

第4章 良好な開発事業のための手続等

第1節 開発事業の手続

(事前協議)

第16条 事業者は、次に掲げる開発事業について、規則で定める事項を記載した開発事業事前協議申請書（以下「事前協議申請書」という。）をあらかじめ市長に提出し、協議しなければならない。

(1) 開発行為等で、開発事業をしようとする区域（以下「開発事業区域」という。）の面積が1,000平方メートル以上のも

(2) 法第7条第1項に規定する市街化調整区域において、法第29条第1項に規定する許可を要する開発行為

(3) 建築行為等で、次のいずれかに該当する建築物に係るもの

ア 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号に規定する建築物の高さをいう。）が10メートル以上の建築物のうち、規則で定めるもの

イ 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物又は事務所、事業所、店舗等の非居住部分と住居部分とが一体となった建築物で当該計画戸数が10戸（1区画100平方メートル以上の非居住部分にあっては、当該床面積が100平方メートルをもって1戸と換算する。）以上の建築物

ウ 建築物の延べ面積が、1,500平方メートル以上の建築物のうち、規則で定めるもの

(4) 建築基準法第88条の規定により同法第6条に規定する確認の申請が必要となる工作物を建設するもの。ただし、規則で定める工作物を建設するものを除く。

2 事業者は、当該開発事業区域の土地若しくは建築物又は工作物につき、当該開発事業の施行又は当該開発事業に関する事業の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得なければならない。

3 次の各号のいずれかに該当する開発事業は、その区域の全体を開発事業区域として、第1項の規定を適用する。

(1) 土地利用上現に一体の区域を構成し、又は一体的に利用することが可能な区域において、同一又は共同性を有する異なる事業者（以下「同一事業者等」という。）が行う開発事業

(2) 第25条第3項に規定する検査済証を既に交付された開発事業の区域に隣接する土地において、その交付日の翌日から起算して3年を経過せずに、同一事業者等が行う開発事業

4 市長は、第1項の規定による協議に当たっては、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

5 市長は、第1項の規定による協議に当たっては、第2条の基本理念に基づき、事業者に適切な公共公益施設の整備等の負担を求めることができる。

6 事業者は、開発事業を行うことについて法令及び他の条例（以下「法令等」という。）で定めるところにより許可、認可その他これらに相当する行為（規則で定めるものを除く。以下「許可等」という。）を要することとされているときは、第1項の規定による協議をその許可等に係る手続に先立って行うように努めなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業をしようとする事業者に対して、市との事前協議を義務付けるとともに、行政指導の根拠を定めるなど、事前協議の実効性を高めるための規定である。

【解釈及び運用】

◎ 適切な負担

第30条及び第31条で定める開発事業の基準(地域まちづくり協定等に定める基準を含む。)に基づき、負担(緑地の確保、水資源の保全及びかん養、ごみ収集場所の確保等)することとなるものをいう。

◎ 「許可等に係る手続に先立って行うように努めなければならない」

本条例では、本市の特色あるまちづくりを進めていくうえで必要な最低限の基準を定めており、この基準を基本にして事前協議が進められる。このことから、個別法令等の手続に先立ち、事前協議を進めないと、計画に手戻りが生じてしまうことから、事前協議と並行して手続を開始した方が合理的な許可等を除き、本条例に定める事前協議を他法令の許可等の手続に先立って行うことを明確にした。ただし、行政手続法及び甲賀市行政手続に関する条例では、「(市長等は、)申請がその事務所に至達したときは、遅滞なくその申請の審査を開始しなければならない」(法第7条及び条例第7条)から、この条例に基づく協議をしなければ、法令等に基づく申請等を受理しない、又は審査を開始しないとすることはできないため、「努めなければならない」と規定し、努力義務とした。

◎ 「これらに相当する行為」

開発事業を行うについて法律上必要とされる行政機関の行為に限らず、事業者による届出等を含めた行為を指す。

事業者が市長との事前協議を行う前に法令等に基づく申請等を行おうとした場合には、各担当課はこの規定を根拠として、先に市長との事前協議を行うよう指導助言する必要がある。事業者がこの指導助言に従わず、あえて先に法令等に基づく申請等を提出しようとしたときは、これを受理したうえで、市長との事前協議を求め、両方の手続を並行して進めていくこととなる。

なお、市長は、法令等の規定により許可等を行うに当たっては、この条例に基づく事前協議確認通知書等の内容について配慮することとされている(第52条)ことから、事前協議確認通知書等が交付されるまでは、原則として許可等を行う(届出を受理する)ことができない。また、事業者は、仮に法令等に基づく許可等を受けた場合でも、事前協議確認通知書等が交付されるまでは開発事業に着手することはできない。(第21条)

◎ 協議

法令上、合議の意味で使われており、次の2つの場合があるが、この条例に基づく事前協議は、(2)の趣旨である。

- (1) 公の機関相互の間の合議を指す場合。例えば道路法第19条の規定による協議は、問題事項が、他の機関の権限と関連する場合にされるものである。
- (2) 私人間の合議を指す場合。単に相談するだけでなく、相談のうえ合意に達することが要求される趣旨である場合が多い。

※ 一体的な開発事業(第3項)の取扱い

【趣旨】

本項は、条例を適用する際、どこまでを一体の開発事業とみなすことが合理的であるかを判断するための規定である。事業者が条例適用を避ける自的で、意図的に事前協議等を必要とする開発事業区域の面積に達しないようにした行為や、公共施設整備の設置義務を逃れるために開発事業区域を分割した行為などを防止するため、開発事業区域の一体性の判断基準

を示した。

【解釈及び運用】

「一体の区域を構成し、又は一体的に利用することが可能な区域」とは、事業者が、一連の計画のもとに開発事業を行おうとする場合における、その区域全体をいうものであり、物理的な一体性、機能的な関連性、事業者の同一性、施工時期の近接性等を勘案して総合的に判断すべきである。（国土庁土地局土地利用調整課長通達「国土利用計画法及び同法附属法令の運用について」昭和50年1月24日50国土利第11号参照）

