

都市計画法による開発許可の手引

令和7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

盛土規制法：宅地造成及び特定盛土等規制法

条例：横浜市開発事業等の調整等に関する条例

規則：横浜市開発事業等の調整等に関する条例施行規則

経過措置（令和7年4月1日改正施行時）について

令和7年3月31日までに都市計画法第29条第1項の開発許可を受けた開発行為（同法第34条の2第1項の規定により開発許可があったものとみなされる開発行為を含みます。）は、改正前の都市計画法による開発許可の手引の規定を引き続き適用する。

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、まだ同法第二十二條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港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 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成十七年法律第百号)第四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(昭和五十九年法律第八十六号)第二百十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(昭和二十五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(同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)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(昭和三十三年法律第八十四号)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(昭和二十五年法律第百十八号)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(昭和二十六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(昭和二十四年法律第二百七号)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(昭和四十四年法律第六十四号)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(昭和二十三年法律第四十八号)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(昭和二十八年法律第百十四号)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(昭和二十三年法律第百四十号)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(昭和四十五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(昭和五十八年法律第四十三号)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(昭和四十六年法律第三十五号)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

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

第2章 開発許可制度の概要

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 児童福祉法（昭和二十二年法律第六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和三十六年法律第四十五号）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の管理行為、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 法第三十一條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二百一十号）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於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於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、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（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 ㎡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 ^{※1} 、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 ^{※2}		
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 ㎡以内であるもの ^{※3}		
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 ^{※3}		
オ 用途の変更を伴う改築で、その床面積が 10 ㎡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 ㎡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 ㎡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。

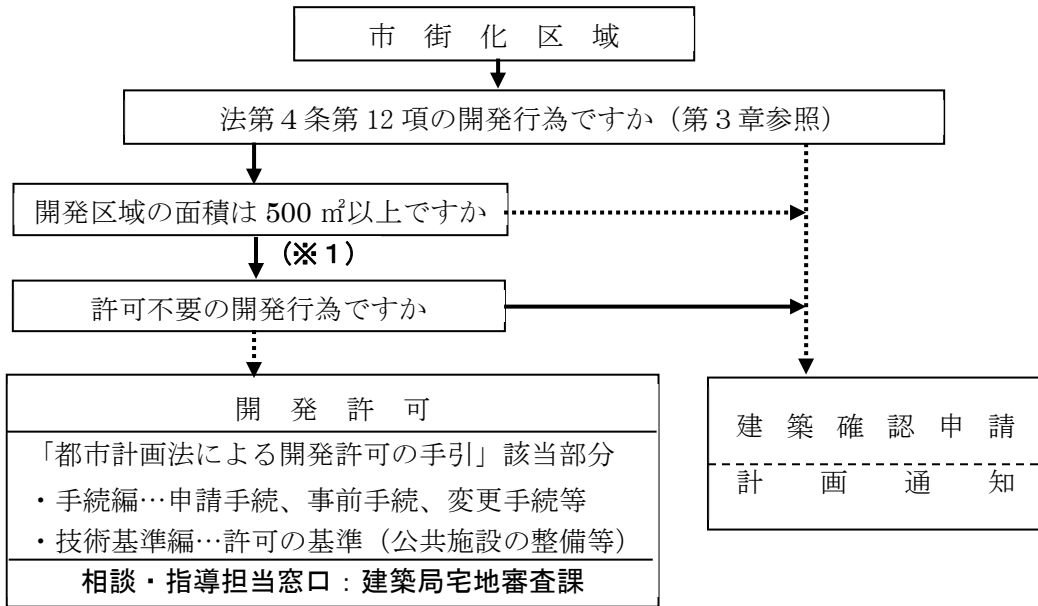
5 法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する開発行為における開発許可基準の遵守(条例第 6 条)

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。

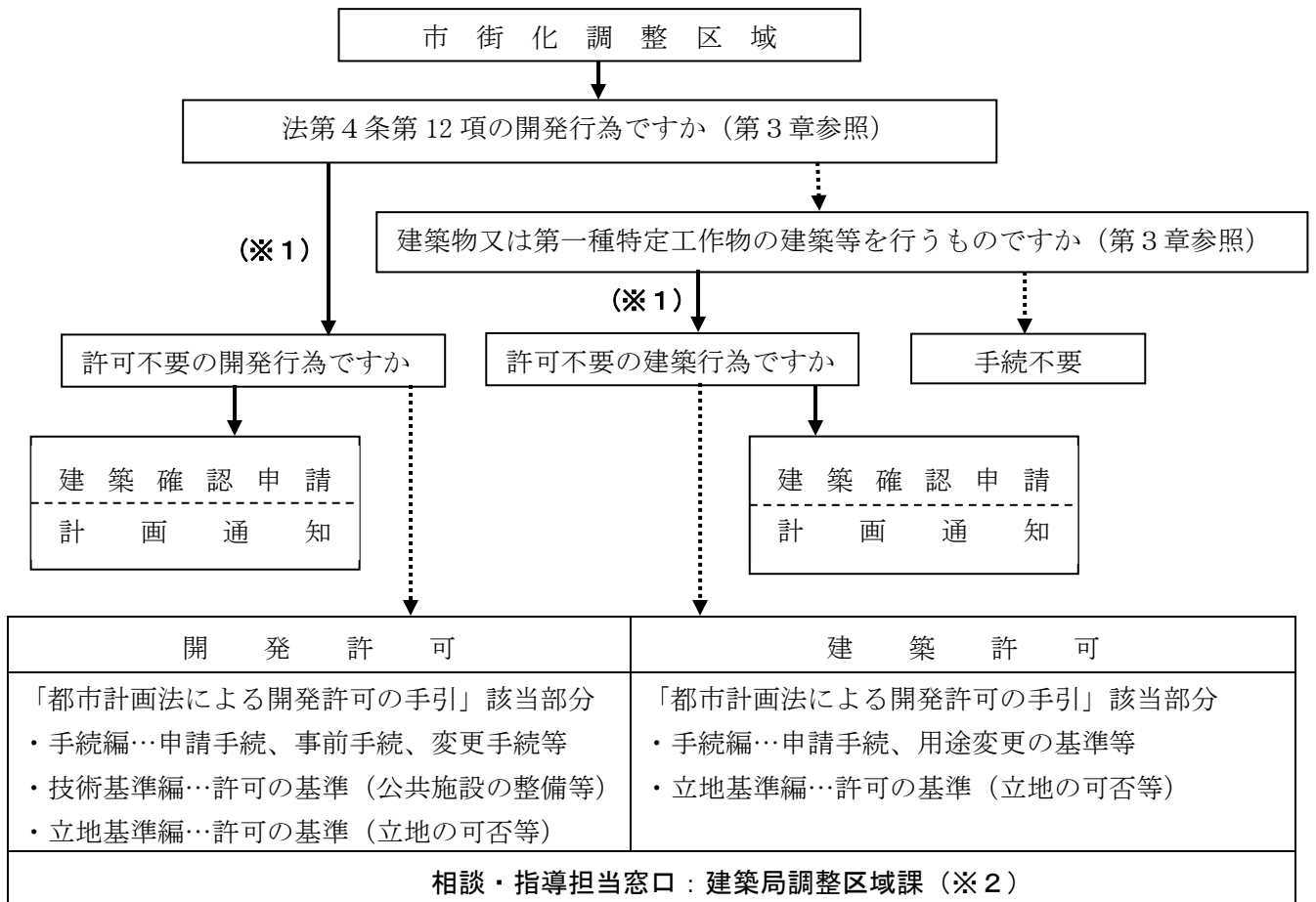
なお、このうち、住宅的施設の建設を目的としない開発行為については、都市計画法施行令第 25 条第 6 号及び第 7 号に基づく公園、緑地又は広場の設置を要しないこととします。

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（建築局調整区域課）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）第百十六条第一項の表の危険物の種類の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三百二十七号）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。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園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。

(主たる目的が建築物の建築に係わるものではない土地の区画形質の変更)

1の2 1ヘクタール未満の墓園の造成において墓園の機能を確保するために必要な建築物が次のいずれにも該当する場合は、その主たる目的が建築物の建築に係わる土地の区画形質の変更ではないものとみなす。

- (1) 建築物の用途が、次のいずれかに該当する場合
 - ア 管理事務所（事務スペース、書庫等）
 - イ 給水設備
 - ウ ごみ集積設備
 - エ 便所
 - オ 墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース
- (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をいう。以下この項において同じ。）に対する割合が、2パーセント以下である場合
- (3) 建築物の延べ面積の合計が、200平方メートル以下であり、かつ、墓地区域面積に対する割合が、4パーセント以下である場合

(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、次のいずれかに該当する土地をそれとして扱うものとする。

※ 宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第1号の「宅地」とは、別の定義ですので留意してください。

- (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。本項第4号についても同じ。）
- (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。
 ※ 土地の登記事項証明書に付された登記の日付であって、原因の日付ではありません。
- (3) 地方税法に基づく固定資産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全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課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）
 ※ 宅地並み課税であっても、現況地目が宅地でなければ、宅地とは扱いません。
- (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、土地の状態に変化のない土地（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。）
- (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
- (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。）

第3章 定義

(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。

（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盛土又は切土をいい、その具体的解釈基準については第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

「高さが2メートルを超える切土」とは、一体の切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が2メートルを超える切土のことをいう。



(2) 高さが1メートルを超える盛土

「高さ1メートルを超える盛土」とは、一体の盛土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が1メートルを超える盛土のことをいう。

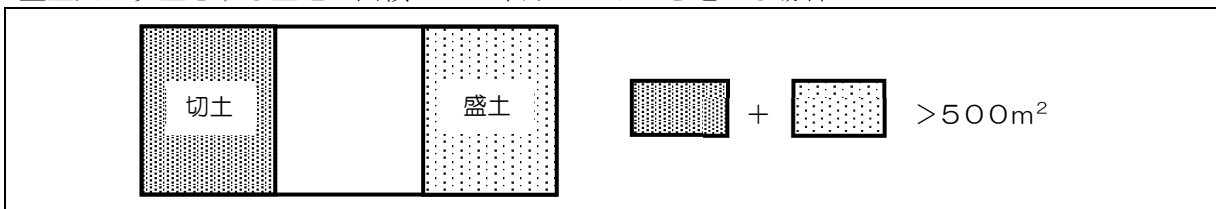


(3) 高さが2メートルを超える一体的な盛切土

「高さが2メートルを超える一体的な盛切土」とは、一体の盛切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が2メートルを超える盛切土のことをいう。



(4) 盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合

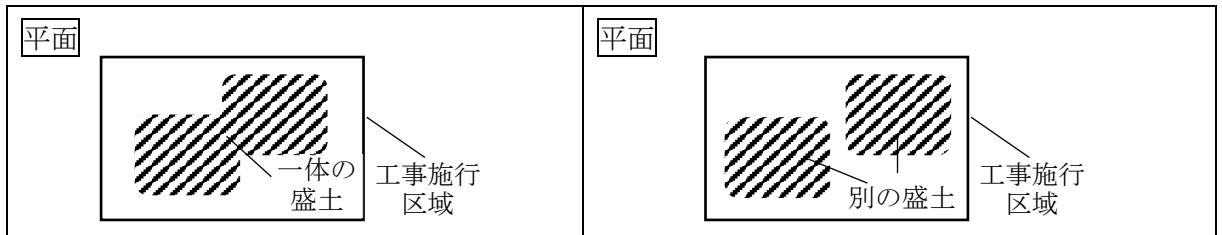


※ この「土地の形の変更」と宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第3条の「土地の形質の変更」は同じものではありません。また、それぞれ適用除外としているものも異なりますので、留意してください。

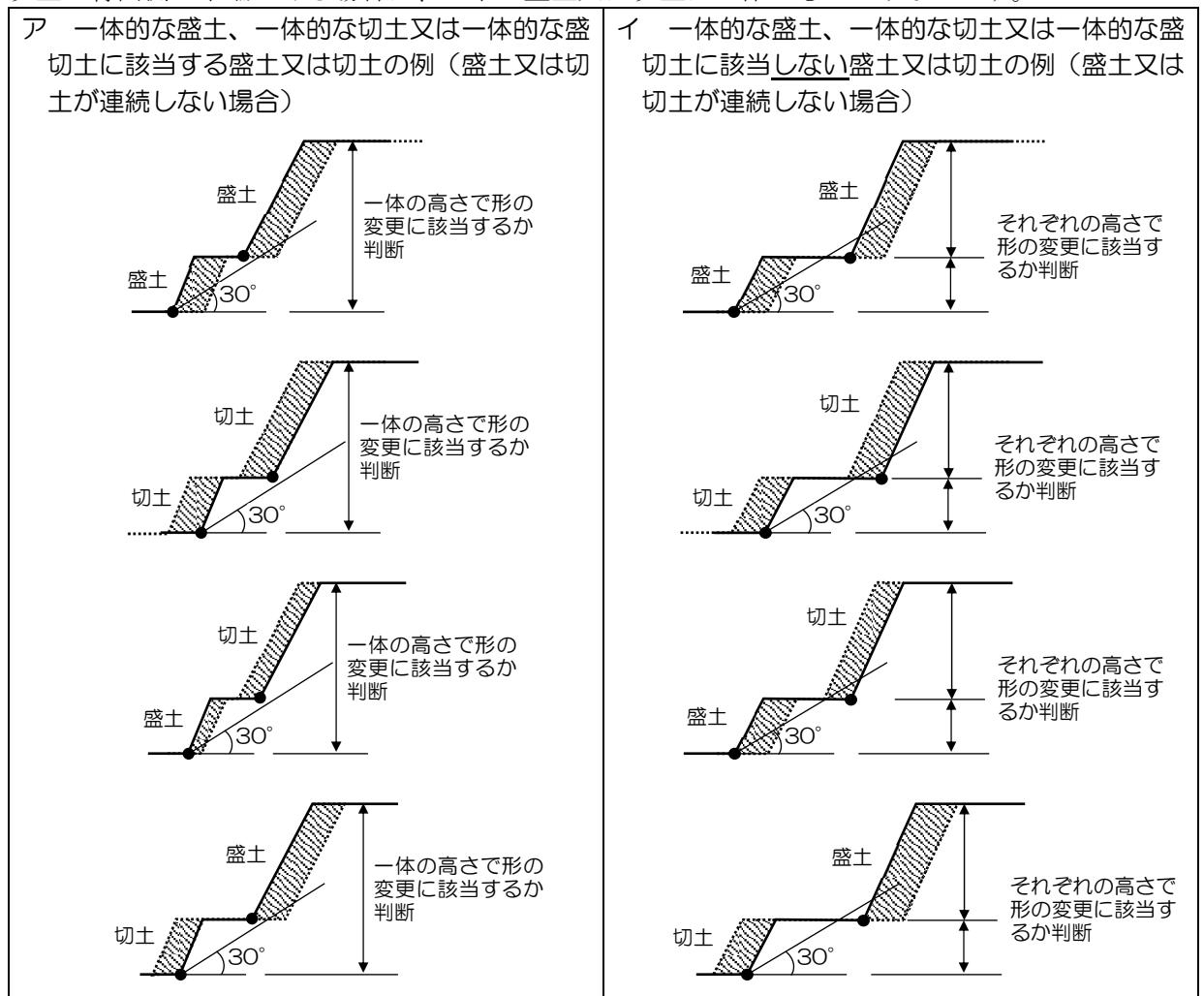
※ 盛土及び切土が「土地の形の変更」に該当するかは、従前の土地利用が行われていたとき（土地利用が行われていない土地にあっては、工事を施行する前）と工事の完了後と比較して判断し、工

