

相模原市開発事業基準条例の解説

平成30年4月

相模原市

はじめに

本市では、相模原市街づくり活動推進条例（平成17年制定）の基本理念のもと、一定規模以上の宅地造成、大規模な共同住宅等の開発事業を行う場合において、市民、開発者及び市が協働し、住みよい市街地の形成の実現に資することを目的として、相模原市開発事業基準条例（以下「開発条例」という。）を平成18年に施行し、秩序あるまちづくりの推進を図ってきました。

これまでの開発条例は、線引き都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域）内において行われる開発事業について適用対象としていましたが、第7回線引き全市見直しを契機に、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の津久井地域（津久井・相模湖・藤野地区）についても、同様に適用対象とする条例改正（平成28年12月22日公布）を行いました。

併せて条例改正に当たっては、これまでの開発事業の状況等を踏まえ、実態に即した公共施設等の整備基準や都市計画法に基づく委任規定を明文化し、また、開発行為等の一連性の判断基準を条例化する等の改正も行いました。

この解説は、より公正・透明な開発条例の運用を図っていくための指針としてまとめたものです。

市民の皆様や開発者におかれましては、この解説のご活用により開発条例をご理解いただき、本市のよりよいまちづくりの推進にご協力いただきますようお願いいたします。

平成30年4月

相模原市 都市建設局

まちづくり計画部 開発調整課

目 次

はじめに	2
第1章 総則（第1条 第2条の4）	5
第1条（目的）	5
第2条（定義）	6
第2条の2（適用範囲）	9
第2条の3（一の開発事業とみなす場合）	12
第2条の4（政令第19条第1項ただし書の規定による開発行為の規模）	15
第2章 開発事業の計画（第3条 第5条）	16
第3条（境界の明確化）	16
第4条（土砂及び雨水の流出入の防止）	17
第5条（敷地面積）	18
第3章 開発事業の手続（第6条 第18条）	20
第6条（開発事業の適用に関する照会等）	20
第7条（事前届）	28
第8条（事業標識の設置）	29
第9条（住民への説明）	33
第10条（開発事業の計画に対する意見書の提出）	36
第11条（開発事業説明報告書の提出）	38
第12条（再意見書の提出）	41
第13条（事前協議）	43
第14条（開発事業協議）	45
第15条（開発計画の変更）	47
第16条（工事に関する安全対策）	50
第17条（工事完了届及び検査）	51
第18条（代理人）	52
第4章 公共施設等（第19条 第34条）	53
第19条（道路）	53
第20条（歩道状空地）	62
第21条（公園等）	65
第22条（自主管理広場）	70

第23条(ごみ・資源集積場所)	73
第24条(排水施設)	75
第25条(必要消防水利)	76
第26条(消防用活動空地)	79
第27条(ヘリコプターによる消防活動等に必要な施設)	80
第28条(防災行政用同報無線固定系子局)	82
第29条(自転車駐車場)	83
第30条(自動車駐車場)	84
第31条(緑化施設)	86
第32条(集会所等)	88
第33条(公共施設等の新設等の経費の負担)	89
第34条(公共施設等の用地の管理及び帰属)	89
第5章 関連協議事項等(第35条 第50条)	90
第35条(防犯対策)	90
第36条(防犯灯の設置)	90
第37条(交通安全施設)	91
第38条(交通機関の施設)	91
第39条(関係機関との協議)	91
第40条(文化財の保存)	92
第41条(農業施設の保存)	93
第42条(工業環境の尊重)	93
第43条(商業環境の尊重)	93
第44条(公害の防止)	95
第45条(協議事項の承継)	96
第46条(勧告)	97
第47条(命令及び公表)	97
第48条(立入調査)	98
第49条(賞格)	99
第50条(委任)	101
第6章 罰則(第51条・第52条)	102
第51条(罰則)	102
第52条(両罰規定)	103
附則	104

第1章 総則

【条例】

(目的)

第1条 この条例は、宅地造成、大規模な共同住宅の建築その他の開発事業を行う場合において、開発者が行うべき開発事業の計画の周知、住民の意見の聴取に関する手続、周辺環境への配慮等に関する市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設等の基準、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第33条第3項及び第4項の規定に基づく開発許可の基準等その他必要な事項を定めることにより、相模原市街づくり活動推進条例(平成17年相模原市条例第58号)の基本理念に適合し、市民、開発者及び市相互が協働し、地域の特性に応じた魅力ある街の形成の実現に資することを目的とする。

【規則】

(趣旨)

第1条 この規則は、相模原市開発事業基準条例(平成17年相模原市条例第59号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定める。

【解説】

本条例は、一定規模以上の宅地造成、大規模な共同住宅等の開発事業を行う場合において、開発者が行うべき開発事業に関する手続(住民への周知及び意見の聴取等)や整備すべき公共施設等(道路、公園等)の基準等を定めることにより、市民、開発者及び市が協働し、地域の特性に応じた魅力ある街の形成を実現することを目的としています。なお、本条例は、都市計画法の委任条例と地方自治法(昭和22年法律第67号)を根拠とする自主条例の2つの性格を有しており、委任条例の適用対象となる許可を要する開発行為以外の建築事業についても、これまでどおり許可を要する開発行為と同等の基準等が適用されます。

【条例】

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築事業 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築を行うことをいう。
- (3) 開発事業 開発行為又は建築事業をいう。
- (4) 開発事業区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (5) 大規模開発事業 開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業をいう。
- (6) 開発者 開発事業を行う者(その者が法人の場合はその代表者又は従業者を含む。)をいう。
- (7) 隣接住民 別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める範囲内の土地を所有する者又は建築基準法第2条第1号に規定する建築物(以下「建築物」という。)の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいう。
- (8) 周辺住民 次に掲げる者をいう。ただし、隣接住民は除く。
 - ア 開発事業区域の境界線からの水平距離が20メートル以内の範囲内の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
 - イ 大規模開発事業に係る工事に関係する車両が通行する道路のうち規則で定める道路に接する土地を所有する者又は当該土地を敷地とする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
 - ウ 中高層建築物(相模原市中高層建築物の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例(平成元年相模原市条例第31号)第2条第1号に規定する中高層建築物をいう。以下同じ。)の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される範囲内の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
- (9) ワンルーム形式住宅 1戸当たりの占有面積が25平方メートル以下の住宅をいう。
- (10) 予定建築物 開発事業において建築を計画する建築物をいう。
- (11) 予定建築物等 予定建築物又は開発事業において建設を計画する工作物をいう。

別表第1(第2条関係)

区分	範囲
中高層建築物の建築を伴わない開発事業	当該開発事業の開発事業区域の境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲
中高層建築物の建築を伴う開発事業	当該中高層建築物の敷地の境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に当該中高層建築物の日影が平均地盤面に生ずる範囲及び当該開発事業の開発事業区域の境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲

【規則】

(用語の意義)

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(工事用車両通行道路)

第3条 条例第2条第8号イの規則で定める道路は、開発事業区域から幅員6メートル以上の道路に至るまでの間の幅員6メートル未満の道路とする。

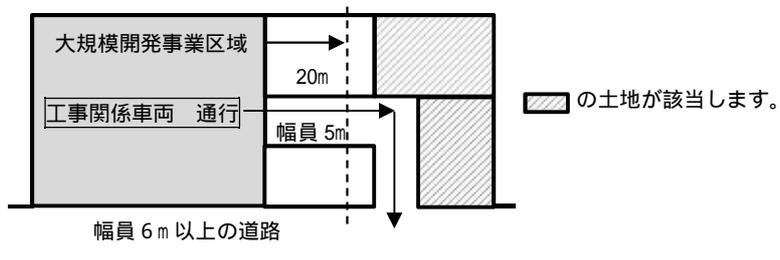
【解説】

本条は、この条例において用いられる用語について定義したものです。

- 1 第1号の開発行為は、法との整合性に鑑み、法の規定（開発行為とは、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う土地の区画形質の変更をいう。）を引用しています。
- 2 第2号の建築事業は、開発許可が必要でない場合であっても、一定規模以上のものについては周辺環境へ与える影響を考慮し、第1号の開発行為の規定を補完するために規定しています。なお、この条例における建築事業とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築を行うもので、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。
- 3 第3号の開発事業は、第1号の開発行為又は第2号の建築事業であることを規定しています。
- 4 第4号の開発事業区域は、主として法でいう開発区域及び建築基準法でいう建築物の敷地をいいますが、開発事業に関連して工事が行われる土地（新設、付け替え又は廃止を行う公共施設等の用に供される土地や建築物の敷地と一体的に利用される駐車場等の施設に供される土地等）についても開発事業区域に含まれます。
- 5 第5号の大規模開発事業は、周辺の生活環境に与える影響を踏まえ、開発事業に関する手続（住民への説明及び意見の聴取等）等について、大規模開発事業以外の開発事業と区別して規定しています。なお、条例第2条の2第1項第2号の括弧書きに規定する建築事業に該当するもので、その増加する敷地を含み開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上となる場合は、大規模開発事業に該当します。
- 6 第6号の開発者は、開発事業を行う者として規定しており、主として法でいう開発行為をしようとする者及び建築基準法でいう建築主をいい、この条例の手続を行う建築主以外の者（造成主）も含まれます。また、開発者は、この条例の手続を行う申請者も意味します。なお、この条例の規定において、「開発者」と表記している場合は、開発行為又は建築事業を行う者を指し、「開発者(開発行為を行う者を除く。）」と表記している場合は、建築事業を行う者を指します。
- 7 第7号（隣接住民）及び第8号（周辺住民）は、開発者が行う開発事業の計画等を説明すべき住民の範囲について、隣接住民及び周辺住民に区別して規定しています。
 - (1) 第7号の隣接住民は、別表第1に定める範囲内の土地の所有者、建物の全部若しくは一部の占有者及び所有者をいいます。なお、建物の占有者については、世帯等の代表者等を意味し、必ずしも全ての居住者等を指すものではありません。
 - (2) 第8号の周辺住民は、以下の範囲（アからウ）の土地の所有者、建物の全部若しくは一部の占有者及び所有者をいい、近隣住民は除きます。建物の占有者の意味は、前記(1)と同様です。

ア 開発事業区域の境界から 20 メートル以内の範囲

イ 工事関係車両が通行する 6 メートル未満の道路に接する範囲



ウ 中高層建築物の建築により、電波障害が発生すると予測される範囲

8 第 9 号のワンルーム形式住宅は、「相模原市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準（昭和 62 年 7 月 1 日施行）」に規定するワンルーム建築物に該当するものをいいます。

9 第 10 号（予定建築物）及び第 11 号（予定建築物等）は、この条例の規定において、建築物の建築を行う開発事業をいう場合は「予定建築物」、法でいう特定工作物の建設を行う開発事業を含んでいう場合は「予定建築物等」として規定しています。

【条例】

(適用範囲)

第2条の2 この条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。

- (1) 法第29条第1項又は第2項の規定による許可を要する開発行為
 - (2) 開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の建築事業(増築を行う場合で敷地面積の増加を伴うものにあつては、その増加する敷地面積が1,000平方メートル以上のものに限る。)
 - (3) 21戸以上(前条第9号に規定するワンルーム形式住宅にあつては、3戸を1戸として計算する。)の住宅の建築事業
- 2 前項第2号又は第3号に該当する建築事業のうち、次に掲げるものについては、この条例の規定(次条の規定を除く。)は、適用しない。
- (1) 建築基準法第85条第2項に規定する災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物若しくは工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物又は同条第5項に規定する仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物の建築を行うもの
 - (2) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築を行うもの
 - (3) 主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる施設で規則で定める施設の附属建築物の建築を行うもの
- 3 第1項第1号に該当する開発行為のうち、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築を行うもの(土地の区画形質の変更のうち、規則で定める規模の切土、盛土等がある場合を除く。)については、第8条から第12条までの規定は、適用しない。

【規則】

(主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる施設)

第3条の2 条例第2条の2第2項第3号の規則で定める施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第11項に規定する特定工作物
- (2) 都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に規定する都市公園
(土地の区画形質の変更に該当する切土、盛土等)

第3条の3 条例第2条の2第3項の規則で定める規模の切土、盛土等は、次に掲げるものとする。

- (1) 高さ2メートルを超える切盛土(一体的な切土及び盛土をいう。)を行うもの
 - (2) 市街化調整区域内において、高さ30センチメートルを超える切土又は盛土を行うもの
 - (3) 市街化調整区域外の区域内において、高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの
 - (4) 市街化調整区域外の区域内において、高さ30センチメートルを超える切土又は盛土を行うもので、これらの行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル以上となるもの
- 2 前項の規定にかかわらず、切土、盛土等が敷地内の地盤高さの変更を伴わないものであつて、次の各号のいずれかに該当する行為を伴うものである場合は、条例第2条の2第3項の規則で定める規模の切土、盛土等には該当しないものとする。
- (1) 建築物の建築と一体の工事と認められる基礎打ち及び土地の掘削を行うもの
 - (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項の規定により指定された道について拡幅して整備を行うもの
 - (3) 道路からの進入路としてのスロープ、階段又は駐車場(高さ2メートル以下、かつ、幅6メートル以下のものに限る。)の設置を行うもの
 - (4) 既存擁壁について同一の位置で築造替えを行うもの

【解説】

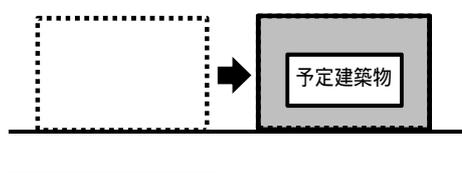
本条は、この条例で適用対象となる開発事業について規定したものです。

- 1 第1項第1号の開発行為は、許可を要する開発行為を対象としています（規制対象規模については、次の表のとおり。）

項目	線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域	都市計画区域外の区域
	市街化区域	市街化調整区域		
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発事業区域面積が 500 m ² 以上の場合	開発事業区域面積による除外規定なし	開発事業区域面積が 1,000 m ² 以上の場合	開発事業区域面積が 10,000 m ² 以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発事業区域面積が 10,000 m ² 以上の場合			

- 2 第1項第2号の建築事業は、開発許可が必要でない場合であっても、一定規模以上のものについては周辺環境へ与える影響を考慮し、開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上の建築事業を対象としています（建築事業の定義は、条例第2条第2号に規定し、建築事業の規模は、本号に規定しています）。なお、既存の建築物の敷地内（いわゆる同一の敷地内）で増築を行う場合は、その敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建築事業であっても、新たな公共施設等の整備が伴わないことを前提として本号の適用対象外となりますが、敷地面積の増加を伴うもので、その増加する敷地面積が 1,000 平方メートル以上の増築を行う場合は、本号の適用対象となります（本号の括弧書きの規定によります）。

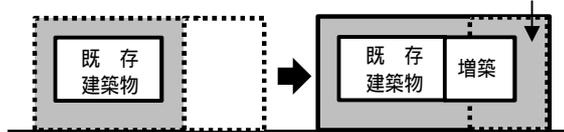
<例1 建築基準法の新築>



■ 開発事業区域 (1,000 m²以上)

<例2 建築基準法の新築>

増加する敷地面積が 1,000 平方メートル以上



■ 開発事業区域 (増加する敷地を含む。)

- 3 第1項第3号の21戸以上の住宅の建築事業は、共同住宅、寄宿舍及び長屋の計画戸数が21戸以上（ワンルーム形式住宅は、63戸以上）のものを対象としています。一戸建ての住宅についても計画戸数が21戸以上のものは対象となります。
- 4 第2項は、この条例の規定を適用しない開発事業（建築事業）について規定してい

ますが、条例第2条の3(一の開発事業とみなす場合)の規定は適用対象となります。
このため、条例第2条の3並びに第6条第3項及び第4項(周知報告等)の規定を遵守する義務がありますので、ご注意ください。

- (1) 第2項第1号の仮設建築物は、建築基準法第85条第2項及び第5項に規定する仮設建築物をいいます。
 - (2) 第2項第2号の自己居住用の一戸建ての住宅は、分譲・建売の一戸建ての住宅を含みません。
 - (3) 第2項第3号の主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる施設は、規則第3条の2の規定により、特定工作物及び都市公園(以下「特定工作物等」という。)としています。このうち都市公園については、都市公園法第2条第2項に規定する公園施設の附属建築物の建築を行う場合であっても、本号の規定に該当する施設となります。なお、本号の附属建築物とは、特定工作物等において通常併設されと考えられる附属建築物のことで、特定工作物等の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物のことをいいます。特定工作物等の利用者以外の者が利用することを目的とした建築物は、附属建築物に該当しませんので、ご注意ください。
- 5 第3項の自己居住用の一戸建ての住宅は、許可を要する開発行為に該当(規則第3条の3に規定する土地の区画形質の変更に該当する切土、盛土等を除く。)するもので、自己居住用の一戸建ての住宅(例:質の変更に該当するものとして、市街化調整区域において建築される分家住宅等)に限り、この条例における一部の規定を適用除外することについて規定(開発事業に関する手続の一部省略)しています。なお、規則第3条の3に規定する切土、盛土等は、相模原市開発許可等審査基準で定める「形の変更」と同一の内容としており、これに該当するものについては、周辺環境へ与える影響を考慮し、開発事業に関する手続の一部省略はできません。

【条例】

(一の開発事業とみなす場合)

第2条の3 土地の所有者が同一である一団の土地(第4項において「一団の土地」という。)において同時に、又は連続して行う開発事業及び隣接した土地において同時に、又は連続して行う開発事業は、一の開発事業とみなす。

2 前項の規定は、先行する開発事業に連続して行う開発事業で次の各号のいずれかに該当するものについては、適用しない。

(1) 先行する開発事業に係る法第36条第3項の規定による公告の日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業

(2) 先行する開発事業に係る第17条第2項の規定による通知をした日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業

(3) 先行する開発事業区域内における道路が建築基準法第42条第1項第5号の規定による位置の指定を受けた場合で、当該指定の公告の日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業

(4) 先行する開発事業区域内における全ての建築物の検査済証(建築基準法第7条第5項、第7条の2第5項又は第18条第18項の規定により交付されるものをいう。)が交付された後に行う開発事業(先行する開発事業区域内における道路が建築基準法第42条第1項第5号の規定による位置の指定を受けた場合を除く。)

3 同時に行う複数の開発事業又は先行する開発事業に連続して行う開発事業について、一方の開発事業の土地の所有者、開発者、工事施工者又は設計者(以下この項において「土地所有者等」という。)と、他方の開発事業の土地所有者等とのいずれもが異なる場合は、第1項の規定は、適用しない。ただし、当該開発事業に係る法第36条第3項の規定による公告、第17条第2項の規定による通知又は建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定がなされた場合の公告がされるまでの間に、それぞれの開発事業において公共施設の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られ、独立性を有しないものと認められるときは、この限りでない。

4 第1項に規定する一団の土地の所有者は、第6条第1項の規定により市長に照会する書面又は同条第4項の規定により市長に届け出る書面が提出されたときの土地の所有者とする。

【解説】

本条は、見かけ上複数の開発事業が同時に又は連続して行われる場合において、開発事業の一連性を有するものとして、一の開発事業(一体の開発事業として取り扱うもの)とみなす場合の規定であり、この条例で適用対象となる開発事業に該当するものとして規定しています。なお、一団の土地は、土地所有者が同一であるひとまとまりの土地のことをいい、隣接した土地は、一団の土地以外の土地(土地所有者が同一でない土地)をいいます。

1 第1項(一の開発事業)は、一団の土地又は隣接した土地における同時に又は連続して行う開発事業について一連性を有すると認め、一の開発事業とみなす場合について定義したものです。

2 第2項(一の開発事業の適用除外)は、先に行った開発事業が所定の期間を経過しているときは、開発事業相互間において一連性を有しないと認め、一の開発事業とみなす場合の適用を受けないこと(別々の開発事業として判断)を規定しています。なお、別々の開発事業としての判断は、後に行う開発事業が次の(1)から(4)に該

当する場合としています。

- (1) 第 2 項第 1 号の開発事業は、先に行った開発事業が許可を要する開発行為で、当該開発行為の工事の完了公告日の翌日から起算して 1 年を経過した後に行う開発事業をいいます。
 - (2) 第 2 項第 2 号の開発事業は、先に行った開発事業に係る条例第 17 条第 2 項の規定による通知（開発事業に係る工事の適合する旨の通知書）日の翌日から起算して 1 年を経過した後に行う開発事業をいいます。
 - (3) 第 2 項第 3 号の開発事業は、先に行った開発事業が建築基準法の規定による道路位置指定を受けて行われたもので、当該道路位置指定の公告日の翌日から起算して 1 年を経過した後に行う開発事業をいいます。
 - (4) 第 2 項第 4 号の開発事業は、先に行った開発事業に係る全ての建築物の検査済証が交付された後に行う開発事業をいいます。ただし、先に行った開発事業が建築基準法の規定による道路位置指定を受けたもので、これにより全ての建築物の建築が行われ検査済証が交付された場合であっても、別々の開発事業としては判断されません。
- 3 第 3 項（一の開発事業の適用除外）は、開発事業相互間において土地所有者、開発者、工事施工者又は設計者のいずれかの者が同一でない場合に限り、前記 2 の所定の期間の経過を問わず、一連性を有しないと認め、一の開発事業とみなす場合の適用を受けないこと（別々の開発事業として判断）を規定しています。ただし、開発行為の工事の完了公告、条例第 17 条第 2 項の規定による通知又は建築基準法の規定による道路位置指定の公告がされるまでの間に、それぞれの開発事業において公共施設の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られ、独立性を有しないものと認められるときは、一連性を有すると認め、一の開発事業とみなす場合の適用を受けることとなります。なお、次の表（14 ページ）は、相模原市開発許可等審査基準に定める「開発行為等の一体性の判断の取扱い」において規定した「別表」で、開発行為等を行う時期の近接性、開発行為等を行う者の同一性及び公共施設の関連性の判断を行うための判断例です。
- 4 第 4 項（土地所有者の判断基準）は、一団の土地の所有者を判断する時点について、条例第 6 条第 1 項の照会申請書又は第 3 項の周知報告書が提出されたときの土地所有者（登記事項証明書に記載の土地所有者）で判断することを規定しています。なお、これらの書面の提出以後、当該土地の所有権が移転された場合であっても、本条でいう土地所有者の判断は変更されません。

判断例（相模原市開発許可等審査基準より抜粋）

（別表）一体の開発行為等の判断例

凡例	
一団の土地：土地所有者が同一の土地	：開発区域等
一団の土地以外の土地：土地所有者が同一でない土地	：道路
開発行為等：開発行為又は建築行為	土地：土地所有者
残地：一団の土地で行われる開発行為等に伴い、敷地の周囲に発生する建築計画のない土地	造成：造成工事に係る申請者、施工者、設計者 建築：建築工事に係る申請者、施工者、設計者
周知区域：一団の土地以外の土地で行われる開発区域等の周囲の建築計画のない土地	：一体の開発行為等と判断する ×：一体の開発行為等と判断しない

開発行為等を行う時期が近接しているとき（所定の期間を経過していないとき）

番号	先に行う開発行為等	後に行う開発行為等	判断	備考
1		<p>土地分筆及び所有権移転</p>		土地所有者の同一性について、先に行う開発行為等に係る照会申請書又は周知報告書の提出時の土地所有者で判断し、一連性を有するため、一体の開発行為等と判断する。（後に行う開発行為等の所有権移転後の所有者で判断しない。）
2		<p>残地は開発区域等を含む</p>		飛地（残地）であるが、土地所有者が同一であり、一連性を有するため、残地を含む全体の土地の区域で一体の開発行為等と判断する。
3			×	土地所有者が同一であって、既に建築物の建築がされている土地を挟んだ開発行為等については、一連性を有しないため、一体の開発行為等と判断しない。
4			×	開発行為等の相互間において、建築工事に係る者が同一であるが、造成工事に係る者で判断し、一連性を有しないため、一体の開発行為等と判断しない。
5		<p>建築工事に係る者で判断</p>		後に行う開発行為等について、開発許可又は道路位置指定を要しないときは、建築工事に係る者を造成工事に係る者とみなして判断し、一連性を有するため、一体の開発行為等と判断する。

開発行為等の公共施設の配置計画等に関連性があると認められるとき

6		<p>公共施設の配置計画等が関連</p>		先に行う開発行為等に係る完了公告、条例の適合通知又は道路位置指定の公告がされるまでの間に、開発行為等の相互間において、公共施設（道路、下水、公園等）の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られ、独立性を有していないときは、一体の開発行為等として判断する。
---	--	----------------------	--	---

【条例】

(政令第 19 条第 1 項ただし書の規定による開発行為の規模)

第 2 条の 4 都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)第 19 条第 1 項ただし書の規定により条例で定める開発行為の規模は、区域区分が定められていない都市計画区域内においては、1,000 平方メートルとする。

【解説】

本条は、都市計画法施行令第 19 条第 1 項ただし書の規定による区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為の規模について、1,000 平方メートルとすることを規定したものです。

1 本市の市域には、非線引き都市計画区域（区域区分が定められていない都市計画区域）となる「相模湖・津久井都市計画区域」が含まれていることから、政令第 19 条第 1 項ただし書の規定による次の表の第三欄「市街化の状況等により特に必要があると認められる場合」を適用することとし、本条において開発行為の規模を 1,000 平方メートルと規定しています。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 三千平方メートル未満

第2章 開発事業の計画

【条例】

(境界の明確化)

- 第3条 開発者は、開発事業区域及びその中に含まれる区画の境界部をコンクリートブロック等又は境界標により明確にしなければならない。
- 2 前項のコンクリートブロック等及び境界標の設置に係る構造等の技術基準については、市長が別に定める。

【解説】

本条は、境界の明確化により、開発事業における紛争防止及び検査対象範囲の明確化を目的として規定したものです。

- 1 第1項は、開発事業完了後において、敷地等の境界に関する紛争が生ずることのないよう、開発事業区域及び当該事業区域内の区域界について、コンクリートブロック等又は境界標の設置により明示しなければならないことを規定しています。なお、境界標は、原則として石杭又は金属プレートの設置によるものとしています。
- 2 第2項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、コンクリートブロック等及び境界標を設置すべきことを規定しています。
- 3 境界の明確化にあたり、条例第14条の事業協議の際には開発事業区域及び公共施設用地の面積について審査するため、条例第7条の事前届出書の提出時には、以下の状態としてください。
 - (1) 開発事業区域の外周の境界を確認し実測していること。
 - (2) 帰属する道路及び接続する道路について確定していること。

【条例】

(土砂及び雨水の流出入の防止)

第4条 開発者は、隣接する土地との間の地盤面の高さに差がある場合は、別表第2に定める基準を満たす土砂及び雨水の流出入を防止するための措置がされている場合を除き、同表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める基準に従い、コンクリートブロック等を設置しなければならない。

2 前項のコンクリートブロック等の設置に係る構造等の技術基準については、市長が別に定める。

別表第2(第4条関係)

開発事業区域又はその内部に設置される敷地と隣接する土地との地盤面の高さの差	コンクリートブロック等の仕様
15センチメートル以下のもの	厚さ12センチメートルの建築用コンクリートブロック又はこれと同等以上の土圧の強度及び耐久性を有する構造物
15センチメートルを超え35センチメートル以下のもの	厚さ12センチメートルの建築用コンクリートブロック又はこれと同等以上の土圧の強度及び耐久性を有する構造物
35センチメートルを超え55センチメートル以下のもの	厚さ15センチメートルの建築用コンクリートブロック又はこれと同等以上の土圧の強度及び耐久性を有する構造物
55センチメートルを超えるもの	コンクリート擁壁又はこれと同等以上の土圧の強度及び耐久性を有する構造物

