

逗子市まちづくり条例

(平成 14 年 3 月 6 日逗子市条例第 4 号)

改正 平成 17 年 3 月 25 日条例第 8 号 (平成 17 年 7 月 1 日施行)

改正 平成 18 年 3 月 10 日条例第 6 号 (平成 18 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 20 年 6 月 24 日条例第 14 号 (平成 20 年 10 月 1 日施行)

改正 平成 23 年 12 月 27 日条例第 30 号 (平成 24 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 25 年 12 月 13 日条例第 32 号 (平成 26 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 26 年 11 月 27 日条例第 29 号 (平成 26 年 11 月 27 日施行)

改正 令和 4 年 11 月 8 日条例第 15 号 (令和 4 年 11 月 8 日施行)

改正 令和 4 年 11 月 29 日条例第 20 号 (令和 4 年 11 月 29 日施行)

改正 令和 6 年 3 月 21 日条例第 13 号 (令和 6 年 3 月 29 日施行)

逗子市まちづくり条例施行規則

(平成 14 年 6 月 26 日逗子市規則第 34 号)

改正 平成 15 年 4 月 1 日規則第 15 号

改正 平成 16 年 3 月 9 日規則第 10 号

改正 平成 17 年 3 月 25 日規則第 3 号 (平成 17 年 7 月 1 日施行)

改正 平成 17 年 6 月 22 日規則第 21 号 (平成 17 年 7 月 1 日施行)

改正 平成 20 年 6 月 24 日規則第 18 号 (平成 20 年 10 月 1 日施行)

改正 平成 24 年 3 月 15 日規則第 4 号 (平成 24 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 24 年 7 月 9 日規則第 23 号 (平成 24 年 7 月 9 日施行)

(逗子市住民投票条例施行規則等の一部を改正する規則による)

改正 平成 25 年 12 月 13 日規則第 34 号 (平成 26 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 28 年 9 月 13 日規則第 41 号 (平成 28 年 12 月 1 日施行)

改正 令和 2 年 8 月 18 日規則第 15 号 (令和 2 年 8 月 18 日施行)

改正 令和 4 年 9 月 30 日規則第 27 号 (令和 4 年 12 月 1 日施行)

改正 令和 4 年 11 月 8 日規則第 28 号 (令和 4 年 11 月 8 日施行)

改正 令和 6 年 3 月 28 日規則第 14 号 (令和 6 年 3 月 29 日施行)

(※様式集は別冊になります。また、逗子市のホームページからダウンロードできます。)

○逗子市まちづくり条例

(平成 14 年 3 月 6 日逗子市条例第 4 号)

改正 平成 17 年 3 月 25 日条例第 8 号(平成 17 年 7 月 1 日施行)

改正 平成 18 年 3 月 10 日条例第 6 号(平成 18 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 20 年 6 月 24 日条例第 14 号(平成 20 年 10 月 1 日施行)

改正 平成 23 年 12 月 27 日条例第 30 号(平成 24 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 25 年 12 月 13 日条例第 32 号(平成 26 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 26 年 11 月 27 日条例第 29 号(平成 26 年 11 月 27 日施行)

改正 令和 4 年 11 月 8 日条例第 15 号(令和 4 年 11 月 8 日施行)

改正 令和 4 年 11 月 29 日条例第 20 号(令和 4 年 11 月 29 日施行)

改正 令和 6 年 3 月 21 日条例第 13 号(令和 6 年 3 月 29 日施行)

目次

前文

第1章 総則(第1条—第6条)

第2章 計画的なまちづくりの推進 (第7条—第9条)

第3章 市民によるまちづくりの推進 (第10条—第16条)

第4章 地区計画等の案の作成手続等(第17条)

第4章の2 建築基準法に基づく基準(第17条の2)

第5章 開発事業の手続等

第1節 開発事業の適用対象(第18条)

第2節 開発事業の手続(第19条—第35条)

第3節 開発事業の基準等(第36条—第47条)

第4節 土地取引行為の届出(第47条の2)

第5節 小規模開発事業の手続(第48条)

第6章 紛争調整(第49条—第52条)

第7章 雑則(第53条—第63条)

第8章 罰則(第64条・第65条)

附則

前文

逗子市の豊かな自然は、そこに居住してきた市民が生活する上で日常的に触れ、創造的に育んできた自然である。言い換えれば遠方に出かけて仰ぎ見、感嘆する自然ではなく、庭先に立ち、街路を歩き、岸壁に休んでほとんど無意識に視界にとらえる住宅街を埋める木々の緑であり、三方を取り囲む低い稜線であり、相模湾に開けた砂浜を洗う波濤はとうである。この自然は、生活に溶け込んでいるが故に、慌ただしい市民生活で派生するいら立ち・心的ストレスを和らげ、身体的な病すらいやしてきた。それは逗子市が、日本の近代化をくぐった百年にも及ぶ長い年月、その風波に最も強くさらされた首都圏の、身近で豊潤な保養地・療養地の役割を担ってきた歴史に如実に込められている。

逗子市のまちづくりを担う者は、市民生活に溶け込んだ自然が近代市民生活の心的・肉体的病をいやしてきた歴史を自覚し、自己抑制と全体の調和に心して逗子市のかげがえのない遺産を次世代に引き継がなければならない。

その使命が生かされるためには、まずなにより逗子市に居住する市民の主体的な参画が不可欠の要件である。

具体的には、「土地については公共の福祉を優先させるものとする」という理念を踏まえ、本市のあるべき都市像を定めた基本構想と環境の保全及び創造についての基本理念に基づき、市民、事業者及び市は協働して取り組んでいかなければならない。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、本市におけるまちづくりの基本原則を定め、並びに市民、事業者及び市の責務を明らかにするとともに、市民参画によるまちづくりの推進に関する必要な事項並びに適正な土地利用に関する手続及び基準を定めることにより、本市の都市宣言である「青い海とみどり豊かな平和都市」の実現に寄与することを目的とする。

(基本原則)

第2条 まちづくりは、本市の歴史的に育まれてきた街並みと豊かな自然環境を次世代に引き継ぐように行われなければならない。

2 まちづくりは、「土地については公共の福祉を優先させるものとする」と定めた土地基本法(平成元年法律第84号)の理念を踏まえて行われなければならない。

3 市民、事業者及び市は、逗子市環境基本計画、逗子市都市計画マスタープランその他土地利用に係る諸計画(以下「計画等」という。)にあるまちづくり像の実現に向けて、相互の協働により取り組まなければならない。

(定義)

第3条 この条例における用語の意義は、次に定めるところによる。

(1) 市民 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者及び市内の土地又は建物を所有する者をいう。

- (2) 開発事業 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項に定める開発行為(以下「開発行為」という。)、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に定める建築(以下「建築行為」という。)その他規則で定める行為をいう。
- (3) 事業者 開発事業に係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。
- (4) 工事施行者 事業者から開発事業に関する工事を請け負った者又はその請負工事の下請負者をいう。
- (5) 設計等 法第30条第1項第3号に規定する設計又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項(これらの規定を同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請若しくは同法第18条第2項の規定による計画の通知に係る計画を作成することその他設計に類するものをいう。
- (6) 近隣住民 開発事業の区域の近隣に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建物を所有する者で規則で定める範囲内のものをいう。
- (7) 周辺住民 近隣住民の周辺に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建物を所有する者で規則で定める範囲内のものをいう。
- (8) 関係住民 前2号に掲げる者をいう。
- (9) 土地取引行為 一団の土地(同一敷地であった等一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)のうち、当該土地の面積の合計が1,000平方メートル以上のものを所有する者がその土地の全部又は一部に関する所有権、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。)をいう。
- (10) 紛争 開発事業に伴って発生すると予想される日照、通風及び採光の阻害、騒音、振動その他の住環境に及ぼす影響に関する関係住民と事業者との間の紛争をいう。

(市の責務)

第4条 市は、まちづくりについての必要な調査を行うとともに、まちづくりのための基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。

- 2 市は、前項の施策の立案及びその推進に当たっては、市民からの意見聴取及び市民への必要な情報提供に十分配慮するとともに、市民によるまちづくり活動の支援に努めるものとする。
- 3 市は、事業者に対して、まちづくりの推進のために必要な助言又は指導を行わなければならない。
- 4 市は、開発事業に係る紛争を未然に防止するように努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正な調整に努めなければならない。
- 5 市は、逗子らしい景観の保全及び創造に資する施策を講じるように努めなければならない。

(市民の責務)

第5条 市民は、まちづくりの推進に主体的に取り組むとともに、市が行うまちづくりに関する施策に積極的に協力しなければならない。

2 市民は、開発事業に係る紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。
(事業者等の責務)

第6条 事業者及び工事施行者は、開発事業が周辺環境に及ぼす影響に配慮し、自らの責任において、その環境への影響の軽減等必要な処置を行うとともに、市が行う施策に積極的に協力しなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、良好な近隣関係が形成できるよう配慮するとともに、開発事業に係る紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。

3 事業者及び工事施行者は、逗子らしい景観の保全及び創造に貢献するよう努めなければならない。

第7条 削除

第2章 計画的なまちづくりの推進

(推進地区基本計画の策定等)

第8条 市長は、計画等に基づき、次の各号のいずれかに該当する地区において、市街地整備又は都市環境の保全を中心としたまちづくりを重点的に推進する必要があると認める地区(以下「まちづくり推進地区」という。)を指定し、まちづくりの基本的な計画(以下「推進地区基本計画」という。)を策定することができる。

(1) 商業の中心地として重点的な市街地整備が必要な地区

(2) 現に市街地が形成されている地区で、安全で快適なまちづくりの実現を図るため、拠点的な市街地整備が必要な地区

(3) 景観、街並み、緑地等の保全を中心としたまちづくりが必要な地区

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めた地区

2 市長は、まちづくり推進地区の指定及び推進地区基本計画の案の作成に当たっては、当該地区内に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建物を所有する者、借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)に規定する借地権をいう。以下同じ。)を有する者の意見を反映させるため、意見聴取、説明会の開催その他必要な措置を講じなければならない。この場合において、市長は、規則で定める利害を有する者(以下「利害関係人」という。)からも意見を聴くことができる。

3 市長は、推進地区基本計画の案を作成したときは、その旨を告示し、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。

4 前項の規定による告示があったときは、市民は、同項に規定する縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された推進地区基本計画の案について市長に意見書を提出することができる。

5 市長は、推進地区基本計画を策定するときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

- 6 市長は、推進地区基本計画を策定したときは、その旨を告示しなければならない。
- 7 前2項から前項までの規定は、推進地区基本計画の変更及び廃止について準用する。

(推進地区基本計画の実施)

第9条 市長は、推進地区基本計画を策定したときは、その実施に努めるものとする。

- 2 市長は、推進地区基本計画の実施に当たっては、当該まちづくり推進地区内に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建物を所有する者及び借地権を有する者の意見を反映させるため、意見聴取、説明会の開催その他必要な措置を講じなければならない。この場合において、市長は、利害関係人からも意見を聴くことができる。
- 3 まちづくり推進地区内で開発事業を行おうとする事業者は、当該推進地区基本計画との整合を図るため、市長と協議しなければならない。

第3章 市民によるまちづくりの推進

(まちづくり協議会への支援等)

第10条 市長は、基本原則に基づくまちづくりを推進するため、一定の地区において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建物を所有する者及び借地権を有する者(以下「地区住民等」という。)が策定する地区に限定したまちづくりの計画又は計画等の内容を補完し、発展させることを目的としたまちづくりの計画(以下「まちづくり計画」という。)を策定しようとする団体のうち、次の各号のいずれにも該当すると認められるもの(以下「まちづくり協議会」という。)を認定し、技術的支援、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ものとする。この場合において、市長は、利害関係人も地区住民等に含むことができる。ただし、土地利用の制限にかかわらない事項を策定しようとする場合は、利害関係人は含まないものとする。

- (1) 構成員が5人以上の市民であること。ただし、地区を限定した計画を目的とする場合は、過半数が当該地区の地区住民等であること。
 - (2) 市民、地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
 - (3) 団体の目的又は活動の方針が基本原則に則していること。
 - (4) 団体の構成員に重要な意思決定に参画する権利が保障されている規約を有し、かつ、代表者の定めのあること。
 - (5) その他市長が不適切であると認める活動の目的及び内容ではないこと。
- 2 市長は、特に必要があると認めるときは、まちづくり協議会の認定を受けようとする者に対し、技術的支援、まちづくりに関する情報の提供その他の必要な支援を行うことができる。
 - 3 まちづくり協議会の認定を受けようとする団体は、規則で定める申請を市長に行わなければならない。
 - 4 市長は、第1項の規定による認定を行ったときは、その旨を告示しなければならない。
 - 5 まちづくり計画で策定できる事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地利用に関する事項
- (2) 建築物・工作物に関する事項
- (3) 防災に関する事項
- (4) 歴史・自然に関する事項
- (5) 景観に関する事項
- (6) 緑地の保全・緑化に関する事項
- (7) 交通に関する事項
- (8) 住環境に関する事項
- (9) その他基本原則に基づいたまちづくりを推進するために必要な事項

6 まちづくり協議会は、地区を限定したまちづくり計画を策定したときは、規則で定めるところにより地区住民等に公表しなければならない。

(まちづくり計画の提案等)

第11条 まちづくり協議会は、次の各号のいずれにも該当するまちづくり計画を策定したときは、当該計画の内容を計画等に定めるべき事項として、市長に対し提案することができる。

- (1) まちづくり計画の内容が、基本原則に則していること。
- (2) まちづくり計画の内容を市民に対して説明会等を行い、意見が十分に反映されていること。
- (3) まちづくり計画の内容が、土地利用の制限に関する場合は、その内容に当該土地利用の制限に係る区域内の地区住民等及び利害関係人の意見が十分に反映されていること。
- (4) まちづくり計画の内容が、特定の者に利害を及ぼすものでないこと。
- (5) その他、市長が不適切であると認めるまちづくり計画の内容ではないこと。

