

「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」 のよくある質問Q & A



「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」(以下「条例」といいます。) に関して、よくある質問について「Q&A」を作成しましたので参考にしてください。

Q 1 藤沢市では開発及び建築に関する指導要綱はありますか。

→ 平成 21 年に「条例」が制定され、その際に指導要綱等（「藤沢市建築物の建築に関する指導要綱」、「藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する指導要綱」、「藤沢市ワンルーム形式建築物指導基準」及び「藤沢市工業地域における共同住宅等の建築に関する指導要領」）は廃止されました。

Q 2 中高層建築物に関する条例はありますか。

→ 「条例」の中で、「中高層建築物」の位置づけがあります。階数が 5 以上の場合、共同住宅の場合は階数 3 以上かつ住戸数が 2 4 以上の場合、または用途に関わらず階数 3 以上で延べ面積が 2000 m² 以上の場合とされています。詳細は条例第 2 条に定められています。

Q 3 ワンルームの条例はありますか。

→ 「条例」の中で、「特定共同住宅」の位置づけがあり、37 m² 以下の住戸が 8 以上の共同住宅等の場合とされています。詳細は条例第 2 条に定められています。

Q 4 「条例」に関連する資料は、どこで手に入れることができますか？

→ 以下のホームページからご覧いただけます。

■ ホームページのご案内

藤沢市トップページ →

特定開発



<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/index.html>

「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について」

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/kaihatsu/machizukuri/kenchiku/kaihatsu/jore.html>

→ 「条例」、「施行規則」、「手引き」、「住民の皆様へ」、「様式」、「よくある質問」

Q 5 「条例手続きの流れ」を知りたい。

→ 「条例のご案内」のパンフレットに「手続きの流れ」が記載されておりますので、条例の手引きと一緒にご覧ください。

Q 4 のホームページからご覧いただけます。

Q 6 「条例の詳細」を知りたい。

→ 「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手引き」をご覧ください。

Q 4 のホームページからご覧いただけます。

Q 7 「特定開発事業等の条例の様式」を手に入れたい。

→ 各書式はホームページからダウンロードしていただけます。

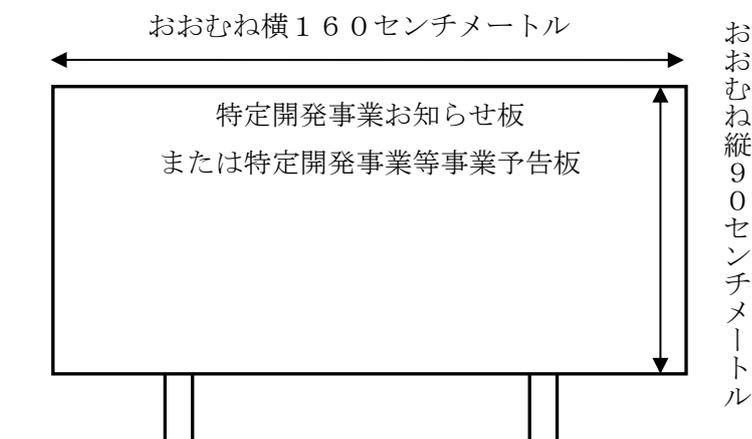
Q 4 のホームページからご覧いただけます。

Q 8 条例手続きに要する期間を教えてください。

→ 近隣住民等とのやり取り、公共施設整備の個別協議等に要する期間によって、手続きに要する期間は異なります。「条例の手引き」を参考にいただき、ご検討ください。おおよその目安として、特定開発事業は3. 5ヶ月～6ヶ月程度、開発事業は1. 5ヶ月～2. 5ヶ月程度となっております。

Q 9 「特定開発事業お知らせ板」や「特定開発事業等予告板」は、市役所にて販売をしていますか。

→ 販売はしておりませんので、特定開発事業お知らせ板（第2号様式）または特定開発事業等事業予告板（第7号様式）（以下、「看板」といいます。）を約90cm×約160cmに拡大して、作成してください。また、看板の設置にあたっては、周囲の安全に配慮の上、風雨に耐えられるものを設置してください。なお特定開発事業等予告板は工事完了時まで設置する必要があります。



Q10 「条例における公共施設」を知りたい。

→ 詳細は「条例の手引き」をご覧ください。

以下は公共施設等の整備基準の早見表になります。

特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準：協議該当事業早見表

	開発行為	中高層建築物	特定建築物等	特定共同住宅	大規模建築物	担当各課
第33条 雨水貯留施設等	○	○	○	○	○	下水道計画業務課
第34条 消防水利	—	△ ※1	—	—	○	警防課
第35条 消防活動の空地等	△ ※2	△ ※2	△ ※2	△ ※2	—	警防課
第36条 生ごみ減量化設備	—	△ ※3	—	—	—	下水道計画業務課 環境事業センター
第37条 ごみ集積所等	—	△ ※4	△ ※4	○	—	環境事業センター
第38条 集会施設	△ ※5	△ ※6	—	—	—	開発業務課 市民自治推進課
第39条 自動車駐車場	△ ※7	△ ※8	—	—	—	開発業務課
第40条 自転車等駐車場	△ ※7	○	△ ※4	○	—	道路下水道総務課
第41条 防災備蓄倉庫	—	△ ※9	—	—	—	防災政策課
第42条 防災行政無線設備	—	○	—	—	—	防災政策課
第43条 特定共同住宅（標識）	—	—	—	○	—	開発業務課
第16条 津波避難ビル	△ ※10	△ ※10	△ ※10	△ ※10	△ ※10	災害対策課

△・・・事業内容により該当する場合あり

※1 地階を除く階数4以上かつ延べ面積3,000㎡以上は該当 ※6 戸数30を超える共同住宅は該当（特定共同住宅を除く）

※2 地階を除く階数4以上は該当

※7 一戸建ての住宅以外は該当

※3 戸数24以上の共同住宅は該当

※8 共同住宅又は共同住宅以外の用途で延べ面積2,000㎡以上は該当

※4 戸数8以上の共同住宅は該当

※9 戸数50以上の共同住宅は該当（特定共同住宅を除く）

※5 宅地分譲で戸数100を超えると該当

※10 特定の区域内で、建築物の構造がRC造又は鉄骨RC造等のもの

「条例の手引き」第16条（事前協議）〔説明〕「公共施設等の整備基準：協議該当事業早見表」より

Q11 条例における駐車場の設置の緩和基準はありますか？

→ 条例第39条第8項に「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，それぞれの項に規定する駐車施設の台数を減じることができる。」と定められており、「条例の手引き」の第39条（自動車駐車場の整備基準）〔説明〕に具体的な内容が示されています。記載事項に該当する場合は、台数を減じることができますので、詳細は「条例の手引き」をご覧ください。

Q12 開発事業における特定共同住宅（37㎡以下の住戸が8以上）にて条例に該当した場合の駐車場の付置義務はありますか？

→ 特定共同住宅または特定建築物等のみに該当しているものは駐車場の付置義務はありません。条例に基づく必要な公共施設等としましては、雨水浸透施設条例第39条および公共施設等の整備基準の早見表も参考にしてください。

以上