

目次

前文

第1章 総則(第1条—第6条)

第2章 まちづくり基本計画(第7条—第9条)

第3章 まちづくり審議会(第10条)

第4章 地区まちづくり計画(第11条—第13条)

第5章 開発事業の手続

第1節 総則(第14条)

第2節 特定開発事業の手続(第15条—第30条の2)

第3節 小規模開発事業の手続(第31条)

第6章 特定開発事業の基準(第32条—第42条)

第7章 雑則(第43条—第52条)

第8章 罰則(第53条—第55条)

附則

みよし市は、美しい田園や活力ある工場地域、閑静な住宅街や緑豊かな里山がバランスをとって配置し、活気と潤いのあるまちを作ってきた。これらは、先人が開発と環境の保全との調和を図りながら築いてきた街並みであり、私たちは、これをよりよい状態で次世代に引き継いでいかなければならない。

私たちは、土地は公共の福祉に従って利用されるべきであるという理念の下に、主体的にまちづくりに参加することにより、計画に基づく秩序あるまちづくりを推進し、もって、みよし市の健全な発展を目指すため、ここに、この条例を定める。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、まちづくりの基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくり基本計画の策定、開発事業の手続、特定開発事業の基準等を定めることにより、秩序ある土地利用と良好な住環境の形成を図り、もって、みよし市基本構想に掲げるまちづくり像の実現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、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発事業 次に掲げる行為をいう。

ア 土地の区画形質を変更する行為で、規則で定めるもの(以下「土地の区画形質の変更」という。)

イ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築(以下「建築」とい

う。)

ウ 土地の利用目的を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に変更する行為及び農地(農地法第2条第1項に規定する農地をいう。以下同じ。)を農地以外のものにする行為(以下「土地の利用目的の変更」という。)

エ 木竹の伐採

(2) 特定開発事業 次に掲げる開発事業をいう。ただし、専ら自らが居住するための住宅に係る開発事業を除く。

ア 土地の区画形質の変更で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12号に規定する開発行為に該当するものにあつては、500平方メートル以上)のもの

イ 次のいずれかに該当する建築物の建築

(ア) 中高層建築物

(イ) 共同住宅で予定建築物の計画住戸が6戸以上のもの

(ウ) 延べ面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物(増築の場合にあつては、増築部分の床面積が500平方メートル以上で、かつ、増築後の延べ面積の合計が1,000平方メートル以上のもの)

ウ 土地の利用目的の変更(農地を農地以外のものにする行為その他規則で定める行為にあつては、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のものに限る。)

エ 木竹の伐採で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

オ 同一(実質的に同一と認められる場合を含む。)の事業者が一の開発事業の施工中又は施工後3年以内に当該開発事業の開発区域に接する区域(道路、水路等を介して接する区域を含む。)において更に一体的な開発事業を行う場合は、一つの開発事業とみなし、当該開発事業がアからエまでのいずれかに該当するもの

(3) 小規模開発事業 開発事業のうち特定開発事業以外の事業をいう。

(4) 中高層建築物 建築物の高さ(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号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)が10メートルを超えるものをいう。

(5) 共同住宅 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋で住戸の数が3以上のものをいう。

(6) みよし市基本構想 地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第4項の規定により定められたみよし市の基本構想をいう。

(7) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。

(8) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。

(9) 事業者 開発事業を行う者をいう。

(10) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 開発区域の境界線からの水平距離が15メートルの範囲内において住所を有する者、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有する者

イ アに掲げるもののほか、予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該建築物の高さの2倍以内で、かつ、当該建築物の日影が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において当該建築物の地盤面(建築基準法別表第4に規定する平均地盤面をいう。)に生ずる範囲内において住所を有する者、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有する者

(11) 周辺住民 開発区域の境界線からの水平距離が50メートル(開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合においては、100メートル)の範囲内において住所を有する者、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有する者で、近隣住民に該当しないものをいう。

(12) 地縁団体等代表者 開発区域の土地が地方自治法第260条の2第1項に規定する地縁による団体の地域に属する場合の当該地縁団体の代表者及び開発区域の土地が第11条に規定する地区まちづくり計画の計画地区で第12条第1項の規定により地区まちづくり計画策定区域として定められたものに属する場合における地区まちづくり協議会の代表者をいう。

