

大和市開発事業の手續及び基準に関する条例

平成19年12月21日公布 条例第41号

平成30年 6月28日公布 条例第16号

目次

第1章 総則（第1条—第7条）

第2章 大規模土地取引行為に係る手續（第8条）

第3章 大規模開発事業に係る手續（第9条—第17条）

第4章 開発事業に係る手續

第1節 開発事業に係る住民への周知及び協議（第18条—第21条）

第2節 公共施設管理者等との協議等（第22条—第31条）

第5章 開発事業の基準（第32条—第53条）

第6章 専門的知識を有する者の派遣等（第54条）

第7章 雑則（第55条—第58条）

第8章 罰則（第59条・第60条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、大和市みんなの街づくり条例（平成10年大和市条例第7号）の基本理念にのっとり、開発行為、中高層建築物の建築その他の開発事業に関し、必要な手續及び基準、開発事業に対する住民の理解を深めるための支援並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に定めがあるものを除くほか、法第33条の規定に基づく開発許可に係る基準を定めることにより、市民、事業者及び市が、相互に連携及び協力して街づくりを推進し、もって良好な生活環境を保全及び創出することを目的とする。

<解説>

本条例は、開発行為や中高層建築物の建築等のように周辺環境に影響を及ぼす恐れのある土地利用を行う際に必要な手續や基準を設け、また、近隣住民における開発事業に対する理解を増進するために専門家を派遣する支援制度を創出することにより、市民、事業者及び市の協働による「大和市みんなの街づくり条例」の本旨を全うし、良好な生活環境を保全、創出することを目的としたものである。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、法及び法に基づく命令の例による。

(1) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 開発行為 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。

イ 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築及び同法第87条第1項に規定する建築物の用途の変更をいう。

(2) 開発事業者 開発事業をしようとする者をいう。

(3) 開発事業区域 開発行為を行う土地の区域又は建築行為に関し必要となる一団の土地の区域をいう。

(4) 近隣住民 次の掲げる者をいう。

ア 土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者（以下「土地所有者等」という。）で、開発事業区域の境界線から当該土地所有者等の所有する土地又は所有し、若しくは占有する建築物の敷地までの水平距離が10メートル（商業地域において、予定建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号による高さを用いる。以下同じ。）が10メートルを超えるものにあつては当該予定建築物の高さ）以内にあるもの

イ 商業地域以外の用途地域内にある土地所有者等で、建築行為において予定建築物の外壁から当該土地所有者等の所有する土地又は所有し、若しくは占有する建築物の敷地までの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内に敷地の全部又は一部があり、かつ、当該建築物の日影が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に当該建築物の地盤面（建築基準法別表第4に規定する平均地盤面をいう。）に生じる範囲にあるもの

(5) 近隣団体 開発事業区域をその活動範囲に包含する団体で、規則で定めるものをいう。

(6) 近隣住民等 近隣住民及び近隣団体をいう。

(7) 周辺住民 土地所有者等（近隣住民を除く。）で、開発事業区域の境界線から当該土地所有者等の所有する土地又は所有し、若しくは占有する建築物の敷地までの水平距離が50メートル以内にあるもの

(8) 周辺住民等 近隣住民等及び周辺住民をいう。

(9) 公益的施設 リサイクルステーション（大和市廃棄物の減量化、資源化、適正処理等に

関する条例（平成4年大和市条例第26号）第2条第2項第6号に規定する資源物を排出するための施設をいう。以下同じ。）、小学校、中学校、保育施設、防災備蓄倉庫、市に帰属せず法第33条第1項第2号の規定により設ける公園以外の公園、緑地、広場その他住民の福祉のための施設で公共施設に該当しないものをいう。

<解説>

本条は、この条例における各用語の意義を示したものである。

開発行為

都市計画法第4条第12項の規定を引用し、都市計画法との整合性を明確に規定している。

建築行為

建築基準法第2条第13号の建築とは、建築物の新築、増築、改築又は移転をいう。

また、建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途の変更については、不特定多数の者の利用に供する施設に用途変更を行う場合の周辺環境への及ぼす影響が大ききなものであることに鑑み、この条例の対象事業として取扱うこととした。

開発事業者

「開発事業をしようとする者」とは、実際の行為を行いうるかは土地所有者等との関係によるため確定的ではなく、この条例の趣旨が一般的な適合性の確認を行うものであることから、同一の開発事業区域において重複して申請がなされることも可能なため、「行う者」とは異なる。

開発事業区域

一団の土地（同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地）又は隣接した土地において、500㎡未満の開発事業を同時又は連続して行う開発事業であって、全体として一体的な土地利用を行う場合は、全体で500㎡以上となる場合に一連性を有すると認め、本条例の対象とする。

ただし、次の①から③までのいずれかに該当する場合には一連性を有しないものとする。

- ① 先行する開発事業の目的となるすべての建築物に関する完了検査の検査済証が交付された場合
- ② 先行する開発事業が建築基準法の道路の位置指定による場合、先行する開発事業の位置指定公告後1年間を経過した後に開発事業を行う場合
- ③ 連続した開発行為において、開発事業者、土地所有者、代理者、工事施工者又は設計者のいずれも関連性が見られない開発事業の場合

近隣住民

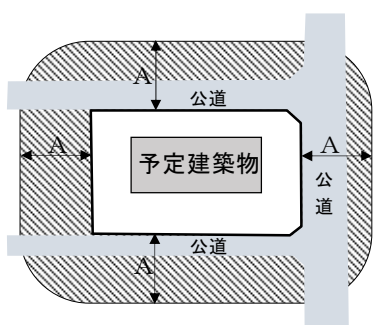
開発事業を行うに当たり、その影響を直接受けることが予想される住民が該当する。

アにおいて、「水平距離が10メートル」とあるのは、採光、プライバシー等の影響を受ける範囲は建物高さによるところが大きいため、最低限の範囲として第1種低層住居専用地域における建築物の絶対高さの10メートルに合わせたものである。ただし、予定建築物の高さが10mを超える場合については、日影の影響を考慮し、予定建築物の高さとしている（商業地域内）。予定建築物の高さについては建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定によるものとする。

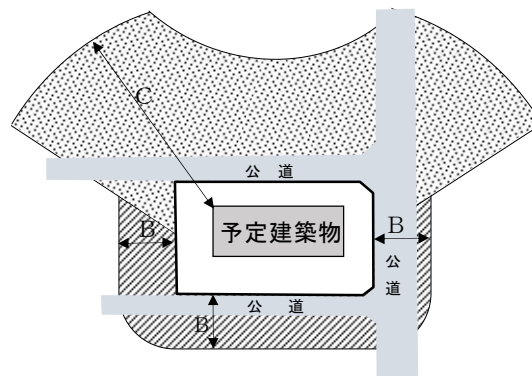
また、イにおいて「当該建築物の高さの2倍」とあるのは、建築物の高さの2倍を超える範囲については日影の滞留時間が短いため対象外とし、日影の影響が大きい範囲に限定したものである。

近隣住民の範囲

〔商業地域及び宅地開発の場合〕



〔左記以外の場合〕



A:境界線から水平距離10m（予定建築物の高さが10mを超える場合は予定建築物の高さ）

B:境界線から水平距離10m

C:予定建築物の高さの2倍の範囲でかつ、当該予定建築物の日影が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に当該建築物の地盤面に生じる範囲

近隣団体

開発事業を行うにあたり、その影響を受けることが予想される団体で、規則により定められている。

周辺住民

大規模開発事業（5,000㎡以上の開発事業）を行うにあたり、直接的な影響が予想される住民が該当する。大規模開発事業では影響範囲が大きいため、隣接する街区を対象と考え、開発事業区域の境界から50mと規定している。

公益的施設

本条例において公共施設及び公益的施設について協議を行うこと等を規定しているため、「公益的施設」の定義付けをしている。「公共施設」は都市計画法第4条第14号の公共施設をいい、「公益的施設」はリサイクルステーションや保育施設等公共性のある施設のうち、公共施設以外のものをいう。

(対象事業)

第3条 この条例は、次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。

- (1) 法第29条第1項の許可を要する開発行為
- (2) 開発事業区域の面積が500平方メートル以上の建築行為
- (3) 建築物の高さが10メートルを超える建築物の建築行為
- (4) 建築物の延べ面積（建築基準法施行令第2条第1項第4号による延べ面積をいう。）が1,000平方メートル以上の建築物の建築行為

<解説>

この条例の対象となる開発事業について規定をしている。第2章の大規模土地取引行為の届出については、開発事業に対し規定しているものではないため、この条の規定によらず、5,000㎡以上の土地取引行為を行おうとするときは届出が必要となる。

第1号関係

都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するために創設された都市計画法における開発許可制度の趣旨に鑑み、開発許可の対象となる開発行為を条例対象事業とした。

本市の市街化区域においては、都市計画法第29条第1項第1号による開発許可を要しない開発行為の面積規模は、都市計画法施行令第19条第1項及び第2項の規定により500㎡未満となる。

第2号関係

建築行為のうち、開発事業の規模による周辺環境への影響を考慮し、市街化区域における開発行為の許可の対象となる面積規模が500㎡以上であることとの整合性を図り、開発事業区域が500㎡以上となる建築行為を対象とした。

第3号関係

前2号の対象とならない開発事業であっても、建築物の高さが10mを超えるもの（以下「中高層建築物」という。）については、日影による周辺環境への影響を考慮し、条例の対象とした。

第4号関係

前号と同様に、建築物の延べ面積が1,000㎡以上となる大規模な建築物は、周辺環境に与える影響が大きいと考え、本条例の対象とした。「1,000平方メートル以上」としたのは、商業地域（容積率400%）及び近隣商業地域（容積率300%）の地域においては、建築物の高さが10mを超えることなく500㎡未満の敷地に同程度の規模の建築が可能のため、第2号及び第3号との整合性より、敷地500㎡×容積率200%=1,000㎡を基準とした。

（適用除外）

第4条 次に掲げる開発事業は、第3章から第8章までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業
- (3) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (4) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築
- (5) 災害対策のために必要な応急措置として行う開発事業
- (6) 前各号に掲げるもののほか、規則で定めるもの

<解説>

本条例では、以下に掲げる開発事業については、第3章から第8章までの規定は適用しない。

ただし、第1章の総則規定は適用除外対象の開発事業であっても適用対象とし、この条例の目的、行為者の責務等を十分踏まえた開発事業の実施が義務付けられている。

第1,2号関係

都市計画法の認可を得て都市計画施設（都市計画公園等）を整備する都市計画事業や土地区画整理法に基づく土地区画整理事業については、市との協議など本条例に基づかなくとも同等の手続を経て行われるものであるため除外することとした。

第3号関係

短期間で臨時的に建築される建築基準法第85条第5項の許可を受けることとなる仮設建築物などについては、継続的な周辺環境への影響が少ないと考えられる。

第4号関係

敷地規模が500㎡以上の開発事業などであっても、自己用一戸建ての住宅の建築であれば、周辺環境への影響が少ないと考えられる。

第5号関係

災害対策のための応急措置で行う開発事業は緊急性が問われるものであるため、除外することとした。

第6号関係

前各号との整合性又は都市計画法の趣旨に鑑みて、この条例の適用除外とすることが妥当と思われるものを規則に委任したうえで除外することとした。

(市の責務)

第5条 市は、良好な生活環境を保全及び創出するため、開発事業の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、及びこの条例の目的が達成されるよう、必要な措置を講じなければならない。

<解説>

本条は、本条例の目的を達成するために、条例の運用にあたっての市の責務を規定したものである。

市は、開発事業に関する開発事業者と周辺住民等との相互理解に基づく円滑な開発事業の推進を図り、開発事業に係る紛争に至ることの無いように総合的な調整に努め、また、条例の運用にあたって必要がある場合は、事務執行上必要な措置を執ることが市に義務付けられる。

(開発事業者の責務)

