# 伊勢原市地域まちづくり推進条例
# 開発事業の調整に関する手引

伊勢原市　都市部　建築住宅課

目　次

地域まちづくり推進条例とは・・・・・・・・・・・・１

開発事業の協議調整の手続・・・・・・・・・・・・・２

【開発事業①】・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

【開発事業②】・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

【開発事業③】・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

【開発事業④】・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

紛争の予防調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

添付図書等の一覧・・・・・・・・・・・・・８～１１

開発事業の説明会等・・・・・・・・・・・・・・・１２

開発事業の基準（抜粋）・・・・・・・・・・１３～１６

関係機関一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７

工事着手・中間検査・完了検査・・・・・・・・・・１８

## ◆用語の定義（抜粋）

〇開発事業

- 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- 建築基準法第2条第13号に規定する建築行為
- 葬祭場（専ら葬儀を行う施設で神社、寺院、教会等を除く。）の設置
- 墓地、埋葬等に関する法律第2条の規定による墓地、納骨堂及び火葬場の設置
- ペット霊園（専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。）の設置
- 廃棄物処理施設の設置
- 次のいずれかに該当するもので、市街化調整区域において行うもの

（施行規則第４条第５号）

ア　スポーツ又はレクリエーション施設の設置
（運動場、野球場、キャンプ場等の用に供する施設をいう。）

イ　資材置場の設置

ウ　駐車場の設置

エ　盛土、土砂等のたい積又は切土の高さが30センチメートルを超えるもの
(農地造成を除く。)

オ　アからエまでに掲げるもののほか、別に定めるもの

〇都市計画法第4条第１２項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

〇建築基準法第２条第１３号

建築　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

〇開発区域

開発事業が行われる土地の区域をいう。ただし、一団の土地(同一敷地であった等、一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)又は隣接した土地において、同時に、又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は1の開発事業とみなす。

〇周辺住民

- 開発区域周辺の規則で定める範囲内の区域に、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
- 周辺住民等の範囲に掲げる区域が属する自治会の代表者
- 開発区域の位置が活動の範囲に含まれる地域まちづくり協議会の代表者
- 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市長が認める区域にある者

## ◆地域まちづくり推進条例とは

『伊勢原市地域まちづくり推進条例』（平成２４年１０月１日施行）は、市、市民等、事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくりの基本理念、市民等による地域のまちづくりを推進する仕組みに関する事項、開発事業に伴う手続及び基準等を定めています。

### ●まちづくりの基本理念

○まちづくりは、市民等、事業者及び市が本市の将来都市像を共有し、相互の信頼と協力の下に、協働して行わなければならない。

○まちづくりは、本市の豊かな自然、培われた歴史・文化を育みながら新しい魅力を生み出し、次世代に継承されていくよう行わなければならない。

○まちづくりは、公共の福祉を優先し、環境と共生しながら持続的発展が可能なものとなるよう総合的かつ計画的に行わなければならない。

### ●条例の特徴

○開発事業を行う場合、住民と事業者の相互理解が必要なことから、計画の早い段階から、住民と事業者の調整方法を定めています。

○開発事業の協議調整の手続の透明性の向上を図るため、開発基準を明確にし、開発事業計画などの情報を積極的に提供します。

○開発事業について、まちづくり基本計画や地域まちづくり計画などと整合を図ります。

### ●協議手続の必要な開発事業

協議手続が必要な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 | 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号に規定する建築行為 | （以下のいずれかに該当するもの）<br>① 都市計画法第２９条第１項の許可が必要なもの<br>② 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４以上の建築物）の建築<br>③ 開発区域の面積が５００㎡以上のもの |
| ２ | 葬祭場の設置 | すべてのもの |
| ３ | 墓地の設置 | すべてのもの |
| ４ | ペット霊園の設置 | すべてのもの |
| ５ | 廃棄物処理施設の設置 | すべてのもの |
| ６ | 市街化調整区域内のスポーツ又はレクリエーション施設の設置、資材置場の設置、駐車場の設置、盛土・土砂等のたい積又は切土の高さが 30cm を超えるもの（農地造成は除く。） | 開発区域の面積が５００㎡以上のもの |

## ◆開発事業協議手続の前に

開発事業の協議手続に先立ち、都市計画法、建築基準法、農地法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等に係ることについて、立地に関する関係機関と事前相談など必要な手続を行ってください。（P.１７）

## ◆開発事業の協議調整の手続

開発事業の種類は次のとおりです。

### 【開発事業①】（大規模開発事業等）

次の開発事業を行おうとするときは、基本構想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。（P.３）

- ◆開発区域の面積が３，０００㎡以上のもの
- ◆中高層建築物の建築
- ◆葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設の設置

### 【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。（P.４）

- ◆開発区域の面積が５００㎡以上３，０００㎡未満のもの
  （スポーツ又はレクリエーション施設等、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、周辺住民等に対する説明が行われ、その状況が書面により市へ報告され、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。（周辺住民等から説明会の開催を求められた場合を除く。）
手続の流れは、手続の流れ図③のとおりです。（P.５）

- ◆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㎡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㎡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、資材置場の設置、駐車場の設置、盛土・土砂等のたい積又は切土の高さが３０ｃｍを超えるもの

### 【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。（P.６）

- ◆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（中高層建築物の建築を目的とするものを除く。）

## ◆協議手続きの不要な開発事業

次の開発事業については、伊勢原市地域まちづくり推進条例（第５章　協議調整のまちづくり）の手続きは不要ですが、条例別表第１（第５２条関係）、別表第２（第５３条関係）における「公共施設及び公益施設の整備基準」及び「開発事業の整備基準」については適用となります。

●開発区域面積が 500 ㎡未満の開発事業
- ・都市計画法第２９条第１項による開発行為の許可が不要なもの
- ・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４以上の建築物）以外の建築物

