

二宮町の開発事業における手続及び基準等に関する条例

手続等に関する手引き



二宮町

目 次

条例の概要	1
開発事業の協議調整の手続	2
手続の流れ図① (開発面積 3,000 m ² 以上のもの、中高層建築物の建築等)	3
手続の流れ図② (開発面積 500 m ² 以上 3,000 m ² 未満のもの等)	4
手続の流れ図③ (開発面積 500 m ² 未満のもの等)	5
手続の流れ図④ (自己の居住の用に供するもの)	6
紛争の予防調整	7
添付図書等の一覧	8
開発事業の説明会等	10
「周辺住民」に該当する区域の例	11
開発事業の基準(抜粋)	12

二宮町開発事業における手続及び基準等に関する条例の概要

I. 条例制定の背景と目的

本町では、昭和46年に二宮町宅地開発指導要綱(後に二宮町開発指導要綱に移行)を制定して以来、その時代背景や関係法令等の改正に合わせながら内容の見直しを重ね、要綱に基づいて開発事業に対する指導を行ってきました。

小田原厚木道路や西湘バイパス、県道秦野二宮線などの道路整備が進むと、昭和40年代の百合が丘地区の大規模造成を皮切りに、50年代の富士見が丘地区の造成、平成に入ると、松根地区や緑が丘地区における区画整理が施行されたことにより、相当規模の面的整備が行われてきました。その間も、町内各地において、小規模な宅地開発が施行されてきたことにより、一定の市街化が促進されてきましたが、この市街地の形成には町の開発指導要綱がコントロールする役割を果たしてきました。

しかし、一定の市街化が図られてきたことに加え、少子高齢化に伴う人口減少や、住民ニーズが多様化してきていることから、開発事業を取り巻く環境にも変化が生じ、要綱による指導には限界が生じてきています。

そこで、このたび要綱を条例化することによって法的な拘束性を高め、本町での開発事業における手続や基準等を定めるとともに、町民・事業者・行政それぞれの責務を明確にし、三者が協力や相互に理解をしながら、本町の特性に応じた開発事業の誘導を図っていくことを条例化の目的としています。



II. 条例の特徴

1. 開発事業を行う場合、開発区域周辺の住民と事業者の相互理解が必要です。
そのため、一定規模以上又は特定する開発事業については、その計画の早い段階で開発の構想をオープンにし、周辺住民と事業者が意見を交わす「対話」の場面(意見書・見解書)を設定します。
2. 開発事業の整備基準を明確化するとともに、開発事業の諸手続について透明性を高めるため、縦覧という形で公表します。

III. 協議が必要となる開発事業

条例に基づき協議が必要となる開発事業は次のとおりです。

	開発事業	開発区域の面積等
1	開発行為 ※都市計画法第29条第1項の開発行為の許可が必要なもの	①市街化区域 ⇒開発区域の面積が500㎡以上のもの ②市街化調整区域 ⇒すべてのもの
2	建築行為 ※建築物を建築する行為	①中高層建築物(高さ10mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物)の建築 ⇒自己の居住の用に供する専用の住宅を除く ②開発区域の面積が500㎡以上のもの
3	葬祭場の設置	専ら葬儀を行う施設で神社・寺院・教会等を除く
4	墓地、埋葬等に関する法律第10条の規定により土地利用する行為	個人又は共同の墓地を公共事業等に伴い移転、新設する場合は除く
5	ペット霊園の設置又は変更	専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く
6	市街化調整区域内において行うスポーツ又はレクリエーション施設の設置、駐車場の設置	開発区域の面積が500㎡以上

◆開発事業の協議調整の手続

開発事業の種類に応じた協議調整の手続の流れは次のとおりです。

●開発事業①(大規模開発事業等)

次の大規模開発事業等を行おうとするときは、基本構想の届出からの手続が必要です。

手続の流れは、「手続の流れ図①」のとおりです。

- ◆開発区域の面積が 3,000 m²以上のもの
- ◆中高層建築物の建築
- ◆葬祭場、墓地等、ペット霊園の設置等

●開発事業②(説明会の開催が必要な開発事業)

次の開発事業を行おうとするときは、事前協議からの手続が必要です。

手続の流れは、「手続の流れ図②」のとおりです。

- ◆都市計画法第 29 条第 1 項の開発行為の許可が必要なもので、開発区域の面積が 500 m²以上 3,000 m²未満のもの
- ◆建築物を建築する行為で、開発区域の面積が 500 m²以上 3,000 m²未満のもの(自己の居住の用に供するものを除く。)

●開発事業③(説明会を開催しないことができる開発事業)

次のいずれかの開発事業に該当し、周辺住民に対する説明が行われ、その状況が書面により町へ報告され、説明会に代わる説明が行われたと認められるものは、説明会を開催しないことができます。

手続の流れは、「手続の流れ図③」のとおりです。

- ◆都市計画法第 29 条第 1 項の開発行為の許可が必要なもので、開発区域の面積が 500 m²未満のもの
- ◆市街化調整区域内における開発区域の面積が 500 m²以上 3,000 m²未満のスポーツ又はレクリエーション施設の設置、駐車場の設置

●開発事業④(説明会の開催が不要な開発事業)

