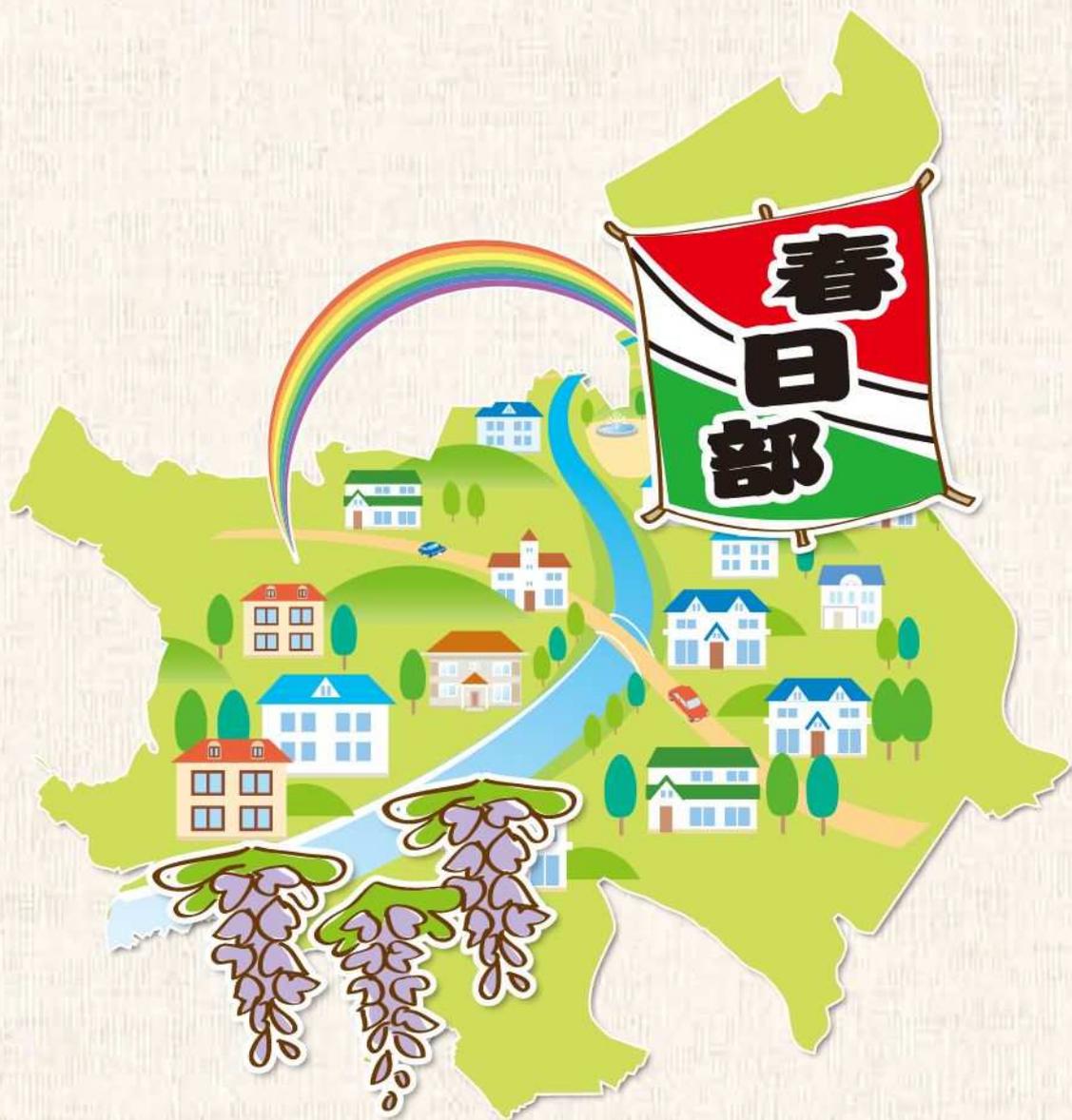


春日部市開発事業の手続 及び基準に関する条例

平成25年4月1日施行



春日部市



条例ができるまでの背景

これまで、春日部市の開発行政は、昭和47年に開発行為等指導要綱の制定によりまして、生活道路幅員6メートルの確保をはじめとする「公共施設の確保」や「市街地の無秩序化の防止」という面において、市民の皆様や事業者の方々の協力をいただきながら、これまで春日部市のまちづくりに大きな役割を果たしてきました。

