

土地利用に対する規制等一覧（工業系用途地域への土地利用・一般的に迷惑施設と見なされる土地利用）

※ 現在の海老名市開発指導要綱では、「廃棄物処理施設」についてのみ周知基準の特出しをしている。

		平塚市	厚木市	伊勢原市	逗子市	他自治体例	海老名市（案）
工業系	大型商業施設	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	静岡県条例で規制あり	計画概要段階で市長の事前同意
	マンション	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	千葉県市川市条例で事前相談制度あり	計画概要段階で市長の事前同意
迷惑施設など	ラブホテル	特化した規定なし	別条例にて建築規制	特化した規定なし	特化した規定なし	鎌倉市条例で規制あり	計画概要段階で市長の事前同意 建築改築、用途変更の禁止区域指定
	遊技場	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	鎌倉市条例で規制あり	計画概要段階で市長の事前同意 建築改築、用途変更の禁止区域指定
	中高層建築物	規制なし、 日影の影響範囲を周知対象範囲	規制なし 別に周知等のエリアを規定	必要な措置以外の規制なし 大規模開発事業としての手続き	用途地域別に高さ制限 最大は商業、一住で20m		規制なし、 日影の影響範囲を周知対象範囲
	ワンルーム住宅	20戸以上で第1種開発事業の扱い 6戸以上で第2種開発事業の扱い	180戸以上で特定開発事業の扱い	特化した規定なし	1戸当たりの専有床面積を30㎡以上と規定		20戸以上で大規模開発事業の扱い
	深夜営業集客施設	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし		床面積500㎡以上で大規模開発事業の扱い
	大型商業施設	特化した規定なし	特化した規定なし	駐車場以外に特化した規定なし	特化した規定なし		用途面積1,000㎡以上で大規模開発事業の扱い
	葬祭場	規制なし 第1種開発事業としての扱い	特化した規定なし	規制はないが施設基準あり 影響が大きい開発事業としての手続き	特化した規定なし		床面積500㎡以上で大規模開発事業扱い
	遺体安置所	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし		床面積500㎡以上で大規模開発事業扱い
	墓地	墓埋条例以外の規制なし 第1種開発事業としての扱い	墳墓、納骨堂、火葬場の用に供する目的の 区画形質の変更で開発事業扱い	距離規制あり 影響が大きい開発事業としての手続き	墓埋条例以外に特化した規定なし		区域500㎡以上で大規模開発事業扱い
	ペット霊園 （火斎場含む）	規制なし 第1種開発事業としての扱い	特化した規定なし	距離規制あり 影響が大きい開発事業としての手続き	特化した規定なし		区域500㎡以上で大規模開発事業扱い
	廃棄物処理施設	規制なし 第1種開発事業としての扱い	規模に関係なく特定開発事業の扱い	規制なし 影響が大きい開発事業としての 手続き	特化した規定なし		区域500㎡以上で大規模開発事業扱い
	鉄塔等	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	特化した規定なし	大分県由布市条例にて事前 環境調査の規定	高さ10m以上で計画概要段階で市長の事前同意
調整区域	駐車場	面積3,000㎡以上で第3種開発事業としての扱い	市街化調整区域に限定せず区画形質の変更で開発事業	面積500㎡以上3,000㎡未満で開発手続きの対象とする	特化した規定なし		
	資材置場	面積3,000㎡以上で第3種開発事業としての扱い	市街化調整区域に限定せず区画形質の変更で開発事業	面積500㎡以上3,000㎡未満で開発手続きの対象とする	特化した規定なし		
	単に切土盛土	特化した規定なし	特化した規定なし	30cm以上の切盛りで上記面積で開発手続きの対象とする	特化した規定なし		
	ｽﾎｰｸﾞﾚｰｼｮﾝ施設	面積3,000㎡以上で第3種開発事業としての扱い	市街化調整区域に限定せず区画形質の変更が伴うｸﾞﾗﾝﾄﾞ、ﾚｼｰｽﾄなどで開発事業	面積500㎡以上33,000㎡未満で開発手続きの対象とする	特化した規定なし		

《 参 考 資 料 》

□ 商業施設建築制限事例

「静岡市大規模集客施設制限地区建築条例」
(大規模集客施設制限地区内の建築制限)

大規模集客施設制限地区内(準工業地域全域指定)においては、建築基準法別表第2(わ)項に掲げる建築物(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの)は、建築してはならない。

□ 工業地域へのマンション対応事例

「市川市工業地域等における大型マンション等建築事業の施行に係る事前協議の手續等の特例に関する条例」
(事業者の責務)

工業地域及び準工業地域において大型マンション等建築事業を施行しようとする者は、市の施策に協力しなければならない。

(大型マンション等建築事業の計画相談)

