

「横浜市開発事業の調整等に関する条例」の概要

《平成25年7月施行版》

1 条例制定の経緯・考え方

横浜市では、総合的なまちづくりを推進するために、昭和43年に制定された「横浜市宅地開発要綱」について、都市の成熟化や開発事業をめぐる社会状況の変化に対応するとともに、住民・開発事業者・横浜市との協働による良好な都市環境の形成を目指し、「横浜市宅地開発要綱」で規定していた適用対象や公共公益施設の整備基準の見直しを行い、平成16年に「横浜市開発事業の調整等に関する条例」を制定しました。

しかし、当該条例が施行されてからの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、開発事業の計画の遵守等について改正を行い、平成25年7月より施行しました。

地域のまちづくりを進める環境の変化

- ・都市計画法改正に伴い条例で地域の实情に応じて開発許可基準の制定が可能となる。
- ・区別の都市計画マスタープランの策定など地域まちづくり計画の策定が進んでいる。
- ・市民のまちづくりへの参加意欲が高まっている。

開発事業を取り巻く環境の変化

- ・開発行為に該当しない大規模な工場・グラウンドから集合住宅への土地利用転換が増加している。
- ・開発規模の小規模化・分割開発が増加している。
- ・地域環境への調和に関して地域住民と事業者とのトラブルが増加している。

条例の考え方

- ① 開発事業計画の早期の段階から、住民・事業者・横浜市との調整方法を定める。
- ② 基準を明確にし、積極的な情報提供を行うことにより透明な手続を確保する。
- ③ 地域まちづくり計画等への配慮を求める。
- ④ 開発行為に該当しない大規模な土地利用転換等についても整備すべき公共施設等の基準を定める。

2 条例を適用する開発事業

開発事業	開発事業区域面積等
道路位置指定を伴う開発行為	市街化区域：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 市街化調整区域：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

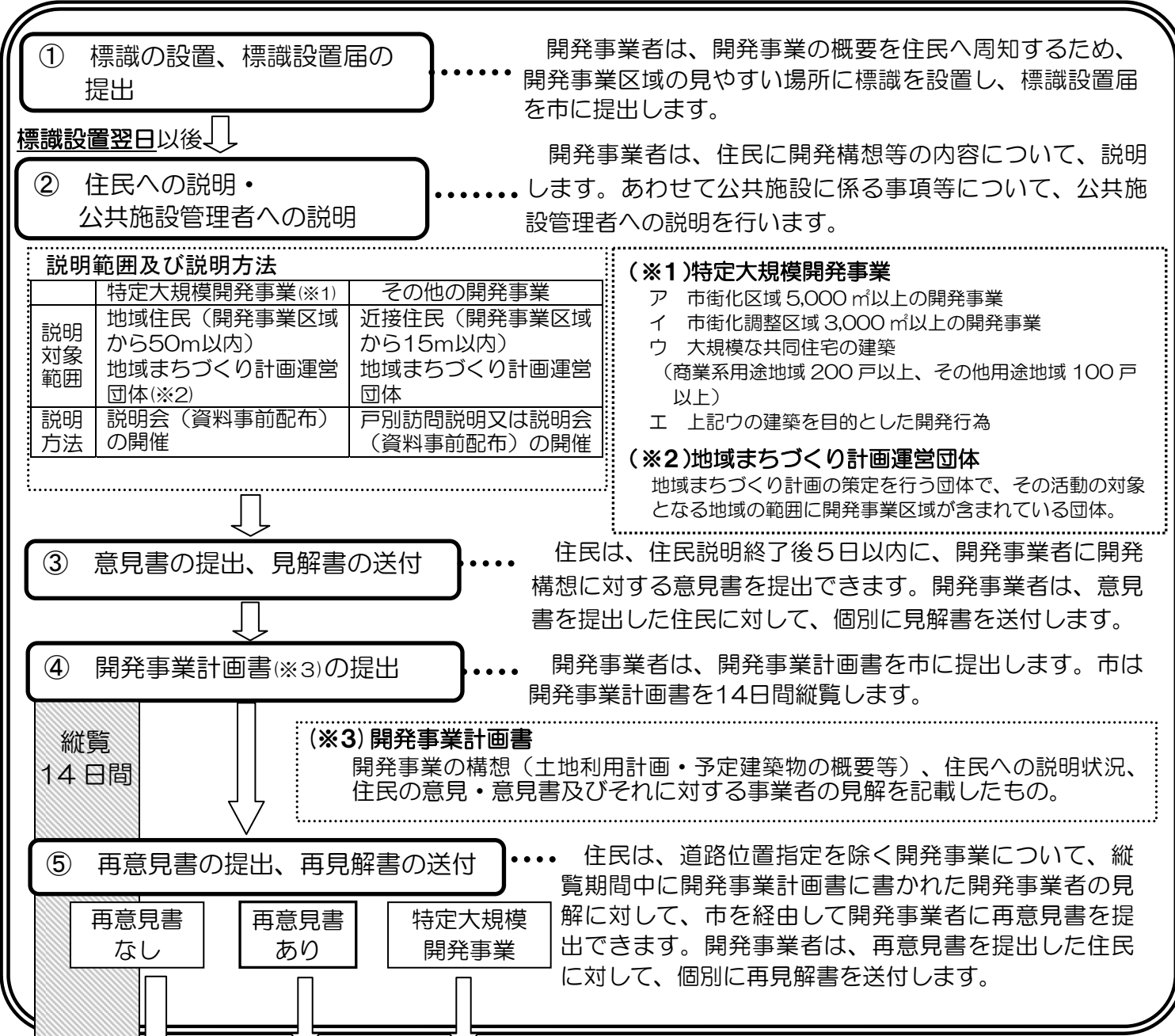
◇適用除外(開発許可を要する場合には「5 都市計画法に基づく開発許可等の基準」については適用)

