

○藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例

平成20年12月26日

条例第19号

改正 平成23年9月12日条例第5号

平成25年3月7日条例第42号

平成26年2月27日条例第20号

令和4年6月13日条例第1号

令和5年2月24日条例第28号

令和7年3月7日条例第10号

目次

第1章 総則(第1条—第7条)

第2章 特定開発事業等に関する手続

第1節 特定開発事業に係る事前届等(第8条—第14条)

第2節 特定開発事業等に係る事前協議等(第15条—第21条)

第3節 特定開発事業等に係る同意等(第22条—第28条)

第4節 特定開発事業等に係る工事の着手制限等(第29条—第32条)

第3章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準(第33条—第43条)

第4章 都市計画法に基づく開発許可の基準(第44条—第46条)

第5章 雑則(第47条—第51条)

第6章 罰則(第52条・第53条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、特定開発事業等の施行に関する手続、それらの事業に伴い整備すべき施設等の基準その他必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

(定義)

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

(1) 特定開発事業 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発行為(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

- に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。以下同じ。)で、その規模が3,000平方メートル以上のもの
- イ 中高層建築物で、階数が5以上であるもの又は延べ面積が3,000平方メートル以上のものの建築
 - ウ 大規模建築物の建築
 - エ 第5号オに掲げる建築物で延べ面積が300平方メートル以上のものの建築
- (2) 開発事業 次のいずれかに該当するもの(特定開発事業に該当するものを除く。)をいう。
- ア 開発行為
 - イ 中高層建築物の建築
 - ウ 特定建築物等の建築(用途の変更をして前号エに規定する建築物にする場合を含む。)又は建設
 - エ 特定共同住宅の建築
(令和7条例10・一部改正)
- (3) 中高層建築物 次のいずれかに該当するものをいう。
- ア 階数が3以上の建築物で共同住宅の用途に供する部分の住戸の数(2以上の敷地が一団地を形成している場合においては、それらの敷地に建築される建築物の共同住宅の用途に供する部分の住戸の数を合計した数)が24以上であるもの
 - イ 階数が3以上である特定共同住宅で住戸の数(2以上の敷地が一団地を形成している場合においては、それらの敷地に建築される特定共同住宅の住戸の数を合計した数)が24以上であるもの
 - ウ 階数が3以上である建築物で延べ面積が2,000平方メートル以上であるもの(アに該当するもの及びイに該当するものを除く。)
 - エ アからウまでに掲げる建築物以外の建築物で階数が5以上であるもの
- (4) 大規模建築物 大規模小売店舗(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第2項に規定する大規模小売店舗をいう。)で、その用途に供する部分の床面積が10,000平方メートルを超えるものをいう。
- (5) 特定建築物等 次のいずれかに該当するものをいう。
- ア 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は市街化調整区域内の建築物(一戸建ての住宅を除く。)で、地階を除く階数が3以上であるもの又は軒の高さが7メートルを超えるもの

- イ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物で高さが10メートルを超えるもの(商業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物で建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第56条の2第4項の規定の適用を受けないものを除く。)
- ウ 工場その他の公害(環境基本法(平成5年法律第91号)第2条第3項に規定する公害をいう。)が発生するおそれがあると市長が認めた建築物(工業専用地域内のものを除く。)
- エ 延べ面積が300平方メートル以上の倉庫
- オ ホテル若しくは旅館、劇場、映画館若しくは演芸場又はキャバレー、遊技場、集会場その他これらに類する用途に供する建築物
- カ 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第138条第1項第2号に掲げる工作物
- (6) 特定共同住宅 共同住宅、下宿、長屋又は寄宿舍(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。以下この号において同じ。)で、床面積が37平方メートル以下である住戸(管理人室として使用される住戸を除く。以下この号において同じ。)の数(2以上の敷地が一団地を形成している場合においては、それらの敷地に建築される建築物の共同住宅、下宿、長屋又は寄宿舍で、床面積が37平方メートル以下である住戸の数を合計したもの)が8以上で構成される部分を有するものをいう。
- (7) 特定開発事業等 特定開発事業及び開発事業をいう。
- (8) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
- ア 特定開発事業等を行う土地(以下「事業地」という。)の境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲にある土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- イ 中高層建築物により冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において地盤面に日影が生ずる範囲内で、かつ、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離がその高さの1.7倍以内にある土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (9) 周辺住民 次のいずれかに該当する者(近隣住民に該当する者を除く。)をいう。
- ア 事業地の境界線からの水平距離が20メートル以内の範囲にある土地の所有者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- イ 中高層建築物又は特定建築物等の建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害

