

二宮町の開発事業における手続及び基準等に関する条例(案)へのご意見に対する町の見解

※7/26～8/25 にかけて実施した条例(案)へのご意見に対する町の見解は次のとおりです。条番号順に記載させていただきます。

項目	ご意見	町の見解
全体	<p>①開発における手続き・条件を定める条例制定に留まらず、町のビジョンと合致した形で、開発の規制もしくは推進を進められる条例の制定を望む。</p> <p>②開発要綱の条例化ということだが、現要綱から変わっている基準は、どのようなものがあるか。</p> <p>③手続き条例が発効した場合の要綱の扱いを確認したい。</p>	<p>①開発事業に特化した条例のみならず、都市計画などのまちづくり全体に係る条例の制定についてのご要望かと思いますが、まずは、本条例を早期に制定し、その上でまちづくり全体に係る条例制定について検討します。</p> <p>②基本的には、要綱の内容を継承する形で条例化しています。 主な変更点は、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模開発事業(特定建築物等含む)については、事前協議前に構想を届出ること等を規定。 ・周知する範囲をメートルにより規定。 ・説明会開催を義務化。 ・道路延長に依りて、その道路幅員を規定。 ・3000㎡以上の造成においては3%以上の公園・緑地・広場のいずれかを設置することになるが、宅地造成の場合は公園とする。 <p>③この条例は開発指導要綱に代わるものとして制定するため、現在制定している開発指導要綱については、条例施行と同時に廃止します。</p>
	<p>①まちづくり協議会的な機能を果たす地域組織を地域ごとに育て、開発行為の協議調整の下支え的な存在とすることも一つの方法と考えます。</p>	<p>①まちづくり協議会については、近隣市町においても導入されており、当町においてもその協議会制度等を導入するか(まちづくり条例の制定)、現在検討中です。</p>
条例 第1条	<p>①「本町の特性に応じた」という文言が入っているが、(自然の豊かさや生活文化、温かい人情などがあると思う)第3節開発事業の基準は一般的、特性に応じた整備基準を盛り込む。</p>	<p>①平成16年より現在の開発指導要綱を運用し、開発事業による住環境の形成が図られてきましたが、基本的にはその内容を踏襲した整備基準を条例に規定しています。</p>
条例 第2条 第4号	<p>①周辺住民の定義については、開発規模に応じた水平距離の規定だけではなく、「開発事業に伴う工事やその結果として、生活環境、経済活動、住居の資産価値等に影響がある者」と規定する必要があると考える。</p>	<p>①本条例は、開発事業を施行する際の手続や基準を定めるものであって、開発事業施行後の経済活動や住居の資産価値等について考慮するものではありません。 ここで定義する「周辺住民」とは、あくまでも開発事業施工の際に、騒音や粉じん、工事車両の通行によって生活環境に影響が出る範囲とご理解ください。</p>
	<p>①「周辺住民」を「近隣住民」に置き換え、それとは別に「周辺住民」として「近隣住民以外の町民で、当該開発事業により、自己の権利又は法律上保護される利益を侵害される者をいう。」という定義を作ってはどうか？</p>	<p>①ご提案の理由として、都市計画法第16条第2項「都市計画に定める地区計画等の案は、…(省略)…利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。」を引き合いにされていますが、開発行為は都市計画に定める地区計画等の案ではなく、また、開発行為や建築行為は、都市計</p>

		<p>画法や建築基準法の許可基準の中で施行できるものですが、各法において定めのない周辺住民への周知（主に工事の概要説明）を目的として、開発事業施工の際に、騒音や粉じん、工事車両の通行によって生活環境に影響が出る範囲として位置付けています。</p>
	<p>①水平距離で定められている距離の外側であっても、開発により資産価値を一定以上低下させる場合は、周辺住民とすべきと考えます。</p>	<p>①開発規模に応じた水平距離については、先行して条例を制定している近隣市町を参考にしています。</p> <p>本条例は、開発事業を施行する際の手続きや基準を定めるものであって、開発事業施行後の住居の資産価値等について考慮するものではありません。</p> <p>ここで定義する「周辺住民」とは、あくまでも開発事業施工の際に、騒音や粉じん、工事車両の通行によって生活環境に影響が出る範囲とご理解ください。</p>