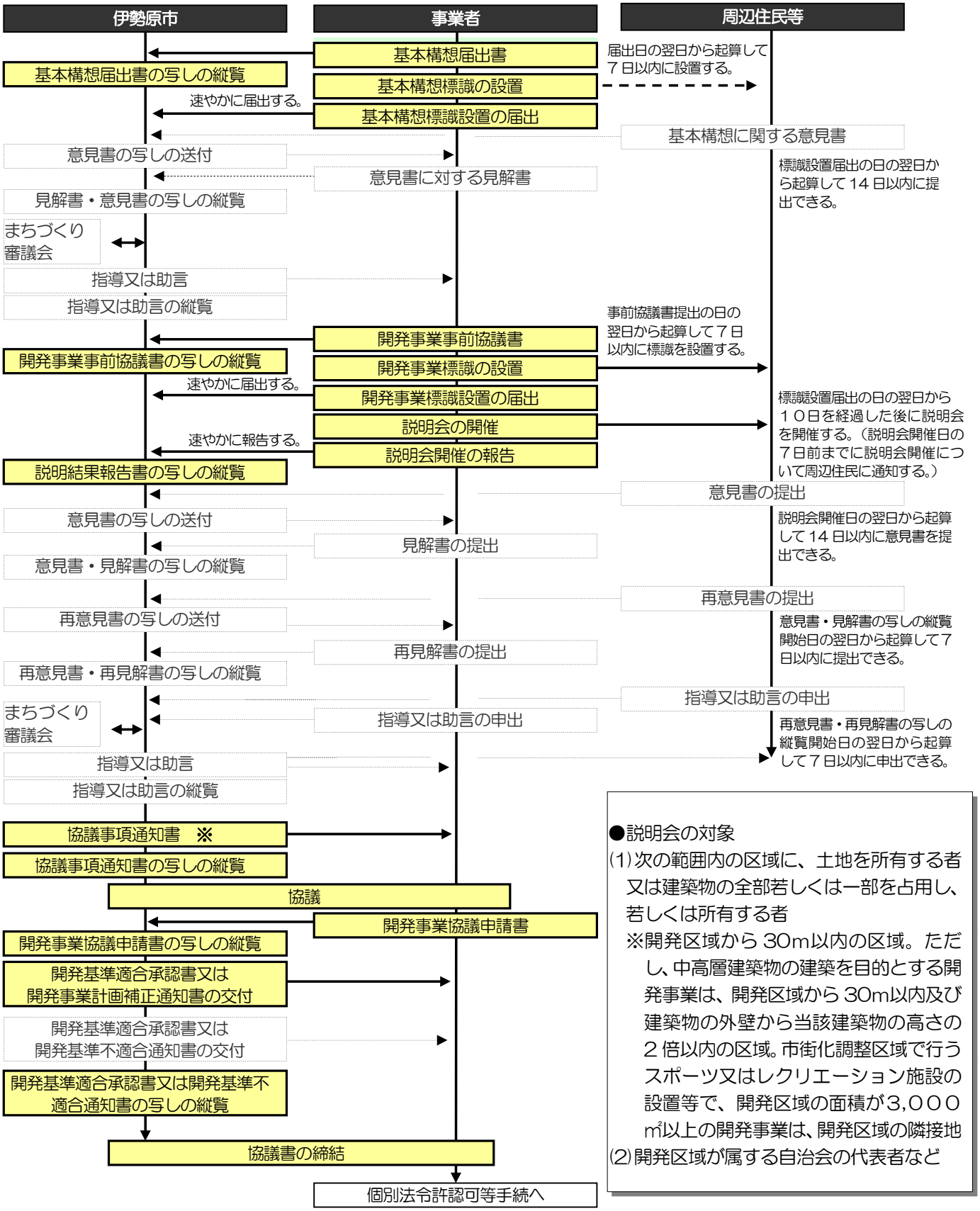
●自己の住居の用に供する開発事業（法第２９条第１項の許可を必要としないものに限る。）

※協議手続きの不要な開発事業であっても、事前に建築計画や工事概要について説明を行い、適切な情報を提供し、周辺住民等の理解を得ておくことが大切です。

## 【開発事業①】の手続

◆開発区域の面積３，０００㎡以上
◆中高層建築物の建築（高さ１０m超え、階数が４以上）
◆葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設の設置

大規模開発事業等の協議調整の手続は、次のとおりです。



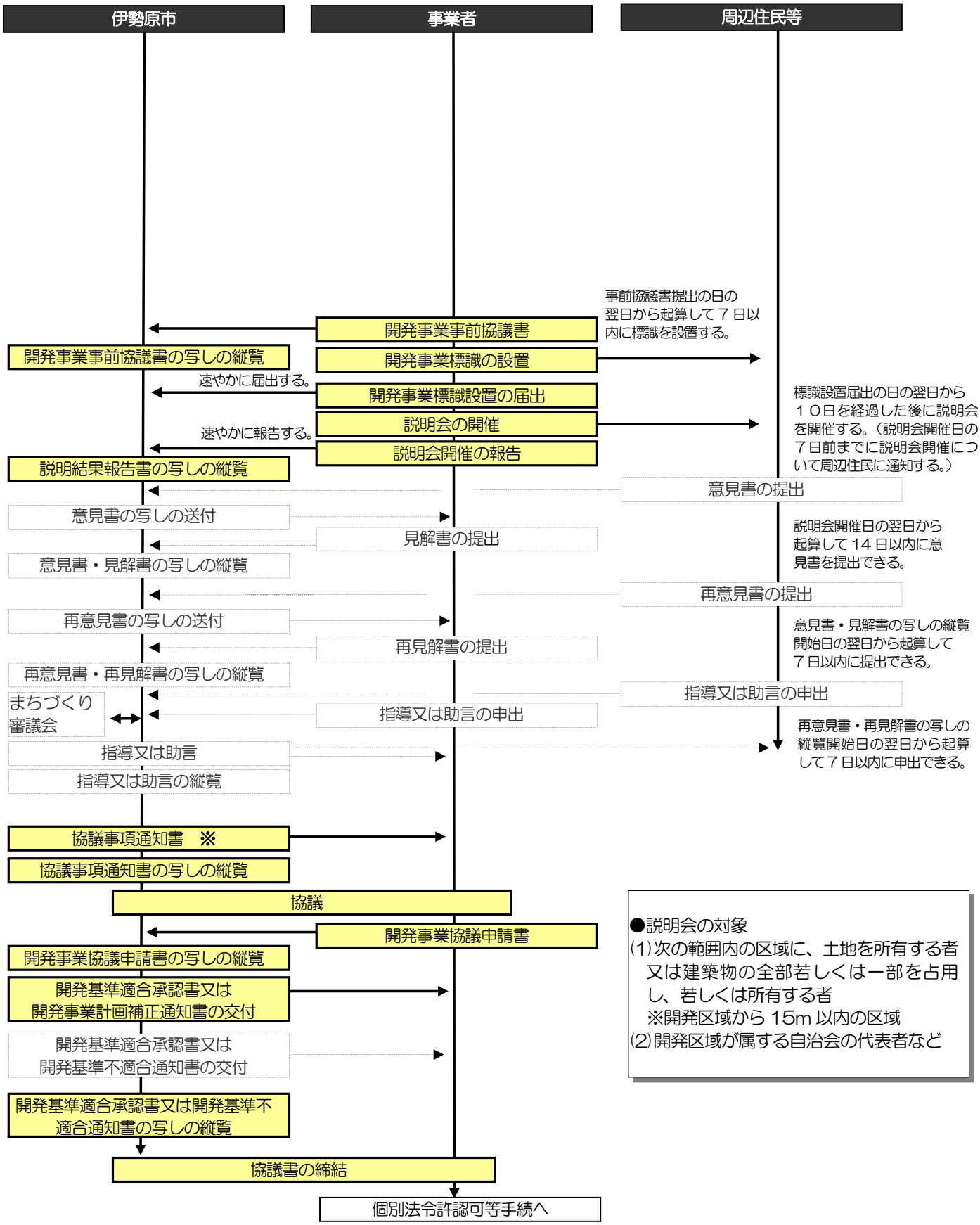

●説明会の対象
(1)次の範囲内の区域に、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占用し、若しくは所有する者
※開発区域から30m以内の区域。ただし、中高層建築物の建築を目的とする開発事業は、開発区域から30m以内及び建築物の外壁から当該建築物の高さの２倍以内の区域。市街化調整区域で行うスポーツ又はレクリエーション施設の設置等で、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発事業は、開発区域の隣接地
(2)開発区域が属する自治会の代表者など

