

藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例の手引き

平成31年4月

藤沢市計画建築部開発業務課

目次

は じ め に	1
第1編 手続の流れ	2
1 特定開発事業の流れ	2
2 開発事業の流れ	3
第2編 説明	4
第1章 総則	4
第2章 特定開発事業等に関する手続	24
第1節 特定開発事業に係る事前届等	24
第2節 特定開発事業等に係る事前協議等	43
第3節 特定開発事業等に係る同意等	69
第4節 特定開発事業等に係る工事の着手制限等	81
第3章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準	87
第4章 都市計画法に基づく開発許可の基準	127
第5章 雑則	133
第6章 罰則	139
附則	141

は じ め に

本市においては、昭和４７年に藤沢市建築物指導要綱及び藤沢市開発行為等に関する指導要綱（以下「指導要綱」という。）を定め、良好な都市環境の形成に資するべく、開発行為等の事業について無秩序な都市開発の防止を目的として、公共施設等の整備を、さらに一定規模以上の建築物の建築について良好な都市環境の維持を目的として、周辺住民との調整等を図る制度として進めてまいりました。

しかし、社会経済状況と共に、建築基準法の合理化や民間による確認審査等取り巻く状況も大きく変化し、また時代の潮流は行政手続に透明性を求め、地方分権一括法の施行以来、条例制定権が拡大されるなど、本市においても指導要綱に依拠する行政指導のあり方について検討を進めてまいりました。

また、指導要綱における目的である、地域住民への周知とその後の調整においても、住民にとっては、事業が目前での周知では問題となることの指摘がなされておりました。

これらを踏まえ、計画段階における住民周知と事業段階における周知を分けることにより今までの住民からの要望に対応し、建築物の適用対象の一部緩和をするとともに、許認可における客観性の確保や公正性、手続等の透明性向上の観点を盛り込んだ手続と公共施設等の整備に係る基準並びに都市計画法に基づく開発許可の基準を定める「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」（以下「条例」という。）を制定しました。

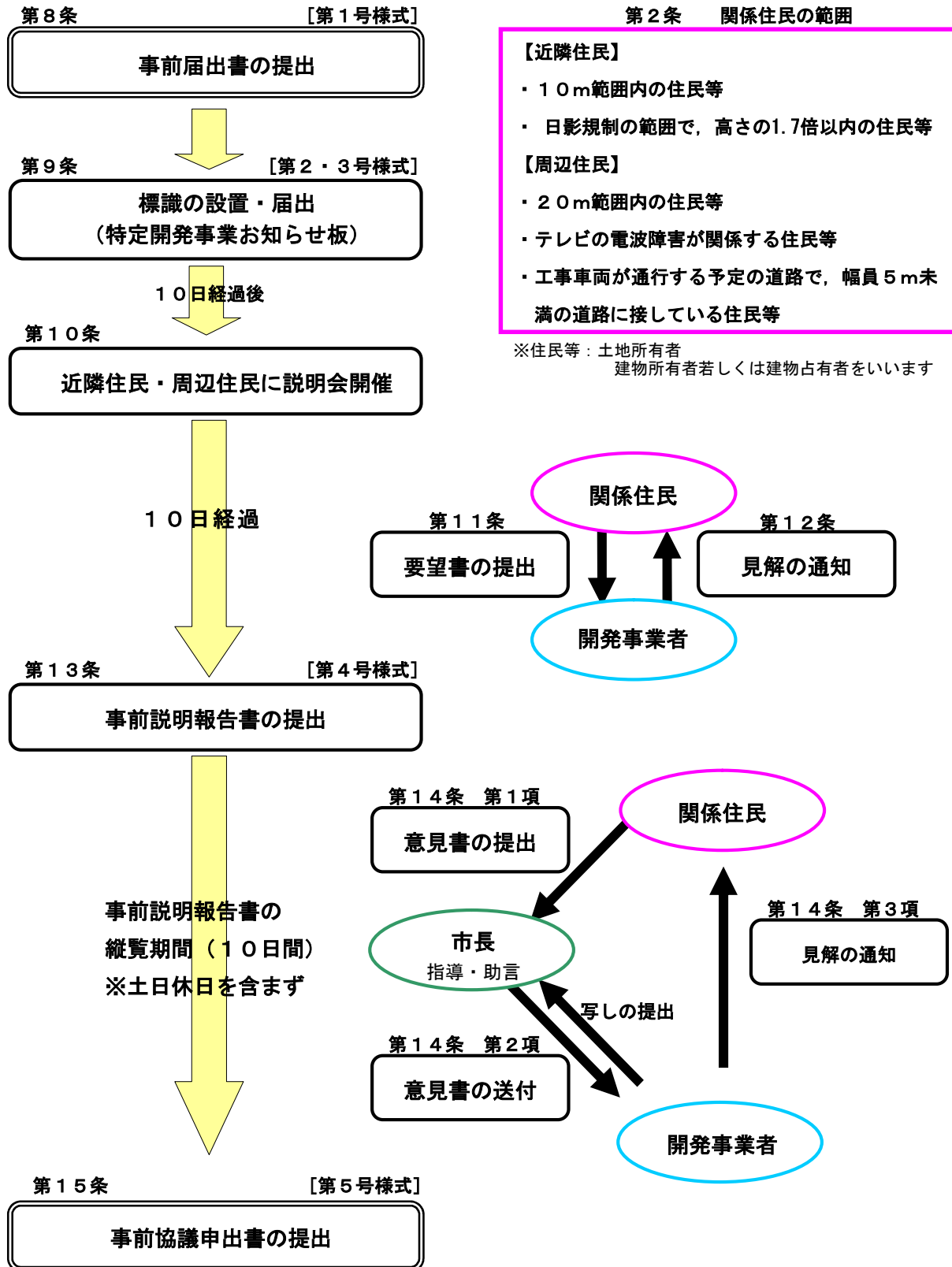
この条例の制定により特定開発事業等の手続が適切かつ円滑に行われ、公共施設等の整備が図られることにより、良好な都市環境が形成されることを望みます。

平成２１年７月

計画建築部 開発業務課

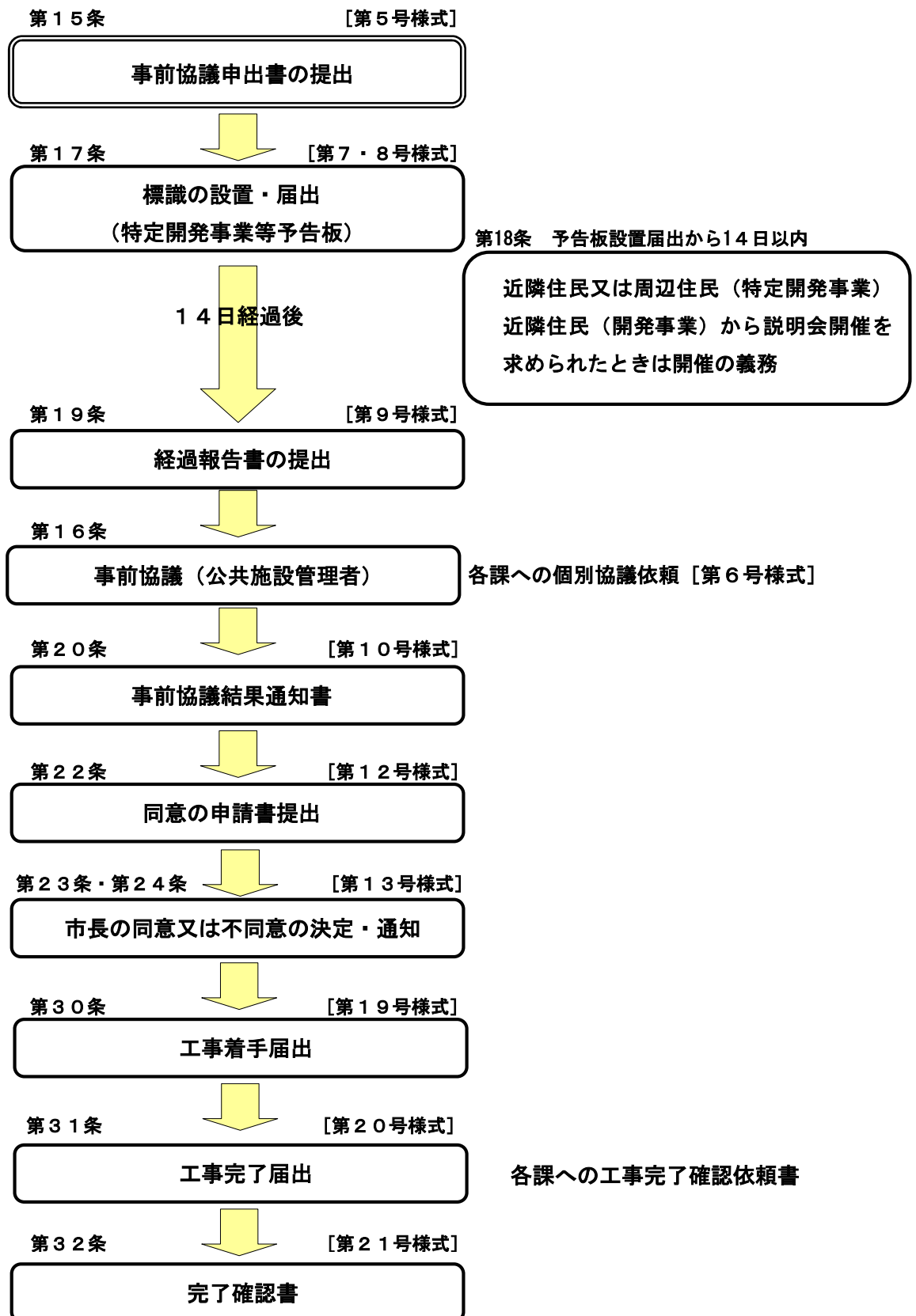
第1編 手続の流れ

1 特定開発事業の流れ



以下、次項の「開発事業を行う場合」の手続を
引続き行うこととなります

2 開発事業の流れ



第2編 説明

第1章 総則

[条例]

(目的)

第1条 この条例は、特定開発事業等の施行に関する手続，それらの事業に伴い整備すべき施設等の基準その他必要な事項を定めることにより，良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

[規則]

(趣旨)

第1条 この規則は，藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例（平成20年藤沢市条例第19号。以下「条例」という。）の委任事項及び条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

[説明]

この条例は，特定開発事業及び開発事業の計画に際し，良好な都市環境の形成を図るための手続と整備基準を定めています。特に，周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定開発事業については，計画段階から事前届出の一連の手続，開発事業については，事前協議からの手続を，共通する事項として整備すべき施設等の基準を定めています。

ただし，他法令等による整備すべき施設等の基準については，この条例には記述していません。

また，第4章では，都市計画法第33条第3項及び第4項の規定に基づき，地域の実情に応じた開発許可制度の運用ができるよう開発許可の基準の一部を条例として定めています。

[条例]

(定義)

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

(1) 特定開発事業 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。

以下同じ。）で、その規模が3,000平方メートル以上のもの

イ 中高層建築物で、階数が5以上であるもの又は延べ面積が3,000平方メートル以上のものの建築

ウ 大規模建築物の建築

エ 第5号オに掲げる建築物で延べ面積が300平方メートル以上のものの建築

(2) 開発事業 次のいずれかに該当するもの（特定開発事業に該当するものを除く。）をいう。

ア 開発行為

イ 中高層建築物の建築

ウ 特定建築物等の建築（用途の変更をして前号エに規定する建築物にする場合を含む）又は建設

エ 特定共同住宅の建築

オ 特定造成工事

カ 宅地造成工事

(3) 中高層建築物 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 階数が3以上の建築物で共同住宅の用途に供する部分の住戸の数（2以上の敷地が一団地を形成している場合においては、それらの敷地に建築される建築物の共同住宅の用途に供する部分の住戸の数を合計した数）が24以上であるもの

イ 階数が3以上である特定共同住宅で住戸の数（2以上の敷地が一団地を形成している場合においては、それらの敷地に建築される特定共同住宅の住戸の数を合計した数）が24以上であるもの

ウ 階数が3以上である建築物で延べ面積が2,000平方メートル以上であるもの（アに該当するもの及びイに該当するものを除く。）

エ アからウまでに掲げる建築物以外の建築物で階数が5以上であるもの

(4) 大規模建築物 大規模小売店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に規定する大規模小売店舗をいう。）で、その用途に供する部分の床面積が10,000平方メートルを超えるものをいう。

(5) 特定建築物等 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は市街化調整区域内の建築物（一戸建ての住宅を除く。）で、地階を除く階数が3以上であるもの又は軒の高さが7メートルを超えるもの

イ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種

住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域，工業地域又は工業専用地域内の建築物で高さが10メートルを超えるもの（商業地域，工業地域又は工業専用地域内の建築物で建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第56の2第4項の規定の適用を受けないものを除く。）

ウ 工場その他の公害（環境基本法（平成5年法律第91号）第2条第3項に規定する公害をいう。）が発生するおそれがあると市長が認めた建築物（工業専用地域内の当該建築物を除く。）

エ 延べ面積が300平方メートル以上の倉庫

オ ホテル若しくは旅館，劇場，映画館若しくは演芸場又はキャバレー，遊技場，集会場その他これらに類する用途に供する建築物

カ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項第2号に掲げる工作物

(6) 特定共同住宅 共同住宅，下宿，長屋又は寄宿舍（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。以下この号において同じ。）で，床面積が37平方メートル以下である住戸（管理人室として使用する住戸を除く。以下この号において同じ。）の数（2以上の敷地が一団地を形成している場合においては，それらの敷地に建築される建築物の共同住宅，下宿，長屋又は寄宿舍で，床面積が37平方メートル以下の住戸の数を合計したもの）が8以上で構成される部分を有するものをいう。

(7) 特定造成工事 宅地造成に関する工事で，当該造成した土地の部分に高さが3メートルを超える崖（^{がけ}地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。）を生ずることとなるもの（開発行為又は宅地造成工事に該当するものを除く。）をいう。

(8) 宅地造成工事 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項の許可を要する宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事（開発行為に該当するものを除く。）をいう。

(9) 特定開発事業等 特定開発事業及び開発事業をいう。

(10) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 特定開発事業等を行う土地（以下「事業地」という。）の境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲にある土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し，若しくは占有する者

イ 中高層建築物により冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において地盤面に日影が生ずる範囲内で，かつ，当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離がその高さの1.7倍以内にある土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し，若しくは占有する者

(11) 周辺住民 次のいずれかに該当する者（近隣住民に該当する者を除く。）をいう。

ア 事業地の境界線からの水平距離が20メートル以内の範囲にある土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し，若しくは占有する者

イ 中高層建築物又は特定建築物等の建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害が発生すると予測される区域に建築物の全部若しくは一部を所有し，又は占有する者

ウ 事業地が5メートル未満の幅員の道路に接している場合において，当該道路を特定

開発事業等のための資材又は機械の運搬に用いる車両が通行するとき、又は当該道路が事業地の主たる道路であるときは、事業地から5メートル以上の幅員の道路に接続するまでの間において当該5メートル未満の幅員の道路に接する土地の所有者又は当該土地を敷地とする建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

(12) 開発事業者 特定開発事業等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(13) 事業区域 事業地の区域をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法、基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

(平成25条例42・一部改正)

[説明]

この条例において適用対象となる特定開発事業等及びその他の用語を定義しています。ただし、建築物の建築行為においては、建築確認の申請が必要のないものであれば、この条例の適用対象外とします。

適用対象となる事業については、特定開発事業と開発事業の二つに分けて、定めています。

なお、「津波避難ビル」は第16条、「予定建築物」は第35条を参照してください。

■ この条例の適用対象となる開発行為とは、都市計画法（以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う、その規模が500㎡以上のものをいいます。

■ 既存建築物に対して増築をする場合、増築をする部分の階数、面積、用途等が第1項各号に定める階数、面積、用途等に該当する場合は適用対象となります。エレベーターシャフトや階段室等の増築も適用対象となりますが、当該増築が小規模でかつ近隣に影響がないことがあきらかな場合については適用除外となります。

なお、敷地内に既に建築物があり、同一敷地内に新たに建築物を建てる場合には、既存建築物が第1項各号に定める規模のものであっても、新たに建築するものが適用対象となる階数、面積、用途等に該当しないものであれば、この条例の適用対象外とします。これは、改築及び移転についても同様とします。

■ 第1項第1号は、特定開発事業となる対象を定めています。

従来の指導要綱の適用対象事業のうち、近隣住民及び周辺住民との早期調整が必要とされる3,000㎡以上の大きい規模の開発行為、階数が5以上又は階数が3以上かつ延べ面積が3,000㎡以上の中高層建築物及び大規模建築物等が適用対象となります。

■ 第1項第2号は、開発事業となる対象を定めています。

従来の指導要綱の適用対象事業とほぼ同様のものが適用対象となります。

なお、第1号に定める特定開発事業に該当するものは除かれています。

■ 第1項第3号は、中高層建築物となる対象を定めています。

ア及びイに定める中高層建築物を建築する場合において、一の特定開発事業等でアに定める共同住宅の用途に供する住戸とイに定める床面積が37㎡以下である住戸の両方が一の建築物に混在している場合は、それぞれに定める住戸数が24未満であっても、合計の住戸数が24以上であれば適用対象となります。

また、2以上の敷地が一団地を形成している場合とは、これらの敷地が道路、囲障などによって区画されず連続した土地であるもので、利用状況が客観的に区分できないものをいいます。

■ 第1項第4号は、大規模建築物となる対象を定めています。

大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗で、その用途に供する部分の床面積が10,000㎡を超えるものが適用対象となります。

なお、その用途に供する床面積とは、小売業を行うために使用される床面積をいい、物品加工修理業の面積を含みますが、飲食店業及びゲームセンターなどの小売業以外の事業を行う部分や階段等の施設部分の面積は含まれません。

【参考：大規模小売店舗立地法】

第2条 この法律において「店舗面積」とは、小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。以下同じ。）を行うための店舗の用に供する床面積をいう。

2 この法律において「大規模小売店舗」とは、一の建物（一の建物として政令で定めるものを含む。）であって、その建物内の店舗面積の合計が次条第1項又は第2項の基準面積を超えるものをいう。

【参考：大規模小売店舗立地法施行令】

（一の建物）

第1条 大規模小売店舗立地法（以下「法」という。）第2条第2項の一の建物として政令で定めるものは、次のとおりとする。

- (1) 屋根、柱又は壁を共通にする建物（当該建物が公共の用に供される道路その他の施設によって二以上の部分に隔てられているときは、その隔てられたそれぞれの部分）
- (2) 通路によって接続され、機能が一体となっている二以上の建物
- (3) 一の建物（前二号に掲げるものを含む。）とその附属建物をあわせたもの

■ 第1項第5号は、特定建築物等となる対象を定めています。

- 第5号アに定める建築物を建築する場合において、地階を除く階数が3以上又は軒の高さが7mを超えるものであっても、当該建築物の用途が一戸建ての住宅であれば、この条例の適用対象外とします。
- 第5号ウに定めるその他の公害が発生するおそれがあると市長が認めた建築物とは、神奈川県生活環境の保全等に関する条例第2条第12号に規定する指定事業所をいいます。ただし、工業専用地域内の当該建築物は、除かれています。

なお、駐車場、自転車等駐車場又は指定事業所の増築で、当該建築物が中高層建築物並びに第5号ア及びイに該当しない規模のものであれば、この条例の適用対象外とします。

【参考：神奈川県生活環境の保全等に関する条例】

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) 公害 神奈川県環境基本条例第2条第3号に規定する公害をいう。
- (2)～(11) (略)
- (12) 指定事業所 排煙、粉じん、悪臭、排水、騒音又は振動を発生することにより公害を生じさせるおそれがある事業所で指定作業を行うもの（当該指定作業の期間が継続して6月を超えない事業所を除く。）をいう。
- (13)～(15) (略)

- 第5号エに定める倉庫とは、倉庫業を営む倉庫及び自己用倉庫をいいます。ただし、建築物の附属倉庫であれば、この条例の適用対象外とします。
- 第5号オに定める集会場とは、建築基準法（以下「基準法」という。）で定める集会場をいいます。自治活動等の目的に用いる集会所についてはこの条例の適用対象外とします。
- 第5号オに定める建築物の駐車場、自転車等駐車場の増築で、当該建築物が中高層建築物並びに第5号ア及びイに該当しない規模のものであれば、この条例の適用対象外とします。
- 第5号オに定めるその他これらに類する用途に供する建築物とは、勝馬投票券販売所、ボーリング場、バッティングセンター、スポーツの練習場及びゴルフ練習場等をいいます。

なお、既存の建築物を第5号オに掲げる用途に変更する場合は、その用途に供する部分の延べ面積が300㎡以上であれば適用対象となりますが、既存の建築物がすでに第5号オに掲げるいずれかの用途に供している場合であれば、この条例の適用対象外とします。

また、用途の変更をする場合において、例えばホテルから旅館へ用途を変更する場合のように、建築基準法施行令第137条の18に規定する類似の用途間での変更で建築確認の申請が必要のないものであれば、この条例の適用対象外とします。

【参考：建築基準法施行令】

(建築物の用途を変更して特殊建築物とする場合に建築主事の確認等を要しない類似の用途)

第137条の18 法第87条第1項の規定により政令で指定する類似の用途は、当該建築物が次の各号のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途とする。ただし、第3号若しくは第6号に掲げる用途に供する建築物が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域内にある場合又は第7号に掲げる用途に供する建築物が第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域若しくは工業専用地域内にある場合については、この限りでない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場
- (2) 公会堂、集会場
- (3) 診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等
- (4) ホテル、旅館
- (5) 下宿、寄宿舎
- (6) 博物館、美術館、図書館
- (7) 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチョーグ練習場
- (8) 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- (9) キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- (10) 待合、料理店
- (11) 映画スタジオ、テレビスタジオ

- 第5号カに定める建築基準法施行令第138条第1項第2号の工作物とは、高さが15メートルを超えるRC造の柱、鉄柱及び木柱その他これらに類するもので、携帯電話事業者等の受信設備等があります。

ただし、旗ざお並びに架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものは除かれています。

【参考：建築基準法施行令】

(工作物の指定)

第138条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものを除く。）とする。

- (1) (略)
- (2) 高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざお並びに架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く。）
- (3)～(5) (略)

■ 第1項第6号は、特定共同住宅となる対象を定めています。

戸数の概念にあつては、住宅戸数又は住室数を意味するものであり、独立した複数の居住区画を有する建築物で、住宅又は住室が集合したもの、すなわち共同住宅、寄宿舎、下宿、寮及び長屋で8戸又は8室以上の計画であれば適用対象となります。

また、2以上の敷地が一団地を形成している場合とは、これらの敷地が道路、囲障などによって区画されず連続した土地であるもので、利用状況が客観的に区分できないものをいいます。

■ 第1項7号は、条例対象となる特定造成工事を定めています。

- 宅地造成とは、宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成をいいます。ただし、宅地造成等規制法施行令第2条に規定する公共の用に供する施設のうち、地方公共団体が管理する施設は、条例対象となります。
- 宅地造成に関する工事で、高さが3メートルを超える擁壁の築造及びやり替えにおいて、一部でも切土や盛土が生ずるものについては、適用対象となります。

【参考：宅地造成等規制法】

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。
- (2) 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの(宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。)をいう。

【参考：宅地造成等規制法施行令】

(公共の用に供する施設)

第2条 宅地造成等規制法(以下「法」という。)第2条第1号の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で国土交通省令で定めるものとする。

【参考：宅地造成等規制法施行規則】

(公共の用に供する施設)

第1条 宅地造成等規制法施行令(以下「令」という。)第2条の国土交通省令で定める施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道とする。

- 建築物及び階段については、崖ではないため、3 mを超えていても特定造成工事の適用対象外とします。ただし建築確認における工作物申請（以下、「工作物申請」という。）を要す擁壁を兼ねる階段または工作物申請を要す建築物と一体の構造体の擁壁で、工作物申請における擁壁の高さが3 mを超える場合は、特定造成工事の適用対象となります。

■ 第1項第7号及び第1項第8号は、以下の場合については条例手続は不要とします。

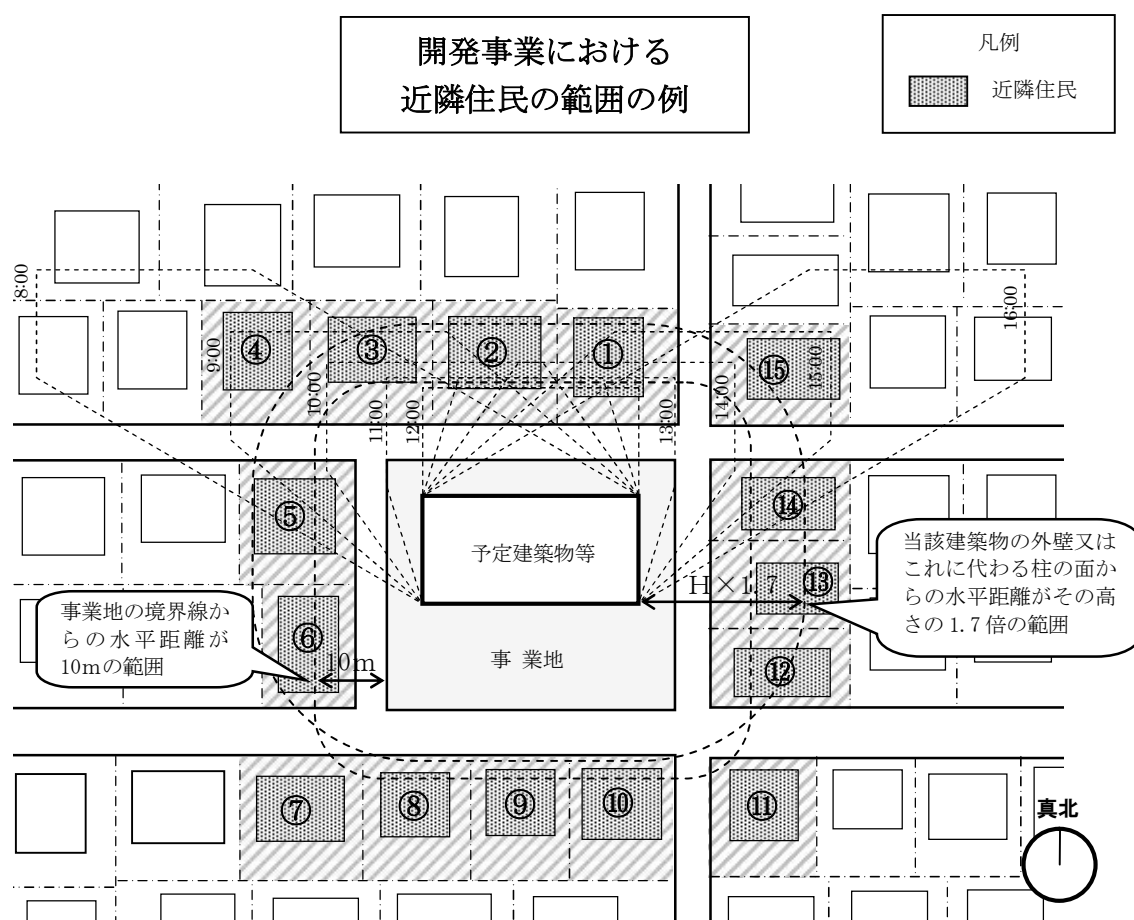
土地区画整理事業施行者が行う特定造成工事及び宅地造成工事（以下、「造成工事等」という。）については、事業計画に関する関係権利者の同意、縦覧及び意見書の処理の規定があり、かつ、健全な市街地の造成を図るとともに、公共施設の整備がなされるものであることから、当該土地区画整理事業の手続において、条例の目的を達成しているものであるため、条例手続は不要とします。

なお、当該土地区画整理事業施行者以外の者が行う造成工事等や、換地処分後に行われる造成工事等については、適用対象となります。

■ 第1項第10号及び第11号は、近隣住民及び周辺住民となる対象を定めています。

○ 第10号イに定める地盤面とは、基準法別表第4に規定する平均地盤面をいいます。中高層建築物の建築を行う開発事業者にとっては、平均地盤面における「実日影図」により近隣住民の範囲を確認することが必要です。この範囲については、建築確認で添付が求められる日影図での範囲ではないことに注意が必要です。

水平距離の算定にあたり、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面については、自転車置場やプロパン庫など、低層の別棟付属建築物は含まず、その高さについては基準法でいう最高高さによるものとします。



