

第2編 逐条解説

第1章 総則

【条例】

(目的)

第1条 この条例は、開発行為、大規模な共同住宅の建築その他の開発事業を行う場合において、開発事業者が行うべき開発事業の構想の周知及び住民の意見の聴取に関する手続、地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する横浜市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設等の基準その他必要な事項を定めるとともに、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）による開発許可の基準等を定めることにより、開発事業者、住民及び横浜市が協働して、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

【規則】

(趣旨)

第1条 この規則は、横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

【解説】

この条例は、自治条例と都市計画法の委任条例の2つの性格を有しています。

自治条例にあたる部分は、条例第1章、第2章及び第4章であり、周辺環境に影響を及ぼすおそれがある開発事業について、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、開発構想段階からの手続、整備すべき施設等（空地、遊水池等）の基準を定めています。これは、第2条第2号に規定する全ての開発事業が適用の対象となります。

都市計画法の委任条例にあたる部分は、条例第3章であり、平成12年5月19日に都市計画法の一部が改正され、地域の実情に応じた開発許可制度の運用ができるよう開発許可の基準の一部を条例とすることが可能となったことから、その内容を定めています。これは、都市計画法による開発許可を受ける開発事業のみが適用の対象となります。

【条例】

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）並びにこれらの法律に基づく命令の例による。

(1) 大規模な共同住宅 住戸の数が次に定める数以上の共同住宅をいう。

ア 商業地域又は近隣商業地域に建築するもの 200戸

イ アに定める用途地域以外の用途地域に建築するもの 100戸

(2) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 開発行為（法第29条第1項第1号及び第4号から第11号までに規定する開発行為、市街化調整区域における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為並びにオに規定する開発行為を除く。）

イ 大規模な共同住宅の建築（当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたもの及び住戸の数が増加しない増築を除く。）

ウ 市街化調整区域における建築物の建築で、その敷地の面積が3,000平方メートル以上のもの（当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたものを除く。）

エ 宅地造成工事規制区域における宅地造成（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う宅地造成及び宅地造成に係る宅地の面積が500平方メートル未満の宅地造成を除く。）

オ 斜面地開発行為（横浜市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（平成16年3月横浜市条例第4号）第2条第2項第2号に規定する斜面地開発行為をいう。以下同じ。）

カ 開発行為（開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為で、当該開発区域内の土地を予定される建築物の敷地として利用するため、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定を受けることを要するものに限る。）

(3) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

(4) 開発事業区域 開発行為にあつては開発区域、建築にあつては建築物の敷地、宅地造成にあつては宅地造成に係る宅地の区域をいう。

(5) 特定大規模開発事業 次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 市街化区域における開発事業で開発事業区域の面積が5,000平方メートル以上のもの

イ 市街化調整区域における開発事業で開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

ウ 第2号アに掲げる開発事業で大規模な共同住宅の建築の用に供する目的で行うもの

エ 第2号イに掲げる開発事業

(6) 近接住民 開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者をいう。

(7) 地域住民 開発事業区域の境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者をいう。

(8) 地域まちづくり計画 法第18条の2の規定に基づき定められた横浜市都市計画マスタープランの地区プランその他市民との協働によるまちづくりを推進するために策定された計画のうち規則で定めるものをいう。

第1章 総則

(9) 地域まちづくり計画運営団体 地域まちづくり計画の策定を行う団体のうち、その活動の対象となる地域の範囲に開発事業区域が含まれているもので、市長が認めるものをいう。

【規則】

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(地域まちづくり計画)

第3条 条例第2条第8号に規定する規則で定める計画は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された地区計画（建築基準法等の一部を改正する法律（平成14年法律第85号。以下この号において「改正法」という。）附則第3条第1項の規定により、改正法第2条の規定による改正後の都市計画法の規定により定められた地区計画とみなされる同条の規定による改正前の都市計画法の規定により定められている住宅地高度利用地区計画及び改正法第3条の規定による改正前の都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定により定められている再開発地区計画を含む。）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第73条第1項の認可を受けた建築協定
- (3) 横浜市地域まちづくり推進条例（平成17年2月横浜市条例第4号）第10条第1項の地域まちづくりプラン
- (4) 横浜市地域まちづくり推進条例第12条第1項の地域まちづくりルール

【解説】

第2条は、この条例において対象となる開発事業及びその他の用語の定義について規定しています。

- 第1号 大規模な共同住宅とは、住戸の数が100戸以上の共同住宅をいいます。ただし、高容積率の地域が多い商業系の用途地域に立地するものは、住戸の数が200戸以上のものを対象としています。開発事業区域が商業系の用途地域とその他の用途地域にまたがる場合は、住戸の数が100戸以上のものに適用します。

なお、用途地域の定めのない市街化調整区域については対象としていません。（市街化調整区域については次号ウで一定規模以上の建築行為を対象としています。）

- 第2号 開発事業となる対象を規定しています。

□ アの「開発行為」については、原則として開発許可を要するものを対象とし、開発許可が不要なもので、住民周知などの手続が定められていないもの、施設の整備水準が定められていないものをこの条例の対象としています。ただし、以下の開発行為については、条例の対象から除いています。理由は次のとおりです。

- 法第29条第1項第1号：市街化を促進すべき区域における小規模なものであるため。
- 法第29条第1項第4号から第9号まで：都市計画事業などの都市計画制度や他の法令によって手続や整備基準が定められているため。
- 法第29条第1項第10号：非常災害の対応などの緊急性が高いものであるため。
- 法第29条第1項第11号：軽易な行為であるため。
- 市街化調整区域における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為：市街化区域と土地利用の特性が異なるため（条例の対象とはなりません、開発許可の手続は必要です。）
- 斜面地開発行為：本号オの対象であるため。

□ イの「大規模な共同住宅の建築」については、グラウンドや工場の跡地から共同住宅への土地利用の

転換など、従来の制度では十分対応できない状況が生じています。これらは都市計画法の開発許可が必要ない場合であっても、規模が大きいものについては周辺環境への影響を踏まえ、条例の対象としています。

括弧書き前段は、法の開発行為（同号アで適用除外としているものも含む）が完了した後に行うもの（法の開発行為や土地区画整理事業等の開発行為が行われ、その開発行為で予定されていた大規模な共同住宅の建築を行う場合など）を当該行為から除外しています。

括弧書き後段は、住戸の数が増加しない計画（駐車場やエレベーターの増築など）の場合には、周辺へ与える影響も限られていることから適用除外としています。

- ウの「市街化調整区域における建築物の建築」については、大規模な共同住宅の建築と同様に法の開発許可が不要ですが、規模が大きいものについては、周辺環境への配慮、地域の住民への説明や一定の施設整備が必要であることから、この条例の適用対象としています。

括弧書きは、法の開発行為（同号アで適用除外としているものも含む）が完了した後に行うもの（法の開発行為や土地区画整理事業等の開発行為が行われ、その開発行為で予定されていた建築を行う場合など）を当該行為から除外しています。

- エの「宅地造成」については、建築行為を目的としていない行為であっても、土地の切り盛りを行う造成行為であれば周辺環境への配慮等必要な事項があることから、適用対象としています。また、宅地造成等規制法第 11 条に規定する国又は都道府県等が行う宅地造成についても含まれます。

- オの「斜面地開発行為」については、地下室建築物と周辺の住環境との調和を図るために、同号アと区別しています。

- カの「開発行為」（以下、「道路位置指定を伴う開発行為」という。）については、開発事業区域の面積が 500 平方メートル未満で、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道路の位置の指定を受けるものについて、開発許可を要するものと同様に地域の住民へ周知等が必要であることから、適用対象とするものです。

なお、現状尊重型の道路の位置の指定については、適用対象ではありません。

- 第 3 号 開発事業を行おうとする者とは、開発行為、斜面地開発行為については法でいう「開発行為をしようとする者」、大規模な共同住宅、市街化調整区域における建築物の建築については建築基準法でいう「建築主」、宅地造成については宅地造成等規制法でいう「造成主」のことで。

- 第 4 号 第 2 条第 2 号開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為については法でいう開発区域、大規模な共同住宅の建築、市街化調整区域における建築物の建築については建築基準法でいう建築物の敷地、宅地造成については宅地造成に関する工事の許可申請の際の「宅地の面積」に該当する区域をいいます。

なお、開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為における具体的な開発事業区域の定義の解釈基準は、12 ページの【開発事業区域の定義の解釈基準】を御確認ください。

- 第 5 号 開発事業のうち、特定大規模開発事業については、周辺環境へ与える影響の大きさから、住民説明、市長との協議などの調整手続について、特定大規模開発事業以外の開発事業と区別して規定しています。

- 第 9 号 「地域まちづくり計画運営団体」とは、地域まちづくり計画を策定し、運営している地域まちづくり計画の策定を行う団体のうち、その活動の対象となる地域の範囲に開発事業区域が含まれている団体のことを指し、各計画における団体は下記のとおりです。

なお、地域まちづくり計画は策定されていても、下記に該当する団体が存在しない場合もあります。

詳細は、都市整備局地域まちづくり課、都心再生課及びみなとみらい・東神奈川臨海部推進課並びに各

第1章 総則

区政推進課でご確認ください。

- ・横浜市都市計画マスタープラン地区プラン：地域まちづくり計画運営団体の該当なし
- ・地区計画：地域まちづくり計画運営団体の該当なし
- ・建築協定：建築協定運営委員会
- ・地域まちづくりプラン及び地域まちづくりルール：地域まちづくり組織

□ 「活動の対象となる地域」とは、地域まちづくり計画が定められている地域を指し、建築協定においては、「建築協定区域、隣接地等」、地域まちづくりプラン・ルールにおいては、「地域まちづくりプラン・ルールの対象地域」を指し、これらの地域については横浜市行政地図情報（i-マップ）で確認することができます。

【開発事業区域の定義の解釈基準】

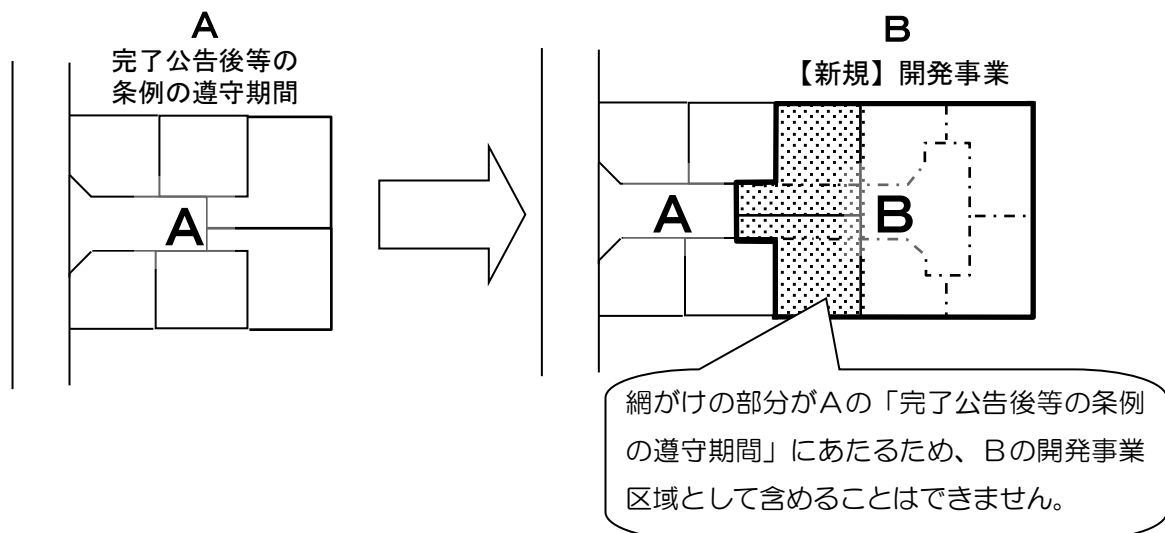
（開発事業区域）

- 1 条例第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業において、条例第2条第4号に規定する開発事業区域とは、法第4条第13項に規定する開発区域をいう。
- 2 条例第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業については当該開発事業に関する工事に係る法第36条第3項の規定による公告があった後、同号カに掲げる開発事業については当該開発事業に関する工事に係る建築基準法施行規則第10条第1項の規定による公告があった後から条例第24条第4項各号のいずれかに該当するまでの期間（以下「完了公告後等の条例の遵守期間」という。）に、条例第20条第2項の規定による変更の同意の申請を行った場合においても、前項の規定を適用する。
- 3 完了公告後等の条例の遵守期間の開発事業区域内の土地については、開発事業区域に含むことができない。

【開発事業区域の定義の解釈基準の解説】

開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為について、第2条第4号に基づき、開発事業区域の定義の解釈基準を策定しています。

- 開発行為又は道路位置指定を伴う開発行為について、開発事業区域は、法第4条第13項に規定する開発区域をいい、「開発区域の定義の解釈基準」に適合していなければなりません。法の完了公告後等に開発事業の計画の変更をした場合においても同様です。
- 完了公告後等の条例の遵守期間の制限を受ける土地については、第3項により下図のように新たな開発事業の区域に含むことはできません。



【条例】

(適用除外)

第3条 次に掲げる開発事業については、この条例の規定（第3章の規定を除く。）は、適用しない。

- (1) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第10条第1項の許可を要する墓地、納骨堂若しくは火葬場の経営又は同条第2項の許可を要する墓地の区域若しくは納骨堂若しくは火葬場の施設の変更を目的とする開発事業
- (2) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第20条第1項に規定する都市再生事業として行われる開発事業

【解説】

第3条は、この条例の規定を適用しない開発事業について規定しています。

- 墓地、埋葬等に関する法律は、墓地等の経営にあたっての基準、手続を定めており、「横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例」において説明会の開催など周辺環境との調和を図るための手続や紛争が生じた場合のあっせん・調停制度を設けているため、適用除外としています。
- 都市再生特別措置法は、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るために都市計画の特例等の特別の措置を定めている法律であり、市長は都市再生事業が円滑かつ迅速に施行されるよう適切な配慮をすることが定められているため、この法律の趣旨や都市再生事業の手続で住民説明などが行われることを考慮して、適用除外としています。

【条例】

(横浜市の責務)

第4条 横浜市は、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、開発事業に関する情報の提供を行うとともに、この条例の適切かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講じなければならない。

【解説】

第4条は、横浜市の責務について規定しています。

- 横浜市は、この条例の適切かつ円滑な運用を図るため、市民、事業者などにわかりやすい窓口の整備、審査の効率化を図る責務があります。また、情報の提供として、地域まちづくり計画などの地域情報の提供を行い、この条例において開発事業に関する台帳を作成し、必要な図書（開発事業計画書や同意した開発事業の概要など）を閲覧に供する責務があります。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、地域まちづくり計画に整合し、かつ、周辺環境と調和するよう、開発事業を行わなければならない。

- 2 開発事業者は、殊更に小規模な開発事業区域を設定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な都市環境の形成を図らなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業に伴い整備する公共施設を適切に管理するため、横浜市への引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。

【解説】

第5条は、開発事業者の責務について規定しています。

- 開発事業を行う全ての開発事業者に対して、地域まちづくりを担う一員としてよりよい都市環境の形成を図るため、開発事業の構想の立案に際して、住民参加のプロセスを経て策定されている地域まちづくり計画に整合するなど周辺環境への調和に配慮した計画とするよう求める趣旨です。特定大規模開発事業を行う開発事業者は当然として、特定大規模開発事業以外の開発事業を行おうとする開発事業者も、地域まちづくり計画に配慮する責務があります。
- 開発事業者は、開発事業区域の設定に関して、小規模化を避け、整備すべき施設が適切に整備されるように計画する責務があります。
- 開発事業者は、開発事業に伴い整備される公共施設が将来的に適切に維持・管理が図られるよう、横浜市への帰属などについてあらかじめ協議する責務があります。

【条例】

(公益上必要な開発行為を行う者の責務)

第6条 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する開発行為を行う者は、当該開発行為が法第33条第1項に規定する基準に適合するよう努めなければならない。

【解説】

第6条は、公益上必要な開発行為を行う者の責務について規定しています。

- 都市計画法第29条において、公益上必要な施設の建築を目的とする開発行為については、許可不要とされていますが、これらの開発行為であっても、開発許可と同等の整備を求め、良好な都市環境の形成を図ろうとするものです。
- 都市計画法第29条第1項第2号又は第3号に定める開発行為を行う開発事業者は、開発事業計画を同法第33条第1項に規定する開発許可の基準に適合させるよう努めなければなりません。

本規定中「法第33条第1項に規定する基準」には、都市計画法第33条第3項に基づき本条例第3章第1節及び第2節で強化した内容、同条第4項に基づき本条例第3章第3節で付加した基準及び同条第5項に基づき本条例第3章第4節で付加した基準も含まれます。詳しくは、「都市計画法による開発許可の手引～技術基準編～」にまとめてあります。

【条例】

(住民の責務)

第7条 住民は、良好な都市環境の形成を目指す地域社会の一員として、開発事業に対し積極的に意見を述べる等により、この条例に定める手続の実施に協力しなければならない。

【解説】

第7条は、開発事業に関わる住民の責務について規定しています。

- 住民は、自らが居住する地域の特性を熟知し地域におけるまちづくりを担う一員としての認識に立ち、開発事業者及び市と協働して良好な都市環境の形成を図るため、開発事業計画に関して建設的な意見等を述べる責務があります。また、自らの参加によって定めた地域まちづくり計画がある場合は、開発事業計画が地域まちづくり計画に配慮されているか確認し、必要に応じて開発事業計画に対して意見を述べる責務があります。

第2章 開発事業に係る手続

第1節 開発構想の住民への周知、意見の聴取等

【条例】

第8条 削除

【条例】

(標識の設置)

第9条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業の構想の周知を図るため、規則で定めるところにより、標識を設置し、当該開発事業の工事が完了するまでの間（第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業にあつては、第24条第4項各号のいずれかに該当するまでの間）掲出しおかななければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

【規則】

(標識の様式等)

第4条 条例第9条第1項に規定する標識の様式は、第1号様式とする。

2 前項の標識は、開発事業区域が道路に接する部分（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

3 開発事業者は、第1項の標識について、風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

第5条 削除

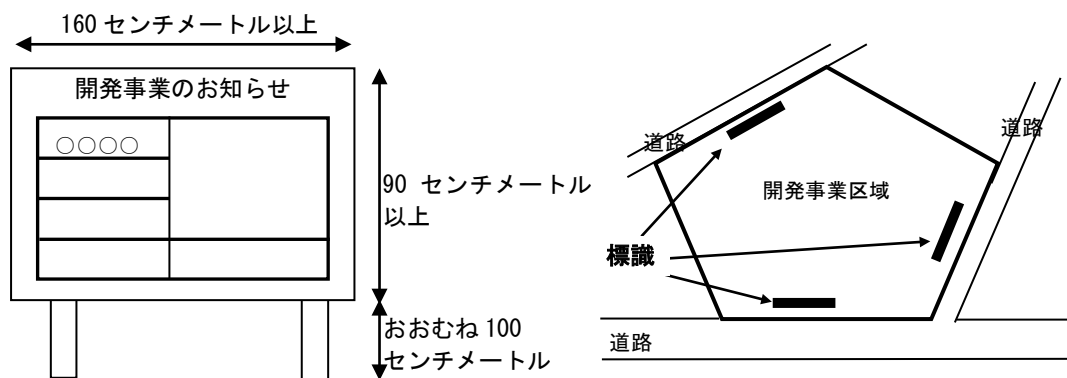
【解説】

第9条は、開発事業者による標識の設置及び標識を設置した際の届出について規定しています。

■ 開発事業者は、開発事業を行うことやその概要などを住民に周知するため、開発事業の工事が完了するまで標識を掲出しなければなりません。

なお、開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為の場合、完了公告後等の条例の遵守期間は標識を掲出しなければなりません。

標識は、風雨などによって汚損することがないように作り、標識の大きさは、縦90センチメートル以上、横160センチメートル以上とし、地面から標識の下端までの高さおおむね100センチメートルとなるようにしなければなりません。また、開発事業区域外の道路から見やすい位置に設置し、2以上の道路に接する開発事業については、それぞれの道路から標識を見ることができるようにならなければなりません。



- 開発事業の構想に変更が生じた場合（開発事業計画書を提出する前は、標識に記載した事項に限る。）は、標識の備考1に、変更の経緯、変更内容がわかるように開発事業の構想を変更した旨を記入してください。
- 開発行為又は斜面地開発行為については法第36条第3項の規定による公告があった後、道路位置指定を伴う開発行為については建築基準法施行規則第10条第1項の規定による公告があった後、備考欄1に当該公告日を記入してください。
- 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例の適用がある開発事業で同条例第10条第4項に基づくみなし規定を適用する場合は、同条例で標識に記入することとされている事項を標識の備考2に記入してください。
- 標識を設置した時点では、土地利用計画図を貼り付けないでください。（土地利用計画図については、開発事業計画書の提出後、速やかに土地利用計画図を貼り付けなければなりません。）
- 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、標識を設置した後に、市長に標識設置届（規則外様式第3号）を届け出なければなりません。標識設置届に添付する図書は、位置図、現況図、公図の写し（開発事業区域を朱示し、開発事業区域内の各筆については、地目を表記してください。）、土地利用計画図、その他市長が必要と認める図書とします。標識設置届は、審査用と閲覧用として合計3部提出してください。このうち、審査用（1部）として、標識の写真を添付したものを、閲覧用（2部）として、個人情報に記載していないものを提出してください。個人情報は、以下に掲げるもの等を指します。
 - 届出者の法人印又は個人印
 - 添付図面に明記されている個人宅（建築物）の氏名
 - 添付図面における開発事業者印・設計者印
 - 個人の特定が可能となる情報
- 市長は、標識設置届の届け出があった場合は、開発事業者に対して、開発事業の構想の立案及び条例の手続を行うよう指導及び助言（第36条）を行います。
- 市長が行う「必要な指導及び助言」は、主に次の事項です。
 - ① 条例上必要となる手続又は整備すべき施設（第18条）
 - ② 地域まちづくり計画の有無やその内容への配慮
 - ③ その他市長が必要と認めたもの

【条例】

第10条 削除

【条例】

(住民への説明)

第11条 開発事業者（第2条第2号カに掲げる開発事業に係る開発事業者を除く。）は、第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後に、その開発事業の構想等に係る規則で定める事項について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

- (1) 特定大規模開発事業 地域住民及び地域まちづくり計画運営団体を対象として行う説明会の開催
- (2) 特定大規模開発事業以外の開発事業 近接住民及び地域まちづくり計画運営団体を対象として行う説明会の開催又は戸別訪問その他市長が認める方法

【規則】

(住民への説明)

第6条 条例第11条に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

(1) 開発事業の構想に関する次に掲げる事項

- ア 開発事業区域の位置、形状及び面積
- イ 開発事業区域内の土地の利用に関する事項
- ウ 予定建築物等に関する事項
- エ 公共施設等に関する事項
- オ 宅地造成に関する事項
- カ 開発事業に関する工事の期間

(2) 開発事業区域における防犯対策に関する事項（特定大規模開発事業の場合に限る。）

(3) 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事項（特定大規模開発事業の場合に限る。）

(4) 地域まちづくり計画との整合に関する事項（地域まちづくり計画運営団体への説明を行う場合に限る。）

(5) 条例第12条第1項の規定による意見書の提出に関する事項

(6) 条例第13条第3項の規定による開発事業計画書の縦覧に関する事項

(7) 条例第14条第1項の規定による再意見書の提出に関する事項

2 条例第11条各号に規定する説明会（以下「説明会」という。）は、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体が参加しやすい日時及び場所において2回以上開催しなければならない。

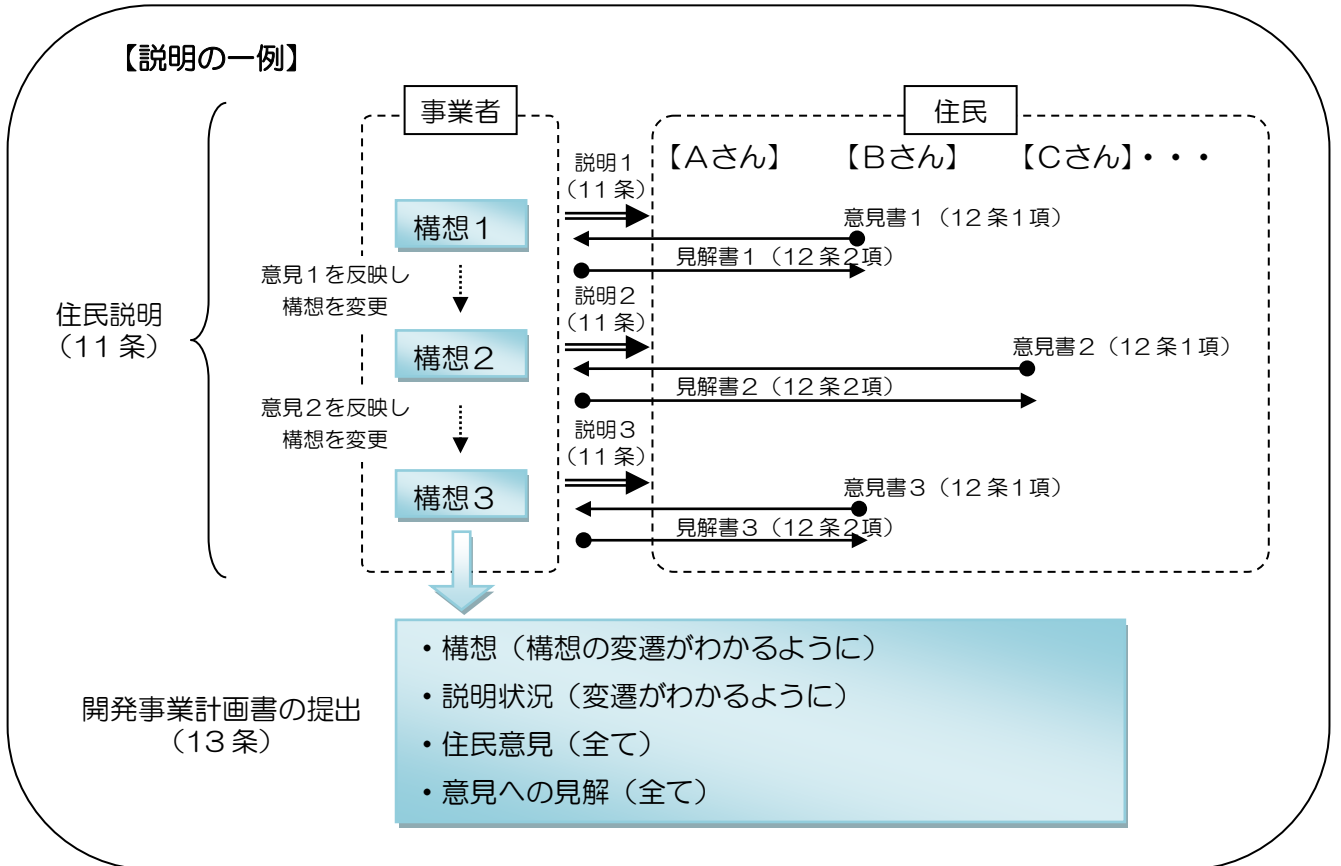
3 説明会を開催しようとする開発事業者は、条例第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後であって説明会を開催する日の7日前までに、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体に対し、説明会で使用する資料を配布し、かつ、説明会を開催する日時及び場所を通知しなければならない。

【解説】

第11条は、開発事業者が行う住民への説明について規定しています。

- 道路位置指定を伴う開発行為について、本条は適用されませんが、近接住民又は地域まちづくり計画運営団体に対し説明するようにしてください。

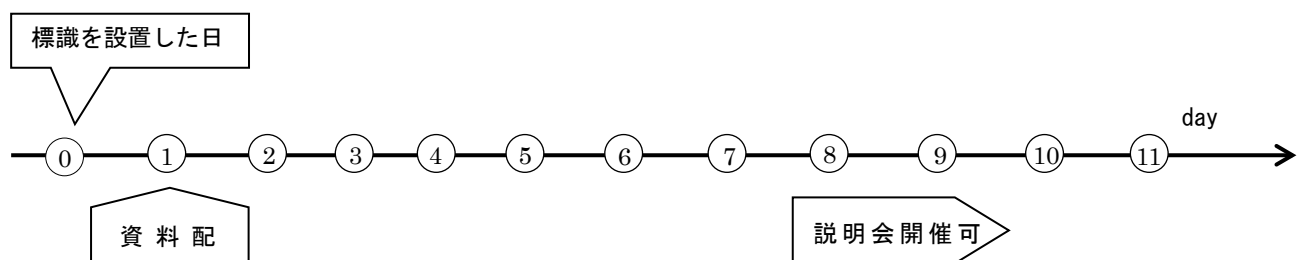
- 地域まちづくり計画運営団体については第2条第9号（11 ページ）の解説を参照してください。また連絡先については都市整備局地域まちづくり課、都心再生課及びみなとみらい・東神奈川臨海部推進課並びに各区区政推進課に相談してください。
- 開発事業者は、開発事業の構想等を計画し、説明しなければなりません。また、何度でも近接住民等に説明することができますが、開発事業の構想等が変わった場合は、再度説明をする必要があります。



- 住民は、開発事業の構想等に意見を言う場合は、第7条に基づいた意見とする必要があります。また、説明を受けるたびに、開発事業の構想等に対して意見を言うことができます。

- 特定大規模開発事業の開発事業者は、標識を設置した日の翌日以後に説明会を開催して住民への説明を行わなければなりません。特定大規模開発事業以外の開発事業の開発事業者は、戸別訪問又は説明会（特定大規模開発事業と同じ）の開催によることができます。

特定大規模開発事業に関しては、この条例の目的でもある地域まちづくり計画への配慮や周辺環境との調和など、開発事業の計画に際して地域との調整が重要となることから、説明対象をより広い地域住民を対象としています。また、説明を実施する前に住民が開発事業の計画について知っていることが望ましいことから、標識を設置した日の翌日以後で、説明会を開催する日から7日前までに、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体に説明会で使用する資料を配布する必要があります。



第2章 開発事業に係る手続

- 開発事業者は、説明会を開催する上で、次のことについて留意してください。
 - 標識を設置した日の翌日以後で、住民に対して説明会を開催する7日前までに、開発事業の構想等の説明資料を配布してください。
 - 説明会の開催にあたっては、次のことに留意する必要があります。
 - ① 説明会の開催の通知（開催日時、場所など）は開催日の7日前までに住民に周知すること。
 - ② 2回以上の開催日を設定し、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体が都合の良い日を選択できるようにすること。
 - ③ 説明会の開催場所は、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体が参加しやすい場所とすること。
- 開発事業者は、戸別訪問を実施する上で、次のことについて留意してください。
 - 不在であった場合には、説明資料を投函し、日を改めて2回以上訪問してください。
- 開発事業者は、説明会又は戸別訪問で説明を行うにあたって、次のことについて留意してください。
 - 開発事業計画書第2面（128ページ）に記載されている項目について説明してください。
 - 住民に関する条例の手続として、次の事項を説明してください。また、説明に際しては、「開発事業の構想に関する説明を受ける住民の皆さんへ」（特定大規模開発以外と特定大規模開発用の2種類があります。ページ番号等を抹消し、裏面の該当する担当窓口をチェックして、A4版両面又はA3版片面使用してください。）を用いてください。
 - ① 説明を受けた日から5日間、開発事業の構想等について、開発事業者に意見を提出できること（説明を行った翌日から起算して5日目を提出期限とし、意見書の用紙を配布してください。なお、意見書の提出期間の末日（5日目）が休日にあたる時は、その翌日が意見書提出可能期間終了日となります）。その意見に対する見解が示されること。
 - ② 最終案での説明会開催日又は戸別訪問日から5日間を経過した後に、市長に開発事業計画書が提出されること。
 - ③ 開発事業計画書は提出後14日間縦覧に供されること。