※ 意見書、再意見書の提出期間が経過した日、指導又は助言の申出期間が経過した日、指導又は助言の縦覧開始の日の翌日から起算して７日以内に通知する。

# 【開発事業②】の手続

◆開発区域の面積が５００㎡以上３，０００㎡未満のもの
（スポーツ施設等、自己の居住の用に供するものを除く。）

開発事業の手続（説明会を開催するもの）は、次のとおりです。



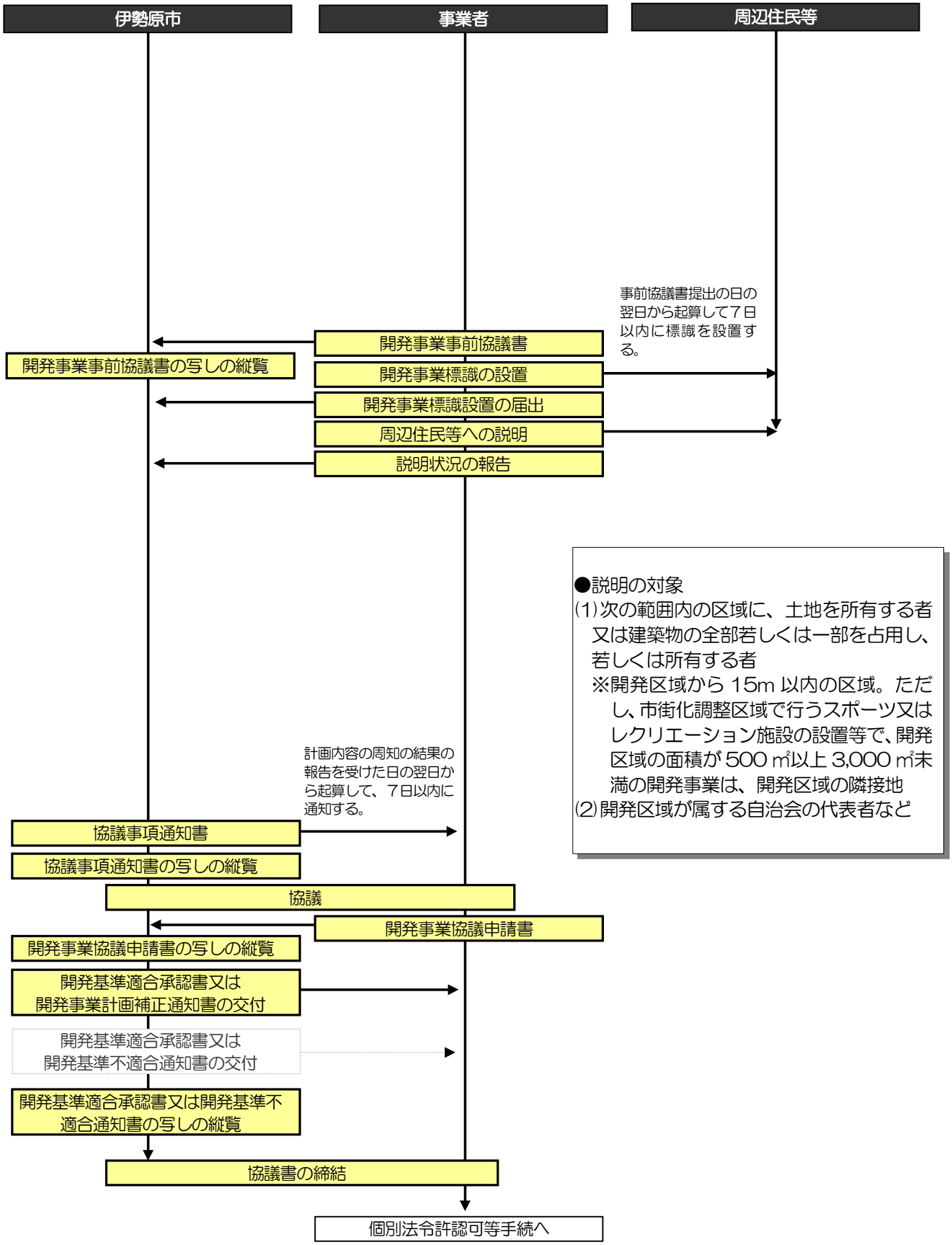

●説明会の対象
⑴次の範囲内の区域に、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占用し、若しくは所有する者
※開発区域から 15m 以内の区域
⑵開発区域が属する自治会の代表者など