次の開発事業を行おうとするときは、事前協議からの手続が必要です。

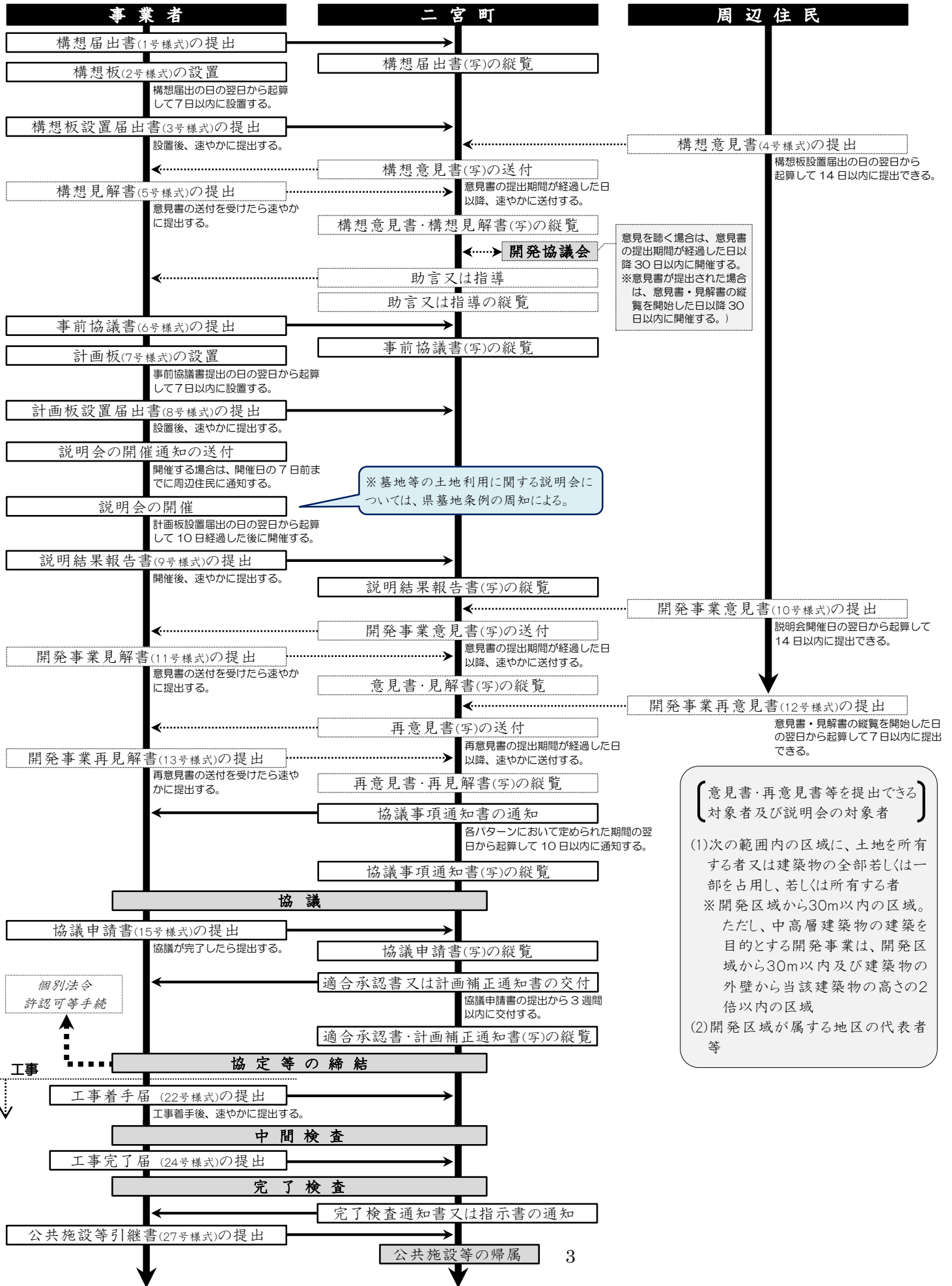
手続の流れは、「手続の流れ図④」のとおりです。

- ◆都市計画法第 29 条第 1 項の開発行為の許可が必要なもので、自己の居住の用に供するもの

手続の流れ図①

- 開発区域の面積が 3,000 m²以上
- 中高層建築物の建築(高さ10mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上で、自己の居住の用に供する専用の住宅を除く建築物)
- 葬祭場、墓地・納骨堂・火葬場、ペット霊園の設置等