しかし、行政手続法の施行や建築基準法における建築確認事務の指定確認検査制度の導入により、市民の皆様や事業者の方々の任意の協力によって実現されるという性格の行政指導は、指導面や公平性の確保といった点において、限界を感じている部分もありました。

また、地方分権が進められるとともに行政運営の明確性・透明性が求められており、開発事業における許認可等についても、要綱でなく条例に基づく明確な審査や処分を行うことが必要とされました。

このような背景を受けて、要綱行政から一歩進め、条例という形で指導力を持ち明確で透明性を確保したルールづくりを行うため、開発事業に関する手続や基準を定めることにより、市、事業者及び市民等の皆様が一体となって、地域の特性に応じた良好な市街地の整備や安全で快適なまちづくりを行うためにつくられたものです。

目次

第1章 条例の考え方	2
・ 条例の目的 (第1条)	2
・ 用語の定義 (第2条)	2
・ 市、事業者、市民等の責務 (第3条～第5条)	2
・ 総合振興計画等への適合 (第6条)	3
第2章 開発事業審査会 (第7条～第15条)	3
第3章 開発事業の手続	4
・ 第1節 特定開発事業 (第16条～第26条)	4
・ 第2節 一般開発事業 (第27条～第35条)	7
・ 第3節 小規模開発事業 (第36条～第41条)	8
第4章 技術基準 (第42条～第45条)	9
第5章 都計法に基づく開発許可等の基準 (第46条～第51条)	10
第6章 特定開発事業に係る紛争のあっせん及び調整 (第52条～第57条)	13
第7章 雑則 (第58条～第67条)	14
第8章 罰則 (第68条～第69条)	14

● 条例の目的 (第1条)

春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例は、次のことを定めて、地域の特性に応じた良好な市街地の整備及び安全で快適なまちづくりを進めることを目的としています。

- ① 開発事業の手續や公共公益施設の整備基準
- ② 開発事業における紛争の予防及び調整の仕組み
- ③ 市、事業者、市民等の責務



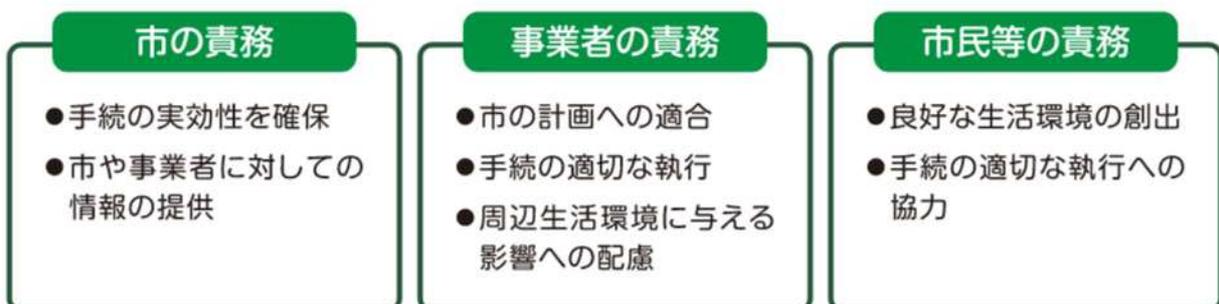
● 用語の定義 (第2条)

この条例における主な用語は次のようになります。

建築行為とは	建築物を建築し、又は工作物を築造し、及び特定工作物を建設することになります。
一般開発事業とは	開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為、建築行為及び駐車場、資材置場その他の用に供する目的で行う土地利用の変更になります。
小規模開発事業とは	一般開発事業以外の開発行為及び建築行為になります。
開発事業とは	一般開発事業及び小規模開発事業になります。
特定開発事業とは	中高層建築物、大規模開発に係る建築物、工作物及び特定工作物、大規模小売店舗、遊技場、ホテル、セレモニーホールの開発行為及び建築行為になります。

● 市、事業者、市民等の責務 (第3条～第5条)

市、事業者、市民等それぞれの責務を定め、まちづくりについて協働で取り組みます。



● 総合振興計画等への適合(第6条)

開発事業を行う場合は、関係法令に適合し、市の計画及び都市計画並びに地区計画に沿うものでなければなりません。



第2章 開発事業審査会

第7条～第15条

特定開発事業に係る紛争の調整及びこの条例に関する重要事項を調査審議するため第三者機関の設置を定めています。



紛争の調整とは？

特定開発事業に伴う紛争が発生した場合は、その早期解決・公正な調整を図るため、市があっせんを行います。このあっせんを打ち切った場合で、必要と認められる場合において、開発事業審査会により紛争の調整を行います。