※　意見書、再意見書の提出期間が経過した日、指導又は助言の申出期間が経過した日、指導又は助言の縦覧開始の日の翌日から起算して７日以内に通知する。

# 【開発事業③】の手続

◆都計法第２９条第１項の許可が必要なもので、
開発区域の面積５００㎡未満
◆市街化調整区域で、開発区域の面積が
500㎡以上３，０００㎡未満のスポーツ施設等

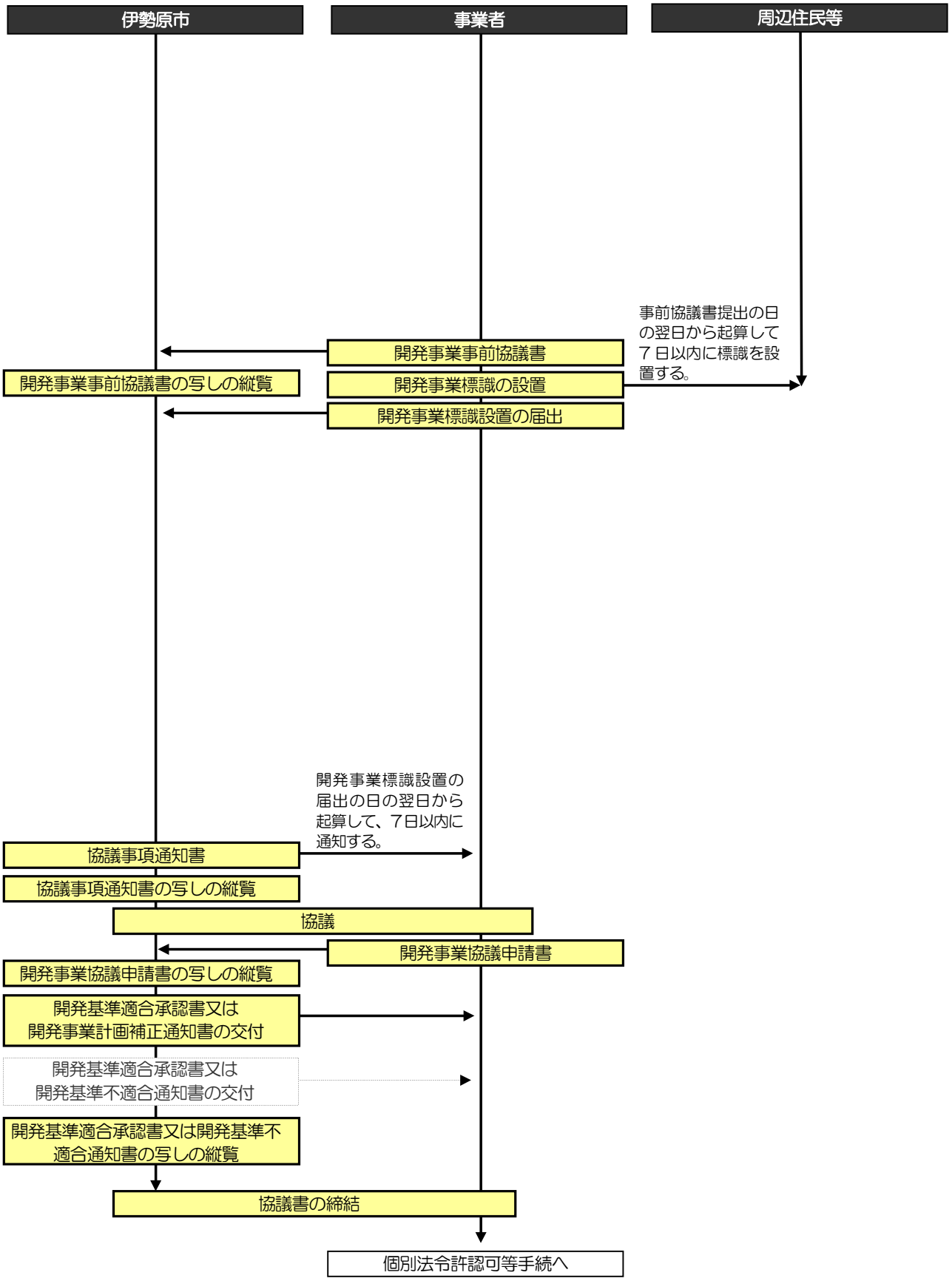
開発事業の手続（説明会を開催しないことができるもの）は、次のとおりです。



## 【開発事業④】の手続

◆都計法第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
（中高層建築物の建築を目的とするものを除く。）

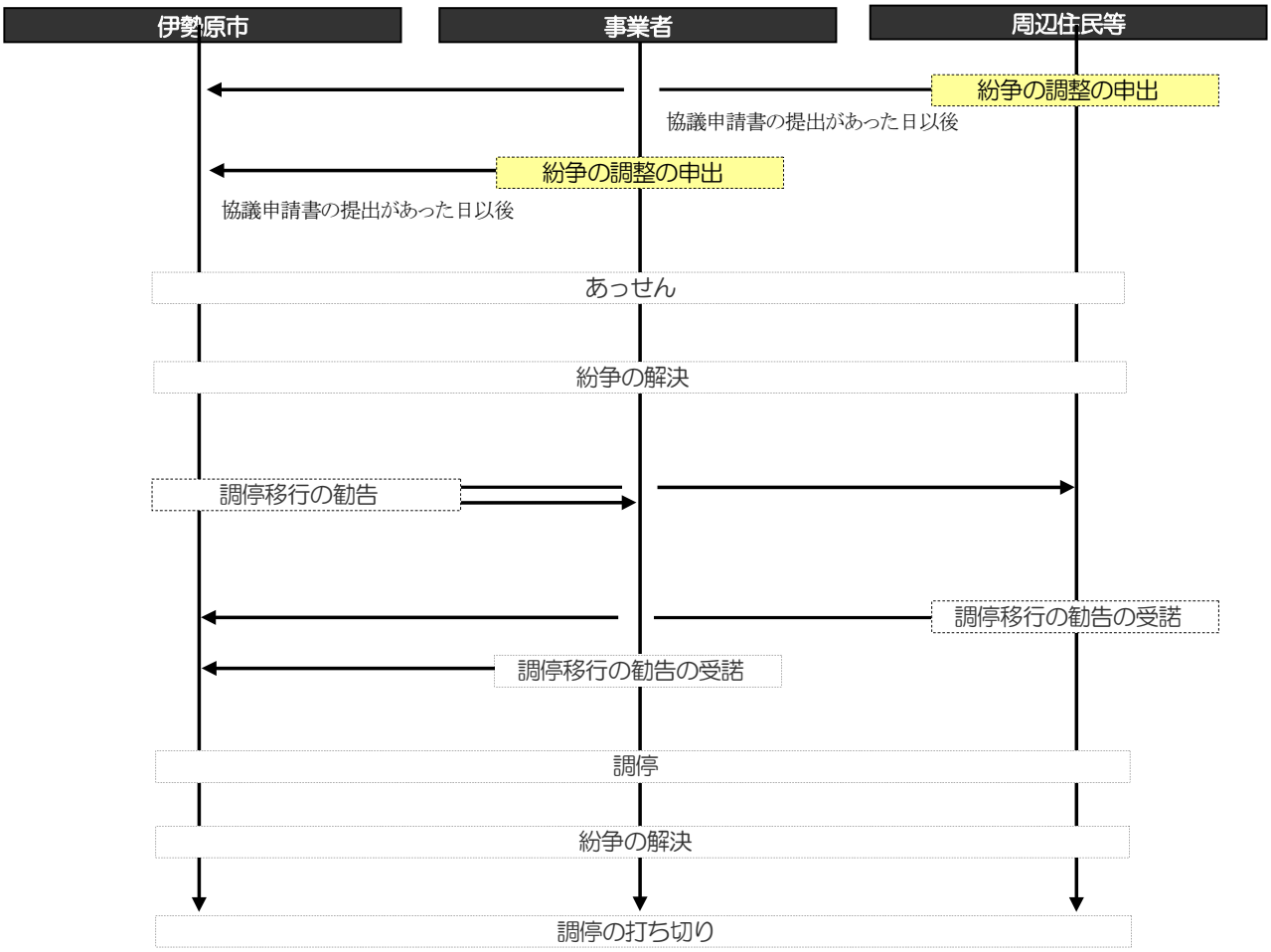
開発事業の手続（説明会の開催が必要ないもの）は、次のとおりです。



## ◆紛争の予防調整

事業者は、開発事業の計画策定及び工事の実施にあたり、紛争を未然に防止するため開発事業の規模及び地域特性に応じ、適切な措置を講ずるよう努めなければならないとしています。

市長は、開発事業の協議申請書の提出があった日以後において、周辺住民等及び事業者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせん、調停を行います。



## ◆添付図書等の一覧

（1）基本構想届出書（条例第 32 条、施行規則第 42 条関係）

提出部数：1部

| | 添付図書 | 明示すべき事項等 |
|---|---|---|
| 1 | 基本構想届出書<br>（第 31 号様式） | |
| 2 | 案内図 | 方位、道路及び目標となる地物 |
| 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、宅地の地盤高 |
| 4 | 公図の写し | 開発区域の境界、開発区域内の権利者 |
| 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、<br>予定建築物等の配置、がけ・擁壁の位置 |
| 6 | 造成計画平面図 | 開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ・擁壁の位置、宅地の地盤高 |
| 7 | 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 |
| 8 | 予定建築物の平面図 | |
| 9 | 予定建築物の立面図 | |
| 10 | その他 | |

備考1　各図面に縮尺を表示してください。
　　2　開発区域を赤枠で明示してください。
　　3　現況図・公図の写し・土地利用計画図等は、道路（薄茶）、水路（青）、青地（黄）、緑地（緑）を着色してください。

