

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新旧対照表

改 正 後 (案)	現 行
表紙 令和 <u>6年4月</u>	表紙 令和 <u>5年5月</u>
目次	目次
<b>第2編 説明</b> . . . . . 4 第1章 総則 . . . . . 4 第2章 特定開発事業等に関する手続 . . . . . 24 第1節 特定開発事業に係る事前届等 . . . . . 24 第2節 特定開発事業等に係る事前協議等 . . . . . 43 第3節 特定開発事業等に係る同意等 . . . . . 69 第4節 特定開発事業等に係る工事の着手制限等 . . . . . 81 第3章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準 . . . . . 87 第4章 都市計画法に基づく開発許可の基準 . . . . . <u>132</u> 第5章 雑則 . . . . . <u>138</u> 第6章 罰則 . . . . . <u>144</u> 附則 . . . . . <u>146</u>	<b>第2編 説明</b> . . . . . 4 第7章 総則 . . . . . 4 第8章 特定開発事業等に関する手続 . . . . . 24 第5節 特定開発事業に係る事前届等 . . . . . 24 第6節 特定開発事業等に係る事前協議等 . . . . . 43 第7節 特定開発事業等に係る同意等 . . . . . 69 第8節 特定開発事業等に係る工事の着手制限等 . . . . . 81 第9章 特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準 . . . . . 87 第10章 都市計画法に基づく開発許可の基準 . . . . . <u>131</u> 第11章 雑則 . . . . . <u>137</u> 第12章 罰則 . . . . . <u>143</u> 附則 . . . . . <u>145</u>
手引き 34 頁	手引き 34 頁
■ 要望書の提出方法は、開発事業者あてに手渡し又は郵送 <u>によるもの</u> とします。郵送の場合は、その消印が要望書提出可能期間内であれば、有効となります。 <u>ただし、事業者がファクシミリや電子メールでの対応が可能な場合には、説明会前に配布される資料「近隣及び周辺住民の皆様へ」の要望書提出先欄にファクシミリ番号やメールアドレスを記載することとし、要望者はファクシミリや電子メールに要望書を添付して送ることができます。</u>	■ 要望書の提出方法は、開発事業者あてに手渡し又は郵送 <u>すること</u> となります。 <u>なお</u> 、郵送の場合は、その消印が要望書提出可能期間内であれば、有効となります。
手引き 38～39 頁	手引き 38～39 頁
■ 特定開発事業事前説明報告書には、説明会で使用した資料、出席人数、近隣住民及び周辺住民の対象者が確認できる資料を添付し、説明会の通知方法(郵送、戸別訪問など)及び通知日を記載してください。なお、通知方法については、「戸別訪問」「郵送」などを具体的に記載してください。この報告書の提	■ 特定開発事業事前説明報告書には、説明会で使用した資料、出席人数、近隣住民及び周辺住民の対象者が確認できる資料を添付し、説明会の通知方法(郵送、戸別訪問など)及び通知日を記載してください。なお、通知方法については、「戸別訪問」「郵送」などを具体的に記載してください。この報告書の提

改正後（案）			現行		
出確認には時間がかかりますので、書類の不備がないよう注意してください。 特定開発事業事前説明報告書提出書類一覧			出確認には時間がかかりますので、書類の不備がないよう注意してください。 特定開発事業事前説明報告書提出書類一覧		
図書の種類	提出用	縦覧用	図書の種類	提出用	縦覧用
事前説明報告書（第4号様式）	○	○	事前説明報告書（第4号様式）	○	○
説明会出席者名簿・出席人数確認表	○原本写し	○個人情報：黒塗り	説明会出席者名簿・出席人数確認表	○原本写し	○個人情報：黒塗り
当日説明資料（事前配布書類と同じもの＋補足資料）	○	○	当日説明資料（事前配布書類と同じもの＋補足資料）	○	○
説明会議事要旨	○議事には発言者名明記	○個人情報：黒塗り	説明会議事要旨	○議事には発言者名明記	○個人情報：黒塗り
要望書	△提出されたものの写し	△提出されたものの写しで個人情報を黒塗りしたもの	要望書	△提出されたものの写し	△提出されたものの写しで個人情報を黒塗りしたもの
要望書に対する見解書（回答）	△通知したものの写し	△通知したものの写しで個人情報を黒塗りしたもの	要望書に対する見解書（回答）	△通知したものの写し	△通知したものの写しで個人情報を黒塗りしたもの