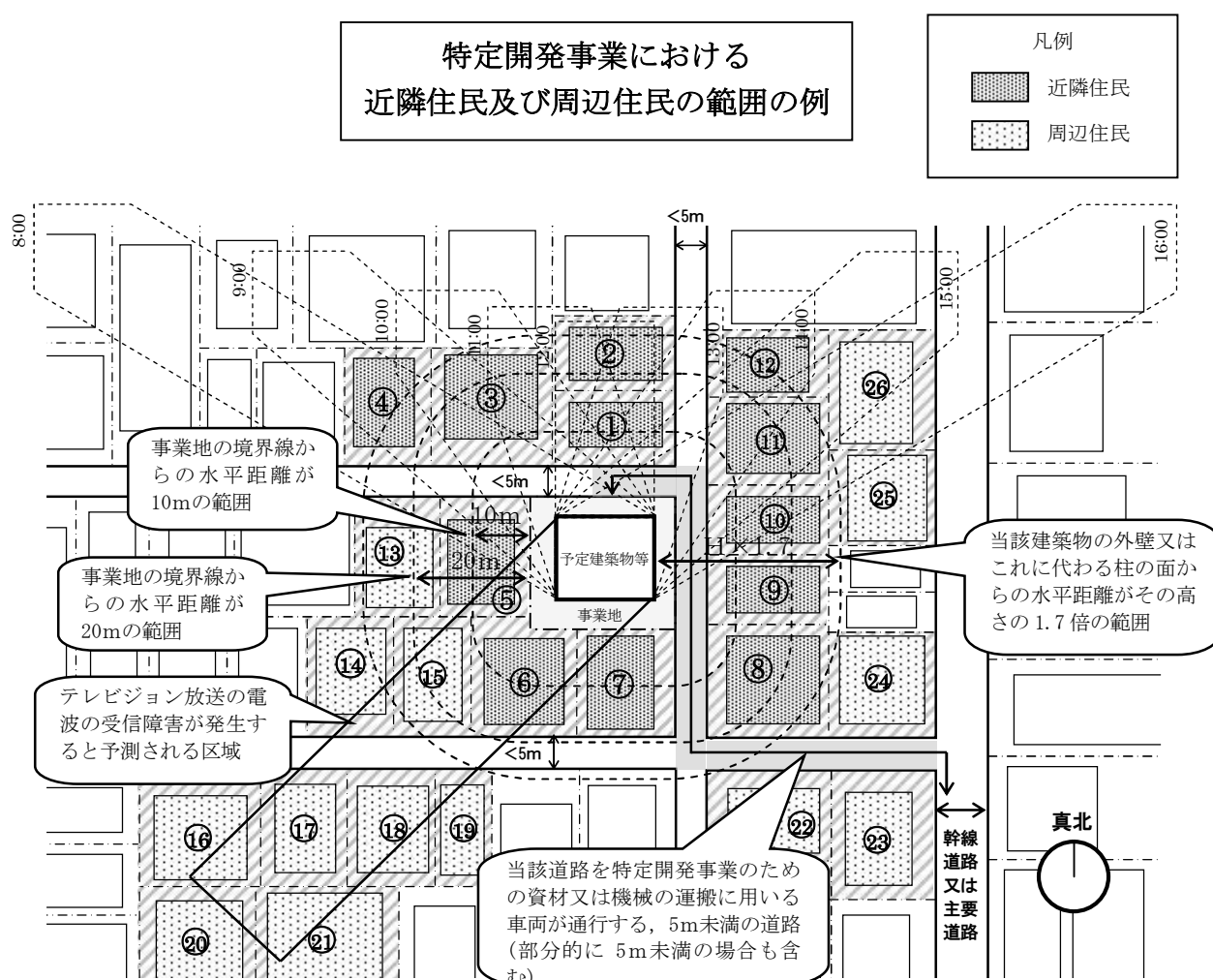
○ 第11号イに定めるテレビジョン放送の電波の受信障害が発生すると予測される区域は、工事の着手後及び完了後に発生すると予測されるもので、東京スカイツリーと平塚中継局からのしゃへい障害地域を対象とします。

開発事業者が行った調査の結果、テレビジョン放送の電波の到来方向に、特定開発事業により建築される建築物よりも高さが高い建築物が既に建ち並んでいる場合や、アンテナ受信でないことが確認できる場合など、当該電波の受信障害が発生しないことが予測される区域がある場合は、当該区域内は周辺住民の適用から除外できるものとします。

なお、特定開発事業の工事の着手後又は完了後に、当該特定開発事業を原因とするテレビジョン放送の電波の受信障害が現実に発生した場合には、開発事業者の責任と負担において、共同受信設備の設置、ケーブルテレビへの切り替え又は家庭の受信装置の改良など、当該電波の受信障害解消に必要な措置を講じるものとします。

- 第11号ウに定める事業地に接する道路の幅員が5 m以上である場合は、この条例の周辺住民に該当しません。

なお、主たる道路とは、当該特定開発事業のため、当該事業区域内に新設する道路に接続し、又は当該事業区域内に設ける駐車場の出入口として利用する既存の道路をいいます。また、5 m以上の幅員の道路とは、道路認定幅員や道路査定図などの幅員ではなく、5 m以上の有効幅員を有する道路のことをいいます。なお、幹線道路又は主要道路にいたる道路で5 m以上の有効幅員の連続性がない場合、有効幅員が5 m未満の道路の部分に接する土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者は周辺住民に該当します。



図は東京スカイツリーのみの受信障害の例を示す

■ 第1項第13号は、事業区域を定めています。

開発行為については都市計画法でいう開発区域、建築物の建築については建築行為に関し必要となる一団の土地、宅地造成については「宅地造成に係る宅地」の区域として宅地造成工事の許可申請の際の「宅地の面積」に該当する区域をいいます。

■ 第2項は、第1項中の用語及びこの条例において使用する用語について説明しています。

- 建築とは、基準法第2条13号に規定する建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。
 - ① 新築とは、建築物のない更地に建築物を建てることですが、すでに建築物がある敷地の中にその建築物と用途上不可分である建築物を新たに建てる場合は、敷地単位で見た場合は増築となり、建築物の棟ごとに捉えれば新たに建てるものは新築となります。
 - ② 増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいい、一棟建築物の床面積を増加させる場合又は敷地内に既存の建築物と用途上不可分の関係になる建築物を新たに一棟以上建築する場合とがあります。
 - ③ 改築とは、既存の建築物の一部もしくは全部を除却し、これと用途、規模、構造がほぼ同じものを建てることをいいます。
 - ④ 移転とは、同一敷地内で建築物を移転することをいい、別の敷地に移転する場合は新築となります。
- 建設とは、高さが15mを超えるRC造の柱等の工作物を築造することをいいます。
- 用途の変更とは、基準法第87条に規定されているものをいいます。

なお、類似の用途相互間における用途の変更であれば、この条例の適用対象外とします。例えば、公会堂から集会所への変更やホテルから旅館への変更などがあります。

[条例]

(適用除外)

第3条 この条例の規定は、次に掲げる行為については、適用しない。

- (1) 法第29条第1項第2号及び第1項第4号から第11号までに掲げる開発行為
- (2) 基準法第85条第1項若しくは第2項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第5項に規定する仮設建築物の建築

[説明]

この条例の規定を適用しない特定開発事業等を定めています。

- 第1号は、法第29条において、許可不要とされているもののうち、住民周知等の規定があり、開発許可と同様の公共施設の整備がなされるものや整備が不要と考えられるものについては、適用対象外とします。

ただし、都市計画事業などであっても開発行為の適用を受けるもの又は当該事業により建築される建築物がこの条例に定める特定開発事業等に該当するものは、適用対象となります。

なお、法第34条の2において国又は神奈川県等が行う開発行為については、開発許可の特例として規定されていますが、良好な都市環境の形成を図るため、法第29条第1項第3号による開発行為については、条例適用対象となります。

【参考】都市計画法（抜粋）

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要

な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの第11号 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

- 第2号は、非常災害若しくは災害があつた場合に建築する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所等若しくは、仮設興業場、仮設店舗、仮設展示場住宅及び仮設選挙事務所等の仮設建築物について、適用対象外とします。

【参考：建築基準法】

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第85条 非常災害があつた場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

(1) 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

(2) 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第6条から第7条の6まで、第12条第1項から第4項まで、第15条、第18条(第23項を除く。)、第19条、第21条から第23条まで、第26条、第31条、第33条、第34条第2項、第35条、第36条(第19条、第21条、第26条、第31条、第33条、第34条第2項及び第35

条に係る部分に限る。)、第37条、第39条及び第40条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が50平方メートルを超えるものについては、第63条の規定の適用があるものとする。

3～4 (略)

5 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物(次項及び第101条第1項第10号において「仮設興行場等」という。)について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間(建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間)を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第12条第1項から第4項まで、第21条から第27条まで、第31条、第34条第2項、第35条の2、第35条の3及び第37条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。

6～7 (略)

[条例]

(市の責務)

第4条 市は、条例の目的を達成するため特定開発事業等の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう必要な措置を講じなければならない。

[説明]

この条例における藤沢市の責務を定めています。

藤沢市は、この条例の適切かつ円滑な運用を図るため、市民、開発事業者などにわかりやすい情報の提供を行い、審査の効率化を図る必要があります。

なお、情報の提供としては、地区計画及び地区計画に伴う建築条例、建築協定、景観形成地区並びに地域の協定など、地域情報の提供を行うとともに、この条例における「特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例台帳」を整備し、必要な図書を閲覧に供すること等があげられます。

[条例]

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、この条例の目的を達成するため近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、この市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等に整合し、かつ、周辺環境と調和するように特定開発事業等を行うよう努めなければならない

(平成23条例5・平成26条例20・一部改正)

[説明]

この条例における開発事業者の責務を定めています。

■ 第1項は、特定開発事業等を行う開発事業者に対して、良好な都市環境の形成を図るため、特定開発事業等の計画の立案に際して、この条例に定める手続に従い、特定開発事業にあつては計画段階から近隣住民及び周辺住民に、開発事業にあつては事業を行う前に、近隣住民に事業計画が及ぼす影響について説明するとともに、自らの責任と負担においてその影響を少なくするための努力を行うことを求めています。

■ 第2項は、特定開発事業等を行う場合、市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等を十分理解したうえで、当該事業の計画を立案するとともに、周辺環境（地域のまちづくり計画等）に配慮した計画とするように努めることを求めています。

配慮する事項については、次に掲げるものをいいます。

- (1) 地域のまちづくり計画
- (2) 周辺環境との調和

なお、市の策定する「都市マスタープラン」とは「市町村の都市計画に関する基本的な方針」、「その他の土地利用に関連する計画等」とは「藤沢市地域防災計画」「藤沢市環境基本計画」「ふじさわ障がい者計画」等をいいます。

[条例]

(市民の責務)

第6条 市民は、良好な都市環境の形成を担う地域社会の一員として、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう手続の実施に協力しなければならない。

[説明]

この条例における市民の責務を定めています。

市民は、この条例に定める手続において、第8条に定める特定開発事業の事前届出時には、当該事業の計画段階としての計画について開発事業者より説明を受け、また、第15条に定める特定開発事業等の事前協議申出時にも説明を求める事により、当該事業の計画について説明を受けることができます。

また、市民は、地域のまちづくり計画等を踏まえ、地域の一員として開発事業者及び市と協働して良好な都市環境の形成を図るため、特定開発事業等の計画に関して建設的な意見を述べることができます。

[条例]

(一の特定開発事業等とみなす場合等)

第7条 一団の土地（所有者が同一である土地又は物理的に一体として利用されている土地をいう。）において、同時に又は引き続き行う特定開発事業等（開発行為を除く。以下この条において同じ。）であつて、全体を一体的に土地利用することが見込まれるものは、これらの特定開発事業等を一の特定開発事業等とみなす。

2 前項の規定は、先行する特定開発事業等の目的とする建築物について基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付があつた日以後に行うものについては、適用しない。

[説明]

複数の特定開発事業等が、同時に又は連続して行われる場合において、それらの事業が一体の特定開発事業等とみなされる場合を定めています。

■ 第1項は、所有者が同一である土地又は物理的に一体として利用されている土地（以下「一団の土地」という。）において、特定開発事業等を同時に又は引き続き行うもので、全体で一体的な土地利用を行うことが見込まれる場合は、各々の特定開発事業等を一の特定開発事業等としてみなすことを定めたものです。

一の特定開発事業等としてみなすとは、例えば、当該事業区域内に設けられる駐車場や敷地への出入口を共有しているなど客観的に一体的な土地利用をすることが見込まれると判断したときをいいます。

○ 一の特定開発事業等としてみなされた場合は、第2章に定める手続及び第3章に定める公共施設等の整備基準が適用されます。

○ 同一の事業区域内において、開発行為、特定造成工事又は宅地造成工事の事業を行う開発事業者と、中高層建築物、大規模建築物、特定建築物等又は特定共同住宅の建築を行う開発事業者が異なる場合は、それぞれの特定開発事業等における公共施設等の整備の観点から支障が無いと認められる場合については、各々の開発事業者で別々に条例手続を並行することができます。

○ 宅地分譲（一戸建て住宅）の開発行為で都市計画法の検査済証の交付を受けた区画において、一戸建て住宅が建築されることなく、一戸建て住宅以外の建築物を建築する場合は、条例手続きの完了の有無にかかわらず、特定開発事業等変更同意申請書（条例第25条第2項）の提出が必要となります。

なお、区画された土地の売却等により所有者が変更しており、特定開発事業等の変更手続きをすることが困難な場合は、その区画で建築する事業者により、新たに「開発行為」として、条例手続きを行うこととします。

■ 第2項は、一団の土地において先行する特定開発事業等が基準法に基づく検査済証の交付を受けた場合には、引き続き行う事業については、一連性がないと判断するため、第1項の規定を適用しないことを定めたものです。

なお、法に基づく開発行為の一連性の判断については、別に定めているため、その基準によることとなります。

第2章 特定開発事業等に関する手続

第1節 特定開発事業に係る事前届等

[条例]

(事前届出書の提出)

第8条 開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面（以下「事前届出書」という。）を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業者の氏名及び住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 特定開発事業の名称、目的及び概要
- (3) 事業区域の状況
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

[規則]

(事前届出書の提出等)

第2条 条例第8条の規定による書面の提出は、特定開発事業事前届出書に別表第1に掲げる図書を添付して行うものとする。

2 条例第8条第4号に規定する規則で定める事項は、連絡先の住所及び氏名とする。

規則別表第1（第2条関係）

図書の種類	明示すべき事項
案内図	方位、事業区域の位置、道路及び目標となる地物
土地利用の計画図	縮尺、方位、事業区域の境界、予定建築物等の位置並びに事業地に接する道路の位置及び幅員
立面図(4面)	縮尺及び最高の高さ
公図の写し	縮尺、方位、事業区域の境界並びに事業区域及びその周辺の土地の地番
備考 「公図」とは、不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面をいう。別表第2及び別表第3において同じ）	

[説明]

特定開発事業を行う場合には、あらかじめ、開発事業者が、当該特定開発事業の計画段階における事業の概要等を記載した特定開発事業事前届出書を市長に提出することを定めています。

- 開発事業者は、当該特定開発事業の計画が開発行為であるか否かを判断するため、特定開発事業事前届出書を提出する前に事前相談を行います。

なお、事前相談は、開発行為等に関する事前相談申込書及び事前相談に必要な図書を添付し、1部提出してください。

- 特定開発事業については、特定開発事業等調整会議において、あらかじめ必要な調整等を行います。

■ 特定開発事業事前届出書の留意事項

- 添付する図書は、案内図、土地利用の計画図、立面図（4面）及び公図の写しです。開発行為の場合は、造成計画断面図を添付、また建築行為がある場合は、建物の配置位置を図面に示すとともに、各階の参考平面図を添付し、提出してください。
- 代理人を定める場合は委任状を添付してください。
- 提出する部数は、正本1部、副本13部（委任状を除く）です。また、第15条に定める特定開発事業等事前協議申出書の提出部数も同様としてください。なお、添付図面は、A4版に折り左側ステープラー（ホッチキス）止め等とし、第9条の特定開発事業お知らせ板設置届出書の提出時までに提出してください。
- 「指定建ぺい率」及び「指定容積率」とは、用途地域別に規定されている建ぺい率及び容積率をいいます。
- 連絡先の住所及び氏名とは、当該特定開発事業の概要を把握している代理人等が連絡先となります。なお、この連絡先は、第9条に定める特定開発事業お知らせ板に記載する連絡先と同じ内容としてください。
- 数値の記載方法

計画段階における事業の概要等を記載するため、詳細な数値ではなく、次に掲げる事項にしたがって記入してください。

- ① 宅地造成の欄の「区画面積」は、小数点第1位（以下切り捨て）
例) 1, 234.567 m² → 1, 234.5 m²
- ② 建築計画の欄の「高さ」は、小数点第1位（以下切り上げ）
例) 12.345 m → 12.4 m
- ③ 建築計画の欄の「建築面積」及び「延べ面積」は、整数1の位を切り捨て
例) 1, 234.567 m² → 1, 230 m²

なお、特定開発事業等事前協議申出書の提出までに、開発事業者の都合等により「高さ」、「建築面積」又は「延べ面積」が著しく増となる場合や近隣住民及び周辺住民に該当する者が増えるものなどは、この節に定める手続からや

- り直すこととなります。詳しい内容は開発業務課に問い合わせしてください。
- 第9条に定める特定開発事業お知らせ板に記載する特定開発事業の概要等については、特定開発事業事前届出書と同じ内容としてください。

[条例]

(標識の設置)

第9条 開発事業者は、前条の規定による事前届出書の提出をした場合においては、規則で定めるところにより、速やかに、当該特定開発事業の事業区域内の公衆の見やすい場所に当該特定開発事業の概要等を記載した標識（以下「特定事業予告板」という。）を設置しなければならない。

2 特定事業予告板は、第17条第1項の規定により標識を設置する時まで設置しておかなければならない。

3 開発事業者は、第1項の規定により特定事業予告板を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、近隣住民又は周辺住民から特定事業予告板に記載した特定開発事業の概要等について説明を求められたときは、当該特定開発事業の概要等について説明しなければならない。

[規則]

(標識)

第3条 条例第9条第1項の標識（以下この条において「標識」という。）は、特定開発事業お知らせ板とする。

2 条例第9条第1項の規定による標識は、事業区域に接する道路（2以上の道路に接する場合には、それぞれの道路）に接する場所に設置するものとする。ただし、市長が事業区域の周辺状況等を勘案し、必要がないと認めた場合は、標識の箇所を減ずることができる。

(標識設置の届出書の提出等)

第4条 条例第9条第3項の規定による届出は、お知らせ板設置届出書に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 特定開発事業お知らせ板の設置の状況の写真及び記載内容を確認することができる図書
- (2) 特定開発事業お知らせ板を設置した場所を明示した図面
- (3) 近隣住民及び周辺住民の範囲を示した図書

[説明]

特定開発事業の概要等を近隣住民及び周辺住民に周知するため、当該特定開発事業の事業区域内に特定開発事業お知らせ板を設置することを定めています。

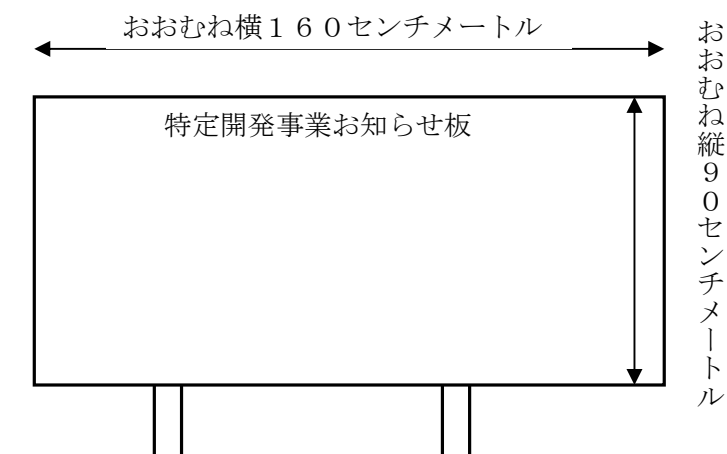
■ 第1項は、開発事業者が、特定開発事業事前届出書を市長に提出した後、速やかに、特定開発事業お知らせ板を当該事業区域外から見やすい場所に設置するこ

とを定めています。

- 当該特定開発事業お知らせ板の設置場所については、道路等から見やすい位置に設置し、当該事業区域が2以上の道路に接する場合には、それぞれの道路から見やすい場所ごとに設置してください。

なお、市長が事業区域の周辺状況等を勘案し、必要がないと認めた場合とは、事業区域と当該道路に接する距離が2m未満の場合や当該道路に立ち入ることができない状況の場合などをいいます。

- 特定開発事業お知らせ板の作成、設置及び維持管理については、開発事業者の負担において行います。
- 特定開発事業お知らせ板については、第2号様式を参考にして作成し、記載内容は第8条で提出した特定開発事業事前届出書の内容と同一としてください。なお、図面欄には、建築行為の場合は土地利用の計画図及び立面図4面（開發行爲の場合は土地利用の計画図（造成計画断面位置を明記）及び造成計画断面図を掲示してください。
- 特定開発事業お知らせ板の大きさは、おおむね縦90cm、横160cmとしてください。



- 第2項は、特定開発事業お知らせ板を設置する期間について定めています。

第2節に定める手続きに基づき、第15条に定める特定開発事業等事前協議申出書の提出を行い、第17条に定める特定開発事業等予告板を設置するときまで当該特定開発事業お知らせ板を設置しておかなければなりません。また、記載事項が当該事業区域外から視認できる状態を保つよう維持管理をしてください。

- 第3項は、開発事業者が、特定開発事業お知らせ板を設置した後、速やかに、お知らせ板設置届出書を市長に提出することを定めています。

なお、お知らせ板設置届出書については、設置の状況の写真、標識の記載内容

を確認することができる図書、設置した場所を明示した図面、近隣住民及び周辺住民の範囲を示した図書を添付して提出してください。この届出により、特定開発事業お知らせ板の設置が確認されることとなります。

- 設置の状況の写真とは、遠景写真をいいます。
- 標識の記載内容を確認することができる図書とは、近景写真、第2号様式に所定の事項を記入したものの写しをいいます。
- 設置した場所を明示した図面は、住宅地図等を利用して作成してください。
- 近隣住民及び周辺住民の範囲を示した図書は、住宅地図等を利用して作成し、氏名及び住所を記載した一覧表を添付してください。


調査の結果、中高層建築物又は特定建築物等の建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害が発生すると予測される場合は、その範囲を示した図書を作成し、該当する住民の氏名及び住所を記載した一覧表を添付する必要があります。


なお、建築物の全部若しくは一部を占有する者については、原則として、実際に住んでいる住民等を指します。一般的には住宅地図等で把握すると考えられますが、現地の表札等の確認をする必要があります。商業施設やテナントビルなどがある場合には、施設管理者やテナントを占有する者が対象となります。

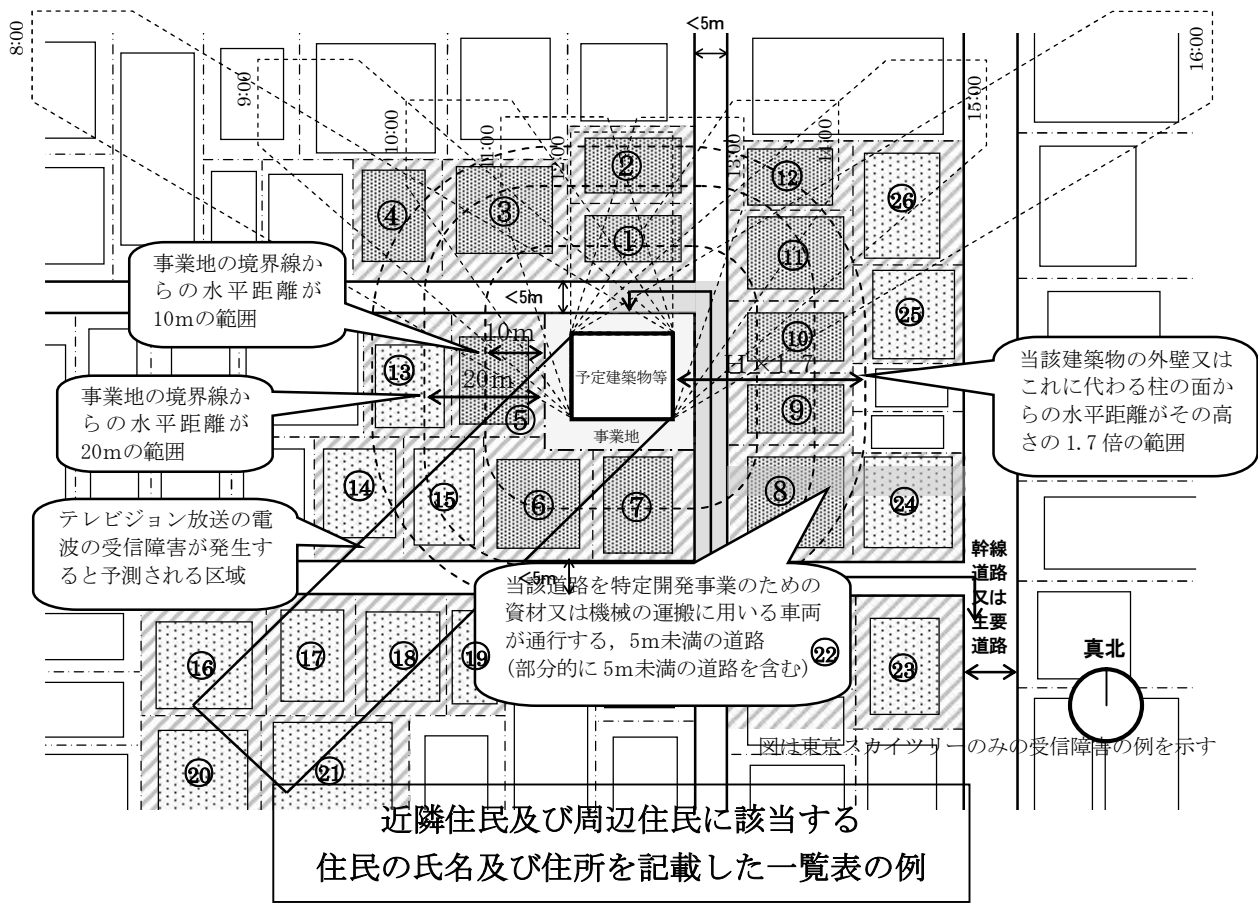
- 第4項は、開発事業者が、第10条に定める説明会の開催にかかわらず、近隣住民又は周辺住民から当該特定開発事業の概要等について説明を求められたときには、当該説明を行わなければならないことを定めています。

近隣住民及び周辺住民の範囲を
示した図書の例

凡例

 近隣住民

 周辺住民



番号	所在地	権利関係	氏名	住所	通知方法
1	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	土地所有者	片瀬 太郎	〇〇市〇〇 〇丁目〇番地	後 日 記 載
		建物所有者	鶴沼 一郎	〇〇市〇〇 〇丁目〇番地	
		建物占有者	辻堂 二郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	
2	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	土地所有者	村岡 花子	〇〇市〇〇 〇丁目〇番地	
		建物所有者	藤沢 松子	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	
		建物占有者			
3	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	土地所有者	明治 三郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	
		建物所有者			
		建物占有者			
4	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地 (〇〇アパート)	土地所有者	善行 竹子	〇〇市〇〇 〇丁目〇番地	
		建物所有者	六会 四郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地101号室	
		建物占有者	湘南大庭 梅子	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地102号室	
		建物占有者	湘南台 五郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地103号室	
5	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地 (〇〇マンション)	土地所有者 建物所有者 建物占有者	遠藤 藤子	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地101号室	
			長後 才	〇番地102号室	
			御所見	〇番地103号室	
			大鋸 七郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地201号室	
			石川 太郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地202号室	
			亀井野 次郎	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地203号室	

[条例]

(説明会の開催)

第10条 開発事業者は、前条第3項の規定による届出をした日の翌日から起算して10日を経過した日以後に、当該特定開発事業の概要、工事の概要その他の規則で定める事項について近隣住民及び周辺住民に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

[規則]

(特定開発事業の計画等の説明事項等)

第5条 条例第10条に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 特定開発事業の概要
- (2) 特定開発事業の工事の概要
- (3) 近隣住民及び周辺住民の日常生活に影響を及ぼすと予測される事項

2 条例第10条の説明会を開催しようとする開発事業者は、当該説明会を開催しようとする日の7日前までに、近隣住民及び周辺住民に対し、当該説明会を開催する日時及び場所を通知し、かつ、当該説明会で使用する資料を配付しなければならない。

[説明]

特定開発事業については、開発事業者が、当該特定開発事業の計画段階において、近隣住民及び周辺住民への説明会を開催することを定めています。

なお、説明会の開催日については、近隣住民及び周辺住民が当該特定開発事業の概要等を知るための機会が必要であるため、お知らせ板設置届出書を提出した日の翌日から10日を経過した日以後としています。

■ 説明会の開催方法

説明会の開催日時及び場所については、近隣住民及び周辺住民と事前に相談して決めるようにしてください。

また、説明会開催にあたっては、次の事項について留意してください。

- (1) 近隣住民及び周辺住民が参加しやすい開催日及び時間帯を設定すること
- (2) 近隣住民及び周辺住民が参加しやすい場所を設定すること

■ 説明会開催通知については、近隣住民及び周辺住民が当該説明会までに、当該特定開発事業の概要を知り、説明会での理解を容易にするために、説明会で使用する資料及び市が作成した書面「近隣及び周辺住民の皆様へ」に要望書の提出期限及び提出先を記載したもの等（以下「事前配布資料」）を添付し、開催日の7

日前までに到達するように通知をしてください。

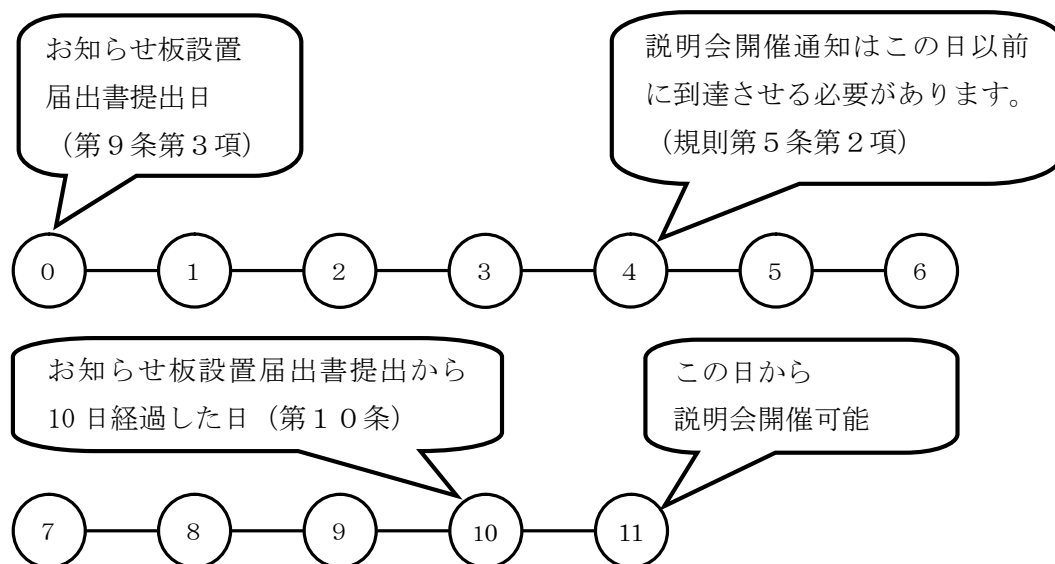
なお、近隣住民及び周辺住民の土地及び建築物の所有者が官公署や鉄道事業者等の場合は、当該土地及び建築物の施設管理者や占有者に説明会開催を通知すればよいものとします。

