

まちづくり3条例について
(説明資料と素案)

パブリック・コメント資料



平成19年(2007年)9月

四日市市都市整備部

パブリック・コメント資料<目次>

パブリック・コメントの実施に当たって

土地利用に関する3条例の制定について	1
--------------------	---

各条例の概要及び手続フローについて

(仮称)四日市市都市計画まちづくり条例について	3
(仮称)四日市市景観条例について	5
(仮称)四日市市開発許可等に関する条例について	7

意見の提出方法	9
---------	---

各条例(素案)の内容

四日市市都市計画まちづくり条例(素案)	10
<参考資料>地区計画制度の運用に関するガイドライン(骨子)	
四日市市景観条例(素案)	26
四日市市開発許可等に関する条例(素案)	34
<参考資料>宅地等開発事業に関する運用基準(骨子)	

パブリック・コメントの実施に当たって

本市では、平成 14 年 7 月に少子高齢社会、人口減少社会に対応したまちづくりの方向として「都市計画マスタープラン」全体構想を策定し、市民の皆さんと協働のまちづくりを進めています。

すでに、住民の皆さんの取り組みによるまちづくり構想の策定も進みつつありいくつかの地区からは構想を市に提案いただいています。また、市民の皆さんの手で地域にとって大切な緑を守り活用していく市民緑地も 3 地区で開設され、新たに今年度中の開設に向けて 2 地区で整備が進んでいるなど、まちの魅力を自らの手で高めていこうとする活動は徐々に広がりつつあります。

こうした、市民の皆さんとの協働によるまちづくりを一層推進していくために、市では、土地利用に関する 3 条例を制定します。

この 3 条例の内、都市計画まちづくり条例は、都市計画への市民参加の手続きを定めており、都市計画マスタープランなどの土地利用の基本方針に基づいて市民の皆さんが都市計画を提案できる制度やまちづくり構想の策定と市への提案により地域独自のまちづくりを可能とするものです。

また、開発許可等に関する条例では、地域との対話を通して周辺と調和した良好な開発が行われるように、新たに開発許可申請の前に周辺住民への説明等を義務付けます。

景観条例は、景観法の施行に際して、市が法に基づく景観行政団体となり、これまで自主条例により運用してきた景観行政を継続するものですが、景観を阻害する懸念のある行為の届出義務を拡充するとともに、景観計画の提案の手続きを定め、市民の皆さんの提案による、地域に相応しい景観形成を可能とするものとしています。

今回の 3 条例は、多くの部分が各種手続きを定めるものですが、その手続きを通して、市民の皆さんの参加のもとで調和の取れた土地利用を誘導していく仕組みとなっています。

土地利用の誘導は、住民、事業者とも利害に大きく関わる問題であるため、その制度について皆さんにご紹介し、多くの方のご意見をいただく必要があると考え、3 つの条例素案を資料とともに公表します。皆さんのご意見をお寄せいただきますようお願いいたします。

平成 19 年 (2007 年) 9 月
四日市市都市整備部

土地利用に関する 3 条例の制定について

(仮称) 四日市市都市計画まちづくり条例

(仮称) 四日市市開発許可等に関する条例

(仮称) 四日市市景観条例

四日市にふさわしいまちづくりを進める土地利用の規制と誘導を行うために、四日市市都市計画まちづくり条例をはじめとする土地利用に関する 3 条例を制定するものです。市は、地方分権の理念に基づくこれらの条例を適正に運用し、市民の皆さんと協働で「少子高齢・人口減少時代でも活力ある持続可能な都市づくり」を目指します。

条例の制定を求める、土地利用を取り巻く状況の変化

1. まちづくりへの市民参加が期待されています。

高度成長時代には、人口の増加に対応する、都市基盤の整備や市街地の新開発に追われてきましたが、人口減少時代には、市民の皆さんの日々の暮らしから生まれる都市計画が大切です。

日常の暮らしをどうよくするのかを考えることで、行政のお仕着せでない、地域ごとに特色のある少し素敵なまちづくりが期待されています。

2. 人口減少時代の中で、都市計画法も変わりました。

都市計画法が、これまでの人口増を前提とした枠組みから人口減少社会に対応するものへと大きく転換されました。この改正により、大規模集客施設の立地規制が強化され、市街化調整区域での大規模な開発行為は原則禁止されました。

市にとって必要と考えられる場合には、市街化区域への編入や地区計画といった都市計画を通して、市民の皆さんの意見を聞きながら判断していくことになりました。

3. 土地利用の課題を解決していく必要があります。

現在の四日市市は、既成市街地における定住人口の減少や商業の郊外化などによる中心市街地の空洞化、良好な自然環境及び優良な農地が広がる市街化調整区域での無秩序な都市的土地利用の発生や耕作放棄農地の拡大など様々な土地利用上の課題を抱えています。

これらの課題に対応しながら四日市にふさわしい土地利用を誘導していく必要があります。

土地利用に関する3条例の概要

土地利用の基本方針 < 四日市市総合計画 > < 四日市市都市計画マスタープラン > に即して運用

開発許可申請の前に周辺住民への説明等を行うことを義務付けて、周辺と調和した良好な宅地開発を促します！

まちづくり構想への取組みや都市計画提案制度により、市民の参加で地域の特色に応じたまちづくりができます！

景観計画の提案などを通して、地域の大切な風景を守ったり、良好な都市景観をつくっていくことができます！

開発許可等に関する条例

開発許可に当たっての
事前協議手続

開発許可基準の規定

宅地等開発事業に関する
運用基準(仮称)

円滑な制度運用のために
市の運用基準を併せて示します。

都市計画まちづくり条例

都市計画決定手続

都市計画提案手続
(地区計画提案を含む。)

まちづくりについての
住民参加関連手続

地区計画のガイドライン

地区計画を活用していくために、
具体的な活用例や活用条件などを併せて示します。

景観条例

景観計画提案手続

景観計画区域内の行為制限

景観計画

平成19年10月以降に作成し、
パブリックコメントを実施します。

パブリックコメント
今回
実施

3条例の連携で

- ・開発条例による土地利用誘導とともに、景観条例で開発許可制度の対象外である土取りや資材置場などへの土地の改変の届出を義務化し、景観計画に基づく景観誘導を行うことで秩序ある土地利用を誘導します。
- ・市街化調整区域の一定規模以上の土地利用については、これまでの開発許可制度を通じての判断でなく、まちづくり構想や都市計画提案制度を通して市民の皆さんと一緒に都市計画が必要かどうかを考えることで適正な土地利用を誘導する仕組みとなります。

(仮称)四日市市都市計画まちづくり条例について

都市計画マスタープランなどに適合した秩序ある土地利用とその中で市民参加による活力ある地域社会を実現するために市が行う都市計画決定の一連の手続きを示します。市民の皆さんの意見を都市計画に反映するための、都市計画決定手続きの中での公聴会の開催、都市計画マスタープランに基づき市民の皆さんが都市計画を提案できる都市計画提案制度、地区のまちづくりを市民がまちづくり構想として提案し、市が都市計画マスタープランの地域地区別構想に反映することで市民と市が協働で取り組む都市計画の仕組みなどで構成されます。

市では条例とともに、身近な都市計画として活用が期待される地区計画制度についてガイドラインを作成し公表する予定としています。

【条例の構成と概要】

総則（第1）

条例の目的とともに、都市計画マスタープランの土地利用の基本方針に基づく土地利用の計画や誘導など、秩序ある土地利用の実現のための市民及び行政の責務を示しました。

本市における都市計画の決定手続（第2）

本市が行う都市計画の手続きを示しています。手続きの中では、都市計画の案の作成段階で、市民のみなさんの意見を反映するための公聴会を開催することなどを定めています。

都市計画提案手続（第3）

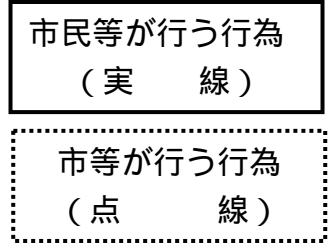
市民の皆さんが都市計画の決定や変更を提案することができる都市計画提案制度について、提案できる都市計画の条件や都市計画に至る仕組みを定めています。円滑な制度運用のために、事前相談ができる規定も設けています。

地区まちづくり構想の策定と地域・地区別構想の策定（第4）

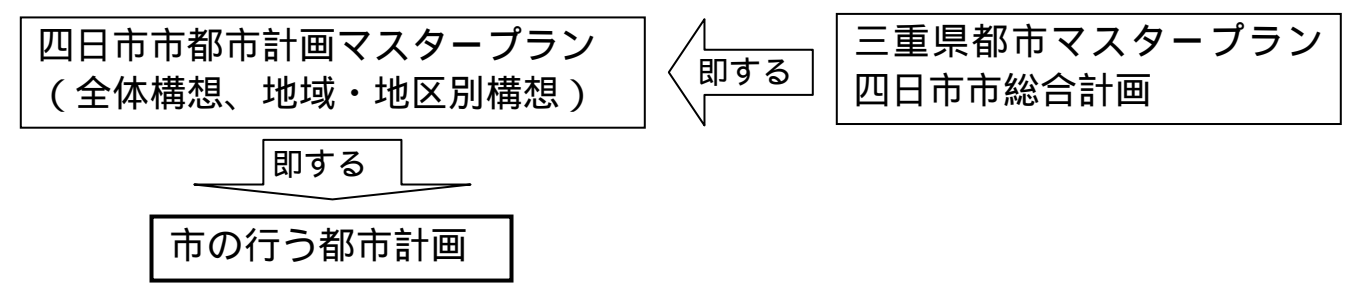
地区のまちづくりを進めるために住民が策定し市に提案が出来る地区まちづくり構想の作成手順や市の支援を定めています。まちづくり構想の提案を受けて市が策定する都市計画マスタープラン地域・地区別構想の決定手続きやその効力について示しています。

