

『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』のご案内

『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』とは

開発行為及び一定の建築計画を、事業規模に応じて特定開発事業と開発事業とに区分のうえ、住民周知の手続及び公共施設等の整備基準を定めたものです。

特定開発事業については計画段階における説明会を行い近隣及び周辺住民に対して事業計画を説明すること、開発事業については事業段階における事業予告板の掲示により近隣住民に対して事業計画を周知することを義務付けております。また、雨水貯留施設等を含む公共施設等の設置を義務付け、良好な都市環境の形成を図ることを目的としております。

『特定開発事業』とは

- ア 開発行為で、その規模が3,000㎡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㎡以上の建築
- ウ 大規模建築物(大規模小売店舗で延床面積10,000㎡超)の建築
- エ 特定建築物(ホテル等の用途で300㎡以上)の建築

『開発事業』とは(特定開発事業は除く)

- ア 開発行為で、その規模が500㎡以上のもの
- イ 中高層建築物の建築
- ウ 特定建築物等の建築(用途の変更をしてホテル・遊技場等にする場合を含む。)又は建設
- エ 特定共同住宅の建築
- オ 特定造成工事:宅地造成に関する工事で、当該造成した土地の部分に高さ3mを超える崖を生ずるもの
- カ 宅地造成工事:宅地造成等工事規制区域内における許可を要する宅地造成に関する工事

ア 開発行為とは…

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

ウ 特定建築物等とは…

- i 第1種及び第2種低層住居専用地域と市街化調整区域で地階を除く階数が3以上、又は軒高が7mを超えるもの(一戸建ての住宅を除く)
- ii 上記の用途地域以外で高さが10mを超えるもの(商業、工業及び工業専用地域においては、要件により除外あり。)
- iii 工場その他公害の発生のおそれがあるもの(工業専用地域内の場合を除く)
- iv 300㎡以上の倉庫
- v ホテル・遊技場等
- vi 建築基準法施行令第138条第1項第2号に規定する工作物

イ 中高層建築物とは…

- i 階数が3以上の建築物で、共同住宅部分の住戸数が24以上のもの
- ii 階数が3以上の特定共同住宅で、住戸数が24以上のもの
- iii 階数が3以上の建築物で、延べ面積が2,000㎡以上のもの
- iv 上記以外の建築物で、階数が5以上のもの

エ 特定共同住宅とは…

共同住宅、下宿、長屋又は寄宿舎(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。)で、床面積が37㎡以下である住戸数が8以上で構成される部分を有するもの

■ 公共施設等に係る整備基準 特定開発事業等にあつては、事業計画の規模に応じて以下の施設整備が必要となります。詳細については、条例本文第3章及び別表をご覧ください。

雨水貯留施設等 第33条 (担当協議課:下水道総務課)
事業区域面積が1000平方メートル以上 雨水貯留施設
1000平方メートル未満 雨水浸透施設

消防水利 第34条 (担当協議課:警防課)
予定建築物が中高層建築物又は大規模建築物である場合 防火水槽の設置

消防活動等の空地等 第35条 (担当協議課:警防課)
予定建築物等が階数4以上の場合 消防活動空地

生ごみ減量化設備 第36条 (担当協議課 ディスポーザー:下水道総務課、
階数3以上かつ住戸24以上の共同住宅又は特定共同住宅で 生ゴミ処理機・電源:環境事業センター)
住戸数が49以下 家庭用電動生ごみ処理機の電源装置
50以上 大型生ごみ処理機又はディスポーザキッチン処理システム

ごみ集積所等 第37条 (担当協議課:環境事業センター)
予定建築物等が中高層建築物、特定建築物(8住戸以上)
又は特定共同住宅である場合 戸数×必要面積

集会施設 第38条 (担当協議課 共同住宅の集会室:開発業務課、
宅地分譲で住戸数の合計が100を超える開発行為 宅地分譲の集会所:市民自治推進課)
又は中高層建築物で住戸の数が30を超える場合 戸数×必要面積

自動車駐車場 第39条 (担当協議課:開発業務課)
開発行為で予定建築物が一戸建て住宅以外の建築物
又は中高層建築物である場合 面積・戸数×基準数値

自転車等駐車場 第40条 (担当協議課:道路河川総務課)
開発行為で予定建築物が一戸建て住宅以外の建築物又は中高層建築物、
特定建築物(8住戸以上)若しくは特定共同住宅である場合 面積・戸数×基準数値

