# 制度編

# 第１章　開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代から始まった経済の発展と経済構造の変化、そしてこれに起因する都市への人口集中と急速な市街地の拡大により、都市施設の不足や都市問題としての様々な歪みが発生しました。

このような現象を背景に、都市地域の健全な発展と秩序ある整備を図るため、昭和 43 年に新たな都市計画法が制定されました。

そして、その実効性を担保するため、市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる“線引き制度”）、地域・地区及び都市施設の決定並びに開発許可制度が定められています。

開発許可制度は、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものに限り開発行為を認めることによって、都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導しようとする制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な経済活動を確保することを目的としています。

# 第２章　開発許可制度の概要

【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。

一　市街化区域、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、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

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

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九　公有水面埋立法　（大正十年法律第五十七号）第二条第一項　の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

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。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

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

2　前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3　国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

【政令】

**（許可を要しない開発行為の規模）**

第十九条　法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項　に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項　に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第二十二条の三、第二十三条の三及び第三十六条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

２　都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

一　首都圏整備法第二条第三項　に規定する既成市街地又は同条第四項　に規定する近郊整備地帯

二　近畿圏整備法第二条第三項　に規定する既成都市区域又は同条第四項　に規定する近郊整備区域

三　中部圏開発整備法第二条第三項　に規定する都市整備区域

**（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。
一　道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
二　河川法 が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
三　都市公園法第二条第二項 に規定する公園施設である建築物
四　鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
五　石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
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
七　港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物
八　海岸法 （昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
九　航空法 による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
十　気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
十一　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
十二　電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
十三　放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）による放送事業の用に供する放送設備である建築物
十四　電気事業法第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第一三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
十五　水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項 に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
十七　図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
十八　社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
十九　国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の六第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
二十　墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
二十一　と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
二十二　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
二十三　卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第二条第三項 に規定する中央卸売市場若しくは同条第四項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
二十四　自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五　住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
二十六　国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わつている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
イ　学校教育法第一条に規定する学校、同法第百二十四条に規定する専修学校又は同法第百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
ロ　児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
ハ　医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
ニ　多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
二十七　独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
二十八　独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第百八十二号）第二条第一項に規定する水資源開発施設である建築物
二十九　独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一項第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
三十　独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一項第一号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

**（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。
一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
四　法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の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
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

【省令】

**（令第二十一条第二十六号 ニの国土交通省令で定める庁舎）**

第十七条の二　令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。
一　国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
二　国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
三　都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
四　警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

**（令第二十一条第二十六号 ホの国土交通省令で定める宿舎）**

第十七条の三　令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

**（資格を有する者の設計によらなければならない工事）**

第十八条　法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

**（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）**

第六十条　建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項 又は第二項 において準用する場合を含む。）の規定

による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

横浜市内において「開発行為」（詳しくは、第３章を参照してください。）を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。

横浜市では、建築確認申請時に指定確認検査機関から開発許可の要否について判定を求められる場合に迅速に対応できるよう、開発許可の要否について相談に応じています。

建築に伴い開発行為が生じるおそれがある場合は、建築確認申請に先立ち、担当窓口（建築局宅地審査課指導担当（市街化区域の場合）又は調整区域課指導担当（市街化調整区域の場合））に「開発許可の要否に係る事前相談書」を提出し、相談をしてください。

なお、省令第 60 条に規定する証明書は、法文に適合していることを証する、つまり条文に基づく許可を行っているもの及び条文の各号に許可が不要と明記されているものが対象です。よって、一般に考えられる「条文の規定に該当しないため許可を要しないもの（例えば、区画形質の変更がないため、開発許可が不要）」は、その対象にはなりません。

### １　市街化区域内の開発許可（法第 29 条）

市街化区域において開発区域が 500 平方メートル以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。許可を受けるためには、その開発計画が道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第 33 条の基準に適合していなければなりません。

### ２　市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができません。

(1) 開発許可（法第 29 条）

市街化調整区域において開発行為を行う場合には、法第 33 条の基準のほか、法第 34 条の立地基準にも適合していなければなりません。また、許可の条件として、建蔽率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築する場合には市長の許可が必要になります。さらに、開発区域内における建築物等の用途の変更も、市長の許可を受けなければ行うことができません。

(2) 建築許可（法第 43 条）

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。

## ３　開発許可等の特例

国又は県若しくは指定都市が行う開発行為及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。

## ４　許可を要しない開発行為等

許可を要しない開発行為及び建築行為は次のとおりです。

<table>
<tr><td>市街化区域</td><td colspan="2">市街化調整区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発行為</td><td>建築行為</td></tr>
<tr><td>開発区域面積が 500 ㎡未満のもの</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>―</td><td colspan="2">農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のためのもの</td></tr>
<tr><td colspan="3">駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館その他これらに類する公益上必要な建築物のうち、政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの</td></tr>
<tr><td colspan="3">都市計画事業の施行として行うもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行うもの</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="3">非常災害のための応急措置として行うもの</td></tr>
<tr><td colspan="3">通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行うもの<br>ア　仮設建築物の建築※1、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設<br>イ　車庫、物置等の附属建築物の建築※2<br>ウ　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が 10 ㎡以内であるもの※3<br>エ　建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの※3<br>オ　用途の変更を伴う改築で、その床面積が 10 ㎡以下であるもの</td></tr>
<tr><td rowspan="2">―</td><td colspan="2">市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が 50 ㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が、100 ㎡以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの</td></tr>
<tr><td>―</td><td>法第 29 条第１項第４号から第９号に規定された開発行為の区域内で行う建築等の行為及び旧住宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた住宅地造成事業として行われた開発区域内の行為</td></tr>
</table>

※１　市街化調整区域内の建築行為においては、「仮設建築物の新築」に読み替える。なお、「仮設建築物」とは、建築基準法第 85 条による建築物をいう。
※２　市街化調整区域内の建築行為においては、既存の建築物等の敷地内において行うものに限る。
※３　開発行為に限る。

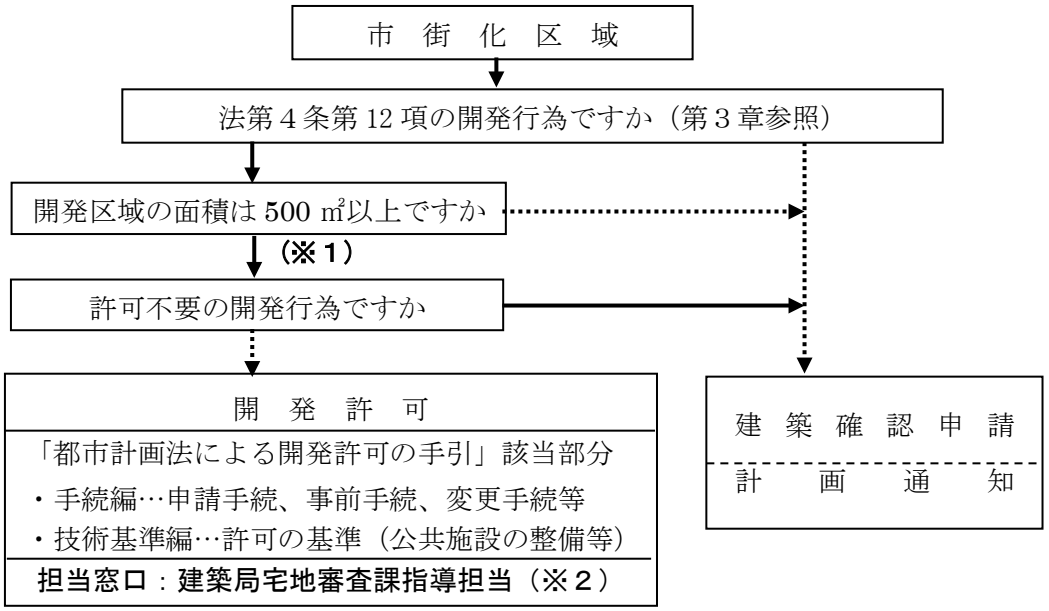
## ５　法第 29 条第１項第２号及び第３号に規定する開発行為における開発許可基準の遵守（条例第６条）

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場合は、当該開発行為が法第 33 条第１項に規定する基準（同条第４項及び第５項に基づき条例で定められたものを含む。）に適合するように努めてください。

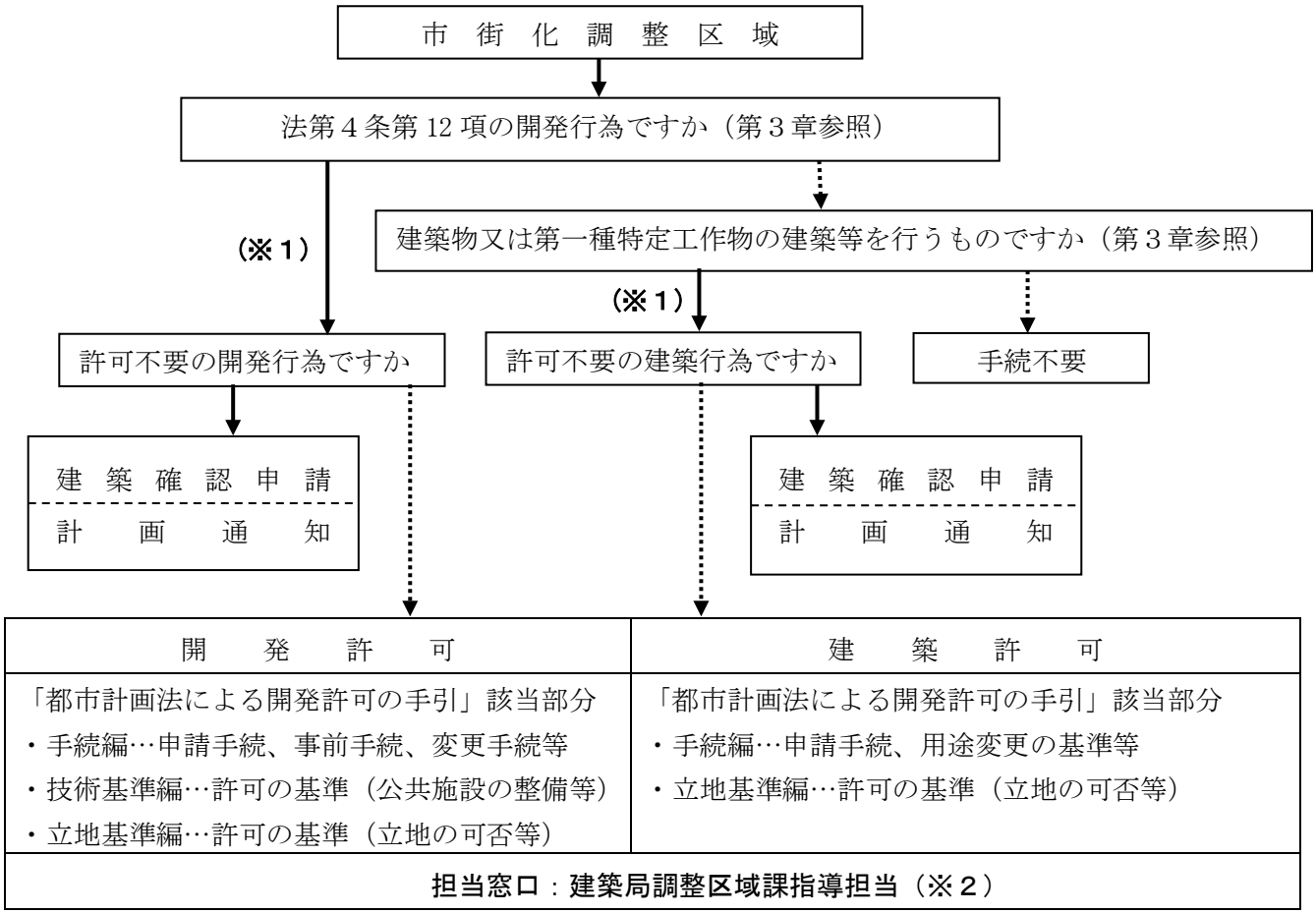
なお、このうち、住宅的施設の建設を目的としない開発行為については、都市計画法施行令第 25 条第６号及び第７号に基づく公園、緑地又は広場の設置を要しないこととします。

## ６　開発許可制度のフロー及び担当窓口

### ―　あなたの事業は（市街化区域の場合）　―　ＹＥＳ ⟶　ＮＯ ⋯⋯▸




### ―　あなたの事業は　（市街化調整区域の場合）―　ＹＥＳ ⟶　ＮＯ ⋯⋯▸




※１　条例に基づく手続が必要となる場合があります。

※２　建築局調整区域課事務担当も手続編の一部について担当しています。

# 第３章　定義

【法律】
（定義）
第四条　この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
１～９　略
10　この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。
11　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
12　この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。
13　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
14　この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
15～16　略

【政令】
（特定工作物）
第一条　都市計画法　（以下「法」という。）第四条第十一項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
一　アスファルトプラント
二　クラッシャープラント
三　危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百十六条第一項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二 に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項 に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）
２　法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。
一　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は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（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法　（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号 に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
二　墓園
（公共施設）
第一条の二　法第四条第十四項 の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

## 第１節　開発行為の定義の解釈基準

### １　開発行為

法第４条第 12 項に規定する開発行為とは、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土地の区画形質の変更をいう。ここでいう「主として」に該当するか否かは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるということであり、土地の利用目的、物理的形状等から一体と認められる土地について、その主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為には該当しない。

**１の２　主たる目的が建築物の建築に係わるものではない土地の区画形質の変更**

１ヘクタール未満の墓園の造成において墓園の機能を確保するために必要な建築物が次のいずれにも該当する場合は、その主たる目的が建築物の建築に係わる土地の区画形質の変更ではないものとみなす。

(1)　建築物の用途が、次のいずれかに該当する場合

ア　管理事務所（事務スペース、書庫等）

イ　給水設備

ウ　ごみ集積設備

エ　便所

オ　墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース

(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をいう。以下この項において同じ。）に対する割合が、２パーセント以下である場合

(3)　建築物の延べ面積の合計が、200 平方メートル以下であり、かつ、墓地区域面積に対する割合が、４パーセント以下である場合

**２　定義**

この基準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、盛土規制法、道路法、下水道法及び消防法の例による。ただし、「宅地」については、次のいずれかに該当する土地をそれとして扱うものとする。

※　盛土規制法第２条第１号の「宅地」とは、別の定義ですので留意してください。

(1) 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物でない土地並びに仮設建築物及び違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。本項第４号についても同じ。）

(2)　不動産登記法に基づく登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の５年以上前から継続して宅地である土地

