

## 「横浜市開発事業の調整等に関する条例」の見直しについての 意見募集の結果について

「横浜市開発事業の調整等に関する条例」の一部改正にあたり、意見募集を実施しました。実施結果と市の考え方をまとめましたので、概要について報告します。

### 1 実施期間

平成 24 年 6 月 25 日(月)～7 月 25 日(水)

### 2 提出者数と意見数

事業者	13 社	85 件
住民	6 人	16 件
匿名	2 人	4 件

### 3 改正項目別の意見数

項 目		意見数(件)			
		事業者	住民	匿名	
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	15	7	7	1
2	対象事業の見直しについて(条例の適用範囲拡大と一部緩和)	8	5	2	1
3	敷地面積の最低限度について	55	52	2	1
4	条例の適用期間の明確化について	5	4	1	0
5	その他改正案全般について	22	17	4	1
計		105	85	16	4

### 4 主な意見内容とそれに対する考え方

#### (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

<改正案：住民説明の早期実施、住民再意見書の適用拡大、手續の迅速化>

意見要旨	意見に対する考え方
住民意見を反映しやすくすることを目的とする とあるが、意見を取り入れ易くすることは、いたずらに計画を妨げることになる。【事業者】	住民及び開発事業者双方の意見を踏まえ、地域にふさわしい開発事業が円滑に進められるよう、条例による調整機能を最大限活用し、開発事業を適正に誘導してまいります。
住民の意見が反映されやすい仕組みになることは非常にいいことである。【匿名】	

## (2) 対象事業の見直しについて

＜改正案：道路位置指定を追加、市街化調整区域の対象規模を緩和し市街化区域と統一＞

意見要旨	意見に対する考え方
道路位置指定を追加すると、土地利用についての制限や手続きが増えるため、土地所有者に不利益 【事業者】	本来適正な公共施設の配置が必要な開発規模を小規模な開発の連続で行うことで、配置を免れるケースの防止を目的としています。道路位置指定については事業者負担や短縮化を考慮した手続きとして、適正に誘導してまいります。
市街化調整区域の小規模な開発事業を対象外にすることは乱開発につながらないか。 【住民】	市街化調整区域においては都市計画法により開発規制があるため、乱開発につながるものではありません。

## (3) 敷地面積の最低限度について

＜改正案：中高層住居専用地域→100㎡以上、住居地域→100㎡以上緩和有、非住居系→制限なし＞

意見要旨	意見に対する考え方
住居系地域を100㎡以上に規制すると、3階建て住宅の供給が大幅に減少し、住宅取得が困難になる者が増加する。 (同様の趣旨の意見 計37件(6社)) 【事業者】	これまで全ての用途地域において行ってきた最低敷地面積100㎡以上の基準は、指定容積率の基で優良な居住空間の確保を意図したもので、3階建てを規制するものではありません。 今回、都市計画法の主旨に則り、用途地域にふさわしい住環境の形成・維持や居住空間の確保を図るため、住居系用途地域では100㎡を基本としています。また、容積率200%の地域については道路幅員を最低の4.5mから広げて5.5mで計画する場合は緩和措置を設けています。
土地の細分化ができなくなり資産価値が低下する。(同様の趣旨の意見 計3件(2社)) 【事業者】	
100㎡規制は、良質な住宅の普及に繋がるが、容積率200%の地域では緩和措置が必要 【事業者】	

## (4) 条例の適用期間の明確化について

＜改正案：予定建築物が全て完了又は造成工事の完了から1年間を条例の適用期間と定める＞

意見要旨	意見に対する考え方
複数に分割して開発を行う場合、1年間の期間をあけることは、開発事業の長期化や金利負担などの事業リスクとなる。 【事業者】	建築工事が全て完了するまで制限するもので、必ずしも1年間というものではありません。造成工事完了後の計画変更の手続きを設けることで、住民に周知された計画で建築工事まで完了し、条例の基準に適合した整備が確実に実施されるよう、開発事業を適正に誘導してまいります。
造成工事の完了後の計画変更が住民に知らされずトラブルになったため、規定が必要 【住民】	