備考 建築用コンクリートブロックとは、JIS A 5406の圧縮強さを表す記号12の空洞ブロックをいう。

【解説】

本条は、隣接する土地との間に地盤面の高低差がある場合において、土砂及び雨水の流出入の防止を目的として規定したものです。

- 第1項は、開発事業区域と隣接する土地との間に地盤面の高低差がある場合、別表第2に定める基準を満たす措置がされている、又はその基準を満たす措置をしなければならないことを規定しています。なお、本条の趣旨に鑑み、開発事業区域内の区画間において高低差がある場合についても、設計上、土砂及び雨水の流出入を防止するため、同様の措置を講じる必要があります。また、本条に規定する措置を講ずる上で必要となる、宅地造成に関する基準や擁壁の構造等の基準については、第2項に定める開発事業技術基準に別途規定しています。
- 第2項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、コンクリートブロック等を設置すべきことを規定しています。

【条例】

(敷地面積)

第5条 開発者(開発行為を行う者を除く。)は、開発事業区域内における予定建築物の敷地面積について、別表第3の左欄に掲げる開発事業区域の存する区域に応じ、それぞれ同表の右欄に定める敷地面積以上としなければならない。

2 法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定により条例で定める区域及び建築物の敷地面積の最低限度は、前項の規定により定められた当該別表に定める面積とする。

別表第3(第5条関係)

開発事業区域の存する区域	敷地面積
法第7条に規定する市街化区域	開発事業区域内を複数の敷地に分割する場合は、全ての敷地のうち半数以上の敷地については120平方メートルで、かつ、残りの敷地については100平方メートル。 ただし、開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満である場合は、全ての敷地については、100平方メートル
法第29条第1項第1号に規定する区域区分が定められていない都市計画区域	120平方メートル
法第29条第2項に規定する都市計画区域外の区域	120平方メートル

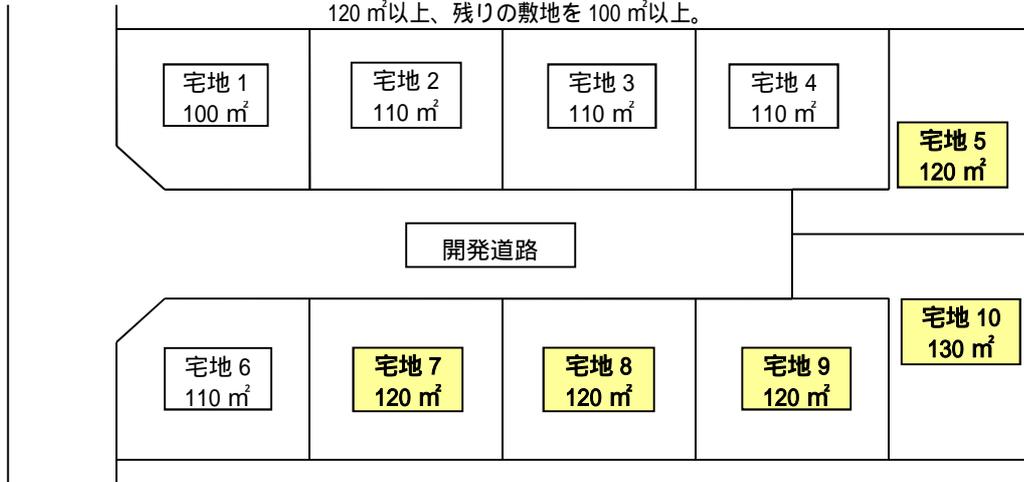
【解説】

本条は、開発事業により建築物の建築を行う場合において、開発事業区域内の敷地に対する建築物の敷地面積の最低限度を規定したものです。

1 第1項は、予定建築物の用途を問わず、市街化区域にあっては開発事業区域の面積の規模に応じて、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の区域にあっては周辺的环境との調和を念頭に置き、建築物の敷地面積の最低限度の規模以上とすることを規定しています(次の表のとおり。)

開発事業区域の存する区域	敷地面積
市街化区域	開発事業区域面積が1,000平方メートル以上の場合 全ての敷地のうち半数以上の敷地面積を120平方メートル以上、残りの敷地面積を100平方メートル以上
	開発事業区域面積が1,000平方メートル未満の場合 全ての敷地面積を100㎡以上
非線引き都市計画区域	全ての敷地面積を120平方メートル以上
都市計画区域外の区域	

<例：市街化区域の場合> ... 開発事業区域面積が1,000㎡以上の場合、全ての敷地の半数以上の敷地面積を120㎡以上、残りの敷地を100㎡以上。



- 2 第2項は、法第33条第4項に規定する条例で定める政令第29条の3に基づく建築物の敷地面積の最低限度（別表第3に掲げる敷地面積のとおり。）を規定しています。
- 3 市街化調整区域における建築物（一戸建ての住宅等）の敷地面積の規模の規定は、法第34条第11号及び第12号に基づく条例として、「都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成14年相模原市条例第16号）」に規定しています。また、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに基づく運用基準として、「相模原市開発審査会提案基準」にそれぞれ規定しています。

根拠規定	敷地面積
法第34条第11号	建築物の敷地面積の最低限度 1敷地 165平方メートル
法第34条第12号	分家住宅等 1敷地 150平方メートル以上 400平方メートル以下
法第34条第14号又は 政令第36条第1項第3号ホ	分家住宅等 1敷地 150平方メートル以上 400平方メートル以下 指定既存集落等住宅 1敷地 150平方メートル以上 400平方メートル以下

- 4 本条の規定は、相模原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成4年相模原市条例第15号）別表第1に掲げる区域内で、かつ、同条例別表第2において建築物の敷地面積の最低限度が定められている地区についても適用します。

第3章 開発事業の手続

【条例】

(開発事業の適用に関する照会等)

- 第6条 建築物の建築、工作物の建設、土地の区画形質の変更その他これらに類する行為であって、規則で定める規模に該当する行為を行おうとする者は、第2条の2の規定にかかわらず、当該行為がこの条例の適用を受ける開発事業に該当するかどうかについて、規則で定めるところにより書面を提出し、市長に照会しなければならない。この場合において、第4項に規定する市長に届け出る書面を提出する必要があるときは、当該書面も併せて提出するものとする。
- 2 市長は、前項の規定による照会を受けたときは、当該行為が第2条の2の規定によりこの条例の適用を受ける開発事業に該当するかどうかについて書面で回答しなければならない。
- 3 第1項の規則で定める規模に該当しない行為を行おうとする者は、第2条の2の規定にかかわらず、当該行為を行う区域と当該区域に隣接する土地(建築物の敷地として利用されている土地を除く。)の区域を一体の区域としてみなした場合において、当該区域において行おうとする行為が規則で定める規模に該当するときは、当該土地を所有する者等に対して当該行為に係る計画その他必要な事項を周知するものとする。第1項の規則で定める規模に該当する行為を行おうとする者についても、同様とする。
- 4 前項の規定により周知した者は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出るものとする。

【規則】

(開発事業の適用に関する照会申請書等)

- 第4条 条例第6条第1項の規則で定める規模は、次に掲げるものとする。
- (1) 市街化調整区域内において、建築物の建築、工作物の建設、土地の区画形質の変更その他これらに類する行為(以下この項において「開発事業等」という。)を行うもの
- (2) 市街化区域内における開発事業等であって、当該開発事業等を行う土地の面積が500平方メートル以上のもの
- (3) 市街化区域内において行う建築物の建築のうち、住宅の計画戸数が21戸以上のもの
- (4) 区域区分が定められていない都市計画区域内又は都市計画区域外の区域内における開発事業等であって、当該開発事業等を行う土地の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (5) 区域区分が定められていない都市計画区域内又は都市計画区域外の区域内において行う建築物の建築のうち、住宅の計画戸数が21戸以上のもの
- 2 条例第6条第1項の規定による照会は、相模原市開発事業基準条例の適用に関する照会申請書により行うものとし、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- (1) 案内図 方位、条例第6条第1項に規定する行為をしようとする場所(以下この項において「行為箇所」という。)及びその周辺を示したものをいう。
- (2) 現況図 行為箇所内の状況及びその周辺の公共施設等の状況並びに現況地盤高を示したものをいう。
- (3) 公図 行為箇所及びその周辺の土地に係る不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面を複写したものをいう。
- (4) 土地利用計画図 現況図に計画地盤高並びに新設する公共施設等の位置及び構造並びに予定建築物等の位置及び規模を示したものをいう。
- (5) 登記事項証明書 行為箇所及び行為箇所に隣接する土地に係る不動産登記法第119条第1項に規定する登記事項証明書(行為箇所が市街化調整区域である場合にあっては登記記録に記録されている事項の全部を証明したものに限る。)をいう。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
- 3 条例第6条第4項の規定による届出は、開発事業の一連性の判断についての周知報告書により行うものとし、添付する図書は、前項に規定する照会申請書の例による。

【解説】

本条は、この条例の適用対象となる開発事業に該当するかどうかを判断するため、一定規模以上の建築物の建築、工作物の建設等の行為を行おうとする者がなすべき最初の手続を規定したものです。

- 1 第1項の書面の提出による照会は、規則第4条第1項に規定する規模（次の表のとおり。）の行為を行おうとする場合について適用されます。なお、同項の「規則で定める規模に該当する行為を行おうとする者」とは、これらの規模の行為がこの条例の適用対象となる開発事業に該当する場合、条例第2条第6号の開発者（開発事業を行う者）となり得ることを想定していますが、本条の趣旨は開発事業に該当するかどうかの適合性の確認を行うものであるため、申請者を開発者に限定するものではありません。

開発事業区域の存する区域	照会申請書の提出が必要となる規則で定める規模等
市街化区域	開発事業等を行う土地の面積が500平方メートル以上 又は住宅の計画戸数が21戸以上
市街化調整区域	全ての開発事業等（土地の面積等の要件なし）
非線引き都市計画区域	開発事業等を行う土地の面積が1,000平方メートル以上 又は住宅の計画戸数が21戸以上
都市計画区域外の区域	

なお、第1項の書面は、規則第4条第2項に規定する相模原市開発事業基準条例の適用に関する照会申請書によるものとしております（添付図書の詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。）

- 2 第2項の照会申請書の回答は、照会申請書の受付日から原則14日以内に市長名で回答書を交付します。なお、回答書の有効期限は、「相模原市開発許可事務処理要領（平成15年4月決定）」第3条第1号の規定により、照会申請書の提出日から6ヶ月とし、有効期限を経過した場合は、再度照会申請書の提出が必要となります。
- 3 第3項の周知は、一団の土地で行われる開発行為等に伴って敷地の周囲に発生する建築計画のない土地（残地）又は一団の土地以外の土地で行われる開発区域等の周囲に建築計画のない土地（周知区域）がある場合、残地又は周知区域の利用に係わるトラブルを防止するため、第1項に規定する行為を行おうとする者（開発者、規則で定める規模の行為を行おうとする者又は規則で定める規模に該当しない行為を行おうとする者等）が、条例第2条の3の「一の開発事業」の規定を了知し、残地又は周知区域の土地所有者に対して、「開発事業の一連性の判断についての周知報告書」（様式は24～27ページを参照）の内容のとおり周知することを目的として規定しています。なお、次の図（23ページ）は、相模原市開発許可等審査基準に定める「開発行為等の一

体性の判断の取扱い」において規定したもので、周知報告書の提出に当たって手続の参考としてください。

- 4 第3項の括弧書きの「建築物の敷地として利用されている土地」と同様に扱う土地について、相模原市開発許可等審査基準に定める「開発行為等の一体性の判断の取扱い」に別途規定（コンクリートブロックやフェンス等が設置され、開発事業区域と明確に分断されている土地等）しています。
- 5 第4項の周知報告書の届出は、次の様式に規則第4条第3項に規定する図書（照会申請書の添付図書と同様）を添付して届出を行うことを規定しています。

土地の種別	様式及び添付図書
(1) 残地 *24～25ページを参照。	【様式】 「開発事業の一連性の判断についての周知報告書（残地用）」 「(別紙)残地の土地所有者あてお知らせ」により、周知を行うこと。
	【添付図書】 案内図 現況図 公図 土地利用計画図 登記事項証明書 申請地の実測図（市長が必要と認める図書） 規則第4条第2項各号に掲げる図書と同様になります。
(2) 周知区域 *26～27ページを参照。	【様式】 「開発事業の一連性の判断についての周知報告書（周知区域用）」 「(別紙)周知区域の土地所有者あてお知らせ」により、周知を行うこと。
	【添付図書】 案内図 現況図 公図 土地利用計画図 登記事項証明書 申請地の実測図（市長が必要と認める図書） 規則第4条第2項各号に掲げる図書と同様になります。

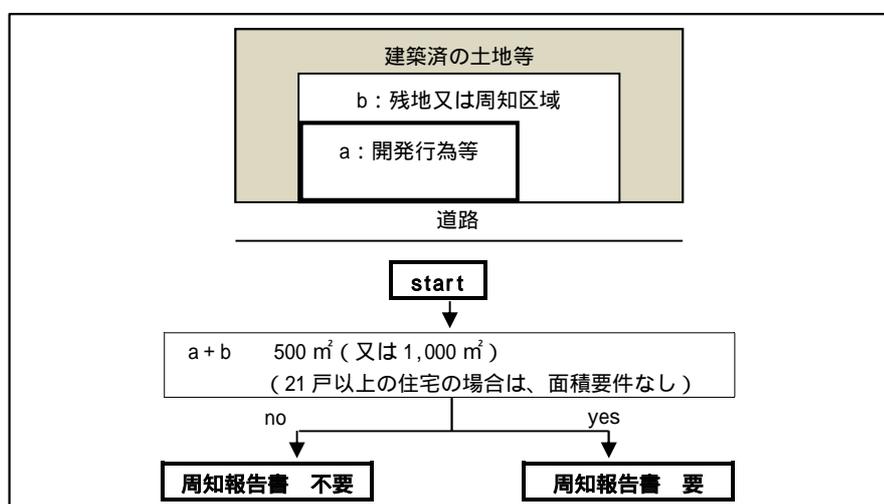
- 6 前記の残地又は周知区域について、後日土地の所有権が移転され、開発事業が計画される場合であっても、条例第2条の3の規定により一の開発事業とみなす場合の適用を受けますので、売買等で所有権移転を行った場合には、譲受人に対して十分な説明を行い、土地売買に伴うトラブルを未然に防止してください。

周知報告書の手続（相模原市開発許可等審査基準より抜粋）

2 周知報告書の手続

一団の土地における開発行為等に係る開発区域等以外の建築計画のない土地（以下「残地」という。）又は一団の土地以外の土地で開発区域等に隣接した建築計画のない土地（以下「周知区域」という。）がある場合、残地又は周知区域の土地利用に係わるトラブルを防止するため、条例第6条第3項の規定によるほか、同条第4項に規定する周知報告書（開発行為等の一連性の判断についての周知報告書）に記載されている周知事項により、当該開発行為等に係る手続を行う者等を通じて、残地又は周知区域の土地所有者等に開発行為等の一連性の判断について周知するものとする。なお、周知報告書は、先行する開発行為等に係る開発事業の適用に関する照会申請時、建築確認申請時又は道路位置指定申請時に提出するものとする。

次の図を参考とする。



なお、上記の図中「建築済の土地等」とは、次の各号に掲げる土地をいう。

- (1) 条例第6条第3項の括弧書き中「建築物の敷地として利用されている土地」
- (2) 前号の規定に該当する土地でないものの当該土地の区域界等についてコンクリートブロック又はフェンス等が連続して設置され、これらの構造物により開発区域等と分断されている土地
- (3) 開発区域等の隣接した土地に残地が存しない場合における周知区域で、当該開発区域等で行う行為が開発行為を伴わないもの（敷地面積の増加を伴わない増築を行うもの又は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築を行うものに限る。）

(1) 土地の種別が残地である場合

開発事業の一連性の判断についての周知報告書(残地用)

年 月 日

相模原市長あて

届出者 住所 _____
氏名 _____ 印
(自筆署名及び押印)

開発事業(開発行為又は建築事業をいう。以下同じ。)の一連性については、相模原市開発事業基準条例(以下「条例」という。)第2条の3(一の開発事業とみなす場合)の規定(下記の内容を含む。)を了知し、条例第6条第3項の規定に基づき、「(別紙)残地の土地所有者あてお知らせ」により、残地の土地所有者に周知いたしましたので、同条第4項の規定により届け出します。

記

1 開発事業の一連性の判断についての注意事項

(1) 条例第6条第1項の規則で定める規模に該当する行為を行おうとするもので残地が存するときは、照会申請書に周知報告書(添付図書は省略可。)を添付して提出してください。(次の表のとおり。)

開発事業区域の存する区域	照会申請書の提出が必要となる規則で定める規模に該当する行為
市街化区域	建築物の建築、工作物の建設、土地の区画形質の変更その他これらに類する行為(以下「行為」という。)を行おうとする土地の面積が500平方メートル以上又は行為のうち、建築物の建築を行おうとするもので、住宅の計画戸数が21戸以上のもの
市街化調整区域	全ての行為
非線引き都市計画区域	行為を行おうとする土地の面積が1,000平方メートル以上又は行為のうち、建築物の建築を行おうとするもので、住宅の計画戸数が21戸以上のもの
都市計画区域外の区域	建築物の建築を行おうとするもので、住宅の計画戸数が21戸以上のもの

(2) 行おうとする行為の規模が、残地(建築計画のない土地等)を含めて条例第6条第1項に定める規模(上記の表のとおり。)に該当するときは、周知報告書に必要図書を添付して提出してください。

(3) 周知報告書の提出により、残地を除いた区域で開発事業の判断を行います。このため、残地において開発事業を行う場合、次の「2」に該当しないときは、一の開発事業とみなし、今回行為を行おうとする土地の区域を合わせた区域で、都市計画法第29条第1項又は第2項の規定による開発許可等が必要になる場合があります。

(4) 残地について土地の所有権が移転された場合であっても、条例第2条の3(一の開発事業とみなす場合)の規定の適用を受けますので、新たな土地所有者に周知した内容を承継するよう説明してください。(裏面に続く)

2 開発事業の一連性を有しないとして一の開発事業とみなさない場合とは、先行する開発事業に連続して行う開発事業が、次の(1)から(4)のいずれかに該当するものをいいます。

(1) 先行する開発事業に係る開発行為の工事の完了公告日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業

(2) 先行する開発事業に係る条例第17条第2項の規定による通知日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業

(3) 先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合で、指定公告日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業

(4) 先行する開発事業区域内の全ての建築物の検査済証(建築基準法の規定により交付されるもの)が交付された後に行う開発事業(ただし、先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合を除く。)

備考

1 印の届出者は、条例第2条第2号の開発者、条例第6条第1項の規則で定める規模の行為を行おうとする者若しくは同条第3項の規則で定める規模に該当しない行為を行おうとする者並びにその代理人で、残地の土地所有者に周知した者をいいます。

2 添付図書

(1) 案内図 (2) 現況図 (3) 公図の写し(申請地は赤枠、残地は緑枠)(4) 土地利用計画図

(5) 土地登記事項証明書(隣接地については要約書可)(6) 申請地の実測図

残地の土地所有者あて

お知らせ

相模原市では、一定規模以上等の土地で行う開発行為又は建築事業（以下「開発事業」という。）に対して、原則、道路、公園等の公共施設等の整備を義務づけています。

今回、あなたの所有する土地の隣接地において開発事業が計画されており、あなたの所有する土地の区域を合わせた区域の面積が一定規模以上等となることから、当該隣接地の開発事業と同時に又は連続してあなたの所有する土地で開発事業を行う場合は、開発事業の一連性を有するとして一の開発事業（一体の開発事業として取扱うもの）としてみなし、当該隣接地の開発事業の土地の区域を合わせた区域で都市計画法第29条第1項又は第2項の規定による開発許可等が必要になる場合があります。（あなたの所有する土地について所有権が移転された場合は、一の開発事業とみなす場合の規定の適用を受けることとなりますので、新たな土地所有者にこのお知らせの内容を承継してください。）

なお、開発事業の一連性を有しないとして一の開発事業とみなさない場合とは、下記の内容に該当するものとしていますので、ご理解をお願いいたします。

記

<開発事業の一連性を有しないとして一の開発事業とみなさない場合>

先行する開発事業に連続して行う開発事業が、次の1から4のいずれかに該当するもの

- 1 先行する開発事業に係る開発行為の工事の完了公告日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業
- 2 先行する開発事業に係る条例第17条第2項の規定による通知日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業
- 3 先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合で、指定公告日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業
- 4 先行する開発事業区域内の全ての建築物の検査済証（建築基準法の規定により交付されるもの）が交付された後に行う開発事業（ただし、先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合を除く。）

(裏面に続く)

【このお知らせの内容に関するお問合せ先】

<緑区（城山、津久井、相模湖、藤野地区を除く）・中央区・南区 担当窓口>

相模原市役所 開発調整課 指導・審査班 電話（直通）042（769）8250
（住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号 市役所第1別館4階）

<緑区（城山、津久井、相模湖、藤野地区に限る） 担当窓口>

相模原市役所 開発調整課 津久井開発調整班 電話（直通）042（780）1418
（住所：〒252-5172 相模原市緑区中野633番地 津久井総合事務所別館2階）

(2) 土地の種別が周知区域である場合

開発事業の一連性の判断についての周知報告書(周知区域用)		年 月 日
相模原市長あて		
届出者	住所 _____	
氏名	_____ 印	
(自筆署名及び押印)		
<p>開発事業(開発行為又は建築事業をいう。以下同じ。)の一連性については、相模原市開発事業基準条例(以下「条例」という。)第2条の3(一の開発事業とみなす場合)の規定(下記の内容を含む。)を了知し、条例第6条第3項の規定に基づき、「(別紙)周知区域の土地所有者あてお知らせ」により、周知区域の土地所有者に周知いたしましたので、同条例第4項の規定により届け出します。</p>		
記		
1 開発事業の一連性の判断についての注意事項		
(1) 条例第6条第1項の規則で定める規模に該当する行為を行おうとするもので周知区域が存するときは、照会申請書に周知報告書(添付図書は省略可。)を添付して提出してください。(次の表のとおり。)		
開発事業区域の存する区域	照会申請書の提出が必要となる規則で定める規模に該当する行為	
市街化区域	建築物の建築、工作物の建設、土地の区画形質の変更その他これらに類する行為(以下「行為」という。)を行おうとする土地の面積が500平方メートル以上又は行為のうち、建築物の建築を行おうとするもので、住宅の計画戸数が21戸以上のもの	
市街化調整区域	全ての行為	
非線引き都市計画区域	行為を行おうとする土地の面積が1,000平方メートル以上又は行為のうち、建築物の建築を行おうとするもので、住宅の計画戸数が21戸以上のもの	
都市計画区域外の区域		
(2) 行おうとする行為の規模が、周知区域(建築計画のない土地等)を含めて条例第6条第1項に定める規模(上記の表のとおり。)に該当するときは、周知報告書に必要図書を添付して提出してください。		
(3) 周知報告書の提出により、周知区域を除いた区域で開発事業の判断を行います。このため、周知区域において開発事業を行う場合、次の「2」に該当しないときは、一の開発事業とみなし、今回行為を行おうとする土地の区域を合わせた区域で、都市計画法第29条第1項の規定による開発許可等が必要になる場合があります。		
(4) 周知区域について土地の所有権が移転された場合であっても、条例第2条の3(一の開発事業とみなす場合)の規定の適用を受けますので、新たな土地所有者に周知した内容を承継するよう説明してください。 (裏面に続く)		
2 開発事業の一連性を有しないとして一の開発事業とみなさない場合とは、次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものをいいます。		
(1) 先行する開発事業に連続して行う開発事業が、次のアからエのいずれかに該当するもの		
ア 先行する開発事業に係る開発行為の工事の完了公告日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業		
イ 先行する開発事業に係る条例第17条第2項の規定による通知日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業		
ウ 先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合で、指定公告日の翌日から起算して1年を経過した後に行う開発事業		
エ 先行する開発事業区域内の全ての建築物の検査済証(建築基準法の規定により交付されるもの)が交付された後に行う開発事業(ただし、先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合を除く。)		
(2) 同時に行う複数の開発事業又は先行する開発事業に連続して行う開発事業について、次の内容に該当するもの		
一方の開発事業に関する土地所有者、開発者、工事施工者又は設計者(以下「土地所有者等」という。)が、他方の開発事業の土地所有者等でないこと。(ただし、当該開発事業に係る開発行為の工事の完了公告、条例第17条第2項の規定による通知又は建築基準法の道路位置指定の指定公告がされるまでの間に、それぞれの開発事業において公共施設の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連性が見られ、独立性を有しないものと認められるときは、一の開発事業とみなします。)		
備考		
1 印の届出者は、条例第2条第2号の開発者、条例第6条第1項の規則で定める規模の行為を行おうとする者若しくは同条第3項の規則で定める規模に該当しない行為を行おうとする者(以下「開発者等」という。)並びにその代理人で、周知区域の土地所有者に周知した者をいいます。		
2 添付図書		
(1) 案内図 (2) 現況図 (3) 公図の写し(申請地は赤枠、周知区域は青枠)(4) 土地利用計画図		
(5) 土地登記事項証明書(隣接地については要約書可)(6) 申請地の実測図		
3 開発事業計画の関係人の概要(必ず記載すること。)		
(1) 開発者等 住所 _____ 氏名 _____	(2) 施工者 住所 _____ 氏名 _____	(3) 設計者 住所 _____ 氏名 _____

周知区域の土地所有者あて

お知らせ

相模原市では、一定規模以上等の土地で行う開発行為又は建築事業（以下「開発事業」という。）に対して、原則、道路、公園等の公共施設等の整備を義務づけています。

今回、あなたの所有する土地の隣接地において開発事業が計画されており、あなたの所有する土地の区域を合わせた区域の面積が一定規模以上等となることから、当該隣接地の開発事業と同時に又は連続してあなたの所有する土地で開発事業を行う場合は、開発事業の一連性を有するとして一の開発事業（一体の開発事業として取扱うもの）としてみなし、当該隣接地の開発事業の土地の区域を合わせた区域で都市計画法第29条第1項又は第2項の規定による開発許可等が必要になる場合があります。（あなたの所有する土地について所有権が移転された場合は、新たな土地所有者にこのお知らせの内容を承継してください。）

なお、開発事業の一連性を有しないとして一の開発事業とみなさない場合とは、下記の内容に該当するものとしていますので、ご理解をお願いいたします。

記

<開発事業の一連性を有しないとして一の開発事業とみなさない場合>

次の「1」又は「2」のいずれかに該当するもの

- 1 先行する開発事業に連続して行う開発事業が、次の（1）から（4）のいずれかに該当するもの
 - （1）先行する開発事業に係る開発行為の工事の完了公告日の翌日から起算して1年を経過した後に
行う開発事業
 - （2）先行する開発事業に係る条例第17条第2項の規定による通知日の翌日から起算して1年を経
過した後に行う開発事業
 - （3）先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位置指定を受けた場合で、指定公告日の翌
日から起算して1年を経過した後に行う開発事業
 - （4）先行する開発事業区域内の全ての建築物の検査済証（建築基準法の規定により交付されるもの）
が交付された後に行う開発事業（ただし、先行する開発事業区域内の道路が建築基準法の道路位
置指定を受けた場合を除く。）

(裏面に続く)

- 2 同時に行う複数の開発事業又は先行する開発事業に連続して行う開発事業について、次の内容に該
当するもの

一方の開発事業に関する土地所有者、開発者、工事施工者又は設計者（以下「土地所有者等」とい
う。）が、他方の開発事業の土地所有者等でないこと。（ただし、当該開発事業に係る開発行為の工事
の完了公告、条例第17条第2項の規定による通知又は建築基準法の道路位置指定の指定公告がされ
るまでの間に、それぞれの開発事業において公共施設の配置計画、工事の施工方法等に具体的な関連
性が見られ、独立性を有しないものと認められるときは、一の開発事業とみなします。）

【このお知らせの内容に関するお問合せ先】

<緑区（城山、津久井、相模湖、藤野地区を除く）・中央区・南区 担当窓口>

相模原市役所 開発調整課 指導・審査班 電話（直通）042（769）8250
（住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号 市役所第1別館4階）

<緑区（城山、津久井、相模湖、藤野地区に限る） 担当窓口>

相模原市役所 開発調整課 津久井開発調整班 電話（直通）042（780）1418
（住所：〒252-5172 相模原市緑区中野633番地 津久井総合事務所別館2階）

