

城陽市東部丘陵地まちづくり条例（骨子）

1 条例の目的及び背景

城陽市東部丘陵地は、昭和35年頃から山砂利採取が開始され、これまで近畿圏の砂利供給の中心を担い、その経済成長を支えてきました。

しかし、その反面、ダンプ交通公害の発生や自然環境や景観の悪化を招き、市民生活やまちづくりに大きな影響を与えてきました。

本市においては、今後、平成28年度に新名神高速道路「城陽～八幡間」が供用し、平成35年度には東部丘陵地を東西に横断する形で新名神高速道路の全線が供用し、近接して宇治田原IC（仮称）が設置されることから、今後、東部丘陵地は広域交通ネットワークを最大限に活かせる立地条件を有することとなります。

そのため、これまでの山砂利採取がもたらした歴史やこれからの新名神高速道路を活かした広域交通の利便性を踏まえ、時代が求める環境に配慮したまちづくりを進めていくことが求められております。

こうした背景を踏まえ、本市としては、今後、東部丘陵地長池地区へは大型商業施設の立地を、東部丘陵地青谷地区へは広域型の物流施設の立地を誘導する予定であり、また、まちづくりに関連して、4車線の幹線道路ネットワーク（（都）東部丘陵線、国道307号等）の整備も予定しております。これらのまちづくり及び道路ネットワークが整備されることに伴い、今後、東部丘陵地の土地利用に関する需要は著しく高まることが予想されることから、本市としては、無秩序な開発を防止し、将来的にわたり計画的な土地利用が図れるよう、東部丘陵地における開発事業に対し一定の基準や手続等を定めた条例を設けることとなりました。

2 条例の概要について

- (1) 前文
- (2) 総則
- (3) まちづくり計画
- (4) 開発事業等の手続等
 - ① 大規模土地取引の届出等
 - ② 大規模開発事業の手続
 - ③ 開発事業の手続
 - ④ 開発事業の基準等
 - ⑤ 開発事業の工事の着手等
 - ⑥ 開発事業の紛争の調整等
- (5) 東部丘陵地整備委員会
- (6) 雑則
- (7) 罰則

(1) 前文

城陽市域の東部に広がる約420ヘクタールの広大なエリアである東部丘陵地において、山砂利採取が市民生活や市のまちづくりに与えてきた影響や、新名神高速道路を活かした広域交通の利便性を踏まえ、計画的な緑の再生に配慮しつつ、産業の活性化や雇用の創出等、市のみならず京都府南部地域の活性化に寄与し、かつ、市民等の安心・安全で豊かな生活に還元できる秩序あるまちづくりを進めるため、この条例を制定する。

(2) 総則（目的、基本理念、適用する開発事業、関係者の責務）

イ 目的

市の開発事業の基準に適合した開発事業を促し、もって市、市民等及び開発事業者が一体となって、市民等の安心・安全で豊かな生活に還元できる秩序あるまちづくりを進めることを目的とする。

ロ 基本理念

東部丘陵地のまちづくりは、市、市民等及び開発事業者の相互の信頼、理解及び協力の下に進めなければならない。

東部丘陵地のまちづくりは、公共の福祉を優先させるものとする土地基本法の理念並びに環境への負荷の少ない循環型で持続可能な社会の実現及び発展を旨とする城陽市環境基本条例の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行わなければならない。

ハ 適用する開発事業

城陽市都市計画マスタープランにおける東部丘陵地域のうち、城陽市砂利採取及び土砂等の採取又は土地の埋立て等に関する条例第5条の保全区域を除く地域において行う開発事業に対し適用する。

ニ 関係者の責務

○市の責務

- ・市は、まちづくりの基本理念にのっとり、まちづくり計画に基づいて、必要な施策を実施しなければならない。
- ・市は、市民等及び開発事業者に対しまちづくりに関する情報を提供するとともに、市民等の意見を聴き、市のまちづくりに市民等の意見が反映されるよう努めなければならない。
- ・市は、開発事業者に対し、必要な指導及び助言を行わなければならない。

○市民等の責務

- ・市民等は、東部丘陵地のまちづくりに関する課題について関心を持ち、その解決に向けて主体的に活動するよう努めなければならない。

○開発事業者の責務

- ・開発事業者は、開発事業の基準に基づいた開発事業を行わなければならない。

- ・開発事業者は、市が実施するまちづくりに関する施策に協力しなければならない。
- ・開発事業者は、開発事業に伴う紛争の予防及び解決に努めなければならない。

(3) まちづくり計画

イ 東部丘陵地の開発事業の基準となるまちづくり計画は、次に掲げる計画として、市、市民等及び開発事業者は、まちづくり計画を遵守しなければならない。

- ・城陽市総合計画
- ・城陽市都市計画マスタープラン
- ・城陽市東部丘陵地整備計画
- ・市のまちづくりの基本となる計画等で規則で定めるもの

(4) 開発事業等の手続等

①大規模土地取引の届出等

イ 市街化区域又は市街化調整区域であって、市街化区域において面積2,000平方メートル以上又は市街化調整区域において面積5,000平方メートル以上の土地（一団の土地を含む。以下同じ。）に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結しようとする者は、当該大規模土地取引行為を締結しようとする日の6週間前までに、その内容を市長に届け出なければならない。

