

まちづくり3条例 の手引き

まちづくり3条例・・・

- ・ 逗子市まちづくり条例
- ・ 逗子市景観条例
- ・ 逗子市の良好な都市環境をつくる条例

- ・ 各条例の質問の多い項目等を抜粋し、解説した手引書です。条例にはここに書かれていない内容もございますので、手続きに入る際は必ず全ての条例をお読みください。

逗子市まちづくり景観課

Ver.3.1 2024年2月1日

■更新履歴

Ver.1(2018年10月16日)

Ver.2(2019年4月1日)

Ver.3(2022年12月1日)

Ver.3.1(2024年2月1日)

まちづくり景観課作成

語彙の修正等

条例改正に伴う修正等

語彙の修正等

目次

まちづくり3条例について

- まちづくり3条例ってなに？ …P2
- 3条例の手続きが必要な行為って？ …P2
- 区画形質の変更って何？ …P3
- 区画の変更について詳しく教えて！ …P4
- 建築行為ってなに？ …P6
- 宅地分譲行為を伴う手続き …P6
- 条例適用か？よくある質問Q&A …P6
- 条例適用対象ってどこにかいてあるの？ …P7
- 3条例の適用になったら何をすればいいの？…P7

まちづくり条例

- 基本的な開発・建築の決まり …P9
 - 敷地面積の制限 …P9
 - 建築物の高さ制限 …P9
 - 専有床面積 …P9
 - 最大計画戸数の制限 …P10
 - 換算計画戸数について …P11
 - 駐車場等の設置義務 …P10、11
 - 環境保全協力費について …P12
 - 緑化について …P13
 - 公園等について …P14
- 位置指定道路を新設する …P15
- 斜面地建築物で条例適用となる場合…P16
- 商業地域及び近隣商業地域は特別？…P16～18

良好な都市環境をつくる条例

- 自然環境を守る条例 …P20
 - 保全・緑化目標 …P20
 - 自然環境評価図 …P20
 - 環境影響審査委員会 …P21

景観条例

- 景観計画 …P21
 - 3つの重点地区 …P21
 - 景観審査委員会 …P21

3条例共通事項

- 手続き期間 …P22、23
- 注意事項 …P24
- 説明会が必須 …P25
 - まちづくり条例 …P25
 - 景観条例 …P25
 - つくる条例 …P26
- 公聴会について …P27
 - つくる条例・景観条例 …P27
 - まちづくり条例 …P27



逗子市のまちづくり3条例

● まちづくり3条例ってなに？

逗子市には良好な都市環境を形成するために制定された3つの条例があります。「逗子市まちづくり条例」、「逗子市の良好な都市環境をつくる条例」及び「逗子市景観条例」。これらをまとめてまちづくり3条例と呼びます。

これらは逗子市全域が対象となり、一定基準を超える開発行為・建築行為は条例手続きが必要となります。

- まちづくり条例 ……開発・建築に関する総合的な手続き・基準。
- 良好な都市環境をつくる条例 ……自然環境の保全。環境・緑地に関すること。以下つくる条例という。
- 景観条例 ……景観法に基づく条例。外観・緑地・広告物・色彩等に関すること。

● 3条例の手続きが必要な行為って？

各条例に定められた一定基準を超える行為の概要は、次のとおりです。

		適用対象行為	まちづくり	景観	つくる
開発行為	1	区画形質の変更で300㎡以上(2を除く)	○	○	○※
	2	1,000㎡未満の宅地分譲行為	○	×	○※
建築行為	3	高さ10m以上	○	○	×
	4	共同住宅・店舗併用住宅等で8戸以上(非居住部分は100㎡で1戸と換算)	○	○	×
	5	延床面積が1,000㎡以上	○	○	×
	6	逗子駅周辺地区での全ての建築行為	×	○	×
	7	宅地分譲後、1年6ヶ月以内に行う建築行為	×	○	×
その他	8	確認申請が必要な工作物	○	○	×
	9	斜面地での開発行為や建築行為	○	×	×
	10	位置指定道路の新設、隣接地の建築等	○	×	×
	11	木竹の伐採や土石の採取行為で300㎡以上	×	×	○
	12	逗子駅周辺地区・東逗子周辺地区の屋外広告物	×	○	×

※事業区域の自然環境ランクが80%以上Dランクの場合は手続き不要となります。

● 区画形質の変更ってなに？

原則、市条例に基づく「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項に基づく神奈川県
の区画、形、質の変更の考え方を踏襲しています。詳しくは神奈川県HPより、県発行の「**都市計画法に基づく 開発許可関係事務の手引**」をご参照ください。ただし、各事業が市条例に該当するかの判断は市が行うため、必ずしも県と市の見解は一致しません。

市条例で該当するケースとして多いものを、以下のとおり**抜粋**しました。

1 区画の変更→①②についてはP4～P5で詳しく解説

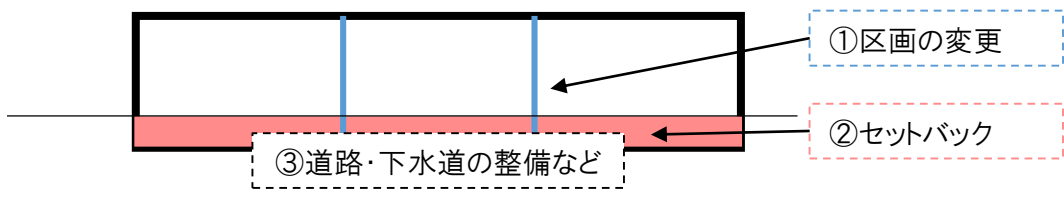
・分合筆に関わらず、従来の敷地の境界を変更することをいう。(抜粋)

①従来敷地の「**境界の変更**」(分割・統合)があったうえで、②か③のいずれか、もしくは両方を同時に行う際、300㎡以上ある場合は3条例の適用対象となる。

②4m未満の道路に接していて、建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)の「**セットバック(後退)**」が必要な場合。

③道路・下水道等の「**公共施設整備**」が必要な場合

・「境界の変更がある」が、セットバックがなく、公共施設の整備も必要ない場合は開発行為に該当しません。



2 形の変更

・高さ2mを超える**切土**、または高さ1mを超える**盛土**を行うもの。(一盛二切)

・一体の切盛土で高さ2mを超えるもの。(敷地全体の一部でも該当)

・(敷地全体に)30cmを超える切土、盛土又は一体の切り盛り土を行うもの。

・宅地造成規制区域内における宅造行為。

3 質の変更

・農地や山林など宅地以外の土地を、**宅地**(建築物の敷地)または特定工作物の用地とするもの。ただし、以下の①～③は該当しない。

①現に建築物が存在する土地

②土地登記簿の地目が5年以上前から「宅地」の土地

③固定資産課税台帳の現況地目が5年以上前から「宅地」の土地

(※ただし、「宅地並み課税」はこれに該当しない。宅地並み課税 ≠ 宅地課税。)

<補足>

位置指定道路を新設する際は必ず何かしらの「条例手続き」が必要となります。

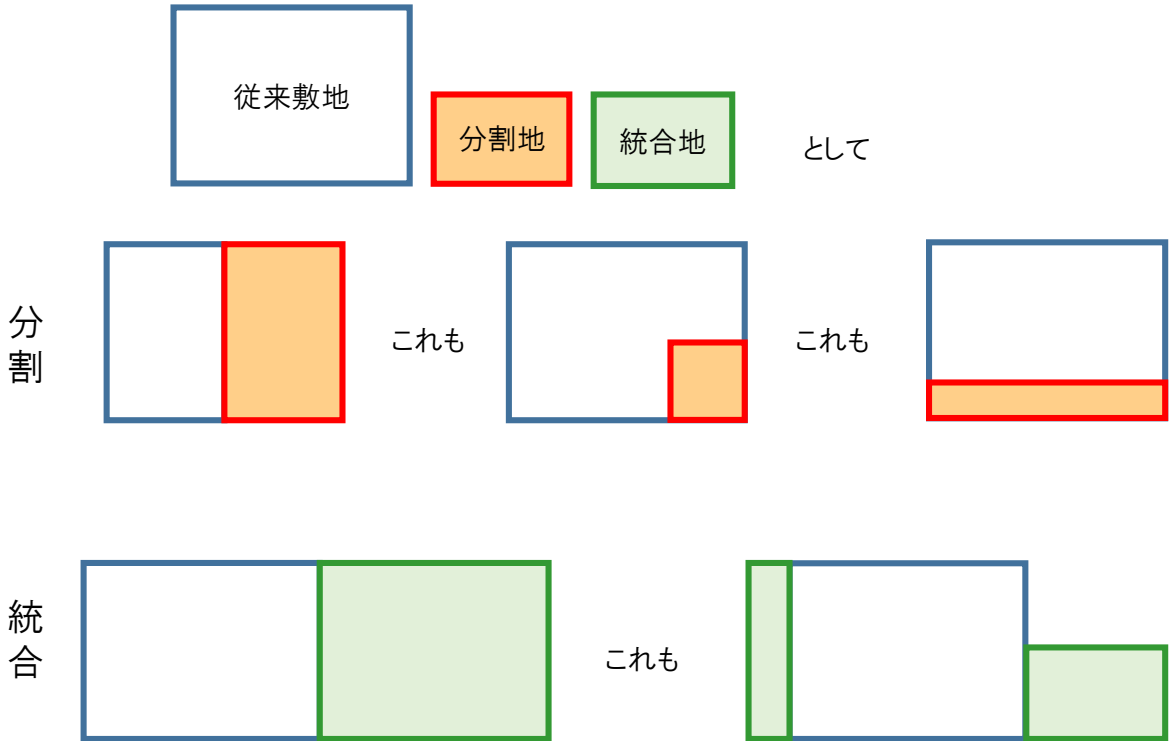
300㎡以上の事業は区画の変更に該当するため、「開発行為」として3条例適用対象となります。

