

○三条市土地開発条例

平成18年9月27日

条例第37号

改正 平成19年12月21日条例第41号

(目的)

第1条 この条例は、本市における開発行為等に関し必要な事項を定めることにより、秩序あるまちづくりの推進を図り、もって良好な都市環境、居住環境、自然環境等の形成及び保全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) 開発行為等 次に掲げる行為等で開発区域の規模が3,000平方メートル以上のもの（一体的に利用されている土地又は隣接した土地において、全体として一体的な土地利用又は一体的な造成を同時又は連続して行うものとみなされる行為等で全体の開発区域の規模が3,000平方メートル以上であるものを含む。）をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為

イ 土地の区画形質の変更（アに掲げるものを除く。）

ウ 建築物の新築又は特定工作物の新設

エ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条に規定する用途の変更

(2) 開発区域 事業者が開発行為等を行おうとする区域をいう。

(3) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

(4) 特定工作物 次に掲げる工作物をいう。

ア 都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物及び第二種特定工作物

イ 第1号アに掲げる開発行為等の規模が10,000平方メートル未満の工作物で都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条第2項各号に規定する第二種特定工作物の部類に属するもの

(5) 事業者 開発行為等を行い、又は行おうとする者をいう。

(6) 公共施設 道路、公園、緑地、消防水利施設、下水道及び給水施設をいう。

(7) 公益施設 教育施設、社会福祉施設、集会施設、ごみ収集施設その他良好な生活環境を確保するために必要な施設で、公共施設以外のものをいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、良好な都市環境、居住環境、自然環境等の形成及び保全に関する施策を策定し、実施しなければならない。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、開発行為等を行うに当たって、この条例に定める事項を遵守するとともに、自らの負担と責任において必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発行為等以外の土地の開発に係る事業を行うに当たって、第9条から第13条までの規定に定める事項を遵守するよう努めなければならない。

3 事業者は、この条例の目的を達成するため、市が実施する良好な都市環境、居住環境、自然環境等の形成及び保全に関する施策に協力しなければならない。

(事前協議)

第5条 事業者は、当該開発行為等に係る関係法令の規定による申請等の手続に先立ち、次に掲げる事項について市長と協議しなければならない。

(1) 開発行為等の事業概要及び事業計画

(2) 公共施設及び公益施設の管理、帰属等

(協定)

第6条 市長及び事業者は、前条の協議が調ったときは、その合意内容に基づく協定を締結するものとする。

(協定の変更等)

第7条 事業者は、前条の協定の締結後に、当該開発行為等に係る事業計画等の内容を変更しようとするときは、あらかじめ市長と協議しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 市長及び事業者は、前項に規定する変更の協議が調ったときは、その変更の合意内容に基づく協定を締結するものとする。

3 事業者は、第1項ただし書に規定する軽微な変更をしたときは、市長にその旨を届け出なければならない。

(関係者への説明等)

第8条 事業者は、開発行為等に係る工事に着手するまでの間（前条第1項の開発行為等に係る事業計画等の内容の変更をする場合にあつては、その変更に係る工事に着手するまでの間とする。）に当該開発区域の周辺地の住民、土地又は建物の所有者その他の関係者に対して次に掲げる事項を説明し、これらの者から意見を聴取する等の措置を講じなければならない。

(1) 開発行為等の事業計画及び施行方法

(2) 開発行為等に係る工事の施行に伴い発生する騒音、振動、悪臭、日照阻害等の防止策

2 事業者は、前項の規定により措置を講じたときは、当該措置の経過について、遅滞なく市長に報告しなければならない。

(総合計画等との整合)

第9条 事業者は、本市の総合計画、都市計画その他の土地利用に関する方針及び計画に即して開発行為等の事業計画を策定するよう努めなければならない。

(公共施設及び公益施設の整備)

第10条 事業者は、規則で定める基準に基づき開発行為等に係る必要な公共施設及び公益施設を整備するよう努めなければならない。

(防災対策)

第11条 事業者は、地形、地質その他の開発区域に係る地理的条件の調査を十分に行い、規則で定める基準に基づき防災に関する必要な措置等を講ずるよう努めるとともに、地震、浸水、火災その他災害に対する対策を講じなければならない。

(自然環境の保全等)

第12条 事業者は、規則で定める基準に基づき樹木の保存、表土の保全等に努めるとともに、開発区域の自然環境の保全及び緑化の推進を図らなければならない。

(騒音等の防止)

