

○逗子市まちづくり条例施行規則(平成14年規則第34号)新旧対照表 (改正部分の抜粋)

現行	改正後 (案)	改正理由
<p>逗子市まちづくり条例施行規則</p> <p>平成14年 6 月26日 逗子市規則第34号</p> <p>目次</p> <p>第1章 総則(第1条～第5条)</p> <p>第2章 計画的なまちづくりの推進(第6条～第8条)</p> <p>第3章 市民によるまちづくりの推進(第9条～第18条)</p> <p>第4章 開発事業の手続等</p> <p>第1節 開発事業の手続(第18条の2～第29条)</p> <p>第2節 公聴会(第30条～第38条)</p> <p>第3節 開発事業の基準等(第39条～第44条)</p> <p>第4節 土地取引行為の届出(第44条の2)</p> <p>第5節 小規模開発事業の手続(第45条)</p> <p>第5章 紛争調整</p> <p>第1節 紛争調整の手続(第46条～第56条)</p> <p>第2節 逗子市開発事業紛争調停委員会(第57条～第59条)</p> <p>第6章 雑則</p> <p>第1節 逗子市まちづくり審議会(第60条～<u>第62条</u>)</p> <p>第2節 その他(第63条～第65条)</p> <p>附則</p> <p>第3節 開発事業の基準等</p>	<p>逗子市まちづくり条例施行規則</p> <p>平成14年 6 月26日 逗子市規則第34号</p> <p>目次</p> <p>第1章 総則(第1条～第5条)</p> <p>第2章 計画的なまちづくりの推進(第6条～第8条)</p> <p>第3章 市民によるまちづくりの推進(第9条～第18条)</p> <p>第4章 開発事業の手続等</p> <p>第1節 開発事業の手続(第18条の2～第29条)</p> <p>第2節 公聴会(第30条～第38条)</p> <p>第3節 開発事業の基準等(第39条～第44条)</p> <p>第4節 土地取引行為の届出(第44条の2)</p> <p>第5節 小規模開発事業の手続(第45条)</p> <p>第5章 紛争調整</p> <p>第1節 紛争調整の手続(第46条～第56条)</p> <p>第2節 逗子市開発事業紛争調停委員会(第57条～第59条)</p> <p>第6章 雑則</p> <p>第1節 逗子市まちづくり審議会(第60条～<u>第62条の2</u>)</p> <p>第2節 その他(第63条～第65条)</p> <p>附則</p> <p>第3節 開発事業の基準等</p>	<p>62条の2を追加 (審査部会の追加)</p>

(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を過半以上含まない場合

事業者は、計画戸数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

(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)～(3) (略)

(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

(ア) 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

商業地域及び近隣商業地域以外の駐車場付置義務を10/10から8/10に変更

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 開発事業区域が商業地域\_\_\_\_\_を過半以上含む場合

(ア) 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(ア)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毎に、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って、1階の主たる用途を店舗等にする<sup>にぎ</sup>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、(ア)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。

(ウ) 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。

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

(ア) 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(ア)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って、1階の主たる用途を店舗等にする<sup>にぎ</sup>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、(ア)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。

(ウ) 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

鉄道駅から500m以内、路線バスの停留所から200m以内は5/10

商業地域の基準に近隣商業地域を追加

字句の整理

カーシェア導入1台につき4台減ずる

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 開発事業区域が商業地域\_\_\_\_\_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毎に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平方メートル毎に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るときは、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。

(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)・(6) (略)

以下項ずれ

駐輪場の定量基準を近隣商業地域にも適用

字句の整理

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%以上とする。ただし、これによりがたい場合は、敷地面積の24%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、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%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

(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、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

字句の整理

字句の整理

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

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) (略)

字句の整理

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っては、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%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、緑地又は広場及びその他空地(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っては、当該開発区域の面積の3%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っては、当該開発区域の面積の3%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%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。)があったときは、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っては、建築物の敷地面積の3%以上の公園等を設置するとともに、建築物の敷地面積の7%以上の緑化を行うものとする。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ったときは、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

(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っては、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、緑地又は広場及びその他空地(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っては、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っては、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。)があったときは、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っては、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ったときは、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

字句の整理

緑化の定量基準を景観条例に委ねるため7%緑化を削除  
後記にオープンスペースを追加

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った場合は、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\_\_\_\_\_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。

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った場合は、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、(ア)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、ウォーカー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。

オープンスペースの基準を近隣商業地域にも適用

7%緑化の削除の代替としてオープンスペースの設置を追加

キ オープンスペースは、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

(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、これによりがたいときは、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。

(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。

キ オープンスペースは、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

(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。

(環境保全協力費の算出基準)

第44条 (略)

字句の整理

## 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。

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6章 雑則

### 第1節 逗子市まちづくり審議会

(委員)

第60条 (略)

(会長及び副会長)

第61条 (略)

(審議会の会議)

第62条 (略)

(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

緑化のために宅地分譲 1  
区画あたり 10 万円を追加

審査部会の新設

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。

別表第2備考1の(5)中「前4号」を「前各号」に改める。

字句の整理