

# 都市計画法による開発許可の手引き

平成 22 年 4 月

横浜市 建築局

## はじめに

開発許可制度は、都市計画区域を、優先的、計画的に市街化を図る「市街化区域」と、開発行為や建築行為等の市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区域区分し、無秩序な市街化を防止し、公共、公益施設が整備され、かつ、安全性の確保された健全な市街地を計画的・段階的に実現していくことを目的とした制度です。

この手引きは、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築許可申請をしようとする方たちが、その手続が円滑に進められるよう、開発許可制度の基準や必要な手続についてそのあらましをとりまとめたものです。

つきましては、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築許可申請を行う場合には、この手引きにより開発許可制度をご理解して頂き、良好な都市環境が図られ、魅力ある横浜市になるようご協力をお願いします。

※ 本書中主な略称は次のように表示しました。

法：都市計画法

政令：都市計画法施行令

省令：都市計画法施行規則

市施行細則：横浜市都市計画法施行細則

条例：横浜市開発事業の調整等に関する条例

規則：横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則

# 目 次

## 制 度 編

<b>第1章 開発許可制度の趣旨</b> .....	制-1
<b>第2章 開発許可制度の概要</b>	
1 市街化区域内の開発許可 .....	制-5
2 市街化調整区域内の開発許可等 .....	制-5
3 開発許可等の特例 .....	制-6
4 許可を要しない開発行為等 .....	制-6
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 .....	制-6
6 開発許可制度のフロー及び担当窓口 .....	制-7
<b>第3章 定義</b>	
<b>第1節 開発行為の定義の解釈基準</b>	
1 開発行為 .....	制-8
2 定義 .....	制-9
3 土地の区画の変更 .....	制-9
4 区画の変更の適用除外 .....	制-9
5 土地の形の変更 .....	制-9
6 形の変更の適用除外 .....	制-10
7 土地の質の変更 .....	制-12
7の2 特定工作物の質の変更 .....	制-12
8 質の変更の適用除外 .....	制-12
9 切土又は盛土の具体的解釈基準 .....	制-12
10 土地の区画形質の変更の具体的解釈基準 .....	制-13
11 建築物の基礎工事の具体的解釈基準 .....	制-16
12 機械式駐車装置の基礎工事の具体的解釈基準 .....	制-17
<b>第2節 開発区域の定義の解釈基準</b>	
1 開発区域 .....	制-18
2 定義 .....	制-18
3 開発区域の対象 .....	制-18
4 一体の判断基準 .....	制-19
5 その他の開発区域 .....	制-19
<b>第3節 建築物の定義の解釈基準</b>	
1 建築物 .....	制-24
<b>第4節 特定工作物の定義の解釈基準</b>	
1 特定工作物 .....	制-24
2 定義 .....	制-24
<b>第4章 開発登録簿</b>	
1 開発登録簿の調製 .....	制-26
2 開発登録簿の閲覧等 .....	制-26
<b>第5章 開発審査会</b> .....	制-27
<b>第6章 関係する法令等</b>	
1 法律 .....	制-28

2	条例及び規則	制-28
3	要綱等一覧	制-29

## 手 続 編

### 第1章 開発許可の手続フロー

1	開発区域面積 1,000 未満の開発許可	手-1
2	開発区域面積 1,000 以上の開発許可	手-2

### 第2章 事前の手続

#### 第1節 市長の同意等

1	条例による手続	手-3
2	土地利用に係わる総合調整について	手-3

#### 第2節 公共施設の管理者の同意等

1	開発許可申請前に必要な公共施設の管理者との同意・協議等	手-3
2	法第32条に規定する道路（公共施設）管理者の同意の範囲について	手-5
3	法第32条の道路帰属等の取扱い	手-6
4	開発許可により築造された私設管理の転回広場又は避難通路の廃止について	手-7

### 第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

#### 第1節 開発許可申請から許可までの手続

1	許可申請	手-8
2	許可申請に必要な図書等	手-8
3	開発審査会の審議	手-16
4	設計者の資格	手-18
5	許可又は不許可の通知	手-19

#### 第2節 工事着手から完了公告までの手続

1	工事着手等	手-20
2	工程報告等	手-20
3	道路部分の分筆及び地目の変更	手-20
4	公共施設等の検査・引継等	手-20
5	工事完了届及び完了検査	手-20
6	検査済証の交付	手-20
7	完了公告	手-20

### 第4章 その他開発許可に関する手続

1	変更の許可等	手-21
2	建築制限等	手-22
3	開発行為の廃止	手-23
4	市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定	手-23
5	市街化調整区域における完了公告後の用途変更	手-23
6	地位の承継	手-24

### 第5章 市街化調整区域における建築許可の手続

1	建築許可のフロー	手-25
2	許可申請	手-25
3	開発審査会の審議	手-27
4	地位の一般承継の届出	手-27
5	許可後の建築計画の変更	手-27

6 建築計画の取下げ・廃止 .....	手-27
---------------------	------

## 第6章 その他

1 標準処理期間 .....	手-29
2 申請手数料 .....	手-29
3 申請・届出の様式について .....	手-30
4 申請書・届出書の提出部数 .....	手-30
5 開発許可書の交付又は検査済証の交付準備に必要な書類について .....	手-30

## 第7章 手続に関する基準

1 工区の設定に関する基準 .....	手-32
2 工事に伴う土量計算書及び土砂の搬出入先の確認 .....	手-32
3 建築制限解除に関する基準 .....	手-32
4 地位の特定承継に関する基準 .....	手-33

---

# 技 術 基 準 編

---

## 第1章 総則

1 目的 .....	技-1
2 適用範囲 .....	技-1
3 適用の原則 .....	技-1
4 法第32条に基づく同意又は協議の基準との整合 .....	技-2

## 第2章 開発計画に関する予備的調査

1 基礎的な調査事項 .....	技-3
2 都市計画に関する事項 .....	技-3
3 道路に関する事項 .....	技-3
4 公園等その他公共の用に供する空地に関する事項 .....	技-3
5 排水施設に関する事項 .....	技-3
6 給水施設に関する事項 .....	技-4
7 公益的施設に関する事項 .....	技-4

## 第3章 予定建築物等の用途に関する基準

1 都市計画等と開発計画との関連 .....	技-5
2 その他の配慮事項 .....	技-5

## 第4章 公共の用に供する空地に関する基準

### 第1節 道路

1 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員 .....	技-7
2 接続道路 .....	技-13
3 歩道 .....	技-18
4 道路の構造 .....	技-18
5 舗装材料 .....	技-20
6 路面排水の構造 .....	技-20
7 縦断勾配 .....	技-20
8 階段 .....	技-21
9 袋路状道路 .....	技-21
10 すみ切り .....	技-28
11 歩道等の切り下げ .....	技-31
12 道路の下法 .....	技-31

13	橋りょう	技-32
14	防護柵	技-32
15	その他の基準	技-33
	【公共施設管理者の基準】道路の整備基準	技-34
<b>第2節 公園、緑地及び広場</b>		
1	用語の定義	技-37
2	公園等の配置及び規模の基準	技-37
3	配置すべき施設の種類及び面積	技-37
4	公園の出入口	技-39
5	公園利用者の安全を図るための措置	技-39
6	公園の形状及び勾配	技-40
7	公園内の排水施設	技-40
8	照明	技-41
	【公共施設管理者の基準】公園の整備基準	技-41
<b>第3節 消防水利</b>		
1	消防水利の種別及び有効範囲	技-43
2	消防水利の算定	技-43
3	消火栓の設置基準	技-43
4	防火水槽の設置基準	技-44
	【公共施設管理者の基準】防火水槽の整備基準	技-45
<b>第5章 排水施設に関する基準</b>		
1	排水施設計画の基本的要件	技-47
2	排水施設の設置	技-47
3	開発区域内及びその流域の下水量の算定	技-47
4	管渠施設の設計	技-49
5	管渠の種類と断面形状	技-50
6	管渠の埋設深さ及び占用位置	技-51
7	管渠の接合	技-51
8	管渠の基礎	技-52
9	雨水吐口	技-52
10	人孔	技-52
11	ます及び取付管	技-53
12	開渠の算定	技-54
13	遊水池等の設置基準	技-55
	【公共施設管理者の基準】排水施設の整備基準	技-56
<b>第6章 給水施設に関する基準</b>		
1	給水施設の設計	技-61
<b>第7章 公益的施設に関する基準</b>		
1	ごみ収集場を設置すべき開発行為	技-62
2	ごみ収集場の設置基準	技-62
<b>第8章 安全上必要な措置に関する基準</b>		
1	宅地造成に関する工事の技術的基準の準用	技-65
2	従前の崖についての措置	技-65
<b>第9章 樹木の保存等の措置に関する基準</b>		
1	樹木の保存	技-66

2 表土の保全	技-67
<b>第10章 申請者の資力信用に関する基準</b>	
1 申請者の資力及び信用	技-68
<b>第11章 工事施行者の能力に関する基準</b>	
1 工事施行者の施行能力	技-69
<b>第12章 開発行為の妨げとなる権利者の同意に関する基準</b>	
1 開発行為の施行同意	技-70
<b>第13章 敷地・街区に関する基準</b>	
第1節 敷地の規模・形状	
1 第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度	技-71
2 敷地の規模・形状に関する共通基準	技-72
第2節 住区・街区の構成	
1 用途別土地利用構成	技-72
2 住区の構成	技-72
3 街区の規模	技-72
<b>第14章 景観計画に定められた制限に関する基準</b>	
1 用語の定義等	技-74
2 条例第35条第1項ただし書きの基準	技-74
3 適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準	技-75
4 良好な景観の寄与に関する配慮指針	技-75

---

## 立 地 基 準 編

---

<b>第1章 総則</b>	
1 目的	立-1
2 適用範囲	立-1
3 適用の原則	立-1
<b>第2章 共通基準</b>	
第1節 建築物の高さ等に関する共通基準	立-2
第2節 建築物の連たんに関する基準	立-3
<b>第3章 法第34条に関する立地の許可の基準</b>	
第1節 法第34条各号本文の運用基準	
「日用品店舗等の建築物の立地に関する基準」	立-6
「給油所の立地に関する基準」	立-7
第2節 横浜市開発審査会提案基準	
○提案基準第3号	立-9
「法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築行為等の特例措置」	
○提案基準第4号	立-11
「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置」	
○提案基準第5号	立-14
「市街化調整区域に存する既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合において、これに代わるべきものとして行う建築行為等の特例措置」	
○提案基準第6号	立-16
「既存建築物の建替、増築に係る特例措置」	

○提案基準第12号	立-18
「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」	
○提案基準第14号	立-20
「市街化調整区域になった時点において、建築行為等の手続きがなされていた土地において行う建築行為等の特例措置」	
○提案基準第15号	立-22
「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等の特例措置」	
○提案基準第19号	立-24
「市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築行為等の特例措置」	
○提案基準第20号	立-26
「特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等の特例措置」	
○提案基準第22号	立-28
「市街化調整区域となった時点において宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等の特例措置」	
○提案基準第23号	立-30
「墓園における付属建築物の建築行為の特例措置」	
○提案基準第24号	立-32
「『農家等の分家住宅』の用途変更に係る特例措置」	
○提案基準第25号	立-33
「(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行爲の特例措置」	
○提案基準第26号	立-35
「市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う建築行為等の特例措置」	
○提案基準第27号	立-38
「社会福祉施設及び学校の建築行為等の特例措置」	
○提案基準第28号	立-41
「幹線道路の沿道における特定流通業務施設の建築行為等の特例措置」	
○提案基準第29号	立-43
「障害者グループホームの建築行為等の特例措置」	
○提案基準第30号	立-45
「資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物の建築行為に係る特例措置」	
<b>第3節 法第34条第14号に関するその他の基準</b>	
「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い方針」	立-47
「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行爲の取扱い基準」	立-47
<b>第4節 第二種特定工作物に関する審査基準</b>	
「運動・レジャー施設の建設を目的とする開発行爲の許可に係る審査基準」	立-49
「墓園の建設に係る開発行爲に係る審査基準」	立-50
<b>第4章 法第29条ただし書きに関する取扱い</b>	
「農業を営む者の住宅及び農業の用に供する建築物の取扱い」	立-52
「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物の取扱い」	立-53

---

**資 料 編**

---

<b>横浜市都市計画法施行細則</b>	資-1
<b>申請・届出の様式</b>	
1 都市計画法法別記様式	資-8
2 横浜市都市計画法施行細則様式	資-16
3 規則外様式	資-60



## 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。

また、市街化調整区域における土地利用について、開発行為のみならず建築行為についても市長の許可を要するものとしたり、土地利用の目的について市街化を促進しないものに限定するなど制限を強めることによって、線引き制度とあいまって無秩序な市街化を防止しています。

## 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。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。）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 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法(平成十七年法律第九十九号)第三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(昭和三十九年法律第八十六号)第二百二十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(昭和三十五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。)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(昭和三十二年法律第八十四号)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(昭和三十五年法律第百十八号)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(昭和三十六年法律第百八十五号)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(昭和三十四年法律第百七号)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(昭和三十四年法律第六十四号)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(昭和三十二年法律第四十八号)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(昭和三十八年法律第百十四号)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(昭和三十二年法律第百四十号)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(昭和三十五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(昭和三十八年法律第四十三号)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(昭和三十六年法律第三十五号)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

## 第2章 開発許可制度の概要

- 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っ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、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第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 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(平成十六年法律第一百五十五号)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管理行為、軽易な行為その他の行為)

第二十二條 法第二十九條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 法第二十九條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 二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二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)

第十八條 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、建築確認申請時に確認審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恐れがある場合は、建築確認申請に先立ち、許可の審査担当窓口（建築局建築・宅地指導センター宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））に「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、建ぺい率・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。

## 第2章 開発許可制度の概要

### 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。

市街化区域	市街化調整区域	
開発行為	建築行為	
開発区域面積が 500 m <sup>2</sup> 未満のもの	—	
—	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	
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		
都市計画事業の施行として行うもの		
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	—	
非常災害のための応急措置として行うもの		
通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行うもの		
ア 仮設建築物の建築 <sup>※1</sup> 、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		
イ 車庫、物置等の附属建築物の建築 <sup>※2</sup>		
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 m <sup>2</sup> 以内であるもの <sup>※3</sup>		
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 <sup>※3</sup>		
オ 用途の変更を伴う改築で、その床面積が 10 m <sup>2</sup> 以下であるもの		
—	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの	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

※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。

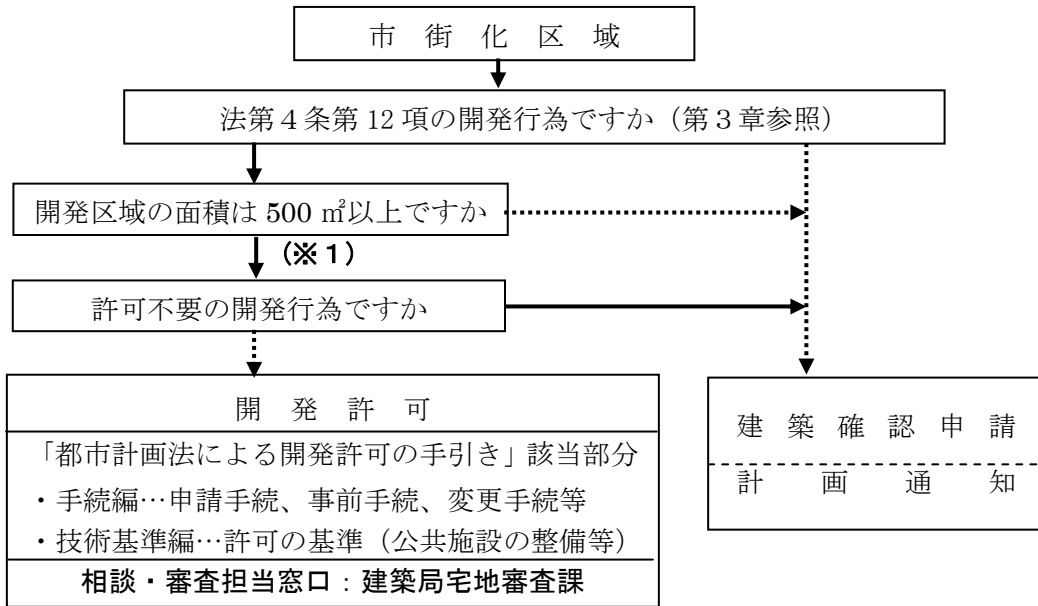
※3 開発行為に限る。

### 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)

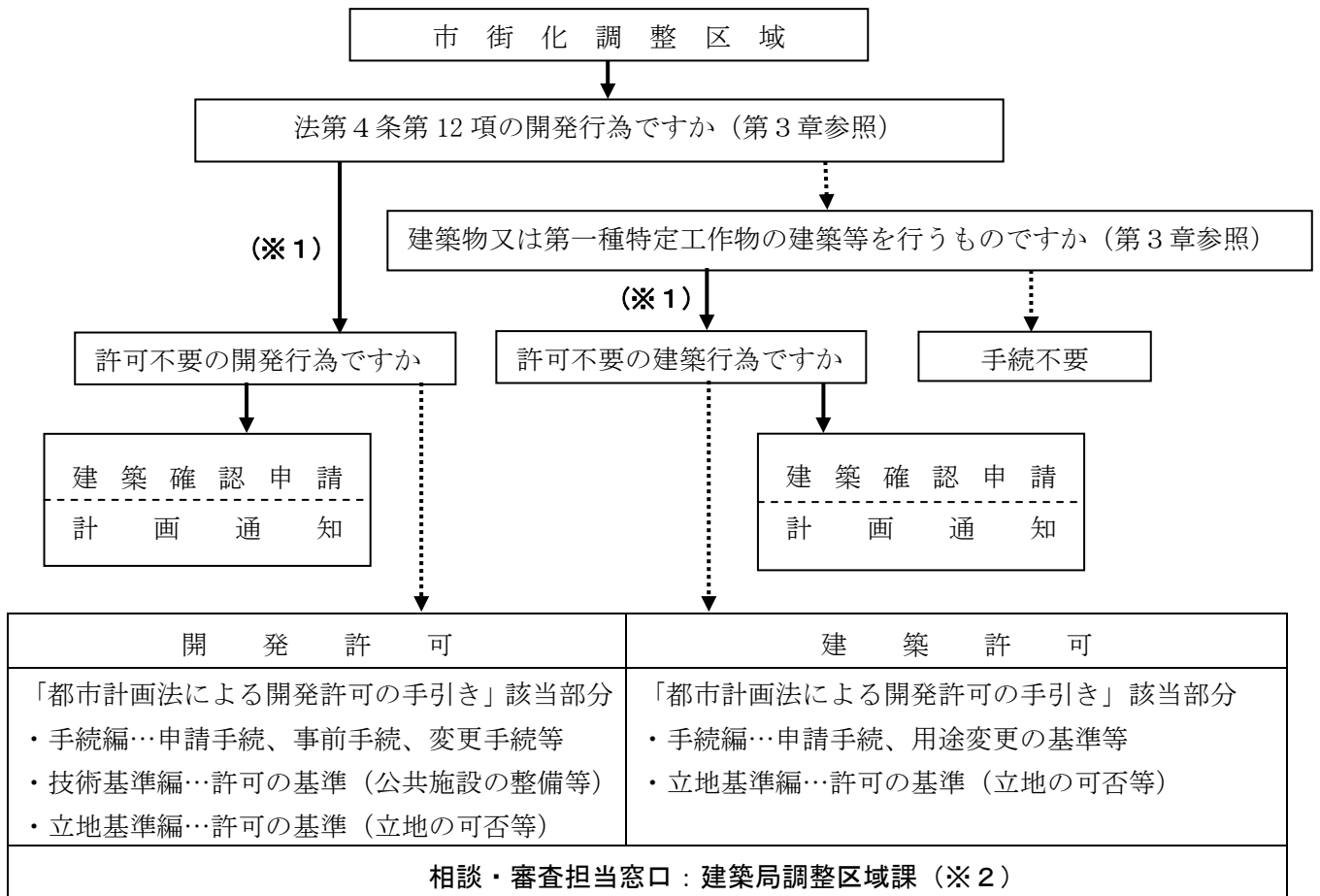
法第 29 条第 1 項及第 2 号及び第 3 号に規定する開発行為を行う場合は、当該開発行為が法第 33 条第 1 項に規定する基準(同条第 4 項及び第 5 項に基づき条例で定められたものを含む。)に適合するように努めてください。

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 事務担当窓口も行っています。

## 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）第一百六条第一項の表の危険物品の種類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、漁港漁場整備法（昭和二十五年法律第三百三十七号）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。）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

### (開発行為)

- 1 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ことであり、土地の利用目的、物理的形狀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。



## (定義)

2 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、宅地造成等規制法、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、次の各号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。

- (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の建築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(4)についても同様。）
- (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。【平成20年4月1日改定】
- (3) 地方税法に基づく固定資産税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すべ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税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）。【平成18年9月19日改定：同年10月2日施行】
- (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、土地の状況に変化のない土地（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、遊水池として利用されていた土地を除く。） 【平成20年4月1日改定】
- (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【平成20年4月1日改定】
- (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。）。【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】
- (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。）

## (土地の区画の変更)

3 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。

## (区画の変更の適用除外)

4 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。【平成18年4月1日改定】

## (土地の形の変更)

5 土地の形の変更とは、次のいずれかに該当する土地の切土及び盛土をいい、その具体的解釈基準については第9項の規定（切土又は盛土の具体的解釈基準）及び第10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
- (2) 高さが1メートルを超える盛土
- (3) 高さが2メートルを超える一体的な切盛土
- (4) 切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合

### 第3章 定義

#### (形の変更の適用除外)

- 6 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。)  
【平成22年3月 日改定：同年5月1日施行】
- (1) 条例第18条第2項第2号又は第3号に規定する空地を確保するために行われる場合【平成20年12月26日改定：平成21年4月1日施行】
  - (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
  - (3) 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場合
  - (4) 第5項第4号に規定する形の変更で、次のアからウまでのすべてに該当する場合(当該土地に新たな地盤面を形成することを主たる目的として行われる場合を除く。)
    - ア 土地の凸凹を平らにする行為や、既存の舗装をやり変える等の現況を整形する行為と認められる場合
    - イ 宅地造成等規制法施行令第1条第2項に規定するがけを新たに生じさせない場合
    - ウ 各部分における切土又は盛土それぞれの高さが概ね30センチメートルを超えない場合
  - (5) 防災上、法面の保護又は擁壁の新設若しくは築造替えをすることが望ましいと認められる場合(宅地造成等規制法第8条第1項の許可を必要とする土地の形質の変更を除く。)  
【平成20年4月1日改定】
  - (6) 地下車庫を除却して擁壁を築造するために行う第5項第2号に規定する形の変更で、次のすべてに該当する場合【平成18年4月1日改定】
    - ア 地下車庫が存在した位置において行われる盛土であり、かつ、存在した位置すべてに盛土が行われる場合
    - イ 地下車庫が存在した位置の周囲の地盤面の高さまで盛土が行われ、かつ、当該宅地内の地盤面の高さまで盛土が行われる場合(宅地内の地盤面に高低差がある場合は、道路面から最も高い地盤面までの盛土であること。)
  - (7) 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【平成20年5月20日改定：施行】
  - (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、重複しない場合【平成22年3月 日改定：同年5月1日施行】
  - (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形の変更であり、かつ、当該形の変更にかかわる面積の合計が1ヘクタール未満の場合【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】

#### 「6 形の変更の適用除外」図解

##### (第6号)

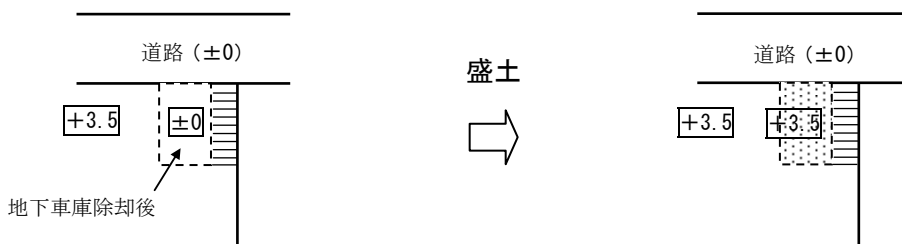
##### アの図解

※ 地下車庫が存在した位置において行われる盛土であり、かつ、存在した位置すべてに盛土が行われる場合



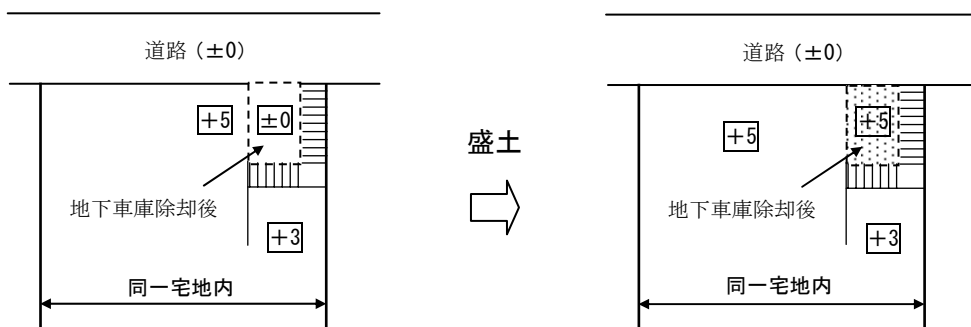
イの図解

※ 地下車庫が存在した位置の周囲の地盤面の高さまで盛土が行われ、かつ、当該宅地内の地盤面の高さまで盛土が行われる場合



イの後段、なお書の図解

※ なお、同一宅地内で地盤面に高低差がある場合は、道路面から最も高い地盤面までの盛土であること。



(第8号)

<p>形の変更部分</p>	<p>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。</p> <p>※第6項本文括弧書きに注意</p>	<p>形の変更部分</p>	<p>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。</p>
---------------	--	---------------	--

(第9号)

<p>形の変更部分</p> <p>第二種特定工作物の敷地 (ゴルフコースを除く。)</p> <p>道路</p>	<p>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。</p> <p>※第6項本文括弧書きに注意</p>
---	--

第3章 定義

(土地の質の変更)

7 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。

(特定工作物の質の変更)

7の2 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。【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】

(質の変更の適用除外)

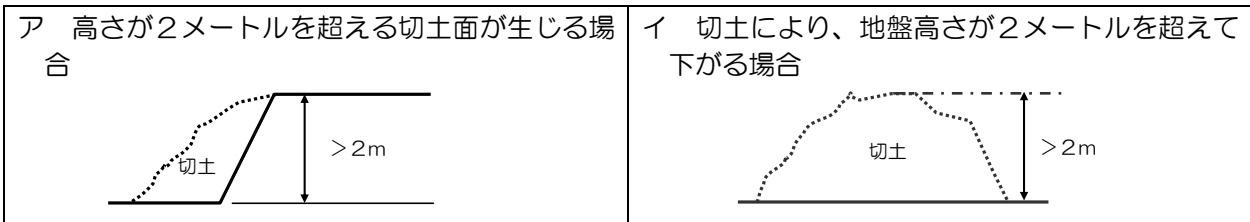
8 前2項の規定にかかわらず、次の各号いずれかに該当する行為は、土地の質の変更ではないものとみなす。【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】

- (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

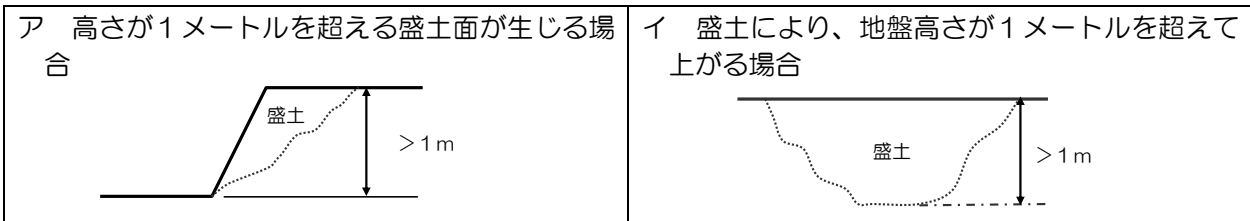
(切土又は盛土の具体的解釈基準)

9 切土又は盛土の具体的解釈基準は次のとおりとする。

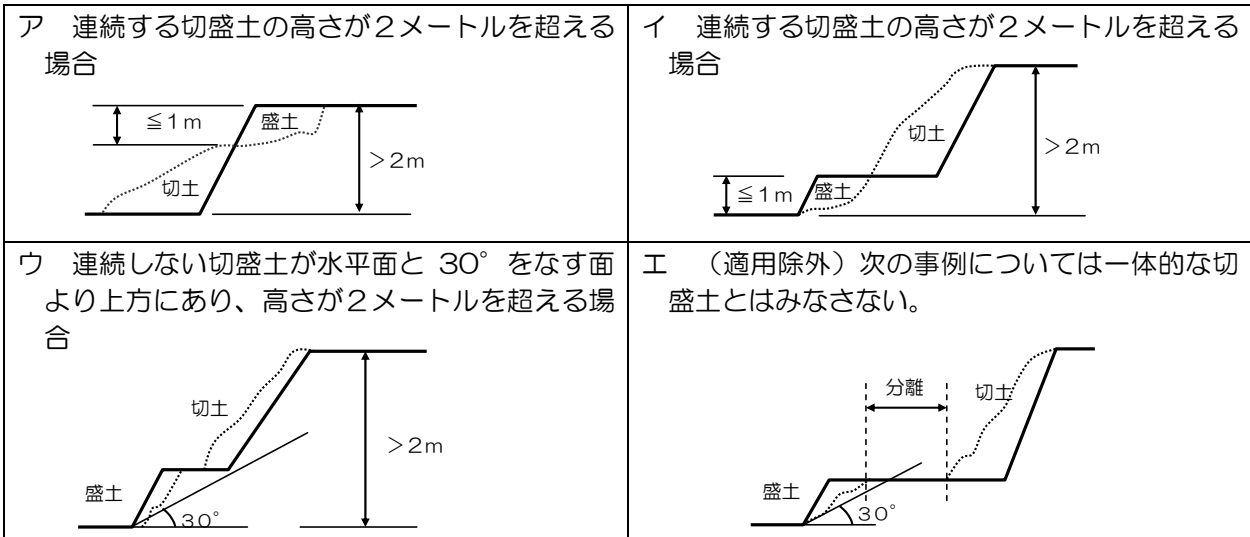
(1) 高さが2メートルを超える切土



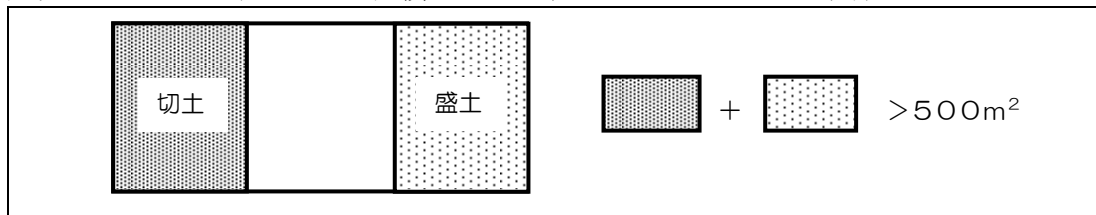
(2) 高さが1メートルを超える盛土



(3) 高さが2メートルを超える一体的な切盛土



(4) 切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合



(土地の区画形質の変更の具体的解釈基準)

10 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		 道路を新設する	○	公共施設の新設に該当する。
		 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		 既存の建築敷地を統合	×	単なる敷地統合であり、土地の区画変更には該当しない。
3	公共施設（形態あり） 	 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） 	 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。 【図修正：平成18年4月1日】
5	 河川・水路	 占用許可	×	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。

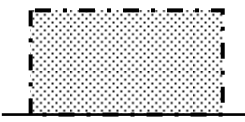
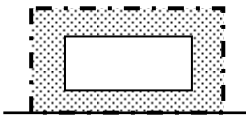
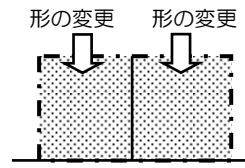

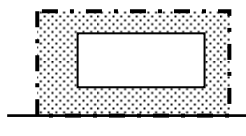
第3章 定義

6		 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)。
		 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 <sup>2</sup> 以上の建築物  公共の用に供する空地を確保 (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		 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) 	 公共施設を廃止 ①廃止ができる場合 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 NO4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

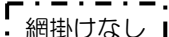
【判定欄凡例 ○：形の変更に該当する ×：形の変更に該当しない】


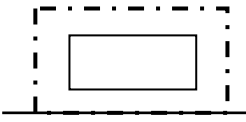
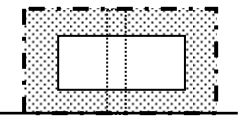
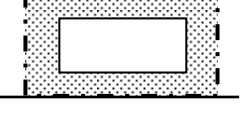
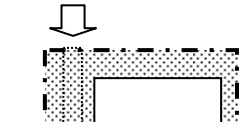

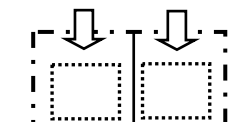
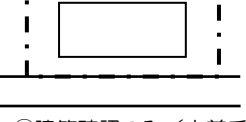
No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 建築物を建築するため形を変更	○	形の変更に該当する。
2		1,000m <sup>2</sup> 以上の建築物  公共の用に供する空地を確保 横浜市建築基準条例第4条の2	○	横浜市建築基準条例第4条の2による 後退部分の形の変更 は該当する。

3	 <p>建築物以外の目的で造成 (駐車場、農地造成)</p>	 <p>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</p>	×	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	<p>形の変更 形の変更</p>  <p>目的 500m<sup>2</sup>未満の造成 A:  A ≥ 500m<sup>2</sup></p>	 <p>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</p>	○	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)。

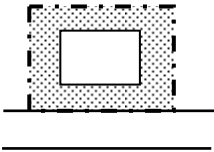
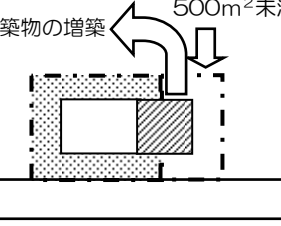
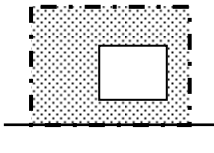
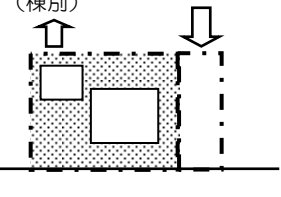
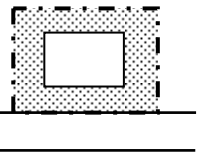
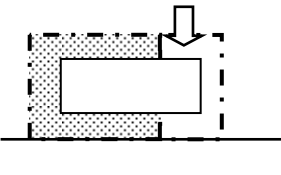
(3) 土地の質の変更の具体的解釈基準

【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	 <p>宅地以外</p>		○	
2	<p>公共施設(形態なし)</p>  <p>建築物の敷地として利用</p>	 <p>公共施設を廃止</p>	×	
3	<p>公共施設(形態なし)</p>  <p>建築物の敷地として利用</p>	 <p>公共施設を廃止</p>	×	【追記：平成21年4月1日】
4	<p>建築確認 建築確認</p> 	 <p>①建築確認のみ(未着手) ②土地利用が行われた後</p>	○ ×	【②修正：平成21年4月1日】

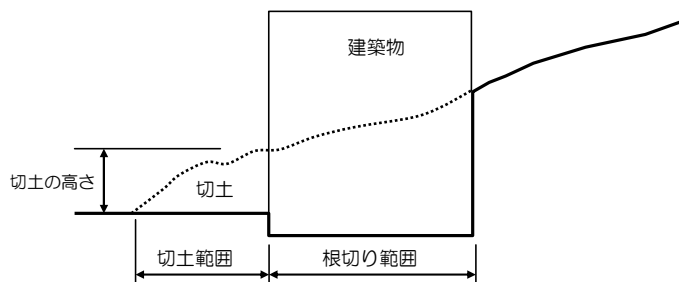
第3章 定義

5		<p>建築物の増築 500m<sup>2</sup>未満</p>  <p>敷地増設 500m<sup>2</sup>未満 敷地の全体面積 500m<sup>2</sup>以上</p>	×	
6		<p>建築物の増築 (棟別) 500m<sup>2</sup>未満</p>  <p>敷地増設 500m<sup>2</sup>未満 敷地の全体面積 500m<sup>2</sup>以上</p>	×	【追加：平成21年4月1日】
7		<p>500m<sup>2</sup>未満</p>  <p>既存建築物を除却後、新築 敷地増設 500m<sup>2</sup>未満 敷地の全体面積 500m<sup>2</sup>以上</p>	○	

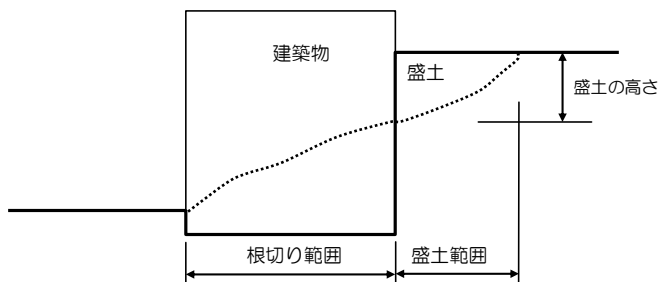
(建築物の基礎工事の具体的解釈基準)

11 第6項第2号に規定する建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められることができる基礎工事(根切り)は、次に掲げる場合とする。

(1) 切土の場合

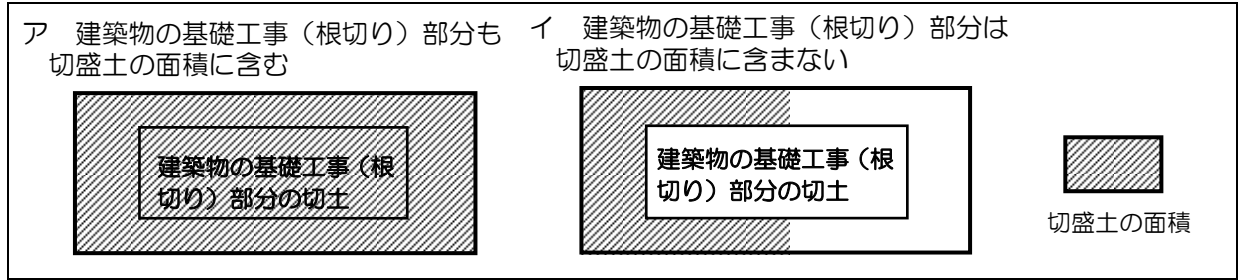


(2) 盛土の場合





(3) 建築物の外周全部分を造成する場合は、建築物の基礎工事（根切り）部分も切盛土の面積に含む。

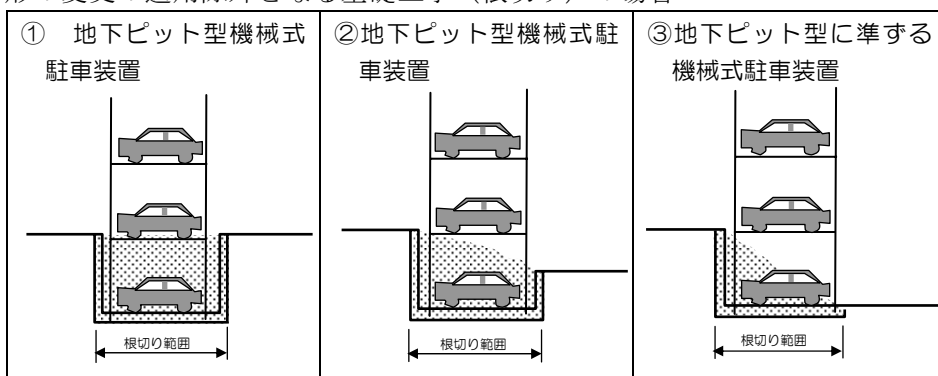


（機械式駐車装置の基礎工事の具体的解釈基準）【平成20年5月20日改定：施行】

12 第6項第7号に規定する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）は、第1号に掲げる場合とする。

なお、基礎工事（根切り）以外の箇所にも切土がおよぶ場合は、第2号による。

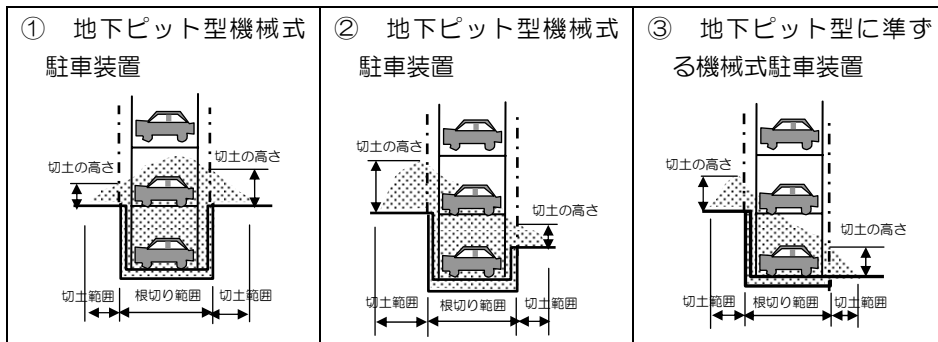
(1) 形の変更の適用除外となる基礎工事（根切り）の場合



(2) 基礎工事（根切り）以外の箇所にも切土がおよぶ場合

ア 第5項第1号の規定

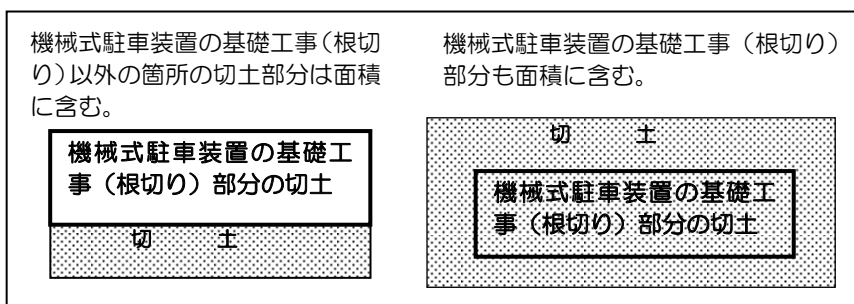
基礎工事（根切り）部分を除いた箇所での切土の高さにより、第5項第1号の規定を適用する。



イ 次の(ア)又は(イ)により、第5項第4号を適用する。

(ア) 基礎工事（根切り）以外の箇所の切土は、面積に含む。

(イ) 切土が機械式駐車装置の外周全部分におよぶ場合は、基礎工事（根切り）部分も面積に含む。



## 第2節 開発区域の定義の解釈基準

### (開発区域)

- 1 法第4条第13項に規定する開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。なお、複数の開発区域及び造成工事の区域について、一連性があるものとみなされる場合には、当該開発区域及び造成工事の区域についても一体のものとみなす。

### (定義)

- 2 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、宅地造成等規制法、道路法、下水道法及び消防法の例による。
- (1) 造成工事とは、土地において行う切土又は盛土のことをいう。
- (2) 一連性とは、複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域が、計画的、構造的又は工事の施工方法が一体的なものとして捉えられる場合をいう。
- (3) 開発構想書の提出日等とは、条例第10条に規定する開発構想書（以下「開発構想書」という。）の提出日をいう。ただし、開発区域の変更による規則第10条に規定する届出書（以下「開発構想変更届出書」という。）が提出されている場合は、その届出日をいう。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】
- (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、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造成協力地以外の土地所有者が異なっている土地をいう。なお、第5項第1号に規定する造成協力地とは、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、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造成協力地以外の土地所有者が、開発構想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ヶ月以上前（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。
- (5) 公共施設等の用地とは、次に掲げるものをいう。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】
- ア 政令第25条第6号の規定に基づき設置する公園、緑地又は広場
  - イ 政令第25条第7号の規定に基づき設置する公園
  - ウ 政令第25条第8号の規定に基づき設置する貯水施設
  - エ 政令第26条第2号の規定に基づき設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

### (開発区域の対象)

- 3 次に該当する土地が、それぞれ一連する場合は、開発区域の対象となる。【平成18年4月1日改定】
- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- (2) 駐車場として前号の敷地と一体的に利用される土地
- (3) 当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- (4) 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の既存の道路部分と拡幅される土地（道路法による道路を拡幅整備する場合で、拡幅される土地を横浜市に帰属できる場合は、既存の道路部分を開発区域の対象から除くこともできる。）【平成18年4月1日改定】
- (5) 造成工事を行う土地

- (6) 現に造成工事が行われている土地
  - (7) 造成協力地
  - (8) 排水施設及びその設置に伴う工事のために必要とされる土地
  - (9) 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地  
(**一体の判断基準**)
- 4 複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域の一部又は全部に一連性があり、隣接する開発区域及び造成工事の区域が次の第1号から第4号までに掲げる場合には、当該複数の開発区域及び造成工事の区域は一体のものとする。
- (1) 開発行為の手続が法第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。）の場合は、同法第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。）がなされていない場合
  - (2) 開発行為の手続が建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定の場合は、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。）がなされていない場合
  - (3) 法第4条第12項に規定する形の変更がある場合において、当該開発行為の手続きが建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請若しくは同法第18条第2項の規定による計画の通知の場合は、同法第7条第5項若しくは第7条の2第5項若しくは第18条第7項の規定による検査済証が交付されていない場合
  - (4) 造成工事の手続が宅地造成等規制法第8条第1項に規定する許可又は第11条に規定する協議の場合は、同法第13条第2項に規定する検査済証が交付されていない場合【平成20年4月1日改定】
- (**その他の開発区域**)
- 5 第3項に定めるもののほか、次に該当する土地又は区域も開発区域となる。
- (1) 道路を築造する開発区域
    - 一戸建ての住宅を目的とした開発行為（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。）において、新たに築造する道路に接する土地。ただし、次のいずれかに該当する土地は、開発区域ではないものとする。なお、新たに築造する道路に接するすべての土地（造成協力地を除く。）が一戸建ての住宅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。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】
    - ア 開発構想書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、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
    - イ 申請区域内の土地（造成協力地を除く。）所有者と申請区域に接する土地所有者が、開発構想書の提出日等又は事前審査願の提出日の6ヶ月以上前から異なっている土地
    - ウ イに該当する土地の境界線から新たに築造する道路までの水平距離が2メートル未満となり、建築物の敷地として土地利用することが不可能になった土地（造成工事を行った土地を除く。）
    - エ 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事前審査願であり、かつ、当該事前審査願の提出時点で、申請区域が、次のすべてに該当する場合の申請区域以外の土地【平成18年4月1日改定】【平成20年12月26日改定：平成21年7月1日施行】
    - (ア) 申請区域と既存の道路が連続して接する部分の延長が、18メートル以下である土地
    - (イ) 申請区域の形状で既に分筆されており、登記されている土地
    - (ウ) 新たに築造する道路に接して申請区域内に予定建築物の敷地として配置された土地で、当該土地の部分のうち新たに築造する道路に接する土地の部分の総延長が、新たに築造する道路の総延長以上であるもの。ただし、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部分は、新たに築造する道路の延長から除くものとする。

### 第3章 定義

(エ) 新たに築造する道路の片側すべての部分が予定建築物の敷地となっている土地。ただし、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部分は除くものとする。

オ 次に掲げる土地利用が困難な区域又は土地【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】

(ア) 都市緑地法に規定する特別緑地保全地区の区域

(イ) 生産緑地法に規定する生産緑地地区の区域

(ウ) 都市計画に決定されている都市施設の区域

(エ) 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

(オ) 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

(カ) 横浜市緑の環境を育てる条例に基づく市民の森又は緑地保存地区

(キ) 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

(ク) 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

カ 建築基準法の道路に該当する道路を拡幅する計画において、既存の建築基準法の道路に該当する道路により分断されていた土地であり、かつ、その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【平成18年1月10日改定】

キ 造成協力地として設置した道路のすみ切り部分に接する土地で、かつ、当該造成協力地の土地所有者が所有する土地【平成18年1月10日改定】

ク 省令第24条第5号ただし書きの規定により築造された階段状（踊場部分も含む。）の道路に接する土地で、同号の基準により土地利用が図れない土地【平成18年4月1日改定】

ケ 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【平成18年4月1日改定】

#### (2) 既存の道路を利用する開発区域

隣接する開発行為で築造する道路に接して、又は道路を接続して行う場合の新たな区域と隣接する開発区域。ただし、開発構想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場合は、隣接する開発区域は除くものとする。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】

ア 隣接する区域が開発許可による場合は、当該開発行為について市長が都市計画法の完了公告を行っている場合

イ 隣接する区域が事前審査願による場合は、当該道路の位置の指定について市長が位置指定の公告を行っている場合

#### (3) 隣接して行われる造成工事を伴う開発許可の申請区域と開発許可の申請区域。ただし、次のいずれかに該当する場合は、本号の基準を適用しない。【平成18年4月1日改定】【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】

ア 隣接する開発許可の申請区域の境界線から水平距離で1メートル以上を現況形態のままで土地利用する計画で、次に掲げる工事がすべて独立して行われる場合。なお、開発構想書の提出日等の時点で、隣接する区域が既に開発許可を申請している場合は、区域の境界線から水平距離で1メートル以上を現況形態のままで土地利用する部分については、当該開発構想書による開発許可の申請区域（開発構想変更届出書が提出されている場合は、変更後の申請区域）の内側だけとする。

(ア) 工事の仮囲い

(イ) 仮設の搬入路

(ウ) 防災措置（仮調整池）及び仮排水

イ 開発許可の基準で道路の拡幅整備が必要になる場合に、アによって1メートル以上確保された

部分を、周辺の道路状況により拡幅整備する必要があると市長が判断した場合は、道路拡幅部分とその工事に伴う造成工事部分の土地

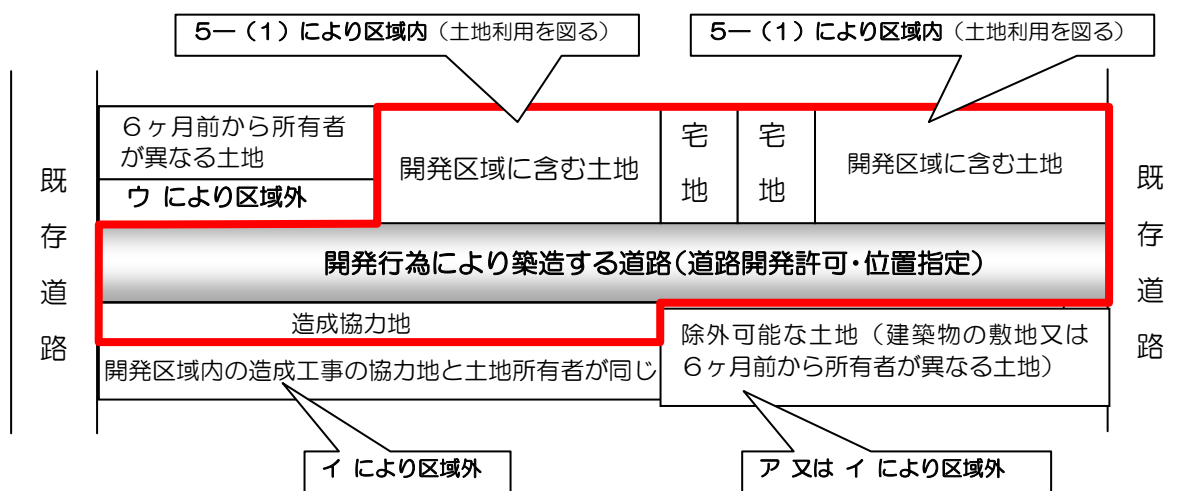
ウ 開発構想書の提出日等の時点で、隣接して行われた開発許可の工事が、次のいずれかに該当する場合

(ア) 市長が都市計画法の完了公告を行っている場合

(イ) 5年以上前に開発許可の通知書の交付を受け、工事が終了し、既に土地利用が行われている場合【平成18年4月1日改定】

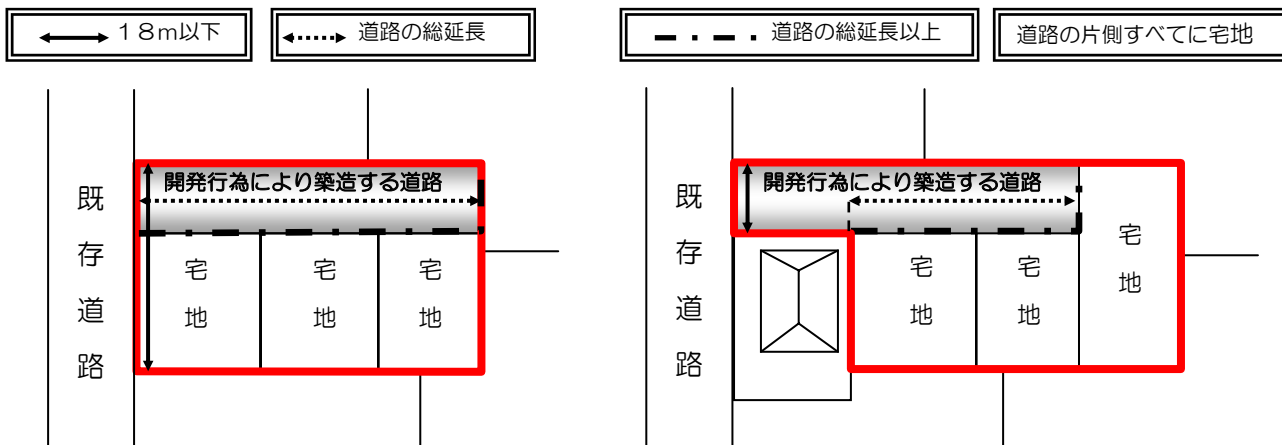
### 「5 その他の開発区域」図解

#### 【5（1）本文】

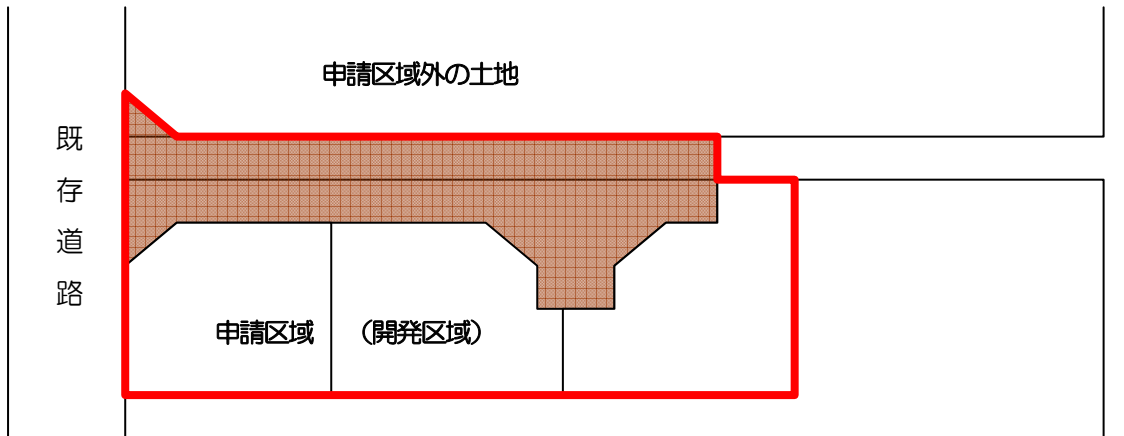


#### 【5（1）エ】

- (ア) 申請区域と既存道路が連続して接する部分の延長が、18m以下である土地
- (イ) 申請区域の形状で既に分筆されており、登記されている土地
- (ウ) 新たに築造する道路に接して申請区域内に予定建築物の敷地として配置された土地で当該土地の部分のうち新たに築造する道路に接する土地の部分の総延長が、新たに築造する道路の総延長以上であるもの。ただし、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部分は新たに築造する道路の延長からは除くものとする。
- (エ) 新たに築造する道路の片側すべての部分が予定建築物の敷地となっている土地。ただし、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部分は除くものとする。

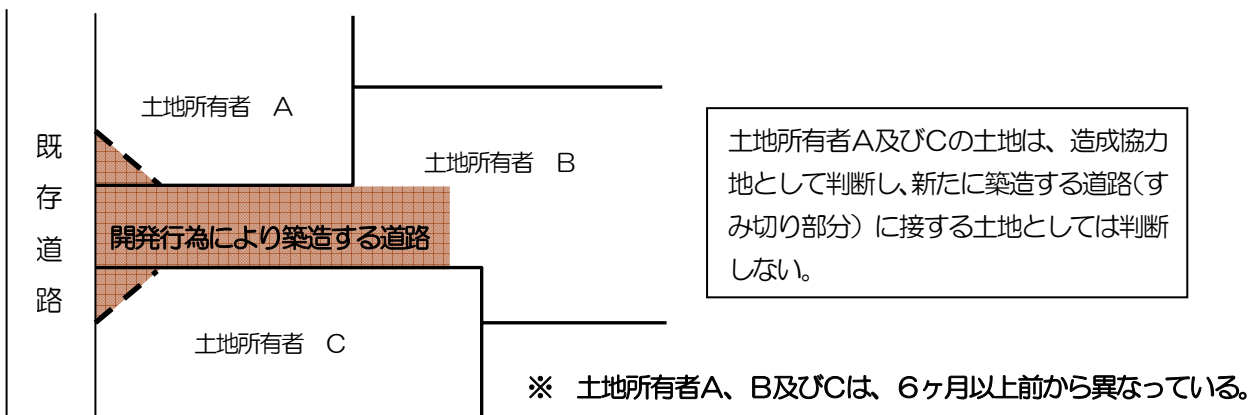


【5(1)カ】

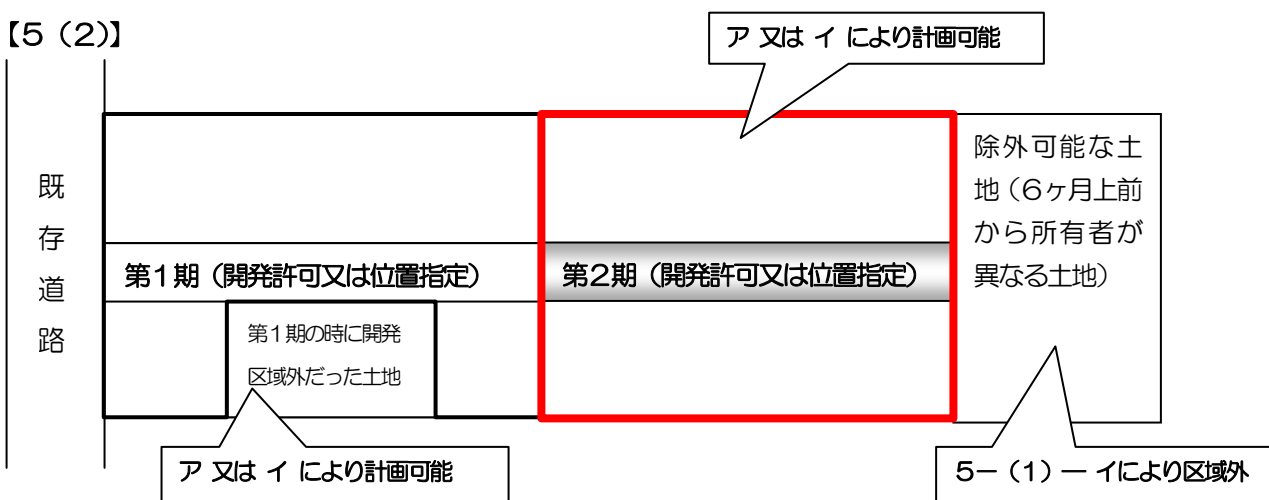


- ① 申請区域外の土地は、拡幅前の建築基準法に該当する道路からの建築物の建築が可能であったので、新たに築造する道路に接する土地には該当しない。
- ② 拡幅前の道路が建築基準法の道路に該当しない場合は、建築物の建築が可能な土地になるため、申請区域外の土地は、新たに築造する道路に接する土地に該当する。

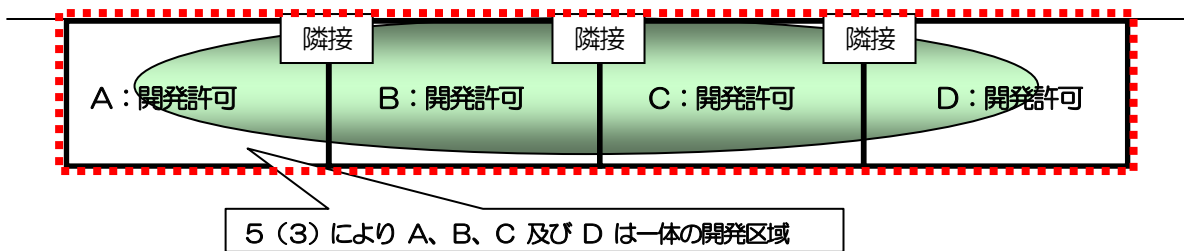
【5(1)キ】



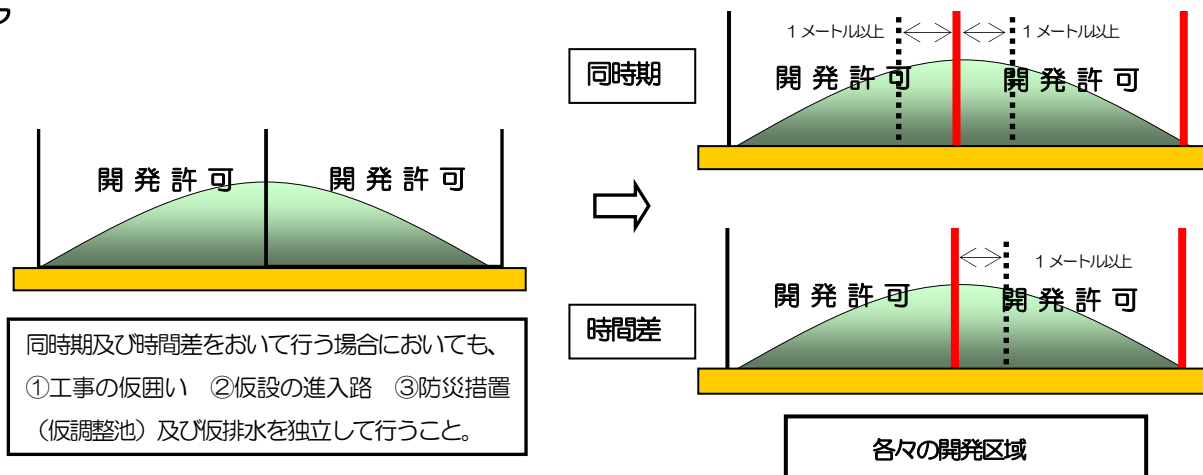
【5(2)】



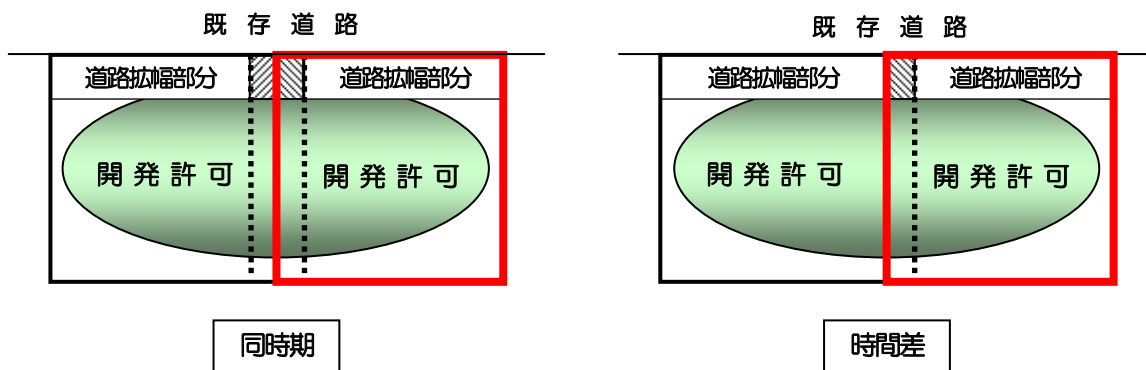
【5 (3) 本文】



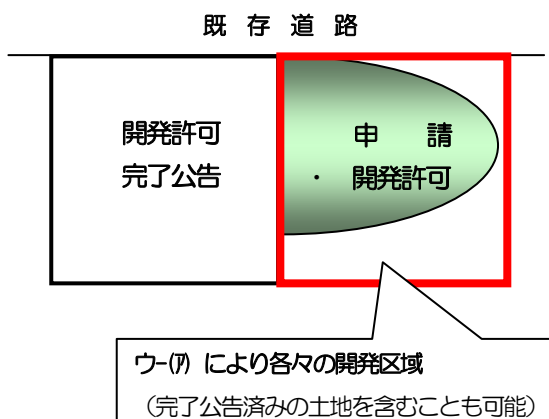
ア



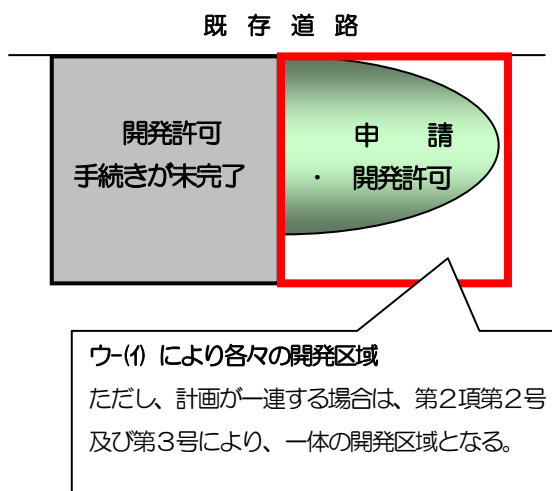
イ



ウ-ア)



