

南城市開発事業手続条例

(目的)

第1条 この条例は、南城市において行われる開発事業の手続等に関し必要な事項を定めることにより、市、市民、事業主等の協働による地域特性に応じた良好な住環境の保全及び都市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) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 開発行為

イ 開発行為以外の土地の区画形質の変更

(2) 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。

(3) 開発事業区域 事業主が開発事業をしようとする土地の区域（建築行為の場合は、建築行為に関し必要となる一団の土地の区域）をいう。

(4) 事業主 開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(5) 工事施工者 工事の請負人（下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(6) 所有権者等 所有者、占有者又は管理者をいう。

(7) 建築物 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をいう。

(8) 土砂等 土、砂利（砂及び玉石を含む。）又は石灰石をいう。

(9) 周辺住民 開発事業区域に隣接する土地（公共施設の用に供されている土地のうち、国及び地方公共団体が所有するものを除く。）及び当該開発事業区域に隣接する土地に存する建築物の所有者、占有者及び管理者をいう。

(市のまちづくりの方針との整合)

第3条 開発事業は、関係法令に適合するとともに、市のまちづくりの方針と整合したものでなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、地域特性に応じた良好な住環境の保全及び都市環境の形成に関する施策を策定し、実施しなければならない。

2 市は、事業主に対して、適切な助言又は指導を行わなければならない。

(市民等の責務)

第5条 市民及び土地の所有権者等は、市が実施する施策に協力しなければならない。

2 市民及び土地の所有権者等は、周辺環境に関心を持ち、地域特性に応じた良好な住環境の保全及び都市環境の形成に向け、自ら努めなければならない。

(事業主の責務)

第6条 事業主は、市が実施する施策に協力しなければならない。

2 事業主は、開発事業に係る計画について、利害関係を有する者（団体を含む。）及び周辺住

民の意見を尊重し、あらかじめ必要な調整を行うものとする。

- 3 事業主は、開発事業の実施による周辺環境に及ぼす影響に配慮し、その影響を軽減するため、必要な措置を講じなければならない。
- 4 事業主は、その責めに帰すべき事由により開発事業区域及びその周辺の公共又は公益施設、住民、農作物等に被害が生じたときは、全責任をもって原状回復及び補償に当たらなければならない。
- 5 開発事業に係る紛争が生じたときには、事業主及び利害関係者は、誠意をもって話し合いを行い、当事者間において当該紛争を解決するものとする。

(重点保護地区の指定)

第7条 市長は、次に掲げる特に保全保護が必要と認められる区域を重点保護地区として指定し、開発事業に対して、行為を制限する措置を講ずることができる。

- (1) 重要な歴史的文化的遺産を含み、将来にわたって保全保護していくことが必要な区域
- (2) 貴重な自然状態を保ち、将来にわたって保全保護していくことが必要な区域
- (3) 景観として優れ、将来にわたって保全保護していくことが必要な区域
- (4) その他市長が特に必要と認める区域

2 市長は、重点保護地区を指定しようとするときは、あらかじめ当該地区の住民、土地の所有者等及び南城市土地開発審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴かななければならない。

3 市長は、重点保護地区を指定したときは、これを告示しなければならない。

4 前2項の規定は、指定の変更及び解除について準用する。

(周辺住民への事前の周知及び説明)

第8条 次条第1項に規定する許可が必要な開発事業をしようとする事業主は、規則で定めるところにより、同条第2項の申請の前までに当該開発事業の計画の概要を表示した標識を当該開発事業区域内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 次条第1項に規定する許可が必要な開発事業のうち、次の各号に該当するものをしようとする事業主は、規則で定めるところにより、前項の規定により標識を設置した日以後速やかに、周辺住民に対し当該開発事業の計画に係る事項について説明を行わなければならない。ただし、市長が説明を省略することに相当の理由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 延べ面積の合計が1,500平方メートル以上となる建築物の建築を行う開発事業
- (2) 高さが20メートルを超える建築物の建築を行う開発事業
- (3) 前2号に掲げるもののほか、良好な住環境の保全及び都市環境の形成に著しい影響を及ぼすおそれがあるものとして市長が認める開発事業