2 市長は、前項の規定による提案があった場合、逗子市まちづくり審議会（第53条第1項を除き、以下「審議会」という。）の意見を聴いた上で、計画等に反映するよう努めるものとする。

3 第1項の規定による提案が計画等に反映されたときは、市民、事業者等は、計画の実現に努めるものとする。

4 市長は、第1項の規定によるまちづくり計画の内容が有益で実現性が高いと認めるときは、事業化に努めるものとする。

(地区まちづくり協定の締結)

第12条 まちづくり協議会は、次の各号のいずれにも該当するまちづくり計画を内容とする協定(以下「地区まちづくり協定」という。)を締結するように市長に求めることができる。

- (1) まちづくり計画の区域（以下「地区まちづくり区域」という。）が道路、鉄道、河川その他土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されており、かつ、おおむね

3,000平方メートル以上の面積があること。ただし、当該地区まちづくり区域における社会的条件、地形的条件等を勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 地区まちづくり区域内に住所を有する18歳以上の者、事業を営む者及び当該区域内の土地について所有権を有する者及び借地権を有する者のうち、3分の2以上の者が、当該まちづくり計画に同意していること。

(3) 地区まちづくり区域内において、前号の規定による同意をした者が所有する土地の地積と当該同意をした者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、当該地区まちづくり区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

(4) 土地利用の制限にかかわらない事項については、前2号の規定にかかわらず、地区まちづくり区域内に住所を有する18歳以上の者及び事業を営む者のうち、3分の2以上の者が、当該地区まちづくり協定に同意していること。

2 市長は、前項のまちづくり計画の内容を審査し、基本原則に則していると認めるときは、当該まちづくり計画のうち、規則で定める事項について地区まちづくり協定を締結し、その旨を告示しなければならない。

3 前項の場合において、市長は、地区まちづくり協定を締結しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

4 地区まちづくり協定の有効期間は、第2項の規定による告示があった日から起算して10年とする。

5 地区まちづくり協定の期間満了前に地区まちづくり協定が締結された区域(以下「協定区域」という。)の権利者のうち過半数の者から異議の申出がないときは、その期間満了の日の翌日から起算してさらに10年、同一の条件により更新されるものとし、以後もこの例による。

6 前各項の規定は、地区まちづくり協定を変更する場合について準用する。

7 第1項及び第2項の規定は、地区まちづくり協定を廃止する場合について準用する。この場合において、第1項第2号及び第3号中「3分の2以上」とあるのは「5割以上」と読み替えるものとする。

8 市長は、地区まちづくり協定を締結したときは、まちづくりに関する施策の策定及び実施に当たり、当該地区まちづくり協定の内容に十分配慮しなければならない。

(地区まちづくり協定の遵守等)

第13条 協定区域の地区住民等は、当該地区まちづくり協定の内容を遵守しなければならない。

2 協定区域内において、開発事業をしようとする事業者は、当該地区まちづくり協定の内容に従い、開発事業を行わなければならない。

3 前項の場合において、市長は、開発事業をしようとする事業者に対して、当該地区まち

づくり協定を遵守するように指導しなければならない。

- 4 市長は、協定区域内における開発事業が当該地区まちづくり協定の内容に適合しないと認めるときは、当該事業者に対し、設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

(地区まちづくり協定と都市計画の提案手続との連携)

第14条 法第21条の2第1項の規定により都市計画の決定又は変更をすることを提案できる団体として、同条第2項の規定により条例で定める団体は、第10条の規定に基づくまちづくり協議会とする。

- 2 まちづくり協議会は、第12条の規定に基づき地区まちづくり協定を締結したときは、当該協定のうち、市が決定する都市計画に関する事項について、都市計画の提案を行うことができる。
- 3 前項の規定による地区まちづくり協定の締結に伴い都市計画の提案を行うときは、当該協定に係る同意を都市計画の決定に係る同意と兼ねることができる。
- 4 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第15条の規定により条例で定める一団の土地の区域の規模は、3,000平方メートルとする。

第15条及び第16条 削除

第4章 地区計画等の案の作成手続等

(地区計画等の案の作成手続)

第17条 法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法は、次のとおりとする。

- (1) 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公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
 - ア 地区計画等の原案のうち、種類、名称、位置及び区域
 - イ 縦覧の場所及び期間
- (2) 市長は、前号に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催、広報誌への掲載等の措置を講じるものとする。
- (3) 法第16条第2項に規定する者は、第1号の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合は、同号に規定する公告の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

第4章の2 建築基準法に基づく基準

(建築基準法に基づく地盤面)

第17条の2 建築基準法第52条第5項の規定に基づき条例で定める同条第3項の地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるときは、その接する位

置の最も低い位置から高さ3メートルの位置までの平均の高さの水平面とし、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下であるときは、その位置の平均の高さにおける水平面とする。

- 2 前項の地盤面の位置を定める区域は、市の区域のうち第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域とする。
- 3 建築物が前項に定める区域の内外にわたる場合においては、その全部が同項の区域にあるものとみなして、第1項の規定を適用する。
- 4 前3項の規定は、次の各号のいずれかに該当するものには適用しない。
 - (1) 用途が一戸建て住宅である場合(住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上であるもの又は50平方メートルを超えるものを除く。)
 - (2) 修繕又は模様替えを行う場合
 - (3) 用途の変更を行う場合

第5章 開発事業の手続等

第1節 開発事業の適用対象

(適用対象)

第18条 次節に定める開発事業の手続及び第3節に定める開発事業の基準等は次に定める開発事業に適用される。

- (1) 開発行為で、開発区域の面積が300平方メートル以上のもの
- (2) 建築行為で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 建築物であって、その高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。)が10メートル以上のもの
 - イ 共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物(以下「共同住宅等」という。)又は事務所、事業所、店舗等の非居住部分と住居部分とが一体となった建築物(以下「併用住宅」という。)で当該計画戸数が8戸(1区画100平方メートル以上の非居住部分にあつては、当該床面積が100平方メートルをもって1戸と換算する。)以上のもの
 - ウ 建築物の延べ面積(建築基準法施行令第2条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。)が、1,000平方メートル以上のもの
- (3) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)の規定により許可申請を要する行為(以下「宅地造成行為」という。)で、区域の面積が300平方メートル以上のもの
- (4) 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3メートルを超えるもの。ただし、車庫等で延べ面積が33平方メートル未満で、かつ、階高3メートル以下のものを除く。

- (5) 建築基準法第88条において準用する同法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請が必要となる工作物。ただし、別に規則で定める工作物を除く。
 - (6) 第一種低層住居専用地域内における開発事業であって、その開発区域の面積が100平方メートル以上300平方メートル未満で、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3メートルを超えるもの。ただし、風致地区内及び既に建築物が存在し宅地として利用されている区域を除く。
 - (7) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定(以下「道路位置指定」という。)の申請を伴う開発行為であって、その開発区域の面積が300平方メートル未満のもの。ただし、その目的とするすべての建築物が現に存するもの及び前各号の規定に該当するものを除く。
 - (8) 道路位置指定の公告後1年6月を経過するまでの間に、当該道路に隣接した土地で行う建築行為。ただし、当該道路位置指定の申請の際、現に建築物の敷地として利用されている土地について、その全部(当該道路として利用される土地を除く。)を一の敷地として利用するもの及び前各号の規定に該当するものを除く。
- 2 同一又は共同性を有する事業者が一体的利用がなされていた土地、所有者が同一であった土地又は隣接した土地において同時若しくは連続して行う開発行為及び宅地造成行為(以下「開発行為等」という。)であって、全体として一体的土地利用又は一体的造成を行うとみなされる場合は、一の開発行為等とみなす。この場合において、開発行為等には予定されているものを含み、市長は、必要があると認めるときは、土地の所有権等を証する書類の提出を求めることができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、先行する開発行為の目的とするすべての建築物の建築基準法第7条第5項の規定による検査済証が交付された後に行う開発行為又は同検査済証が交付される前であって、次の各号のいずれかに該当する開発行為等については、一の開発行為等とみなさない。
- (1) 連続した開発行為等を行う場合で、先行する開発行為等が宅地造成及び特定盛土等規制法の規定による許可を要する開発行為等である場合において、同法第17条第2項の検査済証の交付後1年6月を経過した後に行う開発行為等
 - (2) 連続した開発行為等を行う場合で、先行する開発行為等が建築基準法第42条第1項第5号の規定により道の位置の指定を受けた場合において、当該指定の公告後1年6月を経過した後に行う開発行為等

第2節 開発事業の手続

(開発事業の構想の届出等)

第19条 開発事業を行おうとする事業者は、当該開発事業に係る設計等に着手する前に、規則で定める事項を記載した開発事業の構想届出書(以下「構想届出書」という。)を市長に提出しなければならない。ただし、第1号から第4号までのいずれかに該当するもの(以下「特定小規模開発事業」という。)、第5号に該当するもの(以下「特定開発事業A」と

いう。)又は第6号に該当するもの(以下「特定開発事業B」という。)は、この限りでない。

- (1) 前条第1項第3号に規定する開発事業で区域の面積が500平方メートル未満で同項第1号に該当しないもの
- (2) 前条第1項第4号に規定する開発事業で同項第2号に該当しないもの
- (3) 前条第1項第5号に規定する開発事業で高さ30メートル未満又は築造面積が500平方メートル未満のもの
- (4) 前条第1項第6号に規定する開発事業で、同項第2号に該当しないもの又は同項第5号に規定する開発事業のうち高さ30メートル以上のものに該当しないもの
- (5) 前条第1項第7号に規定する開発事業
- (6) 前条第1項第8号に規定する開発事業

2 市長は、構想届出書の提出があったときは、遅滞なくその構想届出書の概要を告示するものとする。

(開発事業の構想の周知等)

第20条 事業者は、構想届出書を提出したときは、当該提出の日の翌日から起算して5日以内に当該開発事業の区域内の見やすい場所に、当該構想届出書の内容を明示した構想表示板を設置しなければならない。

2 事業者は、構想届出書の内容について、関係住民から当該開発事業の構想に係る説明を求められたときは、当該構想届出書の内容について説明しなければならない。ただし、次のいずれかに該当するもの(以下「中規模開発事業」という。)は、この限りでない。

- (1) 高さが12メートル以下で、かつ、床面積の合計が500平方メートル以下の建築行為
- (2) 開発区域の面積が1,000平方メートル以下の開発行為。ただし、前号に規定する規模を超える建築行為を伴うものを除く。

(開発事業事前相談申出書の提出等)

第21条 事業者は、前2条の手続を完了したときは、当該開発事業に係る法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等(以下「許認可の申請等」という。)及び第23条第1項に規定する事前協議申請書の提出に先立ち、規則で定める事項を記載した開発事業事前相談申出書(以下「事前相談申出書」という。)を市長に提出しなければならない。ただし、特定小規模開発事業、特定開発事業A及び特定開発事業Bについてはこの限りでない。

2 事前相談申出書を提出しようとする事業者は、あらかじめ計画等について、市から説明を受けるとともに、事前相談申出書の内容が計画等に適合したものとなるよう努めなければならない。

3 市長は、事前相談申出書の提出があったときは、遅滞なく当該事前相談申出書の概要を告示するものとする。

(説明会の開催等)

第22条 事業者は、事前相談申出書を提出したとき(特定開発事業Aを行おうとする事業者

は、第23条第1項に規定する事前協議申請書を提出したとき)は、速やかに近隣住民に対し工事施工計画の概要を含めた開発事業の内容について説明会を開催し、十分に協議を行うとともに、その同意を得るように努めなければならない。ただし、次のいずれかに該当するものであって、当該関係住民から説明会の開催について要請がないとき又は市長が特に認めたときは、説明会に代えて他の方法によることができるものとする。

(1) 中規模開発事業

(2) 第18条第1項第5号に規定する工作物で高さ30メートル以上又は築造面積が500平方メートル以上のもの

(3) 特定開発事業A

2 事業者は、事前相談申出書を提出したときは、速やかに、開発事業の区域内の見やすい場所に当該事前相談申出書の概要を明示した表示板を設置しなければならない。

3 事業者は、その開発事業について周辺住民から説明を求められたときは、工事施工計画の概要を含めた開発事業の内容について説明会の開催等適切な方法によりその理解を得るように努めなければならない。

4 第1項及び前項の規定に基づく説明会の開催は、逗子市の良好な都市環境をつくる条例(平成4年逗子市条例第18号。以下「つくる条例」という。)第9条の規定による説明会及び逗子市景観条例(平成18年逗子市条例第6号。以下「景観条例」という。)第22条の規定による説明会の開催と併せて行うことができるものとする。

5 事業者は、前項の説明会を開催する日時、場所その他規則で定める事項について市長に届け出なければならない。

6 事業者は、第1項及び第3項の説明会を開催したときは、その内容を具体的に記述した報告書を市長に提出しなければならない。

(特定開発事業Aの手続)

第22条の2 関係住民は、特定開発事業Aを行おうとする事業者が次条第1項に規定する事前協議申請書を提出したときは、同条第2項の縦覧期間満了の日までに、当該開発事業の内容について、意見書を作成し、市長に提出することができる。

2 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、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、前項の規定により提出された意見書の写しの送付があったときは、規則で定めるところにより見解書を作成し、市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定による見解書の提出があったときは、遅滞なく当該見解書の概要を告示し、当該見解書を告示の日の翌日から起算して1週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(事前協議)

第23条 第19条から第22条までの手続(当該開発事業がつくる条例又は景観条例の対象となるときは、当該条例に基づく完了書の交付までの手続を含む。)が完了した事業者又は

特定小規模開発事業、特定開発事業A若しくは特定開発事業Bを行おうとする事業者は、速やかに規則で定める事項を記載した開発事業事前協議申請書(以下「事前協議申請書」という。)を市長に提出し、協議しなければならない。この場合において、特定小規模開発事業、特定開発事業A又は特定開発事業Bを行おうとする事業者は、事前協議申請書の提出の日の1週間前までに第22条第2項に準じた表示板を設置し、関係住民から説明を求められたときは、説明会の開催等適切な方法により、その理解を得るように努めなければならない。この場合において、同条第4項、第5項及び第6項の規定を準用する。

