

改正 平成 28 年 2 月 26 日条例第 6 号

私たちのまち八王子には、高尾山や陣馬山に代表される美しい山々、農産物を生産している農地や緑地など、我々が後世に引き継ぐべき資産である「優良なみどり」が数多く残されている。

これらの尊いみどりを守り、次世代へ継承していくことは、私たちに課せられた責務である。

しかし、これら優良なみどりが残されている市街化調整区域において、周辺環境に多大な影響を及ぼすおそれのある無秩序な土地利用が進んでおり、市街化調整区域の優良なみどりを保全していくためには、既存の計画や法令、条例等では必ずしも十分なものとは言い難い。

このため、本市では、市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と施策の方向性を示した「八王子市市街化調整区域基本方針」を策定した。

本市では、この基本方針にのっとり、市街化調整区域のうち自然環境及び営農環境を保全すべき区域について、他の法令及び条例と相まって、あるべき姿を実現していくため、この条例を制定する。

(目的)

第 1 条 この条例は、市内の市街化調整区域における土地利用に関する手続、基準その他必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用を図り、もって市民のかけがえのない資産である自然環境及び営農環境を保全し、これを後世に継承していくことを目的とする。

(定義)

第 2 条 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) 特別土地利用 第 6 条第 1 項の規定により指定されたみどりの環境保全ゾーン及び第 7 条第 1 項の規定により指定されたみどりの創出・回復ゾーンにおいて、第 6 条第 2 項各号に規定する用途に供する土地の利用(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 15 号に規定する都市計画事業において行われるものを除く。)をいう。
- (2) 事業 特別土地利用(みどりの創出・回復ゾーンにあつては、市規則で定める要件に該当するものに限る。以下第 13 条第 2 項及び第 17 条において同じ。)を目的とした土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の築造、樹木の伐採その他の行為をいう。
- (3) 事業区域 事業を施行する区域をいう。
- (4) 事業者 自ら事業に係る工事を施行する者又は事業に係る工事を注文した者をいう。
- (5) 工事施行者 事業者から事業に係る工事を請け負った者をいう。
- (6) 土地所有者等 事業区域内に存する土地について、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他使用収益を目的とする権利を有する者をいう。

(市の責務)

第 3 条 市は、八王子市市街化調整区域基本方針に掲げる市街化調整区域のあるべき姿を実現するため、市内の市街化調整区域の特別土地利用について、適正に指導及び調整をするものとする。

2 市は、前項の指導及び調整をするため、事業者、工事施行者及び土地所有者等に対し、必要な情報を提供するものとする。

(事業者等の責務)

第 4 条 事業者及び工事施行者は、事業の施行に際し、この条例の目的を十分に認識し、自然環境及び営農環境の保全のほか、生活環境の保全及び災害防止のために必要な措置を講じなければならない。

(土地所有者等の責務)

第 5 条 土地所有者等は、事業者及び工事施行者が行う事業の内容を十分に把握し、事業者及び工事施行者と協力して事業区域を適正に管理するよう努めなければならない。

(みどりの環境保全ゾーン)

第 6 条 市長は、特に自然環境及び営農環境を保全すべきと認める区域を、市規則で定めるところにより、みどりの環境保全ゾーンに指定することができる。

2 前項のみどりの環境保全ゾーンにおいては、次に掲げる用途に供する土地の利用(都市計画法第4条第15号に規定する都市計画事業において行われるものを除く。)を目的とした土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の築造、樹木の伐採その他の行為をしてはならない。ただし、市長が、自然環境及び営農環境の保全に支障がないと認めたときは、この限りでない。

- (1) 資材置場 建設工事の用に供する土砂、石材、鉄材、仮設材その他の物資(以下「資材等」という。)又は建設工事以外の用に供する資材等(農林業の用に供するものを除く。)を置く場所(工場及び建設工事現場を除く。)をいう。
- (2) 駐車場 道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第8号に規定する車両を駐車するために継続的に使用する場所(専ら個人が自己の利用に供する目的で使用するものを除く。)をいう。
- (3) 廃棄物関連施設 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物の処理施設、保管場所、積替場所、最終処分場その他廃棄物の再利用に供するための施設をいう。
- (4) 残土処分場 建設発生土(建設作業において発生した土で、建設現場では使用用途がない土のことをいう。)その他の土砂の搬入の用に供する場所で、盛土の高さが1メートル以上あるものをいう。
- (5) 墓地等 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項に規定する墓地又は八王子市民の生活環境を守る条例(昭和47年八王子市条例第39号)第3条第5号に規定するペット霊園をいう。
- (6) 運動・レジャー施設 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他これらに類する工作物をいう。
- (7) 学校教育施設 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校をいう。
- (8) 社会福祉施設 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第11項に規定する特定施設、同条第14項に規定する地域密着型サービスの用に供する施設、同条第25項に規定する介護保険施設、社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する第1種社会福祉事業若しくは第2種社会福祉事業の用に供する施設又は老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する老人福祉施設若しくは同法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。
- (9) 医療施設 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院をいう。
- (10) 観光資源のための施設 展望台その他の観光資源の鑑賞のために必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設、観光資源と密接な関係のある宿泊又は休憩のために必要な施設その他これらに類する施設のうち、営利を目的としたものをいう。

(みどりの創出・回復ゾーン)