ウ-イ)



### 第3節 建築物の定義の解釈基準

(建築物)

- 1 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

(特定工作物)

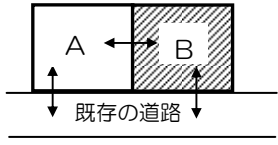
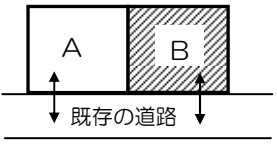
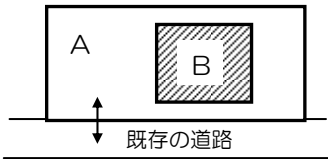
- 1 法第4条第11項に規定する特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定行為作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

(定義)

- 2 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) 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。
  - (2) 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つて、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2号)

		
<p>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のため、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。</p>	<p>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。</p>	<p>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のため、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。</p>



附 則

(施行期日)

- 1 第1節及び第2節の基準は、平成17年8月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成17年7月31日までに、法第29条第1項の許可の申請、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、建築基準法第18条第2項の規定による計画の通知、道路の位置の指定事前審査願の提出、条例第10条の規定による開発構想書の提出又は宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請（建築物の建築を目的としたものに限る。）を行った開発行為については、第1節及び第2節の基準を適用せず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 第1節第6項第8号及び第9号、第1節第7項の2及び第8項、第3節並びに第4節の基準は、平成22年5月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成22年4月30日までに、条例第10条の規定による開発構想書の提出を行った開発事業については、第1節第6項第8号及び第4節第2項第1号基準を適用せず、従前の例による。
- 3 平成22年4月30日までに、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例第13条第1項に基づく標識の設置及び同条第2項に基づく届出がなされたものについては、第4節第2項第2号基準を適用せず、従前の例による。

## 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った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、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、調書及び図面をもって組成する。

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せ、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	閱 覧 場 所
市街化区域における開発	建築局建築・宅地指導センター情報相談課
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って組織する。
- 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ったときは、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。

また、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申請に対し、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相当と認める開発行為等に該当するものとして許可を行う場合には、市長はあらかじめ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 開発に関する主な法律一覧

NO	法律の名称	担当窓口
1	宅地造成等規制法	建築局宅地審査課/調整区域課
2	建築基準法	建築局建築審査課
3	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	神奈川県横浜治水事務所
4	墓地、埋葬等に関する法律	健康福祉局生活衛生課
5	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	資源循環局産業廃棄物対策課
6	土壌汚染対策法	環境創造局規制指導課
7	森林法	神奈川県森林課 環境創造局開発調整課
8	農地法	横浜市中央農業委員会 南西部農業委員会
9	農業振興地域の整備に関する法律	環境創造局農地保全課
10	生産緑地法	環境創造局農地保全課
11	都市緑地法	環境創造局みどりアップ推進課 環境創造局開発調整課
12	首都圏近郊緑地保全法	
13	都市公園法	都市整備局都市交通課
14	駐車場法	
15	道路法	道路局路政課/維持課
16	下水道法	環境創造局開発調整課
17	河川法	道路局河川管理課： 一級河川（指定区間）及び準用河川 道路局河川事業課： 二級河川（都市基盤河川に限る。）
18	特定都市河川浸水被害対策法	道路局河川計画課
19	消防法	消防局計画課
20	文化財保護法	教育委員会事務局生涯学習文化財課
21	大規模小売店舗立地法	経済観光局産業立地調整課

### 2 開発に関する主な例規一覧

NO	条例等の名称	担当窓口
1	横浜市都市計画法施行細則	建築局宅地企画課
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	横浜市開発事業の調整等に関する条例	建築局宅地企画課
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 都市整備局地域まちづくり課 環境創造局開発調整課
8	横浜市建築協定条例	建築局建築企画課 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	建築局建築環境課
11	横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係わる住環境の保全等に関する条例	建築局中高層調整課
12	横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例	健康福祉局生活衛生課

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	環境創造局環境影響評価課
15	横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例	環境創造局企画課
16	横浜市生活環境の保全等に関する条例	環境創造局環境管理課
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	資源循環局産業廃棄物対策課
18	緑の環境をつくり育てる条例	環境創造局みどりアップ推進課 環境創造局開発調整課
19	横浜市緑化地域に関する条例	環境創造局開発調整課
20	横浜市都市緑地法施行細則	環境創造局みどりアップ推進課 環境創造局開発調整課
21	横浜市駐車場条例	都市整備局都市交通課
22	横浜市道路占用規則	道路局管理課
23	横浜市下水道条例	環境創造局開発調整課
24	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	港湾局企画調整課
25	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
26	横浜市福祉のまちづくり条例	健康福祉局福祉保健課
27	神奈川県地球温暖化対策推進条例	神奈川県環境計画課

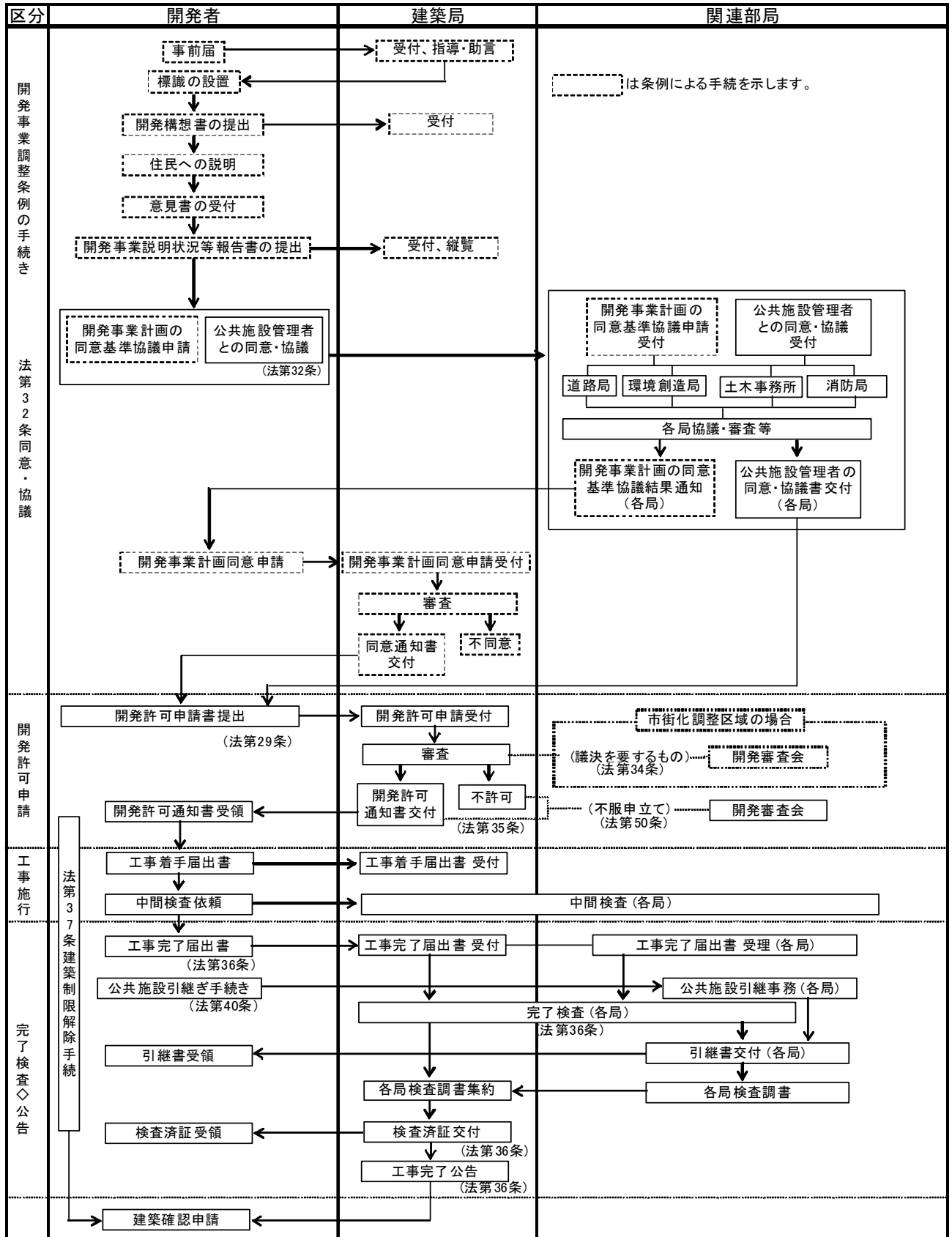
### 3 開発に関係する主な要綱等一覧

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	建築局建築審査課
3	横浜市市街地環境設計制度	建築局建築環境課
4	横浜市一団地認定・連坦建築物設計制度基準	建築局建築環境課
5	ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準	建築局建築審査課
6	横浜市開発事業等の計画の立案に係る環境面からの調整等に関する要綱	環境創造局環境影響評価課
7	横浜市産業廃棄物処理用地の設定等に関する指導要綱	資源循環局産業廃棄物対策課
8	横浜市廃棄物埋立跡地利用に係わる指導要綱	資源循環局産業廃棄物対策課
9	横浜市浄化槽指導基準	資源循環局業務課
10	横浜市浄化槽設置に関する取扱要綱	資源循環局業務課
11	ごみ集積場所設置基準	資源循環局業務課
12	業務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	資源循環局事業系ごみ対策課
13	横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準	経済観光局ものづくり支援課
14	横浜市都市緑地法行為許可基準要綱	環境創造局開発調整課
15	近郊緑地保全区域内行為指導要綱	環境創造局開発調整課
16	横浜市市民の森設置事業実施要綱	環境創造局みどりアップ推進課
17	横浜市緑地保存事業実施要綱	環境創造局みどりアップ推進課
18	ふれあいの樹林設置事業実施要綱	環境創造局みどりアップ推進課
19	源流の森保存事業実施要綱	環境創造局みどりアップ推進課
20	横浜市街づくり協議要綱	都市整備局地域まちづくり課 都市再生推進課 みなとみらい21推進課 市街地整備推進課
21	横浜市排水設備要覧	環境創造局開発調整課
22	地下排水槽の設置等に関する指導基準	環境創造局開発調整課
23	給水装置工事設計・施工指針	水道局保全課
24	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
25	マンション等集合住宅建設に係わる指導要綱	教育委員会事務局学校計画課
26	横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱	総務局財産管理課
27	横浜市開発調整会議要綱	建築局宅地企画課
28	横浜市大規模小売店舗立地法運用要綱	経済観光局産業立地調整課



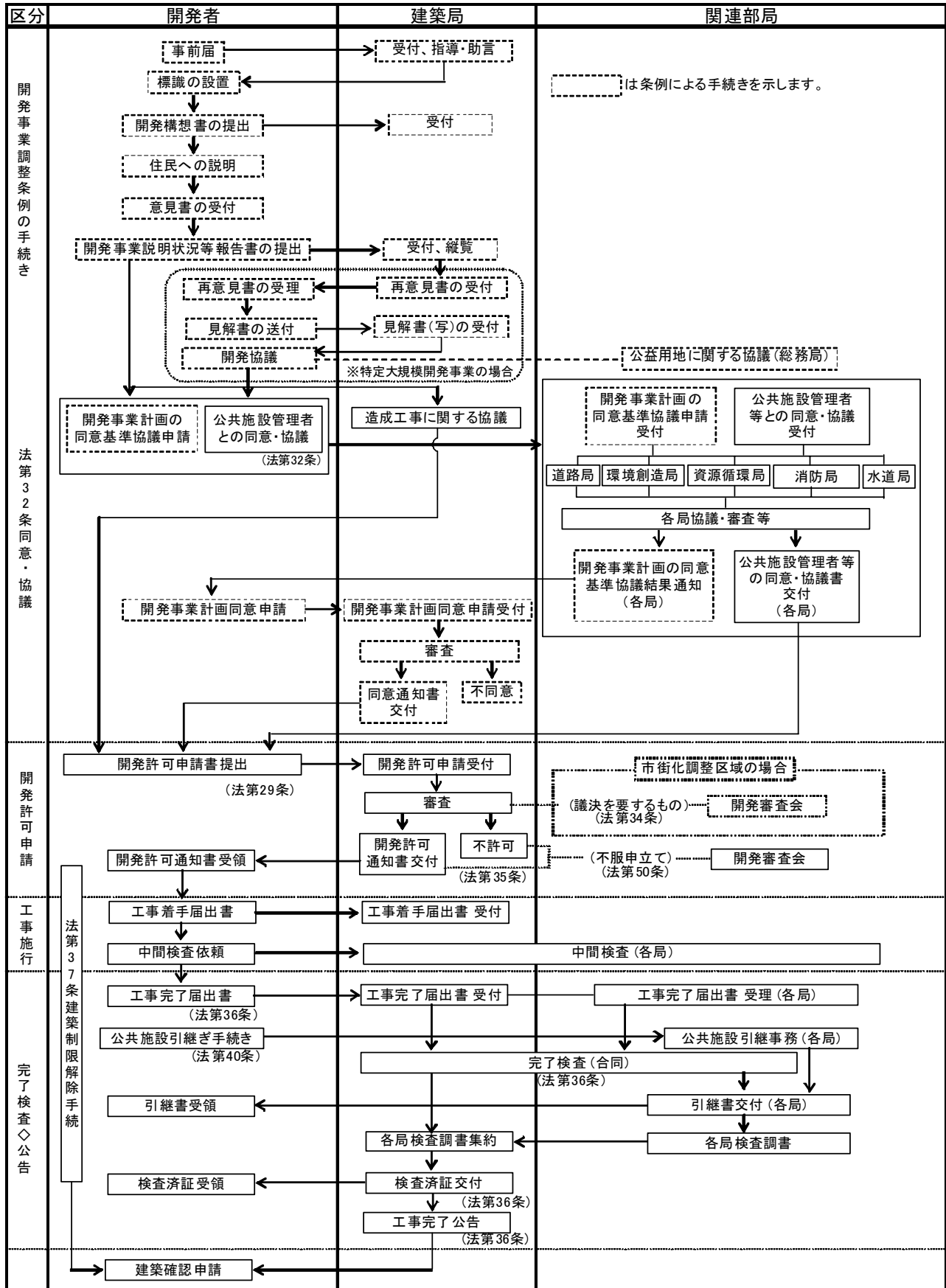
# 第1章 開発許可の手続フロー

## 1 開発区域面積 1,000 m<sup>2</sup>未満の開発許可（市街化区域、市街化調整区域共通）



第1章 開発許可の手続フロー

2 開発区域面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発許可（市街化区域、市街化調整区域共通）





## 第2章 事前の手續

### 第1節 市長の同意等

#### 1 条例による手續

横浜市では、開発行為、大規模な共同住宅の建築その他の開発事業を行う場合において、開発事業者が行うべき開発事業の構想の周知及び住民の意見の聴取に関する手續、地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する横浜市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設等の基準その他必要な事項を定め、開発事業者、住民及び横浜市が協働して、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るために、平成16年3月に「横浜市開発事業の調整等に関する条例」を制定しました。

開発許可を要するもの（市街化調整区域における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為で自己の居住の用に供するものを除く。）は、条例の適用対象となりますので、開発許可の申請前に、条例の手續を行い、市長の同意を得てください。

#### 2 土地利用に係わる総合調整について

横浜市では、都市づくりの総合的、かつ、効率的な推進を図るため、次の事項について、横浜市開発調整会議を開催して土地利用の総合調整を行います。

- ・土地利用の基本方針に関すること
- ・重要な都市計画に関すること
- ・重要な開発行為及び建築行為等の指導に係る総合調整に関すること
- ・その他土地利用の適正誘導に必要な事項に関すること

市街化区域内の場合は条例の手續の初期段階に、市街化調整区域内の場合は「開発審査会幹事会」（横浜市開発審査会の議を経る案件のみ）に付議する前に、横浜市開発調整会議を開催して土地利用の総合調整を行います。詳細は、建築局宅地企画課ホームページでご確認ください。

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/takuchi/news/kaigi.pdf>

### 第2節 公共施設の管理者の同意等

#### 1 開発許可申請前に必要な公共施設の管理者との同意・協議等

##### 【法律】

（公共施設の管理者の同意等）

**第三十二条** 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

##### 【政令】

（開発行為を行うについて協議すべき者）

**第二十三条** 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第二号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第二条第二項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

## 第2章 事前の手続

### (1) 開発行為に係る公共施設等に関する同意・協議（法第32条）

開発者は、開発許可申請に先立ち、開発行為に係る公共施設の管理者と同意・協議（基準は『技術基準編』を参照してください。）の手続を行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面を添付してください（法第33条の基準に適合しない図面で法第32条に基づく同意・協議を行っていても、開発許可にはなりませんので、あらかじめ開発許可の基準（『技術基準編』参照）に整合させてください。）。

#### ア 同意・協議等の担当窓口

同意・協議事項	担当窓口
道路に関する同意・協議	道路局路政課（横浜市への帰属がある場合） 各区土木事務所（0.1ha未満で横浜市への帰属がない場合）
下水施設等に関する同意・協議	環境創造局開発調整課（0.1ha以上又は横浜市への帰属がある場合） 各区土木事務所（0.1ha未満で横浜市への帰属がない場合）
公園施設等に関する協議・同意	環境創造局開発調整課 （開発区域面積が0.3ha以上の場合又は公園が隣接する場合若しくは公園に影響がある場合）
消防施設等に関する同意・協議	消防局計画課

#### イ 横浜市以外が管理する公共施設の同意

公共施設	同意先	電話番号
国 道	横浜国道事務所	045-311-2981(代表)
私 道	開発区域が接する部分の管理者	

#### ウ 供給施設、輸送施設についての協議（法第32条）

協議事項	協議先	備考
義務教育施設	教育委員会事務局施設課	開発区域の面積が 20ha以上のとき
水道施設	水道局各給水維持課又は各事務所	
電気施設	東京電力等当該開発区域を供給区域に含む一般電気事業者	開発区域の面積が 40ha以上のとき
ガス施設	東京ガス等当該開発区域を供給区域に含むガス事業者	
輸送施設	当該開発行為に係る鉄道事業者、軌道経営者	

### (2) 水道施設の事前審査（対象：開発区域面積0.1ヘクタール以上）

申請手続の迅速化を図るため、許可申請に先立ち、水道施設の事前審査を受けてください。

なお、事前審査は行政区により次のとおり各給水維持課又は各事務所が行います。

行政区	担当部署	電話番号	FAX番号
港北、都筑	北部給水維持課	045(531)4181	045(531)9933
鶴見、神奈川	鶴見事務所	045(521)2321	045(504)4927
旭、泉、瀬谷	西部給水維持課	045(363)1541	045(365)0915
緑、青葉	青葉事務所	045(974)2331	045(974)3127
磯子、金沢	南部給水維持課	045(833)7491	045(831)0679
港南、栄、戸塚	戸塚事務所	045(871)6461	045(864)4182
中、南	中部給水維持課	045(252)9001	045(241)8792
西、保土ヶ谷	保土ヶ谷事務所	045(333)3851	045(333)4274

注意：開発区域面積0.1ヘクタール未満については、許可後、給水工事の設計施工にあたり、各行政区の担当部署と協議をしてください。

(3) ごみ収集場の設置に関する協議同意

開発行為の規模が、20ヘクタール未満で、10以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為は、申請手続の迅速化を図るため、許可申請に先立ち、ごみ収集場の設置に関して、資源循環局と協議し同意を受けてください。

(4) 造成工事に関する事前協議

申請手続の迅速化を図るため、許可申請に先立ち、関係局と協議を実施している間に造成工事についての協議を受けることができます。また、法第33条第5項の規定の適用を受ける開発行為についても、あわせて協議を受けることができます。協議にあたっては、「造成工事に関する事前協議願」を、許可の審査担当窓口へ提出してください。

(5) 同意・協議の手続開始時期について

上記の同意・協議の手続は、条例第13条に規定する開発事業説明状況等報告書を提出した後（条例による特定大規模開発事業の場合は、条例第16条第4項に規定する協議結果通知後）に行ってください。

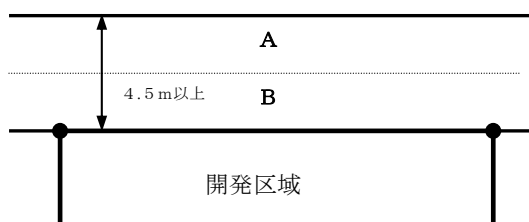
なお、同意・協議の申請の際には、開発事業説明状況等報告書の表紙の写し（受付印のあるもの）を添付してください。

2 法第32条に規定する道路（公共施設）管理者の同意の範囲について

（開発区域面積0.3ヘクタール未満（0.1ヘクタール以上は一戸建ての住宅に限る。））

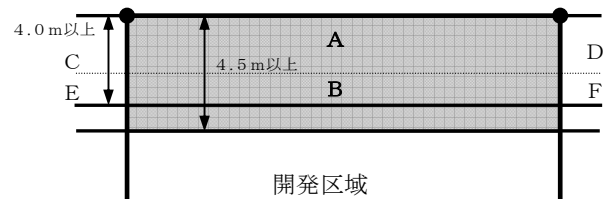
(1) 道路の位置の指定等、私道からの開発許可申請

ア 道路の拡幅が不要な場合



◆ Bの同意要  
◇ Aは同意不要

イ 道路の拡幅が必要な場合



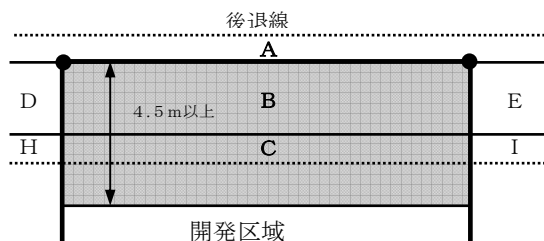
◆ A及びBの同意要

(1)ーイの注意事項

C、D、E又はFの部分に、A又はBとは異なる公共施設管理者（土地所有者）がいる場合は同意要

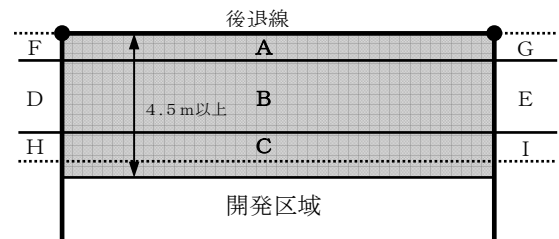
(2) 建築基準法第42条第2項に規定する道路からの開発許可申請

ア Aの部分の後退整備（未後退）が行われていない場合



◆ Bの同意要  
◇ Aは同意不要  
◇ Cは法第33条第14号による同意

イ Aの部分が後退整備済みの場合



◆ A及びBの同意要  
◇ Cは法第33条第14号による同意  
◇ Aの部分の後退整備（未後退）が行われていない場合は法第33条第14号による同意

## 第2章 事前の手續

### (2) ア及びイの注意事項

- ① H又はIが後退整備済みの場合は同意要
- ② 建築基準法第42条第2項に規定する道路が私道で、D又はEの部分に、Bとは異なる公共施設管理者（土地所有者）がいる場合は同意要
- ③ Cが後退整備済みの場合は、法第33条第14号による同意ではなく、法第32条による同意
- ④ F又はGが後退整備済み場合は同意要

### 3 法第32条の道路帰属等の取扱い

幅員4.5メートル未満の道路に接して行われる開発行為で、次に該当するものは、この基準を適用する。

(1) 道路拡幅部分の帰属について（500平方メートル以上3,000平方メートル未満の一戸建て住宅）

ア 接道条件となっている道路で、必要となる幅員まで拡幅した部分は、帰属の対象とする。

イ 条例第18条第2項第2号の規定により拡幅した部分は、帰属とする。

ウ 平成21年8月31日以前の事前届（条例第8条）受付分の取扱い

(ア) 接道条件になっている道路で必要となる幅員まで拡幅した部分について

a 交差点から拡幅された場合及び拡幅部分が連続している場合は、帰属とする。

b 開発区域内に新設道路が設置され、その取付け部分を拡幅した場合は、帰属とする。

c 道路の中間部分のみ拡幅された場合は、その帰属については開発者の選択とする。ただし、次の(イ)による場合は、帰属とする。

(イ) 条例第18条第2項第2号の規定により拡幅した部分は、帰属とする。

(2) 新設道路に取付けられる公道が、現況形態がない道路（認定のみ）や階段道路の場合等、事実上車の通行ができない行止まり道路の取扱い

ア 開発行為で新設される道路で、公道に取付けられる部分が階段の場合、歩行者専用道路等の場合及び取付けられる部分の公道の形態があるが幅員が狭い道路の場合は、車両の通行ができない事実上の行止まり道路であるため、終端部に転回広場を設置し、帰属とする。

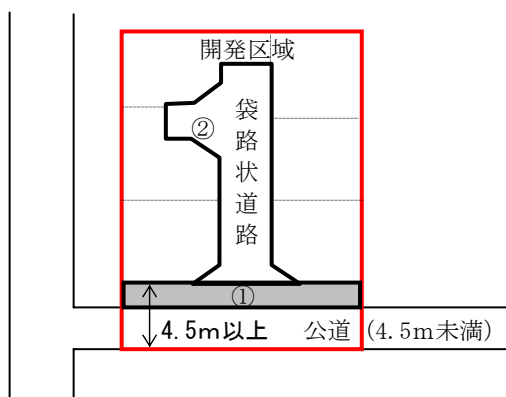
イ 開発行為による新設される道路に取付けられる部分の公道が、次のいずれかに該当する道路形態がない道路の場合、当該新設道路は、都市計画法上の袋路状道路の基準に従い築造し、開発者の自主管理道路とする。

(ア) 接続部分の公道部分が、現況で道路形態がない場合

(イ) 接続部分の公道部分が、崖地等の場合

(ウ) 接続部分の公道部分が、山道等の未整備状態で、かつ、利用者がいない道路の場合

(事例1)

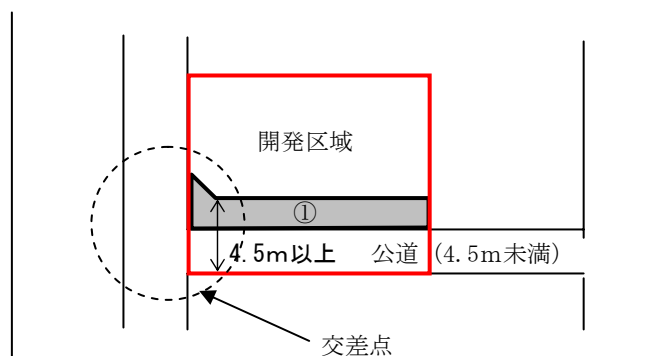


①部分は、帰属の対象とする。

②部分は、帰属の対象としない。

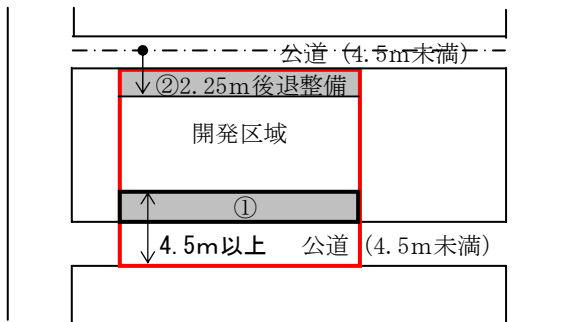
また、将来にわたって寄付の対象としない。

(事例2)



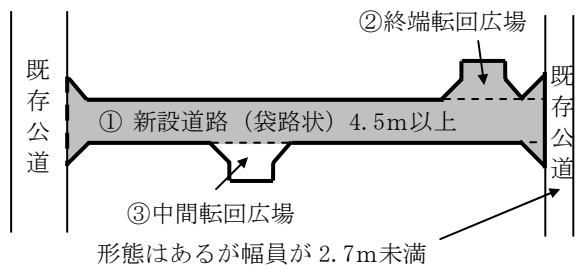
①部分は、帰属の対象とする。

(事例3)



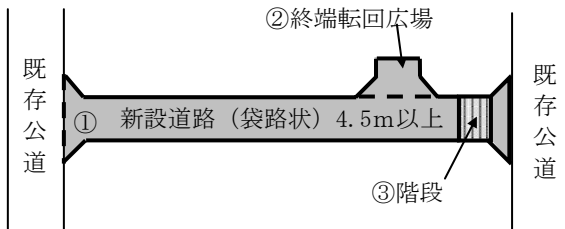
①部分は、帰属の対象とする。  
②部分は、帰属の対象とする。

(事例4)



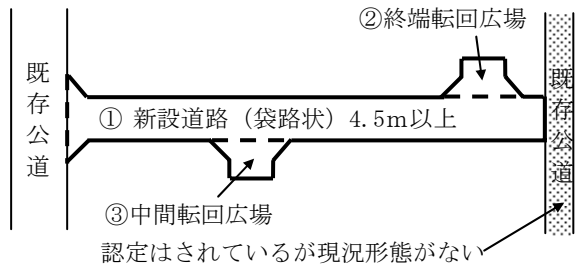
①部分は、帰属の対象とする。  
②部分は、帰属の対象とする。  
③部分は、帰属の対象としない。

(事例5)



①部分は、帰属の対象とする。  
②部分は、帰属の対象とする。  
③部分は、帰属の対象とする。

(事例6)

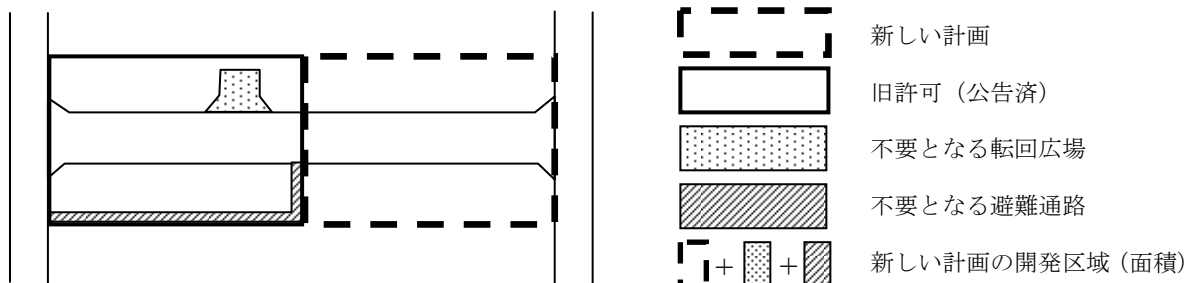


①部分は、帰属の対象としない。  
②部分は、帰属の対象としない。  
③部分は、帰属の対象としない。

4 開発許可により築造された私設管理の転回広場又は避難通路の廃止について

開発許可より築造された私設管理の転回広場又は避難通路が新しい計画により不要となる場合において、当該転回広場又は避難通路の廃止をする場合は、新しい計画に含み、管理者（土地所有者）から法第32条第1項に規定する同意（同意書を開発許可申請書に添付）を得て廃止を行うことになります。ただし、転回広場の廃止に限っては、新しい計画の完了公告後に行うこともできます。

なお、この場合の転回広場の廃止手続きは、横浜市建築基準条例第56条の3の規定に基づき行うこととなりますが、事前に許可の審査担当窓口にご相談をしてください。



## 第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

### 第1節 許可申請から許可までの手続

**【法律】**

(許可申請の手続き)

**第三十条** 前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者という。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

#### 1 許可申請（法第30条）

開発許可申請書は、あらかじめ、「第2章1 条例による手続（「第2章2 土地利用に係わる総合調整について」が必要な場合は、当該手続を含む。）」及び「第2章3 開発行為に関係ある公共施設等に関する同意・協議」の手続を経た後、許可の審査担当窓口へ、提出してください。

#### 2 許可申請に必要な図書等

許可申請に必要な図書は次のとおりです。

- (1) 開発許可申請書、通知書
- (2) 委任状（代理人が申請手続をする場合）
- (3) 開発許可申請に必要な書類（市街化区域、市街化調整区域共通）

開発許可申請に必要な書類は、開発許可の内容により異なります。詳しくは、許可の事務担当窓口へ、相談してください。

No.	書類の名称	内容	備考
1	図書目次 (その1) (※)	添付図書の目次	
2	設計説明書 (※) の2 の3 の4	新設公共施設の管理等 存続 〃 廃止 〃	
3	資金計画書 (※)	1 収支計画 (※) 2 年度別資金計画 (※) ◇添付書類 ・預金残高証明書（自己資金の場合） ・融資証明書（借入金の場合）	・非自己用の場合又は開発区域の面積が1ha以上の自己の業務用の場合は必要になります。 ・添付書類は開発区域の面積が0.1ha以上の場合に必要になります。
4	公共施設等に関する同意・協議書	・開発行為に伴う道路の帰属に関する同意・協議書 ・開発行為に伴う公共施設（下水道施設等）に関する同意・協議書 ・開発行為に伴う公共施設（公園等）等に関する協議同意書 ・開発行為に伴う消防に関する同意・協議書 ・私設道路の同意書等 （土地の登記事項証明書、印鑑証明書） ・開発行為に伴う給水施設設置の同意書 ・開発行為に伴うごみ収集場の設置に関する協議・同意書	

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

5	開発行為施行同意書(※)	1 開発区域内権利者の一覧表(※) 2 開発行為施行同意書(※) ◇添付書類 ・土地又は建物の登記事項証明書 ・印鑑登録証明書 ・住民票(権利者住所が異なる場合) ・戸籍(又は除籍)謄本(権利者死亡の場合)	・施行同意時のもの
6	その他の協議書	1 水道施設に関する協議書 2 義務教育施設に関する協議書 3 電気施設に関する協議書 4 ガス施設に関する協議書 5 輸送施設に関する協議書	・1及び2は、開発区域の面積が20ha以上あるとき ・3、4及び5は開発区域の面積が40ha以上あるとき
7	申請者の資力及び信用に関する申告書(※)	◇添付書類 ・法人の場合は法人登記事項証明書 ・個人の場合は住民票 ・納税証明書 ・事業経歴書(決算報告書)	・非自己用の場合又は開発区域の面積が1ha以上の自己の業務用の場合は必要になります。 ・納税証明書は原則として前年度分の国税 ・決算報告書は納税証明書と同じ決算期のもの
8	工事施行者の工事施行能力に関する申告書(※)	◇添付書類 ・法人の登記事項証明書 ・建設業法による建設業者登録簿に登録済の証明書 ・事業経歴書(工事経歴書)	・非自己用の場合又は開発区域の面積が1ha以上の自己の業務用の場合は必要になります。 ・建設業許可証明書又は確認書の原本 ・工事経歴書には、面積等、工事の規模を示す数字を入れてください。
9	設計者の資格に関する申告書	◇添付書類 ・卒業証明書 ・実務従事証明書 ・一級建築士免許の写 ・都市計画法施行規則第19条1号ト又は同第19条2号により建設大臣が認めたことを証する書類	・事前に申告している場合は申請番号を申請書に記載
10	その他	・擁壁等築造同意書	

(注意)

- ※は、『資料編』に掲載の様式の写しを使用するか又はホームページからダウンロードした諸用紙(様式等)を使用してください。
- No. 3の資金計画書の記入に際しては、工事費のうち、整地工事費は、伐採、暗渠、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定してください。道路工事費は路盤工、道路側溝、砂利敷、舗装等について算定してください。排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝、ならびに遊水池の築造費等について算定してください。終末処理施設については別途計上してください。公園施設工事費は、公園内の植樹、遊具施設について算定してください。附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して必要な費用について算定してください。
- No. 4及びNo. 6についてそれぞれの協議書のほか、協議した事項を詳細に記載した協議経過書を添付してください。
- No. 5の添付書類名称欄の「土地又は建物の登記事項証明書」は編綴し、証明書ごとに番号を付して同意書の各欄と符合させてください。  
なお、登記事項証明書は、施行区域となるべき土地の現に効力のあるものを添付してください。
- No. 5の添付書類名称欄の「戸籍(又は除籍)謄本」は、土地または建物の登記事項証明書の名義人が死亡している場合に提出してください。
- 添付する証明書類等は、申請時前3か月以内に発行されたものとします。(ただし、現に効力を有するものに限りません。)
- 法第34条の2による協議申出書には、No. 3、No. 5(「開発区域内権利者の一覧表」及び「土地又は建物の登記事項証明書」は除く。)及びNo. 7の書類の添付は不要です。ただし、協議申出者と開発区域内の権利者が異なる場合は、No. 5の「開発行為施行同意書」、「印鑑登録証明書」、「住民票(権利者住所が異なる場合)」及び「戸籍(又は除籍)謄本(権利者死亡の場合)」を添付してください。

### 第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

#### (4) 開発許可申請に必要な図面（市街化区域、市街化調整区域共通）

開発許可申請に必要な図面は、開発許可の内容により異なります。詳しくは、許可の審査担当窓口にて、相談してください。

No.	図面の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備 考																																				
1	図書目次 (その2) (※)		添付図書の目次																																					
2	開発区域位置図	1/2500 又は 1/3000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位、メッシュ</li> <li>開発区域</li> <li>道路、河川等の公共施設、学校、人家その他目標となるもの</li> <li>開発区域及びその周辺にある都市計画施設の位置</li> <li>用途地域及びその他の規制区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市販のもの又は経済地図程度のものを使用してください。</li> </ul>																																				
3	現況図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>開発区域の境界</li> <li>開発区域内及びその周辺の道路・河川・水路・その他公共施設の位置形状及び状況</li> <li>1mの標高差を示す等高線</li> <li>既存敷地・家屋及び擁壁等の位置</li> <li>政令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置並びに同第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置（市街化区域0.5ha以上、市街化調整区域0.3ha以上）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実測に基づくものを添付してください。</li> <li>開発区域境界は、赤色で明示してください。</li> </ul>																																				
4	土地利用計画図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>開発区域の境界</li> <li>道路の位置形状及び幅員、交点の計画高</li> <li>公園その他の公共施設、公共用の空地の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>排水施設の位置、形状及び排水方向</li> <li>予定建築物等の敷地の形状、土地利用区分・街区番号・宅地番号・計画高・面積</li> <li>予定建築物の用途・位置及び階数・戸数</li> <li>公益的施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>都市計画施設の位置・形状・名称</li> <li>樹木又は、樹木の集団の位置</li> <li>緩衝帯の位置・形状・幅員</li> <li>消防水利の施設の位置・形状</li> <li>がけ及び擁壁の位置・形状・及び種類</li> <li>遊水池（調整池）の位置・形状・計画高・面積</li> <li>地下車庫及び駐車場の位置・台数</li> <li>景観計画に定められた制限による法の位置・種類・形状寸法</li> <li>景観計画に定められた制限による適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域境界は、赤色で明示してください。</li> </ul> <p>○ 土地利用計画の区分表</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>面積 (㎡)</th> <th>比率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>道 路</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>公 園</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>水 路</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>公益用地</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>宅 地</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>遊水池 (雨水貯留施設)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>そ の 他</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域外自費工事の内容を明示してください。</li> <li>規則により適切な植栽が行われる土地を植栽する樹木の本数に換算する場合又はただし書きにより道路沿いに中木を植栽する場合は、当該樹木の種類・位置を明示してください。</li> </ul>	区分	面積 (㎡)	比率 (%)	道 路			公 園			水 路			計			公益用地			宅 地			遊水池 (雨水貯留施設)			計			そ の 他			計			合計		
区分	面積 (㎡)	比率 (%)																																						
道 路																																								
公 園																																								
水 路																																								
計																																								
公益用地																																								
宅 地																																								
遊水池 (雨水貯留施設)																																								
計																																								
そ の 他																																								
計																																								
合計																																								
5	造成計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>開発区域の境界</li> <li>切土又は、盛土をする土地の部分</li> <li>道路の中心線・幅員・測点・勾配・延長・交差点の計画高</li> <li>公園その他の公共施設・公共用の空地の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>予定建築物等の敷地の形状・土地利用区分・街区番号・宅地番号・計画高・面積</li> <li>公益的施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>都市計画施設の位置・形状・名称</li> <li>道路計画高1mごとの等高線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>造成計画平面図は現況図に重ね合わせて作成してください。</li> <li>開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>切土をする部分は黄色、盛土をする部分は赤色で着色してください。</li> <li>縦横断面線の位置と符号を明示してください。</li> </ul>																																				



第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・がけ及び擁壁の位置・種類・高さ</li> <li>・法面の位置・勾配及び高さ</li> <li>・その他の構造物（地下車庫・階段・遊水池建物と一体の擁壁・ドライエリア）の位置・形状</li> </ul>	
6	造成計画断面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・測点番号（造成計画平面図における縦横断面線と同一線上のものとして、その符号を記入）</li> <li>・単距離、追加距離及び切土盛土の高さ</li> <li>・現地盤高と計画地盤高</li> <li>・切土、盛土の断面積（縦横断面のいずれかの一方のみ記入）</li> <li>・3m以上の盛土斜面、5m以上の切土斜面がある場合にはステップ記載</li> <li>・基準線（D、L）</li> <li>・がけ、道路、河川、水路施設等の構造物の位置、形状及び規模</li> <li>・表土の復元のある部分</li> </ul>	
7	排水施設計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・がけ及び擁壁の位置・形状</li> <li>・排水施設の位置・号線番号・管径・勾配・号線間距離・人孔間距離・人孔・雨水ます・接続雨水ます・接続汚水ますの位置・形状それら取付管</li> <li>・側溝の種類及び流水方向</li> <li>・排水管を既設の公共下水道に接続する場合には、その位置管径</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・放流先河川の名称及び構造</li> <li>・放流口の位置</li> <li>・道路交点・宅地・公園・その他の公共施設の計画高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>・雨水・汚水を同一図面に作成してください。</li> <li>・河川・水路等の水系施設移動を伴う場合は、新設改修計画関係図を添付してください。</li> <li>・帰属する下水道施設で分流式の雨水は緑、汚水は橙で着色し、合流管は黄緑で着色してください。</li> </ul>
8	給水施設計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・給水区域の区域界</li> <li>・給水施設の位置、種類、形状、内法寸法及び規模</li> <li>・給水施設の構造及び材料</li> <li>・給水方向、管径、水量及び高低差</li> <li>・市水道と接続する位置及び規模</li> <li>・取水方法</li> <li>・消火栓の位置</li> <li>・都市計画において定められた給水施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界は、赤色で明示してください。</li> <li>・排水施設計画平面図にまとめて図示することもできます。</li> <li>・市水道と接続する位置及び規模（遠隔地点であれば別途導水計画図を作成して添付してください。）</li> </ul>
9	道路計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・道路交点・宅地・公園その他の公共施設の計画高</li> <li>・路線番号</li> <li>・側点</li> <li>・縦横勾配・延長</li> <li>・曲線半径</li> <li>・縦断曲線延長</li> <li>・勾配変化点の高さ及び区間距離</li> <li>・L型及びU字溝の種類</li> <li>・舗装種別</li> <li>・安全施設の位置・形状・ガードレール等</li> <li>・歩道及び切下げ位置・形状</li> <li>・帰属する道路区域</li> <li>・在来公道の位置・形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>・アスファルト舗装は橙、コンクリート舗装は、桃色で着色してください。</li> </ul>
10	道路標準横断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員構成（車道、歩道、中央帯、停車帯、自転車帯、自転車歩行者通行帯、路肩等による構成幅員）</li> <li>・横断勾配（%）</li> <li>・中央高からの高低差</li> <li>・中心線からの単距離及び追加距離</li> <li>・測点及び路線番号</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路構造を明瞭に記載してください</li> </ul>

### 第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の基礎が道路敷内に入っているか否かを記入</li> <li>・道路地下埋設物の位置及び形状</li> </ul>			
11	がけの断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・がけの高さ及び勾配</li> <li>・土質（土質の種類が2以上である場合は、それぞれの土質及びその地層の厚さ）</li> <li>・切土または盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法</li> <li>・がけ面保護構造、種別、材料及び規模</li> </ul>	・擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項は、示す必要はありません。		
12	擁壁の断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁各部の寸法及び勾配</li> <li>・擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>・透水層の位置及び寸法並びにその材料</li> <li>・擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>・基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</li> <li>・裏面コンクリートの寸法</li> </ul>			
13	公園施設計画平面図	1/100 ） 1/200	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位、縮尺</li> <li>・公園の境界</li> <li>・施設の位置、名称、形状、規格</li> <li>・主要地点の計画高</li> <li>・占用物件の位置、名称、形状</li> <li>・周辺の状況</li> <li>・断面の位置</li> </ul>	・凡例を用いて、施設名称、規格、数量等を明示して下さい。		
14	景観形成計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・道路境界線</li> <li>・道路、公園その他の公共施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>・切土又は、盛土をする土地の部分</li> <li>・法の位置・種類・形状寸法</li> <li>・適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況図に重ね合せて作成してください。</li> <li>・開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>・切土をする部分は黄色、盛土をする部分は赤色で着色してください。</li> <li>・縦横断面線の位置と符号を明示してください。</li> <li>・規則により適切な植栽が行われる土地を植栽する樹木の本数に換算する場合又はただし書により道路沿いに中木を植栽する場合は、当該樹木の種類・位置を明示してください。</li> </ul>		
15	景観形成計画断面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・測点番号（景観形成計画平面図における縦横断面線と同一線上のものとして、その符号を記入）</li> <li>・道路境界線</li> <li>・計画地盤高</li> <li>・法の位置・種類・形状寸法</li> <li>・法の始端及び法の下端の位置</li> <li>・法の始端から水平面に対し30度の角度をなす線</li> <li>・適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	・道路境界線に沿って、0.5m及び1mの複線を明示してください。		
16	構造図	1	練石積擁壁構造図	1/20 ） 1/50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法勾配の高さ</li> <li>・石材の品質と寸法</li> <li>・裏込コンクリートの品質と寸法（天端地盤面及び基礎位置）</li> <li>・基礎構造の種類と寸法</li> <li>・透水層の位置と寸法</li> <li>・水抜き的位置、材料及び寸法</li> </ul>	
		2	コンクリート擁壁構造図	1/20 ） 1/50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁を設置する前後の地盤面また天端より土羽を打った場合は、その勾配と寸法</li> <li>・水抜き的位置、材料及び寸法</li> <li>・透水層の位置、材料及び寸法</li> <li>・目地（伸縮と施工）</li> <li>・基礎構造の種類と寸法</li> </ul>	

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

	3	鉄筋 コンクリート 構造図	1/20 } 1/50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・形状と寸法</li> <li>・鉄筋寸法と被り寸法</li> <li>・使用コンクリートの品質</li> <li>・目地（伸縮と施工）</li> <li>・基礎構造の種類と寸法</li> <li>・地下構造物の場合は土被り深さ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配筋図、鉄筋加工図及び鉄表等を作成してください。</li> </ul>
	4	防火 水槽 構造図	1/20 } 1/50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体形状・寸法</li> <li>・各部配筋状況</li> <li>・基礎断面図</li> <li>・土被り寸法</li> <li>・蓋平面図</li> <li>・使用コンクリート・鉄筋の品質</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二次製品を使用する場合は認定書の写しを添付してください。</li> </ul>
17		求積図及び 求積表	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の全面積</li> <li>・従前の公共施設の面積</li> <li>・新設の公共施設の面積</li> <li>・公益的施設の面積</li> <li>・未利用地の面積</li> <li>・画地の確定面積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域界に閉トラバースを設定し、三斜法によって算出してください。</li> <li>・境界明示図に従い、認定予定道路、その他の道路、水路、公園等を区別して算出してください。</li> <li>・がけ、法、水路のうち蓋のないもの（道路側溝は含まない）その他避難に際して利用できない場所等も算出してください。</li> </ul>
18		景観形成植栽の 求積図及び 求積表	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な植栽が行われる土地の面積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各土地について三斜法によって算出してください。</li> </ul>
19		公図の写 (最新のもの)	1/600 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画敷地及び周辺の地番が表示された法務局備えの写しを使用してください。</li> <li>・道路水路等を色分けしてください。</li> </ul>
20		公図に基づく 公共施設の 新旧対照図	1/600 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・公共施設の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新旧別、施設別に色分けしてください。</li> </ul>
		その他 必要な図書		<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の構造計算書</li> <li>・がけ（高盛土）の安定計算書</li> <li>・土質調査報告書</li> <li>・防災計画書</li> <li>・道水路境界調査関係図</li> <li>・土量計算書</li> <li>・消防用活動空地及び通路の位置・構造図</li> <li>・ごみ収集場（付近見取図、配置図、立面図）</li> <li>・「緑地保存等に関する協定」緑地計画図</li> <li>・樹木の保存・表土の保全に関する計画書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土量計算書は開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成工事規制区域内の土地である場合に提出してください。</li> </ul>

(注 意)

- 1 No.17 及びNo.18 の求積図には、計算書を添付してください。
- 2 No.19 の公図の写及びNo.20 の公図に基づく公共施設の新旧対照図は、以下に指定する色で着色してください。  
 新設道路：赤色      新設水路：緑色      青地：桃色  
 旧水路：青色      廃止道路：黄色      廃止水路：空色  
 旧道路（開発区域に接する道路を含む。）及び公道：茶色、私道：橙色
- 3 No.2 からNo.20 までの図面は、設計者の記名押印又は署名をしてください。ただし、開発登録簿用として提出するNo.4 の土地利用計画図には押印は不要です。
- 4 道水路境界調査関係図には道路台帳図（道路局道路調査課）及び道水路等境界調査図（各区土木事務所）があります。また、道路局に法第32条に基づく同意申請を行う際には図面謄本（証明）が必要です。なお、謄本申請から交付までには時間（約1か月）がかかりますので、ご注意ください。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

(5) 法第34条各号の審査に必要な図書（市街化調整区域のみ）

ア 共通図書

- ・農地転用許可済証明書又は農地転用許可通知書の写し（申請地が農地の場合）

イ 法第34条第1号又は第9号に該当する案件に必要な図書

必要な図書、明示する内容	
第1号	ア 付近見取図 （区域区分、住宅等の所在、市街化区域からの距離、同業種施設の立地がわかるもの） イ 販売等の業務の内容（商品名、作業内容規模等） ウ 経営計画書 エ 店舗を開設するのに必要な相当の資格を証するもの
第9号	ア 案内図（市街化区域からの距離、同業種施設の立地がわかるもの） イ 配置図（国道、県道、市道などの道路の種別を明示）

ウ 法第34条第14号に関する審査に必要な図書

法第34条第14号に関する審査のうち、横浜市開発審査会提案基準各号に該当する案件の必要図書は次のとおりです。

提出図書	提案基準	3号	4号	5号	6号	12号	14号	15号	19号	20号	22号	25号	26号	27号	28号	29号
委任状（代理者の連絡先記入）		◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
理由書（要実印）			◎						◎							
事業計画書		○		○		○				○				○	○	○
誓約書（要実印） （将来とも用途を変更しない旨明記）		○	◎	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	◇	○	○	○
住民票（世帯全員のもの） （4号は本家・分家世帯の両方が必要）			○	◇					○							
現在居住している家屋の登記事項証明書又は課税台帳の写			◇						◇							
現在居住している借家の借家契約書			◇						◇							
戸籍謄本 （4号は本家世帯のものが必要）			○													
土地・家屋総合名寄帳及び登録事項証明書			○						○							
土地・家屋の収用図面				○												
既存建築物の登記事項証明書又は課税台帳の写				○	○						◇		◇			
既存権利者の届出書								◇			◇					
農地転用許可済証明書又は農地転用許可通知書の写		◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
50戸連たん図 （第29号は連たん基準の第1号に適合するものが必要）		○		○			○		○		○		○	○		○
土地の登記事項証明書及び公図の写		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
贈与誓約書（要実印）			◆													
（本人所有でない場合）土地使用承諾書（要実印）又は売買契約書の写		◆	（◆）	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
既存建築物の建築確認通知書及び配置図、平面図				○	○		◇				◇		◇			
建築概要の新旧対照表				○	○											
建築物の案内図・配置図・平面図・立面図・敷地求積図・建物面積表		○	○	○	○	○	◇	◇	○	○	◇	◇	◇	○	○	○
線引当時の現況図・航空写真											◇		◇			

- （凡 例） ○ …必ず必要とされる書類（◎…印鑑登録証明書の必要なもの）  
 ◇ …該当者のみ必要な書類（◆…印鑑登録証明書の必要なもの）  
 （◆） …路地状部分を借地する場合に必要です。

(備考)

① 共通事項

- ・「理由書」、「誓約書」及び「土地使用承諾書（排水承諾書を含む。）」については、実印を押印してください。
- ・「誓約書」は市長あてとし、将来とも用途変更しないことを記入してください。なお、4号及び19号については、転売、賃貸等をしないことについても明記してください。また、30号については管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないことも明記してください。
- ・農地転用が必要な場合は、許可になり次第許可書（写し）を提出してください。
- ・申請敷地が売買契約されている場合は、売買契約書の写しを添付してください。なお、売買契約書の写しは、原本にて確認します。
- ・「50戸連たん図」は、縮尺が明記されているもの（1/2500の地形図、1/1500の住宅地図など）を使用してください。なお、29号については、「建築物の連たんに関する基準」第1号の基準により作成してください。
- ・「配置図」には、建築基準法上の道路種別及びその幅員、隣地との高低差、北側斜線検討位置及び距離、擁壁並びに排水施設（経路）等を記入してください。
- ・「立面図」には、軒高、最高高さ及び北側斜線を記入してください。
- ・添付する証明書類等は、申請時前3か月以内に発行されたものとし、（ただし、現に効力を有するものに限り、）
- ・施設の種類により、関連施設との位置関係図などが必要になる場合があります。

② 提案基準第4号（分家）

- ・本家より贈与予定の敷地に分家する場合には、贈与誓約書を提出してください。
- ・分家する理由が結婚の場合には、仲人の証明及び結婚相手方の住民票が必要です。
- ・「土地・家屋総合名寄帳登録事項証明書」は、申請者、配偶者及び本家分が必要です。なお、所有地のない場合には、「名寄帳に記載事項がないことの証明書」を添付してください。

③ 提案基準第5号（収用）

- ・起業者より建築局長あてに、事前相談書及び収用依頼書が必要となります。

④ 提案基準第14号（線引前手続）・22号（専用通路増）・26号（線引前宅地）

- ・「線引き当時の現況図」には、敷地境界、隣地との高低差、道路及び水路等の位置形状、並びに既存建物及び擁壁等の位置を記入してください。
- ・「線引き当時の現況図」には、分割する場合にも建築許可に該当する区域全体を明示してください。
- ・26号の誓約書は、用途緩和を受ける場合に必要となります。

⑤ 提案基準第24号（分家の用途変更）

- ・用途変更の理由により、その内容を証する資料が必要となります。

⑥ 提案基準第25号（事業法区域内における開発）

- ・「住宅地造成事業認可申請台帳記載証明書」を添付してください。

(注) この他にも必要な図書がありますので、必ず審査担当窓口でご相談ください。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

3 開発審査会の審議（市街化調整区域のみ）

法第34条第14号に該当する案件（横浜市開発審査会提案基準の各号に該当するもの）は、開発許可申請書の提出後に開発審査会の議を経ることになります。

開発審査会の開催日に合わせて、別途用意していただく説明資料、図面及びその作成上の留意点は次のとおりです。

(1) 開発審査会幹事会

開発審査会幹事会（以下「幹事会」といいます。）で、開発審査会の議を経る案件について事前審査を行います。

幹事会での事前審査にあたって、計画の概要がわかる図面等（開発審査会説明資料と同様な図面等）5部を、幹事会の開催日（原則、毎月第3水曜日）の14日前に提出してください。

詳しくは、審査担当窓口にご相談してください。

(2) 開発審査会

ア 開発審査会への付議資料の作成部数及び提出時期

委員配布用図面等の原案と説明用資料を各1部作成・提出	開催日の14日前
↓←図面等に関する修正	
審査会委員への配布用図面等を各23部作成・提出	開催日の7日前

イ 用意していただく資料

(ア) 説明資料

提案基準	各号共通	提案基準別におけるその他必要資料	
		第3号、第20号、第27号及び第29号	第5号
必要書類	以下の事項について記した文書 ・申請者住所・氏名・ふりがな ・申請地所在・地目・面積 ・土地利用計画（開発の場合） 宅地、道路、公園、調整池、その他の面積内訳 ・建築物の概要（申請及び既存建築物） 建築物用途、建築面積、延床面積、階数、構造、高さ、建ぺい率、容積率 ・前面道路の幅員、種別 ・排水施設計画 汚水及び雨水の処理計画（放流先等）	施設の運営等に関する資料 ・利用者数（入所、通所の内訳、利用対象者；身体障害者/知的障害者/精神障害者/重複障害者受け入れの有無） ・職員数（常勤・非常勤の別） ・運営体制（本市における運営経験の有無） ・協力病院（名称、施設からの距離） ・同種施設の立地状況図（第29号のみ）	建物新旧対照表 設備内容一覧 ※原動機等を使用する工場・作業所等の場合に必要。使用する機械の種類、能力（規模）、数量、配置計画等について明示。

※ 説明資料については記載様式がありますので、詳しくは、審査担当窓口にご相談してください。

(イ) 現場写真

写真の撮影位置（対象土地全体図、接道部分、敷地と隣地又は道路との境界部分、近隣等の周辺状況）を明示してください。

(ウ) 委員配布用図面

	各号共通	提案基準別における共通図面以外の必要図面			
		第3号	第5号	第20号 第27号	第26号(第一種低層住居専用地域の基準に適合する建物用途以外の場合)
位置図	○	○※4			
付近見取図	○	○※4			
配置図 又は 土地利用計画図※1	○			○※5	
造成計画平面図※2	○				
// 断面図※2	○				
建物平面図※3	○		○※6		
建物立面図※3	○				

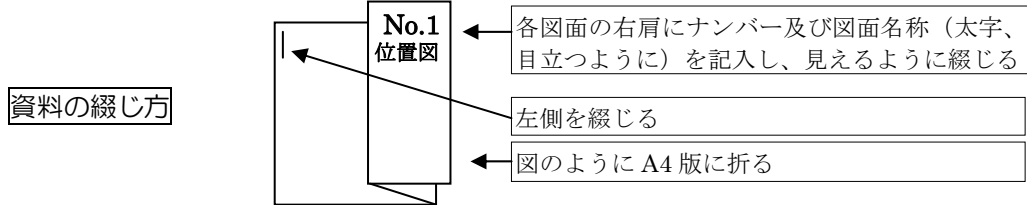
公図の写し	○				
周辺土地利用状況図		○※7	○※7	○※7	○※7
その他必要な図面			○※8		

- ※1…開発行為が伴うものは土地利用計画図を、それ以外は配置図としてください。
- ※2…申請区域内で造成工事が伴わない場合は不要です。
- ※3…戸建開発など予定建築物の平面・立面が未定の場合は不要です。
- ※4…自治会館等公益的建築物の提案の場合には、位置図、付近見取図に自治会範囲を赤線で明示して、自治会範囲図を兼ねたものを作成してください。また、施設の種類により、付近見取図に消防団受け持ちエリアや、障害者グループホームと作業所の位置関係等を明示したものを作成して下さい。
- ※5…緑地の位置及び緑地面積計算等を明示してください。
- ※6…工場・作業所等の場合は機械設備を明示してください。
- ※7…周辺土地利用状況図は付近見取図と兼ねるものを作成して下さい。
- ※8…収用対象建築物の(1)付近見取図、(2)配置図（収用事業予定位置を明示し、収用される範囲を赤線で明示してください。）及び(3)平面図

ウ 図面作成上の留意点

(ア) 委員配布用の図面はA3もしくはA4で作成し、A3は図面折りにしてA4版左綴じとし、各図面の右肩にナンバリング及び図面名称の記入をしてください。

ナンバリングは通し番号（No.1～）、同種の複数図面で図面名称が同一となる場合は名称に番号を付けて下さい。（例：断面図1、断面図2・・・）

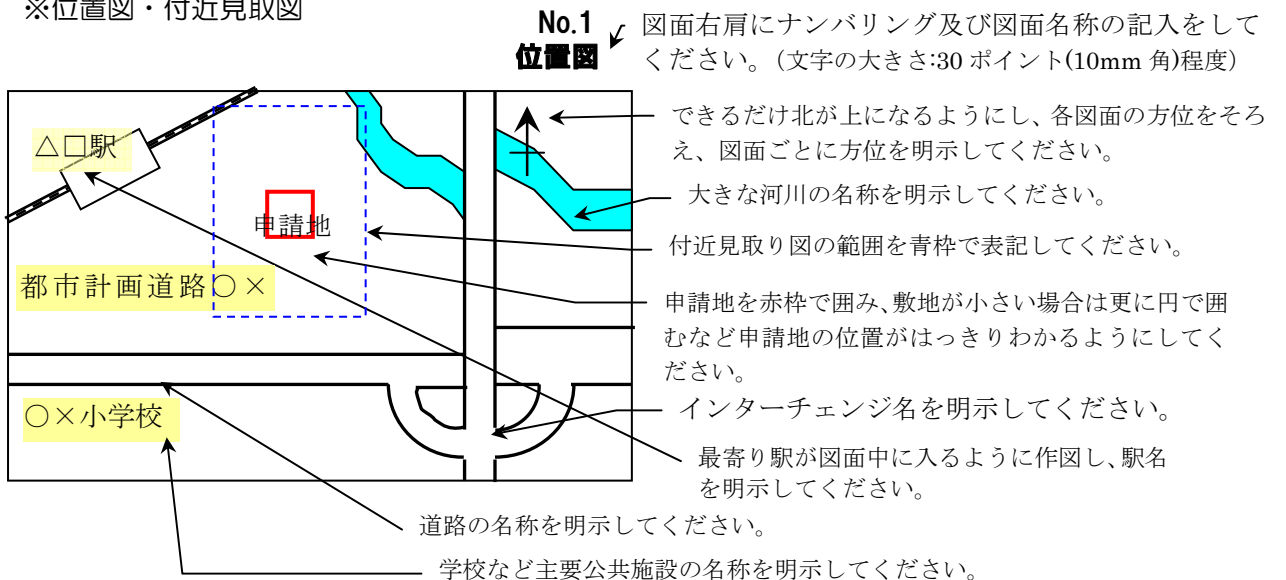


(イ) 各図面の方位は可能な限りそろえ、なるべく北が上になるように作成して下さい。

(ウ) 各図面の作成方法

図面名	縮尺	ベース図	色塗り	備考
位置図	1/10,000	都市計画図カラー（最新のもの）	敷地位置、最寄り駅、主要公共施設明示（下図参照）	
付近見取図	1/1,500～2,500	住宅地図、地形図（最新のもの）	敷地：赤、調整区域界：紫、主要公共施設明示（下図参照）	自治会範囲等：赤線
公図の写し	1/500～600		敷地：赤	
周辺土地利用状況図	1/1,500～2,500	住宅地図、地形図（最新のもの）	住宅：緑、店舗・事務所：橙、工場・倉庫：青、公共施設：黄 市街化調整区域境：紫 用途地域：都市計画図に同じ	敷地の周囲概ね100mの範囲

※位置図・付近見取図



### 第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

#### 4 設計者の資格（法第31条）

##### 【法律】

##### （設計者の資格）

第三十一条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

##### 【省令】

##### （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。

##### （設計者の資格）

第十九条 法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
  - イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者
  - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者
  - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者
  - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者
  - ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの
  - ヘ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの
  - ト 宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
  - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

法第31条に基づく設計資格が必要な場合は、「設計者の資格に関する申告書」を添付してください。なお、開発許可申請書を提出するとき以外でも、別途申告することができます。また、すでに登録された方は開発許可申請書に添付することを要しません。

この場合には、開発許可申請書に登録番号を記載してください。

なお、開発区域内に宅地造成等規制法第3条に基づく「宅地造成工事規制区域」が含まれている場合は、同法第9条第2項（設計者資格）も適用されます。



○ 都市計画法に基づく設計者資格

《設計者資格が必要な場合》

- 1 規則第19条第1号：1ha以上20ha未満の開発許可申請に係わる設計図書を作成する場合
- 2 規則第19条第2号：20ha以上の開発許可申請に係わる設計図書を作成する場合

《申請資格》

- 1 規則第19条第1号

	宅造の技術に関し必要な実務経験年数
大学卒（土木、建築、都市計画、造園）	2年以上
短大卒（土木、建築、都市計画、造園）	3年以上
高専卒（土木、建築、都市計画、造園）	4年以上
高校卒（土木、建築、都市計画、造園）	7年以上
技術士法試験（建設、水道、衛生工学）合格者	2年以上
一級建築士	2年以上
大臣認定講習修了者	10年以上
大学院卒（土木、建築、都市計画、造園）	1年以上

- 2 規則第19条第2号

規則第19条第1号に該当し、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計図書を作成した経験を有する者、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者であること。