(参考) 中高層建築物における事前配付資料の例

- ・ 条例に基づく説明会案内状
- ・ 建築計画概要資料：建築場所・用途地域・建物概要・工期など
- ・ 各種図面：案内図・土地利用計画図または配置図・立面図（・平面図）など
- ・ 日影図
- ・ 電波障害範囲図
- ・ 施工計画概要
- ・ 近隣及び周辺住民の皆様へ（※開発業務課HPに参考様式あり）
- ・ その他、近隣住民及び周辺住民の日常生活に影響を及ぼすと予測される事項

また、事業区域に設置した特定開発事業お知らせ板には、説明会開催日が決定次第、7日前までに「住民への説明会の実施日」欄に開催日を記載し、その内容を確認できる写真を市長に提出してください。

日数の起算は次のとおりで、休日を含みます。



- 通知方法については、戸別訪問、投函又は郵送により通知してください。なお、郵送の場合、その到達日の判断は消印によることとします。

- 説明内容は、計画段階での説明のため、特定開発事業の概要及び工事の概要並びに近隣住民及び周辺住民の日常生活に影響を及ぼすと予測される事項を説明してください。

- 説明会における留意事項

開発事業者は、説明会において、この条例の手續として、次のことを説明してください。

- (1) 近隣住民及び周辺住民は、説明会開催後 10 日以内に開発事業者に対し、第 11 条に定める要望書を提出することができること。また、その要望書を提出した住民に対し書面により見解の通知を行わなければならないこと。
(要望書の宛先をあらかじめ、住民の方々へ周知してください。)
 - (2) 説明会開催後において、第 13 条に定める説明会の内容等を記載した報告書を市（担当は、開発業務課。以下この説明において同じ。）に提出しなければならないこと並びに当該報告書提出日から 10 日間、開発業務課において縦覧に供されること。（なお、縦覧日については、特定開発事業お知らせ板に記載してください。）
 - (3) 近隣住民及び周辺住民は、報告書の縦覧期間中、市を経由して、開発事業者に対し第 14 条に定める意見書の提出ができること。
なお、前記(1)～(3)の説明に際しては、必ず事前配布資料の中で明確にし、説明会に出席できない住民の方々にもその内容が分かるようにしてください。
また、説明会において開発事業者が出席者名簿作成のため個人情報収集する場合は、その取扱いにあたり慎重に配慮してください。
- 近隣住民及び周辺住民に対し、説明会の通知が要件を満たさなかった場合、説明会を再度開催するものとします。
 - 数回にわたり説明会を開催する場合は、1 回目と同様の方法で 2 回目以降の説明会を開催してください。また、事業区域に設置した特定開発事業お知らせ板には、「住民への説明会の実施日」欄に開催日を併記してください。

[条例]

(要望書の提出)

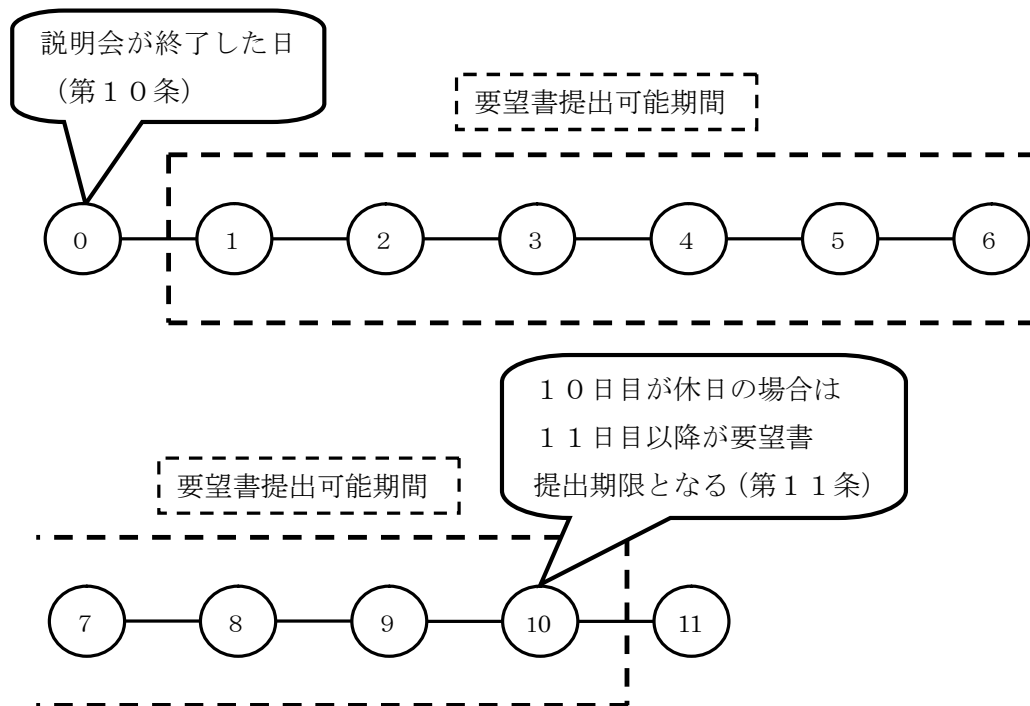
第11条 近隣住民及び周辺住民は、前条の説明会が終了した日の翌日から起算して10日以内に、当該特定開発事業の概要及び実施に対する要望を記載した書面（次条において「要望書」という。）を開発事業者に提出することができる。

[説明]

説明会の開催後、近隣住民及び周辺住民が、当該特定開発事業の概要及び実施に対する要望書を作成し、開発事業者に提出することができることを定めています。

要望書を提出することができる期間は、説明会が終了した日の翌日から10日間としています。ただし、10日目が休日の場合は、11日目以降の平日が要望書の提出期限となります。この期日の設定は、説明会終了後に住民間で相談を行い、要望事項をまとめる期間として設けられたものです。

■ 要望書の提出可能期間は、次の図のとおりとなります。



■ 要望書の提出方法は、開発事業者あてに手渡し又は郵送することとなります。
なお、郵送の場合は、その消印が要望書提出可能期間内であれば、有効となります。

[条例]

(見解の通知)

第12条 開発事業者は、前条の規定による要望書の提出があったときは、当該要望書に対する見解を、書面により、当該要望書を提出した者に通知しなければならない。

[説明]

要望書が提出された場合には、開発事業者が、当該要望書に対する見解を書面（以下「見解書」という。）により作成し、当該要望書を提出した者に通知することを定めています。

■ 見解の通知は、宛先にかかわらず開発事業者名にて作成するように努めてください。

■ 開発事業者は、近隣住民及び周辺住民から要望書が提出された場合、要望書の内容を十分に検討したうえで見解書を作成し、当該要望書を提出した者に手渡し又は郵送により、見解書を送付することとなります。

なお、当該見解書の内容については、当該特定開発事業の計画に反映できることとできないことを明確に示さなければなりません。

■ 提出した者とは、特定の個人を指すのみではなく、自治会名等の一定のグループ名で提出された場合も含まれます。

■ 条例第5条において、開発事業者の責務として、「この条例の目的を達成するため近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じなければならない。」とされています。このため、開発事業者が、この条例に定める手続に従い、近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響について説明した結果、自らの責任と負担においてその影響を減少させ、周辺環境に配慮するために行う変更については、次の各号全てに該当する場合において、市長と協議をすることにより、届出の内容を変更できるものとします。

(1) 近隣住民及び周辺住民からの要望で変更することにより、周囲への影響の少ないもの。

(2) 当該変更により近隣住民及び周辺住民に該当する者が増えないもの。

(3) 当該変更の内容について近隣住民及び周辺住民に説明を行っていること。

ただし、周辺住民のうち、当該変更により、第2条第1項第11号イに定めるテレビジョン放送の電波の受信障害が発生すると予測される区域に建築物の全

部若しくは一部を所有し、又は占有する者が増える場合においては、当該住民に通知又は戸別訪問による説明を行うことで前記(2)に該当するものとみなします。

なお、変更にあたっては、別に定める様式に、当該変更に係る設計図書、近隣住民及び周辺住民の範囲を示した図書並びに説明会の議事録等を添付して行うものとし、届出を行った特定開発事業の内容に従い、特定開発事業お知らせ板の記載事項について必要な修正を行ってください。

[条例]

(事前説明報告書の提出)

第13条 開発事業者は、第11条に規定する期間が経過した日以後に、第10条の説明会において行った説明の内容、第11条に規定する要望の概要、前条の規定により通知した見解の概要その他規則で定める事項を記載した報告書（以下「事前説明報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による事前説明報告書の提出があったときは、当該事前説明報告書をその提出があった日から10日間一般の縦覧に供するものとする。

[規則]

(事前説明報告書の記載事項等)

第6条 条例第13条第1項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 特定開発事業の名称
- (2) 特定開発事業の区域に含まれる地域の名称
- (3) 条例第10条の説明会の状況及び通知方法
- (4) 近隣住民及び周辺住民の対象となる土地及び建物の所在地並びに住所及び氏名

2 条例第13条第1項の報告書は、特定開発事業事前説明報告書とする。

(事前説明報告書の縦覧の場所及び日時)

第7条 条例第13条第2項の縦覧（この条において「縦覧」という。）に供する場所は、計画建築部開発業務課とする。

2 縦覧に供する日は、藤沢市の休日を定める条例（平成元年藤沢市条例第24号）第1条第1項に規定する市の休日以外の日とする。

3 縦覧に供する時間は、午前8時30分から午後4時30分までとする。

4 前2項の規定にかかわらず、市長は、特定開発事業事前説明報告書の整理等のため必要があると認めるときは、縦覧に供する日又縦覧に供する時間を変更することができる。この場合において、市長は、あらかじめ、その旨を第1項の場所に掲示するものとする。

[説明]

要望書を提出することができる期限の翌日以後、開発事業者が、当該特定開発事業における説明会での説明の内容、要望書の提出された場合にはその概要及び見解の概要などを記載した特定開発事業事前説明報告書を市長に提出することを定めています。

また、提出された当該特定開発事業事前説明報告書の内容を知る機会を設けるために、一般の縦覧に供することとなります。

- 開発事業者は、近隣住民及び周辺住民への説明会を開催し、10日を経過した日以後でなければ、特定開発事業事前説明報告書を提出することができません。

また、第11条に定める要望書が提出された場合は、第12条に定める見解の通知した後でなければ、特定開発事業事前説明報告書を提出することができません。

- 特定開発事業事前説明報告書には、説明会で使用した資料、出席人数、近隣住民及び周辺住民の対象者が確認できる資料を添付し、説明会の通知方法(郵送、戸別訪問など)及び通知日を記載してください。なお、通知方法については、「戸別訪問」「郵送」などを具体的に記載してください。この報告書の提出確認には時間がかかりますので、書類の不備がないよう注意してください。

特定開発事業事前説明報告書提出書類一覧

図書の種類	提出用	縦覧用
事前説明報告書(第4号様式)	○	○
説明会出席者名簿・出席人数確認表	○原本写し	○個人情報：黒塗り
当日説明資料(事前配布書類と同じもの ＋補足資料)	○	○
説明会議事要旨	○議事には発言者名明記	○個人情報：黒塗り
要望書	△提出されたものの写し	△提出されたものの写しで個人情報を黒塗りしたもの
要望書に対する見解書(回答)	△通知したものの写し	△通知したものの写しで個人情報を黒塗りしたもの
説明会以後の個別対応記録	△	△個人情報：黒塗り
近隣・周辺住民への説明会用事前通知配布一覧表	○通知方法・通知日を明記	○個人情報：黒塗り
事前配布資料 ・説明会案内状(会場案内図等含む) ・計画概要書 ・計画概要図面 ・条例手続(要望期間等)に関する説明書(近隣及び周辺住民の皆様へ)	○	○
事前配布等説明会以前の個別対応記録	△	△個人情報：黒塗り
その他	△	△

△…該当する書類がある場合は必ず提出してください

- 出席者名簿を作成した場合は、合わせて提出してください。
- 事前説明報告書は、審査用と縦覧用の2部を提出してください。なお、縦覧用については、氏名及び住所等の個人が特定できるものは黒塗りし、判別できないようにしてください。
- 条例手続に係る個人情報の取扱いにあたっては、開発事業者において慎重に配慮してください。

- 開発事業者から特定開発事業事前説明報告書が提出された場合には、その提出日から開発業務課において一般の縦覧に供します。

この場合、開発事業者は直ちに事業区域に設置した特定開発事業お知らせ板の「事前説明報告書縦覧期間欄」に縦覧日を記載し、当該記載内容が判別できる写真を提出してください。

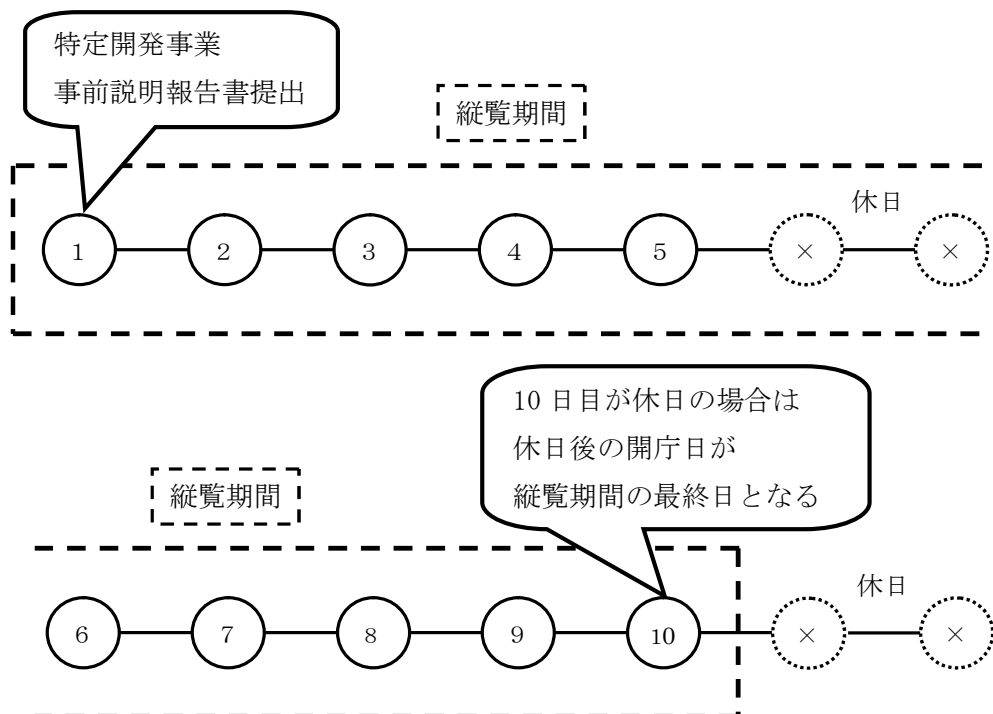
特定開発事業お知らせ板への縦覧日の記載により、特定開発事業事前説明報告書の縦覧期間が近隣住民及び周辺住民に示されることとなります。

- 特定開発事業事前説明報告書の縦覧期間は、提出日から10日間です。

縦覧期間には、日曜日、土曜日、祝日及び年末年始（12月29日から翌年1月3日）等の休日は含まれません。このため、市役所の休日以外の開庁日で連続した10日間が縦覧日となります。

なお、縦覧に供される特定開発事業事前説明報告書の内容確認や整理等のため必要があると認める場合や、午前10時までに提出できない場合は、縦覧期間を提出日翌日以降の開庁日からとします。また、特定開発事業事前説明報告書の提出の際は、窓口にて時間を要する場合がありますので、事前に担当者と来庁される日時の調整をしてください。

特定開発事業事前説明報告書の縦覧期間は、次の図の通りとなります。



[条例]

(意見書の提出)

第14条 近隣住民及び周辺住民は、前条第2項の規定により縦覧に供された事前説明報告書の内容について意見があるときは、同項に規定する縦覧期間の満了の日までに、意見書を市長を経由して開発事業者に提出することができる。この場合において、市長は、近隣住民及び周辺住民に対し、当該意見に関する内容について必要な指導及び助言をすることができる。

2 市長は、前項の規定により意見書を収受したときは、遅滞なく、開発事業者に当該意見書を送付するものとする。この場合において、市長は、開発事業者に対し、当該意見書に関する事項について必要な指導及び助言をすることができる。

3 開発事業者は、前項の規定による意見書の送付を受けたときは、当該意見書に対する見解を記載した書面を当該意見書を提出した者に送付するとともに、当該書面の写しを市長に提出しなければならない。

[規則]

(意見書の記載事項)

第8条 条例第14条第1項の意見書には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 氏名、住所（その者が法人その他の団体である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）及び連絡先
- (2) 特定開発事業の名称
- (3) 事業区域の位置
- (4) 特定開発事業事前説明報告書の内容についての意見

[説明]

特定開発事業事前説明報告書の縦覧後、近隣住民及び周辺住民が、当該特定開発事業事前説明報告書の内容について意見がある場合は、意見書を作成し、市長を経由して、開発事業者に提出することができることを定めています。

■ 第1項は、縦覧期間の満了の日までに、近隣住民及び周辺住民が意見書を提出した場合、市長は、当該意見書の内容について確認を行い、近隣住民及び周辺住民が危惧していることを抽出し、整理するとともに、建設的な話し合いとなるよう近隣住民及び周辺住民に対し、必要な指導及び助言を行うことができることを定めています。

この意見書は市長を経由して開発事業者に提出するものであるため、意見書の内容及び名宛人は市長宛ではなく、開発事業者宛であることに注意してください。

- 意見書については、特に書式を定めていません。
なお、記載事項については、次のとおりです。
 - (1) 特定開発事業事前説明報告書の内容について意見がある者の氏名住所及び連絡先
 - (2) 対象となる特定開発事業の名称
 - (3) 事業区域の位置については、区域に含まれる地域の名称
 - (4) 特定開発事業事前説明報告書の内容についての意見
- 意見書の提出方法
縦覧期間の満了の日までに、市への持ち込み又は郵送してください。
なお、郵送の場合は、その消印が縦覧期間満了日であれば、有効となります。

- 第2項は、意見書を市（担当は、開発業務課。以下この説明において同じ。）が収受した場合、遅滞なく、開発事業者に連絡し、当該意見書を送付することを定めています。

この場合において、市は当該意見書に関する事項について行う必要な指導及び助言の内容を検討した上で、開発事業者に対し、来庁して当該意見書を受け取るよう伝え、市より手渡します。

その際に、住民が危惧していることを伝え、近隣への配慮として、計画に反映できることとできないことを明確に事業者の見解に示すよう、必要な指導及び助言を行います。また、意見書の内容から判断し、必要に応じ、開発事業者に再度説明会を開催するよう指導を行う場合があります。

- 第3項は、開発事業者が意見書の送付を受けた場合、当該意見書に対する開発事業者の見解を書面（以下「見解書」という。）により作成し、当該意見書を提出した者に送付することを定めています。

この場合において、開発事業者は、当該見解書の写しを、市長に対しても提出しなければなりません。市長は、見解書の内容から、開発事業者が対象住民に対し、当該特定開発事業の計画について、近隣への配慮として、計画に反映できることとできないことを明確に見解書に示しているか等の確認を行い、次節に定める手続に移行させるか否かを判断します。

なお、開発事業者は、説明会や要望書、意見書及び見解書のやり取りを通じ、近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響に配慮する責務がありますが、この条例においては、近隣住民及び周辺住民からの同意の取り付けまでは求めています。

第2節 特定開発事業等に係る事前協議等

[条例]

(事前協議申出書の提出等)

第15条 開発事業者は、特定開発事業等の計画を策定したときは、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面（以下「事前協議申出書」という。）を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業者の氏名及び住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 特定開発事業等の名称、目的及び事業計画
- (3) 事業区域の状況
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

2 市長は、前項の規定による事前協議申出書の提出があったときは、開発事業者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するよう求めるとともに、特定開発事業等の計画について必要な指導及び助言をすることができる。

3 開発事業者は、特定開発事業等の計画について、前項の指導及び助言の内容に配慮するよう努めなければならない。

4 特定開発事業である場合においては、第1項の規定による事前協議申出書の提出は、前節に規定する手続が終了した日以後でなければ行うことができない。

[規則]

(事前協議申出書の提出等)

第9条 条例第15条第1項の規定による書面の提出は、特定開発事業等事前協議申出書に別表第2の左欄に掲げる行為の区分ごとにそれぞれ同表の中欄に掲げる図書（以下「設計図書」という。）を添付して行うものとする。

2 条例第15条第1項第4号に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物その他の施設の概要
- (2) 周辺施設の概要
- (3) 連絡先の住所及び氏名

規則別表第2（第9条・第15条・第17条・第20条関係）

項	行為の区分	図書の種類	明示すべき事項
1	開発行為	案内図	方位、開発区域の位置、道路及び目標となる地物
		公図の写し	縮尺、方位、開発区域の境界並びに開発区域及びその周辺の土地の地番
		求積図	縮尺及び面積計算表（区域面積、各区画面積、

			道路面積，公園等面積，ごみ集積所面積等)， (2以上の用途地域にわたる場合は，用途地域ごとに実測すること。)
		現況図	縮尺，方位，地形，開発区域及び開発区域周辺の公共施設，開発区域及び開発区域周辺の地盤高さ
		土地利用計画図	縮尺，方位，開発区域の境界，開発区域内の道路の位置，形状，中心線，延長，幅員及び勾配，開発区域に接する道路の位置，形状及び幅員，公園等の位置，形状，地盤の計画高及び面積，排水施設の位置，形状及び水の流れる方向，防火水槽の位置及び形状，予定建築物等の敷地の形状，計画高及び面積，条例第3章に規定する公共施設等の敷地の位置，形状，計画高及び面積並びに用途，のり面(がけを含む。以下同じ。)の位置及び形状，擁壁の位置及び種類，用途地域境並びに都市計画施設
		造成計画平面図	縮尺，方位，開発区域の境界，切土又は盛土をする土地の部分，擁壁の位置，種類及び高さ，のり面の位置，形状，高さ及び勾配，道路及び交差点の計画高，予定建築物等の敷地の形状及び計画高，開発区域に接する土地の地盤高並びに造成計画断面図の断面の位置
		造成計画断面図	縮尺，開発区域の境界，切土又は盛土をする前後の地盤面及び地盤の計画高，擁壁の位置，種類及び高さ，のり面の位置，形状，高さ及び勾配
		近隣現況図	縮尺，方位，対象事業区域の境界，敷地内における予定建築物(専用住宅は除く。)の位置，擁壁の位置，対象事業区域内の土地及び隣地の地盤高，敷地に接する道路の位置及び幅員，開発事業については条例第2条第1項第10号に基づく範囲，近隣住民の建築物の位置及び氏名，特定開発事業については条例第2条第1項第10号イ及び同条同項第1

				1号アに基づく範囲，同条同項同号イの区域，同条同項同号ウの5メートル未満の道路の位置，近隣住民及び周辺住民の建築物の位置並びに近隣住民及び周辺住民の氏名
2	特定開発事業等に該当する建築物の建築行為	案内図		方位，事業区域の位置，道路及び目標となる地物
		公図の写し		縮尺，方位，事業区域の境界並びに事業区域及びその周辺の土地の地番
		配置図		縮尺，方位，事業区域の境界，事業区域内における建築物の位置，増築等の場合には申請に係る建築物と他の建築物との別，擁壁の位置，門及び塀の位置，事業区域の土地及び隣地の地盤高，事業区域に接する道路の位置及び幅員並びに条例第3章に規定する公共施設等の位置，用途地域境並びに都市計画施設
		各階平面図		縮尺，方位及び各室の用途
		立面図(4面)		縮尺，開口部の位置，階段室，昇降機塔，装飾塔等の位置，地盤面からの軒高，階高及び最高の高さ
		近隣現況図		縮尺，方位，対象事業区域の境界，敷地内における建築物の位置，対象事業に係る建築物と他の建築物との別，擁壁の位置，対象事業区域内の土地及び隣地の地盤高，敷地に接する道路の位置及び幅員，開発事業については条例第2条第1項第10号に基づく範囲，近隣住民の建築物の位置及び氏名，特定開発事業については条例第2条第1項第10号イ及び同条同項第11号アに基づく範囲，同条同項同号イの区域，同条同項同号ウの5メートル未満の道路の位置，近隣住民及び周辺住民の建築物の位置並びに近隣住民及び周辺住民の氏名
3	特定造成工事及び宅地造成工事	案内図		方位，事業区域の位置，道路及び目標となる地物
		公図の写し		縮尺，方位，事業区域の境界並びに事業区域及びその周辺の土地の地番

			現況図	縮尺，方位，地形，事業区域周辺の公共施設，事業区域及び事業区域周辺の地盤高さ
			土地利用計画図	縮尺，方位，事業区域の境界，事業区域内の道路の位置，形状，幅員及び勾配，事業地に接する道路の位置，形状及び幅員，地盤の計画高，排水施設の位置，形状及び水の流れの方向，のり面の位置及び形状，擁壁の位置及び種類及び用途地域境並びに都市計画施設
			造成計画平面図	縮尺，方位，事業区域の境界，切土又は盛土をする土地の部分，擁壁の位置，種類及び高さ，のり面の位置，形状，高さ及び勾配，事業区域に接する土地の地盤高並びに造成計画断面図の断面の位置
			造成計画断面図	縮尺，事業区域の境界，切土又は盛土をする前後の地盤高及び地盤の計画高，擁壁の位置，種類及び高さ，のり面の位置，形状，高さ及び勾配
			近隣現況図	縮尺，方位，対象事業区域の境界，擁壁の位置，対象事業区域内の土地及び隣地の地盤高，敷地に接する道路の位置及び幅員，条例第2条第1項第10号に基づく範囲，近隣住民の建築物の位置及び氏名
	4	建築基準法施行令第138条第1項第2号に掲げる工作物	案内図	方位，事業区域の位置，道路及び目標となる地物
			公図の写し	縮尺，方位，事業区域の境界並びに事業区域及びその周辺の土地の地番
			現況図	縮尺，方位，地形，事業区域及び事業区域周辺の地盤高
			土地利用計画図	縮尺，方位，事業区域の境界，擁壁及び工作物の位置，事業区域内の土地及び隣地の地盤高並びに事業区域に接する道路の位置及び幅員
			立面図	縮尺，工作物の高さ及び立面の形状
			近隣現況図	縮尺，方位，対象事業区域の境界，擁壁の位置，対象事業区域内の土地及び隣地の地盤

			高，敷地に接する道路の位置及び幅員，条例第2条第1項第10号に基づく範囲，近隣住民の建築物の位置及び氏名
備考			
1 1の項に該当する行為である場合において，予定建築物が定まっているときには，2の項に規定する図書（配置図，各階平面図及び立面図に限る。）を加えること。			
2 3の項に該当する行為である場合において，2の項に該当する行為であるときは，2の項に規定する図書（配置図，各階平面図及び立面図に限る。）を加えること。			

[説明]

特定開発事業等の計画を策定した場合には，開発事業者が，当該特定開発事業等の事業計画等を記載した特定開発事業等事前協議申出書を市長に提出することを定めています。

なお，特定開発事業については，第1節に定める手続が終了した日以後でなければ，特定開発事業等事前協議申出書を市長に提出することはできません。

また，第2条第1項第10号及び11号ア並びにウに定める近隣住民及び周辺住民が新たに増える場合においては，第1節に定める手続きを再度行わなければなりません。

■ 第1項は，特定開発事業等事前協議申出書の記載内容について定めています。

○ 添付する図書及び当該図書に明示すべき事項は，規則別表第2を参照してください。

添付する設計図書

図面の種類	開発行為	建築行為	特定造成工事 宅地造成工事	工作物
案内図	○	○	○	○
公図の写し	○	○	○	○
求積図	○	－	－	－
現況図	○	－	○	○
土地利用計画図	○	－	○	○
造成計画平面図	○	－	○	－
造成計画断面図	○	－	○	－
配置図	△	○	－	－
各階平面図	△	○	－	－
立面図	△	○	－	○
近隣現況図	○	○	○	○

△…予定建築物が定まっている場合は添付してください

- 代理人を定める場合は委任状を添付してください。
(特定開発事業については、新たに添付する必要はありません。)
- 提出する部数は、正本1部です。
前節に定める手続を行った特定開発事業については副本13部(近隣現況図を除く)を併せて提出してください。なお、添付図面は、A4版に折り左側ステープラー(ホッチキス)止め等とし、特定開発事業等事業予告板設置届出書の提出時まで提出してください。
- 「指定建ぺい率」及び「指定容積率」とは、用途地域別に規定されている建ぺい率及び容積率をいいます。
- 連絡先の住所及び氏名とは、当該特定開発事業等の計画を把握している代理人等が連絡先となります。なお、この連絡先は、第17条に定める特定開発事業等予告板に記載する連絡先と同じ内容としてください。
- 数値の記載方法
事業実施段階における概要等を記載するため、詳細な数値として小数点第2位(以下切り捨て)
例) 1, 234.567 m²→1, 234.56 m²
例) 12.345 m→12.34 m
例) 12.345 %→12.34 %
- 公共施設等の整備計画欄は、第3章に規定する特定開発事業等に係る公共施