300㎡未満の事業は、位置指定道路の新設を伴う開発行為として、まちづくり条例のみ適用となります。

区画の変更について詳しく教えて！

区画の変更とは、従来敷地の境界の変更を行うことを言います。

原則として、従来敷地と形状の変わる行為は区画の変更に該当します。



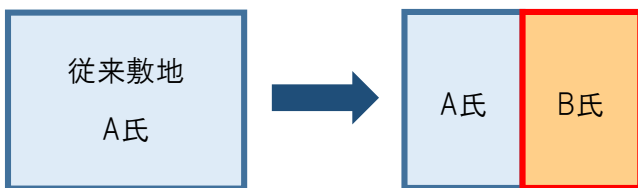
全て区画の変更行為＝「従来敷地の境界の変更」に該当します。

ただし…

取扱方針として、次の《1》《2》に掲げるケースが単独で該当する場合には、区画の変更に
は該当しないものとしています。

(これはそれぞれ単体の行為で存在した場合に限り、《1》及び《2》など複数該当した場合は、
区画の変更に該当します。)

《1》分合筆等単なる権利区画の変更



権利の関係で、公図(筆)を分ける・合わせるだけの行為。土地登記簿上の権利関係の変更。

＜分割と分筆の違いは？＞

分筆＝書面上の変更

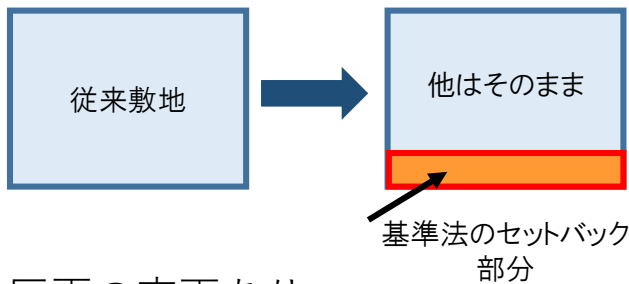
分割＝現場で何らかの工事が伴う変更。

つまり、権利関係で分筆をしたときに、現実上の土地利用形状(敷地形状)が変わるのであれば、それは「単なる権利区画の変更」には該当しない。

例えば、更地で分筆を行った際に、現実上で地先ブロックなどの設置行為を行った場合は宅地分譲行為として「分割」に当たる。

《2》建築基準法第42条第2項の規定による道路(以下「2項道路」という。)のみなし境界線までのセットバック(後退)に係る敷地の境界の変更。

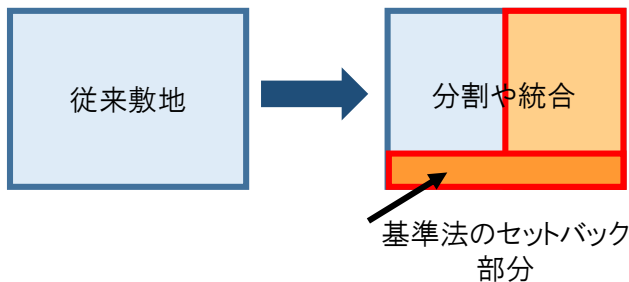
区画の変更なし



建築基準法によるセットバックのみで、他の境界変更がない場合は、開発行為の「区画の変更」には該当しない。



区画の変更あり



ただし、左記のように、建築基準法セットバック以外の、敷地の分割や統合(境界の変更)がある場合には開発行為の「区画の変更」に該当する。

《3》従来の敷地の境界の変更であって、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備が必要ないと認められる場合。具体的には、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」による。

詳しくは神奈川県発行(HPにも掲載)の「都市計画法に基づく 開発許可関係事務の手引き」を参照してください。おおまかに抜粋・要約すると…

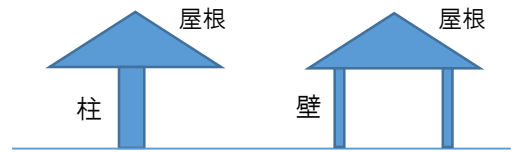
建築物の建築時に切土盛土等の造成工事を行わず、敷地の境界の変更についても、既存建築物の除却や、へい・かき・さく等の除却・設置が行われる程度で、公共施設の整備はないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱う。この運用については、次のとおり具体的な基準を定める。

- 1 「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱いについて
従来敷地が宅地(質の変更がない)であること。
- 2 公共施設の新設や拡張整備、用途廃止等の必要がないと認められるもの。
「必要がない」に関する判断は技術的助言及び都市計画法第33条の規定を準用とする。
- 3 「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判断フローを参考にして慎重に取り扱うこと。
注1・注2の内容を記す。

など

該当するかどうか迷ったら、
必ずまちづくり景観課に相談してください。

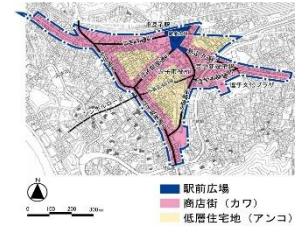
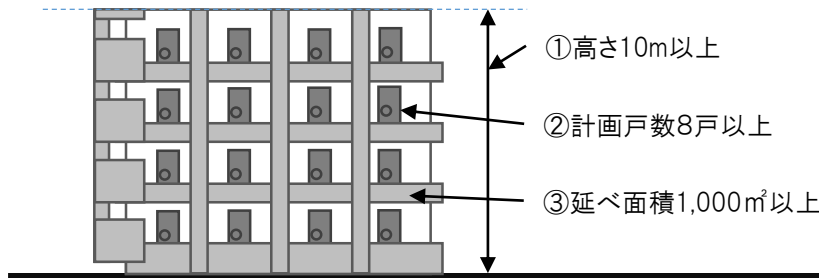
● 建築行為って何？



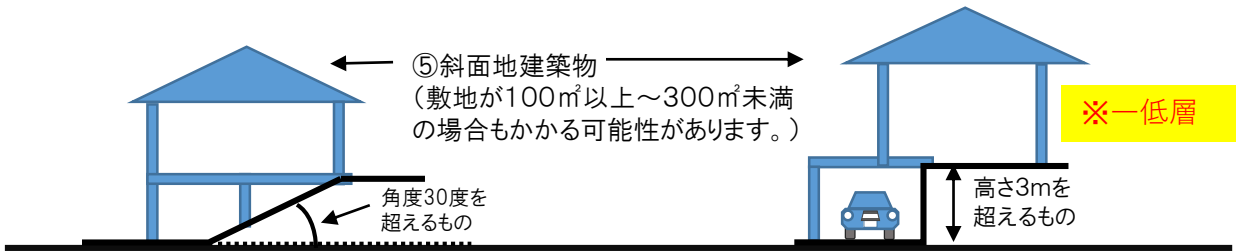
建築物とは、工作物のうち屋根及び柱もしくは壁を有するものなどを指し、建築行為とは建築物を新築、増築、改築、または移転することをいいます。

＜建築行為で条例手続きが必要なもの＞

①～⑤の行為のうち該当が1つだけでも、条例の対象となります。



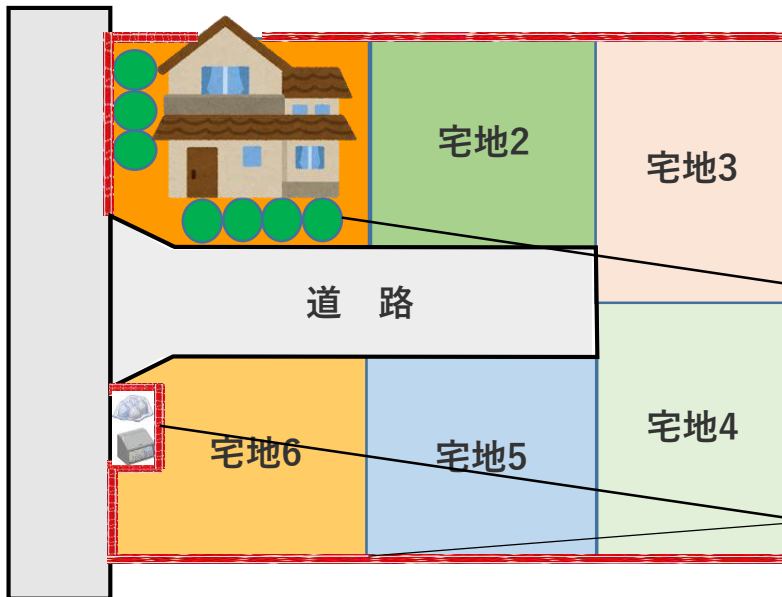
④ 逗子駅周辺地区の建築行為
(開発区域に商業地域を過半以上含むものは全て)