《必要書類》

学 卒	申請書：1部	実務経験証明書（在職証明書） 1部	卒業証明書：1部
その他	申請書：1部	実務経験証明書（在職証明書） 1部 ※ 自営の場合は事務所登録等	免許又は修了書：1部

○ 宅地造成等規制法に基づく設計者資格

《設計者資格が必要な場合》：高さが5mを超える擁壁の設置、切盛面積1,500㎡を超える排水施設設置の場合

《申請資格》

	建築、土木に関する実務経験年数
大学卒（土木、建築、農業土木、衛生工学）	2年以上
短大卒 ※修業年限3年課程（土木、建築、農業土木、衛生工学）	3年以上
上記以外の短大、高専卒（土木、建築、農業土木、衛生工学）	4年以上
高校卒（土木、建築、農業土木、衛生工学）	7年以上
技術士法試験（建設、水道、衛生工学）合格者	_____
一級建築士	_____
大臣認定講習修了者	10年以上

- ☆ 横浜市では、宅地造成等規制法による設計資格登録制度がありませんので、都市計画法による設計資格登録を行ってください。なお、都市計画法による設計資格登録を行っていない場合は、1件ごとに設計者資格を有する証明を添付してください。

5 許可又は不許可の通知（法第35条）

必要な図書が揃えられた申請書が提出されますと、申請書類に基づき審査が開始され、審査の結果、許可の基準に適合している場合には許可通知書を、許可の基準に適合しない又は申請書類に不備がありこれが補正されない場合には不許可通知書を、申請者に対し交付します。申請者は、これらの処分に不服がある場合は、横浜市開発審査会に対し審査請求を行うことができます。

なお、開発許可を申請してから許可又は不許可の通知を受ける前に、自ら開発事業を取り止める場合は、「開発行為に関する工事の許可申請書の取下書」により、届出を行ってください。

## 第2節 工事着手から完了公告までの手続

### 1 工事着手等

(1) 工事現場における許可の表示等

ア 開発許可を受けた者は、施行区域の見やすい場所に、標識により、開発行為の施行について都市計画法に基づく許可があったことを表示してください。

イ 開発許可を受けた者は、その開発行為に関する関係図書を工事現場に備えておいてください。

ウ 開発許可を受けた者は、アによる標識及びイによる関係図書に記載した事項を変更した場合には、すみやかにその標識及び関係図書を訂正してください。

(2) 工事着手等の届出

ア 開発許可を受けた者及び工事施行者がその開発行為に関する工事に着手しようとするときは、現場管理者を定め、「開発行為に関する工事着手届出書」に、主要な工事の工程表及び(1)により設置した標識の写真を添えて提出してください。

イ アにより届け出た現場管理者を変更したときは、開発許可を受けた者及び工事施行者は、直ちに、「現場管理者変更届出書」を提出してください。

### 2 工程報告等

工事施行者は、開発行為に関する工事が指定された工程に達する前には、審査担当窓口連絡し、中間検査を受けてください。また、指定された段階ごとに、施行状況を撮影し、資料として整備してください。なお、整備した資料は「開発行為に関する工事の施行状況報告書」に添付して、工事完了時に提出してください。

### 3 道路部分の分筆及び地目の変更

横浜市が管理することとなる道路以外の道路となる土地の部分（避難通路を含む。）は、不動産登記法に基づく分筆を行い、地目を「公衆用道路」としてください。また、原則として当該道路部分の筆は、一筆（避難通路を含む。）としてください。

### 4 公共施設等の検査・引継等

公共施設等の新設・改廃手続については、工事の進捗にあわせて関係局と打合わせを行い、作業を進めてください。なお、公共施設等の新設・改廃申請手続については、検査済証交付前までに行ってください。

### 5 工事完了届及び完了検査（法第36条第1項）

開発行為に関する工事が完了したときは、「工事完了届出書」を提出し、審査を受けた各部署と日程を調整して完了検査を受けてください。

### 6 検査済証の交付（法第36条第2項）

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合は、検査済証が交付されます。なお、公共施設等の引継（帰属）申請手続がある場合は、当該申請手続が完了していることが条件となります。

### 7 完了公告（法第36条第3項）

検査済証の交付後、工事の完了公告が横浜市報に登載されます。

## 第4章 その他開発許可に関する手続

### 1 変更の許可等

#### 【法律】

##### (変更の許可等)

- 第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、前三条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

#### 【政令】

##### (開発行為の変更について協議すべき事項等)

- 第三十一条の二 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域の位置、区域又は規模
  - 二 予定建築物等の用途
  - 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール）以上となる場合について準用する。

#### 【省令】

##### (軽微な変更)

- 第二十八条の四 法第三十五条の二第一項 ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。
- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
    - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
    - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
  - 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
  - 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

#### (1) 変更許可（法第35条の2）

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項を変更する場合には、同法第35条の2の規定に基づき、「開発行為変更許可申請書」により変更許可の申請を行ってください。

- ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- イ 開発区域において予定されている建築物又は特定工作物の用途
- ウ 開発行為に関する設計
- エ 工事施行者
- オ その他施行規則第15条で定める事項

## 第4章 その他開発許可に関する手続

変更許可の規定には法第 32 条の規定が準用されるため、申請に際して、改めて公共施設管理者の同意・協議が必要となりますが、審査は変更に係る事項のみのため、申請書への添付図書は、設計説明書及び図書目次のほかは、変更に係る書類及び図面のみで構いません。

なお、土地利用計画に変更がある場合には、法第 35 条の 2 第 5 項の規定に基づき、開発登録簿の調整に必要な図面（土地利用計画図：開発区域の変更がある場合には、開発区域位置図も必要です。）を提出してください。

### (2) 軽微な変更の届出（省令第 28 条の 4）

開発計画の変更内容が次に該当する場合は、「開発行為変更届出書」の提出をもって変更許可に代えることができます。

ア 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものは変更許可が必要となります。

(ア) 予定建築物等の敷地規模の 10 分の 1 以上の増減を伴うもの

(イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 平方メートル以上となるもの。

イ 工事施行者の変更。ただし、非自己用の開発行為及び自己の業務用で 1 ヘクタール以上の開発行為は、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限ります。

ウ 工事の着手予定年月日又は工事の完了年月日の変更

なお、土地利用計画に変更がある場合には、法第 35 条の 2 第 5 項の規定に基づき、開発登録簿の調整に必要な図面（土地利用計画図）を提出してください。

### (3) 新たな開発許可

開発計画の変更が次のいずれかに該当する場合には、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更として、変更の許可等ではなく新たな開発許可が必要となります。この場合は、当初の開発許可を廃止し、改めて開発許可の申請をしてください。

ア 開発行為の目的が、建築物、第一種特定工作物、第二種特定工作物の間で変更される場合

イ 自己用、非自己用間で変更される場合

ウ 当初の開発区域の規模に比較して、2 分の 1 以下又は 2 倍以上となる場合

## 2 建築制限等（法第 37 条）

### 【法律】

#### （建築制限等）

第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

開発行為に関する工事の完了公告があるまでの間は、建築物を建築し又は特定工作物を建設することはできません。ただし、建築制限等の解除の基準に適合し、建築制限等の解除を受けた場合は、建築物を建築し又は特定工作物を建設することができます。

**「開発許可と併せて築造する地下車庫の取扱いの廃止に伴う地下車庫の建築制限解除について」**

平成20年5月31日をもって、「開発許可等と併せて築造する地下車庫の取扱い（横浜市建築基準法取扱い基準）」が廃止されたため、都市計画法に基づく開発許可の造成工事と併行して地下車庫を建築する場合は、同法第37条の規定による建築制限の解除を受ける必要があります。詳細につきましては、許可の審査担当窓口にご相談をしてください。

**3 開発行為の廃止（法第38条）**

**【法律】**

**（開発行為の廃止）**

第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

開発許可を受けた後に開発事業を取止める場合は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（許可通知書及び許可に附した条件の原本を添付）により、届出を行ってください。なお、すでに工事に着手している場合は、防災措置が必要になりますので、事前に許可の審査担当窓口にご相談をしてください。

**4 市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）**

**【法律】**

**（建築物の建ぺい率等の指定）**

第四十一条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

市街化調整区域での開発許可には、許可の条件として、建ぺい率・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ます。

開発許可の条件で定められた建築物に関する建築面積の割合、建築物の高さ等について特例を受ける場合には、「建築物特例許可申請書」により、法第41条第2項ただし書きの許可申請を行ってください。

（添付図書）・位置図・配置図・土地利用計画図・建築物等平面図・建築物等立面図

・公図・土地の登記事項証明書・その他必要と認める書類

**5 市街化調整区域における完了公告後の用途変更（法第42条）**

**【法律】**

**（開発許可を受けた土地における建築等の制限）**

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

開発許可の工事の完了公告後に、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築、新設する場合又は建築物を改築、用途変更により予定建築物以外の建築物とする場合には、「予定建築物以外の建築等許可申請書」により、法第42条ただし書きの許可申請を行ってください。

（添付図書）・位置図・配置図・土地利用計画図・建築物等平面図・建築物等立面図

・公図・土地の登記事項証明書・その他必要と認める書類

## 6 地位の承継

### 【法律】

#### (許可に基づく地位の承継)

第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

#### (1) 一般承継 (法第 44 条)

相続や法人の合併等により開発許可に基づく地位を承継した場合には、「開発許可に基づく地位の一般承継届出書」により届出を行ってください。

なお、一般承継人は、開発許可又は建築許可に基づく地位を当然に承継しますので、開発行為等を行う意志がない場合は、廃止の届出をしてください。

#### (2) 特定承継 (法第 45 条)

開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得して開発行為を行う場合には、「開発許可に基づく地位の特定承継承認申請書」により承認を受けてください。

#### ○ 特定承継承認申請書の添付図書

ア 委任状 (承認申請手続きに委任がある場合)

イ 被承継人 (旧開発者) の承諾書 (印鑑登録証明書を添付してください。)

ウ 資金計画書 (非自己用の場合又は 1ha 以上の自己業務用の場合は必要になります。)

エ 承継人の資力信用に関する申告書 (非自己用の場合又は 1ha 以上の自己業務用の場合)

(ア) 法人の登記事項証明書 (個人の場合は住民票)

(イ) 納税証明書 (原則として前年度の国税)

(ウ) 事業経歴書 (決算報告書: 納税証明書と同じ決算期のもの)

オ 最新の公図の写 (施行区域を赤色で明示のこと)

カ 施行区域内の権利者一覧表

キ 土地・建物の登記事項証明書

ク 権利者の施行同意書 (印鑑登録証明書を添付してください。)

ケ その他指示された書類

※ 「委任状」及び「権利者の施行同意書」は正副各 1 部ずつ添付してください。

(注意) 条例の同意通知書の交付を受けている場合は、同条例による「特定承継承認申請書 (条例規則第 11 号様式)」も提出してください。

## 第5章 市街化調整区域における建築許可の手続

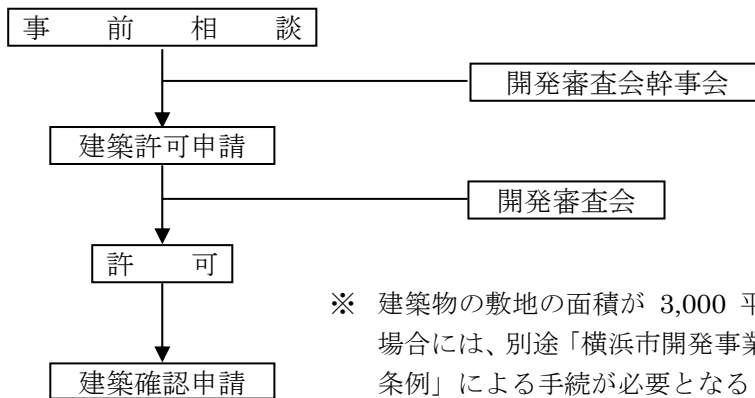
【省令】

(建築物の新築等の許可の申請)

第三十四条 法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第三十六条第一項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

### 1 建築許可のフロー



### 2 建築許可申請

建築許可を受けるにあたって、申請書、建築物の概要書、計画図、その他所定の図書を作成して申請してください。必要な図書は次のとおりですが、その他、必要に応じて図書を求める場合があります。

(1) 共通図書

- ア 添付図面：付近見取図、配置図、建築物の平面図、建築物の立面図、公図の写
- イ 土地の権利に関する証明書等

図面の名称	明示すべき事項	備考
敷地の現況図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の境界</li> <li>・建築物の位置</li> <li>・崖及び擁壁の位置</li> <li>・排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先</li> </ul>	
建築物の平面図		
建築物の立面図	軒高、棟高、北側斜線	
公図の写	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請区域及びその周辺の町名と地番が表示された法務局そなえつけのもの（の写し（色分けしてください。））</li> <li>・地目別公簿面積一覧表（地目別に合計面積を記入したもの）を添付してください。</li> </ul>

(ア) 所有権を有する場合→土地の登記事項証明書

(イ) 本人所有でない場合→土地の登記事項証明書、借地権を証する書類または土地使用承諾書  
(土地使用承諾書には実印、印鑑登録証明書が必要です。)

ウ 申請地が農地の場合→農地転用許可済証明書又は農地転用許可通知書の写

エ 代理人が申請手続きをする場合→委任状（連絡先を記入してください。)

## 第5章 市街化調整区域における建築許可の手続

(2) 政令第36条第1項第3号イに基づく法第34条第1号又は第9号に該当する案件に必要な図書

必要な図書、明示する内容	
第1号	ア 付近見取図 (区域区分、住宅等の所在、市街化区域からの距離、同業種施設の立地がわかるもの) イ 販売等の業務の内容(商品名、作業内容規模等) ウ 経営計画書 エ 店舗を開設するのに必要な相当の資格を証するもの
第9号	ア 案内図(市街化区域からの距離、同業種施設の立地がわかるもの) イ 配置図(国道、県道、市道などの道路の種別を明示)

(3) 政令第36条第1項第3号の審査に必要な図書

提出図書	提案基準	3号	4号	5号	6号	12号	14号	15号	19号	20号	22号	23号	24号	26号	27号	28号	29号	30号
建築物又は第1種特定工作物の概要書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
委任状(代理者の連絡先記入)		◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
理由書(要実印)			◎					◎				◎						
事業計画書		○		○		○				○		○			○	○	○	○
誓約書(要実印) (将来とも用途を変更しない旨明記)		○	◎	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	◇	○	○	○	○
住民票(世帯全員のもの) (4号は本家・分家世帯の両方が必要)			○	◇					○				○					
現在居住している家屋の登記事項証明書又は課税台帳の写			◇						◇									
現在居住している借家の借家契約書			◇						◇									
戸籍謄本 (4号は本家世帯のものが必要)			○										◇					
土地・家屋総合名寄帳及び登録事項証明書			○						○									
土地・家屋の収用図面				○														
既存建築物の登記事項証明書又は課税台帳の写				○	○						◇		○	◇				
既存権利者の届出書							◇				◇							
農地転用許可済証明書又は農地転用許可通知書の写し		◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇		◇	◇	◇	◇	◇
50戸連たん図 (29号は連たん基準の第1号に適合するものが必要です)		○		○		○		○		○		○		○	○		○	
土地の登記事項証明書および公図の写		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
贈与誓約書(要実印) (本人所有でない場合)土地使用承諾書(要実印)又は売買契約書		◆	(◆)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆
既存建築物の建築確認通知書及び配置図、平面図				○	○		◇				◇		○	◇				
建築概要の新旧対照表				○	○													
建築物の案内図・配置図・平面図・立面図・敷地求積図・建物面積表		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
線引当時の現況図・航空写真											◇			◇				

(凡 例) ○ …必ず必要とされる書類(◎…印鑑登録証明書の必要なもの)

◇ …該当者のみ必要な書類(◆…印鑑登録証明書の必要なもの)

(◆) …路地状部分を借地する場合に必要です。



(備考)

- ① 共通事項
  - ・「理由書」、「誓約書」及び「土地使用承諾書（排水承諾書を含む。）」については、実印を押印してください。
  - ・「誓約書」は市長あてとし、将来とも用途変更しないことを記入してください。なお、4号及び19号については、転売、賃貸等をしないことについても明記してください。また、30号については管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないことも明記してください。
  - ・農地転用が必要な場合は、許可になり次第許可書（写し）を提出してください。
  - ・申請敷地が売買契約されている場合は、売買契約書の写しを添付してください。なお、売買契約書の写しは、原本にて確認します。
  - ・「50戸連たん図」は、縮尺が明記されているもの(1/2500の地形図、1/1500の住宅地図など)を使用してください。なお、29号については、「建築物の連たんに関する基準」第1号の基準により作成してください。
  - ・「配置図」には、建築基準法上の道路種別及びその幅員、隣地との高低差、北側斜線検討位置及び距離、擁壁並びに排水施設（経路）等を記入してください。
  - ・「立面図」には、軒高、最高高さ及び北側斜線を記入してください。
  - ・添付する証明書類等は、申請時前3か月以内に発行されたものとします。（ただし、現に効力を有するものに限りです。）
  - ・施設の種類により、関連施設との位置関係図などが必要になる場合があります。
- ② 提案基準第4号（分家）
  - ・本家より贈与予定の敷地に分家する場合には、贈与誓約書を提出してください。
  - ・分家する理由が結婚の場合には、仲人の証明及び結婚相手方の住民票が必要です。
  - ・「土地・家屋総合名寄帳登録事項証明書」は、申請者、配偶者及び本家分が必要です。なお、所有地のない場合には、「名寄帳に記載事項がないことの証明書」を添付してください。
- ③ 提案基準第5号（収用）
  - ・起業者より建築局長あてに、事前相談書及び収用依頼書が必要となります。
- ④ 提案基準第14号（線引前手続）・22号（専用通路増）・26号（線引前宅地）
  - ・「線引き当時の現況図」には、敷地境界、隣地との高低差、道路及び水路等の位置形状、並びに既存建物及び擁壁等の位置を記入してください。
  - ・「線引き当時の現況図」には、分割する場合にも建築許可に該当する区域全体を明示してください。
  - ・26号の誓約書は、用途緩和を受ける場合に必要となります。
- ⑤ 提案基準第24号（分家の用途変更）
  - ・用途変更の理由により、その内容を証する資料が必要となります。

### 3 開発審査会の審議

政令第36条第1項第3号ホに該当する案件(横浜市開発審査会提案基準の各号に該当するもの)は、建築許可申請書の提出後に開発審査会の議を経ることになります。詳しくは、第3章第1節5を参照してください。

### 4 地位の一般承継の届出

法第44条に基づく地位を承継した場合は、承継の原因を証する書類(法人の登記事項証明書・相続の場合は、被承継人の戸籍謄本等)を添付して、「都市計画法第43条第1項の許可に基づく地位の一般承継届出書」を提出してください。

### 5 許可後の建築計画の変更

許可後に建築計画を変更する場合には、「都市計画法第43条第1項の規定に基づく許可の建築計画変更について(届出)」による届出が必要となります。

なお、申請者の変更(一般承継をする場合を除く)、敷地の位置、敷地面積、又は建物用途のいずれかを変更する場合には、新たに建築許可が必要となりますので、審査担当窓口にご相談してください。

### 6 建築計画の取下げ、廃止

建築計画を取り止める場合は、建築許可を申請してから許可又は不許可の通知を受ける前は「建築物の新築・改築・又は用途の変更の取下届」、許可を受けた後は「建築物の新築・改築・又は用途の変更の廃止届」の届出が必要となります。

届出の前には、許可の審査担当窓口にご相談をしてください。

## 第6章 その他

### 1 標準処理期間

標準処理期間は次のとおりです。行政手続法に基づく標準処理期間とは、補正や書類不備のない申請が許可されるまでの標準的な期間をいいます。

なお、補正等がある場合は、標準処理期間よりも長くかかることもあります。

許認可事務名称	根拠法令	標準処理期間
開 発 許 可	法 第 2 9 条	50 日
開 発 行 為 の 変 更 許 可	法 第 3 5 条 の 2	非設定
建 築 制 限 解 除	法 第 3 7 条	16 日
建 築 物 の 特 例 許 可	法 第 4 1 条	非設定
予 定 建 築 物 以 外 の 建 築 物 の 許 可	法 第 4 2 条	非設定
建 築 許 可	法 第 4 3 条	28 日
特 定 承 継	法 第 4 5 条	非設定

### 2 申請手数料（平成 22 年 4 月 1 日現在）

申請手数料は次のとおりです。申請手数料は、横浜市収入証紙により納付してください。

なお、申請手数料の規定は、法第 34 条の 2（開発許可の特例）による協議には適用されません。

#### (1) 開発許可申請（法第 29 条）

開発区域面積	申請手数料（円）		
	自己の居住用住宅	自己の業務用	その他
1,000 m <sup>2</sup> 未満	8,600	13,000	86,000
1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	22,000	30,000	130,000
3,000 m <sup>2</sup> 以上 6,000 m <sup>2</sup> 未満	43,000	65,000	190,000
6,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	86,000	120,000	260,000
10,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	130,000	200,000	390,000
30,000 m <sup>2</sup> 以上 60,000 m <sup>2</sup> 未満	170,000	270,000	510,000
60,000 m <sup>2</sup> 以上 100,000 m <sup>2</sup> 未満	220,000	340,000	660,000
100,000 m <sup>2</sup> 以上	300,000	480,000	870,000

#### (2) 変更許可申請（法第 35 条の 2）

変更許可の内容により、手数料が異なります。詳しくは、許可の事務担当窓口にお尋ねください。

#### (3) 地位の特定承継承認申請（法第 45 条）

自己非自己の別及び開発区域面積	申請手数料（円）
自己居住用又は自己業務用（1 ha 未満）	1,700
自己業務用（1 ha 以上）	2,700
その他	17,000

（注意）一般承継の届出には手数料は不要です。

#### (4) 市街化調整区域における建築許可申請（法第 43 条）

建築敷地面積	申請手数料（円）
1,000 m <sup>2</sup> 未満	6,900
1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	18,000
3,000 m <sup>2</sup> 以上 6,000 m <sup>2</sup> 未満	39,000
6,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	69,000
10,000 m <sup>2</sup> 以上	97,000

## 第6章 その他

### (5) その他

手続き名	手数料(円)
建築物の特例許可申請(法第41条第2項ただし書き)	46,000
予定建築物以外の建築等許可申請(法第42条第1項ただし書き)	26,000
開発登録簿の写し交付(法第46条)	470

### 3 申請・届出の様式について

申請・届出の様式は、「都市計画法による開発許可の手引き～資料編～」、横浜市電子申請サービス及び建築局宅地企画課ホームページに掲載しています。

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/takuchi/general/youshiki.html>

### 4 申請書・届出書の提出部数

申請書・届出書の提出部数は次のとおりです。副本の表紙は、当該申請に対応する許可通知書に必要な事項を記入したものとしてください。詳しくは、事務担当窓口にご相談ください。

手続名(◆は市街化調整区域の手続)	正	副	添付図書
開発許可申請(国等の協議申出)	1※ <sup>1</sup>	1	第3章2参照
変更許可申請	1※ <sup>1</sup>	1	変更許可の審査にかかる書類
工事着手の届出	1		標識の写真、工程表
工事完了の届出	1		位置図及び土地利用計画図 (サイズ:A3版以下※ <sup>4</sup> )
工事の施行状況報告	1		工事写真
開発行為の変更の届出(軽微な変更)	1		法人登記証明書 (非自己用の開発者の住所等の変更の場合)
一般承継の届出(開発許可、◆建築許可)	1		承継理由関係書類、除籍謄本、法人登記証明書
特定承継承認申請	1	1	被承継人の承諾書、資金計画書、 資力信用関係書類、施行同意関係書類 など
建築制限解除願	1※ <sup>2</sup>		理由書、位置図、土地利用計画図 など
開発行為の工事の廃止の届出	1		許可通知書(添付図書を除く。)及び許可条件
開発許可の申請の取下の届出	1		
◆建築許可申請	1	1	第5章2参照
◆建築物の特例許可申請	1	1	
◆予定建築物以外の建築物の許可申請	1	1	
◆建築許可の申請の取下の届出	1		
◆建築許可後の建築計画廃止の届出	1		
◆建築許可後の建築計画変更の届出	1※ <sup>3</sup>		

※1 市街化調整区域における500平方メートル未満の自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為にあつては、正本の写しを1部提出してください。

※2 正本の写しを2部提出してください。

※3 正本の写しを1部提出してください。

※4 A3版以下のサイズとできないような大規模開発事業の場合は、5部(ごみ収集場の計画がある場合は更に1部追加)提出してください。

### 5 開発許可書の交付又は検査済証の交付準備に必要な書類について

開発行為の許可(開発行為変更許可)の通知及び開発行為変更届出の際に、法第46条の規定に基づく開発登録簿の調製に必要な図面(設計者の押印は不要)を提出してください。また、完了検査に合格したときは、すみやかに、次表に掲げる竣工図書を提出してください。

なお、横浜市が管理することとなる道路以外の道路を築造した場合は、その土地の登記事項証明書（道路となる部分及び避難通路の地目を「公衆用道路」としたものを。）を提出してください。

	図面等の名称	用途	部数	備考
許可時	位置図	開発登録簿	1部	変更許可の場合は不要
	土地利用計画図	開発登録簿	2部	1部は用途別に色塗りのこと
検済時	《みの紙》竣工図	保存用	1部	和紙素材のトレーシングペーパーでも可
	《青焼》竣工図	正本添付 保存用	2部	白焼でも可
	造成計画平面図	保存用	1部	宅地造成工事規制区域内の工事の場合
	最新公図写	正本添付 保存用	2部	横浜市が管理することとなる道路以外の道路を築造した場合は道路部分を一筆としてください
	開発区域地番一覧表	地番チェック用	1部	おおむね5筆以上に必要
	土地の登記事項証明書 (道路築造のある場合)	正本添付	1部	市帰属でない場合、公衆用道路に地目変更すること

(注意)

- 各図面は開発区域を赤線で囲み、A4版サイズの左綴りで図面折りとしてください。
- 公図の写しには転写した日付及び転写した者の氏名を記入し（地図証明の場合は不要）、地番一覧表は地番順に記載し、筆の一部を含む場合は、そのことを明示してください。
- (旧)宅地開発要綱適用の完了公告については、上記のほか、公共施設引継ぎ受付済の写しが必要です。
- 開発登録簿用の土地利用計画図及び竣工図の右上余白に、次の事項を記入（図面提出時点で分かっている欄についても記入）してください。なお、右上に記入できない場合は、図面内の余白部分でも結構です。

【開発登録簿用の土地利用計画図】

開発区域の名称	区
許可年月日及び番号	年 月 日 第 開 号
変更許可年月日及び番号	年 月 日 第 変 号
変更届年月日	年 月 日
検査済証交付年月日	年 月 日
完了公告年月日番号	年 月 日 第 号
図面名	土地利用計画図
工事名	
開発者	住所・氏名
工事施行者	住所・氏名
設計者	住所・氏名

} ※

【竣工図】

開発区域の名称	区
許可年月日及び番号	年 月 日 第 開 号
検査済証交付年月日	年 月 日
完了公告年月日番号	年 月 日 第 号
図面名	竣工図
工事名	
開発者	住所・氏名 印
工事施行者	住所・氏名
設計者	住所・氏名 印

※ 開発許可時は不要（変更許可又は変更届があった場合に欄を追加してください。）

## 第7章 手続に関する基準

### 1 工区の設定に関する基準（法第30条関係）

工区設定は、開発区域の規模が相当大規模な場合において、区域内に設置される道路、公園、排水施設等の公共施設を先行的に検査、帰属等の手続を進めることにより、開発行為を早期に完了させることが目的であるので、工区を設定する場合には先行する工区に道路、公園、排水施設等の公共施設が含まれていることが必要となります。

したがって、開発区域内に公共施設の設置の予定がない開発行為においては、開発区域の規模に関わらず工区の設定はできません。

### 2 工事に伴う土量計算書及び土砂の搬出入先の確認（法第30条関係）

開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成工事規制区域内の土地である場合は、開発行為の工事に伴う切盛土量の計算書を提出してください。

なお、当該開発行為の工事に伴う切盛土量の差が100立方メートル以上ある場合は、搬出又は搬入先の承諾を得よう努めてください。

承諾を得ていることを証する書類は次のとおりです。

- ・ 土砂の搬出又は搬入先の承諾書
- ・ 土砂の搬出又は搬入できる旨の証明書（許可通知書等）
- ・ 土砂の運搬経路図

### 3 建築制限解除に関する基準（法第37条関係）

開発行為に関する工事の完了公告があるまでの間は、建築物を建築し又は特定工作物を建設してはなりません。ただし、次の(1)又は(2)のいずれかの要件を満足し、建築制限等の解除を受けた場合は、この限りではありません。

(1) 次のアからエのすべてに該当する場合

ア 防災措置等が施されており開発許可上支障がないもの

イ 制限を解除しても開発行為の完結が見込めるもの

ウ 建築行為等に支障のない範囲まで開発行為及び自費工事等の工事を行っているもの

エ 次のいずれかに該当し、完了公告前に建築行為等を行わなければならないもの

(ア) 調整池が予定建築物等と一体のもの

(イ) 予定建築物等の壁が土留を兼ねるもの

(ウ) 新設の擁壁が予定建築物等の基礎と近接するため、同時に施工することが好ましいと認められるもの

(エ) 擁壁、排水施設等を予定建築物等の建築工事中の重機等の進入により破損する恐れがあると認められるもの

(2) 法第36条第2項に規定する検査済証が交付され、かつ、公共施設の帰属等に関する手続が行われており、法第36条第3項に規定する完了公告の見込みがある場合

なお、共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、建築基準法第85条第5項の規定による仮設建築物の制限の緩和を受けて販売用のモデルルーム（仮設事務所）の建築を行う場合は、次のすべての条件を満足するものに限り、建築制限の解除を求めることができます。

- (1) 崖が近接していない等、災害の防止上支障がない位置に建築すること。
- (2) 法第36条第1項の規定による開発行為に関する工事の完了届を行う前に除却すること。
- (3) 開発行為に関する工事によって設置される給排水施設を使用しないこと。
- (4) 土地利用を図る区域と開発行為に関する工事を行っている部分は、仮囲いで分離すること。

#### 4 地位の特定承継に関する基準（法第45条関係）

地位の特定承継の承認を受けようとする者は、次のすべての要件を満足してください。ただし、(1)の要件については、非自己用又は1ha以上の自己の業務用に限ります。

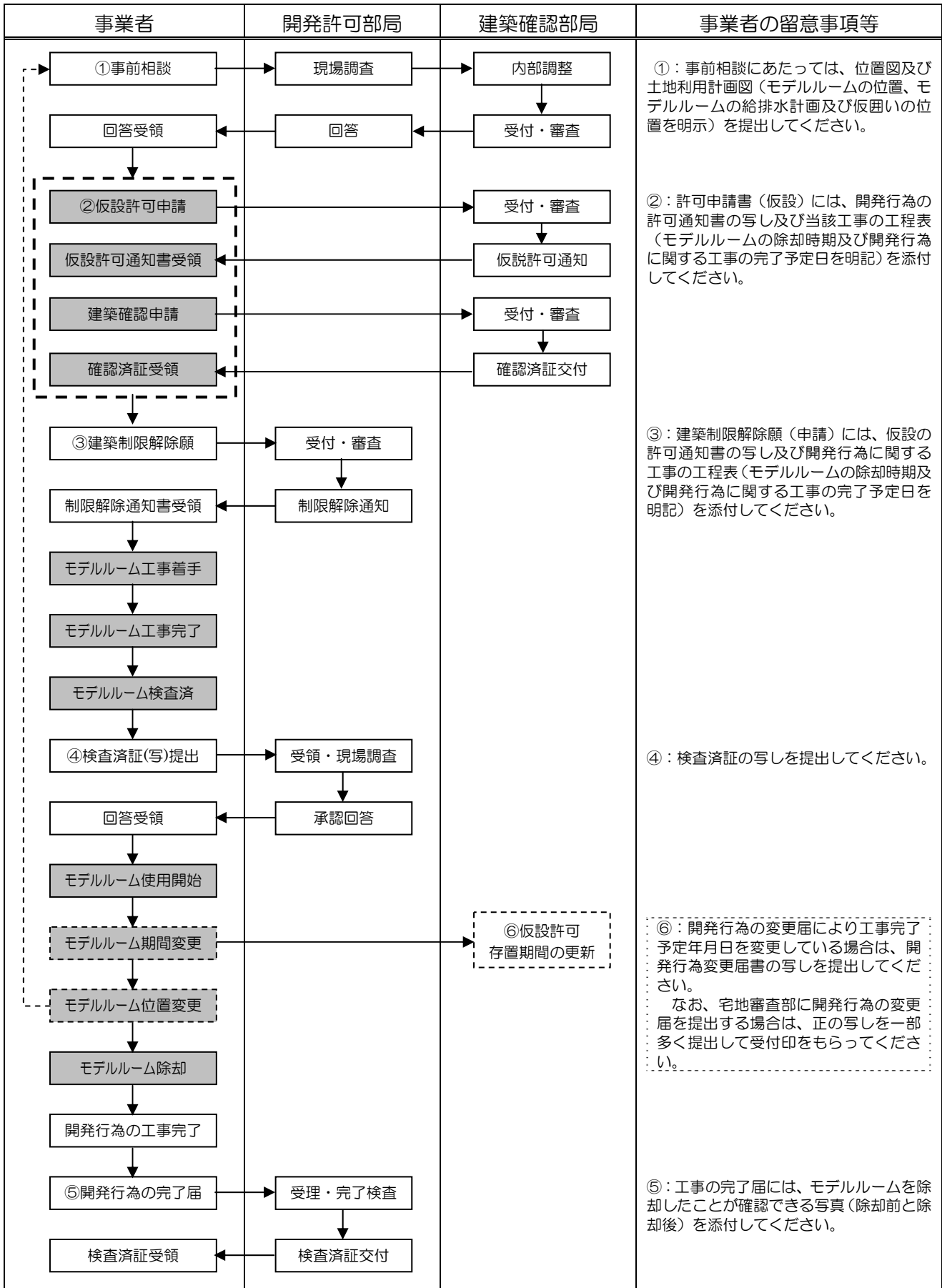
- (1) 開発者となるために必要な資力及び信用を有すること。
  - ア 開発行為を完了させる資力を有すること。
  - イ 開発行為を完了するまでの期間の資金計画が明確に立てられていること。
  - ウ 所得税、法人税等の申告義務を果たしており、かつ所得税、法人税等を滞納していないこと。
- (2) 被承継人（旧開発者）から開発行為を行う権原を取得していること。
- (3) 開発行為の同意

開発区域内の土地、建築物及び工作物の所有権、賃借権及び抵当権等の開発行為の妨げとなる権利を有する者、全員の同意を得るよう努めること。

なお、権利を有する者、全員の同意が得られない場合は、次のすべての要件を満足すること。

- ア 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者のすべての同意を含め、開発区域内の土地、建築物及び工作物等について妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ていること。
- イ アの者のうち土地についての所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
- ウ アにより同意した者が所有する土地の地積と同意したものが有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上の同意を得ていること。

(参考) 共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為における  
販売用のモデルルーム(仮設事務所)の建築制限解除の手続概要等





# 第1章 総則

## 1 目的

この基準は、法の規定に基づく開発行為の許可（法第34条の2第1項に規定する協議を含む。）及び条例第6条の規定に関して、法第33条に基づく基準及びその他の基準を定めることにより、開発行為が円滑に施行されることを目的とする。

## 2 適用範囲

第3章から第14章までに掲げる基準は、法第4条第12項に規定する開発行為（法第29条第1項第1号及び第4号から第11号までに規定する開発行為を除く。）に適用する。

## 3 適用の原則

開発許可の基準は、法第33条に規定する基準のほか、この基準に従うものとする。

なお、自己の居住用又は自己の業務用で、法第33条に規定する基準の適用を受けない開発行為についても、この基準に従うよう努めること。

### 【解説】

開発許可に際しては、開発行為が次の基準に適合していることが必要です。また、開発許可の基準は、開発行為の目的、面積、非自己用・自己用の別により適用条文が異なっています。

ア 予定建築物等の用途が用途地域等の制限に適合していること。

イ 道路、公園等の公共空地が適正に配置されていること。（都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。）

ウ 排水施設は汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。（都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。）

エ 給水施設は、開発区域について想定される需要に支障をきたさないものであること。（都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。）

オ 開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

カ 予定建築物等の用途及び公共、公益的施設の配分が適正に定められていること。

キ 地盤の沈下、崖崩れ等を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁の設置等の安全措置がなされていること。

ク 開発区域に災害危険区域、地すべり防止区域または急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。

ケ 開発区域面積1ヘクタール以上（横浜市では条例により、市街化区域は0.5ヘクタール以上、市街化調整区域は0.3ヘクタール以上が対象となります。）の開発行為については、必要な樹木保存・表土保全等の措置がなされていること。

コ 開発区域面積1ヘクタール以上の開発行為については、騒音、振動等の環境悪化に対して防止上必要な緑地帯、緩衝帯が設置されていること。

サ 開発区域面積40ヘクタール以上の開発行為について輸送能力があること。

シ 申請者に開発に必要な資力及び信用があること。

ス 工事施行者に工事完成の能力があること。

セ 開発区域内の土地等に関して工事实施の妨げとなる権利を有する者の同意があること。

ソ 市街化調整区域においては、条例の定めにより、敷地の規模の最低限度を下回らないこと。

タ 条例の定めにより、景観計画に定められた開発行為の制限に適合すること。

## 第1章 総則

### ○基準の適用区分

技術基準 (数字は法33条1項該当号数)	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
13 施工者能力	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※ 業務用小・小規模：1ヘクタール未満  
 業務用大・大規模：1ヘクタール以上  
 ○は適用を示します。

※※自己用とは、開発者と実際に予定建築物等を使用する者が同一である場合をいいます。社宅や賃貸住宅、貸しビル等を建築する場合は自己用には該当しません。

#### 4 法第32条に基づく同意又は協議の基準との整合

第4章各節及び第5章の基準により開発区域内に新たに設置される公共施設は、同規定中「公共施設管理者の基準」と整合していること。

## 第2章 開発計画に関する予備的調査

開発行為をしようとする者は、開発計画に先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各項に掲げる事項について予備的調査を行うよう努めること。また、予備的調査について市長が必要と認めるときは、その調査資料を提出するよう努めること。

### 1 基礎的な調査事項

- (1) 地質、地盤調査及び土質調査
- (2) 崖面の保護等の防災施設の調査
- (3) 埋蔵文化財又は保護文化財等の調査
- (4) 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査

### 2 都市計画に関する事項

- (1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区の再確認
- (2) その他、近郊緑地保全区域、風致地区、宅地造成工事規制区域、都市計画公園、都市計画道路河川、下水道、消防水利施設等の都市計画に関する事項の把握
- (3) 建築基準法関係についての調査
- (4) 条例第2条第1項第8号に規定する地域まちづくり計画（横浜市都市計画マスタープランの地区プラン、地区計画、建築協定地域、まちづくりプラン、地域まちづくりルール）

### 3 道路に関する事項

- (1) 現道（国道、県道、市道等）について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
- (2) 道路の境界明示、道路用地並びに施設の交換、廃止及び帰属等について、管理者との打合せ
- (3) 隣接地所有者、既設道路利用者の意見等に関する聴取
- (4) 進入道路が接続する道路の規模、構造及び能力の調査
- (5) 横浜市管理以外の国道等に関しての事前打合せ

### 4 公園等その他公共の用に供する空地に関する事項

- (1) 公園等の種別（街区公園、近隣公園、地区公園等の利用区分による種別）、配置、規模及び整備状況の調査
- (2) 公園等の利用状況並びに利用距離の把握

### 5 排水施設に関する事項

- (1) 河川、水路、下水道、農業用水路、その他排水施設について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
- (2) 河川、水路、その他排水施設用地の境界明示、これら施設の用地、並びに施設の交換、廃止及び帰属等について、管理者との打合せ
- (3) 雨水の集中区域並びに流出状況の把握
- (4) 流入位置及び直下流における水質調査
- (5) 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査並びに当該施設の計画内容との調整
- (6) 接続が予想される公共下水道の施設と規模の調査並びに当該施設の管理者との打合せ

## 第2章 開発計画に関する予備的調査

### 6 給水施設に関する事項

給水施設の位置、形状、寸法及び利用状況等の調査

### 7 公益的施設に関する事項

- (1) 教育施設、医療機関、官公庁サービス機関の設置状況、あるいは電気、都市ガス、塵芥焼却場などの整備状況と供給処理余力、バス、鉄道などの輸送機関の調査
- (2) これら施設の規模、利用状況の把握

## 第3章 予定建築物等の用途に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

- 一 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等（特別用途地区にあつては建築基準法第四十九条第一項又は第二項の条例、特定用途制限地域にあつては同法第四十九条の二の条例、港湾法第三十九条第一項の分区にあつては同法第四十条第一項の条例）に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

### 1 都市計画等と開発計画との関連（法第33条第1項第1号）

開発計画は、開発区域内又は開発区域の周辺に次の各項に掲げる計画等がある場合には、これらを勘案して適合させ、または調整して定めること。

- (1) 用途地域、風致地区、近郊緑地保全区域その他の地域地区
- (2) 都市計画施設の新設又は改廃等の計画
- (3) その他の公共施設の新設又は改廃等の計画
- (4) 都市計画法第29条の規定により許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事
- (5) 宅地造成等規制法第8条の規定により、許可を受けた宅地造成に関する工事
- (6) 建築基準法第42条第1項第5号の規定により、その位置の指定を受けた道路
- (7) その他各号に準ずるものの計画又は工事

### 2 その他の配慮事項

開発計画は、前項に掲げるもののほか、次の事項に適合させ又は調整して定めるよう努めること。

- (1) 建築基準法に基づく建築協定の区域内の場合には、当該協定に適合するよう努めること。
- (2) 開発区域内外の既存建築物が、違反とならないよう努めること。
- (3) 開発区域が鉄道、高圧線等に関わる場合には、当該事業者と調整するよう努めること。
- (4) 開発区域外周に設ける擁壁の高さは、3メートル以下とし、北側の盛土がある部分は1メートル以下とするよう努めること。

なお、周辺の状況等によりやむを得ないとして認められた場合又は隣地所有者の擁壁築造同意が得られた場合には、この限りではありません。

#### 【解説】

同意が必要となるケースについては、「宅地造成の手引き」第2編第4章「5 周辺擁壁の高さ」を参照してください。

## 第4章 公共の用に供する空地に関する基準

### 【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適宜に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

## 第1節 道路

### 【政令】

(開発許可基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、四メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、六・五メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

第二十九条の二 法第三十三条第三項(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、十二メートル(小区間で通行上支障がない場合は、六メートル)を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第二十五条第三号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- 四 第二十五条第五号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、五・五メートルを下らない範囲で行うものであること。
- 十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第二十五条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上

支障がない範囲で行うものであること。

- 二 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、四メートル(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が四メートルを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること。

【省令】

(道路の幅員)

第二十条 令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一平方メートル未満のものにあつては六メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル)、その他のものにあつては九メートルとする。

(令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

第二十条の二 令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が四メートル以上であること。

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準)

第二十七条の四 令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 第二十四条、第二十五条第二号、第二十六条第四号又は第二十七条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第二十四条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

1 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員(政令第25条第2号)

【条例】

(道路の幅員)

第26条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為における開発区域内の主要な道路(小区間で通行上支障がない道路及び開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為においてその両端が当該開発区域外の道路で予定建築物等の用途に応じ次の表に定める幅員を有するものに接続するものを除く。)の幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

予定建築物の用途 開発区域の面積	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
0.3ヘクタール以上 3ヘクタール未満	6.5メートル	8.5メートル	9メートル
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8.5メートル	10.5メートル	11メートル
5ヘクタール以上	10.5メートル	12メートル	12メートル

2 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、開発区域の面積が3ヘクタール以上の開発行為で当該開発区域内に道路がないものにおける一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。

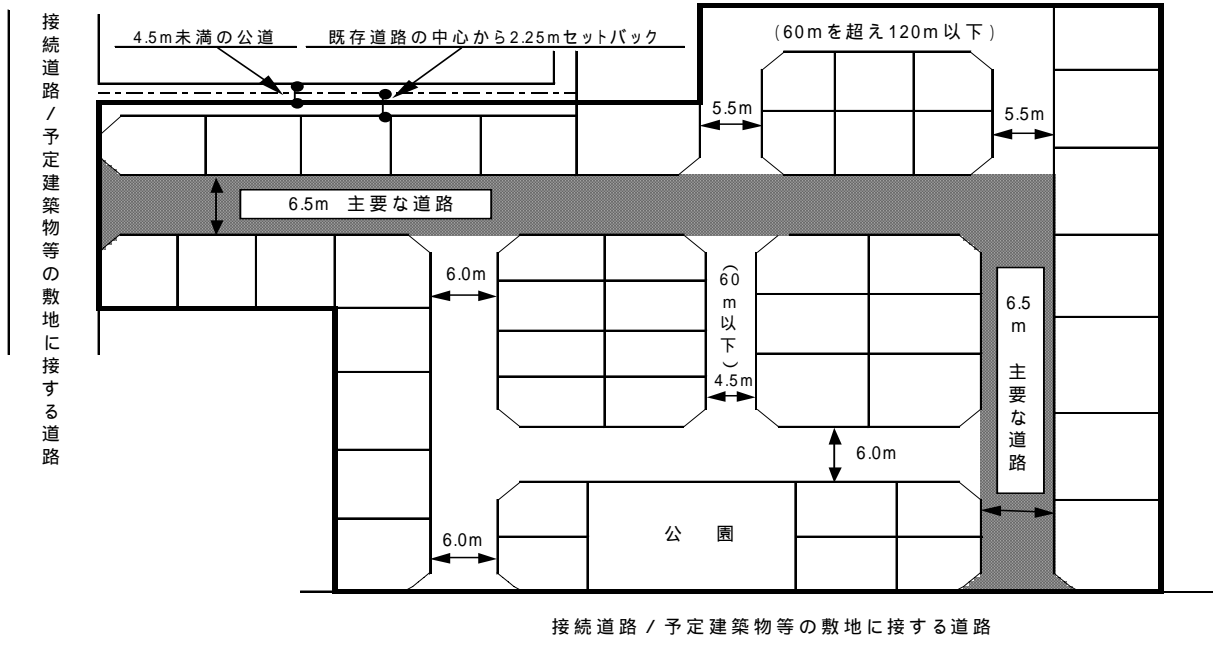
予定建築物の用途 開発区域の面積	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8.5メートル	9メートル
5ヘクタール以上	10.5メートル	11メートル

3 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、当該道路の延長が、60メートル以下の場合にあつては4.5メートルとし、60メートルを超える場合にあつては5.5メートルとする。ただし、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の開発行為において、一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する場合にあつては、6メートルとする。

(1) 開発区域内の道路計画

開発区域内の道路計画は、発生交通量、通過交通量の交通計画を勘案して主要な道路、区画道路等を適切に配置し、開発区域外の既存道路と一体となって道路の機能が発揮される計画としなければならない。

(例)



(2) 接続道路と新設する主要な道路の機能（政令第25条第1号）

新設する主要な道路が同一の接続道路に2以上接続する場合には、接続道路に接続する部分において各々の道路中心線の間隔を、水平距離で30メートル以上確保すること。

(3) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する主要な道路の幅員

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域内に、予定建築物又は特定工作物の敷地に接する主要な道路を配置すること。また、その幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、表-1に定めるとおりとすること。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為において、その両端が当該開発区域外の道路で予定建築物等の用途に応じ表-1に規定する幅員以上の幅員を有するものに接続されている道路が配置されている場合には、開発区域内に主要な道路を配置しないことができる。

表-1 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する主要な道路の幅員

予定建築物の用途 開発区域の面積	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
0.3ヘクタール以上 3ヘクタール未満	6.5メートル	8.5メートル	9メートル
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8.5メートル	10.5メートル	11メートル
5ヘクタール以上	10.5メートル	12メートル	12メートル



(4) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路のうち主要な道路以外の道路の幅員

次のアからウのいずれかに該当する道路の幅員の最低限度は、表 - 2 に定めるとおりとすること。

- ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路
- イ 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路のうち主要な道路以外の道路
- ウ 開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為において、その両端が当該開発区域外の道路で予定建築物等の用途に応じ表 - 1 に定める幅員以上の幅員を有するものに接続されている道路

表 - 2 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路のうち主要な道路以外の道路幅員

予定建築物の用途 敷地の規模	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
1,000 平方メートル未満	6.0 メートル	6.0 メートル	6.0 メートル
1,000 平方メートル以上	6.0 メートル	6.0 メートル	9.0 メートル

(5) 小区間で通行上支障がない道路の幅員

延長が 120 メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員は、(4)の規定によらず表 - 3 に定めるとおりとすることができる。また、敷地に接する既存道路を拡幅する場合も同じ扱いとすることができる。

表 - 3 延長が 120 メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員

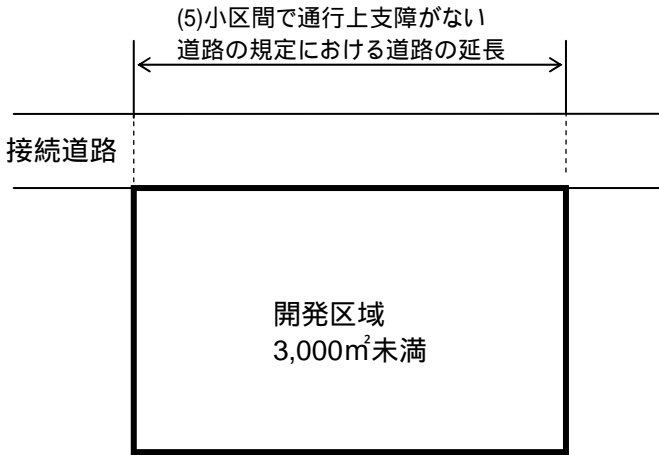
		一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
開発区域面積 0.1 ha 未満	道路延長 60m以下	4.5 メートル	4.5 メートル	4.5 メートル
	道路延長 60mを超え 120 以下	5.5 メートル	5.5 メートル	5.5 メートル
開発区域面積 0.1 ha 以上	道路延長 60m以下	4.5 メートル	6.0 メートル	6.0 メートル
	道路延長 60mを超え 120 以下	5.5 メートル	6.0 メートル	6.0 メートル

なお、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為に対してこの規定を適用する際の取扱いは次のとおりとする。

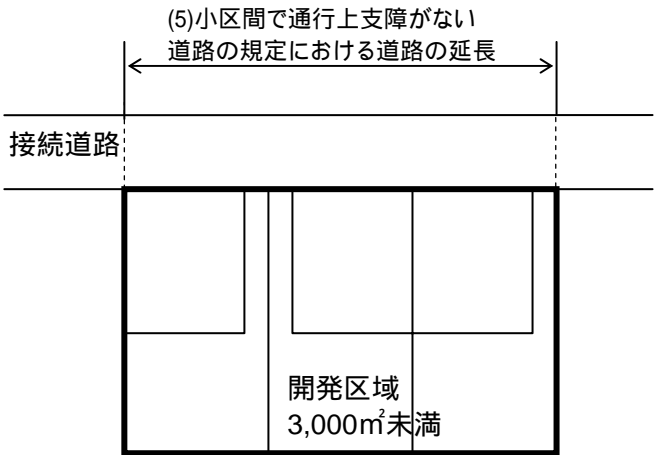
- ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為においては、延長が120メートル未満の道路は、予定建築物等の用途にかかわらずすべてこの規定でいう「小区間で通行上支障がない道路」として取扱う。
- イ 既存の道路を拡幅せずに現況幅員のまま予定建築物の敷地に接する道路とする場合の道路の延長は、接続道路から当該道路が開発区域に接する部分までの長さとする。
- ウ 新たに築造する道路又は既存の道路を拡幅する道路の延長は、接続道路からの長さとする。
- エ 拡幅をしない既存の道路、新たに築造する道路又は既存の道路を拡幅する道路の両端が接続道路に接続している場合において、当該道路に接続して新たに築造する道路の延長は、当該部分の長さとする。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

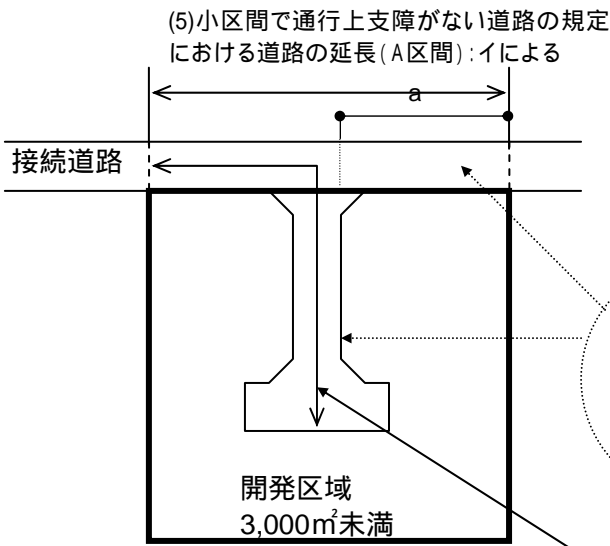
(イの例)



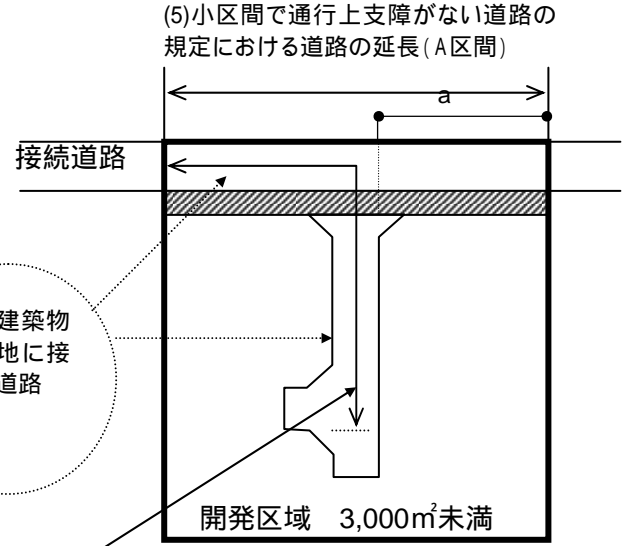
(イの例)



(ウの参考図：A)



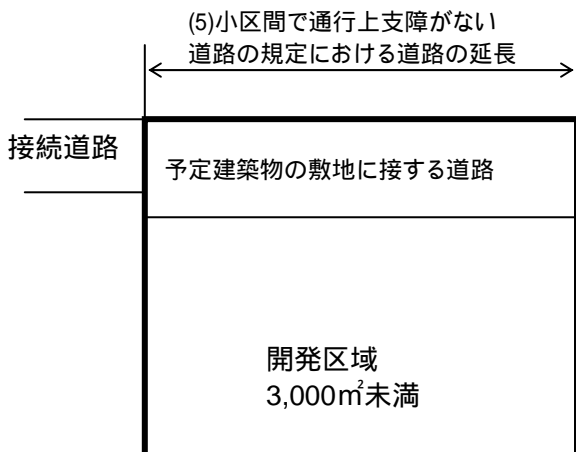
(ウの参考図：B)



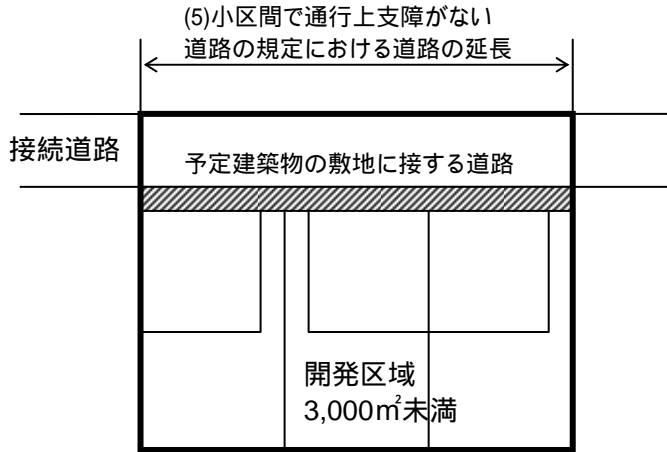
(5)小區間で通行上支障がない道路の規定における道路の延長(B区間)

A区間の延長が60m以下であっても、B区間の延長が60mを超える場合は、A区間の道路の幅員もB区間の道路の幅員によるが、a区間の道路の幅員については、法第32条に基づく協議によりB区間の道路の幅員としないこともできる。

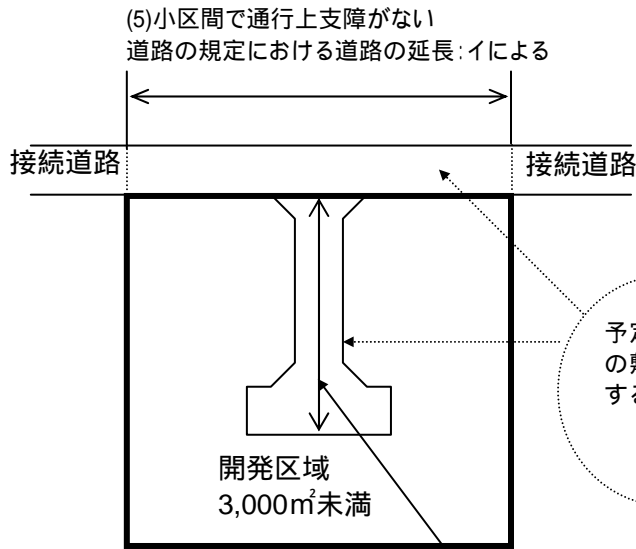
(ウの参考図：C)



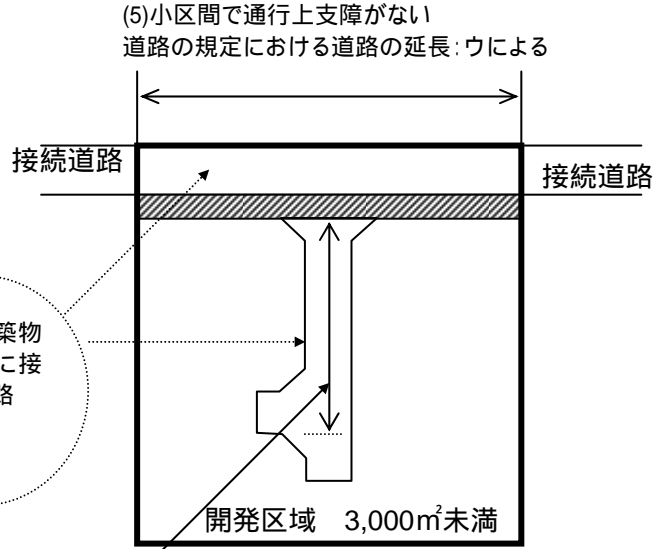
(ウの参考図：D)



(工の参考図：A)



(工の参考図：B)



(5) 小區間で通行上支障がない  
道路の規定における道路の延長

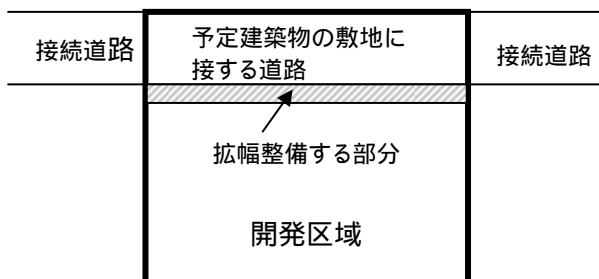
(6) 開発区域内に道路がない計画における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員  
開発区域内に道路がない計画における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、(3)の規定によらず、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて、表 - 4 に規定する幅員とすることができる。

表 - 4 開発区域内に道路がない計画における予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員

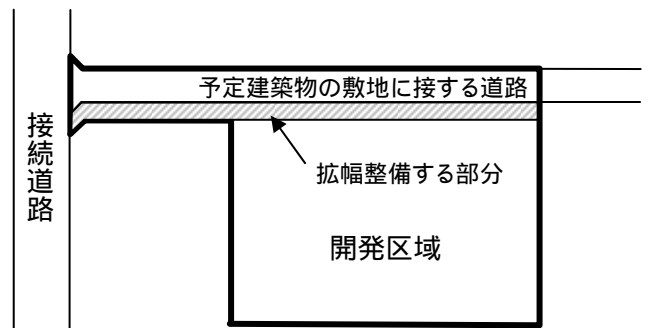
予定建築物の用途 開発区域の面積	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8.5メートル	9メートル
5ヘクタール以上	10.5メートル	11メートル

次の例のような既存道路の拡幅整備がある計画は、開発区域内に道路がある計画であるため、表 - 4 は適用されない。

(例1)



(例2)

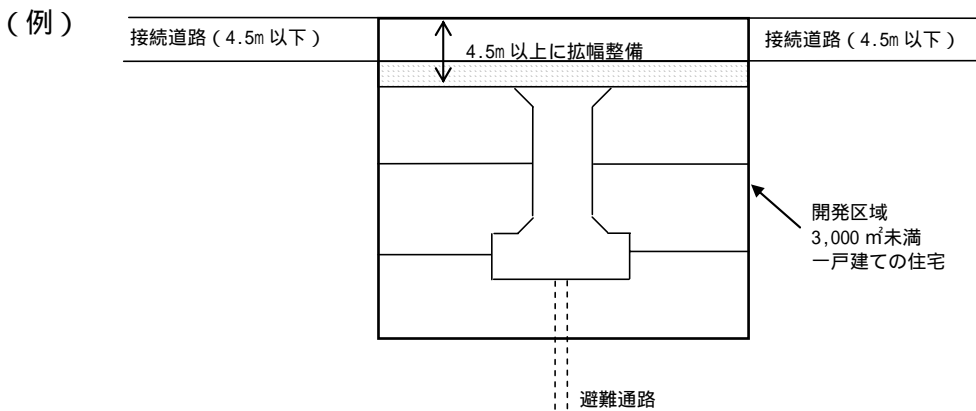
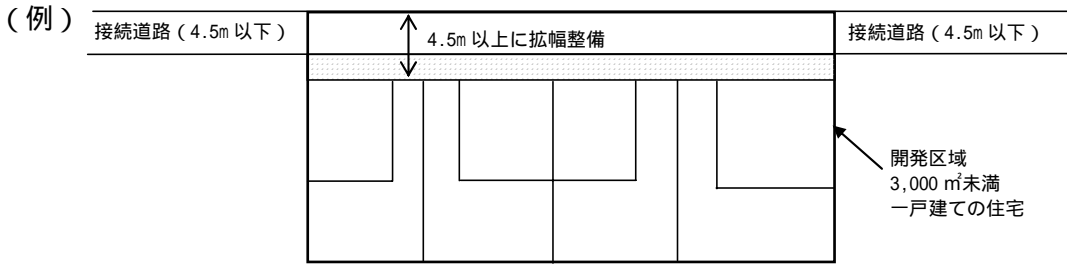


(7) 小規模な開発行為において既存道路を拡幅する場合の幅員の最低限度

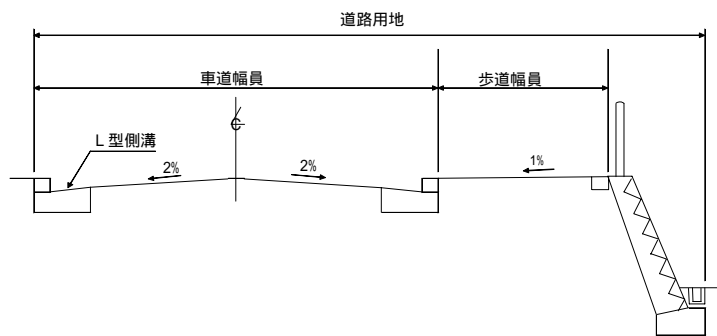
次の各号の全てに該当する場合には、(3)から(5)の規定によらず、予定建築物の敷地に接する道路の幅員の最低限度を4.5メートルとすることができる。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

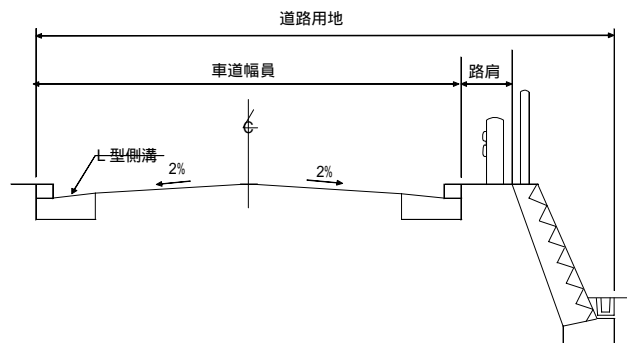
- ア 既存道路を拡幅整備する場合であること。
- イ 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であること。
- ウ 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為であること。
- エ 開発区域が接し又は開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路（接続道路）の幅員が4.5メートル以下であること。
- オ 予定建築物の敷地に接する道路の両端が、「2 接続道路（政令第25条第4号）」の規定に適合する道路に接続していること。