- (1) 墓地等の経営の許可等に関する条例の適用対象となる開発事業
- (2) 都市再生特別措置法の適用対象となる開発事業
- (3) 市街化調整区域における500㎡未満の開発行為及び宅地造成
- (4) 都市計画事業などの都市計画法第29条第1項第4号から第11号までの開発行為

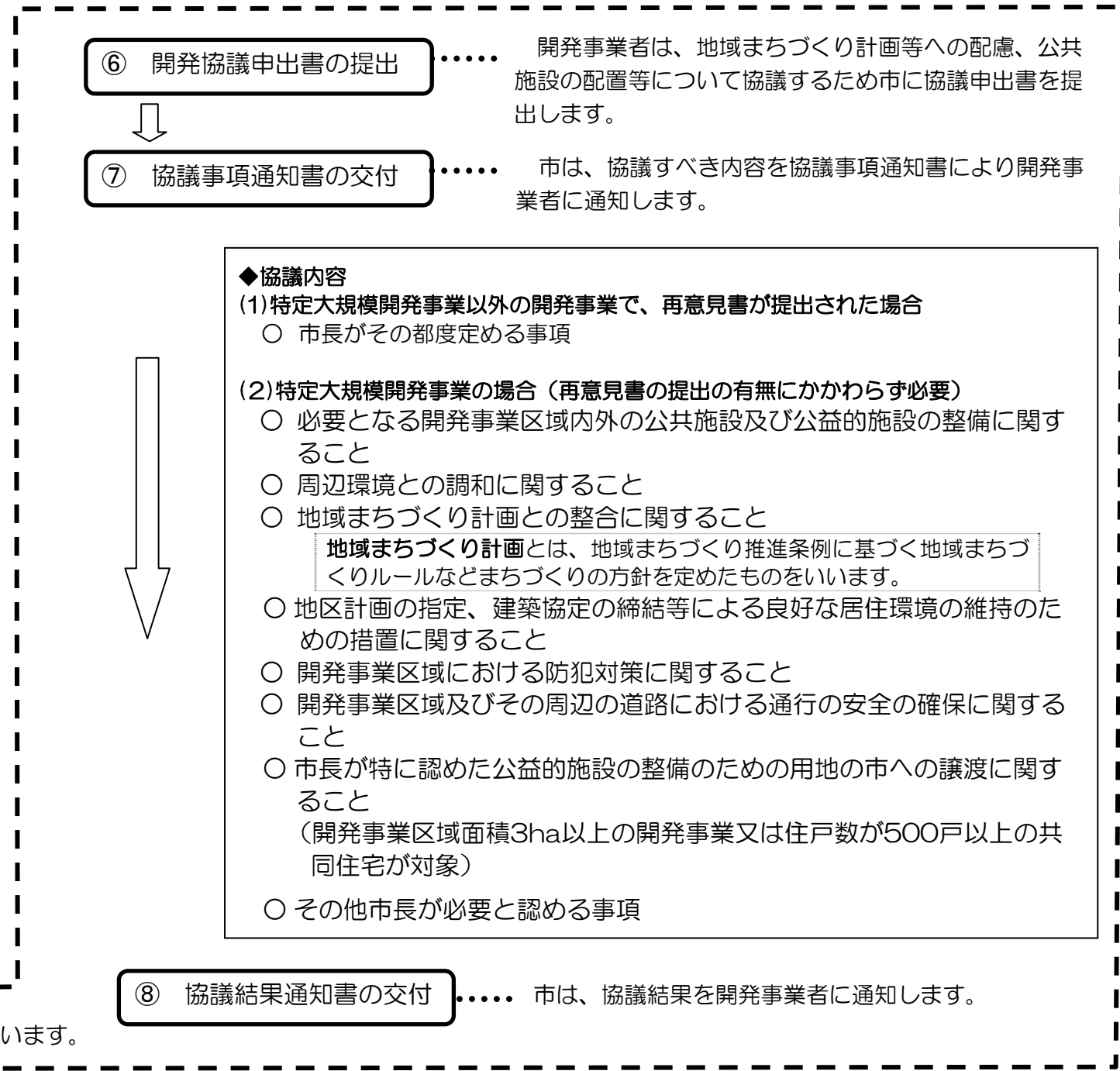
3 開発事業に関する手続

手続の流れ

- ◆ 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



再意見書が提出された開発事業又は特定大規模開発事業を行う開発事業者は、市と協議(⑥～⑧)を行います。

⑨ 同意申請書の提出及び施設の整備基準(同意基準)についての審査

開発事業者は、同意申請書を提出します。市は施設の整備基準等(同意の基準)について審査します。

⑩ 同意書の交付

市は施設の整備基準等(同意の基準)について審査後、結果について事業者へ回答します。

⑪ 不同意書の交付

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 施設の整備基準（同意の基準）

適用対象別一覧表

開発事業 同意の基準	主な整備内容		開発行為	斜面地開発行為	宅地造成	大規模な共同住宅の建築	市街化調整区域の建築行為	道路位置指定を伴う開発行為
	適用対象	緑化率						
(1) 既存道路の 拡幅	開発事業区域に接して狭い道路（公道）がある場合は、道路中心線から2.25mの幅で拡幅すること		○	○	○			
(2) 歩道状の空地	前面道路側に幅員2m以上の歩道がない場合、幅員2m以上の歩道状の空地を確保し整備すること					○	○	
(3) 自由利用空地	開発事業区域面積の6%以上の自由利用（広場等）空地を整備すること					○	○	
