

# 「横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引」 改定後の基準

## 横浜市開発事業の調整等に関する条例の基準：住民への説明

### 【条例】

(住民への説明)

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

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

### 【規則】

(住民への説明)

第 6 条 条例第 11 条に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業の構想に関する次に掲げる事項

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

- (2) 開発事業区域における防犯対策に関する事項（特定大規模開発事業の場合に限る。）
- (3) 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関する事項（特定大規模開発事業の場合に限る。）
- (4) 地域まちづくり計画との整合に関する事項（地域まちづくり計画運営団体への説明を行う場合に限る。）
- (5) 条例第 12 条第 1 項の規定による意見書の提出に関する事項
- (6) 条例第 13 条第 3 項の規定による開発事業計画書の縦覧に関する事項
- (7) 条例第 14 条第 1 項の規定による再意見書の提出に関する事項

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

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

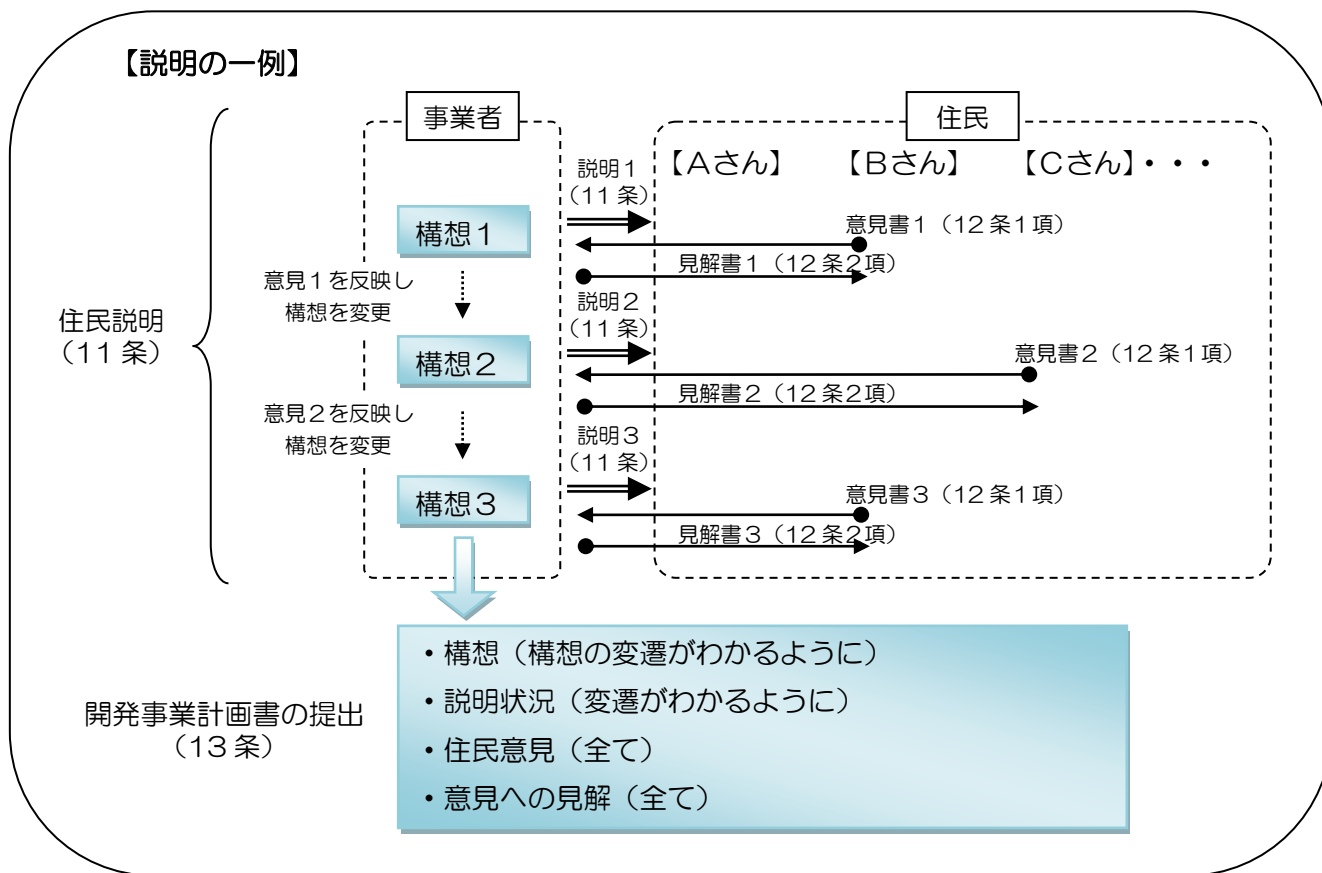
### 【解説】

第 11 条は、開発事業者が行う住民への説明について規定しています。

- 道路位置指定を伴う開発行為について、本条は適用されませんが、近接住民又は地域まちづくり計画運営団体に対し説明するようにしてください。
- 地域まちづくり計画運営団体については第 2 条第 9 号（11 ページ）の解説を参照してください。ま

た連絡先については都市整備局地域まちづくり課、都心再生課及びみなとみらい 21 推進課並びに各区区政推進課に相談してください。

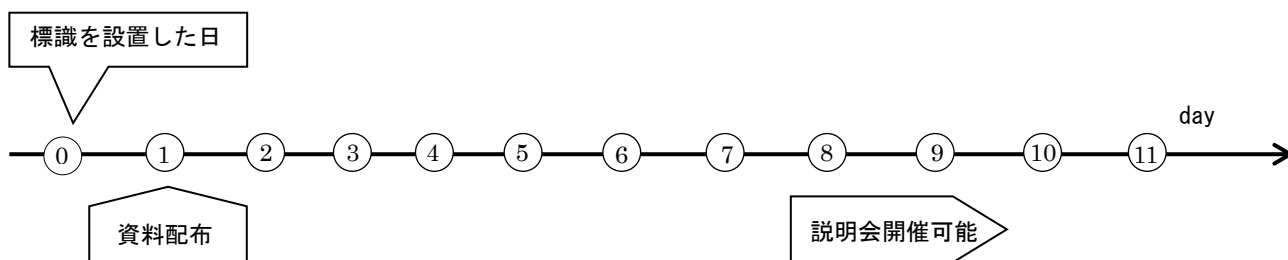
- 開発事業者は、開発事業の構想等を計画し、説明しなければなりません。また、何度でも近接住民等に説明することができますが、開発事業の構想等が変わった場合は、再度説明をする必要があります。