（2）開発事業事前協議書（条例第 36 条、施行規則第 46 条関係）

提出部数：1部

| | 添付図書 | 明示すべき事項等 |
|---|---|---|
| 1 | 開発事業事前協議書<br>（第 36 号様式） | 第1面、第2面 |
| 2 | 案内図 | 方位、道路及び目標となる地物 |
| 3 | 求積図 | 開発区域の面積 |
| 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、宅地の地盤高 |
| 5 | 公図の写し | 開発区域の境界、開発区域内及び周辺住民等の範囲の権利者 |
| 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、<br>予定建築物等の配置、がけ・擁壁の位置 |
| 7 | 造成計画平面図 | 開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ・擁壁の位置、宅地の地盤高 |
| 8 | 造成計画断面図 | 切土又は盛土をする前後の地盤面 |
| 9 | 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 |
| 10 | 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 |
| 11 | 予定建築物の平面図 | |
| 12 | 予定建築物の立面図 | |
| 13 | 予定建築物の日影図 | 中高層建築物を建築する場合 |
| 14 | その他 | |

備考1　各図面に縮尺を表示してください。
　　2　開発区域を赤枠で明示してください。
　　3　現況図・公図の写し・土地利用計画図等は、道路（薄茶）、水路（青）、青地（黄）、緑地（緑）を着色してください。

（3）開発事業協議申請書（条例第 42 条、施行規則第 56 条関係）

提出部数：1部

| | 添付図書 | 明示すべき事項等 |
|---|---|---|
| 1 | 開発事業協議申請書<br>（第 46 号様式） | 第1面、第2面 |
| 2 | 協議事項の協議結果書 | 協議事項通知書（条例第４１条）をもとに協議を行った結果 |
| 3 | 案内図 | 方位、道路及び目標となる地物 |
| 4 | 求積図 | 開発区域の面積 |
| 5 | 現況図 | 開発区域境界、開発区域及びその周辺の公共施設等の位置・名称・幅員等、宅地の地盤高 |
| 6 | 公図の写し | 開発区域境界、開発区域内及び周辺住民等の範囲の権利者 |
| 7 | 土地の登記事項証明書の写し | |
| 8 | 土地利用計画図 | 開発区域境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定建築物等の配置、がけ・擁壁の位置 |
| 9 | 道路、水路等管理者の境界証明書の写し | |
| 10 | 公共施設等の新旧対照図 | |
| 11 | 造成計画平面図 | 開発区域境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ・擁壁の位置、宅地の地盤高 |
| 12 | 造成計画断面図 | 切土又は盛土をする前後の地盤面 |
| 13 | 排水施設計画平面図 | 開発区域の区域界、排水施設の位置、種類、形状、勾配、放流先 |
| 14 | 給水施設計画平面図 | 開発区域境界、給水施設の位置、形状、取水方法 |
| 15 | がけの断面図 | 形態、形状 |
| 16 | 擁壁の断面図 | 形態、形状 |
| 17 | 公共施設等の計画図 | 公共施設等の断面図、構造図、雨水流出抑制施設等の計画図作成に必要な計算書を含む |
| 18 | 予定建築物の平面図 | |
| 19 | 予定建築物の立面図 | |
| 20 | 予定建築物の日影図 | 中高層建築物を建築する場合 |
| 21 | その他 | |
| | ・説明状況報告書 | 説明会を開催しないことができる開発事業の場合 |
| | ・共同住宅建設申出書の写し | 共同住宅、長屋を建設する場合に添付してください。 |
| | ・ゴミ及び資源収集施設使用承諾書の写し | 既存施設を利用する場合に添付してください。 |
| | ・都市計画線等の位置確認の図書の写し | 開発区域内に都市計画道路や用途地域の境がある場合に添付してください。 |
| | ・隔地駐車場の位置図 | 開発区域外に駐車場を確保する場合に添付してください。 |
| | ・その他 | |

備考１　各図面に縮尺を表示してください。
　　２　開発区域を赤枠で明示してください。
　　３　現況図・公図の写し・土地利用計画図等は、道路（薄茶）、水路（青）、青地（黄）、緑地（緑）を着色してください。
　　４　その他の添付図書は、該当するものを添付してください。

## （4）開発事業調整会議等用提出図書

【開発事業①、②】

| | 提出図書 | 備考 | 提出部数 |
|---|---|---|---|
| 1 | 案内図<br>土地利用計画図（給排水計画記載） | ・明示すべき事項は、開発事業事前協議書と同様としてください。 | １１部 |
| 2 | 案内図<br>現況図<br>公図の写し<br>土地利用計画図（給排水計画記載） | ・明示すべき事項は、開発事業事前協議書と同様としてください。 | １２部 |
| 3 | 予定建築物の平面図<br>予定建築物の立面図<br>予定建築物の日影図 | ・明示すべき事項は、開発事業事前協議書と同様としてください。<br>・日影図は、中高層建築物の場合に添付してください。 | ５部 |
| 4 | 造成計画平面図<br>造成計画断面図 | ・明示すべき事項は、開発事業事前協議書と同様としてください。 | ３部 |

備考１　３の提出図面は、建築を伴う場合に提出してください。

【開発事業③】

| 提出図書 | | 備考 | 提出部数 |
|---|---|---|---|
| 1 | 開発事業事前協議書添付図面 | ・都計法第２９条第１項の許可が必要なもので、開発区域の面積５００㎡未満 | １４部 |
| 1 | 開発事業事前協議書添付図面 | ・スポーツ施設、駐車場、資材置場等 | １２部 |

【開発事業④】

| 提出図書 | | 備考 | 提出部数 |
|---|---|---|---|
| 1 | 開発事業事前協議書添付図面 | ・自己の居住の用に供するもの | １０部 |

（5）軽微な変更届出書（条例第 45 条、施行規則第 58 条関係）

提出部数：1 部

| | 添付図書 | 明示すべき事項 |
|---|---|---|
| 1 | 軽微な変更届出書（第 50 号様式） | |
| 2 | 案内図 | 方位、道路及び目標となる地物 |
| 3 | 変更に係る図面（新旧） | 変更箇所 |

備考1　各図面に縮尺を明示してください。
　　2　開発区域を赤枠で明示してください。

（6）開発事業変更協議申請書（条例第 45 条、施行規則第 59 条関係）

提出部数：必要部数については建築住宅課に問合せ下さい

| | 添付図書 | 明示すべき事項 |
|---|---|---|
| 1 | 開発事業変更協議申請書（第 52 号様式） | |
| 2 | 案内図 | 方位、道路及び目標となる地物 |
| 3 | 変更に係る図面（新旧） | 変更箇所 |

備考1　各図面に縮尺を明示してください。
　　2　開発区域を赤枠で明示してください。

**※変更が生じる場合は申請、届出前にご相談ください。**

（7）建築行為届出書（条例第 50 条、施行規則第 64 条関係）

提出部数：1 部

| | 添付図書 | 明示すべき事項 |
|---|---|---|
| 1 | 建築行為届出書（第 62 号様式） | 第1面、第2面 |
| 2 | 案内図 | 方位、道路 |
| 3 | 配置図 | 道路名称と幅員、排水経路・排水放流先及び最終ますの新設、既設の区分<br>地区計画区域内の場合は、地区整備計画の適合を確認できる内容を記載してください。 |
| 4 | 各階平面図 | |
| 5 | 立面図 | 最高の高さ |
| 6 | その他 | |
| | ⑴共同住宅、長屋を建設する場合 | |
| | ・建築行為届出書第 2 面 | 清掃リサイクル課とのゴミ及び資源収集施設協議結果 |
| | ・共同住宅建設申出書の写し | |
| | ・ゴミ及び資源収集施設使用承諾書の写し | 既存施設を利用する場合に添付してください。 |
| | ⑵都市計画線等の位置確認の図書の写し | 開発区域内に都市計画道路や用途地域の境がある場合に添付してください。 |
| | ⑶隔地駐車場の位置図 | 開発区域外に駐車場を確保する場合に添付してください。 |
| | ⑷その他 | |