都市計画まちづくり条例の構成

【凡例】



条例等のポイント



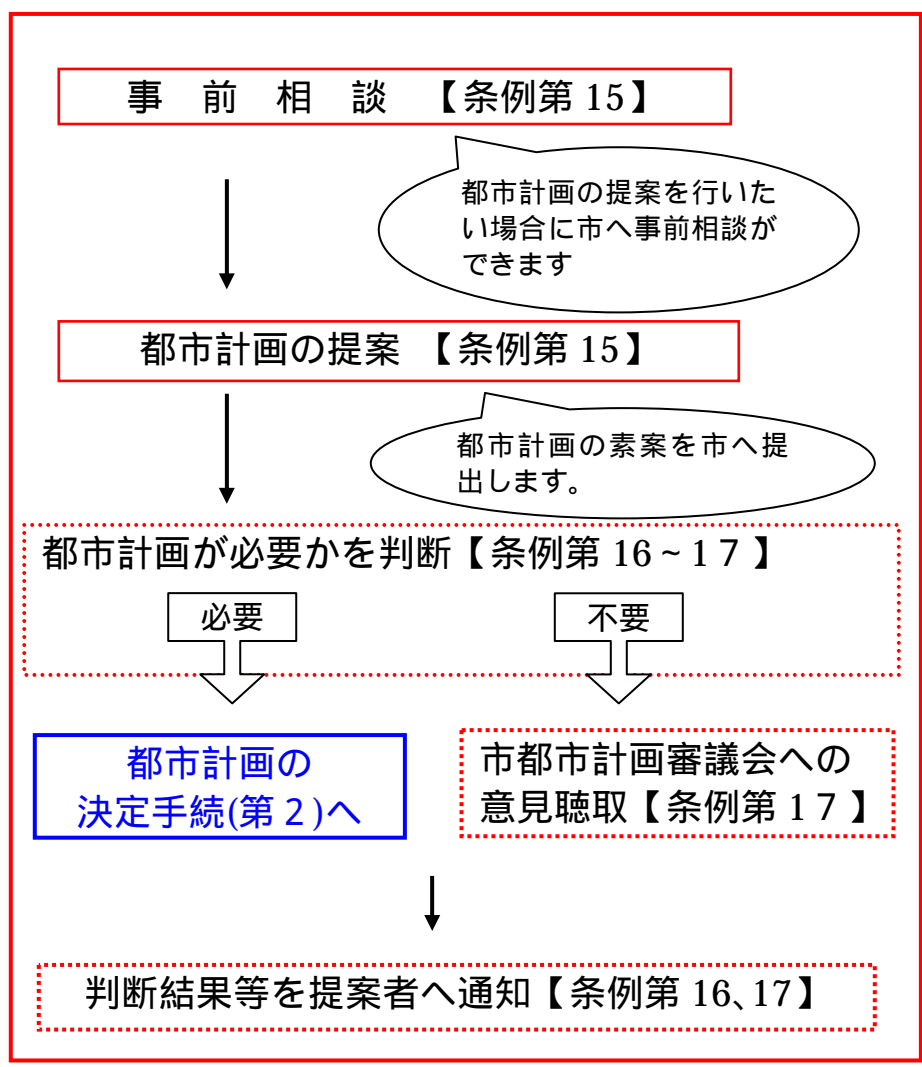
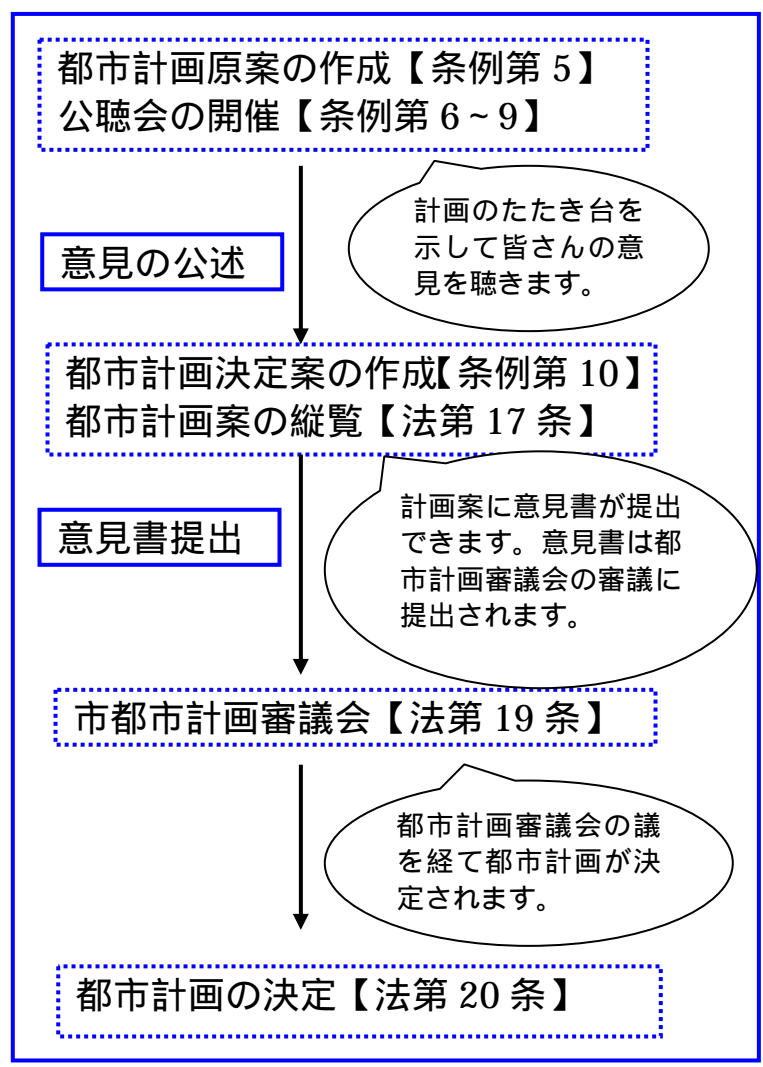
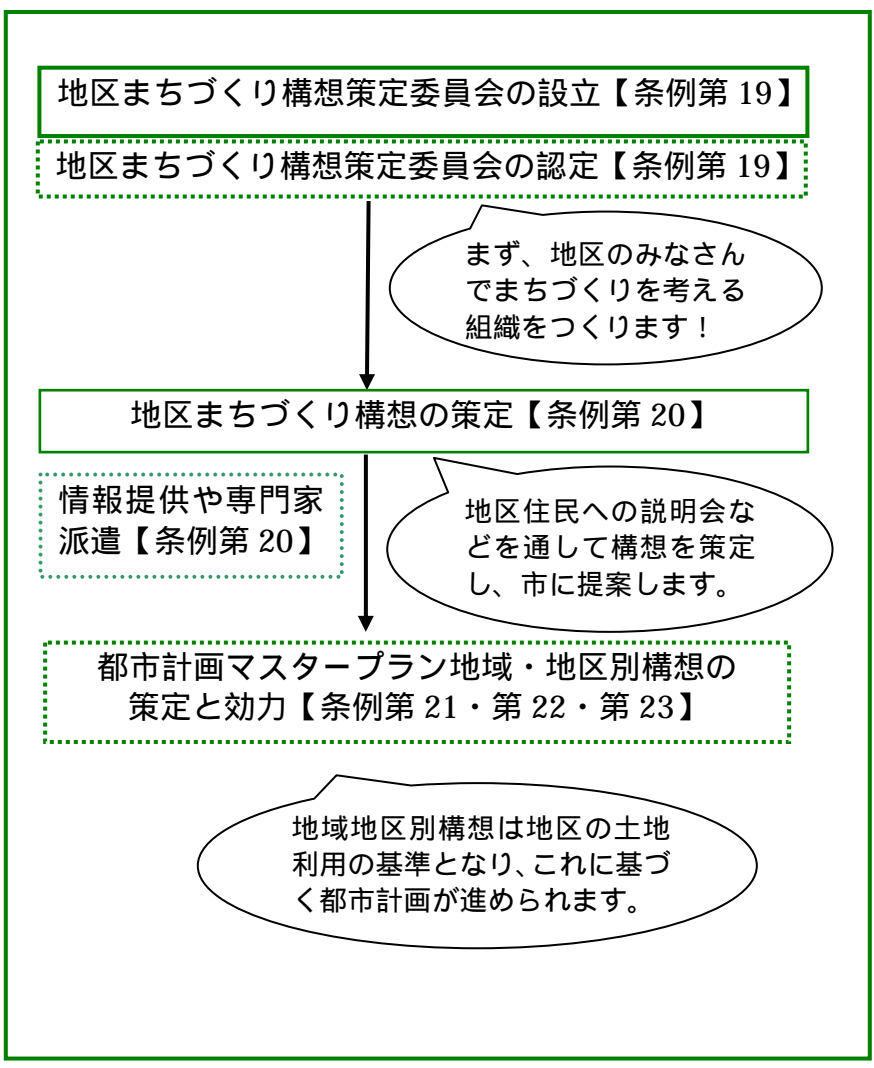
総則(第1)

法に基づき、都市計画マスタープランに即した都市計画を条例でも明確に示しました。

地区まちづくり構想・地域地区別構想の策定(第4)
地区の土地利用の方針やまちづくりの目標を定める地区まちづくり構想への取り組みを規定します。

本市における都市計画の決定手続(第2)
市が定める「都市計画」の手続きに都市計画の案の作成段階での公聴会を規定します。

都市計画提案手続(第3)
市民の皆さんが「都市計画」を提案する方法を示します。市には、地区計画や特別用途地区などが提案できます。



(仮称) 四日市市景観条例について

市は、景観法に基づく景観行政団体となり、市の良好な景観形成のために、(仮称) 四日市市景観計画を策定します。

この条例は、景観計画に基づく景観に関する規制や誘導を行うために必要な規制や誘導を行うため必要な事項を定めるものです。

これまでも行ってきた一定規模以上の建築物や工作物の届出に、新たに資材置場や土石の採取などを加え、景観計画に基づき周辺環境と調和した景観形成の誘導を進めるほか、市民の皆さんが景観計画を提案できる制度の手続きも定めます。

景観計画は、市民の皆さんの意見を聞きながら策定することとなっており、条例に引き続きパブリックコメントを行っていく予定としています。

【条例の構成と概要】

総則(第1)

条例の目的、用語の定義とともに、本市の良好な景観の形成のための、市民の皆さんや行政の責務を明らかにしています。

景観提案手続(第2)

市民の皆さんが、良好な景観に形成のために景観計画を提案しようとする場合の手続きを定めています。

また、景観計画を提案できる団体について規定しています。

景観計画区域内における行為の制限等(第3)

良好な景観の形成に大きな影響を与える一定規模以上の建築物と工作物に、新たに「土石の採取又は鉱物の掘採・土地の形質の変更・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」を追加し、届出が必要としました。

また、景観計画に適合しない場合、届出者に勧告等を行い、勧告に従わないときは、その旨を公表することを定めています。

四日市市都市景観条例
(平成6年)

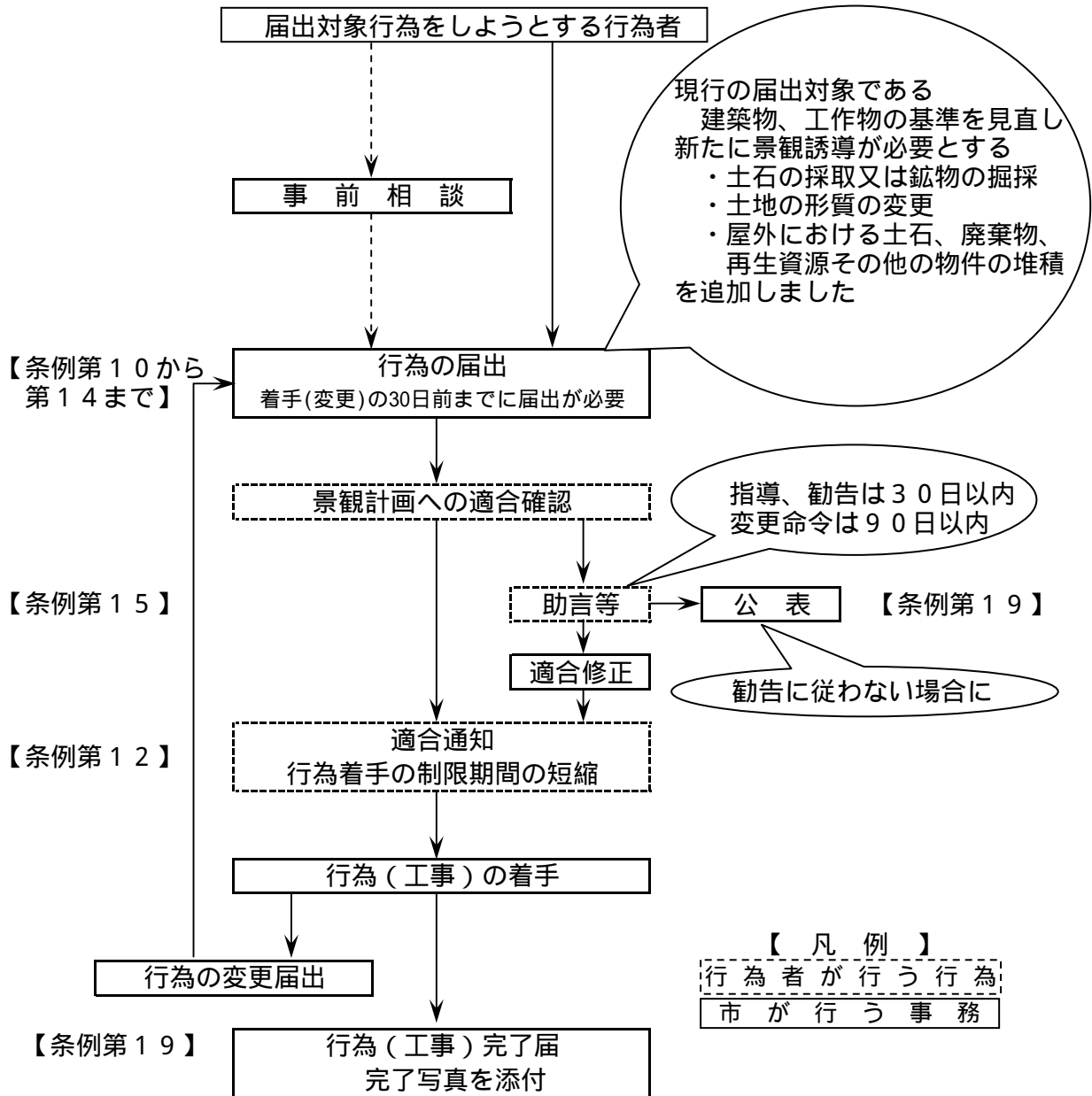
四日市市都市景観形成基本計画
(平成7年)
大規模建築物等景観誘導マニュアル
(平成9年)