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

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

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



- 開発事業者は、説明会を開催する上で、次のことについて留意してください。
  - 標識を設置した日の翌日以後で、住民に対して説明会を開催する7日前までに、開発事業の構想等の説明資料を配布してください。（大規模な共同住宅の建築の場合の配布資料は、建築局情報相談課ホームページ（<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/jousou/chuko/kaihatu/>）を参照してください。）
  - 説明会の開催にあたっては、次のことに留意する必要があります。
    - ① 説明会の開催の通知（開催日時、場所など）は開催日の7日前までに住民に周知すること。
    - ② 2回以上の開催日を設定し、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体が都合の良い日を選択できるようにすること。
    - ③ 説明会の開催場所は、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体が参加しやすい場所とすること。
- 開発事業者は、戸別訪問を実施する上で、次のことについて留意してください。
  - 不在であった場合には、説明資料を投函し、日を改めて2回以上訪問してください。
- 開発事業者は、説明会又は戸別訪問で説明を行うにあたって、次のことについて留意してください。
  - 開発事業計画書第2面（124ページ）に記載されている項目について説明してください。
  - 住民に関する条例の手続として、次の事項を説明してください。また、説明に際しては、次頁「開発事業の構想に関する説明を受ける住民の皆さんへ」（特定大規模開発以外と特定大規模開発用の2種類があります。ページ番号等を抹消し、裏面の該当する担当窓口にチェックして、A4版両面又はA3版片面使用してください。）を用いてください。
    - ① 説明を受けた日から5日間、開発事業の構想等について、開発事業者に意見を提出できること（説明を行った翌日から起算して5日目を提出期限とし、意見書の用紙を配布してください。なお、意見書の提出期間の末日（5日目）が日曜日・休日にあたるときは、その翌日が意見書提出可能期間終了日となります）。その意見に対する見解が示されること。
    - ② 最終案での説明会開催日又は戸別訪問日から5日間を経過した後に、市長に開発事業計画書が提出されること。
    - ③ 開発事業計画書は提出後14日間縦覧に供されること。
 