事の施行中の一時的な盛土及び切土によっては判断しません。

※ 造成計画平面図上で連続している盛土又は切土は、一体的な盛土、一体的な切土又は一体的な盛切土に該当します。



また、上下に分離された、連続しない盛土又は切土であっても、下方の盛土の前面側の下端又は切土の背面側の下端を含み、かつ、水平面と 30° をなす面の上方に、上方の盛土の前面側の下端、切土の背面側の下端がある場合は、上下の盛土又は切土は一体のものとみなします。



(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。)

(1) 前項の規定に該当しないため(※) 条例第2条第2号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第18条第2項第2号又は第3号に規定する空地を整備するために盛土又は切土を行う場合

※ この号の規定により形の変更の適用を除外する場合にあっては、行おうとする計画が形の変更
に該当するか確認することに加えて、別途、条例第18条第2項第2号又は第3号に規定する空

第3章 定義

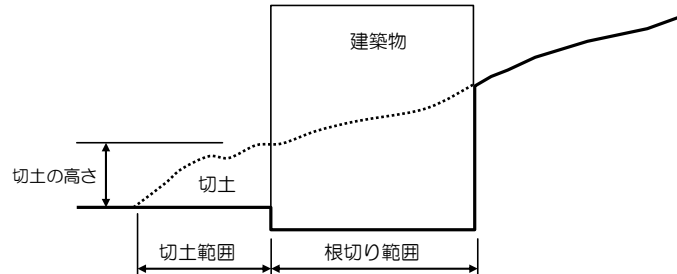
地がない計画において前項の規定に該当しないことを確認する必要があります。

(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

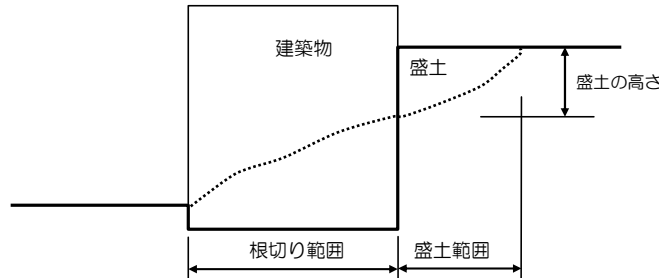
※ 根切り（切土）は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

※ 「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）」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

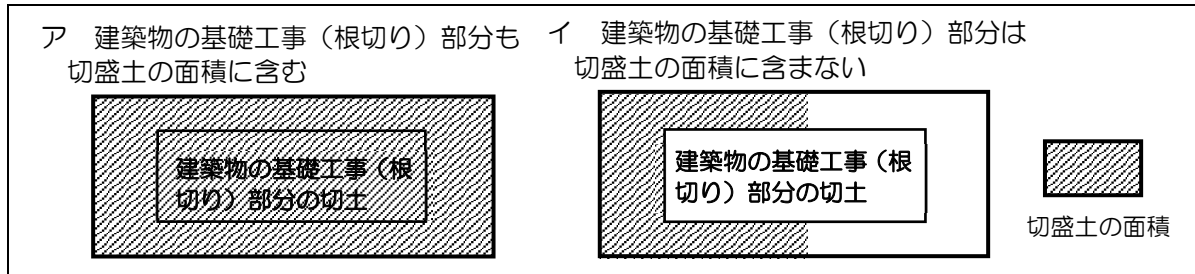
ア 根切りと一連して切土をする場合



イ 根切りと一連して盛土をする場合



※ 建築物の外周全部分を盛土又は切土する場合は、建築物の基礎工事（根切り）部分も、第5項第4号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。



(3) 建築基準法第42条第2項に規定する道路（以下この号において「道路」といいます。）に係る後退整備（以下この号において「後退整備」といいます。）に伴って擁壁を築造するために盛土又は切土をするものであって、かつ、次のいずれかに該当する場合

ア 予定する建築物の敷地が高い場合に切土をして後退整備を行うものであって、次に掲げる全てに該当するもの

(ア) 切土により生ずる崖面を擁壁で覆う場合であって、次に掲げるいずれかに該当するもの

a 擁壁の下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいいます。以下bにおいても同様です。）の位置が、道路の中心線から水平距離で2メートルの位置であるもの

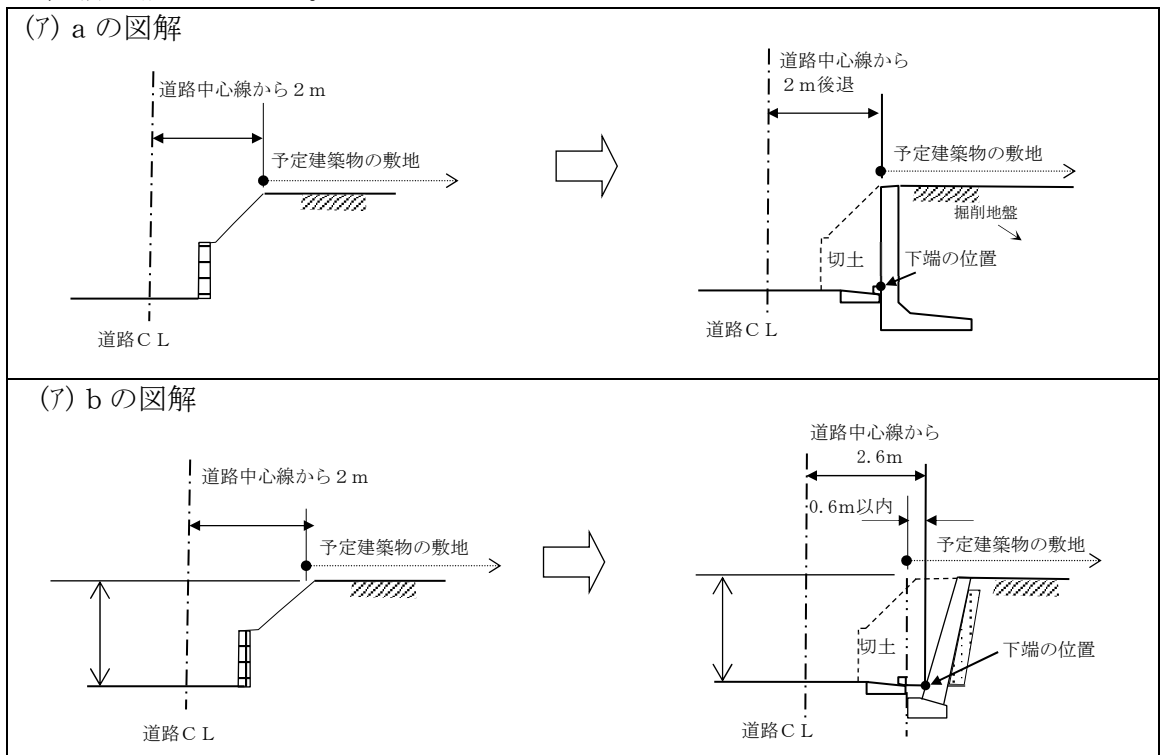
b 擁壁の底版又は基礎が道路内（道路の中心線から水平距離2メートル以内の範囲）に突出しないようにする場合であって、当該擁壁の下端の位置が、道路の中心線から水平距離で2.6メートル以内の位置であるもの

※ 切土により生ずる崖面を擁壁で覆わない場合及び切土により崖面が生じない場合は、このアの規定に該当しません。

(イ) 後退整備に伴う盛土又は切土以外に盛土又は切土がないもの

(ロ) 切土により生ずる崖面を覆う擁壁の背面の地盤面に盛土又は切土がないもの

※ 土羽付きの間知石練積み造擁壁の場合（切土をして当該土羽（のり面）を形成する場合は、(ウ)に該当しません。



イ 予定する建築物の敷地が低い場合に盛土又は切土をして後退整備を行うものであって、次に掲げる全てに該当するもの

(ア) 盛土又は切土により生ずる崖面を擁壁で覆う場合であって、次に掲げるいずれかに該当するもの

a 擁壁の背面が地盤面と接する部分の位置が、道路の中心線から水平距離で2メートルの位置であるもの

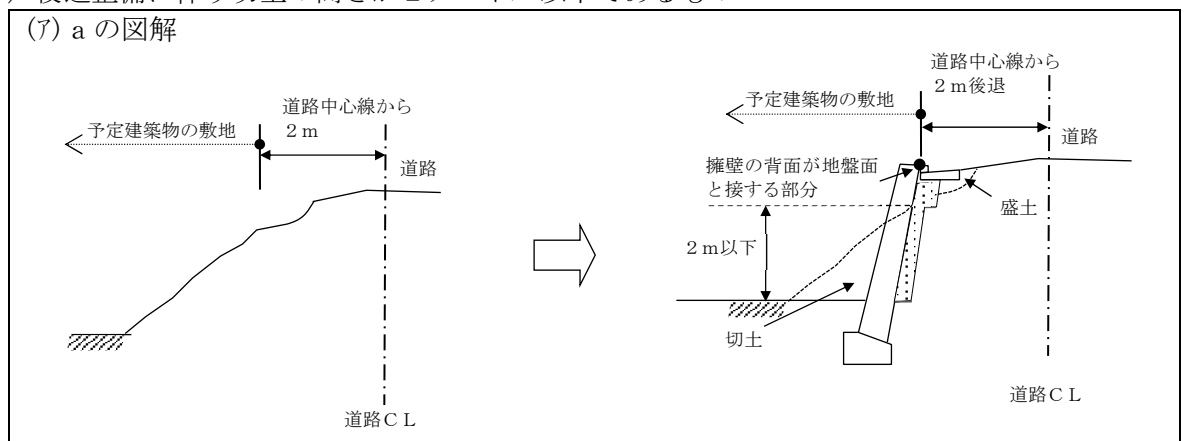
b 擁壁の背面に転落を防止するために防護柵を設置する空地を設ける場合であって、擁壁の背面が地盤面と接する部分の位置が、道路の中心線から水平距離で2.5メートルの位置であるもの

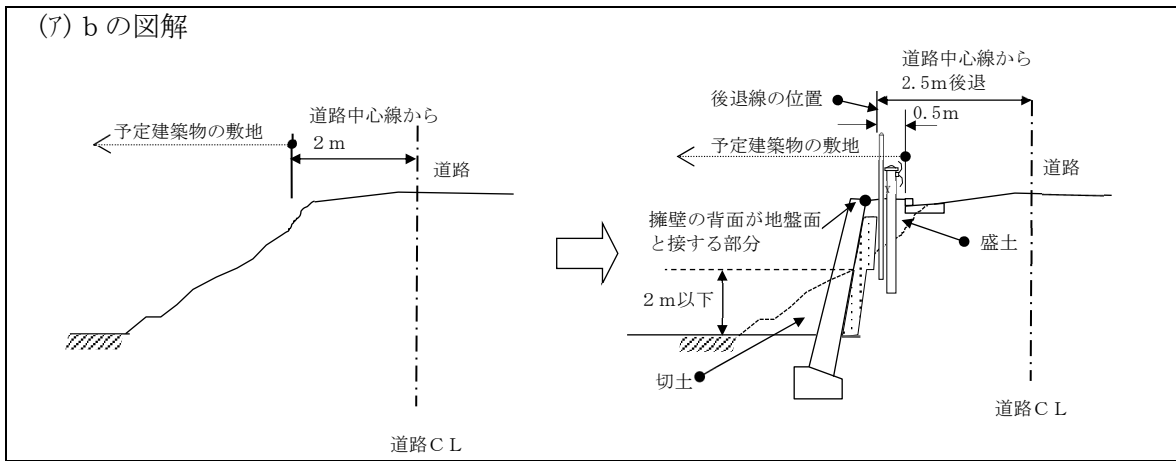
※ 切土により生ずる崖面を擁壁で覆わない場合又は盛土若しくは切土により崖面が生じない場合は、このイの規定は適用しません。