移行

(仮称) 四日市市景観条例

(仮称) 四日市市景観計画

景観条例・景観法に基づく手続きの流れ



景観計画とは

景観法に基づく施策を実施していくための景観に関する基本計画のことで、計画には主として次のことが定められます。

- ・景観計画の対象となる区域（景観計画区域）
- ・良好な景観形成の方針
- ・建築等の行為の制限事項
- ・届出対象行為の選択（土地の開墾、土石採取など） など

(仮称)四日市市開発許可等に関する条例について

周辺との調和を保った開発行為を誘導するため新たに条例を制定します。
本市における開発許可制度の円滑な運用のために、開発許可申請の事前手続きを条例で示します。
周辺環境と調和した土地利用を誘導するために、周辺住民への説明や一定規模以上の開発の予定看板の設置を義務付けます。

また、良好な宅地の供給を誘導するため、都市計画法に基づく開発許可基準の強化、緩和を条例で定めます。

この条例とともに「宅地等開発事業に関する運用基準(仮称)」を作成し公表する予定としており、条例と併せて開発許可制度の円滑な運用を図っていきます。

【条例の構成と概要】

総則(第1)

条例の目的、適用範囲や目的を達成するための市及び事業者の責務を明示しています。

事前手続等(第2)

開発許可申請に当たっては、事業主はあらかじめ、開発行為に係る公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要があり、そのための事前協議等の手続について明示しています。

開発許可の基準(第3)

都市計画法では、開発許可の基準について条例で制限を強化・緩和できる旨定めており、これに基づく強化・緩和に関する事項を定めています。

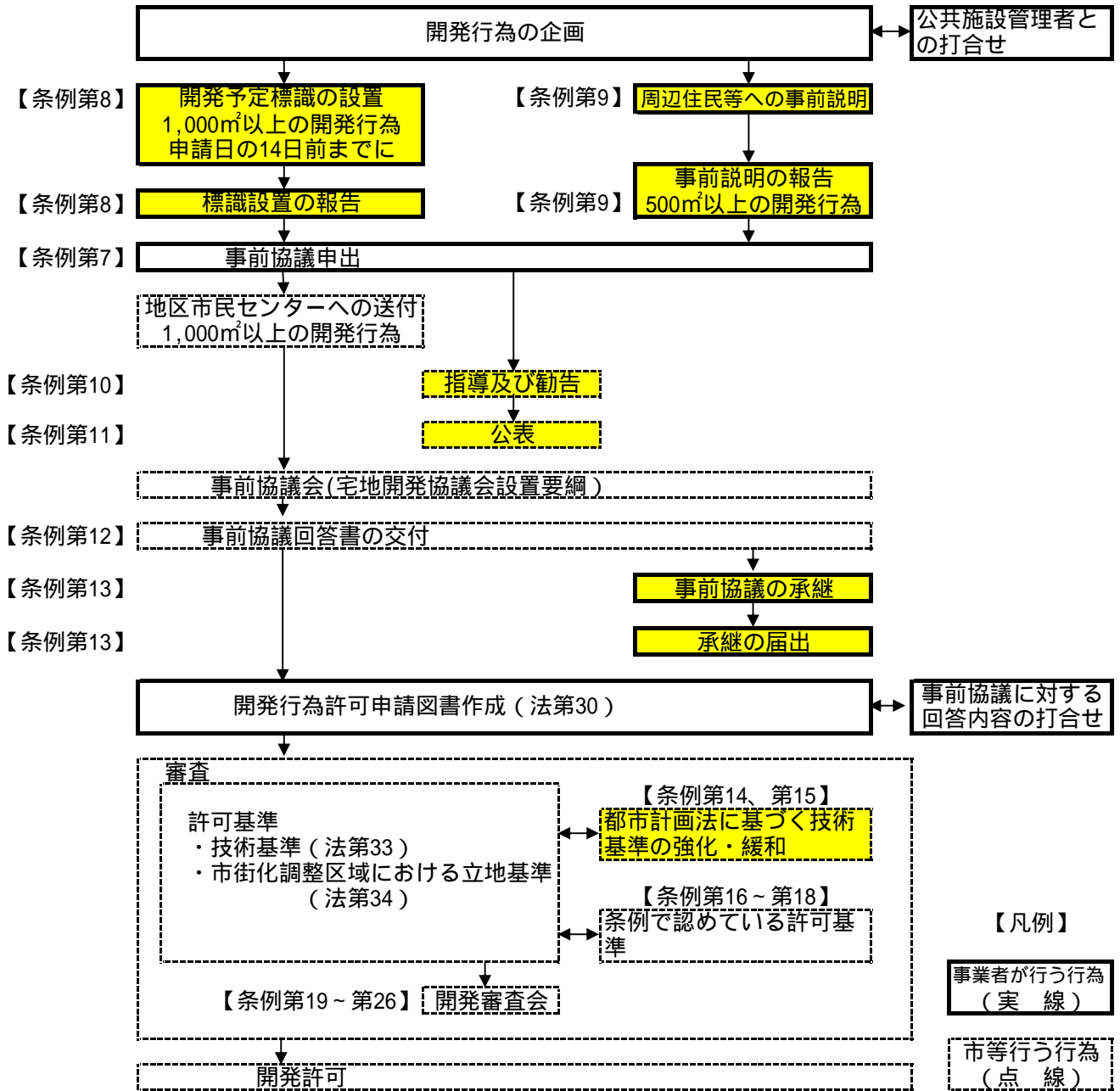
また、予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限についても、条例で定めることができると規定しており、これに基づいた最低敷地面積を明示しています。

なお、市街化調整区域において、本市が定型的に許可する開発行為等を定めた「四日市市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」の規定の内容を併合します。

四日市市開発審査会(第4)

市街化調整区域における開発行為又は建築行為については、都市計画法の規定により、第三者機関である開発審査会の議を経ることが必要なものがあり、この開発審査会の組織及び運営について定めた「四日市市開発審査会条例」を併合します。

開発許可に関する手続の流れ



意見の提出方法

1. 提出期間 平成 19 年 9 月 10 日（月）から 10 月 9 日（火）まで

2. 提出先 四日市市都市整備部都市計画課又は開発審査課

3. 提出方法

書式は自由ですが、住所及び氏名を明記のうえ日本語で記載したものを下記のいずれかの方法で各条例の担当課へ提出してください。

四日市市都市計画まちづくり条例（A 条例と表記） 四日市市景観条例（B 条例と表記） 四日市市開発許可等に関する条例（C 条例と表記）

(1) 直接持ち込み

四日市市都市計画課（A 条例・B 条例）

四日市市開発審査課（C 条例）

楠総合支所又は各地区市民センターへ提出いただいた場合所管課へ送付されます。

(2) 郵送

〒510-8601 四日市市諏訪町 1 - 5

四日市市都市計画課（A 条例・B 条例）

四日市市開発審査課（C 条例）

(3) ファクシミリ

FAX 番号 059(354)8301

(4) 電子メール

E-Mail toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp（A 条例・B 条例）

kaihatsushinsa@city.yokkaichi.mie.jp（C 条例）

4. お問い合わせ先

（A 条例）四日市市都市計画課政策グループ （354）8194

（B 条例） " まちづくり支援グループ （354）8214

（C 条例）四日市市開発審査課 （354）8196

四日市市都市計画まちづくり条例（素案）の考え方

（第1 目的）

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第2章第2節の規定により行う都市計画の決定等に関し必要な事項を定め、本市が行う都市計画における公正、透明な手続と市民参加の機会を確保し、もって本市にふさわしい土地利用の適正化と魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする。

【考え方】

この条例は、都市計画法による都市計画の決定又は変更の案の策定から決定までの一連の手続き等とともに、市民からのまちづくり構想の提案や都市計画マスタープラン地域地区別構想の策定の手続き等を定めることで、市民参加型の都市計画を推進し、本市にふさわしい土地利用を目指すものです。

（第2 定義）

この条例における用語の意義は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）の例による。

2 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) 市民 次に掲げるものをいう。

ア 本市の区域内に住所を有する者

イ 本市の区域内に事務所又は事業所を有する法人

ウ 本市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者

エ 本市の区域内に存する学校に在学する者

(2) 事業者 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為を行おうとする者、建築物の建築又は工作物の築造を行おうとする者及び建築物の建築を伴わない開発事業（墓地の設置、駐車場の設置、土石の採取、森林の伐採、資材置場の設置等）を行おうとする者をいう。

(3) 土地所有者等 都市計画の決定又は変更の提案（以下「都市計画提案」という。）の対象となる区域（国、地方公共団体、独立行政法人又は地方独立行政法人の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の土地に係る所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。

【考え方】

本規定は、この条例の対象となる「市民」「事業者」及び「土地所有者等」について定義するものです。定義された言葉は第3以下に関係者の責務や都市計画の手続き等を規定する中で用いられます。

(第3 関係者の責務)

市民及び事業者は、この条例の制定目的を理解し、都市計画マスタープラン(法第18条の2第1項の規定に基づき定める都市計画に関する基本的な方針をいう。以下同じ。)に掲げる土地利用に関する基本方針を理解したうえで土地利用に関する計画を立案し、自己の持つ権利を行使するに当たり、土地基本法(平成元年法律第84号)第6条に規定する基本理念を尊重するとともに、これに従わなければならない。

2 市は、都市計画マスタープランに掲げる土地利用に関する基本方針に則り土地利用調整を行い、その過程及び結果を市民に示すよう努めるものとする。

【考え方】

本規定は、土地利用を通して密接に関わりあう市民及び事業者、そして、土地利用を適正に誘導する役割を担う市のそれぞれの立場での責務を示すものです。

わが国の土地利用に関する最上位法である「土地基本法」の第2条には「土地についての公共の福祉の優先」第3条には「地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正な利用と適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従った利用」が定められていますが、四日市市では、土地利用に関する上位計画として都市計画マスタープランの全体構想が市議会の議を経て決定されることになっていることから、これに基づく土地利用の立案や調整を責務として位置付けました。

(第4 都市計画決定手続)

市が行う都市計画の決定手続は、第5から第11までに定めるところによる。

【考え方】

第5から第11に市が行う都市計画決定の一連の手続きを示すとともに市民の意見を反映させるために必要な措置を位置づけることで、都市計画の透明性と公正性を確保するものです。

(第 5 都市計画原案の作成)

市は、都市計画の決定又は変更をしようとする場合には、都市計画の原案を作成するものとする。

【考え方】

都市計画法第 16 条に基づき、市が都市計画の案を作成する際に行う市民の意見を反映させるために必要な措置を規定します。

都市計画の案を作成するにあたり、あらかじめ市の考えを示した上で市民の意見を聴くために都市計画原案を作成します。市民の意見を聴く手続きは第 6 に規定しています。

(第 6 公聴会の開催等)

市長は、都市計画の決定案を作成する場合には、第 5 に定める都市計画の原案をもとに、市民の意見を聴く機会として公聴会を開催するものとする。ただし、法第 16 条第 2 項に定める都市計画に定める地区計画等の決定案を作成する場合には、第 7 に定めるところによる。

