

美濃加茂市開発事業に関する条例（素案）の概要

1 条例制定の概要

美濃加茂市は、昭和54年8月に「美濃加茂市開発事業指導要綱（以下「指導要綱」という。）」を制定し、1,000㎡以上の土地の区画形質の変更に伴う開発について、事業者に統一的な行政指導を行うためのルールを定め、事業者の理解と協力のもとに開発事業に伴う生活環境の悪化や災害防止に一定の成果を上げてきました。

指導要綱制定後、昭和63年、平成2年、平成10年及び平成20年と時代に沿うよう内容の見直しを重ね運用をしてきました。

しかしながら、指導要綱は、行政の事務処理を進める上での行政運営の指針や行政活動の取り扱いの基準を定めるものとされることから、要綱に基づく行政指導の限界が明らかになってきました。

このような中、市が市民と事業者とともに地域の実情に応じた市の環境整備を進めるためには、開発指導に関する明確な義務規定を定める必要があることから法令（地方自治法第14条第2項に基づく条例）として位置付けられる条例を制定することにしました。

2 条例で規定する事項

- (1) 開発事業に関する協議と手続き
- (2) 開発事業に伴う地域住民等への事業計画の説明
- (3) 公共施設等管理者との協議
- (4) 事業施行中及び完了後の防災措置
- (5) 協定の締結
- (6) 指導及び勧告、公表

3 条例化のメリット・デメリット

(1) メリット

- 1) 法的根拠が明確となる。
- 2) 判断基準が明確であり外部への透明性も高い。
- 3) 争訟となっても法的根拠となる。
- 4) 市と事業者が協定を締結することにより協議内容を確認することができる。

(2) デメリット

柔軟な対応をしにくい面もある。

4 条例等の構成

- (1) 条例・条例施行規則・条例実施要綱の3部構成とします。
- (2) 届出・協議・勧告などの基本的な事項を条例化し、実体的な基準を施行規則に、その他細かな説明等を実施要綱に定めるものとします。

5 条例の概要

(1) 趣旨(第1条関係)

開発事業の計画に係る手続や設計の基準等を定め、行政の姿勢を広く市民に示し、その内容や手続きの明確化、透明化を図り、公平で適正な指導や施行を確保し、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、地域の秩序ある発展及び良好な生活環境の保全に寄与することを目的としてこの条例を制定します。

(2) 用語の定義(第2条関係)

開発事業とは、一団の土地について行う区画形質の変更を行う事業をいいます。具体的には、公共施設の新設、改廃を伴うものやおおむね30センチメートル以上の切土又は盛土を行う造成工事のことをいいます。

開発事業、一団の土地、事業者、公共施設、公益施設、地域住民等及び関係者について定義しています。

(3) 適用の範囲(第3条関係)

この条例は、開発面積が1,000平方メートル以上の開発事業に適用することとしました。ただし、都市計画法による開発事業に該当しないとされている以下の事業は、条例の適用から除外しました。

- ① 国又は地方公共団体が行うもの
- ② 国土利用計画法第18条の政令で定める法人及びそれに類する団体が行うもの
- ③ 都市計画法第29条第1項第2号から第10号までに規定するもの
- ④ 自己の住宅を建築する目的で行う面積が3,000平方メートル未満のもの
- ⑤ 砂利採集事業

(4) 市長の責務(第4条関係)

市長は、開発事業の手続きや工事が円滑に行われるよう指導や勧告、検査を行わなければならないこととしています。

(5) 事業者の責務(第5条関係)

事業者は、開発事業の計画に当たっては、条例、規則その他関係法令に従い、開発の規模や用途により必要となる道路、水路その他の施設を新設又は改築しなければならないこととしています。

開発事業に関連し、道路、水路等の公共施設等を新設、改築、廃止又は移設などを伴う場合は、管理者である市長と協議をしなければなりません。また、開発事業により新設される道路、水路、公園及び上下水道施設については、管理者となる者と協議をしないこととしています。

事業者は、開発事業を計画するに当たり、開発区域の土地所有者、隣地土地所有者及び開発区域内に存する自治会に十分な事業の説明を行い、理解や協力を得られるよう努め、事業中に紛争や被害が生じた場合は、事業者自ら解決をしなければならないこととしています。

