

東大和市街づくり条例

(開発事業ガイド)

平成24年4月改訂

東大和市 都市建設部 都市計画課

目次

街づくり条例の目的	1
街づくりの基本理念	1
開発事業者の責務	1
開発事業の定義	1
街づくり条例における事務処理の流れ（フロー図）	2～4
大規模土地取引行為の手続き	2
大規模開発事業の手続き	3
開発事業の手続き	4
手続きの注意事項	5～7
周知の措置	5
説明対象者の範囲	5
開発事業についての助言・協議	5
協定の締結	6
工事の着手及び完了の届出	6
検査	6
勧告等	6
その他	7
公共施設等の開発の基準	8～9
接続先の道路	8
開発区域内の道路	8
交通安全施設	8
緑化	8
公園又は緑地の設置	9
下水道施設	9
消防水利施設	9
公益施設等の整備の基準	10
駐車場	10
駐輪場	10
ごみ集積所	10
雨水貯留・浸透施設	10
その他の公益施設	10
その他の整備の基準	11～12
敷地面積の最低限度	11
葬儀場の基準	11
遺体保管施設の基準	11
ペット火葬施設及びペット霊園の基準	11
屋外レクリエーション施設の基準	12

電波障害の基準	12
担当部署一覧	13
必要書類一覧	14~15

○街づくり条例の目的

東大和市が定める都市計画に関する基本的な方針を具現化するため、市民、開発事業者及び市の協働による街づくりを推進するとともに、法に基づく都市計画の手続き、開発事業の手続きを定め、市民等相互の信頼関係に基づく街づくりの実践を図ることを目的としています。

○街づくりの基本理念(第3条)

- ・ 街づくりは、身近な生活空間の質的な充実を図ることを基本に、後世に誇ることができる個性と活力のある生活文化都市を目指して、市民等により協働で行われなければなりません。
- ・ 街づくりは、土地についての公共の福祉優先を規定する土地基本法の理念及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を規定する環境基本法の理念を踏まえて行われなければなりません。
- ・ 街づくりは、街づくりに関する行政計画等に基づき、市民及び開発事業者の理解のもとに計画的に行われなければなりません。

街づくりに関する主な行政計画等

- ・ 東大和市基本構想及びこれに基づく基本計画
- ・ 東大和市都市マスタープラン
- ・ 既決定の都市計画
- ・ 東大和市緑の基本計画
- ・ 東大和市環境基本計画
- ・ 東大和市開発事業基準
- ・ 東大和市都市景観構想
- ・ 東大和市地域道路計画

○開発事業者の責務(第4条第3項・第4項)

- ・ 開発事業者は、開発事業を企画し、又は行うに当たっては、基本理念にのっとり、開発事業が周辺環境に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じるとともに、市の街づくりに関する施策に協力しなければなりません。
- ・ 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、市民等相互の立場を尊重し、紛争の予防及び解決に努めなければなりません。

○開発事業の定義(第2条第2号・規則第3条)