- 2 市長は、事前協議申請書の提出があったときは、遅滞なく事前協議申請書の概要を告示し、当該事前協議申請書を告示の日の翌日から起算して3週間(中規模開発事業、特定小規模開発事業、特定開発事業A及び特定開発事業Bにあっては2週間)公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 事業者は、当該開発事業がつくる条例又は景観条例の対象事業となるときは、事前協議申請書の提出に当たり、当該条例の内容を尊重しなければならない。
- 4 市長は、事前協議申請書の提出があったときは、その内容に関し、次に掲げる事項について協議するものとする。
 - (1) 計画等に関する事項
 - (2) 推進地区基本計画及び地区まちづくり協定に関する事項
 - (3) つくる条例第15条の規定に基づく当該開発事業に係る評価書の内容に関する事項及び同条例第16条の規定に基づく完了書の内容に関する事項
 - (4) 景観条例第28条の規定による当該開発事業に係る配慮書の内容に関する事項及び同条例第29条の規定による完了書の内容に関する事項
 - (5) 第22条及び第1項に規定する説明会の開催等に関する事項
 - (6) 前条に規定する手続に関する事項
 - (7) 次節に定める開発事業の基準等に関する事項
- 5 市長は、前項の規定による協議を行うに当たっては、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し必要な助言又は指導を行うことができる。

(犯罪の予防措置に関する協議)

第24条 市長は、第18条第1項第2号の建築行為を行う事業者に対しあらかじめ防犯カメラ、施錠装置等生活安全上効果的な設備の設置について、管轄の警察署と協議するよう指導するものとする。

(協定の締結)

第25条 市長は、第23条の規定による協議により事業者と合意が成立したときは、速やかにその合意の内容について協定を締結するものとする。

(事前協議確認通知書の交付)

第26条 市長は、第23条の規定による協議が終了したときは、開発事業の実施に当たり行うべき処置その他必要があると認める事項を記載した書面(以下「事前協議確認通知書」

という。)を事業者に交付するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により事前協議確認通知書を交付したときは、遅滞なく当該事前協議確認通知書の概要を告示しなければならない。

(行為着手等の制限)

第27条 事業者及び工事施行者は、事前協議確認通知書を交付された日以後でなければ、開発事業に着手してはならない。

- 2 事業者及び工事施行者は、第30条第1項の規定による再提出をしなければならないときは、同条第2項において準用する前条の規定による再協議確認通知書の交付を受けた日以後でなければ開発事業に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に着手しているときは、直ちにその開発事業を停止しなければならない。

(工事の施工方法等に関する協定の締結)

第28条 事業者は、開発事業に着手する前に関係住民と協議し、当該開発事業に係る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。

(着手の届出等)

第29条 事業者は、開発事業に着手しようとするときは、規則で定める事項を記載した着手届(以下「着手届」という。)を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、着手届の提出があったときは、遅滞なく当該着手届の内容を告示しなければならない。

(開発事業の変更)

第30条 事業者は、事前協議申請書の提出後、開発事業の内容を変更しようとするときは、事前相談申出書(当該開発事業が特定小規模開発事業、特定開発事業A又は特定開発事業Bであるときは、事前協議申請書)を市長に再提出しなければならない。ただし、第23条第4項に規定する協議に基づいて変更しようとするとき、事前協議確認通知書に記載された事項に基づき変更しようとするとき、規則で定める軽微な変更(以下「軽微な変更」という。)をしようとするとき又は市長の指導に基づき変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 第21条から第26条まで、第34条及び第35条の規定は、事業者から前項に規定する事前相談申出書又は事前協議申請書の再提出があった場合について準用する。この場合において、既に事前協議確認通知書が交付されているときに限り、第26条中「事前協議確認通知書」とあるのは「再協議確認通知書」と読み替えるものとする。

- 3 第1項ただし書の規定による開発事業の変更をしようとする事業者は、規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

(工事完了の届出等)

第31条 事業者は、開発事業が完了したときは、その日の翌日から起算して10日以内に規則で定める事項を記載した完了届(以下「完了届」という。)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、完了届の提出があったときは、当該開発事業が事前協議確認通知書又は再協議確認通知書(以下「事前協議確認通知書等」という。)の内容に適合しているかどうかについて、当該完了届の提出があった日の翌日から起算して14日以内に検査しなければならない。

3 市長は、前項の規定による検査の結果、当該開発事業が事前協議確認通知書等の内容に適合していると認めるときは、同項の検査を終了した日(適合していないと認めるときは、その是正がなされたことを確認した日)の翌日から起算して10日以内に開発事業に関する工事の適合証(以下「適合証」という。)を事業者に交付しなければならない。

(建築物等による使用開始の制限)

第32条 事業者は、適合証を交付され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の使用を開始し、又は第三者に使用させてはならない。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。

(開発事業の廃止等)

第33条 事業者は、開発事業を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出るとともに、適切な方法により近隣住民に周知しなければならない。

2 市長は、前項の届出があった場合において、その届出に係る開発事業について、土砂の流出その他の災害の発生を防止するための処置をとる必要があると認めるときは、事業者に対し土砂の除去その他安全のために必要な処置をとるように命じることができる。

(公聴会の開催)

第34条 市長は、事前協議申請書の提出を受けた開発事業(特定開発事業A及び特定開発事業Bを除く。以下この条において同じ。)について、まちづくりに重大な影響があると認めるときは、審議会の意見を聴いた上で、公聴会を開催することができる。

2 関係住民は、事前協議申請書の提出があった開発事業について、第23条第2項の縦覧期間満了の日までに、市長に対し当該関係住民のうち住所を有する18歳以上の者の2分の1以上又は当該近隣住民のうち住所を有する18歳以上の者の2分の1以上の連署をもって、公聴会の開催を請求することができる。この場合において、市長は、同項の告示後速やかに署名の対象となる住民の総数及び範囲を確定することとする。

3 事業者は、事前協議申請書の提出をした開発事業について、市長に対し公聴会の開催を請求することができる。

4 市長は、前2項の規定による公聴会の開催の請求があったときは、公聴会を開催しなければならない。

5 公聴会の運営に関し、必要な事項は規則で定める。

(報告書の作成及び不服の申出等)

第35条 市長は、公聴会を開催したときは、速やかにその内容とともに当該開発事業に対する自らの意見を記した報告書を作成し、その内容を告示し、その写しを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。

- 2 関係住民は、前項の報告書の内容に不服があるときは、同項の縦覧期間満了の日までに、議会に対し当該関係住民のうち住所を有する18歳以上の者の2分の1以上又は当該近隣住民のうち住所を有する18歳以上の者の2分の1以上の連署をもって、当該不服の理由等を記した書面を提出し、当該開発事業に対する賛否について意見を求めることができる。
- 3 事業者は、第1項の報告書の内容に不服があるときは、同項の縦覧期間満了の日までに、議会に対し当該不服の理由等を記した書面を提出し、当該開発事業に対する賛否について意見を求めることができる。
- 4 市長は、特に必要があると認めるときは、議会に対し第1項の報告書を提出した上で、当該開発事業に対する賛否について意見を求めることができる。
- 5 議会は、前3項の規定による求めがあったときは、当該開発事業に対する賛否の意見を表明するものとする。
- 6 市長は、前項の規定による意見を尊重しなければならない。

第3節 開発事業の基準等

(開発事業の基準)

第36条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、次に掲げる事項について規則で定める基準(以下「開発事業の基準」という。)を遵守しなければならない。

- (1) 1区画の面積に関する事項
 - (2) 専有床面積に関する事項
 - (3) 建築行為の計画戸数に関する事項
 - (4) 駐車場等の設置に関する事項
 - (5) 建築物の高さに関する事項
 - (6) 特定小規模開発事業を除く周囲の地面と建築物が接する地表面の高低差が3メートルを超える建築物の形態に関する事項
 - (7) 第18条第1項第6号に関する事項
 - (8) 第18条第1項第7号及び第8号に関する事項
- 2 市長は、前項に掲げる事項について、地区計画等、建築基準法第69条に規定する建築協定(以下「建築協定」という。)、推進地区基本計画又は地区まちづくり協定により、開発事業の基準と異なる基準が定められている区域においては、その異なる基準を開発事業の基準とみなすことができる。
 - 3 事業者及び工事施行者は、用途地域、風致地区等の地域地区及び都市施設に関する都市計画が定められているときは、当該都市計画に従い、開発事業を行わなければならない。

(公共公益施設の整備)

第37条 事業者は、次に掲げる事項について規則で定めるところにより、開発事業の実施に関連して必要となる公共公益施設を自らの負担と責任において整備するとともに、当該開発事業に関連して市が行う公共公益施設の整備に協力しなければならない。ただし、

公共公益施設の管理者が別にあるときは、その者と協議するものとする。

- (1) 道路に関する事項
- (2) 交通安全施設に関する事項
- (3) 公園、緑地又は広場及びその他空地に関する事項
- (4) 排水施設等に関する事項
- (5) 消防施設等に関する事項
- (6) 防災行政無線に関する事項
- (7) 教育施設等に関する事項
- (8) ごみ集積所に関する事項
- (9) 集会所に関する事項

(自然環境及び生活環境の保全)

第38条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域周辺の自然環境及び生活環境の保全に留意し、できる限り自然地形を利用した開発事業の手法を採用し、大量の土砂の移動を生じないよう配慮するとともに、やむを得ない場合を除き、残土を搬出することのないよう努めなければならない。

(文化財の保護)

第39条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、あらかじめ埋蔵文化財及び指定文化財の有無について逗子市教育委員会(以下「教育委員会」という。)の指導を受けるとともに、埋蔵文化財が存在する場合又は開発事業の着手後に発見された場合は、教育委員会の指示に従い、埋蔵文化財を保護(調査を含む。)するための必要な措置を講じなければならない。

(災害の防止)

第40条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域及びその周辺地域における地形、地質、過去の災害の状況等に対する事前の調査を行うとともに、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤の沈下その他開発事業に起因する災害を防止するための必要な措置を講じなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、開発事業に起因する災害が発生し、又は正に発生しようとしているときは、これを防御し、又は拡大することのないように適切な措置を速やかに講じなければならない。

(公害の防止)

第41条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、あらかじめ当該開発事業に伴って生じる相当範囲にわたる騒音、振動、大気汚染等公害を防止するための必要な措置を講じるとともに、公害が発生したときは、人の健康又は生活環境に係る被害が拡大することのないよう適切な措置を速やかに講じなければならない。

(建築行為における履行事項)

第42条 事業者及び工事施行者は、建築行為を行うに当たっては、次に掲げる事項を履行

しなければならない。

(1) テレビ電波等の障害を排除するために必要な施設を設置するとともに、その維持管理のための必要な措置を講じること。

(2) 窓等には、近隣住民のプライバシーを侵さないための必要な措置を講じること。

(関係機関との協議)

第43条 事業者は、開発事業の区域内に電気工作物、ガス工作物、水道、電気通信設備等を設置するときは、各関係機関と十分協議の上、行わなければならない。

2 事業者は、開発事業の区域内に交番、駐在所等を設置する必要があると関係機関が認めるときは、当該関係機関と協議しなければならない。

(公共公益施設の帰属の時期等)

第44条 第37条の公共公益施設は、法第36条第3項の規定による公告の日の翌日において市に帰属するものとする。ただし、法令に定めのあるもの及び第25条の協定において別段の定めのあるものについてはこの限りでない。

2 市長は、前項の規定により帰属した公共公益施設であっても特に必要があると認めるときは、事業者と協議の上、期間を定めてその維持管理を行わせることができる。

(地区計画等の活用等)

第45条 事業者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域の良好な住環境を確保するため、地区計画等の活用及び建築協定の締結に努めるものとする。

2 事業者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域内に緑地を適正に確保するための必要な措置を講じるとともに、緑化を推進するために都市緑地法(昭和48年法律第72号)に基づく緑地協定及び自然環境を保全するために自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)に基づく自然環境の保全に関する協定の締結に努めるものとする。

3 事業者は、前項の緑地協定及び自然環境の保全に関する協定を締結していない開発事業の区域内の緑地部分について、当該保全のための協定を市長と締結するよう努めるものとする。

(地球環境保全への配慮)

第46条 事業者は、開発事業を実施するに当たっては、地球環境保全への配慮のために必要な措置を講じるよう努めるものとする。

(環境保全協力費等)

第47条 事業者は、その開発事業が市の持つ環境の恩恵を享受するものであること及びその開発事業を行うことが周辺環境に影響を及ぼすことから、規則で定めるところによりその貴重な環境の保全及び創造のため、協力費の納付その他の協力を努めるものとする。

第4節 土地取引行為の届出

(土地取引行為の届出等)

第47条の2 規則で定める区域内において土地取引行為を行おうとする者は、当該土地取引行為を行う日の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

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、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対して必要な助言を行うことができる。

第5節 小規模開発事業の手続

(小規模開発事業事前調査書の提出等)

第48条 第18条の規定による適用を受けない開発事業(以下「小規模開発事業」という。)を行おうとする事業者は、小規模開発事業事前調査書をあらかじめ市長に提出し、協議しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による協議を行うに当たっては、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し必要な助言又は指導を行うことができる。
- 3 第1項の規定による協議は、当該小規模開発事業に係る許認可の申請等に先立って行うよう努めなければならない。

第6章 紛争調整

(あっせん)

第49条 市長は、事前協議申請書の提出があった日(第34条の規定による公聴会を開催し、第35条第2項及び第3項に規定する意見の求めが同条第1項に規定する縦覧期間満了の日までになかったときは、当該縦覧期間満了の日の翌日又は第34条の規定による公聴会を開催し、第35条第2項から第4項までに規定する意見の求めがあり、同条第5項に規定する意見が表明されたときは、当該意見が表明された日)以後において、事業者及び関係住民(以下「紛争当事者」という。)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。

