

大和市開発事業の手続及び基準に関する条例早見表

平成20. 7. 1施行
平成30. 7. 1改正

◇大規模土地取引行為の届出【第8条】

- 届出対象:5,000平方メートル以上の土地取引(所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約の締結(予約を含む。))
- 届出時期:契約を締結する日の前日から起算して6か月前まで
(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か月前まで)

◇大規模開発事業に係る手続【第9条～第17条】

- 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)の届出をはじめ、開発事業の手続の前に手続が必要となります。
- 届出対象: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
- 提出時期:計画の変更が可能な時期まで
- 適用除外:(1)既存建築物の延べ面積(複数建築物がある場合については延べ面積の合計)以下の増築
(2)建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途変更
(3)市が施行するもの
(4)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
(5)条例第4条に規定する開発事業

◇開発事業に係る手続

1 対象事業【第3条】

- (1) 都市計画法第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) 建築物の延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物の建築行為

2 適用除外【第4条】

- (1) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
(2) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築 など

3 住宅の敷地の最低限度【第32条】

住宅の敷地面積については、下記の基準としなければなりません。

区 域	敷地面積
市街化調整区域	150平方メートル以上
容積率が100分の80の区域	125平方メートル以上
その他の区域	100平方メートル以上

4 区画街路の幅員【第33条】

開発行為における区画街路の幅員については、下記の基準以上としなければなりません。

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

5 袋路状道路【第34条】

- 開発行為において、道路を袋路状とするときは、下記のいずれかに該当しなければなりません。
- (1) 延長が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) 上記に準ずる場合で、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

6 道路のすみ切り【第36条】

開発行為において、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みすみ切りを設けたものでなければなりません。

7 開発事業区域に接する道路【第38条】

原則として、開発事業区域に接する道路の幅員が6メートル未満である細街路にあつては、元道の中心線から開発事業区域側に水平距離3メートルの線まで道路として整備するものとします。細街路にあたらぬ道路については、元道中心線から2mの確保で足ります。

8 排水施設【第39条】

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を整備するものとします。また、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必要があります。

9 公園等の設置【第40条】

- ☐公園等の面積は、次の算定された数値の大きい方を確保する必要があります。
- ア 開発事業区域の面積の3%
- イ 計画戸数×(1世帯当たりの人数(2.43人))×1人当たりの必要面積(1.81㎡)
ただし、開発事業区域の面積の6%を上限とします。
- ☐公園設置の免除
- ア 公園等の算出面積が、90平方メートル未満の場合
- イ 開発事業区域から250メートルの範囲内に合計で2,500平方メートル以上の都市公園が存在する場合
- ウ 予定建築物が居住の用に供する建築物以外で、敷地が1である場合

10 敷地内の緑化【第41条】

☐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

☐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

11 防火水槽の設置【第42条】

開発事業区域面積が3,000平方メートル以上の開発事業行うときは、開発事業区域内に防火水槽が必要となります。

12 消防活動空地の確保等【第43条】

階数が、4以上の予定建築物又は消防活動地盤面からの高さ15メートル以上の建築物を建築する場合に、幅員6メートル以上、長さ12メートル以上の消防活動空地を設置してください。

