大和市開発事業の手続及び基準に関する条例の手引

大　和　市

平成 20 年 7 月
(平成 30 年 7 月改訂)

目　　次

《 逐 条 解 説 》

第 １ 章　　総　則　（第１条～第７条）

1　目　　的 …… 1
2　定　　義 …… 1
3　対象事業 …… 3
4　適用除外 …… 4
5　市の責務 …… 5
6　開発事業者の責務 …… 5
7　市民の責務 …… 6

第 ２ 章　　大規模土地取引行為に係る手続　（第８条）

8　大規模土地取引行為の届出等 …… 7

第 ３ 章　　大規模開発事業に係る手続　（第９条～第１７条）

9　大規模土地利用構想の届出 …… 8
10　大規模土地利用構想の縦覧 …… 8
11　大規模土地利用構想に係る標識の設置 …… 9
12　大規模土地利用構想に係る周辺住民等への説明会等 …… 9
13　大規模土地利用構想に係る意見書の提出等 …… 10
14　大規模土地利用構想に係る見解書の提出等 …… 10
15　大規模土地利用構想に対する指導又は助言 …… 11
16　大規模開発事業の手続の完了 …… 11
17　大規模開発事業に係る公表 …… 11

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　（第１８条～第２１条）

18　事前届 …… 12
19　開発事業に係る標識の設置 …… 12
20　近隣住民等への説明等 …… 13
21　近隣住民等と開発事業者の協議 …… 14

第 ２ 節　　公共施設管理者等との協議　（第２２条～第３１条）

22　開発事業に関する協議 …… 14
23　開発事業基準の適合確認 …… 15
24　協定の締結 …… 16
25　開発事業の変更 …… 16
26　開発事業者の変更 …… 17
27　廃止の届出 …… 18
28　工事着手の制限 …… 18
29　工事着手の届出 …… 18
30　工事の完了検査等 …… 19
31　公共施設の帰属 …… 20

第５章　開発事業の基準　（第３２条～第５３条）
32　住宅の敷地の最低限度 21
33　区画街路の幅員 22
34　袋路状道路 23
35　階段状道路 24
36　道路のすみ切り 25
37　道路の構造 25
38　開発事業区域に接する道路 26
39　排水施設 26
40　公園等の設置 27
41　敷地内の緑化 28
42　防火水槽の設置 29
43　消防活動空地の確保等 29
44　ごみ収集場 30
45　リサイクルステーション 30
46　学　　校 30
47　保育施設 31
48　防犯対策 31
49　防犯灯の設置 31
50　防災備蓄倉庫 32
51　自動車駐車施設 32
52　自転車駐車施設 33
53　増築又は用途の変更に係る建築行為の基準の特例 34

第６章　専門的知識を有する者の派遣等　（第５４条）
54　専門的知識を有する者の派遣等 35

第７章　雑　則　（第５５条～第５８条）
55　勧　　告 36
56　命　　令 37
57　報告等の徴収及び立入検査 37
58　委　　任 37

第８章　罰　則　（第５９条・第６０条）
59　罰　　則 38
60　両罰規定 38

附　　則 38

《施行規則》 40

《様式関係》
第１号様式（第　５　条関係＝大規模土地取引行為届出書） 45
第２号様式（第　６　条関係＝大規模土地利用構想届出書） 46
第３号様式（第　７　条関係＝大規模土地利用構想のお知らせ） 47
第４号様式（第　８　条関係＝周辺住民等説明会報告書） 48
第５号様式（第　９　条関係＝大規模土地利用構想意見書） 51

第 ６ 号様式（第１０条関係＝大規模土地利用構想見解書） 52
第 ７ 号様式（第１１条関係＝大規模土地利用構想回答書） 53
第 ８ 号様式（第１２条関係＝事前届出書） 54
第 ９ 号様式（第１３条関係＝開発事業のお知らせ） 55
第１０号様式（第１５条関係＝近隣住民等説明報告書） 56
第１１号様式（第１６条関係＝協議状況報告書） 60
第１２号様式（第１７条関係＝開発事業協議申請書） 61
第１３号様式（第１８条関係＝開発事業計画変更承認申請書） 62
第１４号様式（第１８条関係＝開発事業計画軽微な変更届出書） 63
第１５号様式（第１９条関係＝開発事業者変更承認申請書） 64
第１６号様式（第２０条関係＝開発事業廃止届出書） 65
第１７号様式（第２０条関係＝開発事業廃止のお知らせ） 66
第１８号様式（第２１条関係＝工事着手届出書） 67
第１９号様式（第２２条関係＝完了検査申請書） 68
第２０号様式（第２２条関係＝中間検査申請書） 69
第２１号様式（第２３条関係＝公共施設等引渡書） 70
第２２号様式（第３１条関係＝立入検査員証） 71
規則外様式（条例第１６条関係＝大規模開発事業手続完了通知書） 72
規則外様式（条例第２３条関係＝開発事業基準適合通知書） 73
規則外様式（条例第３０条関係＝開発事業基準適合検査済書） 74
規則外様式（条例第３０条関係＝開発事業基準適合中間検査済証） 75
規則外様式（条例第５５条関係＝勧告書） 76
規則外様式（条例第５６条関係＝命令書） 77
規則外様式（専門的知識を有する者の派遣等に関する要領第７条関係） 78

《 基 準 関 係 》

開発事業区域に接する道路の基準 79
雨水調整池、雨水浸透桝等設置基準 80
緑化に関する技術的基準等 83
防火水槽設置基準 84
消防活動空地設置基準 95
ごみ収集場設置基準 100
リサイクルステーション設置基準 101
保育施設設置に関する基準 102
防犯灯設置基準 104
防災備蓄倉庫の設置に関する基準 107
自動車駐車施設及び自転車駐車施設設置基に関する基準 108

大和市開発事業の手続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続（第８条）
第３章　大規模開発事業に係る手続（第９条―第１７条）
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（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、必要な手続及び基準、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続や基準を設け、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　次に掲げる者をいう。

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号による高さをいう。以下同じ。）が１０メートルを超えるものにあっ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

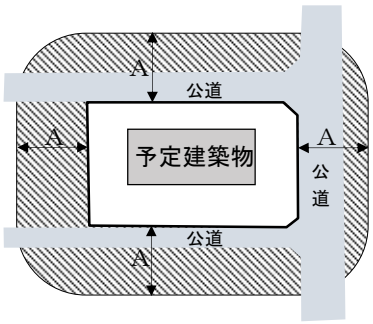
開発事業を行うに当たり、その影響を直接受けることが予想される住民が該当する。

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。

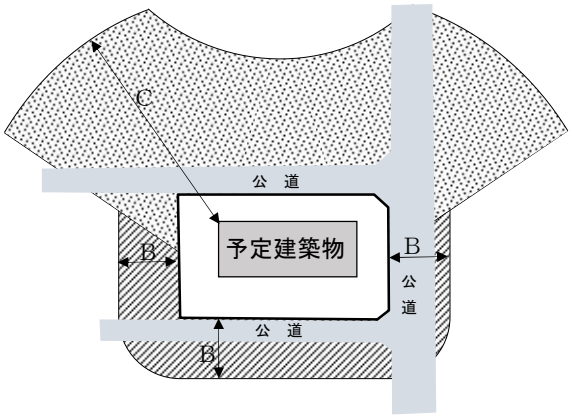
また、イにおいて「当該建築物の高さの２倍」とあるのは、建築物の高さの２倍を超える範囲については日影の滞留時間が短いため対象外とし、日影の影響が大きい範囲に限定したものである。

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。

【条例施行規則】

（近隣団体）
第３条　条例第２条第５号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
(1)　自治会
(2)　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）第１０条の規定により認定された地区街づくり協議会
(3)　その他市長が必要と認めたもの

規則第３条第３号関係

「その他市長が必要と認めたもの」とは、商店会などが想定される。これらの者も通常の近隣住民として包含される限りにおいて個人対応が可能であるが、組織として行動することの要望が強い場合などは、一律に認められるものではないが、周辺状況によってはこれを対象とすることに妥当性が認められれば、市長の裁量により近隣団体と認める場合が考えられる。

（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なため、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。

【条例施行規則】

（適用除外となる開発事業）
第４条　条例第４条第６号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
(1)　自己の居住の用に供する住宅の同一棟内に、親族のための独立した住宅の用に供せられる部分のある住宅の建築
(2)　自己の居住の用に供する住宅に他の用途との兼用部分のある住宅の建築
(3)　保有の態様、建築物の用途その他の事情を勘案して市長が適当と認めたもの

規則第４条第３号関係

「その他の事情を勘案して市長が適当と認めたもの」とは、所有権の有り方（保有の態様）や、使用目的など（建築物の用途）に関し、開発事業の内容から周辺環境への影響が小さく、適用除外とすることについて妥当性のあるものとする。親族のために建築する住宅（非自己用）や、農家などの独立した納屋（非居住用）などが想定される。

（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。

【条例施行規則】

（大規模土地取引行為の届出）
第５条　条例第８条第１項の規定による届出は、次に掲げる図書を添付して大規模土地取引行為届出書により行うものとする。
(1)　位置図
(2)　案内図
(3)　公図の写し
(4)　土地の登記事項証明書
(5)　その他市長が必要と認めるもの

大規模土地取引行為の届出の提出部数は１部。様式は大規模土地取引行為届出書（第１号様式）。

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、建築物の増築にあっ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って、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。

【条例施行規則】

（大規模土地利用構想の届出）

第６条　条例第９条第１項の規定による届出は、次に掲げる図書を添付して大規模土地利用構想届出書により行うものとする。

(1)　案内図
(2)　公図の写し
(3)　土地の登記事項証明書
(4)　現況図
(5)　土地利用方針図
(6)　公共施設及び公益的施設整備方針
(7)　周辺住民等の特定に関する図書
(8)　その他市長が必要と認めるもの

大規模土地利用構想の届出の提出部数は１部。様式は大規模土地利用構想届出書（第２号様式）。

規則第６条第５号関係

土地利用方針図は建物、駐車場、緑地や公園などの概ねの配置計画を示したものとする。

規則第６条第６号関係

道路、公園、保育施設、防災備蓄倉庫等の整備に対する方針を記載した図書とする。

（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。

【条例施行規則】

（大規模土地利用構想に係る標識の設置）

第７条　条例第１１条第１項の規定により設置する標識は、大規模土地利用構想のお知らせ（以下「土地利用構想のお知らせ板」という。）とする。

２　大規模開発事業者は、土地利用構想のお知らせ板を開発事業区域が接する道路（以下「前面道路」という。）に接する部分（開発事業区域が１００メートル以上にわたって前面道路に接する場合にあっては、１００メートル以内ごとの部分）で当該開発事業区域の外部から見やすい場所に設置しなければならない。

３　大規模開発事業者は、土地利用構想のお知らせ板が破損し、若しくは倒壊し、又は、記載内容が不鮮明にならないように設置しなければならない。

規則第７条第２項関係

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以内ごとに標識の設置が必要となる。

標識の様式は大規模土地利用構想のお知らせ（第３号様式）を使用し、大きさは縦６０cm 以上、横９０cm 以上とする。

（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を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。）

【条例施行規則】

（大規模土地利用構想に係る周辺住民等への説明会）
第８条　条例第１２条第１項の規定により開催する説明会には、大規模開発事業者が出席しなければならない。
２　条例第１２条第１項の規定により説明会を開催するときは、次に掲げる事項を説明しなければならない。
(1)　事業者に関する事項
(2)　土地利用方針に関する事項
(3)　公共施設及び公益的施設の整備方針に関する事項
(4)　周辺環境への影響に関する事項
(5)　その他市長が必要と認める事項
３　条例第１２条第２項の規定による周知は、文書により行わなければならない。
４　条例第１２条第３項の説明会の内容を記載した報告書は、周辺住民等説明会報告書とする。
５　前項の周辺住民等説明会報告書は、説明会において配布した資料その他市長が必要と認めるものを添付しなければならない。

大規模土地利用構想の説明会報告書の提出部数は１部。様式は周辺住民等説明会報告書（第４号様式）。

（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。

【条例施行規則】

（大規模土地利用構想に対する意見書）
第９条　条例第１３条第１項の規定による意見書の提出は、大規模土地利用構想意見書により行うものとする。

大規模土地利用構想に対する意見書の提出は１部。様式は大規模土地利用構想意見書（第５号様式）。

（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。

【条例施行規則】

（大規模土地利用構想の意見書に対する見解書）
第１０条　条例第１４条第１項の規定による見解書の提出は、大規模土地利用構想見解書により行うものとする。

大規模土地利用構想の意見書に対する見解書の提出は１部。様式は大規模土地利用構想見解書（第６号様式）。

（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。

【条例施行規則】

（大規模土地利用構想の指導又は助言に対する回答書）

第１１条　条例第１５条第２項に規定する大規模土地利用構想の指導又は助言に対する回答書の提出は、大規模土地利用構想回答書により行うものとする。

大規模土地利用構想の指導又は助言に対する回答書の提出は１部。様式は大規模土地利用構想回答書（第７号様式）。

（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。

【条例施行規則】

（事前届）

第１２条　条例第１８条の規定による届出は、次に掲げる事項を記載した事前届出書により行うものとする。

(1)　開発事業者の氏名又は名称及び住所又は所在地並びに法人にあってはその代表者の氏名

(2)　開発事業の名称及び内容

(3)　開発事業区域の位置及び面積

２　前項の事前届出書には、開発事業の内容に応じ、次に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　委任状

(2)　案内図

(3)　土地利用計画図（配置図）

(4)　各階平面図

(5)　立面図

(6)　近隣住民等の特定に関する図書

事前届の提出部数は１部。様式は事前届出書（第８号様式）。

（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以内ごとに標識の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。

【条例施行規則】

（開発事業に係る標識の設置）

第１３条　条例第１９条第１項の規定により設置する標識は、開発事業のお知らせ（以下「お知らせ板」という。）とする。

２　開発事業者は、前面道路に接する部分（開発事業区域が１００メートル以上にわたって前面道路に接する場合にあっては、１００メートル以内ごとの部分）で当該開発事業区域の外部から見やすい場所に設置しなければならない。

標識の様式は開発事業のお知らせ（第９号様式）を使用し、大きさは縦６０cm 以上、横９０cm 以上とする。

（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、開発事業者に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。

【条例施行規則】

（説明すべき事項）
第１４条　条例第２０条第１項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。
(1)　開発事業における土地利用計画
(2)　開発事業区域周辺の安全対策
(3)　予定建築物を伴う開発事業にあっては、当該予定建築物よる日照に及ぼす影響
(4)　予定建築物を伴う開発事業にあっては、当該予定建築物により生じるテレビジョン放送の電波の受信障害についての対策
(5)　店舗等の不特定多数の者が利用する建築物の開発事業にあっては、当該予定建築物の利用に関する事項
(6)　その他市長が必要と認めるもの

規則第１４条第６号関係

「その他市長が必要と認めもの」とは、全ての開発事業が対象となるものではなく、スクールゾーンなどで朝夕の通学時における事故対策などの安全確保の必要性がある地域における開発事業など、地域・内容によって異なるところである。

【条例施行規則】

（近隣住民等説明報告書）
第１５条　条例第２０条第２項に規定する説明の状況を記載した報告書は、近隣住民等説明報告書とする。

近隣住民等説明報告書の提出は１部。様式は近隣住民等説明報告書（第１０号様式）。

（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。

【条例施行規則】

（協議状況報告書）
第１６条　条例第２１条第３項の規定による協議の状況を記載した報告書は、協議状況報告書とする。

協議状況報告書の提出部数は１部。様式は協議状況報告書（第１１号様式）

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。

【条例施行規則】

（開発事業協議書等）
第１７条　条例第２２条第１項に規定する開発事業協議書は、開発事業協議申請書とする。
２　条例第２２条第２項に規定する規則で定める書面は、開発事業の内容に応じ、次に掲げるとおりとする。
(1)　委任状
(2)　図面目録
(3)　案内図
(4)　公図の写し
(5)　公共施設新旧対照図
(6)　公共施設新旧対照表
(7)　土地利用計画図（配置図）
(8)　各階平面図
(9)　排水計画図
(10)　お知らせ板の設置の状況及び記載内容が確認できる写真
(11)　条例第３０条第３項第１号の規定により中間検査を行う開発事業にあっては、中間検査時における公共施設新旧対照図、公共施設新旧対照表及び土地利用計画図
(12)　その他市長が必要と認める書類

開発事業協議書の提出部数は協議対象課分が必要。様式は開発事業協議申請書（第１２号様式)。

規則第１７条第２項第１１号関係

完了検査とは別に中間検査を実施する必要がある開発事業については、中間検査を実施する時点での完成図である、公共施設新旧対照図等の必要となる。

規則第１７条第２項第１２号関係

「その他市長が必要と認める書類」とは、開発協議を行う際に、協議項目に応じ実際の協議担当となる市の関係各課おいて必要となる各種の図書がこれにあたる。必要図書については、開発事業の内容によって異なるところであるが、通常、下記のものが想定される。

・雨水計算書(求積図を含む。)　・排水構造図　・造成計画断面図(排水等)・電波障害に関する報告書等　など

（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ず、協議の内容に係わ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。

【条例施行規則】

（開発事業の変更）
第１８条　条例第２５条第１項の規定による開発事業の内容の変更に係る申請は、開発事業計画変更承認申請書により行うものとする。
２　条例第２５条第１項に規定する規則で定める軽微な開発事業の変更は、条例第５章に規定する開発事業の基準の内容に該当しないものであって、近隣住民の住環境に影響を及ぼさないものとする。
３　条例第２５条第３項に規定する軽微な変更の届出は、開発事業計画軽微な変更届出書により行うものとする。

開発事業計画変更承認の申請、開発事業計画軽微な変更届出の提出部数は１部。
様式はそれぞれ開発事業計画変更承認申請書（第１３号様式）、開発事業計画軽微な変更届出書（第１４号様式）。

（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っては、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。

【条例施行規則】

（開発事業者の承継）
第１９条　条例第２６条第１項の規定による開発事業者の承継に係る承認の申請は、開発事業者変更承認申請書により行うものとする。
２　前項の届出には、開発事業に係る行為を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

開発事業者変更承認申請の提出部数は１部。様式は開発事業者変更承認申請書（第１５号様式）

（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。

【条例施行規則】

（廃止の届出等）
第２０条　条例第２７条第１項に規定する書面は、開発事業廃止届出書とする。
２　条例第２７条第２項の規定により設置する標識は、開発事業廃止のお知らせとし、当該開発事業区域の外部から見やすい場所に設置しなければならない。

開発事業廃止届出の提出部数は１部。届出の様式は開発事業廃止届出書（第１６号様式）、標識の様式は開発事業廃止のお知らせ（第１７号様式）。

（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。

【条例施行規則】

（工事着手の届出）
第２１条　条例第２９条の規定による開発事業に関する工事着手の届出は、工事着手届出書により行うものとする。

工事着手届の提出部数は１部。様式は工事着手届出書（第１８号様式）

（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性がある開発事業における、中間検査について規定をしている。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。

【条例施行規則】

（完了検査等）

第２２条　条例第３０条第１項の規定による完了検査の申請は、完了検査申請書により行うものとする。

２　前項の完了検査申請書には、開発事業の内容に応じ、次に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　委任状
(2)　公図の写し
(3)　地番目録
(4)　案内図
(5)　土地利用計画図（完了図）
(6)　公共施設の新旧対照図（完了図）
(7)　工事写真
(8)　その他市長が必要と認める書類

３　条例第３０条第３項の規定による中間検査の申請は、中間検査申請書により行うものとする。

４　前項の中間検査申請書には、開発事業の内容に応じ、次に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　委任状
(2)　公図の写し
(3)　案内図
(4)　土地利用計画図（中間検査時点での完了図）
(5)　公共施設の新旧対照図（中間検査時点での完了図）
(6)　工事写真
(7)　その他市長が必要と認める書類

完了検査の申請書・中間検査の申請書の提出部数は検査対象項目分の部数が必要。様式はそれぞれ完了検査申請書（第１９号様式）、中間検査申請書（第２０号様式）。

（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っては中間検査日）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。

【条例施行規則】

（公共施設の帰属）

第２３条　条例第３１条の規則で定める図書は、公共施設等引渡書及び次の各号に掲げる公共施設の区分に応じ、当該各号に掲げる図書とする。

(1)　道路、公園、排水用地等の帰属の場合　次に掲げる図書

ア　登記原因証明情報及び登記承諾書
イ　案内図
ウ　印鑑証明書
エ　確定測量図
オ　地積測量図
カ　公図の写し
キ　登記事項証明書
ク　その他市長が必要と認める書類