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

なお、縦覧開始日は、横浜市の休日を定める条例に規定する休日以外となります。
    - ④ 開発事業計画書に対する再意見を、市長を経由して開発事業者に提出できること。
    - ⑤ 再意見に対する再見解書の送付があること。
    - ⑥ 開発事業計画書の提出日並びに縦覧開始日及び終了日は標識で確認できること。
- 「市長が認める説明方法」とは、次のものをいいます。
  - 訪問日を変えて3回訪問したが、戸別訪問の説明対象者が留守などで説明ができなかった場合における、住民への説明資料の配布
  - 説明対象の住民が横浜市外に居住している場合における、説明資料の送付
- 「市長が認める説明方法」を行った場合の意見書提出期限の取り扱いについて
  - 訪問日を変えて3回訪問したが、個別訪問の説明対象者が留守などで説明できず、説明資料の配布に変えた場合は、「開発事業の構想に対する意見書」の意見書提出期限は3回目訪問日の翌日から起算して5日目を提出期限とします。
  - 横浜市外の居住者に説明資料を送付した場合、当該地への資料到着予定日から起算して5日目を意見書の提出期限とします。

## 横浜市開発事業の調整等に関する条例の基準：開発事業計画書の提出等

### 【条例】

(開発事業計画書の提出等)

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

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

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

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

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

### 【規則】

(開発事業計画書の様式)

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

(縦覧の場所及び日時)

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

2 縦覧の日は、次のとおりとする。

- (1) 縦覧に供しない日は、横浜市の休日を定める条例（平成3年12月横浜市条例第54号）第1条第1項に定める横浜市の休日とする。
- (2) 縦覧に供する時間は、建築局建築指導部情報相談課においては午前8時45分から午後5時15分まで、その他市長が定める場所においては市長が別に定める時間とする。
- (3) 前2号の規定にかかわらず、市長は、特に必要があると認めるときは、縦覧に供しない日、又は縦覧に供する時間を変更することができる。この場合において、市長は、あらかじめ、その旨を縦覧の場所に掲示するものとする。

### 【解説】

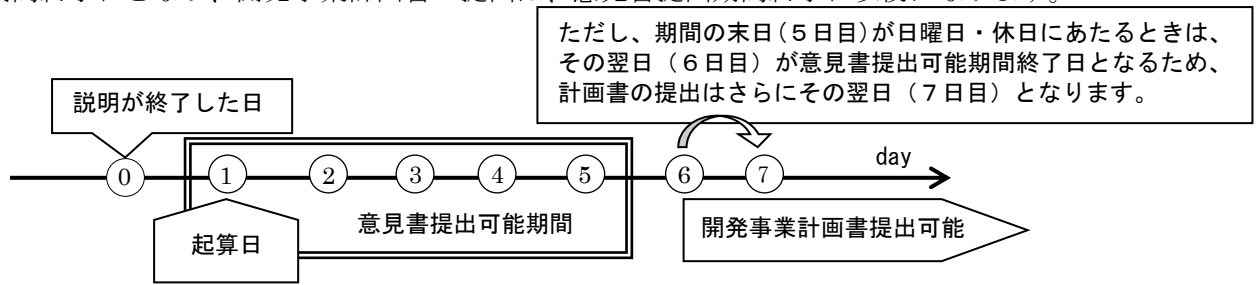
第13条は、開発事業者が策定した開発事業計画書の市長への提出及び縦覧について規定しています。

