

猪名川町開発事業の手続等に関する条例

平成30年 9 月 25 日

条 例 第 2 6 号

目次

第1章 総則（第1条－第10条）

第2章 開発事業の手続

第1節 大規模開発事業の開発構想の周知等（第11条－第17条）

第2節 特定開発事業の事前協議等（第18条－第29条）

第3節 小規模開発事業の事前協議等（第30条－第35条）

第4節 開発事業の施行等（第36条－第44条）

第3章 紛争の解決（第45条－第49条）

第4章 雑則（第50条－第58条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業に関し、猪名川町（以下「町」という。）、開発事業者及び地域住民による相互理解と協力を促進するための手続その他必要な事項を定め、総合的な調整を行うことにより、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るとともに、快適で秩序ある調和のとれたまちづくりを実現することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）及びこれらの法律に基づく命令の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 開発事業 次に掲げる行為のいずれかに該当するものをいう。

ア 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

イ 建築基準法第2条第13号に規定する建築

ウ 建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途を変更する行為（当該用途の変更が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の17で規定する

類似の用途相互間におけるものである場合は除く。)

エ 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする行為

オ 宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成(以下「宅地造成行為」という。)

カ 土地の区画又は形質の変更を伴う造成並びに資材置場等の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

(2) 開発事業者 開発事業を行おうとする者及びその者の下で工事を施行するもの

(3) 開発事業区域 開発事業を行おうとする土地の区域をいう。

(4) 特定用途建築物 次に掲げる用途に供する建築物をいう。

ア ホテル及び旅館

イ ぱちんこ屋、カラオケボックス、キャバレー及びバー

ウ 葬祭場(専ら葬儀を行う施設で神社、寺院、教会等を除く。)及び動物霊園(犬、猫その他の人に飼育されていた動物の死がいや火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死がいを埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設)

エ その他ア、イ又はウに類する用途に供する建築物で、周辺環境に著しく影響があると町長が認めた建築物

(5) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は階数(地階を除く。)が4階以上の建築物をいう。

(6) 集合建築物 1棟の建築物内に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所その他これらに類する用途に供することができるもの(以下「住戸等」という。)を有する建築物で、これらの住戸等の全部又は一部を住居の用に供するものをいう。

(7) 寄宿舍 複数の住室の集合で、かつ食堂、便所、浴室等、住民が共同で利用する施設を有するものをいう。

(8) 大規模開発事業 第1号に規定する開発事業のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発事業区域の面積が5,000平方メートル以上の区域で行われる開発行為、建築物の新築又は宅地造成行為

イ 高さ20メートルを超える中高層建築物の新築

ウ 床面積の合計が3,000平方メートル以上の建築物の新築(エに規定するものを

- 除く。)
- エ 特定用途建築物で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上又は床面積の合計が300平方メートル以上のものの新築
 - オ 集合建築物で、その住戸等の計画戸数が50戸以上のものの新築又は寄宿舍で計画住室数が50室以上のものの新築
 - カ 既存の建築物の増築又は改築を目的とする行為で、当該行為を行う部分がイからオまでに規定する建築物となるもの
 - キ 次号アからキまでに規定する中規模開発事業のうち、開発事業の内容、周辺の状況等により、著しく周辺環境に影響を与えるため、町長が大規模開発事業に位置づけることが適切と判断したもの
- (9) 中規模開発事業 第1号に規定する開発事業のうち、大規模開発事業を除く、次のいずれかに該当するものをいう。
- ア 開発事業区域の面積が500平方メートル以上5,000平方メートル未満の開発行為、建築物の新築又は宅地造成行為
 - イ 高さ10メートルを超え20メートル以下の中高層建築物の新築
 - ウ 床面積の合計が500平方メートル以上3,000平方メートル未満の建築物の新築
 - エ 特定用途建築物で、開発事業区域の面積が500平方メートル未満又は床面積の合計が300平方メートル未満のものの新築
 - オ 集合建築物で、その住戸等の計画戸数が10戸以上50戸未満のものの新築又は寄宿舍で計画住室数が10室以上50室未満のものの新築（第1種低層住居専用地域にあっては、その計画数が2戸以上50戸未満の新築）
 - カ 第1号ウ又はエに該当する行為
 - キ 既存の建築物の増築又は改築を目的とする行為で、当該行為を行う部分がイからオまでに規定する建築物となるもの
 - ク 次号に規定する小規模開発事業のうち、開発事業の内容、周辺の状況等により、著しく周辺環境に影響を与えるため、町長が中規模開発事業に位置づけることが適切と判断したもの
- (10) 小規模開発事業 第1号に規定する開発事業のうち、大規模開発事業及び中規模開発事業を除く、開発事業区域の面積が300平方メートル以上500平方メートル未