【条例】

(事前届)

第7条 開発者は、開発事業の計画の概要について、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出をした開発者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するとともに、開発事業の計画を適切に策定するよう、必要な指導及び助言をするものとする。

【規則】

(事前届)

第5条 条例第7条第1項の規定による届出は、事前届出書により行うものとし、条例第6条第2項に規定する書面の写し並びに前条第2項第1号及び第4号に掲げる図書を添付しなければならない。

【解説】

本条は、開発者が開発事業を行う場合において、その計画の概要を事前に届け出なければならないことを規定したものです。

1 第1項の届出は、規則第5条に規定する事前届出書によるものとしています。なお、添付図書は以下のとおりです（詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。）。

届出の種別	添付図書
【様式】 「事前届出書」	案内図（規則第4条第2項第1号に規定するもの） 土地利用計画図（規則第4条第2項第4号に規定するもの） 照会申請書の回答書の写し（条例第6条第2項に規定するもの） 原則として、照会申請書の回答書の交付を受けた者と事前届出書を提出する者が同一であることとしています。同一でない場合は、当該回答書の交付を受けた者から回答書を承継するか、改めて照会申請書を提出してください。
上記「事前届出書」の手続から代理人に委任するときは、条例第18条の規定により「代理人選任届」（規則第20条の「開発事業代理人選任届」）を併せて提出してください。	

2 第2項は、開発者は、この条例の規定を遵守し、開発事業の計画を適切に策定するよう、本市が必要な指導及び助言をすることについて規定しています。なお、市長が行う必要な指導及び助言とは、開発者が行うべき条例上必要となる手続及び整備すべき公共施設等に関することで、開発者は、開発事業区域の設定に関し、小規模化を避け、必要に応じて公共施設等の管理者との事前調整等を行うなどして、適切に公共施設等が整備されるように計画することが求められます。

【条例】

(事業標識の設置)

- 第8条 開発者は、規則で定めるところにより、前条第1項の規定による届出をした後、速やかに、当該届出に係る開発事業区域内の見やすい場所に、開発事業の計画の概要等を記載した標識(以下「事業標識」という。)を設置しなければならない。
- 2 開発者は、前項の規定により設置した事業標識を第15条第3項の取下届又は第17条第1項の工事完了届を提出するまでの間、設置しておかなければならない。
- 3 開発者は、事業標識を設置した後、速やかに、規則で定める開発事業の計画及び事業標識を設置した旨を示した書面(以下「標識設置報告書」という。)を、市長に提出しなければならない。

【規則】

(事業標識の設置)

- 第6条 条例第8条第1項の規定により設置する事業標識は、第1号様式とする。
- 2 開発者は、事業標識に表示すべき事項が新たに生じ、又は表示した事項に変更があるときは、速やかに、事業標識に必要な修正をしなければならない。
- 第1号様式(第6条関係)

(略)

(事業標識設置報告書)

- 第7条 条例第8条第3項の規定により提出する書面は、開発事業標識設置報告書とし、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- (1) 事業標識を設置した状況の写真
- (2) 予定建築物が中高層建築物の場合にあつては、建築計画概要書及び相模原市中高層建築物の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例施行規則(平成2年相模原市規則第3号。以下「調整等に関する規則」という。)別表に掲げる図書(前号に掲げるものを除く。)

【解説】

本条は、開発者が行う事業標識の設置及び事業標識を設置した際の届出について規定したものです。

- 1 第1項の事業標識の設置は、条例第7条第1項の事前届出書の提出以後、速やかに開発事業区域内の見やすい場所に設置することにより、開発事業の計画の概要等を早期に隣接住民及び周辺住民に周知することを目的として規定しています。なお、規則第6条第1項の事業標識(31~32ページを参照)は、風雨等により破損や倒壊することがないように、かつ、記載事項が不鮮明にならないように作成し、見やすい高さ(地面から事業標識の下端までの高さがおおむね1メートル)に設置してください。また、事業標識の大きさは、縦900ミリメートル以上、横900ミリメートル以上を標準としますが、「開発許可の概要」又は「建築計画のお知らせ」を記載する必要がないときは、標識の大きさを変更することができますので、その場合は開発調整課担当者と事前に調整してください。
- 2 第1項の事業標識の設置数は、1箇所以上としています。大規模開発事業(開発事業区域面積が3,000平方メートル以上)の場合は、2箇所以上設置してください。なお、中高層建築物の建築を伴う場合は、「調整等に関する規則」第5条の規定により、

道路ごとに設置してください。

- 3 第2項の事業標識の設置期間は、開発事業の完了届を提出するまでの間（開発事業を中止又は廃止する場合は、それまでの間）設置しておかなければなりません。また、許可を要する開発行為の事業標識については、完了公告後3ヶ月を経過するまでの間、設置しておかなければなりません。なお、事業標識の設置期間中において、表示事項に変更等が生じたときは、規則第6条第2項の規定により必要な修正を行い、写真を提出してください。
- 4 第3項の書面は、規則第7条に規定する開発事業標識設置報告書によるものとしています。添付図書は以下のとおりです（詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。）。なお、中高層建築物の建築を伴う場合、本報告書を2部作成し、1部を建築・住まい政策課に提出することにより、「調整等に関する規則」第8条の標識設置届の提出とみなします。

届出の種別	添付図書
【様式】 「開発事業標識設置報告書」	事業標識を設置した状況の写真(規則第7条第1号に規定するもの) 設置場所及び記載内容が分かるよう、遠近各1枚を添付してください。 建築計画概要書(規則第7条第2号に規定するもの) 中高層建築物の建築を伴う場合に限りです。 「調整等に関する規則」別表に掲げる図書(規則第7条第2号に規定するもの) 中高層建築物の建築を伴う場合に限りです。

第1号様式(第6条関係)

相模原市開発事業基準条例第8条第1項に規定する事業標識				
開 発 事 業 計 画 の お 知 ら せ				
標識設置年月日		年 月 日		
事前協議番号		-		
開 発 事 業 の 概 要	開発事業区域に含まれる地域の名称	相模原市 区		
	開発事業区域の面積	m ²		
	予定建築物等の種類及び規模	一戸建ての住宅 戸数____戸 共同住宅等 戸数____戸 階数____階 非住宅() _____棟		
	新設道路の有無	有 無		
	がけ地又は段差の処理	_____		
	ごみ・資源集積場所の位置	_____		
	開発者の住所・氏名	_____		
	電話番号	_____		
	計画に対する意見書の提出期間	年 月 日から 年 月 日まで		
	開発事業説明報告書提出日	年 月 日		
開発事業説明報告書の縦覧期間及び縦覧場所	年 月 日から 年 月 日まで 市役所開発調整課指導・審査班(又は津久井開発調整班) ▶			
備考 この開発事業計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 (連絡先)住所・氏名 _____ 電話番号 _____				
開 発 許 可 の 概 要	都市計画法による許可年月日及び番号	年 月 日	許可番号 相模原市指令(開調)第 _____ 号	
	許可した者	相模原市長 (担当課：開発調整課指導・審査班 電話番号769-8250 (又は津久井開発調整班 電話番号780-1418)) ◀		
	許可を受けた者の住所・氏名	_____		
	電話番号	_____		
	工事施工者の住所・氏名	_____		
	電話番号	_____		
	工事監理者の住所・氏名	_____		
	電話番号	_____		
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで			
検査済証の交付年月日及び番号	年 月 日	第 _____ 号		
備考 この開発行為について、内容を知りたい方は、市役所開発調整課指導・審査班(又は津久井開発調整班)に備えてある開発登録簿をご覧ください。なお、お気付きの点、疑問に思われる点がありましたら、下記へご連絡ください。 (連絡先)住所・氏名(工事監理者となるもの) _____ 電話番号 _____ ◀				
建 築 計 画 の お 知 ら せ	建築物の名称	_____		
	建築予定地の地名地番	相模原市 区		
	用途	敷地面積	m ²	
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
	構造	基礎工法		
	階数	地上 階 地下 階	高さ	m
	着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日
	建築主の住所・氏名	_____		
	電話番号	_____		
	設計者の住所・氏名	_____		
電話番号	_____			

事業標識の大きさは、縦横900ミリメートル以上。ただし、「開発許可の概要」「建築計画のお知らせ」の項を省略する場合は、標識の大きさを変更することができませんので、開発調整課で確認してください。

印のある欄は、記載すべき内容が判明した時点で記入してください。

開発事業区域が、緑区の城山・津久井・相模湖・藤野地区の場合は「開発調整課津久井開発調整班」、それ以外の地区の場合は「開発調整課指導・審査班」と記載してください。

開発者又は建築主が法人の場合は、住所欄には主たる事務所の所在地を、氏名欄には法人名と代表者氏名を記入するとともに、担当者の所属と氏名を記入してください。また、個人の場合、住所や電話番号の記載に支障がある場合はご相談ください。

工事施工者の住所・氏名	電話番号
備考 1 この標識は、相模原市中高層建築物の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例(平成元年相模原市条例第31号)第9条第1項の規定により設置したものです。 2 この建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 (連絡先)住所・氏名 電話番号	

印のある欄は、記載すべき内容が判明した時点で記入します。←

事業標識は、この文まで含め製作してください。なお、「開発許可の概要」と「建築計画のお知らせ」の項について、該当しない場合は省略することができます。

【条例】

(住民への説明)

第9条 開発者は、前条第3項の規定により提出された標識設置報告書を提出した日の翌日から起算して7日を経過した日以後、速やかに、当該標識設置報告書に係る開発事業の計画その他の規則で定める事項について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める者に対し、説明会の開催又は戸別訪問の方法により説明を行わなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 大規模開発事業 隣接住民及び周辺住民(第2条第8号ウに規定する者は、申出をした者に限る。以下同じ。)
- (2) 大規模開発事業以外の開発事業 隣接住民

【規則】

(説明すべき事項等)

第8条 条例第9条の規定により説明を行うべき事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 開発事業の計画の概要
 - ア 開発者の氏名及び住所(開発者が法人又は団体にあつては、その名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)
 - イ 開発事業区域の位置、形状及び面積
 - ウ 予定建築物等の構造、規模及び用途
 - エ 廃止又は設置される公共施設等の位置及び規模
 - オ 工事の予定期間及び施工方法
- (2) 開発事業区域の周辺への安全対策
- (3) がけ地又は段差の処理方法及びこれに伴い隣接住民及び周辺住民の日常生活に影響を及ぼすおそれがあると予想される事項
- (4) 条例第10条第1項の規定による開発事業の計画に対する意見書の提出に関する事項
- (5) 条例第11条第4項の規定による開発事業説明報告書の縦覧に関する事項
- (6) 大規模開発事業にあつては、条例第12条第1項の規定による再意見書の提出に関する事項
- (7) 予定建築物が中高層建築物の場合にあつては、調整等に関する規則第11条第2項に掲げる事項
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

【解説】

本条は、開発者が行わなければならない住民への説明(説明の開始時期、説明事項等)について規定したものです。

- 1 住民(隣接住民及び周辺住民)への説明の開始時期は、条例第8条第3項の標識設置報告書を提出した日の翌日から起算して7日を経過した日以後(中7日を置いてから)となります。実際に事業標識を設置した日又は標識設置報告書を提出した日からではありませんので、ご注意ください。



- 2 住民への説明事項等は、規則第8条の規定によります。なお、住民への説明に当たっては、規則第8条の内容を網羅している「相模原市開発事業基準条例に基づく説明概要書」を使用し、説明を行ってください。
- 3 説明の対象は、次の表に示す範囲の土地所有者、建物所有者、建物占有者です（この表にかかわらず、申出があったときは、説明を行うようにしてください）。

開発事業の区分	中高層建築物の建築を伴う	中高層建築物の建築を伴わない
大規模開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業区域から 20 メートルの範囲 ・ 敷地の境界線から高さの 2 倍以内の範囲で、かつ、冬至日 8 時から 16 時までの間に当該中高層建築物の日影が平均地盤面に生ずる範囲 ・ 工事関係車両が通行する 6 メートル未満の道路に接する範囲 <p>< 以下は、申出があった場合 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の境界線から高さの 2 倍以内の範囲 ・ テレビジョン放送の電波障害が生ずると予測される範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業区域から 20 メートルの範囲 ・ 工事関係車両が通行する 6 メートル未満の道路に接する範囲
大規模開発事業以外の事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業区域から 10 メートルの範囲 ・ 敷地の境界線から高さの 2 倍以内の範囲で、かつ、冬至日 8 時から 16 時までの間に当該中高層建築物の日影が平均地盤面に生ずる範囲 <p>< 以下は、申出があった場合 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の境界線から高さの 2 倍以内の範囲 ・ 開発事業区域から 20 メートルの範囲 ・ テレビジョン放送の電波障害が生ずると予測される範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業区域から 10 メートルの範囲

4 説明方法

住民（隣接住民及び周辺住民）への説明は、説明会の開催（説明会不参加であった説明対象者には、個別訪問による説明を行ってください。）又は個別訪問により行うものとして規定しています。なお、個別訪問等による説明に当たっての注意事項は、以下のとおりです。

ア 説明資料については、原則として「相模原市開発事業基準条例に基づく説明概要書」を使用し、説明を行ってください。

イ 説明対象者が不在の場合の説明に何回回数については、2日以上に分けて3回以上訪問してください。同日中に訪問する場合は、最低6時間以上の間隔を空けてください。

ウ 条例第9条ただし書の「市長がやむを得ない理由があると認めるとき」とは、以下に該当するものをいいます。

（ア）イに掲げる回数以上訪問したものの不在の場合における説明資料の投函

（イ）説明対象者が遠方（相模原市外）に居住している場合における説明資料の郵送

（ウ）説明対象者が共同住宅等の入居者で、管理組合又は管理会社が説明会又は個別訪問による説明を拒否した場合における入居者への説明資料の投函又は回覧、建物内の説明資料の掲示

（エ）説明対象者が説明を受けることを拒否した場合

エ その他

（ア）ウの場合を除き、単に説明資料を渡すだけでは、条例第9条に規定する説明を行ったことにはなりません。

（イ）説明資料は、説明を開始する前に開発調整課（中高層建築物の建築を伴う場合は、建築・住まい政策課を含む。）の確認を受けてください。

（ウ）公共施設等の設置位置等について、住民への説明の後に変更すると、再度、条例第9条以降の手続が必要となる場合がありますので、ご注意ください。なお、公共施設等の設置位置等については、住民への説明前に各審査担当課の確認を受けてください。

【条例】

(開発事業の計画に対する意見書の提出)

第10条 隣接住民(大規模開発事業にあっては、隣接住民及び周辺住民)は、前条の規定による説明が終了した日の翌日から起算して7日以内(大規模開発事業にあっては14日以内)に、当該開発事業の計画に対する意見書を開発者に提出することができる。

2 開発者は、前項の規定による意見書の提出を受けたときは、次条の規定による報告書の提出の日までに、当該意見書に対する開発者の見解を記載した書面(以下「見解書」という。)を作成し、当該意見書を提出した者に送付しなければならない。

【規則】

(意見書)

第9条 条例第10条第1項の規定により提出する意見書には、次に掲げる事項を記載するものとする。

(1) 意見書を提出する者の氏名及び住所(法人又は団体にあつては、その名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)

(2) 意見の趣旨及び理由

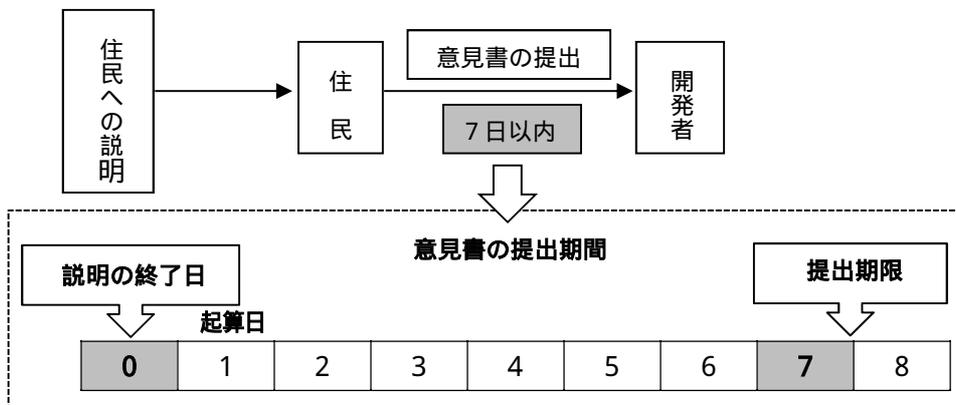
(3) 意見書の提出の年月日

【解説】

本条は、条例第9条の規定により開発者から説明を受けた住民(隣接住民及び周辺住民)の意見書の提出について規定したものです。

1 第1項の「説明が終了した日」は、開発者が行う個々の住民への説明が終了した日として規定しています。そのため開発者は個別訪問による説明の場合、意見書の提出期間を個々の住民に対して周知しておく必要があります。また、説明が全て終了したときは、速やかに事業標識の「計画に対する意見書の提出期間」の欄に、最終の説明を受けた住民に対する意見書の提出期間を追記してください。意見書の提出期間は、大規模開発事業以外の開発事業の場合は7日以内、大規模開発事業の場合は14日以内となります(次の図は、大規模開発事業以外の開発事業の場合)。

< 意見書の提出期間 >



- 2 第1項の意見書の提出に当たって、その記載すべき事項を規則第9条に規定しています。提出方法については、原則として手渡し又は郵送とします（郵送の場合は、原則、提出期間内に必着です。）
- 3 第2項は、住民から意見書の提出を受けた開発者は、住民の意見に真摯に対応し、その意見に対する見解書を作成して、当該意見書を提出した者に送付しなければならないことを規定しています。送付方法については、原則として手渡し又は郵送とします。なお、意見書が提出されている場合は、当該意見書に対する見解書が相手方に送付されないと、同項の規定により、条例第11条に規定する開発事業説明報告書を提出することはできません。

【条例】

(開発事業説明報告書の提出)

第 11 条 開発者は、第 9 条の規定による説明が終了した日の翌日から起算して 7 日を経過した日以後(大規模開発事業にあっては、14 日を経過した日以後)、速やかに、次に掲げる事項を記載した規則で定める報告書(以下「開発事業説明報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業の計画の概要
 - (2) 開発事業の隣接住民及び周辺住民に対する説明の方法、内容及び状況
 - (3) 前号の説明について提出された隣接住民及び周辺住民の意見に対する開発者の見解
- 2 開発事業の計画に対して隣接住民及び周辺住民から開発者に提出された意見書がある場合は、開発者は、当該意見書及び見解書の写しを前項の規定により提出する開発事業説明報告書に添付しなければならない。
- 3 開発者は、開発事業説明報告書を市長に提出したときは、速やかに、その提出年月日を事業標識に記載しなければならない。
- 4 市長は、開発事業説明報告書の提出があったときは、これを当該提出の翌日から 7 日間(大規模開発事業にあっては、14 日間)一般の縦覧に供しなければならない。

【規則】

(開発事業説明報告書)

第 10 条 条例第 11 条第 1 項の規則で定める報告書は、開発事業説明報告書とし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 隣接住民一覧表
 - (2) 周辺住民一覧表(大規模開発事業に限る。)
 - (3) 予定建築物が中高層建築物の場合にあっては、調整等に関する規則第 12 条に規定する図書
- 2 条例第 11 条第 4 項の規定による開発事業説明報告書の縦覧(以下「縦覧」という。)は、開発調整課で行うものとする。
- 3 縦覧の日時は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 縦覧に供する時間は、午前 8 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
 - (2) 縦覧に供しない日は、相模原市の休日を定める条例(平成元年相模原市条例第 4 号)第 1 条第 1 項に定める相模原市の休日とする。
 - (3) 前 2 号の規定にかかわらず、市長は、特に必要があると認めるときは、縦覧に供しない日又は縦覧に供する時間を変更することができる。この場合において、市長は、あらかじめその旨を縦覧の場所に掲示するものとする。

【解説】

本条は、開発者が市長に提出しなければならない開発事業説明報告書及び当該開発事業説明報告書の縦覧等について規定したものです。

- 1 開発事業説明報告書の提出が可能となる時期は、条例第 9 条の規定による説明が終了した日の翌日から起算して 7 日を経過した日以後(中 7 日を置いてから)となります。ただし、条例第 10 条第 1 項の意見書が提出されている場合は、同条第 2 項の規定により、当該意見書に対する見解書が相手方に送付されないと、開発事業説明報告書を提出することができませんので、ご注意ください。なお、大規模開発事業以外の開発事業の場合は 7 日を経過した日以後(中 7 日を置いてから)、大規模開発事業の場合

は 14 日を経過した日以後（中 14 日を置いてから）となります（次の図は、大規模開発事業以外の開発事業の場合）。

< 開発事業説明報告書の提出が可能となる日 >



2 第 1 項の開発事業説明報告書の添付図書は、規則第 10 条第 1 項に規定しています（詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。）。

なお、中高層建築物の建築を伴う場合、本報告書を 2 部作成し、1 部を建築・住まい政策課に提出することにより、「調整等に関する規則」第 12 条の説明結果報告書又は説明会結果報告書の提出とみなします。この場合において、「調整等に関する規則」第 12 条の配慮事項検討書の内容を含むこととし、テレビの受信障害に関する机上検討図又は調査報告書を添付してください。

届出の種別	添付図書
【様式】 「開発事業説明報告書」	隣接住民一覧表（規則第 10 条第 1 項第 1 号に規定するもの） 周辺住民一覧表（規則第 10 条第 1 項第 2 号に規定するもの） 大規模開発事業の場合に限ります。 中高層条例施行規則第 12 条に掲げる図書（規則第 10 条第 1 項第 3 号に規定するもの） 中高層建築物の場合に限ります。
住民への説明（条例第 9 条）に当たって、新たな代理人に手続きを委任したときは、条例第 18 条の規定により「代理人選任届」（規則第 20 条の「開発事業代理人選任届」）を併せて提出してください。	

3 第 2 項は、条例第 10 条第 1 項の意見書が提出されている場合において、開発事業説明報告書に当該意見書の写しと当該意見書に対する見解書の写しを添付しなければならないことを規定しています。

4 第 3 項は、住民（隣接住民及び周辺住民）に縦覧期間を周知するため、開発者は、事業標識に開発事業説明報告書の提出年月日を速やかに記載しなければならないことを規定しています。

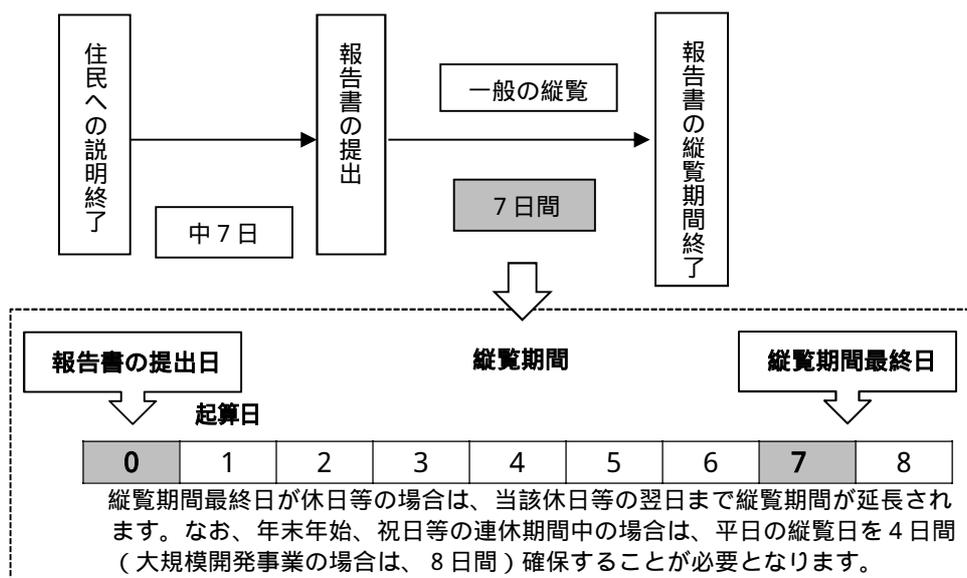
5 第 4 項の縦覧は、住民の意見やそれに対する開発者の見解等について、住民に知る機会を設けるために規定しています。なお、規則第 10 条第 2 項の規定により、縦覧場

所は次のとおりとなっています。

開発事業区域の存する区域	縦覧の場所
緑区（城山・津久井・相模湖・藤野地区を除く）・ 中央区・南区	開発調整課 指導・審査班 （市役所第1別館4階）
緑区（城山・津久井・相模湖・藤野地区に限る）	開発調整課 津久井開発調整班 （津久井総合事務所別館2階）

- 6 第4項の縦覧期間の開始日は、以下のとおり開発事業説明報告書の提出日の翌日からとなります。なお、縦覧期間は、大規模開発事業以外の開発事業の場合は7日間、大規模開発事業の場合は14日間となります（次の図は、大規模開発事業以外の開発事業の場合）。

< 開発事業説明報告書の提出及び縦覧期間 >



- 7 第4項の縦覧に際しては、縦覧用の資料として、個人情報記載を除いた開発事業説明報告書（添付図書を含む。）の提出も必要となりますので、事前に「開発調整課指導・審査班又は津久井開発調整班」へ確認してください。

【条例】

(再意見書の提出)

- 第 12 条 隣接住民及び周辺住民は、大規模開発事業に係る前条第 4 項の規定による縦覧の期間満了の日までに、当該縦覧に係る開発事業説明報告書に対する意見を記載した書面(以下「再意見書」という。)を、市長を経由して開発者に提出することができる。
- 2 市長は、前項の規定による再意見書の提出があったときは、遅滞なく、開発者に当該再意見書の写しを送付するものとする。この場合において、市長は、当該開発者に対し当該再意見書に関する事項について必要な指導及び助言をするものとする。
- 3 開発者は、前項の規定による再意見書の写しの送付を受けたときは、当該再意見書に対する開発者の見解を記載した書面(以下「再見解書」という。)を作成し、当該再意見書の写しの送付を受けた日の翌日から起算して 5 日以内に当該再意見書を提出した者に送付するとともに、当該再見解書の写しを市長に提出しなければならない。

【規則】

(再意見書)

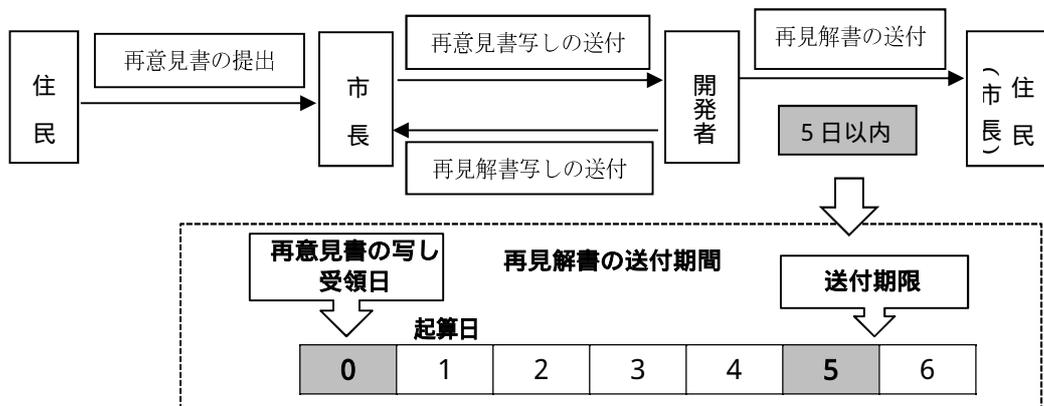
- 第 11 条 条例第 12 条第 1 項の規定により提出する再意見書には、次に掲げる事項を記載するものとする。
- (1) 再意見書を提出する者の氏名及び住所(法人又は団体にあつては、その名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)
- (2) 再意見の趣旨及び理由
- (3) 再意見書の提出の年月日