2 前項の規定にかかわらず、都市計画の決定又は変更が軽微なものについては、説明会の開催によって公聴会の開催に代えることができる。

3 市長は、公聴会を開催しようとするときは、公聴会を開催する日の 2 週間前までに次に掲げる事項を公告しなければならない。

- (1) 都市計画の原案の種類、名称、位置及び区域
- (2) 都市計画の原案の閲覧場所
- (3) 公聴会の開催の日時及び場所
- (4) 公述人の申出に係る書面の提出期限及び提出先
- (5) その他公聴会の開催に関し必要な事項

4 公聴会において意見を述べることを希望する者は、公述人として意見を述べることができる。

5 公聴会を開催する日の前日において前項の規定により意見を述べることを希望する者がいないときは、公聴会を説明会に代えて開催するものとする。この場合において、説明会の開催をもって公聴会を開催したものとみなすことができる。

6 市長は、公聴会において公述人が述べた都市計画の原案に対する意見を整理し、特に支障があると認めた場合を除き、当該意見に対する市の考え方を公表するものとする。

7 公聴会における公述人の申出、選定及び傍聴人その他公聴会の開催に関することについては、規則で定める。

【考え方】

公の場で市民が意見を公述できる機会を保障するとともに、市が市民から広く意見を聴くために、市が都市計画の案を作成する際には、原則として公聴会を開催することとします。

公聴会は、都市計画原案について市民から意見を伺うものです。

なお、比較的規模が小さく周辺に及ぼす影響が少ない軽微な都市計画の決定又は変更については、説明会の開催によって公聴会の開催に代えることができるとしました。

3の規定は、公聴会の開催内容等を公告し、透明性のある都市計画手続きを目指すものです。

6の規定は、納得性のある都市計画手続きと市の説明責任を図る観点から、意見に対する市の考え方を一般に公表することを市に義務づけるものです。

公述人の選定や公聴会の開催に関する詳細事項は規則で定めます。

(第7 地区計画等の案の作成手続)

法第16条第2項の規定に基づき都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法については、第8及び第9に定めるところによる。

(第8 地区計画等の原案の提示方法)

市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等を決定し、又は変更する理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して14日間縦覧に供するものとする。

(1) 地区計画等の原案の種類、名称、位置及び区域

(2) 地区計画等の原案の縦覧場所及び縦覧期間

(第9 意見書の提出方法)

法第16条第2項に規定する土地の所有者及び利害関係人は、第8の公告の日の翌日から起算して14日以内に、地区計画等の原案に関する意見書を市長に提出することができる。

【考え方】

地区計画等の案の作成手続については、都市計画法第16条第2項を根拠と

する「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に規定していますが、地区計画等も都市計画に含まれることから、同条例を廃止し、関連規定を本条例に統合するものです。

なお、本規定の内容は、現「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に掲げられている内容を変更するものではありません。

第9の規定は、関係者が地区計画等の原案に対する意見書を市へ提出する場合の規定を定めています。

(第10 都市計画の決定案の作成)

市長は、第6に規定する公聴会で提出された意見及び第9の規定により提出された意見を参考に、必要に応じ都市計画の原案に修正を加え、都市計画の決定案を作成するものとする。

【考え方】

本条例では都市計画法第16条に基づく公聴会や地区計画等の案の策定段階での縦覧手続きが、都市計画案の作成に市民の意見を反映させるために行われるものであることから、これらで得られた意見を参考に、都市計画案を作成することを本条例で明確化するものです。

(第11 都市計画の決定手続)

市長は、第10の規定により作成された都市計画の決定案を、法第17条の規定により縦覧に付したうえで、法第19条第1項の規定により四日市市都市計画審議会に付議し、その結果により同条及び第20条の規定に従い、必要な処理を行うものとする。

【考え方】

本規定は、都市計画法第19条第1項、同条第3項、第20条第1項の規定と同様ですが、都市計画決定の手続きを本条例でも明確化するものです。

(第12 都市計画提案者)

法第21条の2に規定するもののほか都市計画を提案できる者は、第19の1の規定により認定された地区まちづくり構想策定委員会とする。

【考え方】

本規定は、都市計画決定に市民が主体的にかかわるために、都市計画の提案制度

を確立しようとするものです。都市計画法第21条の2では、都市計画提案できる者が規定されており、さらに、都市計画法に定める団体に準ずる提案団体を地方公共団体の条例で定めることができることになっています。

地域の合意に基づくまちづくりを推進するため、第19に規定するまちづくり構想を策定する団体を本条例で提案できる団体に追加するものです。

(第13 都市計画提案区域の規模)

令第15条の2の規定に基づく都市計画提案ができる一団の土地の区域の規模は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 法第8条第1項第3号に規定する高度地区又は高度利用地区、同項第4号に規定する特定街区の区域の面積 2,000平方メートル以上

(2) 前号以外の都市計画の区域の面積 5,000平方メートル以上

【考え方】

都市計画提案できる区域の面積は、都市計画法施行令第15条の2で5,000平方メートル以上となっており、都道府県又は市町村は特に必要があると認めるときは、条例で1,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の範囲内で規模を定めることができることになっています。

(1)で高度地区、高度利用地区及び特定街区の提案区域面積を2,000平方メートル以上に設定するのは、中心市街地など土地の高度利用が期待される区域のまちづくりにおいて、より利用しやすい面積規模を採用するものです。

それ以外の区域を提案区域面積5,000平方メートル以上とするのは、都市計画法施行令第15条の2の規定と同様ですが、本条例でも明確化するものです。

(第14 適合すべき基準)

法第21条の2の規定に基づく都市計画提案を行おうとするものは、当該提案区域の周辺環境等に配慮するとともに、次の各号に掲げる基準に適合した都市計画の素案を作成しなければならない。

(1) 法第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること。

(2) 四日市市都市計画マスタープラン全体構想(第3の1に定める都市計画マスタープランのうち四日市市議会の議決すべき事件を定める条例(平成13年四日市市条

例第24号)第2条第5号に規定により議決を受けた全体構想をいう。以下「都市計画マスタープラン全体構想」という。)その他本市の土地利用の方針に適合するものであること。

2 前項の提案を行おうとする場合には、土地所有者等に十分な説明を行うとともに、土地所有者等の3分の2以上が当該提案に同意し、かつ、同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となっていなければならない。

【考え方】

都市計画提案の内容によっては周辺へ影響が及ぶ場合も考えられることから周辺環境等への影響に配慮することを前提に、都市計画提案の提案要件を定めています。

(1)は都市計画法第21条の2第3項都市計画法の規定と同様ですが、都市計画提案は法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準への適合が要件であることを本条例でも明確化するものです。

(2)は市が策定する四日市市都市計画マスタープランその他本市の土地利用の方針が(1)に示す都市計画に関する基準であることを明確化するものです。

2の規定における土地所有者等の3分の2以上の同意は都市計画法の規定と同様ですが、本条例でも明確化するものです。また、提案を行う場合には、土地所有者等への十分な説明が行われていることを都市計画提案の要件として追加しています。

(第15 都市計画提案手続)

法第21条の2の規定に基づく都市計画提案を行おうとするものは、市長に対し都市計画に関する情報の提供を求め、都市計画提案に係る内容等について事前相談をすることができる。

2 都市計画提案を行おうとするものは、都市計画の素案その他規則で定めるものを市に提出しなければならない。この場合において、市長は、都市計画の素案を公表するものとする。

3 1の規定は、三重県に対し都市計画の提案を行おうとする場合に準用する。

【考え方】

都市計画提案に関する相談・支援体制を充実するため、都市計画提案を行おう

とする土地所有者等が、あらかじめ市に事前相談ができるほか、提案しようとする都市計画に関する資料や情報を請求できることとしました。

都市計画提案がなされた場合、市は、提案内容が都市計画法や本条例の提案要件を満たし都市計画決定できるかを審査する必要があります。このため、審査に必要な都市計画の素案等の提出を求めるものとし、必要とする書類、書類の様式等は規則で定めます。

また、都市計画提案は、都市計画の決定（変更）を目的とするものであることから、都市計画提案がなされた場合において市は速やかに都市計画の素案を公表したうえで都市計画決定等の必要性を判断するものとし、

都市計画法第15条では都市計画を定める者が規定されており、都道府県が定めるものと市町村が定めるものに区別されています。市に提案できる都市計画は、四日市市が定めることができる都市計画に限定されていることから、県が定める都市計画についても1の規定を準用し、都市計画提案に対する支援を行います。

（第16 都市計画提案の内容について都市計画の決定又は変更が必要な場合の処理）

市長は、第15の2の規定により提出された都市計画の素案等について、都市計画の決定又は変更の必要があると判断した場合は、第4から第11に定める手続を行うものとする。

2 市長は、前項の手続が終了した場合は、都市計画提案をしたものに通知するとともに、法第20条の規定による告示の際に、都市計画を決定し、又は変更する必要があると判断した理由を添えるものとする。

【考え方】

提案による都市計画決定（変更）が適当と判断したときは、第5の規定による都市計画原案を作成した上で都市計画決定手続を進めることを本条例で明確化します。

この場合、通常の都市計画決定手続の中で都市計画審議会に付議することとなり、一連の都市計画手続が終了した時点で、提案者に結果を通知します。

（第17 都市計画提案の内容について都市計画の決定又は変更が不要な場合の処理）

市長は、都市計画の決定又は変更の必要がないと判断をした場合は、四日市市都市計画審議会に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴取するものとする。

2 市長は、都市計画提案が、都市計画の決定又は変更の必要がないと判断をした旨及びその理由に、前項の規定により聴取した意見を添えて都市計画提案をした者に通知するものとする。

【考え方】

都市計画法第21条の5の規定に基づき、都市計画提案の内容について都市計画を決定する必要が無いと判断した場合にも都市計画審議会の意見を聴くことを本条例で明確化します

都市計画を決定する必要が無いと判断した場合には、都市計画の決定（変更）の必要がないと判断をした旨及びその理由に、都市計画審議会に付議し聴取した意見を添えて提案者に通知します。

（第18 地区まちづくり構想）

地区まちづくり構想とは、都市計画マスタープラン全体構想に即し、当該地域に住所を有する者等（以下「住民等」という。）が土地利用のあり方その他地区のまちづくりの目標を定め、もって当該地区におけるまちづくりを推進することを目的に策定する構想をいう。

【考え方】

都市計画の前提条件となる土地利用の方針は、都市計画マスタープラン全体構想で示されますが、本市においても土地利用上の課題は均一ではなく、それぞれの地区ごとの特徴を踏まえたまちづくりが求められています。そこで、住民にとって身近な範囲である地区を単位として、その地区に限定して適用する土地利用の方針となる都市計画マスタープラン地域・地区別構想を提案する仕組みとして「地区まちづくり構想」を位置づけるものです。

なお、地域のまちづくりは、都市計画の範疇だけに止まらない可能性があることから、地区まちづくり構想は土地利用のあり方その他のまちづくりの目標を定めることが出来るものと規定しています。

（第19 地区まちづくり構想策定委員会の認定）

市長は、地区まちづくり構想を策定しようとする団体で、その設立の目的がこの

条例の目的に即しており、次の各号に掲げる要件すべてを満たすものを地区まちづくり構想策定委員会として認定することができる。

- (1) 地区まちづくり構想に係る地区の区域が定まっていること。
- (2) 構成員が地区の住民等で構成され、おおむね当該地区の区域全体から参加していること。
- (3) 運営に必要な事項が、会則、規約等で定まっていること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた要件を満たすものであること。

2 前項に定める地区まちづくり構想策定委員会の設立手続等については、規則で定める。

3 市長は、地区まちづくり構想策定委員会が第1項各号の要件を満たさないと認めるとき又は地区まちづくり構想策定委員会の活動がこの条例の目的若しくはその会則、規約等に反していると認めるときは、当該地区まちづくり構想策定委員会の認定を取り消すことができる。

【考え方】

本規定は、まちづくり構想を策定しようとする団体を、市が地区まちづくり構想策定委員会として認定する条件を示すものです。

地区まちづくり構想策定委員会の認定には、地区まちづくり構想に係る地区の区域が定まっていること、構成員が地区の住民等であり、おおむね当該地区の区域全体から参加していること及び運営に必要な事項が会則等で定まっていること等を要件としています。