なお、登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付（※）による。

※　土地の登記事項証明書に付された登記の日付であって、原因の日付ではありません。

(3) 地方税法に基づく固定資産課税台帳における現況地目が、基準日の５年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地の全てを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）

※　宅地並み課税であっても、現況地目が宅地でなければ、宅地とは扱いません。

(4) 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、５年以上を経過した土地を除く。）

(5)　法第 29 条第１項第４号、第６号、第７号又は第８号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地

(6)　法第 29 条第１項第５号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、土地区画整理法第 103 条第４項に規定する換地処分公告がなされた土地（当該処分公告がなされた際に、遊水池などとして利用されていた土地を除く。）

(7) 法第 29 条第１項第９号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第 22 条第２項の規定による告示がなされた土地

(8)　前各号に定めるもののほか、法第 36 条第３項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地又は特定工作物の建設の用に供することを目的とした土地を除く。）

(9)　旧住宅地造成事業に関する法律第 12 条第３項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）

### ３　土地の区画の変更

土地の区画の変更とは、公共施設の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいう。

### ４　区画の変更の適用除外

前項の規定にかかわらず、建築基準法第 42 条第２項の趣旨に則り、道路の中心後退のために行われる道路状に整備が行われていない土地の形態整備は、公共施設の新設に該当するが、土地の区画の変更ではないものとみなす。

### ５　土地の形の変更

土地の形の変更とは、次のいずれかに該当する土地の盛土又は切土をいい、その具体的解釈基準については第９項第２号の規定（土地の形の変更の具体的解釈基準）を適用する。

(1) 高さが２メートルを超える切土

「高さが２メートルを超える切土」とは、一体の切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が２メートルを超える切土のことをいう。

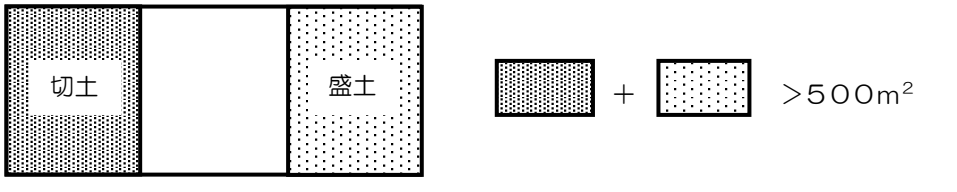
(2) 高さが１メートルを超える盛土

「高さ１メートルを超える盛土」とは、一体の盛土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が１メートルを超える盛土のことをいう。

(3) 高さが２メートルを超える一体的な盛切土

「高さが２メートルを超える一体的な盛切土」とは、一体の盛切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が２メートルを超える盛切土のことをいう。

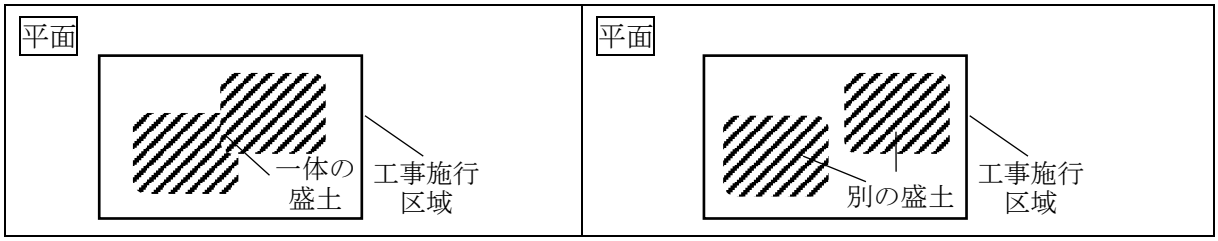
(4) 盛土又は切土をする土地の面積が 500 平方メートルを超える場合




※　この「土地の形の変更」と盛土規制法施行令第３条の「土地の形質の変更」は同じものではありません。また、それぞれ適用除外としているものも異なりますので、留意してください。

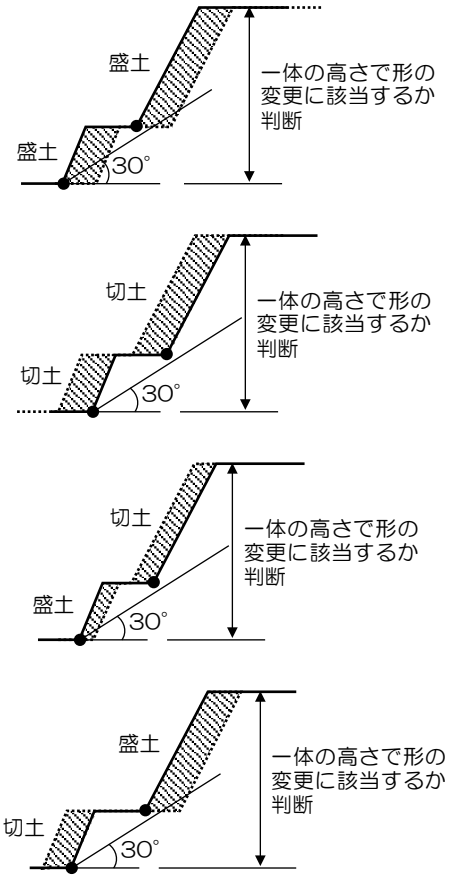
※　盛土及び切土が「土地の形の変更」に該当するかは、従前の土地利用が行われていたとき（土地利用が行われていない土地にあっては、工事を施行する前）と工事の完了後を比較して判断し、工事の施行中の一時的な盛土及び切土によっては判断しません。

※　造成計画平面図上で連続している盛土又は切土は、一体的な盛土、一体的な切土又は一体的な盛切土に該当します。

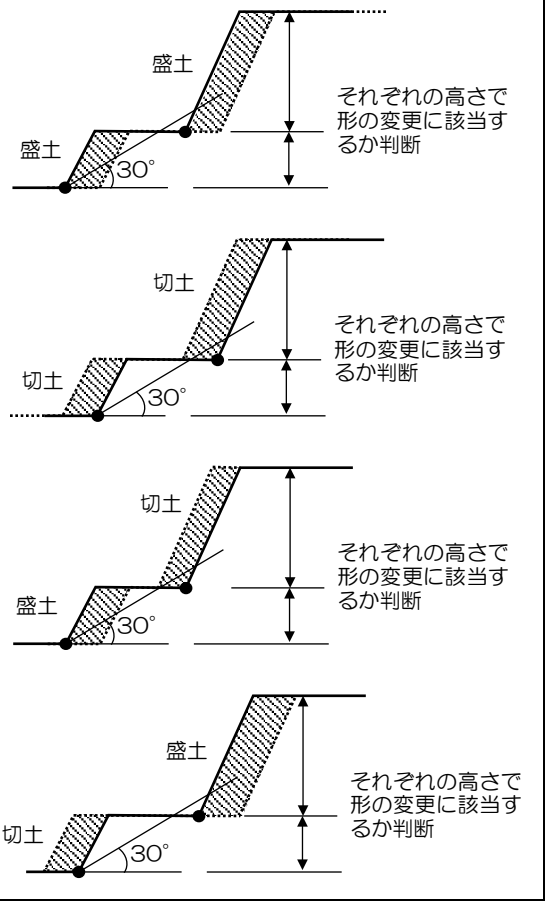



また、上下に分離された、連続しない盛土又は切土であっても、下方の盛土の前面側の下端又は切土の背面側の下端を含み、かつ、水平面と 30° をなす面の上方に、上方の盛土の前面側の下端、切土の背面側の下端がある場合は、上下の盛土又は切土は一体のものとみなします。

ア　一体的な盛土、一体的な切土又は一体的な盛切土に該当する盛土又は切土の例（盛土又は切土が連続しない場合）




イ　一体的な盛土、一体的な切土又は一体的な盛切土に該当しない盛土又は切土の例（盛土又は切土が連続しない場合）




## ６　形の変更の適用除外

前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、土地の形の変更ではないものとみなす。（第８号及び第９号は、法第 36 条第３項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第４条第 11 号の規定が施行（昭和 50 年４月１日）される前に建設された土地に適用する。）

(1) 前項の規定に該当しないため（※）条例第２条第２号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第 18 条第２項第２号又は第３号に規定する空地を整備するために盛土又は切土を行う場合

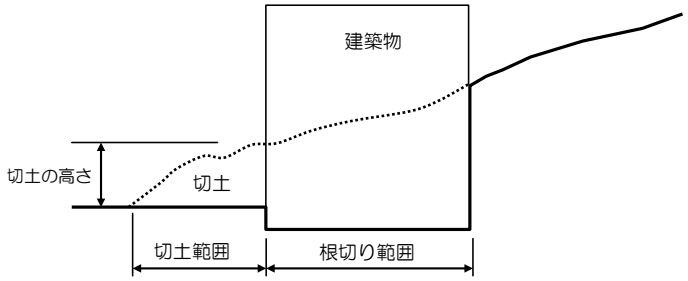
※　この号の規定により形の変更の適用を除外する場合にあっては、行おうとする計画が形の変更に該当するか確認することに加えて、別途、条例第 18 条第２項第２号又は第３号に規定する空地がない計画において前項の規定に該当しないことを確認する必要があります。

(2) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合

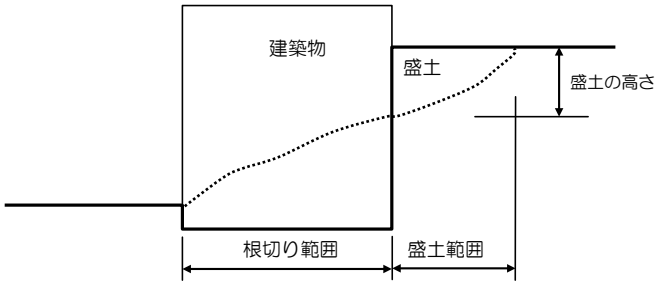
※　根切り（切土）は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

※　「建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

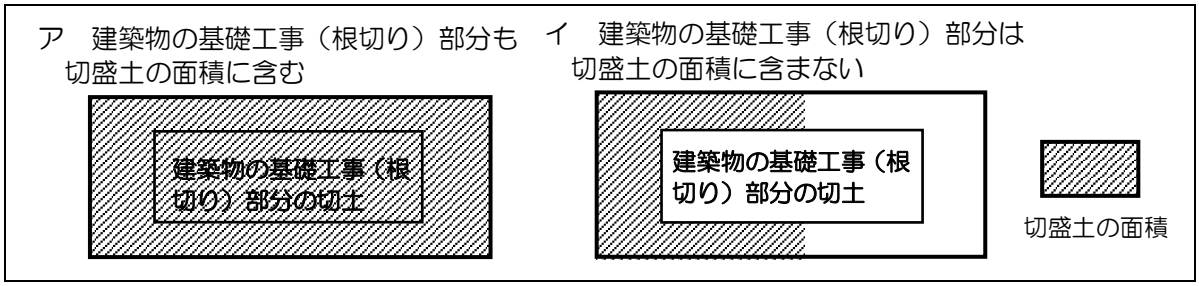
ア　根切りと一連して切土をする場合




イ　根切りと一連して盛土をする場合




※　建築物の外周全部分を盛土又は切土する場合（当該盛土又は切土の一部又は全部について、当該盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない場合を含みます。）は、建築物の基礎工事（根切り）部分も、前項第４号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。




(3) 建築基準法第 42 条第２項に規定する道路（以下この号において「道路」といいます。）に係る後退整備（以下この号において「後退整備」といいます。）に伴って擁壁を築造するために盛土又は切土をするものであって、かつ、次のいずれかに該当する場合

ア　予定する建築物の敷地が高い場合に切土をして後退整備を行うものであって、次に掲げる全てに該当するもの

(ｱ) 切土により生ずる崖面を擁壁で覆う場合であって、次に掲げるいずれかに該当するもの

ａ　擁壁の下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいいます。以下ｂにおいても同様です。）の位置が、道路の中心線から水平距離で２メートルの位置であるもの

ｂ　擁壁の底版又は基礎が道路内（道路の中心線から水平距離２メートル以内の範囲）に突出しないようにする場合であって、当該擁壁の下端の位置が、道路の中心線から水平距離で 2.6 メートル以内の位置であるもの

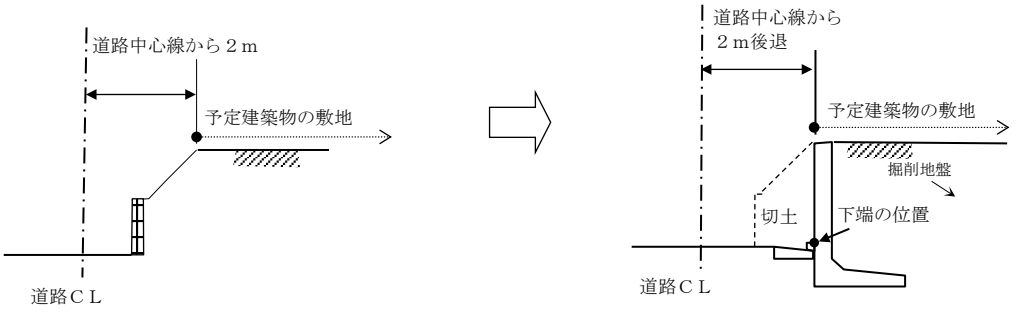
※　切土により生ずる崖面を擁壁で覆わない場合及び切土により崖面が生じない場合は、このアの規定に該当しません。

(ｲ) 後退整備に伴う盛土又は切土以外に盛土又は切土がないもの

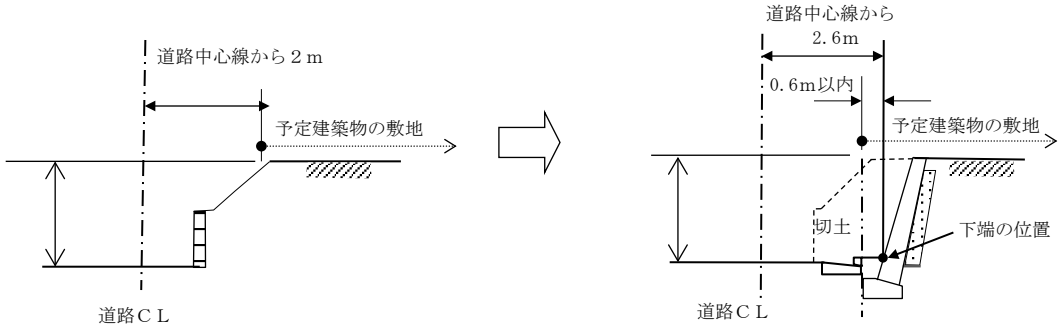
(ｳ) 切土により生ずる崖面を覆う擁壁の背面の地盤面に盛土又は切土がないもの

※　土羽付きの間知石練積み造擁壁の場合（切土をして当該土羽（のり面）を形成する場合）は、(ｳ)に該当しません。

(ｱ) a の図解




(ｱ) b の図解




イ　予定する建築物の敷地が低い場合に盛土又は切土をして後退整備を行うものであって、次に掲げる全てに該当するもの

(ｱ) 盛土又は切土により生ずる崖面を擁壁で覆う場合であって、次に掲げるいずれかに該当するもの

ａ　擁壁の背面が地盤面と接する部分の位置が、道路の中心線から水平距離で２メートルの位置であるもの

ｂ　擁壁の背面に転落を防止するために防護柵を設置する空地を設ける場合であって、擁壁の背面が地盤面と接する部分の位置が、道路の中心線から水平距離で 2.5 メートルの位置であるもの

