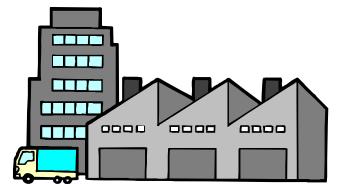


開発事業基準条例のあらまし

この条例は、一定規模以上の宅地造成や大規模な共同住宅の建築などの開発事業を行う場合において、周辺の住民へ事業内容の周知及び住民の意見の聴取に関する手続、また開発事業に伴い整備すべき施設等について市との協議により、市民と開発者及び市相互が協働し、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います。

開発事業基準条例の対象事業

- ★ 条例の対象となる開発事業は次のいずれかです。
 - 都市計画法の開発許可を要する開発行為*1
 - 事業区域面積が 1,000 m²以上又は住戸数が21戸以上の建築事業



開発者の責務

- ★ 開発者は「住民*2への計画説明」や「公共施設の整備」を行います。
 - 開発者は、標識(看板)を設置し、市へ事業標識設置報告書を提出します。
 - 開発者は、住民に対し、事業の内容、工事中の安全確保、資材等の搬出入等について説明会又は戸別訪問等の方法により説明します。
 - 開発者は、住民に対し説明した内容や意見等を市へ報告します。
 - 開発者は、開発に伴い必要となる道路、下水道、公園、ごみ集積所、緑化施設等の公共施設等の整備をします。

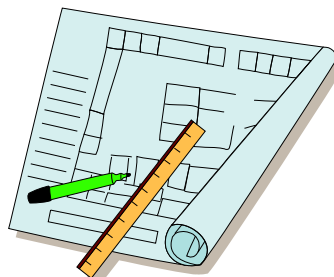
市民参加

- ★ 意見書の提出ができます。
 - 住民は、説明を受けた日の翌日から7日以内(大規模開発*3にあつては14日以内)に開発者に対し、意見書を提出することができます。
 - 開発者は、意見書に対する見解を文書にて回答します。
- ★ 説明報告書の縦覧ができます。
 - 開発者は、説明報告書を市へ提出します。
 - 市は、説明報告書を市役所開発調整課(城山町にあつては津久井総合事務所内、開発調整課津久井班)で縦覧します。(個人情報伏せてあります。)
 - 縦覧の期間は、7日間(大規模開発にあつては14日間)です。
- ★ 再意見書の提出ができます。





○大規模開発にあつては、説明報告書の縦覧期間内に、市長を經由して開発者へ再意見書を提出することができます。



公共施設等の整備

★ 区画の面積

宅地造成を行う場合の区画の最低敷地面積は、次のとおりです。

- 事業地の面積が1000㎡未満の場合→全ての区画面積は100㎡以上
- 事業地の面積が1000㎡以上の場合→過半の区画面積は120㎡以上
その他の区画面積は100㎡以上
- 市街化調整区域*4については、別の基準があります。

★ 道路

○開発事業に伴い、開発区域に接する道路や区域内の道路を整備します。

★ 歩道状空地*5

○予定建築物が3階以上の共同住宅等の場合で、開発区域が接する道路の歩道幅員が2m未満の場合、幅員2m以上の空地を歩道状の形態に整備します。

★ 公園・広場等

○予定建築物が共同住宅等の場合、開発区域内に公園・広場を整備します。

★ ごみ集積所

○住宅の宅地造成や共同住宅等の場合、開発区域内にごみ集積所を整備します。

★ 排水施設

○開発区域内に、汚水や雨水を処理するための排水施設を整備します。

★ 消防水利等

○開発及び建築規模に応じ必要となる防火水槽、消防活動用空地、ヘリコプターによる消防活動用の設備等を整備します。

★ 自転車駐車場

○予定建築物の規模、用途に応じ、必要な自転車駐車場を整備します。
(予定建築物が共同住宅等の場合は、1戸につき1台以上)

- ★ 自動車駐車場
 - 予定建築物が店舗等の商業系用途の場合、床面積200㎡毎に1台以上の駐車場を整備します。(駐車場整備地区内は別途協議が必要です。)
 - 予定建築物が共同住宅等(21戸以上に限る。)の場合は、この条例とは別に「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」の適用を受けます。
- ★ 緑化施設
 - 事業地の10%~30%を緑化施設として整備します。(戸建て住宅は除く。)
- ★ 集会所
 - 共同住宅(50戸以上に限る。)の場合は、居住者用の集会所等を整備します。
- ★ 防犯灯
 - 宅地の造成においては、必要に応じ新設道路に防犯灯を整備します。
- ★ 交通安全施設
 - 開発事業を行うに当たり、交通事故の防止を図るため、必要に応じ防護柵、道路反射鏡、道路照明灯等を整備します。
- ☆ 公共施設等の整備は、開発の規模、予定建築物の用途、規模等により、必要となるものに限り整備を行います。

