

妙高市開発行為等の手続に関する条例の解説

(目的)

第1条 この条例は、市内において行われる開発行為等に関する手続を定めることにより、適正な開発行為等の誘導を図り、もって良好な都市環境、居住環境、自然環境等の保全及び形成に資することを目的とする。

【趣旨】

本条は、この条例を制定する目的を定めたものです。

【解説】

(1) 条例の目的

- ・市内で進められている大規模開発事業を契機に、今後、開発行為等の増加が見込まれます。そして、これらの開発行為等は、良好な都市環境、居住環境、自然環境等の保全及び形成の観点から適正に実施される必要があります。このため、これまで開発指導要綱に基づいていた事前協議をはじめとする開発行為等に関する各種の手続きを条例とすることで義務化し、罰則等を設けることで一定の強制力をもたせ、指導等を通じた開発行為等の適正な実施を誘導することを目的としています。

(2) 条例による効果

- ・都市計画法による許可が必要な開発行為以外の開発行為等についても、事前協議をはじめとした手続きを開発事業者に義務付けることで、増加が見込まれる開発行為等を確実に把握し、指導等により適切に誘導します。
- ・条例により強制力を持たせることで、開発事業者に課せられた義務の履行を担保します。
- ・条例による罰則等を規定することにより、違法となるような開発行為を抑止します。

(3) この条例で規定する項目

- ・開発行為等の実施において開発事業者が義務として行わなければならない「手続」と市の権限を定めています。

【開発事業者の手続（義務）】

- ・事前協議及び協定
- ・関係者への説明等
- ・公共施設及び公益施設の整備及び開発行為等に伴って講ずるその他の措置
- ・工事に関する手続
- ・公共施設及び公益施設の管理の移管及び帰属

【市の権限】

- ・開発対策協議会の設置
- ・立入調査
- ・指導又は助言、勧告、命令
- ・公表と罰則

(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（ただし、妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（令和7年妙高市条例第 号。以下「開発許可基準条例」という。）第3条の表左欄の区域に該当する場合は同表右欄に該当する規模以上とする。）をいい、一体的に利用されている土地又は隣接等した土地において、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（ただし、開発許可基準条例第3条の表左欄の区域に該当する場合は同表右欄に該当する規模以上とする。）を含む。

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 開発行為等が行われる区域をいう。

(3) 開発事業者 開発行為等を行い、又は行おうとする者をいう。

(4) 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。

(5) 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 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工作物で、第1号アに掲げる開発行為等の規模が1ヘクタール未満のもの

(6) 公共施設 都市計画法第4条第14項の規定による施設をいう。

(7) 公益施設 給水施設、教育施設、集会施設、清掃施設、街灯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。

【趣旨】

本条は、この条例における用語の意義について定めたものであり、特にどのような開発行為を条例の対象とするのかを明らかにしています。

【解説】

(1) 開発行為等の定義

- ・本条例では、都市計画区域の内外や都市計画法の規定にかかわらず、市全域で行われる多様な開発行為を「開発行為等」として対象とします。
- ・開発行為等の規模は、都市計画非線引き区域における許可を必要とする開発の規模を基準として、3,000㎡以上とします。また、「妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」において、この規模が引き下げられている区域では1,000㎡以上とします。
- ・開発の場所や期間、事業者などが異なっても実態として一体的とみなされる開発行為等も対象とし、その判断基準は規則で定めます。
- ・現行の開発指導要綱では、都市計画法に規定する開発行為の他に「その他市長が必要と認める3,000㎡以上の行為」と規定しているものを明確化させます。

(2) 開発行為等の4類型

(ア) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

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なう土地の区画形質の

変更です。また、特定工作物とは、都市計画法に規定する第一種特定工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）及び第二種特定工作物（ゴルフコース、野球場、庭球場その他運動・レジャー施設、墓園等）で、1ha以上のものです。