市長は、開発事業計画書が提出された後、記載内容を確認した上で、縦覧に供するため、提出日と縦覧開始日は異なります（縦覧開始日までの処理期間は、3～4日程度です）。

なお、縦覧開始日は、横浜市の休日を定める条例に規定する休日以外となります。
 - ④ 開発事業計画書に対する再意見を、市長を経由して開発事業者に提出できること。
 - ⑤ 再意見に対する再見解書の送付があること。
 - ⑥ 開発事業計画書の提出日並びに縦覧開始日及び終了日は標識で確認できること。
- 「市長が認める説明方法」とは、次のものをいいます。
 - 訪問日を変えて3回訪問したが、戸別訪問の説明対象者が留守などで説明ができなかった場合における、住民への説明資料の投函
 - 説明対象の住民が横浜市外に居住している場合における、説明資料の送付
 - 戸別訪問による説明対象に共同住宅の所有者等が含まれ、セキュリティが高く共同住宅内に入れないときや戸別訪問を断られたとき等戸別訪問の実施が困難である場合は、次の方法に代えることができます。

なお、所有者等とは、共同住宅の土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者をいいます。

 - ① 当該共同住宅が分譲タイプである場合は、管理組合等に次のア、イ、ウの方法を提示し、実施可能な方法や意向を確認した上で、方法を選択することができます。

なお、選択した方法で実施する前に、必ず戸別訪問の実施が困難である理由や管理組合等に確認した内容を横浜市に報告してください。

ア 所有者等に対する説明会の開催

イ 所有者等に対する説明資料の配布

ウ 管理組合の理事会等に対する説明をした上での所有者等に対する説明資料の配布

- ② 当該共同住宅が賃貸タイプである場合は、土地及び建築物の所有者に次のア、イの方法を提示し、実施可能な方法や意向を確認した上で、方法を選択することができます。

なお、選択した方法で実施する前に、必ず戸別訪問の実施が困難である理由や土地及び建築物の所有者に確認した内容を横浜市に報告してください。

ア 所有者等に対する説明会の開催

イ 所有者等に対する説明資料の配布

また、共同住宅の所有者等に対する説明会を開催する上で、次のことについて留意してください。

- ① 標識を設置した日の翌日以後で、説明会を開催する7日前までに、開発事業の構想等の説明資料を配布してください。
- ② 説明会の開催の通知（開催日時、場所など）は開催日の7日前までに所有者等に周知してください。
- ③ 2回以上の開催日を設定し、所有者等が都合の良い日を選択できるようにしてください。
- ④ 説明会の開催場所は、所有者等が参加しやすい場所としてください。

■ 「市長が認める説明方法」を行った場合の意見書提出期限の取り扱いについて

- 訪問日を変えて3回訪問したが、戸別訪問の説明対象者が留守などで説明できず、説明資料の投函に代えた場合は、「開発事業の構想に対する意見書」の意見書提出期限は3回目訪問日の翌日から起算して5日目を提出期限とします。
- 横浜市外の居住者に説明資料を送付した場合、当該地への資料到着予定日から起算して5日目を意見書の提出期限とします。
- 共同住宅の所有者等への戸別訪問の実施が困難であり、戸別訪問に代わる方法を実施する場合は、所有者等に対する説明会の開催又は説明資料を配布した日の翌日から起算して5日目を意見書の提出期限とします。

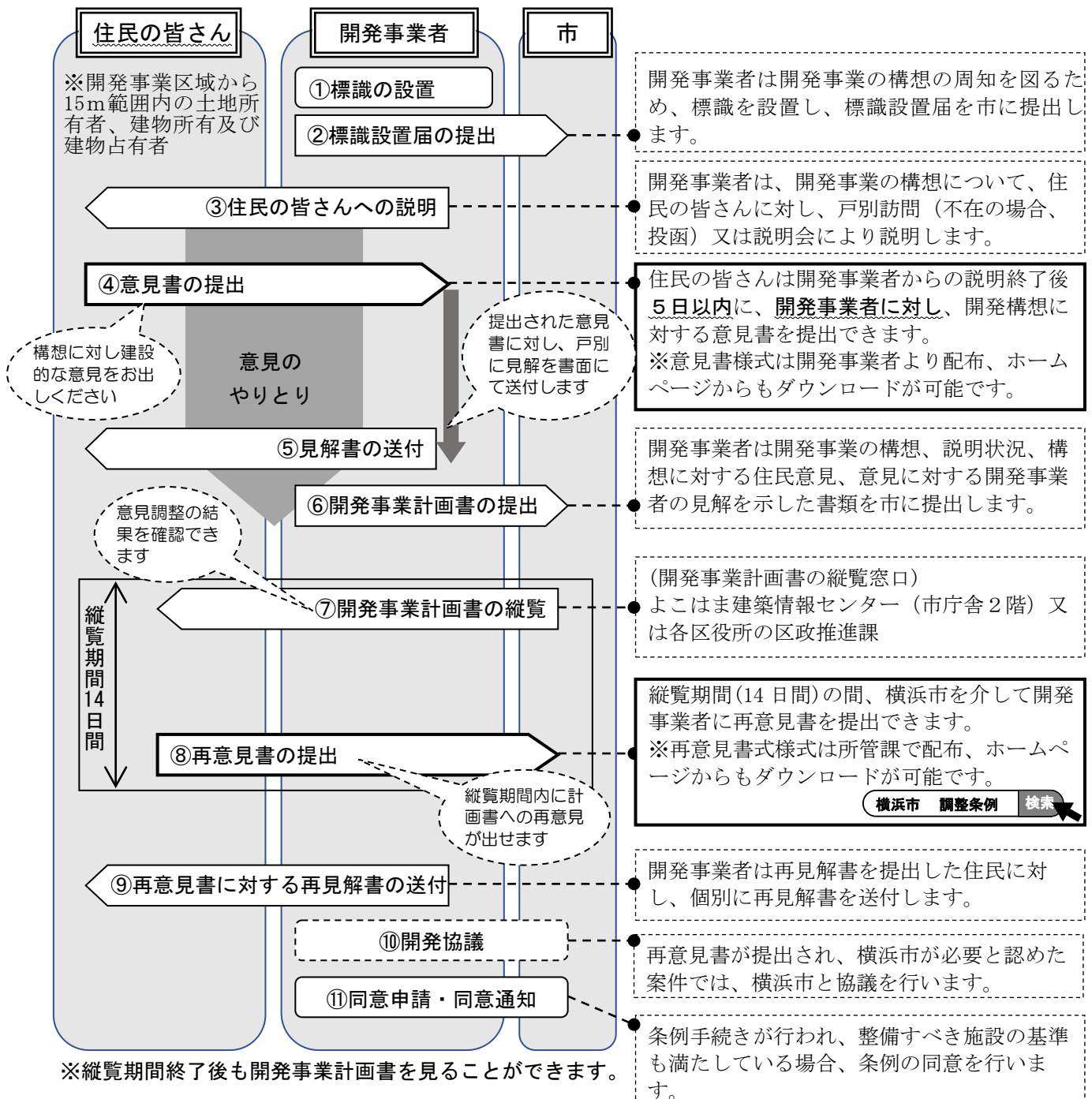
開発事業の構想に関する説明を受ける住民の皆さんへ

横浜市内で、開発行為、大規模な共同住宅の建築等の開発事業を行う場合、横浜市開発事業の調整等に関する条例で、次のような手続きを定めています。

- ・ 開発事業を行おうとしている開発事業者による、開発事業の構想の周知、説明
- ・ 開発事業の構想に対する住民の皆さんからの意見聴取に関する手続き
- ・ 地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する開発事業者と横浜市との協議

条例手続きの流れ

開発事業区域の周辺住民の皆さんは、地域におけるまちづくりを担う一員として、意見を出すことにより（**下図の④意見書の提出及び⑧再意見書の提出**）、開発事業者と開発事業の構想について調整を図ることができます。



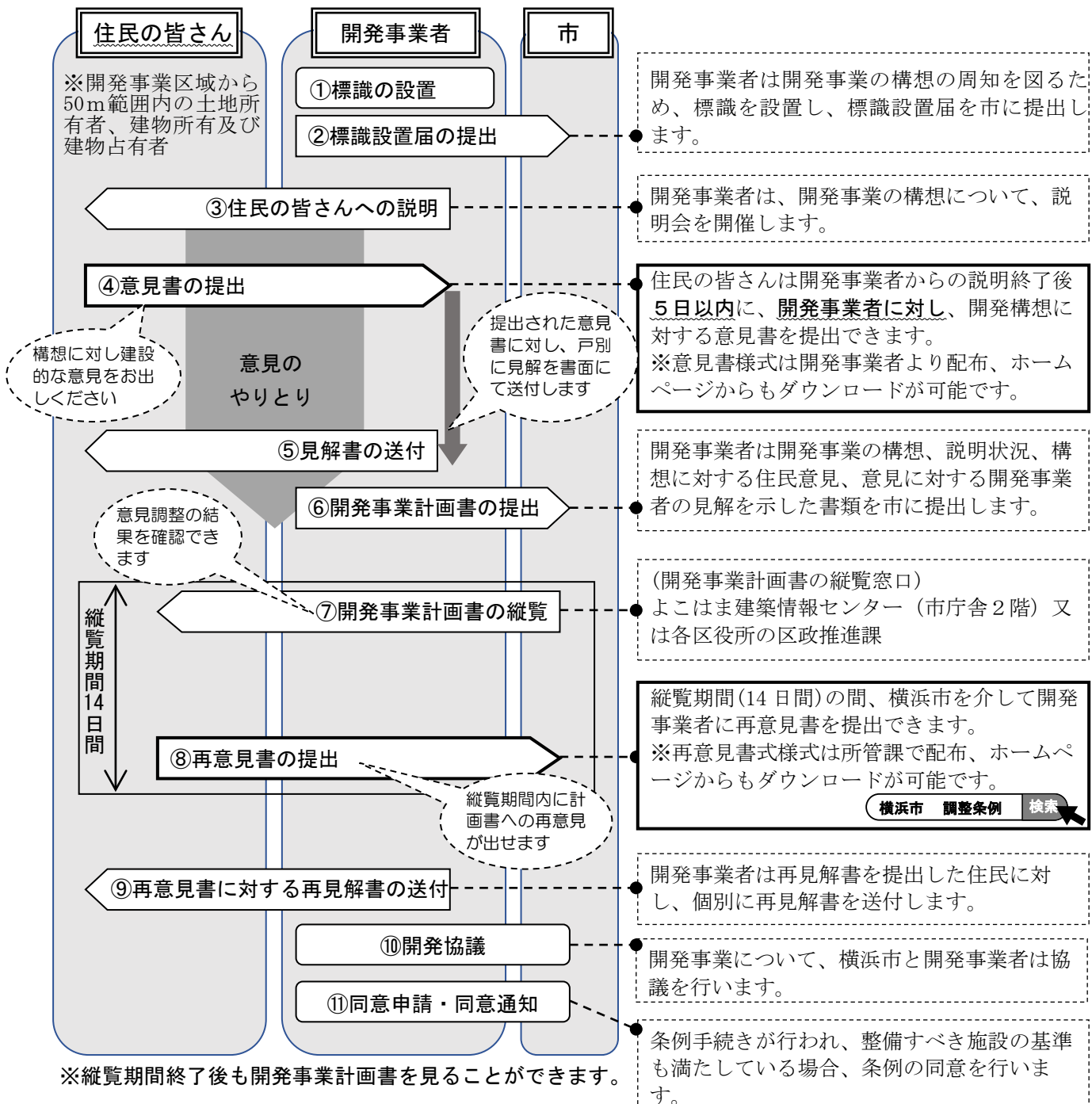
開発事業の構想に関する説明を受ける住民の皆さんへ

横浜市内で、開発行為、大規模な共同住宅の建築等の開発事業を行う場合、横浜市開発事業の調整等に関する条例で、次のような手続きを定めています。

- ・ 開発事業を行おうとしている開発事業者による、開発事業の構想の周知、説明
- ・ 開発事業の構想に対する住民の皆さんからの意見聴取に関する手続き
- ・ 地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する開発事業者と横浜市との協議

条例手続きの流れ

開発事業区域の周辺住民の皆さんは、地域におけるまちづくりを担う一員として、意見を出すことにより（下図の④意見書の提出及び⑧再意見書の提出）、開発事業者と開発事業の構想について調整を図ることができます。



戸別訪問日・意見書の提出期限・説明者について

※計画内容については下記の開発事業の構想に関する説明者に直接お問い合わせください。

●戸別訪問日について

開発事業者名：

開発事業区域に含まれる土地の地名地番：

標識設置日： 年 月 日

横浜市開発事業の調整等に関する条例に基づき、標識を設置した上記の開発事業について、

<input type="checkbox"/>	本日（ 年 月 日）、ご説明いたしました。計画に対するご意見がある場合、意見書の様式にてご提出ください。
<input type="checkbox"/>	年 月 日 時頃にご説明に伺いましたが、ご不在でしたので、説明資料一式と意見書の様式を投函いたしました。また、日を改めてご説明のため、訪問いたします。計画に対するご意見がある場合、意見書の様式にてご提出ください。
<input type="checkbox"/>	年 月 日 時頃に 2回目 のご説明に伺いましたが、ご不在でしたので、日を改めて訪問いたします。計画に対するご意見がある場合、意見書の様式にてご提出ください。
<input type="checkbox"/>	年 月 日 時頃に 3回目 のご説明に伺いましたが、ご不在でしたので、既に投函した資料をご確認いただくことで、説明に代えさせていただきます。計画に対するご意見がある場合、意見書の様式にてご提出ください。

●意見書の提出期限

次の期日までに開発事業の構想に関する意見を記載した意見書を開発事業者に提出することができます。（提出期限は戸別訪問時に直接説明を終えた後、もしくは3回目訪問時も不在だった場合に訪問者側で記入します。）

年 月 日（ ）	消印有効
----------	------

●訪問者（開発事業の構想に関する説明者）

(氏名)
(連絡先)

横浜市の所管課・お問合せ先について

※手続きについてご不明な点があれば、次のチェック欄が付いている部署までお問い合わせください。

	担当課	エリア別	電話番号
<input type="checkbox"/>	建築局 宅地審査課	北部（緑・青葉・都筑）	045-671-4515
<input type="checkbox"/>	〃	西部（南・保土ヶ谷・旭・瀬谷・泉）	045-671-4516
<input type="checkbox"/>	〃	南部（港南・磯子・金沢・戸塚・栄）	045-671-4517
<input type="checkbox"/>	〃	東部（鶴見・神奈川・西・中・港北）	045-671-4518
<input type="checkbox"/>	建築局 調整区域課	調整区域全域	045-671-4521
<input type="checkbox"/>	建築局 情報相談課		045-671-2350

意見書の提出期限・説明者について

※計画内容については下記の開発事業の構想に関する説明者に直接お問い合わせください。

<p>●意見書の提出期限</p> <p>次の期日までに開発事業の構想に関する意見を記載した意見書を開発事業者に提出することができます。(最終の説明会開催日の翌日から5日間)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin: 10px 0;"> 年 月 日 () 消印有効 </div>
<p>●開発事業の構想に関する説明者</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>(氏名)</p> <p>(連絡先)</p> </div>

横浜市の所管課・お問合せ先について

※手続きについてご不明な点があれば、次のチェック欄が付いている部署までお問い合わせください。

	担当課	エリア別	電話番号
<input type="checkbox"/>	建築局 宅地審査課	北部 (緑・青葉・都筑)	045-671-4515
<input type="checkbox"/>	〃	西部 (南・保土ヶ谷・旭・瀬谷・泉)	045-671-4516
<input type="checkbox"/>	〃	南部 (港南・磯子・金沢・戸塚・栄)	045-671-4517
<input type="checkbox"/>	〃	東部 (鶴見・神奈川・西・中・港北)	045-671-4518
<input type="checkbox"/>	建築局 調整区域課	調整区域全域	045-671-4521
<input type="checkbox"/>	建築局 情報相談課	市域全域 (開発行為とならない 大規模な共同住宅の建築)	045-671-2350

【条例】

(開発事業の構想に対する意見書の提出)

第12条 近接住民（特定大規模開発事業の場合にあっては、地域住民）及び地域まちづくり計画運営団体（以下「近接住民等」という。）は、開発事業（第2条第2号カに掲げるものを除く。）に係る前条の説明が終了した日の翌日から起算して5日以内に、同条の開発事業の構想に対する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を開発事業者へ提出することができる。

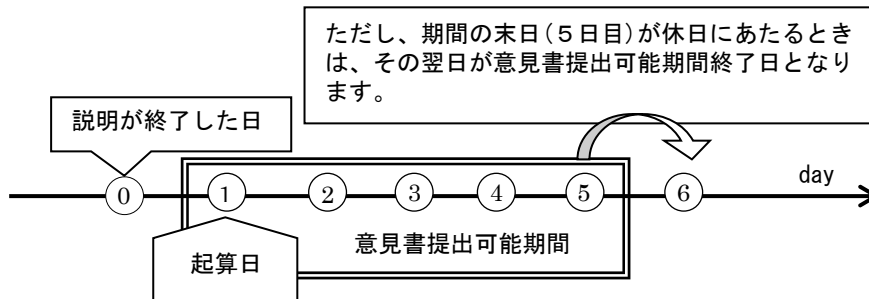
2 開発事業者は、意見書の提出があったときは、次条第1項の規定により開発事業計画書の提出を行うまでに、当該意見書に対する見解を記載した書面を当該意見書を提出した近接住民等に送付しなければならない。

【解説】

第12条は、近接住民等の意見書の提出について規定しています。

- 近接住民等は、開発事業者から開発事業の構想に関する説明を受けた際に開発事業の構想等について意見を述べることができます。意見書を提出できる期間は、近接住民等への説明の終了した日の翌日から起算して5日以内であり、当該意見書に対する見解書の送付前に、開発事業者は開発事業計画書を市に提出することができないこととなっています。

なお、説明が終了した日の翌日から起算して5日目が、休日の場合には、その翌日が意見書提出可能期間終了日となります。



- 休日とは、横浜市の休日を定める条例（平成3年12月横浜市条例第54号）第1条第1項に定める横浜市の休日とします。当該条例については、30ページを参照してください。
- 開発事業者への意見書の提出方法は、原則として、手渡し又は郵送とします。
- 開発事業者は、意見書の送付を受けたときは、意見書について十分に考慮し、見解書を作成して当該意見書を提出した者に手渡し又は郵送によって送付しなければなりません。
- 見解書には、近接住民等の意見の内容を踏まえ、開発事業の計画の修正や見直しをどのように行うのか、また、計画の修正や見直しを行わない場合にはその理由を明確に示してください。
- 見解書の送付は、開発事業計画書の提出（第13条）までに行わなければなりません。
- 意見書と意見書に対する見解書のやり取りについては、開発事業計画書第5面により確認しますので、必ず意見書を提出した者それぞれに対し、個別に見解書を送付してください。なお、意見書の写し及び見解書の写しは、開発事業計画書に添付してください。

【条例】

(開発事業計画書の提出等)

第13条 開発事業者は、第11条の説明が終了した日の翌日から起算して5日を経過した日（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第9条第2項の規定による届出を行った日の翌日）以後に、次に掲げる事項（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第1号に掲げる事項）を記載した書面（以下「開発事業計画書」という。）を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業区域内の土地の利用計画、予定される建築物の概要等の開発事業の構想
- (2) 第11条の規定による開発事業の説明の状況
- (3) 開発事業の構想に対する近接住民等の意見
- (4) 前号の意見に対する開発事業者の見解

2 開発事業者は、開発事業計画書を市長に提出したときは、速やかに、その旨及び提出年月日を第9条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

3 市長は、開発事業計画書の提出があつたときは、遅滞なく、これを14日間一般の縦覧に供するものとする。

4 市長は、開発事業計画書（第2条第2号カに掲げる開発事業に係るものを除く。）の提出があつたときは、その開発事業者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するよう必要な指導及び助言をするものとする。

【規則】

(開発事業計画書の様式)

第7条 条例第13条第1項に規定する開発事業計画書の様式は、第3号様式とする。

(縦覧の場所及び日時)

第8条 条例第13条第3項の規定による開発事業計画書の縦覧(以下「縦覧」という。)の場所は、建築局建築指導部情報相談課その他市長が定める場所とする。

2 縦覧の日は、次のとおりとする。

- (1) 縦覧に供しない日は、横浜市の休日を定める条例（平成3年12月横浜市条例第54号）第1条第1項に定める横浜市の休日とする。
- (2) 縦覧に供する時間は、建築局建築指導部情報相談課においては午前8時45分から午後5時まで
その他市長が定める場所においては市長が別に定める時間とする。
- (3) 前2号の規定にかかわらず、市長は、特に必要があると認めるときは、縦覧に供しない日、又は縦覧に供する時間を変更することができる。この場合において、市長は、あらかじめ、その旨を縦覧の場所に掲示するものとする。

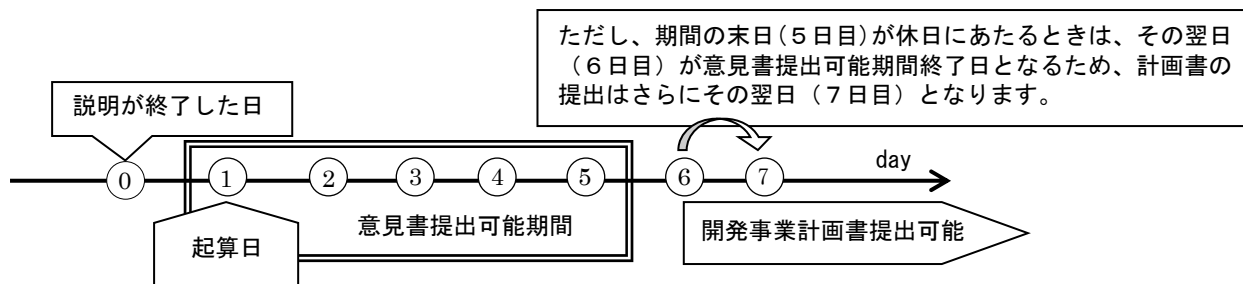
【解説】

第13条は、開発事業者が策定した開発事業計画書の市長への提出及び縦覧について規定しています。

■ 開発事業計画書は、土地利用計画や予定建築物の概要等の開発事業の構想や住民への説明状況、住民の意見やそれに対する開発事業者の見解を記載したものです。

■ 開発事業者は、住民への説明が終了した日（最終の説明会開催日及び戸別訪問日）の翌日から起算して5日を経過した日以後でなければ開発事業計画書を提出できません。

説明が終了した日の翌日から起算して5日目が、休日の場合には、その翌日が意見書提出可能期間終了日となり、開発事業計画書の提出は、意見書提出期間終了日以後になります。



開発事業計画書は、審査用と縦覧・閲覧用として合計3部提出してください。また、開発事業計画書には、住民への説明に際して使用した資料をそれぞれ添付してください。

なお、開発事業者が法人である場合には、情報公開の対象とすることができない法人印の縦覧・閲覧用への押印は不要です。

■ 開発事業計画書に添付する図書は、以下のとおりです。提出する部数は、開発事業計画書と添付図書ともに3部です。なお、第2条第2号カに該当する開発事業の場合には、下記の⑦及び⑨を除く図書を添付してください。

- ① 位置図（白地図）
- ② 現況図（地形、開発事業区域の境界、開発事業区域内及び開発事業区域周辺の公共施設の状況を明示し縮尺2,500分の1以上とすること）
- ③ 公図の写し（開発事業区域を朱示）
- ④ 土地利用計画図（開発事業区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、第18条第2項各号に規定する空地の位置及び形状を明示し、縮尺は1,000分の1以上としてください。）
- ⑤ 造成計画平面図、造成計画断面図（造成があるものに限る）
- ⑥ 一戸建ての住宅以外の建築工事がある場合には、建築物の立面図（第2条第2号イに規定する開発事業においては、立面図、平面図及び断面図）
- ⑦ 住民説明に使用した開発事業の構想、その他の説明に使用した資料
- ⑧ 標識に土地利用計画図を貼付し、その状況が分かるよう撮影した写真（正1部のみ）
- ⑨ 説明範囲及び説明対象者が分かるよう記載した資料（正1部のみ）
- ⑩ その他開発事業に応じて必要となる図書

特定大規模開発事業については、開発事業区域の周辺の公共施設、公益的施設（市民生活の福祉増進に必要な地域の公益的施設で、地域コミュニティ施設、障害者・高齢者のための地域福祉施設、学校、上水道、保育所、消防出張所、地域の文化・スポーツ施設その他これらに類する施設）の状況を示した図等

■ 開発事業者は、開発事業計画書の提出とあわせて、住民から提出された意見書の写し、見解書の写し及び説明を行った住民（開発事業計画書の「説明を受けた者」）が確認できるように示した開発事業区域の周辺の地図を、市長にそれぞれ1部提出してください。

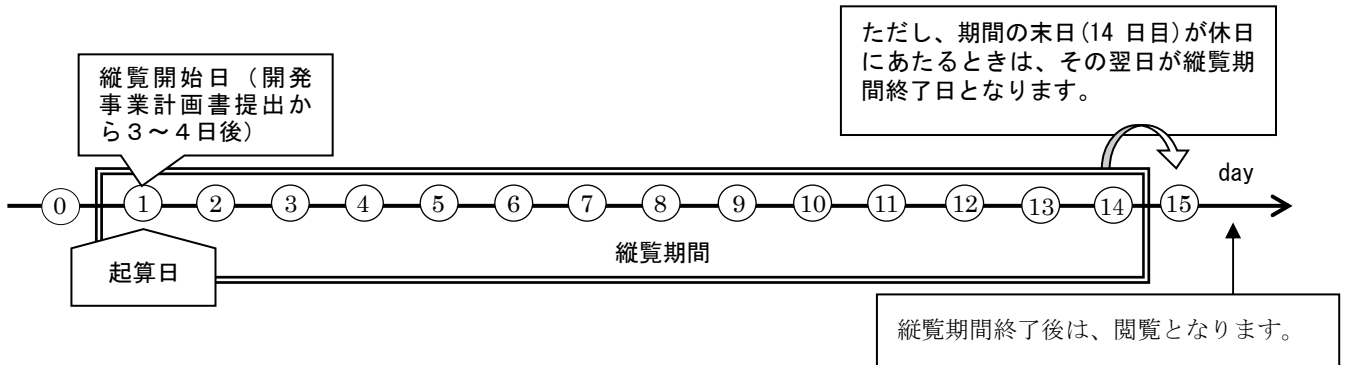
なお、この意見書の写し、見解書の写し及び開発事業区域の周辺の地図は開発事業計画書の添付図書ではないため、縦覧・閲覧の対象とはなりません。

■ 開発事業者は、開発事業区域内の標識の所定の欄に開発事業計画書の提出年月日を記載し、開発事業計画書の添付図書として提出した土地利用計画図を貼付し、住民に周知しなければなりません。

■ 市長は、住民意見に対する開発事業者の見解などを住民が知る機会を設けるために、開発事業計画書を14日間縦覧し、その内容を住民に周知します。縦覧場所は、建築局情報相談課（市庁舎2階「よこはま建築情報センター」）です。

第2章 開発事業に係る手続

- 市長は、開発事業計画書が提出された後、内容の確認を行い、縦覧の開始日及び終了日を決定し、縦覧を開始します。縦覧期間については、開発事業者に連絡します。開発事業者は、市長から連絡があったときは、速やかに標識に縦覧期間を記載し、周知をしてください（縦覧場所は情報相談課：市庁舎2階「よこはま建築情報センター」です。）。
- 縦覧開始日は開発事業計画書提出後3～4日程度となりますが、縦覧開始日は、横浜市の休日を定める条例に規定する休日以外となります。



なお、開発事業計画書は、縦覧・閲覧に際しては、個人情報について、非公開の処理を行います。このことを踏まえ、開発事業計画書のうち審査用の1部を除いた縦覧・閲覧用の2部については、個人情報を記載せずに提出してください。個人情報は、以下に掲げるもの等を指します。

- 提出者の法人印又は個人印
- 説明を受けた者の住所の地番、氏名及び住民意見符号
- 添付図面に明記されている個人宅（建築物）の氏名
- 添付図面における開発事業者印・設計者印
- 添付図面における計画建築物の平面図及び断面図
- 個人の特定が可能となる情報

- 市長は、開発事業計画書を確認し、必要に応じて指導・助言を行います。また、特定大規模開発事業及び再意見書（第14条）が提出された開発事業については、第16条第3項の協議事項通知書を作成する段階で、開発事業計画書第5面に記載された内容を考慮します。

■ 開発事業計画書記入時の注意事項

一戸建ての住宅を計画する場合、第1面の「概要」欄のうち「敷地面積」については、最小面積及び最大面積を記入してください。

【参考】横浜市の休日を定める条例（抜粋）

（横浜市の休日）

第1条 次の各号に掲げる日は、横浜市の休日とし、横浜市の機関の執務は、原則として行わないものとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日（前号に掲げる日を除く。）

【条例】

(開発事業者の見解に対する再意見書の提出)

第14条 第2条第2号カに掲げる開発事業以外の開発事業に係る近接住民等は、前条第3項の縦覧の期間満了の日までに、同条第1項第4号に掲げる開発事業者の見解に対する意見を記載した書面（以下「再意見書」という。）を市長を経由して、当該開発事業者に提出することができる。

2 市長は、再意見書の提出があったときは、遅滞なく、開発事業者に当該再意見書を送付するものとする。この場合において、市長は、当該開発事業者に対し、再意見書に関する事項について必要な指導及び助言をするものとする。

3 開発事業者は、前項の規定により再意見書の送付を受けたときは、当該再意見書に対する見解を記載した書面(以下「再見解書」という。)を当該再意見書を提出した者に送付するとともに、当該再見解書の写しを市長に提出しなければならない。

【規則】

第9条及び第10条 削除

【解説】

第14条は、近接住民等が提出できる再意見書について規定しています。

- 近接住民等は、開発事業の構想に対する近接住民等の意見に対する事業者の見解について意見がある場合は、前条の縦覧期間内に市長に再意見書を提出できます。再意見書の提出については、次のとおりです。

- 提出方法：持ち込み、郵送（消印有効） 様式：規則外様式第5号
- 提出先

開発事業の種類	担当部署	住所（送付先）
市街化区域の開発事業 (上記大規模な共同住宅の建築を除く。)	建築局宅地審査課 指導担当	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 25階
市街化調整区域の開発事業	建築局調整区域課 指導担当	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 25階
大規模な共同住宅の建築 (第2条第2号イに規定する開発事業。 市街化区域に限る。)	建築局情報相談課 中高層担当	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 25階

- 市長は、近接住民等からの再意見書の提出があった場合は、写しをとり、遅滞なく開発事業者に再意見書を送付します。このとき、市長は、開発事業者に再意見書について必要な指導及び助言を行います。
- 開発事業者は、再意見書の送付を受けたときは、再意見書について十分に考慮し、再見解書を作成して当該再意見書を提出した者に手渡し又は郵送によって送付してください。また、その写しを一括して、縦覧期間終了後、市長に提出しなければなりません。

なお、再見解書には、近接住民等の再意見の内容を踏まえ、開発事業の計画の修正や見直しをどのように行うのか、また、計画の修正や見直しを行わない場合にはその理由を明確に示してください。

