

## 貝塚市開発行為等の手続等に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、市の区域内において開発行為等を行う場合における手続、基準その他必要な事項を定めることにより、開発行為等の適正かつ円滑な実施を確保し、もって良好な都市環境の保全及び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、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為等 次に掲げる行為をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為（次条第1項第5号において「開発行為」という。）

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号から第15号まで及び第87条に規定する行為（次条第1項第5号及び第6号において「建築行為」という。）

ウ 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又はその取消しを受けようとする行為

エ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号から第4号までに規定する行為

(2) 開発者 開発行為等を行う者をいう。

(3) 開発区域 開発行為等を行う区域をいう。

(4) 公共公益施設 法第4条第14項に規定する公共施設及び上水道、保育所、教育施設、集会施設、ごみの収集施設その他市民の共同の福祉又は利便のために地域に必要な施設をいう。

### (適用の範囲)

第3条 この条例の規定は、市の区域内において行われる開発行為等で、次に掲げるものについて適用する。

(1) 法第29条第1項の規定による許可を要する行為

(2) 法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を要する行為

(3) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の規定による許可を要する行為

(4) 前条第1号ウに掲げる行為

(5) 開発区域の面積が300平方メートル以上である開発行為及び建築行為（3戸未満の住宅の建築を目的に行われるものを除く。）

(6) 共同住宅、寄宿舎、寮その他これらに類する用途に供する建築物に係る建築行為

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する開発行為等については、この条例の規定（第6条第3項を除く。）を適用しない

(1) 国又は地方公共団体が行う開発行為等

(2) 法第29条第1項第4号から第10号までに規定する開発行為

(3) 前2号に掲げるもののほか、規則で定める開発行為等

(一の開発行為等とみなす場合)

第4条 一団の土地（一体的な利用がなされていた土地及び同一の者が所有していた土地をいう。

）又は隣接し、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行為等であって、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ものについては、一の開発行為等とみなして、この条例の規定を適用する。ただし、規則で定める場合に

については、この限りでない。

(市の責務)

第5条 市は、第1条に規定する目的を達成するため、市の区域内において開発行為等が行われる場合には、開発者に対する適切な指導及び調整を行うとともに、この条例の適正かつ円滑な運用を図るために必要な措置を講ずるものとする。

(開発者の責務)

第6条 開発者は、開発行為等を行うときは、この条例に定めるところにより市と協議を行い、当該協議内容を確実に履行するとともに、良好な都市環境の保全及び形成に努めなければならない。

2 開発者は、開発行為等が周辺環境に及ぼす影響に十分配慮し、開発区域周辺の住民等（以下「周辺住民等」という。）との紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合には、誠意をもって解決しなければならない。

3 第3条第2項各号に掲げる開発行為等を行おうとする者は、当該開発行為等の計画の作成及び実施に当たっては、この条例の趣旨を尊重するよう努めなければならない。

(開発行為等の計画に係る基準)

第7条 開発者は、開発行為等の計画を作成するに当たっては、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

(1) 当該計画の内容が貝塚市総合計画条例（平成26年貝塚市条例第15号）の規定により定める貝塚市総合計画、法第18条の2第1項の規定により定める市の都市計画に関する基本的な方針その他の市が定める計画及び施策に沿ったものとする。

(2) 当該開発行為等における開発区域内において、ゆとりのある居住環境と良好な都市環境を確保すること。

(3) 当該開発行為等における土地利用が周辺環境と調和するものであること。

(4) 当該開発行為等の規模、予定建築物等（当該開発区域内において予定される建築物又は特定工作物をいう。）の用途及び当該開発区域の周辺の状況等を勘案し、公共公益施設を有効かつ適切に配置すること。

2 前項各号に掲げる基準を適用するに当たり必要な技術的細目は、市長が別に定める。

(事前協議)

第8条 開発者は、開発行為等を行おうとするときは、当該開発行為等に関係する法令に基づく許可等の申請等を行う前（申請等を要しない開発行為等にあつては、当該開発行為等に着手する前）に、市長に申し出て、当該開発行為等の計画その他必要な事項について市長と協議しなければならない。

(公共公益施設の整備等)

第9条 開発者は、前条の規定による協議（以下「事前協議」という。）に当たっては、開発行為等に伴い必要となる公共公益施設の設置、整備及びその用地の確保（次項において「公共公益施設の整備等」という。）につき、市長、教育委員会、水道事業及び下水道事業の管理者の権限を行う市長その他関係する機関（以下「市長等」という。）と協議しなければならない。

2 開発者は、事前協議において必要とされた公共公益施設の整備等については、開発者自らの負担と責任において行うものとする。

(事前周知)