- ◎ 次のような場合には、「一体の区域」ということができる。
 - 事業者がある区域（A区域）と別のある区域（B区域）において開発事業を行う場合、両区域が道路、小河川等により分断されていても、土地の現状が通常の工事方法等により土地利用に一体としての利用が可能であれば、一体の区域と認める。ただし、市道認定された道路については、4.0メートル以上の幅員であるものその他これに準じるものにより物理的に分断されている場合は、別の区域と認めることができる。
 - 異なる事業者が隣接する区域において宅地造成を行う場合において、敷地内の道路など主要な公共施設等を共用し、相互に密接な関連をもつときは、一体の区域と認める。ただし、道路の接続を求める市の指導に従い、通り抜け道路を築造した場合等、市の指導により公共施設等を共有し、相互に密接な関連をもつことになったときは、別の区域と認めることができる。
- ◎ 「同一又は共同性を有する異なる事業者」
開発事業を行う直接の事業者だけではなく、代表取締役が同一人の会社や事業者の配偶者など、実質的に同一の事業者と認められる次の者をいう。
 - 事業者の配偶者及び事業者と同一住所地に居住する親族（6親等以内の血族及び3親等以内の姻族をいう。以下「同居親族」という。）
 - 事業者又は同居親族を役員とする法人
 - 事業者を含む共有名義の土地所有者
 - 事業者が商法上の親子会社（商法第211条の2第1項に規定する「親会社」・「子会社」をいう。以下同じ。）及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項から第5項までに規定する会社をいう。）
 - その他条例を適用除外とする目的で故意に他人名義にしたことが明白である場合
- ◎ 「3年の根拠」
従来、開発指導要綱において、一連の一体的開発事業とみなす期間を定めた規定を継承して適用することとした。

【規則】

(事前協議の適用対象となる建築物)

第11条 条例第16条第1項第3号アに規定する規則で定めるものは、第2条第1項第4号に規定する中高層建築物とする。

中高層建築物： 建築物の高さ（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さ（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号ロに規定する部分を除く。）をいう。以下同じ。）が10メートル（法第8条第1項第1号に規定する商業地域、工業地域、工業専用地域及び法第12条の4に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）において工業団地の形成を目的とする地域にあっては18メートル）以上の建築物をいう。ただし、自己用住宅を除く。（条例規則 第2条第1項第4号）

2 条例第16条第1項第3号ウに規定する規則で定めるものは、第2条第1項第5号に規定する大規模建築物とする。

大規模建築物： 住居系地域または無指定地域内（地区計画等において工業団地の形成を目的とする地域を除く。）にある建築物（その一部が住居系地域又は無指定地域内にあるものを含む。）で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が1,500平方メートル以上のものをいう。（条例規則 第2条第1項第5号）

(適用対象から除外される工作物)

第12条 条例第16条第1項第4号の規則で定める工作物は、建築基準法施行令第138条第1項第1号から第4号までに規定する工作物、同項第5号に規定する開発事業区域の面積が500平方メートル未満に設置する擁壁、同条第2項第1号に規定する昇降機及び同条第3項第2号に規定する築造面積が1,500平方メートル未満の自動車庫の用途に供する工作物とする。

(事前協議と並行して手続を開始できる許可等)

第13条 条例第16条第6項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとし、事前協議と並行して許可等の手続を開始することができるものとする。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）第24条の承認に係る道路に関する工事又は同法第32条第1項若しくは同法第91条第1項の規定に基づく許可
- (2) 下水道法（昭和33年法律第79号）第24条の規定に基づく物件築造の許可
- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条の規定に基づく届出
- (4) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第76条第1項の規定に基づく許可
- (5) 景観法（平成16年法律第110号）第16条第1項の規定に基づく届出、同法第22条第1項の規定に基づく許可、同法第31条第1項の規定に基づく許可及び同法第63条第1項の規定に基づく認定
- (6) 市長その他市の機関の権限に属さない許可等

(関係法令抜粋)

建築基準法施行令

(工作物の指定)

第138条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものを除く。）とする。

- 一 高さが6メートルを超える煙突（支枠及び支線がある場合においては、これらを含み、ストーブの煙突を除く。）
- 二 高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざお並びに架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く。）
- 三 高さが4メートルを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- 四 高さが8メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- 五 高さが2メートルを超える擁壁

- 2 昇降機、ウオーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次の各号に掲げるものとする。
- 一 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの（一般交通の用に供するものを除く。）
 - 二 ウオーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
 - 三 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- 3 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で法第88条第2項の規定により政令で指定するものは、次に掲げる工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び第1号又は第5号に掲げるもので建築物の敷地（法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第13項までの規定の適用を受けない建築物については、第137条に規定する基準時における敷地をいう。）と同一の敷地内にあるものを除く。）とする。
- 一 法別表第2(リ)項第三号(13)又は(13の2)の用途に供する工作物で用途地域（準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。）内にあるもの及び同表(ぬ)項第一号(21)の用途に供する工作物で用途地域（工業地域及び工業専用地域を除く。）内にあるもの
 - 二 自動車車庫の用途に供する工作物で次のイからチまでに掲げるもの
 - イ 築造面積が50平方メートルを超えるもので第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にあるもの（建築物に附属するものを除く。）
 - ロ 築造面積が300平方メートルを超えるもので第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域内にあるもの（建築物に附属するものを除く。）
 - ハ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にある建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が600平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が600平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（築造面積が50平方メートル以下のもの及びニに掲げるものを除く。）
 - ニ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので次の(1)又は(2)のいずれかに該当するもの
 - (1) 築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が2,000平方メートルを超えるもの
 - (2) 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとにハの規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの
 - ホ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にある建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が3,000平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が3,000平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（築造面積が300平方メートル以下のもの及びヘに掲げるものを除く。）
 - ヘ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので次の(1)又は(2)のいずれかに該当するもの
 - (1) 築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が10,000平方メートルを超えるもの
 - (2) 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとにホの規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの
 - ト 第一種住居地域又は第二種住居地域内にある建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えるもの（築造面積が300平方メートル以下のもの及びチに掲げるものを除く。）
 - チ 第一種住居地域又は第二種住居地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので、築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとにトの規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの

- 三 高さが8メートルを超えるサイロその他これに類する工作物のうち飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもので第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内にあるもの
- 四 前項各号に掲げる工作物で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内にあるもの
- 五 汚物処理場、ごみ焼却場又は第130条の2の2各号に掲げる処理施設の用途に供する工作物で都市計画区域又は準都市計画区域（準都市計画区域にあつては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域に限る。）内にあるもの
- 六 特定用途制限地域内にある工作物で当該特定用途制限地域に係る法第88条第2項において準用する法第49条の2の規定に基づく条例において制限が定められた用途に供するもの

道路法

（道路管理者以外の者の行う工事）

第24条 道路管理者以外の者は、第12条、第13条第3項、第17条第3項又は第19条から第22条までの規定による場合のほか、道路に関する工事の設計及び実施計画について道路管理者の承認を受けて道路に関する工事又は道路の維持を行うことができる。ただし、道路の維持で政令で定める軽易なものについては、道路管理者の承認を受けることを要しない。

第32条 道路に次の各号のいずれかに掲げる工作物、物件又は施設を設け、継続して道路を使用しようとする場合においては、道路管理者の許可を受けなければならない。

- 一 電柱、電線、変圧塔、郵便差出箱、公衆電話所、広告塔その他これらに類する工作物
- 二 水管、下水道管、ガス管その他これらに類する物件
- 三 鉄道、軌道その他これらに類する施設
- 四 歩廊、雪よけその他これらに類する施設
- 五 地下街、地下室、通路、浄化槽その他これらに類する施設
- 六 露店、商品置場その他これらに類する施設
- 七 前各号に掲げるものを除く外、道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある工作物、物件又は施設で政令で定めるもの