(イ) 擁壁の背面が接する地盤面の標高が、道路の地盤面の標高に合わせたものであるもの

(ウ) 後退整備に伴う盛土又は切土以外に盛土又は切土がないもの

(エ) 後退整備に伴う切土の高さが2メートル以下であるもの



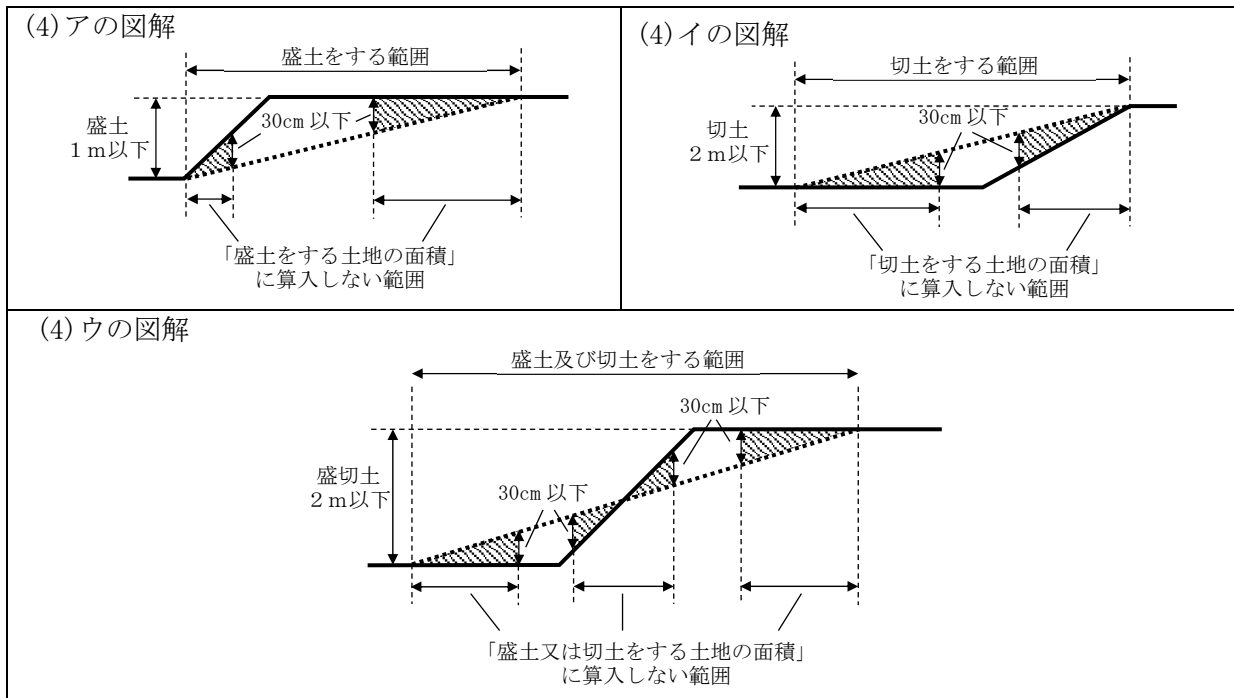


(4) 前項第4号に規定する盛土又は切土であって、次のいずれかに該当する場合

ア 高さが1メートル以下の盛土（一体の盛土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が1メートル以下の盛土をいい、切土と一体である盛土を除く。）で、かつ、盛土をする前後の地盤面の標高の差（同一箇所での標高の差のことをいう。以下この号において同じ。）が30センチメートルを超えない場合

イ 高さが2メートル以下の切土（一体の切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が2メートル以下の切土をいい、盛土と一体である切土を除く。）で、かつ、切土をする前後の地盤面の標高の差が30センチメートルを超えない場合

ウ 高さが2メートル以下の盛切土（一体の盛土及び切土であって、一体の盛土及び切土のうち最も標高が低い部分と最も標高が高い部分の標高の差が2メートル以下のものをいう。）で、かつ、切土をする前後の地盤面の標高の差が30センチメートルを超えない場合



※ アからウのいずれかに該当する場合は、盛土又は切土が前項第4号の形の変更に該当するかを判断するときには、「盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30センチメートルを超えない盛土又は切土をする土地の面積」を算入しないで、「盛土又は切土をする土地の面積」の合計が500平方メートルを超えるかにより判断します。

※ 前項第1号から第3号の盛土又は切土には、この規定は適用しません。

※ 開発許可が必要な場合は、当該許可申請に係る「盛土又は切土をする土地の面積」からは、「盛

土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が 30 センチメートルを超えない盛土又は切土をする土地の面積」は除きませんので、留意してください。

- (5) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第3条の形質の変更に該当しない擁壁の築造替えを行う場合

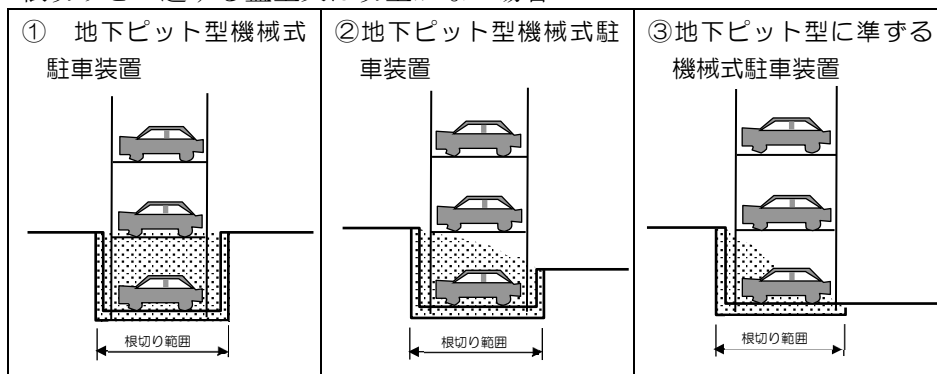
※ 「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引」を参照してください。

- (6) 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

※ 根切り（切土）は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

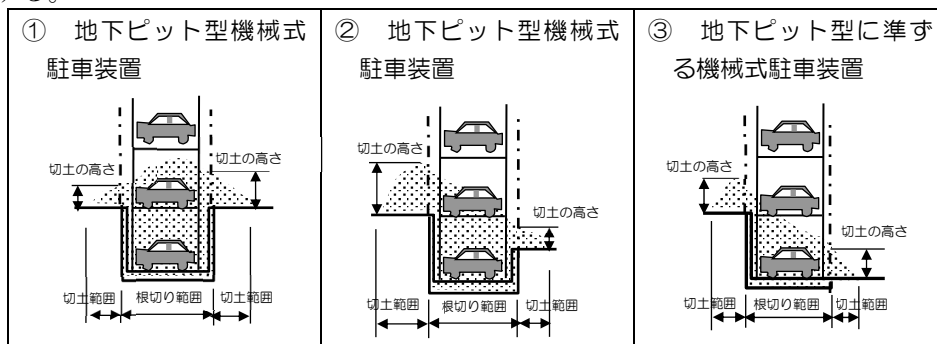
※ 「地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

ア 根切りと一連する盛土又は切土がない場合



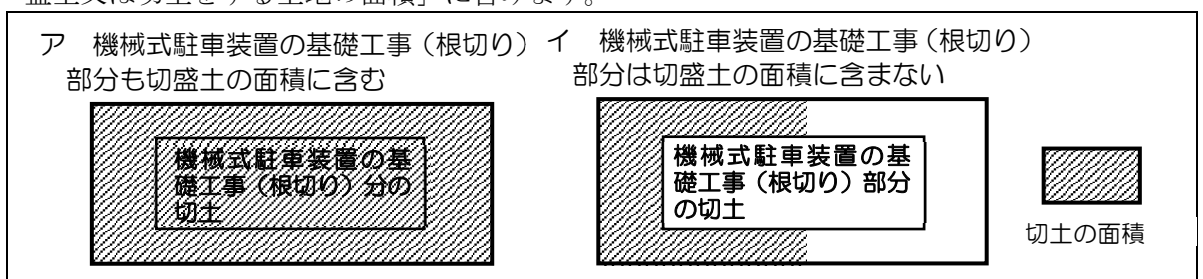
イ 根切りと一連する切土がある場合

基礎工事（根切り）の範囲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。



※ 基礎工事（根切り）以外の箇所の切土は、第5項第4号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。

※ 機械式駐車装置の外周全部分を切土する場合は、基礎工事（根切り）部分も、第5項第4号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。



- (7) 前項の規定に該当しないため条例第2条第2号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第18条第2項第5号に規定する雨水調整池若しくは雨水貯留施設又は第6号に規定する遊水池その他適当な施設（以下この節において「調整池等」という。）の設置自体と不可分な一体の工事と

第3章 定義

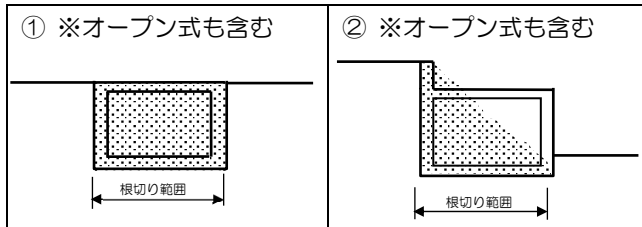
認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合

※ この号の規定により形の変更の適用を除外する場合にあつては、行おうとする計画が形の変更
に該当するか確認することに加えて、別途、調整池等がない計画において前項の規定に該当しな
いことを確認する必要があります。

※ 根切り（切土）は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

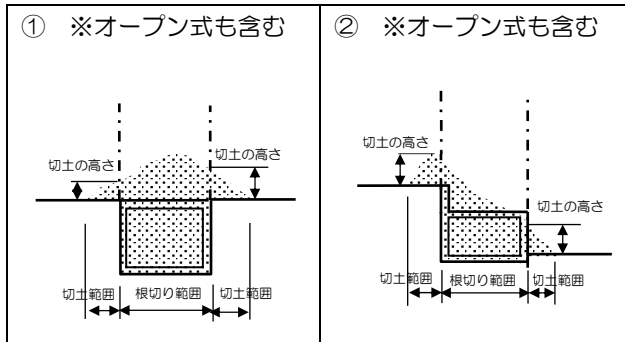
※ 「調整池等の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）」の根切
りの範囲の例は、次のとおりです。

ア 根切りと一連する盛土又は切土がない場合



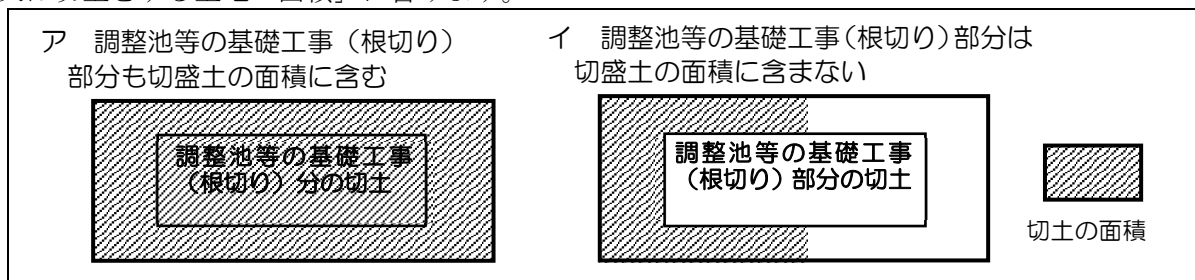
イ 根切りと一連する切土がある場合

基礎工事（根切り）の範囲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。

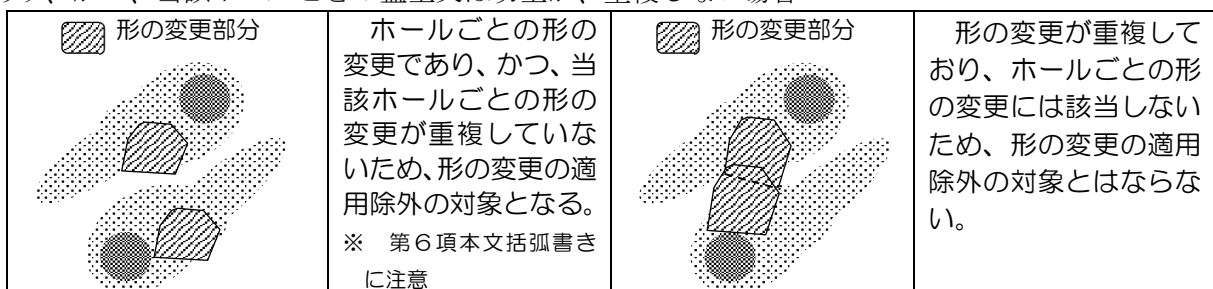


※ 基礎工事（根切り）以外の箇所の切土は、第5項第4号の「盛土又は切土をする土地の面積」
に含みます。

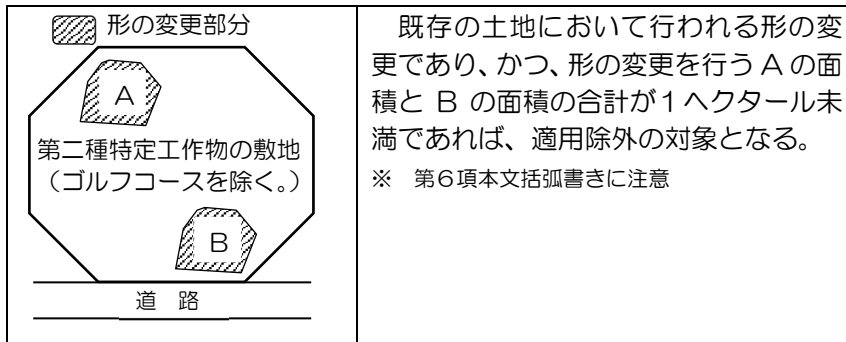
※ 調整池等の外周全部分を切土する場合は、基礎工事（根切り）部分も、第5項第4号の「盛土
又は切土をする土地の面積」に含みます。



(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盛土又は切土で
あり、かつ、当該ホールごとの盛土又は切土が、重複しない場合