ロ 市長は、届出を行った者に対し、当該届出があった大規模土地取引行為に関して助言を行うことができる。

②大規模開発事業の手続

イ 大規模開発事業（面積が1ヘクタール以上の開発事業をいう。以下同じ。）を行おうとする開発事業者は、大規模開発事業に係る土地の利用に関する事項（以下「大規模開発基本構想」という。）を市長に届け出なければならない。

ロ 市長は、大規模開発基本構想について、届出、説明会の開催、意見書の提出、見解書の提出の手続を経て内容を審査した結果、まちづくり計画に適合していると認めるときは、開発事業者に対し適合している旨の通知を速やかに行わなければならない。

ハ 市長は、まちづくり計画に適合しない場合は、指導及び助言を行う。

- ニ 市長は、指導及び助言しても、なおまちづくり計画に適合しない場合は、勧告を行う。
- ホ 市長は、勧告に応じないときは、その旨を公表することができる。
- ヘ 市長は、まちづくり計画に適合した場合は、その内容を記載した協定書を作成し、開発事業者と協定を締結しなければならない。
- ト 市長は、届出等の書類について、閲覧の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

③開発事業の手続

- イ 大規模開発事業及び一般開発事業(面積が500平方メートル以上1ヘクタール未満(市街化区域)又は1ヘクタール未満(市街化調整区域)の開発事業をいう。)を行おうとする開発事業者は、開発事業に係る土地の利用に関する事項(以下「開発基本計画」という。)を市長に届け出なければならない。
- ロ 市長は、開発基本計画について、届出、標識の設置、説明会の開催、意見書の提出、見解書の提出の手続を経て内容を審査した結果、開発事業の基準に適合していると認めるときは、開発事業者に対し適合している旨の通知を速やかに行わなければならない。
- ハ 市長は、まちづくり計画に適合しない場合は、指導及び助言を行う。
- ニ 市長は、指導及び助言しても、なおまちづくり計画に適合しない場合は、勧告を行う。
- ホ 市長は、勧告に応じないときは、その旨を公表することができる。
- ヘ 市長は、開発事業の基準に適合した場合は、その内容を記載した協定書を作成し、開発事業者と協定を締結しなければならない。
- ト 市長は、届出等の書類について、閲覧の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

④開発事業の基準等

- イ 開発事業の基準を定める。当該基準は、まちづくり計画並びに規則で定める基準及び別に定める技術的指導基準とする。
- ロ 開発事業者は、開発基本計画の届出の前に、開発事業について市長と事前に協議を行い、当該協議を完了しなければならない。
- ハ まちづくり計画又は開発事業の基準に適合した場合については、協定の締結を行う。
- ニ 開発事業者は、開発事業が法令等の規定による許可、認可等を要するとき、当該許可、当該認可等に係る申請等の手続きを行う前に、市長と協定を締結するよう努めなければならない。

⑤開発事業の工事の着手等

- イ 開発事業者は、市長と協定を締結した後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。
- ロ 開発事業者は、開発事業の工事に着手する前及び工事が完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。
- ハ 開発事業者は、工事完了の届出を行った後、開発事業の工事の検査を受けなければならない。

⑥開発事業の紛争の調整等

- イ 市長は、開発事業に関し、近隣関係住民等と開発事業者（以下「紛争当事者」という。）が自主的な解決の努力を行っても紛争の解決に至らなかった場合において、双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うことができる。
- ロ 市長の付託に応じ調停を行わせるため、城陽市開発事業紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）を置く。
- ハ 紛争当事者は、市長のあっせんによっても紛争の解決に至らなかったときは、調停を市長に申し出ることができる。
- ニ 市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があった場合において、必要があると認めるときは、調停委員会の調停に付することができる。
- ホ 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、その理由を付して、開発事業者に対し、相当の期限を定めて開発事業に関する工事の着手の延期を要請することができる。

(5) 東部丘陵地整備委員会

- イ 秩序あるまちづくりの推進を図るため、城陽市東部丘陵地整備委員会を置く。
- ロ 市長の諮問に応じて、指導及び助言、勧告、是正命令、公表等について調査審議し、意見具申する。

(6) 雑則

- イ 開発事業について、適用除外の開発事業を規定する。
- ロ 市長は、開発事業に係る工事について、報告書等の徴収、立入検査、是正命令等に応じない場合、公表することができる。

(7) 罰則

- イ 開発事業に係る工事について、是正命令に違反した者は、50,000円以下の過料に処する。
- ロ 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是正命令に違反したときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同様に過料に処する。

3 施行日

平成28年（2016年）4月1日