

【開発行為（都市計画法）及び開発事業（まちづくり条例）の比較 補足資料】

○「手続」関係

【都 1-1】 【都市計画法】

（定義）

第 4 条 （略）

1 2 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

1 3 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

1 4～1 6 （略）

（開発行為の許可）

第 2 9 条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 5 2 条の 1 9 第 1 項 の指定都市又は同法第 2 5 2 条の 2 2 第 1 項 の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一 （略）

2～3 （略）

【市 1-1】 【武蔵村山市まちづくり条例】

（開発事業の範囲）

第 5 2 条 市内において次に掲げる事業（以下「開発事業」という。）を行う者は、その行う開発事業が市の特性を生かした快適なまちづくりに与える影響に鑑み、積極的に市のまちづくりに参画するとともに、市民との信頼関係を構築しながら当該開発事業を進めるため、この節に規定する手続を完了しなければならない。

- (1) 法第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為で法第 2 9 条第 1 項の許可を受けなければならないもの
- (2) 建築物の建築を目的として、5 0 0 平方メートル以上の土地を 5 区画以上に分割するもの
- (3) 1 5 戸以上の集合住宅（共同住宅及び長屋をいう。以下同じ。）の建築
- (4) 高さ（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するところにより算定した建築物の高さをいう。以下同じ。）が 1 0 メートルを超える建築物（自己の居住の用に供するものを除く。以下「中高層建築物」という。）の建築
- (5) 延べ面積（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号に規定するところにより算定した延べ面積から自己の居住の用に供する部分の面積を除いた面積をいう。以下この条及び第 9 9 条第 1 項第 2 号において同じ。）が 5 0 0 平方メートル以上の建築物の建築で事業の区域面積が 5 0 0 平方メートル以上のもの
- (6) ペット霊園（人に飼育されていた犬、猫その他の動物の死骸を火葬するための設備、当該死骸を埋葬し、若しくは当該死骸の焼骨を埋蔵するための設備又は当該死骸の焼骨を収蔵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をいう。）、スポーツ・レクリエーション施設（運動場、野球場、キャンプ場その他のスポーツ又はレク

リエーションの用に供する施設をいう。第99条第1項第1号において同じ。)又は自動車販売場の設置又は増設で事業の区域面積が500平方メートル以上のもの

(7) 駐車場の設置又は増設で駐車台数が40台以上のもの

2～6 (略)

○「一連性・公園等設置」関係

〔都2-1〕 【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 (東京都都市整備局)】

3 開発区域の取り方(抜粋)

1 開発区域

都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

(1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

- ① 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たん^{注1}して所有している土地(隣地が土地の登記事項証明書上同一所有者の場合)。隣地が別所有者で区域から除く場合は土地の登記事項証明書で確認できること。なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域に含めないものとする。
- ② 開発行為を行うために必要となる道路の区域
- ③ 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(完了が公告されていない場合)にあつて、以下のいずれかの条件に該当するもの
 - ア 従前の開発行為が同一申請者である場合
 - イ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該の開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合
 - ウ 各開発許可申請に係る設計者が同一である場合

注1：連たんする土地：申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地を連たんする土地とは見なさない。又共有地の連たんする土地とは見なさない。

〔都2-2〕 【都市計画法施行令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する接術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一～五 (略)

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七～八 (略)

※都市計画法第33条については、補足資料〔都3-2〕参照

【市2-1】 【武蔵村山市まちづくり条例】

(開発事業の範囲)

第52条 市内において次に掲げる事業（以下「開発事業」という。）を行う者は、その行う開発事業が市の特性を生かした快適なまちづくりに与える影響に鑑み、積極的に市のまちづくりに参画するとともに、市民との信頼関係を構築しながら当該開発事業を進めるため、この節に規定する手続を完了しなければならない。

2～5 (略)

6 同一の土地又は隣接する土地において行われる複数の事業が規則で定める一連の事業であるときは、当該複数の事業を一の事業とみなして、第1項の規定を適用する。

【武蔵村山市まちづくり条例施行規則】

(一連の事業)

第58条 条例第52条第6項の規則で定める一連の事業は、次に掲げる事項を勘案して密接な関係にあると認められる複数の事業とする。

- (1) 事業における土地の利用目的
- (2) 事業において新設される道路等の公共施設の位置
- (3) 事業の実施の時期
- (4) 事業を行う者間の人的関係又は資本関係

