

目次

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

第1章 総則

(目的)

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

(定義)

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

- (1) 市民 市内に住所を有する者、市内に在勤し、又は在学する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者をいう。
 - (2) 公益施設 集会所、小学校、中学校、保育所その他の生活に必要な施設のうち法第4条第14項に規定する公共施設に該当しないものをいう。
 - (3) 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築その他規則で定める行為をいう。
 - (4) 事業者 開発事業を行おうとする者及び開発事業を行う者をいう。
 - (5) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
 - (6) 近隣住民 開発区域の近隣で規則で定める距離以内の区域(次号において「近隣区域」という。)において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。
 - (7) 周辺住民 近隣区域の周辺で規則で定める距離以内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。
 - (8) 集合住宅等 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物又は長屋をいう。
 - (9) 共同住宅等 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅の用途に供する建築物又は長屋であり、1区画の専有面積が30平方メートル以上の建築物で浴室、便所及び台所を有するものをいう。
 - (10) ワンルーム形式建築物 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅の用途に供する建築物又は長屋であり、1区画の専有面積が30平方メートル未満の建築物で浴室、便所及び台所を有するものをいう。
- 2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

(まちづくりの基本理念)

- 第3条 まちづくりは、市民自らが主体となってこれに参加し、市、市民及び事業者が相互の責任と信頼の下に、協働して行われなければならない。
- 2 まちづくりは、市民全体の幸福が実現され、次世代へと継承していくため、総合的かつ計画的に行われなければならない。
- 3 まちづくりは、公共の福祉を優先するとともに、人と自然との共生を図り、環境への負荷の少ない持続的発展が可能なものとなるよう行われなければならない。

(市の責務)

- 第4条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、良好なまちづくりのための計画を策定し、必要な施策を実施しなければならない。
- 2 市は、基本理念にのっとり、市民に対してまちづくりに関する情報を提供し、市民の主体的なまちづくりの支援に努めなければならない。
- 3 市は、基本理念にのっとり、事業者に対し、まちづくりの推進に関し必要な指導又は助言を行わなければならない。

(市民の責務)

- 第5条 市民は、基本理念にのっとり、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、まちづくりの実現に積極的に取り組むとともに、市が実施するまちづくりに関する施策(以下「市の施策」という。)に協力しなければならない。

(事業者の責務)

- 第6条 事業者は、基本理念にのっとり、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市の施策に協力しなければならない。

第2章 まちづくり基本計画

(まちづくり基本計画)

- 第7条 市長は、良好なまちづくりを推進するため、次に掲げる計画等を「まちづくり基本計画」として定めるものとする。

- (1) 法第18条の2第1項の規定により市が定める都市計画に関する基本的な方針
- (2) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第4条第1項の規定により市が定める緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画
- (3) 市が定める都市景観の形成を図る指針
- (4) その他まちづくりに関し市長が必要と認めた計画

- 2 市の施策は、まちづくり基本計画に基づき行われなければならない。

(まちづくり基本計画の見直し)

- 第8条 市長は、社会情勢の変化に的確に対応するとともに、市の施策を効果的に推進するため、まちづくり基本計画の見直し等を適宜行わなければならない。この場合において、市長は、市民の意見を反映するよう努めなければならない。

第3章 市民主体のまちづくり

第1節 地区まちづくり

(地区まちづくり)

- 第9条 地区まちづくりは、法第12条の4第1項に規定する地区計画等(以下「地区計画等」という。)を定めることを主たる目的とした計画又は実践活動で、身近な地区の特性をいかしたまちづくりに関し、地区住民(地区まちづくりを行おうとする一定の区域内に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者その他規則で定める利害関係を有する者をいう。以下同じ。)が主体となって行うものとする。

(地区まちづくり協議会)

- 第10条 市長は、第5項に規定する場合を除き、次の各号に掲げる要件のいずれにも適合する団体を地区まちづくり協議会(以下「協議会」という。)として認定することができる。

- (1) 区域の面積が一体としておおむね3,000平方メートル以上である地区まちづくりを行おうとする団体であること。
 - (2) 団体の構成員が地区住民であること。
 - (3) 団体の目的及び活動の方針が基本理念に即していること。
 - (4) 地区住民の自発的参加の機会及び団体における活動等の公開性が保障されていること。
 - (5) 重要な意思決定に参加する権利を団体の構成員に保障する旨の規約を有していること。
- 2 地区住民は、協議会を設立するための準備組織として、規則で定めるところにより、地区まちづくり準備会を結成することができる。
- 3 協議会の認定を受けようとする団体は、規約その他規則で定める図書を添えて市長に申請しなければならない。
- 4 第1項の規定により協議会として認定を受けた団体は、区域の面積の変更その他の認定を受けた内容を変更しようとするときは、市長が必要と認める図書を添えて、市長にその旨を届け出なければならない。

