

I 大津市開発事業の手続及び基準に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、開発事業の計画に係る事前協議等の手続及び都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく開発許可の基準その他開発事業に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって秩序ある調和のとれたまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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。

- (1) 開発事業 法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を要する開発行為をいう。
- (2) 開発事業区域 開発事業を行おうとする土地の区域をいう。
- (3) 事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

(遵守すべき基本事項)

第3条 事業者は、開発事業の計画を作成するに当たっては、次に掲げる基本事項を遵守しなければならない。

- (1) 総合計画（本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るために策定した基本構想及びこれに基づく計画の総体をいう。）、都市計画マスタープラン（法第18条の2第1項の規定により定められた市の都市計画に関する基本的な方針をいう。）等の市が定める計画等に則したものとすること。
- (2) 開発事業の施行により自然環境及び生活環境に悪影響が生じないように配慮すること。
- (3) 開発事業区域における土地利用の履歴の調査を行い、当該区域内の土壌の汚染の状況の把握に努めること。
- (4) 交通安全及び道路等への支障の防止に配慮した資材等の搬出入計画を作成すること。

(事前協議)

第4条 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、開発事業の計画について市長と協議しなければならない。

(公益的施設管理者との協議)

第5条 前条の協議の結果、市長が必要と認めるときは、事業者は、規則で定めるところにより、開発事業区域内に配置する法第33条第1項第6号に規定する公益的施設（以下「公益的施設」という。）の管理者と協議し、その結果を市長に報告しなければならない。

(政令に定める技術的細目に係る制限の強化又は緩和)

第6条 法第33条第3項に規定する条例で定める同条第2項の政令で定める技術的細目において定められた制限の強化又は緩和は、次の各号に掲げる制限の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 政令第25条第2号に規定する予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度 別表第1に定めるとおり
- (2) 政令第25条第3号に規定する予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられる必要のある市街化調整区域における開発区域の面積 10ヘクタール以上
- (3) 政令第25条第6号及び第7号に規定する開発区域に設置すべき公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の規模等 別表第2に定めるとおり
- (4) 政令第27条に規定する公益的施設を配置すべき開発行為の規模 別表第3に定めるとおり

（敷地面積の最低限度）

第7条 法第33条第4項に規定する条例で区域、目的又は予定される建築物の用途を限り定める建築物の敷地面積の最低限度は、別表第4に定めるとおりとする。

（事前周知）

第8条 事業者は、規則で定めるところにより、開発事業（天津市生活環境の保全と増進に関する条例（平成10年条例第27号）第20条第1項に規定する特定事業に該当する場合を除く。）の計画の内容、工事の概要、環境への配慮等について、当該開発事業を行う地域の周辺住民等に対しあらかじめ説明会を開催するなど当該開発事業に関する周知について必要な措置を講じ、その結果を市長に報告しなければならない。

（報告の徴収及び立入調査）

第9条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は開発事業に係る工事を施行する者に対して報告若しくは資料の提出を求め、又は職員に開発事業区域に立ち入り、工事の状況その他必要な事項を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

（指導及び勧告）

第10条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

- (1) 第4条又は第5条の規定による協議をせず、又は虚偽の内容で協議を行った者
- (2) 第5条又は第8条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- (3) 第8条の規定による必要な措置を講じない者
- (4) 前条第1項の規定による報告若しくは資料の提出を正当な理由なく拒み、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- (5) 前条第1項の規定による立入調査を正当な理由なく拒み、妨げ、又は忌避した者

(命令)

第11条 市長は、前条の勧告を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、開発事業に係る工事の中止を命じ、又は相当な期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講じるよう命じることができる。

(公表)

第12条 市長は、前条の命令を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、公表をされるべき者に、その理由を通知し、書面又は口頭により意見を述べ、及び証拠を提出する機会を与えなければならない。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成24年7月1日から施行する。

2 この条例の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後に開発許可の申請を行う開発事業について適用し、施行日前に開発許可の申請を行った開発事業については、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、施行日以後に開発許可の申請を行う開発事業のうち、施行日前に第4条に規定する事前協議に相当する行為又は法第32条第1項若しくは第2項に規定する協議が開始されている開発事業については、なお従前の例による。

別表第1（第6条関係）

1 政令第29条の2第1項第2号に定める基準に基づく制限の強化

配置すべき道路の幅員の最低限度 次の各号に掲げる予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じ、当該各号に定める幅員

(1) 予定建築物等の用途が住宅（共同住宅にあつては、50戸未満である場合に限る。）

であつて、その敷地の規模が1ヘクタール以上であるもの 9.5メートル

(2) 予定建築物等の用途が共同住宅（50戸以上である場合に限る。）であるもの 9.

5メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

(3) 予定建築物等の用途が住宅以外の建築物又は第一種特定工作物であつて、その敷地の規模が次のア又はイに掲げる規模であるもの 当該ア又はイに定める幅員

ア 10ヘクタール以上であるもの 12メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

イ 1ヘクタール以上10ヘクタール未満であるもの 9.5メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

(4) 予定建築物等の用途が第二種特定工作物であるもの 9.5メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるものにあつては、6メートル）

2 政令第29条の2第2項第2号に定める基準に基づく制限の緩和

既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員

の最低限度（予定建築物等の用途が住宅（共同住宅にあつては、50戸未満である場合に限る。）、住宅以外の建築物又は第一種特定工作物であつて、その敷地の規模が0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満であるものに限る。） 6メートル

別表第2（第6条関係）

- 1 政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に基づく制限の強化（予定建築物等の用途が共同住宅である開発行為である場合を除く。）

設置すべき施設の種類を公園に限定する開発行為の規模 開発区域の面積が1ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為

- 2 政令第29条の2第1項第5号ロに定める基準に基づく制限の強化（予定建築物等の用途が共同住宅である開発行為である場合及び予定建築物等の用途が住宅以外のものであつて土地の分譲を伴わない開発行為である場合を除く。）

公園等1箇所当たりの面積の最低限度 次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める面積

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満であるもの 150平方メートル

(2) 開発区域の面積が1ヘクタール以上5ヘクタール未満であるもの 300平方メートル

- 3 政令第29条の2第1項第5号ハ及び同項第6号に定める基準に基づく制限の強化（予定建築物等の用途が共同住宅である開発行為である場合に限る。）

設置すべき公園等（開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、公園）の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度 6パーセント（計画人口1人当たり3平方メートルに相当する面積が当該割合に基づく面積を下回る場合は、計画人口1人当たり3平方メートルに相当する面積を開発区域の面積で除した割合）

- 4 政令第29条の2第1項第6号に定める基準に基づく制限の強化（予定建築物等の用途が共同住宅である開発行為である場合を除く。）

設置すべき公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園等）の数及び1箇所当たりの面積の最低限度 次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める数等

(1) 開発区域の面積が20ヘクタール以上30ヘクタール未満であるもの 2,500平方メートル以上の公園を1箇所以上及び1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上

(2) 開発区域の面積が30ヘクタール以上60ヘクタール未満であるもの 2,500平方メートル以上の公園を2箇所以上及び1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上

(3) 開発区域の面積が60ヘクタール以上であるもの 開発区域の面積の1.5パーセント以上の面積の公園を1箇所以上、2,500平方メートル以上の公園を2箇所以上及び1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上

別表第3（第6条関係）

政令第29条の2第1項第7号に定める基準に基づく制限の強化

公益的施設を配置すべき開発行為の規模 次の各号に掲げる公益的施設の区分に応じ、

当該各号に定める開発行為の規模

- (1) 集会所 開発区域の面積が2ヘクタール又は計画戸数が100戸ごとに1箇所
- (2) ごみ収集場 開発区域の面積1,000平方メートル以上（規則で定める場合にあつては、規則で定める面積）につき1箇所以上（規則で定める場合を除く。）
- (3) その他の公益的施設 別に市長が定める規模

別表第4（第7条関係）

用途	用途地域	建ぺい率 (パーセント)	容積率 (パーセント)	敷地面積の最低限度 (平方メートル)	
				平均宅地面積	最小宅地面積
一戸建て住宅	第一種低層住居専用地域	40	60	170	150
		50	80	150	135
	第二種低層住居専用地域	60	100	135	120
			150		
	第一種中高層住居専用地域	60	200	125	120
	第二種中高層住居専用地域				
	第一種住居地域				
	第二種住居地域				
準住居地域					

注 この表中敷地面積の最低限度の欄の適用については、平均宅地面積及び最小宅地面積のいずれも満たさなければならないものとする。