

八千代市開発事業における事前協議の手續等に関する条例

〔平成20年12月24日〕
〔条例第26号〕

(目的)

第1条 この条例は、本市において施行される開発事業の計画に関し、事前協議及び周知の手續その他必要な事項を定めることにより、優良な開発事業の施行を誘導し、もって良好な居住環境の保全及び形成に資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) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 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を新築し、増築し、又は改築することをいう。
- (3) 開発事業 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 開発事業者 この条例の適用を受ける開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。
- (6) 共同住宅等 共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (7) 建築確認申請等 建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項の規定による確認の申請又は同法第18条第2項の規定による計画の通知をいう。
- (8) 隣接住民等 開発事業区域に接する土地（当該土地が幅員10メートル未満の道路であるときは、当該道路（当該開発事業区域に接する部分に限る。）と当該開発事業区域の反対側において接する土地を含む。）の所有者又は当該土地に存する建築物の全部若しくは一部の所有者若しくは占有者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例で使用する用語は、法及び建築基準

法において使用する用語の例による。

(開発事業者の責務)

第3条 開発事業者は、この条例の目的を達成するため、この条例に定める事項を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(条例適用事業)

第4条 この条例の適用を受ける開発事業（以下「条例適用事業」という。）は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第29条第1項の許可を要する開発行為で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの
 - (2) 開発事業区域内に建築することが予定される住宅（共同住宅等にあつては、居住の用に供する住戸）の戸数が31戸以上の建築行為で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの
 - (3) 建築基準法別表第2（と）項第6号に規定する用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以上の建築行為で、開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上のもの
- 2 前項の規定にかかわらず、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行う開発事業については、この条例は、適用しない。

(事前協議)

第5条 開発事業者は、条例適用事業を施行しようとするときは、あらかじめ市長に申し出て、当該条例適用事業の計画において予定している公共施設等の整備その他規則で定める事項について、市長と協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。

2 事前協議は、前条第1項第1号に掲げる条例適用事業にあつては法第30条第1項の規定による許可の申請に、前条第1項第2号及び第3号に掲げる条例適用事業にあつては建築確認申請等に先立ち行うものとする。

(標識の設置)

第6条 開発事業者は、前条第1項に規定する事前協議の申出をしたときは、速やかに、当該開発事業区域内の見やすい場所に、当該条例適用事業の計画の概要等を記載した標識を設置しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(隣接住民等への説明等)

第7条 開発事業者は、前条第1項の規定により標識を設置した日以後速やかに、隣接住民等に対し、当該条例適用事業の計画に係る事項であって規則で定めるものについて説明を行わなければならない。ただし、市長が説明を省略することに相当の理由があると認めるときは、この限りでない。

2 開発事業者は、前項の説明の方法について、隣接住民等から説明会の実施によることを求められた場合は、当該方法により説明を行うよう努めなければならない。

3 開発事業者は、第1項の説明を行うに当たっては、当該条例適用事業の計画について、隣接住民等との間に紛争の生じることのないよう努めなければならない。

4 開発事業者は、第1項の説明の状況を、市長の求めに応じて、報告しなければならない。

(協定の締結)

第8条 市長及び開発事業者は、事前協議が調ったときは、その合意内容に基づき協定を締結するものとする。

(開発事業事前協議台帳)

第9条 市長は、第5条第1項に規定する事前協議の申出があったときは、開発事業事前協議台帳を作成するとともに、これを一般の閲覧に供するものとする。

(条例適用事業の計画の変更)

第10条 開発事業者は、第8条の協定を締結したときから当該条例適用事業に係る工事が完了するまでの間に、当該条例適用事業の計画の変更をしようとするときは、あらかじめ、当該変更後の計画について市長と協議を行わなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 開発事業者は、前項ただし書の規則で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

3 第5条から前条までの規定は、第1項の協議について準用する。

(工事着手の届出)

第11条 開発事業者は、当該条例適用事業に係る工事に着手したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(工事完了の検査等)

第12条 開発事業者は、当該条例適用事業に係る工事を完了したときは、速やかに、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、当該条例適用事業に係る工事が第8条の協定の内容に適合しているかどうかについて検査を行い、その検査の結果を当該開発事業者に通知するものとする。

(廃止の届出)

第13条 開発事業者は、事前協議を開始した後、当該条例適用事業を廃止したときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

(地位の承継)

第14条 第8条(第10条第3項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の協定を締結した開発事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定に基づく地位を承継する。

2 第8条の協定を締結した開発事業者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他当該条例適用事業に係る工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該協定を締結した開発事業者が有していた当該協定に基づく地位を承継することができる。

3 第1項の規定により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。

(勧告)

第15条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

(1) 第5条第1項(第10条第3項において準用する場合を含む。)の規定による事前協議を行わない者

(2) 第6条第1項(第10条第3項において準用する場合を含む。)の規定による標識の設置をしない者

(3) 第7条第1項（第10条第3項において準用する場合を含む。）の規定による説明を行わない者

（公表）

第16条 市長は，前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく当該勧告に従わないときは，意見を述べる機会を与えた上で，次に掲げる事項を公表することができる。

(1) その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代表者の氏名

(2) 当該勧告の内容

（委任）

第17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

（施行期日）

1 この条例は，平成21年6月1日から施行する。

（経過措置）

2 次に掲げる開発事業については，この条例の規定は，適用しない。

(1) この条例の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業

(2) この条例の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱（昭和61年八千代市告示第43号）第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業