(2)　防火水槽（附属設備を含む。）の帰属の場合　次に掲げる図書

ア　案内図
イ　平面図
ウ　縦横断図
エ　全体写真
オ　地下埋設図
カ　構造図又は標準断面図
キ　敷地求積図及び地積測量図
ク　隣地境界承認書
ケ　工事費の記載のある資料
コ　その他市長が必要と認める書類

公共施設等引渡書の必要部数は正・副２部。様式は公共施設等引渡書（第２１号様式）。

（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っては１５０㎡以上とし、市街化区域にあっては、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っては、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っては、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。

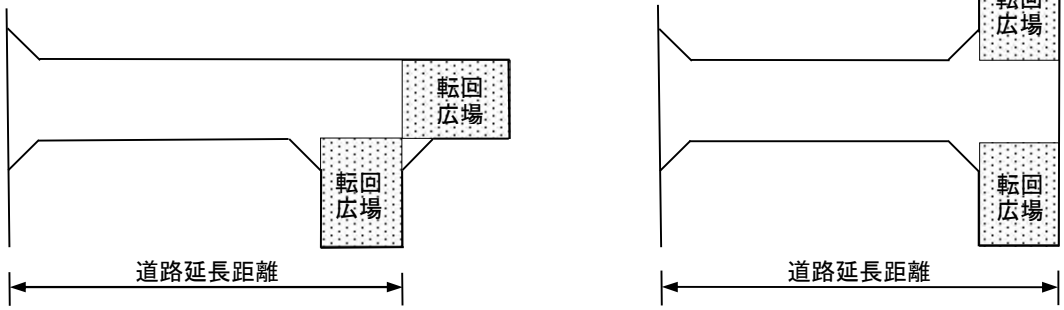
都市計画法施行令第２５条第２号本文括弧書「小区間で通行上支障がない場合は、４メートル」以上の幅員について強化することとし、最小限必要な区画街路の幅員を確保しようとするものである。

「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。

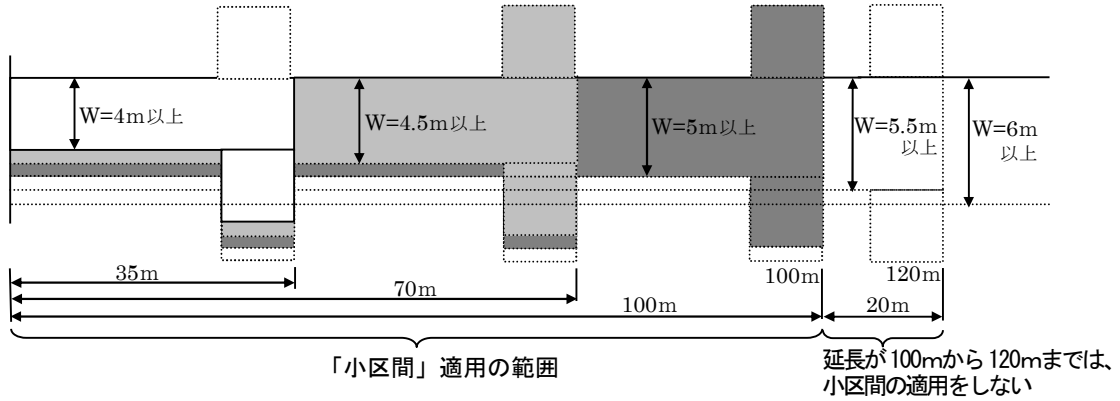
本市では、６ｍ未満の幅員による道路については、必要最小限において認めることとし、小区間の範囲を、１２０ｍに対し、「概ね」の解釈により１００ｍ（120m×0.8＝96m⇒100m）までとする。また、都市計画法施行規則第２０条の規定との整合を図るため、住宅又は住宅以外の小規模なもの（１，０００㎡未満）を対象とする。

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の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

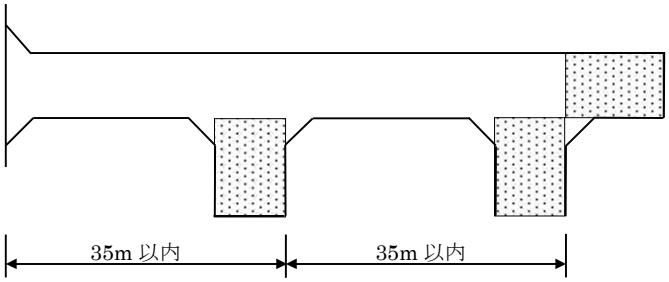
＜解説＞

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〕

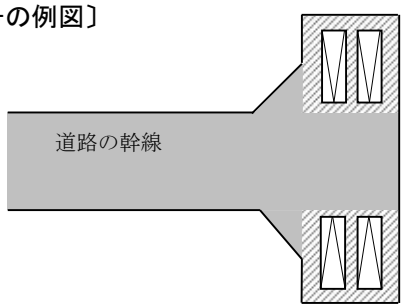


（凡例）

：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〕



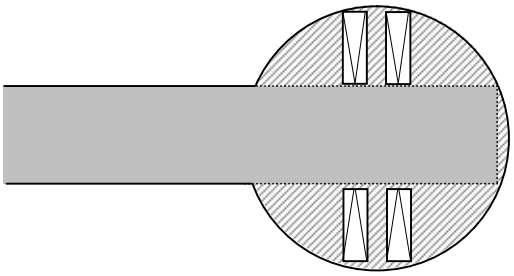
（凡例）

：転回広場

：車両（長さ 4.7m,幅 1.7m）

＊転回広場は、30 ㎡以下とする。

〔第５号の例図〕



＊斜線部分が 30×2＝60 ㎡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 ㎡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。

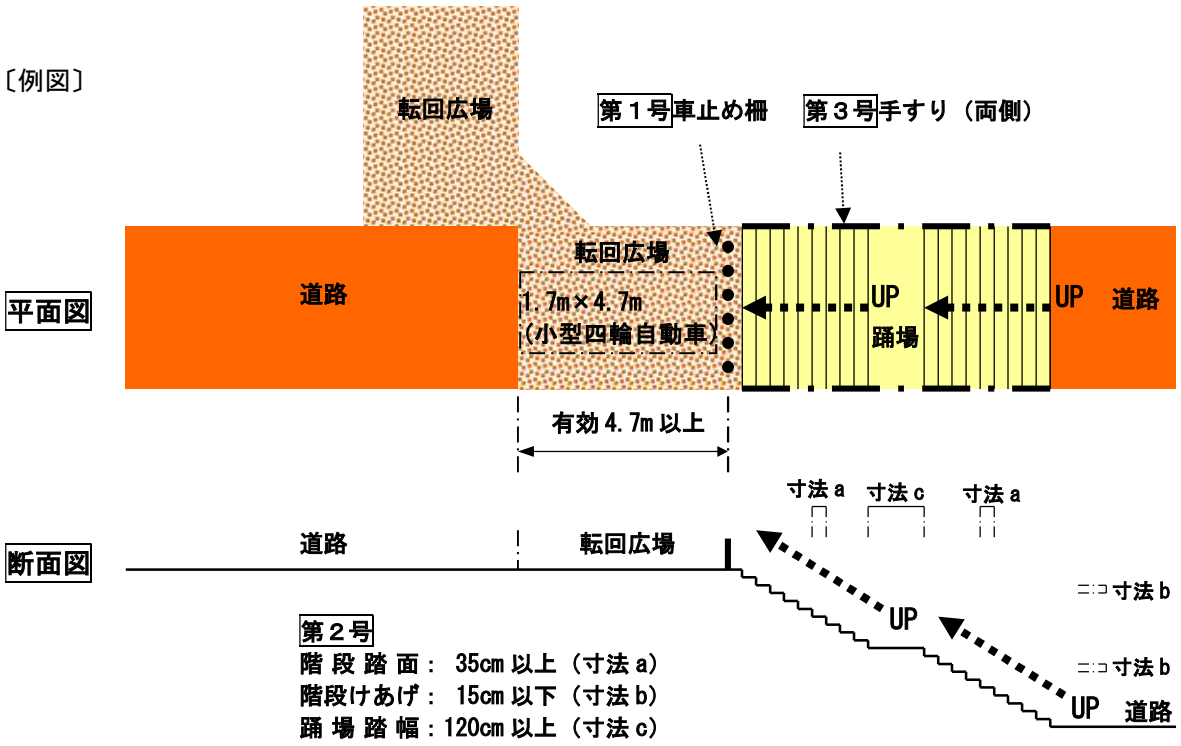
第２号・第３号関係

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【(3.0×1.5×0.5)×2＝4.5 ㎡】と同程度以上のすみ切り部分の面積【(4.5×2.25×0.5)×1＝5.06 ㎡】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っ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。

【条例施行規則】

（道路の構造の基準）

第２４条　条例第３７条第２号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　道路の縦断勾配は、９パーセント以下であること。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ないと市長が認めた場合であって、滑り止めの措置を講じた場合は、この限りでない。

(2)　道路の横断勾配は、２パーセントを標準とすること。

(3)　排水施設は、次に掲げる基準に適合すること。

ア　原則として、ふた付Ｕ型側溝（落ぶた式）又はＬＵ型側溝を道路の両側に設置し、管理のために１０メートル以内ごとに一箇所グレーチングふたを設置すること。

イ　概ね２０メートルごとに浸透桝を設け、雨水流出の抑制を行うものであること。

ウ　側溝の屈曲部及び暗渠等の接続部分には、溜桝又は浸透桝を設けること。

(4)　前３号に規定するもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

規則第２４条第４号関係

「市長が別に定める」とは、都市計画法の許可に係る処分行政庁として、開発許可事務上必要となる事務取扱を指すものとする。

（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ない狭隘（きょうあい）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、雨水浸透桝、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。

【条例施行規則】

（公園等の整備の基準）

第２５条　条例第４０条第２項第２号に規定する規則で定める１世帯当たりの人数は、２．４３人とし、同号に規定する規則で定める１人当たりの必要面積は、１．８１平方メートルとする。ただし、単身者世帯用住宅その他市長が特に認めた施設にあっては、１世帯当たりの人数は１．００人とする。

２　条例第４０条第３項の規定に基づき公園等を設置しないことができるのは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1)　条例第４０条第２項の規定により算定された公園等の面積が、９０平方メートル未満の場合

(2)　開発事業区域から２５０メートルの範囲内（開発事業区域と都市公園（予定地を含む。以下、この号において同じ。）との経路上に、河川、線路敷地、自動車専用道等によって、通行が遮断されている場合を除く。）に、合計で２，５００平方メートル以上の都市公園が存する場合

(3)　予定建築物が居住の用に供する建築物以外のものであって、敷地が１である場合

(4)　学校教育法（昭和２２年法律第２６号）に基づき設置される学校に係る開発事業その他開発事業の内容に鑑み、市長が公園等の設置の必要が無いと認めた場合

３　条例第４０条第３項の規定に基づき公園等の必要となる面積を減じることができるのは、次に掲げる場合とし、減じることができる面積は、同条第２項第１号の規定により算定された面積とする。この場合において、減じた後の面積が前項第１号に該当する場合にあっては、公園等の設置を要しない。

(1)　開発事業区域が土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）による土地区画整理事業が実施された区域（施行中のものを含む。）に包含された場合

(2)　開発事業区域から２５０メートルの範囲内（当該開発事業区域と市長が別に定める公共施設等との経路上に、河川、線路敷地、自動車専用道等によって、通行が遮断されている場合を除く。）に、当該公共施設等の面積の合計が６，０００平方メートル以上存する場合

４　条例第４０条の規定により設置する公園等の数は１とする。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは２とすることができる。この場合において、設置する公園等の面積は９０平方メートルを下回ってはならない。

規則第２５条第１項関係

「市長が特に認めた施設」とは、共同住宅等ではなく、寄宿舎や老人ホームなど居住の用に供する建築物で通常単身者の入居を前提としたものをいう。

規則第２５条第２項第４号関係

「市長が公園等の設置の必要が無いと認めた場合」とは、校庭を有する学校などは、災害時等における避難用の広場として活用されることが可能であり、公園等の設置を要しない。その他の例としては、野球場、庭球場、遊園地などの運動・レジャー施設などの開発事業が想定される。

規則第２５条第３項第２号関係

「市長が別に定める公共施設等」とは、大和スポーツセンター、各所スポーツ広場などの市が保有・管理するスポーツ施設や公園施策担当課以外が管理する市営住宅内の公園などをいう。また、隣接市が保有する同様施設も該当することとなる。

規則第２５条第４項関係

「市長がやむを得ないと認めたときは２とすることができる」場合とは、開発事業区域が広大で設置数を１とすることにより２５０ｍの範囲内に開発事業区域を包含できない場合などが該当する。

公園等に関する技術的基準関係

公園等の設置については、次の各号に適合すること。

(1)　形状は、正方形を標準とする。ただし、正方形が困難な場合、縦横の比率は概ね１：３を限度とすること。

(2)　公道に接するように配置し、出入口を設けること。公園等が市に提供される場合、管理車両が公道から容易に出入りできる出入口を１箇所以上設けることとし、民地側に出入口を設けることは原則としてこれを認めない（延長１０ｍ以上の辺を１辺以上公道に接するように公園等を配置し、この辺に幅４ｍ以上の出入口を設けること。やむを得ず公道に接する最長の辺が１０ｍ未満となる場合、幅員４ｍ以上の通路をもって公道に接道すること。接道のための通路を設置する場合、必要に応じてすみ切りを設けること。通路及びすみ切りの面積は、公園等の面積に含むことができる。）。

（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（既存樹林の保全、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。

【条例施行規則】

（敷地内の緑化の基準）

第２６条　条例第４１条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　敷地の面積に応じ、樹木の植栽、既存の自然林の活用等により別表第１に定める緑化の面積を確保すること。

(2)　開発事業区域内に自然林等が存する場合は、樹木及び樹林の保全を考慮して予定建築物を配置すること。

(3)　樹木の植栽にあたっては、高木、中木及び低木が一体となるように努めること。

(4)　道路に接する部分については、生垣等の設置による緑化に努めること。

(5)　前各号に規定するもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

別表第１（第２６条関係）

１　予定建築物の主たる出入口が存する階等の床面積の過半が居住の用に供する建築物のとき

敷地の面積	確保すべき緑化の面積
５００平方メートル以上１，０００平方メートル未満	敷地の面積の１００分の５以上
１，０００平方メートル以上３，０００平方メートル未満	敷地の面積の１００分の１０以上
３，０００平方メートル以上１ヘクタール未満	敷地の面積の１００分の１５以上
１ヘクタール以上	敷地の面積の１００分の１８以上

２　予定建築物の主たる出入口が存する階等の床面積の過半が上記以外のとき

敷地の面積	確保すべき緑化の面積
５００平方メートル以上１，０００平方メートル未満	敷地の面積の１００分の３以上
１，０００平方メートル以上３，０００平方メートル未満	敷地の面積の１００分の６以上
３，０００平方メートル以上１ヘクタール未満	敷地の面積の１００分の１０以上
１ヘクタール以上	敷地の面積の１００分の１４以上

３　確保すべき緑化の面積に算入することのできる基準については、別に定める。

規則第２６条第５号関係

「別に定める」とは、維持管理に関する規定など、緑化の永続性に関わること等を指す。

規則別表１　３　関係

「別に定める」とは、樹高に応じた植樹による面積算入や、壁面緑化、屋上緑化などのことをいう。

（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。

【条例施行規則】

（防火水槽の基準）

第２７条　条例第４２条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　防火水槽は、水平距離で１４０メートル以内に開発事業区域のすべてを包含するように設置すること。ただし、当該開発事業区域が既に市が管理する貯水量が常時４０立方メートル以上の防火水槽等から半径１４０メートルの範囲内にあるとき（河川、線路敷地、崖地、交通量の多い道路等により消防活動に支障のある場合は除く。）は、この限りでない。

(2)　防火水槽の有効水量については、４０立方メートル以上とすること。

(3)　防火水槽の構造については、消防長が別に定める基準以上の強度を有するものであること。

(4)　防火水槽は、消防ポンプ自動車が接近し揚水操作等の消防活動に支障がなく、点検等の維持管理が容易に行うことができる位置に設置すること。

(5)　防火水槽には、その位置を明示するための標識を設置するものとし、当該標識については防火水槽の取水口又は採水口から５メートル以内で消防活動に支障のないように設置すること。

(6)　前各号に規定するもののほか、消防長が必要と認める事項

規則第２７条第６号関係

「消防長が別に定める」とは、材質や採水口の口径などの技術的詳細のみならず、点検・維持管理に関する規定など防火水槽の永続性に関わること等を指す。

（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っては、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。

【条例施行規則】

（消防活動空地等の基準）
第２８条　条例第４３条第１項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1)　消防活動空地は、勾配が７度未満の平坦地で、はしご付消防自動車等の進入経路から容易に到着でき、建築物に安全に架梯可能な場所に設置すること。
(2)　消防活動空地の大きさは、幅６メートル及び長さ１２メートル以上の大きさとし、消防活動用空地である旨の標識の設置又は路面表示をすること。
(3)　消防活動空地への進入路は、はしご付消防自動車等の運行、操作等の障害となる段差、門、塀、電柱等の障害要因が存在しないこと。
(4)　前３号に規定するもののほか、消防長が必要と認める事項
２　消防活動空地の設置において、開発事業区域に接する前面道路の一部を含むことにより、前項の基準を満たす場合は、当該消防活動空地は開発事業区域内に設置されたものとみなす。

規則第２８条第１項第４号関係

「消防長が別に定める」とは、条例第４３条第１項ただし書の規定に基づき設置される避難ハッチに関する技術的詳細基準や、消防活動空地等の維持管理に関する規定などを指す。

（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っては、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。寄宿舎、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っては、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と、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っては、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っては、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っては、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。

保育施設の整備基準については手引１０２ページを参照。

（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っ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っては、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。

防災備蓄倉庫の整備基準については、手引１０７ページを参照。

（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っては、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っては、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（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。

【条例施行規則】

（自動車駐車施設の設置基準）

第２９条　条例第５１条第２項に規定する規則で定める来客用の自動車駐車施設の収容可能台数は、当該住宅の戸数に１００分の２の割合を乗じて得た数以上とする。

２　条例第５１条第３項に規定する規則で定めるサービス用自動車駐車スペースの設置基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　道路（サービス用自動車が通行可能な敷地内の通路がある場合は当該通路）に接し、自動車が安全に出入りできる場所とすること。

(2)　サービス用駐車スペースである旨の表示をすること。

３　条例別表第１に規定する共同住宅等から除く用途は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成１３年法律第２６号）第５条第１項のサービス付き高齢者向け住宅その他駐車施設の設置が不要と市長が認める用途とする。

（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。

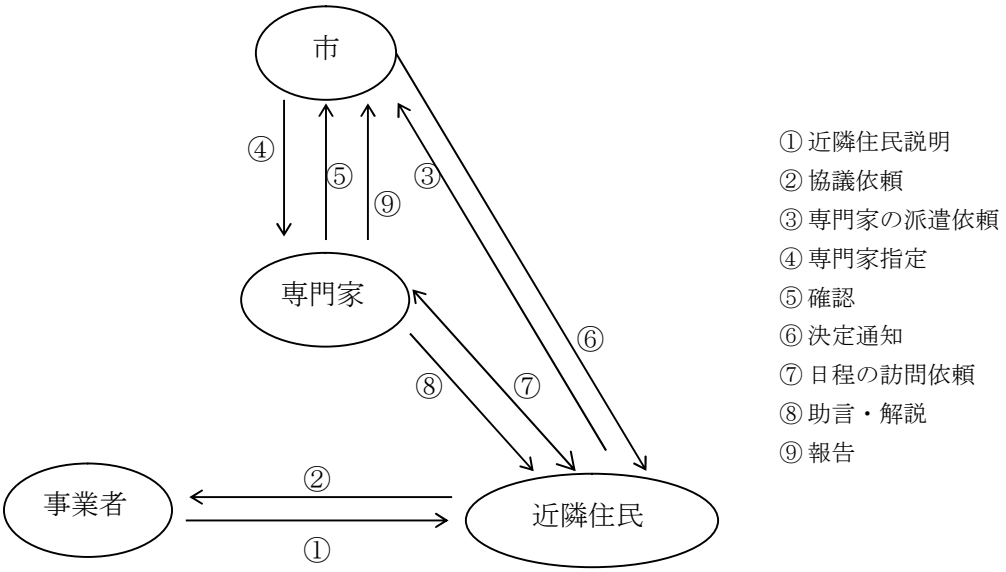
＜解説＞

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。

【条例施行規則】

（専門的知識を有する者の派遣等）

第３０条　条例第５４条第１項の専門的知識を有する者の派遣は、原則として２０名以上の近隣住民の連署によって申請しなければならない。ただし、近隣住民に該当する者が２０名に満たない場合は、当該住民の全ての連署をもって行うことで足りる。