（イ）土地の区画形質の変更（アに掲げるものを除く。）

土砂採取、スキー場造成、駐車場や資材置き場のための造成等、建築物の建築等が目的ではない都市計画法上の開発行為に該当しない土地の区画形質の変更が対象です。

（ウ）建築物の新築又は特定工作物の新設

敷地規模が3,000㎡（または1,000㎡）以上である跡地等で建築物を新築する場合や用途、規模、構造が著しく異なる場合等、建築基準法上「新築」として扱う場合などが対象です。また、特定工作物については第5号で定義しており、都市計画法で規定する1ha以上のものだけではなく、1ha未満で3,000㎡（または1,000㎡）以上の新設が対象となります。

（エ）建築基準法第87条に規定する用途の変更

倉庫や事務所であったものを店舗に変更する場合や店舗であったものを倉庫に変更する場合など、特定の者の使用がなされていた施設が不特定多数を対象とする営業施設になる場合や出入り車両の台数・規格等が大きく変わることとなり近隣交通への影響が想定される場合等が対象です。

（3）公共施設及び公益施設

- ・公共施設とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設（下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設）であり、都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）の規定による協議や同意、又は同法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）の対象となる施設です。
- ・公益施設とは、開発区域内における住民生活の利便の増進並びに開発区域及びその周辺地域における環境の保全を図るために必要な施設であり、公共施設として定義されない施設をいいます。

（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、自然環境等の保全及び形成に関する施策を策定し、これを実施しなければならない。

【趣旨】

本条は、この条例の目的を達成するための市の責務を定めたものです。

【解説】

（1）市の責務

- ・本条例の目的は、良好な都市環境、居住環境、自然環境等の保全及び形成であり、開発行為を適正に誘導するためにも、市としてこれら環境の保全や形成のための施策が明らかになっている必要があります。このため、それらを策定し、実施していくことを市の責務としています。

(開発事業者の責務)

第4条 開発事業者は、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 開発事業者は、市の良好な都市環境、居住環境、自然環境等の保全及び形成に資する施策に協力しなければならない。

【趣旨】

本条は、開発行為等における開発事業者の責務を定めたものです。

【解説】

(1) 開発事業者の責務

- ・開発行為等の実施においては、本条例に定める手続や必要となる措置が確実に行われる必要があり、それらはあくまで開発事業者の負担と責任においてなされなければならないことから、開発事業者の責務としたものです。
- ・また、開発行為は市が行う良好な都市環境、居住環境、自然環境の保全又は形成のための施策に合致したものでなければならないため、これらへの協力も開発事業者の責務としたものです。

(事前協議)

第5条 開発事業者は、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、次の各号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) 開発行為等の事業計画

(2) 公共施設及び公益施設の管理、帰属等

2 市長は、前項の協議において次の各号に掲げる項目への適合を審査するものとする。

- (1) 市の土地利用に関する計画に適合するものであること。
- (2) 関係法令及びこの条例の規定に適合するものであること。
- (3) 公用又は公共の用に供する目的で行う事業の推進に支障のないものであること。
- (4) 開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

3 市長は、第1項の協議が調った場合は、開発事業者に対して協議の完了を通知するものとする。
第7条第1項の協議が調った場合も同様とする。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、開発行為等に先立って市との間で協議を行わなければならないことを定めたものです。

【解説】

(1) 事前協議の目的

- ・開発行為等に係る関係法令の規定による申請等の手続きとは、都市計画法における開発許可、建築基準法、農地法、森林法等に基づく許認可申請などであり、開発行為等が具体的に動き出すための手続です。これらの手続の前に協議を求めることによって、各種課題や問題点を把握するとともに対応を事業者に指導し、適正な開発を誘導することや関係法令の規定に基づく許可等を円滑に進めることを目的としています。

(2) 事前協議の流れ

- ・開発事業者は、開発行為等に先立って事業計画や公共施設及び公益施設の管理、帰属等を内容

とした事前協議書を届け出なければなりません。

- ・市は、事前協議書の届出があった場合、市土地利用計画への適合、関係法令及び本条例の規定への適合、公的事業への影響、資力や信用を審査するものとします。
- ・市は、事前協議（変更の場合も含む）が調った場合は開発事業者に対して協議の完了を通知します。

