立地基準編

第１章　総則

１　目的

この基準は、都市計画法の規定に基づく市街化調整区域における開発行為の許可等（法第 34 条の２第１項及び法第 43 条第３項に規定する協議を含む。）に係るものの立地の適否についてその具体的な基準を定めることにより、円滑な開発行為等が施行されることを目的とする。

２　適用範囲

この基準は、市街化調整区域において行われる開発行為及び建築行為（以下、「建築行為等」という。）に適用する。

【解説】

法第 29 条第１項第２号に規定するもののうち「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物」、法第 29 条第１項第３号に規定するもののうち「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物」及び法第 29 条第１項 11 号に規定するもののうち「農産物の直売所」とは、第５章の規定を適用するものをいいます。

３　適用の原則

(1) 市街化調整区域における開発許可の基準は、この基準（第５章に掲げるものを除く。）のほか、法第 33 条の規定及びこれに基づく基準に従うものとする。

(2) 市街化調整区域における建築許可の基準は、この基準（第４章及び第５章に掲げるものを除く。）のほか、政令第 36 条に規定する基準に従うものとする。

(3) 市街化調整区域における建築行為等の申請区域は、目的とする土地利用（付属する駐車場、資材置場等を含む。）が行われる範囲全てとする。

【解説】

横浜市では、法第 34 条各号に規定するもののうち、同条第１号関連及び同条第９号関連について基準を定めています。また、同条第 14 号に規定する、横浜市開発審査会に付議するための基準（横浜市開発審査会提案基準）を定めています。

⑴ 開発許可を受ける場合は、法第 33 条に規定する開発許可の基準にも適合しなければなりません。詳しくは、『技術基準編』を確認してください。

⑵ 建築許可を受ける場合は、政令第 36 条第１号イ及びロに従い、当該敷地について、排水路その他の排水施設が適当に配置されていること及び地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていることを確かめなければなりません。

なお、「地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていること」は、横浜市「宅地造成技術基準」に掲げる基準等に適合していることを標準とします。

⑶ 申請区域は、隣接する宅地性の無い土地と一体的な土地利用が行われないよう、隣接地との間をフェンス等で明確に区画しなければなりません。

第２章　共通基準

第１節　建築物の形態に関する共通基準

市街化調整区域において許可することとなる建築物（横浜市開発審査会提案基準）の形態については、次の各項に該当するものであること。ただし、申請地が用途地域の定めのある区域内の場合はこの限りでない。

（建築物の高さの規定）

１　申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものであること。

（建築物の高さの緩和規定）

２　前項に掲げる規定について、『都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限（平成 22 年４月５日横浜市告示第 160 号）』に規定する、建蔽率 60 パーセント及び容積率 200 パーセントの範囲内の部分は、第四種高度地区の規定とすることができる。なお、申請敷地が高さの緩和の対象となる区域の内外にわたる場合の措置及び制限の緩和の措置は、高度地区の規定の例による。

３　前二項に掲げる規定について、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用し、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

（その他）

４　第１項の規定以外に、申請に係る建築物の形態については、申請地が風致地区の場合はその規定も満足するものであること。

（施行期日）

５　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

第２節　建築物の連たんに関する基準

この基準は、市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準（法第 34 条第１号）及び次の横浜市開発審査会提案基準（以下この節において「提案基準」という。）に適用する。

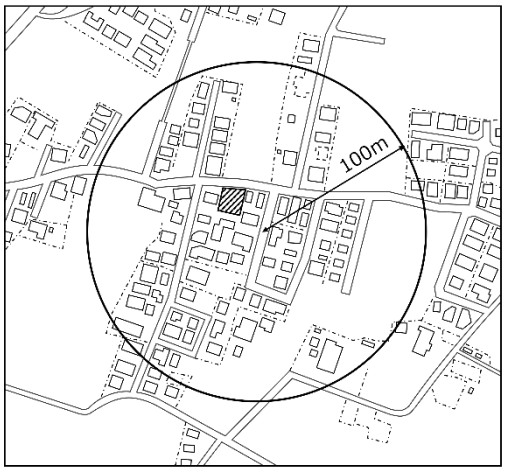
・提案基準第３号
・提案基準第５号
・提案基準第 14 号
・提案基準第 19 号
・提案基準第 22 号
・提案基準第 26 号
・提案基準第 27 号
・提案基準第 29 号については第１号のみ適用

（連たんに関する立地基準）

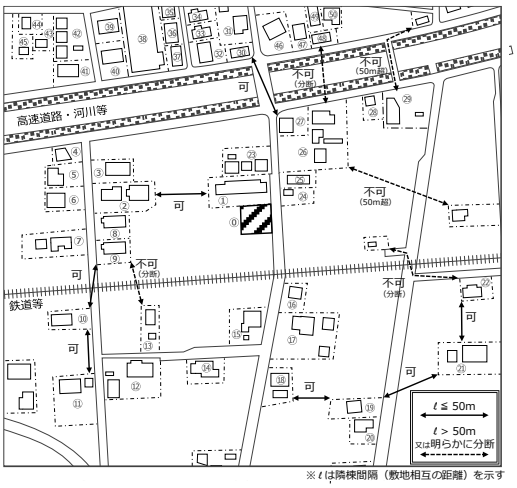
１　申請に係る建築物の敷地周辺の状況が次の各号のいずれかに該当すること。

(1)　予定建築物の敷地を含む半径 100 メートルの円内に「おおむね 50 以上の建築物」があること。（図－１）

(2)　隣棟間隔（敷地相互の距離）50 メートル以内で「50 以上の建築物」が連たんしていること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって通行上明らかに分断されていれば、隣棟間隔が 50 メートル以内であっても連たんしているとは判断しない。（図－２）



図－１



図－２

（施行期日）

２　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注　：「50 以上の建築物」

(1)　建築物

一敷地は１として数える。したがって、同一敷地内に用途上不可分な数棟がある場合も算定上は１、共同住宅は一棟を１とする。また、「おおむね 50 以上」とは、40 を下限とする。

(2)　算定の時期

申請時点とする。

第３章　法第 34 条に関する立地の許可の基準

【法律】

第三十四条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号 に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

【政令】

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

第二十九条の五　法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（危険物等の範囲）

第二十九条の六　法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

２　法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）

及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

第二十九条の八　法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

二　火薬類取締法第二条第一項 の火薬類の製造所である建築物

（法第三十四条第十一号 の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第二十九条の九　法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域（**開発許可をすることができる**

（開発行為を条例で定める場合の基準）

第二十九条の十　法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

第三十条　法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第三十六条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号 の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内

において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

【省令】

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

第二十七条の六　令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　土地利用の動向

二　水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号又は第八条第三号に規定する浸水継続時間

三　過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

（既存の権利者の届出事項）

第二十八条　法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

一　届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

第１節　法第 34 条各号本文の運用基準

「市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準」（法第 34 条第１号）

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な店舗に係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

（適用対象）

１　店舗は次のいずれかの業種であること。

(1) 生鮮食品等小売店

(2) コンビニエンスストア

(3) 薬品店（一般用医薬品を販売する店舗）

(4) 理容店・美容店

（立地基準）

２　申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 申請地を中心に半径 500 メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域に存すること。

(2) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準（生鮮食品等小売店及びコンビニエンスストアについては、当該連たん基準第１号）」に該当すること。

(3) 申請地は、同一の業種の店舗（市街化区域に存する店舗を含む。）の敷地から直線距離で 500 メートル以上離れていること。

（施設基準等）

３　施設等については、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 申請区域は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に規定する道路で、4.5 メートル以上の幅員を有する常時車両通行が可能な既存の道路に１箇所で申請区域の外周長の７分の１以上が接していること。

(2) 申請区域は 150 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。

(3) 生鮮食品等小売店及びコンビニエンスストアについては、おおむね５以上の駐車スペースを設けること。

(4) 申請者は店舗を運営する者であること。

（建築物の形態）

４　申請に係る建築物の階数は１以下とし、形態等については、「建築物の形態に関する共通基準」によること。

（その他）

５　申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは 20 年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。

６　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

７　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

８　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

９　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

１　開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

【解説】

１　生鮮食品等小売店とは、魚、肉及び野菜の生鮮三品全てを含む食品を主として、その他日用品等を販売する小売店（酒類を主として販売するもの及び次項に掲げるコンビニエンスストアを除く。）をいいます。

２　コンビニエンスストアとは、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態の小売店で、売場面積 30 平方メートル以上 250 平方メートル未満、営業時間が１日 14 時間以上のセルフサービス販売店をいいます。

３　本基準における同一業種の店舗とは、同基準第１項各号に掲げる業種の店舗とそれぞれ同一のものをいいます。

「道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準」（法第 34 条第９号）

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（以下「給油所」という。）並びにコンビニエンスストアに係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

（適用対象）

１　建築物の用途は、給油所及びコンビニエンスストアで、道路の円滑な交通を確保するため必要なものであること。

（立地基準）

２　申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 都市計画道路（自動車専用道路以外の道路で供用の開始しているものに限る。以下、本基準において「都市計画道路」という。）に１箇所で申請区域の外周長の７分の１以上が接していること。

(2) 同一業種の施設（本線の車線数４以上の都市計画道路の対向車線側のみに面して出入口を設けているものを除く。）の敷地から、都市計画道路に沿って 1,000 メートル以上離れていること。

（給油所）

３　給油所は、次の各号のいずれにも該当していること。

(1)　申請区域の規模は 1,000 平方メートル以下であること。

(2)　「建築物の形態に関する共通基準」に適合すること。

(3)　申請者は、当該施設を運営する者であること。

（コンビニエンスストア）

４　コンビニエンスストアは、次の各号のいずれにも該当していること。

(1)　申請区域に１以上の大型車が駐車できるスペースを確保すること。

(2)　申請区域の規模は 1,000 平方メートル以上であること。

(3)　建築物の延べ面積は 200 平方メートル以下であること。

(4)　建築物の階数は１以下とし、「建築物の形態に関する共通基準」によること。

(5)　男女別及び身障者の便所を設置すること。

(6)　便所を設置している旨の看板を利用者の分かりやすい位置に設置すること。

(7)　飲食に利用できるスペースを確保すること。

(8)　申請者は、当該施設を運営する者であること。

（その他）

５　申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは 20 年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。

６　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可が得られること。

７　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

８　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

９　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

１　本基準第２項から第４項の規定は、市街化調整区域となる以前から存する施設又は市街化調整区域指定後適法に建築された施設の建て替え、増築には適用しない。

２　開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

【解説】

１　横浜市では、法第 34 条第９号の沿道サービス施設として給油所及びコンビニエンスストアを許可対象としています。

２　本基準におけるコンビニエンスストアについて、新規立地する場合は、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態で、売場面積 30 平方メートル以上 250 平方メートル未満、年中無休で終日営業のセルフサービス販売店としてください。

なお、本基準第２項第２号の規定による同一業種の施設の判断に係るコンビニエンスストアについては、営業時間が１日 14 時間以上のものも含みます。

３　本基準における同一業種の施設とは、給油所及びコンビニエンスストアとそれぞれ同一のものをいいます。

４　ガソリン等の販売に付随するサービスとして認める範囲は、小規模に行う洗車、点検等のサービスのための作業場（床面積 50 平方メートル以下に限る。）とします。

「小規模に行う洗車」とは、1.5 キロワット以下の原動機（空気圧縮機）を使用する洗車機での洗車とします。また、「点検等」とは、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスとし、原動機を使用する作業については、出力の合計は 1.5 キロワット以下とします。