地区まちづくり構想策定委員会の設立手続、登録等についての詳細は規則で定めます。

3の規定は、1の要件を満たさなくなった場合の地区まちづくり構想策定委員会の認定取り消しを定めるものです。

(第20 地区まちづくり構想の策定)

地区まちづくり構想策定委員会は、当該地区内の住民等を対象とする説明会の開催など、十分な意見聴取を行った上で地区まちづくり構想を策定し、市長に提出することができる。

2 地区まちづくり構想策定委員会は、構想策定に際し市長に対し必要な情報の提供、専門家の派遣その他必要な支援を依頼することができる。

【考え方】

本規定は、地区まちづくり構想策定委員会が地区まちづくり構想を策定するにあたって必要な手続きを定めるものです。

1の規定は、地区まちづくり構想が地域住民の意見を反映したものとなるよう、当該地区内の住民等を対象として説明会を開催し、十分な意見聴取を行ったうえで策定することを定めたものです。

2の規定は、住民等による地区まちづくり構想の策定に際して、市が必要な情報の提供、作成に際しての専門家の派遣その他必要な支援をできるように設けるものです。

(第21 地域・地区別構想の決定案の作成)

市長は、第20の1の規定により提出された構想が、都市計画マスタープラン全体構想に即し、地区の土地利用を含めたまちづくりに資するものであると認めるときは、当該構想を基礎とし、都市計画マスタープラン地域・地区別構想(第14の1の(2)に定める都市計画マスタープラン全体構想の中で地域別構想と位置付けられた地域単位でのより詳細な計画をいう。以下「地域・地区別構想」という。)を策定することができる。

2 市長は、前項に定める地域・地区別構想の決定案の作成に当たり、必要に応じまちづくり構想を策定した地区まちづくり構想策定委員会と協議を行うものとする。

3 市長は、地域・地区別構想の決定案を作成したときは、法第17条の規定の趣旨に則り、当該決定案を縦覧に付し、意見書の提出の機会を設定するものとする。

【考え方】

本規定は、市が地区まちづくり構想の提出を受けて都市計画マスタープラン地域・地区別構想を作成する手続きを定めるものです。

地区まちづくり構想には、土地利用のあり方だけでなくその他のまちづくりの目標も定められることから、市が地区まちづくり構想から必要な事項を抽出し、都市計画の見地から修正及び必要な事項を追加した上で地域・地区別構想の決定案を作成し、必要に応じ、まちづくり構想策定委員会と協議する仕組みとしました。

都市計画マスタープラン地域・地区別構想は、住民等にとって身近な地区を単位として、その地区に限定して適用する土地利用の方針となることから、決定案を縦覧に付し、市民が意見を述べる機会を設けることを規定しました。

(第 2 2 地域・地区別構想の策定)

市長は、第 2 1 の規定により作成された地域・地区別構想の決定案を、法第 1 9 条第 1 項の規定の趣旨に則り、四日市市都市計画審議会に付議し、意見を聴取するものとする。

2 市長は、地域・地区別構想を策定した場合は、その旨を告示するとともに、地区まちづくり構想を提出した地区まちづくり構想策定委員会に通知するものとする。

【考え方】

都市計画法では都市計画マスタープランの策定について特に定めはありませんが、地域・地区別構想がその地区に限定して適用する土地利用の方針として、市が決定する都市計画の根拠となることから、本市では四日市市都市計画審議会への意見聴取を経てこれを策定するものとします。

なお、本市の都市計画マスタープランの全体構想は、市議会の議を経て決定されることになっています。

2 の規定は、市が都市計画マスタープラン地域・地区別構想を策定した場合の告示と地区まちづくり構想策定委員会への通知を定めるものです。

(第 2 3 地域・地区別構想の効力)

市長は、第 2 2 の規定により、地域・地区別構想を策定したときは、当該構想を第 1 4 の 1 の (2) に定める本市の土地利用の方針として取り扱うものとする。

2 市、市民及び事業者は、策定された地域・地区別構想の実現のための適切な土地利用をはじめとするまちづくりに努めるものとする。

【考え方】

本規定は、地域住民による地区まちづくり構想の提案を経て策定された地域・地区別構想がその地区に限定して適用する土地利用の方針となることを明確化するものです。

当該地区において行われる土地利用の際に第 1 4 の 2 に定める本市の土地利用の方針として取り扱うことで、地区の特性を活かした土地利用調整やまちづくりを可能とするものです。

(第 2 4 規則への委任)

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

地区計画制度の運用に関するガイドライン（骨子）

1. ガイドラインの目的

地区計画は、皆さんの身近な暮らしの環境を守ったりするために市が決定できる地区計画であり、市民の皆さんと市と一緒に暮らしやすい四日市市をつくるために取り組んでいける都市計画です。

市では、今回、市民の参加による都市計画を推進するために都市計画まちづくり条例の策定に向けたパブリックコメントを実施していますが、条例の仕組みを通して、地区計画制度の活用が望まれます。

このため、都市計画やまちづくりに参加しようとする市民の皆さんの参考として、予め、市の地区計画制度に関する運用方針をガイドラインとして示すものです。

2. ガイドラインの内容

地区計画は、一定のまとまりのある地域で、建物の高さを制限し、日照を確保し住環境を保全したり、建替えに併せて道路を広げ、狭隘な道路を解消していくといったように、地区のまちづくり目標等を定めて、住民の皆さんがその目標に沿ったルールを守っていくことで良好な市街地の形成を図るものです。

具体的には、道路や公園の配置や建物の形態や用途など、地区ごとに住民が守っていくルールを定めます。区域内での建築や開発がまちづくりのルールに沿って行われることで目指すまちが出来上がっていきます。

ガイドラインでは、地区計画が、どのような場合に活用できるのか、どんな場所で活用できるのかを具体的に示します。

なお、地区計画制度は昭和 55 年の制度創設以来、社会情勢や都市の状況の変化に応じ、制度が拡充され、平成 4 年からは市街化調整区域でも定めることができるようになっていきます。さらに、人口減少、超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、昨年、都市計画法が改正され、市街化調整区域では、これまで認められていた大規模開発許可制度が廃止され、どうしても必要な場合には、地区計画等の都市計画が必要になります。

この地区計画には、三重県の同意が必要となりますが、三重県では市街化調整区域における地区計画の同意指針を示しており、本市でも市街化調整区域における地区計画制度の運用の方針をこのガイドラインの中で併せて示します。

(ガイドラインに記載する内容案)

地区計画制度とは

地区計画制度の概要と趣旨について説明します。

地区計画の具体的な活用例

本市で活用が考えられる具体的な活用例を示します。

(例えば)

- 既成市街地の住環境を保全する場合
- 狭あい道路を改善したい場合
- 市街化調整区域の既存の開発団地等の住環境を保全する場合 など

地区計画に必要な条件

地区計画として都市計画するために必要な条件を示します。

(例えば)

- 計画への住民の同意
- 区域面積の考え方
- 計画に定められる地区施設(道路、公園等)とその基準(幅員等)
- 地区計画で可能な建築用途・建築物の意匠形態の制限 など

地区計画の相談について

地区計画でまちづくりを行いたい場合の、市への相談や手続きを示します。

- 地区まちづくり構想への取り組み
- 都市計画提案制度の活用

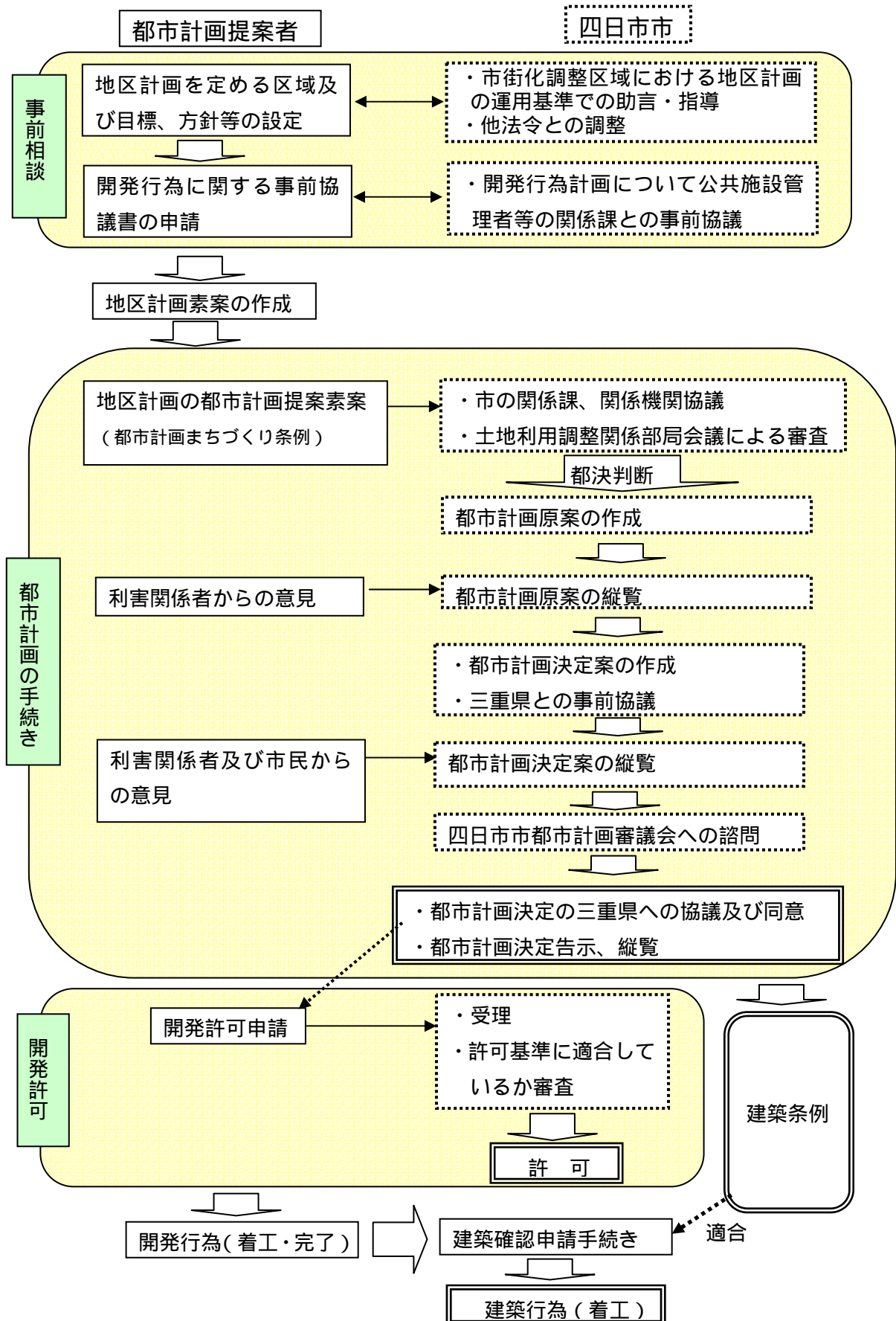
市街化調整区域の地区計画の運用方針

地区計画の同意権限を持つ、三重県の同意指針等も踏まえ、市街化調整区域での地区計画制度の運用方針を示します。

- 運用の基本的な考え方
- 市街化調整区域の地区計画の類型
(工業系市街地開発型、幹線道路沿道型、既存集落活性化型、住環境保全型等)
- 地区計画の運用にあたっての留意点 など

3. 地区計画策定の流れ

地区計画を策定するにあたり、事前相談や都市計画手続きなど必要となる手続きの流れについて、都市計画提案を行う場合の基本的なフローについて示します。



(参考)

ガイドライン策定の背景

まちづくり3法の改正により、市街化調整区域内の大規模開発に係る開発許可基準の廃止や都市計画提案制度の拡充が行われ、また、市街化調整区域の土地利用制度のあり方に関し、都市計画審議会から「提言」が答申されるなど、適正な都市計画手法の活用が求められています。