● 宅地分譲行為を伴う手続きについて

宅地分譲行為を伴う条例手続きについては、1,000㎡未満と1,000㎡以上で異なります。

● 事業区域面積が1,000㎡以上の場合

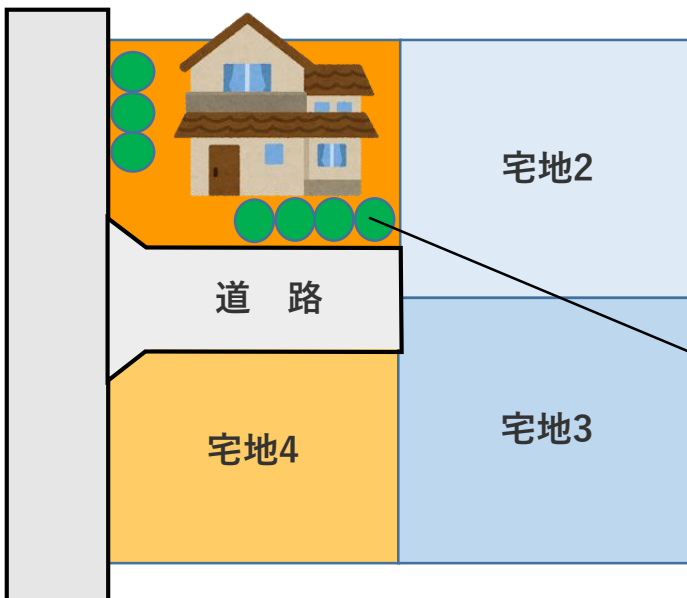


(開発行為時)
○まちづくり条例 + ○景観条例
(建築行為時)
○景観条例

建築行為の際にも「景観条例」の手続きが必要となり、景観計画に規定する緑化基準を充足させるための植栽を施す必要があります。
※宅地内緑化基準充足事業補助金の対象となります。

開発行為時の景観条例では、緑化以外の景観を審査します。
(ゴミ置場やフェンス、塀の意匠など)

● 事業区域面積が1,000㎡未満の場合



(開発行為時)
○まちづくり条例
※景観条例の手続きは必要なし
(建築行為時)
○景観条例

建築行為の際に「景観条例」の手続きが必要となり、景観計画に規定する緑化基準を充足させるための植栽を施す必要があります。
※宅地内緑化基準充足事業補助金の対象となります。

※事業区域の自然環境ランクが高い(Dランクが80%未満)場合は、「良好な都市環境をつくる条例」の手続きが必要となります。

景観計画に規定する緑化基準を充足する際は、「宅地内緑化基準充足事業補助金」を利用できる場合がありますので「逗子市景観計画における緑化の手引き」を参照してください。

● 条例適用か？よくある質問Q&A

Q1.建築物の高さに塔屋(ペントハウス等)は含まれますか？

A1.まちづくり条例において建築物の高さは建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する「建築物の高さ」に準じます。同号のロにおいて「当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル(略)までは、当該建築物の高さに算入しない。」という取扱いをしています。まちづくり条例においても同様に扱います。

Q2.共同住宅以外で、8戸以上の建築行為に該当する場合はありますか？

A2.併用住宅の場合は、非住宅部分を100㎡で1戸と換算し、居住部分の戸数と合計で8戸以上あれば該当します。

ホテル・老人ホーム・寄宿舍・グループホーム等は、8戸以上の部屋があっても1部屋において独立した生活が営める設備(台所・便所・浴室)が整っていない場合は、事業所として取り扱うため、8戸以上の建築行為には該当しません。

● 適用対象は条例のどこにかいてあるの？

- まちづくり条例 ……条例第18条第1項各号(条例冊子P11)
- 良好な都市環境をつくる条例 ……条例第2条第1項2号(条例冊子P1)かつ
施行規則第3条第1項各号(条例冊子P11)
- 景観条例 ……条例第16条第1項各号(条例冊子P6)

※予定事業が条例適用対象かどうか、必ず条例に基づいてご確認ください。

開発行為でかかる場合→3条例(まち・つくる・景観)
建築行為でかかる場合→2条例(まち・景観)
の手続きが必要です。

● 3条例の適用対象になったら何をすればいいの？

事業計画が条例適用対象となった場合、各条例で決められた基準を順守しなければなりません。そのうえで、それぞれ条例の手続きが必要となります。
適用事項に関しては、次ページ以降のとおりです。

まちづくり条例の適用事項

● 基本的な開発・建築の決まり

以下の内容は施行規則第39条にあります。
(まちづくり条例冊子P38)

● 敷地面積基準

宅地分譲・建売分譲・位置指定道路新設の場合、用途地域ごとに1区画の敷地面積の最低限度が設けられています。
別表第3(条例冊子P55)を参照してください。
(施行規則第39条第1項第1号)

● 建築物の高さ

建築物を建てる際、用途地域ごとに最高高さ制限が設けられています。
別表第5(条例冊子P56)を参照してください。

(施行規則第39条第1項第5号)

※参考

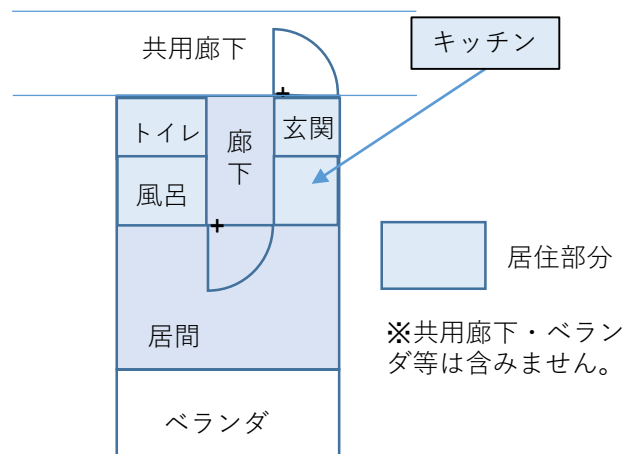
用途地域	1区画当たりの面積	最高高さ
第一種低層住居専用地域	165㎡以上 (1000㎡未満の敷地の場合、2区画まで140㎡以上)	10m
第一種中高層住居専用地域	140㎡以上	12m
第二種中高層住居専用地域	140㎡以上	12m
第一種住居地域	140㎡以上 (P58参照、一部165㎡以上)	12m (P58参照、一部10m)
第二種住居地域	140㎡以上	20m
近隣商業地域	120㎡以上	15m
商業地域	110㎡以上	20m
準工業地域	140㎡以上	15m

表の備考は省略しています。

● 専有床面積

建築物を建てる際、共同住宅または併用住宅の居住部分の1戸当たりの床面積は30㎡以上必要です。

(施行規則第39条第1項第2号)



以下の内容は施行規則第39条にあります。

(まちづくり条例冊子P38、P55)

● 最大計画戸数

建築物を建てる際、共同住宅等または併用住宅の居住部分は、用途地域ごとに最大計画戸数を設けています。別表第4(条例冊子P55)を参照してください。以下の表は参考で1,000㎡あたりの最大戸数(戸/1,000㎡)を載せています。小数点以下は切り捨てとなります。

※計画戸数が8戸未満のものについては、最大計画戸数は適用しません。

(施行規則第39条第1項第3号)

参考(戸/1,000㎡)

用途地域 \ 開発事業の規模	①1,000㎡まで	②1,000㎡超え3,000㎡まで	③3,000㎡超え
第一種低層住居専用地域	15戸	13.5戸	10戸
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域	22.5戸 (一部地域20戸)	19戸 (一部地域16.7)	15戸 (一部地域13.4)
近隣商業地域	28戸	24戸	43戸
商業地域	43戸	39戸	35戸

・表の備考は省略しています。条例冊子の別表は1haあたりの戸数(戸/1ha)です。

・開発事業の規模は、開発区域の面積(セットバック前の面積)です。

・なお、山林原野等(現況宅地以外)の土地における建築行為にあたっては、表に掲げる区分に応じた1/2以下が最大戸数となります。

<POINT!>

- 1 表の「開発事業の規模」に沿って、**規模ごとに計算する。**
- 2 開発区域の面積を1,000㎡あたりで割って、**最大計画戸数をかける。**
(開発区域の面積=敷地面積+セットバック部分)

(例1)一低層で区域面積785㎡

表中①(1,000㎡まで)に沿って計算

$785 \div 1,000 \times 15 = 11.775$ →小数点以下は切り捨て→**11戸が最大計画戸数**

(例2)一低層で区域面積が3,500㎡

Step1 1,000㎡分は表中①(1,000㎡まで)に沿って計算→**15戸**

Step2 2,000㎡分は表中②(1,000㎡超え3,000㎡まで)に沿って計算
→ $13.5 \text{戸} \times 2$ →**27戸**

Step3 残りの500㎡分は表中③(3,000㎡超え)に沿って計算
 $500 \div 1,000 \times 10 = 5$ →**5戸**

Step4 Step1～3の数値を足す

$15 + 27 + 5 = 47$ →**47戸が最大計画戸数**

以下の内容は施行規則第39条にあります。

(まちづくり条例冊子P38～P39)

● 換算計画戸数について

駐車場の設置義務や環境保全協力費等においては、予定建築物が併用住宅または事務所、事業所、店舗等である場合、「換算計画戸数」により必要数を導き出します。

居住部分は計画戸数といいます。非居住部分の戸数は、延床面積(容積対象面積部分)300㎡未満は1戸、延床面積300㎡以上は100㎡当たり1戸に換算します。

(ただし、壁に囲まれた1ドアごと1フロアと数えるため、テナントが複数ある場合は1テナント1戸となります。)

