

開発事業の計画を策定するにあたって

特定小規模開発事業等（500㎡未満の宅地造成及び特定盛土等、道路位置指定）

開発事業を進めていくにあたっては、横浜市開発事業等の調整等に関する条例（以下「条例」という。）に定める手続き及び基準を遵守するとともに、条例第5条に定める『開発事業者等の責務』を踏まえて開発事業の計画を適切に策定してください。

なお、条例第18条に定める『同意の基準等』（特定小規模開発事業等の場合は、道路の構造（切下げ・切上げ）のみ）に関する土木事務所の審査は、条例第12条に規定する『開発事業構想書等の提出等』の後になります。

横浜市開発事業等の調整等に関する条例より抜粋

（開発事業者等の責務）

第5条 開発事業者等は、地域まちづくり計画に整合し、かつ、周辺環境と調和するよう、開発事業等を行わなければならない。

2 開発事業者は、殊更に小規模な開発事業区域を設定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な都市環境の形成を図らなければならない。

3 開発事業者は、開発事業に伴い整備する公共施設を適切に管理するため、横浜市への引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。

○計画の留意事項

- ・開発事業の計画は、区域区分、用途地域、地域地区等に適合すること
- ・開発事業区域が地域まちづくり計画区域内の場合、地域まちづくり計画に整合すること
- ・開発事業区域は、適正な区域設定を行うこと
- ・開発事業の計画は、周辺環境との調和に配慮すること
- ・開発事業区域内には、整備すべき施設が適切に配置されていること

○必要施設の相談先一覧

必要施設	相談先	
計画一般、宅地防災	建築局 宅地審査課	6 7 1 - 4 5 1 6
	北東部（緑・青葉・都筑・鶴見・西・中・港北）	6 7 1 - 4 5 1 8
	建築局 宅地審査課	6 7 1 - 4 5 1 5
	南西部（南・保土ヶ谷・旭・瀬谷・泉・港南・磯子・金沢・戸塚・栄・神奈川）	6 7 1 - 4 5 1 7
	建築局 調整区域課（全区）	6 7 1 - 4 5 2 1
道路の構造 （切下げ・切上げ）	土木事務所（鶴見土木事務所）	5 1 0 - 1 6 6 9
	（神奈川土木事務所）	4 9 1 - 3 3 6 3
	（西土木事務所）	2 4 2 - 1 3 1 3
	（中土木事務所）	6 4 1 - 7 6 8 1
	（南土木事務所）	3 4 1 - 1 1 0 6
	（港南土木事務所）	8 4 3 - 3 7 1 1
	（保土ヶ谷土木事務所）	3 3 1 - 4 4 4 5
	（旭土木事務所）	9 5 3 - 8 8 0 1
	（磯子土木事務所）	7 6 1 - 0 0 8 1
	（金沢土木事務所）	7 8 1 - 2 5 1 1
	（港北土木事務所）	5 3 1 - 7 3 6 1
	（緑土木事務所）	9 8 1 - 2 1 0 0
	（青葉土木事務所）	9 7 1 - 2 3 0 0
	（都築土木事務所）	9 4 2 - 0 6 0 6
	（戸塚土木事務所）	8 8 1 - 1 6 2 1
	（栄土木事務所）	8 9 5 - 1 4 1 1
	（泉土木事務所）	8 0 0 - 2 5 3 2
	（瀬谷土木事務所）	3 6 4 - 1 1 0 5

(1) 宅地造成及び特定盛土等規制法に係る申請・相談等の窓口

申請・相談等の内容		窓口（担当課）
法の許可の可否に係る事前相談		市街化区域：建築局 宅地審査課 指導担当 市街化調整区域：建築局 調整区域課 指導担当 ※ 農地造成については、横浜市中心農業委員会事務局及び横浜市南西部農業委員会事務局にも御相談ください。
法の許可申請、各種届出、定期報告及び検査申請等の受付		市街化区域：建築局 宅地審査課 指導担当 市街化調整区域：建築局 調整区域課 指導担当
法の許可の審査等	技術的基準（※）の審査・検査	市街化区域：建築局 宅地審査課 指導担当
	周辺住民への周知（条例の手続）	市街化調整区域：建築局 調整区域課 指導担当
	排水施設（※）の審査・検査	工事施行区域1,000㎡以上：下水道河川局 管路保全課 工事施行区域1,000㎡未満：各土木事務所
	工事主の資力及び信用の審査	建築局 調整区域課 事務担当
	工事施行者の工事施行能力の審査	
	土地の所有者等の同意の審査	

