

改正

令和5年3月28日条例第13号

令和6年3月28日条例第13号

伊賀市の適正な土地利用に関する条例

目次

前文

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 計画策定

第1節 伊賀市土地利用基本計画（第7条—第11条）

第2節 拠点土地利用計画（第12条—第16条）

第3節 地区土地利用計画（第17条—第21条）

第3章 建築開発事業の実施

第1節 建築開発事業の承認（第22条—第32条）

第2節 建築開発事業の完了検査（第33条—第42条）

第3節 特定開発事業の認定（第43条—第54条）

第4章 伊賀市土地利用審議会（第55条）

第5章 雑則（第56条—第58条）

第6章 罰則（第59条—第62条）

附則

伊賀市は、四方を山々に囲まれた伊賀盆地に位置し、市域には鈴鹿国定公園や室生赤目青山国定公園の2つの国定公園の区域があることなど、自然に恵まれたまちである。

また、史跡上野城跡の南側にみられる城下町としてのまち並みや、大和街道、伊賀街道、初瀬街道の歴史街道がみられ、古くより交通の要所として栄え、歴史や伝統に根ざした史跡・祭り・工芸品などの文化資産を今に伝えるまちである。

私たちは、これからもこの恵まれた自然や古くからの培われた個性的なまちの姿を守り、活かしながら、秩序ある発展を継続することによって、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるまち、訪れてみたいと感じてもらえるまちをつくり、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない。

このため、まちづくりの基盤となる土地の適正かつ合理的な利用を推進するために、地区の特性

にあった用途の適正化を図る条例を制定するものである。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、土地についての基本理念に基づき、市、市民等及び建築開発事業者の責務を明らかにするとともに、市の土地利用の基本となる計画、建築開発事業を行う際の手続等を定め、もって適正かつ合理的な土地利用を推進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) 建築物等 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条で指定する工作物をいう。
- (2) 建築開発事業 市内で行う建築物等を建築し、又は建設する事業、建築物等の用途を変更する事業、土地の区画形質を変更する事業その他土地利用を変更する事業をいう。
- (3) 市民等 市内に居所若しくは住所を有する者又は市内にある土地若しくは建築物等を所有し、管理し、占有し、若しくは使用する者をいう。
- (4) 利害関係人 この条例の規定により示された案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいう。
- (5) 建築開発事業者 市内で建築開発事業を行おうとする者をいう。
- (6) 借地権 借地借家法（平成3年法律第90号）第2条第1号に規定する借地権をいう（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）。
- (7) 住民自治協議会 伊賀市自治基本条例（平成16年伊賀市条例第293号）第24条に規定する住民自治協議会及び住民自治協議会が設立されていない地域におけるこれに準ずる団体をいう。

(土地についての基本理念)

第3条 土地は、現在及び将来における市の限られた貴重な資源であること、市内の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地利用については、公共の福祉を優先させるものとする。

2 土地は、市の土地利用の基本となる計画に従って、市の自然的、社会的、経済的及び文化的諸

条件に応じて、適正かつ合理的に利用されるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、土地利用に関する計画的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民等の積極的かつ主体的な参加を図るとともに、市民等及び建築開発事業者と協働して取り組まなければならない。

3 市は、建築開発事業が行われるときは、市民等及び建築開発事業者に対して、必要な情報の提供に努めるとともに、適正かつ合理的な土地利用を図るために、適切な措置を講ずるものとする。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、市が行う土地利用に関する施策に対し、関心と理解を深めるとともに、積極的かつ主体的に協力し、もって良好な環境の形成に努めなければならない。

2 土地又は建築物等を所有し、管理し、占有し、又は使用する者は、市が行う土地利用に関する施策に基づいて、適正かつ合理的に土地又は建築物等を管理し、利用しなければならない。

(建築開発事業者の責務)

第6条 建築開発事業者は、建築開発事業を行うに当たっては、市が行う土地利用に関する施策に基づいて、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成に努めなければならない。

第2章 計画策定

第1節 伊賀市土地利用基本計画

(基本計画の策定)

第7条 市長は、この条例の目的を達成するため、市の土地利用の基本となる計画として、伊賀市土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）を定めるものとする。

2 市長は、基本計画を定めたときは、遅滞なくその旨を公示し、基本計画の図書又はその写しを公表するものとする。

3 基本計画は、前項の規定による公示の日から、その効力を生じるものとする。

(基本計画の内容)

第8条 市長は、基本計画に次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 市の土地利用の基本となる方針（以下「基本方針」という。）