備考1　各図面に縮尺を明示してください。
　　2　開発区域を赤枠で明示してください。
　　3　その他の添付図書は、該当するものを添付してください。

## ◆開発事業の説明会等

開発事業について次のとおり周辺住民等へ周知を行ってください。

| | |
|---|---|
| ⑴ 基本構想の標識設置 | 大規模開発事業等の場合、基本構想届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基本構想標識（第32号様式）を設置してください。 |
| ⑵ 開発事業の標識設置 | 事前協議書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標識（第37号様式）を設置してください。 |
| ⑶ 周知 ※ | |
| ①説明会開催通知 | 説明会開催日の7日前までに、説明会開催について周辺住民等に通知してください。 |
| ②説明会開催時期 | 開発事業標識設置届出書提出の翌日から、10日を経過した後に周辺住民等に説明会を開催してください。 |
| ③説明会開催の日時、場所 | 説明会は、対象となる周辺住民等が参加しやすい日時とし、開発区域または開発区域の属する自治会の会館や公民館等を会場として行ってください。 |
| ④説明会の説明事項 | ⑴ 開発事業の位置、面積、造成計画及び公共施設等の整備<br>⑵ 予定建築物等の構造、配置、規模及び用途<br>⑶ 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<br>⑷ 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　※ただし、日影図に関しては中高層建築物に限る。<br>⑸ その他 |
| ⑤周辺住民等 | 一定範囲の土地所有者・建物所有者等、開発区域が属する自治会代表者等<br>《周辺住民等の範囲》<br>⑴ 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<br>⑵ 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<br>⑶ 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開発事業は、開発区域から15m以内<br>⑷ 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<br>⑸ 葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設の設置は、開発区域から30m以内<br>⑹ 市街化調整区域内における開発区域の面積が500㎡以上のスポーツ又はレクリエーション施設の設置、資材置場の設置、駐車場の設置、盛土・土砂等のたい積又は切土の高さが30ｃｍを超えるものは、開発区域の隣接地 |
| ⑥周知結果の報告 | 説明結果報告書（第39号様式）により、説明会の結果を報告してください。<br>※添付図書（通知文の写し、配布図書、周辺住民等の範囲を示す図面等） |

※　【開発事業③】の手続による周知について
　　【開発事業③】の手続（P.5）による周知は、次のとおりとしてください。
⑴ 施行規則第48条第3項に定める図書（案内図、土地利用計画平面図、予定建築物の計画図、予定建築物の日影図）をすべての周辺住民等に配布してください。
⑵ 施行規則第48条第4項に定める事項をすべての周辺住民等に説明してください。
⑶ 説明を行った結果（説明日時、説明者の氏名、周辺住民等の住所及び氏名、周辺住民等の意見等、周辺住民等の意見等に対する事業者の回答）について記載した書類を作成し、提出してください。
⑷ 周辺住民等から説明会の開催の要求があった場合は、説明会を開催してください。

## ◆開発事業の基準（抜粋）

<table>
<tr><th>種別</th><th>公共施設及び公益施設の整備基準</th><th>担当課</th></tr>
<tr><td>道路</td><td>・開発区域内の道路の幅員<br><table><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><tr><td>道路延長 100m超</td><td>幅員 6.0m以上</td></tr></table>・開発区域内の道路は、通り抜けができる道路としなければならない。ただし、当該道路が他の道路との接続が予定されている場合又は次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。<br>ア　道路の延長が 35m以下の場合<br>イ　道路の延長が 35mを超える場合で、終端及び適当な区間ごとに自動車の転回広場が設けられている場合<br>ウ　道路の幅員が 6m以上の場合<br>・道路が同一平面で交差し、接続し、又は屈曲する角地においては、すみ切りを設けること。<br>・縦断勾配は９%以下、横断勾配は２%以下。ただし、地形等によりやむを得ない場合は小区間に限り縦断勾配を 12%以下にできる。<br>・歩道を設ける場合は、有効幅員を 2m以上とする。<br>・開発区域に接する道路の幅員が 5.0m未満の場合、道路の中心から 2.5m以上後退し整備する。ただし、当該道路ががけ地等に沿う場合においては、当該がけ地等の道路境界線から水平距離 5m以上後退して整備すること。<br>※後退の規定は、自己の居住の用に供するもの、開発区域が 500 ㎡未満のもの（法第２９条第１項の許可を必要としないものに限る。）及び施行規則第４条第５号（スポーツ施設等）の規定による開発事業については、適用しない。</td><td>土木総務課<br>道路整備課</td></tr>
<tr><td>公園等</td><td>・公園等の整備<br>開発区域面積 3,000 ㎡以上の開発事業は、開発区域面積の 6%以上、1か所当たりの最低面積 180 ㎡の公園等を整備する。<br>・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は公園とする。<br>※公園等の整備の適用除外（施行規則第６７条第１項）<br>・法第 29 条又は旧住宅地造成事業に関する法律の規定による許可を受け、工事の完了公告がされた区域内で行う開発事業<br>・土地区画整理法の規定による認可を受け、換地処分の公告がされた区域内で行う開発事業<br>・法第 29 条第１項第４号又は第６号から第９号までに規定する開発行為が終了した区域内で行う開発事業<br>・施行規則第４条第５号（スポーツ施設等）に規定する開発事業</td><td>都市政策課<br>(みどり公園係)</td></tr>
<tr><td>排水施設</td><td>・排水施設は、排水機能が有効に発揮できる構造で整備する。<br>・排水放流先の施設管理者、用水利用関係者と協議する。<br>・雨水の処理<br><table><tr><td>開発区域面積 3,000 ㎡以上</td><td>雨水貯留施設の設置</td></tr><tr><td>開発区域面積 500 ㎡以上、3,000 ㎡未満</td><td>雨水貯留施設又は雨水浸透施設の設置</td></tr><tr><td>開発区域面積 500 ㎡未満</td><td>雨水浸透施設の設置</td></tr></table></td><td>下水道経営課<br>（アクアクリーンセンター）<br>伊勢原市神戸 120<br>☎0463-92-3341</td></tr>
</table>