3 事業主は、第1項の規定により標識の設置をしたとき及び前項の規定により説明の実施をしたときは、規則で定めるところにより、当該設置及び実施の状況を市長に報告しなければならない。

(開発事業許可)

第9条 次の各号に該当する開発事業をしようとする事業主は、あらかじめ市長の許可(以下「開発事業許可」という。)を受けなければならない。

- (1) 1,000平方メートル以上(都市計画法第9条第21項に規定する風致地区については、500平方メートル以上とする。)3,000平方メートル未満の一団の土地で行う開発事業
- (2) 前号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当するもの

- ア 1,000 平方メートル未満の一団の土地において、土砂等の採取が500 立方メートルを超え、又は周囲隣接地との一の箇所において高低差が1メートル以上生じる区画形質の変更
 - イ 鉱業法(昭和25年法律第289号)第3条に規定する鉱物の掘採(採掘を含む。)に係る一団の土地の区画形質の変更(開発行為については、3,000平方メートル未満のものに限る。)
 - ウ 第7条第1項に規定する区域に係る土地の区画形質の変更(開発行為については、3,000平方メートル未満のものに限る。)
 - エ その他市長が特に必要と認めるもの
- 2 前項の開発事業許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した開発事業許可申請書に規則で定める図書を添えて、市長に申請しなければならない。
- (1) 開発事業区域に含まれる地域の名称
 - (2) 開発事業区域の面積
 - (3) 予定建築物の用途
 - (4) 工事施工者の住所氏名
 - (5) 工事の着手及び完了の時期
 - (6) その他規則で定める事項
- 3 市長は、開発事業の計画に対し、地域特性に応じた良好な住環境の保全及び都市環境の形成のため必要な限度において、条件を付することができる。
- 4 市長は、開発事業の許可又は不許可の処分をしようとする場合において、当該開発事業が規則で定めるものであるときは、審議会の意見を聴かななければならない。
(開発事業許可基準)
- 第10条 市長は、開発事業許可の申請を受理した場合において、当該申請に係る開発事業が次に掲げる基準に適合しないと認めるときは、開発事業許可をしてはならない。
- (1) 都市計画法第33条第1項第1号から第13号までに掲げる基準
 - (2) 前号に掲げるもののほか、次に掲げるもの
 - ア 開発事業区域又はその周辺における自然環境及び社会環境を破壊しないように措置されていること。
 - イ 河川流域又は沿岸海域が土砂等の流出によって汚染されないよう適切に措置されていること。
 - ウ 開発事業区域内の森林が、当該区域及びその周辺地域の環境の保全又は水源のかん養を図るうえで適正に保存されていること。
- 2 前項各号に掲げる基準の適用について必要な技術的細目は、規則で定める。
(開発協定)
- 第11条 市長は、事業主に対し開発事業に係る協定が必要と認めるときは、協定を締結することを要請することができる。
- 2 事業主は、市長から開発協定の締結を要請されたときは、誠意をもってこれに応じなければならない。
(許可又は不許可の通知)
- 第12条 市長は、開発事業許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(開発事業変更許可)

第 13 条 開発事業許可を受けた事業主が、第 9 条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事項を変更しようとするときは、市長の許可を受けなければならない。ただし、規則で定める軽易な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、規則で定める事項を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

3 第 10 条及び前条の規定は、第 1 項の変更の許可について準用する。

(承継)

第 14 条 開発事業許可又は前条の変更許可(以下「開発事業許可等」という。)を受けた者について、相続、合併又は分割(開発事業許可等に係る開発事業の全部を承継させるものに限る。)があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人又は分割により当該開発事業の全部を承継した法人は、当該開発事業許可等を受けた者の地位を承継する。

2 前項の規定により、開発事業許可等を受けた者の地位を承継した者は、その承継のあった日から 15 日以内に規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

3 開発事業許可等を受けた者から、当該開発事業区域内の土地の所有権その他の権利を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発事業許可等を受けた者の地位を承継することができる。

(開発事業許可等の表示)