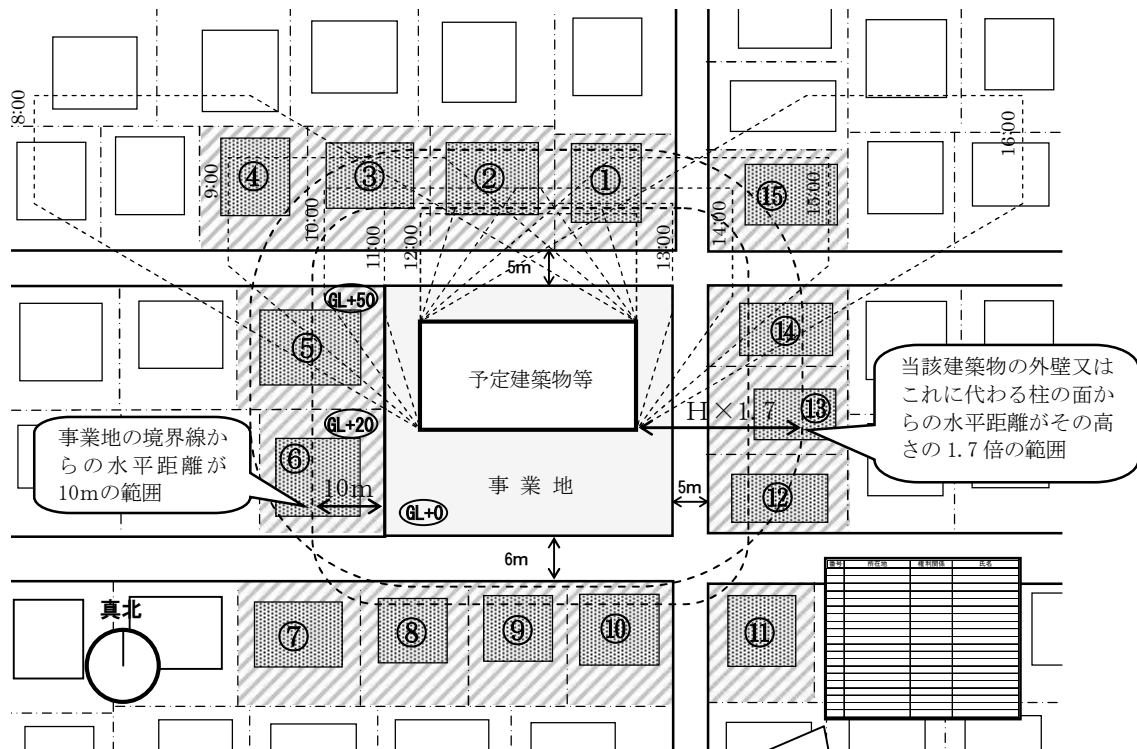
設等の整備基準に基づき、整備を行う予定の公共施設の有無及び概要を記載し、土地利用計画図又は配置図に当該公共施設等の位置を明示してください。

- 特定開発事業にあっては、第8条に定める事前届出書の計画から、住民協議等によって変更が生じた箇所がある場合は、任意書式を用い、変更箇所を記載したものを別に添付してください。
- 特定開発事業において、事前届出書の提出時から、建物の配置移動や建物高さが増となる等の変更が生じたことにより事業区域外の実日影図に変更が生じた場合は、第1節における近隣住民及び周辺住民に変更がない場合に限り、第18条における説明会を開催することで、変更をすることができるものとします。
- 配置図には、建物の配置位置（追い出し寸法）を明示してください。
- 近隣現況図については、特定開発事業にあっては近隣住民及び周辺住民、開発事業にあっては近隣住民の範囲を図面に表示し、当該対象住民の建築物等の位置に番号を附し、一覧表等で対象住民が分かるよう記載してください。
- 第17条に定める特定開発事業等予告板に記載する特定開発事業等の計画等については、特定開発事業等事前協議申出書と同じ内容としてください。

開発事業における近隣現況図の例

凡例

近隣住民



近隣住民一覧の例

番号	所在地	権利関係	氏名
1	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	土地所有者	片瀬 太郎
		建物所有者	鶴沼 一郎
		建物占有者	辻堂 二郎
2	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	土地所有者	村岡 花子
		建物所有者	藤沢 松子
		建物占有者	
3	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地	土地所有者	明治 三郎
		建物所有者	
		建物占有者	
4	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地 (〇〇アパート)	土地所有者	善行 竹子
		建物所有者	六会 四郎
		建物占有者	湘南大庭 梅子
		建物占有者	湘南台 五郎
5	藤沢市〇〇 〇丁目〇番地 (〇〇マンション)	土地所有者 建物所有者 建物占有者	遠藤 藤子
			長後 六郎
			御所見 桜子
			大鋸 七郎
			石川 太郎
			亀井野 次郎

共同住宅（分譲）の場合は
区分所有者を指す。

■ 第2項は、特定開発事業等事前協議申出書が提出された場合、市長が、当該事業計画の内容について確認を行い、開発事業者に対し、必要な指導及び助言を行うことができることを定めています。

■ 第3項は、開発事業者が、第2項の指導及び助言を受けた場合、当該特定開発事業等の計画について、当該指導及び助言の内容を反映するよう努めることを定めています。

■ 第4項は、特定開発事業における特定開発事業等事前協議申出書を提出できる時期について定めています。

開発事業者は、第1節の手続が終了したときには、特定開発事業事前届出書の計画を基に、これまでの住民調整の結果や、整備すべき公共施設等を計画に反映したうえで、当該事業計画を策定し、特定開発事業等事前協議申出書を提出します。

○ 第1節の手続が終了したときとは、特定開発事業事前説明報告書の縦覧が終了した日の翌日以降、又は当該特定開発事業事前説明報告書の縦覧に際し、意見書が提出された場合は、見解書の写しを市長に提出した日の翌日以降をいいます。

○ 市長は、特定開発事業等事前協議申出書の内容について、第1節の手続における住民調整を踏まえ、開発事業者の見解が反映された計画となっているかを確認し、開発事業者に必要な指導及び助言を行うことができます。

■ 特定開発事業における特定開発事業等事前協議申出書の提出については、事前届出制により計画段階から市民、開発事業者及び市との協働でまちづくりを推進するという条例の趣旨に基づき、特定開発事業事前届出書を提出した同一開発事業者が行わなければなりません。このため、特定開発事業等事前協議申出書の提出までに、開発事業者の変更を行うと、第1節に定める手続からやり直すこととなります。

○ 第1節に定める手続きからやり直すことについては、開発事業者が変わることにより、当該特定開発事業の概要等は同一であっても、住民の要望及び意見に対する見解並びに周辺環境への配慮に対する考え方が異なる場合が考えられるためです。

○ 法人の代表者の異動等、やむを得ず、開発事業者に関する事項を変更する場合、開発事業者の同一性が失われない変更として、次の各号に該当する場合については、市長と協議をすることにより、当該特定開発事業の届出の内容を変更できるものとします。

- (1) 開発事業者が法人以外である場合
 - ア 改姓または改名による氏名の変更
 - イ 住所の変更
 - ウ 相続人への変更
 - (2) 開発事業者が法人である場合
 - ア 合併または会社分割による名称の変更
 - イ 名称変更によるもの
 - ウ 法人の代表者の氏名の変更
 - エ 法人の主たる事務所の所在地の変更
 - (3) 電話番号の変更
 - (4) 印の変更
- 変更にあたっては、開発事業者は書面による報告に、変更に係る委任状及び変更内容がわかる書面を添付して行うものとし、報告を行った開発事業者に関する事項の内容に従い、特定開発事業お知らせ板の記載事項について必要な修正を行うものとします。
- なお、開発事業者が法人以外である場合の相続人への変更にあたっては、「相続人であることを証する書類」及び「住民の要望及び意見に対する見解並びに周辺環境への配慮に対する考え方が異ならないことを記載した文書」を併せて提出してください。

[条例]

(事前協議)

第16条 開発事業者は、特定開発事業等の計画について、次章に規定する事項、津波避難ビル（津波が発生し、又は発生するおそれがある場合に、一時的かつ緊急に避難場所となる建築物として市長の指定を受けたものをいう。）に関する事項その他市長が必要があると認める事項に関し、規則で定めるところにより、市長及び公共施設の管理者と協議を行わなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の協議（以下「事前協議」という。）は、第19条の規定による報告書の提出をした日以後でなければ行うことができない。

（平成25条例42・一部改正）

[規則]

(事前協議)

第10条 条例第16条第1項の協議は、条例第15条第1項各号に掲げる事項を記載した特定開発事業等事前協議書に設計図書並びに市長及び公共施設の管理者が必要があると認める図書を添付して行うものとする。

[説明]

特定開発事業等の計画については、開発事業者が、市長及び公共施設の管理者と協議しなければならないことを定めています。

■ 第1項は、市長及び公共施設の管理者との協議（以下「事前協議」という。）について、特定開発事業等事前協議書（個別協議依頼書）により行うことを定めています。

協議先については、個別協議先通知書により市から通知しますので、この書面に基づいて、協議先及び開発業務課提出分の特定開発事業等事前協議書（個別協議依頼書）を用意してください。なお、協議に必要な設計図書等については協議先により異なる場合がありますので、各協議先にあらかじめ確認してください。

○ 津波避難ビルに関する事項の協議とは、「藤沢市建築物を津波避難ビルとして使用するための協定の締結に関する要綱」に基づき、新たに建築する建築物を津波避難ビルとして使用するための協定（以下「協定」という。）を締結することを目的とするものです。協議先は、防災政策課となります。

協議の対象となる特定開発事業等は、事業区域が表-1に定める区域内に位置するもので、建築物の構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造等で、地階を除く階数が3以上のものです。

特に津波浸水想定区域内においては、屋上に津波一時避難場所を確保するよう努めてください。（津波避難施設整備事業費補助制度もあります。）

表－１

津波避難ビル指定区域
辻堂六丁目，辻堂太平台一丁目，辻堂太平台二丁目，辻堂西海岸一丁目，辻堂西海岸二丁目，辻堂西海岸三丁目，辻堂東海岸一丁目，辻堂東海岸二丁目，辻堂東海岸三丁目，辻堂東海岸四丁目，本鵠沼三丁目，本鵠沼四丁目，鵠沼海岸一丁目，鵠沼海岸二丁目，鵠沼海岸三丁目，鵠沼海岸四丁目，鵠沼海岸五丁目，鵠沼海岸六丁目，鵠沼海岸七丁目，鵠沼松が岡一丁目，鵠沼松が岡二丁目，鵠沼松が岡三丁目，鵠沼松が岡四丁目，鵠沼松が岡五丁目，鵠沼藤が谷二丁目，鵠沼藤が谷三丁目，片瀬海岸一丁目，片瀬海岸二丁目，片瀬海岸三丁目，片瀬二丁目，片瀬三丁目，片瀬四丁目，片瀬五丁目，江の島一丁目及び江の島二丁目

- 市長が必要があると認める事項とは，事業の規模等により，本市のまちづくりとして必要となる関係各課を別途指示することをいいます。
- 市長が必要がないと認めるときとは，本市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等に影響がなく，かつ，第３章に定める特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準に基づく公共施設等の整備が必要ない場合をいいます。

この場合は，事前協議不要の旨を，特定開発事業等経過報告書提出時に，個別協議先通知書により通知します。

第3章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準：協議該当事業早見表

	開発行為	中高層建築物	特定建築物等	特定共同住宅	大規模建築物	特定造成工事	宅地造成工事	担当各課
第33条 雨水貯留施設等	○	○	○	○	○	○	△ ※1	下水道総務課
第34条 消防水利	－	△ ※2	－	－	○	－	－	警防課
第35条 消防活動の空地等	－	△ ※3	△ ※3	△ ※3	－	－	－	警防課
第36条 生ごみ減量化設備	－	△ ※4	－	－	－	－	－	下水道総務課 環境事業センター
第37条 ごみ集積所等	－	△ ※5	△ ※5	○	－	－	－	環境事業センター
第38条 集会施設	△ ※6	△ ※7	－	－	－	－	－	開発業務課 市民自治推進課
第39条 自動車駐車場	△ ※8	△ ※9	－	－	－	－	－	開発業務課
第40条 自転車等駐車場	△ ※8	○	△ ※5	○	－	－	－	道路河川総務課
第41条 防災備蓄倉庫	－	△ ※10	－	－	－	－	－	防災政策課
第42条 防災行政無線設備	－	○	－	－	－	－	－	防災政策課
第43条 特定共同住宅（標識）	－	－	－	○	－	－	－	開発業務課

※ 1 事業区域1,000㎡以上は該当

※ 2 地階を除く階数4以上かつ延べ面積3,000㎡以上は該当

※ 3 地階を除く階数4以上は該当

※ 4 戸数24以上の共同住宅は該当

※ 5 戸数8以上の共同住宅は該当

※ 6 宅地分譲で戸数100を超えると該当

※ 7 戸数30を超える共同住宅は該当（特定共同住宅を除く）

※ 8 一戸建ての住宅以外は該当

※ 9 共同住宅又は共同住宅以外の用途で延べ面積2,000㎡以上は該当

※10 戸数50以上の共同住宅は該当（特定共同住宅を除く）

■ 第2項は、開発事業者が、第19条に定める特定開発事業等経過報告書を市長に提出した日以後、市（担当は、開発業務課。以下この説明において同じ。）の連絡を受けてから、事前協議を行うことを定めています。

開発事業者は、市に特定開発事業等事前協議書（個別協議依頼書）を持参し、受付を済ませた後、関係各課に協議依頼を行います。

■ 特定開発事業等事前協議書（個別協議依頼書）の記載内容は第15条で提出した特定開発事業等事前協議申出書の内容と同一としてください。

この際、軽微な変更をする場合は、第21条に定める特定開発事業等事前協議変更届出書に変更に係る設計図書及び第17条に定める特定開発事業等予告板修正後の写真を添付したものを提出し、変更の手続きを行ってください。

[条例]

(標識の設置)

第17条 開発事業者は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出をした場合においては、規則で定めるところにより、速やかに、当該特定開発事業等の事業区域内の公衆の見やすい場所に当該特定開発事業等の計画等を記載した標識（以下「事業予告板」という。）を設置しなければならない。

2 事業予告板は、当該特定開発事業等に係る工事が完了する時まで設置しておかなければならない。

3 開発事業者は、第1項の規定により事業予告板を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、特定開発事業にあつては近隣住民又は周辺住民、開発事業にあつては近隣住民から事業予告板に記載した特定開発事業又は開発事業の計画等について説明を求められたときは、当該特定開発事業又は開発事業の計画等について説明しなければならない。

[規則]

(標識)

第11条 条例第17条第1項の標識（以下この条において「標識」という。）は、特定開発事業等予告板とする。

2 条例第17条第1項の規定による標識は、事業区域に接する道路（2以上の道路に接する場合には、それぞれの道路）に接する場所に設置するものとする。ただし、市長が事業区域の周辺状況等を勘案し、必要がないと認めた場合は、標識の箇所を減ずることができる。

3 前項の規定により標識を設置することが著しく困難な理由がある場合には、市長と協議を行い公衆の見やすい適当な箇所に設置することができる。

(標識設置の届出書の提出等)

第12条 条例第17条第3項の規定による届出は、予告板設置届出書に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 特定開発事業等予告板の設置の状況の写真及び記載内容を確認することができる図書
- (2) 特定開発事業等予告板を設置した場所を明示した図面

[説明]

特定開発事業等の計画等を対象住民に周知するため、当該特定開発事業等の事業区域内に特定開発事業等予告板を設置することを定めています。

■ 第1項は、開発事業者が、特定開発事業等事業協議申出書を市長に提出した後、速やかに、特定開発事業等予告板を当該事業区域外から見やすい場所に設置することを定めています。

- 特定開発事業等予告板の設置場所については、道路等から見やすい位置に設置し、当該事業区域が2以上の道路に接する場合には、それぞれの道路から見やすい場所ごとに設置しなければなりません。

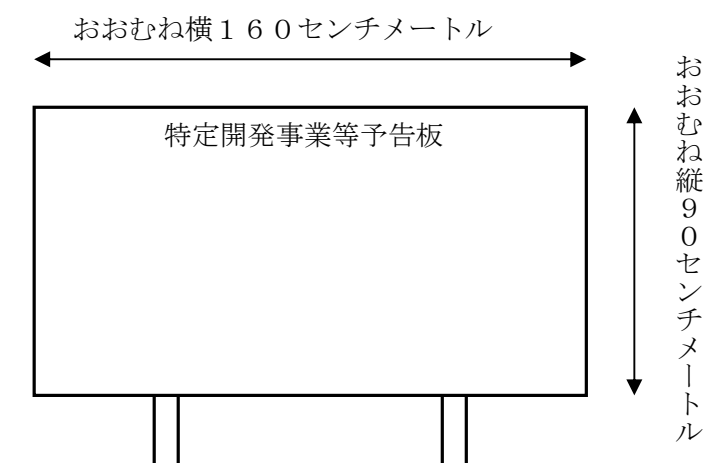
なお、市長が事業区域の周辺状況等を勘案し、必要がないと認めた場合とは、事業区域と当該道路に接する距離が2m未満の場合や当該道路に立ち入ることができない状況の場合などをいいます。

また、用途の変更等でこの条例の適用対象になった特定開発事業等において、すでに建築物が使用されている場合、対象部分が1階以外の階である場合など、当該特定開発事業等予告板を設置することが困難である場合には、市長と協議し、設置可能な適当な位置に設置することができます。

- 特定開発事業等予告板の作成、設置及び維持管理については、開発事業者の負担において行います。
- 特定開発事業等予告板については、第7号様式を参考にして作成し、記載内容は第15条で提出した特定開発事業等事前協議申出書の内容と同一としてください。なお、図面欄には、建築行為の場合は配置図及び立面図4面、開発行為、特定造成工事及び宅地造成工事の場合は土地利用計画図（造成計画断面位置を明記）及び造成計画断面図を掲示してください。

また、立面図についてはその建築する建築物のうち、特定開発事業等に該当する規模の建築物について掲示してください。

- 特定開発事業等予告板の大きさは、おおむね縦90cm、横160cmとしてください。



- 第2項は、特定開発事業等予告板を設置する期間について定めています。

特定開発事業等の工事が完了するまで設置しておかなければなりません。また、記載事項が当該事業区域外から視認できる状態を保つよう維持管理をしてください。

- 第3項は、開発事業者が、特定開発事業等予告板を設置した後、速やかに、予告板設置届出書を市長に提出することを定めています。

なお、予告板設置届出書については、設置の状況の写真、標識の記載内容を確認することができる図書、設置した場所を明示した図面を添付して提出してください。この届出により、特定開発事業等予告板の設置が確認されることとなります。

- 第3項に定める予告板設置届出書を提出した日から起算して14日以内に対象住民から説明会の開催を求められたときは、第18条の定めにより、説明会を開催しなければなりません。

このため、事業区域に設置した特定開発事業等予告板の「説明会開催のための要望期間欄」に要望期間を予め記載し、当該記載内容が判別できる写真を提出してください。

特定開発事業等予告板への要望期間の記載により、説明会開催のための要望期間が対象住民に示されることとなります。

- 設置の状況の写真とは、遠景写真をいいます。
- 標識の記載内容を確認することができる図書とは、近景写真、第7号様式に所定の事項を記入したものの写しをいいます。
- 設置した場所を明示した図面は、住宅地図等を利用して作成してください。

- 第4項は、開発事業者が特定開発事業等予告板を設置した後、特定開発事業にあつては近隣住民又は周辺住民、開発事業にあつては近隣住民から、特定開発事業等の計画等について説明を求められたときには、当該計画等について説明を行わなければならないことを定めています。

- 説明方法については、戸別訪問による説明や、対象住民の複数を対象とした説明会の開催が考えられますが、説明を求めた対象住民と調整を図り、適切な方法で行うこととなります。
- 対象住民とは、特定開発事業にあつては近隣住民及び周辺住民を、開発事業にあつては近隣住民をいいます。

[条例]

(説明会の開催)

第18条 開発事業者は、前条第3項の規定による届出をした日から起算して14日以内に特定開発事業にあっては近隣住民又は周辺住民、開発事業にあっては近隣住民から当該特定開発事業又は開発事業の計画、工事の概要等に関する説明会の開催を求められたときは、近隣住民又は周辺住民に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

[説明]

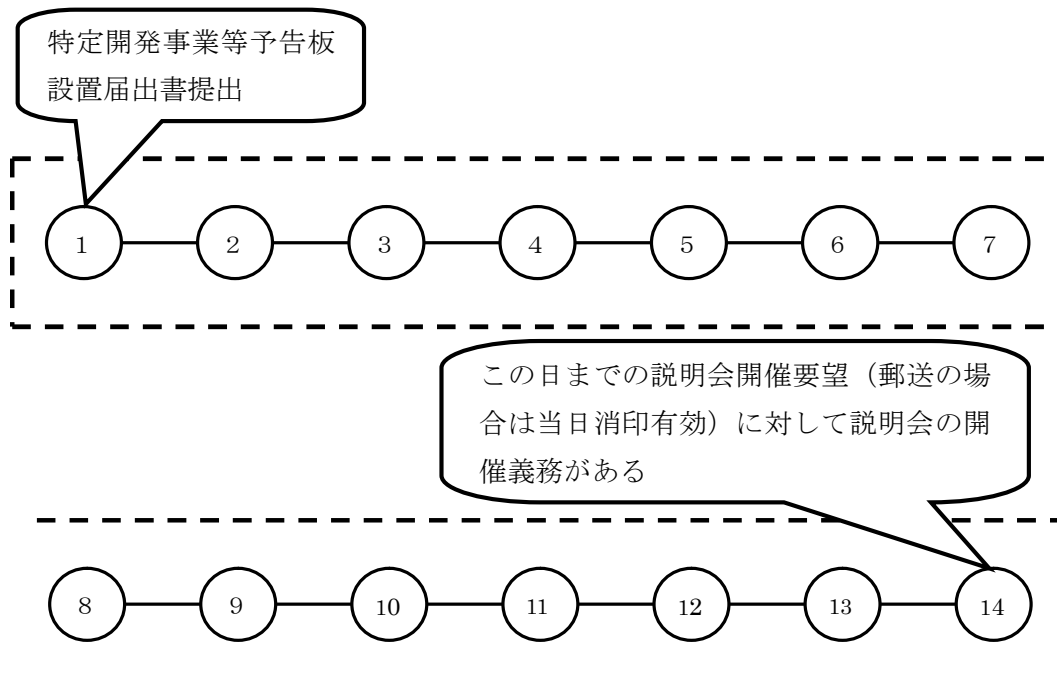
開発事業者が、対象住民から特定開発事業等の計画及び工事の概要等について説明会の開催を求められたときには、当該特定開発事業等の対象住民全てを対象とした説明会を開催しなければならないことを定めています。

なお、対象住民から戸別訪問による説明等を求められた場合は、第17条第4項の定めにより、説明を行うこととなります。

■ 説明会の開催の要望方法については、対象住民から開発事業者に対し、口頭又は書面による通知が考えられます。

住民からの説明会開催の要望期間は、次の図のとおりとなります。

なお、日数の算定には休日を含みます。



■ 説明会の開催方法

説明会の開催日時及び場所については、対象住民と事前に相談して決めるようにしてください。

また、説明会開催にあたっては、次の事項について留意してください。

- (1) 対象住民が参加しやすい開催日及び時間帯を設定すること
- (2) 対象住民が参加しやすい場所を設定すること

■ 説明会開催通知については、当該特定開発事業等の対象住民全てに通知しなければなりません。対象住民が当該説明会までに、当該特定開発事業等の計画及び工事の概要等を知り、説明会での理解を容易にするため、説明会で使用する資料を添付して通知してください。なお、説明会開催通知が説明会開催日の7日前までに到達するように努めてください。

■ 通知方法については、戸別訪問、投函又は郵送により通知してください。

■ 説明内容は、特定開発事業等の計画及び工事の概要等及び対象住民の日常生活に影響を及ぼすと予測される事項を説明してください。

■ 説明会における留意事項

- (1) 説明会の開催において、住民との話し合いが円滑に進むよう配慮してください。
- (2) 住民から要望が出された場合、開発事業者は、住民からの要望に対して、事業計画に反映できるか否かを、その理由とともに説明してください。
- (3) 説明会の開催までに工事施行者が決まっておらず、工事上の説明について詳細な説明が出来ない場合には、工事施行者が決定した後、別途工事説明会を行うなど必要な措置を講じてください。

[条例]

(報告書の提出)

第19条 開発事業者は、前条の説明会を開催した場合にあっては当該説明会において行った説明の内容その他規則で定める事項、前条の説明会の開催を求められなかった場合にあってはその旨を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

[規則]

(報告書の記載事項等)

第13条 条例第19条に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 特定開発事業等の名称
- (2) 特定開発事業等の区域に含まれる地域の名称
- (3) 特定開発事業等予告板の設置届出年月日
- (4) 問い合わせに関する事項
- (5) 条例第18条の説明会の状況

2 条例第19条の報告書は、特定開発事業等経過報告書とする。

[説明]

予告板設置届出書を提出した日から起算して15日以後、開発事業者が、当該特定開発事業等における問い合わせに関する事項、説明会を開催した場合はその状況などを記載した特定開発事業等経過報告書を市長に提出することを定めています。

■ 特定開発事業等経過報告書には、住民からの問い合わせの内容、説明会開催の要望の有無、説明会における説明の内容、住民からの意見や要望、開発事業者の見解等を必ず記載してください。

なお、説明会開催の要望が無かった場合で、開発事業者が任意による説明会を開催した場合や、第17条第4項に定める対象住民の複数を対象とした説明会を開催した場合は、説明会の求めの状況欄は「任意」に印をつけた上、説明会の状況を報告してください。

■ 説明会を開催した場合は、当該説明会において行った説明の内容を報告しなければならないことから、当該説明会開催後でなければ特定開発事業等経過報告書を提出できません。この場合、特定開発事業等経過報告書には、説明会で使用した資料、出席人数、近隣住民及び周辺住民の対象者が確認できる資料を添付し、説明会の通知方法及び通知日を記載してください。なお、通知方法については、「戸別訪問」「郵送」など具体的に記載してください。また、問い合わせが無か

った場合又は説明会の開催要望が無かった場合でも、特定開発事業等経過報告書にその旨を記載し、提出してください。

- 条例手続に係る個人情報の取扱いにあたっては、開発事業者において慎重に配慮してください。

- 説明会を開催した場合の提出書類一覧

図書の種類	提出用
特定開発事業等経過報告書（第9号様式）	○
説明会出席者名簿・出席人数確認表	○ 原本写し
当日説明資料（事前配布書類と同じもの＋補足資料）	○
説明会議事要旨	○ 議事には発言者名明記
説明会以後の個別対応記録	△
近隣・周辺住民への説明会用事前通知配布一覧表	○ 通知方法・通知日を明記
事前配布資料 ・説明会案内状（会場案内図等含む） ・計画概要書 ・計画概要図面	○
説明会以前の個別対応記録	△
その他	△

△…該当する書類がある場合は必ず提出してください

- 特定開発事業等経過報告書を提出した後、継続して説明会等を開催する場合には、次の開催日時を記載し、当該説明会等終了後には、その都度説明会等の議事録等を提出してください。

■ 規則第13条第1項第4号の問い合わせに関する事項とは、問い合わせ内容及び問い合わせへの回答内容をいいます。

■ 市長は、特定開発事業等経過報告書の内容から、開発事業者が対象住民に対し、当該特定開発事業等の計画について適切な説明を行っているか等の確認を行い、第16条に定める事前協議に移行させるか否かを判断します。

また、当該特定開発事業等経過報告書の内容から判断し、必要に応じ、開発業者に再度説明会を開催するよう指導を行う場合があります。

なお、開発事業者は、説明会でのやり取りを通じ、対象住民に及ぼす影響に配慮する責務がありますが、この条例においては、これら対象住民からの同意の取り付けまでは求めています。

- 第16条に定める事前協議に移行するにあたり、特定開発事業等経過報告書提出後に、個別協議先通知書により市から協議先を通知します。

[条例]

(事前協議結果等通知書の交付)

第20条 市長は、事前協議が終了したとき（第16条第1項ただし書きの規定により事前協議を行わなかった場合を含む。）は、その結果等を記載した書面（以下「事前協議結果等通知書」という。）を開発事業者に交付するものとする。

[規則]

(事前協議結果等通知書)

第14条 条例第20条の書面は、特定開発事業等事前協議結果等通知書とする。

[説明]

特定開発事業等に係る事前協議が終了した場合は、特定開発事業等事前協議結果等通知書を開発事業者に交付することを定めています。

- 市長は、開発事業者が第3章に定める特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準に基づく市長及び公共施設の管理者との協議がすべて終了したと認めたときには、開発事業者に対し、特定開発事業等事前協議結果等通知書を交付します。
- 市長及び公共施設の管理者との協議の内容については、特定開発事業等事前協議結果等通知書に記載されないため、第16条に定める事前協議の際、各協議先において協議内容及び結果を確認してください。

[条例]

(事前協議申出書の提出後の変更の手続)

- 第21条 開発事業者は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出をした日から次条第1項の同意を得るまでの間において特定開発事業等の計画の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 開発事業者は、特定開発事業等の計画を変更したときは、この節に定める手続を行わなければならない。ただし、規則で定める変更については、この限りでない。
- 3 前項の規定によりこの節に定める手続を行わなければならない場合においては、第1項の規定による届出は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出とみなす。
- 4 開発事業者は、第1項の規定による届出を行った場合において、当該変更が第2項ただし書の規則で定める変更に該当するときは、当該届出を行った特定開発事業等の内容に従い、事業予告板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

[規則]

(事前協議申出書の提出後の変更手続)

- 第15条 条例第21条第1項の規定による届出は、特定開発事業等事前協議変更届出書に設計図書（当該変更に係る設計図書に限る。）を添付して行うものとする。

(軽微な変更)

- 第16条 条例第21条第2項ただし書に規定する規則で定める変更は、次のとおりとする。

- (1) 代理人の氏名又は住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名又は主たる事務所の所在地）の変更
- (2) 工事の着手予定又は完了予定の変更
- (3) 周辺に与える影響が少ないと市長が認める変更

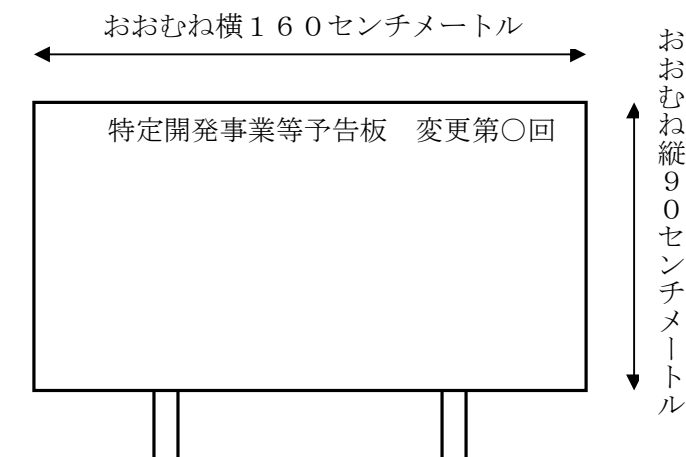
[説明]

特定開発事業等事前協議申出書を提出してから第22条第1項に定める同意を得るまでの間に、開発事業者が、当該特定開発事業等の計画を変更する場合の手続について定めています。