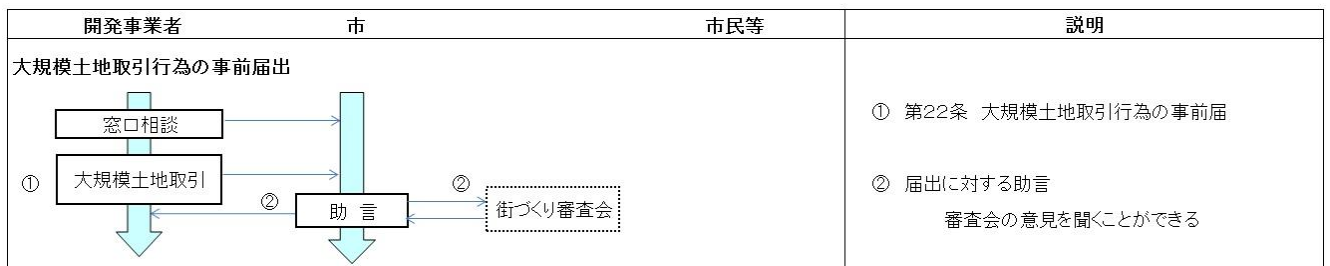
計画事業が、いずれかに該当すれば条例の手続きが必要となります。

- ・ 都市計画法第29条の規定による許可を要するもの
- ・ 敷地面積が500㎡以上の建築物の建築
- ・ 高さが10mを超える建築物(第一種低層住居専用地域は、軒の高さが7mを越える建築物)。ただし、自己の居住の用に供するものは除く。
- ・ 階数が地上3階以上の建築物。ただし、自己の居住の用に供するものは除く。
- ・ 集合住宅で、その戸数が15以上であるもの
- ・ 敷地面積が500平方メートル以上の自動車駐車場の設置
- ・ 周辺環境に著しく影響を及ぼす事業 葬儀場、遺体を保管する施設、ペットを対象とする火葬施設又は霊園の設置、屋外レクリエーション施設の設置 ※墓地・納骨堂は、墓地等の経営の許可等に関する条例の手続きになります。

○街づくり条例における事務処理の流れ(フロー図)

大規模土地取引行為の手続き

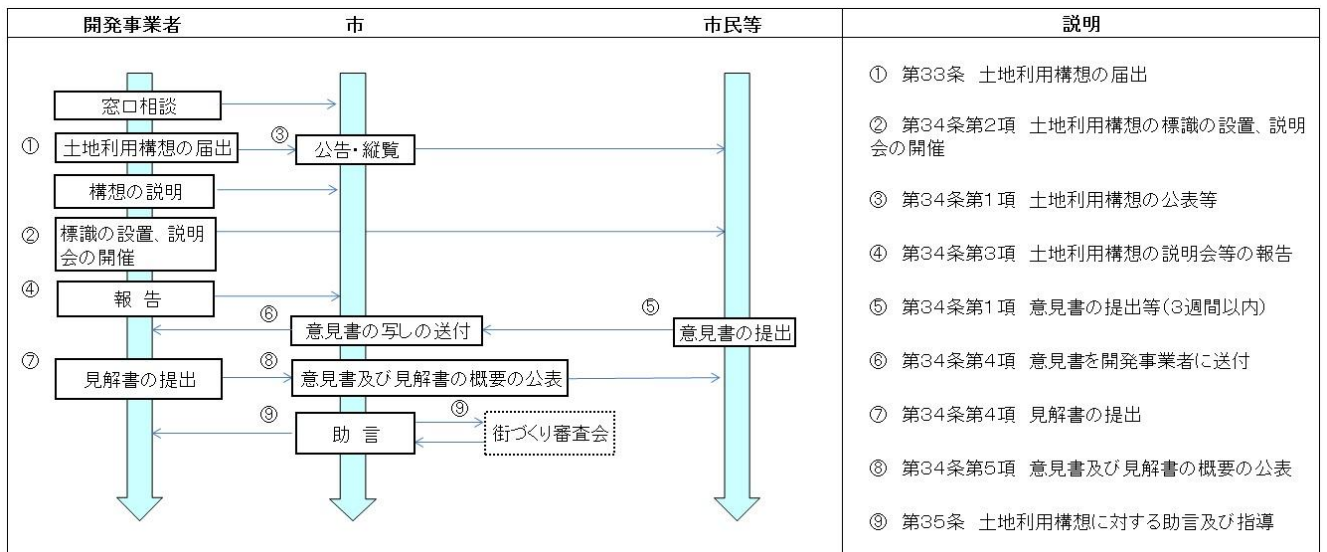
5,000平方メートル以上の土地の所有権の移転を伴う契約を締結しようとする者は、原則として当該大規模土地取引行為の日の3月前までに、届け出てください。