第7条 市長は、自然環境及び営農環境を保全すべきと認める区域を、市規則で定めるところにより、みどりの創出・回復ゾーンに指定することができる。

2 前項のみどりの創出・回復ゾーンにおいて事業を施行するときは、都市計画法第18条の2第1項の規定により定めた本市の都市計画に関する基本的な方針に即し、かつ、市規則で定める立地基準(事業区域と既存施設との間に確保すべき距離に関する基準をいう。以下同じ。)及び技術基準(事業区域に接する道路の幅員に関する基準、事業区域の外周部及び接道部分に関する基準、事業区域の雨水排水に関する基準、事業区域における建築物、工作物及び堆積物に関する基準並びに事業区域の緑化に関する基準をいう。以下同じ。)に適合するものでなければならない。

(事前協議)

第8条 事業者は、事業を施行しようとするときは、土地利用計画(第11条に規定する土地利用計画をいう。以下次条及び第10条において同じ。)の内容について、あらかじめ、市規則で定めるところにより、市長に協議しなければならない。

2 市長は、前項の協議があったときは、事業者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(標識の設置)

第9条 事業者は、前条第1項の協議が終了したと市長が認めたときは、市規則で定めるところにより、近隣住民への周知を図るため、事業区域の見やすい場所に土地利用計画の内容を記載した標識を設置し、その旨を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は、標識を設置した日(以下「標識設置日」という。)の翌日から起算して7

日以内にしなければならない。

(近隣住民への説明)

第 10 条 事業者は、標識設置日から土地利用計画の届出日までに、市規則で定めるところにより、近隣住民に対し、土地利用計画の内容を説明し、その経過の概要を市長に報告しなければならない。
(土地利用計画の届出)

第 11 条 事業者は、事業を施行しようとするときは、市規則で定めるところにより、特別土地利用に係る計画(以下「土地利用計画」という。)を市長に届け出なければならない。
(土地利用計画の適合)

第 12 条 市長は、前条の規定による届出のあった土地利用計画について、第 7 条第 2 項の立地基準及び技術基準に適合していると認めるときは、土地利用適合証を事業者に対し交付し、適合していないと認めるときは、その旨を事業者に対し通知するものとする。

2 市長は、前項の規定により土地利用適合証を交付した場合には、当該土地利用計画を市規則で定めるところにより、一般の閲覧に供するものとする。

3 第 1 項の土地利用適合証は、交付した日の翌日から起算して 3 年以内に事業に着手しないときは、その効力を失う。

(事業区域の明示)

第 13 条 事業者は、事業に着手しようとするときは、市規則で定めるところにより、事業区域に境界杭その他の当該区域の境界を明らかにするための表示を設置しなければならない。

2 土地所有者等は、前項の表示について、特別土地利用を終了するまでは、適正に管理及び保全しなければならない。

(事業の着手)

第 14 条 事業者は、事業に着手したときは、市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。

2 事業者は、第 12 条第 1 項の土地利用適合証の交付を受けた後でなければ、当該事業に着手してはならない。

(事業の変更及び中止)

第 15 条 事業者は、土地利用計画を変更しようとするときは、市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。ただし、市規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 第 8 条から第 10 条まで及び第 12 条から前条までの規定は、前項本文の規定により土地利用計画を変更する場合について準用する。

3 事業者は、事業を中止するときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(完了検査)

第 16 条 事業者は、事業が完了したときは、市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。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該事業が土地利用計画に適合しているか否かについて、速やかに完了の検査を行い、適合していると認めるときは、事業者に対しその旨を通知するものとする。

3 事業者は、前項の規定による通知を受けた後でなければ、当該特別土地利用(第 6 条第 2 項第 4 号に規定する用途に供する土地の利用を除く。)をしてはならない。

(特別土地利用の終了)

第 17 条 土地所有者等は、特別土地利用を終了するときは、市規則で定めるところにより、終了までに市長に届け出なければならない。

(地位の承継)

第 18 条 事業を承継した者又は事業の着手後に事業区域内に存する土地の所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他使用収益を目的とする権利を取得した者は、市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。

(勧告)

第 19 条 市長は、事業が土地利用計画に適合していないと認めるときは、土地利用計画に適合する

よう事業者又は土地所有者等に対し、勧告することができる。

2 市長は、前項の規定により勧告を受けた者から、必要な報告を求めることができる。

(改善命令)

第 20 条 市長は、事業者又は土地所有者等が、前条第 1 項の規定により勧告を受けたにもかかわらず、土地利用計画に適合するよう事業を施行しないときは、当該事業者及び土地所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(停止命令)

第 21 条 市長は、事業者又は土地所有者等が、前条の規定による改善命令に従わないとき、又は第 12 条第 1 項の土地利用適合証の交付を受けずに事業を施行したときは、当該事業者又は土地所有者等に対し、当該事業の施行の停止を命ずることができる。

(原状回復命令)

第 22 条 市長は、事業者又は土地所有者等が前条の規定による停止命令に従わないとき、又は特に必要があると認めるときは、当該事業者又は土地所有者等に対し、原状回復等の措置を講ずることを命ずることができる。

(報告の徴収)

第 23 条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者、工事施行者又は土地所有者等に対し、事業の施行状況その他必要な事項に関し報告を求めることができる。

(立入検査)

第 24 条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、事業者又は工事施行者の事務所若しくは事業所又は事業区域にある土地若しくは建物に立ち入り、帳簿、書類その他の物件を検査させ、又は関係人に質問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、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第 1 項の規定による立入検査又は質問の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(公表)

第 25 条 市長は、事業者又は土地所有者等が第 20 条から第 22 条までの規定による命令に従わないときは、事業者の氏名又は名称、土地所有者等の氏名又は名称、違反の事実その他市規則で定める事項を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされる者に対して、その旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第 26 条 この条例の施行について必要な事項は、市規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 24 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に事業者が各法令の許可に係る手続で市長が別に定めるものを行っている場合については、この条例の規定は適用しない。

附 則(平成 28 年 2 月 26 日条例第 6 号)

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。