計画戸数に非居住部分の戸数を加えた戸数を、「換算計画戸数」といいます。

(施行規則第39条第1項第4号ア)

居住部分の計画戸数+非居住部分の換算戸数=換算計画戸数

<POINT!>

非居住部分の数は…

- 1 原則は1ドア1戸
 - 2 合計延床面積300㎡未満=1戸
 - 3 合計延床面積300㎡以上=100㎡当たり1戸
- ※100㎡未満の端数は切り捨て

延床面積299㎡→1戸
300㎡→3戸
399㎡→3戸
400㎡→4戸

● 駐車場・駐輪場の設置義務

条例適用対象の開発事業は、駐車場の附置義務があります。

(施行規則第39条第1項第4号ア～キ)

ア 商業・近隣商業地域以外

駐車場: 計画戸数もしくは換算計画戸数の8割以上(鉄道駅から500m以内又は路線バスの停留所から200m以内は5割以上)の駐車場を敷地内に設置する必要があります。ただし、非居住部分については敷地内で足りない場合、おおむね敷地から200m以内に設置することができます。

駐輪場: 建築物に係る利用率を想定した駐輪場を設置してください。

イ 商業・近隣商業地域

駐車場: 計画戸数もしくは換算計画戸数の5割以上の駐車場を敷地内に設置する必要があります。

駐輪場: 計画戸数もしくは換算計画戸数ごとに1台以上設置してください。ただし、店舗の場合は、床面積35㎡ごとに1台以上とします。

商業・近隣商業地域以外→居住部分は必ず敷地内。それ以外は200m以内であれば敷地外に設置可能。

商業・近隣商業地域 →原則全て敷地内。ただし、例外あり。
(詳しくはこの冊子のP18「まちなか賑わい創出制度」を参照)

全ての用途地域 →カーシェア(電気自動車に限る)を導入した場合は、居住部分に限り、1台につき4台分の駐車場を減じることができる。

車種ごとの駐車場の規模は以下のとおりです。商業地域において開発事業の延床面積が1,000㎡を超える場合は、運送・荷捌き用駐車場と車いす等対応用駐車場が各1台以上必ず必要です。

※運送・荷捌き用と車いす駐車場は駐車場の設置台数に換算することが可能です。

種別 単位(m)	乗用車	荷さばき用	車いす等用
幅	2.3	3	3.5
奥行	5	7.7	6



<一部施設補足> 当冊子P10～P11と合わせてご確認ください。

施設名	取扱い方針（施行規則第39条）				
	考え方	専有床面積 （第2号）	最大計画戸数 （第3号）	駐車場 （第4号）	備考
ホテル 寄宿舍	事業所	×	×	換算計画戸数分	
老人ホーム グループホーム	事業所	×	×	換算計画戸数分	福祉施設としての実態を考慮する ※10部屋あたり1台分以上となる ように設置すること。

以下の内容は条例第47条、施行規則第44条にあります。
（まちづくり条例冊子P20、P44）

● 環境保全協力費について

まちづくり条例では、条例適用対象となる事業が市の持つ環境の恩恵を享受するものであり、かつ事業を行うことが周辺環境に影響を及ぼすことから、貴重な環境の保全及び創造のため、事業者には協力費の納付を求めています。環境保全協力費はみどり基金として積み立てられ、市の環境保全等に使用されます。

（条例第47条、施行規則第44条）

ア 算出基準は、区画数又は計画戸数若しくは換算計画戸数に10万円を乗じた額とする。

$$\text{計画戸数or換算計画戸数} \times 10\text{万円} = \text{環境保全協力費}$$

ただし、条例第19条第1号から第6号や第20条に該当する比較的規模の小さいものや、個人が自己の居住用等により建築する建物、公共公益施設等は納付免除となる場合があります。

イ 建築行為を伴わない宅地分譲行為は、アに加えて区画数に10万円を乗じた額とする。

以下の内容は施行規則第39条・第40条にあります。
(まちづくり条例冊子P41～P42)

● 緑化について

景観条例及び良好な都市環境をつくる条例(条例適用事項は当冊子P2)の対象とならない事業でも、まちづくり条例による緑化義務が生じる場合があります。主なケースは次のとおりです。

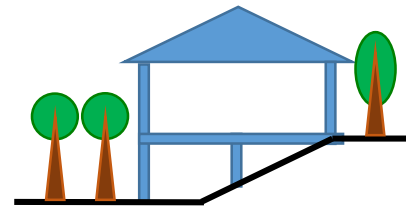


ア 斜面地建築物

条例第18条第1項第6号に規定する行為で条例適用対象となった場合、既存樹木の保全率は敷地面積の20%以上とし、もし保全が出来ない場合は敷地面積の24%以上の緑化が必要です。樹木の配置について、市街地から視認できる配置になるよう努めてください。

なお、斜面地建築物は壁面後退(道路側から1.5m以上かつ隣地側境界から1m以上)が生じます。

(施行規則第39条第1項第6号、第7号)



イ 位置指定道路

条例第18条第7号及び第8号の位置指定道路に係る行為で条例適用対象となった場合、敷地面積の10%の緑化が必要です。樹木の配置について、近隣から視認できる配置(主に道路側)になるよう、努めてください。

なお、敷地面積の最低限度が設けられています。(施行規則第39条第1項第8号)

ウ 建築行為

商業地域及び近隣商業地域内の開発行為を伴わない建築行為で、敷地面積が1,000㎡を超える場合、建築物の敷地面積の4%以上の緑化と3%以上のオープンスペースが必要となります。

(施行規則第40条第1項第3号イ)

緑化の算定方法については、「景観計画における緑化の手引き」を参照してください



以下の内容は施行規則第40条第1項第3号にあります。
(まちづくり条例冊子P40～P41)

● 公園等について

敷地面積が一定以上の事業については、公園(予定建築物が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場(以下、まとめて「公園等」という。))の設置が必要となります。公園等を市に帰属するかどうかは、事業によって緑政課との協議のうえで決まります。

なお、都市計画公園から250m以内に開発区域が全て収まる場合は、公園等の設置は必要ありません。

ア 開発行為を伴う場合

- 1 5ha(50,000㎡)以上の事業
面積が1箇所300㎡以上かつ開発区域面積の3%以上の公園等を設置
- 2 0.3ha(3,000㎡)以上5ha(50,000㎡)未満の事業
開発区域面積の3%以上の公園等を設置
- 3 0.1ha(1,000㎡)以上0.3ha(3,000㎡)未満の事業
開発区域面積の3%以上の公園等を設置(ただし、金銭負担の申出をもってして、金銭による代替可能とする。その際、緑政課との協議を要する。)
- 4 0.1ha(1,000㎡)未満の事業
規定なし

イ 開発行為を伴わない場合(建築行為等)

- 1 0.1ha(1,000㎡)以上の事業
建築物の敷地面積の3%以上の公園等を設置(ただし、金銭負担の申出をもって、金銭による代替可能とする。その際、緑政課との協議を要する。)
- 2 0.1ha(1,000㎡)未満の事業
規定なし

<補足>

規模要件(アの3、イの1)によっては、公園等を設置する代わりに金銭負担とすることが出来ます。ただし、事業ごとに、緑政課と協議を行ったうえで決定します。

金銭負担となった際の金額に関しては以下のとおりです。

$$\text{事業の敷地面積} \times 3\% \times 11.1\text{万円} \times = \text{金額}$$

※なお、乗じる額(1㎡当たりの金額)に関しては、地価に合わせて3年に一度見直しがあります。

(施行規則第40条第1項第3号ア、イ)

以下の内容は施行規則第39条にあります。
(まちづくり条例冊子P40～P41)

● 位置指定道路を新設する場合

300㎡未満の区域でも、「位置指定道路」を新設するにはまちづくり条例の手続きが必要となります。(条例第18条第1項第7号、第8号)

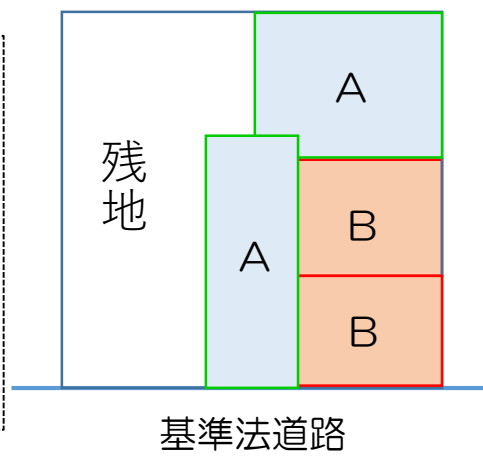
条例手続きについて、詳しくは別に用意しております案内をご参照ください。

特定開発事業A

未接道地を建築物の敷地として利用するための位置指定道路の指定の申請を伴う開発行為で300㎡未満のもの。
(条例第18条第7号)

特定開発事業B

新設した位置指定道路の公告後1年6ヶ月以内に、位置指定道路に接する土地で新たな建築を行う場合の手続き。
(条例第18条第8号)



特定開発事業A・Bの条例手続き時には、以下についてご注意ください。

ア 高さ・敷地面積の制限 (施行規則39条第1項第1号、第2号)