【解説】

本条は、大規模開発事業に対する隣接住民及び周辺住民の再意見書の提出について規定したものです。

- 1 第 1 項の再意見書の提出は、隣接住民及び周辺住民が開発事業説明報告書に記載されている開発者の見解について意見がある場合は、条例第 11 条第 4 項の縦覧期間内において、市長に再意見書を提出することができることについて規定しています。なお、再意見書の宛名は開発者となります。
- 2 第 1 項の再意見書の提出に当たって、その記載すべき事項を規則第 11 条に規定しています。提出方法については、持ち込み又は郵送(縦覧期間最終日の消印有効)とします。
- 3 第 2 項は、市長は再意見書の提出があったときは、その写しを遅滞なく開発者に送付します。
- 4 第 3 項は、開発者は再意見書の写しの送付を受けたときは、住民の再意見を踏まえ、その再意見に対する再見解書を作成して、当該再意見書を提出した者に送付しなければならないことを規定しています。送付方法については、原則として手渡し又は郵送とします。なお、再見解書の送付期間は、次の図のとおり再意見書の写しの受領日の翌日から 5 日以内となります。

< 再見解書の送付期間 >



- 5 第3項の再見解書の写しを条例第13条第1項の事前協議を行う前までに、開発者は市長に提出してください。

【条例】

(事前協議)

第13条 開発者は、第11条第4項に規定する縦覧の期間満了の日の翌日(第2条の2第3項に規定する開発行為にあつては、第7条第1項の規定による届出をした日)以後、第4章の規定により設置すべき施設(以下「公共施設等」という。)の整備その他この条例に定める事項について、規則に定めるところにより、市長との協議(以下「事前協議」という。)を行わなければならない。

2 市長は、事前協議によりこの条例に定める手続が適正に行われていると認めるときは、規則で定める回答書を開発者に交付するものとする。

3 開発者は、前項の回答書が交付された日の翌日から起算して6月以内に次条の協議を行わなかったときは、第7条からこの条までに定める手続を新たに行わなければならない。

【規則】

(事前協議の申請)

第12条 条例第13条第1項の規定による事前協議は、開発事業事前協議申請書に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

(1) 開発事業の計画の概要書

(2) 建築計画概要書(予定建築物が一戸建ての住宅である場合を除く。)

(3) 開発事業区域内の土地の所有者による事前協議申請手続承認書(当該土地の所有者が事前協議の申請をする場合を除く。)

(4) 開発事業区域の位置及び範囲を表示した図面

(5) 開発事業区域の現況図

(6) 開発事業区域及びその周辺の土地の公図

(7) 土地利用計画図

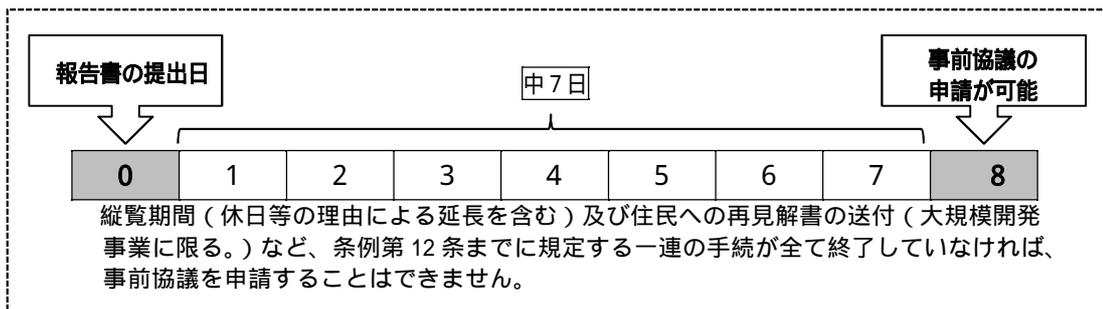
(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 条例第13条第2項の規則で定める回答書は、事前協議審査意見書とする。

【解説】

本条は、開発者が開発事業を行うに当たって、市長と当該開発事業の計画に係る公共施設等の新設、付替及び廃止並びに公共施設等の管理等に関する協議を前もって行わなければならないことを規定したものです。

1 事前協議の申請が可能となる時期は、条例第11条第4項の規定による縦覧期間が満了した日の翌日以後となります。ただし、事前協議の申請は、条例第12条までに規定する一連の手続が全て終了した後でないと、行うことができませんのでご注意ください。なお、大規模開発事業以外の開発事業の場合は7日を経過した日以後(中7日間を置いてから)、大規模開発事業の場合は14日を経過した日以後(中14日を置いてから)となります(次の図は、大規模開発事業以外の開発事業の場合)。



2 第1項の公共施設等（第4章に規定）とは、以下のとおりです。

第19条 道路	第24条 排水施設	第29条 自転車駐車場
第20条 歩道状空地	第25条 必要消防水利	第30条 自動車駐車場
第21条 公園等	第26条 消防用活動空地	第31条 緑化施設
第22条 自主管理広場	第27条 ヘリコプターによる消防活動等に必要な施設	第32条 集会所等
第23条 ごみ・資源集積場所	第28条 防災行政用同報無線固定系子局	

3 第1項の事前協議は、規則第12条第1項に規定する開発事業事前協議申請書によるものとしています（添付図書の詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。）。

4 第1項の括弧書きの「第2条の2第3項に規定する開発行為」は、自己居住用の一戸建ての住宅であることから、条例第7条第1項に規定する事前届出書を提出した日以後、事前協議の申請が可能となります。

5 第2項の「この条例に定める手続」は、主として条例第6条の開発事業の適用に関する照会等の手続（照会申請書及び周知報告）、条例第8条から第12条までの手続を指します。これらの中で、必要とされる手続が適正に行われていると認められなければ、規則第12条第2項に規定する回答書（事前協議審査意見書）の交付はできません。

6 第3項の事前協議の有効期間は、事前協議の回答書の交付後、6ヶ月以内として規定しています。なお、期間の経過により、条例第7条第1項の規定による事前届出書からの再手続を行う場合は、先に行った事前協議の申請の内容に大幅な変更が生じないことを前提としていますので、ご注意ください（大幅な変更とは、開発事業区域、予定建築物等又は公共施設等の配置計画等について変更が生ずるもので、この場合、条例第6条第1項の照会申請書の提出から手続をやり直すこととなります。）。

【条例】

(開発事業協議)

- 第 14 条 開発者は、前条第 2 項の回答書が交付された後、規則で定めるところにより、市長及び公共施設等の管理者と協議し、公共施設等の整備等について同意を得なければならない。
- 2 開発者は、前項の規定による協議(以下「開発事業協議」という。)について同意を得たときは、当該開発事業協議の内容について、規則で定めるところにより、市長と開発事業協議書を取り交わさなければならない。
- 3 開発者は、前項の開発事業協議書を取り交わした日の翌日から起算して 1 年を経過した日以後に当該開発事業協議書に係る開発事業に係る工事に着手しようとするときは、新たに開発事業協議を行わなければならない。

【規則】

(開発事業に関する協議)

- 第 13 条 条例第 14 条第 1 項の規定による協議は、開発事業協議申請書により行うものとし、市長は、開発者に対し、同項の規定による協議に必要な図書の提出を求めることができる。
- 2 条例第 14 条第 2 項に規定する開発事業協議書の取り交わしは、開発事業に関する協議書に次に掲げる図書を添付して行うものとする。
- (1) 公共施設等(道路、公園等、ごみ・資源集積場所、排水施設、必要消防水利及び防災行政用同報無線固定系子局に限る。以下この条において同じ。)の所有及び管理に関する回答書の写し
- (2) 公共施設等に係る新旧対照図
- (3) 公共施設等の用に供する土地に係る求積図
- 3 前項の規定にかかわらず、公共施設等の廃止、付替又は新設を伴わないときは、開発事業に関する協議書の取り交わしを省略することができる。

【解説】

本条は、開発事業協議に関する市長及び公共施設等の管理者の同意等について規定したものです。

- 1 第 1 項は、開発者は、条例第 13 条の事前協議の回答を踏まえ、必要に応じて公共施設管理者等と協議を行い、開発事業計画の修正等を行い、市長及び公共施設等の管理者の同意を得なければならないことを規定しています。なお、第 1 項の「協議」及び「同意」について開発事業が開発行為の場合は、法第 32 条第 1 項又は第 2 項の規定による「同意」又は「協議」とみなします。
- 2 第 1 項の開発事業協議は、規則第 13 条第 1 項に規定する開発事業協議申請書によるものとしています(添付図書の詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。)
- 3 第 2 項の「同意を得たとき」は、条例第 13 条第 2 項に規定する回答書(公共施設等の管理者である本市の担当課からの意見等)の内容が、開発事業協議申請書の添付する土地利用計画図その他関係図面に反映され、かつ、公共施設等の管理者である本市の担当課の協議済印が押印されていることをいいます。なお、本市が公共施設等の管理者でない場合は、別に同意書の提出が必要となります。
- 4 第 2 項の開発事業協議書の取り交わしは、条例第 4 章(第 19 条から第 32 条まで)

に規定する公共施設等の整備等（管理及び用地の帰属を含む）に関して、市長と開発者との間で開発事業協議書を締結することを規定しています。なお、開発事業が開発行為の場合は、開発事業協議書の取り交わしをもって、法第 32 条に規定する「公共施設の管理者の同意等」が行われたものとしてみなします。

5 第 2 項の開発事業協議書の取り交わしの省略は、規則第 13 条第 3 項の規定により、公共施設等の廃止、付替又は新設を伴わないときに限ります。

6 第 3 項の開発事業協議の有効期間は、開発事業協議書を締結してから 1 年として規定しています。なお、期間の経過により、条例第 14 条の規定による開発事業協議の再手続を行う場合、先に行った開発事業協議の申請の内容に変更が生じないことを前提としていますので、ご注意ください（変更が生ずる場合は、条例第 13 条の事前協議の申請又は第 6 条第 1 項の照会申請書の提出から手続をやり直すこととなります。）。

【条例】

(開発計画の変更)

- 第 15 条 開発者は、第 7 条第 1 項の規定による届出をした日から第 17 条第 1 項に規定する開発事業に係る工事を完了する日までの間において、当該届出に係る開発事業の計画を変更するときは、規則で定めるところにより、市長に届け出るとともに、事業標識を設置した開発事業にあっては、速やかに、当該事業標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。
- 2 開発者は、前項の規定による届出をしたときは、第 9 条から前条までに定める手続(第 2 条の 2 第 3 項に規定する開発行為にあっては、前 2 条に定める手続)を新たに行わなければならない。ただし、規則で定める手続を省略できる変更の場合にあっては第 9 条から第 13 条までに定める手続を、規則で定める軽微な変更の場合にあっては第 9 条から前条までに定める手続を省略することができる。
- 3 開発者は、事前協議の申請の後に当該事前協議に係る開発事業を中止し、又は廃止する場合は、法に定めのあるものを除き、遅滞なく、規則で定める取下届を市長に提出し、土砂及び雨水の流出入その他当該開発事業の開発事業区域の周辺に被害を生じさせることのないよう適切な措置を講じなければならない。

【規則】

(開発事業の計画の変更)

- 第 14 条 条例第 15 条第 1 項の規定による開発事業の計画の変更は、開発事業計画変更届により行うものとする。

(手続を省略できる変更等)

- 第 15 条 条例第 15 条第 2 項ただし書の規則で定める手続を省略できる変更は、条例第 14 条第 2 項に規定する開発事業協議の内容のうち、公共施設等の整備等に係る変更で、隣接住民又は周辺住民の日常生活に影響を及ぼすおそれがないと市長が認めたものとする。
- 2 条例第 15 条第 2 項ただし書の規則で定める軽微な変更は、前項に規定する変更以外のものであって、次に掲げるものとする。
- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、開発事業区域の変更を伴うもの並びに隣接住民及び周辺住民の日常生活に影響を及ぼすおそれがあると市長が認めるものを除く。
- (2) 開発事業の設計者又は工事の請負人の変更
- (3) 隣接住民若しくは周辺住民からの要望又は条例第 13 条の協議による開発事業の計画の変更で、軽微な変更であると市長が認めたもの

(取下届)

- 第 16 条 条例第 15 条第 3 項の規則で定める取下届は、開発事業取下届とする。

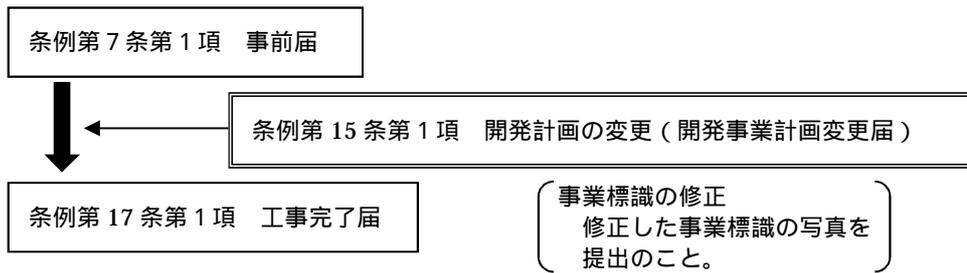
【解説】

本条は、条例第 17 条第 1 項に規定する開発事業の工事完了日までに開発事業の計画を変更、中止又は廃止する場合の手続について規定したものです。

- 1 第 1 項の開発事業計画の変更は、条例第 7 条第 1 項の事前届出書を提出した日から条例第 17 条第 1 項の工事完了届を提出する日までの間において、開発事業計画を変更しようとする開発者が、規則第 14 条第 1 項に規定する開発事業計画変更届により行うものとして規定しています(次の図(49 ページ)のとおり)。なお、開発事業計画変更届の届出を行った開発事業のうち、事業標識の設置を行ったものは、規則第 15 条第

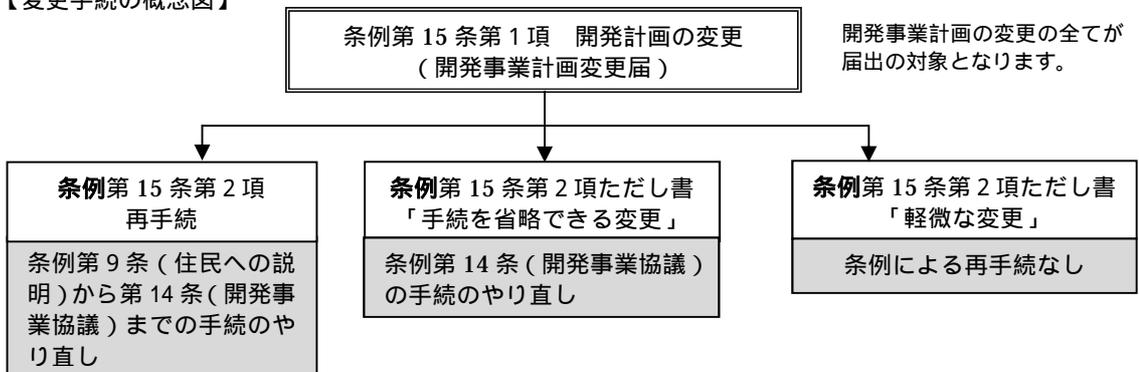
- 1 項に規定する「手続を省略できる変更」又は第 15 条第 2 項に規定する「軽微な変更」に該当する場合であっても、事業標識の修正が必要となるかどうかを必ず確認してください（修正した事業標識の写真を遠近各 1 枚提出してください。）
- 2 第 2 項の開発計画の変更に伴う再手続は、原則として、条例第 9 条（住民への説明）から第 14 条（開発事業協議）までの手続を新たに行わなければならないことを規定しています。なお、条例第 2 条の 2 第 3 項の自己居住用の一戸建ての住宅の場合は、条例第 9 条から第 12 条までの手続が省略されますので、条例第 13 条（事前協議）及び第 14 条（開発事業協議）の手続を新たに行うこととなります（次の図（49 ページ）のとおり。）
- 3 第 2 項のただし書の「規則で定める手続を省略できる変更」及び「規則で定める軽微な変更」に該当するかどうかの基準は、規則第 15 条第 1 項（手続を省略できる変更）及び第 2 項（軽微な変更）に規定しています。なお、届出のあった開発事業計画変更届の内容が「手続を省略できる変更」又は「軽微な変更」に該当する場合の再手続の考え方は、次の図（49 ページ）のとおりとなります。この他、開発事業が開発行為の場合にあっては、開発行為の変更許可申請（法第 35 条の 2）、軽微な変更（法第 35 条の 2 第 3 項）又はその他の変更の手続が必要となりますので、ご注意ください。
- 4 第 3 項は、事前協議の申請の後に開発事業計画を中止又は廃止する場合において、規則第 16 条に規定する開発事業取下届により行うものとし、開発事業区域及びその周辺の安全の確保を図らなければならないことを規定しています。
- 5 第 3 項の取下届の提出は、事前協議の申請の後に開発事業計画を中止又は廃止する場合としていますが、事前協議の申請の前に開発事業計画を中止又は廃止する場合であっても、便宜上、同項の取下届を必ず提出してください。

< 開発事業計画の変更手続の流れ（条例第 15 条第 1 項） >

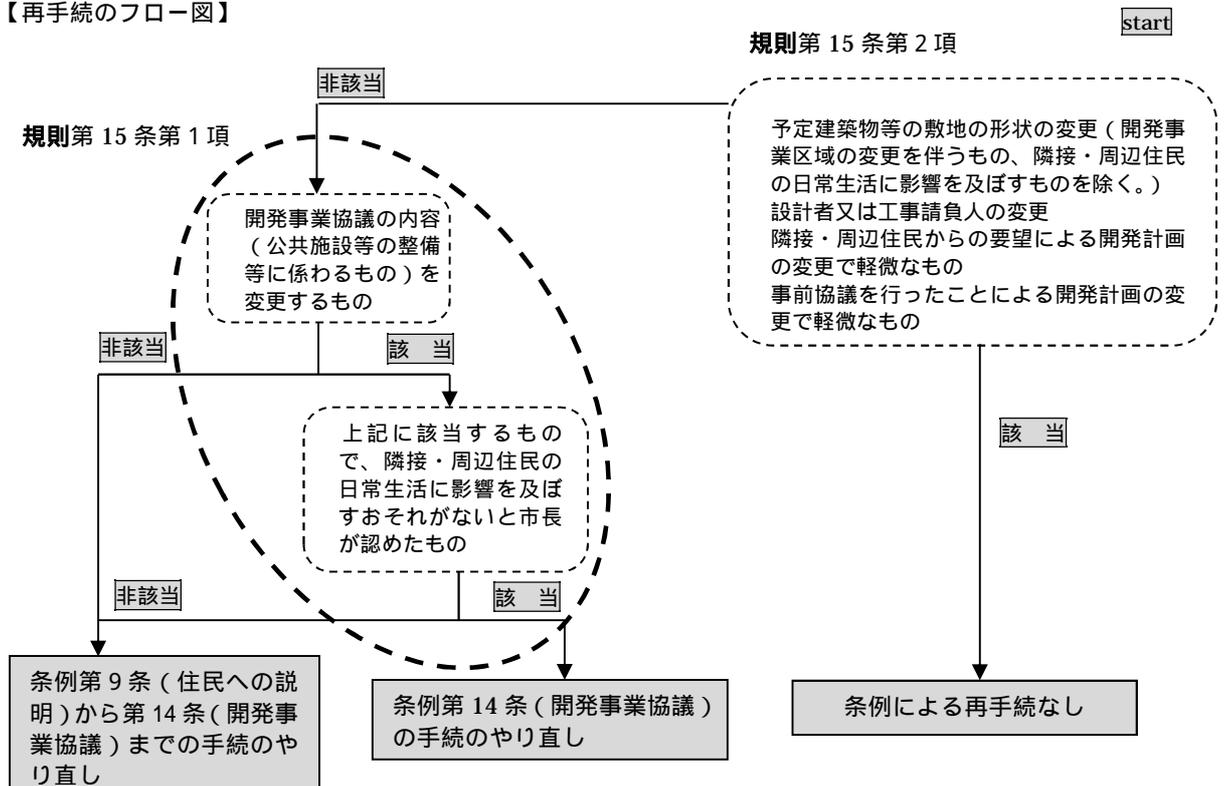


< 開発事業計画の変更手続の流れ（条例第 15 条第 2 項） >

【変更手続の概念図】



【再手続のフロー図】



【条例】

(工事に関する安全対策)

第 16 条 開発者は、開発事業に係る工事を行うに当たっては、規則に定める工事着手届を市長に提出しなければならない。

2 開発者は、開発事業に係る工事に関係する車両の通行経路を定める場合及び開発事業区域に通学路が近接している場合は、事前に道路管理者及び関係機関と協議し、周辺の交通の安全を確保する措置を講じなければならない。

【規則】

(工事着手届)

第 17 条 条例第 16 条第 1 項の規則で定める工事着手届は、開発事業工事着手届とする。ただし、開発者が都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則(平成 15 年相模原市規則第 30 号)第 12 条の規定により工事着手届を届け出る場合は、当該工事着手届をもって開発事業工事着手届に代えることができる。

【解説】

本条は、条例第 14 条に規定する開発事業協議書を取り交わした後、開発者が行う開発事業に係る工事に着手する手続等について規定したものです。

- 1 第 1 項の工事着手届は、規則第 17 条に規定する開発事業工事着手届によるものとし、市長が開発事業の実施状況を把握するためのものとして規定しています。なお、規則第 17 条ただし書の規定による開発事業が許可を要する開発行為の場合は、当該開発行為に係る工事着手届により届出を行ってください。
- 2 第 2 項は、開発者が行うべき工事期間中の安全対策について規定しています。なお、協議する関係機関には、所管警察署の他、小学校(学務課)等が含まれますので、ご注意ください。

【条例】

(工事完了届及び検査)

- 第 17 条 開発者は、開発事業区域(開発事業区域を工区に分けたときは工事を実施した工区)の全部について、開発事業に係る工事を完了したときは、遅滞なく、規則で定める工事完了届を市長に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の工事完了届の提出を受けたときは、遅滞なく、当該工事完了届に係る工事が、事前協議及び開発事業協議の内容に適合しているかどうかについて検査を行い、適合していると認めるときは、その旨を書面により開発者に通知しなければならない。
- 3 開発者は、第 1 項の規定にかかわらず、規則で定めるものについては、開発事業に係る工事の完了前に、市長が必要と認める検査を受けなければならない。

【規則】

(工事完了届)

- 第 18 条 条例第 17 条第 1 項の規則で定める工事完了届は、開発事業工事完了届とし、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- (1) 開発事業に係る工事を完了した開発事業区域(開発事業区域を工区に分けたときは工事を実施した工区)を撮影した写真
- (2) 開発事業区域の範囲、前号の写真を撮影した位置及び当該写真を撮影した方向を示した図面
- (3) 公共施設等の管理者の許可又は承認を得て行った工事の完了届
- (4) 完了平面図

(検査)

- 第 19 条 条例第 17 条第 3 項の規則で定めるものは、条例第 25 条に規定する必要消防水利に関するものとする。

【解説】

本条は、開発事業に係る工事が完了した際の工事完了届の提出並びに当該工事の検査及び適合していると認められた旨の書面の通知について規定したものです。

- 1 第 1 項の工事完了届は、規則第 18 条に規定する開発事業工事完了届によるものとし、開発事業に係る工事が適正に行われたかどうかについて市長が確認するため、開発者は工事完了後、遅滞なく、工事完了届を提出しなければならないことを規定しています。なお、開発事業が許可を要する開発行為の場合は、当該開発行為に係る工事完了届により届出を行ってください。
- 2 第 2 項の検査は、条例第 13 条の事前協議及び第 14 条の開発事業協議の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、開発者に「開発事業に係る工事の適合する旨の通知書」を通知しなければならないことを規定しています。ただし、開発事業が許可を要する開発行為の場合は、当該通知書に代えて、法第 36 条の規定による検査済証が交付されます。なお、検査時において、事前協議及び開発事業協議の内容との相違が認められた場合は、相違内容によって、再協議（事前協議及び開発事業協議）等の手続が必要となる場合がありますので、事前に「開発調整課指導・審査班又は津久井開発調整班」と打合せを行ってください。
- 3 第 2 項の適合の確認を受けられない開発事業は、条例第 46 条第 3 項の規定による勧告、条例第 47 条の規定による命令及び公表、条例第 51 条及び第 52 条の規定による罰

則が適用されることもあります。

- 4 第3項は、規則第19条の規定により、必要消防水利については、開発事業に係る工事の完了前に、他の公共施設等に先行して検査を受けなければならないことを規定しています。

【条例】

(代理人)

第18条 開発者は、開発事業に関する手続の全部又は一部を代理人に委任するときは、規則で定める代理人選任届を市長に提出しなければならない。変更があった場合もまた同様とする。

【規則】

(代理人選任届)

第20条 条例第18条の規則で定める代理人選任届は、開発事業代理人選任届とする。

【解説】

本条は、開発事業に関する手続を行う代理人を明確にするために規定したものです。

- 1 第1項の代理人選任届は、規則第20条に規定する開発事業代理人選任届によるものとし、代理人の選任を行う場合は、書面で提出しなければならないことを規定しています。なお、代理人が選任されている場合は、開発事業に関する手続について代理人以外の者（開発者を除く。）が行うことはできませんので、ご注意ください。
- 2 事前届出書（条例第7条第1項）の手続から代理人に委任するときは、事前届出書と同時に規則第20条の「開発事業代理人選任届」を提出してください。また、住民への説明（条例第9条）に当たって、新たな代理人に手続を委任したときは、開発事業説明報告書（条例第11条）の提出と併せて「開発事業代理人選任届」を提出してください。

第4章 公共施設等

【条例】

(道路)

第19条 開発事業区域に接する道路及び開発事業区域内の道路について、開発者(開発行為を行う者を除く。)は次に掲げる基準を、開発者(開発行為を行う者に限る。)は、第3号工に掲げる基準を満たすよう整備しなければならない。

(1) 開発事業区域に接する道路(当該開発事業区域に接する部分に限る。以下同じ。)の幅員は、別表第4の左欄に掲げる開発事業区域の規模に応じ、それぞれ同表の右欄に定める予定建築物等の用途に応じた幅員以上とすること。ただし、当該道路のうち、主たる道路以外の道路について、規則で定める基準を満たすよう整備する場合は、この限りでない。

(2) 開発事業区域内の道路の幅員は、別表第5の左欄に掲げる道路の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める予定建築物等の用途に応じた幅員以上とすること。

(3) 開発事業区域に接する道路及び開発事業区域内の道路には、次に掲げる区分に応じ、当該区分に定める隅切りを設置すること。

ア 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所の道路の幅員が共に6メートルを超える場合又は道路の曲がり角の幅員が6メートルを超える場合 5メートルの斜辺長の隅切り

イ 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所の道路の一方の幅員が6メートルを超え、かつ、他方の幅員が4メートルを超え6メートル以下の場合又は道路の曲がり角を構成する2方向の道路のうち、一方の幅員が6メートルを超え、かつ、他方の幅員が4メートルを超え6メートル以下の場合 4メートルの斜辺長の隅切り

ウ ア及びイ以外の場合 3メートルの斜辺長の隅切り

エ ア及びイの場合において、一方以上の道路に歩道がある場合 3メートルの斜辺長の隅切り

(4) 開発事業区域内の道路は、当該開発事業区域に接する道路に通抜けできること。ただし、当該開発事業区域の規模及び形状により市長がこの号に定める基準により難しいと認める場合は、当該道路を袋路状の道路とすることができる。

(5) 前号ただし書の規定により開発事業区域内の道路を袋路状の道路とする場合は、次の区分により転回広場を設置すること。ただし、当該道路の延長が35メートル以下である場合は、この限りでない。

ア 幅員が6メートル未満である場合 終端部及び35メートル以内ごとに1箇所

イ 幅員が6メートル以上である場合 終端部に1箇所

2 開発者は、開発事業区域内に道路法(昭和27年法律第180号)その他関係法令の規定に基づく道路の計画がある場合は、当該道路の計画に適合するよう配慮するものとする。

