

第1章 総則（第1条～第6条）

第1章 総則

条例

(目的)

第1条 この条例は、建築及び一定規模以上の開発行為に関し、必要な手続及び公共施設、公益的施設等の整備の基準その他必要な事項を定めることにより、秩序あるまちづくりの促進を図り、もって良好な都市環境を形成することを目的とする。

趣旨

本条例は、建築や一定規模以上の開発行為など、周辺環境に影響を及ぼす土地利用を行う際に必要な手続と道路や排水施設等の公共施設、ごみ集積所等の公益的施設の整備の基準等の必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図ることを目的に掲げ、土地利用における公共の福祉を実現することを目指すものである。

なお、本条例は、地方自治法第14条に基づく自主条例である。

地方自治法（抜粋）

第1条の2 地方公共団体は、住民の福祉の増進を図ることを基本として、地域における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を広く担うものとする。

第14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。

2 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。

3 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。

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) 開発事業 建築及び開発行為をいう。

(2) 特定開発事業 次に掲げる行為をいう。

ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為（自己の居住の用に供する住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）の建築の用に供する目的で行うものを除く。）

イ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における軒の高さが7メートルを超える建築物の建築

ウ イに規定する用途地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）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。）以外の地域における建築物の高さが10メートルを超える建築物の建築

エ 延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物の建築

オ 計画戸数を8戸以上とする建築物の建築

(3) 共同住宅等 特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舎、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。

(4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 特定開発事業を行う区域（以下「特定開発事業区域」という。）からの水平距離が10メートル以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

イ 特定開発事業区域において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては軒の高さが7メートルを超える建築物、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域にあっては建築物の高さが10メートルを超える建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午

後4時までの間において平均地盤面に日影が生ずる範囲内で、かつ、当該建築物の外壁等からの水平距離がその高さの1.5倍以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

(5) 周辺住民 次に掲げる者で近隣住民に該当しないものをいう。

ア 建築物の外壁等からの水平距離がその高さの3倍以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

イ 建築物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者又は現に生じている者

ウ 特定開発事業区域から幅員が5メートル以上の道路に接続するまでの間の道路の幅員が5メートル未満であり、かつ、当該幅員が5メートル未満の道路が当該特定開発事業に係る工事用車両の通路となる場合において、当該幅員が5メートル未満の道路に接して土地を所有する者及び当該幅員が5メートル未満の道路に接している敷地に存する建築物の全部若しくは一部を所有する者又は当該建築物に居住する者

(6) 狭隘道路 現に建築物が立ち並んでいる公道で幅員が1.8メートル以上4メートル未満のものその他市長がこれと同等と認める道をいう。

(7) 後退用地 狭隘道路の境界線と当該狭隘道路の中心線からの水平距離が2メートルの線（当該狭隘道路が、中心線からの水平距離が2メートル未満で、かつ、がけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合にあっては、当該がけ地等の当該狭隘道路の境界線から道路の側に水平距離が4メートルの線）との間に存する敷地をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、都市計画法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

趣旨

本条例において、茅ヶ崎市独自の解釈により使用する用語の意味を定義している。また、その他の用語については、関係法令において使用されている用語と同義で使用するものである。

解釈・運用

開発行為とは、都市計画法第4条第12項において、「開発行為とは、主として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。」と規定されている。

本条例では、区域の面積が500㎡以上の土地の区画形質の変更で、自己の居住の用に供する住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）の建築の用に供する目的で行うものを除いたものは、特定開発事業となり、都市計画法第29条の開発許可を要さない開発行為（適用除外の開発行為や単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物を建築する開発行為（「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引」による）など）であっても対象となる。

例として、500㎡以上の一団の土地（同一敷地である等一体的な土地利用がされていた土地や隣接して所有者が同一であった土地をいう。）を2区画以上に分割し、建築等の土地利用を目的とするものにあつては、条例の特定開発事業として手続及び基準の適用を受けることとなる。

開発行為の定義として規定される「土地の区画形質の変更」とは、次の(1)～(3)のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

区画の変更とは、従来の敷地の境界の変更を行うものをいうが、分合筆等単なる権利区画の変更又は建築基準法第42条第2項の規定による道路（以下「2項道路」という。）の中心線から2メートルの後退に係るものは除くものとする。