また、一方で地域住民による地域の将来像を示す「まちづくり構想」の策定に向けての取組みが、市内各地で行われており、今後もより一層のまちづくりへの市民参加が期待されているところです。

こうしたことを背景に都市計画まちづくり条例の策定に併せ、市民に最も身近な都市計画手法である「地区計画」についての運用基準を示すものです。

四日市市景観条例（素案）の考え方

（第1 目的）

この条例は、景観法(平成16年法律第110号。以下「法」という。)の施行に関し必要な事項を定めることとともに、四日市古来の原風景である水辺とみどりを活かし、市民一人ひとりが親しみと愛着と誇りを持てる四日市らしいまちを守り、育て、創ることに必要な事項を定めることにより、快適なまちづくりと市民文化の向上に資することを目的とする。

【考え方】

この条例は、良好な景観形成のために必要な事項を定め、四日市古来の原風景や地域固有の特徴を生かし、快適なまちづくりと市民文化の向上に資することを目的とするものです。

（第2 定義）

この条例による用語の意義は、法及び景観法施行令（平成16年政令第398号）の例による。

【考え方】

この条例において使用される用語について定義します。

（第3 市民及び事業者の責務）

市民は、自らが景観を形成する主体であることを認識し、その個性と創意を発揮することにより、景観の形成に努めなければならない。

2 事業者は、その事業活動の実施に当たっては、景観の形成について必要な配慮をしなければならない。

3 市民及び事業者は、市が実施する景観の形成に関する施策に協力しなければならない。

【考え方】

市民及び事業者は、自らが良好な景観形成の主体であることを認識する必要があります。さらに、市が行う景観に関する施策に協力する責務があることを定めます。

(第 4 市の責務)

市は、景観の形成を図るため、法第 8 条に規定する景観計画を策定し、これに基づく施策を実施するものとする。

2 市は、道路、公園その他の公共施設の整備又は改善を行う場合には、景観の形成に先導的役割を果たすよう努めるものとする。

【考え方】

市は、良好な景観形成のために、景観計画を策定し適切に運用していきます。

また、市は、周囲の環境に配慮した道路、公園、その他の公共施設の整備を行ったり、公共用地の積極的な緑化を行うなど、周辺の人たちが行う景観の形成に先導的な役割を果たすこととします。

(第 5 景観計画提案を行おうとするものへ支援)

法第 11 条第 1 項の規定に基づく景観計画の変更の提案を行おうとするものは、市長に対し都市計画に関する情報の提供を求め、景観計画提案に係る内容等について事前相談をすることができる。

2 市長は、前項の規定により相談を受けた景観計画提案の内容が、都市計画の決定又は変更を伴うものであるときは、四日市市都市計画まちづくり条例（平成 20 年四日市市条例第 号。以下「都市計画まちづくり条例」という。）第 15 に定める都市計画提案を行うよう求めるものとする。

【考え方】

景観計画提案に関する相談・支援体制を充実するため、景観計画提案を行おうとする土地所有者等が、市に事前相談ができるほか、提案しようとする都市計画や景観計画に関する資料や情報の提供を請求できることとします。

市は、景観計画提案の内容が都市計画の決定又は変更を伴う場合、都市計画まちづくり条例第 15 に定める手続を行うよう求めることとします。

(第 6 景観計画提案の手続)

景観計画提案を行おうとするものは、規則で定めるところにより景観計画の素案を市に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定に基づく景観計画の素案の提出があった場合は、当該素案を公表するものとする。

【考え方】

景観計画提案をする場合は、その内容を記したものを市に提出するものとします。その場合において市は速やかに景観計画の素案を公表し、市民の意見を聴いたうえで、景観計画の変更の可否を判断するものとします。

(第7 景観計画提案を受けた場合の対応)

市長は、景観計画提案を受け、当該提案の内容を踏まえて景観計画の変更が必要であると判断した場合は、法第12条及び第13条に定める手続を行うものとする。

2 市長は、前項の場合において、当該提案の内容を踏まえて都市計画の決定又は変更が必要であると判断した場合は、前項の手続とともに景観計画に併せて提出された都市計画提案の素案について、都市計画まちづくり条例第5の規定による都市計画の原案を作成し、同条例第4から第11に定める手続を行うものとする。

【考え方】

景観計画提案による景観計画の変更が必要であると判断した場合は、景観計画の変更案を作成したうえで、景観計画の変更手続を進めることを条例で明確化します。当該提案の内容を踏まえて都市計画の決定又は変更が必要であると判断した場合は、都市計画まちづくり条例による手続を行うこととします。

(第8 景観計画提案を受けた場合で景観計画の変更が不要な場合の処理)

市長は、景観計画の提案を受け、当該提案の内容を踏まえて景観計画を変更する必要がないと判断した場合は、あらかじめ四日市市都市計画審議会(以下「審議会」という。)に当該素案を提出してその意見を聴取するものとする。

2 市長は、審議会の意見聴取の結果を踏まえ景観計画の提案が都市計画の決定又は変更の必要がないと判断した場合は、当該提案をした者に通知するものとする。

【考え方】

法第14条2項に規定する景観計画の変更が必要でない場合にも都市計画審議会の意見を聴くことを条例で明確化します。

この場合、景観計画の変更の必要がないと判断した旨とその理由を示したものに、都市計画審議会で聴取した意見を添えて提案者に通知します。

(第9 景観計画の提案団体)

法第11条第2項の条例で定める団体は、都市計画まちづくり条例第19の1に規定する地区まちづくり構想策定委員会とする。

【考え方】

景観行政団体が条例で定める団体は、地域の合意に基づくまちづくりを推進するため、都市計画まちづくり条例第19の1に規定するまちづくり構想を策定する団体とします。

(第10 届出を要する行為)

法第16条第1項第4号に規定する良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為は、次の各号に掲げる行為とする。

- (1) 土石の採取又は鉱物の掘採で、面積が1,000平方メートルを超えるもの又は擁壁若しくは法面の高さが5メートルを超え、かつ長さが10メートルを超えるもの
- (2) 土地の形質の変更(土石の採取及び鉱物の掘採を除く。)で、面積が1,000平方メートルを超えるもの又は擁壁若しくは法面の高さが5メートルを超え、かつ長さが10メートルを超えるもの
- (3) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、高さが1.5メートルを超え、かつ面積が500平方メートルを超えるもの

【考え方】

良好な景観形成に影響を及ぼすものは、建築物や工作物だけではないことから、土石の採取、鉱物の掘採、土地の形質の変更、屋外における土石、廃棄物、再生資源などの堆積も届出を要する行為とします。

- ・土石の採取とは 土地の掘削、土壌の採取、開墾等の行為です。
- ・土地の形質の変更とは 土地の形状などを変更する行為です。
- ・土石の堆積など 建築資材や土砂、廃棄物等を積み上げる行為です。

(第 1 1 届出対象行為の届出)

法第 1 6 条第 1 項又は第 2 項の規定により届出の対象となる行為を行おうとするものは、規則で定める届出書をあらかじめ市長に提出しなければならない。

2 景観法施行規則（平成 1 6 年国土交通省令第 1 0 0 号）第 1 条第 2 項第 4 号の条例で定める図書は、位置図、配置図その他規則で定めるものとする。

【考え方】

一定規模以上の建築物の建築等、工作物の建設等及び第 1 0 に定める行為をしようとする者は、その内容と必要な図書を添付し、あらかじめ市長に届け出なければなりません。

(第 1 2 適合の通知)

市長は、第 1 1 の 1 の規定により行為の届出があった場合、届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合し、又は良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、規則で定めるところにより 3 0 日以内にその旨を届出人に通知するものとする。

2 前項の届出をした者は、法第 1 8 条第 1 項の規定にかかわらず、前項の通知を受けた日から当該届出に係る行為に着手することができる。

【考え方】

届出があった場合において、景観計画に適合すると認めるときは、速やかに、当該届出をした者に、法第 1 8 条第 1 項で規定される 3 0 日の行為着手の制限期間を短縮する旨の通知をします。

(第 1 3 届出及び勧告等の適用の除外)

法第 1 6 条第 7 項第 1 1 号の条例で定める行為は、次の各号に掲げる行為の態様に応じて、当該各号に掲げる基準以内の行為とする。

- (1) 建築物の建築等及び工作物の建設等の行為 別表第 1 に定めるもの及び仮設のもの
- (2) 開発行為 都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為

(3) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件を堆積する行為 存続期間が90日以下のもの

【考え方】

現行の大規模建築物等の届出基準を別表第1に見直すとともに、良好な景観形成に支障を及ぼすおそれがない行為を、届出の適用から除外します。

(第14 特定届出対象行為)

法第17条第1項に規定する特定届出対象行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 法第16条第1項第1号に定める建築物の建築等
- (2) 法第16条第1項第2号に定める工作物の建設等

【考え方】

一定規模以上の建築物の建築等、工作物の建設等を特定届出対象行為とし、景観計画に定める形態や色などの意匠について適合しない場合は、設計の変更を求めたりその他の必要な措置をすることができます。

(第15 助言、指導、勧告及び命令)

市長は、第11の1に規定する届出において、届出に係る行為が景観計画に適合しないと認めるときは、届出をした者に対し、良好な景観の形成を図るために必要な措置を講じるよう助言し、又は指導することができる。

2 市長は、前項に規定する助言又は指導に従わない届出者に対して、法第16条第3項又は法第17条第1項若しくは第5項の規定に基づき、これらの規定による勧告又は命令をすることができる。

【考え方】

条例の実効性を担保するため、市長は、景観計画に定める行為の制限に適合しない場合、その行為者に対して、助言、指導、勧告又は命令をすることができます。

(第16 行為者の変更)

法第16条第1項の規定に基づき届出を行った者について、住所又は氏名(法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)に変更が生じたとき

は、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に提出しなければならない。

(第17 行為の中止)

法第16条第1項に規定する届出対象行為の行為者は、届出対象行為を中止したときは、規則で定めるところにより速やかに市長に届出をしなければならない。

【考え方】

市長が届出対象行為等に関する情報を把握するため、行為者の住所又は名称を変更したときや届出対象行為を中止したときは、速やかに届を提出することを義務づけます。

(第18 行為完了届の提出)

法第16条第1項の規定により届出対象行為の届出をしたものは、当該行為が終了したときは、規則で定めるところにより速やかに市長に届出をしなければならない。

【考え方】

届出対象行為が適合とされた内容どおりに行われたかどうかを市長が確認するため、行為が終了した後、速やかに届を提出することを義務づけます。

(第19 公表)

市長は、法第16条第3項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

【考え方】

市長は景観計画に適合するよう必要な措置をとること等を勧告したにも関わらずこの勧告に従わなかった場合にその事実を公表することができることをこの条例に規定します。

(第20 委任)

この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

別表第1 (第13関係)

