

# 三浦市まちづくり条例

## 目次

### 前文

#### 第1章 総則（第1条－第5条）

#### 第2章 市民協働による計画的なまちづくり

##### 第1節 市民が主体的に取り組むまちづくり（第6条－第11条）

##### 第2節 市民とともに進めるまちづくり（第12条・第13条）

#### 第3章 開発事業の手続等

##### 第1節 総則（第14条・第15条）

##### 第2節 開発事業の手続（第16条－第37条）

##### 第3節 建築計画の届出（第38条）

#### 第4章 開発事業の基準等

##### 第1節 特定開発事業に係る基準等（第39条）

##### 第2節 都市計画法に基づく基準（第40条）

##### 第3節 建築基準法に基づく基準（第41条）

#### 第5章 開発事業に係る紛争調整（第42条－第44条）

#### 第6章 事業者による優良なまちづくり（第45条・第46条）

#### 第7章 雑則（第47条－第54条）

#### 第8章 罰則（第55条・第56条）

### 附則

三浦市は、三方を海に囲まれ、穏やかな気候と、台地と谷戸が織りなす変化に富んだ地形を有している。豊かなみどりと農業の営みが一体となった田園風景、美しい海岸線と漁業の営みが一体となった海辺の風景、そして港を臨む緩傾斜地や尾根筋に展開する市街地の風景、これらはいずれも、三浦市の気候と地形を巧みに活かし、形づくられる独特の風景であり、環境である。

三浦市のまちづくりを担う者は、この風景と環境を守り、育て、子供たちに伝えていくと同時に、公共の福祉の優先を念頭に置きながら、活力と魅力を兼ね備えたまちづくりを進めていかなければな

らず、そのために、市、市民及び事業者の三者は、自らの責務を自覚した上で自主性を発揮し、互いに理解し、協働しながら、三浦市の基本構想や都市計画マスタープランに示された三浦市の将来像の実現を目指していかなければならない。

これらのことを基本理念とし、三浦市のまちづくりを推進するため、この条例を制定する。

## 第 1 章 総則

### (目的)

第 1 条 この条例は、三浦市のまちづくりにおける市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、市民がまちづくりに積極的に参画できる仕組みに関する事項、開発事業の手續に関する事項等を定めることにより、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 2 条第 4 項に基づき定める三浦市の基本構想（以下「市の基本構想」という。）及び都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 18 条の 2 第 1 項に基づき定める三浦市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）に示す三浦市の将来像の実現に寄与することを目的とする。

### (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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 開発行為、建築その他規則で定める行為をいう。
- (2) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 特定開発事業 開発事業のうち、規則で定めるものをいう。
- (4) 大規模開発事業 特定開発事業のうち、規則で定めるものをいう。
- (5) 市民 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者及び市内の土地又は建築物を所有する者をいう。
- (6) 事業者 開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (7) 工事施行者 事業者から開発事業に係る工事を請け負った者

又はその請負工事の下請負者をいう。

(8) 近隣住民等 規則で定める開発事業区域の近隣において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者並びに当該開発事業に利害を有する者で市長が特に認めるものをいう。

(9) 周辺住民等 規則で定める開発事業区域の周辺（以下「周辺区域」という。）において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者並びに当該開発事業に利害を有する者で市長が特に認めるものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、都市計画法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

（市の責務）

第3条 市は、三浦市のまちづくりの基本理念に基づき、基本的かつ総合的な施策を策定し、計画的に実施しなければならない。

2 市は、市民がまちづくりに参画する機会の拡充を図るとともに、必要な情報の提供を行うこと等により、市民によるまちづくりの活動の支援に努めなければならない。

3 市は、事業者に対して、まちづくりの推進のために必要な助言又は指導を行わなければならない。

4 市は、開発事業に係る紛争を未然に防ぐよう努めるとともに、開発事業に係る紛争が生じたときは、迅速かつ適切な調整を行わなければならない。

（市民の責務）

第4条 市民は、三浦市のまちづくりの基本理念に基づき、まちづくりの推進に主体的に取り組むとともに、市が実施するまちづくりの施策に積極的に協力しなければならない。

2 市民は、開発事業に対し、自主性及び協調性をもって関与し、紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、三浦市のまちづくりの基本理念に基づき、周辺環境等に配慮したまちづくりを推進するとともに、市が実施するまちづくりの施策に積極的に協力しなければならない。