通常の条例適用対象と同様に、用途地域ごとに制限があります。(当冊子P9)

イ 手続き期間

Aは条例手続き開始から開発許可申請の経路が提出できるまで、Bは建築確認申請の経路が提出できるまで、おおよそ1～2カ月かかります。

ウ 看板設置

通常の条例適用対象と同様に、看板の設置が必要です。

エ 緑化10%以上 (施行規則第39条第1項第8号)

敷地面積の10%以上の緑化義務があります。(当冊子P13)

オ 説明会

Aの手続きは、通常の条例適用対象と同様に説明会(訪問による個別説明でも可)の開催が必要です。(当冊子P25)

以下の内容は施行規則第39条・第40条にあります。
(まちづくり条例冊子P40)

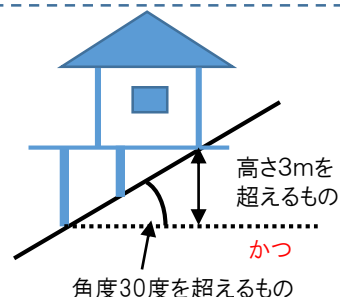
● 斜面地建築物で条例適用となる場合

300㎡未満の区域でも、斜面地に建築物を建てる際には条例手続きが必要となるものがあります。(まちづくり条例第18条第1項第4号、第6号)

ただし、下記に該当する事業であっても、まちづくり条例第18条第1項の他の号に該当しない場合、規模によっては特定小規模開発事業とすることができます。

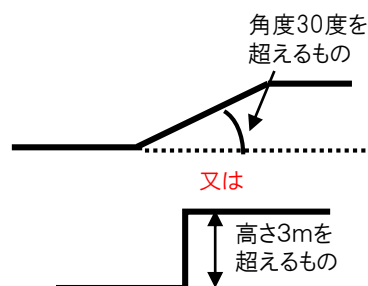
<18条・1項・4号>

建築物で、その周辺の地表面の勾配が30度を超え、かつ、建築物に接する地表面の高低差が3mを超えるもの。(ただし、車庫等で延べ面積が33㎡未満でかつ階高3m以下のものを除く。)



<18条・1項・6号>

第一種低層住居専用地域内における開発行為であって、その開発区域の面積が100㎡以上300㎡未満で、敷地の最下端と最上端の勾配が30度を超え、又はその高低差が3mを超えるもの。(ただし、風致地区内及び既存宅地を除く。)



斜面地建築物の条例手続き時には、以下のことなど(一部抜粋)にご注意ください。

ア 高さ・敷地面積の制限 イ 手続き期間 ウ 看板設置

ア～ウはP15の位置指定道路と同様です。

エ 公聴会

特定小規模開発事業は、通常の条例適用対象と同様で、住民の署名が集まればまちづくり条例における公聴会を開催することができます。

オ 斜面地建築物の形態 (施行規則第39条第1項第6号)

階数・盛土・空地などの制限があります。詳しくは条例冊子P40をご覧ください。

よく見てね!

カ 緑化20%以上 (施行規則第39条第1項第7号ア)(当冊子P13も参照)

既存の斜面の20%の保全が難しい場合、敷地面積の24%以上の緑化が必要です。

キ 外壁後退 (施行規則第39条第1項第7号イ)

敷地内における緑地保全を達成するため、建築物の外壁及びこれに代わる柱の面は道路側から1.5m以上、隣地側境界から1m以上後退しなければいけません。

※建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とは、当該建築物が外気に開放されている壁及び柱をいい、バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱を含むものとします。

● 商業地域及び近隣商業地域は特別？

商業地域及び近隣商業地域を過半以上含む土地において開発事業をするときは、他の用途地域と異なる制限等があります。

以下の内容は施行規則第40条第1項第3号カ・キにあります。
(まちづくり条例冊子P41～P42)

● オープンスペース(OS)

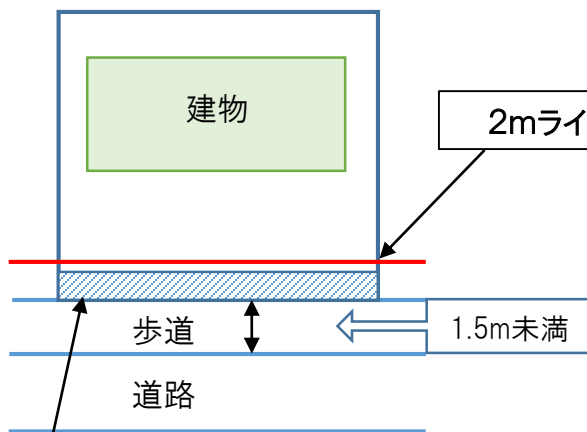
オープンスペース(OSと略します)とは「一般公衆が利用することが出来る公園、緑地、広場又は歩行の用に供する空地」、いわゆる公開空地です。

開発事業に接する道路(敷地が2以上の道路に接するときは、主要な道路が対象)の距離に0.5mを乗じた面積のオープンスペースが必要です。

ただし、戸建て専用住宅には適用されません。歩道幅員によって、必要なオープンスペースの取り方が変わります。

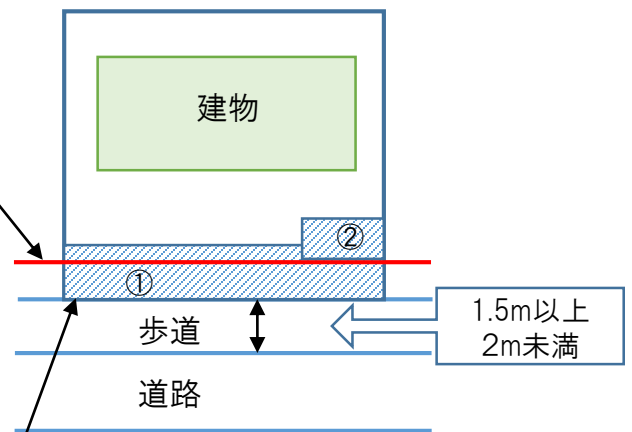
(施行規則第40条第1項第3号カ・キ)

①既存の歩道幅員が1.5m未満の場合



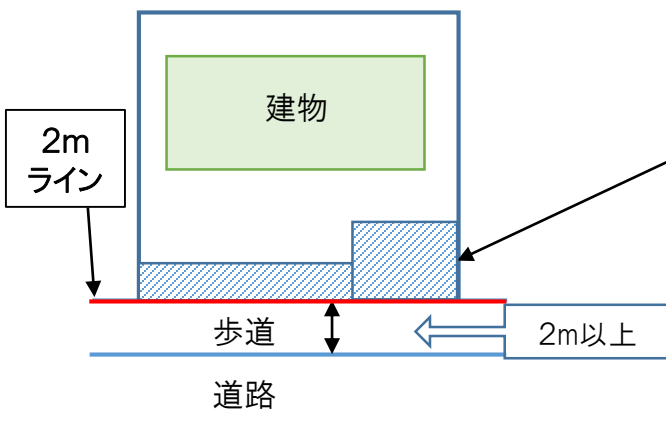
歩行用空地を接道×0.5mを接道に沿った形で設ける。

②既存の歩道幅員が1.5m以上2m未満の場合



①歩道とOSを合わせた有効幅が2mになるまでは、必ず歩行用空地を接道×0.5mを接道に沿った形で設ける。
②有効幅が2mに達したあとの残りの面積は、そのまま歩道に沿って設けても、片隅にまとめて公園・広場等を設けてもよい。

③既存の歩道幅員2m以上の場合



接道×0.5mを接道に沿った形で設けても、片隅にまとめて公園・広場等を設けても、どちらでもよい。

以下の内容は施行規則第39条・第40条にあります。

(まちづくり条例冊子P39)

※条例内容の一部であり、制度としては載っていません。

● まちなか賑わい創出制度

ア まちなか賑わい創出制度ってなに？

「商業(生業)と住居(暮らし)が融和した魅力的な住商融和型のまちづくり」及び「賑わいと安全性を備えた快適なまちなか環境の創出」を図るため、商業地域及び近隣商業地域における施行規則第39条第4号の合理的な見直しを行ったものです。

イ それを使うとどうなるの？

商業地域及び近隣商業地域は原則、(換算)計画戸数の5割以上の駐車場が必要ですが、まちなか賑わい創出制度を利用することで、駐車場台数をさらに減らすことが出来ます。詳しい内容は別に用意しております案内をご参照ください。

<POINT!>

まちなか賑わい創出制度を利用して設けたオープンスペースは、P17の必須オープンスペース(主要道路沿いに接道×0.5m設置)と兼ねることが出来ません。ご注意ください。