(13) 公共公益施設 第35条から第40条までの規定により整備する施設をいう。

#### (基本理念)

第3条 土地は、市民のための限られた資源であること、市民の生活や生産などの諸活動の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること等、公共の利害に関係する特性を有していることから、まちづくりは、土地の利用について公共の福祉を優先させるという理念の下に行われるものとする。

2 まちづくりは、地域の自然的、社会的、経済的、文化的及び環境的諸条件に応じて適正に行われるものとする。

3 まちづくりは、住民の参加により適正な手続を経て策定された計画に基づき、総合的かつ計画的に行われるものとする。

4 まちづくりは、市、市民及び事業者が相互の理解の下に、公正で透明な手続の中で情報を共有し、協働して行われるものとする。

5 まちづくりは、環境の保全と地域社会の振興との調和を図り、町が持続的に発展できるように行われるものとする。

#### (市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、第7条に規定するまちづくり基本計画を定め、かつ、これを実施するために必要な措置を講じなければならない。

2 市は、まちづくりの実施に当たっては、市民に情報を公表し、市民の参加を通じて市民の意見を反映するように努めなければならない。

3 市は、開発事業が行われる場合は、事業者に対して、適切な助言又は指導をしなければならない。

(市民の責務)

第5条 市民は、この条例の基本理念に従い、まちづくりの推進に主体的に取り組むとともに、市がまちづくり基本計画を策定するに当たっては、積極的に参加し、策定された計画の円滑な実施に協力しなければならない。

2 市民は、開発事業について紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するように努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、この条例の基本理念に従い、この条例の目的を達成するために市が行う施策に協力しなければならない。

2 事業者は、開発事業について、近隣住民、周辺住民及び地縁団体等代表者の理解を得るように努めるとともに、紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するように努めなければならない。

第2章 まちづくり基本計画

(まちづくり基本計画)

第7条 市長は、みよし市基本構想に基づくまちづくり像を実現するため、まちづくり基本計画を策定するものとする。

2 まちづくり基本計画を策定するに当たっては、みよし市基本構想に基づき策定されたみよし市基本計画を踏まえ、みよし市環境基本条例(平成14年三好町条例第4号)に基づき策定されたみよし市環境基本計画その他のまちづくりについての諸計画との整合を図るものとする。

3 まちづくり基本計画が策定されたときは、都市計画法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針として取り扱うものとする。

4 まちづくり基本計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) まちづくりの目標

(2) 土地利用の方針、都市施設等の整備の方針、自然環境保全の方針その他のまちづくりの方針

(3) 次に掲げる土地利用の誘導に関する措置を講ずるための区域(以下「土地利用誘導区域」という。)及び当該区域における土地利用の基準

ア 住環境保全区域

イ 農業保全区域

ウ 自然保全区域

エ 集落居住区域

オ 教育環境保全区域

カ 防災調整区域

キ 地区まちづくり計画策定区域

ク その他規則で定める区域

第8条 住環境保全区域は、市街地における良好な生活環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

2 農業保全区域は、優良な農地及び良好な農業環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

3 自然保全区域は、良好な自然環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

4 集落居住区域は、農村集落における良好な生活環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

5 教育環境保全区域は、良好な教育環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

6 防災調整区域は、水害その他の災害による被害の軽減を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

7 地区まちづくり計画策定区域は、第13条第1項の規定による地区まちづくり計画の提案に基づく計画地区の環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供する区域とする。

(まちづくり基本計画の策定手続)

第9条 市長は、まちづくり基本計画の作成に当たっては、公募による市民の参画、説明会の開催その他の市民が意見を表明し、議論を行う機会を与えるものとする。

2 市長は、まちづくり基本計画を作成しようとするときは、その旨を公告し、まちづくり基本計画及び説明書を1月間公衆の縦覧に供し、市民の意見を聴かなければならない。

3 市長は、まちづくり基本計画を決定するときは、議会の議決を経なければならない。

4 市長は、まちづくり基本計画を策定したときは、その旨を公告しなければならない。

5 前各項の規定は、まちづくり基本計画を変更する場合について準用する。ただし、当該変更が軽微な変更の場合又は第13条第4項の規定による変更の場合は、第1項及び第3項の規定は準用しない。

6 市長は、みよし市基本構想の改定があったときは、まちづくり基本計画の見直しをするものとする。

### 第3章 まちづくり審議会

第10条 市長の附属機関として、みよし市まちづくり審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会は、次に掲げる事項に関して、市長の諮問に応じて調査及び審議を行い、その結果を答申するものとする。