調整はどのように行うの？



紛争の調整を行う際に、必要があるときは当事者や関係者の出席を求め意見、説明を聴きます。また、必要な資料の提出を求めるともあります。このようなことを行い開発事業審査会が調整案を作成し、受諾を促します。



● 第1節 特定開発事業(第16条～第26条)

平成25年10月1日
施行になりました

開発行為を行うことで、周辺の環境に大きな影響を及ぼす大規模な開発事業などは、早期の構想段階から計画段階までの手續を定めました。

対象になる開発事業は次のとおりです。

建築物等	対 象
中高層建築物	<ul style="list-style-type: none"> ● 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域については、軒の高さが7mを超える建築物又は地下を除く階数が3以上の建築物 ● 上記以外の用途地域又は用途地域の指定のない区域については、高さが10mを超える建築物
大規模開発に係る建築物、工作物及び特定工作物	開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為及び建築行為ただし、戸建て住宅の建築を目的とした開発行為を除きます。
大規模小売店舗	<p>一の建物(下記①～③のものを含む。)であって、その建物内の店舗面積の合計が1,000㎡を超えるものをいう。</p> <p>①屋根、柱又は壁を共通にする建物</p> <p>②通路によって接続され、機能が一体となっている二以上の建物</p> <p>③一の建物(①、②を含む)とその附属建物をあわせたもの</p> <p>(大規模小売店舗立地法 第2条第2項に規定する大規模小売店舗)</p>
遊技場	<ul style="list-style-type: none"> ● ぱちんこ屋 ● ゲームセンター等 <p>(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 第2条第1項第4号に規定するぱちんこ屋及び第5号に規定する営業の用に供する建築物)</p>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル営業の用に供する建築物 ● 旅館営業の用に供する建築物 <p>(旅館業法 第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する建築物)</p>
セレモニーホール	専ら葬儀の用に供する建築物

● 第1節 特定開発事業(第16条～第26条)

構想段階の手続の流れ



計画段階の手続の流れ





近隣住民って？

中高層建築物と中高層建築物以外では異なりますが、共通していることは、開発区域の敷地境界線からの水平距離が20mの範囲内の土地の所有者、建築物の所有者、居住者並びに管理者などになります。併せて、中高層建築物は開発区域の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影になる部分のある土地の所有者、建築物の所有者、居住者並びに管理者などになります。



説明会は、近隣住民以外は参加できないの？



周辺住民の方も説明会に参加することができます。

周辺住民の範囲は

- ①中高層建築物の場合は、開発区域の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内の場合又は、当該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時までの間に直接日影になる部分のある場合のいずれかの土地の所有者、建築物の所有者及び居住者など並びに管理者などの近隣住民以外の方になります。
- ②中高層建築物以外の場合は、開発区域の敷地境界線からの水平距離が100mの範囲内の土地の所有者、建築物の所有者、居住者並びに管理者などで近隣住民以外の方になります。



意見書は誰が提出できるの？

特定開発事業を行うため、近隣住民の範囲に入った方が提出することができます。



提出した意見は必ず反映されるの？

意見に対してできる限り反映できるよう努力していただくもので、必ず反映されるものではありません。



近隣住民と周辺住民の範囲
(距離のみの例)

