

大規模土地取引行為の届出に関する運用について

平塚市まちづくり条例第24条第3項

「市長は、第1項の規定による届出があったときは、必要に応じて審議会の意見を聴いた上で、当該大規模土地所有者等に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した土地利用となるよう協議を求めることができる。」

まちづくり基本計画及び各課が所有する土地利用に関する諸施策に照らし合わせ、協議事項のとりまとめを行う。流れは、以下のとおり。

(届出前・・・相談・情報提供)

届出書の提出

第15号様式(施行規則第25条関係)

必要に応じて
専門家に意見聴取

受理

協議事項とりまとめ

設置要綱

「大規模土地取引行為の届出に係る調整会議」(以下、「調整会議」)の開催

まちづくり基本計画や市の施策と整合せず、著しく周辺環境と調和しない土地利用であると認められる場合は、協議事項について都市計画審議会に意見をもらう(非公開)が、都市計画審議会へかけるか否かについても、調整会議に諮る。

協議事項なし

届出事項確認書送付

協議事項あり

必要に応じて
都市計画審議会に諮る

協議事項確定

協議事項通知書送付

見解書提出

届出者と市の協議

協議成立後、協議内容確認通知送付

契約締結

平塚市開発事業紛争相談員要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号。以下「条例」という。）第57条第6項の規定に基づき、平塚市開発事業紛争相談員（以下「紛争相談員」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(委嘱)

第2条 紛争相談員は、法律、建築等に関し優れた経験及び知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が委嘱する。

(業務)

第3条 紛争相談員の業務は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発事業紛争の相談及び助言等を行うこと。
- (2) 条例第57条に定めるあっせんを行うこと。
- (3) その他市長が特に必要があると認めたもの

(任期)

第4条 紛争相談員の任期は1年とし、紛争相談員が欠けた場合における補欠の紛争相談員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(解任)

第5条 市長は、紛争相談員が次のいずれかに該当する場合は、その紛争相談員を解任することができる。

- (1) 心身の故障のため業務の遂行に支障があると認められるとき
- (2) 業務上の義務違反その他紛争相談員としてふさわしくない行為があると認められるとき。

(庶務)

第6条 紛争相談員に関する庶務は、まちづくり政策部開発指導課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、紛争相談員に関して必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成20年7月1日から施行する。

(平塚市建築紛争相談員設置要領の廃止)

- 2 平塚市建築紛争相談員設置要領（平成8年4月1日施行）は、廃止する。

平塚市開発事業紛争相談員運用基準

(趣旨)

- 1 この運用基準は、平塚市開発事業紛争相談員要綱（平成20年7月1日施行）第7条の規定に基づき、平塚市開発事業紛争相談員（以下「相談員」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(紛争相談員の情報収集)

- 2 紛争相談員は、市長が必要と認めるときは、事業者及び近隣住民等から市長へ提出された文書を閲覧できるものとする。

(相談業務の開始)

- 3 開発事業に係る紛争が生じた場合、当事者の双方又は一方からの申出により相談を行うものとする。この場合において、相談者が平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号。以下「条例」という。）第2条第1項第6号及び第7号に定める近隣住民及び周辺住民に該当しないときでも相談業務を行うことができる。

(相談業務の範囲)

- 4 相談業務の範囲は、開発事業に伴って発生すると予想される日照、通風、採光及び展望の障害、風害、電波障害、プライバシーの侵害並びに工事騒音及び振動に関するものとし、開発事業による土地境界問題及び開発事業そのものに反対する相談は除く。

(勤務等)

- 5 相談員の勤務等については、次に掲げるものとする。
 - (1) 紛争相談員の勤務日は、金曜日とする。
 - (2) 紛争相談員の勤務時間は、午前9時から午後零時までとする。
 - (3) 相談員の相談場所は、市長が指定する会議室等とする。
 - (4) 市長は、特に必要があると認めるときは、第1号及び第2号に規定する勤務日及び勤務時間を変更することができる。

(相談の申出)

- 6 相談を受けようとするものは、あらかじめ市長にその旨を申し出るものとする。

(相談日等の指定)

- 7 市長は、前項の規定による申出を受けたときは、相談することが適当と認めるものについては、相談日その他紛争相談に必要な事項を指定するものとする。

(相談の内容等)

- 8 相談の内容は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 申出の趣旨、開発事業の内容、要望意見等の聴取を行い、紛争の争点を確認する。
 - (2) 相談する近隣住民等の疑問点等には、誠意をもって対応し、適切な助言等を行う。
 - (3) 解決策の提示は、口頭で行う。

(あつせんの開始)

- 9 条例第57条第2項で規定する相当の理由があると認めるときとは、次のとおりとす

る。

- (1) 紛争事項について、権利障害の疎明があり、開発事業計画からみて明らかに障害が起こると予想される場合
- (2) 事業者が工事の関係、事業計画の採算上、日程の都合等の正当な理由なくあつせんに応じない場合
- (3) 事業者が近隣住民への意向尊重、承諾努力に努めているにもかかわらず、近隣住民が応じない場合

(あつせんの進め方)

- 1 0 あつせんの開始の事由に該当すると確認できた場合は、相談員はあつせんを行う。
- 1 1 あつせんの申出書を受理してから2～3週間以内に第1回目のあつせんを行う。
- 1 2 あつせんの回数は3回を限度とし、あつせんの内容は概ね次のとおりとする。
 - (1) 第1回 当事者からあつせん申出の趣旨及び事業内容等の説明、要望意見等の聴取を行い、紛争の争点を確認する。
 - (2) 第2回 あつせんに向けて、素材を個別検討する。
 - (3) 第3回 当事者へ口頭で調整案をあつせんする。

(あつせんの打ち切り)