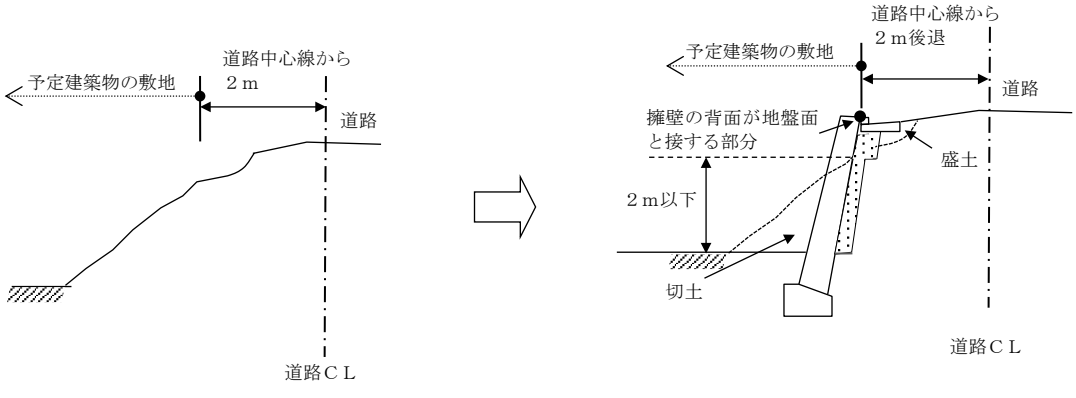
※　切土により生ずる崖面を擁壁で覆わない場合又は盛土若しくは切土により崖面が生じない場合は、このイの規定は適用しません。

(ｲ) 擁壁の背面が接する地盤面の標高が、道路の地盤面の標高に合わせたものであるもの

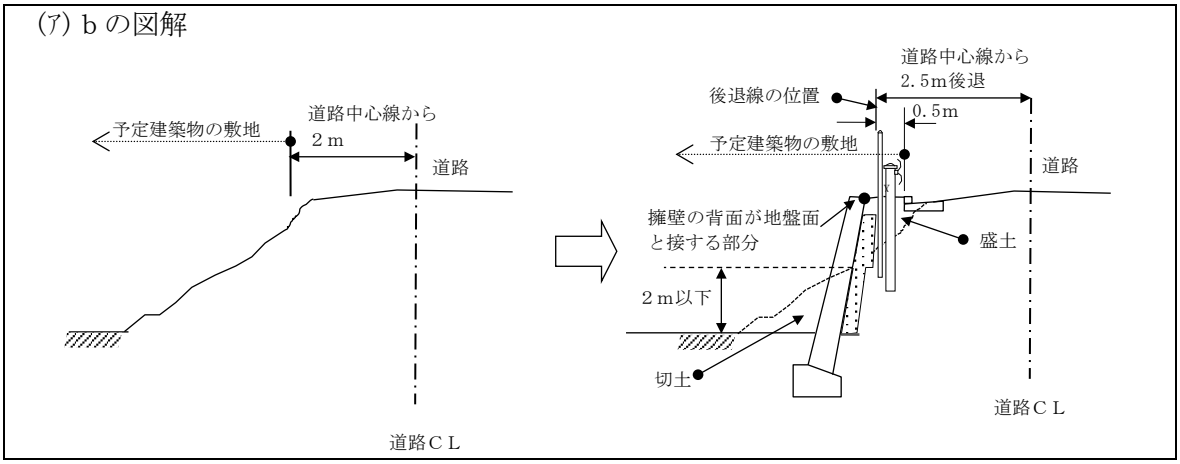
(ｳ) 後退整備に伴う盛土又は切土以外に盛土又は切土がないもの

(ｴ) 後退整備に伴う切土の高さが２メートル以下であるもの

(ｱ) a の図解



(ｱ) ｂの図解



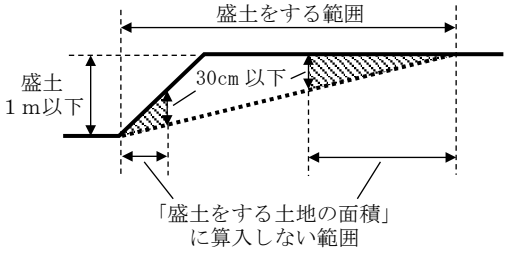

(4) 前項第４号に規定する盛土又は切土であって、次のいずれかに該当する場合

ア　高さが１メートル以下の盛土（一体の盛土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が１メートル以下の盛土をいい、切土と一体である盛土を除く。）で、かつ、盛土をする前後の地盤面の標高の差（同一箇所での標高の差のことをいう。以下この号において同じ。）が 30 センチメートルを超えない場合

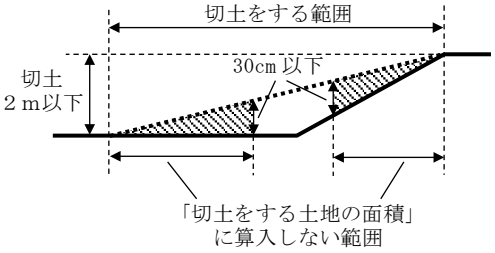
イ　高さが２メートル以下の切土（一体の切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が２メートル以下の切土をいい、盛土と一体である切土を除く。）で、かつ、切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない場合

ウ　高さが２メートル以下の盛切土（一体の盛土及び切土であって、一体の盛土及び切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が２メートル以下のものをいう。）で、かつ、切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない場合

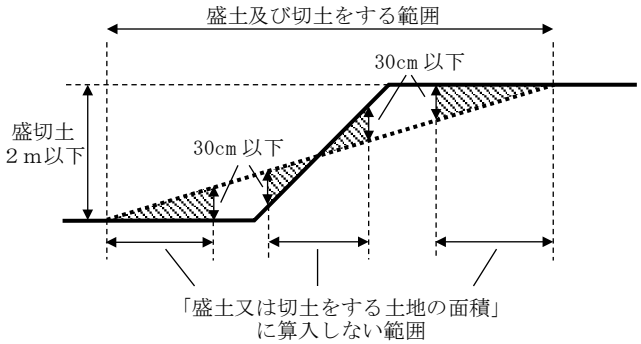
(4)アの図解




(4)イの図解




(4)ウの図解




※　アからウのいずれかに該当する場合は、盛土又は切土が前項第４号の形の変更に該当するかを判断するときには、「盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない盛土又は切土をする土地の面積」を算入しないで、「盛土又は切土をする土地の面積」の合計が 500 平方メートルを超えるかにより判断します。

※　前項第１号から第３号の盛土又は切土には、この規定は適用しません。

※　開発許可が必要な場合は、当該許可申請に係る「盛土又は切土をする土地の面積」からは、「盛

土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない盛土又は切土をする土地の面積」は除きませんので、留意してください。

(5) 盛土規制法施行令第３条の形質の変更に該当しない擁壁の築造替えを行う場合

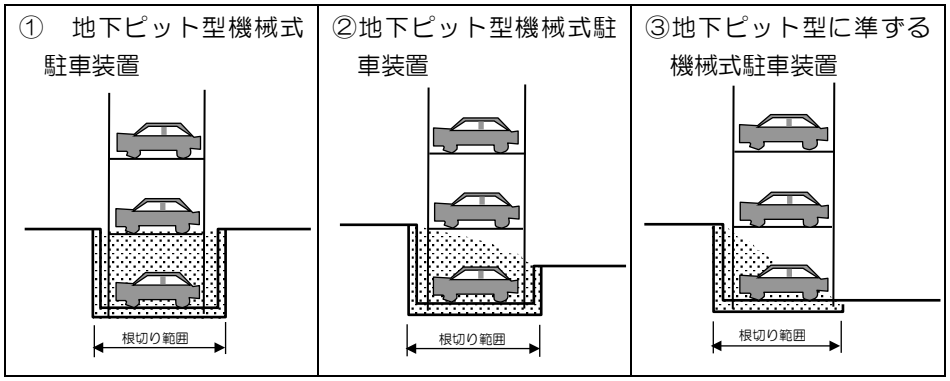
※　「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引」を参照してください。

(6) 地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合

※　根切り（切土）は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

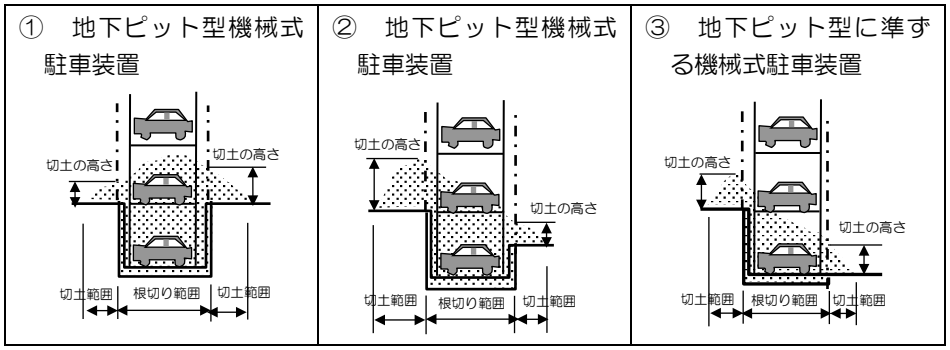
※　「地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り)」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

ア　根切りと一連する盛土又は切土がない場合



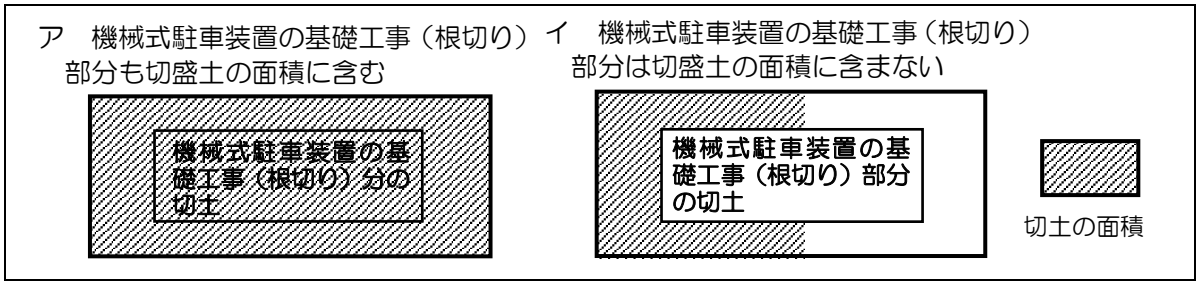

イ　根切りと一連する切土がある場合

基礎工事（根切り）の範囲を除いた箇所での切土の高さにより、第５項第１号の規定を適用する。




※　基礎工事（根切り）以外の箇所の切土は、前項第４号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。

※　機械式駐車装置の外周全部分を切土する場合（当該切土の一部又は全部について、当該切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない場合を含みます。）は、基礎工事（根切り）部分も、前項第４号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。




(7) 前項の規定に該当しないため条例第２条第２号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第 18 条第２項第５号に規定する雨水調整池若しくは雨水貯留施設又は第６号に規定する遊水池その他適当な施設（以下この節において「調整池等」という。）の設置自体と不可分な一体の工事と

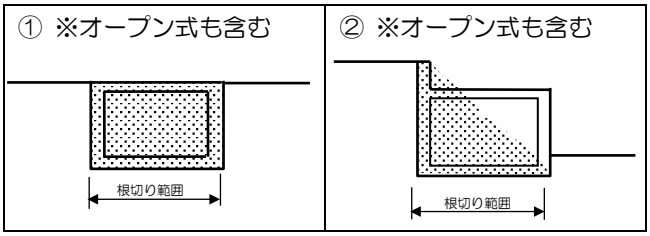
認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合

※　この号の規定により形の変更の適用を除外する場合にあっては、行おうとする計画が形の変更に該当するか確認することに加えて、別途、調整池等がない計画において前項の規定に該当しないことを確認する必要があります。

※　根切り（切土）は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

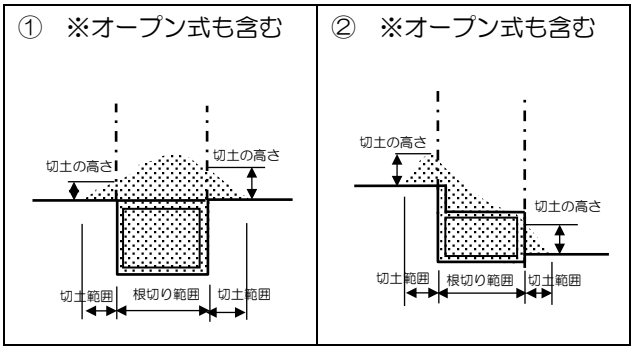
※　「調整池等の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

ア　根切りと一連する盛土又は切土がない場合



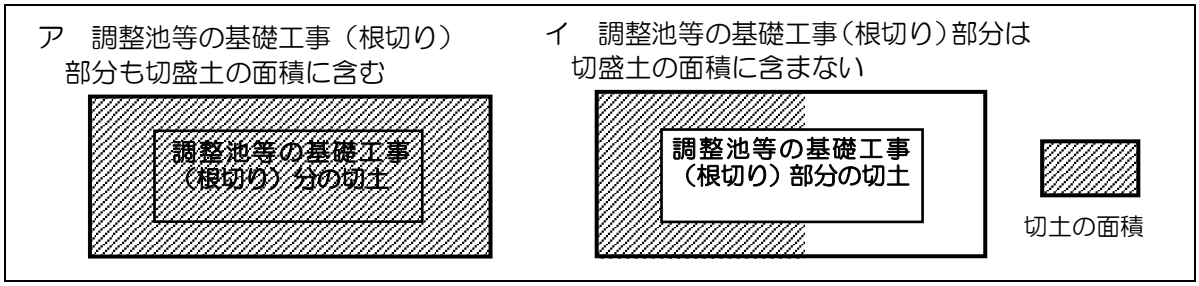

イ　根切りと一連する切土がある場合

基礎工事（根切り）の範囲を除いた箇所での切土の高さにより、第５項第１号の規定を適用する。

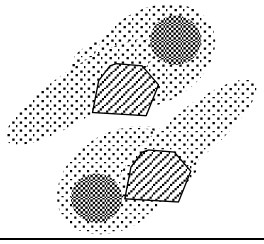
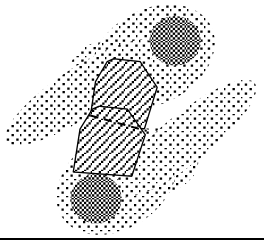