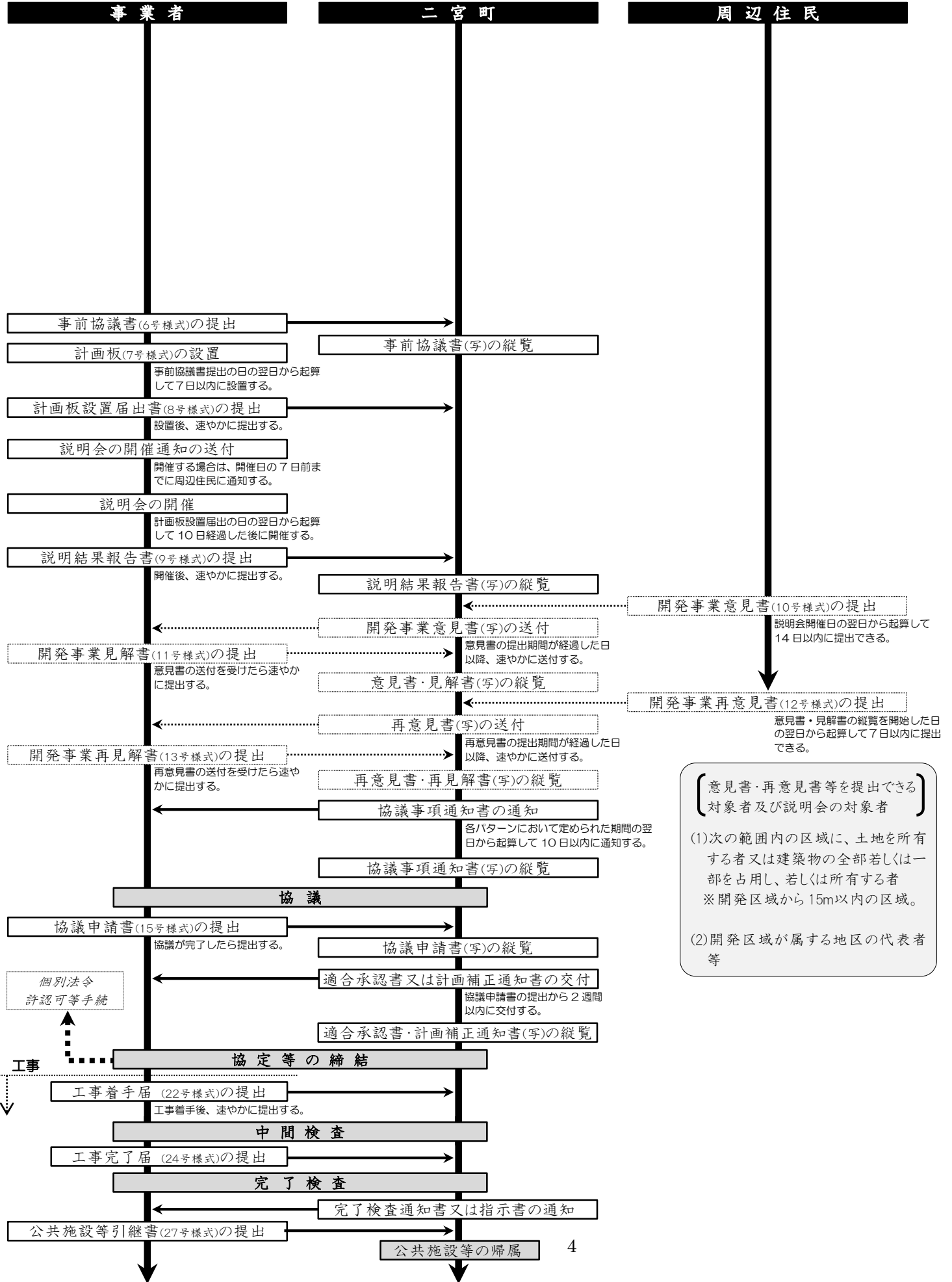
大規模開発事業等の協議・調整の手続の流れは、次のとおりです。



手続の流れ図②

- 開発行為の許可が必要なもので、開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満のもの
- 建築行為で、開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満のもの(自己の居住の用に供する専用の住宅を除く建築物)

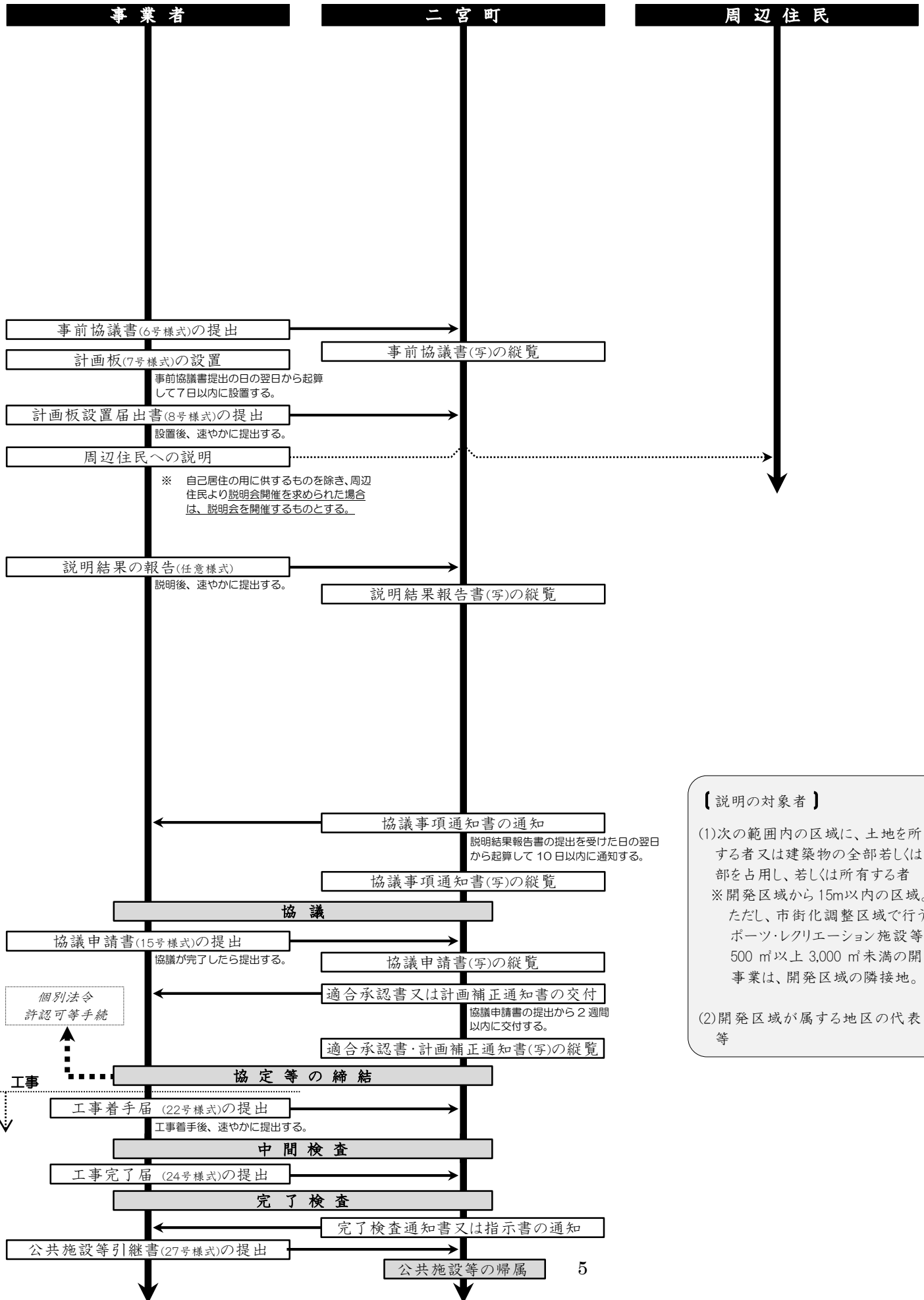
開発事業の手続の流れ(説明会を開催するもの)は、次のとおりです。



手続の流れ図③

- 開発行為の許可が必要なもので、開発区域の面積が 500 m² 未満のもの(自己の居住の用に供する専用の住宅を除く)
- 市街化調整区域内で、開発区域の面積が 500 m² 以上 3,000 m² 未満のスポーツ施設等

開発事業の手続の流れ(説明会を開催しないことができるもの)は、次のとおりです。



【説明の対象者】

- 次の範囲内の区域に、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者
 ※ 開発区域から 15m 以内の区域。
 ただし、市街化調整区域で行うスポーツ・レクリエーション施設等で 500 m² 以上 3,000 m² 未満の開発事業は、開発区域の隣接地。
- 開発区域が属する地区の代表者等