3 開発者は、前2項に定めるもののほか、道路の形状等について、市長と協議しなければならない。

4 開発事業に係る道路の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

5 第1項の規定にかかわらず、開発事業区域の規模及び形状、周辺の地域の地形の状況等により市長が同項に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により道路を整備することができる。

6 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定により条例で定める小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、政令第25条第2号の規定にかかわらず、第1項第1号及び第2号の規定により定められた当該別表に定める幅員とする。

7 法第33条第3項の規定により条例で定める道路の形状等の基準は、政令第29条の規定にかかわらず、第1項第3号(同号工に定めるものを除く。)から第5号までの規定に掲げる基準とする。

別表第 4 (第 19 条関係)

開発事業区域の規模	予定建築物等の用途に応じた幅員			
	一戸建ての住宅	共同住宅等 (2 階建て以下)	中高層 共同住宅等	住宅以外の 用途
3,000 平方メートル 未満	4 メートル	4 メートル	6 メートル (5 メートル)	6 メートル (5 メートル)
3,000 平方メートル 以上	6 メートル	6 メートル	6 メートル	6 メートル

備考

- 1 共同住宅等とは、建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋をいう。
- 2 中高層共同住宅等とは、地階を除く階数が 3 以上の共同住宅等をいう。
- 3 括弧内の幅員は、開発事業区域に接する部分について原道路中心線から 3 メートル以上後退し、拡幅して整備する場合とする。

別表第 5 (第 19 条関係)

道路の区分	予定建築物等の用途に応じた幅員			
	一戸建ての住宅	共同住宅等 (2 階建て以下)	中高層 共同住宅等	住宅以外 の用途
道路の延長が 70 メートル以下のもの	4.5 メートル	4.5 メートル	6 メートル	6 メートル
道路の延長が 70 メートルを超え 100 メートル以下のもの	5 メートル	5 メートル	6 メートル	6 メートル
道路の延長が 100 メートルを超えるもの	6 メートル	6 メートル	6 メートル	6 メートル
大規模開発事業の開発事業区域の外部と接続する道路のうち、主要な道路	6 メートル	6 メートル	6 メートル	6 メートル

備考

- 1 共同住宅等とは、建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋をいう。
- 2 中高層共同住宅等とは、地階を除く階数が 3 以上の共同住宅等をいう。

【規則】

(開発事業区域に接する主たる道路以外の道路)

第 20 条の 2 条例第 19 条第 1 項第 1 号ただし書の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) その利用目的が当該開発事業の区域内との人又は車両等の出入りのためであり、その物理的形状等からこれらの出入りが限定され、通行に支障がないと認められる場合で、開発事業区域の規模に応じ、それぞれ別表第 1 に定める予定建築物等の用途に応じた幅員以上であるもの

別表第1(第20条の2関係)

開発事業区域の規模	予定建築物等の用途に応じた幅員			
	一戸建ての住宅	共同住宅等 (2階建て以下)	中高層 共同住宅等	住宅以外 の用途
3,000平方メートル未満			4メートル	4メートル
3,000平方メートル以上	6メートル (5メートル)	6メートル (5メートル)	6メートル (5メートル)	6メートル (5メートル)

備考

- 1 共同住宅等とは、建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋をいう。
- 2 中高層共同住宅等とは、地階を除く階数が3以上の共同住宅等をいう。
- 3 括弧内の幅員は、開発事業区域に接する部分について原道路中心線から3メートル以上後退し、拡幅して整備する場合とする。

(2) 前号に規定する場合で、当該開発事業の区域内の施設等の維持管理に必要な出入口、避難用の出口その他これらに類する日常的利用に供さない出入口のみを設けるときは、同号に定める基準にかかわらず、幅員4メートル以上であるもの

【解説】

本条は、開発者が開発事業を行うに当たって、整備しなければならない道路の基準を規定したものです。この条例の開発事業のうち、許可を要する開発行為については、法で定める道路の基準（政令第25条）として「都市計画法第33条各号の審査基準」（相模原市開発許可等審査基準）に規定する道路の基準が適用されますが、本条には、政令第25条で定められた技術的細目を政令第29条の2の規定に基づき条例で強化又は緩和する道路の基準（本条第6項及び第7項に規定）等を定めていますので、開発行為にあっても本条が適用されることとなります。なお、道路は公共施設としての位置付け上、施設の持続性が担保されることを設置協議の前提としていますので、条例第34条（公共施設等の用地の管理及び帰属）の趣旨を踏まえ、原則、市帰属による市管理としています。

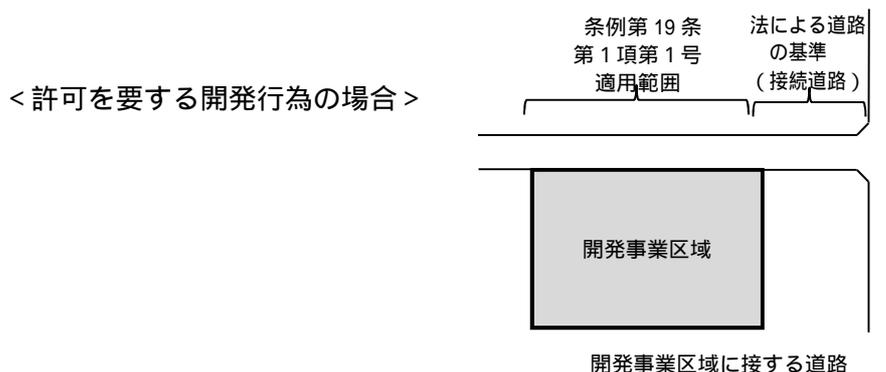
本条における開発事業区域に接する道路とは、原則として建築基準法第42条第1項又は同条第2項の規定による道路（道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項の規定による道路（国道、県道及び市道としての認定路線）に限る。）を指しますが、その他の道路（農道、林道、建築基準法の法定外道路等）についても、各管理者と協議を要します。なお、その他の道路のうち、建築基準法の法定外道路については、60～61ページに取扱い基準を定めています（この取扱い基準は、道路計画課が担当しています。）

1 第1項第1号は、開発事業区域に接する主たる道路の幅員について、開発事業区域の規模及び予定建築物等の用途に応じた幅員以上とすることを規定したもので、詳細は別表第4に規定しています。

(1) 第1号別表第4の括弧内の道路の幅員は、当該道路が有効幅員4メートル以上で、開発事業区域に接する部分を原道路中心線から3メートル以上後退し、拡幅して整備するものが適用されます。（ただし、括弧内の道路の幅員の適用は、通行に支障が

ないと認められる場合に限るもので、規則第 20 条の 2 第 1 項第 1 号別表第 1 についても同様です。)

- (2) 第 1 号の括弧書きでは、「当該開発事業区域に接する部分に限る」と規定していますが、次の図のとおり、許可を要する開発行為における「接する部分以外の道路(接続道路)」については、法の規定により所定の幅員を有する必要があります(相模原市開発許可等審査基準を参照)。



- 2 第 1 項第 1 号のただし書の規定は、開発事業区域に接する道路のうち、主たる道路以外の道路にあつては、規則第 20 条の 2 の規定する道路の条件に該当するものについて、規則第 20 条の 2 の表に定める幅員以上とすることを認容しているものです。
- (1) 規則第 20 条の 2 第 1 号の道路の条件は、主たる道路以外の道路であり、開発事業区域内との人又は車両等(自転車を含む。)の通行のために出入口を設けるものの当該出入口の利用目的は、サブエントランスや勝手口等の利用のためのもので、当該出入口の物理的形狀が狭いことや、門扉等により通常閉鎖されていること等により、人又は車両等の出入りが限定され、かつ、それらの出入りがあつても当該道路への交通負荷がかからず、通行に支障がないと認められる場合を指します。
- (2) 規則第 20 条の 2 第 2 号の道路の条件は、主たる道路以外の道路であり、開発事業区域内との人又は車両等(自転車を含む。)の通行のために出入口を設けるものの当該出入口の利用目的は、開発事業区域内に存する管理用施設(受水槽、キュービクル等)への出入りや避難用の出口等の利用に限定されるもので、当該出入口に設置される門扉等が通常閉鎖されていることにより、人又は車両等の出入りが限定され、日常的には利用されないもので、かつ、それらの出入りがあつても当該道路への交通負荷がかからず、通行に支障がないと認められる場合を指します。
- 3 第 1 項第 2 号は、開発事業区域内に新設される道路の幅員について、開発事業区域の規模、道路の延長及び予定建築物等の用途に応じた幅員以上とすることを規定したもので、詳細は別表第 5 に規定しています。
- 4 第 1 項第 3 号は、道路の交差部若しくは接続部又は道路の屈曲部(内側)に設ける隅切りを規定しています。なお、同号アからエまでの内容は、次の表のとおりです。

< 隅切りの斜辺長 >

交差する道路等の幅員	4メートル以下の場合	4メートルを超え6メートル以下の場合	6メートルを超える場合
4メートル以下の場合	3メートル	3メートル	3メートル
4メートルを超え6メートル以下の場合	3メートル	3メートル	4メートル
6メートルを超える場合	3メートル	4メートル	5メートル

一方以上の道路に歩道（開発事業区域に接する歩道に限る。）がある場合は、上記にかかわらず3メートル。

- 5 第1項第4号は、新設される開発事業区域内の道路は、原則、通り抜け道路とすることを規定しています。なお、本号のただし書の適用は、開発事業区域の規模及び形状により市長が通り抜け道路とすることができないと認める場合に限り、袋路状の道路とすることを認容しているものです。
- 6 第1項第5号は、前号のただし書の適用を受けて袋路状の道路とする場合において、転回広場を設置すべきことを規定しています。なお、同号ア及びイの内容は、次の表のとおりです。

< 転回広場 >

道路の幅員	転回広場の箇所数
6メートル未満	袋路状の道路の延長が35メートルを超える場合は、終端部及び35メートル以内ごとに1箇所
6メートル以上	袋路状の道路の終端部に1箇所

終端部に設ける転回広場の設置位置は、路線終端部から6（5）メートル以上、15メートル以内。

- 7 第2項は、開発事業区域内に道路改良事業等による計画がある場合において、開発事業を行うにあたり当該道路の計画に適合するよう配慮すべきことを規定しています。
- 8 第3項の道路の形状等は、道路の屈曲、摺り付け、配置、勾配、交差点の位置等をいいます。
- 9 第4項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、道路を整備すべきことを規定しています。
- 10 第5項は、第1項に規定する道路整備の基準（幅員、隅切り、通り抜け、転回広場）の例外として、市長及び開発者の協議に基づき市長が定める基準により道路を整備す

ることができるものとして規定しています。なお、同項の運用に当たっては、59 ページに取扱い基準を定めています(この取扱い基準は、道路計画課が担当しています。)

11 第6項は、予定建築物の用途が住宅の場合は、政令第29条の2第1項第2号の規定に基づき、政令第25条第2号の括弧書き「小区間で通行上支障がない場合は、4メートル」以上の幅員について強化することを規定しています。また、予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、政令第29条の2第2項第2号の規定に基づき、省令第20条に規定する幅員について緩和することを規定しています。

12 第7項は、政令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、省令第24条第5号(袋路状道路)及び第6号(歩道のない道路の隅切り)について強化(第1項第3号(歩道がある場合の道路の隅切りを除く)、第4号及び第5号に掲げる基準のとおり)することを規定しています。

条例第 19 条第 5 項の運用 (条例第 19 条第 5 項の協議に係る道路整備の取扱い基準)

相模原市開発事業基準条例第 19 条第 5 項の協議に係る道路整備の取扱い基準

(趣旨)

1 この基準は、相模原市開発事業基準条例(平成 17 年条例第 59 号。以下「条例」という。)第 19 条第 5 項の規定に基づき、開発事業区域の規模及び形状、周辺の地域の地形の状況等により市長が条例第 19 条第 1 項に定める基準により難しいと認めた場合において、市長及び開発者が協議を行うに際して、当該協議に係る道路整備の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(道路の解釈及び取扱い)

2 当該協議に係る道路整備の対象となる道路の解釈及び取扱いは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 条例第 19 条第 1 項第 1 号に規定する道路(同号ただし書に規定する道路を含む。)が建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条第 2 項に規定する道路で、次のア又はイに該当する場合は、当該道路の幅員は、4 メートル以上有しているものとみなす。

ア 当該道路について有効幅員が 4 メートル以上である場合

イ 当該道路の幅員が 2.7 メートル以上で、かつ、原道路中心線から 2 メートル以上後退し、拡幅して整備する場合

(2) 条例第 19 条第 1 項第 1 号に規定する道路(同号ただし書に規定する道路を含む。)が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路で、当該道路について有効幅員が 4 メートル以上で、かつ、原道路中心線から 3 メートル以上後退し、拡幅して整備することで有効幅員が 5 メートル以上となる場合は、当該道路の幅員は、5 メートル以上有しているものとみなす。

(3) 条例第 19 条第 1 項第 1 号ただし書に規定する道路が開発事業区域に小区間で接するもので、当該道路の交通状況等を勘案し、通行に支障がないと認められる場合は、当該道路の幅員は、同号別表第 4 に掲げる基準(開発事業区域の規模が 3,000 平方メートル未満の場合で、かつ、予定建築物等の用途が一戸建ての住宅又は共同住宅等(2 階建て以下)の場合で定める幅員以上であるもの)の適用により取り扱う。

(4) 条例第 19 条第 1 項第 1 号ただし書に規定する道路について、開発事業区域の規模が 3,000 平方メートル未満で、かつ、予定建築物(3 階建て以上の共同住宅・長屋、事務所、店舗(飲食業・物品販売業等)及び集会所等に限る。)の延べ床面積が 500 平方メートル未満の場合は、当該道路の幅員は、同号別表第 4 に掲げる基準(開発事業区域の規模が 3,000 平方メートル未満の場合で、かつ、予定建築物等の用途が一戸建ての住宅又は共同住宅等(2 階建て以下)の場合で定める幅員以上であるもの)の適用により取り扱う。

(5) 開発事業が一敷地の単体的な開発行為において、条例第 19 条第 1 項第 1 号に規定する道路(同号ただし書に規定する道路を含む。)が、相模原市開発許可等審査基準の都市計画法第 33 条各号の審査基準第 4 の 3 の要件を満たすものと認められる場合は、当該道路の幅員は、同基準の適用により取り扱う。

(施行期日)

3 この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

その他の道路の取扱い（建築基準法の法定外道路の取扱い基準）

相模原市開発事業基準条例における建築基準法法定外道路の取扱い基準

（趣旨）

- 1 この基準は、相模原市開発事業基準条例(平成 17 年相模原市条例第 59 号。以下、「条例」という。)による開発事業を実施するにあたり、開発事業区域内に存在又は接している建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)法定外道路の取扱いについて必要な事項を定める。

（用語の定義）

- 2 この基準における用語の定義は、次の各号及び条例第 2 条に定めるものとおりとする。
 - (1)法定外道路 法に規定されていない道路のうち、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 2 条第 1 項に定める道路及び相模原市認定外道路管理条例(平成 17 年相模原市条例第 145 号)第 2 条第 1 項に定める認定外道路
 - (2)既存道路 法第 42 条第 1 項及び第 2 項に規定する道路（法第 42 条第 2 項の道路にあっては、道路法第 2 条第 1 項で定める道路）

（整備の内容）

- 3 開発者は、開発事業区域に接する法定外道路及び開発事業区域内の法定外道路について、次の基準のとおり整備すること。
 - (1)予定建築物の敷地が法定外道路のみに接している場合 法定外道路を開発事業区域内の道路として所定の幅員を確保し、既存道路に接続すること。
 - (2)開発事業区域に接し、主たる既存道路が他にある場合 別表に定めるとおり拡幅すること。
 - (3)開発事業区域内に法定外道路が存在する場合 法定外道路を開発事業区域内の道路として所定の幅員を確保し、既存道路に接続すること。ただし、売払い又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 40 条第 1 項による付け替えをする場合を除く。
 - (4)開発事業区域が既存道路と法定外道路及び法定外道路と法定外道路の交差部又は屈曲部に接する場合 開発事業区域側に所定の斜辺長の隅切を設置すること。
 - (5)前各号までの規定にかかわらず、道路の状況、周辺の地形の状況等により市長が前各号に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により道路を整備することができる。

（施行期日）

- 4 この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

別表（第 3 条第 2 号関係）

法定外道路の状況	開発事業の計画	整備方法
同一路線が道路後退している場合	車両の出入口を設けない場合	原道路の中心から 2 . 0 メートルの範囲で拡幅
同一路線が道路後退しておらず、道路法第 2 条第 1 項に定める道路及び相模原市認定外道路管理条例第 2 条第 1 項に定める認定外道路（新磯野・麻溝台に限る。）の場合		原道路の中心から 2 . 0 メートルの範囲で拡幅

<p>同一路線が道路後退しておらず、相模原市認定外道路管理条例第2条第1項に定める認定外道路（新磯野・麻溝台除く。）の場合</p>		<p>拡幅なし</p>
	<p>車両の出入口を設ける場合</p>	<p>開発事業区域に接する部分から既存道路に接続する間を幅員4.0メートル以上に拡幅</p>
	<p>建築確認上の接道とする場合</p>	<p>開発事業区域に接する部分から既存道路に接続する間を開発事業区域内の道路として所定の幅員を確保</p>

【条例】

(歩道状空地)

第 20 条 開発者は、予定建築物等の用途が共同住宅、事務所、店舗その他の規則で定める建築物の場合において、当該予定建築物等に係る開発事業区域に接する道路(規則で定める当該開発事業と関係性がない道路等を除く。)に幅員 2メートル以上の歩道が設置されていないときは、当該道路の境界から開発事業区域内に幅員 2メートル(歩道が設置されている場合にあっては、2メートルから当該歩道の幅員を控除した幅員)以上の空地を確保し、歩道の形態として整備し、管理を行うものとする。ただし、開発事業区域の規模及び形状、周辺の地域の地形の状況等により市長がこの条に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により歩道の形態の空地を設置することができる。

【規則】

(歩道状空地を設置すべき建築物)

第 20 条の 3 条例第 20 条の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋のうち、共同住宅及び長屋(地階を除く階数が 3 以上のものに限る。)にあっては、計画戸数が 21 戸以上(共同住宅のうち、ワンルーム形式住宅にあっては、3 戸を 1 戸として計算する。)、それ以外の建築物にあっては、延べ床面積が 500 平方メートルを超えるもの
- (2) 店舗、ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設、公共施設、病院、学校及び児童福祉施設等で、延べ床面積が 500 平方メートルを超えるもの
- (3) 事務所、倉庫及び工場で、延べ床面積が 1,000 平方メートルを超えるもの(開発事業区域が工業専用地域又は地区計画において工業系土地利用を図る地区として定められている地域以外の地域に存する場合に限る。)
- (4) 日常的に多数の人又は車両等の出入りがある建築物(前 3 号に掲げる建築物の用途のものを除く。)で、延べ床面積が 1,000 平方メートルを超えるもの

(歩道状空地を設置しないことができる道路等)

第 20 条の 4 条例第 20 条の規則で定める開発事業と関係性がない道路等は、次に掲げるものとする。

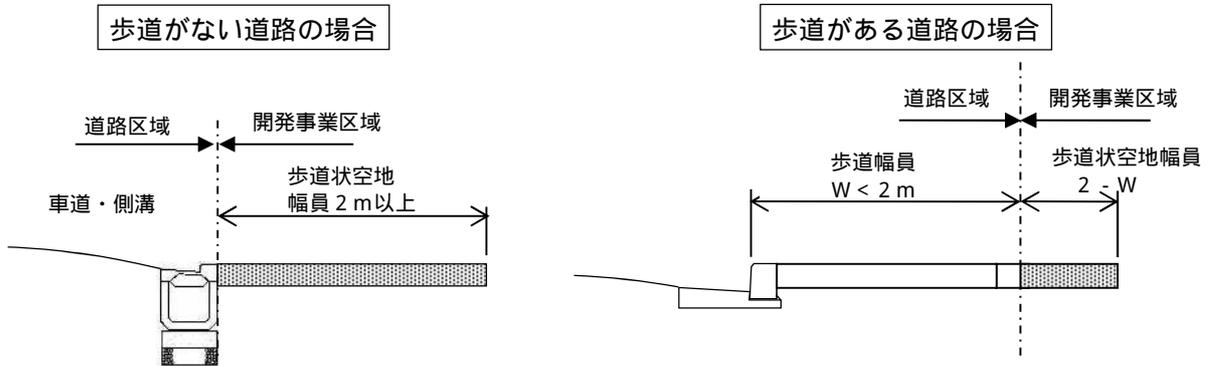
- (1) 開発事業の計画において、開発事業区域に接する道路(当該開発事業区域に接する部分に限る。以下同じ。)に出入口を設けないもの
- (2) 第 20 条の 2 第 2 号に規定する通行に支障がないと認められる道路
- (3) 道路改良事業等により、開発事業区域に接する道路に幅員 2メートル以上の歩道が設置されるもの
- (4) 開発事業区域に接する道路が都市計画決定され、又は道路改良事業等が計画されているもので、設置しようとする歩道の大部分が開発事業区域内に含まれるもの

【解説】

本条は、共同住宅、事務所、店舗等の建築物(規則第 20 条の 3 に規定する建築物)を建築する場合において、人又は車両等の出入りが増加することから、歩車道分離を図るため、開発事業区域内に自主管理による歩道状空地を出入口に接する道路に沿って設置することを規定したものです。なお、歩道状空地は、市に帰属しないことから、建築基準法上は建築敷地に含まれます。

- 1 歩道状空地は、開発事業区域に接する道路に幅員 2メートル以上の歩道がない場合、開発事業区域内に設置するものです。なお、当該道路に幅員 2メートル未満の歩道が

ある場合、2メートルから当該歩道の幅員を控除した幅員以上の歩道状空地を設置することとなります（次の図のとおり。）



2 第1項の歩道状空地を設置すべき「規則で定める建築物」は、人又は車両等の出入りが増加する建築物として規則第20条の3に規定しています（次の表のとおり。）

予定建築物等の用途		予定建築物等の規模等
中高層 共同 住宅等	共同住宅及び長屋	21戸以上（3階建て以上）
	共同住宅（ワンルーム形式）	63戸以上（3階建て以上）
	寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物	延べ床面積 500 平方メートルを超えるもの（3階建て以上）
住宅 以外の 用途	店舗 ¹ 、ホテル・旅館、遊戯・風俗施設、公共施設・病院・学校及び児童福祉施設等	延べ床面積 500 平方メートルを超えるもの
	事務所、倉庫及び工場 ²	延べ床面積 1,000 平方メートルを超えるもの
	上記以外の用途のもので、日常的に多数の人又は車両等の出入りがある建築物	延べ床面積 1,000 平方メートルを超えるもの

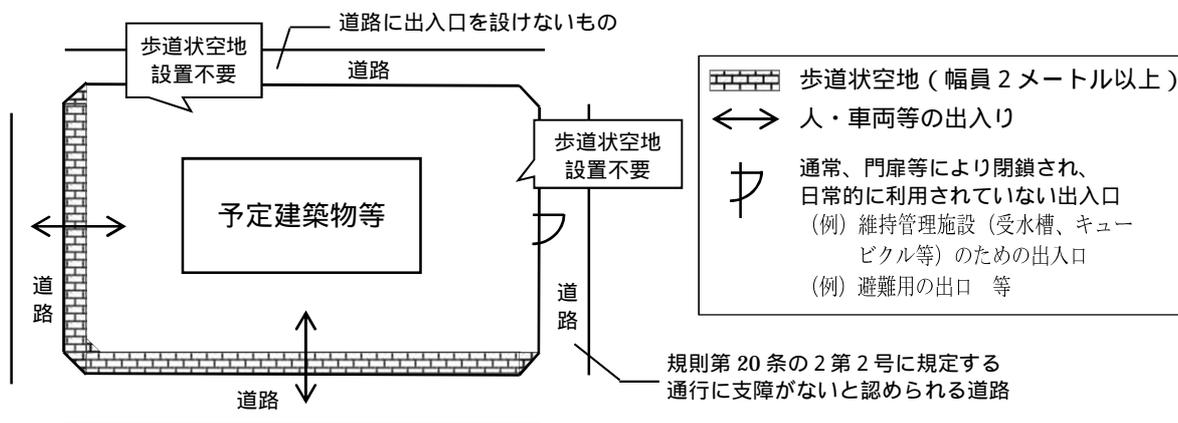
1 「店舗」とは、飲食業及び物品販売業等の店舗をいいます。

2 「事務所、倉庫及び工場」を建築する場合の歩道状空地の設置は、工業専用地域又は地区計画の工業系土地利用を図る地区として定められている地域以外の地域で計画する場合があります。

- 3 規則第 20 条の 3 に規定する建築物について、複数の用途が集合した「複合施設」となる場合は、複合用途であることを考慮して、以下の計算方法により歩道状空地の設置の可否を判断しています。

複合施設の延べ床面積を施設用途ごとにそれぞれ設置対象規模等（延べ床面積又は計画戸数）で割り返した値を合計した値が 1 を超える場合は、歩道状空地の設置を要します。
 (例) 店舗面積 / 500 平方メートル + 事務所面積 / 1,000 平方メートル > 1
 (例) 共同住宅計画戸数 / 21 戸 + 店舗面積 / 500 平方メートル > 1

- 4 第 1 項の括弧書きの「規則で定める当該開発事業と関係性がない道路等」は、開発事業区域に接する道路のうち、歩道状空地を設置しないことができる道路等を指すもので、その条件を規則第 20 条の 4 第 1 号から第 4 号に規定しています（次の図は、規則第 20 条の 4 第 1 号及び第 2 号の例示。）。



なお、道路改良事業等の施工により確実に歩道（幅員 2 メートル以上）が設置される場合（規則第 20 条の 4 第 3 号）及び都市計画道路等の整備計画に基づき設置する歩道の大半が開発事業区域内に含まれる場合（規則第 20 条の 4 第 4 号）の適用は、道路管理者への確認等を経て、歩道状空地を設置不要とする判断を行うこととなります。

【条例】

(公園等)

第 21 条 大規模開発事業を行う開発者(開発行為を行う者を除く。)は、当該大規模開発事業の開発事業区域内に、公園、緑地又は広場(予定建築物の用途が住宅である場合は公園。以下「公園等」という。)を設置しなければならない。

2 前項の規定により設置すべき公園等の面積は、次の各号に掲げる場合について、当該各号に定める面積以上とする。

(1) 予定建築物の用途が住宅の場合 次項の規定により算出される計画人口に 3 平方メートルを乗じて得た面積。ただし、当該面積が開発事業区域の面積の 100 分の 3 を乗じて得た面積に満たないときは開発事業区域の面積に 100 分の 3 を乗じて得た面積とし、100 分の 6 を乗じて得た面積を超えるときは開発事業区域の面積に 100 分の 6 を乗じて得た面積とする。

(2) 予定建築物等の用途が住宅以外の場合 開発事業区域の面積に 100 分の 3 を乗じて得た面積

3 計画人口は、予定建築物が次の各号に掲げる場合について、当該各号に定める数の合計とする。ただし、開発事業区域内に現に居住する者がある場合は、当該居住する者の住戸の戸数を控除することができる。

(1) 一戸建ての住宅の場合 計画戸数(予定建築物の戸数をいう。以下同じ。)1 戸につき 3 人

(2) 共同住宅(ワンルーム形式住宅を除く。)又は長屋の場合 計画戸数 1 戸につき 3 人

(3) ワンルーム形式住宅の場合 計画戸数 1 戸につき 1 人

4 第 1 項の規定により設置すべき公園等の面積及び箇所数は、開発事業区域の面積に応じ、次の各号に掲げる区分により、当該各号に定める基準を満たすよう設置しなければならない。

(1) 1 ヘクタール未満 1 箇所

(2) 1 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満 1 箇所又は 2 箇所とし、1 箇所の面積は、300 平方メートル以上とすること。

(3) 5 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満 1 箇所設置する場合はその面積を 1,500 平方メートル以上とし、2 箇所以上設置する場合は 1 箇所の面積を 1,500 平方メートル以上とし、それ以外の公園等の面積は、500 平方メートル以上とすること。