(2) 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域（以下「基本区域」という。）

(3) 各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を図るための建築開発事業の基準

(4) 前3号に掲げるもののほか、適正かつ合理的な土地利用を図るため市長が特に必要と認め

る事項

2 前項各号に掲げる事項の内容は、計画書及び計画図によって表示するものとする。

(基本区域の設定及び各区域の方針等)

第9条 基本計画に定める基本区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 広域的拠点区域
- (2) 副次的拠点区域
- (3) 地域拠点等の拠点区域
- (4) 工業用地区域
- (5) 服部・西明寺沿道区域
- (6) 既存集落及びその周辺区域
- (7) 郊外住宅団地区域
- (8) 幹線道路沿道区域
- (9) 広域的医療福祉区域
- (10) 保全区域

2 土地利用の方針及び目指すべき方向は、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 広域的拠点区域 多様な都市機能が集積し、市を超えた広域から多くの人やモノが集まる公共交通のアクセスポイントであり、大規模集客施設や公共公益施設等が集積する区域
- (2) 副次的拠点区域 生産機能、研究機能等産業系機能の拠点等として、広域的拠点を補完する区域
- (3) 地域拠点等の拠点区域 地域に居住する人が、行政サービス、買い物、診療等の日常サービスが受けられる各地域の日常生活の拠点であり、広域的拠点へのネットワークの拠点となる区域及び公共交通の拠点で、公共交通を活用した居住誘導を進める区域
- (4) 工業用地区域 自動車専用道路等交通利便性の優れた区域において、優良な工業等の立地を図る区域
- (5) 服部・西明寺沿道区域 広域的拠点周辺部で一定の市街化の進行がみられ、適切な土地利用誘導が必要な区域
- (6) 既存集落及びその周辺区域 地域の特色を活かし、農地及び農村環境の保全を図りつつ、定住促進に努める区域
- (7) 郊外住宅団地区域 良好な居住環境を備えた既存の住宅団地については、自然と共生した

田園居住地として、今後も良好な住環境の維持に努める区域

(8) 幹線道路沿道区域 名阪国道インター周辺や4車線道路の幹線道路をはじめとする主要な道路の沿道は、沿道を利用した土地利用に特化させ、工業・流通施設等及びガソリンスタンドやドライブイン等沿道サービス施設に限り立地を許容し、これら以外の土地利用を制限して都市機能の拡散を抑制すべき区域

(9) 広域的医療福祉区域 伊賀地域の二次救急医療の拠点であるとともに、市域の医療福祉機能の強化を図る区域

(10) 保全区域 水田等の農地や里山等の山林は、保水機能や防災機能を有しており、農林業地等として環境を保全するため、農林業に関連する施設等を除き、新規の建築開発事業を抑制する区域

(基本計画の案の策定)

第10条 市長は、基本計画の案を作成しようとするときは、説明会の開催等、市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、基本計画の案を作成したときは、その旨を公示し、当該公示の日から起算して20日間（伊賀市の休日を定める条例（平成16年伊賀市条例第2号）に規定する市の休日（以下「市の休日」という。）を除く。）公衆の縦覧に供するものとする。

3 市民等及び利害関係人（以下「利害関係人等」という。）は、前項の公示があったときは、縦覧期間満了の日までに、基本計画の案について、市長に意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の要旨を伊賀市都市計画審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。

5 市長は、基本計画の案を作成しようとするときは、伊賀市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(基本計画の変更)

第11条 市長は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、基本計画を変更する必要があるときは、速やかに基本計画を変更するものとする。

2 第7条（第1項を除く。）及び前条の規定は、基本計画の変更について準用する。この場合において、前条第4項及び第5項中「伊賀市都市計画審議会」とあるのは、「伊賀市土地利用審議会」と読み替えるものとする。

第2節 拠点土地利用計画

(拠点土地利用計画の策定)

第12条 市長は、地域拠点等の拠点区域の中で用途地域が定められていない区域について、当該区域における土地利用の計画（以下「拠点土地利用計画」という。）を定めることができる。

- 2 市長は、拠点土地利用計画を定めたときは、遅滞なくその旨を公示し、その図書又はその写しを公表するものとする。
- 3 拠点土地利用計画は、前項の規定による公示の日から、その効力を生じるものとする。

(拠点土地利用計画の内容)

