

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制定について

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を制定して以来、現在の二宮町開発指導要綱に至るまで、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、これらの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 年代の百合が丘の大規模造成を皮切りに、50 年代の富士見が丘の造成、平成に入ると、松根や緑が丘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おいては、その計画の早い段階で開発の構想をオープンにさせ、周辺住民と事業者が意見を交わす「対話」の場面を設定します。
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. 条例の構成（概要）

※あくまでも概要です。詳細は、条例案及び条例施行規則案を参照ください。

1. 目的

2. 定義

- (1)町民 ⇒町内に住所を有する者、町内に在勤し、又は在学する者、町内で事業を営む者、町内に土地又は建築物を所有する者
- (2)開発事業 ⇒① 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法第2条第13号に規定する建築
- ② 葬祭場の設置
 - ③ 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
 - ④ ペット霊園の設置又は変更
 - ⑤ 市街化調整区域内において行う次のもの
 - ア スポーツ又はレクリエーション施設の設置
 - イ 駐車場の設置
- (3)開発区域 ⇒開発事業が行われる土地の区域
- (4)周辺住民 ⇒開発区域周辺の次の区域に、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
- ① 開発区域の面積が3,000㎡以上の開発事業
⇒開発区域の境界線からの水平距離が30m以内の区域
 - ② 開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満の開発事業
⇒開発区域の境界線からの水平距離が15m以内の区域
 - ③ 開発区域の面積が500㎡未満の都計法第29条第1項の許可を必要とする開発事業
⇒開発区域の境界線からの水平距離が15m以内の区域
 - ④ 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以上で、自己の居住の用に供する専用の住宅を除く建築物)を建築する目的で行う開発事業
⇒開発区域の境界線からの水平距離が30m以内及び建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域
 - ⑤ 葬祭場の設置、墓地・納骨堂・火葬場としての土地利用、ペット霊園の設置・変更
⇒開発区域の境界線からの水平距離が30m以内の区域
 - ⑥ 市街化調整区域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又は駐車場の設置

⇒開発区域の隣接地

- ⑦ 上記の①～⑥の他、①～⑥の区域が属する地区の地区長等
- ⑧ 開発事業に伴う工事車両の通行その他の理由により、生活環境に著しい影響があると町長が認める区域にある者

3. 町・町民・事業者の責務

- (1)町の責務 ⇒① 開発事業に関する総合的な調整及び条例の目的達成のために必要な措置を講ずる。
- ② 町民及び事業者に対し、開発事業に関する必要な助言又は指導をする。

(2)町民及び事業者の責務

- ⇒① 町民は、条例の目的を尊重し、自ら都市環境の形成及び保全に努めるとともに、町が行う施策に協力しなければならない。
- ② 事業者は、条例の目的を尊重し、開発事業を行うにあたっては、周辺的环境に配慮し、良好な都市環境が形成されるよう必要な措置を講ずるとともに、町の施策に協力しなければならない。
- ③ 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。

4. 大規模開発事業等の手続

(1)大規模開発事業の手続

- ① 次の開発事業を行う場合は、具体的な計画を作成する前に、基本構想の届出をしなければならない。
- 開発区域の面積が 3,000 m²以上のもの
 - 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)
 - 葬祭場の設置
 - 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
 - ペット霊園の設置又は変更
- ② 周辺住民は、開発構想に対する意見書を提出することができ、事業者はその意見書に対する見解書を提出しなければならない。

- (2)上記以外の開発事業については、構想の届出は必要ない。

5. 開発事業の協議手続

(1)事業者は、次の開発事業を行おうとするときは、開発事業事前協議書を提出しなければならない。

- ① 4(1)①の届出を必要とするもの
- ② 都市計画法第29条第1項の許可を必要とするもの
- ③ ①②の他、開発区域が500㎡以上のもの（都市計画法第29条第1項の許可を必要としないもので、周辺環境に著しい影響がなく、公共施設等が整備の必要がないと町長が必要ないと認めたもの又は自己の居住の用に供する開発事業は除く）

(2)開発事業の住民周知

次に掲げる以外の開発事業については、説明会を開催しなければならない。

- ① 自己の居住の用に供するもの
- ② 次のいずれかの開発事業で、周辺住民に対し説明会に代わる説明が行われたと町長が認めるもの

ア 開発区域が500㎡未満の都市計画法第29条第1項の許可を必要とするもの（※市街化調整区域内の小規模開発）

イ 市街化調整区域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又は駐車場の設置で、開発区域の面積が500㎡以上3,000㎡未満のもの