道路の標準断面参考図



歩道が設置される道路の標準断面図



歩道が設置されない道路の標準断面図

2 接続道路（政令第25条第4号）

(1) 接続道路の幅員

開発区域が接し又は開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路（以下「接続道路」という。）は、建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路（道路法による道路をいう。以下同じ。）で、表-5に規定する幅員以上の幅員を有するものでなければならない。

表-5 接続道路の幅員

開発区域の面積 (ha)	接続道路の幅員 (m)			
	一戸建ての住宅	低層共同住宅等 注3	中高層共同住宅等 注4	住宅以外
0.1ha 未満	4.5 注1			
0.1ha 以上 0.3ha 未満	4.5 注1	4.5	5.5	5.5
0.3ha 以上 1.0ha 未満	4.5	5.0	6.0	6.0
1.0ha 以上 3.0ha 未満	5.5	6.0	6.5 注5	6.5
3.0ha 以上 20.0ha 未満	6.5			9.0
20.0ha 以上	9.0			

注) 1 建築物が建ち並んでいる等拡幅が困難と認められる場合には、次のア又はイに規定する道路を接続道路とすることができる。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する道路

イ 2.7メートル以上の幅員を有する建築基準法第42条第2項に規定する道路(以下「2項道路」という。)であり、かつ、その区間の延長が60メートル以内ごとに次の(ア)又は(イ)のいずれかの道路が確保されているもの

(ア) 車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の道路空間

(イ) 幅員2.7メートル以上の道路と交差し、車両の待避が可能な交差点

注) 2 開発区域内に幅員6メートル以上の袋路状道路を築造する場合の接続道路は、表-5に規定する値と6メートルの大きい方の値以上の幅員とする。

注) 3 低層共同住宅等：一戸建ての住宅以外の住宅であり、かつ、敷地のすべてが、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は市街化調整区域における建ぺい率50%、容積率80%の区域内に含まれるもの

注) 4 中高層共同住宅等：一戸建ての住宅以外の住宅であり、かつ、注)3に規定する低層共同住宅等でないもの

注) 5 区画整理事業等の区域内の開発行為で、事業の完成に伴い区域内に幹線道路などの主要な道路が計画的に配置されているものは、接続道路の幅員を6メートルとすることができる。

注) 6 都市計画道路にあっては、供用開始の告示がされていない場合であっても、当該道路が道路法第91条第2項に基づき供用開始後の道路に準じて扱われ一般交通の用に供されていれば、この基準においては建築基準法第42条第1項第1号の道路として取扱う。

注) 7 グループホームの建築を目的とした開発行為の場合は、低層共同住宅等の欄の数値とする。

(2) 2項道路を接続道路とする場合の基準

(1)の注1)イの規定に基づいて2項道路を接続道路とする場合の基準は次のとおりとする。

ア 幅員に関する基準

【基準】

2項道路を接続道路とする場合には、道路中心線から水平距離2メートルの範囲のうち、車両の通行上支障がない部分の現況幅員をもって接続道路の幅員とする。

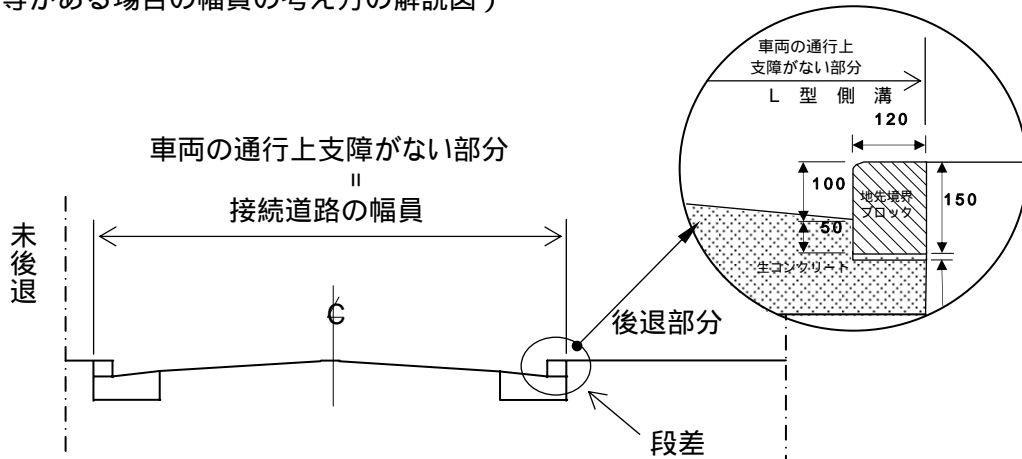
【解説】

(ア) 公道幅員が2.7メートル未満であっても、建築物が既に後退済みで後退部分が車道状に整備されており、車両の通行上支障がない場合については、当該部分を含めて接続道路の幅員とみなすことができます。

(イ) 車両の通行上支障がない部分とは、次の各号のすべてを満たす部分をいいます。

- a セメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装により車道状に整備されている部分
- b 横断勾配が2パーセント程度であり、段差や溝等がない部分
- c 車両の通行上支障となる構造物等（道路の端部にある電柱等は除く。）がない部分

（段差等がある場合の幅員の考え方の解説図）



(ウ) 現況幅員は、開発許可申請時点での幅員とします。したがって、開発許可申請時点までに2項道路部分を後退し、車道状に整備した場合には、後退部分を含めて接続道路の幅員とみなすことができます。

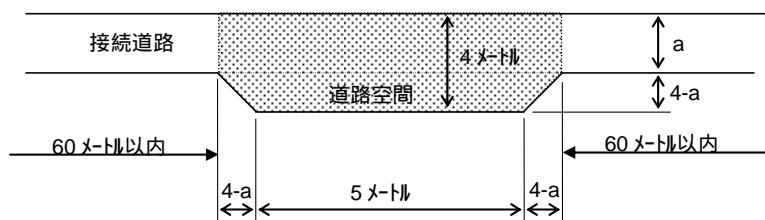
イ 「車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の道路空間」に関する基準

【基準】

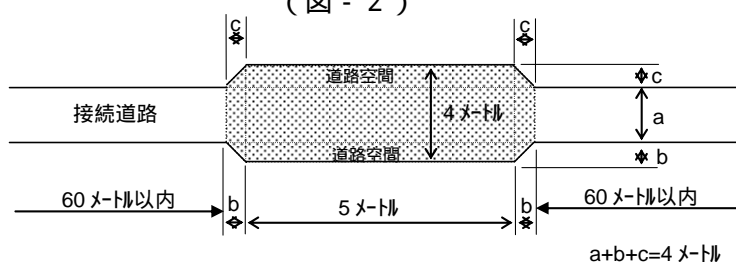
(1)の注1)イ(ア)に規定する「車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の道路空間」とは次の各号の全てを満たすものをいう。

(ア) 形態は、原則として、図-1又は図-2のとおりであること。 4メートルの道路空間

(図-1)



(図-2)



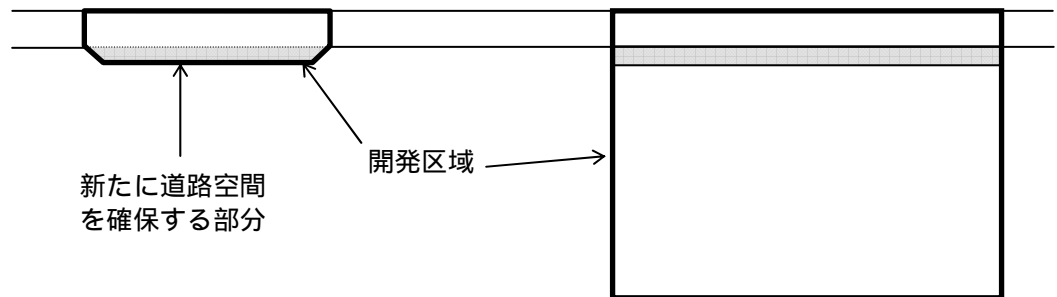
- (イ) アスファルト・コンクリート舗装又はセメント・コンクリート舗装により車道状に整備されていること。
- (ウ) 横断勾配が2パーセント程度であり、段差（既存側溝の切り下げ部の段差で高低差が5センチメートル以下のものを除く。）や溝等がないこと。
- (I) 電柱等、車両の通行上支障となる障害物がないこと。
- (オ) 道路法による道路又は建築基準法による道路であること。

**【解説】**

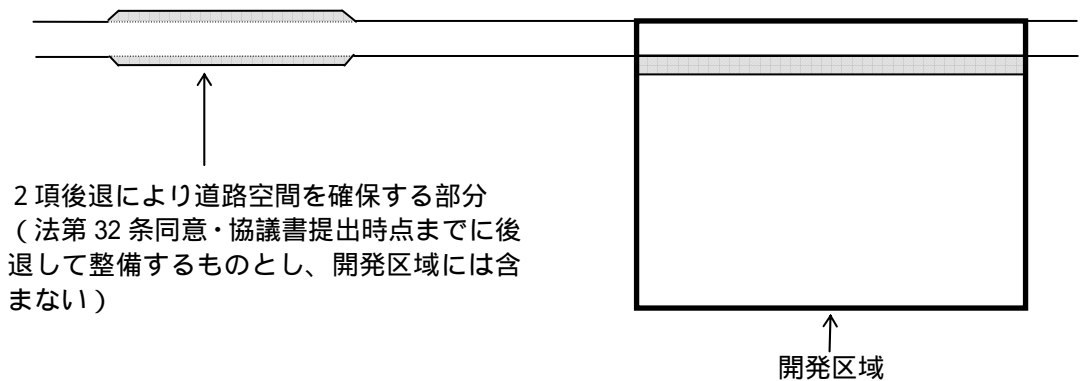
現況で道路空間の基準を満たさない場合には、開発行為と同時に新たな道路空間を確保することができるものとします。ただし、2項道路の後退により道路空間を確保する場合にあっては、この限りではなく、法第32条の同意・協議書提出時点までに後退し、道路空間を確保しなければなりません。

なお、開発行為と同時に新たな道路空間を確保する場合には、新たに設ける道路空間部分と既存の道路部分を開発区域に含んで道路として一体的に整備し、幅員4.5メートル以上の都市計画法による道路（道路空間）としなければなりません。また、新たな道路空間となる土地が市街化調整区域内の土地である場合には、「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の取扱い基準」に適合していなければなりません。

（開発行為と同時に新たな道路空間を確保する場合の開発区域の考え方）



（2項道路の後退により道路空間を確保する場合の開発区域の考え方）



ウ 「幅員2.7メートル以上の道路と交差し、車両の退避が可能な交差点」に関する基準

**【基準】**

(1)の注1)イ(1)に規定する「幅員2.7メートル以上の道路」とは、道路法による道路又は建築基準法第42条に規定する道路で幅員が2.7メートル以上であり車両の通行上支障がないものをいう。

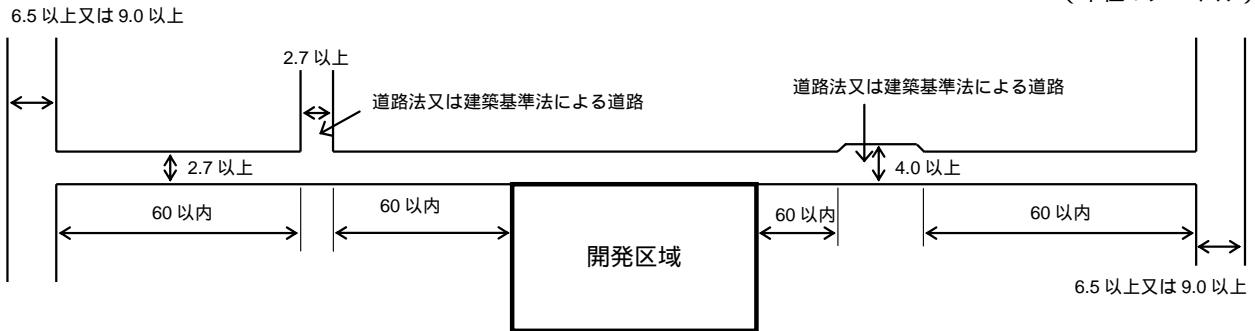
エ 「その区間の延長が60メートル以内ごと」に関する基準

**【基準】**  
 (1)の注1)イに規定する「その区間の延長が60メートル以内ごと」について、区間の延長の考え方は、図-3及び図-4によるものとする。

2項道路を接続道路とする場合の区間の延長の考え方

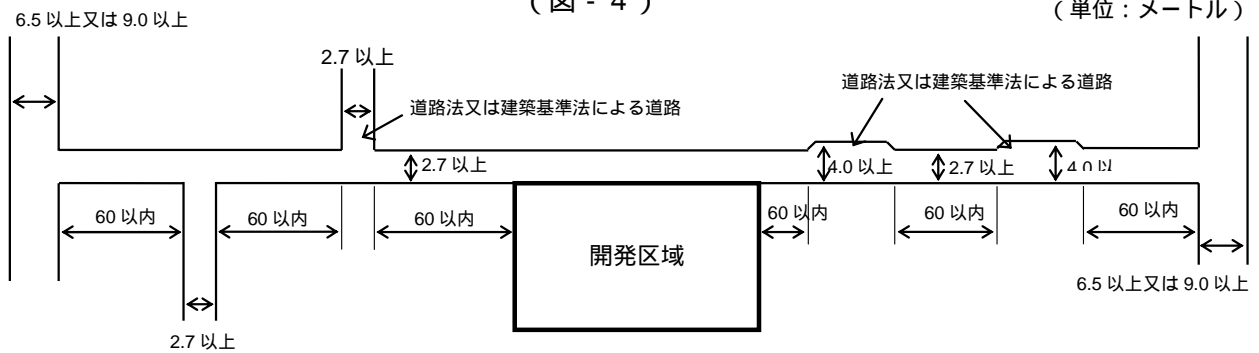
(図-3)

(単位：メートル)



(図-4)

(単位：メートル)



(3) 開発行為に関する工事制度により道路整備する場合の接続道路に準ずる道路の基準

開発区域へ接続する既存道路が開発許可の基準を満たさない場合にあっても、次のすべてを満たす場合は、当該既存道路を一部拡幅する行為を「開発行為に関する工事」とし、拡幅後の道路は表-6に規定する幅員とすることができる。

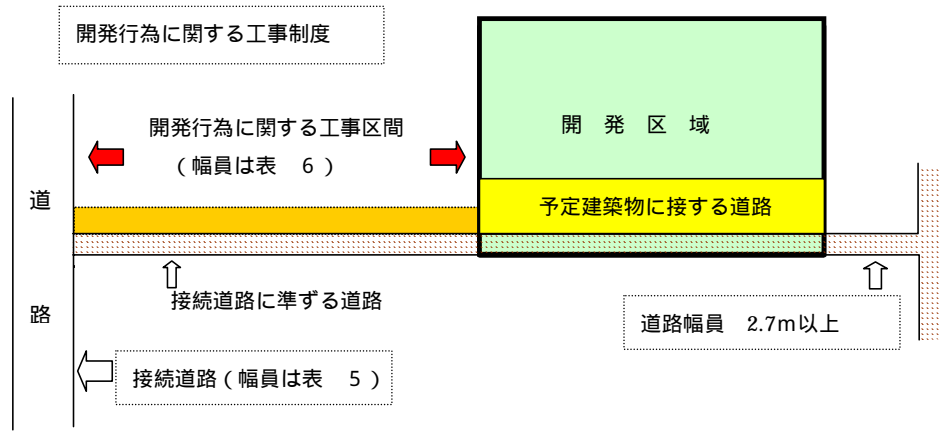
なお、「開発行為に関する工事」の土地の区域は開発区域に含まないことができる。

- ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上であること。
- イ 拡幅する既存道路が道路法の道路であること。
- ウ 既存道路の拡幅部分の土地が横浜市へ帰属されること
- エ 開発行為に関する工事の区域は、「開発行為の定義の解釈基準」第5項に定める「土地の形の変更」を生じない計画であること。

表 6 開発行為に関する工事制度により道路整備する場合の接続道路に準ずる道路の幅員

開発区域の面積 (ha)	開発行為に関する工事制度により道路整備する場合の接続道路の幅員 (m)				
	一戸建て の住宅	低層共同住宅等	中高層共同住宅 等	住宅 以外	第二種 特定工作物
0.3ha以上1.0ha未満	5.5	6.0	6.5	6.5	
1.0ha以上3.0ha未満	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
3.0ha以上					9.0



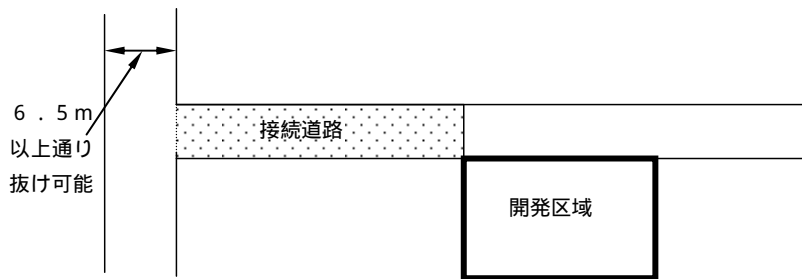


(4) 接続道路の区間

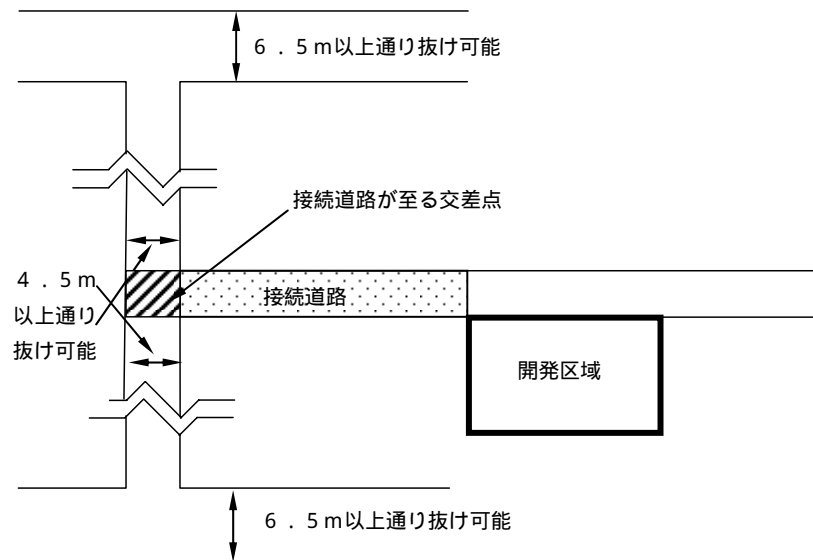
表 - 5 に規定する幅員の接続道路は、住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、幅員 6.5 メートル以上（住宅以外開発行為にあつては、9.0 メートル以上）の車両の通り抜けが可能な道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に規定する道路に限る。以下、この基準において同じ。）に接続していること。

なお、開発区域の面積が 1 ヘクタール未満の開発行為において、接続道路が、幅員 4.5 メートル以上の車両の通り抜けが可能な道路が 2 以上ある交差点まで表 - 5 に規定する幅員を有しており、かつ、表 - 5 による住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、当該幅員 4.5 メートル以上の車両の通り抜けが可能な道路が、各々、幅員 6.5 メートル以上（住宅以外開発行為にあつては、9.0 メートル以上）の車両の通り抜けが可能な道路に接続していれば、(1)に規定する接続道路の基準に適合しているものとみなす。

(本文の参考図)



(なお書きの参考図)



### 3 歩道（政令第25条第5号、省令第24条第7号）

**【条例】**

（歩道を分離すべき道路の幅員）

第27条 政令第29条の2第1項第4号の基準に基づく歩道を分離すべき道路の幅員の最低限度は、8.5メートルとする。

開発区域内の幅員8.5メートル以上の道路及び区域外道路との接続道路は、歩道を分離し、表-7に定める幅員構成とすること。

なお、歩道に植樹する場合は、歩道の有効幅員を2.0メートル以上確保すること。

また、歩道及び歩行者専用道路は歩行者等の通行のための有効幅員以外の部分、中央分離帯は安全施設等の設置箇所以外の部分について原則として緑化すること。

表 - 7

幅員 (m)	車道 (m)	歩道 (m)
8.5	6.5	2.0×1
9.0	6.5	2.5
	7.0 (大型車の通行が予想される道路)	2.0
10.5	6.5	2.0×2
11.0	7.0	2.0×2
12.0	7.0	2.5×2

### 4 道路の構造（省令第24条第1号）

**【条例】**

（道路の構造）

第28条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく道路の構造は、次のとおりとしなければならない。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

- (1) 車道は、セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリートによる舗装とすること。
- (2) 歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とすること。

(1) 条例第28条ただし書きの基準

「安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合」とは、次のいずれかの場合をいう。また、舗装構造は、「特殊舗装に関する指針」による舗装構成以上のものとする。

ア 新たな舗装が車両及び歩行者の安全対策に配慮された計画であり、かつ、維持・管理上から支障がない構造であると判断できるもの。

イ 地区計画等で、開発区域内の歩道や車道をインターロッキング等で整備することが決定されているもの。

(2) 車道の舗装構造

車道の舗装構造は、表-8を標準とする。

なお、道路の縦断勾配が9パーセントを超えるものは、原則としてセメント・コンクリート舗装又は滑止め効果を有するアスファルト・コンクリート舗装とする。

表 - 8 アスファルト・コンクリート舗装

表層	密粒度 (13mm、20mm)	5cm
上層路盤	粒度調整砕石 (M-40)	15cm
下層路盤	クラッシュラン (C-40)	20cm

表 - 9 セメント・コンクリート舗装

表層	真空処理円形リングすべり止めコンクリート版 (曲げ強度 4.5N/mm <sup>2</sup> )	15cm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	20cm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	25cm

表 - 10 アスファルト・コンクリート舗装 (大型車交通のない袋路状道路)

表層	密粒度 (13mm)	5cm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	10cm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	15cm

表 - 11 滑り止め効果のある舗装

表層	開粒度・改質アスコン 型	5cm
基層	粗粒度アスコン	5cm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	15cm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	20cm

表 - 12 滑り止め効果のある舗装 (大型車交通のない袋路状道路)

表層	開粒度・改質アスコン 型	5cm
基層	粗粒度アスコン	5cm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	10cm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	15cm

【解説】

車道舗装の構造は、車線一日当り一方向の大型車の交通量や路床強度に基づき決定することを原則としますが、住宅建設を目的とした開発行為により築造される道路は、大型車両の通行が100台未満のものがほとんどあることから、路床の設計 CBR3 を前提とした舗装構造を標準とします。ただし、特定工作物等の建設を目的とした開発は、「舗装の構造に関する技術基準」等に基づいて舗装構造を決定することとします。

(3) 歩道の舗装構造

歩道及び歩行者専用道路の舗装構造は、表 - 13 を標準とする。

表 - 13 アスファルト・コンクリート舗装 (歩道)

表層	開粒度 (13mm)	4cm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	10cm

【解説】

歩道等の舗装構造は、歩行者の安全確保や歩道の保全から表 - 13 を標準とします。なお、駐車場出入りのため車両が横断的に通行する箇所は、「自動車乗り入れ施設の施行に関する基準」によります。

(4) 歩道の構造形式

道路空間のバリアフリー化の観点から歩道の構造形式は、歩道面を車道面より高く、かつ縁石天端高より低くする構造のセミフラット形式とすることを基本とする。ただし、沿道制約の状況等によりセミフラット型による整備が不可能な場合はこの限りではない。

(5) 横断勾配

道路の横断勾配は、次の各号によること。

- ア 車道 2パーセント
- イ 歩道 1パーセント

(6) 曲線半径

開発に伴って築造する道路の曲線部には、歩行者、自動車等の通行の安全を図るため、設計速度に応じた曲線半径を設けるものとする。

【解説】

道路の曲線部は、事故防止や円滑な通行の確保を目的として、曲線半径を設けるものとします。特に開発区域内の骨格となる主要な道路は、区域外からの交通を区域内に導入し、また、区域内相互を連絡することから、区画道路に比べて交通量も多いため、道路構造令に基づき所定の曲線半径が必要となります。

5 舗装材料（省令第24条第1号）

道路施設等に使用する製品は日本工業規格または同等以上のものとする。

6 路面排水の構造（省令第24条第2号）

路面排水を円滑に行うための排水施設の構造等は、横浜市の定めるものとする。

なお、事業主管理となる道路にあっては、横浜市の定めるものと同程度の品質及び機能を有しているものとする。

【解説】

雨水の適切な排除は、車両の交通の安全確保に不可欠なものです。排水ますの設置位置は、道路の幅員、側溝の排水能力等により決定すべきものですが、一般的には設置間隔を20メートル程度とし、交差点や縦横断曲線の変化点で雨水が滞留するおそれのある箇所に、必要に応じて設置することとします。

7 縦断勾配（省令第24条第3号）

(1) 道路の縦断勾配は、0.5パーセント以上（縦断曲線区間の緩和勾配とする箇所及び接続道路の縦断勾配等によりすりつける箇所は除く。）9パーセント以下とし、アスファルト・コンクリート舗装としなければならない。ただし、やむを得ない場合は小区間に限り12パーセント以下としセメント・コンクリート舗装又は滑止め効果を有するアスファルト・コンクリート舗装とする。

なお、幹線道路にあっては7パーセント以下とする。また、縦断勾配の変移する箇所には縦断曲線を入れるとともに開発区域外の道路と開発区域内の道路との取付部は、できる限り長い区間を2.5パーセント以下の勾配とし、車両の通行の円滑化を図ること。

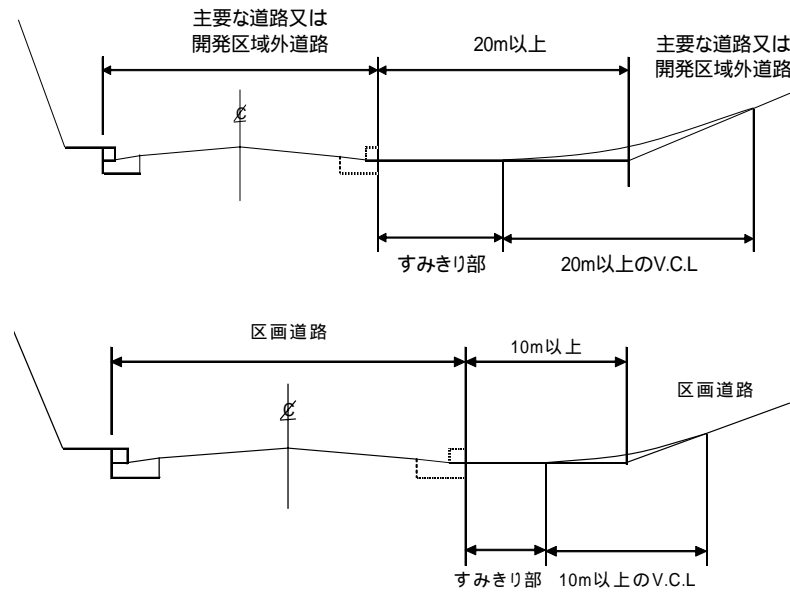
(2) 既存の道路（道路法による道路をいう。以下この項同じ。）の縦断勾配が12パーセントを超えている場合であっても、当該既存の道路が次のア及びイに該当する場合には、(1)の規定によらず12パーセントを超える縦断勾配とすることができる。ただし、市長が車両の通行上及び安全上支障があると判断をした場合には、この限りではない。

ア 縦断勾配が20パーセント以下の場合

イ 沿道の土地利用の状況により、市長が縦断勾配を12パーセント以下とすることが困難であると判断をした場合

【解説】

交差点部は、交差点での事故防止、円滑な車両の通行を目的として、できる限り長い区間を緩やかな勾配とすることが望ましいことですが、開発区域の地形その他の制約でやむを得ない場合は、次によることができます。



### 8 階段（省令第24条第4号）

道路は階段状としてはならない。ただし、開発区域の地形等から市長が通行上及び避難上支障がないと認めた場合はこの限りではない。

なお、道路を階段状とする場合には、次の各号に適合しなければならない。

- (1) 階段は、高さ3メートル以内ごとに踏幅1.5メートル以上の踊場を有すること
- (2) 踏面は30センチメートル以上、蹴上げ15センチメートル以下とすること
- (3) 階段には手摺り及び転落防止柵並びに上端には車止めを設けること
- (4) 階段と接続する道路は原則として縦断勾配を2.5パーセント以下とし、長さ6メートル以上とすること
- (5) 階段はセメント・コンクリート構造であること
- (6) 道路の階段接続部に転回広場を造ること
- (7) 開発区域内のすべての建築物等の敷地が、車両の通行上支障がない道路から利用可能な計画とされていること

### 9 袋路状道路（省令第24条第5号）

**【条例】**

（袋路状道路）

第29条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく道路の形状は、袋路状としてはならない。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為において、規則で定めるところにより転回広場及び避難通路が設けられている場合にあっては、この限りでない。

**【規則】**

（袋路状道路）

第24条 条例第29条ただし書に規定する転回広場及び避難通路は、次に定めるところにより設けるものとする。

- (1) 袋路状道路の終端に転回広場が設けられていること。ただし、市長が車両の通行上支障がないと認める場合にあっては、この限りでない。
- (2) 袋路状道路の延長が35メートルを超える場合にあっては、当該道路の区間の35メートル以内ごとに転回広場が設けられていること。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。
  - ア 当該袋路状道路の新たに設ける部分の幅員が5.5メートル以上である場合
  - イ 市長が車両の通行上支障がないと認める場合
- (3) 幅員1メートル以上の避難通路で、袋路状道路の終端及び道路、公園その他これらに類するもので避難上有効なものに接続しているものが設けられていること。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。
  - ア 当該袋路状道路の新たに設ける部分の幅員が5.5メートル以上である場合
  - イ 市長が避難上支障がないと認める場合

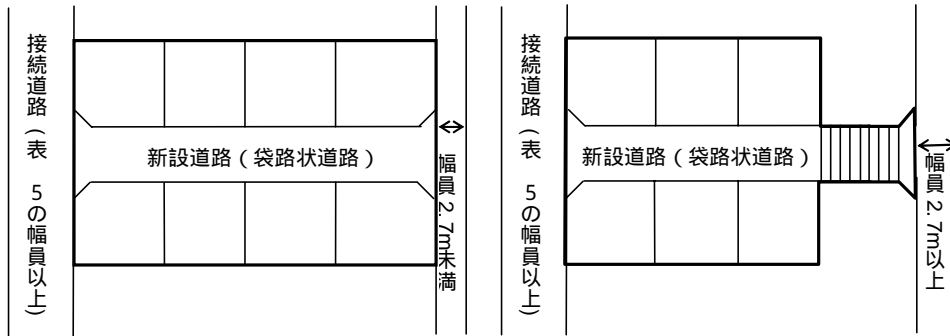
(1) 袋路状の定義

道路の一端のみが、道路法による道路、建築基準法第 42 条に規定する道路又は公的機関により所有、かつ、管理されている道路で、幅員 2.7メートル以上の車両の通行上支障がない道路に接続している状態をいう。

なお、開発区域に新たに設ける袋路状道路が接続する道路が、袋路状である場合には、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分をあわせて袋路状道路という。

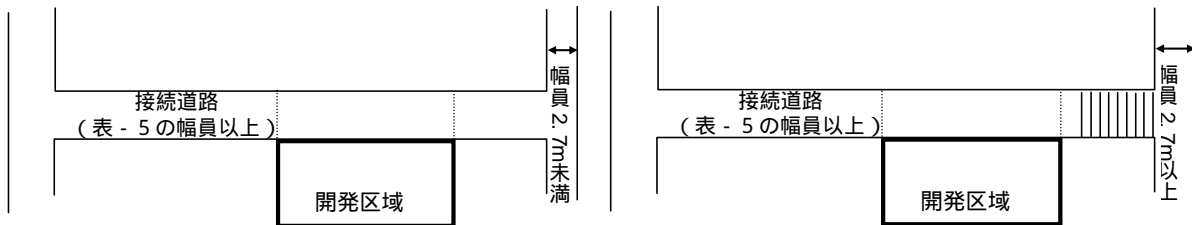
(袋路状道路の例 1)

(袋路状道路の例 2)



(袋路状道路の例 3)

(袋路状道路の例 4)



注意：例 1、例 2、例 3 及び例 4 は、袋路状道路の例を图示したものであり、転回広場等の規定は图示されていません。

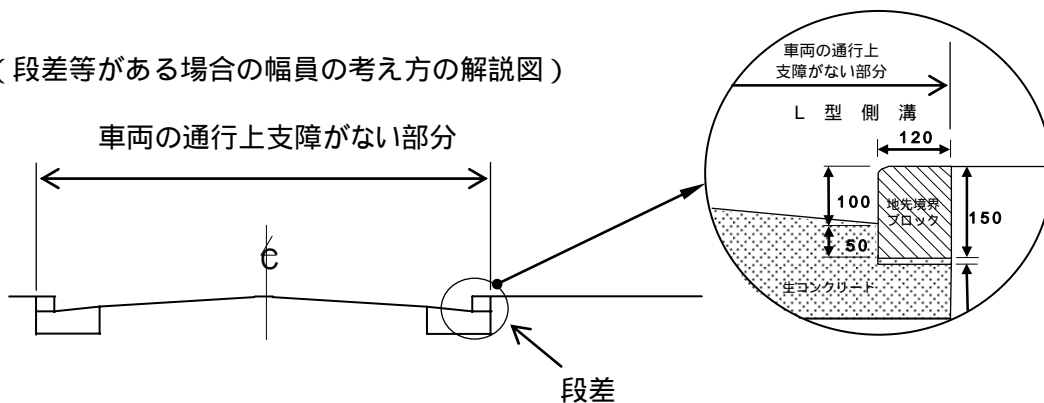
【解説】

「接続道路」に接続する「予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路」の通り抜け先が、道路法による道路、建築基準法第 42 条に規定する道路又は公的機関により所有、かつ、管理されている道路で、幅員 2.7メートル以上の車両の通行上支障がない道路であれば、袋路状道路に該当しません。

なお、車両の通行上支障がない道路とは、次の各号のすべてを満たす道路をいいます。

- ア セメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装により車道状に整備されている部分
- イ 横断勾配が 2 パーセント程度であり、段差や溝等がない部分
- ウ 車両の通行上支障となる構造物等（道路の端部にある電柱等は除く。）がない部分

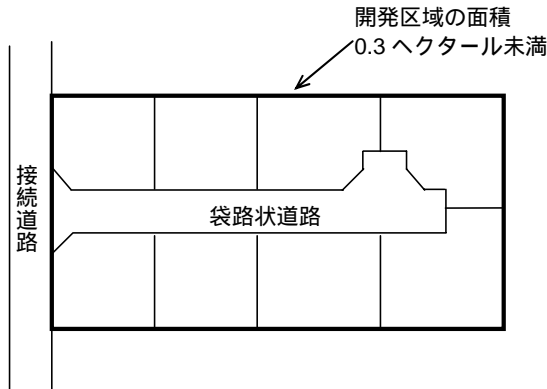
(段差等がある場合の幅員の考え方の解説図)



(2) 条例第29条ただし書の基準

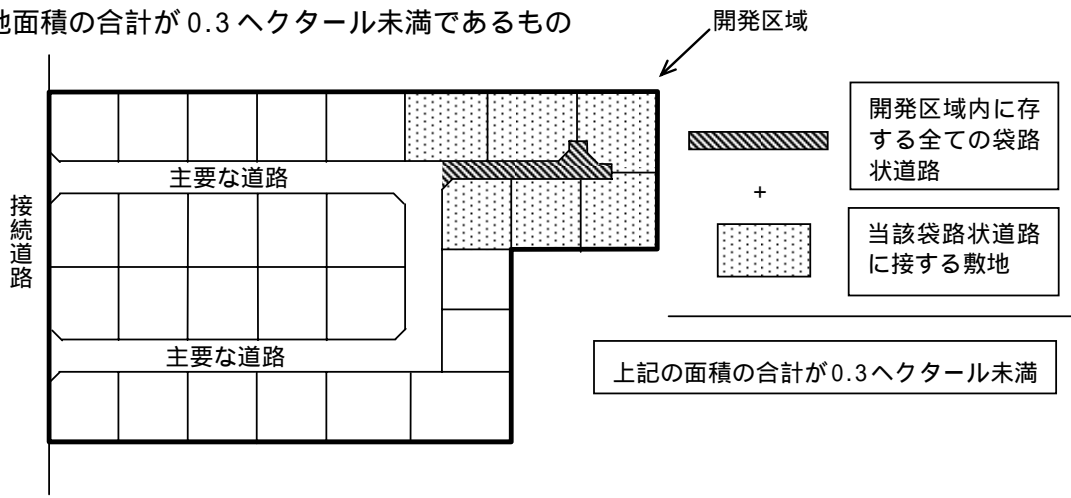
条例第29条ただし書に規定する「開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為」とは、次のア又はイのいずれかに該当するものをいう。

ア 法第4条第13項に規定する開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であるもの



イ 次の(ア)から(ウ)のすべてに該当するもの

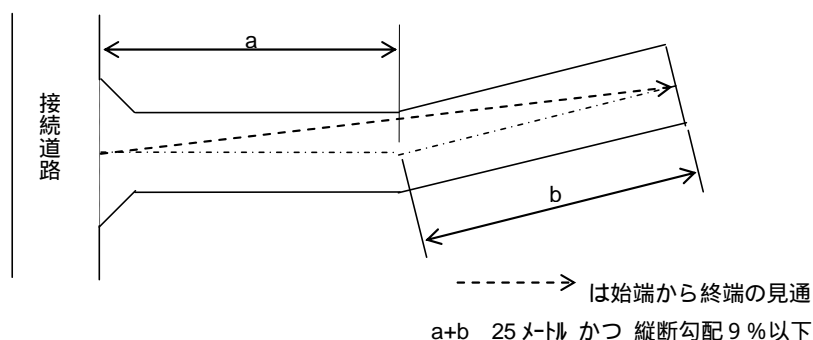
- (ア) 開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて主要な道路が建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路に通り抜けできるように適正に配置されているもの
- (イ) 開発区域内の大部分の予定建築物の敷地が主要な道路又は通り抜け可能な区画道路に接するよう計画されている場合にあって、地形等の物理的な事由から開発区域内の一部において袋路状道路を計画することがやむを得ないと認められるもの
- (ウ) 開発区域内に存するすべての袋路状道路及び当該袋路状道路に接することとなる予定建築物の敷地面積の合計が0.3ヘクタール未満であるもの



(3) 規則第24条第1号ただし書きの基準

規則第24条第1号ただし書きの「市長が車両の通行上支障がないと認める場合」とは次のア、イ又はウのいずれかに該当する場合をいう。

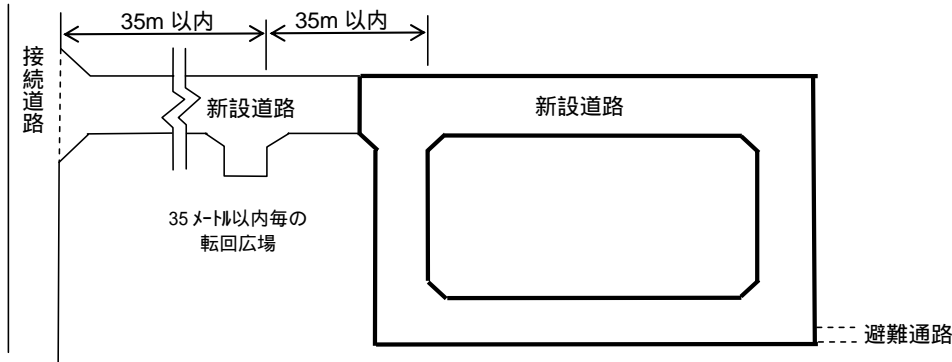
ア 袋路状道路の延長が25メートル以下かつ道路の縦断勾配が9パーセント以下の場合で、袋路状道路の始端から終端の見通しが可能なもの



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

イ 袋路状道路のうち新たに設ける部分が、車両が支障なく転回できる幅員（9.5メートル）以上の幅員を有するもの

ウ P字型の袋路状道路の場合



(4) 規則第 24 条第 2 号アの基準

袋路状の定義により、規則第 24 条第 2 号アに適合する場合であっても、袋路状道路のうち既存部分の幅員が 5.5 メートル未満である場合には、既存部分については 35 メートル以内ごとの転回広場の設置が必要となる。ただし、この場合でも、規則第 24 条第 2 号イの基準のアは適用できる。

(5) 規則第 24 条第 2 号イの基準

規則第 24 条第 2 号イの「市長が車両の通行上支障がないと認める場合」とは次のア、イ、ウ又はエのいずれかの場合をいう。

ア 袋路状道路のうち新たに設ける部分の始端に転回広場が設けられており、かつ、新たに設ける道路の区間の 35 メートル以内ごとに転回広場が設けられているもの。ただし、新たに設ける道路の幅員が 5.5 メートル以上であり、かつ、次の(ア)、(イ)又は(ウ)に該当する場合にあっては、始端の転回広場を設けないことができる。

(ア) 始端の転回広場の幅員と既存の袋路状道路の延長との和が 35 メートル以内の場合

(イ) 始端の転回広場の幅員と既存の袋路状道路に接続されている車両が転回できる道路までの延長（当該既存の道路の幅員を除く。）との和が 35 メートル以内の場合

なお、車両が転回できる道路とは、次の各号の全てに該当するものをいう。

- a 建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路
- b 現況の幅員が 4.5 メートル以上確保されているもの
- c 奥行きが 5 メートル以上確保されているもの

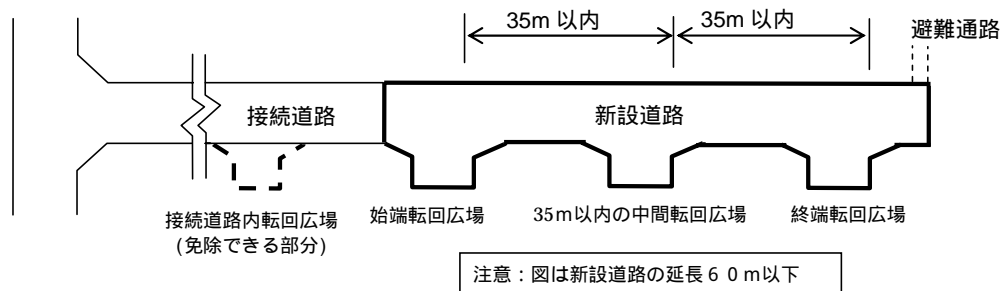
(ウ) 始端の転回広場の幅員と既存の袋路状道路に接続されている車両が転回できる道までの延長（当該既存の道の幅員を除く。）との和が 35 メートル以内であり、かつ、既存の袋路状道路の区間の 35 メートル以内ごとに車両が転回できる道が接続されている場合

なお、車両が転回できる道とは、次の全てに該当するものをいう。

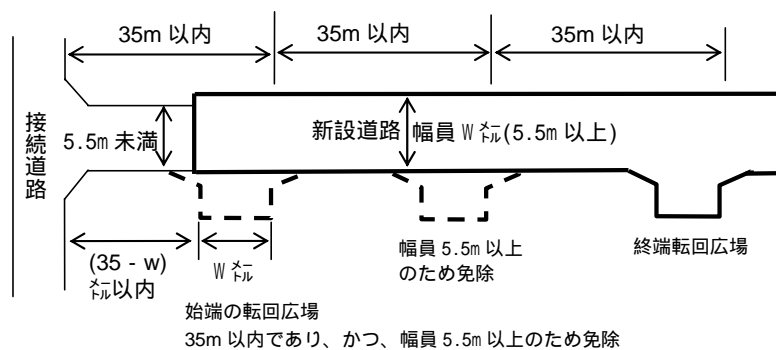
- a 道路法による道路又は建築基準法第 42 条に規定する道路
- b 現況の幅員が 2.7 メートル以上確保されているもの
- c 奥行きが 5 メートル以上確保されているもの



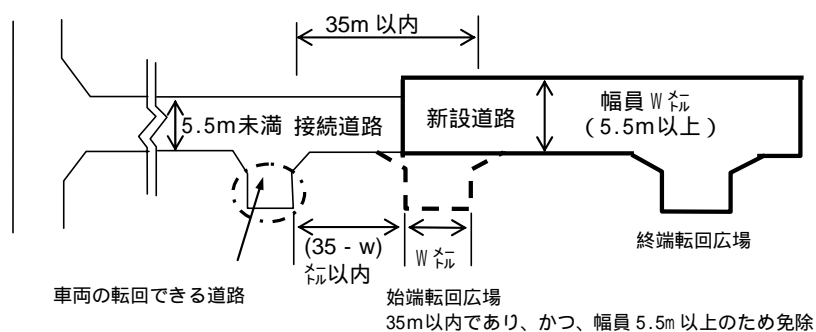
(本文の基準)



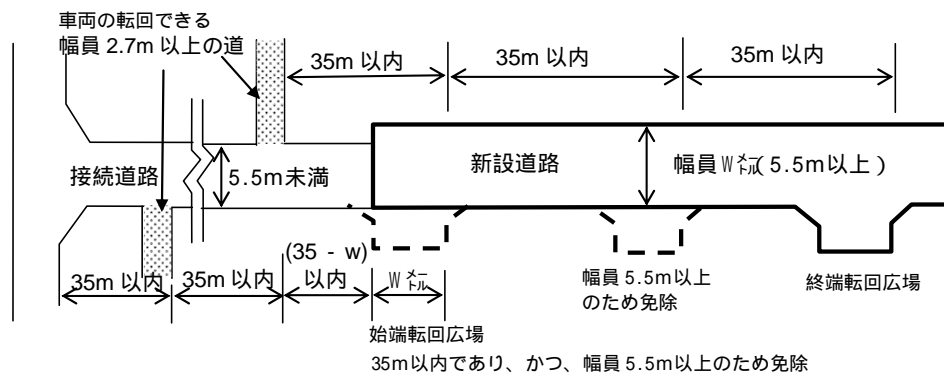
(ただし書き (ア) の基準)



(ただし書き (イ) の基準)



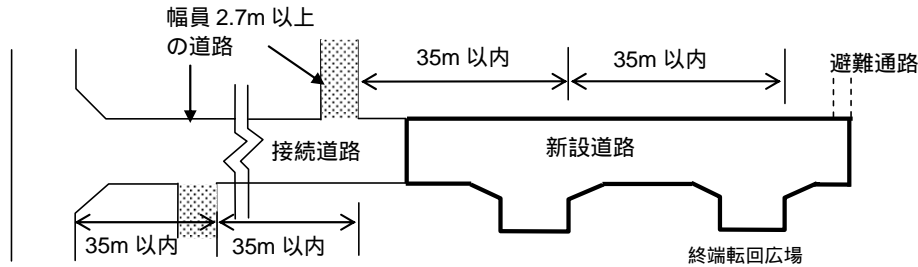
(ただし書き (ウ) の基準)



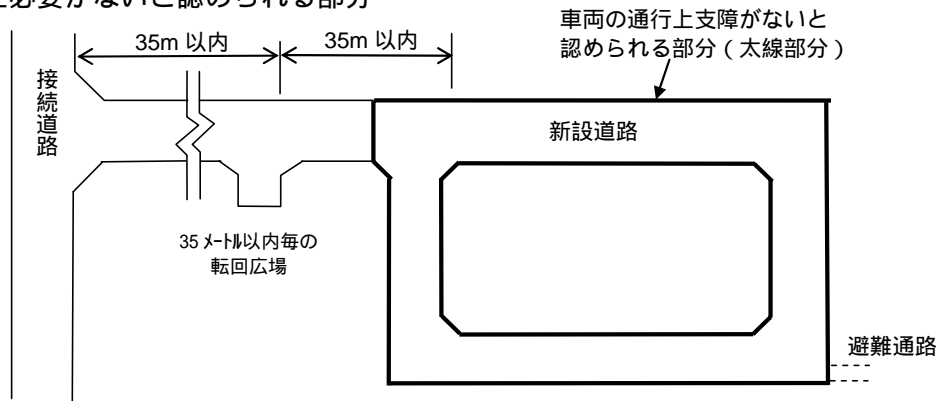
イ 袋路状道路のうち既存の袋路状道路の区間の 35メートル以内ごとに車両が転回できる道が接続されており、かつ、袋路状道路のうち新たに設ける道路の区間の 35メートル以内ごとに転回広場が設けられているもの

なお、車両が転回できる道とは、次の全てに該当するものをいう。

- (ア) 道路法による道路又は建築基準法第 42 条に規定する道路
- (イ) 現況の幅員が 2.7メートル以上確保されているもの
- (ウ) 奥行きが 5メートル以上確保されているもの



ウ P字型の袋路状道路の場合において、道路自体（ループ部分）が転回広場の役割を果たし車両の通行上必要がないと認められる部分



エ 袋路状道路の幅員が 5.5メートル以上である場合

(6) 転回広場の形状

転回広場の形状は、次のとおりとする。

- ア 奥行きは 5メートルとすること。ただし、袋路状道路に対して垂直に接続する部分の奥行きについては、9.5メートルから当該転回広場が接続する道路の幅員を引いた値以上の値（最大は 5メートル）とすることができる。
- イ 幅員は、新たに設ける袋路状道路の幅員と同一とすること。
- ウ 車両の転回が容易になされるよう袋路状道路に接続する部分にすみ切り長 3メートル以上のすみ切りが設けられていること。

図 1 終端の転回広場（T型）

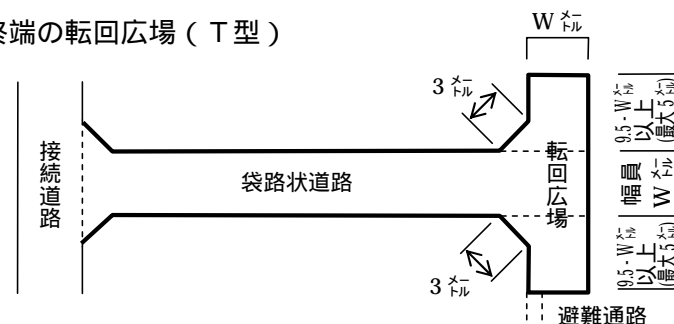


図2 終端の転回広場（L型）

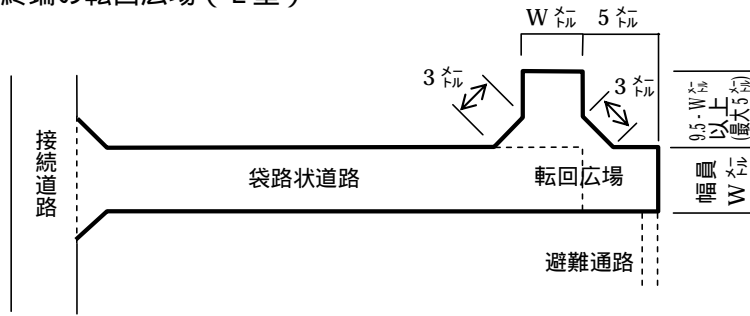
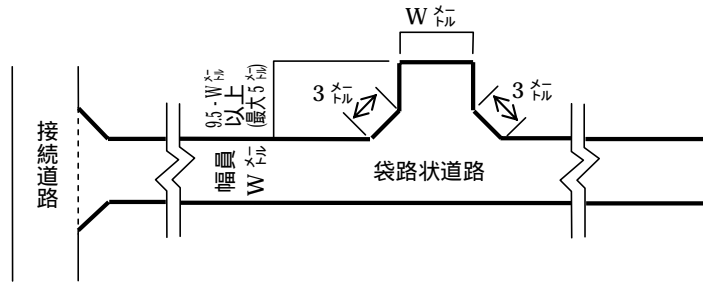


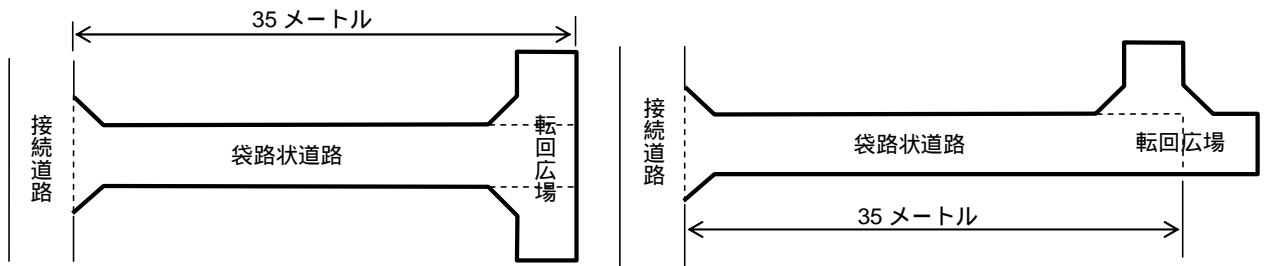
図3 袋路状道路の区間内の転回広場



(7) 規則第24条第3号イの基準

規則第24条第3号イの「市長が避難上支障がないと認める場合」とは次の場合をいう。

ア 袋路状道路の延長が35メートル以下であるもの



(8) 避難通路の形態

ア 避難通路の舗装

避難通路の舗装は、砂利敷、セメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装とすること。

イ 避難通路の接続先

(ア) 避難通路は、災害等の緊急時に安全な場所に避難するためのものである。開発計画が袋路状道路の場合は、避難経路を2方向に確保しなければならない。既存の袋路状道路を接続道路として、開発区域内に幅員5.5メートル未満の袋路状道路を築造する場合の避難通路の接続先は、当該袋路状道路以外としなければならない。

(イ) 公園に避難通路を接続する場合は、以下の条件を全て満たす場合に限るものとする。

- a 現在公園の出入口として利用されており、植栽、工作物等、公園の形状の変更を伴わないこと。
- b 公園の利用者の安全性及び公園管理者の管理上において、将来にわたり、柵が不要であると判断されること。

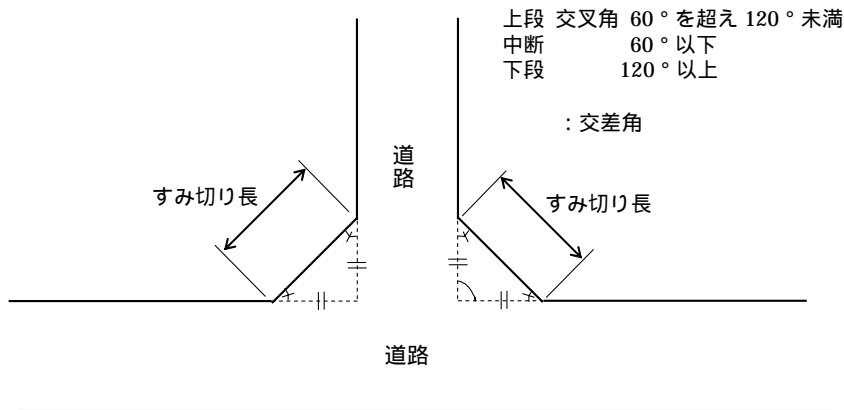
10 すみ切り（省令第24条第6号）

(1) すみ切りの形態

道路はできる限り直角に近い角度で交差させることとし、道路が同一平面で交差、接続又は屈曲（すみ切りの設置が必要な屈曲とは、その角度が150度未満のものをいう。ただし、事業主管理となる道路にあっては、その角度が120度未満）する箇所においては、道路の幅員及び交差、接続又は屈曲する角度に応じて、すみ切り長が表-14に示す数値以上となる二等辺三角形のすみ切りを設置すること。ただし、開発許可又は土地区画整理事業に基づき、既にすみ切りが設置されている場合においては、この限りでない。

表-14 すみ切り長

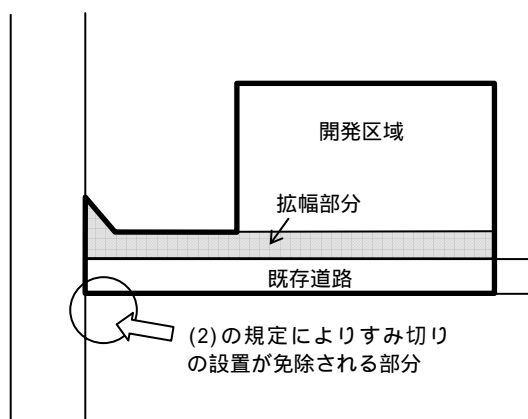
道路幅員	10.5メートル以上	6.0メートル以上 10.5メートル未満	6.0メートル未満
10.5メートル以上	6メートル	5メートル	3メートル
	8メートル	6メートル	4メートル
	5メートル	4メートル	2メートル
6.0メートル以上 10.5メートル未満	5メートル	5メートル	3メートル
	6メートル	6メートル	4メートル
	4メートル	4メートル	2メートル
6.0メートル未満	3メートル	3メートル	3メートル
	4メートル	4メートル	4メートル
	2メートル	2メートル	2メートル



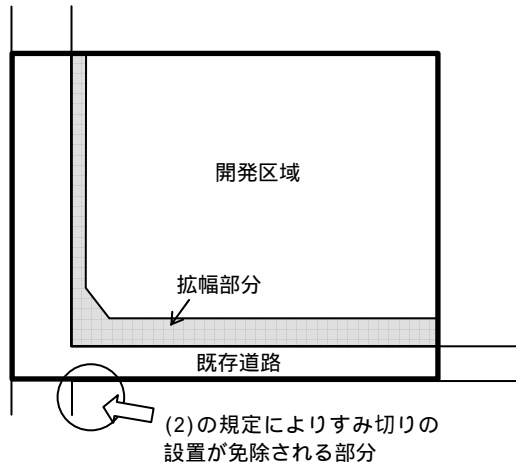
(2) 既存道路を拡幅整備する計画におけるすみ切りの基準

既存道路（建築基準法第42条に規定する道路又は道路法による道路をいう。）を拡幅整備する計画において、(1)の規定によりすみ切りの設置が必要となる土地が、既に建築物の敷地として利用されていること又は土地所有者が異なることなどの事由により、すみ切りの設置が困難な場合には、拡幅整備側だけのすみ切りの設置とすることができる。

(例1)



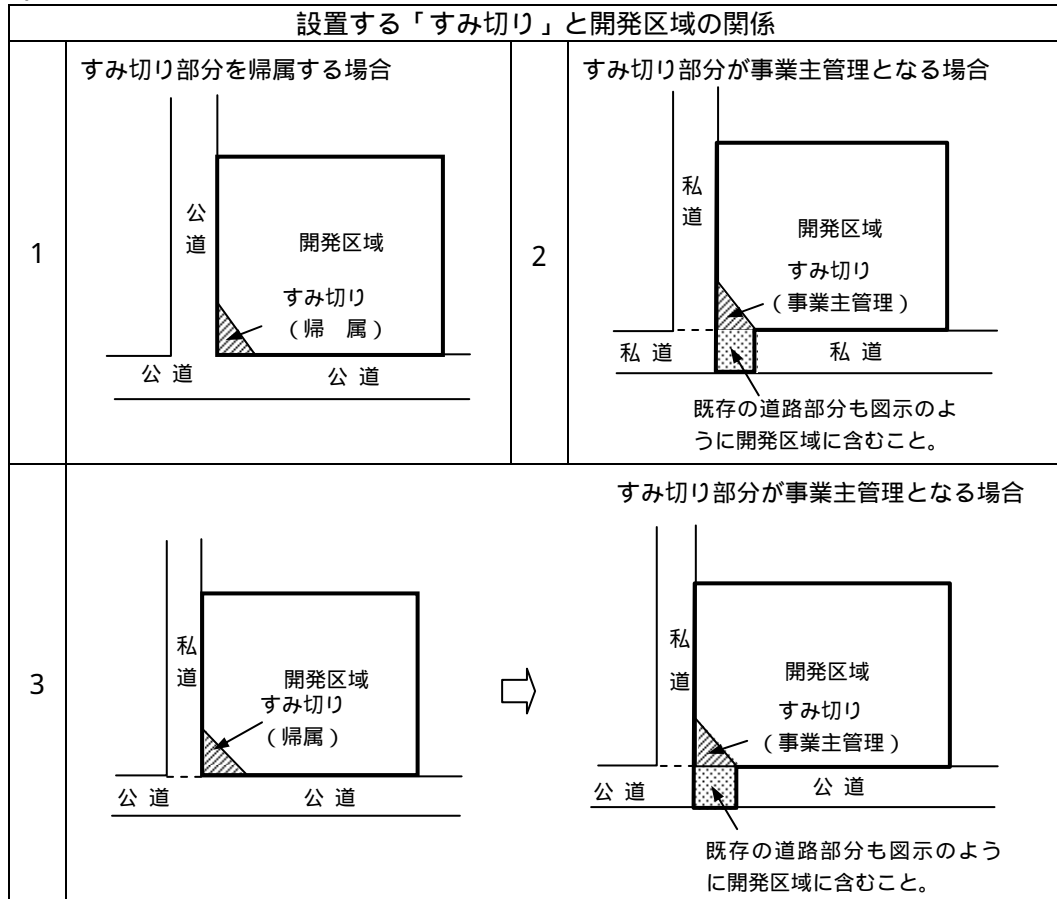
(例2)



(3) 開発区域外の既存道路に直接接して行われる計画におけるすみ切りの基準

開発区域外の既存道路に直接接して行われる計画であっても、(1)本文の規定により開発区域内にすみ切りを設置すること。ただし、(1)のただし書きの規定に該当する場合又は歩道が設置されている場合においては、この限りでない。

なお、設置するすみ切り部分が法第 32 条第 2 項の協議により事業主管理となる場合には、設置するすみ切り部分に接するいずれか一方の既存の道路部分（政令第 25 条第 2 号に該当する道路に限る。）を開発区域に含むこと。