第13条 市長は、拠点土地利用計画に次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 拠点土地利用計画の対象となる区域（以下「拠点」という。）の土地の範囲
 - (2) 拠点独自の土地利用の方針（準市街地として都市計画の用途地域に準じた土地利用区分）
 - (3) 拠点の適正かつ合理的な土地利用を図るための建築開発事業の基準
- 2 拠点土地利用計画は、基本計画の基本方針に即し、かつ、各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向と調和の保たれるものでなければならない。
 - 3 拠点土地利用計画が定められたときは、基本計画に定める建築開発事業の基準に代えて、拠点土地利用計画に定める建築開発事業の基準を適用する。

(拠点土地利用計画の案の作成)

第14条 市長は、拠点土地利用計画の案を作成しようとするときは、その旨を公示し、当該公示の日から起算して10日間（市の休日を除く。）公衆の縦覧に供するものとする。

- 2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があるときは、説明会の開催等、拠点土地利用計画の案に市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 利害関係人等は、第1項の公示があったときは、縦覧期間満了の日までに、拠点土地利用計画の案について、市長に意見書を提出することができる。
- 4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の要旨を伊賀市土地利用審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。
- 5 市長は、拠点土地利用計画の案を作成しようとするときは、伊賀市土地利用審議会の意見を聴かなければならない。

(拠点土地利用計画の案の作成の提案)

第15条 住民自治協議会は、地域拠点等の拠点区域の中で用途地域が定められていない区域について、市長に対し、拠点土地利用計画の案を作成することを提案することができる。

- 2 前項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従って、規則で

定めるところにより行うものとする。

(1) 計画提案に係る区域内の住民自治協議会が行うものであること。

(2) 計画提案に係る区域は、道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設、河川、水路、崖その他の地形、地物等によって区画された区域であること。

3 市長は、計画提案を行おうとする住民自治協議会に対し、専門家の派遣若しくは技術的な援助を行い、又はその提案に際して必要な情報を提供することができる。

4 市長は、計画提案が行われたときは、速やかに当該計画提案を踏まえて拠点土地利用計画を策定する必要の可否を判断し、拠点土地利用計画を策定する必要があると認めたときは、当該拠点土地利用計画の案を作成するものとする。

5 市長は、前項の規定による判断をするときは、あらかじめ、伊賀市土地利用審議会に当該計画提案の要旨を提出して、意見を聴かなければならない。

6 市長は、第4項の規定による判断をした結果、拠点土地利用計画を策定する必要がないと決定したときは、速やかにその旨及びその理由を、当該計画提案を行った住民自治協議会に通知するものとする。

(拠点土地利用計画の変更)

第16条 市長は、都市計画法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、拠点土地利用計画を変更する必要があるときは、速やかに拠点土地利用計画を変更するものとする。

2 第12条(第1項を除く。)及び前2条の規定は、拠点土地利用計画の変更について準用する。この場合において、前条第1項中「地域拠点等の拠点区域の中で用途地域が定められていない区域について」とあるのは「地域における土地利用に関する現況及び推移を勘案して」と読み替えるものとする。

第3節 地区土地利用計画

(地区土地利用計画の策定)

第17条 住民自治協議会は、第9条第1項第1号から第3号までに掲げる区域以外の区域で、一体として計画的な利用を図ることがふさわしい区域について、当該区域における土地利用の計画(以下「地区土地利用計画」という。)を定め、市長に地区土地利用計画の認定を申請することができる。

2 住民自治協議会が市長に地区土地利用計画の認定を申請するには、対象となる区域内的の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で都市計画法第4条第14号及び都市計画法施行令(昭和44

年政令第158号) 第1条の2に規定する公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。) について、土地の所有権又は借地権を有する者の2分の1以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積の2分の1以上となる場合に限る。)を得なければならない。

3 市長は、地区土地利用計画を認定したときは、遅滞なくその旨を公示し、その図書又はその写しを公表するものとする。

4 地区土地利用計画は、前項の規定による公示の日から、その効力を生じるものとする。

(地区土地利用計画の内容)

第18条 地区土地利用計画には、対象となる区域(以下「地区」という。)について、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 地区の土地の範囲

(2) 地区の土地利用の方針及び目指すべき方向

(3) 地区の適正かつ合理的な土地利用を図るための建築開発事業の基準

2 地区土地利用計画は、伊賀市自治基本条例第28条に規定する地域まちづくり計画及び基本計画の基本方針に即し、かつ、各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向と調和の保たれるものでなければならない。

3 地区土地利用計画が認定されたときは、基本計画に定める建築開発事業の基準に代えて、地区土地利用計画に定める建築開発事業の基準を適用する。

(地区土地利用計画の認定)