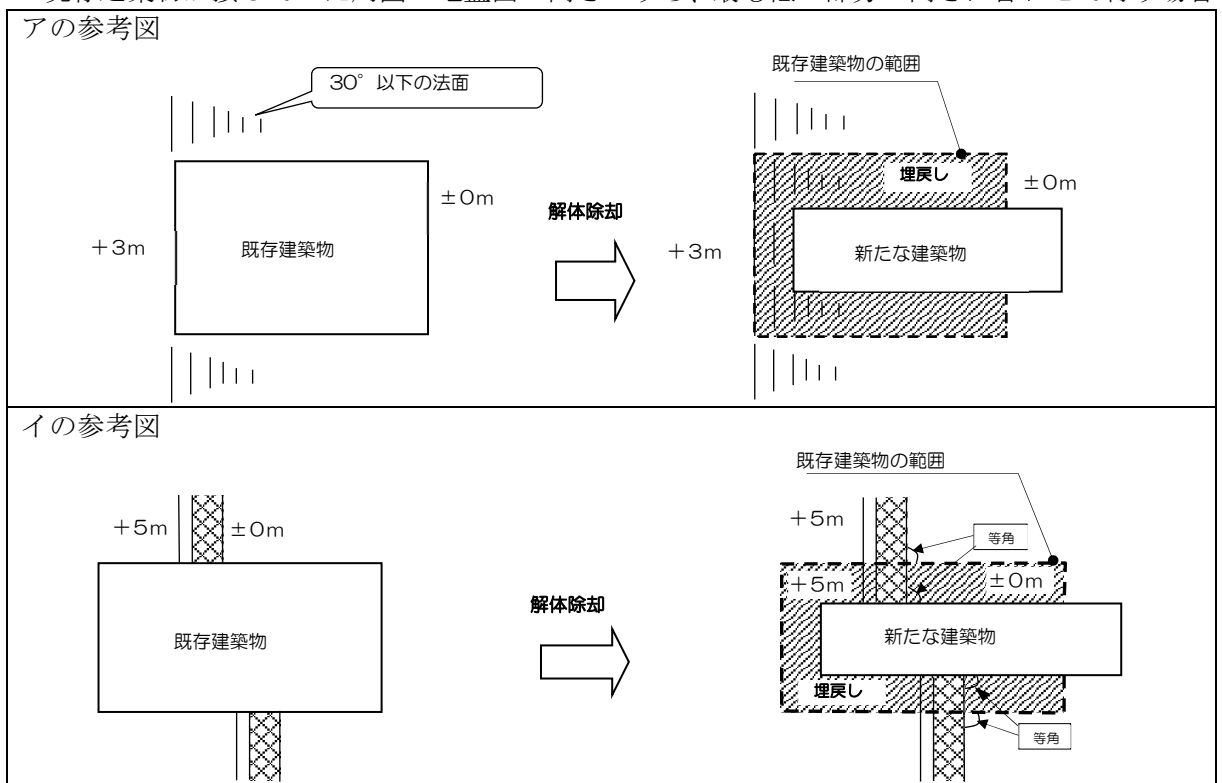


- (9) 既存の第二種特定工作物（ゴルフコースを除く。）の土地において行われる盛土又は切土であり、かつ、当該盛土又は切土にかかわる面積の合計が1ヘクタール未満の場合

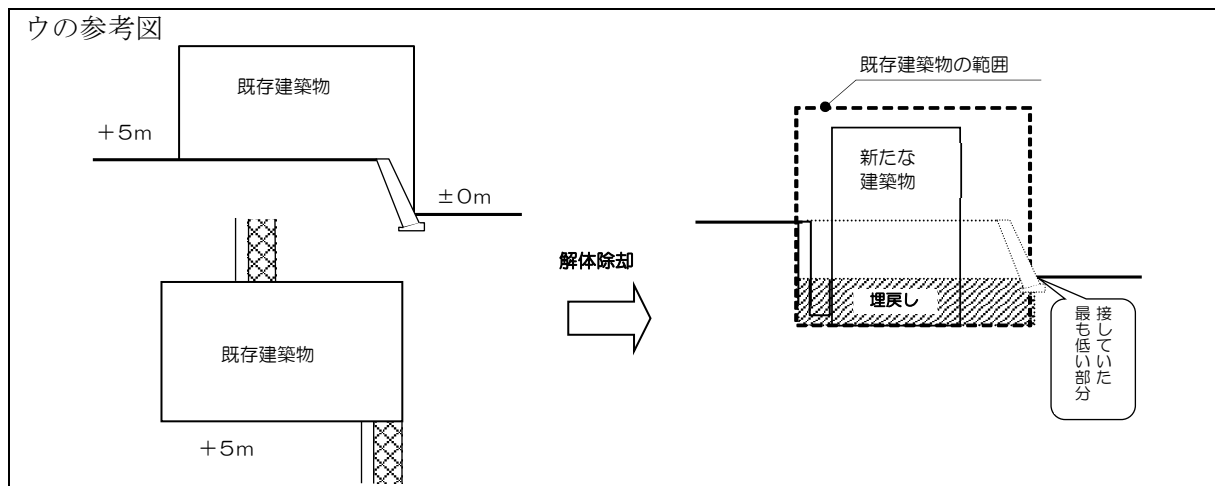


- (10) 既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる既存の建築物が存在していた範囲内（既存の建築物の解体・除却のための切土部分も含む。）の埋戻しであり、かつ、当該埋戻しが次のいずれかに該当する場合

- ア 既存の建築物が接していた周囲の地盤面の最も低い部分と最も高い部分までの角度が 30 度以下であり、かつ、当該 30 度以下の地盤面に合わせて行う場合
- イ 既存の建築物に接していた既存の擁壁を、既存建築物との内角をかえることなく新たな建築物に接続する箇所まで擁壁を築造し、かつ、当該既存建築物が接していた周囲の地盤面（30 度を超える場合を除く。）に合わせて行う場合
- ウ 既存建築物が接していた周囲の地盤面の高さのうち、最も低い部分の高さに合わせて行う場合



第3章 定義

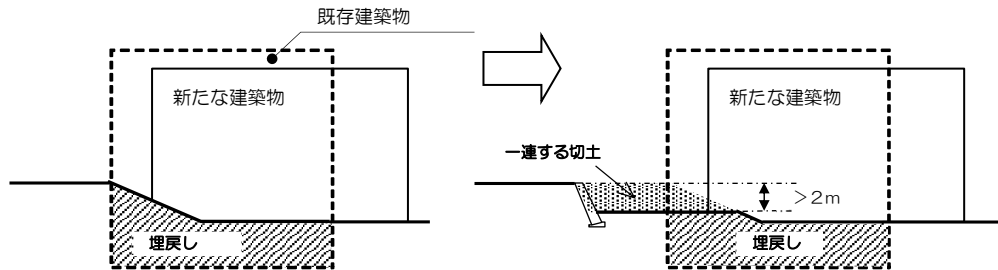


- (11) 横浜駅周辺地区（エキサイトよこはま 22）において、当該地区のガイドライン（エキサイトよこはま 22 まちづくりガイドライン）に基づき、地盤の嵩上げを行う場合（東京湾平均海面高（T.P）から 3.1 メートルを超える嵩上げを行う場合を除く。）
- (12) 道路法第 24 条（道路管理者以外の者の行う工事）又は下水道法第 16 条（公共下水道管理者以外の者の行う工事等）に規定する承認を受けて行われる工事であり、かつ、当該工事が承認を受けた範囲内に収まっており、予定する建築物又は特定工作物の敷地において行われる盛土又は切土と一連していない場合

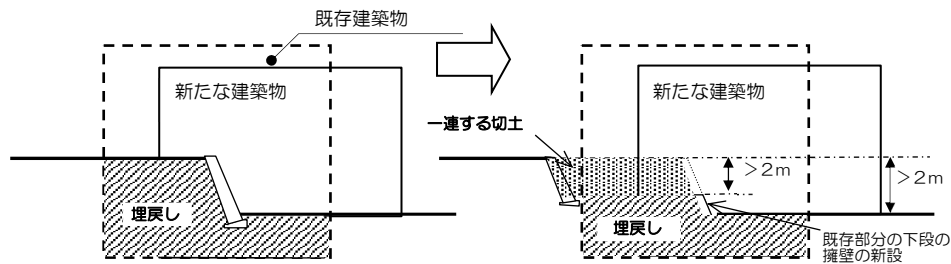
(埋戻し部分と一連する盛土又は切土)

6の2 前項第10号に規定する埋戻しに伴い、当該埋戻し部分と一連する盛土又は切土を行う場合の第5項の適用にあたっては、前項第10号ア、イ又はウの規定による地盤面を現況地盤面とする。

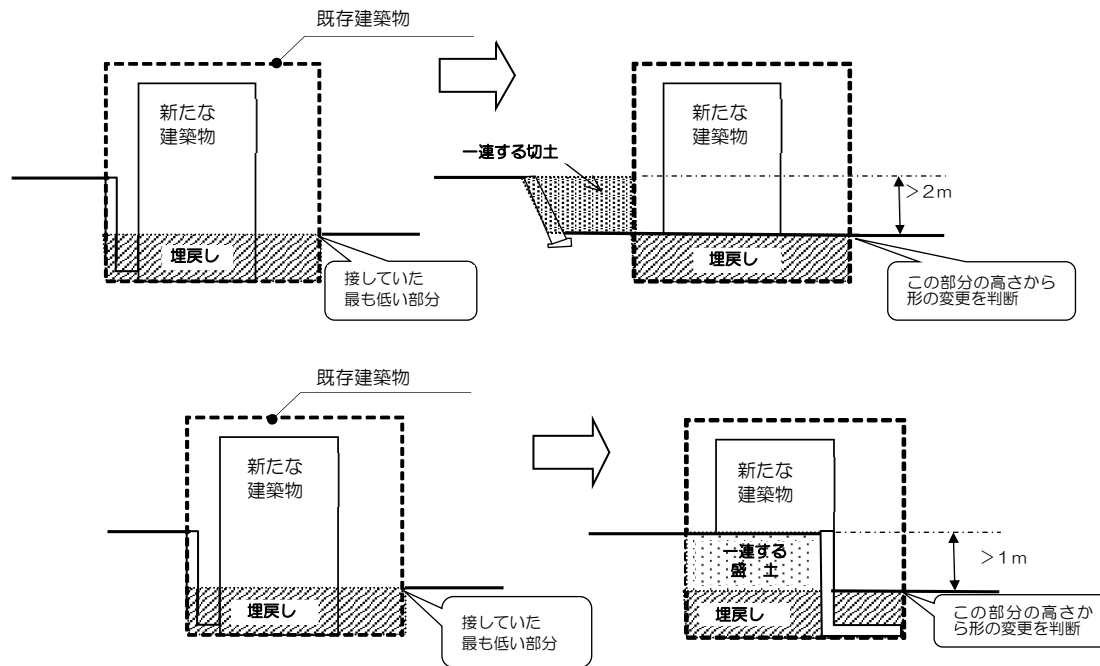
第6項第10号アによる埋戻し部分と一連する切土



第6項第10号イによる埋戻し部分と一連する切土



第6項第10号ウによる埋戻し部分と一連する盛土又は切土



(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。

(質の変更の適用除外)

8 前2項の規定にかかわらず、次の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。

第3章 定義

- (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

(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。
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 ² 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 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。)
		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	○	② NO.4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 ○：形の変更該当する ×：形の変更該当しない】

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1			○	形の変更該当する。
2		1,000m ² 以上の建築物 	○	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			×	造成目的の土地利用が行われた後の計画あり、形の変更該当しない(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			○	造成目的の土地利用が行われないうままの計画であり、形の変更該当する。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)。
5			○	Aの面積とBの面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更該当する(第5項第4号に該当)。ただし、Bの盛土又は切土が第6項第4号に規定する盛土又は切土の場合は、Aの面積による。なお、Aの盛土又は切土が第5項各号に該当しない場合であっても、Aの面積とBの面積の合計により判断する。
6			○	道路法第24条又は下水道法第16条の規定により承認を受けた工事(自費工事という。以下No.8~No.12同じ。)による切土と予定建築物の敷地の切土が一連しており、切土の高さが2メートルを超えるため、形の変更該当する(第5項第1号に該当)。

第3章 定義

7			○	<p>自費工事による盛土と予定建築物の敷地の盛土が計画的に一連しており、盛土の高さが1メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第2号に該当）。</p>
8			○	<p>自費工事による盛土及び切土と予定建築物の敷地の切土が一連しており、2メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第3号に該当）。</p>
9			○	<p>自費工事による盛土と予定建築物の敷地の盛土が一連しており、盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。</p>
10			○	<p>自費工事によるAの盛土と予定建築物の敷地のBの盛土が一連しており、予定建築物の敷地のCの切土面積との合計(A+B+C)が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。 ※ Aの盛土とBの盛土が一連しない場合は、Bの盛土とCの切土面積の合計で、形の変更を判断する。</p>
11			○	<p>自費工事によるAの盛土と予定建築物の敷地のBの盛土が一連しており、盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。 なお、この場合、予定建築物の敷地の面積は500平方メートル未満ではあるが、開発区域の定義の解釈基準第3の2項第2号又は第3号は適用しないことから、開発許可が必要となる(No.7~No.10も同様)。</p>

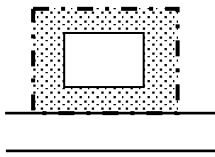
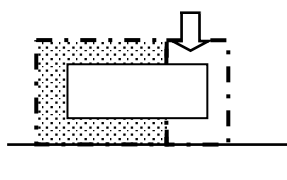

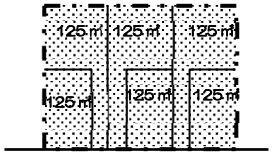
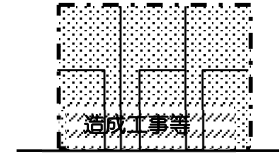
(3) 土地の質の変更の具体的解釈基準

