

中央区まちづくり基本条例に定める開発計画への反映事項並びに開発事業に係る協議及び改善指導に関する規則

平成二十二年九月三十日

規則第三十九号

改正 令和三年三月三十一日規則第二十二号

(趣旨)

第一条 この規則は、中央区まちづくり基本条例(平成二十二年三月中央区条例第十六号。以下「条例」という。)に規定する開発事業を行うための計画(以下「開発計画」という。)への反映事項、開発事業に係る協議及び開発事業に対する改善指導に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この規則において「反映事項」とは、条例第七条第一項各号、第二項各号及び第三項の規定により開発計画に反映する事項をいう。

2 前項に定めるもののほか、この規則において使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(指針)

第三条 区長は、反映事項に関する具体的事項を定めた指針(以下「指針」という。)を別に定めるものとする。

(開発計画への反映)

第四条 開発事業者は、指針の定めるところにより、反映事項を開発計画に反映するものとする。

(届出)

第五条 開発事業者は、開発計画を策定しようとするときは、別記第一号様式による開発事業の協議申出書、開発計画の概要を明らかにする配置図、付近の見取図等(以下「協議申出書等」という。)を区長に提出するものとする。

(区民との協議)

第六条 区長は、協議申出書等を受理したときは、当該開発事業が行われる地域の区民と当該開発事業について協議を行うものとする。

2 前項の協議を行う地域の区民の範囲は、開発事業ごとに区長が定める。

(開発事業者との協議)

第七条 区長は、前条第一項の協議の結果及び指針を踏まえ、第五条の規定により協議申出書等を提出した開発事業者と当該開発事業について協議を行うものとする。

(協議結果及び終了)

第八条 開発事業者は、前条の協議が整ったときは、当該協議の結果を書面で区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の規定により提出された書面により、第六条第一項及び前条の協議が整ったことを確認し、それぞれの協議を終了させるものとする。

(協議結果の変更)

第九条 前条第一項の規定により協議結果の書面を提出した開発事業者は、当該協議結果を変更しようとするときは、別記第二号様式による協議結果変更に係る協議申出書及び変更内容を明らかにする図書(以下「変更協議申出書等」という。)を区長に提出するものとする。

2 第六条から前条までの規定は、前項の協議結果の変更について準用する。この場合において、第六条第一項中「協議申出書等」とあるのは「第九条第一項の変更協議申出書等」と、「当該開発事業が」とあるのは「当該変更に係る開発事業が」と、「当該開発事業に」とあるのは「当該協議結果の変更」と、第七条中「第五条の規定により協議申出書等」とあるのは「第九条第一項の規定により変更協議申出書等」と、「当該開発事業」とあるのは「当該協議結果の変更」と読み替えるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、変更内容が協議結果に大きな影響を及ぼさないと区長が認めるときは、当該変更内容に係る協議は行わないものとする。

(区民等に対する説明)

第十条 開発事業者は、第八条第二項の規定による協議終了後、開発事業に必要な建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。)及び都市計画法(昭和四十三年法律第百号)に定める手続を行う前までに当該開発事業の区域内及び当該開発事業の敷地境界線から当該開発事業により建築される建築物の高さのおおむね二倍の範囲の区域内(以下「開発事業区域内等」という。)に住所を有する区民及び開発事業区域内等にある土地の所有権若しくは借地権又は建物の所有権を有する者(以下「区民等」という。)に対する説明会を開催し、同条第一項の協議の結果について説明を行うとともに、区民等の理解を得るよう努めなければならない。

2 前項の規定により説明会を開催した開発事業者は、別記第三号様式による説明会開催報告書により区長に報告しなければならない。

(完了報告)

第十一条 開発事業者は、開発事業で整備されることとなった反映事項の整備が完了したときは、法第七条第一項の規定による検査の申請、法第七条の二第一項の規定による引受け又は法第十八条第二十項の規定による通知若しくは同条第二十三項の規定による引受けの前までに別記第四号様式による完了報告書により区長に報告しなければならない。

(改善指導等)

第十二条 区長は、開発事業が行われたことにより区民の生活に支障が生じていると認められる場合は、調査を行うとともに、開発事業者(建物所有者等を含む。以下この条において同じ。)に対し、別記第五号様式による報告依頼書により報告を求めるものとする。

2 開発事業者は、前項の調査に協力するとともに、同項に規定する求めに対し区長が定める日までに別記第六号様式による報告書により区長に報告を行うものとする。

3 区長は、第一項の調査及び前項の報告の結果、改善措置が必要であると認めるときは、開発事業者に対し、別記第七号様式による改善指導書により必要な改善措置を区長が定める日までに講ずるよう指導するものとする。

4 開発事業者は、前項の改善措置を講じたときは、速やかに別記第八号様式による改善報告書により区長に報告を行うものとする。

5 区長は、前項の規定により報告を受けた改善措置が十分でないとき認めるときは、開発事業者に対し、再度改善指導を行うものとする。

6 第三項及び第四項の規定は、前項の再度の改善指導について準用する。この場合において、第三項中「第一項の調査及び前項の報告」とあるのは、「第四項の報告」と読み替えるものとする。

附 則

1 この規則は、平成二十二年十月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、次の各号のいずれかの行為が現に行われている開発事業については、この規則の規定は適用しない。

一 法第六条第一項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)に規定する確認の申請

二 法第六条の二第一項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)の確認を受ける際に必要となる書類の提出

三 法第十八条第二項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知

四 法第五十九条の二第一項の規定による許可を受ける際に必要となる書類の提出

五 都市計画法第十六条第二項の規定による都市計画に定める地区計画等の案の作成

六 都市計画法第十七条第一項の規定による都市計画の案の公告

附 則

- 1 この規則は、令和三年四月一日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の中央区まちづくり基本条例に定める開発計画への反映事項並びに開発事業に係る協議及び改善指導に関する規則の規定により作成した様式で、現に残存するものは、所要の修正を加え、当分の間、なお、使用することができる。