

熱海市まちづくり条例 新旧対照表

改正前	改正後
(目的) 第1条 この条例は、熱海市（以下「市」という。）のまちづくりについて、その基本理念を定め、市民等、事業者及び市の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、<u>本市</u>の特性を活かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び開発事業に関する基準並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手続の仕組みを定めることにより、良好な住環境と美しい景観を備える文化の香り高い国際観光温泉文化都市熱海の実現に寄与することを目的とする。 (地区計画等の案の作成) 第27条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供しなければならない。ただし、当該地区の土地所有者の<u>すべて</u>の者の同意を得ていると認められる場合は、縦覧期間を14日間にすることができる。 (1)～(3) (略) 2～4 (略) (<u>開発事業の</u>事前協議書の周知等) 第30条 (略) (開発事業計画の届出等) 第36条 事業者は、前条第1項の規定による指導書の交付を受けたときは、まちづくり基本計画、第31条第1項に規定する意見書、第33条第2項に規定する公聴会及び前条第1項に規定する指導書の内容を十分尊重して、規則で定めると	(目的) 第1条 この条例は、熱海市（以下「市」という。）のまちづくりについて、その基本理念を定め、市民等、事業者及び市の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、<u>市</u>の特性を活かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び開発事業に関する基準並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手続の仕組みを定めることにより、良好な住環境と美しい景観を備える文化の香り高い国際観光温泉文化都市熱海の実現に寄与することを目的とする。 (地区計画等の案の作成) 第27条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供しなければならない。ただし、当該地区の土地所有者の<u>全て</u>の者の同意を得ていると認められる場合は、縦覧期間を14日間にすることができる。 (1)～(3) (略) 2～4 (略) (<u> </u>事前協議書の周知等) 第30条 (略) (開発事業計画の届出等) 第36条 事業者は、前条第1項の規定による指導書の交付を受けたときは、まちづくり基本計画、第31条第1項に規定する意見書、第33条第2項に規定する公聴会及び前条第1項に規定する指導書の内容を十分尊重して、規則で定めると

改正前	改正後
ころにより、開発事業計画審査願及び<u>前条第１項に規定する指導書に対する事業者の考えを示した見解書</u>（以下「事業計画審査願等」という。）を市長に提出し、市長と協議しなければならない。	ころにより、開発事業計画審査願及び<u>同項に規定する指導書に</u> に対する事業者の考えを示した見解書（以下「事業計画審査願等」という。）を市長に提出し、市長と協議しなければならない。
２ （略） （開発事業計画の変更の届出等）	２ （略） （開発事業計画の変更の届出等）
第４０条 （略）	第４０条 （略）
２・３ （略）	２・３ （略）
４ 事業者は、<u>前２項</u>の規定による届出又は申請の前に第３７条第１項の規定により設置した事業計画表示板に記載された事項の変更を行うとともに、事業計画内容説明会の対象となる利害関係者にあつては当該変更した事項を、当該開発事業の計画を変更することにより新たに利害関係者になる者にあつては当該開発事業の内容を説明しなければならない。	４ 事業者は、<u>第１項又は第２項</u>の規定による届出又は申請の前に第３７条第１項の規定により設置した事業計画表示板に記載された事項の変更を行うとともに、事業計画内容説明会の対象となる利害関係者にあつては当該変更した事項を、当該開発事業の計画を変更することにより新たに利害関係者になる者にあつては当該開発事業の内容を説明しなければならない。
（工事の施工等）	（工事の施工等）
第４４条 （略）	第４４条 （略）
２・３ （略）	２・３ （略）
４ 事業者は、開発事業に関する工事の施行の間は、当該工事の施行により、施行区域の周辺の地域における交通に支障を及ぼし、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水<u>又は利水</u>に支障を及ぼし、又はその周辺の地域に土砂崩れ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。	４ 事業者は、開発事業に関する工事の施行の間は、当該工事の施行により、施行区域の周辺の地域における交通に支障を及ぼし、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水<u>若しくは利水</u>に支障を及ぼし、又はその周辺の地域に土砂崩れ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。
５ （略）	５ （略）
（立入検査）	（立入検査）
第４６条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、<u>事業者又は</u> 工事施行者から開発事業に<u>係わる工事</u>その他の行為の状況について、報告若しくは資料の提出を求め、又は施行区域内に<u>立入り</u> 工事その他の行為の状況を検査する	第４６条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、<u>事業者若しくは</u>工事施行者から開発事業に<u>係る</u> 工事その他の行為の状況について、報告若しくは資料の提出を求め、又は施行区域内に<u>立ち入り</u>、工事その他の行為の状況を検査する