第91条 第18条第1項の規定により道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、道路管理者（国土交通大臣が自ら道路の新設又は改築を行う場合における国土交通大臣を含む。以下この条及び第96条第5項後段において同じ。）が当該区域についての土地に関する権原を取得する前においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは大修繕し、又は物件を付加増置してはならない。

下水道法

（行為の制限等）

第24条 次に掲げる行為（政令で定める軽微な行為を除く。）をしようとする者は、条例で定めるところにより、公共下水道管理者の許可を受けなければならない。許可を受けた事項の変更（条例で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときも、同様とする。

- 一 公共下水道の排水施設の開渠である構造の部分に固着し、若しくは突出し、又はこれを横断し、若しくは縦断して施設又は工作物その他の物件を設けること（第10条第1項の規定により排水設備を当該部分に固着して設ける場合を除く。）。
 - 二 公共下水道の排水施設の開渠である構造の部分の地下に施設又は工作物その他の物件を設けること。
 - 三 公共下水道の排水施設の暗渠である構造の部分に固着して排水施設を設けること（第10条第1項の規定により排水設備を設ける場合を除く。）。
- 2 公共下水道管理者は、前項の許可の申請があつた場合において、その申請に係る事項が必要やむを得ないものであり、かつ、政令で定める技術上の基準に適合するものであるときは、これを許可しなければならない。
- 3 公共下水道管理者は、公共下水道の排水施設の暗渠である構造の部分には、排水施設を固着して設ける場合、あらかじめ他の施設又は工作物その他の物件の管理者と協議して共用の暗渠を設ける場合及び国、地方公共団体、電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者その他政令で定める者が設置する電線その他公共下水道の管理上著しい支障を及ぼすおそれのないものとして政令で定めるものを固着し、若しくは突出し、又はこれを横断し、若しくは縦断して設ける場合を除き、何人に対しても、いかなる施設又は工作物その他の物件も設けさせてはならない。

農地法

(農地の転用の制限)

第4条 農地を農地以外のものにする者は、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可（その者が同一の事業の目的に供するため4ヘクタールを超える農地を農地以外のものにする場合（農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）その他の地域の開発又は整備に関する法律で政令で定めるもの（以下「地域整備法」という。）の定めるところに従って農地を農地以外のものにする場合で政令で定める要件に該当するものを除く。）には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 第7条第1項第4号に掲げる農地を農地以外のものにする場合

二 次条第1項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合

三 国又は都道府県が農地を農地以外のものにする場合

三の二 農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があつた農用地利用集積計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第4条第3項第1号の権利に係る農地を当該農用地利用集積計画に定める利用目的に供する場合

三の三 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

三の四 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第8条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第5条第7項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

四 土地収用法 その他の法律によって収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合

五 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域で、同法第23条第1項の規定による協議が調つたものをいう。）内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合

六 その他農林水産省令で定める場合

2～4 省略

(農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限)

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項において同じ。）にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため4ヘクタールを超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合（地域整備法の定めるところに従ってこれらの権利を取得する場合で政令で定める要件に該当するものを除く。）には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 これらの権利を取得する者が国又は都道府県である場合

一の二 農地又は採草放牧地を農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があつた農用地利用集積計画に定める利用目的に供するため当該農用地利用集積計画の定めるところによって同法第4条第3項第1号の権利が設定され、又は移転される場合

一の三 農地又は採草放牧地を特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第2条第3項第3号の権利が設定され、又は移転される場合

一の四 農地又は採草放牧地を農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第8条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによって同法第5条第7項の権利が設定され、又は移転される場合

二 土地収用法 その他の法律によって農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合

三 前条第1項第5号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

四 その他農林水産省令で定める場合

2～3 省略

土地区画整理法

(建築行為等の制限)

第76条 次に掲げる公告があつた日後、第103条第4項の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくはたい積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事の許可を受けなければならない。

- 一 個人施行者が施行する土地区画整理事業にあつては、その施行についての認可の公告又は施行地区の変更を含む事業計画の変更（以下この項において「事業計画の変更」という。）についての認可の公告
- 二 組合が施行する土地区画整理事業にあつては、第21条第3項の公告又は事業計画の変更についての認可の公告
- 三 区画整理会社が施行する土地区画整理事業にあつては、その施行についての認可の公告又は事業計画の変更についての認可の公告
- 四 市町村、都道府県又は国土交通大臣が第三条第四項又は第五項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、事業計画の決定の公告又は事業計画の変更の公告
- 五 機構等が第3条の2又は第3条の3の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、施行規程及び事業計画の認可の公告又は事業計画の変更の認可の公告

(関係法令抜粋)

行政手続法

(申請に対する審査、応答)

第七条 行政庁は、申請がその事務所に到達したときは遅滞なく当該申請の審査を開始しなければならない。かつ、申請書の記載事項に不備がないこと、申請書に必要な書類が添付されていること、申請をすることができる期間内にされたものであることその他の法令に定められた申請の形式上の要件に適合しない申請については、速やかに、申請をした者（以下「申請者」という。）に対し相当の期間を定めて当該申請の補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない。

甲賀市行政手続条例

(申請に対する審査、応答)

第7条 行政庁は、申請がその事務所に到達したときは遅滞なく当該申請の審査を開始しなければならない。かつ、申請書の記載事項に不備がないこと、申請書に必要な書類が添付されていること、申請をすることができる期間内にされたものであることその他の条例等に定められた申請の形式上の要件に適合しない申請については、速やかに、申請をした者（以下「申請者」という。）に対し相当の期間を定めて当該申請の補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない。

(事前協議申請書の公告、縦覧及び周知)

第17条 市長は、前条第1項の規定により事前協議申請書の提出（前条第1項第2号に該当するもので、500平方メートル以下の開発事業を除く。次条、第28条及び第29条において同じ。）があったときは、規則で定めるところにより、遅滞なく事前協議申請書の概要を公告し、当該事前協議申請書を公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業事前協議申請書の提出があったときの公告・縦覧手続について規定している。

【解釈及び運用】

◎ 公告

開発事業事前協議申請書の提出を受けたことを広く一般の人に知らせ、同計画書に対する意見を募るために行うもので、市の掲示場に公告事項を掲示することにより行う。

◎ 縦覧

市民等が開発事業事前協議申請書を閲覧できる機会を設けることにより、その行為のまちづくりに対する影響等を考える際の参考にする。当該開発事業区域の近隣住民や周辺住民への周知及び事業者による説明会の開催並びに公聴会開催請求の機会の提供をすることにより、その説明内容の公正さの担保や住民の情報収集、参加の機能を果たすことを目的としている。