満の開発行為

- (11) 特定開発事業 大規模開発事業及び中規模開発事業をいう。
- (12) 特定開発事業者 大規模開発事業及び中規模開発事業を行おうとする開発事業者をいう。
- (13) 周辺住民 次の開発事業の区分に応じ、次に定める者をいう。
 - ア 大規模開発事業 次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者をいう。
 - (ア) 開発事業区域の境界線からの水平距離が25メートルの範囲内の区域において、土地の所有権を有する者及び建築物の所有権又は権原に基づく占有権を有する者(以下「土地の所有権を有する者等」という。)
 - (イ) 開発事業区域の境界線からの水平距離が開発事業に係る建築物の高さの2倍の距離(当該距離が50メートルを超える場合にあつては、50メートル)の範囲内の区域において、土地の所有権を有する者等
 - (ウ) 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じると予想される範囲内に、土地の所有権を有する者等
 - (エ) 開発事業区域が属する自治会等の代表者及び(ア)から(ウ)までに規定する者が属する自治会等の代表者
 - (オ) 開発事業に係る工事により、その構造が変更される水路又は開発事業区域から放流される雨水等の第一次放流先となる水路を利用する者で組織された団体その他これに類するものの代表者
 - (カ) 開発事業区域が属する自治会若しくは(ア)又は(イ)に規定する者が属する自治会の区域内に居住する者で、工事車両の通行、日照、通風の阻害その他の理由により、生活環境等に著しい影響があると町長が認めたもの
 - イ 中規模開発事業 次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当する者をいう。
 - (ア) 開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートルの範囲内の区域において、土地の所有権を有する者等
 - (イ) 開発事業区域の境界線からの水平距離が開発事業に係る建築物の高さの1.5倍(中高層建築物の場合は、建築物の高さの2倍)の距離(当該距離が50メートルを超える場合にあつては、50メートル)の範囲内の区域において、土地の所有権を有する者等
 - (ウ) アの(ウ)に定める者

- (エ) アの(オ)に定める者
 - (オ) 開発事業区域が属する自治会等の代表者及び(ア)から(ウ)までに規定する者が属する自治会等の代表者
 - (カ) 開発事業区域が属する自治会若しくは(ア)又は(イ)に規定する者が属する自治会の区域内に居住する者で、工事車両の通行、日照、通風の阻害その他の理由により、生活環境等に著しい影響があると町長が認めたもの
- ウ 小規模開発事業 次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する者をいう。
- (ア) 開発事業区域の境界線からの水平距離が10メートルの範囲内の区域において、土地の所有権を有する者等
 - (イ) 開発事業区域が属する自治会等の代表者及び(ア)に規定する者が属する自治会等の代表者
 - (ウ) アの(オ)に定める者
 - (エ) 開発事業区域が属する自治会若しくは(ア)に規定する者が属する自治会の区域内に居住する者で、工事車両の通行、日照、通風の阻害その他の理由により、生活環境等に著しい影響があると町長が認めたもの
- (14) 地域住民 次の開発事業の区分に応じ、次に定める者をいう。ただし、周辺住民は除く。
- ア 大規模開発事業 開発事業区域が属する自治会若しくは前号ア(ア)又は(イ)に規定する者が属する自治会の区域内に居住する者で、工事車両の通行、日照、通風の阻害その他の理由により、生活環境等に著しい影響があるもの
 - イ 中規模開発事業 開発事業区域が属する自治会若しくは前号イ(ア)又は(イ)に規定する者が属する自治会の区域内に居住する者で、工事車両の通行、日照、通風の阻害その他の理由により、生活環境等に著しい影響があるもの
 - ウ 小規模開発事業 開発事業区域が属する自治会若しくは前号ウ(ア)に規定する者が属する自治会の区域内に居住する者で、工事車両の通行、日照、通風の阻害その他の理由により、生活環境等に著しい影響があるもの
- (15) 法定外公共物 猪名川町法定外公共物管理条例(平成16年条例第20号)第2条で規定する法定外公共物をいう。
- (16) 公共施設等 都市計画法第4条第14号に規定する公共施設(法定外公共物として管理するすべてのものを含む。)、上水道、学校教育施設、保健医療施設、社会福祉施設、

交通安全施設、集会所、ごみ集積施設その他住民の共同の福祉又は利便のために必要となる施設をいう。

- (17) 総合計画 本町が定める基本構想及びこれに基づく計画の総体をいう。
- (18) 都市計画マスタープラン 都市計画法第18条の2第1項の規定により定めた本町の都市計画に関する基本的な方針をいう。
- (19) 紛争 開発事業に伴って発生する日照又は通風の阻害、電波障害その他の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する開発事業者と周辺住民との間の紛争をいう。
- (20) 帰属等 都市計画法第40条に規定する公共施設等の用に供される土地の帰属又は公共施設等の用に供される土地の寄附をいう。
- (21) 特定開発事業者等 次に定める者をいう。
 - ア 特定開発事業者
 - イ 小規模開発事業を行おうとする開発事業者のうち、公共施設等及びその用地を町に帰属等をする開発事業を施行するもの
- (22) 開発構想 具体的な計画を策定しようとする前の土地利用計画、建築物概要等の大規模開発事業の構想をいう。
- (23) 開発計画 開発事業を実施するために必要な計画をいう。
- (24) 説明会等 開発事業者が周辺住民及び地域住民に開発構想又は開発計画等に関して、説明会の開催、個別説明の実施、その他開発構想又は開発計画等が十分に理解されるよう執るべき措置をいう。
- (25) 移管 開発に伴って整備された公共施設等を開発事業者が管理することとなる者へ引き渡し、管理することとなる者がこれを受納することをいう。

(町の責務)

第3条 町は、この条例の目的を達成するため、開発事業に関する情報の提供を行うとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう必要な措置を講じるものとする。

(開発事業者の責務)

