

(仮称)東大阪市住工共生まちづくり条例(素案)

3. 保全推進地域の住宅開発規制

	特別委員会提示内容	修正後	特別委員会からの指摘事項	修正案の考え方	備考
保全推進地域内の住宅開発の届出	第15条 保全推進地域内において、新たに共同住宅、一戸建ての住宅(以下「住宅等」という。)を開発しようとする者は、市長に届けなければならない。	第15条 モノづくり推進地域内において、新たに住宅等を開発しようとする者は、市長に届け出なければならない。	①「一戸建」は「戸建」という表現が一般的、長屋も入れたほうが良い ②届出のタイミングは関係法令の届出を前置して、それを満たしているものに出してもらうようにしてはどうか ③開発を行う場合に事前相談制度があるが、既存の仕組みを活用して交通整理をするのが良い		案件すべてを対象にするのか、一定の絞込みが必要では? :建築との打ち合わせではそのような形ではなかったか? 委員からの指摘もあり、タイミングを設定すべきでは?
届出の審査	第16条 市長は前条の届出を受理した場合にはその計画が第18条及び第19条に適合しているかを審査しなければならない。 2 市長は前項の審査に適合していることを認めるときは、適合証を発行しなければならない。	第16条 市長は前条の届出を受理した場合にはその計画が第18条及び第19条に適合しているかを審査しなければならない。 2 市長は前項の審査に適合していることを認めるときは、適合証を発行しなければならない。			細部を規則・要綱等で規定
完了検査	第17条 第15条の届出を行った者は、工事完了後速やかに検査を受けなければならない。 2 市長は前項の規定による検査をした場合において、第18条に適合していることを認めるときは、完了検査適合証を発行しなければならない。	第17条 第15条の届出を行った者は、工事完了後速やかに完了届出書を提出し、検査を受けなければならない。 2 市長は前項の規定による検査をした場合において、第18条に適合していることを認めるときは、完了検査適合証を発行しなければならない。	本条の検査はだれが行うのか 適合証の発行はだれが行うのか		「工事完了」とはどの範囲をさすのか? また、細部を規則・要綱等で規定
住環境を維持するための措置	第18条 第16条の届出の基準は次の各号のいずれかとする。 (1) 保全推進地域内において、新たに住宅等を開発しようとする者は、隣接するモノづくり企業等の敷地との間に市長が別に定める緩衝地帯を設けなければならない。 (2) 保全推進地域内において、新たに住宅等を開発しようとする者は、住居の環境を害する恐れがない措置を講じなければならない。 (3) 第1号及び第2号の基準が総合的に計画されることによって住居の環境を害する恐れがない措置を講じなければならない。 (4) 前各号における規定は工場に併設される住宅等については適用されない。	第18条 第16条の届出の基準は次の各号のいずれかとする。 (1) 隣接するモノづくり企業等の敷地との間に市長が別に定める緩衝地帯を設けなければならない。 (2) 住居の環境を害する恐れがない措置を講じなければならない。 (3) 第1号及び第2号の基準が総合的に計画されることによって住居の環境を害する恐れがない措置を講じなければならない。 (4) 前各号における規定は工場に併設される住宅等については適用されない。			この条文で工業地域の新規住宅立地の抑制となるか? 3項の「総合的」とは、どのような基準なのか? 細部を規則・要綱等で規定(緑地帯、環境対策)
保全推進地域内における住宅開発時の協議書の提出→モノづくり推進地域内における住宅開発時の協議書の提出	第19条 保全推進地域内に住宅等を開発しようとするものは、当該住宅等の敷地境界線から一定範囲内の土地建物の所有者その他使用権限を有するもの及び第9条に係る協議会がある場合はその協議会に説明、協議しなければならない。ただし、工場に併設される住宅等についてはこの限りでない。 2 前項の協議をしたものは、協議の内容を協議書にまとめ第15条の届出に添付しなければならない。	第19条 モノづくり推進地域内に住宅等を開発しようとするものは、当該住宅等の敷地境界線から一定範囲内の土地建物の所有者その他使用権限を有するもの及び第9条に係る協議会がある場合はその協議会に説明、協議しなければならない。ただし、工場に併設される住宅等についてはこの限りでない。 2 前項の協議をしたものは、協議の内容を協議書にまとめ第15条の届出に添付しなければならない。			この条文で工業地域の新規住宅立地の抑制となるか? 「一定範囲内」などについて規則・要綱等で規定
改善指導	第20条 市長は本条例に適合しないと認められた場合には改善指導を行うことができる。	第20条 市長は本条例に適合しないと認められた場合には改善指導を行うことができる。			条例に適合しないとは、どの時点か。また、本条例に基づく届出がなされない場合は? 細部を規則・要綱等で規定
指導に従わない者の氏名公表	第21条 市長は前項の改善指導に従わない場合、その計画と開発者の氏名を公表するものとする。	第21条 市長は前項の改善指導に従わない場合、その計画と開発者の氏名を公表するものとする。			細部を規則・要綱等で規定
重点地区の優遇策	第22条 市長は、重点地区において第10条に基づく保全計画が策定された場合、その内容に応じ、第13条及び第14条の支援策をより優遇されたものとしなければならない。	第22条 市長は、重点地区において第10条に基づく計画が策定された場合、その内容に応じた支援措置を講じなければならない。			9条に織り込んで記載してもよいのでは?