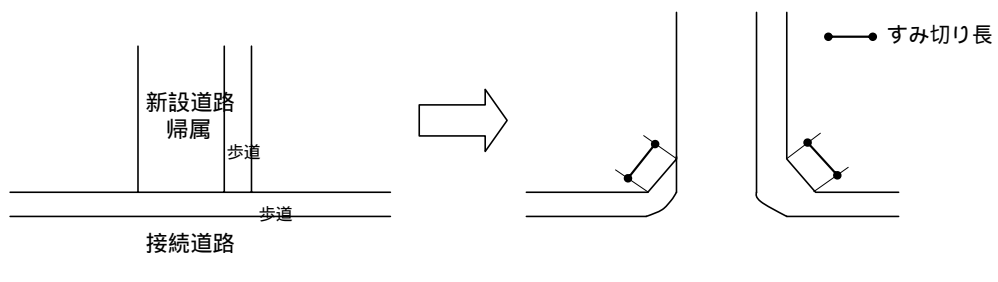
(4) 接続道路と新設道路の交差部におけるすみ切りの形態

接続道路と新設道路の交差部におけるすみ切りの形態は、歩道の有無、道路の管理区分等に応じて次のとおりとすること。

なお、接続道路が国道の場合の形態については、横浜国道事務所との協議によること。

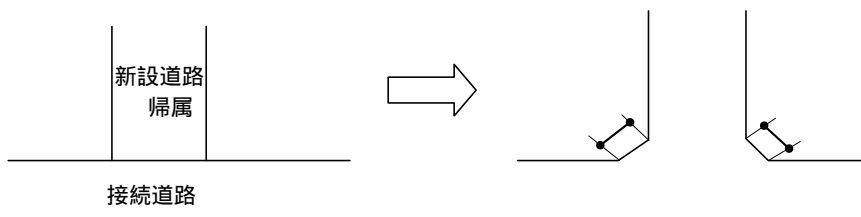
(注：図の中の数値（+50、±0等）は、段差を示す参考数値である）

ア 接続道路に歩道があり、新設道路にも歩道がある場合

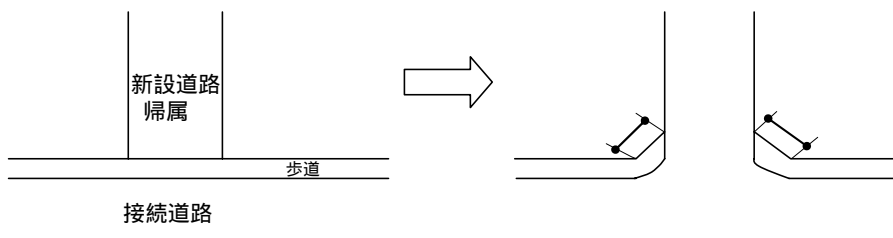


第4章 公共の用に供する空地に関する基準

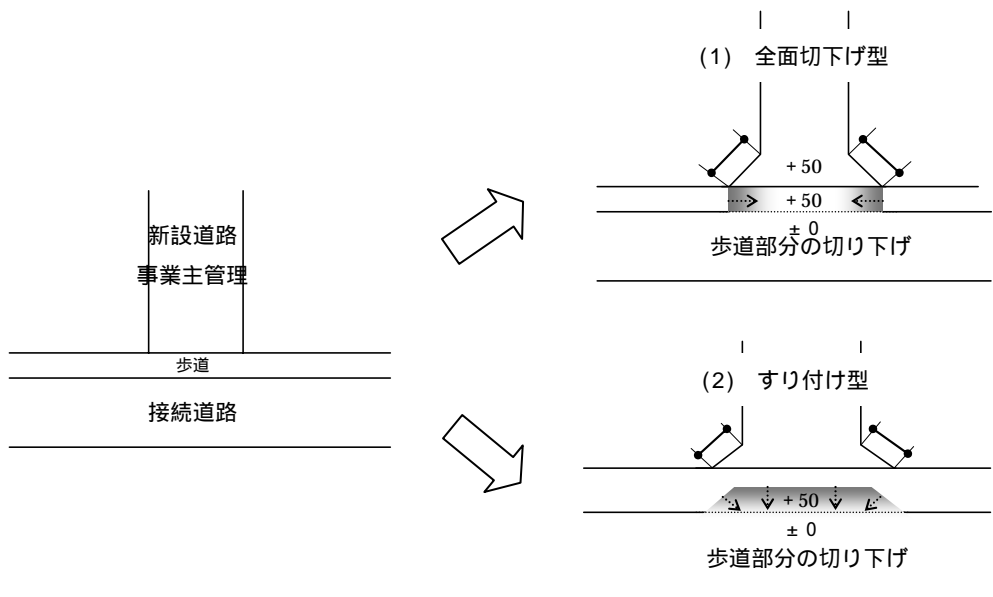
イ 接続道路に歩道がなく、新設道路（帰属）にも歩道がない場合



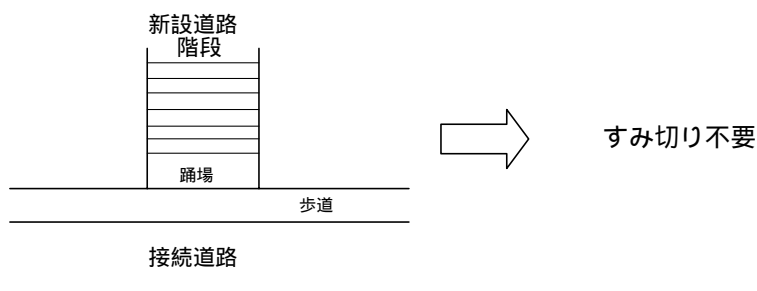
ウ 接続道路に歩道があり、新設道路が帰属される場合



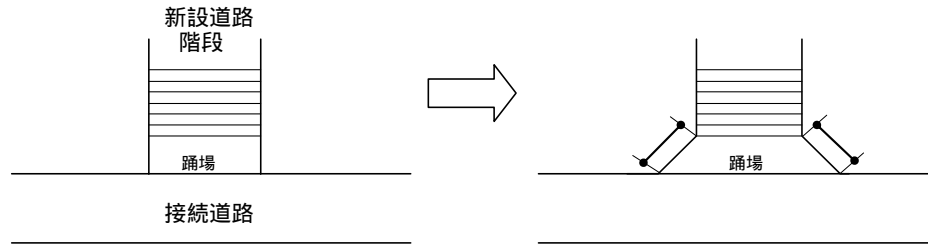
エ 接続道路に歩道があり、新設道路が事業主管理となる場合



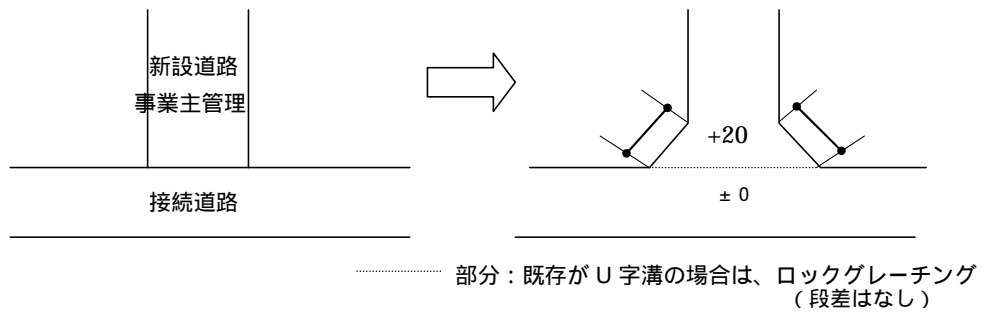
オ 接続道路に歩道があり、新設道路が階段の場合



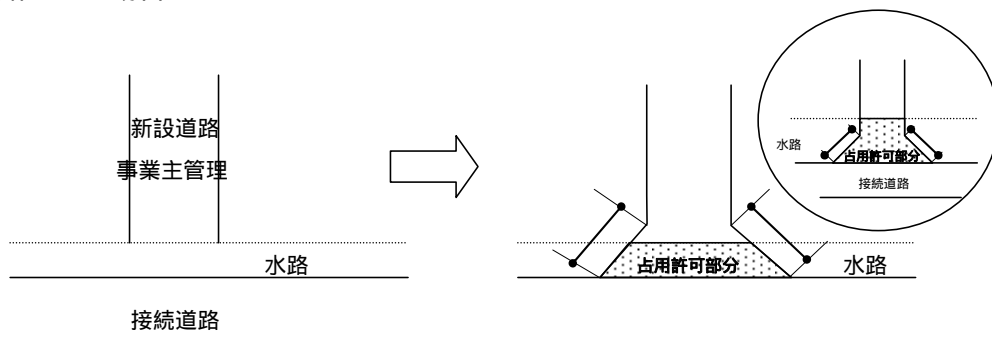
カ 接続道路に歩道がなく、新設道路が階段の場合



キ 接続道路に歩道がなく、新設道路（事業主管理）にも歩道がない場合



ク 水路がある場合



11 歩道等の切り下げ（法第33条第1項第2号）

歩道の交差点又は横断歩道において車道と接する部分は、段差2センチメートルとすること。また、車両乗り入れ部分は、段差5センチメートルとすること。

【解説】

歩道の交差点又は横断歩道部は、歩行者の安全性の確保を目的として、歩車道の境界部分の段差を2センチメートルとします。また、車両乗り入れ部は、歩行者の円滑な通行や安全性の確保、歩道の保全を目的として定めた「自動車乗り入れ施設の施行に関する基準」により、歩車道との境界部分の段差を5センチメートルとします。

12 道路の下法（法第33条第1項第2号）

道路の下法は、道路の主要構造部を保護するものであることから、通行の安全確保上から構造的に安定している擁壁構造等とし、原則として道路用地とすること。

### 13 橋りょう（法第33条第1項第2号）

道路橋示方書（～）に基づき設計すること。

#### 【解説】

橋りょうは、構造的に十分な安定性及び耐震性が確保されていることはもとより、維持・管理において、ライフサイクルコストを考慮した設計を行い、適切な整備を進めていく必要があります。このため横浜市では、道路橋示方書に基づいた設計に加え、「橋梁に関わる一般的要件」を定め、維持・管理に配慮した設計を行っています。また、橋りょうの維持・管理に必要となる資料について「橋梁管理引継図書一覧表」を定めています。

### 14 防護柵（法第33条第1項第2号）

車両の路外逸脱や歩行者、自転車の転落防止等を目的として車両用防護柵及び歩行者自転車用柵を設置すること。車両用防護柵は、0.5メートル以上の路肩を設け設置すること。

(1) 道路及び交通の状況等に応じて、次の区間に車両用防護柵を設置すること。

#### ア 路側に設置する場合

- (ア) 盛土、がけ、擁壁、橋りょう、高架などの区間で路外の危険度が高く必要と認められる区間
- (イ) 海、湖、川、沼地、水路などに近接する区間で必要と認められる区間
- (ウ) 橋りょう、高架、トンネルなどへの進入部また車道に近接する構造物などに関連して特に必要と認められる区間
- (エ) 車両が逸脱した場合に鉄道等に進入するおそれがある区間

#### イ 分離帯に設置する場合

縦断勾配又は線形条件が厳しく対向車線への車両の逸脱による事故を防止するため特に必要と認められる区間

#### ウ 歩車道境界に設置する場合

- (ア) 走行速度が高い区間などで沿道人家などへの車両の飛び込みによる重大な事故を防止するため特に必要と認められる区間
- (イ) 走行速度が高い区間などで歩行者の危険度が高くその保護のため必要と認められる区間

(2) 道路及び交通の状況等に応じて、次の区間に歩行者自転車用柵を設置すること。

- ア 歩道等の路外が危険な区間などで歩行者等の転落を防止するため必要と認められる区間
- イ 歩行者等の道路の横断が禁止されている区間
- ウ 歩行者等の横断歩道以外の場所での横断防止が特に必要と認められる区間

(3) 種別等

#### ア 車両用防護柵の種別

- (ア) 路側用 A、B、C 及び SA、SB、SC、SS
- (イ) 分離帯用 Am、Bm、Cm 及び SAm、SBm、SCm、SSm
- (ウ) 歩車道境界用 Ap、Bp、Cp 及び SBp、SCp

#### イ 歩行者自転車用柵

- (ア) 路側、歩車道境界 P
- (イ) 橋りょう、高架 SP
- (ウ) 歩行者等の転落防止を目的として設置する柵の高さは、1.2メートル以上とする。

#### 【解説】

車両用防護柵等の一般的技術基準は、「防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会発行）」に明記されています。転落防止を目的とした柵の高さについては、横浜市の歩行者等の安全対策上から1.2メートル以上としたものです。



15 その他の基準

(1) 階段道路を含む開発行為（0.3ヘクタール以上）の取扱い

開発予定地の物理的形状及び隣接地の土地利用状況を要因として、都市計画法の趣旨の沿った道路計画が困難で、やむを得ず一部の区間で階段を設置する場合の開発行為は次の掲げるものに全てに該当すること。

ア 開発行為の目的

住宅を目的とした開発行為

イ 開発予定地の物理的形状の要件

開発予定地が斜面地を含むなどの物理的形状のため、車両の通り抜けを前提とした計画では、道路の縦断勾配が開発許可の基準値である12パーセントを超える場合

ウ 開発予定地周辺の土地利用状況

開発予定地に隣接して家屋が連担する等、開発予定地が狭く、車両の通行が可能な通り抜け道路を計画することが困難である場合

エ 開発区域内に設置する階段道路の接続先の道路

開発区域内に設置する階段道路は、車両通行が可能な有効幅員2.7メートル以上の道路法の道路又は建築基準法の道路に接続していること

オ 歩行者の通行の利便性の確保及び災害時の活動

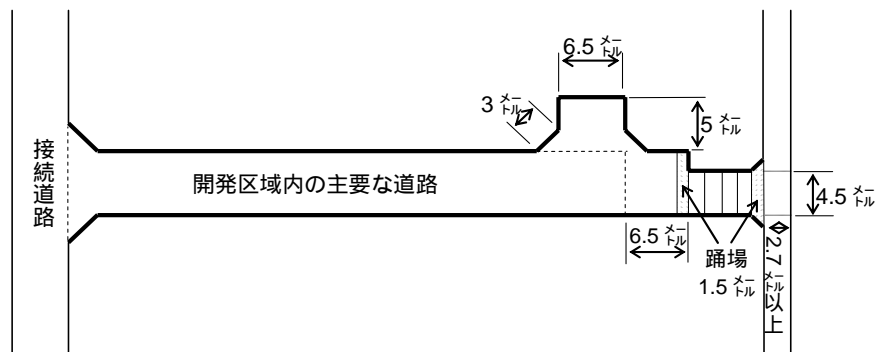
開発区域及び開発区域周辺の居住者の通行の利便性に資する計画と認められ、かつ、災害時の活動に支障がないよう終端部に必要な空地が確保された道路計画であること

カ 階段のみに接する土地利用の禁止

開発区域内に設ける建築物の敷地は、全て車道からの土地利用計画であること

キ 道路の帰属

開発区域内に設置する道路は、市へ帰属すること



## 【公共施設管理者の基準】道路の整備基準

### 歩行者専用道路

歩行者専用道路は、次によること。

- (1) 幅員 2メートル以上
- (2) 横断勾配 1.5パーセント以下
- (3) 縦断勾配 5パーセント以下
- (4) 路面排水は原則として管渠を敷設して処理するものとする。
- (5) 車両通行を排除したものとする。
- (6) 道路施設以外の占用物件は設置しないこと。
- (7) 円滑な通行を阻害する階段は設置しないこと。

### 道路照明施設

夜間における交通事故の防止を目的として、道路照明施設設置基準で定める交通量の多い道路や交差点には必要に応じて道路照明施設を設置するものとする。

### 道路標識

道路の構造を保全し、又は交通の安全と円滑を図るため必要な場所に道路標識、区画線及び道路標示を設けること。

#### 【解説】

道路標識、区画線及び道路標示の設置場所や種別等は、「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令」(昭和35年総理府令・建設省令第3号)の規定によるものとします。また、道路管理者及び神奈川県公安委員会との協議も必要となります。

### 視覚障害者誘導用ブロック

公共施設の入口、横断歩道、バス停留所、その他必要がある場所には、原則として視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

### 道路反射鏡等の交通安全施設

道路反射鏡等の交通安全施設は、協議のうえ設置すること。

### 道路の占用物件

道路に占用物件を設ける場合は、舗装工事に先行して設けると共に、地下埋設物の占用位置等を調整しなければならない。これらの占用位置等の具体的な内容は道路占用許可基準によることとし、別途道路管理者の指示を受けること。ただし、電柱類は、幅員6.5メートル以下の道路及び歩道幅員2.5メートル未満の道路には設けないこと。

### 道路の測量

道路の測量については、横浜市の公共基準点を既知点とし、「道路台帳平面図(素図)作成・補正の手引き」により、測量しなければならない。

#### 【解説】

横浜市に帰属する道路の測量については、「道路台帳平面図(素図)作成・補正の手引き」に基づき、実施してください。

また、公共基準点の成果については、横浜市の道路台帳閲覧システムで閲覧及び印刷が可能ですが、使用にあたっては、事前に協議してください。

#### 道路境界標

道路敷地の境界には、横浜市の規格品による道路境界標を設置しなければならない。

#### 【解説】

本市に帰属する道路には原則として本市規格の境界標（石標）を埋設してください。ただし、現地の完成施設等の状況から石標埋設が困難な場合は、別途協議し、他の本市規格の境界標を設置してください。

#### 小区間で通行上支障がない道路の形態

小区間で通行上支障がない2以上の道路が異なる幅員で一部重複する場合において、重複をしない道路部分の幅員については、周辺の道路の状況を勘案して、協議により決めることができる。

#### 関係技術基準

##### (1) 横浜市制定基準

- ア 土木工事共通仕様書
- イ 特殊舗装に関する指針
- ウ 自動車乗り入れ施設の施行に関する基準
- エ 道路構造物標準図集
- オ 道路占用許可基準
- カ 道路台帳平面図(素図)作成・補正の手引き
- キ 道路照明施設設置基準

##### (2) その他の基準

- ア 道路構造令
- イ 舗装の構造に関する技術基準、舗装設計施工指針、舗装施工便覧
- ウ 立体横断施設技術基準
- エ 防護柵の設置基準
- オ 道路橋示方書（ ～ ）
- カ 自転車道等の設計基準
- キ 道路トンネル技術基準
- ク 道路標識設置基準
- ケ コンクリート標準示方書
- コ 道路土工指針その他の指針
- サ 道路の移動等円滑化整備ガイドライン（移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令）

#### 道路の維持管理等

横浜市が管理する道路以外の道路の管理者となる者は、その道路について、常に適正な状態を保つよう維持管理を行うこと。なお、道路の権利を移転する場合には、移転を受ける者に維持管理について承継すること。

## 第2節 公園、緑地及び広場

### 【政令】

(開発許可基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

(法第三十三条第一項各号を適用するについて必要な技術的細目)

第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(法第三十三条第三項の政令で定める基準)

第二十九条の二 法第三十三条第三項(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又は第二十八条の二から第二十九条までの技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

五 第二十五条第六号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、六パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第二十五条第七号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度(六パーセントを超えない範囲に限る。)について行うものであること。

2 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第二十五条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

三 第二十五条第六号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。

### 【省令】

(公園等の設置基準)

第二十一条 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。)を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

第二十五条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一 面積が一千平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(公園等の設置基準の強化)

第二十七条の二 第二十一条第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

- 二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、六パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 2 第二十一条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。  
 (令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準)
- 第二十七条の四 令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。
- 一 第二十四条、第二十五条第二号、第二十六条第四号又は第二十七条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

### 1 用語の定義

- (1) 政令第25条第6号及び第7号の公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)とは、それぞれ都市公園法第2条第1項に定める都市公園をいう。
- (2) 「住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」とは、次による「住宅的施設の建設を目的としない開発行為」を除く開発行為をいう。
- (3) 「住宅的施設の建設を目的としない開発行為」とは、すべてが非住宅施設であるもののほか、主たる施設が住宅以外であり、開発区域内の予定建築物の一部に住宅施設を含むもので、計画戸数が30戸未満、かつ、計画戸数密度が戸建の場合は1ヘクタール当り10戸未満、共同住宅の場合は1ヘクタール当り30戸未満であるものをいう。
- (4) 「住宅」には、研修宿泊施設及びホテルは含まないものとする。
- (5) 「商業・業務施設」とは、物品販売業、サービス業等を含む店舗、飲食店、ショールーム等の商業施設及び事務所(1室の床面積が30平方メートル以上であり、かつ、浴室のないものに限る。以下同じ。)並びに付随する駐車場及び倉庫をいう。
- (6) 「工業・業務施設」とは、製造業を営む工場、自動車整備工場等の工業施設及び事務所並びに配送センター、駐車場及び倉庫をいう。

### 2 公園等の配置及び規模の基準(法第33条第1項第2号)

- (1) 公園等の配置及び規模の基準は、都市公園法施行令第2条に基づくものとし、適正に配置すること。
- (2) 街区公園の誘致圏は、交通量の多い主要街路、鉄道、河川、がけ、大規模な施設、その他利用者の通行を不能又は危険とする建物、施設等がある場合は、その建物、施設等において遮断されるものとみなす。
- (3) 公園等は、地形・地質等の環境条件の適否を考慮し、良好な環境となるよう配置すると共に、冬至日の9時から15時までの間に、主要部分でおおむね4時間以上の日照を確保すること。

### 3 設置すべき施設の種類及び面積(政令第25条第6号、政令第25条第7号)

#### 【条例】

(公園、緑地又は広場の設置)

- 第30条 政令第29条の2第1項第5号口の基準に基づく公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の数は、公園等の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあっては1、2,000平方メートル以上の場合にあっては1以上とする。
- 2 政令第29条の2第1項第5号口の基準に基づく公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、公園等の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあっては150平方メートル、2,000平方メートル以上の場合にあっては1,000平方メートルとする。
- 3 政令第29条の2第1項第5号八及び同項第6号の基準に基づく公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、6パーセントとする。

4 政令第29条の2第1項第6号の基準に基づく1箇所当たりの公園等の面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(1) 設置すべき施設の種類

設置すべき施設の種類の種類は、公園、緑地又は広場とするが、緑地又は広場を設置する場合は、それぞれ以下の条件を全て満たすものとする。

ア 緑地を設置する場合

(ア) 樹木が健全に育成できる環境で、都市の自然環境の保全並びに都市景観の向上に資するものであること

(イ) 当該開発区域に居住する者が容易に利用できる位置（おおむね250メートル以内）に住区基幹公園が存する場合又は開発区域内に150平方メートル以上のプレイロット等が整備され、引き続き自主的に管理される場合

(ロ) 隣接に引き続き管理される自主管理緑地等と一体で500平方メートル以上確保される樹林地で、高さが5メートル以上の健全な樹木の集団（おおむね10平方メートル当たり樹木が一本以上の割合で存する一団の樹林地）で形成されていること。

(ハ) 散策等に利用可能な土地であり、かつ、平坦地を基本とし、斜面地を含む場合は、おおむね30度以下であり、地滑り・崩落等のおそれのないこと。

(ニ) 本節1(4)から(8)の基準を適切に遵守できるものであること。

イ 広場を設置する場合

(ア) 住宅施設の建設を目的としない開発行為である場合

(イ) 本節1(4)から(8)の基準を適切に遵守できるものであること。

(2) 公園等の面積

公園等として有効に利用できない次に掲げる土地を含む場合は、それらの土地の面積を除外して、必要な面積を確保すること。

ア 傾斜角20度を超える造成<sup>のり</sup>法面

イ 擁壁（ただし天端を除く。）

(3) 公園等の適用除外

政令第25条第6号のただし書きの適用は、次のいずれかに該当する場合とする。

ア 土地区画整理事業又は開発許可により面的な整備事業が施行され、当該事業により公園等が既に適正に確保された事業区域内で行う二次的な開発行為

イ 開発区域面積が0.5ヘクタール未満の、住宅的施設の建設を目的としない開発行為

ウ 法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の建設を目的とした開発行為

エ 商業地域又は近隣商業地域において行う、商業・業務施設の建設を目的とした開発行為

なお、開発区域が商業地域及び近隣商業地域とその他の用途地域にわたる場合における適用については、開発区域の過半が属する区域による。オについても同様とする。）

オ 工業専用地域、工業地域又は準工業地域において行う、工業・業務施設の建設を目的とした開発行為

カ 法第12条の4の規定により都市計画として定められた地区計画等に基づいて行う開発行為で、地区整備計画において公園、緑地、広場その他の公共空地が適正に定まっていると市長が判断した開発行為

キ 社寺、寺院、教会その他の宗教的施設の建設を目的とした開発行為

ク 次のいずれかに該当する建築物の建築を目的とした開発行為

(ア) 介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設である建築物

(イ) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は、更生保護事業法（平成7年

法律第 86 号) による更生保護事業の用に供する施設である建築物

(ウ) 医療法(昭和 23 年法律第 205 号) 第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(I) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号) 第 1 条に規定する学校の用に供する施設である建築物  
 ケ 屋外運動施設内に建築物を建設する場合で、屋外運動施設と一体不可分な建築物(グラウンドのスタンド・テニスコートスタンド等)の建築及び、屋外運動施設(区域面積 4 ヘクタール以上の物に限る。)と同一種目の屋内運動施設(屋外テニスコートに併設する屋内テニスコート、グラウンドに併設する体育館等)の建設を目的とした開発行為

コ 「法第 29 条第 3 号に規定するものと類似する公益上必要な建築物」で町内会館・消防器具置場(車庫等)等公的機関の助成金の支出対象となる建築物の建築を目的とした開発行為

サ 政令第 21 条第 26 号ニに規定する庁舎等、住宅的施設の建設を目的としない法第 34 条の 2 に規定する協議を要する開発行為

#### 4 公園の出入口(省令第 25 条第 1 号)

(1) 公園の出入口は、公園利用者の便宜を図るため及び公園を災害時の避難場所として周辺住民等の利用に供するため、適切な位置、箇所数及び構造を備えていること。

(2) 公園には、原則として 2 箇所以上の出入口を設けること。

(3) 公園は、道路以外に対して出入口を設けてはならない。ただし、下記(4)及び(5)の出入口が道路に対して確保されている場合で、公共施設用地及び公開空地に対して設ける場合はこの限りではない。

(4) 公園の出入口のうち、少なくとも 1 箇所は、車いす等の利用ができる形態及び構造とし、やむを得ず勾配が生じる場合は、縦断勾配 5 パーセント以下を原則とする。

(5) 公園の出入口のうち、少なくとも 1 箇所は、管理用車両の出入ができる形態及び構造とし、その有効幅員は、3.5 メートル以上とすること。

(6) 公園の出入口が、幅員 6 メートル以上の歩道のない道路に面する場合は、原則として出入口を道路のすみ切りより 5 メートル以内に設けないこと。

(7) 公園の出入口には、車止めを設けること。

(8) 公園の出入口(上記(4)及び(5)にいう出入口を除く。)がやむを得ず階段となる場合には、踏面 30 センチメートル以上、蹴上 15 センチメートル以下、蹴り込み 2 センチメートル以下を原則とする。

#### 5 公園利用者の安全を図るための措置(省令第 25 条第 2 号)

##### 【条例】

(公園の出入口)

第 31 条 政令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の基準に基づく公園の構造は、幅員 4.5 メートル未満の道路に接する部分に出入口を設けない構造としなければならない。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

##### (1) 公園と道路との関係

公園は、原則として幅員 4.5 メートル以上の道路法に基づく道路(自動車専用道路を除く。)に接するように計画し、公園の周囲長の 4 分の 1 以上が接することを標準とする。

なお、やむを得ず幅員 4.5 メートル未満の道路に接する場合は、車両が安全に通行することが可能で、次の全ての項目に該当する場合とする。

ア 公園の出入口から幅員 4.5 メートル以上の道路までの区間が 120 メートル以内であること。

イ アの公園に接する道路の最小幅員は 2.7 メートル以上であること。

(2) 柵

公園には、利用者の危険防止のため、原則として出入口以外の敷地の周囲に適切な柵を設けること。

**6 公園の形状及び勾配（省令第25条第3号）**

(1) 公園の敷地の形状

ア 公園内広場・遊戯施設等が有効に配置できるようにおおむね次のとおりとする。

(ア) 矩形であること。

(イ) 最小幅は、最大幅の3分の1以上、かつ、最小幅は10メートル以上とする。

(ウ) 著しい狭長・屈曲・複雑な形状でないこと。

イ 隣接地の土圧を受ける擁壁及び、隣接地を防護する法面を含まないこと。

ウ 樹木の枝張りの垂直投影下を包含する形状であること。

(2) 公園の敷地の造成

ア 公園の敷地は、その利用・維持管理並びに災害防止上必要な造成を行い、人工地盤（架台等）で構成される土地を含んではならない。

イ 公園の敷地面と隣接敷地面との高低差は極力少なくし、原則として5メートル以下とし、かつ、擁壁を設置すること。

ウ 街区公園は、原則として、敷地の全部を平坦地として造成し、次に掲げる施設の設置又は地形の造成をしてはならない。

(ア) 高さが3.0メートルをこえる構造物（擁壁、階段等）

(イ) 高低差が1.0メートルをこえる傾斜面

(3) 園路

ア 園路は、歩行・散策等の利用に適した経路・線形・幅員及び勾配とすること。

イ 幅員は主要な園路については3.0メートル以上、歩行者の利用を主とした園路については1.8メートル以上とする。

ウ 主要な園路の縦断勾配は、5パーセント以下を原則とする。

エ 園路の横断勾配は、1パーセント以下を原則とし、適切な排水設備を設けること。

(4) 公園内広場

ア 公園内広場は、遊戯・運動等その利用目的に応じた規模と形状を有したものとすること。

イ 公園内広場は、スクリーニングスによるダスト舗装等で表層処理を行うこと。

ウ 公園内広場には、その規模・形態に応じて適切な排水設備を設けること。特に、広場の外周部には、L型側溝又はU型側溝を設けること。

エ ダスト広場表面の排水勾配は、0.5パーセントを標準とする。

**7 公園の排水施設（省令第25条第4号）**

(1) 公園内には、雨水等の地表水、湧水及び汚水を排除するために必要な排水設備を設け、公共の排水施設に接続すること。

(2) 排水管渠の最小管径は、150ミリメートルとし、その勾配及び断面積が排水すべき地表水及び汚水を支障なく流下させることができるものであるとともに、維持管理上支障のない規格構造とすること。



8 照明（法第33条第1項第2号）

- (1) 公園には、必要な照明を設けること。
- (2) 照明灯は、次に掲げる照明範囲を標準として配置すること。
  - ア 蛍光水銀灯 100 ワット 1 灯につき 500 平方メートル（照明半径 12.5 メートル）
  - イ 蛍光水銀灯 200 ワット 1 灯につき 1000 平方メートル（照明半径 20.0 メートル）
- (3) 照明の点灯及び消灯は、原則としてソーラータイマーにより行い、照明灯の数が5灯以上ある公園等の場合は、タイマー併用によるものとする。また、配線は地中電線路とする。
- (4) 照明設備の灯具・灯柱・その他の製品及び電気材料については、本市の指定する製品又はこれと同等以上の製品を用いること。
- (5) 照明設備の施行については、電気事業法に基づく「電気設備に関する技術を定める省令」の規定によること。ただし、公園、緑地又は広場の照明設備の設置抵抗値については 50 オーム以下とする。

**【公共施設管理者の基準】公園の整備基準**

公園施設

- (1) 公園等に設置する施設は、都市公園法第2条第2項に掲げる「公園施設」を標準とし、次表に掲げるもののほか、公園等の種類及び周辺の公園整備状況等を考慮して設置すること。

(表)

種別	主な施設
街区公園	遊具類（砂場、ブランコ、滑り台、複合遊具等）公園内広場、植栽、照明、水飲み、ベンチ、外柵、門柱、車止め、パーゴラ、排水施設、倉庫、掲示板、時計、トイレ等
近隣公園 地区公園	街区公園に設けるもののほかに園路、運動施設、修景施設等を適宜付加する

- (2) 施設の設計は、高齢者及び障害者等の利用を十分に考慮し、「移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令」（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）及び「横浜市福祉のまちづくり条例」に適合したものとする。
- (3) 施設の構造は、横浜市「公園緑地施設標準図集」に記載されたものとし、これによらない施設については、安全かつ堅牢な構造であること。
- (4) 遊具の設計については、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂版）」及び「遊具の安全に関する規準 J P F A - S : 2 0 0 8 」に適合したものとする。

公園等の用地

- (1) 公園等の用地は横浜市に帰属すること。ただし、学校教育法（昭和22年3月法律第26号）に基づく大学を目的とした開発行為により設置する公園等は、この限りでない。
- (2) 公園等の用地内には、以下の土地を含んではならない。
  - ア 横浜市に帰属するまでに抹消され得ない所有権以外の第三者の権利（地役権・抵当権等）が設定された土地
  - イ 道路・河川・宅地等、その他明らかに公園以外の目的を持つ土地又はその施設の構成部分とみなされる土地
  - ウ 地役権は設定されていないが、高圧送電線等の施設が設置されている土地

#### 公園施設以外の施設等

公園等の用地内には、公園施設以外の施設・工作物・その他の物件を設けてはならない。ただし、都市公園法第7条及び同法施行令第12条の各号に掲げる占用物件で、市長の同意を得られるものについては、この限りではない。

#### 公園等の植栽及び植樹帯

- (1) 樹木・芝その他の植栽は、地形・地質・その他の植物の生育にかかわる環境条件を勘案し、公園等の風致を形成するのにふさわしい配植を行うこと。
- (2) 植樹帯の標準幅員は2メートルとし、周辺土地利用・公園等の施設配置等に応じて整備すること。
- (3) 植樹帯は、開発事業区域内で保全した表土の外、必要により改良土及び客土により十分な覆土をし、かつ、樹木の良好な生育に必要な措置を講じること。

#### 公園等の管理に関わる施設

- (1) 敷地境界を明確にするため、出入口以外の敷地の周囲に適切な柵を設けること。
- (2) 敷地境界には、横浜市の規格品による公園境界石標を公園敷地内に設置すること。
- (3) 主たる出入口には、横浜市で定める園名を園名板等により表示すること。

#### 整地

公園等の敷地は、良質の土壌により整地すること。

#### 傾斜面の保護

公園等の土地の傾斜面は、必要に応じ、擁壁・石張り又は芝張り、その他の緑化工法等により十分な保護をすること。

#### 災害防止のための措置

公園等の用地内又は、公園等に境を接して崩壊・風化あるいは浸食のおそれがある傾斜地・水流・水面等がある場合は、土砂止めの擁壁又は護岸等、災害を防止するために必要な措置を講じること。

#### その他

公園工事及び公園施設の規格、構造の細目については、次の図集及び仕様書等を準用する。ただし、協議図書に記載された事項は、次の図集及び仕様書等に優先する。

- (1) 「公園緑地施設標準図集」(横浜市環境創造局)
- (2) 「横浜市福祉のまちづくり条例」(横浜市健康福祉局)
- (3) 「土木工事共通仕様書」(横浜市)
- (4) 「電気設備に関する技術基準を定める省令」(経済産業省)
- (5) 「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂版)」(国土交通省)
- (6) 「遊具の安全に関する規準 J P F A - S : 2 0 0 8 」(社団法人日本公園施設業協会)
- (7) 「横浜市排水設備要覧」(横浜市環境創造局)
- (8) 「移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令」(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)

### 第3節 消防水利

**【政令】**

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

#### 1 消防水利の種別及び有効範囲(政令第25条第8号)

政令第25条第8号に規定する、消防に必要な消防水利及びその有効範囲は次のとおりとする。

消防水利の種別		有効範囲(当該水利を中心とした円)	
消火栓	・市町村の公営水道の配水管に設置された消火栓 ・私設水道等に設置された消火栓	商業・近隣商業地域	半径100メートル
		工業・工業専用地域	半径100メートル
		その他の用途地域	半径120メートル
		市街化調整区域	半径140メートル
消火栓以外の消防水利	・市町村が維持管理する防火水槽 ・水槽、プール、河川、池その他の消防の用に供する水利で、消防法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたもの	半径140メートル	

(注) 崖、河川、鉄道、高速道路等の障害によりホース延長が不可能な部分は、有効範囲に含まないものとする。

#### 2 消防水利の算定(政令第25条第8号)

消防水利は消火栓のみに偏することのないよう配置するものとし、開発区域全域(市長が消火活動上支障ないと認める区域を除く。)が既存の消火栓以外の消防水利の有効範囲で包含されない場合は、当該未包含区域を包含するために必要な基数の防火水槽を設置すること。ただし、開発区域面積が3,000平方メートル未満の開発行為においては、開発区域全域(市長が消火活動上支障ないと認める区域を除く。)が既存の消火栓又は消火栓以外の消防水利いずれかの有効範囲で包含されない場合に、当該未包含区域を包含するために必要な基数の消火栓又は防火水槽を設置するものとする。

「市長が消火活動上支障がないと認める部分」は、道路、緑地、公園、広場、空地その他の火災発生及び延焼の危険性の低い部分とする。

#### 3 消火栓の設置基準(政令第25条第8号)

- (1) 消火栓は、直径150ミリメートル以上の配水管上に設置すること。ただし、開発区域周辺の既存の配水管の口径が150ミリメートル未満の場合は、この限りでない。
- (2) 消火栓は、消防ポンプ自動車容易に接近し、取水できる位置に設けること。
- (3) 消火栓の構造は、水道事業管理者の指定する仕様とすること。

4 防火水槽の設置基準（政令第25条第8号）

(1) 防火水槽の構造は、次のとおりとすること。

ア 防火水槽は、自重、上載荷重、土圧、内水圧、浮力、地震力その他の防火水槽に作用する荷重及び外力に対する強度及び耐久性を有し、かつ、漏水のおそれのないものとし、鉄筋コンクリート造又はこれと同等以上の構造のものとする。防火水槽の標準設計例は図1のとおりとする。  
 なお、設計に関する細部事項は、別に定める。

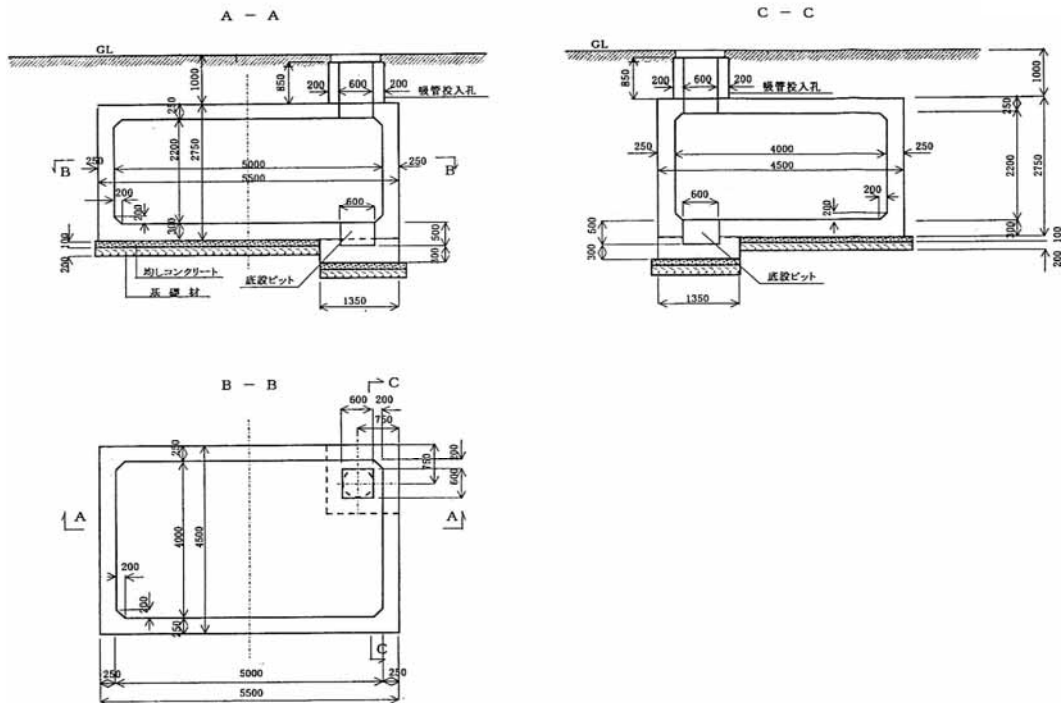
イ 1基あたりの容量は、40立方メートル以上となるようにすること。

ウ 防火水槽の設置場所は、消防ポンプ自動車（全長7メートル、全幅2.3メートル）が容易に接近し、取水できる位置とし、積載しているポンプで円滑に取水できる落差（停車位置の地盤面から4.5メートル以内）及び吸管の長さ（10メートル）を勘案し決定すること。（図2）

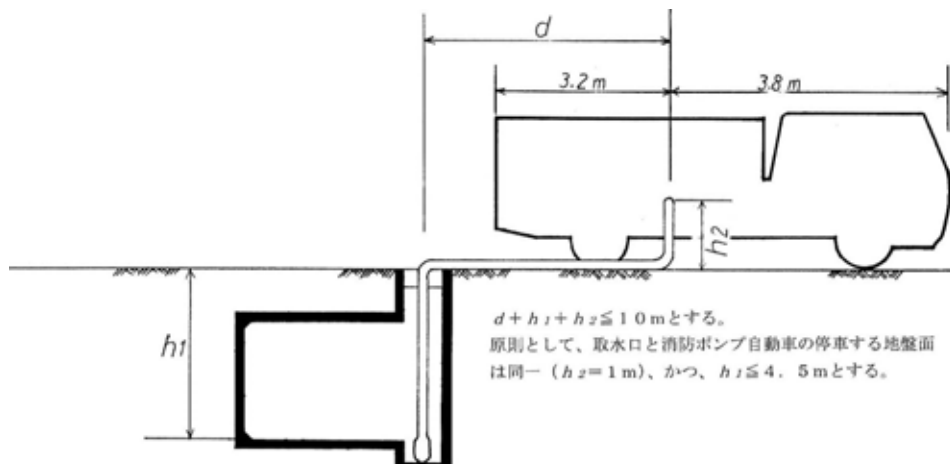
(2) 防火水槽の取水口から概ね5メートル以内の場所に標識を設置すること。

(図1)

防火水槽標準形状寸法図



(図2)



### 【公共施設管理者の基準】防火水槽の整備基準

#### 防火水槽の位置及び構造

防火水槽の位置及び構造は、法第33条第1項第2号に規定する基準に適合したものであること。

#### 防火水槽の帰属

防火水槽は、原則として防火水槽専用区画内に設置し、本市に帰属すること。ただし、本市に帰属される公園等の公共用地への設置が可能な場合は、当該用地へ設置できるものとする。(公園等の施設管理者の承認を得ること。) 防火水槽専用区画内の基準は次のとおりとする。

- (1) 防火水槽専用区画に必要な面積は、防火水槽本体の外周1メートル以上の空地を加えた広さとする。
- (2) 舗装はセメントコンクリートとすること。
- (3) 外周にフェンスを設け、取水口付近に扉を設置すること。
- (4) 境界標を設置すること。
- (5) 原則として防火水槽及び防火水槽標識以外の工作物を設けないこと。

#### 防火水槽の自主管理

防火水槽を帰属しない場合は開発事業者が自主管理するものとする。この場合、将来にわたって防火水槽の管理が適切に行われるよう、本市と管理協定を締結すること。

## 第5章 排水施設に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

### 【政令】

#### （法第三十三条第一項 各号を適用するについて必要な技術的細目）

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において重用する場合も含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

### 【省令】

#### （排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨量並びに生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出できる排水施設とする。

#### （排水施設に関する技術的細目）

第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四 管渠の勾配及び断面積が、その排水すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。

五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所は、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパルトが設けられていること。

### 1 排水施設計画の基本的要件（政令第26条）

- (1) 開発区域内の排水施設の計画にあたっては、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤の性質を考慮し集水区域を策定して、これに基づき当該排水施設の規模、構造及び能力を設定しなければならない。
- (2) 開発区域内の排水施設は、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域（以下「下水道・排水路等」という。）に接続していること。
- (3) 下水道法第4条第1項の認可を受けた区域（以下「下水道事業認可区域」という。）の下水の排除方式は、原則として、接続する下水道・排水路等に至るまで分流式を採用しなければならない。  
 なお、開発区域が本市下水道計画上の合流区域内であり、かつ、遊水池その他の適当な施設（以下「遊水池等」という。）が設置されない場合は合流式とすることができる。

### 2 排水施設の設置（省令第26条）

開発区域内の排水設備の設置方法及び構造等は、下水道法施行令第8条（排水設備の設置及び構造の技術上の基準）、横浜市下水道条例第3条（排水設備の接続方法）及び同施行規則第3条、第4条（排水設備の技術上の基準及び施工方法）の規定に基づいて設置すること。ただし、下水道条例施行規則第3条の同一系統の排水人口1,000人以上又は排水面積1,500平方メートル以上の場合及び排水施設を本市に帰属する場合は、以下の(3)から(12)に基づき設置すること。

### 3 開発区域内及びその流域の下水量の算定（省令第22条）

#### (1) 計画汚水量の算定

計画汚水量は生活污水、営業汚水、事業排水（一般工場排水、特定排水）、地下水及び水路等排水に区分される。計画汚水量は次により算定する。

#### ア 生活污水量及び営業汚水量

汚水管渠、合流管渠の汚水量の算定は、次の $Q_{s1}$ 及び $Q_{s2}$ の大なるものを使用すること。

$$Q_{s1} = 6.37 \times 10^{-6} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{人}) \times \text{換算人口密度} (\text{人}/\text{ha}) \times \text{排水面積} (\text{ha})$$

$$Q_{s2} = 6.37 \times 10^{-6} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{人}) \times \text{計画人口} (\text{人})$$

なお、換算人口密度は処理区域により異なるので、次表により選定すること。

表 処理区別用途地域別換算人口密度標準値（単位：人/ha）

	X			Y		Z		W
	X1	X2	X3	Y1	Y2	Z1	Z2	W
	第1種低層 第2種低層	第1種中高層 第2種中高層	第1種住居 第2種住居	近隣商業	商業	準工業	工業	市街化 調整区域
	第1種住居 専用	第2種住居 専用	住居	近隣商業	商業	準工業	工業	市街化 調整区域
北部第一	130	180	180	280	330	170	0	50
北部第二	110	210	210	330	380	200	0	30
神奈川	110	160	160	280	370	150	0	30
中部	120	120	170	230	400	110	0	40
南部	110	160	210	330	420	150	0	30
金沢	120	120	170	230	320	110	0	30
港北	110	110	160	230	480	100	0	30
都筑	110	210	210	280	320	150	0	30
西部	110	210	210	280	250	150	0	30
栄第一	120	220	220	280	250	160	0	30
栄第二	120	170	170	280	370	160	0	40

## 第5章 排水施設に関する基準

### 参考

計画一日平均汚水量	qs	300ℓ／人・日
計画一日最大汚水量	QD	390ℓ／人・日
計画時間最大汚水量	Qs	550ℓ／人・日

#### イ 事業排水量

##### (ア) 一般工場排水量

一般の工場については、準工業、工業の用途地域別面積に次表の単位面積当たり排水量を乗じて一般工場排水量とする。

表 一般工場排水量原単位

処理区	用途地域	排水量原単位
神奈川・中部・南部	準工業地域排水量	$8.33 \times 10^{-4} \text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{ha}$
	工業地域排水量	$1.50 \times 10^{-3} \text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{ha}$
その他	準工業地域排水量	$2.78 \times 10^{-4} \text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{ha}$
	工業地域排水量	$5.00 \times 10^{-4} \text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{ha}$

##### (イ) 特定排水量

特に排水量の大きい工場及びその他の事業所については、個々に排水量の調査を行い将来の拡張計画、新設の見通しを考慮して排水量を算定し、点投入として扱うものとする。その他の事業所とは共同ビル、デパート、マンション等の高層建築物及び卸売市場、駅舎、トラクタ－ミナル、浄水場、清掃工場等の公益都市施設をいう。

#### ウ 地下水量及び水路等排水量

地下水量及び水路等排水量は次式により算出する。

$$\boxed{\text{地下水量} = \text{単位水量} \times \text{排水面積}}$$

地下水量は、全区域（合流・分流区域）に対し一律に見込むこととし、水路等排水量（地表水、湧水）は、合流区域についてのみ見込むこととする。

なお、地下水量及び水路等排水量は、社会的活動において起因するものでないため、時間変動率を見込まないものとする。また、単位水量については、次表に示すように全処理区一律、水路等排水量は処理区別に設定する。

表 単位水量

水量区分	処理区	日量ベース	単位水量
地下水量	全処理区	5	0.000058
水路等排水量 (合流区域のみ)	北部第二	20	0.000231
	北部第一・中部・南部・金沢	15	0.000174
	神奈川・港北	10	0.000116
	都筑・西部・栄第一・栄第二	0	

#### (2) 計画雨水量の算定

ア 計画雨水量は計画最大雨水流出量とする。

#### イ 計画最大雨水流出量

##### (ア) 計画最大雨水流出量算定公式

流下型管渠施設の断面決定に用いる計画雨水量は、排水面積に応じて次表に示す算定式から求める。



表 計画最大雨水流出量算定式

排水面積 (ha)	算定式	備考
1 ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A$ $= 0.1667 \cdot C \cdot A$	直線式
1 ha～3 ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A \cdot (S/A)^{1/6}$ $= 0.1667 \cdot C \cdot A^{5/6}$	ブリックス式 S = 1 ‰
3 ha～20 ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A \cdot (S/A)^{1/6}$ $= 0.29385 \cdot C \cdot A^{5/6}$	ブリックス式 S = 30 ‰
20 ha 以上	$Q_R = C \cdot I \cdot A / 360$ $= 0.002778 \cdot C \cdot I \cdot A$	合理式

ここに、 $Q_R$ ：計画最大雨水流出量

$R$ ：実験式の降雨強度 (0.1667m<sup>3</sup>/sec./ha)

$C$ ：流出係数

$A$ ：排水面積 (ha)

$S$ ：地表平均勾配 (‰)

$I$ ：降雨強度 (mm/hr)： $a / (t_c^n + b)$

$a$ 、 $b$ 、 $N$ ：降雨強度公式の定数

$t_c$ ：流達時間 (min)  $t_c = t_e + L_i / (60 \cdot V_i)$

$t_e$ ：流入時間 (5分)

$L_i$ ：管渠延長 (m)

$V_i$ ：設計流速 (m/s)

(イ) 流出係数

流出係数は次表の通り用途地域等ごとに異なる値を用いる。

表 用途地域別流出係数

用途地域等	記号	流出係数
住居系地域	X	0.70
商業系地域	Y	0.80
工業系地域	Z	0.60
市街化調整区域	W	0.50

都心部のように高度な土地利用がなされている地域では、流出係数 0.90 を上限値として用いることができる。また、用途地域等が混在する場合は、用途地域等ごとの面積の加重平均値を用いる。

なお、計画する土地利用が上表の用途地域等と異なる場合（工業系地域に住宅を計画する場合など）は、治水安全度を考慮し大きい方の流出係数を用いる。

(3) 河川（河川法による河川及び準用河川）として指定した区間の計画雨水流出量算定公式は、河川管理者の定めるところによるものとする。

4 管渠施設の設計（省令第22条）

(1) 管渠施設の設計基準

ア 計画下水量

計画下水量は、次の各号を考慮して定める。

(ア) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量とする。

(イ) 雨水管渠にあつては、計画雨水量とする。

## 第5章 排水施設に関する基準

(ウ) 合流管渠にあつては、計画時間最大汚水量に計画雨水量を加えたものとする。

### イ 余裕

管渠の余裕は計画下水量に対し、汚水管渠にあつては100パーセント以上、雨水管渠、合流管渠にあつては、20パーセント以上の余裕を加算して、管渠の断面を決定する。ただし、合理式の適用領域では、雨水について余裕を見込まない。

### ウ 管渠流下量の計算

流量の計算には次式を用いる。

(マニング公式)

$$Q = A \cdot v$$

$$v = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \text{ (マニング公式)}$$

Q : 流下量(m<sup>3</sup>/sec)     R : 径深 (A/P) (m)

v : 流速 (m/sec)     P : 流水の潤辺長 (m)

A : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)     I : 勾配 (分数又は小数)

n : 粗度係数 陶管、鉄筋コンクリート管及びボックスカルバート : 0.013、  
硬質塩化ビニル管及び強化プラスチック複合管 : 0.010

### エ 流速及び勾配

流速は一般に下流に行くに従って漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるように定めなければならない。

#### (ア) 汚水管渠の流速

汚水管渠の流速は計画下水量に対し原則として流速は、最小は秒速0.6メートル、最大は秒速3.0メートルとする。

#### (イ) 雨水管渠、合流管渠の流速

雨水管渠、合流管渠にあつては、計画下水量に対し原則として流速は、最小は秒速0.8メートル、最大は3.0メートルとする。

(ウ) 急勾配の道路(階段を含む。)に隣接して石積みなどがあり、埋設深さや施工上の理由から管渠を標準的に埋設することがきわめて困難な地形の場合、管の勾配が急に変わる地点の人孔では溢水の危険があるので、緩和区間を設けなければならない。

#### (エ) 勾配

剛性管(ヒューム管、陶管)の標準勾配は、次表のとおりとする。

表

管径 (c m)	25	30	35	40	45	50	60	70	80
標準勾配 (‰)	9.0	7.5	6.2	5.2	4.5	4.0	3.2	2.7	2.3
管径 (c m)	90	100	110	120	135	150	165	180	200
標準勾配 (‰)	2.0	1.8	1.6	1.5	1.3	1.3	1.2	1.1	1.0

## 5 管渠の種類と断面形状(政令第29条、省令第26条第1号・第2号)

管渠の種類は、用途に応じて内圧及び外圧に対して十分耐える構造及び材質のものを使用すること。

### (1) 管渠の種類

管渠は、用途に応じて内圧及び外圧に対して十分耐える構造及び材質のもので、厚肉陶管、遠心力鉄筋コンクリート管(ヒューム管)、ボックスカルバート、その他横浜市の認めたものを用いなければならない。また、日本工業規格、日本下水道協会規格又は横浜市の規格に合格した製品を使用しなければならない。

(2) 管渠の断面形状

管渠の断面の形は、円形、矩形を標準とする。

(3) 最小管径

本管の最小管径は、原則として250ミリメートルとする。ただし、汚水管渠の最小径は取付管の接続が可能な材質の場合若しくは取付管が将来とも接続されない場合においては200ミリメートルまでのものを使用することができる。

**6 管渠の埋設深さ及び占用位置（政令第29条、省令第26条第3号）**

管渠の埋設位置については、公道に布設する場合には道路管理者、河川敷内の場合には河川管理者、河川保全区域内の場合には道路及び河川管理者、軌道敷内の場合には軌道管理者とそれぞれ協議しなければならない。

(1) 最小土被り

宅地内の排水設備は横浜市下水道条例第3条により設置することとなるので、管渠の土被りはこれらを考慮に入れ道路占用指導基準によるものとする。

(2) 最大土被り

取付管が接続される下水管渠の最大土被りは、原則として3.0メートルを超えてはならない。ただし、やむを得ない場合には維持管理上に支障のない範囲とする。

(3) 占用位置

下水本管の占用位置は、「横浜市下水道設計標準図（管きよ編）」を原則とする。

(4) 雨水管と汚水管の交差は、0.3メートル以上のクリアランスを確保する。

**7 管渠の接合（政令第29条、省令第26条第5号）**

管渠の径、勾配、方向が変わる箇所及び合流する箇所には、人孔を設けて管きよの接合を行わなければならない。

(1) 水位接合

簡便法としては管径差の70パーセントの段差をつけて接合する。水位接合とするのが最も望ましいが、接続管底高に余裕がある場合は管頂接合とする。

(2) 管頂接合

管頂接合とは、管径差の分だけ段差をつけて接合する方法である。流水は円滑となり水理学的には安全な方法である。

(3) 管底接合

管底接合は、接合部において掃流力が減少し、管内に汚物が堆積しやすくなることから好ましくないが、同管径の接合又は既設管底が浅くて最少土被りが確保できない場合などに用いる方法である。人孔での損失水頭を考慮し、中間人孔で3センチメートル、一方から流入管がある会合人孔で5センチメートル、二方向から流入管がある会合人孔で10センチメートルの段差をつける。

(4) 段差接合

段差接合は、道路勾配が急な場合等に用いられる。流速の調整、最大土被り、その他の立地条件を考慮して人孔を設置して、段差をつけるものである。段差は原則として1.5メートルを超えてはならない。ただし、維持管理上支障がない構造とすればこの限りでない。なお、接合部の中心交角は90度を限度とすることが望ましい。

第5章 排水施設に関する基準

8 管渠の基礎（政令第29条、省令第26条第1号）

管渠の基礎は、管渠の種類、形状、土質等に応じて次の各号を考慮して定める。

(1) 剛性管渠の基礎

鉄筋コンクリート管、陶管等の剛性管渠には、条件に応じて切込砕石、コンクリート及びはしご胴木等の基礎を設ける。また、必要に応じて鳥居基礎又はこれらの組み合わせ基礎を施す。

(2) 可とう性管渠の基礎

硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管等の可とう性管渠は、原則として自由支承の砂（改良土）基礎とし、条件に応じてはしご胴木、布基礎を設ける。

9 雨水吐口（計画水位及び吐口の決定）（政令第26条第2号）

計画水位、吐口の位置及び構造（ゲートの形式数量を含む。）は、放流する河川、港湾等の管理者と事前に十分打合わせのうえ定めること。

10 人孔（マンホール）（政令第29条、省令第26条第5号）

(1) 人孔は管渠の方向、勾配、管径等の変化する箇所、管渠の始点、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所並びに将来管渠の接合が見込まれる箇所、並びに維持管理の上で必要な箇所に必ず設けること。また、管渠の直線部においても管径別に示す範囲内の間隔で設けること。

なお、人孔、副管、足掛金物及びインバートの構造については、「横浜市下水道設計標準図（管きよ編）」を原則とする。

(2) 人孔の管径別標準間隔は、次表のとおりとする。なお、管径200ミリメートルの場合で管渠の清掃等に支障がないときは最大40メートルまで間隔を延長することができる。

表

管径 (cm)	30 以下 25 以上	60 以下 35 以上	100 以下 70 以上	150 以下 110 以上	165 以上
標準間隔	50m	75m	100m	150m	200m

(3) 段差が60センチメートル以上の場合、副管を設けなければならない。

(4) 人孔の種別は次の表-1および表-2のとおりとする。

表-1 中間人孔（マンホール）

種別	マンホール内径 (cm)	接合管公称径 (cm)						
第一種	90	25	30	35	40	45	50	60
第二種	120	70	80	90	200 以上は特殊人孔			
第三種	150	100	110	120				
第四種	180	135	150					
第五種	210	165	180					

※ 組立人孔を採用する場合は、将来接合が見込まれる箇所には設置してはならない。

表-2 会合人孔（マンホール）

	20	25	30	35	40	45	50	60	70	80	90	100	110	120	135	150	165	180	200	
20																				
25																				
30																				
35		第 1 種 人 孔																		
40																				
45																				
50																				
60																				
70		第 2 種 人 孔																		
80																				
90																				
100		第 3 種 人 孔																		
110																				
120																				
135		第 4 種 人 孔																		
150															特 殊 人 孔					
165		第 5 種 人 孔																		
180																				
200																				

11 ます及び取付管（政令第29条、省令第26条第5号）

(1) 雨水ます（街渠ます）、集水ます

雨水ますは、歩車道の区分のある道路では歩車道境界の車道側に、区分のない道路では道路境界に接する道路側に設置し、雨水ますの設置間隔は概ね 20 メートル以内とする。また、集水ますは、開渠と下水管渠を接続する場合等に設け、ふたの構造はグレーチングとする。

(2) 接続ます

道路と民有地との境界線に接して民有地側に接続汚水ますと接続雨水ますを下水道排除方式に適合するように設置すること。また、設置個数は原則として1宅地1箇所とする。ただし、集合住宅、工場、グラウンド等にあつては、下水道施設の維持管理上支障がないと市長が認めた場合は、1箇所以上設置することができる。

(3) 接続雨水浸透ます

接続雨水ますについては、地質、地形、地下水位、土地利用状況等を考慮し、浸透効果を期待できる区域において接続雨水浸透ますを設置する。

(4) ますの構造

雨水ます、集水ます及び接続ますは、「横浜市下水道設計標準図（管きよ編）」を原則とし、接続ますは、内径 45 センチメートル以上の鉄筋コンクリート製を標準とし、雨水接続ますにあつては、底部に深さ 15 センチメートル以上の泥溜めを、汚水接続ますにあつてはインバートを設けること。また、接続ますの深さは、横浜市下水道条例第3条（排水設備の接続方法）の規定に基づき、宅地内の排水設備を十分考慮して決定するとともに、次表に基づき接続ますの大きさを決定すること。

なお、接続ますには、接続雨水ますと、接続汚水ますの区分を外観上明確にする表示をすること。

## 第5章 排水施設に関する基準

表

ますの深さ (cm) [雨水ますの場合は泥溜めを除いた深さ]	ますの内径又は内のり幅 (cm)	
	取付管に接続するます	その他のます
30 以上 60 未満	—	24 以上
60 以上 90 未満	45 以上	40 以上
90 以上 120 未満	60 以上	60 以上
120 以上 150 未満	70 以上	70 以上

### (5) 取付管

ア 取付管の構造は、「横浜市下水道設計標準図（管きよ編）」を原則とする。

イ 取付管の勾配は、管径 15 センチメートルは 15 パーミリ以上、管径 20 センチメートルは、12 パーミリ以上とする。

ウ 本管への取付位置は、本管の中心線より上方 45 度の位置付近に取付けること。

エ 最小管径は、雨水ます（街きよます）20 センチメートル、接続ます（汚水、雨水とも）15 センチメートルとする。ただし、内径が 25 センチメートル以上となる場合は、人孔へ直接接続とする。

オ 取付管の敷設方向は、本管に対して直角とする。

カ 取付管の最大延長は 5.75 メートルを最大とすること。ただし、取付管延長が 5.75 メートルを超える場合は本管敷設とし、人孔接続とする。

キ 取付管の最小土被りは 60 センチメートルとする。

### (6) 排水設備の設置等

ア 排水設備の設置方法及び構造等

排水設備の設置方法及び構造等は、公共の用に供する排水施設に準じて定めるとともに、下水道法施行令第 8 条（排水設備の設置及び構造の技術上の基準）及び横浜市下水道条例第 3 条（排水設備の接続方法）並びに同施行規則第 3 条、第 4 条（排水設備の技術上の基準及び施行方法）の規定に基づいて設置すること。

イ その他

のり肩、のり尻、石積天端及び石積下端には U 型側溝等を設けること。

## 12 開渠の算定（政令第 26 条、省令第 22 条）

### (1) 計画下水量

計画下水量は計画雨水量とする。

### (2) 余裕高

計画下水量に水深の 20 パーセント以上の余裕を見込んで開渠の断面を決定する。

### (3) 開渠の流量計算

流量の計算には、次式を用いる

$$Q = A \cdot v$$

$$v = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \text{ (マニング公式)}$$

Q : 流下量 (m<sup>3</sup>/sec)      R : 径深 (A/P) (m)

v : 流速 (m/sec)      P : 流水の潤辺長 (m)

A : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)      I : 勾配 (分数又は小数)

n : 粗度係数 ; コンクリート底面、石積み側面      : 0.025

コンクリート底面、側壁コンクリート      : 0.014

鉄筋コンクリート組立柵渠      : 0.018

(4) 流速及び勾配

- ア 流速は一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩やかにする。
- イ 流速は原則として秒速 1.0 メートルから 2.5 メートルの範囲とする。
- ウ 曲がりによる損失を考慮すること。

(5) 開渠の種類

開渠の種類は、鉄筋コンクリートU字溝、鉄筋コンクリート組立柵渠、コンクリートブロック積み等を用いなければならない。

13 遊水池等の設置基準（政令第 26 条第 2 号）

- (1) 開発区域の雨水流出量と接続する下水道・排水路等の排水能力を比較し、接続する下水道・排水路等の排水能力が不足する場合は、開発区域内に遊水池等を設置する。
- (2) 接続する公共下水道の排水能力の調査範囲は、原則として次表によるものとし、公共下水道以外の場合は次表に準ずるものとする。ただし、特別な状況等により次表によりがたい場合はこの限りでない。

表 接続する公共下水道の流下能力の調査範囲

開発区域面積	調査範囲
0.1 ha 未満	公共下水道の接続点～下流の最初の断面変化点まで (例 φ 250→φ 300 の場合、φ 250 を調査する)
0.1 ha 以上 1.0 ha 未満	公共下水道の接続点～下流の 2 つ目の断面変化点まで (例 φ 250～φ 300→φ 350 の場合、φ 250 と φ 300 を調査する)
1.0 ha 以上	公共下水道の接続点～下流の幹線流入点まで

※ 幹線管渠とは下水道法施行令第 24 条の 2 第 2 項等の主要な管渠をいう。

(3) 遊水池等の設置区分

ア 開発区域面積が 0.3 ヘクタール以上の場合は、遊水池とする。

遊水池：雨水を一時貯留する池構造のもので、雨水流出量を抑制する機能（オリフィス）を有し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式余水吐きが設けられているものをいう。

イ 開発区域面積が 0.3 ヘクタール未満の場合は遊水池を原則とするが、雨水貯留施設、雨水浸透ます及び雨水浸透管で、市長が遊水池と同等の機能を有すると認めるものの設置に代えることができる。

雨水貯留施設：遊水池以外のもので、雨水を一時貯留し雨水流出量を抑制する機能（オリフィス）を有し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式余水吐きが設けられているものをいう。

雨水浸透ます：ますの底面や側面に浸透孔を有するもの、または浸透性の空隙を有するものでその底面や側面を碎石で充填し、集水した雨水を地中に浸透させるものをいう。

雨水浸透管：有孔または透水性の空隙を有する管の周囲を碎石で充填し、流入した雨水を地中に浸透させるものをいう。

(4) 遊水池等の設置基準

ア 遊水池等を設置する場合は、原則として開発前の雨水流出量を遊水池等の許容放流量とする。

イ 貯留容量の算定

(ア) 遊水池等の貯留容量は、次表で定める単位貯留容量に開発区域面積を乗じて算出される貯留容量を満たすものとする。また、開発区域が次表の区域をまたがる場合は、排水施設の接続する下水道・排水路等の区域の単位貯留容量とする。

## 第5章 排水施設に関する基準

なお、下水道事業認可区域以外の貯留容量は、地盤、土地利用等を勘案し、下水道事業認可区域に準じるものとする。

表 単位貯留容量 (m<sup>3</sup>/ha)

	管渠更新区域 ※3	その他の区域 ※4
ポンプ排水区域 ※1	170	340
自然排水区域 ※2	135	270

※1 区域は別図-1とする。なお、図中の凡例にある河川関係の区域については、当該河川の所管部局で確認すること。

※2 ポンプ排水区域とは、地盤高が低い区域で、ポンプによる強制的な排水を要する区域とする。

※3 自然排水区域とは、その他の自然排水が可能な区域とする。

※4 管渠更新区域とは、下水道事業認可区域内の管渠更新区域とする。

※5 その他の区域とは、管渠更新区域以外の下水道事業認可区域とする。

(イ) 貯留容量は次の貯留追跡法（厳密計算法）により算出することができる。

$$\frac{dv}{dt} = Q_{in}(t) - Q_{out}(t)$$

$Q_{in}(t)$  : 計画降雨×開発後の流出係数×開発区域の面積 (m<sup>3</sup>/秒)

$Q_{out}(t)$  : 遊水池等からの流出量 (m<sup>3</sup>/秒)

[H ≤ 1.2D]  $Q_{out}(t) = c \cdot a^{1/2} \cdot H^{3/2}$

[1.2D < H < 1.8D] H=1.2D、H=1.8D の  $Q_{out}$  を直線近似

[H ≥ 1.8D]  $Q_{out}(t) = c \cdot a \cdot \{2g(H - 1/2D)\}^{1/2}$

V : 貯留容量 (m<sup>3</sup>/秒)

c、c' : オリフィスの流出係数

a : オリフィスの断面積 (m<sup>2</sup>)

H : オリフィスの底から水面までの高さ (m)