５　本基準第２項第２号の都市計画道路に沿ってとは、直進のほか右左折する場合も対象となります。また、距離の測定方法は、施設利用車両の出入口までの距離とします。

６　給油所及びコンビニエンスストアの申請地に設置するネオンサイン及び夜間照明施設は、周辺の環境に配慮すること。

第２節　横浜市開発審査会提案基準

横浜市開発審査会提案基準（以下「提案基準」といいます。）とは、市長が法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第１項第３号ホに基づき、原則許可して差支えないと考えられる開発行為等を横浜市開発審査会（以下「開発審査会」といいます。）に付議するために定めた基準（審査基準）です。

提案基準には、原則許可して差支えない開発行為等を定めていますが、横浜市の施策等の観点からも審査しますので、あらかじめ事前相談を行なってください。

また、提案基準に該当する案件のうち、内容の共通性等から事務の効率化を図る必要があるものは、包括承認要件を定めています。当該要件を満たすものは、許可申請の処理について開発審査会への事後報告をもって議を経たこととしています（提案基準第４号から第６号、第 14 号、第 15 号、第 19 号、第 20 号、第 22 号、第 24 号、第 25 号、第 26 号、第 32 号）。

本市における提案基準は、立地基準編第３章第２節（次ページ以降）のとおりです。なお、提案基準は制定順に附番され、統合、廃止により欠番が生じています。

横浜市開発審査会提案基準　分類表（立地基準編第３章第２節）

分類	提案基準（カッコ内は略称）
宅地性による分類 線引きにより市街化調整区域となった時点※から申請時に至るまでの申請地の状況により、許可して差し支えないと考えられるもの	・第 14 号（線引き前手続） ・第 15 号（線引き前造成、道路位置指定） ・第 22 号（未接道の線引き前手続き、線引き前宅地） ・第 25 号（旧事業法による認可区域内の開発行為） ・第 26 号（線引き前宅地）
属人性による分類 申請者の事情により、許可して差し支えないと考えられるもの	・第４号　（分家住宅） ・第５号　（収用対象事業による移転） ・第 19 号（線引き前所有） ・第 24 号（分家住宅の用途変更） ・第 31 号（収用対象建築物に代わる建築物の用途変更等）
建築物の用途による分類 公益上必要な建築物として、許可して差し支えないと考えられるもの	・第３号　（公益的施設に類する建築物） ・第 20 号（特養・老健・介護医療院） ・第 27 号（社会福祉施設・学校等） ・第 28 号（特定流通業務施設） ・第 29 号（障害者グループホーム） ・第 33 号（医療施設）
土地利用の用途による分類 土地利用上必要な建築物として、許可して差し支えないと考えられるもの	・第 12 号（屋外運動施設内の建築物） ・第 23 号（墓園における付属建築物） ・第 30 号（資材置場等における管理用建築物）
その他	・第６号　（既存建築物の増築・建て替え等） ・第 32 号（市街化調整区域を一部含む開発行為）

※　横浜市における第１回目の線引きは、昭和 45 年６月 10 日に決定告示しています。申請地が市街化調整区域となった時点については、建築局都市計画課にお問合せください。

提案基準第３号
法第 29 条第１項第３号に規定する公益上必要な建築物に類する建築行為等の特例措置

法第 29 条第１項第３号に規定する公益上必要な建築物に類するものを建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　建築物の用途が法第 29 条第１項第３号に規定するものと類似する公益上必要な建築物であること。（例：自治会・町内会館、消防器具庫、防災備蓄倉庫等）

（立地基準）

２　申請に係る建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

３　申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

４　予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に該当する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。ただし、自治会又は町内会単位で設置せざるを得ない自治会・町内会館その他これに類する建築物については、消防活動上支障ない場合に限り、接するべき既存の道路（建築基準法第 42 条第２項の規定による道路も含む）の幅員を 2.7 メートル以上とすることができる。**（注１・２参照）**

（施設基準等）

５　申請者が町内会等の公益的団体であること。

６　申請に係る建築物の形態は、「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（その他）

７　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

８　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

９　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

10　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

１　本提案基準第４項の幅員 4.5 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

２　本提案基準第４項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあっては、当該規定は適用しない。

【解説】

１　本提案基準第１項の「類似する公益上必要な建築物」とは、町内会館、消防器具置場（車庫等）等の公益上必要な建築物に類するもので、公的機関の助成金の支出対象となることをその目安としています。本提案基準により提案し、許可した事例のある施設は次に掲げるものです。

⑴ 自治会・町内会館

・担当窓口　各区役所地域振興課

⑵ 消防器具置場

消防団が消防車両等を格納するための施設で、補助金申請団体は自治会又は町内会です。

・担当窓口　各区消防署庶務課

⑶ 防災備蓄倉庫

２　申請者は、町内会、消防団等の団体とし、個人名の申請は認められません。また、個人が建築し町内会等に貸与するものも認められません。

３　第４項ただし書の「消防活動上支障ない場合」とは、申請地から１２０メートル以内の距離に消火栓が設けられていることをいいます。

提案基準第４号
農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置

農家等の世帯構成員が分家により住宅等を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　申請者は、現に本家（**注２参照、以下、次の各号において同じ**）の世帯構成員又はこれに準ずる者（**注３参照**）のうち分家する必要のある者（**注１参照**）で、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 本家世帯主の子（養子縁組の場合を除く。）

(2) 本家世帯主の兄弟あるいは姉妹（本家で出生した者に限る。また、本家世帯主の親との養子縁組の場合を除く。）

(3) (1) 、(2)に掲げる者のほか、本家の世帯主から民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に定める親族の範囲に該当する者（６親等以内の血族、３親等以内の姻族）であり、かつ、本家で生まれ育ったことが住民票又は戸籍附票により明らかな者

（立地基準）

2　申請地は、市街化調整区域となる以前から本家（**注２参照**）たる世帯が所有している土地で、分家する者が相続又は贈与により取得する土地であること。ただし、軒先分家（**注４参照**）する場合は、相続、贈与については、この限りでない。（**注６・７参照**）

3　本家（**注２参照**）たる世帯及び分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地（**注５参照、本項第２号において同じ**）を持っていないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。

(1) 軒先分家（**注４参照**）する場合

(2) 分家する者が相続により申請地を既に所有しており、かつ、分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地を持っていない場合

4　申請地は、原則として、本家（**注２参照**）の存する集落内又はその周辺にあること。

5　分家する者の就業先等が通勤圏内にある等、位置が適当であること。

（敷地規模基準）

6　一敷地の面積は 125 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は 100 平方メートル以上 125 平方メートル未満とすることができる。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にある場合

(2) 申請地が市街化調整区域となる以前からの所有権に基づき 125 平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合

（施設基準）

7　申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。

(1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅）

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用であること。

8　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（その他）

9　申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 13 条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。

10　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

11　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1)　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(2)　首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(3)　都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(4)　その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

13　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

１　「分家する必要のある者」とは、結婚など「独立した世帯を構成する合理的理由」があり、かつ、住宅等を所有していない者をいう。

２　「本家」とは、市街化調整区域となる以前から引き続き横浜市内の同一の土地及びその土地に存する建築物（以下、この項において「当該土地及び建築物」という。）に生活の本拠を有し、かつ、当該土地及び建築物を所有している世帯をいう。ただし、本提案基準第１項に規定する者が、当該土地及び建築物に関する所有権の贈与又は相続を受け、その後引き続き当該土地に存する建築物に生活の本拠を有している場合、その者の世帯を本家とする。

なお、市街地開発事業又は都市計画道路等の施行により、本家が生活の本拠を市内において移転せざるを得なかった場合にあっても、「引き続き横浜市内の同一の土地に存する」ものとして扱う。

３　「これに準ずる者」とは、現在、農家等の世帯構成員ではないが、結婚、就職、就学等の理由で従前の世帯から転出した者で、それまでの間は当該世帯の構成員であった者をいう。

４　「軒先分家」とは、本家世帯の既存敷地内（申請地が市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地）での分家をいう。

(1)　登記簿（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」であるもの

(2)　固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」であるもの

(3)　市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）

５　「分家する適当な土地」には、更地のほか、青空駐車場として現に利用されている土地も含まれる。ただし、青空駐車場において、近傍の代替駐車場への移転が困難かつ用地内で配置変更をしても建築敷地を捻出することが困難と認められる等合理的な理由を有する場合にあっては、この限りでない。

６　申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第２項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。

(1)　防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(2)　排水施設を整備する場合の土地

(3)　本提案基準中（立地基準）に該当する土地に建築基準法第 43 条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地

(4)　前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

7　前項第１号、第２号及び第４号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第４号に関する包括承認要件（第164号議案その１）】

「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等について」

農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等については、提案基準第４号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、専用住宅（車庫物置等付属建築物を含む）であるものについては許可することができるものとする。

【解説】

１　申請者について

⑴ 分家できる者は、原則、既婚者とします。ただし、次の場合についても対象としています。

ア　結婚予定者…その事実に関する仲人の証明及び相手方の住民票を添付してください。

イ　成年の独身者…就職している等独立して生計を立てられると認められる者とします。

⑵ 分家の許可要件のある者が非就業者（その配偶者が就業している。）の場合でも、許可申請者となり得るのはその者のみとしており、配偶者との連名申請は認めていません。

⑶ 申請者以外に本家を継承する者が存在しない場合、分家する必要のある者と認められません。

２　土地の所有状況の確認について

本家又は申請者が市街化区域内に建築可能な土地を所有している場合は、市街化調整区域内の建築は認められません。このことは、固定資産税「土地家屋総合名寄帳」を求めることにより確認します。確認内容は次に掲げるものとなります。

⑴ 本家に関する確認

ア　本家の所在する区（本家の所在地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ　申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

⑵ 申請者に関する確認

ア　申請者の居住する区（申請者の居住地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ　申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

※　固定資産税「土地家屋総合名寄帳」がない場合は、固定資産税台帳に登録がないことの証明書を添付する必要があります。

３　分家適用対象者から養子縁組による場合を除外する取扱いについて

分家住宅は、市街化調整区域において、本家たる世帯が通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保を目的として建築するものです。このため、分家適用対象者として、本家継承者以外に本家で生まれ育った者を想定しているため、適用対象者を限定しています。

提案基準第５号
市街化調整区域に存する既存建築物が収用対象事業の施行により収用される場合における代替建築物の建築行為等の特例措置

収用対象事業の施行による既存建築物（以下「収用対象建築物」という。）の移転に伴い、これに代わるべきものを建築する場合（収用後の残地において再建築が困難と認められる場合で、かつ、許可取得後速やかに建築確認を取得し建築工事に着手、完成させる計画である場合に限る。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　収用対象事業は、横浜市内で施行される道路、河川等、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第３条各号のいずれかに該当する事業とし、法第 62 条に基づく事業の認可の告示等を受けたものであること。

2　収用対象建築物は、次の各号に適合すること。

(1) 市街化調整区域内に存するものであること。

(2) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物又は市街化調整区域指定後、適法に建築された建築物であること。

(3) 許可申請時に、現に存するものであること。

3　申請者は、収用対象建築物の所有者と同一であること。ただし、所有者が複数存在し、所有者間で申請者について調整された場合、一部の所有者が申請者となることができる。

（立地基準）

4　申請地は、起業者が横浜市長と調整した土地であること。

5　建築物（特に住居系以外）の位置は、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して適正であること。

6　申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、申請地が市街化調整区域となる以前から、申請者が引き続き所有している土地の場合については、この限りでない。

（施設基準等）

7　建築物の敷地面積は、「収用対象建築物の敷地面積」のうち「収用される土地の面積」の 1.5 倍以内とする。ただし、生活再建のために収用残地を土地利用することが不可能と判断される場合は、「収用対象建築物の敷地面積」の 1.5 倍以内とすることができる。また、1.5 倍した面積が 300 平方メートルに満たない場合は、300 平方メートルまですることができる。

