

3(1) 開発事業の手続と基準の条例化

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ これまで「宅地開発等指導要綱」により行ってきた宅地開発等に対する指導について、公正の確保と透明性の向上を図るため、「宅地開発等指導要綱」の内容を発展させた上で条例化する。
- ◆ 開発事業に関する手続と基準を定め、住みよい生活環境の保全と良好な市街地の形成について実効性を確保するしくみとする。
- ◆ 開発事業におけるトラブルを未然に防ぐため、周辺のまちづくりに大きな影響を与えると考えられる建築物や建築行為を伴わない土地利用についても手続・基準の対象とする。
- ◆ 市民、事業者、市の三者の協働のまちづくりのしくみの一環として、市民への情報周知及び意見聴取の手続を設け、相互理解のもとで開発事業が進められるようにする。
- ◆ まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）における将来像の実現や、地域・地区におけるまちづくりの取組との整合、連携に資するしくみとする。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 開発事業の範囲

現行の「宅地開発等指導要綱」において対象としている事業（①～④）に加えて、周辺のまちづくりに大きな影響を与えると考えられる事業を「開発事業」として、これを実施する場合について手続及び基準の適用の対象とします。

- ① 都市計画法第29条の許可を受けなければならない開発行為（建築物の建築等を目的に行う土地の区画形質の変更で、事業区域面積500㎡以上のもの）
- ② 土地の分譲を目的として行う500㎡以上の土地の境界の変更で、5区画以上のもの
- ③ 計画戸数15戸以上の集合住宅の建築
- ④ 高さ10mを超える建築物（自己の居住の用に供するものを除く。）の建築
- ⑤ 延べ面積500㎡（自己の居住の用に供する部分を除く。）以上の建築物の建築で事業区域面積500㎡以上のもの
- ⑥ 事業区域面積500㎡以上の墓地の設置
- ⑦ 事業区域面積500㎡以上のペット霊園、スポーツ・レクリエーション施設又は自動車販売場の設置
- ⑧ 駐車台数が40台以上である駐車場の設置

(2) 開発事業実施前に踏むべき手続

市民、事業者、市の三者の理解のもとで開発事業が実施されるよう、市民への情報周知及び意見聴取の手続を中心に次の内容について定め、必要に応じて実施することとします。

- ① 事業者による、事前協議書の提出及び事業内容を示す看板の設置
- ② 事業者による、近隣住民向け説明又は説明会の実施
- ③ 近隣住民による、事業に対する意見書の提出
- ④ 市による、附属機関の意見の聴取
- ⑤ 市から事業者への指導書の交付
- ⑥ 事業者による、開発事業申請書の提出
- ⑦ 市による、適合通知書の交付
- ⑧ 市、事業者間の協定の締結

(3) 開発事業に適用する基準

主に次の事項について現行の「宅地開発等指導要綱」に定める内容を基本に定めるとともに、新たに適用の対象とする事業を行う場合の当該事業の基準を定めます。

ア 道路（区域内道路、接続道路）

- ・ 区域内道路の幅員… 6 m（住宅の敷地の場合）
 - ※ ただし、120 m以下の小区間の道路で通行上支障がない場合については、4.5 m以上～5 m以上の範囲で定める幅員も可とする。
- … 6 m（住宅の敷地以外で事業区域面積1,000 m²未満の場合）
- … 9 m（その他の場合）
- ・ 接続道路の幅員… 6 m（=セットバック3 m：住宅の場合）
- … 9 m（=セットバック4.5 m：住宅以外の場合）

イ 公園等

事業区域面積の6%以上かつ一か所当たり180 m²以上の不整形でない公園、緑地又は広場の設置（事業区域面積3,000 m²以上の開発行為に限る。）

ウ 消防施設

- ・ 防火水槽及び水利標識の設置（事業区域面積3,000 m²以上の場合）
- ・ 市と協議の上、必要に応じて防火水槽又は消火栓及び水利標識の設置（事業区域面積3,000 m²未満の場合）

エ 排水施設

- ・ 公共下水道（污水）への接続
- ・ 雨水処理施設の設置

オ 給水施設

- ・ 給水施設の設置

カ 敷地面積の最低限度

- ・ 115 m²（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は工業地域）
- ・ 100 m²（その他地域）

キ 交通安全施設

市と協議の上、必要に応じて街路灯、ガードレール、カーブミラー等の設置

ク 駐車場

- ・ 計画戸数の2分の1以上の駐車台数の確保（集合住宅の場合）
- ・ 別に定める基準により算出した駐車台数の確保（大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の規定に準じて算出した台数分を想定：集客建築物の建築に限る。）
- ・ 墳墓の区画数の5%以上の駐車台数の確保（墓地の場合）

ケ 自転車駐車場

- ・ 計画戸数分の駐車台数の確保（集合住宅の場合）
- ・ 別に定める基準により算出した駐車台数の確保（延べ面積を35で除して得た数の台数分とすることを想定：集客建築物の建築に限る。）
- ・ 利用の想定に即した駐車台数の確保（墳墓の区画数の5%以上の駐車台数を標準とする：墓地の場合）