（協定）

第6条 市長及び開発事業者は、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。

【趣旨】

本条は、前条の事前協議が調った場合、市と開発事業者との間で協定を締結することを定めたものです。

【解説】

（1）協定の目的

- ・事前協議が調った場合、その合意内容について市と開発事業者との間で協定を締結します。その目的は、事前協議によって調整し、合意した事項を開発事業者確実に履行させることです。

（2）協定の内容

- ・協定の内容は、公共施設及び公益施設の整備と管理、自然環境の保全、災害の予防、公害等の防止、農地の保全及び文化財の保護等のための措置などが主となります。
- ・後述する開発対策協議会における意見を反映させた内容を盛り込むことも可能です。

（協定の変更等）

第7条 開発事業者は、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、市長が別に定める軽微な変更については、この限りでない。

2 市長及び開発事業者は、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 開発事業者は、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。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、開発行為等に係る事前協議の内容を変更する場合は、再度協議をしなければならないことを定めたものです。

【解説】

（1）事前協議の変更

- ・開発事業者は、事前協議における事業計画等の内容を変更しようとするときは、あらかじめ市と協議しなければなりません。
- ・規則で定める軽微な変更の場合は協議の必要はありませんが、報告は必要になります。
- ・事業計画の変更がある場合は、当然、協定の内容も変更になることから、再度その変更内容に沿った協定を締結します。

(協定に基づく地位の承継)

第8条 前2条の規定により協定を締結した開発事業者（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。

【趣旨】

本条は、開発行為等に係る市と開発事業者との間に締結された協定における権利や義務の承継について定めたものです。

【解説】

(1) 協定に基づく地位の承継

- ・開発事業者は、協定における権利や義務を相続や権原の取得により承継（地位の承継）することができます。
- ・地位を承継した者は、当該承継の事実について、速やかに市に届け出なければなりません。

(関係者への説明等)

第9条 開発事業者は、第5条第1項又は第7条第1項に規定する協議が完了するまでの間に、当該開発区域の周辺地域の住民及び土地又は建物の所有者、その他当該開発行為等の関係者に対して、事業計画及び工事の施工方法等について説明し、これらの者から意見を聴取し、利害関係がある場合は同意を得る等の措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、市長に前項の措置の経過について報告し、市長が必要と認めた場合は利害関係者の同意書等を提出しなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、開発行為等に先立って関係者への説明等の措置を講じなければならないことを定めたものです。なお、関係者とは開発行為等が行われる土地の所有者等のいわゆる関係権利者を指すものではありません。

【解説】

(1) 関係者への説明等の目的

- ・開発行為等が始まる前の事前協議の段階で、開発事業者が、開発区域の周辺住民等の関係者に説明し、意見を聴取し、利害関係がある場合は同意を得ることを通じて説明責任を果たし、開発行為等を円滑に進めることを目的としています。

(2) 関係者の範囲

- ・関係者とは、開発行為等の影響をその可能性も含めて直接的に受ける者を想定しており、当該開発区域の周辺の住民だけでなく土地又は建物の所有者も該当します。また、大規模な開発の場合は、開発区域の周辺住民に限らず、その範囲は広くなると考えられます。樹木の伐採や排水などの影響を受ける可能性のある下流域の住民や観光や小売などの生業に影響を受ける可能性のある住民など、開発の規模や内容によって適切に特定する必要があります。
- ・関係者のうち、明らかな損失や不利益を受けると考えられる関係者は利害関係者として、必要な対応をした上で全員の同意を得る必要があります。

(3) 説明の内容や方法

- ・主に事業計画や工事の施工方法について説明するものとします。また、付帯的な事項についてもできる限り情報提供することが必要です。
- ・説明の方法としては説明会などの開催が一般的ですが、関係者が広範囲になる場合等は文書配布やインターネットの活用なども可能とします。

(4) 市への報告

- ・開発事業者は、適切に関係者を特定して説明等を行ったこと及びその経過について、市に報告しなければなりません。また、関係者との間に利害関係によるトラブルが生じるおそれがあるため、市が必要と判断した場合は、利害関係者からの同意書や承諾書を市に提出しなければなりません。