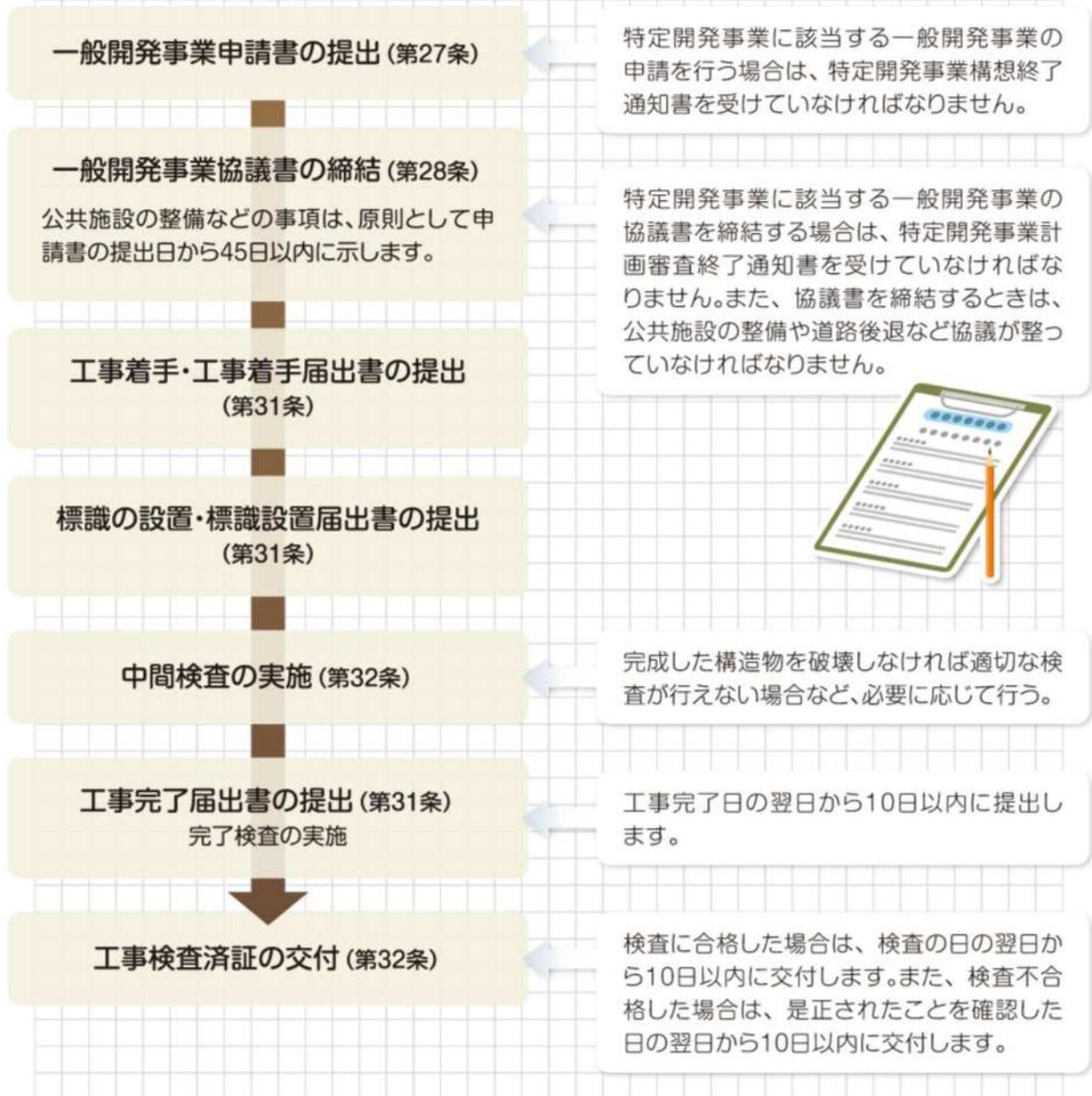


● 第2節 一般開発事業（第27条～第35条）

開発区域の面積が500㎡以上の開発行為、建築行為及び駐車場、資材置場その他の用に供する目的で行う土地利用の変更を行うときは、公共施設の整備や道路後退などの協議を行ない、開発事業を進めるために事業者と市の間で行う必要な手続を定めました。