<p>条例 第4条 第1項</p>	<p>①「町が行う施策」の前に「この条例を達成するために」を挿入する。</p>	<p>①第3条第1項で町の責務を「町は、開発事業に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。」と定義しています。そのため、第4条第1項には町民の責務を定義しましたが、その項中にある「町が行う施策」とは、第3条第1項で定義した「この条例を達成するために必要な施策」を指していることから、条例案のとおりとさせていただきます。</p> <p>また、ご意見は、第1項への文言挿入のご提案ですが、第4条第2項には事業者の責務を定義しており、その項中にある「町が行う施策」についても同様に、第3条第1項の施策を指しています。</p>
<p>条例 第5条</p>	<p>①小規模な宅地開発においても、近隣との話し合いが必要なケースもあることから、3000㎡以上ではなく300㎡以上（3軒以上の宅地造成）について、構想を届け出る対象にしてはどうか？</p> <p>②「構想届出書」が必要な対象（規則第5条第4項）に、市街化調整区域における施設建設（規則第3条第4号）も入れるべきではないか。</p>	<p>①構想の届出の目的は、突如として大規模な宅地造成等が施行されることを防ぐために規定しているものであって、一般的（小規模）な宅地造成については、説明会が開催され、その後に意見書・見解書の対話の場がありますので、構想の届出は必要ないと考えています。</p> <p>②規則第3条第4号の施設についてはレクリエーション施設や駐車場になりますが、宅地開発と違い建築物が建築されるケースが少ないことから、施工期間も短期間となるため、周辺的生活環境に著しく影響を与えるとは想定していないため、一般的（小規模）な宅地造成と同じ扱いとします。</p>
	<p>①「大規模開発事業等の基本構想の届出」について、対象とする開発区域が、3,000㎡では広すぎる。開発区域の面積は、1,000㎡位が適切ではないか。</p>	<p>①3,000㎡の開発行為の場合、完了後の宅地数は平均15～18宅地程度になります。</p> <p>これだけの宅地が地域に増えたときに、少なからず地域コミュニティ（隣組の問題やごみ置場、自治会加入など）に影響があると考えられ、事前に構想の届出を必要としました。</p>

	<p>②開発の扱いを逃れるべく土地を分割し、時をおいて開発にかかる事業者に対し、どのように対応するのか。対応の方針・基準はもっているのか。</p> <p>③開発事業の構想段階で届出を提出させることは良いが、土地の取得を行う開発事業については、「かつ、当該土地取得の契約の締結をする前に届出」と重ねて縛ることが肝要である。</p>	<p>1,000 m²の開発行為では、宅地数は 5～6 宅地程度であり、これまでの開発協議手続きでも地域に混乱を招くようなことはなかったことから、構想の届出は 3,000 m²以上とさせていただきます。</p> <p>②本条例での協議対象の中には、都市計画法第 29 条の許可を必要とするものとしています。 同法第 29 条の許可については神奈川県が許可権者となり、市街化区域においては 500 m²以上ということが大前提にありますので、当町においても、500 m²を下回る開発行為（宅地造成）においては、条例による手続きは不要と判断し、規定しました。ただし、公共施設の管理者として、雨水や下水道の接続などについては、今後も一定の基準をもって対応させていただきます。</p> <p>③土地取得契約前に開発計画の構想を届け出させることは、土地所有者（売る側）の販売構想、事業者（買う側）の販売戦略等について公表することに繋がり、また、事業が頓挫する可能性も十分にあることから、周辺に混乱を来たす可能性もあります。 従って、施行することが明らかになっている開発事業だけ、当条例に基づく手続きを踏んでから、事業を施行していただくという考えです。</p>