(4) 10 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満 1 箇所設置する場合はその面積を 3,000 平方メートル以上とし、2 箇所以上設置する場合は 1 箇所の面積を 2,500 平方メートル以上とし、それ以外の公園等の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。

(5) 20 ヘクタール以上 1 箇所設置する場合はその面積を 6,000 平方メートル以上とし、2 箇所以上設置する場合は 1 箇所の面積を 3,000 平方メートル以上とし、それ以外の公園等の面積は、2,500 平方メートル以上とすること。

5 公園等の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

6 第 1 項の規定にかかわらず、5 ヘクタール未満の大規模開発事業で、市長が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、開発者は、公園等の面積を減じ、又は設置をしないことができる。

(1) 当該大規模開発事業の開発事業区域の周辺に相当規模の公園が存する場合として規則で定める場合

(2) 当該大規模開発事業の開発事業区域が土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 2 条第 1 項に規定する土地区画整理事業その他これらに類する事業(以下「整備事業」という。)が施行された土地の区域内(当該整備事業を施行している土地の区域内を含む。以下「施行区域内」という。)に存し、当該整備事業により設置された公園が存する場合又は当該整備事業に基づき公園を設置する計画がある場合

- (3) 当該大規模開発事業の開発事業区域が既に行われた大規模開発事業の区域内に存し、又は既に行われた大規模開発事業の区域を含むもので、かつ、当該大規模開発事業により設置された公園が存する場合
 - (4) 当該大規模開発事業における予定建築物等の用途が住宅以外の場合で、かつ、その敷地が一である場合その他当該開発事業区域の周辺の状況並びに当該予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して市長が特に必要がないと認めた場合
- 7 開発事業が都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条第1号に規定する市街地再開発事業その他の良好な都市環境の形成に寄与することを目的とした事業である場合については、第1項の規定にかかわらず、公園等の設置について、別途市長と協議するものとする。
- 8 法第33条第3項の規定により条例で定める施設の種類を公園に限定する基準は、政令第25条第6号の規定にかかわらず、第1項の規定により予定建築物の用途が住宅である場合について適用する。
- 9 法第33条第3項の規定により条例で定める公園等の数、一箇所当たりの面積の最低限度及び公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、政令第25条第6号及び第7号の規定にかかわらず、第2項及び第4項の規定により定められた数、面積及び割合とする。

【規則】

(開発事業区域周辺の相当規模の公園)

第20条の5 条例第21条第6項第1号及び第22条第3項第1号の規則で定める相当規模の公園が存する場合は、開発事業区域の外周から250メートル以内に2,500平方メートル以上の面積を有する都市公園(特殊公園、緩衝緑地、都市緑地及び緑道を除く。)が存する場合とする。ただし、当該都市公園及び当該開発事業区域の間において鉄道、河川、片側2車線以上の道路等が存し、当該開発事業区域から当該都市公園までの安全かつ円滑な通行の妨げとなっているときは、この限りでない。

【解説】

本条は、開発者が大規模開発事業(開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業)を行うに当たって、設置しなければならない公園等(公園、緑地又は広場)の基準を規定したものです。なお、公園等は公共施設としての位置付け上、それぞれの施設の持続性が担保されることを設置協議の前提としていますので、本条の予定建築物等の用途に応じた施設の設置や条例第34条(公共施設等の用地の管理及び帰属)の趣旨も踏まえ、本市では施設の目的や管理区分等について以下のとおり明確化しています。

施設の種類	予定建築物等	施設の目的	管理区分
公園	住宅(一戸建ての住宅、共同住宅、長屋住宅)	主として、市民の屋外における休息、鑑賞、散策、遊戯、運動、その他レクリエーション及び災害時の避難等の用に供するための施設を設けた公共空地	市帰属による管理
緑地	住宅以外の建築物等	主として、既存樹林や植栽による自然的環境を有し、環境の保全、公災害の防止、景観の向上を目的とする公共空地	土地利用状況等に応じ自主管理も可

広場	住宅以外の建築物等	主として、市民の休息、鑑賞、交流の用に供するための公共空地	土地利用状況等に 応じ自主管理も可
----	-----------	-------------------------------	----------------------

この他、本条でいう公園等は、条例第 31 条に規定する緑化施設とは異なりますので、公園等の面積には緑化施設は含まれません。また、市に帰属する公園等については建築敷地には含むことができません。

1 第 1 項の公園等（予定建築物の用途が住宅の場合は公園に限定）は、開発事業区域内の敷地の配置状況から居住者の利便を考慮した場所（中央部の平坦な場所等）に配置を行い、また、当該開発事業区域の周辺の公園等の整備状況からその周辺の居住者の利便を考慮した場所としても認められる場所に配置を行わなければならないことを規定しています。

2 第 2 項及び第 3 項は、設置すべき公園等の面積の算出方法を規定しています。

(1) 予定建築物の用途が住宅の場合（条例第 2 項第 1 号）

ア 開発事業区域面積の 3 % を A とする。

イ 計画人口による算出面積を B とする。

ウ 開発事業区域面積の 6 % を C とする。

エ 計画戸数を N とする。

オ B =

・一戸建て住宅、共同住宅（ワンルーム形式住宅を除く）及び長屋 $3 N \times 3 \text{ m}^2$

・ワンルーム形式住宅 $N \times 3 \text{ m}^2$

1 棟の「共同住宅（ワンルーム形式住宅を除く）」と「ワンルーム形式住宅」が建築される場合又は同一の開発事業区域内において棟別に「共同住宅（ワンルーム形式住宅を除く）」と「ワンルーム形式住宅」が建築される場合、それぞれの算式による合計とする。

カ 公園等の必要面積

A > B (B が A 未満) のとき ... A とする

A B C (B が A 以上 C 以下) のとき ... B とする

B > C (B が C を超える) のとき ... C とする

すなわち、

開発事業区域面積の 3 % 公園等の必要面積 開発事業区域面積の 6 %。

(2) 予定建築物等の用途が住宅以外の場合（条例第 2 項第 2 号）

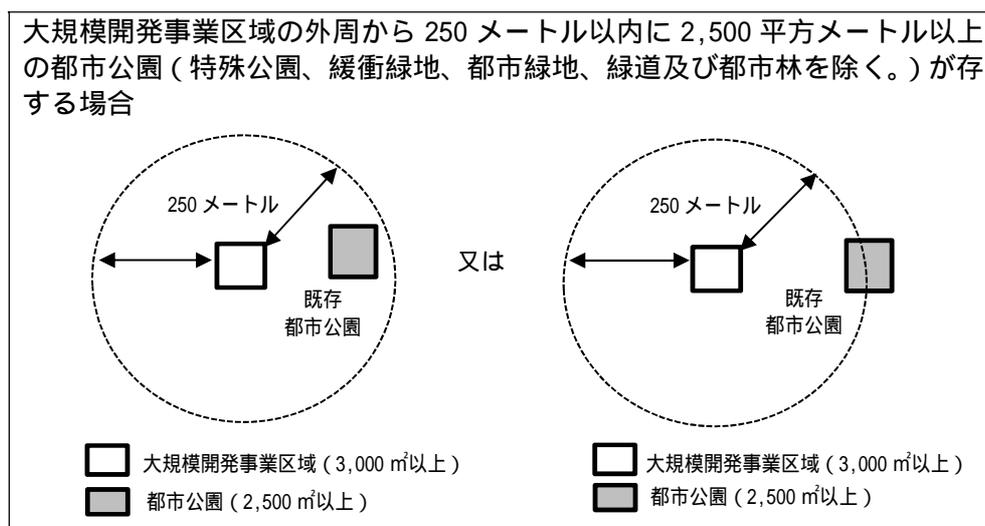
ア 公園等の必要面積 開発事業区域面積の 3 % 以上

3 第 4 項は、大規模開発事業の規模によって、設置すべき公園等の 1 箇所当たりの面積と箇所数を規定しています。なお、条例第 21 条第 2 項及び第 3 項の規定により面積が算出された公園等は、第 4 項に定める基準を満たして設置しなければなりません。

4 第 5 項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、公園等を設置

すべきことを規定しています。

- 5 第6項は、5ヘクタール未満の大規模開発事業を行う場合における、公園等の設置緩和基準（公園等の面積を減じ、又は設置しないこととするもの）を規定しています。なお、5ヘクタール以上の大規模開発事業については、法の規定に即し公園等の設置緩和基準の適用はありません。
- (1) 第1号は、「周辺に規則で定める相当規模の公園が存する場合」に適用される設置緩和基準です。詳細を規則第20条の5に規定しており、次の図のとおりです。



- (2) 第2号は、主として土地区画整理事業が施行済み又は施行中の土地の区域内において大規模開発事業を行おうとするときに、当該土地区画整理事業により公園が設置済み又は公園の設置計画がある場合に適用される設置緩和基準です。なお、本号の「その他これらに類する事業」は、土地区画整理事業と同様、法に規定する許可不要の開発行為のうち、都市計画制度に基づく事業（住宅街区整備事業等）を含みません。
- (3) 第3号は、行おうとする大規模開発事業が、公園の設置がなされた過去の大規模開発事業区内に位置している場合又は公園の設置がなされた過去の大規模開発事業区域の一部を含んでいる場合に適用される設置緩和基準です。
- (4) 第4号は、政令第25条第6項ただし書の趣旨を踏まえた規定であり、市長が特に必要がないと認める場合に適用される設置緩和基準です。
- 6 第7項の「その他の良好な都市環境の形成に寄与することを目的とした事業」は、建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度と優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年建設省住街発第63号建設省住宅局長通知）の規定による優良建築物等整備事業とを併用して行う事業（以下「併用事業」という。）を指します。なお、当該併用事業の要件を満たしていると認められる事業（市長が認めるもの）についても、これ

に含むものとしします。

- 7 第7項の協議にあたり、市街地再開発事業及びその他の良好な都市環境の形成に寄与することを目的とした事業に該当する場合には、設置すべき公園の自主管理について協議を行うことが可能です。この場合、開発者は、公園の設置及び管理に関する誓約書を提出する必要があります。
- 8 第8項は、法第33条第3項に規定する条例で定める政令第29条の2第1項第5号イの「設置すべき施設の種類を、公園に限定すること」について強化（第1項の括弧書きのとおり）することを規定しています。
- 9 第9項は、法第33条第3項に規定する条例で定める政令第29条の2第1項第5号ロ（設置すべき公園等の数又は一箇所当たりの面積の最低限度）、ハ（設置すべき公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度等）及び第6号（5ヘクタール以上の開発行為で、設置すべき公園等の数又は一箇所当たりの面積の最低限度、設置すべき公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度等）について強化（第2項及び第4項に規定する公園等の箇所数、面積及び割合の基準のとおり）することを規定しています。

【条例】

(自主管理広場)

第 22 条 開発者は、大規模開発事業以外の開発事業のうち、予定建築物が共同住宅又は長屋であって規則で定める規模の住宅である開発事業を行うときは、当該開発事業区域内に所有者の管理による広場(以下「自主管理広場」という。)を 1 箇所設置するものとする。

2 前項の規定により設置すべき自主管理広場の面積は、前条第 3 項の計画人口に 3 平方メートルを乗じて得た面積(当該面積が開発事業区域の面積に 100 分の 6 を乗じて得た面積を超えるときは開発事業区域の面積に 100 分の 6 を乗じて得た面積)とする。

3 第 1 項の規定にかかわらず、市長が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、開発者は、自主管理広場の面積を減じ、又は設置をしないことができる。

(1) 当該開発事業区域の周辺に相当規模の公園が存する場合として規則で定める場合

(2) 当該開発事業区域が施行区域内に存し、整備事業により設置された公園が存する場合又は当該整備事業に基づき公園を設置する計画がある場合

(3) 当該開発事業区域が既に行われた大規模開発事業の区域内に存し、又は既に行われた大規模開発事業の区域を含むもので、かつ、当該大規模開発事業により設置された公園が存する場合

4 自主管理広場の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

【規則】

(開発事業区域周辺の相当規模の公園)

第 20 条の 5 条例第 21 条第 6 項第 1 号及び第 22 条第 3 項第 1 号の規則で定める相当規模の公園が存する場合は、開発事業区域の外周から 250 メートル以内に 2,500 平方メートル以上の面積を有する都市公園(特殊公園、緩衝緑地、都市緑地及び緑道を除く。)が存する場合とする。ただし、当該都市公園及び当該開発事業区域の間において鉄道、河川、片側 2 車線以上の道路等が存し、当該開発事業区域から当該都市公園までの安全かつ円滑な通行の妨げとなっているときは、この限りでない。

(自主管理広場の設置を要する規模の住宅)

第 20 条の 6 条例第 22 条第 1 項の規則で定める規模の住宅は、当該住宅の計画戸数が 21 戸以上(ワンルーム形式住宅にあっては、3 戸を 1 戸として計算する。)である場合とする。

【解説】

本条は、大規模開発事業以外の開発事業のうち、予定建築物が共同住宅又は長屋の開発事業を行うに当たって、設置しなければならない自主管理広場の基準を規定したものです。なお、自主管理広場は、大規模開発事業を行うに当たって設置される公園等の代替的な役割を果たす公共施設等として位置付けしていることから、周辺住民の利用も想定しているもので、自主管理広場の面積等の永続的な確保など、所有者又は居住者により適切な維持管理を行う必要があります。

1 第 1 項は、開発事業における予定建築物が「規則で定める規模の住宅」に該当する場合は、自主管理広場を 1 箇所設置すべきことを規定しています。なお、自主管理広場の設置を要する住宅とは、規則第 20 条の 6 に規定するところにより、当該住宅の計画戸数が 21 戸以上(全てワンルーム形式住宅の場合は、実質的には 63 戸以上)である場合としています。

2 第2項は、設置すべき自主管理広場の面積の算出方法を規定しています。

(1) 予定建築物の用途が住宅（一戸建ての住宅を除く）の場合

ア 開発事業区域面積の6%をAとする。

イ 計画人口による算出面積をBとする。

ウ 計画戸数をNとする。

エ B =

- ・共同住宅（ワンルーム形式住宅を除く）及び長屋 $3N \times 3\text{m}^2$
ただし21戸以上のものに限る。

- ・ワンルーム形式住宅 $N \times 3\text{m}^2$
ただし63戸以上のものに限る。

1棟の「共同住宅（ワンルーム形式住宅を除く）」と「ワンルーム形式住宅」が建築される場合又は同一の開発事業区域内において棟別に「共同住宅（ワンルーム形式住宅を除く）」と「ワンルーム形式住宅」が建築される場合、ワンルーム形式住宅について3戸を1戸として計算し、それぞれを合計して21戸以上の場合とする。

オ 自主管理広場の必要面積

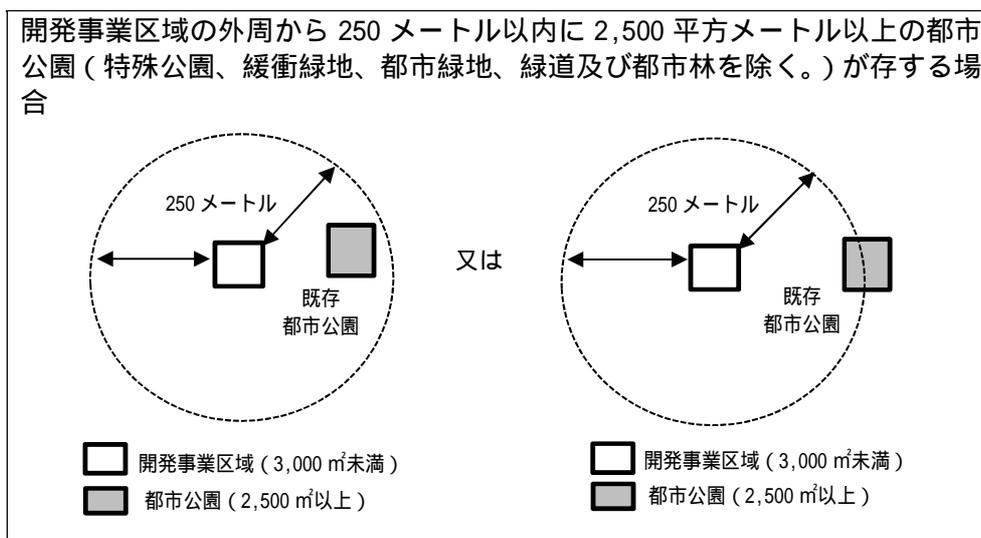
A > B (BがA未満) のとき	...	Bとする
-------------------	-----	------

A < B (BがAを超える) のとき	...	Aとする
---------------------	-----	------

すなわち、B以上・6%以下。

3 第3項は、設置すべき自主管理広場の設置緩和基準（自主管理広場の面積を減じ、又は設置しないこととするもの）を規定しています。

(1) 第1号は、「周辺に規則で定める相当規模の公園が存する場合」に適用される設置緩和基準です。詳細を規則第20条の5に規定しており、次の図のとおりです。



- (2) 第2号は、主として土地区画整理事業（法に規定する許可不要の開発行為のうち、都市計画制度に基づく事業（住宅街区整備事業等）を含みます。）が施行済み又は施行中の土地の区域内において開発事業を行おうとするときに、当該土地区画整理事業により公園が設置済み又は公園の設置計画がある場合に適用される設置緩和基準です。
- (3) 第3号は、行おうとする開発事業が、公園の設置がなされた過去の大規模開発事業区内に位置している場合又は公園の設置がなされた過去の大規模開発事業区域の一部を含んでいる場合に適用される設置緩和基準です。
- 4 第4項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、自主管理広場を設置すべきことを規定しています。

【条例】

(ごみ・資源集積場所)

- 第23条 開発者(開発行為を行う者を除く。)は、予定建築物が住宅の開発事業を行うに当たっては、当該開発事業の開発事業区域内に別表第6に定める基準に従い、ごみ・資源集積場所を設置しなければならない。ただし、計画戸数が5戸未満となる住宅の開発事業を行うときは、開発事業区域に係る自治会(地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項に規定する地縁による団体その他これに類するものをいう。以下同じ。)及び市長と協議し、周辺の状況により市長が支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- 2 開発者は、前項の規定により設置すべきごみ・資源集積場所の設置位置及び箇所数について、市長と協議して設置しなければならない。
- 3 ごみ・資源集積場所の構造等の技術基準については、市長が別に定める。
- 4 第1項の規定にかかわらず、開発事業区域の規模等により市長が同項に定める基準により難いと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準によりごみ・資源集積場所を設置することができる。
- 5 法第33条第3項の規定により条例で定める20ヘクタール未満の開発行為におけるごみ・資源集積場所を設置すべき開発行為の規模は、住宅の計画戸数が5戸以上の場合とする。

別表第6(第23条関係)

計画戸数	ごみ・資源集積場所の面積
10戸未満	2平方メートル以上
10戸以上20戸未満	3平方メートル以上
20戸以上25戸未満	4平方メートル以上
25戸以上50戸未満	計画戸数×0.16平方メートル以上
50戸以上100戸未満	8+(計画戸数-50)×0.14平方メートル以上
100戸以上150戸未満	15+(計画戸数-100)×0.12平方メートル以上
150戸以上200戸未満	21+(計画戸数-150)×0.10平方メートル以上
200戸以上300戸未満	26+(計画戸数-200)×0.08平方メートル以上
300戸以上	34+(計画戸数-300)×0.06平方メートル以上

備考 ワンルーム形式住宅を含む場合のごみ・資源集積場所の面積の算定は、ワンルーム形式住宅の計画戸数を2で除して得た数(その数に小数点以下の端数が生じたときは、これを切り上げる。)にワンルーム形式住宅以外の住宅の計画戸数を加えて得た数を計画戸数として算定する。

【解説】

本条は、開発事業区域内の居住者の利便の増進を図るために必要不可欠な「ごみ・資源集積場所」の設置に関する基準を規定したものです。

- 1 第1項は、別表第6に定める住宅の計画戸数に応じて、「ごみ・資源集積場所」の面積を確保しなければならないことを規定しています。なお、ワンルーム形式住宅を含む場合は、同表の備考に記載のとおり、計画戸数2戸を1戸として取扱いますのでご注意ください。
- 2 第1項のただし書の規定の適用は、住宅の計画戸数が5戸未満となる場合で、地元自治会及び市長(各環境事業所又は津久井クリーンセンター)と協議し、周辺の状況により市長が支障がないと認めた場合(例：開発事業区域外への「ごみ・資源集積場

所」の設置や既存の「ごみ・資源集積場所」を利用できる場合等)に限り、「ごみ・資源集積場所」の設置を不要とするもので、5戸未満の計画戸数であることをもって、直ちにただし書の規定は適用されませんのでご注意ください。

- 3 第2項の設置位置及び箇所数は、ごみ収集作業の安全性及び効率性並びに開発事業区域内の居住者の利便性を考慮し、市長と協議して設置すべきことを規定しています。なお、設置位置及び箇所数についての考え方は、施設の構造に関する技術基準と関連するものとして、第3項に定める開発事業技術基準に別途規定しています。
- 4 第3項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、「ごみ・資源集積場所」を設置すべきことを規定しています。
- 5 第4項は、「ごみ・資源集積場所」の設置が第1項に定める基準により難しいと認める場合の市長との協議について規定しています。
- 6 第5項は、法第33条第3項に規定する条例で定める政令第29条の2第1項第7号の「ごみ収集場を配置すべき開発行為の規模」について強化(住宅の計画戸数が5戸以上)することを規定しています。

【条例】

(排水施設)

第 24 条 開発者は、開発事業区域内に排水施設を設置しなければならない。

2 開発者は、前項の排水施設のうち、雨水を排水するものとして、開発事業区域の面積が 5,000 平方メートル未満の場合は雨水を地下に浸透させる施設を、開発事業区域の面積が 5,000 平方メートル以上の場合は雨水調整池(その管理用地を含む。)を設置しなければならない。

3 排水施設の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

4 前 3 項の規定にかかわらず、開発事業区域の規模、形状及び周辺の地域の状況等により市長が前 3 項に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により排水施設を設置することができる。

【解説】

本条は、開発事業区域内の下水を処理するための排水施設の設置に関する基準を規定したものです。

1 第 1 項の排水施設は、開発事業区域内の汚水及び雨水を適切に排出できるよう計画・設計するものとし、別に定める相模原市下水道設計指針・下水道標準図及び雨水調整施設設置基準・雨水浸透施設等設計基準・雨水調整池設計基準によるものとし、ます。

2 第 2 項は、雨水の排水は、原則、開発事業区域内で処理することとし、開発事業区域の規模(面積)に応じて、宅地内浸透施設(面積が 5,000 平方メートル未満)又は雨水調整池(面積が 5,000 平方メートル以上)の設置が必要となることを規定しています。

3 第 3 項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、排水施設を設置すべきことを規定しています。

4 第 4 項の「前 3 項に定める基準により難しいと認める場合」は、盛土や擁壁を設置した場合など、排水施設の設置により地盤の安定や構造物に影響を及ぼすことが予想される区域が存する場合は該当します。

5 開発事業区域が、特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 3 条第 3 項の規定による特定都市河川の流域(二級河川境川流域)に含まれている場合は、同法の許可が必要となる場合がありますので、河川課と協議をしてください。

【条例】

(必要消防水利)

- 第 25 条 開発者は、開発事業区域内に消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)第 2 条第 1 項に規定する消防水利(消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 21 条第 1 項の規定により指定した消防水利については、開発者が所有するものに限る。)のうち消火栓又は防火水槽(以下「必要消防水利」という。)を設置しなければならない。ただし、開発事業区域の周辺の消防水利の状況等が規則で定める条件に該当する場合は、この限りでない。
- 2 開発者は、前項の必要消防水利を、開発事業区域の全部が当該必要消防水利から当該開発事業区域の存する土地の用途地域(法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域をいう。以下同じ。)等に応じ規則で定める距離内となるよう設置しなければならない。
- 3 前 2 項の必要消防水利の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

【規則】

(必要消防水利の設置の特例条件)

- 第 21 条 条例第 25 条第 1 項ただし書の規則で定める条件は、開発事業区域の全部が消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)第 3 条第 1 項及び第 2 項に規定する既存の消防水利(消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 21 条第 1 項の規定により指定した消防水利を含む。以下同じ。)によって次条に規定する区分に応じた距離で包含される場合とする。
- 2 大規模開発事業以外の開発事業における前項に規定する既存の消防水利及び当該開発事業区域内に新たに設置する必要消防水利は、条例第 25 条及び前項の規定にかかわらず、防火水槽にあつては、20 立方メートル以上の容量を有するもの、消火栓にあつては、直径 100 ミリメートル以上の管に設置されたものとすることができる。

(消防水利からの距離)

- 第 22 条 条例第 25 条第 2 項の規則で定める距離は、次の各号に掲げる用途地域等の区分に応じ、当該各号に定める距離とする。ただし、地形又は周囲の状況(鉄道、河川、行政境界、道路等により分断されているもの又は地盤の起伏が著しいものをいう。)により消防活動に支障があると市長が認める場合は、この限りでない。
- (1) 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「近隣商業地域等」という。) 100 メートル
- (2) 近隣商業地域等を除く地域 120 メートル
- 2 前項各号の規定にかかわらず、開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル未満の場合又は開発者が現に使用している土地の区域内で開発事業が行われる場合は、条例第 25 条第 2 項の規則で定める距離を 200 メートルとすることができる。

【解説】

本条は、開発事業に伴って必要となる消防水利の設置を義務付けており、消防法第 20 条第 1 項に規定する消防庁の勧告に係る基準(消防水利の基準)により、必要消防水利(消火栓又は防火水槽)を設置すべきことを規定しています。

- 1 第 1 項の消火栓又は防火水槽は、消防水利の基準第 2 条第 1 項に規定する消防水利で、同条の抜粋は次のとおりです(消防水利施設は、消防水利の基準に適合するものとしています。)

消防水利の基準 第2条 抜粋

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

- 2 第1項のただし書に規定する「規則で定める条件」は、規則第21条に規定しており、開発事業区域の全部が既存の消防水利(下記の消防水利の基準第3条第1項及び第2項に規定するもの)によって、規則第22条に規定する用途地域等の区分に応じた距離で包含される場合としています。なお、規則第21条第2項の規定により、大規模開発事業以外の開発事業にあつては既存の消防水利及び設置すべき必要消防水利を、防火水槽の場合はその容量が20立方メートル以上のもの、消火栓の場合は直径100ミリメートル以上の管に設置されたものとする事ができることを規定しています。

消防水利の基準 第3条 抜粋

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 (略)

消防法 第21条第1項 抜粋

第21条 消防長又は消防署長は、池、泉水、井戸、水そうその他消防の用に供し得る水利についてその所有者、管理者又は占有者の承諾を得て、これを消防水利に指定して、常時使用可能の状態に置くことができる。

2 (略)

3 (略)

- 3 第2項の「規則で定める距離内」は、規則第22条に規定しており、必要消防水利を開発事業区域の全部を包含するように配置すべきことを規定しています(規則第22条

第1項で規定する用途地域等の区分に応じた距離は、次の表のとおりです。)。なお、消防活動に支障があると市長が認める場合（地形等の状況によりホース延長が困難な場合等）は、次の表の距離内に含まれていないものとしします。

開発事業区域の存する区域	用途地域等	消防水利	包含距離
線引き都市計画区域（市街化区域）	近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	消火栓 又は 防火水槽	100 メートル
線引き都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域）、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の区域	上記以外の地域等を除く地域		120 メートル

上記にかかわらず、規則第22条第2項の規定に該当する場合は、包含距離を200メートルとすることができる。

- 4 第3項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、必要消防水利を設置すべきことを規定しています。

【条例】

(消防用活動空地)

第 26 条 開発者は、地階を除く階数が 3 以上である建築物の建築を伴う開発事業を行う場合は、規則で定める基準に従い、はしご自動車等の消防活動に必要な空地(以下「消防用活動空地」という。)を設置し、かつ、当該消防用活動空地に至るまでの進入路等を確保しなければならない。ただし、開発事業区域の周辺の状況等が規則で定める条件に該当する場合は、この限りでない。