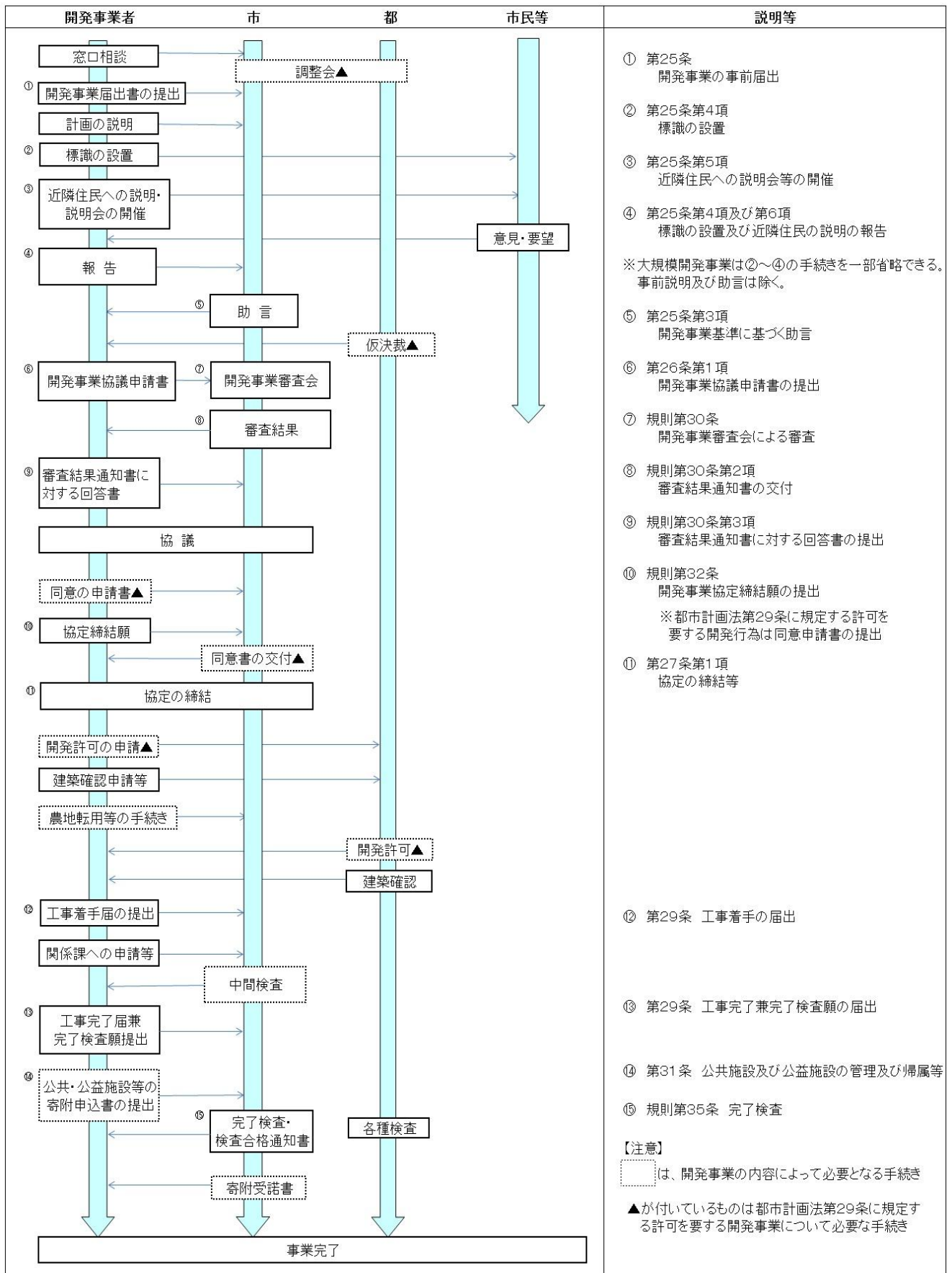
大規模開発事業の手続き

大規模開発事業の開発事業を行おうとする場合は、開発事業の届出前に、当該大規模開発事業に係る構想の手続きが必要になります。

- ・ 開発区域の面積が、5,000平方メートル以上の許可を要する開発行為
- ・ 建築物でその延べ床面積が1万平方メートル以上であるもの又は集合住宅でその戸数が100以上であるものの建築
- ・ 説明対象者の範囲は近隣区域(境界線から20m又は建築物の高さの2倍の水平距離のいずれか長い方)から30m