※　基礎工事（根切り）以外の箇所の切土は、第５項第４号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。

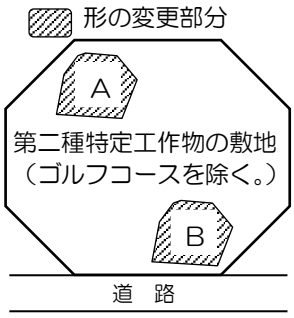
※　調整池等の外周全部分を切土する場合（当該切土の一部又は全部について、当該切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない場合を含みます。）は、基礎工事（根切り）部分も、前項第４号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。




(8)　第二種特定工作物である既存のゴルフコース内において行われるホールごとの盛土又は切土であり、かつ、当該ホールごとの盛土又は切土が、重複しない場合

| | | | |
|---|---|---|---|
| 形の変更部分  | ホールごとの形の変更であり、かつ、当該ホールごとの形の変更が重複していないため、形の変更の適用除外の対象となる。<br>※　第６項本文括弧書きに注意 | 形の変更部分  | 形の変更が重複しており、ホールごとの形の変更には該当しないため、形の変更の適用除外の対象とはならない。 |

(9) 既存の第二種特定工作物（ゴルフコースを除く。）の土地において行われる盛土又は切土であり、かつ、当該盛土又は切土にかかわる面積の合計が１ヘクタール未満の場合




既存の土地において行われる形の変更であり、かつ、形の変更を行うＡの面積とＢの面積の合計が１ヘクタール未満であれば、適用除外の対象となる。

※　第６項本文括弧書きに注意

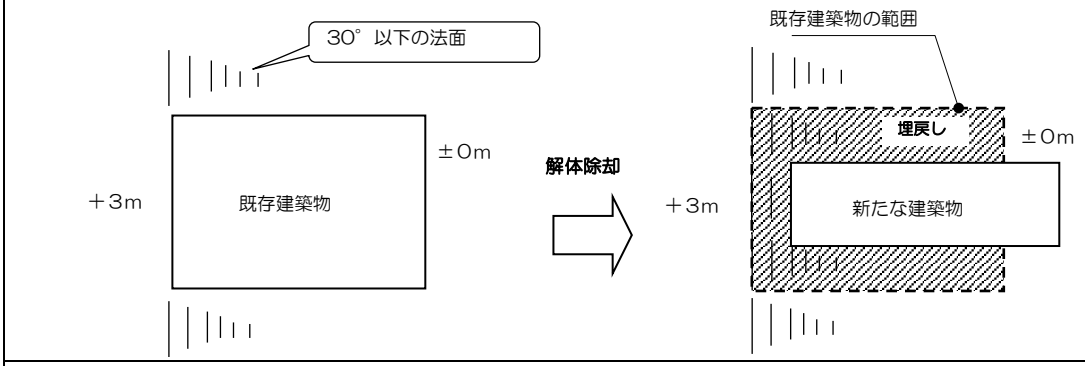
(10)　既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる既存の建築物が存在していた範囲内（既存の建築物の解体・除却ための切土部分も含む。）の埋戻しであり、かつ、当該埋戻しが次のいずれかに該当する場合

ア　既存の建築物が接していた周囲の地盤面の最も低い部分と最も高い部分までの角度が 30 度以下であり、かつ、当該 30 度以下の地盤面に合わせて行う場合

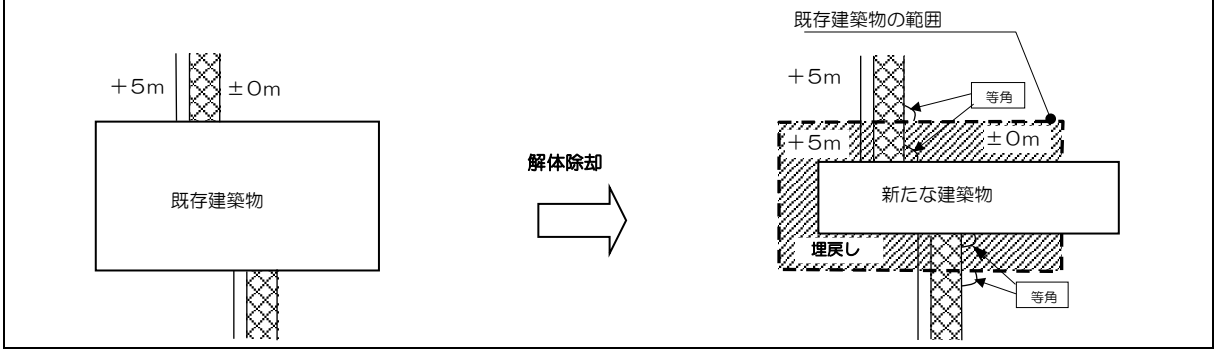
イ　既存の建築物に接していた既存の擁壁を、既存建築物との内角をかえることなく新たな建築物に接続する箇所まで擁壁を築造し、かつ、当該既存建築物が接していた周囲の地盤面（30 度を超える場合を除く。）に合わせて行う場合

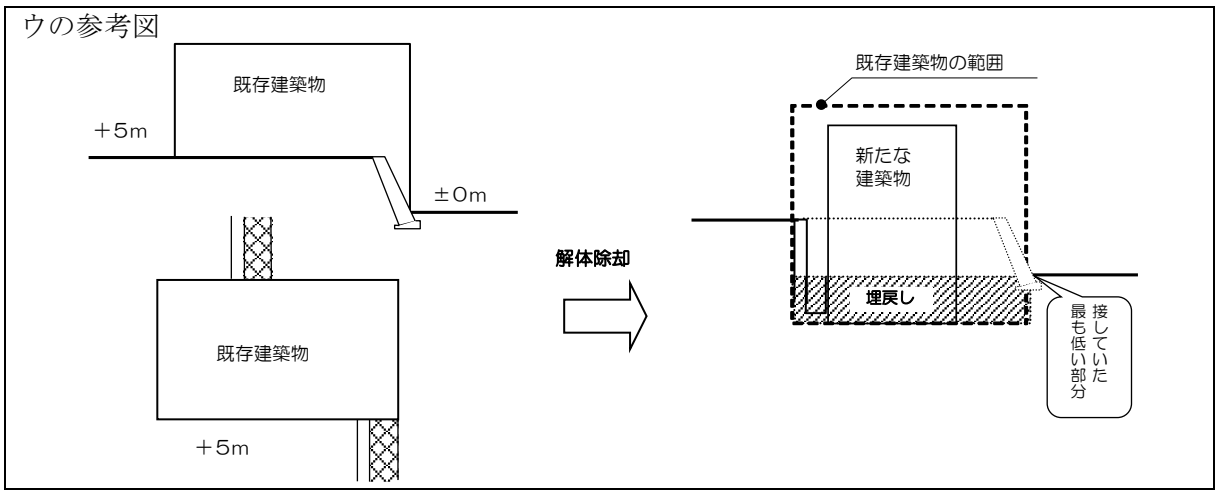
ウ　既存建築物が接していた周囲の地盤面の高さのうち、最も低い部分の高さに合わせて行う場合

アの参考図




イの参考図






(11)　横浜駅周辺地区（エキサイトよこはま 22）において、当該地区のガイドライン（エキサイトよこはま 22 まちづくりガイドライン）に基づき、地盤の嵩上げを行う場合（東京湾平均海面高（T.P）から 3.1 メートルを超える嵩上げを行う場合を除く。）

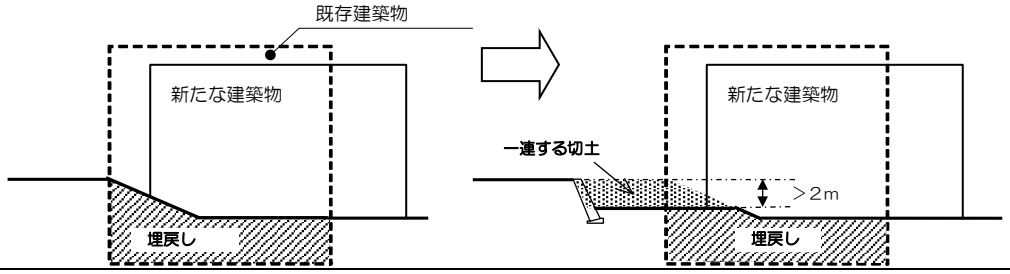
(12)　道路法第 24 条（道路管理者以外の者の行う工事）又は下水道法第 16 条（公共下水道管理者以外の者の行う工事等）に規定する承認を受けて行われる工事

(13)　市街化調整区域内における、横浜市開発審査会提案基準第６号の対象となり、建築基準法第 43 条第２項第２号の許可を受けるための空地を整備することを目的に盛土又は切土を行う場合

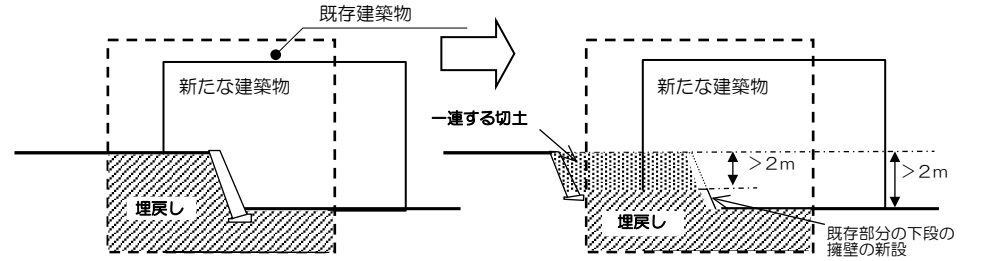
**６の２　埋戻し部分と一連する盛土又は切土**

前項第 10 号に規定する埋戻しに伴い、当該埋戻し部分と一連する盛土又は切土を行う場合の第５項の適用にあたっては、前項第 10 号ア、イ又はウの規定による地盤面を現況地盤面とする。

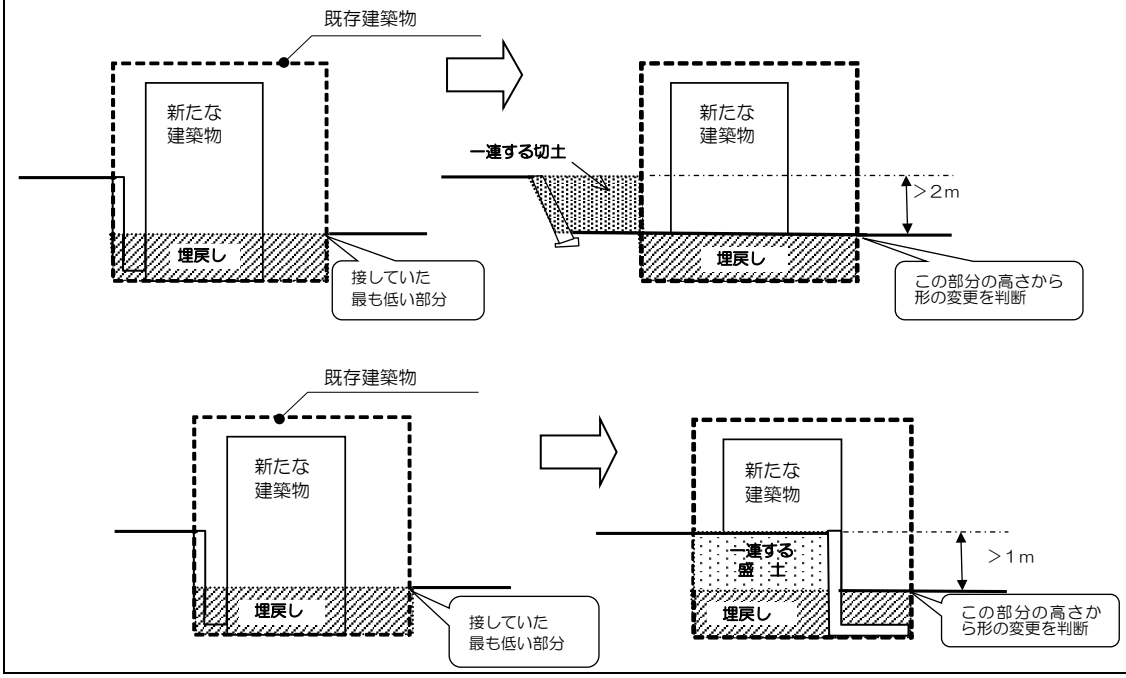
第６項第１０号アによる埋戻し部分と一連する切土




第６項第１０号イによる埋戻し部分と一連する切土




第６項第１０号ウによる埋戻し部分と一連する盛土又は切土




**７　土地の質の変更**

土地の質の変更とは、「宅地」以外の土地を変更することをいう。

**７の２　特定工作物の質の変更**

前項の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とする行為は、土地の質の変更があるものとみなす。

**８　質の変更の適用除外**

前２項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する行為は、土地の質の変更ではないものとみなす。

(1) 予定建築物の敷地面積が 500 平方メートル未満の市街化調整区域における行為

(2) 特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第 36 条第３項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第４条第 11 項の規定が施行（昭和 50 年４月１日）される前の既存の特定工作物の土地における特定工作物の建設の用に供することを目的とする行為。ただし、次のいずれかに該当する場合は、土地の質の変更があるものとみなす。

ア　第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途が変更される場合

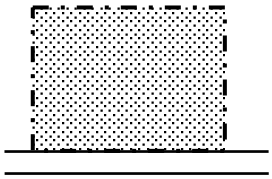
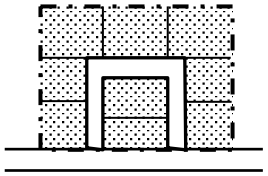
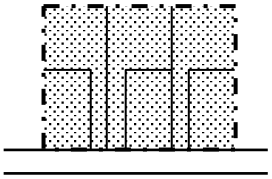
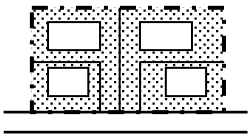
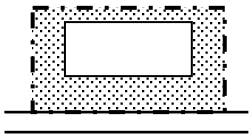
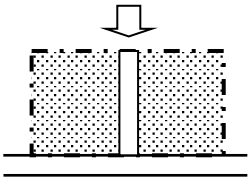
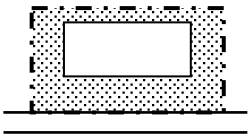
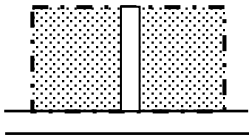
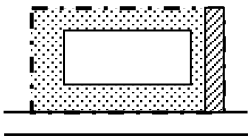
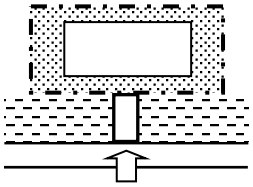
イ　第二種特定工作物であるゴルフコース又は政令第１条第２項第１号に規定する特定工作物と同項第２号に規定する特定工作物の間で用途が変更される場合