一般開発事業の手続の流れ



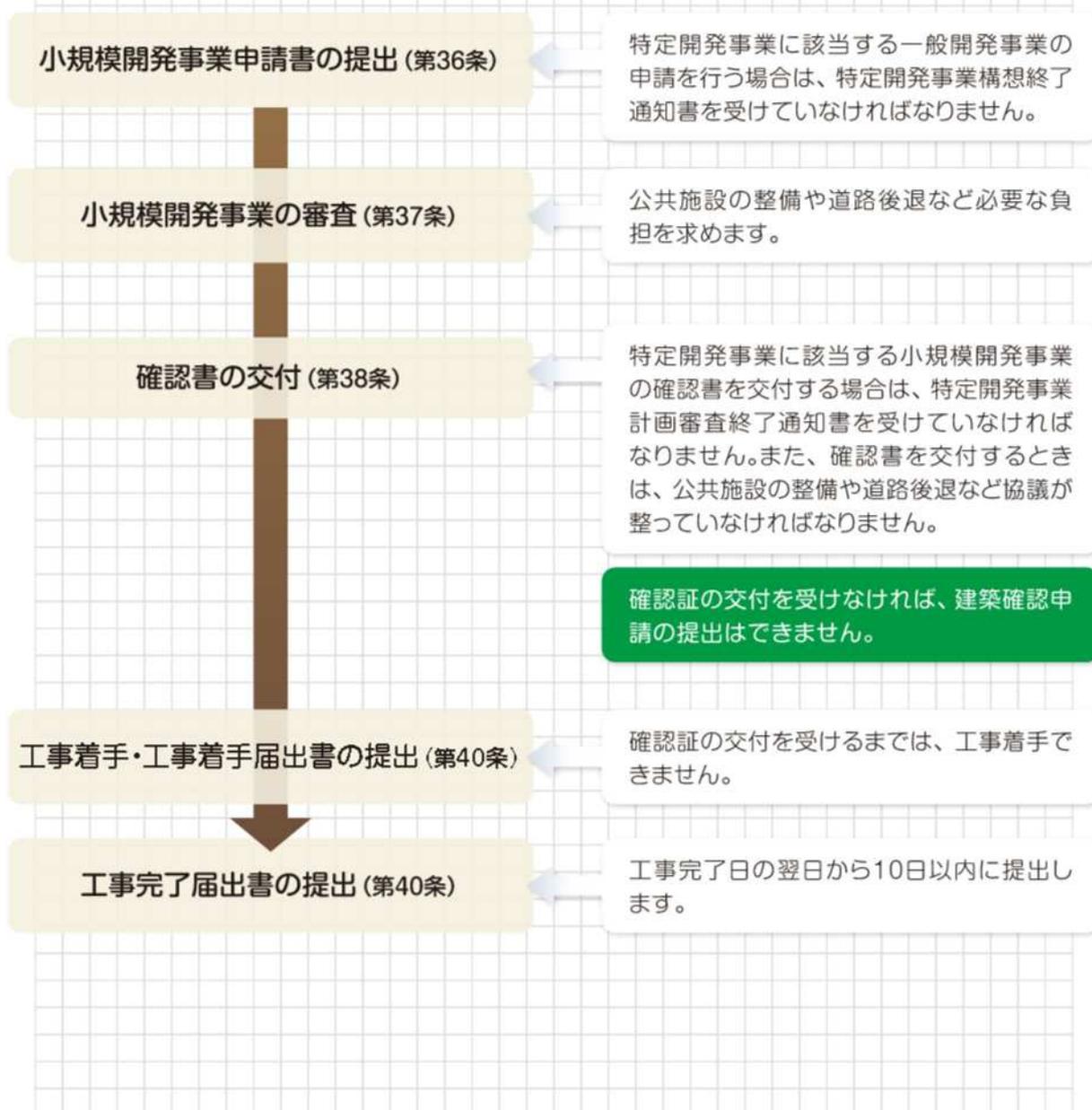
都市計画法第36条第2項の規定による検査を受ける開発行為については、一般開発事業の流れによる「工事着手」から「工事検査済証の交付」までの手続を行わず、都市計画法に規定する手続を行うことになります。

● 第3節 小規模開発事業（第36条～第41条）

戸建て住宅や一定規模以下の集合住宅などの一般開発事業に該当しない開発行為や建築行為を行うときは、公共施設の整備や道路後退などの協議を行い、開発事業を進めるために事業者と市の間で行う必要な手続を定めました。



小規模開発事業の手続の流れ



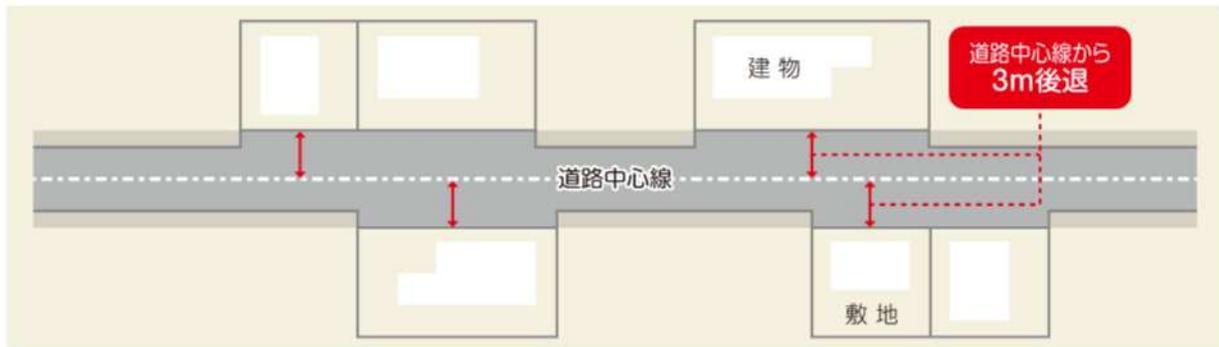
都市計画法第36条第2項の規定による検査を受ける開発行為については、一般開発事業と同様の都市計画法に規定する手続を行うことになります。