２　前項の申請は、条例第２０条第１項の規定による近隣住民等への説明の後、速やかに行わなければならない。

３　市長は、第１項の申請が行われた場合において、条例第２０条第２項の報告書の提出を受けた日の翌日から起算して２１日以内に、当該開発事業に係る専門的知識を有する者を選定のうえ、派遣するものとする。

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たときは、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名宛人（なあてにん）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、関係人の請求があっ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。

【条例施行規則】

（身分証明書）
第３１条　条例第５７条第２項に規定する身分を示す証明書は、立入検査員証とする。

（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。

【条例施行規則】

（様式）
第３２条　この規則の規定により使用する様式は、別表第２のとおりとし、その内容は別に定める。

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。

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則

平成１９年１２月２７日公布 規則第８７号
平成２４年１１月２１日公布 規則第６４号
平成３０年　６月２８日公布 規則第５０号

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則

（趣旨）

第１条　この規則は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成１９年大和市条例第４１号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

（近隣団体）

第３条　条例第２条第５号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1)　自治会

(2)　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）第１０条の規定により認定された地区街づくり協議会

(3)　その他市長が必要と認めたもの

（適用除外となる開発事業）

第４条　条例第４条第６号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1)　自己の居住の用に供する住宅の同一棟内に、親族のための独立した住宅の用に供せられる部分のある住宅の建築

(2)　自己の居住の用に供する住宅に他の用途との兼用部分のある住宅の建築

(3)　保有の態様、建築物の用途その他の事情を勘案して市長が適当と認めたもの

（大規模土地取引行為の届出）

第５条　条例第８条第１項の規定による届出は、次に掲げる図書を添付して大規模土地取引行為届出書により行うものとする。

(1)　位置図

(2)　案内図

(3)　公図の写し

(4)　土地の登記事項証明書

(5)　その他市長が必要と認めるもの

（大規模土地利用構想の届出）

第６条　条例第９条第１項の規定による届出は、次に掲げる図書を添付して大規模土地利用構想届出書により行うものとする。

(1)　案内図

(2)　公図の写し

(3)　土地の登記事項証明書

(4)　現況図

(5)　土地利用方針図

(6)　公共施設及び公益的施設整備方針

(7)　周辺住民等の特定に関する図書

(8)　その他市長が必要と認めるもの

（大規模土地利用構想に係る標識の設置）

第７条　条例第１１条第１項の規定により設置する標識は、大規模土地利用構想のお知らせ（以下「土地利用構想のお知らせ板」という。）とする。

２　大規模開発事業者は、土地利用構想のお知らせ板を開発事業区域が接する道路（以下「前面道路」という。）に接する部分（開発事業区域が１００メートル以上にわたって前面道路に接する場合にあっては、１００メートル以内ごとの部分）で当該開発事業区域の外部から見やすい場所に設置しなければならない。

３　大規模開発事業者は、土地利用構想のお知らせ板が破損し、若しくは倒壊し、又は、記載内容が不鮮明にならないように設置しなければならない。

（大規模土地利用構想に係る周辺住民等への説明会）

第８条　条例第１２条第１項の規定により開催する説明会には、大規模開発事業者が出席しなければならない。

２　条例第１２条第１項の規定により説明会を開催するときは、次に掲げる事項を説明しなければならない。

(1)　事業者に関する事項

(2)　土地利用方針に関する事項

(3)　公共施設及び公益的施設の整備方針に関する事項

(4)　周辺環境への影響に関する事項

(5)　その他市長が必要と認める事項

３　条例第１２条第２項の規定による周知は、文書により行わなければならない。

４　条例第１２条第３項の説明会の内容を記載した報告書は、周辺住民等説明会報告書とする。

５　前項の周辺住民等説明会報告書は、説明会において配布した資料その他市長が必要と認めるものを添付しなければならない。

（大規模土地利用構想に対する意見書）

第９条　条例第１３条第１項の規定による意見書の提出は、大規模土地利用構想意見書により行うものとする。

（大規模土地利用構想の意見書に対する見解書）

第１０条　条例第１４条第１項の規定による見解書の提出は、大規模土地利用構想見解書により行うものとする。

（大規模土地利用構想の指導又は助言に対する回答書）

第１１条　条例第１５条第２項に規定する大規模土地利用構

想の指導又は助言に対する回答書の提出は、大規模土地利用構想回答書により行うものとする。

（事前届）

第１２条　条例第１８条の規定による届出は、次に掲げる事項を記載した事前届出書により行うものとする。

(1)　開発事業者の氏名又は名称及び住所又は所在地並びに法人にあってはその代表者の氏名

(2)　開発事業の名称及び内容

(3)　開発事業区域の位置及び面積

２　前項の事前届出書には、開発事業の内容に応じ、次に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　委任状

(2)　案内図

(3)　土地利用計画図（配置図）

(4)　各階平面図

(5)　立面図

(6)　近隣住民等の特定に関する図書

（開発事業に係る標識の設置）

第１３条　条例第１９条第１項の規定により設置する標識は、開発事業のお知らせ（以下「お知らせ板」という。）とする。

２　開発事業者は、お知らせ板を前面道路に接する部分（開発事業区域が１００メートル以上にわたって前面道路に接する場合にあっては、１００メートル以内ごとの部分）で当該開発事業区域の外部から見やすい場所に設置しなければならない。

３　開発事業者は、お知らせ板が破損し、若しくは倒壊し、又は、記載内容が不鮮明にならないように設置しなければならない。

（説明すべき事項）

第１４条　条例第２０条第１項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1)　開発事業における土地利用計画

(2)　開発事業区域周辺の安全対策

(3)　予定建築物を伴う開発事業にあっては、当該予定建築物による日照に及ぼす影響

(4)　予定建築物を伴う開発事業にあっては、当該予定建築物により生じるテレビジョン放送の電波の受信障害についての対策

(5)　店舗等の不特定多数の者が利用する建築物の開発事業にあっては、当該予定建築物の利用に関する事項

(6)　その他市長が必要と認めるもの

（近隣住民等説明報告書）

第１５条　条例第２０条第２項に規定する説明の状況を記載した報告書は、近隣住民等説明報告書とする。

（協議状況報告書）

第１６条　条例第２１条第２項の規定による協議の状況を記載した報告書は、協議状況報告書とする。

（開発事業協議書等）

第１７条　条例第２２条第１項に規定する開発事業協議書は、開発事業協議申請書とする。

２　条例第２２条第２項に規定する規則で定める書面は、開発事業の内容に応じ、次に掲げるとおりとする。

(1)　委任状

(2)　図面目録

(3)　案内図

(4)　公図の写し

(5)　公共施設新旧対照図

(6)　公共施設新旧対照表

(7)　土地利用計画図（配置図）

(8)　各階平面図

(9)　排水計画図

(10) お知らせ板の設置状況及び記載内容が確認できる写真

(11) 条例第３０条第３項第１号の規定により中間検査を行う開発事業にあっては、中間検査時における公共施設新旧対照図、公共施設新旧対照表及び土地利用計画図

(12)その他市長が必要と認める書類

（開発事業の変更）

第１８条　条例第２５条第１項の規定による開発事業の内容の変更に係る申請は、開発事業計画変更承認申請書により行うものとする。

２　条例第２５条第１項に規定する規則で定める軽微な開発事業の変更は、条例第５章に規定する開発事業の基準の内容に該当しないものであって、近隣住民の住環境に影響を及ぼさないものとする。

３　条例第２５条第３項に規定する軽微な変更の届出は、開発事業計画軽微な変更届出書により行うものとする。

（開発事業者の承継）

第１９条　条例第２６条第１項の規定による開発事業者の承継に係る承認の申請は、開発事業者変更承認申請書により行うものとする。

２　前項の届出には、開発事業に係る行為を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

（廃止の届出等）

第２０条　条例第２７条第１項の書面は、開発事業廃止届出書とする。

２　条例第２７条第２項の規定により設置する標識は、開発事業廃止のお知らせとし、当該開発事業区域の外部から見やすい場所に設置しなければならない。

（工事着手の届出）

第２１条　条例第２９条の規定による開発事業に関する工事

着手の届出は、工事着手届出書により行うものとする。

（完了検査等）

第２２条　条例第３０条第１項の規定による完了検査の申請は、完了検査申請書により行うものとする。

２　前項の完了検査申請書には、開発事業の内容に応じ、次に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　委任状

(2)　公図の写し

(3)　地番目録

(4)　案内図

(5)　土地利用計画図（完了図）

(6)　公共施設の新旧対照図（完了図）

(8)　工事写真

(9)　その他市長が必要と認める書類

３　条例第３０条第３項の規定による中間検査の申請は、中間検査申請書により行うものとする。

４　前項の中間検査申請書には、開発事業の内容に応じ、次に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　委任状

(2)　公図の写し

(3)　案内図

(4)　土地利用計画図（中間検査時点での完了図）

(5)　公共施設の新旧対照図（中間検査時点での完了図）

(6)　工事写真

(7)　その他市長が必要と認める書類

（公共施設の帰属）

第２３条　条例第３１条の規則で定める図書は、公共施設等引渡書及び次の各号に掲げる公共施設の区分に応じ、当該各号に掲げる図書とする。

(1)　道路、公園、排水用地等の帰属の場合　次に掲げる図書

ア　登記原因証明情報及び登記承諾書

イ　案内図

ウ　印鑑証明書

エ　確定測量図

オ　地積測量図

カ　公図の写し

キ　登記事項証明書

ク　その他市長が必要と認める書類

(2)　防火水槽（附属設備を含む。）の帰属の場合　次に掲げる図書

ア　案内図

イ　平面図

ウ　縦横断図

エ　全体写真

オ　地下埋設図

カ　構造図又は標準断面図

キ　敷地求積図及び地積測量図

ク　隣地境界承認書

ケ　工事費の記載のある資料

コ　その他市長が必要と認める書類

（道路の構造の基準）

第２４条　条例第３７条第２号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　道路の縦断勾(こう)配は、9パーセント以下であること。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ないと市長が認めた場合であって、滑り止めの措置を講じた場合は、この限りでない。

(2)　道路の横断勾(こう)配は、2パーセントを標準とすること。

(3)　排水施設は、次に掲げる基準に適合すること。

ア　原則として、ふた付U型側溝（落ぶた式）又はＬＵ型側溝を道路の両側に設置し、管理のために１０メートル以内ごとに１箇所グレーチングふたを設置すること。

イ　概ね２０メートルごとに浸透桝(ます)を設け、雨水流出の抑制を行うものであること。

ウ　側溝の屈曲部及び暗渠(きょ)等の接続部分には、溜桝(ます)又は浸透桝(ます)を設けること。

(4)　前3号に規定するもののほか、市長が必要と認める事項

（公園等の整備の基準）

第２５条　条例第４０条第２項第２号の規則で定める１世帯当たりの人数は、２．４３人とし、同号の規則で定める１人当たりの必要面積は、１．８１平方メートルとする。ただし、単身者世帯用住宅その他市長が特に認めた施設にあっては、１世帯当たりの人数は１．００人とする。

２　条例第４０条第3項の規定に基づき公園等を設置しないことができるのは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1)　条例第４０条第２項の規定により算定された公園等の面積が、９０平方メートル未満の場合

(2)　開発事業区域から２５０メートルの範囲内（開発事業区域と都市公園（予定地を含む。以下、この号において同じ。）との経路上に、河川、線路敷地、自動車専用道等によって、通行が遮断されている場合を除く。）に、合計で２，５００平方メートル以上の都市公園が存する場合

(3)　予定建築物が居住の用に供する建築物以外のものであって、敷地が１である場合

(4)　学校教育法（昭和２２年法律第２６号）に基づき設置される学校に係る開発事業その他開発事業の内容に鑑み、市長が公園等の設置の必要がないと認めた場合

３　条例第４０条第３項の規定により公園等の必要となる面積を減じることができるのは、次の各号のいずれかに該当する場合とし、減じることができる面積は、同条第２項第１号の規定により算定された面積とする。この場合において、減じた後の面積が前項第１号に該当する場合にあっては、公園等の設置を要しない。

(1)　開発事業区域が土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）による土地区画整理事業が実施された区域（施行中のものを含む。）に包含された場合

(2)　開発事業区域から２５０メートルの範囲内（当該開発事業区域と市長が別に定める公共施設等との経路上に、河川、線路敷地、自動車専用道等によって、通行が遮断されている場合を除く。）に、当該公共施設等の面積の合計が６，０００平方メートル以上存する場合

４　条例第４０条の規定により設置する公園等の数は１とする。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは２とすることができる。この場合において、設置する公園等の面積は９０平方メートルを下回ってはならない。

（敷地内の緑化の基準）

第２６条　条例第４１条の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　敷地の面積に応じ、樹木の植栽、既存の自然林の活用等により別表第１に定める緑化の面積を確保すること。

(2)　開発事業区域内に自然林等が存する場合は、樹木及び樹林の保全を考慮して予定建築物を配置すること。

(3)　樹木の植栽にあたっては、高木、中木及び低木が一体となるように努めること。

(4)　道路に接する部分については、生垣等の設置による緑化に努めること。

(5)　前各号に規定するもののほか、市長が必要と認める事項

（防火水槽の基準）

第２７条　条例第４２条の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　防火水槽は、水平距離で１４０メートル以内に開発事業区域の全てを包含するように設置すること。ただし、当該開発事業区域が既に市が管理する貯水量が常時４０立方メートル以上の防火水槽等から半径１４０メートルの範囲内にあるとき（河川、線路敷地、崖地、交通量の多い道路等により消防活動に支障のある場合は除く。）は、この限りでない。

(2)　防火水槽の有効水量については、４０立方メートル以上とすること。

(3)　防火水槽の構造については、消防長が別に定める基準以上の強度を有するものであること。

(4)　防火水槽は、消防ポンプ自動車が接近し揚水操作等の消防活動に支障がなく、点検等の維持管理が容易に行うことができる位置に設置すること。

(5)　防火水槽には、その位置を明示するための標識を設置するものとし、当該標識については防火水槽の取水口又は採水口から５メートル以内で消防活動に支障のないように設置すること。

(6)　前各号に規定するもののほか、消防長が必要と認める事項

（消防活動空地等の基準）

第２８条　条例第４３第１項の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　消防活動空地は、勾(こう)配が７度未満の平坦地で、はしご付消防自動車等の進入路から容易に到着が可能であって、はしごを建築物に安全に架けられる場所に設置すること。

(2)　消防活動空地の大きさは、幅６メートル及び長さ１２メートル以上の大きさとし、消防活動用空地である旨の標識の設置又は路面表示をすること。

(3)　消防活動空地への進入路は、はしご付消防自動車等の運行、操作等の障害となる段差、門、塀、電柱等の障害要因が存在しないこと。

(4)　前３号に規定するもののほか、消防長が必要と認める事項

２　消防活動空地の設置において、開発事業区域に接する前面道路の一部を含むことにより、前項の基準を満たす場合は、当該消防活動空地は開発事業区域内に設置されたものとみなす。

（自動車駐車施設の設置基準）

第２９条　条例第５１条第２項に規定する規則で定める来客用の自動車駐車施設の収容可能台数は、当該住宅の戸数に１００分の２の割合を乗じて得た数以上とする。

２　条例第５１条第３項に規定する規則で定めるサービス用自動車駐車スペースの設置基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)　道路（サービス用自動車が通行可能な敷地内の通路がある場合は当該通路）に接し、自動車が安全に出入りできる場所とすること。

(2)　サービス用駐車スペースである旨の表示をすること。

３　条例別表第１に規定する共同住宅等から除く用途は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成１３年法律第２６号）第５条第１項のサービス付き高齢者向け住宅その他

駐車施設の設置が不要と市長が認める用途とする。

（専門的知識を有する者の派遣等）

第３０条　条例第５４条第１項に規定する専門的知識を有する者の派遣は、原則として２０名以上の近隣住民の連署によって申請しなければならない。ただし、近隣住民に該当する者が２０名に満たない場合は、当該住民の全ての連署をもって行うことで足りる。

２　前項の申請は、条例第２０条第１項の規定による近隣住民等への説明等の後、速やかに行わなければならない。

３　市長は、第１項の申請が行われた場合において、条例第２０条第２項の報告書の提出を受けた日の翌日から起算して２１日以内に、当該開発事業に係る専門的知識を有する者を選定のうえ、派遣するものとする。

（身分証明書）

第３１条　条例第５７条第２項に規定する身分を示す証明書は、立入検査員証とする。

（様式）

第３２条　この規則の規定により使用する様式は、別表第２のとおりとし、その内容は別に定める。

（委任）

第３３条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附　則

この規則は、平成２０年７月１日から施行する。

附　則（平成２４年１１月２１日規則第６４号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成３０年　６月２８日規則第５０号）

この規則は、平成３０年７月１日から施行する。

別表第１（第 26 条関係）

１　予定建築物の主たる出入口が存する階等の床面積の過半が居住の用に供する建築物のとき。

敷地の面積	確保すべき緑化の面積
500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満	敷地の面積の 100 分の５以上
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満	敷地の面積の 100 分の 10 以上
3,000 平方メートル以上 １ヘクタール未満	敷地の面積の 100 分の 15 以上
１ヘクタール以上	敷地の面積の 100 分の 18 以上

２　予定建築物の主たる出入口が存する階等の床面積の過半が上記以外のとき。

敷地の面積	確保すべき緑化の面積
500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満	敷地の面積の 100 分の３以上
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満	敷地の面積の 100 分の６以上
3,000 平方メートル以上 １ヘクタール未満	敷地の面積の 100 分の 10 以上
１ヘクタール以上	敷地の面積の 100 分の 14 以上

３　確保すべき緑化の面積に算入することのできる基準については、別に定める。

別表第２（第 32 条関係）

様式番号	文書等の種類	関係条文
第１号様式	大規模土地取引行為届出書	第５条
第２号様式	大規模土地利用構想届出書	第６条
第３号様式	大規模土地利用構想のお知らせ	第７条
第４号様式	周辺住民等説明会報告書	第８条
第５号様式	大規模土地利用構想意見書	第９条
第６号様式	大規模土地利用構想見解書	第 10 条
第７号様式	大規模土地利用構想回答書	第 11 条
第８号様式	事前届出書	第 12 条
第９号様式	開発事業のお知らせ	第 13 条
第 10 号様式	近隣住民等説明報告書	第 15 条
第 11 号様式	協議状況報告書	第 16 条
第 12 号様式	開発事業協議申請書	第 17 条
第 13 号様式	開発事業計画変更承認申請書	第 18 条
第 14 号様式	開発事業計画軽微な変更届出書	第 18 条
第 15 号様式	開発事業者変更承認申請書	第 19 条
第 16 号様式	開発事業廃止届出書	第 20 条
第 17 号様式	開発事業廃止のお知らせ	第 20 条
第 18 号様式	工事着手届出書	第 21 条
第 19 号様式	完了検査申請書	第 22 条
第 20 号様式	中間検査申請書	第 22 条
第 21 号様式	公共施設等引渡書	第 23 条
第 22 号様式	立入検査員証	第 31 条

第１号様式（第５条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

大 規 模 土 地 取 引 行 為 届 出 書

大和市長あて

住　所

届出者　　氏　名

電話番号　（　）

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第８条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

契約当事者に関する事項	譲渡人	住　所	
		氏　名	
		電　話	
	譲受人	住　所	
		氏　名	
		電　話	
	契　約　態　様		（□所有権 □地上権 □賃借権 □その他）の（□移転 □設定）
	土地取引の原因		□ 相続に起因した土地取引（原因発生日　年　月　日） □ その他（　）
	契約締結予定年月日		年　月　日
	主な土地利用目的		

	番号	所在		地目		面積（㎡）	
		町名	地番	登記簿	現況	登記簿	実測
土地に関する事項	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	合計　筆					㎡	㎡
	現在の土地利用状況						

