

「横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引」 「都市計画法による開発許可の手引」 「盛土規制法の手引」の一部改正の概要

1 趣 旨

現在、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引」、「都市計画法による開発許可の手引」、「盛土規制法の手引」について、運用実態を踏まえ、事業者の負担軽減及び事務手続の合理化の観点から、一部改正を予定しています。

つきましては、市民の皆様から今回の改正に関するご意見を募集します。

当該意見公募は、「2 改正案（主な改正項目）」、「3 改正の方向性（考え方）」及び「4 改正案（改正項目の一覧）」についてご意見を募集するものです。

なお、わかりやすい表現とするため、新旧対照表と記述を一部変更して説明している箇所があります。

2 改正案（主な改正項目）

各手引の改正項目のうち主な改正項目は次のとおりです。

＜都市計画法による開発許可の手引＞

① 共同住宅に生活支援施設等を併設した場合の道路幅員の緩和

ア 改正の趣旨

道路の交通量等の観点から予定建築物の用途（戸建、共同住宅等、住宅以外）に応じて道路幅員の基準を定めています（「住宅以外」の用途の場合はより広い道路幅員を求めています。）。今回の改正では、共同住宅に一定規模の店舗や地域交流施設等（以下、「生活支援施設等」という。）を併設する場合において、交通量が大きく変わらないと考えられるため、「共同住宅等」の道路基準を適用するように改正します。

イ 改正内容

床面積の合計が 150m²未満の小規模な生活支援施設等を「共同住宅等」に併設する場合は都市計画法施行令第 25 条第 2 号における道路の幅員については、「共同住宅等」の用途として扱います。

② 市街化調整区域における社会福祉施設等の用途変更手続の緩和について（横浜市開発審査会提案基準第 20 号、第 27 号）

ア 改正の趣旨

建築行為（増築等）を伴わない一部の社会福祉施設等の用途変更（併設含む）について、事業者の負担軽減及び事務手続の合理化を目的として、手続緩和の基準を設けます。

イ 改正内容

建築行為を伴わない用途変更（併設含む）で、周辺における市街化を促進するおそれがないと判断される一部の社会福祉施設等については、「開発審査会による個別審査」から「包括承認による許可」とするため、包括承認要件を制定します。

③ 市街化調整区域における医療施設に関する立地基準への山林に関する基準の追加について
(横浜市開発審査会提案基準第 33 号)

ア 改正の趣旨

提案基準第 33 号により引用している「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 (※)」において、高齢化の進展に伴う医療ニーズの増加や病院施設の老朽化に対応するため、医療施設の立地に関する地目制限を改正し、市街化調整区域における医療施設整備（既存施設の移転等に限る）の可能性を広げることを予定しています。

この改正を踏まえ、提案基準第 33 号において、新たに立地可能となる山林に関する規定（緑地確保の基準）を整理します。なお、その他の申請区域の対象外とする要件（農用地区域や保安林、「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域等）については引き続き求めることとし、都市計画法の視点においても支障がないと考えています。

※「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」の一部改正について、
同時期（令和 8 年 1 月 5 日～2 月 3 日まで）に医療局による意見公募を実施していますので詳細についてはこちらを参照ください。

【<https://www.city.yokohama.lg.jp/kenko-iryo-fukushi/kenko-iryo/seisaku/Iryokoso/ikenbosyu.html>】

イ 改正内容

提案基準第 33 号において、山林に関する規定として、緑地確保の基準を他の提案基準の規定と同様に定めます。（山林である土地の 30% 以上の面積を緑地として確保）

＜盛土規制法の手引＞

① 盛土・切土の定義の明確化について

ア 改正の趣旨

様々な材料による工法が存在するため、盛土・切土の定義の明確化を行います。

イ 改正内容

盛土・切土とは土砂又は岩石その他の材料により盛土又は切土することとし、アスファルト合材やコンクリート等を除いたものを対象とするよう改正します。

② 水平排水層の取扱いの明確化について

ア 改正の趣旨

運用実態を踏まえ、水平排水層に関する基準の明確化を行います。

イ 改正内容

水平排水層は面的な設置が必要なことや、一連の盛土が中間部分に設置した擁壁等で上下に分断される場合の水平排水層設置要否の取扱いについて、明記します。

③ RC 造擁壁に用いるコンクリートの強度の取扱いの明確化について

ア 改正の趣旨

RC 造擁壁に用いるコンクリート強度において、施工上の取扱いを明確にします。

イ 改正内容

コンクリートの強度は、「設計基準強度に構造体強度補正值を加算した強度以上」であることを確認するように改正します。

3 改正の方向性（考え方）

具体的な改正案ではなく改正の方向性（考え方）について、ご意見をいただくものです。

＜横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引＞

① 大規模な共同住宅に係る集会施設の基準について（手引の冊子の190ページ）

ア 改正の趣旨

大規模な共同住宅（100戸以上）に居住する住民が円滑な住民活動を行えるようにすることを目的として集会施設の設置基準を定めています。現在の基準では、集会施設とその他の用途（地域交流施設等）を併用することができないため、これに対応するよう改正を検討しています。

イ 改正内容

集会施設の設置目的を満たせる場合は、集会施設とその他の用途（地域交流施設等）を併用することができるようになりますことを検討しています。

＜都市計画法による開発許可の手引＞

① 道路の拡幅を回避する開発計画への対応について（手引の冊子の制度編-28ページ）

ア 改正の趣旨

都市計画法による開発許可制度は、公共施設等の整備等により良好な都市環境を図ることを目的としています。開発区域の取扱い基準を明文化することで公共施設等の整備が適切に行われるよう改定します。