(4) 緑化	適用対象	緑化率	○		○	○	○	
	1,000㎡未満の開発事業	5%以上						
	1,000㎡以上の開発事業	10%以上 （商業系用途地域5%以上）						
	1,000㎡未満の開発事業及び一戸建ての住宅の開発事業の場合は、緑化率に相当する植栽本数を確保することも可能							
(5) 雨水流出抑制 施設	雨水調整池その他洪水の発生を防止するための雨水流出抑制施設を設置すること		○	○	○	○	○	
(6) 遊水池等	下水の放流先の排水能力により遊水池を設置すること				○	○		
(7) 防火水槽	防火水槽を設置すること					○	○	
(8) 集会室	100戸以上の共同住宅の建築を目的とする場合、整備すること		○	○		○	○	
(9) 斜面地開発 行為の制限	斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例に規定する盛土の制限、緑化基準に適合していること			○				
(10) 建築物の敷地面積の最低限度	区分		敷地面積の最低限度		※都市計画法に基づく開発許可の基準（5）（9）建築物の敷地面積の最低限度）があります。			
	市街化 区域	・第2種低層住居専用地域 （容積率150%の地域のみ） ・第1種中高層住居専用地域 ・第2種中高層住居専用地域	100㎡					
		・第1種住居地域 ・第2種住居地域 ・準住居地域	100㎡ ※幅員5.5m以上の道路を配置する場合は定めません					
		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	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㎡						
※ 予定される建築物の用途が住宅であるものに限る								