- 再意見書が提出され、市長が必要があると認めた場合は、市長との協議（第16条）を行わなければなりません。また、再意見書が提出されなかった場合は、市長が開発事業計画書に「再意見書なし」の押印をします。第13条第3項の縦覧の期間満了の日の翌日以後に、第17条の同意の申請を行うことができます。なお、特定大規模開発事業の場合は、必ず市長と協議を行います。
- 開発事業者と調整が取れた場合、近接住民等は再意見書を取り下げることができます。この際、「再意見書取下届」（規則外様式第5号の2）を提出してください。

【条例】

(公共施設の管理者等への説明)

第14条の2 第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業に係る開発事業者は、当該開発事業について法第32条第1項の規定による同意又は同条第2項の規定による協議が必要となる場合にあっては、第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後に、法第32条第1項に規定する公共施設の管理者又は同条第2項に規定する公共施設を管理することとなる者その他都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第23条に規定する者に対し、当該公共施設に係る事項等について説明を行わなければならない。

【解説】

第14条の2は、開発事業者が行う公共施設の管理者等への説明について規定しています。

- 開発事業者は、第2条第2号アに規定する「開発行為」又はオに規定する「斜面地開発行為」を行う場合であって、法第32条第1項の規定による同意又は同条第2項の規定による協議が必要となるときは、当該同意又は協議が円滑に進むよう、以下の公共施設管理者等に対して、開発事業に関係がある公共施設について、説明をしなければなりません。
 - ① 都市計画法第32条第1項に規定する公共施設の管理者：開発行為に関係がある公共施設（開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって開発区域に接続することとなる道路や隣接する公園、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含みます。）の管理者のことです。
 - ② 同条第2項に規定する公共施設を管理することとなる者：開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者のことです。
 - ③ 都市計画法施行令第23条に規定する者（開発区域面積が20ha以上の場合に限ります。）：義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設の施設の管理者のことです。
- 公共施設の管理者等への説明は、標識を設置した翌日以後に行うことになります。横浜市における公共施設の管理者への説明方法については、部署ごとに異なりますので、宅地審査部で配布しているチェックシート及び配布資料を確認してください。
- チェックシートは第17条の同意の申請を行う際、必要事項を記入の上、提出してください。

【条例】

(開発事業計画書を変更する場合の再手続)

第15条 開発事業者は、開発事業計画書を提出した日から第17条第1項の同意を得るまでの間において第13条第1項第1号に掲げる事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第9条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。

2 開発事業者は、第13条第1項第1号に掲げる事項を変更したときは、第11条から前条までに定める手続(第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第13条第1項及び第2項に定める手続)を行わなければならない。ただし、次条第1項又は第2項の規定による協議の結果及び横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例(平成5年6月横浜市条例第35号)第14条第1項若しくは第2項の規定によるあっせん又は同条例第21条第1項の規定による調停(以下「あっせん又は調停」という。)に基づく変更並びに規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

【規則】

(軽微な変更)

第11条 条例第15条第2項ただし書及び第20条第1項ただし書に規定する規則で定める軽微な変更は、次のとおりとする。

(1) 開発事業の構想又は計画の変更で次に掲げるもの

ア 開発事業区域の縮小

イ 開発事業区域内の建築物又は特定工作物の規模の縮小

ウ 条例第18条第2項第1号から第3号まで及び第4号アに規定する空地の面積の増加

エ 条例第18条第2項第5号に規定する雨水流出抑制施設、同項第6号に規定する遊水池その他の適当な施設又は同項第7号に規定する防火水槽に係る変更

オ 条例第18条第2項第8号に規定する居住者の集会の用に供する施設の延べ面積の増加

(2) 開発事業者の氏名若しくは名称、住所又は代表者の変更

(3) 開発事業に関する工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

(4) その他前3号に掲げるものと同程度に軽微であると市長が認める変更

【解説】

第15条は、第17条第1項に規定する開発事業計画の同意を得る前までに開発構想を変更する場合の手続について規定しています。

■ 開発事業の構想に変更が生じた場合は、第15条第2項ただし書の軽微な変更であっても、第9条第1項の規定により設置した標識の修正は行わなければなりません。標識の修正については、標識の備考1に、変更の経緯、変更内容がわかるように開発事業の構想を変更した旨を記入してください。

■ 開発事業の構想の変更の届け出は、変更の内容が第15条第2項ただし書の軽微な変更該当する場合を除き、「開発事業計画書変更案届出書」(規則外様式第5号の4)により行ってください。開発事業計画書変更案届出書には、変更に係る図書と修正した標識の写真を添付し、3部提出し、そのうち2部は閲覧用としてください。

また、開発事業者は、開発事業の構想の変更の届出を行った場合には、第11条の住民への説明の手続を行い、住民に変更の内容を周知するとともに、以降の手続も改めて行わなければなりません。

第2章 開発事業に係る手続

なお、開発事業者が代わる場合は、開発事業の構想の変更とは扱えませんので、旧開発事業者による開発事業の廃止（第21条）と新開発事業者による標識設置（第9条第1項）からの手続が必要になります。（同意（第17条）を得た開発事業について、開発事業者に代わって他の者が当該開発事業を行おうとする場合は、同意に基づく地位の承継（第22条）の手続を行うことができます。）

■ 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例による、あっせん又は調停に基づく変更であっても、開発事業を円滑に進めるために、紛争当事者以外の近接住民等に対して変更の内容について任意の説明を行うよう努めてください。

■ 開発事業の構想の変更の内容が第15条第2項ただし書の軽微な変更該当する場合は、「開発事業計画書の軽微な変更届出書」（規則外様式第5号の5）により届け出てください。「開発事業計画書の軽微な変更届出書」は、審査用と閲覧用として合計3部提出してください。このうち、審査用（1部）として、変更に係る図書と変更内容を備考欄に記入した標識の写真を添付したものを、閲覧用（2部）として、個人情報に記載しないものを提出してください。この場合、届出後の手続を継続することができますが、第18条の同意協議の内容に変更がある場合は、届出の前に再協議を行い、結果について届出書に添付してください。

■ 規則第11条第4号に定める「同程度に軽微であると市長が認める変更」とは、次のものをいいます。

なお、宅地の計画高さを高くする変更や擁壁を隣地側へ移動する変更等、周辺環境に与える影響が大きい変更については、軽微な変更として扱うことはできません。

また、軽微な変更該当する場合であっても、開発事業を円滑に進めるために、近接住民等に対して変更の内容について説明を行ってください。

(1) 地域住民又は近接住民の意見を反映したものであり、かつ、周辺環境に与える影響が変更前の計画と比較して同等又は少ないと認められるもの

(2) 関係法令に基づく基準に適合した計画とすることを求めた横浜市の指導に基づく変更であり、かつ、周辺環境に与える影響が変更前の計画と比較して同等又は少ないと認められるもの

(3) 開発事業計画書提出後、実測を行った結果、誤差により開発事業区域の面積が増減したもの

(4) 土地の分合筆により、開発事業区域内の地番が変更されるもの

(5) 規則第11条第1号アに定める「開発事業区域の縮小」に伴い、第18条第2項第1号から3号及び4号アに規定する空地の面積が減少するもの

(6) 第18条第2項第4号に規定する樹木の位置及び形状について、周辺環境に与える影響が変更前の計画と比較して同等又は少ないと認められるもの

(7) 規則第11条第1号イに定める「開発事業区域内の建築物又は特定工作物の規模の縮小」に伴い、第18条第8号に規定する集会室の延べ面積が減少するもの

(8) 開発事業に関する工事に着手した後、開発事業の計画を変更する場合において、当該変更が施工上又は防災上やむをえないものであると認められるもの

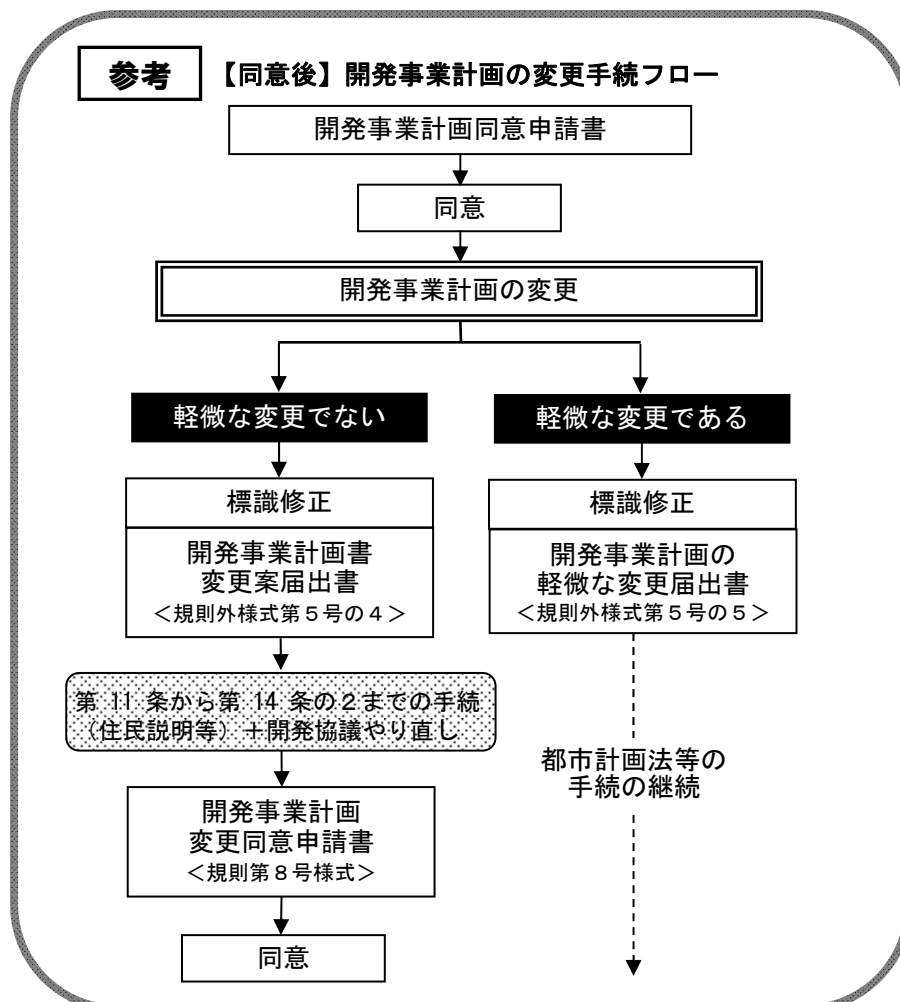
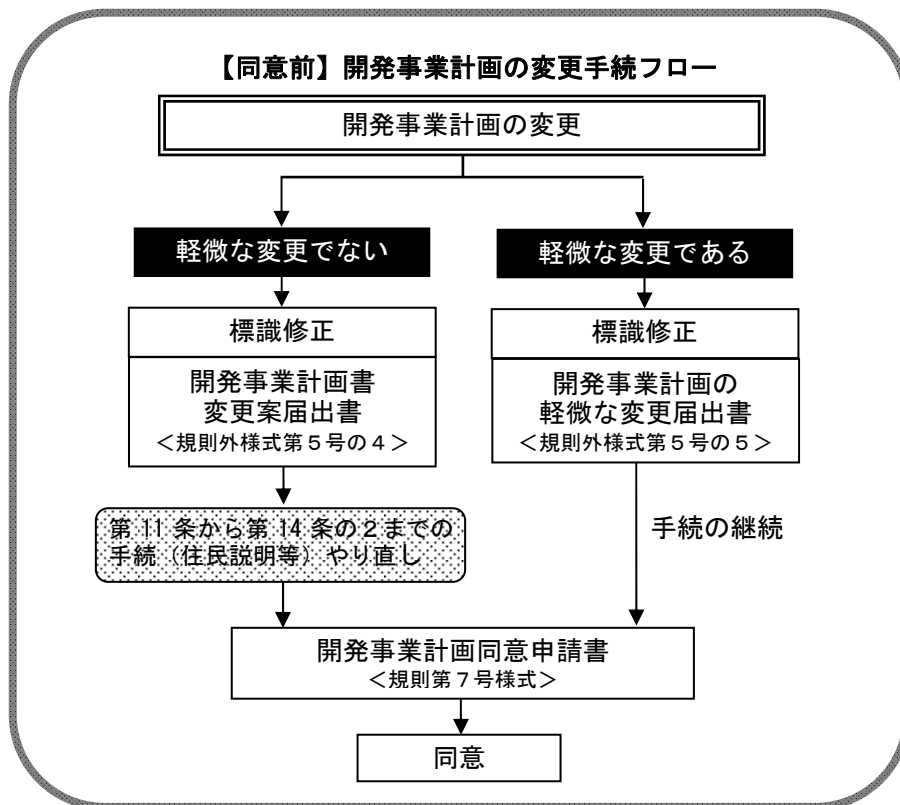
(9) 公共施設管理者との協議による変更であり、かつ、周辺環境に与える影響が変更前の計画と比較して同等又は少ないと認められるもの

(10) 開発事業計画を遂行する上での詳細設計に伴い、やむを得ず行う変更であり、かつ、周辺環境に与える影響が変更前の計画と比較して同等又は少ないと認められるもの

■ 開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為について、完了公告後等の条例の遵守期間において、次のいずれかの変更を行う場合は、軽微な変更には該当しません。詳細は、91ページの【完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業の計画の変更の解釈基準】を御確認ください。

(1) 開発事業区域の形状が変更される場合

- (2) 公共施設の位置及び形状が変更される場合
- (3) 予定される建築物の敷地の計画数に変更される場合
- (4) 予定される建築物の用途が変更される場合



第2節 開発事業の計画に関する市長との協議

【条例】

第16条 特定大規模開発事業を行おうとする開発事業者は、次に掲げる事項について、市長と協議しなければならない。

- (1) 特定大規模開発事業に伴い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。
- (2) 地域まちづくり計画との整合に関すること。
- (3) 周辺環境との調和に関すること。
- (4) 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。
- (5) 開発事業区域における防犯対策に関すること。
- (6) 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。
- (7) 次のいずれかに該当する特定大規模開発事業については、開発事業区域及びその周辺における利便の増進に寄与するものとして市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地の横浜市への譲渡に関すること。

ア 開発事業区域の面積が3ヘクタール以上の特定大規模開発事業

イ 住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築の用に供する目的で行う特定大規模開発事業

ウ 住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築である特定大規模開発事業

- (8) その他市長が必要と認める事項

2 開発事業者（第2条第2号カに掲げる開発事業又は特定大規模開発事業に係る開発事業者を除く。）は、再意見書が提出された場合において、市長が必要があると認めるときは、開発事業計画書の内容のうち市長がその都度定める事項について、市長と協議しなければならない。

3 前2項の規定による協議（以下「開発協議」という。）を行おうとする開発事業者は、第13条第3項の縦覧の期間満了の日の翌日以後（再意見書が提出された場合にあつては、再見解書の写しを市長に提出した日以後）に、書面により開発協議の申出をしなければならない。

4 市長は、開発協議を行うに当たっては、協議する事項に関する市長の見解を記載した書面（以下「協議事項通知書」という。）を開発事業者に交付するものとする。

5 市長は、開発協議が終了したときは、その結果を記載した書面（以下「協議結果通知書」という。）を開発事業者に交付するものとする。

【規則】

（開発協議の申出等）

第12条 条例第16条第3項の規定による申出は、開発協議申出書（第6号様式）により行わなければならない。

2 市長は、開発事業者に対し、条例第16条第1項及び第2項の規定による協議に必要な図書の提出を求めることができる。

【解説】

第16条は、開発事業における市長との協議について規定しています。

- 特定大規模開発事業の開発事業者にあつては、必ず協議を行わなければならないが、特定大規模開発事業以外の開発事業の開発事業者にあつては、再意見書が提出され、市長が必要があると認めた場合、協議

を行うこととしています。

■ 開発協議を行うに当たって、開発事業者は開発協議の申し出を行います。この申し出は、開発事業計画書の縦覧が終了した日の翌日以降（縦覧に際して再意見書が提出された場合は再見解書を市長に提出した日以降）でなければ行うことができません。

■ 開発事業者と協議する内容として、

(1) 特定大規模開発事業にあつては、第16条第1項各号で規定する配慮すべき事項について

(2) 特定大規模開発事業以外の開発事業にあつては、再意見書が提出された場合において

市長は、近接住民等から提出された意見等を考慮し、協議が必要であると認めた事項について、協議事項通知書で明らかにし、開発事業者に伝えます。

□ 特定大規模開発事業にあつては、市長は、次のような観点から協議を行います。

(1) 公園、広場、道路などの公共施設やごみ収集場、集会所などの公益的施設が居住者及び地域の住民の利便に資する位置に配置されているか、などの観点

(2) 地域まちづくり計画がある場合は、それらと開発事業の計画の考え方が整合した開発事業計画であるか、などの観点（なお、開発事業区域の近接した位置に地域のまちづくり計画がある場合、極力これら計画に配慮するのが望ましい。地域まちづくり計画がない地区では、(3)の周辺環境への調和等について協議することとなります。）

(3) 建築物の形態、配置などが商業地、工業地、住宅地、農地などそれぞれの地域の環境に応じた配慮や自然環境の特性を踏まえ、適切に配慮された開発事業計画であるか、などの観点

(4) 開発事業の完了後に極力地区計画制度（開発区域が1ヘクタール以上の開発事業）の活用や、建築協定や緑地協定等の締結等により住環境を保全する措置を講じることについての観点（具体的には、地区計画、建築協定などの案の作成について協議します。）

(5) 犯罪の予防や抑止のための設備等の設置など防犯性を高める工夫や配慮がされているか、などの観点

(6) 道路などにおける通行の安全が確保されるよう配慮されているか、などの観点

(7) 「横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱」（平成16年5月制定）に基づき、地域コミュニティ施設、地域福祉施設などの、市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地が譲渡できるか、などの観点

(8) 第7条（住民の責務）の規定に基づくものと市長が認めた地域住民の意見を開発事業計画に反映できるか、などの観点

■ 市長は、開発協議が終了したときは、開発事業者に協議結果通知書を交付します。

なお、協議結果通知書の作成にあたって、市長は、開発事業者に対して協議事項報告書（規則外様式第6号の2）の提出を求めます。

第3節 開発事業の計画の同意等

【条例】

(開発事業の計画の同意)

第17条 開発事業者は、当該開発事業の計画を策定し、その計画について市長の同意を得なければならない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、開発協議が必要となる開発事業にあつては協議事項通知書の交付を受けた日の翌日以後に、それ以外の開発事業にあつては第13条第3項の縦覧の期間満了の日の翌日以後に、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 第1項の場合において、開発事業者は、当該開発事業の実施に必要な法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、法第34条の2第1項若しくは第43条第3項の協議の申出、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、同法第18条第2項の規定による計画の通知、同法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定の申請又は宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請を行う日までに第1項の同意を得るように努めなければならない。

【規則】

(開発事業の計画の同意の申請)

第13条 条例第17条第2項の規定による申請は、開発事業計画同意申請書（第7号様式）により行われなければならない。

【解説】

第17条は、開発事業の計画に対する市長の同意について規定しています。

- 開発事業者は、開発事業計画書に基づき開発事業計画を定め、市長の同意を得なければなりません。
- 開発事業者は、市長の同意を得るために、「開発事業計画同意申請書」（規則第7号様式）により申請をしなければなりません。同意の申請は、開発協議が必要な開発事業については前条第3項の協議事項通知書の受領前に行うことはできません。それ以外の開発事業は開発事業計画書の縦覧期間が終了した日の翌日以後でなければ行えません。
- 開発事業の実施に当たっては、法による開発許可等が必要になりますが、これらの許可等の申請の前に、開発事業の計画について市長の同意を得よう努めてください。

【条例】

(同意の基準等)

第18条 市長は、前条第2項の規定による申請があった場合において、当該申請に係る開発事業が、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める規定に適合しており、かつ、第9条及び第11条から第15条までに定める手続が終了していると認めるときは、前条第1項の同意をしなければならない。

- (1) 第2条第2号アに掲げる開発事業 次項第1号、第4号、第5号及び第8号の規定
- (2) 第2条第2号イに掲げる開発事業 次項第2号から第8号までの規定
- (3) 第2条第2号ウに掲げる開発事業 次項第2号から第5号まで、第7号及び第8号の規定
- (4) 第2条第2号エに掲げる開発事業 次項第1号及び第4号から第6号までの規定
- (5) 第2条第2号オに掲げる開発事業 次項第1号、第5号、第8号及び第9号の規定
- (6) 第2条第2号カに掲げる開発事業 次項第10号の規定

2 開発事業の同意の基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業区域が幅員4.5メートル未満の道路法(昭和27年法律第180号)による道路に接する場合にあっては、その接する部分に沿って、当該道路の中心線からの水平距離が2.25メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、道路状に整備を行うこと。ただし、当該開発事業区域の形状、周囲の状況等により当該道路の通行の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。
- (2) 開発事業区域が接する道路(その接する部分に当該開発事業区域の主要な出入口が設けられる道路に限る。以下この号において「前面道路」という。)にその接する部分に沿って幅員2メートル以上の歩道がない場合にあっては、当該部分に沿って、開発事業区域と前面道路の境界線(前面道路と開発事業区域が接する部分に沿って幅員2メートル未満の歩道がある場合は、当該歩道と車道の境界線)からの水平距離が2メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、歩行者の通行の安全に寄与するように整備を行うこと。
- (3) 共同住宅を建築する場合にあっては、開発事業区域内に、主として居住者が日常的に自由に利用できる空地(前号及び次号の規定により設ける空地を除く。)を設け、規則で定めるところにより整備を行い、その空地の面積の合計を当該開発事業区域の面積の6パーセント以上とすること。ただし、開発事業区域の周辺に相当規模の公園が存するため、市長が当該空地を設ける必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。
- (4) 開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業で一戸建ての住宅以外の建築物の建築を目的とするものについてはアに定めるところにより、開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の開発事業及び開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業で一戸建ての住宅の建築を目的とするものについてはア又はイに定めるところにより、建築物(第2条第2号アに掲げる開発事業にあっては、予定される建築物とする。以下この号において同じ。)の敷地(第2条第2号エに掲げる開発事業にあっては、宅地造成に係る宅地の区域とする。以下この号において同じ。)内(当該建築物の屋上、空地その他の屋外に限る。)において緑化又は既存の樹木の保存(以下「緑化等」という。)を行うこと。ただし、開発事業区域のすべてが都市緑地法(昭和48年法律第72号)第34条第1項に規定する緑化地域に含まれる開発事業(第2条第2号ア若しくはイに掲げるもののうち敷地面積が500平方メートル以上の建築物の建築を目的とする部分又は同号ウに掲げるものに限る。)、開発事業区域のすべてが横浜市風致地区条例(昭和45年6月横浜市条例第35

第2章 開発事業に係る手続

号) 第5条第6号の規定の適用を受ける宅地の造成等(同条例第2条第1項第3号に規定する宅地の造成等をいう。)に係る土地の区域に含まれる開発事業又は開発事業区域のすべてが横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成3年12月横浜市条例第57号)別表第12(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)に含まれる開発事業(第2条第2項アからウまでに掲げるものに限る。)については、この限りでない。

ア 建築物の敷地内に緑化等を行う空地(第1号から第3号までの規定により設ける空地を除く。)を設け、その面積の合計を当該敷地面積の10パーセント(当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合及び開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては5パーセント)以上とすること。この場合において、当該建築物の屋上又は壁面に緑化を行うときは、規則で定めるところにより算出した面積を、当該敷地面積の5パーセントを限度として、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。

イ 建築物の敷地内に敷地面積100平方メートル当たり1本以上の割合(開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては、敷地面積200平方メートル当たり1本以上の割合)で高木(高さが3メートル以上の樹木をいう。以下同じ。)を植栽し、又は既存の高木を保存すること。この場合において、高木1本につき、中木(高さが1メートル以上3メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)5本又は低木(高さが1メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)25本の割合で算出した中木又は低木をもって高木に替えることができる。

(5) 雨水調整池その他の洪水の発生を防止するために雨水の流出を抑制する施設(以下「雨水流出抑制施設」という。)を規則で定めるところにより設置すること。ただし、市長が雨水流出抑制施設を設ける必要がないと認める場合にあつては、この限りでない。

(6) 開発事業区域内の下水の放流先の排水能力により、下水の有効かつ適切な排出に支障を生ずるおそれがあると市長が認める場合にあつては、開発事業区域において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を規則で定めるところにより設置すること。

(7) 規則で定める構造の防火水槽を、開発事業区域の全域(開発事業区域外の消防法(昭和23年法律第186号)第20条第2項の規定により横浜市が管理する既存の防火水槽及び同法第21条第1項の規定により指定された消防水利からの水平距離が140メートルの範囲内の区域及び市長が消火活動上支障がないと認める区域を除く。)が当該防火水槽からの水平距離が140メートルの範囲に含まれる位置に設置すること。

(8) 住戸の数が100戸以上の共同住宅の建築を目的とする開発事業にあつては、開発事業区域内に、居住者の集会の用に供する施設で、その延べ面積が当該住戸の数に応じて50平方メートル以上150平方メートル以下で規則で定める数値以上のものを設けること。

(9) 横浜市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第4条及び第5条の規定に適合すること。

(10) 開発事業区域が第二種低層住居専用地域(建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められていない区域に限る。)、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に含まれる場合は、予定される建築物(用途が住宅であるものに限る。以下この号及び次項において同じ。)の敷地面積の最低限度が、100平方メートルであること。ただし、この規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものについてその全部を一の敷地として使用する場合、開発事業区域が第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に含まれており、かつ、予定される建築物

の敷地に接して幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合（既存の道路を拡幅する場合を除く。）
 予定される建築物の敷地の全部が法第12条の5第2項の規定に基づく地区整備計画又は建築基準法
 第69条の規定に基づく建築協定において建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれる
 場合その他市長がやむを得ないと認める場合にあっては、この限りでない。

- 3 予定される建築物の敷地が前項第10号の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合において、
 その敷地の過半が当該区域に属するときは、その敷地の全部について同号の規定を適用し、その敷
 地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地の全部について同号の規定を適用しない。
- 4 市長は、第1項の規定にかかわらず、開発協議が必要となる開発事業については、開発協議が終了
 するまでの間は、前条第1項の同意をしないものとする。

【規則】

（自由利用空地の整備基準）

第14条 条例第18条第2項第3号の規定により設ける空地は、次に定めるところにより整備しなけれ
 ばならない。

- (1) おおむね整形とすること。
- (2) おおむね平たんとすること。
- (3) 道路又は条例第18条第2項第2号の規定による空地に接し、かつ、その接する部分から安全に
 出入りができるようにすること。

（屋上又は壁面の緑化面積の算出）

第15条 条例第18条第2項第4号アの規定により算出する建築物の屋上又は壁面に緑化を行う場合に
 おける面積は、緑化を行う当該建築物の屋上又は壁面の部分の水平投影面積（建築物の外壁の直立部
 分に緑化を行う場合は、当該直立部分の水平投影の長さの合計に1メートルを乗じて得た面積）の合
 計とする。

（雨水流出抑制施設）

第16条 条例第18条第2項第5号に規定する雨水流出抑制施設は、次に定めるところにより設置しな
 ければならない。

- (1) 開発事業区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合は、がけの周辺その他市長が定める場所以外の
 場所に、雨水を排除すべきますのうち雨水を浸透させる機能を有するもの（以下「雨水浸透ます」
 という。）又は多孔管その他雨水を排除するための排水管で雨水を浸透させる機能を有するもの
 （以下「雨水浸透管」という。）を設置すること。
 - (2) 開発事業区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合は、次項に定める対策貯留
 量以上の容量を有する池で雨水流出量を調整するためのオリフィスを有するもの（以下「雨水調整
 池」という。）を設置すること。ただし、雨水流出量を調整するためのオリフィスを有する雨水を
 一時貯留する施設で雨水調整池以外のもの（以下「雨水貯留施設」という。）、雨水浸透ます又は雨
 水浸透管で、市長が当該雨水調整池と同等の機能を有すると認めるものを設置する場合にあっては、
 この限りでない。
 - (3) 開発事業区域の面積が0.3ヘクタール以上の場合は、次項に定める対策貯留量以上の容量を有す
 る雨水調整池を設置すること。
- 2 雨水調整池の対策貯留量は、次のいずれかの方法により算定した量とする。
- (1) 開発事業区域に係る30年に1回の確率で想定される降雨強度値以下で市長が定める降雨強度値
 及び市長が定める流出係数を用いて雨水調整池に流入する雨水の量を算定した場合において、当該
 開発事業区域の雨水の放流先となる河川の流域ごとに市長が定める量以下に雨水流出量を抑えるこ

第2章 開発事業に係る手続

とができるよう雨水調整池が一時貯留すべき雨水の量として市長が定める算式により算定した量

(2) 次表に定める数値に開発事業区域の排水面積を乗じて得られる量

開発事業 区域面積	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 5.0ha 未満	5.0ha 以上
数値	270 (m ³ /ha)	540 (m ³ /ha)	720 (m ³ /ha)

(遊水池その他の適当な施設)

第17条 条例第18条第2項第6号に規定する遊水池その他の適当な施設は、開発事業区域内の下水の放流先の排水能力等を勘案して、最も有効に雨水を一時貯留できる位置に、市長が定めるところにより設置しなければならない。

(防火水槽の構造)

第18条 条例第18条第2項第7号に規定する規則で定める構造は、次のとおりとする。

- (1) 防火水槽に作用する荷重及び外力に対して必要な強度、耐久性及び水密性を有する構造とすること。
- (2) 1基当たりの有効水量が40立方メートル以上となるようにすること。
- (3) 取水口は、消防ポンプ自動車が容易に取水できる位置に設けること。

(集会施設の延べ面積)

第19条 条例第18条第2項第8号に規定する規則で定める数値は、次のとおりとする。

- (1) 住戸の数が100戸以上250戸未満の場合 50平方メートル
- (2) 住戸の数が250戸以上500戸未満の場合 75平方メートル
- (3) 住戸の数が500戸以上750戸未満の場合 100平方メートル
- (4) 住戸の数が750戸以上1,000戸未満の場合 125平方メートル
- (5) 住戸の数が1,000戸以上の場合 150平方メートル

【解説】

第18条は、市長が同意をする上での基準等について規定しています。

- 同意の基準には、手続に関する基準と整備すべき施設に関する基準があります。手続に関する基準としては、第9条及び第11条から第15条までの手続を行っていることが求められます。また、整備すべき施設に関する基準については、開発事業が開発行為であるか開発行為を伴わない建築であるかなどにより他法令で整備される施設が異なることから、開発事業の種類ごとに適用する基準が異なります。

なお、開発事業の区分に応じた各基準については、重複して適用されることはありません。したがって、例えば、「大規模な共同住宅の建築」を目的とした「開発行為」は、「ア 開発行為」の基準のみが適用されます。

■ 開発事業の種類と適用される整備すべき施設等の基準は、次のとおりです。

開発事業の種類 (第2条第2号) 第18条第2項各号に 定める基準	ア 開発行為	イ 大規模な共同住宅の建築	ウ 市街化調整区域の建築行為	エ 宅地造成	オ 斜面地開発行為	カ 開発行為(道路位置指定を伴うもの)
(1) 道路状空地	○			○	○	
(2) 歩道状空地		○	○			
(3) 自由利用空地		○	○ ※2			
(4) 緑化空地	○	○	○	○		
(5) 雨水流出抑制施設	○	○	○	○	○	
(6) 遊水池等		○		○		
(7) 防火水槽		○	○			
(8) 集会室	○	○	○		○	
(9) 斜面地開発行為の制限(盛土の制限、緑化等の義務)					○	
(10) 敷地面積の最低限度	※1					○

