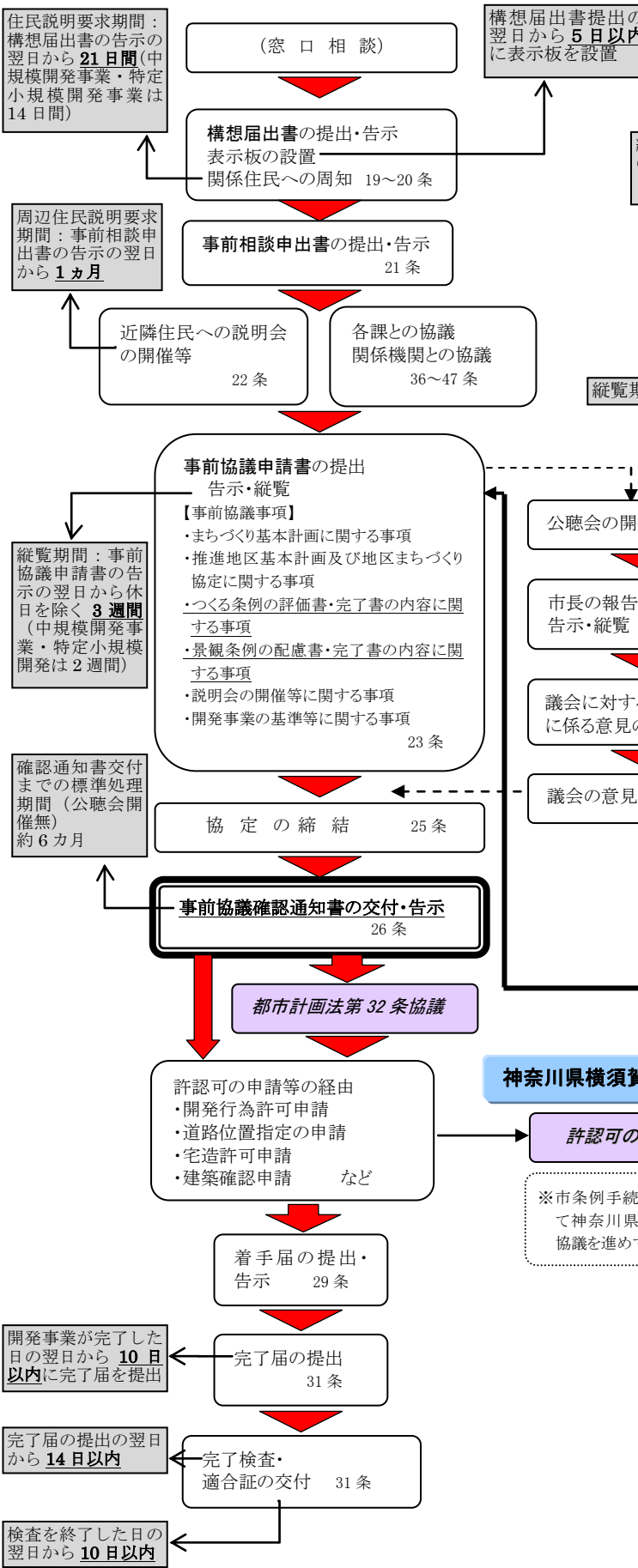


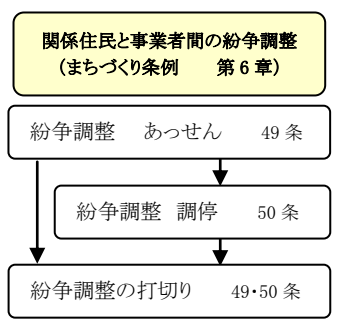
# 逗子市における開発事業の手続フロー

## 逗子市まちづくり条例

### 一定規模以上の開発行為等

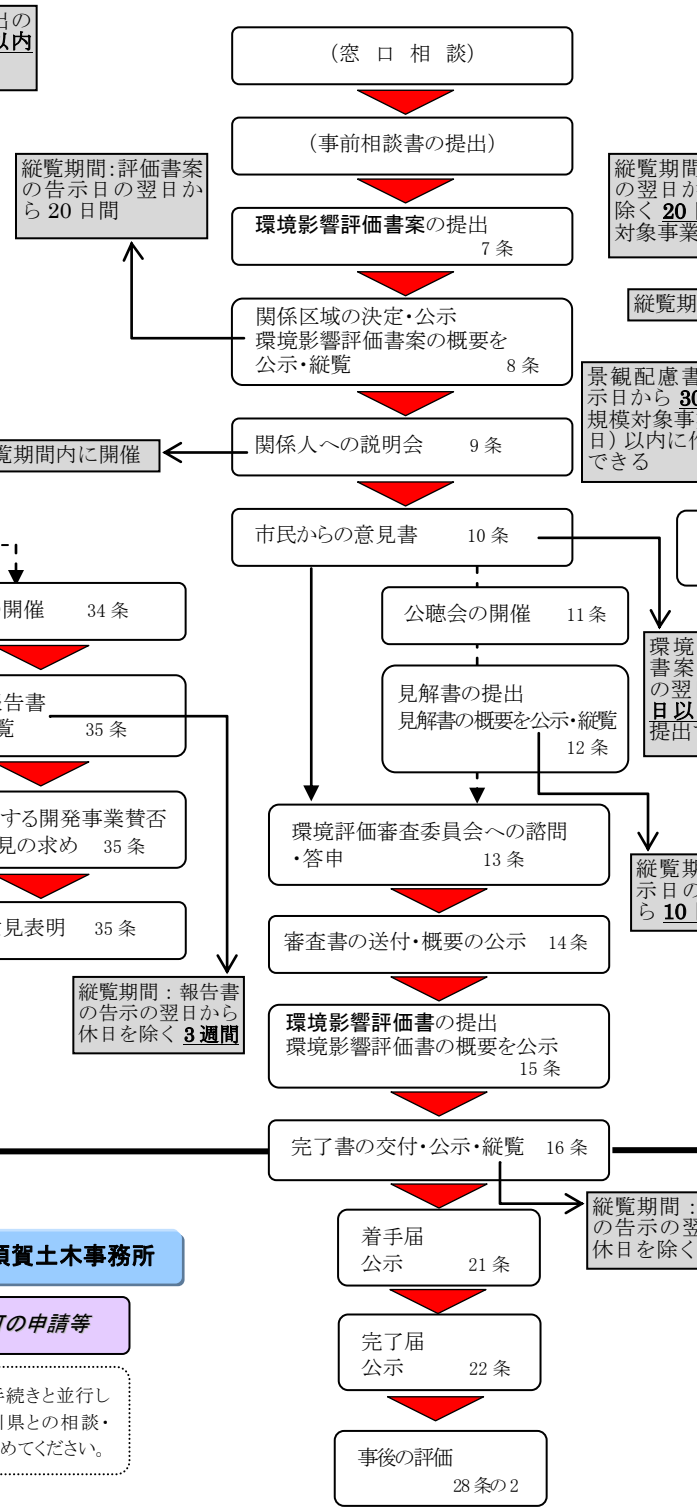


### ※ 紛争調整制度



※紛争調整制度は、事前協議申請書が提出された日（公聴会の開催・議会意見の求めがあった場合は、それらの手続きが終了した日）以後より手続きが可能となります。

## 逗子市の良好な都市環境をつくる条例

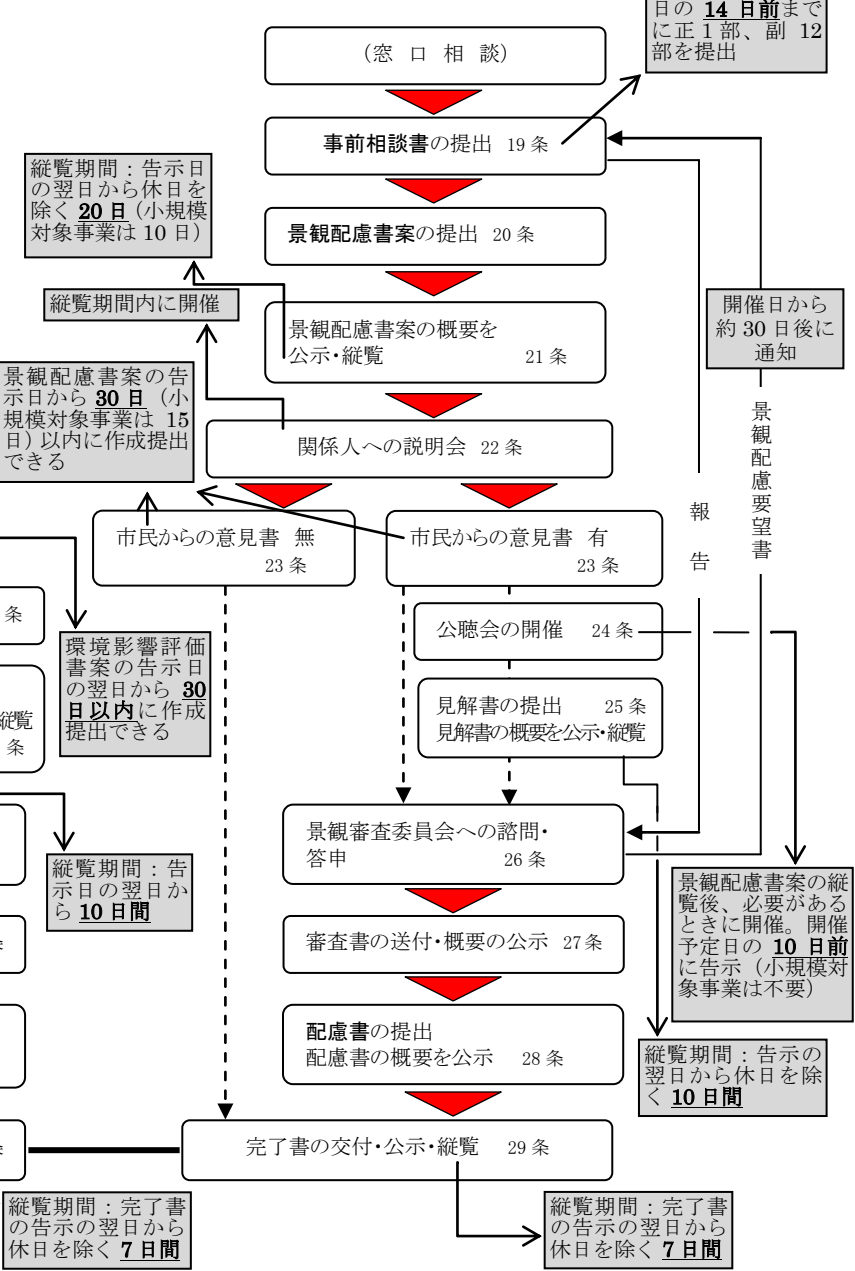


## 逗子市まちづくり条例

- 特定小規模開発事業
  - 特定開発事業A
  - 特定開発事業B
- ※ 別フローをご参照ください。

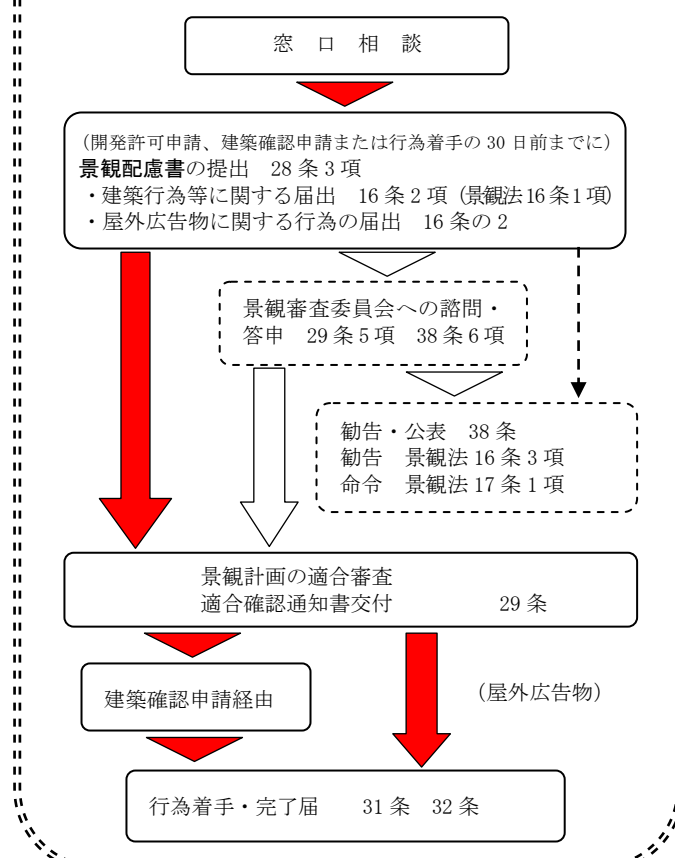
## 逗子市景観条例

### 一定規模以上の開発行為等



## 逗子市景観条例

### 特定小規模景観形成行為



## まちづくり条例

(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、次の各号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、寄宿舎、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つて、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つて、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、所有者が同一であつ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。)