<p>条例 第 7 条</p>	<p>①開発事業構想板設置の翌日から起算して、14 日以内に町長に意見書を提出するというのは、期間が短い。1 か月ほどの期間を設定する必要がある。</p>	<p>①開発行為による宅地造成の場合、造成費用はもちろん、手続きに係る費用や売買までの維持管理費用等は全て、各宅地の販売料金に加算されているのが一般的です。 このような実情を踏まえ、過去より国からは、適正な宅地供給（販売）の推進を妨げることのないよう、県や市町に対して開発行為協議時に過度な公共施設整備や負担金の要求、手続き時間の延長等を行わないように通達が出されています。 今回の条例につきましても、この通達の趣旨を考慮し各手続きの日数を設定いたしました。</p>
	<p>①【条項の追加】 第 6 条 3 事業者は、前項の届出が受けられた後、二宮町掲示板に構想届出書の記載内容を速やかに掲示し、周辺住民（近隣住民）に周知しなければならない。 第 7 条 周辺住民（近隣住民）は、前条第 2 項の届出を受けた日後、二宮町の掲示板に届出内容を掲示した翌日から起算して 14 日以内に、規則で定めるところにより、事業者が作成した開発事業の基本構想に関する意見書を町長に提出することができる。</p>	<p>①構想の周知について、町が管理する掲示板への掲示をご提案いただきましたが、町内には 91 箇所の町広報板があります。 その町広報板は、掲示板の場所によっては、多くの掲示物で掲示するスペースがない場合があります。そのため、掲示することができずに月日が過ぎ、開発事業の手続きが進められない事態が想定されます。 また、その広報板は、開発区域によっては必ずしも近傍に設置されているとは限らず、開発区域（現地）に看板を設置すれば足りると思え、条例案のままとしますが、周辺住民が確認しやすい場所へ設置するよう開発事業者へ指導していきます。</p>

	<p>①【条項の追加】</p> <p>5 事業者は、正当な者として、二宮町および町民に対して、規則で定める誓約書を提出しなければならない。</p> <p>6 前項の事業者から、所有権、経営権、管理権等を譲受した者も前項に従う。</p> <p>7 町長は、既存の開発区域の所有者、経営者、管理者、居住者に対し、前項の誓約書提出を命じることができる。</p> <p>8 町民は、町長に対し、既存の開発区域の所有者、経営者、管理者、居住者による誓約書提出を求めることができる。</p>	<p>①誓約書を提出させ、暴力団排除条例を根拠法として開発申請の却下等を目的にご提案されておりますが、本条例の手続内容については、暴力団排除条例の対象にはなっており、ご提案いただいた誓約書提出についての規定はいたしません。</p>
条例 第8条	<p>①二宮町都市計画マスタープラン、その他諸計画との整合、及び良好なまちづくりに関わり、町からの助言・指導ができる点は評価する。</p>	<p>①都市計画マスタープランをはじめ、各分野別の計画に沿った形での開発事業となるよう助言・指導していきます。</p>
	<p>①開発事業の計画内容の見直し等必要な措置を講ずるよう、町長は助言又は指導を行う事ができ、その内容を公衆の縦覧に供するのは、大変良い事と考える。</p>	<p>①適切な助言や指導を行っていきます。</p>
	<p>①二宮町開発協議会の意見を聞くことができるとなっているが、現行は職員だけで構成されているので、専門家から意見を聞くこともできる条項を入れる。</p>	<p>①行政としての総合的な対策を検討する場として位置付けているので、これまでと同様に町職員による協議会とします。</p>
条例 第10条	<p>①周辺住民を対象とする説明会の開催は、良い規定と評価します。しかし、周辺住民だけでなく、地元のしかるべき者・組織を絡めて行う必要があると考え、「地区長との協議」を入れることを要望する。 周辺住民からの意見書提出も良いが、それより地区長を通じ、説明会の結果を町長へ報告することが重要ではないか。</p>	<p>①説明会の開催は、施工時に騒音であるとか、工事車両の通行等によって影響が出る周辺住民の方への周知を目的としているものです。 これまでの周知範囲の設定については、地区長様にご判断をいただいておりますが、地区長様にかかる負担が大きいことから、近隣市町を参考に距離の規定による周辺住民への周知とさせていただきます。ただし、これまでと同様に地区の状況について地区長様に把握していただく必要があるため、周辺住民の他、地区長様にも工事実施の概要について説明するよう規定しています。</p>