防災備蓄倉庫 第41条 (担当協議課:防災政策課)
中高層建築物(特定共同住宅を除く)で住戸の数が50以上である場合
防災備蓄倉庫の設置

防災行政無線設備 第42条 (担当協議課:防災政策課)
中高層建築物である場合で情報伝達に障害を及ぼすおそれがあるとき 障害除去の措置

管理標識 第43条 (担当協議課:開発業務課)
特定共同住宅である場合 管理標識の設置

■ 津波避難ビルに関する事項の協議 第16条 (担当協議課:危機管理課)
事業区域が特定の区域内(条例の手引き参照)に位置し、構造がRC造又はSRC造の場合
津波避難ビル要綱協議

■ 都市計画法に基づく開発許可の基準 第4章
道路・公園・敷地面積の最低限度 に関して強化基準を設けています

お問い合わせ先

藤沢市役所 計画建築部 開発業務課
〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL0466(50)3538 (直通)

■ 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」、「近隣及び周辺住民の皆様へ」、「様式」等

条例による手続の流れ

特定開発事業を行う場合

第8条 [第1号様式]
事前届出書の提出

第9条 [第2・3号様式]
標識の設置・届出
(特定開発事業お知らせ板)

翌日から10日経過後
説明会7日前までに関係住民に説明会開催通知及び説明資料を通知

第10条
近隣住民・周辺住民に説明会開催

翌日から10日経過後
第11条 要望書の提出

第13条 [第4号様式]
事前説明報告書の提出

事前説明報告書の縦覧期間
10日間
(市役所の開庁日)

第14条 第1項
意見書の提出

市長
指導・助言

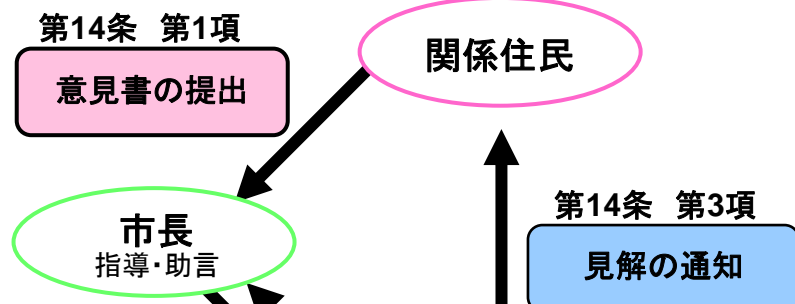
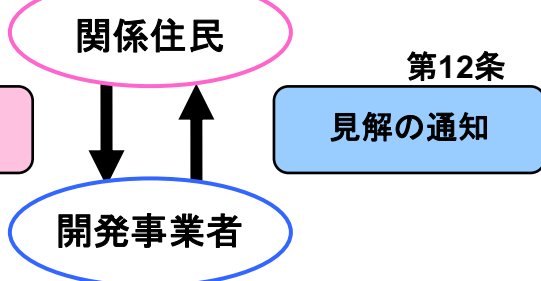
第14条 第2項
意見書の送付

第15条 [第5号様式]
事前協議申出書の提出

第2条 関係住民の範囲

- 【近隣住民】
 - ・10m範囲内の住民等
 - ・日影規制の範囲で、高さの1.7倍以内の住民等
- 【周辺住民】
 - ・20m範囲内の住民等
 - ・テレビの電波障害が関係する住民等
 - ・工事車両が通行する予定の道路で、幅員5m未満の道路に接している住民等

住民等：土地所有者、建物所有者
若しくは建物占有者をいいます



以下、右面の「開発事業を行う場合」の手続を引続き行うこととなります

開発事業を行う場合

第15条 [第5号様式]
事前協議申出書の提出

第17条 [第7・8号様式]
標識の設置・届出
(特定開発事業等予告板)

当日含め
14日経過後

第19条 [第9号様式]
経過報告書の提出

第16条 [第6号様式]※
事前協議(公共施設管理者)

第20条
事前協議結果通知書

第22条 [第12号様式]
同意の申請書提出

第23条・第24条
市長の同意又は不同意の決定・通知

[第19号様式]
工事着手

第31条 [第20号様式]
工事完了届出

第32条
完了確認書

第18条 予告板設置届出から14日以内
近隣住民又は周辺住民(特定開発事業)近隣住民(開発事業)から説明会開催を求められたときは開催の義務

《参考》
都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を行う場合、並行して次の手続が必要です。

協議申出書・個別協議依頼書の提出
(都市計画法第32条同意協議)

都市計画法第32条
同意及び協議書の締結

都市計画法第29条
開発行為許可申請書の提出

開発行為許可書の交付

お願い
建築行為がある場合で建築確認申請を提出する際は、住民周知期間終了後に提出をするよう、お願いいたします。

事業段階における
住民周知期間

計画段階における住民周知期間