(2) 形の変更

形の変更とは、土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ここで、「切土、盛土又は一体の切盛土」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 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

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ 上記以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの

ただし、市街化区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合はこの限りでない。なお、次の場合については「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わないこととする。（敷地内の地盤高さの変更を行うものは除く。）

(ア) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事で認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

- (イ) 2項道路の後退にかかるもの
- (ウ) 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの(高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。)
- (エ) 既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの

(3) 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの。ここで、「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

ア 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

イ 土地の登記事項証明書による地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ 固定資産税課税台帳の現況地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除去した土地は除く。）

オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地

(ア) 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

(イ) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地

(ウ) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

(エ) 都市計画法第29条第1項第4号、第5号、第7号、第8号又は第9号に該当する開発行為が終了した土地

(オ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際道路と一体に造成された土地

また、一団の土地を分割して行う開発行為や連続して行われる開発行為の取扱いについては、「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引」の「開発行為の一連性の判断基準」（次頁を参照）を準用するものであるが、(2)にある周知文の提出は求めない。

開発行為の一連性の判断基準

都市計画法に基づく開発許可制度においては、一定規模以上の開発行為について技術基準を定めた許可制としている。しかし、許可を要しない規模の開発行為を連続し、あわせて一体的な土地利用を行う等、制度の趣旨にそぐわない宅地開発がみられる。

このことから、一団の土地を分割して行う開発行為や連続して行われる開発行為について、次に該当する場合は一連性を有するものとみなして開発許可制度を適用することにより、良好な宅地の形成をはかるものとする。

(1) 開発行為の一連性

「一団の土地」（同一敷地であった等一体的土地利用がされていた土地や所有者が同一であった土地をいう。）において行われる開発行為」（予定されている開発行為を含む。）又は「隣接した土地において行われる連続した開発行為」であって、全体として一体的土地利用をはかる場合又は一体的造成を行うと見なされる場合は開発行為の一連性を有すると判断する。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、一連性を有するものと判断しない。

- ア 連続した開発行為を行う場合で、先行する開発行為の目的とするすべての建築物の完了検査済証が交付された後に行う開発行為
- イ 先行する開発行為が建築基準法の道路位置指定による場合、先行する道路位置指定公告後1年を経過した後に行う開発行為
- ウ 「隣接した土地において行われる連続した開発行為」において、申請者、工事施工者又は設計者のいずれも関連性がみられない開発行為
- エ 先行する開発行為が開発許可を受けた場合、先行する開発行為の工事完了公告後に行う開発行為

(2) 周知文の提出

開発行為の一連性がないと判断された場合は、未利用地の土地の所有者に対する開発行為の一連性についての了知の確認のため、周知文の提出を求めるものとする。

(3) 開発行為の一連性の判断基準の運用について

- ア 一体的な土地利用
 - (7) 先行する開発行為において築造された道路等を延長して開発行為を行い敷地利用する等、公共施設を共用して土地利用を行っている場合（図1、2）
 - (4) 建築を目的とする宅地等が連続する場合（図3）
- イ 一体的な造成
 - 連続する開発行為において造成工事の範囲が重複する場合（図4）