なお、上記基準では収用対象建築物と同一の規模の建築物ができない場合には、上記基準にかかわらず、同一の規模の建築物ができる土地の面積とすることができる。

8　建築物の用途は、収用対象建築物と同一のものであること。ただし、収用対象建築物が一戸建ての住宅の場合において、第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合は、この限りではない。

9　建築物の用途が共同住宅等の場合にあっては、戸数増を伴わないこと。

10　建築物が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 年横浜市条例第４号）第２条第２項第１号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第３条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

11　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（その他）

12　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

13　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

14　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

15　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

【提案基準第５号に関する包括承認要件（第 164 号議案その２）】

「既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合における代替建築物の建築行為等について」

既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合における代替建築物に係る建築行為等については、提案基準第５号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、第一種低層住居専用地域の基準を満足するものであるものについては許可することができるものとする。

【解説】

収用移転は、市街化調整区域に現存する建築物が収用対象事業の施行により除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途及び規模で建築される建築物について認められるものです。したがって、敷地内の土地の一部が収用される場合であっても、建築物が除却対象ではない（計画線に掛かっていない。）場合には本基準には該当せず、また、収用対象の土地に建築の可能性（現在家が建っていないが建築許可を受けられる土地又は既に建築確認を受けている土地等）があったことを理由に本基準に該当するものではありません。

提案基準第６号
既存建築物の増築、建て替え等に係る特例措置

既存建築物を引き続き増築又は建て替え等をする場合において申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　次の各号のいずれかに該当する建築物であること。

(1) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物（市街化調整区域指定後、当該建築物において、増築、建て替え又は用途の変更を行ったものを除く。）

(2) 市街化調整区域指定後、適法に新築、増築、建て替え又は用途の変更を行った建築物。（**注１・２参照**）ただし、提案基準第４号「農家等の分家住宅」による許可を受けた建築物の場合は同一の申請者（相続により当該建築物を取得した者を含む。）とし、その者により引き続き分家住宅として利用されていること。

（立地基準）

2　申請地は、都市計画道路事業、道路改良事業等で減じた部分を除き、既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から建築物が存する場合又は市街化調整区域指定後適法に建築物が建築され、築後 10 年を経過した場合は、拡張後の敷地面積を 300 平方メートルまでとすることができる。

（施設基準等）

3　既存の用途と同一用途の建築物であること。ただし、一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅への増築、建て替え又は用途の変更をする場合は、この限りでない。

4　共同住宅等の増築、建て替えにあたっては、戸数増を伴わないこと

（形態基準）

5　申請に係る建築物の形態については「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の高さまでとすることができる。

6　前項ただし書について、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大 3.5ｍを加えた数値まで緩和することができる。

7　申請に係る建築物が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 年横浜市条例第４号）第２条第２項第１号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第３条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

（その他）

8　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

9　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

（施行期日）

10　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

（経過措置）

11　平成 22 年４月１日に施行の本提案基準注２に該当する増築、建て替えにあっては、平成 23 年９月 30 日までに建築確認申請がなされたものは従前の例による。

注

１　本提案基準は、提案基準第 12 号及び第 23 号により許可された建築物（市街化調整区域となる以前に建築された建築物を含む）の増築、建て替えには適用しない。

２　提案基準第３号、第 20 号、第 27 号、第 28 号、第 29 号、第 30 号及び第 33 号により許可された建築物の増築、建て替えに対し本提案基準を適用する場合にあっては、当初許可された提案基準の内容について引き続き満たすこととする。

【提案基準第６号に関する包括承認要件（第164号議案その３）】

「既存建築物の増築、建て替え等について」

既存建築物の増築、建て替え等に係る開発行為等については、開発審査会提案基準第６号に定める要件を具備するものと認められる場合（提案基準第４号「農家等の分家住宅」により許可された一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合を除く。）については許可することができるものとする。

【解説】

１　分家住宅は、許可を受けられる者を限定した属人的な許可であることから、分家住宅を増築又は建て替え等できるのは同一の申請者あるいはその相続人のみです。

２　工場の増築又は建て替えの場合で「既存の用途と異ならない」とは、申請に係る工場の作業内容が、既存の工場と比べて周辺環境に与える影響が同等又は少ないと認められるものとします（建築基準法別表第二により判断します。）。

提案基準第 12 号
屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置

屋外運動施設（**注１参照、以下、この基準において同じ**）内に建築物を建築する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（施設全体の計画内容）

１　建築物を建築する当該屋外運動施設の計画内容が、周辺の土地利用との調和及び自然環境の保全上支障のない位置であること。また、屋外運動施設の目的に直接供する部分の面積は、屋外運動施設の区域面積（以下「区域面積」という。）の２分の１以下、かつ、区域面積は５ヘクタール未満であること。（**注２参照**）

（建築物の用途）

２　建築できる建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 屋外運動施設の維持管理上必要な建築物（トイレ、管理事務所、クラブハウス（受付、ロッカールーム、休憩スペース等）、自走式駐車場等）。ただし、第二種特定工作物に附属的に併設される建築物（第４章第二種特定工作物に関する基準「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」第５項第１ 号に定める建築物）を除く。

(2) 屋外運動施設と一体不可分な建築物（グラウンドのスタンド、テニスコートのスタンド等）。ただし、ゴルフ練習場など建築物自体が運動施設となる場合を除く。（**注３参照**）

(3) 屋外運動施設（区域面積４ヘクタール以上のものに限る。）と同一種目の屋内運動施設に供する建築物（屋外テニスコートに併設する屋内テニスコート、グラウンドに併設する体育館等）。

（建築物の規模）

３　第２項に定める建築物は、次の各号に適合すること。（**注２参照**）

(1) 第２項第１号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の２パーセント以下、４パーセント以下であること。

(2) 第２項第２号及び第３号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の３パーセント以下、６パーセント以下であること。

(3) 第２項第１号、第２号及び第３号の建築物、並びに第二種特定工作物に付属する維持管理上必要な建築物の合計の建築面積及び延べ面積は、区域面積の５パーセント以下、10 パーセント以下であること。

(4) 第２項第１号、第２号及び第３号の建築物を一つ又は複数の建築物として建築する場合は、上記の規定を準用する。

（形態基準）

４　申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、申請地周辺の環境を阻害しないものと市長が認めた場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。若しくは、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

（緑地の確保）

５　申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上の緑地を確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第８条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

(1) 区域面積の 30 パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その 30 パーセントを緑地として確保すること。

(2) 緑地の面積には、他の法令等で確保される緑地を含められるものとする。

（駐車施設の整備）

6　屋外運動施設内には、申請地周辺の道路及び住環境等に悪影響がでないよう適正な規模の駐車施設を整備すること。

（その他）

7　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

8　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

9　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

10 この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

1　屋外運動施設とは、ゴルフコース又は政令第１条第２項第１号に掲げる運動・レジャー施設をいう。

（既存の屋外運動施設内の建築物の取扱い）

2　適法に建築された既存建築物又は屋外運動施設が本提案基準第１項後段若しくは第３項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として計画することができる。

（既存のゴルフ練習場の取扱い）

3　適法に建築されたゴルフ練習場の建て替え、増築等（敷地増を伴う場合は除く。）については、第２項第２号ただし書にかかわらず、本提案基準によることができる。

【解説】

緑の環境をつくり育てる条例第８条に基づく「緑地の保存等に関する協定」については、許可の申請までにみどり環境局公園緑地管理課へ「緑地の保存等に関する協定手続要綱」第２条に基づく「緑地の保存等に関する協定の適合確認申出書」を提出し、許可までに、適合確認を受けてください。

また、工事の完了までに「緑地の保存等に関する協定」を締結してください。緑地の基準の概要は次のとおりです。

（参考）「緑地の保存等に関する協定」に係る緑地の基準の概要

緑地は、次のいずれかに該当するものとする

1　自然緑地（土地の造成がなく、樹木と樹木がふれあい、樹冠が閉鎖された山林）

2　造成緑地（樹木の植栽密度等の規定あり）

協定緑地とすることができないもの

① 造成緑地で勾配が 30 度を超える土地
② 芝及び地被類のみの土地
③ 建物の屋上及び壁面緑化
④ コンテナを利用した緑化

提案基準第 14 号
市街化調整区域になった時点において、建築行為の手続等がなされていた土地において行う建築行為等の特例措置

市街化調整区域となった時点において、建築行為に係る手続等がなされていた土地で行う開発行為又は建築行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　申請地が次の各号のいずれにも該当する土地であること。（**注１・２参照**）

(1) 次のアからオまでのいずれかに該当する土地であること。（**注３参照**）

ア　市街化調整区域となる以前に農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（転用目的が建築物目的の場合に限る。）済みの土地

イ　法第 34 条第 13 号に基づく届け出済みの土地

ウ　市街化調整区域となる以前に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第６条第１項に基づく建築確認済みの土地

エ　市街化調整区域となった時点における登記簿（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿）における土地の地目が「宅地（市街化調整区域となる以前の登記の日付のものに限る。）」である土地

オ　市街化調整区域となった時点における土地の固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」である土地

(2) 平成 24 年４月１日時点において、次のアからウまでのいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地であること。

ア　適法に建築された建築物の敷地である土地（**注４参照**）

イ　登記簿における土地の地目が（平成 24 年３月 31 日までの登記の日付で）「宅地」である土地

ウ　土地の固定資産課税台帳における現況地目が「宅地」である土地

2　前項の規定にかかわらず、提案基準第 14 号に基づき平成 24 年３月 31 日までに許可を受けた土地（開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第１項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。）は適用対象とする。

（立地基準）

3　申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

（施設基準）

4　申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

5　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（敷地規模基準）

6　一敷地の面積は 125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた 125 平方メートルに満たない敷地数が１であり、その敷地が次のいずれにも適合する場合

ア　敷地面積が 100 平方メートル以上であること。
イ　敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。
ウ　敷地内の建築物の地階を除く階数が２以下であること。
エ　道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接していること。

(3) 平成 12 年７月１日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第１項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア　建築物の敷地として使用されている土地
イ　建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、125 平方メートルに満たないこととなる土地

（その他）

７　申請地が農地である場合は、農地法第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること

８　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

９　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域
(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林
(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区
(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
(5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

10　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

（経過措置）

11　本提案基準第１項第２号の規定は、平成 24 年９月 30 日までに許可申請され、かつ、平成 24 年 12 月 31 日までに開発行為又は建築行為の工事に着手されるものにあっては適用しない。

注

１　申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第１項に該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地
(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地
(3) 排水施設を整備する場合の土地
(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

２　前項第３号、第４号及び第５号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

３　本提案基準第１項第１号の適用対象とする土地の範囲は、同号アからオまでに掲げる土地の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合は、この限りでない。

４　本提案基準第１項第２号アの規定における「平成 24 年４月１日時点における」「適法に建築された建築物の敷地である土地」であることの確認については、次のとおりとする。

(1) 平成 24 年４月１日時点における建築物の存在の判断は、建物登記事項証明書（平成 24 年３月 31 日までの登記の日付であるものに限る。）、建築物の検査済証又は平成 24 年４月１日以前で、かつ、当該日に最も近い時に撮影された航空写真のいずれかによることとする。

(2) 平成 24 年４月１日時点における建築物の敷地の範囲は、建築確認を受けた土地の範囲とする。

(3) 上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地の範囲を判断する場合は、平成 24 年４月１日時点前後の複数の航空写真によることとし、田、畑、山林と認められる部分は建築物の敷地とならない。また、倉庫等の付属建築物にあっては、付属建築物の位置、建築物との区画の有無、筆界の位置、現況土地利用などにより判断する。