※1 「ア 開発行為」については、同意の基準とは別に、都市計画法の委任を受けた開発許可基準として敷地面積の最低限度規制(条例第34条)があります。

※2 「ウ 市街化調整区域の建築行為」については、共同住宅を建築する場合に限り自由利用空地の整備が必要です。

■ 開発協議が必要な開発事業については、第16条の開発協議の終了も同意の要件となります。

第2章 開発事業に係る手続

【第2項各号の解説及び基準】

■ 第1号（道路状空地）

【解説】

市域には幅員が狭い道路が多くありますが、地域住民の生活道路として利用されていることから、開発許可の基準で拡幅しない場合であっても、当該道路の中心から 2.25 メートル以上の幅の空地を設け、道路状に整備することとしています（この規定は道路法の道路のみ適用）。ただし、当該道路を含む前後の道路も現況形態がないような場合など、近隣の土地利用や地形等から、整備の必要がないと認められるものは、空地を設けなくてもかまいません。

整備した道路状の空地は、その後も主として地域住民の通行の安全が確保されるように、横浜市への帰属等について協議をすることとなります。

なお、この号で規定する空地は道路状に整備する必要があるため、第2号から第4号及び第9号でいう空地とは重複はできません。また、この規定にかかわらず、建築基準法第42条第2項の後退は実施しなければなりません。

【基準】

- 1 開発事業区域が幅員 4.5 メートル未満の道路法の道路に接する場合にあっては、その道路の中心線から開発事業区域側に 2.25 メートルの空地を設け、道路状に整備すること。ただし、次のいずれかに該当し、市長（道路管理者）が空地を設け、道路状に整備する必要がないと認める場合については、空地を設けないことができる。
 - (1) 道路状空地を整備すべき部分が、従前の開発行為等ですでに道路が拡幅されている場合で、拡幅部分が横浜市に帰属されているもの
 - (2) 道路状空地を整備すべき部分が接する道路とその道路につながる道路の現況形態がないもの
 - (3) 道路状空地を整備すべき部分が、がけ等により空地を設け道路状に整備することが困難と判断できるもの
 - (4) 道路状空地を整備すべき部分に接する道路の利用者がほとんど存在しないもの
 - (5) 道路状空地を整備すべき部分が、避難通路用地及び排水路用地のみのもの。ただし、当該整備をすべき部分に隣接する道路が、既に拡幅整備されている場合はこの限りではない。
- 2 道路状空地の整備は、当該部分に接する道路の整備状況によって市長（道路管理者）が定めた整備水準とすること（原則として、整備水準は接する道路と同等とする。）。

■ 第2号（歩道状空地）

【解説】

大規模な共同住宅の建築等により、敷地の出入口に接する道路は、車両及び歩行者の通行が増加することから、歩車道分離を図るため、開発行為を伴わない大規模な共同住宅の建築及び市街化調整区域における建築物の建築についても、開発事業区域の主要な出入口に接する道路に沿って歩道状の空地（以下「歩道状空地」といいます。）を整備することとしています。

開発事業区域の主要な出入口（避難のための出口を除く、建物からの全ての出入口をいいます。）は、開発事業区域内の建築物の配置や開発事業区域の周辺の状況等によっては、歩行者と車両の出入口が異なる場合もあります。この場合は、各々の主要な出入口が接する道路に歩道状空地が必要となります。

なお、歩道状空地は、本市へ帰属する規定でなく、建築物の敷地となる空地となります。

【基準】

- 1 開発事業区域の主要な出入口が設けられる道路に幅員2メートル以上の歩道（開発事業区域に接するものに限る。）がない場合には、主要な出入口が設けられる道路に沿って、開発事業区域に有効幅員2メートル以上の歩道状空地を設けること。ただし、主要な出入口が設けられる道路に幅員2メートル未満の歩道（開発事業区域に接するものに限る。）がある場合は、当該歩道の幅員と開発事業区域に設ける歩道状空地の幅員の合計が2メートル以上とすることができる。
- 2 歩道状空地は、次の各号に従い整備すること。
 - (1) 歩道状空地は、アスファルト・コンクリート舗装、セメント・コンクリート舗装又はインターロッキング舗装等とすること。
 - (2) 歩道状空地は、車道との高低差（既存の歩道がなく新たに歩道状空地を設ける場合は15センチメートルを標準とする。）をつけるなど車両の進入を防止する構造とすること。ただし、建築物への出入口及び駐車場等への車両の出入口（歩道状空地に車両が進入しないようポールを設置等の措置をとること。）については、この限りでない。
 - (3) 歩道状空地を設ける部分に既存の歩道がある場合には、歩道状空地と既存の歩道に段差を生じないようにすること。
- 3 その他
 - (1) この号で規定する空地は歩道状に整備する必要があるため、第3号、第4号でいう空地に替えることはできない。
 - (2) 他の法令等により設置される空地であっても、本条の規定に適合するものについては、他の法令等上支障がない場合には、本条で求める歩道状空地とみなすことができる。

第2章 開発事業に係る手続

■ 第3号（自由利用空地）

【解説】

共同住宅の建築は、居住者の増加を伴うことから、公共の福祉の増進及び災害時の安全確保の必要性が高まります。このことから、共同住宅を建築する場合にあっては、開発行為を伴わない開発事業であっても、開発許可により設置される都市公園法に基づく公園の代替的な役割を果たすものとして、主として開発事業区域に居住する者が自由に利用することができる空地（以下「自由利用空地」といいます。）を整備することとしています。

このため、第2条第2号イの大規模な共同住宅の建築及び同号ウの市街化調整区域における建築物（戸数に関わらず、共同住宅に限る）の建築をする場合は、この規定の適用対象となります。

自由利用空地は、周辺住民も利用できるように常時解放できるものとし、ただし、防犯上の観点から夜間に限り出入口を封鎖することについては、この限りではありません。

なお、自由利用空地は、開発行為で求める公園等と違い本市への帰属を前提としていないため、敷地の一部です。したがって、設置後の維持管理は開発事業者又は居住者が行うことになります。

【基準】

- 1 自由利用空地の合計面積（歩道状空地及び緑化空地を含むことができないものとする。）は、開発事業区域の面積の6パーセント以上の面積とし、自由利用空地を複数箇所に設ける場合は、1箇所当たりの面積を150平方メートル以上とすること。ただし、開発事業区域の周辺に2,500平方メートル以上の公園（都市公園法に基づく都市公園をいう。）があり、かつ、当該公園の境界線から開発事業区域の境界線までの距離が250メートル以下である場合は、自由利用空地を設けないことができる。
- 2 自由利用空地は、次の各号に従い整備すること。
 - (1) 自由利用空地は、道路又は条例第18条第2項第2号の規定による空地に6メートル以上接していること。ただし、敷地の接道長を考慮してやむを得ないと認められるものにあつては、この限りでない。
 - (2) 自由利用空地の最小幅は6メートル以上とすること（長辺と短辺の比が3：1程度であること）。ただし、自由利用空地としての機能が阻害されていないものであり、かつ、開発事業区域の形状、周辺の道路配置、接道長及び地形等を考慮してやむを得ないと認められるものにあつては、この限りでない。
 - (3) 自由利用空地の直上に建築物がないこと
 - (4) 平坦とし、舗装を行う場合は2パーセント（水勾配程度）の勾配を設けること。ただし、自由利用空地の面積の10パーセント以内の範囲において、30度以下の勾配とすることができる。（この場合において、勾配を設ける場合は利用者の安全を確保する措置を講じること。）
 - (5) 自由利用空地の仕上げは、ダスト舗装、インターロッキング舗装、芝生張りなどとする。
 - (6) 自由利用空地に植樹する場合は、自由利用空地の面積の3分の1以内の割合とすること。
 - (7) 自由利用空地内に、エントランスポーチ等の専用通路を含む場合は、当該部分を除いた空地の面積を自由利用空地の面積とすること。
- 3 その他
 - (1) この号で規定する空地は広場状に整備する必要があるため、第2号、第4号でいう空地に替えることはできない。
 - (2) この号で規定する空地の機能を阻害するおそれがあるため、第5号でいう雨水流出抑制施設及び第6号でいう遊水池等のうち表面貯留式のものと兼ねることはできない。ただし、この空地部分のみの雨水を処理する場合は、この限りでない。
 - (3) 他の法令等により設置される空地であっても、本条の規定に適合するものについては、他の法令等上支障がない場合には、本条で求める自由利用空地とみなすことができる。

■ 第4号（緑化空地）

【解説】

開発事業によって良好な緑の環境が失われている状況を鑑み、都市における緑を確保するため、建築物の敷地単位で緑化等を行うための空地を整備することとしています。

この規定は、第2条第2号ア、イ、ウ又はエの開発事業が適用対象となっていますが、開発事業区域の全てが次の地域又は区域に含まれる開発事業は適用除外となります。

- ・都市緑地法による緑化地域（敷地面積が500平方メートル以上となる部分に限る。）
- ・横浜市風致地区条例に規定する宅地の造成等を行う区域
- ・横浜市地区計画の区域内における建築等の制限に関する条例の別表第12(あ)欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表(い)欄に掲げる地区）

緑化等を行う空地の面積は、原則として敷地面積の10パーセント以上とし、敷地内の空地が少ない商業系用途地域での開発事業や開発事業区域面積が1,000平方メートル未満の開発事業では5パーセント以上としています。また、一戸建ての住宅や開発事業区域面積が1,000平方メートル未満の開発事業では樹木の本数による協議を行うことができることとしています。

なお、緑化等を行う空地については、屋上緑化や壁面緑化などを一定の割合で認めています。

【基準】

1 緑化または既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）の考え方

- (1) 優良な樹林、樹木はできる限り保存するよう計画すること。
- (2) 現況のまま、保存できない場合は、樹木の移植等を検討すること。
- (3) 全体的な土地利用上、やむを得ないと認められる場合又は防災上等の理由の存するものは、将来にわたって樹木が良好に生育するよう、周辺環境に適した緑化を行うこと。
- (4) この号で規定する空地は、緑地として整備する必要があるため、第1号、第2号及び第3号に規定する空地に替えることはできない。

また、この号で規定する空地は、樹木等の育成を阻害するおそれがあるため、第5号に規定する雨水流出抑制施設及び第6号に規定する遊水池等のうち表面貯留式のものとの兼ねることはできない。

- (5) 他の法令等により設置される緑地であっても、本条の規定に適合するものについては、他の法令等上支障がない場合には、本条で求める緑化等を行う空地とみなすことができる。

2 緑化等を行う空地の面積の規定

- (1) 開発事業を行う場合、開発事業区域の面積に応じて緑化等を行う空地を設けること。

ア 開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業の場合

建築物の敷地内に緑化等を行う空地を設け、その面積の合計を当該敷地面積の10パーセント以上とする。ただし、当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合は5パーセント以上とする。このとき、一戸建ての住宅の建築を目的とするものについては、建築物の敷地内に敷地面積100平方メートル当たり1本以上（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合は200平方メートル当たり1本以上）の割合で高木を植栽し、又は既存の高木を保存することをもって替えることができる。

イ 開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の開発事業の場合

建築物の敷地内に緑化等を行う空地を設け、その面積の合計を当該敷地面積の5パーセント以上とする。このとき、建築物の敷地内に敷地面積200平方メートル当たり1本以上の割合で高木を植栽し、又は既存の高木を保存することをもって替えることができる。

第2章 開発事業に係る手続

(2) 建築物の敷地内の土地のうち、切土又は盛土をせず、高さ5メートル以上の既存の樹木がまとまって存する、面積が300平方メートル以上の健全な樹木の集団を保存する場合、完了時に、その樹木の集団の樹冠で覆われている部分（建築物にかかる部分を除く。）の水平投影面積を、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。

(3) 当該建築物の屋上又は壁面に緑化を行うときは、その合計を当該敷地面積の5パーセントを限度として、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。

3 緑化等を行う空地の整備方法

(1) 緑化を行う空地20平方メートル当たり、高木1本以上かつ中木2本以上かつ低木15本以上の割合の樹木を植栽すること。既存の樹木を保存する場合もこれに準ずる。ただし、植栽計画の変更等により市長が認めた場合、高木1本を中木5本、中木1本を低木5本に換算することができる。

なお、規定の樹木の本数に端数が生じた場合、小数第3位以下は切り上げる。

(2) 保存及び植栽する樹木に適した十分なスペースを確保し、最低幅は30センチメートル以上とすること。

また、中木を植栽する場合は50センチメートル以上、高木を植栽する場合は90センチメートル以上の幅を確保すること。

(3) 緑化を行う空地は、できる限り平坦地に設け、やむを得ずのり面となる場合、傾斜角は30度以下とすること。ただし、切土又は盛土をせずに既存の樹木を保存する場合及び緑化ブロック等を用い、樹木の生育に対する配慮が充分になされている場合はこの限りではない。

(4) 構造物（縁石・ウォール・柵等）等で仕切りを設けるなど、区域を明確にすること。

(5) 樹木の生育のため、原則として、下部に構造物がある場合は、おおむね高木の場合は150センチメートル以上、中木の場合は100センチメートル以上、低木の場合は70センチメートル以上の有効土層を確保するなど、樹木の生育に対する配慮をすること。また、原則として上部に構造物を設置しないこと。

(6) プランターやコンテナを使用する場合は、安定的に設置できるもので、容量がおおむね100リットル以上の規格のものとする。

4 緑化等を行う空地における植栽方法

(1) 高木及び中木については植栽した樹木が根付くまで支柱を設置すること。ただし、第2項第1号及び前項第1号の規定により保存された既存の高木及び中木においては、この限りでない。

(2) 樹木等が良好に生育しうるよう、日照及び良好な土壌環境の確保に配慮すること。

(3) 近隣への日照の阻害等、周囲に悪影響を及ぼさない計画とすること。

5 規定の緑化等を行う空地の設置を高木等の植栽又は既存の高木の保存に替える場合

(1) 樹木を植栽する場所については、第3項第2号から第6号を適用する。ただし、同項第4号については、良好な生育環境が確保される場合はその限りではない。樹木の植栽方法については、第4項第1号から第3号を適用する。

(2) 高木1本を中木5本、中木1本を低木5本に換算することができる。

(3) 規定の樹木の本数に端数が生じた場合、小数第3位以下は切り上げる。

6 屋上に緑化等を行う場合

(1) 屋上とは、建築物の屋根部分で、階段で上ることができる場所で周囲に柵が設置されている場所等、植栽の維持管理が可能な部分をいう。

(2) 緑化等を行う空地の整備方法については、第3項第1号から第6号を適用する。

(3) 緑化等を行う空地の植栽方法については、第4項第1号から第3号を適用する。

(4) 適切な緑化資材を用いる等により地被類で表面を被覆した部分の水平投影面積を、緑化等を行う空地の面積に含めることができる。その場合、第3項第1号は適用しない。

また、ユニット型の屋上緑化資材等を用いる場合は、第3項第1号及び第2号は適用しない。

7 壁面に緑化等を行う場合

(1) 壁面とは、建築物の外壁部分で地上から垂直に設置された側面をいう。

(2) しゅん工時に、壁面が多年生の植物に覆われている部分の合計が垂直方向に1メートル以上となる部分について、その水平投影の延長に1メートルを乗じて得た面積を、緑化等を行う空地の面積に含めることができる。ただし、ツル性木本が水平方向1メートル当たり3株以上植栽され、かつ、垂直方向に1メートル以上連続して覆うことが可能な壁面（誘引施設が設置されている壁面をいう。）は、水平投影の延長に含めることができる。

(3) 緑化等を行う空地の整備方法については、第3項第2号から第6号を適用する。また、ユニット型の壁面緑化資材等を用いる場合は、その資材を壁面と一体的かつ直立して整備すること。

(4) 緑化等を行う空地の植栽方法については、第4項第2号及び第3号を適用する。

【解釈】

1 高木とは植栽が完了した時（以下「完了時」という。）の樹高が3メートル以上、中木とは完了時の樹高が1メートル以上3メートル未満、低木とは完了時の樹高が1メートル未満のものをいう。また、既存の樹木を保存する場合は、完了時の樹高とする。

2 緑化等を行う空地の面積に縁石等の構造物は含まない。

3 建築物の敷地内に商業地域又は近隣商業地域と、それ以外の用途地域が含まれる場合、緑化等を行う空地の面積は、商業地域又は近隣商業地域に含まれる敷地面積の5パーセントとそれ以外の敷地面積の10パーセントを合計した面積以上とする。

4 緑化ブロック等を用いてのり面を緑化する場合は、樹木を適切な密度で植栽し、緑化された部分の水平投影面積を、緑化等を行う空地の面積に含めることができる。

5 高木、中木及び低木に、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類は含まない。

【その他】

1 緑化等の維持管理に関して、都市緑地法に基づく緑地協定の締結を検討してください。

2 本同意基準協議を行い、緑化等の完了までに建築物の建築が完了した場合は、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づき、建築物緑化認定証の取得に努めてください。

3 植栽施設の規格等については、原則として「公園緑地施設標準図集」（横浜市みどり環境局）を準用してください。

4 緑化等の計画が変更になった場合は、速やかに協議を申し出てください。

5 開発事業が完了するまでに緑化等を完了してください。緑化等の工事が完了したときには、緑化しゅん工図、緑化求積図、写真を提出してください。

第2章 開発事業に係る手続

■ 第5号（雨水流出抑制施設）

【解説】

市街化の進展による降雨の流出増に伴い、河道等の整備による浸水被害の防止が困難な状況にあります。このため、河道への負担を増加させない措置が必要な河川流域内において開発事業を行う場合は、開発事業区域内に雨水調整池等の雨水の流出を抑制する施設（以下、「雨水流出抑制施設」という。）を設置することとしています。

【基準】

1 設置する雨水調整池その他の洪水の発生を防止するための雨水流出抑制施設の種類は開発事業区域の面積に応じて次のとおりとする。

(1) 開発事業区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合は、雨水浸透ます及び雨水浸透管とする。

ア 雨水浸透ます：雨水流出抑制施設のうち、ますの底面や側面に浸透孔を有するもの、または浸透性の空隙を有するもので、その底面や側面を砕石で充填し、集水した雨水を地中に浸透させるものをいう。

イ 雨水浸透管：雨水流出抑制施設のうち、有孔または透水性の空隙を有する管の周囲を砕石で充填し、流入した雨水を地中に浸透させるものをいう。

(2) 開発事業区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合は、雨水調整池とする。ただし、雨水流出量を調整するためのオリフィスを有する雨水を一時貯留する施設で雨水調整池以外のもの（以下、「雨水貯留施設」という。）、雨水浸透ます又は雨水浸透管で、市長が雨水調整池と同等の機能を有すると認めるものの設置に代えることができる。

ア 雨水調整池：雨水流出抑制施設のうち、雨水を一時貯留する池構造のもので、雨水流出量を抑制する機能（オリフィス）を有し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式余水吐きが設けられているものをいう。

イ 雨水貯留施設：雨水調整池以外の雨水流出抑制施設のうち、雨水を一時貯留し雨水流出量を抑制する機能（オリフィス）を有し、かつ貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式余水吐きが設けられているものをいう。

(3) 開発事業区域の面積が0.3ヘクタール以上の場合は、雨水調整池とする。

2 雨水流出抑制施設を設置するための施設計画基準は、次のとおりとする。

(1) 雨水調整池及び雨水貯留施設に流入した雨水は自然流下を原則とする。

(2) 雨水流出量は、合理式によるものとし、次式により算定する。

$$Q_p = 1 / 360 \times f \times r \times A$$

Q_p ：雨水流出量（ m^3/sec ）

f ：流出係数

r ：降雨強度（ mm/hr ）

A ：開発事業区域の面積（ ha ）

(3) 開発後流出係数については $f = 0.85$ とする。

(4) 計画対象降雨については、横浜地方気象台の降雨強度～継続時間曲線（以下「確率降雨強度曲線」という）によって求めるものとし、30年確率降雨を使用するものとする。ただし、将来改修計画が30年確率降雨未満の河川流域については10年確率降雨を使用するものとする。

ア 降雨波形は中央集中型降雨波形を用いるものとし、使用する降雨継続時間は24時間とする。

イ 雨水調整池等の対策貯留量を算定するために用いる計画対象降雨の単位時間は、10分単位とする。

ウ 確率降雨強度式は次のとおりとする。なお、10分単位雨量は、別表-1, 2による。

$$30\text{年確率: } r=2,731 / (t^{0.77} + 13.4)$$

$$10\text{年確率: } r=1,452 / (t^{0.70} + 7.5)$$

(5) 対策貯留量の算定

ア 規則第16条第2項に基づく対策貯留量の算定は次により求めるものとする。

$$dv / dt = Q_{in}(t) - Q_{out}(t)$$

$Q_{in}(t)$: 雨水流入量 (m³/sec) : 計画降雨×開発後の流出係数×
(開発事業区域の面積-ウの面積)

$Q_{out}(t)$: 放流量 (m³/sec) : 開発事業区域から放流先となる河川の流域ごとに市長が定めた数値以下とする。

$$[H(t) \leq 1.2D] \quad Q_{out}(t) = c \cdot a^{1/2} \cdot H^{3/2}$$

[1.2D < H(t) < 1.8D] H=1.2D、H=1.8Dの $Q_{out}(t)$ を直線近似

$$[H(t) \geq 1.8D] \quad Q_{out}(t) = c \cdot a \cdot \{2g(H-1/2 \cdot D)\}^{1/2}$$

v : 対策貯留量 (m³)

c、c' : オリフィスの流出係数 c = 0.6、c' = 1.8

a : オリフィスの断面積 (m²)

H(t) : オリフィス底から水面までの高さ (m)

D : オリフィスの径 (m)

g : 重力加速度 (9.8 m/sec²)

t : 時間 (sec)

イ 規則第16条第2項第1号に基づく「河川の流域ごとに市長が定める量」は次のとおりとする。

(単位 : m³/sec/ha)

水系	区域	許容放流量 (1haあたり)
鶴見川	全域	0.059
境川	本川流域	0.020
	柏尾川流域	0.053
帷子川	今井川流域	0.066
	くぬぎ台川流域	0.110
	中堀川流域	0.147
	中堀川合流部～上流部	0.077
宮川	河口～右支川	0.113
	右支川上流	0.065
侍従川	全域	0.073
大岡川	全域	0.037

ウ 対策貯留量の算定にあたって、開発事業区域内に、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年6月20日横浜市条例第47号）第8条（緑地の保存等に関する協定）の規定による協定を締結する緑地がある場合は、その部分の面積を対策貯留量算定にあたっての開発事業区域の面積から除くことができる。

第2章 開発事業に係る手続

エ (5)アにより算定した量に代えて、次表に定める数値に対策貯留量算定のための面積を乗じて得られる容量とすることができる。(次表の開発事業区域の面積は、ウにおける協定区域等の部分を含んだ面積とすること。)

開発事業区域の面積	5ha 以上	0.3ha 以上 5ha 未満	0.1ha 以上 0.3ha 未満
数値	720m ³ /ha	540m ³ /ha	270m ³ /ha

オ 開発事業区域の面積が 0.1 ヘクタール未満の開発事業については、区画ごとに雨水浸透ます及び雨水浸透管を設置する。

(6) 第 18 条第 2 項第 5 号ただし書の規定により、市長が雨水流出抑制施設を設ける必要がないと認める場合は、次のとおりとする。

ア 河川の整備が進捗し、市長が洪水の発生のおそれが軽減したと認める別記 - 1 の区域内に開発事業区域が位置する場合。

イ 従前に完了した開発事業により、当該開発事業区域の面積を考慮した雨水流出抑制施設が設置されている場合。

ウ 開発事業区域の面積 0.1 ヘクタール未満の場合で、雨水浸透ます及び雨水浸透管の設置が不適当と市長が認めた場合。

(7) 雨水浸透ます及び雨水浸透管の設置計画にあたっての配慮すべき事項は、次のとおりとする。

ア 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条に規定する急傾斜地崩壊危険区域へは設置しないこととする。

イ 宅地造成等規制法第 3 条に規定する宅地造成工事規制区域のうち、がけ等のように法面崩壊の危険性が高い区域については設置しないこととする。

ウ 雨水浸透効果が期待できない区域については設置しないこととする。

エ 車道等の沈下の影響が大きい区域については設置しないこととする。

オ アからエまでの区域以外で、法面の安定性が損なわれる区域については設置しないこととする。ただし、安定対策を行い、十分に安定であることが確認された場合には、設置対象区域に含めることができる。

(8) 開発事業区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満の開発事業において、雨水浸透ます又は雨水浸透管を設置する場合は次によるものとする。この場合、基準浸透量については、(社) 雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針 (案)」により計算し、換算貯留量については、設置施設の基準浸透量と空隙量の合算で求めるものとする。

$$Q_f = k_o \times K_f \times 1 \text{ hr} \times C_1 \times C_2$$

Q_f : 設置施設の基準浸透量 (平方メートル/個) C_1 : 影響係数 (地下水位) 0.9

k_o : 土壌飽和透水係数 (m/hr) (当面、算定にあたっては、0.05m/hr とすることができる。) この場合の換算貯留量は別表 - 3 とする。

K_f : 設置施設の比浸透量 (m²) C_2 : 影響係数 (目づまり) 0.9

3 雨水流出抑制施設を設置するための構造基準は、次のとおりとする。

(1) 雨水調整池等には、洪水を処理するための余水吐きを設けることとする。余水吐きは、原則として、100 年に 1 回起こるものと想定される洪水ピーク流量の 1.2 倍とすること。

$$\text{異常洪水量} = 1.2 \times Q_p$$

$$\text{洪水ピーク流量 } Q_p = 1 / 360 \times f \times r \times A$$

f : 流出係数 r : 降雨強度 A : 流域面積 (ha)

(100年確率降雨強度) $r = 4811 / (T^{0.83} + 21.7)$

r : 流達時間内の降雨強度 (100年確率降雨強度式)

T : 流達時間 (min) = 流入時間 + 流下時間 = $T_1 + T_2$

T_1 : 流入時間 (min) $T_1 = 7 \text{ min}$

T_2 : 流下時間 (min) $T_2 = L / W$

W : 洪水伝播速度 (km/hr) $W = 72 \times (H / L)^{0.6}$

H : 標高差 (km) L : 流路延長 (km)

(2) オープン式の雨水調整池の非越流部天端高さは、余水吐きから規定する流量を流下させるのに必要な水位に原則 0.6 メートルを加えるものとする。また、地下式の雨水調整池では、原則 0.3 メートルを加えるものとする。

(3) 放流施設は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の条件を満たす構造とする。

ア 放流孔径 (オリフィス径) は、最大放流量が $0.069 \text{ m}^3/\text{sec/ha}$ を上回らない孔径とする。なお、流木、塵芥等によって閉塞しないよう最小孔径は 3 センチメートルとする。

イ 流入部およびオリフィス部に泥だめを設置しなければならない。

ウ オリフィス及びオリフィス前面に設置するスクリーンの材質は、ステンレス製とし、スクリーンの形状は維持管理用の開閉装置が施され、かつ、必要な厚みのある縦型とし、その高さは、余水吐き越流堰き天端までとする。

エ 放流施設には、ゲート、バルブなどの、水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

オ 放流管は、放流管設計流量に対して、のみ口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。

カ 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水および管外の浸透流の発生を防止できる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

キ 放流施設等の設置については、「横浜市下水道設計標準図」によるものとする。

(4) 流入管から池底までの高さが 0.6 メートルを超える場合には副管を設置する。

(5) 池底部には導水溝を設置する。導水溝底はオリフィス・センターより上に設置する。

(6) 池底部は原則として表面処理をおこなう。

(7) 点検口等、施設の管理上必要な箇所に足掛金物を設置すること。

(8) 土地利用計画上、やむを得ず雨水調整池と駐車場等の機能を兼ねるような表面貯留式の場合は、次の条件を満たす構造とする。

ア U字溝等を併用することにより主たる容量をまかない、雨水貯留部の機能をできる限り損なわない構造とする。

イ 駐車場部分の水深は最大 10 センチメートルを超えないものとする。

ウ 表面は、原則として透水性舗装によるものとする。

(9) 雨水浸透ます及び雨水浸透管は、浸透機能が効果的に発揮されるよう、施設の浸透機能の確保、目詰まり防止等に配慮した構造とする。

4 雨水流出抑制施設の付属施設の基準は、次のとおりとする。

(1) 雨水流出抑制施設には、次の付属施設を設置すること。

ア 開発事業区域の面積が 0.1 ヘクタール以上の場合には、雨水流出抑制施設の概要を明記した本市の定める看板を設置すること。

イ 雨水調整池および雨水貯留施設には、水位観測施設として水位を観測できる水位標を設置すること。

ウ 公衆災害を防ぐための安全対策を講ずること。

第2章 開発事業に係る手続

(2) オープン式の雨水調整池の場合は、次の付属施設を設置すること。

ア 原則、雨水調整池の周囲に管理用通路を設け、転落防止柵を設置すること。また、池底部への斜路または階段を設置すること。

イ 原則、敷地境界にフェンス（エキスパンドまたは縦格子）を設置すること。

(3) 地下式の雨水調整池の場合は、次の付属施設を設置すること。

ア 余水吐き室及び貯留部上部に管理人孔を設置し、維持管理に支障のない構造とすること。また、昇降施設として原則、階段を設けることとし、手すりはステンレス製とすること。

イ 明かりとりまたは照明設備を設置すること。

ウ 原則として柱構造とする。やむを得ず隔壁を設ける場合は、人通口等（横0.6m×縦0.8m以上）を設置し、維持管理に支障のない構造とすること。

エ エアー抜き設備を設置すること。

オ やむを得ず地下空間内へ配管する場合は、余裕高の範囲内について認めるものとし、ステンレス鋼管等によるサヤ管方式を原則とする。

(4) 地下式の雨水貯留施設の場合は、次の付属施設を設置すること。

ア 貯留施設内への土砂等の流入を防ぐため、沈砂施設を設置すること。

イ 貯留施設内に堆積土砂の排出施設を設置し、管理人孔を設置すること。

ウ エアー抜き設備を設置すること。

【その他】

- 1 この条例により設置された雨水調整池および雨水貯留施設については、工事完了後、本市と施設の管理に関する協定を締結し、所有者が管理するものとします。
- 2 この条例により設置された雨水浸透ます及び雨水浸透管は、施設の有する浸透機能を継続的に保持するため、点検・清掃等の適切な維持管理に努めてください。
- 3 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）の規定に該当する行為については、別途許可等が必要となります。

【施行期日】

- 1 施行期日
この基準は、平成25年7月1日から適用する。

【施行期日】

- 1 施行期日
この基準は、平成26年7月1日から適用する。

横浜市開発事業の調整等に関する条例 雨水流出抑制施設の設置基準

～雨水流出抑制施設設置解除区域～

注) 各区町名表示のうち、(一部)と記述されている場合、設置除外区域の境界線が町域を分断しているため、詳細確認が必要です。そのため、別途、下水道河川局河川部河川管理課(協議指導担当)の窓口でご確認ください。