手続の流れ図④

●開発行為の許可が必要なもので、自己の居住の用に供するもの

開発事業の手続の流れ(説明会の開催が必要ないもの)は、次のとおりです。

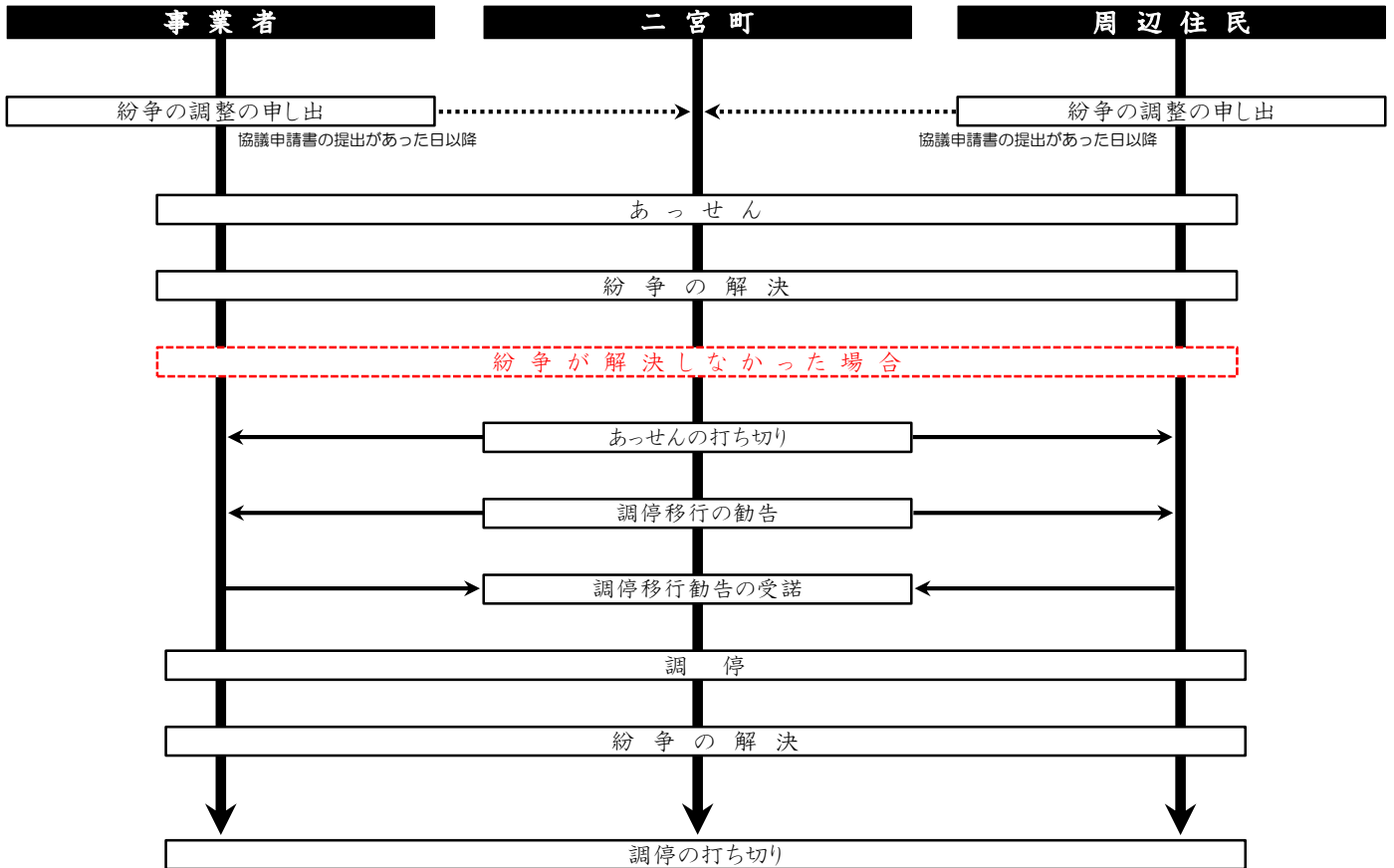


紛争の予防調整

町民及び事業者の責務として、条例第4条第3項に「町民及び事業者は、開発事業に係る紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。」としています。

また、条例第32条に、「事業者は、開発事業の計画の策定及び工事の実施にあたり、紛争(開発事業に伴って発生することが予想される日照、通風及び採光の阻害、電波障害並びに工事中の騒音及び振動等による周辺住民と事業者との紛争をいう。)を未然に防止するため、当該開発事業の規模及び地域の特性に応じ、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。」と規定されています。

町長は、開発事業協議申請書の提出があった日以降において、紛争の調整の申し出があったときは、あっせん、調停を行います。



添付図書等の一覧

図書作成にあたって

- ・ 案内図以外の図面には、縮尺を明示表示してください。
- ・ 開発区域は、赤枠で明示してください。
- ・ 現況図、公図の写し、土地利用計画図等は、道路(茶)、水路(青)、青地(黄)、緑地(緑)をいずれも薄い色で着色してください。
- ・ 造成を示す図(平面および断面)は、いずれも切土(黄色)、盛土(桃色)する土地の部分を着色してください。

(1) 開発事業構想届出書(条例第5条関係)

	添付図書	明示すべき事項等
1	案内図	方位、道路及び目標となる地物等
2	現況図	開発区域の境界、開発区域及びその周辺の公共施設等の位置・名称・幅員等、地盤高、周辺住民の範囲等
3	公図の写し	開発区域の境界、周辺住民の範囲等
4	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定地盤高、予定建築物等の配置、崖・擁壁等の位置等
5	造成計画平面図	開発区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定地盤高、予定建築物等の配置、崖・擁壁等の位置、
6	給排水施設計画平面図	開発区域の境界、給排水施設の位置、排水放流先等
7	予定建築物の平面図	
8	予定建築物の立面図	
9	その他	

※ 開発事業構想届出書(第1号様式)については1部、添付図書については2部ずつ提出してください。

(2) 開発事業事前協議書(条例第9条関係)

	添付図書	明示すべき事項等
1	案内図	方位、道路及び目標となる地物等
2	求積図	開発区域の面積、公共施設等や宅地等の敷地面積
3	現況図	開発区域の境界、開発区域及びその周辺の公共施設等の位置・名称・幅員等、地盤高、周辺住民の範囲等
4	公図の写し	開発区域の境界、周辺住民の範囲等
5	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定地盤高、予定建築物等の配置、崖・擁壁等の位置等
6	造成計画平面図	開発区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定地盤高、予定建築物等の配置、崖・擁壁等の位置、切土又は盛土する土地の部分等
7	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面
8	排水施設計画平面図	開発区域の境界、排水施設の位置・種類・形状・勾配・放流先
9	排水施設計画縦断図	排水施設の計画地盤高・土被り・管底高・距離・管径・勾配
10	排水施設計画構造図	人孔、枡、取付管の構造等
11	給水施設計画平面図	開発区域の境界、給水施設の位置、形状、取水方法
12	予定建築物の平面図	
13	予定建築物の立面図	
14	予定建築物の日影図	中高層建築物を建築する場合
15	その他	
	・公共施設等の新旧対象図	
	・流量計算書(雨水、汚水)	

