

# 大和市開発事業の手續及び基準に関する条例の一部改正について

## 1. 改正内容

### (1) 新たな手續きの追加

#### ① 大規模土地取引時の取引行為の届出を新設

既存の工場や山林等から別の用途に土地利用転換することは、周辺環境に大きく影響を与えることから、市ができるだけ早期に情報を把握し、土地取引を行う前に市で定める街づくりの方針等を土地所有者に伝え、取引後に適正に土地利用が図られるようにするため、大規模な土地取引を行う際は取引前に市に届出をすることを規定します。

**【届出対象】** 土地面積 5,000 ㎡以上の土地取引（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で対価を得て行われるものに限る。）

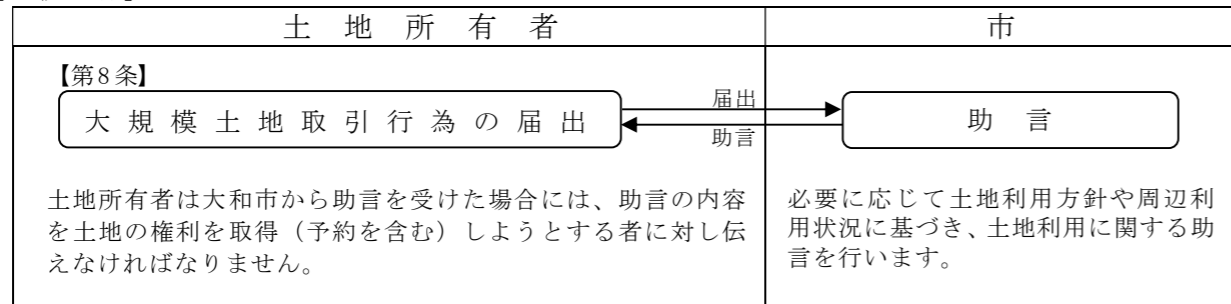
親族間で行う対価を得ないで行われる使用貸借の設定等の場合は届出不要となります。

**【届出者】** 権利を移転又は設定する者

**【届出時期】** 契約締結の6か月前まで（相続などにより、早急に契約する必要がある場合は3か月前）

**【届出内容】** 譲渡人、譲受人、契約態様、取引理由、契約予定時期、主な土地利用目的等

**【手續内容】**



#### ② 大規模開発事業を行う際の新たな手續を新設（大規模土地利用構想の届出等）

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續をより円滑に進めるため、大規模開発事業を行う際は現在の「大和市開発事業の手續及び基準に関する条例」（以下、「開発条例」）の手續前に新たな手續を設けます。

**【対象事業】** 事業面積 5,000 ㎡以上の開発行為・建築行為

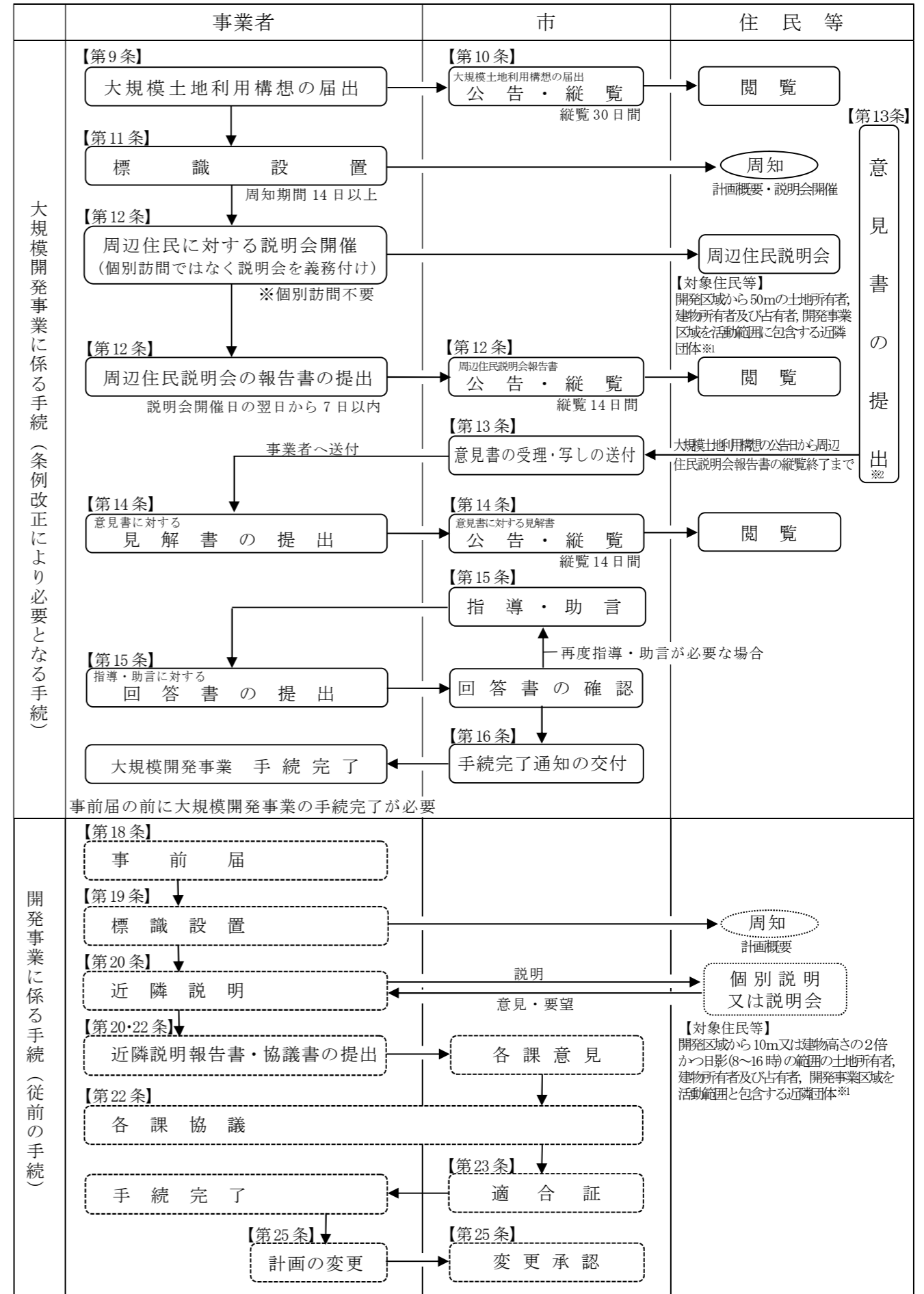
ただし、既存の建築物の延べ床面積の以下（既存建物が複数ある場合については合計）の規模の増築や用途変更については対象外となります。また、その他開発条例の対象外となる以下の事業についても適用除外となります。