(1) 第13条第4項に規定するまちづくり基本計画の変更に係る事項

(2) 第17条第4項(第23条第3項において準用する場合を含む。)に規定する開発計画に関する助言又は勧告に係る事項

(3) 第20条第3項(第23条第3項において準用する場合を含む。)に規定する公聴会の開催に係る事項

- (4) 第22条第2項(第23条第3項において準用する場合を含む。)に規定する協議後開発計画に関する命令に係る事項
  - (5) 第52条に規定するこの条例の施行状況に関する事項
  - (6) まちづくりに関する基本的事項、この条例の改正に関する事項その他この条例の施行に関する重要事項
- 3 審議会は、調査及び審議のために必要があると認めるときは、事業者、近隣住民、周辺住民、地縁団体等代表者その他の関係者に対し、必要な書類の提出を求め、又はその会議への出席を求めて説明若しくは意見を聴くことができる。
- 4 審議会は、5人以内の委員により組織する。
- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

#### 第4章 地区まちづくり計画

##### (地区まちづくり協議会)

- 第11条 市長は、一定の区域の住民(以下「地区住民」という。)の団体であつて、次条第1項に定める地区まちづくり計画を策定しようとする団体のうち、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるものを地区まちづくり協議会として認定することができる。
- (1) 地区まちづくり計画の対象となる地区(以下「計画地区」という。)の区域が道路、鉄道、河川、がけその他土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されており、かつ、おおむね5,000平方メートル以上の面積があること。
  - (2) 地区住民が地区まちづくり協議会に自発的に参加する機会が保障されていること。
  - (3) 規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。
  - (4) 団体の目的又は活動の方針がこの条例の基本理念に反しないこと。
  - (5) その活動が特定の個人又は団体の利益を誘導するものでないこと。
- 2 地区まちづくり協議会の認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、地区まちづくり協議会の認定に当たっては、計画地区の区域その他必要な事項について助言又は勧告をすることができる。
- 4 市長は、第1項の規定による認定を受けた地区まちづくり協議会に対し、まちづくりに関する情報の提供、専門家の派遣その他の支援をするものとする。
- 5 市長は、第1項の規定による認定を受けた地区まちづくり協議会が同項各号に掲げる要件のいずれかを欠くこととなったときは、その認定を取り消すことができる。
- 6 市長は、第1項の規定による認定をし、又は前項の規定による認定の取消しをしたときは、その旨を公告しなければならない。
- 7 地区まちづくり協議会は、解散をしようとするときは、市長に届け出なければならない。

(地区まちづくり計画)

第12条 地区まちづくり協議会は、地区のまちづくりを推進するため地区まちづくり計画を策定するものとする。

2 地区まちづくり計画には、次に掲げる事項を定めなければならない。

- (1) 地区まちづくり計画の名称
- (2) 計画地区の位置及び区域
- (3) 計画地区のまちづくりの目標及び方針
- (4) 計画地区の土地利用の誘導に関する措置を講ずるための地域の区分
- (5) 前号に規定する各地域の土地利用の基準
- (6) 次に掲げる事項のうち、必要があると認めるもの

ア 計画地区内の道路、公園その他の地区住民の利用に供される施設(以下「地区施設」という。)の整備に関する計画

イ その他地区のまちづくりを推進するために必要な事項

3 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画を策定するときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、地区まちづくり計画の素案を市長に提出し、協議しなければならない。この場合において、市長は、法令(条例及び規則を含む。以下同じ。)又はまちづくり基本計画との整合を図るために必要な助言又は勧告をすることができる。

4 前項の規定は、地区まちづくり協議会が地区まちづくり計画を変更又は廃止しようとする場合に準用する。

(地区まちづくり計画の提案等)

第13条 地区まちづくり協議会は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する地区まちづくり計画を定めたときは、当該計画地区を第7条第4項に規定する地区まちづくり計画策定区域として定めることを市長に提案することができる。

- (1) 地区まちづくり計画の内容がこの条例の基本理念に沿うものであること。
- (2) 地区まちづくり計画について、計画地区内に住所を有する20歳以上の者及び計画地区内の土地について所有権を有する者の3分の2以上のものの賛成の署名が得られていること。
- (3) 地区まちづくり計画の内容が法令に違反するものでないこと。