【鶴見区】

朝日町(アサヒチョウ) 1丁目・2丁目
安善町(アンゼンチョウ) 1丁目・2丁目
市場上町(イチバカミチョウ)
市場下町(イチバシモチョウ)
市場西中町(イチバニシナカチョウ)
市場東中町(イチバヒガシナカチョウ)
市場富士見町(イチバフジミチョウ)
市場大和町(イチバヤマトチョウ)
潮田町(ウシタチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
江ヶ崎町(エガサキチョウ)
扇島(オウギシマ)
小野町(オノチョウ)
梶山(カシヤマ)一丁目(一部)
梶山(カシヤマ)二丁目(一部)
上末吉(カミエヨシ)一丁目
上末吉(カミエヨシ)二丁目
上末吉(カミエヨシ)三丁目
上末吉(カミエヨシ)四丁目
上末吉(カミエヨシ)五丁目(一部)
上の宮(カミノミヤ)一丁目
上の宮(カミノミヤ)二丁目(一部)
寛政町(カンセイチョウ)
岸谷(キシヤ)一丁目
岸谷(キシヤ)二丁目
岸谷(キシヤ)三丁目
岸谷(キシヤ)四丁目
北寺尾(キタテラオ)一丁目
北寺尾(キタテラオ)二丁目
北寺尾(キタテラオ)三丁目(一部)
北寺尾(キタテラオ)四丁目(一部)
北寺尾(キタテラオ)六丁目(一部)
北寺尾(キタテラオ)七丁目(一部)
駒岡(コマカ)一丁目(一部)
駒岡(コマカ)三丁目(一部)
駒岡(コマカ)四丁目(一部)
栄町通(カキチョウドリ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
汐入町(シオイリチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目
獅子ヶ谷(シカガヤ)一丁目(一部)
獅子ヶ谷(シカガヤ)三丁目(一部)
下野谷町(シタノヤチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
尻手(シッテ)一丁目

第2章 開発事業に係る手続

【鶴見区の続き】

尻手(シッテ)二丁目

尻手(シッテ)三丁目

下末吉(シモスエヨシ)一丁目

下末吉(シモスエヨシ)二丁目

下末吉(シモスエヨシ)三丁目

下末吉(シモスエヨシ)四丁目

下末吉(シモスエヨシ)五丁目

下末吉(シモスエヨシ)六丁目

末広町(スエヒロチョウ) 1丁目・2丁目

菅沢町(スカサチチョウ)

諏訪坂(スワカ)

大黒町(オオクワチョウ)

大黒ふ頭(オオクワフウ)

大東町(オオトウチョウ)

佃野町(ツクノチョウ)

鶴見(ツルミ)一丁目

鶴見(ツルミ)二丁目

鶴見中央(ツルミチュウオウ)一丁目

鶴見中央(ツルミチュウオウ)二丁目

鶴見中央(ツルミチュウオウ)三丁目

鶴見中央(ツルミチュウオウ)四丁目

鶴見中央(ツルミチュウオウ)五丁目

寺谷(テラヤ)一丁目

寺谷(テラヤ)二丁目

豊岡町(トヨオカチョウ)

仲通(ナカトウ) 1丁目・2丁目・3丁目

生麦(ナマヅキ)一丁目

生麦(ナマヅキ)二丁目

生麦(ナマヅキ)三丁目

生麦(ナマヅキ)四丁目

生麦(ナマヅキ)五丁目

馬場(ババ)一丁目

馬場(ババ)二丁目

馬場(ババ)三丁目

馬場(ババ)四丁目(一部)

馬場(ババ)五丁目(一部)

馬場(ババ)六丁目(一部)

馬場(ババ)七丁目(一部)

浜町(ハマチョウ) 1丁目・2丁目

東寺尾(ヒガシテラオ)一丁目

東寺尾(ヒガシテラオ)二丁目

東寺尾(ヒガシテラオ)三丁目

東寺尾(ヒガシテラオ)四丁目

東寺尾(ヒガシテラオ)五丁目

東寺尾(ヒガシテラオ)六丁目

東寺尾北台(ヒガシテラオキタダイ)

東寺尾中台(ヒガシテラオナカダイ)

東寺尾東台(ヒガシテラオヒガシダイ)

平安町(ヘイアンチョウ) 1丁目・2丁目

弁天町(ヘンテンチョウ)

本町通(ホンチョウトウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

三ツ池公園(ミツイケコウエン)(一部)

向井町(ムカイチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

【鶴見区の続き】

元宮(モトミヤ)一丁目
 元宮(モトミヤ)二丁目
 矢向(ヤコウ)一丁目
 矢向(ヤコウ)二丁目
 矢向(ヤコウ)三丁目
 矢向(ヤコウ)四丁目
 矢向(ヤコウ)五丁目
 矢向(ヤコウ)六丁目

【神奈川区】

青木町(アキキョウ)
 旭ヶ丘(アサヒガカ)
 出田町(イズタチョウ)
 泉町(イズミチョウ)
 入江(イレエ)一丁目
 入江(イレエ)二丁目
 浦島丘(ウラシマカ)
 浦島町(ウラシマチョウ)
 恵比須町(エビスチョウ)
 大口通(オウグチトウ)
 大口仲町(オウグチナカマチ)
 大野町(オノチョウ)
 片倉(カタクラ)一丁目(一部)
 片倉(カタクラ)二丁目(一部)
 片倉(カタクラ)三丁目(一部)
 片倉(カタクラ)五丁目(一部)
 神奈川(カナガワ)一丁目
 神奈川(カナガワ)二丁目
 神奈川本町(カナガワホンチョウ)
 上反町(カミタンマチ) 1丁目・2丁目
 神之木台(カミノキダイ)
 神之木町(カミノキチョウ)
 亀住町(カメズミチョウ)
 神大寺(カンダイジ)一丁目
 神大寺(カンダイジ)二丁目
 神大寺(カンダイジ)三丁目
 神大寺(カンダイジ)四丁目(一部)
 桐畑(キリハタケ)
 金港町(キンコウチョウ)
 栗田谷(クリタヤ)
 幸ヶ谷(コウガヤ)
 子安台(コヤスタイ)一丁目
 子安台(コヤスタイ)二丁目
 子安通(コヤストウ) 1丁目・2丁目・3丁目
 斎藤分町(サイトウブンチョウ)
 栄町(サカエチョウ)
 沢渡(サワタリ)
 三枚町(サンマイチョウ) (一部)
 白幡上町(シラハタカミチョウ)
 白幡町(シラハタチョウ)
 白幡仲町(シラハタナカチョウ)
 白幡西町(シラハタニシチョウ)
 白幡東町(シラハタヒガシチョウ)

第2章 開発事業に係る手続

【神奈川区の続き】

白幡南町(シラハタミナチヨウ)
白幡向町(シラハタムカチヨウ)
新浦島町(シウラシマチヨウ) 1丁目・2丁目
新子安(シコヤス)一丁目
新子安(シコヤス)二丁目
新町(シマチ)
鈴繁町(スズシゲチヨウ)
台町(ダイマチ)
高島台(タカシマダイ)
宝町(タカラチヨウ)
立町(タテマチ)
反町(タンマチ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
千若町(チカチヨウ) 1丁目・2丁目・3丁目
鶴屋町(ツルヤチヨウ) 1丁目・2丁目・3丁目
富家町(トミヤチヨウ)
鳥越(トリゴエ)
中丸(ナカマル)
七島町(ナシマチヨウ)
西大口(ニシオウグチ)
西神奈川(ニシカナガリ)一丁目
西神奈川(ニシカナガリ)二丁目
西神奈川(ニシカナガリ)三丁目
西寺尾(ニシテラオ)一丁目
西寺尾(ニシテラオ)二丁目
西寺尾(ニシテラオ)三丁目
西寺尾(ニシテラオ)四丁目
二本榎(ニホンエノキ)
白楽(ハクラク)
羽沢町(ハサヅチヨウ) (一部)
橋本町(ハシモトチヨウ) 1丁目・2丁目・3丁目
東神奈川(ヒガシカナガリ)一丁目
東神奈川(ヒガシカナガリ)二丁目
平川町(ヒラカワチヨウ)
広台太田町(ヒロダイオオタマチ)
二ツ谷町(フタツヤチヨウ)
星野町(ホシノチヨウ)
松ヶ丘(マツガオカ)
松見町(マツミチヨウ) 1丁目・2丁目・3丁目(一部)・4丁目(一部)
松本町(マツモトチヨウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目・6丁目
瑞穂町(ミズホチヨウ)
三ツ沢上町(ミツザウカミマチ)
三ツ沢下町(ミツザウシモマチ)
三ツ沢中町(ミツザウナカマチ)
三ツ沢西町(ミツザウニシマチ)
三ツ沢東町(ミツザウヒガシマチ)
三ツ沢南町(ミツザウミナマチ)
守屋町(モリヤチヨウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
山内町(ヤマノウチチヨウ)
六角橋(ロッカクハシ)一丁目
六角橋(ロッカクハシ)二丁目
六角橋(ロッカクハシ)三丁目
六角橋(ロッカクハシ)四丁目
六角橋(ロッカクハシ)五丁目

【神奈川区の続き】

六角橋(ロッカハシ)六丁目

【西区】

全域解除区域

【中区】

全域解除区域

【南区】

井土ヶ谷上町(イトガヤミマチ)

井土ヶ谷下町(イトガヤシマチ)

井土ヶ谷中町(イトガヤカマチ)

浦舟町(ウラフネチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目

永楽町(エイラクチョウ) 1丁目・2丁目

榎町(エノキチョウ) 1丁目・2丁目

大岡(オオカ)一丁目

大岡(オオカ)二丁目

大岡(オオカ)三丁目

大岡(オオカ)四丁目

大岡(オオカ)五丁目

大橋町(オハシチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目

庚台(カエダエ)

唐沢(カラサリ)

共進町(キョウシンチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目

弘明寺町(クミョウジチョウ)

山王町(ヤマノウヂチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目

山谷(ヤンヤ)

清水ヶ丘(シミスガカ)

宿町(シュクチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

白金町(シロガネチョウ) 1丁目・2丁目

白妙町(シロタエチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目

新川町(シンカワチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目

高砂町(タカサゴチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目

高根町(タカネチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

通町(トリチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

中里(ナカサト)一丁目

中里(ナカサト)二丁目

中里(ナカサト)三丁目

中里(ナカサト)四丁目

中里町(ナカサトチョウ)

中島町(ナカシマチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

永田北(カキタ)一丁目(一部)

永田北(カキタ)二丁目

永田北(カキタ)三丁目(一部)

永田山王台(カキタヤマノウヂエ)

永田台(カキタエ)

永田東(カキタヒガシ)一丁目

永田東(カキタヒガシ)二丁目

永田東(カキタヒガシ)三丁目(一部)

永田南(カキタミナミ)一丁目

永田南(カキタミナミ)二丁目

永田みなみ台(カキタミナミエ)

中村町(ナカムラチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目

第2章 開発事業に係る手続

【南区の続き】

西中町(ニシナカチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
八幡町(ハチマンチョウ)
花之木町(ハナノキチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目
日枝町(ヒエチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目
東蒔田町(ヒガシマイトマチ)
伏見町(フシミチョウ)
二葉町(フタハチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
平楽(ヘイラク)
別所(ベッショ)一丁目
別所(ベッショ)二丁目
別所(ベッショ)三丁目
別所(ベッショ)四丁目(一部)
別所(ベッショ)五丁目
別所(ベッショ)六丁目
別所(ベッショ)七丁目
別所中里台(ベッショナカサトダ)イ
堀ノ内町(ホリノウチョウ) 1丁目・2丁目
蒔田町(マイトチョウ)
前里町(マエサトチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
真金町(マカネチョウ) 1丁目・2丁目
万世町(マンセイチョウ) 1丁目・2丁目
南太田(ミナモト)一丁目
南太田(ミナモト)二丁目
南太田(ミナモト)三丁目
南太田(ミナモト)四丁目
南吉田町(ミナヨシダチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目
三春台(ミハルダ)イ
宮元町(ミヤモトチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目
六ツ川 (ムツカ) 一丁目
六ツ川 (ムツカ) 二丁目
六ツ川 (ムツカ) 三丁目(一部)
六ツ川 (ムツカ) 四丁目(一部)
睦町(ムツチョウ) 1丁目・2丁目
吉野町(ヨシノチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目
若宮町(ワカミヤチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目・4丁目

【港南区】

大久保(オクボ)一丁目
大久保(オクボ)二丁目
大久保(オクボ)三丁目(一部)
上大岡西(カミオガニシ)一丁目
上大岡西(カミオガニシ)二丁目
上大岡西(カミオガニシ)三丁目
上大岡東(カミオガニガシ)一丁目
上大岡東(カミオガニガシ)二丁目
上大岡東(カミオガニガシ)三丁目
港南(コウナン)一丁目
港南(コウナン)二丁目(一部)
港南(コウナン)三丁目(一部)
港南(コウナン)四丁目
港南(コウナン)五丁目
港南(コウナン)六丁目
港南台(コウナンダ)イ一丁目

【港南区の続き】

港南台(コウナンダ イ)二丁目
 港南台(コウナンダ イ)三丁目
 港南台(コウナンダ イ)四丁目
 港南台(コウナンダ イ)五丁目
 港南台(コウナンダ イ)六丁目
 港南台(コウナンダ イ)七丁目
 港南台(コウナンダ イ)八丁目(一部)
 港南台(コウナンダ イ)九丁目(一部)
 港南中央通(コウナンチュウウツトオリ)
 最戸(サイト)一丁目
 最戸(サイト)二丁目
 笹下(ササゲ)一丁目
 笹下(ササゲ)二丁目
 笹下(ササゲ)三丁目
 笹下(ササゲ)四丁目
 笹下(ササゲ)五丁目
 笹下(ササゲ)六丁目
 笹下(ササゲ)七丁目
 芹が谷(セリガヤ)一丁目(一部)
 野庭町(ノハチヨウ) (一部)
 東芹が谷(ヒガセリガヤ) (一部)
 東永谷(ヒガシカヤ)一丁目(一部)
 日野(ヒノ)一丁目
 日野(ヒノ)二丁目(一部)
 日野(ヒノ)三丁目(一部)
 日野(ヒノ)四丁目
 日野(ヒノ)五丁目
 日野(ヒノ)六丁目(一部)
 日野(ヒノ)七丁目
 日野(ヒノ)八丁目
 日野(ヒノ)九丁目(一部)
 日野中央(ヒノチュウウ)一丁目
 日野中央(ヒノチュウウ)二丁目
 日野中央(ヒノチュウウ)三丁目
 日野南(ヒノミナミ)一丁目
 日野南(ヒノミナミ)二丁目
 日野南(ヒノミナミ)三丁目
 日野南(ヒノミナミ)四丁目
 日野南(ヒノミナミ)五丁目(一部)
 日野南(ヒノミナミ)六丁目(一部)

【保土ヶ谷区】

新井町(アライヨウ) (一部)
 岩井町(イワイヨウ) (一部)
 岡沢町(オカザワヨウ)
 釜台町(カマダ イヨウ) (一部)
 鎌谷町(カマヤヨウ)
 上菅田町(カミスケ タヨウ) (一部)
 上星川(カミホカワ)一丁目(一部)
 上星川(カミホカワ)二丁目(一部)
 上星川(カミホカワ)三丁目
 狩場町(カリバチヨウ) (一部)
 川島町(カワシマヨウ) (一部)

第2章 開発事業に係る手続

【保土ケ谷区の続き】

川辺町(カハベチョウ)
神戸町(コウトチョウ) (一部)
坂本町(サカモトチョウ)
桜ヶ丘(サクラカヒ)一丁目(一部)
桜ヶ丘(サクラカヒ)二丁目(一部)
新桜ヶ丘(シンサクラカヒ)二丁目(一部)
瀬戸ヶ谷町(セトガヤチョウ)(一部)
月見台(ツキミダイ)(一部)
天王町(テンノウチョウ) 1丁目・2丁目(一部)
常盤台(トキワダイ)(一部)
西久保町(ニシクボチョウ)(一部)
西谷町(ニシヤマチ)(一部)
花見台(ハナミダイ)(一部)
東川島町(ヒガシカワシマチョウ) (一部)
仏向町(ブツコウチョウ)(一部)
星川(ホシガハ)一丁目
星川(ホシガハ)二丁目
星川(ホシガハ)三丁目
峰岡町(ミネオカチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目
峰沢町(ミネサワチョウ)(一部)
宮田町(ミヤタチョウ) 1丁目・2丁目・3丁目
明神台(メイジンダイ)
和田(ワダ)一丁目
和田(ワダ)二丁目

【旭区】

市沢町(イチサワチョウ) (一部)
川島町(カワシマチョウ) (一部)
左近山(サコノヤマ) (一部)
白根(シラネ)一丁目(一部)
白根(シラネ)二丁目(一部)
白根(シラネ)七丁目(一部)
白根(シラネ)八丁目(一部)
鶴ヶ峰(ツルガミネ)二丁目(一部)
中白根(ナカシラネ)四丁目(一部)
西川島町(ニシカワシマチョウ) (一部)

【磯子区】

磯子(イソゴ)一丁目
磯子(イソゴ)二丁目
磯子(イソゴ)三丁目
磯子(イソゴ)四丁目
磯子(イソゴ)五丁目
磯子(イソゴ)六丁目
磯子(イソゴ)七丁目
磯子(イソゴ)八丁目
磯子台(イソゴダイ)
鳳町(オトリチョウ)
岡村(オカムラ)一丁目
岡村(オカムラ)二丁目
岡村(オカムラ)三丁目
岡村(オカムラ)四丁目
岡村(オカムラ)五丁目

【磯子区の続き】

岡村(オカムラ)六丁目
 岡村(オカムラ)七丁目
 岡村(オカムラ)八丁目
 上町(カミチョウ)
 上中里町(カミナガサトチョウ)(一部)
 栗木(クリキ)一丁目
 栗木(クリキ)二丁目
 栗木(クリキ)三丁目(一部)
 坂下町(サカシタチョウ)
 汐見台(シオミダ イ) 1 丁目・2 丁目・3 丁目
 下町(シメチョウ)
 新磯子町(シイソゴチョウ)
 新杉田町(シンスギタチョウ)
 新中原町(シナカハラチョウ)
 新森町(シメリチョウ)
 杉田(スギタ)一丁目
 杉田(スギタ)二丁目
 杉田(スギタ)三丁目
 杉田(スギタ)四丁目
 杉田(スギタ)五丁目
 杉田(スギタ)六丁目
 杉田(スギタ)七丁目
 杉田(スギタ)八丁目
 杉田(スギタ)九丁目(一部)
 杉田坪呑(スギタツボノミ)
 滝頭(タキガシラ)一丁目
 滝頭(タキガシラ)二丁目
 滝頭(タキガシラ)三丁目
 田中(タカ)一丁目
 田中(タカ)二丁目
 中浜町(ナカハマチョウ)
 中原(ナカハラ)一丁目
 中原(ナカハラ)二丁目
 中原(ナカハラ)三丁目
 中原(ナカハラ)四丁目
 西町(ニシチョウ)
 馬場町(ババチョウ)
 原町(ハラマチ)
 東町(ヒガシチョウ)
 久木町(ヒサキチョウ)
 氷取沢町(ヒトリサヅチョウ)(一部)
 広地町(ヒロチチョウ)
 丸山(マルヤマ)一丁目
 丸山(マルヤマ)二丁目
 峰町(ミネチョウ)(一部)
 森(モリ)一丁目
 森(モリ)二丁目
 森(モリ)三丁目
 森(モリ)四丁目
 森(モリ)五丁目
 森(モリ)六丁目
 森が丘(モリガカ)一丁目
 森が丘(モリガカ)二丁目

第2章 開発事業に係る手続

【磯子区の続き】

洋光台(ヨウコウダ^イ)一丁目
洋光台(ヨウコウダ^イ)二丁目
洋光台(ヨウコウダ^イ)三丁目
洋光台(ヨウコウダ^イ)四丁目
洋光台(ヨウコウダ^イ)五丁目
洋光台(ヨウコウダ^イ)六丁目(一部)

【金沢区】

朝比奈町(アサヒナチョウ)(一部)
海の公園(ウミノコウエン)
大川(オオカ) (一部)
乙舳町(オットモチョウ)
片吹(カタフキ)(一部)
金沢町(カナザ^リチョウ)(一部)
釜利谷東(カマリヤヒガ^シ)二丁目(一部)
釜利谷東(カマリヤヒガ^シ)三丁目(一部)
釜利谷東(カマリヤヒガ^シ)四丁目(一部)
幸浦(サチウ)一丁目
幸浦(サチウ)二丁目
柴町(シハ^チョウ)
昭和町(ショウワチョウ)
白帆(シラホ)
洲崎町(スサキチョウ)
瀬戸(セト)(一部)
大道(ダ^イドウ)一丁目(一部)
大道(ダ^イドウ)二丁目(一部)
泥亀(デ^イケ)一丁目(一部)
泥亀(デ^イケ)二丁目
寺前(テラマエ)一丁目
寺前(テラマエ)二丁目
富岡西(トミオカニシ)一丁目
富岡西(トミオカニシ)二丁目
富岡西(トミオカニシ)三丁目
富岡西(トミオカニシ)四丁目
富岡西(トミオカニシ)五丁目
富岡西(トミオカニシ)六丁目
富岡西(トミオカニシ)七丁目
富岡東(トミオカヒガ^シ)一丁目
富岡東(トミオカヒガ^シ)二丁目
富岡東(トミオカヒガ^シ)三丁目
富岡東(トミオカヒガ^シ)四丁目
富岡東(トミオカヒガ^シ)五丁目
富岡東(トミオカヒガ^シ)六丁目
鳥浜町(トリハマチョウ)
長浜(ナガハマ)(一部)
長浜(ナガハマ)一丁目
長浜(ナガハマ)二丁目(一部)
並木(ナミキ)一丁目
並木(ナミキ)二丁目
並木(ナミキ)三丁目
西柴(ニシハ^シ)一丁目(一部)
西柴(ニシハ^シ)二丁目(一部)
西柴(ニシハ^シ)四丁目(一部)

【金沢区の続き】

能見台(ノウケンタ^イ)一丁目
 能見台(ノウケンタ^イ)二丁目
 能見台(ノウケンタ^イ)三丁目
 能見台(ノウケンタ^イ)四丁目
 能見台(ノウケンタ^イ)五丁目(一部)
 能見台(ノウケンタ^イ)六丁目(一部)
 能見台通(ノウケンタ^イト^リ)
 能見台東(ノウケンタ^イヒガ^シ)
 能見台森(ノウケンタ^イイ^リ)(一部)
 野島町(ノジマ^{チョウ})
 八景島(ハツケジマ)
 東朝比奈(ヒガシアサヒナ)一丁目(一部)
 東朝比奈(ヒガシアサヒナ)三丁目(一部)
 平潟町(ヒラガタ^{チョウ})
 福浦(フクウラ)一丁目
 福浦(フクウラ)二丁目
 福浦(フクウラ)三丁目
 堀口(ホリグチ)
 町屋町(マチヤ^{チョウ})
 六浦(ムツウラ)一丁目
 六浦(ムツウラ)二丁目(一部)
 六浦(ムツウラ)三丁目(一部)
 六浦(ムツウラ)四丁目
 六浦(ムツウラ)五丁目(一部)
 六浦東(ムツウラヒガ^シ)一丁目
 六浦東(ムツウラヒガ^シ)二丁目(一部)
 六浦東(ムツウラヒガ^シ)三丁目(一部)
 六浦南(ムツウラミナミ)一丁目(一部)
 六浦南(ムツウラミナミ)二丁目(一部)
 谷津町(ヤツ^{チョウ})(一部)
 柳町(ヤナギ^{チョウ})

【港北区】

菊名(キクナ)一丁目(一部)
 菊名(キクナ)二丁目(一部)
 菊名(キクナ)三丁目(一部)
 菊名(キクナ)四丁目(一部)
 菊名(キクナ)五丁目(一部)
 篠原台町(シノハラダ^イマチ)
 篠原町(シノハラ^{チョウ})(一部)
 篠原西町(シノハラニシ^{チョウ})(一部)
 篠原東(シノハラヒガ^シ)一丁目(一部)
 篠原東(シノハラヒガ^シ)二丁目(一部)
 仲手原(ナカテハラ)一丁目(一部)
 仲手原(ナカテハラ)二丁目(一部)

【緑区】

解除区域なし

【青葉区】

解除区域なし

第2章 開発事業に係る手続

【都筑区】

解除区域なし

【戸塚区】

解除区域なし

【栄区】

上郷町(カミコウチョウ)(一部)

【泉区】

解除区域なし

【瀬谷区】

解除区域なし

別表-1

●計画対象降雨（30年確率）

時	分	降雨量 (mm/hr)	時	分	降雨量 (mm/hr)	時	分	降雨量 (mm/hr)	時	分	降雨量 (mm/hr)
0	0-10	2.6	6	0-10	4.7	12	0-10	91.4	18	0-10	4.5
	10-20	2.6		10-20	4.8		10-20	55.8		10-20	4.4
	20-30	2.6		20-30	4.9		20-30	40.5		20-30	4.3
	30-40	2.7		30-40	5.1		30-40	31.9		30-40	4.2
	40-50	2.7		40-50	5.2		40-50	26.4		40-50	4.1
	50-60	2.7		50-60	5.3		50-60	22.5		50-60	4.1
1	0-10	2.8	7	0-10	5.5	13	0-10	19.7	19	0-10	4.0
	10-20	2.8		10-20	5.7		10-20	17.5		10-20	3.9
	20-30	2.9		20-30	5.9		20-30	15.7		20-30	3.8
	30-40	2.9		30-40	6.0		30-40	14.3		30-40	3.8
	40-50	2.9		40-50	6.3		40-50	13.2		40-50	3.7
	50-60	3.0		50-60	6.5		50-60	12.2		50-60	3.6
2	0-10	3.0	8	0-10	6.7	14	0-10	11.3	20	0-10	3.6
	10-20	3.1		10-20	7.0		10-20	10.6		10-20	3.5
	20-30	3.1		20-30	7.3		20-30	10.0		20-30	3.4
	30-40	3.2		30-40	7.6		30-40	9.4		30-40	3.4
	40-50	3.2		40-50	7.9		40-50	8.9		40-50	3.3
	50-60	3.3		50-60	8.3		50-60	8.5		50-60	3.3
3	0-10	3.3	9	0-10	8.7	15	0-10	8.1	21	0-10	3.2
	10-20	3.4		10-20	9.2		10-20	7.7		10-20	3.2
	20-30	3.4		20-30	9.7		20-30	7.4		20-30	3.1
	30-40	3.5		30-40	10.3		30-40	7.1		30-40	3.1
	40-50	3.5		40-50	11.0		40-50	6.8		40-50	3.0
	50-60	3.6		50-60	11.7		50-60	6.6		50-60	3.0
4	0-10	3.7	10	0-10	12.7	16	0-10	6.4	22	0-10	3.0
	10-20	3.7		10-20	13.7		10-20	6.1		10-20	2.9
	20-30	3.8		20-30	15.0		20-30	5.9		20-30	2.9
	30-40	3.9		30-40	16.6		30-40	5.8		30-40	2.8
	40-50	3.9		40-50	18.5		40-50	5.6		40-50	2.8
	50-60	4.0		50-60	21.0		50-60	5.4		50-60	2.8
5	0-10	4.1	11	0-10	24.3	17	0-10	5.3	23	0-10	2.7
	10-20	4.2		10-20	28.9		10-20	5.1		10-20	2.7
	20-30	4.3		20-30	35.7		20-30	5.0		20-30	2.7
	30-40	4.4		30-40	46.9		30-40	4.9		30-40	2.6
	40-50	4.5		40-50	69.1		40-50	4.7		40-50	2.6
	50-60	4.6		50-60	141.6		50-60	4.6		50-60	2.6

中央集中左右型ハイトグラフ

降雨強度式

$$I = \frac{2,731}{t^{0.77} + 13.4}$$

●計画対象降雨（10年確率）

時	分	降雨量 (mm/hr)	時	分	降雨量 (mm/hr)	時	分	降雨量 (mm/hr)	時	分	降雨量 (mm/hr)
0	0-10	2.8	6	0-10	4.8	12	0-10	69.6	18	0-10	4.6
	10-20	2.9		10-20	4.9		10-20	42.4		10-20	4.5
	20-30	2.9		20-30	5.0		20-30	31.4		20-30	4.5
	30-40	2.9		30-40	5.1		30-40	25.3		30-40	4.4
	40-50	3.0		40-50	5.2		40-50	21.3		40-50	4.3
	50-60	3.0		50-60	5.4		50-60	18.5		50-60	4.2
1	0-10	3.0	7	0-10	5.5	13	0-10	16.5	19	0-10	4.1
	10-20	3.1		10-20	5.6		10-20	14.9		10-20	4.1
	20-30	3.1		20-30	5.8		20-30	13.6		20-30	4.0
	30-40	3.1		30-40	6.0		30-40	12.5		30-40	3.9
	40-50	3.2		40-50	6.1		40-50	11.6		40-50	3.9
	50-60	3.2		50-60	6.3		50-60	10.9		50-60	3.8
2	0-10	3.3	8	0-10	6.5	14	0-10	10.2	20	0-10	3.8
	10-20	3.3		10-20	6.7		10-20	9.7		10-20	3.7
	20-30	3.3		20-30	7.0		20-30	9.2		20-30	3.7
	30-40	3.4		30-40	7.2		30-40	8.7		30-40	3.6
	40-50	3.4		40-50	7.5		40-50	8.3		40-50	3.6
	50-60	3.5		50-60	7.8		50-60	8.0		50-60	3.5
3	0-10	3.5	9	0-10	8.2	15	0-10	7.7	21	0-10	3.5
	10-20	3.6		10-20	8.5		10-20	7.4		10-20	3.4
	20-30	3.6		20-30	9.0		20-30	7.1		20-30	3.4
	30-40	3.7		30-40	9.4		30-40	6.9		30-40	3.3
	40-50	3.7		40-50	9.9		40-50	6.6		40-50	3.3
	50-60	3.8		50-60	10.6		50-60	6.4		50-60	3.2
4	0-10	3.9	10	0-10	11.2	16	0-10	6.2	22	0-10	3.2
	10-20	3.9		10-20	12.1		10-20	6.0		10-20	3.2
	20-30	4.0		20-30	13.0		20-30	5.9		20-30	3.1
	30-40	4.0		30-40	14.2		30-40	5.7		30-40	3.1
	40-50	4.1		40-50	15.6		40-50	5.6		40-50	3.1
	50-60	4.2		50-60	17.4		50-60	5.4		50-60	3.0
5	0-10	4.3	11	0-10	19.8	17	0-10	5.3	23	0-10	3.0
	10-20	4.3		10-20	23.1		10-20	5.2		10-20	3.0
	20-30	4.4		20-30	27.9		20-30	5.1		20-30	2.9
	30-40	4.5		30-40	35.9		30-40	4.9		30-40	2.9
	40-50	4.6		40-50	52.2		40-50	4.8		40-50	2.9
	50-60	4.7		50-60	116.0		50-60	4.7		50-60	2.8

中央集中左右型ハイエトグラフ
降雨強度式

$$I = \frac{1,452}{t^{0.70} + 7.5}$$

「横浜市開発事業の調整等に関する条例」第18条第2項第5号の【基準】に規定する雨水流出抑制施設の「雨水浸透ます及び雨水浸透管の換算貯留量」は以下の通りとします。

(換算貯留量の算定にあたり k_0 を0.05m/hrとした場合)