※ 開発事業事前協議書(第6号様式)については1部、添付図書については、協議する担当課等の必要数を提出していただきますので、あらかじめその必要部数について確認してください。

(3) 開発事業協議申請書(条例第14条関係)

	添付図書	明示すべき事項等
1	協議事項の協議結果書	協議事項通知書(条例第13条)をもとに協議を行った結果
2	案内図	方位、道路及び目標となる地物等
3	求積図	開発区域の面積、公共施設等や宅地等の敷地面積
4	現況図	開発区域の境界、開発区域及びその周辺の公共施設等の位置・名称・幅員等、地盤高、周辺住民の範囲等
5	公図の写し	開発区域の境界、周辺住民の範囲等
6	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定地盤高、予定建築物等の配置、崖・擁壁等の位置等
7	公共施設等の新旧対象図	
8	造成計画平面図	開発区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定地盤高、予定建築物等の配置、崖・擁壁等の位置、切土又は盛土する土地の部分等
9	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面
10	排水施設計画平面図	開発区域の境界、排水施設の位置・種類・形状・勾配・放流先
11	排水施設計画縦断面図	排水施設の計画地盤高・土被り・管底高・距離・管径・勾配
12	排水施設計画構造図	人孔、枡、取付管の構造等
13	給水施設計画平面図	開発区域の境界、給水施設の位置、形状、取水方法
14	崖の断面図	崖の高さ、勾配
15	擁壁の断面図	寸法、勾配、材料
16	公共施設等の計画図	公共施設等の断面図、構造図
17	予定建築物の平面図	
18	予定建築物の立面図	
19	予定建築物の日影図	中高層建築物を建築する場合
20	その他	
	・説明状況報告書	
	・ごみ置場使用承諾書	

※ 開発事業協議申請書(第15号様式)については1部、添付図書については、協議する担当課等の数を提出していただきますので、あらかじめその必要部数について確認してください。

(4) 二宮町開発協議会用提出図書(条例第8条関係)

	提出図書	備考
1	案内図	明示すべき事項は、開発事業事前協議書と同様
2	土地利用計画図(給排水計画記載)	〃
3	公図の写し	〃
4	予定建築物の平面図	
5	予定建築物の立面図	
6	予定建築物の日影図	中高層建築物を建築する場合

※ 協議する担当課等の数を提出していただきますので、あらかじめその必要部数について確認してください。

開発事業の周知(説明会)について

開発事業については、次のとおり周辺住民へ周知を行ってください。

1. 開発事業 構想板の設置	大規模開発事業等を施工する場合、「開発事業構想届出書(1号様式)」の提出の日の翌日から起算して7日以内に、開発区域内の見やすい場所に、「開発事業構想板(第2号様式)」を設置してください。(※設置届と併せて写真も提出してください)
2. 開発事業 計画板の設置	「開発事業事前協議書(6号様式)」を提出した日の翌日から起算して7日以内に、開発区域内の見やすい場所に、「開発事業計画板(第7号様式)」を設置してください。(※設置届と併せて写真も提出してください)
3. 周知	
(1)説明会開催通知	説明会開催日の7日前までに、次に掲げる事項を記載した書面を、周辺住民に通知してください。 【記載事項】①開発区域の地名地番、②事業者の氏名・住所、③説明会を開催する場所・日時(※案内図、土地利用計画図等、概要が分かる資料を添付してください)
(2)説明会開催時期	開発事業計画板設置届出書の提出の日の翌日から起算して10日を経過した後に周辺住民を対象とする説明会を開催してください。
(3)説明会での説明事項	①開発事業の位置、面積、造成計画及び公共施設等の整備内容 ②予定建築物の構造、配置、規模及び用途 ③工事の予定期間、工法及び作業方法、騒音、振動の防止策及び安全対策 ④日影、通風、電波障害、交通安全等周辺環境へ影響が予測される項目の対策 ⑤説明会開催日の翌日以降14日間、開発事業意見書を町に提出できること。 ⑥その他
(4)周辺住民	次の一定範囲における土地所有者・建築物の所有者(占有者)等、一定範囲が属する区域の地区長等、工事車両等の通行等により生活環境に著しい影響がある区域にある者 ①開発区域の面積が3,000㎡以上の開発事業は、開発区域から30m以内 ②開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満の開発事業は、開発区域から15m以内 ③開発区域の面積が500㎡未満の都市計画法第29条第1項の許可を必要とする(市街化調整区域内)開発事業は、開発区域から15m以内 ④中高層建築物の建築を目的とする開発事業は、開発区域から30m以内及び建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内 ⑤葬祭場、ペット霊園の設置、墓地等の土地利用は、開発区域から30m以内 ⑥市街化調整区域内における開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満のスポーツ又はレクリエーション施設の設置、駐車場の設置は、開発区域の隣接地
(5)周知結果の報告	「説明結果報告書(第9号様式)」により、説明会の結果を報告してください。

【開発事業の「手続の流れ図③」(説明会を開催しないことができるもの)による周知について】

次のとおり対応してください。

- (1)規則第11条第3項に定める図書(案内図、土地利用計画図、予定建築物の計画図等)を全ての住民に配布してください。
- (2)規則第11条第4項に定める事項(以下の①～④)を周辺住民に説明してください。
 - ① 開発事業の位置、面積、造成計画及び公共施設等の整備内容
 - ② 予定建築物等の構造、配置、規模及び用途
 - ③ 工事の予定期間、工法及び作業方法、騒音、振動の防止策及び安全対策
 - ④ 日影、通風、電波障害、交通、安全等周辺環境に影響を与えると予測される項目の対策 他
- (3)説明を行った結果(説明日時、説明者の氏名、周辺住民の住所及び氏名、周辺住民の意見等、周辺住民の意見等に対する事業者の回答)について記載した書類(任意様式)を作成し、提出してください。