- 5 市長は、規則で定める団体が協議会の認定を申し出た場合には、協議会として認定することができる。
- 6 市長は、第1項の規定による認定を行うに当たり必要があると認めるときは、平塚市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴くことができる。
- 7 市長は、第1項又は第5項の規定による認定を行ったときはその旨を告示するとともに、当該団体の代表者に通知し、認定を行わなかったときはその旨及び理由を当該団体の代表者に通知しなければならない。
- 8 協議会は、規則で定めるところにより、市長に対してその活動成果を報告しなければならない。
- 9 市長は、前項に規定する報告を受けたときは、遅滞なく、当該報告の内容を公開しなければならない。
- 10 市長は、協議会が次の各号のいずれか(第5項の規定により認定を受けた協議会にあっては、第2号)に該当すると認めるときは、その認定を取り消すことができる。
 - (1) 第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなったとき。
 - (2) 第8項の規定による報告を行わなかったとき。
- 11 市長は、前項の規定による取消しを行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。
- 12 市長は、第10項の規定による取消しを行ったときは、その旨を告示するとともに、当該取消しを受けた協議会の代表者に通知しなければならない。
- 13 協議会は、協議会を解散するときは、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 14 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該協議会の認定を取り消すとともに、その旨を告示しなければならない。

(地区まちづくり計画)

- 第11条 協議会は、当該地区のまちづくりの方針及び具体的な事項で規則で定めるものにより構成する地区まちづくり計画を策定することができる。
- 2 協議会は、地区まちづくり計画を策定しようとするときは、あらかじめ地区住民を対象とした説明会を開催するとともに、当該計画を周知するための措置を講じなければならない。
 - 3 地区住民は、前項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、当該協議会に対し、当該地区まちづくり計画に関する意見書を提出することができる。
 - 4 協議会は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見書に対する見解書を作成し、遅滞なく、当該地区住民に公表しなければならない。
 - 5 協議会は、前3項に規定する手続を経て、当該地区住民のおおむね3分の2以上の同意が得られたときは、これを証する書面、第3項の意見書の写し及び前項の見解書の写しを添えて、市長に地区まちづくり計画を申請することができる。
 - 6 市長は、前項の規定により申請を受けた地区まちづくり計画について、まちづくり基本計画、市の施策及び既に認定を受けた地区まちづくり計画との整合性等を検討した上で、当該地区まちづくり計画を認定することができる。
 - 7 市長は、第5項の規定による申請に係る見解を定めようとするときは、当該見解に関し、審議会の意見を聴かななければならない。
 - 8 市長は、地区まちづくり計画の認定を行ったときはその旨を告示するとともに、当該協議会の代表者に通知し、認定を行わなかったときはその旨及び理由を当該協議会の代表者に通知しなければならない。
 - 9 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を変更しようとするとき(規則で定める軽微な変更を除く。)は、市長が必要と認める函書を添えて、市長にその旨を届け出なければならない。
 - 10 協議会は、第6項の規定により認定を受けた地区まちづくり計画を廃止しようとするときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
 - 11 市長は、前項の規定により届出を受けた場合は、当該地区まちづくり計画の認定を取り消すとともに、その旨を告示しなければならない。

(地区まちづくり計画の遵守)

第12条 事業者及び地区住民は、認定を受けた地区まちづくり計画に係る区域内においては、当該地区まちづくり計画の内容を尊重して開発行為、建築その他の開発事業を行うよう努めなければならない。

- 2 事業者は、前項の区域内において開発事業を行う場合には、当該協議会に対し、当該開発事業についての説明会を開催しなければならない。

(まちづくり基本計画等への反映)

第13条 市長は、まちづくり基本計画の見直し等を行う場合には、認定を受けた地区まちづくり計画をまちづくり基本計画及び市の施策に反映させるものとする。

第2節 都市計画の決定又は変更の提案に関する手続等

(都市計画提案面積の最低規模)

第14条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第15条の規定により、計画提案に係る規模を、3,000平方メートルとする。

(都市計画提案団体の指定)

第15条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第10条第1項又は第5項の規定により協議会として認定を受けた団体とする。

(都市計画の提案に係る事前届出及び支援)

第16条 法第21条の2第1項又は第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案をしようとするもの(以下「都市計画提案者」という。)は、次条第1項に規定する都市計画提案書を提出する前に、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえて提案をするときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該都市計画提案者から支援の要請があったときは、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該都市計画提案者に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した提案となるよう助言することができる。

(都市計画の提案に関する手続)

第17条 都市計画提案者は、規則で定めるところにより、都市計画提案書を市長に提出しなければならない。この場合において、当該都市計画提案書に基づく提案の内容(以下この条において「都市計画提案」という。)の対象となる土地の全部又は一部が同じである都市計画提案書が別に市長に提出され、又は都市計画提案の対象となる土地の全部又は一部が同じである地区計画等の原案が別に市長に申し出られているとき(当該別に提出されている都市計画提案又は当該別に申し出られている地区計画等の原案を踏まえて市長が都市計画の決定又は変更をしようとするときに限る。)は、当該別に提出されている都市計画提案書に係る第9項の規定による公表又は当該別に申し出られている地区計画等の原案に係る次条第3項の規定による公表をした日から法第20条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の規定による告示の日までの間は、これを行うことができない。

2 市長は、前項の都市計画提案書の提出を受けたときは、法第21条の2第3項に規定する事項、まちづくり基本計画及び市の施策に適合するかどうか審査し、適合すると認めるときはその旨を告示するとともに、当該都市計画提案書を当該告示の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、前項に規定する縦覧期間満了の日までに、都市計画提案者の出席を求め、都市計画提案についての説明会を開催し、市民の意見を聴かなければならない。

4 市民は、第2項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、都市計画提案に関する意見書を提出することができる。

5 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、速やかに、その意見書の意見を取りまとめて都市計画提案者に送付しなければならない。