備考　届出者等の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
　　譲受人が未定の場合には、譲受人欄については空欄としてください。

第２号様式（第６条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

大 規 模 土 地 利 用 構 想 届 出 書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

住　所
代 理 人　氏　名
電話番号　（　）

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第９条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

開発事業の名称				
開発事業区域の位置		大和市		
開発事業区域の面積		㎡		
都市計画概要	区域区分	□市街化区域　□市街化調整区域		
	用途地域	□一低 □一中高 □一住 □二住 □準住 □近商 □商業 □準工 □工業		
	防火地域	□防火地域　□準防火地域　□指定なし		
	その他			
開発事業の種類		□新築　□増築　□宅地分譲		
予定建築物の用途		□一戸建て　□共同住宅　□その他(　　)		
予定建築物の規模		延べ面積　㎡	階数	計画戸数　戸
土地利用の方針				
公共施設及び公益的施設の整備方針				
周辺環境及び景観の保全の方針				
工事着手予定		年　月		

備考　届出者等の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
　　予定建築物の規模が確定していない場合にあっては、概ねの規模を記載してください。

第３号様式（第７条関係）

大規模土地利用構想のお知らせ

<table>
<tr><td colspan="2">開発事業の名称</td><td></td><td rowspan="9">土地利用構想図</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発事業区域の位置</td><td>大和市</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発事業区域の面積</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">公共・公益的施設の整備方針</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">周辺環境及び景観の保全の方針</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">大規模土地利用構想の届出日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">標識設置日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">説明会開催日時</td><td>年　月　日　時</td><td rowspan="9">説明会の対象範囲</td></tr>
<tr><td colspan="2">説明会開催場所</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発事業着手予定</td><td>年　月</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発事業完了予定</td><td>年　月</td></tr>
<tr><td rowspan="3">開発事業者の住所・氏名</td><td>住所</td><td></td></tr>
<tr><td>氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>電話番号</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">問合せ先及び連絡先</td><td>住所</td><td></td></tr>
<tr><td>氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>電話番号</td><td></td></tr>
</table>

１．この標識は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第１１条第１項の規定に基づき設置したものです。
２．この大規模土地利用構想の概要は大和市街づくり計画課で閲覧することができます。（届出の公告日の翌日から30日間）
３．大和市民及び周辺住民の方はこの大規模土地利用構想に対し、意見書を提出することができます。（提出の締め切りは周辺住民等説明会報告書の公告日の翌日から１４日後まで）
意見書の提出先：大和市街づくり計画課開発審査指導係（電話　０４６－２６０－５４３０　FAX　０４６－２６４－６１０５）

備考１　標識の大きさは、縦60センチメートル以上、横90センチメートル以上としてください。
２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第４号様式（第８条関係）

（第１面）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

周 辺 住 民 等 説 明 会 報 告 書

大和市長あて

住　所

開発事業者

氏　名

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第１２条第１項の規定により、周辺住民等に対し説明会を開催しましたので、次のとおり報告します。

開発事業の名称		
開発事業区域の位置	大和市	
開催日時	年　月　日（　）　：　～　：	
開催場所		
開発事業者側出席者名		
周辺住民等出席状況	説明対象戸数　戸	出席者数　戸
説明の概要		
配布資料		

事務処理欄

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
　　３　説明会に使用した資料を添付してください。

（第２面）

出　席　者　名　簿			
	氏　　名（団 体 名）	住　　所　　等	区　　分
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

備考　区分の欄には、土地若しくは建築物の所有者又は建築物の占有者の区分について、記載してください。

（第３面）

質疑応答			
	住民等の住所・氏名	質問・要望等	回答
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

第５号様式（第９条関係）

意見書番号	決裁欄	収受	・　・
		決裁	・　・
		施行	・　・

年　月　日

大規模土地利用構想意見書

大和市長あて

住　所

氏　名

電話番号　（　）

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第１３条第１項の規定により、次のとおり提出します。

開発事業の名称	
開発事業区域の位置	大和市
事業者名	

意見の内容

備考１　太枠の中を記入してください。

２　住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第６号様式（第１０条関係）

意見書番号	決裁欄	収受	・　・
		決裁	・　・
		施行	・　・

年　月　日

大規模土地利用構想見解書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第１４条第１項の規定により、次のとおり提出します。

開発事業の名称	
開発事業区域の位置	大和市

意見書の内容	意見書に対する見解

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第７号様式（第１１条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

大 規 模 土 地 利 用 構 想 回 答 書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第１５条第２項の規定により、次のとおり提出します。

開 発 事 業 の 名 称	
開 発 事 業 区 域 の 位 置	大和市

指 導 ・ 助 言 の 内 容	指 導 ・ 助 言 に 対 す る 回 答

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第８号様式（第１２条関係）

決裁欄	収受	・　・
	決裁	・　・
	施行	・　・

年　月　日

事　前　届　出　書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第１８条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

開発事業の名称						
開発事業区域の位置		大和市				
開発事業区域の概要	面積	㎡	区域区分	□市街化区域　□市街化調整区域		
	用途地域	□一低　□一中高　□一住　□二住　□準住　□近商　□商業　□準工　□工業				
	防火地域	□防火地域　□準防火地域　□指定なし				
予定建築物等の概要	用途	□一戸建て　□共同住宅（□分譲　□賃貸）　□その他（　　）				
	構造					
	階数	地上　　階　地下　　階	高さ	最高　　m　軒高　　m		
	建築面積	㎡			建蔽率	%
	延べ面積	㎡	容積対象面積	㎡	容積率	%
	予定戸数	戸				
設計者の住所・氏名	住所					
	氏名					
	電話番号					
工事施工者の住所・氏名	住所					
	氏名					
	電話番号					
問合せ先及び連絡先	住所					
	氏名					
	電話番号					
標識設置予定	年　月　日					
近隣住民等説明予定	個別説明開始　　年　月　日		説明会　　年　月　日（場所　　）			
工事着手予定	年　月					

備考　開発事業者等の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第９号様式（第１３条関係）

開発事業のお知らせ

開発事業の名称			事前届提出	年　月　日	土地利用の計画図
開発事業区域の場所	大和市		標識設置	年　月　日	
開発事業区域の面積	㎡		説明会等の予定	年　月　日	
開発事業の内容				場所	
予定建築物等の概要 用途			報告書の提出日	年　月　日	
構造			開発事業着手予定	年　月　日	
階数	地上　階 地下　階		開発事業完了予定	年　月　日	
高さ	m		開発事業基準適合確認	年　月　日	
延べ面積	㎡		開発許可申請（*1）	年　月　日	
造成区画数	区画		建築確認申請（*2）	年　月　日	
住宅戸数	戸				

開発事業者の住所・氏名	住所	*1　開発許可を要する場合に記載すること。 *2　予定建築物がある場合に記載すること。	近隣住民等の範囲図
	氏名		
	電話番号		
設計者の住所・氏名	住所		
	氏名		
	電話番号		
工事施工者の住所・氏名	住所		
	氏名		
	電話番号		
問合せ先及び連絡先	住所	この開発事業に関するお問い合わせは、左記の問合せ先までお願いします。 なお、この開発事業に関し大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２１条第１項の規定に基づく協議を求められる近隣住民等の方は、左記の連絡先まで文書によりお申し出ください。	
	氏名		
	電話番号		

この標識は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第１９条第１項の規定に基づき設置したものです。

備考１　標識の大きさは、縦60センチメートル以上、横90センチメートル以上としてください。

２　開発事業者等の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１０号様式（第１５条関係）

（第１面）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

近 隣 住 民 等 説 明 報 告 書

大和市長あて

住　所

開発事業者

氏　名

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第２０条第２項の規定により、近隣住民等への説明を実施しましたので、次のとおり報告します。

開 発 事 業 の 名 称	
開 発 事 業 区 域 の 位 置	
説 明 の 実 施 日 及 び 場 所	
説明を行った者の住所･氏名	
説　明　の　概　要	
配　布　資　料	

事務処理欄

備考１　太枠の中を記入してください。

２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

（第２面）

説明を受けた近隣住民等			
番号	氏　　名（団体名）	住　　所　　等	区　　分

備考１　近隣住民等の特定に関する図書に付した番号と対応させてください。

２　区分の欄には、土地若しくは建築物の所有者又は建築物の占有者の区分について、記載してください。

（第３面）

説明事項		説明内容
工事関係者について	開発事業者 住所・氏名	
	設計者 住所・氏名	
	工事監理者 住所・氏名	
	工事施工者 住所・氏名	
	その他の関係者 住所・氏名	
開発事業区域について	開発事業区域の位置	
	敷地の面積	
	都市計画法の地域地区	
	地区計画等の有無及び内容	
	日影規制	
土地利用計画について	道路整備計画	
	排水計画	
	公園等の計画	
	消防施設の計画	
	ごみ収集場の計画	
	駐車・駐輪施設	
	敷地内緑化の計画	
	その他の公共公益施設	
建築物の概要について	建築物の用途 （複合用途の場合は各用途）	
	規模・階数：建築面積・延べ面積	建築面積　　㎡　延べ面積　　㎡
	規模・階数：階数・高さ	階数　地上　　階　地下　　階　高さ　　m
	規模・階数：建蔽率・容積率	建蔽率　　%　容積率　　%
	構造の種別・基礎の種類	
その他	専門知識を有する者の派遣制度について	
	電波障害の予測と対策について	
	日影の影響について	

（第４面）

説　明　事　項	説　明　内　容
工事施工に関することについて	
工事協定の締結について	
そ　の　他	

【近隣住民等からの質疑、要望等の要旨】	【左記に対する見解及び回答】

第１１号様式（第１６条関係）

決裁欄	収　受	・　・
	決　裁	・　・
	施　行	・　・

年　月　日

協　議　状　況　報　告　書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２１条第３項の規定により、近隣住民等との協議について、次のとおり報告します。

開発事業の名称	
開発事業区域の場所	
協議の実施日及び場所	
協議した項目	
配布した資料	

協議会における協議の概要	【近隣住民等からの質疑、要望等の要旨】	【左記に対する見解及び回答】

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者及び近隣住民等の双方の参加者名簿を添付すること。

第１２号様式（第１７条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

開 発 事 業 協 議 申 請 書

大和市長　あて

住　所
開発事業者
氏　名

住　所
代 理 人　氏　名
電話番号　（　）

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２２条第１項の規定に基づき、次の開発事業に関する協議を申請します。

対象事業		□開発行為（□宅地分譲　□その他）　□建築行為（□宅地分譲　□その他）			
開発事業の名称					
開発事業の位置		大和市			
設計者	住所				
	氏名		電話番号	（　）	
工事施工者	住所				
	氏名		電話番号	（　）	
開発事業区域の概要	面積	㎡	区域区分	□　市街化区域　□　市街化調整区域	
	用途地域	□一低　□一中高　□一住　□二住　□準住　□近商　□商業　□準工　□工業			
	防火地区	□防火地域　□準防火地域　□指定なし			
予定建築物等の概要	用途	□一戸建て　□共同住宅（□分譲　□賃貸）　□その他（　）			
	構造		工事種別	□新築　□増築　□改築　□その他（　）	
	階数	地上　階　地下　階	高さ	最高　m　軒高　m	
	建築面積	㎡	建蔽率	%	
	延べ面積	㎡	容積対象面積	㎡	容積率　%
	予定戸数	戸			
公共施設及び公益的施設等の概要	汚水放流先	□公共下水道　□公設排水管　□その他の排水管　□浸透槽			
	雨水放流先	□公共下水道　□公設排水管　□その他の排水管　□浸透槽			
	道路の状況				
	公園等	㎡			
	ごみ収集場		リサイクルステーション		
	消防施設	防火水槽（　）㎥（　）基　消防活動空地（　）			
	緑化施設	㎡			
	駐車・駐輪	一般駐車（　）台　来客用駐車（　）台　サービス駐車（　）台　駐輪（　）台			
	保育施設				
	埋蔵文化財	□確認済　□未確認			
工事計画	工事計画	工区分け　□有（　）工区　□無	建築制限解除(法第３７条)　□必要　□不要		
	工事予定	年　月　～　年　月			

備考　開発事業者等の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１３号様式（第１８条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

開発事業計画変更承認申請書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２５条第１項の規定により、開発事業の変更承認について申請します。

開発事業の名称	
開発事業区域の位置	
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日	

変更事項	変更前	変更後

事務処理欄

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１４号様式（第１８条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

開発事業計画軽微な変更届出書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２５条第３項の規定により、開発事業の軽微な変更を届け出ます。

開発事業の名称	
開発事業区域の位置	大和市
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日	

変更事項	変更前	変更後

事務処理欄

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１５号様式（第１９条関係）

決裁欄	収受	・　・
	決裁	・　・
	施行	・　・

年　月　日

開発事業者変更承認申請書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２６条第１項の規定により、開発事業者の変更承認について申請します。

開発事業の名称		
開発事業区域の位置		大和市
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日		
変更前	住所	
	氏名	
変更後	住所	
	氏名	
変更事由		
事務処理欄		

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１６号様式（第２０条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

開 発 事 業 廃 止 届 出 書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２７条第１項の規定により、開発事業を廃止するので届け出ます。

開　発　事　業　の　名　称	
開　発　事　業　区　域　の　位　置	大和市
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日	
開　発　事　業　廃　止　の　理　由	

事務処理欄

備考１　太枠内を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名について、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１７号様式（第２０条関係）

開発事業廃止のお知らせ

開発事業の名称		
開発事業区域の位置		大和市
開発事業区域の面積		㎡
開発事業の内容		
予定建築物等の概要	用途	
	構造	
	階数	地上　階　地下　階
	高さ	m
	延べ面積	㎡
	造成区画	区画
	住宅戸数	戸
開発事業者の住所・氏名		住所
		氏名
		電話番号
問合せ先及び連絡先		住所
		氏名
		電話番号
標識設置		年　月　日
この標識は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２７条第２項の規定に基づき設置したものです。		

備考　開発事業者等の住所及び氏名は、法人の場合に合っては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１８号様式（第２１条関係）

決裁欄	収受	・　・
	決裁	・　・
	施行	・　・

年　月　日

工　事　着　手　届　出　書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２９条の規定により、開発事業に関する工事に着手したので届け出ます。

対象事業		□　開発行為　□　建築行為
開発事業の名称		
開発事業区域の位置		大和市
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日		
工事施工者	住所	
	氏名	
工事着手年月日		年　月　日
工事完了予定年月日		年　月　日

事務処理欄

備考１　太枠の中を記入してください。
２　開発事業者及び工事施工者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第１９号様式（第２２条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

完　了　検　査　申　請　書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第３０条第１項の規定により、次のとおり完了検査を申請します。

対　象　事　業	□　開発行為　□　建築行為
開　発　事　業　の　名　称	
開　発　事　業　区　域　の　位　置	大和市
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日	
工　事　完　了　年　月　日	
備　考	

事務処理欄

検査年月日	年　月　日	検　査　結　果	□適合　□不適合

検　査　項　目	指　摘　事　項	処　理

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第２０号様式（第２２条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

中　間　検　査　申　請　書

大和市長あて

住　所
開発事業者
氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第３０条第３項の規定により、次のとおり中間検査を申請します。

対　象　事　業	□　開発行為　　□　建築行為
開　発　事　業　の　名　称	
開　発　事　業　区　域　の　位　置	大和市
開発事業基準適合確認通知書の交付年月日	
中　間　検　査　申　請　理　由　区　分	□ 工区分け □ 建築制限解除無し □ その他(　　)
完了していない協議対象工事	
検　査　対　象　工　事　完　了　日	年　月　日
備　考	

事務処理欄

検査年月日	年　月　日	検　査　結　果	□適合　□不適合

検　査　項　目	指　摘　事　項	処　理

備考１　太枠の中を記入してください。
　　２　開発事業者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第２１号様式（第２３条関係）

決裁欄	収 受	・　・
	決 裁	・　・
	施 行	・　・

年　月　日

公 共 施 設 等 引 渡 書

大和市長あて

住　所

開発事業者

氏　名

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第３１条の規定により、公共施設の帰属図書を提出します。

開 発 事 業 の 名 称	
開 発 事 業 区 域 の 位 置	
工 事 完 了 年 月 日	
引 き 渡 す 公 共 施 設	□ 道路　□ 公園　□ 排水用地　□　防火水槽　□その他（　　）
公 共 施 設 概 要（ 面 積 、 仕 様 等 ）	

事務処理欄

備考１　太枠の中を記入してください。

２　開発事業者及び工事施工者の住所及び氏名は、法人の場合にあっては所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

第２２号様式（第３１条関係）

（表）

立 入 検 査 員 証

所　　属

氏　　名

生年月日　　年　　月　　日

上記の者は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第５７条の規定により、立入検査をすることができる者であることを証する。

年　　月　　日

大和市長　　印

（裏）

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例（抜粋）

（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、関係人の請求があっ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。

備考　立入検査員証の大きさは、日本工業規格Ａ７横長型とする。

規則外様式（条例第１６条関係）

大規模開発事業手続完了通知書

年　　月　　日

様

大和市長　　印

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第３章に規定する大規模開発事業に係る手続が完了したと認められるため、同条例第１６条第２項の規定に基づき通知します。

開発事業の名称	
開発事業の目的	
開発事業区域の位置	大和市
開発事業区域の面積	
注意事項	
備考	

規則外様式 （条例第２３条関係）

開発事業基準適合通知書

年　　月　　日

様

大和市長　　印

年　　月　　日に申請のあった開発事業については、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例に定める開発事業の基準に適合していることを確認したので、同条例第２３条第２項の規定に基づき通知します。

開発事業の目的	
開発事業区域の位置	
開発事業区域の面積	
注意事項	
備考	

規則外様式（条例第３０条関係）

開発事業基準適合検査済証

年　　月　　日

様

大和市長　　印

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第３０条第１項の規定による検査の結果、同条例に定める開発事業の基準に適合していることを確認したので、第２項の規定に基づき通知します。

開発事業の目的	
開発事業区域の位置	
開発事業区域の面積	
注意事項	
備考	

規則外様式（条例第３０条関係）

開発事業基準適合中間検査済証

年　　月　　日

様

大和市長　　印

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第３０条第３項の規定による検査の結果、中間検査対象範囲が同条例に定める開発事業の基準に適合していることを確認したので、第４項の規定に基づき通知します。

開発事業の目的	
開発事業区域の位置	
開発事業区域の面積	
中間検査申請理由	
完了していない協議対象工事	
注意事項	
備考	

規則外様式 （条例第５５条関係）

勧　告　書

年　月　日

様

大和市長　印

あなたが施工している大和市　　の開発事業は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第　　条の規定に違反していますので、同条例第５５条の規定により、次の措置を講じるまでの間、工事の施工の停止を勧告します。

なお、この勧告に従わない場合、同条例第５６条に基づく命令を発することがあります。

開発事業の名称		
開発事業区域の位置		
開発事業基準適合確認通知書交付年月日		
開発事業者	住所	
	氏名	
工事施工者	住所	
	氏名	
勧告事項		
備考		

規則外様式（条例第５６条関係）

命　令　書

大和市指令第　　号

年　月　日

様

大和市長　　印

あなたが施工している大和市　　の開発事業は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第　　条の規定に違反していますので、同条例第５６条の規定により、次の措置を講じるまでの間、工事の施工の停止を命じます。

開発事業の名称		
開発事業区域の位置		
開発事業基準適合確認通知書交付年月日		
開発事業者	住所	
	氏名	
工事施工者	住所	
	氏名	
命令事項		
備考		

１　この処分について不服のある場合は、この処分のあったことを知った日の翌日から起算して６０日以内に、大和市長に対して異議申立てをすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６０日以内であっても、この処分の日の翌日から起算して１年を経過したときは、異議申立てをすることができなくなります。

２　上記１の異議申立てをしない場合でも、この処分があったことを知った日(上記１の異議申立てをした場合は、当該異議申立てに対する決定があったことを知った日)の翌日から起算して６か月以内に、大和市を被告として(訴訟において大和市を代表する者は大和市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して１年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