※ 周辺住民から説明会の開催要求があった場合は、説明会を開催してください。

「周辺住民」に該当する区域の例

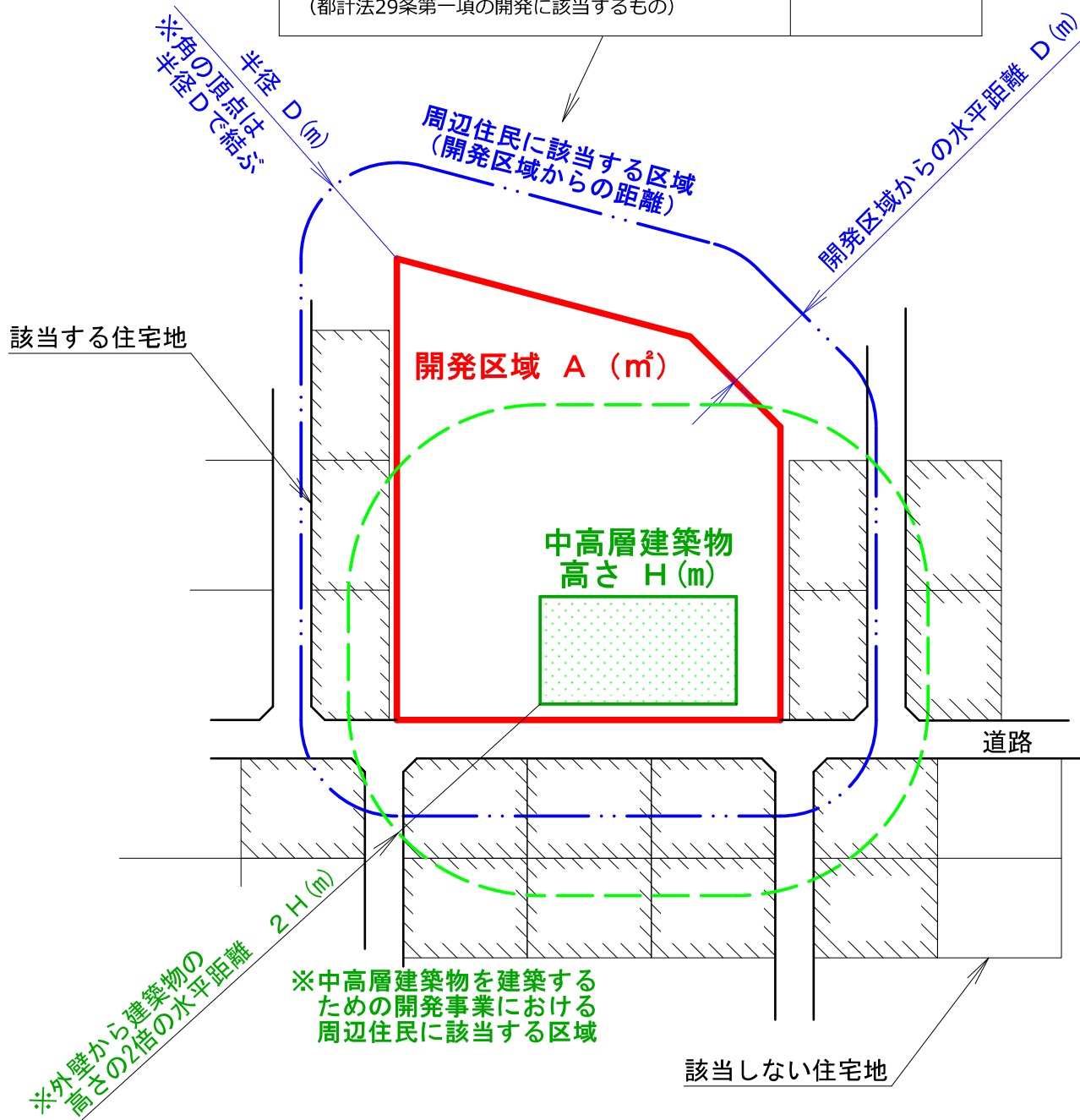
開発区域Aを、①市販の『住宅地図』または、『明細地図』、②『公図』に反映し、規則で定められた距離Dをとった範囲の区域に、土地や建築物を所有または、占有する者が該当者です。

※中高層建築物を建築するための開発行為の場合

更に、上記①、②と同様に建築物の外壁から当該建築物の高さHの2倍の水平距離（2H）をとった範囲の区域に、土地や建築物を所有または、占有する者が該当者になります。

※敷地が一部でも、周知範囲の線に掛かる場合は該当とします。

<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積Aが3,000㎡以上の場合 ・中高層建築物を建築するための開発の場合 	D = 30 m
<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積Aが500㎡以上～3,000㎡未満の場合 ・開発区域の面積Aが500㎡未満の場合 (都計法29条第一項の開発に該当するもの) 	D = 15 m



開発事業の基準(抜粋)

