 緑化計画図
    - (2) 付近見取図
  - 3 事業者は、前項の緑化計画書に基づく緑化が完了したときは、緑化計画植栽完了報告書(第30号様式)を市長に提出しなければならない。
  - 4 第1項の規定により難いと市長が認めた場合は、次に掲げる事項について協定を締結するものとする。
    - (1) 緑化目標及び実施期間に関する事項
    - (2) 緑化造成計画に関する事項
  - 5 事業者は、前項に規定する協定(次項において「緑化協定」という。)を締結しようとするときは、緑化協議書(第31号様式)を市長に提出しなければならない。
  - 6 緑化協定を締結した者は、当該緑化協定に定めるところにより、緑化完了届書(第32号様式)を市長に提出しなければならない。
  - 7 敷地内の緑化について、工場立地法(昭和34年法律第24号)第6条の規定により届け出られた特定工場に係る開発事業及び他の法令等の規定により確保すべき緑地が第1項の基準を満たしている開発事業については、前各項の規定を適用しない。

## 2 敷地面積の最低限度

区画割における敷地面積の最低限度の基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第2第2項第1号】

(1) 敷地面積の最低限度は、第50条の2及び第55条（下記参照）で定める基準により確保すること。

### 【条例第50条の2】

1 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。

### 【条例第55条】

1 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（下記参照）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。

### 【条例別表第4】

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㎡
	その他の地域	110㎡
市街化調整区域		150㎡

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。

### 規則第63条

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

### 規則別表第11 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㎡
	良好な公共施設及び公益施設の配置の配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	既存樹木、樹木の保存等の環境への配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	区画の最低敷地面積による単なる分割で端数処理となる区画の場合	
市街化調整区域	市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に土地の分割、統合又は分割統合が行われておらず、かつ、自己の居住の用に供する住宅の建築にかかるもので150㎡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。

### 3 駐車場の設置基準

自動車駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例別表第2第3項第1号】

(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。

#### 規則第54条

1 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(駐車ますの大きさは、幅2.3m、長さ5.0m以上とする。)

(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

(駐車区間の大きさは、参考値を幅0.9m、長さ2.1mとして整備する。)

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%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

(駐車区間の大きさは、低配列、片側一列幅0.6m、長さ1.9mを参考とする。)

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。

【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】より抜粋

(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。

規則別表第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	集合住宅等	ワンルーム形式建築物 (1区画の専有面積が30㎡未満)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に50%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に30%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に40%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に20%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
近隣商業地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に35%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に15%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
商業地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に30%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。 ただし、計画戸数が100戸以上の共同住宅等については、開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数の35%以上とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に15%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。 ただし、明石町及び容積率500%以上の地区(明石町を除く。)については、この限りでない。
準工業地域 工業地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に60%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に40%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
市街化調整区域	計画戸数に100%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	計画戸数に100%の割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。

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㎡未満のものにあっては、別に定める基準により自動車駐車場を設置するものとする。
- 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。

**4 文化財の保護区域**

文化財の保護に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

【条例別表第2第4項】

- (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。

規則第55条

- 1 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100m以内とする。

## 5 葬祭場の設置基準

葬祭場における駐車場等の整備基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第2第5項】

- (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。

### 規則第56条

- 1 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㎡以上のときは、10台に500㎡を超える葬祭場の用に供する部分の床面積が50㎡を増すごとに1台を加えた台数分以上設置すること。
  - (2) 前号に規定する自動車駐車場のうち、少なくとも10台分は、平面駐車場形式又は自走式立体駐車場形式により開発区域内又は隣接する場所に設置すること。
  - (3) 前2号の規定にかかわらず、開発区域の周辺に十分な駐車可能台数を有する時間貸し駐車場等会葬者が必要に応じて円滑に駐車できる駐車施設がある場合は、市長と協議の上駐車場設置台数を定めることができる。
  - (4) 前3号の規定にかかわらず、当該開発事業が葬祭場の増改築等に当たるときは、市長と協議の上決定すること。

## 6 ワンルーム形式建築物の設置基準

ワンルーム形式建築物の設置基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第2第6項第1号】

- (1) 1区画の専有面積は、18㎡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。

### 規則第57条

- 1 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㎡を確保できない場合とする。  
条例第2条第1項第10号により、ワンルーム形式建築物は1区画の専有面積が30㎡未満の建築物で浴室、便所及び台所を有するものと定義されている。

## 7 ペット霊園の設置基準

ペット霊園の設置基準に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例別表第2第7項】

- (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100m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。

### 規則第58条

- 1 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%以上の緑地を確保すること。この場合において、周辺の環境及び近隣住民に配慮した配置とすること。
    - イ 施設を利用する者の利便性を考慮して自動車駐車場を設置すること。
    - ウ 隣地との境界には障壁等を設けること。
    - エ 施設の出入口には門扉を設けること。
    - オ 建築物の屋根、外壁その他外部から望見される施設は、美観を損なわない色彩及び装飾とすること。
  - (2) 火葬施設の整備基準は、次のとおりとする。
    - ア 空気取入口及び煙突の先端部以外に焼却設備内と外気が接することなく焼却できる構造であること。
    - イ 燃烧室は、ペットの死骸を焼却することにより発生するガス（以下この号において「燃烧ガス」という。）を十分に抑制する構造であること。
    - ウ 燃烧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 燃烧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。



## 8 その他の整備基準

### 8 - 1 電波障害調査

電波障害調査に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例別表第2第8項第1号】

(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。

規則第59条

1 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。

### 8 - 2 近隣商業地域又は商業地域における共同住宅等

近隣商業地域又は商業地域における共同住宅等の建築に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例別表第2第8項第2号】

(2) 近隣商業地域又は商業地域において共同住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、規則 で定める措置を講ずよう努めること。

規則第59条

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。

## 9 警察署長との協議

警察署長との協議に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

#### 【条例第51条】

1 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。

規則第60条

1 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㎡以上のものの建築を目的とする開発事業

【参考資料】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

- 1 条例施行規則第54条第1号アの別に定める基準は次のとおりとする。
  - (1) 駐車ますの大きさは、幅2.3メートル、長さ5.0メートル以上とする。ただし、機械式の立体駐車場については、その仕様について開発指導課と協議し決定する。
  - (2) 駐車ますは、道路又は敷地内の車路から円滑に出入庫が行えるように配置すること。(いわゆる詰め込み駐車場においては、道路又は車路に接しない駐車ますは無効とする。)
  - (3) 駐車の方法及び駐車ますの配置に応じた車路幅及び一台当たりの駐車所要面積については、「道路構造令の解説と運用」(日本道路協会)の自動車駐車場諸元の標準値を参考とする。
- 2 条例施行規則第54条第1号イ自動二輪車(原動機付自転車を含む)駐車場及びウ自転車駐車場の仕様は次のとおりとする。
  - (1) 自動二輪車駐車場
    - ア 駐車区間の大きさは、普通自動二輪車幅における参考値を幅0.9m、長さ2.1mとして整備する。
    - イ 自動二輪車駐車場の駐車区間及び通路は、円滑な出入りが出来るように、その寸法、配置を定めるものとする。
  - (2) 自転車駐車場
    - ア 駐車区間の大きさについては、「道路構造令の解説と運用」(日本道路協会)の自転車駐車区画一台当りの所要面積標準値(低配列、片側一列0.6m×1.9m)を参考とする。
    - イ 自転車駐車場の駐車区間及び通路は、円滑な出入りが出来るように、その寸法、配置を定めるものとする。
    - ウ 特殊装置を用いる場合は、構造上の安全性が確認されているものを使用し、自転車を安全かつ円滑に駐輪させ、出し入れできるものとする。その場合、構造物の周囲に植栽を行う等、周辺の環境に配慮するよう努めるものとする。
- 3 条例施行規則第54条別表第10備考4の別に定める基準は、次のとおりとする。
  - (1) 開発区域内に自動車駐車場を確保出来ない場合は、設置台数を協議により決定し、開発区域内にできるだけ多くの自動車駐車場を確保し、残りを開発区域外に確保すること。
- 4 条例施行規則第54条第3号の別に定める基準は、次のとおりとする。
  - (1) 老人ホーム、高齢者専用共同住宅、グループホーム及びこれらに類するものについては、事業計画の内容、入居者の状態、来客や送迎の際の利便性等を考慮の上協議し、必要な台数を決定する。
  - (2) 店舗部分を含む建築物は、原則として、店舗等床面積(本条においては、店舗が直接営業の用に供する床面積に、売場間の通路、ショーウィンドー、ショールーム、サービス施設、承り所、物品加工修理場、一般応接室、ロビー等の床面積を加えた面積をいう。)60平方メートル毎に1台以上の自動車駐車場を開発区域内又は隔地に確保すること。ただし、店舗等床面積が1,000平方メートル未満の場合で、敷地面積及び建築物の規模や形状、事業内容等の理由により、これにより難しい場合は、市長と協議した結果をもって駐車場設置台数とすることができる。

- (3) 大規模小売店舗立地法の対象となる建築物については、同法第4条第1項の規定に基づく指針の定めによる。大規模小売店舗立地法の対象とならない店舗(飲食店、遊技場、公衆浴場、劇場・映画館等)のうち、店舗等面積が1,000平方メートルを超える店舗については上記の算出方法を参考に、事前に予想来客数、事業の性質や立地条件、職員数等を基にした駐車施設利用計画書を提出した上で協議し、台数を決定する。
- (4) 都市計画法施行令第1条に定める特定工作物については、事前に事業の性質や立地条件、職員数、予想来客数等を基にした駐車施設利用計画書を提出した上で協議し、台数を決定する。
- (5) 上記以外の建築物で、延べ面積が1,500平方メートルを超えるものにあつては、原則として延べ面積1,500平方メートルを超える部分(延べ面積が1,500平方メートルを超える建築物について増築する場合には、増築にかかる部分)の面積に対して200平方メートルごとに1台、「違法駐車等防止重点地域」にあつては、1,500平方メートルを超える部分の面積に対して100平方メートルごとに1台分の駐車場を設置する。ただし、敷地面積及び建築物の規模や形状、事業内容等の理由により、これにより難しい場合は、市長と協議した結果をもって駐車場設置台数とすることができる。
- (6) 店舗等面積が300平方メートルを超える自転車等の大量の駐車需要を生じさせる施設及び官公署等の公益的施設については「平塚市自転車の放置防止に関する条例」による設置基準によるものとする。同条例についての担当はまちづくり政策部交通政策課(電話:0463 21 9840)とする。

#### 附 則

この基準は、令和元年10月1日から適用する。

# 開発事業に係る公共施設等の維持

## 1 公共施設等の維持

条例に基づき設置した公共施設、公益施設及びその他の施設等の維持に関する条例及び規則の規定は以下のとおりです。

### 【条例60条の2】

1 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。

### 規則第63条の2

- 1 条例第60条の2第1項の規定による届出は、開発建築物等を維持する者の届出書(第32号様式の2)により行わなければならない。
- 2 条例第60条の2第1項の規則で定める期間は、次に掲げるとおりとする。ただし、当該施設を維持することが困難であると市長が認めるときは、当該期間を短縮することができる。
  - (1) 条例別表第1第3項の公園等及び条例別表第2第1項第1号の緑地 条例第42条第3項に規定する開発建築物等の全部を除却するまでの間
  - (2) 前号以外の施設 完了検査適合承認書を交付した日から起算して1年間



# 平塚市まちづくり条例

平塚市まちづくり条例

平成19年12月25日

条例第23号

改正 平成22年9月22日条例第23号

平成23年9月21日条例第17号

平成27年3月19日条例第17号

平成31年3月15日条例第10号

## 目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 まちづくり基本計画（第7条・第8条）
- 第3章 市民主体のまちづくり
  - 第1節 地区まちづくり（第9条～第13条）
  - 第2節 都市計画の決定又は変更の提案に関する手続等（第14条～第17条）
  - 第3節 地区計画等の案の作成手続（第18条～第20条）
- 第4章 市が発意するまちづくり
  - 第1節 市が発意するまちづくり計画（第21条）
  - 第1節の2 地区計画等の案の作成手続（第21条の2～第21条の4）
  - 第2節 都市計画の決定又は変更の手続等（第22条・第23条）
- 第5章 協議・調整のまちづくり
  - 第1節 大規模土地取引行為の届出等（第24条）
  - 第2節 開発事業の手続（第25条～第46条）
  - 第3節 建築確認申請に係る届出等（第47条）
  - 第4節 開発事業の基準等（第48条～第51条）
  - 第5節 都市計画法に定める開発許可の基準（第52条～第55条）
  - 第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整（第56条～第60条）
  - 第7節 開発事業に係る公共施設等の維持（第60条の2）
- 第6章 まちづくりの支援等（第61条・第62条）
- 第7章 雑則（第63条～第69条）
- 第8章 罰則（第70条・第71条）
- 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、まちづくりにおける基本理念を定め、並びに市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、身近な地区のまちづくり及び地域資源をいかしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び基準並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手続及び開発許可の基準を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、市の魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性をいかした活力とにぎわいのあるまち及び安心して住み続けることのできるまちを実現することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 市民 市内に住所を有する者、市内に在勤し、又は在学する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者をいう。
- （2） 公益施設 集会所、小学校、中学校、保育所その他の生活に必要な施設のうち法第4条第14項に規定する公共施設に該当しないものをいう。
- （3） 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築その他規則で定める行為をいう。
- （4） 事業者 開発事業を行おうとする者及び開発事業を行う者をいう。
- （5） 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- （6） 近隣住民 開発区域の近隣で規則で定める距離以内の区域（次号において「近隣区域」という。）において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。
- （7） 周辺住民 近隣区域の周辺で規則で定める距離以内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。
- （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。

#### （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行われなければならない。

#### （市の責務）

第4条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、良好なまちづくりのための計画を策定し、必要な施策を実施しなければならない。