(6) 開発事業に関する協議(第6条関係)

事業者は、開発事業を実施しようとするときは、あらかじめ開発事業の内容を記載した申請書に事業計画書及び関係図書を添付し、市長に提出して協議することとし、市長は、その申請書の内容が条例、規則その他関係法令に適合したものであり、周辺地域に交通や防災上安全で支障がないと認めた場合は、開発事業を承認することとしています。

(7) 設計基準(第7条関係)

開発事業の設計には基準が必要であり、都市計画法による開発事業については、「岐阜県宅地開発指導要領の開発許可の基準(技術的基準)」によりますが、それに該当しない開発事業について、施行規則で設計基準を定め、その基準に適合するようにしなければならないと規定しました。施行規則において、都市計画法で規定する以上の基準は設けられないので相応な基準内容としています。

(8) 関係者への周知(第8条関係)

第5条でも規定しましたが、開発事業の協議申請書を市へ提出する前に、事業者は、開発区域の土地所有者や隣地土地所有者及び開発区域内に存する自治会に事業内容や工事の施行方法について十分な説明を行い理解や協力が得られるよう努めることとしています。

開発事業において問題となるのは、隣地土地所有者や地域住民とのトラブルであるため、この条例において隣地土地所有者等の同意までは必要としないが事業内容や施行方法をよく説明し、理解を得るよう努力することとしています。

また、その説明内容等について市へ報告することとしています。

(9) 公共施設等の整備(第9条関係)

開発事業において市と協議し、必要となる公共施設等を新設・改築する場合は、事業者の負担で整備しなければならないことや工事の施行に関する監理、監督の責任も事業者で行うこととしています。

(10) 公共施設等管理者との協議(第10条関係)

開発事業に関連し、既存の道路、水路等の公共施設等を廃止又は移設する場合は、管理者である市長と協議をしなければならないと規定しました。また、開発事業により新設される道路、水路、公園、上下水道施設及び調整池については、管理者となる者と協議をしないといけないと規定し、その内容は、開発協議申請書や開発事業に関する協定書に盛り込むこととしています。

(11) 防災措置等(第11条)

工事着工前及び施行中は、防災措置を施行し、河川、水路等へ土砂の流出や汚濁等の被害を及ぼすことのないようにしなければなりません。また、工事を廃止し、又は中止しようとするときには、当該工事の廃止又は中止に伴う災害を防ぐための措置をしなければならないこととしています。

(12) 協定の締結(第12条関係)

第6条の開発協議申請が承認されたときは、市長と事業者は、その協議内容に基づく開発事業に関する協定を締結することにしました。内容は、事業者の責務、災害補償、事業地への立入及び公共施設の帰属管理について定めることとしています。

(13) 地位の承継(第13条関係)

協定書を締結した開発事業については、従前のまま事業内容を引き継ぐことができることを規定しました。事業者の法定相続人は、届出をすれば事業を承継することができ、それ以外の者は市長の承認を受けて、当該事業者が有していた当該承認及び協定に基づく地位を承継することができることとしています。地位の承継については、都市計画法に規定されており、この条例においても同等の取扱いをすることとしました。

(14) 指導及び勧告(第14条関係)

市長は、開発事業が適正に施行されているか等実施状況の把握に努め、工事の施行が不適切な場合は、担当職員を事業区域内に立ち入らせ、事業者に対

し工事が適正に施行されるよう指導や勧告を行うことができることを規定しました。また、開発協議に提出された書類に虚偽があった場合、又は勧告を行ってから相当期間が経過しても改善されない場合は、承認等の取消しをすることができることとしています。

(15) 公表(第 15 条関係)

事業者又は関係者が勧告の指示に従わないときは、その者の氏名、住所、勧告の内容及び必要な事項を公表します。また、公表しようとするときは、あらかじめ、その者に対して意見を述べる機会を与えなければならないこととしています。

(16) 委任(第 16 条関係)

この条例に定めるもののほか、必要な事項は、条例施行規則及び条例実施要綱を定めることとしました。

(17) 施行期日(附則関係)

この条例の施行日は、市民へこの条例の内容を周知する期間が必要であるため、制定期日の3月後とする予定です。