2 事業者は、開発事業に係る紛争を未然に防ぐよう努めるとともに、紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。

## 第2章 市民協働による計画的なまちづくり

### 第1節 市民が主体的に取り組むまちづくり

(地区まちづくり協議会)

第6条 道路、鉄道、河川等の地形地物により区分され、かつ、3,000平方メートル以上の面積を有する市の一定の区域(以下「地区まちづくり区域」という。)において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者(以下「区域住民等」という。)により構成される団体で、当該区域におけるまちづくりの促進を目的とするものは、市長に届け出ることにより、地区まちづくり協議会として登録を受けることができる。

2 地区まちづくり協議会として登録を受けることのできる団体は、次のいずれにも該当するものとする。

(1) 5人以上の区域住民等により構成されていること。

(2) 規約等を有し、代表者が存在すること。

(3) 区域住民等の参加の機会が保証されていること。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、内容を審査し、適当と認めるときはこれを地区まちづくり協議会として登録するものとする。

4 市長は、前項の規定による登録を行ったときは、その旨を公告するものとする。

5 前項の規定により地区まちづくり協議会として登録を受けた団体は、登録を受けた内容に変更が生じたときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(地区まちづくり計画)

第7条 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり区域におけるま

ちづくりの計画を策定し、市長に届け出ることにより、地区まちづくり計画として認定を受けることができる。

2 地区まちづくり計画として認定を受けることができるまちづくりの計画は、地区まちづくり区域内に住所を有する20歳以上の者及び地区まちづくり区域内に土地を所有する者の3分の2以上の賛同を得たものでなければならない。この場合において、当該賛同をした者が地区まちづくり区域内に所有する土地の面積の合計は、当該区域内の土地の面積の3分の2以上でなければならない。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、内容を審査し、適当と認めるときはこれを地区まちづくり計画として認定するものとする。

4 市長は、前項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するものとする。

5 前各項の規定は、地区まちづくり計画を変更する場合について準用する。

(テーマ型まちづくり協議会)

第8条 市民により構成される団体で、一定のテーマに基づくまちづくりの促進を目的とするものは、市長に届け出ることにより、テーマ型まちづくり協議会として登録を受けることができる。

2 前項の登録を受けることのできる団体は、次のいずれにも該当するものとする。

(1) 5人以上の市民により構成されていること。

(2) 規約等を有し、代表者が存在すること。

(3) 市民の参加の機会が保証されていること。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、内容を審査し、適当と認めるときはこれをテーマ型まちづくり協議会として登録するものとする。

4 市長は、前項の規定による登録を行ったときは、その旨を公告するものとする。

5 前項の規定によりテーマ型まちづくり協議会として登録を受けた団体は、登録を受けた内容に変更が生じたときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(テーマ型まちづくり計画)

第9条 テーマ型まちづくり協議会は、一定のテーマに基づいたまちづくりの計画を策定し、市長に届け出ることにより、テーマ型まちづくり計画として認定を受けることができる。

2 テーマ型まちづくり計画として認定を受けることができるまちづくりの計画は、市内に住所を有する20歳以上の者の50分の1以上の賛同を得たものでなければならない。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、内容を審査し、適当と認めるときはこれをテーマ型まちづくり計画として認定するものとする。

4 市長は、前項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するものとする。

5 前各項の規定は、テーマ型まちづくり計画を変更する場合について準用する。

(市民によるまちづくりの計画の反映)

第10条 市長は、市が実施するまちづくりの施策について、地区まちづくり計画及びテーマ型まちづくり計画を反映させるよう努めるものとする。

2 市長及び市民は、地区まちづくり計画の運用状況を勘案し、必要に応じ、良好なまちづくりの推進のために、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画、建築基準法第69条に規定する建築協定等の制度の活用を努めるものとする。

(市の支援)

第11条 市は、地区まちづくり協議会及びテーマ型まちづくり協議会の設立、まちづくりの計画の策定その他の活動を促進するため、必要な支援を行うものとする。

第2節 市民とともに進めるまちづくり

(単体型施設整備計画)

第12条 市長は、公用又は公共用の施設の整備その他の土地利用に関する計画で特に重要と認めるもの（一体整備型まちづくり計画を除く。）を策定するときは、当該計画を単体型施設整備計画として指定するものとする。