規則外様式（専門的知識を有する者の派遣等に関する要領第７条関係）

年　　月　　日

大 和 市 長　　あて

所 在 地

名　　称

代表者名

電話番号

インタープリター派遣実施申請書

下記の事項について解説を受けたいので，インタープリターの派遣を申請します。

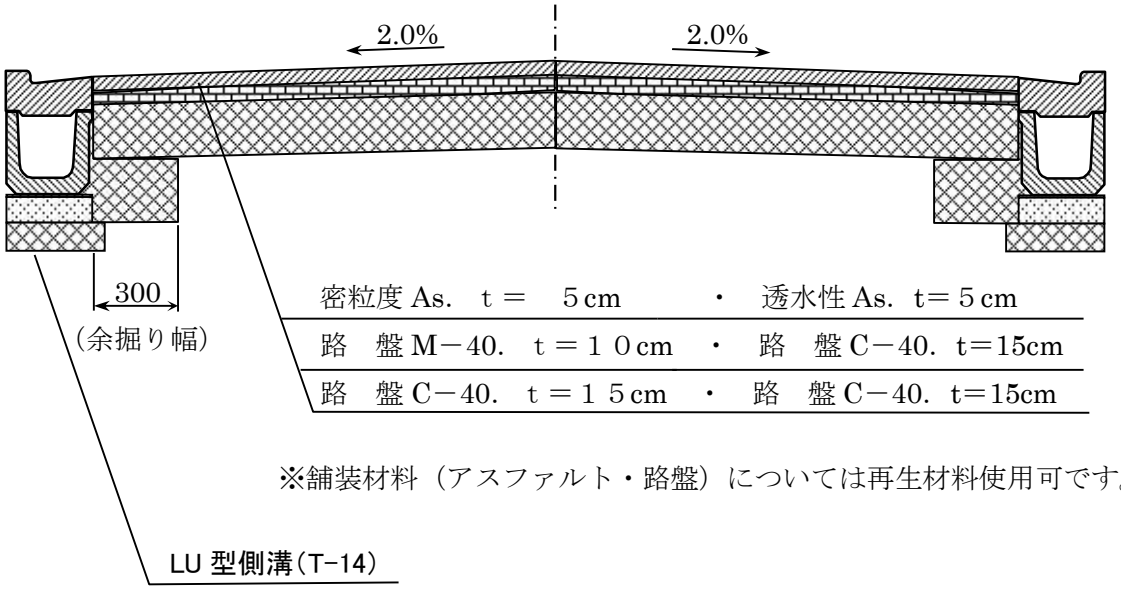
勉強会等の名称	
開催日時	年　月　日（　） ：　～　：
開催場所	
申請回数	初回　・　２回目
これまでの近隣住民関係者会議における当該開発事業に対する対応状況及び問題点（具体的に記載してください。）	
解説の希望分野（○をつけてください。）	法規制関係　建築物関係　公園・緑化 日影関係　周辺環境　その他
受けたい解説の内容（具体的に記載してください。）	
解説を踏まえた今後の取組予定	

備考　近隣住民関係者会議を構成する全ての近隣住民の名簿を添付してください。

［道路・河川管理課 所管］

開発事業区域に接する道路の基準（条例第３７条関係）

標 準 横 断 面 図



道路排水

新設道路の両側及び後退部分については、側溝等の排水設備を設けるものとする。

（１） 側溝の構造については、LU 型側溝（２４０用、T-14）を使用し、１０m以内ごとに１箇所グレーチングを設けるものとする。

（２） 側溝については、概ね２０mごとに浸透桝を設けて雨水流出の抑制を行うものとする。

（３） 雨水管等の排水施設がある場合は、管理者の許可を得て接続するものとする。

（４） 側溝の屈折部及び暗渠等の接続部分には、溜桝または浸透桝を設けるものとする。

［下水道経営課 所管］

雨水調整池、雨水浸透桝等設置基準（条例第３９条関係）

１　趣旨

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第２８条に定める市長との協議に基づく基準を定める。

２　適用除外

工場跡地や埋立地等で土壌汚染があり、浸透施設によって汚染物質が拡散し、地下水の汚染が予想される場合には、適用を除外する。

３　対策量

対策量とは、対象とする敷地面積において確保すべき雨水流出量をいう。対策量の規模は、降雨強度が１時間当り４８ｍｍの際に、宅地内から雨水が流出しないことを目標とし、浸透対象面積、設置場所の状況及び雨水浸透施設等の能力に応じ、複数の施設の設置や各種施設の組合せを検討、選択するものとする。

４　対策量の算定

対策量（雨水流出量）の算出方法は、合理式によるものとする。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

Q ： 雨水流出量（m^3／ｓ）
ｆ ： 流出係数
ｒ ： 降雨継続時間における平均降雨強度（mm／hr）
A ： 開発区域面積（ha）

ｒ：降雨継続時間における平均降雨強度（mm／hr）は次の公式により算定する。

$$r = \frac{5,030}{t + 45}$$

ｔ：降雨継続時間（min）

○　雨水調整池、雨水浸透桝等の容量算定

$$V = \frac{1}{360} \times f \times r1 \times A \times 60 \times t$$

Ｖ　：雨水調整池、雨水浸透桝等の容量（m^3）
r1　：降雨継続時間 60 分における平均降雨強度（mm／hr）：４８
ｆ　：開発後の平均流出係数
Ａ　：開発区域面積（ha）

5　流出係数

流出係数は、次のとおりとする。

工　種　別	流出係数
屋　　根	0.90
道　　路（アスファルト・コンクリート）	0.85
透水性舗装	0.60
芝　　地	0.15
樹木の多い公園・緑地	0.15
山　　地（山　林）	0.40
間　　地（未改良地、田　畑）	0.20

※ 1　　平均流出係数は、小数点第２位までとし、第３位を切上げる。

6　雨水浸透施設による浸透量の算出

雨水浸透施設による浸透量の算出は、雨水浸透施設技術指針（案）調査・計画編（社団法人　雨水貯留浸透技術協会　編）に準じる。

尚、土壌の飽和透水係数については、大和市採用係数「0.069」を使用すること。

7　雨水浸透桝、雨水調整池等の対策方法

対策方法は、雨水浸透桝等による対策方法と浸透施設併用雨水調整池による対策方法とする。

雨水浸透桝等による対策方法は、対策量（雨水流出量）以上を浸透することが可能な浸透桝及び浸透トレンチ等とする。

浸透施設併用雨水調整池による対策方法は、対策量（雨水流出量）以上を貯留及び浸透することが可能な浸透施設併用雨水調整池とする。

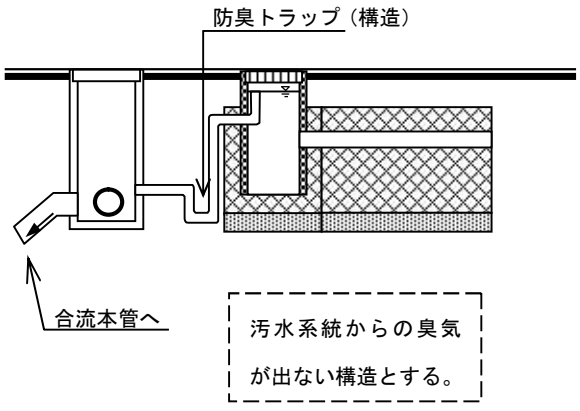
8　雨水浸透施設の排水施設への接続方法

雨水浸透施設を排水設備に接続する場合、次の点に注意する。

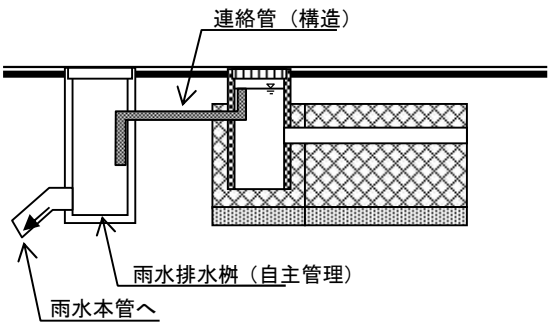
①　合流地区において排水設備へ接続する場合は、浸透施設へ汚水を逆流しないよう出来るだけ高い位置に接続する。

②　合流地区において排水設備へ接続する場合は、下水の臭気が抑制施設から発散しないこと。

i　合流地区　（参考図）



ii　分流地区（参考図）



9　設計・施工上の留意点

①　雨水浸透施設の間隔については､近づけると浸透流の相互干渉により浸透量が低下するため、雨水浸透施設間隔は、原則１．５m以上距離を置くこととする。

②　雨水浸透施設の設置位置は、地中での浸透力を高め、浸透水による影響を避けるため、建物の基礎､隣地境界線及び汚水管､地中壁面構造等から原則３０cm 以上距離を置くこととする。

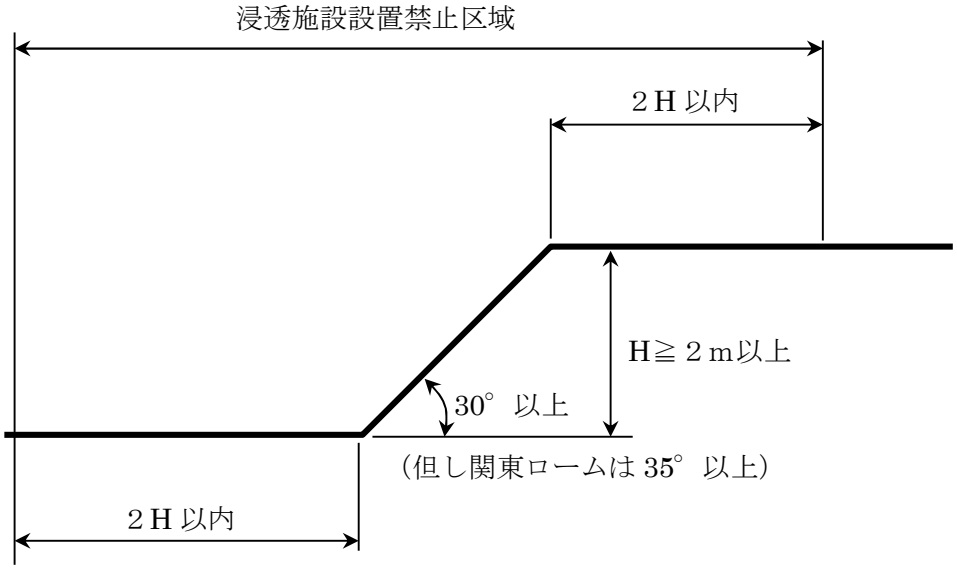
③　区域内の雨水が浸透施設に流入するように雨水排水設備を設計し、一部の施設に雨水が集中しないように設計すること。

④　雨水浸透施設は、設計降雨強度以上の降雨があった場合には施設からの溢水があるため、溢水の可能性を考慮して施設等を設計すること。

⑤　下記の地域に雨水浸透施設を設置する場合は、雨水浸透施設設置に伴う雨水浸透を考慮した斜面の安定性について事前に十分な検討を実施し、雨水浸透施設設置の可否を判断するものとする。

・　人工改変地
・　切土斜面（特に互層地盤の場合や地層傾斜等も含む）とその周辺
・　盛土地盤の端部斜面部分（擁壁等設置箇所も含む）とその周辺

なお、下図の区域について、雨水浸透施設の設置を禁止するものとし、開発区域内に雨水浸透施設を設置するスペースがない場合は、雨水調整池等貯留施設を検討するものとする。



１０　維持管理

雨水浸透施設等の浸透能力を維持するために、雨水浸透桝等については、定期的に清掃を行うとともに、ますの底に溜まった泥等の除去を行うこと。

１１　その他

この基準に定めるもののほか、この基準の施行については必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

［みどり公園課 所管］

緑化に関する技術的基準等（条例第４１条関係）

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則第２６条に定める緑化の技術的基準等は、次のとおりとする。

(1) 緑化の面積として算定するには、緑化のために区画された土地面積の１０分の８に相当する投影面積（高木１本につき１０㎡、中木１本につき３㎡、及び低木１本につき０．２５㎡で換算）以上の植栽をするものとする。

(2) 開発区域内に次に掲げる緑化を施した場合は、その投影面積等相当分の合計を確保すべき緑化の面積の１０分の５までの範囲内で加算することができるものとする。ただし、商業系用途地域の場合は、その投影面積等相当分の合計の全てを確保すべき緑化の面積として加算することができるものとする。

① 接道部（道路に接する部分から概ね２ｍの範囲内）に高木（植栽時樹高３ｍ以上）を植栽した場合、１本につき１０㎡（接道部以外に植栽した場合は、１本につき５㎡）

② 接道部に中木（植栽時樹高１ｍ以上）を植栽した場合、１本につき３㎡（接道部以外に植栽した場合は、１本につき１．５㎡）

③ 接道部に低木を列状に植栽した場合、１ｍにつき１㎡

④ 予定建築物の屋上を緑化した場合、１㎡につき１㎡

⑤ 予定建築物の道路に面した壁面を緑化した場合、１㎡につき１㎡

(3) 地被植物（低木を除く）による緑化は、緑化の面積として算定できないものとする。ただし、次に掲げる箇所を地被植物により緑化した場合は、緑化の面積として算定することができるものとする。

① 集合住宅の専用庭

② 予定建築物の屋上

③ 予定建築物の道路に面する壁面

(4) 屋上緑化の算定基準については、植栽基盤面積を緑化の面積とするものとする。なお、可動式植栽基盤の場合は、概ね１００ℓ以上でなければならないものとする。

(5) 壁面緑化の算定基準については、緑化施設が整備された部分の鉛直投影面積の合計とするものとする。

(6) 開発事業区域内に公園を設置した場合は、当該公園面積の１０分の３を確保すべき緑化の面積から控除することができるものとする。

(7) 開発事業者又は施設使用者は、当該緑化箇所を適正に維持管理するものとする。

大和市防火水槽設置基準　［警防課 所管］

（条例第４２条関係）

（趣旨）

第１条　この基準は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成１９年大和市条例第４１号。以下「条例」という。）第４２条及び大和市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則（平成１９年大和市規則第８７号。以下「規則」という。）第２８条の規定に基づき、防火水槽の設置等について必要な事項を定めるものとする。

（用語の意義）

第２条　この基準において、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。

⑴　地中ばり防火水槽　建築物の地下（地中ばり等を含む。）を活用して設置する防火水槽をいう。

⑵　現場打ち防火水槽　現場で加工される鉄筋コンクリート製の防火水槽をいう。

⑶　二次製品防火水槽　工場において生産された部材を使用して建設されるもので、一般財団法人日本消防設備安全センターの二次製品等防火水槽等認定規程（平成13年消安セ規程第８号）により型式認定された防火水槽をいう。

⑷　採水口等　採水口、防火水槽から採水口までの配管並びに通気管をいう。

（防火水槽の設置基準）

第３条　防火水槽の設置に関する基準は、次のとおりとする。

⑴　防火水槽は、常時貯水量が４０立方メートル以上を有しているとともに、吸管投入孔を２箇所以上設置すること。ただし、常時取水可能水量が毎分１立方メートル以上で、かつ、連続４０分以上の給水能力を有するプール、池、工業用貯水施設等が設置されたときは、防火水槽が設置されたものとみなす。

⑵　公園、空地等に設置する防火水槽は、二次製品防火水槽のⅠ型（以下「Ⅰ型」という。）以上とし、自動車等の進入のおそれのある場所に設置する場合にあっては、二次製品防火水槽のⅡ型（以下「Ⅱ型」という。）以上の構造とすること。

⑶　他の用水、事業目的等に使用する貯水槽と兼用する場合は、第１号に規定する貯水量を常時取水できる方式とすること。

（防火水槽の検査）

第４条　事業者は、次に掲げる区分により検査を受けるものとする。

⑴　地中ばり防火水槽及び現場打ち防火水槽

ア　中間検査

イ　漏水検査

ウ　採水口が設置されている場合は、採水検査

エ　完了検査

⑵　二次製品防火水槽

ア　漏水検査（工事工程写真の提示）

イ　完了検査

２　中間検査は、防水工事完了検査及び工事工程写真の提示とする。

３　漏水検査は、満水を確認した日から起算して７日以上経過した日に行なうものとする。

（提出書類）

第５条　防火水槽に関する工事が完了したときは、速やかに、防火水槽工事完了届書（第１号様式）を提出するものとする。

２　消防長は、前項の届出を受けたときは、遅滞なく、条例第４２条、規則第２７条及び当該基準に適合していることの検査を実施しなければならない。

（指定消防水利承諾書）

第６条　消防長は、事業者が管理する防火水槽が設置されたときは、消防法（昭和２３年法律第１８６号）第２１条第１項の規定により事業者の承諾を得て、消防水利に指定するものとする。この場合において事業者は、完了検査の前までに、指定消防水利承諾書（第２号様式）に案内図及び配置図（防火水槽の位置を明示したもの）を添付し、提出するものとする。

（防火水槽の技術基準）

第７条　防火水槽の技術的な基準は、次のとおりとする。

⑴　掘削1,000ミリメートル未満でゆう水のあ

る場合又は土質が軟弱等の場合は、ゆう水対策工事、くい打ち工事等の土質対策を行なうこと。

(2) 防火水槽内には、原則として区画を設けないこと。ただし、構造上やむを得ず区画を設ける場合は、硬質塩化ビニル管等を使用し、区画ごとに通気口、通水口及び人通口を次により設けること。

ア 通水口は、口径100ミリメートル以上とし、はりの上部に２箇所以上設けること。

イ 通水口は、口径150ミリメートル以上ではりの下部に２箇所以上とし、底板に接するように設けること。

ウ 人通口は、口径600ミリメートル以上の大きさとし、その下端は、底板から500ミリメートル以下とすること。ただし、構造上設置することが困難であり、点検口を設ける等各区画が点検できるようにした場合は、この限りではない。

エ 施工方法は、別図１によること。

(3) 設置方法は地下式とし、水槽の深さは原則として底設ピット部分を除き地表面からおおむね7,000ミリメートル以内とすること。ただし、地下埋設が困難な場合は、設置方法等について消防長と協議するものとする。

(4) 吸管投入孔の直下には、一辺の長さ又は直径が600ミリメートル以上、かつ、深さ500ミリメートル以上で、十分な強度及び水密性が確保され、水槽本体との接合部に漏水のおそれのない構造である底設ピットを設けること。

(5) 水槽内は、給水管、排水管、ガス管、電気配管等他の用途の配管を通さないこと。

(6) 容量の算定は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除いた本体の容量とすること。

(7) 吸管投入孔には、点検管理のために耐食性を有するタラップ又はこれに代わるはしご等を設置し、見える位置に満水容量の表示を設けること。

(8) 吸管投入孔は、次によること。

ア 消防隊が有効に活用できる位置に原則２箇所設けるものとし、水槽本体の強度を損なわない位置とすること。

イ 吸管投入孔には、市に提供する防火水槽にあっては別図２により、また、事業者が管理する防火水槽にあっては別図３によるふた又はこれと同等の形状によるものを取り付け、その開口部には、ふたを受ける口環及び落下防止のための施設（必要な強度と耐食性を有する材質であるものに限る。）を設けること。

ウ 吸管投入孔の地表面と水槽本体との間に連結立管を設ける場合には、その材質は鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製又はこれらと同等以上のものとし、水平方向荷重によって移動しないよう水槽本体に取り付けること。

エ 土砂等が堆積するおそれのある吸管投入孔の周囲300ミリメートルの範囲は、コンクリート仕上げとすること。

(9) 主要構造材料、部材厚等は、次によること。

ア コンクリートは、材料の均質性、水密製及び耐久性を考慮し、設計基準強度（４周圧縮強度）を現場打ち防火水槽にあっては、24ニュートン毎平方ミリメートル以上とすること。

イ 主鉄筋及び配力鉄筋は、原則として直径13ミリメートル以上の異型鉄筋とし、Ⅰ型にあっては1,600キログラム以上、Ⅱ型にあっては2,000キログラム以上使用すること。

ウ 頂版、側版、底版及び底設ピットの躯体の厚さは、現場打ち防火水槽のⅠ型にあっては200ミリメートル以上、Ⅱ型にあっては250ミリメートル以上とすること。

エ 底面部には、栗石等により、必要な基礎固めがしてあること。

(10) 地中ばり防火水槽の技術基準は、前各号に定めるもののほか、次のとおりとすること。

ア 内部仕上げは、床及び壁を全面防水措置するものとし、上階が居室等の場合は、必要に応じて天井も防水措置とすること。

イ 吸管投入孔を設けない場合は、採水口及び直径600ミリメートル以上のふた及び落下防止施設の付いた点検口を設け、点検管

理のために耐食性を有するタラップ又はこれに代わるはしご等を設置し、見える位置に満水容量の表示を設けること。

ウ　地中ばり防火水槽に採水口等を設ける場合は、別図４による採水口を設けるほか、第９条の定めによること。

（標識）

第８条　規則第２７条第５号の規定により設置する標識は、市に提供する防火水槽にあっては別図２とし、事業者が管理する防火水槽にあっては別図３のとおりとする。

（採水口の技術基準）

第９条　防火水槽に採水口等を設置する場合の技術基準は、次のとおりとする。

⑴　採水口は、次によること。

ア　２口以上設けること。

イ　覆冠を設け、採水口である旨の表示をすること。

ウ　取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで500ミリメートル以上１,000ミリメートル以下とすること。