- 1 3 条例第57条第7項の紛争が解決する見込みがないときとは、あつせんに3回開催しても紛争の解決に至らず、当事者双方の主張が著しくかい離し、あつせんによっても合意に至る見込みがないときをいう。
- 1 4 紛争相談員は、あつせんに打ち切った場合には調停移行を市長に進言する。

(合意事項の遵守)

- 1 5 あつせんの過程における当事者の合意事項は、一部でも合意に達した事項については、当事者双方に遵守させるよう指導する。

(紛争相談員の謝礼)

- 1 6 紛争相談員の謝礼は、日額10,000円(交通費を含む。)とする。

(その他)

- 1 7 この運用基準に定めるもののほか、紛争相談員に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

この運用基準は、平成20年7月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成24年4月1日から施行する。

平塚市開発事業紛争調停委員会要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号）第59条に定めるもののほか、平塚市開発事業紛争調停委員会（以下「委員会」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 弁護士
- (2) 学識経験者
- (3) その他市長が特に必要と認める者

(委員長)

第3条 委員会に委員長を置く。委員長は、委員の互選によって定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。

3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指定する委員がその職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(除斥)

第5条 委員は、自己、配偶者又は3親等以内の親族に直接の利害関係のある事案については、その議事に加わることはできない。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、まちづくり政策部開発指導課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要の事項は、委員長が委員会に諮り定める。

附 則

この要綱は、平成20年7月1日から施行する。

平塚市開発事業紛争調停委員会運用基準

(紛争調停の開始)

- 1 あっせんを行った後に調停を開始する。
当事者双方が調停移行勧告を受諾した場合に調停を開始する。ただし、次の場合には一方だけの調停移行勧告の受諾で調停を行うことができる。
 - (1) 近隣住民だけの調停移行勧告受諾で調停を開始する場合
 - ア 紛争事項について、権利障害の疎明があり、開発事業計画からみて明らかに障害が起こりうる場合
 - イ 相手側の主張する理由が、工事の関係、事業計画の採算上、日程の都合等正当な理由なく応じない場合
 - (2) 事業者だけの調停勧告の受諾で調停を開始する場合
 - ア 事業者が近隣住民への意向尊重及び承諾努力に努めているにもかかわらず、近隣住民が応じない場合

(調停を行わない場合)

- 2 次の場合には、調停を行わない。
 - (1) 既に法律に基づく調停又は訴訟となっている場合
 - (2) 調停の申出の事由について、相手方が譲歩し解決している場合
 - (3) 調停の打切りとなった当事者の事項について、再度申出がされた場合。ただし、調停を打切ったときに、予想不可能な事由発生の場合は、この限りでない。

(調停の進め方)

- 3 市長は、調停の開始の事由に該当した場合は、平塚市紛争調停委員会（以下「委員会」という。）に諮問する。
- 4 委員会の開催日時については、調停の開始決定を受けて、平塚市開発事業紛争相談員等からの事業内容等の説明及び相談結果の報告並びに委員会の委員の現地視察を行う。
- 5 委員会は、事前に当事者一方ずつ面談を行う。
- 6 調停の開始の決定を受けてから概ね20日程度で、第1回調停を行う。
- 7 同一案件の調停回数は、3回程度とする
- 8 1回当たりに要する時間は、2時間程度とし、調停の内容は、概ね次のとおりとする。
 - (1) 第1回 平塚市開発事業紛争相談員等からの事業内容等の説明及び相談結果の報告並びに委員会の委員による現地視察を行う。併せて当事者から調停の申出の趣旨及び要望意見等の聴取を行い、紛争の争点を確認する。
 - (2) 第2回 調停案づくりに向けて、素材を個別検討する。
 - (3) 第3回 当事者へ口頭で調停案を提示する。

(当事者双方で調停案の合意に至る見込みがある場合)

9 当事者双方が調停案の合意に至る見込みがある場合は、委員会における調停案を市長へ答申するものとする。この場合において、調停案の提出期限は、概ね10日程度とする。

(当事者が調停案で合意)

10 当事者で調停案に合意した場合、紛争調停受諾勧告回答書にその旨を記し、紛争が解決したものとする。

(当事者一方が出席要請に応じない場合)

11 3回当事者一方へ出席要請しても、特別な理由なく応じない場合は、調停打ち切りとし、法律的な解決方法をもう一方の当事者に告知する。

(調停の打ち切り)

12 条例第58条第6項に規定する当事者に合意が成立する見込みがないと認めるときは、当事者双方の主張が著しくかい離し、調停によっても合意に至る見込みがないときをいう。

13 打ち切りをした場合、調停の過程において、一部でも合意に達した事項については、当事者双方に遵守させるよう指導する。

(調停委員の謝礼)

14 調停委員の謝礼は、日額15,300円(交通費を含む。)とし、報酬から執行するものとする。

(その他)

15 この運用基準に定めるもののほか、委員会について必要な事項は、別に定める。

附 則

この運用基準は、平成20年7月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成28年7月1日から施行する。

平塚市まちづくり条例第30条（開発基本計画に関する指導又は助言）の運用について

平塚市まちづくり条例第30条第1項

市長は、第27条第1項の規定による開発基本計画書の提出があったときは、当該開発基本計画がまちづくり基本計画及び市の施策に即したものとなるように、事業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。この場合において、市長は、指導又は助言を行うに当たり必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

まちづくり基本計画及び市の施策に照らし合わせ、「平塚市都市マスタープラン」「平塚市緑の基本計画」「平塚市都市景観計画」「総合交通計画」「土地利用の基本計画」及び市の施策に対する指導事項のとりまとめを行い、開発事業指導協議会（以下、「協議会」という。）にて、開発事業に対する必要な指導又は助言すべき事項を協議し、その結果を事業者に通知する。流れは、以下のとおり。