第6条 開発事業者は、良好な生活環境の保全及び創出のため、開発事業の計画を立案する段階から、当該計画が周辺の住環境に与える影響に十分配慮し、周辺住民等の合意を得るよう努める等真摯に対応するとともに、この条例に定める手続を円滑かつ適切に行わなければならない。

2 開発事業者は、開発事業に伴い整備する公共施設等が適切に管理されるよう、市への引継等の必要な措置を講じなければならない。

<解説>

本条は、本条例の目的を達成するために、良好な生活環境の保全、創出に直接的に関わる開発事業者の責務を規定したものである。

第1項関係

開発事業者は、周辺住民等との紛争を未然に防ぐために、自らの負担において標識設置や周辺住民等への説明及び協議を円滑かつ適切に行わなければならない。

合意形成については、あくまで努力規定として位置付け、同意の義務付けによる過度な財産権の侵害に当たることの無いように、社会通念上必要となるものを規定したものである。また、総則規定として記載したことにより、開発行為の承認基準として捉えられるなどの誤解を開発事業者、周辺住民等の双方に生じさせないようにした。

第2項関係

開発事業者は良好な生活環境の保全、創出のために必要な公共施設等の整備を行い、その維持管理については市へ引継ぎ又は継続的かつ計画的な自主管理により、適正に行われなければならないことを定めたものである。

※ 「住環境」と「生活環境」の違いについて

前者は、個人が日常生活を営む上で必要となる周辺地域の外部環境を指し、後者は、前者の概念に個人的な居住における空間環境を加えたものを指す。

(市民の責務)

第7条 市民は、良好な生活環境の保全及び創出に主体的に取り組むとともに、本市が実施する施策に協力しなければならない。

2 周辺住民等は、良好な生活環境の保全及び創出を目指す地域社会の一員として、開発事業に関する説明を真摯に受け、当該開発事業を理解し、及び協議するように努めなければならない。

<解説>

本条は、本条例の目的を達成するために、良好な生活環境の保全、創出に主体的に関わる市民及び直接的な利害関係を有する周辺住民等の責務を規定したものである。

第1項関係

開発事業者に対して第6条で責務を設ける一方で、市民全般に対しても、本市の良好な生活環境の保全、創出のために、自ら努力し、かつ、市の施策に協力する責務を設けている。

第2項関係

第1項の市民一般の責務を受け、開発事業者から説明を受ける権利を有する周辺住民等に対し、真摯な態度で開発事業の内容を理解し、協議に努めることを定めたものである。

第2章 大規模土地取引行為に係る手続

(大規模土地取引行為の届出等)

第8条 5,000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約を締結(予約を含む。)し、土地に関する権利の移転又は設定(以下「大規模土地取引行為」という。)をしようとする当該土地の権利者(以下「大規模土地所有者等」という。)は、当該契約を締結する日の前日から起算して6月前(相続その他のやむを得ないと市長が認める場合については3月前)までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、当該契約の内容により、市長が届出の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、必要があると認めるときは、当該大規模土地所有者等に対し、当該届出に係る土地利用について、助言することができる。

3 大規模土地所有者等は、前項の規定による助言があった場合は、土地に関する権利を取得(予約を含む。)しようとする者に対し、当該助言の内容を伝達しなければならない。

4 市長は、大規模土地所有者等が第1項の規定による届出をせず、又は当該届出において、虚偽の記載をしたと認めるときは、その旨を公表することができる。

<解説>

本条は、大規模土地利用転換される可能性のある土地を早期に把握することを目的として、5,000㎡以上の土地取引を行う際の届出を規定したものである。

第1項関係

大規模土地取引の届出の対象や時期について規定を行っている。届出は契約を締結(予約を含む)する日の前日から6か月前までに行うものとしているが、相続など6か月前に届出することが困難である事情があるものについては3か月前までとしている。

土地を売ることは決定したが、譲受人が確定するのが契約日の6か月前以降になる場合については、譲受人未定で、契約予定日の6か月前までに届出を行うものとする。

届出の対象となる契約は対価を得て行われるものに限るため、親族間の無償で行われる使用貸借や贈与によるものなどは届出の対象外となる。

なお、国土利用計画法に基づく届出や公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出は別法令によるものであるため、当該届出と兼ねることはできない。

第2項関係

届出後、市長は必要に応じて土地所有者に対して、総合計画や都市計画マスタープラン等に沿った土地利用計画が行われるよう助言をすることができることを規定している。

第3項関係

土地所有者は市長から助言を受けた場合には、土地の権利を取得しようとするものに対し助言の内容を伝えなければならないことを規定している。

第4項関係

大規模土地取引行為の届出の実効性を確保するため、届出を行わない場合や虚偽の届出を行った場合における公表の規定を設けている。

第3章 大規模開発事業に係る手続

(大規模土地利用構想の届出)

第9条 開発事業区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業(開発事業が建築行為の場合で、建築物の増築にあつては敷地内の既存建築物の延べ面積の合計を超えるものに限り、建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途変更を除く。以下「大規模開発事業」という。)を行おうとする者(以下「大規模開発事業者」という。)は、当該大規模開発事業に係る計画の変更が可能な時期までに、規則で定めるところにより、当該大規模土地利用構想(大規模開発事業に係る基本的な整備方針をいう。以下同じ。)を市長に届け出なければならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。

- (1) 市が施行するもの
- (2) 国又は県その他地方公共団体に準ずる法人等が行う大規模開発事業であつて、計画的な土地利用が行われる事業と市長が認めるもの

<解説>

新たな土地利用構想に対する市の考えや要望等を具体的な計画が固まる前の段階で事業者等に伝え、また開発事業の予定があることを早期に住民等に周知することより、周辺環境との調和や計画的な土地利用の誘導を図るとともに、その後の開発事業条例に基づく手続をより円滑に進めるため、第3章において、開発事業区域が5,000㎡以上の大規模開発事業を行う場合の手続について定めている。

本条では、大規模開発事業を行う場合において、基本的な整備方針である大規模土地利用構

想を計画の変更が可能な時期までに届け出ることを規定している。「計画の変更が可能な時期までに」としたのは、市からの指導又は助言が時期的な理由により実施できなくなることを回避するためである。よって、届け出を行う時期は計画の初期段階で、計画建物の用途、概ねの建物規模や配置計画が決まった時点を想定している。

大規模開発事業に係る手続の対象から除かれるものとしては、第4条各号の開発事業のほか、既存建築物の延べ面積（敷地内に複数建築物がある場合には、すべての建築物の合計）以下の増築や建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途変更、市が施行するもの、国又は県その他地方公共団体に準ずる法人等が行う事業で市長が認めるものとしている。

（大規模土地利用構想の縦覧）

第10条 市長は、前条の規定による届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該届出に係る大規模土地利用構想の写しを当該公告の日から30日間公衆の縦覧に供するものとする。

<解説>

本条では、大規模土地利用構想の届出があった場合における、公告及び縦覧について規定をしている。大規模土地利用構想の写しの縦覧については、公告の日から30日間（公告日は含まない）としている。

（大規模土地利用構想に係る標識の設置）

第11条 大規模開発事業者は、第9条の規定による届出の後、速やかに、規則で定めるところにより、大規模開発事業の事業区域内に大規模土地利用構想に係る標識を設置しなければならない。

2 大規模開発事業者は、前項の規定により設置した標識を第19条第1項の規定による標識を設置するまで掲出しておかななければならない。

<解説>

本条では、大規模土地利用構想に係る標識の設置について規定をしている。大規模土地利用構想の内容を速やかに周辺住民等に周知を行うため、大規模土地利用構想の届出後、標識を設置し、第19条に規定する開発事業の標識を設置するまでの間、掲出することを規定している。

(大規模土地利用構想に係る周辺住民等への説明会等)

第12条 大規模開発事業者は、前条第1項の規定により標識を設置した日から14日を経過した日以後に周辺住民等(第2条第4号イに掲げる者を除く。以下この条において同じ。)に対し、大規模土地利用構想の内容を説明するために、規則で定めるところにより説明会を開催し、周辺住民等からの理解が得られるよう努めなければならない。

2 大規模開発事業者は、前項の説明会を開催するにあたり、周辺住民等に対し、当該説明会を開催する旨、開催場所、開催日時その他必要な事項を十分に周知するものとする。

3 大規模開発事業者は、第1項の説明会を開催したときは、開催日から7日以内に、規則で定めるところにより、当該説明会の内容を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定による提出があったときは、その旨を公告し、当該報告書の内容を、当該公告の日から14日間公衆の縦覧に供さなければならない。

<解説>

本条では、大規模土地利用構想の周知のため、周辺住民等への説明会を開催し、周辺住民等からの理解が得られるよう努めることについて規定をしている。説明会の対象を周辺住民(開発事業区域から水平距離が50m以内の土地所有者、建物所有者、建物占有者)と近隣団体(自治会等)とし、大規模開発事業者は、説明会開催後7日以内(説明会開催日は含まない)に市長に説明会の報告書を提出しなければならない。また、説明会の報告書は公告し、14日間縦覧(公告日は含まない)を行う。

説明会の開催方法については規則第8条第1項において説明会開催の周知は文書により行うこと、第2項において説明すべき事項、第3項において説明会には大規模開発事業者が出席しなければならないことを規定している。(代理人を定めている場合においても、大規模開発事業者の出席が必要。)

(大規模土地利用構想に係る意見書の提出等)

第13条 市民及び周辺住民は、第10条の公告の日の翌日から前条第3項に規定する縦覧期間満了日までに、市長に対し、規則で定めるところにより、大規模土地利用構想に係る意見書を提出することができる。

2 市長は、前項の規定による提出があったときは、前項に規定する期間の満了後、速やかに、当該意見書の写しを大規模開発事業者に送付しなければならない。

<解説>

本条では、市民及び周辺住民が大規模土地利用構想に対する意見書を市長に対し提出でき

ることを規定している。意見書を提出できる期間は大規模土地利用構想の公告の日の翌日から、大規模土地利用構想の説明会報告書の縦覧期間満了日までとしている。提出された意見書は提出期間満了後に市から大規模開発事業者への送付を行う。

(大規模土地利用構想に係る見解書の提出等)

- 第14条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、規則で定めるところにより、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 2 大規模開発事業者は、前項の見解書の作成に当たっては、意見書の内容をできる限り尊重するよう努めなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による提出があったときは、その旨を公告し、当該見解書の内容を、当該公告の日から14日間公衆の縦覧に供さなければならない。

<解説>

本条では、大規模土地利用構想に対する意見書に対し、意見書の内容を尊重したうえで見解書を作成し、市長に提出することを規定している。また、見解書の提出がされた場合は公告し、14日間縦覧（公告日は含まない）を行う。

(大規模土地利用構想に対する指導又は助言)

- 第15条 市長は、第9条の規定による届出があった場合において、必要があると認めるときは、当該大規模開発事業者に対し、当該届出に係る土地利用構想について、指導又は助言をすることができる。
- 2 大規模開発事業者は、前項の指導又は助言を受けたときは、規則で定めるところにより、当該指導又は助言に対する回答書を市長に提出しなければならない。

<解説>

本条では、市長は必要により大規模土地利用構想に対して指導又は助言をすることができることと、大規模開発事業者は指導又は助言を受けた場合には、回答書を提出すること規定している。

指導又は助言についての回数の規定は設けておらず、回答書の内容によっては、再度指導又は助言が行われることとなる。

(大規模開発事業の手続の完了)

第16条 大規模開発事業者は、第18条の規定による届出の前に、この章に規定する手続を完了しなければならない。

2 市長は、大規模開発事業に係る手続が完了したと認めるときは、当該大規模開発事業者に対し、その旨を書面により通知するものとする。

3 大規模開発事業者は、前項の規定による通知を受けた時点において、大規模土地利用構想の内容が第11条第1項の規定により設置した標識の内容から変更が生じている場合は、速やかに標識の記載について必要な修正を行わなければならない。

<解説>

本条では、大規模開発事業の手続が完了した場合には、市長は大規模開発事業者に対し手続完了の通知をし、この通知をもって、次に行う手続である事前届を提出することができるようになることを規定している。