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

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

説明が終了した日の翌日から起算して5日目が、日曜日・休日の場合には、その翌日が意見書提出可

能期間終了日となり、開発事業計画書の提出は、意見書提出期間終了日以後になります。



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

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

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

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

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

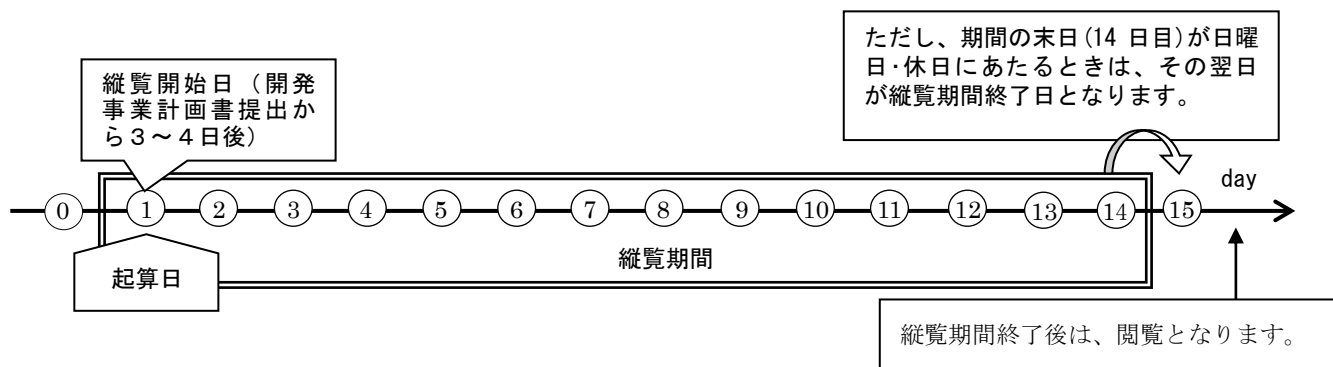
■ 開発事業者は、開発事業計画書の提出とあわせて、住民から提出された意見書の写し、見解書の写し及び説明を行った住民（開発事業計画書の「説明を受けた者」）が確認できるように示した開発事業区域の周辺の地図を、市長にそれぞれ1部提出してください。

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

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

■ 市長は、住民意見に対する開発事業者の見解などを住民が知る機会を設けるために、開発事業計画書を14日間縦覧し、その内容を住民に周知します。縦覧場所は、建築局情報相談課です。

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



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

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

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

#### ■ 開発事業計画書記入時の注意事項

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

なお、建築局宅地審査部ホームページ（<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/takuchi/>）及び情報相談課ホームページ（<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/jousou/chuko/kaihatu/>）に様式の記載例が掲載されています。