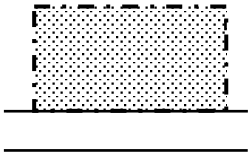
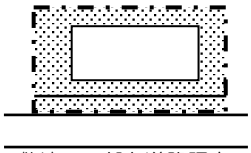
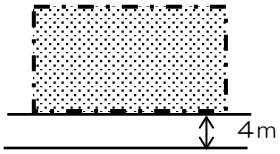
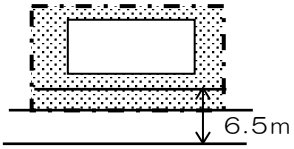
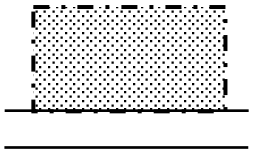
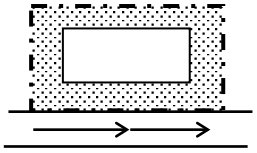
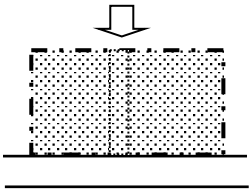
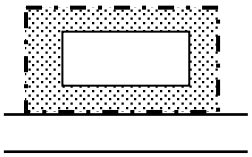
## ９　土地の区画形質の変更の具体的解釈基準

土地の区画形質の変更の具体的解釈基準は次のとおりとする。

(1) 土地の区画の変更の具体的解釈基準

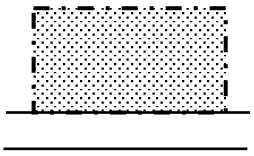
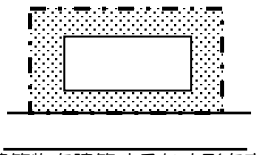
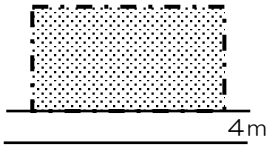
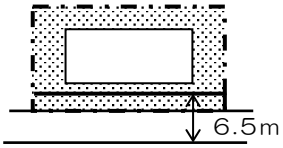
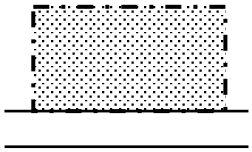
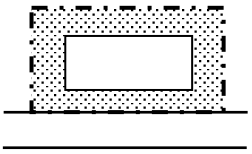
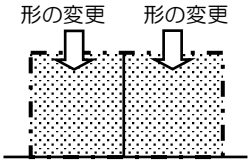
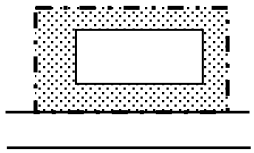
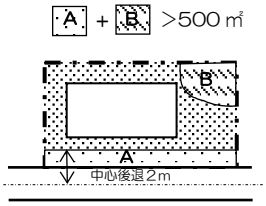
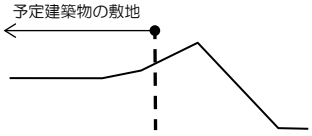
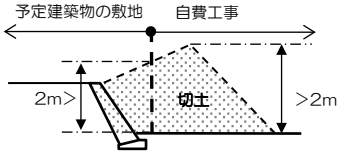
【判定欄凡例　○：区画の変更に該当する　×：区画の変更に該当しない】

| No. | 現　　況 | 計　　画 | 判定 | 説　　明 |
|---|---|---|---|---|
| 1 |  |  <br>道路を新設する | ○ | 公共施設の新設に該当する。 |
| | |  <br>建築敷地として分割 | × | 単なる敷地分割であり、土地の区画変更には該当しない。 |
| 2 |  |  <br>既存の建築敷地を統合 | × | 単なる敷地統合であり、土地の区画変更に該当しない。 |
| 3 | 公共施設（形態あり）<br>  |  <br>公共施設を廃止 | ○ | 公共施設の廃止に該当する。 |
| 4 | 公共施設（形態あり）<br>  |  <br>廃止できず公共施設の位置を改めて設置 | ○ | 公共施設の改廃に該当する。 |
| 5 | <br>河川・水路 |  <br>占 用 許 | × | 河川及び水路占用許可部分は、公共施設とみなさないため、土地の区画変更には該当しない。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ６ |  |  <br>敷地の一部を道路認定 | ○ | 公共施設の新設に該当する。（道路認定の目的が建築物の建築目的であるため）。 |
| | | <br>敷地の一部を通学路等の整備目的のために道路認定 | × | 土地の区画変更には該当しない（道路認定の目的が建築物の建築目的でないため）。 |
| ７ |  | 1、000m$^2$以上の建築物<br>  <br>公共の用に供する空地を確保<br>（横浜市建築基準条例第４条の２） | × | 土地の区画変更には該当しない。 |
| ８ |  |  <br>公共下水道等の整備 | × | 公共施設の整備を要する計画であるが、宅地外であり、区画の変更には該当しない。 |
| ９ | 公共施設（形態なし）<br>  |  <br>公共施設を廃止<br>①廃止ができる場合<br>②廃止ができず公共施設の位置を改めて（変えて）設置する場合 | × | ①　形態のない公共施設の廃止であり、土地の区画変更には該当しない。（注：質の変更に該当する場合があります。） |
| | | | ○ | ②　NO.４同様、公共施設の改廃に該当する。 |

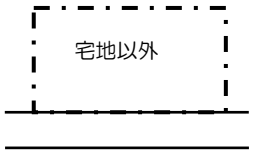
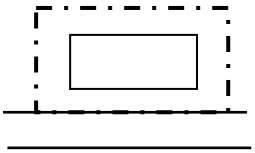
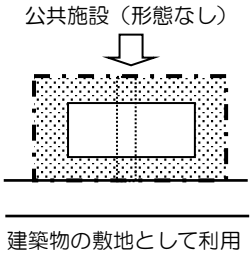
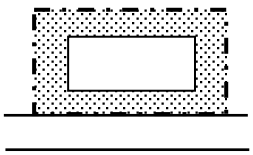
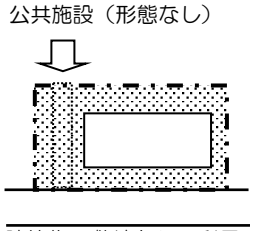
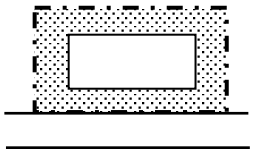
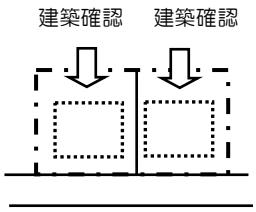
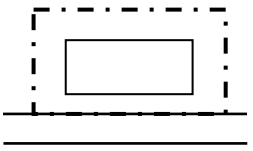
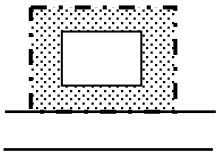
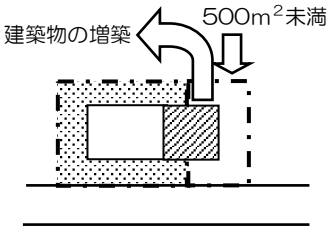
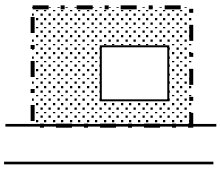
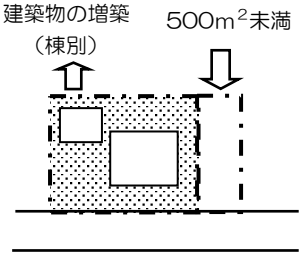
(2) 土地の形の変更の具体的解釈基準

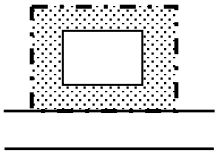
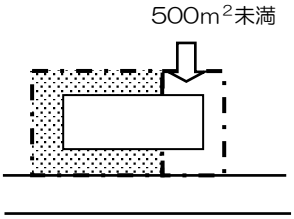
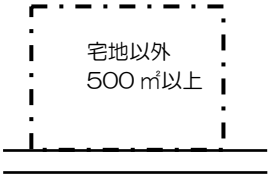
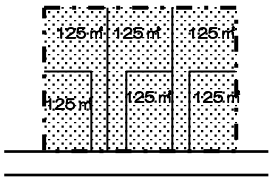
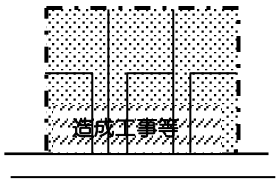
【判定欄凡例　○：形の変更に該当する　×：形の変更に該当しない】

| No. | 現　　況 | 計　　画 | 判定 | 説　　明 |
|---|---|---|---|---|
| 1 |  |  <br>建築物を建築するため形を変更 | ○ | 形の変更に該当する。 |
| 2 |  | 1、000m²以上の建築物<br>  <br>公共の用に供する空地を確保<br>横浜市建築基準条例第４条の２ | ○ | 横浜市建築基準条例第４条の２による後退部分の形の変更は該当する。 |
| 3 |  <br>建築物以外の目的で造成（駐車場、農地造成） |  <br>造成目的の土地利用が行われた後に建築物の敷地として利用 | × | 造成目的の土地利用が行われた後の計画あり、形の変更に該当しない（造成目的の土地利用が行われていたかどうかの判断は、利用されていた当時の写真による）。 |
| 4 |  <br>目的　500m²未満の造成<br>A： 　A≧500m² |  <br>造成目的の土地利用が行われないまま建築物の敷地として利用 | ○ | 造成目的の土地利用が行われないままの計画であり、形の変更に該当する。ただし、それぞれの造成目的の土地利用が行われた後は、形の変更に該当しない（造成目的の土地利用が行われていたかどうかの判断は、利用されていた当時の写真による）。 |
| 5 | <br>２項道路の後退 |  <br>A：第６項第３号に該当する切土又は盛土<br>B：第５項各号に該当しない切土又は盛土 | ○ | A の面積と B の面積の合計が 500 平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第５項第４号に該当）。ただし、Ｂの盛土又は切土が第６項第４号に規定する盛土又は切土の場合は、A の面積による。<br>なお、A の盛土又は切土が第５項各号に該当しない場合であっても、Ａの面積とＢの面積の合計により判断する。 |
| 6 |  |  | × | 道路法第 24 条又は下水道法第 16 条の規定により承認を受けた工事（自費工事という。以下 No.8～No.12 同じ。）による切土の高さが２メートルを超えていた場合であっても、予定建築物の敷地（開発区域内）の切土の高さが２メートルを超えない場合は、形の変更に該当しない。 |

(3) 土地の質の変更の具体的解釈基準

【判定欄凡例　○：質の変更に該当する　×：質の変更に該当しない】　網掛けなし：宅地以外の土地

| No. | 現　　況 | 計　　画 | 判定 | 説　　明 |
|---|---|---|---|---|
| 1 |  |  | ○ | |
| 2 |  |  | × | |
| 3 |  |  | × | |
| 4 |  |  | ○<br>× | |
| 5 |  |  | × | |
| 6 |  |  | × | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7 |  |  <br>既存建築物を除却後、新築<br>敷地増設　500m²未満<br>敷地の全体面積　500m²以上 | ○ | |
| 8 |  |  <br>建築敷地として分割<br>一連する造成工事等なし | × | 質の変更に該当するが※、各々の敷地面積が 500 ㎡未満であり、開発許可は不要となる。<br>※　敷地面積 500 平方メートル未満の市街化調整区域の建築行為は質の変更ではないとみなしています。（質の変更の適用除外） |
| | |  <br>一連する造成工事等あり | ○ | 質の変更に該当する各々の敷地が、造成工事等により一連し、その敷地面積の合計が 500 平方メートル以上となるため、開発許可が必要となる。<br>※　一連性については開発区域の定義参照 |

## 第２節　開発区域の定義の解釈基準

開発区域の定義の解釈基準は以下のとおりとします。

なお、開発区域の設定にあたっては、開発行為にあわせて必要な公共施設を整備することで都市の健全な発展と秩序ある整備を図るという法の趣旨を踏まえ、必要な公共施設の整備を回避することの無いよう行ってください。

### １　開発区域

法第４条第 13 項に規定する開発区域とは、開発行為（法第 29 条第１項の規定による許可を受けることを要しないものを含む。以下この節において同じ。）をする土地の区域をいい、その取扱いは、第２項から第７項に定めるとおりとする。

※　この基準は、法第 29 条第１項の規定による許可の要否、開発行為に該当する盛土規制法第２条第２号又は第３号の規定による宅地造成又は特定盛土等に関する工事を施行する土地及び建築基準法第 42 条第１項第５項の規定による道路の位置の指定の申請に係る土地の判断においても適用します。

なお、法第 29 条第１項の規定による許可の要否を判断する場合は、開発行為があると仮定した場合にこの基準により開発区域と取扱われる土地の区域において、区画形質の変更に該当する行為があるかによって判断するものと取扱います。

### ２　定義

この基準における用語の意義は、次に定めるほか、法、建築基準法、盛土規制法、道路法、下水道法及び消防法の例による。

(1) 造成工事とは、土地において行う盛土又は切土に関する工事のことをいい、第１節第５項に規定する土地の形の変更及び盛土規制法施行令第３条各号に規定する土地の形質の変更に該当しない盛土又は切土を含む。

(2) 一連性とは、複数の開発行為、開発行為に関する工事及び造成工事が、計画的、構造的又は工事の施行方法が一体的なものとして捉えられることをいう。

(3) 開発行為許可申請書の提出日等とは、法第 30 条第１項に規定する申請書（以下「開発許可申請書」という。）の提出日をいう。ただし、開発区域の変更による法第 35 条の２第２項に規定する申請書（以下「開発行為変更許可申請書」という。）が提出されている場合は、その提出日をいう。

(4) 造成協力地とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、当該土地の所有者と開発区域内の当該土地以外の土地の所有者が異なる土地をいう。