が発生すると予測される区域に建築物の全部若しくは一部を所有し、又は占有する者

ウ 事業地が5メートル未満の幅員の道路に接している場合において、当該道路を特定開発事業等のための資材又は機械の運搬に用いる車両が通行するとき、又は当該道路が事業地の主たる道路であるときは、事業地から5メートル以上の幅員の道路に接続するまでの間において当該5メートル未満の幅員の道路に接する土地の所有者又は当該土地を敷地とする建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

(10) 開発事業者 特定開発事業等に関す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。

(11) 事業区域 事業地の区域をいう。

(令和7条例10・一部改正)

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法、基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

(平成25条例42・令和5条例28・一部改正)

(適用除外)

第3条 この条例の規定は、次に掲げる行為については、適用しない。

(1) 法第29条第1項第2号及び第4号から第11号までに掲げる開発行為

(2) 基準法第85条第1項若しくは第2項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第6項に規定する仮設建築物の建築

(令和4条例1・一部改正)

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため特定開発事業等の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう必要な措置を講じなければならない。

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、この条例の目的を達成するため近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、この市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等に整合し、かつ、周辺環境と調和するように特定開発事業等を行うよう努めなければ

ばならない。

(平成23条例5・平成26条例20・一部改正)

(市民の責務)

第6条 市民は、良好な都市環境の形成を担う地域社会の一員として、この条例に定める
手続が適切かつ円滑に行われるよう手続の実施に協力しなければならない。

(一の特定開発事業等とみなす場合等)

第7条 一団の土地(所有者が同一である土地又は物理的に一体として利用されている土地
をいう。)において、同時に又は引き続き行う特定開発事業等(開発行為を除く。以下こ
の条において同じ。)であって、全体を一体的に土地利用することが見込まれるものは、
これらの特定開発事業等を一の特定開発事業等とみなす。

2 前項の規定は、先行する特定開発事業等の目的とする建築物について基準法第7条第
5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付があった日以後に行うものにつ
いては、適用しない。

第2章 特定開発事業等に関する手続

第1節 特定開発事業に係る事前届等

(事前届出書の提出)

第8条 開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定め
るところにより、次に掲げる事項を記載した書面(以下「事前届出書」という。)を市長に
提出しなければならない。

(1) 開発事業者の氏名及び住所(その者が法人である場合にあつては、その名称、代表
者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(2) 特定開発事業の名称、目的及び概要

(3) 事業区域の状況

(4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

(標識の設置)

第9条 開発事業者は、前条の規定による事前届出書の提出をした場合においては、規則
で定めるところにより、速やかに、当該特定開発事業の事業区域内の公衆の見やすい場
所に当該特定開発事業の概要等を記載した標識(以下「特定事業予告板」という。)を設
置しなければならない。

2 特定事業予告板は、第17条第1項の規定により標識を設置する時まで設置しておかな
なければならない。

3 開発事業者は、第1項の規定により特定事業予告板を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、近隣住民又は周辺住民から特定事業予告板に記載した特定開発事業の概要等について説明を求められたときは、当該特定開発事業の概要等について説明しなければならない。

(説明会の開催)

第10条 開発事業者は、前条第3項の規定による届出をした日の翌日から起算して10日を経過した日以後に、当該特定開発事業の概要、工事の概要その他の規則で定める事項について近隣住民及び周辺住民に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(要望書の提出)

第11条 近隣住民及び周辺住民は、前条の説明会が終了した日の翌日から起算して10日以内に、当該特定開発事業の概要及び実施に対する要望を記載した書面(次条において「要望書」という。)を開発事業者に提出することができる。

(見解の通知)

第12条 開発事業者は、前条の規定による要望書の提出があったときは、当該要望書に対する見解を、書面により、当該要望書を提出した者に通知しなければならない。

(事前説明報告書の提出)

第13条 開発事業者は、第11条に規定する期間が経過した日以後に、第10条の説明会において行った説明の内容、第11条に規定する要望の概要、前条の規定により通知した見解の概要その他規則で定める事項を記載した報告書(以下「事前説明報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による事前説明報告書の提出があったときは、当該事前説明報告書をその提出があった日から10日間一般の縦覧に供するものとする。

(意見書の提出)

第14条 近隣住民及び周辺住民は、前条第2項の規定により縦覧に供された事前説明報告書の内容について意見があるときは、同項に規定する縦覧期間の満了の日までに、意見書を市長を経由して開発事業者に提出することができる。この場合において、市長は、近隣住民及び周辺住民に対し、当該意見に関する内容について必要な指導及び助言をすることができる。