【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
説明

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1	宅地以外		○	
2	公共施設（形態なし） 建築物の敷地として利用	 公共施設を廃止	×	
3	公共施設（形態なし） 建築物の敷地として利用	 公共施設を廃止	×	
4	建築確認 建築確認 	 ①建築確認のみ（未着手） ②土地利用が行われた後	○ ×	
5		建築物の増築 500m ² 未満 敷地増設 500m ² 未満 敷地の全体面積 500m ² 以上	×	
6		建築物の増築（棟別） 500m ² 未満 敷地増設 500m ² 未満 敷地の全体面積 500m ² 以上	×	

第3章 定義

7		<p>500m²未満</p>  <p>既存建築物を除却後、新築敷地増設 500m²未満 敷地の全体面積 500m²以上</p>	○	
8	<p>宅地以外 500㎡以上</p> 	 <p>建築敷地として分割 一連する造成工事等なし</p>	×	<p>質の変更に該当するが[※]、各々の敷地面積が 500㎡未満であり、開発許可は不要となる。 [※] 敷地面積 500 平方メートル未満の市街化調整区域の建築行為は質の変更ではないとみなしています。(質の変更の適用除外)</p>
		 <p>造成工事等</p> <p>一連する造成工事等あり</p>	○	<p>質の変更に該当する各々の敷地が、造成工事等により一連し、その敷地面積の合計が 500 平方メートル以上となるため、開発許可が必要となる。 [※] 一連性については開発区域の定義参照</p>

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（法第29条第1項の規定による許可を受けることを要しないものを含む。以下この節において同じ。）をする土地の区域をいい、その取扱いは、第2項から第5項に定めるとおりとする。

※ この基準は、法第29条第1項の規定による許可の要否、開発行為に該当する宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号又は第3号の規定による宅地造成又は特定盛土等に関する工事を施行する土地及び建築基準法第42条第1項第5項の規定による道路の位置の指定の申請に係る土地の判断においても適用します。

なお、法第29条第1項の規定による許可の要否を判断する場合は、開発行為があると仮定した場合にこの基準により開発区域と取り扱われる土地の区域において、区画形質の変更に該当する行為があるかによって判断するものと取り扱います。また、この場合においては、第3の2項の規定は適用せず、同項の規定により開発区域に含まないことができる土地も含めて区画形質の変更を行う場合（区画形質の適用除外に該当する場合を除く。）は、開発行為に該当するものと取り扱います。

(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、宅地造成及び特定盛土等規制法、道路法、下水道法及び消防法の例による。

- (1) 造成工事とは、土地において行う盛土又は切土に関する工事のことをいい、第1節第5項に規定する土地の形の変更及び宅地造成又は特定盛土等規制法施行令第3条各号に規定する土地の形質の変更に該当しない盛土又は切土を含む。
- (2) 一連性とは、複数の開発行為、開発行為に関する工事及び造成工事が、計画的、構造的又は工事の施行方法が一体的なものとして捉えられることをいう。
- (3) 開発行為許可申請書の提出日等とは、法第30条第1項に規定する申請書（以下「開発許可申請書」という。）の提出日をいう。ただし、開発区域の変更による法第35条の2第2項に規定する申請書（以下「開発行為変更許可申請書」という。）が提出されている場合は、その提出日をいう。
- (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、当該土地の所有者と開発区域内の当該土地以外の土地の所有者が異なる土地をいう。

ただし、第5項本文及び同項第3号中の造成協力地にあつては、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当該土地以外の土地所有者が、開発行為許可申請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か月以上前（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。

※ 土地の登記事項証明書に付された登記の日付であつて、原因の日付ではありません。

- (5) 公共施設等の用地とは、次に掲げるものをいう。
 - ア 政令第25条第6号の規定に基づき配置する公園、緑地又は広場
 - イ 政令第25条第7号の規定に基づき配置する公園、緑地又は広場
 - ウ 政令第25条第8号の規定に基づき配置する貯水施設
 - エ 政令第26条第2号の規定に基づき配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。）

第3章 定義

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

(開発区域の取扱い)

3 開発行為に係る次に掲げる土地は、開発区域に含まれるものと取り扱う。ただし、次項に掲げる土地については、開発区域に含まないことができる。

※ 開発区域が隣接しない離れた複数の土地となる場合は、隣接しない離れた複数の土地における一つの開発行為として許可を受けます。

(1) 予定する建築物、特定工作物その他の工作物の敷地

(2) 前号の建築物、特定工作物その他の工作物のための駐車場その他前号の敷地と一体的に利用する土地

(3) 開発行為により第 1 号以外の用に供することを予定する土地

※ 月極駐車場の用に供する土地等が該当します。

(4) 新設する公共施設又は公益的施設の用に供する土地

※ 道路保護用地、道路の避難通路その他の公共施設又は公益的施設に付随する土地を含みます。

(5) 既存の道路を拡幅する場合の既存の道路の部分と既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地

(6) 公益用地

(7) 造成工事を行う土地及び造成工事を施行するために必要な土地

※ 造成工事の施行のための根切り（切土）をする土地、土石の堆積をする土地及び仮設構造物を設置する土地は、原則として開発区域に含むこととします。ただし、開発行為又は造成工事の完了時に従前の土地の状況に原状回復（従前の土地の状況よりも崖崩れ及び土砂の流出による災害の発生のおそれが高くないものに限る。）を行う部分の土地（親杭横矢板又は鋼矢板その他の仮設構造物による山留めを設置する土地を除く。）は、開発区域に含まないことができることとします。

(8) 現に造成工事が行われている土地

※ 従前の建築物、擁壁その他工作物の除却に伴い既に盛土又は切土がされた場合（当該盛土又は切土に係る工事について、宅地造成又は特定盛土等規制法第 17 条第 1 項の検査済証の交付を受けている場合又は当該盛土又は切土が宅地造成又は特定盛土等規制法の規制対象外である場合を除きます。）は、当該盛土又は切土がされた土地は、開発区域に含まれます。

(9) 造成協力地

(10) 排水施設及びその配置に伴う工事のために必要とされる土地

(11) 道路又は水路その他の公共施設の付替え、廃止又は払下げを行う土地

※ 道路保護用地、道路の避難通路その他の公共施設に付随する土地を含みます。

(12) 第 5 項から第 7 項に掲げる土地

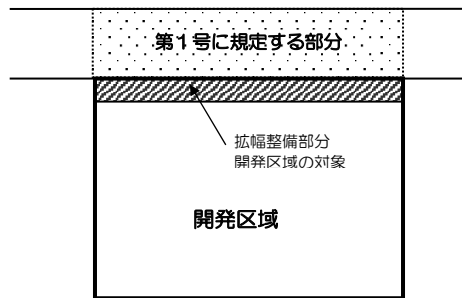
(開発区域に含まないことができる土地)

3 の 2 前項ただし書に規定する土地とは、次の各号に掲げる部分の土地とする。ただし、第 2 号の道路の区域又は第 3 号の工事の部分の面積を除き開発区域の面積が 500 平方メートル未満となる場合は、本項の基準を適用しない。（※ 第 2 号の道路の区域又は第 3 号の工事の部分の面積を含めても開発区域の面積が 500 平方メートル未満となる場合は、本項の基準を適用できません。）

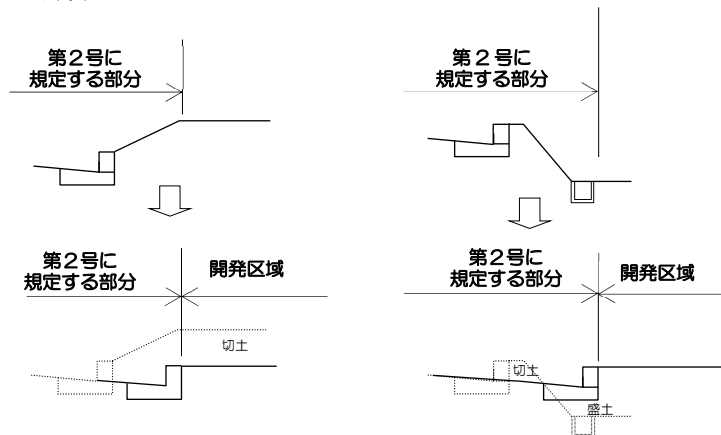
(1) 道路法による道路を拡幅整備する場合において、拡幅される土地を横浜市に帰属するときの既存の道路の部分

※ この基準は、既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地が横浜市に帰属した後に、当該土地が道路法による道路の区域とする手続を経て、最終的に建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路とすることができることを踏まえて設けているものです。

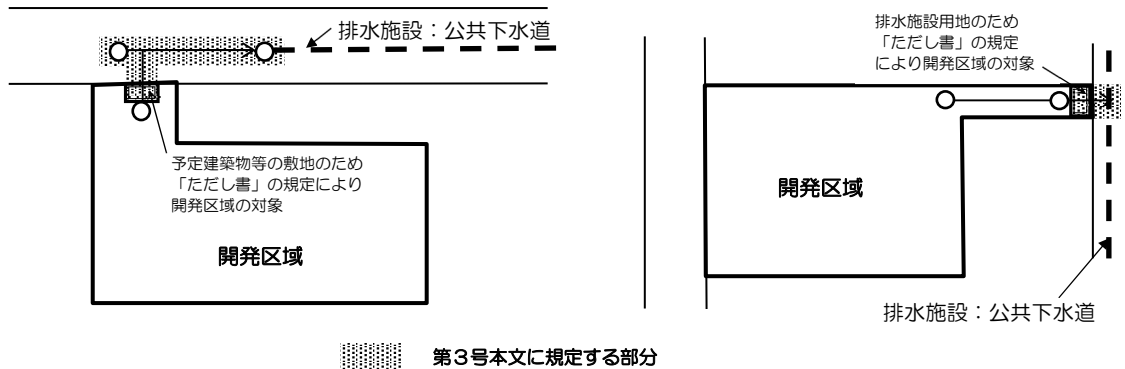
※ 既存の道路の部分を開発区域に含まない場合で、既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地が建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路となるまでの間に当該部分に接する建築物の建築をしようとするとき（建築確認を受けようとするとき又は計画通知をしようとするとき）は、建築基準関係規定上支障ないか留意してください。



(2) 道路法第24条（道路管理者以外の者の行う工事）に規定する承認を受けた工事を施行する道路法による道路の区域の部分



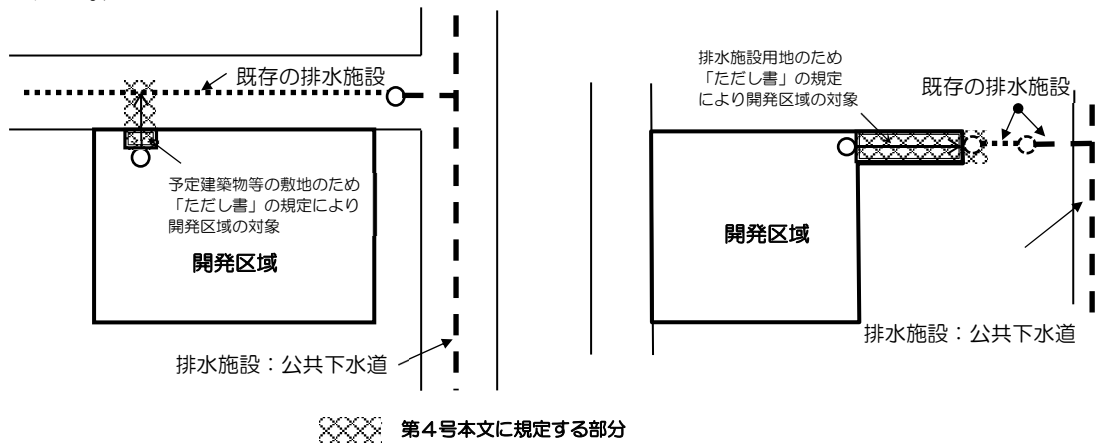
(3) 公共下水道に新たに配置する排水施設を接続するために、下水道法第16条（公共下水道管理者以外の者の行う工事）に規定する承認を受けて行われる工事の部分（道路その他の公共施設の用に供する土地の部分に限り、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。）



注) 工事の部分が道路法による道路の場合は、道路法第24条（道路管理者以外の者の行う工事）に規定する承認も必要になるときがありますが、当該工事の部分も開発区域の対象から除くこともできます。

第3章 定義

(4) 公共下水道以外の既存の排水施設に、新たに配置する排水施設を接続するために行われる工事の部分（道路その他の公共施設の用に供する土地の部分に限り、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。）



(一体の開発区域)

4 複数の開発行為、開発行為に関する工事及び造成工事（以下この項において「開発行為等」という。）の一部又は全部に一連性がある場合（第3の2項の規定により開発区域に含まない土地の部分に一連性がある場合を含む。）は、当該複数の開発行為等は、一体のものとみなし、当該複数の開発行為等に係る土地を開発区域と取り扱う。ただし、次の各号に掲げる場合に該当する開発行為等に係る開発区域又は造成工事を施行する土地の区域を除く。

- (1) 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。）を受ける必要がある開発行為（開発行為に関する工事を含む。以下この号において同じ。）にあつては、当該開発行為について法第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。）がなされている場合
- (2) 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を受ける必要がある開発行為又は開発行為に関する工事にあつては、当該道路の位置の指定について同法施行規則第10条に規定する公告（以下「位置指定の公告」という。）がなされている場合
- (3) 建築物の建築と併せて施行する造成工事にあつては、当該建築物に係る建築基準法第7条第5項、第7条の2第5項、第18条第22項又は同条第26項の規定による検査済証が交付されている場合
- (4) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項に規定する許可を受ける必要がある造成工事にあつては、同法第17条第2項に規定する検査済証が交付されている場合（旧宅地造成等規制法第8条第1項に規定する許可を受けている造成工事にあつては、同法第13条第2項に規定する検査済証が交付されている場合）

