

第5章 開発事業の手続

1 特定開発事業の手続

特定開発事業とは

特定開発事業とは、次のいずれかの行為です。ただし、専ら自らが居住するための住宅に係るものは除きます。

- ①土地の区画形質の変更で、都市計画法における 500平方メートル以上の開発行為。（建築を伴わないものは、1,000平方メートル以上）
※「土地の区画形質の変更」とは、道路・水路等の新設等による区画の変更、土地の切土・盛土、土石の採取・樹根の採掘等による土地の物理的形質の変更、宅地以外の土地を宅地にすることなどをいいます。
- ②中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物）、6戸以上の共同住宅又は延べ面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物の建築。
- ③土地の利用目的の廃自動車等保管場所用地、廃棄物処理施設用地その他規則で定める土地の利用目的（駐車場用地・資材置場用地など）への変更及び農地の農地以外への変更。
※農地の農地以外への変更その他規則で定めるものは、面積が1,000平方メートル以上のものに限ります。
- ④木竹の伐採で、面積が1,000平方メートル以上のもの。



まちづくり基本計画等への適合

事業者は、特定開発事業を行うときは、特定開発事業をまちづくり基本計画及び特定開発事業の基準に適合させなければなりません。

事前手続

特定開発事業が法令の規定による許可等が必要とされているときは、その許可等の申請の前に、条例第16条から第24条までの手続を行わなければなりません。

構想の届出

2,000平方メートル以上の一団の土地で特定開発事業を行おうとするときは、その土地の所有権・地上権・賃借権を取得する契約の締結前に構想届出書を市長に提出しなければなりません。市長は、構想届出書の提出があったときは、速やかに公告し、構想届出書を1ヶ月間、縦覧します。

開発計画の協議

事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、市長に開発計画書を提出し、開発計画に係る次の事項を協議しなければなりません。市長は、開発計画の概要等を公告し、開発計画書を1ヶ月間縦覧します。市長は、協議の結果、必要と認める場合は、まちづくり審議会の意見を聞いた上で、開発計画の中止、変更その他必要な措置をとるよう助言又は勧告をすることができます。

<協議事項>

- ①まちづくり基本計画との整合性
- ②特定開発事業の基準との整合性
- ③事業者の近隣住民等への説明や意見聴取、意見についての対応の状況

近隣住民への説明・表示板の設置

事業者は、開発計画書を市長に提出した後に、速やかに近隣住民に対し開発計画の概要等を説明し、意見を聴かなければなりません。また、事業者は、開発計画書を提出したときは、提出した日から5日以内に開発計画の概要を明示した表示板(90cm×90cm以上)を設置しなければなりません。

■近隣住民とは

- ①開発区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の住民、土地・建築物の所有者
- ②建築物からの水平距離が建築物の高さの2倍以内で、その建築物の日影が一定の時間に地盤面に生ずる範囲内の住民、土地・建築物の所有者

周辺住民及び地縁団体等代表者への説明

事業者は、開発計画書の縦覧期間中に、周辺住民又は地縁団体等代表者から開発計画について説明を求められた場合は、開発計画の概要等を説明し、意見を聴かなければなりません。