- 2 市は、基本理念にのっとり、市民に対してまちづくりに関する情報を提供し、市民の主体的なまちづくりの支援に努めなければならない。

## 平塚市まちづくり条例

- 3 市は、基本理念のっとり、事業者に対し、まちづくりの推進に関し必要な指導又は助言を行わなければならない。  
(市民の責務)
- 第5条 市民は、基本理念のっとり、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、まちづくりの実現に積極的に取り組むとともに、市が実施するまちづくりに関する施策(以下「市の施策」という。)に協力しなければならない。  
(事業者の責務)
- 第6条 事業者は、基本理念のっとり、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市の施策に協力しなければならない。
- 第2章 まちづくり基本計画  
(まちづくり基本計画)
- 第7条 市長は、良好なまちづくりを推進するため、次に掲げる計画等を「まちづくり基本計画」として定めるものとする。  
(1) 法第18条の2第1項の規定により市が定める都市計画に関する基本的な方針  
(2) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第4条第1項の規定により市が定める緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画  
(3) 市が定める都市景観の形成を図る指針  
(4) その他まちづくりに関し市長が必要と認めた計画
- 2 市の施策は、まちづくり基本計画に基づき行われなければならない。  
(まちづくり基本計画の見直し)
- 第8条 市長は、社会情勢の変化に的確に対応するとともに、市の施策を効果的に推進するため、まちづくり基本計画の見直し等を適宜行わなければならない。この場合において、市長は、市民の意見を反映するよう努めなければならない。
- 第3章 市民主体のまちづくり  
第1節 地区まちづくり  
(地区まちづくり)
- 第9条 地区まちづくりは、法第12条の4第1項に規定する地区計画等(以下「地区計画等」という。)を定めることを主たる目的とした計画又は実践活動で、身近な地区の特性をいかしたまちづくりに関し、地区住民(地区まちづくりを行おうとする一定の区域内に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者その他規則で定める利害関係を有する者をいう。以下同じ。)が主体となつて行うものとする。  
(地区まちづくり協議会)
- 第10条 市長は、第5項に規定する場合を除き、次の各号に掲げる要件のいずれにも適合する団体を地区まちづくり協議会(以下「協議会」という。)として認定することができる。  
(1) 区域の面積が一体としておおむね3,000平方メートル以上である地区まちづくりを行おうとする団体であること。  
(2) 団体の構成員が地区住民であること。  
(3) 団体の目的及び活動の方針が基本理念に即していること。  
(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5項の規定による認定を行ったときはその旨を告示するとともに、当該団体の代表者に通知し、認定を行わなかったときはその旨及び理由を当該団体の代表者に通知しなければならない。
- 8 協議会は、規則で定めるところにより、市長に対してその活動成果を報告しなければならない。
- 9 市長は、前項に規定する報告を受けたときは、遅滞なく、当該報告の内容を公開しなければならない。
- 10 市長は、協議会が次の各号のいずれか(第5項の規定により認定を受けた協議会にあっては、第2号)に該当すると認めるときは、その認定を取り消すことができる。  
(1) 第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなったとき。  
(2) 第8項の規定による報告を行わなかったとき。
- 11 市長は、前項の規定による取消しを行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。
- 12 市長は、第10項の規定による取消しを行ったときは、その旨を告示するとともに、当該取消しを受けた協議会の代表者に通知しなければならない。
- 13 協議会は、協議会を解散するときは、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 14 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該協議会の認定を取り消すと同時に、その旨を告示しなければならない。  
(地区まちづくり計画)
- 第11条 協議会は、当該地区のまちづくりの方針及び具体的な事項で規則で定めるものにより構成する地区まちづくり計画を策定することができる。
- 2 協議会は、地区まちづくり計画を策定しようとするときは、あらかじめ地区住民を対象とした説明会を開催するとともに、当該計画を周知するための措置を講じなければならない。
- 3 地区住民は、前項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、当該協議会に対し、当該地区まちづくり計画に関する意見書を提出することができる。
- 4 協議会は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見書に対する見解書を作成し、遅滞なく、当該地区住民に公表しなければならない。
- 5 協議会は、前3項に規定する手続を経て、当該地区住民のおおむね3分の2以上の同意が得られたときは、これを証する書面、第3項の意見書の写し及び前項の見解書の写しを添えて、市長に地区まちづくり計画を申請することができる。
- 6 市長は、前項の規定により申請を受けた地区まちづくり計画について、まちづくり基本計画、市の施策及び既に認定を受けた地区まちづくり計画との整合性等を検討した上で、当該地区まちづくり計画を認定することができる。
- 7 市長は、第5項の規定による申請に係る見解を定めようとするときは、当該見解に関し、審議会の意見を聴かなければならない。
- 8 市長は、地区まちづくり計画の認定を行ったときはその旨を告示するとともに、当該協議会の代表者に通知し、認定を行わなかったときはその旨及び理由を当該協議会の代表者に通知しなければならない。

## 平塚市まちづくり条例

- 9 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を変更しようとするとき（規則で定める軽微な変更を除く。）は、市長が必要と認める図書を添えて、市長にその旨を届け出なければならない。
- 10 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を廃止しようとするときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 11 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該地区まちづくり計画の認定を取り消すとともに、その旨を告示しなければならない。  
（地区まちづくり計画の遵守）
- 第12条 事業者及び地区住民は、認定を受けた地区まちづくり計画に係る区域内においては、当該地区まちづくり計画の内容を尊重して開発行為、建築その他の開発事業を行うよう努めなければならない。
- 2 事業者は、前項の区域内において開発事業を行う場合には、当該協議会に対し、当該開発事業についての説明会を開催しなければならない。  
（まちづくり基本計画等への反映）
- 第13条 市長は、まちづくり基本計画の見直し等を行う場合には、認定を受けた地区まちづくり計画をまちづくり基本計画及び市の施策に反映させるものとする。  
第2節 都市計画の決定又は変更の提案に関する手続等  
（都市計画提案面積の最低規模）
- 第14条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第15条の規定により、計画提案に係る規模を、3,000平方メートルとする。  
（都市計画提案団体の指定）
- 第15条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第10条第1項又は第5項の規定により協議会として認定を受けた団体とする。  
（都市計画の提案に係る事前届出及び支援）
- 第16条 法第21条の2第1項又は第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案をしようとするもの（以下「都市計画提案者」という。）は、次条第1項に規定する都市計画提案書を提出する前に、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえて提案をするときは、この限りでない。
- 2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該都市計画提案者から支援の要請があったときは、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。
- 3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該都市計画提案者に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した提案となるよう助言することができる。  
（都市計画の提案に関する手続）
- 第17条 都市計画提案者は、規則で定めるところにより、都市計画提案書を市長に提出しなければならない。この場合において、当該都市計画提案書に基づく提案の内容（以下この条において「都市計画提案」という。）の対象となる土地の全部又は一部が同じである都市計画提案書が別に市長に提出され、又は都市計画提案の対象となる土地の全部又は一部が同じである地区計画等の原案が別に市長に申し出られているとき（当該別に提出されている都市計画提案又は当該別に申し出られている地区計画等の原案を踏まえて市長が都市計画の決定又は変更をしようとするときに限る。）は、当該別に提出されている都市計画提案書に係る第9項の規定による公表又は当該別に申し出られている地区計画等の原案に係る次条第3項の規定による公表をした日から法第20条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の規定による告示の日までの間は、これを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。  
第3節 地区計画等の案の作成手続  
（地区計画等の原案の申出）
- 第18条 認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会及び事業者は、規則で定めるところにより、地区計画等の案となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）を市長に申し出ることができる。この場合において、当該地区計画等の対象となる土地の全部又は一部が同じである都市計画提案書が別に市長に提出され、又は当該地区計画等の対象となる土地の全部又は一部が同じである地区計画等の原案が別に市長に申し出られているとき（当該別に提出されている都市計画提案書又は当該別に申し出られている地区計画等の原案を踏まえて市長が都市計画の決定又は変更をしようとするときに限る。）は、当該別に提出されている都市計画提案書に係る前条第9項の規定による公表又は当該別に申し出られている地区計画等の原案に係る第3項の規定による公表をした日から法第20条第1項の規定による告示の日までの間は、これを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。



## 平塚市まちづくり条例

(地区計画等の原案の申出に係る事前届出及び支援)

第19条 地区計画等の原案の申出を行おうとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえて地区計画等の原案を申し出るときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該届出をした者から地区計画等の原案の申出に関する支援の要請があったときは、地区計画等に関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該届出をした者に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した申出となるよう助言することができる。

(地区計画等の原案の作成手続)

第19条の2 市長は、第18条第1項の規定による申出を受け、地区計画等の原案を作成するに当たり必要があると認める場合は、説明会の開催その他市民に周知するための措置を講ずるものとする。ただし、当該申出を受けた地区計画等の原案が、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会により当該計画を踏まえて作成されたものであるときは、この限りでない。

(地区計画等の案の作成手続)

第20条 市長は、地区計画等の案を作成するに当たり必要があると認める場合は、説明会の開催その他市民に周知するための措置を講ずるものとする。ただし、当該地区計画等の原案が、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会により当該計画を踏まえて作成されたものであるときは、この限りでない。

2 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次に掲げる事項を告示するとともに、当該地区計画等の原案及び当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を、当該告示の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案のうち種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

3 法第16条第2項に規定する者は、前項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、地区計画等の原案に関する意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見に対する見解書を作成するとともに、当該見解書を公表しなければならない。

### 第4章 市が発意するまちづくり

#### 第1節 市が発意するまちづくり計画

(市が発意するまちづくり計画)

第21条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合で、市が主体となってまちづくりを重点的に推進するときは、市が発意するまちづくりの計画(以下この条において「まちづくり計画」という。)を策定するよう努めなければならない。

(1) まちづくり基本計画において特に市街地整備が必要とされるとき。

(2) 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。

#### 第1節の2 地区計画等の案の作成手続

(市の発意による地区計画等の案の作成手続)

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

(地区計画等の原案の作成手続)

第21条の3 市長は、地区計画等の原案を作成する場合は、説明会の開催その他市民に周知するための措置を講ずるものとする。

(地区計画等の案の作成手続)

第21条の4 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を告示するとともに、前条の規定により作成した地区計画等の原案及び当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を、当該告示の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案のうち種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

2 法第16条第2項に規定する者は、前項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、地区計画等の原案に対する意見書を提出することができる。

3 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見に対する見解書を作成するとともに、当該見解書を公表しなければならない。

4 市長は、地区計画等の案を作成するに当たり必要があると認める場合は、説明会の開催その他市民に周知するための措置を講ずるものとする。

#### 第2節 都市計画の決定又は変更の手続等

(都市計画の決定又は変更の案の作成手続)

第22条 市長は、都市計画の案の内容となるべき事項(地区計画等の原案を除く。次項において「都市計画の原案」という。)を作成しようとするときは、市民の意見を反映させるため、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、都市計画の案(地区計画等に係るものを除く。次項において同じ。)を作成しようとするときは、前項の規定による手続を経て作成された都市計画の原案を市民に周知するため、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

3 市長は、法第15条の2第1項の規定により神奈川県に対し都市計画の案を申し出るときは、前2項に規定する手続を経るよう努めなければならない。

4 市長は、法第16条第1項の公聴会を開催した場合で、公述人から意見があったときは、当該意見に対して書面により回答するとともに、その内容を公表しなければならない。

(都市計画の決定又は変更の手続)

第23条 市長は、都市計画の決定又は変更をするに当たり必要があると認めるときは、説明会の開催その他都市計画の案を市民に周知するための措置を講ずるものとする。

2 市長は、法第17条第2項の規定により提出を受けた意見書に対する見解書を作成するとともに、当該見解書を公表しなければならない。

3 市長は、都市計画の案を審議会に諮問するときは、前項の規定により作成した見解書を添えなければならない。

## 平塚市まちづくり条例

- 4 市長は、法第18条第1項の規定により、神奈川県が決定又は変更をする都市計画に関して意見を述べるときは、審議会の意見を聴かなければならない。

### 第5章 協議・調整のまちづくり

#### 第1節 大規模土地取引行為の届出等

(大規模土地取引行為の届出等)

- 第24条 5,000平方メートル以上(市街化調整区域内においては3,000平方メートル以上)の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約(予約を含む。)を締結して土地に関する権利を移転し、又は設定しようとする者(以下この条において「大規模土地所有者等」という。)は、当該契約を締結する日の前日から起算して6月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、当該契約の内容により市長が届出の必要がないと認めるときは、この限りでない。
- 2 前項本文の規定にかかわらず、市長は、同項本文の規定による届出を6月前までにすることが困難であると認めるときは、当該届出は、当該契約を締結する日の前日から起算して3月前までとすることができる。
- 3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、必要に応じて審議会の意見を聴いた上で、当該大規模土地所有者等に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した土地利用となるよう協議を求めることができる。
- 4 大規模土地所有者等は、前項の協議を求められたときは、これに応じなければならない。

#### 第2節 開発事業の手続

(適用対象)

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

- (1) 第1種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

- ア 開発区域の面積が5,000平方メートル以上(市街化調整区域内においては、3,000平方メートル以上)のもの  
イ 地階を除く階数が6以上又は高さが15メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が3,000平方メートル以上のもの  
ウ 建築物の延べ面積が6,000平方メートル以上のもの  
エ 共同住宅等で戸数が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、最も種別の数が小さい区分に該当するものとする。ただし、当該開発事業が2以上の号に掲げる区分に該当し、かつ、そのいずれかが同項第3号カに規定する開発事業に該当するときは、当該開発事業は、第3種開発事業とする。

- 3 建築物の増築又は改築を目的とする開発事業で第1項各号に規定する開発事業のいずれかに該当するときは、当該開発事業は、開発区域の面積にかかわらず、当該建築物の増築又は改築を行う延べ面積により同項各号に規定する開発事業を適用するものとする。

(一団の土地に関する取扱い)

- 第26条 一団の土地(次の各号のいずれかに該当する土地をいう。)において、同時に、又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合には、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。

- (1) 所有者が同一の土地

- (2) 既に開発事業に着手した土地に隣接する土地で当該開発事業に着手した日の前日から起算して前1年以内に所有者が同一であったもの

- (3) 物理的に一体として利用されている土地

- 2 先行する開発事業とその区域以外の部分で行う開発事業との一連性の判断基準及び取扱いは、規則で定めるところによる。

(開発基本計画書の提出)

- 第27条 事業者は、第25条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業を行おうとするときは、当該開発事業の区域内における土地利用、建築物の概要等に関する計画(以下「開発基本計画」という。)を策定し、規則で定めるところにより、開発基本計画書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の開発基本計画書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。(開発基本計画の周知等)

- 第28条 事業者は、前条第1項の開発基本計画書を提出したときは、当該提出の日の翌日から起算して1週間以内に、開発区域内の見やすい場所に当該開発事業が完了するまでの間、規則で定めるところにより、開発事業計画板を設置しなければならない。この場合において、事業者は、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