開発事業の手続き



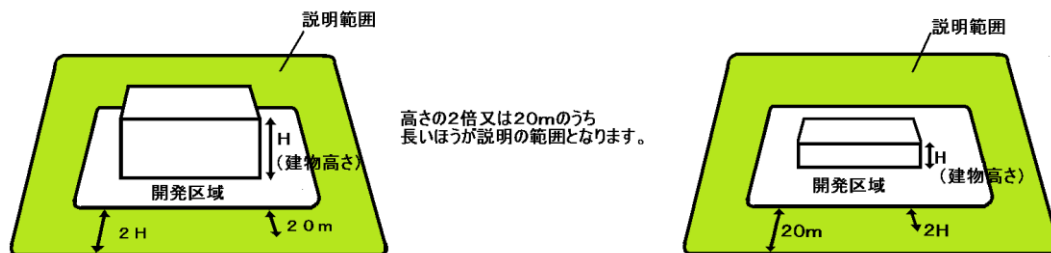
○手続きの注意事項

周知の措置(第25条第4項―第7項)

- ・ 開発事業者は、開発事業届出書の提出後、速やかに標識を設置しなければなりません。
なお、標識は、届出書の提出後、概ね1週間以内に設置してください。また、標識の大きさは、縦、横ともに60cm以上としてください。
- ・ 開発事業者は、近隣住民(土地所有者等、建築物の所有権又は賃借権を有する者及び建築物に居住する者)の開発事業についての理解を得るために、説明会の開催等を行うように努めてください(近隣住民から申出があったときは、説明会等を行ってください。)
- ・ 開発事業者は、標識設置、説明会等の周知の措置を講じたときは、市に報告してください。
- ・ 開発事業者は、近隣住民から開発事業の内容に対する意見又は要望が出た場合は、十分な説明を行う等開発事業についての理解を得る措置を講じてください。

説明対象者の範囲

- ・ 開発区域の境界線から20m以内の区域
- ・ 中高層建築物の場合は、開発事業に係る建築物の開発区域の境界線から20mと当該建築物の高さの2倍の水平距離のいずれか長い距離の区域



開発事業についての助言・協議(第25条第3項・第26条)

- ・ 開発事業者は、開発事業届出書の提出後、担当部署と、事業計画と開発事業基準との整合性について協議・調整し助言を受けてください。なお、担当部署によっては、図面等が必要になりますので、事前に確認のうえ、開発事業届出書及び添付書類のコピーをご用意ください。
- ・ 開発事業者は、近隣住民への説明、担当部署からの助言を受け、それらを反映した図面等を開発協議申請書に添付して市に提出してください。
- ・ 市は、開発協議申請書、添付書類等をもとに、その開発事業に係る工事内容について審査を行います。なお、審査は、市の職員で構成する開発事業審査会において行います。
- ・ 市は、開発事業審査会での審査結果を開発審査結果通知書によって開発事業者に通知します。
- ・ 開発事業者は、その通知について検討し、回答書により回答してください。なお、回答の内容、審査結果によっては、引き続き担当部署と協議を行う必要があります。

協定の締結(第27条)

- ・ 協議内容がすべて調ったときは、合意事項を明記した書面により協定を締結します。
- ・ 開発事業者は、協定締結願を市に提出してください。なお、開発事業協議申請書に添付した図面等に変更がある場合は、その変更した図面等を添付してください。
- ・ 協定書は、市で用意します。

工事の着手及び完了の届出(第29条)

- ・ 開発事業者は、開発事業に係る工事に着手しようとするときは、工事着手届に工事工程表及び工事車両搬入経路図を添付して市に提出してください。
- ・ 開発事業者は、開発事業に係る工事が完了したときは、工事完了届兼完了検査願を市に提出してください。

検査(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、工事完了届兼完了検査願を市に提出して、完了検査を受けてください。
- ・ 完了検査時では、確認が困難なものについては、中間検査願を市に提出して、中間検査を受けてください。(市が、帰属を受ける工作物がある場合に実施します。)
- ・ 各種検査願には、竣工図等の検査に必要な図面を添付してください。
- ・ 完了時点で目視確認できない場合、施行中の工事写真の提出を求めます。
- ・ 検査の日程は、関係各課と調整をするため、各種検査願の提出から概ね1週間後になりますのでご注意ください。

勧告等(第39・40条)