(2) 【開発事業等の調整等に関する条例】

整備基準	ア 開発行為（開発区域の面積が500㎡以上のもの）	イ 大規模な共同住宅の建築	ウ 市街化調整区域における建築物の建築（建築物の敷地の面積が300㎡以上のもの）	エ 宅地造成及び特定盛土等	オ 斜面地開発行為	カ 開発行為（開発区域の面積が500㎡未満かつ道路位置指定を要するもの）
(1) 道路上空地	○	—	—	○※1	○	—
(2) 歩道上空地	—	○	○	—	—	—
(3) 自由利用空地	—	○	○	—	—	—
(4) 緑化空地	○	○	○	○※1	—	—
(5) 雨水流出抑制施設	○	○	○	○※1	○	—
(6) 遊水池等	—	○	—	○※1	—	—
(7) 防火水槽	—	○	○	—	—	—
(8) 集会施設	○	○	○	—	○	—
(9) 斜面地開発行為の制限（盛土の制限、緑化等の責務）	—	—	—	—	○	—
(10) 建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	—	○
(11) 道路の構造（切下げ・切上げ等）	—	○	○	○	—	○

※1 開発事業区域が500㎡未満の場合は、適用対象外です。

* 詳細については『横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引』にてご確認ください

目次

1.『横浜市開発事業等の調整等に関する条例』の手続きをすすめるにあたって	P.4～5
2.提出書類の個人情報について（お願い）	P.6
3.開発事業の各種申請図書の提出部数及び図面添付について.....	P.7
4.工事主の資力及び信用に関して.....	P.8
5.開発事業（特定小規模開発事業等）を行なおうとする開発事業者のみなさまへ	P.9～10

『横浜市開発事業等の調整等に関する条例』の手続きを進めるにあたって

特定小規模開発事業等（500㎡未満の宅地造成及び特定盛土等、道路位置指定）

『横浜市開発事業等の調整等に関する条例（以下「条例」といいます。）』の各種手続きについては、条例の趣旨を十分に理解していただき、条例の手引き（以下「手引き」といいます。）をもとに、進めてください（手続きに不備があった場合、開発事業等の計画の不同意の通知を行うことがありますので注意してください）。

（１） 標識の設置（第9条）

- ① 標識の様式は、規則に定める様式（規則様式第1号）を用いてください。なお、標識自体は販売しておりません。
- ② 設置する時期は『標識設置届出書』の提出直前に行い、開発事業が完了するまで（道路位置指定の場合は、条例第24条に定める計画の遵守の規定が適用されなくなるまで）の間、破損しない方法で掲出してください。
- ③ 設置する場所は開発事業区域が接する道路につき1箇所以上としてください。
- ④ 宅地造成及び特定盛土等の場合は造成計画平面図、道路位置指定の場合は土地利用計画図（盛土規制法の許可を要する場合は造成計画平面図及び土地利用計画図）を貼り付けてください。
- ⑤ 標識の記載内容を変更した場合、随時写真を撮って提出をしてください。
また、その他の手続き年月日欄も順次すみやかに記載してください。（手引き36～40頁）

（２） 標識設置届出書（第9条第2項及び規則第13条第4項）

- ① 提出部数は正本1部副本1部の計2部です。なお、副本は閲覧対象となりますので個人情報等は抹消（別紙“提出書類の個人情報について”参照）してください。
- ② 添付する公図の写しは、開発事業区域内の各筆について、地目を表記してください。
- ③ 添付する標識設置状況写真は 遠景及び近景 で撮影してください。
- ④ 標識設置届出書の提出を行う方が開発事業者本人でない場合は、委任状の提出をお願いいたします。
また、開発事業者から委任を受けた方が標識設置届出書の提出以降の手続一切を行う場合は、その旨を記載した委任状を標識設置届出書の提出時に添付してください。
- ⑤ 標識設置届出書と開発事業構想書を併せて標識設置届出書兼開発事業構想書として提出することができます。