工業地域及び準工業地域において大型マンション等建築事業を計画する者は、宅地開発条例に規定する協議に先立ち、その計画内容について、あらかじめ、市長に、大型マンション等建築事業計画相談書を提出して、相談しなければならない。

□ ラブホテル及びパチンコ屋(遊技施設)建築制限事例

「厚木市ラブホテル建築規制条例」
(規制区域)

商業地域(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、第二種住居地域及び準住居地域との境界から150メートル以内の区域並びに別表(学校、病院、公園など)に掲げる施設の敷地の周囲200メートル以内の区域を除く。)以外の地域においては、ラブホテルを建築してはならない。

「鎌倉市パチンコ店等の建築等の規制に関する条例」
(建築等の規制区域)

1 パチンコ店又はゲームセンターの建築等について条例に基づく同意を求められた場合において、当該建築等が次に掲げる区域において行われるときは、同意しないものとする。

① 市街化調整区域の区域

② 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、準住居地域及び工業専用地域の区域。
ただし、第二種住居地域及び準住居地域については、商業地域の周囲30メートル以内の区域を除く。

③ 文化財保護法により指定された史跡若しくは名勝、神奈川県文化財保護条例により指定された神奈川県指定史跡若しくは神奈川県指定名勝又は鎌倉市文化財保護条例により指定された鎌倉市指定史跡若しくは鎌倉市指定名勝(以下「史跡等」という。)又は別表に掲げる施設の敷地の周囲200メートル以内の区域。
ただし、商業地域にあっては、史跡等の周囲50メートル以内の区域とする。

2 ラブホテルの建築等について条例に基づく同意を求められた場合において、パチンコ店又はゲームセンターで定めた同意しない区域と工業地域の区域において行われるときは、同意しないものとする。

□墓地等に対する制限事例

「伊勢原市地域まちづくり推進条例施行規則」 (墓地の整備基準)
1 焼骨を埋蔵する墓地の開発区域から人が現に居住している建築物の敷地境界線までの水平距離が50メートル以上であること。 2 焼骨を埋蔵する墓地の開発区域から学校、病院、診療所、社会福祉施設等の敷地境界線までの水平距離が110メートル以上であること。 3 埋葬を行う墓地の開発区域から現に居住し又は使用している建築物の敷地境界線までの水平距離が110メートル以上であること。 4 墓地の周囲は、隣接地から墳墓が見通せない高さの障壁又は樹木等で外部と明確に区分し、利用者数を想定し必要な台数の自動車駐車場を整備すること。
(ペット霊園の整備基準)
1 開発区域から現に居住している建築物、学校、病院、診療所、社会福祉施設等の敷地境界線までの水平距離が110メートル以上であること。 2 ペット霊園の周囲は、隣接地から墳墓が見通せない高さの障壁又は樹木等で外部と明確に区分し、利用者数を想定し必要な台数の自動車駐車場を整備すること。 3 火葬施設については、廃棄物の処理又は清掃に関する法律で定める焼却設備の基準に準ずること。

□鉄塔及び送電線が該当すると思われる対応事例

「由布院町潤いある街づくり条例」(現 由布市)
開発事業を含め高さ10m以上の工作物を建設する場合は、次の事項の履行に努めなければならない。
(事前環境調査)
起業者は、事業計画予定地域及びその隣接する敷地、湧水源、その他環境に影響を及ぼすおそれのある地域を対象として、事前環境調査を行うものとし事前に町と協議し、調査報告書を提出するものとする。
(事前公開)
起業者は、開発事前協議に先立って、当該事業の計画を30日間公開しなくてはならない。事業の公開に当たっては、標識に所定の事項を記入し、開発事業等の予定地域内の公衆のみやすい場所にこれを設置しなければならない。
(説明会の開催)
起業者は、公開後、近隣関係者に内容及び工事施行方法等についての説明会を開催し、近隣関係者との協議をするものとし、その記録を町長に提出しなければならない。
起業者は、協議により必要が生じた場合には、近隣関係者と協定を締結するものとする。
町長は、開発事業等の影響を考慮して、必要な地区等に対する説明会の開催を起業者に指導することができる。
(近隣関係者等の理解)
起業者は、当該事業計画の内容について周知するとともに、近隣関係者の十分な理解を得るものとする。ただし、近隣関係者が正当な理由なくして当該事業に関する協議に応じない場合は、この限りではない。
町長は、開発事業等により広い範囲にわたり環境に影響があると判断したときは、関係する自治区の十分な理解を得るよう起業者に指導することができる。

開 発 事 業 等 の 区 分 と 適 用 基 準

※ 現在の海老名市開発指導要綱では、開発区域面積5,000㎡以上で「開発行為等事業調整連絡協議会」に諮ることとされている。
また、海老名市ワンルーム形式集合建築物指導基準では、1住戸25㎡以下、10戸以上が該当となり、この基準では住戸面積やごみ集積所、駐車場の基準が定められている。

