



# 『横浜市開発事業の調整等に関する条例』 一部改正の概要

横浜市開発事業の調整等に関する条例を平成24年12月28日に改正しました。施行日は平成25年7月1日です。主な改正内容をお知らせします。

## 1 改正の趣旨

開発事業者、住民及び横浜市が協働して良好な都市環境の形成を図ることを目指して平成16年に制定した条例について、開発事業の実施状況を踏まえて条例の趣旨に沿った運用を徹底するために、条例を適用する開発事業、開発事業に関する手続、建築物の敷地面積の最低限度、条例の適用期間等について改正します。

## 2 条例を適用する開発事業（下線部分が改正点）

- (1) 市街化区域内の道路位置指定を伴う500㎡未満の開発行為を追加
- (2) 市街化調整区域の500㎡未満の開発行為及び宅地造成を適用除外

開 発 事 業	開発事業区域面積等
<u>道路位置指定</u>	<u>市街化区域</u> : 500㎡未満
開発行為 斜面地開発行為 宅地造成	市街化区域 : 500㎡以上 <u>市街化調整区域</u> : 500㎡以上
大規模な共同住宅の建築 (開発行為とならないもの)	商業系用途地域 : 住戸数 200 戸以上 その他用途地域 : 住戸数 100 戸以上
市街化調整区域の建築行為 (同上)	3,000 ㎡以上

## 3 開発事業に関する手続 ※詳細は次ページのフロー図をご覧ください。

- (1) 事前届の廃止

事前届を廃止し、標識設置の際に標識設置届を提出することとします。

- (2) 住民説明の時期及び対象

標識設置届の提出後に住民説明を行う手続の流れとします。また、住民説明対象に、地域まちづくり計画運営団体を追加します。

- (3) 開発事業計画書の新設

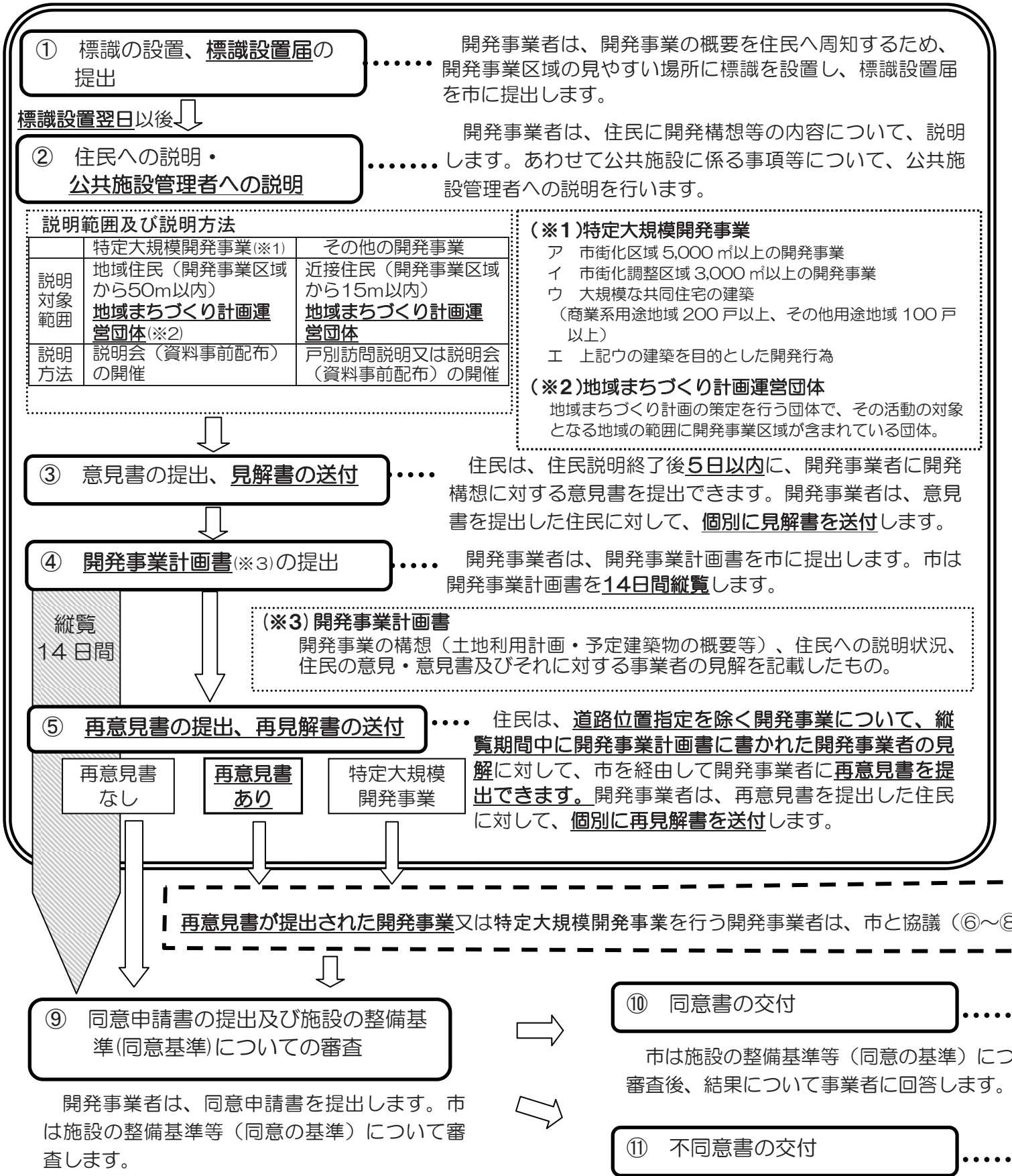
開発構想書と開発事業説明状況等報告書を統合し、開発事業計画書として本市に提出することとします。市は、これを14日間縦覧します。