2 市長は、前項の指定を行ったときは、その旨を公告するものとする。

3 市長は、単体型施設整備計画の策定及び実施に関しては、市民の意見を反映させるため、規則で定める必要な措置を講ずるものとする。

(一体整備型まちづくり計画)

第13条 市長は、居住環境の向上、防災、観光振興等の特定の目的に基づき、公用又は公共用の施設の整備その他の土地利用に関する一体的かつ総合的な計画を策定するときは、当該計画を一体整備型まちづくり計画として指定することができる。

2 市長は、前項の指定を行ったときは、その旨を公告するものとする。

3 市長は、一体整備型まちづくり計画の策定及び実施に関しては、市民の意見を反映させるため、規則で定める必要な措置を講ずるものとする。

### 第3章 開発事業の手続等

#### 第1節 総則

(開発事業の原則)

第14条 事業者は、開発事業を行うときは、市の基本構想、都市計画マスタープランその他の市の定めるまちづくりに関する基本的な施策に沿うものとしなければならない。

2 事業者は、開発事業を行うときは、市長の認定を受けた地区まちづくり計画及びテーマ型まちづくり計画の内容を尊重し、当該計画に沿うものとなるよう努めなければならない。

(事業者に対する情報の周知等)

第15条 市長は、前条のまちづくりに関する基本的な施策等について、事業者に対する周知及び情報の提供に努めるものとする。

## 第2節 開発事業の手続

(事前相談)

第16条 事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、市長に事前に相談を行い、開発事業の基本的事項についての審査を受けなければならない。

2 前項の相談に当たり、事業者は、規則で定める開発事業の概要を記載した書類（以下「事前相談書」という。）その他前項の審査に必要な資料を市長に提出しなければならない。

(事前相談書の内容の周知等)

第17条 市長は、事前相談書の提出があったときは、その旨を公告し、その写しを当該公告の日から30日間公衆の縦覧に供するものとする。

2 事業者は、事前相談書を提出したときは、当該提出の日から7日以内に、近隣住民等（特定開発事業が大規模開発事業に該当するときは、周辺住民等とする。以下同じ。）が見やすい場所に、当該開発事業の概要を明示した表示板を設置しなければならない。この場合において、当該表示板の設置は、第20条第2項の規定による表示板の設置があるまでの間行わなければならない。

3 事業者は、前項の開発事業の概要を明示した表示板を設置したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

(事前相談に係る住民説明会の開催等)

第18条 事業者は、前条第1項の規定による事前相談書の写しの縦覧の開始の日又は同条第2項の規定による開発事業の概要を明示した表示板の設置の日のいずれか遅い日から10日を経過した日以後に、近隣住民等を対象とした説明会を開催して開発事業の内容を説明し、その意見を聴かななければならない。

2 近隣住民等は、第1項の説明会の開催の日から14日以内に、事業者に対し、説明会の再度の開催を求めることができる。

- 3 事業者は、前項の規定により説明会の再度の開催を求められたときは、これに応じなければならない。
- 4 事業者は、第1項及び前項の説明会の状況について記載した書類（次項において「説明会報告書」という。）を、説明会を開催した日から7日以内に、市長に提出しなければならない。
- 5 市長は、説明会報告書の提出があったときは、その旨を公告し、その写しを当該公告の日から30日間公衆の縦覧に供するものとする。
- 6 事業者は、第1項及び第3項の説明会に欠席した近隣住民等に対し、開発事業の内容を説明してその意見を聴く機会を設けるとともに、その結果を記載した書類を、速やかに市長に提出しなければならない。

（事前協議）

第19条 事業者は、第16条及び前条の規定による手続を経た後に市長と協議を行い、開発事業の内容の詳細についての審査を受けなければならない。

- 2 前項の協議に当たり、事業者は、規則で定める開発事業の計画を記載した書類（以下「事前協議書」という。）その他協議に必要な資料を市長に提出しなければならない。
- 3 第1項の協議に当たり、事業者は、第16条第1項の規定による手続の結果及び前条の規定による手続において把握した近隣住民等の意見を尊重し、あらかじめ開発事業の内容について検討し、必要な修正を行わなければならない。
- 4 第1項の協議は、次の各号に掲げる手続のあった場合は、当該各号に定める日まで終了することができない。

- (1) 近隣住民等から第21条第1項に定める書類の提出があったとき 同条第4項の規定により書類が近隣住民等に到達した日
- (2) 第22条に定める公聴会を開催したとき 同条第6項の公告の日

