

○さいたま市開発行為の手続に関する条例

平成20年12月24日

条例第54号

目次

第1章 総則（第1条—第5条）

第2章 開発行為に関する手続

第1節 開発行為の計画に関する相談等（第6条・第7条）

第2節 開発行為の計画に関する協議（第8条・第9条）

第3節 開発行為の承認申請等（第10条—第16条）

第4節 開発行為に関する工事の着手の届出等（第17条—第21条）

第3章 補則（第22条—第28条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、事業者が開発行為を行う場合において、関係法令等に定めがあるもののほか、地区計画等の都市計画への適合、公共公益施設の整備、周辺環境への配慮に関する市及び公共公益施設の管理者等との協議等について、事業者が行うべき手続その他必要な事項を定めることにより、開発行為の円滑かつ適正な実施を図り、もって良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の例による。

2 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) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (2) 変更許可 法第35条の2第1項に規定する変更の許可（法第34条の2第1項の規定による協議の成立を含む。）をいう。
- (3) 公共公益施設 公共施設及び公益施設（上水道、交通安全施設、ごみ収集所その他良好な都市環境を確保するために必要な施設をいう。）をいう。
- (4) 公共公益施設の管理者等 公共公益施設を管理している者（新たに設置される公共公益施設で、当該施設を管理することとなるものを含む。）又は当該施設の設置若しく

は地区計画その他の計画等への適合について協議することとなる者をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、市内の都市計画区域内において行う開発行為（法第29条第1項第1号、第2号及び第4号から第11号までに規定するものを除く。）について適用する。ただし、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める規定は、適用しない。

(1) 法第29条第1項第3号に規定する開発行為以外のもの（次号に掲げる開発行為を除く。） 第10条から第13条まで、第15条第1項、第16条、第19条、第20条及び第23条の規定

(2) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 第7条、第8条、第10条から第14条まで、第15条第1項、第16条、第19条、第20条及び第23条の規定

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的が達成されるために、この条例の円滑かつ適正な運用が図られるよう必要な措置を講じなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この条例の目的が達成されるために、開発行為の計画を立案する段階から十分に検討を行い、この条例に定める手続を円滑かつ適正に行わなければならない。

2 法第29条第1項第3号に規定する開発行為を行う事業者は、当該開発行為の計画が法第33条第1項に掲げる基準及びさいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成20年さいたま市条例第55号）の規定に適合するように努めなければならない。

## 第2章 開発行為に関する手続

### 第1節 開発行為の計画に関する相談等

(事前相談)

第6条 事業者は、開発行為をしようとするときは、当該開発行為の計画について、市長に相談しなければならない。

2 市長は、前項の規定による相談の結果を、事業者に通知しなければならない。ただし、規則で定める開発行為については、この限りでない。

3 事業者は、第1項の規定による相談を行うに当たり、必要に応じて、対象事業区域の調査及び既存の公共公益施設の管理者等との調整を行わなければならない。

(標識の設置)

第7条 事業者は、前条第1項の規定による相談をしたとき、かつ、同条第2項の規定によ

る通知を受けたときは、開発行為の計画の概要について住民に周知を図るため、開発区域内の公衆の見やすい場所に速やかに標識を設置し、当該開発行為に関する工事が完了するまでの間設置しておかなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

#### 第2節 開発行為の計画に関する協議

(公共公益施設管理者等との協議先等決定申請)

第8条 事業者は、次条第1項に規定する協議を行おうとするときは、開発行為の計画について、市長に当該協議を必要とする公共公益施設の管理者等及びその内容を決定するための申請をしなければならない。

- 2 前項の申請は、前条第1項の規定により標識を設置した日から30日を経過した日の翌日からでなければ、することができない。
- 3 市長は、第1項に規定する申請があったときは、規則で定める事項について調整し、協議を必要とする公共公益施設の管理者等及びその内容を決定し、事業者に通知しなければならない。
- 4 前項の規定による通知は、第1項に規定する申請をした日から50日以内にしなければならない。

(公共公益施設管理者等との協議等)