■ 第1項は、市長の同意を得る前に、特定開発事業等の計画を変更する場合は、特定開発事業等事前協議変更届出書を提出することを定めています。

- 特定開発事業等事前協議変更届出書は、当該変更に係る設計図書を添付して行います。なお、変更に係る設計図書については、変更箇所が判るように表示してください。

- 特定開発事業等予告板の設置日及び要望期間の訂正をしてください。
- 特定開発事業等予告板の修正をする場合、変更○回と特定開発事業等予告板右上に記載し、変更した箇所をできる限りわかりやすく表示してください。



■ 第2項は、規則第16条に定める軽微な変更該当する事項を除き、この節に定める手続を再度行うことを定めています。

- 特定開発事業等事前協議変更届出書を提出した後、速やかに、特定開発事業等予告板を新たに設置することとなります。
- 予告板設置届出書を提出した日から起算して14日以内に対象住民から当該変更に係る説明会の開催を求められた場合には、説明会を開催することとなります。

なお、特定開発事業については、説明会の開催要望がない場合でも、開催するよう努めてください。

- 特定開発事業等経過報告書には、住民からの問い合わせの内容、説明会開催の要望の有無、説明会における説明の内容、住民からの意見や要望、開発事業者の見解等を記載し、提出してください。
- 変更に係る事前協議は、特定開発事業等経過報告書を市長に提出した後、市（担当は、開発業務課。以下この説明において同じ。）の連絡を受けてから行います。

なお、変更に係る協議先については、特定開発事業等経過報告書提出後に、個別協議先通知書により市から通知します。

■ 第2項ただし書は、規則第16条において軽微な変更として定められています。

- 第1号に定められている代理人の氏名の変更のうち、変更前後において代理人の同一性がないものについては、あらためて委任状を添付してください。

- 第3号に定められている周辺に与える影響が少ないと市長が認める変更は次のものをいいます。
- (1) 市の指導、助言及び協議により、周辺への影響の少ない変更が生じたもの。
 - (2) 事業区域の実測を行った結果、事業区域の面積に増減が生じたもの。
 - (3) 土地の分合筆により、事業区域に含まれる地名地番に変更が生じたもの。
 - (4) 中高層建築物、大規模建築物、特定建築物等、特定共同住宅及び開発行為の事業区域内において予定される建築物においては次のもの。
 - ア 敷地面積、建築面積、延べ面積、階数及び最高高さ等が縮小するもの。
 - イ 計画内容に変更がなく、建築基準法の取扱いに基づき精査した結果、建築面積、延べ面積、階数及び最高高さ等に変更が生じたもの。
 - ウ 附属施設の建築面積及び延べ面積の規模が当初計画の十分の一以下の増加をするもの。ただし、第3章に定める公共施設等の整備基準において、公共施設等の増設が必要となるものは除く。
 - (5) 開発行為、宅地造成工事及び特定造成工事において、区域外に影響を与えないもので、区域内のみの変更をするもの。ただし、次のものを除く。
 - ア 区画数が増えるもの。
 - イ 計画地盤高さを高くするもので、隣地に接する敷地の計画地盤高さの変更又は計画地盤高さの30センチメートルを超える変更（複数回変更を行った場合は、当初計画から比較し、その高さの差が30センチメートルを超える変更）。
 - (6) 近隣住民及び周辺住民からの要望で変更することにより、周囲への影響の少ないもの。
 - (7) 開発行為において、計画内容に変更がなく、都市計画法の取扱いに基づき精査した結果、開発区域の面積及び区域に変更が生じたもの。
 - (8) 宅地造成工事において、計画内容に変更がなく、宅地造成等規制法の取扱いに基づき精査した結果、変更が生じたもの。
 - (9) 建築物内部の変更で、形態に変更が無く、周辺環境に大きな影響を与えないもの。ただし、第3章に定める公共施設等の整備基準において、公共施設等の増設が必要となるものは除く。
 - (10) 造成工事（30センチメートルを超える盛土又は切土をいう。）を伴わないもので、外構計画に変更（給排水設備等の変更を含む。）が生じたもの。
 - (11) 事業区域の変更で、対象住民が新たに増えないもの。ただし事業区域の面積が増となるものは除く。
- 第20条に定める特定開発事業等事前協議結果等通知書の交付以後に、第3号に定められている周辺に与える影響が少ないと市長が認める変更を行う場合においては、開発事業者は、市が別に定める変更届出書（個別協議変更依頼

書)を持参し, 受付を済ませた後, 関係各課に届け出てください。

■ 第4項は, 軽微な変更該当する場合において, 特定開発事業等事前協議変更届出書を市長に提出した後, 速やかに, 当該事業区域内に設置してある特定開発事業等予告板を修正しなければならないことを定めています。

○ 特定開発事業等予告板を修正した場合は, 当該修正箇所が判別できる写真を提出してください。

第3節 特定開発事業等に係る同意等

[条例]

(特定開発事業等に係る同意手続)

第22条 開発事業者は、特定開発事業等の計画を策定し、その計画について市長の同意を得なければならない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面（以下「同意申請書」という。）を市長に提出しなければならない。

(1) 開発事業者の氏名及び住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

(2) 特定開発事業等の名称、目的及び実施計画

(3) 事業区域の状況

(4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 前項の規定による同意申請書の提出は、第20条の規定による事前協議結果等通知書の交付を受けた日以後でなければ行うことができない。

[規則]

(同意申請書の提出等)

第17条 条例第22条第2項の規定による書面の提出は、特定開発事業等同意申請書に設計図書（近隣現況図を除く。）及び特定開発事業等事前協議結果等通知書の写しを添付して行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、特定開発事業等事前協議申出書の提出の際に添付した設計図書に示した事項について変更がないときは、特定開発事業等同意申請書にその旨を記載して当該設計図書に相当する設計図書の添付を省略することができる。

3 条例第22条第2項第4号に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 特定開発事業等事前協議申出書の受付番号

(2) 建築物その他の施設の概要

(3) 周辺施設の概要

(4) 連絡先の住所及び氏名

(平成25規則76・一部改正)

[説明]

特定開発事業等の計画を策定した場合、開発事業者は、当該計画について市長の同意を得なければならないことを定めています。

- 市長の同意を得ようとする場合は、特定開発事業等同意申請書に設計図書及び特定開発事業等事前協議結果等通知書の写しを添付して提出してください。

添付する設計図書は、第16条に定める市長及び公共施設の管理者との協議の内容を反映し、第3章に定める公共施設等の位置を明示してください。

- 第16条に定める市長及び公共施設の管理者との協議の結果、特定開発事業等事前協議申出書の提出の際に添付した設計図書に示した事項について変更がない場合や、同条ただし書きの規定により事前協議を行わなかった場合は、当該設計図書の添付を省略することができます。

[条例]

(同意の基準)

第23条 市長は、前条第2項の規定による同意申請書の提出があった場合において、開発事業者が第20条の規定による事前協議結果等通知書の交付を受けており、かつ、特定開発事業等の計画が次章に規定する整備基準に適合しているときは、前条第1項の同意をしなければならない。

[説明]

開発事業者から特定開発事業等同意申請書が提出された場合には、特定開発事業等事前協議結果等通知書の交付を受けており、かつ、当該特定開発事業等の計画が公共施設等の整備基準に適合している場合は、同意しなければならないことを定めています。

■ この条例の施行の日前において、附則第2項に定める手続を行い、条例施行後に計画の変更を行った結果、条例の適用対象となった特定開発事業等の公共施設等の整備については、市長と協議のうえ、条例施行日前に行った協議の内容を有効とすることができます。

[条例]

(同意又は不同意の通知)

第24条 市長は、第22条第2項の規定による同意申請書の提出があったときは、遅滞なく、同意又は不同意の決定をし、当該同意申請書を提出した者にその旨を書面により通知するものとする。

[規則]

(同意等の決定通知書)

第18条 条例第24条の書面は、特定開発事業等同意等決定通知書とする。

[説明]

開発事業者から同意申請書が提出された場合、同意又は不同意の決定を特定開発事業等同意等決定通知書にて通知することを定めています。

- 同意又は不同意の決定について不服がある場合は、行政不服審査法の規定に基づき市長に異議申立てを行うことができます。

なお、異議申立ては、処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内にしなければなりません。

- 行政手続条例に基づいて定められた標準処理期間は、30日間となります。

[条例]

(同意後の変更の手続)

第25条 第22条第1項の同意を得た開発事業者は、特定開発事業等の計画の変更をしようとするときは、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。ただし、規則で定める変更については、この限りでない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業者の氏名及び住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 特定開発事業等の同意年月日及び番号
- (3) 特定開発事業等の名称
- (4) 特定開発事業等の変更の理由及びその内容
- (5) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 第1項の同意を得ようとする開発事業者は、前節に定める手続を行わなければならない。

4 前項の規定により、前節に定める手続を行わなければならない場合においては、第2項の規定による書面の提出は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出とみなす。

5 前2条の規定は、第1項の同意について準用する。この場合において、第23条中「前条第2項の規定による同意申請書」とあるのは「第25条第2項の規定による書面」と、「前条第1項」とあるのは「第25条第1項」と、前条中「第22条第2項の規定による同意申請書」とあるのは「次条第2項の規定による書面」と、「当該同意申請書」とあるのは「当該書面」と読み替えるものとする。

6 第22条第1項の同意を得た開発事業者は、第1項ただし書の規則で定める変更をしたときは、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。

7 開発事業者は、前項の規定による届出を行ったときは、当該届出を行った特定開発事業等の内容に従い、事業予告板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

[規則]

(軽微な変更)

第19条 条例第25条第1項ただし書に規定する規則で定める変更は、次のとおりとする。

- (1) 代理人の氏名又は住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名又は主たる事務所の所在地）の変更
- (2) 工事施工者の氏名又は住所（その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名又は主たる事務所の所在地）の変更
- (3) 工事の着手予定又は完了予定の変更
- (4) 周辺に与える影響が少ないと市長が認める変更

(同意後の変更手続)

第20条 条例第25条第2項の規定による書面の提出は、特定開発事業等変更同意申請書に設計図書(当該変更に係る設計図書に限る。)を添付して行うものとする。

2 条例第25条第2項第5号に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 事業区域に含まれる地域の名称

(2) 代理人の氏名及び住所(その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名又は主たる事務所の所在地)

(変更同意等の決定通知書)

第21条 条例第25条第5項において準用する条例第24条の規定による通知は、特定開発事業等変更同意等決定通知書により行うものとする。

(変更の同意届出書)

第22条 条例第25条第6項の書面は、特定開発事業等変更届出書とする。

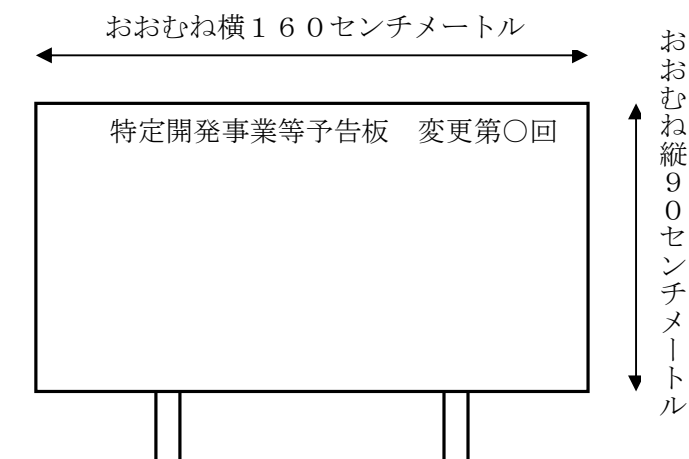
[説明]

第22条第1項に定める同意を得た後、開発事業者が当該特定開発事業等の計画を変更する場合の手続について定めています。

■ 第1項は、市長の同意を得た後、開発事業者が、当該特定開発事業等の計画を変更する場合は、あらかじめ、市長の同意を得なければならないことを定めています。

○ 特定開発事業等予告板の設置日及び要望期間の訂正をしてください。

○ 特定開発事業等予告板の修正をする場合、変更〇回と特定開発事業等予告板右上に記載し、変更した箇所をできる限りわかりやすく表示してください。



■ 第1項ただし書は、規則第19条に定める軽微な変更該当する場合において、市長の同意を必要としない旨を定めています。

○ 第1号に定められている代理人の氏名の変更のうち、変更前後において代理人の同一性がないものについては、あらためて委任状を添付してください。

○ 第4号に定められている周辺に与える影響が少ないと市長が認める変更は次のものをいいます。

- (1) 市の指導、助言及び協議により、周辺への影響の少ない変更が生じたもの。
- (2) 事業区域の実測を行った結果、事業区域の面積に増減が生じたもの。
- (3) 土地の分合筆により、事業区域に含まれる地名地番に変更が生じたもの。
ただし、完了時に合筆及び分筆が生じた場合を除く。

(4) 中高層建築物、大規模建築物、特定建築物等、特定共同住宅及び開発行為の事業区域内において予定される建築物においては次のもの。

ア 事業計画の変更に伴い、敷地面積、建築面積、延べ面積、階数及び最高高さ等が縮小するもの。

イ 計画内容に変更がなく、建築基準法の取扱いに基づき精査した結果、建築面積、延べ面積、階数及び最高高さ等に変更が生じたもの。

ウ 付属施設の建築面積及び延べ面積の規模が当初計画の十分の一以下の増加をするもの。ただし、第3章に定める公共施設等の整備基準において、公共施設等の増設が必要となるものは除く。

(5) 開発行為、宅地造成工事及び特定造成工事において、区域外に影響を与えないもので、区域内のみの変更をするもの。ただし、次のものを除く。

ア 区画数が増えるもの。

イ 計画地盤高さを高くするもので、隣地に接する敷地の計画地盤高さの変更又は計画地盤高さの30センチメートルを超える変更（複数回変更を行った場合は、当初計画から比較し、その高さの差が30センチメートルを超える変更）。

(6) 近隣住民及び周辺住民からの要望で変更することにより、周囲への影響の少ないもの。

(7) 開発行為において、計画内容に変更がなく、都市計画法の取扱いに基づき精査した結果、開発区域の面積及び区域に変更が生じたもの。

(8) 宅地造成工事において、計画内容に変更がなく、宅地造成等規制法の取扱いに基づき精査した結果、変更が生じたもの。

(9) 建築物内部の変更で、形態に変更が無く、周辺環境に大きな影響を与えないもの。ただし、第3章に定める公共施設等の整備基準において、公共施設等の増設が必要となるものは除く

(10) 造成工事（30センチメートルを超える盛土又は切土をいう。）を伴わないもので、外構計画に変更（給排水設備等の変更を含む。）が生じたもの。

(11) 造成工事を伴わない事業区域の変更で、対象住民が新たに増えないもの。ただし事業区域の面積が増となるものは除く。

○ 第4号に定められている周辺に与える影響が少ないと市長が認める変更を行う場合においては、開発事業者は、市が別に定める変更届出書（個別協議変更依頼書）を持参し、受付を済ませた後、関係各課に届け出てください。

■ 第2項は、特定開発事業等の計画を変更し、当該変更に係る同意を得る場合は、特定開発事業等変更同意申請書を提出することを定めています。

■ 第3項は、規則第19条に定める軽微な変更該当する事項を除き、第2節に定める手続を再度行うことを定めています。

○ 特定開発事業等変更同意申請書を提出した後、速やかに、特定開発事業等予告板を新たに設置することとなります。

○ 予告板設置届出書を提出した日から起算して14日以内に対象住民から当該変更に係る説明会の開催を求められた場合には、説明会を開催することとなります。

なお、特定開発事業については、説明会の開催要望がない場合でも、開催するよう努めてください。

○ 特定開発事業等経過報告書には、住民からの問い合わせの内容、説明会開催の要望の有無、説明会における説明の内容、住民からの意見や要望、開発事業者の見解等を記載し、提出してください。

○ 変更に係る事前協議は、特定開発事業等経過報告書を市長に提出した後、市（担当は、開発業務課。以下この説明において同じ。）の連絡を受けてから行います。

なお、変更に係る協議先については、特定開発事業等経過報告書提出後に、個別協議先通知書により市から通知します。

■ 第5項は、同意後の変更の手続において、第23条（同意の基準）及び第24条（同意又は不同意の通知）の規定が準用されることを定めています。

開発事業者から特定開発事業等変更同意申請書が提出された場合、変更に係る第20条に定める特定開発事業等事前協議結果等通知書の交付を受けており、かつ、当該特定開発事業等の計画が公共施設等の整備基準に適合している場合は、

同意をしなければなりません。

なお、同意又は不同意の決定については、特定開発事業等変更同意等決定通知書により行うこととなります。

- 第6項は、軽微な変更に該当する場合において、特定開発事業等変更届出書を市長に提出しなければならないことを定めています。
- 第7項は、特定開発事業等変更届出書を市長に提出した後、速やかに、当該事業区域内に設置してある特定開発事業等予告板を修正しなければならないことを定めています。
 - 特定開発事業等予告板を修正した場合は、当該修正箇所が判別できる写真を提出してください。

[条例]

(開発事業者の変更)

第26条 開発事業者は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出をした後、当該開発事業者に関する事項について変更が生じたときは、その旨を書面により市長に届け出るとともに、事業予告板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

[規則]

(開発事業者の変更の届出書)

第23条 条例第26条の書面は、開発事業者変更届出書とする。

[説明]

開発事業者に関する事項を変更する場合の手続について定めています。

- 開発事業者に関する事項の変更については、第21条（事前協議申出書の提出後の変更の手続）及び第25条（同意後の変更の手続）に定められている変更事項とは別に定めています。このため、提出書面についても、規則第23条により、別に定めています。

- 第15条に定める特定開発事業等事前協議申出書を提出した後、開発事業者に関する事項を変更する場合は、開発事業者変更届出書を提出しなければなりません。

なお、代理人を定めている場合、あらためて委任状を添付してください。

- 開発事業者変更届出書を市長に提出した後、速やかに、当該事業区域内に設置してある特定開発事業等予告板を修正しなければなりません。

- 特定開発事業等予告板を修正した場合は、当該修正箇所が判別できる写真を提出してください。

[条例]

(同意の効力)

第27条 第22条第1項の同意（特定開発事業等の計画の変更の場合にあつては、第25条第1項の同意）の日から起算して2年以内に、開発事業者が当該特定開発事業等について次に掲げる行為をしなかったときは、当該同意は、その効力を失う。

- (1) 法第29条第1項又は第43条第1項に規定する許可の申請
- (2) 基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知（基準法第88条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）
- (3) 宅地造成等規制法第8条第1項に規定する許可の申請

[説明]

第22条第1項及び第25条第1項の同意の効力の期間について定めています。

- 市長の同意を得た場合、同意の日から起算して2年を経過したものについては、同意の効力がなくなり、再度この条例に基づく手続を行う必要があります。

ただし、開発事業者が第1号から第3号に定める行為を行った場合は、同意の効力はあるものとしました。

- 同意の効力における同意の日から起算して2年以内とは、第1号から第3号に定める申請書が所管審査機関に到達した時の日付で判断します。

[条例]

(特定開発事業等の取りやめ)

第28条 開発事業者は、特定開発事業等を取りやめるときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

[規則]

(特定開発事業等の取りやめ届出書)

第24条 条例第28条の書面は、特定開発事業等取りやめ届出書とする。

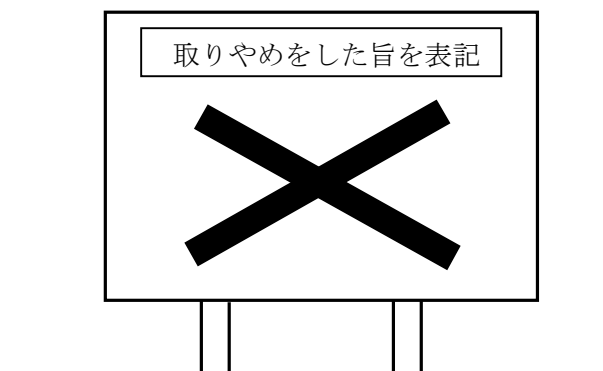
[説明]

特定開発事業等を取りやめる場合の手続について定めています。

- 特定開発事業等を取りやめる場合は、速やかに、特定開発事業等取りやめ届出書を提出するとともに、特定開発事業お知らせ板又は特定開発事業等予告板にて当該事業を取りやめたことを住民に周知してください。

また、事業を継続する意思がありながら、事業計画の見直しのため、一旦取りやめる場合はその旨も併せて住民に周知してください。

- 特定開発事業お知らせ板又は特定開発事業等予告板に斜線を引き、取りやめをした旨を明確に表記してください。
- 取りやめをした旨を表記した特定開発事業お知らせ板又は特定開発事業等予告板の周知期間に定めはありませんが、14日程度設置したままにしてください。



第4節 特定開発事業等に係る工事の着手制限等

[条例]

(工事の着手の制限)

第29条 開発事業者は、第22条第1項の同意を得た日以後でなければ、特定開発事業等に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者は、特定開発事業等の計画の変更（第25条第1項ただし書に規定する規則で定める変更を除く。）について同項の同意を得た日以後でなければ、当該計画の変更に係る特定開発事業等に関する工事に着手してはならない。

[説明]

特定開発事業等に関する工事の着手制限について定めたものです。

なお、工事の着手とは、当該特定開発事業等に係る切土又は盛土、山留め等を行うための掘削工事、基礎の根切り工事、排水施設等設置のための掘削工事、開発行為における区画形成のための工作物若しくは境界標の設置等を実施することをいいます。

■ 第1項は、開発事業者が、当該特定開発事業等の計画について、市長の同意を得た日以後でなければ、当該特定開発事業等に係る工事に着手する事ができないことを定めています。

なお、これに違反した開発事業者は、第48条に定める工事の施行停止の勧告を受けます。

■ 第2項は、市長の同意を得た日以後に、当該特定開発事業等の計画を変更した場合には、当該変更に係る同意を得るまでの間、当該変更に係る工事に着手することができないことを定めています。

[条例]

(工事の着手の届出)

第30条 開発事業者は、特定開発事業等の工事に着手したときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

[規則]

(工事の着手の届出書)

第25条 条例第30条の書面は、特定開発事業等工事着手届出書とする。

[説明]

特定開発事業等の工事に着手したときは、速やかに、特定開発事業等工事着手届出書を市長に提出することを定めています。

■ 特定開発事業等工事着手届出書には、次の事項を記載してください。

- (1) 工事着手年月日
- (2) 特定開発事業等の名称
- (3) 事業区域に含まれる地域の名称
- (4) 工事施行者
- (5) 工事完了予定年月日

■ 次のものについては、第31条に定める工事の完了の届出が不要のため、特定開発事業等工事着手届出書の提出によりこの条例に定める手続が完了します。

- (1) ホテル若しくは旅館、劇場、映画館若しくは演芸場又はキャバレー、遊技場、集会場その他これらに類する用途で延べ面積300平方メートル以上の用途変更
- (2) 建築基準法施行令第138条第1項第2号に掲げる工作物
- (3) 特定造成工事
- (4) 宅地造成工事

[条例]

(工事の完了の届出)

第31条 開発事業者は、特定開発事業等（第2条第1項第2号ウ(用途の変更をして同項第1号エに規定する建築物にする場合及び同項第5号カに該当するものを建設する場合に限る。）に該当するもの、同項第2号オに該当するもの及び同号カに該当するものを除く。次条において同じ。）の工事が完了したときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

[規則]

(工事の完了の届出書)

第26条 条例第31条の書面は、特定開発事業等工事完了届出書とする。

2 前項の特定開発事業等工事完了届出書には、別表第3の左欄に掲げる行為の区分ごとにそれぞれ同表の中欄に掲げる図書を添付して行うものとする。

規則別表第3（第26条関係）

項	行為の区分	図書の種類	明示すべき事項
1	開発行為	公図の写し	縮尺、方位、開発区域の地番（道路及び公園等分筆されたもの）
		完了図	縮尺、方位、開発区域の境界、開発区域内の道路の位置、形状、中心線、延長、幅員及び勾配、開発区域に接する道路の位置、形状及び幅員、公園等の位置、形状、地盤の計画高及び面積、排水施設の位置、形状及び水の流れる方向、防火水槽の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、計画高及び面積、条例第3章に規定する公共施設等の敷地の位置、形状、計画高及び面積並びに用途、のり面の位置及び形状、擁壁の位置及び種類、用途地域境並びに都市計画施設
2	特定開発事業等に該当する建築物の建築行為	公図の写し	縮尺、方位、事業区域の境界並びに事業区域及びその周辺の土地の地番（完了時に合筆及び分筆が生じた場合は、その最新のもの。）
		完了図	縮尺、方位、事業区域の境界、事業区域内における建築物の位置、増築等の場合には申請

			に係る建築物と他の建築物との別，擁壁の位置，門及び塀の位置，事業区域の土地及び隣地の地盤高，事業区域に接する道路の位置及び幅員並びに条例第３章に規定する公共施設等の位置，用途地域境並びに都市計画施設
		各階平面図	縮尺，方位及び各室の用途
		立面図（４面）	縮尺，開口部の位置，階段室，昇降機塔，装飾塔等の位置，地盤面からの軒高，階高及び最高高さ
備考			
１　１の項に該当する行為である場合において，予定建築物が建築されているものは，２の項に規定する図書（完了図，各階平面図及び立面図に限る。）を加えること。			

[説明]

特定開発事業等の工事を完了したときは，速やかに，特定開発事業等工事完了届出書を市長に提出することを定めています。

■ 特定開発事業等工事完了届出書には，次の事項を記載してください。

- (1) 工事完了年月日
- (2) 特定開発事業等の名称
- (3) 事業区域に含まれる地域の名称
- (4) 工事施行者

■ 次のものについては，第３０条に定める特定開発事業等工事着手届出書の提出によりこの条例に定める手続が完了するため，特定開発事業等工事完了届出書の提出が不要となります。

- (1) ホテル若しくは旅館，劇場，映画館若しくは演芸場又はキャバレー，遊技場，集会場その他これらに類する用途で延べ面積３００平方メートル以上の用途変更
- (2) 建築基準法施行令第１３８条第１項第２号に掲げる工作物
- (3) 特定造成工事
- (4) 宅地造成工事

■ 市長は，開発事業者が，特定開発事業等工事完了届出書を提出したときは，速やかに，当該特定開発事業等の工事が第３章に定める公共施設等の整備基準に適合しているか否かを検査します。

- 開発事業者は、特定開発事業等工事完了届出書を市（担当は、開発業務課）に提出したときには、別に定める特定開発事業等工事完了確認依頼書の受付を同時に行い、関係各課の必要とする図書を添付し、工事完了確認依頼を行います。

特定開発事業等工事完了届出書は別表第3に定める図書を添付し、1部提出してください。公図については、開発行為にあつては、道路及び公園等分筆されたもの、建築行為にあつては、完了時に合筆及び分筆が生じた場合は、その最新のものを添付してください。特定開発事業等工事完了届出書の事業区域に含まれる地域の名称欄は添付する公図の内容を反映した、事業区域の地番を記載してください。

添付する図書

図面の種類	開発行為	建築行為
公図の写し	○	○
完了図	○	○
各階平面図	△	○
立面図	△	○

△…予定建築物が建築されている場合は添付

[条例]

(工事の完了の確認)

第 3 2 条 市長は、前条の規定による届出があった場合において、第 2 2 条第 1 項の同意（特定開発事業等の計画の変更の場合にあっては、第 2 5 条第 1 項の同意）に係る特定開発事業等の内容に適合していると認めるときは、開発事業者に完了確認書を交付するものとする。

[規則]

(工事の完了確認書)

第 2 7 条 条例第 3 2 条の完了確認書は、特定開発事業等工事完了確認書とする。

[説明]

特定開発事業等に係る工事が完了したときは、特定開発事業等工事完了確認書を開発事業者に交付することを定めています。

- 市長は、開発事業者が第 2 2 条第 1 項又は第 2 5 条第 1 項に定める同意に係る特定開発事業等の内容に適合していると認める場合は、開発事業者に対し、特定開発事業等工事完了確認書を交付します。

第3章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準

[条例]

(雨水貯留施設等の整備基準)

第33条 開発事業者は、特定開発事業等の事業区域の面積が1,000平方メートル以上である場合においては、別表第1の左欄に掲げる事業区域の面積の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める貯留基準を満たす一時雨水を貯留する施設を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体が行う特定開発事業等の事業区域の面積が1,000平方メートル以上である場合においては、1,000平方メートルにつき100トン以上の貯留基準を満たす一時雨水を貯留する施設を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

3 開発事業者は、特定開発事業等の事業区域の面積が1,000平方メートル未満であるときは、雨水浸透施設（地下に雨水を浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の防止を目的とするものをいう。）を設置しなければならない。ただし、特定開発事業等の事業区域が規則で定める区域内であるとき、又は市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

[規則]

(雨水貯留施設等の設置の基準等)

第28条 条例第33条第1項及び第2項に規定する一時雨水を貯留する施設の構造の基準については、市長が別に定める。

2 条例第33条第3項に規定する雨水浸透施設の処理量及び構造の基準については、市長が別に定める。

3 条例第33条第3項ただし書に規定する規則で定める区域は、次に掲げる区域とする。

(1) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の規定により宅地造成工事規制区域として指定されている土地の区域

(2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により急傾斜地崩壊危険区域として指定されている土地の区域

(平成25規則76・一部改正)

別表第1（第33条関係）

事業区域面積	貯留基準
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	1,000平方メートルにつき30トン以上
3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	1,000平方メートルにつき40トン以上

5,000平方メートル以上	1,000平方メートルにつき60トン以上
---------------	----------------------

〔説明〕

特定開発事業等の実施に伴い、当該事業区域内に設置する雨水貯留施設等の整備基準について定めています。

■ 第1項は、事業区域の面積が1,000㎡以上の特定開発事業等に設置する雨水貯留施設の基準を定めています。

■ 第2項は、事業区域の面積が1,000㎡以上の国又は地方公共団体が行う特定開発事業等に設置する雨水貯留施設の基準を定めています。

■ 第1項及び第2項の「市長が特に必要がないと認める時」とは、次のものをいいます。

- (1) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、用途の変更をして同項第1号エに定める延べ面積が300㎡以上のホテル等の用途に供する建築物にするもの。
- (2) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、同項第5号カに掲げる工作物を建設するもの。
- (3) 増築、改築又は移転の場合で、既存の土地利用状況等により設置することが困難なもの。
- (4) 区画整理事業において所定の雨水貯留施設が整備された区域で、第3項に定める雨水浸透施設を設けるもの。
- (5) 事業区域の面積が3,000㎡未満の戸建て住宅を目的とした開発行為で、第3項に定める雨水浸透施設を設置するもの。
- (6) 事業区域内において別表第1（第33条関係）に定める貯留基準を満たす雨水貯留施設が設置されているもの。

