

福知山市条例第37号

福知山市開発行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例

目次

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 開発行為に係る手続

第1節 開発行為に係る手続の適用範囲（第7条）

第2節 開発行為の住民への周知等（第8条—第10条）

第3節 開発行為に係る手続の確認等（第11条—第23条）

第3章 開発行為に係る紛争の調整（第24条—第32条）

第4章 補則（第33条—第37条）

第5章 罰則（第38条・第39条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、本市の区域内において行われる開発行為に関し、住民への周知に係る手続その他必要な事項を定めるとともに、当該開発行為に係る紛争を解決するための調整に関し必要な事項を定めることにより、良好な住環境の形成を図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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）開発行為 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をいう。

（2）開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。

（3）近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 開発区域の境界線から敷地までの水平距離が10メートル以内にある土地若しくは当該土地に存する建築物を所有し、管理し、若しくは占有する者又は当該建築物に居住する者

イ 開発区域に属する地区の自治会等の代表者

ウ この号ア及びイに掲げるもののほか、開発行為に対し利害を有すると市長が認める者

（4）開発者 開発行為を行い、又は行おうとする者をいう。

（5）工事施行者 開発者から開発行為に関する設計、施工、監理その他工事等を請け負った者又は当該請負工事等の下請負をする者をいう。

（6）開発事業計画 開発行為を実施するために必要な計画をいう。

（7）紛争 開発行為に伴って生ずる日常生活に及ぼす影響に関する近隣住民

等と開発者又は工事施行者との争いをいう。

(市の責務)

第3条 市は、住民が快適に暮らせるまちづくりに努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。

2 市は、開発行為に係る紛争を未然に防止するよう努めるとともに、当該紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(近隣住民等の責務)

第4条 近隣住民等は、開発者から開発行為の説明がなされるときは、当該説明を真摯に受けるよう努めなければならない。

2 近隣住民等は、開発行為に係る紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。

(開発者の責務)

第5条 開発者は、開発行為を行うときは、近隣住民等に及ぼす影響に十分配慮し、近隣住民等の合意を得るよう努める等の適切な対応を誠実にを行うとともに、近隣住民等相互の良好な関係を損なわないようにしなければならない。

2 開発者は、開発行為に係る紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。

(適用除外)

第6条 次に掲げる開発行為については、次章から第5章までの規定は、適用しない。

(1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第2条第1項に規定する土地区画整理事業

(2) 前号に規定する土地区画整理事業として行われた換地処分済の土地において行われる開発行為(都市計画法第29条第1項及び第2項に規定する許可を受けなければならない開発行為を除く。)

(3) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条第1号に規定する市街地再開発事業

(4) 国又は地方公共団体が行う開発行為で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの

(5) 自己の居住の用に供する目的で行われる開発行為(宅地の分譲又は共同住宅、長屋等の建築の用に供する目的で行われる開発行為を除く。)

(6) 災害その他の非常の事態のために必要な応急措置として行われる開発行為

(7) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為として行われる開発行為で、市長が認めるもの

第2章 開発行為に係る手続

第1節 開発行為に係る手続の適用範囲

第7条 開発者は、本市の区域内における開発行為で、次の各号のいずれかに該当するものを行うときは、次節及び第3節に定める手続によらなければな

らない。

- (1) 開発区域の面積が300平方メートル以上の開発行為
 - (2) 開発区域の面積が300平方メートル未満の開発行為で、市長が特に必要と認めるもの
- 2 前項の規定の適用に当たっては、その開発行為の完了後1年以内に隣接して行われる開発行為は、これらを一体的な開発行為として扱うものとする。

第2節 開発行為の住民への周知等

(お知らせ板の設置)

第8条 開発者は、あらかじめ開発行為の周知を図るため、当該開発行為の予定地の見やすい場所に、規則で定める標識（以下「お知らせ板」という。）を設置しなければならない。

- 2 開発者は、前項の規定によりお知らせ板を設置したときは、速やかに市長に報告しなければならない。
- 3 お知らせ板の設置期間は、その開発行為に係る第20条の規定による届出を行った日までの間とする。

(近隣住民等への説明)