安全で快適なまちづくりを進めるため、公共公益施設の整備について基準を定めました。

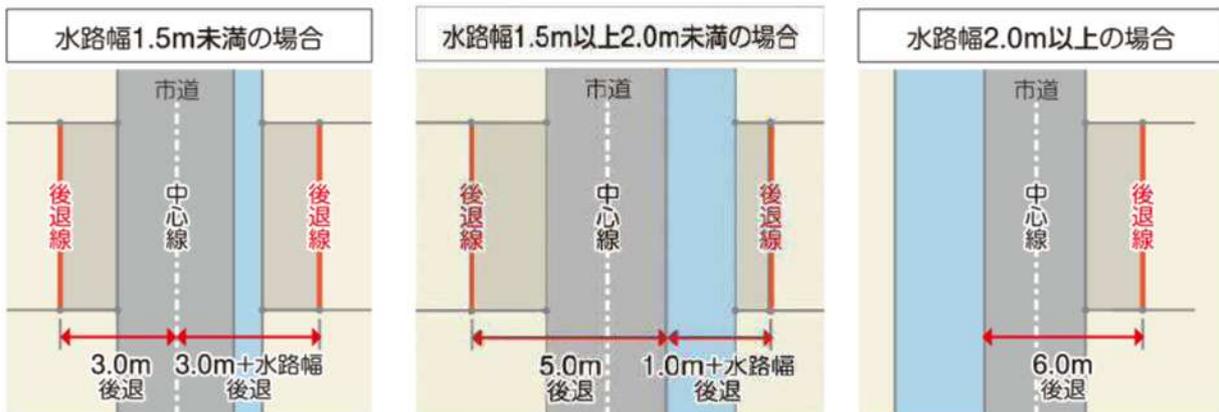
● 生活道路6mの整備

平成25年10月1日施行になりました

「生活道路の幅員6m」を確保するため、道路整備計画に基づいて指定した道路は、原則、道路と敷地の境界を道路中心線から3mにします。



水路が付いた道路後退の基準



次の区域は、道路中心線から3m後退の除外になります。

- 土地区画整理事業の施行区域
- 旧住宅地造成事業の許可を受けて施行した区域
- 農用地区域（一部除外あり）

※道路後退した部分の土地は、市に帰属していただきます。
 ※帰属した場合は、助成金の交付などを行います。

● 一般開発事業と小規模開発事業の技術基準

公共施設の整備

- 道路、河川、水路などの整備基準を定めました。
- 開発敷地内の雨水流出抑制、埋立て・盛土、ごみ集積所、駐車場などの整備基準を定めました。

都市計画法により、市の条例で開発許可の基準とすることができるものについて基準を定めました。

● 新たな基準及び一部変更の基準

開発区域内に整備する道路の最小幅員

新規

平成26年1月1日
施行になりました

開発区域の面積	道路幅員
0.3ha未満	4m以上
0.3ha以上20ha未満	6m以上
20ha以上	別途協議



開発区域内の幹線道路から区画道路を設置する場合は…

- 区画道路の延長 …… 概ね60m以上120m未満
- 道路幅員 …………… 4m以上

開発区域の最低敷地面積

一部変更

- 市街化区域と市街化調整区域(既存住宅団地・土地区画整理地内) …………… 100㎡
- 市街化調整区域(条例施行後に指定した法第34条第11号区域) …………… 200㎡
- 市街化調整区域(上記以外の区域) …………… 300㎡

ただし、有効宅地面積は200㎡

環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途

一部変更

平成26年1月1日
施行になりました

環境の保全上支障がない用途は？

変更前	建築基準法別表第2(ろ)の建築物
変更後	建築基準法別表第2(ろ)の建築物
	建築基準法別表第2(い)の 3号から8号を除く建築物

共同住宅(長屋、寄宿舎、下宿含む)、学校、神社、老人ホーム、公衆浴場、診療所その他これらに類するものは、環境の保全上支障があるとして建築できません。

都市計画法第34条第12号の規定により定める開発行為

市の総合振興計画に基づいて策定した土地利用の計画により、主要幹線道路の沿道の一部を開発できるように指定を行っていきます。

一部変更

平成26年1月1日
施行になりました

変更前

① 区域区分日前所有地自己用住宅の基準

おおむね50以上の建築物が連たんしている区域のうち、市長が指定した土地の区域に区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

② 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅の基準

春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存集落内に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

③ 市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅の基準

春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

変更後

区域区分日

(線引きの日)