改正前	改正後
ことができる。 2 (略) (工事の停止及び中止の勧告) 第47条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者又は工事施行者に対し、その施行する開発事業に関し、この条例の施行に必要な限度において報告又は資料の提出を求め、工事の停止又は中止等の必要な措置を講ずることを勧告することができる。 (1) 第29条第1項に規定する事前協議書の提出又は第36条第1項に規定する事業計画審査願等<u>を提出せず</u>に工事を着手したとき。 (2)～(6) (略) (是正命令) 第48条 市長は、前条の規定（<u>前条第3号</u>及び第5号を除く。）により勧告を受けた者が勧告に従わないときは、その者に対して工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するため必要な措置を講ずることを命ずることができる。 2 (略) (防犯対策) 第53条 住宅を建築しようとする者、住宅の設計及び工事の施工者又は住宅を<u>所有</u>若しくは管理する者は、当該住宅を犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有するものとするため、静岡県防犯まちづくり条例（平成16年静岡県条例第26号）第18条の規定により策定された指針に基づき、必要な措置を講ずるものとする。 2 (略) (老人福祉施設等の建設に関する協議) 第54条 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する老人福祉施設、有	ことができる。 2 (略) (工事の停止及び中止の勧告) 第47条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者又は工事施行者に対し、その施行する開発事業に関し、この条例の施行に必要な限度において報告又は資料の提出を求め、工事の停止、<u>中止</u>等の必要な措置を講ずることを勧告することができる。 (1) 第29条第1項に規定する事前協議書の提出又は第36条第1項に規定する事業計画審査願等<u>の提出をせず</u>に工事を着手したとき。 (2)～(6) (略) (是正命令) 第48条 市長は、前条の規定（<u>同条第3号</u>及び第5号を除く。）により勧告を受けた者が勧告に従わないときは、その者に対して工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するため必要な措置を講ずることを命ずることができる。 2 (略) (防犯対策) 第53条 住宅を建築しようとする者、住宅の設計及び工事の施工者又は住宅を<u>所有し</u>、若しくは管理する者は、当該住宅を犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有するものとするため、静岡県防犯まちづくり条例（平成16年静岡県条例第26号）第18条の規定により策定された指針に基づき、必要な措置を講ずるものとする。 2 (略) (老人福祉施設等の建設に関する協議) 第54条 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する老人福祉施設、有

改正前	改正後																		
料老人ホームその他規則で定める施設を建設する事業者は、<u>規則に定める</u>関係機関と協議をするものとする。 （あっせん） 第60条 市長は、第29条第1項の規定により<u>開発事業事前協議書</u>が提出された日以後において、利害関係者及び事業者（以下「紛争当事者」という。）の双方から当該開発事業に係る紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。紛争当事者の一方から調整の申出があった場合で、相当の理由があると認めるときも同様とする。 2～5 （略） （適用除外） 第64条 次の各号のいずれかに該当する開発事業については、第6章及び前章の規定は、適用しない。 (1)～(4) （略） (5) 建築基準法<u>第85条第4項</u>の規定による仮設建築物の建築であって、1年以内にその除去が見込まれる開発事業 (6)・(7) （略） 附 則 （経過措置） 3 施行日において<u>熱海市土地利用指導要綱</u>（平成元年熱海市告示第49号。以下「指導要綱」という。）の規定により協議が行われている土地利用事業について、施行日前に行われた手続その他の行為は、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。 別表第3（第38条、第59条関係） 開発事業の整備基準 <table><tr><td></td><td>種別</td><td>基準</td></tr><tr><td>1</td><td colspan="2">（略）</td></tr><tr><td>2</td><td>建築物の</td><td>建築物の高さは、法第</td></tr></table>		種別	基準	1	（略）		2	建築物の	建築物の高さは、法第	料老人ホームその他規則で定める施設を建設する事業者は、<u>規則で定める</u>関係機関と協議をするものとする。 （あっせん） 第60条 市長は、第29条第1項の規定により<u>事前協議書</u>が提出された日以後において、利害関係者及び事業者（以下「紛争当事者」という。）の双方から当該開発事業に係る紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。紛争当事者の一方から調整の申出があった場合で、相当の理由があると認めるときも同様とする。 2～5 （略） （適用除外） 第64条 次の各号のいずれかに該当する開発事業については、第6章及び前章の規定は、適用しない。 (1)～(4) （略） (5) 建築基準法<u>第85条第6項</u>の規定による仮設建築物の建築であって、1年以内にその除去が見込まれる開発事業 (6)・(7) （略） 附 則 （経過措置） 3 施行日において<u>熱海市土地利用事業指導要綱</u>（平成元年熱海市告示第49号。以下「指導要綱」という。）の規定により協議が行われている土地利用事業について、施行日前に行われた手続その他の行為は、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。 別表第3（第38条、第59条関係） 開発事業の整備基準 <table><tr><td></td><td>種別</td><td>基準</td></tr><tr><td>1</td><td colspan="2">（略）</td></tr><tr><td>2</td><td>建築物の</td><td>建築物の高さは、法第</td></tr></table>		種別	基準	1	（略）		2	建築物の	建築物の高さは、法第
	種別	基準																	
1	（略）																		
2	建築物の	建築物の高さは、法第																	
	種別	基準																	
1	（略）																		
2	建築物の	建築物の高さは、法第																	