であつて、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つて、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13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

## 逗子市の良好な都市環境をつくる条例施行規則

(対象事業の要件)

第3条 条例第2条第2号に規定する規則で定める行為は、次の各号に掲げるものとし、同号の規則で定める要件は、それぞれ当該各号に定める行為とする。

- (1) 土地の区画形質の変更 対象面積が300平方メートル以上のもの。ただし、再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について(昭和62年8月18日付け建設省建設経済局長通達)の「記1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」により都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為に該当しないとされるものを除く。
  - (2) 木竹の伐採又は移植 木竹の集団の伐採又は移植で、対象面積が300平方メートル以上のもの。ただし、枯損若しくは仮植したもの、防災上若しくは通常の管理上必要な行為又は松くい虫防除等法令若しくは法令に基づく処分による義務の履行のために必要なものを除く。
  - (3) 土石の採取 対象面積が300平方メートル以上のもの。
- 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、所有者が同一であつ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前項各号に掲げる行為であつて、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、一の行為とみなす。この場合において、予定されている行為を含む。
- 3 前項の規定にかかわらず、先行する行為の目的とするすべての建築物の建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条第5項の規定に基づく検査済証が交付された後に行う行為又は同検査済証が交付される前であつて、次の各号のいずれかに該当する行為については、一の行為とみなさない。
- (1) 連続して第1項各号に掲げる行為を行う場合で、先行する当該行為が宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく許可を要するものである場合において、同法第12条第2項の規定に基づく検査済証の交付後1年を経過した後に行う行為
  - (2) 連続して第1項各号に掲げる行為を行う場合で、先行する当該行為が建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づき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年を経過した後に行う行為

## 景観条例

(行為の届出)

第16条 法第16条第7項第11号の規定により景観計画の区域内において届出を除外するものは、次の各号に掲げる行為のいずれにも該当しないものとする。

- (1) 開発行為であつて、開発区域の面積が300平方メートル以上のもの
  - (2) 建築基準法第2条第13号に規定する建築であつて、次の各号のいずれかに該当するもの
    - ア 建築物であつて、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、寄宿舎、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、店舗等の非住居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 建築物の延べ面積が1,000平方メートル以上のもの
  - (3) 建築基準法第88条の規定により同法第6条の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。
- 2 前項の規定にかかわらず、景観計画に定める逗子駅周辺地区の区域のうち商業地域及び近隣商業地域において法第16条第7項第11号の規定により届出を除外するものは、前項に定めるもののほか、次の各号に掲げる行為のいずれにも該当しないものとする。
- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転であつて、建築基準法第6条の確認の申請が必要なもの
  - (2) 工作物の新設、増築、改築又は移転であつて、建築基準法第88条の規定により同法第6条の確認の申請が必要なもの。

(屋外広告物の届出)

第16条の2 景観計画に定める逗子駅周辺地区及び東逗子駅周辺地区の区域内において屋外広告物の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更でその見付け面積が2m<sup>2</sup>以上のものを行おうとする者は、あらかじめその内容を市長に届け出なければならない。