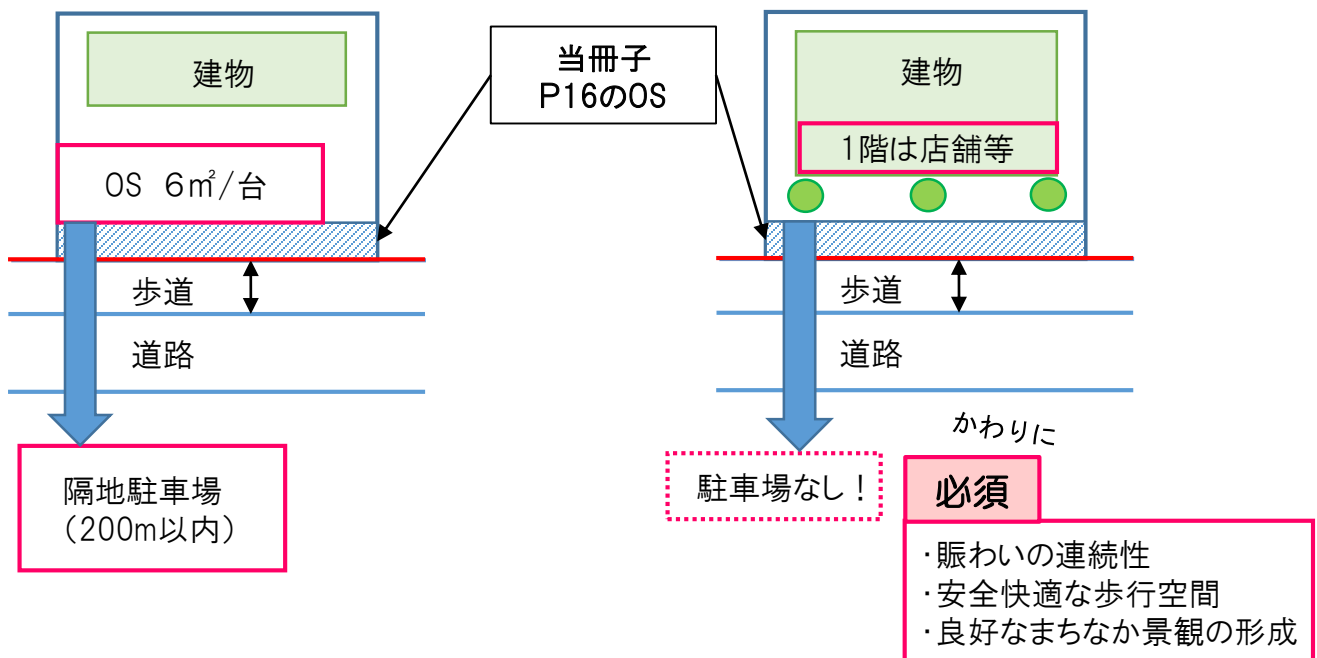
1 建築物の延床面積が1,000㎡未満

まちなか創出賑わい制度として、次の①、②2つのパターンがあります。

(施行規則第39条第1項第4号イ、ウ)

①オープンスペース6㎡ごとに1台、隔地駐車場にすることができます。必要台数分のオープンスペースを設ければ、全数敷地外に設置できます。(隔地駐車場の必要台数は変わりません。)

②1階を店舗等にして賑わいを創出した案を作成し、その案についてまちづくり審議会にて協議します。その後、条例に基づく説明会を開催し、最終的に市長が認める場合は、駐車場を全数設置不要に出来ます。



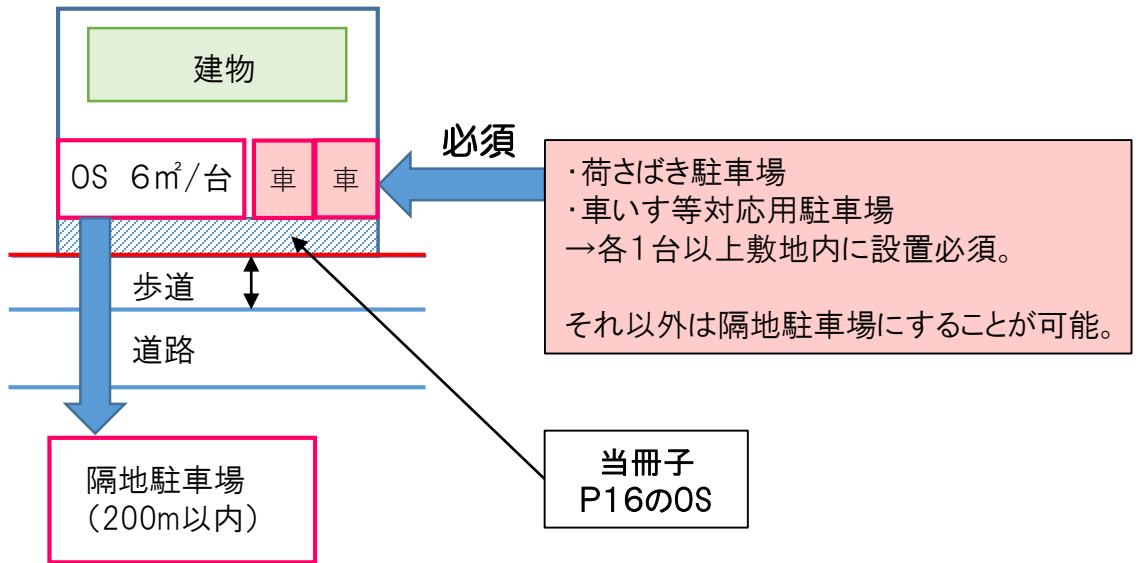
以下の内容は施行規則第39条・第40条にあります。
 (まちづくり条例冊子P38~P39)

2 建築物の延床面積が1,000㎡以上

オープンスペース6㎡ごとに1台、隔地駐車場にすることが出来ます。

ただし、荷さばき・車いす等対応用駐車場は、それぞれ1台ずつ必ず敷地内に設置が必要のため、全数設置不要にはなりません。

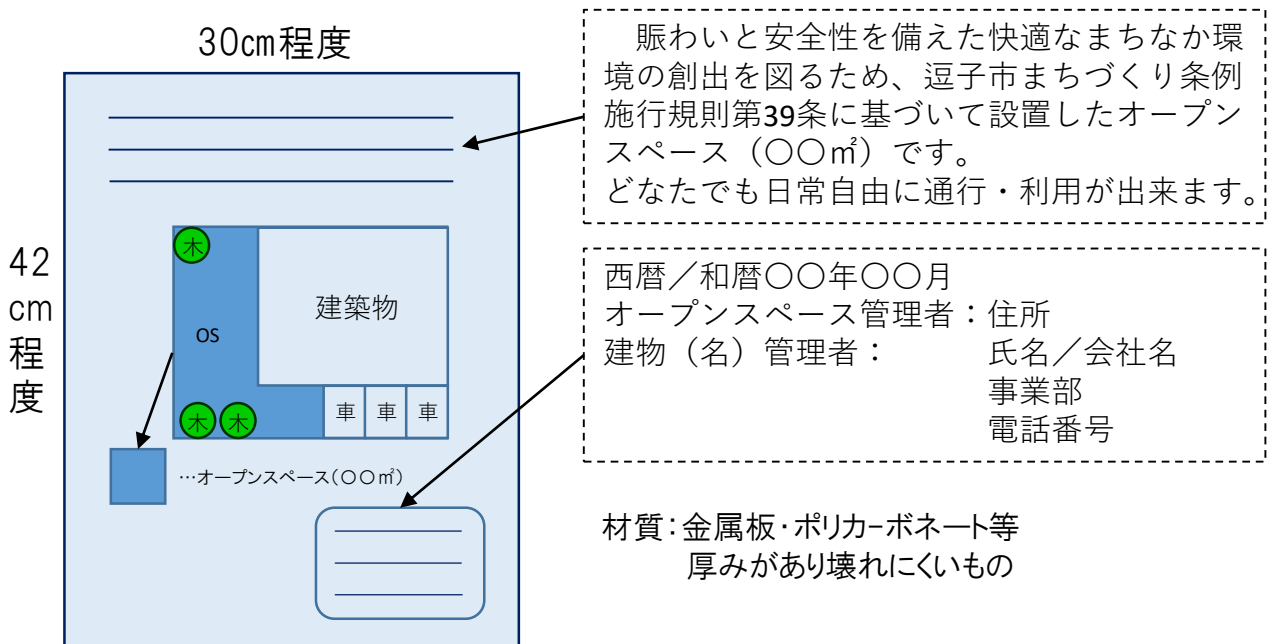
(施行規則第39条第1項第4号イ)



● OSを設置したときは…

駐車場緩和の規定に基づくオープンスペースを設置したときは、公開空地の範囲が誰にでもわかるように、表示板の設置をお願いします。

表示板の規定は特にありませんが、以下を参考にしてください。



良好な都市環境をつくる条例の適用事項

● 自然環境を守る条例

逗子市は自然環境が豊かな地域で、市民はその恩恵を身近に感じながら生活できる環境を大事にしています。市では、自然環境を守るため、独自に条例を設けています。条例適用対象となった場合は、対象地の保全・緑化目標を順守した計画書を作成していただき、環境評価審査委員会で審査を行います。

● 保全・緑化目標

市全域に自然環境評価ランクが敷かれており、ランクに沿った保全・緑化目標を守る必要があります。各ランクの詳しい評価については別表第1(つくる条例冊子P34)をご参照ください。

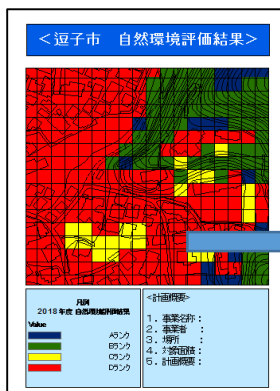
具体的に手続きに入る際は、HP掲載の【緑化計画の手引き】に基づいて計画してください。既存樹木については、保全・移植を前提としてください。作図の際、緑化の円が被る重複部分は算入できませんので、ご注意ください。