2 市長は、前項の規定により意見書を収受したときは、遅滞なく、開発事業者に当該意

見書を送付するものとする。この場合において、市長は、開発事業者に対し、当該意見書に関する事項について必要な指導及び助言をすることができる。

- 3 開発事業者は、前項の規定による意見書の送付を受けたときは、当該意見書に対する見解を記載した書面を当該意見書を提出した者に送付するとともに、当該書面の写しを市長に提出しなければならない。

第2節 特定開発事業等に係る事前協議等

(事前協議申出書の提出等)

第15条 開発事業者は、特定開発事業等の計画を策定したときは、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面(以下「事前協議申出書」という。)を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業者の氏名及び住所(その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 特定開発事業等の名称、目的及び事業計画
- (3) 事業区域の状況
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

- 2 市長は、前項の規定による事前協議申出書の提出があったときは、開発事業者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するよう求めるとともに、特定開発事業等の計画について必要な指導及び助言をすることができる。

- 3 開発事業者は、特定開発事業等の計画について、前項の指導及び助言の内容に配慮するよう努めなければならない。

- 4 特定開発事業である場合においては、第1項の規定による事前協議申出書の提出は、前節に規定する手続が終了した日以後でなければならない。

(事前協議)

第16条 開発事業者は、特定開発事業等の計画について、次章に規定する事項、津波避難ビル(津波が発生し、又は発生するおそれがある場合に、一時的かつ緊急に避難場所となる建築物として市長の指定を受けたものをいう。)に関する事項その他市長が必要があると認める事項に関し、規則で定めるところにより、市長及び公共施設の管理者と協議を行わなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 2 前項の協議(以下「事前協議」という。)は、第19条の規定による報告書の提出をした日以後でなければならない。

(平成25条例42・一部改正)

(標識の設置)

第17条 開発事業者は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出をした場合においては、規則で定めるところにより、速やかに、当該特定開発事業等の事業区域内の公衆の見やすい場所に当該特定開発事業等の計画等を記載した標識(以下「事業予告板」という。)を設置しなければならない。

2 事業予告板は、当該特定開発事業等に係る工事が完了する時まで設置しておかなければならない。

3 開発事業者は、第1項の規定により事業予告板を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、特定開発事業にあつては近隣住民又は周辺住民、開発事業にあつては近隣住民から事業予告板に記載した特定開発事業又は開発事業の計画等について説明を求められたときは、当該特定開発事業又は開発事業の計画等について説明しなければならない。

(説明会の開催)

第18条 開発事業者は、前条第3項の規定による届出をした日から起算して14日以内に特定開発事業にあつては近隣住民又は周辺住民、開発事業にあつては近隣住民から当該特定開発事業又は開発事業の計画、工事の概要等に関する説明会の開催を求められたときは、近隣住民又は周辺住民に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(報告書の提出)

第19条 開発事業者は、前条の説明会を開催した場合にあつては当該説明会において行った説明の内容その他規則で定める事項、前条の説明会の開催を求められなかった場合にあつてはその旨を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

(事前協議結果等通知書の交付)

第20条 市長は、事前協議が終了したとき(第16条第1項ただし書の規定により事前協議を行わなかった場合を含む。)は、その結果等を記載した書面(以下「事前協議結果等通知書」という。)を開発事業者に交付するものとする。

(事前協議申出書の提出後の変更の手続)

第21条 開発事業者は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出をした日から次条第1項の同意を得るまでの間において特定開発事業等の計画の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 開発事業者は、特定開発事業等の計画を変更したときは、この節に定める手続を行わなければならない。ただし、規則で定める変更については、この限りでない。
- 3 前項の規定によりこの節に定める手続を行わなければならない場合においては、第1項の規定による届出は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出とみなす。
- 4 開発事業者は、第1項の規定による届出を行った場合において、当該変更が第2項ただし書の規則で定める変更該当するときは、当該届出を行った特定開発事業等の内容に従い、事業予告板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

第3節 特定開発事業等に係る同意等

(特定開発事業等に係る同意手続)

第22条 開発事業者は、特定開発事業等の計画を策定し、その計画について市長の同意を得なければならない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面(以下「同意申請書」という。)を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業者の氏名及び住所(その者が法人である場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 特定開発事業等の名称、目的及び実施計画
- (3) 事業区域の状況
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 前項の規定による同意申請書の提出は、第20条の規定による事前協議結果等通知書の交付を受けた日以後でなければ行うことができない。

(同意の基準)