6 都市計画提案者は、前項の規定により取りまとめた意見の送付を受けたときは、遅滞なく、当該意見の内容に対する見解書を市長に提出しなければならない。

7 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、速やかに、当該見解書を公表しなければならない。

8 市長は、第3項の説明会、第4項の意見書及び第6項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該都市計画提案について公聴会を開催することができる。

9 市長は、前各項の規定による手続を経て当該都市計画提案に係る見解を定めたときは、その旨を都市計画提案者に通知するとともに、当該見解を公表しなければならない。

10 市長は、前項の規定により通知しようとする場合は、あらかじめ、審議会に当該都市計画提案書を提出してその意見を聴かなければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえた都市計画提案書を作成したときは、この限りでない。

11 市長は、第9項の見解に基づき、都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは速やかに都市計画の案を作成しなければならない。

第3節 地区計画等の案の作成手続

(地区計画等の原案の申出)

第18条 認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会及び事業者は、規則で定めるところにより、地区計画等の案となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)を市長に申し出ることができる。この場合において、当該地区計画等の対象となる土地の全部又は一部が同じである都市計画提案書が別に市長に提出され、又は当該地区計画等の対象となる土地の全部又は一部が同じである地区計画等の原案が別に市長に申し出られているとき(当該別に提出されている都市計画提案書又は当該別に申し出られている地区計画等の原案を踏まえて市長が都市計画の決定又は変更をしようとするときに限る。)は、当該別に提出されている都市計画提案書に係る前条第9項の規定による公表又は当該別に申し出られている地区計画等の原案に係る第3項の規定による公表をした日から法第20条第1項の規定による告示の日までの間は、これを行うことができない。

2 市長は、前項の規定による申出に係る見解を定めようとする場合は、当該見解に関し審議会の意見を聴かなければならない。ただし、認定を受けた地区まちづくり計画を策定した協議会が当該計画を踏まえて地区計画等の原案を申し出るときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定による地区計画等の原案の申出に対する見解を定めたときは、その旨を申出者に通知するとともに、当該見解を公表しなければならない。

(地区計画等の原案の申出に係る事前届出及び支援)

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

- 2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該届出をした者から地区計画等の原案の申出に関する支援の要請があったときは、地区計画等に関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。
- 3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該届出をした者に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した申出となるよう助言することができる。

(地区計画等の原案の作成手続)

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

(地区計画等の案の作成手続)

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

- 2 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次に掲げる事項を告示するとともに、当該地区計画等の原案及び当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を、当該告示の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。
 - (1) 地区計画等の原案のうち種類、名称、位置及び区域
 - (2) 縦覧の場所及び期間
- 3 法第16条第2項に規定する者は、前項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、地区計画等の原案に関する意見書を提出することができる。
- 4 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、当該意見に対する見解書を作成するとともに、当該見解書を公表しなければならない。

第4章 市が発意するまちづくり

第1節 市が発意するまちづくり計画

(市が発意するまちづくり計画)

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

- (1) まちづくり基本計画において特に市街地整備が必要とされるとき。
 - (2) まちづくり基本計画において地域ごとの特性をいかしたまちづくりの検討が必要とされるとき。
 - (3) 公共施設の整備に伴い周辺地域に大きな影響を及ぼすことが予想されるとき。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、優先的な整備又は緊急の対応によるまちづくりが必要とされるとき。
- 2 市長は、まちづくり計画を策定する場合には、検討経過を適宜公開することにより、市民その他地域のまちづくりに関わる団体等の参画を促し、市民主体のまちづくりを推進するよう努めなければならない。
 - 3 市長は、まちづくり計画を決定するに当たり当該地区に認定を受けた地区まちづくり計画がある場合には、これらの計画が整合するよう配慮しなければならない。
 - 4 市長は、まちづくり計画を決定するに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

第1節の2 地区計画等の案の作成手続

(市の発意による地区計画等の案の作成手続)

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

(地区計画等の原案の作成手続)

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

(地区計画等の案の作成手続)

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

- (1) 地区計画等の原案のうち種類、名称、位置及び区域
 - (2) 縦覧の場所及び期間
- 2 法第16条第2項に規定する者は、前項に規定する告示の日の翌日から起算して3週間以内に、市長に対し、地区計画等の原案に対する意見書を提出することができる。

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

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

第2節 都市計画の決定又は変更の手續等

(都市計画の決定又は変更の案の作成手續)

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

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

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

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

(都市計画の決定又は変更の手續)

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

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

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

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

第5章 協議・調整のまちづくり

第1節 大規模土地取引行為の届出等

(大規模土地取引行為の届出等)

第24条 5,000平方メートル以上(市街化調整区域内においては3,000平方メートル以上)の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約(予約を含む。)を締結して土地に関する権利を移転し、又は設定しようとする者(以下この条において「大規模土地所有者等」という。)は、当該契約を締結する日の前日から起算して6月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、当該契約の内容により市長が届出の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項本文の規定にかかわらず、市長は、同項本文の規定による届出を6月前までにすることが困難であると認めるときは、当該届出は、当該契約を締結する日の前日から起算して3月前までとすることができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、必要に応じて審議会の意見を聴いた上で、当該大規模土地所有者等に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した土地利用となるよう協議を求めることができる。

4 大規模土地所有者等は、前項の協議を求められたときは、これに応じなければならない。

第2節 開発事業の手續

(適用対象)

