

宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を 図るためのまちづくりに関する条例による 開発事業の手続きと調整

〈概要版〉

宇治市では、「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例（通称：宇治市まちづくり・景観条例）」により、開発事業を行うにあたり、構想段階から地域への周知のための手続きが必要です。また、一部の地域においては、開発事業について地域と紛争が生じたときの解決を図るための手続きも定めています。



このパンフレットでは、以下の内容についてお知らせしています。

- 開発事業構想からの届出等の手続き
- 開発事業に関する手続きを行わない場合の勧告手続き
- 開発事業に関する手続きで命令に従わない場合の罰則の手続き
- 地区まちづくり計画の区域内における開発事業に係る紛争調整手続き

開発事業の手続き

『開発事業の構想段階』から近隣住民へ周知するための手続きについて

宇治市まちづくり・景観条例では、開発事業が進められるにあたって、工事着手間際まで開発事業区域周辺の方々に内容が知らされずトラブルが生じるということがないように、開発事業を行う特定事業者に対し、市に構想の届出を行ったうえで近隣住民に周知活動を行うよう定めています。

構想段階から周知活動が必要となる開発事業等は以下のとおりです。

対象となる開発事業等

① 宅地開発事業

事業区域面積が300㎡以上の宅地開発事業

② 中高層建築行為

建築物の高さが10m以上の建築物

③ 特定用途建築行為

1) 集客施設

店舗、飲食店、銀行の本・支店その他これに類するもの、ボウリング場、ホテルまたは旅館、ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場、映画館及びキャバレーその他不特定多数の集客を目的とした建築物で、かつ事業区域面積が300㎡以上のもの