開発規模	平塚市		厚木市		伊勢原市		逗子市		海老名市（案）	
	区 分	適 用 基 準	区 分	適 用 基 準	区 分	適 用 基 準	区 分	適 用 基 準	区 分	適 用 基 準
大 小	第1種開発事業	・ 区域面積： 5,000㎡以上 （調整区域は3,000㎡以上） ・ 6階以上又は15m以上の建物で延べ面積3,000㎡以上 ・ 延べ面積6,000㎡以上 ・ 50戸以上の共同住宅 ・ <u>葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設</u>	大規模特定開発事業	・ 区域面積3,000㎡以上 （調整区域は2,000㎡以上） ・ 延べ面積5,000㎡以上の建物 ・ 60戸以上の中高層建築物 ・ <u>産業廃棄物処理施設</u> ・ 180戸以上のワンルーム	大規模開発事業等	・ 区域面積3,000㎡以上 （調整区域の取り扱いなし） ・ <u>10m以上</u> 又は4階以上の中高層建築物 ・ <u>葬祭場（寺院、教会等は除く）、墓地、納骨堂、火葬場</u> ・ <u>ペット霊園、廃棄物処理施設</u>	通常開発事業	・ 区域面積300㎡以上 ・ <u>高さ10m以上</u> の建物 ・ 共同住宅又は併用住宅で計画戸数8戸以上 ・ <u>延べ面積1,000㎡以上の建物</u> ・ その他	大規模開発事業	①大規模建築物 ・ 延べ面積1,000㎡以上で高さ10m以上の建物 ・ 集客施設で駐車場の用に供する部分を除いた延べ面積が1,000㎡以上の建物
	第2種開発事業	・ 区域面積3,000㎡以上5,000㎡未満 （調整区域は1,000㎡以上3,000㎡未満） ・ 3階以上又は高さ10m以上の建物で延べ面積500㎡以上3,000㎡未満 ・ 延べ面積3,000㎡以上6,000㎡未満の建物 ・ <u>店舗部分の延べ面積1,000㎡以上</u> ・ <u>20戸以上のワンルーム</u>	特定開発事業	・ 区域面積500㎡以上 （調整区域は500㎡未満で29条許可を要するもの） ・ 高さ10mを超える建物 （1種低層2種低層では軒高7mを超えるもの又は3階以上） ・ 隣接地と同時又は連続して行い規模が500㎡以上のもの	説明会を要する開発事業	・ 区域面積500㎡以上3,000㎡未満 （自己の居住の用の建物は除く）	中規模開発事業	・ 区域面積1,000㎡以下 ・ 29条許可を要せず高さ12m以下で床面積500㎡以下の建物		②特定用途建築物 ・ 深夜営業集客施設で駐車場の用に供する部分を除いた延べ面積が500㎡以上の建物 ・ 葬祭場（遺体安置施設含む）の延べ面積が500㎡以上の建物 ・ ワンルームの集合住宅で20戸以上
	第3種開発事業	・ 区域面積500㎡以上3,000㎡未満 （調整区域は1,000㎡未満すべて） ・ 3階以上又は高さ10m以上の建物で延べ面積500㎡未満 ・ 延べ面積500㎡以上3,000㎡未満の建物 ・ 6戸以上20戸未満のワンルーム ・ 区画数が5以上の宅地分譲 ・ 調整区域で区域面積3,000㎡以上のスポーツレクリエーション施設、資材置場、駐車場の新設又は増設			説明会を開催しないことができる開発事業	・ 区域面積500㎡未満で29条許可不要 ・ 調整区域で区域面積500㎡以上3,000㎡未満のスポーツレクリエーション施設、資材置場、駐車場の新設、盛土切土30cmを超えるもの	特定小規模開発事業	・ 区域面積300㎡未満 ・ 工作物設置で高さ30m未満、築造面積500㎡未満 ・ その他		③宅地開発事業 ・ 区域面積1,000㎡以上で主に専用住宅の建築を目的としたもの ④墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設の設置又は拡張 ・ 区域面積が500㎡以上の設置又は拡張
	第4種開発事業	・ 建築確認申請書等が必要とするもの			説明会不要の開発事業	・ 29条許可要するもので自己の居住の用に供するもの	特定開発事業A 特定開発事業B	・ 道路位置指定を伴う区域面積300㎡未満 ・ 道路位置指定公告後定められた期間に行われる建物建築		④墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設の設置又は拡張 ・ 工業地域又は準工業区域内で計画戸数50戸以上の集合住宅の建物 ・ 遊技場又はラブホテルの設置 ・ 送電線を含む高さ10m以上の各種鉄塔等の設置
									特定開発事業	・ 工業地域又は準工業区域内で計画戸数50戸以上の集合住宅の建物 ・ 遊技場又はラブホテルの設置 ・ 送電線を含む高さ10m以上の各種鉄塔等の設置
									通常の開発事業	・ 29条許可を要するもの ・ 区域面積500㎡以上の建物を伴うもの ・ 高さ10m以上の建物 （1種低層は軒高さ7m以上）