【市2-2】 【武蔵村山市まちづくり条例】

(公園等の基準)

第82条 第52条第1項第1号又は第3号の開発事業でその区域面積が3,000平方メートル以上のものにおいては、次に掲げるところにより公園、緑地又は広場を設置するものとする。

- (1) 面積の合計については、開発事業の区域面積の6パーセントに相当する面積以上とすること。
- (2) 1か所当たりの面積については、180平方メートル以上とすること。
- (3)～(4) (略)

2 (略)

○「公共施設管理者の同意・協議」関係

〔都3-1〕 【都市計画法】

(公共施設の管理者の同意等)

- 第32条 開発許可を申請しようとする者は、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。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
 - 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

〔都3-2〕 【都市計画法】

(開発許可の基準)

- 第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。
- 1 一～十四 (略)
 - 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
 - 3 3～8 (略)

〔市3-1〕 【武蔵村山市まちづくり条例】

(開発基準への適合審査)

- 第60条 市長は、前条第1項の規定による申請があつたときは、その内容が開発基準に適合しているかどうかを審査するものとする。

(開発事業の承認等)

- 第61条 市長は、前条の規定による審査の結果、開発事業が開発基準に適合すると認めるときは第59条第1項の承認（以下「開発事業の承認」という。）をするものとし、開発事業の承認をしたことを証する書面（第3項及び第4項において「承認書」という。）を、適合しないと認めるときはその内容及び理由を示し、内容の補正をすべき旨及び補正の期限を記載した書面（次項及び第3項において「補正通知書」という。）を、当該開発事業者に交付するものとする。
- 2 前項の規定により補正通知書の交付を受けた開発事業者は、当該内容の補正をするときは、補正の内容を説明する書類を市長に提出しなければならない。
 - 3 市長は、前項の開発事業者が、当該補正通知書の内容に従って補正をしたときは開発事業の承認をするとともに、承認書を当該開発事業者に交付し、当該補正通知書の内容に従った補正をしないときは開発事業の承認をしない旨を決定するとともに、開発事業の承認をしない旨及びその理由を記載した書面（次項において「不承認決定通知書」という。）を当該開発事業者に交付するものとする。
 - 4 (略)

○「勧告・命令・公表・罰則」関係

【市４－１】 【武蔵村山市まちづくり条例】

(協定の締結)

第 6 2 条 開発事業の承認を受けた開発事業者及び市長は、当該開発事業における公共施設等の整備及び管理その他必要な事項について協定を締結するものとする。

(工事の着手の制限)

第 6 5 条 開発事業者は、開発事業の承認を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者は、開発事業の承認を受けた日以後であっても、第 6 2 条の協定を締結した日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

3～4 (略)

(勧告)

第 1 0 3 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、開発事業の適正な施行を確保するために必要な限度において、開発事業に関する工事の停止、中止、変更その他必要な措置をとることを勧告することができる。この場合においては、市長は、あらかじめ、審議会の意見を聴くものとする。

(1)～(2) (略)

(3) 第 6 5 条第 1 項又は第 3 項の規定に違反して工事に着手した事業者等

(4) 第 6 5 条第 2 項又は第 4 項の規定に違反して工事に着手した事業者等 (前号に該当する者を除く。)

(命令)

第 1 0 6 条 市長は、第 1 0 3 条第 1 項第 1 号又は第 3 号の事業者等が、同項の規定による勧告に従わなかったときは、当該事業者等に対し、開発事業の適正な施行を確保するために必要な限度において、開発事業に関する工事の停止、中止若しくは変更を命じ、又は期限を定めて必要な措置をとるべきことを命ずることができる。この場合においては、市長は、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。

(公表)

第 1 0 7 条 市長は、第 1 0 3 条第 1 項第 2 号又は第 4 号の事業者等が、正当な理由がなく、同項の規定による勧告に従わなかったときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

2 市長は、前条の規定による命令を受けた事業者等が、正当な理由がなく、当該命令に従わなかったときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

3 (略)

第 7 章 罰則

第 1 1 3 条 第 1 0 6 条の規定による命令に違反した者は、6 月以下の懲役又は 5 0 万円以下の罰金に処する。

第 1 1 4 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、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、同条の罰金刑を科する。