エ　材質は、日本工業規格H5111（青銅鋳物）に適合するもの又はこれと同等以上のものとし、結合部は口径75Aのメネジとし、日本工業規格B9912（消防用ねじ式結合金具の結合部の種類及び寸法）に適合すること。

オ　施工方法は、別図４によること。

⑵　配管は、次によること。

ア　採水口１口ごとに単独配管とし、採水口に接続する配管は、口径 100A以上とすること。

イ　消防ポンプ自動車を使用して、毎分１立方メートル以上の取水ができるように設計すること。

ウ　口径の算定に当たっては、配管口径算定要領（別表）によること。

エ　吸水口は集水ピット内に設け、離隔は500ミリメートル以上とし、先端には、耐食性のストレーナーを設けるとともに、床面から200ミリメートル程度離すこと。

オ　材質は、日本工業規格G3452（配管用炭素鋼鋼管）に適合するものまたは、これと同等以上の強度、耐食性及び耐熱性を有するものとする。

カ　水槽と管路部との間には、可とう伸縮継手（点検口付）を設けること。ただし、配管が水槽と一体化している場合は、この限りでない。

キ　埋設配管は、外面の腐食を防止するための塗装、防食テープ等により措置をすること。

⑶　外部への通気管は、次によること。

ア　口径は、100A以上とすること。

イ　先端は180度曲げ、異物の混入を防止するための網を設け、防火水槽の通気管である旨の表示をすること。ただし、異物の混入の防止等、通気管として差し支えないと認められる場合は、上記方法によらないことができる。

ウ　材質は、日本工業規格K6741（硬質ポリ塩化ビニル管）及びG3452（配管用炭素鋼鋼管）に適合するもの又はこれと同等以上の強度、耐食性及び耐熱性を有するものとすること。なお、G3452を使用する場合は、前号キの例によること。

（市に提供する防火水槽の基準）

第10条　市に提供する防火水槽及びその用地の基準は、前６条に規定するもののほか、次のとおりとする。

⑴　耐震性に優れた防火水槽とすること。

⑵　防火水槽の周囲には、800ミリメートル以上の空地を確保すること。

⑶　防火水槽の用地内は、一般車両の進入ができない措置を講ずるとともに、仕上げをコンクリート打ち又はアスファルト舗装とし、他の施設等を設置しないこと。

⑷　公園内に防火水槽を設置する場合は、消防ポンプ自動車が容易に接近し揚水操作が可能な場所とし、吸管投入孔の周囲300ミリメートルの範囲をコンクリート仕上げとすること。

⑸　前号に規定する防火水槽の土かぶりは、地盤面から防火水槽頂版面までの距離を 1,000ミリメートル以上とすること。

⑹　市に提供する道路内に防火水槽を設置する場合は、消防長と協議しなければならない。

⑺　防火水槽の用地の境界は、市が指定する境

界石により明確に区画するとともに、道路側を除き、高さ1,200ミリメートル以上のネットフェンス等で囲むこと。

（協議）

第11条　規則第１７条第２項第１１号の書類については、次の各号に掲げる書類とする。

⑴　防火水槽構造図（平面図及び断面図等）

⑵　採水口等を設置する場合は、採水口姿図、配管図、配管口径算定書等

⑶　二次製品防火水槽を設置する場合は、一般財団法人日本消防設備安全センターが定める認定規程に適合した旨の証票の写し

⑷ その他必要な図面等

附　則

この基準は、平成20年7月1日から施行する。

附　則

この基準は、平成26年7月1日から施行する。

附　則

この基準は、平成30年7月1日から施行する。

第１号様式(第５条関係)

防火水槽工事完了届書

年　　月　　日

大　和　市　消　防　長　あて

住所
事業者　氏名　　印
電話

防火水槽の工事が完了しましたので、次のとおり届けます。

名称		
事業場所		大和市
区域の面積		㎡
建物	高さ	最高　　メートル　・　軒高　　メートル
	階数	地上　　階　・　地下　　階
工事施工者	住所	電話
	氏名・名称	
防火水槽等		□ 防火水槽　　㎥　・　□ 水利標識
完成年月日		年　　月　　日
検査年月日		年　　月　　日
検査員		階級　　氏名

備考　防火水槽　(1)　位置図　(2)　平面図　(3)　構造図　(4)　地下埋設図
(5)　工事工程写真一式及び、完成写真（標識含む）

第２号様式（第６条関係）

承　諾　書

年　　月　　日

大和市消防長　あて

所有者（管理者、占有者）
住　所
承諾者
氏　名　　印
電　話

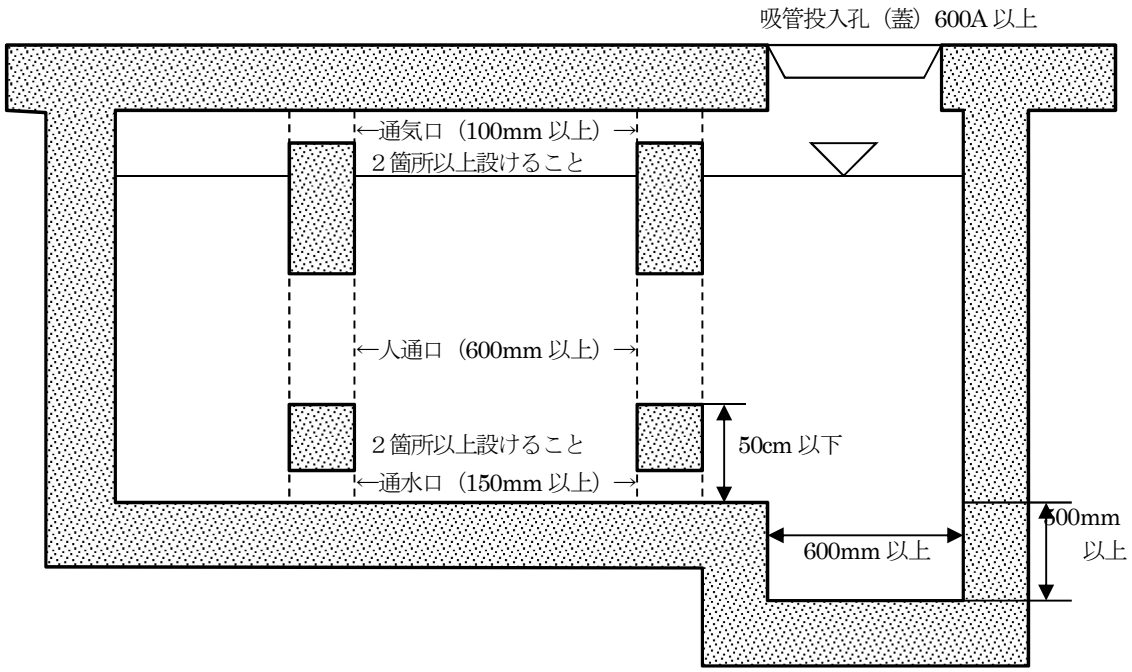
大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例施行規則第27条に基づき設置した防火水槽について、消防法（昭和23年法律第186号）第21条に規定する指定消防水利として常時使用可能な状態に置くことを承諾し、次の事項を遵守します。

１　防火水槽の維持管理については、所有者が一切を行います。
２　防火水槽を第三者に譲渡、又は撤去等を行うときは、消防長と協議します。

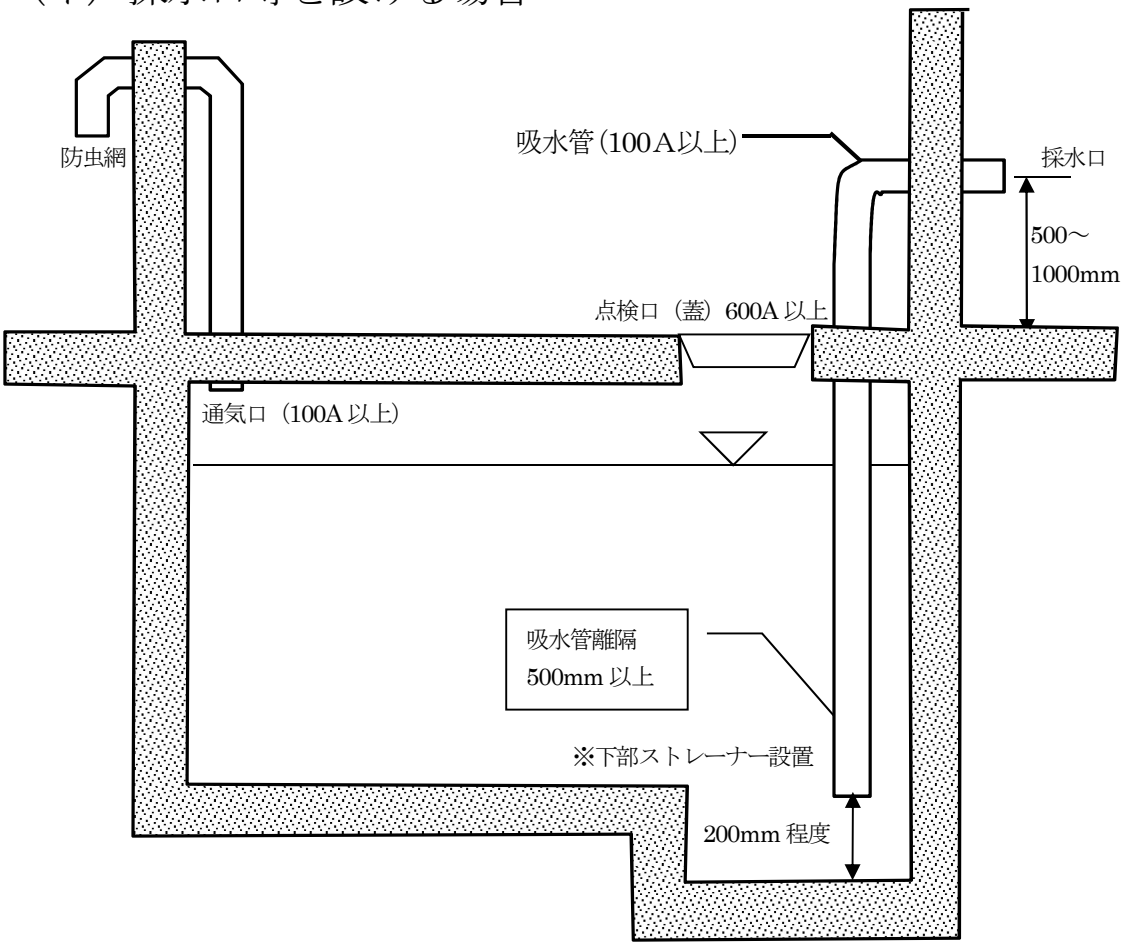
設置年月日	年　　月　　日
設置場所	大和市
防火水槽	□　地中ばり　□　現場打ち　□　二次製品（認定品）
防火水槽容量	m^3

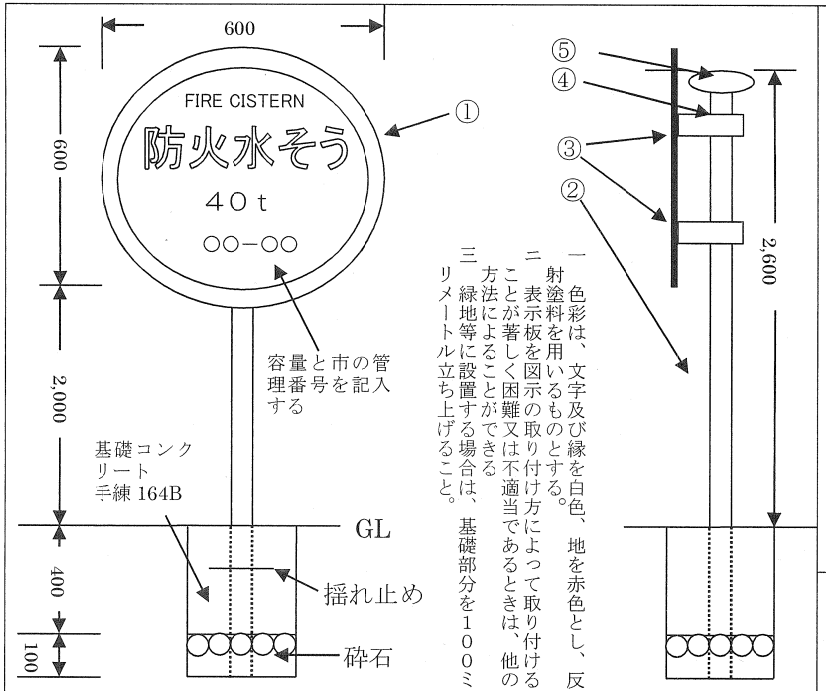
別図１

（ア）防火水槽に区画を設ける場合



（イ）採水口等を設ける場合

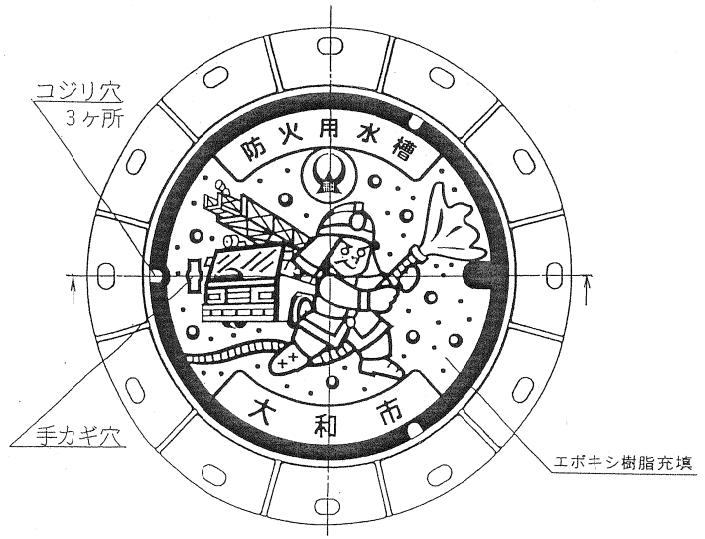


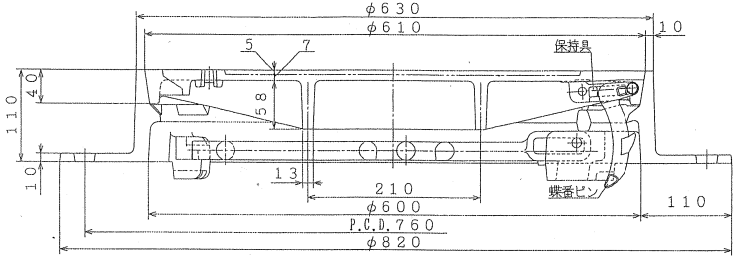


一　色彩は、文字及び縁を白色、地を赤色とし、反射塗料を用いるものとする。
ニ　表示板を図示の取り付け方によって取り付けることが著しく困難又は不適当であるときは、他の方法によることができる。
三　緑地等に設置する場合は、基礎部分を１００ミリメートル立ち上げること。

名　称	材　料	仕　上	備　考
①標識板	600φ×1.2㎜ アルミ単板	耐蝕アルミニウム合金1種（ＪＩＳ　A2P1）	反射シート 3M 製エンジニアリンググレート
②ポール	60.5φ×2.3㎜ ×3000㎜	白色プラスチック被覆鋼管（ＺＣＰポール）	下地亜鉛メッキ鋼管静電粉末塗装
③補強板	アルミ		補強リブ
④取付け金具	アルミ		U型金具
⑤キャップ	塩化ビニール	白色	

単位 mm

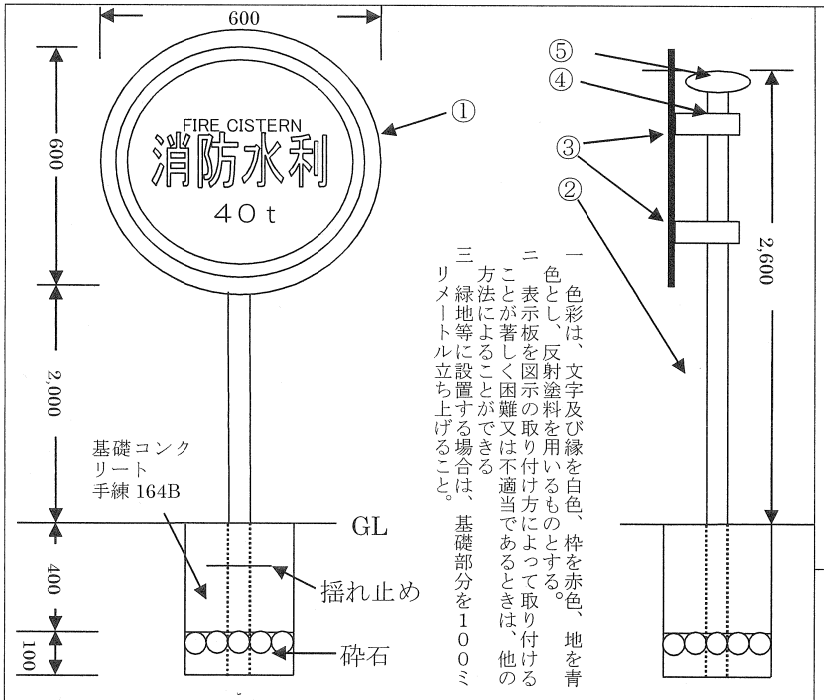




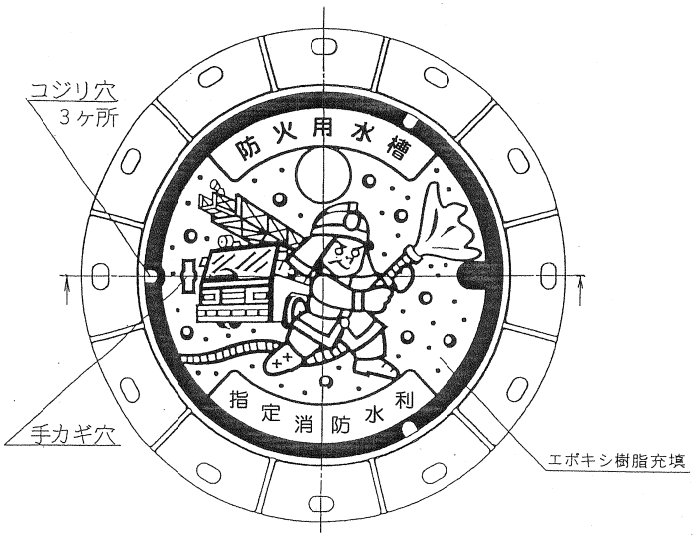
備考	カバーの表面には、「大和市」及び「防火用水槽」又は「防火水槽」の文字を記入し、「大和市章」を表示する。カラー標示は、黄色とする。 図中の文字の位置及び図柄は参考とし、同様の図柄は可とする。 フレームには、落下防止網（柵）及び補水補助具付とする。 （注）文字の位置及び図柄は、担当者の承認を得ること。

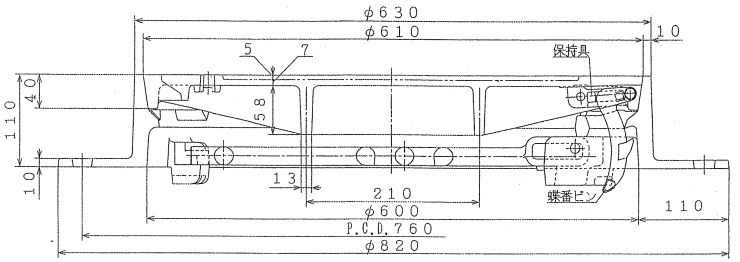
品　名	防火水槽用鉄蓋
種　類	T－２５
カバー	FCD－７００
フレーム	FCD－６００