2 地区まちづくり協議会は、前項の規定により定められた地区まちづくり計画策定区域に係る地区まちづくり計画を変更又は廃止したときは、まちづくり基本計画の変更を市長に提案することができる。

3 第1項各号の要件は、前項の規定による提案について準用する。ただし、第1項第2号の要件は、2分の1以上の者の賛成の署名で足りるものとする(地区まちづくり計画の変更に伴う提案にあつては、当該変更の内容が軽微なもの以外のものを除く。)

4 市長は、第1項又は第2項の規定による提案があつたときは、審議会の意見を聴いた上、まちづくり基本計画を変更するものとする。

5 市長は、計画地区を地区まちづくり計画策定区域として定めたときは、当該区域の地区施設の整備の促進に努めなければならない。

## 第5章 開発事業の手続

### 第1節 総則

(まちづくり基本計画等への適合)

第14条 市長は、開発事業を行おうとする事業者に対して、あらかじめ、まちづくり基本計画及び第6章に規定する特定開発事業の基準の内容について、説明しなければならない。

2 事業者は、開発事業を行うときは、開発事業をまちづくり基本計画及び第6章に規定する特定開発事業の基準に適合させなければならない。

3 事業者は、特定開発事業の計画を策定するに当たっては、公共公益施設の整備について、市長その他の施設管理者と協議しなければならない。

### 第2節 特定開発事業の手続

(特定開発事業の事前手続)

第15条 事業者は、特定開発事業が法令の規定による許可、認可その他の行為(以下「許可等」という。)を要することとされているときは、当該許可等を申請する前に、次条から第24条までに規定する手続を経なければならない。

(構想の届出)

第16条 2,000平方メートル以上の一団の土地を開発区域とする特定開発事業を行おうとする事業者は、当該土地の所有権、地上権又は賃借権(以下「所有権等」という。)を取得する契約の締結前に、規則で定める事項を記載した特定開発事業の構想届出書(以下「構想届出書」という。)を市長に提出しなければならない。ただし、既に当該一団の土地の全部について所有権等を取得している事業者にあつては、この限りでない。

2 市長は、構想届出書の提出があつたときは、速やかに構想届出書の概要及び構想届出書の縦覧の場所を規則で定めるところにより公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して1月間、構想届出書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発計画の協議)

第17条 事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、当該特定開発事業の計画(以下「開発計画」という。)について、あらかじめ、規則で定める事項を記載した計画書(以下「開発計画書」という。)を市長に提出し、当該開発計画に係る次に掲げる事項を市長と協議しなければならない。

(1) まちづくり基本計画との整合性

(2) 第6章に規定する特定開発事業の基準(これらの基準と同等の効果が期待されるものとして規則で定める法令の許可等の基準と同一のものを除く。)との整合性

(3) 次条第4項の規定による開発計画についての説明及び意見の聴取並びに意見についての対応の状況

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、開発計画書の提出があつたときは、速やかに開発計画の概要及び開発計画書



の縦覧の場所を、規則で定めるところにより公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して1月間、開発計画書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

- 3 市長は、開発計画書の提出があったときは、速やかに地縁団体等代表者に対して開発計画の概要及び開発計画書の縦覧の場所を通知しなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による協議の結果、必要があると認めるときは、審議会の意見を聴いた上、事業者に対し、理由を付した上、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る。
- 5 市長は、前項の規定による助言又は勧告をしないときは、その旨を事業者に通知するものとする。
- 6 市長は、前2項の規定による通知を縦覧期間満了の日又は説明報告書の提出があった日のいずれか遅い日から2月以内に行わなければならない。ただし、市長は、審議会の意見を聴く必要があると認めた場合その他正当な理由があるときには、事業者はその旨を通知し、やむを得ないと認められる限りにおいて、当該期間を延長することができる。

#### (開発計画の説明等)

第18条 事業者は、開発計画書を提出した後、速やかに、近隣住民に対し、規則で定めるところにより、開発計画の概要その他規則で定める事項を書面及び図面を用いて具体的かつ平易に説明し、意見を聴かななければならない。