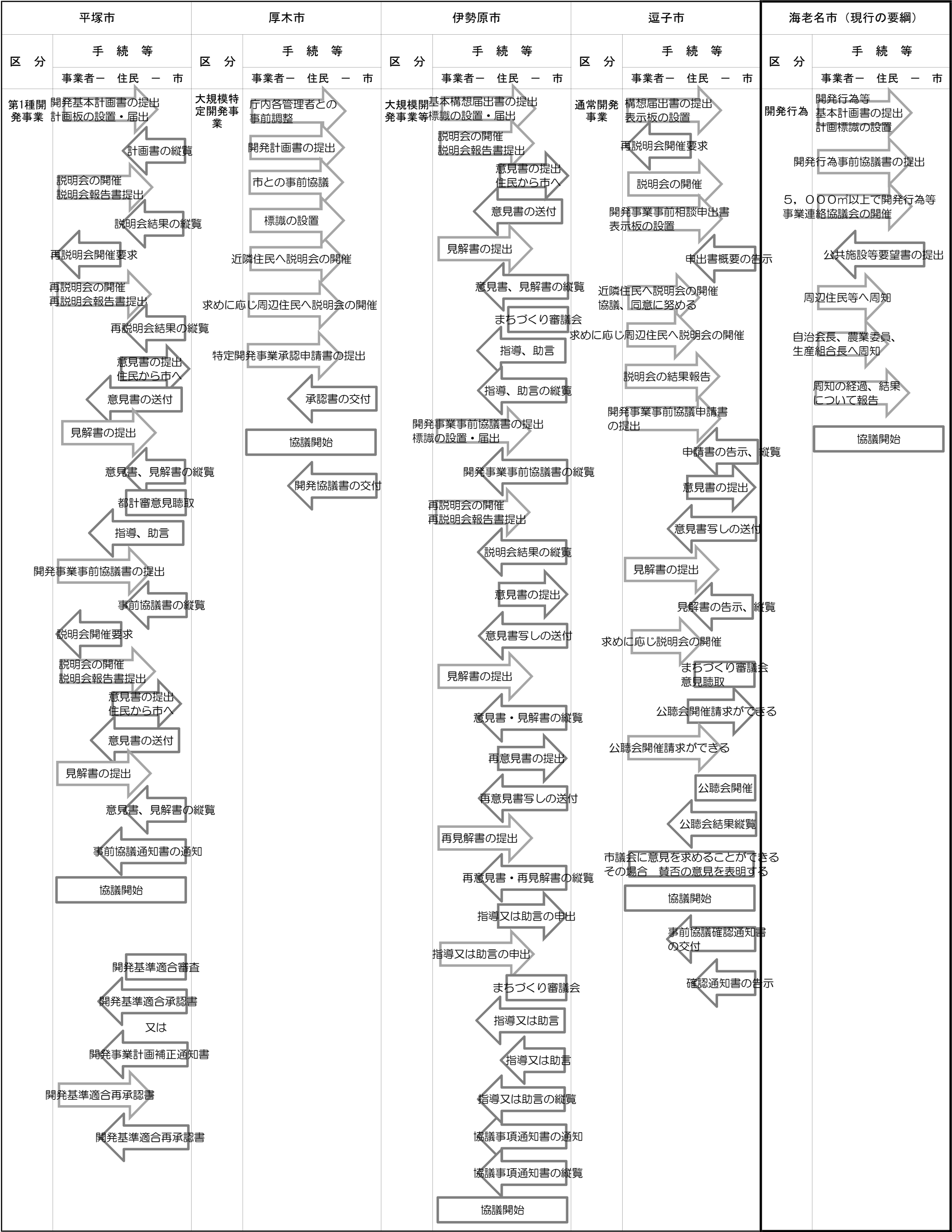
開 発 事 業 等 に よ る 周 知 等 の 範 囲 基 準 一 覧

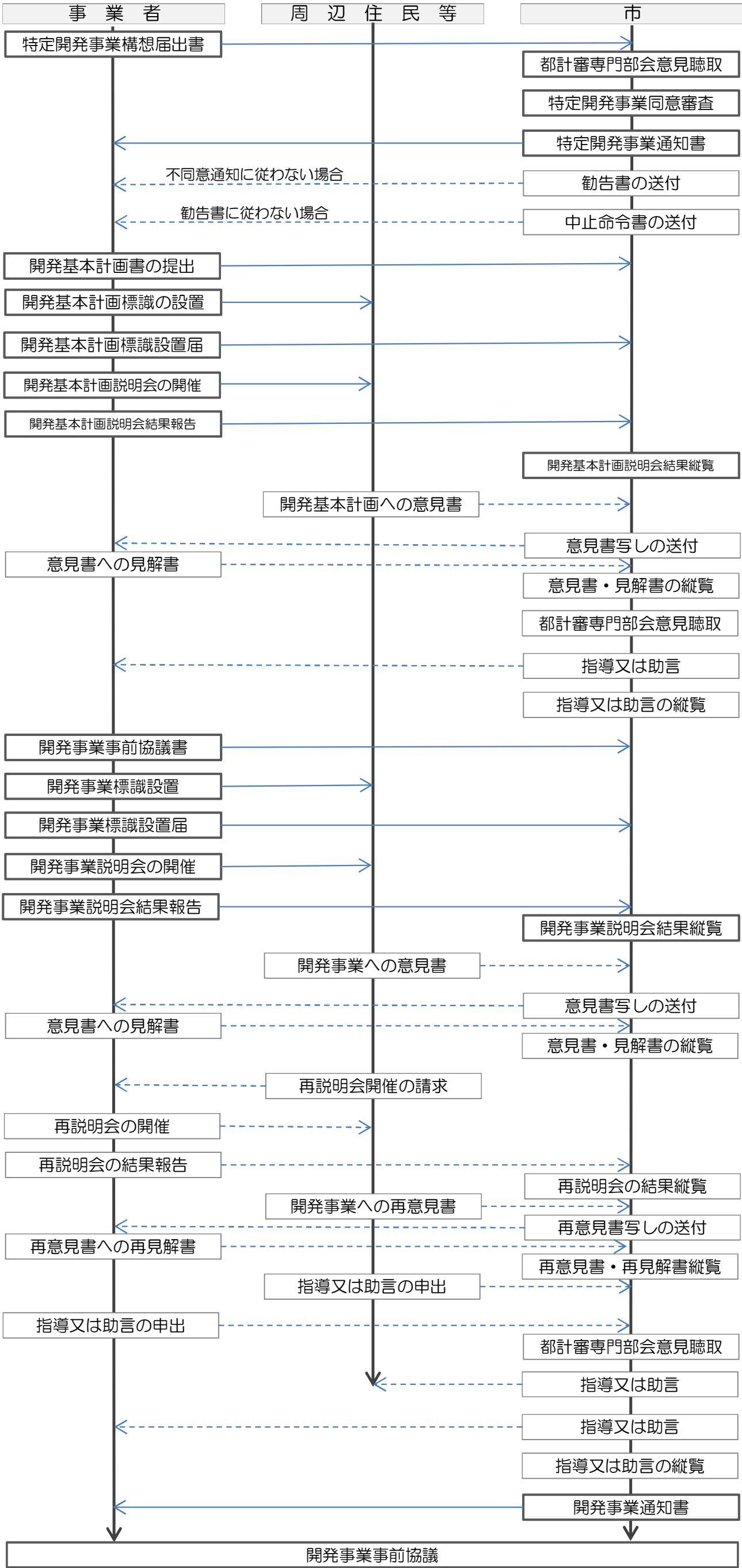
※ 各市の「住民」の定義：土地を所有する者又は建物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者
現在の海老名市開発指導要綱では、周知範囲を開発区域の周辺としており、廃棄物処理施設を除き距離による周知範囲の基準はありません。