（３） 地域住民等への周知（第10条第3項）

- ① 標識の設置及び市長が開発事業構想書を縦覧に供し、当該縦覧の期間が満了することをもって、開発事業者が周知を行ったものとします。

（４） 開発事業構想書の提出（第12条）

- ① 提出部数は正本1部副本1部の計2部です。なお、副本は閲覧対象となりますので個人情報は抹消（別紙“提出書類の個人情報について”参照）してください。
- ② 開発事業構想書第1面～第4面及び手引P76～79に掲げる図面及び書類を提出してください。
また、標識を撮影した写真（遠景及び近景）も併せて提出してください。

（５） 開発事業計画に係る事前協議等

- ① 開発事業構想書又は標識設置届出書兼開発事業構想書の提出後に、該当区の土木事務所へ当該協議等に係る「開発事業の計画の整備基準協議申出書」と必要図面を提出してください。盛土規制法の許可を要する場合は、「開発事業等の計画の排水施設に係る協議申出書」も併せて提出してください。

※必要図面は、手引き第4章第2節をご確認ください。（手引き139～142頁）

※宅地利用を目的とした宅地造成及び特定盛土等に該当する場合のみ。

(6) 開発事業構想・計画の変更(第 15 条、第 20 条)

- ① 届出をする際は必ず担当者と変更内容について確認をし、その後の手続きについて指示を受けてください。
- ② 開発事業計画の変更は、同意前後とも、条例第15条第2項又は第20条第1項のただし書き(以下、軽微な変更等)に該当しない場合は、『開発事業の構想変更届出書』(規則様式第9号)を、軽微な変更等に該当する場合は『軽微な変更届出書』(規則様式第11号)を提出してください。なお、開発事業計画の同意後の変更の場合は、手続きの進め方及び変更の可否が同意前と異なりますので、事前に担当者に相談してください。
- ③ 計画変更は、軽微な変更等を除いては『地域住民等への周知』等の再手続きを要しますので十分に注意してください。計画に変更があった場合は、標識の備考 1 欄に速やかに追記し、写真を撮って提出してください。

(7) 開発事業の計画の同意申請(第 17 条)

- ① 開発事業構想書の縦覧に供する期間の満了日の翌日以後に提出することができます。
- ② 申請書には土木事務所の『開発事業の計画の整備基準適合確認通知書』の写し及び指定の押印図面を添付してください。

(8) 開発事業の計画の遵守(第 24 条)

道路位置指定を伴う「開発行為」については、道路の位置の指定の公告後においても、次に掲げる期間は、市長の同意を得た開発事業の計画を遵守しなければなりません。

- ① 予定されている建築物の全ての検査済証が交付される時点まで
- ② 予定されている建築物の全ての検査済証が交付されていない場合は、以下の時点まで
ア 道路位置指定を伴う「開発行為」については、道路位置指定の公告のあった日の翌日から起算して1年が経過した時点まで

◆提出書類の個人情報について（お願い）

『横浜市開発事業等の調整等に関する条例』における「標識設置届出書」「開発事業構想書」「標識設置届出書兼開発事業構想書」「開発事業の構想変更届出書」「軽微な変更届出書」は、正本（審査用）1部と副本（閲覧・縦覧用）1部の計2部を提出していただきます。

このうち、副本（閲覧・縦覧）に供する書類につきましては、次の事項は公開の対象とすることができないため消してください。

- 開発事業者が個人の場合の開発事業者者の電話番号
※ 個人の住所及び氏名は、標識及び台帳に記載されるため、黒塗り等はしません。
- 開発事業者の担当者（代表者を除きます）及び代理人（受任者）の氏名及び個人の携帯電話の番号（標識に記載しているものを除きます）
- 図面に記載された個人の氏名、住所及び電話番号（公図に示されている地番を除く）
- 建築物の平面図及び断面図に記載された建築物の間取り