2 消防用活動空地及び当該消防用活動空地に至るまでの進入路等の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

【規則】

(消防用活動空地の基準)

第 23 条 条例第 26 条第 1 項の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1)非常用進入口等(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 126 条の 6 に規定する非常用の進入口をいう。)に面した消防活動上有効な位置であること。
- (2)はしご自動車、高所救助車その他消防活動に供する特殊車両(以下「はしご自動車等」という。)が消防活動を有効に行うことができる広さ、空間及び構造を有するものであること。
- (3)開発事業区域内の消防用活動空地に至るまでの進入路等がはしご自動車等の運行に支障のないものであること。

(消防用活動空地の設置の特例条件)

第 24 条 条例第 26 条第 1 項ただし書の規則で定める条件は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1)予定建築物に面する道路の部分が、前条第 1 号及び第 2 号の基準を満たし、かつ、はしご自動車等が当該道路の部分まで進入できる場合
- (2)バルコニーと開放廊下が連続し、かつ、避難階段、特別避難階段(建築基準法施行令第 123 条に規定するものをいう。)又はこれらに準ずる階段により当該開放廊下からバルコニーへ進入可能な場合
- (3)消防活動上有効な設備が設置され、かつ、当該設備が消防用活動空地と同等以上の効果を有すると認められる場合
- (4)開発事業区域及び周辺の状況、予定建築物の構造、用途等から判断し、市長が消防用活動空地の設置を要しないと認める場合

【解説】

本条は、開発事業において建築される予定建築物が、地階を除く階数が 3 以上である場合、はしご自動車等による消防活動に必要な空地(消防用活動空地)及びそこに至るまでの進入路等を確保しなければならないことを規定したものです。

- 1 第 1 項の「規則で定める基準」は、規則第 23 条に規定しており、消防用活動空地を非常用進入口等に面して設置することやはしご自動車等による消防活動を有効に行える広さや空間等を確保するとともに、消防用活動空地に至る経路についても、はしご自動車等が支障なく通行できる進入路等を確保しなければならないことを規定しています。
- 2 第 1 項のただし書の「規則で定める条件」は、規則第 24 条に規定しており、予定建築物に面する道路がはしご自動車等による消防活動を行うのに十分な幅員を有するな

どはしご自動車等による消防活動を妨げる障害物がない場合や、消防活動上有効な設備（開発事業技術基準に掲げる消防用活動ハッチ、固定はしご）が設置される場合等としています。

- 3 第2項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、消防用活動空地及びそこに至るまでの進入路等を設置すべきことを規定しています。

【条例】

（ヘリコプターによる消防活動等に必要な施設）

第27条 開発者は、予定建築物が建築基準法第34条第2項の規定により非常用の昇降機の設置を要する建築物又は高度医療施設を有する医療用建築物の開発事業を行う場合にあっては、規則で定めるヘリコプターによる消防活動等に必要な施設を設置しなければならない。ただし、予定建築物の構造等が規則で定める条件に該当する場合は、この限りでない。

- 2 前項の施設の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

【規則】

（ヘリコプターによる消防活動等に必要な施設）

第25条 条例第27条第1項の規則で定めるヘリコプターによる消防活動等に必要な施設は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める施設とする。ただし、やむを得ない理由があると市長が認める場合は、この限りでない。

- (1) 建築基準法第34条第2項の規定により非常用の昇降機の設置を要する建築物（以下「高層建築物」という。） 緊急救助用スペース又は緊急離着陸場
(2) 高度医療施設を有し、緊急医療行為を行うことを目的とする建築物 緊急離着陸場又は屋上ヘリポート

- 2 開発者は、前項各号に規定する施設を設置するときは、建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項の確認の申請又は同法第18条第2項の規定による計画の通知を行う前までに、緊急離着陸場等設置計画書を市長に届け出なければならない。

（ヘリコプターによる消防活動等に必要な施設の設置の特例条件）

第26条 条例第27条第1項ただし書の規則で定める条件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 高層建築物において、予定建築物を利用する全ての者が、消防法施行令(昭和36年政令第37号)第25条第2項に規定する避難橋、建築基準法施行令第112条に規定する防火区画された渡り廊下等により、隣接する建築物等に避難することができる場合
(2) 高層建築物において、予定建築物の高さが45メートル以下で、かつ、消防用活動空地又は消防活動上有効な設備が設置されている場合
(3) 予定建築物の周辺の建築物等の状況により、ヘリコプターの離着陸が困難な場合
(4) 前3号に掲げるもののほか、やむを得ない理由があると市長が認める場合

【解説】

本条は、開発事業において建築される予定建築物が高層建築物等の場合において、「高層建築物等におけるヘリコプターの屋上緊急離着陸場等の設置の推進について（平成2年2月6日消防消第20号消防庁消防課長他2課長通達）」に基づき、消防活動の有効性を確保するため、緊急用ヘリコプター（航空法（昭和27年法律第231号）第81条の2の適用を受ける状況下で消防活動を行うもの）の緊急離着陸場等を設置すべきことを規定したものです。

1 第1項の緊急離着陸場等の設置対象となる予定建築物及びヘリコプターによる消防活動等に必要な施設は、規則第25条第1項に規定しており、その概要は次表のとおりです。なお、規則第25条第2項は、設置対象となる予定建築物の建築確認申請又は計画通知を行う前までに、別に定める「緊急離着陸場等設置計画書」を市長に届出し、事前に確認を受けなければならないことを規定しています。

条例第27条第1項及び規則第25条第1項			
設置対象となる予定建築物		消防活動等に必要な施設	
建築基準法第34条第2項の規定により非常用の昇降機の設置を要する建築物	高さ31mを超える建築物。ただし、建築基準法施行令第129条の13の2で定める建築物を除く。	緊急救助用スペース	ホバリングにより救助活動等を行えるような要件(障害物の無いこと、広さ、必要な設備)を備えた建築物の屋上スペース
		緊急離着陸場	災害活動に際し、航空法第79条で定めるヘリコプターの離着陸できる場所以外で消防機関等のヘリコプターが離着陸する場所
高度医療施設を有する医療用建築物	緊急医療行為を行うことを目的とする建築物(救命救急センター及びこれらに準ずる医療機関)	屋上ヘリポート	航空法第38条に基づき屋上を常時飛行場として使用することを目的として国土交通大臣が設置許可した場所

2 第2項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、緊急離着陸場等を設置すべきことを規定しています。

【条例】

(防災行政用同報無線固定系子局)

第 28 条 開発者は、開発事業区域の面積が 1 ヘクタール以上の住宅を予定建築物とする開発事業を行う場合にあっては、当該開発事業区域の全部が現に存する防災行政用同報無線固定系子局(以下「子局」という。)からの水平距離が 200 メートル以内とならないとき、又は地形等により当該開発事業区域の全部に子局からの音声が届かないと認められるときは、市長と協議して子局を設置しなければならない。

2 前項の子局の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

3 第 1 項の規定にかかわらず、市長は、やむを得ない理由があると認める場合は、開発者と協議し、前 2 項に規定する子局と同等以上の効果を有すると認める施設の設置を認めることができる。

【解説】

本条は、防災行政用同報無線（ひばり放送）の設置について規定したものです。

1 第 1 項は、予定建築物が住宅の開発事業で当該事業区域の面積が 1 ヘクタール以上の場合において、既存の子局からの水平距離 200 メートルの円内に当該開発事業区域の全てが包含されないとき又は 200 メートルの円内に当該開発事業区域の全てが包含されていたとしても、地形等の状況により音声が届かないと認められるときは、子局を設置しなければならないことを規定しています。

2 第 2 項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、防災行政用同報無線固定系子局を設置すべきことを規定しています。

3 第 3 項の「子局と同等以上の効果を有すると認める施設」は、放送塔を設置しない場合で建築物等に子局装置等を取付ける場合をいいます。

【条例】

(自転車駐車場)

第 29 条 開発者は、開発事業区域内の利用者の利便性等を配慮した位置に、別表第 7 に定めるところにより、自転車等(相模原市自転車等の放置防止に関する条例(平成元年相模原市条例第 25 号)第 2 条第 3 号に規定する自転車等をいう。)の駐車場を設置しなければならない。

2 前項の駐車場の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

3 第 1 項の規定にかかわらず、開発事業区域の規模、予定建築物の構造等により市長が同項に定める基準により難いと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により自転車駐車場を設置することができる。

別表第 7 (第 29 条関係)

開発事業の予定建築物を建築する区域及び用途		自転車等の駐車場の規模
開発事業区域が自転車等放置禁止区域に接する場合	共同住宅及び長屋	計画戸数 1 戸につき 1 台以上
	店舗、飲食店、診療所、児童厚生施設その他の集客を主たる目的とした施設(以下この表において「商業系用途」という。)	延べ床面積 25 平方メートルごとに 1 台以上
	事務所その他の集客を主たる目的としない施設(以下この表において「事業系用途」という。)	延べ床面積 40 平方メートルごとに 1 台以上
開発事業区域が自転車等放置禁止区域に接していない場合	共同住宅及び長屋	計画戸数 1 戸につき 1 台以上
	商業系用途及び事業系用途	延べ床面積 40 平方メートルごとに 1 台以上

備考 自転車等放置禁止区域は、相模原市自転車等の放置防止に関する条例第 8 条の規定による自転車等放置禁止区域をいう。

【解説】

本条は、開発事業区域内の予定建築物が共同住宅及び長屋である場合又は不特定多数の人が利用する建築物の場合において、開発事業区域内に自転車等の駐車場を設置すべきことを規定したものです。

1 第 1 項の自転車等は、「相模原市自転車等の放置防止に関する条例(平成元年相模原市条例第 25 号)」第 2 条第 3 号に規定する自転車等であり、道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)に規定する自転車と原動機付自転車(50cc 以下)を指します。

2 第 1 項の別表第 7 に掲げる「自転車等放置禁止区域」は、市内の駅周辺の道路や公園などの公共の場所に対して、前記の条例に基づく指定がなされています。また、同表に掲げる「延べ床面積」には、自動車駐車場、車路、スロープ、自転車駐車場の床面積は含みません。なお、予定建築物について同表に掲げる用途の複数が集合した「複合施設」となる場合は、建築確認の用途ごとに同表に掲げる自転車駐車場の規模を判断して取扱います。

- 3 第2項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、自転車駐車を設置すべきことを規定しています。当該技術基準では、自転車駐車は位置を標示し、広さは1台当たりの幅を0.6メートル以上、奥行きを2メートル以上として規定しています。なお、サイクルポートやラック式等の立体、機械式の場合は、その製品の規格とします。
- 4 第3項は、自転車駐車の設置が第1項に定める基準により難しいと認める場合の市長との協議について規定しています。例えば、予定建築物の用途が自転車の利用が少ないと認められるもの（工場・倉庫、自動車販売店、学校・社会福祉事業の用に供する施設のうち、これらの建築物・施設の利用者が特定されている場合）については、当該開発事業区域内に実情に応じた必要台数を確保することが該当します。

【条例】

（自動車駐車場）

- 第30条 開発者は、開発事業における予定建築物が、駐車場法(昭和32年法律第106号)第3条第1項に規定する駐車場整備地区外に存し、かつ、当該予定建築物の用途が相模原市建築物における駐車施設の附置に関する条例(昭和62年相模原市条例第9号)別表備考1に規定する商業系用途である場合には、当該用途に供する部分の延べ床面積200平方メートルごとに同条例第10条第1項に規定する自動車駐車を設置しなければならない。
- 2 前項の自動車駐車の構造等の技術基準については、市長が別に定める。
- 3 第1項の規定にかかわらず、開発事業区域の周辺の状況等により市長が同項に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により自動車駐車を設置することができる。

【解説】

本条は、市内の自動車利用が多い状況等から、違法駐車等による周辺環境へ与える影響を考慮し、「駐車場整備地区外」において行われる開発事業の予定建築物が商業系用途の場合において、開発事業区域内に自動車駐車を設置すべきことを規定したものです。

- 1 第1項の予定建築物の用途が商業系用途である場合は、「相模原市建築物における駐車施設の附置に関する条例（昭和62年相模原市条例第9号）」別表の備考1に規定するものであり、具体的には下記のとおりです。

商業系用途
劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗

なお、病院、診療所、学校、保育園、老人ホーム等は、商業系用途には含まないものとして取扱います。

- 2 第1項の当該用途に供する部分の延べ床面積は、主要用途と用途上不可分の用途に供する部分も含むものとして規定しています。例えば、店舗の場合にあっては、売場以外のトイレや倉庫等の延べ床面積を含みますが、自動車駐車場、車路、スロープ、自転車駐車場の延べ床面積は含みません。なお、延べ床面積 200 平方メートルごとに自動車駐車場を 1 台設置することとしていることから、1 台に満たない端数は切捨てるものとしています（例えば、延べ床面積 200 平方メートル以上 400 平方メートル未満の場合にあっては、1 台で足りることとしています。）。
- 3 第2項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、自動車駐車場を設置すべきことを規定しています。当該技術基準では、自動車駐車場は位置を標示し、広さは1台当たりの幅を 2.3 メートル以上、奥行きを5メートル以上として規定しています。なお、機械式駐車場の場合は、その製品の規格とします。
- 4 第3項は、自動車駐車場の設置が第1項に定める基準により難しいと認める場合の市長との協議について規定しています。
- 5 予定建築物の用途が住宅系用途の場合は、「相模原市特定建築物の建築に係る自動車の保管場所の確保に関する条例（平成元年相模原市条例第 32 号）」の規定（住戸又は住室が 21 以上となる特定建築物（共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋等）によります。なお、同条例による保管場所の確保の基準については、次の表のとおりです。

用途地域	保管場所の確保の基準
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	50 パーセント
近隣商業地域	40 パーセント
商業地域	30 パーセント
準工業地域、工業地域	50 パーセント
備考 この表において、保管場所の確保の基準とは、住戸又は住室の数に対する保管場所に保管できる自動車の台数の割合を百分率で表したものをいう。	

津久井地域(旧 4 町の区域)にあっては、上記にかかわらず住戸又は住室の数以上の台数を設置

【条例】

(緑化施設)

第 31 条 開発者は、開発事業区域内の予定建築物等の敷地ごとに別表第 8 に定める基準に従い樹木等の植栽地(以下「緑化施設」という。)を整備しなければならない。ただし、予定建築物等が一戸建ての住宅の場合の敷地は、この限りでない。

2 開発者は、緑化施設の設置に当たっては、開発事業区域又は予定建築物等の敷地の外部からの見通しを確保するよう計画しなければならない。

3 緑化施設が存する土地の所有者は、当該緑化施設を適正に維持管理し、及び保全に努めなければならない。

4 緑化施設の構造等の技術基準については、市長が別に定める。

5 第 1 項の規定にかかわらず、開発事業区域の規模、予定建築物等の構造等により市長が同項に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により緑化施設を設置することができる。

別表第 8 (第 31 条関係)

開発事業区域の存する区域又は地域	予定建築物等の敷地面積に占める緑化施設の面積の割合
法第 7 条に規定する市街化区域であって首都圏近郊緑地保全法(昭和 41 年法律第 101 号)第 3 条に規定する近郊緑地保全区域	100 分の 20
法第 7 条に規定する市街化調整区域であって首都圏近郊緑地保全法第 3 条に規定する近郊緑地保全区域	100 分の 30
法第 7 条に規定する市街化調整区域	100 分の 20
法第 29 条第 1 項第 1 号に規定する区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域以外の地域	100 分の 20
法第 29 条第 2 項に規定する都市計画区域外の区域	100 分の 20
用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域	100 分の 10 (うち 100 分の 5 までは予定建築物の屋上に設置することができる。)
上記以外の用途地域	100 分の 10

【解説】

本条は、開発事業区域及びその周辺の地域における環境を保全するとともに、開発事業区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存及び表土の保全等を目的として、開発事業区域が存する地域等及び予定建築物等の敷地の面積規模に応じ、当該敷地内に樹木等の植栽地となる緑化施設を一定割合以上整備しなければならないことを規定したものです。なお、本条でいう緑化施設は、条例第 21 条に規定する公園等(公園、緑地又は広場)とは異なりますので、緑化施設の面積には公園等は含まれません。

1 第 1 項は、開発事業区域内の予定建築物等の敷地ごとに緑化施設を整備することを規定しており、緑化施設は、必ず樹木等(樹木のほか、地被類を含む。)を植栽しなけ

ればなりません。開発事業区域内に既存の緑地（樹木）がある場合には、可能な限り保存するなど環境に配慮したうえで、緑化施設とすることも可能です。なお、別表第8に定める近隣商業地域及び商業地域は、建ぺい率が高いことから、敷地に余裕がなく、地盤面において緑化施設の整備が困難な場合もあるため、屋上緑化を一定の割合（当該敷地面積の5パーセントを限度）で認めています。また、予定建築物が一戸建ての住宅の場合は、居住者が自主的に植栽等を行うことを想定しているため、本条の適用除外としています。

- 2 第2項は、緑化施設の設置にあたり、道路と開発事業区域内との人又は車両等の出入口における事故等の危険防止や防犯対策を図るため、敷地の外部からの見通しを確保するよう計画しなければならないことを規定しています。
- 3 第3項は、緑化施設を開発事業完了後も良好な状態で保全していくことを目的として、適正な維持管理の努力義務を規定しています。なお、維持管理とは、緑化施設の設置後における樹木等の枯損防止や緑化施設の面積等の永続的な確保等を指しています。
- 4 第4項は、市長が別に定める開発事業技術基準に掲げる基準に従い、緑化施設を設置すべきことを規定しています。
- 5 第5項は、緑化施設の設置が第1項に定める基準により難しいと認める場合の市長との協議について規定しています。
- 6 市街化調整区域において認容される開発事業のうち、予定建築物の用途が公益上必要な施設（医療施設、社会福祉施設及び学校）及び物流総合効率化法（平成17年法律第85号）に基づく特定流通業務施設の場合、法第34条第1号に係る運用基準及び法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに係る運用基準（相模原市開発審査会提案基準）に規定するところにより、緑化舗装による駐車場緑化等は、緑化施設に含むことができませんので、ご注意ください。

【条例】

(集会所等)

- 第 32 条 開発者は、計画戸数が 50 戸以上となる共同住宅(ワンルーム形式住宅を除く。)の開発事業を行うときは、当該共同住宅の戸数に 0.6 平方メートルを乗じて得た床面積(当該床面積に小数点以下の端数が生じたときはこれを切り捨て、100 平方メートルを超えるときは 100 平方メートル)以上の規模の集会所又は集会室を設置しなければならない。
- 2 開発者は、計画戸数が 300 戸以上の一戸建ての住宅の開発事業を行うときは、集会所の用地を確保するよう努めるものとする。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、予定建築物の構造等により市長が同項に定める基準により難しいと認める場合は、開発者は、市長と協議の上、当該協議に基づき市長が定める基準により集会所又は集会室を設置することができる。

【解説】

本条は、開発事業区域内に居住することとなる住民が地域活動や管理活動等を行えるよう、公益施設として集会所又は集会室を設置しなければならないことを規定したものです。

- 1 第 1 項は、計画戸数が 50 戸以上の共同住宅(ワンルーム形式住宅を除く。)の開発事業を行う場合に、第 1 項に規定する基準により計画戸数に応じた床面積の集会所又は集会室を設置することを規定しています。なお、設置場所については、集会所は、建築基準法上支障がないことを前提に当該開発事業区域内の独立した場所(建築物)とし、集会室は、当該共同住宅の建物内としています。
- 2 第 1 項の集会所又は集会室は、円滑な住民活動の場として設置されることから、便所、給湯室及び収納スペース等必要な設備を設けることは可能ですが、当該施設の床面積は、集会所又は集会室の床面積から除外する必要がありますので、ご注意ください。なお、集会室は、エントランスホール等の空間を一部兼用することも認めますが、集会室の設置目的の達成のために、原則として分割設置することはできません(ただし、集会室の有効活用を目的として設ける可動式間仕切りにより一時的に区画分割するものは除きます。)。また、緊急避難通路となる部分については、集会室と兼用することはできませんので、ご注意ください。
- 3 第 2 項は、計画戸数が 300 戸以上の一戸建て住宅の開発事業を行う場合において、開発事業区域内に居住することとなる住民の人口規模等に考慮し、第 1 項の共同住宅の開発事業を行うときと同様の趣旨により、開発者が集会所の用地の確保に努めなければならないことを規定しています。
- 4 第 3 項は、集会所又は集会室の設置が第 1 項に定める基準により難しいと認める場合の市長との協議について規定しています。

【条例】

(公共施設等の新設等の経費の負担)

第 33 条 開発事業に係る公共施設等の新設、移設及び除却に係る経費は、開発者の負担とする。

【解説】

本条は、開発事業に係る公共施設等の新設、移設及び除去に係る経費について、開発者負担の原則を規定したものです。なお、本市に帰属することとなる公共施設等については、条例第 34 条の規定により無償で市に譲渡するものとし、所有権移転に要する経費（公共施設等用地の分筆、所有権以外の権利の抹消等）は、全て開発者負担となります。

【条例】

(公共施設等の用地の管理及び帰属)

第 34 条 開発事業により新たに設置された公共施設等及び当該公共施設等の用に供される土地(法第 39 条又は第 40 条の適用を受けるものを除く。以下「公共施設用地等」という。)であって、協議により市の管理に属するとされたものは、無償で市に帰属するものとする。
2 公共施設用地等は、第 17 条第 2 項の規定による通知の日の翌日において市に帰属し、市が管理するものとする。

【規則】

(公共施設用地等の登記関係書類の提出時期)

第 27 条 開発者は、条例第 34 条第 1 項の規定により市に帰属することとなった公共施設等の用に供する土地に係る所有権の移転の登記に要する書類を、条例第 17 条第 2 項に規定する検査の完了後遅滞なく市長に提出するものとする。

【解説】

本条は、開発事業を行う場合において、一定水準の公共施設等の整備を義務付けていることに関連して、設置された公共施設等については適正に管理される必要があり、当該公共施設等の用途に従った管理者がその管理を行うべきであるため、市に帰属し、管理することとなる公共施設用地等について、無償で市に帰属することを規定したものです。

1 第 1 項は、設置された公共施設用地等の永続性を担保するための規定であり、協議により市の管理に属するとされた公共施設用地等の管理の引継ぎ及び無償での帰属について規定しています。なお、所有権移転のための登記関係書類の提出時期について、開発者は、規則第 27 条の規定により、条例第 17 条第 2 項の検査の完了後、遅滞なく市長に提出するものとしています。

2 第 2 項の帰属及び管理は、条例第 17 条第 2 項に規定する「開発事業に係る工事の適合する旨の通知書」の通知日の翌日となります。帰属を受けるに当たっては、公共施設用地等の境界を明確化する必要がありますので、第 3 条の規定により境界標の設置を行ってください。なお、市が帰属を受けた公共施設用地等について、開発者の故意又は重大な過失による瑕疵が明らかになった場合には、協議により開発者の負担により補修等が生ずることとなります。

第 5 章 関連協議事項等

【条例】

(防犯対策)

第 35 条 開発者は、建築事業を行うに当たっては、防犯カメラ、施錠装置等の設置その他の市民の生活の安全上効果的な防犯対策について考慮するとともに、必要により所轄警察署と協議しなければならない。

【解説】

本条の協議は、本市総合計画の政策の基本方向の一つに掲げる安全で安心して暮らせる社会をつくることに寄与するもので、開発者は建築事業を行うに当たって、防犯のために必要となる設備等の設置等の対策を講じることに努め、必要により所管警察署の指導を受けることについて規定したものです。なお、本条の適用は、建築事業に対して防犯対策に関する直接的な考慮を求めているものですので、許可を要する開発行為において法第 37 条第 1 項ただし書（いわゆる建築制限解除）の規定により、建築物の建築を行おうとする場合にあっては、本条の規定の趣旨と同様に防犯対策について考慮し、必要により所管警察署の指導を受ける必要がありますので、ご注意ください。

【条例】

(防犯灯の設置)

第 36 条 開発者は、開発事業区域に係る自治会及び市長と協議し、市長が必要と認めた場合は、開発者の負担において防犯灯を設置するものとする。

【解説】

本条は、夜間における歩行上の安全及び犯罪の防止のため、開発者の負担において設置することとなる防犯灯の設置協議について規定したものです。なお、防犯灯の設置の必要性等の検討は自治会が行うため、設置有無、設置箇所、灯具（LED 灯）の照度等について、開発者は開発事業区域に係る自治会（地元自治会）と協議のうえ、「開発事業技術基準（第 11 防犯灯）」に規定する「防犯灯設置協議報告書」を市長（窓口は各区役所地域振興課又は各まちづくりセンター）に提出することになります（平成 28 年度以降、設置後の防犯灯の維持管理は本市が行っております。）。また、防犯灯を新たに設置する場合、開発者は市（窓口は交通・地域安全課）から管理プレートを受け取り、設置時に取り付ける必要があります。

【条例】

(交通安全施設)

第 37 条 開発者は、開発事業を行うに当たり、交通事故の防止を図るため、市長が必要と認めた場合は、防護柵、道路反射鏡、道路照明灯その他の交通安全施設を設置するものとする。

【解説】

本条は、開発者が開発事業を行うに当たって、交通事故の防止を図るため、市長が交通安全上必要と認める箇所に、開発者の負担において交通安全施設を設置することを規定したものです。なお、交通安全施設は、道路管理者及び公安委員会のそれぞれで管轄しておりますが、本条では、主に道路管理者が管理を行うものとして、防護柵（ガードレール等）、道路反射鏡（カーブミラー）、道路照明灯、道路標識、路面標示（区画線等）等のことをいいます。

【条例】

(交通機関の施設)

第 38 条 開発者は、開発事業区域周辺にその開発事業により影響が及ぶおそれがある乗合自動車停留施設その他の交通機関の施設又はガードレール、信号機その他の交通安全施設がある場合は、関係機関と協議し、交通の安全に配慮し、これらの施設の利用に支障を来さないよう配慮するものとする。

【解説】

本条は、開発事業区域周辺に既に交通機関の施設（バス停留所等）及び交通安全施設（防護柵（ガードレール等）、道路反射鏡（カーブミラー）、道路照明灯、道路標識、信号機等）がある場合、開発事業の影響により、これらの施設の利用に支障を来さないよう、開発者が交通の安全に関し配慮すべきことを規定したものです。なお、原則、バス停留所等の移動は認められませんので、ご注意ください。

【条例】

(関係機関との協議)

第 39 条 開発者は、必要に応じ、開発事業区域を給水区域に含む水道法(昭和 32 年法律第 177 号)第 3 条第 5 項に規定する水道事業者、開発事業区域を供給区域に含む電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 1 項第 9 号に規定する一般送配電事業者又は開発事業区域を供給区域に含むガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)第 2 条第 6 項に規定する一般ガス導管事業者と事前に協議しなければならない。

【解説】

本条は、開発事業区域内において配置される水道、電気及びガスが、当該開発事業区域の規模、形状及び周辺の状況等を勘案して、当該開発事業区域について想定される需

要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるよう、あらかじめこれらの施設の管理者との事前協議を行わなければならないことを規定したものです。なお、水道管、電柱又はガス管（都市ガスに限る。）の設置に関する協議について、規則第 13 条第 1 項の開発事業協議申請時において、水道事業者、一般送配電事業所又は一般ガス導管事業者との協議結果（協議書、供給回答書等の写し）を添付してください（都市ガス本管を設置しない場合は、供給回答書の写しの添付は不要となります。）。

【条例】

（文化財の保存）

第 40 条 開発者は、開発事業区域内及びその周辺における文化財の分布状況を確認しなければならない。

2 前項の規定による確認をした場合において、開発事業区域内に文化財があるときは、その保存に努めなければならない。

【解説】

本条は、文化財の保護と開発事業との調整等について規定したもので、本条の運用に当たっては、別途「相模原市開発事業基準条例第 40 条運用基準（平成 18 年 4 月 1 日適用）」を定めています。