2) 工場・事務所・倉庫・病院・神社等で事業区域面積が300㎡以上のもの

3) 集合住宅

4) 危険物の貯蔵場

5) 葬祭場

6) 学校

7) 福祉施設

8) 墓地

9) その他、市長が必要と認めたもの

④ 建築行為等を伴わない土地利用の変更及び現況の土地利用を著しく変更する行為

1) 資材置き場(事業区域面積が300㎡以上)へ利用を変更する行為

2) 自動車駐車場(事業区域面積が300㎡以上)へ利用を変更する行為

3) 洗車場(事業区域面積が300㎡以上)へ利用を変更する行為

4) 墓地(事業区域面積が300㎡以上)へ利用を変更する行為

5) その他、市長が必要と認めたもの

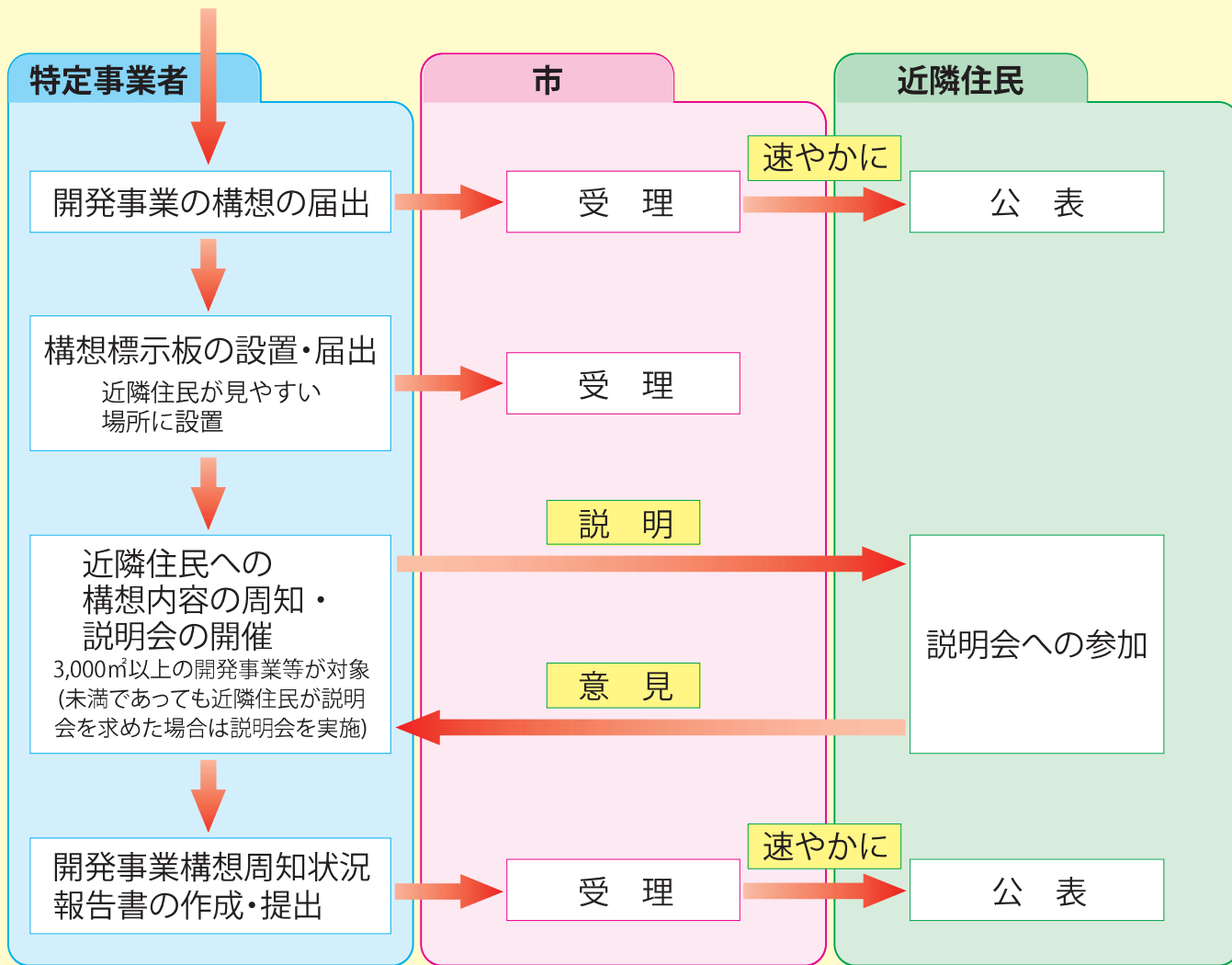
⑤ 地区まちづくり計画が認定されている地区内で行われる開発事業