第9条 開発者は、前条第2項に規定する報告を行った日から3日を経過する日の翌日以後に、開発事業計画の内容、開発行為中の安全確保及び土砂の搬出入等の近隣住民等への日常生活に及ぼす影響等に関し、当該近隣住民等に説明会の開催その他の方法（以下「説明会等」という。）によって説明しなければならない。ただし、当該説明を行えないことについて、やむを得ない理由があると市長が認めるときは、この限りでない。

- 2 近隣住民等は、開発者が前項に規定する説明を行わないとき、又は当該説明が十分でないと判断したときは、市長に対し、開発者が説明会等を行うよう請求することができる。
- 3 市長は、前項に規定する請求を受けた場合で、必要があると認めるときは、開発者に対し説明会等を行うよう請求することができる。
- 4 開発者は、説明会等を行うに当たっては、誠意をもって具体的かつ平易に内容を説明し、十分に理解が得られるよう努めなければならない。
- 5 開発者は、第1項に規定する説明を行ったときは、速やかにその経過を記載した説明報告書（以下「説明報告書」という。）を市長に提出しなければならない。
- 6 開発者は、近隣住民等が第1項に規定する説明を拒否したときその他当該説明を行えないときは、速やかにその経過を記載した説明交渉報告書（以下「説明交渉報告書」という。）を市長に提出しなければならない。
- 7 開発者は、前2項の規定により説明報告書又は説明交渉報告書を提出したときは、直ちに提出日をお知らせ板に記載し、近隣住民等にその旨を周知しなければならない。
- 8 市長は、説明報告書及び説明交渉報告書の内容をその開発行為に関わる近

隣住民等、開発者及び工事施行者（以下「開発行為関係者」という。）の閲覧に供するものとする。

（開発事業計画等に対する意見書の提出等）

第10条 近隣住民等は、前条第7項の規定により説明報告書又は説明交渉報告書の提出日がお知らせ板に記載された日から14日以内に、開発事業計画等に対する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を開発者に提出することができる。

- 2 開発者は、意見書の提出を受けたときは、当該意見書に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を、当該意見書を提出した近隣住民等に提出するとともに、当該意見書及び見解書の写しを速やかに市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、近隣住民等から第1項に規定する期間について、当該期間の満了までに期間延長の要請があった場合で、相当の理由があると認めるときは、その期間を21日以内とすることができる。
- 4 市長は、前項の規定により期間の延長をするときは、その旨を開発者に通知するものとする。
- 5 開発者は、前項に規定する通知を受けたときは、直ちに当該通知により延長された期間をお知らせ板に記載し、近隣住民等にその旨を周知しなければならない。
- 6 市長は、意見書及び見解書の写しの内容をその開発行為に関わる近隣住民等の閲覧に供するものとする。

第3節 開発行為に係る手続の確認等

（開発行為に係る手続の確認申請）

第11条 開発者は、開発行為を行おうとするとき、又は既に次条第1項に規定する確認を受けた開発行為について規則で定める事項の変更をしようとするときは、市長に申請し、当該開発行為に係る手続の確認を受けなければならない。

- 2 前項に規定する申請には、規則で定める図書等を添付しなければならない。
（開発行為に係る手続の確認）

第12条 市長は、前条第1項に規定する申請を受けたときは、速やかにその内容を審査し、規則で定める基準に適合するときは、その開発行為に係る手続の確認をするとともに、当該申請を行った開発者に対し、確認済証を交付しなければならない。

- 2 市長は、前条第1項に規定する申請の内容が前項に規定する基準に適合していないと認めるときは、当該申請を行った開発者に対し、書面によりその内容の補正、第9条第1項に規定する説明の追加等を求めなければならない。
- 3 市長は、この条例の目的を達成するために必要な限度において、第1項に規定する確認（以下この条及び次条において「確認」という。）について条件を付することができる。