## 平塚市まちづくり条例

- 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」とあるのは「事業者は、開発事業を行おうとするときは」と読み替えるものとする。  
（開発基本計画に関する意見書の提出）
- 第29条 近隣住民等は、前条第2項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。同条第6項の説明会の場合についても、同様とする。
- 2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、同項に規定する期間を経過した後、速やかに、その写しを事業者に送付しなければならない。
  - 3 事業者は、第1項の意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。
  - 4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書及び第1項の意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。  
（開発基本計画に関する指導又は助言）
- 第30条 市長は、第27条第1項の規定による開発基本計画書の提出があったときは、当該開発基本計画がまちづくり基本計画及び市の施策に即したものとなるように、事業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。この場合において、市長は、指導又は助言を行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。  
（事前協議書の提出）
- 第31条 事業者は、開発事業を行おうとする時までに、規則で定めるところにより、開発事業事前協議書（以下「事前協議書」という。）を市長に提出しなければならない。ただし、次の各号に掲げる開発事業にあっては、当該各号に定める時に提出しなければならない。
- (1) 第25条第1項第1号に規定する開発事業 第28条第3項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定による説明会報告書の提出後（第29条第1項の規定による意見書が提出され、同条第3項の規定による見解書が提出された場合にあっては、当該見解書の提出後）
  - (2) 第25条第1項第2号並びに第3号イ、ウ及びビ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、ウ及びビを除く。）に規定する開発事業 第28条第7項において準用する同条第1項の規定による開発事業計画板を設置した旨の届出後
- 2 前項の場合において、市長は、事業者に対して必要な指導又は助言を行うことができる。
  - 3 市長は、第1項の事前協議書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。  
（近隣住民等への周知）
- 第32条 近隣住民等は、前条第1項の事前協議書の提出の日の翌日から起算して2週間以内に、事業者に対して当該開発事業の内容について説明会の開催を求めることができる。
- 2 事業者は、前項の規定により説明会の開催を求められたときは、規則で定めるところにより、これに応じなければならない。
  - 3 第1項の規定にかかわらず、事業者は、第25条第1項第3号イ、ウ及びビに規定する開発事業を行おうとするときは、第28条第7項において準用する同条第1項の規定により開発事業計画板を設置した日の翌日から起算して2週間以内に、規則で定めるところにより、近隣住民等に対し説明会を開催しなければならない。
  - 4 事業者は、第1項の説明会の開催を求められ当該開発事業の内容について説明会を開催したとき又は前項の説明会を開催したときは、当該開発事業に対する意見及び要望を聴くとともに、説明会報告書を市長に提出しなければならない。
  - 5 第28条第3項の規定は前項の規定により事業者が説明会報告書を市長に提出する場合について、同条第4項の規定は前項の規定により市長が説明会報告書の提出を受けた場合について準用する。  
（開発事業に関する意見書の提出）
- 第33条 近隣住民等は、前条第4項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、当該開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。
- 2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、同項に規定する期間を経過した後、速やかに、その写しを事業者に送付しなければならない。
  - 3 事業者は、第1項の意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。
  - 4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書及び第1項の意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。  
（開発事業に関する協議事項の通知）
- 第34条 市長は、あらかじめ開発事業の申請について協議すべき事項を記載した書面（以下「事前協議通知書」という。）を作成し、事業者に通知するものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する通知を受けたときは、市長と協議しなければならない。  
（開発事業の申請等）
- 第35条 事業者は、開発事業の申請を行うときは、前条第2項の規定による協議が完了した後に開発事業申請書、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32条第1項の説明会の開催を求められ当該開発事業の内容について説明会を開催した場合は、前条第2項の規定による協議が完了し、当該説明会の開催の日の翌日から起算して2週間が経過した後（第33条第1項の規定による意見書が提出され、同条第3項の規定による見解書が提出された場合にあっては、当該見解書の提出後）に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の開発事業申請書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。  
（開発基準の適合審査）
- 第36条 市長は、前条第1項の開発事業申請書の提出を受けたときは、その内容が第4節（第51条を除く。）に定める開発事業の基準（以下この節において「審査基準」という。）に適合しているかどうかを審査するものとする。

## 平塚市まちづくり条例

(承認書の交付等)

第37条 市長は、前条の規定による審査の結果、当該開発事業が審査基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面(以下「開発基準適合承認書」という。))を、適合していないと認めるときは補正すべき内容、理由及びその期限を記載した書面(次項において「開発事業計画補正通知書」という。))を規則で定める期間内に事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定により開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業者が当該開発事業計画補正通知書の内容に従って補正をしたときは開発基準適合承認書を、その内容に従った補正をしないときは開発基準不適合通知書を交付するものとする。

3 市長は、前2項の規定により開発基準適合承認書又は開発基準不適合通知書を交付したときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(協定の締結)

第38条 市長は、審査基準のほか必要があると認める事項について事業者と協議を行い、その内容を記載した書面を作成し、協定を締結することができる。

2 前項の規定は、同項に規定する協議の内容を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

(開発事業を変更する場合の手続)

第39条 事業者は、第35条第1項の開発事業申請書の提出から第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書が交付されるまでの間に開発事業の計画を変更しようとするときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。ただし、第34条第1項の事前協議通知書の記載事項に基づく変更又は規則で定める軽微な変更をするときは、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対する意見及び要望を聴くとともに、説明会報告書を市長に提出しなければならない。ただし、近隣住民等に影響がない場合として規則で定める場合は、この限りでない。

5 第28条第3項の規定は前項の規定により事業者が説明会報告書を市長に提出する場合について、同条第4項の規定は前項の規定により市長が説明会報告書の提出を受けた場合について準用する。

(開発事業に関する工事着手等の制限)

第40条 事業者は、第37条第1項又は第2項に規定する開発基準適合承認書の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 事業者は、第38条第1項(同条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。))の規定により市長が協定を締結する必要があると認めるときは、当該協定を締結した日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

3 事業者は、前条第2項の開発基準適合再承認書の交付を受けなければならないときは、その交付を受けた日以後でなければ、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。

(工事の施工等)

第41条 事業者は、開発事業に関する工事に着手するときは、あらかじめ、近隣住民及び周辺住民と協議し、当該工事の施工方法等について協定を締結するよう努めなければならない。

2 事業者は、開発事業に関する工事に着手したとき、工事が完了したとき、又は工事を中断し、若しくは廃止したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止したときは、速やかに、安全上必要な措置を講じなければならない。

(工事の検査等)

第42条 事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う完了検査を受けなければならない。この場合において、市長は、事業者から完了検査の申出があったときは、速やかに、これを行わなければならない。

2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書の内容に適合していると認めるときは完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査適合承認書」という。))を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した指示書を規則で定めるところにより、当該事業者に交付しなければならない。

3 事業者は、前項の完了検査適合承認書の交付を受けた日以後でなければ、当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設(以下「開発建築物等」という。))の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(公共施設及び公益施設の管理及び帰属)

第43条 開発事業に係る公共施設は、前条第2項の完了検査適合承認書を交付した日(法第29条の規定による開発許可を要する開発事業にあっては、法第36条第3項に規定する公告の日)の翌日から市の管理に属するものとする。ただし、法令に定めのあるもの又は第38条第1項の規定による協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

2 市長は、開発事業に係る公益施設でその管理を市が行うことについて事業者から申出があったものは、前条第2項の完了検査適合承認書を交付した日以後に市の管理に属するものとする。ただし、第38条第1項の規定による協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

3 第1項の規定は同項に規定する公共施設の用に供する土地の市への帰属について、前項の規定は同項に規定する公益施設の用に供する土地の市への帰属について準用する。

(隣接する市及び町の区域又は市の区域に影響を及ぼす開発事業の取扱い)

第44条 市長は、市の区域内において行われる開発事業で隣接する市及び町(以下この条において「市等」という。))の区域に影響を及ぼすと認めるもの又は隣接する市等の区域内において行われる開発事業で市の区域に影響を及ぼすと認めるものに関する手続等について、隣接する市等の長に対し、協定の締結その他必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

2 事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業の影響が隣接する市等の区域に及びることが予想されるときは、市長及び当該隣接する市等の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(開発事業の手続の特例)

第45条 次の各号に掲げる開発事業については、当該各号に掲げる規定は、適用しない。

(1) 第25条第1項第2号に規定する開発事業 第29条の規定

(2) 第25条第1項第3号(イ、ウ及び力を除く。))に規定する開発事業 第32条、第33条並びに第39条第4項及び第5項の規定

(3) 第25条第1項第3号イ、ウ及び力に規定する開発事業 第33条の規定

(4) 第25条第1項第4号に規定する開発事業 第32条、第33条、第38条及び第39条第3項から第5項までの規定

## 平塚市まちづくり条例

- 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。  
(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。
  - 第3節 建築確認申請に係る届出等  
(建築確認申請に係る届出等)
- 第47条 前節の規定の適用を受けない開発事業を行おうとする者は、当該開発事業に係る建築確認申請を行う前に、規則で定めるところにより、当該開発事業の計画概要を市長に届け出なければならない。
  - 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該開発事業を行おうとする者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。
  - 3 市長は、良好なまちづくりを推進するため、建築基準法第77条の2に規定する指定確認検査機関との連携を図るよう努めるものとする。
- 第4節 開発事業の基準等  
(開発事業の基準の遵守)
- 第48条 事業者は、この節(第51条を除く。この条において同じ。)に定める開発事業の基準に従い、開発事業を行わなければならない。
  - 2 地区計画等によりこの節に定める開発事業の基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を当該区域における開発事業の基準とみなす。  
(公共施設及び公益施設の整備基準)
- 第49条 公共施設及び公益施設の整備基準は、別表第1に定めるとおりとする。  
(公共施設及び公益施設以外の整備基準)
- 第50条 公共施設及び公益施設以外の整備基準は、別表第2に定めるとおりとする。  
(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。  
(警察署長との協議)
- 第51条 事業者は、規則で定める開発事業を行おうとするときは、開発事業申請書を提出する前に、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、所轄の警察署長と協議し、その内容を市長に報告しなければならない。
  - 第5節 都市計画法に定める開発許可の基準  
(樹木の保存)
- 第52条 政令第23条の3ただし書の規定による開発区域の面積を、近隣商業地域及び商業地域を除いた区域に限り、3,000平方メートルとする。  
(開発区域内道路)
- 第53条 法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第2号の規定により開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員を、6メートル以上とする。ただし、当該道路が別表第3の左欄の区分ごとに、同表の中欄に掲げる道路の延長に該当するときは、それぞれの道路の延長に応じ、同表の右欄に掲げる道路の幅員とすることができる。
  - 2 前項ただし書の規定は、次の各号のいずれにも該当する場合を除き、適用しない。
    - (1) 当該道路の利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるとき。
    - (2) 当該開発事業により建築物が建築されることに伴い周辺道路の交通量が増大すると見込まれないとき。
  - 3 法第33条第3項及び政令第29条の2第1項第12号に基づく都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第24条第4号ただし書の規定により設置する階段状道路、同条第5号ただし書の規定により設置する袋路状道路及び同条第6号の規定により設置する道路のまがりかど等の取扱い及び整備については、規則で定める基準によるものとする。  
(公園等の設置)
- 第54条 事業者は、法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第5号の規定により開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める割合の面積を有する公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を設置するとともに、その管理を市に無償で移管しなければならない。ただし、市長が管理を市に移管する必要がないと認めるときは、当該公園等は、事業者が管理しなければならない。
  - (1) 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  
(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。

# 平塚市まちづくり条例

## 第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整

(計画等における配慮事項)

第56条 事業者は、開発事業の計画の策定及び工事の実施に当たり紛争(開発事業に伴って発生することが予想される日照、通風及び採光の障害、電波障害、工事中の騒音及び振動等による近隣住民及び周辺住民と事業者との紛争をいう。以下同じ。)を未然に防止するため、当該開発事業の規模及び地域の特性に応じ、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(あっせん)

第57条 市長は、開発事業申請書の提出があった日以後において、近隣住民及び事業者(以下「当事者」と総称する。)の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 市長は、当事者の相談に応じ、又は当事者間の紛争の調整を行うため、平塚市開発事業紛争相談員(以下「紛争相談員」という。)を置く。

4 紛争相談員の定数は、2人以内とする。

5 紛争相談員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

6 前3項に定めるもののほか、紛争相談員について必要な事項は、別に定める。

7 市長は、あっせんによっては紛争が解決する見込みがないと認めるときは、これを打ち切ることができる。

(調停)

第58条 市長は、前条第7項の規定によりあっせんを打ち切った場合において必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、相当な理由があると認めるときは、当事者の一方が第1項の規定による勧告を受諾した場合においても、調停を行うことができる。

4 市長は、調停を行うに当たり必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、平塚市開発事業紛争調停委員会(以下「紛争調停委員会」という。)の意見を聴かなければならない。

6 市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

7 第4項に規定する勧告が行われた場合において、同項の期間内に当事者の双方が当該勧告を受諾しないときは、調停は打ち切られたものとみなす。

(紛争調停委員会の設置等)

第59条 開発事業に係る紛争の調停に関する事項を審議するため、紛争調停委員会を置く。

2 紛争調停委員会は、市長の諮問に応じて紛争の調停に関する事項について審議し、市長に対し、意見を述べることができる。

3 紛争調停委員会は、委員5人以内をもって組織する。

4 委員の任期は2年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、紛争調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(あっせん又は調停のための要請)

第60条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し、出頭を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を要請することができる。

2 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、事業者に対し、紛争相談員又は紛争調停委員会の意見を聴いて、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

## 第7節 開発事業に係る公共施設等の維持

第60条の2 完了検査適合承認書の交付を受けた事業者(当該事業者が規則で定めるところにより開発建築物等を維持する者を届け出た場合は当該届け出られた者とし、当該開発建築物等を維持する旨を届け出られた者が規則で定めるところにより新たに当該開発建築物等を維持する者を届け出た場合は当該届け出られた者とする。以下「事業者等」という。)は、次に掲げるものにあつては、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。

## 第6章 まちづくりの支援等

(まちづくりの支援)

第61条 市長は、市民の主体的なまちづくりを推進するため、次に掲げる支援を行うものとする。

(1) まちづくりに関する情報を提供すること。

(2) まちづくりに関する相談に応じ、及び必要な助言を行うこと。

(3) まちづくりに関する学習の機会及びまちづくりを行うものの相互交流の機会を提供すること。

(4) まちづくりに関する活動を行うものに対し専門家の派遣その他必要な支援を行うこと。

2 市長は、前項の支援に必要なまちづくり支援制度の整備に努めるものとする。

(表彰)

第62条 市長は、この条例の趣旨にのっとりまちづくりに貢献したと認められる市民、団体及び事業者を表彰することができる。

## 第7章 雑則

(適用除外)

第63条 次に掲げる開発事業等については、第5章(第3節を除く。)の規定は、適用しない。

(1) 法第4条第15項の規定による都市計画事業

(2) 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業

(3) 土地改良法(昭和24年法律第195号)の規定による土地改良事業

## 平塚市まちづくり条例

(4) その他規則で定める開発事業

(地位の承継)

第64条 第35条第1項に規定する開発事業の申請をした者の相続人その他の一般承継人又は当該申請をした者から当該開発区域の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、被承継人が有していた当該申請に基づく地位を承継するものとする。この場合において、当該地位を承継した者は、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(勧告)

第65条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、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をすることができる。

(1) 別表第1第3項第1号に掲げる整備基準(第54条に係るものに限る。)

(2) 別表第1第3項第1号、同表第4項第1号、同表第6項第2号、同表第7項第1号、別表第2第1項第1号、同表第3項第1号、同表第5項第2号及び同表第7項第2号の規則で定める基準

(是正命令)

第66条 市長は、前条第1項(第4号及び第6号を除く。)の規定による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、当該事業者に対し、工事の停止若しくは中止若しくは開発建築物等の使用の停止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該事業者に対し、あらかじめ、出頭を求めて意見の聴取を行わなければならない。ただし、当該事業者が正当の理由がなくて意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(立入検査)

第67条 市長は、この条例の施行について必要な限度において、その職員を開発区域内に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査(以下この条において「立入検査」という。)させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(公表)

第68条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者等の氏名又は名称、違反の事実その他の事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。

(1) 第65条第1項第4号又は第6号に規定する勧告に従わない事業者

(2) 第65条第2項に規定する勧告に従わない事業者等

(3) 第66条第1項に規定する命令に従わない事業者

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該事業者等にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第69条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

### 第8章 罰則

(罰則)

第70条 第66条第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第71条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成20年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

2 平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和59年条例第3号)は、廃止する。

(経過措置)

3 施行日において平塚市開発事業指導要綱(平成9年訓令第1号。次項において「指導要綱」という。)第6条第1項の規定による協議が行われている開発事業について、施行日前に行われた手続その他の行為は、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。