第4条 開発事業者は、開発事業を行うに当たって、自らも地域社会の一員であることを自覚し、開発事業が周辺環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、この条例の目的を達成するため、自らの責任と負担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、殊更に小規模な事業区域を設定することがないように努め、当該開発事

業において必要とする公共施設等を整備するとともに、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

(住民の責務)

第5条 住民は、地域社会の一員として、自らの周辺環境に関心を持ち、開発事業に関する説明を真摯に受け、この条例の目的が達成されるように努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう協力しなければならない。

(紛争の解決)

第6条 紛争が生じた場合にあつては、その紛争の当事者である開発事業者及び周辺住民は、相互の立場を尊重し互譲の精神をもって解決するように努めなければならない。

(まちづくりに係る計画等への適合)

第7条 開発事業者は、開発事業の計画を策定するに当たっては、総合計画、都市計画マスタープラン等の町の定める計画（以下「まちづくり方針」という。）に即したものとしなければならない。

(地区計画等の活用)

第8条 開発事業者は、開発事業を行うときは、事業区域の規模や周辺地区の状況に合わせ、将来においても土地利用の適正化と良好な住環境が確保できるよう、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画及び建築基準法第69条に規定する建築協定を活用するように努めなければならない。

(適用範囲)

第9条 この条例は、本町の区域内において行う開発事業について適用する。ただし、次に掲げる開発事業については、この限りでない。

- (1) 自己居住用の一の戸建専用住宅を目的とする建築
- (2) 建築物の軽微な増築又は改築で、周辺の環境又は公共施設等に影響を及ぼさないものの
- (3) 都市計画法第29条第1項第5号から第11号までに規定する行為
- (4) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (5) 国県又は町が行うもの
- (6) 前号に準ずるものと町長が認めたもの

(一の開発事業とみなす場合)

第10条 一団の土地（一体的な利用がなされていた土地又は同一の所有者が所有してい

た土地をいう。)に隣接し、若しくは近接する土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業で、全体として、一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の利用が明らかに見込まれる規則で定める開発事業については、一の開発事業とみなして、この条例の規定を適用する。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。

第2章 開発事業の手続

第1節 大規模開発事業の開発構想の周知等

(開発構想届の提出)

第11条 大規模開発事業を行おうとする開発事業者(以下「大規模開発事業者」という。)

は、大規模開発事業の具体的な計画を策定しようとする前に、規則で定めるところにより、開発構想を記載した書面及び図面等(以下「開発構想届」という。)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により開発構想届が提出されたときは、開発構想の区域、規模又は用途等により必要があると認める場合は、大規模開発事業者に対して、必要な指導又は助言をすることができる。

3 大規模開発事業者は、前項の規定による指導又は助言を受けたときは、その内容に従い必要な手続を行わなければならない。

(開発構想に関する標識の設置)

第12条 大規模開発事業者は、前条第1項の規定による開発構想届を提出したときは、開発構想の周知を図るため、速やかに規則で定めるところにより、当該事業区域内に大規模開発事業の開発構想に関する事項を表示した標識(以下「開発構想に関する標識」という。)を設置し、第19条に規定する開発計画に関する標識を設置するまでの間、掲出しておかななければならない。

2 大規模開発事業者が開発構想に関する標識の設置を完了したときは、速やかに規則で定めるところにより、開発構想に関する標識を設置した旨の届け(以下「構想標識設置届」という。)を町長に提出しなければならない。

3 大規模開発事業者は、周辺住民及び地域住民から第1項の規定により設置した開発構想に関する標識に記載した内容について、説明を求められたときは、説明しなければならない。

(開発構想の説明)

第13条 大規模開発事業者は、構想標識設置届を提出した日の翌日以降に、周辺住民が属

する自治会と協議した方法により説明会を開催し、周辺住民に開発構想その他規則で定める事項について、十分に理解されるよう説明しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、開発構想の内容、周囲の状況等により、当該自治会及び町長が説明会の開催が必要ないと認めた場合は、大規模開発事業者は、個別説明その他開発構想が十分に理解される方法により説明を行うことができる。
- 3 大規模開発事業者は、説明会を開催しようとするときは、開催日の14日前までに開催日及び場所について、前条第1項の規定により設置した開発構想に関する標識に記載するとともに、周辺住民及び周辺住民が属する自治会に書面により周知しなければならない。
- 4 大規模開発事業者は、第2項の規定により、説明会以外の方法によって第1項に規定する事項を説明しようとするときは、説明方法等を前条第1項の規定により設置した開発構想に関する標識に記載しなければならない。
- 5 地域住民は、第1項による説明会等により説明を受けることができる。
- 6 大規模開発事業者は、規則で定めるその責めに帰することができない事由により、第1項に規定する説明会を開催することができないときは、周辺住民及び地域住民に開発構想について周知するため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

(構想説明実施報告書の提出)

第14条 大規模開発事業者は、前条第1項又は第2項の規定により説明会等(前条第6項の場合にあっては、同項に規定する措置)を行ったときは、速やかに規則の定めにより報告事項を記載した書面(以下「構想説明実施報告書」という。)を町長に提出しなければならない。

- 2 大規模開発事業者は、構想説明実施報告書を町長に提出したときは、直ちにその旨及び提出年月日を第12条第1項の規定により設置した開発構想に関する標識に記載しなければならない。

(要望書の提出)