ウ その他、開催の必要がないと町長が認めるもの

エ 墓地・納骨堂・火葬場の経営に係る土地利用については、神奈川県墓地等の経営の許可等に関する条例第5条第2号に規定する説明会を開催するものについては、この条例で言う説明会を開催したものとみなす。

(3)開発事業に関する意見書・見解書の提出

- ① 周辺住民は、説明会が開催された開発事業について意見書を町長に提出することができ、町長はその意見書の写しを事業者へ送付し、事業者はその意見書に対する見解書を提出しなければならない。
- ② 周辺住民は、上記①の見解書に対する意見を有する場合、再意見書を町長に提出することができ、町長はその再意見書の写しを事業者へ送付し、事業者はその再意見書に対する再見解書を提出しなければならない。

(4)上記(1)～(3)を終えた後の手続

- ① 町長は、協議事項通知書を事業者へ送付し、その通知書に基づき町長と事業者は協議する。
- ② 上記①の協議が完了したら、事業者は開発事業協議申請書を町長に提

出する。

- ③ 町長は、上記②の申請について、開発事業の基準に適合しているか審査し、適合していると認めるときは開発基準適合承認書を、適合していないと認めるときは開発事業計画補正通知書を交付する。
- ④ 町長は、上記③の開発基準適合承認書を交付したときは、協議が成立した証として、必要があると認める事項について記載した書面（※協定書や都市計画法第 32 条の同意協議書等）を作成し、事業者と協定等を締結する。
- ⑤ 上記③または④を終えた後でなければ工事に着手できない。
- ⑥ 事業者は、工事完了後には完了検査を受けなければならない。（町長が必要と認める開発事業については、中間検査も受ける必要がる。）
- ⑦ 町長は、上記⑥の検査の結果、協議した内容に適合していると認めるときは、完了検査通知書を交付する。

6. 開発事業の基準

(1) 公共施設及び公益施設の整備基準は、別表第 1 のとおりとする。

別表第 1

種別	基準
1 道路	開発区域内に設置する道路は、次に掲げる幅員とし、規則で定める基準により整備すること。 (1) 道路の延長が 70 メートル以下のとき 4.5 メートル以上 (2) 道路の延長が 70 メートルを超え 100 メートル以下のとき 5.0 メートル以上 (3) 道路の延長が 100 メートルを超えるとき 6.0 メートル以上
2 公園等	(1) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の開発行為（規則で定める開発事業を除く。）における公園等の面積は、開発区域の面積の 3 パーセント以上とする。 (2) 前号の規定において、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べき公園等の施設の種類の種類は公園とする。 (3) 前 2 号に定めるもののほか、公園等の整備基準は、規則で定める。
3 排水施設	開発区域内の汚水及び雨水の排水施設については別々の系統とするとともに、開発区域及びその周辺の地域に浸水等による被害が生じることのないよう有効に排除できる機能を有し、規則で定める基準により整備すること。
4 消防水利施設等	(1) 消防水利施設は、耐震性を有するものとし、消防活動に支障を来たすことがないように、防火水槽(耐震性貯水槽等を含む。)及び消火栓を規則で定める基準により整備すること。 (2) 消防活動空地は、消防活動に支障を来たすことがないように、規則で定める基準により整備すること。ただし、建築物に規則で定める施設が設置されていることにより、消防活動が円滑に行われると町長が認めた場合は、この限りでない。 (3) 街頭消火器は、初期消火に支障を来たすことがないように、規則で定める基準により整備すること。
5 ごみ置場	ごみ置場は、ごみ及び資源の収集活動に支障を来たさないよう、規則で定める基準により整備すること。

6 防犯灯施設	防犯灯は、通行者の安全及び防犯の観点から、規則で定める基準により整備すること。
7 交通安全施設	交通安全施設は、歩行者又は通行車両の安全確保の観点から、規則で定める基準により整備すること。

