

○石岡市開発事業の適正化に関する条例

平成17年10月1日

条例第150号

(目的)

第1条 この条例は、本市の八郷都市計画区域及び都市計画区域外において行う開発事業について必要な事項を定め、もって地域の自然環境を保全し、公共の秩序を維持し、住民の安全と福祉の保持に努め、地域の健全な発展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 宅地開発に係る行為をいう。
- (2) 宅地開発 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (3) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業をする土地の区域をいう。
- (5) 区画形質の変更 道路、水路等での区画割り、1メートルを超える盛土、2メートルを超える切土を生じる行為又は宅地以外の土地を宅地として利用する行為をいう。
- (6) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定するものをいう。
- (7) 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (8) 特定工作物 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第11項に規定するものをいう。
- (9) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (10) 公共施設 道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (11) 公益施設 教育施設、医療施設、コミュニティ施設及びごみ集積所その他公益に資する施設をいう。
- (12) 近隣関係者 開発区域の付近に土地又は建築物等を所有する者及び占有者で、規則で定める範囲内の者をいう。

(平20条例21・一部改正)

(適用区域)

第3条 この条例は、他の法令の適用を受けるものを除き、本市の八郷都市計画区域及び都市計画区域外において行うすべての開発事業について適用する。

2 国及び地方公共団体(これらに準ずるものとして市長が認めるものを含む。)が行う開発

事業は、前項の規定にかかわらず、この条例の適用は受けない。

(土地利用方針)

第4条 市長は、調和のとれた開発と保全を推進するために、開発事業を原則として認めない地域(以下「開発抑制地域」という。)と、市、住民及び開発事業者により協議等を通じて開発事業を許容する地域(以下「開発協議地域」という。)とからなる土地利用方針を定める。

(1) 開発抑制地域は、次に掲げる地域とする。

ア 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号の規定により指定された農用地区域

イ 農業振興を目的とした国及び県等の補助又は融資等の公的資金による事業に係る地域及び事業の完了後利用が図られている地域

ウ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地で保全を必要とする地域及びその計画地域

エ 自然公園法(昭和32年法律第161号)第5条第2項の規定により指定された国定公園の区域及び茨城県立自然公園条例(昭和37年茨城県条例第17号)第4条第2項の規定により指定された公園の区域並びに茨城県自然環境保全条例(昭和48年茨城県条例第4号)第3条第1項の規定により指定された自然環境保全地域

(2) 開発協議地域は、前号に掲げる地域以外の地域とする。

2 前項の開発抑制地域における公園等での開発事業については、自然公園法(昭和32年法律第161号)及び茨城県立自然公園条例並びに茨城県自然環境保全条例において認める範囲内で、かつ、次に掲げる行為に限り認めることとする。ただし、公園等における既存建築物の用途及び土地利用の用途の変更は、原則として認めないものとする。

(1) 自己の居住の用に供するもの

(2) 農業、林業又は漁業の用に供するもの

(3) 国又は地方公共団体が行うもの

(4) 市長が特に必要と認めるもの

(平19条例41・一部改正)

(開発事業の承認)

第5条 開発事業者は、開発事業について、あらかじめ市長の承認(以下「開発承認」という。)を受けなければならない。

(開発承認基準)

第6条 開発事業者は、当該開発事業が規則で定める開発承認基準に適合するようにしなければならない。

(開発事業の適用対象)

第7条 開発承認を受けなければならない開発事業の適用対象は、次に掲げるものとする。

- (1) 宅地開発の行為に該当し、かつ、土地の面積が1,000平方メートル以上のもの又は4戸以上の住宅地の用に供するもの若しくは共同住宅の建築の用に供するもの
- (2) 2以上の開発事業で、施工中又は工事施工完了後、接続して更に開発事業が行われる場合において、その規模が前号の規定の要件に達するもの

(平20条例21・一部改正)

(開発事業の適用除外)

第8条 次に掲げるものは、前条の規定は適用しない。ただし、第3号の開発事業については、市長と協議するものとする。

- (1) 自己の居住の用に供する目的で行う3,000平方メートル未満の開発事業
- (2) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う開発事業
- (3) その他規則で定める開発事業

(事前協議)

第9条 開発承認を受けようとする開発事業者は、あらかじめ事前協議申出書に規則で定める図書を添えて市長に提出し、協議をしなければならない。

(事前公開及び説明会等)

第10条 前条の申出をした開発事業者は、事業計画を公開しなければならない。公開にあっては、規則で定める計画表示板を開発事業予定地内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前条の申出をした開発事業者は、近隣関係者に対し、事業計画の内容、工事施工方法等について説明会等を開催し、規則で定める説明会等報告書に関係図書を添えて市長に提出しなければならない。

(開発承認の申請)

第11条 前2条の手続終了後、開発事業者は、開発事業承認申請書に規則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときは、市土の土地利用、開発事業に伴う連絡調整会議を開催し、申請の内容等について協議をしなければならない。

(協定の締結)

第12条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があるときは、開発事業者と自然環境の破壊防止又は災害の防止のため必要な事項に関する協定を締結することができる。

(開発事業の承認等)

第13条 市長は、開発承認の申請が規則で定める開発承認基準及び第4条に定める土地利用方針に適合していると認めるときは開発事業承認通知書により、適合しないと認めるときは開発事業不承認通知書により、開発事業者に通知しなければならない。