開発事業の整備する基準等については次のとおりですが、抜粋になるので詳細は担当課へ確認してください。

種別	公共施設及び公益施設の整備基準	担当課																	
道路	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の道路については、幅員6.0m以上で整備すること。ただし、次の延長区間においては、以下のとおりでも可とする。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>道路延長70m以下</td> <td>幅員4.5m以上</td> </tr> <tr> <td>道路延長70mを超え100m以下</td> <td>幅員5.0m以上</td> </tr> </table> 交差点付近は屈曲を避け、直線または、可能な限り緩やかな線形にするものとし、交差角度は、原則として直角又は、それに近い角度(75度以上)とする。 道路が同一平面で交差し、接続し、又は屈曲する角地については、隅切りを設けること。(交差点部分は両側隅切りを原則とする。 縦断勾配は9%以下とし、地形等によりやむをえない場合は、小区間に限り12%以下にすることができる。横断勾配は2%を標準とする。 歩道の有効幅員は2m以上とすること。 	道路延長70m以下	幅員4.5m以上	道路延長70mを超え100m以下	幅員5.0m以上	都市整備課 道路班 (本庁舎2階)													
道路延長70m以下	幅員4.5m以上																		
道路延長70mを超え100m以下	幅員5.0m以上																		
公園等	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域面積が3,000㎡以上の開発事業は、開発区域面積の3%以上の公園等を整備することとし、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業において設置する公園等の施設の種類の、公園に限定する。 	都市整備課 公園緑地班 (本庁舎2階)																	
排水施設	<ul style="list-style-type: none"> 排水施設は、有効に排水機能が発揮できる規模・構造で整備すること。 排水は、自然流下により、既存の排水施設及び河川へ接続することを原則とし、放流先の排水施設管理者と協議すること。 雨水の処理については、既存下流域の排水施設で浸水等が生じることのないよう、開発規模等に応じて流出抑制を目的とした適切な構造物を設置すること。 新設する道路排水施設は両側側溝を原則とし、側溝内を点検するためグレーチング部を設けるものとし、屈曲部及び9メートルを超えない間隔で配置しなければならない。 	下水道課 工務班 (本庁舎1階)																	
消防水利施設等	<p>【消防水利施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発区域面積等の規模に応じて、耐震性を有する消防水利施設を設置する。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>2,000㎡未満</td> <td>消火栓1基以上設置</td> </tr> <tr> <td>2,000㎡以上 5,000㎡未満</td> <td>貯水量40㎡以上の防火水槽又は消火栓を1基以上</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡以上</td> <td>貯水量60㎡以上の防火水槽及び消火栓をそれぞれ1基以上(10,000㎡を超える場合には、1基に5,000㎡までを増すごとにそれぞれ1基を加えた基数以上)</td> </tr> <tr> <td>地階を除く階数が4以上又は地上高15m以上</td> <td>貯水量40㎡以上の防火水槽を1基以上</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 防火水槽及び消火栓は、開発区域の全部を包含するように半径120m(近隣商業地域又は工業専用地域にあっては100m、市街化調整区域にあっては140m)以内に設置する。なお、町が管理する消防水利施設から開発区域の全部が包含される場合は設置しないことができる。 ※ 消火栓は、水道局との協議により、開発区域内でなければ設置できません。また、施工に伴う、水道局への申請には予め消防課との協議が必要です。詳細はお問合せください。 <p>【消防活動空地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防活動空地は、消防法令で定める区分に応じて次のとおり設置すること。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>活動空地</th> <th>縦・横断勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>消防法令別表第1(5),(6),(16)の地階を除く階数が3の建築物で、非常用進入口等の下端が地盤面から10m以上12m未満の場合</td> <td>幅4m以上 長さ4m以上</td> <td>5%未満</td> </tr> <tr> <td>消防法令別表第1の地階を除く階数が3以上又は非常用進入口等の下端が地盤面から12m以上の場合</td> <td>幅6m以上 長さ12m以上</td> <td>7%未満</td> </tr> </tbody> </table> <p>【街頭消火器】</p> <ul style="list-style-type: none"> 街頭消火器は、開発区域の各部分までの歩行距離が50m以内となるよう設置すること。 	2,000㎡未満	消火栓1基以上設置	2,000㎡以上 5,000㎡未満	貯水量40㎡以上の防火水槽又は消火栓を1基以上	5,000㎡以上	貯水量60㎡以上の防火水槽及び消火栓をそれぞれ1基以上(10,000㎡を超える場合には、1基に5,000㎡までを増すごとにそれぞれ1基を加えた基数以上)	地階を除く階数が4以上又は地上高15m以上	貯水量40㎡以上の防火水槽を1基以上	区分	活動空地	縦・横断勾配	消防法令別表第1(5),(6),(16)の地階を除く階数が3の建築物で、非常用進入口等の下端が地盤面から10m以上12m未満の場合	幅4m以上 長さ4m以上	5%未満	消防法令別表第1の地階を除く階数が3以上又は非常用進入口等の下端が地盤面から12m以上の場合	幅6m以上 長さ12m以上	7%未満	消防課 予防班 (消防署)
2,000㎡未満	消火栓1基以上設置																		
2,000㎡以上 5,000㎡未満	貯水量40㎡以上の防火水槽又は消火栓を1基以上																		
5,000㎡以上	貯水量60㎡以上の防火水槽及び消火栓をそれぞれ1基以上(10,000㎡を超える場合には、1基に5,000㎡までを増すごとにそれぞれ1基を加えた基数以上)																		
地階を除く階数が4以上又は地上高15m以上	貯水量40㎡以上の防火水槽を1基以上																		
区分	活動空地	縦・横断勾配																	
消防法令別表第1(5),(6),(16)の地階を除く階数が3の建築物で、非常用進入口等の下端が地盤面から10m以上12m未満の場合	幅4m以上 長さ4m以上	5%未満																	
消防法令別表第1の地階を除く階数が3以上又は非常用進入口等の下端が地盤面から12m以上の場合	幅6m以上 長さ12m以上	7%未満																	
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ごみ置場は、計画戸数に一戸当たり0.35㎡を乗じた床面積を確保することとし、共同住宅等の場合には、計画戸数に0.2㎡を乗じた床面積を確保すること。ただし、既設ごみ置場の使用について、ごみ置場隣接住人及び利用者の承諾が得られた場合には、ごみ置場を設置しないことができる。 ごみ置場を設置する位置は、道路に接し、収集車の通行又は道路上での転回が容易にでき、安全かつ円滑に収集を行うことができる場所とする。 	生活環境課 生活環境班 (本庁舎1階)																	