※参考(つくる条例冊子P34 別表第1の一部を抜粋)

自然環境ランク	評価	環境保全目標	色	メッシュ
A	保全	80%	青	
B	保全	60%	緑	
C	保全	40%	黄	
D	緑化	20%	赤	

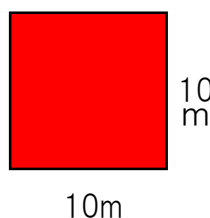
● 自然環境評価図

自然環境ランクを10m×10mごとのメッシュに分割し、地図に割り当てた図です。まちづくり景観課の窓口で1枚300円(2018年4月1日現在)で交付しています。手続きの際はこれを敷地に合わせて作成図面に落とし込み、作図を行ってください。



自然環境評価図

メッシュ1個分の
実際の大きさは100㎡



窓口で気軽に
お声がけください♪



● 環境評価審査委員会

条例手続きの中で各事業ごとに、環境評価審査委員会に諮問を行います。委員会では、保全・緑化率や樹種、緑化の配置等について、専門家の見地より審査され、答申が出されます。審査委員会を開いてから答申までおよそ1カ月かかります。

(施行規則第39条第1項第5号)

景観条例の適用事項

● 景観計画

逗子市では逗子の自然と歴史の中で育まれてきた景観を守り、「逗子らしい美しいまちを育てる」ため、景観法に基づいて、景観条例・景観計画を定めており、地区区分に応じた景観形成の方針を設けています。

さらに3つの重点地区は逗子市の景観を彩り先導する重要な地域となっており、各地域ごとにガイドラインを設けています。

条例適用対象となった場合は担当と相談の上、景観計画・ガイドラインに沿った開発・建築を計画していただき、施工時においても順守していただきます。

詳しくは景観条例に関する各冊子・パンフレット等をご確認ください。

● 3つの重点地区

A 歴史的景観保全地区

…新宿(1丁目、2丁目、3丁目)、逗子(4丁目、5丁目、6丁目、7丁目)
桜山(7丁目、8丁目、9丁目)の一部

B 逗子駅周辺地区

…逗子(1丁目、2丁目、3丁目、5丁目、7丁目)の一部

C 東逗子駅周辺地区

…沼間1丁目の一部

(景観計画冊子P6、詳しい内容は各ガイドライン参照)

● 景観審査委員会

条例手続きにおいて、各事業ごとに景観審査委員会に意見聴取を行います。委員会では事業計画について、専門家が現地確認し、景観の見地より個別審査します。審査委員会を開いてから景観配慮要望書の通知までおよそ1カ月かかります。

条例適用の際は必ずパスが必要となりますので、あらかじめご準備ください。

(施行規則第39条第1項第5号)

3 条例の共通事項

● 手続き期間

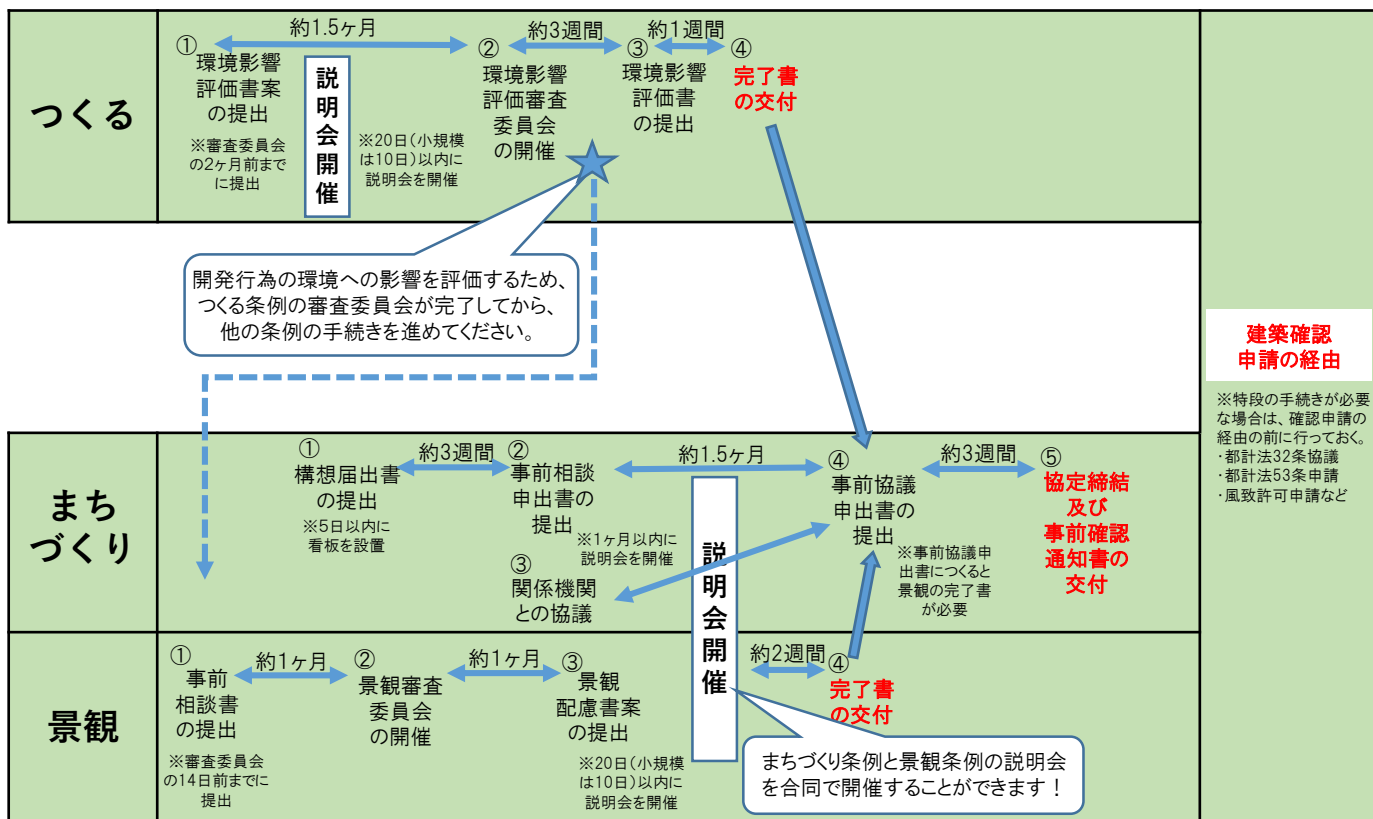
3 条例全て適用となる開発行為の場合、標準的な手続き期間は約6ヶ月です。審査委員会の開催や説明会の開催義務、条例ごとにある縦覧期間などによりこの期間がかかります。事業内容によって期間は前後します。