（事前協議書の内容の周知等）

第 20 条 市長は、事前協議書の提出があったときは、その旨を公告し、その写しを当該公告の日から 30 日間公衆の縦覧に供するものとする。

2 事業者は、事前協議書を提出したときは、当該提出の日から 7 日以内に、近隣住民等が見やすい場所に、当該開発事業の内容を明示した表示板を設置しなければならない。この場合において、当該表示板の設置は、第 34 条第 3 項の規定による書類の交付を受ける日までの間行わなければならない。

3 事業者は、前項の表示板を設置したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

(開発事業に関する意見の表明等)

第 21 条 近隣住民等は、前条第 1 項の公告の日又は同条第 2 項の規定による表示板の設置の日のいずれか遅い日から 14 日以内に、開発事業に関する意見を記載した書類（以下「意見書」という。）を市長に提出することができる。

2 市長は、意見書の提出があったときは、事業者に対し、速やかにこれを送付しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による意見書の送付を受けた日から 7 日以内に、意見書に対する見解を記載した書類（以下「見解書」という。）を市長に提出しなければならない。

4 市長は、見解書の提出があったときは、意見書を提出した者に対し、速やかにこれを送付しなければならない。

(公聴会の開催等)

第 22 条 周辺住民等は、大規模開発事業について、前条第 4 項の規定による見解書の送付があった日から 14 日以内に、市長に対し、当該周辺住民等のうち周辺区域に住所を有する 20 歳以上の者の 2 分の 1 以上の同意を得た上で、公聴会の開催を請求することができる。

2 事業者は、大規模開発事業について、前条第 3 項の規定による見解書の提出を行った日から 7 日以内に、市長に対し、公聴会の

開催を請求することができる。

- 3 市長は、第1項又は前項の規定により請求があったときは、公聴会を開催しなければならない。この場合において、市長は、その旨を公告するものとする。
- 4 市長は、周辺住民等又は事業者に対し、公聴会に出席し、及び意見を述べることを求めることができる。
- 5 市長は、公聴会を開催したときは、公聴会の結果及び当該大規模開発事業についての見解を記載した報告書を速やかに作成しなければならない。
- 6 市長は、前項の報告書を作成したときは、その旨を公告し、その写しを当該公告の日から30日間公衆の縦覧に供するものとする。

(開発事業計画の確認)

第23条 事業者は、第19条第1項の規定による手続を経た後に、市長に対し、規則で定める開発事業の最終的な計画を記載した書類(以下「開発事業計画書」という。)を提出しなければならない。

- 2 市長は、開発事業計画書の提出があったときは、その内容を確認するものとする。この場合において、市長は、第19条第1項の規定による手続の結果並びに第21条及び前条の規定による手続において把握した近隣住民等の意見を勘案し、必要な修正を指示することができる。

(開発事業計画書の周知等)

第24条 市長は、開発事業計画書の提出があったときは、その旨を公告し、その写しを当該公告の日から30日間公衆の縦覧に供するものとする。

(協定の締結)

第25条 市長は、第23条の規定による手続を経て、当該開発事業の実施に関し、速やかに事業者と協定を締結するものとする。

(開発事業計画の確認通知)

第 26 条 市長は、第 23 条の規定による手続を経て、事業者に対し、規則で定める開発事業計画の確認を通知する書類（以下「開発事業計画確認通知書」という。）を交付するものとする。

（他法令に基づく手続との関係）

第 27 条 事業者は、特定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は、当該許可、認可等に係る申請等の手続を行う前に、前条の規定による開発事業計画確認通知書の交付を受けよう努めなければならない。

（事業着手の制限）

第 28 条 事業者は、第 26 条の規定による開発事業計画確認通知書の交付を受けた日以後でなければ、特定開発事業に着手してはならない。

2 事業者は、第 32 条第 2 項本文に規定する場合には、同項本文による手続が完了するまでの間は、特定開発事業に着手してはならない。この場合において、既に着手しているときは、直ちに停止しなければならない。

（事業着手の届出）

第 29 条 事業者は、特定開発事業に着手するときは、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

（工事の施行方法等）

第 30 条 事業者は、特定開発事業に着手する前に、近隣住民等との間において、当該特定開発事業に係る工事の施行方法等について協議し、その結果に基づく協定を締結するよう努めなければならない。