第 15 条 開発事業許可等を受けた事業主は、規則で定めるところにより、開発事業許可等があった旨を表示した標識を当該開発事業に係る工事現場の見やすい場所に設置しなければならない。

(届出)

第 16 条 開発事業許可等を受けた事業主は、次に掲げる場合は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(1) 工事を着手したとき。

(2) 工事が完了したとき。

(3) 工事を廃止しようとするとき。

(工事着手の協議)

第 17 条 事業主は、開発事業許可のあった日から起算して 1 年を経過しても工事の着手をしていない場合は、市長と協議しなければならない。

(工事の検査)

第 18 条 市長は、第 16 条の規定による工事の完了の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発事業許可等の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果、当該工事が当該開発事業許可等の内容に適合していると認めるときは、規則で定める検査済証を当該開発事業許可等を受けた者に交付するものとする。

(報告、勧告等)

第 19 条 市長は、事業主、工事施工者又は当該開発事業区域内の土地の所有権者等に対し、この条例の目的達成のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることができる。

(許可の取消し)

第 20 条 市長は、偽りその他不正な手段により開発事業許可等を受けた者又は開発事業許可等に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。

2 市長は、前項の処分をしようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。

(監督処分)

第 21 条 市長は、開発事業許可等を受けず、又は開発事業許可等の内容若しくは開発事業許可等に付した条件に適合していない工事を施工させ、又は施工している事業主若しくは工事施工者に対し、当該工事の停止、原状回復その他必要な措置を講ずることを命ずることができる。

2 市長は、前項に掲げる市長の命令に従わない者について、その氏名、住所、事業計画、違反内容等について公表することができる。

3 市長は、事業主若しくは工事施工者が工事を廃止し、又は中止しようとする場合は、擁壁又は排水施設の設置その他災害の防止又は環境保全のため必要な措置を命ずることができる。

4 第 1 項又は前項の規定に基づき原状回復又はこれに代わるべき必要な措置を完了した者は、10 日以内に市長にその旨を報告しなければならない。

(立入検査)

第 22 条 市長は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、職員に工事の場所又は事業主若しくは工事施工者の事務所若しくは事業所に立ち入り、工事の実施状況、工事に関する図書又は工作物その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人にこれを提示しなければならない。

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

(適用除外)

第 23 条 この条例の規定は、次の各号に該当する開発事業については適用しない。

(1) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号(農業、林業又は漁業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は除く。)から第 11 号までに掲げる開発行為

(2) 前号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当するもの

ア 非常災害のため、必要な応急措置として行う土地の区画形質の変更

イ 通常の管理行為その他の行為で規則で定めるもの

ウ 農業、林業又は漁業の用に供する開発行為以外の土地の区画形質の変更

エ 国、地方公共団体その他規則で定める団体が行う土地の区画形質の変更

オ 土地の区画形質の変更を行わないで土地を利用する場合

(委任)

第 24 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第 25 条 第 20 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。

2 第 9 条又は第 13 条の規定に違反して開発事業を行った者は、40 万円以下の罰金に処する。

3 第 18 条の規定による工事の検査又は第 22 条の規定による立入検査を拒み、又は妨げた者は、10 万円以下の罰金に処する。

(過料)

第 26 条 次の各号のいずれかに該当する者は、5 万円以下の過料を科する。

(1) 第 15 条の規定による表示をしなかった者又は虚偽の表示をした者

- (2) 第 16 条の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
 - (3) 第 19 条の規定による報告又は資料の提出を求められ、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした事業主又は工事施工者
 - (4) 第 21 条第 4 項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- (両罰規定)

第 27 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、第 25 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、同条各項の罰金刑を科する。

2 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、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、同条の過料を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(南城市市土保全条例の廃止)

2 南城市市土保全条例(平成 18 年南城市条例第 106 号。以下「旧条例」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の際、既に旧条例第 6 条の規定に基づく申請のあった開発行為(既に工事の着手をしているものに限る。)については、なお従前の例による。

4 この条例の施行の際、現に旧条例第 3 条第 6 項の規定に基づき指定している歴史的文化的景観保護地区については、南城市開発事業手続条例第 7 条第 1 項に基づき指定した重点保護地区とみなす。