種別	開発事業の整備基準	担当課											
防犯灯 施設	・開発区域内及び開発区域に接する道路延長の概ね25m以下ごとに1基設置すること。	防災安全課 危機管理班 (本庁舎2階)											
交通安全 施設	・道路のカーブ又は曲がり角において、車両が安全に走行するために必要な直接目視により見通すことのできる距離(以下「見通し距離」という。)が確保できないと認められる場合は、道路反射鏡を設けるものとする。信号機が設置されていない交差点においても同様とする。 ・道路隣接地が低く、道路より下に法面等の高低差ができる場合は、転落防止の防護柵等を設けるものとし、高さは、路面から柵面の上端までが1.1メートルを標準とする。 ・交通事故の防止を図るため、交通管理者(警察等)とも同様に協議を行い、路面標示(マーキング)や視線誘導標等の必要な措置を講ずるものとする。	防災安全課 危機管理班 (本庁舎2階) 都市整備課 道路班 (本庁舎2階)											
建築物の 敷地面積	・都計法第 29 条第1項の許可を必要とする一戸建て住宅の建築を目的とした開発事業における一戸建て住宅の敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">区域</th> <th>敷地面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">市街化区域</td> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td>132㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域</td> <td>120㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市街化調整区域</td> <td>150㎡</td> </tr> </tbody> </table> ・開発区域内における一戸建て住宅の敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、当該敷地に占める割合が最も大きい用途地域の規定を適用する。	区域		敷地面積の最低限度	市街化区域	第一種低層住居専用地域	132㎡	その他の用途地域	120㎡	市街化調整区域		150㎡	都市整備課 計画指導班 (本庁舎2階)
区域		敷地面積の最低限度											
市街化区域	第一種低層住居専用地域	132㎡											
	その他の用途地域	120㎡											
市街化調整区域		150㎡											
営農環境 への配慮	・農道、水路及び暗渠管等の農業用施設の機能に支障をきたさないこと。 ・日照、通風、光害等により、周辺農地に支障をきたさないこと。 ・農作物に影響のある植栽を使用しないこと。 ※市街化調整区域の開発については、農地転用の許可が必要です。予めご相談ください。	農業委員会 (町民センター 2階)											
文化財の 保護	・開発事業が、文化財保護法に規定する埋蔵文化財包蔵地又はその隣接地を含む場合は、あらかじめ町教育委員会と協議の上、必要な措置を講ずること。	生涯学習課 生涯学習スポ ーツ班 (生涯学習センター)											
緑化の 推進	・開発区域内に存する高さ10m以上の健全な樹木又は高さが5m以上かつ 300㎡以上の健全な樹木の集団については、緑地として配置し保全に努めること。 ・二宮町緑の保全及び緑化の推進に関する要綱に規定している、開発区域面積の10%以上の緑化に努めること。開発区域面積1,000㎡以上の事業所等については、20%以上の緑化に努めること。	都市整備課 公園緑地班 (本庁舎2階)											
駐車場 施設等	【自動車駐車場】 ・共同住宅の建築を目的とする開発事業については、次の自動車駐車場を整備すること。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>自動車駐車場の設置台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業地域以外</td> <td>計画戸数の1/2以上の台数</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>計画戸数の1/3以上の台数</td> </tr> </tbody> </table> ・共同住宅以外の建築を目的とする開発事業については、利用者数を想定し必要な台数の自動車駐車場を整備すること。 ・自動車駐車場は開発区域内に整備すること。ただし、規模・形状等の理由により、開発区域内に整備することが難しい場合は、開発区域からの距離が300m以内の場所に整備すること。 【自動二輪車駐車場・自転車駐輪場】 ・自動二輪車駐車場は、利用者数を想定し、必要な台数の自動二輪車駐車場を整備すること。 ・共同住宅の建築を目的とする開発事業にあつては、計画戸数相当の自転車駐輪場を整備すること。 ・店舗の建築を目的とする開発事業にあつては、利用者数を想定し必要な台数の自転車駐輪場を整備すること。	区域	自動車駐車場の設置台数	近隣商業地域以外	計画戸数の1/2以上の台数	近隣商業地域	計画戸数の1/3以上の台数	都市整備課 計画指導班 (本庁舎2階)					
区域	自動車駐車場の設置台数												
近隣商業地域以外	計画戸数の1/2以上の台数												
近隣商業地域	計画戸数の1/3以上の台数												
葬祭場	・開発区域内に霊きゅう車、マイクロバス等の発着場所を整備すること。 ・開発区域に隣接して住宅がある場合は、開発区域の境界線に沿って、フェンスの設置又は植栽をすること。 ・利用者数を想定して、必要な自動車駐車場として10台分以上を整備すること。 ・葬祭場の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。 ・敷地境界線から建物外壁までの距離は、1.5メートル以上とすること。	都市整備課 計画指導班 (本庁舎2階)											
ペット霊園	・現に住居している建築物、学校、病院、診療所、社会福祉施設等の敷地境界線までの水平距離が300m以上であること。 ・隣接地から墳墓が見通せない高さの障壁又は樹木等を設置すること。 ・利用者数を想定し、必要な台数の自動車駐車場を整備すること。 ・墳墓は、焼骨を埋蔵するものであること。	生活環境課 生活環境班 (本庁舎1階)											

主な関係機関一覧

二宮町は、「建築確認」及び「開発許可」の権限がありませんので、次の事項については、神奈川県平塚土木事務所にお問い合わせください。

- 建築基準法の運用に関する事 → 建築基準法上の道路種別、建築計画概要書の閲覧等
- 都市計画法の開発許可に関する事 → 開発許可の要件、開発登録簿の閲覧等

二宮町役場(□内) 神奈川県中郡二宮町二宮 961 番地 電話:0463-71-3311(代表)

	調整事項	担当窓口等
1	都市計画法第32条 同意協議に関する事	都市整備課 計画指導班(役場庁舎2階)【内線 282、283】
2	道路、水路、境界査定、 編入同意、付替、用途廃止、 道路自費工事承認申請 道路占用許可申請	都市整備課 道路班(役場庁舎2階)【内線 284、285】
3	公園、緑化	都市整備課 公園緑地班(役場庁舎2階)【内線 257、258】
4	排水(雨水・下水道)	下水道課 工務班(役場庁舎1階)【内線 246、248】
5	ごみ置場 ペット霊園	生活環境課 生活環境班(役場庁舎1階)【内線 210、222】
6	防犯灯、交通安全施設	防災安全課 危機管理班(役場庁舎2階)【内線 305、324】
7	消防水利、消防活動空地、 街頭消火器	消防本部消防課 予防班 【二宮町中里 711-1 ☎0463-72-0015】
8	埋蔵文化財	生涯学習課 生涯学習・スポーツ班(生涯学習センター内) 【二宮町二宮 1240-10 ☎0463-72-6912】 ※休館日(月曜等)の場合は、職員通用口へ
9	農地転用	農業委員会事務局(町民センター2階)【内線 256】
10	土地利用、まちづくり	企画政策課 企画調整班(役場庁舎2階)【内線 356、357】
11	都市計画法に関する事 建築基準法に関する事	神奈川県平塚土木事務所 計画建築部まちづくり推進課 計画建築部建築指導課 【平塚市西八幡 1-3-1 ☎0463-22-2711】
12	上水道	神奈川県企業庁企業局 平塚水道営業所 【平塚市西八幡 1-3-1 ☎0463-22-2711】
13	警察・道路標識	交通:大磯警察署交通課 防犯:大磯警察署生活安全課 【大磯町国府本郷 207 番地1 ☎0463-72-0110】
14	畦畔の払下げ	財務省関東財務局横浜財務事務所 【横浜市中区北仲通 5-57 ☎045-681-0931】
15	河川	《葛川・中村川》 神奈川県平塚土木事務所 計画建築部許認可指導課 【平塚市西八幡 1-3-1 ☎0463-22-2711】 ※ 上記以外の河川、都市排水路 都市整備課 道路班(役場庁舎2階)【内線 284、285】