第19条 市長は、地区土地利用計画を認定しようとするときは、その旨を公示し、当該公示の日から起算して10日間(市の休日を除く。)公衆の縦覧に供するものとする。

2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があるときは、説明会の開催等、地区土地利用計画に市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 利害関係人等は、第1項の公示があったときは、縦覧期間満了の日までに、地区土地利用計画について、市長に意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の要旨を伊賀市土地利用審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。

5 市長は、地区土地利用計画を認定しようとするときは、伊賀市土地利用審議会の意見を聴かななければならない。

6 市長は、第17条第1項の規定により申請された地区土地利用計画を認定しないと決定したとき

は、速やかにその旨及びその理由を当該申請者に通知するものとする。

(地区土地利用計画策定の提案)

第20条 市民等は、その者の居所若しくは住所又はその者が所有し、管理し、占用し、若しくは使用する土地若しくは建築物等の所在地に係る住民自治協議会に対し、地区土地利用計画を策定することを提案することができる。

2 前項の規定による提案は、第17条第1項及び第2項並びに第18条第1項及び第2項の内容を踏まえて行うものとする。

(地区土地利用計画の変更)

第21条 住民自治協議会は、認定を受けた地区土地利用計画を変更しようとするときは、速やかに市長の認定を受けなければならない。

2 第17条及び前2条の規定は、地区土地利用計画の変更について準用する。

第3章 建築開発事業の実施

第1節 建築開発事業の承認

(基本計画との整合)

第22条 建築開発事業は、基本計画（拠点土地利用計画又は地区土地利用計画が定められた区域にあっては、当該計画を含む。次項及び第29条第1項において同じ。）と整合するものでなければならない。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う建築開発事業はこの限りでない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築開発事業は、基本計画に整合するものとみなす。

- (1) 第51条第1項の規定による特定開発事業の認定を受けた建築開発事業
- (2) 都市計画法第59条に規定する都市計画事業の施行として行う建築開発事業又は同法第11条に規定する都市施設に関する都市計画に適合して行う建築開発事業
- (3) 基本計画の基本方針を踏まえて策定された都市計画法第12条の4の規定に基づく地区計画等に即して行う建築開発事業
- (4) 建築基準法第51条ただし書の規定により特定行政庁が許可した建築開発事業
- (5) 他法令等で運用される建築開発事業で、規則で定めるもの
- (6) 通常管理行為又は軽易な行為等として行う建築開発事業で、規則で定めるもの

(建築開発事業の案の提出)

第23条 建築開発事業者は、建築開発事業に着手する前に、当該建築開発事業について市長に申請し、承認を受けなければならない。

2 前項の規定による申請（以下「適合承認申請」という。）を行おうとする建築開発事業者は、

規則で定めるところにより、適合承認申請の前に建築開発事業の案を市長に提出しなければならない。

(建築開発事業の標識の設置)

第24条 建築開発事業者は、建築開発事業の案を提出した日から起算して5日以内（市の休日を除く。）に、規則で定めるところにより、当該建築開発事業の予定区域内の見やすい場所に、当該建築開発事業に係る事項を記載した標識を設置しなければならない。

(建築開発事業の案の説明等)

第25条 その区域内に建築開発事業の予定区域がある住民自治協議会は、前条の規定による標識の設置の日から起算して5日（市の休日を除く。）以内に、規則で定めるところにより、市長に対し、当該建築開発事業に係る説明会の開催を求めることができる。

2 建築開発事業者は、前項の規定により説明会の開催を求められ、市長が適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、説明会の開催が必要と判断したときは、標識を設置した日から起算して5日（市の休日を除く。）を経過した日以後に、規則で定めるところにより、当該建築開発事業に係る説明会を開催し、地域の意見を聴かななければならない。

3 建築開発事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、速やかに当該説明会の内容を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の報告書の提出があったときは、報告書の縦覧を公示し、公示の日から起算して10日間（市の休日を除く。）当該報告書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

5 市長は、第3項の報告書に虚偽の記載があるときは、当該建築開発事業者に対し、当該報告書の訂正を命ずることができる。この場合において、前項に規定する縦覧の期間は、訂正された報告書に関する縦覧を公示した日から起算するものとする。

(建築開発事業の案に関する意見書の提出)

第26条 利害関係人等は、前条第4項に規定する縦覧の期間が満了する日までに、建築開発事業の案又は同条第3項の報告書に対する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の意見書が提出されたときは、必要に応じて、伊賀市土地利用審議会の意見を聴き、建築開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

(承認申請の手續に係る意見書等の内容)