■周辺住民とは

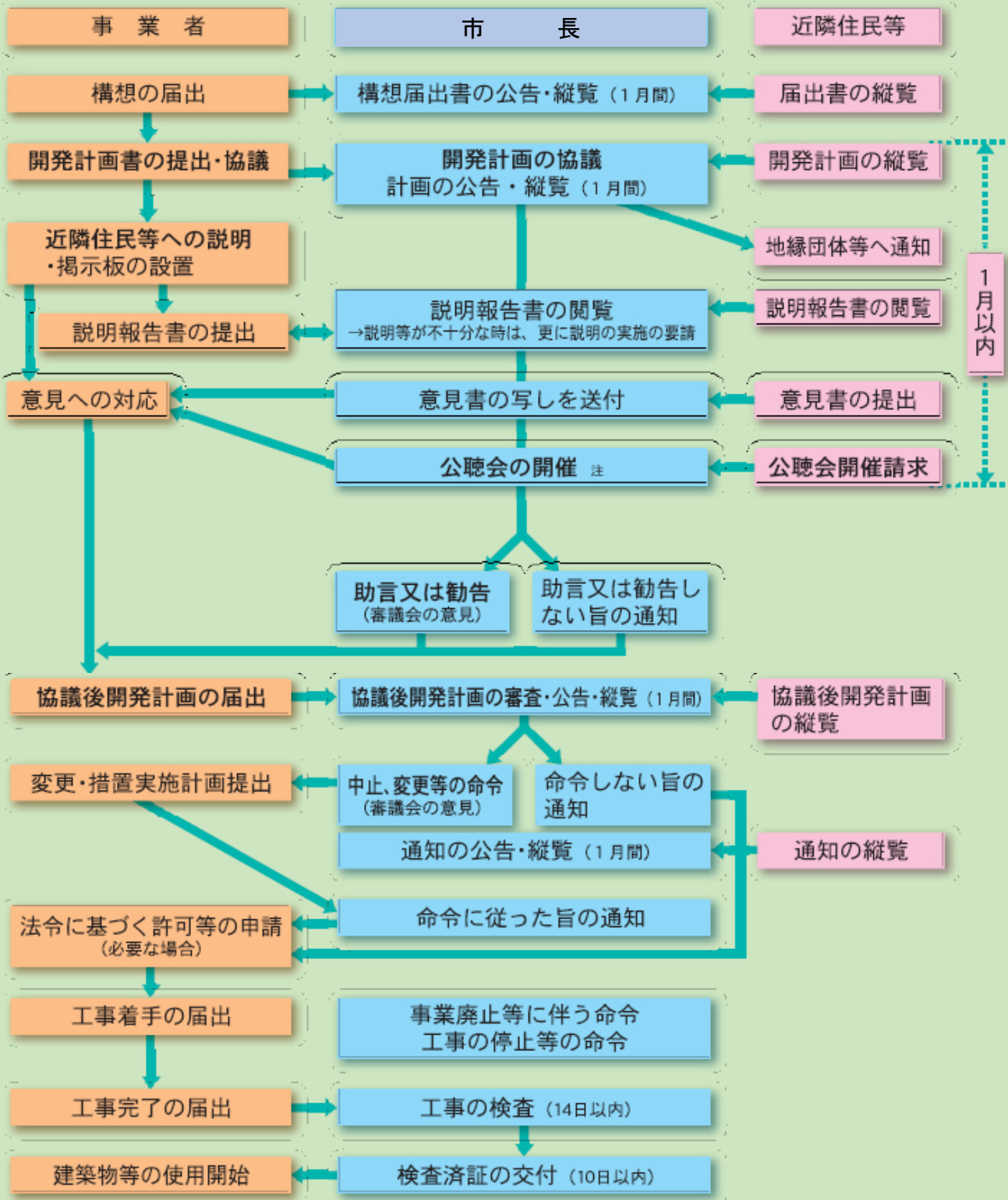
開発区域の境界線からの水平距離が50メートル（面積が1ヘクタール以上の場合は100メートル）の範囲内の住民、土地・建築物の所有者

■地縁団体等代表者とは

開発区域の土地に係る地縁団体の代表者（行政区長等）及び地区まちづくり協議会の代表者



特定開発事業の手続



注 市長が公聴会を開催するケース

- ・近隣住民等から公聴会の開催請求があったとき
- ・審議会の意見を聴いた上で、市長が特に公聴会の開催が必要であると認めるとき

説明報告書・更なる説明の要請

事業者は、近隣住民、周辺住民又は地縁団体等代表者(以下「近隣住民等」といいます。)への説明・意見聴取が終了したときは、その状況を記載した説明報告書を市長に提出しなければなりません。市長は、説明報告書を一般の閲覧に供します。事業者は、説明・意見聴取が不十分であるとして市長から更に説明や意見聴取を求められた場合は、それに応じなければなりません。

近隣住民等の意見の反映

事業者は、近隣住民等から出された意見について、意見が開発計画に反映されることが合理的であると認められるときは、誠実に対応しなければなりません。



意見書の提出・公聴会の開催

近隣住民等は、開発計画書の縦覧期間中に、特定開発事業についての意見書を市長に提出することができます。また、近隣住民等は、近隣住民及び周辺住民のうち20歳以上の市民の2分の1以上又は20歳以上の市民の総数の50分の1以上の連署をもって、市長に対し、公聴会の開催を請求することができます。市長は、公聴会の開催の請求があった場合は、公聴会を開催しなければなりません。