また、この時点において構想の内容が大規模土地利用構想の標識の記載内容から変更が生じている場合は、標識の記載を速やかに修正しなければならないことを規定している。

(大規模開発事業に係る公表)

第17条 市長は、大規模開発事業者が第9条の規定による届出、第11条第1項の規定による標識の設置、第12条第1項の説明会の開催、同条第3項の規定による報告書の提出、第14条第1項の規定による見解書の提出又は第15条第2項の規定による回答書の提出を行わないときは、その旨を公表することができる。

<解説>

本条では、大規模開発事業に係る手続の実効性を確保するため、大規模開発事業に係る手続を行わなかった場合には、その旨を公表することができることを規定している。

第4章 開発事業に係る手続

第1節 開発事業に係る住民への周知及び協議

(事前届)

第18条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

<解説>

本条は、開発事業の推進にあたり、次条に規定する標識の設置による近隣住民等への周知に先立ち、本市として事業計画の概要をいち早く把握することにより、近隣住民等からの問合せなどに迅速に対応し、開発事業者と近隣住民等との無用なトラブルを回避することを意図したものである。

(開発事業に係る標識の設置)

第19条 開発事業者は、その開発事業の構想の周知を図るため前条の規定による届出をした後、速やかに、規則で定めるところにより、当該開発事業に係る標識を設置しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により設置した標識を第30条第2項に規定する通知を受ける日まで掲出しておかななければならない。

<解説>

本条は、この条例の適用を受ける開発事業の計画の周知を図るための標識の設置義務及び設置期間を規定している。

標識の設置は、当該開発事業区域の見やすい場所に、開発事業者が次条の規定による近隣住民等への説明の開始の7日以前とする。

なお、当該開発事業区域が複数の道路に接する場合については、各道路に標識を設置するものとし、各道路と開発事業区域の接する長さが100m以上の場合には100m以内ごとに標識を設置するものとする。標識は開発事業完了までの間設置しておくものであるため、記載事項が不鮮明にならないように管理し、風雨等により容易に破損しない材質のもので倒壊しないように設置しなければならない。

(近隣住民等への説明等)

第20条 開発事業者は、標識を設置した日から7日を経過した日以後に、開発事業の概要その他規則で定める事項について、説明会の開催、書面の提供その他適切な方法により、近隣住民等に説明しなければならない。ただし、開発事業の概要、周囲の状況等により市長が特に必要ないと認めた場合は、この限りでない。

2 開発事業者は、前項本文の規定により行った説明の状況を記載した報告書を規則で定めるところにより、速やかに、市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定により提出された報告書の内容について近隣住民等から照会を受けたときは、当該報告書に記載された情報を提供することができる。

<解説>

本条は、開発事業者が開発事業を行うにあたり、その事業の概要、事業中の安全確保等の事項を近隣住民等に説明しなければならないこと等を定めている。

第1項関係

開発事業者は、開発事業が行われることによって直接的な影響を受ける近隣住民等に、開発事業の内容によって、規則で定める事項を説明しなければならない。

期日の計算方法については、標識設置の日は民法（明治29年法律第89号）第140条の規定に基づき不算入とし、7日間の周知後とし、標識設置の日から数えて9日目以降となる。

開発事業の説明には、専門的な用語を使用することが多いので、一般の市民には分かりにくい。そのため、理解しやすい平易な言葉を使うなどの配慮が必要である。さらに、説明内容に対する質問についても、誠意を持って対応しなければならない。近隣住民等への説明は対象者に対し直接説明を行うべきではあるが、対象者が遠方などやむを得ない事情がある場合においては、書面の送付によることも考えられるが、次条との関係から配達証明でなされることが望ましい。この条例により行う近隣住民等への説明については、開発事業者が周辺環境に与える影響を最大限に考慮し、説明責任を課したものであり、決して、開発事業に対する近隣住民等の同意を義務付けたものではない。近隣住民等においても、この条及び次条の規定による説明又は協議において、開発事業の停止、中止、取下げ等を行わせることができると解してはならない。

「市長が特に必要ないと認めた場合」とは、開発事業によって新たに発生する日影が開発事業区域内に全て包含され、振動・騒音などによる周辺への影響も極めて些少な開発事業や、この条例によらず公聴会・ワークショップなどの住民周知の手法が採用されている開発事業

などがこれに当たる。

第2項関係

前項本文の規定に基づき説明を行った場合には、近隣住民等説明報告書の提出により市長に報告しなければならない。この報告書の提出については、開発事業の承認の基準の一つとなる。

第3項関係

近隣住民等説明報告書に係る情報提供を行うことにより、開発事業者と近隣住民等との説明内容に対する認識の行き違いが生じないように市長に配慮義務を課したものである。

この規定は、大和市情報公開条例の規定に拠らずとも、近隣住民等に対し簡便な手法によって情報提供を行うことができるものであるが、その内容については、情報公開制度又は個人情報保護制度を逸脱するものであってはならない。

(近隣住民等と開発事業者の協議)

第21条 近隣住民等は、前条第1項本文の規定による説明を受け、当該開発事業に関し意見があるときは、説明を受けた日から14日以内に、対象開発事業の計画及び実施に関する協議を求める内容を記載した書面により、開発事業者に協議を申し込むことができる。

2 開発事業者は、前項の協議の申込みがあったときは、遅滞なく、協議に応じなければならない。

3 開発事業者は、近隣住民等と協議を行ったときは、速やかに、協議の状況を記載した報告書を規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定により提出された報告書の内容について近隣住民等から照会を受けたときは、当該報告書に記載された情報を提供することができる。

<解説>

本条は、近隣住民等がこの条例の趣旨にのっとり、開発事業者との協調による開発事業の推進のために当該事業内容について協議を申し出ることができること等を定めている。

第1項関係

開発事業が行われることによって直接的な影響を受ける近隣住民等に対して、開発事業者と自主的な調整を促進することを目的とし、当該開発事業の計画に対する賛否を問うものではない。また、その対象となる者は近隣住民等であって、すべての市民が協議要請の権利があるものではない。

前条の規定による説明の方法によっては、近隣住民等の対応・対処に時間的な差異が生じることが予想される。そのため期日の計算については、民法では公示による意思表示は2週

間で周知されたとされることから、書面の提供が郵送で行われた場合であっても2週間あれば周知のうえ十分対応可能であると考え、14日以内に限り申し出ることができることとした。

第2項関係

近隣住民等より協議の要望があった場合には、その要望に対する応答義務を開発事業者に課したものであり、開発事業者は協議機会の設定など真摯な対応に努めなければならない。

第3項関係

前2項の規定に基づき協議を行った場合には、協議状況報告書の提出により市長に報告しなければならない。近隣住民等からこの条例に定めた期日を過ぎてから要望がなされた場合や、その対象となる者以外の者から説明の要求があった場合は、良好な相隣関係の構築の観点から真摯な対応を行うこととし、この条例第57条の規定による市長の報告要請の対象となるが、その報告は、開発事業の承認の基準の一つとはならない。

第4項関係

協議状況報告書の公開を行うことにより、開発事業者と近隣住民等との協議内容に対する認識の行き違いが生じないように市長に配慮義務を課したものである。

この規定は、前条第3項と同様に、大和市情報公開条例の規定に拠らずとも、近隣住民等に対し簡便な手法によって情報提供を行うことができるものである。

第2節 公共施設管理者等との協議等

(開発事業に関する協議)

第22条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、市長に開発事業協議書を提出し、協議を行わなければならない。

2 前項の協議は、当該開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等を行う前に、開発事業協議書に規則で定める書面を添付して行うものとする。

<解説>

本条は、開発事業者が開発事業を行うにあたって、市長と開発協議を行わなければならないこと等を規定している。

工区分けを行う場合等中間検査が必要な開発事業については、中間検査時の完成図等を作成し、中間検査の計画についても協議を行うものとする。

第1項関係

開発事業が周辺環境に及ぼす影響を考慮し、開発事業協議書を市長に提出し、協議することによって、良好な生活環境の保全及び創出を図るものである。

なお、協議に対する一般留意事項として、次の事項に対して配慮することとする。

- (1) 周辺の農作物等に被害を与えないような措置について
- (2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に定められた事務手続による措置について
- (3) 公害の未然防止に関する措置について

第2項関係

原則として、開発事業に関する協議は、都市計画法、建築基準法等に基づく手続に先立って行うものとする。

例外的に条例手続が許認可等の申請の事後に認められる場合とは、いったん協議成立後に許認可等の申請がなされた開発事業においてこの条例に基づく変更協議を行う場合や、次条の規定により法令の許可等の効力は有してはいるものの1年以上が経過し、条例手続を再度踏まなければならなくなった場合などが考えられる。

（開発事業基準の適合確認）

第23条 市長は、前条第1項の開発事業協議書の提出を受けたときは、当該開発事業協議書の提出に係る開発事業について、次の各号のいずれにも適合しているかどうかを審査するものとする。

- (1) 第18条、第19条第1項、第20条第1項及び第2項並びに第21条第2項及び第3項に規定する手続が適正になされていること。
- (2) 当該開発事業に関係のある公共施設及び公益的施設の管理者と協議し、同意を得ていること。
- (3) 当該開発事業又は当該開発事業に関する工事により設置される公共施設及び公益的施設を管理することとなる者その他の関係者と協議が完了していること。
- (4) 当該開発事業が、次章に定める開発事業の基準に適合していること。

2 市長は、前項の規定による審査をした場合で、同項各号に定める基準に適合していることを確認したときは、その旨を記載した書面を、開発事業者に交付する。

3 開発事業者が前項の規定による確認を受けた日から起算して1年以内に当該開発事業に着手（開発事業に係る切土又は盛土、基礎の根切等をいう。以下同じ。）しない場合は、当該確

認はその効力を失う。ただし、当該開発事業に着手しないことについてやむを得ない理由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

<解説>

本条は、前条に規定する開発事業者による開発事業の協議の申請に対して、市長が開発協議を行うための審査基準並びに基準に適合していることを確認した旨を記載した書面（以下「開発事業基準適合通知書」という。）の交付及びその効力について規定している。

第1項関係

開発事業の適合確認は、周辺環境に及ぼす影響を考慮し、大和市行政手続条例（平成9年大和市条例第2号）第2章に規定する「申請に対する処分」に該当し、この条例の第5章の規定等に基づき市長が審査するものである。

審査基準としての第2号及び第3号における同意・協議の差異は、前者が既設の公共施設や公益的施設に関し既に管理権を有する者であるため「同意」という強制力を有することとしたが、後者は開発事業者が新設する公共施設や公益的施設について新たに管理者となる者が未定のものであり、市長が「同意」の権限を有するとはこの段階では断じえないため、審査基準としては「協議」を要件とした。

第2項関係

市長は、前項の審査の結果、当該開発事業がこの条例の規定に適合していることを確認した場合は、開発事業者に対して開発事業基準適合通知書により適合の確認を通知する。

第3項関係

開発事業基準適合通知書の交付の後、開発事業に着手しないで一定期間が経過すると、周辺環境の変化も予想される。そのため、周辺環境に及ぼす影響を考慮し、本条例の目的を達成するため、開発事業基準適合の確認に対して1年間という有効期限を設けた。1年を経過した場合にあっては、法令の許認可等の効力を引き続き有しているものであっても条例手続を再度踏まなければならないこととなる。

（協定の締結）

第24条 開発事業者は、第22条第1項の協議（以下「開発協議」という。）が整ったときは、公共施設及び公益的施設の管理その他必要な事項について、市長と協定を締結しなければならない。

<解説>

本条は、協議が成立した場合における公共施設及び公益的施設の管理者となる市長と開発

事業者との公共施設及び公益的施設の管理、その他必要事項について協定の締結を規定したものである。

協定項目については、開発事業の内容によって差異が生じることが予想されるが、原則として、公共・公益施設の種類、その管理者、管理に要する費用の負担についてなどが考えられる。