第15条 大規模開発事業者の開発構想に対し、良好な都市環境の形成を図る見地から大規模開発事業者に要望を有する周辺住民は、第13条第1項又は第2項の規定による説明会等が終了した日(同条第6項の場合にあっては、同項の規定する措置が講じられた日)の翌日から起算して14日(規則で定める日の日数は、算入しない。)以内に、規則の定

めにより当該要望を記載した書面（以下「要望書」という。）を大規模開発事業者に提出することができる。

- 2 前項の大規模開発事業者の開発構想に対する要望書は、その者が属する自治会等を取りまとめて、当該大規模開発事業者に提出するよう努めるものとする。
- 3 大規模開発事業者は、第1項の規定により要望書が提出されたときは、当該要望書の写しを、速やかに町長に提出しなければならない。
- 4 町長は、周辺住民から第1項に規定する期間について、当該期間満了日までに規則の定めによる期間延長の要請があった場合で、相当な理由があると認めるときは、その期間を21日（規則で定める日の日数は、算入しない。）以内とすることができる。
- 5 町長は、前項の期間延長の要請を受け入れるときは、規則の定めにより、その旨を当該大規模開発事業者に通知するものとする。

（開発計画の策定）

第16条 大規模開発事業者は、要望書の提出があったときは、当該要望書の内容に配慮した開発計画を策定するよう努めなければならない。

- 2 大規模開発事業者は、要望書の提出があった場合において、開発計画を策定したときは、規則の定めに従い、当該開発計画について、速やかに当該要望書を提出した者に説明するものとする。

（開発構想の取下げ）

第17条 大規模開発事業者は、第11条第1項の規定による開発構想届の提出後、大規模開発事業に係る開発構想を取り下げるときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を町長に届け出なければならない。

- 2 大規模開発事業者は、前項の規定の届出をしたときは、速やかにその旨を第12条第1項の規定による開発構想に関する標識に記載し、相当の期間掲出しておかなければならない。

第2節 特定開発事業の事前協議等

（事前協議）

第18条 特定開発事業者は、特定開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等を行う前に、規則で定めるところにより、開発計画を記載した書面及び図面等（以下「事前協議書」という。）を町長に提出し、町長と事前協議しなければならない。ただし、大規模開発事業者は、第11条から第16条までに規定する大

規模開発事業の開発構想に関する手続が完了していなければ、町長とこの条に定める事前協議を行うことができない。

2 前項の町長と特定開発事業者との事前協議は、この条例、この条例に基づく規則並びに町長が別に定める開発事業に関する基準（以下「施行基準」という。）及び町のまちづくり方針等に基づき、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 特定開発事業の施行に伴い、必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関する事項

(2) 特定開発事業の施行に伴い、設置される公共施設等の町への移管及び用地の帰属等に関する事項

(3) 建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされる部分及び同条第1項第5号に規定する道路の指定を受けた部分の寄附に関する事項

(4) 特定開発事業の開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関する事項

(5) 開発事業区域及びその周辺の法定外公共物の付替え、変更及び廃止等に関する事項

(6) 前各号に掲げるもののほか、防犯対策に関する事項、道路の通行の安全に関する事項その他開発事業に関し町長が必要と認める事項

3 町長は、第1項の事前協議書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該事前協議に対する町長の意見及び指導事項を記載した書面（以下「事前協議指導事項通知書」という。）を特定開発事業者に交付するものとする。

4 町長は、事前協議書等の不備等によって前項に規定する事前協議指導事項通知書の交付ができないときは、開発事業者に対し、事前協議書等の補正又は追加資料の提出を求めらるものとする。この場合において、町長が補正又は追加資料の提出を求めた日の翌日から起算して、30日（規則で定める日は、算入しない。）以内に、正当な理由なく開発事業者が補正又は追加資料の提出をしないときは、町長は事前協議を終了させることができる。

5 特定開発事業者は、事前協議における開発計画の内容と当該開発計画に関し、町に対し規則の定めにより行う手続における内容とは、一致したものでなければならない。

6 特定開発事業者との事前協議に要する標準的な処理期間は、規則により別に定める。
（開発計画に関する標識の設置）

第19条 特定開発事業者は、開発計画の周知を図るため、前条第1項の規定による事前協議書の提出をした場合においては、規則で定めるところにより、速やかに当該開発事業区

域内に開発計画に関する事項を表示した標識（以下「開発計画に関する標識」という。）を設置し、当該開発事業の工事が完了するまでの間掲出しておかなければならない。

- 2 特定開発事業者が開発計画に関する標識の設置を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに開発計画に関する標識を設置した旨の届け（以下「計画標識設置届」という。）を町長に提出しなければならない。