4 施行日前に指導要綱第14条の規定による協定を締結した開発事業については、第5章の規定は適用しない。ただし、当該開発事業が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 協定を締結した日の翌日から起算して2年以上経過して当該協定に基づく開発事業に着手しようとしたとき。

(2) 施行日前に既に着手している開発事業について施行日以後において2年を超えて中断した後に当該開発事業を再開しようとしたとき。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

5 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年条例第23号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(緑化の推進及び緑の保全に関する条例の一部改正)

6 緑化の推進及び緑の保全に関する条例(昭和50年条例第39号)の一部を次のように改正する。

# 平塚市まちづくり条例

〔次のよう〕略

附 則（平成22年9月22日条例第23号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成23年1月1日（以下「施行日」という。）から施行する。
- （経過措置）
- 2 この条例による改正後の平塚市まちづくり条例（以下「新条例」という。）第35条第1項ただし書の規定は、施行日以後に新条例第31条第1項の規定により提出された事前協議書に係る開発事業の申請について適用する。
  - 3 新条例第39条第4項ただし書の規定は、施行日以後に同条第1項本文の規定による届出又は同条第2項本文の規定による提出をした場合について適用する。
  - 4 新条例第54条第3項の規定は、施行日以後に新条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書に係る開発行為について適用し、施行日前にこの条例による改正前の平塚市まちづくり条例（以下「旧条例」という。）第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書に係る開発行為については、なお従前の例による。
  - 5 新条例第64条の規定は、施行日以後に同条の規定により地位を承継した者について適用し、施行日前に旧条例第64条の規定により地位を承継した者については、なお従前の例による。

附 則（平成23年9月21日条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年3月19日条例第17号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、目次の改正規定（「第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整（第56条～第60条）」を「

第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整（第56条～第60条）

第7節 開発事業に係る公共施設等の維持（第60条の2）

」に改める部分に限る。）第25条第1項第3号ア、第28条、第31条第1項第2号及び第32条の改正規定、同条中第4項を第5項とし、第3項を第4項とし、第2項を第3項とし、第1項の次に1項を加える改正規定、第33条第1項の改正規定、第42条第1項に後段を加える改正規定、同条第3項の改正規定、第5章に1節を加える改正規定、第65条の改正規定、同条中第5号を第6号とし、第4号を第5号とし、第3号を第4号とし、第2号の次に1号を加える改正規定、同条に1号を加える改正規定、同条に1項を加える改正規定、第66条第1項及び第68条第1項の改正規定、同項中第2号を第3号とし、第1号の次に1号を加える改正規定、第68条第2項及び別表第1の改正規定、同表中第3項第2号及び第3号を削る改正規定並びに次項から附則第4項までの規定は、平成27年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の第60条の2及び第65条第2項の規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあっては平成27年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るもの、第3種開発事業にあっては同日以後に第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたもの、第4種開発事業にあっては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用する。
- 3 この条例による改正後の第65条第1項、第66条、第68条及び別表第1の規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあっては平成27年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るもの、第3種開発事業にあっては同日以後に第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたもの、第4種開発事業にあっては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、なお従前の例による。
- 4 前2項に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な経過措置は、別に定める。

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種開発事業にあっては平成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種開発事業にあっ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種開発事業にあっては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、なお従前の例による。
- 3 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。



## 平塚市まちづくり条例

別表第1（第49条関係）

種別	整備基準
1 道路	(1) 開発区域内に設置する道路は、第53条及び規則で定める基準により整備すること。 (2) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、第53条及び規則で定める基準により隅切りを確保すること。 (3) 開発区域が接する前面道路の幅員は、規則で定める基準を確保すること。 (4) 開発区域内に既存の道路に沿って設置する歩道状空地は、規則で定める基準により確保するよう努めること。 (5) 道路施設その他道路に附属する工作物等は、規則で定める基準により整備すること。
2 下水道等	(1) 公共下水道管理者として市長が管理する公共下水道及び市長以外の者が管理する排水設備は、規則で定める基準により整備すること。
3 公園等	(1) 開発区域内に設置する公園等は、第52条及び第54条並びに規則で定める基準により整備すること。
4 消防水利施設等	(1) 消防水利施設、消防活動場所及び緊急離着陸場は、規則で定める基準により整備すること。
5 農業用施設等	(1) 開発区域内に包含し、又は接する農業用施設等は、規則で定める基準により整備すること。
6 ごみステーション等	(1) 居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあっては、規則で定める基準によりごみステーション（平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例（平成18年条例第5号）第2条第11号に規定する「ごみステーション」をいう。）を開発区域内に設置すること。 (2) 前号の規定により設置するごみステーションの面積、位置及び構造については、規則で定める基準により整備すること。 (3) 事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあっては、廃棄物の減量化及び資源化を促進するためにごみの分別排出及び資源再生物の保管が可能な集積場所を確保すること。
7 集会所	(1) 計画戸数が50戸以上の共同住宅等の新築を目的とする開発事業にあっては、規則で定める基準により開発区域内に集会所を設置すること。
8 防災行政用無線及び消防用無線	(1) 防災行政用無線及び消防用無線の電波障害が予測される開発事業にあっては、無線障害事前調査及び事後調査を行うこと。この場合において、調査の結果、障害があると市長が認めるときは防除工事を行うこと。
9 公益施設用地	(1) 公益施設の整備に必要な用地の確保は、規則で定める基準により確保すること。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。
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。

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っては、規則で定める措置を講ずるよう努めること。

別表第3（第53条関係）

区分	道路の延長	道路の幅員
通り抜け道路の場合	100メートル以下	4.5メートル以上
	100メートルを超え120メートル以下	5メートル以上
袋路状道路の場合	70メートル以下	4.5メートル以上
	70メートルを超え100メートル以下	5メートル以上

備考 袋路状道路は、開発区域内に通り返し道路を設置することが困難な場合に限り、その設置を認める。

別表第4（第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。

# 平塚市まちづくり条例施行規則

平塚市まちづくり条例施行規則

平成20年6月30日  
規則第55号  
改正 平成21年2月6日規則第2号  
平成22年12月28日規則第53号  
平成24年3月30日規則第12号  
平成24年7月25日規則第50号  
平成27年3月27日規則第15号  
平成31年3月15日規則第16号  
令和3年3月30日規則第28号  
令和5年1月23日規則第2号

## 目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 まちづくりの手續等（第7条～第24条）
- 第3章 開発事業の手續等（第25条～第44条）
- 第4章 公共施設及び公益施設の整備基準（第45条～第52条の3）
- 第5章 公共施設及び公益施設以外の整備基準（第53条～第59条）
- 第6章 開発事業の基準等（第60条～第63条）
- 第7章 開発建築物等の維持（第63条の2）
- 第8章 雑則（第64条～第70条）

## 附則

### 第1章 総則

#### （趣旨）

第1条 この規則は、平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

#### （定義）

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

#### （規則で定める市民）

第3条 条例第2条第1項第1号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

（1） 市内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは貸借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者

（2） 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

（3） 市のまちづくりに関して活動を行う者で市内に活動の拠点を有するもの

#### （規則で定める開発事業）

第4条 条例第2条第1項第3号の規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。

（1） 葬祭場（専ら葬儀を行う施設で神社、寺院、教会等を除く。）の建築又は用途の変更

（2） 墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）の規定による墓地、納骨堂及び火葬場をいう。）の新設又は変更（墓地の区域又は納骨堂若しくは火葬場の施設若しくは当該施設の敷地の拡張に限る。）

（3） ペット霊園（犬、猫その他の人に飼養されていた動物の死骸を火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死骸を埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設で、専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。）の新設又は変更

（4） 廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設をいう。）の建築又は用途の変更

（5） 市街化調整区域で、かつ、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業（土地の区画形質の変更を伴うものに限る。）で次のアからエまでのいずれかに該当するもの新設又は増設

ア スポーツ又はレクリエーション施設（運動場、野球場、キャンプ場等スポーツ又はレクリエーションの用に供する施設をいう。）

イ 資材置場（建築資材その他工事で用いる原材料の保管の用に供する土地をいう。）

ウ 駐車場（道路交通法（昭和35年法律第105号）の規定による自動車、原動機付自転車及び自転車の保管の用に供する土地をいう。）

エ アからウまでに掲げるもののほか、これらに類するものとして、別に定めるもの

#### （近隣住民の範囲）

第5条 条例第2条第1項第6号の規則で定める距離以内の区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める区域とする。

（1） 中高層建築物（地階を除く階数が3以上又は高さが10メートルを超える建築物をいう。以下この条、次条及び第59条において同じ。）を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものを除く。） 開発区域の道路境界線若しくは隣地境界線から15メートル以内の区域又は建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域

（2） 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 当該増築若しくは改築を行う建築物の外壁から15メートル以内の区域又は当該増築若しくは改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市長が認める区域を除く。）

（3） 葬祭場の建築若しくは用途の変更又はペット霊園の新設若しくは区域の変更を目的として行う開発事業 開発区域の道路境界線又は隣地境界線から100メートル以内の区域

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

ア 建築物の増築又は改築の目的以外で行う開発事業にあっては、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っては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から10メートル以内の区域

#### （周辺住民の範囲）

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

## 平塚市まちづくり条例施行規則

- (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っては、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っては、開発区域の道路境界線又は隣地境界線から50メートル以内の区域
  - ウ 建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
  - エ 建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
  - オ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (2) 中高層建築物を建築する目的で行う開発事業（建築物の増築又は改築を目的として行うものに限る。） 次のアからウまでのいずれかに該当する距離以内の区域
- ア 当該増築又は改築を行う建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
  - イ 当該増築又は改築を行う建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域（当該増築又は改築による影響がないと市長が認める区域を除く。）
  - ウ 開発事業に伴う工事車両の進入、退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域
- (3) 前2号に掲げる目的以外で行う開発事業 次のア又はイのいずれかに該当する距離以内の区域
- ア 建築物の増築又は改築の目的以外で行う開発事業にあっては、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っては、当該増築又は改築を行う建築物の外壁から20メートル以内の区域
- 第2章 まちづくりの手続等
- (利害関係を有する者)
- 第7条 条例第9条の規則で定める利害関係を有する者は、地区まちづくりを行おうとする一定の区域内の土地について建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者とする。
- (地区まちづくり準備会の結成方法)
- 第8条 条例第10条第2項の規定により地区まちづくり準備会を結成しようとする者は、地区まちづくり準備会結成届出書（第1号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に届け出なければならない。
- (1) 団体の活動計画書
  - (2) 団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面
  - (3) 団体の構成員名簿
- (地区まちづくり協議会の認定申請)
- 第9条 条例第10条第3項に規定する申請は、地区まちづくり協議会認定申請書（第2号様式）により行わなければならない。
- 2 条例第10条第3項の規則で定める図書は、次に掲げる図書とする。
- (1) 団体の活動計画書
  - (2) 団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面
  - (3) 団体の構成員名簿
  - (4) その他認定に当たり市長が必要と認める図書
- (地区まちづくり協議会の変更の届出)
- 第9条の2 条例第10条第4項の規定による届出は、地区まちづくり協議会変更届出書（第2号様式の2）により行わなければならない。
- (地区まちづくり協議会の認定を受けることができる団体)
- 第10条 条例第10条第5項の規則で定める団体は、自治会、商店会又は工業会のうち別に定める要件を満たすものとする。
- 2 条例第10条第5項に規定する地区まちづくり協議会の認定の届出は、地区まちづくり協議会認定申請書を市長に提出することにより行うものとする。
- (認定等通知)
- 第11条 条例第10条第7項の規定による認定等の通知は、地区まちづくり協議会認定等決定通知書（第3号様式）により行うものとする。
- (地区まちづくり協議会の活動成果報告)
- 第12条 条例第10条第8項の規定による規則で定める活動成果の報告は、市の会計年度ごとの報告とし、原則として毎年5月31日までに行わなければならない。
- 2 前項の報告は、地区まちづくり協議会活動成果報告書（第4号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。
- (1) 協議会の活動成果がわかる図書
  - (2) その他市長が必要と認める図書
- (地区まちづくり協議会認定の取消通知)
- 第13条 条例第10条第12項の規定による取消通知は、地区まちづくり協議会認定取消決定通知書（第5号様式）により行うものとする。
- (地区まちづくり協議会の解散の届出)
- 第13条の2 条例第10条第13項の規定による届出は、地区まちづくり協議会解散届出書（第5号様式の2）により行わなければならない。
- (地区まちづくり計画で定める事項)
- 第14条 条例第11条第1項の規則で定めるものは、次に掲げる事項のうち市長が必要と認めるものとする。
- (1) 地区まちづくり計画の区域に関する事項
  - (2) 地区まちづくり計画の目標
  - (3) 区域内における土地利用に関する事項
  - (4) 区域内の公共施設の整備及び管理に関する事項
  - (5) 区域内で行われる建築物等の整備に関する事項
  - (6) 区域内における景観及び緑化に関する事項
  - (7) 前各号に掲げるもののほか、地区まちづくり計画を策定するに当たり必要な事項及び実践のための活動に関する事項
- (地区まちづくり計画の申請)
- 第15条 条例第11条第5項の規定による地区まちづくり計画の申請は、地区まちづくり計画認定申請書（第6号様式）に同項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

