

# 小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例等の一部改正について（改正案）

## 1 改正の背景

開発事業に係る手続及び基準に関する条例は、開発事業に関し必要な手続、公共施設及び公益施設の整備基準を定め、平成16年4月に施行し、その後、平成18年5月に集客施設に対する交通安全対策等について改正を行いました。

この度、条例施行後10年以上経過し、社会情勢も変化してきていることから、公共公益施設の基準の見直しを行うとともに、申請に係る手続等を明確にするため、条例及び同条例施行規則並びに審査基準の改正を行うものです。

## 2 改正内容

### (1) 対象となる条例等

小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例（以下「条例」といいます。）、小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例施行規則（以下「規則」といいます。）及び小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例運用基準（以下「審査基準」といいます。）

### (2) 内容

#### ア 適用対象の見直し（条例第3条関係）

(ア) 自己居住用の住宅で、開発区域内に新たな公共施設の設置を必要とする開発行為又は既に公共施設が存する開発行為については、公共施設整備に支障がないものと考えられることから、適用対象から外すこととします。（条例事項）

(イ) 近年の社会情勢の変化に伴い、次のものを適用対象から外すこととします。

a カラオケボックス（条例事項）

b ワンルーム等建築物（条例事項）

(ウ) 対象を明確にするため、自己居住用の住宅に「兼用住宅及び既存の庫裏を有する寺院を含む」と明記します。（審査基準事項）

(エ) 法の規定に基づき、その他これらに準ずる公法人を「独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設、運輸施設整備支援機構、土地開発公社、日本下水道事業団」と明記します。（審査基準事項）

(オ) 建築物の増築、改築又は移転の対象を明確にするため「用途変更、敷地変更を伴わないもの」と明記します。（規則、審査基準事項）

イ 市長、公共公益施設管理者との手続方法及び必要書類の見直し（条例第9条関係）

（ア）これまでの運用から、公共公益施設管理者との協議は許可、認可等に係る申請等の手続を行う前にしなければならないこととします。（条例事項）

（イ）これまでの運用から、開発事業計画の変更は、速やかに市長と変更協定を締結しなければならないこととします。（条例事項）

（ウ）手続を明確にするため、都市計画法第35条の2第1項の許可が不要な場合は、変更協定を要しないものとします。（規則事項）

（エ）事務の簡素化を図るため、開発事業計画協議承諾書に係る添付図書のうち、「条例第3条第1号に規定する開発事業においては、開発行為の施行等の同意書、印鑑登録証明書、土地の登記簿謄本」は省略することとします。（規則、審査基準事項）

（オ）開発事業計画協議承諾書に添付が必要な図書を明確にするため、「公共下水道施設工事施行等決定通知書の写し、公園詳細平面図、消火栓構造図等、駐車施設の配置場所を示した図書、契約書等」をその他必要な図書等として明記します。（規則、審査基準事項）

ウ 地位の承継における手続方法の見直し（条例第14条関係）

事務の簡素化を図るため、手続方法を承認から届出に変更します。（条例、規則、審査基準事項）

エ 住宅の敷地面積の最低限度の見直し（条例第20条関係）

用途の指定のない地域の敷地の最低限度については、市街化調整区域の基準により規定されているため、この条例における規定を削除します。（条例事項）

オ 商業地域の共同住宅等の建築に伴う建物低層部分の見直し（条例第21条関係）

商業地域における共同住宅については、接する道路の区分に係わらず一律に、建物低層部分へ店舗等の配置を求めることとします。（条例事項）

カ ワンルーム等建築物の特例の見直し（条例第22条関係）

条例適用対象外とするため、廃止します。（条例、規則事項）

キ 大規模集客施設と道路との接続の見直し（条例第22条の2関係）

大規模集客施設については、周辺道路への影響を軽減するため、自動車交通に支障をきたすおそれがないと認められる場合を除き、一律に道路と駐車施設の接続を左折の入出庫の構造とするようにします。（条例、規則、審査基準事項）

ク 道路基準等の見直し（条例第24条関係）

（ア）市街化区域において有効な土地利用を図ることができるように、次のとおり開発区域内に設ける袋路状の道路の技術基準を設けます（いずれかに該当する必要があります。）。