- 4 開発者は、開発行為に関する都市計画法又は建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく許認可等（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第3号に規定する許認可等をいう。）に係る手続が終了するときまでに、確認を受けるよう努めなければならない。
- 5 開発者は、確認を受けたときは、速やかに第1項に規定する確認済証の交付日及び確認済番号をお知らせ板に記載しなければならない。
- 6 開発者が確認を受けた日から起算して5年以内にその開発行為に着手（開発行為に係る切土、盛土等をいい、開発行為を行う区域の仮囲い等の準備を除く。以下同じ。）しない場合は、当該確認は、その効力を失う。ただし、当該開発行為に着手しないことにつき、やむを得ない理由があると市長が認めるときは、この限りでない。

（確認の取消し）

第13条 市長は、開発者が次の各号のいずれかに該当するときは、確認を取り消すことができる。

- (1) 前条第3項の規定により確認について付した条件に違反したとき。
- (2) 前条第4項に規定する許認可等を受けることができなかつたとき、又は当該許認可等が取り消され、若しくは効力を失つたとき。
- (3) 第23条第2項の規定に基づく命令に従わなかつたとき。
- (4) 虚偽その他不正な行為により確認を受けたとき。

（工事施行者決定後の追加説明）

第14条 開発者（第9条第1項に規定する説明を行ったときにおいて、工事施行者を決定していなかつた者に限る。）は、工事施行者を決定したときは、速やかに近隣住民等に対し、詳細な説明を行っていない部分を説明会等によって説明しなければならない。ただし、当該説明を行えないことについて、やむを得ない理由があると市長が認めるときは、この限りでない。

- 2 開発者は、前項に規定する説明を行ったときは、速やかにその経過を記載した追加説明報告書（以下「追加説明報告書」という。）を市長に提出するとともに、直ちに提出日をお知らせ板に記載しなければならない。
- 3 市長は、追加説明報告書の内容を開発行為関係者の閲覧に供するものとする。

（開発行為の着手の制限）

第15条 開発者又は工事施行者は、第12条第1項に規定する確認を受けなければ、開発行為に着手することができない。

（工事協定）

第16条 近隣住民等と開発者及び工事施行者は、工事中の紛争を予防し、安全で円滑に工事を行うため、開発行為に係る工事について、協定を締結することができる。

（開発行為の着手の届出等）

第17条 開発者は、開発行為に着手しようとするときは、あらかじめ市長に届

け出るとともに、工事予定期間をお知らせ板に記載しなければならない。

(開発行為の変更の届出等)

第18条 開発者は、氏名又は住所（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）、工事予定期間その他開発行為の内容に影響を与えるおそれがない事項に変更が生じたときは、速やかに市長に届け出るとともに、変更した事項をお知らせ板に記載しなければならない。

2 第8条から第10条までに規定する手続の全部又は一部を行った開発者から第11条第1項に規定する申請を行うときまでに、当該手続に関する地位を譲り受けた者は、速やかに市長に届け出るとともに、その旨をお知らせ板に記載しなければならない。

(開発者の承継)

第19条 第12条第1項に規定する確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確認に基づく地位を承継することができる。この場合において、当該地位を承継した者は、速やかに市長に届け出るとともに、その旨をお知らせ板に記載しなければならない。

2 前項の規定により地位の承継が行われた場合においては、この条例の規定により被承継人が行った手続その他の行為は承継人が行ったものとみなし、被承継人に対して行った処分、手続その他の行為は承継人に対して行ったものとみなす。

(開発行為の完了又は廃止の届出等)

第20条 開発者は、開発行為を完了したとき、又は廃止しようとするときは、速やかに市長に届け出るとともに、その旨を近隣住民等に周知しなければならない。

(隣接する市町村の区域に影響を及ぼす開発行為の取扱い)

第21条 市長は、本市の区域内において行われる開発行為が隣接する市町村の区域に影響を及ぼすと認めるときは、隣接する市町村の長と協議し、その内容に配慮した開発事業計画となるよう、開発者に対し、協力を求めることができる。

2 開発者は、本市の区域内において自ら行う開発行為の影響が隣接する市町村の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び隣接する市町村の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(開発行為の停止又は是正の勧告)

第22条 市長は、第12条第1項に規定する確認を受けずに開発行為に着手した開発者又は工事施行者に対して、当該開発行為を停止し、又は違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告するものとする。

(開発行為の停止又は是正等の命令)