第23条 市長は、前条第2項の規定による同意申請書の提出があった場合において、開発事業者が第20条の規定による事前協議結果等通知書の交付を受けており、かつ、特定開発事業等の計画が次章に規定する整備基準に適合しているときは、前条第1項の同意をしなければならない。

(同意又は不同意の通知)

第24条 市長は、第22条第2項の規定による同意申請書の提出があったときは、遅滞なく、同意又は不同意の決定をし、当該同意申請書を提出した者にその旨を書面により通知するものとする。

(同意後の変更の手続)

第25条 第22条第1項の同意を得た開発事業者は、特定開発事業等の計画の変更をしよう

とするときは、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。ただし、規則で定める変更については、この限りでない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を市長に提出しなければならない。

(1) 開発事業者の氏名及び住所(その者が法人である場合にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(2) 特定開発事業等の同意年月日及び番号

(3) 特定開発事業等の名称

(4) 特定開発事業等の変更の理由及びその内容

(5) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 第1項の同意を得ようとする開発事業者は、前節に定める手続を行わなければならない。

4 前項の規定により前節に定める手続を行わなければならない場合においては、第2項の規定による書面の提出は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出とみなす。

5 前2条の規定は、第1項の同意について準用する。この場合において、第23条中「前条第2項の規定による同意申請書」とあるのは「第25条第2項の規定による書面」と、「前条第1項」とあるのは「第25条第1項」と、前条中「第22条第2項の規定による同意申請書」とあるのは「次条第2項の規定による書面」と、「当該同意申請書」とあるのは「当該書面」と読み替えるものとする。

6 第22条第1項の同意を得た開発事業者は、第1項ただし書の規則で定める変更をしたときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

7 開発事業者は、前項の規定による届出を行ったときは、当該届出を行った特定開発事業等の内容に従い、事業予告板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

(開発事業者の変更)

第26条 開発事業者は、第15条第1項の規定による事前協議申出書の提出をした後、当該開発事業者に関する事項について変更が生じたときは、その旨を書面により市長に届け出るとともに、事業予告板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

(同意の効力)

第27条 第22条第1項の同意(特定開発事業等の計画の変更の場合にあつては、第25条第1

項の同意)の日から起算して2年以内に、開発事業者が当該特定開発事業等について次に掲げる行為をしなかったときは、当該同意は、その効力を失う。

(1) 法第29条第1項又は第43条第1項に規定する許可の申請

(2) 基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知(基準法第88条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)

(令和5条例28・令和7条例10・一部改正)

(特定開発事業等の取りやめ)

第28条 開発事業者は、特定開発事業等を取りやめるときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

第4節 特定開発事業等に係る工事の着手制限等

(工事の着手の制限)

第29条 開発事業者は、第22条第1項の同意を得た日以後でなければ、特定開発事業等に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者は、特定開発事業等の計画の変更(第25条第1項ただし書に規定する規則で定める変更を除く。)について同項の同意を得た日以後でなければ、当該計画の変更に係る特定開発事業等に関する工事に着手してはならない。

(工事の着手の届出)

第30条 開発事業者は、特定開発事業等の工事に着手したときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

(工事の完了の届出)

第31条 開発事業者は、特定開発事業等(第2条第1項第2号ウ(用途の変更をして同項第1号エに規定する建築物にする場合及び同項第5号カに該当するものを建設する場合に限る。)に該当するものを除く。次条において同じ。)の工事が完了したときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

(令和7条例10・一部改正)

(工事の完了の確認)

第32条 市長は、前条の規定による届出があった場合において、第22条第1項の同意(特定開発事業等の計画の変更の場合にあつては、第25条第1項の同意)に係る特定開発事業等の内容に適合していると認めるときは、開発事業者に完了確認書を交付するものとする。

第3章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準

(雨水貯留施設等の整備基準)

第33条 開発事業者は、特定開発事業等の事業区域の面積が1,000平方メートル以上である場合においては、別表第1の左欄に掲げる事業区域の面積の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める貯留基準を満たす一時雨水を貯留する施設を設置しなければならない。

ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体が行う特定開発事業等の事業区域の面積が1,000平方メートル以上である場合においては、1,000平方メートルにつき100トン以上の貯留基準を満たす一時雨水を貯留する施設を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

3 開発事業者は、特定開発事業等の事業区域の面積が1,000平方メートル未満であるときは、雨水浸透施設(地下に雨水を浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の防止を目的とするものをいう。)を設置しなければならない。ただし、特定開発事業等の事業区域が規則で定める区域内であるとき、又は市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(消防水利の整備基準)