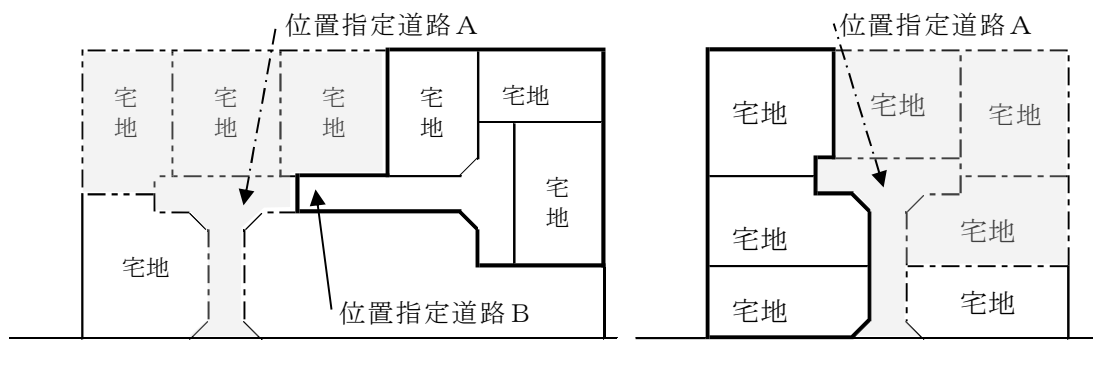


図1 位置指定の連続

図2 位置指定道路を利用した残地の利用

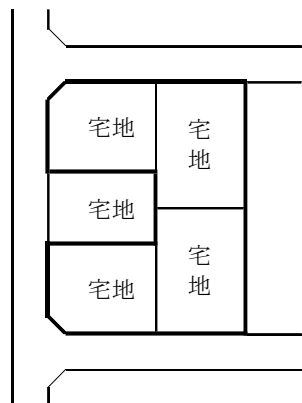


図3 残地を宅地とした場合

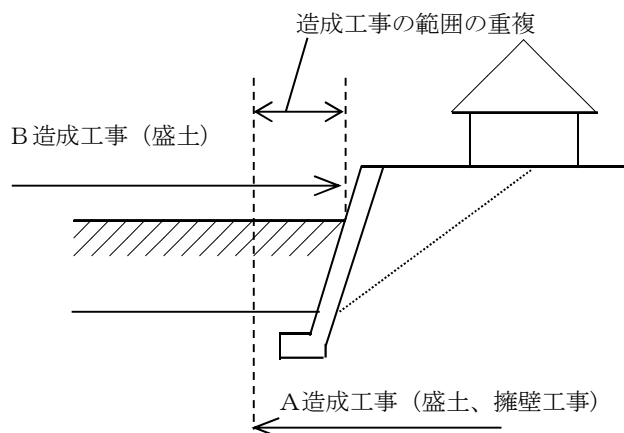


図4 造成工事の重複

(4) 留意点

ア 一団の土地を分割する開発行為において、残地にて開発区域を区分した場合も、一体的な土地利用がみられるときは、一連性を有すると判断する。(図5)

イ 連続した開発行為において、申請者、工事施工者又は設計者のいずれも関連性がみられない開発行為の基準を運用する場合は、残地の所有権が移転し、開発区域と残地間をフェンス等工作物で区画するなど利用状況が客観的に区分できる場合に適用する。

ウ 先行する開発行為が宅地を形成するため築造される擁壁の工作物確認の場合、予定する建築物の完了検査済証交付後でなければ(1)のただし書の適用を行わない。

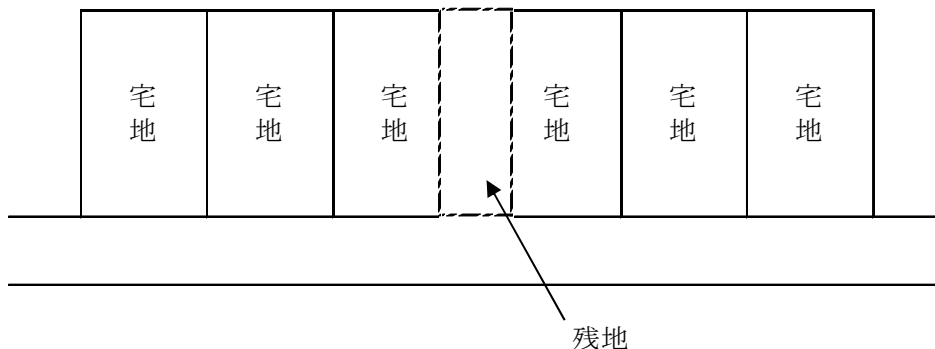


図5 残地による一団の土地の分割

「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引」より

一定規模を超える建築物は、高さによる日影など周辺環境に与える影響が大きいため、本条例の特定開発事業としている。

また、住宅が集合した建築物である共同住宅及び長屋の用途を含む建築物で戸数が8戸以上のものも、特定開発事業となる。ただし、寄宿舎や下宿は、8室以上であってもオには該当しない。