ただし、第５項本文及び同項第３号中の造成協力地にあっては、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の当該土地以外の土地所有者が、開発行為許可申請書の提出日等又は道路の位置の指定事前審査願（以下「事前審査願」という。）の提出日の６か月以上前（土地の登記事項証明書に付された登記の日付（※）。以下同じ。）から異なっている土地をいう。

※　土地の登記事項証明書に付された登記の日付であって、原因の日付ではありません。

(5) 公共施設等の用地とは、次に掲げるものをいう。

ア　政令第 25 条第６号の規定に基づき配置する公園、緑地又は広場

イ　政令第 25 条第７号の規定に基づき配置する公園、緑地又は広場

ウ　政令第 25 条第８号の規定に基づき配置する貯水施設

エ　政令第 26 条第２号の規定に基づき配置する遊水池その他の適当な施設（雨水浸透ます及び雨水浸透管を除く。）

オ　条例第 18 条第２項５号の規定に基づき設置する雨水調整池又は雨水貯留施設
カ　条例第 32 条の規定に基づき設置するごみ収集場
キ　条例第 33 条の規定に基づき植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他必要な措置が講ぜられる土地

### ３　開発区域の取扱い

開発行為に係る次に掲げる土地は、開発区域に含まれるものと取扱う。ただし、次項に掲げる土地については、開発区域に含まないことができる。

※　開発区域が隣接しない離れた複数の土地となる場合は、隣接しない離れた複数の土地における一つの開発行為として許可を受けます。

(1) 予定する建築物、特定工作物その他の工作物の敷地
(2) 前号の建築物、特定工作物その他の工作物のための駐車場その他前号の敷地と一体的に利用する土地
(3) 開発行為により第１号以外の用に供することを予定する土地
　※　月極駐車場の用に供する土地等が該当します。
(4) 新設する公共施設又は公益的施設の用に供する土地
　※　道路保護用地、道路の避難通路その他の公共施設又は公益的施設に付随する土地を含みます。
(5) 既存の道路を拡幅する場合の既存の道路の部分と既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地
(6) 公益用地
(7) 造成工事を行う土地及び造成工事を施行するために必要な土地
　※　造成工事の施行のための根切り（切土）をする土地、土石の堆積をする土地及び仮設構造物を設置する土地は、原則として開発区域に含むこととします。ただし、開発行為又は造成工事の完了時に従前の土地の状況に原状回復（従前の土地の状況よりも崖崩れ及び土砂の流出による災害の発生のおそれが高くならないものに限る。）を行う部分の土地（親杭横矢板又は鋼矢板その他の仮設構造物による山留めを設置する土地を除く。）は、開発区域に含まないことができることとします。
(8) 現に造成工事が行われている土地
　※　従前の建築物、擁壁その他工作物の除却に伴い既に盛土又は切土がされた場合（当該盛土又は切土に係る工事について、盛土規制法第 17 条第１項の検査済証の交付を受けている場合又は当該盛土又は切土が盛土規制法の規制対象外である場合を除きます。）は、当該盛土又は切土がされた土地は、開発区域に含みます。
(9) 造成協力地
(10) 排水施設及びその配置に伴う工事のために必要とされる土地
(11) 道路又は水路その他の公共施設の付替え、廃止又は払下げを行う土地
　※　道路保護用地、道路の避難通路その他の公共施設に付随する土地を含みます。
(12) 第５項から第７項に掲げる土地

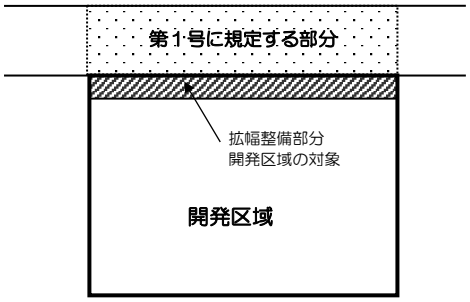
## ３の２　開発区域に含まないことができる土地

前項ただし書に規定する土地とは、次の各号に掲げる部分の土地とする。

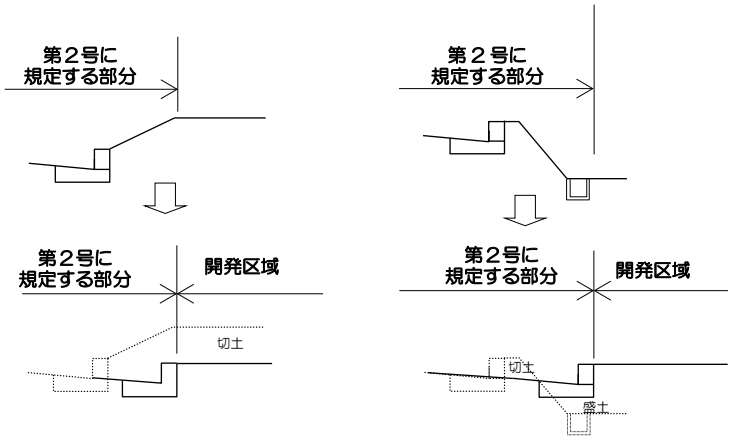
(1) 道路法による道路を拡幅整備する場合において、拡幅される土地を横浜市に帰属するときの既存の道路の部分

※　この基準は、既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地が横浜市に帰属した後に、当該土地が道路法による道路の区域とする手続を経て、最終的に建築基準法第 42 条第１項第１号に規定する道路とすることができることを踏まえて設けているものです。

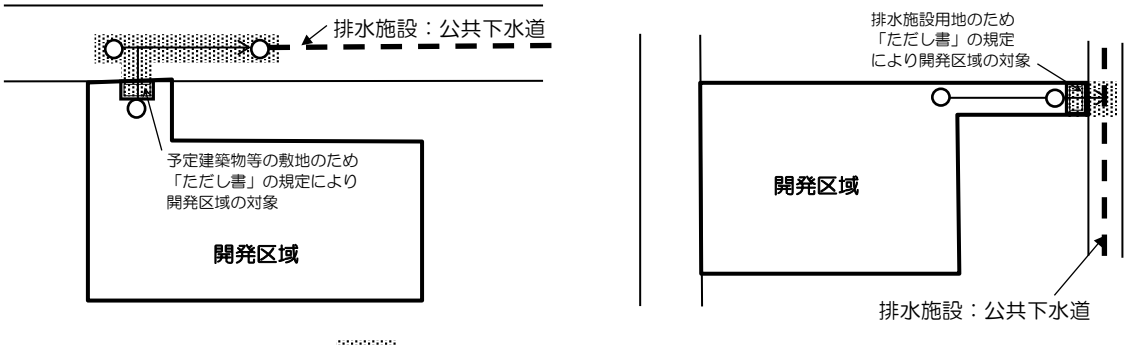
※　既存の道路の部分を開発区域に含まない場合で、既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地が建築基準法第 42 条第１項第１号に規定する道路となるまでの間に当該部分に接する建築物の建築をしようとするとき（建築確認を受けようとするとき又は計画通知をしようとするとき）は、建築基準関係規定上支障ないか留意してください。




(2) 道路法第 24 条（道路管理者以外の者の行う工事）に規定する承認を受けた工事を施行する道路法による道路の区域の部分

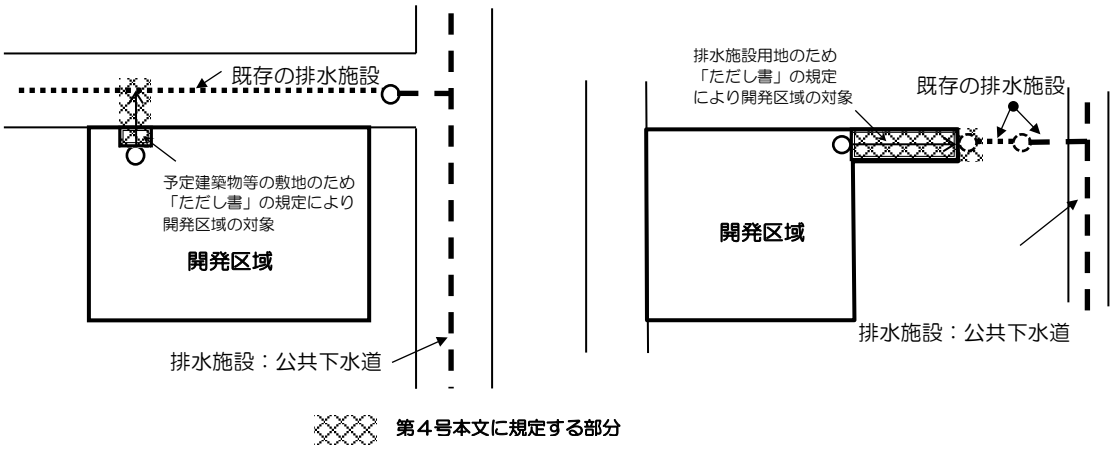



(3) 公共下水道に新たに配置する排水施設を接続するために、下水道法第 16 条（公共下水道管理者以外の者の行う工事）に規定する承認を受けて行われる工事の部分（道路その他の公共施設の用に供する土地の部分に限り、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。）




注）工事の部分が道路法による道路の場合は、道路法第 24 条（道路管理者以外の者の行う工事）に規定する承認も必要になるときがありますが、当該工事の部分も開発区域の対象から除くこともできます。

(4) 公共下水道以外の既存の排水施設に、新たに配置する排水施設を接続するために行われる工事の部分（道路その他の公共施設の用に供する土地の部分に限り、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。）




## ４　一体の開発区域

複数の開発行為、開発行為に関する工事及び造成工事（以下この項において「開発行為等」という。）の一部又は全部に一連性がある場合（第３の２項の規定により開発区域に含まない土地の部分にいて一連性がある場合を含む。）は、当該複数の開発行為等は、一体のものとみなし、当該複数の開発行為等に係る土地を開発区域と取扱う。ただし、次の各号に掲げる場合に該当する開発行為等に係る開発区域又は造成工事を施行する土地の区域を除く。

(1) 法第 29 条第１項の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受ける必要がある開発行為（開発行為に関する工事を含む。以下この号において同じ。）にあっては、当該開発行為について法第 36 条第３項の規定による工事の完了公告（以下「都市計画法の完了公告」という。）がなされている場合

(2) 建築基準法第 42 条第１項第５号に規定する道路の位置の指定を受ける必要がある開発行為又は開発行為に関する工事にあっては、当該道路の位置の指定について同法施行規則第 10 条に規定する公告（以下「位置指定の公告」という。）がなされている場合

(3) 建築物の建築と併せて施行する造成工事にあっては、当該建築物に係る建築基準法第７条第５項、第７条の２第５項、第 18 条第 22 項又は同条第 26 項の規定による検査済証が交付されている場合

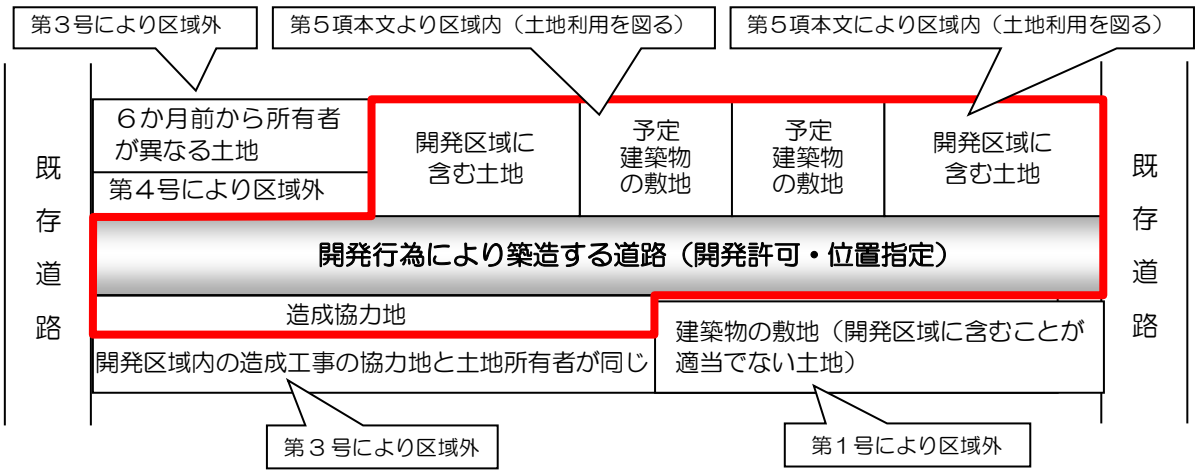
(4) 盛土規制法第 12 条第１項に規定する許可を受ける必要がある造成工事にあっては、同法第 17 条第２項に規定する検査済証が交付されている場合（旧宅地造成等規制法第８条第１項に規定する許可を受けている造成工事にあっては、同法第 13 条第２項に規定する検査済証が交付されている場合）

## ５　新たに築造する道路に接する土地

開発行為（法第 29 条第１項第４号から第８号までに規定する開発行為を除く。）により新たに築造する道路（省令第 24 条第４号ただし書の規定により築造された階段状（踊場部分も含む。）の道路を除く。）に接する土地は、次の各号に掲げる土地を除き、開発区域に含まれるものと取扱う。

ただし、新たに築造する道路に接する全ての土地（造成協力地を除く。）が予定する建築物の敷地又は公共施設等の用地として開発区域に含まれている場合は、本号の基準を適用しない。

※　新たな道路を築造することにより、当該道路に接して建築物の建築を行うことができようになり、当該道路に接する土地は実質的に開発行為が行われることとなるため、開発区域に含むこととしています。




(1) 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、次のア及びイに該当する土地

ア　建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている土地であること。

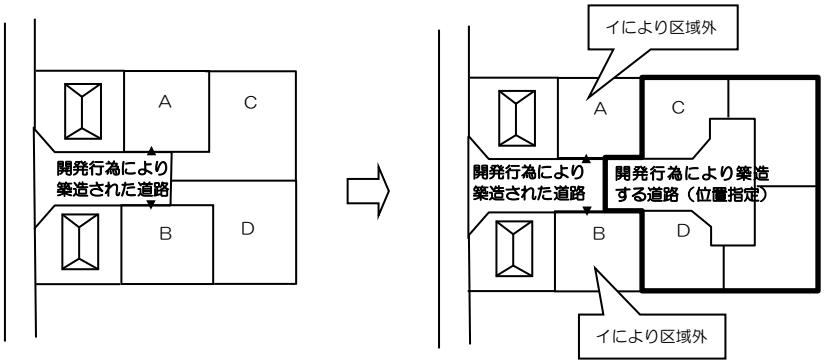
イ　　新たに築造する道路に接する土地の利用状況から、開発区域に含むことが適当でない土地であること。