■ 第3項は、事業区域の面積が1,000㎡未満の特定開発事業等に設置する雨水浸透施設の基準を定めています。

なお、戸建て住宅を目的とした開発行為の場合、開発行為に係る工事が完了した時点で予定建築物の建築計画が確定しておらず、当該開発行為の工事完了公告後の建築工事により雨水浸透施設を著しく破壊するおそれのあるものは、建築時に雨水浸透施設を設置することができます。

- 第3項の「市長が特に必要がないと認めるとき」とは、次のものをいいます。
- (1) 地下水位が計画する浸透処理施設の機能に支障をきたす区域内で、支障をきたすことが立証できる調査用資料を提示したもの。
 - (2) 河川に沿った堆積土層で、軟弱地盤の区域内におけるもの。
 - (3) 江の島島内等、明らかに岩盤と判断される区域内におけるもの。
 - (4) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、用途の変更をして同項第1号エに定める延べ面積が300㎡以上のホテル等の用途に供する建築物にするもの。
 - (5) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、同項第5号カに掲げる工作物を建設するもの。
 - (6) 増築、改築又は移転の場合で、既存の土地利用状況等により設置することが困難なもの。
 - (7) 特定造成工事のみに該当するもの。

【条例に伴う協議に必要な図書等】（担当は、下水道総務課）

○＝必要

図 面 ・ 表 等	開 発 行 為 等	中高層建築物等
個別協議依頼書	○	○
案内図	○	○
現況図	○	○
公図写し	○	○
求積図	○	○
土地利用計画図	○	○
公共施設の新旧対照図	○	○
排水計画平面図	○	○
雨水貯留等計算書	○	○
雨水貯留施設等構造図	○	○
公共施設構造図	必要な場合	必要な場合
ディスポーザ（50戸以上）		○
その他必要とする図書	○	○

事業により重複する場合は、一方の資料とする事が出来ます。また、2種類以上の資料を1つの資料にまとめる場合、図面名称等で兼用していることを示してください。

【雨水貯留施設等の整備基準】（担当は、下水道総務課）

[藤沢市雨水貯留施設及び雨水浸透施設設計基準] に準じること。

[条例]

(消防水利の整備基準)

第34条 開発事業者は、その建築する建築物が中高層建築物（地階を除く階数が4以上である建築物で延べ面積が3,000平方メートル以上であるものに限り、大規模建築物に該当するものを除く。以下この条において同じ。）又は大規模建築物である場合においては、それらの事業区域内に消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条第1項に規定する消防水利（消防法（昭和23年法律第186号）第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものにあつては、開発事業者が所有するものに限る。）のうち防火水槽について、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(1) 中高層建築物 1

(2) 大規模建築物 次のア又はイに掲げる延べ面積の区分に応じ、それぞれア又はイに定める数

ア 延べ面積が15,000平方メートル未満 1

イ 延べ面積が15,000平方メートル以上 2

(平成25条例42・一部改正)

[説明]

地階を除く階数が4以上で延べ面積が3,000㎡以上である中高層建築物又は中高層建築物に該当しない大規模建築物を建築する場合において、当該事業区域内に設置する消防水利の整備基準について定めています。

【消防水利の整備基準】（担当は、警防課）

[防火水槽の基準]

1 防火水槽を要する建築物

- (1) 階数4階以上かつ3,000㎡以上の建築物。
- (2) 大規模建築物で延べ面積が15,000㎡未満は1基、15,000㎡以上は2基

2 防火水槽を設置する場所

原則として、消防ポンプ自動車が容易に部署できる幅員4m以上の公道又は敷地内通路に面する場所に設置すること。

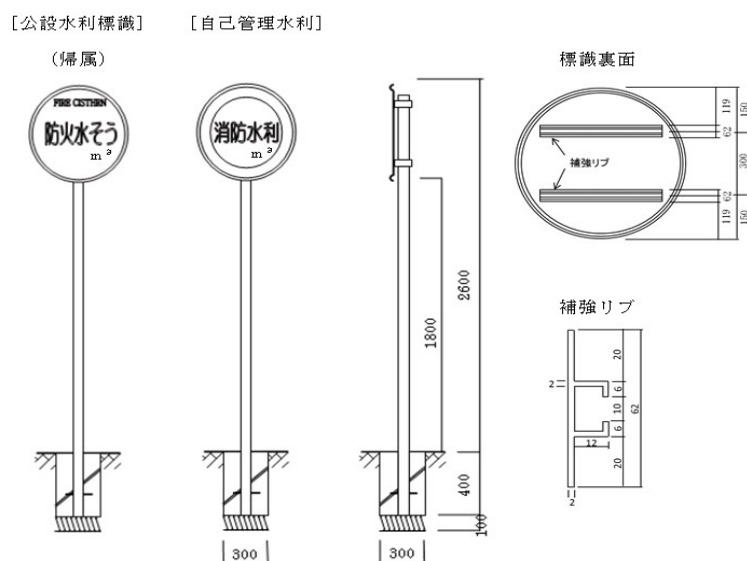
3 構造について

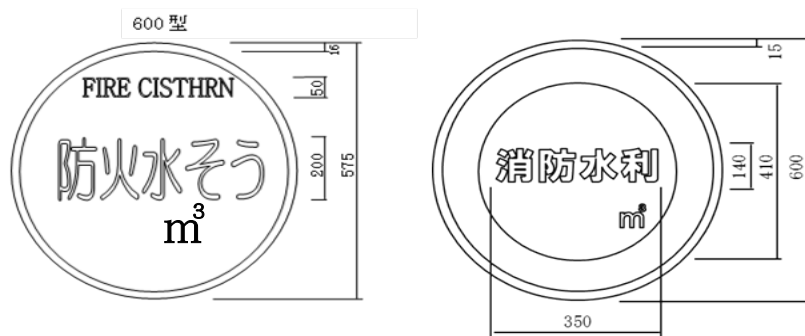
- (1) 貯水量は、常時40t以上とすること。
- (2) 防火水槽の設置する位置は、原則として、消防ポンプ自動車から防火水槽の吸管投入孔中心までが4.5m以内とすること。
- (3) 地盤面からの落差は、4.5m以下とすること。
- (4) 取水部分の水深は、0.5m以上とすること。
- (5) 吸管投入孔を2つ以上設けること。吸管投入孔の直径は、0.6m以上とすること。

なお、やむを得ず吸管投入孔を2つ以上設けることができない場合は、事前に消防局と協議すること。

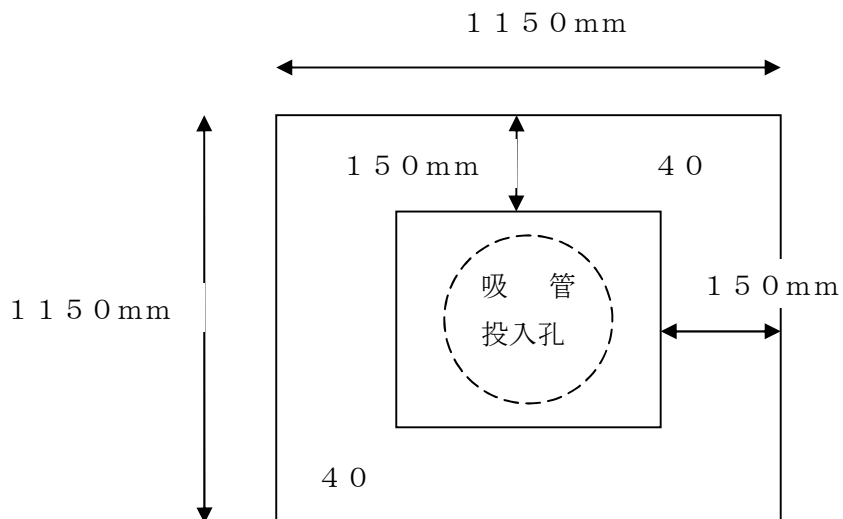
- (6) 防火水槽標識は、吸管投入孔又は採水口より5m以内の見やすい位置に、消防局が指定するものを設置すること。

防火水槽標識図





(7) 吸管投入孔周辺に、次の図のとおり路面焼付塗装標示をすること。



- ・焼付塗装幅は、150 mm、厚みは2mm。
- ・焼付後2箇所にアラビア数字で次のとおり貯水量を刻印。
- ・防火水槽（例）40 m³⇒40
- ・材質は溶解式路面表示材。
- ・夜間反射ガラスビーズ混入。
- ・色は黄色。

- (8) トンネル、アーチ、ピロティー等がある場合は、車両の通行を確保するために、内部の有効高さは最低部で4 m以上、幅員は4 m以上を設けること。
- (9) 構造は、現場打ち鉄筋コンクリート又は二次製品のものとし、耐震性及び水密性を有すること。
- (10) 吸管投入孔の高さは、原則として、消防ポンプ自動車が部署する地盤と同じ高さ（±50 cm）とすること。
- (11) 防火水槽には、消防局が指定する蓋を設置すること。なお、やむを得ず化粧蓋等にする場合は事前に消防局と協議を行うこと。

- (12) 導水装置を設けている防火水槽には、点検孔を設けること。点検孔の位置にあつては消防局と協議すること。
- (13) 点検孔で容易に補水できない場合には、補水装置を設けること。
- (14) 防火水槽には、内部に充水表示及びタラップを設けること。

4 導水装置について

- (1) 位置は消防ポンプ自動車が容易に接近できる位置とすること。
- (2) 採水口の構造については、次のとおりとする。
 - ア 原則として、2口以上設けること。
 - イ 口径は75mmのねじ式（吸管用）とすること。
 - ウ 取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで0.5m以上1m以下とすること。
 - エ 採水口相互間は、50cm以上離すこと。
 - オ 覆冠を設け、面板等に「採水口」と標示すること。
 - カ 採水口の材質は、鋼製又は同等の強度をもつものとする。
- (3) 導水管の構造については、次のとおりとする。
 - ア 採水口1口ごとの単独配管（口径100mm以上）とすること。
 - イ 総延長は原則10m以下とし、総延長10mを超える場合、又は、配管の曲りが4箇所以上（採水口の頭頂部を含む）ある場合は、「配管口径算定要領」により導水管の口径を算定すること。
 - ウ 標準ポンプ車を使用して、毎分1t以上の取水ができるようにすること。
 - エ 揚水時間が60秒以上90秒以内の場合は、必ずその旨表示すること。また、91秒以上かかる場合は、規定時間内に収まるよう必要な改修を行うこと。
 - オ 必要に応じ腐食を防止するための措置を施すこと。
 - カ 導水管の材質は、鋼製又は同等の強度をもつものとする。
- (4) 通気管の構造については、次のとおりとする。
 - ア 口径は、50mmから100mm以内で、異物の混入を防止するための網を設けること。
 - イ 通気管には、「防火水槽・通気管」と表示すること。
 - ウ 通気管の材質は、鋼製又は同等の強度をもつものとする。

5 補水装置について

- (1) 位置は消防ポンプ自動車が容易に接近出来る位置とし、採水口と並列に設置すること。
- (2) 補水口の構造については、次のとおりとする。
 - ア 原則として2口以上設けること。点検孔等容易に補水が可能で代替えとなる場合は、この限りではない。
 - イ 口径は65mmで差込（町野）式とする。
 - ウ 取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで0.5m以上1m以下とすること。
 - エ 補水口相互間は、50cm以上離すこと。また、隣接する他口及び配管間も50cm以上離すこと。

オ 補水口の材質は、鋼製又は同等の強度をもつものとする。

(3) 補水管の構造については、次のとおりとする。

ア 補水口1口ごとの単独配管（口径100mm以上）とすること。

イ 必要に応じ腐食を防止するための措置を施すこと。

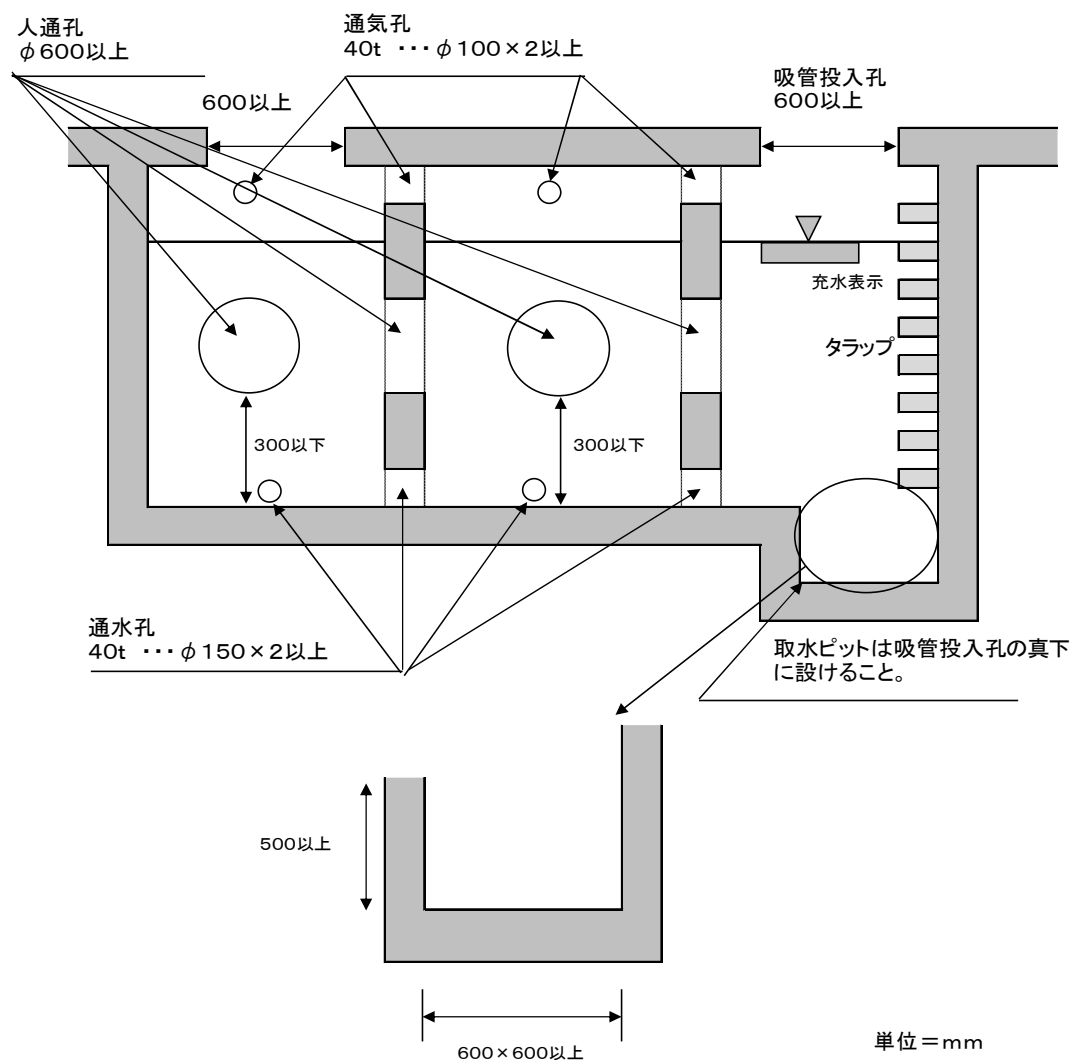
ウ 補水管の吐出口は導水管の吸水口と水平距離で2m以上離すこと。

エ 補水管の材質は、鋼製又は同等の強度をもつものとする。

6 維持管理について

防火水槽等の維持管理（点検孔の開閉確認、採水口の点検等）は、管理権限者が行うこと。

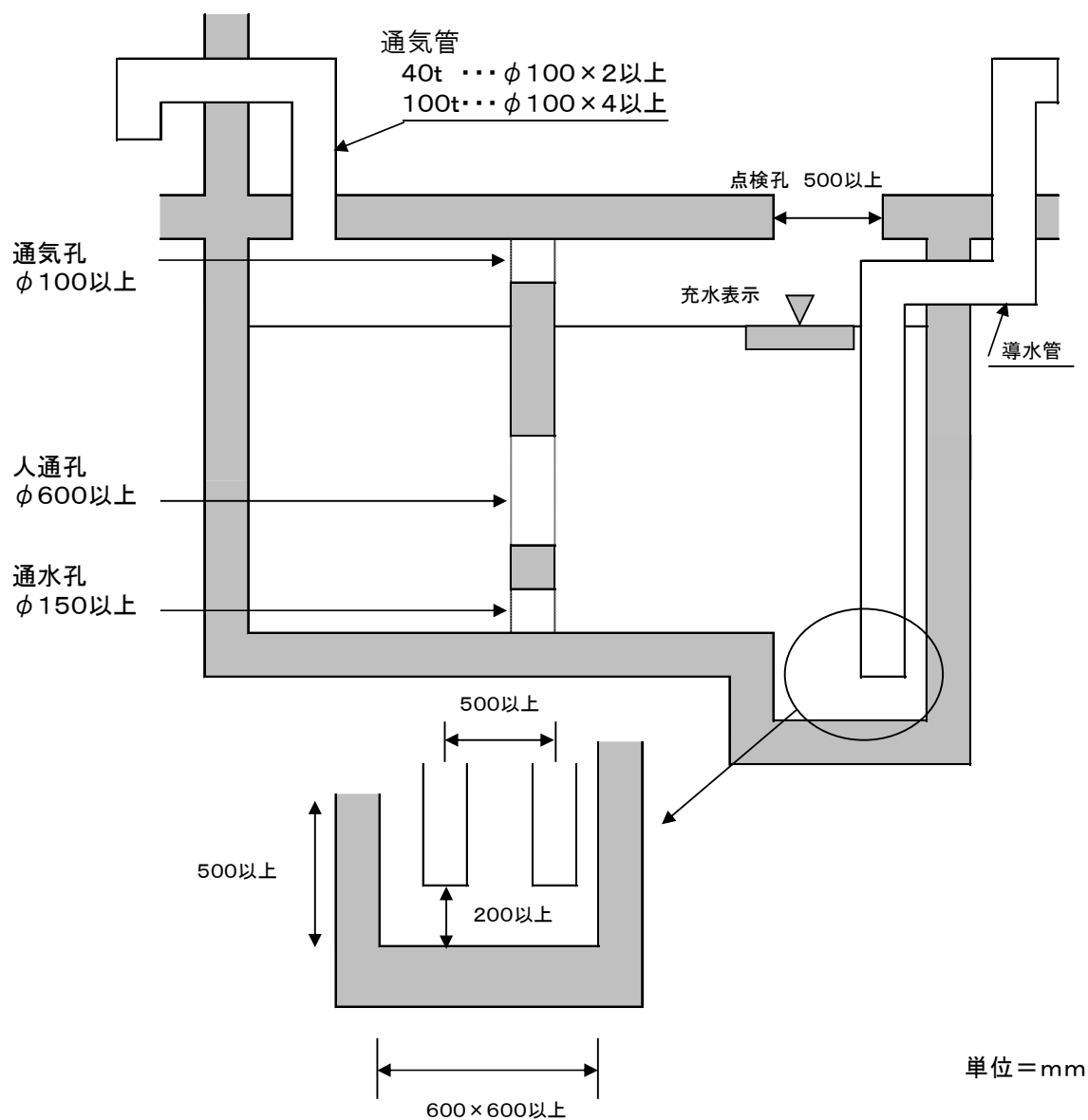
※ 防火水槽構造



※ 表示

注:この採水口の揚水時間は
約 秒です
藤沢市消防局

※ 導水管



[条例]

(消防活動の空地等の整備基準)

第35条 開発事業者は、予定建築物（開発行為の事業区域内において予定される建築物をいう。以下同じ。）又はその建築する建築物（以下これらを「予定建築物等」という。）が地階を除く階数が4以上である場合においては、規則で定めるところにより、当該予定建築物等の事業区域内にはしご自動車が容易に活動することができる空地を設置し、かつ、当該空地に至るまでの進入路等を設置しなければならない。ただし、事業区域の周辺の状況等が規則で定める条件に該当する場合は、この限りでない。

[規則]

(空地等の設置の基準)

第29条 条例第35条の規定による空地及び進入路等（以下「空地等」という。）の設置の基準は、次のとおりとする。

- (1) 空地は、非常用進入口等（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第126条の6に規定する非常用の進入口、同条第2号に規定する窓その他の開口部又は消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第5条の2に規定する避難上若しくは消火活動上有効な開口部をいう。）に面した消火活動上有効な位置であること。
- (2) 空地は、はしご自動車が消火活動を有効に行うことができる広さ、空間及び構造を有するものであること。
- (3) 進入路等は、はしご自動車の運行に支障がない構造を有していること。

(空地等の設置の特例条件)

第30条 条例第35条ただし書に規定する規則で定める条件は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物等に接する道路の部分が、前条第1号及び第2号の基準を満たし、かつ、はしご自動車が当該道路の部分まで進入することができること。
- (2) 事業区域及び周辺の状況、予定建築物等の構造、用途等から判断し、市長が空地等の設置を要しないと認めること。

[説明]

地階を除く階数が4以上である予定建築物等を建築する場合において設置するはしご車のための活動空地等の整備基準について定めています。

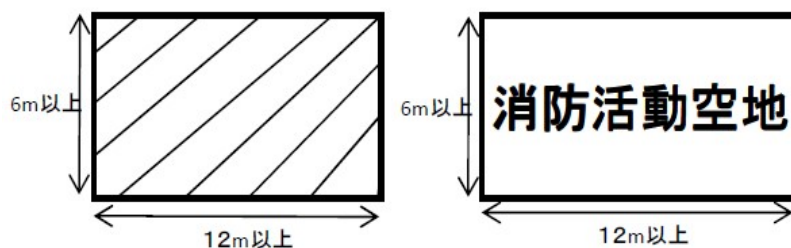
- 規則第30条第2号の市長が空地等の設置を要しないと認めることとは、活動空地の設置が不可能な場合で、活動空地の代替えとして避難上及び消防活動上有効な連続バルコニー等に屋外階段等を設置した場合をいいます。

【消防活動の空地等の整備基準】（担当は、警防課）

〔活動空地の基準〕

- 1 活動空地を要する建築物
階数4階以上の建築物
- 2 位置について
 - (1) 建築物の避難上及び消防活動上有効な連続バルコニー及び開口部、非常用進入口等のある壁面に面した水平距離7m以内の位置に設置すること。
 - (2) 原則として予定建築物等の敷地内で当該建築物と同じ地盤面に確保すること。ただし、事業区域に接する公道（はしご自動車の活動に耐えることのできる構造を有している道路）から活動が可能な場合は、この限りではない。
- 3 範囲について
 - (1) 幅員6m以上、長さ12m以上とすること。
 - (2) 活動空地部分の傾斜は、原則としてフラットとすること。ただし、やむを得ず傾斜が必要なときは、7%以下とすること。
 - (3) 消防活動空地内及びはしご自動車が活動する範囲内の上空部分には、はしご自動車の操作及びその他作業上支障となる障害物が原則あってはならない。
- 4 構造について
 - (1) 活動空地の耐荷重は、25t以上とすること。
 - (2) アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装とすること。ただし、耐荷重25t以上と同等以上の地盤支持力構造であればインターロッキングブロック・グリーンプロック等とすることができる。
- 5 設置間隔について
当該建築物に有効に活動できる活動空地を基準とし、基準から20mを包含できること。
- 6 標示等について
 - (1) 一目してわかるよう、溶着ペイントによる路面標示又は標識等を設置すること。
 - (2) 公設道路を消防活動用空地として活用する場合は、一目してわかるよう、自己管理地内へ標識等を一箇所以上設置すること。
 - (3) 標示、標識等の維持管理は、管理権限者が行うこと。

標示（例）



標識（例） ※標識を設置する場合は、活動空地の4隅に溶着ペイント等が必要。



7 進入路について

- (1) 幅員は、容易に進入できる幅員6 m以上を原則とする。
- (2) 進入路に接続する道路から容易に進入できない場合は、すみ切りを設置すること。
- (3) 一団地転回スペースは、一団地における敷地内通路について通り抜けができるよう、努めるものとする。
- (4) 原則として、進入路については、障害物を置かないものとするが、やむを得ず置く場合は、可動式のものとし、その旨を標示すること。なお、大きさ及び重さについては、消防活動に支障のないものとする。鍵を取り付ける場合は、消防局が指定する鍵とすること。
- (5) トンネル、アーチ、ピロティ等がある場合は、はしご自動車の通行を確保するために、内部の有効高さは最低部で4 m以上、幅員は原則6 m以上を設けること。

[緊急離発着場等の設置基準]

緊急離着陸場等の設置を要する特定開発事業等にあつては、別に定める指導基準により設置すること。

[条例]

(生ごみ減量化設備の整備基準)

第36条 開発事業者は、予定建築物等が第2条第1項第3号ア又はイに規定する建築物である場合において、当該建築物の住戸の数が49以下であるときは、当該建築物のベランダ等に家庭用電動生ごみ処理機を設置することができる電源装置を設置しなければならない。ただし、当該家庭用電動生ごみ処理機を設置することにより法令に違反することとなるときは、この限りではない。

2 開発事業者は、予定建築物等が第2条第1項第3号ア又はイに規定する建築物である場合において、当該建築物の住戸の数が50以上であるときは、当該建築物に大型生ごみ処理機又はディスポーザキッチン排水処理システム（次条第3項において「大型生ごみ処理機等」と総称する。）を設置しなければならない。

[説明]

階数3以上の建築物で共同住宅又は特定共同住宅の用途に供する部分の住戸の数が24以上である予定建築物等を建築する場合において、当該建築物に設置する生ごみ減量化設備の整備基準について定めています。

■ 第1項は、予定建築物等の住戸の数が49以下である場合、当該予定建築物等のベランダに家庭用電動生ごみ処理機用の電源装置を設置することを定めています（担当は、環境事業センター南部収集事務所）。

なお、予定建築物等のベランダの幅が90センチメートル未満のものについては、室内に家庭用電動生ごみ処理機用の電源装置を設置するよう努めてください。

■ 第2項は、予定建築物等の住戸の数が50以上である場合に、当該予定建築物等に大型生ごみ処理機等を設置することを定めています（担当は、大型生ごみ処理機－環境事業センター南部収集事務所、ディスポーザキッチン排水処理システム－下水道総務課）。

ただし、特定共同住宅の場合で、各住戸内で調理を行わず、食堂等の共用部で調理及び飲食するものは、適用対象外とします。

【大型生ごみ処理機等の整備基準】（担当は、環境事業センター南部収集事務所）

〔大型生ごみ処理機の設置〕

大型生ごみ処理機とは、共同住宅又は特定共同住宅の各住居厨房等で発生する野菜屑や食品残渣などの生ごみを分解、または乾燥し、減量・減容処理する機器の総体をいいます。

大型生ごみ処理機を設置しようとするときは、排出された生ごみが１日程度で処理できる能力を有する処理機を設置する必要があります。

※参考：１日の生ごみ排出量（ファミリー１世帯当）…約３００ｇ

〔大型生ごみ処理機のタイプ〕

大型生ごみ処理機には、バイオ式タイプと乾燥式タイプがあり、以下のとおり違いがあります。

大 型 生 ご み 処 理 機	バ イ オ 式 タ イ プ	○ 微生物を利用して生ごみを分解し、減量・減用する方式。
	乾 燥 式 タ イ プ	○ 電気などのエネルギーを利用して生ごみを乾燥し、減量・減用する方式。

〔大型生ごみ処理機の維持管理〕

大型生ごみ処理機の機能を正常に保ち、適正な運転管理を行うには適切な維持管理が必要です。そのため、設置にあたっては生ごみの排出者となる住民の方に対し十分な説明を行い、不適正排出による処理困難物混入に起因して発生するトラブル等について周知徹底を図り、生ごみの分別に対する協力が必要です。また、運転管理にあたっては管理担当者等が各種マニュアルを確認し、日常点検、機械操作、簡単なメンテナンスができるよう維持管理が適正に行う必要があります。

[ディスポーザキッチン排水処理システムの整備基準] (担当は、下水道総務課)

ディスポーザキッチン排水処理システムとは、野菜屑や魚の骨などの厨房等で発生する生ごみを粉砕し、これを排水処理槽等で処理し、その排水を公共下水道へ排除する機器の総体をいい、公益社団法人日本下水道協会が作成した「下水道のためのディスポーザ排水処理システム性能基準（案）（平成25年3月作成）」に適合したもの、または、市長が設置について適当であると判断したものをいいます（以下「ディスポーザシステム」という。）。ディスポーザシステムを設置しようとするときは、「排水設備新設等確認申請書」と共に「ディスポーザシステム設置等届出書」を提出してください。「ディスポーザシステム設置等届出書」には、当該ディスポーザシステムの構造を示す図面、ディスポーザシステムの平面図及び断面図、脱臭設備の概要、性能及び使用方法に関する説明書及び維持管理が適切に行われることを確認することができる書類の添付が必要です。

なお、排水処理槽については、一戸当たり3.5人として、処理能力の計算を行ってください。

[ディスポーザシステムのタイプ]

ディスポーザシステムには、生物処理タイプと機械処理タイプがあり、以下のとおり違いがあります。

ディスポーザキッチン 排水処理システム	生物処理 タイプ	単体ディスポーザ＋排水処理槽 ○ ディスポーザで破砕した生ごみと台所排水を排水処理槽で処理してから下水道へ流します。排水処理槽は定期的な汚泥の引き抜きが必要です。
	機械処理 タイプ	単体ディスポーザ＋分離装置＋乾燥装置 ○ ディスポーザで破砕した生ごみを固形物と水分に分離させます。 水分は下水道へ流し、固形物は乾燥装置で処理され、可燃ごみとして処理することが必要です。

[ディスポーザシステムの維持管理]

ディスポーザシステムの機能を正常に保つには適切な維持管理が必要です。そのため、使用者の方に対し十分な説明を行い、理解を得てください。また、設置にあたっては専門業者と維持管理契約を締結し、定期的に保守点検を実施する必要があります。