1 第 1 項は、開発者の責務において、あらかじめ開発事業区域内及びその周辺における文化財の分布状況を確認すべきことを規定しています。なお、開発事業区域が周知の埋蔵文化財や指定・登録文化財等が分布するかどうかについては、教育委員会（文化財保護課）へ事前相談及び照会により確認してください。

2 第 2 項は、第 1 項の規定による確認の結果、埋蔵文化財包蔵地において開発事業を行う場合、分布調査や試掘調査の実施を経て、埋蔵文化財の保護上特に必要があると認められた場合は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づき記録作成のための発掘調査等の指示等がなされますので、開発者がその文化財について、保存に努めなければならないことを規定しています。また、開発事業区域及びその周辺に存在する指定・登録文化財の現状を変更したり、その保存に影響を及ぼす行為を行う場合は、文化財保護法のほか、神奈川県文化財保護条例（昭和 30 年神奈川県条例第 13 号）及び相模原市文化財の保存及び活用に関する条例（平成 12 年相模原市条例第 27 号）に基づき、許可申請や届出が必要となります。

【条例】

(農業施設の保存)

第 41 条 開発者は、開発事業区域に接して、又は開発事業区域内に農業用施設がある場合は、当該農業用施設の利用に支障を来さないよう、その維持及び保存に努めなければならない。

【解説】

本条は、開発事業区域の周辺に農地が存する場合など、それら農地に関係する農業用施設の利用に支障を来さないよう、開発者がその農業用施設について、維持及び保存に努めなければならないことを規定しています。なお、主な農業用施設として、用排水路及び農道等がありますが、これらの農業用施設について、開発事業区域からの排水を含む下水等が流入しないように対策を講じるとともに、農道内の通過交通を抑制する対策等を講じることが必要となります。

【条例】

(工業環境の尊重)

第 42 条 開発者は、用途地域のうち準工業地域、工業地域及び工業専用地域において開発事業を行う場合は、工業に関する環境を尊重しなければならない。

【解説】

本条は、工場の立地が許容される工業系用途地域(準工業地域、工業地域及び工業専用地域)内において開発事業を行う場合、開発者が工業に関する環境を尊重すべきことを規定したものです。なお、工業地域及び準工業地域(以下「工業地域等」という。)では、住宅と工場の無秩序な混在による工場の操業悪化を防ぎ、工業地域等における良好な生産環境と居住環境の調和を図るため、「相模原市工業環境の確保に関する要綱(昭和58年4月1日施行)」を設け、開発事業区域内における住宅開発について必要な事項を定めておりますので、手続等の詳細は、産業政策課へ確認してください。

【条例】

(商業環境の尊重)

第 43 条 開発者は、市長が別に定める商業地形成事業区域(小売業、卸売業、飲食店業、金融業、保険業、不動産業、サービス業その他これらに類する業務を行う施設の集積を図る区域で、規則で定める区域をいう。)において開発事業を行う場合は、商業に関する環境を尊重しなければならない。

【規則】

(商業地形成事業区域)

第 28 条 条例第 43 条に規定する商業地形成事業区域は、別表第 2 のとおりとする。

別表第2(第28条関係)

区分	地区名	商業地形成事業対象区域
中心商業地	橋本駅周辺地区	緑区の区域のうち橋本2丁目の一部、橋本3丁目の一部、橋本6丁目の一部、橋本8丁目の一部、西橋本2丁目の一部及び西橋本5丁目の一部
	相模原駅周辺地区	中央区の区域のうち相模原1丁目の一部、相模原2丁目の一部、相模原3丁目の一部、相模原4丁目、相模原5丁目、相模原6丁目の一部、相模原7丁目の一部、相模原8丁目の一部、氷川町の一部、清新1丁目の一部、清新2丁目の一部、清新3丁目の一部、清新7丁目の一部、清新8丁目の一部、矢部1丁目の一部、中央1丁目、中央2丁目、中央3丁目の一部、中央4丁目の一部、中央5丁目の一部及び中央6丁目の一部
	相模大野駅周辺地区	南区の区域のうち相模大野2丁目の一部、相模大野3丁目、相模大野4丁目の一部、相模大野5丁目の一部、相模大野6丁目の一部、相模大野7丁目の一部、相模大野8丁目の一部、相模大野9丁目の一部、栄町の一部及び御園2丁目の一部
地区中心商業地	淵野辺地区	中央区の区域のうち淵野辺1丁目の一部、淵野辺2丁目の一部、淵野辺3丁目の一部、淵野辺4丁目の一部、鹿沼台1丁目の一部、鹿沼台2丁目の一部、共和1丁目の一部及び共和4丁目の一部
	上溝地区	中央区の区域のうち上溝3丁目の一部、上溝4丁目の一部、上溝5丁目の一部、上溝6丁目の一部、上溝7丁目の一部、横山5丁目の一部及び上溝字乙二号の一部
	小田急相模原地区	南区の区域のうち松が枝町の一部、南台3丁目の一部、南台4丁目の一部、南台5丁目の一部、南台6丁目の一部、相模台1丁目の一部、相模台2丁目の一部、相南1丁目の一部及び相南4丁目の一部
	東林間地区	南区の区域のうち東林間4丁目の一部、東林間5丁目の一部、東林間6丁目の一部、相南1丁目の一部、上鶴間6丁目の一部及び上鶴間7丁目の一部
	古淵地区	中央区の区域のうち東淵野辺4丁目の一部 南区の区域のうち古淵1丁目の一部、古淵2丁目、古淵3丁目、古淵4丁目の一部、古淵5丁目の一部、古淵6丁目の一部、大野台6丁目の一部及び西大沼1丁目の一部
近隣商業地	若松地区	南区の区域のうち若松1丁目の一部、若松3丁目の一部及び東大沼2丁目の一部
	相武台地区	南区の区域のうち相武台1丁目の一部、相武台2丁目の一部、相武台3丁目の一部及び新磯野3丁目の一部
	南橋本地区	中央区の区域のうち南橋本1丁目の一部、南橋本2丁目の一部及び南橋本3丁目の一部
	相原二本松地区	緑区の区域のうち二本松1丁目の一部、二本松2丁目の一部、二本松3丁目の一部及び二本松4丁目の一部

【解説】

本条は、「相模原市商業地形成事業」の計画区域内で開発者が開発事業を行う場合において、当該計画区域内では、まちづくりと一体となった商業地の整備を進めており、商業機能の維持及び誘導を図ることとしているため、開発者は、商業に関する環境を尊重すべきことを規定したものです。商業地形成事業区域は、規則第 28 条に規定する別表に掲げており、中心商業地、地区中心商業地及び近隣商業地に機能を分類し、その機能に適合する商業地形成を進める取組を行うものであるため、開発者は開発事業を行うに際し、当該地域におけるまちづくり計画等との整合を図るなど、商業地の形成や商業環境に配慮しなければなりません。なお、当該地域において共同住宅等の開発事業を計画する場合は、1 階部分に店舗等を配置するなど、商業地としての連続性に配慮してください。

【条例】

(公害の防止)

第 44 条 開発者は、開発事業に係る工事を行うに当たり、工事中の騒音、振動及び粉じんの飛散の防止並びに歩行者、車両、隣接する家屋等の安全対策に努め、開発事業区域周辺の生活環境を害さないよう必要な措置を講じなければならない。

【解説】

本条は、開発者が開発事業に係る工事を行うに当たり、公害の防止対策を講じなければならないことを規定したものです。工事中の騒音、振動及び粉じんの飛散の発生防止については、低騒音、低振動の機械等の使用や発生防止の工法等を採用するなどし、また、歩行者、車両、隣接する家屋等の安全対策については、工事関係車両の通行に伴う交通量の増加に対し、誘導員の配置等を行うなどして、開発事業区域周辺の生活環境を害さないよう、当該対策を講じなければならないものとして規定しています。なお、工事関係車両の違法駐車や待機などについても、適切な駐車場所等を確保するなどして、周辺の生活環境を害さないよう、配慮しなければなりません。

【条例】

(協議事項の承継)

- 第 45 条 開発者について相続その他の一般承継があったときは、この条例の規定により被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行ったものとみなし、及び被承継人について行われた行為は相続人等について行われたものとみなす。
- 2 前項の場合において、相続人等となった者は、速やかに、承継があった旨を市長に届け出なければならない。

【解説】

本条は、開発者について一般承継があったときの開発事業に係る協議事項の承継を規定したもので、当該開発事業を開発者(被承継人)に代わって一般承継人が行おうとする場合、市との協議を継続するための必要な手続となります。

- 1 第 1 項は、一般承継人は、この条例の規定における被承継人が行った行為を自ら行ったものとして、また、被承継人に対して行われた行為を自ら行われたものとしてみなすことを規定しており、一般承継人は、当然にその地位を承継することになります。なお、一般承継人とは、相続人のほか、吸収合併により合併後存続する法人、新設合併によりあらたに設立された法人及び法人の分割により被承継人となる法人を指します。
- 2 第 2 項の承継の届出は、一般承継人は、承継があった旨を速やかに市長に届出(届出様式は任意)なければならないことを規定しています。(届出後、速やかに、開発事業区域内に設置してある事業標識の修正を行ってください。)なお、承継する意思のないときは、当該届出と同時に条例第 15 条第 3 項(規則第 16 条)に規定する「開発事業取下届」を提出してください。

【条例】

(勧告)

- 第 46 条 市長は、第 14 条第 1 項の規定による同意を得ることができない開発者に対し、この条例の規定を遵守するよう勧告することができる。
- 2 市長は、事前協議を行わないで開発事業に係る工事を着工した開発者又は第 14 条第 2 項の開発事業協議書の取り交わしをせずに開発事業に係る工事を着工した開発者に対し、この条例の規定を遵守するよう勧告することができる。
- 3 市長は、第 17 条第 2 項又は第 3 項の検査の結果、開発事業協議の内容に適合していないと認めるときは、当該検査に係る開発事業の開発者に対し、開発事業協議の内容に適合させるよう勧告することができる。

【解説】

本条は、この条例の目的を達成するため、違反事項等を是正するための措置を開発者に勧告することを規定したものです。

- 1 第 1 項は、条例第 14 条第 1 項の開発事業協議に関する市長及び公共施設等の管理者の同意を得ることができない場合（不同意を含む。）において、この条例の規定を遵守するよう開発者に対し勧告することについて規定してします。開発者は、速やかに市長及び公共施設等の管理者の同意が得られるようにしなければなりません。
- 2 第 2 項は、条例第 13 条第 1 項の事前協議又は第 14 条第 2 項の開発事業協議の規定に違反して工事着工した開発者に対する勧告（工事停止又は是正措置等）について規定しています。
- 3 第 3 項は、条例第 17 条第 2 項の工事完了届に係る工事又は第 3 項の工事完了前の必要消防水利の検査の結果、開発事業協議の内容に適合していない場合において、不適合箇所の改善指示に従わない開発者に対する勧告（是正措置等）について規定しています。

【条例】

(命令及び公表)

- 第 47 条 市長は、前条第 2 項又は第 3 項の規定による勧告に従わない開発者に対し、その開発事業に係る工事その他の行為を停止するための措置を採り、又は相当の期間を定めて違反を是正するための措置を採ることを命ずることができる。
- 2 市長は、前項の規定による命令に従わない開発者の氏名又は名称、命令内容その他規則で定める事項を公表することができる。

【規則】

(公表内容)

- 第 29 条 条例第 47 条第 2 項の規則で定める事項は、次のとおりとし、相模原市掲示場への公告その他適当と認められる方法により行うものとする。
- (1) 命令に係る開発事業の概要
- (2) 命令に従わない事実
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

【解説】

本条は、条例第 46 条の勧告に従わない開発者に対し、工事停止若しくは是正措置等の命令又は氏名等の公表を行うことができることを規定したものです。

- 1 第 1 項は、条例第 13 条の事前協議又は第 14 条第 2 項の開発事業協議の規定に違反して工事を行う開発者に対し、工事の施行を停止する命令（元の状態に復させる原状回復命令を含みます。）を発し、また、開発事業協議の内容に適合していない工事を行った開発者に対し、開発事業協議の内容に適合させるための是正措置等の命令を発することができるものとして規定しています。なお、この命令は、相模原市行政手続条例（平成 9 年相模原市条例第 13 号）に規定する不利益処分に該当しますので、行政処分としての命令を発する前に、当該不利益処分の名宛人に対して弁明の機会を付与します。
- 2 第 2 項の公表は、規則第 29 条の規定に基づき行うものとし、広く違反行為等の事実の情報提供等を行うことで、第三者が取得するなど不測の損害が生ずるのを防止するために規定しています。なお、規則第 29 条の「その他適当と認められる方法」には、当該命令に係る標識の設置等による公表を含みます。

【条例】

（立入調査）

第 48 条 市長は、その命じた者を開発事業区域に立ち入らせ、当該開発事業区域に係る開発事業に係る工事その他の行為の状況を調査することができる。

- 2 前項の規定による調査（以下「立入調査」という。）を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときはこれを提示しなければならない。

【解説】

本条は、開発者等の協力のもとに開発事業区域への市長が命じた者（職員）の立入調査を行うことができることを規定したものです。

- 1 第 1 項は、条例第 46 条の勧告及び第 47 条の命令に従わない場合に限らず、開発事業に係る工事等の状況を把握するため、職員による立入調査を規定しています。

【条例】

(賞格)

第 49 条 市長は、第 17 条第 2 項の規定により通知した開発事業に係る次に掲げる数値が、それぞれこの条例の規定により定められた数値に 1.2 を乗じて得た数値以上である場合で、当該開発事業に係る公共施設用地等を市に帰属するとし、かつ、第 46 条の規定による勧告を受けていない事業であるときは、当該開発事業の開発事業区域をゆとり事業地と認定し、公表し、及び当該開発事業区域の開発者に対し、規則で定めるゆとり事業地認定証を交付することができる。

(1) 道路の幅員(建築基準法第 42 条第 2 項の規定により道路の境界線とみなした線から開発事業区域の境界線まで及び第 20 条の規定により空地として確保した部分を除く。)

(2) 公園等の面積

【規則】

(ゆとり事業地認定証)

第 30 条 条例第 49 条の規則で定めるゆとり事業地認定証は、第 2 号様式とする。

第 2 号様式(第 30 条関係)

ゆ と り 事 業 地 認 定 証

年 月 日

相模原市長

下記の開発事業区域は、相模原市開発事業基準条例(平成 17 年相模原市条例第 59 号)第 49 条に規定するゆとり事業地と認定したことを証する。

記

1 認定番号 年 月 日 第 号

2 開発事業区域の名称

3 認定を受けた者の住所及び氏名

住所

氏名

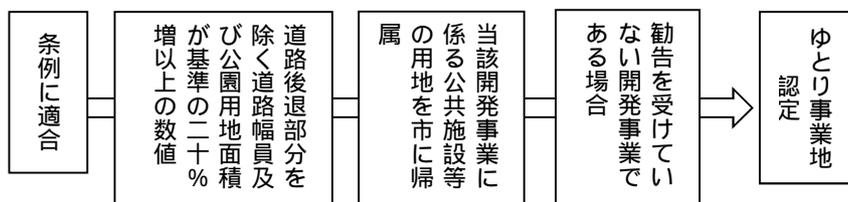
注 開発者が法人である場合は、住所には主たる事務所の所在地を、氏名には法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

【解説】

本条は、条例第 17 条第 2 項の規定により「開発事業に係る工事の適合する旨の通知書」を通知した開発事業のうち、道路の幅員及び公園等の面積が、この条例で示す基準の 1.2 倍以上を確保した優良な開発事業を「ゆとり事業地」として認定し、公表することを規定したものです。本条の規定は、ゆとりある公共空間が確保された、より良好な開発事業を誘導することを目的としています。

1 第1項の「ゆとり事業地」の認定は、規則第30条に規定する「ゆとり事業地認定証」を開発者に交付することをもって行うものとし、これを公表することができることを規定しています。

< 賞格制度 >



【条例】

(委任)

第 50 条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

【規則】

(様式)

第 31 条 この規則の規定により使用する書類(事業標識及びゆとり事業地認定証を除く。)の様式は、別に定める。

(委任)

第 32 条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

【解説】

本条は、この条例の条文ごとに規定している規則委任の他、条例の施行について必要な事項を包括的に規則委任することを規定したものです。なお、規則第 31 条に規定する別に定める主な様式(名称)とは、次の表のとおりです。(詳細は、「開発行為等申請の手引」をご覧ください。)

条例	規則	様式(名称)
第 6 条第 1 項	第 4 条第 2 項	相模原市開発事業基準条例の適用に関する照会申請書
第 6 条第 4 項	第 4 条第 3 項	開発事業の一連性の判断についての周知報告書 開発事業の一連性の判断についての周知報告書(残地用) 開発事業の一連性の判断についての周知報告書(周知区域用)
第 7 条第 1 項	第 5 条	事前届出書
第 8 条第 3 項	第 7 条	開発事業標識設置報告書
第 11 条第 1 項	第 10 条第 1 項	開発事業説明報告書
第 13 条第 1 項	第 12 条第 1 項	開発事業事前協議申請書
第 13 条第 2 項	第 12 条第 2 項	事前協議審査意見書
第 14 条第 1 項	第 13 条第 1 項	開発事業協議申請書
第 14 条第 2 項	第 13 条第 2 項	開発事業に関する協議書
第 15 条第 1 項	第 14 条	開発事業計画変更届 条例第 15 条第 1 項の規定による変更 条例第 15 条第 1 項の規定による変更のうち、同条第 2 項ただし書の規定による変更(手続を省略できる変更) 条例第 15 条第 1 項の規定による変更のうち、同条第 2 項ただし書の規定による変更(軽微な変更)
第 15 条第 3 項	第 16 条	開発事業取下届
第 16 条第 1 項	第 17 条	開発事業工事着手届
第 17 条第 1 項	第 18 条	開発事業工事完了届
第 17 条第 2 項		開発事業に係る工事の適合する旨の通知書
第 18 条	第 20 条	開発事業代理人選任届

第7章 罰則

【条例】

(罰則)

第51条 第47条第1項の規定による命令に従わなかった者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

2 正当な理由なく第48条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の罰金に処する。

【解説】

本条は、この条例の安定的な運用と実効性を確保するため、条例違反者に対する罰則を規定したもので、地方自治法では、条例により義務を課し、又は権利を制限することができ、かつ、条例中に罰則を設けることができます。

< 地方自治法 >

〔条例〕

第十四条 普通地方公共団体は、法令に違反しない限りにおいて第二条第二項の事務に関し、条例を制定することができる。

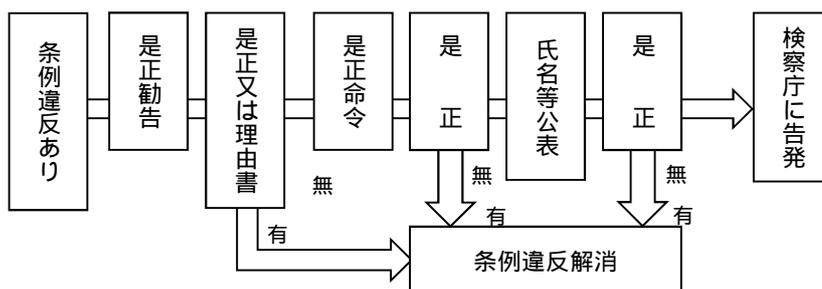
普通地方公共団体は、義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない。

普通地方公共団体は、法令に特別の定めがあるものを除くほか、その条例中に、条例に違反した者に対し、二年以下の懲役若しくは禁錮、百万円以下の罰金、拘留、科料若しくは没収の刑又は五万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる。

1 第1項の罰則（罰金）は、条例第47条第1項（工事の施行を停止する命令及び開発事業協議の内容に適合させるための是正措置等の命令）の命令に従わなかった者に対して科すものとして規定しています。

2 第2項の罰則（罰金）は、正当な理由なく条例第48条第1項（条例第46条の勧告及び第47条の命令に従わない場合、又はその他開発事業に係る工事等の状況を把握するための立入調査）の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対して科すものとして規定しています。

< 罰則制度 >



【条例】

(両罰規定)

第 52 条 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、その法人又は人の業務又は財産に関して前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。

【解説】

本条は、条例第 51 条の違反行為を行ったときに適用されるもので、直接の違反行為者たる業務従事者と法人又は使用者等との双方を罰することを定めたいわゆる両罰規定です。

附則

【条例】

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 前項の規定にかかわらず、平成 18 年 4 月 1 日前において、開発事業のうち開発行為を伴うものについての法第 29 条第 1 項の許可の申請又は開発事業のうち開発行為を伴わないものについての法第 43 条第 1 項の許可の申請若しくは建築基準法第 6 条第 1 項若しくは同法第 6 条の 2 第 1 項の確認の申請若しくは同法第 18 条第 2 項の規定による計画の通知を行った開発事業については、この条例の規定は、適用しない。

【解説】

- 1 附則第 1 項は、本条例の施行期日を規定したもので、平成 17 年 9 月 30 日に公布し、平成 18 年 4 月 1 日から施行しています。
- 2 附則第 2 項は、本条例の施行の際、現に法令等に基づく手続（申請等）が行われている開発事業に対する経過措置を規定したもので、本条例の適用を受けません。

【条例】

附 則(平成 17 年 12 月 21 日条例第 136 号)

この条例は、平成 18 年 3 月 20 日から施行する。

【条例】

附 則(平成 18 年 12 月 25 日条例第 110 号)

この条例は、平成 19 年 3 月 11 日から施行する。

【条例】

附 則(平成 24 年 12 月 21 日条例第 99 号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 25 年 1 月 1 日から施行する。

【条例】

附 則(平成 28 年 2 月 4 日条例第 3 号)

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

【条例】

附 則(平成 28 年 12 月 22 日条例第 70 号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 2 条の規定は、同年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 第1条の規定による改正後の相模原市開発事業基準条例(以下「新条例」という。)の規定は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)以後に新条例第6条第1項の規定による書面の提出がされた開発事業について適用し、同日前に第1条の規定による改正前の相模原市開発事業基準条例(以下「旧条例」という。)の規定による手続が行われている開発事業については、なお従前の例による。ただし、同日から起算して6月以内に、旧条例の規定による開発事業協議書の取り交わし又は協定の締結がなされないときは、この限りでない。
- 3 前項の規定により新条例の適用を受けることとなった開発事業のうち、附則第1項ただし書に規定する日前に新条例第6条第1項の規定による書面の提出がされた開発事業については、新条例の規定を適用し、第2条の規定による改正後の相模原市開発事業基準条例の規定は、適用しない。ただし、同日から起算して6月以内に、新条例の規定による開発事業協議書の取り交わしがなされないときは、この限りでない。
- 4 施行日前にした行為及び附則第2項の規定によりなお従前の例によることとされる開発事業(同項ただし書の規定が適用されるものを除く。)に係る施行日以後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

【規則】

附 則(平成29年3月31日規則第65号)

この規則は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第20条の次に5条を加える改正規定(第20条の5に係る部分に限る。)は、同年7月1日から施行する。

【解説】

- 1 附則第1項は、改正後の条例の施行期日を規定したもので、平成28年12月22日に公布し、平成29年4月1日から施行しています。なお、同項ただし書に規定する「改正条例第2条」の規定は、法の委任規定及びこれに関連する規定として平成29年7月1日から施行しており、その内容については以下のとおりです。

敷地面積及び公共施設等	条例に規定する法の委任規定	関連する規定
敷地面積	・ 条例第5条第2項(政令第29条の3の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度)	
道路	・ 条例第19条第6項(政令第29条の2第1項第2号の規定に基づく小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度及び政令第29条の2第2項第2号の規定に基づく省令第20条に規定する幅員の緩和) ・ 条例第19条第7項(政令第29条の2第1項第12号の規定に基づく道路の形状等の基準)	

公園等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第 21 条第 2 項第 1 号（設置される公園の必要面積の強化規定） 公園の面積の算出方法を「計画人口 × 3 m²」に変更。 ・ 条例第 21 条第 6 項第 1 号～第 4 号（公園等の設置緩和規定） 周辺に相当規模の公園が存する場合等の設置緩和基準を規定。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第 21 条第 8 項（政令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号イの規定に基づく施設の種別を公園に限定する基準） 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第 21 条第 9 項（政令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号ロ、ハ及び第 6 号の規定に基づく公園等の一箇所当たりの面積の最低限度及び公園等の面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度） 	
自主管理広場		<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第 22 条第 2 項（設置される自主管理広場の必要面積の強化規定） 自主管理広場の面積の計算方法を「計画人口 × 3 m²」に変更。 ・ 条例第 22 条第 3 項第 1 号～第 3 号（自主管理広場の設置緩和規定） 周辺に相当規模の公園が存する場合等の設置緩和基準を規定。
ごみ・資源集積場所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第 23 条第 5 項（政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定に基づくごみ・資源集積場所を設置すべき開発行為の規模等） 	

2 附則第 2 項は、改正後の条例の施行（平成 29 年 4 月 1 日）の際、改正前の条例（相模原市開発事業基準条例、旧津久井町住環境整備条例及び旧相模湖まちづくり条例）に基づき既に手続が行われている開発事業に対する経過措置を規定したもので、この経過措置の適用を受けるのは、平成 29 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日までに、条例第 14 条第 2 項の規定による開発事業協議書の取り交わし又は旧町条例に基づく協定の締結がなされた開発事業に限られます。ただし、平成 29 年 9 月 30 日までにこれら所定の手続が行われなかった開発事業にあっては、改正後の条例の規定が適用され、条例第 6 条第 1 項の規定による書面（照会申請書）の提出から手続をやり直すこととなりますので、ご注意ください。

3 附則第 3 項は、附則第 1 項ただし書に規定する「改正条例第 2 条(法の委任規定等)」

の適用を受けない開発事業に対する経過措置を規定したもので、この経過措置の適用を受けるのは、平成 29 年 4 月 1 日から平成 29 年 6 月 30 日までに、条例第 6 条の規定による書面（照会申請書等）の提出がされた開発事業に限られます。ただし、平成 29 年 12 月 31 日までに条例第 14 条第 2 項の規定による開発事業協議書の取り交わしがなされなかった開発事業には、この経過措置の適用が受けられませんので、ご注意ください。

4 附則第 4 項は、改正後の条例における罰則（条例第 51 条（罰則）及び第 52 条（両罰規定））の適用に関する経過措置を規定したものです。つまり、経過措置（附則第 2 項）の規定により、改正前の条例下において手続を行っている開発事業について違反行為があった場合は、改正前の条例の規定により罰則の適用がなされることとなります。

5 改正後の条例の施行（平成 29 年 4 月 1 日）の前に、旧藤野町の区域内において適用されている「相模原市藤野町における開発行為に関する指導要綱（平成 19 年 3 月 11 日施行）」に基づき既に手続が行われている開発事業について、平成 29 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日までに、同要綱の規定による協議書の取り交わしがなされなかった場合は、改正後の条例の規定が適用され、条例第 6 条第 1 項の規定による書面（照会申請書）の提出から手続をやり直すこととなりますので、ご注意ください。

【条例】

附 則(平成 29 年 1 月 31 日条例第 4 号)
この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。



潤水都市 さがみはら

相模原市開発事業基準条例の解説

平成30年4月1日 初版

【お問合せ先】

< 緑区（城山・津久井・相模湖・藤野地区を除く）・中央区・南区 担当窓口 >

相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 開発調整課 指導・審査班
〒252-5277 相模原市中央区中央2-11-15 市役所第1別館4階
(電話) 042-769-8250 (ファクス) 042-757-6859
(電子メール) kaihatsuchousei@city.sagamihara.kanagawa.jp

< 緑区（城山・津久井・相模湖・藤野地区に限る） 担当窓口 >

相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 開発調整課 津久井開発調整班
〒252-5172 相模原市緑区中野633 津久井総合事務所別館2階
(電話) 042-780-1418 (ファクス) 042-784-7474
(電子メール) kaihatsuchousei@city.sagamihara.kanagawa.jp