説明会以後の個別対応記録	△	△個人情報：黒塗り	説明会以後の個別対応記録	△	△個人情報：黒塗り
近隣・周辺住民への説明会用事前通知配布一覧表	○通知方法・通知日を明記	○個人情報：黒塗り	近隣・周辺住民への説明会用事前通知配布一覧表	○通知方法・通知日を明記	○個人情報：黒塗り
事前配布資料 ・説明会案内状（会場案内図等含む） ・計画概要書 ・計画概要図面 ・条例手続（要望期間等）に関する説明書（近隣及び周辺住民の皆様へ）	○	○	事前配布資料 ・説明会案内状（会場案内図等含む） ・計画概要書 ・計画概要図面 ・条例手続（要望期間等）に関する説明書（近隣及び周辺住民の皆様へ）	○	○
事前配布等説明会以前の個別対応記録	△	△個人情報：黒塗り	事前配布等説明会以前の個別対応記録	△	△個人情報：黒塗り

改正後（案）	現 行						
<table border="1" data-bbox="197 316 1093 354"> <tr> <td data-bbox="197 316 640 354">その他</td> <td data-bbox="640 316 860 354">△</td> <td data-bbox="860 316 1093 354">△</td> </tr> </table> <p data-bbox="219 357 860 383">△…該当する書類がある場合は必ず提出してください</p> <ul data-bbox="197 389 1120 593" style="list-style-type: none"> <li>○ 出席者名簿を作成した場合は、合わせて提出してください。</li> <li>○ 事前説明報告書は、審査用と縦覧用の2部を提出してください。なお、縦覧用については、氏名及び住所等の個人が特定できるものは黒塗りし、判別できないようにしてください。</li> <li>○ 条例手続に係る個人情報の取扱いにあたっては、開発事業者において慎重に配慮してください。</li> </ul> <p data-bbox="197 600 1120 804"><u>○ 説明会前後及び説明会において、近隣住民及び周辺住民から、要望書によらずに、当該特定開発事業の概要及び実施に対する質疑や要望等があった場合には、その内容を個別対応記録及び説明会議事録等に記載し、配布資料がある場合には、資料を添えて提出してください。回答を要する内容がある場合には、第11条に定める要望書が提出された場合と同様に、特定開発事業事前説明報告書の提出前までに見解を示すよう努めてください。</u></p> <p data-bbox="165 842 376 868">手引き 88 頁</p> <p data-bbox="165 874 1120 944">■ 第1項及び第2項の「市長が特に必要がないと認めるとき」とは、次のものをいいます。</p> <ol data-bbox="219 951 1120 1430" style="list-style-type: none"> <li>(1) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、用途の変更をして同項第1号エに定める延べ面積が300㎡以上のホテル等の用途に供する建築物にするもの。</li> <li>(2) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、同項第5号カに掲げる工作物を建設するもの。</li> <li>(3) 増築、改築又は移転の場合で、既存の土地利用状況等により設置することが困難なもの。</li> <li>(4) <u>事業区域が土地区画整理事業により整備された土地であり、かつ、事業区域の下流側に、当該土地区画整理事業により築造された雨水流出抑制施設が、事業区域を含み1haあたり概ね900t以上の能力で整備されている場合。（概ねとは、900tの20%に当たる数値を減じたものを下限とした範囲内の数値として取り扱い、第33条関係のみ適用される。）</u>なお、<u>土地区画整理事業が事業中の場合は、条例施行規則第28条第1項及び第2項の規定に基づき定められた基準に基づき、下水道管理者と協議を行うこと。</u></li> </ol>	その他	△	△	<table border="1" data-bbox="1176 316 2072 354"> <tr> <td data-bbox="1176 316 1619 354">その他</td> <td data-bbox="1619 316 1839 354">△</td> <td data-bbox="1839 316 2072 354">△</td> </tr> </table> <p data-bbox="1176 357 1816 383">△…該当する書類がある場合は必ず提出してください</p> <ul data-bbox="1176 389 2098 593" style="list-style-type: none"> <li>○ 出席者名簿を作成した場合は、合わせて提出してください。