13 ごみ収集場【第44条】

共同住宅等を建築する場合に、ファミリータイプ0.4㎡／戸、ワンルームタイプ0.16㎡／戸のごみ収集場を設置してください。

14 リサイクルステーション【第45条】

計画戸数が30戸以上の場合に、12平方メートル以上のリサイクルステーションを設置してください。

15 自動車駐車施設【第 51 条】

a. 共同住宅等の居住者用駐車施設、その他の用途の駐車施設基準

□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	

□商業地域及び近隣商業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	

b. 50戸以上の共同住宅等における来客用駐車施設基準

当該住宅の戸数に50分の1を乗じて得た数値以上の台数の来客用駐車施設を設置してください。

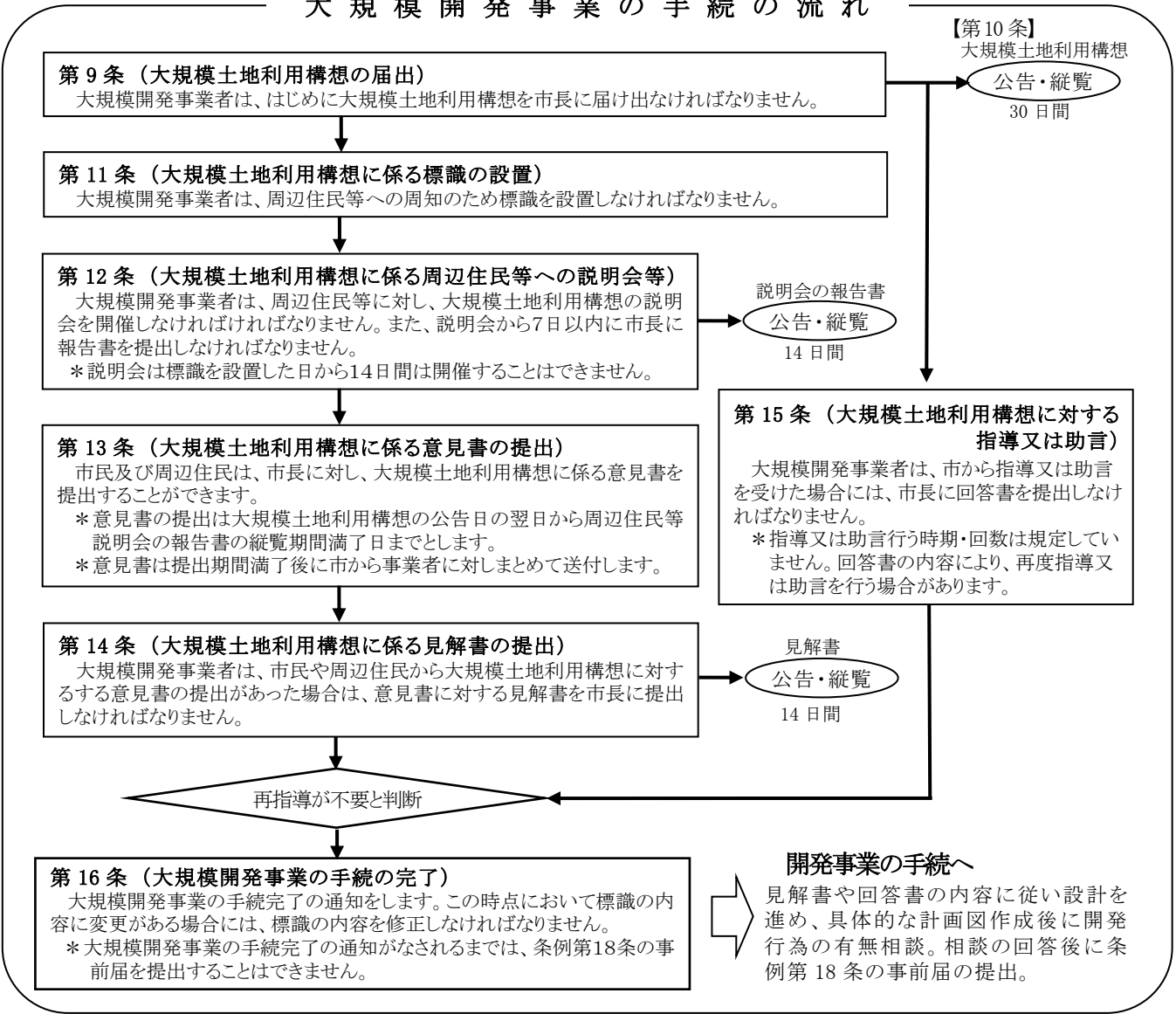
c. 50戸以上の共同住宅等におけるサービス用駐車スペース設置基準

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については当該通路)に接し、自動車が安全に出入りできる場所に設け、サービス用駐車スペースである旨の表示をしてください。

16 自転車駐車施設【第 52 条】

共同住宅等においては、計画戸数分を設置してください。

大規模開発事業の手続の流れ



開発事業の手続の流れ