第27条 第25条第2項の地域の意見及び前条第1項の意見書（第29条第1項において「承認申請の手續に係る意見書等」という。）は、基本計画の基本方針を踏まえたものでなければならない。

(建築開発事業の適合承認申請)

第28条 建築開発事業者は、次に掲げる要件をすべて満たしているときは、規則で定めるところにより、市長に対し、適合承認申請を行うことができる。

- (1) 第24条の規定による標識の設置の日から5日（市の休日を除く。）を経過していること。
- (2) 第25条第2項の規定により説明会を開催した場合は、同条第4項に規定する縦覧の期間を経過していること。ただし、第26条第2項の規定により市長が当該建築開発事業について伊賀市土地利用審議会に意見を聴く場合にあつては、当該意見を聴いた日以後であること。

（建築開発事業の適合承認等）

第29条 市長は、適合承認申請があつた場合は、遅滞なく当該適合承認申請に係る建築開発事業の案の審査を行い、当該建築開発事業の案が、基本計画と整合するものであつて、承認申請の手續に係る意見書等及び第26条第2項に規定する助言又は指導に配慮していると認めるときは、これを承認する。

2 建築開発事業者は、建築開発事業に係る行為が都市計画法第30条第1項の規定による申請書の提出を要する場合は、当該申請書を提出する前に、当該建築開発事業について前項の規定による承認（以下「適合承認」という。）を受けなければならない。

3 建築開発事業者は、建築開発事業に係る行為が建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（これらの規定を同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請、同法第18条第2項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知又は同法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を要する場合は、当該申請書を提出する前に、当該建築開発事業の適合承認を受けなければならない。

（適合通知証の交付等）

第30条 市長は、適合承認をしたときは、速やかにその旨を記載した書面（以下「適合通知証」という。）を当該適合承認に係る建築開発事業を行う建築開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、適合通知証を交付するときは、当該建築開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

3 市長は、適合通知証を交付したときは、速やかにその旨を公表するものとする。

4 建築開発事業者は、適合通知証の交付を受ける前に、当該建築開発事業に係る申請を取り下げるときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

（適合承認後の事業内容の変更）

第31条 建築開発事業者は、適合承認を受けた建築開発事業が完了するまでの間に、当該建築開発

事業に係る規則で定める事項を変更しようとするときは、変更の案を市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 前項の規定による建築開発事業の変更の案が提出された場合においては、第24条から前条までの規定を準用する。ただし、変更の案に係る建築開発事業が第43条の規定による認定を要する場合は、第44条から第52条までの規定を準用する。

3 建築開発事業者は、第1項の承認を必要としない建築開発事業の変更をしたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(適合承認に基づく地位の承継)

第32条 適合承認を受けた建築開発事業に係る建築開発事業者の相続人その他の一般承継人又は適合承認を受けた建築開発事業に係る建築開発事業者からその建築開発事業区域内の土地の所有権その他その建築開発事業を行う権原を取得した者は、その適合承認に基づく地位を承継することができる。

2 前項の規定により適合承認に基づく地位を承継した者は、速やかに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。

第2節 建築開発事業の完了検査

(建築開発事業着手の制限)

第33条 市長は、第23条第1項の規定に違反して適合承認を受けずに建築開発事業に着手した建築開発事業者に対し、当該建築開発事業の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(建築開発事業着手の届出)

第34条 建築開発事業者は、建築開発事業に着手したときは、規則に定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(建築開発事業期間中の説明等)

第35条 市民等は、建築開発事業の期間中、当該建築開発事業に疑義が生じたときは、市長に対し、当該建築開発事業に係る建築開発事業者による説明を求めることができる。

2 市長は、前項の規定による求めがあったときは、当該建築開発事業者に対し、当該建築開発事業に生じた疑義に対する説明その他必要な措置を求めることができる。

(建築開発事業廃止の届出)

第36条 建築開発事業者は、適合承認を受けた建築開発事業を廃止したときは、遅滞なくその旨を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、当該適合承認を取り消し、当該建築開発事業者に対し、相当の期限を定めて、原状回復その他違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

3 市長は、前項の規定により適合承認を取り消したときは、遅滞なくその旨を公表するものとする。

(建築開発事業完了の届出)

第37条 建築開発事業者は、建築開発事業を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(建築開発事業完了後の検査等)

第38条 市長は、前条の規定による届出があった場合は、速やかに当該届出に係る建築開発事業の検査を行い、適合承認をした内容（第31条第1項の規定に基づき事業内容を変更した場合は、変更後の内容）と整合しているときは、検査が完了した旨を記載した書面（以下「検査済証」という。）を当該建築開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の検査において、当該建築開発事業が適合承認をした内容に整合しないときは、当該建築開発事業者に対し、相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