※ただし、自己の居住の用に供する住宅、国・地方公共団体等が行う開発事業及び上記の事項で軽易な建築行為等を除きます。

対象となる開発事業等については、以下に示す周知活動の手続きを実施していただき、近隣住民への周知を行っていただきます。

開発事業の構想の周知活動の手続き

対象となる開発事業等



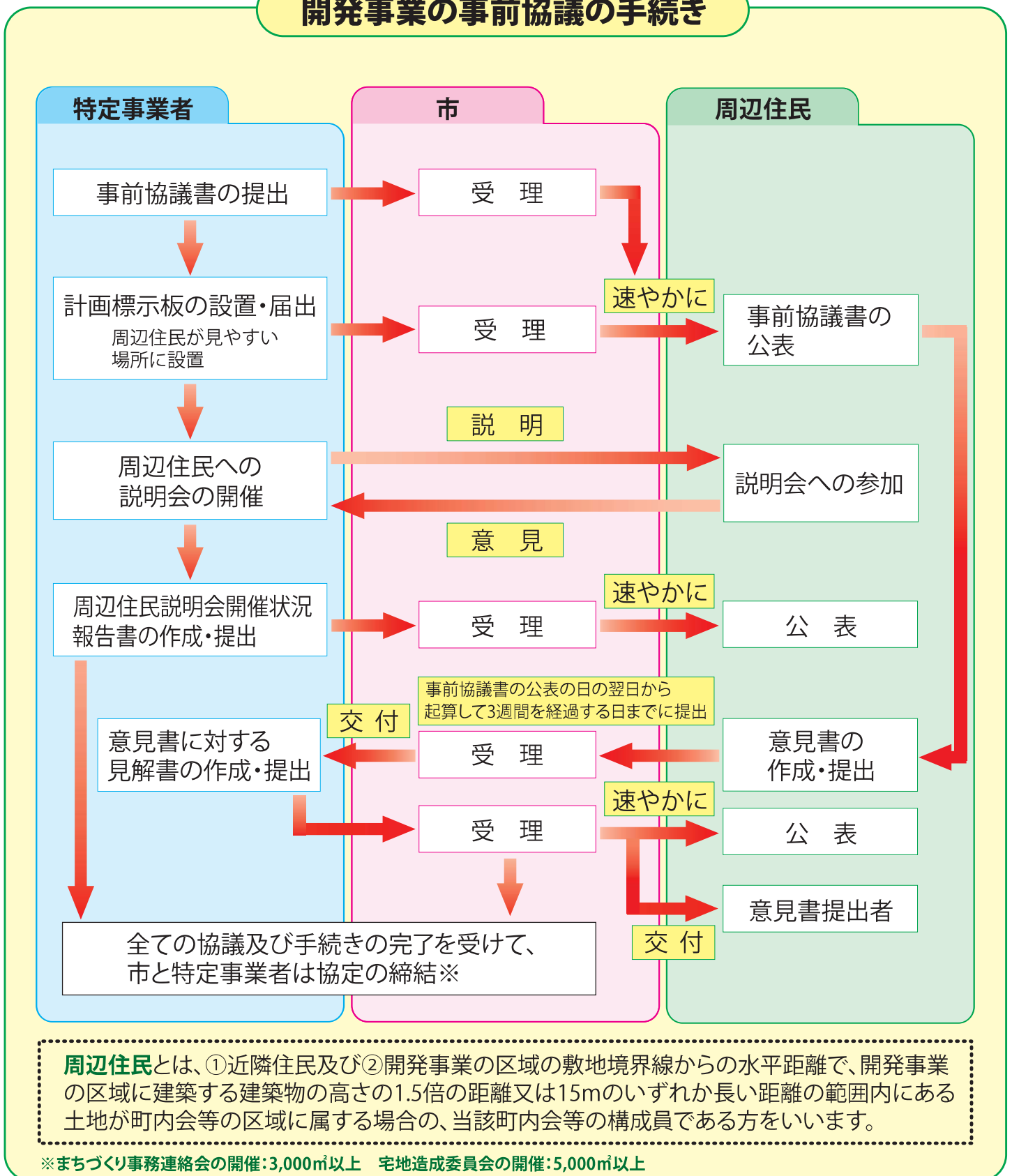
近隣住民とは、開発事業の区域の敷地境界線からの水平距離で、開発事業の区域に建築する建築物の高さの1.5倍の距離又は15mのいずれか長い距離の範囲内における①土地所有者又は②建物所有者又は③建物占有者をいいます。

特定事業者の方々は、開発事業の構想段階からの周知活動の手続きのため、必要となる届出等を、市へ提出していただきます。届出等の書類については、開発指導課へお問い合わせください。