(公共施設及び公益施設の整備)

第10条 開発事業者は、市長が別に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しなければならない。

2 開発事業者は、前項の公共施設及び公益施設の整備を行う場合は、自己の責任においてその費用を負担しなければならない。ただし、特別な事情があると市長が認めた場合は、この限りでない。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、開発行為等に係る必要な公共施設及び公益施設の整備を、自己の責任における費用負担で行わなければならないことを定めたものです。

【解説】

(1) 公共施設及び公益施設の整備

- ・開発事業者は、開発行為等において、必要かつ適正な公共施設（道路、消防水利、公園緑地、排水施設等）や公益施設（給水、教育、交通、集会等）を整備しなければなりません。そのためには規則で定める基準に基づき、公共施設や公益施設を計画する必要があります。この規則で定める基準は、現行の開発指導要綱における開発技術基準に該当するものです。

(2) 公共施設及び公益施設の整備の費用負担

- ・開発事業者は、開発行為等において公共施設や公益施設を整備する場合、その費用を自己の責任で負担しなければなりません。

(開発行為等に伴って講ずるその他の措置)

第11条 開発事業者は、市長が別に定める基準に基づき自然環境の保全、災害の予防、公害等の防止、農地の保全及び文化財の保護等のための措置を講じなければならない。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、開発行為等によって生じるおそれのある支障に対する措置を講じなければならないことを定めたものです。

【解説】

(1) 自然環境の保全等のための措置

- ・開発事業者は、自然環境（樹木、土壌等）の保全、災害（地盤沈下、崖崩れ、出水等）の予防、公害（騒音、振動、水質汚濁等）等の防止、農地の保全及び文化財の保護等のための措置を講じなければなりません。そのためには、規則で定める基準に基づき、開発行為等を計画し、

工事を設計、施工する必要があります。この規則で定める基準は、現行の開発指導要綱における開発技術基準に該当するものです。

(工事着手の届出)

第12条 開発事業者は、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13条 開発事業者は、開発行為等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14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関し、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、検査済証を当該開発事業者に交付するものとする。

(工事の廃止)

第15条 開発事業者は、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。

【趣旨】

第12条から第15条までは、開発行為等に係る工事の際に、開発事業者と市が行わなければならない手続について定めたものです。

【解説】

(1) 開発行為等に係る工事の届出と検査

- ・開発事業者は、開発行為等に係る工事の実施状況を市が把握できるようにするため、その工事の着手と完了、又は工事を行わない（廃止した）場合について、市に届け出なければなりません。
- ・市は、開発行為等に係る工事が完了した場合、その工事が協定の内容に適合しているかどうかについて検査を実施しなければなりません。これは、事前協議によって調整し、合意した事項について市と開発事業者との間で締結した協定の履行を確認するためです。

(公共施設及び公益施設の管理の移管及び帰属)

第16条 開発事業者は、第14条の検査終了後、第5条第1項又は第7条第1項に規定する協議において市の管理に属するものとされた公共施設及び公益施設について、必要となる図書を市長に提出し、速やかに管理の移管及び土地の帰属手続を行うものとする。

2 前項の規定により市に移管できる公共施設及び公益施設は、次の各号に掲げるものとし、市長との協議により別段の定めがある場合を除き、無償で市に帰属するものとする。

(1) 道路（市道認定基準（平成17年妙高市訓令第13号）及び妙高市道路の構造等の技術的基準を定める条例（平成25年妙高市条例第17号）を満たすものに限る。）

(2) 消防水利

(3) 公園、緑地等（敷地の位置により市の管理が適切でないと認められるものを除く。）

(4) 排水施設（下水道施設を含み、特定の利用者の用に供するものを除く。）

(5) その他協議によるもの

3 市長は、移管される公共施設及び公益施設について、開発事業者又は自治会若しくは町内会に無償で管理委託することができる。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、整備した公共施設及び公益施設の管理を市に移管するとともに、土地の市への帰属手続を行うことを定めたものです。