コ 廃棄物保管場所等

計画戸数10戸当たり1.5 m²を標準として確保し、設置

サ 表示板の設置

施設の管理者名、連絡先を記載した表示板の設置

シ 居住面積の最低限度

25㎡（住生活基本法に基づく住生活基本計画に定める単身者の最低居住面積水準による。）

ス テレビ電波障害対策

テレビ電波障害を排除するための設備の設置

セ 緑化等

- ・ 事業区域面積の6%以上の緑地若しくは広場の設置又は緑化の実施（事業区域面積3,000㎡以上の場合）
- ・ 事業区域面積の6%以上の緑化の実施（事業区域面積3,000㎡未満の場合）
- ・ 事業区域面積の20%以上の緑化の実施かつ敷地境界沿いに幅1m以上の緩衝緑地帯の設置（墓地の場合）

ソ 公益的施設

公益的施設（※）の設置について市と協議の上、必要に応じて設置又は用地の確保（計画戸数200戸以上の住宅又は集合住宅を建築する事業に関し、市が求めた場合）

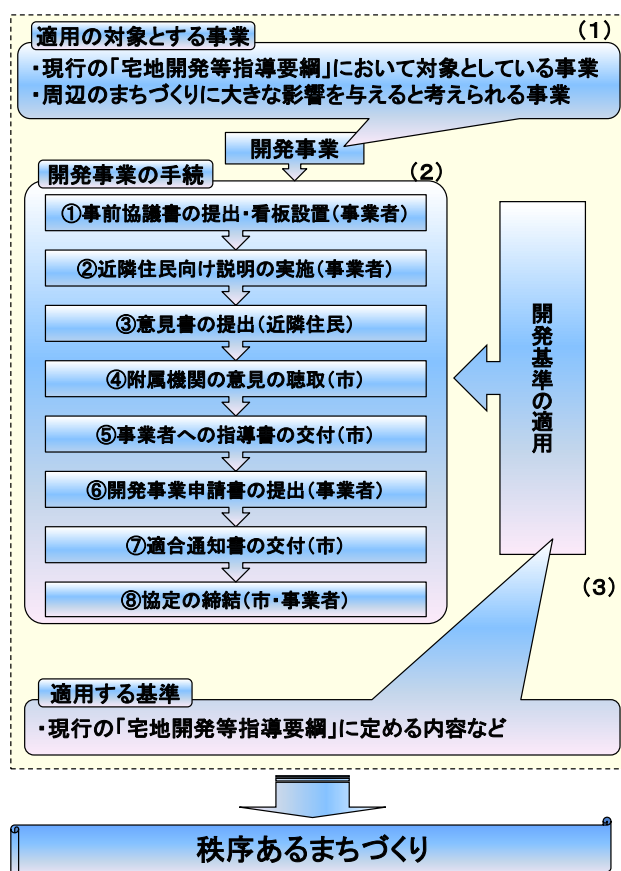
（※公益的施設…小中学校、保育所、集会所等）

タ 「地区まちづくり計画」等への適合

「地区まちづくり計画」、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」又は「推進地区まちづくり計画」に定められている事項への適合（これらの計画が定められている区域における事業の場合）

チ 「景観重点基準」等への適合

「景観重点基準」又は「景観形成基準」への適合（「狭山丘陵景観重点地区」又は「景観形成地区」における事業の場合）



適用対象事業	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
適用基準	開 発 為	区 画 割	集 合 住	中高層 建築物	集客建 築物等	墓 地	非建築 施設	駐 車 場
ア 道路	○	○	○	○	○	○	○	
イ 公園等	3,000 ㎡以上							
ウ 消防施設	○	○	○	○	○			
エ 排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○
オ 給水施設	○	○	○	○	○	○	○	
カ 最低敷地面積	○	○						
キ 交通安全施設	○							
ク 駐 車 場			○		集 客 建 築 物	○		
ケ 自 転 車 駐 車 場			○		集 客 建 築 物	○		
コ 廃棄物保管場所	○	○	○					
サ 表示板の設置			○					○
シ 最低居住面積			○					
ス 電波障害対策				○				
セ 緑化等	注1		500 ㎡ 以上	500 ㎡ 以上	○	○	○	○
ソ 公益的施設	○		○					
タ まちづくり計画	○	○	○	○	○	○	○	○
チ 景観重点基準等			○	○	○			

注1…3,000㎡未満の開発行為で、予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合

3(3) 大規模事業活動の撤退時等における手続の義務付け

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 大規模な土地や建物を利用する事業活動が中止され、又は撤退する場合、周辺環境に与える影響が大きいことから、一定の手続を義務付ける。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 大規模事業活動の撤退時等における届出の義務付け

事業活動の中止又は撤退後に残される大規模な土地や建築物が周辺地域の良好な環境の維持に対する阻害要因とならないようにするため、次の場合について、中止又は撤退をする事業者に対し事前の届出を義務付けます。

- ① 店舗、工場、スポーツ施設その他の事業活動のための施設を設置するための敷地となる5,000㎡以上の土地について、当該土地における当該事業活動の中止・撤退に伴い、その利用を中止するとき。
- ② 延べ面積3,000㎡以上の店舗、工場その他建築物について、当該建築物における事業活動の中止・撤退に伴い、その利用を中止するとき。

(2) 届出事項

届出は、次の事項について行うものとします。

- ① 土地又は建築物の利用中止の時期
- ② 土地又は建築物の利用中止後の安全上及び防犯上の措置、環境への配慮のための措置等の管理方法並びに管理者
- ③ 周辺住民等への周知方法

届出を受けた市は、当該届出の内容について、まちづくりの観点から助言を行い、又は協議を求めることができるものとします。

(3) 周辺住民等への周知

届出を行った事業者は、(2)の届出事項のうち①と②の事項について記載した標識を直ちに設置するとともに、周辺住民等からの求めに応じて説明を行うものとします。

