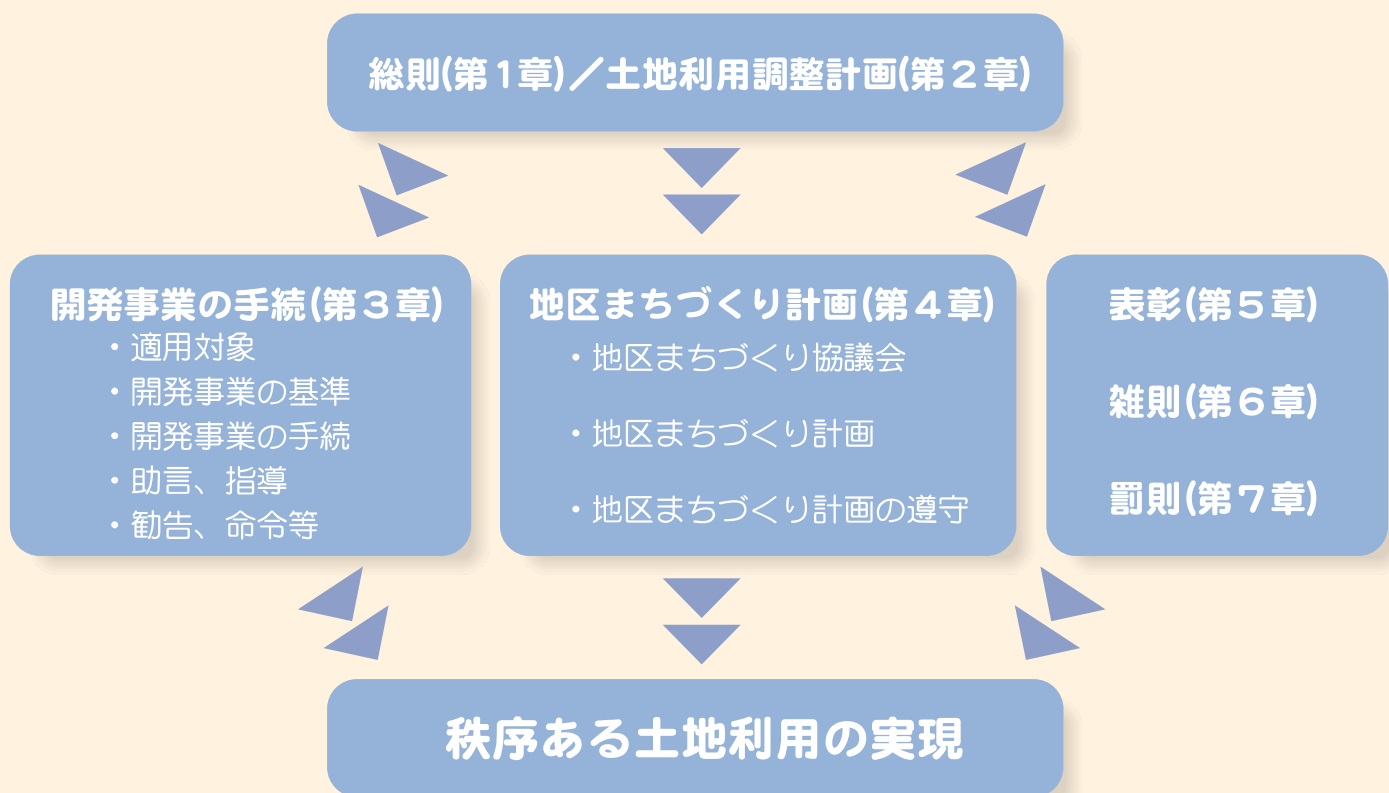


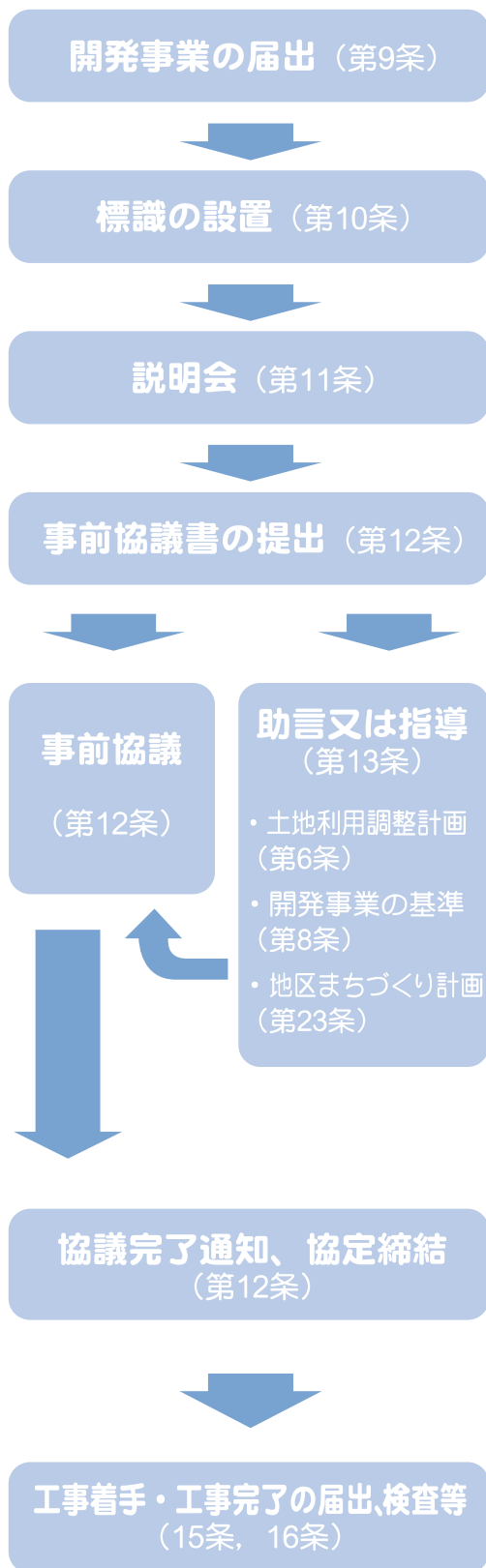
敦賀市土地利用調整条例の あらまし



この条例は、秩序ある土地利用の調整と住民主体による地区の土地利用調整を推進することを目的として敦賀市のまちづくりに関する施策の策定、開発事業の手続、まちづくりに関して必要な仕組みを定めています。

敦 賀 市

<開発事業の手続>



■適用対象（第2条、第7条）

- 1) 建築物等の建築、開発行為、宅地の造成を目的として行う事業、森林における切土又は盛土で、次に定める規模以上のものを対象とします。
 - ①都市計画区域内：2,000㎡以上
 - ②都市計画区域外：3,000㎡以上
- 2) 一定規模以上の建築物の建築又は工作物の設置に係る行為
- 3) 既に開発事業が行われた区域に隣接して新たに行う開発事業については、一つの開発事業とみなします。
- 4) 都市計画事業、国又は地方公共団体等が行う開発事業は適用を除外し、市長との協議対象となります。（第21条）

