

藤沢駅前街区まちづくりガイドライン適合認定等要綱

令和5年4月1日制定

(趣旨)

第1条 この要綱は、「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」(令和5年3月策定)に基づく、民間施設の建て替え計画等の届出及び適合性の認定について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 藤沢駅前街区 駅街区(藤沢駅施設、南北駅前広場を含む街区)及び南北デッキに接する地域のうち容積率の最高限度が10分の60以上である区域をいう。
- (2) 建て替え 既存の建築物を除却し、当該建築物の敷地内又は当該敷地である土地を含んだ敷地に新たに建築物を建築することをいう。
- (3) リニューアル工事 建築基準法第2条第1項第14号に定める大規模の修繕、同項第15号に定める大規模の模様替、これらに該当しない修繕又は模様替、店舗の大規模な入れ替えをいう。
- (4) 建て替え事業者等 民間施設又は民間施設の敷地となる土地の所有者(民間施設の建て替えや運営等に係り、所有者を補佐する事業者を含む)、並びに、民間施設の建て替え、若しくは、リニューアル工事に係る事業を施行する者をいう。
- (5) 藤沢駅前街区まちづくりガイドライン(以下「ガイドライン」という。) 藤沢駅前街区におけるまちづくりの基本方針や民間施設のあり方方針等について市長が定めたものをいう。
- (6) まちづくりの基本方針 ガイドライン第3章に定めるまちづくりの基本方針をいう。
- (7) 民間施設のあり方方針及び地域貢献 ガイドライン第5章に定める民間施設のあり方方針及び地域貢献をいう。
- (8) 担当課 ガイドラインの運用を所掌する課をいう。
- (9) 支援課 民間施設の建て替え促進に係る各支援策(以下「支援策」という。)を所掌する課をいう。

(情報共有、事前相談)

第3条 担当課は、建て替え事業者等に対してガイドライン及び支援策を周知するとともに、民間施設の建て替えに係る建て替え事業者等の意向及び計画等の情報収集に努めるものとする。

- 2 担当課は、建て替え及びリニューアル工事、その他、民間施設の利活用等について、建て替え事業者等の求めに応じて事前相談を受け付けるものとする。

(建て替え等計画の届出)

第4条 建て替え事業者等は、民間施設の建て替え又はリニューアル工事に係る計画の構想（以下「建て替え等構想」という。）がある場合には、速やかに当該構想を市長へ届け出るものとする。

- 2 前項に規定する届出があった場合には、担当課は、届出のあった建て替え等構想と民間施設のあり方方針との適合性を確認するとともに、必要に応じて、地域貢献の要請並びに支援策の提案を行うものとする。
- 3 建て替え等構想の届出に必要な書類は、市長が別に定める。

(支援の考え方)

第5条 市長は、民間施設の建て替えに係る計画（以下「建て替え計画」という。）について、民間施設のあり方方針等に即した計画であると認めた場合には、当該建て替え計画に基づく建て替え事業及び建て替えられた民間施設に対し、支援策を講じることができるものとする。

(適合認定申請)

第6条 建て替え事業者等（ただし、リニューアル工事に係る事業を施行する場合を除く。）は、民間施設の建て替えに当たって支援策を受けようとするときは、建て替え計画の適合性の認定（以下「適合認定」という。）に係る審査を市長へ申請（以下「適合認定申請」という。）するものとする。

- 2 市長は、適合認定申請があった場合には、建て替え計画について第7条に定める適合認定の審査を開始するものとする。
- 3 適合認定の審査に向け、担当課は、必要に応じて、建て替え後の民間施設において実施する地域貢献に関する助言又は要請をするとともに、建て替え事業者等は、助言又は要請を踏まえ、建て替え計画を修正するものとする。
- 4 建て替え事業者等は、前項に規定する建て替え計画の修正が可能な段階までに、適合認定申請をしなければならない。
- 5 適合認定申請に必要な書類は、市長が別に定める。

(適合認定審査)

第7条 市長は、適合認定申請のあった建て替え計画の適合性について、次の基準（以下「適合認定基準」という。）に照らして審査し、その結果をもって適合認定の可否を決定するものとする。