開発事業者が、街づくり条例に規定する次の事項に該当する場合、市は開発事業者に対して、期限を決めて必要な措置を講じるよう勧告します。

- ・ 開発事業に係る土地の区域に標識を設置しないとき
- ・ 開発事業の事業計画及び工事計画についての説明会等の周知の措置を行わないとき
- ・ 開発事業に係る協議が調ったにも係らず協定を締結しないとき
- ・ 開発事業に係る協定を変更する場合に協定を締結しないとき
- ・ 開発事業に係る協定の締結前(開発事業に係る工事の場合は、関係する行政機関の許認可の前)に工事に着手したとき
- ・ 開発事業に係る工事に着手するときに工事着手届又は工事が完了したときに工事完了届を提出しないとき
- ・ 開発事業に係る工事完了後に完了検査を受けないとき
- ・ 開発事業に協定に適合していない箇所を是正するように指導したが従わないとき

市が開発事業者に対して勧告を行ったが従わなかったときは、開発事業者に対し、次の手続きを経て、氏名(名称)、住所(所在地)、勧告の内容等をホームページ等で公表します。

- ・ 市の開発事業者に対する勧告内容の説明
- ・ 開発事業者の勧告に対する意見陳述

その他

- ・ 計画の変更があった場合は、速やかに都市計画課に連絡してください。変更する内容に応じて、処理が異なりますのでご注意ください。
- ・ 市に提出した委任状に基づく受任者がいる場合、市は、その受任者と事業について連絡、調整を行います。受任者が変更した場合は、速やかに市に連絡してください。
- ・ 開発事業基準等に適合しない事項については、適合しない理由、代替案等を示した書類等の提出を求める場合があります。
- ・ **開発許可申請・建築確認等の他の機関への申請は、市との協定締結後に行ってください。**

○公共施設等の整備の基準

接道先の道路

- ・ 開発区域内に都市計画施設又は東大和市地域道路計画が計画されている場合は、当該計画に適合してください。
- ・ この場合の幅員は、地域道路計画等の計画がある場合は、その計画等に規定する幅員までセットバックして整備してください。
- ・ 計画等が無い場合には幅員5mで道路整備を行ってください。
また、セットバック分の整備は開発事業者が行ってください。

協議先⇒土木課、都市計画課

開発区域内の道路

- ・ 開発区域内に新設する道路に関しては市が基準で定める幅員として整備してください。
- ・ 新設する道路については、雨水を排水するため、L形側溝、浸透集水ます、浸透人孔等の排水施設及びその他の道路管理上必要な施設を設置してください。

協議先⇒土木課

交通安全施設

- ・ 開発事業者は、開発事業により交通安全上支障が生じる場合、区画線、道路照明、防護柵その他の交通安全施設を整備してください。
- ・ この整備については、道路交通法その他関係法令及び道路工事設計基準(東京都建設局編)に基づき整備を行ってください。

協議先⇒土木課

緑化

- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例、東大和市みどりの保護・育成に関する条例その他関連法令に基づき整備を行ってください。
- ・ 緑化については、次の式により算出される高木及び低木を植樹してください。

住居系の場合のみどりの式

$$\text{高低木各本数} = \text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率}) \times 0.2 \div 4$$

非住居系の場合のみどりの式

$$\text{高低木各本数} = \text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率}) \times 0.3 \div 4$$

協議先⇒環境課、東京都

公園又は緑地の設置

- ・ 開発事業者は、住宅又は集合住宅の建設を目的とする開発事業を実施する場合でその開発区域の面積が 3,000㎡以上のときは、開発区域の6%(市街化調整区域、近郊緑地保全区域、自然公園又は風致地区は8%)以上の公園又は緑地を設置し、市へ帰属してください。
- ・ また、事業計画が住居系建築物以外の店舗、事務所の建築物で開発区域が1,000㎡以上のときは、東京における自然の保護と回復に関する条例その他関係法令に規定される緑地を開発区域内に設置してください。

協議先⇒環境課、東京都

下水道施設

- ・ 東大和市下水道条例その他関係法令等の規定に基づき整備してください。

協議先⇒下水道課

消防水利施設

- ・ 開発区域内の消防水利施設は、消防水利の基準の規定に基づき整備してください。
- ・ 消防水利を新設するときは次の表のとおりです。

用途地域	既設の消防水利からの直線距離
近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域	100m
上記以外	120m