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

(1) 第1種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

ア 開発区域の面積が5,000平方メートル以上(市街化調整区域内においては、3,000平方メートル以上)のもの
イ 地階を除く階数が6以上又は高さが15メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が3,000平方メートル以上のもの

ウ 建築物の延べ面積が6,000平方メートル以上のもの

エ 共同住宅等で戸数が50戸以上のもの

オ その他第1種開発事業として規則で定めるもの

(2) 第2種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

ア 開発区域の面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満(市街化調整区域内においては、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満)のもの

イ 地階を除く階数が3以上又は高さが10メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの

ウ 建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満のもの

エ 店舗の用に供する建築物で延べ面積が1,000平方メートル以上のもの

オ ワンルーム形式建築物で戸数が20戸以上のもの

(3) 第3種開発事業 次のいずれかに該当するものとする。

ア 開発区域の面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満(市街化調整区域内においては、1,000平方メートル未満)のもの(1棟の戸建住宅(住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。以下同じ。)又は戸建住宅の附属建築物の建築を目的とする開発事業その他市長が特に認めるものを除く。イ及びウにおいて同じ。)

イ 地階を除く階数が3以上又は高さが10メートル以上の建築物で、かつ、延べ面積が500平方メートル未満のもの

ウ 建築物の延べ面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの

エ ワンルーム形式建築物で戸数が6戸以上20戸未満のもの

オ 建築物の建築を目的とする開発事業で区画数が5以上のもの

カ その他第3種開発事業として規則で定めるもの

(4) 第4種開発事業 建築基準法第6条の規定による建築確認申請書又は同法第18条第2項の規定による計画通知書を必要とするもの(1棟の戸建住宅(開発許可が必要なものを除く。))又は戸建住宅の附属建築物の建築を目的とする開発事業その他市長が特に認めるものを除く。)

2 前項の場合において、開発事業が同項各号の2以上の号に掲げる区分に該当するときは、当該開発事業は、最も種別の数が小さい区分に該当するものとする。ただし、当該開発事業が2以上の号に掲げる区分に該当し、かつ、そのいずれかが同項第3号カに規定する開発事業に該当するときは、当該開発事業は、第3種開発事業とする。

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

(一団の土地に関する取扱い)

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

(1) 所有者が同一の土地

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

(3) 物理的に一体として利用されている土地

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

(開発基本計画書の提出)

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

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

(開発基本計画の周知等)

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

2 事業者は、前項前段の規定により開発事業計画板を設置したときは、当該設置の日の翌日から起算して2週間以内(当該開発事業について他の法令等の規定により説明会を開催する等市長が特別の事情があると認める場合にあつては、事業者と協議の上市長が定める日まで)に、近隣住民、周辺住民その他市長が特に認めるもの(以下「近隣住民等」という。)に対し、規則で定めるところにより、説明会を開催して開発基本計画の内容を説明し、当該開発基本計画に対する意見及び要望を聴かなければならない。

3 事業者は、前項の説明会を開催したときは、当該開催の日の翌日から起算して1週間以内に、規則で定めるところにより、説明会の内容を記載した報告書(以下「説明会報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の説明会報告書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

5 近隣住民等は、第2項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、事業者に対し、再度説明会の開催を求めることができる。

6 事業者は、前項の規定により説明会の開催を求められたときは、規則で定めるところにより、これに応じなければならない。この場合における説明会報告書の提出及び縦覧については、第3項及び第4項の規定を準用する。

7 第1項の規定は、第25条第1項第3号に規定する開発事業について準用する。この場合において、第1項中「事業者は、前条第1項の開発基本計画書を提出したときは、当該提出の日の翌日から起算して1週間以内に」とあるの

は「事業者は、開発事業を行おうとするときは」と読み替えるものとする。

(開発基本計画に関する意見書の提出)

第29条 近隣住民等は、前条第2項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。同条第6項の説明会の場合についても、同様とする。

- 2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、同項に規定する期間を経過した後、速やかに、その写しを事業者に送付しなければならない。
- 3 事業者は、第1項の意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書及び第1項の意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発基本計画に関する指導又は助言)

第30条 市長は、第27条第1項の規定による開発基本計画書の提出があったときは、当該開発基本計画がまちづくり基本計画及び市の施策に即したものとなるように、事業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。この場合において、市長は、指導又は助言を行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

(事前協議書の提出)

第31条 事業者は、開発事業を行おうとする時まで、規則で定めるところにより、開発事業事前協議書(以下「事前協議書」という。)を市長に提出しなければならない。ただし、次の各号に掲げる開発事業にあっては、当該各号に定める時に提出しなければならない。

- (1) 第25条第1項第1号に規定する開発事業 第28条第3項(同条第6項において準用する場合を含む。)の規定による説明会報告書の提出後(第29条第1項の規定による意見書が提出され、同条第3項の規定による見解書が提出された場合)にあっては、当該見解書の提出後)
 - (2) 第25条第1項第2号並びに第3号イ、ウ及びカに規定する開発事業 第28条第3項(同条第6項及び次条第5項において準用する場合を含む。)の規定による説明会報告書の提出後
 - (3) 第25条第1項第3号(イ、ウ及びカを除く。)に規定する開発事業 第28条第7項において準用する同条第1項の規定による開発事業計画板を設置した旨の届出後
- 2 前項の場合において、市長は、事業者に対して必要な指導又は助言を行うことができる。
 - 3 市長は、第1項の事前協議書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(近隣住民等への周知)