開発事業の各種申請図書の提出部数及び図面添付について

『横浜市開発事業等の調整等に関する条例』第 17 条の同意申請は、以下要領にしたがって土木事務所との同意図面を添付してください。

◆『横浜市開発事業等の調整等に関する条例』第17条の同意申請

- 1 提出部数…正本 1 部 副本 1 部（代理者の場合、受け取り時に委任状が必要になります）
 - 2 添付図書…整備基準について整備基準適合確認通知書の交付を受ける際に土木事務所へ次の図面を 2 部提出し、押印を受けたものを整備基準適合確認通知書の写しと共に開発事業計画の同意申請書に“その他市長が必要と認める図書”として添付してください。なお、（1）敷地の最低限度については、第 17 条の同意申請時に添付する土地利用計画図を上記の図書とすることができます。
 - 3 同意基準協議項目
 - （1）敷地面積の最低限度：土地利用計画図
 - （2）道路の構造（切下げ・切上げ等）：道路計画平面図（土地利用計画図で対応可）
-

◆工事主の資力及び信用に関して

盛土規制法の許可を要する開発事業の場合、次のいずれかに該当する工事主は、許可できません。
詳しくは盛土規制法の手引 手続編 第2章3(1)エ（手続編P74～74）をご覧ください。

- (1) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (2) 法若しくは宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（以下「旧法」という。）又はそれらの法に基づく処分に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 法第12条第1項、法第16条第1項、法第30条第1項若しくは法第35条第1項又は旧法第8条第1項若しくは旧法第12条第1項の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該許可を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの処分に係る行政手続法第15条の規定による通知があった日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しない者を含む。）
- (4) 法（旧法を含む。）に基づき擁壁等の設置その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ぜられた者で、当該措置を完了した日から6か月を経過しない者（当該命ぜられた者が法人である場合においては、当該命令の処分を受ける原因となった工事が行われた当時現に当該法人の役員であった者で当該措置を完了した日から6か月を経過しない者を含む。）（命ぜられた措置を行うために法第12条第1項の許可を受ける場合を除く。）
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- (6) 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- (7) 法人の場合にあっては、その役員のうちに(2)、(3)、(4)又は(5)に該当する者があるもの

開発事業（特定小規模開発事業等）を行なおうとする開発事業者のみなさまへ

建築局 宅地審査課・調整区域課

横浜市開発事業等の調整等に関する条例第2条第2号に規定する開発事業のうち、同条第15号に規定する特定小規模開発事業等に該当するものを行おうとする開発事業者のみなさまは、次の横浜市の関係部署からの指導、助言等に留意して、開発事業及び開発事業に係る手続を行ってください。

1 建築局宅地審査課(市街化区域の場合)及び調整区域課(市街化調整区域の場合)

- (1) 開発事業の構想（計画）は、宅地造成及び特定盛土等規制法、建築基準法、都市計画法その他開発事業の実施に係る法令等について勘案して整合させ、また調整して定めてください。
- (2) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う開発事業の場合は、あらかじめ必要な調査（地盤調査、集水区域・溪流等・集水地形の調査及び過去の宅地造成又は特定盛土等に関する工事（既存の擁壁等）に係る調査）を実施してください。
なお、土地利用計画図等には、開発事業区域内及びその周辺の既存擁壁についての情報（許可等の番号、検査済証の交付年月日及び完了公告年月日等）を明示してください。
- (3) 開発事業区域に接する建築基準法上の道路の位置・形状について確認してください。
- (4) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う開発事業（都市計画法の開発許可申請を行うものを含みます。）の場合は、「標識設置届出書兼開発事業構想書」又は「開発事業構想書」の提出後、速やかに、「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の事前協申出書」を建築局宅地審査課又は調整区域課に提出してください。
- (5) 道路位置指定を受けようとする開発事業の場合は、「標識設置届出書兼開発事業構想書」又は「開発事業構想書」の提出後、速やかに、「道路位置指定事前審査願」を建築局宅地審査課又は調整区域課に提出してください。
- (6) 開発事業区域に「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」に基づく「土砂災害特別警戒区域」が含まれる場合は、同法律の特定開発行為の許可が必要な場合がありますので、神奈川県横浜川崎治水事務所に御相談ください。
- (7) 予定建築物が、住居系用途地域(指定なし含む)の場合にあっては、高さが10m超又は延べ面積が1000㎡超のとき、非住居系用途地域の場合にあっては、高さが15m超のときに、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」の手続が必要です。詳細は、建築局情報相談課に御相談ください。
- (8) 地域の安全、安心のため、LED防犯灯を設置する等、住環境の向上に寄与する対策を講じてください。LED防犯灯については、設置後に横浜市へ寄付することができます。設置場所や防犯灯の仕様について、市民局地域防犯支援課に御相談ください。