## 平塚市まちづくり条例施行規則

- (1) 地区まちづくり計画（計画書、総括図及び計画図）
  - (2) 地区まちづくり計画の申請区域内に存する全ての土地の登記事項証明書及び公図の写し
  - (3) 条例第11条第2項の規定による手続を実施した経過を記した図書
  - (4) その他市長が必要と認める図書
- 第16条 削除  
（地区まちづくり計画の認定等の通知）
- 第17条 条例第11条第8項の規定により市長が地区まちづくり計画の認定等を行ったときの通知は、地区まちづくり計画認定等決定通知書（第7号様式）により行うものとする。  
（地区まちづくり計画の変更の届出）
- 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。  
（地区まちづくり計画の廃止の届出）
- 第17条の3 条例第11条第10項の規定による届出は、地区まちづくり計画廃止届出書（第7号様式の3）により行わなければならない。  
（都市計画提案に係る事前届出）
- 第18条 条例第16条第1項の規定による届出は、都市計画提案事前届出書（第8号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。
- (1) 都市計画の素案（計画書、総括図及び計画図）
  - (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2に規定する計画提案を行うことができる者であることを証する書類
  - (3) 都市計画提案区域内に存する全ての土地を含む公図の写し
  - (4) 都市計画の決定又は変更を提案する理由を記した書面
  - (5) まちづくり基本計画及び市の施策に適合する旨の検討書
  - (6) 周辺環境等への影響に関する検討書
  - (7) その他都市計画の提案に当たり市長が必要と認める図書
- （都市計画の提案に係る事前届出に関する助言通知）
- 第18条の2 条例第16条第3項の規定による助言は、都市計画提案の事前届出に関する助言書（第8号様式の2）により通知するものとする。  
（都市計画提案書の提出方法）
- 第19条 条例第17条第1項の規定による届出は、都市計画提案書（第9号様式）に次に掲げる図書（条例第10条第1項の規定による認定を受けた地区まちづくり協議会が都市計画提案書を提出する場合にあっては、第3号に掲げる図書を除く。）を添えて行わなければならない。
- (1) 都市計画の素案（計画書、総括図及び計画図）
  - (2) 法第21条の2に規定する計画提案を行うことができる者であることを証する書類
  - (3) 都市計画提案区域内に存する全ての土地の登記事項証明書及び公図の写し
  - (4) 都市計画の決定又は変更を提案する理由を記した書類
  - (5) まちづくり基本計画及び市の施策に適合する旨の検討書
  - (6) 周辺環境等への影響に関する検討書
  - (7) 都市計画提案区域内の法第21条の2第1項に規定する土地所有者等（以下この条及び第21条において「土地所有者等」という。）に対する説明経過等を記した書類
  - (8) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
  - (9) その他都市計画の提案に当たり市長が必要と認める図書
- （都市計画提案に係る見解通知）
- 第20条 条例第17条第9項に規定する見解は、都市計画提案に関する見解通知書（第10号様式）により通知するものとする。  
（地区計画等の原案の申出方法等）
- 第21条 条例第18条第1項の規定による地区計画等の原案の申出は、地区計画等の原案申出書（第11号様式）に次に掲げる図書（条例第10条第1項の規定による認定を受けた地区まちづくり協議会が地区計画等の原案の申出を行う場合にあっては、第3号に掲げる図書を除く。）を添えて行わなければならない。
- (1) 地区計画等の原案（計画書、総括図及び計画図）
  - (2) 条例第18条の規定による申出を行うことができる者であることを証する書類
  - (3) 地区計画等の原案の申出に係る土地の区域内に存する全ての土地の登記事項証明書及び公図の写し
  - (4) 地区計画等の原案を申し出る理由を記した書面
  - (5) 地区計画等の原案の申出に係る区域内の土地所有者等に対する説明経過等を記した書面
  - (6) 地区計画等の原案に係る区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書類
  - (7) その他地区計画等の原案の申出に当たり市長が必要と認める図書
- （地区計画等の原案の申出に係る見解通知）
- 第21条の2 条例第18条第3項の規定による通知は、地区計画等の原案の申出に関する見解通知書（第11号様式の2）により行うものとする。  
（地区計画等の原案の申出に係る事前届出方法）
- 第22条 条例第19条第1項の規定による地区計画等の原案の申出に係る事前届出は、地区計画等の原案事前届出書（第12号様式）に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。
- (1) 地区計画等の原案（計画書、総括図及び計画図）
  - (2) 条例第18条第1項の規定による申出を行うことができる者であることを証する書類
  - (3) 地区計画等の原案に係る土地の区域内に存する全ての土地を含む公図の写し
  - (4) 地区計画等の原案を申し出る理由を記した書面
- （地区計画等の原案の申出に係る事前届出に関する助言通知）
- 第22条の2 条例第19条第3項の規定による助言は、地区計画等の原案の申出に係る事前届出に関する助言書（第12号様式の2）により通知するものとする。  
（地区計画等の案の作成等に係る見解書）

## 平塚市まちづくり条例施行規則

- 第23条 条例第20条第4項及び条例第21条の4第3項に規定する見解書は、地区計画等の原案に係る意見書に対する見解書(第13号様式)により作成するものとする。  
(都市計画の決定又は変更に係る見解書)
- 第24条 条例第23条第2項に規定する意見書に対する見解書は、都市計画決定等に係る意見書に対する見解書(第14号様式)により作成するものとする。
- 第3章 開発事業の手続等  
(大規模土地取引行為の届出方法)
- 第25条 条例第24条第1項の規定による大規模土地取引行為の届出は、大規模土地取引行為届出書(第15号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。
- (1) 位置図
  - (2) 近隣の土地を含む対象地の公図の写し
  - (3) その他市長が必要と認める書類  
(規則で定める開発事業)
- 第26条 条例第25条第1項第1号オの規則で定める第1種開発事業は、第4条第1号から第4号までに掲げる開発事業とする。  
2 条例第25条第1項第3号カの規則で定める第3種開発事業は、第4条第5号に掲げる開発事業とする。  
(開発事業の一連性の判断基準等)
- 第27条 市長は、条例第26条第2項の規定による開発事業の一連性の判断について、次の各号のいずれかに該当するときは、先行する開発事業(以下「先行開発事業」という。)とその区域以外の部分で行う開発事業(以下「後行開発事業」という。)とは一連性がないものと判断して取り扱うものとする。
- (1) 後行開発事業で、第32条の規定による開発事業前協議書を提出する日(当該後行開発事業が条例第25条に規定する開発事業に該当しない場合にあつては、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日)が、次のアから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条第1項の規定による工事完了公告があつた日(当該先行開発事業が法第29条の規定による開発許可を要しない場合にあつては、条例第42条第2項の規定により完了検査適合承認書を交付した日)
    - イ 当該先行開発事業に伴い建築された全ての建築物の建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日
    - ウ 当該先行開発事業に伴い建築された全ての建築物の登記が完了した日
    - エ 当該先行開発事業(条例第25条に規定する開発事業に該当しないものに限る。)に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つた日
    - オ 当該先行開発事業(条例第25条に規定する開発事業に該当しないものに限る。)に係る土地の造成が完了したと市長が認める日
  - (2) 先行開発事業と後行開発事業との間で次のアからエまでに掲げる事項のいずれ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の増築又は改築
    - イ 災害により損壊し、又は滅失した建築物の同規模かつ同用途での再建築
- 2 前項に規定するもののほか、市長は、先行開発事業と後行開発事業の一連性があるものとした場合の開発区域に適用される条例又はこの規則で定める基準を当該開発区域が満たしていると認めるときは、この規則の規定による申請その他の手続を別に定める方法により行わせることができる。
- 3 条例第26条第1項に規定する一団の土地において、その土地の一部で開発事業を行うときは、当該開発事業の申請者は、第1項に規定する判断基準について当該申請者が了知し、及び当該土地の土地所有者に対して周知したことを示した書面を市長に提出しなければならない。  
(開発基本計画書の提出等)
- 第28条 条例第27条第1項の規定による提出は、開発基本計画書(第16号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。
- (1) 開発区域の案内図
  - (2) 開発区域の現況図
  - (3) 開発区域の公図の写し
  - (4) 土地利用計画図(配置図)
  - (5) 予定建築物の平面図
  - (6) 予定建築物の立面図
  - (7) 予定建築物の面積表
  - (8) 日影図
  - (9) 開発区域及びその周辺の状況を示す写真
  - (10) その他市長が必要と認める図書
- 2 条例第27条第2項の規定による開発基本計画書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。  
(開発事業計画書の様式等)
- 第29条 条例第28条第1項前段の規定による開発事業計画書は、第17号様式とする。
- 2 条例第28条第1項後段の規定による届出は、開発事業計画書設置届出書(第18号様式)により行わなければならない。  
(説明会の開催)
- 第30条 事業者は、条例第28条第2項又は条例第32条第3項の規定により説明会を開催しようとするときは、条例第28条第2項に規定する近隣住民等が参加しやすい日時及び場所とするよう努めるとともに、当該日時及び場所を開催日の10日前までに周知するよう努めるものとする。
- 2 事業者は、条例第28条第2項又は条例第32条第3項の規定により説明会を開催するときは、次に掲げる事項を説明するものとする。
- (1) 事業者に関する事項
  - (2) 都市計画等に関する事項

## 平塚市まちづくり条例施行規則

- (3) 事業計画等に関する事項
  - (4) 工事にに関する事項
  - (5) 近隣への影響に関する事項
  - (6) その他市長が必要と認める事項
- 3 条例第28条第6項又は条例第32条第2項の規定により説明会を開催しようとするときは、事業者及び条例第28条第5項又は条例第32条第1項の規定により説明会の開催を求めた者は、相互に協力して、速やかに、説明会の日時、場所及び説明する事項を決定するよう努めるものとする。
- 4 条例第28条第3項の規定による説明会報告書は、第19号様式とする。
- 5 条例第28条第4項の規定による説明会報告書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。  
(開発基本計画に関する意見書等の写しの縦覧)
- 第31条 条例第29条第4項の規定による見解書及び意見書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。  
(開発事業事前協議書の提出等)
- 第32条 条例第31条第1項の規定による提出は、開発事業事前協議書(第20号様式)に次に掲げる書類を添えて行わなければならない。ただし、市長がその必要がないと認める書類にあっては、この限りでない。
- (1) 開発区域の案内図
  - (2) 開発区域の現況図
  - (3) 開発区域の公図の写し
  - (4) 求積図
  - (5) 土地利用計画図(配置図)
  - (6) 境界確定図の写し
  - (7) 開発区域及びその周囲の状況を示す写真
  - (8) 排水計画平面図
  - (9) 排水計画縦断面図
  - (10) 給水計画平面図
  - (11) 造成計画平面図
  - (12) 造成計画断面図
  - (13) 道路縦横断面図
  - (14) 構造物詳細図
  - (15) 予定建築物の面積表
  - (16) 予定建築物の平面図
  - (17) 予定建築物の立面図
  - (18) 予定建築物の断面図
  - (19) 日影図
  - (20) その他市長が必要と認める書類
- 2 条例第31条第3項の規定による開発事業事前協議書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。  
(開発事業に係る意見書等の写しの縦覧)
- 第33条 条例第33条第4項の規定による意見書及び見解書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。  
(事前協議通知書の様式)
- 第34条 条例第34条第1項の規定による事前協議通知書は、第21号様式とする。  
(開発事業申請書の様式等)
- 第35条 条例第35条第1項の規定による開発事業申請書は、第22号様式とする。
- 2 条例第35条第1項の規則で定める書類は、第32条第1項各号に掲げる書類とする。
- 3 条例第35条第2項の規定による開発事業申請書の写しの縦覧は、その提出を受けた日以後、速やかに、行わなければならない。  
(承認書の交付日数)
- 第36条 条例第37条第1項の規則で定める期間は、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める期間とする。ただし、条例第39条第1項の規定により開発事業の計画を変更したときは、この限りでない。
- (1) 条例第25条第1項第1号、第2号及び第3号(イ、ウ及び力に限る。)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、ウ及び力を除く。)に掲げる開発事業 3週間以内
  - (3) 条例第25条第1項第4号に掲げる開発事業 2週間以内
- (開発基準適合承認書等の写しの縦覧)
- 第37条 条例第37条第3項の規定による開発基準適合承認書又は開発基準適合通知書の写しの縦覧は、その交付をした日以後、速やかに、行わなければならない。  
(協議内容の軽微な変更)
- 第38条 条例第38条第2項の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。
- (1) 当該開発事業の変更により公共施設又は公益施設の位置、形状及び規模に変更が生じないもの
  - (2) 当該開発事業の変更により公共施設又は公益施設の位置、形状又は規模に変更が生じる場合で、これらの施設の機能に及ぼす影響がないと市長が認めたもの
- (開発事業を変更する場合の手続の特例)
- 第39条 条例第39条第1項ただし書及び第2項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。
- (1) 当該開発事業の変更により公共施設又は公益施設の位置、形状又は規模に変更が生じる場合で、これらの施設の機能に及ぼす影響が少ないと市長が認めたもの
  - (2) 設計者の変更(当該設計者の氏名若しくは名称又は住所若しくは所在地の変更を含む。)をしたもの
  - (3) 当該開発事業に係る工事の着手予定年月日又は完成予定年月日を変更したもの
  - (4) その他市長が変更の届出を要しないと認めたもの
- 2 条例第39条第4項ただし書の近隣住民等に影響がない場合として規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。
- (1) 開発事業により設置される開発区域内に設置する道路の施設及び附属物の変更を行う場合
  - (2) 公共ますの設置数の増減又は廃止を行う場合
  - (3) その他近隣住民等に影響がないと市長が認めた場合

## 平塚市まちづくり条例施行規則

(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、着手後、速やかに、開発事業工事着手届出書(第23号様式)により届け出ること。
  - (2) 工事が完了したときは、建築した建築物又は設置した施設の使用を開始する前までに、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書(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。
- (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

2 条例第42条第2項に規定する完了検査適合承認書は第26号様式とし、指示書は第27号様式とする。

(公共施設等の管理等に係る措置)

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

かし

2 事業者は、開発事業に係る公共施設又は公益施設の設置又は管理に瑕疵があったときは、自らの責任と負担でその補修を行わなければならない。

3 事業者は、条例第43条第1項ただし書及び第2項ただし書の規定により市の管理に属さず、又は市に帰属しない公共施設及び公益施設があるときは、当該施設の利用者等との間で適正な維持管理を行う旨の規約を定めるとともに、当該規約の写しを市長に提出しなければならない。

(開発事業手続台帳で定める事項)

第43条 条例第46条の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 開発事業の概要
  - (2) 開発事業の手續に係る各種書類の提出年月日、交付年月日等
- (建築確認申請に係る届出の様式等)

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

第4章 公共施設及び公益施設の整備基準

(道路の整備基準)

第45条 条例別表第1第1項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 開発区域内に設置する道路の管理者を市とする場合は、無償で市に提供すること。ただし、別に定める基準により市長がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

(2) 前号ただし書の規定により、開発区域内に設置する道路の管理者を市としない場合は、当該開発事業を行った事業者は、将来にわたり自ら管理すること。この場合において、当該道路を第三者に譲渡するときは、その旨を周知すること。

2 条例別表第1第1項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 当該角地にその底辺の長さが別表第1に規定する斜長寸法と等しい二等辺三角形の隅切りを別表第2により確保すること。
- (2) 当該開発事業に係る建築確認申請においては、前号の規定により確保する隅切りに係る部分を敷地に含めないこと。
- (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類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類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っては500平方メートル以上、その他の地域にあっては1,000平方メートル以上のものとする。

ア 社会福祉施設

イ 医療施設

ウ 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。

## 平塚市まちづくり条例施行規則

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

(下水道の整備基準)

第46条 条例別表第1第2項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 市長が管理する公共下水道の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 事業認可区域内における公共下水道、下水道の管渠及び公共ます並びに雨水調整施設（以下この号において「公共下水道施設等」という。）の設計は、別に定める基準により、雨水及び汚水を有効に排除する能力を備えた規模及び構造とすること。
- イ 公共下水道供用開始区域内で、その排除方法が分流式の場合には、開発区域内の雨水及び汚水は、それぞれの公共下水道施設等で排除すること。
- ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、供用開始後、公共下水道施設等として使用できる構造とすること。
- エ 公共下水道区域外において、下水道の管渠等及び雨水調整施設の整備は、別に定める基準により、雨水及び汚水を排除する能力を備えた規模及び構造となるよう努めること。
- オ アからエまでに定める基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定するものとする。

(2) 市長以外の者が管理する排水設備の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 事業認可区域内の宅内排水設備及び私道排水設備（以下この号において「宅内排水設備等」という。）の整備は、別に定める基準によること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。
- イ 公共下水道供用開始区域内の雨水及び汚水は、それぞれ宅内排水設備等で排除し、汚水は公共汚水ますに接続し、雨水は雨水浸透不適地を除き、浸透ます、浸透トレンチ等の浸透設備で排除した後、公共雨水ます等に接続する構造とすること。
- ウ 開発区域が公共下水道認可未供用区域に該当する場合は、設置する宅内排水設備等が供用開始後、公共下水道施設の宅内排水設備として使用できる構造とするよう努めること。
- エ 公共下水道区域外の宅内排水設備及び私道排水設備の整備は、別に定める基準となるよう努めること。ただし、当該基準により難いと市長が認めた場合は、市長と協議の上、決定すること。