【解説】

(1) 公共施設及び公益施設の管理の移管及び帰属

- ・開発事業者は、開発に係る工事の検査が終了した後、当初又は変更の協定において市の管理に属するものとされた公共施設及び公益施設について、施設の完成図や土地の登記書類など、必要となる図書を市長に提出し、速やかに管理の移管及び土地の帰属手続を行うものとします。
- ・市に移管できる公共施設及び公益施設は、基本的には道路、消防水利、公園・緑地、下水道管渠等を含む排水施設とし、その他の公共施設や公益施設は協議によるものとします。
- ・開発事業者は、開発行為等において公共施設や公益施設を整備する場合、その費用を自己の責任で負担し、市との協議により特段の定めがある場合を除き、市への帰属は無償とします。また、帰属に係る登記費用も開発事業者の負担とします。

(2) 公共施設及び公益施設の管理

- ・移管される公共施設及び公益施設の管理は、必ずしも市が直接行うものではなく、開発事業者や自治会、町内会に委託することを可能とします。

(施設等の破損の復旧)

第17条 開発事業者は、前条第2項の規定により市に移管した公共施設及び公益施設について、移管した日から起算して2年以内に開発事業者の責に起因する破損等があった場合は、開発事業者の負担において、これを復旧するものとする。ただし、開発事業者の故意又は重大な過失により生じた公共施設及び公益施設の破損は、移管した日から起算して10年間復旧の義務を負うものとする。

【趣旨】

本条は、開発事業者に対し、市に移管した公共施設及び公益施設が破損した場合には、一定期間は開発事業者が自らの負担で復旧することを定めたものです。

【解説】

(1) 市に移管した公共施設及び公益施設の破損の復旧

- ・開発事業者は、その責に起因する破損等があった場合は、移管した日から起算して2年間は自らの負担においてこれを復旧しなければなりません。
- ・破損が開発事業者の故意又は重大な過失により生じたものである場合は、開発事業者には10年間の復旧の義務があります。

(開発対策協議会の設置)

第18条 市長は、第5条第1項又は第7条第1項に規定する協議に際して、必要に応じて地域住民等の意見を聴くため、開発対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する20人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 観光業団体の代表
- (3) 商工業団体の代表
- (4) 地域自治組織の代表
- (5) その他市長が必要と認める者

3 協議会の委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。その他市長が特に必要と認める場合、当該委員の任期を短縮することができる。

4 協議会の運営等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【趣旨】

本条は、開発行為等の事前協議に際して、必要に応じて地域住民等の意見を聴くために市が設置する開発対策協議会（以下「協議会」という。）について定めたものです。

【解説】

(1) 役割

- ・協議会の権限については、市長の諮問のための組織と位置づけます。開発事業者に関係者への説明等の措置を義務付けていますが、開発事業者を通じた間接的なものとなることから、市が地域をはじめとした広範の関係者から直接意見等を聴く仕組みを設けるものです。

(2) 構成と運営

- ・協議会の委員は、20人以内として市長が委嘱し、任期は2年間とします。
- ・委員の構成は次のとおりとします。（括弧書きは予定）
 - ①学識経験のある者（都市計画審議委員）
 - ②観光業団体の代表（妙高ツーリズムマネジメント）
 - ③商工業団体の代表（新井商工会議所、妙高市商工会）
 - ④地域自治組織の代表者（新井地域は過去の実績により開発行為等の可能性が高い矢代、斐太、和田地区のコミュニティ組織、妙高高原地域は区長連絡協議会、妙高地域は自治会連絡協議会）
 - ⑤その他市長が必要と認める者（土地改良区や隣接自治体などの関係機関、案件により関係する区長や町内会長、地区観光協会など）
- ・市は、案件によりその関係者を委員に委嘱する場合があることから、委員の任期を短縮するこ

とができます。

- ・委員全員がすべての会議に出席するのではなく、開発行為等の場所によって関係のある委員が出席する「分科会方式（新井、妙高高原、妙高、斑尾の各分科会）」を予定しています。