『開発事業の事前協議』の手続きについて

近隣住民への周知活動を実施していただいた事業については、続いて市との事前協議に進んでいただきます。

開発事業の事前協議の手続き

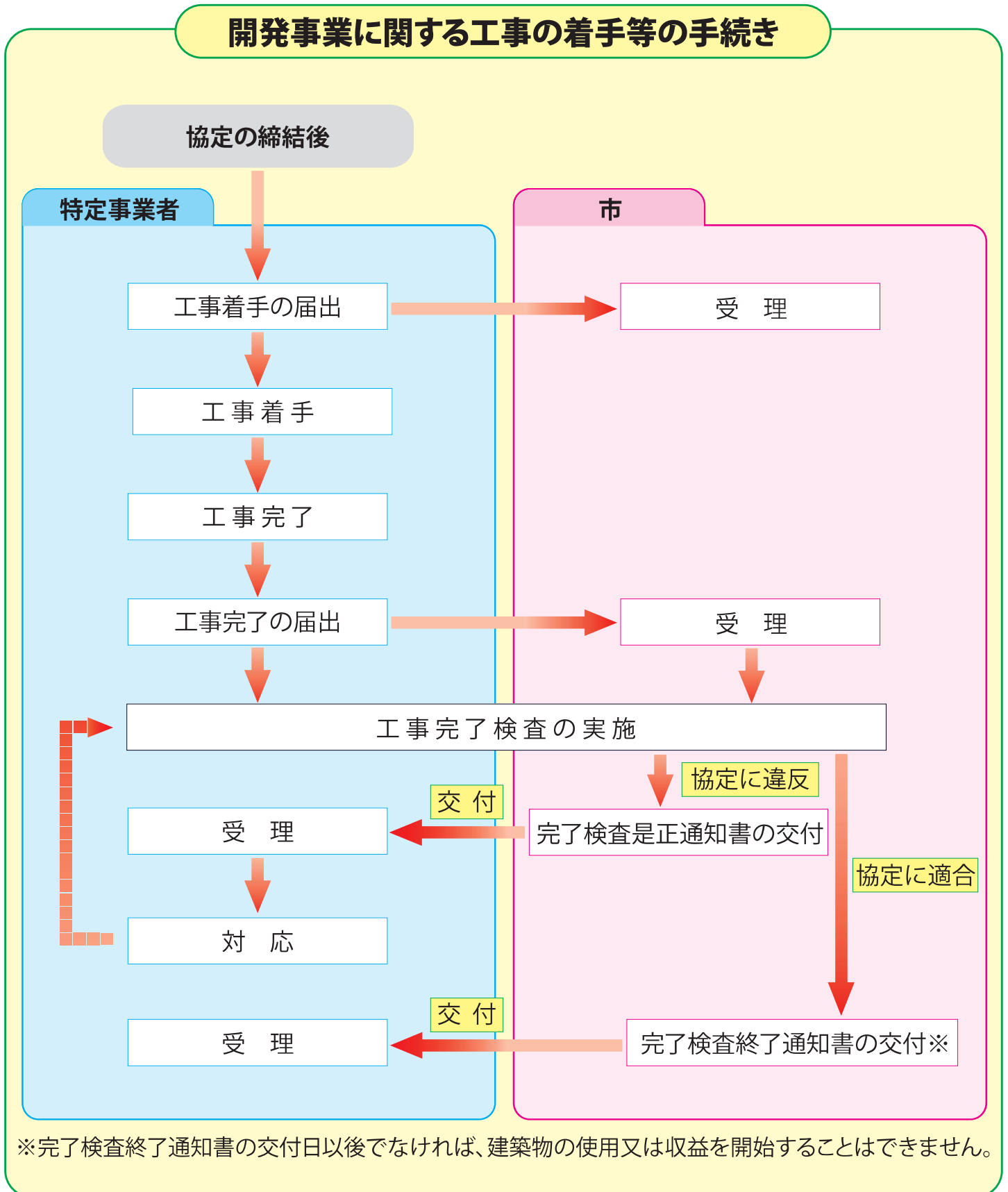


特定事業者の方々は、開発事業の事前協議の手続きのため、必要となる届出等を、市へ提出していただきます。届出等の書類については、開発指導課へお問い合わせください。

『開発事業に関する工事の着手等』の手続きについて

事前協議が完了して市と協定の締結をした事業については、続いて工事着手に進んでいただきます。

開発事業に関する工事の着手等の手続き



※完了検査終了通知書の交付日以後でなければ、建築物の使用又は収益を開始することはできません。

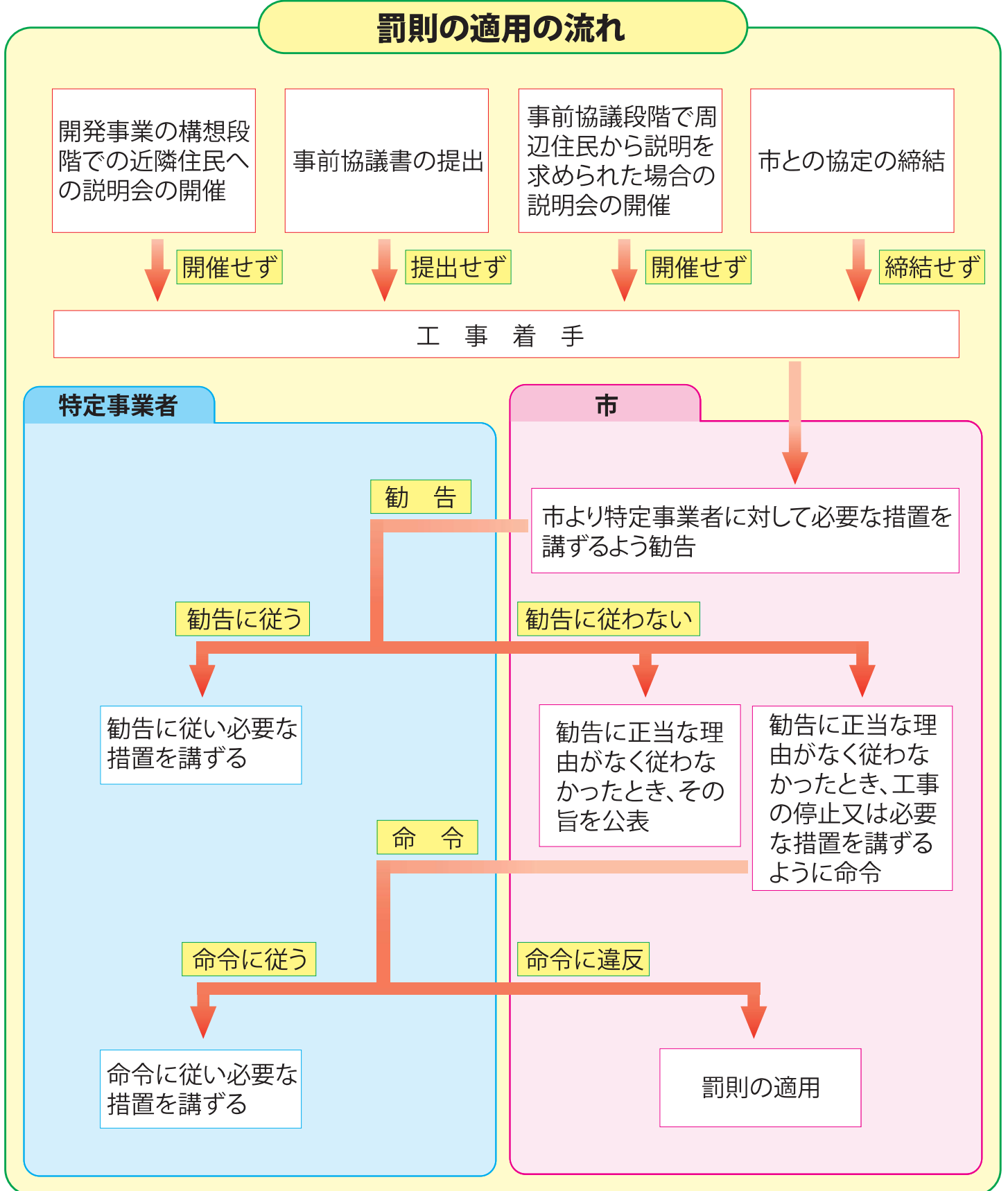
特定事業者の方々は、開発事業に関する工事の着手等の手続きのため、必要となる届出等を、市へ提出していただきます。届出等の書類については、開発指導課へお問い合わせください。

罰則の手続き

市は、前述までに示す開発事業が、所定の手続きに基づいて円滑に進むことを望んでいます。
しかしながら、宇治市まちづくり・景観条例に基づく開発事業の手続きを反故、またはその行為による特定事業者と住民とのトラブルなども想定しなければなりません。