- (1) まちづくりの基本方針に整合すること
- (2) 民間施設のあり方方針に沿った地域貢献に係る評価基準に適していること

- 2 前項第2号の地域貢献の評価基準は、市長が別に定める。
- 3 適合認定の審査は、第13条に定める庁内評価委員会の議を経るものとし、必要に応じて、同委員会に建て替え事業者等を招集し、建て替え計画の説明を聴くことができる。

4 建て替え事業者等は、前号の招集に応じなければならない。

(適合認定通知)

第8条 市長は、適合認定の適否を決定したときは、建て替え事業者等にその旨を通知するものとする。

2 市長は、前項の通知を行ったときは、速やかに適合認定の内容を公表するものとする。

(支援策の活用に係る協議)

第9条 支援課は、適合認定を行った建て替え計画の支援策の活用に向けて、地域貢献の詳細等について、建て替え事業者等と協議を行うものとする。

2 担当課と支援課は、前項に定める協議について情報共有に努めるとともに、協議が整うよう、担当課は当該協議に協力するものとする。

(計画の変更)

第10条 建て替え事業者等は、適合認定を受けた建て替え計画を変更しようとする場合は、改めて、適合認定を申請しなければならない。ただし、地域貢献に係る評価について変更に伴う影響が軽微であると認める場合は、当該変更内容を市長に届け出ることをもって適合認定申請に代えることができる。

2 前項本文の規定により、建て替え計画の変更があった場合において、市長が当該申請に係る認定をしたときは、当該建て替え計画に係る従前の適合認定は、新たに適合認定通知を受けた日に、その効力を失う。

(建て替え工事の着手の届出)

第11条 建て替え事業者等は、適合認定を受けた建て替え計画の工事に着手する場合は、あらかじめ、市長にその旨を届け出なければならない。

2 建て替え工事着手の届出に必要な書類は、市長が別に定める。

(建て替え工事の完了の届出)

第12条 建て替え事業者等は、前条で届け出た建て替え工事が完了したときには、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出がされたときは、適合認定基準に適合していることを確認し、その結果を通知するものとする。

3 建て替え工事完了の届出に必要な書類は、市長が別に定める。

(維持管理等)

第13条 適合認定を受けた建て替え計画により、建て替えられた民間施設(以下「認定民間施設」)の所有者は、将来にわたり適合認定基準に適合するよう施設の維持管理をしなければならない。また、その旨の誓約書を適合認定申請時に市長に提出するものとする。

- 2 認定民間施設の所有者は、定期に当該施設の適合認定基準への適合状況を、市長に報告しなければならない。
- 3 前項の規定による報告の結果、当該施設が認定基準に適合しないと認める場合において、認定民間施設の所有者は、当該認定基準に対する不適合を是正するために必要な措置をとらなければならない。
- 4 認定民間施設の所有者は、適合認定を受けた内容等を記載した標示板を建築物の見やすい位置に設置しなければならない。
- 5 認定民間施設の所有者は、その施設を譲渡、貸与等する場合には、その者に前4項に定める義務を伴うものである旨を明示しなければならない。
- 6 認定民間施設の所有者を変更した場合には、新たに認定民間施設の所有者となった者は、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(適合認定の取消し)

第14条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、認定を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他の不正の手段により適合認定を受けたとき。
 - (2) 認定民間施設が認定基準に適合しなくなったとき。
 - (3) 認定民間施設の所有者が第13条第1項に規定する維持管理を怠り、かつ、同条第3項に規定する是正措置を行わないとき。
 - (4) その他市長が認定を取り消す必要があると認めるとき。
- 2 市長は、前項の規定により認定を取り消したときは、建て替え事業者等にその旨を通知するものとする。

(庁内評価委員会)

第15条 第7条に定める適合認定の審査に当たり必要な評価を行うため、藤沢駅前街区まちづくりガイドライン適合認定に係る庁内評価委員会(以下「庁内評価委員会」という。)を設置する。

- 2 市長は、第6条の規定により適合認定申請を受理したときは、庁内評価委員会において、その評価を行うものとする。
- 3 庁内評価委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(委任)

第16条 この要綱の施行に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。