■助言又は指導の基準（第13条）

市は、事業の協議にあたっては、次に定める計画や基準に基づいて助言又は指導を行います。

①土地利用調整計画（第6条）

市長が、まちづくり審議会の意見を聴いて策定する計画で、地域ごとの適正な土地利用の誘導及び保全、建築物の用途や高さ等に関する事項等を定めるものです。

②開発事業の基準（第8条）

この条例に基づいて定めた基準で、道路や公園、上水道施設、排水施設等に関する技術的な基準を定めたものです。

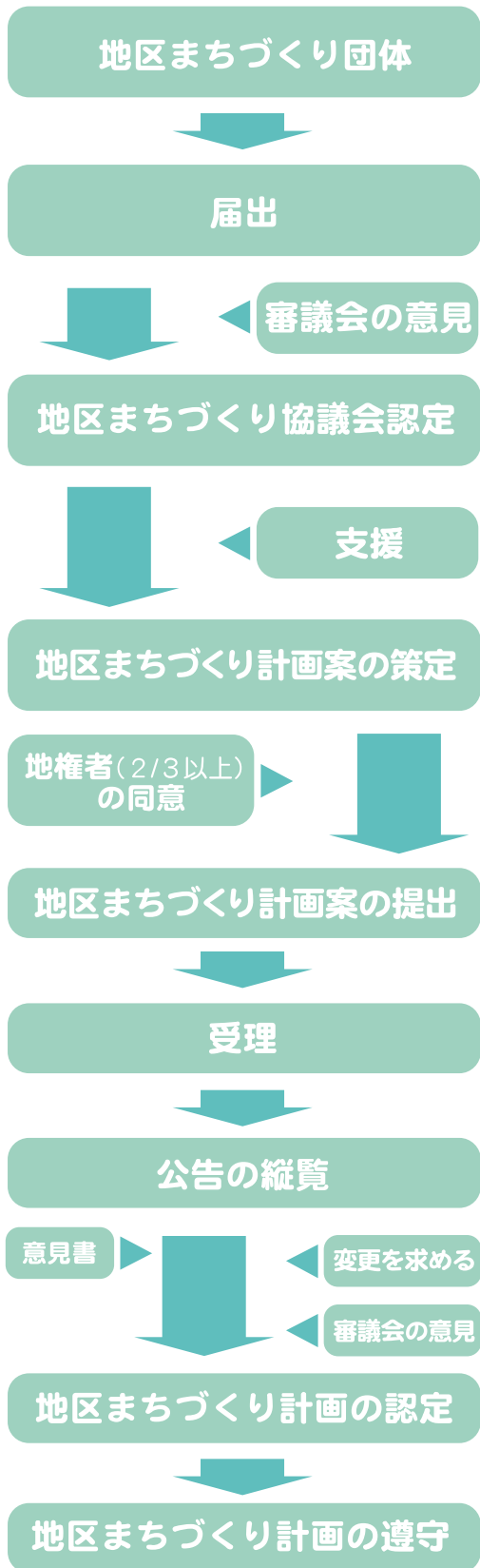
③地区まちづくり計画（第23条）

この条例に基づいて住民等により組織され、市長が認定した「地区まちづくり協議会」が策定し、一定の手続きを経て市長が認定した計画で、地区の土地利用や建築等のルールを定めた計画です。

■勧告、命令、罰則（第18条、第19条、第20条、第26条）

- ①開発事業者が、この条例の手続きに従わない場合や虚偽の申請をした場合等について市長は勧告することができます。
- ②開発事業者が上記の勧告に従わないときは、市長は必要な措置を命じることができます。
- ③なお、開発事業者は、勧告、命令に不服があるときは、市長に対して不服の申立てをすることができます。
- ④市長の命令に違反した者、この条例に規定する立入調査を拒否した者は5万円以下の過料に処します。

＜地区まちづくりの仕組み＞



■地区まちづくり

「地区まちづくり」とは、地区の住民等が地区の特性に基づいて、土地利用等のルールを定め、開発や建築等の規制や誘導をはかることを言います。

■地区まちづくり協議会

地区の住民や地権者が組織する地区のまちづくりを推進するための団体です。協議会は、地区の土地利用者に関するルールを定める「地区まちづくり計画」を策定することができます。

■地区まちづくり計画案

地区まちづくり協議会は、地区住民等の合意形成を経て、市長に「地区まちづくり計画案」を提出することができます。

この提出にあたっては、地区内の地権者（土地所有者や借地権者）の3分の2以上の同意が必要となります。

■地区まちづくり計画の認定

市長は、地区まちづくり協議会から提出された地区まちづくり計画案が土地利用調整計画等に適合していると認めるときは、まちづくり審議会の意見を聴いて認定することができます。

市長は、認定にあたっては、その旨を公告し、2週間縦覧します。

住民や地権者は、縦覧中に、市長に対し意見書を提出することができます。この場合、市長は、地区まちづくり協議会に対して、地区まちづくり計画案の変更を求めることができます。

■地区まちづくり計画の遵守

地区の住民や地権者は、認定された地区まちづくり計画を遵守するよう努めなければなりません。

また、開発事業者は、地区内で開発事業を行う場合は、認定された地区まちづくり計画に適合する必要があります。

敦賀市土地利用調整条例

目次

- 第1章 総則（第1条―第5条）
- 第2章 土地利用調整計画（第6条）
- 第3章 開発事業の手続（第7条―第21条）
- 第4章 地区まちづくり計画（第22条・第23条）
- 第5章 表彰（第24条）
- 第6章 雑則（第25条）
- 第7章 罰則（第26条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、敦賀市のまちづくりに関する施策の策定、開発事業の手続及びまちづくりに関して必要な事項を定めることにより、秩序ある土地利用の調整と住民主体による地区の土地利用調整を推進す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) 住民 市内に居住する者及び市内で事業を営む者をいう。
- (2) 地権者 市内に土地を所有する者及び建築物を所有する者並びに土地の地上権又は賃借権を有する者をいう。
- (3) 建築物等 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）及び同法第88条に規定する工作物（以下「工作物」という。）をいう。
- (4) 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。
- (5) 開発事業 建築物等の建築、開発行為、規則で定める宅地の造成を目的として行う事業及び森林法（昭和26年法律第249号）第2条に規定する森林において行う規則で定める切土又は盛土の行為をいう。
- (6) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。