- 2 市長は、紛争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、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行うものとする。
- 3 市長は、前2項の申出があったときは、あっせんを行うこと又はあっせんを行わないことを決定し、紛争当事者に通知するものとする。
- 4 第1項及び第2項の申出は、その紛争が開発行為に係るものであるときは、当該開発工事の着手前、その紛争が建築行為に係るものであるときは、当該建築工事の着手前までに行わなければならない。ただし、当該工事により発生した騒音、振動及びじんあいの飛散その他工事の実施に係る紛争については工事の完了時まで、テレビジョン放送の電波の受信障害に係る紛争その他市長が特にあっせんを行う必要があると認める紛争については工事の完了時から1年以内に申出を行うことができる。
- 5 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し意見を聴くために出席を求め、必要な資料の提出を求めることができる。
- 6 市長は、あっせんを行う場合においては、紛争当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

- 7 市長は、あっせんを行う場合において、紛争に係る開発事業の計画がつくる条例又は景観条例の対象事業となるときには、逗子市環境評価審査委員会及び逗子市景観審査委員会の答申及び意見を尊重しなければならない。
- 8 市長は、あっせんを行うため、逗子市開発事業紛争相談員を置くことができる。
- 9 市長は、あっせんによって紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。
- 10 あっせんの場合は、公開しないものとする。ただし、紛争当事者双方の同意があった場合は、この限りでない。

(調停)

- 第50条 市長は、前条第9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、紛争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、前項の規定により勧告した場合において、紛争当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。
 - 3 市長は、前項の規定にかかわらず、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、相当な理由があると認めるときは、調停を行うものとする。
 - 4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し期間を定めてこれを受諾するよう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、次条に規定する逗子市開発事業紛争調停委員会の意見を聴かなければならない。
 - 6 市長は、紛争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 市長は、第4項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を続ける意思がないものとみなし、調停を打ち切るものとする。
 - 8 調停の場は、公開しないものとする。ただし、紛争当事者双方の同意があった場合は、この限りでない。

(開発事業紛争調停委員会)

- 第51条 市長の附属機関として、逗子市開発事業紛争調停委員会(以下「委員会」という。)を置く。
- 2 委員会は、前条第5項の規定による市長の意見の求めに応じ、必要な調査審議を行い意見を述べるとともに、市長の諮問に応じて、紛争の予防及び調整に係る重要事項について調査審議し、その結果を答申する。
 - 3 委員会は、当該紛争に係る開発事業の計画が、つくる条例又は景観条例の対象事業となる場合には、逗子市環境評価審査委員会及び逗子市景観審査委員会の答申及び意見を尊重しなければならない。
 - 4 委員会は、委員5人以内をもって組織する。

- 5 委員は、法律、建築又は環境等の学識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
- 6 委員の任期は3年とし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(工事の着手の延期等の要請)

第52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、事業者に対し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章 雑則

(まちづくり審議会)

第53条 市長の附属機関として、逗子市まちづくり審議会を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じて次に掲げる事項について調査審議し、その結果を答申する。

- (1) 第8条第5項に規定する推進地区基本計画の策定に関する事項
- (2) 第11条第2項に規定するまちづくり計画の反映に関する事項
- (3) 第12条第3項に規定する地区まちづくり協定の締結に関する事項
- (4) 第34条第1項に規定する公聴会の開催に関する事項
- (5) 第62条に規定する表彰に関する事項
- (6) まちづくりに関する基本的事項、この条例の改正に関する事項その他この条例の施行に関する重要な事項

3 審議会は、まちづくりに関する重要事項について、市長に建議することができる。

4 審議会は、調査審議のために特に必要があると認めるときは、委員以外の者に対し資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

5 審議会は、委員9人以内をもって組織する。

6 委員は、市内に住所を有する者及び学識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。

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

(国等の特例)

第54条 国及び地方公共団体その他これに準じる法人で市長が特に認めたもの(以下「国等」という。)が開発事業を実施しようとする場合における第5章の規定の適用については、市長と当該国等が協議して定めるものとする。

(適用除外)

第55条 次に掲げる開発事業については、第5章の規定は適用しない。

- (1) 都市計画事業
- (2) 災害のために必要な応急措置として行われるもの
- (3) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定める行為
(事業者の承継)

第56条 事業者について一般承継(相続又は合併をいう。)があったときは、この条例に基づき被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行ったものとみなし、被承継人について行われた行為は相続人等について行われたものとみなす。

(新たな開発事業とみなす場合)

第57条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、新たな開発事業とみなし、当該事業者に対し、この条例の規定による手続の全部を行わせなければならない。

(1) 事業者が事前協議確認通知書を交付された日から5年を経過した後当該事前協議確認通知書に係る開発事業に着手しようとする場合

(2) 事業者が開発事業に着手した日後、当該開発事業を1年を超えて中断した後再開しようとする場合

2 前項第2号に規定する期間は、市長が、事業者の責によらない等やむを得ない事情があると認めるときは、1年を超えない範囲内で延長することができる。ただし、その期間は、事業者が開発事業に着手した日の翌日から起算して3年を超えることができない。

(是正命令)

第58条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するため必要な処置をとることを命じることができる。

(1) 第27条の規定に違反した事業者又は工事施行者

(2) 偽りその他不正な手段により、事前協議確認通知書等の交付を受けて開発事業をした事業者又は適合証の交付を受けた事業者

(3) 第32条本文の規定に違反した事業者

(立入検査等)

第59条 市長は、この条例の施行について必要な限度において、事業者若しくは工事施行者から開発事業に係る工事その他の行為の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又は関係職員を開発事業の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「立入検査等」という。)させることができる。

2 前項の規定による検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者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等の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(公表)

第60条 市長は、必要があると認めるときは、次の各号のいずれかに該当する者の氏名又は名称、違反の事実その他市長が必要があると認める事項を公表することができる。

(1) 事前協議確認通知書等の内容と異なる開発事業をした事業者又は工事施行者

(2) 第47条の2第1項に規定する届出を行わずに土地取引行為により土地に関する権利

を移転した者

(3) 第52条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請した場合、当該要請に正当な理由がなく応じない事業者

(4) 第58条に規定する命令を受けた事業者又は工事施行者

(5) 前条の規定による立入検査等に応じない事業者又は工事施行者

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表しようとする者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(条例の不履行に対する措置)

第61条 市長は、前条第1項第1号、第4号及び第5号の規定に該当する事業者若しくは工事施行者又は第35条第5項に規定する議会の意見を尊重しない事業者に対し市の施策において協力を行わないことができる。

(表彰)

第62条 市長は、基本原則に掲げたまちづくりに著しく貢献したと認められる市民、事業者及び団体に対し、審議会の意見を聴いた上で、その功績を表彰することができる。

(委任)

第63条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第8章 罰則

(罰則)

第64条 第58条第1号又は第2号の規定による市長の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65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て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同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成14年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(逗子市地区計画等の案の作成手続に関する条例等の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) 逗子市地区計画等の案の作成手続に関する条例(平成10年逗子市条例第2号)

(2) 逗子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成12年逗子市条例第12号)

(経過措置)

- 3 施行日前において、廃止前の逗子市開発指導要綱(平成4年告示第57号。以下「要綱」という。)の規定による市長との開発行為等事前協議が成立し、協議書を取り交わした日から起算して5年以上経過して着工しようとする開発事業は、新たな開発事業とみなす。ただし、市長がやむを得ない事情があると認めるときは、施行日後3回を超えない範囲で1年ごとの期限を延長することができる。
- 4 施行日前において、要綱の規定により現に市長との協議が成立し、かつ、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1年を超えて中断した後再開しようとする場合は、新たに開発事業を行うものとみなす。
- 5 前項に規定する期間は、市長が事業者の責によらない等やむを得ない事情があると認めるときは、1年を超えない範囲内で延長することができる。ただし、その期間は、施行日から起算して3年を超えることができない。
- 6 施行日において現につくる条例の規定により手続中の開発行為及び要綱の規定により手続中の開発事業について、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。
(見直し)
- 7 まちづくりに関する状況の変化に的確に対応し、まちづくりに関する施策の効果的な推進を図るため、少なくとも3年ごとにこの条例に関する必要な見直しを行うものとする。

附 則(平成17年条例第8号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第45条の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日において現につくる条例の規定により手続中の開発行為又は改正前の逗子市まちづくり条例の規定により手続中の開発事業について、施行日前に行われた手続その他の行為は、この条例による改正後の逗子市まちづくり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。

附 則(平成18年3月10日条例第6号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

附 則(平成20年6月24日条例第14号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成20年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日から平成21年3月31日までに行われた土地取引行為の届出は、この条例による改正後の逗子市まちづくり条例第47条の2の規定により、当該土地取引行為を行う日の6月前までに市長に届け出たものとみなす。

(逗子市の良好な都市環境をつくる条例の一部改正)

- 3 逗子市の良好な都市環境をつくる条例(平成4年逗子市条例第18号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

(逗子市景観条例の一部改正)

- 4 逗子市景観条例(平成18年逗子市条例第6号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則(平成23年12月27日条例第30号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。ただし、第2条第3項及び第18条第3項第1号の改正規定並びに附則第4項の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に第26条に基づく事前協議確認通知書が交付された開発事業又は現に建築等の工事に着手している開発事業については、なお従前の例による。

(現に存する建築物を新たに建築するときの特例)

- 3 この条例の施行の際、現に存する建築物と同規模の建替えを行うときは、第17条の2の規定にかかわらず、この条例の適用前の地盤面とすることができる。

(逗子市景観条例の一部を改正する条例の一部改正)

- 4 逗子市景観条例の一部を改正する条例(平成23年逗子市条例第21号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則(平成25年12月13日条例第32号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行前に、道路位置指定の申請をしたときは、その目的とする建築物の建築行為については、なお従前の例による。

- 3 この条例の施行前に、道路位置指定の公告がされた当該道路に隣接した土地で行う建築行為については、なお従前の例による。

- 4 この条例の施行前に、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申

請がされている建築物の建築行為については、なお従前の例による。

- 5 この条例の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて、建築物の敷地として、その土地の全部を一の敷地として利用する場合は、改正後の逗子市まちづくり条例第18条第1項第8号の規定は適用しない。

附 則(平成26年11月27日条例第29号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和4年11月8日条例第15号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第18条第1項第3号及び同上条第3項第1号の改正規定は、宅地造成規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）の施行の日から施行する。

附 則(令和4年11月29日条例第20号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年3月21日条例第13号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和6年3月29日から施行する。

○逗子市まちづくり条例施行規則

(平成 14 年 6 月 26 日逗子市規則第 34 号)

改正 平成 15 年 4 月 1 日規則第 15 号

改正 平成 16 年 3 月 9 日規則第 10 号

改正 平成 17 年 3 月 25 日規則第 3 号(平成 17 年 7 月 1 日施行)

改正 平成 17 年 6 月 22 日規則第 21 号(平成 17 年 7 月 1 日施行)

改正 平成 20 年 6 月 24 日規則第 18 号(平成 20 年 10 月 1 日施行)

改正 平成 24 年 3 月 15 日規則第 4 号(平成 24 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 24 年 7 月 9 日規則第 23 号(平成 24 年 7 月 9 日施行)

(逗子市住民投票条例施行規則等の一部を改正する規則による)

改正 平成 25 年 12 月 13 日規則第 34 号(平成 26 年 4 月 1 日施行)

改正 平成 28 年 9 月 13 日規則第 41 号(平成 28 年 12 月 1 日施行)

改正 令和 4 年 9 月 30 日規則第 27 号 (令和 4 年 12 月 1 日施行)

改正 令和 4 年 11 月 8 日規則第 28 号 (令和 4 年 11 月 8 日施行)

改正 令和 6 年 3 月 28 日規則第 14 号 (令和 6 年 3 月 29 日施行)

目次

第1章 総則(第1条～第5条)

第2章 計画的なまちづくりの推進(第6条―第8条)

第3章 市民によるまちづくりの推進(第9条―第18条)

第4章 開発事業の手続等

第1節 開発事業の手続(第18条の2―第29条)

第2節 公聴会(第30条―第38条)

第3節 開発事業の基準等(第39条―第44条)

第4節 土地取引行為の届出(第44条の2)

第5節 小規模開発事業の手続(第45条)

第5章 紛争調整

第1節 紛争調整の手続(第46条―第56条)

第2節 逗子市開発事業紛争調停委員会(第57条―第59条)

第6章 雑則

第1節 逗子市まちづくり審議会(第60条―第62条)

第2節 その他(第63条―第65条)

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この規則は、逗子市まちづくり条例(平成14年逗子市条例第4号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例及び逗子市の良好な都市環境をつくる条例(平成4年逗子市条例第18号。以下「つくる条例」という。)で使用する用語の例による。(その他の開発事業)

第3条 条例第3条第2号の規則で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第88条第1項及び第2項に規定する工作物の建設
- (2) 条例第12条第2項の規定により締結した地区まちづくり協定の内容となっている工作物の建設その他の行為
- (3) 宅地造成及び特定盛土規制法(昭和36年法律第191号)の規定により許可申請を要する行為

(近隣住民の範囲)

第4条 条例第3条第6号の規則で定める近隣住民の範囲は、別表第1に定めるところによる。

(周辺住民の範囲)

第5条 条例第3条第7号の規則で定める周辺住民の範囲は、別表第2に定めるところによる。

第6条 削除

第2章 計画的なまちづくりの推進

(縦覧に係る告示事項等)

第7条 条例第8条第3項の規定により縦覧に供しようとするときは、次に掲げる事項を告示しなければならない。

- (1) 縦覧の場所
- (2) 縦覧の期間
- (3) その他必要な事項

2 前項の縦覧期間の日数には、逗子市の休日を定める条例(平成元年逗子市条例第21号)第1条第1項に規定する休日を算入しない。

3 前2項の規定は、条例第17条第1号、条例第22条の2第4項、条例第23条第2項及び条例第35条第1項の縦覧について準用する。

(利害を有する者)