	<p>①【第3項の見直し】</p> <p>3 事業者は、前項の届出の日の翌日から21日を経過した後、規則で定めるところにより、周辺住民(近隣住民)を対象とする当該開発事業の計画に関する説明会を二宮町の立会の下で開催しなければならない。</p>	<p>①説明会開催のお知らせをするのは、10日あれば十分と考えています。また、あくまでも事業者側から周辺住民への開発事業の計画周知になりますので、開発事業の施行に対して反対する会合ではないことをご理解いただければと思います。また、あくまでも事業計画の周知ですから、町が説明会に立ち会うことは考えていません。</p>
条例 第11条	<p>①周辺住民を対象とする当該開発事業の計画に関する説明会開催の翌日から起算して、14日以内に町長に意見書を提出するというのは、時間が短すぎる。</p>	<p>①開発行為による宅地造成の場合、造成費用はもちろん、手続きに係る費用や売買までの維持管理費用等は全て、各宅地の販売料金に加算されているのが一般的です。 このような実情を踏まえ、過去より国からは、適正な宅地供給(販売)の推進を妨げることはないよう、県や市町に対して開発行為協議時に過度な公共施設整備や負担金の要求、手続き時間の延長等を行わないよう</p>

		<p>に通達が出されています。 今回の条例につきましても、この通達の趣旨を考慮し各手続きの日数を設定いたしました。</p>
	<p>①【条項の見直し】 3 事業者は、前条の規定による町民の意見書の写しを受けた場合、当該意見書に異議があるとき、送付日の21日以内に異議を申し立てることができる。ただし、町民の意見に対する異議以外は申し立ててはならない。 4 町民は、前項の事業者の異議申立書の写しを受けた場合、当該異議申立書に異議があるとき、送付日の21日以内に異議を申し立てることができる。</p>	<p>①見解書の提出時期については、見解書を提出しなければ次の手続に進めないようになっておりますので、特に日数を定めません。 また、11条・12条の意見・見解、再意見・再見解については、開発事業に対して異議を申し立てたり、弁明するものではありません。 あくまでも開発事業を施行するにあたり、事業主と周辺住民との対話を目的とするものであって、対立を目的とするものではありません。</p>
条例 第12条	<p>①事業者から提出された見解書の縦覧開始翌日から起算して、7日以内に周辺住民が町長へ再意見書を提出するということは、時間的に厳しい。</p>	<p>①開発行為による宅地造成の場合、造成費用はもちろん、手続きに係る費用や売買までの維持管理費用等は全て、各宅地の販売料金に加算されているのが一般的です。 このような実情を踏まえ、過去より国からは、適正な宅地供給（販売）の推進を妨げることをないよう、県や市町に対して開発行為協議時に過度な公共施設整備や負担金の要求、手続き時間の延長等を行わないように通達が出されています。 今回の条例につきましても、この通達の趣旨を考慮し各手続きの日数を設定いたしました。</p>
	<p>①【条項の見直し】 第11条の意見書を提出した町民は、町長又は二宮町の法令解釈又は手続きの進行に疑義がある場合には、開発事業計画補正通知の交付前に、町長に対し、異議申立てができる。交付後は、行政不服審査法に従う。</p>	<p>①手続の進行にあたっては、本条例に基づき適正に進行していきます。</p>
条例 第17条	<p>①【条項の見直し】 4 事業者は、第1項の規定による届出又は第2項の規定による申請を行ったときは、第10条第1項の規定による開発事業計画板に記載された事項を変更するとともに、同条第3項の規定により、周辺住民に対し説明会を二宮町の立会の下で開催し、当該変更内容を説明しなければならない。</p>	<p>①説明会開催のお知らせをするのは、10日あれば十分と考えています。 また、あくまでも事業者側から周辺住民への開発事業の計画周知になりますので、開発事業の施行に対して反対する会合ではないことをご理解いただければと思います。また、あくまでも事業計画の周知ですから、町が説明会に立ち会うことは考えていません。</p>