（市の責務）

第3条 市は、この条例の目的を達成するために必要な施策を計画的かつ総合的に策定し、その推進に努めるものとする。

2 市は、前項に規定する施策の策定及びその推進に当たっては、住民、地権者及び開発事業者からの意見聴取並びに住民及び地権者への必要な情報提供に配慮するよう努めるものとする。

3 市は、良好な土地の保全及び誘導に関する施策を講ずるとともに、まちづくりに資する活動の支援に努めるものとする。

（住民及び地権者の責務）

第4条 住民及び地権者は、この条例の目的を達成するためにまちづくりの推進に主体的に取り組む責務を有するとともに、市が行うまちづくりに関する施策に積極的に協力するものとする。

2 地権者は、この条例の目的を達成するために、常に土地及び建築物等の適正な維持管理に努めなければならない。

（開発事業者の責務）

第5条 開発事業者は、この条例の目的を達成するために、開発事業が居住環境に及ぼす影響に配慮し、自らの責任において、当該居住

環境への影響の軽減その他必要な措置を行うとともに、市が行う施策に積極的に協力しなければならない。

2 開発事業者は、開発事業に係る紛争が生じたときは、自ら解決しなければならない。

第2章 土地利用調整計画

（土地利用調整計画）

第6条 市長は、この条例の目的を達成するために、市のまちづくりに関する基本的な計画として土地利用調整計画（以下「調整計画」という。）を策定するものとする。

2 市長は、調整計画を策定するに当たっては、都市計画法第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に定める土地利用の方針との整合性を図るものとする。

3 調整計画には、次の事項を定めるものとする。

- (1) 地域ごとの適正な土地利用の誘導及び保全に関する事項
- (2) 地域ごとの建築物の用途、高さ等に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、均衡ある土地利用の実現のための必要な事項

4 市長は、調整計画を策定し、又は変更したときは、これを公告しなければならない。

5 市長は、調整計画を策定し、又は変更するときは、別に条例で定める敦賀市まちづくり審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。

第3章 開発事業の手続

（適用対象）

第7条 次条から第20条までの規定は、次に掲げる開発事業について適用する。

- (1) 開発事業の区域面積が都市計画区域内においては2,000平方メートル以上のもの、都市計画区域外においては3,000平方メートル以上のもの
- (2) 規則で定める建築物の建築又は工作物の設置に係る行為（増築又は改築によるものを含む。）

2 既に開発事業が行われた区域（以下「既開発事業」という。）に隣接して、新たに開発事業（以下「追加開発事業」という。）を行うもので、次の各号のいずれにも該当するときは、これを一の開発事業とみなし、この条例を適用する。

- (1) 既開発事業と追加開発事業の地権者又は開発事業者が同一であること。
- (2) 既開発事業と追加開発事業の目的が同一であるか又は補完するものであること。
- (3) 既開発事業区域と追加開発事業区域の面積の合計が前項第1号に規定する面積以上であること。
- (4) 既開発事業を行った日から起算して追加開発事業を着手する日までの期間が10年以内であること。

（開発事業の基準）

第8条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、次の各号に掲げる事項について市長が別に定める基準を遵守しなければならない。

- (1) 街区及び画地に関する事項
- (2) 道路に関する事項

- (3) 公園、緑地及び広場に関する事項
- (4) 上水道施設に関する事項
- (5) 排水施設及び污水处理施設に関する事項
- (6) 消防施設に関する事項
- (7) 交通安全施設に関する事項
- (8) ごみ集積施設に関する事項
- (9) 埋蔵文化財保護に関する事項
(開発事業の届出)

第9条 開発事業者は、第7条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業を行おうとするときは、規則で定める届出書を工事着手の90日前までに市長に提出しなければならない。

(標識の設置)

第10条 開発事業者は、前条の届出書を市長に提出した日の翌日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより、標識を開発事業の予定区域内に設置しなければならない。

(説明会)