なお、公共施設の帰属に関する費用は原則、開発事業者の負担となる。

(開発事業の変更)

第25条 第23条第2項の規定による確認を受けた開発事業者は、開発事業の内容の変更(規則で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、あらかじめ、市長の承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の承認をしたときは、その旨を当該開発事業者に通知するものとする。

3 第23条第2項の規定による確認を受けた開発事業者は、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、その旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、第1項の承認を受けたとき又は前項の規定による届出を行ったときは、遅滞なく、第19条第1項の規定により設置した標識の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

<解説>

開発事業の内容を変更する場合は、本来確認を取り直すべきものであるが、周辺環境に与える影響が少ない変更については変更を認めるため、本条において変更の手続について規定している。

適合確認を受けた開発事業において、協議の内容に係る変更をする場合については第1項に規定する変更承認を得なければならないが、協議の内容に係らないもので周辺環境に与える影響が少ない変更については第3項の軽微な変更の届出を行うものとしている。

第1項の変更承認が必要となる変更を行う場合については、市長から変更内容に係る承認を受けるまでは、原則として、当該開発事業に係る工事を中断しなければならない。(条例第28条第2項)

第4項関係

開発事業者は、市長の承認を受けた後、その内容を遅滞なく近隣住民等に周知するために、第19条第1項の規定により設置した標識に変更内容を記載しなければならない。この場合においては、説明会の開催、戸別訪問による説明等は必要としない。あらたな近隣住民等に

対する説明が必要となるような変更については、開発事業の変更ではなく、新たな開発事業として、この条例における手続を当初より行わなければならない

(開発事業者の変更)

第26条 開発事業協議書の提出後、相続、合併その他の理由により開発事業者に変更があったときは、当該開発事業協議書を提出した開発事業者の相続人その他の一般承継人は、速やかに、市長の承認を受けなければならない。

2 前項の承認を受けた場合において、被承継人が行った手続その他の行為は、承継人が行ったものとみなし、被承継人に対して行った処分、手続その他の行為は承継人に対して行ったものとみなす。

3 開発事業者は、第1項の承認を受けたときは、遅滞なく、第19条第1項の規定により設置した標識の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

<解説>

本条は、開発事業者に変更があったときの、承継後の開発事業者のなすべき行為を規定したものである。

第1項関係

開発事業の確認については、本来、特定の開発事業者に対して行われるものである。そのため、相続などの包括承継を除き、確認を取り直すべきところであるが、実際には、第三者が土地の所有権その他開発事業に関する権限を譲り受け、引き続いて工事等を継続して行く事例が多い。そのため、事務手続の簡略化の観点より、開発事業の内容において変更の無い開発事業者の変更にあつては、市長の承認をもって足りることとした。

第2項関係

相続等により、従前の開発事業者が行った手続は、承継を受けた開発事業者が行ったものとみなし、また従前の開発事業者に対して市長が行った処分等は、承継を受けた開発事業者に対して行ったものとみなすことにより、開発事業の継続性を担保するものである。なお、本条は、この条例に基づく開発事業に関する地位の継承を規定したに過ぎない。

第3項関係

承継をうけた開発事業者は、市長の承認を受けた後、その事実を遅滞なく近隣住民等に周知するために、第19条第1項の規定により設置した標識を修正しなければならない。この場合においては、説明会の開催、戸別訪問による説明等は必要としない。

(廃止の届出)

第27条 開発事業者は、開発事業協議書の届出後、当該開発事業を廃止するときは、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 開発事業者は、前項の規定による届出をした時は、速やかに、規則で定めるところにより、当該開発事業を廃止した旨の標識を設置し、相当な期間掲出しておかななければならない。

<解説>

本条は、開発事業を廃止しようとするときの、開発事業者のなすべき行為を規定したものである。

第2項関係

開発事業の適合確認行為を放置することによる無用な混乱を排除するため、開発事業廃止の意思表示をはっきりさせることを意図している。事業内容の説明を行った近隣住民等に対し、事業計画の廃止による影響を考慮し、開発事業者に間接的な説明責任を課している。ただし、この場合においては、説明会の開催、戸別訪問による説明等は必要としない。

(工事着手の制限)

第28条 開発事業者又は開発事業者から工事を請け負った請負人（以下「工事請負人」という。）は、第23条第2項の規定による確認を受けた後でなければ、開発事業に係る工事に着手してはならない。

2 開発事業者又は工事請負人は、第25条第1項の承認を受けた後でなければ、当該変更に係る工事に着手してはならない。

<解説>

本条は、第23条第2項に規定する市長の適合確認前の工事着手の禁止及び第25条第1項に規定する変更承認前の変更工事の禁止について規定したものである。

この条例による手続及び第5章に定める開発事業の基準に適合することなく、開発事業者が工事（変更に係る工事を含む。）に着手してしまうと、条例の目的が達し難くなるため、工事着手を制限するものである。

従って、適合確認及び変更承認を受けない限りたとえ法定手続が完了した場合であっても、当該開発事業の工事に着手してはならない。これに反して工事に着手した場合は、勧告、命令を経た後、罰則が課されることとなる。

(工事着手の届出)

第29条 開発事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

<解説>

本条は、第23条第2項に規定する市長の適合確認の後、工事に着手した際の手続を規定したものである。

届出制とすることにより、市長が開発事業の実施状況について把握し、近隣住民等による問合せ等に迅速に対応することで、良好な相隣関係に基づく開発事業の推進がなされることを期待しているものである。

(工事の完了検査等)

第30条 開発事業者は、開発事業に係る工事が完了したときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長が行う完了検査を申請しなければならない。

2 市長は、前項の完了検査により開発事業が開発協議の内容に適合していると認めるときは、その旨を書面により開発事業者に通知するものとする。

3 開発事業者は、次に掲げるときは、市長が行う中間検査を申請しなければならない。

(1) 開発区域を複数の区域に分割する工区設定を行った場合において、工区の工事が完了したとき。

(2) 法第37条の規定により、法第36条第3項の公告があるまでの間に建築物の建築に着手をしない開発事業において、当該開発事業に係る工事のうち、公共施設に関する工事が完了したとき（開発事業に係る全ての工事が完了した場合を除く。）。)

(3) 開発事業に係る工事が完了する前に検査を実施する必要があると市長が認めたとき。

4 市長は、前項の中間検査により工事が完了した部分の開発事業が開発協議の内容に適合していると認めるときは、その旨を書面により開発事業者に通知するものとする。

<解説>

本条は、開発事業の完了検査、中間検査及び検査において適合していると認めた場合における通知について規定をしている。適合の確認が受けられない開発事業の場合、開発事業者の対応の如何によっては、勧告・命令が適用されることもある。

第1項関係

開発事業が開発協議の内容どおりに完成されているかの確認を行うため、開発事業者に対し、工事完了後、速やかに完了検査を申請しなければならないことを規定している。検査に

より、協議内容と異なっており基準に適合していないことが判明した場合には、速やかに是正したうえで再度、検査受けるものとする。基準には適合しているが、協議の内容と異なっている場合には、条例第25条による変更の承認を受けなければならない。

第2項関係

市長は、完成検査により、開発事業が基準に適合していることが確認できた場合については、その旨の通知をすること規定している。

第3項関係

完了検査以外に検査を実施する必要がある開発事業における、中間検査について規定している。中間検査を実施するのは、工区分けを行った場合（第1号）、法第37条の制限解除を行わず、開発事業に係る工事のうち公共施設に係る検査を実施する必要がある場合（第2号）、その他市長が必要と認めた場合（第3号）としている。

第4項関係

市長は、中間検査により、工事が完了した部分について開発事業が基準に適合していることが確認できた場合については、その旨の通知をすること規定している。

（公共施設の帰属）

第31条 開発事業者は、公共施設が市に帰属するものとなった場合は、前条第1項に規定する完了検査の日（前条第3項第2号の中間検査を受ける場合は、中間検査の日）までに規則で定める図書を提出しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

<解説>

本条は、協議により公共施設を市に帰属する場合には、原則として開発事業の工事の完了検査日（中間検査後に帰属をする場合にあつては中間検査日）までに帰属に必要な図書を提出しなければならないことを規定している。

(住宅の敷地の最低限度)

第32条 法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度は、予定される建築物の用途が住宅の場合に限り、次に定めるとおりとする。ただし、開発区域の全部（公共施設の用に供することとなる部分を除く。）を一の敷地として利用する場合は、この限りでない。

(1) 市街化調整区域 150平方メートル以上

(2) 市街化区域のうち容積率が100分の80の区域 125平方メートル以上

(3) 前2号以外の区域 100平方メートル以上

2 開発区域が前項の区域の2以上にわたる場合においては、敷地面積の最低限度は、当該各区域の敷地面積の最低限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

3 前2項の規定は、第3条第2号に掲げる開発事業について準用する。この場合において、第1項中「法第33条第4項の規定による」とあるのは「開発事業における」と、「開発区域」とあるのは「開発事業区域」と、前項中「開発区域」とあるのは「開発事業区域」と読み替えるものとする。

4 前3項の規定は、法第12条の5第7項の規定により建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域における開発事業については適用しない。

<解説>

本条は、開発事業区域内において設けられる住宅の敷地面積について、都市計画法の委任に基づく一定の区域ごとに区分した最低限度等について規定している。

第1項関係

良好な住宅地の供給を目的として、開発行為により設置される住宅（共同住宅、兼用住宅等の住戸部分のある建築物を含む。）の敷地面積の最低限度を定めている。基準数値については、市街化調整区域にあつては150㎡以上とし、市街化区域にあつては、大和市における一世帯あたりの平均構成人数との均衡から住生活基本法に基づく誘導居住面積水準における一世帯あたりの世帯人員を3人とし、100㎡の居宅が建築可能となるように容積率に応じ、容積率が80%の第1種低層住居専用地域においては125㎡、それ以外の市街化区域においては100㎡とした。

第2項関係

開発事業区域の宅地が、容積率の異なる2以上の地域にまたがる場合にあつては、各区域

に占める敷地の割合に応じた按分計算をすることで、目標とする延べ面積を確保する建築が可能となる。

第3項関係

都市計画法第33条第4項の規定に基づく敷地面積の最低限度について、建築行為に準用することにより、区画整理や開発事業等により造成された土地が二次開発等により細分化されることを抑制するものである。容積率の異なる2以上の地域にまたがる場合にあっては、第2項を準用し、開発行為と同様に取扱う。

第4項関係

地区計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合の適用除外を規定したものである。

地区計画は、開発許可制度と相まって良好な生活環境を誘導するものであり、通常、開発区域を包含した地区レベルにおいて規制を行うもので、その制定趣旨に鑑み、本条例の規定を適用しないこととした。ただし、条例の施行後に定められる地区計画については、この条例の趣旨に照らし、敷地面積の最低限度を設定する場合において、良好な住宅市街地の開発整備が行われるように第1項の基準を遵守した形で地区計画を定めるように努めなければならない。

(区画街路の幅員)

第33条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第29条の2第1項第2号の規定により、開発区域内に新設される区画街路のうち、延長(次条第3号に規定する自動車の転回広場を除く。)が100メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては、次表の左欄に掲げる道路の延長に応じ、同表の右欄に掲げる道路の幅員とする。

区画街路の延長	区画街路の幅員
35メートル以下	4.0メートル
35メートルを超え70メートル以下	4.5メートル
70メートルを超え100メートル以下	5.0メートル

<解説>

本条は、都市計画法施行令第29条の2第1項第1号及び第2号の規定に基づき、区画街路の幅員の基準を強化するものである。

都市計画法施行令第25条第2号本文括弧書「小区間で通行上支障がない場合は、4メートル」以上の幅員について強化することとし、最小限必要な区画街路の幅員を確保しようとするものである。