## (5) その他改正案全般について

意見要旨	意見に対する考え方
規制緩和を伴わない条例改正は、不動産流通を停滞させ、横浜の経済を悪化する要因 (同様の趣旨の意見 計5件(4社)) 【事業者】	今回の改正は、開発構想の住民への周知及び意見聴取の手続きの一層の充実を図るものとしています。また、敷地面積の最低限度については、商業・工業系地域においては地域特性を考慮した上で土地の有効活用を図るため制限を設けないなど、時代の変化をとらえて、条例の趣旨に沿った改正を行うものです。
条例制定から8年が経過しており、社会情勢が変化している中、住宅地の環境を維持しつつ、現状を踏まえた改正は適切 【事業者】	

## 5 今後のスケジュール

平成24年12月 市会第4回定例会にて条例改正案上程  
平成25年度 改正条例 施行

# 『横浜市開発事業の調整等に関する条例』の見直しについて

— 皆様のご意見を募集します —

## ■改正の概要

- 1 開発構想の住民への周知及び意見聴取の手續について、一層の充実を図ります。
- 2 条例の対象事業及び開発計画に係る基準について、良好な都市環境の形成の視点から見直します。

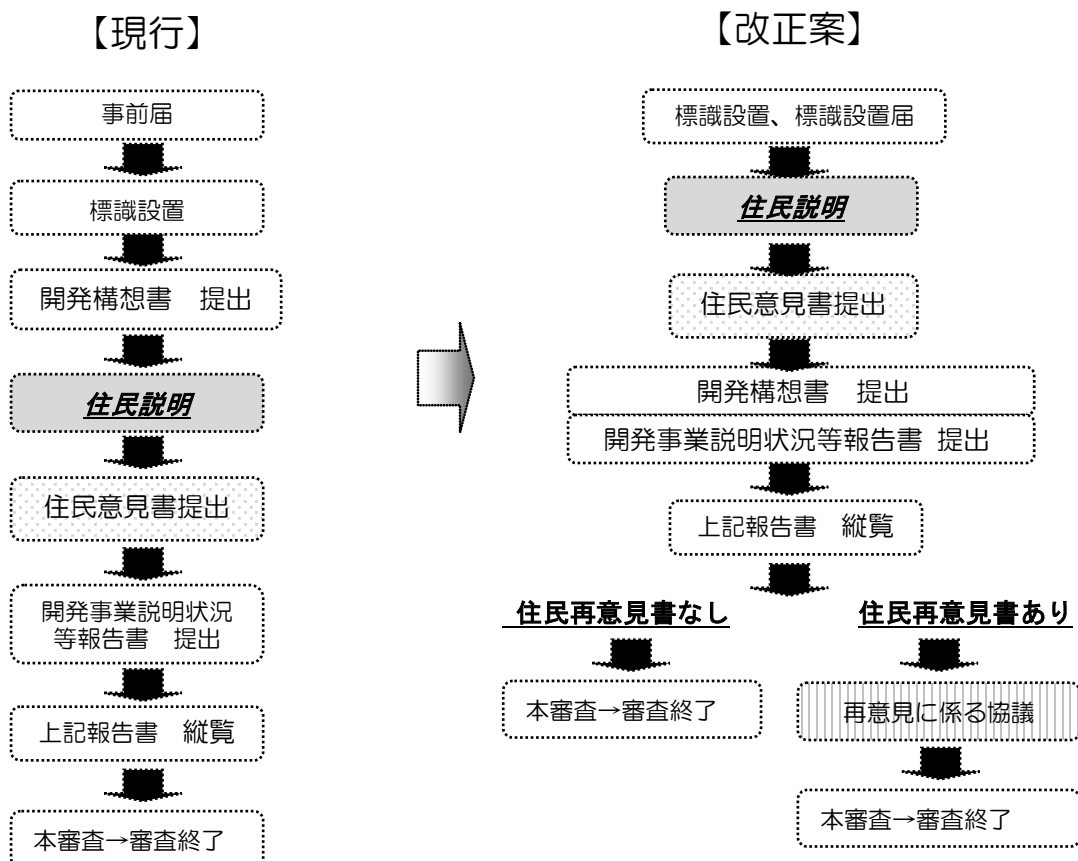
## ■改正案の内容

### 1 開発構想の住民への周知及び意見聴取の手續きの充実について

- (1) ・【現行】では「事前届」及び「開発構想書」の提出後に行う「住民説明」を、  
【改正案】では「開発構想書」の提出前に早め、住民意見を計画に反映しやすくします。  
あわせて、【現行】の「事前届」を【改正案】では「標識設置届」に替えることにより、手續き期間の短縮を図ります。
- (2) ・特定大規模開発事業(※)以外にも、開発事業者から提出される「開発事業説明状況等報告書」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「住民再意見書」の提出手續きを設けます。  
・ただし、「住民再意見書」の提出が無い場合など、住民意見の提出・調整状況によって、手續きを迅速化する仕組みを設けます。

