

横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部改正について

1 趣旨

開発事業者、住民及び横浜市が協働して良好な都市環境の形成を目指し、平成16年に条例を制定しました。このたび、条例の趣旨に沿った運用を徹底するために、①開発構想の住民への周知②意見聴取の手續③対象事業及び開発計画に係る基準等について改正します。

2 改正の内容

(1) 開発構想の住民への周知及び意見聴取の手續の充実について

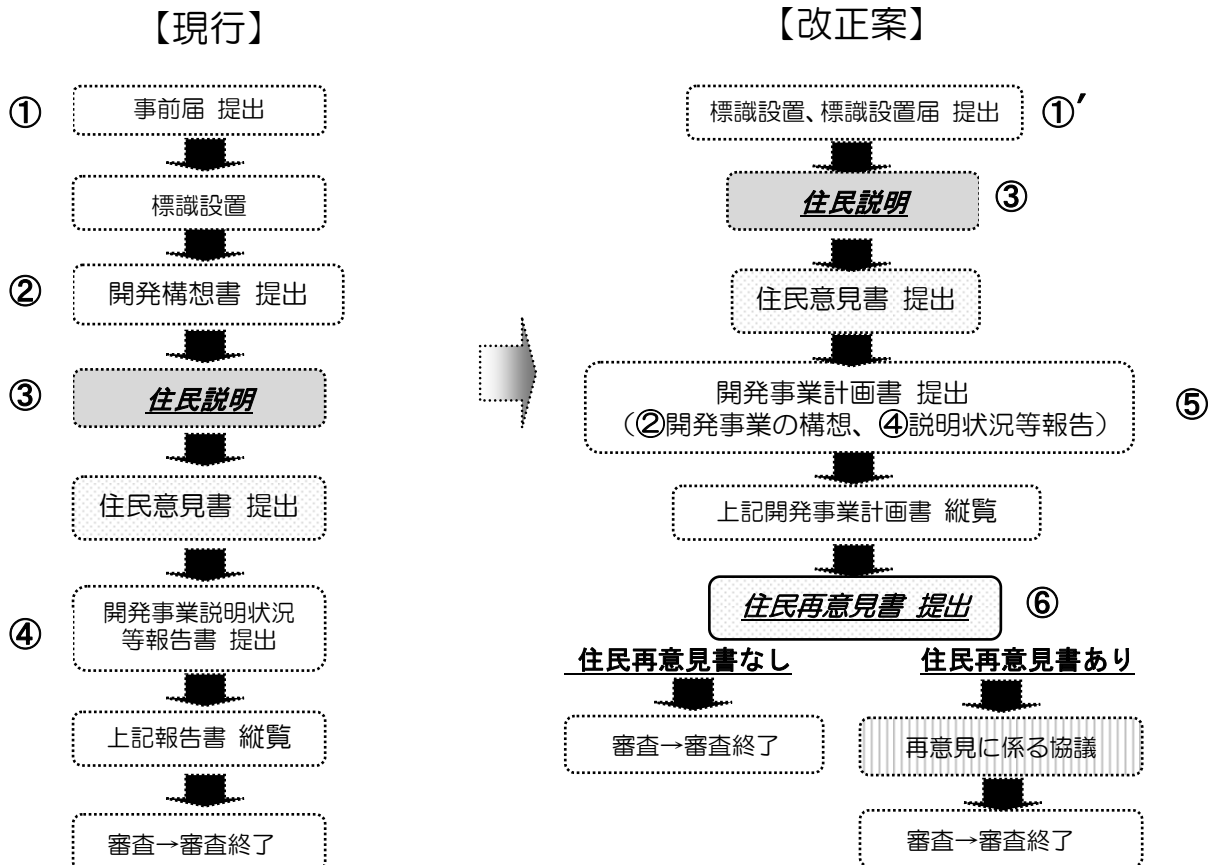
ア 住民説明時期の早期化(第11条)

【現行】では「①事前届」及び「②開発構想書」の提出後に行う「③住民説明」を、
【改正案】では「①' 標識設置」の後に早めることで、より早い段階で開発構想を住民に示し、住民意見を計画に反映しやすくします。

イ 住民再意見書の対象拡大(第14条)

開発事業者から提出される「④開発事業説明状況等報告書」(【改正案】では「⑤開発事業計画書」)に対して、住民が再度意見書を提出できる機会を確保するため、【改正案】では「⑥住民再意見書」提出の対象事業を特定大規模開発事業(※)以外にまで拡大します。
ただし、「⑥住民再意見書」の提出が無い場合など、住民意見を反映した計画では、手續期間の軽減が図れる仕組みとしました。

- (※)特定大規模開発事業・市街化区域5,000㎡以上の開発事業
・住戸数が100戸以上(商業系の用途地域では200戸以上)の共同住宅の建築
・市街化調整区域3,000㎡以上の開発事業



「特定大規模開発事業」以外の手續フロー

(2) 対象事業及び開発計画に係る基準等の見直し

ア 対象事業の見直し(第2条)

対象事業	現 行	改正案
① 道路位置指定	—	市街化区域：全て(手続簡略化)
② 開発行為 (斜面地開発行為含む)	市街化区域：500㎡以上 市街化調整区域：全て	市街化区域：500㎡以上 市街化調整区域：500㎡以上
③ 宅地造成	市街化区域：500㎡以上 市街化調整区域：全て	市街化区域：500㎡以上 市街化調整区域：500㎡以上
④ 大規模な共同住宅の建築	商業系：200戸以上 その他：100戸以上	同左(改正なし)
⑤ 市街化調整区域の建築	敷地面積 3,000㎡以上	同左(改正なし)

イ 敷地面積の最低限度の規定(第18条、第34条)

都市計画で敷地面積の最低限度を定めている第1種・第2種低層住居専用地域以外の地域について、良好な住環境を確保するという観点から、地域特性を踏まえて用途地域に応じた基準に見直し、開発行為及び道路位置指定について条例の規定として定めます。

用途地域		敷地面積の最低限度
開発行為・道路位置指定	<ul style="list-style-type: none"> 第2種低層住居専用地域(容積率150%の地域のみ対象) 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 	100㎡以上
	<ul style="list-style-type: none"> 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 	100㎡以上 ※幅員5.5m以上の道路を配置する場合は緩和可能
	近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	なし

ウ 条例の適用期間の規定(第24条、第38条、第38条の2)

- ① 予定されている建築物の建築工事が全て完了する時点まで
- ② 建築物が全て完了しない場合は、造成工事の完了から起算して1年が経過した時点までと定め、これらにより条例の基準に適合しないまま開発事業が完了することを防止します。あわせて、違反した場合は勧告ができ、勧告に従わない場合に公表できる規定を設けます。

3 施行期日(予定)

- ・議決後に、条例施行規則の意見公募を実施します。
- ・意見公募の後に、条例施行規則を公布します。
- ・条例及び施行規則を、平成25年7月1日から施行します。