第23条 市長は、開発者又は工事施行者が前条の規定に基づく勧告に従わない場合は、当該開発者又は工事施行者に対して、その開発行為を停止し、又は期限を定めて違反を是正するための措置を講ずることを命ずることができる。

2 市長は、開発者が第14条第1項に規定する説明を行わない場合は、当該開発者に対し、期限を定めて説明会等を行うことを命ずることができる。

第3章 開発行為に係る紛争の調整

(あっせん)

第24条 市長は、第7条第1項に規定する開発行為について、近隣住民等及び開発者（以下「当事者」という。）の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、同項に規定する開発行為について、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合で、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前2項に規定する申出は、その開発行為に係る第20条の規定による届出がなされた日までに行わなければならない。

4 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者又は工事施行者から意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(あっせんの終結等)

第25条 市長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき、又は当事者の双方若しくは一方が紛争の調整の申出を取り下げたときは、あっせんを終結させるものとする。

2 市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(福知山市開発行為紛争調整委員会)

第26条 次に掲げる事項を行うため、福知山市開発行為紛争調整委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(1) 次条から第30条までに定める紛争の調停に関すること。

(2) 市長の諮問に応じて、紛争の予防及び調整に係る重要事項について調査審議し、その結果を答申すること。

2 委員会は、法律、建築又は都市計画の分野において知識と経験を有する者のうちから、市長が委嘱した3人以内の委員をもって組織する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

5 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。その職を退いた後も同様とする。

(調停への移行)

第27条 市長は、第25条第2項の規定によりあっせんを打ち切った場合で、必要があると認めるときは、当事者の双方に対し、期限を定めて委員会による調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告をした場合で、当事者の双方が当該勧告を受

諾したときは、調停に付すものとする。

- 3 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合で、相当の理由があると認めるときは、調停に付することができる。

(必要な調査)

第28条 委員会は、当事者又は工事施行者から意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めるほか、調停のために必要な調査を行うものとする。

(調停案の作成及び受諾勧告)

第29条 委員会は、調停に必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者の双方に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の終結等)

第30条 委員会は、当事者の双方が合意に達したとき、又は調停案を当事者の双方が受諾したときは、調停を終結させるものとする。

- 2 委員会は、調停の続行が困難と判断したとき、又は調停案を当事者の一方が受諾しないときは、調停を打ち切ることができる。

- 3 委員会は、調停を終結し、又は打ち切ったときは、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

(手続の非公開)

第31条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

(開発行為の工事の着手延期等の要請)

第32条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、その理由を付して、開発者又は工事施行者に対し、期限を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

第4章 補則

(開発行為の台帳)

第33条 市長は、第7条第1項に規定する開発行為に関する台帳を作成し、一般の閲覧に供するものとする。

(状況報告等)

第34条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発区域の土地若しくは当該土地に存する建築物を所有し、管理し、若しくは占有する者、開発者又は工事施行者から開発行為に関する計画及び工事の状況等について必要な報告又は資料の提出を求めることができる。

(立入検査)

第35条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、職員を開発区域内に立ち入らせ、開発行為に関する工事の状況等を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、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。

(公表)

第36条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、その者の氏名及び違

反の事実を公表することができる。

- (1) 第24条第2項に規定するあつせんに正当な理由なく応じないとき。
- (2) 第27条第3項に規定する調停に正当な理由なく応じないとき。
- (3) あつせん又は調停の手續において当事者の双方が書面で合意した事項を、正当な理由なく履行しないとき。
- (4) 第32条に規定する要請に正当な理由なく応じないとき。
- (5) 第34条の規定による報告又は資料の提出の要求に、正当な理由なくこれに応じず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出を行ったとき。
- (6) 前条第1項に規定する立入検査を正当な理由なく拒み、妨げ、又は忌避したとき。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表される者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、又は有利な証拠を提示する機会を与えるものとする。

(委任)

第37条 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、規則で定める。

第5章 罰則

第38条 第23条第1項の規定に基づく市長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第39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者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日（次項において「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に、福知山市行政手續条例（平成8年福知山市条例第9号）に規定する行政指導その他の措置の定めるところによりなされた開発行為に係る手續その他の行為については、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。