改正前			改正後		
	高さ	8条第1項第3号の高度地区に関する都市計画、 <u>静岡県風致地区条例（昭和45年静岡県条例第21号）</u> 又は <u>景観法第8条第1項に規定する景観計画（以下「景観計画」という。）</u> で定める数値以下にすること。		高さ	8条第1項第3号の高度地区に関する都市計画、 <u>熱海市風致地区条例（平成27年熱海市条例第5号）</u> 又は <u>景観法第8条第1項に規定する景観計画（以下「景観計画」という。）</u> で定める数値以下にすること。
3・4	(略)		3・4	(略)	
5	駐車施設	自動車駐車場及び駐輪場は、別表第7に定める基準により施行区域内に設置すること。ただし、 <u>規則に定める地域に建築する共同住宅で</u> _____ _____ <u>規則に定める基準を満たした場合には、共同住宅の</u> _____ <u>総戸数に対する自動車駐車場の台数を60パーセント以上とすることができる。</u>	5	駐車施設	自動車駐車場及び駐輪場は、別表第7に定める基準により施行区域内に設置すること。ただし、 <u>規則で定める地域に建築する共同住宅（規則で定めるものを除く。）で、規則で定める基準を満たした場合には、当該共同住宅の総戸数に対する自動車駐車場の台数を60パーセント以上とすることができる。</u>
6	建築行為を伴わない土地利用に関する措置	第2条第4号に規定する <u>その他規則で定める開発事業</u> については、次に定める基準によるものとする。 (1)～(3) (略)	6	建築行為を伴わない土地利用に関する措置	第2条第4号に規定する_____ <u>規則で定める開発事業</u> については、次に定める基準によるものとする。 (1)～(3) (略)
7	(略)		7	(略)	
8	賑わい再生基準	共同住宅を建設する場合には、次に定める基準 _____ _____ _____ _____ <u>を満たすこと。</u> (1) 1戸 <u>当り</u> _____ <u>の専有面積は50平方メートル以上</u>	8	賑わい再生基準	共同住宅を建設する場合には、次に定める基準 <u>（規則で定める共同住宅にあっては、第1号及び第7号に定めるものに限る。）</u> <u>を満たすこと。</u> (1) 1戸 <u>当たり</u> _____ <u>の専有面積は50平方メートル（規則で定める</u>

改正前			改正後		
		_____ _____とすること。 (2)～(4) (略) (5) <u>規則に定める</u>地域については1階又は2階に店舗、商業施設等の集客施設を設置すること。 (6) (略) (7) <u>規則に規定する</u>遊泳施設を設置しないこと。 (8) (略)			<u>共同住宅にあっては、25平方メートル)以上とすること。</u> (2)～(4) (略) (5) <u>規則で定める</u>地域については1階又は2階に店舗、商業施設等の集客施設を設置すること。 (6) (略) (7) <u>規則で定める</u>遊泳施設を設置しないこと。 (8) (略)

別表第7

駐車施設の基準

開発事業		自動車駐車場 (台数)	駐輪場 (台数)
共同住宅_____	観光商業集積区域内	総戸数に対して80パーセント以上	総戸数に対して25パーセント以上
	観光商業集積区域外	総戸数に対して100パーセント以上	
	(略)		

別表第7

駐車施設の基準

開発事業		自動車駐車場 (台数)	駐輪場 (台数)
共同住宅 <u>(規則で定めるものを除く。)</u>	観光商業集積区域内	総戸数に対して80パーセント以上	総戸数に対して25パーセント以上
	観光商業集積区域外	総戸数に対して100パーセント以上	
	(略)		