第1項第2号イからオまでの規定は、建築物について規定したものであるため、特定開発事業であるかどうかの判定は建築物の敷地単位で行い、軒の高さは建築基準法による高さの算定方法に基づく。

建築物の建築のうち増築については、第1項第2号アに該当する500㎡以上の開発行為を伴う場合、増築により第1項第2号イからオまでに該当する規模の建築物となる場合又は第1項第2号イからオまでに該当する建築物の増築をする場合にあつては、開発事業の周辺への影響を鑑み、特定開発事業となる。

なお、建築物の用途については、建築基準法の用途による。

【建築基準法における用語の定義】（抜粋）

建築物（第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵層その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

特殊建築物（第2条第2号）

学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧車、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

建築（第2条第13号）

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

建築主（第2条第16号）

建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

条例**(市の責務)**

第3条 市は、まちづくりに関する総合的な調整に努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。

趣旨

本条は、本条例の目的を達成するために、この条例の運用に当たっての市の責務を定めている。

解釈・運用

「茅ヶ崎市総合計画」のまちづくりの基本理念に「人々が行きかい自然と共生する便利で快適なまちづくり」とあるが、建築や開発行為によるまちづくりにあっては、市、市民及び開発事業を行う者の三者が協働して、将来の都市像である「海と太陽とみどりの中で ひとが輝き まちが輝く 湘南・茅ヶ崎」にふさわしい良好な都市環境を創造し、将来にわたって維持しなければならない。そのためには、全国一律である法令はもちろん、地域特性に基づく条例、規則を順守することは、最低限のルールであり、市、市民及び開発事業を行う者の三者が、茅ヶ崎市の地域資産を十分に認識し、これを維持し、将来にわたって継承していくことが必要である。

本条例では、こうした基本理念を踏まえ、条例第4条及び第5条と併せ、市、市民及び開発事業を行う者それぞれの責務を果たさなければならないことを規定している。

条例**(市民の責務)**

第4条 市民は、この条例の目的を尊重し、自ら良好な都市環境の形成及び保全に努めるとともに、市が行う施策に協力しなければならない。

趣旨

本条は、本条例の目的を達成するために、この条例の運用に当たっての市民の責務を定めている。

解釈・運用

建築や開発行為により影響を受ける市民であっても、開発事業を行う者の権利の存在も認めたとともに、事業の実施に協働で取り組むべきである。

「自ら良好な都市環境の形成及び保全に努める」ということは、地域において市民の積極的なまちづくりへの取り組みを指すことにほかならない。

条例**(開発事業を行う者の責務)**

第5条 開発事業を行う者は、この条例の目的を尊重し、開発事業を行うに当たっては、周辺の環境に配慮し、良好な都市環境が形成されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が行う施策に協力しなければならない。

趣旨

本条は、本条例の目的を達成するために、この条例の運用に当たっての事業者の責務を定めている。

解釈・運用

開発事業を行う者は、決して自己の利益の追求だけに陥らぬよう、自らが主体的に、茅ヶ崎市の土地利用に関して定められた計画との整合性や周辺環境との調和を図るとともに、市及び市民との協議、調整をし、市の施策に協力しなければならない。

また、自己の計画が、茅ヶ崎市の良好な都市環境の形成に係わるものであるという認識を持ち、開発事業を行わなければならない。

条例**(適用除外)**

第6条 この条例は、次に掲げる行為については、適用しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (4) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）による住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (5) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (6) 市が単独で行う開発事業

趣旨

本条は、本条例に該当する行為のうち、特に本条例の目的の達成に支障がないものについて、適用しないこととし、その範囲を定めている。

解釈・運用

第1号から第4号までの法令に基づく公共事業等及び第6号の開発事業については、本条例に規定する公共・公益的施設の整備と同等以上の整備が為され、当然、近隣・周辺住民への周知を実施することが予定されており、本条例の基準や手続の規定によらないとしても、適正、円滑な事業を実施することができると考えられるため、適用を除外した。

また、短期間又は臨時に建築される仮設建築物については、周辺環境への継続的な影響が少ないと考えられるため適用しないものである。建築物が仮設建築物に当たるかどうかについては、建築指導課と協議が必要である。