第34条 開発事業者は、その建築する建築物が中高層建築物(地階を除く階数が4以上である建築物で延べ面積が3,000平方メートル以上であるものに限り、大規模建築物に該当するものを除く。以下この条において同じ。)又は大規模建築物である場合においては、これらの事業区域内に消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)第2条第1項に規定する消防水利(消防法(昭和23年法律第186号)第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものにあつては、開発事業者が所有するものに限る。)のうち防火水槽について、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(1) 中高層建築物 1

(2) 大規模建築物 次のア又はイに掲げる延べ面積の区分に応じ、それぞれア又はイに定める数

ア 延べ面積が15,000平方メートル未満 1

イ 延べ面積が15,000平方メートル以上 2

(平成25条例42・一部改正)

(消防活動の空地等の整備基準)

第35条 開発事業者は、予定建築物(開発行為の事業区域内において予定される建築物をいう。以下同じ。)又はその建築する建築物(以下これらを「予定建築物等」という。)が地階を除く階数が4以上である場合においては、規則で定めるところにより、当該予定建築物等の事業区域内にはしご自動車が容易に活動することができる空地を設置し、かつ、当該空地に至るまでの進入路等を設置しなければならない。ただし、事業区域の周辺の状況等が規則で定める条件に該当する場合は、この限りでない。

(生ごみ減量化設備の整備基準)

第36条 開発事業者は、予定建築物等が第2条第1項第3号ア又はイに規定する建築物である場合において、当該建築物の住戸の数が49以下であるときは、当該建築物のベランダ等に家庭用電動生ごみ処理機を設置することができる電源装置を設置しなければならない。ただし、当該家庭用電動生ごみ処理機を設置することにより法令に違反することとなるときは、この限りではない。

2 開発事業者は、予定建築物等が第2条第1項第3号ア又はイに規定する建築物である場合において、当該建築物の住戸の数が50以上であるときは、当該建築物に大型生ごみ処理機又はディスポーザキッチン排水処理システム(次条第3項において「大型生ごみ処理機等」と総称する。)を設置しなければならない。

(ごみ集積所等の整備基準)

第37条 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物、特定建築物等(共同住宅で8戸以上のもに限る。)又は特定共同住宅である場合においては、それらの事業区域内において、ごみ収集車が容易に通行することができる道路に接した場所又はごみ収集車が横付けすることができる場所に、別表第2の左欄に掲げる予定建築物等の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定めるごみ集積所を同表の右欄に定める設置基準に従い設置しなければならない。

2 前項の規定により当該建築物の内部にごみ集積所を設置する場合においては、ごみ収集車が当該建築物の内部に乗り入れることができる高さ及び幅の出入口を設けなければならない。

3 第1項に規定する場合において、それらの建築物に大型生ごみ処理機等を設置する場合における同項の規定の適用については、別表第2中「0.3平方メートル以上」とあるのは「0.25平方メートル以上」とする。

(集会施設の整備基準)

第38条 開発事業者は、予定建築物(一戸建ての住宅に限る。)の戸数の合計が100を超える

開発行為においては、当該戸数に2平方メートルを乗じて得た数値以上の面積の土地を敷地として、当該戸数に1平方メートルを乗じて得た数値以上の延べ面積を有する集会施設を設置しなければならない。ただし、その事業区域の周辺状況等により市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 2 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物(特定共同住宅に該当するものを除く。)で、その住戸の数が30を超える場合においては、当該中高層建築物の住戸の数に1平方メートルを乗じて得た数値以上の延べ面積を有する集会施設を設置しなければならない。

(自動車駐車場の整備基準)

第39条 開発事業者は、予定建築物が中高層建築物に該当しない共同住宅(特定共同住宅を除く。以下この項において同じ。)である場合又は予定建築物等が中高層建築物でその用途が共同住宅である場合においては、それらの事業地が別表第3の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定める最低確保基準率を当該建築物の住戸の数に乘じて得た数値(当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値。以下この条において同じ。)以上の台数の自動車を駐車することができる施設(以下「駐車施設」という。)を事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保しなければならない。この場合において、当該事業区域内に設置すべき駐車施設は、前段の数値に同表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める事業区域内確保基準率を乗じて得た数値以上の台数の規模を有しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、その事業地に係る用途地域が近隣商業地域又は商業地域であってその事業区域の面積が1,000平方メートル未満である場合の事業区域内確保基準率は、100分の60とする。