- a 袋路状でない既存の道路に接続する場合、道路の延長が35メートル以下であること。（条例事項）
- b 袋路状でない既存の道路に接続する場合、道路の延長が35メートルを超えるときは、その終端及び35メートル以内の区間ごとに自動車の転回広場が設けられていること。（条例事項）
- c 袋路状でない既存の道路に接続する場合、道路の幅員が6メートル以上であること。この場合において、当該道路の延長が100メートルを超える場合には、その終端に自動車の転回広場が設けられていなければならない。（条例事項）
- d 既存の袋路状の道路に接続する場合で、道路の延長が35メートル以下であって、かつ、終端に自動車の転回広場が設けられていること。（条例事項）
- e 既存の袋路状の道路に接続する場合で、道路の延長が35メートルを超え、かつ、終端及び終端から35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。（条例事項）

（イ）道路の構造基準及び技術基準等を、次のように見直します。

- a 「道路排水施設は二次製品の使用も可とし、製品種別を都市型側溝、自由勾配側溝、グレーチングは原則スチール製」である旨、明記します。（規則、審査基準事項）
- b 道路擁壁の種別、構造について「壁高2メートル以上5メートル未満は鉄筋コンクリート造擁壁、ブロック積み擁壁等とし、壁高2メートル未満は重力式擁壁も可とする。また、宅地造成規制法に基づく国土交通大臣認定擁壁も可」である旨、明記します。（規則事項）
- c 道路幅員に「交通安全施設等を含まないもの」である旨、明記します。（審査基準事項）

- d 「自動車の転回広場の形状は、幅4メートル以上5メートル以下、奥行5メートル以上6メートル以下とする。終端部は、幅は道路幅員とし奥行は5メートル以上6メートル以下とする。ただし専ら転回広場として供されると認められる場合、奥行を9メートル未満までとすることができる」旨を明記します。(審査基準事項)
- e 設置する隅切りは、「開発事業区域に接する道路のほか、区域に接する水路等も含めることができる。ただし、新たに整備される開発道路以外で設置する隅切りが水路等に全て配置される場合は隅切りの設置は要しない」と基準を明確にします。(審査基準事項)
- f 住宅供給が円滑に図れるよう、建築物の高さが10メートル以内かつ戸数が8戸以内の共同住宅については、戸数制限を適用しないこととします。(審査基準事項)
- g 地域経済振興施策に対応するため、開発区域の面積が3,000平方メートル未満で、予定建築物の用途が市民農園整備促進法に係る休憩施設等に供するものは、道路技術基準を適用しないこととします。(規則、審査基準事項)

ケ 公園の配置基準等の見直し(条例第25条関係)

- (ア) 公園の配置が必要な予定建築物の用途を「主として住宅の建築」である旨、明記します。(条例事項)
- (イ) 総合設計制度による公開空地について公園の配置基準を満たしたものとみなすことにします。(規則事項)
- (ウ) これまでの運用から、遊具の規定に複合遊具を含めることとします。(審査基準事項)

コ 消防水利基準等の見直し(条例第28条関係)

防火対象物からの消防水利に至る距離を明記します。(審査基準事項)

用途地域	距離
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	100メートル
その他の用途地域及び用途の指定のない地域	120メートル

サ ごみ置場の構造基準等の見直し(条例第33条関係)

- (ア) 「間口の幅は、奥行き以上、屋根及び扉を設置する場合は、入り口部分の高さは2メートル以上、開口幅1.5メートル以上」である旨を明記します。(規則、審査基準事項)
- (イ) 「最低有効面積を1平方メートル」である旨を明記します。(審査基準事項)

(ウ)「コンクリートブロックを使用する場合は、土圧を受けない構造とし6段積みまで」である旨を明記します。(審査基準事項)

(エ)「ダストボックス等を設ける場合は、市と協議する」旨を明記します。(審査基準事項)

シ 公益的施設の管理に伴う手続の見直し(条例第34条関係)

ごみ置場の用に供する土地の帰属手続について「開発事業工事完了届の提出前までに」行うこととする旨を明記します。(規則事項)

ス 建築物用途の定義の明確化(規則第21条及び第24条)

専ら高齢者が居住することを目的とする共同住宅の定義を「老人福祉法第29条の定義に該当するサービス付き高齢者向け住宅」とする旨を明記します。(審査基準事項)

### 3 施行年月日

平成30年4月1日