（開発計画等の説明）

第20条 特定開発事業者は、第18条第1項の規定による事前協議書を提出した日の翌日以降に、周辺住民が属する自治会と協議した方法により説明会を開催し、周辺住民に開発計画その他規則で定める事項について、十分に理解されるよう説明しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、開発計画の内容、周囲の状況等により、当該自治会及び町長が説明会の開催が必要ないと認めた場合は、特定開発事業者は、個別説明その他開発計画が十分に理解される方法により説明を行うことができる。
- 3 特定開発事業者は、説明会を開催しようとするときは、開催日の14日前までに開催日及び場所について、前条第1項の規定により設置した開発計画に関する標識に記載するとともに、周辺住民及び周辺住民が属する自治会に書面により周知しなければならない。
- 4 特定開発事業者は第2項の規定により、説明会以外の方法によって、第1項に規定する事項を説明しようとするときは、説明方法等を前条第1項の規定により設置した開発計画に関する標識に記載しなければならない。
- 5 特定開発事業者は、規則で定めるその責めに帰することができない事由により、第1項に規定する説明会を開催することができないときは、周辺住民及び地域住民に開発計画について周知するため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。
- 6 地域住民は、第1項による説明会等により説明を受けることができる。
- 7 特定開発事業者は、第1項又は第2項の規定により説明を行うに当たっては、当該説明を受ける者の理解を得るように努めなければならない。
- 8 周辺住民及び地域住民は、第1項又は第2項の規定により、特定開発事業者から説明会等が行われるときは、当該説明を受けるように努めなければならない。

（計画説明実施報告書の提出）

第21条 特定開発事業者は、前条第1項又は第2項の規定により説明会等（前条第5項の場合にあっては、同項に規定する措置）を行ったときは、速やかに規則の定めにより報告

事項を記載した書面（以下「計画説明実施報告書」という。）を町長に提出しなければならない。

2 特定開発事業者は、前項の計画説明実施報告書を町長に提出したときは、直ちにその旨及び提出年月日を第19条第1項の規定により設置した開発計画に関する標識に記載し、規則の定めに従い記載した旨を町長に報告しなければならない。

3 町長は、特定開発事業者から計画説明実施報告書の提出があったときは、これを提出の日から起算して、開発事業の規模に応じ、規則で定める期間（規則で定める日の日数は、算入しない。）、当該計画説明実施報告書を規則の定めにより一般の縦覧に供するものとする。

（開発計画に対する意見書の提出）

第22条 特定開発事業の開発計画に対し、良好な都市環境の形成を図る見地から特定開発事業者意見に意見を有する周辺住民は、前条第3項に規定する縦覧の期間満了日までに、規則で定めるところにより、開発計画及び工事計画に対する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を町長を経由して当該特定開発事業者に提出することができる。この場合において、町長は、周辺住民に対し、当該意見に関する内容について、必要な指導及び助言をすることができる。

2 前項の意見書は、その者が属する自治会等で取りまとめて、当該特定開発事業者に提出するよう努めるものとする。

3 町長は、第1項の規定により意見書の提出があったときは、速やかに規則で定めるところにより、当該意見書を特定開発事業者に送付するものとする。この場合において、町長は当該特定開発事業者に対し、意見書に関する事項について、必要な指導又は助言をすることができる。

4 町長は、周辺住民から前条第3項に規定する期間について、当該期間満了日までに期間延長の要請があった場合、相当な理由があると認めるときは、その期間を規則で定める期間（規則で定める日の日数は、算入しない。）延長することができる。

5 町長は、前項の期間延長の要請を受け入れるときは、その旨を当該特定開発事業者に通知するものとする。

（意見書に対する見解書の送付）

第23条 特定開発事業者は、前条第3項の規定による意見書の送付を受けたときは、速やかに規則の定めに従い、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者に送付するものとする。

- 2 前項の場合において、特定開発事業者は、当該見解書の送付を受けた者から説明の求めがあったときは、これに応じるものとする。
- 3 特定開発事業者は、第1項の規定により見解書を送付したときは、当該見解書の写しを、直ちに町長に提出しなければならない。

(事前協議指導事項回答書の提出)

第24条 特定開発事業者は、第21条第1項の規定による計画説明実施報告書及び前条第3項の規定による見解書の写しの提出後、規則で定めるところにより、事前協議指導事項通知書に対する回答を記載した書面（以下「事前協議指導事項回答書」という。）を町長に提出しなければならない。

- 2 特定開発事業者は、前項の事前協議指導事項回答書を提出するときは、第18条第3項の規定による事前協議指導事項通知書の内容を十分に理解した上で提出しなければならない。
- 3 町長は、前項の事前協議指導事項回答書に記載された回答が不適切であると判断したときは、その内容の修正を求めることができる。

(開発計画の変更)

第25条 特定開発事業者は、第18条第1項の規定による事前協議書の提出から第27条第1項の規定による開発協定の締結までの間に、開発計画の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を町長に届け出なければならない。

- 2 特定開発事業者は、前項に規定する届出をしたときは、第19条第1項の規定により設置した開発計画に関する標識に記載した内容について、速やかに必要な修正を行わなければならない。
- 3 第1項に規定する届出をした特定開発事業者は、変更後の開発計画の内容について、第18条及び第20条から前条までに規定する手続を再度行わなければならない。ただし、次の各号に掲げる変更については、規則の定めに従い町長の承認を得て、その手続の全部又は一部を行わないことができる。
 - (1) 第18条及び第24条の規定による事前協議の結果、町長による必要な指導又は助言により行う開発計画の内容の変更
 - (2) 第20条第1項又は第2項に規定する説明会等における周辺住民又は地域住民の意見に基づく開発計画の内容の変更

- (3) 第22条第1項に規定する意見書に基づく開発計画の内容の変更
- (4) 第45条の規定によるあっせんに基づく開発計画の内容の変更
- (5) その他規則で定める軽微な変更

(開発事業の廃止)

第26条 特定開発事業者は、第19条第1項の規定による開発計画に関する標識を設置した以降において、特定開発事業を廃止しようとするときは、速やかに規則の定めに従いその旨を町長に届け出なければならない。