(4) 上記(1)により建築物の存在が確認できない場合にあっては、同項第２号イ又はウによってのみ適用対象を判断する。

【提案基準第14号に関する包括承認要件（第164号議案その10）】

「市街化調整区域となった時点において、建築行為の手続等がなされていた土地の建築物について」

市街化調整区域となった時点において、建築行為の手続等がなされていた土地に係る開発行為等については、提案基準第14号に定める要件を具備すると認められる場合で、開発行為を伴わないもの又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のものについては許可することができるものとする。

【解説】

注３中「本提案基準第１項第１号の適用対象とする土地」の範囲は、原則として本提案基準第１項第１号の土地の面積を上限とします。

なお、ただし書の判断にあたっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、現況土地利用等を総合的に判断します。

提案基準第 15 号
道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等の特例措置

市街化調整区域となる以前に道路位置指定等により、すでに造成されていた土地における開発行為又は建築行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　申請地が市街化調整区域となる以前に、次の各号に該当していること。**（注１・２参照）**

(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項第５号に基づく位置の指定又は宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に基づく許可を受け、工事が完了していた土地であること。**（注３・４参照）**

(2) 排水施設及び擁壁等が設置されていて、防災上安全な土地であること。

（施設基準）

2　申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。ただし、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に基づく許可の際、予定建築物の用途が申請書より明らかであり、かつ、周辺の土地利用及び都市施設の整備状況から判断して適正と認められる場合、この用途の建築物を建築することについては、この限りでない。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

3　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（敷地規模基準）

4　一敷地の面積は 125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた 125 平方メートルに満たない敷地数が１であり、その敷地が次の全てに該当する場合

ア　敷地面積が 100 平方メートル以上であること。

イ　敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。

ウ　敷地内の建築物の地階を除く階数が２以下であること。

エ　道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接していること。

(3) 平成 12 年７月１日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第１項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア　建築物の敷地として使用されている土地

イ　建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、125 平方メートルに満たないこととなる土地

（その他）

5　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

６　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

（施行期日）

７　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

１　申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第１項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

２　前項第３号、第４号及び第５号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

３　本提案基準第１項第１号に規定する「第 42 条第１項第５号に基づく位置の指定」は、市街化調整区域となる以前に建築基準法施行規則第 10 条に規定する公告済であるものに限る。また、申請地は指定図のうち、指定道路に接する敷地のみとし、それ以外の土地は対象外とする。

４　本提案基準第１項第１号に規定する「宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事が完了していた土地」とは、市街化調整区域となる以前に建築物の建築を目的とする宅地造成とし、同法第 13 条に基づく検査済証が交付された土地に限る。

【提案基準第15号に関する包括承認要件（第164号議案その６）】

「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等について」

道路位置指定等により造成された土地に係る建築行為等については、提案基準第15号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

１　申請地が道路位置指定等による造成された区域内であることが図面によって明らかであるもの

２　開発行為を伴わないもの又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のもの

３　申請地が市街化調整区域となる以前から次のいずれかを満たすもの

(1) 道路位置指定された造成区域内にあるもの

(2) 宅地造成等規制法の検査済証を交付された造成区域内にあるもの

提案基準第 19 号
市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築行為等の特例措置

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者が建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　申請地は、申請者が市街化調整区域となる以前に当該土地を取得し、登記済み（市街化調整区域となる以前の登記の日付）であること。**（注１・２参照）**

２　現在、居住又は使用している建築物について、被災又は立退の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められること。

３　申請者は、申請地以外に建築可能な土地を所有していないこと。

（立地基準）

４　申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

（施設基準）

５　申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用のもの

（形態基準）

６　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（敷地規模基準）

７　一敷地の面積は 125 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 市街化調整区域となる以前から所有権に基づき 125 平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合。

（その他）

８　申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 13 条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。

９　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

10　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

11　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(3) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

12　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

１　申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第１項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。

(1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(2) 排水施設を整備する場合の土地

(3) 本提案基準第１項に該当する土地に建築基準法第 43 条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

２　前項第１号、第２号及び第４号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第19号に関する包括承認要件（第164号議案その13）】

「市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築物について」

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者に係る建築行為等については、提案基準第 19 号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

提案基準第 20 号
特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院の建築行為等の特例措置

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（**注２・３参照**）

（適用対象）

１　申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 15 条第４項に該当する特別養護老人ホーム

(2) 介護保険法（平成９年法律第 123 号）第 94 条第１項に該当する介護老人保健施設

(3) 介護保険法（平成９年法律第 123 号）第 107 条第１項に該当する介護医療院

(4) 本項第１号、第２号又は第３号に、別表に掲げる事業・サービスを併せて行う建築物（**注１参照**）

２　申請に係る建築物において、前項第１号及び第４号に該当するものは横浜市長の指定、第２号及び第３号に該当するものは横浜市長の開設許可が確実に見込まれるものであること。

（緑地の確保）

３　申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第８条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。（**注４参照**）

(1) 申請区域のうち、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積

(2) 申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（施設基準等）

４　予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に該当する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（**注５・６参照**）

５　予定建築物の敷地内の駐車場については、職員、入所者数を勘案し、必要数量を確保すること。

（形態基準）

６　申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。

(1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。

(2) 建蔽率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。（**注７参照**）

(3) 主たる前面道路に幅員２メートル以上の歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員２メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員２メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の幅員は当該歩道の幅員と合わせて２メートル以上とすることができる。

(4) 敷地は、主たる前面道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接するものであること。（**注８参照**）

(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。

7　前項に掲げる規定について、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用し、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

8　申請に係る建築物が、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 年横浜市条例第４号）第２条第２項第１号に規定する地下室建築物の場合にあっては、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第３条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。

9　第６項から第８項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大 3.5ｍを加えた数値まで緩和することができる。

（その他）

10　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

11　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第２条（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12　次の区域は、申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他横浜市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

13　この基準は、令和８年４月１日から施行する。

注

1　別表に掲げる事業・サービスの用に供する床面積の合計は、それを除いた特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院の床面積を上回らないものとする。

　また、別表に掲げる事業・サービスの用に供する部分は特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院と同一棟であること。

2　原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院の設置、運営しようとする者（以下、「設置運営主体」という。）が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。

　また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。

3　建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。

4　本提案基準第３項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、第３項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。

５　本提案基準第４項の幅員 4.5 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

６　本提案基準第４項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあっては、当該規定は適用しない。

７　本提案基準第６項第２号の建蔽率の規定は横浜市建築局が定める建築基準法第 53 条第５項第４号の規定に基づく許可基準を準用することで、当該建蔽率に 1/10 を加えた数値を限度として緩和することができる。

８　本提案基準第６項第４号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表　特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院と併せて実施できる事業・サービス

主たる施設	法律上の分類	事業・サービス
特別養護老人ホーム	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、居宅療養管理指導、通所介護、短期入所生活介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防居宅療養管理指導、介護予防短期入所生活介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
	介護予防支援事業	介護予防支援事業
	介護予防・日常生活支援総合事業	第１号訪問事業、第１号通所事業、第１号生活支援事業、第１号介護予防支援事業
介護老人保健施設及び介護医療院	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所療養介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所療養介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
	介護予防・日常生活支援総合事業	第１号訪問事業、第１号通所事業、第１号生活支援事業、第１号介護予防支援事業

【提案基準第 20 号に関する包括承認要件（第 164 号議案その 21）】

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院の用途の変更（診療所、病院からの変更も含む。）については、提案基準第 20 号に定める要件を具備すると認められ、かつ、開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わない場合で、次の各項のいずれかに該当するものについては許可することができるものとする。ただし、用途変更部分※1 の床面積の合計が既存施設全体※2 の延床面積の 10%以下、かつ、100 ㎡以下の場合は、主たる用途や機能に影響を及ぼさないため、用途変更と取り扱わない。

※１　共用部分を除く。

※２　直近の図面（都市計画法の許可又は建築確認申請の図面）により判断する。

１　適法に建築された本提案基準第１項の建築物において、別表に掲げる事業・サービスを付加するもの又は既に行われている別表に掲げる事業・サービスを廃止するもの

２　適法に建築された下表に掲げる施設 A～B 間の用途変更（一部変更含む）

施設 A	施設 B
診療所※、病院※、介護老人保健施設	介護医療院

※介護医療院から診療所、病院への用途変更は不可

【解説】

１　「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第 12 号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

２　別表の事業・サービスに掲げるものを実施する施設について、許可の対象とします。

３　敷地増により申請区域面積が１ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。

４　長期の賃貸借契約とは、20 年以上とします。

５　長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

６　介護医療院が他の施設に併設される場合、併設部分については、施設の用途に応じた基準により適合を審査します。

提案基準第 22 号
市街化調整区域となった時点において宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等の特例措置

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地等が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条の規定に適合しないため、隣接する市街化調整区域の土地に新たに路地状の敷地（以下「路地状部分」という。）を設けて建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　申請地（隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。）が横浜市開発審査会提案基準第 14 号第１項又は横浜市開発審査会提案基準第 26 号第１項に該当する土地であること。（注１・２参照）

（立地基準）

2　申請地（隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。）は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

（施設基準等）

3　申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

（敷地規模基準）

4　一敷地の面積は、第１項に該当する土地において、125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地のうち第１項に該当する土地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にあり、第１項に該当する土地の面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 平成 12 年７月１日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第１項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア　建築物の敷地として使用されている土地

イ　建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、125 平方メートルに満たないこととなる土地

5　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

6　隣接する市街化調整区域の土地に設ける路地状部分の長さ、幅員、造成は必要最小限であること。

（その他）

7　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

8　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

9　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林
(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区
(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
(5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

10　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

1　申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第１項及び路地状の土地（当該土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地を含む。）に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。
(1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
(2) 排水施設を整備する場合の土地
(3) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

2　前項本文かっこ書及びただし書の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第22号に関する包括承認要件（第164号議案その15）】

「市街化調整区域となった時点から宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等について」

市街化調整区域となった時点から、宅地であり、引き続き宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等については、提案基準第 22 号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

提案基準第 23 号
墓園における付属建築物の建築行為の特例措置

墓園の付属建築物を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　申請に係る建築物は１ヘクタール未満の墓園内に建築されるものであること。

（施設基準等）

２　申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものとし、各々の規模は必要最小限であること。

(1) 管理事務所（事務スペース、書庫等）
(2) 給水設備
(3) ごみ集積設備
(4) 便所
(5) 墓参者の一時休憩、法事等を目的としたスペース
(6) 自走式駐車場
(7) 墓参者のためのエレベーター（物を運搬するエレベーターを除く）

（形態基準）

３　申請に係る建築物の形態については、次の各号に適合するものとする。**（注２参照）**

(1) 第一種高度地区の規定を満足するものとすること。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。
(2) 建築物の建築面積の合計の墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号。以下「墓埋法」という。）第 10 条第１項又は第２項の許可を受けた墓地の区域の面積）に対する割合は、２パーセント以下とし、建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積に対する割合は、４パーセント以下であり、かつ 200 平方メートル以下であること。**（注１参照）**

（その他）

４　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

５　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

６　墓埋法第 10 条第１項又は第２項に基づく許可を得ていること又は得られること。

７　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域
(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林
(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区
(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

８　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

（経過措置）

９　第３項第２号中、200 平方メートル以下の規定は、この基準の施行期日の前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成 14 年横浜市条例第 57 号）第 13 条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