- 3 開発事業者は、予定建築物が中高層建築物に該当しない特定共同住宅又は予定建築物等が中高層建築物でその用途が特定共同住宅である場合においては、その事業地が別表第4の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定める最低確保基準率を当該特定共同住宅の住戸の数に乘じて得た数値以上の台数の駐車施設を事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保しなければならない。この場合において、当該事業区域内に設置すべき駐車施設は、前段の数値に同表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める事業区域内確保基準率を乗じて得た数値以上の台数の規模を有しなければならない。

- 4 開発事業者は、第1項又は前項に規定する建築物の事業地が用途地域の異なる2以上

の用途地域にわたる場合において、それらの前3項に規定する最低確保基準率及び事業区域内確保基準率が異なるときは、当該事業地のそれぞれの用途地域内にある当該建築物の各部分の住戸の数にこれらの項に規定するそれぞれの用途地域の最低確保基準率の欄に定める率を乗じて得た数値を合計した数値以上の台数の駐車施設を事業区域内に設置し、又は事業区域外に確保しなければならない。この場合において、当該事業区域内に設置すべき駐車施設は、それぞれの用途地域における前段の数値に前3項に規定するそれぞれの用途地域の事業区域内確保基準率の欄に定める率を乗じて得た数値を合計した数値以上の台数の規模を有しなければならない。

5 前項の数値を算出する場合において、第1項又は第3項に規定する建築物の1の住戸が最低確保基準率又は事業区域内確保基準率が異なる用途地域の2以上にわたるものがあるときは、これらの用途地域のうち住戸の過半が属する用途地域内に当該住戸があるものとみなす。

6 開発事業者は、予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)が第1項若しくは第3項に規定する建築物以外のものである場合又は予定建築物等が第2条第1項第3号ウに該当する中高層建築物若しくは同号エに該当する中高層建築物でその延べ面積が2,000平方メートル以上のものである場合においては、当該建築物又は中高層建築物が別表第5の左欄に掲げる建築物等の用途の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める設置基準により駐車施設を事業区域内に設置しなければならない。

7 開発事業者は、1の建築物の用途が2以上であるときは、それぞれの用途に応じて第1項から第3項まで及び前項の規定により算出した数値を合計した数値以上の台数の駐車施設を設置しなければならない。

8 第1項から第3項まで、第6項及び前項の規定にかかわらず、予定建築物等の用途、その事業地域の周辺状況等を勘案し、市長が特に必要がないと認めるときは、それぞれの項に規定する駐車施設の台数を減ずることができる。

(自転車等駐車場の整備基準)

第40条 開発事業者は、予定建築物が一戸建ての住宅以外の建築物である場合又はその建築する建築物が中高層建築物、特定建築物等(共同住宅で8戸以上のものに限る。)若しくは特定共同住宅である場合においては、別表第6の左欄に掲げる建築物等の用途の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める設置基準により算出した数値(当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値)以上の台数の自転車等(自転車(道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第11号の2に規定する自転車をいう。))、

原動機付自転車(同項第10号に規定する原動機付自転車をいう。)又は自動二輪車(同法第3条に規定する大型自動二輪車又は普通自動二輪車をいう。)をいう。)を駐車することができる施設を事業区域内に設置しなければならない。ただし、予定建築物等の用途、その事業区域の周辺状況等を勘案し、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(防災備蓄倉庫の整備基準)

第41条 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物(特定共同住宅を除く。)でその住戸の数が50以上である場合においては、防災資機材を収納する倉庫(以下「防災備蓄倉庫」という。)を設置しなければならない。

2 防災備蓄倉庫は、その用途に供することができる有効な床面積が0.1平方メートルに住戸の数を乗じた面積以上で、かつ、有効な高さが1.8メートル以上のものでなければならない。

3 防災備蓄倉庫は、建築物の階数や高さに応じ、居住者の利用の容易性、津波による浸水の影響等を考慮した適切な場所に設置しなければならない。

(平成25条例42・一部改正)

(防災行政無線設備の整備基準)

第42条 開発事業者は、予定建築物等が中高層建築物である場合において、当該中高層建築物の建築により防災行政無線設備(災害時において迅速かつ的確な被害状況の把握及び市民に対する災害情報の伝達を行うためにこの市が設置しているものをいう。)による情報の伝達に障害を及ぼすおそれがあるときは、当該障害を除去するために必要な措置を講じなければならない。

(特定共同住宅の整備基準)

第43条 開発事業者は、予定建築物等が特定共同住宅である場合においては、当該特定共同住宅の周辺の地域における良好な生活環境の維持を図るため、管理に関する事項その他の規則で定める事項を記載した標識を事業区域内に設置しなければならない。