条例 第20条	<p>①工事完了検査等は二宮町に専門の工事検査課がないので、専門事業者に対抗できる庁舎内のシステムを早急に構築する必要がある。</p>	<p>①完了検査は、開発事業によって整備され町が帰属を受ける公共施設のみを対象にした検査となり、各担当課（専門部署）により適正に検査できる体制となっています。</p>
条例 第23条	<p>①公園として確保すべき面積として、3%は小さすぎないか。</p>	<p>①都市計画法施行令第25条の規定により、開発区域の面積が3,000㎡以上であった場合に、3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとなっています。都市計画法上、その6%まで引き上げることは可能ですが、</p>

	<p>②公園の管理は、誰が行うのか。</p> <p>③現開発指導要綱では、3,000㎡未満であっても、必要と認められる場合は設置することとなっているが、条例ではなっていないのは、なぜか。</p>	<p>現在、町では、町内に73箇所もある公園について、維持管理面の課題も含めて、公園の統廃合を検討しています。</p> <p>公園利用者にとって面積が広いことは有益ですが、広くなることで維持管理面の増大であったり、広い面積であればあるほど公園周辺の住民の方に与える影響も大きく、また、土地所有者(事業主)への負担も大きくなることなどから、都市計画法で定める最低限の面積(現要綱と同割合)での規定としました。</p> <p>②公園の管理については、町管理または事業者管理のいずれかになります。基本的には町管理になるかと思いますが、それは都市計画法第32条の同意協議、要するに本条例による事業者との協議によって決定します。</p> <p>③都市計画法施行令第25条の規定により、開発区域の面積が3,000㎡以上であった場合に、3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとなっています。この制限に関しては、同施行令第29条の2により強化できる項目が規定されており、3,000㎡の面積を下げる(強化)ことは規定されていないため、開発指導要綱と同じ規定はできません。</p>
<p>条例 第25条</p>	<p>①災害防止の事前調査を義務づけていますが、結果の公表も義務づける。</p>	<p>①基本的に、開発許可申請時にはこのような調査を実施して都市計画法第29条の許可申請をすることになり、その前段階にあたる町との協議においても調査の上で、公共施設を整備する計画を立案させるために規定していますが、縦覧または行政文書公開請求によって、閲覧は可能です。</p>
<p>条例 第47条</p>	<p>①罰則で、50万円以下の罰金というのは、町の環境整備や防災という面での影響の大きさから、妥当か。</p>	<p>①当町の場合、開発行為を施行する際には、都市計画法第29条の規定により、神奈川県知事の許可を得る必要があります。その許可を得ずに開発行為をした場合には、同法第92条の規定により、50万円の罰金となります。</p> <p>この条例についても、同法及び近隣市町を参考に規定しています。</p>
	<p>①【条項の見直し(追記)】 2 第12条の誓約書に虚偽の記載をした者、記載すべき事項を隠した者、または誓約書提出後に誓約に違反した者に対し、町は関係行政と協力し、営業停止等の行政処分、工事差止処分等の対象とする。</p>	<p>①誓約書の提出は位置付けません。また、この条例は営業停止処分等をするための条例ではありません。</p>
<p>条例 別表第2 種別2</p>	<p>①「地域の特性に配慮し」の後に「美観を損なうことなく」を挿入。規則第41条の建築を伴わない土地利用整備基準に「美観の向上のために必要措置」が盛り込まれていることと整合性を図る。</p>	<p>①条例においては、大枠を表記させていただいており、ご指摘の美観を含めた中での「良好な地域環境の保全」と解釈していただければと考えております。</p>
<p>規則 第3条</p>	<p>①【条項の見直し(修正)】 条例第2条第1項第2号で定める行為は、次に掲げものとする。</p>	<p>①墓地等の設置許可に関しては、神奈川県墓地等の経営許可に関する条例によることとなります。許可処分がなされると、事業者はすぐにも着</p>