- 2 事業者は、開発計画書を提出したときは、提出した日の翌日から起算して5日以内に、開発区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、開発計画の概要を明示した表示板を設置しなければならない。
- 3 第1項の規定は、前条第2項に規定する開発計画書の縦覧期間中に、開発計画について周辺住民又は地縁団体等代表者から説明を求められた場合に準用する。
- 4 第1項及び前項の規定による開発計画についての説明及び意見の聴取(以下「開発計画の説明等」という。))の場合において、近隣住民、周辺住民又は地縁団体等代表者から出された意見について、当該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、事業者は、誠実に対応しなければならない。
- 5 事業者は、開発計画の説明等が終了したときは、その状況を記載した報告書(以下「説明報告書」という。))を規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。
- 6 市長は、説明報告書の提出があったときは、当該説明報告書を一般の閲覧に供するものとする。
- 7 事業者は、開発計画の説明等が終了した後に、開発計画の説明等が不十分であるとして、市長から更に開発計画の説明等の実施を求められたときは、これに応じなければならない。

#### (意見書の提出)

第19条 近隣住民、周辺住民又は地縁団体等代表者は、第17条第2項の公告の日から同項に規定する縦覧期間満了の日までに、特定開発事業に関する意見を記載した書面(以下「意見書」という。))を市長に提出することができる。

- 2 市長は、意見書の提出があったときは、速やかに、意見書の写しを事業者に送付するものとする。

(公聴会の開催)

第20条 近隣住民、周辺住民又は地縁団体等代表者は、第17条第2項の公告の日から同項に規定する縦覧期間満了の日までに、市長に対し、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以上又は市民(議会の議員及び市長の選挙権を有する者に限る。)である者の総数の50分の1以上の連署をもって、特定開発事業について、公聴会の開催を請求することができる。

- 2 市長は、前項の請求があった場合においては、公聴会を開催しなければならない。
- 3 市長は、特に必要があると認めるときは、審議会の意見を聴いた上、公聴会を開催することができる。
- 4 公聴会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(協議後開発計画の届出)

第21条 特定開発事業を行おうとする事業者は、第17条第4項又は第5項の規定による通知を受けた後、規則で定めるところにより、開発計画の協議を経た開発計画書(以下「協議後開発計画書」という。)を市長に届け出なければならない。

- 2 事業者は、協議後開発計画の策定に当たっては、第17条第4項の規定による市長の助言若しくは勧告、意見書又は公聴会における意見を尊重しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による協議後開発計画の届出があったときは、その旨を公告するとともに、その公告の日の翌日から起算して1月間、当該協議後開発計画書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

(中止、変更その他必要な措置の命令)

第22条 市長は、協議後開発計画が次の各号のいずれかに該当すると認める場合は、事業者に対し、理由を付した上、当該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る。

- (1) まちづくり基本計画に適合しないもの
  - (2) 第6章に規定する特定開発事業の基準(第41条及び第42条の基準並びに特定開発事業の基準と同等の効果が期待されるものとして規則で定める法令の許可等の基準と同一のものを除く。)に適合しないもの
  - (3) 開発計画の説明等が、事業者の責めに帰すべき事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
- 2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。
  - 3 市長は、協議後開発計画が第1項各号のいずれにも該当しないと認める場合は、協議後開発計画の届出を受けた日から2月以内にその旨を事業者に通知するものとする。
  - 4 市長は、第1項又は前項の規定による通知をしたときは、速やかに、その旨を公告する

とともに、その公告の日の翌日から起算して1月間、当該通知書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

(協議後開発計画の変更)

第23条 事業者は、協議後開発計画の届出をした後、当該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、規則で定めるところにより、変更に係る開発計画書(以下「変更開発計画書」という。)を市長に提出し、協議をしなければならない。ただし、市長が軽微と認めた変更については、この限りでない。

- 2 事業者は、変更開発計画書を提出しようとするときは、当該変更に係る工事に着手してはならず、又は当該変更に係る工事を停止しなければならない。
- 3 第17条から前条までの規定は、第1項の規定により変更開発計画書が提出された場合について準用する。ただし、市長が、変更開発計画の内容から手続の必要がないと認め、事業者に通知した手続については、これを省略することができる。

(命令に従った変更等)

第24条 事業者は、第22条第1項(前条第3項において準用する場合を含む。)の規定による変更命令又は必要な措置をとるべきことの命令に従って、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、規則で定めるところにより、変更開発計画書又は命じられた措置の実施計画書(以下「措置実施計画書」という。)を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により提出された変更開発計画書又は措置実施計画書の内容が第22条第1項(前条第3項において準用する場合を含む。)の規定による変更命令又は必要な措置をとるべきことの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するものとする。
- 3 市長は、前項の規定による通知をしたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、その公告の日の翌日から起算して1月間、第1項の規定により提出された変更開発計画書又は措置実施計画書とともに、当該通知書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