◎ 事前協議申請書の縦覧内容

開発事業事前協議申請書の概要は条例規則に定めるところにより公告されること及び本条の目的と個人情報の保護の観点に鑑みて、事前協議申請書の縦覧図書は、事前協議申請書及び開発事業が行われる区域を示す位置図とする。

また、事前協議申請書の記載内容の内、個人に係る電話番号は、公表により日常生活に影響を与える可能性があることから、縦覧内容から除くこととする。

個人に係る電話番号を公表の対象から除くことは、第18条による近隣住民への周知等のための開発事業計画表示板における記載についても、同様の取扱いとする。

◎ 適用除外

第16条第1項第2号に該当するもの(法第7条第1項に規定する市街化調整区域において、法第29条第1項に規定する許可を要する開発行為)で、500平方メートル以下の開発事業は小規模な開発行為であることから、適用除外としている。

【規則】

(開発事業事前協議申請書概要の公告事項)

第14条 条例第17条に規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発事業事前協議申請書（以下「事前協議申請書」という。）に係る開発事業ごとに市長が付した整理番号
- (2) 事業者の氏名又は名称及び住所又は事務所若しくは事業所の所在地並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (3) 対象事業の名称
- (4) 対象事業区域の位置
- (5) 開発事業区域の面積

(6) 開発事業の目的

(7) 事前協議申請書の縦覧の期間

2 条例第17条の規定による事前協議申請書の縦覧は、開発調整担当課、その開発事業区域を所管する地域市民センター地域振興課及び市長が必要と認める場所において行うものとする。

(近隣住民への周知等)

- 第18条 事業者は、事前協議申請書を提出する前に、又は提出した後速やかに、近隣住民に対して説明会等の適切な方法により開発事業について規則で定める事項を前条に規定する期間内に周知するとともに、十分に調整を行い、その承諾を得るように努めなければならない。この場合において、事前協議申請書を提出する前に周知しようとする事業者は、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 事業者は、事前協議申請書を提出したときは、その日の翌日から起算して5日以内に近隣住民の見やすい場所に、その事業が完了するまでの間（法第29条第1項又は第2項に規定する許可を必要とする開発事業にあつては、法による開発許可済の標識を掲示するまでの間）開発事業計画表示板を設置しなければならない。
- 3 事業者は、その開発事業について、近隣住民及び周辺住民から説明を求められたときは、第1項により周知した事項について説明しなければならない。
- 4 事業者は、前3項に規定する事項に関する記録等の提出を市長から求められたときは、これに応じなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業をしようとする事業者に対して、近隣住民等への周知や説明会を開催した記録の提出などの義務等について規定している。開発事業が行われる場合は、工事の施行中及び施行後に地域住民を始めとした多くの関係者にさまざまな影響を与えることが考えられる。そこで、事業者が市との事前協議を行う前後において、地元自治会や近隣住民などに事業計画を説明し、その意向等を聴取し、可能な限り事業計画に反映させることにより、協働のまちづくりを推進しようとするものである。

【解釈及び運用】

◎ 説明会等の適切な方法

開発事業の影響の内容や範囲は、個別の事業計画や地域の状況によってさまざまであり、あらかじめ定めた基準によって一律に実施することは困難であるため、市長の指導助言のもとに、事業者が自ら関係者の範囲や周知等の方法を判断し、必要な周知及び意見聴取の手続を行うこととした。

○ 戸別訪問

通常、対象となる住民が少ない場合やその開発事業により直接被害を及ぼすことが想定され、補償が必要な近隣住民に対して行う。また、説明会に欠席した関係地権者に対しての戸別説明が考えられる。

○ 説明会

対象となる住民が多数な場合には、関係住民を一同に集め、説明会を開催する。また、自治会等から要請があった場合は、特別の事情がない限り、必ず開催する。

◎ 開発事業計画表示板の設置

説明会等を補完するため、開発事業計画表示板の設置を義務付けている。また、工事の進行状況等を具体的に記述し、その内容を定期的に更新する案内板などは、非常に効果的であるため、事業者に設置するよう誘導する必要がある。

なお、開発事業計画表示板の記載内容については、条例規則に定めるところによるが、本条の目的と個人情報保護の観点に鑑みて、個人に係る電話番号は、公表による日常生活に影響を与える可能性があることから、表示内容から除くことができるものとする。

◎ 近隣住民等との調整終了の確認方法

調整結果の受取方は、個々人によって価値観が異なるため、一律の基準づくりは難しい。このことから、通常は事業者から説明会等の報告書の提出を求め、その内容を審査することにより確認している。この場合、大規模な開発事業(マンション等の建設)や事前協議時に問題のあった開発事業については、事業者からの報告内容に誤りがないか担当者が直接、関係住民(自治会長等)に問い合わせを行い、近隣住民等との調整が終了しているか否かを判断することがある。

◎ 適用除外(小規模な開発事業における近隣住民等との調整方法)

第16条第1項第2号に該当するもの(法第7条第1項に規定する市街化調整区域において、法第29条第1項に規定する許可を要する開発行為)で、500平方メートル以下の開発事業は小規模な開発行為であることから、第17条(事前協議申請書の公告、縦覧及び周知)の規定により適用除外としている。このことにより、近隣住民・周辺住民との調整は義務付けられていないが、本条例の基本理念である「協働によるまちづくり」を推進していく上では、当然に事業者が果たすべき義務となる。

なお、開発事業区域の面積が500平方メートル未満でも、計画戸数が10戸以上の集合住宅や大規模な工作物などについては、周辺環境に与える影響等を考慮し、通常の開発事業として近隣住民との調整を行うよう指導することとした。

【規則】

(周知すべき事項)

第15条 条例第18条第1項前段の規定による規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発事業の計画概要
- (2) 工事施行方法
- (3) 土砂等の搬出入計画
- (4) 公害、災害防止、日照及び電波障害等の対策
- (5) 周辺の環境への配慮

(協定の締結)

第19条 市長は、第16条の規定による協議により事業者と合意が成立したときは、速やかにその合意の内容について協定を締結するものとする。

【趣旨】

第16条の規定による事業者との協議において合意が成立したときは、その合意内容を相互に確認し、明らかにしておく必要があることからこの規定を定めたものである。

【解釈及び運用】

◎ 協定を締結する際の基本的な考え方

○ 第7条「まちづくり基本方針」に関する事項

「まちづくり基本方針」は、本市のまちづくりに関して、基本の方針及び具体的な計画を示したものであり、開発事業計画を作成する際に、事業者に対して「まちづくり基本方針」の内容確認と適合努力を促すという位置付けである。従って、「まちづくり基本方針」がそのまま本条例における開発事業の基準という位置付けにはなり得ないものであり、おのずと弾力的に判断することとなる。