第4章 都市計画法に基づく開発許可の基準

(道路に関する技術的細目の制限の強化)

第44条 法第33条第3項の規定による道路に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(1) 予定建築物(用途が住宅であるものに限る。)の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路の延長が100メートル以下の小区間で通行上支障がない場合におけ

る当該道路の幅員の最低限度は、別表第7の左欄及び中欄に掲げる開発区域の規模等及び道路の延長の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める道路の幅員(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が同表の右欄に定める値を超える場合には、当該幅員)とする。

(2) 道路の構造は、次のとおりとする。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めるときは、この限りでない。

ア 道路は、アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリートによる舗装とする。

イ 縦断勾配が9パーセントを超える道路は、滑止めの措置が講じられた舗装とする。

(3) 道路の街角の切取りは、次のとおりとする。

ア 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、当該道路の両端が街角の切取りの長さが3メートル以上である構造とする。ただし、当該道路の交差角が120度以上であり、かつ、その交差部分から直近の屈曲部までの長さが3メートル以上である場合は、この限りでない。

イ アの規定にかかわらず、地形の状況その他やむを得ない状況により、当該道路の両端に街角の切取りを行うことができないときは、当該道路の片端に街角の切取りの長さが4.5メートル以上の構造とすることができる。

(公園に関する技術的細目の制限の強化)

第45条 法第33条第3項の規定による公園に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(1) 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、次に定めるとおりとする。

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の種類は、公園とする。

イ 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上2ヘクタール未満の開発行為にあつては、設置すべき公園、緑地又は広場の数は、1とする。

ウ 開発区域の面積が2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、設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

エ 設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、共同

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6パーセント、一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては5パーセントとする。

オ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては5パーセントとする。

(2) 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、次に定めるとおりとする。

ア 設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

イ 設置すべき公園の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6パーセント、一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては5パーセントとする。

ウ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては5パーセントとする。

(3) 公園の利用者の安全の確保を図るために必要な措置は、出入口に車止め又は利用者が公園から飛び出すことを防止する柵及び公園の外周(出入口に係る部分を除く。)に柵を設置することとする。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあつては、この限りでない。

(住宅の敷地面積の最低限度)

第46条 法第33条第4項に規定する予定される建築物の用途は、住宅とし、当該建築物の敷地面積の最低限度は、別表第8の左欄に掲げる用途地域等の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるとおりとする。

2 前項の建築物の敷地が別表第8の左欄に掲げる区分のうち2以上の区分に該当する場合においては、その敷地の部分のうち最大面積を有する部分に該当する区分にその敷地のすべてが存するものとして、同項の規定を適用する。

第5章 雑則

(指導及び助言)

第47条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発事業者に指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

第48条 市長は、第29条第1項又は第2項の規定に違反した開発事業者に対し、開発事業者が第22条第1項又は第25条第1項の同意を得るまでの間当該特定開発事業等の工事の施行を停止するよう勧告することができる。

2 市長は、第29条第2項の規定に違反した開発事業者が、第25条第1項の同意を得ないまま当該特定開発事業等の工事を完了させたときは、当該開発事業者に対し、相当の期限を定めて第22条第1項の同意に係る特定開発事業等の内容に適合させるよう勧告することができる。

(命令等)

第49条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その者に対し、当該特定開発事業等の工事の施行を停止し、又は相当の期限を定めて第22条第1項の同意に係る当該特定開発事業等の内容に適合させるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をした場合においては、当該勧告に従わない者の氏名又は名称、違反の事実その他規則で定める事項を記載した標識を当該命令に係る事業区域内に設置することができる。

(報告等の徴収及び立入検査)

第50条 市長は、前2条の規定による権限を行うために必要があると認めるときは、開発事業者から特定開発事業等に関する工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして事業区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人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。

(委任)

第51条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第6章 罰則

(罰則)

第52条 第49条第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の拘禁刑又は500,000円以下の罰金に処する。

(令和7条例10・一部改正)

(両罰規定)

第53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員が、その法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。

附 則

- 1 この条例は、平成21年7月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前において、法第29条第1項若しくは第43条第1項に規定する許可の申請、基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請、基準法第18条第2項に規定する計画の通知(基準法第88条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)、宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請又は市長が別に指定する手続を行った特定開発事業等については、この条例の規定は、適用しない。

附 則(平成23年条例第5号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年条例第42号)

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成26年条例第20号)

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(令和4年条例第1号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和5年条例第28号)

1. この条例は、令和5年5月26日から施行する。
2. 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)附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされた同法による改正前の宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等に係る藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例の適用については、なお従前の例による。