生物処理タイプのディスポーザシステムから引き抜いた汚泥の処理は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第7条の規定により、一般廃棄物の収集・運搬に係る許可を受けている業者に委託してください。

[条例]

(ごみ集積所等の整備基準)

第37条 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物、特定建築物等（共同住宅で8戸以上のものに限る。）又は特定共同住宅である場合においては、それらの事業区域内において、ごみ収集車が容易に通行することができる道路に接した場所又はごみ収集車が横付けすることができる場所に、別表第2の左欄に掲げる予定建築物等の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定めるごみ集積所を同表の右欄に定める設置基準に従い設置しなければならない。

2 前項の規定により当該建築物の内部にごみ集積所を設置する場合においては、ごみ収集車が当該建築物の内部に乗り入れることができる高さ及び幅の出入口を設けなければならない。

3 第1項に規定する場合において、それらの建築物に大型生ごみ処理機等を設置する場合における同項の規定の適用については、別表第2中「0.3平方メートル以上」とあるのは「0.25平方メートル以上」とする。

別表第2（第37条関係）

予定建築物等	ごみ集積所	設置基準
8以上24未満の住戸を有する共同住宅（特定共同住宅を除く。）	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装用集積所	1戸につき0.25平方メートル以上
24以上の住戸を有する共同住宅（特定共同住宅を除く。）	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装・資源用集積所	1戸につき0.3平方メートル以上
24未満の住戸を有する特定共同住宅	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装用集積所	1戸につき0.1平方メートル以上
24以上の住戸を有する特定共同住宅	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装・資源用集積所	1戸につき0.2平方メートル以上

[説明]

共同住宅の用途に供する部分の住戸数が8以上の中高層建築物及び特定建築物等又は特定共同住宅である予定建築物等を建築する場合において、当該事業区域内に設置するごみ集積所等の整備基準について定めています。

■ 第1項は、事業区域内においてごみ集積所を設置する場合、ごみ収集車が容易に通行することができる道路に接した場所又はごみ収集車が横付けすることができる場所に設置することを定めています。

- 設置基準については、別表第2を参照してください。
- 予定建築物等が共同住宅で床面積37㎡を超える住戸と床面積37㎡以下の住戸が混在する場合については、別表第2の左欄に掲げる予定建築物等の区分に応じた右欄に定める設置基準に従い、床面積37㎡を超える住戸と床面積37㎡以下の住戸それぞれについての合計面積を算出し、それを合算した面積としてください。
- 床面積37㎡を超える住戸と床面積37㎡以下の住戸が混在する場合においての詳細については、次頁のごみ集積所面積の算定例を参照してください。

■ 第2項は、予定建築物等の内部にごみ集積所を設置する場合、ごみ収集車が当該予定建築物等の内部に乗り入れることができる高さ及び幅の出入口を設置することを定めています。

- ごみ収集車の大きさは、高さ約240cm、幅約230cmです。

■ 第3項は、予定建築物等が共同住宅でその住戸数が50以上（床面積37㎡を超える住戸と床面積37㎡以下の住戸が混在し、その合計住戸数が50以上の場合を含む。）のものにおいて、第36条に定める大型生ごみ処理機等を設置した場合の緩和規定です。

【ごみ集積所等の整備基準】（担当は、環境事業センター）

〔ごみ集積所の設置基準〕

- (1) ごみ収集車の通行に支障のない十分な幅員を持つ道路に接する場所とし、交差点及び横断歩道等の側端から5m以上離れた場所に設置すること。
- (2) ごみ集積所の前面に、ガードレール、植栽、電柱等、収集に支障のある障害物がある場合は、それらの障害物を撤去するか、ごみ集積所の設置場所を再検討すること。
- (3) 設置場所は、平坦な場所を選定すること。
- (4) ごみ集積所の設置場所については、事前に近隣住民と充分調整すること。
- (5) ごみ集積所の設置面積は有効面積とする。建築物の内部に設置する場合は、その面積は当該建築物の壁芯により算定すること。ただし、ごみ集積所の壁面に柱等がある場合は、壁厚より突出した柱の面積は有効面積に加えないものとする。
- (6) ごみ集積所を敷地奥等に設置する場合は、ごみ収集車が容易に通行できる幅員及び高さの進入経路を確保するとともに、ごみ収集車の横付け等を行うことが可能で直接積み

込みができるようにすること。また、ごみ収集車の進入経路の舗装・地下配管・マンホール等については、ごみ収集車の重量(約 7.5t)に耐えられる構造とすること。

- (7) ごみ集積所にブロック等の周囲構造物等の設置がない場合は、地面に区画線を表示し、ごみ集積所であることを明示のうえ、飛散防止対策をおこなうこと。
- (8) ごみ集積所について、扉等に鍵を設置する場合は担当課と協議すること。
- (9) 建築物の住戸の数が 50 以上である場合は、ロールボックスパレット(かご台車)等の可動式のごみ容器を配置するなど、必要な措置について担当課と協議すること。

床面積 37 m²を超える住戸と 37 m²以下の住戸が混在する場合においての、ごみ集積所等の算定例

例 1

(37 m ² を超える住戸)	23 戸 × 0.25 m ²	= 5.75 m ² 以上
(37 m ² 以下の住戸)	18 戸 × 0.1 m ²	= 1.8 m ² 以上
計	41 戸	7.55 m ² 以上確保 (電源装置が必要)

例 2

(37 m ² を超える住戸)	25 戸 × 0.25 m ²	= 6.25 m ² 以上
(37 m ² 以下の住戸)	27 戸 × 0.2 m ²	= 5.4 m ² 以上
計	52 戸	11.65 m ² 以上確保 (大型生ごみ処理機等が必要)

例 3

(37 m ² を超える住戸)	18 戸 × 0.25 m ²	= 4.5 m ² 以上
(37 m ² 以下の住戸)	7 戸 × 0.1 m ²	= 0.7 m ² 以上
計	25 戸	5.2 m ² 以上確保 (電源装置が必要)

例 4

(37 m ² を超える住戸)	18 戸 × 0.25 m ²	= 4.5 m ² 以上
(37 m ² 以下の住戸)	5 戸 × 0.1 m ²	= 0.5 m ² 以上
計	23 戸	5.0 m ² 以上確保

例 5

(37 m ² を超える住戸)	24 戸 × 0.3 m ²	= 7.2 m ² 以上
(37 m ² 以下の住戸)	4 戸 × 0.1 m ²	= 0.4 m ² 以上
計	28 戸	7.6 m ² 以上確保 (電源装置が必要)

例 6

(3.7 m²を超える住戸) 4 戸 × 0.25 m² = 1.0 m²以上

(3.7 m²以下の住戸) 24 戸 × 0.2 m² = 4.8 m²以上

計 28 戸 5.8 m²以上確保
(電源装置が必要)

[条例]

(集会施設の整備基準)

第38条 開発事業者は、予定建築物（一戸建ての住宅に限る。）の戸数の合計が100を超える開発行為においては、当該戸数に2平方メートルを乗じて得た数値以上の面積の土地を敷地として、当該戸数に1平方メートルを乗じて得た数値以上の延べ面積を有する集会施設を設置しなければならない。ただし、その事業区域の周辺状況等により市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物（特定共同住宅に該当するものを除く。）で、その住戸の数が30を超える場合においては、当該中高層建築物の住戸の数に1平方メートルを乗じて得た数値以上の延べ面積を有する集会施設を設置しなければならない。

[説明]

一戸建ての住宅の戸数の合計が101以上の開発行為又は住戸数が31以上の中高層建築物である予定建築物等を建築する場合、自治会、町内会及び管理組合等新たな地域コミュニティが形成されると考えられ、当該事業区域内の住民が地域活動を行うため自ら利用できる集会施設の整備基準について定めています。

■ 第1項は、開発行為における予定建築物が一戸建ての住宅で、かつ、その戸数が101以上の場合に設置する集会施設について定めています（担当は、市民自治推進課）。

- 設置する集会施設の敷地については、住戸数×2㎡以上、集会施設の延べ面積は、住戸数×1㎡以上を確保しなければなりません。
- 戸数の合計が202未満の場合は集会施設の敷地の数は1としてください。戸数の合計が202以上の場合にあつては、1箇所当たりの集会施設の敷地面積の最低限度は202㎡、集会施設の延べ面積の最低限度は101㎡とし、それらの合計の面積を第1項で定める面積以上としてください。
- 集会施設の設置位置及び設備は、利用者の利便性に配慮することとし、給湯室、物置、便所を設置するよう努めてください。
- 集会施設は、他の用途と兼用することや併用することはできません。
- 集会施設の設置にあたっては、当該集会施設に係る設計図書及び当該集会施設に係る求積図を添付して別途協議を行ってください。
- 集会施設の敷地については、自治会等が維持管理するまでの間、開発事業者が集会施設の維持管理を行うものとし、土地及び建物の所有権については、事業完了後に自治会等を交えた三者で別途協議するものとします。

■ 第2項は、予定建築物等が中高層建築物に該当する共同住宅で住戸数が30を超える場合に設置する集会施設について定めています（担当は、開発業務課）。

○ 設置する集会施設の延べ面積は、住戸数×1㎡以上を確保しなければなりません。

○ 住戸の数が200未満の場合は集会施設の数としてください。住戸の数が200以上の場合にあっては、設置すべき集会施設の1箇所当たりの面積の最低限度は、100㎡とし、それらの合計の面積を第2項で定める延べ面積以上としてください。

○ 予定建築物等が中高層建築物に該当する共同住宅内に床面積が37㎡以下である住戸がある場合については、集会施設の要否の判断及び必要面積の算定にあたっては、当該住戸の戸数は除くものとします。

○ 集会施設の設置位置は利用者の利便性に配慮し、専用の室（建築基準法による居室）として設置しなければなりません。この場合、集会施設に附属する便所、給湯室、物置及び倉庫は、集会施設の面積に算入することができますが、集会施設に必要とされないP S等は面積参入することはできません。

玄関ホールと同一階に住戸がない場合で、専用の室として設置が困難な場合については、設置できない旨の理由書を提出し、玄関ホールその他の安全に人員を収容できる施設を集会施設として、兼用して使用することができます。この場合、廊下等の通路部分は、集会施設の面積に算入することができません。

○ 集会施設の設置にあたっては、第16条に定める事前協議の際、当該集会施設に係る設計図書及び当該集会施設に係る求積図及び建具表を添付して協議を行ってください。また、玄関ホール等を集会施設として、兼用して使用する場合については、廊下等の通路部分の幅員を明示してください。

[条例]

(自動車駐車場の整備基準)

第39条 開発事業者は、予定建築物が中高層建築物に該当しない共同住宅（特定共同住宅を除く。以下この項において同じ。）である場合又は予定建築物等が中高層建築物でその用途が共同住宅である場合においては、それらの事業地が別表第3の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定める最低確保基準率を当該建築物の住戸の数に乘じて得た数値（当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値。以下この条において同じ。）以上の台数の自動車を駐車することができる施設（以下「駐車施設」という。）を事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保しなければならない。この場合において、当該事業区域内に設置すべき駐車施設は、前段の数値に同表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める事業区域内確保基準率を乘じて得た数値以上の台数の規模を有しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、その事業地に係る用途地域が近隣商業地域又は商業地域であってその事業区域の面積が1,000平方メートル未満である場合の事業区域内確保基準率は、100分の60とする。

3 開発事業者は、予定建築物が中高層建築物に該当しない特定共同住宅又は予定建築物等が中高層建築物でその用途が特定共同住宅である場合においては、その事業地が別表第4の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定める最低確保基準率を当該特定共同住宅の住戸の数に乘じて得た数値以上の台数の駐車施設を事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保しなければならない。この場合において、当該事業区域内に設置すべき駐車施設は、前段の数値に同表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める事業区域内確保基準率を乘じて得た数値以上の台数の規模を有しなければならない。

4 開発事業者は、第1項又は前項に規定する建築物の事業地が用途地域の異なる2以上の用途地域にわたる場合において、それらの前3項に規定する最低確保基準率及び事業区域内確保基準率が異なるときは、当該事業地のそれぞれの用途地域内にある当該建築物の各部分の住戸の数にこれらの項に規定するそれぞれの用途地域の最低確保基準率の欄に定める率を乘じて得た数値を合計した数値以上の台数の駐車施設を事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保しなければならない。この場合において、当該事業区域内に設置すべき駐車施設は、それぞれの用途地域における前段の数値に前3項に規定するそれぞれの用途地域の事業区域内確保基準率の欄に定める率を乘じて得た数値を合計した数値以上の台数の規模を有しなければならない。

5 前項の数値を算出する場合において、第1項又は第3項に規定する建築物の1の住戸が最低確保基準率又は事業区域内確保基準率が異なる用途地域の2以上にわたるものがあるときは、これらの用途地域のうち住戸の過半が属する用途地域内に当該住戸があるものとみなす。

- 6 開発事業者は、予定建築物（一戸建ての住宅を除く。）が第1項若しくは第3項に規定する建築物以外のものである場合又は予定建築物等が第2条第1項第3号ウに該当する中高層建築物若しくは同号エに該当する中高層建築物でその延べ面積が2,000平方メートル以上のものである場合においては、当該建築物又は中高層建築物が別表第5の左欄に掲げる建築物等の用途の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める設置基準により駐車施設を事業区域内に設置しなければならない。
- 7 開発事業者は、1の建築物の用途が2以上であるときは、それぞれの用途に応じて第1項から第3項まで及び前項の規定により算出した数値を合計した数値以上の台数の駐車施設を設置しなければならない。
- 8 第1項から第3項まで、第6項及び前項の規定にかかわらず、予定建築物等の用途、その事業区域の周辺状況等を勘案し、市長が特に必要がないと認めるときは、それぞれの項に規定する駐車施設の台数を減ずることができる。

別表第3（第39条関係）

用 途 地 域	最 低 確 保 基 準 率	事業区域内確保基準率
第1種低層住居専用地域	100分の80	100分の100
第2種低層住居専用地域	100分の80	100分の100
第1種中高層住居専用地域	100分の70	100分の80
第2種中高層住居専用地域	100分の70	100分の80
第1種住居地域	100分の70	100分の80
第2種住居地域	100分の70	100分の80
準住居地域	100分の70	100分の80
近隣商業地域	100分の70	100分の80
商業地域	100分の70	100分の80
準工業地域	100分の70	100分の80
工業地域	100分の70	100分の80

別表第4（第39条関係）

用 途 地 域	最 低 確 保 基 準 率	事業区域内確保基準率
第1種低層住居専用地域	100分の40	100分の50
第2種低層住居専用地域	100分の40	100分の50
第1種中高層住居専用地域	100分の35	100分の40
第2種中高層住居専用地域	100分の35	100分の40
第1種住居地域	100分の35	100分の40
第2種住居地域	100分の35	100分の40

準 住 居 地 域	1 0 0 分の 3 5	1 0 0 分の 4 0
近 隣 商 業 地 域	1 0 0 分の 3 5	1 0 0 分の 4 0
商 業 地 域	1 0 0 分の 3 5	1 0 0 分の 4 0
準 工 業 地 域	1 0 0 分の 3 5	1 0 0 分の 4 0
工 業 地 域	1 0 0 分の 3 5	1 0 0 分の 4 0

別表第 5（第 3 9 条関係）

建築物等の用途	設置基準
事務所 住宅で事務所の用途を兼ねるもの	延べ面積 3 0 0 平方メートルにつき 1 台分以上
上記以外のもの	延べ面積 1 5 0 平方メートルにつき 1 台分以上

〔説明〕

特定開発事業等の実施に伴い、事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保する自動車駐車場（以下「駐車施設」という。）の整備基準について定めています。

駐車施設の設置台数については、予定建築物等や当該事業区域の用途地域に応じて、別表第 3 から第 5 までを参照してください。

なお、駐車施設の駐車区画については、2.5 m×5.0 m 程度の大きさを確保するよう努め、最低でも 2.25 m×5.0 m の大きさを確保し、設計図書にその寸法を明示するとともに、道路または隣地に近接している場合においては、誤操作により区域外に自動車が発車しないようするため、車止め等の設置に努め、設計図書に明示してください。

■ 第 1 項は、開発行為における予定建築物が中高層建築物に該当しない共同住宅又は共同住宅の用に供する中高層建築物である予定建築物等を建築する場合において設置する駐車施設の整備基準を定めています。

なお、駐車施設の設置台数については、別表第 3 を参照してください。

■ 第 2 項は、事業区域が近隣商業地域又は商業地域内である場合において、その区域の面積が 1,000 m²未満の場合は、事業区域内確保基準率を 100 分の 80 から 100 分の 60 に低減することができることを定めています。ただし、事業区域内に確保しないことができる台数については、隔地で確保しなければなりません。

- 第3項は、開発行為における予定建築物が中高層建築物に該当しない特定共同住宅又は特定共同住宅の用に供する中高層建築物である予定建築物等を建築する場合において設置する駐車施設の整備基準を定めています。

なお、駐車施設の設置台数については、別表第4を参照してください。

■ 別表第3及び第4の留意事項

- 最低確保基準率とは、特定開発事業等の事業区域内外を含めて、事業計画の中で確保しなければならない駐車施設の台数を表しています。
- 事業区域内確保基準率とは、事業区域内で確保しなければならない駐車施設の台数を表しています。最低確保基準率と事業区域内確保基準率の差が事業区域外（以下「隔地」という。）に設けることができる台数です。
- 隔地に確保する場合については、当該駐車施設が予定建築物等のためのものでもあり、事業区域周辺の車庫証明がとれる範囲に確保してください。
- 市街化調整区域内の場合で、共同住宅及び特定共同住宅を建築する場合は別表第3及び第4の第1種低層住居専用地域における確保基準率を目安に確保してください。

● 計算例

台数の計算例は、次のとおりです。なお、台数の算定にあたっては、小数点以下は切り上げるものとします。

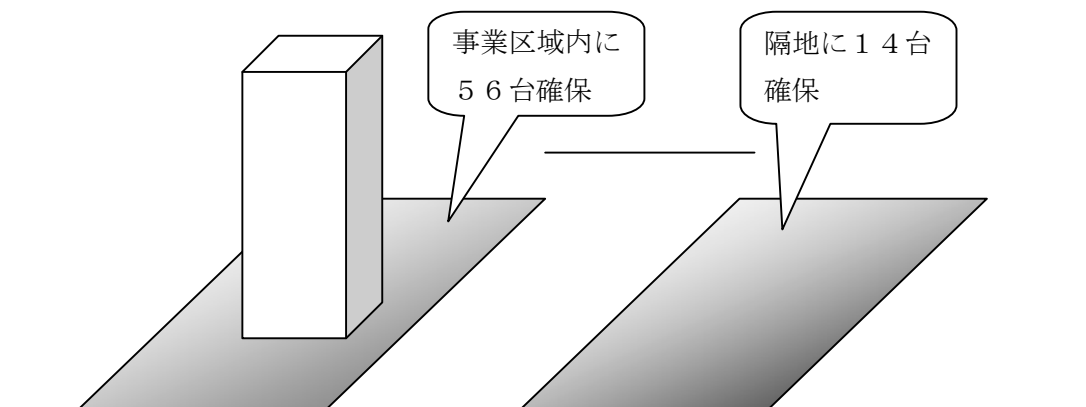
〔例〕用途地域：	第1種住居地域
予定建築物：	共同住宅 100戸
別表第3より 最低確保基準率	100分の70
事業区域内確保基準率	100分の80

事業計画全体の最低確保台数は $100 \times 0.7 = 70$ 台

事業区域内確保台数は $70 \times 0.8 = 56$ 台

隔地での確保台数は $70 - 56 = 14$ 台となります。

事業計画全体で70台確保



■ 第4項は、事業区域が用途地域の異なる2以上の用途地域にわたる場合において、最低確保基準率及び事業区域内確保基準率の異なる場合の駐車施設の台数算定方法を定めています。

○ 算定方法については、それぞれの用途地域に存する住戸数を求め、用途地域ごとの台数を算出し、それらの合計台数とします。

● 計算例

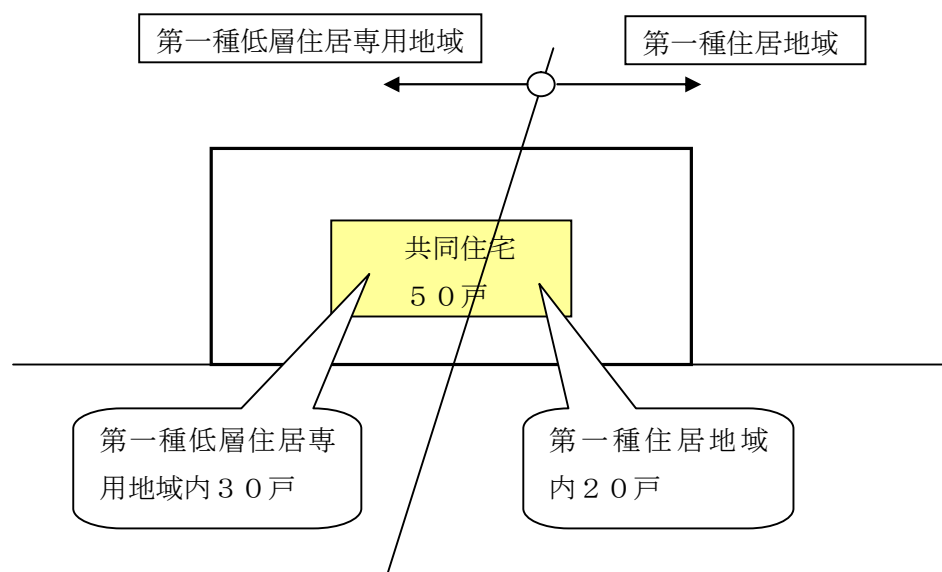
台数の計算例は、次のとおりです。なお、台数の算定にあたっては、小数点以下は切り上げるものとします。

〔例〕用途地域： 第一種低層住居専用地域と第一種住居地域にまたがる。

予定建築物： 共同住宅 50戸

別表第3より 最低確保基準率 100分の70

事業区域内確保基準率 100分の80



第一種低層住居専用地域内の計算

最低確保基準率 $30 \text{ 戸} \times 0.8 = 24 \text{ 台}$

事業区域内確保基準率 $24 \text{ 戸} \times 1.0 = 24 \text{ 台}$

第一種住居地域内の計算

最低確保基準率 $20 \text{ 戸} \times 0.7 = 14 \text{ 台}$

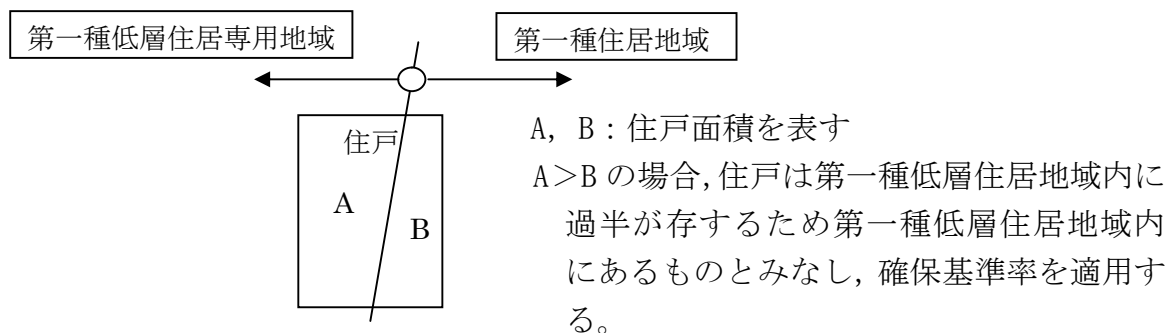
事業区域内確保基準率 $14 \text{ 戸} \times 0.8 = 11.2 \rightarrow 12 \text{ 台}$

(小数点以下は切り上げのため)

よって、最低確保台数 $24 \text{ 台} + 14 \text{ 台} = 38 \text{ 台}$

事業区域内確保基準台数 $24 \text{ 台} + 12 \text{ 台} = 36 \text{ 台}$

- 第5項は、第4項の数値を算出する場合において、1の住戸が異なる用途地域の2以上にわたる場合は、当該住戸の過半が属する用途地域にあるものとすることを定めています。



- 第6項は、次の各号に掲げる建築物又は中高層建築物を建築する場合において事業区域内に設置する駐車施設の整備基準を定めています。

なお、駐車施設の設置台数については、別表第5を参照してください。

- (1) 開発行為における予定建築物が中高層建築物に該当しない共同住宅若しくは特定共同住宅、又は共同住宅若しくは特定共同住宅の用に供する中高層建築物である予定建築物等以外の建築物を建築する場合
- (2) 階数が3以上で、延べ面積が $2,000 \text{ m}^2$ 以上の中高層建築物である予定建築物等を建築する場合
- (3) 階数が5以上で、かつ、延べ面積が $2,000 \text{ m}^2$ 以上の中高層建築物である予定建築物等を建築する場合

- 第7項は、1の建築物の用途が2以上である場合において、それぞれの用途に応じて算出した駐車施設の台数算定方法を定めています。

なお、駐車施設の設置台数については、別表第3若しくは第4並びに第5により算出した数値を合計した台数を確保してください。

- 第8項は、第1項から第3項まで、第6項及び第7項により算出された駐車施設台数を、予定建築物等の用途若しくはその周辺状況等を勘案し、当該算定台数を減ずることができることを定めています。

次の各号に掲げる事項に該当する場合において、市長と協議をすることにより、駐車施設台数を減ずることができます。この場合、開発事業者は当該駐車施設台数を減ずる理由書を市長に提出することが必要です。

- (1) 老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅（神奈川県に登録を受け建築基準法上の用途が有料老人ホームのもの）、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、入居者の状態及び来客や送迎の際の利便性等を考慮の上協議し、施設の管理運営に必要な台数とすることができます。
- (2) 工場、倉庫、研究所及びこれらに類するものについては、事業計画の内容、従業員数及び荷さばきを要する想定利用台数を考慮のうえ協議し、施設の管理運営に必要な台数とすることができます。
- (3) 学校、保育園及びこれらに類するものについては、事業計画の内容を考慮のうえ協議し、施設の管理運営に必要な台数とすることができます。
- (4) 次の場合は、駐車施設台数の全てを隔地で確保することができます。この場合、隔地駐車場の位置を示した図書の提出が必要になります。
 - ① 商業地域内において、事業区域の面積が1,000㎡未満の場合。
 - ② 商業地域及び近隣商業地域において、予定建築物等の2階以下を店舗等の用途として計画した場合。
 - ③ 既存建築物を増築する場合又は用途変更の場合で、既存建築物の構造上駐車場に用途替えることが困難な場合。
 - ④ 敷地の接する道路等が駐車施設の出入口を設けることを法令等により禁止されている場合。
 - ⑤ 敷地の接する道路等の交通規制（車両等の通行の禁止、モール等の構造上車両等が入ることのできない道路など）等のため、自動車の出入りが不可能、禁止されている場合又は道路の交通安全上駐車場を設けることが好ましくない場合。
- (5) 都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区内において、「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」（以下、「指定基準」という。）第4-3「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準を適用するものについては、指定基準によるものとします。

[条例]

(自転車等駐車場の整備基準)

第40条 開発事業者は、予定建築物が一戸建ての住宅以外の建築物である場合又はその建築する建築物が中高層建築物、特定建築物等（共同住宅で8戸以上のものに限る。）若しくは特定共同住宅である場合においては、別表第6の左欄に掲げる建築物等の用途の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める設置基準により算出した数値（当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値）以上の台数の自転車等（自転車（道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第11号の2に規定する自転車をいう。）、原動機付自転車（同項第10号に規定する原動機付自転車をいう。）又は自動二輪車（同法第3条に規定する大型自動二輪車又は普通自動二輪車をいう。）をいう。）を駐車することができる施設を事業区域内に設置しなければならない。ただし、予定建築物等の用途、その事業区域の周辺状況等を勘案し、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

別表第6（第40条関係）

建築物等の用途	設 置 基 準
共 同 住 宅	1住戸につき1.5
特 定 共 同 住 宅	1住戸につき1
遊 技 場	店舗面積15平方メートルにつき1
物品販売業を営む店舗 飲 食 店 金 融 機 関 の 店 舗	店舗面積20平方メートルにつき1
病 院 診 療 所 事 務 所	業務面積50平方メートルにつき1
上記に掲げる2以上の用途に供する建築物	それぞれの用途につき右欄の設置基準により算出した数値を合計した数値（当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値）

[説明]

特定開発事業等の実施に伴い、当該事業区域内に設置する自転車等駐車場の整備基準について定めています。

自転車等駐車場の設置台数については、予定建築物等の用途に応じて、別表第6を参照してください。

- 予定建築物等の用途，その事業区域の周辺状況等を勘案し，市長が特に必要がないと認めるときとは，開発事業者が市長と協議し，当該自転車等駐車を減ずる理由書を市長に提出した場合をいいます。

【自転車等駐車の整備基準】（担当は，道路河川総務課）

1 設置台数の算出基準

（1）別表第6に記載のない建築物の算出基準について

記載のない建築物については，施設の事業計画・運営状況及び周辺状況を勘案し，必要台数を確保してください。

ただし，次の場合はそれぞれの項に定める算出基準となります。

① 高齢者施設

ア 有料老人ホーム，グループホーム，特別養護老人ホーム（特養），介護老人保健施設（老健）及び類似施設

利用者の自転車利用が見込まれないのであれば，職員の事務所等の面積を対象として，台数を算出してください。

利用者の自転車利用が見込まれるのであれば，その必要台数分を確保してください。

イ デイケア及びデイサービス

施設利用者は自動車での送迎が多いことから，職員の事務所等の面積を対象として，台数を算出してください。

② ホテル・旅館

自転車利用者が宿泊する可能性は低いことから，従業員の事務所等の面積を対象として，台数を算出してください。

ただし，宿泊者以外も利用できる施設が併設されている場合は，当該面積を対象として，台数を算出してください。

例）レストラン併設の場合

厨房・事務室 … 事務所として算出

それ以外の客席等 … 飲食店として算出

③ 学習塾・予備校等の学習施設

教室面積15㎡ごと1台とします。

④ 工場

従業員の通勤方法を鑑みながら，利用台数（の見込み）に応じて，台数を算出してください。

以上の①～④において，当該建築物の供用開始後，利用台数が設置台数を超え

る場合は、敷地内または隔地で対応する等して、放置自転車が発生しないよう対応を図らなければなりません。

(2) 別表第6に記載のある建築物について（補足説明）

① 病院、診療所の業務面積

診察室及び待合室（処置室、病室、トイレ、階段、昇降機、更衣室、通路、休憩室、給湯室及び喫煙室は除く）の床面積

② 事務所の業務面積

業務を行う室及び会議室（ロビー、トイレ、階段、昇降機、更衣室、通路、休憩室、給湯室及び喫煙室は除く）の床面積

③ 共同住宅および特定共同住宅の管理人室の取り扱い

住込みの場合 …… 1住戸として設置台数を算出

住込みでない場合 …… 事務所として設置台数を算出

(3) 台数を減じる理由書について

以上の(1)、(2)および別表第6が算出基準となりますが、特段の理由により、自転車等駐車場の台数が当該基準未満になる場合は、個別協議において、台数を減じる理由書の提出が必要となります。