- ・ 防火貯水槽の規定は次の表のとおりです。

開発面積等	容量	数量
3,000㎡以上6,000㎡未満又は30戸以上100戸未満	40t	1基
6,000㎡以上12,000㎡未満又は100戸以上200戸未満	40t	2基以上
12,000㎡以上又は200戸以上	別途協議	

協議先⇒防災安全課、消防庁

○公益施設等の整備の基準

駐車場

- ・ 集合住宅は、開発区域内に計画戸数の100%の駐車場を設置してください。
- ・ 不特定多数の者が利用する建築物の建築を目的とした開発事業については、当該建築物の利用に適した規模の駐車場及び荷さばきスペースを設置してください。

協議先⇒都市計画課

駐輪場

- ・ 集合住宅は、開発区域内に計画戸数の200%の駐輪場を設置してください。
- ・ 不特定多数の者が利用する建築物の建築を目的とした開発事業については、当該建築物の利用に適した規模の駐輪場を設置してください。

協議先⇒都市計画課

ごみ集積所

- ・ 計画戸数15戸又は15区画につき、3.3㎡のごみ集積所を設置してください。
- ・ 構造については四角形を基本とし、構造はコンクリートブロック等で施行してください。
- ・ 設置したごみ集積所及び敷地の所有権は原則として市に譲渡してください。

協議先⇒ごみ対策課

雨水貯留・浸透施設

- ・ 開発事業者は、雨水について開発区域内で処理してください。
- ・ 設置する雨水貯留・浸透施設は、東京都総合治水対策協議会の定める基準を準用してください。

協議先⇒都市計画課

その他の公益施設

- ・ 計画戸数が100戸以上の集合住宅を建築する開発事業を行う場合には、集会所、学校施設、児童福祉施設等の必要な公益施設の整備に協力してください。

この場合の公益施設の種類、数、規模については、当該開発事業の規模、増加する人口、開発区域周辺の公益施設の整備状況を勘案して協議して決めます。

協議先⇒都市計計画課等

○その他の整備の基準

敷地面積の最低限度

開発事業に係る開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度は次の表のとおりです。

用途地域	建ぺい率	最低敷地面積
第一種低層住居専用地域	30%又は40%	120㎡以上
第一種低層住居専用地域	50%	110㎡以上
上記以外の地域		100㎡以上

協議先⇒都市計画課

ワンルームマンションの基準

開発事業者は、ワンルームマンションを建築する場合の基準は次のとおりです。

- ・ 住戸専用面積は、住生活基本法に定める都市居住型誘導居住面積水準の単身者用基準である40㎡とします。
ただし、やむを得ない場合は、25㎡以上を確保してください。
- ・ 計画戸数が30戸以上の場合には、管理人室を設置してください。
- ・ 計画戸数が30戸未満の場合には、緊急連絡先を明示した表示板を見やすい場所に設置してください。
- ・ 駐車場は、計画戸数の50%、駐輪場は計画戸数の100%を開発区域内に設置してください。

協議先⇒都市計画課

葬儀場の基準

- ・ 景観への配慮のため開発区域内の外縁部分を緑化してください。
- ・ 開発区域内に葬儀場の利用に適した規模の駐車場を確保してください。

協議先⇒都市計画課

遺体保管施設の基準

- ・ 住宅地に隣接した区域への設置は、避けてください。
- ・ 景観への配慮のため、景観への配慮のため開発区域内の外縁部分を緑化してください。
- ・ 開発区域内に遺体保管施設の利用に適した規模の駐車場を確保してください。

協議先⇒都市計画課

ペット火葬施設及びペット霊園の基準

- ・ 住宅地に隣接した区域の造成は、避けてください。
- ・ 景観への配慮のため、開発区域の面積の20%以上を緑地としてください。なお、緑地の配置は、開発区域内の外縁部分を優先してください。
- ・ 開発区域内にペット火葬施設又はペット霊園の利用に適した規模の駐車場を確保してください。
- ・ 防じん、防臭及び防音のための十分な設備を整備してください。