第10条 開発者は、第8条の規定による事前協議の申出をした日から工事が完了する日までの期間、開発行為等に関する必要事項を記載した標識を開発区域の見やすい位置に設置しなければならない。

2 開発者は、前項の標識を設置したときは、速やかに周辺住民等に対し、説明会の開催その他適切な方法により、当該開発行為等の内容及び当該開発行為等が及ぼす影響を説明し、理解と協力が得られるように努めなければならない。

(事前協議等の完了の届出等)

第11条 開発者は、事前協議及び前条第2項の規定による周辺住民等への説明が完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出は、当該事前協議が法第29条第1項の規定による許可を要する行為に係るものである場合には、法第32条の規定による協議の申出をもって代えることができる。

3 開発者は、第1項の規定により行った届出の内容を変更しようとするときは、当該変更事項について再度市長等と協議し必要な手続をしなければならない。ただし、市長等が認める軽微な変更については、この限りでない。

(覚書の交換)

第12条 市長が、前条第1項の規定による届出又は同条第2項の申出を受けた場合において、当該届出又は申出に係る書類の審査及び必要に応じて行う現地確認等により事前協議の内容が適当と認めるときは、市長及び開発者は、当該事前協議において合意した内容について覚書を交換するものとする。

(開発行為等の廃止)

第13条 開発者は、第8条の規定による事前協議の申出後において、開発行為等を廃止しようとするときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 開発者は、前項の規定により開発行為等を廃止する場合は、開発者の責任と負担において、土砂の堆積、崩壊、流出等が発生しないよう十分な対策を行うとともに、工事によって公共公益施設が損なわれたときは、原状に回復しなければならない。

(検査等)

第14条 市長等は、開発行為等の進捗状況に応じ、必要と認めるときは、第3項の規定による検査の前に、当該工事が事前協議の内容及び第7条に規定する基準（以下この条において「事前協議の内容等」という。）に適合しているかどうかについて検査するものとする。

2 開発者は、開発行為等に関する工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

3 前項の規定による届出があった場合には、市長等は、遅滞なく、当該工事が事前協議の内容等に適合しているかどうかについて検査するものとする。

4 前項の規定による検査の結果、当該工事が事前協議の内容等に適合していると認めるときは、市長は、検査済証を開発者に交付するものとする。

5 前項の規定による検査済証の交付は、当該検査が法第29条第1項の規定による許可を要する行為に係るものである場合には、法第36条第2項の規定による検査済証の交付をもって代えることができる。

6 市長等は、第1項又は第3項の規定による検査の結果、当該工事が事前協議の内容等に適合しないと認めるときは、これらに適合するよう開発者に是正を求めるものとする。

7 開発者は、前項の場合には、市長等が指定する期間内に必要な措置をとり、再度検査を受けなければならない。

(開発行為等により設置された公共公益施設の管理及びその用地の帰属)

第15条 開発行為等により設置された公共公益施設は、前条第4項の検査済証を交付した日（法第29条第1項の規定による許可を要する行為により設置された公共公益施設にあっては、法第36条第3項の公告の日）の翌日において、市の管理に属するものとする。

2 開発行為等により設置された公共公益施設の用に供する土地は、前条第4項の検査済証を交付した日（法第29条第1項の規定による許可を要する行為により設置された公共公益施設の用に供する土地にあっては、法第36条第3項の規定による公告の日）の翌日において、市に帰属するものとする。

(報告等)

第16条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発者又はその工事請負人若しくは工事監理者に対し、当該開発行為等に関する事項について、報告又は資料の提出を求めることができる。

(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、職員に開発区域又は建築物内に立ち入らせて調査若しくは検査をさせ、又は関係者に質問をさせることができる。

2 前項の規定により調査等をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、提示しなければならない。

(勧告)

第18条 市長は、この条例の規定に違反した開発者に対し、違反を是正するために必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令)

第19条 市長は、前条の規定により勧告した開発者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、必要があると認めるときは、当該開発者に対し、相当の期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

(公表)

第20条 市長は、開発者が前条の規定による命令に従わないときは、当該開発者の氏名（開発者が法人の場合にあっては、その名称）、勧告及び命令によりとるべきものとされた措置の内容その他市長が必要と認める事項を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該開発者に当該公表の内容及びその理由を通知し、当該開発者に対して意見を述べる機会を与えなければならない。

3 市長は、開発者が前項の規定により意見を述べたときは、第1項の規定による公表に際し、当該意見の要旨も併せて公表しなければならない。

(補則)

第21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、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現にこの条例に基づく開発行為等の手続に相当する手続に着手している開発行為等については、この条例の規定は、適用しない。