</li> <li>○ 事前説明報告書は、審査用と縦覧用の2部を提出してください。なお、縦覧用については、氏名及び住所等の個人が特定できるものは黒塗りし、判別できないようにしてください。</li> <li>○ 条例手続に係る個人情報の取扱いにあたっては、開発事業者において慎重に配慮してください。</li> </ul> <p data-bbox="1144 842 1355 868">手引き 88 頁</p> <p data-bbox="1144 874 2098 944">■ 第1項及び第2項の「市長が特に必要がないと認めるとき」とは、次のものをいいます。</p> <ol data-bbox="1198 951 2098 1257" style="list-style-type: none"> <li>(1) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、用途の変更をして同項第1号エに定める延べ面積が300㎡以上のホテル等の用途に供する建築物にするもの。</li> <li>(2) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、同項第5号カに掲げる工作物を建設するもの。</li> <li>(3) 増築、改築又は移転の場合で、既存の土地利用状況等により設置することが困難なもの。</li> <li>(4) <u>区画整理事業において所定の雨水貯留施設が整備された区域で、第3項に定める雨水浸透施設を設けるもの。</u></li> </ol>	その他	△	△
その他	△	△					
その他	△	△					

改正後（案）	現 行
<p>(5) 事業区域の面積が3,000㎡未満の戸建て住宅を目的とした開発行為で、第3項に定める雨水浸透施設を設置するもの。</p> <p>(6) 事業区域内の雨水排水が、河川を経由せずに直接海域へ流入すると認められるもの及び事業区域が江の島島内のもの。</p> <p>(7) 事業区域内において別表第1（第33条関係）に定める貯留基準を満たす雨水貯留施設が設置されているもの。</p> <p>手引き 88～89 頁</p> <p>■ 第3項の「市長が特に必要がないと認めるとき」とは、次のものをいいます。</p> <p>(1) 地下水位が計画する浸透処理施設の機能に支障をきたす区域内で、支障をきたすことが立証できる調査用資料を提示したもの。</p> <p>(2) 河川に沿った堆積土層で、軟弱地盤の区域内におけるもの。</p> <p>(3) 江の島島内等、明らかに岩盤と判断される区域内におけるもの。</p> <p>(4) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、用途の変更をして同項第1号エに定める延べ面積が300㎡以上のホテル等の用途に供する建築物にするもの。</p> <p>(5) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、同項第5号カに掲げる工作物を建設するもの。</p> <p>(6) 増築、改築又は移転の場合で、既存の土地利用状況等により設置することが困難なもの。</p> <p>(7) 特定造成工事のみに該当するもの。</p> <p>(8) 事業区域内の雨水排水が、河川を経由せずに直接海域へ流入すると認められるもの。</p> <p><u>(9) 事業区域が土地区画整理事業により整備された土地であり、かつ、事業区域の下流側に、当該土地区画整理事業により築造された雨水流出抑制施設が、事業区域を含み1haあたり概ね900t以上の能力で整備されている場合。（概ねとは、900tの20%に当たる数値を減じたものを下限とした範囲内の数値として取り扱い、第33条関係のみ適用される。）なお、土地区画整理事業が事業中の場合は、条例施行規則第28条第1項及び第2項の規定に基づき定められた基準に基づき、下水道管理者と協議を行うこと。</u></p>	<p>(5) 事業区域の面積が3,000㎡未満の戸建て住宅を目的とした開発行為で、第3項に定める雨水浸透施設を設置するもの。</p> <p>(6) 事業区域内の雨水排水が、河川を経由せずに直接海域へ流入すると認められるもの及び事業区域が江の島島内のもの。</p> <p>(7) 事業区域内において別表第1（第33条関係）に定める貯留基準を満たす雨水貯留施設が設置されているもの。</p> <p>手引き 88～89 頁</p> <p>■ 第3項の「市長が特に必要がないと認めるとき」とは、次のものをいいます。