

「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

「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等の観点から一部改正します。

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。

<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（緩和）

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、こちらに対応するよう改正をします。

イ 改正内容

集会施設の設置目的（住民が地域活動や管理活動などを行う場として設置）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改正します。

<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について（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。

【参考】「生活支援施設等一覧」（横浜市市街地環境設計制度より抜粋）

生活支援施設等	施設例
子育て支援施設	保育所、小規模保育事業、放課後児童健全育成事業所等
高齢者支援施設	小規模多機能型居宅介護施設、デイサービスセンター等
地域交流施設	地域に開放したコミュニティスペース、コミュニティカフェ等
医療・健康増進施設	病院、診療所、スポーツ施設等
生活利便施設	郵便局、銀行、日常的な買物・サービス施設等

② 道路の拡幅を回避する開発計画への対応について（明確化）

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。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として、開発区域の項目に法の趣旨を明文化します。

イ 改正内容

開発区域の解釈基準に、なお書きとして「開発区域の設定にあたっては、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にすること」を明文化するように改正します。

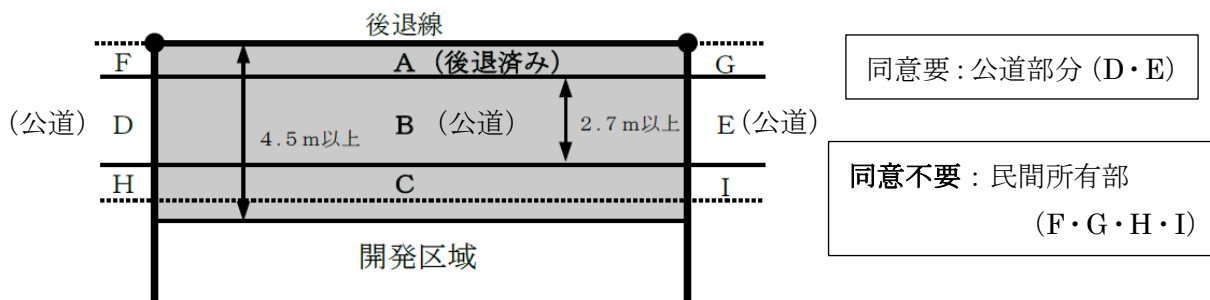
③ 同意が必要な公共施設管理者の範囲について（緩和）

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す。今回の改正では、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取扱いを改正します。

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関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改正します。（下図、参照）



④ 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について（緩和）

（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。

表 包括承認の対象とする施設

提案基準	施設 A	施設 B
第 20 号	診療所※、病院※、介護老人保健施設	介護医療院
第 27 号	幼稚園、保育所	認定こども園
		施設 A～B 間の用途変更 ⇒包括承認
	施設 A	併設施設 B
第 27 号	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
第 27 号	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
		施設 A への施設 B の併設⇒包括承認

※ 介護医療院から診療所、病院への用途変更は不可

なお、上記の包括承認対象施設のうち、既存施設に対する変更が「小規模」で、主たる用途や機能に影響を及ぼさないと判断される場合は、用途変更該当しないと判断し、許可不要とします。

「小規模」の判断基準

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 10%以下、かつ、100 m² 以下の場合は、主たる用途や機能に影響を及ぼさないと判断し、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。

⑤ 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
(緩和) (横浜市開発審査会提案基準第 33 号)

ア 改正の趣旨

「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 (医療局所管)」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対応を目的とした既存医療施設の再整備 (既存施設の移転等に限る) を可能とするため、医療施設の立地に関する地目制限を緩和する改定を予定しています (令和 8 年 4 月改正予定)。

この改正を踏まえ、介護保険制度の改正により医療施設に併設されることが想定される介護医療院の提案基準との整合性を図る為、提案基準第 33 号 (医療施設) と提案基準第 20 号 (介護医療院) 双方の基準が整合するように改正します。

イ 改正内容

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		
変更点	変更前	変更後 (介護医療院の整備基準※1) と整合)
① 地目制限	「田・畑・山林」を除外	「私有樹林地の現況調査 (横浜市緑地資源の総点検)」における市街化調整区域内の「緑の七大拠点」及び「河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点」(「10 大拠点」) 中にある「1,000 m ² 以上の樹林地で図面に明示された区域」の「山林」を除外
提案基準第 33 号「医療施設の建築行為等の特例措置」		
変更点	変更前	変更後 (提案基準第 20 号※2) と整合)
② 緑地確保基準	申請区域面積の 20%	申請区域のうち山林の面積の 30%以上及び山林以外の土地の面積の 20%。

※1 整備基準 : 施設の整備事業者の公募要項により定めている、建設可能な地目や区域等の基準。

※2 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

介護医療院とは : 主として長期にわたり療養が必要な要介護者に対し、療養上の管理、看護、医学的管理のもと介護、機能訓練、必要な医療、日常生活上の世話などを行う施設。

<盛土規制法の手引>

① 盛土・切土の定義について（明確化）

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を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について（明確化）

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について（明確化）

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値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。

以上