なお、これによらない場合は、別途、計算により求めるものとします。

別表-3

●施設の換算貯留量

種 別	ます径	h (m)	K_f 値 比浸透量 (m^2)	空隙貯留量 (m^3)	k_0 飽和透水係数 (m/hr)	浸透時間 (hr)	浸透量 (m^3 /個)	換算貯留量 (m^3 /個)
雨水浸透ます 設計空隙率40%	φ 300	0.15	3.70	0.0540	0.05	1.0	0.150	0.20
	φ 300	0.20	3.99	0.0606	0.05	1.0	0.161	0.22
	φ 300	0.25	4.28	0.0673	0.05	1.0	0.174	0.24
	φ 300	0.30	4.59	0.0740	0.05	1.0	0.186	0.26
	φ 300	0.35	4.90	0.0807	0.05	1.0	0.198	0.28
	φ 300	0.40	5.21	0.0873	0.05	1.0	0.211	0.30
	φ 360	0.15	4.02	0.0669	0.05	1.0	0.163	0.23
	φ 360	0.20	4.33	0.0755	0.05	1.0	0.175	0.25
	φ 360	0.25	4.65	0.0841	0.05	1.0	0.188	0.27
	φ 360	0.30	4.97	0.0927	0.05	1.0	0.201	0.29
	φ 360	0.35	5.30	0.1013	0.05	1.0	0.215	0.32
	φ 360	0.40	5.64	0.1099	0.05	1.0	0.228	0.34
	φ 450	0.15	5.80	0.1438	0.05	1.0	0.235	0.38
	φ 450	0.20	6.20	0.1609	0.05	1.0	0.251	0.41
	φ 450	0.25	6.61	0.1780	0.05	1.0	0.268	0.45
	φ 450	0.30	7.03	0.1951	0.05	1.0	0.285	0.48
φ 450	0.35	7.45	0.2123	0.05	1.0	0.302	0.51	
φ 450	0.40	7.89	0.2294	0.05	1.0	0.319	0.55	
接続雨水浸透ます	φ 450	0.25	5.47	0.1398	0.05	1.0	0.221	0.36

※雨水浸透ますについては、「横浜市排水設備要覧」参照

※接続雨水浸透ますについては、「横浜市下水道設計標準図」参照

種 別	W (m)	H (m)	K_f 値 比浸透量 (m^2)	空隙貯留量 (m^3)	k_0 飽和透水係数 (m/hr)	浸透時間 (hr)	浸透量 (m^3 /m)	換算貯留量 (m^3 /m)	
浸透管 設計空隙率40%	φ 100	0.30	0.40	2.32	0.0527	0.05	1.0	0.094	0.15
	φ 100	0.30	0.45	2.47	0.0587	0.05	1.0	0.100	0.16
	φ 100	0.40	0.40	2.45	0.0687	0.05	1.0	0.099	0.17
	φ 100	0.40	0.45	2.60	0.0767	0.05	1.0	0.105	0.18
	φ 150	0.35	0.45	2.54	0.0736	0.05	1.0	0.103	0.18
	φ 150	0.35	0.50	2.69	0.0806	0.05	1.0	0.109	0.19
	φ 150	0.45	0.45	2.67	0.0916	0.05	1.0	0.108	0.20
	φ 150	0.45	0.50	2.83	0.1006	0.05	1.0	0.114	0.22
	φ 200	0.40	0.50	2.76	0.0988	0.05	1.0	0.112	0.21
	φ 200	0.40	0.55	2.91	0.1068	0.05	1.0	0.118	0.22
	φ 200	0.50	0.50	2.89	0.1188	0.05	1.0	0.117	0.24
	φ 200	0.50	0.55	3.05	0.1288	0.05	1.0	0.123	0.25

第2章 開発事業に係る手続

■ 第6号（遊水池等）

【解説】

開発行為では開発許可の基準で、開発区域周辺の排水施設の整備状況が充分でない場合に、その周辺で溢水を発生させないために、開発区域内に排水を一時貯留する施設の設置を求めています。開発行為を伴わない開発事業についても開発許可の基準と同様に、開発事業区域内からの下水の排出によって公共下水道等への流入に支障をきたさないよう、また、開発事業区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で排水施設を適当に配置するとともに、放流先周辺で溢水が生じる恐れがある場合には、雨水を一時貯留する遊水池その他の適当な施設を整備することとしています。

【基準】

- 1 排水施設計画の基本的要件は次のとおりとする。
 - (1) 開発事業区域内の排水施設の計画にあたっては、開発事業区域及びその周辺の土地の地形、地盤の性質を勘案し集水区域を策定して、これに基づき当該排水施設の規模、構造及び能力を設定しなければならない。
 - (2) 開発事業区域内の排水施設は、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域（以下「下水道・排水路等」という。）に接続していること。また、排水施設の接続にあたっては、下水道・排水路等の施設の管理者に同意を得るものとする。

なお、排水施設が私有地等を経由して下水道・排水路等に接続する場合は、土地所有者の同意を得るように努めること。
 - (3) 下水道法第4条第1項の認可を受けた区域（以下「下水道事業認可区域」という。）の下水の排除方式は、原則として、接続する下水道・排水路等に至るまで分流式を採用しなければならない。

なお、開発事業区域が本市下水道計画上の合流区域内であり、かつ、遊水池その他の適当な施設（以下「遊水池等」という。）が設置されない場合は合流式とすることができる。
 - (4) 下水道事業認可区域以外の区域の排水施設の計画については、地盤、土地利用等を勘案し、下水道事業認可区域に準じるものとする。
- 2 排水設備の設置方法及び構造等は、公共の用に供する排水施設に準じて定めるとともに、下水道法施行令第8条（排水設備の設置及び構造の技術上の基準）、横浜市下水道条例第3条（排水設備の接続方法）及び同条例施行規則第3条、第4条（排水設備の技術上の基準及び施工方法）の規定に基づいて設置すること。また、排水施設を本市に帰属する場合は、以下の3から5までに基づき設置すること。
- 3 開発事業区域内の下水量の算定は次のとおりとする。

(1) 計画汚水量の算定

計画汚水量は生活污水、営業汚水、工場排水（一般工場排水、特定排水）、地下水及び水路等排水に区分される。計画汚水量は次により算定する。

ア 生活污水量

汚水管渠、合流管渠の生活污水量の算定は、次の Q_{s1} 及び Q_{s2} の大なるものを使用すること。

$$Q_{s1} = \sum [5.440 \times 10^{-6} (\text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{人}) \times \text{用途地域別計画人口密度標準値}(\text{人}/\text{ha}) \\ \times \text{用途地域別排水面積}(\text{ha})]$$

$$Q_{s2} = 5.440 \times 10^{-6} (\text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{人}) \times \text{計画人口}(\text{人})$$

なお、処理区別の用途地域別計画人口密度標準値は、次表のとおりとする。

表 処理区別用途地域別計画人口密度標準値 (単位：人/ha)

処理区		X						Y		Z			W
		X1		X2		X3		Y1	Y2	Z1	Z2	Z3	
		第1種 低層 住居 専用	第2種 低層 住居 専用	第1種 中高層 住居 専用	第2種 中高層 住居 専用	第1種 住居	第2種 住居	準 住 居	近隣 商業	商業	準工業	工業	工業 専用
北部	第一	140		160		170		210	230	120	40	0	10
	第二			130		200		220	210	180	30	0	0
神奈川		120		140		140		180	120	70	30	0	20
中部		140		150		180		210	40	20		0	0
南部		120		130		140		170	240	140	20	0	20
金沢		100		110		110		120	160	30	10	0	10
港北		130		150		150		150	110	40	40		20
都筑		110		130		130		130	130	40	20		10
西部		130		130		130		80	120	20	20		10
栄	第一	100		130		130		140		10	10		10
	第二	120		120		130		120	130	40	10		10

参考

計画一日平均汚水量	q _s	240ℓ/人・日
計画一日最大汚水量	Q _D	320ℓ/人・日
計画時間最大汚水量	Q _S	470ℓ/人・日

イ 営業汚水量

営業汚水量は、次式により算出する。

$$\text{営業汚水量} = \Sigma [\text{用途地域別営業汚水量原単位} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}) \times \text{住居混合率} \times \text{用途地域別面積} (\text{ha})]$$

表 用途地域別営業汚水量原単位 (時間最大 :m³/s・ha)

処理区		商業地域					近隣商業 地域	その他の 地 域
		容積率						
		400%	500%	600%	700%	800%		
北 部	第一	9.03 ×10 ⁻⁴	1.35 ×10 ⁻³	1.35 ×10 ⁻³	2.03 ×10 ⁻³	2.26 ×10 ⁻³	4.51 ×10 ⁻⁴	1.13×10 ⁻⁴
	第二							2.26×10 ⁻⁵
神奈川								9.03×10 ⁻⁵
中部								1.24×10 ⁻⁴
南部								5.64×10 ⁻⁵
金沢								9.03×10 ⁻⁵
港北								7.90×10 ⁻⁵
都筑								5.64×10 ⁻⁵
西部								5.64×10 ⁻⁵
栄	第一							
	第二							1.02×10 ⁻⁴

第2章 開発事業に係る手続

表 住居混合率

用途地域	住居混合率
準工業地域	0.50
工業地域	0.10
工業専用地域	0.00
上記以外の用途地域	1.00

ウ 工場排水量

(ア) 一般工場排水量

一般の工場排水量については、次式により算出する。

$$\text{一般工場排水量} = \Sigma [\text{工場排水量原単位} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}) \times \text{工場敷地面積率} \times \text{用途地域別面積} (\text{ha})]$$

表 工場排水量原単位 (時間最大 : $\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}$)

処理区		敷地面積あたり原単位
北 部	第一	5.79×10^{-4}
	第二	2.31×10^{-4}
神奈川		8.10×10^{-4}
中部		2.31×10^{-4}
南部		6.94×10^{-4}
金沢		3.47×10^{-4}
港北		5.79×10^{-4}
都筑		1.04×10^{-3}
西部		2.31×10^{-4}
栄	第一	2.31×10^{-4}
	第二	8.10×10^{-4}

表 工場敷地面積率

準工業地域	工業地域	工業専用地域
0.40	0.72	0.80

(イ) 特定排水量

特に排水量の大きい工場及びその他の事業所については、個々に排水量の調査を行い将来の拡張計画、新設の見通しを考慮して排水量を算定し、点投入として扱うものとする。その他の事業所とは共同ビル、デパート、マンション等の高層建築物及び卸売市場、駅舎、トラックターミナル、浄水場、清掃工場等の公益都市施設をいう。

エ 地下水量及び水路等排水量

地下水量及び水路等排水量は次式により算出する。

$$\text{地下水量及び水路等排水量} = \text{単位水量} \times \text{排水面積}$$

地下水量は、全区域（合流・分流区域）に対し一律に見込むこととし、水路等排水量（地表水、湧水）は、合流区域についてのみ見込むこととする。

なお、地下水量は、社会的活動において起因するものではないため、時間変動率を見込まないものとする。また、単位水量については、次表に示すように全処理区一律、水路等排水量は処理区別に設定する。

表 単位水量 (m³/s・ha)

水量区分	処理区	単位水量
地下水量	全処理区	5.79×10 ⁻⁵
水路等排水量 (合流区域のみ)	北部第一	3.47×10 ⁻⁴
	中部・港北	2.60×10 ⁻⁴
	北部第二・神奈川・南部・金沢	1.74×10 ⁻⁴

(2) 計画雨水量の算定

計画雨水量は最大計画雨水流出量とする。

最大計画雨水流出量

最大計画雨水流出量算定式

流下型管渠施設の断面決定に用いる計画雨水量は、原則として合理式で算定する。

最大計画雨水流出量算定式

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q：最大計画雨水流出量 (m³/s)

C：流出係数

I：流達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A：排水面積 (ha)

ア 流出係数

流出係数は次表のとおり用途地域等ごとに異なる値を用いる。

表 用途地域別流出係数

用途地域等	記号	流出係数
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	X	0.70
近隣商業地域又は商業地域	Y	0.80
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	Z	0.60
市街化調整区域	W	0.40

都心部のように高度な土地利用がなされている地域では、流出係数 0.90 を上限値として用いることができる。また、用途地域等が混在する場合は、用途地域等ごとの面積の加重平均値を用いる。

なお、計画する土地利用が上表の用途地域等と異なる場合（工業系地域に住宅を計画する場合など）は、治水安全度を考慮し大きい方の流出係数を用いる。

イ 降雨強度

降雨強度は、開発区域が属する区域ごとに自然排水区域（ポンプ排水区域以外の自然流下による排水が可能な区域）は5年確率、ポンプ排水区域は10年確率とする。

$$\text{5年確率 } I = \frac{880}{t^{0.65} + 4.4} \quad \text{10年確率 } I = \frac{1,452}{t^{0.70} + 7.5}$$

I：降雨強度 (mm/hr)

t：流達時間 (min) t：t = t_e + Σ [L_i / (60・V_i)] (1500 m²未満は t=5 分とする。)

第2章 開発事業に係る手続

t_e : 流入時間 (5分)

L_i : 管渠延長 (m)

V_i : 設計流速 (m/s)

(3) 河川（法河川及び準用河川）として指定した区間の計画雨水流出量算定公式は、河川管理者の定めるところによるものとする。

4 管渠施設の設計は次に定めるもののほか、「横浜市下水道計画指針」、「横浜市下水道設計指針（管きよ編）」、「横浜市下水道設計標準図（管きよ編）」等によることとする。

(1) 管渠施設の設計基準

ア 計画下水量

計画下水量は、次の各号を考慮して定める。

(ア) 汚水管渠は、計画時間最大汚水量とする。

(イ) 雨水管渠及び開渠は、計画雨水量とする。

(ウ) 合流管渠は、計画雨水量と計画時間最大汚水量を加えた流量とする。

イ 余裕

管渠の余裕は計画下水量に対し、汚水管渠にあつては 100 パーセント以上、合流管渠にあつては、汚水量分のみに 20 パーセント以上の余裕を加算し、雨水管渠については余裕を見込まずに管渠の断面を決定する。

ウ 管渠流下量の計算

流量の計算には次式を用いる。

マニング公式

$$Q = A \cdot v$$

$$v = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \text{ (マニング公式)}$$

Q : 流下量 (m³/sec) R : 径深 (A/P) (m)

v : 流速 (m/sec) P : 流水の潤辺長 (m)

A : 流水の断面積 (m²) I : 勾配 (分数又は小数)

n : 粗度係数 陶管、鉄筋コンクリート管及びボックスカルバート : 0.013、
硬質塩化ビニル管及び強化プラスチック複合管 : 0.010

エ 流速及び勾配

流速は一般に下流に行くに従って漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるように定めなければならない。なお、自然流下を原則とする。

(ア) 汚水管渠の流速

汚水管渠の流速は計画下水量に対し原則として、流速は最小 0.6m/秒、最大 3.0m/秒とする。

(イ) 雨水管渠、合流管渠の流速

雨水管渠、合流管渠にあつては、計画下水量に対し原則として、流速は最小 0.8m/秒、最大 3.0m/秒とする

(ウ) 急勾配の道路（階段を含む）に隣接して石積みなどがあり、埋設深さや施工上の理由から管渠を標準的に埋設することがきわめて困難な地形の場合、管の勾配が急に変わる地点の人孔では溢水の危険があるので、緩和区間を設けなければならない。

(エ) 勾配

剛性管（ヒューム管、陶管）の標準勾配は、次表のとおりとする。

表 管径別標準勾配

管径 (c m)	25	30	35	40	45	50	60	70	80
標準勾配 (‰)	9.0	7.5	6.2	5.2	4.5	4.0	3.2	2.7	2.3
管径 (c m)	90	100	110	120	135	150	165	180	200
標準勾配 (‰)	2.0	1.8	1.6	1.5	1.3	1.3	1.2	1.1	1.0

5 遊水池等の設置基準については、次のとおりとする。

- (1) 開発事業区域を含む雨水流出量と接続する下水道・排水路等の排水能力を比較し、接続する下水道・排水路等の排水能力が不足する場合は、開発事業区域内に遊水池等を設置する。ただし、接続する下水道・排水路等の改良等により排水能力不足を解消する場合は、この限りではない。
- (2) 接続する公共下水道の排水能力の調査範囲は、原則として次表によるものとし、公共下水道以外の場合は次表に準ずるものとする。ただし、特別な状況等により次表によりがたい場合はこの限りでない。

表 接続する公共下水道の流下能力の調査範囲

開発区域面積	調査範囲
0.1 ha 未満	公共下水道の接続点～下流の最初の断面変化点まで (例 φ250→φ300の場合、φ250を調査する)
0.1ha 以上 1.0 ha 未満	公共下水道の接続点～下流の2つ目の断面変化点まで (例 φ250～φ300→φ350の場合、φ250とφ300を調査する)
1.0 ha 以上	公共下水道の接続点～下流の幹線 ^{きんせん} ※流入点まで

※ 幹線とは内径1,200ミリメートル相当以上の管渠等をいう。

- (3) 接続する公共下水道の排水能力を把握するときに用いる最大計画雨水流出量算定式は、原則として次表によるものとする。ただし、特別な状況等により次表によりがたい場合はこの限りでない。

表 接続する公共下水道の流下能力把握時の最大計画雨水流出量算定式

排水面積 (ha)	算定式	備考
1.0ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A$ $= 0.1667 \cdot C \cdot A$	直線式
1.0ha～3.0ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A \cdot (S/A)^{1/6}$ $= 0.1667 \cdot C \cdot A^{5/6}$	ブリックス式 S= 1 ‰
3.0ha～20.0ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A \cdot (S/A)^{1/6}$ $= 0.29385 \cdot C \cdot A^{5/6}$	ブリックス式 S=30‰
20.0ha 以上	$Q_R = C \cdot I \cdot A / 360$ $= 0.002778 \cdot C \cdot I \cdot A$	合理式

ここに、 Q_R ：最大計画雨水流出量

R：実験式の降雨強度 (0.1667m³/s/ha)

C：流出係数

A：排水面積 (ha)

S：地表平均勾配 (‰)

I：降雨強度 (mm/hr)

降雨強度は、開発区域が属する区域ごとに自然排水区域（ポンプ排水区域以外の自然流下による排水が可能な区域）は5年確率、ポンプ排水区

第2章 開発事業に係る手続

域は10年確率とする。

$$5 \text{ 年確率 } I = \frac{880}{t^{0.65} + 4.4} \quad 10 \text{ 年確率 } I = \frac{1,452}{t^{0.70} + 7.5}$$

$$t : \text{流達時間 (min)} \quad t : t = t_e + \Sigma [L_i / (60 \cdot V_i)]$$

t_e : 流入時間 (5分)

L_i : 管渠延長 (m)

V_i : 設計流速 (m/sec)

表 用途地域別流出係数

用途地域等	記号	流出係数
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	X	0.70
近隣商業地域又は商業地域	Y	0.80
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	Z	0.60
市街化調整区域	W	0.50

用途地域等が混在する場合は、用途地域等ごとの面積の加重平均値を用いる。なお、計画する土地利用が上表の用途地域等と異なる場合（工業系地域に住宅を計画する場合など）は、治水安全度を考慮し大きい方の流出係数を用いる。

(4) 遊水池等の設置区分

ア 開発事業区域面積が0.3ヘクタール以上の場合、遊水池とする。

遊水池：雨水を一時貯留する池構造のもので、雨水流出量を抑制する機能（オリフィス）を有し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式余水吐きが設けられているものをいう。

イ 開発事業区域面積が0.3ヘクタール未満の場合は遊水池を原則とするが、雨水貯留施設、雨水浸透施設で、市長が遊水池と同等の機能を有すると認めるものの設置に代えることができる。

(ア) 雨水貯留施設：遊水池以外のもので、雨水を一時貯留し雨水流出量を抑制する機能（オリフィス）を有し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式余水吐きが設けられているものをいう。

(イ) 雨水浸透施設：流入した雨水を地下に浸透させる機能を有する施設をいう。（雨水浸透槽、雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ）。

(5) 遊水池等の設置基準

ア 遊水池等を設置する場合は、原則として開発前の雨水流出量を遊水池等の許容放流量とする。

イ 貯留容量の算定

(ア) 遊水池等の貯留容量は、次表で定める単位貯留容量に開発事業区域面積を乗じて算出される貯留容量を満たすものとする。また、開発事業区域が次表の区域をまたがる場合は、排水施設の接続する下水道・排水路等の区域の単位貯留容量とする。

なお、下水道事業認可区域以外の貯留容量は、地盤、土地利用等を勘案し、下水道事業認

可区域に準じるものとする。

表 単位貯留容量 (m³/ha)

	管渠更新区域 ※4	その他の区域 ※5
ポンプ排水区域 ※2	170	340
自然排水区域 ※3	135	270

※1 区域は別図-1とする。

なお、図の凡例にある河川部管理区域と河川流域界に関しては河川所管部局で確認すること。

※2 ポンプ排水区域とは、下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の規定により定められた横浜市公共下水道事業計画で定めるポンプによる強制的な排水を要する区域をいう。

※3 自然排水区域とは、ポンプ排水区域以外の自然排水が可能な区域をいう。

※4 管渠更新区域とは、下水道事業認可区域内の管渠更新区域とする。

※5 その他の区域とは、管渠更新区域以外の下水道事業認可区域とする。

(イ) 貯留容量は次の貯留追跡法（厳密計算法）により算出することができる。

$$\frac{dv}{dt} = Q_{in}(t) - Q_{out}(t)$$

$Q_{in}(t)$ (m³/秒) : 計画降雨×開発後の流出係数×開発事業区域の面積

$Q_{out}(t)$ (m³/秒) : 遊水池等からの流出量

$$[H \leq 1.2D] \quad Q_{out}(t) = c \cdot a^{1/2} \cdot H^{3/2}$$

[1.2D < H < 1.8D] H=1.2D、H=1.8Dの Q_{out} を直線近似

$$[H \geq 1.8D] \quad Q_{out}(t) = c \cdot a \cdot \{2g(H - 1/2D)\}^{1/2}$$

V : 貯留容量 (m³)

c、c' : オリフィスの流出係数

a : オリフィスの断面積 (m²)

H : オリフィスの底から水面までの高さ (m)

D : オリフィスの径 (m)

g : 重力の加速度 (9.8m/sec²)

dt : 単位時間 (秒)

- i 前号の計算式で流出係数は管渠更新区域における開発前0.65、その他の区域0.45とし、開発後はそれぞれ0.85とする。また、単位時間は5分単位とする。
- ii 降雨強度は開発事業区域が属する区域ごとにポンプ排水区域以外の区域は5年確率、ポンプ排水区域は10年確率とする。

降雨強度式は、次式を採用する。

$$(5年確率) \quad I = 880 / (t^{0.65} + 4.4)$$

$$(10年確率) \quad I = 1,452 / (t^{0.70} + 7.5)$$

iii $Q_{out}(t)$ は開発前の雨水流出量以下とする。

ウ 遊水池等の貯留容量が条例第18条第2項第5号の雨水流出抑制施設の貯留容量を下回るときは、同条の施設をもって代えることができる。

エ 遊水池及び雨水貯留施設の設置場所は、原則として開発事業区域内の最下流部とする。

(6) 遊水池及び雨水貯留施設の構造基準

ア 遊水池及び雨水貯留施設の溢水を処理するための余水吐きを設けることとする。余水吐きは、

第2章 開発事業に係る手続

原則として、10年に1回起こるものと想定されるピーク量の1.2倍とすること。

$$\text{異常流量} = 1.2Q_p$$

$$\text{ピーク流量 } Q_p = 1/360 \times f \times I \times A$$

f : 流出係数 r : 降雨強度 A : 流域面積 (ha)

$$(10 \text{ 年確率降雨強度}) \quad I = 1,452 / (t^{0.70} + 7.5)$$

I : 流達時間内の降雨強度 (10年確率降雨強度式)

$$T : \text{流達時間} = \text{流入時間} + \text{流下時間} = T_1 + T_2$$

T₁ : 流入時間 (5分)

$$T_2 : \text{流下時間} \quad T_2 = L/W$$

$$W : \text{洪水伝播速度 (km/hr)} \quad W = 72 \times (H/L)^{0.6}$$

H : 標高差 L = 管路延長 (km)

イ オープン式の遊水池の非越流部天端高さは、余水吐きから規定する流量を流下させるのに必要な水位に原則0.6mを加えるものとする。

また、地下式の遊水池及び雨水貯留施設では、原則0.3メートルを加えるものとする。

ウ 放流施設は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の条件を満たす構造とする。

(ア) 放流孔径(オリフィス径)は、最大放流量が0.069m³/s/haを上回らない孔径とする。

なお、流木、塵芥等によって閉塞しないよう最小孔径は3センチメートルとする。

(イ) 流入部及びオリフィス部に泥だめを設置しなければならない。

(ウ) オリフィス及びオリフィス前面に設置するスクリーンの材質は、ステンレス製とし、スクリーンの形状は維持管理用の開閉装置が施され、かつ、必要な厚みのある縦型とし、その高さは、余水吐き越流堰き天端までとする。

(エ) 放流施設には、ゲート、バルブなどの、水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

(オ) 放流管は、放流管設計流量に対して、のみ口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。

(カ) 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水及び管外の浸透流の発生を防止できる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

(キ) 放流施設等の設置については、「横浜市下水道設計標準図(管きよ編)」によるものとする。

エ 流入管から池底までの高さが0.6mを超える場合には副管を設置する。

オ 遊水池及び雨水貯留施設に流入した雨水は自然流下を原則とする。

カ 池底部には導水溝を設置する。導水溝はオリフィス・センター高より上に設置する。

キ 池底部は原則として表面処理をおこなう。

ク 点検口等、施設の管理上必要な箇所に足掛金物を設置すること。

ケ 土地利用計画上、やむを得ず遊水池と駐車場等の機能を兼ねるような表面貯留式の場合は、次の条件を満たす構造とする。

(ア) U字溝等を併用することにより主たる容量をまかない、雨水貯留部機能をできる限り損なわない構造とする。

(イ) 駐車場部分の水深は最大10センチメートルを超えないものとする。

(ウ) 表面は、原則として透水性舗装によるものとする。

(7) 遊水池及び雨水貯留施設の付属施設の基準

ア 遊水池及び雨水貯留施設は、次の付属施設を設置すること。

- (ア) 遊水池の概要を明記した本市の定める看板を設置すること。
- (イ) 水位観測施設として水位を観測できる水位標を設置すること。
- (ウ) 公衆災害を防ぐための安全対策を講ずること。

イ オープン式の遊水池の場合は、次の付属施設を設置すること。

- (ア) 原則、遊水池の周囲に管理用通路を設け、転落防止柵を設置すること。また、池底部への斜路又は階段を設置すること。
- (イ) 原則、敷地境界にフェンス（エキスパンド又は縦格子）を設置すること。

ウ 地下式の遊水池の場合は、次の付属施設を設置すること。

- (ア) 余水吐き室及び貯留部上部に管理人孔を設置し、維持管理に支障のない構造とすること。また、昇降施設として原則、階段を設けることとし、手すりはステンレス製とすること。
- (イ) 明かりとり又は照明設備を設置すること。
- (ウ) 原則として柱構造とする。やむを得ず隔壁を設ける場合は、人通口等（横 0.6m×縦 0.8m）を設置し、維持管理に支障のない構造とすること。
- (エ) エアー抜き設備を設置すること。
- (オ) やむを得ず地下空間内へ配管する場合は、余裕高の範囲内について認めるものとし、ステンレス鋼管等によるサヤ管方式を原則とする。

エ 地下式の雨水貯留施設の場合は、次の付属施設を設置すること。

- (ア) 貯留施設内への土砂等の流入を防ぐため、沈砂施設を設置すること。
- (イ) 貯留施設内に堆積土砂の排出施設を設置し、必要に応じて管理人孔を設置すること。
- (ウ) エアー抜き設備を設置すること。

(8) 雨水浸透施設の配置計画にあたって配慮すべき事項

ア 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域には設置しないこととする。

イ 宅地造成等規制法第3条に規定する宅地造成工事規制区域のうち、がけ等のように法面崩壊の危険性が高い区域については設置しないこととする。

ウ 雨水浸透効果が期待できない区域については設置しないこととする。

エ 車道等の沈下の影響が大きい区域については設置しないこととする。

オ アからエまでの区域以外で、法面の安定性が損なわれる区域については設置しないこととする。ただし、安定対策を行い、十分に安定であることが確認された場合には設置対象区域に含めることができる。

カ 雨水浸透施設の換算貯留量の算定

基準浸透量については、(社) 雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針（案）」により計算し、換算貯留量については、設置施設の基準浸透量と空隙量の合算で求めるものとする。

$$Q_f = K_0 \times K_f \times 1 \text{ hr} \times C_1 \times C_2$$

Q_f : 設置施設の基準浸透量 (m³/個)

K_0 : 土壌飽和透水係数 (m/hr)

(当面、算定に当たっては、0.05m/hr とすることができる。)

C_1 : 影響係数 (地下水位) 0.9 C_2 : 影響係数 (目づまり) 0.9

第2章 開発事業に係る手続

K_f : 設置施設の比浸透量 (m^3)

キ 雨水浸透施設は、浸透機能が効果的に発揮されるよう、施設の浸透機能の確保、目詰まり防止等に配慮した構造とする。

- (9) 遊水池等の設置解除については、接続する下水道・排水路等の整備が完了し、市長が遊水池等の設置が必要ないと認めたときとする。ただし、第18条第2項第5号に基づく雨水流出抑制施設の設置が解除されない場合はこの限りでない。

なお、雨水浸透施設については、遊水池及び雨水貯留施設の設置が解除された場合でも存置すること。

- 6 開渠^{きよ}の設計は次のとおりとする。

- (1) 計画下水量

計画下水量は計画雨量とする。

- (2) 断面設計

水路の余裕高は、原則として開渠^{きよ}の深さの0.2倍以上とする。ただし、当該余裕高が0.6メートルを超える場合には、0.6メートルとする。

また、水路断面は現況水路と同等以上の断面確保を原則とするが、対象流域の流量及び現況水路の流下能力を満たす等、市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

- (3) 開渠^{きよ}の流量計算

流量の計算には、次式を用いる

$$Q = A \cdot v$$

$$v = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \text{ (マニング公式)}$$

Q : 流量 (m^3/sec) R : 径深 (A/P) (m)

v : 流速 (m/sec) P : 流水の潤辺長 (m)

A : 流水の断面積 (m^2) I : 勾配 (分数又は小数)

n : 粗度係数 ; 鉄筋コンクリート水路 (コンクリート底面、側壁コンクリート)	: 0.014
鉄筋コンクリート組立柵渠	: 0.018
護岸 (コンクリート底面、石積み側面)	: 0.025
護岸 (コンクリートブロック積み側面、コンクリート底面)	: 0.024
U字溝	: 0.013

- (4) 流速及び勾配

ア 流速は一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩やかにする。

イ 流速は原則として秒速1.0メートルから2.5メートルの範囲とする。

ウ 曲がりによる損失を考慮すること。

【その他】

- 1 この条例により設置された遊水池及び雨水貯留施設は、工事完了後、本市と遊水池及び雨水貯留施設の管理に関する協定を締結し、所有者が管理するものとする。
- 2 この条例により設置された雨水浸透施設は、施設の有する浸透機能を継続的に保持するため、点検・清掃等の適切な維持管理に努めること。

【施行期日等】

1 施行期日

この基準は、平成25年2月1日から適用する。

2 経過措置

改定後の基準は、施行日以後に行った横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下「条例」という。）第17条第1項の同意の申請又は条例第20条第1項本文の変更の同意の申請に適用し、施行日前に行った条例第17条第1項の同意の申請又は条例第20条第1項本文の変更の同意の申請については、なお、従前の例による。