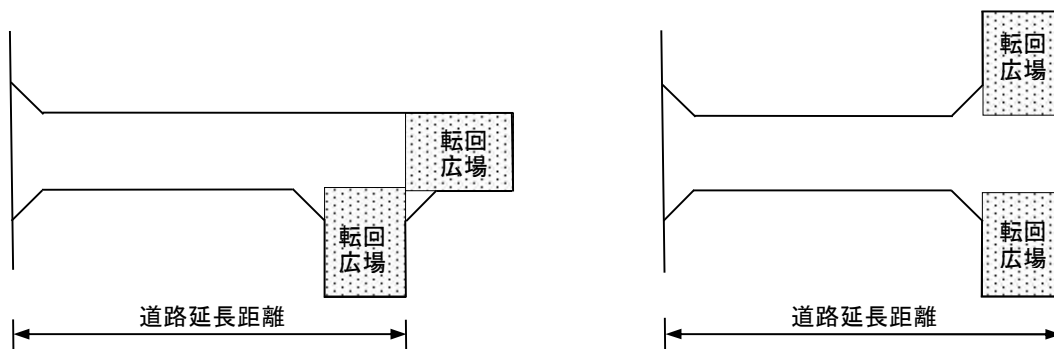
「小区間で通行上支障がない」場合とは、通行する者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合であり、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合をいう。この場合において、概ね1ha以上の住宅系開発区域内における具体的な運用基準が「小幅員道路の計画基準(案)について」(昭和61年4月11日建設省経宅発第38号建設経済局長通達)に定められており、「小区間」を概ね120mとしている。

本市では、6m未満の幅員による道路については、必要最小限において認めることとし、小区間の範囲を、120mに対し、「概ね」の解釈により100m(120m×0.8=96m⇒100m)までとする。また、都市計画法施行規則第20条の規定との整合を図るため、住宅又は住宅以外の小規模なもの(1,000㎡未満)を対象とする。

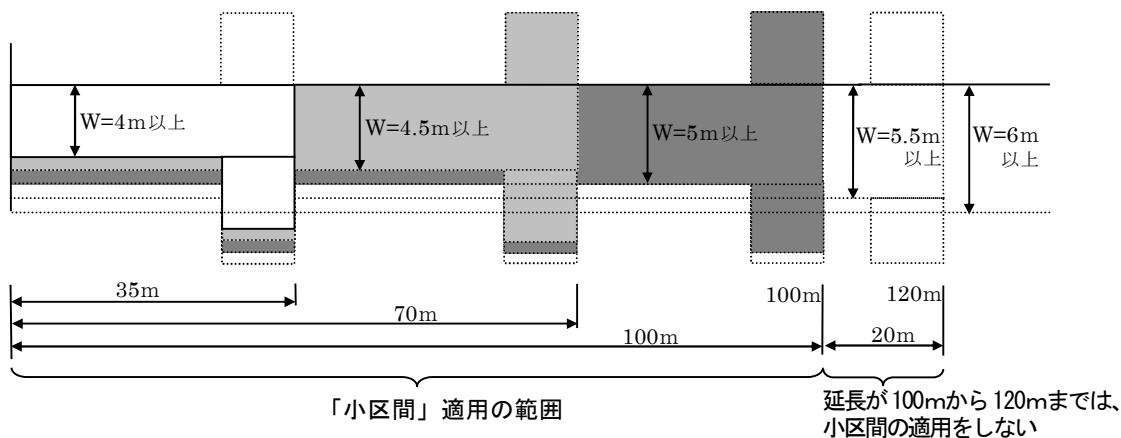
本市においては、開発区域内に新設される区画街路の延長に応じ幅員を定めることとし、「小幅員道路の計画基準(案)について」において延長が120m以上の道路は6m以上の幅員を想定していること及び過去の開発許可における道路の大半が袋路状道路であり、袋路状道路については、建築基準法施行令第144条の4の規定に準拠する転回広場の設置を求めていることから、転回広場の最大設置間隔(35m以内)の整合性

を図り、延長が35m及び70mの場合に区分を設け、小区間の道路の幅員を想定し、転回広場の設置と合わせて「小区間で通行上支障がない」場合であるものとする。

〔道路延長距離の算出方法〕



〔道路延長に対する道路幅員基準〕



* 道路延長が100mまでの範囲を「小区間」とし、道路延長に合わせた幅員の確保と、転回広場の設置を行うことにより、「通行上支障がない」場合として取扱う。

(袋路状道路)

第34条 政令第29条の2第1項第12号の規定により、道路を袋路状とするときは、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する場合にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。第3号において同じ。）が35メートル以下の場合
- (2) 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回において支障のないものに接続している場合
- (3) 延長が35メートルを超える場合で、終端及び適当な区間35メートル以内ごとに次に掲げる基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合
 - ア 道路の中心線からの水平距離が2メートルを超える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（昭和26年運輸省令第74号）別表第1に規定する小型自動車であって四輪のものをいう。イにおいて同じ。）のうち最大なものが2台以上停車することができるものであること。
 - イ 小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状のものであること。
 - ウ すみ切り部分を除く面積が30平方メートル以下のものであること。
- (4) 幅員（自動車の転回広場を設置した場合におけるその幅員を除く。）が6メートル以上の場合
- (5) 前各号に準ずる場合で、市長が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められた場合

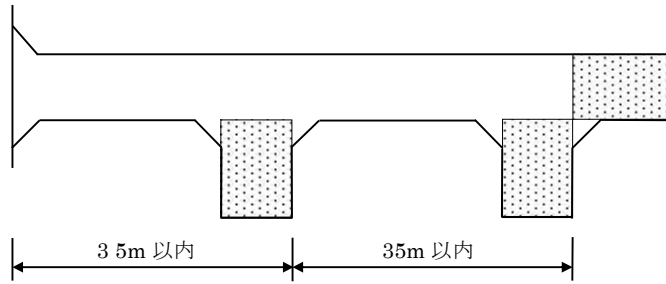
<解説>

本条は、都市計画法施行令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、道路の形状を袋路状とする場合の基準を強化するものである。


この場合の同号ただし書の運用においては、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号及び昭和45年建設省告示第1837号を原則とすることとし、さらに、道路の幹線と転回部分との区別が不明確とならないようにするため、第3号ウにおいて、転回広場を過大に設計された場合に転回部分として認められる大きさを30㎡（根拠：標準5×5=25、概ね25×1.2=30を上限）までとした。

本条は、前条の規定による道路の幅員の基準と合わせて運用することで、都市計画法施行規則第24条第5号ただし書に規定された「避難上及び車両の通行上支障がない場合」に該当することとなる。

〔袋路状道路の転回広場の設置位置の考え方〕

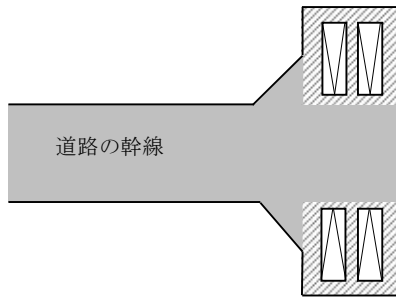


(凡例)


 : 転回広場

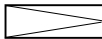
* 終端及び区間 35m 以内ごと転回広場が必要。
ただし、道路幅員が 6m 以上の場合は不要

〔第 3 号の例図〕



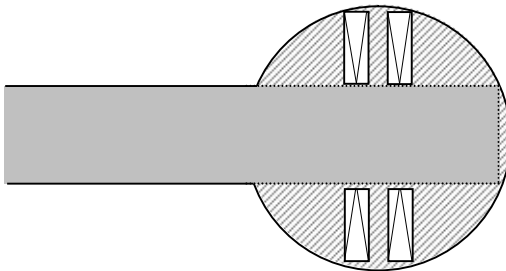
(凡例)

 : 転回広場

 : 車両 (長さ 4.7m, 幅 1.7m)

* 転回広場は、30 m²以下とする。

〔第 5 号の例図〕



* 斜線部分が $30 \times 2 = 60$ m²以下で、転回可能である場合は、第 3 号の規定に適合。
斜線部分が 60 m²を超える場合は第 5 号の規定により個別に判断する。

(階段状道路)

第35条 政令第29条の2第1項第12号の規定により、道路を階段状とするときは、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 階段状部分の上部には、強固な車止め柵を設けていること。
- (2) 階段状部分は、セメント・コンクリート等の耐久性のある材料で造り、階段の踏面の寸法については35センチメートル以上、けあげの寸法については15センチメートル以下及び高さ3メートルごとに踏幅120センチメートル以上の踊場が設けられていること。
- (3) 手すりが設けられていること。
- (4) 階段状部分が所定の道路（車両が二方向以上に分散、待機又はう回できる幅員4メートル以上の道路）と接続するまでの部分は、前2条の規定に適合していること。

<解説>

本条は、都市計画法施行令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、道路を階段状とする場合の基準の強化するものである。

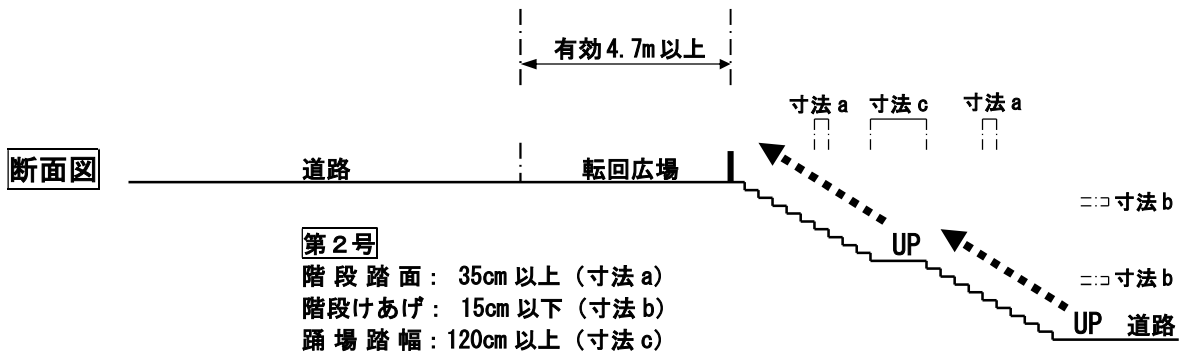
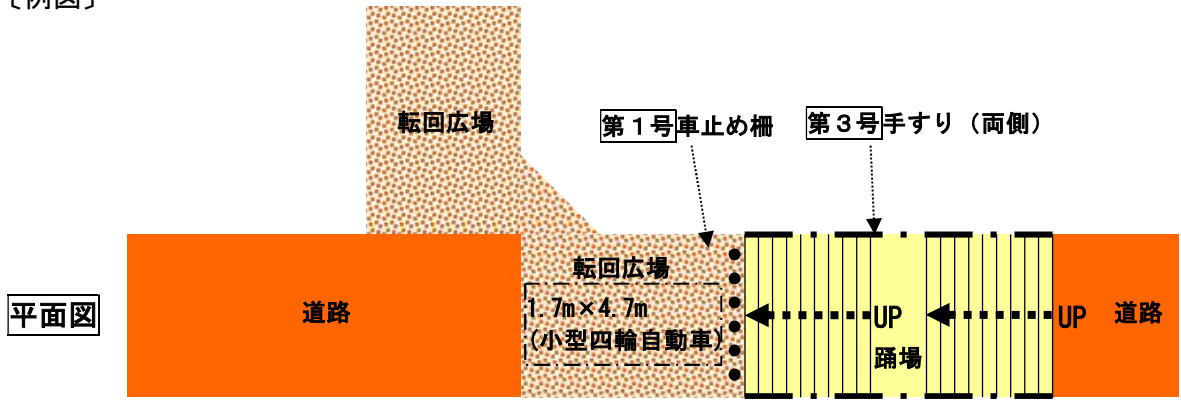
第2号・第3号関係

建築基準法施行令第23条、第24条及び第25条並びに神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成7年神奈川県条例第5号。以下「県条例」という。）による公共的施設に関する整備基準における階段、公園に関する整備基準における階段のそれぞれの基準との均衡を図ったものである（次表参照）。