事業計画における配慮事項等

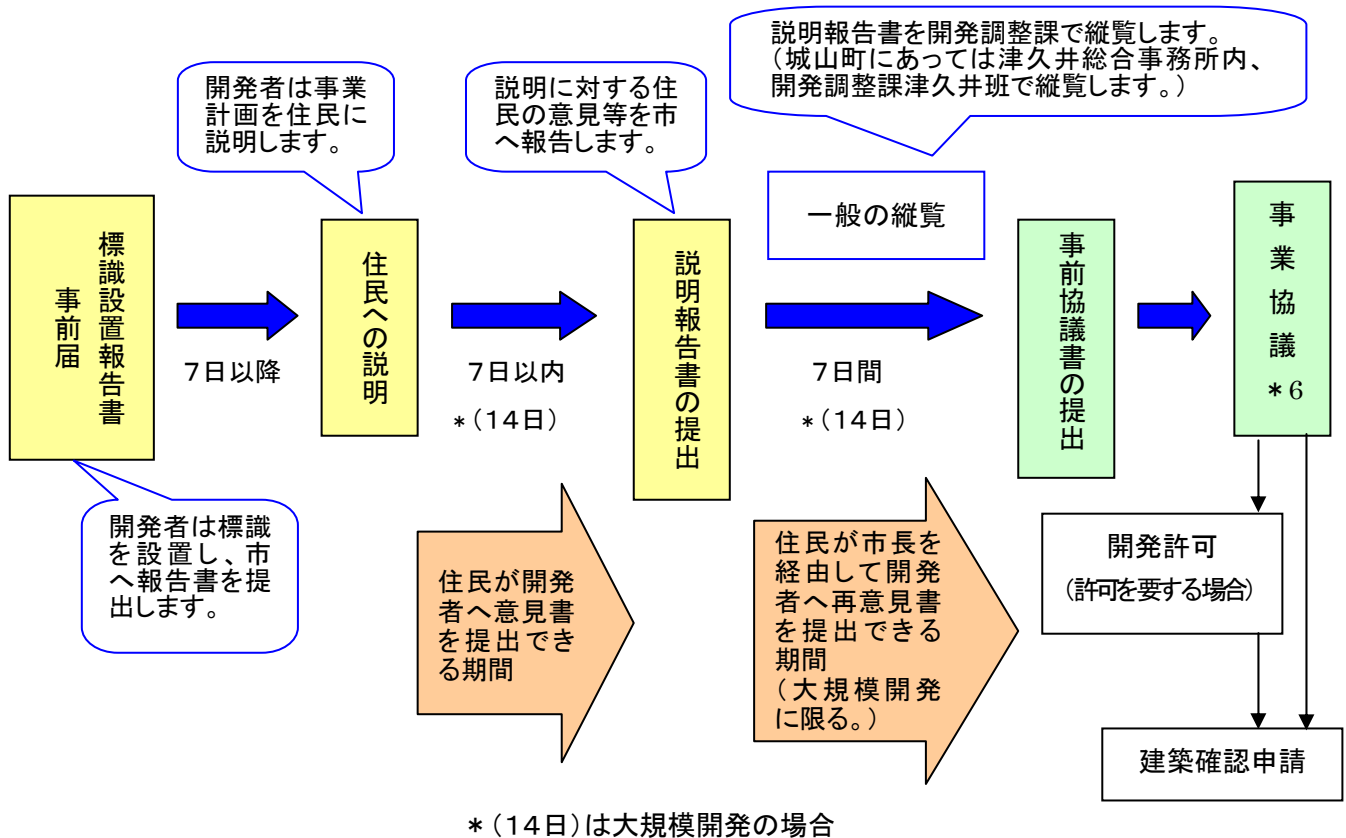
- ★ 事業計画にあたっては、周辺環境との調和を図るため、必要に応じ次の事項に配慮するとともに、関係機関と協議します。
 - 文化財の保存
 - 農業施設の保存
 - 工業環境の尊重
 - 商業環境の尊重
 - 公害の防止



その他

- ★ 賞格制度
 - 開発事業において、道路の幅員及び公園等の面積がこの条例の規定により定められた数値の1.2倍以上で、かつ、優良な事業の場合は、市長は、ゆとり事業地と認定し、「ゆとり事業地認定証」を交付することができます。
- ★ 罰則等
 - この条例の規定による命令に従わない開発者の氏名又は名称、命令内容等を公表することができます。
 - この条例の規定による命令に従わない開発者等は、罰金に処せられます。

開発事業の全体の流れ



- * 1 開発行為とは、主として建築物の建築を目的で行う「土地の区画形質の変更」を言います。
また、「土地の区画形質の変更」とは、①道路や水路などの新設や廃止する行為、②土地の切土、盛土等の行為、③農地や山林等の宅地以外の土地を建築物の敷地とする行為を言います。④市街化区域における許可を要する開発行為の規模は、500㎡以上です。
 - * 2 住民への説明範囲は、事業区域の境界から10m(大規模開発では20m)以内の範囲及び中高層建築物にあっては、日影の影響のあるところにお住まいの方又は土地若しくは建物をお持ちの方です。
 - * 3 大規模開発とは、事業区域面積が3,000㎡以上の事業です。
 - * 4 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域で、開発許可を受けなければ、建築物を建築することが出来ません。
 - * 5 歩道状空地とは、ゆとりある歩行者空間を確保するため、開発者が自ら整備・管理する歩道状の空地で、一般公衆の利用に供するものを言います。
 - * 6 事前協議及び事業協議とは、開発事業によって整備すべき公共施設等について市と協議するものです。
- 条例については、下記の相模原市ホームページ(施策・しくみ→条例規則)でご覧いただけます。
<http://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/>
- この条例は、津久井町、相模湖町、藤野町の各地区については適用がありませんので、これらの地区で事業を計画されている方は、開発調整課津久井班(電話:042-780-1418)に別途ご相談ください。

開発事業基準条例に関する問い合わせ先
相模原市 開発調整課
〒229-8611 相模原市中央2-11-15
(電話)042-769-8250