D : オリフィスの径 (m)

g : 重力の加速度 (9.8m/sec<sup>2</sup>)

dt : 単位時間 (秒)

a 前号の計算式で流出係数は管渠更新区域における開発前 0.65、その他の区域 0.45 とし、開発後はそれぞれ 0.85 とする。また、単位時間は 5 分単位とする。

b 降雨強度は開発区域が属する区域ごとにポンプ排水区域以外の区域は 5 年確率、ポンプ排水区域は 10 年確率とする。

降雨強度式は、次式を採用する。

$$(5 \text{ 年確率}) I = 880 / (t^{0.65} + 4.4)$$

$$(10 \text{ 年確率}) I = 1,452 / (t^{0.70} + 7.5)$$

c  $Q_{out}(t)$  は開発前の雨水流出量以下とする。

ウ 遊水池等の貯留容量が条例第 18 条第 2 項第 5 号の雨水流出抑制施設の貯留容量を下回るときは、同条の施設をもって代えることができる。

エ 遊水池及び雨水貯留施設の設置場所は、原則として開発区域内の最下流部とする。

(5) 遊水池及び雨水貯留施設の構造基準

ア 遊水池及び雨水貯留施設の溢水を処理するための余水吐きを設けることとする。余水吐きは、原則として、10 年に 1 回起こるものと想定されるピーク量の 1.2 倍とすること。



異常流水量=1.2Q<sub>p</sub>

ピーク流量  $Q_p = 1 / 360 \times f \times I \times A$

f : 流出係数      r : 降雨強度      A : 流域面積 (ha)

(10年確率降雨強度)  $I = 1, 452 / (t^{0.70} + 7.5)$

I : 流達時間内の降雨強度 (10年確率降雨強度式)

T : 流達時間 = 流入時間 + 流下時間 = T<sub>1</sub> + T<sub>2</sub>

T<sub>1</sub> : 流入時間 (5分)

T<sub>2</sub> : 流下時間      T<sub>2</sub> = L / W

W : 洪水伝播速度(km/hr)      W = 72 × (H / L)<sup>0.6</sup>

H : 標高差      L = 管路延長(km)

イ オープン式の遊水池の非越流部天端高さは、余水吐きから規定する流量を流下させるのに必要な水位に原則 0.6メートルを加えるものとする。また、地下式の遊水池及び雨水貯留施設では、原則 0.3メートルを加えるものとする。

ウ 放流施設は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の条件を満たす構造とする。

(ア) 放流孔径(オリフィス径)は、最大放流量が 0.069m<sup>3</sup>/s/ha を上回らない孔径とする。

なお、流木、塵芥等によって閉塞しないよう最小孔径は3センチメートルとする。

(イ) 流入部及びオリフィス部に泥だめを設置しなければならない。

(ウ) オリフィス及びオリフィス前面に設置するスクリーンの材質は、ステンレス製とし、スクリーンの形状は維持管理用の開閉装置が施され、かつ、必要な厚みのある縦型とし、その高さは、余水吐き越流堰き天端までとする。

(エ) 放流施設には、ゲート、バルブなどの、水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

(オ) 放流管は、放流管設計流量に対して、のみ口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。

(カ) 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水及び管外の浸透流の発生を防止できる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

(キ) 放流施設等の設置については、「横浜市下水道設計標準図(管きよ編)」によるものとする。

エ 流入管から池底までの高さが 0.6メートルを超える場合には副管を設置する。

オ 池底部には導水溝を設置する。導水溝はオリフィス・センター高より上に設置する。

カ 池底部は原則として表面処理をおこなう。

キ 余水吐きには足掛金物を内・外側に設置する。

ク 土地利用計画上、やむを得ず遊水池と駐車場等の機能を兼ねるような表面貯留式の場合は、次の条件を満たす構造とする。

(ア) U字溝等を併用することにより主たる容量をまかない、雨水貯留部機能をできる限り損なわない構造とする。

(イ) 駐車場部分の水深は最大 10センチメートルを超えないものとする。

(ウ) 表面は、原則として透水性舗装によるものとする。

#### (6) 遊水池及び雨水貯留施設の付属施設の基準

ア 遊水池及び雨水貯留施設は、次の付属施設を設置すること。

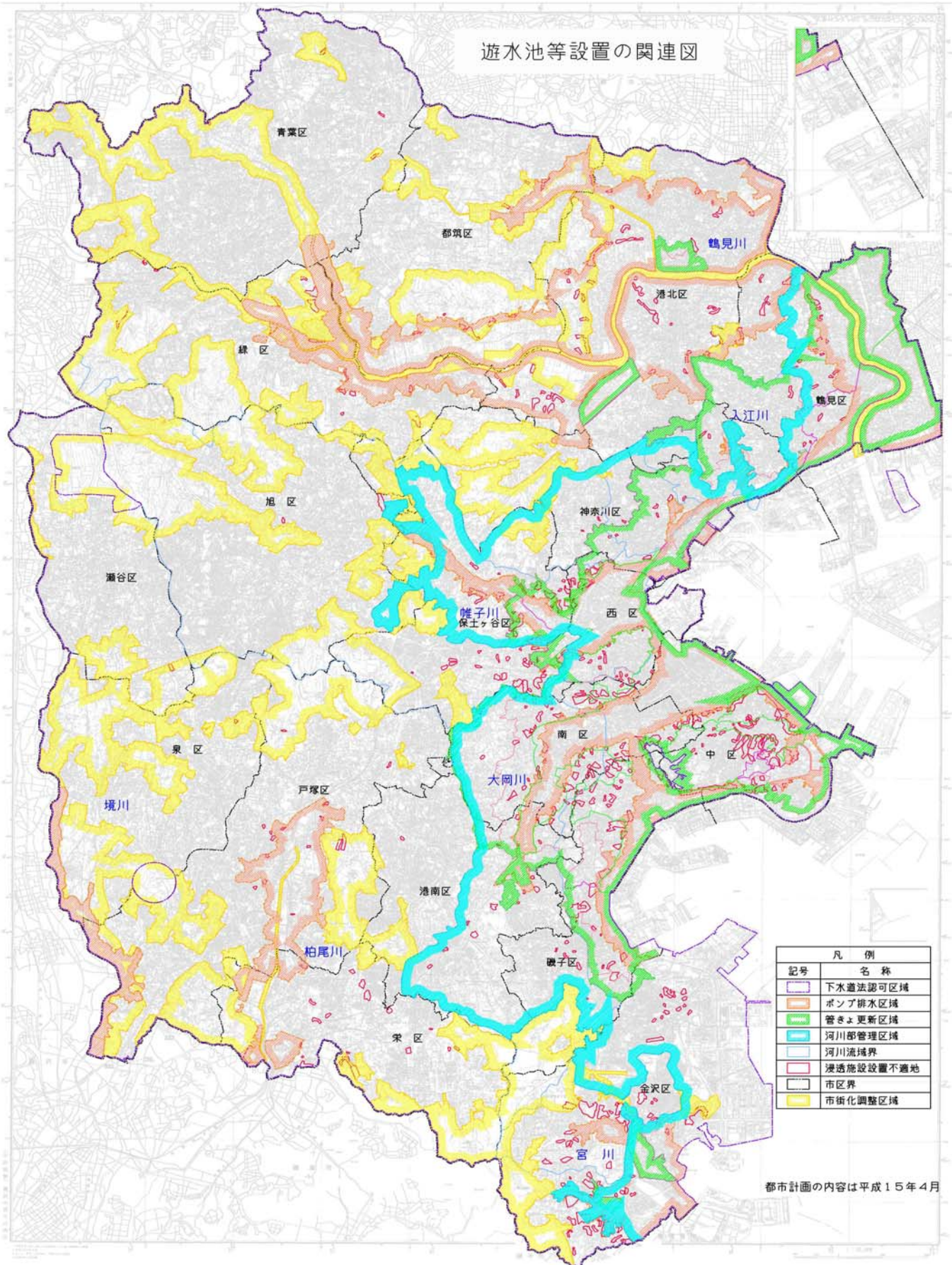
(ア) 遊水池の概要を明記した本市の定める看板を設置すること。

(イ) 水位観測施設として水位を観測できる水位標を設置すること。

## 第5章 排水施設に関する基準

- (ウ) 公衆災害を防ぐための安全対策を講ずること。
- イ オープン式の遊水池の場合は、次の付属施設を設置すること。
  - (ア) 原則として、遊水池の周囲に管理用通路を設け、転落防止柵を設置すること。また、池底部への斜路又は階段を設置すること。
  - (イ) 原則として、敷地境界にフェンス（エキスパンド又は縦格子）を設置すること。
- ウ 地下式の遊水池の場合は、次の付属施設を設置すること。
  - (ア) 余水吐き室及び貯留部上部に管理人孔を設置し、維持管理に支障のない構造とすること。また、昇降施設として原則、階段を設けることとし、手すりはステンレス製とすること。
  - (イ) 明かりとり又は照明設備を設置すること。
  - (ウ) 原則として柱構造とする。やむを得ず隔壁を設ける場合は、人通口等（横0.6m×縦0.8m）を設置し、維持管理に支障のない構造とすること。
  - (エ) エアー抜き設備を設置すること。
  - (オ) やむを得ず地下空間内へ配管する場合は、余裕高の範囲内について認めるものとし、ステンレス鋼管又は铸铁管によるサヤ管方式とする。
- エ 地下式の雨水貯留施設の場合は、次の付属施設を設置すること。
  - (ア) 貯留施設内への土砂等の流入を防ぐため、沈砂施設を設置すること。
  - (イ) 貯留施設内に堆積土砂の排出施設を設置し、必要に応じて管理人孔を設置すること。
  - (ウ) エアー抜き設備を設置すること。
- (7) 雨水浸透ます、雨水浸透管の配置計画にあたって配慮すべき事項
  - ア 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域には設置しないこととする。
  - イ 宅地造成等規制法第3条に規定する宅地造成工事規制区域のうち、崖等のように法面崩壊の危険性が高い区域については設置しないこととする。
  - ウ 雨水浸透効果が期待できない区域
  - エ 上記以外に法面の安定性が損なわれる区域。ただし、安定対策を行い、十分に安定であることが確認された場合には設置対象区域に含めることができる。
  - オ 雨水浸透ます及び雨水浸透管の換算貯留量の算定  
基準浸透量については、(社)雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針(案)」により計算し、換算貯留量については、設置施設の基準浸透量と空隙量の合算で求めるものとする。
$$Q_f = K_0 \times K_f \times 1 \text{ hr} \times C_1 \times C_2$$
$$Q_f: \text{設置施設の基準浸透量 (m}^3/\text{個)}$$
$$K_0: \text{土壌飽和透水係数 (m/hr)}$$
(当面、算定に当たっては、0.05m/hr とすることができる。)
$$C_1: \text{影響係数 (地下水位) } \quad 0.9$$
$$C_2: \text{影響係数 (目づまり) } \quad 0.9$$
$$K_f: \text{設置施設の比浸透量 (m}^3\text{)}$$
  - カ 雨水浸透ます及び雨水浸透管は、浸透機能が効果的に発揮されるよう、施設の浸透機能の確保、目詰まり防止等に配慮した構造とする。

(別図-1)



### 【公共施設管理者の基準】排水施設の整備基準

#### ① 下水道・排水路等の施設の管理者の同意

開発区域内の排水施設の接続にあたっては、下水道・排水路等の施設の管理者に同意を得るものとする。

#### ② 下水道事業認可区域以外の区域の排水施設の計画

下水道事業認可区域以外の区域の排水施設の計画については、地盤、土地利用等勘察し、下水道事業認可区域に準じるものとする。

#### ③ 開発区域内に存する河川及び水路

開発区域内に存する河川及び水路については、次のとおりとする。

河川及び水路の構造については、原則として横浜市制定の河川標準構造図によるものとする。河川（都市計画河川を除く。）及び水路の両側には、河川管理施設等構造令（政令）に基づき、管理用通路を設けること。ただし、計画高水流量が小さい（ $10.0\text{m}^3/\text{秒}$ 未満）場合は、次のとおりとすることができる。

(1) 水路幅が1.0～3.0メートル未満の場合は、片側1.5メートル以上、対岸0.5メートル以上

(2) 水路幅が1.0メートル未満の場合は、両側とも0.5メートル以上

#### ④ 遊水地等の設置

開発区域の排水を接続する下水道・排水路等の排水能力が不足する場合は、開発区域内に遊水池等を設置することとなっているが、接続する下水道・排水路等の改良等により排水能力不足を解消する場合は、この限りでない。

#### ⑤ 遊水池等の設置解除

遊水池等の設置解除については、接続する下水道・排水路等の整備が完了し、市長が遊水池等の設置が必要ないと認めたときとする。ただし、条例第18条第2項第5号に基づく雨水流出抑制施設の設置が解除されない場合は、この限りでない。

なお、雨水浸透ます及び雨水浸透管については、遊水池及び雨水貯留施設の設置が解除された場合でも存置すること。

#### ⑥ その他

(1) 開発行為により設置された遊水池及び雨水貯留施設は、工事完了後、横浜市と遊水池及び雨水貯留施設の管理に関する協定を締結し、所有者が管理するものとする。

(2) 開発行為により設置された雨水浸透ます及び雨水浸透管は、施設の有する浸透機能を継続的に保持するため、点検・清掃等の適切な維持管理に努めること。

(3) 開発区域内の排水施設が私有地等を経由して下水道・排水路等に接続する場合は、土地所有者の同意を得るように努めること。

## 第6章 給水施設に関する基準

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

### 1 給配水施設的设计

「給水装置工事設計・施工指針」（横浜市水道局）に基づき設計すること。

#### 注 意

水道施設の事前審査（対象：開発区域面積 0.1 ヘクタール以上）

申請手続の迅速化を図るため、許可申請に先立ち、水道施設の事前審査を受けてください。

なお、事前審査は行政区により次のとおり各給水維持課又は各事務所が行います。

行政区	担当部署	電話番号	F A X 番号
港北、都筑	北部給水維持課	045(531)4181	045(531)9933
鶴見、神奈川	鶴見事務所	045(521)2321	045(504)4927
旭、泉、瀬谷	西部給水維持課	045(363)1541	045(365)0915
緑、青葉	青葉事務所	045(974)2331	045(974)3127
磯子、金沢	南部給水維持課	045(833)7491	045(831)0679
港南、栄、戸塚	戸塚事務所	045(871)6461	045(864)4182
中、南	中部給水維持課	045(252)9001	045(241)8792
西、保土ヶ谷	保土ヶ谷事務所	045(333)3851	045(333)4274

注意：開発区域面積 0.1 ヘクタール未満については、許可後、給水工事の設計施工にあたり、各行政区の担当部署と協議をしてください。

## 第7章 公益的施設に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

### 【政令】

#### （法第三十三条第一項各号を適用するについて必要な技術的細目）

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

#### （法第三十三条第三項の政令で定める基準）

第二十九条の二 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

七 第二十七条の技術的細目に定められた制限の強化は、二十ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

### 【条例】

#### （ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模）

第32条 政令第29条の2第1項第7号の基準に基づくごみ収集場を設置すべき開発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で、10戸以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行うものとする。

#### 1 ごみ収集場を設置すべき開発行為（条例第32条）

開発区域面積20ヘクタール未満で、10戸以上の一戸建ての住宅の建築を目的とする開発行為

#### 2 ごみ収集場の設置基準（政令第27条、条例第32条）

ごみ収集場の位置、規模、構造に関する基準は次のとおりとする。

##### (1) 位置

ア ごみ収集車両が容易に接近し、収集できる位置に設置すること。

【参考】容易に接近できない事例：ガードレールのある場所に設置すること

電柱等の障害物がある場所に設置すること 等

イ 交差点から5メートル以上離れて、ごみ収集車両がごみを収集することができる位置に設置すること。

ウ 勾配が少ない位置に設置すること。

エ カーブを極力避けて設置すること。

オ 転回広場のない袋路状道路に設置しないこと。

##### (2) 規模

1戸当たりおおむね0.13平方メートル（ポリ容器を使用する場合は、おおむね0.25平方メートル）以上の規模とすること。

##### (3) 構造

ア 道路に1.5メートル以上接した位置に設置し、間口より奥行きが短い形とすること。

- イ 雨水、汚水が溜まらない構造とすること。
  - ウ 棚を付けた二段積みの構造にしないこと。
- (4) その他
- ごみの飛散を防ぐよう飛散防止ネットなどを必要に応じて設置すること。

## 第8章 安全上必要な措置に関する基準

**【法律】**

**(開発許可の基準)**

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第九条の規定に適合していること。

**【政令】**

**(開発許可基準を適用するについて必要な技術的細目)**

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグランドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六 開発行為によつて生じたがけ面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹の付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じる恐れがあるときは、開発区域内の地下水を排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

**【省令】**

**(崖面の保護)**

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超える崖の崖面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分で、次の各号の一に該当するものの崖面については、この限りでない。

土質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

- 一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの
- 二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分があるときは、同号に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。
- 2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下の崖を一体のものとする。
- 3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。



- 4 開発行為によつて生ずる崖の崖面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。
- (擁壁に関する技術的細目)
- 第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。
- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずる崖の崖面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百四十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

### 1 宅地造成に関する工事の技術的基準の準用

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため開発区域内の土地について地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置を行う場合、あるいは開発行為によつて生じる擁壁の設置及び地盤改良を行う場合は、法第33条並びにこれに基づく規定によるほか、「宅地造成の手引き」第2編第2章及び第3章に掲げる基準等に適合しなければならない。

### 2 従前の崖についての措置

開発区域内の土地が、高さ3メートル以上の従前の崖の下端から水平距離にして、その崖の高さの2倍以内の位置にある場合は、その崖若しくはその崖部分又はその開発区域内の土地の部分について、擁壁の設置等安全上支障がないように必要な措置を講じなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合で、市長が災害の防止上支障がないと認めたときは、この限りでない。

(1) 開発区域内の土地が、崖の下端から水平距離にして20メートル以上の位置にある場合

(2) その崖又は崖の部分が、次に掲げるもののいずれかに該当する場合

ア 土質が表1の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表(い)欄の角度以下のもの

(表1)

(あ) 土質	(い) 勾配	(う) 勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70度	80度
風化の著しい岩	50度	60度
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土	45度	55度
軟質関東ローム、その他これらに類するもの	35度	45度

イ 土質が表1の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表(い)欄の角度を超え、同表(う)欄の角度以下のもので、その部分が垂直距離の合計が5メートル以内のもの

(3) 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全が確かめられた場合

## 第9章 樹木の保存等の措置に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

### 【政令】

#### （樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

#### （開発許可基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまでに（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。）掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

#### （法第三十三条第三項の政令で定める基準）

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四項において準用する場合も含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 九 第二十八条の二第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- 十 第二十八条の二第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

### 【省令】

#### （樹木の集団の規模）

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

### 【条例】

第33条 政令第23条の3ただし書の規定による開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計すべき開発行為の規模は、市街化区域にあつては0.5ヘクタール、市街化調整区域にあつては0.3ヘクタールとする。

## 1 樹木の保存

### (1) 保存対象樹木

ア 高さ10メートル以上の健全な樹木

イ 高さ5メートル以上の樹木が、おおむね10平方メートルに1本以上の割合でまとまって存する、面積が300平方メートル以上の健全な樹木の集団

(2) 開発区域内に保存対象樹木が存する場合は、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため樹木の保存措置を講ずること。

(3) やむを得ないと認められる場合とは、次のとおりとする。

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木がある場合

- イ 公園等又は自主管理緑地の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
- ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
- エ その他、土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

## 2 表土の保全

- (1) 高さが1メートルを超える切土又は盛土を行う土地（建築物及び特定工作物の基礎部分を含む）の面積の合計が1,000平方メートル以上となる場合は、表土の保全措置を講ずること。
- (2) 表土とは、植物の生育上必要な有機物質を含む表層土壌（A<sub>0</sub>層、A層）のことをいう。
- (3) 表土の復元措置とは、開発区域内の表土を公園等又は自主管理緑地内に復元することをいう。  
なお、表土の復元措置が講ぜられない場合は、次の代替措置を行うこと。

- ア 客土
- イ 土壌の改良

## 第10章 申請者の資力信用に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

### 【政令】

#### （申請者に自己の開発を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

### 1 申請者の資力及び信用（法第33条第1項第12号）

申請者は、当該開発行為を行うために次のすべての要件を満足すること。ただし、非自己用又は1ヘクタール以上の自己の業務用に限る。

- (1) 開発行為を完了させる資力を有すること。
- (2) 開発行為を完了するまでの期間の資金計画が明確に立てられており、資金計画書の自己資金及び借入金の記載の裏付けとなる証明書等があること。
- (3) 所得税、法人税等の申告義務を果たしており、かつ、所得税、法人税等を滞納していないこと。
- (4) 都市計画法等の法律を遵守して開発行為を行うことについて、信用を有すること。

## 第11章 工事施行者の能力に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

### 【政令】

#### （工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

### 1 工事施行者の工事施行能力（法第33条第1項第13号）

開発行為に関するすべての工事を完成するために必要な施行能力を有し、かつ、工事の施行に必要な建設業法の免許を受けていること。ただし、非自己用又は1ヘクタール以上の自己の業務用に限る。

#### 【解説】

「必要な建設業法の免許」に該当する工事の種類は、土木工事業を原則とします。

## 第12章 開発行為の妨げとなる権利者の同意に関する基準

**【法律】**

**(開発許可の基準)**

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

### 1 開発行為の施行同意（法第33条第1項第14号）

申請者は、開発行為を行うに当たって、開発区域内の土地、建築物及び工作物の所有権、賃借権及び抵当権等の開発行為の妨げとなる権利を有する者、全員の同意を得よう努めること。

なお、権利を有する者全員の同意が得られない場合は、次のすべてに適合すること。

- (1) 「公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者のすべての同意」を含め、『「開発区域内の土地、建築物及び工作物等について妨げとなる権利を有するすべての者」の3分の2以上の同意』を得ていること。
- (2) 「開発区域内の土地、建築物及び工作物等について妨げとなる権利を有するすべての者」のうち「土地についての所有権を有するすべての者」及び「借地権を有するすべての者」のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
- (3) 『(1)により「同意した者が所有する土地の地積」と「同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積」の合計』が、『「土地の総面積」と「借地権の目的となっている土地の総面積」との合計』の3分の2以上の同意を得ていること。

**【解説】**

第4章第1節2(3)に規定する「開発行為に関する工事制度」による開発行為の場合、工事施行同意の対象となる土地は、開発許可申請の区域内だけでなく、当該開発行為に関する工事の区域も含まれます。

## 第13章 敷地・街区に関する基準

### 第1節 敷地の規模・形状

#### 【法律】

##### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

#### 【政令】

##### （条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

第二十九条の三 法第三十三条第四項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が二百平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、三百平方メートル）を超えないこととする。

#### 【条例】

第34条 法第33条第4項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の指定のない区域において当該建築物の用途が住宅である場合に限り、125平方メートル（幅員18メートル以上の幹線街路に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内の部分（風致地区を除く。）にあつては、100平方メートル。）とする。ただし、この規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものについてその全部を一の敷地として使用する場合その他市長がやむを得ないと認める場合にあつては、この限りでない。

2 予定される建築物の敷地が前項の規定による制限で異なるものを受ける区域にわたる場合においては、その敷地の全部について、敷地の過半の属する区域に関する規定を適用する。

3 予定される建築物の敷地が第1項の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その敷地の全部について、同項の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地の全部について、同項を適用しない。

### 1 法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度

#### (1) 適用される開発行為

市街化調整区域における住宅の用に供する開発行為

#### (2) 敷地の規模

ア 100平方メートル（幅員18メートル以上の幹線街路に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内の部分）

イ 125平方メートル（上記以外の部分）

#### (3) 一の敷地が前号のア及びイの区域にまたがる場合の敷地の規模

敷地の過半の属する区域の規定を適用する。

#### (4) 一の敷地が市街化区域にまたがる場合の敷地の規模

敷地の過半が市街化調整区域に含まれている場合は、本規定の制限を受ける。

#### (5) 経過措置

本規定の施行の際に、既に本規定による規模未満で利用されている建築物の敷地には、本規定を適用しない。

**2 敷地の規模・形状に関する共通基準**

- (1) 戸建て住宅の敷地は、1画地 125～200 平方メートル程度の規模を基準とし、狭小又は細長な画地割とならないよう考慮して街区を設定するよう努めること。
- (2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域で、当該地域に関する都市計画において定められた容積率が 100 パーセント以下の地区内においては、予定建築物の敷地の 1 画地の規模は、その容積率に応じ、次の表の面積以上とすること。

なお、敷地が 2 以上の地区にわたる場合の敷地面積の最低限度は、大きい方の値を適用する。

容積率	敷地面積の最低限度
60%	165m <sup>2</sup>
80%	125m <sup>2</sup> 注
100%	100m <sup>2</sup>

注) 港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内は 165m<sup>2</sup>

- (3) 市街化区域内（前号に掲げる地区を除く。）においては、予定建築物の敷地の 1 画地の規模は、100 平方メートル以上とするよう努めること。

なお、敷地が前号に掲げる地区にわたる場合は、前号の基準を適用する。

- (4) 予定建築物の敷地は、著しい傾斜、狭長、屈曲及び複雑な出入りのある形状とならないよう努めること。

**第2節 住区・街区の構成**

**1 用途別土地利用構成**

住区又は街区は、当該開発区域の地形の状況及び地盤の性質等を考慮し、当該住区又は街区に予定される建築物の用途、規模及び構造等により定めるよう努めること。

**2 住区の構成**

住区は、街区を単位として、適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して、良好な居住環境を構成するよう定めるよう努めること。

**3 街区の規模**

戸建て住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、その規模は次の各号により定めるよう努めること。

- (1) 1 街区の長辺は、80～120 メートル、短辺は 25～50 メートル程度を標準とする。
- (2) 1 街区は 10～20 画地で構成する。



## 第14章 景観計画に定められた制限に関する基準

### 【法律】

#### （開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

### 【政令】

#### （景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

第二十九条の四 法第三十三条第五項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 切土若しくは盛土によつて生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 切土又は盛土によつて生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、一・五メートルを超える範囲で行うものであること。

三 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、三百平方メートルを超えない範囲で行うものであること。

四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が六十パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 前項第二号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

### 【省令】

#### （法の高さの制限に関する技術的細目）

第二十七条の五 令第二十九条の四第二項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によつて上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとしてみなすことを妨げないこととする。

### 【条例】

第35条 法第33条第5項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、次に掲げる景観計画（景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画をいう。）に定められた開発行為についての制限は、開発許可の基準とする。ただし、市長が、良好な景観の形成上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めるときは、当該基準の全部又は一部を適用しないことができる。

(1) 切土又は盛土によつて生じる法の高さの最高限度は、法の下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある場合にあっては3メートルとし、その他の場合にあっては5メートルとすること。

(2) 適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、15パーセントとすること。

2 前項の規定は、次に掲げる開発行為については、適用しない。

(1) 開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為

(2) 斜面地開発行為

(3) 開発区域の全体が次に掲げる土地により構成される開発行為

ア 不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第18号に規定する地目（以下このアにおいて「地目」という。）が過去5年間山林以外の地目である土地（過去5年間に山林から山林以外の地目へ登記の変更又は訂正が行われた土地を除く。）

イ 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第10号に規定する土地課税台帳に登録された地目（以下このイにおいて「地目」という。）が過去5年間山林以外の地目である土地

3 第1項第2号の適切な植栽が行われる土地の面積は、規則で定めるところにより、植栽する樹木の種類に応じ、当該樹木の本数に換算することができる。

### 【規則】

#### （適切な植栽が行われる土地の面積の植栽する樹木の本数への換算）

第25条 条例第35条第3項の規定による換算は、同条第1項第2号の適切な植栽が行われる土地の面積1平方メートルを、次の各号に掲げる樹木の種類に応じ、当該各号に掲げる樹木の本数に換算することにより行うものとする。

(1) 高木 0.1本

(2) 中木 0.5本

(3) 低木 2.5本

## 1 用語の定義等（解釈基準）

- (1) 条例第35条第1項第1号において、「法<sup>のり</sup>」とは、崖<sup>がけ</sup>又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物で覆われた土地の部分を用いる。
- (2) 水平面によって上下に分離された法<sup>のり</sup>がある場合において、下層の法<sup>のり</sup>の始端（崖面<sup>がけ</sup>又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物が土に接する面の地上部分における下端を用いる。以下同じ。）を含み、かつ水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の法<sup>のり</sup>の始端があるときにその上下の法<sup>のり</sup>は一体の法<sup>のり</sup>とみなす。
- (3) 法<sup>のり</sup>の始端から水平面に対し30度の角度をなす面の上方に、水平面に対し角度をなす土地（当該開発行為により切土又は盛土をしない部分及び当該法<sup>のり</sup>と反対方向に勾配を付した部分を除く。）がある場合、当該角度をなす土地は法<sup>のり</sup>の一部とみなし、下層の法<sup>のり</sup>の始端を「法<sup>のり</sup>の始端」とみなす。
- (4) 条例第35条第1項第1号において、「法<sup>のり</sup>の高さ」とは、法<sup>のり</sup>の始端から水平面に対し30度の角度をなす面と地表面の交差する点までの区間における法<sup>のり</sup>の上端（崖面<sup>がけ</sup>又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物が土に接する面の地上部分における最上部を用いる。）と法<sup>のり</sup>の始端との垂直距離を用いる。
- (5) 条例第35条第1項第1号において、「法<sup>のり</sup>の下端」とは、崖面<sup>がけ</sup>又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物の水平面上の前面の下端を用いる。
- (6) 一体の法<sup>のり</sup>において、下層の法<sup>のり</sup>の下端より上層の法<sup>のり</sup>の下端が水平方向に突出しているときは上層の法<sup>のり</sup>の下端の鉛直面と地表面との交差する点を法<sup>のり</sup>の下端とみなす。
- (7) 法第33条第1項の規定により設置する公共施設内に設けられる植栽又は植栽が行われる土地は、条例第35条第1項第2号に規定する「適切な植栽が行われる土地」には該当しない。
- (8) 条例第35条第3項の「樹木」とは、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外のものをいう。
- (9) 条例第35条第3項中「樹木の種類」とは、樹木の規格及び樹木の名称を用いる。
- (10) 規則第25条中「高木」、「中木」及び「低木」を判断する日は、法第36条第2項の規定に基づく検査時とする。

## 2 条例第35条第1項ただし書きの基準

- (1) 下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある法<sup>のり</sup>（法<sup>のり</sup>の部分の全てが道路面よりも下方にあるものを除く。）について、法<sup>のり</sup>の下端の位置を道路との境界線から0.5メートル以上後退し、かつ、当該部分を適切な植栽が行われるよう整備した場合は、当該規定により道路との境界線から水平距離1メートル以内において後退した法<sup>のり</sup>に限り、良好な景観の形成上支障がないものとして、第1項第1号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。
- (2) 下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある法<sup>のり</sup>のうち、当該法<sup>のり</sup>の部分の全てが道路面よりも下方にあるものは、良好な景観の形成上支障がないものとして、第1項第1号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。
- (3) 法第33条第1項の規定により設置する公共施設に供する土地（横浜市に帰属することとなるものに限る。）においては、公益上やむを得ないものとして、第1項第1号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。
- (4) 道路との境界線から水平距離1メートル以内における道路と法<sup>のり</sup>の下端との間の部分（法第33条第1項の規定により設置する公共施設に供する土地の部分を除く。）に、1メートル以上2メートル以下の間隔で中木を植栽する場合は、良好な景観の形成上支障がないものとして、別表(イ)欄の算式により求めた有効植栽空地面積を第1項第2号中「適切な植栽が行われる土地の面積」とみなすことができる。

(別表)

(い)算式	(ろ)植栽する位置	(は)係数 $\alpha$
$X = \Sigma (\alpha \times S)$ X：有効植栽空地面積 (㎡) $\alpha$ ：植栽する位置に応じて定められた係数 S <sup>※2</sup> ：植栽が行われる土地の面積 (㎡)	道路との境界線から水平距離1メートル以内における道路と法の <sup>のり</sup> 下端との間の部分 <sup>※1</sup>	5
	上記以外の部分	1

※1 1メートル以上2メートル以下の間隔で中木を植栽するものに限る。

※2 植栽が行われる土地（予定建築物の敷地内に設けるもの）の面積の合計は、予定建築物の敷地面積の合計の10パーセント（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合若しくは開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合は5パーセント）以上であること。



### 3 適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準

- (1) 適切な植栽が行われる土地の幅（縁石・ウォール・柵等の構造物を除いた有効幅をいう。）は30センチメートル以上とすること。なお、規則により樹木の本数に換算する場合は、中木1本当たり50センチメートル以上、高木1本当たりは90センチメートル以上の幅を確保すること。
- (2) 適切な植栽が行われる土地の有効土層は70センチメートル以上とすること。なお、規則に定めるところにより樹木の本数に換算する場合は、高木については150センチメートル以上、中木については100センチメートル以上とすること。
- (3) 適切な植栽が行われる土地には、勾配がないこと。ただし、地形上又は排水計画上やむを得ず勾配が生じる場合は30度以下とすることができる。
- (4) 適切な植栽が行われる土地の上部には構造物がないこと。
- (5) 規則に定めるところにより樹木の本数に換算しない場合は、縁石・ウォール・柵等で仕切りを設け、区域を明確にすること。
- (6) 規則に定めるところにより樹木の本数に換算する場合は、高木及び中木については適切に支柱を設置すること。

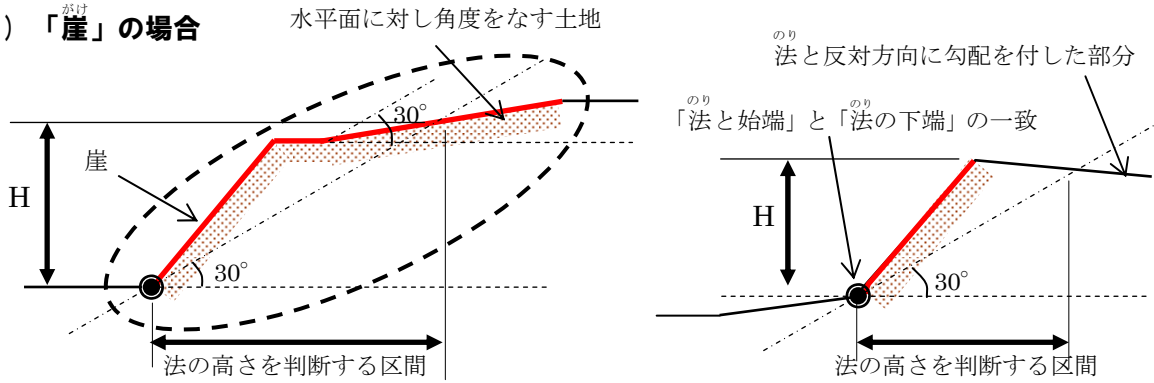
### 4 良好な景観の寄与に関する配慮指針

- (1) 開発行為により生じる法の<sup>のり</sup>周辺に与える圧迫感を将来にわたって軽減させるような植栽計画とするよう努めること。
- (2) 道路境界線から1メートル以内の法の<sup>のり</sup>高さの最高限度を「5メートル」とするために法の<sup>のり</sup>位置を後退して適切な植栽が行われるよう整備した部分には、植栽を行うよう努めること。
- (3) 適切な植栽が行われる土地には、将来にわたって樹木が良好に生育するよう、周辺環境に適した植栽を行うよう努めること。
- (4) 適切な植栽が行われる土地の面積20平方メートル当たりには、高木1本以上かつ中木2本以上かつ低木15本以上の割合の樹木を配置するよう努めること。（高木1本を中木5本、中木1本を低木5本に換えることができる。）
- (5) 適切な植栽が行われる土地は、近隣への日照の障害等周囲に悪影響を及ぼすことがなく、かつ、樹木の生育に必要な日照及び土壌環境が確保できる位置に配置するよう努めること。
- (6) 適切な植栽が行われる土地の中では、偏りなく樹木を配置するよう努めること。
- (7) 開発行為により生じる法面は、良好な景観の形成を図るために化粧型枠の使用、壁面緑化等の表面仕上げを施すよう努めること。

【解釈の解説】

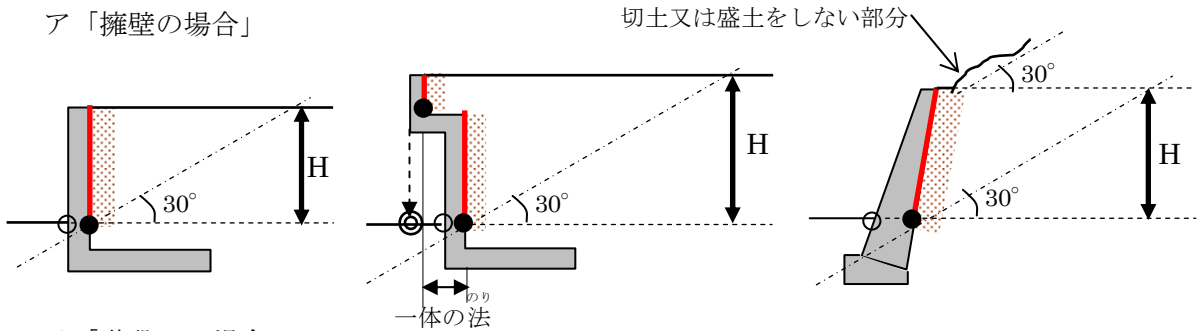
(凡例) (1)の「法 (  )」、 (2)の「法の始端 (●)」、 (3)による「法の範囲 (  )」、  
 (4)の「法の高さ (H)」、 (5)の「法の下端 (○)」、 (6)の「みなし下端 (◎)」

(1) 「崖」の場合

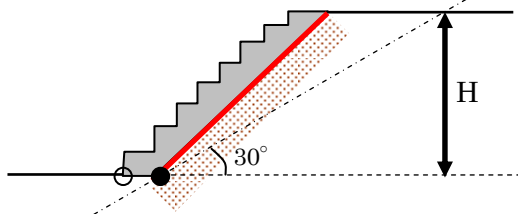


(2) 「擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物で覆われた土地の部分」の場合

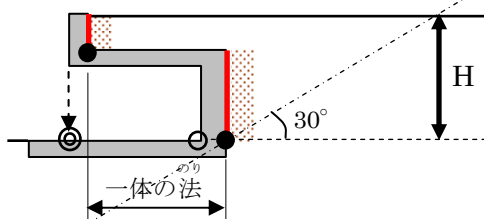
ア「擁壁の場合」



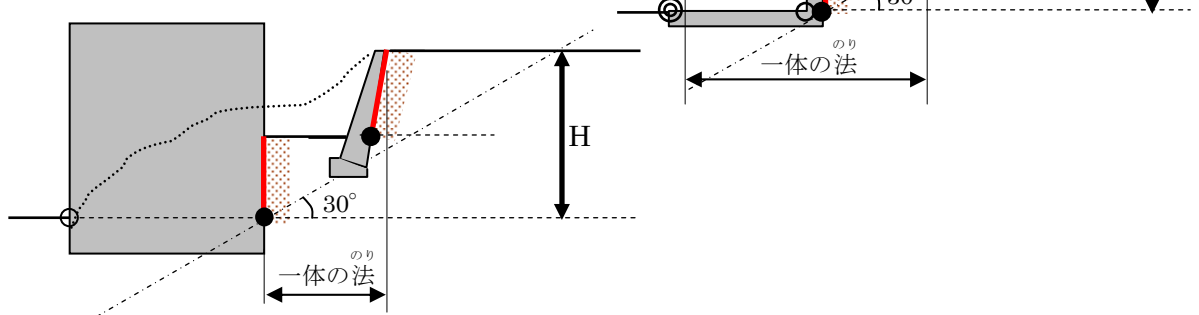
イ「階段」の場合



ウ「地下車庫」の場合



エ「建築物」の場合




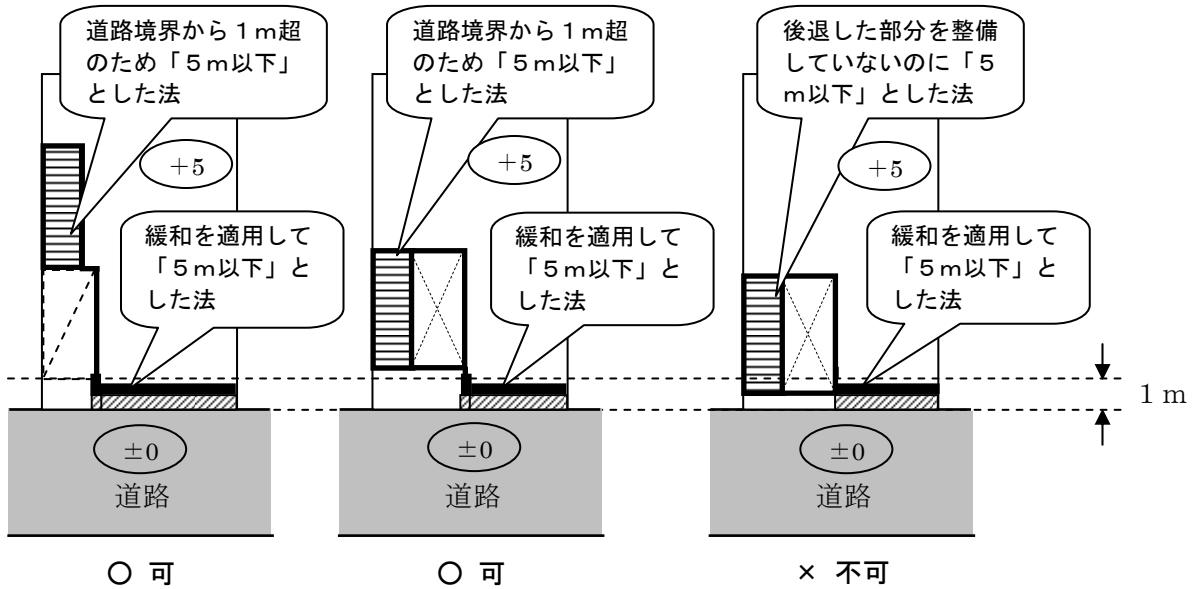
【ただし書き基準の解説】

(1) 道路沿い（道路の下法を除く。）における、後退及び植栽空地の整備による法の高さの緩和

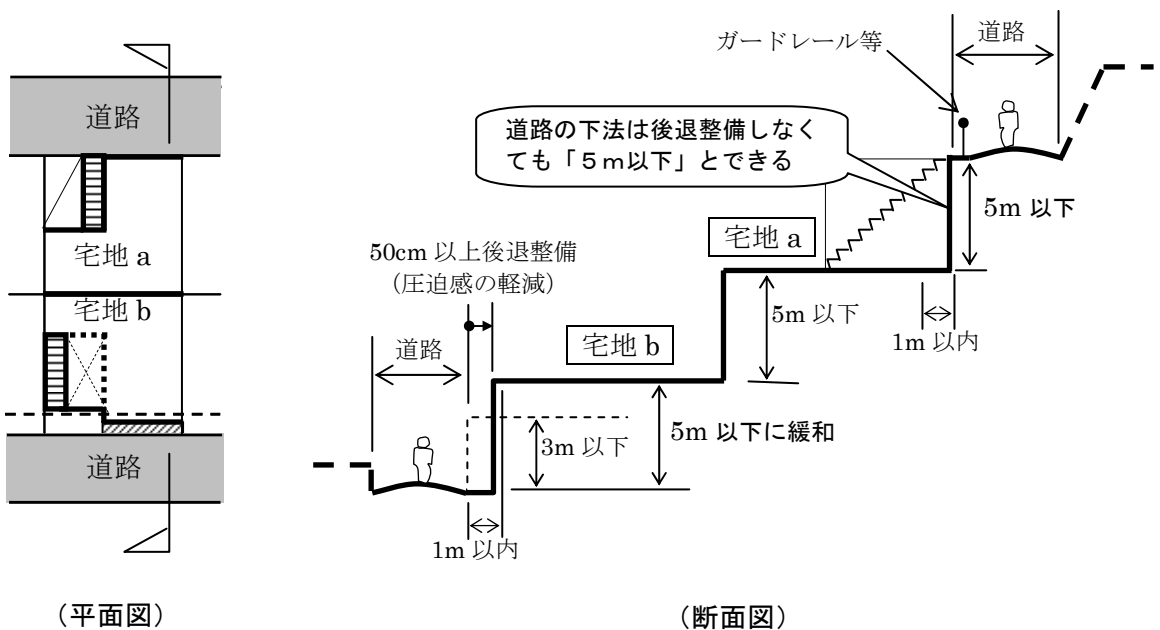
道路との境界線から1m以内で法の下端を50cm以上後退し、後退した部分を「適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準」に従い整備する。

<緩和基準の適用例>

 = 適切に植栽できるよう整備する部分

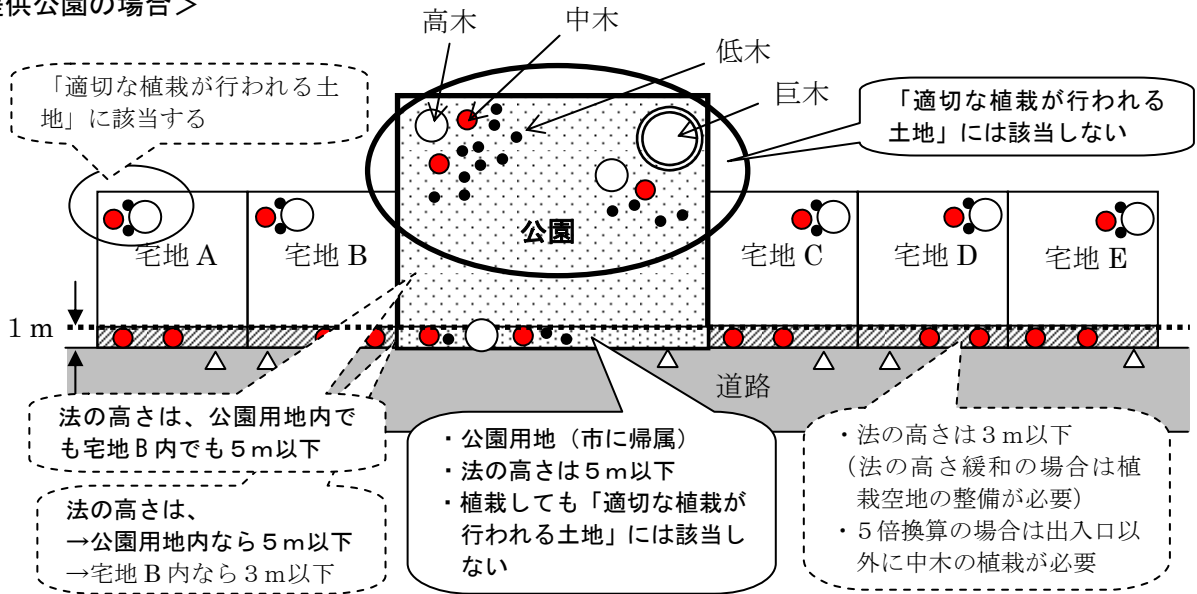


(2) 道路の下法<sup>のり</sup>部分の緩和



(3) 公共施設部分（横浜市に帰属される場合に限る。）の適用除外（【解釈】7を含む。）

<提供公園の場合>

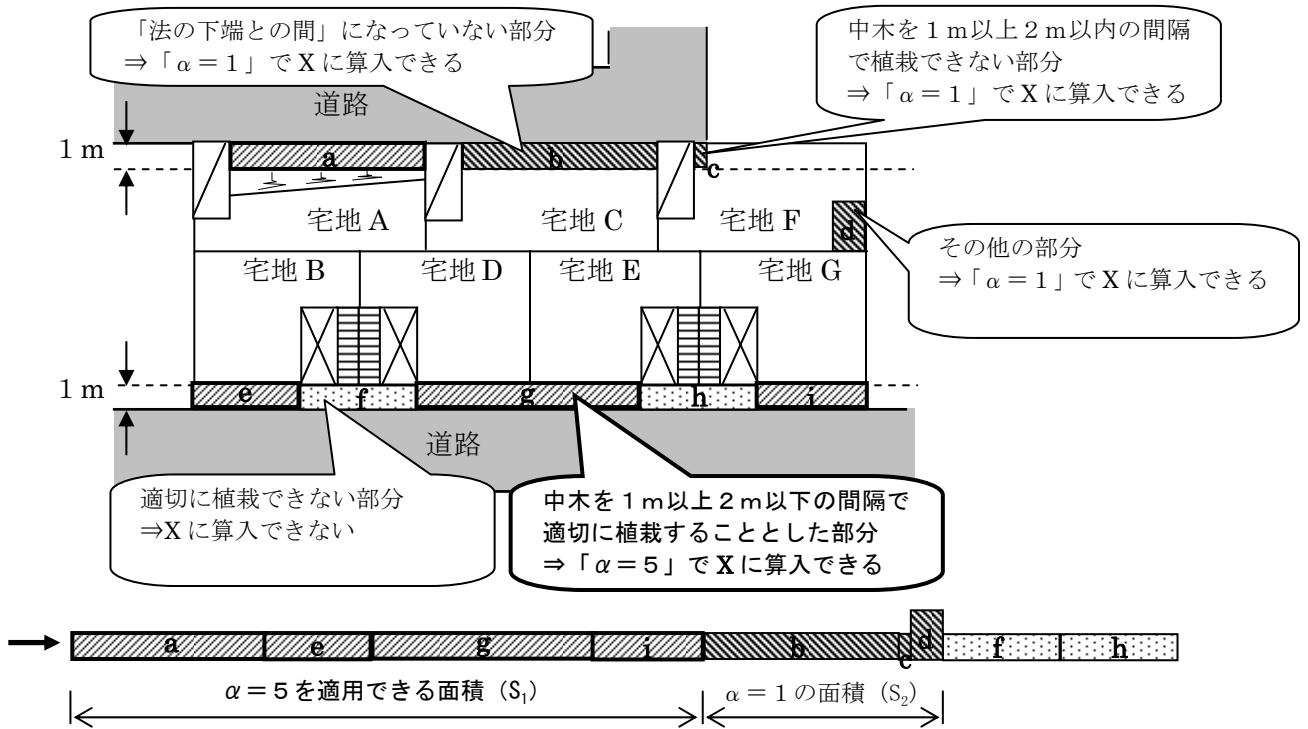


(4) 道路と敷地の下法に適切な植栽が行われる土地を設けた場合の面積換算

○ 「別表(は)欄 “ $\alpha = 5$ ” とできる空地」⇒ “中木を 1 m 以上 2 m 以内の間隔で植栽を行う空地”



○ 別表(い)欄 “有効植栽空地面積 (X)” の算定例



有効植栽空地面積 (X) =  $S_1 \times 「5」 + S_2 \times 「1」$

# 第1章 総則

## 1 目的

この基準は、都市計画法の規定に基づく市街化調整区域における開発行為の許可等に係るものの立地の適否についてその具体的な基準を定めることにより、円滑な開発行為等が施行されることを目的とする。

## 2 適用範囲

この基準（第4章に掲げるものを除く。）は、市街化調整区域において行われる開発行為（法第29条ただし書きに規定するものを除く。）及び建築行為（法第43条第1項ただし書きに規定するものを除く。）に適用する。

### 【解説】

法第29条第2号に規定するもののうち農業の用に供するもの及び法第29条第3号に規定するもののうち貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供するものは、第4章の規定に適合するよう努めてください。

## 3 適用の原則

- (1) 市街化調整区域における開発許可の基準は、この基準（第4章に掲げるものを除く。）のほか、法第33条の規定及びこれに基づく基準に従うものとする。
- (2) 市街化調整区域における建築許可の基準は、この基準（第4章に掲げるものを除く。）のほか、政令第36条に規定する基準に従うものとする。

### 【解説】

横浜市では、法第34条各号に規定するもののうち、日用品店舗（同条第1号関連）及び給油所（同条第9号関連）について基準を定めています。また、同条第14号に規定する開発審査会に付議するための基準（提案基準）を定めています。

開発許可を受ける場合は、法第33条に規定する開発許可の基準にも適合しなければなりません。詳しくは、『技術基準編』を確認してください。

建築許可を受ける場合は、政令第36条第1号イ及びロに従い、当該敷地について、排水路その他の排水施設が適当に配置されていること及び地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていることを確かめなければなりません。なお、「地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていること」は、「宅地造成の手引き」第2編第2章及び第3章に掲げる基準等に適合していることを標準とします。

## 第2章 共通基準

### 第1節 建築物の高さ等に関する共通基準

市街化調整区域において許可することとなる建築物（開発審査会提案基準第6号、第12号、第20号、第23号、第27号、第28号及び第30号を除く。）の高さ等については、次の各項に該当するものであること。ただし、申請地が用途地域の定めのある区域内の場合はこの限りでない。

#### （建築物の高さの規定）

- 1 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものであること。

#### （建築物の高さの緩和規定）

- 2 前項に掲げる規定について、『都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限（平成15年12月25日横浜市告示第456号）』に規定する、建ぺい率60パーセント及び容積率200パーセントの範囲内の部分は、第四種高度地区の規定とすることができる。なお、申請敷地が高さの緩和の対象となる区域の内外にわたる場合の措置及び制限の緩和の措置は、高度地区の規定の例による。
- 3 第1項の規定以外に、申請に係る建築物の形態については、申請地が風致地区の場合はその規定も満足するものであること。

#### （施行期日）

- 4 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

#### 【解説】

第2項中『都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限（平成15年12月25日横浜市告示第456号）』につきましては、平成22年4月5日横浜市告示第160号にて、一部改正がされました。一部改正後の基準は、平成23年1月1日から施行となります。

概要については、建築局建築企画課ホームページをご覧ください。

（URL <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/kenki/kijun/tyousei.html>）



## 第2節 建築物の連たんに関する基準

この基準は、次の提案基準等に適用する。

- ・ 開発審査会提案基準第3号
- ・ 開発審査会提案基準第5号
- ・ 開発審査会提案基準第14号
- ・ 開発審査会提案基準第19号
- ・ 開発審査会提案基準第22号
- ・ 開発審査会提案基準第26号
- ・ 開発審査会提案基準第27号
- ・ 開発審査会提案基準第29号については第1号のみ適用

### (連たんに関する立地基準)

- 1 申請に係る建築物の敷地周辺の状況が次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 予定建築物の敷地を含む半径100メートルの円内に「おおむね50以上の建築物」があること。(図-1)
  - (2) 隣棟間隔(敷地相互の距離)50メートル以内で「50以上の建築物」が連たんしていること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって通行上明らかに分断されていれば、隣棟間隔が50メートル以内であっても連たんしているとは判断しない。(図-2)

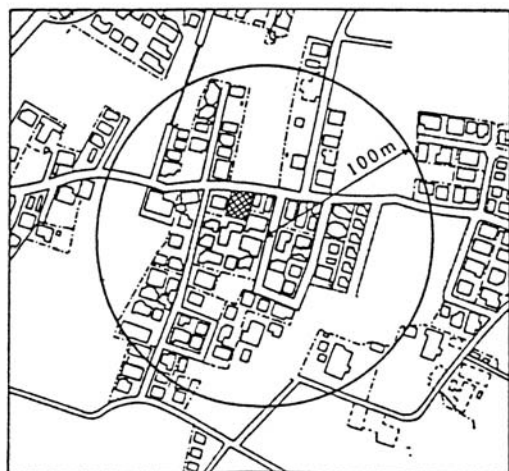


図-1

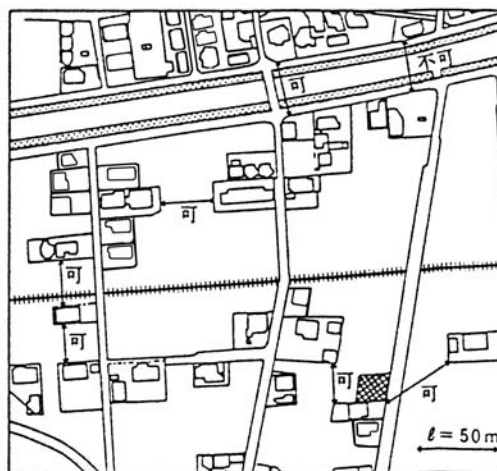


図-2

### (施行期日)

- 2 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注 : 「50以上の建築物」

#### (1) 建築物

一敷地は1として数える。したがって、同一敷地内に用途上不可分な数棟がある場合も算定上は1、共同住宅は一棟を1とする。また、「おおむね50以上」とは、40を下限とする。

#### (2) 算定の時期

申請時点とする。

## 第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

### 【法律】

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村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。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内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

### 【政令】

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イから八までに掲げる建築物とする。

（危険物等の範囲）

第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

- 2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。  
 (市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)
- 第二十九条の七 法第三十四条第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。
- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
  - 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物  
 (法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)
- 第二十九条の八 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第八条第一項第二号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。  
 (開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)
- 第二十九条の九 法第三十四条第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第八条第一項第二号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。  
 (区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)
- 第三十条 法第三十四条第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。  
 (開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)
- 第三十六条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。
- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、口を除く。)に適合していること。
    - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
      - (1) 当該地域における降水量
      - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
      - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
      - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
    - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
  - 二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
  - 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
    - イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
    - ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
  - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第八条第一項第二号口から二までに掲げる土地の区域を含まないものとする。
  - ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)
  - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

【省令】

(既存の権利者の届出事項)

- 第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。
- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
  - 二 土地の所在、地番、地目及び地積
  - 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
  - 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

## 第1節 法第34条各号本文の運用基準

### 「日用品店舗等の建築物の立地に関する基準」(法第34条第1号)

市街化調整区域に居住している住民の日常生活に必要な小売店舗等に係る開発行為及び建築行為については、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

#### (適用対象)

1 法第34条第1号に規定する施設は次の業種とする。

- (1) 日用食品等小売店
- (2) コンビニエンスストア
- (3) 薬品店
- (4) 理・美容店

2 当該施設は、平面図及び立面図等から前項に規定する業種の用途に供すると認められる建築物であり、住宅を含まないこと。

3 この基準において、日用食品等小売店とは、魚、肉及び野菜の生鮮三品を含む飲食料品を取り扱う店舗並びに魚、肉及び野菜の生鮮三品のうち単一品目のみを取扱う店舗とする。

4 この基準において、コンビニエンスストアとは、飲食料品及び日用雑貨を取扱い、かつ別表に掲げる項目のうち相当数のサービスを提供する店舗とする。

#### (立地基準)

5 申請地を中心とした半径500メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域内に存在すること。

6 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

7 当該施設は同一用途の施設から500メートル以上離れていること。

#### (施設基準等)

8 申請地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項(コンビニエンスストアについては、同項第1号に規定するものに限る。)に規定する幅員6メートル以上の道路に1箇所敷地の外周の7分の1以上が接していること。ただし、接する道路の幅員については、申請に係る建築物の延べ面積が50平方メートル以下のものにあつては4メートル以上とすることができる。

9 敷地面積は150平方メートル以上300平方メートル以下とする。

10 新たな造成行為を伴わないこと。

11 コンビニエンスストアについては、おおむね5以上の駐車スペースを設けること。

12 営業の対象は、当該施設周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とし、営業効果が見込まれること。

13 申請者がその店舗を開設に必要な相当の資格を有すること。

#### (形態基準)

14 申請に係る建築物の階数は1以下とし、形態等については、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。

#### (その他)

15 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、土地に関して長期の賃貸借することが契約済み又は契約見込みであること。

16 当該市街化調整区域内の世帯数の過半から設置の要望があること。

17 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用

地区域

- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域
- 18 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 19 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- （施行期日）
- 20 この基準は、平成17年4月1日から施行する。
- （経過措置）
- 21 この基準は、この基準の施行の日以降の申請に係る許可について適用し、同日前の申請に係る許可については、なお従前の例による。

別表 相当数必要なサービス

電気料金支払い	ガス料金支払い
電話料金支払い	水道料金支払い
NHK放送受信料支払い	切手、はがき及び収入印紙販売
粗大ごみ処理手数料支払い	宅配便取り次ぎ
ATM機またはファイナンス機の設置	コピー機またはファックス機の設置
DPEサービス	商品宅配
各種保険料支払い	

【解説】

「薬品店」とは、一般用医薬品の販売を行う店をいい、調剤薬局を含みません。

「給油所の立地に関する基準」（法第34条第9号）

市街化調整区域におけるガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンドに係る開発行為及び建築行為については、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請に係る建築物の用途は、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンドで、沿道サービス上必要と認められるものであること。

（立地基準）

- 2 申請に係る建築物の敷地は、国道、県道、主要地方道、またはこれらに準ずる幅員6メートル以上の道路に接していること。

（施設基準等）

- 3 当該施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障ないよう交通安全について適切な配慮がなされているものであること。
- 4 申請地は、市街化区域から道路に沿った距離で500メートル以上離れていること。
- 5 当該施設は、同種の施設から道路に沿った距離で1,000メートル以上離れていること。ただし、当該施設が道路車線が4以上の道路に面している場合は、対向車線側にある同種の施設からの距離につ

### 第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

いては、この限りではない。

6 前2項の規定は、市街化調整区域となる以前から存する施設又は市街化調整区域指定後適法に建築された施設の増築及び改築に関しては適用しない。

(形態基準)

7 建築物の形態等については、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。

(その他)

8 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

9 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

(施行期日)

11 この基準は、平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

12 この基準は、この基準の施行の日以降の申請に係る許可について適用し、同日前の申請に係る許可については、なお従前の例による。

#### 【解説】

1 横浜市では、法第34条第9号の沿道サービス施設として給油所(ガソリンスタンド及び自動車用液化石油スタンドをいう。以下同様)を許可対象としています。

2 法第34条第9号の給油所とはガソリン等の販売店舗であり、他の用途を兼ねることはできません。

3 ガソリン等の販売に附随するサービスとして認める範囲は、小規模に行う洗車、点検等のサービスのための作業場(床面積50㎡以下に限ります。)とします。

4 「小規模に行う洗車」とは、1.5キロワット以下の原動機(空気圧縮機)を使用する洗車機での洗車とします。

5 「点検等」とは、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスとします。なお、原動機を使用する作業については、出力の合計は1.5キロワット以下とします。

6 「交通安全について適切な配慮」とは、施設利用車両の出入り口の限定、歩行者に配慮した歩道の切り下げ方法、見通しの確保等とします。

7 「距離」の測定方法は、施設利用車両の出入り口までの距離とします。

## 第2節 横浜市開発審査会提案基準

法第34条第14号に基づき、市長が横浜市開発審査会へ付議する上で「通常原則として許可してさしつかえないものと考えられるもの」として定めたもの(以下、この節において「提案基準」といいます。)は、次のとおりです。

提案基準第3号

「法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築行為等の特例措置」

法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類するものを建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 建築物の用途が法第29条第1項第3号に規定するものと類似する公益上必要な建築物であること。

(立地基準)

2 申請に係る建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

3 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

4 予定建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の既存の道路に接する位置であること。

(施設基準等)

5 申請者が町内会等の公益的団体であること。

6 申請に係る建築物の形態は、「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(その他)

7 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

9 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

10 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

1 本提案基準第4項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。

2 本提案基準第4項の規定が適用されずに適法に建築された建築物には、当該規定は適用しない。

【解説】

「類似する公益上必要な建築物」とは、町内会館、消防器具置場（車庫等）等の公益上必要な建築物に類するもので、公的機関の助成金の支出対象となることをその目安としています。

1 本提案基準により提案し、許可した事例のある施設は以下に掲げるものです。

(1) 町内会館

・担当窓口 各区役所地域振興課

(2) 消防器具置場

消防団が消防車両等を格納するための施設で、補助金申請団体は自治会又は町内会です。

・担当窓口 各区消防署庶務課

(3) 学童保育所

学童保育所は、留守家庭児童（小学校1～3年生）を対象に、放課後、安全かつ健全に育成を図ることを目的として、遊び、宿題の整理、おやつ、休息等生活面を中心とした指導を行っています。運営は、地域の団体（町内会、自治会、学校等）、青少年指導者、父母の代表等で組織された運営委員会に横浜市が助成する方式で行っています。

・担当窓口 こども青少年局放課後児童育成課

(4) 障害者地域作業所

地域作業所は、就労することが困難な障害者が、必要な援助を受けながら、地域の中で自主製品等の制作を行うなど社会的な活動に参加する場で、横浜市障害者地域作業所助成事業実施要綱に基づく地域作業所の用に供する建築物であり、同要綱第2条第2項により認められるものをいいます。

・担当窓口 健康福祉局障害支援課

社会福祉法人横浜市社会福祉協議会障害者支援センター

2 申請者は、町内会、消防団、学童保育建設委員会等の団体とし、個人名の申請は認められません。また、個人が建築し町内会等に貸与するものも認められません。



提案基準第4号

「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置」

農家等の世帯構成員が分家により住宅等を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請者が次の各号に該当する者で、分家する必要のある者であること。

- (1) 民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者（6親等以内の血族、3親等以内の姻族）で本家で生まれ育った者、又は3年以上生計を共にしている者
- (2) 現に本家の世帯構成員である者、又はこれに準ずる者

(立地基準)

2 申請地は、市街化調整区域となる以前から本家たる世帯が所有している土地で、分家する者が相続、又は贈与により取得する土地であること。ただし、軒先分家する場合は、相続、贈与についてはこの限りでない。

3 本家たる世帯、又は分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地を持っていないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあってはこの限りでない。

- (1) 軒先分家する場合
- (2) 分家する者が相続により申請地を既に所有しており、かつ、分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地を持っていない場合