単位 mm



一　色彩は、文字及び縁を白色、枠を赤色、地を青色とし、反射塗料を用いるものとする。
二　表示板を図示の取り付け方によって取り付けることが著しく困難又は不適当であるときは、他の方法によることができる。
三　緑地等に設置する場合は、基礎部分を１００ミリメートル立ち上げること。





名　称	材　料	仕　上	備　考
①標識板	600φ×1.2㎜ アルミ単板	耐蝕アルミニウム合金１種（ＪＩＳ　A2P1）	反射シート 3M 製エンジニアリンググレート
②ポール	60.5φ×2.3㎜ ×3000㎜	白色プラスチック被覆鋼管（ＺＣＰポール）	下地亜鉛メッキ鋼管静電粉末塗装
③補強板	アルミ		補強リブ
④取付け金具	アルミ		U型金具
⑤キャップ	塩化ビニール	白色	

備考	
	カバーの表面には、「防火用水槽」又は「防火水槽」の文字を記入し表示する。 カラー標示は、黄色とする。 図中の文字の位置及び図柄は参考とし、同様の図柄は可とする。 フレームには、落下防止網（柵）及び補水補助具付とする。 （注）文字の位置及び図柄は、担当者の承認を得ること。

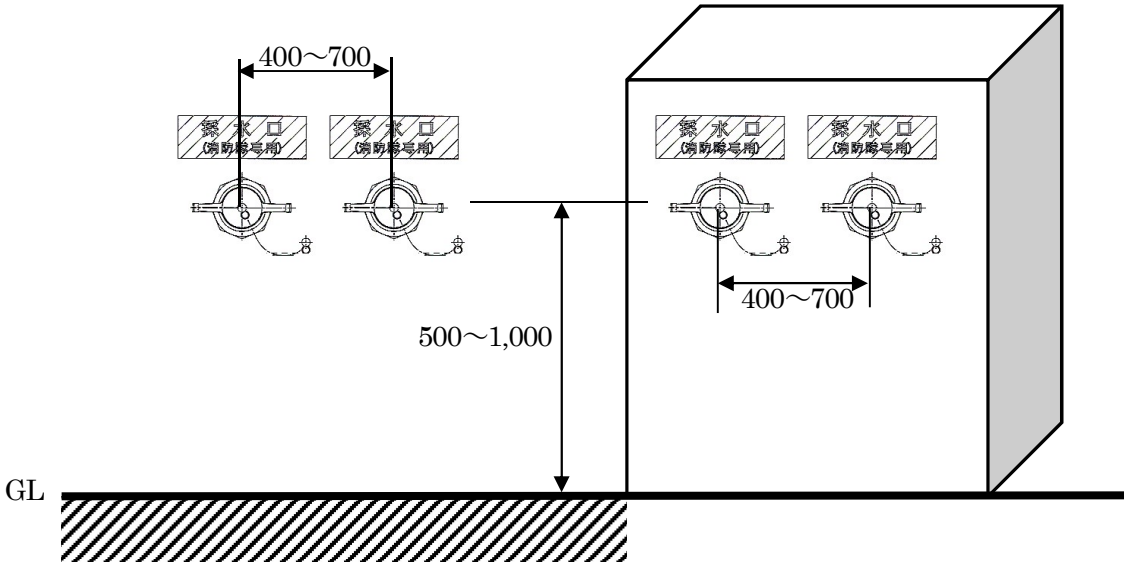
品　名	防火水槽用鉄蓋
種　類	T－２５
カバー	FCD－７００
フレーム	FCD－６００

別図４

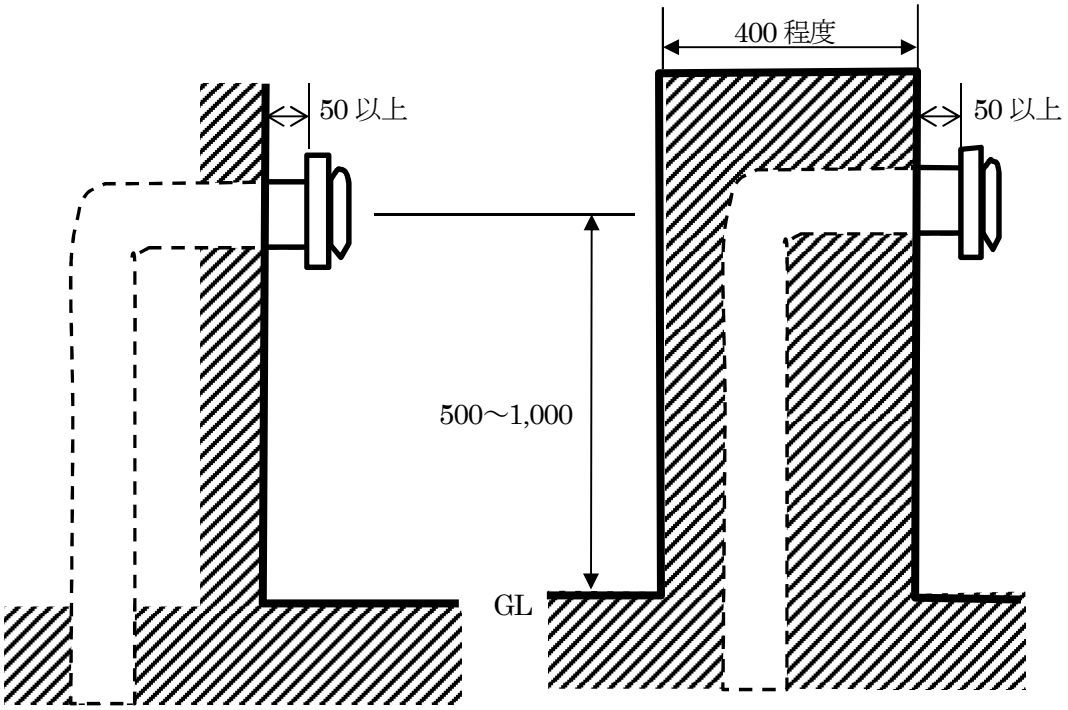
採水口等の施工方法

（単位ｍｍ）

壁面設置　　単独設置



※　破損等を考慮し、単独設置の場合は原則コンクリート仕上げとすること。



別表（第９条関係）

配管口径算定要領

（１）換算管長計算

90度エルボ使用個数 □ × 第１表の数値 □ ＋ 45度エルボ使用個数 □ × 第１表の数値 □ ＝ （Ａ）換算管長 □ m

（２）管長計算

（Ａ）換算管長 □ m ＋ 実際の管長 □ m ＝ （Ｂ）管長 □ m

（３）摩擦損失水頭計算

（Ｂ）換算管長 □ m × 第２表に数値 □ ＝ （Ｃ）摩擦損失水頭 □ m

（４）損失水頭計算

（Ｃ）摩擦損失水頭 □ m ＋ 採水口からの落差 □ m ＝ （Ｄ） □ m

（D）＜6.60ｍならば吸水可能

【第１表】

口　径	９０度エルボ	４５度エルボ
１００Ａ	３．２	１．５
１２５Ａ	３．９	１．８
１５０Ａ	４．７	２．２

【第２表】

口　径	定数
１００Ａ	０．０４４６
１２５Ａ	０．０１５５
１５０Ａ	０．００６８

大和市消防活動空地設置基準　　**［警防課 所管］**

（条例第４３条関係）

（趣旨）

第１条　この基準は、大和市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成１９年大和市条例第４１号。以下「条例」という。）第４３条及び大和市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則（平成１９年大和市規則第８７号。以下「規則」という。）第２８条の規定に基づき、消防活動空地の設置等について必要な事項を定めるものとする。

（消防活動空地の基準）

第２条　消防活動をするための消防活動空地及び消防活動空地まで進入するための通路（以下「消防活動空地等」という。）の設置基準は、次のとおりとする。

⑴　消防活動空地は、棟ごとに１箇所以上設置することとし、建築物のバルコニー側、消防活動上有効な開口部又は非常用進入口等を有する面に確保すること。

⑵　消防活動空地と建築物の離隔距離は、１メートル以上とすること。

⑶　消防活動空地等は、はしご付消防自動車等（以下「はしご車」という。）の総重量に耐えられる構造であること。

⑷　開発事業区域内における消防活動空地までの進入通路は、はしご車の通行に支障のない幅員とし、駐車禁止とする。この場合において、公道と接続する部分及び屈曲部分は別図１による幅員に応じた隅切りを設けること。

⑸　消防活動空地と建築物の間に活動の障害となる電柱、架線等がある場合は関係機関と協議すること。

（標識等）

第３条　規則第２８条第１項第２号の規定により設置する標識は、別図２のとおりとする。この場合において、標識の設置については、消防活動空地の直近の見やすい場所に消防活動に支障のないように設置すること。

２　規則第２８条第１項第２号の規定による路面表示は、別図３のとおりとする。

（代替措置）

第４条　条例第４３条第２項に基づく必要な措置の協議は、次の各号に掲げる避難はしごの設置及び避難通路等の確保について行うものとする。

⑴　避難はしごは、原則としてハッチ式避難はしご（以下「避難ハッチ」という。）とし、地上又は避難階まで避難することができるように設置すること。

⑵　避難ハッチの構造は、上下階操作式で開口寸法０．７メートル四方以上とする。なお、避難ハッチ下蓋には、外部から見やすい方法で進入できる旨を赤色で表示すること。

⑶　前号の表示は、赤色反射塗料による１辺が２０センチメートルの正三角形によること。

⑷　避難ハッチの降下空間は、避難に支障がないように管理すること。

⑸　地上又は避難階から道又は道に通ずる幅員１メートル以上の通路その他の空地を確保し、避難及び消防活動に支障がないものとすること。

（消防活動空地等の工事の完了及び検査）

第５条　消防活動空地に関する工事が完了したときは、速やかに、消防活動空地工事完了届書（別記様式）を提出するものとする。

２　消防長は、前項の届出を受けたときは、遅滞なく、条例第４３条、規則第２８条及び当該基準に適合していることの検査を実施しなければならない。

附　則

この基準は、平成20年 7月 1日から施行する。

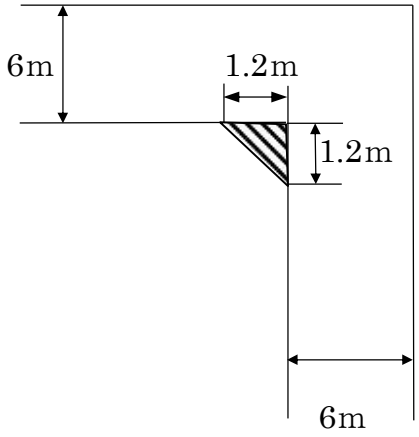
附　則

この基準は、平成30年 7月 1日から施行する。

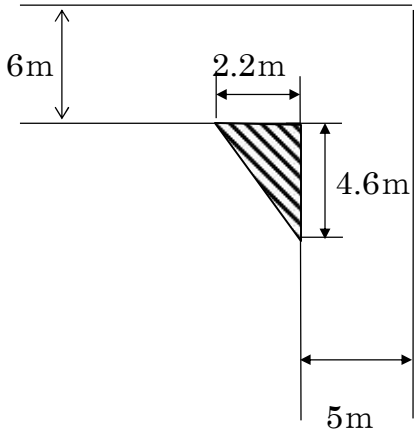
別図１

通路等の隅切り図

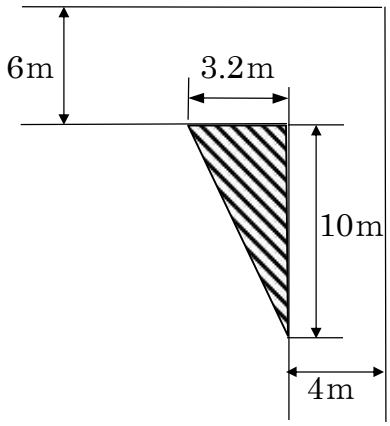
《６ｍ×６ｍ》



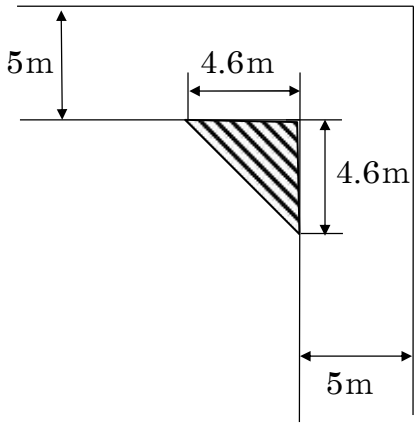
《６ｍ×５ｍ》



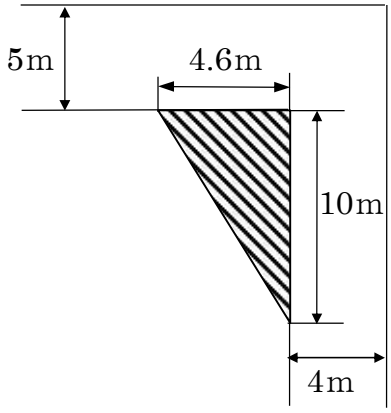
《６ｍ×４ｍ》



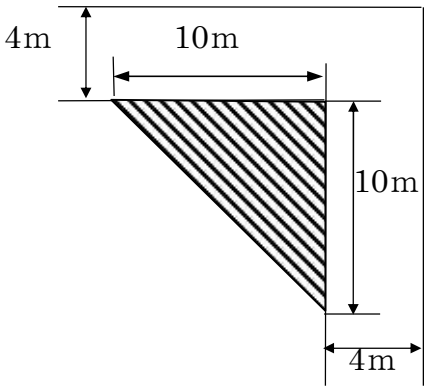
《５ｍ×５ｍ》



《５ｍ×４ｍ》



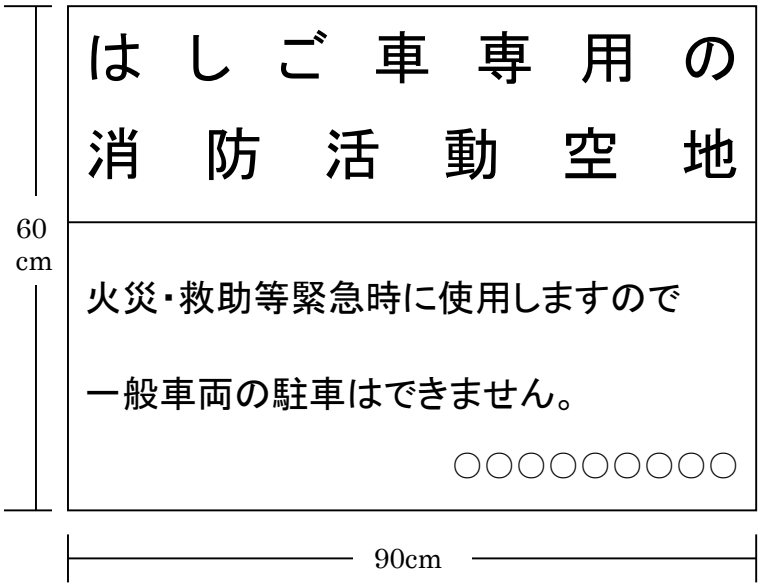
《４ｍ×４ｍ》



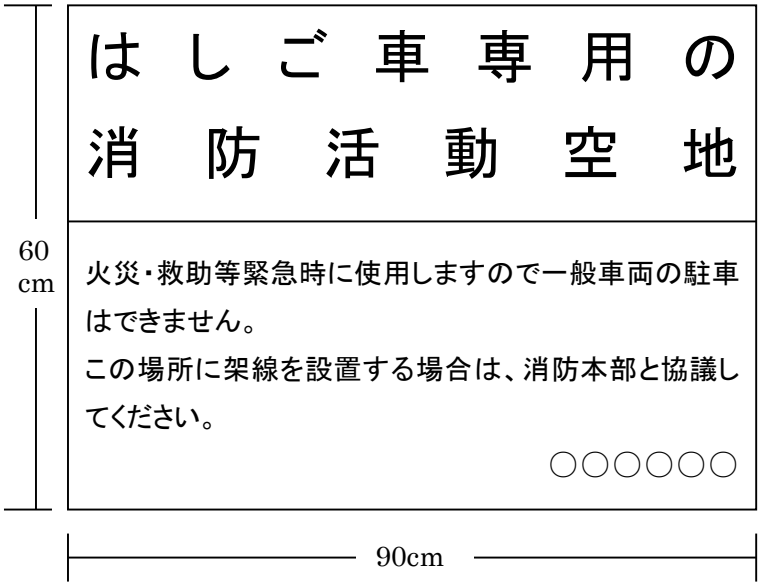
別図２

標　　識

（敷地内）



（公道を含む）



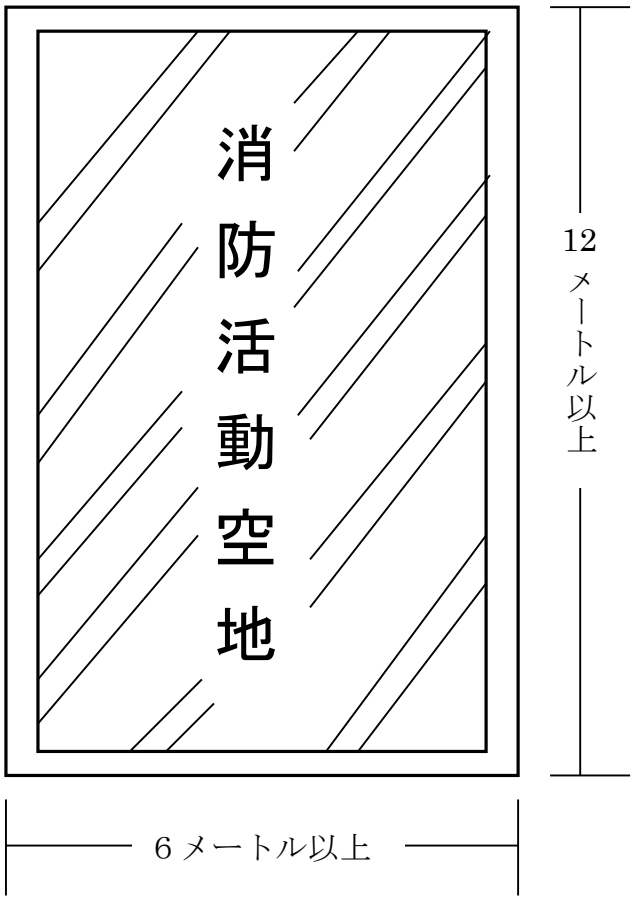
上段　地は白、文字は赤色、ゴシック体（全反射）

下段　地は赤、文字は白色、ゴシック体（全反射）

○○○○○○の部分は、設置者名または管理者名を記入する

別図３

ゼブラゾーン



別記様式(第５条関係)

消防活動空地工事完了届書

年　　月　　日

大　和　市　消　防　長　あて

住所
事業者　氏名　　印
電話

消防活動空地の工事が完了しましたので、次のとおり届けます。

名称		
事業場所		大和市
区域の面積		㎡
建物	高さ	最高　　ﾒｰﾄﾙ　・　軒高　　ﾒｰﾄﾙ
	階数	地上　　階　・　地下　　階
工事施工者	住所	電話
	氏名・名称	
消防活動空地等		□ 消防活動空地（□標　識　・　□路面表示） □ 上下階操作式避難ハッチ
完成年月日		年　　月　　日
検査年月日		年　　月　　日
検査員		階級　　氏名

備 考　消防活動空地　(1)　位置図　(2)　標識（標示含む）写真

［収集業務課 所管］

大和市ごみ収集場設置基準（条例第４４条関係）

1　趣旨

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第４４条に定める協議に関し、必要となる基準を定める。

2　設置基準

（1）　面積　　（１戸あたり）

ファミリータイプ	０．４㎡
ワンルームタイプ	０．１６㎡

※　ただし、床面積は２㎡以上確保すること(最低基準)。また、ファミリータイプ１００戸以上（ワンルームタイプ２５０戸以上）の共同住宅で、市長が認めたときは８割の面積をもって設置することができる。