(公園等の整備基準)

第47条 条例別表第1第3項第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、かつ、市長がその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。

(消防水利施設等の整備基準)

第48条 条例別表第1第4項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 消防水利施設の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 次に掲げる開発事業を行う場合には、別に定める基準により防火水槽又は消火栓を設置すること。ただし、当該開発区域が市の管理する防火水槽又は消火栓から半径120メートル（近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあっては100メートル、市街化調整区域にあっては140メートル）の円の範囲内に包含されるとき（河川、軌道、交通量の多い道路等により当該範囲が分断されるとき及び起伏が激しく消防活動に支障があるときを除く。）は、この限りでない。
- (ア) 開発区域の面積が500平方メートル以上のもの
- (イ) 計画戸数が30戸以上のもの
- イ 建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上の開発事業を行う場合は、別に定める基準により防火水槽を設置すること。この場合において、延べ面積が3,000平方メートル以上の棟が2以上あるときは、当該棟ごとに防火水槽を設置すること。
- ウ 消防水利施設の設置場所は、開発事業の区域内であって消防活動車両による消防活動が容易にできる場所とすること。
- エ 消防水利施設の配置は、開発区域が消防水利施設から半径120メートルの円の範囲内に包含される配置とすること。
- オ 防火水槽の常時貯水量は、40立方メートル以上とすること。
- カ 消火栓の配管口径は、100ミリメートル以上とすること。
- キ アからカまでに掲げるもののほか、消防水利施設の設置に関し必要な事項は、別に定める。

(2) 消防活動場所の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 地階を除く階数が4以上又は軒の高さが15メートル以上の建築物の建築を目的とする開発事業を行う場合は、別に定める基準により、はしご付き消防自動車による消防活動が容易にできる場所（以下この号において「消防活動場所」という。）を設けること。
- イ アの規定にかかわらず、当該開発事業を行う周辺の道路、地形等により消防活動場所を設けることが困難であると市長が認めるときは、別に定める基準により、これに代わる施設を設けること。

(3) 緊急離着陸場の整備基準は、次のとおりとする。

- ア 次に掲げる建築物の建築を目的とする開発事業を行う場合は、別に定める基準により、緊急離着陸場を設置すること。
- (ア) 建築基準法第34条第2項の規定により非常用昇降機の設置を要する建築物
- (イ) 3次救急医療機関の用途に供する建築物
- イ アに定めるもののほか、緊急離着陸場の設置に関し必要な事項は、別に定める。

(農業用施設等の整備基準)

第49条 条例別表第1第5項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域が従来、田又は畑であった場合は、農業用暗渠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渠排水管が埋設されているときは、別に定める基準によること。
- (2) 占有物の構造については、事前に協議を行うこと。
- (3) 開発区域が農業用排水路に接する場合は、別に定める基準によること。
- (4) 開発事業により発生する危険箇所には、ガードレール、転落防止柵、視線誘導標等の安全施設を設置すること。この場合において、当該安全施設の構造等詳細については、別に定める基準による。
- (5) 開発区域の排水を側溝又は水路等に接続する場合は、別に定める基準によること。



## 平塚市まちづくり条例施行規則

(6) 前各号に定めるもののほか、農業用施設等に関し必要な事項は、別に定める基準による。

(ごみステーションの整備基準)

第50条 条例別表第1第6項第1号の規則で定める基準は、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つては別表第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つては別表第7のとおりとする。

(2) ごみステーションを設置すべき位置は、ごみ収集車両の通行に十分な幅員を有する道路に接し、安全かつ効率的に収集ができる場所とする。

(3) ごみステーションの構造は、次のとおりとする。

ア 接道面以外の三方はコンクリート又はコンクリートブロック造の外壁で囲み、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、水勾配は2パーセントとすること。

ウ 電柱、配電盤等ごみの収集に関係のない施設を設置しないこと。

エ カラス、猫等の動物による被害及び不法排出を防ぐための対策を講じること。

(4) 前3号に定めるもののほか、ごみステーションの設置に関し必要な事項は、別に定める。

(集会所の整備基準)

第51条 条例別表第1第7項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 集会所の面積は、0.6平方メートルに当該開発事業の施行により建築される共同住宅等の戸数を乗じて得た数値以上の面積とすること。ただし、当該面積が200平方メートルを超える場合には、200平方メートルとする。

(2) 集会所を設置すべき位置は利用者の利便性に配慮することとし、エントランスホール等安全に人員を収容できる他の施設と共用することができることとする。

(公益施設用地の確保)

第52条 条例別表第1第9項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 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。

(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。)

(防犯街路灯の整備基準)

第52条の3 条例別表第1第11項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

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

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

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

ウ その他市長が防犯上特に必要と認める場所

(2) 防犯街路灯を移設する場合にあつては、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。

第5章 公共施設及び公益施設以外の整備基準

(敷地内の緑化基準)

第53条 条例別表第2第1項第1号の規則で定める基準は近隣商業地域及び商業地域にあつては別表第8、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項の基準を満たしている開発事業については、前各項の規定を適用しない。

(駐車場の設置基準)

第54条 条例別表第2第3項第1号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 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。

## 平塚市まちづくり条例施行規則

ただし、これにより難しい場合は、市長と協議の上、出入口を設けるものとする。

(ウ) 自動車駐車場の駐車ますの寸法及びその配置については、別に定める基準による。

イ 自動二輪車(原動機付自転車を含む。)駐車場 計画戸数が6戸以上のワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、計画戸数に10パーセントの割合を乗じて算出した数値(当該数値に小数点以下の端数が生じた場合には、当該端数は切り捨てるものとする。)以上の台数(計画戸数が10戸未満の場合は、1台)以上とする。ただし、開発区域内にアの基準を超える自動車駐車場を設置した場合には、この限りでない。

ウ 自転車駐車場 計画戸数以上の台数とする。ただし、ワンルーム形式建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、計画戸数から開発区域内に設置する自動車駐車場台数を除いた数値以上の台数とすることができる。

(2) 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しいと市長が認めた場合は、市長と協議して決定する。

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

(文化財の保護区域)

第55条 条例別表第2第4項第1号の規則で定める区域は、原則として、埋蔵文化財包蔵地の縁辺から100メートル以内とする。

(葬祭場の設置基準)

第56条 条例別表第2第5項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 自動車駐車場は、10台分以上設置することとし、葬祭場の用に供する部分の床面積が500平方メートル以上のときは、10台に500平方メートルを超える葬祭場の用に供する部分の床面積が50平方メートルを増すごとに1台を加えた台数分以上設置すること。

(2) 前号に規定する自動車駐車場のうち、少なくとも10台分は、平面駐車場形式又は自走式立体駐車場形式により開発区域内又は隣接する場所に設置すること。

(3) 前2号の規定にかかわらず、開発区域の周辺に十分な駐車可能台数を有する時間貸し駐車場等会葬者が必要に応じて円滑に駐車できる駐車施設がある場合は、市長と協議の上駐車場設置台数を定めることができる。

(4) 前3号の規定にかかわらず、当該開発事業が葬祭場の増改築等に当たるときは、市長と協議の上決定すること。

(ワンルーム形式建築物の設置基準)

第57条 条例別表第2第6項第1号の規則で定める場合は、敷地面積又は建築物の規模、形状等により、1区画の専有面積が同号に規定する18平方メートルを確保できない場合とする。

(ペット霊園の設置基準等)

第58条 条例別表第2第7項第2号の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 施設(火葬施設を除く。)の整備基準は、次のとおりとする。

ア 開発区域の面積の20パーセント以上の緑地を確保すること。この場合において、周辺の環境及び近隣住民に配慮した配置とすること。

イ 施設を利用する者の利便性を考慮して自動車駐車場を設置すること。

ウ 隣地との境界には障壁等を設けること。

エ 施設の出入口には門扉を設けること。

オ 建築物の屋根、外壁その他外部から望見される施設は、美観を損なわない色彩及び装飾とすること。

(2) 火葬施設の整備基準は、次のとおりとする。

ア 空気取入口及び煙突の先端部以外に焼却設備内と外気がと接することなく焼却できる構造であること。

イ 燃焼室は、ペットの死骸を焼却することにより発生するガス(以下この号において「燃焼ガス」という。)を十分に抑制する構造であること。

ウ 燃焼ガスの温度を確認するための炉内温度計を設置すること。

エ 燃焼ガスの温度を一定に保持するために必要な装置が設けられていること。この場合において、助燃のための燃料は大気汚染が発生しない良質なものを使用すること。

(3) 前2号に定めるもののほか、ペット霊園の設置に関し必要な事項は、別に定める基準によるものとする。

(その他の整備基準)

第59条 条例別表第2第8項第1号の規則で定める措置は、次のとおりとする。

(1) 中高層建築物の建築により周辺区域に与えるテレビ放送の電波受信について事前に調査し、その結果を市長に報告すること。

(2) 前号に規定する報告により、著しい受信障害が発生し、又は発生するおそれがあると市長が認める場合には、受信障害を解消し、又は抑制するために必要な措置を講ずること。

(3) 前号の措置により事業者が施設を設置した場合には、当該施設の維持管理に関し関係者と協議し、その結果を遵守すること。

2 条例別表第2第8項第2号の規則で定める措置は、次のとおりとする。

(1) 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。

### 第6章 開発事業の基準等

(警察署長との協議を要する開発事業)

第60条 条例第51条の規則で定める開発事業は、次に掲げる開発事業とする。

(1) 20戸以上の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

(開発区域内道路の設置基準)

第61条 条例第53条第3項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる道路の種別に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 階段状道路 次のアからウまでのいずれにも該当するものとする。

ア 区画数が4以下で戸建住宅の建築を目的とする開発事業であること。

イ 階段の幅員は4メートル以上、踏面の寸法は30センチメートル以上、蹴上げの寸法は15センチメートル以下であること。

ウ 階段の高低差3メートル以内ごとに、踏面1.2メートル以上の踊り場を設けること。

(2) 袋路状道路 次のアからエまでのいずれかに該当するものとする。

ア 幅員が6メートル以上であること。

イ 延長が35メートル以下であること。

ウ 延長が35メートルを超える場合には、当該道路の終端及び35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。ただし、当該道路の延長が35メートルを超え41メートル以下(幅員が5.0メートル以上の道路にあつては、46.5メートル以下)である場合には、終端のみとすることができる。

エ アからウまでに掲げるもののほか、当該開発区域の周囲の状況を勘案して市長が避難上及び通行上支障がないと認められるもの

## 平塚市まちづくり条例施行規則

であること。

(3) まがりかど 別表第1及び別表第2のとおりとする。ただし、道路と道路との交差角が135度を超える場合には、この限りでない。

(公園等を設置しないことができる場合)

第62条 条例第54条第3項の規則で定める区域内は開発区域から250メートル以内(当該公園等と当該開発区域との間に市道若しくは県道、中央帯等により人を横断させないように整備していると市長が認めた道路に限る。)国道、鉄道又は河川がない場合に限る。)とし、同項の規則で定める規模は2,500平方メートル以上とする。

(敷地面積の最低限度の特例)

第63条 条例第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。

### 第7章 開発建築物等の維持

第63条の2 条例第60条の2第1項の規定による届出は、開発建築物等を維持する者の届出書(第32号様式の2)により行わなければならない。

2 条例第60条の2第1項の規則で定める期間は、次に掲げるとおりとする。ただし、当該施設を維持することが困難であると市長が認めるときは、当該期間を短縮することができる。

(1) 条例別表第1第3項の公園等及び条例別表第2第1項第1号の緑地 条例第42条第3項に規定する開発建築物等の全部を削除するまでの間

(2) 前号以外の施設 完了検査適合承認書を交付した日から起算して1年間

### 第8章 雑則

(適用を除外する開発事業)

第64条 条例第63条第4号の規則で定める開発事業は、次に掲げる開発事業とする。

(1) 災害等のため必要な応急措置として行う開発事業

(2) 建築基準法第85条第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

(地位の承継の手續)

第65条 条例第64条の規定による届出は、開発事業地位承継届出書(第33号様式)により行わなければならない。

(勧告及び命令)

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

(身分証明書)

第66条 条例第67条第2項に規定する身分を示す証明書は、第34号様式とする。

(公表の方法等)

第67条 条例第68条第1項の規定による公表は、平塚市公告式条例(昭和25年条例第21号)第2条第2項に規定する掲示場に条例第65条に規定する勧告又は条例第66条第1項に規定する命令に従わない事業者等の氏名、住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)その他市長が必要と認める事項を記載した書面を掲示することにより行うとともに、必要に応じ、その他の方法で市民に周知するものとする。

(申請書等の提出部数)

第68条 条例及びこの規則の規定により市長に提出する書類の部数は、別に定める。

(様式の特例)

第69条 法令等に規定された様式に記載すべき事項が、第40条、第41条第1項及び第65条に規定する様式に記載すべき事項を満たしていると市長が認めるときは、これらの規定にかかわらず、法令等に規定された様式によることができる。

(その他)

第70条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

### 附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成20年7月1日から施行する。

(平塚市開発行為等取扱規則の一部改正)

2 平塚市開発行為等取扱規則(平成13年規則第33号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(緑化の推進及び緑の保全に関する条例施行規則の一部改正)

3 緑化の推進及び緑の保全に関する条例施行規則(昭和51年規則第13号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則(平成21年2月6日規則第2号)

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

3 この規則の施行前に提出された平塚市まちづくり条例(平成19年条例第23号)第27条第1項の開発基本計画書に係る同条例第28条第1項前段に規定する開発事業計画板については、この規則による改正後の第17号様式にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(平成22年12月28日規則第53号)

(施行期日)

1 この規則は、平成23年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の平塚市まちづくり条例施行規則第4条第5号、第27条第1項第1号工及び第2項、第45条第3項第1号、第48条第1号ア及び第2号ア、第54条第1号ア、別表第2、別表第3、別表第4並びに別表第10の規定は、この規則の施行の日以後に平塚市まちづくり条例の一部を改正する条例(平成22年条例第23号。以下「一部改正条例」という。)による改正後の平塚市まちづくり条例(平成19年条例第23号)第31条第1項の規定により提出された開発事業事前協議書(同条例第25条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業にあっては、同条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書)に係る開発事業について適用し、同日前に一部改正条例による改正前の平塚市まちづくり条例第31条第1項の規定により提出された開発事業事前協議書(同条例第25条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業にあっては、同条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書)に係る開発事業については、なお従前の例による。

## 平塚市まちづくり条例施行規則

- 3 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成24年3月30日規則第12号）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第4条第2号の改正規定は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（平成24年7月25日規則第50号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年3月27日規則第15号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第27条第1項、第30条、第40条、第45条、第47条、第50条、第53条及び第62条の改正規定、第7章を第8章とし、同章の前に1章を加える改正規定、第65条の次に1条を加える改正規定、第67条の改正規定、別表第6及び別表第8の改正規定、同表の次に1表を加える改正規定、別表第9、別表第10、第19号様式、第20号様式及び第22号様式の改正規定、第32号様式の次に1様式を加える改正規定並びに第34号様式の次に2様式を加える改正規定は、平成27年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則による改正後の第27条第1項、第45条、第50条、第53条、第62条、別表第6及び別表第8から別表第10までの規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあっては平成27年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るものについて、第3種開発事業にあっては同日以後に平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号）第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについて、第4種開発事業にあっては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、なお従前の例による。