2 事業者は、開発事業に係る工事の施行に伴い、土砂の流出、騒音、振動、粉塵等により、市、市民その他当該開発事業に利害を有する者に被害が生ずることのないよう必要な措置を講ずるとともに、被害が生じたときは、速やかに当該被害の回復のため必要な措置を講じなければならない。

（工事の施行状況の報告）

第 3 1 条 事業者は、特定開発事業に係る工事の施行状況について、規則に定めるところにより市長に報告しなければならない。

(開発事業の変更)

第 3 2 条 事業者は、第 1 6 条第 2 項の規定による事前相談書の提出後、第 2 6 条の規定による開発事業計画確認通知書の交付を受けるまでの間に、特定開発事業の内容を変更しようとするときは、市長に対し、事前相談書を再提出し、当該変更後の内容により、第 1 6 条から第 2 5 条までの規定の例により、必要な手続を行わなければならない。ただし、当該変更の内容が、第 1 6 条第 1 項若しくは第 1 9 条第 1 項の規定による手続の結果若しくは近隣住民等の意見を考慮して行う事項又は規則で定める軽微な事項のみであるときは、この限りでない。

2 事業者は、第 2 6 条の規定による開発事業計画確認通知書の交付を受けた後に、特定開発事業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ市長にその旨を申し出て、当該変更後の内容により、第 1 6 条から第 2 7 条までの規定の例により必要な手続を行い、市長の確認を受けなければならない。ただし、当該変更の内容が、規則で定める軽微な事項のみであるときは、この限りでない。

3 第 1 項ただし書及び前項ただし書に規定する特定開発事業の内容の変更を行おうとする者は、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(工事完了の届出)

第 3 3 条 事業者は、特定開発事業の工事が完了したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(工事完了の検査等)

第 3 4 条 市長は、前条の規定による届出があったときは、当該特定開発事業が開発事業計画書の内容に適合してその工事を完了しているかについて、速やかに検査するものとする。第 4 項の市長の指導により事業者が是正を行ったときも、同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、必要があると認めるときは、

開発事業の中途においても、前項の検査と同様の検査を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定による検査の結果、当該特定開発事業が開発事業計画書の内容に適合してその工事を完了していると認めるときは、規則で定めるその旨を通知する書類（以下「工事完了検査済通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

4 市長は、第1項又は第2項の規定による検査の結果、当該特定開発事業が開発事業計画書の内容に適合してその工事を行っていないと認めるときは、その是正を指導するものとする。

（その他の手続等の完了）

第35条 事業者は、工事完了検査済通知書の交付を受けた後においても、開発事業計画書の内容及び第25条の規定による市長との協定の内容に基づき、必要となる手続等のある場合は、当該手続等を完了しなければならない。

（建築物等の使用収益の制限）

第36条 事業者は、第34条第3項の規定による工事完了検査済通知書の交付を受けた日以後でなければ、当該特定開発事業により建築される建築物又は設置される施設を使用し、又は収益を開始してはならない。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

（開発事業の廃止等）

第37条 事業者は、第16条第2項の規定による事前相談書の提出後において、当該特定開発事業を廃止したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

2 事業者は、第17条第2項又は第20条第2項の規定による表示板の設置後に、当該特定開発事業を廃止したときは、近隣住民等に対しその旨を周知しなければならない。

3 市長は、開発事業が廃止された場合において、土砂の流出その他の災害の発生を防止するために必要があると認めるときは、事業者に対し、必要な措置を命ずることができる。

### 第 3 節 建築計画の届出

第 38 条 建築基準法の規定に基づき建築確認申請等をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ市長にその旨を届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があった場合において、良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、必要な助言又は指導を行うことができる。

## 第 4 章 開発事業の基準等

### 第 1 節 特定開発事業に係る基準等

第 39 条 事業者は、次に掲げる事項について、規則に定める基準に従って特定開発事業を行わなければならない。

- (1) 道路、公園、緑地、排水施設その他の公共施設等の整備に関する事項
- (2) 防災、防犯及び交通安全に関する事項
- (3) 文化財の保護に関する事項
- (4) 公害の防止その他周辺環境への配慮に関する事項
- (5) 住宅敷地に関する事項
- (6) その他安全で快適な生活環境に関する事項