| 種別 | 公共施設及び公益施設の整備基準 | 担当課 |
|---|---|---|
| 消防水利施設等 | ・開発区域面積 3,000 ㎡以上の開発事業は、貯水量４０㎥ 以上の防火水槽を設置する。<br>・開発区域面積 2,000 ㎡以上で、開発区域内道路に管径 100mm 以上の水道管を敷設する場合は消火栓を設置する。<br>・防火水槽及び消火栓は、開発区域の全部が、防火水槽及び消火栓の設置位置を中心として、近隣商業地域等にあっては、半径 100m、近隣商業地域等以外にあっては、半径 120mの円内に包含する位置とする。<br>・消防活動空地は、進入口が高さ 10m以上 13m未満の場合は、幅 5m以上長さ 7m以上とする。進入口が高さ 13m以上の場合は、幅 6m以上長さ 12m以上とする。 | 警防課<br>(伊勢原消防署)<br>伊勢原市伊勢原<br>3-32-20<br>☎0463-95-9124 |
| ごみ及び資源収集施設 | ・一戸建て住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）、共同住宅及び長屋の建築を目的とする開発事業においては、ごみ及び資源収集施設を設置し、その必要有効面積は、一戸当たり 0.3 ㎡以上、１か所の最低面積 1.5 ㎡以上とする。ただし、既設のごみ及び資源収集施設の使用について、これを管理する自治会の承諾を得られた場合は、この限りでない。<br>・単身者向けの共同住宅及び長屋は基準の 8/10 を乗じることができる。（最低面積 1.5 ㎡以上）<br>・ごみ及び資源収集施設の位置等は、次に掲げるものとする。<br>ア　持ち出し及び収集作業に支障のない位置に設置すること<br>イ　収集車両が横付け又は後付けできる位置に設置すること<br>ウ　収集車両が通り抜け又は転回できること<br>エ　収集施設内に電柱、排水ます等が存しないこと | 清掃リサイクル課<br>（環境美化センター）<br>伊勢原市神戸 378<br>☎0463-94-7502 |
| 防犯灯施設 | ・道路延長の概ね 30mごとに１基設置する。<br>・電柱に直接取り付けること。 | 市民協働課<br>(交通防犯対策係) |
| 集会所 | ・計画戸数 250 戸以上の開発事業は集会所を整備する。（集会所の床面積は 132 ㎡以上）<br>・計画戸数が 50 戸以上 250 戸未満の開発事業は、市、関係自治会と協議し、集会所の整備又は既設の集会所の増改築等を行う。 | 市民協働課<br>(市民協働係) |

<table>
<tr><th>種別</th><th>開発事業の整備基準</th><th>担当課</th></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積</td><td>・一戸建て住宅の建築を目的とした開発事業（開発区域の面積が500㎡以上）の敷地面積について<br>ア　敷地面積の最低限度は、次の表の(ｱ)欄に掲げる用途地域の区分に応じ、(ｲ)欄に掲げる数値以上。<br>イ　敷地面積の平均及び開発区域内の総区画数の２分の１以上の区画の敷地面積は、次の表の(ｱ)欄に掲げる用途地域の区分に応じ、(ｳ)欄に掲げる数値以上。
<table>
<tr><th>(ｱ)用途地域</th><th>(ｲ)最低限度</th><th>(ｳ)平均</th></tr>
<tr><td>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域</td><td>120㎡</td><td>135㎡</td></tr>
<tr><td>第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域</td><td>100㎡</td><td>115㎡</td></tr>
<tr><td>第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域</td><td>100㎡</td><td>115㎡</td></tr>
<tr><td>近隣商業地域、商業地域</td><td>100㎡</td><td>120㎡</td></tr>
<tr><td>準工業地域、工業地域</td><td>100㎡</td><td>132㎡</td></tr>
</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、１区画ごとに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。<br>・市街化区域内の開発区域面積500㎡未満、市街化調整区域内で都市計画法第29条第１項又は第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㎡。<br>※敷地面積の最低限度の適用除外（施行規則第７３条）<br>・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<br>・公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少による場合</td><td>建築住宅課</td></tr>
<tr><td>文化財の保護</td><td>・文化財保護法に規定する埋蔵文化財包蔵地などを含む場合は、あらかじめ市教育委員会と協議の上、必要な措置を講ずること。</td><td>社会教育課<br>（文化財係）</td></tr>
<tr><td>福祉のまちづくり</td><td>・障害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、障害者や高齢者等に配慮する。</td><td>地域福祉推進課<br>(福祉総務係)</td></tr>
<tr><td>緑化の推進</td><td>・緑化面積<br>※施行規則第４条第５号（スポーツ施設等）の開発事業を除く。
<table>
<tr><th>開発区域面積</th><th>緑化面積</th></tr>
<tr><td>500㎡以上1,000㎡未満</td><td>開発区域面積の3%以上</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上3,000㎡未満</td><td>開発区域面積の6%以上</td></tr>
<tr><td>3,000㎡以上</td><td>開発区域面積の4%以上</td></tr>
</table>
※上記の規定にかかわらず、一戸建て住宅の建築を目的とする開発事業については、積極的に敷地内の緑化を図ること。</td><td>都市政策課<br>(みどり公園係)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>種別</th><th>開発事業の整備基準</th><th>担当課</th></tr>
<tr><td>駐車場施設等</td><td>・共同住宅及び長屋の建築を目的とする開発事業<br><table><tr><th>計画戸数</th><th>自動車駐車場の設置台数</th></tr><tr><td>計画戸数<br>15 戸以下</td><td>計画戸数の 1/2 以上<br>※商業地域及び近隣商業地域：1/3 以上</td></tr><tr><td>計画戸数<br>16 戸以上</td><td>計画戸数の 2/3 以上<br>※商業地域及び近隣商業地域：1/3 以上</td></tr></table>※単身者向けの場合、商業地域及び近隣商業地域以外は 7/10、商業地域及び近隣商業地域は 8/10 を乗じることができる。<br>※自転車駐輪場は、計画戸数相当の駐輪場を整備する。<br>・店舗の建築を目的とする開発事業<br><table><tr><th>店舗面積</th><th>自動車駐車場の設置台数</th></tr><tr><td>500 ㎡未満</td><td>店舗面積 50 ㎡に１台以上</td></tr><tr><td>500 ㎡以上</td><td>店舗面積 20 ㎡に１台以上</td></tr></table>※自転車駐輪場は、利用者数を想定し必要な台数の駐輪場を整備する。<br>・自動車駐車場については、開発区域内に整備すること。ただし、開発区域の規模、形状及び周辺等の状況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以内の場所に確保すること。</td><td>市民協働課<br>（交通防犯対策係）</td></tr>
<tr><td>中高層建築物に関する措置</td><td>・事業者は、開発区域の周辺地域に電波障害を生じる恐れがある場合には、工事着手前及び工事完了後に調査を行うなどの必要な対応を行うものとする。また、電波障害が生じたときには、事業者の責任において、電波障害の影響を受けた建築物を所有する者若しくは占有する者と協議し、その障害を排除するために必要な措置を講じるものとする。</td><td>建築住宅課</td></tr>
<tr><td>墓地</td><td>・現に人が居住している建築物の敷地境界線までの水平距離が 50m以上であること。（焼骨を埋蔵する場合）<br>・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 110m以上離れていること。（焼骨を埋蔵する場合）<br>・現に人が居住し又は使用している建築物の敷地境界線までの水平距離が１１０m以上であること。（埋葬を行う場合）<br>・墓地の周囲は隣接地から墳墓が見通せない高さの障壁又は樹木等で外部と明確に区分すること。<br>・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。</td><td>環境対策課</td></tr>
<tr><td>葬祭場</td><td>・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。<br>・開発区域の境界線に沿って緑地を設ける。（住宅の敷地と接する部分。）<br>・利用想定台数に基づいた自動車駐車場を整備する。</td><td>建築住宅課</td></tr>
<tr><td>ペット霊園</td><td>・現に居住している建築物、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 110m以上離れていること。<br>・隣接地から墳墓が見通せない高さの障壁又は樹木等で外部と明確に区分すること。<br>・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。<br>・火葬施設については、廃棄物の処理又は清掃に関する法律で定める焼却設備の基準に準ずること。</td><td>環境対策課</td></tr>
</table>

