

# 『横浜市開発事業の調整等に関する条例』の見直しに向けた検討状況について

## ■改正の概要

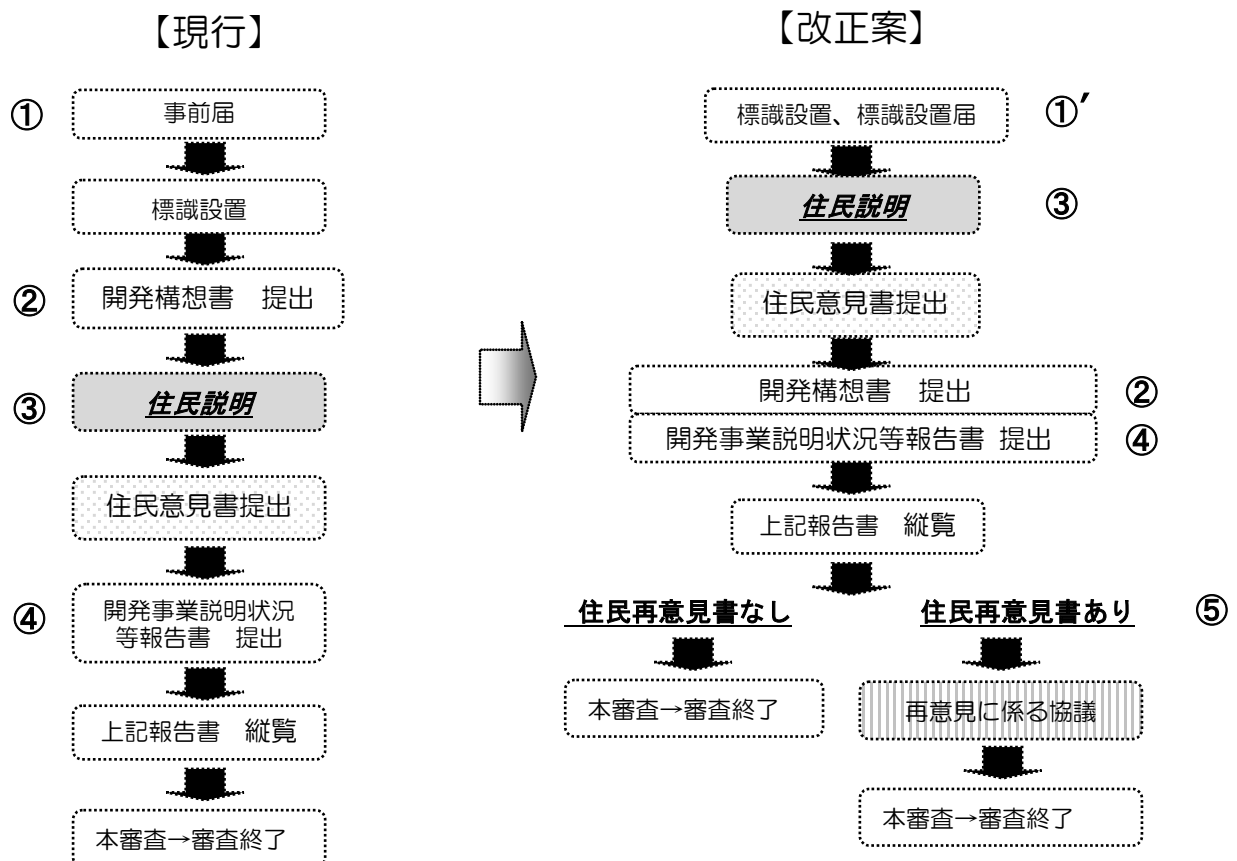
- 1 開発構想の住民への周知及び意見聴取の手続について、一層の充実を図ります。
- 2 条例の対象事業及び開発計画に係る基準について、良好な都市環境の形成の視点から見直します。

## ■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続きの充実について

- (1) ・【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「②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「①事前届」を【改正案】では「①' 標識設置届」に替えることにより、手続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「④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「⑤住民再意見書」の提出手続きを設けます。  
・ただし、「⑤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、手続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><br>(斜面地開発行為含む) | 市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上<br><b>市街化調整区域：すべて</b> | 市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上<br><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<br><b>市街化調整区域：すべて</b> | 市街化区域：500 m <sup>2</sup> 以上<br><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<br>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、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<br>※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）に開発計画を変更する場合は、変更手続きを必要とする規定を設けます。これにより、変更内容が住民へ再説明されないことや、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。