- 2 特定開発事業者は、前項の規定により、届出をしたときは、速やかにその旨を第19条第1項の規定する開発計画に関する標識に記載し、相当程度の期間掲示しなければならない。

(開発協定)

第27条 特定開発事業者は、第24条第1項に規定する事前協議指導事項回答書を提出した以降において、事前協議が整ったときは、その合意内容に基づく協定（以下「開発協定」という。）を町長と締結しなければならない。

- 2 特定開発事業者は開発協定を締結するため、規則で定めるところにより町長に申し出なければならない。

- 3 町長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る開発事業が、まちづくり方針に配慮され、かつ、この条例、この条例に基づく規則、施行基準及び関係法令の定め適合していると認めるときは、開発協定を締結しなければならない。

- 4 特定開発事業者は、当該開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等を行う日の前日までに、開発協定を締結するように努めなければならない。

- 5 特定開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、開発協定を遵守し、適正に当該開発事業を施行しなければならない。

- 6 特定開発事業者は、第1項の規定による開発協定を締結したときは、速やかにその旨及び開発協定の締結年月日を、第19条第1項の規定により設置した開発計画に関する標識に記載しなければならない。

- 7 開発協定は、当該協定の締結した日の翌日から起算して1年を経過する日までに、当該特定開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等を行わないときは、その効力を失う。

(開発協定の変更)

第28条 特定開発事業者は、開発協定の締結後、当該開発協定の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更の協定を町長と締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 前項の協定を締結しようとする特定開発事業者は、規則で定めるところにより、町長に申出をしなければならない。

3 第1項の協定を締結しようとする特定開発事業者は、変更後の開発計画の内容について、第18条及び第20条から第24条までに規定する手続を再度行わなければならない。ただし、次の各号に掲げる変更については、規則の定めに従い、町長の承認を得てその手続の全部又は一部を行わないことができる。

- (1) 第45条の規定によるあっせんに基づく開発計画の変更
- (2) 町長による必要な指導又は助言により行う計画内容の変更
- (3) その他規則で定める軽微な変更

4 特定開発事業者は、第1項ただし書に規定する軽微な変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を町長に届け出なければならない。

5 特定開発事業者は、第2項に規定する申出をしたとき又は前項に規定する届出をしたときは、第19条第1項の規定により設置した開発計画に関する標識の記載事項について、必要な修正を行わなければならない。

6 前条第5項及び第7項の規定は、開発協定の変更について準用する。

(地位の承継)

第29条 開発協定を締結した者から開発事業区域内の土地の所有権その他特定開発事業を行う権限を取得した者は、規則の定めに従い町長の承認を得て、当該特定開発事業の開発協定に基づく地位を承継することができる。

2 町長は、前項に規定する承認を拒否するときは、承認を申請した者に対し、書面によりその理由を示さなければならない。

第3節 小規模開発事業の事前協議等

(事前協議)

第30条 小規模開発事業を行おうとする開発事業者(以下「小規模開発事業者」という。)は、当該開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等を行う前に、規則の定めに従い、事前協議書を町長に提出し、町長と事前協議しな

ればならない。

2 前項の町長と小規模開発事業者との事前協議は、この条例、この条例に基づく規則、施行基準及びまちづくり方針等に基づき、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 小規模開発事業の施行に伴い、必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関する事項

(2) 小規模開発事業の施行に伴い、設置される公共施設等の町への移管及び用地の帰属等に関する事項

(3) 建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされる部分の寄附に関する事項

(4) 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関する事項

(5) 開発事業区域及びその周辺の法定外公共物の付替え、変更及び廃止等に関する事項

(6) 前各号に掲げるもののほか、防犯対策に関する事項、道路の通行の安全に関する事項
その他開発事業に関し町長が必要と認める事項

3 町長は、第1項の事前協議書の提出があったときは、規則で定めるところにより、事前協議指導事項通知書を小規模開発事業者に交付するものとする。

4 町長は、事前協議書等の不備等によって前項に規定する通知書の交付ができないときは、小規模開発事業者に対し、事前協議書等の補正又は追加資料の提出を求めるものとする。この場合において、町長が補正又は追加資料の提出を求めた日の翌日から起算して30日（規則で定める日は、算入しない。）以内に、正当な理由なく小規模開発事業者が補正又は追加資料の提出をしないときは、町長は事前協議を終了させることができる。

5 小規模開発事業者は、事前協議における開発計画の内容と当該開発計画に関し、町に対し規則の定めにより行う手続における内容とは、一致したものでなければならない。

6 小規模開発事業者は、第3項に規定する事前協議指導事項の交付日の翌日から起算して1年を経過する日までに、当該小規模開発事業に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等を行わないときは、改めて第30条から第33条までに規定する事前協議に関する手続を行わなければならない。

7 町長は、事前協議が完了しないときは、規則で定めるその後の手続等を行わないものとする。

8 小規模開発事業者との事前協議に要する標準的な処理期間は、規則により別に定める。
(開発計画等の説明)

第31条 小規模開発事業者は、前条第1項の規定による事前協議書を提出した日の翌日

以降に、周辺住民に対し、開発計画その他規則で定める事項について、説明会等により説明しなければならない。

2 小規模開発事業者は、前項の規定により説明を行うに当たっては、当該説明を受ける者の理解を得るように努めなければならない。

3 周辺住民又は地域住民は、第1項の規定により、小規模開発事業者から説明会等が行われるときは、当該説明を受けるように努めなければならない。

(計画説明実施報告書の提出)