## ◆関係機関一覧

開発事業の協議手続に先立ち、都市計画法、建築基準法、農地法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等に係る事前相談など必要な手続を行ってください。

| | 調整事項 | 担当窓口等 |
|---|---|---|
| 1 | 都市計画法及び建築基準法に関すること | 神奈川県平塚土木事務所計画建築部まちづくり推進課<br>・開発許可の要件、開発登録簿の閲覧等<br>神奈川県平塚土木事務所計画建築部建築指導課<br>・建築基準法の解釈及び道路種別、建築計画概要書の閲覧等<br>（平塚市中里50-1　☎0463-45-3150） |
| 2 | 農地法に関すること | 神奈川県湘南地域県政総合センター農政部農地課<br>（平塚市中里50-1　☎0463-45-3203）<br>伊勢原市農業委員会 |
| 3 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に関すること | 神奈川県湘南地域県政総合センター環境部環境調整課<br>（平塚市中里50-1　☎0463-45-3184） |
| 4 | 神奈川県土地利用調整条例に関すること | 神奈川県政策局政策部土地水資源対策課<br>（横浜市中区日本大通1　☎045-210-3115） |
| 5 | 境界査定 | 市道、水路：伊勢原市土木総務課<br>県道：神奈川県平塚土木事務所計画建築部開発認可指導課<br>（平塚市中里50-1　☎0463-45-3150）<br>国道：国土交通省横浜国道事務所厚木出張所<br>（厚木市恩名1-6-50　☎046-221-0004） |
| 6 | 排水協議 | 伊勢原市下水道経営課<br>アクアクリーンセンター（伊勢原市神戸120　☎0463-92-3341）<br>※　排水先が農業用水路の場合は、伊勢原市農林整備担当と協議 |
| 7 | 上水道協議 | 神奈川県企業庁企業局厚木水道営業所<br>（厚木市水引2-3-1　☎046-224-1111） |
| 8 | 電気協議 | 東京電力パワーグリッド株式会社平塚支社<br>（平塚市追分1－4　☎0120-995-007） |
| 9 | 都市ガス協議 | 厚木ガス株式会社伊勢原支店<br>（伊勢原市伊勢原1-11-17　☎0463-93-3211）<br>秦野ガス株式会社<br>（秦野市室町2-11　☎0463-81-1616） |
| 10 | 警察協議 | 交通：伊勢原警察署交通課<br>防犯：伊勢原警察署生活安全課<br>（伊勢原市田中819　☎0463-94-0110） |
| 11 | ごみ及び収集施設<br>廃棄物処理施設等に関すること | 伊勢原市清掃リサイクル課<br>環境美化センター　（伊勢原市神戸378　☎0463-94-7502） |
| 12 | 道路　編入同意、付替、用途廃止<br>払い下げ、占用許可申請<br>自費工事承認申請 | 市道：伊勢原市土木総務課<br>県道：神奈川県平塚土木事務所計画建築部開発認可指導課<br>（平塚市中里50-1　☎0463-45-3150）<br>国道：国土交通省横浜国道事務所厚木出張所<br>（厚木市恩名1-6-50　☎046-221-0004） |
| 13 | 水路　編入同意、付替、用途廃止<br>払い下げ、占用許可申請<br>自費工事承認申請 | 伊勢原市土木総務課<br>伊勢原市下水道経営課<br>（伊勢原市神戸120　☎0463-92-3341） |
| 14 | 畦畔払い下げ | 財務省関東財務局横浜財務事務所<br>（横浜市中区北仲通5-57　☎045-681-0931） |
| 15 | 河川保全区域<br>砂防指定地 | 神奈川県平塚土木事務所計画建築部開発認可指導課<br>（平塚市西中里50-1　☎0463-45-3150） |
| 16 | 国定公園、自然公園 | 神奈川県自然環境保全センター　管理課<br>（厚木市七沢657　☎046-248-0323） |

## ◆工事着手・中間検査・完了検査

**工事着手**

開発事業者は、工事着手届出書（第54号様式）を提出してください。

**中間検査**

道路施設、下水道施設、防火水槽等については、担当課と調整し、必要に応じて中間検査を受けてください。

**完了検査**

開発事業者は開発事業の工事が完了したときは各担当課に必要図書を提出した後、建築住宅課に下記の工事完了届出書（第56号様式）及び必要図書を提出し、伊勢原市の完了検査を受けてください。

※開発事業の内容に変更がある場合は工事完了までに条例及び関係法令に基づく必要な手続きを完了してください。

なお、県の工事完了届出書（都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）別記様式第四）は、市の完了検査後に、市を経由して県へ提出してください。

**※検査の受付は火曜日（開庁中）締め、翌週火曜日の検査となります。**

| 提出図書 | | 提出部数 | 添付図書 | 提出先 |
|---|---|---|---|---|
| 工事完了届出書(第５６号様式)<br><br>（完了写真により工事完了が確認できない場合は受付できません。）<br>（他法令等の手続きや担当課によっては、それぞれ完了手続きが必要な場合がありますので確認お願いします。） | | １部 | 案内図、<br>土地利用計画図（竣工図）、<br>公共施設等の完成図書、<br>確定測量図または求積図、<br>工事写真<br>（全景・協議事項に係る施工前、施工中、完成後）<br>協議書の写し<br>公図写し | 建築住宅課 |
| 関係課検査用図書<br>（必要部数については建築住宅課に問合せ下さい） | 案内図 | 必要部数 | | 建築住宅課 |
| | 土地利用計画図（竣工図） | 必要部数 | | |
| | 各公共施設等の完成図書 | 必要部数 | 構造図、緑化図等 | |
| | 協議書の写し | 必要部数 | | |
| 土地帰属申請書(第６０号様式) | | １部 | 案内図、<br>公図写し、<br>土地利用計画図、<br>全部事項証明書、<br>※土地所有権移転登記承諾書、<br>印鑑登録証明書、<br>資格証明書、<br>※登記原因証明情報、<br>地積測量図、<br>境界確定図 | 各担当課 |
| 土地寄付申請書(第６１号様式) | | １部 | | |
| 公共施設等引継書（第５９号様式） | | １部 | | 建築住宅課 |
| 案内図 | | １部 | | 建築住宅課 |
| 土地利用計画図（竣工図） | | | | |
| 公共施設等の新旧対照図 | | | | |

備考１　※印の添付図書は、開発事業の内容により異なります。

# メ　モ

伊勢原市 都市部 建築住宅課
〒２５９－１１８８　伊勢原市田中３４８番地
電話　　０４６３－９４－４７１１（代表）/０４６３－９４－４７８３(直通)
ファクシミリ　０４６３－９５－７６１４
ホームページアドレス　http://www.city.isehara.kanagawa.jp/
条例・規則・技術基準・様式等はホームページからダウンロードできます。
（令和８年９月作成）