- (4) 再意見書が提出できる対象事業の拡大

住民は、特定大規模開発事業以外（道路位置指定を伴う開発行為を除く）の開発事業についても、開発事業計画書の縦覧期間中に、再意見書を提出することができるものとしてします。

## 手続の流れ（下線部分が主な改正点）

- ◆ 道路位置指定の場合は、  
 ①標識、標識設置届 ④開発事業計画書の提出、縦覧 ⑨～⑪同意基準審査 の手続が必要となります



## 市との協議 (1)再意見書が提出された開発事業又は(2) 特定大規模開発事業

### ⑥ 開発協議申出書の提出

..... 開発事業者は、地域まちづくり計画等への配慮、公共施設の配置等について協議するため市に協議申出書を提出します。



### ⑦ 協議事項通知書の交付

..... 市は、協議すべき内容を協議事項通知書により開発事業者に通知します。

#### ◆協議内容

#### (1)再意見書が提出された開発事業で、特定大規模開発事業以外の場合

##### ○ 市長がその都度定める事項

#### (2)特定大規模開発事業の場合（再意見書の提出の有無にかかわらず必要）

- 必要となる開発事業区域内外の公共施設及び公益的施設の整備に関すること
- 周辺環境との調和に関すること
- 地域まちづくり計画との整合に関すること
- 地域まちづくり計画とは、地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールなどまちづくりの方針を定めたものをいいます。
- 地区計画の指定、建築協定の締結等による良好な居住環境の維持のための措置に関すること
- 開発事業区域における防犯対策に関すること
- 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること
- 市長が特に認めた公益的施設の整備のための用地の市への譲渡に関すること  
(開発事業区域面積3ha以上の開発事業、又は住戸数が500戸以上の共同住宅が対象)
- その他市長が必要と認める事項



### ⑧ 協議結果通知書の交付

..... 市は、協議結果を開発事業者に通知します。

.....) を行います。

## 開発許可・建築確認申請等の提出

開発許可申請において、「都市計画法に基づく開発許可の基準」について審査します。

同意を受けていない開発事業は、工事に着手することができません。なお、不同意で工事に着手した場合、工事停止の勧告や命令、罰則の適用があります。

## 4 建築物の敷地面積の最低限度（下線部分を改正）

開発行為及び道路位置指定における敷地面積の基準を定めます。

区 分		敷地面積の最低限度
市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域のみ対象）</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㎡
	<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㎡ ※幅員55m以上の道路を配置する場合は定めません
	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域</li> <li>工業専用地域</li> </ul>	定めません
市街化調整区域	幅員18m以上の幹線道路の区域から50mの範囲内の部分	100㎡
	上記以外	125㎡

【参考】第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域（容積率150%を除く地域）については、都市計画に定められた面積によります。

## 5 条例の適用期間について

同意を得た開発事業の計画に従って土地利用が行われるよう、開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為について、開発事業の計画の遵守期間を次のとおり定めます。

- ・ 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、
  - ① 開発行為については、都市計画法による完了公告のあった日の翌日から起算して1年が経過した時点まで
  - ② 道路位置指定については、道路位置指定の公告のあった日の翌日から起算して1年が経過した時点まで

■ 条例施行日：平成25年7月1日

■ 経過措置：

- ① 道路位置指定を伴う開発行為以外の開発事業については、平成25年7月1日までに現行条例で開発構想書の提出を行っている開発事業に関しては、改正後の条例は適用しません。
- ② 道路位置指定を伴う開発行為については、平成25年6月30日時点で道路位置指定に関する工事に着手している場合は、改正後の条例を適用しないこととします。（平成25年7月1日までに「道路の位置の指定事前審査願」が提出され「審査済」となったもので、「道路の位置の指定工事着手確認届出書」が提出されていることが必要となります。）

条例の手続や様式、基準等の詳細につきましては、条例施行規則及び「横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引」で公表していきます。

平成25年1月発行(平成26年4月一部改訂) 製作：横浜市建築局宅地審査部宅地審査課  
 〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番1 JNビル6階 電話 045-671-2946 FAX045-681-2435  
 建築局宅地審査部ホームページ：  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/takuchi/takuchikikaku/jyourei/tebiki/index.html>