2 設置時の留意事項

(1) 自転車等駐車場の寸法について

事業区域内に設置する自転車等駐車場の1台あたりの平面駐車寸法は、出入庫に必要なスペースを確保の上、表-1のとおりとします。

また、機械式（駐輪ラック等）の場合、製品規格に沿って設置してください。

表-1（平面駐車時1台あたりの寸法）

種 別	長 さ	幅
自 転 車	1 9 0 c m以上	6 0 c m以上
原 動 機 付 自 転 車	1 9 0 c m以上	8 0 c m以上
自 動 二 輪 車	2 3 0 c m以上	1 0 0 c m以上

なお、以下の点についても留意してください。

- ① 1台ずつライン表示をしてください。または、大枠をライン表示した上で、表示板を設置する等、駐輪場とわかるようにしてください。
- ② ライン表示は、容易に取り外しできるものでは行わないでください。
- ③ 寸法の測り方については、芯々とします。

④駐輪場内に段差や柱等の不要物が生じることのないようにしてください。

⑤敷地内（官民境界含む）の自転車等の動線において、段差が生じないようにしてください。

(2) 種別の割合について

自転車，原動機付自転車および自動二輪車の設置割合は，任意となります。

しかしながら，地形等立地特性により，自転車よりも原動機付自転車および自動二輪車の利用の方が多く見込まれる場合においては，出来る限り原動機付自転車および自動二輪車の設置について配慮をお願いします。

[条例]

(防災備蓄倉庫の整備基準)

第41条 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物（特定共同住宅を除く。）でその住戸の数が50以上である場合においては、防災資機材を収納する倉庫（以下「防災備蓄倉庫」という。）を設置しなければならない。

2 防災備蓄倉庫は、その用途に供することができる有効な床面積が0.1平方メートルに住戸の数を乗じた面積以上で、かつ、有効な高さが1.8メートル以上のものでなければならない。

3 防災備蓄倉庫は、建築物の階数や高さに応じ、居住者の利用の容易性、津波による浸水の影響等を考慮した適切な場所に設置しなければならない。

(平成25条例42・一部改正)

[説明]

共同住宅の用途に供する中高層建築物である予定建築物等を建築する場合において、設置する防災備蓄倉庫の整備基準について定めています。

■ 第1項は、特定共同住宅を除く住戸数が50以上の中高層建築物を建築する場合において設置することを定めています。

なお、予定建築物等が中高層建築物に該当する共同住宅内に床面積が37㎡以下である住戸がある場合については、防災備蓄倉庫の要否の判断及び必要面積の算定にあたっては、当該住戸の戸数は除くものとします。

■ 第2項は、防災備蓄倉庫を設置する場合における必要面積等について定めています。

■ 第3項は、防災備蓄倉庫の設置場所について定めています。

【防災備蓄倉庫の整備基準】（担当は、防災政策課）

[防災備蓄倉庫の設置基準]

(1) 設置場所について。

- ① 建築物の中の一画又は敷地内で、居住する方々が災害時に使用しやすい場所に設けてください。
- ② 必ずしも1箇所にする必要はなく、対象計画戸数分の面積が確保されていれば複数箇所に分散して設置することができます。
- ③ 高層の共同住宅（地階を除く階数が10以上の共同住宅。共同住宅以外の用途を併用する場合も含む）に居住する方々が、地震等によりエレベーターが停止した場合、復旧するまでの間、自立した生活ができるように、地上10階以上の階にあっては最長歩行距離が2層以内となるよう、5層以内ごとに設置し、地上10階未満の階にあっては任意の場所に設置してください。なお、それぞれの防災備蓄倉庫は、それぞれの防災備蓄倉庫が対象とする計画戸数分の面積を確保してください。
- ④ 津波による浸水の影響等を考慮した適切な場所に設置しなければなりません。

(2) 表示について

防災備蓄倉庫の前面に、防災備蓄倉庫と明確にわかるよう表示してください。

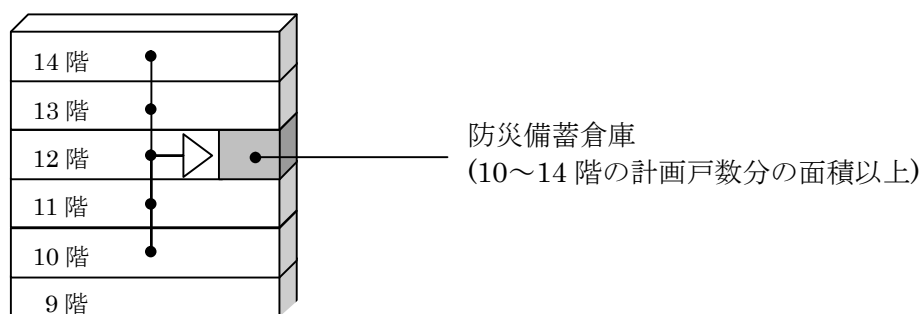
(3) 維持管理について

防災備蓄倉庫の維持管理は、管理権原者が行うこととします。

防災備蓄倉庫の設置例

○地上14階の共同住宅の例（12階に設置する場合）

- ・ 12階の防災備蓄倉庫については10～14階に居住する方々を対象とする面積以上を確保しなければなりません。
- ・ 10階未満の階に居住する方々を対象とする防災備蓄倉庫は、最長歩行距離について基準を設けておりませんが、5層以内ごとに設置するなど、居住する方々が災害時に使用しやすい場所に設けるよう努めてください。



[防災備蓄倉庫の形状及び面積の基準]

戸 数	面積と高さ	有 効 床 面 積 ※	有 効 高 さ
5 0 戸以上		0. 1平方メートルに住戸 の数を乗じた面積以上	1 . 8 m以上

[留意事項]

防災備蓄倉庫の設置にあたっては、使用しやすいよう間口の広さや倉庫の形状に留意し、また防災資機材の出し入れに支障のないよう、扉の開閉のための空間（空地）にも留意してください。

また、P S（衛正・電気の縦配管スペース）等を使用される極小スペースではなく、倉庫としての機能を十分に発揮できるよう「最低面積を1 m²」として計画してください。

[条例]

(防災行政無線設備の整備基準)

第42条 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物である場合において、当該中高層建築物の建築により防災行政無線設備（災害時において迅速かつ的確な被害状況の把握及び市民に対する災害情報の伝達を行うためにこの市が設置しているものをいう。）による情報の伝達に障害を及ぼすおそれがあるときは、当該障害を除去するために必要な措置を講じなければならない。

[説明]

中高層建築物である予定建築物等を建築する場合において設置する、防災行政無線設備の整備基準について定めています。

中高層建築物の建築によって、本市が設置する防災行政無線屋外子局（以下「屋外子局」という。）の制御電波の障害及び屋外子局から拡声される音声障害が発生する場合、これら障害を除去する対策措置を講じなければなりません。

【防災行政無線設備の整備基準】（担当は、防災政策課）

[用語の意義]

- (1) 防災行政無線屋外子局とは、市町村が災害の情報など緊急情報を住民へ伝達するシステムで、防災関係機関の建物などに設置している親局より制御電波を送信し、災害情報などを市内各地へ同報で放送するシステムをいいます。
- (2) 制御電波とは、屋外子局より災害情報を放送するため、親局より屋外子局を遠隔操作する電波をいいます。
- (3) 第1無線局、第2無線局とは、藤沢市防災行政無線屋外子局の親局は災害時のバックアップを目的として親局を2ルート化しています。第1無線局は、藤沢市役所分庁舎、第2基地局は、NTT藤沢統制無線中継局（藤沢市朝日町1番地の6）に設置しています。

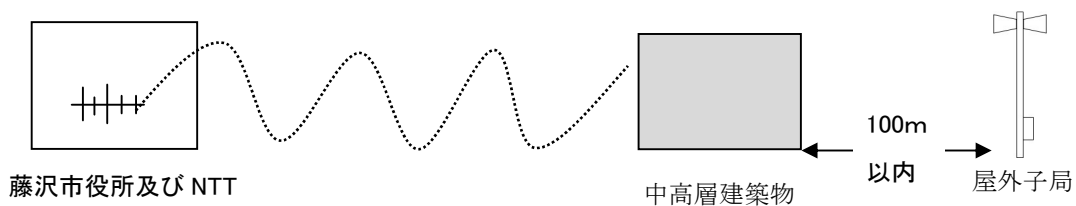
[机上判定]

(1) 判定

事前協議における当該建築物の建築による屋外子局の電波障害及び音声障害の判定は、次に定めるところによります。

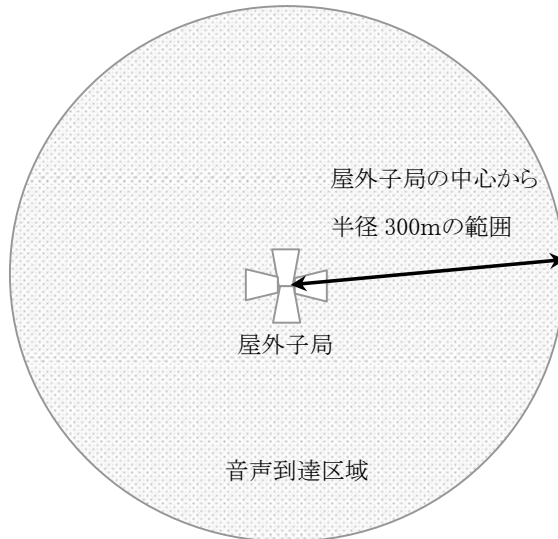
① 電波障害判定

藤沢市役所分庁舎及び藤沢統制無線中継所より、当該中高層建築物の延長上に屋外子局が設置しており、かつ当該屋外子局と当該中高層建築物との直線距離が 100m 以内である場合、電波障害のおそれがあると判定します。



② 音声障害判定

市内に設置の屋外子局より放送される音声到達区域（屋外子局を中心に半径 300m 以内）に当該中高層建築物が建築される場合、音声障害と判定します。



(2) 障害除去対策計画

開発事業者は、机上判定の結果、当該中高層建築物の建築により電波障害または音声障害と判定された場合、障害除去対策の計画について市と協議してください。

ただし、建築後の実地調査結果により、この計画を変更することができるものとします。

〔実地調査〕

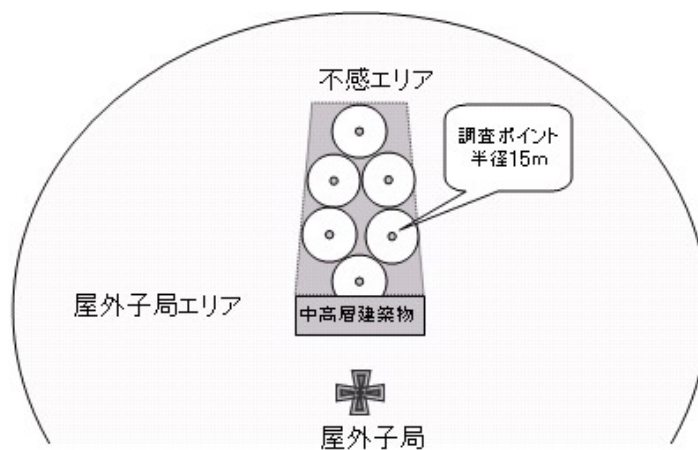
同意後、事前協議において障害のおそれがあると判定された中高層建築物の開発事業者は、当該中高層建築物の建築前（開発にあたり既存の建物を取り壊す場合は建物解体後）及び建築後に当該障害の調査を次の電波伝搬調査基準及び音声到達調査基準に定めるところにより実施し、その結果を市長へ報告してください。

(1) 電波伝搬調査基準

当該中高層建築物の建築後、第1無線局及び第2無線局より当該中高層建築物付近に設置してある屋外子局に対し制御電波を送信し、当該屋外子局の動作、機能が正常であるか確認します。

(2) 音声到達調査基準

- ① 当該事業区域付近に設置された屋外子局に対し、当該建築物により音声障害区域と予想される区域内において概ね半径15mごとに調査ポイントを設定し、当該区域付近に設置された複数の屋外子局より試験放送を拡声し、音声測定器及び音声調査に関して知識技術を習得した調査員の音感で音声レベルを測定します。
- ② 調査時の気象データ及び環境騒音データを記録します。
- ③ 気象状況等により、調査結果が異なる場合があるので、上記調査は、必要に応じて反復調査を実施します。
- ④ これらの調査を当該建築物の建築前及び建築後において同様の調査を実施します。
- ⑤ 調査終了後は、所定の報告書にて市長へ報告してください。



〔電波伝搬判定基準〕

市は、電波伝搬調査基準に基づいた調査結果において当該事業区域付近に設置された屋外子局がその動作、機能に著しい低下が見られた場合は、障害があると判定します。

[音声到達判定基準]

音声到達調査基準に基づいた調査結果の事前、事後調査で可聴ポイントが不感ポイントとなった場合、当該建築物の建築により、不感区域が発生したと判定します。

[障害除去措置]

開発事業者は、電波伝搬判定基準または音声到達判定基準において障害があると市長が認めるときは、事前に計画した障害除去対策どおり対策を講じてください。

なお、実地調査の結果、事前に計画した障害除去対策を変更する必要がある場合は再度、適正な障害除去の計画について市と協議してください。

[帰属]

この特定開発事業等により設置した防災行政無線の機器は、他に転用できないこと、更新、保守点検及び緊急点検を市で実施することなどの理由により、市に帰属してください。

[留意事項]

実地調査にあたっては、周辺住民への事前周知など準備期間の日数を要しますので注意してください。

[条例]

(特定共同住宅の整備基準)

第43条 開発事業者は、予定建築物等が特定共同住宅である場合においては、当該特定共同住宅の周辺の地域における良好な生活環境の維持を図るため、管理に関する事項その他の規則で定める事項を記載した標識を事業区域内に設置しなければならない。

[規則]

(特定共同住宅の整備基準)

第31条 条例第43条に規定する規則で定める事項は、特定共同住宅の管理人の氏名及び連絡先並びに不在時における連絡先とする。

[説明]

予定建築物等が特定共同住宅である場合において、管理に関する事項等を記載した標識を事業区域内に設置することにより、良好な近隣関係と健全な生活環境の維持を図るための整備基準を定めています。

■ 標識の設置場所

標識は、周囲から見やすい場所に設置してください。また、周囲から見やすい箇所であれば、予定建築物等の外壁面に設置することができます。

■ 標識の記載内容は次のとおりです。

- (1) 管理人の氏名
- (2) 管理人の連絡先
- (3) 管理人不在時における連絡先

■ 配置図、各階平面図または立面図に、標識の設置位置の明示をしてください。

第4章 都市計画法に基づく開発許可の基準

[条例]

(道路に関する技術的細目の制限の強化)

第44条 法第33条第3項の規定による道路に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(1) 予定建築物（用途が住宅であるものに限る。）の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路の延長が100メートル以下の小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、別表第7の左欄及び中欄に掲げる開発区域の規模等及び道路の延長の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める道路の幅員（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が同表の右欄に定める値を超える場合には、当該幅員）とする。

(2) 道路の構造は、次のとおりとする。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めるときは、この限りでない。

ア 道路は、アスファルトコンクリート又はセメントコンクリートによる舗装とする。

イ 縦断勾配が9パーセントを超える道路は、滑止めの措置が講じられた舗装とする。

(3) 道路の街角の切取りは、次のとおりとする。

ア 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、当該道路の両端が街角の切取りの長さが3メートル以上である構造とする。ただし、当該道路の交差角が120度以上であり、かつ、その交差部分から直近の屈曲部までの長さが3メートル以上である場合は、この限りでない。

イ アの規定にかかわらず、地形の状況その他やむを得ない状況により、当該道路の両端に街角の切取りを行うことができないときは、当該道路の片端に街角の切取りの長さが4.5メートル以上の構造とすることができる。

別表第7（第44条関係）

開発区域の規模等		道路の延長	道路の幅員
階数が2以下の共同住宅又は一戸建ての住宅	2,000平方メートル未満	70メートル以下	4.5メートル
		70メートルを超え100メートル以下	5メートル
	2,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	100メートル以下	5メートル
階数が3以上の共同住宅	1,000平方メートル未満	70メートル以下	4.5メートル
		70メートルを超え100メートル以下	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	100メートル以下	5メートル
--	--------------------------------	-----------	-------

〔説明〕

開発区域内に新たに設ける道路の幅員等を定めています。

法第33条第3項において、「地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められる場合は、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化することができる。」ものとされています。このことから、どのような開発行為について、どの程度制限の強化を行うか、第4章において明確にしたものです。

なお、藤沢市行政手続条例（平成8年藤沢市条例第15号）第4条の規定に基づき、市長は、申請により求められた許可をするかどうかを判断するために必要とされる基準（以下「審査基準」という。）を具体的に定めています。このため、開発許可にあたっては、審査基準の内容も併せて満足しなければならないこととなります。

■ 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下この章において「政令」という。）第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、政令第29条の2第1項第2号において、小区間で通行上支障がない場合は6mまで強化を可能とする旨を規定しており、第1号において、その内容を明確にしたものです。

■ 第2号は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下この章において「規則」という。）第24条第1号に規定する道路の構造のうち、砂利敷その他安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造として、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で制限を強化したものです。

■ 第3号は、規則第24条第6号に規定するすみ切り長について、一定の視距の確保のため、適当な長さで街角が切り取られていることとされており、その内容を明確にしたものです。

[条例]

(公園に関する技術的細目の制限の強化)

第45条 法第33条第3項の規定による公園に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、次に定めるとおりとする。

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の、公園とする。

イ 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上2ヘクタール未満の開発行為にあっては、設置すべき公園、緑地又は広場の数は、1とする。

ウ 開発区域の面積が2ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

エ 設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては6パーセント、一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては5パーセントとする。

オ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては5パーセントとする。

(2) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、次に定めるとおりとする。

ア 設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

イ 設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては6パーセント、一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては5パーセントとする。

ウ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては5パーセントとする。

(3) 公園の利用者の安全の確保を図るために必要な措置は、出入口に車止め又は利用者が公園から飛び出すことを防止する柵及び公園の外周（出入口に係る部分を除く。）に柵を設置することとする。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

[説明]

開発区域の面積が、0.3ヘクタール以上における開発区域内に設ける公園、緑地又は広場について定めています。

■ 第1号は、開発区域の面積が、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満における開発区域内に設ける公園、緑地又は広場について定めています。

○ 政令第29条の2第1項第5号イの技術的細目に定められた制限の強化について、第1号アにおいて、住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めるものです。

○ 政令第29条の2第1項第5号ロの技術的細目に定められた制限の強化について、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所あたりの面積の最低限度を定めることとされており、第1号イ及びウにおいて、その内容を明確にし、まとまった規模の公園等を数箇所に整備するものです。

○ 政令第29条の2第1項第5号ハの技術的細目に定められた制限の強化について、設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度を、6パーセントを超えない範囲で、予定建築物等の用途を勘案して行うこととされており、第1号エ及びオにおいて、その内容を明確にしたもので、新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が共同住宅である場合など3パーセントを超える面積の公園が必要なため設置を求めるものです。

■ 第2号は、開発区域の面積が、5ヘクタール以上における開発区域内に設ける公園、緑地又は広場について定めています。

○ 規則第27条の2第1項第1号及び同条第2項の技術的細目に定められた制限の強化について、設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所あたりの面積の最低限度を定めることとされており、大規模開発における公園の規模を一定水準以上にするため、第2号アにおいて、その内容を明確にしたものです。

○ 規則第27条の2第1項第2号の技術的細目に定められた制限の強化について、設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度を、6パーセントを超えない範囲で、予定建築物等の用途を勘案して行うこととされており、第2号イ及びウにおいて、その内容を明確にしたものです。

○ 規則第27条の4第3号の技術的細目に定められた制限の強化について、公園が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずることを可能とすることを趣旨としたもので、第3号において、その内容を明確にしたものです。

[条例]

(住宅の敷地面積の最低限度)

第46条 法第33条第4項に規定する予定される建築物の用途は、住宅とし、当該建築物の敷地面積の最低限度は、別表第8の左欄に掲げる用途地域等の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるとおりとする。

2 前項の建築物の敷地が別表第8の左欄に掲げる区分のうち2以上の区分に該当する場合においては、その敷地の部分のうち最大面積を有する部分に該当する区分にその敷地のすべてが存するものとして、同項の規定を適用する。

別表第8 (第46条関係)

用 途 地 域 等	宅地規模
風致地区（法第8条第1項第7号に規定する風致地区をいう。以下同じ。）に指定されている地区外の第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
風致地区に指定されている地区内の第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	130平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で1,000平方メートル未満	100平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	110平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で3,000平方メートル以上	120平方メートル

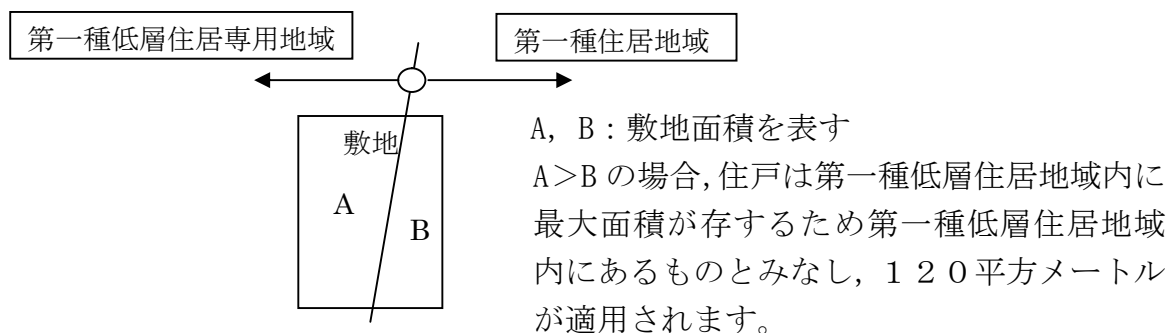
[説明]

開発行為における住宅敷地の最低敷地面積について定めています。

- 最低敷地規模の規制は、ミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保することが可能であり、良好な市街地環境の形成又は保持を図るうえで効果的な手法です。このため、この条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準としています。

基準の内容については、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域を風致地区に指定されている地区内外においてそれぞれ宅地規模を定め、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域においては、開発事業の規模により宅地規模をそれぞれ定めています。

- 第2項は、建築物の敷地が別表第8の左欄に掲げる区分にまたがる場合は、敷地の最大面積が属する用途地域の宅地規模を適用することを定めています。



第5章 雑則

[条例]

(指導及び助言)

第47条 市長は、この条例の施行のために必要な限度において、開発事業者に指導及び助言を行うことができる。

[説明]

この条例の施行に関し必要な事項を開発事業者に指導及び助言することを定めています。

■ 市長は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、条例の目的が達成されるよう、開発事業者に必要な指導及び助言を行います。

■ 開発事業者に対して行う指導及び助言とは、主に次の事項をいいます。

- (1) 条例に定める手続及び基準の遵守
- (2) 近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響への配慮と必要な措置
- (3) 市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等との整合
- (4) 周辺環境との調和

[条例]

(勧告)

第48条 市長は、第29条第1項又は第2項の規定に違反した開発事業者に対し、開発事業者が第22条第1項又は第25条第1項の同意を得るまでの間当該特定開発事業等の工事の施行を停止するよう勧告することができる。

2 市長は、第29条第2項の規定に違反した開発事業者が、第25条第1項の同意を得ないまま当該特定開発事業等の工事を完了させたときは、当該開発事業者に対し、相当の期限を定めて第22条第1項の同意に係る特定開発事業等の内容に適合させるよう勧告することが出来る。

[説明]

第29条の規定に違反した開発事業者に対して工事の施行を停止するよう勧告することができることを定めています。

■ 勧告とは、行政機関が、相手方の任意の協力同意を得て、その意思を実現しようとする行為の一つです。その性質については、法的拘束力をもたない非権力的行政作用であり、また、相手方に対して直接になんらかの法的効果を伴わない事実行為です。

なお、行政指導とは、行政手続法第2条第6号において「行政機関がその任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為であって処分に該当しないものをいう。」とあります。

[条例]

(命令等)

第49条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その者に対し、当該特定開発事業等の工事の施行を停止し、又は相当の期限を定めて第22条第1項の同意に係る当該特定開発事業等の内容に適合させ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た場合においては、当該勧告に従わない者の氏名又は名称、違反の事実その他規則で定める事項を記載した標識を当該命令に係る事業区域内に設置することができる。

[規則]

(標識の記載事項)

第32条 条例第49条第2項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 事業区域に含まれる地名地番
- (2) 勧告をした日付
- (3) 条例第49条第2項による標識を設置した日付

(平成25規則76・一部改正)

[説明]

第48条に定める勧告に従わない開発事業者に対して、工事の施行の停止を命ずることができることを定めたものです。

■ 第1項は、第48条の勧告に従わない開発事業者に対して、第22条第1項の同意又は第25条第1項の変更同意を得るまで、工事の施行を停止するよう命令することができることを定めています。

■ 第2項は、市長は命令をした場合には、事業区域内に命令を発した事実を周知する標識を設置し、公告します。これは、この条例に違反した特定開発事業等による物件を第三者が取得することで社会上の不利益を被ることがないようにするための措置です。

■ 命令とは、法令に基づいて、特定の者に作為（実体違反の是正等）又は不作為（工事の停止、使用の禁止）の義務を課す行政処分です。

■ この命令は、行政手続法でいう不利益処分に該当するため、処分を行うに際して、同法第13条の規定により弁明の機会を付与することが必要です。

- 標識の設置を拒んだ者や破棄した者については、公務執行妨害（刑法第95条）と公文書毀棄（刑法第258条）に該当することとなります。

【参考】

（公務執行妨害及び職務強要）

第95条 公務員が職務を執行するに当たり、これに対して暴行又は脅迫を加えた者は、三年以下の懲役若しくは禁錮又は五十万円以下の罰金に処する。

2 公務員に、ある処分をさせ、若しくはさせないため、又はその職を辞させるために、暴行又は脅迫を加えた者も、前項と同様とする。

（公用文書等毀棄）

第258条 公務所の用に供する文書又は電磁的記録を毀棄した者は、三月以上七年以下の懲役に処する。

[条例]

(報告等の徴収及び立入検査)

第50条 市長は、前2条の規定による権限を行うために必要があると認めるときは、開発事業者から特定開発事業等に関する工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして事業区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に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してはならない。

[規則]

(身分証明書の様式)

第33条 条例第50条第2項に規定する証明書は、身分証明書(別記様式)とする。

[説明]

開発事業者に対して特定開発事業等に関する工事の状況等についての報告若しくは資料の提出を求め、又は職員に特定開発事業等に関する工事の状況等を検査させることができることを定めたものです。

■ 第2項は、身分証明書の携帯について定めています。

第1項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、身分証明書を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示しなければなりません。

身分証明書を携帯するのは、立ち入ることができる権限を有する者であることを明らかにする趣旨ですから、身分証明者は各個人が所持しておく必要があります。なお、身分証明書を所持しない者が立ち入ろうとした場合には、土地の所有者、占有者等は、これらの者の立ち入りを拒むことができます。

■ 第3項は、立入検査の権限について定めています。

憲法第35条には、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、搜索及び押収を受けることのない権利は侵されない旨が明文化されています。このため、「令状のない本条の立ち入り」は、監督処分に係る権限を行うため必要な限度においてのみ認められるものであって、犯罪捜査のために認められたものでないことを注意的に定めたものです。

[条例]

(委任)

第51条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第6章 罰則

[条例]

(罰則)

第52条 第49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500,000円以下の罰金に処する。

[条例]

(両罰規定)

第53条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。

[説明]

両罰規定とは、有機的な組織機構を有する企業の内部における従業者等が、その事業活動の一環として違反行為を行った場合に、開発事業者である法人又は個人をも処罰する規定のことをいいます。

附 則

[条例]

附則

- 1 この条例は、平成21年7月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前において、法第29条第1項若しくは第43条第1項に規定する許可の申請、基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請、基準法第18条第2項に規定する計画の通知（基準法第88条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）、宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請又は市長が別に指定する手続を行った特定開発事業等については、この条例の規定は、適用しない。

附則（平成23年条例第5号）

この条例は、平成23年9月12日から施行する。

附則（平成25年条例第42号）

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附則（平成26年条例第20号）

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

[規則]

附則

この条例は、平成21年7月1日から施行する。

附則（平成25年条例第76号）

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

[説明]

条例の施行日及びこの条例の規定を適用しない手続を定めたものです。

- この条例の施行の日前における、法第29条第1項若しくは第43条第1項に規定する許可の申請、基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請、基準法第18条第2項に規定する計画の通知（基準法第88条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）、宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請については、当該申請書が所管審査機関に到達した時の日付により、この条例の規定の適用を判断します。

- 市長が別に指定する手続とは、次のいずれかに該当するものをいいます。

ただし、藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成8年藤沢市告示第126号）第11条第4項の規定により協議書の効力を失ったもの

又は藤沢市建築物の建築に関する指導要綱（昭和60年藤沢市告示第28号）第5条第4項の規定により同条第1項の協議が失効したものを除きます。

- (1) 藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する指導要綱第11条第2項第1号の規定による藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する事前協議申込書の提出
- (2) 藤沢市建築物の建築に関する指導要綱第5条第2項第1号の規定による藤沢市建築物の建築に関する事前協議申込書の提出
- (3) 藤沢市建築物の建築に関する指導要綱第6条第1号の規定による藤沢市建築物の建築に関する事前協議申込書の提出