(※)特定大規模開発事業・市街化区域 5,000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上の開発事業



## 2 対象事業及び開発計画に係る基準等の見直し

### (1) 対象事業の見直し

- ・開発事業区域を 500 m<sup>2</sup>未満の道路位置指定の開発に複数分割することで、全体計画が住民へ周知されないまま開発事業が行われるケースが生じています。
- ・改正案では、市街化区域における 500 m<sup>2</sup>未満の道路位置指定も対象事業に追加します。また、市街化調整区域の土地利用の実態を踏まえ、開発行為及び宅地造成については、これまで全て対象としていたものを、500 m<sup>2</sup>以上を対象とします。

対象事業	現 行	改正案
<b>道路位置指定</b>	—	<b>市街化区域：すべて（手続き簡略化）</b>
<b>開発行為</b> (斜面地開発行為を含む)	市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上 <b>市街化調整区域：すべて</b>	市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上 <b>市街化調整区域：500 m<sup>2</sup>以上</b>
<b>宅地造成</b>	市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上 <b>市街化調整区域：すべて</b>	市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上 <b>市街化調整区域：500 m<sup>2</sup>以上</b>
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
市街化調整区域の建築	敷地面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上	同左

### (2) 敷地面積の最低限度について

- ・第1種・第2種低層住居専用地域（容積率 150%の地域を除く）では、都市計画で定めています。それ以外の地域では、用途地域にかかわらず一律に 100 m<sup>2</sup>以上となるよう要請しています。
- ・改正案では、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、用途地域に応じた基準に見直し、道路位置指定及び開発行為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
<b>都市計画</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種低層住居専用地域</li> <li>・第2種低層住居専用地域（容積率 150%の地域を除く）</li> </ul>	100m <sup>2</sup> ～165m <sup>2</sup>
<b>条例による規定</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2種低層住居専用地域（容積率 150%の地域）</li> <li>・第1種中高層住居専用地域</li> <li>・第2種中高層住居専用地域</li> </ul>	100 m <sup>2</sup> 以上
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種住居地域</li> <li>・第2種住居地域</li> <li>・準住居地域</li> </ul>	100 m <sup>2</sup> 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

### (3) 条例の適用期間の明確化

- ・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（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、条例の基準に適合しないまま工事が実施されることを防止します。
- ・あわせて、違反した場合は勧告し公表できる規定を設けます。

## ■意見募集について

### 意見募集期間

平成 24 年 6 月 25 日（月）から 7 月 25 日（水）まで

### ご意見の提出方法

「意見提出書」に記入の上、次のいずれかの方法により、ご提出願います。

(1) 電子メールの場合 ※ 件名の文頭に【意見募集】と表記してください。

電子メールアドレス：kc-takuchikikaku@city.yokohama.jp

横浜市建築局宅地企画課 宅地企画担当あて

(2) 郵送の場合

〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル4階

横浜市建築局宅地企画課 宅地企画担当あて

(3) FAXの場合

FAX番号：045-641-2756

横浜市建築局宅地企画課 宅地企画担当あて

※「意見提出書」は、建築局宅地企画課のホームページよりダウンロードすることができます。

URL：<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/takuchi/jyourei/ikenboshu.html>

### ご不明な点についてのお問合せ先

横浜市建築局宅地企画課 宅地企画担当

電話番号：045-671-2946

※「電話でのご意見の受付」及び「ご意見の個別の回答」はいたしませんので、あらかじめご了承ください。

### 注意事項

- ・いただいたご意見に対して、個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承下さい。
- ・いただいた意見の内容につきましては、氏名、住所、電話番号及び電子メールアドレスを除き、公開される可能性がありますので、あらかじめご承知おきください。
- ・ご意見に付記された氏名、連絡先等の個人情報につきましては、適正に管理し、ご意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認といった、本案に対する意見公募に関する業務にのみ利用させていただきます。
- ・その他個人情報については、横浜市個人情報の保護に関する条例に従って適切に取り扱います。

横浜市建築局指導部宅地企画課

平成 24 年 6 月発行

〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル4階 電話：045-671-2946 FAX：045-641-2756