第9条 事業者は、開発行為をしようとするときは、次に掲げる日までに、前条第3項の規定による通知に記載されているすべての公共公益施設の管理者等と協議（法第29条第1項第3号に規定する開発行為以外のものにあつては、法第32条第1項及び第2項に規定する協議は除く。）を終了させなければならない。

(1) 開発許可の申請（法第34条の2第1項の規定による協議の開始を含む。以下同じ。）を行う日

(2) 次条第2項の承認の申請を行う日

- 2 公共公益施設の管理者等は、前項に規定する協議が終了したときは、当該協議の結果を示した書面を事業者に通知しなければならない。
- 3 事業者は、次に掲げる申請を行うときは、前項に規定する書面及び当該書面により事業者が実施することとされた内容を記載した書面（以下「協議結果書」という。）を市長に提出しなければならない。

(1) 開発許可の申請を行うとき。

(2) 次条第2項の承認の申請を行うとき。

4 事業者は、開発行為の計画を変更しようとするときは、次に掲げる日までに、変更となる内容の公共公益施設の管理者等と当該内容について協議を終了させなければならない。

(1) 変更許可の申請を行う日

(2) 第12条第2項の承認の申請を行う日

5 第2項の規定は、前項に規定する協議が終了したときについて準用する。

6 事業者は、次に掲げる申請を行うときは、前項の規定により準用する第2項に規定する書面及び当該書面により事業者が実施することとされた内容を記載した書面（以下「変更協議結果書」という。）を市長に提出しなければならない。

(1) 変更許可の申請を行うとき。

(2) 第12条第2項の承認の申請を行うとき。

7 事業者は、協議結果書及び変更協議結果書に記載された事項について、開発行為に関する工事の完了までに終わらせなければならない。

### 第3節 開発行為の承認申請等

(開発承認の申請)

第10条 事業者は、法第29条第1項第3号に規定する開発行為をしようとするときは、あらかじめ、市長の承認を受けなければならない。

2 前項に規定する承認（以下「開発承認」という。）を受けようとする事業者は、規則で定めるところにより、市長に開発承認の申請をしなければならない。

(開発承認等)

第11条 市長は、開発承認の申請があった場合において、第7条、第8条第1項並びに第9条第1項及び第3項に定める手続が適正に終了していると認めるときは、開発承認の申請の日から30日以内に開発承認をしなければならない。

2 市長は、開発承認をしたときは、規則で定めるところにより、事業者に通知しなければならない。この場合において、市長は、その開発承認に必要な条件を付することができる。

3 市長は、開発承認の申請があった場合において、第7条、第8条第1項並びに第9条第1項及び第3項に定める手続が適正に終了していないと認めるときは、開発承認の申請の日から30日以内に、その理由を示し、事業者に通知しなければならない。

(変更承認等)

第12条 開発承認を受けた事業者は、開発行為の計画を変更しようとするときは、当該変更に係る開発行為に関する工事の着手前までに、市長の承認を受けなければならない。た

だし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

- 2 前項の規定による承認（以下「変更承認」という。）を受けようとする事業者は、規則で定めるところにより、市長に変更承認の申請をしなければならない。
- 3 事業者は、第1項ただし書に規定する軽微な変更をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。
- 4 市長は、変更承認の申請があった場合において、第9条第4項及び第6項に定める手続が適正に終了していると認めるときは、変更承認の申請の日から30日以内に変更承認をしなければならない。
- 5 市長は、変更承認をしたときは、規則で定めるところにより、事業者に通知しなければならない。この場合において、市長は、その変更承認に必要な条件を付することができる。
- 6 市長は、変更承認の申請があった場合において、第9条第4項及び第6項に定める手続が適正に終了していないと認めるときは、変更承認の申請の日から30日以内に、その理由を示し、事業者に通知しなければならない。

（事業者の変更）

第13条 開発承認又は変更承認を受けた事業者が合併その他の理由により変更となったときは、速やかに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があったときは、変更前の事業者が行ったこの条例による手続は変更後の事業者が行ったものと、変更前の事業者に対して行われたこの条例の規定による手続は変更後の事業者に対して行われたものとみなす。