協議後開発計画の届出と中止命令等

事業者は、開発計画についての協議が終了した後、協議後開発計画を市長に届け出なければなりません。事業者は、協議後開発計画の策定にあたっては、市長の助言・勧告や、近隣住民等からの意見書、公聴会における意見を尊重しなければなりません。市長は、協議後開発計画を審査し、審査の結果、次のような場合は、まちづくり審議会の意見を聞いた上で、事業者に対し、協議後開発計画の中止、変更その他必要な措置をとるべきことを命ずることができます。また、市長は命令をしないときはその旨を事業者に通知します。

- ①まちづくり基本計画に適合しないもの
- ②特定開発事業の基準に適合しないもの
- ③開発計画の近隣住民等への説明及び意見の聴取が、事業者の責めに帰すべき理由により行われていないもの又は行われたといえないもの

協議後開発計画の変更

事業者は、協議後開発計画の届出をした後、当該特定開発事業が完了するまでの間に、協議後開発計画の内容を変更しようとするときは、変更開発計画書を提出し、市長と協議しなければなりません。この場合は、事業者は、変更に係る工事に着手してはならず、又は変更に係る工事を停止しなければなりません。

命令に従った変更等

事業者は、協議後開発計画の変更命令又は必要な措置の命令に従って、協議後開発計画を変更し、又は必要な措置を実施しようとするときは、変更開発計画書又は措置実施計画書を市長に提出しなければなりません。市長は、変更開発計画書又は措置実施計画書の内容が命令に従ったものであると認めるときは、その旨を事業者に通知します。

特定開発事業の廃止等

事業者は、協議後開発計画に係る特定開発事業を廃止し又は休止しようとするときは、その旨を市長に通知するとともに、災害の発生の防止、自然環境の復元等の措置をとらなければなりません。市長は、災害の発生の防止、自然環境の復元等のために必要があると認めるときは、事業者に必要な措置を命ずることができます。

特定開発事業の着手の制限

事業者は、協議後開発計画の届出を行った後で、次の日以後でなければ特定開発事業に着手することができません。

- ① 開発計画の中止、変更その他必要な措置の命令を受けたとき…変更開発計画書又は措置実施計画書を市長に提出し、市長からその計画書の内容が命令に従ったものである旨の通知を受けた日
- ② 開発計画の中止、変更その他必要な措置の命令を受けないとき…協議後開発計画について命令をしない旨の通知を受けたとき又は協議後開発計画の届出をした日から2月経過した日

工事着手・工事完了の届出

事業者は、特定開発事業に関する工事に着手しようとするとき及び工事が完了したときは、その旨を市長に届け出なければなりません。

工事の検査・建築物等の使用開始の制限

市長は、工事完了の届出があったときは、特定開発事業が協議後開発計画の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、検査済証を事業者に交付します。事業者は、検査済証を交付された日以後でなければ、特定開発事業により建築される建築物や設置される施設の使用、土地の利用目的を変更する土地の利用を開始することができません。

2 小規模開発事業の手続

小規模開発事業とは

小規模開発事業とは、開発事業のうち特定開発事業以外のものをいいます。

- 開発事業とは、土地の区画形質の変更、建築物の建築、土地の利用目的の廃自動車等保管場所用地、廃棄物処理施設用地等への変更及び農地の農地以外への変更並びに木竹の伐採をいいます。

まちづくり基本計画への適合

事業者は、小規模開発事業を行うときは、小規模開発事業をまちづくり基本計画に適合させなければなりません。

小規模開発事業の手続

土地利用誘導区域内で小規模開発事業を行おうとする事業者は、法令に基づく許可等の申請をする前に、小規模開発事業調査書を市長に提出し、協議しなければなりません。（手続が不要な場合もあります。）市長は、協議にあたって、小規模開発事業のまちづくり基本計画との整合性について、必要な助言又は勧告をすることができます。