第8条 条例第8条第2項の規則で定める利害を有する者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) まちづくり推進地区内の土地又は建物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建物若しくは権利に関する仮登記、差押えの登記又はその土

地若しくは建物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

第3章 市民によるまちづくりの推進

(まちづくり協議会等への支援)

第9条 条例第10条第1項に規定するまちづくり協議会への支援は、次のうち市長が必要があると認めたものとする。

- (1) 運営及び活動に要する経費の助成
- (2) まちづくりに関する情報の提供
- (3) まちづくりに関する学習の支援
- (4) まちづくりに関する専門家の派遣
- (5) その他市長が必要があると認めた支援

2 条例第10条第2項に規定するまちづくり協議会の認定を受けようとする者への支援は、次のうち市長が必要があると認めたものとする。

- (1) まちづくりに関する情報の提供
- (2) まちづくりに関する学習の支援
- (3) まちづくりに関する専門家の派遣
- (4) その他市長が必要があると認めた支援

(まちづくり協議会の認定申請)

第10条 条例第10条第3項の規則で定める申請は、まちづくり協議会認定申請書(第1号様式)により行うものとする。

(まちづくり協議会の認定の告示)

第11条 条例第10条第4項の規定による告示の内容は、次のとおりとする。

- (1) まちづくり協議会の名称、所在地及び代表者の氏名
- (2) 認定年月日
- (3) その他必要な事項

(まちづくり計画の公表方法)

第12条 条例第10条第6項の規則で定める地区を限定したまちづくり計画の公表方法は、当該区域内の自治会等での回覧、掲示板への掲示その他適切な方法によるものとする。

(まちづくり計画の提案)

第12条の2 条例第11条第1項の規定によるまちづくり計画の提案は、まちづくり計画提案書(第1号様式の2)により行うものとする。

(地区まちづくり協定の締結の求め)

第12条の3 条例第12条第1項の規定による地区まちづくり協定の締結の求めは、地区まちづくり協定締結申込書(第1号様式の3)により行うものとする。

(地区まちづくり協定の締結事項)

第13条 条例第12条第2項の規則で定める事項は、地区計画等の原案となる事項その他基

本原則に基づいたまちづくりに貢献すると市長が認めた事項とする。

(地区まちづくり協定の締結の告示)

第14条 条例第12条第2項の規定による告示の内容は、次のとおりとする。

- (1) 地区まちづくり協定の名称
- (2) 地区まちづくり協定の内容
- (3) その他必要な事項

第15条から第18条まで 削除

第4章 開発事業の手續等

第1節 開発事業の手續

(適用対象から除外される工作物)

第18条の2 条例第18条第1項第5号の規則で定める工作物は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第138条第1項第1号、第3号及び第4号の
高さが10メートル未満の工作物
- (2) 建築基準法施行令第138条第1項第5号の区域の面積が300平方メートル未満の擁壁
- (3) 建築基準法施行令第138条第2項第1号の昇降機
- (4) 建築基準法施行令第138条第4項第2号の築造面積が1,000平方メートル未満の自動
車車庫の用途に供する工作物

(構想届出書)

第19条 条例第19条第1項に規定する届出は、開発事業構想届出書(第3号様式)により行うものとする。

(表示板)

第20条 条例第20条第1項及び条例第22条第2項の表示板は、開発事業計画のお知らせ(第4号様式)によるものとする。

(開発事業の構想に係る関係住民の説明要求の期限)

第21条 条例第20条第2項の開発事業の構想に係る説明の求めは、条例第19条第2項の規定による告示の日の翌日から起算して21日以内に行わなければならない。

(事前相談申出書)

第22条 条例第21条第1項に規定する申出は、開発事業事前相談申出書(1)(第5号様式)又は開発事業事前相談申出書(2)(第6号様式)により行うものとする。

(開発事業の内容に係る周辺住民の説明要求の期限)

第23条 条例第22条第3項の開発事業の内容に係る説明の求めは、条例第21条第3項の規定による告示の日の翌日から起算して1月以内に行わなければならない。

(説明会等の実施届等)

第24条 条例第22条第5項の規定による届出は、説明会等実施届(第7号様式)により行うものとする。

2 条例第22条第6項の報告書は、説明会開催状況等報告書(第8号様式)によるものとする。

(意見書の提出方法)

第24条の2 条例第22条の2第1項の規定による意見書を提出しようとする者は、当該意見書に次に掲げる事項を記載しなければならない。

(1) 氏名又は名称及び住所又は事務所の所在地並びに法人その他の団体にあつては、その代表者の氏名

(2) 開発事業の名称

(3) 意見

(見解書の提出)

第24条の3 条例第22条の2第3項の規定による見解書の提出は、見解書(第8号様式の2)により行うものとする。

(事前協議確認通知書の交付)

第24条の4 条例第26条第1項に規定する協議が終了したときは、条例第25条の規定による協定の締結がされたか否かは問わないものとする。ただし、条例第34条及び条例第35条の規定による手続が行われているときは、市長は、これら一連の手続が終了した以後に条例第26条第1項の事前協議確認通知書を交付しなければならない。

(事前協議確認通知書交付までの標準的な期間)

第25条 条例第23条第1項の規定により開発事業事前協議申請書(1)(第9号様式)又は開発事業事前協議申請書(2)(第10号様式)の提出があつた日から、開発事業事前協議確認通知書(第11号様式)を交付するまでの標準的な期間は、次のとおりとする。

(1) 条例第34条に規定する公聴会を開催しなかつたとき 3月

(2) 条例第34条に規定する公聴会を開催し、かつ、条例第35条第2項、第3項又は第4項の規定による議会に対する意見の求めがなかつたとき 7月

(3) 条例第34条に規定する公聴会を開催し、かつ、条例第35条第2項、第3項又は第4項の規定による議会に対する意見の求めがあつたとき 12月

(着手届)

第26条 条例第29条第1項に規定する届出は、開発事業着手届(第12号様式)により行うものとする。

(開発事業の変更)

第27条 条例第30条第1項の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるとおりとする。ただし、周辺環境に著しい影響があると市長が認める場合は、この限りでない。

(1) 開発行為に係る設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減を伴う予定建築物等の敷地の形状の変更

(2) 建築行為に係る設計の変更のうち、同一性を失わない範囲の変更

(3) 工事施行者の変更

(4) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

(5) 事業者の変更

- 2 条例第30条第1項に規定する再提出は、開発事業事前相談申出書(変更)(第13号様式)又は開発事業事前協議申請書(変更)(第13号様式の2)により行うものとする。
- 3 条例第30条第2項において準用する条例第26条の規定による交付は、開発事業再協議確認通知書(第14号様式)により行うものとする。
- 4 条例第30条第3項に規定する届出は、開発事業変更届出書(第15号様式)により行うものとする。

(工事完了の届出等)

第28条 条例第31条第1項に規定する届出は、開発事業完了届(第16号様式)により行うものとする。

- 2 条例第31条第3項の規定による交付は、工事適合証(第17号様式)により行うものとする。
(開発事業の廃止の届出)

第29条 条例第33条第1項の規定による届出は、開発事業廃止届(第18号様式)により行うものとする。

第2節 公聴会

(公聴会の開催請求に係る署名)

第30条 関係住民は、条例第34条第2項の規定により署名の収集を行うときは、あらかじめ当該関係住民のうちから代表者を定めなければならない。この場合において、署名の収集が近隣住民のみを対象としたものであるときは、近隣住民の中から定めるものとする。

- 2 前項の代表者は、前項の規定により収集した署名簿(第18号様式の2)を市長に提出するものとする。

- 3 市長は、前項の規定による提出があったときは、当該署名簿の提出があった日から20日以内に審査を行い、次に掲げる事項を決定するものとする。

- (1) 署名の収集の対象となる関係住民(当該署名簿が近隣住民のみを対象としたものであるときは、近隣住民をいう。以下この条において同じ。)の総数 事前協議申請書が提出された日の住民基本台帳により算出した数

- (2) 公聴会の開催請求に必要とされる署名の総数 前号の総数を基に算出した数

- (3) 署名の効力の判定 事前協議申請書が提出された日の住民基本台帳に基づく有効・無効の判定

- 4 市長は、前項の規定による決定をしたときは、その日から7日間、指定した場所において当該署名簿を署名の収集の対象となる関係住民の縦覧に供しなければならない。

- 5 前項の署名簿の縦覧の期間、場所その他必要な事項について、市長は、あらかじめこれを告示し、かつ、公衆の見やすい方法によりこれを公表しなければならない。

- 6 署名簿の署名に関し異議があるときは、署名の収集の対象となる関係住民は、前項の縦覧期間内に市長に異議を申し出ることができる。

- 7 市長は、前項の規定による異議の申出を受けた場合は、その申出を受けた日から14日

以内に当該異議の申出が正当であるか否かを決定しなければならない。この場合において、正当であると決定したときは、第3項第3号の判定を修正し、直ちにその旨を申出人に通知し、併せてこれを告示し、正当でないとして決定したときは、直ちにその旨を申出人に通知しなければならない。

- 8 市長は、第6項の規定による異議の申出がないとき又は前項に規定するすべての異議についての決定をしたときは、その旨及び公聴会の開催請求に係る署名簿の有効な判定の総数等を関係住民の代表者に通知するとともに、併せてこれを告示しなければならない。
(事業者が行う公聴会の開催請求の期限)

第31条 条例第34条第3項の規定による公聴会の開催請求は、条例第23条第2項の縦覧期間満了の日までに行わなければならない。

(公聴会の開催方法)

第32条 市長は、条例第34条第1項から第3項までの規定により公聴会を開催しようとするときは、開催の日から起算して21日前までに次に掲げる事項を告示しなければならない。

- (1) 事前協議申請書の概要
- (2) 開催日時及び場所
- (3) 事前協議申請書の縦覧期間及び縦覧場所
- (4) 次条に規定する意見陳述書の提出期限
- (5) その他公聴会の開催に関し必要な事項

- 2 市長は、事前協議申請書を前項の告示の日から公聴会開催日の前日まで、公衆の縦覧に供しなければならない。

(意見陳述書)

第33条 関係住民及び事業者は、公聴会が開催されるときは、当該公聴会開催の日から起算して7日前までに当該事前協議申請書に関する意見陳述書(第19号様式)を市長に提出することができる。

(公述人の選定等)

第34条 市長は、公聴会の運営を円滑に行うため、前条の規定による意見陳述書の提出をした者のうちから、公聴会において意見を述べることができる者(以下「公述人」という。)をあらかじめ選定するものとする。

- 2 市長は、公聴会の運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、公述人が意見を述べる時間(以下「公述時間」という。)をあらかじめ定めることができる。
- 3 市長は、第1項の規定により公述人を選定し、又は前項の規定により公述時間を定めるに当たって、公正かつ適正に行わなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定により公述人を選定し、又は第2項の規定により公述時間を定めるときは、あらかじめその旨を本人に通知しなければならない。
- 5 市長は、公聴会に当該事前協議申請書を提出した事業者の出席を求め、意見を述べさせることができる。

6 市長は、必要があると認めるときは、公聴会に参考人の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(公述意見の範囲等)

第35条 公述人は、その公聴会において意見を聴こうとする事前協議申請書に関する事項の範囲を超えて発言してはならない。

(公聴会の議長)

第36条 公聴会の議長は、市職員のうちから市長が指名する者をもって充てる。

2 公聴会は、議長が主宰する。

3 議長は、公述人の公述が公述時間を超えたとき、前条の規定に違反した発言があったとき又は不穏当な言動があったときは、その発言を禁止し、又は退場を命じることができる。

4 議長は、公聴会の秩序を維持し、その運営を円滑に行うため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした者を退場させることができる。

5 議長は、公述内容を明らかにするために、公述人に対して質疑することができる。

6 前3項に規定するもののほか、議長は、公聴会の運営に関して必要な処置をとることができる。

(報告書の作成)

第37条 条例第35条第1項の報告書には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 事前協議申請書の概要
- (2) 公聴会の開催日時及び場所
- (3) 公述人の住所及び氏名
- (4) 公述人の述べた意見の要旨
- (5) その他公聴会の経過に関する事項
- (6) 開発事業に対する賛否を含めた市長の意見

(議会の意見の公表)

第38条 市長は、条例第35条第5項の規定による議会の意見が表明されたときは、関係する者への連絡、広報誌への掲載等の適切な方法によりその意見を公表するものとする。

第3節 開発事業の基準等

(開発事業の基準)

第39条 条例第36条第1項各号に規定する基準は、次のとおりとする。

- (1) 1区画の面積

開発行為のうち、建築物に係る1区画当たりの敷地面積は、別表第3のとおりとする。

- (2) 専有床面積

建築行為のうち、共同住宅等又は併用住宅を目的とするものに係る居住部分の専有床面積は、1戸当たり30平方メートル以上とする。

(3) 建築行為の計画戸数

ア 建築行為において計画された共同住宅等又は併用住宅の居住部分の戸数(以下「計画戸数」という。)は、別表第4の区分に応じた最大戸数を超えてはならない。この場合において、山林原野等の土地(現況宅地以外のものをいう。)における建築行為にあつては、同表に掲げる区分に応じた最大戸数の2分の1以下とする。

イ アの計画戸数が8戸未満のものについては、アの規定にかかわらず、これを適用しない。

(4) 駐車場等の設置

ア 開発事業区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含まない場合

(7) 事業者は、計画戸数の8割以上の駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、予定建築物が併用住宅又は事務所、事業所、店舗等である場合は、当該計画戸数に非居住部分の戸数(1戸の床面積の合計が300平方メートル以上のものにあつては、床面積100平方メートル当たり1戸と換算したもの。以下同じ。)を加えた戸数(以下「換算計画戸数」という。)以上の駐車場を敷地内(非居住部分の戸数に係る駐車場について、敷地外に設置することの必要性及び妥当性があると市長が認めるときは、敷地外)に設置するものとする。