このため、宇治市まちづくり・景観条例では、下記に示す場合において、罰則を設けています。

罰則の適用の流れ



紛争の調整の手続き

宇治市まちづくり・景観条例では、開発事業の構想段階から特定事業者と近隣住民をはじめとする方々との話し合いの場を設置しています。しかしながら、宇治市まちづくり・景観条例に基づく「**地区まちづくり計画**」が認定された地区において、説明会等による当事者間の話し合いが不調に終わった場合、当事者の申し出により、状況に応じて市が解決のため、「あっせん」や「調停」を行う手続きも定めています。

あっせんの手続き

あっせん(紛争調整)の申し出

地区まちづくり計画の区域内に限る

必要な場合

協定が締結されるまで

紛争当事者に対するあっせんの場への出席要請・必要資料の提出依頼

紛争当事者間をあっせんし、紛争が適正に解決されるように努めます

標準期間45日、計3回まで

あっせんの打ち切り

あっせんによって紛争解決の見込みがないとき

調停へ移行

調停の手続き

調停の申し出

協定が締結されるまで

必要な場合

宇治市開発事業紛争調停委員会の調停

必要な場合

調停案の作成

調停案の受諾の勧告
→期間を定めて、紛争当事者間に調停案の受諾を勧告

勧告

紛争当事者

合意不成立

合意

調停の終了

標準期間60日、計5回まで

調停の打ち切り