3 条例は、まちづくり条例の協定締結及び事前協議確認通知書の通知をもって、着手前の手続きが完了となります。

その後、都市計画法に基づく開発行為許可申請や建築確認申請の経路を行うことができますようになります。

詳しい手続きの流れは、別に用意しております3 条例の手続フローをご確認ください。

条例手続き進行の例

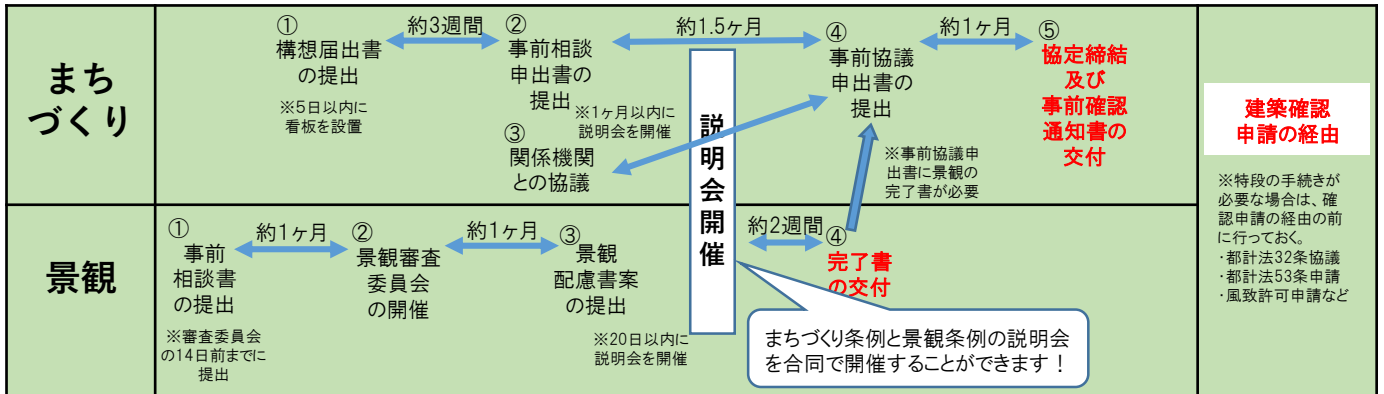


標準手続き期間 = 約 6 カ月

条例手続きのフロー

まちづくり条例と景観条例の手続きにかかる標準手続き期間は、以下に示したものとなります。手続き期間は案件の内容や住民からの意見書の提出により、大きく異なります。

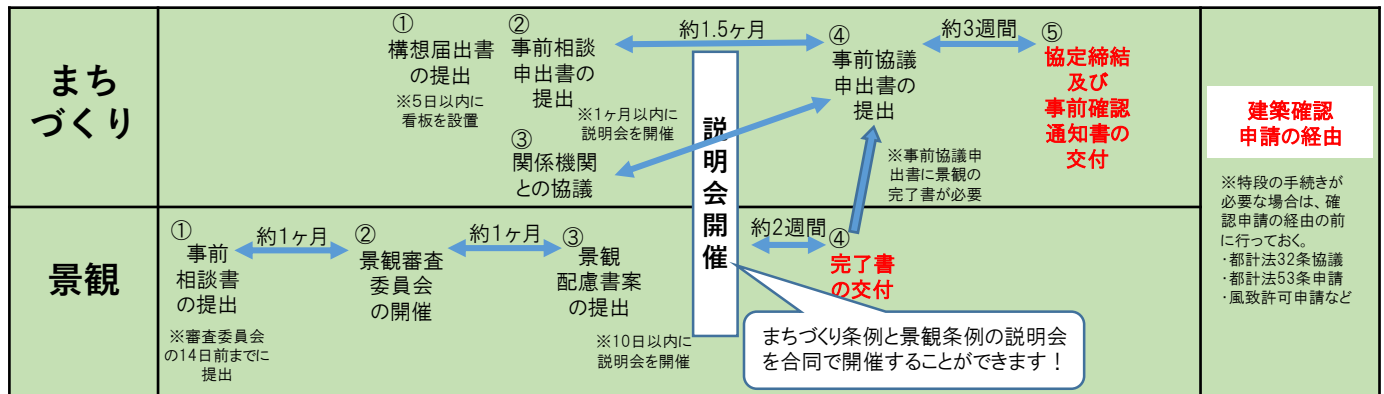
通常規模



標準手続き期間 = 約4~5ヶ月

中規模以下

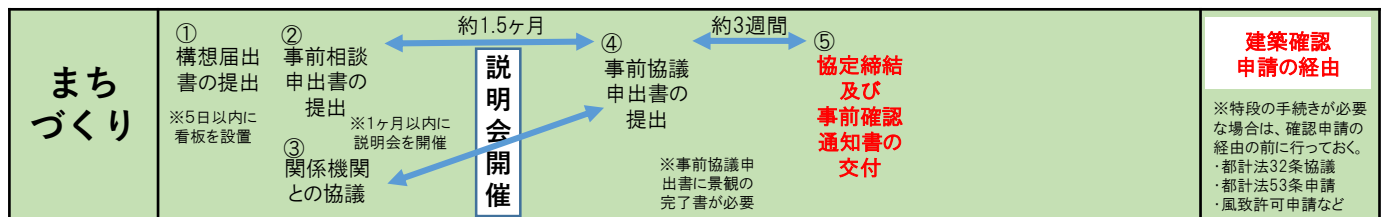
(開発敷地の面積が1,000㎡以下で、建築物の高さが12m以下かつ床面積が500㎡以下)



標準手続き期間 = 約4ヶ月

宅地分譲 (1,000㎡未満)

(自然環境ランクが80%以上がDランクで「つくる条例」の手続きが不要な場合)



標準手続き期間 = 約2ヶ月

3 条例の共通事項

注意事項

事業名について

ある程度事業が特定できる名称にしてください。ただし、HPや看板で公表するので、個人名を入れないようにしてください。(インシヤルを推奨)

委任状について

事業者が他者に委任を行い、代理者を立てる場合は、3条例共通の委任状を1枚作成し、提出してください。(要押印)

書類について

各条例ごとに必要となる書類や図面が異なりますので、必ず事前に全ての書類をご確認の上、作成してください。

2021年4月1日より各書類の印鑑が不要となりました。

<特殊なもの>

- まちづくり条例
 - ・計画概要書
- 景観条例
 - ・パース
 - ・緑化計画図(緑被で可)
- つくる条例
 - ・自然環境評価図
 - ・生態系維持機能評価図
 - ・土地機能評価図
 - ・居住快適性維持機能評価図
 - ・緑被計画図
 - ・緑地計画図

開発区域の面積について

開発区域の面積と敷地面積は異なります。届出や条文によってどちらを用いるかが異なりますので、必ず確認してください。

①開発区域の面積

セットバックなど整備を行う前の全体面積

②敷地面積

セットバック後の道路など、整備後の公共施設を抜いた全体面積

まちづくり景観課
からの大切なお願い

書類や図面は必ず確認をしてから提出してください。

提出書類に不備・誤記があると、訂正や出し直しが必要です。

そのことにより手続きの期間が伸びたり、場合によっては協議のやり直しが必要になってしまったりと、事業の進行にも影響してしまいます。

書類は、提出前に【必ず】確認をしてから提出するようお願いいたします。



● 説明会が必須

3条例それぞれに説明会開催が義務付けられています。

説明会は住民の理解を得て、手続きをスムーズに進める重要な機会となります。求めがあった場合は複数回開催するなど、当該事業に関して理解を得られるよう努めてください。なお、まちづくり条例と景観条例の説明会については期間を合わせることが出来れば、同時に行うことができます。

● まちづくり条例

まちづくり条例は「開発事業事前相談申出書」の告示の翌日から1ヶ月以内に説明会を開催する必要があります。

説明会開催前に「説明会等実施届(第7号様式)」を、開催後に「説明会開催状況等報告書(第8号様式)」を提出してください。

＜説明会対象者＞

- ①住所を有する者
- ②事業を営む者
- ③土地又は建築物を所有する者

	開発行為	建築行為	説明方法
説明会の範囲 (近隣住民)	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線から15mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線から15mの範囲 ・冬至の日の午前9時から午後3時までの間に日影が生ずる範囲 	※ 中規模の場合は、個別説明可。ただし、住民要望があった場合は、説明会を開催すること。

※中規模とは、開発区域の面積が1,000㎡未満で建築物の高さが12m未満かつ床面積が500㎡未満のもの。

● 景観条例

景観条例は「景観配慮書案(第3号様式)」の告示の翌日から20日以内(小規模対象事業の場合は10日以内)に説明会を開催する必要があります。

説明会開催前に「説明会等実施届(第4号様式)」を、開催後に「説明会開催報告書(第5号様式)」を提出してください。

＜説明会対象者＞

- ①住所を有する者
- ②事業を営む者

	開発行為	建築行為	説明方法
説明会の範囲 (近隣住民)	小規模 <ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線から15mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線から15mの範囲 ・冬至の日の午前9時から午後3時までの間に日影が生ずる範囲 	個別説明可。ただし、住民要望があった場合は、説明会を開催すること。
	通常規模 <ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界から100mの範囲 		説明会

※小規模とは、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

● つくる条例

つくる条例は「環境影響評価書案(第1号様式)」の公示の翌日から20日以内(小規模対象事業の場合は10日以内)に説明会を開催する必要があります。

説明会開催前に「説明会等の実施届(第2号様式)」を、開催後に「説明会開催報告書(第3号様式)」を提出してください。

<説明会対象者>

①住所を有する者

②事業を営む者

		開発行為・建築行為	説明方法
説明会の範囲 (近隣住民)	小規模	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地 ・冬至の日の午前9時から午後3時までの間に日影が生ずる範囲 	個別説明可。ただし、住民要望があった場合は、説明会を開催すること。
	通常規模	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界から100mの範囲 	説明会



※小規模とは、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

● 公聴会について

3条例にはそれぞれ「公聴会」があります。公聴会とは、開発事業において意見等があった際に、当該事業について何が問題なのか、市民と事業者がそれぞれ意見を述べ、その論点を公の場で明らかにする場です。

公聴会は各条例に基づく条件を満たしたうえで、各条例ごとに開催要求することができます。

公聴会が開催された場合は、条例手続き期間が大幅に伸びることがあります。

	開催を要求できる人	要求方法	報告者・見解者	意見書の内容
まちづくり	①関係住民（近隣住民・周辺住民のうち住所を有する20歳以上の者） ②事業者 ③市長	2分の1以上の連署の提出	市長（報告）	当該開発事業全般への意見・事業そのものの可否（市長の報告書に不服がある場合は、関係住民・事業者とも議会に賛否を求めることが出来る。）
つくる	原則、関係人※1	意見書の提出※2	事業者（見解）	自然環境保全・緑化の見地からの指導事項等
景観	原則、関係人※1	意見書の提出※2	事業者（見解）	景観の見地からの指導事項等

※1 意見書提出時に氏名・住所を要します。また、開催の有無においては、関係人その他関係区域に利害関係を有する者かどうかを判断します。

※2 つくる・景観は条例に基づく見地的な内容についてのみ、見解を要求することができます。

● つくる条例・景観条例

つくる条例・景観条例に基づく公聴会は、自然環境保全や景観の見地に対する意見の見解を事業者に求めるものになります。事業自体の可否を問うことはできません。

なお、公聴会が開催されない場合であっても、意見書について審査委員会へ諮問を行うため、手続きと時間を要します。

● まちづくり条例

まちづくり条例に基づく公聴会は、事業内容全般についての意見や、事業自体の可否について、市に意見を求めることが出来ます。

また、公聴会を受けて市が公表した「市長の報告」に不服がある場合は、議会に意見を求めることができます。