- 3 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

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種開発事業にあっては平成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種開発事業にあっ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種開発事業にあっては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、なお従前の例による。

- 3 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和3年3月30日規則第28号）

- 1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

- 2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和5年1月23日規則第2号）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

- 2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式書類は、当分の間、必要な調整をして使用することができる。

平塚市まちづくり条例施行規則

別表第1(第45条、第61条関係)

道路幅員により設ける隅切りの斜長寸法

道路幅員	6メートル未満	6メートル以上 9メートル未満	9メートル以上 12メートル未満	12メートル以上 16メートル未満	16メートル以上
6メートル未満	3メートル (4.5メートル)	3メートル (4.5メートル)	3メートル (4.5メートル)	3メートル (4.5メートル)	3メートル (4.5メートル)
6メートル以上 9メートル未満	3メートル (4.5メートル)	5メートル (6メートル)	5メートル (6メートル)	5メートル (6メートル)	5メートル (6メートル)
9メートル以上 12メートル未満	3メートル (4.5メートル)	5メートル (6メートル)	5メートル	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点には両側に隅切りを設けるものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合には、片側のみとすることができる。
- 2 ( )内は、片隅切りの場合の斜長寸法とする。
- 3 2以上の道路が交差し、又は接続する角地における開発事業で、道路の交差角が60度未満の場合には、別に定める基準により隅切りを設けるものとする。
- 4 交差する2方の道路のうち、1方以上の道路に歩道がある場合は、交差する道路の幅員にかかわらず、斜長寸法を3メートル以上とする。

別表第2(第45条、第61条関係)

隅切りを設ける場合の土地の提供及び維持管理

開発区域が接する道路の管理者	開発事業の目的及び規模	土地の提供	維持管理
市	自己の居住の用に供する開発事業又は開発区域の面積が500平方メートル未満の開発事業	市への有償による譲渡	市が管理
	開発区域の面積が500平方メートル以上の開発事業で自己の居住の用に供しないもの	市への無償による譲渡	市が管理
市以外の者	全ての開発事業	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。	開発区域が接する道路の管理者と協議の上、決定する。

別表第3(第45条関係)

開発区域が接する前面道路の幅員

施設の種別 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
500平方メートル以上 1,000平方メートル未満	4.5メートル	5.0メートル	4.5メートル	5.0メートル	5.0メートル	5.5メートル
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	4.5メートル	6.0メートル	4.5メートル	5.0メートル	5.5メートル	6.0メートル
3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	6.0メートル	6.0メートル	5.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	7.0メートル
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	6.0メートル	6.0メートル	5.0メートル	6.0メートル	7.0メートル	9.0メートル
10,000平方メートル以上 (開発行為以外の開発事業に限る。)	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	9.0メートル	9.0メートル

備考

- 1 住居系小規模建築物とは、建築物の高さが10メートル未満で、かつ、延べ面積が500平方メートル未満の住居の用に供する部分を有する建築物(社会福祉施設を除く。)をいう。
- 2 その他の住居系建築物とは、戸建住宅及び住居系小規模建築物以外の居住の用に供する部分を有する建築物(社会福祉施設を除く。)をいう。
- 3 農業関係建築物とは、法第34条第4号に規定する市街化調整区域内において生産される農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条第1項第1号から第4号までに掲げる建築物をいう。
- 4 公益上必要な建築物とは、都市計画法施行令第21条各号に掲げる建築物並びに同条第26号イ及びロに掲げる建築物をいう。
- 5 不特定多数が使用する建築物とは、建築基準法別表第1(イ)欄(1)項及び(4)項に掲げる用途の建築物をいう。
- 6 その他施設とは、戸建住宅及び住居系小規模建築物、その他の住居系建築物、農業関係建築物、公益上必要な建築物及び不特定多数が使用する建築物に該当しない施設をいう。
- 7 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)

道路幅員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。

## 平塚市まちづくり条例施行規則

### 別表第4（第45条関係）

開発区域から車両が2方向以上に有効に分散できる道路に至るまでの道路の幅員

施設の種別 開発区域の面積	戸建住宅及び 住居系小規模建築物	その他の住居系 建築物	農業関係建築物	公益上必要な 建築物	その他施設	不特定多数が 使用する建築物
500平方メートル以上 1,000平方メートル未満	4.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.5メートル
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	4.0メートル	5.0メートル	4.0メートル	4.0メートル	4.5メートル	5.0メートル
3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	4.0メートル	6.0メートル	4.0メートル	5.0メートル	5.0メートル	6.0メートル
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	4.0メートル	6.0メートル	4.0メートル	5.5メートル	6.0メートル	6.0メートル
10,000平方メートル以上 (開発行為以外の開発事業に限る。)	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	6.0メートル	9.0メートル

#### 備考

- 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、幅員の基準を満たしているものとする。
- 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（い）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。

### 別表第5（第47条関係）

公園等の面積及び箇所数

条例第54条第1項各号に規定する割合に応じて算出した公園等の面積	1箇所当たりの最低面積	設置箇所数
1,000平方メートル未満		2箇所以内
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	500平方メートル	2箇所以内
3,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	1,000平方メートル	3箇所以内
10,000平方メートル以上	2,500平方メートル	別途協議の上定める

### 別表第6（第50条関係）

ワンルーム形式建築物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

可燃ごみ		不燃ごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
12戸以下	1.0平方メートル	29戸以下	2.1平方メートル
		30戸以上69戸以下	3.5平方メートル
13戸以上	0.08平方メートル×戸数	70戸以上	3.5平方メートルに70戸を超える戸数×0.04平方メートルを加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

### 別表第7（第50条関係）

共同住宅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

可燃ごみ		不燃ごみ・資源再生物	
計画戸数	必要面積	計画戸数	必要面積
9戸以下	1.6平方メートル	29戸以下	3.5平方メートル
		30戸以上49戸以下	4.8平方メートル
10戸以上	0.16平方メートル×戸数	50戸以上	4.8平方メートルに50戸を超える戸数×0.09平方メートルを加えた面積

備考 面積は、有効面積で確保すること。

平塚市まちづくり条例施行規則

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、この表の規定を適用しない。

別表第9（第53条関係）

近隣商業地域、商業地域及び工業専用地域以外の用途地域並びに市街化調整区域における緑化率

施設の種別 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。

平塚市まちづくり条例施行規則

別表第10（第54条関係）

集合住宅等に設置すべき自動車駐車場の基準

区域	予定建築物	集合住宅等	ワンルーム形式建築物
市街化区域	第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域及び 田園住居地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に50パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に30パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、 第二種住居地域及び 準住居地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に40パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に20パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	近隣商業地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に35パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に15パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。
	商業地域	開発区域内に設ける自動車駐車場は、計画戸数に30パーセントの割合を乗じて算出した数値以上の台数とする。ただし、計画戸数が100戸以上の共同住宅等については、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。

別表第11（第63条関係）

敷地面積の最低限度の特例

区域	形態	最低敷地面積
市街化区域	敷地の形状が著しく変形している場合	100平方メートル
	良好な公共施設及び公益施設の配置の配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	既存樹木、樹木の保存等の環境への配慮により最低敷地面積が確保できない区画の場合	
	区画の最低敷地面積による単なる分割で端数処理となる区画の場合	
市街化調整区域	市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に土地の分割、統合又は分割統合が行われておらず、かつ、自己の居住の用に供する住宅の建築にかかるもので150平方メートル未満の場合	既存の敷地面積

備考 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。



第16号様式(第28条関係)

開発基本計画書

部長	課長	担当長	担当者
----	----	-----	-----

年 月 日			
(提出先) 平塚市長			
(事業者)住所 氏名 電話番号 ( )			
(代理人)住所 氏名 電話番号 ( )			
平塚市まちづくり条例第27条第1項の規定により、関係図書を添えて提出します。			

開発事業の名称				
開発区域の場所	平塚市			
開発区域面積	m <sup>2</sup>	開発事業の種別	第 種開発事業	
区域区分等	市街化区域( 地域)		市街化調整区域	
建蔽率	%	容積率	%	
高度地区	有(第 種高度地区) 無			
開発事業の概要	宅地区画数			
		分譲	区画面積	最大 m <sup>2</sup>
	上記以外	建築物用途		
		階数	地上階, 地下階	高さ m
		棟数	棟	戸数 戸
		工事種別	新築 増築・改築	その他( )
延べ面積	計画部分	m <sup>2</sup>	合計 m <sup>2</sup>	
	既存部分	m <sup>2</sup>		
担当者の氏名連絡先	電話番号 ( )			
工事期間	着手予定 年 月 日	完了予定 年 月 日		
添付図書	開発区域の案内図 開発区域の現況図 開発区域の公図写し 土地利用計画図(配置図) 予定建築物の平面図 予定建築物の立面図 予定建築物の面積表 日影図 開発区域及びその周辺の状況を示す写真 その他( )			

太枠内のみ記入してください。

開発事業番号 第 号

開 発 事 業 計 画 板					
開発事業の名称					
開発区域の場所		平塚市			
開発区域面積		m <sup>2</sup>	開発事業の種別	第 種開発事業	
用途地域					
高度地区		有(第 種高度地区) 無			
開発事業の概要	宅地分譲	区画数			
		区画面積	最大 m <sup>2</sup>	最小 m <sup>2</sup>	
	上記以外	建築物用途			
		構造			
		階数	地上 階, 地下 階	高さ	m
		棟数	棟	戸数	戸
		工事種別	新築 増築・改築 その他( )		
		計画建築面積	m <sup>2</sup>	計画延べ面積	m <sup>2</sup>
		既存建築面積	m <sup>2</sup>	既存延べ面積	m <sup>2</sup>
		合計建築面積	m <sup>2</sup>	合計延べ面積	m <sup>2</sup>
事業者	(住所) (氏名) 電話番号 ( )				
代理人	(住所) (氏名) 電話番号 ( )				
工事施工者	(住所) (氏名) 電話番号 ( )				
計画板設置年月日	年 月 日	開発基本計画書提出日	年 月 日		
この計画板は、平塚市まちづくり条例第28条第1項又は第7項の規定に基づき設置するものです。					

90cm以上

第18号様式(第29条関係)

開発事業計画板設置届出書

課長	担当長	担当者
----	-----	-----

年 月 日	
(提出先) 平塚市長 (事業者)住所 氏名 電話番号 ( ) (代理人)住所 氏名 電話番号 ( ) 平塚市まちづくり条例第28条第1項又は第7項の規定により、開発事業計画板を設置したので、第1項の規定により届け出ます。	
開発事業の名称	
開発区域の場所	平塚市
開発区域面積	m <sup>2</sup>
開発事業の目的・用途	宅地分譲 その他( )
開発事業の種別	第 種開発事業
計画板設置日	年 月 日
近隣住民への説明会予定日	年 月 日
説明会開催場所	
添付図書	設置した当該看板を撮影した遠景と近景の写真

太枠内のみ記入してください。

開発事業番号	第	号
--------	---	---

説明会報告書

課長	担当長	担当者
----	-----	-----

		年	月	日
(提出先) 平塚市長				
(事業者)住所 氏名 電話番号 ( )				
(代理人)住所 氏名 電話番号 ( )				
平塚市まちづくり条例第28条第3項、第6項又は第32条第3項の規定により、次のとおり提出します。				
開発事業の名称				
開発区域の場所	平塚市			
開発区域面積	m <sup>2</sup>			
説明会	開催日時	年 月 日 時 分 (第 回目)		
	開催場所			
	事業者側出席者名			
	近隣住民等出席状況	説明対象者	人	
	説明会出席者	人		
添付図書	説明会出席者名簿 近隣住民等範囲図	説明会配布資料 近隣住民等一覧表	説明会要旨	
備考	<p>条例第28条第2項又は条例第32条第3項に規定する説明会においては、次の項目のうち計画された開発事業に該当する項目を説明してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>事業者について 事業者の住所・氏名、代理人の住所・氏名</li> <li>都市計画等について 用途地域、地区計画、高度地区等</li> <li>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、建築物の使用方法(開店・閉店時間、作業時間、開店・作業中の騒音・振動、マンション等の管理方法など)</li> <li>工事について 工事期間、作業時間帯、工事中の騒音振動、工事中の交通安全対策、(工事施工者の住所・氏名)など</li> <li>近隣への影響について 日影の影響、電波障害等</li> <li>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</li> </ol> <p>条例第28条第6項又は条例第32条第1項に規定する再説明会においては、再度の説明等を要求された事項について説明してください</p>			

太枠内のみ記入してください。

開発事業番号 第 号

近隣住民等との質疑、応答		
近隣住民等 住所氏名	質問・要望等	回答・対策等

(注) 1 質疑、応答欄は、正確かつ誤りのないよう、具体的に記入してください。  
2 用紙が不足となった場合は、省略せず別の用紙にまとめてください。

開発事業事前協議書

部長	課長	担当長	担当者
----	----	-----	-----

年 月 日											
(提出先) 平塚市長											
平塚市まちづくり条例第31条第1項の規定により、協議をしたいので、関係図書を添えて提出します。											
事業者等	事業者	住所			氏名			担当者 電話			
	代理人	住所			氏名			担当者 電話			
開発事業	名称				開発区域面積		㎡				
	場所	平塚市									
	地目				開発事業の種別		第 種開発事業				
都市計画	開発許可	要	不要	防火指定	防火地域	準防火地域	指定なし				
	地域地区等	用途地域( 地域) 市街化調整区域 高度地区(第 種高度地区) 地区計画( 地区)				建蔽率	%		容積率		%
道路・排水関係	接道及び道路幅員	国道 号(幅員 m)	開発道路 (幅員 m)		県道 号(幅員 m)	位置指定道路(幅員 m)		市道 号線(幅員 m)		その他(幅員 m)	
	排水処理	公共下水道 浄化槽 その他( )		放流先	道路内排水管 水路・河川 その他( )		道路側溝 農業用水路				
宅地・建築物等の施設の概要	宅地分譲	区画数									
		区画面積	最大	㎡		最小	㎡				
	上記以外の場合	建築物用途					構造				
		工事種別	新築		増築・改築		その他( )				
		階数	地上		階		地下		階		
		高さ	最高		m		軒高		m		
		建蔽率	%		容積率		%				
			計画部分		既存部分		合計				
		建築面積	㎡		㎡		㎡				
		延べ面積	㎡		㎡		㎡				
		棟数	棟	一般世帯	戸		ワンルーム	戸			
		住戸規模	最大	㎡		最小	㎡				
附属建築物	有( ) 無										
工事期間	着手予定日 年 月 日				完了予定日 年 月 日						
受付	年 月 日	開発事業番号	第 号	協議完了	年 月 日						

