

## 四日市市開発許可等に関する条例（素案）と考え方

### （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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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。