(2) 開発事業の整備基準は、別表第2のとおりとする。

別表第2

種別	基準											
1 建築物の敷地面積	<p>(1) 第31条の規定による建築物の敷地面積の最低限度は、次の表に掲げるとおりとする。ただし、敷地面積の最低限度を確保することが困難であると条例第13条第2項の規定による協議により町長が認める場合は、この限りでない。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <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平方メートル</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域</td> <td>120平方メートル</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市街化調整区域</td> <td>150平方メートル</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 前号の規定は、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。</p> <p>(3) 市街化区域内にあって開発区域の面積が500平方メートル未満の場合又は市街化調整区域内にあって都計法第29条第1項若しくは法第43条第1項の許可を要しない場合の一戸建て住宅の敷地面積の最低限度は、100平方メートルとする。ただし、この条例施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積の最低限度の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、町長が特に周辺環境に影響がないと認められたものについては、この限りでない。</p>	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平方メートル	その他の用途地域	120平方メートル	市街化調整区域		150平方メートル
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平方メートル										
	その他の用途地域	120平方メートル										
市街化調整区域		150平方メートル										
2 環境の保全	開発区域及びその周辺の自然環境等、地域の特性に配慮し、良好な地域環境の保全に努めること。											
3 営農環境への配慮	開発区域周辺の農地の営農環境について、規則で定める基準により必要な措置を講ずること。											
4 文化財の保護	<p>(1) 開発区域内に文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地又はその隣接地を含む場合は、あらかじめ二宮町教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。</p> <p>(2) 前号に規定する場合のほか、開発事業に係る工事の施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに、当該工事を中断し、現状を保存するとともに速やかに二宮町教育委員会と協議の上、埋蔵文化財の保護に必要な措置を講ずること。</p>											
5 福祉のまちづくり	障がい者等が安心して生活し、自らの意思で自由に移動し、及び社会に参加することができるバリアフリーのまちづくりの実現に向け、障がい者や高齢者等に配慮した開発事業の計画を行うこと。											
6 緑化の推進	開発区域内の緑地については、既存樹木の保全や植栽を積極的に行うものとし、規則で定める基準により整備すること。											

7 駐車場施設等	自動車駐車場、自動二輪車（原動機付き自転車を含む。）駐車場及び自転車駐輪場は、交通安全上支障のない場所に規則で定める基準により整備すること。
8 中高層建築物に関する措置	中高層建築物の建築を目的とする開発事業については、規則で定める基準により必要な措置を講ずること。
9 葬祭場	葬祭場の設置を目的とする開発事業については、規則で定める基準により整備すること。
10 ペット霊園	ペット霊園の設置を目的とする開発事業については、規則で定める基準により整備すること。
11 建築物の建築を伴わない土地利用	建築物の建築を伴わない開発事業を行う場合は、規則で定める基準により整備すること。

7. 開発事業に係る紛争の予防及び調整

(1) 事業者の配慮事項

開発事業の計画の策定及び工事の実施に当たり紛争(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による周辺住民と事業者の紛争をいう。以下同じ)を未然に防止するため、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(2) あっせん

町長は、協議申請書の提出があった日以降に、周辺住民と事業者の双方(相当の理由があるときは一方でも可)から上記(1)の紛争の申出があったときは、あっせんを行うものとする。ただし、あっせんにより紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(3) 調停

町長は、上記(2)のあっせんを打ち切った場合において必要があると認めるときは、調停に移行するよう勧告することができ、その勧告が受諾された場合には調停案を作成するが、その調停案が受諾されない場合は合意が成立しないとして、打ち切ることができる。

8. 工事の停止・中止勧告や是正命令等

(1) 工事の停止・中止等の勧告

町長は、事業者が次のいずれかに該当するときは、工事の停止や中止等を勧告することができる。なお、この勧告に従わない場合は、氏名又は名称、違反の事実を公表する。

- ① 構想届出書の届出・事前協議書の提出・協議申請書の提出なしに工事に着手したとき

- ② 開発基準適合承認書または開発基準適合再承認書の内容と異なる工事をしたとき
- ③ 協定書等の内容と異なる工事をしたとき
- ④ 開発基準適合承認書または開発基準適合再承認書を受ける前に工事着手したとき
- ⑤協定等を締結する前に工事着手したとき

9. 罰則

(1)町長は、上記8. の勧告に事業者が従わない場合は、相当の期間を定めて違反を是正するための必要な措置を命ずることができる。

(2)罰則

上記(1)の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(3)両罰規定

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者が、その法人または人の業務に関し、上記(2)の違反行為をしたときは、その行為者の他、その法人または人に対しても、50万円以下の罰金刑を科す。