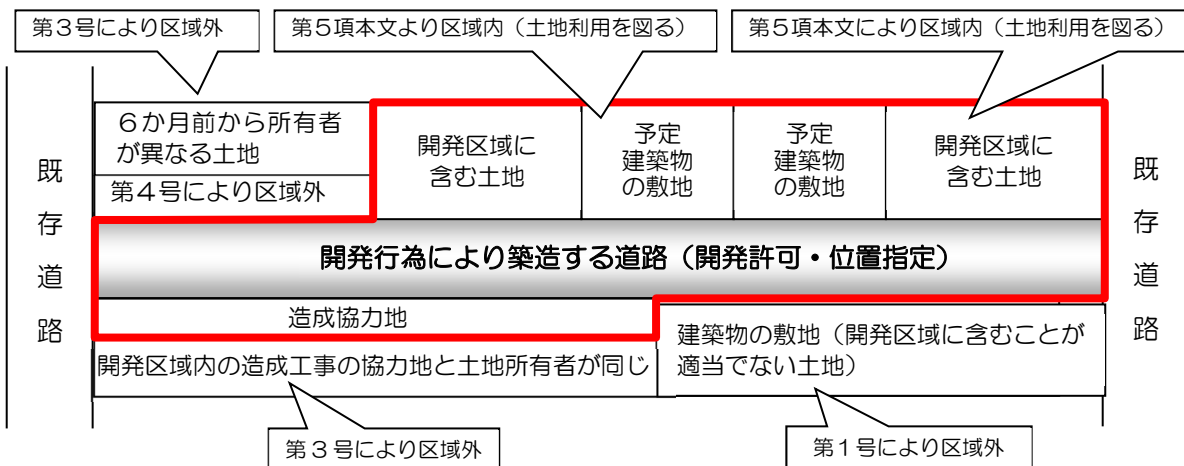
(新たに築造する道路に接する土地)

5 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。）により新たに築造する道路（省令第24条第4号ただし書の規定により築造された階段状（踊場部分も含む。）の道路を除く。）に接する土地は、次の各号に掲げる土地を除き、開発区域に含まれるものと取り扱う。

ただし、新たに築造する道路に接する全ての土地（造成協力地を除く。）が予定する建築物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。

※ 新たな道路を築造することにより、当該道路に接して建築物の建築を行うことができようになり、当該道路に接する土地は実質的に開発行為が行われることとなるため、開発区域に含むこととして

います。



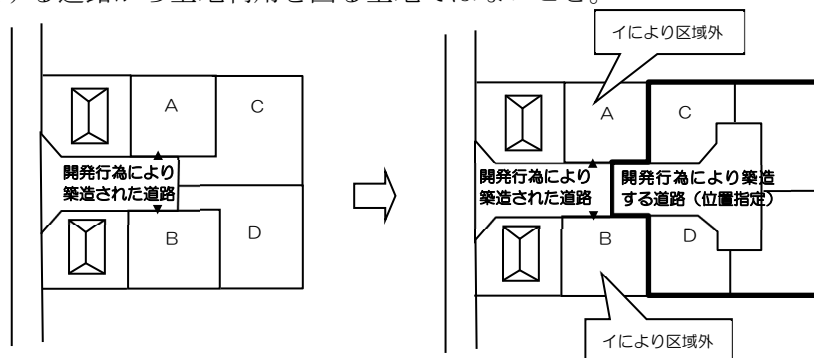
- (1) 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、次のア及びイに該当する土地
- ア 建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている土地であること。
 - イ 新たに築造する道路に接する土地の利用状況から、開発区域に含むことが適当でない土地であること。

※ イの土地に該当するかについては、個別具体的な状況により判断します。具体的な例としては、容易に撤去かつ再利用が可能なプレファブ構造の建築物の敷地として利用されている土地であって、建築物の敷地面積に対して建築面積が著しく小さいものや、一戸建ての住宅の建築物の敷地として利用されている土地であって、当該建築物の一部が除却され、社会通念上居住することが困難であるものは、イの土地に該当しません。

- (2) 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開発行為（建築基準法第42条第1項第5項の規定による道路の位置の指定を受けようとするもの）の場合における次のア及びイに該当する土地

ア 既存の道路を築造する際に、当該既存の道路に接する敷地として計画されていた土地であること。

イ 新たに築造する道路から土地利用を図る土地ではないこと。



- (3) 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の6か月以上前から開発区域とする土地（造成協力地を除く。）の所有者と異なる者が所有する土地

- (4) 第1号から第3号又は第5号から第8号に該当する土地の境界線と新たに築造する道路の境界線までの水平距離が2メートル未満である土地その他の建築物の敷地として土地利用することが困難な土地（造成工事を行う土地を除く。）

※ その他の建築物の敷地として土地利用することが困難な土地とは、建築物の敷地とするには面積が小さい土地や、その形状から建築物の建築が困難な土地のことをいいます。

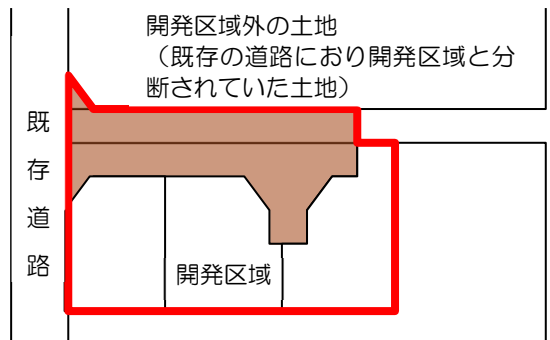
- (5) 次に掲げる土地利用が困難な区域の土地又は土地

第3章 定義

- ア 都市緑地法に規定する特別緑地保全地区の区域
- イ 首都圏近郊緑地保全法に規定する近郊緑地特別保全地区の区域
- ウ 生産緑地法に規定する生産緑地地区の区域
- エ 都市計画に決定されている都市施設の区域
- オ 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
- カ 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
- キ 横浜市緑の環境をつくり育てる条例に基づく市民の森、ふれあいの樹林、緑地保存地区又は源流の森
- ク 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
- ケ 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
- コ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域

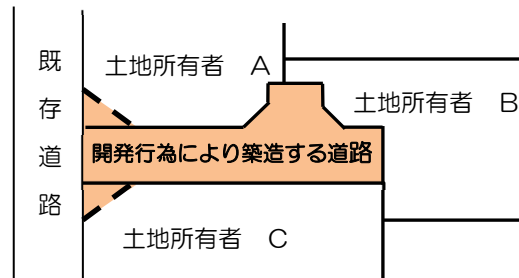
(6) 建築基準法による道路に該当する既存の道路を拡幅する開発行為の場合において、当該既存の道路により開発区域と分断されていた土地であり、かつ、当該土地に新たな道路の築造（道路のすみ切りの設置は除く。）がない土地

※ 新たな道路の築造がなくても、建築基準法の道路があり、建築物の敷地として利用可能な土地であるため、開発区域に含まれないものとします。建築基準法の道路がない場合は、新たな道路の築造により、建築物の敷地として利用可能になるため、開発区域に含まれるものとします。



(7) 道路のすみ切り部分の土地の所有者と、それ以外の開発区域内の土地の所有者が異なる場合において、当該すみ切り部分に接する土地（当該土地の所有者と当該すみ切り部分の土地の所有者が同一である場合に限る。）

※ 土地所有者A、B及びCは、6ヶ月以上前から異なる。



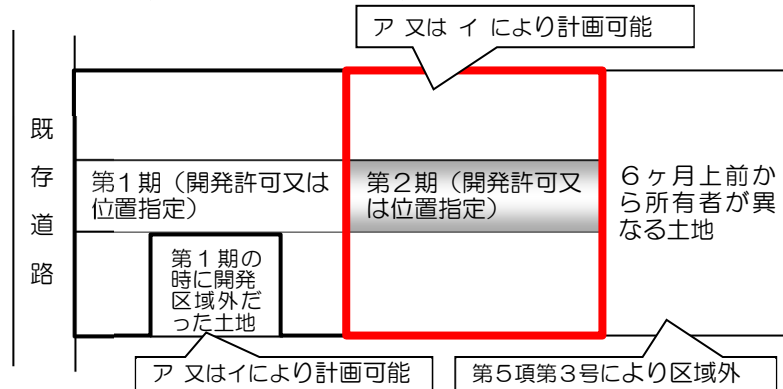
土地所有者A及びCの土地は、造成協力地として判断し、新たに築造する道路（すみ切り部分）に接する土地としては扱わない。

(8) 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

(隣接する道路を築造した開発行為に係る開発区域)

6 隣接する開発行為（以下この号において「隣接開発行為」という。）で築造する道路に接して開発行為又は造成工事（以下この号において「本体開発行為等」という。）を行う場合又は隣接開発行為において築造する道路に本体開発行為等において築造する道路を接続する場合は、当該隣接開発行為に係る開発区域は、開発区域に含まれるものと取り扱う。ただし、開発行為許可申請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ときを除く。

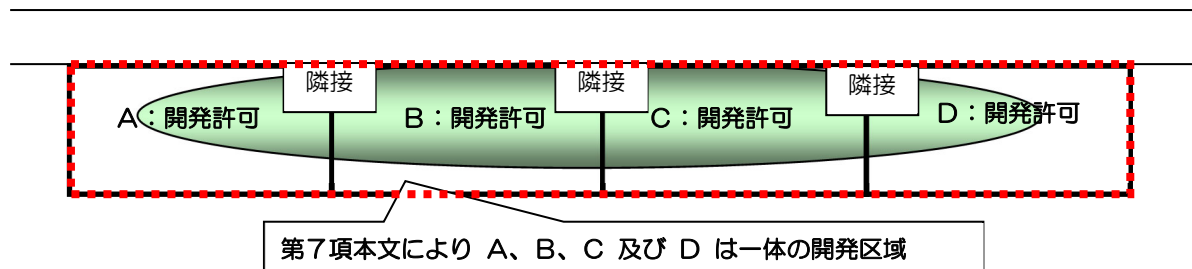
- ア 隣接開発行為が開発許可を受けるもの必要があるものである場合は、当該開発行為について都市計画法の完了公告がなされているとき場合
- イ 隣接開発行為が建築基準法第42条第1項第5号の道路の位置の指定を受ける必要があるものである場合は、当該道路の位置の指定について位置指定の公告がなされているとき



(隣接する造成工事を伴う開発行為に係る開発区域)

7 造成工事を伴う開発行為（開発許可を受ける必要があるものに限る。）（以下この項において「本体開発行為」という。）に係る開発区域に隣接する造成工事を伴う開発行為（開発許可を受ける必要があるものに限る。）（以下この項において「隣接開発行為」という。）に係る開発区域は、開発区域に含まれるものと取り扱う。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ※ 第7項ただし書の規定に該当する場合であっても、第4項の一体の開発区域の基準は適用されません。
- ※ 造成工事を伴う開発行為（開発許可を受ける必要があるものに限る。）には、この基準が適用されますが、それ以外の開発行為及び造成工事の場合は、この基準は適用されません。ただし、この場合においても、第4項の一体の開発区域の基準は適用され、一連性がある場合は、一体の開発行為とみなします。



(1) 本体開発行為に係る開発区域内の土地のうち、隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地を現況形態のままで土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為であって、次に掲げる工事を全て独立して施行する場合。

- ア 仮囲い工事

第3章 定義

イ 仮設の搬入路設置工事

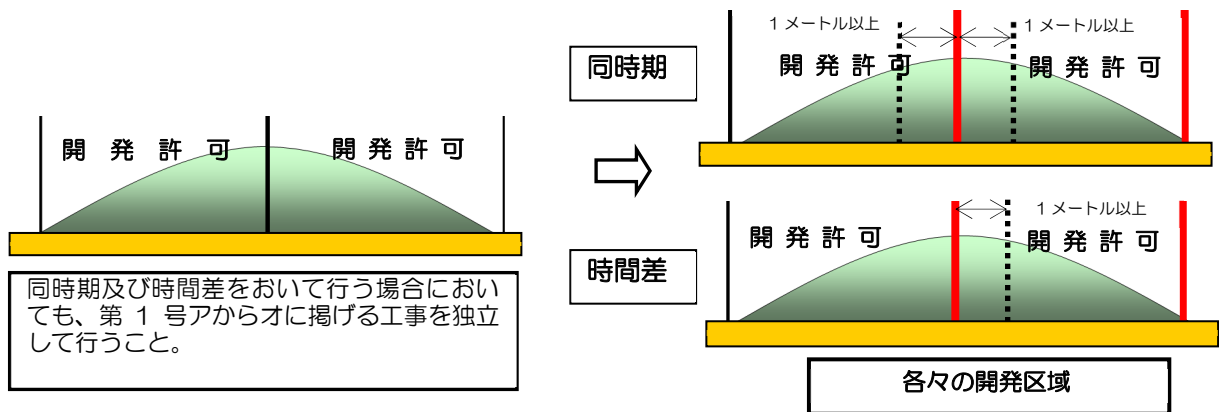
ウ 仮排水施設（仮調整池を含む。）設置工事その他の災害の発生を防止する措置に係る工事