都市計画法第29条の規定による開発許可の申請日の20年前の日になります。

親族

(血族6親等 姻族3親等)



親族は、血族・姻族ともに3親等になります。



都市計画法施行令第36条第1項第3号八の規定により定める建築等

現に存する建築物が建築後20年を経過している場合や建築後5年を経過し破産手続開始の決定等のやむを得ない事由を有する場合にできる建築物の新築、改築若しくは用途の変更が可能なものは？

一部変更

平成26年1月1日
施行になりました

①現に存する建築物と用途が同一の建築物

②周辺環境等に与える影響が従前より軽減される用途

- 現に存する建築物と外形状の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物
- 工場・作業所 → 倉庫・住宅
- 住宅で他の用途を兼ねるもの → 住宅
- ぱちんこ屋・ゲームセンター → 住宅・事務所・倉庫
ホテル・旅館・葬祭場・廃棄物処理場

注意：住宅の場合は、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿を除きます。

③建築基準法別表第2（ろ）の建築物

建築基準法別表第2（い）の3号から8号を除く建築物

共同住宅（長屋、寄宿舍、下宿含む）、学校、神社、老人ホーム、公衆浴場、診療所その他これらに類するものは、環境の保全上支障があるとして新築・改築・用途変更できません。

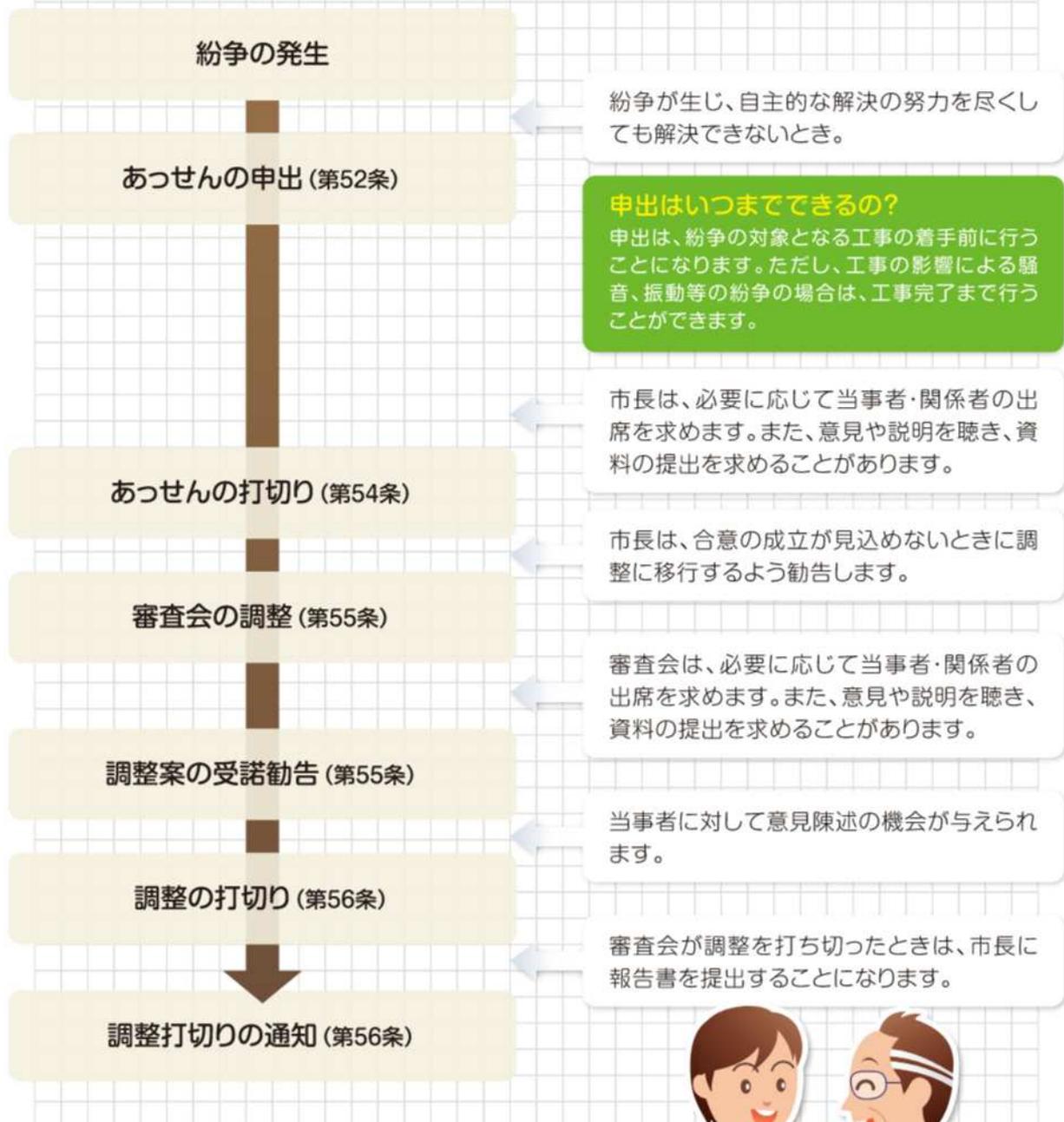