第11条 開発事業者は、前条の標識を設置したときは、遅滞なく、開発事業の区域に隣接する住民及び地権者（以下「隣接する住民等」という。）に対して説明会を開催し、当該開発事業に係る計画の内容、工事の施工方法等について説明しなければならない。

2 開発事業者は、前項の説明会においては、隣接する住民等の意見を聴くとともに、隣接する住民等と協議しなければならない。

3 開発事業者は、説明会の開催に当たっては、隣接する住民等以外の住民が出席し、又は発言することを拒んではならない。

(開発事業事前協議書等)

第12条 開発事業者は、前条第1項の説明会を終了した後、次の各号に掲げる事項を記載した事前協議書を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

- (1) 説明会開催結果についての事項
- (2) 開発事業に関する設計についての事項
- (3) 開発事業に関する公共施設の設置、管理、帰属及び費用負担についての事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項に規定する協議が整ったものについて、速やかに、開発事業者に対し、規則で定める協議完了の通知をするものとする。

3 市長は、協定の締結が必要と認める場合には、開発事業者と合意した事項について協定を締結することができる。

4 前項の協定を締結した場合において、開発事業者は、合意した事項を遵守しなければならない。

(助言又は指導)

第13条 市長は、前条第1項に規定する協議をしようとするときは、第6条に規定する調整計画、第8条に規定する開発事業の基準及び第23条第4項に規定する地区まちづくり計画に照らし、適合しないと認めるときは、開発事業者に対し、必要な措置を講ずるよう助言又は指導することができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、必要があると認めるときは、当該開発事業者に対し、その助言又は指導に基づいて当該開発事業者が講じた措置について報告を求めることができる。

(変更等の手続)

第14条 第12条第2項に規定する通知を受領する前に開発事業者が開発事業の内容を変更をする場合においては、同条及び前条の規

定を準用する。

2 開発事業者は、第12条第2項に規定する通知を受領した後、当該開発事業の内容を変更し、又は取り消すときは、協議書をあらかじめ市長に提出し、協議しなければならない。ただし、軽易な変更をしようとするときは、この限りでない。

(工事着手)

第15条 開発事業者は、第12条第2項に規定する通知を受領した後、当該開発事業に関する工事に着手しようとするときは、規則で定める届出書を市長に提出しなければならない。

(工事完了の届出、検査等)

第16条 開発事業者は、開発事業に関する工事を完了したときは、直ちに、規則で定める届出書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、開発事業の協議の内容との適合性について検査するものとする。

3 市長は、前項の規定による検査において、開発事業の協議の内容と適合しないと認めるときは、開発事業者に対し、期限を定めて当該開発事業に関する工事の是正を助言又は指導することができる。

4 市長は、検査が終了したときには、速やかに規則で定めるところにより、開発事業者に対し、検査結果を通知しなければならない。

(立入調査)

第17条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者に対し、開発事業の実施状況その他必要な報告を求め、又は職員に当該開発事業の実施場所に立ち入り、調査をさせることができる。

2 前項の規定により、職員が開発事業の実施場所に立ち入るときは、身分を示す証明書を携帯し、これを関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、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18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、当該開発事業者に対し、条例に基づく必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第10条の規定による標識の設置をしないとき。
- (2) 第11条第1項の規定による説明会を開催しないとき。
- (3) 第11条第2項の規定による隣接する住民等と協議をしないとき。
- (4) 第11条第3項の規定による住民の出席又は発言を拒否したとき。
- (5) 第12条第4項の規定による協定の締結を遵守しなかったとき。
- (6) 第13条第1項及び第16条第3項の規定による助言又は指導に従わないとき。

(7) 第9条から前条までに規定する届出書の提出、協議書の提出等をせず、又は必要とする事項について虚偽の届出書の提出、協議書の提出等をしたとき。

2 市長は、前項の規定による勧告をする場合には、当該開発事業者の意見を聴く機会を設けることができる。ただし、市長が特に必要がないと認める場合は、この限りでない。

(命令)

第19条 市長は、前条第1項の規定による勧告を受けた開発事業者が、当該勧告に従わないときは、当該開発事業者に対し、相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を命じることができる。

(不服の申立て)

第20条 開発事業者は、第18条第1項の規定による勧告並びに前条の規定による命令に不服があるときは、市長に対し、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)による不服の申立てをすることができる。

2 前項の規定による不服の申立ては、第18条第1項の規定による勧告及び前条の規定による命令のあったことを知った日の翌日から起算して60日以内に行わなければならない。