4 申請地は、原則として、本家の存する集落内又はその周辺にあること。

5 分家する者の就業先等が通勤圏内にある等、位置が適当であること。

(敷地規模基準)

6 一敷地の面積は125平方メートル以上300平方メートル以下であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は100平方メートル以上125平方メートル未満とすることができる。

- (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合。
- (2) 本家たる世帯が所有していた土地が市街化調整区域となる以前から所有権に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合。

(施設基準)

7 申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。

- (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(イ)項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用であること。

8 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(その他)

9 申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。

10 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

11 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

- (2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

13 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

（経過措置）

14 第6項中、300平方メートル以下の規定は、第9項に該当するもので、平成21年3月31日までに分家住宅の建築を目的として農用地利用計画の変更の要望書を本市に提出し、変更手続きを開始したものについては適用しない。

注

1 「本家」とは、市街化調整区域となる以前から引続き横浜市内の同一の土地に存する建築物に生活の本拠を有し、かつ、当該土地及び建築物を所有している世帯をいう。ただし、本提案基準第1項各号に規定する者が、当該土地及び建築物に関する所有権の贈与又は相続を受け、その後引続き当該土地に存する建築物に生活の本拠を有している場合、その者の世帯を本家とする。

2 「これに準ずる者」とは、現在、農家等の世帯構成員ではないが、結婚、就職、就学等の理由で従前の世帯から転出した者で、それまでの間は当該世帯の構成員であった者をいう。

3 「軒先分家」とは、本家世帯の既存敷地内（申請地が市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地）での分家をいう。

(1) 登記簿（不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」であるもの

(2) 固定資産課税台帳（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」であるもの

(3) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建替えられた建築物の敷地である土地を含む。）

4 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第2項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。

(1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(2) 提案基準中(立地基準)に該当する土地に建築基準法第43条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地

5 前項第1号の規定に基づいて開発区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第4号に関する包括承認要件（第164号議案その1）】

「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等について」

農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等については、開発審査会提案基準第4号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、専用住宅（車庫物置等付属建築物を含む）であるものについては許可することができるものとする。

【解説】

1 申請者について

(1) 分家できる者は既婚者を原則とします。ただし、次の場合についても対象としています。

ア 結婚予定者...その事実に関する仲人の証明及び相手方の住民票を添付してください。

イ 成年の独身者...就職している等独立して生計を立てられると認められる者とします。

(2) 分家の許可要件のある者が非就業者（その配偶者が就業している。）の場合でも、許可申請者となり得るのはその者のみとしており、配偶者との連名申請は認めていません。

2 土地の所有状況の確認について

本家または申請者が市街化区域内に建築可能な土地を所有している場合は、市街化調整区域内の建築は認められません。このことは、固定資産税「土地家屋総合名寄帳」を求めることにより確認します。確認内容は、以下に掲げるものとなります。

(1) 本家に関する確認

ア 本家の所在する区（本家の所在地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

(2) 申請者に関する確認

ア 申請者の居住する区（申請者の居住地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

固定資産税「土地家屋総合名寄帳」がない場合は、固定資産税台帳に登録がないことの証明書を添付する必要があります。

提案基準第5号

「市街化調整区域に存する既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合において、これに代わるべきものとして行う建築行為等の特例措置」

収用対象事業の施行による既存建築物（以下、「収用対象建築物」という。）の移転に伴い、これに代わるべきものを建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 収用対象事業は、横浜市内で施行される道路及び河川等、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号のいずれかに該当する事業とし、法第62条に基づく事業の認可の告示等を受けたものであること。
- 2 収用対象建築物は、次の各号に適合すること。
  - (1) 市街化調整区域内に存するものであること。
  - (2) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物、または、市街化調整区域指定後、適法に建築された建築物であること。
  - (3) 許可申請時に、現に存するものであること。
- 3 申請者は、収用対象建築物の所有者と同一であること。ただし、所有者が複数存在し、所有者間で申請者について調整された場合、一部の所有者が申請者となることができる。

（立地基準）

- 4 申請地は、起業者が横浜市と調整した土地であること。
- 5 建築物（特に住居系以外）の位置は、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して適正であること。
- 6 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、申請地が市街化調整区域となる以前から、申請者が引続き所有している土地の場合については、この限りではない。

（施設基準等）

- 7 建築物の敷地面積は、「収用対象建築物の敷地面積」のうち「収用される土地の面積」の1.5倍以内とする。ただし、生活再建のために収用残地を土地利用することが不可能と判断される場合は、「収用対象建築物の敷地面積」の1.5倍以内とすることができる。また、1.5倍した面積が300平方メートルに満たない場合は、300平方メートルまでとすることができる。なお、上記基準では収用対象建築物と同一の規模の建築物ができない場合には、上記基準にかかわらず、同一の規模の建築物ができる土地の面積とすることができる。
- 8 建築物の用途は、収用対象建築物と同一のものであること。ただし、収用対象建築物が一戸建ての住宅の場合において、第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合はこの限りではない。
- 9 建築物の用途が共同住宅等の場合にあつては、戸数増を伴わないこと。
- 10 建築物が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（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。
- 11 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

（その他）

- 12 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

- 13 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 14 次の区域は申請区域に含まないこと。
- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域（施行期日）
- 15 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

【提案基準第5号に関する包括承認要件（第164号議案その2）】

「既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合において、これに代わるべきものとして行う建築行為等について」

既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物に係る開発行為等については、開発審査会提案基準第5号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、専用住宅又は兼用住宅（ただし、兼用部分の用途が、店舗又は事務所であり、当該用途に供する延べ面積が50平方メートル以内のもの）又は共同住宅（延べ面積が500平方メートル以内のもの）であるものについては許可することができるものとする。

【解説】

収用移転は、市街化調整区域に現存する建築物が収用対象事業の施行により除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途及び規模で建築される建築物について認められるものです。したがって、敷地内の土地の一部が収用される場合であっても、建築物が除却対象ではない（計画線に掛かっていない。）場合には本基準には該当せず、また、収用対象の土地に建築の可能性（現在家が建っていないが建築許可を受けられる土地又は既に建築確認を受けている土地等）があったことを理由に本基準に該当するものではありません。

提案基準第6号

「既存建築物の建替、増築に係る特例措置」

既存建築物を引続き建替え又は増築する場合において申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 次の各号のいずれかに該当する建築物であること。

(1) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物。

(2) 市街化調整区域指定後適法に建築された建築物。ただし、開発審査会提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた建築物の場合は同一の申請者(相続により当該建築物を取得した者を含む。)とする。

(立地基準)

2 既存の建築物と同一の敷地で建築されるものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から存する建築物、又は、市街化調整区域指定後適法に建築され、築後、10年を経過した建築物の敷地面積が300平方メートル未満の敷地において、これを300平方メートルまで拡張する場合はこの限りでない。

(施設基準等)

3 既存の用途と異ならない建築物であること。ただし、一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合はこの限りではない。

4 共同住宅等の建替、増築にあたっては、戸数増を伴わないもの。

(形態基準)

5 申請に係る建築物については、次の各号に適合すること。

(1) 建築物の高さは10メートルを超えないこと。ただし、適法に建築された建築物の高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の範囲まではこの限りでない。

(2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、この制限の緩和については、高度地区の規定の例による。

6 前項の規定に係わらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。

7 申請に係る建築物が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(平成16年横浜市条例第4号)第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

(その他)

8 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

9 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

(施行期日)

10 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

- 1 この基準は、提案基準第12号、第20号、第23号、第27号、第28号、第29号及び第30号により許可された建築物（市街化調整区域となる以前に建築された建築物を含む。）の建替、増築には適用しない。
- 2 市街化調整区域となる以前に建築された建築物で、次の各号のいずれかに該当する建替、増築は許可を要しない。
  - (1) 第一種高度地区（「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、第四種高度地区とする。）の規定に適合し、かつ、次のいずれかに該当するもの
    - ア 用途、敷地が従前と同一で、規模が増大しない建替
    - イ 敷地が従前と同一で、延べ面積が従前の1.5倍以内となる一戸建ての住宅の建替
    - ウ 用途、敷地が従前と同一で、法に適合している建築物の延べ面積の1.5倍以内となる増築
  - (2) 既存の建築物の敷地が市街化区域を含む場合であって、建替、増築する土地の部分が市街化区域である場合で、用途、敷地が従前と同一のもの。

【提案基準第6号に関する包括承認要件（第164号議案その3）】

「既存建築物の建替，増築に係る建築物について」

市街化調整区域内に従前から存する建築物を建て替えようとする場合で、許可不要として取り扱えないものに係る開発行為等については、開発審査会提案基準第6号に定める要件を具備するものと認められる場合で、従前と同一の敷地であるもの（敷地増を伴うものについては、従前の敷地面積が300平方メートル未満の敷地において、300平方メートルまで拡張するものに限る。）については、許可することができるものとする。

【解説】

- 1 分家住宅は、許可を受けられるものを限定した属人的な許可であることから、分家住宅を建替又は増築できるのは同一の申請者あるいはその相続人のみです。
- 2 工場の建替又は増築の場合で「既存の用途と異なる」とは、申請に係る工場の作業内容が、既存の工場と比べて周辺環境に与える影響が同等又は少ないと認められるものとし、（建築基準法別表第二により判断します。）。
- 3 注1括弧書きの「建築物」は、提案基準第12号、第20号、第23号、第27号、第28号、第29号及び第30号に規定する施設に該当するもので昭和45年6月9日以前に建築された建築物をいいます。  
 なお、当該建築物のうち、提案基準第12号又は第23号以外の適用対象に該当し、かつ、軽微な増築を行うものは、注1括弧書きの建築物には含まず、本提案基準により申請することができます。

提案基準第12号

「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」

屋外運動施設（第二種特定工作物を除く。）内に建築物を建築する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（施設全体の計画内容）

- 1 建築物を建築する当該屋外運動施設の計画内容が、周辺の土地利用との調和及び自然環境の保全上支障のない位置であること。また、屋外運動施設の目的に直接供する部分の面積は、屋外運動施設の区域面積（以下「区域面積」という。）の2分の1以下、かつ、区域面積は5ヘクタール未満であること。

（建築物の用途）

- 2 建築できる建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 屋外運動施設の維持管理上必要な建築物（トイレ、事務所、クラブハウス、自走式駐車場等）。
  - (2) 屋外運動施設と一体不可分な建築物（グラウンドのスタンド、テニスコートのスタンド等）。ただし、ゴルフ練習場など建築物自体が運動施設となる場合を除く。
  - (3) 屋外運動施設（区域面積4ヘクタール以上のものに限る。）と同一種目の屋内運動施設に供する建築物（屋外テニスコートに併設する屋内テニスコート、グラウンドに併設する体育館等）。

（建築物の規模）

- 3 第2項に定める建築物は、次の各号に適合すること。
  - (1) 第2項第1号に該当する建築物の建築面積、延べ面積は、それぞれ申請区域面積の2パーセント以下、4パーセント以下であること。
  - (2) 第2項第2号及び第3号に該当する建築物の建築面積、延べ面積は、それぞれ申請区域面積の3パーセント以下、6パーセント以下であること。
  - (3) 第2項第1号、第2号及び第3号の建築物の合計の建築面積、延べ面積は、申請区域面積の5パーセント以下、10パーセント以下であること。
  - (4) 第2項第1号、第2号及び第3号の建築物を一つ又は複数の建築物として建築する場合は、上記の規定を準用する。

（建築物の高さ）

- 4 申請に係る建築物の高さは、第一種高度地区の高さ制限に適合するものとする。ただし、申請地周辺の環境を阻害しないものと市長が認めた場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる

（緑地の確保）

- 5 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上の緑地を確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (1) 申請区域面積の30パーセント以上の緑地を確保するものとし、かつ、申請区域面積の20パーセント以上の自然緑地（不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目が山林）を含むこと。
  - (2) 従前の土地に自然緑地が20パーセント以上現存しない場合は、原則として、当該申請区域内に存するすべての自然緑地を保全し、残余の緑地については、造成緑地とすることができる。
  - (3) 外構植栽に使用されている芝地については、造成緑地としてその面積の20パーセントを計算することができる。
  - (4) 自然緑地の形状は、整形で、かつ、まとまりのあるものとする。
  - (5) 緑地の面積には、他の法令等で確保される緑地を含むものとする。



( 駐車施設の整備 )

6 屋外運動施設内には、申請地周辺の道路及び住環境等に悪影響がでないよう適正な規模の駐車施設を整備すること。

( その他 )

7 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

9 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

( 施行期日 )

10 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

1 「屋外運動施設」とは、ゴルフコース又は政令第1条第2項第1号に掲げる運動・レジャー施設をいう。

( 既存の屋外運動施設内の建築物の取扱い )

2 適法に建築された既存建築物又は屋外運動施設が本提案基準第1項後段又は第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として計画することができる。

【解説】

緑の環境をつくり育てる条例第8条に基づく「緑地の保存等に関する協定」については、許可の申請に先立ち「緑地の保存等に関する協定」の締結申出書を環境創造局開発調整課へ提出し、開発許可までに「緑地の保存等に関する協定」を締結してください。緑地の基準の概要は次のとおりです。

(参考)「緑地の保存等に関する協定」に係る緑地の基準の概要

<p>緑地は、次のいずれかに該当するものとする</p> <p>1 自然緑地</p> <p>2 造成緑地(樹木の植栽密度等の規定あり)</p> <p>協定緑地とすることができないもの</p> <p>造成緑地で勾配が30度を超える土地</p> <p>芝及び地被類のみの土地</p> <p>建物の屋上及び壁面緑化</p> <p>コンテナを利用した緑化</p> <p>緑化ブロック以外の擁壁</p>
---

提案基準第14号

「市街化調整区域になった時点において、建築行為等の手続きがなされていた土地において行う建築行為等の特例措置」

市街化調整区域となった時点において、建築行為に係る手続きがなされていた土地で行う開発行為又は建築行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請地が次の各号のいずれかに該当する土地であること。

(1) 市街化調整区域となる以前に農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(転用目的が建築物目的の場合に限る)済みの土地

(2) 法第34条第13号に基づく届け出済みの土地

(3) 市街化調整区域となる以前に建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項に基づく建築確認済みの土地

(4) 市街化調整区域となった時点における登記簿(不動産登記法(明治32年法律第24号)第2条第9号に規定する登記簿)における土地の地目が宅地(市街化調整区域となる以前の登記の日付のものに限る)又は市街化調整区域となった時点における土地の固定資産課税台帳(地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第9号に規定する固定資産課税台帳)における現況地目が宅地である土地

(5) 本提案基準に基づき許可を受けた土地

(立地基準)

2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

3 申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第二号に該当する兼用住宅(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

4 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

5 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合。

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次のすべてを満たす場合。

ア 敷地面積が100平方メートル以上であること。

イ 敷地内の建築物(地盤面下に設ける自動車車庫は除く)の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。

エ 道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地について、その全部を1の敷地として使用する場合(ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。)

ア 現に建築物の敷地として使用されている土地

イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(その他)

- 6 申請地が農地である場合は、農地法第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域
- 9 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
  - (1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地
  - (2) 道路の交差点にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地
  - (3) 排水施設を整備する場合の土地
  - (4) (1)から(3)の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
  - (5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。
- 3 本提案基準第1項第1号から第4号に掲げる適用対象とする土地の範囲は、市街化調整区域となる以前又は市街化調整区域となった時点で、上記各号に掲げる手続き等がなされている土地の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合はこの限りでない。

【提案基準第14号に関する包括承認要件（第164号議案その10）】

「市街化調整区域となった時点において、建築行為等の手続きがなされていた土地の建築物について」

市街化調整区域となった時点において、建築行為の手続き等がなされていた土地に係る開発行為等については、開発審査会提案基準第14号に定める要件を具備すると認められる場合で、開発行為を伴わないもの、又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のものについては許可することができるものとする。

【解説】

注3中「本提案基準第1項第1号から第4号に掲げる適用対象とする土地」の範囲は、原則として本提案基準第1項第1号から第4号に掲げる土地の面積を上限とします。なお、ただし書きの判断にあたっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、現況土地利用等を総合的に判断します。

提案基準第15号

「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等の特例措置」

市街化調整区域となる以前に道路位置指定等により、すでに造成されていた土地における開発行為又は建築行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請地が市街化調整区域となる以前に、次の各号に該当していること。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に基づく位置の指定、又は宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく許可を受け、工事が完了していた土地であること。
- (2) 排水施設及び擁壁等が設置されていて、防災上安全な土地であること。

(施設基準)

2 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。ただし、宅地造成等規制法に基づく許可の際、予定建築物の用途が申請書より明らかであり、かつ、周辺の土地利用及び都市施設の整備状況から判断して適正と認められる場合、この用途の建築物を建築することについてはこの限りでない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第二号に該当する兼用住宅(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

3 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

4 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合
- (2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次のすべてに該当する場合
  - ア 敷地面積が100平方メートル以上であること。
  - イ 敷地内の建築物(地盤面下に設ける自動車車庫は除く。)の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。
  - ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。
  - エ 道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地について、その全部を1の敷地として使用する場合(ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。)

- ア 現に建築物の敷地として使用されている土地
- イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(その他)

5 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

(施行期日)

7 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地

(4) (1)から(3)の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

2 前項第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第15号に関する包括承認要件(第164号議案その6)】

「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等について」

道路位置指定等により造成された土地に係る建築行為等については、開発審査会提案基準第15号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

1 申請地が道路位置指定等による造成された区域内であることが図面によって明らかであること。

2 開発行為を伴わないもの、又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のもの。

3 申請地が市街化調整区域となる以前から次のいずれかを満たすもの。

(1) 道路位置指定された造成区域内にあるもの。

(2) 宅地造成等規制法の検査済証を交付された造成区域内にあるもの。

提案基準第19号

「市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築行為等の特例措置」

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者が建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請地は、申請者が市街化調整区域となる以前に当該土地を取得し、登記済(市街化調整区域となる以前の登記の日付けで)であること。
- 2 現在、居住又は使用している建築物について、過密、狭小、被災、立退、借家等の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
- 3 申請者は、市街化区域内に建築可能な土地を所有していないこと。

(立地基準)

- 4 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

- 5 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第二号に該当する兼用住宅(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)であり、かつ、自己用のもの

- 6 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 7 一敷地の面積は125平方メートル以上300平方メートル以下であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合

(2) 市街化調整区域となる以前から所有権に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合。

(その他)

- 8 申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第13条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。

- 9 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

- 10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

- 11 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(2) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区

(4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 12 この基準は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 13 第7項中、300平方メートル以下の規定は、平成21年9月30日までに許可申請されたものには適用しない。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項に該当する土地に限るものとする。ただし、防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地については、この限りでない。
- 2 前項ただし書の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。
- 3 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項に該当する土地に限るものとする。ただし、建築基準法第43条を満足する土地が存しない場合、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の敷地についてはこの限りでない。

【提案基準第19号に関する包括承認要件（第164号議案その13）】

「市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築物について」

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者等に係る建築行為等については、開発審査会提案基準第19号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

提案基準第20号

「特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等の特例措置」

特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第15条第4項に該当する特別養護老人ホーム
- (2) 介護保険法(平成9年法律第123号)第94条第1項に該当する介護老人保健施設
- (3) (1)又は(2)に、別表に掲げる事業の用に供する施設を合築する建築物

2 申請に係る建築物は、神奈川県知事の指定又は開設許可が確実に見込まれるものであること。

(緑地の確保)

3 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例(昭和48年横浜市条例第47号)第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

- (1) 申請区域のうち、不動産登記法(明治32年法律第24号)第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」である土地(以下、『山林』という。)の30パーセントの面積
- (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

(施設基準等)

4 予定建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の既存の道路に接する位置であること。

5 予定建築物の敷地内の駐車場については、職員、入所者数を勘案し、必要数量を確保すること。

(形態基準)

6 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、次の各号に掲げる要件をすべて満足する施設については第二種高度地区の規定とすることができる。

- (1) 敷地面積は1,500平方メートル以上であること。
- (2) 建ぺい率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法(昭和25年法律第201号)の例による。
- (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員2メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
- (4) 敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接するものであること。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

7 前項の規定に係わらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。

(その他)

8 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

9 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条(昭和45年横浜市条例第35号)に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

10 次の区域は、申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域



- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

11 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

（経過措置）

12 第4項の規定は、平成21年4月1日時点で既に、横浜市社会福祉法人施設審査会において、補助金交付先に決定したものには適用しない。

13 第10項第5号の規定は「第4期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づく23年度整備事業」に該当するものには適用しない。

注

- 1 「合築」とは、特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設と同一棟で建築されるものをいう。
- 2 別表に掲げる事業の用に供する施設の規模は、特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の規模を上回らないものとする。

別表 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設に合築することができる施設

施設（事業）名称	根拠法令	合築先の施設
老人デイサービス事業	老人福祉法第5条の2第3項	特別養護老人ホーム
老人短期入所事業	老人福祉法第5条の2第4項	特別養護老人ホーム
居宅介護支援事業	介護保険法第8条第21項	特別養護老人ホーム 介護老人保健施設
通所リハビリテーション	介護保険法第8条第8項	介護老人保健施設
短期入所療養介護事業	介護保険法第8条第10項	介護老人保健施設

3 本提案基準第4項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。

4 本提案基準第4項の規定が適用されずに適法に建築された建築物には、当該規定は適用しない。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

提案基準第22号

「市街化調整区域となった時点において宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等の特例措置」

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地等が建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条の規定に適合しないため、隣接する市街化調整区域の土地に新たに路地状の敷地(以下「路地状部分」という。)を設けて建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請地(隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。)が横浜市開発審査会提案基準第14号第1項又は横浜市開発審査会提案基準第26号第1項に該当する土地であること。

(立地基準)

2 申請地(隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。)は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準等)

3 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第二号に該当する兼用住宅(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

(敷地規模基準)

4 一敷地の面積は、第1項に該当する土地において、125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地の面積が、第1項に該当する土地において、100平方メートル以上である場合

(2) 平成12年7月1日において、申請に係る建築物の敷地が既に所有権その他の権利に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合

5 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

6 隣接する市街化調整区域の土地に設ける路地状部分の長さ、幅員、造成は必要最小限であること。

(その他)

7 申請地が農地である場合は、農地法第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

9 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

10 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項及び路地状の土地とする。ただし、防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地については、この限りでない。
- 2 前項ただし書の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第22号に関する包括承認要件（第164号議案その15）】

「市街化調整区域となった時点から宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等について」

市街化調整区域となった時点から、宅地であり引き続き宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等については、開発審査会提案基準第22号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

提案基準第23号

「墓園における付属建築物の建築行為の特例措置」

墓園の付属建築物を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請に係る建築物は1ヘクタール未満の墓園内に建築されるものであること。

(施設基準等)

2 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるもの、又は、自走式駐車場であること。また、各々の規模は必要最小限であること。

(1) 管理事務所(事務スペース、書庫等)

(2) 給水設備

(3) ごみ集積設備

(4) 便所

(5) 墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース

(形態基準)

3 申請に係る建築物の形態については、次の各号に適合するものとする。

(1) 第一種高度地区の規定

(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(昭和23年法律第48号。以下「墓埋法」という。)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)に対する割合は、2パーセント以下とし、建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積に対する割合は、4パーセント以下、かつ200平方メートル以下であること。

(その他)

4 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

6 墓埋法第10条第1項又は第2項に基づく許可を得ていること又は得られること。

7 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

8 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

9 第3項第2号中、200平方メートル以下の規定は、この基準の施行期日の前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例(平成14年横浜市条例第57号)第13条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

注

- 1 本提案基準第3項第2号における建築面積、延べ面積は、それぞれ建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第2号に規定する建築面積、同条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第1項第4号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。
- 2 既存の建築物の建替等  
適法に建築された既存建築物が本提案基準第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建替えることができる。

提案基準第24号

「『農家等の分家住宅』の用途変更に係る特例措置」

開発審査会提案基準第4号の「農家等の分家住宅」の要件を具備しているため、許可を受けた住宅等を当初の目的以外の住宅とする用途変更において、申請内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 許可を受ける者は、当該建築物に対して開発審査会提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた者(相続により当該建築物を取得した者を含む)であること。
- 2 申請内容が次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 分家住宅として許可を受けた者が当該住宅に5年以上居住し、かつ、当該者が用途変更する相当の理由があること。
  - (2) 分家住宅として許可を受けた者が当該住宅に居住し、かつ、当該者が用途変更する真にやむを得ない理由があること。

(施設基準)

- 3 建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(施行期日)

- 4 この基準は、平成21年4月1日から施行する。

注

- 1 「当初の目的以外」とは当該許可を受けた者以外の者が使用する場合又は、当該許可を受けた者であっても許可内容と異なる目的の住宅とした場合。
- 2 「相当の理由」とは、家庭の事情等により転居することがやむを得ないと認められる場合。
- 3 「真にやむを得ない理由」とは次のような場合をいう。
  - (1) 生計維持者の死亡又は、長期療養を要する疾病等により生計を維持するために用途変更をしなければならない場合。
  - (2) 上記(1)に相当する事情のため用途変更をしなければならないと認められる場合。

提案基準第25号

「(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為の特例措置」

(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内で行う開発行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 開発区域は(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内であること。

(施設基準)

- 2 認可された土地利用計画の中で建築敷地として予定されていた土地における申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。

- 3 認可された土地利用計画の中で前項以外の土地における申請に係る建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第二号に該当する兼用住宅(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

- 4 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 5 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次のすべてに該当する場合

ア 敷地面積が100平方メートル以上であること。

イ 敷地内の建築物(地盤面下に設ける自動車車庫は除く)の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。

エ 道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地について、その全部を1の敷地として使用する場合(ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。)

ア 現に建築物の敷地として使用されている土地

イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(その他)

- 6 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

(施行期日)

- 8 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域は、(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内に限るものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
  - (1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地
  - (2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地
  - (3) 排水施設を整備する場合の土地
  - (4) (1)から(3)の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
  - (5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第25号に関する包括承認要件(第164号議案その16)】

「(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為について」

(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為については、開発審査会提案基準第25号に定める要件を具備すると認められる場合で、開発区域面積が1,000平方メートル未満のものについては許可することができるものとする。



提案基準第26号

「市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う建築行為等の特例措置」

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地で行う開発行為又は建築行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請地は次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地であること。

ア 登記簿(不動産登記法(明治32年法律第24号)第2条第9号に規定する登記簿)における土地の地目が(市街化調整区域となる以前の登記の日付で)「宅地」である土地

イ 固定資産課税台帳(地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第9号に規定する固定資産課税台帳)における現況地目が「宅地」である土地

ウ 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地(市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建替えられた建築物の敷地である土地を含む。)

(2) 旧法第43条第1項第6号に基づく宅地確認又は本提案基準に基づき許可を受けた土地

(立地基準)

2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

3 申請に係る建築物の用途及び形態が次の各号に該当すること。

(1) 建築物の用途は第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。ただし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して、適正な範囲内の建築物と認められるものはこの限りでない。

(2) 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(3) 申請に係る建築物が、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(平成16年横浜市条例第4号)第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

(敷地規模基準)

4 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次のすべてに該当する場合

ア 敷地面積が100平方メートル以上であること。

イ 敷地内の建築物(地盤面に設ける自動車車庫は除く。)の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。

エ 道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地について、その全部を1の敷地として使用する場合(ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又

は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。)

ア 現に建築物の敷地として使用されている土地

イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(4) この基準の施行の日以前に旧法第43条第1項第6号に基づく宅地確認又は法第29条に基づく開発許可を受けた土地である場合

(その他)

5 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。

6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。

(施行期日)

7 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地

(4) (1)から(3)の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

2 前項第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

3 本提案基準第1項第1号ア及びイの適用対象とする宅地である土地の範囲は、市街化調整区域となった時点の土地の登記事項証明書の面積又は固定資産税課税台帳の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合はこの限りでない。

4 建築物の敷地等の判断

(1) 建築物の存在の判断

本提案基準第1項第1号ウの建築物の存在は、建物登記簿謄本、建築物の検査済証または航空写真によること。

なお、建築物の登記事項証明書は、市街化調整区域となる以前の登記の日付であること。

(2) 建築物の敷地の範囲

市街化調整区域となった時点における建築物の敷地の範囲は、建築確認を受けた土地の範囲とする。

(3) 航空写真による建築物の敷地の判断

上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地を判断する場合は、市街化調整区域となった時点前後の複数の航空写真によることとし、田、畑、山林と認められる部分は建築物の敷地とならない。また、倉庫等の付属建築物にあっては、付属建築物の位置、建築物との区画の有無、筆界の位置、現況土地利用などにより判断する。

(4) 第1項第2号の本提案基準には、旧提案基準第18号及び第21号も含むものとする。

【提案基準第26号に関する包括承認要件（第164号議案その17）】

「市街化調整区域となった時点から、引き続き宅地である土地の建築行為等について」

市街化調整区域となった時点から、引き続き宅地である土地の建築行為等については、開発審査会提案基準第26号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

- 1 開発行為を伴わないもの、又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のもの。
- 2 申請に係る建築物の用途が第一種低層住居専用地域の基準を満足するもの。

【解説】

- 1 「建築物の敷地である土地」における建築物の敷地の範囲について
  - (1) 建築物の敷地の範囲は、建築物の敷地として利用されている土地の範囲とします。（田・畑や山林等、その主たる利用目的が建築物でない土地における建築物の場合は、その建築物の規模に応じた敷地の範囲を判断します。）
  - (2) 線引き前に建築物（以下「既存建築物」といいます。）が存在し、線引き後に、既存建築物の敷地よりも敷地を増加して新たに建築物を建築した場合、当該基準における建築物の敷地の範囲は、既存建築物の敷地の範囲とします。
  - (3) 本提案基準第1項第1号ア及びイに掲げる土地の範囲は、原則として市街化調整区域となった時点の土地の登記事項証明書の土地の面積又は固定資産税課税台帳の土地の面積を上限とします。また、注3のただし書きの判断にあたっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、市街化調整区域となった時点の航空写真及び現況土地利用等を総合的に判断します。
- 2 注4(1)の航空写真による建築物の存在は、市街化調整区域となった時点より以前の航空写真により判断します。

提案基準第27号

「社会福祉施設及び学校の建築行為等の特例措置」

社会福祉施設及び学校を新築、または、敷地増を伴い増築もしくは建替え（以下「増築等」という。）する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 社会福祉法（昭和26年法第45号）第2条第2項又は第3項に規定する事業の用に供する建築物（提案基準第20号第1項及び提案基準第29号に規定する建築物を除く。）のうち、別表1に掲げる施設で、かつ、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの

(2) 学校教育法（昭和22年法第26号）第1条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）で、かつ、申請区域を含む文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの

（立地基準）

2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、増築等の場合はこの限りでない。

3 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の既存の道路に接する位置であること。

4 建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（施設基準）

5 申請区域の面積は、原則として5ヘクタール未満であること。

6 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

(1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」である土地（以下、「山林」という。）の30パーセントの面積

(2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（形態基準）

7 申請に係る建築物は、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、次の各号に掲げる要件をすべて満足する施設については第二種高度地区の規定とすることができる。また、増築等の場合で、適法に建築された建築物の高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の範囲まではこの限りでない。

(1) 敷地面積は1,500平方メートル以上であること。

(2) 建ぺい率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

(3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員2メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。

(4) 敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接するものであること。

(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

8 前項の規定に係わらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。

(その他)

- 9 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。
- 10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条(昭和45年横浜市条例第35号)に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。
- 11 次の区域は、申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

12 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

- 1 「施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」については、別表2に掲げる各施設の担当部局が横浜市建築局と調整する。
- 2 設置運営主体が建築物の所有権を有すること。ただし、設置運営主体が建築物の長期の賃借権を有し、建築物の所有者と連名で許可申請を行う場合については、この限りではない。
- 3 本提案基準第3項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 4 本提案基準第3項の規定が適用されずに適法に建築された建築物には、当該規定は適用しない。

別表 1

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院・母子生活支援施設・児童養護施設・知的障害児施設・知的障害児通園施設・盲ろうあ児施設・肢体不自由児施設・重症心身障害児施設・情緒障害児短期治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホ - ム・軽費老人ホ - ム
障害者自立支援法(第5条第12項)	障害者支援施設
障害者自立支援法附則第41条	身体障害者更生援護施設
障害者自立支援法附則第58条	知的障害者援護施設
売春防止法	婦人保護施設・授産施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	児童自立生活援助事業・放課後児童健全育成事業・子育て短期支援事業・保育所・児童厚生施設・児童家庭支援センター・小規模住居型児童養育施設
老人福祉法	老人デイサ - ビスセンター・老人短期入所施設・老人福祉センター・老人介護支援センター
障害者自立支援法(第5条第1項)	療養介護・生活介護・自立訓練就労移行支援・就労継続支援
障害者自立支援法(第5条第21項)	地域活動支援センター
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・身体障害者福祉センター・補装具製作施設・盲導犬訓練施設
障害者自立支援法附則第48条	隣保事業

別表 2 担当部局

施設名	担当部局
社会福祉施設	横浜市健康福祉局 横浜市こども青少年局
学校(私立)	神奈川県県民部学事振興課

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

## 提案基準第28号

## 「幹線道路の沿道における特定流通業務施設の建築行為等の特例措置」

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

## （適用対象）

- 1 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送に供するものを除く。）の用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

## （申請地の位置）

- 2 申請地の位置は、東名高速道路横浜町田インターチェンジと他の道路が接続する位置から半径2キロメートルの円で囲まれる区域内で、かつ、4車線以上の道路（供用開始済みのものに限る。）に接する位置であること。

## （立地基準）

- 3 申請に係る施設は、次の各号に該当すること。

- (1) 申請区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。
- (2) 申請区域は、第2項に規定する4車線以上の道路に1箇所申請区域の外周長の10分の1以上が接していること。

## （形態基準）

- 4 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、第2項に規定する4車線以上の道路に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接する場合に限り、第二種高度地区の規定とすることができる。
- 5 前項の規定に係わらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。
- 6 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」である土地（以下、『山林』という。）の30パーセントの面積
  - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

## （その他）

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること
- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

### 第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域  
（施行期日）

10 この基準は、平成22年4月1日より施行する。

#### 【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。



提案基準第29号

「障害者グループホームの建築行為等の特例措置」

市街化調整区域において横浜市障害者グループホーム設置運営要綱（以下「要綱」という。）に定める障害者グループホームを建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（立地基準）

1 申請地は、次の各号に該当する位置であること。

- (1) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」第1号に該当すること。
- (2) 予定建築物の敷地は既存の障害者グループホームの敷地から250メートル以上離れていること。
- (3) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の既存の道路に接する位置であること。

（施設基準）

- 2 申請に係る建築物の形態は、「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。
- 3 予定建築物の敷地に駐車場を確保すること。

（緑化）

4 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

- (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」である土地（以下、『山林』という。）の30パーセントの面積
- (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（その他）

- 5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

8 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

（経過措置）

9 この基準の施行期日の前に、健康福祉局より設置か所を含めて選定を受けたものにあつては、第1項第1号及び第2号を適用しない。

注

- 1 申請者が、要綱第2条に規定する設置運営主体であること。
- 2 設置運営主体が建築物の所有権を有すること。ただし、設置運営主体が建築物の長期の賃借権を有し、建築物の所有者と連名で許可申請を行う場合については、この限りではない。
- 3 申請に係る建築物の建築基準法（昭和25年法律第201号）における用途が、寄宿舍であること。
- 4 第1項第3号の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 5 本提案基準第1項の規定（本提案基準制定前の提案基準27号第3項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物には、当該規定は適用しない。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

提案基準第30号

「資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物の建築行為に係る特例措置」

市街化調整区域において資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 適用対象の土地利用は次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 資材置場
- (2) バックホウ及びクレーン等の重機置場
- (3) 産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設

(立地基準等)

2 申請地は次の各号に該当する土地であること。

- (1) 病院、学校、社会福祉施設から100メートル以上離れていること。ただし、申請地が都市計画道路（供用開始済み若しくは整備済みのものに限る。）に接する場合にあってはこの限りでない。
- (2) 幅員9メートル以上（申請区域の規模が3,000平方メートル未満の場合にあっては6.5メートル以上）の既存の道路に申請区域の外周長の7分の1以上が1箇所（車両の出入り部分）で接していること。

(管理用建築物の規模等)

3 管理用建築物の規模等は、次の各号に該当すること。

- (1) 申請区域の規模は、500平方メートル以上であること。
- (2) 管理用建築物の高さは、3.5メートル以下であること。
- (3) 管理用建築物の延べ面積は、申請区域の面積の4パーセント以下、かつ、50平方メートル以下であること。

(緑化)

4 申請区域の境界に沿って（車両の出入り部分を除く）幅1メートル以上の緑地（中木以上）を確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

(その他)

5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

7 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

8 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 9 この基準の施行期日の前に、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和29年法律第72号)第14条及び第14条の4に基づき、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業の許可を受け稼働している中間処理及び積替・保管施設については、第2項及び第3項第1号の規定は適用しない。

注

- 1 管理用建築物の用途は、維持管理上必要な事務スペース、作業員の利便のための便所、更衣室、その他これらに類するものに限る。
- 2 資材置場の管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないこと。
- 3 第2項第2号の幅員9メートル以上(申請区域の規模が3,000平方メートル未満の場合にあっては6.5メートル以上)の規定は、管理用建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。
- 4 産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設は資源循環局と本基準により調整すること。
- 5 第2項第1号の「社会福祉施設」とは、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び保育所をいう。
- 6 第4項の「中木」とは、植栽時において高さ1～3メートル未満、成木時に3メートル以上になる木をいう。

### 第3節 法第34条第14号に関するその他の基準

#### 「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い方針」(法第34条第14号)

農産物の地産地消による農業振興策の拡充を図るため、農業を営む者等が継続して農地を保有しつつ、主として自ら生産する農産物を販売する目的で建設する直売所について、次の方針により農政担当と調整がなされた場合は、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホによる審査の対象とする。

(申請者の要件)

- 1 申請者は、農家、構成員が農家である団体又は農業協同組合であること。

(申請地の立地要件等)

- 2 申請地は次の各号に該当すること。
  - (1) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う農地及び保全策を行う農地周辺であること。
  - (2) 申請者の自己所有地又は申請者が直売所の用途として長期の賃借権若しくは使用貸借による権利を有することが契約済みの土地であること。
  - (3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)第8条第2項第1号に規定する農用地区域となる場合は、農振法第8条第1項に基づく農業振興地域整備計画に定められていること及びその他農振法の規定に適合すること。
  - (4) 予定建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する幅員4.5メートル以上の既存の道路に接していること。
  - (5) 申請区域内に適正な規模の駐車場を確保すること。

(直売所の内容)

- 3 直売所の内容は、次の各号に適合していること。
  - (1) 直売所は、原則として平屋建であること。
  - (2) 農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。
    - ア 主として自ら生産する農産物を原料または材料とした農産加工品の販売
    - イ 農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製
    - ウ その他、便所、洗い場等直売所の管理に必要なもの

(施行期日)

- 4 この方針は、平成21年4月1日から施行する。

注

- 1 申請内容が、法第29条第1項第11号に該当する場合は、本方針を適用しない。
- 2 本方針第2項第4号の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。

#### 「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の取扱い基準」(法第34条第14号)

開発許可基準を満たすための、市街化調整区域内における必要最小限の範囲の、道路を築造及び排水施設の整備は、法第34条第14号の対象とする。

(適用対象)

- 1 次のいずれかに該当する開発行為であること。
  - (1) 申請区域が道路に接していないため、市街化調整区域に新たに道路を築造する開発行為(図-1)
  - (2) 申請区域に至るまでの既存道路及び接する部分の道路を拡幅するため、市街化調整区域に道路を

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

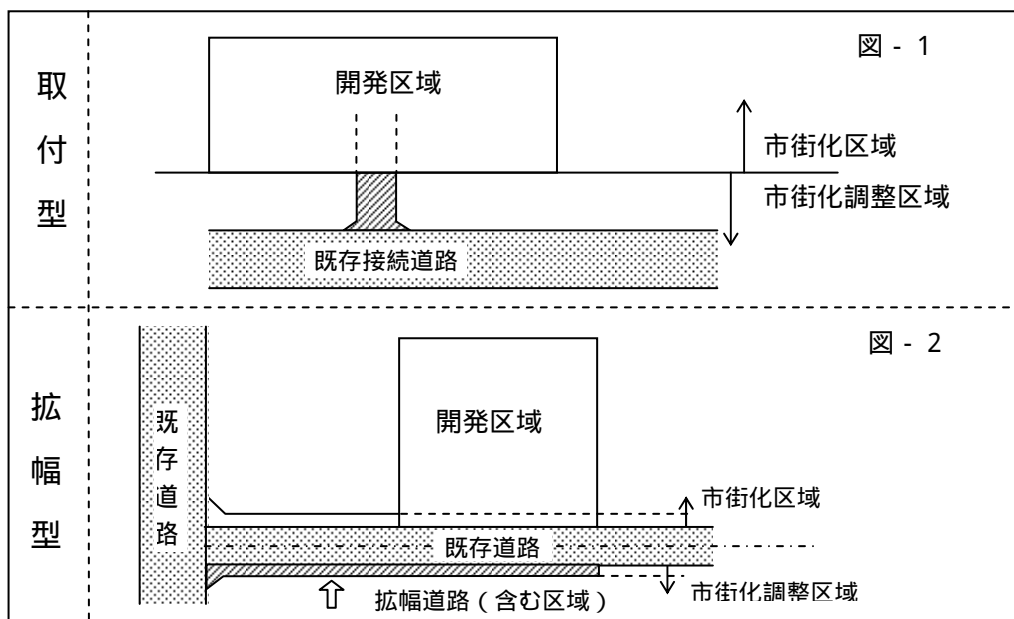
築造する開発行為（図 - 2）

- (3) 申請区域内の下水を有効に排出するため、市街化調整区域に排水施設を整備する開発行為（施設基準等）
- 2 開発行為によって築造する道路は、原則として本市へ帰属するものとする。
- 3 市街化調整区域内の道路及び排水施設の延長、幅員、拡幅、造成などは必要最小限の計画とする。（その他）
- 4 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 6 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域（施行期日）
- 7 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含めることのできる土地は、次の各号のいずれかに該当する土地に限る。
  - (1) 新設又は拡幅する道路の部分の土地
  - (2) 排水施設を整備する土地
  - (3) (1)及び(2)の土地を整備する上で、造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第3号に該当する土地は、土地利用計画において未利用地とし、建築物の敷地とすることはできない。

開発行為の事例



## 第4節 第二種特定工作物に関する審査基準

「運動・レジャー施設の建設を目的とする開発行為の許可に係る審査基準」

市街化調整区域において運動・レジャー施設等の建設を目的とした開発行為は、施設の特性にかんがみ、関係法令及び本市の各基準に定めるほか、この基準によるものとする。

(適用対象)

- 1 この基準は、政令第1条第2項第1号に規定する第二種特定工作物に適用する。

(立地条件等)

- 2 運動・レジャー施設等は、次の計画基準を満たすものとする。

- (1) 建設する位置は、周辺土地利用との調和及び自然環境保全上特に支障のないものであること。
- (2) グラウンド等、当該施設の目的に直接供する部分の面積が、開発区域面積の2分の1以下であること。

(緑地の確保)

- 3 開発区域内には、次の基準による緑地を計画するものとする。

- (1) 緑地の確保面積は、開発区域面積に応じて次のとおりとする。

ア 開発区域面積が5ヘクタール未満の場合は、開発区域面積の30パーセント以上の緑地を確保するものとし、かつ、開発区域面積の20パーセント以上の自然緑地（登記簿上の地目が山林）を含むこと。

イ 開発区域面積が5ヘクタール以上の場合は、その区域の自然緑地の50パーセント、自然緑地以外の面積の30パーセントを合算した面積以上の緑地を確保すること。この場合、自然緑地の確保率は、山林面積の50パーセントかあるいは開発区域面積の20パーセントのいずれか多い数値を確保すること。

- (2) 従前の土地に自然緑地が20パーセント以上現存しない場合は、原則として、当該開発区域内に存するすべての自然緑地を保全し、残余の緑地については、造成緑地とすることができる。

- (3) 外構植栽に使用されている芝地については、造成緑地としてその面積の20パーセントを計算することができる。

- (4) 自然緑地の形状は、整形で、かつ、まとまりのあるものとする。

- (5) 緑地の面積には、他の法令等で確保される緑地を含むものとする。

(緑化の推進)

- 4 自然の緑地として保全する区域以外の区域は、極力植樹等による緑化を図り、これを適正に保全管理するものとする。

(駐車施設の整備)

- 5 開発区域内には、計画地周辺の道路及び住環境等に悪影響がでないよう適正な規模の駐車施設を整備するものとする。

(建築物の用途等)

- 6 開発区域内に建築する建築物の用途、規模及び高さは次によること。

- (1) 建築物の用途は、管理事務所、クラブハウス、自走式駐車場等、管理上必要なものとし、運動・レジャー施設等と一体不可分のものとして付随的に併設されること。

- (2) 建築物の建築面積は、開発区域面積の2パーセント以下とし、建築物の延べ面積は4パーセント以下とすること。

- (3) 建築物の高さは、第一種高度地区の高さ制限に適合すること。ただし、周辺の環境を阻害しないものと市長が認めた場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。

### 第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

(開発禁止の区域)

7 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域
- (その他)

8 開発行為の許可にあたっては、次の要件が条件となる。

- (1) 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。
- (2) 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例(昭和45年横浜市条例第35号)第2条に基づく許可(風致地区内行為許可)が得られること。
- (3) 自然緑地は、緑が保全できるよう適正に管理し、その所有権を本市に帰属させる場合を除き、その土地について緑地保存を目的とした協定を本市との間で締結すること。

(施行期日)

9 この基準は、平成18年5月1日から施行する。

#### 「墓園の建設に係る開発行為に係る審査基準」

市街化調整区域で墓園を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に該当する墓園

(付属建築物の用途)

2 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるもの、又は、自走式駐車場であること。また、各々の規模は必要最小限であること。

- (1) 管理事務所(事務スペース、書庫等)
- (2) 給水設備
- (3) ごみ集積設備
- (4) 便所
- (5) 墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース

(形態基準)

3 申請に係る建築物の形態については、次の各号に適合するものとする。

- (1) 第一種高度地区の規定
- (2) 建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号。以下「墓埋法」という。)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)に対する割合は、2パーセント以下であること。

(その他)

4 申請地が農地である場合は、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可(農地転用許可)が得られること。



- 5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 6 墓理法第10条第1項又は第2項に基づく許可を得ていること又は得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域  
（施行期日）
- 8 この基準は、平成22年4月1日から施行する。  
（経過措置）
- 9 第3項第2号中、2パーセント以下の規定は、この基準の施行期日の前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成14年横浜市条例第57号）第13条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

注

- 1 本審査基準第3項第2号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第1項第4号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。
- 2 適法に建築された既存建築物が本審査基準第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建替えすることができる。

## 第4章 法第29条ただし書きに関する取扱い

### 【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。

- 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

### 【政令】

#### (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。

- 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

## 「農業を営む者の住宅及び農業の用に供する建築物の取扱い」（法第29条第2号）

法第29条第1項第2号に規定する農業を営む者の居住の用又は農業の用に供する建築物の定義は以下のとおりです。

### (適用対象)

- 1 農業委員会が発行する農地基本台帳登載事項証明書または耕作証明書に記載されている農業に従事している者としてします。
- 2 農業委員会が発行する農地基本台帳登載事項証明書または耕作証明書に記載されている耕作面積が1,000平方メートル以上とします。ただし、耕作面積が1,000平方メートル未満の場合は、調査日前1年間の農産物販売金額を証する書面が次のいずれかに該当するものとします。
  - (1) 課税証明の全件証明書の農業収入欄に15万円以上の農業収入があるものとします。
  - (2) 農協などへの納品書等で、15万円以上の売上があったことを証するものとします。

### (立地基準)

- 3 計画地は自己所有地とします。

### (施設基準等)

- 4 建築物の用途が原則として次のいずれかとします。
  - (1) 農家住宅
  - (2) 農機具等収納施設

- (3) 温室
  - (4) 畜舎
  - (5) その他施行令第20条に規定する建築物
- 5 建築物の施設内容、規模、農地からの距離等が適切であるものとします。
- (その他)
- 6 計画地が農地である場合は、農地転用の許可が得られるものとします。
- (施行期日)
- 7 この取扱いは、平成7年11月1日から施行します。

### 「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物の取扱い」

#### (法第29条第3号)

市街化調整区域内における、貨物自動車運送事業法第2条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に供する建築物については、次の内容に適合するよう計画してください。

#### (立地基準)

- 1 計画地の位置は次の各号のいずれにも適合すること。
  - (1) 計画地の位置は、周辺土地利用との調和及び自然環境の保全上に支障のない位置であること。
  - (2) 計画地は、バス路線などの地域間の交通に供する道路で、常時大型車両の通行が認められる幅員6メートルの道路に接続し、かつ、計画敷地の外周の10分の1以上が1箇所、当該道路に接すること。

#### (施設基準)

- 2 第1項第2号の道路に歩道が設置されていない場合は、予定建築物の敷地内に幅員1.5メートル以上の歩道状の空地を設けること。

#### (緑地の確保)

- 3 建築物の敷地（開発行為が生じる場合で道路等が築造される場合は、当該土地を含む）の面積の20パーセント以上の緑地を予定建築物の敷地の外周部の内側に確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

#### (建築物の高さ)

- 4 建築物の高さは、「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合すること。

#### (その他)

- 5 計画地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 6 計画地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 7 次の区域は計画区域に含まないこと
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行なう地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

## 第4章 法第29条ただし書きに関する取扱い

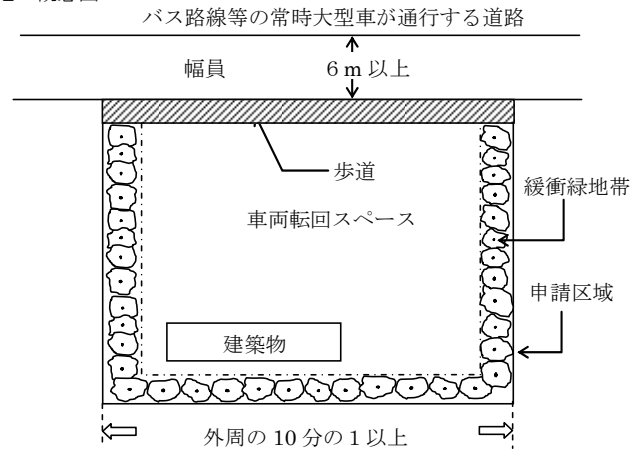
(施行期日)

8 この取扱いは、平成22年4月1日から施行する。

### 【解説】

1 「幹線道路として供されているもの」とは、バス路線など、地域間の交通に供する道路であり、常時大型車両の通行が認められるような道路をいいます。

立地の概念図



2 「緑地の保存等に関する協定」については、第3章第2節中「提案基準第12号『屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置』」解説を参照してください。

## 横浜市都市計画法施行細則

制訂 昭和 45 年 6 月 10 日 規則第 70 号  
最近改訂 平成 19 年 11 月 22 日 規則第 109 号

(趣旨)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)の施行については、法、都市計画法施行法(昭和 43 年法律第 101 号)、都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。)その他の法令に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

第 2 条及び第 3 条 削除  
(申請書及び添付図書の提出部数)

第 4 条 省令第 16 条第 1 項に規定する開発行為許可申請書及び省令第 17 条第 1 項に規定する添付図書並びに省令第 34 条第 1 項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設許可申請書及び添付図書は、2 部提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、申請書及び添付図書のうち、必要な部分を増して提出させることができる。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第 5 条 開発行為許可申請書に添付する図書のうち、省令第 17 条第 1 項第 2 号に規定するものは、当該開発区域及びその周辺の土地の公図(不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)第 14 条第 1 項に規定する地図)の写しを含むものとする。

2 開発行為許可申請書に添付する図書のうち、省令第 17 条第 1 項第 3 号に規定するものは、開発行為施行同意書(第 1 号様式)、印鑑証明書、当該土地又は建物の登記事項証明書その他同意を得たことを証する書類とする。

3 開発行為許可申請書に添付する図書のうち、省令第 17 条第 1 項第 4 号に規定するものは、設計者の資格に関する申告書(第 2 号様式)、卒業証明書、実務従事証明書及び一級建築士等の資格を有することを証する書類とする。

4 市長は、法第 33 条第 1 項第 12 号及び第 13 号に規定する基準に適合することを証させるため、法第 29 条第 1 項の規定による許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者に、申請者の資力及び信用に関する申告書(第 3 号様式)及び工事施行者の工事施行能力に関する申告書(第 3 号様式の 2)並びにそれらの記載事項に誤りがないことを証する書類を提出させることができる。

(設計説明書の様式)

第 6 条 省令第 16 条第 2 項に規定する設計説明書は、設計説明書(第 4 号様式)及び次に掲げる図面とする。

(1) 実測図及び公図に基づく公共施設の新旧対照図

(2) 公共施設の求積図

(法第 34 条第 13 号の規定による届出書の様式)

第 7 条 法第 34 条第 13 号に規定する届出は、既存の権利者の届出書(第 5 号様式)によるものとする。

(開発行為の協議の申出)

第 7 条の 2 法第 34 条の 2 第 1 項の規定により市長と協議を行おうとする者は、開発行為協議申出書(第 5 号様式の 2)に、次に掲げる図書を添えて申し出るものとする。

- (1) 法第 34 条の 2 第 2 項において準用する法第 32 条第 1 項に規定する同意を得たことを証する書面
- (2) 法第 34 条の 2 第 2 項において準用する法第 32 条第 2 項に規定する協議の経過を示す書面
- (3) 省令第 16 条第 2 項に規定する設計説明書(第 6 条各号に掲げる図面を含む。)
- (4) 省令第 16 条第 2 項に規定する設計図
- (5) 省令第 16 条第 5 項に規定する資金計画書
- (6) 省令第 17 条第 1 項各号に掲げる図書(第 5 条第 1 項から第 3 項までに規定する図書を含む。)
- (7) 第 5 条第 4 項に規定する申請者の資力及び信用に関する申告書及び工事施行者の工事施行能力に関する申告書並びにそれらの記載事項に誤りがないことを証する書類

2 市長は、前項の規定による申出を受けた場合においては、遅滞なく当該協議に応じ、適当と認めるときは、開発行為同意通知書(第 5 号様式の 3)によって通知を行う。

3 第 1 項に規定する開発行為協議申出書及び添付図書は、2 部提出するものとする。

4 市長は、前項の規定にかかわらず、開発行為協議申出書及び添付図書のうち、必要な部分を増して、又は不要な部分を除いて提出させることができる。

(開発行為の許可または不許可の通知)

第 8 条 法第 35 条第 2 項に規定する許可の通知は、開発行為の許可通知書(第 6 号様式)に、省令第 16 条第 2 項に規定する設計説明書(第 6 条各号に掲げる図面を除く。)及び設計図を添えて行なう。

2 法第 35 条第 2 項に規定する不許可の通知は、開発行為の不許可通知書(第 7 号様式)によって行なう。

(開発許可を受けた者の工事現場における許可の表示等)

第 9 条 開発許可を受けた者は、その工事現場の見やすい場所に、標識(別表第 1)により、開発行為の施行について法に基づく許可があった旨を表示しなければならない。

2 前項の者は、その開発行為に関する関係図書を、その工事現場に備えておかななければならない。

3 開発許可を受けた者は、第 1 項に規定する標識及び前項に規定する関係図書に記載した事項を変更した場合には、速やかにその標識及び関係図書を訂正しなければならない。

(法第 35 条の 2 第 2 項に規定する申請書等の様式)

第10条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、開発行為変更許可申請書(第8号様式)とする。

2 法第35条の2第1項の申請を行う場合で、省令第16条第2項に規定する設計説明書に記載した事項を変更する必要があるときは、前項に規定する開発行為変更許可申請書に変更後の設計説明書(第6条各号に規定する図面を含む。)を添えて提出しなければならない。

(開発行為変更許可申請書及び開発行為変更協議申出書の添付図書)

第10条の2 省令第28条の3に規定する添付図書については、第5条第1項から第3項までの規定を準用する。

(開発行為変更許可申請書及び添付図書の提出部数)

第10条の3 第10条第1項に規定する開発行為変更許可申請書及び省令第28条の3に規定する添付図書は、2部提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、開発行為変更許可申請書及び添付図書のうち、必要な部分を増して提出させることができる。

(開発行為の変更の許可又は不許可の通知)

第10条の4 法第35条の2第4項において準用する法第35条第2項に規定する変更の許可の通知は、開発行為変更許可通知書(第8号様式の2)に省令第28条の3に規定する図書を添えて行う。

2 法第35条の2第4項において準用する法第35条第2項に規定する変更の不許可の通知は、開発行為変更不許可通知書(第8号様式の3)によって行う。

(法第35条の2第3項の規定等による届出の様式)

第11条 法第35条の2第3項に規定する届出は、開発行為変更届出書(第9号様式)により行わなければならない。

2 開発許可を受けた者は、当該開発許可を受けた者又は設計者の住所若しくは氏名に変更があった場合には、前項に規定する開発行為変更届出書により届け出なければならない。

(変更の協議の申出)

第11条の2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定により市長と変更の協議を行おうとする者は、開発行為変更協議申出書(第9号様式の2)に、省令第28条の3に規定する添付図書を添えて申し出るものとする。

2 前項の規定による変更の協議の申出を行う場合で、省令第16条第2項に規定する設計説明書に記載した事項を変更する必要があるときは、前項に規定する開発行為変更協議申出書に変更後の設計説明書(第6条各号に掲げる図面を含む。)を添えて提出するものとする。

3 市長は、第1項の規定による変更の協議の申出を受けた場合においては、遅滞なく当該協議に応じ、適当と認めるときは、開発行為変更同意通知書(第9号様式の3)によって通知を行う。

4 第1項に規定する開発行為変更協議申出書及び添付図書は、2部提出するものとする。

5 市長は、前項の規定にかかわらず、開発行為変更協議申出書及び添付図書のうち、必要な部分を増して提出させることができる。

(工事着手等の届出)

第12条 開発許可を受けた者及び工事施行者がその開発行為に関する工事に着手しようとするときは、現場管理者を定め、開発行為に関する工事着手届出書(第10号様式)に、主要な工事の工程表及び第9条第1項の規定に基づき設置した標識(同条第3項の規定により訂正した場合には訂正後のもの)の写真を添えて提出しなければならない。

2 前項の規定により届け出た現場管理者を変更したときは、開発許可を受けた者または工事施行者は、直ちに、現場管理者変更届出書(第11号様式)を提出しなければならない。

(工程報告等)

第13条 市長は、開発行為に関する工事について、必要があると認めるときは、次の表の左欄に掲げる工事区分に応じ、当該右欄の工程の全部または一部を指定し、工事施行者に対して、あらかじめその指定した工程に達する旨を届け出させることができる

工事区分	工程
擁壁工事 (高さ3メートル以下の擁壁の工事を除く。)	(1) 根切を完了したとき。 (2) 基礎配筋を完了したとき。 (3) 壁配筋を完了したとき。 (4) 練積み造擁壁を、その前面地盤の高さまで築造したとき。 (5) 練積み造擁壁を、下端から3分の1の高さまで築造したとき。 (6) その他市長が必要と認める工程
盛土工事	(1) 多孔管を敷設したとき。 (2) 軟弱な地盤改良等の工事を行ったとき。 (3) 急傾斜面の段切を行ったとき。 (4) その他市長が必要と認める工程
排水施設工事	(1) 主要な暗渠を敷設したとき。 (2) 軟弱な地盤における排水施設の基礎の工事を行なったとき。 (3) その他市長が必要と認める工程
道路工事	(1) 舗装工事を始めるとき。 (2) その他市長が必要と認める工程
貯水施設工事	(1) 根切を完了したとき。 (2) 底版の配筋を完了したとき。 (3) 床版の配筋を完了したとき。 (4) その他市長が必要と認める工程
その他市長が指定する工事	(1) 市長が必要と認める工程

2 前項の届出があったときは、市長は、当該工事について中間検査を行なうことができる。

3 工事施行者は、第1項の規定により指定された工程に達したときは、そのつど工事部分の位置及び施行状況を撮影年月日が明示できる方法で撮影し、資料として整備しておかなければならない。

(工事完了公告)

第14条 省令第31条に規定する工事の完了の公告は、横浜市報に登載して行なう。

(廃止の届出書の添付書類)

第15条 市長は、省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書に、廃止の理由、廃止時の工事の状況、公共施設の機能の回復及び防災等の措置を記載した書類を添えさせることができる。

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第15条の2 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(第11号様式の2)に、次に掲げる図書を添えて申請しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 配置図
- (3) 土地利用計画図
- (4) 建築物平面図
- (5) 建築物立面図
- (6) その他市長が必要と認める書類

2 前項の規定により許可の申請があったときは、市長は、許可又は不許可の通知を行う。

3 前項に規定する許可の通知は、建築物特例許可通知書(第11号様式の3)に第1項に規定する図書を添えて行う。

4 第2項に規定する不許可の通知は、建築物特例不許可通知書(第11号様式の4)によって行う。

(予定建築物等以外の建築等の許可の申請)

第15条の3 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(第11号様式の5)に、次に掲げる図書を添えて申請しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 配置図
- (3) 現況図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 建築物等平面図
- (6) 建築物等立面図
- (7) その他市長が必要と認める書類

2 前項の規定により許可の申請があったときは、市長は、許可又は不許可の通知を行う。

3 前項に規定する許可の通知は、予定建築物等以外の建築等許可通知書(第11号様式の6)に第1項に規定する図書を添えて行う。

4 第2項に規定する不許可の通知は、予定建築物等以外の建築等不許可通知書(第11号様式の7)によって行う。

(省令第34条の許可申請書の添付図書)

第16条 市長は、政令第36条第1項に規定する建築等の許可の基準に該当するかどうかを確認するため、省令第34条に規定する許可の申請書に、建築物又は第1種特定工作物の概要書(第12号様式)及び建築物の平面図又は第1種特定工作物の配置図及び立面図を添えさせるものとする。

(省令第34条の許可申請の許可または不許可の通知)

第17条 法第43条第1項に規定する許可の申請があったときは、市長は、許可または不許可の通知を行なう。

2 前項に規定する許可の通知は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可通知書(第13号様式)に、省令第34条第2項に規定する図面及び前条に規定する図書を添えて行なう。

3 第1項に規定する不許可の通知は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設不許可通知書(第14号様式)によって行なう。

(建築行為の協議の申出)

第17条の2 法第43条第3項の規定により市長と協議を行おうとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設協議申出書(第14号様式の2)に、次に掲げる図書を添えて申し出るものとする。

- (1) 省令第34条第2項に規定する図面
- (2) 第16条に規定する図書

2 市長は、前項の規定による申出を受けた場合においては、遅滞なく当該協議に応じ、適当と認めたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設同意通知書(第14号様式の3)によって通知を行う。

3 第1項に規定する新設協議申出書及び添付図書は、2部提出するものとする。

4 市長は、前項の規定にかかわらず、新設協議申出書及び添付図書のうち、必要な部分を増して提出させることができる。

(許可に基づく地位の承継)

第18条 法第44条の規定により、開発許可または法第43条第1項の許可を受けた者の地位を承継したものは、開発許可に基づく地位の一般承継届出書(第15号様式)または都市計画法第43条第1項の許可に基づく地位の一般承継届出書(第16号様式)に、承継したことを証する書類を添えて提出しなければならない。

2 市長は、必要があると認めるときは、前項に規定する書類のほか、第5条第4項に規定する書類を提出させることができる。

第19条 法第45条の規定により、開発許可を受けた者からその地位を承継しようとする者は、開発許可に基づく地位の特定承継承認申請書(第17号様式)に、次の各号に掲げる書類を添えて申請しなければならない。

- (1) 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

(2) 前号に規定する書類の記載事項に誤りがないことを証する書類

2 市長は、必要があると認めるときは、前項に規定する書類のほか、第5条第4項に規定する書類を提出させることができる。

(法第45条の承継の承認または不承認の通知)

第20条 市長は、前条第1項の規定により承認の申請があったときは、承認又は不承認の通知を行なう。

2 前条第1項に規定する承認又は不承認の通知は、開発許可に基づく地位の特定承継承認通知書(第18号様式)又は開発許可に基づく地位の特定承継不承認通知書(第19号様式)によって行なう。

(開発登録簿の調書の様式)

第21条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)は、開発登録簿調書(第20号様式)及び図面とする。

(登録簿の写しの交付)

第22条 法第47条第5項の規定により登録簿の写しの交付を求める者は、開発登録簿の写し交付申請書(第21号様式)を提出しなければならない。

(省令第39条に規定する許可申請書及び添付図書の提出部数)

第23条 省令第39条に規定する許可申請書及び添付図書は、2部提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、許可申請書及び添付図書のうち、必要な部分を増して提出させることができる。

(省令第39条第2項第3号に規定する添付図書)

第24条 省令第39条第2項第3号に規定する添付図書は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設等を記載した縮尺2,500分の1以上の案内図

(2) 縮尺200分の1以上の建築物の平面図

(3) 2面以上の縮尺200分の1以上の建築物の立面図

(4) その他市長が必要と認める図書

(法第53条第1項に規定する建築の許可または不許可の通知)