3 開発事業計画の同意基準協議申請の取扱い

条例第17条第1項の同意の申請又は条例第20条第1項本文の変更の同意の申請前に、取扱いとして開発事業計画の同意基準協議申請書又は変更同意協議申請書の提出を求めているが、施行日前に、この同意基準申請書又は変更同意協議申請書の提出を行ったものについては、第17条第1項の同意の申請又は条例第20条第1項本文の変更の同意の申請を行ったものとみなし、第2項の経過措置を適用する。

【施行期日】

1 施行期日

この基準は、平成25年7月1日から適用する。

■ 第7号（防火水槽）

【解説】

消防水利は、火災による市民の生命、身体、及び財産の被害を最小限に抑えるうえで必要不可欠のものです。開発行為を伴わないもの開発事業は、法律上、消防水利の設置が義務付けられていないため、大規模な共同住宅の建築等、開発行為と同等の消防水利の整備が必要な開発事業について、震災時や停電時においても機能上影響を受けることのない防火水槽を整備することとしています。

「同法第21条第1項の規定により指定された消防水利」は、消防隊が迅速かつ効率的な消火活動をするうえで必要な貯水量及び構造、並びに常時使用可能な管理状況等において、「消防水利の基準」（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）に定める一定の条件を満たすものでなければなりません。

「水平距離が140メートルの範囲内の区域」は、消防水利の基準第4条（消防水利の配置）によるもので、消防ポンプ自動車で長時間無理のない放水を継続でき、かつ、ホース延長時間において妥当な距離（直行する道路に沿ってホースを200メートル延長する場合の、水利とホース先端の最短直線距離）により算定されたものです。消火活動は、ホース延長ができることが前提になっているため、崖、河川、鉄道その他のホース延長の障害がある場合、当該区域は含まれません。

「40立方メートル」は、消防水利の基準第3条（消防水利の給水能力）により、消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、40分以上の給水能力がなければならないと定められていることによります。

1分間あたり1立方メートルの給水能力は、消防ポンプ自動車により放水をするための最小限度の水量であり、40分の継続時間は、木造建築物の火災を完全に鎮圧するために必要な時間です。

「消防ポンプ自動車が容易に取水できる」ために必要な施設として、標識の設置を規定しています。水利標識は、消防隊が緊急時に水利を発見するために必要であるのみならず、取水口付近の違法駐車防止等、市民に対する消防水利の重要性の認知に役立つものです。

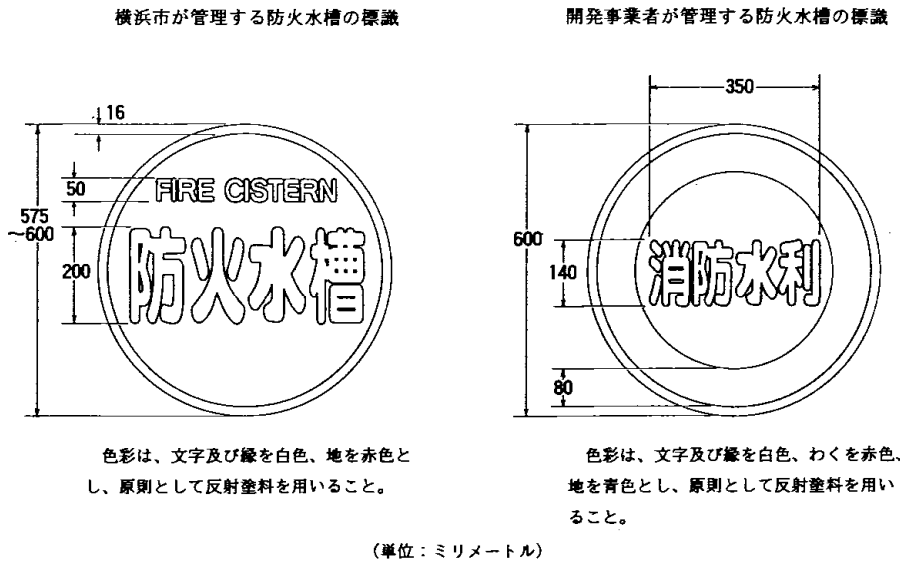
【基準】

- 1 防火水槽の位置及び数は、防火水槽を中心とした半径140メートルの円が開発事業区域の全域（区域外の防火水槽等（設置から50年以上が経過した防火水槽を除く。）の有効範囲及び消火活動上支障がないと認める区域を除く。）を包含するよう決定すること。ただし、区域外の防火水槽等から半径140メートルの水平距離内に開発事業区域が存する場合であっても、当該防火水槽等と開発事業区域の間がけ、河川、鉄道その他ホース延長が困難な障害がある場合は、当該開発事業区域の部分は当該防火水槽等を中心とした半径140mの円に包含されていないものとする。
- 2 防火水槽の構造は、次のとおりとする。
 - (1) 防火水槽は、自重、上載荷重、土圧、内水圧、浮力、地震力その他の防火水槽に作用する荷重及び外力に対する強度及び耐久性を有し、かつ、漏水のおそれのないよう水密性を有する構造とし、設計上の技術的基準は、「耐震性貯水槽の技術指針」（平成13年3月総務省消防庁）に準拠するものとする。ただし、建築物の地中梁等を利用する場合は、構造耐力上、建築基準法等関係法令に適合した設計とするとともに、漏水のおそれがないよう水密性を有する構造とすること。
 - (2) 防火水槽1基当たりの必要水量として、有効水量を40^m以上とすること。
 - (3) 防火水槽の取水口の位置は、消防ポンプ自動車（全長7メートル、全幅2.3メートル）が容易に接近できる位置から、積載しているポンプ及び吸管により有効な取水ができる位置とすること。

第2章 開発事業に係る手続

(4) 消防ポンプ自動車が防火水槽から容易に取水するために必要な施設として、周囲から見やすい位置に標識を設置すること。(図1)

<図1>

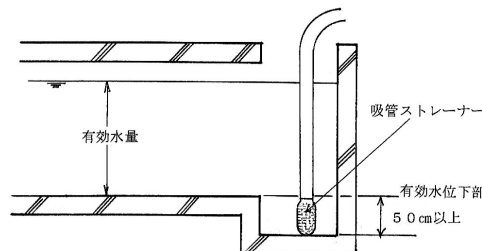


【解釈】

- 「同法第 21 条第 1 項の規定により指定された消防水利」は、消防の用に供することができ、かつ、公共的なものとするができる水槽、プール、河川、海等で、消防長又は消防署長が常時使用可能な状態に置いたものをいう。
- 「消火活動上支障がないと認める区域」は、第 18 条第 2 項第 1 号から第 4 号までに規定する道路状空地、歩道状空地、自由利用空地、緑化空地その他の火災発生及び延焼の危険性の低い区域とする。
(注) 第 4 号の空地のうち、建築物の屋上又は壁面に行う緑化空地は、「消火活動上支障がないと認める区域」にはならない。
- 「有効水量」は、消防ポンプ自動車の吸管ストレーナーで吸水を行う場合に取水できる部分の水量が 40 立方メートル以上となるよう容量計算すること。(図 2 及び図 3)

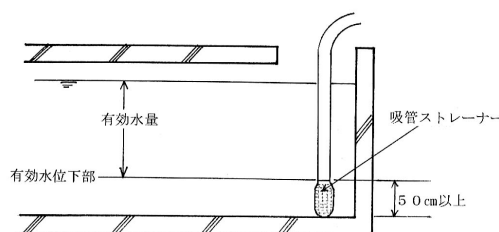
<図2 集水ピットを設ける場合>

水槽底部を有効水位下部として容量計算し、集水ピットの大きさは、内径 60 センチメートル以上(角形の場合は 60 センチメートル角以上)で深さ 50 センチメートル以上とすること。



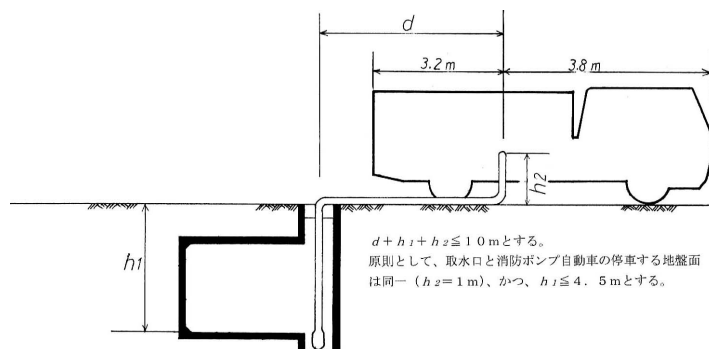
<図3 集水ピットを設けない場合>

水槽底部から 50 センチメートル上の部分を有効水位下部として容量計算すること。



- 4 「積載しているポンプ及び吸管により有効な取水ができる位置」は、ポンプが円滑に吸水できる落差（停車位置の地盤面から 4.5 メートル以内）及び吸管の長さ（10 メートル）を勘案し、図4により決定すること。

<図4>

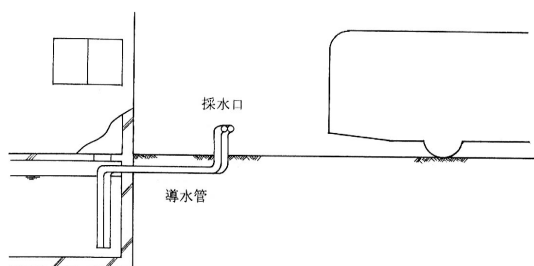


- 5 「取水口」は、取水作業が容易で、点検に便利な直径 60 センチメートル以上のマンホールとすること。ただし、消防ポンプ自動車が容易に接近することができる位置にマンホールを設置することが困難で、かつ、他の方法により有効に取水できる場合はこの限りでない。

マンホールに替わる方法として、導水装置の例を図5に示す。

<図5 導水装置>

導水管は、一般配管用ステンレス鋼鋼管（JIS G 3448、種類記号 SUS304TPD）又はこれと同等以上の強度及び耐食性を有する呼び径 100A 以上の配管 2 本以上とし、それぞれの配管に JIS B 9912(消防用ねじ式結合金具の結合寸法)に適合した呼び径 75 ミリメートルの受け口の採水口を設置すること。



- 6 「標識」は、消防隊が緊急時に水利を迅速に発見するためのみならず、取水口付近の違法駐車防止等、市民に対する消防水利の重要性の認知のために必要な施設である。
- 7 消防法施行令第 27 条に基づき設置される消防用水が本条の規定と同等の水槽であると認められる場合は、防火水槽とみなすことができる。

【施行期日等】

- 1 施行期日

第1項の基準は、平成 27 年 10 月 1 日から適用する。
- 2 経過措置

改定後の基準は、施行日以後に行った横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下「条例」という。）第 17 条第 1 項の同意の申請に適用し、施行日前に行った条例第 17 条第 1 項の同意の申請については、なお従前の例による。
- 3 開発事業計画の同意基準協議申請の取扱い

条例第 17 条第 1 項の同意の申請前に、取扱いとして開発事業計画の同意基準協議申請書の提出を求めているが、施行日前に、この同意基準申請書の提出を行ったものについては、第 17 条第 1 項の同意の申請を行ったものとみなし、第 2 項の経過措置を適用する。

第2章 開発事業に係る手続

■ 第8号（集会施設）

【解説】

住戸数が100戸以上の共同住宅に居住することとなる住民が地域活動や管理活動などを行えるよう、集会施設を整備することとしています。

この規定は、用途地域にかかわらず、住戸数100戸以上の共同住宅の建築を目的とした開発行為及び建築行為が適用対象となり、必要な床面積は、住戸数に応じて次のように異なります。

ア	100戸以上250戸未満の場合	50平方メートル
イ	250戸以上500戸未満の場合	75平方メートル
ウ	500戸以上750戸未満の場合	100平方メートル
エ	750戸以上1,000戸未満の場合	125平方メートル
オ	1,000戸以上の場合	150平方メートル

集会施設は、共同住宅の中に設けることを原則としますが、建築基準法上支障がなければ、独立した集会所として設けることも可能です。集会施設には、便所、給湯室、物置・倉庫を設けてください。

なお、集会施設は円滑な住民活動の場として設置することから、ホール等他の用途と併用することはできません。

【基準】

複数の集会施設を設ける場合は、1箇所当たり50平方メートル以上の延べ面積とし、それらの合計の面積を規則で定める延べ面積以上とすること。

■ 第9号（斜面地開発行為の制限）

【解説】

斜面地に地下室建築物（※）を建築する目的で行われる斜面地開発行為は、周辺環境に与える環境の変化が大きいことから、他の開発事業よりも周辺環境に配慮した計画となるよう、「横浜市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」第4条（盛土の制限）及び第5条（緑化の義務）の規定を、本条例の同意の基準としています。

なお、斜面地開発行為を行う場合は、同条例に基づき、工事着手時に届け出、工事完了時に適合確認の申請を行わなければなりません。

※「地下室建築物」とは、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅、長屋、老人ホーム等の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するものをいいます。

【基準】

横浜市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第4条及び第5条の基準（「横浜市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（地下室マンション条例）及び同解説」）によること。

■ 第10号（敷地面積の最低限度）

【解説】

開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為で、道路の位置の指定を伴うものについて、開発区域内の予定建築物の用途が住宅である場合における敷地面積の最低限度を規定しています。この規定は、用途地域に応じて次のように異なります。

なお、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。

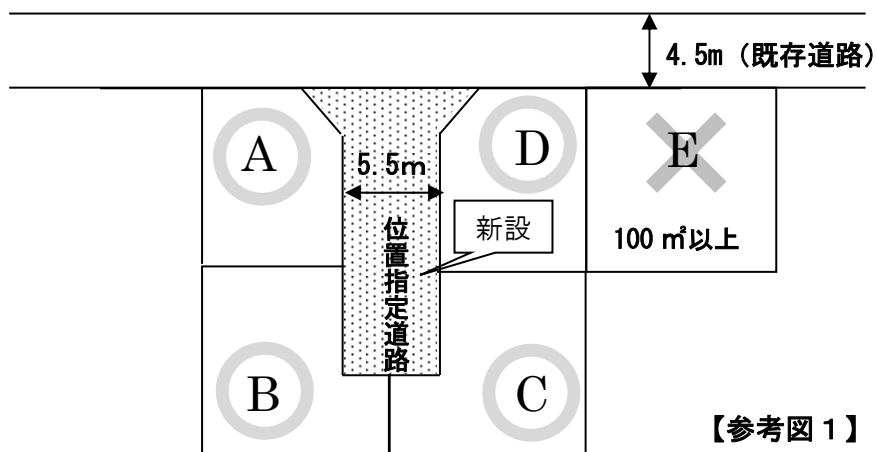
区 分		敷地面積の最低限度
市街化区域	・第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域のみ対象） ・第1種中高層住居専用地域 ・第2種中高層住居専用地域	100㎡
	・第1種住居地域 ・第2種住居地域 ・準住居地域	100㎡ ※幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合は定めません
	・近隣商業地域 ・商業地域 ・準工業地域 ・工業地域 ・工業専用地域	定めません
市街化調整区域	幅員18m以上の幹線道路の区域から50mの範囲内の部分	100㎡
	上記以外	125㎡

■ 第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域については、100平方メートルの規制がありますが、幅員5.5メートル以上の道路を配置し、当該道路に接している土地については、この限りではありません（緩和規定）。

□ 「5.5メートル以上の道路を配置」とは、幅員5.5メートル以上の道路を新設する、又は既に幅員5.5メートル以上の道路が設けられている場合のことを指します。

【参考図1】

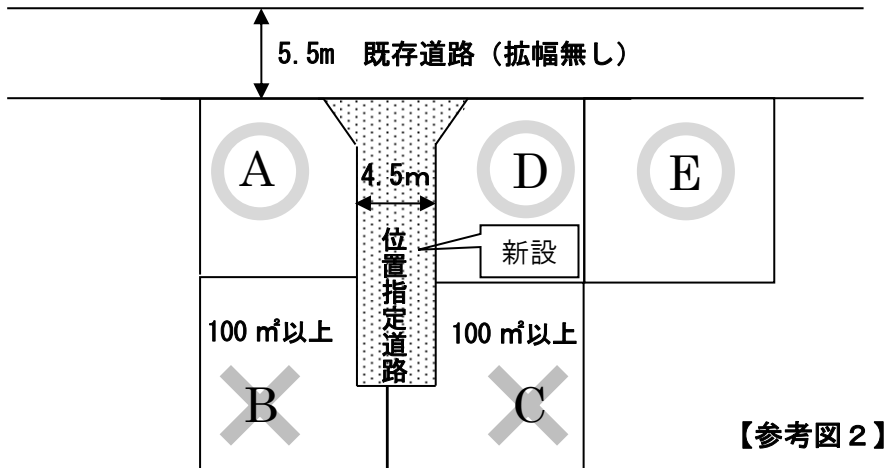
敷地ABCDについては、幅員5.5メートルの新設された道路に接しているため、緩和規定を適用させることができます。ただし、敷地Eについては、幅員5.5メートル未満の道路にのみ接しているため、緩和規定を適用させることはできないため、100平方メートル以上とする必要があります。



【参考図1】

【参考図2】

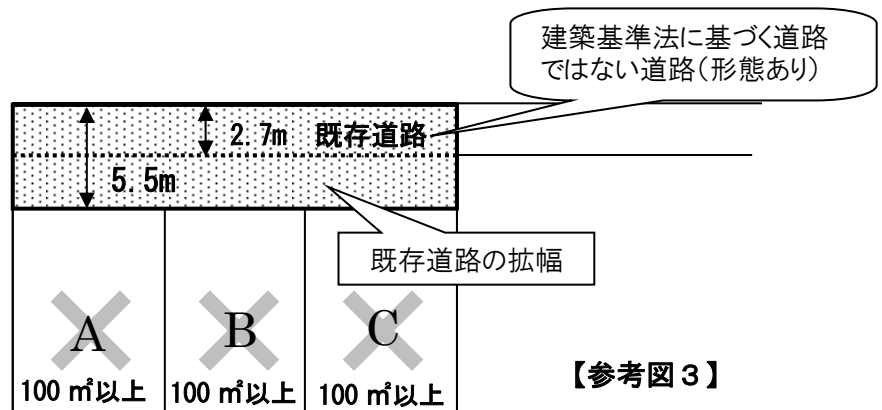
敷地A D Eの敷地面積規模については、幅員 5.5 メートルの既存の道路に接しているため、緩和規定を適用させることができます。敷地B Cについては、幅員 4.5 メートルの道路に接しているため、緩和基準を適用することはできません。



- なお、既存の道路を拡幅し、5.5 メートルとする場合は、この規定を適用することはできません。この時、「既存の道路」とは、道路法の道路及び建築基準法の道路であり、形態のない道路法の道路は除きます。（したがって、形態のない道路について、新設道路と同様の扱いをし、5.5 メートルの道路を設置すれば、100 平方メートルの規制の対象とはなりません。）

【参考図3】

既存の道路を拡幅する場合は、緩和規定から除外しているため、敷地A B Cは、幅員 5.5 メートル以上の道路に接していても、緩和規定を適用することはできません。



【条例】

(同意又は不同意の通知)

第19条 市長は、第17条第2項の規定による申請があったときは、遅滞なく、同意又は不同意の決定をし、その旨を書面により通知するものとする。

2 開発事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、速やかに、その旨及び通知年月日を第9条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

【解説】

第19条は、市長の同意又は不同意の通知について規定しています。

- 市長は、第17条第2項の申請があったときは、同意の基準について審査を行い、遅滞なく同意又は不同意を決定し、開発事業者へ通知します。

この規定における行政手続条例に基づいて定められた標準処理期間は30日間です。

なお、同意又は不同意の決定について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、行政不服審査法に基づき横浜市長に対して審査請求を行うことができます。

- 同意の通知を受けた開発事業者は、これまで開発事業について調整してきた住民にその旨を周知するために、速やか（その当日又は翌日）に標識に同意の通知を受けた旨を記載しなければなりません。

【条例】

(変更の同意)

- 第20条 第17条第1項の同意を得た開発事業者は、開発事業の計画を変更しようとするときは、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。
- 2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。この場合において、当該開発事業者は、あつせん又は調停に基づく変更の場合を除き、あらかじめ、第9条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正をするとともに第11条から第14条の2までに定める手続（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第13条第1項及び第2項に定める手続）及び開発協議を行わなければならない。
- 3 第17条第1項の同意を得た開発事業者は、第1項ただし書の規則で定める軽微な変更をしたときは遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第9条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。
- 4 第17条第3項及び前2条の規定は、第1項の同意について準用する。
- 5 第1項又は第3項の場合における第22条及び第24条の規定の適用については、第1項の同意又は第3項の届出に係る変更後の内容を第17条第1項の同意の内容とみなす。

【規則】

(変更の同意の申請)

第20条 条例第20条第2項の規定による申請は、開発事業計画変更同意申請書(第8号様式)により行わなければならない。

第21条 削除

【解説】

第20条は、同意を受けた開発事業計画の内容に変更が生じた場合の手続について規定しています。

- 同意を得た開発事業計画を変更しようとする場合、開発事業者は、軽微な変更（規則第11条）以外、市長から開発事業計画の変更の同意（以下「変更同意」といいます。）を得なければなりません。
- 開発事業者は、変更同意を受けるに当たっては、「開発事業計画変更同意申請書」（規則第8号様式）により申請を行う必要がありますが、この場合、あらかじめ標識を修正し、「開発事業計画書変更届出書」（規則外様式第5号の4）を提出し、第11条から第14条の2の規定に従い住民説明（道路位置指定を伴う開発行為は除く）、「開発事業計画の変更概要書」（規則外様式第26号）を添付した開発事業計画書の提出等を行わなければなりません。

なお、第2項でいう、開発協議とは、第16条に規定する開発協議をいいます。（特定大規模開発事業以外の開発事業では、同意前の手続と同様、第14条第1項に基づく再意見が出されなかった場合、開発協議が不要となります。）
- 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例による、あつせん又は調停に基づく変更であっても、開発事業を円滑に進めるために、紛争当事者以外の近接住民等に対して変更の内容について任意の説明を行うよう努めてください。
- 開発事業者は、規則第11条の軽微な変更の場合であっても、「開発事業計画の軽微な変更届出書」（規則外様式第5号の5）を遅滞なく提出し、標識に必要な修正を加えなければなりません。
- 変更同意の手続（第4項に規定される第17条第3項の規定の準用）は、開発行為及び斜面地開発行

為については、法による開発許可、変更許可等の申請の前に、道路位置指定を伴う開発行為については、建築基準法による本申請の前に行ってください。

■ この規定による同意及び届出の対象は、法第 35 条の 2 の規定にならい、変更に係る部分に適用するものとします。

■ 完了公告後等の条例の遵守期間における開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為については、変更が生じた時点で速やかに手続を行ってください。

なお、変更の同意の申請の対象とならない場合がありますので、詳細は【完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業の計画の変更の解釈基準】を御確認ください。

【完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業の計画の変更の解釈基準】

(完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業の計画の変更)

1 条例第 2 条第 2 号ア、オ又はカに掲げる開発事業について、完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業の計画の変更とは、次のいずれにも該当しない場合をいう。

- (1) 開発事業区域の形状が変更される場合
- (2) 公共施設の位置及び形状が変更される場合
- (3) 予定される建築物の敷地の計画数が変更される場合
- (4) 予定される建築物の用途が変更される場合

【完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業の計画の変更の解釈基準の解説】

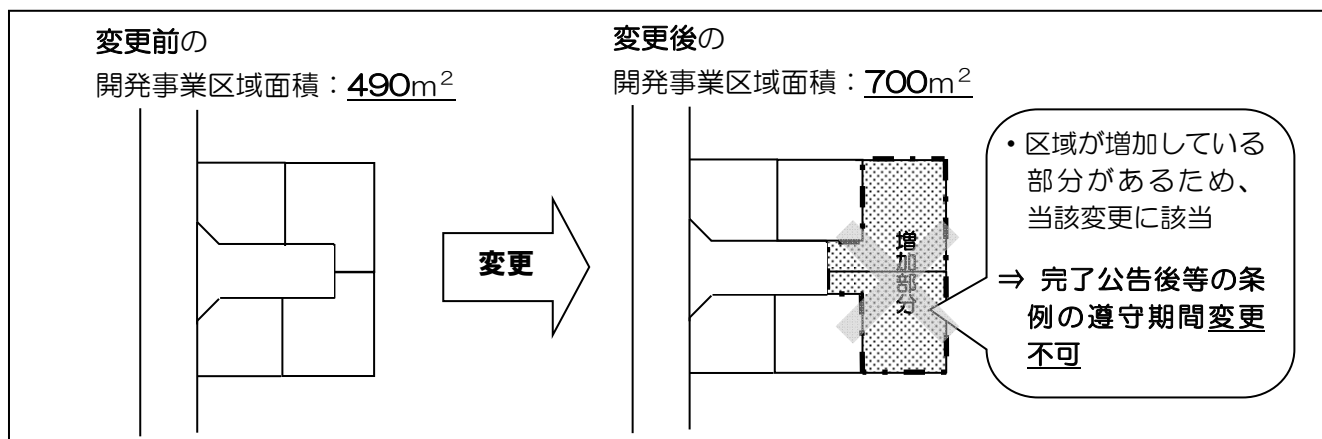
開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為について、完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業計画の変更に係る解釈基準を策定しています。

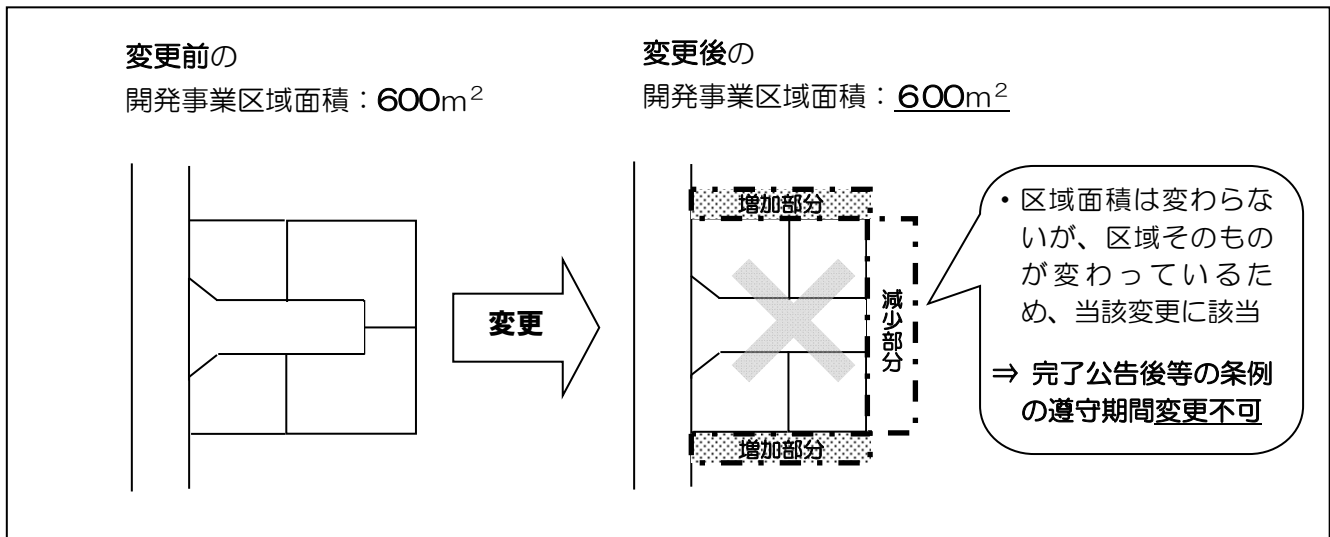
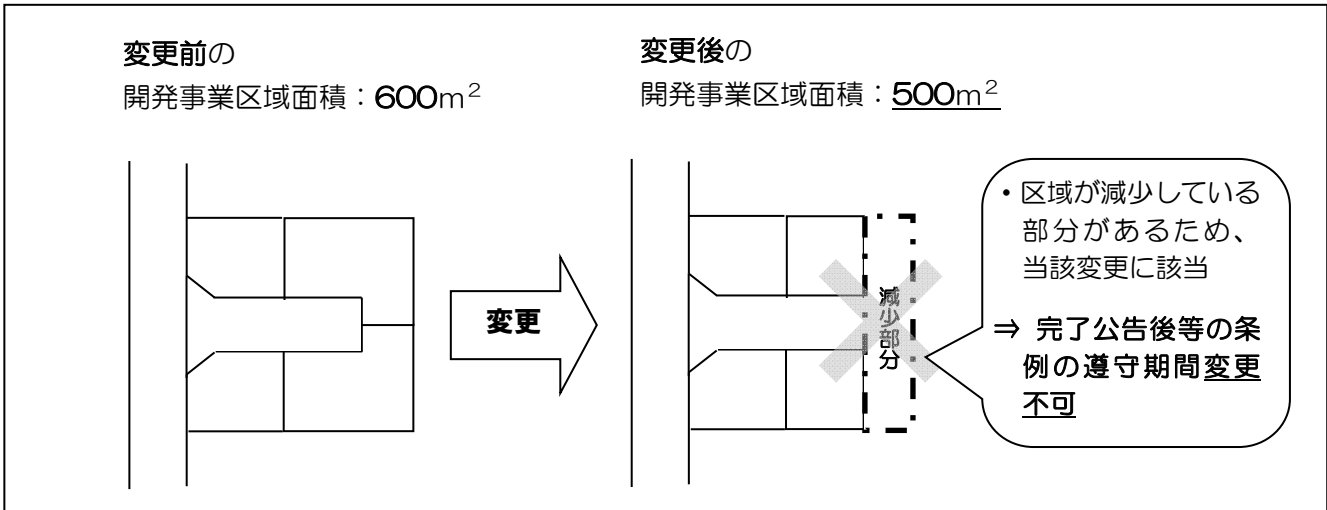
■ 完了公告後等の条例の遵守期間における開発事業計画の変更については、宅地造成や公共施設の整備が完了した後の変更となるため、変更できる内容を制限しています。したがって、第 1 号から第 4 号までに掲げる変更については、当初の同意の内容と同一性を失うような大幅な変更として、変更の同意の申請の対象となりません。

□ 開発事業区域の設定については、「開発事業区域の定義の解釈基準」(12 ページ)に適合するものとします。完了公告後等の条例の遵守期間の土地については、開発事業区域に含むことができない(開発事業区域の定義の解釈基準第 3 項)ため、当初の開発事業区域に重複した区域を設定した開発事業については、申請の対象となりません。

■ 第 1 号の「開発事業区域の形状が変更される場合」とは、区域が増加する又は減少する場合に限らず、増加部分と減少部分があり、差引きでの面積が変わらない場合でも、区域そのものの変更となるため該当します。

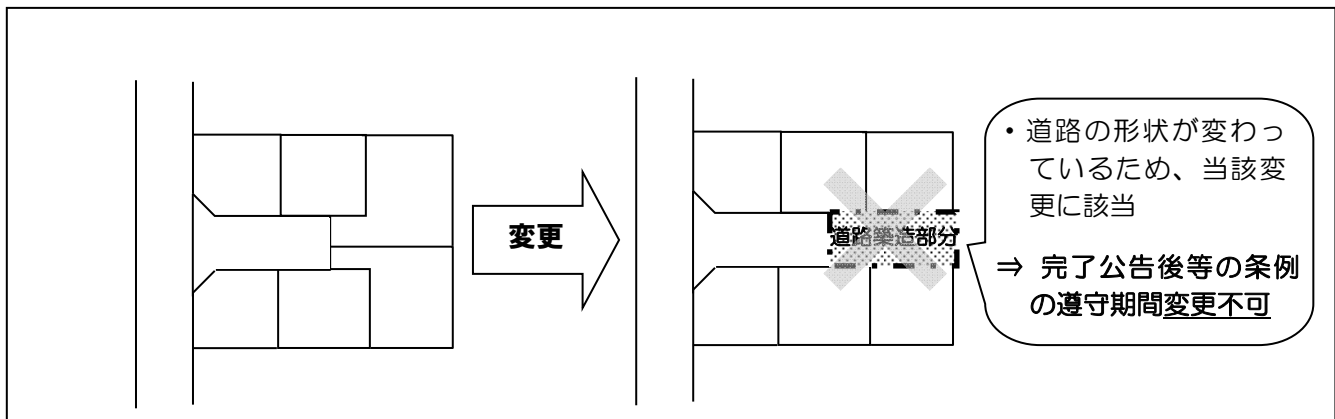
なお、完了公告等後に改めて実測を行った結果、誤差により区域の面積が増加または減少する場合(区域そのものの変更はなし)は、軽微な変更該当します(詳細は 33 ページ参照)。