	<p>(2) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 10 条により許可を受けた者による墓地、納骨堂又は火葬場の設置。</p> <p>② (3) 愛玩動物等の火葬・埋葬をするための設備を有する施設の設置。</p> <p>① 「(2) 開発事業」で定義されていない何かが、社会問題化されることは十分に考えられます。従いまして、現在①～⑤に定義されている開発事業に加え、「⑥ 開発事業により周辺の資産価値を一定以上低下させる開発」を加えるべきです。</p>	<p>工することとなりますので、県墓地条例の同時並行に協議することを目的としているため、このような表記をしています。</p> <p>② 近隣市町を参考に「ペット霊園」と表記しておりますが、カッコ書きの補足によって、ペット霊園が定義づけられていると考えています。</p> <p>① この条例は、「開発させない」「建築させない」という条例ではないことはご理解いただいているところですが、ご提案いただきました「資産価値を一定以上低下させる開発」についての「一定」を定義づけることも、計ることも困難なため、近年、当町において造成や建築で問題となったものについて個別に定義させていただいております。</p>
規則 第 4 条	<p>① 「地区長等」の「等」の解釈については、周辺住民の少ない地域では特に考慮してほしい。</p>	<p>① ここで言う「地区長等」とは、地域によっては町内会長や自治会長が別にいらっしゃる場合を想定して「等」の表記をさせていただいております。</p>
規則 第 5 条	<p>① 届出不要な面積による連続した開発事業を防止するとともに、町民・周辺住民・町が 1 つの事業として認識できるよう、「構想届出書」については、最終的な土地利用の構想について示させてはどうか。</p>	<p>① 事業者(土地所有者等)側の事業(販売)戦略または資金力の問題等も考慮すると、構想どおりに開発事業が施行されることも限りません。そのため、不透明な計画を公表することは、販売戦略の観点から民業の圧迫にもつながりかねず、また周辺地域に混乱が生じる可能性もあることから、最終構想を示させることは考えていません。</p>
規則 第 25 条	<p>開発区域内に設置する道路について</p> <p>① 「～当該道路が他の道路との接続が」とは、どのような場合を想定しているか。</p> <p>② 防災の観点から、片方の接続道路は歩道でも構わないので、通り抜ける道路と限定してはどうか？</p>	<p>① 建築基準法 42 条 1 項 4 号の道路のように新設が予定されている道路などになりますが、この文言によるケースは非常に稀なケースになるかと思います。</p> <p>② ご提案のとおり、開発区域を含む周辺地域においては、2 か所以上の接続道路があることは通行上・防災上としての機能は向上します。しかし、2 か所以上の接続を義務化(ただし書き無し)すると、町内で開発事業を行える土地は限りなく少なくなってきましたし、土地所有者の土地の有効活用(販売戦略)や、都市計画法上の開発許可において認められていることなどを勘案すると、本条例においての制限はできないと考えます。</p> <p>また、防災上の観点では、建築基準法上、建築物を建築する際には 4m 以上の道路に 2m の間口が接していることが前提の基準としてあり、また、同様に開発行為の許可基準としても最低限が 4m 以上の幅員の確保が義務となりますので、最低 4m 以上の道路が築造されれば、防災上は有効という判断をしています。しかし、近年の車の車幅も考慮して、最低 4.5m 以上の幅員を有する道路を設置するよう義務づける規定をしま</p>

規則 第32条	①「ごみ置場」について、造成・販売業者は、販売時にごみ置場の計画・所在を確認すべきで、購入者に対しても、構想の説明が必要であることを明示するようにする。	した。 ①条文に明記はしていませんが、条例第16条の協定締結時には、工事施工にあたっての注意事項をはじめ、販売業者や購入者に対しての引き継ぎ事項などを協定書の中に入れていきますので、そちらで対応します。ちなみに、これまでの開発指導要綱を運用している中でも、協定締結時に同様のことを実施してきました。
------------	--	--