# 横浜市開発事業の調整等に関する条例の概要

## ■ 目的

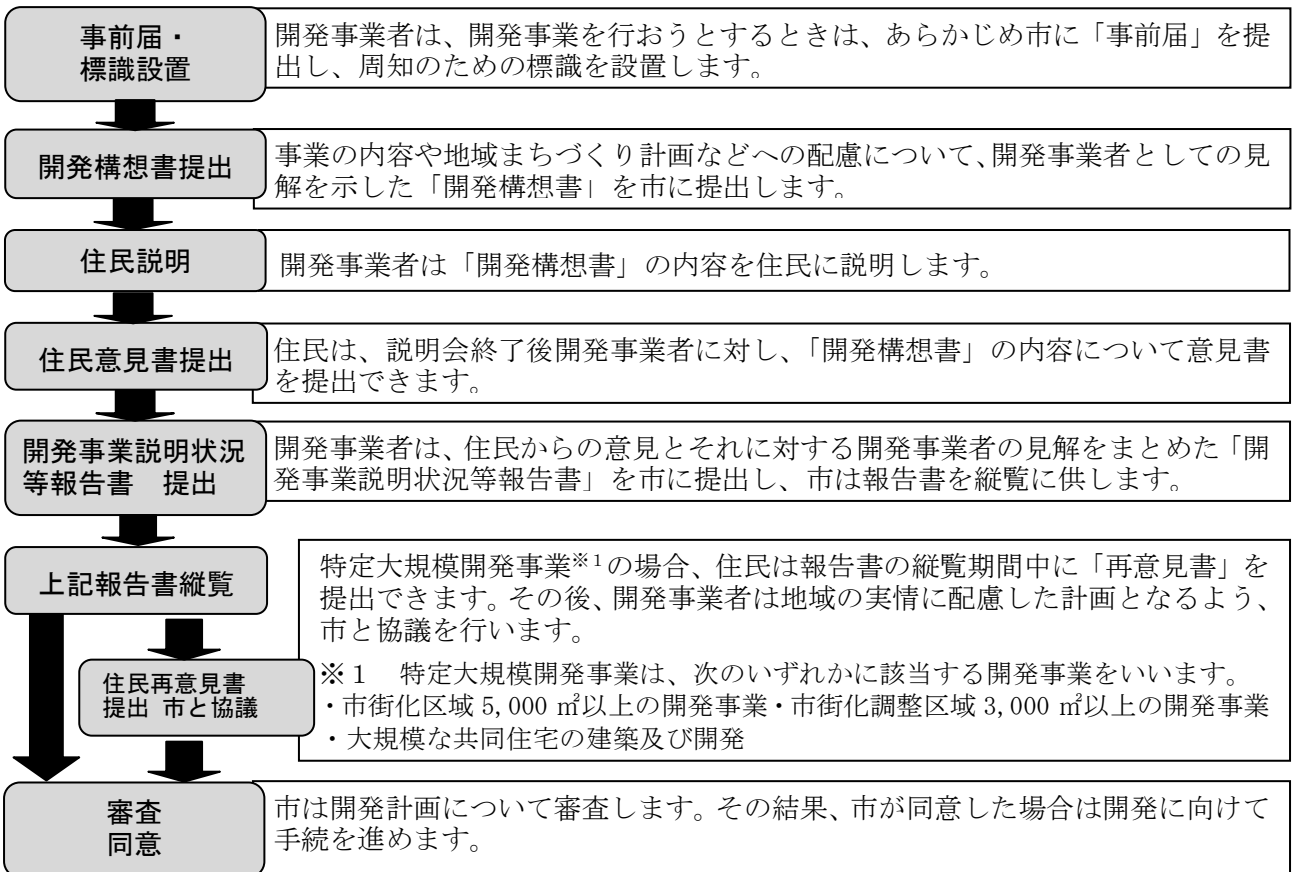
開発事業者・住民・横浜市との協働による良好な都市環境の形成を目指し、開発事業を進めるときの住民への周知の手続、横浜市との協議事項及び開発事業に必要な施設の整備基準等を定めた条例を平成16年に制定しました。

## ■ 概要

### 1 対象事業

|                         |  |
|-------------------------|--|
| (1) 開発行為<br>(斜面地開発行為含む) | 建物を建てる目的での、道路の築造や造成工事<br>(地下室マンションを建てる目的で行う開発行為含む) |
| (2) 宅地造成                | 宅地造成工事規制区域における、造成工事                                |
| (3) 大規模な共同住宅の建築         | 住戸数が100戸以上(商業系の用途地域では200戸以上)の建築                    |
| (4) 市街化調整区域の建築          | 敷地面積が3,000㎡の建築                                     |

### 2 現在の手続きフロー



### 3 開発計画に係る主な基準

- ・道路、公園等の基準
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・緑化基準 ほか