








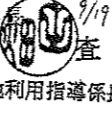
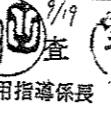





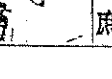


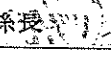
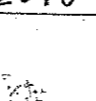
方針決定

甲 乙 丙

文書番号 整理番号

昭和59年9月19日起案 昭和59年10月22日決裁 昭和 年 月 日 発送完結

市長 	助役 宮原助役  港澤明役 	種別及び類別 59-都土-1-1			
		文書主任	浄書	照合	公印承認

主管局長 都市計画局長 	次長 主幹  副主幹 	課長 都市計画課長  土地調査課長 	係長 9/19 土地利用指導係長 	起案者  TEL 2018
合議	開発部長  総務部長 	管理課長  区画整理課長  副主幹 	管理係長  計画係長  調査係長 	庶務係長 

宅地開発要綱の改訂について(伺)

本市の宅地開発要綱は、昭和43年の制定以来、二度の改訂を経て今日に至っています。

この間、本要綱は開発関連法規や行財政制度を補って、乱開発を防止し、良好な都市環境の形成に大きな役割を果たしてきました。

今回の改訂は、その後の社会経済情勢や市

民ニーズの変化に対応しつつ、引き続き21世紀を展望する街づくりへ向けて適正な要綱となるよう、

(1) 宅地開発における土地の効率的利用

(2) 既成市街地の再整備と都市活動の活性化

(3) 産業施設の立地促進と育成強化

等の施策を念頭に、改訂作業を進めてまいりましたが、このたび関係局との調整を終え、改訂案がまとまりましたので、次により改訂してゆきいか。

1 今回の主な改訂点(案) →別添1のとおり

2 宅地開発要綱改訂案 →別添2のとおり

3 改訂の時期(案)

(1) 昭和59年10月 日 改訂

(2) 昭和60年4月1日 施行

4 改訂原案に対する各局意見とその措置方針(案) →別添3-1のとおり

(参考) 改訂原案 →別添3-2のとおり

<参考>

1 今回改訂に至る経緯 → 別添4のとおり

2 宅地開発要綱(現行の要綱) → 別添5のとおり

なお、宅地開発要綱の運用基準(改訂)については、この決裁後、別途伺います。

# 今回の主な改訂点(案)

宅地開発要綱の改訂に関する新旧対照表(案) <参考>

	現行基準	改訂案
1 小規模な宅地開発に対する整備・負担条件の改訂について	○公園整備について 住宅系開発については、開発面積の3%以上、かつ計画人口1人あたり3m <sup>2</sup> 以上とする。 ただし、(1) 開発面積0.3ha未満で公園面積が150m <sup>2</sup> に満たない場合は、地区内の緑化にかえることができる。(2) 開発面積0.3ha以上で公園面積が150m <sup>2</sup> に満たない場合は、公益用地を合算併合して公園とする。	ただし書以下を次のような内容に改訂する。 開発面積0.3ha未満で公園面積が300m <sup>2</sup> に満たない場合は、緑化基金への協力にかえるものとする。
	○公益用地の提供について 住宅系開発については、計画人口密度150人/haまでは開発面積の5%以上、これをこえる場合は、30人/haをこえるごとに0.5%を加えたものとする。	算定方法については、左記と同じとするが、用地の提供については、開発区域の規模により、一定面積分控除できる方式をとる。
2 都心部等の活性化に寄与する開発に対する整備・負担条件の改訂について	○既成市街地の商業系用途地域における共同住宅開発について 公園・公益用地負担については、一般の開発の場合と同じ。	既成市街地の商業系用途地域において、主階を含む1階層以上を商業・業務施設とする共同住宅の場合、公園・公益用地負担については、緩和できる方式をとる。
	○既成市街地の商業系用途地域において細分化された区画を統合化する開発について 公園・公益用地負担については、一般の開発の場合と同じ。	既成市街地の商業系用途地域において、細分化された土地の区画を統合化する開発の場合、公園・公益用地負担基準の適用は除外できる方式をとる。(ただし、共同住宅のみの場合は除く。)
3 産業の振興に寄与する非住宅系開発に対する整備・負担条件の改訂について	○工業系用途地域における工業・業務開発について 開発面積0.5ha以上であれば、開発面積の3%の公園、2%の公益用地を提供する。	開発面積のいかんにかかわらず、公園・公益用地負担基準の適用は除外できる方式をとる。
	○商業系用途地域における商業・業務開発について 上記と同じ。	上記と同じ。
4 その他	○市街化調整区域における産業系又は教育・文化系の開発について 公園・公益用地負担については、一般の開発の場合と同じ。	「都市計画法施行令第31条ただし書に基づく開発行為に関する指導基準」にのっとって行われる開発の場合は、公園・公益用地負担基準の適用は除外できる方式をとる。
	○公益用地の取得価格について 9,000円/m <sup>2</sup>	物価上昇に合わせ改訂する。