○ 第7条「まちづくり推進地区基本計画」及び第12条「地区まちづくり協定」に関する事項

開発事業計画の内容が、「まちづくり推進地区基本計画」及び「地区まちづくり協定」の計画に適合しているかどうかについて判断する。

○ 第18条に規定する説明会の開催等に関する事項

① 「近隣住民に対する説明会の開催等による周知・調整・承諾を得る努力」について（第18条第1項関係）

近隣住民に対する説明会については、その開催を誠実かつ十分に行ったかどうか、また、十分な調整（話し合い）については、実質的な話し合いを十分に行ったかどうかを判断することとする。また、「承諾を得る努力」については、近隣住民の承諾を得るよう努力したかどうかをみるものである。

② 「周辺住民に対する説明会・理解」について（第18条第3項関係）

条例第18条第3項に規定する周辺住民に対する説明等に係る判断基準は、開発事業計画の内容に関し、説明会の開催等適切な方法により十分理解を得る努力を行ったかどうかはその基準となる。

○ 条例第4章第2節 開発事業の基準等に関する事項

第2節 開発事業の基準等には「数値基準」や「遵守履行事項」として明記している事項と「努力規定」として記述している事項がある。当然、協定を締結するか否かの判断基準としては、分けて考えていくことになり、「数値基準」や「遵守履行事項」として明記している事項については、厳格に適合しているかどうかを判断し、「努力規定」として記述している事項については、当該開発事業計画の内容が当該規定に沿った努力をしているかどうかをもとに判断する。

○ 公共公益施設の帰属に関する事項

特に、開発許可を要しない開発事業におけるゴミ集積所、防犯灯、集会所等の公共

公益施設に関する事項で、事業者と合意した内容については、協定書に記載しておく
ことが必要である。

(事前協議確認通知書の交付)

- 第20条 市長は、事前協議申請書の提出があったときは、その内容について第30条から第38条までの規定に従い協議し、規則で定める期間内に開発事業の実施に当たり行うべき措置その他必要と認める事項を記載した書面（以下「事前協議確認通知書」という。）を事業者に交付するものとする。
- 2 市長は、前項の規定により、事前協議確認通知書を交付しようとする場合において、必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。
- 3 市長は、第1項の規定により交付した事前協議確認通知書の写しを閲覧できるようにするものとする。

【趣旨】

本条は、事前協議の結果を事業者と市が確認するための通知の交付について規定するとともに、常時に事前協議確認通知書の写しが閲覧できるようにすることなどを規定している。

【解釈及び運用】

◎ 事前協議確認通知の処分性について

事前協議確認通知書の交付は、法令に基づく許可等の処分と同様、行政指導にとどまらず事業者等に一定の法的義務を課すものであり、行政処分の性格を持つことから、通知内容について行政不服審査の対象に成り得るものとする。

また、条例第21条（工事着手等の制限）の規定等があることから、市民、事業者、行政の三者協働のまちづくりを推進する観点より、甲賀市総意の条例であることを理解してもらい、粘り強く事業者等に通知内容の履行を要請する必要がある。

◎ 事前協議確認通知書の交付

開発指導要綱では、事業者と市の協議事項を私法上の契約行為である協定という形式でまとめていた。しかし、条例化に伴い、事業者と市の協議が整わないことを理由に工事着手を制限することは、契約行為が本来対等の立場で協議すべき性格のものであるにもかかわらず、地域住民の意見等に基づくとはいいながら、市の一方的な判断により制限することもあり、契約を強制することとなる。これを避け、対等の立場で協議した事項を両者が確認するために、その内容を市がまとめ、通知するという形式を用いることとした。

この場合、事業者と市との協議は、市民の総意（市議会において全会一致で議決）で定められた条例に定められた手続及び基準に基づいて行われるのは、当然である。

なお、「信義に信頼して開発行為が行われるべきこと」及び「開発事業に伴い、周辺の居住環境等への影響を最小限にすること」等の条例を含む関係法令に明文規定がない事項並びに開発許可制度に漏れたごみ集積所等の公益的施設の整備及び市への帰属に関する事項等については、従来どおり事業者と市の協議事項を私法上の契約行為である協定書という形式で取り交わし、事前協議確認通知書を交付する段階で履行を担保することとした。

◎ まちづくり審議会の意見聴取

事前協議確認通知書は、事業者と市とが協議した結果を確認的に市長が事業者に通知するものであるが、通知に記載予定の協議内容に事業者が不満を表明した場合等において、社会通念上その内容が妥当であるか否かを客観的に判断してもらうため、必要に応じてみんなのまちを守り育てる審議会の意見を聴取することとした。

◎ 事前協議確認通知書の写しの閲覧

開発事業に対する事前協議の内容を知りたいと考える市民等に対して常に情報を入力することが可能な状態にしておくことは、「協働のまちづくり」を進めていくうえで不可欠の要素であることから、事前協議確認通知書の写しの閲覧を規定した。

【規則】

(事前協議確認通知までの期間)

第16条 条例第20条第1項の規定による規則で定める期間は、事前協議申請書の提出があった日(条例第24条第1項の規定による届出があったときは、その届出のあった日)の翌日から起算して5箇月(事前協議申請書又は同条第1項の規定による届出書を補正する必要がある場合等にあつては、その補正等に要する日数を除く。)以内とする。

(工事着手等の制限)

第21条 事業者及び工事施行者は、事前協議確認通知書を交付された日以後でなければ、開発事業に係る工事に着手してはならない。

2 事業者及び工事施行者は、第24条第2項の規定による協議をしなければならないときは、同条第3項の規定による変更協議確認通知書の交付を受けた日以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。この場合において、既に開発事業に係る工事に着手しているときは、直ちにその工事を停止しなければならない。

※ 第24条第2項； 開発事業変更協議

【趣旨】

本条は、開発事業に伴う工事の着手を事前協議確認通知書が交付される日まで制限することにより、条例で定める手続の実効性を確保するための規定である。

【解釈及び運用】

◎ 処理期間

第16条第1項の規定に基づく事前協議をしていない場合はもちろん、事前協議を行った場合でも、事前協議確認通知書の交付を受けるまでは、工事着手等が制限され、この制限期間が長期にわたる場合、事業者に多大な負担を強いることになり、協働のまちづくりを推進する条例の基本理念に反することから、これに一定の歯止めをかけるため、規則第16条及び規則第17条に法定処理期間を定め、事業者の立場に配慮した。(標準処理期間ではないことに注意する必要がある。)

◎ 計画変更への対応

第2項の規定は、事前協議確認通知書の交付を受けた後に、計画変更に伴い再協議をする場合についても、再協議確認通知書の交付を受けるまでは、開発事業の着手を制限するとともに、すでに着手しているときは、直ちに開発事業を停止しなければならないとすることにより、手続の実効性を確保しようとするものである。