第25条 法第53条第1項に規定する許可の申請があったときは、市長は、許可または不許可の通知を行なう。

2 前項に規定する許可又は不許可の通知は、都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築許可通知書(第22号様式)又は都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築不許可通知書(第23号様式)によって行なう。

(法第53条第1項の許可を受けた者の工事現場における許可の表示)

第26条 前条に規定する許可を受けた者は、その工事現場の見やすい場所に、標識(別表第2)により、法第53条第1項に規定する許可があった旨を表示しなければならない。

(都市計画事業地内における建築等の許可申請書及び添付図書の提出)

第27条 法第65条第1項に規定する許可を受けようとする者は、都市計画事業地内における建築等の許可申請書(第24号様式)に、次の各号に掲げる図書を添えて提出しなければならない。

(1) 方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設等を記載した縮尺2,500分の1以上の案内図

(2) 敷地内における建築物等の位置を表示する縮尺500分の1以上の位置図

(3) 縮尺200分の1以上の平面図並びに2面以上の立面図及び断面図

(4) その他市長が必要と認める図書

2 前項に規定する許可申請書及び添付図書は、3部提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、許可申請書及び添付図書のうち、必要な部分を増して提出させることができる。

(都市計画事業地内における建築等の許可または不許可の通知)

第28条 法第65条第1項に規定する許可の申請があったときは、市長は、許可または不許可の通知を行なう。

2 前項に規定する許可または不許可の通知は、都市計画事業地内における建築等の許可通知書(第25号様式)または都市計画事業地内における建築等の不許可通知書(第26号様式)によって行なう。

(身分証明書の様式)

第29条 法第27条第1項及び法第82条第2項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書(第27号様式)とする。

(応急措置)

第30条 開発許可を受けた者、工事施行者または現場管理者は、開発行為に関する工事によって災害を生じたときもしくは災害を生ずるおそれのあるときは、直ちに、応急措置を講じ、その旨を市長に報告しなければならない。

(補則)

第31条 この規則に定めるもののほか、法、政令及び省令を施行するため必要な事項は、市長が定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和50年3月規則第33号)

(施行期日)

1 この規則は、昭和50年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正のうえ使用することができる。

附 則(昭和59年10月規則第100号)

(施行期日)

1 この規則は、昭和59年12月1日から施行する。



(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行細則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(昭和 59 年 12 月規則第 128 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和 62 年 1 月規則第 7 号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行細則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 2 年 3 月規則第 16 号)

この規則は、平成 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 5 年 6 月規則第 69 号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行細則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 6 年 3 月規則第 41 号) 抄

(施行期日)

1 この規則は、平成 6 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

3 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の〔中略〕規定により作成されている様式書類は、この規則の施行の日から 1 年間は、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 6 年 9 月規則第 88 号) 抄

(施行期日)

1 この規則は、平成 6 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 12 年 3 月規則第 100 号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に第 1 条の規定による改正前の横浜市都市計画法施行細則及び第 2 条の規定による改正前の首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 13 年 1 月規則第 1 号) 抄

(施行期日)

1 この規則は、平成 13 年 1 月 6 日から施行する。

(経過措置)

3 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市市税条例施行規則、横浜市国民健康保険条例施行規則、横浜市老人保健医療事務取扱規則、理容師法施行細則、美容師法施行細則、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規則、浄化槽法施行細則、土地区画整理法第 72 条の規定による土地立入測量調査員の身分証票等規則、横浜市都市計画法施行細則及び横浜市営住宅条例施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 13 年 5 月規則第 63 号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。ただし、第 24 条、第 15 号様式及び第 16 号様式の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行細則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 15 年 3 月規則第 52 号)

この規則は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 17 年 4 月規則第 72 号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行細則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附 則(平成 19 年 11 月規則第 109 号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市都市計画法施行細則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

## 都市計画法による開発許可制度で必要となる様式一覧表

		手続・様式名	掲載ページ
法別 記 様 式	第二	開発行為許可申請書（※）	参-8, 9
	第三	資金計画書	参-10, 11
	第四	工事完了届出書	参-12
	第五	公共施設工事完了届出書	参-13
	第八	開発行為に関する工事の廃止の届出書	参-14
	第九	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許可申請書（※）	参-15
細 則 様 式	第1号	開発行為施行同意書	参-16, 17
	第2号	設計者の資格に関する申告書（※）	参-18, 19
	第3号	申請者の資力及び信用に関する申告書	参-20, 21
	第3号の2	工事施行者の工事施行能力に関する申告書	参-22, 23
	第4号	設計説明書	参-24~28
	第5号	既存の権利者の届出書	参-29, 30
	第5号の2	開発行為協議申出書（※）	参-31, 32
	第5号の3	開発行為同意通知書（※）	参-33
	第6号	開発行為の許可通知書（※）	参-34
	第8号	開発行為変更許可申請書（※）	参-35, 36
	第8号の2	開発行為変更許可通知書（※）	参-37
	第9号	開発行為変更届出書	参-38
	第9号の2	開発行為変更協議申出書（※）	参-39, 40
	第9条の3	開発行為変更同意通知書（※）	参-41
	第10号	開発行為に関する工事着手届出書	参-42
	第11号	現場管理者変更届出書	参-43
	第11号の2	建築物特例許可申請書	参-44
	第11号の3	建築物特例許可通知書	参-45
	第11号の5	予定建築等以外の建築等許可申請書	参-46
	第11号の6	予定建築物以外の建築等許可通知書	参-47
	第12号	建築物又は第一種特定工作物の概要書	参-48, 49
第13号	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許可通知書（※）	参-50	
第14号の2	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協議申出書（※）	参-50, 52	
第14号の3	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意通知書（※）	参-53	
第15号	開発許可に基づく地位の一般承継届出書	参-54	
第16号	都市計画法第43条第1項の許可に基づく地位の一般承継届出書	参-55	
第17号	開発許可に基づく地位の特定承継承認申請書	参-56	

	第 18 号	開発許可に基づく地位の特定承継承認通知書	参-57
	第 21 号	開発登録簿の写しの交付申請書	参-58
	別表 1	標識の様式	参-59
規 則 外 様 式		図書目次	参-60~63
		開発区域内権利者一覧表	参-64
		私設道路の同意書	参-65
		開発行為施行区域内における建築物の制限解除願	参-66
		理由書	参-67
		誓約書：モデルルーム（仮設事務所）	参-68
		開発行為に関する工事の施行状況報告書	参-69, 70
		開発登録簿の閲覧票	参-71
		地位の承継に関する承諾書	参-72
		贈与誓約書	参-73
		都市計画法第 43 条第 1 項の規定に基づく許可の建築計画変更についての届出書	参-74
		建築物の新築・改築又は用途の変更の取下届	参-75
		建築物の新築・改築又は用途の変更の廃止届	参-76
		新旧対照表	参-77
		事前相談書	参-78
		造成工事に関する事前協議願	参-79
		開発行為に関する景観形成の設計書	参-80
		景観形成植栽の計画書	参-81
		転回広場（私設管理道路）の廃止同意書	参-82
		避難通路（私設管理）の廃止同意書	参-83
	開発行為に関する工事の許可申請書の取下届	参-84	

※ 注意

- 1 様式のサイズは、全てA4版としてください。
- 2 複数のページの様式は、両面で印刷してください。
- 3 ※の様式は、坪量 209 g / m<sup>2</sup>程度、0.24 mm程度の厚みのある紙に印刷して使用してください。もしくは、同程度の厚みの紙に様式を貼り付けて使用してください。
- 4 これらの様式は、ホームページからダウンロードすることができます。

(URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/takuchi/general/youshiki.html>)

## 開発行為許可申請書

都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、開発行為の許可を申請します。 平成 年 月 日 (申請先) 横浜市長 <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">                     許可申請者 住所                      氏 名                      電 話                 </div>		※手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	横浜市 区
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	住所 氏 名 (電話)
	5 設計者住所氏名	住所 氏名 (電話) (申告番号)
	6 工事着手予定年月日	平成 年 月 日 (許可の日から 日以内)
	7 工事完了予定年月日	平成 年 月 日 (許可の日から ヶ月以内)
	8 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	9 法 34 条の該当する号 及び該当する理由	
	10 その他必要な事項	
※ 開発登録簿の番号		
※ 年月日 照合済 申請者印	※ 許可に付けた条件 別紙条件のとおり	※ 受付番号
	※ 許可年月日及び番号	
	平成 年 月 日 第 開 号	

(備考)

- 1 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 ※印のある欄は記載しないでください。
- 3 「法第 34 条の該当する号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。
- 5 申請者が法人である場合には、氏名は法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 6 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

# 資金計画書

## 1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額	摘 要
収 入	処 分 収 入		
	宅 地 処 分 収 入		
	そ の 他 の 処 分 収 入		
	補 助 負 担 金		
	計		
支 出	用 地 費		
	工 事 費		
	整 地 工 事 費		
	道 路 工 事 費		
	排 水 施 設 工 事 費		
	給 水 施 設 工 事 費		
	擁 壁 工 事 費		
	公 園 施 設 工 事 費		
	附 帯 工 事 費		
	事 務 費		
	借 入 金 利 息		
	計		
財 源	自 己 資 金		
	借 入 金		
	計		

※ 本年度資金計画は、開発工事期間中に係る資金計画のみ記載してください。

財源が自己資金の場合には金融機関が発行する預金残高証明書、借入金の場合には借入先の資金融資証明書を添付してください。

なお、借入金の場合に借入先の預金残高証明書が必要になることがあります。

## 2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度		年度	年度	年度	年度	計
		年度	年度					
支 出	事業費							
	用地費							
	工事費							
	附帯工事費							
	事務費							
	借入金利息							
	借入償還金							
	計							
収 入	自己資金							
	借入金							
	処分収入							
	宅地処分収入							
	その他の処分収入							
	補助負担金							
	計							
借入金の借入先								

※ 年度別資金計画書は、開発工事期間中に係る資金計画のみ記載してください。

# 工事完了届出書

平成 年 月 日

(届出先)  
横浜市長

(開発許可を受けた者)

届出者 住 所

氏 名 ㊟

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

電 話 ( )

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事(許可年月日番号 平成 年 月 日 第 開 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

## 記

1 工事完了年月日 平成 年 月 日

2 工事を完了した開発区域

又は工区に含まれる地域の名称

区

※ 受付年月日番号	平成 年 月 日 第 開 号
※ 検査年月日	平成 年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	平成 年 月 日

- (注意) 1 ※印のある欄は記載しないでください。  
2 位置図及び土地利用計画図を添付してください。  
3 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。



# 公共施設工事完了届出書

平成 年 月 日

(届出先)  
横浜市長

(開発許可を受けた者)

届出者 住所

氏名 ⑩

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

電話 ( )

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可年月日・番号 平成 年 月 日 第 開 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

## 記

- 1 工事完了年月日 平成 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称 区
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受付年月日番号	平成 年 月 日 第 開 号
※ 検査年月日	平成 年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	平成 年 月 日

- (注意) 1 ※印のある欄は記載しないでください。  
2 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。

## 開発行為に関する工事の廃止の届出書

(届出先) 横浜市長	平成    年    月    日
住 所	
届出者（開発者） 氏 名	㊟
	(法人の場合は名称・代表者の氏名)
電 話                    (       )	
都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事 (開発許可年月日番号・    年    月    日 第    開    号) を次のとおり廃止しましたので届け出ます。	
1 開発行為に関する工事を 廃止した年月日	平成    年    月    日
2 開発行為に関する工事の 廃止に係る地域の名称	区                    町                    番
3 開発行為に関する工事の 廃止に係る地域の面積	m <sup>2</sup>
4 廃 止 の 理 由	(1) 変更許可に伴う廃止 (2) 事業計画の中止 (3) その他 (                    )
5 廃 止 時 の 工 事 状 況	(1) 未着手    (2) 工事中 (工程                    %)
※ 処 理 欄	※ 受 付 欄

- (注意) 1 許可通知書及び許可条件を添付してください。  
 2 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
 3 届出者印を押印する場合は、許可申請書に押印したものとしてください。  
 4 ※欄は記入しないでください。

## 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許可申請書

<p>都市計画法第 43 条第 1 項の規定により、</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">                 建築物 第一種特 定工作物             </div> <span style="font-size: 2em; margin: 0 5px;">の</span> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">                 新築 改築 用途の変更 新設             </div> <span style="font-size: 2em; margin: 0 5px;">の</span> </div> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p>(申請先) 横浜市長</p> <p style="text-align: center;">申請者住所</p> <p style="text-align: center;">氏名 <span style="float: right;">㊟</span></p> <p style="text-align: center;">(法人の場合は、名称・代表者の氏名)</p>	<p style="text-align: center;">※ 手数料欄</p>
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新築しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由
5	その他必要な事項
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 許 可 に 付 け た 条 件	
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号

- (注意) 1 ※印のある欄は記載しないでください。
- 2 「その他の必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。
- 3 申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

（表）

# 開発行為施行同意書

年 月 日

（あて先）  
横浜市長

住所  
開発許可の申請者 氏名  
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

都市計画法第33条第1項第14号に規定する開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ましたので、次の同意書を提出します。

## 同意書

私が権利を有する次の物件について、上記の者が都市計画法の規定により開発行為を施行し、又は当該開発行為に関する工事を実施することに同意します。

なお、公共施設の用に供する土地となる場合についても異議ありません。

1	2	3	4	5	6	7	8
所在・地番	地目又は建築物その他の工作物の種類	地積又は建築物その他の工作物の規模、用途等	権利の種類別	同意年月日	同意者の住所氏名	印	摘要
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			

(裏)

1	2	3	4	5	6	7	8
所在・地番	地目又は建築物その他の工作物の種類	地積又は建築物その他の工作物の規模、用途等	権利の種別	同意年月日	同意者の住所氏名	印	摘要
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			
				年月日			

- (注意) 1 「1」の「所在・地番」欄は、1筆ごとに記入してください。
- 2 「4」の「権利の種別」欄には、所有権、賃借権、地上権、抵当権その他開発行為の施行の妨げとなる権利を記載してください。
- 3 同意書が個人である場合には「6」の「同意者の住所氏名」欄の氏名は、自署してください。
- 4 共有の場合には、その旨を「8」の「摘要」欄に明示してください。
- 5 土地又は建物の登記事項証明書、同意者の印鑑登録証明書等同意を得たことを証する書類を添付してください。

（表）

## 設計者の資格に関する申告書

年 月 日

（申告先）  
横浜市長

申告者氏名

㊟

（ふりがな） 氏名 及び生年月日	年 月 日生			
住所				
勤務先の名称、所在地 及び電話番号				
最終学歴	年 月 日	大 学 校	学 部 学 科 卒 業	
資格・免許等	年 月 日	一級建築士資格取得 技術士資格取得 省令第19条第1号ト該当 省令第19条第2号 該当		
実 務 経 歴	勤務先の名称	職務内容	期 間 年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	年 月 期 間 合 計
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	
			年 月 月 月 から まで ( 年 月 )	

都市計画法第31条に規定する設計者の資格について、次のとおり申告します。

(裏)

## 設 計 経 歴

事業主名 または開発者名	工事施行者名	場 所	面積 (㎡)	受付番号または 許 認 可 番 号 年 月 日
摘 要				
登録番号				

- (注意)
- 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。
  - 2 資格または免許を証する書類として、卒業証明書、実務従事証明書、一級建築士等の資格証明書の写しもしくは省令第19条第1号トまたは省令第19条第2号により国土交通大臣が認めたものであることを証する書類を添えてください。

（表）

## 申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

（申告先）  
横浜市長

申請者 住 所  
氏 名

（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

都市計画法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用について、次のとおり申告します。

本社の所在地及び代表者の職・氏名	電話 ( )			
法令による登録 (建設業法、宅地建物取引業法)	資本額		千円	
	主たる取引銀行			
横浜市内の支店、営業所出張所等の所在地及び代表者の職・氏名	電話 ( )			
創業後の沿革等	創立年月日 年 月 日			
納 税 額	年 度	所 得 税	法 人 税	計
	年 度	円	円	円



(裏)

職員数			事務職	技術職	労務職			計
	会社全体		人	人	人	人	人	人
横浜市内の支店 営業所、出張所等		人	人	人	人	人	人	人
主な技術者名	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴等			
			歳	年				
			歳	年				
			歳	年				
			歳	年				
主な開発事業施行経歴	事業名 (工事名) 注文主名	事業主・ 元請・下 請の区分	場所	面積	許認可番号 年 月 日	着工年月 完成年月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
その他必要な事項								

(注意) 申告書の記載事項を証する書類として、次に掲げるものを添付してください。

- (1) 法人の登記事項証明書、住民票の写し(個人の申請者に限ります。)及び納税証明書(原則として前年度分の国税)
- (2) 事業経歴書(決算報告書)

（表）

# 工事施行者の工事施行能力に関する申告書

年 月 日

（申告先）  
横浜市長

住所  
申告者 氏 名 ㊟

（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

都市計画法第33条第1項第13号に規定する工事施行者の工事施行能力について、次のとおり申告します。

本社の所在地及び代表者の職・氏名	電話 ( )		
法令による登録 （建設業法、宅地建物取引業法）	資 本 額	千円	
	主たる 取引銀行		
横浜市内の支店、営業所 出張所等の所在地及び 代表者の職・氏名	電話 ( )		
創業後の沿革等	創立年月日 年 月 日		

(裏)

職員数			事務職	技術職	労務職			計
	会社全体		人	人	人	人	人	人
	横浜市内の支店 営業所、出張所等		人	人	人	人	人	人
主な技術者名	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴等			
			歳	年				
			歳	年				
			歳	年				
			歳	年				
主な開発事業 施行経歴	事業名 (工事名) 注文主名	事業主・ 元請・下 請の区分	場所	面積	許認可番号 年 月 日	着工年月 完成年月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
				m <sup>2</sup>	第号 年 月 日	年 月 年 月		
その他必要な事項								

- (注意) 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
 2 申告書の記載事項を証する書類として、次に掲げるものを添付してください。  
 (1) 法人の登記事項証明書及び建設業の許可証明書又は確認書の原本  
 (2) 事業経歴書 (工事経歴書)

（表）

# 設計説明書

設計者氏名

開発区域に含まれる地域の名称				開発者氏名						
設計方針	1 開発目的									
	2 基本的方針	(1) 計画戸数 (2) 進入路及び主要な道路計画 (3) 流末排水計画及び汚水処理計画 (4) 上水道給水計画 (5) 地盤改良等の計画 (6) 消防水利計画 (7) 公園等の計画 (8) 公益的施設の計画 (9) 樹木保存、表土保全等の計画 (10) 緩衝地帯の計画 (11) 駐車台数 (12) その他								
	3 工区計画	工区名	工区面積 m <sup>2</sup>	着手予定年月日 年 月 日 (許可の日から 日以内)		完了予定年月日 年 月 日 (許可の日から 箇月以内)				
4 開発区域内の土地の現況	都市計画	区域区分		地域地区等			都市施設			
		市街化区域 市街化調整区域		用途地域 地区	風致地区 近郊緑地 宅地造成工事規制区域 その他	都市計画道路 都市計画公園 その他				
	地目別概要	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%		
	所有別概要	区分	自己所有	買収予定	地主還元	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>		
		比率	%	%	%	%	/	100%		
	5 土地利用計画	土地利用画	区分	宅地	公共施設用地	公益的施設用地	未利用地	その他の土地	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%		
宅地		区分	緩衝地帯			その他		計		
		面積	m <sup>2</sup>	幅員	m		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
		比率	%	延長	m		%	%		
公共施設地		区分	道路	公園	緑地	広場	排水施設	貯水施設	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>
		比率	%	%	%	%	%	%	%	%
公益的施設用地		区分	公益用地	ごみ収集場			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>		
	比率	%	%	%		%		%		

6 街区の設定計画	街 区 数	最大街区面積		最小街区面積		平均街区面積	
	街区	㎡		㎡		㎡	
	予定建築物の用途						
	区 画 数						
	個人住宅用宅地の 規 模	100㎡以上 125㎡未満	125㎡以上 165㎡未満	165㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上	計
	同 上 の 宅 地 数						
7 公共施設等の整備計画の内容	道 路						
	公 園						
	排水路その他の排水施設						
	消防の用に供する貯水施設						
	その他の施設						
8 その他必要な事項							

(注意)

- 「1」の「開発の目的」欄には、住宅地の場合には、自己の住宅、宅地分譲、建売住宅付分譲、造成後一括分譲、社員社宅の建設等。工場、店舗、倉庫等の場合は、自己の業務用か否かの別を明示して記載してください。
- 「2」の「基本的方針」欄には、各事項について設計上特に配慮した内容を記載してください。
- 「2」の「計画戸数」欄には、共同住宅予定の場合には、棟数、階数及び戸数人口を記載し、「その他」欄には、開発行為に関する工事のため施行区域外に土捨場、土取場等があるときは、その位置及び搬入・搬出の経路等を記載してください。
- 開発区域を工区に分けるときは、「3」の欄に記載し、「4～6」欄についても別に工区別に記載して、内訳を添えてください。
- 「4」の「都市計画」欄には市街化区域、市街化調整区域を明示するとともに、用途地域等の地域地区及び都市計画道路等の都市施設の内容を記載してください。
- 「4」の「地目別概要」および「所有別概要」欄の面積について、実測地の合計と登記事項証明書による面積の合計に差異がある場合は、実測地の合計に合うように登記簿上の面積をあん分して記入してください。
- 「5」の「公共施設用地」欄及び「公益的施設用地」欄の比率は、「土地利用計画」欄の合計面積に対する比率を記載してください。
- 「5」の「公益的施設用地」欄には、公益用地（学校、清掃工場等の用地）、医療施設、購買施設等の面積を記載してください。
- 「5」の「未利用地」欄には、がけ又は法面等の面積を記載してください。
- 「7」の「公共施設等の設備計画の内容」欄には、公共施設の規模、種別、形状又は構造等についての概要及び都市施設の整備計画を記載してください。
- 「8」の「その他必要な事項」欄には、消火栓、公益的施設、水道、電気、ガス等の供給施設、街路照明施設、汚水処理施設等の計画の概要を記載してください。









（表）

## 既存の権利者の届出書

年 月 日

（届出先）  
横浜市長

届出者 住 所  
（フリガナ）  
氏 名 ㊟  
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。

1	届出をしようとする者の職業 （法人の場合は、その業務の内容）	
2	土地の所在、地番、地目及び地積	番地 m <sup>2</sup> （農地転用許可年月日番号）
3	権利を有していた目的	
4	権利の種類と内容	所有権・所有権以外の権利（ ）
5	その他必要な事項	
※ 受付 処理 欄		

- （注意）
- ※印のある欄は、記載しないでください。
  - 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。
  - この届出書は、2部提出してください。
  - 裏面をよく読んで記載してください。

(裏)

- 1 この届出は、神奈川県知事の告示により市街化調整区域が決定された際（以下「告示の日」という。）、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地の所有権や土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた人だけができます（この土地が農地や採草放牧地である場合は、告示の日までに農地法による農地転用許可を得ていた人に限ります。）。
- 2 分譲又は賃貸のための住宅の建設や宅地の造成並びに貸事務所、貸店舗等は、「1」の「自己の業務の用に供する」に該当しません。したがって、この届出をすることができません。
- 3 この届出は、告示の日から6箇月以内にし、この届出をした人が開発行為又は建築をしようとするときは、告示の日から5年以内に都市計画法に規定する許可を得て施行することが必要です。また、建築工事に着工する前に建築基準法による確認も受けなければなりません。
- 4 この届出をした人が開発行為又は建築をしようとするときは、許可申請書に、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類（土地の登記事項証明書、所有権以外の権利を証する書類、農地転用許可書等）を添えなければなりません。  
この場合において、届出書の記載事項と相異すると許可を受けることができないことがありますので、注意してください。
- 5 この届出書は、受付処理をしたのち1部を届け出た人に返しますが、5年以内の開発行為又は建築を行うときに必要な場合がありますので、大切に保管してください。
- 6 この届出書に記載するときは、次のことに注意してください。
  - (1) 「1」の職業は、理容業、クリーニング業、印刷業、一般製材業、自動車部分品製造業、セメント卸売業、菓子・パン小売業、食堂、大工、経理事務員などと、できるだけ具体的に記載してください。
  - (2) 「2」の地目及び地積は、土地の登記事項証明書の登記に基づいて記載し、地目は、田、畑、宅地、山林、原野等の区分によってください。
  - (3) 「3」の「権利を有していた目的」欄の目的は、「自己の居住用」か「自己の業務用」かをはっきり示してください。業務用の場合は、業務内容を詳しく記載してください。
  - (4) 「4」の「権利の種類と内容」欄の権利の種類には、所有権、地上権、借地権及び使用貸借による権利を、権利の内容には、所有権以外の権利の場合、契約の相手方、権利の取得年月日、権利の存続する期間及び契約期限等を記載してください。

（表）

# 開発行為協議申出書

年 月 日

（申出先）  
横浜市長

申出者 所在地

名称及び代表者の氏名

㊦

電話 ( )

都市計画法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議を申し出ます。

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	横浜市 区	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>	
	3 予定建築物等の用途		
	4 工事施行者住所氏名	住所 氏名	電話 ( )
	5 設計者住所氏名	住所 氏名	電話 ( ) (申告番号 )
	6 工事着手予定年月日	年 月 日	(同意の日から 日以内)
	7 工事完了予定年月日	年 月 日	(同意の日から 箇月以内)
	8 法第34条の該当する号及び該当する理由		
	9 その他必要な事項		
※ 開発登録簿の番号			
※ 年月日照合済	※ 協議成立に当たって付けた条件	別紙条件のとおり	※ 受付番号
※ 申出者印	※ 協議成立年月日及び協議成立番号		
		年 月 日	
		第 号	

(裏)

- (注意) 1 ※印のある欄は、記載しないでください。
- 2 「法第 34 条の該当する号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為が市街化調整区域において行われる場合に記載してください。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

## 開 発 行 為 同 意 通 知 書

所在地

名称及び代表者の氏名

様

横浜市長

印

年 月 日に申出のありました開発行為(受付番号第 号)の施行については、次の条件を付けて同意しましたので通知します。

条 件	別 紙 の と お り		
開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	横浜市 区
	2	開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3	予定建築物等の用途	
	4	協議申出者所在地・名称及び代表者の氏名	住所 氏名 電話 ( )
	5	工事施行者住所氏名	住所 氏名 電話 ( )
	6	設計者住所氏名	住所 氏名 電話 ( ) (申告番号 )
	7	工事着手予定年月日	年 月 日(同意の日から 日以内)
	8	工事完了予定年月日	年 月 日(同意の日から 箇月以内)
	9	法第34条の該当する号及び該当する理由	
	10	その他必要な事項	

(備考)

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市開発審査会に審査請求することができます。ただし、その理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合は、行政不服審査法による不服申立てをすることができません。

また、この処分の取り消しに関する訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経たあとでなければ提起することができません。

## 開 発 行 為 の 許 可 通 知 書

住 所  
氏 名 様

横浜市長 印

年 月 日に申請のありました開発行為（受付番号第 号）の施行については、次の条件を付けて許可しましたので、都市計画法第35条第2項の規定により通知します。

	条 件	別 紙 の と お り
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地 域 の 名 称	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3 予定建築物等の用途	
	4 許可申請者住所氏名	
	5 工事施行者住所氏名	
	6 設計者住所氏名	(申告番号 )
	7 工事着手予定年月日	年 月 日(許可の日から 日以内)
	8 工事完了予定年月日	年 月 日(許可の日から 箇月以内)
	9 自己の居住の用に供するもの 自己の業務の用に供するもの その他のものの別	
	10 法第34条の該当する 号及び該当する理由	
	11 その他必要な事項	

(備考)

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市開発審査会に審査請求することができます。ただし、その理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合は、行政不服審査法による不服申立てをすることができません。

また、この処分の取消しに関する訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の採決を経た後でなければ提起することができません。

（表）

# 開発行為変更許可申請書

（申請先）  
横浜市長

年 月 日

申請者 住 所  
氏 名  
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）  
電 話 （ ）

㊟

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。

変更許可申請事項の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	横浜市 区		
	2 開発区域の面積			
	3 予定建築物等の用途			
	4 工事施行者	住 所 氏 名	電 話 （ ）	
	5 法第34条の該当する号及び該当する理由			
	6 その他必要な事項			
その他の事項	7 設計者住所氏名	住 所 氏 名	電 話 （ ）	
	8 工事着手予定年月日	年 月 日（許可の日から 日以内）		
	9 工事完了予定年月日	年 月 日（許可の日から 箇月以内）		
開発許可の元許可年月日及び許可番号		年 月 日 第 開 号		
変更の理由				
※ 開発登録簿の番号				
※ 年月日 照合済	※ 許可に付けた条件	別紙条件のとおり	※ 受付番号	※ 手数料欄
※ 申請者印	※ 許可年月日及び許可番号		年 月 日 第 変 号	

（注意）氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。

(裏)

開発許可を受けた 開発区域の面積 ㎡	変更申請をしている 開発区域の面積 ㎡
変 更 項 目 の 具 体 的 内 容	

- (注意) 1 ※印のある欄は、記載しないでください。  
2 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載してください。  
3 「法第34条の該当する号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域において行われる場合に記載してください。  
4 「変更許可申請事項の概要」は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。



## 開発行為変更許可通知書

住 所  
氏 名 様

横浜市長 印

年 月 日に申請のありました開発行為（受付番号第 変 号）の施行については、次の条件を付けて許可しましたので、都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第35条第2項の規定により通知します。

	条 件	別 紙 の と お り		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	区		
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>	3 予定建築物等の用途	
	4 許可申請者住所氏名	住 所 氏 名	電 話	( )
	5 工事施行者住所氏名	住 所 氏 名	電 話	( )
	6 設計者住所氏名	住 所 氏 名	電 話	( ) (申告番号 )
	7 工事着手予定年月日	年 月 日	(許可の日から 日以内)	
	8 工事完了予定年月日	年 月 日	(許可の日から 箇月以内)	
	9 開発許可の元許可年月日及び許可番号	年 月 日	第	開 号
	10 法第34条の該当する号及び該当する理由			
	11 その他必要な事項			

この処分不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市開発審査会に審査請求することができます。ただし、その理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合は、行政不服審査法による不服申立てをすることができません。

また、この処分の取り消しに関する訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経たあとでなければ提起することができません。

# 開発行為変更届出書

年 月 日

（届出先）  
横浜市長

住 所

届出者 氏 名 ㊟

（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

電 話 （            ）

都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の変更について、次のとおり届け出ます。

1 許可年月日及び許可番号	年 月 日	横浜市	指令第	号
2 変更の理由				
3 変更の内容	変 更 前			
	変 更 後			

- （注意） 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

（表）

# 開発行為変更協議申出書

年 月 日

（申出先）

横浜市長

申出者 所在地

名称及び代表者の氏名

㊦

電話 ( )

都市計画法第35条の2第4項において準用する都市計画法第34条の2第1項の規定による開発行為の変更の協議を申し出ます。

変更協議申出事項の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	横浜市 区	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>	
	3 予定建築物等の用途		
	4 工事施行者住所氏名	住所 氏名	電話 ( )
	5 法第34条の該当する号及び該当する理由		
	6 その他必要な事項		
その他の事項	7 設計者住所氏名	住所 氏名	電話 ( ) (申告番号 )
	8 工事着手予定年月日	年 月 日(同意の日から	日以内)
	9 工事完了予定年月日	年 月 日(同意の日から	箇月以内)
開発協議の元同意年月日及び同意番号		年 月 日 第	号
変更の理由			
※ 開発登録簿の番号			
※ 年月日 照合済	※ 協議成立に当たって付けた条件	別紙条件のとおり	※ 受付番号
※ 申出者印	※ 協議成立年月日及び協議成立番号	年 月 日 第 変 号	

(裏)

同意を受けた 開発区域の面積 m <sup>2</sup>	変更申出をしてい る開発区域の面積 m <sup>2</sup>
変 更 項 目 の 具 体 的 内 容	

- (注意) 1 ※印のある欄は、記載しないでください。
- 2 「法第34条の該当する号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為の変更が市街化調整区域において行われる場合に記載してください。
- 3 「変更協議申出事項の概要」の欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

## 開発行為変更同意通知書

所在地

名称及び代表者の氏名

様

横浜市長

印

年 月 日に申出のありました開発行為（受付番号第 号）の施行については、次の条件を付けて同意しましたので通知します。

条 件	別 紙 の と お り		
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	横浜市 区
	2	開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3	予定建築物等の用途	
	4	協議申出者所在地・名称及び代表者の氏名	住所 氏名 電話 ( )
	5	工事施行者住所氏名	住所 氏名 電話 ( )
	6	設計者住所氏名	住所 氏名 電話 ( ) (申告番号 )
	7	工事着手予定年月日	年 月 日(同意の日から 日以内)
	8	工事完了予定年月日	年 月 日(同意の日から 箇月以内)
	9	開発協議の元同意年月日及び同意番号	
	10	法第34条の該当する号及び該当する理由	
	11	その他必要な事項	

(備考)

この処分不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市開発審査会に審査請求することができます。ただし、その理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合は、行政不服審査法による不服申立てをすることができません。

また、この処分の取り消しに関する訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経たあとでなければ提起することができません。

## 開発行為に関する工事着手届出書

年      月      日

（届出先）  
横浜市長

住 所  
許可を受けた者 氏 名 ㊟

（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

電 話                   （            ）

住 所

工 事 施 行 者 氏 名 ㊟

（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

電 話                   （            ）

開発行為に関する工事に着手しますので、横浜市都市計画法施行細則第 12 条第 1 項の規定により、次のとおり届け出ます。

1	許可年月日及び許可番号	年    月    日横浜市	指令第                   号
2	開発区域に含まれる地域の名称	区	
3	工事着手年月日	年    月    日	
4	工事完了予定年月日	年    月    日	
5 現 場 管 理 者	（フリガナ） 氏名（年齢）		（            歳）
	住                   所		
	資 格 ・ 免 許 等		
	連 絡 場 所	電話                   （            ）	
※	受付処理欄		

- （注意） 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
2 ※印のある欄は、記載しないでください。

# 現場管理者変更届

年 月 日

（届出先）  
横浜市長

開発許可を受けた 住 所  
者又は工事施行者 氏 名 ㊟  
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）  
電 話 （ ）

横浜市都市計画法施行細則第 12 条第 2 項の規定により、次のとおり届け出ます。

1	許可年月日及び許可番号	年 月 日横浜市	指令第	号
2	開発区域に含まれる地域の名称	区		
3 新現場管理者	（フリガナ） 氏名（年齢）	（ 歳）		
	住 所			
	資格・免許等			
	連絡場所	電話 （ ）		
4 旧現場管理者	（フリガナ） 氏名（年齢）	（ 歳）		
	住 所			
	資格・免許等			
	連絡場所	電話 （ ）		
※	受付処理欄			

- （注意） 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
2 ※印のある欄は、記載しないでください。

# 建築物特例許可申請書

年 月 日

(申請先)  
横浜市長

申請者 住 所  
氏 名 ㊟  
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

都市計画法第 41 条第 2 項のただし書の規定による建築物の建築の許可を受けたいので、次のとおり申請します。

開発許可の年月日及び番号	年 月 日 横浜市 指令 第 開 号
建築物を建築しようとする土地の所在及び地番	
定められた制限の内容	
建築物の用途	
許可を受ける具体的内容	
申請の理由	
※許可年月日及び許可番号	年 月 日 横浜市 指令 第 特 号
※許可条件	
その他必要な事項	※受付欄
	※手数料欄

- (注意) 1 氏名を自署した場合には、押印の必要はありません。  
2 ※印のある欄は、記載しないでください。



## 建築物特例許可通知書

住 所

氏 名 様

横浜市長



年 月 日に申請のありました建築物の建築（受付番号第 特 号）については、次の条件を付けて許可しましたので、横浜市都市計画法施行細則第15条の2第3項の規定により通知します。

条 件	
開発許可の年月日及び番号	年 月 日 横浜市 指令 第 開 号
土地の所在及び地番	
定められた制限の内容	
建築物の用途	
許可を受ける具体的内容	
申請の理由	

# 予定建築物等以外の建築等許可申請書

年 月 日

(申請先)  
横浜市長

申請者 住 所  
氏 名 ㊟

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

都市計画法第 42 条第 1 項のただし書の規定による予定建築物等以外の建築物(特定工作物)の新築・改築・用途の変更の許可を受けたいので、次のとおり申請します。

開発許可の年月日及び番号	年	月	日			
	横浜市	指令	第	開	号	
土地の所在及び地番						
予定建築物の用途						
新築・新設・改築・用途の変更後の建築物等の用途						
都市計画法第 34 条の該当する号及び理由						
新築・新設・改築・用途の変更の理由						
※許可年月日及び許可番号	年	月	日			
	横浜市	指令	第	号		
※許可条件						
その他必要な事項	※受付欄		※手数料欄			

- (注意) 1 氏名を自署した場合には、押印の必要はありません。  
2 ※印のある欄は、記載しないでください。

## 予定建築物等以外の建築等許可通知書

住 所

氏 名 様

横浜市長



年 月 日に申請のありました予定建築物等以外の建築物（特定工作物）の新築・新設・改築・用途の変更（受付番号第 号）については、次の条件を付けて許可しましたので、横浜市都市計画法施行細則第15条の3第3項の規定により通知します。

条 件	
開発許可の年月日及び番号	横浜市 年 月 日 指令 第 開 号
土地の所在及び地番	
予定建築物等の用途	
新築・新設・改築・用途の変更後の建築物等の用途	
都市計画法第34条の該当する号及び理由	
新築・新設・改築・用途の変更の理由	

（表）

## 建築物又は第 1 種特定工作物の概要書

主 要 用 途	申請部分	建 築 物		敷 地 面 積	第 1 種特定工作物			
		建築面積	延べ面積		築造面積	工作物の数		
	申請部分	㎡	㎡	/	㎡			
	申請以外 の 部 分	㎡	㎡	/	㎡			
	合 計	㎡	㎡	㎡	㎡			
	建 ぺ い 率			高 さ	m			
建 築 物 の 棟 別 概 要								
棟 番 号	用 途	工 事 種 別	構 造	階 数	建 築 面 積	延 べ 面 積	外 壁 仕 上 内 壁 仕 上	建 築 物 の 高 さ
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
					㎡	㎡		
摘 要								

（注意） 裏面をよく読んで記載してください。

(裏)

この建築物の概要書に記載するときは、次のことに注意してください。

- 1 「主要用途」欄は、できるだけ具体的に記載してください。
- 2 「建ぺい率」の欄には、建築面積合計の敷地面積に対する割合を記載してください。
- 3 「築造面積」の欄には、工作物の水平投影面積を記載してください。
- 4 「建築物の棟別概要」の下欄（以下同じ。）の「工事種別」には、新築・改築又は用途の変更の別を記載してください。
- 5 「構造」の欄には、木造・鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造等の別を記載してください。

## 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は 第1種特定工作物の新設許可通知書

住 所  
氏 名 様

横浜市長



年 月 日に申請のありました 建 築 物  
第 1 種 特 定  
工 作 物 の 新 築  
改 築  
用 途 の 変 更  
新 設

（受付番号第 号）については、次の条件を付けて許可しましたので、横浜市都市計画法施行細則第17条第2項の規定により通知します。

条 件	別 紙 の と お り
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第1種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第1種特定工作物の用途
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第1種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第1種特定工作物に該当するかの記載及びその理由
5	そ の 他 必 要 な 事 項

（注意） 建築物を新築し、改築し、若しくは用途を変更し、又は第1種特定工作物のうち建築基準法施行令第138条第3項に規定するものを新設する場合は、この許可のほかに建築基準法による確認が必要です。

（表）

# 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は 第1種特定工作物の新設協議申出書

年 月 日

（申出先）  
横浜市長

申出者 所在地

名称及び代表者の氏名

㊦

電話 ( )

都市計画法第43条第3項の規定による

{

 建 築 物  
 第 1 種 特 定  
 工 作 物
 
}
の
{

 新 築  
 改 築  
 用 途 の 変 更  
 新 設
 
}
の協議を申し出ます。

1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第1種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第1種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第1種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第1種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他の必要な事項	
※ 受付番号		年 月 日 第 号
※ 協議成立に当たって付けた条件		別紙条件のとおり
※ 協議成立番号		年 月 日 第 号

(裏)

- (注意) 1 ※印のある欄は、記載しないでください。
- 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設をすることについて、他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。



# 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は 第1種特定工作物の新設同意通知書

所在地

名称及び代表者の氏名

様

横浜市長

印

年 月 日に申出のありました 建築物 の 新築 改築 用途の変更 新設 (受付番号 第 号) については、次の条件を付けて同意しましたので通知します。

条 件	別 紙 の と お り
1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第1種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第1種特定工作物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第1種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第1種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5 その他必要な事項	

(注意) 建築物を新築し、改築し、若しくは用途を変更し、又は第1種特定工作物のうち建築基準法施行令第138条第3項に規定するものを新設する場合は、この協議のほか建築基準法による手続が必要です。

(備考)

この処分不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市開発審査会に審査請求することができます。ただし、その理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合は、行政不服審査法による不服申立てをすることができません。

また、この処分の取り消しに関する訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経たあとでなければ提起することができません。

# 開発許可に基づく地位の一般承継届出書

年 月 日

(届出先)  
横浜市長

住所  
承継人 氏 名 ㊟  
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

都市計画法第 44 条の規定に基づき、開発許可を受けた者の地位を承継しましたので、横浜市都市計画法施行細則第 18 条第 1 項の規定により、次のとおり届け出ます。

1 許可年月日及び番号	年 月 日横浜市 指令第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称（土地の所在）	区
3 被承継人の住所、氏名及び承継人との続柄	住所 氏名 続柄
4 承継年月日	平成 年 月 日
5 承継の原因	
※受付処理欄	

- (注意) 1 ※印のある欄は記載しないでください。  
2 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
3 承継の原因が法人の合併の場合は合併後の法人の登記事項証明書を、法人の分割の場合は被承継人となる法人の登記事項証明書及び承継を証する書類を、相続の場合は被承継人の戸籍（又は除籍）謄本及び承継を証する書類を、それぞれ添えてください。

## 都市計画法第43条第 1 項の許可に基づく 地位の一般承継届出書

年 月 日

(届出先)  
横浜市長

承継人 住 所

氏 名 ㊟

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

都市計画法第 44 条の規定に基づき、同法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の地位を承継しましたので、横浜市都市計画法施行細則第 18 条第 1 項の規定により、次のとおり届け出ます。

1 許可年月日及び番号	年 月 日横浜市 指令第 号
2 宅地の所在及び地番	区
3 被承継人の住所、氏名 及び承継人との続柄	住所 氏名 <span style="float: right;">続柄</span>
4 承 継 年 月 日	平成 年 月 日
5 承 継 の 原 因	
※ 受 付 処 理 欄	

- (注意) 1 ※印のある欄は、記載しないでください。  
 2 氏名を自署した場合には、押印の必要はありません。  
 3 承継の原因が法人の合併の場合は、合併後の法人の登記事項証明書を、法人の分割の場合は被承継人となる法人の登記事項証明書及び承継を証する書類を、相続の場合は被承継人の戸籍（又は除籍）謄本及び承継を証する書類を、それぞれ添えてください。

# 開発許可に基づく地位の特定承継承認申請書

年 月 日

（申請先）  
横浜市長

申請者 住 所  
氏 名 ㊟  
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

都市計画法第 45 条の規定により、当該開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。

1 許可年月日及び番号	年 月 日横浜市	指令第	号
2 開発区域に含まれる地域の名称	区		
3 被承継人の住所、氏名	住所 氏名		
4 権原を取得した年月日	平成 年 月 日		
5 承継承認申請の理由			
※ 承認の際の付記事項	別紙のとおり		
※ 承認年月日番号	年 月 日横浜市	指令第	号
※ 受付処理欄	※ 手数料欄		

- （注意）
- ※印のある欄は、記載しないでください。
  - 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。
  - 工事施行の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑登録証明書並びに被承継人の承諾書及び印鑑登録証明書等を添えてください。

## 開発許可に基づく地位の特定承継承認通知書

住 所  
氏 名

様

横浜市長

㊦

年 月 日に承認申請（受付番号第 号）のありました開発許可に基づく地位の承継については、次のとおり承認しましたので、横浜市都市計画法施行細則第20条第2項の規定により通知します。

<p>1 承継を承認した開発許可の年月日及び番号</p>	<p>年 月 日横浜市 指令第 号</p>
<p>2 開発区域に含まれる地域の名称</p>	<p>区</p>
<p>3 被承継人の住所，氏名</p>	<p>住所 氏名</p>
<p>4 付 記 事 項</p>	

(備考)

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市長に異議申立てをすることができます。

また、この処分があったことを知った日から6箇月以内に、横浜市を被告として訴訟を提起することもできます。

## 開発登録簿の写し交付申請書

年 月 日

（申請先）  
横浜市長

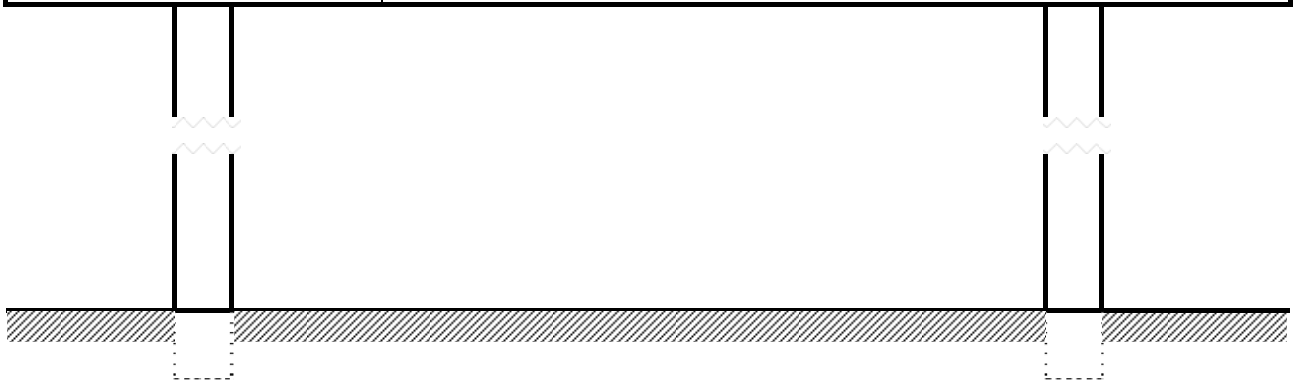
申請者 住 所  
氏 名 ㊟  
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

開発許可を受けた者		
開発区域の地域の名称又は団地名		
交付を求める写しの種別及び部数	調 書	枚
	土地利用計画図	枚
	計	枚
交付を求める理由 〔簡潔明瞭に記載〕 してください。〕		
※ 手貼 数 料付 証 紙欄		
※ 受 付 処 理 欄		開発登録簿 区 No.

（注意）※印のある欄は、記載しないでください。

別表第1（第9条第1項）

都市計画法による開発行為許可済	
許可年月日・番号	年 月 日 横浜市 指令第 号
許可を受けた者の住所、氏名	
工事施行者住所、氏名	
開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	m <sup>2</sup>
予定建築物等の用途	
工事着手予定年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
現場管理者氏名	



(注意) この標識は、風雨等のため容易に破損又は倒壊しないような材料、構造により作製してください。

縦80センチメートル以上  
横90センチメートル以上  
足の長さ80センチメートル以上

## 図 書 目 次 (その1)

図 書 番 号	枚 数	図 書 の 名 称	差 替 え 及 び 追 加 年 月 日	訂 正 年 月 日	摘 要
1		図 書 目 次 ( その 1 )			
2		設 計 説 明 書			
3		設 計 説 明 書 の 2			新設公共施設の管理
4		設 計 説 明 書 の 3			存続公共施設の管理
5		設 計 説 明 書 の 4			廃止公共施設の管理
		資 金 計 画 書			1,000 平方メートル以上 の場合は預金残高証明 書又は融資証明書を 添付してください。
		(1) 収 支 計 画			
		(2) 年 度 別 資 金 計 画			
		公 共 施 設 ( 用 地 ) 等 に 関 する 同 意 及 び 協 議 書			
		(1) 開 発 行 為 に 伴 う 道 路 の 帰 属 に 関 する 同 意 ・ 協 議 書			
		(2) 開 発 行 為 に 伴 う 公 共 施 設 ( 下 水 道 施 設 等 ) に 関 する 同 意 ・ 協 議 書			
		(3) 開 発 行 為 に 伴 う 公 共 施 設 ( 公 園 等 ) に 関 する 協 議 同 意 書			
		(4) 開 発 行 為 に 伴 う 消 防 に 関 する 同 意 ・ 協 議 書			
		(5) 私 設 道 路 の 同 意 書			
		(6) 開 発 行 為 に 伴 う 給 水 施 設 設 置 の 同 意 書			
		(7) 開 発 行 為 に 伴 う ご み 収 集 場 の 設 置 に 関 する 協 議 ・ 同 意 書			
		開 発 行 為 施 行 同 意 書			同意者の印鑑登録証明 書及び登記事項証明書 等を添付してください。
		(1) 開 発 区 域 内 の 権 利 者 の 一 覧 表			
		(2) 開 発 行 為 施 行 同 意 書			

- (注意) 1 不用な図書の名称は抹消してください。  
 2 提出する図書に図書番号を付してください。  
 3 その他の図書について記載するときは、空欄を利用してください。

(裏面につづく)





## 図 書 目 次 (その2)

図 書 番 号	枚 数	図 書 の 名 称	差 替 え 及 び 追 加 年 月 日	訂 正 年 月 日	摘 要
		図 書 目 次 ( そ の 2 )			
		開 発 区 域 位 置 図			
		現 況 図			
		土 地 利 用 計 画 図			
		造 成 計 画 平 面 図			
		造 成 計 画 断 面 図			
		排 水 施 設 計 画 平 面 図			
		給 水 施 設 計 画 平 面 図			
		道 路 計 画 平 面 図			
		道 路 標 準 横 断 面 図			
		崖 の 断 面 図			
		擁 壁 の 断 面 図			
		公 園 施 設 計 画 平 面 図			
		樹 木 保 存 計 画 図			
		表 土 保 全 計 画 図			
		構造図			
		(1) 練石積擁壁構造図			
		(2) コンクリート擁壁構造図			
		(3) 鉄筋コンクリート構造図			
		(4) 防火水槽構造図			

- (注意) 1 不用な図書の名称は抹消してください。 (裏面につづく)
- 2 提出する図書に、図書番号(「図書目次(その1)」と重複しないよう)を付してください。
- 3 その他施設計画上必要な事項について記載するときは、空欄を利用してください。

規則外様式

図書番号	枚数	図書の名称	差替え及び追加年月日	訂正年月日	摘要
		求積図			
		公図の写			
		公図に基づく公共施設の新旧対照図			
		擁壁の構造計算書			
		崖（高盛土）の安定計算書			
		土質調査報告書			
		防災計画書			
		道水路境界調査関係図			
		土砂の搬出・搬入先確認関係資料等			
		消防用活動空地及び通路の位置・構造図			
		ごみ収集場（付近見取図、配置図、立面図）			
		「緑地保全等に関する協定」緑地計画図			



## 私設道路の同意書

開発者 住 所

氏 名

様

都市計画法第 32 条第 1 項の規定に基づき、私が管理する私設道路に、申請図書のとおり、道路を接続し又は道路に接して開発行為を行うことに同意します。

年 月 日

同意者 住 所

氏 名

⑩

(同意者が自署してください。)

私設道路の所在 (既存道路の所在)	横浜市 区
----------------------	-------

※ 同意を得たことを証する書類として、当該土地の登記事項証明書及び印鑑登録証明書が必要になります。

# 開発行為施行区域内における建築物の制限解除願

年 月 日

横浜市長

開発者の住所  
氏名

㊟

本開発行為は、現在施行中ですが、別紙理由書のとおり建築物を建築する必要があり、都市計画法第 37 条の規定に基づく建築制限の解除を受けたいので、次のとおり申請します。

許 可 番 号	第 開 号 (第 規 号)
許 可 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	区
開 発 面 積	m <sup>2</sup>
予 定 建 築 物 の 内 容 等	共同住宅 棟 戸 戸建住宅 戸 その他 棟 (用途: )
今 回 申 請 内 容 等	共同住宅 棟 戸 戸建住宅 戸 その他 棟 (用途: )
前 回 ま で の 建 築 制 限 解 除 内 容 等	年 月 日 横浜市 指令 号 において 共同住宅 棟 戸 戸建住宅 戸 その他 棟 (用途: )

- 1 添付書類 誓約書 (仮設事務所の建築を目的とする場合)・理由書・位置図・土地利用計画図 (今回申請部分ー赤色、前回までの申請部分ー青色)・制限解除願をする建築物の平面図
- 2 敷地が複数の場合は一覧表を添付してください。
- 3 共同住宅の場合は各棟の規模一覧表を添付してください。
- 4 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。

# 理 由 書

年 月 日

横浜市長

開発者住所

氏名

㊞

建築主住所

氏名

㊞

第 開 号による開発行為の許可は、都市計画法第 36 条第 3 項の規定による工  
事の完了公告がなされていませんが、次の理由のとおり建築物を建築する必要がありま  
すので、同法第 37 条の規定に基づく建築制限を解除願います。

- 1 調整池が予定建築物と一体のため
- 2 予定建築物の壁が土留を兼ねるため
- 3 新設擁壁が予定建築物の基礎と近接するため
- 4 擁壁、排水施設等を建築工事中の重機等の進入により破損する恐れがあるため
- 5 その他

(注意) 1 該当する理由に○をつけてください。なお、その他の場合は具体的な理由を  
書いてください。

2 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。

# 誓 約 書

年 月 日

横浜市長

開発者住所

氏名 ⑩

建築主住所

氏名 ⑩

第 開 号による開発行為の許可の施行区域内に建築する共同住宅の販売用のモデルルーム（仮設事務所）については、次のことを誓約します。

- 1 当該建築物は、建築基準法に基づく検査済証の交付を受け、かつ、市長の承認を受けた後に使用します。
- 2 当該建築物の使用にあたっては、開発行為に関する工事によって設置される給排水施設を使用しません。
- 3 土地利用を図る区域と、開発行為に関する工事を行っている箇所は仮囲いで分離をして、利用者の安全を図ります。
- 4 当該建築物は都市計画法第 36 条第 1 項の規定による工事の完了届を行う前に除却します。



# 開発行為に関する工事の施行状況報告書

年 月 日

(報告先)  
横浜市長

報告者 住所  
氏名 ⑩  
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)  
電話 ( )

この開発行為に関する工事の構造物については、許可通知書どおり施工を終了しましたので、許可条件にしたがい、その施行状況等を次のとおり報告します。

許 可 番 号	第 開 号
許 可 年 月 日	年 月 日
施行地区に含まれる地域の名称	区
開発許可を受けた者の住所及び氏名	
報告構造物の区分	
報告構造物の名称	
報告書一連番号	
報告構造物の位置又は名称	

## 1 工事の施行期間

- (1) 着手 年 月 日  
(2) 完了 年 月 日

## 2 施行状況

## 3 その他

- (注意) 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。
- 2 報告書は、構造物一件ごとにそれぞれ別に作成してください。  
なお、構造物は、許可申請書及びその添付図面に記載した記号により、表示してください。
- 3 報告書の番号は、一件ごとの許可工事については、一連の番号を使用してください。
- 4 参考資料として、写真を添付してください。

# 開発登録簿閲覧票

年 月 日

(届出先)

横浜市長

閲覧者 住所

氏名

開発許可を受けた者	
開発区域の地域の名称 又は団地名	
閲覧理由	
閲覧年月日	平成 年 月 日
※ 受付 処理 欄	

(注意) ※のある欄は、記載しないでください。

## 地位の承継に関する承諾書

年 月 日

横浜市長

被承継人（旧開発者） 住 所  
氏 名 ④  
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)  
電 話 ( )

次のとおり、開発許可に基づく地位の承継について承諾します。

- 1 許可を受けた開発行為の許可年月日及び許可番号

年 月 日

横浜市 指令 第 開 号

- 2 開発区域に含まれる地域の名称及び開発区域の面積

区

m<sup>2</sup>

- 3 承継人（新開発者）の住所及び氏名

住 所

氏 名

# 贈 与 誓 約 書

(あて先)  
横浜市長

年 月 日

(甲) 住 所

氏 名

㊦

(乙) 住 所

氏 名

㊦

次の不動産については、甲は乙に対して贈与することを誓約します。

なお、贈与するまでの期間は、甲は乙に建築物の敷地として利用することを了承します。

不動産の表示

土地の所在			
地 番			
地 目			
面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

- (注意) 1 この誓約書は、許可申請書に添付してください。  
 2 甲、乙の印鑑登録証明書（3カ月以内のもの）各1通を添付してください。  
 3 地番の一部を使用する場合には、「…番の一部」と明記してください。  
 4 地番ごとに地目及び地籍を記入してください。

# 都市計画法第 43 条第 1 項の規定に基づく 許可の建築計画変更について（届出）

年 月 日

(届出先)

横浜市長

届出者 氏 名

㊟

次の理由により標記に関する変更を、次のとおり届け出ます。

- 1 届出地 区
- 2 許可年月日及び許可番号 年 月 日 第 号
- 3 変更理由（具体的に）
- 4 変更事項 別添図参照（変更箇所を赤色表示）
- 5 計画概要

	変 更 前	変 更 後
建築主		
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建築面積		
延床面積		
建ぺい率	%	%
容積率	%	%
構造		
階数	階	階
軒高	m	m
最高高	m	m

- (注意) 1 ※印のある欄は、記載しないでください。  
2 氏名を自署した場合には、押印の必要はありません。

# 建築物の新築・改築又は用途の変更の取下届

年 月 日

(届出先)

横浜市長

届出者 住 所

氏 名

㊟

都市計画法第 43 条第 1 項の規定により申請をした

新 築

建築物の 改 築 に係る行為を取り下げますので、次のとおり届け出ます。

用途変更

1 申請年月日及び申請番号	年 月 日 第 号
2 申請に係る土地の所在、 地番、地目及び面積	m <sup>2</sup>
3 取 下 の 理 由	
※ 受 付 処 理 欄	

(注意) 1 ※印のある欄は、記載しないこと。

2 氏名を自署した場合には、押印の必要はありません。

# 建築物の新築・改築又は用途の変更の廃止届

年 月 日

(届出先)

横浜市長

届出者 住 所

氏 名

㊟

都市計画法第 43 条第 1 項の規定により許可を受けた

新 築

建築物の 改 築 に係る行為を廃止しましたので、次のとおり届け出ます。

用途変更

1 許可年月日及び許可番号	年 月 日 第 号
2 許可に係る土地の所在、 地番、地目及び面積	m <sup>2</sup>
3 廃 止 の 理 由	
※ 受 付 処 理 欄	

(注意) 1 ※印のある欄は、記載しないこと。

2 氏名を自署した場合には、押印の必要はありません。



## 新 旧 対 照 表

	変 更 前	変 更 後	倍率 (※)
建 築 主			—
建築用途			—
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
建ぺい率	%	%	—
延床面積 (容積率対象面積)	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	
容 積 率	%	%	—
高 さ	m	m	—
軒 高	m	m	—
構造・階数	造 階	造 階	—

(※) 倍率=変更後/変更前

# 事前相談書

平成 年 月 日

横浜市長

相談者 住所  
氏名 ( )  
電話 ( )

印

都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可の要否について、次のとおり事前相談書を提出します。

所在地	区	町・丁目	番地
敷地面積	m <sup>2</sup> (切盛面積)		m <sup>2</sup>
地域地区	地域	建ぺい率 %	容積率 %
建物用途			
建築面積	m <sup>2</sup>		
延床面積	m <sup>2</sup>		
備考			

※ 添付書類

- 位置図、現況図、土地利用計画図
- 造成計画平面図 (切土：黄色、盛土：赤色)
- 造成計画断面図 (切土盛土の高さ明記)
- 切土盛土の面積求積表
- 土地の登記事項証明書 (原本)、公図 (原本)
- 現況写真

※ 提出書類 一部

## 造成工事に関する事前協議願

(申出先)		横浜市 長		年 月 日		
		申出者 住 所 氏 名		Ⓜ		
		(法人の場合は名称・代表者の氏名)				
		電 話 ( )				
1	造成主の住所及び氏名	電話 ( )				
2	設計者の住所及び氏名	電話 ( )				
3	造成区域の所在及び地番	区				
4	造成区域の面積	m <sup>2</sup>				
5 工 事 の 概 要	イ	切土又は盛土をする土地の面積	m <sup>2</sup>			
	ロ	切土又は盛土をする土量	切 土	m <sup>3</sup>	盛 土	m <sup>3</sup>
	ハ	擁 壁	構 造	高 さ	延 長	m
			<input type="checkbox"/> 別紙のとおり			
	ニ	排水施設	種 類	内 法 寸 法	延 長	m
			<input type="checkbox"/> 別紙のとおり			
ホ	崖 <sup>がけ</sup> 面の保護方法					
6	その他必要な事項					
※ 処 理 欄	課 長	係 長	担 当 者	※ 処 理 欄	※ 受 付 欄	
添 付 図 書						
1	委任状 (代理人が手続をする場合)	8	排水施設構造図	15	その他必要な書類	
2	位置図	9	崖の詳細断面図		・擁壁の構造計算書	
3	現況図	10	擁壁の展開図		・崖の安定計算書	
4	土地利用計画平面図	11	擁壁の構造図		・土質調査報告書	
5	造成計画平面図	12	タイプ別擁壁平面図		・開発行為における	
6	造成計画断面図	13	求積図及び求積表		景観形成の設計書	
7	排水施設計画平面図	14	公図の写し		など	

- (注意) 1 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。  
 2 正本のみ一部提出してください。  
 3 ※印には記入しないでください。

## 開発行為における景観形成の設計書

1	開発者の住所及び氏名	電話 (       )		
2	設計者の住所及び氏名	電話 (       )		
3	開発区域が含まれる 地域の名称	区		
4	開 発 区 域 面 積	㎡		
5	<small>のり</small> 法の高さ	ア 道路沿い	メートル～	メートル
		イ 道路沿い以外	メートル～	メートル
6	適切な植栽が行われる 土地の面積	㎡ (開発区域面積の       %)		
7	その他必要な事項			
※ 造成工事に関する事前協議願の受付年月日・番号		平成	年	月
		日	第	協
		号		
※ 横浜市開発事業の調整等に関する条例の番号		第	開事	号
※ 受付処理欄				
添 付 図 書				
1 景観形成計画平面図				
2 景観形成計画断面図				
3 景観形成植栽の計画書				
4 景観形成植栽の求積図及び求積表				

(注意) 1 ※印には記入しないでください。

2 「適切な植栽が行われる土地の面積」の数値は、「添付図書3 景観形成植栽の計画書」における「適切な植栽が行われる土地の面積の合計」の数値とします。

## 景観形成植栽の計画書

開発区域面積	適切な植栽が行われる土地 の面積の合計 ([D] + [E] + [F])	$[B] / [A] \times 100$
[A] m <sup>2</sup>	[B] m <sup>2</sup>	%
内	ただし書き基準（４）を適用する部分の面積	
	植栽が行われる土地の面積	$[C] \times 5$
	[C] m <sup>2</sup>	[D] m <sup>2</sup>
	適切な植栽が行われる土地の面積（[C]を除く）	
訳	樹木の本数に換算する場合の面積	
	樹木の種類	本数 ([C]に含まれる樹木は除く)
	高木	(a) 本
	中木	(b) 本
	低木	(c) 本
換算面積 $(a) \times 10 + (b) \times 2 + (c) \times 0.4$		[F] m <sup>2</sup>

## 転回広場（私設管理道路）の廃止同意書

開発者 住 所

氏 名 様

都市計画法第 32 条第 1 項の規定に基づき、上記の者が行う開発行為より、私が管理する  
転回広場（道路）の廃止を行うことに同意します。

年 月 日

同意者 住 所

氏 名 ①

（同意者が自署し、印は実印で押してください。）

転回広場（道路）の所在	横浜市 区
-------------	-------

※ 同意を得たことを証する書類として、当該土地の登記事項証明書及び印鑑証明書が必要になります。

## 避難通路（私設管理）の廃止同意書

開発者 住 所

氏 名 様

都市計画法第32条第1項の規定に基づき、上記の者が行う開発行為より、私が管理する避難通路の廃止を行うことに同意します。

年 月 日

同意者 住 所

氏 名 ①

(同意者が自署し、印は実印で押してください。)

避難通路の所在	横浜市 区
---------	-------

※ 同意を得たことを証する書類として、当該土地の登記事項証明書及び印鑑証明書が必要になります。





---

---

# 都市計画法による 開発許可の手引き

平成 1 7 年 4 月 発行  
平成 1 8 年 4 月 改訂  
平成 1 9 年 4 月 改訂  
平成 2 0 年 4 月 改訂  
平成 2 1 年 4 月 改訂  
平成 2 2 年 4 月 改訂

発行 横 浜 市 建 築 局

---

---