(特定開発事業の廃止等)

第25条 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、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らない。

- 2 事業者は、協議後開発計画の届出をした後、当該協議後開発計画を廃止したときは、直ちに、その旨を市長に届け出なければならない。協議後開発計画に係る工事を3月以上休止しようとするときも同様とする。
- 3 市長は、事業者が協議後開発計画に係る特定開発事業を廃止し、又は休止した場合において、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、事業者に対し、必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(特定開発事業の着手の制限)

第26条 事業者は、協議後開発計画の届出を行った後であって、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる日以後でなければ当該特定開発事業に着手してはならない。

- (1) 第22条第1項(第23条第3項において準用する場合を含む。)の規定による命令を受けたとき 第24条第2項の規定による通知を受けた日
- (2) 第22条第1項(第23条第3項において準用する場合を含む。)の規定による命令を受けないとき 第22条第3項(第23条第3項において準用する場合を含む。)の規定による通知を受けた日

(工事着手の届出)

第27条 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は、着手しようとする日の前日までに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(工事完了の届出)

第28条 事業者は、特定開発事業に関する工事の全部が完了したときは、その翌日から起算して10日以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 事業者は、市長の承認を得て、工事の一部が完了したときに前項の規定による届出をすることができる。

(工事の検査等)

第29条 市長は、前条の規定による届出があったときは、当該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について、当該届出があったときから14日以内に検査しなければならない。

- 2 市長は、第1項の規定による検査の結果、当該特定開発事業が協議後開発計画の内容に適合していると認めるときは、当該検査をした日の翌日から起算して10日以内に、特定開発事業に関する工事の検査済証(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。

(建築物等の使用開始の制限)

第30条 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若しくは設置される施設の使用又は特定開発事業により土地の利用目的を変更する土地の利用を開始してはならない。

(維持保全)

第30条の2 事業者は、特定開発事業により建築された建築物若しくは設置された施設の使用を開始し、又は特定開発事業により土地の利用目的を変更した土地の利用を開始したときは、その特定開発事業についてこの条例に適合した状態を維持し、引き続き近隣

住民、周辺住民及び地縁団体等代表者の理解を得るよう努めなければならない。ただし、市長が公共の福祉その他の理由のためやむを得ないものと認める場合にあっては、この限りでない。

- 2 市長は、特定開発事業により建築された建築物若しくは設置された施設又は特定開発事業により土地の利用目的を変更した土地の維持保全の状態が、この条例に適合していないと認めるときは、事業者に対し、理由を付した上、必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

### 第3節 小規模開発事業の手続

第31条 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、当該小規模開発事業に係る許可等を申請する前に、規則で定めるところにより、小規模開発事業調査書を市長に提出し、協議しなければならない。ただし、規則で定める小規模開発事業については、この限りでない。

- 2 市長は、前項の規定による協議に当たっては、小規模開発事業を行おうとする事業者に、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る。

## 第6章 特定開発事業の基準

### (総則)

第32条 特定開発事業を行う場合は、次条から第42条までに規定する基準(「特定開発事業の基準」という。)に従うものとする。

### (自動車駐車場)

第33条 事業者は、住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、予定建築物の計画住戸1戸に対し1台以上の自動車駐車場を、規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。ただし、共同住宅の建築を目的とする特定開発事業で、敷地の形状等の理由から開発区域内に全部の自動車駐車場を設置することが困難な場合は、規則で定める基準により、開発区域外にその一部を設置することができる。

### (緑化)

第34条 事業者は、共同住宅の建築を目的とする特定開発事業又は開発区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発事業(住宅の建築を目的とする特定開発事業及び土地の区画形質の変更又は木竹の伐採のみを行う特定開発事業を除く。)を行う場合は、開発区域内の敷地に当該開発区域の面積の5パーセント以上の植栽をしなければならない。

### (道路)

第35条 事業者は、予定建築物の計画住戸が30戸以上の共同住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合において、開発区域の主要な出入り口が接する前面道路(開発区域に接する部分に限る。)及び前面道路から開発区域外の所定の道路(車両が2方向以上に分散、待機及び迂回できる幅員6メートル以上の道路をいう。)までの一定区間の道路の幅員が