なお、開発事業を停止する場合、事業者は防災対策を施すなど、一定の配慮をすることは当然である。

◎ 「工事着手」

開発事業の一部を構成する行為を物理的な意味で始めることをいう。開発事業に伴う土地の造成や工事に必要な通路の整備等に着手したときは、通常着手に当たるが、測量、地質調査、資材搬入、土地売買契約等を行うだけでは、通常着手に当たらない。

◎ 違反した場合の対応

この規定に違反して工事を着手した場合、第49条(是正命令)→第51条(公表)→第54条(罰則)・第55条(両罰規定)という対応をすることとなる。

(工事の施工方法等に関する協定の締結)

第22条 事業者は、開発事業に係る工事に着手する前に近隣住民及び周辺住民と協議し、当該開発事業に係る工事の施工方法等について協定を締結するよう努めなければならない。

【趣旨】

本条は、工事の施工方法等に関する事業者と近隣住民及び周辺住民との協定の締結について定めたものである。

【解釈及び運用】

工事協定は、あくまでも民法上の契約行為であるが、事業者は良好な近隣関係が形成できるよう配慮する責務がある(条例第6条 事業者等の責務)ことから、工事に着手する前までに関係住民と協議を行い、具体的な工事の施工方法について協定を結ぶよう努めなければならない。

(工事着手の届出)

第23条 事業者は、開発事業に係る工事に着手したときは、その日の翌日から起算して5日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。

【趣旨】

本条は、工事着手届の提出時期を規定することにより、事前協議確認通知書交付後における開発事業の実施状況を把握し、適宜現地確認等を行うとともに、第16条第3項（新たな開発事業とみなす場合）及び第48条（新たな開発事業）の規定の適切な適用を図るものである。

【解釈及び運用】

◎ 工事着手届の提出時期

開発事業の施行内容に関しては、すでに事前協議確認通知書で市と事業者が確認しており、工事着手日等工事の進行状況を確実に把握しておけば足りるため、届出時期を着手前ではなく、着手後とした。また、現実問題としても、予定日の事前届出は可能だが、実際の着手日を事前に届け出することは天候等の関係もあり、難しいことから採用しない。

(開発事業の変更)

- 第24条 事業者は、事前協議申請書の提出後、事前協議確認通知書を交付されるまでの間に、開発事業の内容を変更（事業者の変更を含む。次項及び第5項において同じ。）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。
- 2 事業者は、事前協議確認通知書を交付された後（次項の規定による変更協議確認通知書を交付された場合にあつては、その通知書を交付された後）、その開発事業の内容を変更しようとするときは、開発事業変更協議申請書（以下「変更協議申請書」という。）をあらかじめ市長に提出し、協議しなければならない。
- 3 市長は、変更協議申請書の提出があつたときは、その内容について第30条から第38条までの規定に従い協議し、規則で定める期間内に第20条第1項に規定する事項を記載した書面（以下「変更協議確認通知書」という。）を事業者に交付するものとする。この場合において、同条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 4 第16条第4項から第6項まで及び第18条の規定は、事業者が第2項の規定による協議をした場合について準用する。
- 5 第2項の規定にかかわらず、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、その旨を届け出るものとする。

※ 第30条から第38条； 開発事業の基準
第20条第1項； 事前協議確認通知書の交付
第16条第4項から第6項まで； 事前協議手続き
第18条； 近隣住民への周知

【趣旨】

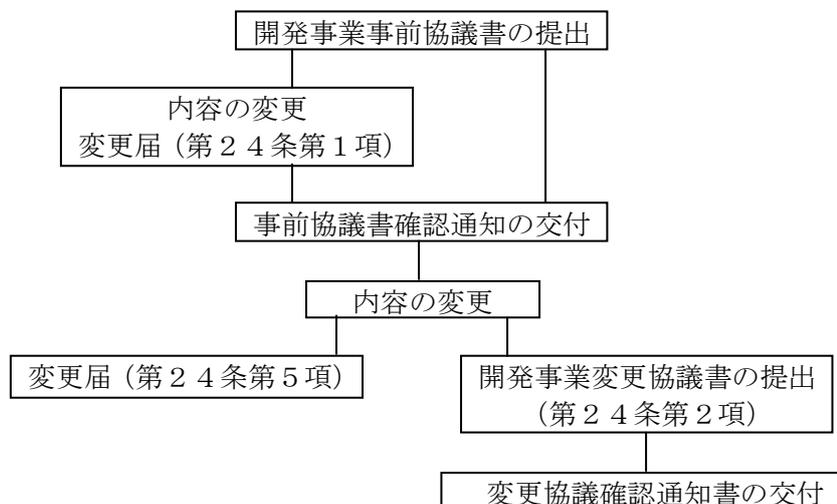
本条は、開発事業の内容変更に関する手続について規定している。

【解釈及び運用】

◎ 一般承継(相続等)の取扱い

相続等により事業者が変わる一般承継の場合にあつても、市として事業者を把握する必要があるため、第5項で規定する軽微な変更として届出を求めることとした。（関連条項第47条 地位の承継）

◎ 変更手続のフロー



◎ 事業計画に関する変更とその手続

変更の時期 変更の種類	通知書交付前	通知書交付後
軽微な変更※	変更届 (第24条第1項)	変更届(第24条第5項)
一般的な変更		開発事業変更協議書 (第24条第2項)

- 「軽微な変更」とは、具体的な事情によって異なるが、開発事業区域の若干の変更、工事施行者の変更、工事着手・完了予定年月日の変更、その他これに準じる変更をいう。
- 事前協議確認通知書交付前における「一般的な変更」については、事前協議の中で図面差替え等により対応可能であることから、届出とした。
しかし、マンションを戸建住宅にするなど、基本的な変更がある場合は、第27条第1項の規定に基づく廃止届の提出を指導し、新たな事前協議書による協議をする。

◎ 事業者に関する変更とその手続

変更の時期 変更の種類	通知書交付前	通知書交付後
名称等の変更※	変更届 (第24条第1項)	変更届(第24条第5項)
一般承継による		変更届(第24条第5項)
特定承継による変更		開発事業変更協議書 (第24条第2項)

- 「名称等の変更」は、事業者の住所等の変更(一般承継及び特定承継以外の事業者に係る名称、住所、代表者氏名の変更をいう。)をいう。

◎ 変更の場合における条例と個別法の関係

条例上の事前協議完了後(事前協議確認通知書交付前の関係各課協議段階を含む。)、個別法等の手続において計画変更が生じた場合は、条例上必要とされる手続をとるよう指導するものとし、条例上の手続が完了する前に、個別法等の許可等は行わないものとする。