第32条 近隣住民等は、前条第1項の事前協議書の提出の日の翌日から起算して2週間以内に、事業者に対して当該開発事業の内容について説明会の開催を求めることができる。

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

(開発事業に関する意見書の提出)

第33条 近隣住民等は、前条第4項の説明会の開催の日の翌日から起算して2週間以内に、当該開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。

- 2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、同項に規定する期間を経過した後、速やかに、その写しを事業者に送付しなければならない。
- 3 事業者は、第1項の意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書及び第1項の意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発事業に関する協議事項の通知)

第34条 市長は、あらかじめ開発事業の申請について協議すべき事項を記載した書面(以下「事前協議通知書」という。)を作成し、事業者へ通知するものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する通知を受けたときは、市長と協議しなければならない。

(開発事業の申請等)

- 第35条 事業者は、開発事業の申請を行うときは、前条第2項の規定による協議が完了した後に開発事業申請書、事前協議通知書その他規則で定める書類を市長に提出しなければならない。ただし、第32条第1項の説明会の開催を求められ当該開発事業の内容について説明会を開催した場合は、前条第2項の規定による協議が完了し、当該説明会の開催の日の翌日から起算して2週間が経過した後(第33条第1項の規定による意見書が提出され、同条第3項の規定による見解書が提出された場合)にあっては、当該見解書の提出後に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の開発事業申請書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。
(開発基準の適合審査)
- 第36条 市長は、前条第1項の開発事業申請書の提出を受けたときは、その内容が第4節(第51条を除く。)に定める開発事業の基準(以下この節において「審査基準」という。)に適合しているかどうかを審査するものとする。
(承認書の交付等)
- 第37条 市長は、前条の規定による審査の結果、当該開発事業が審査基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面(以下「開発基準適合承認書」という。)を、適合していないと認めるときは補正すべき内容、理由及びその期限を記載した書面(次項において「開発事業計画補正通知書」という。)を規則で定める期間内に事業者に交付するものとする。
- 2 市長は、前項の規定により開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業者が当該開発事業計画補正通知書の内容に従って補正をしたときは開発基準適合承認書を、その内容に従った補正をしないときは開発基準不適合通知書を交付するものとする。
- 3 市長は、前2項の規定により開発基準適合承認書又は開発基準不適合通知書を交付したときは、規則で定めるところにより、その写しを公衆の縦覧に供しなければならない。
(協定の締結)
- 第38条 市長は、審査基準のほか必要があると認める事項について事業者と協議を行い、その内容を記載した書面を作成し、協定を締結することができる。
- 2 前項の規定は、同項に規定する協議の内容を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。
(開発事業を変更する場合の手続)
- 第39条 事業者は、第35条第1項の開発事業申請書の提出から第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書が交付されるまでの間に開発事業の計画を変更しようとするときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。ただし、第34条第1項の事前協議通知書の記載事項に基づく変更又は規則で定める軽微な変更をするときは、この限りでない。
- 2 事業者は、第37条第1項又は第2項の開発基準適合承認書の交付後に開発事業の計画を変更しようとするときは、当該計画の変更内容等を記載した書面を市長に提出し、その内容が審査基準に適合していることを確認した書面(以下「開発基準適合再承認書」という。)の交付を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をするときは、この限りでない。
- 3 事業者は、第1項本文の規定による届出又は前項本文の規定による提出をするときは、あらかじめ、第28条第1項(同条第7項において準用する場合を含む。)の規定により設置した開発事業計画板に記載された事項を変更しなければならない。
- 4 事業者は、第1項本文の規定による届出又は第2項本文の規定による提出をしたときは、近隣住民等に対し説明会を開催して開発事業の内容を説明し、当該開発事業の変更に対する意見及び要望を聴くとともに、説明会報告書を市長に提出しなければならない。ただし、近隣住民等に影響がない場合として規則で定める場合は、この限りでない。
- 5 第28条第3項の規定は前項の規定により事業者が説明会報告書を市長に提出する場合について、同条第4項の規定は前項の規定により市長が説明会報告書の提出を受けた場合について準用する。
(開発事業に関する工事着手等の制限)
- 第40条 事業者は、第37条第1項又は第2項に規定する開発基準適合承認書の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。
- 2 事業者は、第38条第1項(同条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定により市長が協定を締結する必要があると認めたときは、当該協定を締結した日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。
- 3 事業者は、前条第2項の開発基準適合再承認書の交付を受けなければならないときは、その交付を受けた日以後でなければ、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。
(工事の施工等)
- 第41条 事業者は、開発事業に関する工事に着手するときは、あらかじめ、近隣住民及び周辺住民と協議し、当該工事の施工方法等について協定を締結するよう努めなければならない。
- 2 事業者は、開発事業に関する工事に着手したとき、工事が完了したとき、又は工事を中断し、若しくは廃止したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

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

(工事の検査等)

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

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

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

(公共施設及び公益施設の管理及び帰属)

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

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

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

(隣接する市及び町の区域又は市の区域に影響を及ぼす開発事業の取扱い)

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

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

(開発事業の手続の特例)

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

(1) 第25条第1項第2号に規定する開発事業 第29条の規定

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

(3) 第25条第1項第3号イ、ウ及びカに規定する開発事業 第33条の規定

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

2 前項各号に掲げるもののほか、市長が特に必要がないと認めた開発事業については、第27条から第30条まで、第32条、第33条、第38条及び第39条第3項から第5項までの規定を適用しないことができる。