3 市長は、第1項に規定する申立てがあった場合、遅滞なく審議会に諮問しなければならない。

4 市長は、前項の規定による諮問に対する答申を受けたときは、これを尊重し、当該不服申立てに対する決定又は裁決をしなければならない。

(適用の除外)

第21条 次の各号に掲げるいずれかの事業を行おうとする者は、第9条から前条までの規定は適用しない。この場合において、第1号から第4号までに掲げる事業を行おうとする者は、当該事業について、あらかじめ市長と協議するものとする。

(1) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業

(2) 国又は地方公共団体が行う開発事業

(3) 地方住宅供給公社、地方道路公社、土地開発公社、その他国又は地方公共団体が出資し、又はその構成員に加わっている法人等で、その法人の設立趣旨、目的等から見て公共性が高い国又は地方公共団体に準じる団体が行う開発事業で、市長が特に認める公共性が高いもの

(4) 都市計画法第29条第2項第1号に規定する農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

(5) 非常災害時において、必要な応急措置として行うもの

第4章 地区まちづくり計画

(協議会)

第22条 住民及び地権者は、地区の実情や特色を生かした独自のまちづくりを推進するため、団体を組織することができる。

2 住民及び地権者は、前項に規定する団体を組織したときは、規則で定める届出書を提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定により届出書が提出された場合において、規則で定めるところにより、審議会の意見を聴いて、地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）として認定することができる。

4 前項の認定を受けた協議会は、規則に掲げる事項に変更があったときは、規則に定めるところにより、市長に届け出なければならない。

5 協議会はその組織を解散しようとするときは、市長に規則で定める届出書を提出しなければならない。

6 市長は、第3項に規定する認定を受けた協議会が、規則に掲げる事項のいずれかを欠くこととなったとき、又は不正な手段により同項に規定する認定を受けたときは、審議会の意見を聴き、当該認定を取り消すことができる。

7 市長は、協議会が行う地区まちづくり計画案の策定等に当たって必要な支援をすることができる。

(地区まちづくり計画)

第23条 協議会は、規則で定めるところにより地区まちづくり計画案を市長に提出することができる。

2 協議会は、前項に定める地区まちづくり計画案を市長に提出するときには、当該計画案の区域の3分の2以上の地権者の同意を得なければならない。

3 市長は、第1項の地区まちづくり計画案について調整計画その他施策に適合していないと認めるときは、当該地区まちづくり計画案を提出した協議会に対し、必要な助言を行うとともに、当該地区まちづくり計画案の変更を求めることができる。

4 市長は、地区まちづくり計画案が調整計画その他施策に適合していると認めるときは、審議会の意見を聴いて、地区まちづくり計画として認定することができる。この場合において、地区まちづくり計画案の審査結果を規則で定めるところにより協議会に通知するものとする。

5 市長は、地区まちづくり計画案を認定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、当該案を公告の日の翌日から起算して2週間縦覧に供さなければならない。

6 第1項の地区まちづくり計画案に係る区域の住民及び地権者は、前項の公告があったときは、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区まちづくり計画案について、市長に対し、意見書を提出することができる。

7 市長は、前項の意見書の提出があったときは、審議会の意見を聴いて、当該地区まちづくり計画案を提案した協議会に対し、地区まちづくり計画案の変更を求めることができる。

8 市長は、地区まちづくり計画を認定したときは、その旨を公告するものとする。

9 地区まちづくり計画を変更し、又は取り消すときは、第1項から前項までの規定を準用する。

10 第4項の規定により地区まちづくり計画が認定されたときは、当該区域の住民及び地権者は、当該地区まちづくり計画を遵守するよう努めなければならない。

第5章 表彰

(表彰)

第24条 市長は、秩序ある土地利用の調整に著しく貢献したと認められる者に対し、その功績を表彰することができる。

第6章 雑則

(委任)

第25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7章 罰則

(過料)

第26条 第17条の規定による立入調査を拒否した者及び第19条の規定による市長の命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(準備行為)

2 第6条第1項の土地利用調整計画の策定に関し、必要な手続その他の行為は、この条例の施行日前においても行うことができる。

(経過措置)

3 この条例の施行前に都市計画法第4条第12項に規定される開発行為で開発許可申請に当たってあらかじめ事前協議を行っている開発事業については、第9条から第20条までの規定は、適用しない。