建築基準法施行令及び県条例では、手すり等の設置について規定している。開発許可の対象となる階段は、道路（公共施設）の一部に設置されるもので、不特定多数の者の利用に供されることとなる外部階段であるため、手すりの設置については義務とする。また、踊場の幅員の規定は県条例にはないが、児童の利用にも支障がないよう建築基準法施行令第24条による小学校における児童用のものを対象とした基準によることとした。

		けあげ	踏面	踊場	手すり
建築基準法施行令第23条、第24条及び第25条		15cm以下	30cm以上	高低差3m(学校等)、4m(その他) 毎に1.2m以上の踏幅	設置
県条例	公共的施設	16cm以下 (望ましい水準)	30cm以上 (望ましい水準)	—	両側設置 (望ましい水準)
	公園階段	15cm以下	35cm以上	—	両側設置

[例図]



(道路のすみ切り)

第36条 政令第29条の2第1項第12号の規定により、道路（歩道がある場合を含む。）が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）又は道路のまがりかどは、角地の隅角に向かい合う対辺の長さ3メートル以上の二等辺三角形の部分を道路に含むすみ切りを設けたものでなければならない。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

<解説>

本条は、都市計画法施行令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、道路において設置すべきすみ切りの基準を強化するものである。

この場合において、本市では、建築基準法施行令第144条の4第1項第2号の規定を基本とし、ただし書き規定については、やむを得ず両側にすみ切りを設けられない理由（隣接土地所有者の同意が得られない、擁壁、建築物、線路、河川、崖がある等、物理的にすみ切りを築造することが困難等）があるときの代替措置として、接続する箇所で、片側のみに角地の隅角に向かい合う対辺の長さ4.5m以上の二等辺三角形の部分を道路に含むすみ切りを設けた場合を許可の対象として扱う。この基準は、すみ切りを両側に設置した場合のすみ切り部分の面積【 $(3.0 \times 1.5 \times 0.5) \times 2 = 4.5 \text{ m}^2$ 】と同程度以上のすみ切り部分の面積【 $(4.5 \times 2.25 \times 0.5) \times 1 = 5.06 \text{ m}^2$ 】となるように設定したものである。

なお、すみ切りの設置が「必要がないと認めた場合」とは、交差又は接続する部分への車両の進入が想定されない場合等で、具体的には、区域内に新たに整備される区画街路が区域外の歩行者専用道路に接続し、かつ、当該歩行者専用道路の安全な交通を確保するための措置が講じられている場合などである。

(道路の構造)

第37条 政令第29条の2第1項第12号の規定により、道路の構造は、次に掲げるとおりとしなければならない。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合にあつてはこの限りでない。

- (1) セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリートにより舗装すること。
- (2) 勾配、側溝等の排水施設その他の道路の構造については、道路法（昭和27年法律第180号）その他関係法令に適合するものとするほか、規則で定める基準によること。

<解説>

本条は、都市計画法施行令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、道路の構造の基準を強化するものである。

道路の勾配、側溝等の排水施設、断面構成などの具体的な基準については、道路管理者となる市長の判断によることとし、規則に委任する。ただし、事業者管理になる道路についても、市へ帰属移管される道路の基準と同等に整備されることを目的としている。

また、ただし書の規定の運用については、セメント・コンクリートまたはアスファルト・コンクリート以外の舗装構成（例：インターロッキングブロック、石畳等）にする場合が想定される。

（開発事業区域に接する道路）

第38条 開発事業者は、開発事業区域に接する道路の幅員が6メートル未満の場合にあっては、道路の中心線から開発事業区域側に水平距離3メートル（環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと市長が認めた場合は、2メートル）の線まで道路として整備するものとする。この場合において、開発事業者は、道路の構造及び維持管理について市長と協議しなければならない。

2 前項の道路が、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は、幅員を6メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、4メートル）とするものとする。

<解説>

本条は、開発事業区域が接する道路（以下「前面道路」という。）の整備に関し、開発事業者が努めなければならないことについて規定している。

前面道路の整備については、市長が定める街区道路の整備に関する基準（以下「細街路計画」という。）に従い、6mの幅員を満たすことを原則として、前面道路の中心線から3mの後退を要することとしている。ただし、細街路計画にあたらぬ^{きょうあい}狭隘道路については、4mの幅員を満たすために中心線から2mの確保で足りる。整備すべき道路の構造に関しては、道路管理者と協議しなければならない。協議において合意形成が成されなかったものについては、維持管理上の問題として、開発事業終了後において市が移管を受けることができず、自主管理することとなる。なお、都市計画法の開発許可が必要な場合には、開発事業条例とは別に、接する道路に関して、別途基準が設けられており、当該基準に適合させる必要がある。

また、物理的問題として、接道部分に対して双方から後退することが不可能な第2項に該当するような場合にあっては、一方後退により必要幅員を確保するものとする。

(排水施設)

第39条 開発事業者は、開発事業区域を含む排水区域の流量を勘案して、河川計画及び公共下水道計画に適合した汚水及び雨水の排水施設計画を定め、当該排水施設の整備に関して、市長と協議しなければならない。

2 開発事業者は、開発事業区域内に雨水の貯留、浸透、利用等の機能を有する施設を設け、周辺の区域に支障をきたさないものとする。

<解説>

本条は、開発事業者が開発事業を行うに当たって、排水施設の整備について市長との協議を義務付けること等を規定している。

開発事業者は、河川計画及び公共下水道計画に適合しない排水計画をしてはならない。

公共下水道の供用が開始されている区域においては、当該開発事業区域の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管その他の排水施設を設置しなければならない。また、公共下水道の供用が開始されていない区域においては、開発事業者が施工することにより公共下水道へ接続が可能な場合は、市長との協議により接続を認めることができる。

また、雨水浸透枳、雨水貯留槽などの雨水の貯留、浸透、利用等の機能を有する施設を設置することにより、地域水循環の再生、身近な水資源の確保、快適かつ潤いに満ちたまちづくりの推進及び都市型洪水の防止等の防災性の向上を目指すものとする。

なお、本条の運用において、開発事業区域に対して建築に必要となる面積が著しく小さい建築物の建築の場合（増築における棟別新築の場合等）にあっては本条の規定をそのまま適用することにより開発事業者に過度な負担を強いることとなり、著しく合理性を欠くと市長が認めたときは、建築に必要となる面積に対して基準への適用を求め、協議の成立とすることも想定される（第41条 敷地内の緑化、第42条 防火水槽の設置についても同様とする。）。

また、建築物の用途のみの変更で外構をそのまま利用する建築行為の場合においても、著しく合理性を欠くと市長が認めたときは、従前のままの排水施設とする協議も想定される。

(公園等の設置)

第40条 開発事業者は、開発事業区域内に、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置しなければならない。

2 前項の規定により設置すべき公園等の面積は、次に掲げる数値のうちいずれか大きい数値以上の面積とする。

(1) 開発事業区域の面積の3パーセント

(2) 計画戸数に規則で定める1世帯当たりの人数を乗じて得た計画人口に、規則で定める1人当たりの必要面積を乗じて得た数値。ただし、開発事業区域の面積の6パーセントを上限とする。

3 前2項の規定にかかわらず、開発事業者は、規則で定めるところにより、公園等を設置しないこと又は必要となる面積を減じることができる。

<解説>

本条は、開発事業に際して、開発事業者が整備すべき公園等の整備に関する義務付けを規定したものである。なお、開発事業区域面積が5ヘクタール以上であって、予定建築物の用途が住宅の場合にあっては、都市計画法施行令第25条第7号の規定により、公園の設置に限定される。

設置すべき公園等の基準については、都市計画法に基づく提供公園等の基準との整合性より、最低数値として開発事業区域の3%とする一方、当該開発事業によって発生する増加人口により算出される必要面積（上限を都市計画法施行令第29条の2第1項第5号ハの基準との整合性により6%とする。）により、環境の保全、災害の防止、利用者の利便の確保のために必要な公園等の基準を設け、算出結果のうちいずれか大きいものを義務付け、より良好な公園等の環境創出を図るものである。

なお、第3項において、「規則で定めるところにより」とあるのは、予定建築物が工場等の居住の用に供する建築物以外の場合及び開発事業区域の周辺に既に相当規模の都市公園等が整備済みである場合などの都市計画法施行令第25条第6号ただし書に該当する場合や、算出結果が極めて小さく90㎡未満となる場合や、既存建築物の建替えにおいて緩和することに合理的理由がある場合などにおいて、事業者の負担が過大とならないよう配慮することとしたものである。ただし、良好な環境創出を図る趣旨に鑑み、公園等の設置を一律に不要とするものではなく、設置すべき公園の面積を減じて対応することも予定している。

(敷地内の緑化)

第41条 開発事業者は、建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地の面積規模に応じ、生垣、植栽等を設置するなど、規則で定める基準により敷地内を緑化するものとする。

<解説>

本条は、開発事業を行う場合の、敷地内の緑化について規定している。

敷地内の緑化については、都市景観の重要な要素の一つでありその必要性に対する市民要望も強く、「緑の基本計画」の中でも緑の繋がりを意識した緑化（生垣化、緑視を重視した緑化など）が重視されている。開発事業者は、敷地内の緑化（既存樹木の保全、生垣・植栽の設置など）に努めなければならないが、平面的な緑化に限定せず、予定建築物の屋上、壁面など空間利用による緑化についても対象となる。

(防火水槽の設置)

第42条 開発事業者は、開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業を行うときは、開発事業区域内に防火水槽を規則で定める基準により設置するものとする。

<解説>

本条は、一定規模以上の開発事業を行う場合における、防火水槽の設置について規定している。

開発許可を伴う開発事業に係らず、防火水槽については、都市防災の観点から必要となる消防水利のひとつであり、市民の生命、身体及び財産の保護のため消防活動において必要なものである。そのため、「消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）」の規定による配置基準に照らし、本市における現状の設置状況から3,000㎡以上の開発事業を対象とし、開発事業者に防火水槽の設置について配慮を求めたものである。

(消防活動空地の確保等)

第43条 開発事業者は、消防活動地盤面（消防隊が有効に消防活動を行うための地表面をいい、消防活動地盤面が2以上あるときは、それぞれの消防活動地盤面をいう。以下この項において同じ。）から算定した階数（建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定する階数をいう。以下同じ。）が4以上の予定建築物又は当該消防活動地盤面から高さ15メートル以上の建築物を建築する目的で行う開発事業にあつては、開発事業区域内に、はしご付消防自動車等が活動するための空地（以下この条において「消防活動空地」という。）及びはしご付消防自動車等が容易に消防活動空地まで進入できる通路を、規則で定める基準により設置するものとする。ただし、開発事業区域の周辺の道路等の状況により、はしご付消防自動車等が当該開発事業区域に到達が困難な場合又は消防活動空地の設置が困難と市長が認めた場合は、この限りでない。

2 前項ただし書に規定する開発事業を行う開発事業者は、消防活動空地の設置に代わる必要な措置について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、一定規模以上の中高層建築物の建築を行う場合における、消防活動空地の確保等について規定している。

開発事業における予定建築物が中高層建築物である場合に、当該建築物の住人等の火災時の消防救助活動を確保する観点から、はしご付消防自動車等が活動するための空地及びそこまでの進入通路を予め確保することを求めている。

また、消防活動地盤の設定については、近年増加している傾斜地等における建築物の実態に合わせ、消防隊が実際に活動する地盤面を基準として設定し、4階以上の階数を有する建築物又は15m以上の建築物を本条の対象とした。対象建築物については、消防力の整備指針及び大和市災害出動要領（昭和62年8月1日施行）に基づき設定したものである。消防活動空地の面積、構造等については、規則において規定されることとなる。

(ごみ収集場)

第44条 開発事業者は、予定建築物が共同住宅等の場合にあつては、開発事業区域内に居住者の利便に供するため、ごみ収集場（大和市廃棄物の減量化、資源化、適正処理等に関する条例第21条の2の規定により家庭系廃棄物を排出するための施設をいう。）の設置について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、共同住宅等を建築する場合における開発事業者に対し、ごみ収集場の設置について、市長との協議の義務付けを規定したものである。