平塚市		厚木市		伊勢原市		逗子市		海老名市（案）	
区 分	範 囲 基 準	区 分	範 囲 基 準	区 分	範 囲 基 準	区 分	範 囲 基 準	区 分	範 囲 基 準
近隣住民	① 中高層建築物 ・ 隣地境界線から15m以内の区域 ・ 外壁から建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域	近隣住民	① 中高層建築物 ・ 境界線から水平距離15m以内 ・ 外壁又は柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域	周辺住民等	① 区域面積3,000㎡以上の開発事業 ・ 境界線からの水平距離30m以内	近隣住民	・ 隣地境界線からの水平距離15mの範囲 ・ 当該建築物により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲	周辺住民等	大規模開発事業 ①大規模建築物 ・ 境界線からの水平距離50m以内 ・ 高さ10m以上 ・ 外壁又は柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
	② 中高層建築物（増改築） ・ 建築物の外壁から15m以内の区域 ・ 外壁から建築物の高さの2倍以内の区域で、かつ、建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域		② 中高層以外 ・ 境界線から水平距離10m以内の範囲 ・ その他市長と事業者と協議の上で指定		② 500㎡以上3,000㎡未満の開発事業 ・ 境界線からの水平距離15m以内				
	③ 葬祭場、ペット霊園 ・ 隣地境界線から100m以内の区域		① 中高層建築物 ・ 境界線から水平距離20m以内 ・ 外壁又は柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲		③ 中高層建築物 ・ 境界線からの水平距離30m以内及び建築物外壁から当該建築物の高さ2倍以内の区域 ④ 葬祭場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設 ・ 境界線から水平距離30m以内	周辺住民	① 区域面積500㎡未満 ・ 工事車両の通行により著しい影響があると市長が認める者		
	④ 通常の開発事業 ・ 隣地境界線から10m以内の区域	周辺住民	① 中高層建築物 ・ 境界線から水平距離20m以内 ・ 外壁又は柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲	周辺住民等以外	⑤ 市街化調整区域のスポーツレクリエーション施設、資材置場、駐車場、盛土切土 ・ 隣接地		② 区域面積500㎡以上1,000㎡未満 ・ 隣地境界線からの水平距離100mの範囲 ・ 工事車両の通行により著しい影響があると市長が認める者		
	⑤ 建築物の増改築が目的の開発事業 ・ 外壁から10m以内の区域		① 中高層建築物 ・ 境界線から水平距離20m以内 ・ 当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域 ・ 建築物によりテレビ放送の電波に著しい受信障害が生じ又はおそれがある者		① 区域が属する自治会の代表者 ② 活動範囲が含まれる地域まちづくり協議会の代表者 ③ 工事用車両の通行その他の理由で生活環境に著しい影響があると市長が認める区域にある者		③ 区域面積1,000㎡以上 ・ 隣地境界線からの水平距離100mの範囲 ・ 工事車両の通行により著しい影響があると市長が認める者		特定開発事業 ①遊技場又はラブホテル ・ 境界線から水平距離100m以内 ②送電線を含む鉄塔 ・ 境界線から水平距離10m以内 ・ 建築物の高さとみなし高さの2倍に相当する距離以内の範囲、かつ、当該建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域
	◎中高層建築物 ① 区域面積1,000㎡未満 ・ 隣地境界から30m以内の区域 ② 区域面積1,000㎡以上 ・ 隣地境界から50m以内の区域 ③ 外壁から建築物の高さの2倍以内の区域 ④ 建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲の区域 ⑤ 工事車両の進入退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域		② 中高層以外 ・ 境界線から水平距離20m以内の範囲 ・ その他市長と事業者と協議の上で指定						
周辺住民	◎中高層建築物（増改築） ① 外壁から建築物の高さの2倍以内の区域 ② 建築物により冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲にある区域 ③ 工事車両の進入退出その他の理由により生活環境等に著しい影響があると市長が認めた区域							周辺住民等以外	①区域が属する者 ・ 自治会の代表者 ・ 農業委員及び生産組合長 ②活動範囲が重なる以下の代表 ・ まちづくり重点地区推進協議会 ・ まちづくり市民活動グループ ③ 工事用車両の通行その他の理由で生活環境に著しい影響があると市長が認める区域にある者宅地開発事業
	◎中高層建築物以外								
	① 隣地境界線から20m以内の区域 ② 建築物の増築改築の開発事業にあっては、外壁から20m以内の区域								

開 発 事 業 の 手 続 き の 流 れ 比 較

※ 都 市 計 画 法 第 32 条 に 基 づ く 協 議 ま で の 手 続 き





特定開発事業のみの手続き

特定開発事業と大規模開発事業の手続き

通常の開発事業ではこの間の手続きを省く

開発指導基準（案）

1 開発道路

① 道路の配置

区域内に配置される道路は、幅員6m以上とし、袋路状とはせず他の道路に接続して通り抜けができるようにする。

やむを得ず袋路状の道路とする場合は、延長を30m以内とし、区間内に折り返し場を設ける。なお、既存の袋路状の道路を伸ばす場合は、既存と合わせた延長が30m以内とする。