第13条 事業者は、規則で定める基準に基づき緩衝帯の設置等に努めるとともに、開発行為等に係る工事の施行に伴い発生する騒音、振動、悪臭、日照阻害等を防止するため必要な措置を講じなければならない。

(被害の報告)

第14条 事業者は、開発行為等に係る工事の施行中に当該開発区域の周辺地において、当該工事に起因する出水、がけ崩れ、土砂の流出等又は騒音、振動、悪臭、日照阻害等による被害が発生したときは、事業者の責任において直ちに適切な措置を講じ、その経過について、遅滞なく市長に報告しなければならない。

(工事着手の届出)

第15条 事業者は、開発行為等に係る工事に着手しようとするときは、あらかじめ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16条 事業者は、開発行為等（開発区域を工区に分けたときは、工区）に係る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らない。

(工事完了の検査等)

第17条 市長は、前条の規定による届出があったときは、この条例の規定により協定を締結している開発行為等に限り、当該開発行為等が協定の内容に適合しているかどうかについて検査をしなければならない。

2 市長は、前項の検査の結果、当該協定の内容に適合していると認めるときは、検査済証を当該事業者に交付するものとする。

(工事の廃止)

第18条 事業者は、開発行為等に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

(協定に基づく地位の承継)

第19条 この条例の規定により協定を締結した事業者（以下「被承継人」という。）の相続人その他の一般承継人又は被承継人から当該開発行為等に係る権原を取得した者は、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 前項の規定により協定に基づく地位を承継した者は、当該承継の事実について、速やかに市長に届け出なければならない。

(指導又は助言)

第20条 市長は、事業者に対し、良好な都市環境、居住環境、自然環境等の形成及び保全を図るため、当該開発行為等に関し必要な指導又は助言をすることができる。

(勧告)

第21条 市長は、事業者が、次の各号のいずれかに該当するときは、期限を定め、当該事業者に対し必要な措置等を講ずることを勧告することができる。

- (1) 第5条若しくは第7条第1項に規定する協議を行わず、又は第8条第1項に規定する必要な措置を講じないで開発行為等に係る工事に着手したとき。
- (2) 開発行為等に伴って講ずる措置が、正当な理由がなく、第10条から第13条までに規定する基準に照らして著しく不十分であると市長が認めるとき。
- (3) 第17条第2項に定める検査済証の交付を受けずに開発行為等の目的たる土地、施設等の供用を開始したとき。

(命令)

第22条 市長は、前条の規定による勧告を受けた事業者が正当な理由がなくその勧告に従わないときは、期限を定めてその勧告に従うべきことを命ずることができる。

(公表)

第23条 市長は、前条の規定による命令を受けた事業者が当該命令に従わないときは、当該事実を公表することができる。

(立入調査)

第24条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長の指定する職員に当該開発行為等の現場に立ち入り、必要な調査をさせることができる。

- 2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを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釈してはならない。

(都市計画法の手續との関係)

第25条 開発行為等が、都市計画法第29条に規定する許可を要する開発行為に該当し、別表左欄に掲げる同法に定める手續があったときは、同表右欄に掲げるこの条例に定める手續があったものとみなす。

(適用除外)

第26条 この条例の規定は、都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに規定する開発行為及びこれに準ずる開発行為等として市長が認めるものについては、適用しない。

(委任)

第27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19年4月1日から施行する。

(合併前の栄町土地開発条例等の廃止)

2 次に掲げる合併前の条例(以下「合併前の条例」という。)は、廃止する。

(1) 栄町土地開発条例(平成15年栄町条例第25号)

(2) 下田村生活環境保全基本条例(平成9年下田村条例第13号)

(経過措置)

3 この条例の施行の日の前日までにした、合併前の条例の規定によりなされた処分、手續その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成19年12月条例第41号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表(第25条関係)

都市計画法の規定による手續	この条例の規定による手續
都市計画法(以下この表において「法」という。)第35条の2第3項の規定による届出	第7条第3項の規定による届出
法第36条第1項の規定による届出	第16条の規定による届出
法第36条第2項の規定による検査及び検査済証の交付	第17条第1項の規定による検査及び同条第2項の規定による検査済証の交付
法第38条の規定による届出	第18条の規定による届出
法第45条の規定による承認の申請	第19条第2項の規定による届出