(開発事業手続台帳の公表)

第46条 市長は、開発事業に関する手続の透明性を確保するため、規則で定める事項を記載した開発事業手続台帳を作成し、公表するものとする。

第3節 建築確認申請に係る届出等

(建築確認申請に係る届出等)

第47条 前節の規定の適用を受けない開発事業を行おうとする者は、当該開発事業に係る建築確認申請を行う前に、規則で定めるところにより、当該開発事業の計画概要を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該開発事業を行おうとする者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

3 市長は、良好なまちづくりを推進するため、建築基準法第77条の21に規定する指定確認検査機関との連携を図るよう努めるものとする。

第4節 開発事業の基準等

(開発事業の基準の遵守)

第48条 事業者は、この節(第51条を除く。この条において同じ。)に定める開発事業の基準に従い、開発事業を行わなければならない。

2 地区計画等によりこの節に定める開発事業の基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を当該区域における開発事業の基準とみなす。

(公共施設及び公益施設の整備基準)

第49条 公共施設及び公益施設の整備基準は、別表第1に定めるとおりとする。

(公共施設及び公益施設以外の整備基準)

第50条 公共施設及び公益施設以外の整備基準は、別表第2に定めるとおりとする。

(開発許可を要しない開発事業の敷地面積の最低限度)

第50条の2 法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業についての建築物の敷地面積の最低限度は、別表第4に定めるとおりとする。ただし、敷地面積の最低限度を確保することが困難であると市長が認める場合で規則で定める事由に該当するとき又は地区計画等その他法令において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

(警察署長との協議)

第51条 事業者は、規則で定める開発事業を行おうとするときは、開発事業申請書を提出する前に、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、所轄の警察署長と協議し、その内容を市長に報告しなければならない。

第5節 都市計画法に定める開発許可の基準

(樹木の保存)

第52条 政令第23条の3ただし書の規定による開発区域の面積を、近隣商業地域及び商業地域を除いた区域に限り、3,000平方メートルとする。

(開発区域内道路)

第53条 法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第2号の規定により開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員を、6メートル以上とする。ただし、当該道路が別表第3の左欄の区分ごとに、同表の中欄に掲げる道路の延長に該当するときは、それぞれの道路の延長に応じ、同表の右欄に掲げる道路の幅員とすることができる。

2 前項ただし書の規定は、次の各号のいずれにも該当する場合を除き、適用しない。

(1) 当該道路の利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるとき。

(2) 当該開発事業により建築物が建築されることに伴い周辺道路の交通量が增大すると見込まれないとき。

3 法第33条第3項及び政令第29条の2第1項第12号に基づく都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第24条第4号ただし書の規定により設置する階段状道路、同条第5号ただし書の規定により設置する袋路状道路及び同条第6号の規定により設置する道路のまがりかど取扱い及び整備については、規則で定める基準によるものとする。

(公園等の設置)

第54条 事業者は、法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第5号の規定により開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める割合の面積を有する公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を設置するとともに、その管理を市に無償で移管しなければならない。ただし、市長が管理を市に移管する必要がないと認めるときは、当該公園等は、事業者が管理しなければならない。

(1) 集合住宅等の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の6パーセント以上の面積を有する公園

(2) 戸建住宅の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の5パーセント以上の面積を有する公園

(3) 前2号に規定するもの以外の建築物の建築を目的とする開発行為 開発区域の面積の3パーセント以上の面積を有する公園等

2 前項本文に規定する開発行為が同項各号の2以上の号に掲げる区分に該当するときは、設置しなければならない公園等の面積の割合が最も大きい開発行為の区分に該当するものとする。

3 第1項本文の規定にかかわらず、事業者は、同項本文に規定する開発区域が次の各号のいずれかに該当する区域で、かつ、当該区域内に3パーセント以上の面積を有する公園等が既に整備されているとき又は規則で定める区域内に規則で定める規模の公園等が既に整備されているときは、公園等を設置しないことができる。

(1) 法第29条又は旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)の規定による許可を受け、工事の完了公告がされた区域

(2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による認可を受け、換地処分公告がされた区域

(3) 法第29条第1項第4号又は第6号から第9号までに規定する開発行為が終了した区域

(4) 建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度又は法第9条第20項の規定による特定街区の適用を受けて行われた建築計画の区域

(5) 第42条第1項の規定による完了検査が終了した区域

(6) その他開発事業が終了したと市長が認めた区域

(敷地面積の最低限度)

第55条 法第33条第4項に基づく政令第29条の3の規定により、建築物の敷地面積の最低限度を別表第4に定めるとおりとする。ただし、敷地面積の最低限度を確保することが困難であると市長が認める場合で規則で定める事由に該当するとき又は地区計画等その他法令において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整

(計画等における配慮事項)

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

(あっせん)

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

- 2 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。
- 3 市長は、当事者の相談に応じ、又は当事者間の紛争の調整を行うため、平塚市開発事業紛争相談員(以下「紛争相談員」という。)を置く。
- 4 紛争相談員の定数は、2人以内とする。
- 5 紛争相談員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 6 前3項に定めるもののほか、紛争相談員について必要な事項は、別に定める。
- 7 市長は、あっせんによっては紛争が解決する見込みがないと認めるときは、これを打ち切ることができる。

(調停)

