

土地利用調整に関する制度の運用について

1 開発調整会議の概要について

民間事業者による土地利用計画のうち、一定規模以上の総合調整が必要な事業について、**開発構想の初期段階**（開発・建築に関する各種法令の手続きの概ね6か月前まで）に「土地利用相談書」の提出を求めます。事業者の計画に対し、都市計画マスタープラン等の上位計画や地域ニーズなどを踏まえ、適正な土地利用や地域に必要な施設の導入に向けた助言を行い、実現に向けて調整します。

土地利用の総合調整が必要な事業

分類		用途・行為分類	規模分類
市街化区域	工業系用途地域内	共同住宅	敷地面積が0.5ヘクタール以上、または計画戸数200戸以上のもの
		工業系施設以外の土地利用計画（共同住宅以外）	敷地面積が0.5ヘクタール以上のもの
	上記以外	共同住宅	計画戸数200戸以上のもの
		共同住宅以外	敷地面積が3ヘクタール以上のもの
市街化調整区域		土地利用転換を行うもの	敷地面積が0.3ヘクタール以上のもの
		都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地	全て

※上記に係らず全域で、その他、大規模な土地利用転換で総合調整が必要なものを対象にしています。

【制度の運用実績・・・近年の届出件数】

【市街化区域】	H25年度	H26年度	H27年度
共同住宅	2件	6件	5件
その他	4件	0件	1件
計	6件	6件	6件

【調整区域】	H25年度	H26年度	H27年度
特別養護老人ホーム	9件	7件	10件
墓地	2件	2件	3件
その他	4件	3件	2件
計	15件	12件	15件

※特別養護老人ホームは整備募集の際、会議への付議要件としており、実際に建設されるものは、このうちの一部です。

2 工業集積地域における土地取引前届出制度の概要について

工業集積度が高く、今後とも都市機能と調和を図りつつ工業集積の維持・高度化を目指す地域を「工業集積地域」と位置づけています。

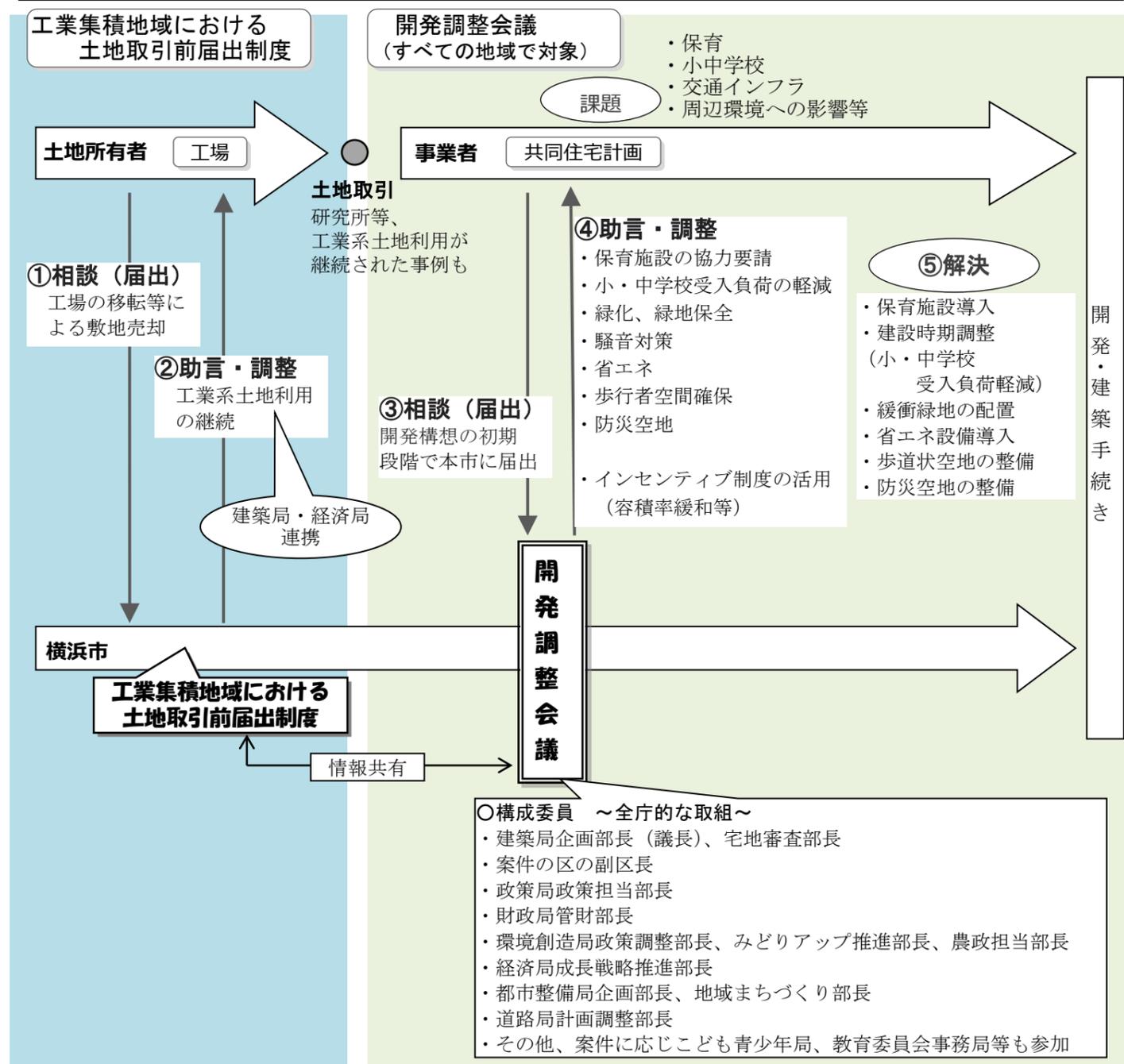
その中で、敷地面積0.5ヘクタール以上の土地取引に際し、**取引前の早い段階**（契約の6か月前まで）に、土地所有者に対し届出を求め、工業系土地利用の継続や地域の行政課題について助言等を行います。

【制度の運用実績・・・近年の届出件数】

【届出】	H25年度	H26年度	H27年度
計	13件	11件	7件

※届出には、所有権の移転のみで、土地利用に変更がないものを含みます。

3 対応の流れ（大規模工場跡地等における共同住宅への土地利用転換の場合）



4 制度の効果と今後の取組

（制度の効果）

- 多くの開発需要がある中、地域ニーズの精査とともに **庁内の一元的調整** を行い、迅速に、より適切な土地利用へと誘導できます。
- 事業者にとっては、**開発構想の初期段階で地域ニーズ等を把握** でき、円滑な事業推進が可能となります。

（今後の取組）

- 内陸工業系エリア（鶴見区、港北区、戸塚区等）では、工業系土地利用の継続を目指す一方で、土地利用転換が行われる場合は、子育て、防災、安全、環境等の地域ニーズに配慮したまちづくりの調整を進めます。
- 住宅系エリアで見込まれる社宅等の土地利用転換についても、地域の活性化や再生につながるよう調整を進めます。