【規則】

<p>(再協議確認通知までの期間)</p> <p>第17条 条例第24条第3項前段の規定による規則で定める期間は、開発事業変更協議申請書(以下「変更協議申請書」という。)の提出があった日の翌日から起算して5箇月(変更協議申請書を補正する必要がある場合等にあつては、その補正等に要する日数を除く。)以内とする。</p> <p>(軽微な変更の届出)</p> <p>第18条 条例第24条第5項の規定による規則で定める軽微な変更は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減を伴う形状の変更</p> <p>(2) 工事施行者の変更</p> <p>(3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更。ただし、当初の事前協議確認通知に係る完</p>

了予定年月日から6箇月以内の工期延伸については、届出を省略することができる。

(4) 一般承継による事業者の変更

(工事完了の届出等)

- 第25条 事業者は、開発事業に係る工事が完了したときは、その日の翌日から起算して10日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、その開発事業が事前協議確認通知書又は変更協議確認通知書（以下「事前協議確認通知書等」という。）の内容に適合しているかどうかについて、同項の届出があった日の翌日から起算して14日以内に検査しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定による検査の結果、その開発事業が事前協議確認通知書等の内容に適合していると認めるときは、同項の検査をした日（適合していないと認めるときは、その是正がなされたことを確認した日）の翌日から起算して10日以内に、開発事業に係る工事の検査済証（以下「検査済証」という。）を事業者に交付しなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業が事前協議確認通知書に従って実施されたことを確認するため、工事完了に伴う一連の手続(完了届の提出→検査→検査済証の交付)について規定している。

【解釈及び運用】

- ◎ 検査済証交付までの期間
検査済証交付までの期間が長い場合、違反を助長する結果になってしまうおそれがあり、また協働のまちづくりを推進するうえでも市の責務を明確にする必要があることから、「検査をした日の翌日から起算して10日以内」とした。
- ◎ 検査済証交付前の不動産の販売活動
この条例では、営利企業が行う営業活動まで規制しているものではないため、その活動は法律の範囲内で当然に可能となる。しかし、第26条の規定（建築物等による収益開始の制限）に基づき、事業者は、検査済証交付後に購入者と契約を締結し、その後入居が開始されることとなる。
- ◎ 中間検査
工事完了後に市に移管される公共施設（道路等）については、必要に応じて道路における路床の段階での中間検査等を行う必要がある。

(建築物等による収益開始の制限)

第26条 事業者は、検査済証を交付された日以後でなければ、その開発事業により建築される建築物又は設置される施設により収益を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

【趣旨】

本条は、検査済証の交付前に建築物等により収益開始することを制限することを規定している。

【解釈及び運用】

◎ 収益開始の制限

所有者は、所有物を自由に使用・収益・処分する権利を持っている。また、建築物は検査済証交付前にかかわらず登記が可能であるが、条例により事業者が検査済証交付前に転売(処分)してしまった場合までを規制することは難しいことから、本条では、「使用・収益・処分」のうち、建築目的に沿った使用や目的外使用による収益の禁止を明確にした。

◎ 設置される施設

開発事業により整備される建築物以外のもの、例えば駐車場、資材置場、洗車場などの屋外商業施設、工場プラントなどをいう。

◎ 違反した場合の対応

この規定に違反して収益を開始した場合、第49条(是正命令)→第51条(公表)という対応をすることとなる。工事完了検査は、第30条から第38条の基準に合致しているか否か実体的規定との整合をチェックするものであり、違反している場合、検査済証は交付されない。検査済証が交付される前に収益を開始した場合は、本条違反になるが、これに罰則を適用すると実体的規定を強制することとなり、本条例が事前協議制度であることを越えることになり、また、都市計画法と条例の競合等適法性の問題が生じるおそれがあるため、第51条に規定する公表にとどめた。

◎ 市長がやむを得ないと認めるとき

建築基準法第7条の6第1項第1号(特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をした建築物等)に該当する行為、その他これに準じる行為をいう。

(開発事業の廃止等)

第27条 事業者は、事前協議申請書の提出後、その開発事業を廃止したときは、その日の翌日から起算して10日以内に、その旨を市長に届け出るとともに、適切な方法により近隣住民に周知しなければならない。

2 市長は、前項の届出があった場合において、その届出に係る開発事業が、土砂の流出その他の災害の発生を防止するための措置をとる必要があると認めるときは、事業者に対し、土砂の除去その他安全のために必要な措置をとるように命じることができる。

【趣旨】

本条は、事前協議書の提出後において、開発事業の廃止手続や廃止に伴う災害の未然防止処置を行うための行政指導の根拠を規定している。開発事業に関する工事着手後に途中で廃止された場合、その周辺地域において溢水等の被害を及ぼしたり、周辺環境を害したりするおそれがあるため、事業者に廃止の届出を義務付けることとした。

【解釈及び運用】

◎ 事業者等の責務

開発事業に関する工事着手前であっても、事前協議書提出後であれば、事業者に廃止の届出及び周知を義務付けることにより、協働のまちづくりにおける事業者等の責務（事業の進行状況の的確な情報提供等）を明確にした。

◎ 適切な方法による周知

第18条第1項に規定する近隣住民への周知に準じて周知するものとし、具体的な方法等については、市と協議するよう指導する。

(公聴会の開催)

- 第28条 市長は、事前協議申請書の提出を受けた開発事業が、まちづくりに重大な影響があると認めるときは、審議会の意見を聴いた上で、公聴会を開催することができる。
- 2 近隣住民及び周辺住民は、事前協議申請書の提出があった開発事業について、第17条に規定する縦覧期間満了の日までに、市長に対し、当該近隣住民及び周辺住民のうち住所を有する20歳以上の者の2分の1以上又は当該近隣住民のうち住所を有する20歳以上の者の2分の1以上の連署をもって、公聴会の開催を請求することができる。この場合において、市長は、同条の公告と同時に署名の対象となる住民の総数及び範囲を確定するものとする。
- 3 事業者は、事前協議申請書の提出をした開発事業について、市長に対し公聴会の開催を請求することができる。
- 4 市長は、前2項の規定による公聴会の開催の請求があったときは、公聴会を開催しなければならない。
- 5 事業者は、前項の規定による公聴会に出席して意見を述べることを市長に求められたときは、これに応じなければならない。
- 6 公聴会の運営に関し、必要な事項は規則で定める。