注

１　本提案基準第３項第２号における建築面積、延べ面積は、それぞれ建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第２条第１項第２号に規定する建築面積、同条第１項第４号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第１項第４号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

２　既存の建築物の建て替え等

適法に建築された既存建築物が本提案基準第３項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建て替えることができる。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大 3.5m を加えた数値まで緩和することができる。

提案基準第 24 号
「農家等の分家住宅」の用途の変更に係る特例措置

開発審査会提案基準第４号の「農家等の分家住宅」の要件を具備しているため、許可を受けた住宅等（旧提案基準第 17 号により許可を受けた住宅等も含む。）を当初の目的以外の住宅（**注１参照**）とする用途の変更において、申請内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 当該建築物に対して開発審査会提案基準第４号「農家等の分家住宅」による許可を受け、当該建築物を現に適法に使用（**注３参照**）している者（以下「分家人」という。）。

(2) 相続により分家人から当該建築物を取得した配偶者又は直系卑属であり、当該建築物を現に適法に使用（**注３参照**）している者。ただし、被相続人と共に当該建築物に居住していた者に限る。

２　申請内容が次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 前項に規定する者を主な構成員とする世帯（以下「分家人世帯」という。）が当該住宅を現在に至るまで適法に 20 年以上にわたり使用（**注３参照**）しており、かつ、申請者が用途の変更をする理由があること。

(2) 分家人世帯が当該住宅を現在に至るまで適法に使用（**注３参照**）しており、かつ、申請者が用途の変更をする真にやむを得ない理由があること。（**注２参照**）

（施設基準）

３　建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（施行期日）

４　この基準は令和５年４月１日から施行する。

注

１　「当初の目的以外」とは当該許可を受けた者以外の者が使用する場合又は当該許可を受けた者であっても許可内容と異なる目的の住宅とする場合。

２　「真にやむを得ない理由」とは次のような場合をいう。

(1) 生計維持者の死亡又は、長期療養を要する疾病等により生計を維持するために用途の変更をしなければならない場合。

(2) 上記(1)に相当する事情のため用途の変更をしなければならないと認められる場合。

３　「使用」とは、居を構え、第三者への売買、賃貸等を行わずに自らがその分家住宅を所有し、継続して生活を行っているものをいう。

【提案基準第 24 号に関する包括承認要件（第 164 号議案その 22)】

「農家等の分家住宅」の用途の変更については、提案基準第 24 号に定める要件を具備すると認められる場合で、本提案基準第２項第１号の申請者が用途の変更をする理由が次のいずれかに該当するものについては許可することができるものとする。

１　生計維持者の死亡、負債の返済、生活資金の確保等の経済的理由があること。

２　高齢化に伴う転居、転地療養、離婚等の家庭的理由があること。

提案基準第 25 号
（旧）「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内において行う開発行為の特例措置

（旧）「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受け工事が完了した区域（認可された土地利用計画の中で建築敷地として予定されていた土地に限る。）内で行う開発行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　開発区域は（旧）「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内であること。**（注１・２参照）**

（施設基準）

2　建築物の用途は、第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。

3　申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（敷地規模基準）

4　一敷地の面積は 125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた 125 平方メートルに満たない敷地数が１であり、その敷地が次の全てに該当する場合

ア　敷地面積が 100 平方メートル以上であること。

イ　敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。

ウ　敷地内の建築物の地階を除く階数が２以下であること。

エ　道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接していること。

(3) 平成 12 年７月１日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第１項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア　建築物の敷地として使用されている土地

イ　建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、125 平方メートルに満たないこととなる土地

（その他）

5　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

6　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

（施行期日）

7　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

1　申請区域は、(旧)「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地
(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

2　前項第３号、第４号及び第５号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第25号に関する包括承認要件（第164号議案その16）】

「(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為について」

(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為については、提案基準第25号に定める要件を具備すると認められる場合で、開発区域面積が1,000平方メートル未満のものについては許可することができるものとする。

【解説】

終結処分がなされた区域については、完了公告がなされたものとして扱います。

提案基準第 26 号
市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地で行う開発行為、建築行為又は用途の変更において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1　申請地は次の各号のいずれかに該当するものであること。（**注１・２参照**）

(1) 市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地であること。

ア　登記簿（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」である土地（**注３参照**）

イ　固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳）における土地の現況地目が「宅地」である土地（**注３参照**）

ウ　市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）（**注４(1)～(3)参照**）

(2) 旧法第 43 条第１項第６号に基づく宅地確認又は本提案基準（**注４(4)参照**）に基づき許可を受けた土地（開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第１項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。）

（立地基準）

2　申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

（施設基準）

3　申請に係る建築物の用途及び形態が次の各号に該当すること。

(1) 建築物の用途は第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。ただし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して、適正な範囲内の建築物と認められるものはこの限りでない。

(2) 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

(3) 申請に係る建築物が、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 年横浜市条例第４号）第２条第２項第１号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第３条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

（敷地規模基準）

4　一敷地の面積は 125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた 125 平方メートルに満たない敷地数が１であり、その敷地が次の全てに該当する場合

ア　敷地面積が 100 平方メートル以上であること

イ　敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。

ウ　敷地内の建築物の地階を除く階数が２以下であること。

エ　道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接していること。

(3) 平成 12 年７月１日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第１項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア　建築物の敷地として使用されている土地

イ　建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、125 平方メートルに満たないこととなる土地

(4)　この基準の当初施行の日（平成 13 年５月 18 日）以前に敷地面積 125 平方メートル未満で旧法第 43 条第１項第６号に基づく宅地確認を受けた土地である場合

(5)　この基準の当初施行の日（平成 13 年５月 18 日）以前に敷地面積 125 平方メートル未満で法第 29 条に基づく開発許可を受けた土地である場合

（その他）

５　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

６　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

（施行期日）

７　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

１　申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第１項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

２　前項第３号、第４号及び第５号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

３　本提案基準第１項第１号ア及びイの適用対象とする宅地である土地の範囲は、市街化調整区域となった時点の登記簿の面積又は固定資産税課税台帳の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合はこの限りでない。

４　建築物の敷地等の判断

(1) 建築物の存在の判断

本提案基準第１項第１号ウの建築物の存在は、建物登記事項証明書、建築物の検査済証または航空写真によること。

なお、建築物の登記事項証明書は、市街化調整区域となる以前の登記の日付であること。

(2) 建築物の敷地の範囲

市街化調整区域となった時点における建築物の敷地の範囲は、建築確認を受けた土地の範囲とする。

(3) 航空写真による建築物の敷地の判断

上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地を判断する場合は、市街化調整区域となった時点前後の複数の航空写真によることとし、田、畑、山林と認められる部分は建築物の敷地とならない。

また、倉庫等の付属建築物にあっては、付属建築物の位置、建築物との区画の有無、筆界の位置、現況土地利用などにより判断する。

(4) 本提案基準第１項第２号中「本提案基準」には、旧提案基準第18号及び第21号も含むものとする。

【提案基準第26号に関する包括承認要件（第164号議案その17）】

「市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更について」

市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更については、提案基準第 26 号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

１　開発行為を伴わないもの又は開発区域面積が 1,000 平方メートル未満のもの

２　申請に係る建築物の用途が第一種低層住居専用地域の基準を満足するもの

【解説】

１　申請時点で本提案基準第１項を満たさない土地と合筆している土地については、本提案基準第１項を満たさない土地の部分を申請地に含めることはできません。

２　本提案基準第１項第１号ア及びイに掲げる土地の範囲は、原則として市街化調整区域となった時点の土地の登記事項証明書の土地の面積又は固定資産税課税台帳の土地の面積を上限とします。また、注３のただし書の判断にあたっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、市街化調整区域となった時点の航空写真及び現況土地利用等を総合的に判断します。

３　本提案基準第１項第１号ウの「建築物の敷地である土地」における建築物の敷地の範囲について

(1) 建築物の敷地の範囲は、建築物の敷地として利用されている土地の範囲とします。（田・畑や山林等、その主たる利用目的が建築物でない土地における建築物の場合は、その建築物の規模に応じて敷地の範囲を判断します。）

(2) 線引き前に建築物（以下「既存建築物」といいます。）が存在し、線引き後に、既存建築物の敷地よりも敷地を増加して新たに建築物を建築した場合、当該基準における建築物の敷地の範囲は、既存建築物の敷地の範囲とします。

４　注４(1)の航空写真による建築物の存在は、市街化調整区域となった時点より以前の航空写真により判断します。

５　注４(4)の「提案基準第 18 号及び第 21 号」とは、旧法第 43 条第１項第６号に該当する土地において建築行為等の特例措置を受けた土地をいいます。

提案基準第 27 号
社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

社会福祉施設、学校等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（**注２・３参照**）

（適用対象）

１　申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第２条第２項又は第３項に規定する事業・サービスの用に供する建築物（提案基準第 20 号第１項及び提案基準第 29 号に規定する建築物を除く。）のうち、別表－１に掲げる施設で、かつ、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの（**注１参照**）

(2) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第１条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）で、かつ、申請区域を含む文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの（**注１参照**）

(3) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第２条第６項に規定する認定こども園であり、かつ、横浜市の福祉施策、文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの（**注１参照**）

（立地基準）

２　申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、増築又は建て替えを行う場合はこの限りでない。

３　予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に該当する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（**注４・５参照**）

４　建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（施設基準）

５　申請区域の面積は、原則として５ヘクタール未満であること。（**注９参照**）

（緑地の確保）

６　申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。（**注６参照**）

(1) 申請区域のうち、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積

(2) 申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（形態基準）

７　申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。

(1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。

(2) 建蔽率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。（**注７参照**）

(3) 主たる前面道路に幅員２メートル以上の歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員２メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員２メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の幅員は当該歩道の幅員と合わせて２メートル以上とすることができる。

(4) 敷地は、主たる前面道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接するものであること。(**注８参照**)

(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。

8　前項に掲げる規定について、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用し、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

9　申請に係る建築物が、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 年横浜市条例第４号）第２条第２項第１号に規定する地下室建築物の場合にあっては、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第３条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。

10　第７項から第９項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大 3.5ｍを加えた数値まで緩和することができる。

（その他）

11　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

12　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第２条（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

13　次の区域は、申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

14　この基準は、令和８年４月１日から施行する。

注

1　「施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」については、別表―２に掲げる各施設の担当部局が横浜市建築局と調整する。

2　原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と、当該施設を設置及び運用しようとする者で、次のいずれかに該当する者（以下、「設置運営主体」という。）が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。

また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。

(1) 社会福祉法人、学校法人等の法人

(2) 上記(1)の法人と連名で申請する土地所有者

(3) 横浜市放課後児童クラブ事業実施要綱第３条第２項に掲げる運営委員会

３　建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。

４　本提案基準第３項の幅員 4.5 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

５　本提案基準第３項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第１項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあっては、当該規定は適用しない。

６　本提案基準第６項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第１項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。

７ 本提案基準第７項第２号の建蔽率の規定は横浜市建築局が定める建築基準法第 53 条第５項第４号の規定に基づく許可基準を準用することで、当該建蔽率に 1/10 を加えた数値を限度として緩和することができる。

８　本提案基準第７項第４号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

９　本提案基準第５項の規定について平成 19 年 11 月 30 日時点において、適法に建築された建築物（同基準第１項に規定する建築物に限る。）の敷地内における増築、建て替え又は用途の変更を行う場合にあっては、当該規定は適用しない。