特定開発事業を行う場合に、事業者と近隣住民の間で紛争が生じ自主的な解決の努力を尽くしても解決できないときのため、あっせん・調整の仕組みを設けました。

新規

平成25年10月1日
施行になりました

あっせん・調整の流れ

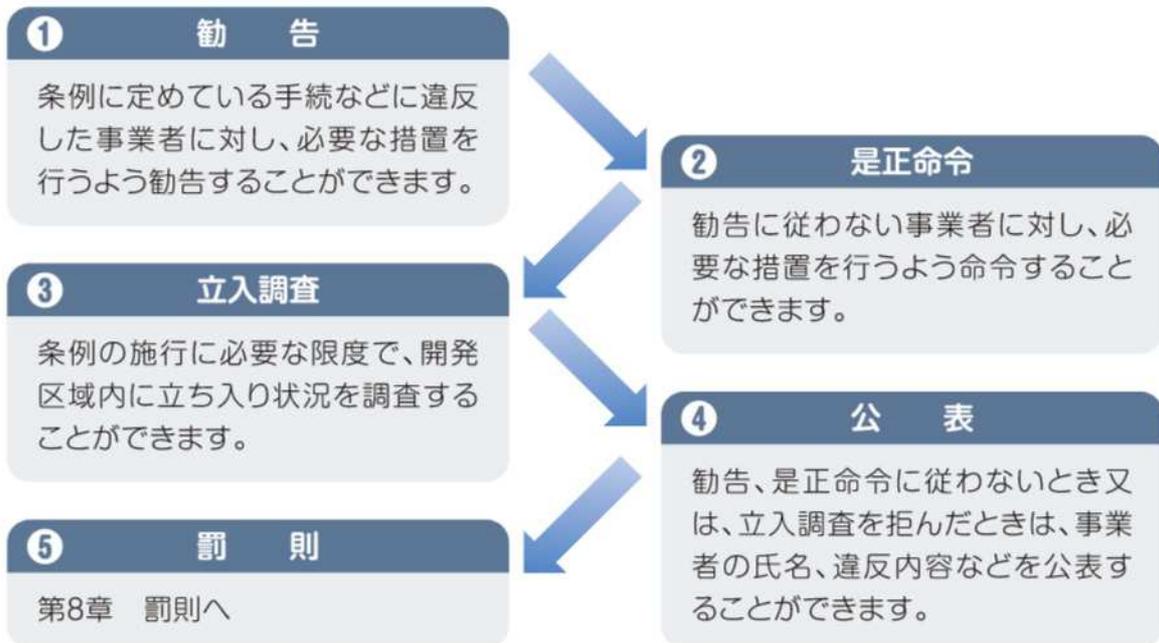


開発事業の適用除外

- 都市計画法による都市計画事業
- 火災その他の非常災害のための応急措置
- 通常の管理行為、軽易な行為
- 国又は地方公共団体が行う開発事業
(特定開発事業の手続及び紛争のあつせん、調整のみ適用除外)
- 市が行う開発事業
(本条例の手続及び基準に適合した形で行うものです。)



違反者への対応



一般開発事業協議書の締結を行わず開発事業を行った者又は、開発事業の協議を行わずに着手した場合の是正命令に従わない者や偽りその他の不正な手段により、協議書を締結し、若しくは確認書若しくは検査済証の交付を受けた者に対して、罰則を与えます。

6月以下の懲役 又は 50万円以下の罰金



春日部市

春日部市役所 都市整備部 開発調整課

〒344-8577 春日部市中央7丁目2番地1

電話（直通）：048-796-8381（開発調整担当）

電話（直通）：048-739-6843（開発審査担当）

ファックス：048-736-1974

URL <http://www.city.kasukabe.lg.jp>

E-mail kaihatsu@city.kasukabe.lg.jp