第32条 小規模開発事業者は、前条第1項の規定により説明会等を行ったときは、速やかに規則に定めるところにより、計画説明実施報告書を町長に提出しなければならない。

(事前協議指導事項回答書の提出)

第33条 小規模開発事業者は、前条の規定による計画説明実施報告書の提出後、事前協議指導事項回答書を町長に提出しなければならない。

2 小規模開発事業者は、前項の事前協議指導事項回答書を提出するときは、第30条第3項の規定による事前協議指導事項通知書の内容を十分に理解した上で提出しなければならない。

3 町長は、前項の事前協議指導事項回答書に記載された回答が不適切であると判断したときは、その内容の修正を求めることができる。

(開発計画の変更)

第34条 小規模開発事業者は、第30条第1項の規定による事前協議書の提出後、開発計画の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を町長に届出しなければならない。

2 前項の届出をした小規模開発事業者は、第30条から前条までに規定する手続を再度行わなければならない。ただし、次に掲げる変更については、規則の定めに従い町長の承認を得て、その手続の全部又は一部を行わないことができる。

(1) 町長による必要な指導又は助言により行う計画内容の変更

(2) その他規則で定める軽微な変更

(開発事業の廃止)

第35条 小規模開発事業者は、第30条第1項の規定による事前協議書を町長に提出した以降において、開発事業を廃止しようとするときは、規則の定めにより速やかにその旨を町長に届け出なければならない。

第4節 開発事業の施行等

(開発事業の施行)

第36条 開発事業者は、開発事業を行うにあたり、都市計画法、同法に基づく命令その他関係法令の定めによるほか、施行基準に基づき施行しなければならない。

- 2 特定開発事業者にあつては第27条の規定による開発協定の内容に、小規模開発事業者にあつては第30条及び第33条の規定による事前協議の内容に、それぞれ適合するよう開発事業を施行しなければならない。

(開発事業の工事の着手制限)

第37条 小規模開発事業者は、事前協議が完了し、当該開発事業に関する関係法令による手続を行った後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。

- 2 特定開発事業者は、開発協定を締結し、当該開発事業に関する関係法令による手続を行った後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。

(工事着手の届出)

第38条 特定開発事業者等は、当該開発事業に係る工事に着手しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を町長に届け出なければならない。

(工事完了の届出)

第39条 特定開発事業者等は、当該開発事業の工事が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を町長に届け出なければならない。

(検査)

第40条 特定開発事業者等は、規則で定める場合は、町長の間接検査を受けなければならない。

- 2 特定開発事業者等は、前条の規定による工事完了の届出があつたときは、開発協定又は事前協議の内容に適合して施行されているかどうか町長の検査を受けなければならない。
- 3 町長は、前2項の検査の結果、開発協定又は事前協議の内容に適合していないと認めるときは、規則の定めに従い、その理由及び是正すべき内容を当該特定開発事業者等に通知しなければならない。
- 4 特定開発事業者等は、前項の通知を受けたときは、町長との協議により是正方法を決定し、その決定された方法で是正しなければならない。
- 5 特定開発事業者等は前項の規定による是正を行ったときは、規則で定めるところにより、その旨を町長に報告しなければならない。

6 町長は第2項の検査の結果、開発協定又は事前協議に適合していると認めるときは、規則で定めるところにより、当該特定開発事業者等にその旨を書面（以下「完了検査終了通知書」という。）により通知しなければならない。

（公共施設等の帰属等、移管）

第41条 開発事業に係る公共施設等は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日（同法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、町長と協議して定めた日）の翌日において、町へ移管するものとする。

2 開発事業に係る公共施設等の用地は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日の翌日（同法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、町長と協議して定めた日）において、町に帰属等するものとする。

3 建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされる部分及び同条第1項第5号に規定する道路の指定を受けた部分は、将来の公共施設の適切な使用及び維持管理を考慮し、町に帰属等するよう努めなければならない。

4 前3項に規定するもののほか、開発事業に係る公共施設等で法令に定めがあるもの又は開発協定若しくは事前協議において別段の定めのあるものについては、当該定めに基づき町に移管又は帰属等しなければならない。

（工事保証期間）

第42条 前条第1項又は第2項の規定に基づき町へ移管又は帰属等する公共施設等及び当該用地の瑕疵担保期間は、開発協定で定めるものとし、その間に瑕疵があった場合はこれを改修、改良又は整備しなければならない。ただし、開発協定で定める期間を経過した場合であっても、開発協定で別段の定めをした場合においては、当該期間終了後においても、開発事業者の負担において、これを改修、改良又は整備をしなければならないものとする。

（帰属等の手続）

第43条 特定開発事業者等は、町が管理することになる公共施設等の移管の手続については、第40条第2項の規定による検査を受けるとき（都市計画法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、町長と協議して定めた日）までに、規則で定めるところにより、公共施設等の維持管理に必要な図書を町長へ提出しなければならない。

2 町へ帰属等する公共施設等の用地の手続については、特定開発事業者等は、あらかじめ公共施設等の用地の分筆登記をし、また所有権以外の権利が登記されている場合は、その