都市計画法第33条第1項第6号に規定する「その他の公益的施設」に該当するものの、開発事業の規模、内容や地域の実情に応じて適切に判断する必要から、施設設置の義務化、施設の整備基準などに対して画一的に対応することは困難なため、協議の義務付けに留め、市長が別に定めるごみ収集場設置基準に対する柔軟な協議を通じて、効率的なごみ収集の実現を図ることとした。

- * 宅地造成等の戸建住宅の建築については、戸別収集の実施により設置不要
- * 「共同住宅等」とは、一の建築物の中に浴室、便所、湯沸場等を設けた独立した複数の居住区画を有する建築物をいう。寄宿舍、老人ホーム等で居室のみが独立し、浴室、便所、湯沸場等を共有する建築物は該当しない。

(リサイクルステーション)

第45条 開発事業者は、計画戸数が30戸以上の共同住宅等の建築に係る開発事業にあつては、リサイクルステーションの設置について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、前条と同様に、開発事業者に対し、リサイクルステーションの設置について、市長との協議の義務付けを規定したものである。

リサイクルステーションの設置面積については、概ね12㎡以上の面積が適当であり、同面積の確保のために必要となる適正負担戸数は30戸以上であるため、協議対象を30戸以上とした。

対象事業を共同住宅等の建築に限定し、宅地造成等の開発事業を対象事業としなかったことにおいては、宅地造成時点における増加人口が確定的ではないため資源物の排出予定量の予測が困難なことから、設置後においてその管理者となるべき者が特定できず、管理上の問題が発生すると予想されることから除外することとした。

(学校)

第46条 開発事業者は、計画戸数が50戸以上の開発事業にあつては、学校の受入れ学区について、教育委員会と協議しなければならない。

2 開発事業者は、計画戸数が200戸以上の開発事業にあつては、学校の収容能力について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、大規模な開発事業によって予想される児童生徒数の増加に対応した公益施設としての学校の受入れ態勢等について、開発事業者に対して協議の義務付けを規定したものである。

第1項関係

市域全体の学校における児童生徒の収容能力に問題は無い場合であっても児童生徒の分布に地域的な偏りがあり、計画戸数50戸あたりで生徒児童数が各学年3人から4人増加すると予想されるため、増加の状況によっては学級編成の基準を上回る児童生徒数となることが予想される。そのため、学区の編成を行う教育委員会と受入れ学区について協議することにより、教育環境の適正化を図るものである。

第2項関係

文部科学省の基準による「住宅建設により予想される児童生徒数の算定」では、計画戸数200戸の場合においても各学年15人程度の増加が想定され、学区によっては教室のレイアウト変更や既存施設の改修を行っても教室が足りなくなることが考えられることから、既存施設における対応の可否を判断する必要があるものとして、協議戸数を200戸以上とした。

参考（「住宅建設により予想される児童生徒数の算定」より）

小学校 200戸×0.45÷6学年≒15人

中学校 200戸×0.22÷3学年≒15人

(保育施設)

第47条 開発事業者は、計画戸数が200戸以上の開発事業にあつては、保育施設の設置及び収容能力について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、大規模な開発事業において公益施設の配置及び規模を考慮して開発事業者が事業計画を作成するために必要となる協議について義務付けを規定したものである。

協議の対象となる開発事業の規模については、開発事業区域の居住者の利便の増進を図るため、住区構成と施設配置の観点から200戸以上の開発事業とし、開発事業が保育所等の整備計画に多大な影響を与える可能性の高い事業規模を考慮した数値とした。

また、協議の内容については、開発事業者が、市長が別に定める保育施設設置に関する基準に基づいて自ら保育施設を整備することを想定している。

(防犯対策)

第48条 開発事業者は、開発事業区域内における施錠装置、防犯用カメラその他の防犯設備の設置について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、開発事業者が開発事業を行うに当たって、防犯のために必要となる設備の設置について市長との協議の義務について規定している。

本市では、第8次総合計画において「安全に暮せるまちをつくる」ことを基本目標の一つに掲げており、日常生活の安全性を高める必要から、開発事業者は犯罪の予防や抑止のための設備等を設けるよう努力しなければならない。

また、神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例及び当該条例に基づく各指針との連携した施策の展開のため、共同住宅、深夜に営業を営む施設、遊戯施設等の建築など、市長が必要と認める建築物の建築にあつては所轄の警察署の指導を受けたうえで、市長と協議することとし、更なる防犯対策の推進を期待している。

(防犯灯の設置)

第49条 開発事業者は、犯罪の防止のため、開発事業区域が接する道路部分等への防犯灯の設置について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、開発事業者が開発事業を行うに当たって、防犯灯の設置について市長との協議の義務について規定している。

開発事業者は、市長と協議し、夜間の歩道における犯罪の防止のため、市長が別に定める防犯灯設置基準に基づいて、防犯灯の設置に努めるものとする。また、前面道路部分のみならず、良好な相隣関係構築のために、その周辺地域についても防犯灯の設置に努めるものとする。ただし、開発事業区域及びその周辺地域における防犯灯の整備状況により、市長が設置の必要がないと認めた場合は設置を要しない。なお、本条は防犯上必要となる防犯灯を設置するためのものであり、道路管理上の必要性による通行の安全確保のための街灯の設置と混同してはならない。

(防災備蓄倉庫)

第50条 開発事業者は、計画戸数が50戸以上の共同住宅等の開発事業にあつては、防災備蓄倉庫の設置について、市長と協議しなければならない。

<解説>

本条は、計画戸数が50戸以上の共同住宅等を建築する場合の防災備蓄倉庫の設置について、市長との協議の義務について規定している。

ここでいう防災備蓄倉庫は、住民が自主的に防災資機材等を保管する倉庫であり、市の備蓄品等を保管・管理する倉庫ではない。

協議対象については市内の自主防災組織の最小戸数が50戸程度であることから、計画戸数50戸以上の共同住宅等としている。

(自動車駐車施設)

第51条 開発事業者は、開発事業区域内に別表第1に定める基準により、自動車駐車施設の設置に努めなければならない。

2 開発事業者は、計画戸数が50戸以上の共同住宅等の開発事業にあつては、開発事業区域内に規則で定めるところにより、来客用の自動車駐車施設を設置するよう努めなければならない。

3 開発事業者は、計画戸数が50戸以上の共同住宅等の開発事業にあつては、開発事業区域内に規則で定めるところにより、サービス用自動車駐車スペース（宅配用若しくは引越し用車両又は社会福祉施設等送迎用車両の一時駐車を目的とするものをいう。）を確保するよう努めなければならない。

<解説>

本条は、開発事業者が開発事業を行う場合（宅地開発を除く）における、自動車駐車施設の設置について規定している。

違法駐車は交通安全対策上問題であり、駐車場の整備により、道路交通の円滑化・都市機能の維持増進を図る必要から、開発事業者は、別表第1に定める基準に従い自動車駐車施設の設置を求めている。

第1項・別表第1・第2項・規則第29条第1号関係

別表第1の共同住宅等に規定している自動車駐車施設の設置台数は居住者のための駐車施設を規定しているものであるが、近年の1世帯あたりの自動車保有台数や近隣市の整備基準等を勘案し数値基準を規定している。

別表第1により算出した必要設置台数に整数以下が生じた場合には、小数点以下切り上げとする。

共同住宅等を建築する場合において、別表第1の規定する台数の駐車施設を確保することが困難である場合については、開発事業区域から概ね300m以内の場所に駐車施設を設け、開発事業区域内に設けた駐車施設台数と隔地に設けた駐車台数の合計が別表第1の規定する台数以上とする。

一般的な共同住宅と同等の駐車施設整備をすることが不合理である、サービス付き高齢者向け住宅等は整備対象外とし、事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数を整備することとする。

第2項・規則第29条第1号関係

計画戸数が50戸以上の共同住宅等を建築する場合における、来客用自動車駐車施設の必要台数は計画戸数の100分の2以上としている。算出した必要設置台数に整数以下が生じた場合には、小数点以下切り上げとする。

第3項・規則第29条第2号関係

計画戸数が50戸以上の共同住宅等を建築する場合における、サービス用自動車駐車スペースの設置について規定している。サービス用自動車駐車スペースは、安全かつ有効的に利用されるよう設置位置は道路(道路からエントランスまで車両が通行できる通路がある場合等)については、当該通路)に面した位置とし、サービス用自動車駐車スペースである旨を表示することとしている。サービス用自動車駐車スペースはエントランス付近に設置することとなり、建物の意匠に対し影響があるため、表示サイズやデザインについての規定は設けていない。

別表第1 (第51条関係)

1 商業地域及び近隣商業地域における基準

建築物の用途	設置台数	
共同住宅等 (規則で定めるものを除く。)	計画戸数が20戸未満	当該住宅の戸数に4分の1を乗じて得た数値以上の台数
	計画戸数が20戸以上	当該住宅の戸数に10分の3を乗じて得た数値以上の台数
上記以外のもの	利用者数、従業員数等によって想定する利用台数に基づき開発事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数	

備考 建築物の用途が2以上の場合にあつては、それぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数とすること。

2 1に掲げる地域以外における基準

建築物の用途	設置台数	
共同住宅等 (規則で定めるものを除く。)	計画戸数が20戸未満	当該住宅の戸数に2分の1を乗じて得た数値以上の台数
	計画戸数が20戸以上	当該住宅の戸数に5分の3を乗じて得た数値以上の台数
上記以外のもの	利用者数、従業員数等によって想定する利用台数に基づき開発事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数	

備考 建築物の用途が2以上の場合にあつては、それぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数とすること。

(自転車駐車施設)

第52条 開発事業者は、開発事業区域内に別表第2に定める基準により、自転車駐車施設の設置に努めなければならない。

<解説>

本条は、開発事業者が建築物の建築を予定する開発事業において、自転車駐車施設の確保について規定している。

違法駐輪は歩行者の安全を損ない、道路交通の円滑化の妨げとなるため、周辺環境への配慮のため一定基準以上の自転車駐車施設の確保・整備について定めている。

別表第2に定める基準数値の算定に当たっては、標準自転車駐車場附置義務条例の数値を根拠として算定し、開発事業者にとって過度な負担となることなく、実現可能な数値基準とした。

なお、自動二輪車や原動機付自転車に係る駐車施設については、別段の規定を設けることをせず、本条の規定に包含されるものと考えている。

別表第2 (第52条関係)

1 商業地域及び近隣商業地域における基準

建築物の用途	設置台数
共同住宅等	当該住宅の戸数に10分の10を乗じて得た台数
百貨店及びスーパーマーケット	当該建築物の床面積20平方メートルまでごとに1台
銀行	当該建築物の床面積25平方メートルまでごとに1台
遊技場	当該建築物の床面積15平方メートルまでごとに1台
上記以外のもの	利用者数、従業員数等によって想定する利用台数に基づき開発事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数

備考 建築物の用途が2以上の場合にあっては、それぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数とすること。

2 1に掲げる地域以外における基準

建築物の用途	設置台数
共同住宅等	当該住宅の戸数に10分の10を乗じて得た台数
上記以外のもの	利用者数、従業員数等によって想定する利用台数に基づき開発事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数

備考 建築物の用途が2以上の場合にあっては、それぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数とすること。

(増築又は用途の変更に係る建築行為の基準の特例)

第53条 開発事業が建築行為（増築又は用途の変更に限る。以下この条において同じ。）である場合の第40条第1項の規定の適用については、同項の規定中「設置しなければならない」とあるのは「設置するよう努めなければならない」とする。

2 開発事業が建築行為である場合の第41条の規定の適用については、同条の規定中「緑化するものとする」とあるのは「緑化に努めるものとする」とする。

3 開発事業が建築行為である場合の第42条及び第43条第1項の規定の適用については、これらの規定中「設置するものとする」とあるのは「設置するよう努めるものとする」とする。

<解説>

本条は、第5章の規定する基準に適合させることが困難な増築や用途変更の開発事業については、設置義務や原則設置として規定している条文を努力規定とする特例を定めている。