2 市長は、前項の処分に当たって、都市計画審議会の意見を聴くことができるものとする。

(工事着手の届出)

第14条 開発承認を受けた開発事業者は、当該開発事業の工事に着手するときは、工事着手届出書を市長に提出しなければならない。

(開発事業変更)

第15条 開発承認を受けた開発事業者は、次に掲げる事項を変更しようとする場合又は市長が特に必要と認める場合は、市長の承認を受けなければならない。

- (1) 開発区域の位置、区域及び規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発事業に関する設計

2 開発承認を受けた開発事業者は、次に掲げる場合においては、遅滞なく開発事業変更届出書を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業承認申請書に記載した事項の変更をしようとするとき。
- (2) 工事施工者を変更したとき。
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとするとき。
- (4) 工事を2月以上中止し、又はその工事を再開しようとするとき。
- (5) 工事を廃止しようとするとき。

(平20条例21・全改)

(工事完了の届出)

第16条 開発承認を受けた開発事業者は、当該開発区域の全部について工事が完了したときは、工事完了届出書を市長に提出しなければならない。

(工事完了の検査)

第17条 市長は、前条の届出があったときは、当該工事が第6条の規定による開発承認基準の内容及び第12条の規定により締結された協定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。

(検査済証の交付)

第18条 市長は、前条の完了検査の結果、当該工事が開発承認の内容に適合していると認めるときは、開発事業者に検査済証を交付しなければならない。

(建築制限等)

第19条 開発承認を受けた開発区域内の土地においては、前条の検査済証の交付を受けるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。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。

- (1) 当該開発事業に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき。
- (2) その他市長が支障ないと認めるとき。

(開発承認を受けた土地における制限)

第20条 開発承認を受けた開発区域内においては、検査済証の交付を受けた後は、当該開発承認に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならない。

(公共施設の管理)

第21条 開発承認を受けた開発事業又は開発事業に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、原則として市が管理するものとする。ただし、市長が市で管理することが適当でないとき、開発承認を受けた者と協議するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第22条 開発承認を受けた開発事業又は開発事業に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、開発承認を受けた者が自ら管理するものを除き、市に帰属するものとする。ただし、市長が市に帰属することが適当でないとき、開発承認を受けた者と協議するものとする。

(地位の承継)

第23条 開発承認を受けた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承認に基づく地位を承継するものとする。

- 2 開発承認を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施工する権限を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発承認を受けた者が有していた当該開発承認に基づく地位を承継することができるものとする。

(手数料)

第24条 市長は、開発事業者が第11条第1項の開発事業承認申請書を提出するとき、第15条第1項の規定による承認を受けようとするとき、又は前条第2項の規定による地位の承継に係る承認を受けようとするときは、別表に掲げる手数料を徴収するものとする。

(平20条例21・追加)

(報告及び立入調査)

第25条 市長は、必要があると認めるときは、開発事業者に対し、事業の状況その他必要な報告を求め、又は市職員に開発区域内に立ち入らせ調査させることができるものとする。

2 前項の立入調査をする市職員は、規定で定める身分を証する書面を携帯し、必要に応じて関係者に提示しなければならない。

(平20条例21・旧第24条繰下)

(勧告)

第26条 市長は、開発事業がこの条例の規定に違反して施行されたときは、当該開発事業者、工事施工者又は工事管理者に対して、当該工事の停止又はその違反を是正するために必要な措置をとることを勧告することができる。

(平20条例21・旧第25条繰下)

(公表)

第27条 市長は、前条の規定による勧告に応じない開発事業者、工事施工者又は工事管理者に対し、この条例の適正な施行を確保するため、違反した事実の内容等の公表をすることができる。

2 市長は、前項による公表をしようとするときは、あらかじめ公表されることとなる開発事業者等にその理由を通知し、意見を述べる機会を設けるものとする。

(平20条例21・旧第26条繰下)

(委任)

第28条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平20条例21・旧第27条繰下)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の日の前日までに、合併前の八郷町緑豊かなまちづくり条例(平成11年八郷町

条例第18号)の規定によりなされた処分, 手続その他の行為は, 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9月13日条例第41号)

この条例は, 公布の日から施行する。

附 則(平成20年3月19日条例第21号)

(施行期日)

1 この条例は, 平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の前になされた処分, 手続その他の行為は, なお従前の例による。

別表(第24条関係)

(平20条例21・追加)

区分			金額(円)
開発事業承認申請手数料	主として, 住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発事業の場合	開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき。	31,000
	その他の場合	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のとき。	90,000
		開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき。	130,000
		開発事業承認申請と併せて建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定に係る申請をしたとき。	開発事業承認申請手数料から道路の位置の指定に係る申請手数料を減じた額
開発事業変更承認申請手数料	開発事業承認申請1件につき, 右に掲げる額を合算した額	開発事業に関する設計のみの変更(次項のみに該当する場合を除く。)	開発区域の面積(次項に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区

			域の面積, 開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積)に応じ開発事業承認申請手数料の各項に規定する額に10分の1を乗じて得た額
		新たな土地の開発区域への編入に係る第15条第1項に規定する事項の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ開発事業承認申請手数料の各項に規定する額
		その他の変更	10,000
開発承認を受けた地位の承継の承認申請手数料			18,000