エ 山留め工事

オ その他の開発行為に関する工事

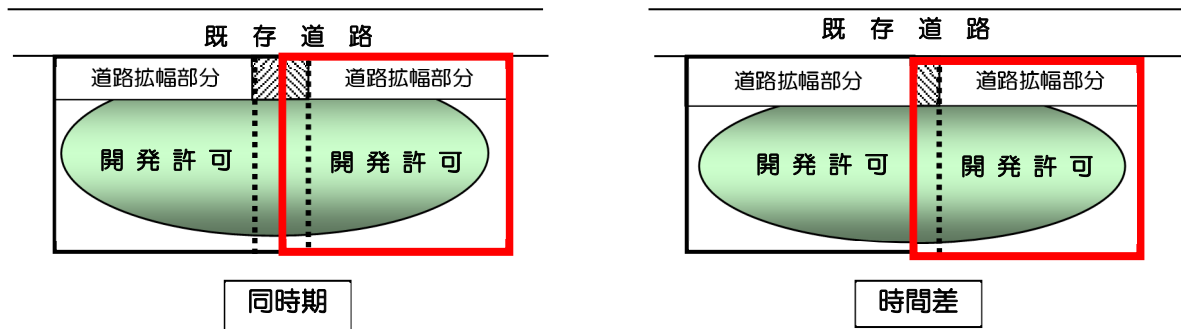
※ 本体開発行為に係る開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接開発行為が既に開発許可を申請している場合は、当該隣接開発行為については、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地を現況形態のまま土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為」である必要はありません。この場合において、当該隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地を現況形態のまま土地利用する計画とし、当該土地において開発行為に関する工事を施行する必要はありません。

ただし、隣接開発行為が計画を変更し、本体開発行為に係る開発区域と隣接開発行為に係る開発区域が新たに接する場合は、その新たに接する部分を除きます。



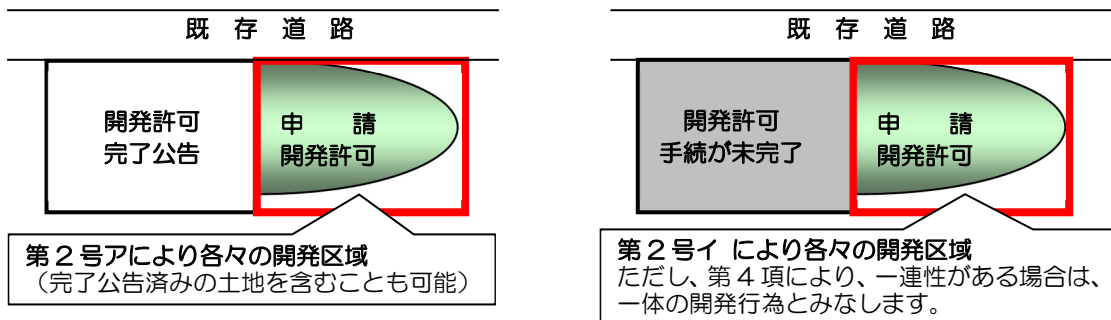
※ 隣接開発行為に係る開発区域を、本体開発行為の開発区域に含まない場合は、上記アからオに掲げる工事の施行は、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地」において行うことができません。

※ 上記にかかわらず、開発許可の基準により道路の拡幅整備が必要になる場合で、周辺の道路の状況により、本体開発行為及び隣接開発行為において一体的に道路の拡幅整備を行う必要があると市長が認めるときは、当該拡幅整備及び拡幅整備に関する工事の施行に係る部分の土地については、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地を現況形態のまま土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為であって、次に掲げる工事を全て独立して施行する」ことを要しないものとします。



- (2) 開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接開発行為が、次のいずれかに該当する場合
- ア 隣接開発行為に関する工事について都市計画法の完了公告がなされている場合

イ 5年以上前に開発許可の通知書の交付を受け、隣接開発行為に関する工事が終了し、既に土地利用が行われている場合



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。

(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) 第一種特定工作物であるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の2の用途に供する工作物をいう。
- (2) 第一種特定工作物であるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第二（る）項第1号21の用途に供する工作物をいう。
- (3) 第一種特定工作物であるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の用途に供する工作物及び同号13に規定する鉱物等の破碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。
- (4) 令第1項第3号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する工作物とは、令第1項第3号かつこ書で除く工作物及び次のいずれかに該当する工作物以外の危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。

ア 住宅の敷地内に設置する家庭用のプロパンガスボンベ、蓄電池又は灯油タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）

イ 農家の温室に用いる燃料タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）

ウ 次のいずれかに該当する建築物の敷地内に付属として設置するプロパンガスボンベ、蓄電池、車両用燃料又は非常用電源の燃料の貯蔵の用に供する工作物

- (7) 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物（令第21条第26号で除外されている建築物を含む。）。

(イ) 平常時から国、地方公共団体等関係機関間や企業等との間で支援物資の管理・輸送等、災害対策に関わる業務について協定を締結している事業の当該目的の用に供する建築物

- (5) 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。
- (6) 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6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のため、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>

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	よこはま建築情報センター
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。

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（法第34条第14号）として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を行う場合には、市長は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 開発に関係する主な法律一覧

NO	法律の名称	担当窓口
1	都市計画法（第65条に基づく許可）	建築局都市計画課
2	宅地造成等規制法	建築局宅地審査課/調整区域課
3	建築基準法	建築局建築指導課
4	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	神奈川県横浜川崎治水事務所
5	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	神奈川県横浜川崎治水事務所
6	墓地、埋葬等に関する法律	医療局生活衛生課
7	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	資源循環局事業系廃棄物対策課
8	土壌汚染対策法	みどり環境局水・土壌環境課
9	森林法	神奈川県横浜・川崎地区農政事務所 みどり環境局公園緑地管理課
10	農地法	横浜市中心農業委員会 南西部農業委員会
11	農業振興地域の整備に関する法律	みどり環境局農政推進課
12	生産緑地法	みどり環境局農政推進課
13	都市緑地法	みどり環境局公園緑地管理課 みどり環境局環境活動事業課
14	首都圏近郊緑地保全法	みどり環境局公園緑地管理課
15	都市公園法	
16	駐車場法	都市整備局都市交通課
17	道路法	道路局路政課/維持課
18	下水道法	下水道河川局管路保全課
19	河川法	下水道河川局河川管理課： 一級河川（指定区間）及び準用河川 下水道河川局河川事業課： 二級河川（都市基盤河川に限る。）
20	特定都市河川浸水被害対策法	下水道河川局河川管理課
21	消防法	消防局警防課
22	文化財保護法	教育委員会事務局生涯学習文化財課
23	大規模小売店舗立地法	経済局商業振興課

2 開発に関係する主な例規一覧

NO	条例等の名称	担当窓口
1	横浜市都市計画法施行細則	建築局宅地審査課
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	建築局宅地審査課
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等に関する条例	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 みどり環境局公園緑地管理課
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	建築局建築企画課
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	建築局情報相談課

	全等に関する条例	
12	横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例	医療局生活衛生課
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	みどり環境局環境影響評価課
15	横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例	みどり環境局政策課
16	横浜市生活環境の保全等に関する条例	みどり環境局環境管理課
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	資源循環局事業系廃棄物対策課
18	横浜市公園条例	みどり環境局公園緑地管理課
19	緑の環境をつくり育てる条例	みどり環境局公園緑地管理課
20	横浜市緑化地域に関する条例	みどり環境局公園緑地管理課
21	横浜市都市緑地法施行細則	みどり環境局公園緑地管理課
22	横浜市駐車場条例	都市整備局都市交通課
23	横浜市道路占用規則	道路局管理課
24	横浜市下水道条例	下水道河川局管路保全課
25	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	港湾局港湾管財課
26	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
27	横浜市福祉のまちづくり条例	健康福祉局福祉保健課
28	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	建築局建築指導課
3	横浜市市街地環境設計制度	建築局市街地建築課
4	横浜市一団地認定・連坦建築物設計制度基準	建築局市街地建築課
5	横浜市産業廃棄物処理用地の設定等に関する指導要綱	資源循環局事業系廃棄物対策課
6	横浜市最終処分場跡地利用に係る指導要綱	資源循環局事業系廃棄物対策課
7	横浜市浄化槽指導基準	資源循環局事業系廃棄物対策課
8	横浜市浄化槽設置に関する取扱要綱	資源循環局事業系廃棄物対策課
9	ごみ集積場所設置基準	資源循環局業務課
10	開発行為に伴うごみ集積場所に関する手続要綱	資源循環局業務課
11	事業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	資源循環局事業系廃棄物対策課
12	横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準	経済局ものづくり支援課
13	横浜市特別緑地保全地区内行為許可基準	みどり環境局公園緑地管理課
14	横浜市地区計画緑地保全区域内行為許可基準	みどり環境局公園緑地管理課
15	近郊緑地保全区域内行為指導要綱	みどり環境局公園緑地管理課
16	横浜市市民の森設置事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
17	ふれあいの樹林設置事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
18	緑地の保存等に関する協定手続要綱	みどり環境局公園緑地管理課
19	横浜市緑地保存事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
20	源流の森保存事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
21	横浜市街づくり協議要	都市整備局地域まちづくり課 都心再生課 みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 市街地整備推進課
22	横浜市排水設備要覧	下水道河川局管路保全課
23	地下排水槽の設置等に関する指導基準	下水道河川局管路保全課
24	給水装置工事設計・施工指針	水道局給水維持課
25	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
26	マンション等集合住宅建設にかかる事前協議要領	教育委員会事務局学校計画課
27	横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱	財政局ファシリティマネジメント推進課
28	横浜市土地利用総合調整会議要綱	建築局企画課
29	横浜市大規模小売店舗立地法運用要綱	経済局商業振興課

第7章 その他取扱い等

1 (旧) 住宅地造成事業法による未完結事業地区内の取扱い

本市では、「(旧) 住宅地造成事業に関する法律」第4条による認可を受け、完了公告まで至っていない事業（以下「未完結事業」という。）施行地区内（一戸建ての住宅の建築を目的として認可を受けたものに限る。）の土地における建築行為については、同法第13条の建築制限解除があったもの（市街化調整区域においては、予定建築物の定められていない土地を除く。）として、また、新たな開発行為を伴う場合は、都市計画法第29条の手続（市街化調整区域の場合は、同法第34条第14号に基づき取り扱うものとする。）を要するものとして建築物の建築を認める取扱い方針を定めています。

この取扱い方針は、様々な理由により工事の完了公告がなされない場合又は終結処分が行うことができない場合の救済措置として定められたものです。

なお、取扱い方針の概要は次のとおりです。

(取扱い方針の概要：共通事項)

(1) 安全性が確認されていない地区内の土地については、擁壁の築造替等により改善をしていただく場合があります。

なお、改善されない場合は、横浜市建築基準条例第3条が適用されます。

(2) 認可により築造された、現況幅員4メートル以上の道路については、地区内の敷地が接する場合に限り、建築基準法第42条第1項第2号による道路としてみなしています。

(3) 認可により築造された、現況幅員4メートル以上の道路を予定建築物の敷地に接する道路及び開発区域内の道路が接続する道路とした1,000平方メートル以上の開発許可を行う場合には、その道路が本市に引継がれている必要があります。ただし、1,000平方メートル未満の開発許可は、この限りではありません。

(取扱い方針の概要：市街化区域)

宅地割り変更などによる敷地規模は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた最低敷地規模以上とし、その他の用途地域にあっては、100平方メートル以上としてください。

◆ 詳細につきましては、指導担当窓口（建築局宅地審査課）にお問合せください。

(取扱い方針の概要：市街化調整区域)

(1) 新たな開発行為を伴う場合については、横浜市開発審査会提案基準第25号によります。

(2) 開発行為を伴わない場合の敷地規模については、125平方メートル以上とし、建築物の形態については、「建築物の高さ等に関する共通基準」、建築物の用途については第一種低層住居専用地域の基準に適合すること。

☆ 完了地区内における開発行為を伴わない場合の建築物の敷地、建築物の形態及び建築物の用途についても、(2)と同様にしてください。

◆ 詳細につきましては、指導担当窓口（建築局調整区域課）にお問合せください。

2 (旧) 住宅地造成事業法による未完結事業地区に接する又は内外にわたる新たな開発行為の取扱い

(旧) 住宅地造成事業法による未完結事業と新たな開発行為は原則一体の開発行為となりますが、(旧) 住宅地造成事業法による公共施設の設置・移管状況によって、新たな開発行為を独立した開発行為とみなすことができる場合があります。

◆ 詳細につきましては、指導担当窓口（建築局宅地審査課、調整区域課）にお問い合わせください。

第1章 開発許可の手続フロー

1 開発区域面積 1,000 m²未満の開発許可（市街化区域、市街化調整区域共通）

フロー図掲載予定

第1章 開発許可の手続フロー

2 開発区域面積 1,000 m²以上の開発許可（市街化区域、市街化調整区域共通）

フロー図掲載予定

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

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続、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、条例の手続を行い、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、横浜市土地利用総合調整会議を開催して土地利用の総合調整を行います。

- ・重要な土地利用計画の総合調整に関すること
- ・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
- ・その他土地利用の適正誘導に必要な事項に関すること

土地利用の総合調整が必要な事業に該当する場合は、原則として、各法令（条例等）の手続の6か月前に、横浜市土地利用総合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、建築局企画課ホームページでご確認ください。

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六項に規定する一般ガス導管事業者
 - 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（開発区域面積が0.1ha以上の場合又は横浜市への帰属がある場合） 各区土木事務所（開発区域面積が0.1ha未満で横浜市への帰属がない場合）
公園等に関する同意・協議	みどり環境局公園緑地管理課 （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	消防局警防課
下水施設等に関する同意・協議	下水道河川局管路保全課（0.1ha以上又は帰属、払い下げ若しくは区分地上権設定の必要がある場合） 各区土木事務所（0.1ha未満で帰属、払い下げ又は区分地上権設定の必要がない場合）
横浜市が管理する河川又は水路に関する同意・協議	下水道河川局河川管理課（0.1ha以上） 各区土木事務所（0.1ha未満）

【解説】

- 「公園等」とは、公園、緑地又は広場をいいます。
- 「公園が隣接する場合若しくは公園に影響がある場合」の公園は、都市公園法第2条第1項に基づく公園をいいます。
- 一級河川及び二級河川の管理は、その河川により国土交通大臣管理、県知事管理又は本市管理に区分されます。詳細につきましては、下水道河川局河川管理課のホームページをご覧ください。