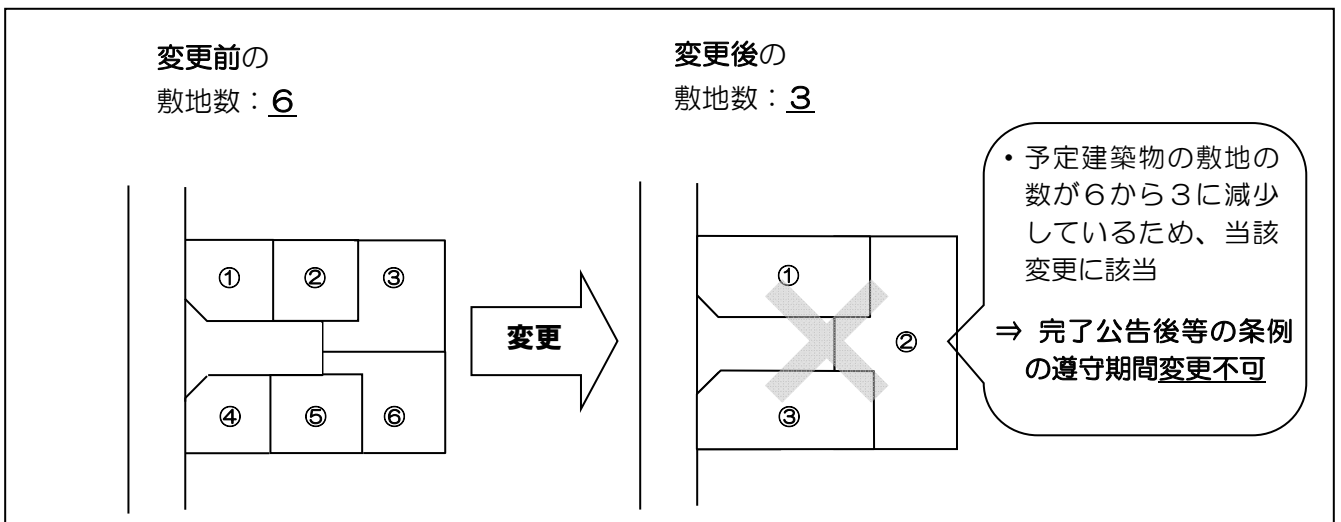
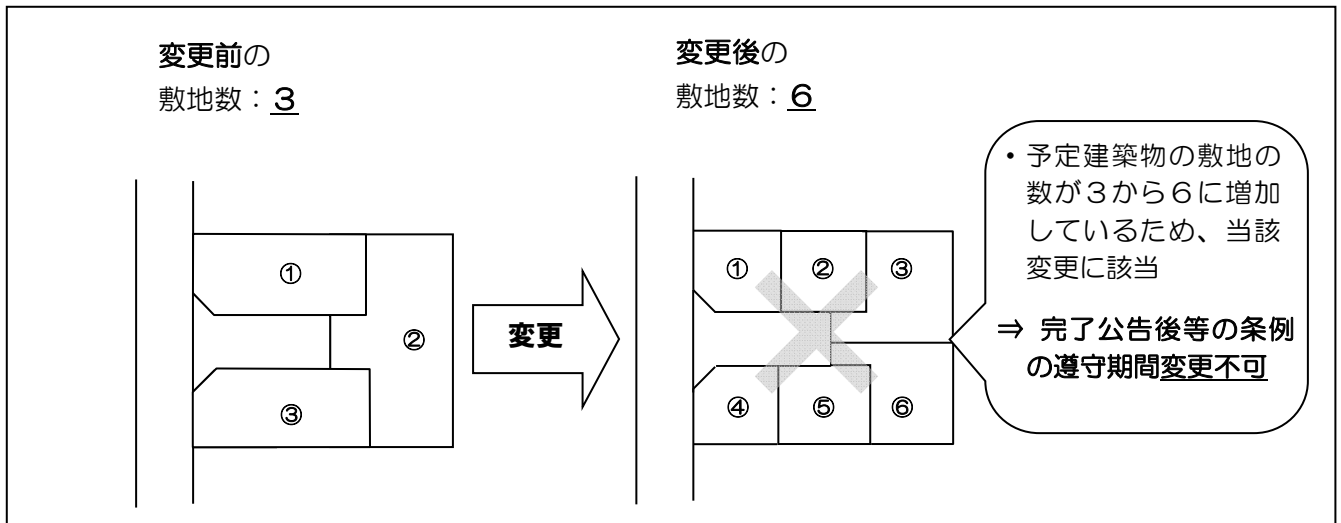


■ 第2号の「公共施設の位置及び形状が変更される場合」とは、開発事業計画書（第2号様式）に添付の土地利用計画図に記載された公共施設の位置や形状の変更を行う場合が該当します。

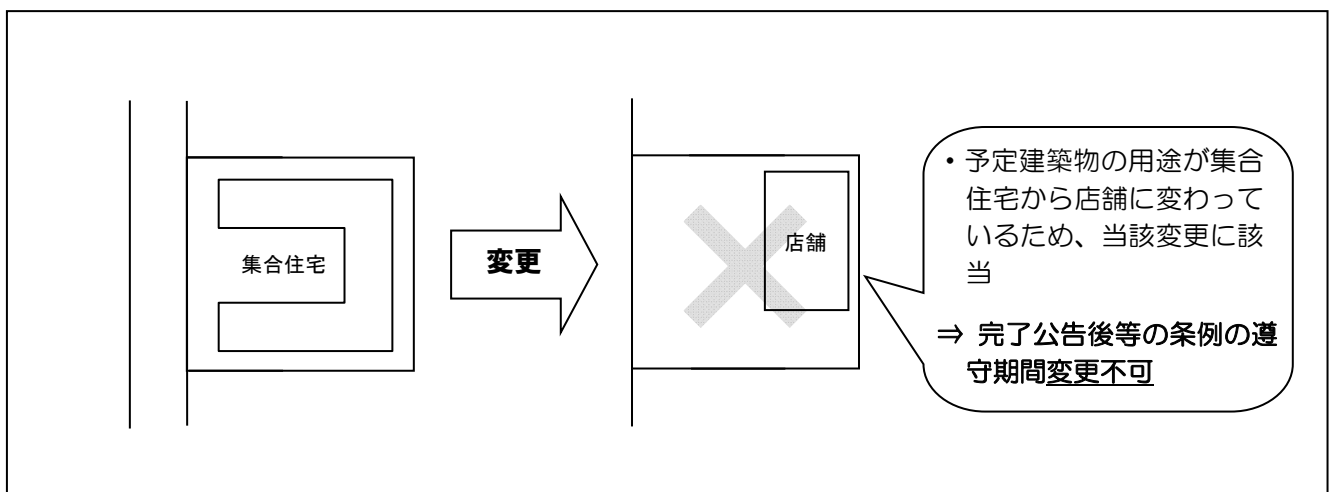
なお、公共施設とは、法第4条第14項に定める道路、公園、下水道及び消防の用に供する貯水施設等をいいます。



- 第3号の「予定される建築物の敷地の計画数に変更される場合」とは、開発事業計画書（第2号様式）に添付の土地利用計画図に記載された予定建築物の敷地の数の増加及び減少が該当します。



- 第4号の「予定される建築物の用途が変更される場合」とは、開発事業計画書（第2号様式）に記載の予定建築物の用途を変更する場合（例えば、集合住宅から店舗への変更、集合住宅から一戸建ての住宅への変更等）に該当します。また、新たな用途の追加もこれに該当します。



【条例】

(開発事業の廃止)

第 21 条 開発事業者は、第 9 条第 1 項の規定により標識を設置した後において、開発事業を廃止したときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、その旨を記載した標識を設置し、相当な期間掲出しておかなければならない。

第 21 条は、開発事業の廃止について規定しています。

- 開発事業者は、開発事業を廃止する場合には、市長に廃止の届け出をするとともに、廃止することを標識で周知しなければなりません。

開発事業の廃止の標識を設置する場合、第 9 条に基づいて設置した標識（元の標識）は無効となるため撤去しなければなりません。元の標識に赤で斜線を書いて無効であることを明確にした上で、元の標識の上に重ねて廃止の標識を貼ってもかまわないこととします。

なお、「相当な期間」とは、10 日程度を目安とします。



- 開発行為及び斜面地開発行為について都市計画法による完了公告が行われた後の開発事業、道路位置指定を伴う開発行為について道路の位置の指定の公告が行われた後の開発事業については、既に開発行為の工事が完了していることから、廃止の届け出の要件に該当しません。

【条例】

(同意に基づく地位の承継)

第22条 第17条第1項の同意を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意に基づく地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 第17条第1項の同意を得た者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の書面による承認を受けて、当該開発事業の同意を得た者が有していた当該同意に基づく地位を承継することができる。

【規則】

第22条 削除

(特定承継の承認の申請)

第23条 条例第22条第2項の規定による承認を受けようとする者は、特定承継承認申請書(第11号様式)により市長に申請しなければならない。

【解説】

第22条は、同意を受けた開発事業を開発事業者に代わって他の者が行おうとする場合(同意に基づく地位の承継)の手続について規定しています。

- 一般承継人(相続人のほか、合併吸収の場合の合併後存続する法人、新設合併の場合の新たに設立された法人及び法人の分割の場合の被承継人となる法人をいいます。)は、同意による地位を当然に承継することになるため、市長の承認を受ける必要はなく届出によることができますが、開発事業を行う意思がないときは、前条の開発事業の廃止の届出を行わなければなりません。
- 同意に基づく地位の承継は、開発事業計画の変更を伴わない場合も十分に考えられるため、一般承継人以外の者(特定承継人)が行う場合であっても市長の承認で足りることとしています。この場合、同意を得た開発事業者から同意に基づく地位を承継する開発事業者は、「特定承継承認申請書」(規則第11号様式)により申請をし、市長は、速やかに標識にその旨を記載するよう条件を付して承認します。開発事業計画の変更を伴う場合は、別途第20条の変更同意を受ける必要があります。また、開発事業を廃止する場合には、前条の開発事業の廃止届を提出する必要があります。

なお、同意又は不同意の決定について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、行政不服審査法に基づき横浜市長に対して審査請求を行うことができます。
- 承継の原因が法人の合併の場合は合併後の法人の登記事項証明書を、法人の分割の場合は被承継人となる法人の登記事項証明書及び承継を証する書類を、相続の場合は被承継人の戸籍謄本及び承継の原因を証する書類を添付してください。
- 開発許可の特定承継と条例の特定承継を同時に申請する場合は、条例による「同意に基づく地位の承継に関する同意書(規則外様式第25号)」の提出は不要です。

【条例】

(同意の取消し)

第 23 条 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段により第 17 条第 1 項の同意又は第 20 条第 1 項の同意を得たと認められる場合は、当該同意を取り消すことができる。

【解説】

第 23 条は、同意の取消しについて規定しています。

- 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段（予定建築物の用途や開発事業区域を偽り、整備すべき施設などの能力を軽減した申請によって同意を得ることや、この条例に規定する手続を適正に行っていないにもかかわらず行ったように申請し同意を得ることなどをいいます。）によって同意を得たと認められるときは、行政手続条例に基づき聴聞手続を行った上で、同意の取り消しをします。

同意の取り消しが行われてもなお開発事業に関する工事が行われている場合は、第38条に規定する勧告、第38条の2に規定する公表及び第39条に規定する命令の対象となります。

第4節 開発事業に関する工事の着手制限等

【条例】

(開発事業の計画の遵守)

第24条 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。以下同じ。）（次項に規定する者を除く。）は、第17条第1項の同意を得た開発事業の計画に従い、当該開発事業に関する工事を行わなければならない。

2 第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業において予定される建築物に関する工事の請負契約の注文者（請負契約によらないで自ら当該工事をする者を含む。）及び当該工事の請負人（以下「予定建築物の建築主等」という。）は、第17条第1項の同意を得た開発事業の計画に従い、当該開発事業に関する工事を行わなければならない。

3 第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業については当該開発事業に関する工事に係る法第36条第3項の規定による公告があった後、同号カに掲げる開発事業については当該開発事業に関する工事に係る建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条第1項の規定による公告があった後においても、前2項の規定を適用する。

4 第1項及び第2項の規定は、次のいずれかに該当する場合にあっては、適用しない。

- (1) 第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業について、当該開発事業に関する工事に係る法第36条第3項の規定による公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合
- (2) 第2条第2号カに掲げる開発事業について、当該開発事業に関する工事に係る建築基準法施行規則第10条第1項の規定による公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合
- (3) 第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業に係る予定される建築物の全てについて、建築基準法第7条第5項又は同法第7条の2第5項の規定による検査済証が交付された場合

【解説】

第24条は、開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人が、市長の同意を受けた開発事業計画に従い工事を行わなければならないことについて規定しています。

- 開発事業者は、将来を見据えた適切な開発事業の計画を策定してください。開発事業の工事が完了した後も計画どおりに土地利用を行ってください。
- 開発事業者は、住民説明等の手続を行い、施設整備の基準に適合させて市長の同意を得た開発事業の計画を工事中も遵守しなければなりません。

また、第2条第2号アの「開発行為」及びオの「斜面地開発行為」については、都市計画法の完了公告後並びに第2条第2号カの道路位置指定を伴う「開発行為」については、道路の位置の指定の公告後においても、次に掲げる期間は、市長の同意を得た開発事業の計画を遵守しなければなりません。

- ① 予定されている建築物の全ての検査済証が交付される時点まで
- ② 予定されている建築物の全ての検査済証が交付されていない場合は、以下の時点まで
 - ア 第2条第2号アの「開発行為」及びオの「斜面地開発行為」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
 - イ 第2条第2号カの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

- 工事中、また、開発行為（道路位置指定を伴うものを含む。）においては上記の時点までにおいて、

第2章 開発事業に係る手続

開発事業計画に変更が生じ、これによることができなくなった場合は、速やかに第20条の変更同意の手続を行わなければなりません。

なお、都市計画法の完了公告後及び道路の位置の指定の公告後に計画を変更する場合、変更同意の手続を行うことのできない変更がありますので、詳しくは第20条の変更の同意のページをご覧ください。

【条例】

(開発事業に関する工事の着手制限)

第25条 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人は、開発事業者が第17条第1項の同意を得た後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人は、開発事業者が開発事業の計画の変更(第20条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更を除く。)について同項の同意を得た後でなければ、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。

【解説】

第25条は、開発事業に関する工事の着手制限について規定しています。

- 開発事業者と開発事業に関する工事の請負人は、第17条の同意を受けた後でなければ開発事業に関する工事に着手してはなりません。これに違反した開発事業者と工事請負人には罰則が科せられます。また、同意を受けた開発事業計画を変更する場合にも、第20条の変更同意を受けた後でなければ、当該変更に係る部分の工事に着手することができません。

【解釈】

1 「開発事業に関する工事に着手」とは、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、次項に掲げる工事については、この限りでない。

- (1) 造成工事と建築工事、これらの工事のための資材、機材の搬入
- (2) 造成工事と建築工事を行うにあたっての仮設工事、この工事のための資材、機材の搬入

2 前項ただし書で規定する工事とは、次の各号のいずれかに該当する工事をいう。

- (1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例第2条第2号イに該当する開発事業で、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例第11条第2項に基づく説明の内容に基づき行う既存建築物の解体工事
- (2) 市長が開発事業に関する造成工事又は建築工事でないと認める工事

【その他】

- 条例第17条の同意前にただし書で規定する工事を行う場合、担当部署と相談の上、解体時期と範囲を地域住民又は近接住民に説明するよう努めてください。
- 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例が適用される解体工事は、同条例に基づき、説明等を行ってください。

第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

第1節 都市計画法第33条第3項の規定による制限の強化

【条例】

(道路の幅員)

第26条 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為における開発区域内の主要な道路（小区間で通行上支障がない道路及び開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為においてその両端が当該開発区域外の道路で予定建築物等の用途に応じ次の表に定める幅員を有するものに接続するものを除く。）の幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

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
	0.3ヘクタール以上3.0ヘクタール未満	6.5m	8.5m
3.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	8.5m	10.5m	11m
5.0ヘクタール以上	10.5m	12m	12m

2 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、開発区域の面積が3ヘクタール以上の開発行為で当該開発区域内に道路がないものにおける一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

開発区域の面積 \ 予定建築物等の用途	一戸建ての住宅以外の住宅	住宅以外の用途
	3.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	8.5m
5.0ヘクタール以上	10.5m	11m

3 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、当該道路の延長が、60メートル以下の場合にあっては4.5メートルとし、60メートルを超える場合にあっては5.5メートルとする。ただし、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の開発行為において、一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する場合にあっては、6メートルとする。

(歩車道を分離すべき道路の幅員)

第27条 政令第29条の2第1項第4号の基準に基づく歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度は、8.5メートルとする。

(道路の構造)

第28条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく道路の構造は、次のとおりとしなければならない。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

- (1) 車道は、セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリートによる舗装とすること。
- (2) 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。

(袋路状道路)

第29条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく道路の形状は、袋路状としてはならない。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為において、規則で定めるところにより転回広場及び避難通路が設けられている場合にあつては、この限りでない。

(公園、緑地又は広場の設置)

第30条 政令第29条の2第1項第5号ロの基準に基づく公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の数は、公園等の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあつては1、2,000平方メートル以上の場合にあつては1以上とする。

2 政令第29条の2第1項第5号ロの基準に基づく公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、公園等の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあつては150平方メートル、2,000平方メートル以上の場合にあつては1,000平方メートルとする。

3 政令第29条の2第1項第5号ハ及び同項第6号の基準に基づく公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、6パーセントとする。

4 政令第29条の2第1項第6号の基準に基づく1箇所当たりの公園等の面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(公園の出入口)

第31条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく公園の構造は、幅員4.5メートル未満の道路に接する部分に出入口を設けない構造としなければならない。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあつては、この限りでない。

(ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模)

第32条 政令第29条の2第1項第7号の基準に基づくごみ収集場を設置すべき開発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で、10戸以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行うものとする。

【規則】

(袋路状道路)

第24条 条例第29条ただし書に規定する転回広場及び避難通路は、次に定めるところにより設けるものとする。

(1) 袋路状道路の終端に転回広場が設けられていること。ただし、市長が車両の通行上支障がないと認める場合にあつては、この限りでない。

(2) 袋路状道路の延長が35メートルを超える場合にあつては、当該道路の区間の35メートル以内ごとに転回広場が設けられていること。ただし、次のいずれかに該当する場合にあつては、この限りでない。

ア 当該袋路状道路の新たに設ける部分の幅員が5.5メートル以上である場合

イ 市長が車両の通行上支障がないと認める場合

(3) 幅員1メートル以上の避難通路で、袋路状道路の終端及び道路、公園その他これらに類するもので避難上有効なものに接続しているものが設けられていること。ただし、次のいずれかに該当する場合にあつては、この限りでない。

ア 当該袋路状道路の新たに設ける部分の幅員が5.5メートル以上である場合

イ 市長が避難上支障がないと認める場合

第2節 都市計画法施行令第23条の3ただし書の規定による開発行為の規模

【条例】

第33条 政令第23条の3ただし書の規定による開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計すべき開発行為の規模は、市街化区域にあっては0.5ヘクタール、市街化調整区域にあっては0.3ヘクタールとする。

第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度

【条例】

第34条 法第33条第4項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、当該建築物の用途が住宅である場合に限り、次の各号に掲げる地域又は区域の区分に応じ、当該各号に掲げるとおりとする。ただし、この規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものについてその全部を一の敷地として使用する場合、開発区域が第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に含まれており、かつ、予定される建築物の敷地に接して幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合（既存の道路を拡幅する場合を除く。）、予定される建築物の敷地の全部が法第12条の5第2項の規定に基づく地区整備計画又は建築基準法第69条の規定に基づく建築協定において建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれる場合その他市長がやむを得ないと認める場合にあっては、この限りでない。

- (1) 第二種低層住居専用地域（建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められていない区域に限る。）、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域 100平方メートル
- (2) 用途地域の指定のない区域 125平方メートル（幅員18メートル以上の幹線街路に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内の部分（風致地区を除く。）にあっては、100平方メートル）

2 予定される建築物の敷地が前項の規定による制限で異なるものを受ける区域にわたる場合においては、その敷地の全部について、敷地の過半の属する区域に関する規定を適用する。

3 予定される建築物の敷地が第1項の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その敷地の全部について、同項の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地の全部について、同項を適用しない。

第4節 都市計画法第33条第5項の規定による景観計画に定められた開発行為についての制限

【条例】

第35条 法第33条第5項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、次に掲げる景観計画（景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画をいう。）に定められた開発行為についての制限は、開発許可の基準とする。ただし、市長が、良好な景観の形成上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めるときは、当該基準の全部又は一部を適用しないことができる。

(1) 切土又は盛土によって生じる^{のり}の高さの最高限度は、^{のり}の下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある場合にあっては3メートルとし、その他の場合にあっては5メートルとすること。

(2) 適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、15パーセントとすること。

2 前項の規定は、次に掲げる開発行為については、適用しない。

(1) 開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為

(2) 斜面地開発行為

(3) 開発区域の全体が次に掲げる土地により構成される開発行為

ア 不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第18号に規定する地目（以下このアにおいて「地目」という。）が過去5年間山林以外の地目である土地（過去5年間に山林から山林以外の地目へ登記の変更又は訂正が行われた土地を除く。）

イ 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第10号に規定する土地課税台帳に登録された地目（以下このイにおいて「地目」という。）が過去5年間山林以外の地目である土地

3 第1項第2号の適切な植栽が行われる土地の面積は、規則で定めるところにより、植栽する樹木の種類に応じ、当該樹木の本数に換算することができる。

【規則】

（適切な植栽が行われる土地の面積の植栽する樹木の本数への換算）

第25条 条例第35条第3項の規定による換算は、同条第1項第2号の適切な植栽が行われる土地の面積1平方メートルを、次の各号に掲げる樹木の種類に応じ、当該各号に掲げる樹木の本数に換算することにより行うものとする。

(1) 高木 0.1本

(2) 中木 0.5本

(3) 低木 2.5本

第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

【解説】

第3章は、都市計画法の委任を受けて制定した規定です。

■ この章の規定は、根拠規定により次のように区分されています。

- 第1節 都市計画法第33条第3項
- 第2節 都市計画法第33条第2項に基づき同法施行令第23条の3ただし書
- 第3節 都市計画法第33条第4項
- 第4節 都市計画法第33条第5項

これらの規定は、いずれも都市計画法第33条第1項の規定に含まれるものであることから、都市計画法による開発許可を要する開発事業はもちろんのこと開発許可を要しない開発事業であっても第6条の規定の適用を受ける開発事業にも適用されます。

■ 各規定の概要は次のとおりです。これらの規定については、さらに行政手続法の趣旨に則り審査基準を定めています。詳しくは、「都市計画法による開発許可の手引～技術基準編～」をご覧ください。

- 第26条 開発区域に新たに設ける道路の幅員に関する制限の強化
- 第27条 歩車道を分離すべき道路の幅員に関する制限の強化
- 第28条 アスファルト・コンクリート舗装等の構造に関する制限の強化
- 第29条 袋路状道路に関する制限の強化
- 第30条 開発区域に設置することとなる公園、緑地又は広場の面積に関する制限の強化
- 第31条 公園利用者の安全を図るために、公園の出入口に接する道路の幅員に関する制限の強化
- 第32条 開発区域に居住する者の利便の向上を図るために特に必要な施設に関する制限の付加
- 第33条 樹木の保存と表土の保全を講じる必要がある開発区域の規模の引き下げ
- 第34条 開発行為における敷地面積の最低限度の付加
- 第35条 景観法に基づき景観計画に定められた開発行為の制限（法の高さ及び緑化）の付加

第4章 雑則

【条例】

(指導又は助言)

第36条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（予定建築物の建築主等を含む。）に指導又は助言を行うことができる。

【解説】

第36条は、市長の指導又は助言について規定しています。

- 市長は、本条例の施行に際して、地域まちづくり計画や周辺環境への配慮等が図られ、手続が円滑に進むように、開発事業者等に指導又は助言を行います。また、開発事業者から提出される開発事業計画書などの書面の作成や標識設置届が届け出された時点においての開発事業の構想についても必要に応じて指導及び助言を行います。

【条例】

(開発事業の台帳)

第 37 条 市長は、第 9 条第 2 項の届出に係る書面、開発事業計画書、再見解書、第 15 条第 1 項の届出に係る書面、協議事項通知書、協議結果通知書、第 19 条第 1 項（第 20 条第 4 項において準用する場合を含む。）の同意又は不同意の決定に係る書面、第 20 条第 3 項、第 21 条及び第 22 条第 1 項の届出に係る書面並びに同条第 2 項の承認に係る書面にに基づき台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を一般の閲覧に供するものとする。

【規則】

(閲覧の場所及び日時)

第 26 条 条例第 37 条の規定による台帳の閲覧の場所及び日時については、第 8 条の規定を準用する。

【解説】

第 37 条は、開発事業に関する台帳の作成及び書類の閲覧について規定しています。

- 開発事業の台帳（開発事業の内容、手続の経過などの事項を記載したもの）は、開発事業の内容を知るために開発事業計画書などの必要な図書を添付して、閲覧の用に供されます。

なお、閲覧図書から横浜市個人情報保護条例第 22 条各号に基づき非開示とされる情報については除外されます。（例：法人の印影等）

開発事業関係書類の閲覧・縦覧

書類名	適用	備考
標識設置届	閲覧	
開発事業計画書	縦覧 ↓ 閲覧	・ 開発事業計画書の縦覧の開始日から閲覧対象とする。 ※縦覧を行っている場所においては、14 日間縦覧後、閲覧を行う。 ※道路位置指定を伴う開発事業以外の開発事業は、開発事業計画書の縦覧中に再意見書を提出可能
意見書・再意見書	—	
見解書・再見解書	—	
開発事業計画書変更案届出書	閲覧	
開発事業計画の軽微な変更届出書	閲覧	
協議事項通知書・協議結果通知書	—	
開発事業計画の同意通知書・ 開発事業計画変更同意通知書	—	※ 通知書が交付された場合、開発事業計画台帳に同意年月日が記載される。また、同意した計画の図面は、「開発事業計画書」又は「開発事業計画の軽微な変更届出書」のうち、最新の書類の添付図面と同一。
開発事業計画廃止届	—	
一般承継届出書・特定承継承認通知書	—	
開発事業計画台帳（各段階）	閲覧	・ 台帳は、手続状況により随時更新

- 閲覧場所は、建築局情報相談課(市庁舎 2 階「よこはま建築情報センター」)及び開発事業を行う区の区政推進課です。

【条例】

(勧告)

第38条 市長は、第24条第1項又は第2項の規定に違反した者に対し、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう勧告することができる。

2 市長は、第25条第1項の規定に違反した開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人に対し、開発事業者が第17条第1項の同意を得るまでの間、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう勧告することができる。

3 市長は、第25条第2項の規定に違反した開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人に対し、開発事業者が第20条第1項の同意を得るまでの間、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう勧告することができる。

【解説】

第38条は、工事停止の勧告について規定しています。

- 市長は、第24条の開発事業の計画の遵守の規定に違反して、第17条の同意を得た計画とは異なる工事に着手した者に対して、工事の施行を停止するよう勧告することができます。
- また、開発事業者と工事請負人が、第25条の規定に違反して、第17条の同意又は第20条の変更同意を受ける前又は同意を受けずに開発事業に関する工事に着手した場合においても、同意を受けるまで工事の施行を停止するよう勧告することができます。

【条例】

(公表)

第38条の2 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときはその旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとする場合において、前条の規定による勧告を受けた者に対して、あらかじめ、その旨を通知し、意見の聴取を行うものとする。ただし、その者が正当な理由なく意見の聴取に応じないとき、又はその者の所在が不明で通知できないときは、この限りでない。

【解説】

第38条の2は、公表について規定しています。

- 市長は、第24条第1項又は第2項の規定に違反した者及び第25条第1項の規定に違反した開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人が、第38条各項の勧告に従わなかった場合、その旨を公表することができます。
- 市長は、公表をしようとする場合、第38条の規定による勧告を受けた者に対して、あらかじめ、その旨を通知します。その上で、意見の聴取を行います。

【条例】

(命令)

第39条 市長は、第38条第2項又は第3項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その者に対し、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

3 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る開発事業区域内に設置することができる。この場合において、開発事業区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

【規則】

(命令)

第27条 条例第39条第2項の規定による公示は、横浜市報に登載して行うものとする。

【解説】

第39条は、工事停止の命令について規定しています。

- 市長は、第38条第2項又は第3項の勧告に従わない開発事業者等に対して、第17条の同意又は第20条の変更同意を受けるまでの間、工事の施行を停止するよう命令することができます。

なお、この命令は行政手続条例でいう不利益処分に該当するため、処分を行うに際して、同条例第13条第1項の規定により弁明の機会を付与します。

- 市長は、命令をした場合には、開発事業区域に命令を発した事実を周知する標識を設置し、横浜市報に登載し公示します。これは、本条例に違反した開発事業による物件を第三者が取得することで社会上の不利益を被ることがないようにする措置です。
- 標識の設置を拒んだ者や毀棄した者は、公務執行妨害（刑法第95条）と公文書毀棄（刑法第258条）に該当します。

【条例】

(報告等の徴収及び立入検査)

第40条 市長は、前3条の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（予定建築物の建築主等を含む。）から開発事業に関する工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして開発事業区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

【規則】

(身分証明書の様式)

第28条 条例第40条第2項に規定する身分を示す証明書の様式は、身分証明書（第12号様式）とする。

【解説】

第40条は、報告の徴収及び立入検査について規定しています。

- 市長は、開発事業者又は開発事業に関する工事の請負人（予定建築物の建築主等を含む。）に対して、開発事業に関する工事の状況等についての報告や資料の提出を求め、又は職員に開発事業に関する工事の状況等を検査させることができます。

なお、検査員（同意を行う部署の職員）は、立入検査を行う場合は、身分証明書を携帯し、関係者に提示しなければなりません。

【条例】

(委任)

第41条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【規則】

(委任)

第29条 この規則の施行に関し必要な事項は、建築局長が定める。

【解説】

第41条は、規則への委任について規定しています。

- 開発事業計画書等の規則で定める様式については、記載すべき事項は全て記載しなければなりません。また、規則に定められた様式に記載された添付図書も同様です。したがって、これらが整っていない場合、形式要件が整っていないものとして、届出が履行したものとはみなされません。

第5章 罰則

【条例】

(罰則)

第42条 第39条第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処する。

2 第40条第1項の規定による報告若しくは資料の提出の要求に対し、これに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は同項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、200,000円以下の罰金に処する。

【条例】

(両罰規定)

第43条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。