</p> <p>(1) 地下水位が計画する浸透処理施設の機能に支障をきたす区域内で、支障をきたすことが立証できる調査用資料を提示したもの。</p> <p>(2) 河川に沿った堆積土層で、軟弱地盤の区域内におけるもの。</p> <p>(3) 江の島島内等、明らかに岩盤と判断される区域内におけるもの。</p> <p>(4) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、用途の変更をして同項第1号エに定める延べ面積が300㎡以上のホテル等の用途に供する建築物にするもの。</p> <p>(5) 第2条第1項第2号ウに定める特定建築物等で、同項第5号カに掲げる工作物を建設するもの。</p> <p>(6) 増築、改築又は移転の場合で、既存の土地利用状況等により設置することが困難なもの。</p> <p>(7) 特定造成工事のみに該当するもの。</p> <p>(8) 事業区域内の雨水排水が、河川を経由せずに直接海域へ流入すると認められるもの。</p>

改正後（案）	現 行
<p>手引き 111 頁 [説明] 一戸建ての住宅の戸数の合計が101以上の開発行為又は住戸数が31以上の中高層建築物である予定建築物等を建築する場合、自治会、町内会及び管理組合等新たな<u>地域コミュニティ組織の形成が必要であることから</u>、当該事業区域内の住民が地域活動を行うため自ら利用できる集会施設の整備基準について定めています。</p> <p>手引き 138 頁 第5章 雑則</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>[条例] (指導及び助言) 第47条 市長は、この条例の施行のために必要な限度において、開発事業者に指導及び助言を行うことができる。</p> </div> <p>[説明] この条例の施行に関し必要な事項を開発事業者に指導及び助言することを定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市長は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、条例の目的が達成されるよう、開発事業者に必要な指導及び助言を行います。</li> <li>■ 開発事業者に対して行う指導及び助言とは、主に次の事項をいいます。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 条例に定める手続及び基準の遵守</li> <li>(2) 近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響への配慮と必要な措置</li> <li>(3) 市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等との整合</li> <li>(4) 周辺環境との調和</li> <li><u>(5) 藤沢市特定開発事業等調整会議結果通知書の指摘事項、意見内容等</u></li> </ol> </li> </ul>	<p>手引き 110 頁 [説明] 一戸建ての住宅の戸数の合計が101以上の開発行為又は住戸数が31以上の中高層建築物である予定建築物等を建築する場合、自治会、町内会及び管理組合等新たな<u>地域コミュニティが形成されると考えられ</u>、当該事業区域内の住民が地域活動を行うため自ら利用できる集会施設の整備基準について定めています。</p> <p>手引き 137 頁 第5章 雑則</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>[条例] (指導及び助言) 第47条 市長は、この条例の施行のために必要な限度において、開発事業者に指導及び助言を行うことができる。</p> </div> <p>[説明] この条例の施行に関し必要な事項を開発事業者に指導及び助言することを定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市長は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、条例の目的が達成されるよう、開発事業者に必要な指導及び助言を行います。</li> <li>■ 開発事業者に対して行う指導及び助言とは、主に次の事項をいいます。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 条例に定める手続及び基準の遵守</li> <li>(2) 近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響への配慮と必要な措置</li> <li>(3) 市の策定する都市マスタープランその他の土地利用に関連する計画等との整合</li> <li>(4) 周辺環境との調和</li> </ol> </li> </ul>