（2）設置場所

① ４メートル以上の公道に面し、収集車を横付けできる場所とし、ごみ収集作業が安全、効率的に行うことができる場所であること。

② 設置場所が敷地内になるときは、ごみ収集車が転回できるスペースを確保すること。

③ 設置場所が下記の事項に該当しないこと。

(ｱ)　交差点及びその周辺で交通の障害となる場所

(ｲ)　前面道路が坂道及び袋路である場所

(ｳ)　路面に対して著しい段差のある場所

(ｴ)　その他収集作業に支障のある場所

（3）構造

① コンクリートブロック５段積みで、三方を囲い、床はモルタルコンクリート打ちを基準とすること。利用状況から必要があるときは、給排水設備を設けること

② 間口は有効で３m以上確保すること（最低基準の場合は２m）

③ 扉を付ける場合は、引き戸あるいはシャッターとすること

④ 屋根を設ける場合は、入口の高さは２メートル以上とし、臭気対策を行うこと

（4）管理、運営事項等

① 不法投棄対策及びカラス、野良猫等の対策を講じること。

② 入居者のごみの排出管理を行うこと。

③ ごみ収集場に鍵を設置する場合は、収集にあわせて開錠すること。

（5）その他

① 不法投棄防止のために設置場所、構造等について、基準に満たないごみ収集場を設置する場合は、ごみ収集担当課と協議すること。

② 店舗及び事業所等から排出されるごみについては、事業者の責任において処理すること。

【収集業務課　所管】

大和市リサイクルステーション設置基準（条例第４５条関係）

１　趣旨

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例第４５条に定める協議に関し、必要となる基準を定める。

２　設置基準

（１）設置場所等

① 大和市資源分別回収事業実施規則第３条第１項に適合すること（参考１）。

② リサイクルステーションは、ごみ収集場を兼用するものとする。

（２）面積

①リサイクルステーションの面積は１戸当たり０．４㎡とし、最小面積は１２㎡とする。

②ごみ集積場の面積がリサイクルステーションの最小面積に満たず、兼用することができない場合については、自治会との協議に基づき、地域のリサイクルステーションを使用することができる。

③ 上記①及び②のいずれにおいても対応できない場合は、資源回収担当課と別途協議すること。

（３）管理、運営事項

①回収に支障がないよう資源分別を徹底すること。

②回収容器の配置・保管、不法投棄等の処分は管理者が行うこと。

③リサイクルステーションに鍵を設置する場合は、回収に合わせて開錠すること。

（参考１）大和市資源分別回収事業実施規則（抜粋）

第３条　自治会は、次の各号のいずれにも該当する場所を資源回収を行う２週間前までにリサイクルステーションとして選定し、リサイクルステーション設置等申請書により市長へ届け出なければならない。

(1) 市民が安全に資源を排出できること。

(2) 資源が置ける十分な広さがあること。

(3) 回収車が横付けでき、安全で効率的な回収作業が行えること。

(4) 土地所有者、周辺住民等に設置の了解を得ていること。

２　略

【ほいく課　所管】

保育施設設置に関する基準（条例第４７条関係）

１　趣旨

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第４７条に定める協議に基づく保育施設の設置について、必要な事項を定める。

２ 整備基準

保育施設設置の整備基準は、次に掲げるとおりとする。

（１）保育施設とは、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第６条の３第１０項に規定する小規模保育事業、同条第１２項に規定する事業所内保育事業、同法第３９条第１項に規定する保育所、同法第３９条の２第１項に規定する幼保連携型認定こども園又は同法第５９条の２第１項の規定による認可外の保育施設とする。

（２）大規模共同住宅の開発事業に係り設置する保育施設は、開発事業区域内又は市長が認めた地域に設置するものとする。

（３）保育施設の収容能力については、計画戸数に１００分の１５を乗じた数とし、小数点以下はこれを切り上げることとする。ただし、市長が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。

（４）保育施設の運営事業者については、開発事業者自らの責任において選定を行うこととするが、適切な運営事業者の確保が困難な場合には、市が保育施設の情報を公表し、運営事業者の募集を支援することができるものとする。

３　協議結果の処理

条例第４７条に規定する協議が終了したときは、その結果について、保育施設の設置に関する協議結果確認書により、開発事業者と相互に確認するものとする。

４　その他

大規模共同住宅の開発事業に際し、関係部署と協議の上で大和市総合設計許可基準の保育施設に関する容積率の割増しを適用することができる。

協　議　結　果　確　認　書

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第４７条により、協議した結果について、下記のとおり確認します。

計画（建物）の名称	
計画（建物）の 所在地	
計画（建物）の内容	予定戸数　　戸
協議結果	□　区域内に保育施設を設置 施設の種別：□保育所　□幼保連携型認定こども園 □小規模保育事業　□認可外保育施設 特 記 事 項： 添 付 資 料：保育施設の設置に関するスケジュール
	□　区域外に保育施設を設置 施設の種別：□保育所　□幼保連携型認定こども園 □小規模保育事業　□認可外保育施設 特 記 事 項： 添 付 資 料：保育施設の設置に関するスケジュール
	□　その他 具体的内容：

年　　月　　日

住所
大和市
大和市長　　印

所在地
名称
代表者　　印

［生活あんしん課 所管］

防犯灯設置基準（条例第４９条関係）

1　趣旨

この基準は、条例第４９条の規定による防犯灯の設置について、必要な事項を定める。

2　設置方法

(1) 協 議

防犯灯については、生活あんしん課と協議し、防犯灯についての協議結果報告書を提出してください。

(2) 仕　様

防犯灯は別紙仕様書のものとしてください。また、設置工事に係る関係機関への届出は申請者が行ってください。

(3) 防犯灯の移管

防犯灯の設置後に、大和市へ防犯灯の移管手続きをしてください。

3　防犯灯の管理

移管後の防犯灯は、大和市の所有とし維持管理をします。

ＬＥＤ防犯灯仕様書

1　適用範囲

本仕様書は、大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第４９条に基づき、開発事業者が自治会と協議のうえ開発事業に接する道路部分等へ設置する防犯灯に適用する。

2　器具選定

防犯灯は、白色系ＬＥＤを光源としたものを選定すること。白色系ＬＥＤを光源とした防犯灯とは当初からＬＥＤ専用に設計された防犯灯器具であり、従来の蛍光灯等の器具にランプ型ＬＥＤを交換取り付けしたものは除く。

3　適合規格及び参考規格等

本仕様書において特に規定なきものは、次の規格を適用又は参考にする。

改正があるものについては、最新のものを適用又は参考にする。

1)適用規格

①電気用品安全法　別表８

②JIS C 8105-1 「照明器具―第1部　安全性要求事項通則」

③JIS C 8105-2-3 「照明器具―第2-第3部　道路及び街路照明器具に関する安全性要求事項」

④JIS C 8105-3 「照明器具―第3部　性能要求事項通則」

⑤JIS C 8153 「ＬＥＤモジュール用制御装置―性能要求事項」

⑥JIS C 8154 「一般照明用ＬＥＤモジュール―安全仕様」

⑦照明学会技術指針 JIEG-001 「照明設計の保守率と保守計画」

2)参考規格

①JIS C 8152「照明用白色発光ダイオード(LED)の測光方法」

3)構造

①ＬＥＤ防犯灯は、屋外環境での使用に耐え得る構造であること。

②ＬＥＤ防犯灯は、耐雨型であること。

③器具本体構造：アルミダイカストと同等の耐久性と放熱性をもつこと。また、メラミン樹脂焼付と同等以上の塗装を施してあること。

④透過性カバーは、アクリル樹脂と同等以上の耐候性をもつこと。

⑤器具は、電子式自動点滅器を原則として内蔵するものであること。

⑥器具は、取付金具を用いて東電柱（NTT柱）又は鋼管ポールに取付ができること。

⑦器具は、東電柱（NTT柱）などの取付部から１０cm離れた位置で９０kgの静荷重に耐えることができるもの。

4)性能

①ＬＥＤ防犯灯は、１０年相当以上の耐用年数をもつものとする。

②入力電圧は、AC100V±６％(50Hz/60Hz)とする。

③入力容量は、１０VA未満とする。

④周囲温度は、－１０から３５℃とする。

⑤ＬＥＤ光源及び電源装置の耐用年数は、器具周囲温度２５℃の条件で、40,000時間以上とする。(この場合、光速維持率70%を下回った場合、耐用年数を経過したものとする。)

⑥光学性能は、(公社)日本防犯設備協会が定める技術標準「防犯灯の照度基準(SES E1901-4)」におけるクラスＢプラスを満たすための器具設置間隔がランクＳＳで１６m以上であり、かつ、クラスＢ鉛直面照度基準を確保しつつ、歩道両側から0.5m内側の鉛直面照度においても最小値0.5lxを確保するものとする。

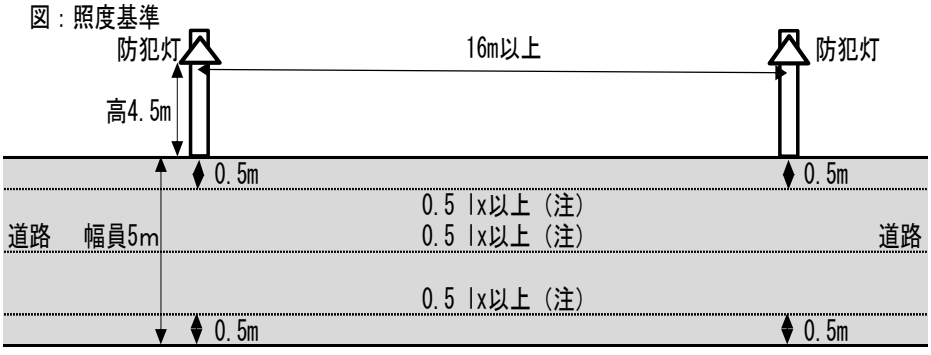
⑦鉛直角85度以上、水平角90度の発光部分(最大輝度の1/10以上の部分)の平均輝度は20,000cd/㎡以下とする。

⑧平均演色評価数Raha,60以上を満足するものとする。

⑨周辺住宅への不用意な漏れ光を避けるため、遮光板などの工夫により、設置された状態で上方光束比光５％以下であること。

⑩器具総合効率が 40lm/W 以上とする。

図：照度基準



注：道路の道路軸に沿った中心線上及び道路両端から 0.5m 内側において、道路面から 1.5m の高さの道路軸に直角な面の照度（鉛直面照度）の最小値（保守率 0.63　路面反射率 0.1）

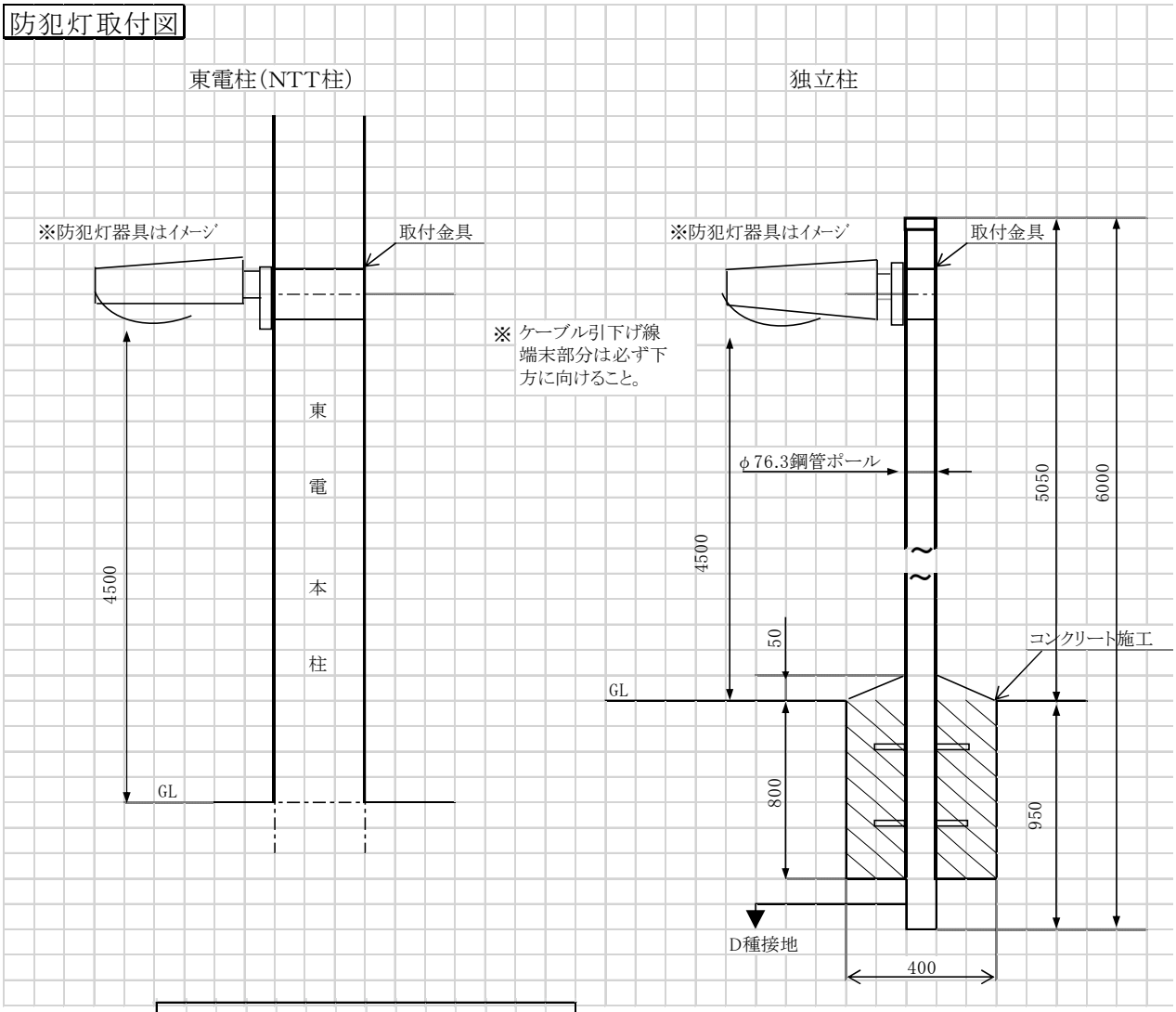
4　表示

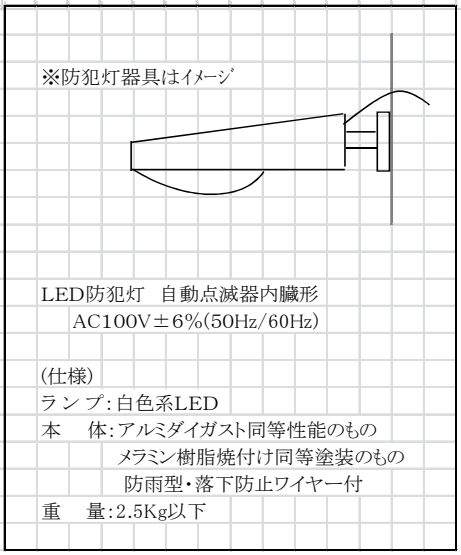
ＬＥＤ防犯灯には、「品名及び品番」「入力電圧及び電流」「入力電力」「製造年月日」「製造社名及び電力会社申請入力容量」を表示する。

5　製品保証

保証期間は設置後３年とし、器具の不備により発生した不具合については、これを保証すること。

防犯灯取付図





［危機管理課 所管］

防災備蓄倉庫の設置に関する基準（条例第５０条関係）

１　趣旨

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第５０条に定める協議に基づく防災備蓄倉庫の設置について、必要な事項を定める。

２　整備基準

防災備蓄倉庫の整備基準は、次に掲げるとおりとする。

（１）床面積の合計は、計画戸数１住戸あたり０．１平方メートル以上
（ただし、ワンルームタイプの場合は０．０５平方メートル以上（※２））とし、
１か所当たりの最低床面積は２平方メートル以上とすること

（２）設置する場所は、大規模災害発生時の利便性を考慮した場所とすること。

（３）空間高さは２メートル以上とすること。

（４）必要に応じて備蓄品を収容するための棚を設けること。

（５）出入り口の扉には、防災備蓄倉庫であることの標識を設けること。

（６）（１）及び（３）に示す寸法は、有効面積及び内寸とすること。

［道路安全対策課 所管］

自動車駐車施設及び自転車駐車施設の設置に関する基準（条例第５１・５２条関係）

１　趣旨

この基準は、条例第５１条の規定による自動車駐車場施設及び条例第５２条の規定による自転車駐車施設の設置について、必要な事項を定める。

２　設置基準

⑴ 条例第５１条第１項及び第２項の自動車駐車施設

自動車駐車施設に係る基準は、次の各号に定めるとおりとする。

ア　駐車施設の規模は１台当り２．３ｍ×５．０ｍ以上とし、線で区画すること。

イ　車路の幅員は、５．５ｍ以上（一方通行　３．５ｍ以上）確保できるよう努めること。

ウ　原則として交通安全上、車の出入口は、道路の交差点若しくは曲がり角、横断歩道、踏切など又は歩道橋の昇降口から５ｍ以内に設置しないこと。

エ　路面は浸透に配慮した舗装とし、排水施設を設置すること。

オ　周囲への影響を考慮して植栽等により排気ガス等の防止に努めること。

カ　機械式駐車施設等の車庫は前面空地として、奥行及び幅員がそれぞれ５．５ｍ以上の空地又はこれに代わる車路を設けなければならない。

⑵ 条例第５１条第３項のサービス用自動車駐車スペース

サービス用自動車駐車スペースに係る基準は、次の各号に定めるとおりとする。

ア　駐車スペースは３．０ｍ×７．７ｍ以上、高さ３．０ｍ以上とする。

イ　車路を設ける場合には幅員、５．５ｍ以上（一方通行　３．５ｍ以上）確保できるよう努めること。

ウ　原則として交通安全上、車の出入口は、道路の交差点若しくは曲がり角、横断歩道、踏切など又は歩道橋の昇降口から５ｍ以内に設置しないこと。

⑶　自転車駐車施設係る基準は、次の各号に定めるとおりとする。

ア　自転車駐車施設（特殊装置を用いるものを除く）の規模は１台当り０．６ｍ×２．０ｍ以上とし、線で区画すること。

イ　保管場所は、屋根で覆うよう努めること。

平成３１年４月１日 現在

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例の関係所管課一覧

■条例協議担当課　　**市外局番 046**

	項　　目	所　管　課	電話番号
４　階	総括窓口（受付）	街づくり計画部　街づくり計画課	260-5432
４　階	道路に関すること	都市施設部　道路・河川管理課	260-5403
４　階	下水道及び排水施設等に関すること	都市施設部　下水道経営課	260-5468
４　階	公園等の設置に関すること	環境農政部　みどり公園課	260-5465
４　階	敷地内の緑化に関すること	〃　〃	260-5451
４　階	公害防止に関すること	環境農政部　生活環境保全課	260-5106
４　階	自動車・自転車駐車施設、交通安全対策に関すること	都市施設部　道路安全対策課	260-5119
３　階	防災備蓄倉庫の設置に関すること	市　長　室　危機管理課	260-5728
２　階	受入学区、学校の収容能力に関すること	教　育　部　学校教育課	260-5208
１　階	防犯灯・防犯設備、自治会等に関すること	市民経済部　生活あんしん課	260-5162
保健福祉センター ２　階	保育施設の設置及び収容能力に関すること	こども部　ほいく課	260-5672
環境管理センター １　階	ごみ収集場、リサイクルステーションに関すること	環境管理センター　収集業務課	260-5767
消防本部 ２　階	消防活動空地、消防水利等に関すること	消防本部　警　防　課	260-5776

■関連する項目に関係する担当課

４　階	駐車施設の附置等に関する条例に基づく届出等に関すること	街づくり計画部　街づくり計画課	260-5430
４　階	開発許可等に関すること	〃　〃	〃
４　階	建築確認申請、建築リサイクル法、県みんなのバリアフリー街づくり条例等に関すること	街づくり計画部　建築指導課	260-5427
４　階	用途地域、地区計画、都市計画道路、航空法の調査等に関すること	街づくり計画部　街づくり計画課	260-5443
４　階	景観、屋外広告物に関すること	街づくり計画部　街づくり推進課	260-5446
２　階	埋蔵文化財に関すること	文化スポーツ部　文化振興課	260-5225
１　階	中高層紛争相談に関すること	市民経済部　市民相談課	260-5104

※　景観に関する手続は、建築物では高さ10mを超える場合、または、床面積1,000㎡以上の場合に必要となります。その他、工作物の建設等や樹木の伐採においても一定の規模を超えると手続が必要となる場合がありますので、詳細は担当課へお問い合わせください。

大 和 市　街づくり計画部　街づくり計画課　開発審査指導係
〒２４２－８６０１
大和市下鶴間１－１－１
０４６（２６０）５４３０（直通）

ＵＲＬ　http://www.city.yamato.lg.jp/web/shinsa/index.html