(提出先) 横浜市長										年 月 日																			
提出者 住所 氏名 電話 ( ) (担当者氏名及び連絡先 )										印																			
横浜市開発事業の調整等に関する条例第13条第1項、第15条第2項又は第20条第2項後段の規定により、次のとおり開発事業計画書を提出します。																													
開発事業計画番号										第 開計 号																			
開発事業区域に含まれる土地の地名 地番																													
標 識 設 置 年 月 日										年 月 日																			
開 発 事 業 区 域 の 面 積										m <sup>2</sup>																			
敷地の概要	区 域 区 分										市街化区域／市街化調整区域																		
	用 途 地 域										地域 高度 地区 地区																		
	指 定 建 ぺ い 率										% 都 市 計 画 施 設																		
	指 定 容 積 率										% そ の 他 の 地 域 地 区																		
	宅 地 造 成 等 規 制 法										規制区域 内・外 景 観 計 画 の 適 用 有 ・ 無																		
地目別	区 分										宅地 農地 山林 官有地 その他 計																		
	面 積										m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>																		
	比 率										% % % % % 100%																		
地 域 ま ち づ く り 計 画										都市計画マスタープラン（地区プラン）																			
										地区計画										地域まちづくりプラン									
										建築協定										地域まちづくりルール									
開 発 事 業 の 目 的																													
開 発 事 業 の 種 類										<input type="checkbox"/> ①開発行為（開発区域の面積が500m <sup>2</sup> 以上のもの等） <input type="checkbox"/> ②大規模な共同住宅の建築 <input type="checkbox"/> ③市街化調整区域における建築物の建築（敷地面積が3,000m <sup>2</sup> 以上のもの） <input type="checkbox"/> ④宅地造成 <input type="checkbox"/> ⑤斜面地開発行為 <input type="checkbox"/> ⑥開発行為（開発区域の面積が500m <sup>2</sup> 未満で、道路の位置の指定を要するもの）																			
土 地 利 用 区 分										宅地 道路 公園等 排水施設 貯水施設 公益用地 その他 計																			
面 積										m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>																			
区域面積に対する比率										% % % % % % 100%																			
条 例 で 必 要 な 空 地										道路状 歩道状 自由利用 緑化																			
面 積										m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> ( %) m <sup>2</sup> ( %) ・ 本																			
予定される建築物等																													
概要	用 途										住 戸 数 戸																		
	敷 地 面 積										m <sup>2</sup> 階 数 地上 階地下 階																		
	＊ 建 築 面 積										＊ 建 ぺ い 率 %																		
	＊ 延 べ 面 積（車庫等）										＊ 容 積 率 %																		
	＊ 構 造										＊ 高 さ m																		
＊ 棟 数										棟 ＊ 駐 車 台 数 台																			
開発事業の工事着手予定年月日										年 月 日 開発事業の工事完了予定年月日 年 月 日																			
※ 受 付 年 月 日										年 月 日																			
備 考																													

(注意) 1 署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。  
2 ※印の欄は、記入しないでください。  
3 ＊印の欄については、予定される建築物が一戸建ての住宅の場合には、記入は不要です。  
4 提出者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。  
5 開発事業の種類①から⑤までのいずれかに該当する場合は、次の図書を添付してください。  
(1) 位置図、(2) 現況図(地形、開発事業区域の境界並びに開発事業区域内及びその周辺の公共施設の状況を明示し、縮尺は2,500分の1以上としてください。)、(3) 公図の写し、(4) 土地利用計画図(開発事業区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び用途、公益的施設の位置並びに横浜市開発事業の調整等に関する条例第18条第2項第1号から第3号まで、第4号ア及び第9号に規定する空地の位置及び形状を明示し、縮尺は1,000分の1以上としてください。)、(5) 造成計画平面図及び造成計画断面図(宅地造成を行う場合に限り。)、(6) 建築物の立面図(予定される建築物が一戸建ての住宅以外の場合に限り。)、(7) 住民説明に使用した開発事業の構想等に関する資料、(8) 標識に土地利用計画図を貼付し、その状況が分かるよう撮影した写真、(9) 説明範囲及び説明対象者が分かるように記入した資料、(10) その他市長が必要と認める図書  
6 開発事業の種類⑥については、第1面のみ記入し、上記5に掲げる図書のうち、(1)から(6)まで及び(8)の図書を添付してください。  
7 開発事業計画書及び図書は、3部提出してください。ただし、上記5(8)及び(9)の図書は、1部提出してください。

## 横浜市開発事業の調整等に関する条例の基準：第 18 条 同意の基準等

### ■ 第 2 号（歩道状空地）

#### 【解説】

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

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

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

#### 【基準】

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