※　イの土地に該当するかについては、個別具体的な状況により判断します。具体的な例としては、容易に撤去かつ再利用が可能なプレファブ構造の建築物の敷地として利用されている土地であって、建築物の敷地面積に対して建築面積が著しく小さいものや、一戸建ての住宅の建築物の敷地として利用されている土地であって、当該建築物の一部が除却され、社会通念上居住することが困難であるものは、イの土地に該当しません。

(2) 政令第 25 条第４号の規定に適合することができない土地において行う開発行為（建築基準法第 42 条第１項第５項の規定による道路の位置の指定を受けようとするもの）の場合における次のア及びイに該当する土地

ア　既存の道路を築造する際に、当該既存の道路に接する敷地として計画されていた土地であること。

イ　新たに築造する道路から土地利用を図る土地ではないこと。




(3) 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の６か月以上前から開発区域とする土地（造成協力地を除く。）の所有者と異なる者が所有する土地

(4) 第１号から第３号又は第５号から第８号に該当する土地の境界線と新たに築造する道路の境界までの水平距離が２メートル未満である土地その他の建築物の敷地として土地利用することが困難な土地（造成工事を行う土地を除く。）

※　その他の建築物の敷地として土地利用することが困難な土地とは、建築物の敷地とするには面積が小さい土地や、その形状から建築物の建築が困難な土地のことをいいます。

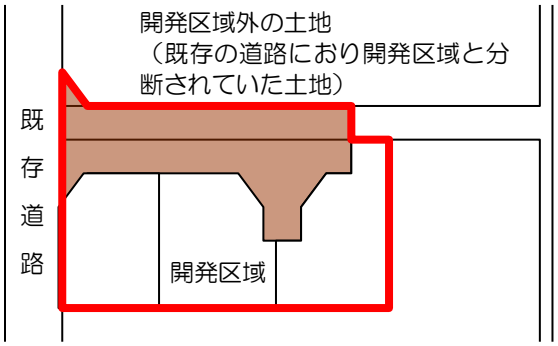
(5) 次に掲げる土地利用が困難な区域の土地又は土地

ア　都市緑地法に規定する特別緑地保全地区の区域

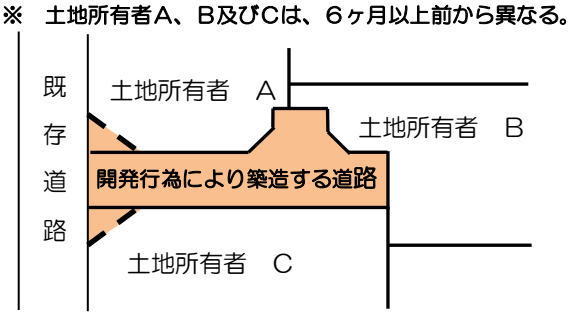
イ　首都圏近郊緑地保全法に規定する近郊緑地特別保全地区の区域
ウ　生産緑地法に規定する生産緑地地区の区域
エ　都市計画に決定されている都市施設の区域
オ　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
カ　墓地、埋葬等に関する法律に規定する墓地又は当該墓地、埋葬等に関する法律が施行される前の墓地
キ　横浜市緑の環境をつくり育てる条例に基づく市民の森、ふれあいの樹林、緑地保存地区又は源流の森
ク　電圧が 17 万ボルト以上の送電線により建築物の建築が禁止されている土地
ケ　キュービクルその他これらに類するものの用に供されている土地
コ　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域

(6) 建築基準法による道路に該当する既存の道路を拡幅する開発行為の場合において、当該既存の道路により開発区域と分断されていた土地であり、かつ、当該土地に新たな道路の築造（道路のすみ切りの設置は除く。）がない土地

※　新たな道路の築造がなくても、建築基準法の道路があり、建築物の敷地として利用可能な土地であるため、開発区域に含まれないものとします。建築基準法の道路がない場合は、新たな道路の築造により、建築物の敷地として利用可能になるため、開発区域に含まれるものとします。




(7) 道路のすみ切り部分の土地の所有者と、それ以外の開発区域内の土地の所有者が異なる場合において、当該すみ切り部分に接する土地（当該土地の所有者と当該すみ切り部分の土地の所有者が同一である場合に限る。）




土地所有者Ａ及びＣの土地は、造成協力地として判断し、新たに築造する道路（すみ切り部分）に接する土地としては扱わない。

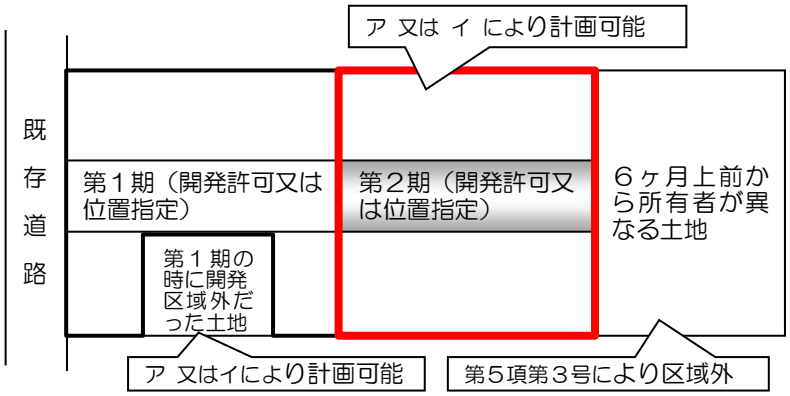
(8) 市街化調整区域内における、横浜市開発審査会提案基準第 14 号及び第 26 号に適合しない土地

## ６　隣接する道路を築造した開発行為に係る開発区域

隣接する開発行為（以下この号において「隣接開発行為」という。）で築造する道路に接して開発行為又は造成工事（以下この号において「本体開発行為等」という。）を行う場合又は隣接開発行為において築造する道路に本体開発行為等において築造する道路を接続する場合は、当該隣接開発行為に係る開発区域は、開発区域に含まれるものと取扱う。ただし、開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、次のいずれかに該当するときを除く。

ア　隣接開発行為が開発許可を受けるもの必要があるものである場合は、当該開発行為について都市計画法の完了公告がなされているとき

イ　隣接開発行為が建築基準法第 42 条第１項第５号の道路の位置の指定を受ける必要があるものである場合は、当該道路の位置の指定について位置指定の公告がなされているとき

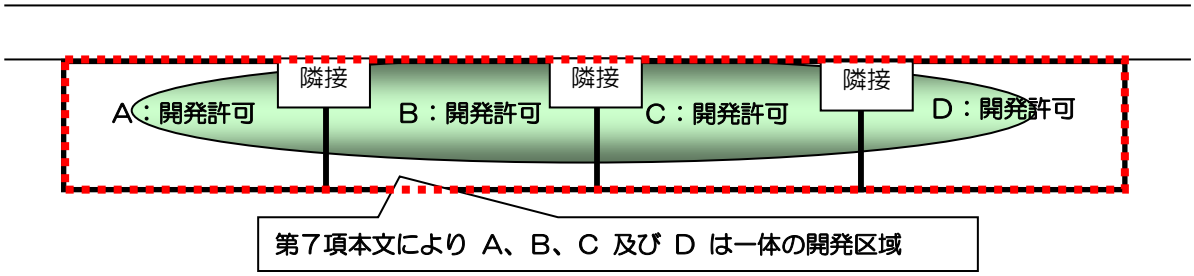



## ７　隣接する造成工事を伴う開発行為に係る開発区域

造成工事を伴う開発行為（開発許可を受ける必要があるものに限る。）（以下この項において「本体開発行為」という。）に係る開発区域に隣接する造成工事を伴う開発行為（開発許可を受ける必要があるものに限る。）（以下この項において「隣接開発行為」という。）に係る開発区域は、開発区域に含まれるものと取扱う。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

※　本項ただし書の規定に該当する場合であっても、第４項の一体の開発区域の基準は適用されます。

※　造成工事を伴う開発行為（開発許可を受ける必要があるものに限る。）には、この基準が適用されますが、それ以外の開発行為及び造成工事の場合は、この基準は適用されません。ただし、この場合においても、第４項の一体の開発区域の基準は適用され、一連性がある場合は、一体の開発行為とみなします。



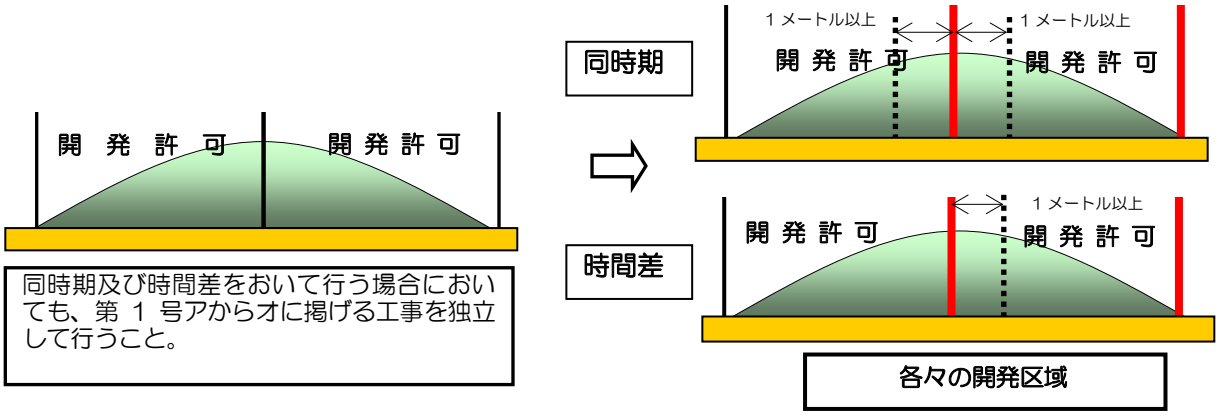

(1) 本体開発行為に係る開発区域内の土地のうち、隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で１メートル以上の範囲の土地を現況形態のままで土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為であって、次に掲げる工事を全て独立して施行する場合。

ア　仮囲い工事

イ　仮設の搬入路設置工事
ウ　仮排水施設（仮調整池を含む。）設置工事その他の災害の発生を防止する措置に係る工事
エ　山留め工事
オ　その他の開発行為に関する工事

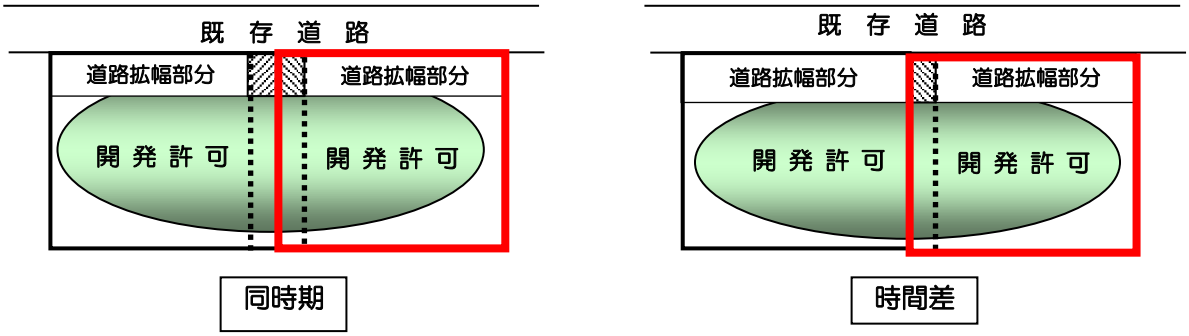
※　本体開発行為に係る開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接開発行為が既に開発許可を申請している場合は、当該隣接開発行為については、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で１メートル以上の範囲の土地を現況形態のままで土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為」である必要はありません。この場合において、当該隣接開発行為に係る開発区域の開発区域の境界線から水平距離で１メートル以上の範囲の土地を現況形態のままで土地利用する計画とし、当該土地において開発行為に関する工事を施行する必要はありません。

ただし、隣接開発行為が計画を変更し、本体開発行為に係る開発区域と隣接開発行為に係る開発区域が新たに接する場合は、その新たに接する部分を除きます。




※　隣接開発行為に係る開発区域を、本体開発行為の開発区域に含まない場合は、上記アからオに掲げる工事の施行は、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で１メートル以上の範囲の土地」において行うことができません。

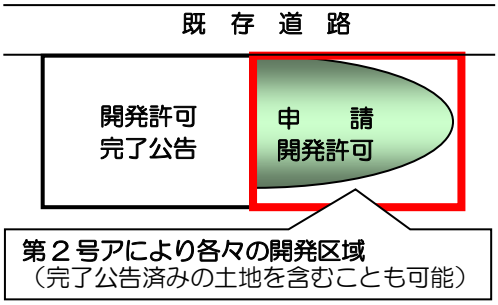
※　上記にかかわらず、開発許可の基準により道路の拡幅整備が必要になる場合で、周辺の道路の状況により、本体開発行為及び隣接開発行為において一体的に道路の拡幅整備を行う必要があると市長が認めるときは、当該拡幅整備及び拡幅整備に関する工事の施行に係る部分の土地については、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で１メートル以上の範囲の土地を現況形態のままで土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為であって、次に掲げる工事を全て独立して施行する」ことを要しないものとします。

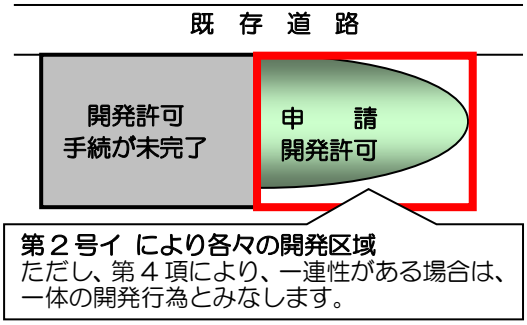



(2)　開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接開発行為が、次のいずれかに該当する場合

ア　隣接開発行為に関する工事について都市計画法の完了公告がなされている場合

イ　５年以上前に開発許可の通知書の交付を受け、隣接開発行為に関する工事が終了し、既に土地利用が行われている場合



## 第３節　建築物の定義の解釈基準

### １　建築物

法第４条第 10 項に規定する建築物とは、建築基準法第２条第１号に定める建築物を、建築とは同条第 13 号に定める建築（新築、増築、改築又は移転）をいう。

## 第４節　特定工作物の定義の解釈基準

### １　特定工作物

法第４条第 11 項に規定する特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

### ２　定義

この基準における用語の意義は、次に定めるほか、法の例による。

(1) 第一種特定工作物であるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第３号 13 の２の用途に供する工作物をいう。

(2) 第一種特定工作物であるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第二（る）項第１号 21 の用途に供する工作物をいう。