登記の抹消を行い、第40条第2項の規定による検査を受けるとき（都市計画法第29条の規定による開発許可を要しない開発事業にあつては、町長と協議して定めた日）までに、規則で定めるところにより、町への所有権移転登記に必要な図書を町長へ提出しなければならない。

- 3 町長は、特定開発事業者等から前2項の規定の手続により、公共施設等の町への移管又は用地の帰属等を受けたときは、当該特定開発事業者等に対し規則の定めに従い、書面でその旨を通知しなければならない。

（応分の負担）

第44条 町長は、開発事業に関連して周辺地域における公共施設等の基盤の整備を行う費用に充てるため、必要に応じて開発事業者に対して応分の負担を求めることができる。

第3章 紛争の解決

（あっせん）

第45条 町長は、特定開発事業に関して、周辺住民と特定開発事業者との間で紛争が生じた場合において、規則の定めにより双方からのあっせんの申出があつたときは、あっせんを行う。ただし、規則で定める場合は、あっせんは行わない。

- 2 町長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方からあっせんの申出があつた場合において、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項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。
- 4 町長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者に対し意見を聴くためあっせんのための会議への出席を求め、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46条 町長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき、又はあっせんを申し出た当事者の双方（前条第2項の場合にあつては、当事者のうちあっせんを申し出た一方）が当該申出を取り下げたときは、あっせンを終結させる。

- 2 町長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせンを打ち切ることができる。

（合意事項の履行義務）

第47条 当事者は、前条第1項の規定により合意した事項その他あっせんにおいて書面で合意した事項について、信義に従い、誠実に履行しなければならない。

2 町長は、当事者双方又は一方が前項に定める義務を履行しないときは、当該当事者の双方又は一方に対し、期限を定めて当該義務を履行するよう勧告することができる。

(手続の非公開)

第48条 あっせんの手続は、公開しない。

(あっせんの細則)

第49条 あっせんに当たる職員、あっせんを行う標準的期間、あっせんの期日その他あっせんについて必要な事項は規則で定める。

第4章 雑則

(工事の着手延期等の勧告)

第50条 町長は、あっせんのため必要があると認めるときは、その理由を付して、特定開発事業者に対し、相当の期限を定めて規則の定めにより工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

(指導又は助言)

第51条 町長は、この条例の施行に必要な範囲において、開発事業者に対し、指導又は助言を行うことができる。

(開発事業の台帳)

第52条 町長は、開発構想届、事前協議書及び開発協定に係る協定書等並びにこれらの書面に添付された図書に基づき台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を公開するものとする。

(立入検査)

第53条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業区域の土地若しくは建物の所有者、管理者若しくは占有者、開発事業者、設計者、工事監理者又は工事施工者から開発事業に関する計画及び工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして開発事業区域内の土地若しくは建物に立ち入らせ、開発事業に関する計画及び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、規則で定める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。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(勧告)

第54条 町長は、開発事業者が正当な理由なく次の各号のいずれかに該当するときは、開発事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第11条第1項の規定による開発構想届の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。
- (2) 第11条第2項に規定する指導又は助言に従わないとき。
- (3) 第18条第1項の規定による事前協議書の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。
- (4) 第23条第1項の規定による見解書の送付をしないとき。
- (5) 第25条第1項の規定による届出をせず、又は届出に虚偽の記載をしたとき。
- (6) 偽りその他不正な手段により、第27条第1項の規定による開発協定を締結したとき。
- (7) 第27条第5項の規定に違反して、開発協定を遵守しないとき。
- (8) 第28条第2項又は第4項の規定に違反して申出又は届出をせず、若しくは申出又は届出に虚偽の記載をしたとき。
- (9) 第37条の規定に違反して、工事に着手したとき。
- (10) 第40条第4項の規定に違反して、是正しないとき。
- (11) 第45条第4項の規定による出席又は必要な説明若しくは資料の提出の求めに応じないとき。
- (12) 第51条に規定する指導又は助言に従わないとき。
- (13) 前条第1項の規定による報告若しくは資料の提出の求めに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

2 町長は、開発事業者が前項に規定する勧告に従わず、かつ、その不履行を放置することが健全で快適な住環境の維持及び保全に著しく反すると認める場合には、開発事業者に対して、当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を命令することができる。

3 町長は、前項の規定により当該工事の施工の停止、中止その他の必要な措置を命令するときは、あらかじめ、その措置を命じようとする者の出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。

(公表)

第55条 町長は、前条、第47条第2項又は第50条の規定による勧告を受けた者が、当該勧告に正当な理由なく応じないときは、規則の定めるところにより、その事実を公表することができる。

2 町長は、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旨及び当該公表をする理由を通知し、その者が意見を述べる機会を与えなければならない。

(行政手続条例の適用除外)

第56条 この条例の規定による処分については、猪名川町行政手続条例（平成9年条例第17号）第2章及び第3章の規定は、適用しない。

(過料)

第57条 町長は、開発事業者が第54条第2項の規定による命令に従わないときは、5万円以下の過料を科する。

(委任)

第58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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

(土地開発行為の適正な執行に関する条例の廃止)

2 この条例の施行に伴い、土地開発行為の適正な執行に関する条例（昭和44年条例第31号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の日の前に、土地開発行為の適正な執行に関する条例に基づく申請を行っている者については、なお従前の例による。