【趣旨】

本条は、開発事業において何が問題となっているのか、その論点を公の場で明らかにする公聴会の開催について必要な事項を定めたものである。

なお、公聴会の効果としては、住民の意見を直接聴く公の場を設けることができること、住民と事業者の意見交換ができ、行政も行事役として参加できること等が考えられる。

【解釈及び運用】

◎ 市による公聴会の開催

第1項は、公聴会の開催は、基本的に関係住民又は事業者からの請求に基づいて行われるものと考えられるが、公聴会の開催請求が両者いずれからもなされない場合において、市長自らの判断により「まちづくりに重大な影響がある」と認めるときに市長の発意で公聴会を開催しようとするものである。「まちづくりに重大な影響があると認めるとき」とは、事前協議申請書で示された開発事業の計画が第1条に示された本条例の目的や第2条に示された基本理念など、本条例で規定する基本的事項に明白に反している計画であると市長が判断したときをいう。なお、市長が公聴会を開催するときは、市長の裁量権に委ねることから、その濫用を防ぐため、みんなのまちを守り育てる審議会の意見を聴くこととした。

◎ 近隣住民及び周辺住民並びに事業者による公聴会の開催請求

近隣住民及び周辺住民（住民の2分の1以上の連署が必要）並びに事業者は、第17条に規定する縦覧期間満了の日までに、市長に対し、公聴会の開催請求ができ、市長は公聴会の開催の請求があったときは、公聴会を開催しなければならない。

◎ 事業者の出席義務

公聴会に出席して意見を述べることを市から求められたときは、事業者はこれに応じる義務があることを明確にした。

◎ 条例規則への委任

開催方法等の詳細については、規則で定める。

【規則】

(公聴会の開催請求に係る署名)

第19条 近隣住民及び周辺住民（以下「関係住民」という。）は、条例第28条第2項の規定により署名の収集を行うときは、あらかじめ当該関係住民のうちから代表者を定めなければならない。この場合において、署名の収集が近隣住民のみを対象としたものであるときは、近隣住民の中から定めるものとする。

2 前項の代表者は、前項の規定により収集した署名簿を市長に提出するものとする。

3 市長は、前項の規定による提出があったときは、当該署名簿の提出があった日から20日以内に審査を行い、次に掲げる事項を決定するものとする。

(1) 署名の収集の対象となる関係住民（当該署名簿が近隣住民のみを対象としたものであるときは、近隣住民をいう。以下この条において同じ。）の総数

事前協議申請書が提出された日の住民基本台帳により算出した数

(2) 公聴会の開催請求に必要とされる署名の総数 前号の総数を基に算出した数

(3) 署名の効力の判定 事前協議申請書が提出された日の住民基本台帳等に基づく有効・無効の判定

4 市長は、前項の規定による決定をしたときは、その日から7日間、指定した場所において当該署名簿を署名の収集の対象となる関係住民の縦覧に供しなければならない。

5 前項の署名簿の縦覧の期間、場所その他必要な事項について、市長は、あらかじめこれを第1項に規定する代理者に通知し、かつ、公告をしなければならない。

6 署名簿の署名に関し異議があるときは、署名の収集の対象となる関係住民は、前項の縦覧期間内に市長に異議を申し出ることができる。

7 市長は、前項の規定による異議の申出を受けた場合は、その申出を受けた日から14日以内に当該異議の申出が正当であるか否かを決定しなければならない。この場合において、正当であると決定したときは、第3項第3号の判定を修正し、直ちにその旨を申出人及び第1項の代表者に通知し、併せてこれを公告し、正当でないと決定したときは、直ちにその旨を申出人に通知しなければならない。

8 市長は、第6項の規定による異議の申出がないとき又は前項に規定するすべての異議についての決定をしたときは、その結果及び公聴会の開催請求に係る署名簿の有効な判定の総数等を第1項の代表者に通知するとともに、併せてこれを公告しなければならない。

(事業者が行う公聴会の開催請求の期限)

第20条 条例第28条第3項の規定による公聴会の開催請求は、条例第17条の縦覧期間満了の日までに行わなければならない。

(公聴会の開催方法)

第21条 市長は、条例第28条第1項から第3項までの規定により公聴会を開催しようとするときは、開催の日から起算して21日前までに、次に掲げる事項について公告をしなければならない。

(1) 事前協議申請書の概要

(2) 開催日時及び場所

(3) 事前協議申請書の縦覧期間及び縦覧場所

(4) 次条に規定する意見陳述書の提出期限

(5) その他公聴会の開催に関し必要な事項

2 市長は、事前協議申請書を前項の公表の日から公聴会開催日の前日まで、公衆の縦覧に供しなければならない。

(意見陳述書)

第22条 関係住民及び事業者（以下「当事者」という。）は、公聴会が開催されるときは、当該公聴会開催の日から起算して7日前までに当該事前協議申請書に関する意見陳述書（様式第2号）を市長に提出することができる。

(公述人の選定等)

第23条 市長は、公聴会の運営を円滑に行うため、前条の規定による意見陳述書の提出をした者のうちから、公聴会において意見を述べるることができる者（以下「公述人」という。）をあらかじめ選定するものとする。

2 市長は、公聴会の運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、公述人が意見を述べる時間（以下「公述時間」という。）をあらかじめ定めることができる。

3 市長は、第1項の規定により公述人を選定し、又は前項の規定により公述時間を定めるに当たって、公正かつ適正に行わなければならない。

4 市長は、第1項の規定により公述人を選定し、又は第2項の規定により公述時間を定めたときは、あ

らかじめその旨を本人に通知しなければならない。

5 市長は、公聴会に当該事前協議申請書を提出した事業者の出席を求め、意見を述べさせることができる。

6 市長は、必要があると認めるときは、公聴会に参考人の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(公述意見の範囲等)

第24条 公述人は、その公聴会において意見を聴こうとする事前協議申請書に関する事項の範囲を超えて発言してはならない。

(公聴会の議長)

第25条 公聴会の議長は、市職員のうちから市長が指名する者をもって充てる。

2 公聴会は、議長が主宰する。

3 議長は、公述人の公述が公述時間を超えたとき、前条の規定に違反した発言があったとき又は不穏当な言動があったときは、その発言を禁止し、又は退場を命じることができる。

4 議長は、公聴会の秩序を維持し、その運営を円滑に行うため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした者を退場させることができる。

5 議長は、公述内容を明らかにするために、公述人に対して質疑することができる。

6 前3項に規定するもののほか、議長は、公聴会の運営に関して必要な処置をとることができる。

(公聴会の記録)

第26条 市長は、公聴会の記録を作成し、その記録を閲覧できるようにするものとする。

(意見書等の尊重)

第29条 事業者は、事前協議申請書の作成に当たっては、第2条の基本理念に基づきまちづくりを推進するという見地から、公聴会における意見を十分尊重しなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業をしようとする事業者は、公聴会の開催手続過程で出された意見を十分尊重する義務があることを規定している。

【解釈及び運用】

◎ 公聴会における意見を尊重することとした理由

意見の内容にもよるが、なぜ尊重できないかを分析・検討し、本条例の基本理念に反するものであれば、事業者に対して粘り強く説得を重ね、さらに行政指導をしていくこととなる。