② 道路の構造

道路の構造は、海老名市道路の構造の技術的基準を定める条例並びに同条例施工規則に基づいた構造とする。

③ 道路の帰属

前述の基準に該当しない道路については、海老名市道として帰属を受けないものとする。

2 開発提供公園

① 公園等の設置

区域内に開発事業区域面積の3%以上の公園、緑地または広場を設置する。

ただし、次に該当する場合は、公園等整備協力金に替えることができるものとする。

a. 開発事業区域が5,000㎡未満の場合

b. 用途地域が商業地域、近隣商業地域又はその隣接地の場合

c. 開発事業区域から歩行距離250m以内に既設都市計画公園がある場合

公園整備等協力金＝開発事業区域面積×3%×近傍の地価公示価格

② 公園等の位置及び形状

設置する公園等の位置及び形状は、次の要件を満たすものとする。

a. 利便、景観、日照及びバリアフリーに配慮

b. 災害防止、避難活動に適したもの

c. 低湿地、高圧線下、その他障害や危険となる位置を避ける

d. 形状については矩形に近いもの

③ 公園等の帰属

①により設置される公園等は、市に帰属する。

ただし、市が定めた公園等の位置及び形状の要件に適合できないものは、市は帰属を受けないものとする。その場合、市と事業者とで協定を締結（「協定公園」という。）し、事業者による適正な管理のもと公園等を継続するものとする。

3 教育社会施設

① 保育所の受け入れ協議及び設置又は整備協力金

・住宅100戸以上で保育所の受け入れについて協議する。

・住宅500戸以上で保育所の設置又は整備協力金を負担する。

② 学校への受け入れ協議及び整備協力金

・住宅100戸以上で小中学校への受け入れについて協議する。

・住宅500戸以上で学校整備協力金を負担する。

③ 集会所の設置

・計画戸数50戸以上で集会所の用地を確保する。

・住宅500戸以上で集会所を確保し、建物を設置する。

・マンションの場合は30戸以上で集会室を確保する。

4 事業区域内に設ける駐車場

マンション（ワンルーム形式を含む）又は宅地の開発では、戸数と同じ駐車場台数を事業区域内に設ける。

ただし、商業地域及び近隣商業地域では、戸数の1/2とすることができる。

5 自主防災倉庫及び資機材

住宅の戸数が30戸以上のマンションでは、自主防災倉庫を確保し資機材を備える。

6 地区計画又は建築協定の活用

3,000㎡以上の宅地開発では、地区計画又は建築協定の制度を活用し、良好な住環境の維持保全を図るものとする。

7 建築物の敷地面積の最低限度

① 開発事業区域面積が1,000㎡未満の場合

1区画当たり100㎡以上の面積であること。

② 開発事業区域面積が1,000㎡以上5,000㎡未満の場合

1区画当たり120㎡以上の面積であること。

③ 開発事業区域面積が5,000㎡以上の場合

1区画当たり150㎡以上の面積であること。

《 追加資料 》 開発指導基準の事例

□ 開発提供公園に関して

① 公園等整備協力金

a 秦野市 「まちづくり条例施行規則」より抜粋

(公園設置に代わる協力金)
第30条の2 前条の規定にかかわらず、事業者から公園又はプレイロットの設置に代え、協力金の申出があったときは、市長は、別に定める用地及び整備費の1平方メートル当たりの標準価格に次に掲げる面積を乗じて得た額の金銭による一部又は全部の代替を認めるものとする。
(1) 区域面積3,000平方メートル未満に該当する場合において、必要公園面積が150平方メートル未満のときはその全面積
(2) 区域面積3,000平方メートル未満に該当する場合において、必要公園面積が150平方メートル以上のときは、必要公園面積から150平方メートル(150平方メートルを超える公園を設置する場合においてはその面積)を控除した面積
(3) 区域面積3,000平方メートル以上に該当する場合において、必要公園面積が区域面積の3パーセントを上回るときは、必要公園面積から区域面積の3パーセントに当たる面積(その面積が150平方メートル未満である場合にあっては、150平方メートル)を控除した面積
(4) 環境創出区域の周辺に、既に相当規模の公園が存する場合等において、市長が認める面積

b 八王子市 「宅地開発指導要綱細則」より抜粋

第10条 (公園及び緑地等)
要綱第14条第3号に規定する公園及び緑地等面積は、開発区域面積の3%以上とする。ただし、「東京における自然の保護と回復に関する条例」より、地域によって公共緑地面積の比率が加算される。
2 開発区域面積が、1,000㎡以上3,000㎡未満の場合で、市長がやむを得ない事情があると認める場合は、公園整備等協力金の負担によることができる。
計算式は、開発区域面積(㎡)×3%×用地単価(円／㎡)×1／3(負担率)とする。ただし、千円未満の端数は切り捨てる。また、開発区域面積が1,000㎡未満の場合は免除とする。

② 協定公園

a 平塚市 「まちづくり条例」及び「まちづくり条例施行規則」より抜粋

(公園等の設置)
第54条 事業者は、法第33条第3項に基づく政令第29条の2第1項第5号の規定により開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める割合の面積を有する公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置するとともに、その管理を市に無償で移管しなければならない。ただし、市長が管理を市に移管する必要がないと認めるときは、当該公園等は、事業者が管理しなければならない。