3 建築開発事業者は、前項の規定による命令に基づく措置を講じたときは、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。

4 前3項の規定は、前項の規定による届出があった場合において準用する。

(使用収益制限)

第39条 建築開発事業者は、検査済証を交付された日以後でなければ、当該検査済証の交付を受けた建築開発事業に係る土地又は建築物等の使用又は収益（当該建築開発事業の施工のために必要な行為を除く。以下同じ。）を開始してはならない。ただし、他の法令で当該土地又は建築物等の使用又は収益の開始が認められたときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定に違反して検査済証の交付前に使用又は収益を開始した者に対し、使用又は収益の停止を命じ、相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(手続の適用除外)

第40条 第22条第1項ただし書の規定による非常災害のため必要な応急措置として行う建築開発事業又は同条第2項の規定により基本計画に整合するものとみなされた建築開発事業については、

第23条から前条までの規定は適用しない。

- 2 建築開発事業者は、非常災害のため必要な応急措置として建築開発事業を行った場合においては、当該建築開発事業に着手した後、遅滞なく当該建築開発事業の概要を市長に届け出なければならない。
- 3 建築開発事業者は、第22条第2項の規定により基本計画に整合するものとみなされた建築開発事業のうち、適合承認が必要な事業として規則で定めるものについては、当該建築開発事業に着手する前に、当該建築開発事業の概要を市長に届け出て、適合承認を受けなければならない。
- 4 建築開発事業者は、第22条第2項の規定により基本計画に整合するものとみなされた建築開発事業のうち、届出が必要な事業として規則で定めるものについては、当該建築開発事業に着手する前に、当該建築開発事業の概要を市長に届け出るものとする。
- 5 前2項の規定による届出があった場合には、市長はその届出内容を公表するものとする。
- 6 市長は、第2項から第4項までの規定による届出を行った建築開発事業者に対し、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要があると認めるときは、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(建築開発事業の手續に係る不正等に対する是正措置等)

第41条 市長は、偽りその他不正の手段によって、第52条第1項に規定する特定事業認定証、適合通知証又は検査済証の交付を受けた者に対して、適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な限度において、この条例の規定による認定、承認その他の処分を取り消し、その効力を停止し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、原状回復その他違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(報告及び立入調査)

第42条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、建築開発事業者に対して建築開発事業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、又は市の職員に工事区域に立ち入らせ、当該工事その他の行為の状況を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 何人も、前項の要求、立入調査その他の措置を正当な理由なく拒否し、又は妨げてはならない。
- 3 第1項の規定により職員が立入調査をする場合には、その身分を示す証明書を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第3節 特定開発事業の認定

(特定開発事業を行うための必要な要件)

第43条 基本計画の基本方針に反しないもので、基本計画の建築開発事業の基準に定めのない建築開発事業（以下「特定開発事業」という。）を行おうとする者は、市長に申請し、当該特定開発事業について認定を受けなければならない。

（特定開発事業に関する相談）

第44条 前条の規定による申請（以下「認定申請」という。）を行おうとする建築開発事業者は、次条の規定による案の提出前に、規則で定めるところにより市長と特定開発事業に関する相談（以下「事業相談」という。）をしなければならない。

2 市長は、事業相談が終了したときは、規則で定める受領証を当該建築開発事業者に交付するものとする。

3 事業相談は、当該特定開発事業に係る土地に関する権利を取得していない場合においては、その権利を取得する契約を締結する前に行うものとする。

（特定開発事業の案の提出）

第45条 認定申請を行おうとする建築開発事業者は、次条第1項に規定する説明会を開催するに当たって、あらかじめ、規則で定めるところにより、当該認定申請に係る特定開発事業の案を市長に提出しなければならない。

（特定開発事業の案の説明等）

第46条 認定申請を行おうとする建築開発事業者は、規則で定めるところにより、当該特定開発事業の案に係る説明会を開催し、利害関係人等の意見を聴かななければならない。

2 建築開発事業者及び住民自治協議会は、前項の説明会を開催したときは、開催した日から起算して10日以内（市の休日を除く。）に、説明会の概要を記載した報告書及び住民自治協議会の判断書を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の報告書及び判断書（以下「報告書等」という。）を受理したときは、縦覧の公示を行い、公示の日から起算して10日間（市の休日を除く。）特定開発事業の案及び報告書等又はこれらの写しを公衆の縦覧に供するものとする。