協議先⇒都市計画課

屋外レクリエーション施設の基準

葬儀場の基準と同様です。

協議先⇒都市計画課

電波障害の基準

- ・ 開発事業者は、開発事業により電波障害の発生が見込まれるとき、又は電波障害が発生したときは、電波障害を解消するための施設を設置してください。
- ・ 開発事業者は、開発事業により電波障害の発生が見込まれるときは、予め必要な調査を行い、市に提出してください。

協議先⇒都市計画課、環境課

○担当部署一覧

担当部署		主な協議事項
都市計画課	地域整備係	駐車場、駐輪場、雨水処理、その他調整に関する事項
企画課		市の行政計画等に関する事項
土木課	管理係	道路、境界、交通安全施設等に関する事項
	土木係	
	交通安全対策係	
下水道課	庶務係	污水・排水施設に関する事項
	業務係	
環境課	環境公害係	公害、公園、緑地等に関する事項
	緑化推進係	
ごみ対策課	ごみ減量係	ごみ集積等に関する事項
防災安全課	消防係	消防に関する事項
産業振興課	商工観光係	商工業、農地等に関する事項
	農政係	
社会教育課	郷土博物館係	埋蔵文化財に関する事項

※上記の表にある担当部署のほかに、事業内容に応じて、保育課、学校教育課等と協議する必要があります。

※郷土博物館の場所、連絡先は、次のとおりです。

- ・東大和市奈良橋1-260-2
- ・042-567-4800(休館日は原則月曜日)

○必要書類一覧

		開発事業の手続き						
		開発事業届出		標識設置 の報告	周知の 報告	開発事業の協議 申請		開発事 業審査 結果の 回答
		開発 行為	開発行 為以外			開発 行為	開発行 為以外	
提出 書類	街づくり条例施行規則	26条	26条	27条	27条	28条	28条	30条
	届出書・申請書	12号	12号の2	13号	14号	15号	15号の2	17号
	委任状	○	○					
	位置図	○	○			○	○	
	公図写し	○	○			○	○	
	現況図					○	○	
	現況写真	○	○			○	○	
	土地利用計画図	○	○			○	○	
	各階平面図		○				○	
	建築物立面図		○				○	
	断面図		○				○	
	給排水施設計画図					○	○	
	日影図		※1				※1	
資料等			※2	※3				
提出部数	1部		1部	1部	正副各1部 ※4		1部	

※1 建築物の高さが10m(第一種低層住居専用地域については、軒の高さが7m)を超える場合は、提出してください。

※2 標識を設置した箇所が分かる位置図及び標識の写真(標識の記載内容が分かるものを含む。)を提出してください。

※3 説明会等で使用した資料その他周知措置の内容が分かる書類を提出してください。

※4 正副各1部のほかに審査会用13部(写し)を提出してください。また、正本副本については、レターファイルで綴じてください。

		開発事業の手続き					
		開発事業 協 定 締 結 願	協定書※2		工 事 着 手 届	工事完了 届兼完了 検 査 願	公共施設 等 寄 附 申 込 書
			開 発 行 為	開 発 行 為 以 外			
提 出 書 類	街づくり条例施行規則	32条	32条	32条	34条	34条	35条の2
	届出書・申請書	19号	20号	20号	22号	23号	26号
	同意及び協議申請書	※1					
	位 置 図						○
	公 図 写 し						○
	工程表及び工事 車両搬入経路図				○		
	検査に必要な図面					○	
	登 記 承 諾 書						○
	印鑑登録証明書						○
	代表者事項証明書						※3
	登記事項証明書						○
	登記原因証明情報						○
	地 積 測 量 図						○
	土 地 境 界 図						○
	公共施設の管理者 等に関する図面						○
	地下埋設物竣工図						○
	汚水排水施設竣工図						○
分 筆 図						○	
住所移転経過書類						※4	
提出部数	1部	正副各1部※2		1部	1部	1部	

※1 開発事業が開発行為に該当する場合は、提出してください。

※2 市と開発事業者との間での協議により、開発事業の協議申請時の計画と内容が異なる場合には、協議後の書類を提出してください。なお、協定書は、市で準備します。

※3 寄附の申込者が法人の場合は、提出してください。

※4 登記簿上の住所と印鑑登録証明書の住所が異なる場合は、提出してください。