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

- 2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、相当な理由があると認めるときは、当事者の一方が第1項の規定による勧告を受諾した場合においても、調停を行うことができる。
- 4 市長は、調停を行うに当たり必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。
- 5 市長は、調停を行うに当たっては、平塚市開発事業紛争調停委員会(以下「紛争調停委員会」という。)の意見を聴かなければならない。
- 6 市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。
- 7 第4項に規定する勧告が行われた場合において、同項の期間内に当事者の双方が当該勧告を受諾しないときは、調停は打ち切られたものとみなす。

(紛争調停委員会の設置等)

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

- 2 紛争調停委員会は、市長の諮問に応じて紛争の調停に関する事項について審議し、市長に対し、意見を述べることができる。
- 3 紛争調停委員会は、委員5人以内をもって組織する。
- 4 委員の任期は2年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 6 前各項に定めるもののほか、紛争調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(あっせん又は調停のための要請)

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

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

第7節 開発事業に係る公共施設等の維持

第60条の2 完了検査適合承認書の交付を受けた事業者(当該事業者が規則で定めるところにより開発建築物等を維持する者を届け出た場合は当該届け出られた者とし、当該開発建築物等を維持する旨を届け出られた者が規則で定めるところにより新たに当該開発建築物等を維持する者を届け出た場合は当該届け出られた者とする。以下「事業者等」という。)は、次に掲げるものにあつては、規則で定める期間、当該完了検査適合承認書により承認を受けた整備基準に適合するよう維持しなければならない。

- (1) 公共施設及び公益施設(第43条の規定により市の管理に属し、又は帰属することとなるもの及び法令又は他の条例の規定によりこれらを管理する者が定められているものを除く。)
 - (2) 別表第2第1項第1号の緑地
 - (3) 別表第2第3項の駐車場
 - (4) 別表第2第5項の葬祭場
 - (5) 別表第2第7項のペット霊園
- 2 事業者等は、前項に規定する期間を経過した後、当該開発建築物等の全部を除却するまでの間、同項の規定による維持に努めなければならない。

第6章 まちづくりの支援等

(まちづくりの支援)

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

- (1) まちづくりに関する情報を提供すること。
- (2) まちづくりに関する相談に応じ、及び必要な助言を行うこと。
- (3) まちづくりに関する学習の機会及びまちづくりを行うものの相互交流の機会を提供すること。
- (4) まちづくりに関する活動を行うものに対し専門家の派遣その他必要な支援を行うこと。

2 市長は、前項の支援に必要なまちづくり支援制度の整備に努めるものとする。

(表彰)

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

第7章 雑則

(適用除外)

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

- (1) 法第4条第15項の規定による都市計画事業
- (2) 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業
- (3) 土地改良法(昭和24年法律第195号)の規定による土地改良事業
- (4) その他規則で定める開発事業

(地位の承継)

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

(勧告)

第65条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、工事の停止若しくは中止又は開発建築物等の使用の停止その他必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

- (1) 第27条第1項に規定する開発基本計画書の提出又は第31条第1項に規定する事前協議書の提出をせずに工事に着手したとき。
- (2) 第37条第1項若しくは第2項に規定する開発基準適合承認書又は第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書の内容と異なる工事に着手したとき。
- (3) 偽りその他不正な手段により、第37条第1項若しくは第2項に規定する開発基準適合承認書又は第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書の交付を受けて工事に着手したとき。
- (4) 第38条第1項の規定により締結した協定の内容と異なる工事に着手したとき。
- (5) 第40条第1項又は第3項の規定に違反して工事に着手したとき。
- (6) 第40条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。
- (7) 第42条第3項の規定に違反して、完了検査適合承認書の交付を受けずに開発建築物等の使用を開始したとき。

2 市長は、事業者等が第60条の2の規定に違反して次に掲げる整備基準に適合しないこととする行為をしたときは、当該事業者等に対し、施設の復旧その他の違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

- (1) 別表第1第3項第1号に掲げる整備基準(第54条に係るものに限る。)
- (2) 別表第1第3項第1号、同表第4項第1号、同表第6項第2号、同表第7項第1号、別表第2第1項第1号、同表第3項第1号、同表第5項第2号及び同表第7項第2号の規則で定める基準

(是正命令)

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

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

(立入検査)

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

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

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

(公表)

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

- (1) 第65条第1項第4号又は第6号に規定する勧告に従わない事業者
- (2) 第65条第2項に規定する勧告に従わない事業者等
- (3) 第66条第1項に規定する命令に従わない事業者

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

(委任)

第69条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第8章 罰則

(罰則)

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

(両罰規定)

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

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成20年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

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

(経過措置)

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

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

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

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

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

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

[次のよう] 略

(緑化の推進及び緑の保全に関する条例の一部改正)

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

[次のよう] 略

附 則(平成22年9月22日条例第23号)

(施行期日)

1 この条例は、平成23年1月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の平塚市まちづくり条例(以下「新条例」という。)第35条第1項ただし書の規定は、施行日以後に新条例第31条第1項の規定により提出された事前協議書に係る開発事業の申請について適用する。

3 新条例第39条第4項ただし書の規定は、施行日以後に同条第1項本文の規定による届出又は同条第2項本文の規定による提出をした場合について適用する。

4 新条例第54条第3項の規定は、施行日以後に新条例第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書に係る開発行為について適用し、施行日前にこの条例による改正前の平塚市まちづくり条例(以下「旧条例」という。)第27条第1項の規定により提出された開発基本計画書に係る開発行為については、なお従前の例による。