別表―１

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院・母子生活支援施設・児童養護施設・障害児入所施設・児童心理治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム・軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業・児童自立生活援助事業・放課後児童健全育成事業・子育て短期支援事業・保育所・児童家庭支援センター
障害者総合支援法	生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援 （就労定着支援事業若しくは就労選択支援事業を併設したものを含む）
	療養介護・地域活動支援センター
老人福祉法	看護小規模多機能型居宅介護事業 （訪問看護事業を併設したものを含む）
	小規模多機能型居宅介護事業
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・盲導犬訓練施設

別表―２　担当部局

施設名	担当部局
社会福祉施設	横浜市健康福祉局 横浜市こども青少年局
認定こども園	横浜市こども青少年局
私立学校（大学を除く）	神奈川県福祉子どもみらい局子どもみらい部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局高等教育企画課大学設置室

【提案基準第 27 号に関する包括承認要件（第 164 号議案その 23)】

社会福祉施設、学校等の用途の変更については、提案基準第 27 号に定める要件を具備すると認められ、かつ、開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わない場合で、下表に掲げる施設 A～B 間の用途変更（併設施設の付加又は廃止を含む。）に該当するものについては許可することができるものとする。ただし、用途変更部分※1 の床面積の合計が既存施設全体※2 の延床面積の 10%以下、かつ、100 ㎡以下の場合は、主たる用途や機能に影響を及ぼさないため、用途変更と取り扱わない。

※１　共用部分を除く。

※２　直近の図面（都市計画法の許可又は建築確認申請の図面）により判断する。

施設 A	施設 B
幼稚園、保育所	認定こども園
施設 A	併設施設 B
学校（大学を除く）、保育所、認定こども園	障害児通所支援事業
生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援	就労定着支援事業、就労選択支援事業

【解説】

１　「横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱」に基づく「横浜市建築物緑化認定証」については、許可の申請までにみどり環境局公園緑地管理課へ次の各号のいずれかのうち、適用される条例に基づく緑地の基準を満たした申出を行い、許可までに通知書の交付を受けてください。

また、工事の完了までに「建築物緑化認定証交付請求書」を提出し、「横浜市建築物緑化認定証」の交付を受けてください。詳しくは、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱及び「建築物緑化認定証」、「緑化認定ラベル」発行の手引を参照してください。

⑴　緑の環境をつくり育てる条例

⑵　横浜市開発事業等の調整等に関する条例

２　別表－１に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表－２に掲げる担当部署との調整がなされたもので、かつ、周辺の環境、土地利用の状況等から判断して、適正な範囲と認められるものとします。

３　敷地増により申請区域面積が１ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。

４　長期の賃貸借契約とは、20 年以上とします。

５　長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

６　適法に建築された下表の施設Ａにおいて、開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わずに行われる下表の併設施設Ｂについては、主たる用途に類似した事業であることから、施設自体の用途変更に該当しないと判断します。

施設Ａ	併設施設Ｂ
幼稚園、保育所、認定こども園	乳児等通園支援事業（こども誰でも通園制度）
生活介護、障害児通所支援事業	日中一時支援事業

提案基準第 28 号
幹線道路の沿道における特定流通業務施設の建築行為等の特例措置

物資の流通の効率化に関する法律（以下「物流効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　申請に係る建築物は、物流効率化法第６条第１項の認定を受ける者が実施しようとする総合効率化計画において設置する特定流通業務施設であり、次のいずれかに該当するものであること。

(1)　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第６項の特別積合せ貨物運送に供するものを除く。）の用に供される施設

(2)　倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫

（申請地の位置）

２　申請地の位置は、東名高速道路横浜町田インターチエンジと他の道路が接続する位置から半径２キロメートルの円で囲まれる区域内で、かつ、４車線以上の道路（供用開始済みのものに限る）に接する位置であること。

（立地基準）

３　申請に係る施設は、次の各号に該当すること。

(1)　申請区域の面積は、0.3 ヘクタール以上５ヘクタール未満であること。

(2)　申請区域は、第２項に規定する４車線以上の道路に１箇所で申請区域の外周長の 10 分の１以上又は 50 メートル以上が接していること。**（注１参照）**

（形態基準）

４　申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、第２項に規定する４車線以上の道路に１箇所で申請区域の外周長の７分の１以上が接する場合に限り、第二種高度地区の規定とすることができる。

５　前項の規定にかかわらず、「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。

６　前二項に掲げる規定について、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用し、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

７　申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第８条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

(1)　申請区域のうち、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積

(2)　申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（その他）

８　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

９　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること

10　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1)　農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2)　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区
(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

11　この基準は、令和８年４月１日より施行する。

注

1　本提案基準第３項第２号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第 12 号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

提案基準第 29 号
障害者グループホームの開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

市街化調整区域において横浜市障害者グループホーム設置運営要綱（以下「要綱」という。）に定める障害者グループホームを新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。**（注１～４参照）**

（立地基準）

1　申請地は、次の各号に該当する位置であること。**（注６参照）**

(1) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」第１号に該当すること。

(2) 予定建築物の敷地は既存の障害者グループホームの敷地から250メートル以上離れていること。**（注８参照）**

(3) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第１項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。**（注５参照）**

（施設基準）

2　申請に係る建築物の形態は、「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

3　予定建築物の敷地に駐車場を確保すること。

4　申請に係る建築物が、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年横浜市条例第４号）第２条第２項第１号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第３条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

（緑地の確保）

5　申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。**（注７参照）**

(1) 申請区域のうち、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積

(2) 申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（その他）

6　申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

7　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

8　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

9　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

１　申請者は、要綱第４条に規定する設置運営主体であること。

２　原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と当該施設を設置及び運用しようとする者（以下、「設置運営主体」という。）が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。

　また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。

３　建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。

４　申請に係る建築物の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における用途が、寄宿舎であること。ただし、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年厚生労働省令第 171 号）第 213 条の７に基づき指定短期入所事業所を併設する場合は用途を寄宿舎及び福祉ホームとする。

５　本提案基準第１項第３号の幅員 4.5 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

６　本提案基準第１項の規定（本提案基準制定前の提案基準第３号第４項及び提案基準第 27 号第３項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあっては、当該規定は適用しない。

７　本提案基準第５項の規定（本提案基準制定前の提案基準第３号【取扱い】（１）市街化調整区域における障害者グループホームの立地に関する取扱い第８項及び提案基準第 27 号第６項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあっては、増加した敷地面積に対して同項を適用する。

８　本提案基準第１項第２号の「既存の障害者グループホーム」の有無は、予定建築物に関する横浜市開発審査会幹事会開催時点に確認するものとする。

【解説】

１　「横浜市建築物緑化認定証」については、提案基準第 27 号「社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」解説を参照してください。

２　本提案基準第１項第２号における「既存の障害者グループホーム」とは、新規事業者によるものの場合は、障害者総合支援法に基づく指定を受けた施設、既存事業者によるものの場合は、住居追加あるいは住所変更を行った施設をいい、対象となる入居者の障害の種別を問わず、全ての障害者グループホームを含みます。しかし、認知症高齢者グループホームは含みません。

　なお、既存の障害者グループホームの指定状況等に関しては、設立担当部局である健康福祉局にご確認ください。

３　長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。

４　長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

提案基準第 30 号
資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物の建築行為に係る特例措置

市街化調整区域において資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（**注１・２参照**）

（適用対象）

１ 適用対象の土地利用は次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 建設用の資材置場（**注３参照**）

(2) バックホウ及びクレーン等の重機置場（**注４参照**）

(3) 産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設（**注７・８参照**）

（立地基準等）

２ 申請地は次の各号に該当する土地であること。

(1) 申請地は、別表に掲げる病院、学校、社会福祉施設の敷地から 100 メートル以上離れていること。ただし、申請地が都市計画道路（供用開始済み若しくは整備済みのものに限る。）に接する場合にあってはこの限りでない。

(2) 幅員９メートル以上（申請区域の規模が 3,000 平方メートル未満の場合にあっては 6.5 メートル以上）の常時車両通行が可能な既存の道路に申請区域の外周長の７分の１以上が１箇所（車両の出入り部分）で接していること。（**注５・６参照**）

（管理用建築物の規模等）

３ 管理用建築物の規模等は、次の各号に該当すること。

(1) 申請区域の規模は、500 平方メートル以上であること。

(2) 管理用建築物の高さは、3.5 メートル以下であること。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で、当該高さに最大 3.5ｍを加えた数値まで緩和することができる。

(3) 管理用建築物の延べ面積は、申請区域の面積の４パーセント以下、かつ、50 平方メートル以下であること。

（緑地の確保）

４ 申請区域の境界に沿って（車両の出入り部分を除く。）幅１メートル以上の緑地（高さ１メートル以上の樹木を植栽すること。）を確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。（**注９参照**）

（その他）

５ 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

６ 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

７ 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

８　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

（経過措置）

９　この基準の当初施行期日（平成 22 年４月１日）の前に、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 29 年法律第 72 号）第 14 条及び第 14 条の４に基づき、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業の許可を受け稼動している、中間処理及び積替・保管施設については、第２項及び第３項第１号の規定は適用しない。

注

１　管理用建築物の用途は、維持管理上必要な事務スペース、作業員の利便のための便所、更衣室、休憩スペースその他これらに類するものに限る。

２　本提案基準第１項における土地利用の管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないこと。

３　本提案基準第１項第１号の建設用の資材置場に置くことのできる資材は、建設用材料として鋼材、金物、セメント、石材、木材、塗料、硬質塩化ビニル管、植生・造園資材及びコンクリートブロックとする。また、仮設資材として、単管、枠組足場及びコンクリート型枠用合板とする。

４　本提案基準第１項第２号に規定する重機は、バックホウ及びクレーンをはじめとする建設機械とする。

５　本提案基準第２項第２号の幅員９メートル以上（申請区域の規模が 3,000 平方メートル未満の場合にあっては 6.5 メートル以上）の規定は、管理用建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。

６　本提案基準第２項第２号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

７　産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設は資源循環局と本基準により調整すること。

なお、第一種特定工作物であるクラッシャープラントを設置している施設は本提案基準の対象にならない。

※　建築基準法別表第２(ぬ)項第３号(13)に規定する「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト･コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」が該当するが、「対象品目の破砕で原動機を使用するもの」もその範囲に含まれる。

８　計画が本提案基準第１項第３号（中間処理の用に供するものに限る。）に該当し、申請地が次の各号のいずれかに該当する施設から 100 メートル以内にある場合には、当該施設の所有者又は管理者に対し計画の内容を説明し理解を得るよう努めること。

(1) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第２条第２項に規定する第一種社会福祉事業に基づく施設（特別養護老人ホームを除く）

(2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）第５条第 17 項に規定する共同生活援助を行う施設（障害者グループホーム）

(3) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第１条の５第２項に規定する診療所

９　本提案基準第４項の樹木とは、植栽時において高さ１メートル以上３メートル未満、成木時に高さ３メートル以上になる木をいう。

別表　申請地から離隔距離を設ける施設

	対象施設	根拠法
病院	病院	医療法（昭和 23 年法律第 205 号）
学校	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校	学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）
社会福祉施設	特別養護老人ホーム	老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
	介護老人保健施設	介護保険法（平成９年法律第 123 号）
	保育所	児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）

【解説】

１　「横浜市建築物緑化認定証」については、提案基準第 27 号「社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」解説を参照してください。

２　「申請区域の境界に沿って幅１メートル以上の緑地を確保」とは、周辺の住環境等に与える圧迫感を軽減させるため、周辺からの緑の視認性が確保できるように、緑化するものとします。

提案基準第 31 号
収用対象建築物に代わる建築物の用途の変更又は用途の変更を伴う建て替え等に係る特例措置

提案基準第５号の「収用対象建築物に代わる建築物」の要件を具備しているため、許可を受けた建築物を当初の用途以外の建築物とする用途の変更において、申請内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 当該建築物に対して提案基準第５号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者で、当該建築物を当初の用途のために使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。**（注１参照）**

