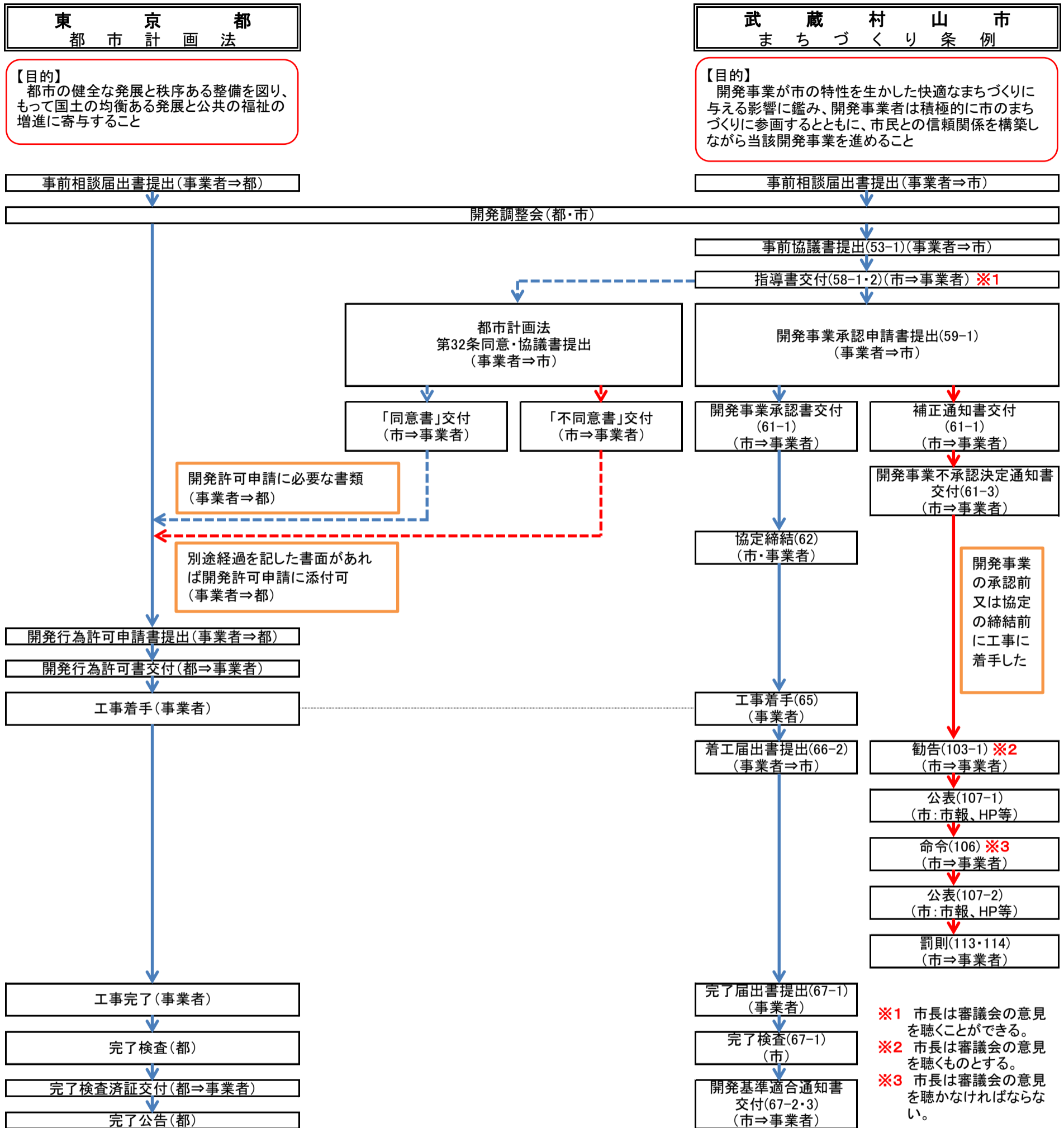


【都市計画法に基づく開発行為及びまちづくり条例に基づく開発事業の流れ】

資料 3 - 2



【東京都】

○一連性(開発区域)について
「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準によると、開発申請区域に連たんする土地で、従前の開発行為が完了していない場合が開発区域に含める前提条件であるため、従前の開発行為が完了していれば、開発区域には含めない(一連性はない)。

○都市計画法第32条の同意・協議について
法第32条第1項では、「あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない」と規定。

なお、公共施設の管理者からの同意書がなくとも、法第32条第2項の協議の経過を示す書類の添付があれば、協議の経過を十分了知した上で開発許可となる場合がある。

不整合

法に基づく同意・協議

法手順のみでは条例違反

【武蔵村山市】

○一連性(一の事業)について
まちづくり条例第52条第6項及び同施行規則第58条の規定により、従前の開発事業が完了していても、一連の事業であるときは、一の事業とみなす。
なお、開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、6%相当の公園等の設置が必要となる。

○都市計画法第32条同意・協議について
まちづくり条例の規定に基づく公園等の計画がなされていないため、道路の位置及び形状についても決定されていないこと(協議未了)をもって法第32条の同意・協議について不同意とする。

○罰則について
まちづくり条例上の手続を経ずに開発事業の着手があった場合は、条例第103条の勧告、第106条の命令等を経て、第113条及び第114条の罰則規定が適用される。

○その他(参考)
裁判となった場合、まちづくり条例に関する判例が無いため、一定のリスクを伴い、その結果については他自治体への影響が大きい。