(公園等の整備基準)
第47条 条例別表第1第3項第3号の規則で定める基準は、次のとおりとする。
(5) 条例第54条第1項ただし書の規定により事業者が公園等を管理する場合には、市長と当該公園等の管理について協定を締結すること。

b 品川区 「許可の手続き」より抜粋

公園等の形態としては、原則として以下の2形態が考えられます。
① 品川区が土地の帰属を受けて管理する区立公園等（以下、提供公園）
② 土地の帰属を開発者に残し、協定に基づいて開発者が管理を行う公園等（以下、協定公園）
なお、やむを得ない事情があり、法第32条第2項の協議の中で別に定めた公園等の形態がある場合はそれに従うものとする。
2 つの公園等の形態の取り扱いについては、原則として次の3つの要件をすべて満たす場合は「協定公園」、1 つでも要件が欠けているものを「提供公園」とします。
i) 公園等の面積が300㎡未満である
ii) 開発区域から250mの範囲内に、区立の公園・児童遊園等が設置されている
iii) 公園等の接道部すべてが開発者が維持管理する公開空地（歩道状スペース）として整備されている
なお、開発行為に係る建設事業が品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和63年1月29日区長決定）に基づく共用スペース及び憩いの場の設置を必要とする事業となる場合においては、それらを協定公園とは別に確保すること。また、一体的に利用できるような形態とするよう努めることとする。
「協定公園」の形態では、地権者（開発者）が土地の権原をもつため、維持管理に係る責任・負担を負う反面、公園部分の面積を建蔽率や容積率の対象とすることができ、提供公園の場合と比べて開発者側に有利になる場合があります。そこで、「協定公園」とする場合には、近隣住民の利便性・安全性の向上につながる施設の設置等を求めるとともに、公園等継承の担保性や一定の維持管理水準を確保するための協定を、開発者と区との間で交わす必要があります。

□ 教育社会施設

a 平塚市 「まちづくり条例」及び「まちづくり条例施行規則」より抜粋 (集会所の整備基準) 第 5 1 条 条例別表第 1 第 7 項第 1 号の規則で定める基準は、次のとおりとする。 (1) 集会所の面積は、0 . 6 平方メートルに当該開発事業の施行により建築される共同住宅等の戸数を乗じて得た数値以上の面積とすること。ただし、当該面積が 2 0 0 平方メートルを超える場合には、2 0 0 平方メートルとする。 (2) 集会所を設置すべき位置は利用者の利便性に配慮することとし、エントランスホール等安全に人員を収容できる他の施設と共用することができることとする。 (公益施設用地の確保) 第 5 2 条 条例別表第 1 第 9 項第 1 号の規則で定める基準は、次のとおりとする。 (1) <u>保育所の用地は、計画戸数が 5 0 0 戸以上</u>の開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。 (2) <u>幼稚園、小学校、中学校及び公民館の用地は、開発規模が 2 0 ヘクタール以上の住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。</u> (3) <u>消防出張所の用地は、計画戸数が 8 , 0 0 0 戸以上の開発事業又は主として住宅の建築に供する目的で行う面積 2 0 ヘクタール以上の開発事業を行うときは、別に定める基準により確保すること。</u>	b 秦野市 「まちづくり条例施行規則」より抜粋 (大規模特定環境創出行為に係る協議) 第 46 条 事業者は、<u>区域面積が 50,000 平方メートル又は計画戸数が 500 戸以上</u>の環境創出行為にあつては、次に掲げる事項について、本市と別に協議する。 (1) <u>バス路線の整備等に関する事項</u> (2) <u>外周道路の整備等に関する事項</u> (3) <u>既設の周辺道路等の整備等に関する事項</u> (4) <u>ごみ処理施設の整備に関する事項</u> (5) <u>消防設備の整備に関する事項</u> (6) <u>教育施設用地の確保に関する事項</u> (7) <u>教育施設の整備に関する事項</u> (8) <u>通学路の整備に関する事項</u> (9) <u>保育所用地の確保に関する事項</u> (10) <u>公民館、診療所、商業施設その他市長が必要と認める施設用地の確保に関する事項</u> (集会所の整備基準)
c 大和市 「開発事業の手続及び基準に関する条例」より抜粋 (学校) 第 35 条 開発事業者は、<u>計画戸数が 50 戸以上</u>の開発事業にあつては、<u>学校の受入れ学区</u>について、教育委員会と協議しなければならない。 2 開発事業者は、<u>計画戸数が 500 戸以上</u>の開発事業にあつては、<u>学校の収容能力</u>について、市長と協議しなければならない。 (保育所) 第 36 条 開発事業者は、<u>計画戸数が 500 戸以上</u>の開発事業にあつては、<u>保育所の設置及び収容能力</u>について、市長と協議しなければならない。(大規模特定環境創出行為に係る協議)	