(2) 当該建築物に対して提案基準第５号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者から売買等により当該建築物を取得した者で、当該建築物を当初の用途のために引き続き使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。**（注１参照）**

(3) 当該建築物に対して提案基準第５号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者から売買等により当該建築物を取得した者で、当初の用途のために使用することなく、用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする場合は、当該建築物の建築後、当初の用途のために相当期間適正に使用されたものであること。**（注２参照）**

２　申請に係る建築物については、提案基準第５号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けて建築された建築物（適法に新築、増築、建て替え又は本基準に基づき許可を受けて用途変更を行ったもの）であること。

３　用途変更の内容は次の各号に適合していること。

(1) 次のアからウに掲げる当初の用途の区分に応じて、変更後の用途が当該区分に掲げる用途であること。なお、いずれの場合にあっても、当初の用途が立地可能な用途地域において建築可能である用途に限る。

当初の用途の区分	変更後の用途
ア　事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗
イ　倉庫	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫
ウ　工場	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫、工場

(2) 用途変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して支障ないものであること。

（施設基準）

４　建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（施行期日）

５　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

１　本提案基準第１項第１号及び第２号の「事業上やむを得ない理由」とは、事業の不振、後継者不在、その他これらに類する事情をいう。

２　本提案基準第１項第３号の「当該建築物の建築後、相当期間適正に使用されたもの」とは、提案基準第５号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けて建築物が建築され、築後から適法な状態で 10 年以上にわたり使用した状態をいう。

【解説】

１　本提案基準第１項第１号及び第２号における「許可を受けた者が当該建築物を当初の用途のために使用している」について

⑴ 許可以降現在まで、許可された用途が適切に維持されていることをいいます。

⑵ 途中で所有者が変更されている場合には、変更後の所有者により許可された用途が適切に維持されていることが必要です。

２　本提案基準第１項第３号の場合であっても、許可以降現在まで、許可された用途が適切に維持されていることが必要です。

３　本提案基準第３項第１号における「当初の用途が立地可能な用途地域」について

当初の用途とは、規模(原動機の出力も含む。)も含めて判断することとし、その用途が立地し得る最も厳しい用途地域を「当初の用途が立地可能な用途地域」とします。

４　本提案基準第３項第２号における「用途の変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して支障ないものである」について

提案基準５号により許可された敷地の立地が様々であることを踏まえ、用途の変更の可否は提案基準26号第３項第１号ただし書による用途緩和と同様の考え方とし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から総合的に判断し用途の変更の妥当性を検討することとします。

提案基準第 32 号
市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の特例措置

開発許可基準を満たすため、市街化調整区域内において必要最小限の範囲の道路を築造及び排水施設の整備を行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　次のいずれかに該当する開発行為であること。（**注１・２参照**）

(1) 申請区域が道路に接していないため、市街化調整区域に新たに道路を築造する開発行為

(2) 申請区域に至るまでの既存道路及び接する部分の道路を拡幅するため、市街化調整区域に道路を築造する開発行為

(3) 申請区域内の下水を有効に排出するため、市街化調整区域に排水施設を整備する開発行為

（施設基準等）

２　開発行為によって築造する道路は、原則として本市へ帰属するものとする。

３　市街化調整区域内の道路及び排水施設の延長、幅員、拡幅、造成などは必要最小限の計画とする。

（その他）

４　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

５　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

６　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

７　この基準は、令和４年４月１日から施行する。

注

１　申請区域に含めることのできる土地は、次の各号のいずれかに該当する土地に限る。

(1) 新設又は拡幅する道路の部分の土地

(2) 排水施設を整備する土地

(3) 前２号の土地を整備する上で、造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

２　前項第３号に該当する土地は、土地利用計画において未利用地とし、建築物の敷地とすることはできない。

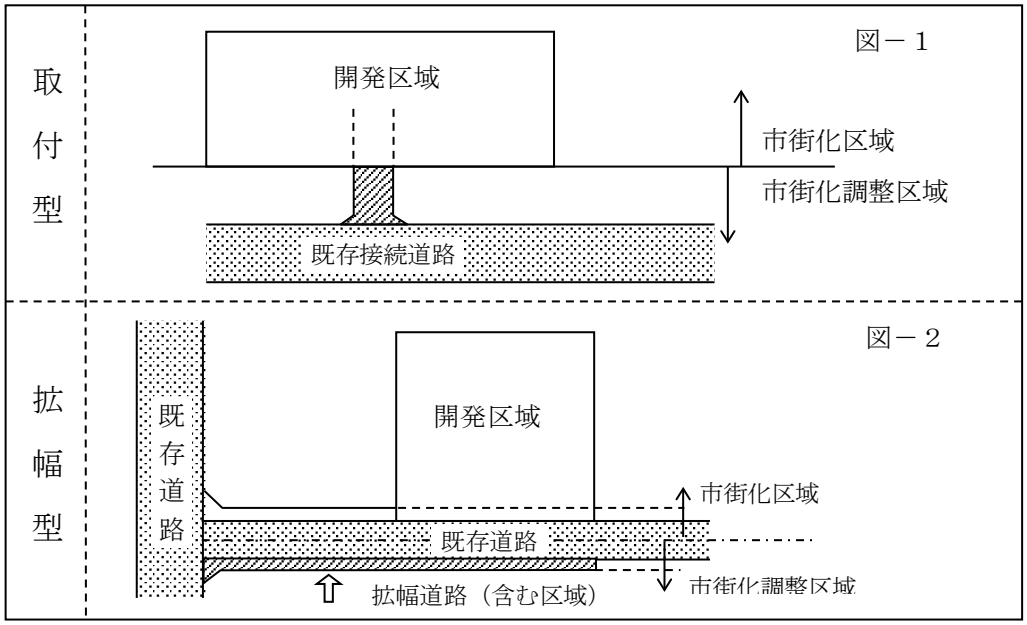
【提案基準第 32 号に関する包括承認要件（第 164 号議案その 20)】

「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為について」

市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為については、開発審査会提案基準第 32 号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

【解説】

本提案基準第１項第１号及び第２号の開発行為の事例は、図－１及び図－２に示したとおりです。



提案基準第 33 号
医療施設の建築行為等の特例措置

医療施設の新築（市内で開設する既存施設の移転に伴うものに限る。）又は敷地増を伴う増築若しくは建て替えを行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（**注２・３参照**）

（適用対象）

１　申請に係る建築物が、医療法（昭和 23 年法第 205 号）第１条の５第１項に規定する病院で、横浜市の医療政策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの（**注１参照**）

（立地基準）

２　予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に該当する幅員 6.0 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（**注４・５参照**）

３　建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（施設基準）

４　申請区域の面積は、0.3 ヘクタール以上、５ヘクタール未満であること。

（緑地の確保）

５　申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証の交付又は緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第８条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。（**注６参照**）

(1)　申請区域のうち、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積

(2)　申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（形態基準）

６　申請に係る建築物の形態については、「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。

(1)　建蔽率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」第２項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。（**注７参照**）

(2)　主たる前面道路に幅員２メートル以上の歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員２メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員２メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の幅員は当該歩道の幅員と合わせて２メートル以上とすることができる。

(3)　敷地は、主たる前面道路に１箇所で敷地外周の７分の１以上が接するものであること。（**注８参照**）

(4)　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が１メートル以上確保されていること。

７　前項に掲げる規定について、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用し、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

８　前二項の規定に係わらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大 3.5ｍを加えた数値まで緩和することができる。

（その他）

9　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項及び第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

10　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第２条（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

11　次の区域は、申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

12　この基準は、令和８年４月１日から施行する。

注

1　「横浜市の医療政策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」とは、医療局地域医療課の所管する「市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針」に基づき、施策の観点から支障がなく、整合性が確認されたものをいう。

2　原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と設置運営主体が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。

また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。

3　建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。

4　本提案基準第２項の幅員 6.0 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

5　本提案基準第２項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う増築又は建て替えを行う場合にあっては、当該規定は適用しない。

6　本提案基準第５項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う増築又は建て替えをする場合にあっては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。

7　本提案基準第６項第１号の建蔽率の規定は横浜市建築局が定める建築基準法第 53 条第５項第４号の規定に基づく許可基準を準用することで、当該建蔽率に 1/10 を加えた数値を限度として緩和することができる。

8　本提案基準第６項第３号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

【解説】

1　「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第１２号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」の解説、横浜市建築物緑化認定証については、提案基準第２７号の解説を参照してください。

2　敷地増により申請区域面積が１ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が

必要な点に留意すること。

３　長期の賃貸借契約とは、20 年以上とします。

４　長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

第３節　法第 34 条第 14 号に関するその他の基準

「農家レストランの開発行為等に係る取扱い方針」（法第 34 条第 14 号）

横浜市は、農業の６次産業化による農家所得の増大や地産地消の推進等を図る観点から、農家が経営し地域において生産した農産物を使用する等一定の要件を満たす農家レストランは、農振法で認められた農業用施設として農振整備計画に位置付け、農用地区域で推進していくこととしている。

これらの要件を満たす農家レストランについて、次の方針により農政担当と調整がなされた場合は、法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第１項第３号ホによる審査の対象とする。

（適用対象）

１　農家レストランは、横浜市みどり環境局の定める農業振興地域の整備に関する法律に基づく農家レストランの認定要綱により市長の認定を受けたものであること。申請者は、農家レストラン設置の認定を受けたものであること。

（申請区域の立地要件等）

２ 申請区域は次の各号に該当すること。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）第８条第２項第１号に規定する農用地区域であり、農振法第８条第１項に基づく農業振興地域整備計画において、農振法第３条第 4 号に規定する農業用施設用地として定められていること。

(2) 予定建築物の敷地は、申請者の所有する土地であること。ただし、申請者が農家レストランとして利用するため、所有者と長期の賃貸借契約若しくは使用貸借契約を締結している場合又は締結見込みのある場合については、この限りでない。

(3) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に規定する幅員６メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。

(4) 申請区域内に適正な規模の駐車場を確保すること。

（農家レストランの規模等）

３農家レストランの規模等は次の各号に該当すること

(1)建築物の規模は必要最小限であること。

(2)申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、第２項（建築物の高さの緩和規定）は適用しない。

(3)申請区域は、適切な植栽を施すなど周辺の景観に配慮し、建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。また、周辺の農地に影響のない計画とすること。

注１　本方針第２項第３号の幅員６メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

【解説】

１　農業用加工所や直売所など他の用途の施設・室を併設する場合はそれぞれの立地基準の適合を審査します。

２　「周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること」について、農家レストランは農振法に基づき、農用地区域の辺縁部に配置され、住宅地の近隣に計画される場合があります。このため、騒音・臭気対策や交通負荷・安全対策などについて近隣住民からの意見も踏まえた計画とする必要があります。

「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い方針」（法第 34 条第 14 号）

農産物の地産地消による農業振興策の拡充を図るため、農業を営む者等が継続して農地を保有しつつ、主として自ら生産する農産物を販売する目的で建設する直売所について、次の方針により農政担当と調整がなされた場合は、法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第１項第３号ホによる審査の対象とする。

（申請者の要件）

１　申請者は、農家、構成員が農家である団体又は農業協同組合であること。

（申請地の立地要件等）

２　申請地は次の各号に該当すること。

(1) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う農地及び保全策を行う農地周辺であること。

(2) 申請地は、申請者の所有する土地であること。ただし、申請者が直売所として利用するため、申請地の所有者と長期の賃貸借契約若しくは使用貸借契約を締結している場合又は締結見込みのある場合については、この限りでない。