区 分	行 為		
	新築(工作物にあつては新設)、増築、改築又は移転	外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	
建築物	高さが13メートル以下(増築又は改築の場合にあつては、増築後又は改築後の高さをいう。以下同じ。)かつ建築面積が1,000平方メートル以下(増築又は改築の場合にあつては、増築後又は改築後の建築面積をいう。以下同じ。)のもの	1 高さが13メートル以下かつ建築面積が1,000平方メートル以下のもの 2 高さが13メートルを超えるもの又は建築面積が1,000平方メートルを超えるもので、外観の変更等(外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更をいう。以下同じ。)の面積が500平方メートル以下のもの	
工 作 物	・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱その他これらに類するもの	高さが20メートル以下のもの	1 高さが20メートル以下のもの 2 高さが20メートルを超えるもので、外観の変更等の範囲が外観の2分の1以内であるもの
	・擁壁、法面、護岸、堤防その他これらに類するもの	高さが5メートル以下かつ長さが10メートル(増築又は改築の場合にあつては、増築後又は改築後の長さをいう。以下同じ。)以下のもの	1 高さが5メートル以下かつ長さが10メートル以下のもの 2 高さが5メートルを超えるもの又は長さが10メートルを超えるもので、外観の変更等の範囲が外観の2分の1以内であるもの
	・高架道路、高架鉄道その他これらに類するもの	高さが5メートル以下のもの	1 高さが5メートル以下のもの 2 高さが5メートルを超えるもので、外観の変更等の範囲が外観の2分の1以内であるもの
	・橋梁、歩道橋、跨線橋その他これらに類するもの	幅員が10メートル(増築又は改築の場合にあつては、増築後又は改築後の幅員をいう。以下同じ。)かつ長さが30メートル以下のもの	1 幅員が10メートル以下かつ長さが30メートル以下のもの 2 幅員が10メートルを超えるものかつ長さが30メートルを超えるもので、外観の変更等の範囲が外観の2分の1以内であるもの
	・垣(生垣を除く。)、さく、塀、門その他これらに類するもの ・煙突、柱、塔その他これらに類するもの ・プラント等の製造施設その他これらに類するもの ・高架水槽、サイロ、タンク等の貯蔵し又は処理施設その他これらに類するもの ・遊園地等の遊戯施設その他これらに類するもの ・街灯、照明灯その他これらに類するもの ・自動車車庫の用に供する施設その他これらに類するもの ・汚水処理施設、ゴミ処理施設その他これらに類するもの ・アーケードその他これらに類するもの	高さが13メートル以下(工作物が建築物に定着して設置される場合は、工作物自体の高さが5メートル以下又は工作物と建築物の高さとの合計が13メートル以下である場合に限る。)かつ築造面積1,000平方メートル以下のもの	1 高さが13メートル以下かつ築造面積が1,000平方メートル以下のもの 2 高さが13メートルを超えるもの又は築造面積が1,000平方メートルを超えるもので、外観の変更等の面積が500平方メートル以下のもの

高さとは、地盤面からの高さをいう。

四日市市開発許可等に関する条例（素案）の考え方

（第1 目的）

この条例は、地域の計画的な発展と良好な市街地の形成を図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づき、開発許可等に関し必要な事項を定めることにより、良質な開発行為等を誘導し、もって住みよいまちづくりの実現と地域住民の健全な生活環境を保全することを目的とする。

【考え方】

この条例は、周辺住民等との協議に係る取扱いの明確化等開発許可に当たっての事前手続を明示するとともに、開発許可基準の強化、緩和について定めることにより、周辺との調和をもった良質な開発行為の誘導し、地域の計画的な発展と良好な市街地の形成を目指すものです。

（第2 用語の定義）

この条例における用語の意義は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）の例による。

2 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) 宅地開発事業等 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及びこれと一体的に行う土地の区画形質の変更をいう。

(2) 事業者 宅地開発事業等を行う者をいう。

(3) 開発区域 宅地開発事業等を行う土地の区域をいう。

(4) 周辺住民等 次に掲げる者及び団体をいう。

ア 開発区域に接する土地（当該開発区域に接する土地が道路である場合は当該道路（当該開発区域に接する部分に限る。）と当該開発区域の反対側において接する土地を、また、当該開発区域に接する土地が開発区域と同一所有者で開発区域と一体であると

認められる場合は当該開発区域に接する土地に接する土地を含む。)に居住する者及び土地又は建築物を所有する者

イ 開発区域が存し、又は開発区域に接する区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された地方自治法（昭和22年法律第67条）第260条の2に規定する地縁による団体又はこれに類する団体（以下「地縁団体等」という。）

【考え方】

この条例で用いられる用語の意義について定めます。

イについては、一般的には自治会のことです。

（第3 適用範囲）

この条例は、市街化区域において行う開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為及び市街化調整区域において行う開発行為について適用する。

2 前項の規定は、同一事業者が工事完了公告の日から1年以内に連続し、若しくは隣接する土地で更に開発行為をする場合又は異なる事業者が連続し、若しくは隣接する土地で機能的に一体と認められる開発行為をする場合においてその合計面積が500平方メートル以上になるときにも適用する。

【考え方】

従来の宅地開発指導要綱の適用範囲を継承するもので、都市計画法第29条第1項及び第2項から規定される開発許可が必要となる行為規模（面積）を示します。

単体では基準を下回る行為でも、一体としてみると開発許可が必要となる場合を示します。

（第4 市の責務）

市は、計画的なまちづくりの推進に努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講ずるものとする。

2 市は、事業者及び周辺住民等に対し、宅地開発事業等に関する情報の提供に努めるものとする。

【考え方】

市は、計画的なまちづくりを推進するため、この条例を策定するほか、運用基準となるものを策定し、公表します。また、周辺住民に対しては、事業者自らの事前近隣説明並びに地区市民センター等での閲覧を通じて宅地開発事業等に関する情報の提供がなされる環境づくりに努めます。

（第5 事業者の責務）

事業者は、この条例の目的を達成するため、法令、この条例及びこの条例に基づく規則の規定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じなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業等を計画するに当たり、地域との調和、地域における良好な住民自治並びに生活環境の維持及び形成に配慮するよう努めなければならない。

3 事業者は、宅地開発事業等の計画をし、又は工事を施工するに当たっては、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

【考え方】

従来の宅地開発指導要綱の内容を継承するものです。

事業者に、住民生活や環境への配慮義務を定め、地域や近隣との良好な関係を損なわないよう求めるものです。

（第6 適用の特例）

第7から第13までの規定は、第3の1及び2の規定による開発行為のみでなく、法第29条第1項第2号及び第3号の規定に該当する開発行為のうち、開発区域の面積が3,000平方メートル以上のものについても適用する。

【考え方】

従来の宅地開発指導要綱の内容を継承するものです。

都市計画法上の開発許可が必要とされない場合でも、開発行為の規模が大きいものによっては、周辺への影響等を考慮し、事前協議を求めるものであります。

(第7 事前協議)

事業者は、開発行為の許可の申請手続を行う前に、規則で定めるところにより市長と当該開発行為に関する事前協議（以下「事前協議」という。）をしなければならない。

2 事前協議に係る申出書及び協議事項は、公開するものとする。ただし、自己の居住の用に供する開発行為については、この限りでない。

【考え方】

開発許可申請に先立ち、市長と事前協議することを求めるとともに、情報公開に関する考えを明示するものです。

(第8 開発予定標識の設置)

事業者は、開発行為の計画(以下「開発計画」という。)を周辺住民等に周知させるため、規則で定めるところにより、当該開発計画を記載した標識(以下「開発予定標識」という。)を設置しなければならない。ただし、開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為については、この限りでない。

2 開発予定標識の設置期間は、事業者が開発計画について第7の規定による協議の申出を行おうとする日(以下「事前協議申出日」という。)の14日前の日から当該開発行為の工事に着手する日までの間とする。

3 事業者は、開発予定標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

4 事業者は、設置した開発予定標識の内容に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告するとともに、標識の表示内容を修正しなければならない。

【考え方】

事業者に、事前協議前に開発行為を周辺住民等へ周知することの義務化を図ったものです。

同時に、開発行為の企画設計調整の段階で関係者が相互に確認できる環境を明確にすることで、開発行為に関する調整相談が円滑に進むことを目的としています。

(第9 事前説明)

事業者は、周辺住民等に対し規則で定めるところにより、開発行為に関する説明を行わなければならない。

2 事業者は、規則で定めるところにより、事前協議申出日までに事前説明の状況を市長に報告しなければならない。ただし、開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為については、この限りでない。

【考え方】

事業者は、近隣住民に対する事前説明について義務づけます。

(第10 指導及び勧告)

市長は、事業者が第7から第9までに規定する開発計画の周知の手続の全部又は一部を実施しない場合であって、当該事業者と周辺住民等との間の紛争を予防するため必要があると認めるときは、当該事業者に対し、期間を定めて必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

2 市長は、第9の2の規定により報告を受けた際に、事業者と周辺住民等との間の紛争の予防のため、必要があると認めるときは、当該事業者に対し、期間を定めて必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

【考え方】

条例の実効性を担保するため、市長は、事業者が開発計画の周知の手続を実施しない場合、又は、市長が必要であると認めるときは、事業者に対して、指導又は勧告をすることができる旨を定めます。

(第11 公表)

市長は、第10の1及び2の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

【考え方】

第10の勧告の実効性を担保するため、正当な理由がなく、勧告に従わないときは、その旨を公表することを定めます。

(第12 事前協議の処理)

市長は、事前協議が整ったときは、その協議内容に関して規則で定めるところにより事業者に事前協議回答書を交付するものとする。

2 前項の回答書の交付を受けた日から2年を経過する日以後に法第29条の許可を要する行為をしようとする場合は、改めて第7に定める協議を行わなければならない。

【考え方】

事前協議回答書の交付並びに2年経過で再協議としている実務手順の明示を行うものです。

(第13 事前協議の承継)

第12の1の規定に基づき事前協議回答書の交付を受けた後に事業者が死亡し、若しくは法人の合併又は分割があった場合、事前協議を終えた事業者の相続人、合併又は分割により設立される法人その他の一般承継人(分割による承継の場合にあっては、当該事業者が施行する当該宅地開発事業等の全部を承継する法人に限る。)は、被承継人が有していた事前協議に係る地位を承継する。

2 前項本文の規定により事前協議に係る地位を承継した者は、その旨を市長に届け出なければならない。

3 事前協議を終えた事業者から当該宅地開発事業等の施行に必要な権限を取得した者は、改めて第7に定める協議を行わなければならない。

【考え方】

事業者において一般承継又は特別承継が起きた場合の市長への届出、協議について定めます。

(第14 法第33条第3項の規定による技術的細目の制限の強化及び緩和)

法第33条第1項第2号の基準に係る技術的細目において道路に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により強化し、又は緩和する制限は、次のとおりとする。ただし、地区計画で別途定めがある場合は、この限りでない。

(1) 開発区域内の道路幅員は6メートル以上とすること。ただし、小区間で通行上支障がない場合は、幅員を5メートル以上とすることができる。

(2) 道路は、地盤の状況により良質骨材による路盤締めを行い、路面は全幅舗装とし、排水施設を設け、縦断勾配が6パーセントを超えるときは、スベリ止め舗装とすること。

2 法第33条第1項第2号の基準に係る技術的細目において公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により強化する制限は、次のとおりとする。ただし、地区計画で別途定めがある場合は、この限りでない。

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の開発行為において設置すべき公園等は、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上(ただし、開発区域の面積の3パーセントが100平方メートルに満たない場合は、100平方メートルとする。)であり、かつ、1箇所当たりの面積が100平方メートル以上であること。

(2) 開発区域の面積が1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為において設置すべき公園等は、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上(ただし、開発区域の面積の3パーセントが500平方メートルに満たない場合は、500平方メートルとする。)であり、かつ、1箇所当たりの面積が500平方メートル以上であること。

【考え方】

都市計画法第33条第3項の規定により強化又は緩和できる技術基準について、今回の条例化により、強化又は緩和する事項を明示するものです。

(第15 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度)

法第33条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、主として一戸建ての分譲住宅の建築を目的とする場合にあっては、165平方メートル以上とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。

- (1) 地区計画で別途定めがあるとき
- (2) 第17の(1)のアの規定を適用するとき
- (3) 前2号に定めるもののほか規則で定めるものに該当するとき

【考え方】

都市計画法第33条第4項により予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限について、条例で定めることができると規定しており、これに基づいた最低敷地面積を明示するものです。

(第16 第17及び第18の規定の目的及び用語の意義)

第17及び第18の規定は、法第34条第12号及び令第36条第1項第3号八の規定に基づき、許可をすることができる開発行為又は建築行為について必要な事項を定めるものとする。

2 第17及び第18において使用する用語の意義は、法及び令に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語ごとに、当該各号に定めるところによる。

(1) 既存集落 地形、地勢及び地物からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療その他生活に係る施設の利用の一体性その他の社会的条件に照らし、一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、規則で定める相当数の建築物が連たんしているもの。ただし、都市計画区域内で用途地域の指定のない区域のうち、特定地区（都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度（平成16年四日市市告示第152号）のうち特定地区として定める区域とする。）を除く。