（３）開催基準と審議事項

- ・協議会は必要に応じて開催しますが、周辺住民の生活環境や生業に大きな影響を与える可能性がある場合として、規則で次のとおりの基準を定める予定としています。
 - ① 2 h a 以上の開発行為等（県大規模開発行為の適正化要綱における事前協議対象）
 - ② ホテル・旅館や店舗などの用途ごとに一定規模以上の建築物を伴う開発行為等
 - ③ 開発事業者が義務付けている関係者への意見聴取等により、市が開催の必要があると判断した開発行為等
- ・開発対策協議会における審議事項として次のとおりの項目を予定しています。
 - ① 公共施設及び公益施設に関すること
 - ② 自然環境の保全、災害予防、公害防止に関すること
 - ③ その他生活環境や生業等への影響に関すること

（立入調査等）

第 19 条 市長は、この条例の施行に際し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 前項の規定により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。

【趣旨】

本条は、市は、開発行為等の現場への立ち入り調査をすることができることを定めたものです。

【解説】

（１）立入調査

- ・立入調査の目的は、協定に基づいた開発行為等の履行状況を現場に立ち入って調査することで、必要があれば開発事業者に対して指導等を行うものです。
- ・市による立ち入り調査は、指定された職員が行い、身分証明書を携帯しなければなりません。

（指導又は助言）

第 20 条 市長は、開発事業者に対し、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。

【趣旨】

本条は、市は、開発事業者に対して必要な指導又は助言ができることを定めたものです。

【解説】

（１）指導と助言の内容

- ・開発行為等に関する指導とは、本条例をはじめ、関係法令や条例、規則などに違反している場合に、それを改善させることなどを指します（例：提出された公園緑地計画が規則で定める基準に満たない場合、その計画を修正変更して基準を満たすように指導する）。
- ・開発行為等に関する助言とは、関係法令や条例、規則などに違反していたり、義務付けはありませんが、望ましいと考えられることを実施させることなどを指します（例：開発行為等を行

う周辺の自治組織との間で環境保全に関する協定を結ぶ)。

(勧告)

第21条 市長は、開発事業者が、次の各号のいずれかに該当するときは、期限を定め、当該開発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条第1項若しくは第7条第1項に規定する協議を行わず、又は第9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条及び第11条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14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開発事業者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置等をとらなかったときは、期限を定めてその勧告に係る措置等をとるべきことを命ずることができる。

【趣旨】

第21条と第22条は、市は、開発事業者が本条例の規定に従わない場合、必要な措置等を講ずることを勧告し、勧告に従わないときは、その勧告に係る措置等をとるべきことを命令できることを定めたものです。

【解説】

(1) 勧告と命令の目的と内容

- ・本条例に一定の強制力を持たせることで、開発事業者に対して本条例の規定に従わせることを目的としたものです。
- ・勧告と命令ができる違反事項は次のとおりです。
 - ①事前協議（変更を含む）を行わず、又は関係者への説明や利害関係者の同意を得る等の措置を講じないで工事に着手したとき。
 - ②開発行為等に伴って講ずる措置（公共施設及び公益施設の整備、自然環境の保全、災害の予防、公害等の防止等）が、正当な理由がなく、市が規定する基準に照らして著しく不十分であるとき。
 - ③市による完了検査の結果、開発行為等が協定の内容に適合していると認められる前に開発行為等に係る土地、施設等の供用を開始したとき。

(公表)

第23条 市長は、前2条の規定による勧告又は命令に従わなかったときは、当該開発事業者の氏名又は名称及び代表者氏名、従わなかった勧告又は命令の内容その他市長が必要と認める事項を公表することができる。

【趣旨】

本条は、市は、開発事業者が勧告又は命令に従わなかったときは、その氏名等や従わなかった勧告又は命令の内容等を公表することができることを定めたものです。

【解説】

(1) 公表の目的

- ・開発事業者が勧告又は命令に従わなかった場合に、その情報を公表できるようにすることで、不適正な開発行為を抑止する効果や不適正な開発行為等を中断させる効果（銀行融資の打ち切りなど）を期待しているものです。

(2) 公表の方法

- ・開発事業者にあらかじめ文書で通知した上で、市掲示板に公告するとともに、市ホームページに掲載します。

(都市計画法の手續との関係)