(3) 第一種特定工作物であるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第３号 13 の用途に供する工作物及び同号 13 に規定する鉱物等の破砕で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。

(4) 令第１項第３号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する工作物とは、令第１項第３号かっこ書で除く工作物及び次のいずれかに該当する工作物以外の危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。

ア　住宅の敷地内に設置する家庭用のプロパンガスボンベ、蓄電池又は灯油タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）

イ　農家の温室に用いる燃料タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）

ウ　次のいずれかに該当する建築物の敷地内に付属として設置するプロパンガスボンベ、蓄電池、車両用燃料又は非常用電源の燃料の貯蔵の用に供する工作物

(ｱ) 法第 29 条第１項第３号に規定する公益上必要な建築物（令第 21 条第 26 号で除外されている建築物を含む。）。

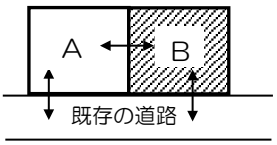
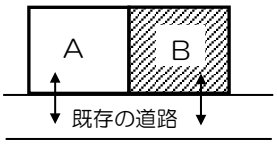
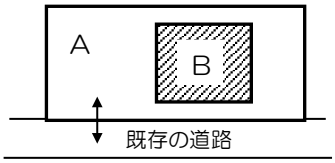
(ｲ) 平常時から国、地方公共団体等関係機関間や企業等との間で支援物資の管理・輸送等、災害対策に関わる業務について協定を締結している事業の当該目的の用に供する建築物

(5) 特定工作物の敷地とは、特定工作物の用に供する土地をいう。

(6) 政令第１条第２項に規定する工作物の規模とは、同項各号の工作物の用に供する目的を同じくする土地にあって、公共施設である既存の道路を介することなく往来可能な状態にある当該工作物の用に供する目的の土地の総面積をいい、当該工作物の敷地とは、その総面積の土地をいう。

## 「特定工作物の定義の解釈基準」図解

（第２項第６号）

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| Ｂの工作物の敷地は公共施設である既存の道路を介さずにＡの工作物敷地と往来が可能なため、Ａ の敷地の面積とＢの土地の面積の合計が工作物の規模となり工作物の敷地となる。 | Ｂ の工作物の敷地は公共施設である既存の道路を介さなければＡの工作物の敷地との往来が不可能なため、工作物の規模及び敷地は、各々の面積となる。 | Ａの工作物の敷地は明らかにＢの工作物の敷地とは公共施設である既存の道路を介さずに往来が可能なため、Ａの土地（Ｂの敷地を包含）の面積が、工作物の規模となり工作物の敷地となる。 |

# 第４章　開発登録簿

**【法律】**

**（開発登録簿）**

第四十六条　都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第四十七条　都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一　開発許可の年月日

二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第四十一条第一項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

**【省令】**

**（開発登録等の記載事項）**

第三十五条　法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

**（開発登録簿の調製）**

第三十六条　開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

２　図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

**（登録簿の閉鎖）**

第三十七条　都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

**（登録簿の閲覧）**

第三十八条　都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

都市計画法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けています。これらの制限の内容について、一般の第三者に知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、不測の損害の発生を防止する必要があります。このため、許可後は開発登録簿を調製し、保管することとなっています。

## １　開発登録簿の調製

(1)　開発登録簿は、調書と図面をもって組成します。

(2)　図面は、開発区域位置図と土地利用計画図です。

(3)　開発許可をした年月日順に編成しています。

## ２　開発登録簿の閲覧等

開発登録簿は、次の場所で閲覧することができます。

なお、開発登録簿の写しが必要な場合は、交付（有料）を求めて下さい。

| 開　発　の　内　容 | 閲　　覧　　場　　所 |
|---|---|
| 市街化区域における開発 | よこはま建築情報センター |
| 市街化調整区域における開発 | |

# 第５章　開発審査会

**【法律】**

**（開発審査会）**

第七十八条　第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員五人又は七人をもつて組織する。

３　委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

二　禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

５　都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

６　都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

都市計画法では、開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反したものに対する監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して行われることとされています。

これは、第三者機関による公正で専門的な判断を必要とすることから設けられた規定であり、横浜市においても横浜市開発審査会を設置しています。

市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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等に該当するもの（法第 34 条第 14 号）として市街化調整区域における開発行為又は建築行為等の許可を行う場合には、市長は開発審査会の議を経ることとされています。

# 第６章　関係する法令等

開発行為を行う場合、都市計画法ばかりでなく他の法令等の規制を受ける場合があります。

これらの関係する法令等の手続についても、担当窓口と十分調整を行ってください。

## １　開発に関係する主な法律一覧

| NO | 法律の名称 | 担当窓口 |
|---|---|---|
| 1 | 都市計画法（第 65 条に基づく許可） | 都市整備局都市計画課 |
| 2 | 宅地造成及び特定盛土等規制法 | 建築局宅地審査課/調整区域課 |
| 3 | 建築基準法 | 建築局建築指導課 |
| 4 | 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 | 神奈川県横浜川崎治水事務所 |
| 5 | 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 | 神奈川県横浜川崎治水事務所 |
| 6 | 墓地、埋葬等に関する法律 | 医療局生活衛生課 |
| 7 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 8 | 土壌汚染対策法 | みどり環境局水・土壌環境課 |
| 9 | 森林法 | 神奈川県横浜・川崎地区農政事務所<br>みどり環境局公園緑地管理課 |
| 10 | 農地法 | 横浜市中央農業委員会<br>南西部農業委員会 |
| 11 | 農業振興地域の整備に関する法律 | みどり環境局農政推進課 |
| 12 | 生産緑地法 | みどり環境局農政推進課 |
| 13 | 都市緑地法 | みどり環境局公園緑地管理課<br>みどり環境局環境活動事業課 |
| 14 | 首都圏近郊緑地保全法 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 15 | 都市公園法 | |
| 16 | 駐車場法 | 道路・交通政策局交通企画課 |
| 17 | 道路法 | 道路・交通政策局路政課/維持課 |
| 18 | 下水道法 | 下水道河川局管路保全課 |
| 19 | 河川法 | 下水道河川局河川流域管理課：<br>一級河川（指定区間）及び準用河川<br>下水道河川局河川事業課：<br>二級河川（都市基盤河川に限る。） |
| 20 | 特定都市河川浸水被害対策法 | 下水道河川局河川流域管理課 |
| 21 | 消防法 | 消防局警防課 |
| 22 | 文化財保護法 | 教育委員会事務局生涯学習文化財課 |
| 23 | 大規模小売店舗立地法 | 経済局商業振興課 |

## ２　開発に関係する主な例規一覧

| NO | 条例等の名称 | 担当窓口 |
|---|---|---|
| 1 | 横浜市都市計画法施行細則 | 建築局宅地審査課 |
| 2 | 横浜市開発審査会条例 | 建築局法務課 |
| 3 | 横浜市開発登録簿閲覧規則 | 建築局情報相談課 |
| 4 | 横浜市開発事業等の調整等に関する条例 | 建築局宅地審査課 |
| 5 | 横浜市建築基準条例 | 建築局建築企画課 |
| 6 | 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 | 建築局建築企画課 |
| 7 | 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 | 建築局建築企画課<br>都市整備局地域まちづくり課<br>みどり環境局公園緑地管理課 |
| 8 | 横浜市建築協定条例 | 建築局建築企画課<br>都市整備局地域まちづくり課 |
| 9 | 神奈川県土地利用調整条例 | 神奈川県土地水資源対策課 |
| 10 | 横浜市風致地区条例 | 建築局建築企画課 |
| 11 | 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係わる住環境の保全等に関する条例 | 建築局情報相談課 |
| 12 | 横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例 | 医療局生活衛生課 |
| 13 | 神奈川県生活環境の保全等に関する条例 | 神奈川県大気水質課 |

| | | |
|---|---|---|
| 14 | 横浜市環境影響評価条例 | みどり環境局環境影響評価課 |
| 15 | 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例 | みどり環境局政策課 |
| 16 | 横浜市生活環境の保全等に関する条例 | みどり環境局環境管理課 |
| 17 | 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 18 | 横浜市公園条例 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 19 | 緑の環境をつくり育てる条例 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 20 | 横浜市緑化地域に関する条例 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 21 | 横浜市都市緑地法施行細則 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 22 | 横浜市駐車場条例 | 道路・交通政策局交通企画課 |
| 23 | 横浜市道路占用規則 | 道路・交通政策局管理課 |
| 24 | 横浜市下水道条例 | 下水道河川局管路保全課 |
| 25 | 横浜市臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例 | 港湾局港湾管財課 |
| 26 | 横浜市文化財保護条例 | 教育委員会事務局生涯学習文化財課 |
| 27 | 横浜市福祉のまちづくり条例 | 健康福祉局福祉保健課 |
| 28 | 神奈川県地球温暖化対策推進条例 | 神奈川県環境計画課 |

## ３　開発に関係する主な要綱等一覧

| NO | 要綱及び指導方針等の名称 | 担当窓口 |
|---|---|---|
| 1 | 横浜市開発審査会幹事会要綱 | 建築局調整区域課 |
| 2 | 横浜市斜面地建築物技術指針 | 建築局建築指導課 |
| 3 | 横浜市市街地環境設計制度 | 建築局市街地建築課 |
| 4 | 横浜市一団地認定・連坦建築物設計制度基準 | 建築局市街地建築課 |
| 5 | 横浜市産業廃棄物処理用地の設定等に関する指導要綱 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 6 | 横浜市最終処分場跡地利用に係る指導要綱 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 7 | 横浜市浄化槽指導基準 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 8 | 横浜市浄化槽設置に関する取扱要綱 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 9 | ごみ集積場所設置基準 | 資源循環局業務課 |
| 10 | 開発行為に伴うごみ集積場所に関する手続要綱 | 資源循環局業務課 |
| 11 | 事業用大規模建築物における廃棄物の保管場所及び再生利用等の対象となる廃棄物保管場所の設置に関する指導基準 | 資源循環局事業系廃棄物対策課 |
| 12 | 横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準 | 経済局ものづくり支援課 |
| 13 | 横浜市特別緑地保全地区内行為許可基準 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 14 | 横浜市地区計画緑地保全区域内行為許可基準 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 15 | 近郊緑地保全区域内行為指導要綱 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 16 | 横浜市市民の森設置事業実施要綱 | みどり環境局公園緑地事業課 |
| 17 | ふれあいの樹林設置事業実施要綱 | みどり環境局公園緑地事業課 |
| 18 | 緑地の保存等に関する協定手続要綱 | みどり環境局公園緑地管理課 |
| 19 | 横浜市緑地保存事業実施要綱 | みどり環境局公園緑地事業課 |
| 20 | 源流の森保存事業実施要綱 | みどり環境局公園緑地事業課 |
| 21 | 横浜市街づくり協議要綱 | 都市整備局<br>関内関外事業推進課<br>新横浜都心等事業推進課<br>横浜駅・みなとみらい事業推進課<br>地域まちづくり課 |
| 22 | 横浜市排水設備要覧 | 下水道河川局管路保全課 |
| 23 | 地下排水槽の設置等に関する指導基準 | 下水道河川局管路保全課 |
| 24 | 給水装置工事設計・施工指針 | 水道局給水維持課 |
| 25 | 横浜市文化財保護措置要綱 | 教育委員会事務局生涯学習文化財課 |
| 26 | マンション等集合住宅建設にかかる事前協議要領 | 教育委員会事務局学校計画課 |
| 27 | 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱 | 総務局管財課 |
| 28 | 横浜市土地利用総合調整会議要綱 | 建築局企画課 |
| 29 | 横浜市大規模小売店舗立地法運用要綱 | 経済局商業振興課 |

# 第７章　その他取扱い等

## １　（旧）住宅地造成事業法による未完結事業地区内の取扱い

本市では、「(旧）住宅地造成事業に関する法律」第４条による認可を受け、完了公告まで至っていない事業（以下「未完結事業」という。）施行地区内（一戸建ての住宅の建築を目的として認可を受けたものに限る。）の土地における建築行為については、同法第 13 条の建築制限解除があったもの（市街化調整区域においては、予定建築物の定められていない土地を除く。）として、また、新たな開発行為を伴う場合は、都市計画法第 29 条の手続（市街化調整区域の場合は、同法第 34 条第 14 号に基づき取扱うものとする。）を要するものとして建築物の建築を認める取扱い方針を定めています。

この取扱い方針は、様々な理由により工事の完了公告がなされない場合又は終結処分が行うことができない場合の救済措置として定められたものです。

なお、取扱い方針の概要は次のとおりです。

**（取扱い方針の概要：共通事項）**

(1) 安全性が確認されていない地区内の土地については、擁壁の築造替等により改善をしていただく場合があります。

なお、改善されない場合は、横浜市建築基準条例第３条が適用されます。

(2) 認可により築造された、現況幅員４メートル以上の道路については、地区内の敷地が接する場合に限り、建築基準法第 42 条第１項第２号による道路としてみなしています。

(3) 認可により築造された、現況幅員４メートル以上の道路を予定建築物の敷地に接する道路及び開発区域内の道路が接続する道路とした 1,000 平方メートル以上の開発許可を行う場合には、その道路が本市に引継がれている必要があります。ただし、1,000 平方メートル未満の開発許可は、この限りではありません。

**（取扱い方針の概要：市街化区域）**

宅地割り変更などによる敷地規模は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた最低敷地規模以上とし、その他の用途地域にあっては、100 平方メートル以上としてください。

◆　詳細につきましては、指導担当窓口（建築局宅地審査課）にお問合せください。

**（取扱い方針の概要：市街化調整区域）**

(1) 新たな開発行為を伴う場合については、横浜市開発審査会提案基準第 25 号によります。

(2) 開発行為を伴わない場合の敷地規模については、125 平方メートル以上とし、建築物の形態については、「建築物の高さ等に関する共通基準」、建築物の用途については第一種低層住居専用地域の基準に適合すること。

☆　完了地区内における開発行為を伴わない場合の建築物の敷地、建築物の形態及び建築物の用途についても、(2)と同様にしてください。

◆　詳細につきましては、指導担当窓口（建築局調整区域課）にお問合せください。

## ２　（旧）住宅地造成事業法による未完結事業地区に接する又は内外にわたる新たな開発行為の取扱い

（旧）住宅地造成事業法による未完結事業と新たな開発行為は原則一体の開発行為となりますが、（旧）住宅地造成事業法による公共施設の設置・移管状況によって、新たな開発行為を独立した開発行為とみなすことができる場合があります。

◆　詳細につきましては、担当窓口（建築局宅地審査課指導担当（市街化区域の場合）又は調整区域課指導担当（市街化区域の場合））にお問い合わせください。