5 新条例第64条の規定は、施行日以後に同条の規定により地位を承継した者について適用し、施行日前に旧条例第64条の規定により地位を承継した者については、なお従前の例による。

附 則(平成23年9月21日条例第17号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成27年3月19日条例第17号)

(施行期日)

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

第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整(第56条～第60条)
 第7節 開発事業に係る公共施設等の維持(第60条の2)

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

(経過措置)

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

附 則(平成31年3月15日条例第10号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成31年10月1日から施行する。ただし、第21条、第54条第3項第4号及び附則の改正規定は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の平塚市まちづくり条例第2条第1項、第25条第1項、第50条の2、第54条第1項第1号、別表第1及び別表第2第8項第2号の規定は、第1種開発事業及び第2種開発事業にあつては平成31年10月1日以後に提出された開発基本計画書に係るもの、第3種開発事業にあつては同日以後に同条例第28条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたもの、第4種開発事業にあつては同日以後に提出された開発事業事前協議書に係るものについて適用し、同日前に提出された開発基本計画書若しくは開発事業事前協議書に係るもの又は同日前に同条第7項の規定により準用する同条第1項の規定により届け出られたものについては、なお従前の例による。
- 3 前項に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な経過措置は、別に定める。

別表第1(第49条関係)

種別	整備基準
1 道路	(1) 開発区域内に設置する道路は、 <u>第53条</u> 及び規則で定める基準により整備すること。 (2) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどは、 <u>第53条</u> 及び規則で定める基準により隅切りを確保すること。 (3) 開発区域が接する前面道路の幅員は、規則で定める基準を確保すること。 (4) 開発区域内に既存の道路に沿って設置する歩道状空地は、規則で定める基準により確保するよう努めること。 (5) 道路施設その他道路に附属する工作物等は、規則で定める基準により整備すること。
2 下水道等	(1) 公共下水道管理者として市長が管理する公共下水道及び市長以外の者が管理する排水設備は、規則で定める基準により整備すること。
3 公園等	(1) 開発区域内に設置する公園等は、 <u>第52条</u> 及び <u>第54条</u> 並びに規則で定める基準により整備すること。
4 消防水利施設等	(1) 消防水利施設、消防活動場所及び緊急離着陸場は、規則で定める基準により整備すること。
5 農業用施設等	(1) 開発区域内に包含し、又は接する農業用施設等は、規則で定める基準により整備すること。

6 ゴミステーション等	(1) 居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める基準によりゴミステーション(平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例(平成18年条例第5号)第2条第11号に規定する「ゴミステーション」をいう。)を開発区域内に設置すること。 (2) 前号の規定により設置するゴミステーションの面積、位置及び構造については、規則で定める基準により整備すること。 (3) 事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、廃棄物の減量化及び資源化を促進するためにごみの分別排出及び資源再生物の保管が可能な集積場所を確保すること。
7 集会所	(1) 計画戸数が50戸以上の共同住宅等の新築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める基準により開発区域内に集会所を設置すること。
8 防災行政用無線及び消防用無線	(1) 防災行政用無線及び消防用無線の電波障害が予測される開発事業にあつては、無線障害事前調査及び事後調査を行うこと。この場合において、調査の結果、障害があると市長が認めるときは防除工事を行うこと。
9 公益施設用地	(1) 公益施設の整備に必要な用地の確保は、規則で定める基準により確保すること。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。
10 保育所	(1) 保育所は、規則で定める基準により整備すること。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。
11 防犯街路灯	(1) 防犯街路灯は、規則で定める基準により整備すること。

別表第2(第50条関係)

種別	整備基準
1 敷地内の緑化	(1) 規則で定める基準の緑地を確保するとともに、積極的に樹木の植栽をすること。 (2) 開発区域内に樹木等があるときは、その保全に努めること。
2 敷地面積の最低限度	(1) 敷地面積の最低限度は、 <u>第50条の2</u> 及び <u>第55条</u> で定める基準により確保すること。
3 駐車場(葬祭場の駐車場を除く。)	(1) 自動車駐車場、自動二輪車(原動機付自転車を含む。)駐車場及び自転車駐車場は、規則で定める基準により開発区域内に設置すること。
4 文化財の保護等	(1) 開発区域内に文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地又は規則で定める区域を含む場合は、あらかじめ平塚市教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。 (2) 前号に規定する場合のほか、開発事業に係る工事の施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに、当該工事を中止し、平塚市教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。
5 葬祭場	(1) 開発区域内に霊きゅう車、マイクロバス等の発着場所を確保すること。 (2) 駐車場は、規則で定める基準により確保すること。
6 ワンルーム形式建築物	(1) 1区画の専有面積は、18平方メートル以上とすること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。
7 ペット霊園	(1) 現に居住し、又は使用している建築物の敷地境界線から開発区域までの水平距離が100メートル以上離れていること。 (2) 施設等は、規則で定める基準により設置すること。
8 その他	(1) テレビ電波障害については、規則で定める措置を講ずること。 (2) 近隣商業地域又は商業地域において集合住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、規則で定める措置を講ずるよう努めること。

別表第3(第53条関係)

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

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

別表第4(第50条の2、第55条関係)

区域	最低敷地面積
市街化区域	第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域

	その他の地域	110平方メートル
市街化調整区域		150平方メートル

備考 市街化区域で予定される建築物の敷地が制限の異なる地域にわたるときは、その敷地の過半の属する地域に関する規定を適用する。