第24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。

【趣旨】

本条は、都市計画法における開発許可の手續きがあった場合、それをもって本条例の手續きを行ったものとみなす項目について定めたものです。

【解説】

(1) 都市計画法の手續きをもって本条例の手續きとみなす項目

- ・法第34条の2第1項の規定による協議（国、都道府県等が行う開発行為における市との協議）と、本条例第5条第1項に規定する協議（市への事前協議）
- ・法第35条の2第3項の規定による届出（開発許可の軽微な変更の市への届出）と本条例第7条第3項の規定による届出（協定の締結後における開発行為等に係る事業計画等の軽微な変更の市への届出）
- ・法第36条第1項の規定による届出（開発行為に関する工事が完了したときの市への届出）と本条例第13条の規定による届出（開発行為等に係る工事が完了したときの市への届出）
- ・法第36条第2項の規定による検査及び検査済証の交付（工事完了の届出があった際の市による検査と検査済証の交付）と本条例第14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（開発行為に関する工事を廃止したときの市への届け出）と本条例第15条の規定による届出（開発行為等に関する工事を廃止したときの市への届け出）
- ・法第45条の規定による承認の申請（開発許可の地位の承継における市への承認申請）と本条例第8条第2項の規定による届出（協定に基づく地位の承継についての市への届出）

(適用除外)

第25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。

【趣旨】

本条は、本条例の規定が適用されない開発行為等について定めたものです。

【解説】

(1) 条例を適用しない開発行為等

- ・ 特定の公的事業として行う都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに規定する次のとおりの開発行為等については、各事業における手続きが定まっているなどの理由から本条例の適用を受けないものとします。
 - ①都市計画事業の施行として行う開発行為
 - ②土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - ③市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - ④住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - ⑤防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - ⑥公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - ⑦非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - ⑧通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- ・ 本条例の適用は、都市計画法における開発行為の許可とは別なものであり、農林漁業に関する開発行為や公益上必要な施設の建築のための開発なども本条例の適用を受けるものです。

(委任)

第26条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【趣旨】

本条は、本条例の施行に関して必要な事項は規則その他必要な方法で定めるなど、市長への委任を定めたものです。

【解説】

(1) 規則で定める事項

- ・ 本条例に明記されている規則に定める事項は次のとおりですが、その他についても必要な事項を規則に定めます。
 - ①協定における軽微な変更（第7条）
 - ②公共施設及び公益施設の整備における基準（第10条）
 - ③開発行為等に伴って講ずるその他の措置の基準（第11条）
 - ④開発対策協議会の運営に関する事項（第18条）

(罰則)

第27条 第22条の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

【趣旨】

本条は、市は、開発事業者が命令に従わない違反があった場合、罰金を科することができることを定めたものです。

【解説】

(1) 罰則の目的

- ・罰則は刑罰であることから刑事訴訟法に従う手続きとなり、刑が確定した場合は社会的に著しく不利な立場となることから、公表と同様に、不適正な開発行為を抑止する効果や不適正な開発行為等を中断させる効果を期待しているものです。

(2) 罰金の額

- ・罰金の額は、地方自治法の規定で100万円を超えることはできません。また、関連する都市計画法の罰則における罰金の額の上限が50万円であることから、50万円と設定するものです。
- ・地方自治法では、他の罰則（2年以下の懲役や禁錮）も可能ですが、刑罰を受けたことによって社会的に著しく不利な立場となることによる抑止効果が主な狙いであることから、罰則は罰金のみとします。

(3) 公表と罰則の運用

- ・公表は勧告に従わない段階で可能とすることから、勧告に従わなければ公表し、公表してもなお勧告に従わなければ命令を出し、命令に従わない場合はさらに公表し、それでも命令に従わない場合は、罰則を適用するという順番になります。

(両罰規定)

第28条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人、その他の従業員が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の罰金刑を科する。

【趣旨】

本条は、罰則について、個人だけでなくその属する法人等の両方について適用することを定めたものです。

【解説】

(1) 両罰規定の目的

- ・法人組織に対して、従業員などの違反行為を防止するための注意義務を課するものです。