（標識への記載及び修正）

第14条 事業者は、次に掲げる場合においては、速やかに第7条第1項の標識に必要な事項を記載し、又は当該標識に記載されている事項について必要な修正を行わなければならない。

- (1) 開発許可又は開発承認を受けた場合
- (2) 変更許可又は変更承認を受けた場合
- (3) 前条第1項の規定による届出を行った場合

（廃止の届出等）

第15条 開発承認を受けた事業者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、当該開発行為における開発区域内の土地についての原状への回復を行うとともに、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

- 2 前項に規定するもののほか、事業者は、開発許可（法第34条の2第1項の規定による

協議の成立を含む。以下同じ。)又は開発承認を受ける前において、開発行為の計画を取り下げるときは、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

(承認の取消し)

第16条 市長は、事業者が虚偽の申請その他不正な手段により開発承認又は変更承認を受けたと認められる場合は、当該開発承認又は変更承認を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により開発承認又は変更承認の取消しを行ったときは、遅滞なく、事業者に通知しなければならない。

#### 第4節 開発行為に関する工事の着手の届出等

(工事の着手の届出)

第17条 事業者は、開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(中間検査)

第18条 事業者は、法第79条の規定により開発許可若しくは変更許可に付された条件又は第11条第2項若しくは第12条第5項の規定により開発承認若しくは変更承認に付された条件に中間検査に関する事項が定められている場合は、市長に届け出て、検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、速やかに検査を行い、その結果を事業者に通知しなければならない。

3 事業者は、前項の検査の結果、開発行為に関する工事が開発許可、変更許可、開発承認若しくは変更承認の内容又はこれらに付した条件に適合しないと市長が認めるときは、是正のための措置を講じ、再検査を受けなければならない。

(完了検査)

第19条 事業者は、開発承認を受けた開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共公益施設に関する部分については、当該公共公益施設に関する工事)を完了したときは、速やかに市長にその旨を届け出て、検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、速やかに検査を行い、開発行為に関する工事が開発承認若しくは変更承認の内容又はこれらに付した条件に適合しないと認めるときは、その結果を事業者に通知しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、是正のための措置を講じ、再検査を受けなければならない。

(検査完了証の交付等)

第20条 市長は、前条第2項に規定する検査又は同条第3項に規定する再検査の結果、開発行為に関する工事が完了したと認めるときは、事業者に対該開発行為に関する検査完了証を交付するとともに、規則で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

(公共公益施設等の寄附)

第21条 事業者は、開発行為に関する工事により設置された公共公益施設及びその土地を市に寄附する場合は、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

### 第3章 補則

(指導又は助言)

第22条 市長は、事業者又は工事施行者に対し、この条例の目的を達成するため必要な限度において、指導又は助言を行うことができる。

(台帳の作成及び閲覧)

第23条 市長は、法第29条第1項第3号に規定する開発行為について、第10条から第13条まで及び第15条から第21条までの手続について、台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を一般の閲覧に供しなければならない。

(勧告)

第24条 市長は、事業者が、第7条第1項、第9条（同条第2項（同条第5項の規定により準用する場合を含む。）及び第5項を除く。）、第10条第1項、第12条第1項本文、第14条、第18条第1項若しくは第3項又は第19条第1項若しくは第3項の規定に違反した場合は、当該事業者に対し、当該開発行為に関する工事の全部若しくは一部を停止し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(命令)

第25条 市長は、前条の規定による勧告を受けた事業者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、当該事業者に対し、当該勧告に従うよう命じることができる。

(報告等の徴収及び立入検査)

第26条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は工事施行者から開発行為について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員に開発区域内に立ち入り、必要な検査をさせることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提

示しなければならない。

(公表)

第27条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、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。

- (1) 第25条の規定による命令をした場合において、その命令を受けた事業者が正当な理由なくこれに従わないとき。
- (2) 事業者又は工事施行者が、正当な理由なく、前条第1項の規定による立入検査を拒んだとき。

(委任)

第28条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年7月1日から施行する。

(適用区分)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、法第30条第1項の規定による開発許可の申請、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請又は同法第18条第2項の規定による計画の通知をした開発行為については、この条例の規定は、適用しない。