太枠内のみ記入してください。

開 発 事 業 の 基 準 等	公 共 施 設 及 び 公 益 施 設 の 整 備	道 路	隅 切 り	整備する。( 帰属する。 自己管理) 整備しない。
			開発区域内道路	整備する。( 帰属する。 自己管理) 整備しない。
			前 面 道 路	拡幅整備する。( 帰属する。 自己管理) 改修する。 整備しない。
			歩 道 空 間	整備する。 整備しない。
	公 共 施 設 の 整 備	公 園 等	公 共 柵	設置する。 既設改修する。 設置しない。
			新 規 設 置 する。( 帰属する。 自己管理) 設置しない。	
		消 防 施 設	消 火 栓	設置する。( 基) 設置しない。
			防 火 水 槽	設置する。( m <sup>3</sup> ) 設置しない。
			消 防 活 動 場 所	設置する。 設置しない。
			緊 急 離 着 陸 場	設置する。 設置しない。
		農 業 用 施 設 等	設置する。( 帰属する。 自己管理) 設置しない。	
		ごみステーション	設置する。 設置しない。	
		集 会 所	設置する。( m <sup>2</sup> ) (算定：設置面積 戸数×0.6m <sup>2</sup> ) 設置しない。	
		公 共 施 設 用 地	設置する。 設置しない。	
	上 記 以 外 の 整 備	敷 地 内 の 緑 化	緑化率(緑化面積) ( % ( m <sup>2</sup> ))	
		駐 車 施 設	自動車駐車場 敷地内	台
			敷地外	台
			自動二輪車駐車場	台
			自転車駐車場	台
		文 化 財 の 保 護	埋蔵文化財包蔵地内(縁辺から100m以内含む) 埋蔵文化財包蔵地外	
テ レ ビ 電 波 障 害	調査済 調査中 不要			
土 砂 の 搬 入 ・ 搬 出	有(搬入 m <sup>3</sup> ・搬出 m <sup>3</sup> ) 無			
添 付 図 書	共通して提出する図書			
	1 開発区域の案内図	6 排水計画平面図		
	2 開発区域の現況図	7 境界確定図の写し		
3 開発区域の公図の写し	8 現況写真			
4 求積図(敷地)	9 その他( )			
5 土地利用計画図(配置図)				
開発行為を伴う場合に提出する図書				
1 造成計画平面図	4 排水計画縦断面図			
2 給水計画平面図	5 道路縦横断面図			
3 造成計画断面図	6 構造物詳細図			
建築を行う行為を伴う場合に提出する図書				
1 予定建築物の面積表	4 予定建築物の断面図			
2 予定建築物の平面図	5 日影図			
3 予定建築物の立面図				

開発事業に係る警察署との協議報告書が必要なものは開発事業申請書提出時まで警察署との協議を終了してください。(店舗部分の延べ面積が1,000m<sup>2</sup>以上又は20戸以上の共同住宅及びワンルーム形式建築物が対象)

開発事業申請書

部長	課長	担当長	担当者
----	----	-----	-----

				年 月 日				
(提出先) 平塚市長								
平塚市まちづくり条例第35条第1項の規定により、申請をしたいので、関係図書を添えて提出します。								
事業者等	事業者	住所		氏名		担当者 電話		
	代理人	住所		氏名		担当者 電話		
開発事業	名称			開発区域面積		m <sup>2</sup>		
	場所	平塚市 明細地図 年版 東・西P . . .						
	地目			開発事業の種別		第 種開発事業		
都市計画	開発許可	要 不要	防火指定	防火地域	準防火地域	指定なし		
	地域地区等	用途地域( 地域) 市街化調整区域 高度地区(第 種高度地区) 地区計画( 地区)			建 蔽 率	%		
道路・排水関係	接道及び道路幅員	国道 号(幅員 m)	開発道路 (幅員 m)	県道 号(幅員 m)	位置指定道路(幅員 m)	市道 号線(幅員 m)	その他( 幅員 m)	
	排水処理	公共下水道 浄化槽 その他( )	放流先	道路内排水管 水路・河川 その他( )	道路側溝 農業用水路			
宅地・建築物等の施設の概要	宅地分譲	区画数						
		区画面積	最大	m <sup>2</sup>		最小	m <sup>2</sup>	
	上記以外の場合	建築物用途				構造		
		工事種別	新築	増築・改築	その他( )			
		階数	地上	階	地下	階		
		高さ	最高	m		軒高	m	
		建蔽率	%		容積率	%		
			計画部分	既存部分	合計			
		建築面積	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
		延べ面積	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
		棟数	棟	一般世帯	戸	ワンルーム	戸	
		住戸規模	最大	m <sup>2</sup>		最小	m <sup>2</sup>	
附属建築物	有( ) 無							
工事期間	着手予定日 年 月 日			完了予定日 年 月 日				
受付	年 月 日	開発事業番号	第 号	協議完了	年 月 日			

太枠内のみ記入してください。



開 発 事 業 の 整 備 基 準 等	公 共 施 設 及 び 公 益 施 設	道 路	隅 切 り	整備する。( 帰属する。 自己管理 )	整備しない。
			開発区域内道路	整備する。( 帰属する。 自己管理 )	整備しない。
			前 面 道 路	拡幅整備する。( 帰属する。 自己管理 )	改修する。 整備しない。
			歩 道 空 間	整備する。	整備しない。
	の 整 備	公 園 等	公 共 柵	新規設置する。 既設改修する。	設置しない。
			公 園 等	設置する。( 帰属する。 自己管理 )	設置しない。
		消 防 施 設	消 火 栓	設置する。( 基 )	設置しない。
				防 火 水 槽	設置する。( m <sup>3</sup> )
			消 防 活 動 場 所	設置する。	設置しない。
			緊 急 離 着 陸 場	設置する。	設置しない。
		農 業 用 施 設 等	設置する。( 帰属する。 自己管理 )	設置しない。	
		ごみステーション	設置する。	設置しない。	
		集 会 所	設置する。( m <sup>2</sup> ) ( 算定：設置面積 戸数×0.6m <sup>2</sup> )	設置しない。	
		公 共 施 設 用 地	設置する。	設置しない。	
		上 記 以 外 の 整 備	敷 地 内 の 緑 化	緑化率(緑化面積) ( % ( m <sup>2</sup> ) )	
駐 車 施 設	自動車駐車場 敷地内		台		
	敷地外		台		
	自動二輪車駐車場		台		
	自転車駐車場		台		
文 化 財 の 保 護	埋蔵文化財包蔵地内(縁辺から100m以内含む) 埋蔵文化財包蔵地外				
テ レ ビ 電 波 障 害	調査済	調査中	不要		
土 砂 の 搬 入 ・ 搬 出	有(搬入	m <sup>3</sup> ・搬出	m <sup>3</sup> )	無	
添 付 図 書	共通して提出する図書				
	1 開発区域の案内図	5 土地利用計画図(配置図)			
	2 開発区域の現況図	6 排水計画平面図			
3 開発区域の公図の写し	7 境界確定図の写し				
4 求積図(敷地)	8 事前協議通知書				
9 その他の図書					
	雨水調整施設構造図	防火水槽構造図	自転車駐車場設備図		
	公園計画平面図	緑化計画図	ごみステーション構造図		
	開発行為を伴う場合に提出する図書				
1 造成計画平面図	5 道路縦横断面図				
2 給水計画平面図	6 構造物詳細図				
3 造成計画断面図	7 公共施設一覧表				
4 排水計画縦断面図					
	建築を行う行為を伴う場合に提出する図書				
1 予定建築物の面積表	4 予定建築物の断面図				
2 予定建築物の平面図	5 日影図				
3 予定建築物の立面図					

添付図書(事前協議通知書を除く)は各2部提出してください。

開発事業工事着手届出書

課長	担当長	担当者
----	-----	-----

年 月 日
(提出先) 平塚市長
(事業者)住所 氏名 電話番号 ( )
(代理人)住所 氏名 電話番号 ( )
開発事業に関する工事に着手したので、平塚市まちづくり条例第41条第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

開発事業の名称		
開発区域の場所	平塚市	
開発区域面積	m <sup>2</sup>	
開発基準適合承認書又は 開発基準適合再承認書の 交付年月日	年 月 日	
工事着手年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
工事施工者住所及び氏名	電話番号 ( )	
工事 監 理 者	氏名	
	連絡先 (住所及び電話)	電話番号 ( )
	緊急連絡先 (住所及び電話)	電話番号 ( )

太枠内のみ記入してください。

開発事業番号	第 号
--------	-----

開発行為の場合は開発許可済の標識の写真およびこの標識を含めた開発区域の遠景写真を添付してください。

開発事業工事完了届出書

兼完了検査申出書

課長	担当長	担当者
----	-----	-----

		年 月 日
(提出先) 平塚市長		
(事業者)住所 氏名 電話番号 ( )		
(代理人)住所 氏名 電話番号 ( )		
開発事業に関する工事が完了したので、平塚市まちづくり条例第41条第2項及び第42条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。		
開発事業の名称		
開発区域の場所	平塚市	
開発区域面積	m <sup>2</sup>	
開発基準適合承認書又は 開発基準適合再承認書の 交付年月日	年 月 日	
工事完了年月日	年 月 日	
工事施工者住所及び氏名	電話番号 ( )	
工事 監 理 者	住所及び氏名	
	連絡場所	電話番号 ( )
検査希望年月日	年 月 日	
添付図書	共通して提出する図書 案内図 配置図(完了図) 検査に関する関係各課確認票 開発行為を伴う場合に必要図書 地番目録 公図(写) 確定測量図 工事写真	
検査年月日	年 月 日	

印のある欄は記入しないでください。

開発事業番号	第	号
--------	---	---

第32号の2様式(第63条の2関係)

開発建築物等を維持する者の届出書

部長	課長	担当長	担当者
----	----	-----	-----

年 月 日	
(提出先) 平塚市長	
(事業者等)住所 氏名 電話番号 ( )	
(代理人) 住所 氏名 電話番号 ( )	
平塚市まちづくり条例第60条の2第1項の規定に基づき、開発建築物等を維持する者として次の者を届け出ます。	
開発事業の名称	
開発区域の場所	平塚市
開発区域面積	
新たな事業者等 (維持すべき者)	住所 氏名 電話番号 ( )
完了検査適合 承認書の交付日	年 月 日
太枠内のみ記入してください。	開発事業番号 第 号

開 発 事 業 に 関 す る 関 係 窓 口 一 覧 表

担 当 課 名	所 管 事 務 内 容	場 所
開 発 指 導 課	平塚市まちづくり条例について 開発事前相談・都市計画法に基づく開発許可申請について 市街化調整区域内の建築について 開発登録簿の閲覧又は写しの交付について 優良宅地の認定等について 国土利用計画法に基づく届出について 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出について	本館6階 B607窓口
建 築 指 導 課	建築基準法に基づく建築確認申請及び許可申請について みんなのバリアフリー街づくり条例バリアフリー法・ 省エネ法について 建設リサイクル法・マンション建替円滑化法について 道路相談・道路位置指定の相談及び申請について 建築協定制度の認可・優良住宅の認定等について 地区計画の届出について	本館6階 B609窓口
ま ち づ くり 政 策 課	都市計画全般について（用途地域、高度地区、地区計画等） 平塚市景観条例について 都市計画施設・用途地域の位置確認について 風致地区内・都市計画施設区域内の許可申請について 路外駐車場・屋外広告物表示等の許可について	本館6階 B606窓口
交 通 政 策 課	交通事故防止対策（工事中の安全確保）について 平塚市自転車等の放置防止に関する条例について	本館6階 C611窓口
土 木 総 務 課	下水道施設の占用、掘削等の許認可指導について 下水道施設の自費工事の承認について 開発事業に係る下水道施設の指導調整及び受付について 道路側溝の接続許可申請・道路自費工事申請について 境界確定図、下水道台帳の閲覧について	本館6階 C615窓口
道 路 管 理 課	建築行為に係る狭あい道路整備要綱について 道路台帳について 道路用地の帰属・道路の改修・交通安全施設について	本館6階 C614窓口
道 路 整 備 課	新設道路の構造協議・隅切りについて	本館6階 C612窓口
下 水 道 経 営 課	公共下水道の使用料及び受益者負担金について 公共下水道の区域外流入及び宅内排水設備の協議について	本館6階 D616窓口
下 水 道 整 備 課	公共下水道事業計画区域について 公共下水道施設の改修について	本館6階 D618窓口
み どり 公 園 ・ 水 辺 課	公園全般について 開発区域内緑化について	本館6階 A603窓口
都 市 整 備 課	土地区画整理事業について	本館6階 A605窓口
社 会 教 育 課	埋蔵文化財について	本館7階 A702窓口
教 育 指 導 課	通学路の安全確保について	本館7階 A704窓口
協 働 推 進 課	集会所の設置について 自治会の加入について	本館7階 D717窓口
農 業 委 員 会 事 務 局	農地転用の届出又は許可について	本館5階 A501窓口
農 水 産 課	農道及び農業用水路の接続及び自費工事等について	本館5階 A502窓口
商 業 観 光 課	商業地域における共同住宅について 旅館・ホテル等の建築について	本館5階 A503窓口
産 業 振 興 課	工業地域における共同住宅について 工場立地法について	本館5階 A504窓口
環 境 保 全 課	平塚市埋立て等の規制に関する条例について 平塚市墓地等の経営の許可等に関する条例について 騒音規制法・振動規制法について 神奈川県生活環境の保全等に関する条例について 土壤汚染対策法・大気汚染防止法・水質汚濁防止法について	本館5階 B506窓口
危 機 管 理 課	防犯街路灯の設置について 防災行政用無線（固定局）について	本館4階 D420窓口
災 害 対 策 課	急傾斜地崩壊、土石流危険渓流等の危険区域について	本館3階 A301窓口
消 防 救 急 課	消防水利及びはしご車の着ていについて 消防用無線について	本館3階 C314窓口
予 防 課	消防同意の協議について 消防法・平塚市火災予防条例について	本館3階 C315窓口
収 集 業 務 課	ごみ処理及びごみ置場の設置について	別館-2F

《関係機関問い合わせ先一覧表》

問い合わせ事項	問い合わせ先	電話
国道(1号)に関すること	国土交通省横浜国道事務所相南出張所 〒251-0056 藤沢市羽鳥三丁目1番11号	0466-37-2588
相模川に関すること	神川橋から下流について 国土交通省京浜河川事務所相模出張所 〒254-0023 平塚市中堂246-2	0463-21-3713
	神川橋より上流について 神奈川県厚木土木事務所 〒243-0016 厚木市田村町2番28号	046-223-1711
県道及び国道 (129号、134号)に関すること 2級河川に関すること 急傾斜地崩壊危険区域内の建築行為について	<湘南地域政総センター> 〒254-0073 平塚市西八幡一丁目3番1号 神奈川県平塚土木事務所	0463-22-2711
水道に関すること	神奈川県企業庁企業局平塚水道営業所	
旅館・ホテル・浴場等の建築に関すること 浄化槽の設置に関する届出	平塚保健福祉事務所 〒254-0051 平塚市豊原町6番21号	0463-32-0130
風俗営業等取締法に関すること	平塚警察署・公安委員会 〒254-0073 平塚市西八幡一丁目3番2号	0463-31-0110
開発事業に係る警察署との協議	平塚警察署 生活安全課(防犯) 交番課(交通)	
大規模小売店舗立地法に関すること	産業労働局 中小企業部 商業流通課 〒231-8588 横浜市中区日本大通1番	045-210-5609

市役所周辺の案内図







問い合わせ先 平塚市役所 まちづくり政策部 開発指導課  
代表電話 0463-23-1111 内線 2433・2615  
直通電話 0463-21-8782  
FAX 0463-21-9769