4 市長は、報告書等に虚偽等の記載があるときは、当該建築開発事業者等に対し、当該報告書等の訂正を命ずることができる。この場合において、前項の規定による縦覧期間は、訂正された報告書等に関する縦覧を公示した日から起算するものとする。

（特定開発事業の案に関する意見書の提出）

第47条 利害関係人等は、前条第3項に規定する縦覧の期間が満了する日までに、特定開発事業の案及び報告書に対する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の意見書の提出があったときは、速やかに意見書の写しを当該建築開発事業者に送付するものとする。ただし、当該意見書の記載事項は、基本計画の基本方針を踏まえ、かつ、当該建築開発事業に関わるものでなければならない。

(特定開発事業の案に関する意見書に対する見解書の提出)

第48条 建築開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書のうち当該建築開発事業に関わる内容に対する見解書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の見解書の提出があったときは、速やかにその旨を、意見書を提出した利害関係人等に通知するとともに、当該見解書の写し及び当該意見書の写しを、遅滞なく公表するものとする。

3 利害関係人等は、第1項の見解書に異議がある場合は、前項の規定により公表した日から起算して5日（市の休日を除く。）以内に、規則で定めるところにより、当該建築開発事業者が再度の説明会を開催することを市長に求めることができる。

4 建築開発事業者は、前項の規定により説明会の開催を求められ、市長が適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、説明会の開催を要請したときは、当該特定開発事業に係る説明会を開催し、利害関係人等の意見を聴かななければならない。

5 第46条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により説明会を開催した場合において準用する。

(特定開発事業の認定申請)

第49条 建築開発事業者は、次に掲げる要件をすべて満たしているときは、規則で定めるところにより、市長に対し、認定申請を行うことができる。

(1) 第46条第3項（前条第5項の規定により準用する場合を含む。）に規定する縦覧の期間が満了していること。

(2) 第47条第1項の規定による意見書の提出があったときは、前条第2項の規定による公表後、5日（市の休日を除く。）を経過していること。

(認定申請の手續に係る意見書等の内容)

第50条 第46条第1項に規定する説明会における意見、第47条第1項に規定する意見書及び第48条第1項に規定する見解書（次条において「認定申請の手續に係る意見書等」という。）の各内容は、基本計画の基本方針を踏まえたものでなければならない。

(特定開発事業の認定等)

第51条 市長は、認定申請があった場合は、遅滞なく当該認定申請に係る特定開発事業の案の審査

を行い、当該特定開発事業の案が基本計画の基本方針に反しないものであって、認定申請の手續に係る意見書等の各内容に配慮していると認めるときは、これを基本計画に整合する建築開発事業として認定することができる。

- 2 市長は、前項の規定による認定（以下「特定事業認定」という。）の可否について判断をするときは、あらかじめ、伊賀市土地利用審議会に認定申請の手續に係る意見書等の要旨を提出して、その意見を聴かなければならない。ただし、特定事業認定に係る特定開発事業の案の内容が伊賀市土地利用審議会の意見を聴いた上であらかじめ市長が基本計画への影響がないと認める行為であるときは、この限りでない。

（特定事業認定証及び適合通知証の交付等）

第52条 市長は、特定事業認定をしたときは、速やかにその旨を記載した書面（以下「特定事業認定証」という。）及び適合通知証を当該特定事業認定に係る建築開発事業者に交付するものとする。

- 2 市長は、前条第1項の規定により審査を行ったときは、速やかにその結果及びそれに係る理由を公表するものとする。

（認定後の事業内容の変更）

第53条 建築開発事業者は、特定事業認定を受けた特定開発事業が完了するまでの間に、当該特定開発事業に係る規則で定める事項を変更しようとするときは、変更の案を市長に提出し、その認定を受けなければならない。

- 2 第44条及び第46条から前条までの規定は、前項の規定により特定開発事業の変更の案を提出する場合において準用する。
- 3 建築開発事業者は、第1項の認定を必要としない特定開発事業の変更をしたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

（認定に基づく地位の承継）

第54条 特定事業認定を受けた特定開発事業に係る建築開発事業者の相続人その他の一般承継人又は特定事業認定を受けた特定開発事業に係る建築開発事業者からその建築開発区域内の土地の所有権その他その建築開発事業を行う権原を取得した者は、その認定に基づく地位を承継することができる。

- 2 前項の規定により特定事業認定に基づく地位を承継したものは、速やかに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。

第4章 伊賀市土地利用審議会

第55条 市長は、土地利用に関する事項を調査審議するため、伊賀市土地利用審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議するものとする。