2 各区土木事務所(及び道路局維持課)

- (1) 「道路の構造(切下げ・切上げ等)」の整備基準が適用される開発事業で、開発事業区域が道路法の道路(横浜市が管理する道路に限る。以下「公道」)に接する場合は、切下げ・切上げ等が必要になる場合があります。

そのため、「標識設置届出書兼開発事業構想書」又は「開発事業構想書」の提出後、速やかに、「開発事業の計画の整備基準協議申出書」を開発事業区域が所在する区の土木事務所に提出してください。

開発事業区域が公道に接しない場合は、道路局維持課にその旨を確認し、「標識設置届出書兼開発事業構想書等の写し」又は「道路計画平面図(造成計画平面図若しくは土地利用計画図でも可)」に審査対象外の押印を受けたものを、同意申請時に添付してください。

- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可申請を行おうとする開発事業の場合は、「標識設置届出書兼開発事業構想書」又は「開発事業構想書」の提出後、速やかに、「開発事業等の計画の排水施設に係る協議申出書」を開発事業区域が所在する区の土木事務所に提出してください。

※1 上記(1)及び(2)の提出の際には、「標識設置届出書兼開発事業構想書」又は「開発事業構想書」に建築局宅地審査課又は調整区域課が受付印を押印したものが必要ですので、留意してください。

※2 「開発事業等の計画の排水施設に係る協議申出書」は、横浜市ウェブサイトに掲載しています。

開発事業に伴う公共施設(公共下水道に関する排水施設)の同意・協議 横浜市

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kyogi/gesuido/haisuikyo_1000miman.html

3 各区区政推進課

- (1) 開発事業の構想(計画)の内容について理解が得られるよう、開発事業区域の周辺の住民・自治会町内会・地域まちづくり計画運営団体等に十分に説明を行ってください。

- (2) 開発事業に関する工事の実施にあたっては、周辺の住民の通行及び住環境等について十分に配慮してください。また、当該工事の施行中の安全対策についても十分に注意してください。

- (3) 開発事業の実施に伴い新しく住民となられる方がいる場合は、自治会町内会への加入促進をお願いします。該当の自治会町内会名をお知りになりたい場合は、区役所地域振興課までお問合せください。

- (4) 開発事業の構想(計画)にあたっては、都市計画マスタープラン区プランへの配慮をお願いします。

※3 都市計画マスタープラン区プランは、横浜市ウェブサイトに掲載しています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/plan/master.html>

4 みどり環境局農政推進課

- (1) 農地の場合は、公道への土砂流出や周辺農地への日照・通風・排水等の対策が必要となりますので、管轄の農業委員会事務局と協議した上で、「標識設置届出書兼開発事業構想書」又は「開発事業構想書」を建築局宅地審査課又は調整区域課に提出してください。

5 みどり環境局農政推進課

- (1) 農地の場合は、農地法等の手続が必要な場合があります。

6 都市整備局地域まちづくり課・防災まちづくり推進課

- (1) 地区計画、建築協定、街づくり協議地区及び地域まちづくりルールなどの地域まちづくり計画の区域内で開発事業を行おうとする場合は、事前に各計画への適合に向け関係者と十分な協議を行い、届出等の適切な手続を実施してください。