附 則(令和7年条例第10号)

1. この条例は、令和7年4月1日から施行する。ただし、第52条の改正規定は、令和7年6月1日から施行する。
2. この条例の施行の日前に改正前の宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)の許

可を受けた、この条例による改正前の藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例第2条第1項第8号に規定する宅地造成工事については、同条例第15条から第30条まで、第33条及び第47条から第50条までの規定は、なおその効力を有する。

3. 第52条の改正規定の施行前にした行為の処罰については、なお従前の例による。

別表第1(第33条関係)

事業区域の面積	貯留基準
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	1,000平方メートルにつき30トン以上
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	1,000平方メートルにつき40トン以上
5,000平方メートル以上	1,000平方メートルにつき60トン以上

別表第2(第37条関係)

予定建築物等	ごみ集積所	設置基準
8以上24未満の住戸を有する共同住宅(特定共同住宅を除く。)	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装用集積所	1戸につき0.25平方メートル以上
24以上の住戸を有する共同住宅(特定共同住宅を除く。)	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装・資源用集積所	1戸につき0.3平方メートル以上
24未満の住戸を有する特定共同住宅	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装用集積所	1戸につき0.1平方メートル以上
24以上の住戸を有する特定共同住宅	可燃ごみ・不燃ごみ・プラスチック製容器包装・資源用集積所	1戸につき0.2平方メートル以上

別表第3(第39条関係)

用途地域	最低確保基準率	事業区域内確保基準率
第1種低層住居専用地域	100分の80	100分の100
第2種低層住居専用地域	100分の80	100分の100
第1種中高層住居専用地域	100分の70	100分の80
第2種中高層住居専用地域	100分の70	100分の80
第1種住居地域	100分の70	100分の80
第2種住居地域	100分の70	100分の80
準住居地域	100分の70	100分の80
近隣商業地域	100分の70	100分の80
商業地域	100分の70	100分の80
準工業地域	100分の70	100分の80
工業地域	100分の70	100分の80

別表第4(第39条関係)

用途地域	最低確保基準率	事業区域内確保基準率
第1種低層住居専用地域	100分の40	100分の50
第2種低層住居専用地域	100分の40	100分の50
第1種中高層住居専用地域	100分の35	100分の40
第2種中高層住居専用地域	100分の35	100分の40
第1種住居地域	100分の35	100分の40
第2種住居地域	100分の35	100分の40
準住居地域	100分の35	100分の40
近隣商業地域	100分の35	100分の40
商業地域	100分の35	100分の40
準工業地域	100分の35	100分の40
工業地域	100分の35	100分の40

別表第 5 (第39条関係)

建築物等の用途	設置基準
事務所 住宅で事務所の用途を兼ねるもの	延べ面積300平方メートルにつき 1台分以上
上記以外のもの	延べ面積150平方メートルにつき 1台分以上

別表第 6 (第40条関係)

建築物等の用途	設置基準
共同住宅	1住戸につき1.5
特定共同住宅	1住戸につき1
遊技場	店舗面積15平方メートルにつき1
物品販売業を営む店舗 飲食店 金融機関の店舗	店舗面積20平方メートルにつき1
病院 診療所 事務所	業務面積50平方メートルにつき1
上記に掲げる2以上の用途に供する建築物	それぞれの用途につき右欄の設置基準により算出した数値を合計した数値(当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数値)

備考

- この表において、店舗面積とは、売場その他の店舗の用途に供する部分の床面積の合計をいう。
- この表において、業務面積とは、病院、診療所又は事務所の用途に供する部分の床面積の合計をいう。

別表第7(第44条関係)

開発区域の規模等		道路の延長	道路の幅員
階数が2以上の 共同住宅又は一 戸建ての住宅	2,000平方メートル未満	70メートル以下	4.5メートル
		70メートルを超え100 メートル以下	5メートル
	2,000平方メートル以上3,000平 方メートル未満	100メートル以下	5メートル
階数が3以上の 共同住宅	1,000平方メートル未満	70メートル以下	4.5メートル
		70メートルを超え100 メートル以下	5メートル
	1,000平方メートル以上3,000平 方メートル未満	100メートル以下	5メートル

別表第8(第46条関係)

用途地域等	宅地規模
風致地区(法第8条第1項第7号に規定する風致地区をいう。以下同じ。)に指定されている地区外の第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	120平方メートル
風致地区に指定されている地区内の第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	130平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で1,000平方メートル未満	100平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	110平方メートル
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の市街化区域で3,000平方メートル以上	120平方メートル