第6章 専門的知識を有する者の派遣等

第54条 近隣住民は、自ら開発事業に対する理解を深めるために専門的知識を有する者の派遣を必要とするときは、規則で定めるところにより、市長に専門的知識を有する者の派遣を求めることができる。

2 市長は、近隣住民の求めに応じ、近隣住民の当該開発事業の理解を深めるために必要と認めるときは、専門的知識を有する者の派遣その他支援を行うことができる。

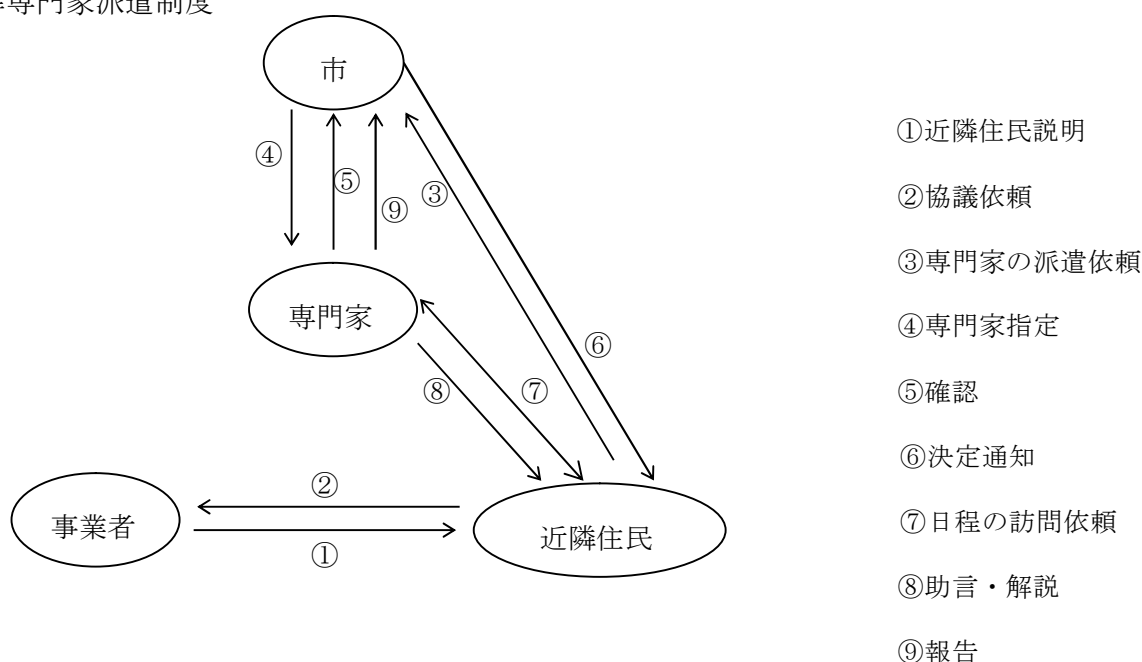
<解説>

本条は、近隣住民による専門的知識を有する者の派遣要請等について規定したものである。

近隣住民に対し、都市計画、建築等の事業に精通する専門家が助言等を与えることにより、近隣住民が都市計画、建築等に関し、自らの理解を深め、専門的な関係図書を主体的に読み解くことが可能となり、近隣住民と開発事業者との協議が円滑に行われることを目指すものである。

ただし、派遣される専門的知識を有する者は、近隣住民の都市計画、建築等に関する啓発を行い、その理解を促すために派遣されるものであって、決して、開発事業者の意見を代弁する者でなければ、近隣住民の意見の集約をする者であってもならない。近隣住民、開発事業者いずれの代弁者でもない中立な立場に立つ者であることに、関係するすべての者が留意しなければならない。

・図解専門家派遣制度



専門的知識を有する者

専門的知識を有する者とは、都市計画や建築などの開発事業と関係した分野について、知識や経験を有する者などで、市に登録されたものをいう。

<例>

建築士、土地家屋調査士、研究機関の研究者など

派遣の目的

条例の対象となった開発事業について、近隣住民が、都市計画、建築等に関する制度の理解を深めることにより、近隣住民と開発事業者の協議が円滑に行われることを目的とする。

派遣対象となる開発事業

条例第3条（対象事業）に規定する対象事業

専門的知識を有する者が行う業務

- ・ 開発事業に関する近隣住民の疑問に対する客観的な解説
- ・ 都市計画法、建築基準法その他開発事業関連法令における制度の解説
- ・ 開発事業に係る土地利用計画図、平面図、立面図、日影図等の関係図面の解説
- ・ その他、近隣住民の意見に対する客観的な解説

派遣申請の方法

近隣住民の原則20名以上で近隣住民関係者会議を組織し、当該会議が派遣申請、その他の手続を行う。

- * 近隣住民は第2条第4号に規定するものをいう。20名以上としたのは、概ね6世帯から7世帯分に相当する人数(18～21人)の近隣住民から要請をもってすれば、近隣住民の関心の大きさと専門的知識を有する者の派遣における効果において、効率的な規模であると考えられる。
- * 派遣申請の受付期間(1週間)を設け、その間に申請されたものについて専門的知識を有する者を派遣することとし、日程等の具体的な調整を図ることとする。

派遣の時期及び回数

派遣の時期は、近隣住民等説明の後とし、派遣回数は1開発事業につき原則1回、特に必要と認めた場合に限り2回を限度とし、予算の範囲内とする。

派遣申請は、近隣住民等説明報告書の提出の後、21日以内に行う。

派遣する専門的知識を有する者の決定

派遣する専門的知識を有する者の決定は、市長が行う。

専門的知識を有する者の報酬

- ・報酬は市が専門的知識を有する者に直接支払う。
- ・業務範囲、派遣回数が規定を超える場合には申請者が自らの負担により、直接専門的知識を有する者との調整を図ることとする。ただし、この場合においても、専門的知識を有する者及び近隣住民のいずれにおいても、専門家派遣制度の制度趣旨を尊重し、不適切な契約内容とすることの無いように配慮しなければならない。

期待する効果

近隣住民に対し都市計画、建築等の専門的知識を有する者が助言を与えることにより、近隣住民が都市計画、建築等に関する理解を深め、近隣住民と開発事業者との協議が論理的に行われ、早期に問題の解決が図られることを期待するものである。

第7章 雑則

(勧告)

第55条 市長は、第28条第1項の規定に違反した開発事業者又は工事請負人に対し、第23条第2項の規定による確認を受けるまでの間、当該開発事業に係る工事を停止し、又は必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、第28条第2項の規定に違反した開発事業者又は工事請負人に対し、第25条第1項の承認を受けるまでの間、当該変更に係る工事を停止し、又は必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

3 市長は、第30条第1項の規定による完了検査の結果、開発協議の内容に適合していないと認めるときは、開発事業者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

<解説>

市長は、第28条の規定に違反して工事着手した開発事業者又は工事請負人に対し、本条例の目的を達成するため、工事停止又は是正措置に係る勧告及び開発事業基準に適合しない開発事業における開発事業者に対する勧告について規定したものである。

勧告を行うことで開発事業者又は工事請負人による自主的な是正を働きかけるものであるが、この勧告に従わない場合は、第56条により、命令が発せられることがある。

(命令)

第56条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、当該開発事業に係る工事若しくは当該変更に係る工事を停止し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

<解説>

本条は、第55条に基づく勧告に従わない開発事業者又は工事請負人に対し、行政処分としての命令について規定したものである。

条例の実効性を確保するため、開発事業に係る工事の停止命令のみならず、市長の確認を受けたにもかかわらず、確認内容に反する行為を行った場合の確認内容に沿った行為への是正命令又は元の状態に復させる原状回復命令も想定される。本条に規定する「命令」は、行政手続条例に規定する不利益処分に該当するため、「命令」を発する前に当該不利益処分の

なあってにん
名宛人に対して弁明の機会を付与しなければならない。

本条の命令に従わないときには、第59条及び第60条に規定する罰則が適用されることもある。

(報告等の徴収及び立入検査)

第57条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者又は工事請負人から必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして開発事業区域内に立ち入らせ、当該開発事業の状況等の検査をさせることができる。

2 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときはこれを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

<解説>

本条は、開発事業者又は工事請負人に対する報告聴取や開発事業区域への職員の立入検査について規定したものである。

本条は第55条の規定による勧告及び第56条の規定による命令に従わない場合のみならず、開発事業の実態を把握するため必要に応じ、開発事業者又は工事請負人に報告若しくは資料の提出を求め、又は職員による立入検査を規定することで、条例の実効性を担保することを意図している。

(委任)

第58条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

<解説>

本条は、本条例における個別の規則委任規定のほか、条例全般にわたり、条例の施行に際しての詳細事項を規則に委任することを規定している。

規則においてどのような事項でも定められるものではなく、地方自治法（昭和22年法律第67号）第15条第1項の規定に基づき、本条例の趣旨を踏まえた範囲内で市長により一定の規律を定めることを可能としている。

第8章 罰則

(罰則)

第59条 第56条の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処する。

2 第57条第1項の規定による報告若しくは資料の提出の要求に対し、これに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は同項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、200,000円以下の罰金に処する。

<解説>

本条は、この条例の実効性を確保するため、条例違反者に対する罰則を定めたものである。

地方自治法においては、条例で義務を課し、又は権利を制限すること（第14条第2項）が可能であり、条例中に罰則を設けること（第14条第3項）が認められている。よって、同様の違反行為に対する罰則との比例原則より、都市計画法や他市における同様他種の条例との均衡を図り、条例の実効性を確保するため、罰則規定を設けたものである。

(両罰規定)

第60条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。

<解説>

条例に違反する行為については、その行為を行う者が個人である場合においては、当該個人の意思ではなく、その所属する組織の命令に基づき行う場合など、その性質上、当該個人を罰するだけでは、条例の実効性を確保できない場合がある。そのため、現実の違反者を罰するほか、業務主体である法人又は自然人に対して刑罰を科するものとする。

附 則（平成19年12月21日条例第41号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成20年7月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際、現に法令等による許認可等がなされ、又は申請等が行われている開発事業については、この条例は適用しない。ただし、この条例の施行の日以後1年以内に開発事業に着手しない場合は、この限りでない（市長が特に必要と認めた場合を除く。）。

（大和市みんなの街づくり条例の一部改正）

- 3 大和市みんなの街づくり条例の一部を次のように改正する。

目次中「開発事業（第13条～第15条）」を「削除」に改める。

第5章を次のように改める。

第5章 削除

第13条から第15条まで 削除

（大和市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例の一部改正）

- 4 大和市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成9年大和市条例第9号）の一部を次のように改正する。

第2条の見出しを「(定義)」に改め、同条第1号ア中「10メートル以上のもの」を「10メートルを超えるもの」に改める。

<解説>

平成20年の条例制定時における施行期日、経過措置、関係条例の改正について規定している。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。

<解説>

改正条例の施行については、大規模土地取引に係る手続及び大規模開発事業の手続を除き、議会にて承認後速やかに施行をする。

(経過措置)

- 2 改正後の大和市開発事業の手続及び基準に関する条例（以下「新条例」という。）の施行日前に、改正前の大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第8条の規定による届出がされた開発事業については、なお従前の例による。
- 3 新条例第2章は、平成31年1月31日までの大規模土地取引行為には適用しない。
- 4 新条例第3章は、平成30年10月31日までに新条例第18条の規定による届出を行う開発事業には適用しない。

<解説>

第2項関係

改正前の条例第8条の事前届が平成30年6月30日以前に提出された場合については、改正前の条例が適用されることを規定している。

第3項関係

大規模土地取引行為の届出は、土地売買の契約の6か月前までに提出することとしているため、平成31年2月1日以降に行う土地取引に対し適用することを経過措置として規定している。

第4項関係

大規模開発事業に係る手続は、平成30年10月31日までに新条例第18条による事前届が出された場合には、適用されないことを経過措置として規定している。