(イ) 水平距離が、鉄道駅から500メートル以内又は路線バスの停留所から200メートル以内の場合は、5割とすることができる。

イ 開発事業区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含む場合

(7) 事業者は、計画戸数又は換算計画戸数の5割以上の駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、次条第3号カ(7)に規定する面積を超える公園、緑地、広場又は歩行の用に供する空地(以下「オープンスペース」という。)を6平方メートル設置するごとに、駐車場1台分を敷地外に設置することができる。

(イ) 建築物の延べ面積が1,000平方メートル未満の建築物であつて、1階の主たる用途を店舗等にすること等による商業地としての賑わいの連続性の確保、安全かつ快適な歩行空間の創出、良好なまちなか景観の形成等に寄与できるものとして市長が認めるときは、審議会の意見を聴いた上で、(7)で規定する駐車場設置基準の適用を除外することができる。

(ロ) 開発事業の目的が駐車場用途等の面積を除いた床面積が1,000平方メートル以上の建築物のときは、事業者は、運送、荷さばきその他サービス用駐車場及び車いす等対応駐車場を敷地内にそれぞれ1台以上整備しなければならない。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、居住用は、カーシェア導入1台(電気自動車に限る。)につき4台分の駐車場を減じることができる。

エ 事業者は、駐車場を敷地外に設置するときは、開発事業区域の隣地境界からおおむね200メートル以内に設置しなければならない。

オ 乗用車の駐車場の規模は幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上を、運送、荷

さばきその他サービス用駐車場の規模は幅3メートル以上、奥行7.7メートル以上を、車いす等対応駐車場の規模は幅3.5メートル以上、奥行6メートル以上を基準とする。

カ 事業者は、建築行為を実施するに当たっては、当該建築物に係る利用率を想定した駐輪場を設置するものとする。

キ 開発事業区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含む場合の建築行為は、計画戸数又は換算計画戸数ごとに1台以上の駐輪場を敷地内に設置するものとする。ただし、店舗の場合においては、当該用途に供する部分の床面積35平方メートルごとに1台以上とする。

(5) 建築物の高さ

事業者は、建築行為を実施するに当たっては、別表第5に定める高さ制限を遵守するものとする。ただし、自然環境保全、良好な都市環境形成等の見地から市長が特に必要があると認めたときは、審議会の意見を聴いた上で、2割以内の範囲で高さ制限を緩和することができる。

(6) 斜面地建築物の形態

ア 条例第36条第1項第6号に規定する建築物(以下「斜面地建築物」という。)の建築については、当該建築物が地面と接する最下位からの階数は別表第6に定める階層を遵守するものとする。

イ 事業者は、斜面地建築物の建築を行う場合において、その斜面地建築物の延べ面積を増加させることとなる盛土を行ってはならない。ただし、斜面地建築物の敷地が道路に接する部分から当該斜面地建築物までの通路を確保する目的で行う盛土又は災害防止の目的で行う盛土で、市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

ウ 事業者は、斜面地建築物が条例第18条第1項第1号又は同項第2号に該当する場合は、その敷地の道路(当該建築物より低い位置に存する道路に限る。)に接する部分に当該敷地の境界線から3メートル以上の空地を設けて、当該空地(通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分を除く。)において緑化又は既存樹木の保存を行うものとする。

(7) 条例第18条第1項第6号に規定する開発事業

ア 斜面地において一定の緑地を保全するための、区域内における既存樹木の保全面積は、敷地面積の20パーセント以上とする。ただし、これにより難しい場合は、敷地面積の24パーセントの緑化を行うものとする。この場合において、樹木の配置については、市街地からの視認性を高める配置となるよう努めるものとする。

イ 敷地内における緑地保全の目的を達成するため、建築物の外壁及びこれに代わる柱の面(接する道路より高い位置に存する部分に限る。)は、道路側から1.5メートル以上かつ隣地側境界から1メートル以上後退しなければならない。

(8) 条例第18条第1項第7号及び第8号に規定する開発事業

事業者は、敷地面積の10パーセント以上の緑化を行うものとする。この場合において、樹木の配置については、近隣からの樹木の視認性を高める配置となるよう努めるものとする。

(公共公益施設の整備)

第40条 条例第37条各号に規定する公共公益施設の整備の基準は、次のとおりとする。

(1) 道路

ア 事業者は、開発事業の区域内に都市計画として定められた道路があるときは、その計画に適合するように実施するとともに、開発事業の区域外であっても市長が必要があると認めるときは、既存道路に接続する道路を設置しなければならない。

イ 開発事業の区域内の道路の幅員は、別表第7のとおりとする。

ウ 事業者は、生活環境の保全及び交通の安全を図るため、開発事業の区域内に緑道及び歩行者専用道路を設置するよう努めなければならない。

エ 開発事業により設置する道路の構造は、道路構造令(昭和45年政令第320号)及び公益社団法人日本道路協会(昭和22年9月2日に社団法人日本道路協会という名称で設立された法人をいう。)が定めたアスファルト及びセメントコンクリート舗装要綱に準拠するとともに、市長が別に定める基準によらなければならない。

オ 事業者は、道路の占用物件の取扱いについては、市長の指示に従うものとし、市が管理することとなる道路の占用については、逗子市道路占用規則(昭和51年逗子市規則第13号)によらなければならない。

(2) 交通安全施設

事業者は、開発事業の区域内の道路について関係機関と協議の上、交通の安全を図るための交通安全施設を設置しなければならない。

(3) 公園、緑地又は広場及びその他空地

ア 開発事業が開発行為を伴う場合

(ア) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、当該開発区域の面積の3パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。))を設置するものとする。

(イ) 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つては、当該開発区域の面積の3パーセント以上の公園等を設置するものとする。

(ウ) 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の開発行為にあつては、当該開発区域の面積の3パーセント以上の公園等を設置するものとする。この場合において、市長は、事業者から公園等の設置に代え、別に定める1平方メートル当たりの価格に、当該開発区域の面積の3パーセント相当の面積を乗じて得た額の金銭負担の申出(以下「金銭負担の申出」という。)があつたときは、これを認め

るものとする。

イ 開発事業が開発行為を伴わない場合

建築物の敷地面積が0.1ヘクタール以上の建築行為にあつては、建築物の敷地面積の3パーセント以上の公園等を設置するものとする。この場合において、市長は、事業者から公園等の設置に代え、金銭負担の申出があつたときは、これを認めるものとする。

ウ ア（イ）及び（ウ）並びにイに該当する場合は、周辺に相当規模の公園等が存する場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して市長が特に認める場合は、公園等を設置しないことができる。

エ 事業者から金銭負担の申出があつた場合は、条例第47条の協力費として扱うものとする。

オ 事業者は、公園等を設置するときは、災害時の避難活動等にも配慮し、その利用目的が確保されるようにしなければならない。

カ 開発事業の区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含む場合

（ア） 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、主要な道路を対象とする。）の距離に0.5メートルを乗じた面積のオープンスペースを設置するものとする。ただし、開発事業の目的が専用户建住宅であるときは、この限りでない。

（イ） （ア）で規定する面積のオープンスペースについては、接する道路において存する歩道の幅員を含めて2メートルの幅を有する区域が、歩行の用に供する空地となるように接する道路に沿って整備すること。ただし、現に2メートル以上の幅員を有する歩道に接するときは、（ア）で規定する面積（整備した空地の面積が（ア）で規定する面積に満たないときは、その差の面積）のオープンスペースを整備すること。

（ウ） 建築物の敷地面積が0.1ヘクタール以上の建築行為にあつては、⁷⁾に加え3パーセント以上のオープンスペースの設置及び4パーセント以上の緑化を行うものとする。ただし、ウォークアブルなまちづくりに寄与すると認められる場合は、緑化をオープンスペースに変更できるものとする。

キ オープンスペースは、次に掲げる要件を満たすものではない。

（ア） 終日、一般公衆が自由に通行し、又は利用することができること。

（イ） 一般公衆の自由な通行に著しい支障を及ぼす塀、垣、柵、段差等を設けないこと。

（ウ） 維持管理を適切に行うこと（建築物等の譲渡、貸与等を行うときを含む。）。

(4) 排水施設等

ア 事業者は、市の公共下水道計画及び河川計画に定める基準に従い、開発事業の区域に係る下水の排水施設を設置しなければならない。

イ 下水を排除する方式は、分流式とする。

ウ 事業者は、汚水の排水施設を公共下水道に接続するときは、別途市長と協議しなければならない。

エ 公共下水道への放流水の水質基準は、関係法令の基準に適合するものでなければならない。

オ 事業者は、雨水の排水施設を設置するときは、開発事業の区域内のみでなく、当該開発事業の区域に係る集水地域の流出量との関連を十分に考慮した規模のものとし、これにより難いときは、一時雨水を貯留する遊水池等の設置について、市長と別途協議しなければならない。

(5) 消防施設等

ア 事業者は、消防長と協議の上、開発事業の区域内に別に定める消防施設等設置基準に適合する消防施設等を設置しなければならない。

イ 事業者は、消防長と協議の上、開発事業の区域内に街路灯を設置するものとする。

(6) 防災行政無線

事業者は、市長が特に必要があると認めるときは、開発事業の区域内に防災行政無線の施設を設置しなければならない。

(7) 教育施設等

事業者は、教育施設の整備充実に協力するために、計画戸数が1,000戸以上のときは、次の事項について市長と協議しなければならない。

ア 開発事業の区域内に小学校1校分に相当する用地の確保に関すること。

イ アのほか、市長が特に必要があると認めるときは、開発事業の区域内に次の用地の確保に関すること。

(ア) 中学校1校分に相当する用地

(イ) 保育所又は幼稚園を設置するための用地

(8) ごみ集積所

事業者は、開発事業の区域内に開発行為の区画数のおおむね10区画当たり又は計画戸数若しくは換算計画戸数のおおむね10戸当たり面積3平方メートルの割合で、ごみ収集作業に適した箇所にごみ集積所を設置しなければならない。

(9) 集会所

ア 事業者は、開発事業の区域内の計画戸数が50戸以上のときは、集会所を設置し、地域住民の利便に供さなければならない。

イ 設置する集会所は、独立棟を原則とし、別表第8(1)に定める設置基準により設置するものとする。ただし、主たる予定建築物が共同住宅等又は併用住宅であり、かつ、計画戸数が200戸以下であって、市長がその開発事業の規模等によりやむを得な

いと判断した場合は、同表(2)に定める計画戸数の区分に従い、それぞれ定められた床面積のある集会室を当該共同住宅等又は併用住宅の内に設置することをもって、これに代えることができる。

(工事施工時の安全確保)

第41条 事業者は、開発事業に着手したときは、開発事業の区域周辺の住民に危害又は現に存する公共公益施設に損害が生じないように必要な措置を講じるとともに、これらの被害が発生したときは、緊急かつ適切な措置を講じなければならない。

(公共公益施設の帰属に係る措置等)

第42条 事業者は、条例第44条第1項の規定により市に帰属する公共公益施設については、あらかじめ当該用地の確定測量を行い、市長の指示に従い境界石等を埋設しなければならない。

2 事業者は、市長が別に定める基準に基づき、条例第44条第1項の規定による帰属に必要な図面等を市長に提出しなければならない。

(かしの補修)

第43条 事業者は、公共公益施設の設置又は管理にかしがあったときは、自らの責任と負担において補修を行わなければならない。

(環境保全協力費の算出基準)

第44条 条例第47条に規定する協力費の算出基準は、開発行為の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。

2 建築行為を伴わない宅地分譲行為は、前項の区画数に10万円を乗じた額を加える。

第4節 土地取引行為の届出

(土地取引行為届出書)

第44条の2 条例第47条の2第1項に規定する届出は、土地取引行為届出書(第19号様式の2)により行うものとする。

2 条例第47条の2第1項の規則で定める区域は、逗子市景観条例(平成18年逗子市条例第6号)第8条の規定により指定された景観形成重点地区のうち、逗子市景観計画に定められた歴史的景観保全地区とする。

第5節 小規模開発事業の手続

(小規模開発事業事前調査書)

第45条 条例第48条第1項に規定する協議は、小規模開発事業事前調査書(第20号様式)により行うものとする。

第5章 紛争調整

第1節 紛争調整の手続

(事業者及び工事施行者の配慮事項等)

第46条 事業者及び工事施行者は、開発事業の計画策定に当たっては、当該開発事業の規模及び建築物の用途並びに地域の特性に応じて、次に例示する措置を講じるよう配慮しなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣住民の住居の居室の眺望を困難にすることその他のプライバシーを保護すること。
- (3) 当該開発事業の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 当該開発事業の建築物の意匠、色彩等を周辺の景観と調和させること。

2 事業者及び工事施行者は、開発事業実施のための工事車両が学校の通学路(児童又は生徒が学校へ通う経路として専ら通行している道路をいう。以下同じ。)を通行する場合にあっては、学校の管理者に対し、あらかじめ当該事業の工事車両の通行が予定される通学路の区間及び期間を説明しなければならない。

3 事業者及び工事施行者は、開発事業の工事の実施による住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、当該工事により発生する騒音及び震動の低減、じんあいの飛散防止その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

4 事業者及び工事施行者は、開発事業実施のための工事車両が学校の通学路を通行することにより当該通学路を利用する児童又は生徒の安全に支障が生じると予測される場合にあっては、児童又は生徒の安全を確保するために必要な措置を講じるように努めなければならない。

(調整の申出)

第47条 条例第49条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出は、紛争調整申出書(第21号様式)により行うものとする。

(あっせんの決定通知)

第48条 条例第49条第3項の規定によるあっせんを行うこと又は行わないことの決定の通知は、あっせん決定通知書(第22号様式)により行うものとする。

(あっせんの打ち切り通知)

第49条 条例第49条第9項の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(第23号様式)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停移行の勧告等)

第50条 条例第50条第1項の規定による調停への移行の勧告は、調停移行勧告書(第24号様式)により行うものとする。

2 紛争当事者は、前項の勧告の諾否について、市長が指定する日までに調停移行勧告諾否届(第25号様式)により市長に届け出なければならない。

(調停の決定通知)