(1) 市の土地利用の用途に関すること。

(2) この条例の運用に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、適正かつ合理的な土地利用を推進するために必要な施策に関すること。

3 前2項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し、必要な事項は、規則で定めるものとする。

第5章 雑則

(表彰)

第56条 市長は、この条例の目的の達成のために著しく寄与したと認められる市民等、建築開発事業者その他個人又は団体等に対し、その功績を表彰することができる。

(公表)

第57条 市長は、この条例の運用に関する情報を公開するよう努めるものとする。

(委任)

第58条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

第6章 罰則

第59条 次の各号のいずれかに該当する者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(1) 第39条第2項の規定による命令に違反した者

(2) 第41条の規定による命令に違反した者

第60条 次の各号のいずれかに該当する者は、3月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

(1) 第33条の規定による命令に違反した者

(2) 第36条第2項の規定による命令に違反した者

(3) 第38条第2項の規定による命令に違反した者

第61条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第25条第5項前段の規定による命令に違反した者

(2) 第29条第2項又は第3項の規定に違反した者

(3) 第31条第3項の規定による届出を怠った者

(4) 第34条の規定による届出を怠った者

- (5) 第36条第1項の規定による届出を怠った者
- (6) 第37条の規定による届出を怠った者
- (7) 第40条第2項から第4項までの規定による届出を怠った者
- (8) 第42条第2項の規定に違反した者
- (9) 第46条第4項前段の規定による命令に違反した者
- (10) 第53条第3項の規定による届出を怠った者

第62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、前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑又は過料を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、第55条及び次項の規定は、公布の日から施行する。(平成30年1月規則第1号で、平成30年4月2日から施行)

(準備行為)

- 2 審議会の意見の聴取その他この条例を施行するため必要な準備行為は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前においても行うことができる。

(伊賀町まちづくり環境条例の廃止)

- 3 伊賀町まちづくり環境条例(平成7年伊賀町条例第7号)は、廃止する。

(伊賀市モーター等類似施設建築審議会条例の廃止)

- 4 伊賀市モーター等類似施設建築審議会条例(平成16年伊賀市条例第205号)は、廃止する。

(経過措置)

- 5 施行日前に都市計画法第30条第1項、第35条の2第1項若しくは第43条第1項の規定による許可の申請、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項(これらの規定を同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請若しくは同法第18条第2項(同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。)の規定による通知がなされた建築物等に係る建築開発事業又は同法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定の申請がなされた建築開発事業については、なお従前の例による。
- 6 施行日前に都市計画法又は建築基準法に基づき許可された建築物等に係る建築開発事業については、なお従前の例による。

- 7 施行日前に農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第12条第1項（同法第13条第4項の規定による準用を含む。）に定める公告がなされ、伊賀市農業振興地域整備計画のうち農用地利用計画が策定又は変更された区域における建築開発事業については、平成31年3月31日までに第23条第2項の規定による提出があった場合に限り、当該建築開発事業は基本計画に整合しているものとみなす。
- 8 施行日前の申出等によって、伊賀市農業振興地域整備計画のうち農用地利用計画を変更する場合で、施行日以後に農用地利用計画を変更した区域における建築開発事業については、当該変更に関する農業振興地域の整備に関する法律第12条第1項（同法第13条第4項の規定による準用を含む。）に定める公告があった日から1年以内に第23条第2項の規定による提出があった場合に限り、当該建築開発事業は基本計画に整合しているものとみなす。
- 9 施行日前に伊賀町まちづくり環境条例第8条の規定による開発行為等届出書を提出している建築開発事業については、なお従前の例による。
- 10 施行日前に伊賀市旅館等建築指導要綱（平成16年伊賀市告示第68号）第6条第1項の規定による事前協議書を提出している建築開発事業については、なお従前の例による。
- 11 施行日前に三重県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和47年三重県条例第41号）第6条第1項の規定により確認を受けた建築開発事業（同条第2項の規定により同条第1項の確認があったものとみなされた建築開発事業を含む。）及び同項の確認を受けるため同条例第7条第1項に規定する申請書（同条第3項の規定により準用する場合における協議書を含む。）が提出された建築開発事業については、なお従前の例による。

附 則（令和5年3月28日条例第13号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和5年3月31日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例施行の日前に第23条第2項の規定による建築開発事業の案の提出、第40条第3項の規定による建築開発事業の概要の届出又は第45条の規定による特定開発事業の案提出があった建築開発事業については、なお従前の例による。

（施行期日）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。