別表第1に掲げる予定建築物の計画住戸に対応する道路の幅員に満たない場合は、当該特定開発事業に伴い同表に掲げる予定建築物の計画住戸に対応する道路の幅員に拡幅しなければならない。

2 前項の規定により拡幅する道路の構造は、規則で定める基準によるものとする。

#### (排水施設)

第36条 事業者は、特定開発事業を行う場合は、規則で定める基準により、排水施設を設置しなければならない。

#### (洪水調整池)

第37条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発事業を行う場合は、開発区域内に、別表第2の基準により雨水を一時的に貯留するための洪水調整池を設置しなければならない。ただし、特定開発事業により開発区域の土地からの雨水流出量が増加するおそれがない場合又は開発区域を包含する区域において既にこの基準に相当する洪水調整池が設置されている場合にあつては、この限りでない。

2 前項の洪水調整池の構造は、規則で定める基準によるものとする。

#### (消防水利)

第38条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発事業を行う場合は、規則で定める基準により防火水槽又は消火栓(以下「消防水利」という。)を設置しなければならない。ただし、当該開発区域において新たな特定開発事業が行われな限り、当該開発区域において火災が発生するおそれがない場合にあつては、この限りでない。

2 消防水利を設置する場合は、当該消防水利に近接した場所に、消防水利が設置されていることを表示する標識を設置しなければならない。

3 前2項の消防水利及び標識の構造は、規則で定める基準によるものとする。

#### (消防活動用空地)

第39条 事業者は、地階を除く階数が4以上の建築物又は塔屋を除く最上階の床面の高さが平均地盤面から10メートルを超える建築物の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、開発区域内に、規則で定める基準により、消防活動用空地を設けなければならない。ただし、規則で定める基準により、道路を消防活動用空地とみなすことができる場合は、この限りでない。

#### (ごみ集積施設)

第40条 事業者は、予定建築物の計画住戸が6戸以上の住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、開発区域内に、規則で定める基準により、ごみ集積施設を設置しなければならない。ただし、開発区域周辺のごみ集積施設の設置状況から市長が設置の必要がないと認めた場合は、この限りでない。

(中高層建築物についての措置)

第41条 事業者は、中高層建築物の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、次に掲げる措置を講じるように努めなければならない。

- (1) テレビジョン放送の電波の受信障害が生ずると予測される場合は、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置
- (2) 近隣住民のプライバシーを侵さないための措置

(工事施工に係る措置)

第42条 事業者は、特定開発事業に係る工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他周辺環境に及ぼす影響を最小限に止めるための措置を講じなければならない。

第7章 雑則

(公共公益施設の費用等の負担)

第43条 公共公益施設の整備について必要となる用地及び費用については、事業者が負担するものとする。

(公共公益施設の管理及び帰属)

第44条 事業者は、公共公益施設及びその用に供する土地の管理及び帰属について市長と協議しなければならない。

- 2 前項の協議の結果、町が管理することとなった公共公益施設及びその用に供する土地は、検査済証を交付した日の翌日において、町に帰属するものとする。ただし、法律に定めのあるもの並びに市長及び事業者が協議し、別に定めをしたものについては、この限りでない。

(国等の特例)

第45条 国、地方公共団体その他規則で定める公的な団体(以下「国等」という。)が特定開発事業(次条第1項各号に該当するものを除く。)を実施しようとする場合における第5章及び第6章の規定の適用については、市長と国等が協議して定めるものとする。

(適用除外)

第46条 次に掲げる開発事業については、第5章及び第6章の規定は適用しない。

- (1) 都市計画事業として行われるもの
- (2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく土地区画整理事業(同法第3条第1項の規定により施行するものを除く。)として行われるもの
- (3) 災害のために必要な応急措置として行われるもの
- (4) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定める行為
- (5) 町が行うもの

- 2 都市計画法第9条第12項に規定する工業専用地域及び同条第13項に規定する特別工業地区において行う特定開発事業については、第18条から第20条までの規定は、適用しない。

(工事の停止等の命令)