第51条 市長は、条例第50条第2項若しくは第3項の規定により調停を行うこと又は行わないことを決定したときは、調停決定通知書(第26号様式)により紛争当事者に通知するも

のとする。

(調停案受諾の勧告等)

第52条 条例第50条第4項の規定による調停案受諾の勧告は、調停案受諾勧告書(第27号様式)により行うものとする。

2 紛争当事者は、前項の勧告の諾否について、市長が指定する日までに調停案諾否届(第28号様式)により市長に届け出なければならない。

(調停の打切り通知)

第53条 市長は、条例第50条第7項の規定により調停を打ち切ったときは、調停打切り通知書(第29号様式)により紛争当事者に通知するものとする。

(あっせん又は調停の場)

第54条 条例第49条第10項又は条例第50条第8項に規定する場とは、あっせん又は調停における主に紛争当事者の話合いの場をいう。

(紛争当事者の代表の選定)

第55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、紛争当事者の中からあっせん又は調停の手續における紛争当事者の代表者を1人又は数人選定するよう求めることができる。

2 紛争当事者は、前項の規定による紛争当事者の代表者を選定したときは、代表者選定届(第30号様式)により市長に届け出なければならない。

(工事の着手の延期等の要請)

第56条 市長は、条例第52条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事着手延期・停止要請書(第31号様式)により事業者に通知するものとする。

第2節 逗子市開発事業紛争調停委員会

(委員長及び副委員長)

第57条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(委員会の会議)

第58条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第59条 委員会は、必要があると認めるときは、紛争当事者、専門的事項について学識を有する者、市職員その他の者に対し、その出席を求めて意見又は説明を聴くことができ

るほか、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

第6章 雑則

第1節 逗子市まちづくり審議会

(委員)

第60条 審議会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから当該各号に定める人数以内とする。

- (1) 市内に住所を有する者 5人
- (2) 学識経験を有する者 4人

(会長及び副会長)

第61条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長が欠けたとき又は会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(審議会の会議)

第62条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(審査部会)

第62条の2 審議会に審査部会を置くことができる。

2 審査部会の委員は、会長が指名する委員4人以内で構成する。

3 審査部会に部会長を置き、委員の互選により定める。

4 審査部会は、第39条及び第40条に規定する基準を逗子市景観条例に基づく景観審査委員会と合同で審査することができる。

5 審査部会は、前項の審査の結果を審議会の意見とすることができる。

6 部会長は、審査の結果を審議会及び市長に報告するものとする。

第2節 その他

(適用除外)

第63条 条例第55条第3号の規則で定める行為は、市長が周辺環境に著しい影響がないと認めるものであって、次に掲げるものとする。

- (1) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

(3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

(4) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

(身分証明書)

第64条 条例第59条第2項の証明書は、身分証明証(第32号様式)によるものとする。

(公表の方法)

第65条 条例第60条第1項の規定による公表は、公告式条例(昭和25年逗子市条例第18号)第2条第2項に定める掲示場に、公表する事項を記載した書面を掲示し、かつ、公衆の見やすいその他の方法により行うものとする。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成14年7月1日から施行する。

(逗子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則等の廃止)

2 次に掲げる規則は、廃止する。

(1) 逗子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則(平成12年逗子市規則第28号)

(2) 逗子市建築紛争調停委員会規則(平成12年逗子市規則第29号)

(逗子市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償等に関する条例施行規則の一部改正)

3 逗子市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償等に関する条例施行規則(昭和31年逗子市規則第6号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

(現に存する建築物を新たに建築するときの特例)

4 この規則の施行の際、現に存する高さ10メートルを超える建築物を新たに建築するときは、別表第3、別表第4、及び別表第5の備考の規定にかかわらず、当該建築物が有する敷地面積、最大戸数及び高さを限度とする。

(委員会招集の特例)

5 委員会の最初の会議は、第58条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(審議会招集の特例)

6 審議会の最初の会議は、第62条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

附 則(平成15年4月1日規則第15号)

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成16年3月9日規則第10号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成17年3月25日規則第3号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成17年7月1日から施行する。
(現に存する建築物を新たに建築するときの特例)
- 2 この規則の施行の際、現に存する条例第36条第1項各号について規則で定める基準を超える建築物を新たに建築するときは、当該基準にかかわらず、現に当該建築物の有するものを許容範囲とする。

附 則(平成17年6月22日規則第21号)

この規則は、平成17年7月1日から施行する。

附 則(平成20年6月24日規則第18号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成20年10月1日から施行する。
(逗子市の良好な都市環境をつくる条例施行規則の一部改正)
- 2 逗子市の良好な都市環境をつくる条例施行規則(平成4年逗子市規則第24号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)
(逗子市景観条例施行規則の一部改正)
- 3 逗子市景観条例施行規則(平成18年逗子市規則第13号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)

附 則(平成20年12月1日規則第33号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成24年3月15日規則第4号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成24年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この規則の施行の際、現に条例第26条に基づく事前協議確認通知書が交付された開発事業又は現に建築等の工事に着手している開発事業については、なお従前の例による。

※参考(逗子市住民投票条例施行規則等の一部を改正する規則)

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成24年7月9日から施行する。

(経過措置)

2 第6条の規定による改正後のまちづくり条例施行規則第18条第2項第1号の規定にかかわらず、平成24年中の市内に住所を有する18歳以上の者の総数については、なお従前の例による。

附 則(平成25年12月13日規則第34号)

(施行期日)

1 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行前に、逗子市まちづくり条例の申請を行っている開発事業は、改正後の逗子市まちづくり条例施行規則第39条及び第40条の規定について、なお従前の例によることができる。

附 則(平成28年9月13日規則第41号)

(施行期日)

1 この規則は、平成28年12月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行前に条例第19条第1項に規定する構想届出書が提出された開発事業については、改正後の逗子市まちづくり条例施行規則第39条第4号の規定について、なお従前の例によることができる。

附 則(令和2年8月18日規則第15号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令和3年3月31日規則第13号)

(施行期日)

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に使用している各様式については、当分の間これを取り繕い使用することができる。

附 則(令和4年9月30日規則第27号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和4年12月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行前に逗子市まちづくり条例第19条第1項に規定する構想届出書が提出された開発事業に係る第2条の規定による改正後の逗子市まちづくり条例施行規則第39条及び第40条の規定の適用については、なお従前の例によることができる。

附 則(令和4年11月8日規則第28号)

(施行期日)

- 1 この規則は、交付の日から施行する。ただし、第3条第3号の改正規定及び次条の規定は、宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号)の施行の日から施行する。

附 則(令和6年3月●日規則第●号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和6年○月○日から施行する

別表第1(第4条関係)

近隣住民の範囲

開発事業の区分	近隣住民の範囲
条例第18条第1項第1号、第3号、第5号及び第6号に規定する行為	開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離15メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者
条例第18条第1項第2号及び第4号に規定する行為	次のいずれかに該当する者をいう。 ① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離15メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者 ② 建築物により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間において日影の生ずる範囲(近隣商業地域、準工業地域又は商業地域にあつては、当該開発事業の区域の隣地境界線から水平距離50メートル以内に限る。)において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者
条例第18条第1項第7号及び第8号に規定する行為	開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離15メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者。ただし、当該開発事業の事業者と同一又は共同性を有する者が開発事業の区域と隣接する土地を所有するときは、当該隣接する土地(現に建築物が存する土地を除く。)の隣地境界線から水平距離15メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者。

別表第2(第5条関係)

周辺住民の範囲

開発事業の区分	周辺住民の範囲
条例第18条第1項第1号、第3号、第6号、第7号及び第8号に規定する行為	工事車両の通行により著しい影響があると市長が認める者
開発事業の区域の面積が500平方メートル未満の場合	次のいずれかに該当する者をいう。 ① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離100メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者 ② 工事車両の通行により著しい影響があると市長が認める者
開発事業の区域の面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の場合	次のいずれかに該当する者をいう。 ① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離100メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者 ② 工事車両が通行する道路の中心線から水平距離15メートルの範囲
開発事業の区域の面積が1,000平方メートル以上の場合	次のいずれかに該当する者をいう。 ① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離100メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者 ② 工事車両が通行する道路の中心線から水平距離15メートルの範囲

		<p>圏において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p>
	<p>つくる条例の対象事業の実施による影響が特に著しいと認められる場合</p>	<p>次のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離100メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p> <p>② 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離200メートルの範囲のうち市長が認めた範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p> <p>③ 工事車両が通行する道路の中心線から水平距離15メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p>
<p>条例第18条第1項第2号及び第4号に規定する行為</p>	<p>建築物の床面積の合計が1,000平方メートル未満の場合</p>	<p>次のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離30メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p> <p>② 工事車両の通行により著しい影響があると認められる範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p>
	<p>建築物の床面積の合計が1,000平方メートル以上の場合</p>	<p>次のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>① 開発事業の区域の隣地境界線からの水平距離100メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p> <p>② 工事車両が通行する道路の中心線から水平距離15メートルの範囲において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者</p>

備考

1 この表における道路とは、次に掲げる国道等に接続するまでの区間のものをいう。

- (1) 国道
- (2) 県道
- (3) 逗子1丁目362番4から沼間1丁目219番2までの区間の横須賀市が所有する水道路
- (4) 前3号の道路に接続する幅員6メートル以上の市道
- (5) 開発事業の区域から前各号の道路に接続するまでの区間においておおむね幅員が6メートル以上である道路

2 条例第18条第1項第5号に規定する行為の周辺住民の範囲は、「開発事業の区域の面積が500平方メートル未満の場合」を適用する。ただし、高さ30メートル以上又は築造面積500平方メートル以上の工作物は、「開発事業の区域の面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の場合」を適用する。

- 3 条例第18条第1項第7号及び第8号に規定する開発事業のときは、表中「開発事業の区域の面積」とあるのは「開発事業の区域の面積(当該開発事業の事業者と同一又は共同性を有する者が開発事業の区域と隣接する土地を所有するときは、当該隣接する土地の面積を含む。ただし、現に建築物が存する土地は除く。)」と読み替える。

別表第3(第39条関係)

敷地面積基準

用途地域	1区画当たりの面積
第一種低層住居専用地域	165㎡以上
第一種中高層住居専用地域	140㎡以上
第二種中高層住居専用地域	140㎡以上
第一種住居地域	140㎡以上 (165㎡以上)
第二種住居地域	140㎡以上
近隣商業地域	120㎡以上
商業地域	110㎡以上
準工業地域	140㎡以上

備考

- 1 第一種低層住居専用地域の開発区域の面積が1,000平方メートル未満のものについては、2区画に限り、1区画面積を140平方メートル以上とすることができる。
- 2 第一種住居地域のうち、新宿1丁目、新宿2丁目、新宿3丁目の一部、新宿5丁目の一部及び逗子6丁目の一部で別に定めるところについては、()内を敷地面積とする。
- 3 条例第18条第1項第4号又は同項第6号に該当する開発事業で、その事業の区域内で区画を分割しない場合に限り、敷地面積基準は適用しない。

別表第4(第39条関係)

用途地域別最大戸数

用途地域 開発事業の規模	第一種低層住居 専用地域	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	近隣商業地域	商業地域
	戸/ha	戸/ha	戸/ha	戸/ha
0.1ha以下	150	225 (200)	280	430
0.1haを超え0.3ha以下	135	190 (167)	240	390
0.3haを超えるもの	100	150 (134)	200	350

備考 第一種住居地域のうち、新宿1丁目、新宿2丁目、新宿3丁目の一部、新宿5丁目の一部及び逗子6丁目の一部で別に定めるところについては、()内を最大戸数とする。

別表第5(第39条関係)

用途地域別高さ制限

用途地域	高さ
第一種低層住居専用地域	10m
第一種中高層住居専用地域	12m
第二種中高層住居専用地域	12m
第一種住居地域	12m(10m)
第二種住居地域	20m
近隣商業地域	15m
商業地域	20m
準工業地域	15m

備考 第一種住居地域のうち、新宿1丁目、新宿2丁目、新宿3丁目の一部、新宿5丁目の一部及び逗子6丁目の一部で別に定めるところについては、()内を高さ制限とする。

別表第6(第39条関係)

斜面地建築物の階数制限

用途地域	階数	第39条第1項第5号ただし書の認定を受けた建築物
第一種低層住居専用地域	4	5
第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	5(4)	6(5)
第二種住居地域	7	8

備考 第一種住居地域のうち、新宿1丁目、新宿2丁目、新宿3丁目の一部、新宿5丁目の一部及び逗子6丁目の一部で別に定めるところについては、()内の階数とする。

別表第7(第40条関係)

道路の幅員

開発事業の規模	道路構成幅員 m	歩道幅員 m
0.03ha以上1.0ha以下	6.0(4.5)	協議の上定める。
1.0haを超え3.0ha以下	6.0～9.0	〃
3.0haを超え6.0ha以下	10.0～12.0	各2.0以上
6.0haを超え10.0ha以下	12.0～13.0	各2.0以上
10.0haを超えるもの	13.0以上	各3.0以上

備考

- 1 幹線以外の道路構成幅員は、開発事業区域内の区画の規模、交通状況等を勘案して定める。
- 2 市長がやむを得ないと認めた場合は、()内を道路構成幅員とすることができる。

別表第8(第40条関係)

集会所設置基準

(1)

計画戸数	整備基準(集会所の床面積)
50戸以上200戸以下	100㎡程度
201戸以上300戸以下	130㎡程度
301戸以上	150㎡程度

(2)