2 前項の規定にかかわらず、第 7 条第 3 項の規定により市長の認定を受けた地区まちづくり計画により、前項に掲げられた事項について、同項の規則で定める基準と異なる基準が定められている場合における同項の規定の適用については、当該異なる基準の部分について、地区まちづくり計画の基準を同項の規則で定める基準とみなす。

### 第 2 節 都市計画法に基づく基準

第 40 条 都市計画法第 33 条第 4 項の規定により定める建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる規模を有する開発行為において、当該各号の表の左欄に掲げる区域について、それぞれ同表の右欄に掲げる面積とする。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの

区 域	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	140平方メートル
第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域、工業地域	125平方メートル
近隣商業地域、商業地域	100平方メートル
市街化調整区域	150平方メートル

- (2) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

区 域	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域、工業地域	140平方メートル
近隣商業地域、商業地域	100平方メートル
市街化調整区域	150平方メートル

- 2 前項の規定は、予定される建築物の用途が住宅で、かつ、自己の居住の用に供する部分のないものに係る敷地面積について適用する。

- 3 建築物の敷地が第1項各号の表の左欄に掲げる区域の2以上にわたる場合における同項の規定の適用については、当該敷地は、当該敷地に占める面積が最も大きい区域にあるものとみなす。ただし、当該敷地が市街化調整区域とそれ以外の区域にわたるときは、市街化調整区域にあるものとみなす。

### 第3節 建築基準法に基づく基準

- 第41条 建築基準法第52条第5項の規定に基づき定める同条第3項の地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるときは、その接する位置の最も低い位置から高さ3メートルの位置までの平均の高さの水平面とし、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下であるときは、その位置の平均の高さにおける水平面とする。

- 2 前項の地盤面の位置を定める区域は、市の区域のうち、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域とする。

- 3 建築物が前項に規定する区域とそれ以外の区域にわたる場合における第1項の規定の適用については、当該建築物は、前項に規定する区域にあるものとみなす。

#### 第5章 開発事業に係る紛争調整

(あっせん)

第42条 市長は、特定開発事業について、第23条第1項の規定による開発事業計画書の提出があった日以後において、紛争の当事者である近隣住民等及び事業者（以下「紛争当事者」という。）の双方から当該特定開発事業に係る紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときも、同様とする。

- 2 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対して資料の提出若しくはあっせんの場への出席を求め、又は意見を聴くことができる。

- 3 市長は、あっせんを行うときは、紛争当事者の双方の主張の要点を整理し、紛争が解決されるよう努めなければならない。

- 4 あっせんの場は、公開しないものとする。ただし、紛争当事者双方の同意があったときは、この限りでない。

- 5 市長は、あっせんによる紛争解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第43条 市長は、あっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、紛争当事者の双方が前項の規定による勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。紛争当事者の一方が同項の規定による勧告を受諾した場合において、相当な理由があると認めるときも、同様とする。

- 3 市長は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者に

対して資料の提出若しくは調停の場への出席を求め、又は意見を聴くことができる。

4 市長は、調停に当たり、必要に応じて調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてこれを受諾するよう勧告することができる。

5 市長は、調停に当たり、第47条に規定する三浦市開発事業紛争調整委員会の意見を聴かななければならない。

6 調停の場は、公開しないものとする。ただし、紛争当事者双方の同意があったときは、この限りでない。

7 市長は、紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるとき、又は第4項の規定による勧告が行われた場合において同項による定められた期間内に紛争当事者双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を打ち切ることができる。

(工事の着手の延期等の要請)

第44条 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、三浦市開発事業紛争調整委員会の意見を聴いた上で、事業者に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

## 第6章 事業者による優良なまちづくり

(優良開発事業計画の認定)

第45条 市長は、三浦市のまちづくりの基本理念、第5条に規定する事業者の責務及び第14条に規定する開発事業の原則を尊重し、本市の良好なまちづくりに著しく貢献すると認める開発事業の計画について、優良開発事業計画として認定することができる。

2 事業者は、前項の規定による認定を受けようとするときは、その旨を市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の規定による申請があったときは、内容を審査し、適当と認めるときはこれを認定するものとする。

4 市長は、前項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するものとする。

(優良開発事業計画に対する措置)

第46条 市長は、優良開発事業計画の促進を図るため、規則に定める措置をとることができる。

#### 第7章 雑則

(三浦市開発事業紛争調整委員会)