(3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）第８条第２項第１号に規定する農用地区域となる場合は、農振法第８条第１項に基づく農業振興地域整備計画に定められていること及びその他農振法の規定に適合すること。

(4) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第１項に規定する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接していること。

(5) 申請区域内に適正な規模の駐車場を確保すること。

（直売所の内容）

３　直売所の内容は、次の各号に適合していること。

(1) 直売所は、原則として平屋建であること。

(2) 農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。

ア　主として自ら生産する農産物を原料または材料とした農産加工品の販売

イ　農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製

ウ　その他、便所、洗い場等直売所の管理に必要なもの

（施行期日）

４　この方針は、平成 27 年４月１日から施行する。

注

１　申請内容が、法第 29 条第１項第 11 号に該当する場合は、本方針を適用しない。

２　本方針第２項第４号の幅員 4.5 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあっては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

「開発審査会の議を経て許可した計画の変更にかかる許可申請について」（包括承認要件　第 164 号議案その 19）

開発審査会の議を経て許可した後、計画の内容を変更する場合（建築物の用途を変更する場合を除く。）又は申請者を変更する場合（提案基準第４号、第５号、第 19 号により許可されたものを除く。）については許可することができるものとする。ただし、変更の内容が開発審査会における提案内容、審議内容と異なるものを除く。

第４章　第二種特定工作物に関する基準

「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」

市街化調整区域において運動・レジャー施設を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

１　本基準は、法第４条第 11 項に規定する第二種特定工作物に適用する。

（施設基準）

２　開発区域の面積は、５ヘクタール未満であること。ただし、原則として複数の種類を有する運動・レジャー施設であり、かつ、計画地の状況、計画全体の内容、地域の事情等を勘案して特段の事情があると認められる場合はこの限りでない。

（緑地の確保）

３　緑地は、開発区域面積に応じて次のとおり計画し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第８条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。ただし、既存ゴルフ場におけるコース改修に伴う開発行為はこの限りでない。

(1)　開発区域面積が５ヘクタール未満の場合は、開発区域面積の 30 パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第２条第９号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第９号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その 30 パーセントを緑地として確保すること。

(2)　開発区域面積が５ヘクタール以上の場合は、開発区域のうち山林である土地の 50 パーセント及び山林以外の土地の 30 パーセントを合算した面積以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち山林である土地については、その 50 パーセントを緑地として確保すること。

(3)　第１号及び第２号により確保する緑地は、開発区域の外周部の内側に沿って確保すること。

（駐車場）

４　開発区域に適正な規模の駐車場を確保すること。

（建築物の用途等）

５　建築する建築物の用途、規模及び形態は次の各号のいずれにも該当すること。

(1)　運動・レジャー施設に附属的に併設される建築物の用途は、トイレ、管理事務所、クラブハウス（受付、ロッカールーム、休憩スペース等）、自走式駐車場等、運動・レジャー施設の維持管理上必要なものであること。

(2)　建築物の建築面積は、開発区域面積の２パーセント以下とし、建築物の延べ面積は４パーセント以下とすること。

(3)　申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、周辺の環境を阻害しないものと認められる場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。若しくは、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

（その他）

６　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

７　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

８　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1)　農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2)　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3)　首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4)　都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)　「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6)　その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

９　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

注

１　本基準第５項第２号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第２条第１項第４号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第１項第４号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、本提案基準第 12 号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

「墓園の建設の開発行為に係る運用基準」

市街化調整区域で墓園を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当していること。

（適用対象）

１　本基準は、法第４条第 11 項に規定する第二種特定工作物に適用する。

（施設基準）

２　開発区域の面積は、20 ヘクタール以下であること。

（附属的建築物の用途）

３　申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものであること。

(1)　管理事務所（事務スペース、書庫等）

(2)　給水設備

(3)　ごみ集積設備

(4)　便所

(5)　墓参者の一時休憩及び法事等を目的としたスペース

(6)　自走式駐車場

(7)　墓参者のためのエレベーター（物を運搬するエレベーターを除く）

（附属的建築物の形態）

４　附属的建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当すること。

(1)　第一種高度地区の規定を満足するものとすること。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

(2)　建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号。以下「墓埋法」という。）第 10 条第１項又は第２項の許可を受けた墓地の区域の面積）に対する割合は、２パーセント以下であること。

（その他）

5　申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

6　申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

7　墓埋法第 10 条第１項又は第２項に基づく許可を得ていること又は得られること。

8　次の区域は申請区域に含まないこと。

(1)　農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2)　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3)　首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4)　都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)　「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6)　その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行日）

9　この基準は、令和７年４月１日から施行する。

（経過措置）

10　第４項第２号中、２パーセント以下の規定は、平成 22 年４月１日よりも前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成 14 年横浜市条例第 57 号）第 13 条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

注

1　本基準第４項第２号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第２条第１項第４号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第１項第４号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

2　適法に建築された既存建築物が本基準第４項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建て替えることができる。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第 58 条第２項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大 3.5ｍを加えた数値まで緩和することができる。

第５章　法第 29 条及び法第 43 条ただし書に関する取扱い

【法律】

（開発行為の許可）

第二十九条　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法 （昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項 の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項 の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項 の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、

林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第四十三条　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

【政令】

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

第二十条　法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三　家畜診療の用に供する建築物

四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建

築物

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

第二十一条　法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

六　道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗

合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第二条第五項 に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第二十二条　法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第三十五条　法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

三　主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築に係る取扱い」（法第 29 条第１項第２号）

法第 29 条第１項第２号に規定する農業の用に供する建築物（以下、「農業用施設」という。）又は農業を営む者の居住の用に供する建築物(以下、「農家住宅」という。)は、計画の内容が次の各項に該当しているものをいう。

（適用対象）

１　農業用施設又は農家住宅は次の各号に該当する者が建築するものであること。

(1)　農業を営む者であること。

(2)　横浜市内に農地を現に所有している者であること。ただし、第３項に規定する農業用施設のうち、農業用倉庫についてはこの限りでない。

（農業を営む者）

２　農業を営む者とは、次の各号のいずれかに該当している場合の者をいう。

(1)　横浜市農業委員会が発行する「農業経営主証明書」に農業経営主として記載され、かつ耕作面積が 1,000 平方メートル以上である場合

(2)　横浜市農業委員会が発行する「農業経営主証明書」に農業経営主として記載され、かつ耕作面積が 1,000 平方メートル未満の場合は、「農業の用又は農業を営む者の居住の用に供する建築物についての申告書（以下、「申告書」という。)」の提出日の５年以上前から継続して、１年間の農産物販売金額を証する書面が次のいずれかに該当する場合

ア　課税証明書の農業所得欄に 15 万円以上の農業所得がある場合

イ　農協などへの納品書等で、15 万円以上の売上げがあったことを証する場合

（農業用施設）

３　農業用施設とは、畜舎、温室等、法施行令第 20 条に掲げる建築物であり、農産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物を含まないものであること。また、農業用施設のうち、農機具等収納施設その他これらに類する農業の生産資材の貯蔵及び保管の用に供する建築物を農業用倉庫という。

４　農業用施設（農業用倉庫を除く。）の計画地は、農業用施設を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地を含む。）であること。

５　農業用倉庫の計画地は、農業用倉庫を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地を含む。）とする。ただし、申告書の提出時点で横浜市内に農地を保有していない場合、農地法又は農業経営基盤強化促進法に基づき自ら営農するための権利を有する農地内に限り、農地所有者の同意を得たものであれば計画地とすることができる。

（農家住宅）

６　計画地は、農家住宅を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地を含む。）であること。

（その他）

７　計画地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。ただし、農業用施設については横浜市農業委員会が農地転用許可を不要と判断した場合はこの限りでない。

（施行期日）

８　この基準は、令和２年４月１日から施行する。

【解説】

１　農業用施設又は農家住宅を建築する者は、現に本市の市街化調整区域で農業に従事している農業経営主とします。

２　既存の農家住宅を市街化調整区域内で移転することは認めていません。ただし、地震、がけ崩れ、溢水等の災害によ

り住宅として利用することが困難である等の移転については、やむを得ないと認められる場合は、本取扱いの適用対象とします。

３　「農業経営主」とは、課税証明書等からその世帯の農業経営に責任を持つと判断される者をいいます。なお、一世帯につき、農業経営主は一人となっています。

「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築行為等に係る取扱い」

（法第 29 条第１項第３号）

市街化調整区域における貨物自動車運送事業法第２条第６項に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物とは、計画の内容が次の各項に該当するものをいう。

（立地）

１　計画地は、都市計画道路又は当該道路に準じる道路に接し、かつ、計画地の外周長の 10 分の１以上又は 50 メートル以上が１箇所で、当該道路に接していること。

（施設）

２　第１項の道路に歩道が設置されていない場合は、計画地内に幅員 1.5 メートル以上の歩道状の空地を確保すること。

３　計画の建築物に事務所等の管理施設を設ける場合は、必要最小限の規模であること。

（緑地の確保）

４　計画地（開発行為が生じる場合で道路等が築造される場合は、当該土地を含む）の面積の 20 パーセント以上の緑地を計画地の外周部の内側に沿って確保すること。

（建築物の高さ）

５　建築物の高さは、「建築物の形態に関する共通基準」によること。

（その他）

６　計画地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

７　計画地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第２条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

８　次の区域は計画地に含まないこと。

(1)　農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2)　森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項若しくは第２項又は第 25 条の２第１項若しくは第２項の規定により指定された保安林

(3)　首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第４条第２項第３号の近郊緑地特別保全地区

(4)　都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5)　「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6)　その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

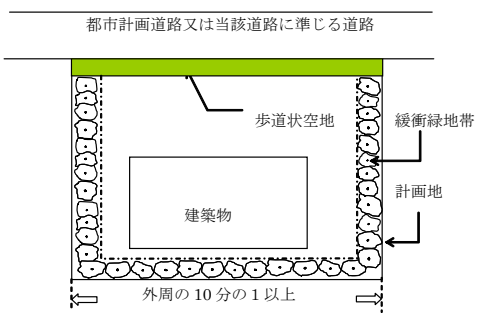
（施行日）

９　この基準は、平成 27 年４月１日から施行する。

注

１　この取扱い以前に建築された建築物の建て替え、増築にあっては、本取扱い第１項は適用しない。

立地の概念図



【解説】

１　当該道路に準じる道路とは、バス路線等、地域間の主要な道路で、原則、歩車道分離されている道路とします。

「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い」

（法第 29 条第１項第 11 号・法第 43 条第１項第５号）

法第 29 条第１項第 11 号及び法第 43 条第１項第５号の規定に基づく市街化調整区域における農産物の直売所とは、計画の内容が次の各項に該当しているものをいう。

（建築行為等を行う者）

１　建築行為等を行う者は、市街化調整区域に居住し、かつ、現に農業に従事している者であること。

（立地）

２　計画地を中心に半径 500 メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域内に存すること。ただし、直売所の延べ面積が 10 平方メートル以内のものについては、この限りでない。

（直売所）

３　農産物の直売所は、次の各号に該当すること

(1)　直売所は、原則として平屋建であること。

(2)　直売所の敷地面積が 100 平方メートル以内、かつ、延べ面積が 50 平方メートル以内であること。

(3)　農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。

ア　主として自ら生産する農産物を原料又は材料とした農産加工品の販売

イ　農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製

ウ　その他、便所、洗い場等直売所の管理に必要なもの

（その他）

４　計画地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）第８条第２項第１号に規定する農用地区域となる場合は、農振法の規定に適合すること。

（施行日）

５　この基準は、平成 28 年４月１日から施行する。