(2) 予定建築物 法第29条又は第43条の規定に基づく申請に係る建築物をいう。

(3) 敷地 建築物が存している土地又は予定建築物を建築しようとしている土地をいう。

(4) 路地状部分 建築物の敷地の一部が、通路状をなして道路に接している場合の通路状の部分をいう。

(第17 法第34条第12号の条例で定める開発行為及び令第36条第1項第3号八の条例で定める建築行為)

法第34条第12号の条例で定める開発行為及び令第36条第1項第3号八の条例で定める建築行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為又は建築行為で、別表に掲げる基準に適合するものとする。

(1) 次に掲げる既存集落内の土地において行う開発行為又は建築行為

ア 法第29条又は第43条の規定に基づく申請をしようとする日において、20年以上にわたり宅地として建築物が存していた土地又は規則で定めるところにより宅地として継続して利用されていたと認められた土地。ただし、従前の宅地としての面積が3,000平方メートル未満のものに限る。

イ 法第29条又は第43条の規定に基づく申請をしようとする日において、20年以上にわたり市街化調整区域において生活の本拠を有する者が、生活の本拠を有する集落内で自己の所有地又は自己の所有地となることが確実な土地

ウ ア及びイに定めるもののほか、法第29条又は第43条の規定に基づく申請をしようとする日において、20年以上にわたり市街化調整区域において生活の本拠を有する世帯の構成員であった者が元の集落に定住する場合で、自己の所有地又は自己の所有地となることが確実な土地

(2) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する事業の施行により移転し、又は除却する建築物の代替となる建築物の建築を目的として行う開発行為又は建築行為

(3) 地縁団体等が設置する地区集会所、公民館その他これに類する施設の建築を目的として行う開発行為又は建築行為

(4) 法第29条又は第43条の規定に基づく申請をしようとする日において、5年以上にわたり市街化調整区域に存する建築物を所有し、かつ使用する者が、当該建築物が存する土地において従前の建築物の延べ面積の1.5倍を超える同一用途の建築物の建築を目的として行う開発行為又は建築行為

(5) 法第29条又は第43条の規定に基づく申請をしようとする日において、5年以上にわたり市街化調整区域に存する建築物を所有し、かつ使用する者が、当該建築物が存する土地の面積増を伴う同一用途の建築物の建築を目的として行う開発行為又は建築行為

(6) 法第29条又は第43条の規定に基づく申請をしようとする日において、20年以上にわたり既存集落内において生活の本拠を有する世帯の構成員又は構成員であった者が、当該集落内における自己の所有地又は自己の所有地となることが確実な土地

において自己の生計を維持するため、自己の業務の用に供する建築物の建築を目的として行う開発行為又は建築行為

(第18 適用除外)

第16及び第17の規定は、次に掲げる地区又は区域においては適用しない。

(1) 特定地区

(2) 令第8条第2号口から二までに定める土地の区域

【第16から第18までの考え方】

市街化調整区域において、開発審査会の議を経て許可をすることができることになる開発行為について、あらかじめ条例化することにより市長判断で許可できる場合を定めたものです。

「四日市市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」(平成16年条例第31号)の内容をこの条例に移行するものです。

(第19 四日市市開発審査会の規定の目的)

第20から第26までの規定は、法第78条第8項の規定に基づき、四日市市開発審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(第20 組織)

審査会は、市長が任命する委員7人をもって組織する。

(第21 委員の任期)

委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 委員は、任期が満了した後においても後任の委員が新たに任命されるまでの間、引き続きその職務を行うことができる。

(第22 会長)

審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委

員がその職務を代理する。

(第23 会議の招集)

審査会の会議は、次の各号のいずれかに該当する場合に、会長が招集する。

- (1) 法の規定に基づき審査会に対して審査請求が行われたとき。
- (2) 市長の諮問があったとき。
- (3) 委員の半数以上の者から、審査会に付議する事件を示して会議の招集の請求があったとき。
- (4) 前各号に定めるもののほか、会長が必要と認めたとき。

2 会長は、審査会開会の日の3日前までに招集期日及び付議する事件を示して、委員に通知するものとする。ただし、会長がやむを得ない理由があると認めたときは、この限りでない。

(第24 会議)

会長は、会議の議長となる。

2 審査会は、会長のほか、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決する。ただし、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前項ただし書の場合を除き、議長は委員として議決に加わることはできない。

5 議長は、会議録を調製し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載するものとする。

6 会議録には、議長及び出席委員のうち2名以上が署名するものとする。

(第25 庶務)

審査会の庶務は、都市整備部開発審査課において処理する。

(第26 委任)

第19から第25までに定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

【第19から第26までの考え方】

都市計画法第78条に基づき設置される開発審査会について、組織及び運営に関し条例で定めることとされています。

四日市市が平成12年度に特例市となり、開発許可権限を有することとなったときに制定した「四日市市開発審査会条例」（平成12年条例第61号）の内容をこの条例に移行するものです。

（第27 規則への委任）

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

別表（第17関係）

区分	建築物の用途、基準又は条件
第1号ア	（予定建築物の用途、規模等）
関係	1 予定建築物の用途は、一戸建て専用住宅であること。
	2 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下であること。
	3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
	（予定建築物の敷地規模等）
	予定建築物の敷地は、従前の宅地の面積とする。ただし、既存の宅地を細分化する場合は、細分化された1宅地がおおむね300平方メートル（路地状部分は面積に含まないものとする。）以上あること。
第1号イ	（予定建築物の用途、規模等）
関係	1 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。
	2 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下であること。
	3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
	（予定建築物の敷地規模等）
	予定建築物の敷地は、おおむね500平方メートル（路地状部分は面積に含まないものとする。）以下であること。
第1号ウ	（予定建築物の用途、規模等）
関係	1 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅

	であること。
	2 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下であること。
	3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
	(予定建築物の敷地規模等)
	予定建築物の敷地は、おおむね500平方メートル(路地状部分は面積に含まないものとする。)以下であること。
第2号関係	(代替建築物の用途、規模等)
	1 代替建築物の用途は、従前のものと同じであること。
	2 代替建築物の延べ面積は、従前の建築物の延べ面積に1.5を乗じて得た面積以下であること。
	3 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下であること。
	(代替建築物の敷地規模)
	1 代替建築物を自己の居住の用に供する場合 従前の建築物の敷地面積に1.5を乗じて得た面積(その面積が500平方メートル以下である場合は500平方メートル)以下であること。
	2 1以外の用に供する場合 従前の建築物の敷地面積に1.5を乗じて得た面積以下であること。ただし、質的改善による面積増で有効な土地利用を図ると認められる場合は、この限りでない。
第3号関係	(施設の管理)
	地縁団体等の自治組織において運営され、準公益的な施設として適正な管理が行われるものであり、管理規程が定められていること。
第4号関係	(予定建築物の規模等)
	1 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下であること。ただし、宅地の形状又は建築物の規模からみてやむを得ない場合は、容積率は10分の20以下とすることができる。
	2 予定建築物が自己の居住の用に供する建築物の場合は、高さが10メートル以下であること。

第5号関係	(1) 自己の居住の用に供する建築物
	(予定建築物の敷地規模等)
	1 2世帯住宅の建築、車庫の増築その他やむを得ない事由による敷地増又は周辺の土地利用との調和がとれ、その効用を増進する効果がある敷地増で、拡張後の敷地面積は、従前の敷地面積に1.5を乗じて得た面積(その面積が500平方メートル以下である場合は500平方メートル)以下であること。
	2 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の10以下であること。
	3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、増改築の場合は、既設部分については高さ制限を適用しない。
	(2) (1)に掲げる以外の建築物
	(予定建築物の敷地規模等)
	1 同一規模の建築物を建築する場合のうちやむを得ない事由による敷地増又は周辺の土地利用との調和がとれ、その効用を増進する効果がある敷地増で、拡張後の敷地面積は、従前の敷地面積に1.5を乗じて得た面積以下であること。
	2 建ぺい率は10分の6以下、容積率は10分の20以下であること。
第6号関係	(建築の必要性)
	1 申請者及びその世帯構成員が、四日市市都市計画の市街化区域において土地を保有していないこと。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条各項本文に定める建築物の用途が適合しないことにより、当該申請者及びその世帯構成員が市街化区域内に保有する土地に予定建築物を建築できない場合は、当該土地を保有していないものとみなす。
	2 申請者は、定年、退職等の事情がある場合その他社会通念に照らし自己の生計を維持するため、新規に自己の業務を営む必要があること。
	(予定建築物の用途)

	1 工場（貸工場は除く。）
	2 事務所（貸事務所は除く。）
	3 店舗（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業及び風俗関連営業でないこと。）
	（予定建築物の敷地規模等）
	1 予定建築物の敷地は、おおむね 1,000 m ² 以下であること。
	2 予定建築物が店舗の場合は、延べ面積が 500 m ² 以下であること。
	3 建ぺい率は 10 分の 5 以下、容積率は 10 分の 10 以下であること。

宅地等開発事業に関する運用基準（骨子）

1. 運用基準の策定

開発許可制度は、建築敷地を造成する際に、公共施設の配置や宅地の安全性について一定の基準を設け、都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導し、又、併せて都市計画に基づく線引き制度を担保するものです。

本市では、これまで開発許可制度の運用については、都市計画法等法令によるほか、宅地開発指導要綱に基づき指導してきました。

今回、都市計画法に基づき開発許可における技術基準を強化・緩和できるものについては、条例化を行います。その他の基準については、要綱としてではなく、新たに（仮称）宅地開発事業における技術基準として示すものとします。

また、市街化調整区域における都市的土地利用については、市街化区域のように用途地域が定められておらず、原則抑制とされています。ただし、建築目的の行為であっても都市計画法第34条に規定されているものについては、許可手続を進めることが可能ですが、法令では詳細な取扱い基準まで定めていません。

そのため、都市計画法に定める市街化調整区域における開発行為等について、本市における開発許可制度の円滑な運用を図るため、本市の実状や地域状況などを加味した取扱い運用基準を、（仮称）市街化調整区域における開発許可制度の運用基準として示すものとします。

この運用基準の策定に当たっては、従来から参考としている三重県の開発許可制度事務の取扱いを基にし、都市計画法の改正や市街化調整区域での沿道への施設立地の扱いの見直し、さらには、農用地を含めた自然地への開発を抑制していこうとする「四日市市の土地利用に関する提言」を反映したものとします。

なお、この2つの基準を合わせて（仮称）宅地等開発事業に関する運用基準とし、行政手続法第5条による審査基準として公表して取扱うものとします。

2. 運用基準の内容

宅地開発事業における技術基準

公共施設の整備基準

道路	道路の築造基準を明記
公園	公園施設の設置基準を明記
河川、下水道	排水施設の規模用件を明記
消防	消防施設の設置基準を明記

公益的施設の整備基準

集会所	集会所の設置基準を明記
その他	
駐車場	駐車場の設置基準を明記

文化財	文化財保護の基準を明記
帰属、維持管理	公共・公益的施設の帰属及び維持管理の取扱いを明記

市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）

都市計画法第34条に規定される立地基準について、その運用基準を明記

周辺住民のための公益施設（医療施設、社会福祉施設、学校等）

都市計画法の改正により、従来開発許可制度の適用除外施設であったものが、許可制へ移行となるため、運用基準を明記

日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗（既存集落における利便施設）

立地を認めない区域を指定（既存集落が存在しない区域は認めない）

敷地規模、店舗規模等計画基準を明記

該当する業種を明記

鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

該当する施設を解説

農林水産物の処理等の施設

該当する施設を解説

中小企業振興のための施設

取扱いを解説

既成工場と関連工場

該当する工場の基準を明記

沿道施設

ドライブインなど沿道サービス施設の取扱いを明記

地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為

都市計画提案制度との整合により許可

開発審査会の議を経た開発行為

市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので開発審査会の議を経たもの

四日市市開発審査会提案基準として定型化されたものを明記

市街化調整区域内での建替え等にかかる取扱い

都市計画法上の適合（許可を要しない行為）確認を建築確認時に同時確認する取扱いについて明記