- (1) 法に基づく都市計画事業
- (2) 土地区画整理法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

**【届出時期】** 開発事業条例の事前届提出前かつ計画の変更が可能な時期

**【届出内容】** 予定建築物の用途及び規模、土地利用の方針、公共・公益的施設の整備方針、周辺環境及び景観の保全の方針等

**【提出書類】** 案内図、公図の写し、登記事項証明、現況図、土地利用方針図、公共施設及び公益的施設整備方針、周辺住民等の特定に関する図書等



※1 近隣団体: 開発事業区域を活動範囲に包含する団体で、自治会、大和市みんなの街づくり条例第10条により認定された地区街づくり協議会、その他市長が必要と認められたもの。

※2 大規模土地利用構想に対する意見書は、周辺住民に限らず市民であれば提出することができます。

## (2) 現行の条例における整備基準等の改正

- ①保育施設の設置及び収容能力に関する協議対象を拡大します。

協議対象：計画住戸数 500 戸 → 200 戸

- ②学校の収容能力に関する協議対象を拡大します。

協議対象：計画住戸数 500 戸 → 200 戸

- ③防災備蓄倉庫の設置に関する協議規定を設けます。

協議対象：計画住戸数が 50 戸以上の共同住宅等

- ④共同住宅等の駐車施設基準の見直しを行います。

### a. 居住者用駐車施設の整備基準を緩和

近年の公共交通機関の充実や世帯における車保有率の減少等により、事業者に過度な負担となることなく実情に見合ったものとするため、駐車施設の設置率等について見直しを行います。

#### ◇現基準

用途地域	商業・近隣商業地域以外の地域	商業・近隣商業
20 戸未満	戸数の 1/2 (50%)	戸数の 1/4 (25%)
20 以上 100 戸未満	戸数の 2/3 (66.6%)	戸数の 1/3 (33.3%)
100 以上 300 戸未満	戸数の 3/4 (75%)	戸数の 3/8 (37.5%)
300 戸以上	戸数の 4/5 (80%)	戸数の 2/5 (40%)

#### ◆新基準

用途地域	商業・近隣商業地域以外の地域	商業・近隣商業
20 戸未満	戸数の 1/2 (50%)	戸数の 1/4 (25%)
20 以上 100 戸未満	戸数の 3/5 (60%)	戸数の 3/10 (30%)
100 以上 300 戸未満		
300 戸以上		

※建物用途が「サービス付き高齢者向け住宅」の場合、建築基準法による用途が「共同住宅」や「寄宿舍」と扱われるものであっても、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による福祉サービスの提供がある施設は上記基準を適用しないものとします。

### b. 来客用駐車施設の整備基準の見直し

現在、共同住宅等の来客用駐車施設の設置については、「大和市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下、「附置条例」）」において規定していますが、対象が駅周辺に限られるため、附置条例における届出対象用途から共同住宅等（共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿）を外し（「大和市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則」の改正を行います。）、全市域を対象としている開発条例において、50 戸以上の共同住宅等を新築する場合等に来客用駐車施設の設置規定を設けます。整備基準としては計画戸数の 50 分の 1 とします。

### c. 宅配・福祉等サービス用駐車スペースの規定を新設

今後増加が見込まれる宅配車輛や福祉サービス車輛等に対応するため、計画戸数 50 戸以上の共同住宅等を新築する場合には、1 台以上のサービス用駐車スペースを道路（敷地内にサービス車輛が通行できる通路がある場合については当該通路）に面した位置に設けることを規定します。

## (3) 現行の手続きに関する改正

- ①変更に関する手続きの見直しを行います。

当初の計画から軽微な内容の変更が生じた場合、現行の開発条例では変更承認の手續としていましたが、改正後は整備基準の審査を改めて必要とするものは変更承認とし、それ以外は軽微な変更届出を提出すれば足りるものとします。

- ②中間検査の規定を新たに設けます。

工区分けを設定する計画など、検査を複数回実施する必要がある計画が近年増えていることから、完了検査以外にも検査が必要である場合には中間検査を実施する規定を設け、その時点で整備基準に適合している旨の中間検査済証の交付を行います。

## 2. 施行年月日

平成 30 年 7 月 1 日

#### 【経過措置】

- ① 大規模土地取引の届出は、契約予定日が平成 31 年 1 月 31 日までのものは届出対象外とします。
- ② 大規模土地利用構想の届出は、平成 30 年 10 月 31 日までに事前届が提出された開発事業については対象外とします。
- ③ 改正条例の適用は平成 30 年 7 月 1 日以降に事前届が提出された開発事業とします。