第47条 第5章に規定する開発事業に係る紛争調整について市長の諮問に応ずるため、地方自治法第138条の4第3項の規定による附属機関として、三浦市開発事業紛争調整委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、開発事業に係る紛争調整について、市長の諮問に応じて調査及び審議を行うとともに、市長に対して意見を述べることができる。

3 委員会は、委員3人以内をもって組織する。

4 委員は、建築、法律、環境等のまちづくりに関する学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

5 委員の任期は、3年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

6 委員会は、第2項の調査を行うに当たり、紛争当事者に対し必要な資料の提出を求めることができる。

7 前各項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(適用除外)

第48条 次に掲げる開発事業については、第3章及び第4章第1節の規定は、適用しない。

(1) 都市計画事業の施行として行うもの

(2) 予定される建築物が、自己の居住の用のみに供する住宅のみであるもの

(3) 災害のために必要な応急措置として行われるもの

(4) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるものの

(事業者の地位の承継)

第49条 事業者について一般承継（相続又は合併による承継をいう。）があったときは、この条例に基づき被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行ったものとみなし、この条例に基づき被承継人について行われた行為は、相続人等について行われたものとみなす。

2 前項の規定による承継があった場合は、相続人等は、速やかに市長に届け出なければならない。

3 開発事業区域内の土地の所有権その他の特定開発事業の実施に関する権原を取得した者は、市長の承認を受けることにより、この条例に基づく事業者の地位を承継することができる。この場合において、当該承継前にこの条例に基づき行われた行為については、第1項の規定を準用する。

(是正命令等)

第50条 市長は、次のいずれかに該当する者に対して、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて当該違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) 第28条の規定に違反した事業者又は工事施行者

(2) 偽りその他不正な手段により、開発事業計画確認通知書の交付を受け、特定開発事業を行った事業者又は工事施行者

(3) 開発事業計画書の内容と著しく異なる特定開発事業を行った事業者又は工事施行者

(4) 第36条本文の規定に違反した事業者

(立入検査等)

第51条 市長は、この条例の施行について必要な限度において、事業者若しくは工事施行者から開発事業に係る工事その他の行為の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又は関係職員を開発事業区域の土地若しくは建築物に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を調査若しくは検査（以下「立入検査等」という。）させることができる。

2 前項の規定による調査又は検査を行う職員は、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。

3 立入検査等の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(公表)

第52条 市長は、必要があると認めるときは、次の各号のいずれかに該当する者の氏名又は名称、違反の事実その他市長が必要と認める事項について、公表することができる。

(1) 第44条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請した場合において、当該要請に正当な理由がなく応じない事業者

(2) 第50条の規定による命令を受けた事業者又は工事施行者

(3) 前条第1項の規定による立入検査等に応じない事業者又は工事施行者

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、当該事業者又は工事施行者に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(表彰)

第53条 市長は、三浦市のまちづくりの基本理念に照らし、良好なまちづくりに著しく貢献したと認める者を表彰することができる。

(委任)

第54条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

## 第8章 罰則

(罰則)

第55条 第50条第1号から第3号までの規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第 5 6 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て前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

( 施行 期 日 )

1 この条例は、平成 2 1 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。

( 経 過 措 置 )

2 施行日前において、現に三浦市開発指導要綱（平成 1 0 年三浦市告示第 5 1 号。以下「指導要綱」という。）に基づく手続が行われている開発事業で、指導要綱の規定による覚書の交換が行われているものについては、第 3 章、第 4 章第 1 節、第 6 章、第 4 8 条から第 5 2 条まで及び第 8 章の規定は、適用しない。ただし、当該開発事業が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 施行日から 2 年を経過するまでの間に工事に着手しないもの

(2) 施行日以後において、工事を中断した期間の合計が 1 年を超えるもの

(3) 施行日以後において、工事に着手するまでの期間と工事を中断した期間の合計が 2 年を超えるもの

3 施行日前において、現に指導要綱に基づく手続が行われている開発事業（前項本文に規定するものを除く。）について、施行日前に指導要綱の規定により行われた手続その他の行為は、必要に応じ、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。

4 施行日前に都市計画法第 2 9 条第 1 項の規定による許可の申請のあった開発行為については、第 4 0 条の規定は、適用しない。

5 施行日前に現に建築の工事中の建築物については、第 4 1 条の規定は、適用しない。