5 都市計画法に基づく開発許可の基準等（許可を要する開発行為のみ適用）

(1) 主要な道路の幅員

開発区域の面積 \ 予定建築物等の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅以外の住宅	住宅以外の用途
0.3ha以上3ha未満	6.5m	8.5m	9m
3ha以上5ha未満	8.5m	10.5m	11m
5ha以上	10.5m	12m	12m

(2) 区画道路の幅員

開発区域の面積 \ 道路延長・幅員	道路延長	幅員
	0.1ha未満のもの	60m以下
0.1ha以上で一戸建ての住宅	60m超120m以下	5.5m
0.1ha以上で一戸建ての住宅以外	120m以下	6.0m

※ 120mを超える場合は、都市計画法の規定を適用し、6m又は9mとなります。

(3) 袋路状道路

道路を袋路状に整備する場合の基準について定めます。

(4) 歩車道を分離すべき道路の幅員

幅員が8.5m以上の道路は、歩道と車道を分離しなければならないことを定めます。

(5) 道路の構造

車道は、セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリート舗装、歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とすることを定めます。

(6) 公園、緑地又は広場の設置

住宅目的の場合、開発事業区域の6%の公園等を設置すること等を定めます。

一定の条件のもと、緑地又は広場についても設置できるものとします。

(7) 樹木の保存・表土の保全

植物の生育の確保上、必要な措置を講ぜられるよう配慮する開発行為の規模（市街化区域5,000㎡以上、市街化調整区域3,000㎡以上）を定めます。

(8) ごみ収集場

10戸以上の一戸建ての住宅の建築を目的とする開発行為の場合、ごみ収集場を設置することを定めます。

(9) 建築物の敷地面積の最低限度

区 分		面積
市街化区域	第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域のみ） 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域	100㎡
	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域	100㎡ ※幅員5.5m以上の道路を配置する場合は定めません
	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	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㎡

(10) 景観計画に定められた開発行為についての制限

区 域	横浜市全域
対象となる行為	土地の登記かつ課税の地目が「山林」である土地の全部又は一部を含む、開発区域面積が500平方メートル以上の行為（斜面地開発行為を除く。）
制限等の内容	(1) 法の高さの最高限度 ア 道路際・・・3m以下 （ただし、幅0.5m以上の植栽空地を設けた場合は、5mまで緩和） イ 道路際以外・・・5m以下 (2) 植栽が行われる土地の面積の最低限度 開発区域面積の15% （ただし、道路沿いの法の下端に中木を植栽した場合は面積を5倍換算）

6 開発事業の計画の遵守について

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
- ・ 予定されている建築物の建築工事が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 道路位置指定を伴う開発行為については、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

7 その他

- ・ 条例に関する手続の経過がわかる開発事業の台帳の閲覧を規定。
（閲覧図書：①標識設置届、④開発事業計画書、⑨～⑪同意を受けた計画の概要等）
- ・ 開発事業の計画の遵守の規定に違反した場合又は市長の同意を得る前に開発事業に関する工事に着手した場合の勧告・公表・工事停止命令、命令に従わない場合に科する罰則（6ヶ月以下の懲役又は50万円以下の罰金）を規定。

手続の窓口

市街化区域の開発事業 （大規模な共同住宅の建築を除く。）	建築局宅地審査課	045-671-4515（緑、青葉、都筑）
		045-671-4516（南、保土ヶ谷、旭、瀬谷、泉）
		045-671-4517（港南、磯子、金沢、戸塚、栄）
		045-671-4518（鶴見、神奈川、西、中、港北）
市街化調整区域の開発事業	建築局調整区域課	045-671-4521 （戸塚、栄、港南、金沢、磯子、南、泉、瀬谷、緑）
		045-671-4522 （青葉、旭、保土ヶ谷、都筑、港北、神奈川、鶴見）
大規模な共同住宅の建築 （市街化調整区域を除く。）	建築局情報相談課	045-671-2350

条例及び条例施行規則の条文は、横浜市ホームページの例規集（http://www.city.yokohama.jp/me/reiki/reiki_menu.html）に掲載されています。

条例の手続や様式、基準等の詳細につきましては、「横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引」（横浜市建築局宅地審査部ホームページに掲載 <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/takuchi/takuchikaku/jyourei/tebiki/index.html>）をご覧くださいませようお願いします。

平成 25 年 7 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 J N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/takuchikaku/jyourei/tebiki/index.html>