第47条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、工事その他の特定開発事業に係る行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて原状の回復その他違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により、第22条第3項(第23条第3項において準用する場合を含む。)又は第24条第2項の規定による通知を受け、特定開発事業に着手した事業者又は当該事業者から工事を請け負った者(下請人を含む。以下「工事請負人」という。)
- (2) 第22条第1項の規定による命令に違反して特定開発事業に着手した事業者又は工事請負人
- (3) 第26条の規定に違反して特定開発事業に着手した事業者又は工事請負人(前号に該当する事業者又は工事請負人を除く。)
- (4) 第29条の規定による検査の結果、特定開発事業が協議後開発計画に適合しないことにより検査済証の交付を受けられない事業者又は工事請負人

(立入検査等)

第48条 市長は、この条例の施行に必要な範囲において、事業者又は工事請負人に対し、必要な事項の報告又は資料の提出を求めることができる。

- 2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、開発区域又は事業者若しくは工事請負人の事務所に立ち入り、特定開発事業の実施の状況又は特定開発事業に関する図書その他の必要な物件を検査させることができる。
- 3 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者からの請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第2項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(事業の承継)

第49条 事業者について、相続、合併又は分割(特定開発事業に係る事業を承継させるものに限る。)があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割により当該特定開発事業に係る事業を承継した法人は、事業者の地位を承継する。

- 2 前項の規定により事業者の地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。
- 3 事業者から当該開発区域内の土地の所有権その他の権利を取得した者は、市長の承認を得て、事業者の地位を承継することができる。



(新たな特定開発事業とみなす場合)

第50条 事業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、新たに特定開発事業を行うものとみなす。

- (1) 事業者が協議後開発計画書の提出をした日から5年を経過した後において当該協議後開発計画に係る特定開発事業に着手しようとする場合
- (2) 事業者が特定開発事業に着手した後において、当該特定開発事業を1年を超えて休止した後再開しようとする場合

2 市長は、やむを得ない事情があると認めるときは、前項第2号に規定する期間を1年を超えない範囲内で延長することができる。

(縦覧等の写しの交付)

第51条 本条例の規定による縦覧又は閲覧において、文書の写しの交付を希望するものは、市長に対して写しの交付を求めることができる。

(施行の状況の公表)

第52条 市長は、毎年度、この条例の施行状況を取りまとめ、審議会の意見を添えて、住民に公表しなければならない。

#### 第8章 罰則

第53条 次の各号の一に該当する者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第22条第1項の規定による命令に違反して特定開発事業に着手した事業者
- (2) 第25条第3項の規定による命令に違反した者
- (3) 第30条の2第2項の規定による命令に違反した者
- (4) 第47条の規定による命令に違反した者

第54条 次の各号の一に該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第26条の規定に違反した者(前条第1号に該当する者を除く。)
- (2) 第30条の規定に違反した者
- (3) 第48条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をし、又は同条第2項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者

第55条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務に関し、前2条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成16年4月1日から施行する。ただし、第7条から第9条まで及び第11条から第13条までの規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、この条例の施行の日前に、みよし市行政手続条例(平成8年三好町条例第20号)第34条に規定する行政指導その他の措置の定めるところに従って既に本条例に基づく手続と同様のものが行われたと市長が定める特定開発事業(同日以後その内容を変更せず、又は事業規模を縮小し、若しくは軽微な変更のみをして実施されるものに限る。)については、この条例の規定は適用しない。ただし、この条例の施行後1年以内に特定開発事業に着手しない場合は、この限りでない。

(三好町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償支給に関する条例の一部改正)

- 3 三好町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償支給に関する条例(昭和31年三好村条例第11号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

(三好町証人等の実費弁償に関する条例の一部改正)

- 4 三好町証人等の実費弁償に関する条例(昭和37年三好町条例第2号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

(三好町手数料条例の一部改正)

- 5 三好町手数料条例(昭和39年三好町条例第10号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(平成17年6月29日条例第27号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日前に三好町行政手続条例(平成8年三好町条例第20号)第34条に規定する行政指導その他の措置の定めるところに従って既に改正前の三好町まちづくり土地利用条例第17条に規定する開発計画の協議の手続が行われている特定開発事業(同日以後その内容を変更せず、又は事業規模を縮小し、若しくは軽微な変更のみをして実施されるものに限る。)については、なお従前の例による。

別表第1(第35条関係)

予定建築物の計画住戸	道路の幅員
30戸以上50戸未満	4メートル以上
50戸以上	6メートル以上

別表第2(第37条関係)

開発区域の面積	1ヘクタール当たりの容量
0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満	100立方メートル以上
0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満	300立方メートル以上
1ヘクタール以上	600立方メートル以上