計画戸数	整備基準(集会室の面積)
50戸以上100戸以下	70㎡程度
101戸以上200戸以下	100㎡程度

備考 共同住宅等又は併用住宅を目的とする場合

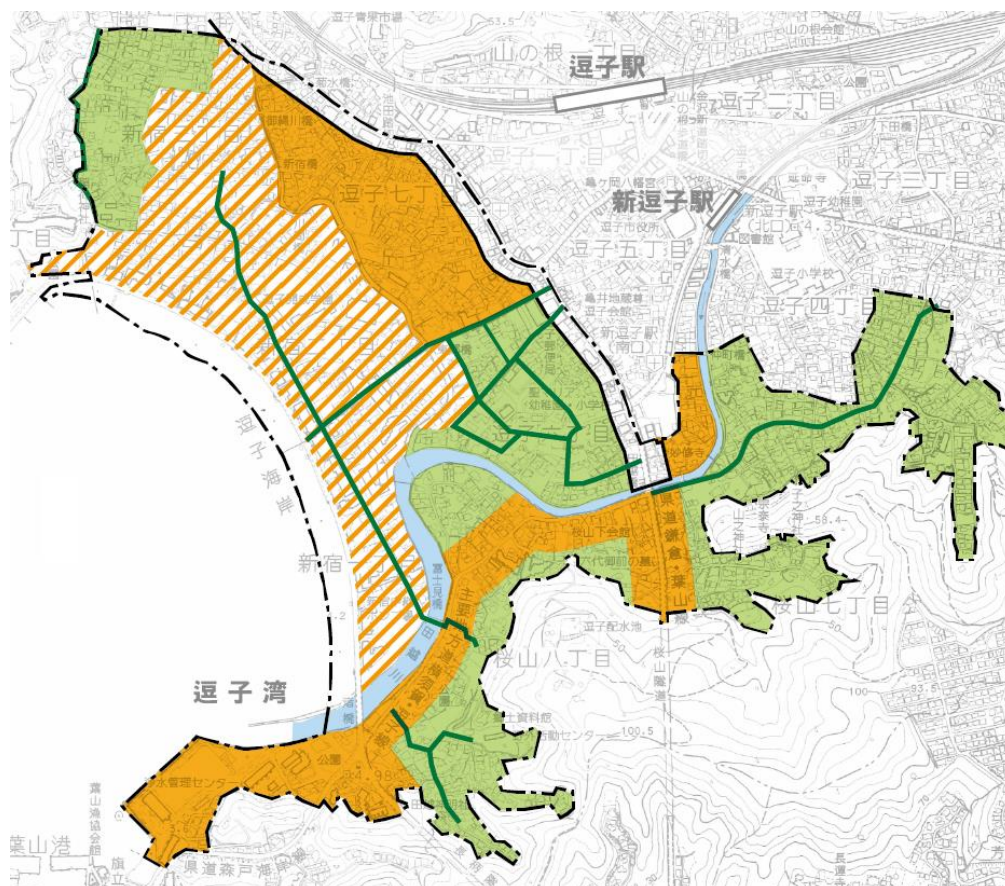
逗子市まちづくり条例施行規則で規定する「別に定めるところ」について

逗子市まちづくり条例施行規則の別表3、別表4、別表5の備考に掲げる「別に定めるところ」については、第一種住居地域のうち、新宿一丁目、新宿二丁目、新宿三丁目の一部、新宿五丁目の一部及び逗子六丁目の一部で、下図の実線（太線）で囲んだ区域とする。

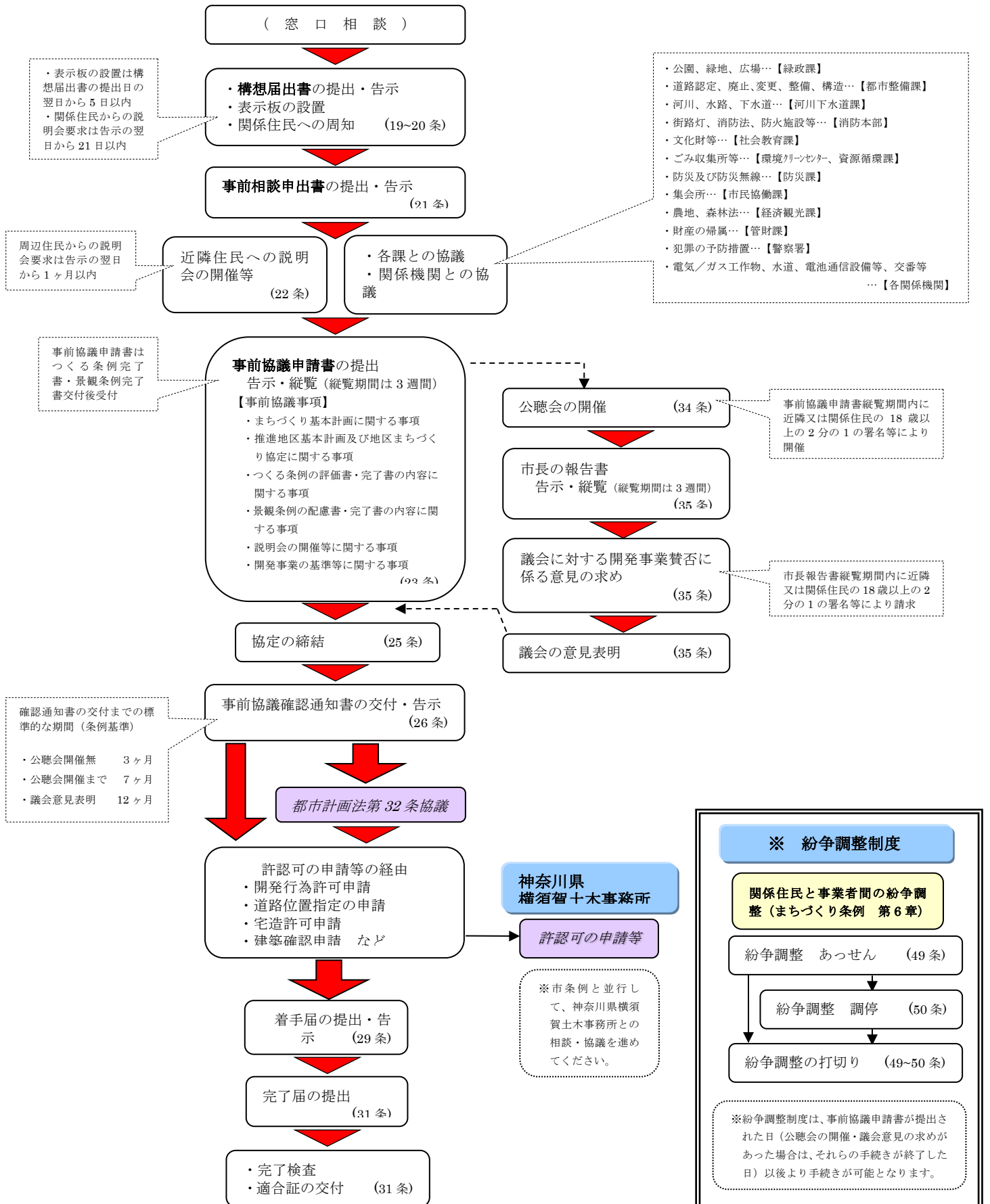


逗子市まちづくり条例施行規則で定める土地取引行為の届出対象区域について

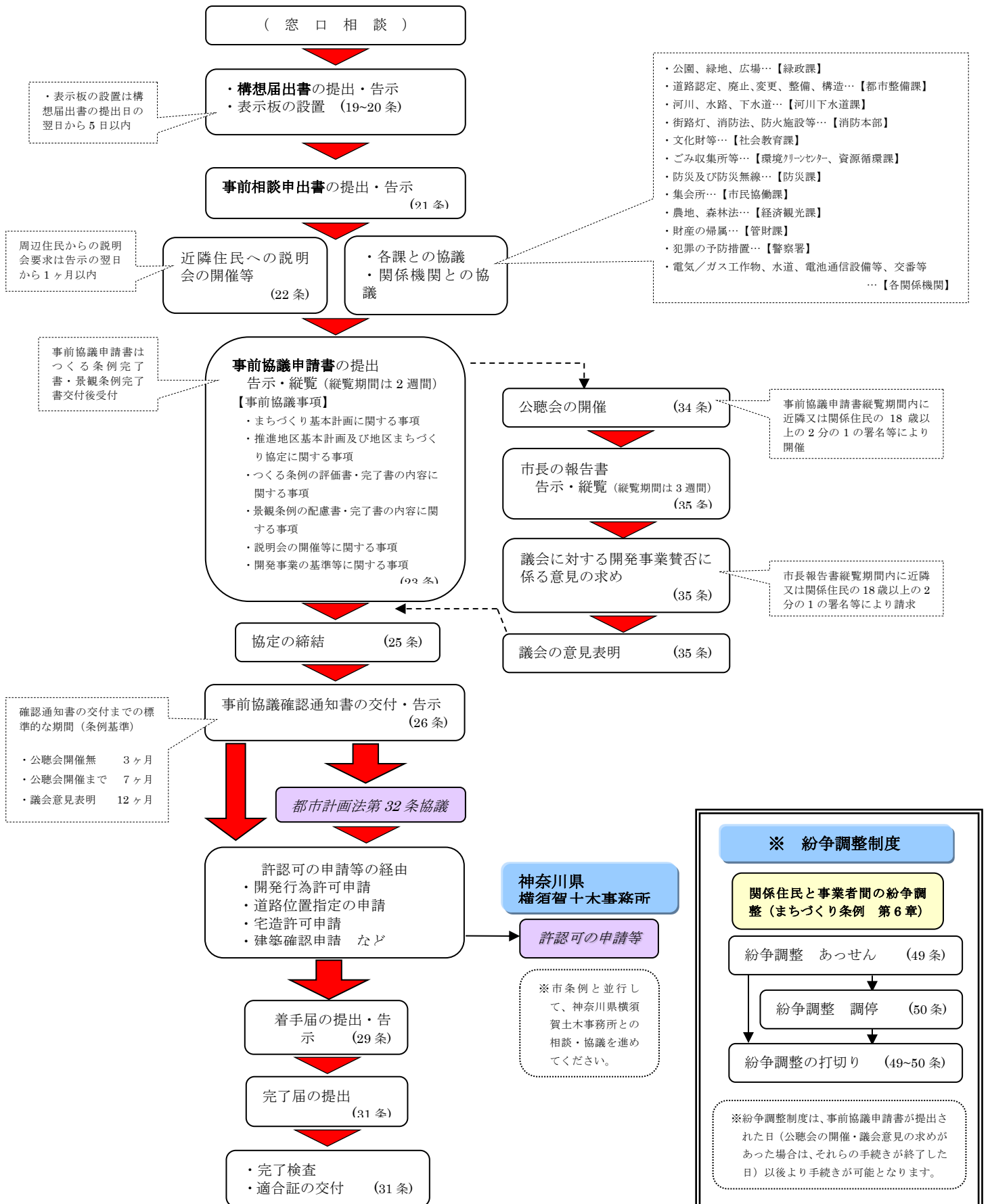
逗子市まちづくり条例施行規則第44条の2第2項で定める、逗子市景観条例（平成18年逗子市条例第6号）第8条の規定により指定された景観形成重点地区のうち、逗子市景観計画に定められた「歴史的景観保全地区」とは、新宿、逗子、桜山の一部で、下図で示す区域とする。



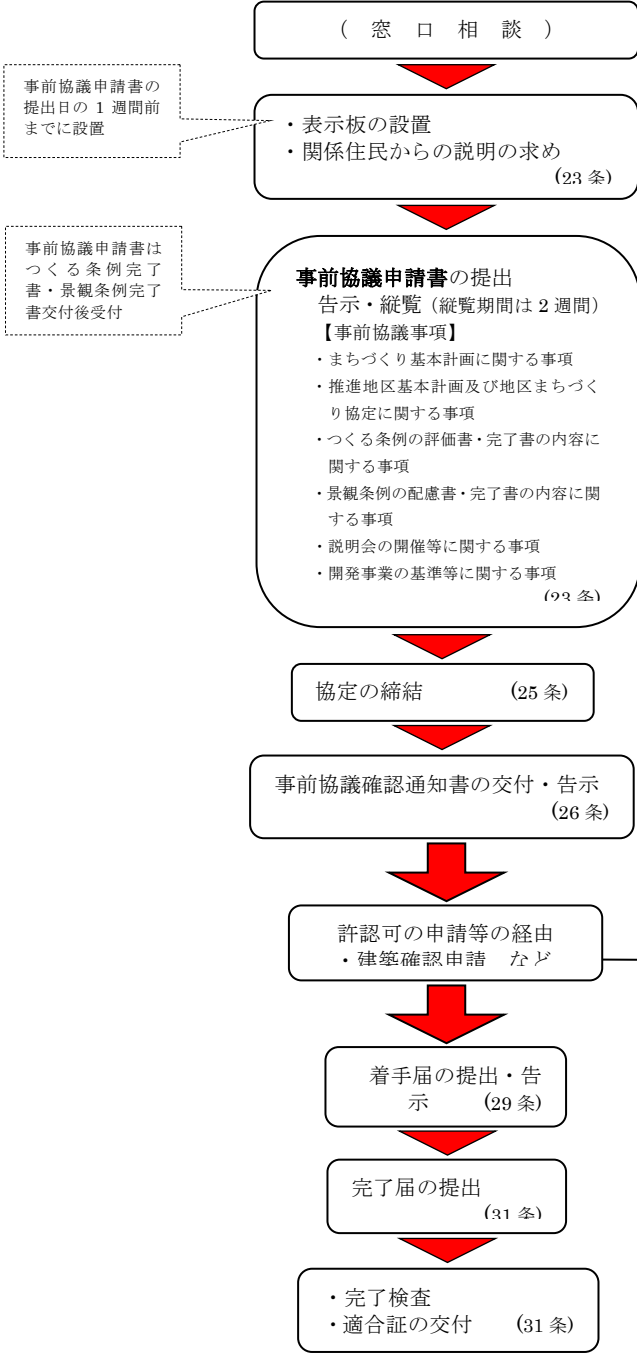
まちづくり条例の手續フロー (通常)



まちづくり条例の手續フロー (中規模開発事業)



まちづくり条例の手続フロー (特定開発事業 B)



**神奈川県
横須賀土木事務所**

許認可の申請等

※市条例と並行して、神奈川県横須賀土木事務所との相談・協議を進めてください。