イ 改正内容

公共施設等の整備（開発区域に接する道路の拡幅）を避けるために、意図的に既存道路側の土地を一部分のみ開発区域からはずす計画を抑制することを目的に、既存道路に接する、実態的に一連と捉えられる土地は開発区域に含めることとすることを検討しています。

② 同意が必要な公共施設管理者の範囲について（緩和）（手引の冊子の手続編-8ページ）

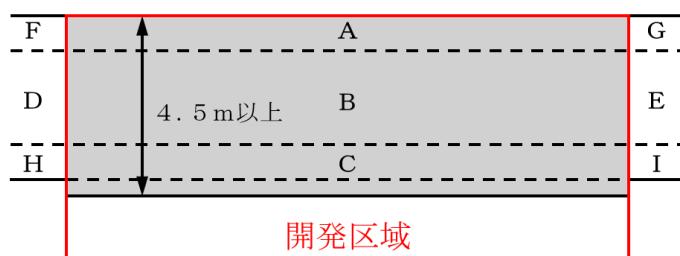
ア 改正の趣旨

開発許可を受けた工事に伴い影響を受ける既存の公共施設のうち道路については、既存の公共施設の機能を損なわず、円滑な交通を確保することを目的として、開発行為に係する道路の管理者に対して、開発許可の申請前に事前の同意を求めていました。今回の改定では、工事に伴う既存の公共施設への影響について都市計画法の趣旨を踏まえた上で整理し、同意を求める対象となる公共施設管理者の範囲の改定を検討しています。

イ 改正内容

建築基準法第42条第2項道路のうち、中心部分（図B,D,E部分）が道路法による道路（以下、「公道」という。）で、後退範囲部分（図A,C,F,G,H,I）のみが民間所有となっている場合は、同意が必要な公共施設管理者を公道の管理者と解釈しても都市計画法の趣旨に關して支障ないと考え、民間所有部分については同意不要とすることを検討しています。

（下図、参照）



4 改正案（改正項目の一覧）

各手引の改正項目の一覧（2 改正案（主な改正項目）で示した項目を含む。）を次に示します。各改正項目の具体的な内容は、別添の新旧対照表の該当ページを参照ください。

＜横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引＞

新旧対照表 該当ページ	改正項目
1	標識設置届出書等の添付資料である「土地利用計画図」の作成方法について追記
1	整備基準の遊水地等の設置基準の追記

＜都市計画法による開発許可の手引＞ 太字：「2 改正案（主な改正項目）」

新旧対照表 該当ページ	改正項目
1	宅地の定義について追記
1	形の変更適用除外について一部削除と追記
1	開発区域の基準について緩和（自費工事部分）
2	添付する証明書類等の修正を要する場合の取扱い追記
2	申請者の資力及び信用に係る書類について、手引上の記載を修正
2	工事施工者の工事施工能力に関する書類について、手引上の記載を修正
3	歩車道分離の道路の幅員について追記
3	共同住宅に生活利便施設等を併設した場合の道路幅員の緩和
4	2項道路を接続道路とする場合の車両の退避が可能な交差点の奥行について追記
5	袋路状道路の定義について追記
6	道路の整備基準に係る拡幅部端部の視線誘導標の設置基準について追記
6	道路の整備基準に係る占用物件（緊急輸送路）についての基準を追記
6	道路の整備基準に係る階段について既存階段の基準を追記
7	道路の整備基準に係る道路排水施設について側溝及び雨水樹蓋の基準を追記
7	公園等の適用除外の要件を追記
8	遊水地等の設置基準を追記
8	申請者の資力及び信用に係る取扱いの記載を追記
8	住民票の写し、個人番号カードの写し等の取扱いを追記
9	工事の内容に応じて必要となる建設業許可の取扱いを変更
9	工事施工者の工事施工能力の審査における判断の基準を変更
9	工事施工者の建設業の許可を証するものとして求める書類を変更
10.11	市街化調整区域における社会福祉施設等の用途変更手続の緩和について（横浜市開発審査会提案基準第20号、第27号）
12	法律名の更新及び条ずれの修正（提案基準第28号）
12	市街化調整区域における医療施設に関する立地基準への山林に関する基準の追加について（横浜市開発審査会提案基準第33号）
12	工事施工者の工事施工能力に関する申告書（第3号様式の3）の記載項目の修正

＜盛土規制法の手引＞ 太字：「2 改正案(主な改正項目)」

新旧対照表 該当ページ	改正項目
1	盛土・切土の定義の明確化について
1	添付する証明書類等の修正を要する場合の取扱い追記
1	工事主の資力及び信用に係る書類について、手引上の記載を修正
2	工事施行者の工事施行能力に関する書類について、手引上の記載を修正
2	工事主の資力及び信用に係る取扱いについて、手引上の記載を修正
3	住民票の写し、個人番号カードの写し等の取扱いを追記
3	工事の内容に応じて必要となる建設業許可の取扱いを変更
4	工事施行者の工事施行能力の審査における判断の基準を変更
4	工事施行者の建設業の許可を証するものとして求める書類を変更
4	同意が必要なものとの取扱いを追記
4	水平排水層の取扱いの明確化について
5	排水施設の勾配及び断面積に関する「到達時間」の取扱いを追記
5	地表水の流末処理に関する記載を修正
6、7	再生材に関する取扱いを追記・修正
6	多段擁壁の取扱いを追記
7	RC造擁壁に用いるコンクリートの強度の取扱いの明確化について

【問合せ先】

宅地審査部宅地審査課宅地企画担当
電話：045-671-2945