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	教育委員会事務局学校計画課	開発区域の面積が20ha以上のとき
水道施設	水道局給水工事受付センター	
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、軌道事業者	

(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給水工事受付センターが行います。

行政区	担当部署	電話番号	FAX番号
港北、都筑、鶴見、 神奈川、西、中、 南、保土ケ谷、緑、 青葉	保土ケ谷区川辺町5-1 給水工事受付センター 3階	045(489)3056	045(461)9713
旭、泉、瀬谷、磯 子、 金沢、港南、栄、戸 塚	保土ケ谷区川辺町5-1 給水工事受付センター 2階	045(489)3024	045(461)9662

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 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、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、「開発行為における景観形成に関する設計書」により、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、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（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、条例規則第 8 条第 2 項に規定する縦覧を終えた後に行ってください。ただし、特定大規模開発事業の場合又は条例第 14 条に規定する再意見書が提出された場合は、条例第 16 条第 5 項に規定する協議結果通知書の交付を受けた後としてください。

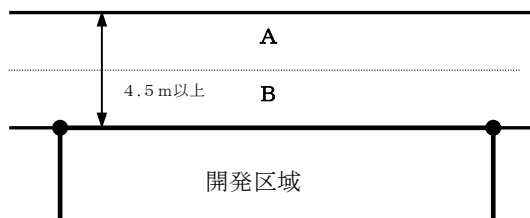
なお、同意・協議の申請の際には、協議結果通知書の写しを添付してください（条例第 14 条に規定する再意見書が提出されなかった場合は、開発事業計画書の表紙に「再意見なし」が押印されたものを提示してください。）。

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。））

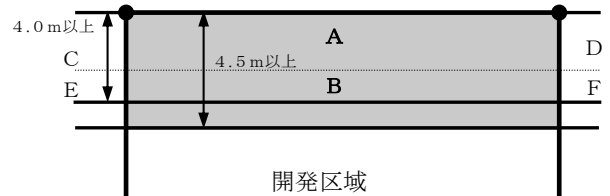
(1) 道路の位置の指定等、私道からの開発許可申請

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



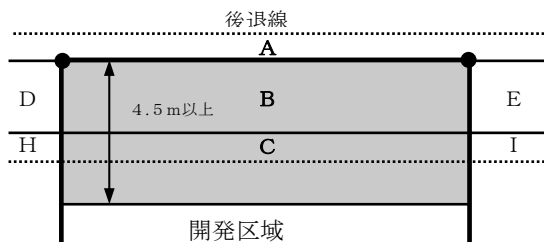
◆ A及びBの同意要

(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

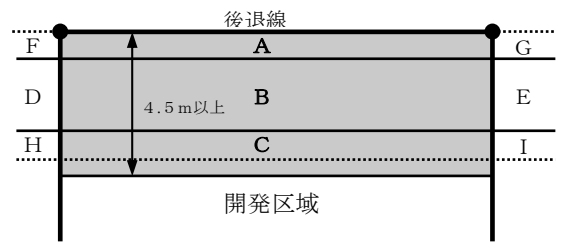
(2) 建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路からの開発許可申請

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の部分の後退整備が行われておらず 4.5m 以上の道路を確保するために開発区域に含む場合は法第 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。

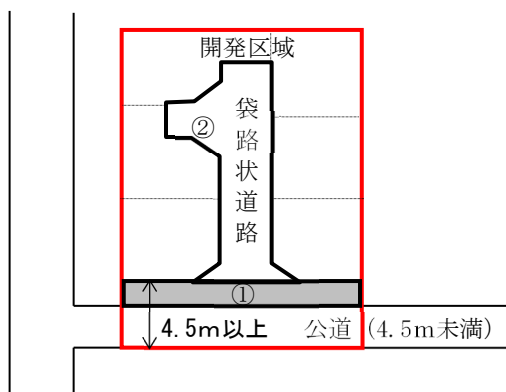
(1) 道路拡幅部分の帰属について（500平方メートル以上3,000平方メートル未満の一戸建て住宅）

- 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1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1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

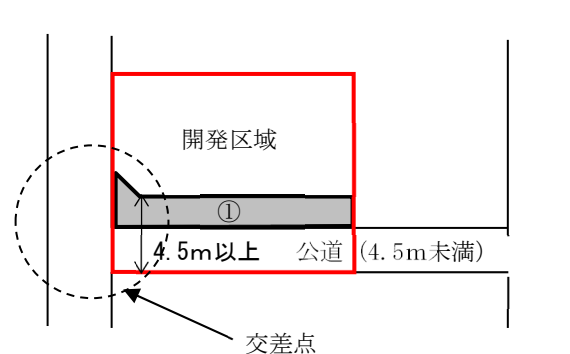
- ア 開発行為で新設される道路に取付けられる公道が階段道路の場合、歩行者専用道路等の場合及び取付けられる部分の公道の形態があるが幅員が狭い道路の場合は、車両の通行ができない事実上の行止まり道路であるため、終端部に転回広場を設置し、帰属とする。
- イ 開発行為による新設される道路に取付けられる部分の公道が、次のいずれかに該当する道路形態がない道路の場合、当該新設道路は、都市計画法上の袋路状道路の基準に従い築造し、開発者の自主管理道路とする。
 - (ア) 接続部分の公道部分が、現況で道路形態がない場合
 - (イ) 接続部分の公道部分が、崖地等の場合
 - (ウ) 接続部分の公道部分が、山道等の未整備状態で、かつ、利用者がいない道路の場合

(事例1)



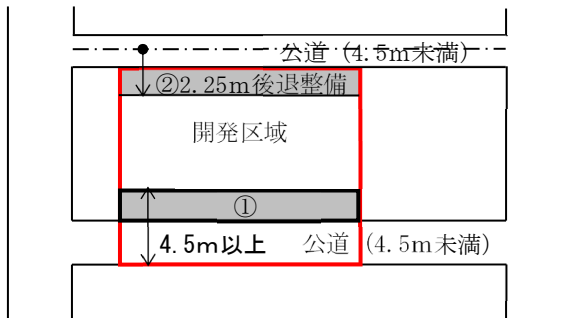
- ①部分は、帰属の対象とする。
- ②部分は、帰属の対象としない。
また、将来にわたって寄付の対象としない。

(事例2)



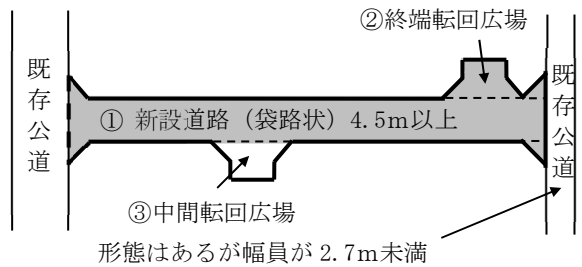
- ①部分は、帰属の対象とする。

(事例3)



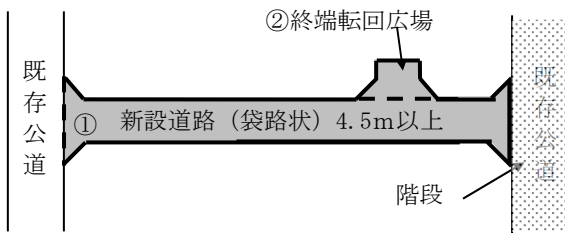
①部分は、帰属の対象とする。
②部分は、帰属の対象とする。

(事例4)



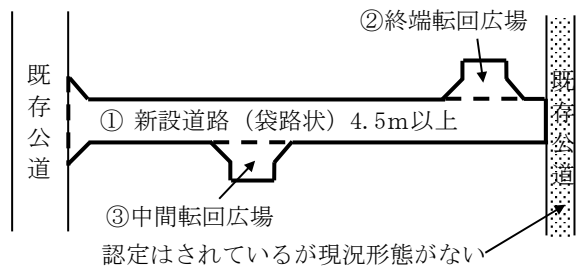
①部分は、帰属の対象とする。
②部分は、帰属の対象とする。
③部分は、帰属の対象としない。

(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。

(事例6)

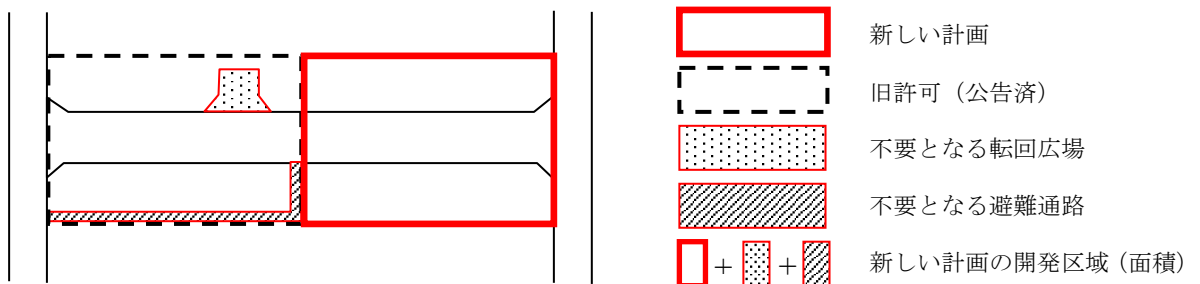


①部分は、帰属の対象としない。
②部分は、帰属の対象としない。
③部分は、帰属の対象としない。

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

過去の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は、当該転回広場又は避難通路の廃止をすることができます。この場合、当該転回広場又は避難通路を新しい計画の開発区域に含んでください。また、開発許可が必要となる場合には、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）を得てください。

なお、転回広場の廃止に限っては、新しい計画の開発区域に含まず別途完了公告後に行うことができます（転回広場の廃止の手続は、横浜市建築基準条例第56条の4の規定に基づき行うこととなりますが、事前に許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（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）

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をいう。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。

（開発許可の特例）

第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）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って、開発許可があつたものとみなす。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

【省令】

（開発許可の申請書の記載事項）

第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

（開発許可の申請）

第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	二千五百分の一以上	一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール（令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。

土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	千分の一以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾こう配	千分の一以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	千分の一以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾こう配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	五百分の一以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	五百分の一以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾こう配及び土質(土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	五十分の一以上	一 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がけ、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がけ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がけについて作成すること。 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾こう配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	五十分の一以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、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
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成二十三年法律第二百二十三号)第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
 - 3 第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

- 4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波防災特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

【市施行細則】

(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、正本及び副本の2部を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項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面をいう。以下同じ。)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、開発行為等施行同意証明書(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)を含むものとする。ただし、市長が添付する必要がないと認める場合を除く。

- 4 市長は、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、法第33条第1項第7号に規定する基準に適合するかどうかを確認するため、第2号様式の2の宅地造成又は特定盛土等に関する工事等の概要、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則(昭和37年建設省令第3号)第7条第1項各号(同項第5号及び第7号から第12号を除く。)並びに横浜市宅地造成及び特定盛土等施行細則(昭和37年7月横浜市規則第56号)第10条第8項第6号から第18号に掲げる書類のうち市長が必要と認める書類を提出させることができる。

- 5 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、開発許可を受けようとする者に、次に掲げる書類を提出させることができる。

- (1) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第3号様式)
- (2) 申請者の資力及び信用に関する誓約書(第3号様式の2)
- (3) 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3)
- (4) 第1号及び前号のものに記載事項に誤りがないことを証する書類
- (5) 許可を受けようとする者が個人であるときは、住民票の写し(個人番号が記載されていないものに限る。次号において同じ。)若しくは個人番号カード(行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号)第2条第7項に規定する個人番号fカードをいう。次号において同じ。)の表面(個人番号が記載されていない面をいう。次号において同じ。)の写し又はこれらに類するものであつて、氏名及び住所を証する書類
- (6) 許可を受けようとする者が法人であるときは、次に掲げる書類
 - ア 登記事項証明書
 - イ 役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの表面の写し又はこれらに類するものであつて氏名及び住所を証する書類
- (7) その他市長が必要と認める書類

(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項に規定する法第33条第1項第7号に規定する基準に適合するかどうかを確認するため、市長が必要と認める書類
- (8) 第5条第5項各号(第2号、第5号及び第6号を除く。)に掲げる書類

2 第1項に規定する開発行為協議申出書及び添付図書は、正本及び副本の2部を提出するものとする。

- 3 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。

- 4 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、協議が成立したときは、開発行為の協議成立確認書（第5号様式の3）に、開発行為協議申出書及び添付図書の副本を添えたものを交付するものとする。

1 許可申請（法第30条）

開発許可申請書は、あらかじめ、「第2章第1節1 条例による手続」、「第2章第1節2 土地利用に係わる総合調整について（必要な場合に限り。）」及び「第2章第2節1 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、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））に、提出してください。

2 許可申請に必要な図書等

(1) 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について詳しくは、許可の事務担当窓口（建築局調整区域課）に、相談してください。

No.	書類の名称	内容	備考等
【添付する証明書類等の注意事項】 ・添付する証明書類等は、原本（申請時から3か月前の日以後に発行されたもの、かつ、最新の内容であるもの）に限ります。			
1	開発許可申請書 （省令別記様式第二）（※）	副本の表紙は開発許可申請書の写し	・申請者が法人の場合、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。代表者は法人登記事項証明書で代表権を確認できる方（支配人を含みます。）としてください。
2	委任状		・代理人が申請手続及び通知書の受取り等を行う場合に、委任者、受任者（代理人）、委任事項及び作成日が記載された委任状の提出が必要です。 ・代理人の印を訂正印及び許可通知書等の受領印として使用する場合は、代理人の印を押印してください。 ・委任状は、申請者が作成するものですので、代理人が修正及び追記を行うことはできません。
3	図書目次 （その1） （規則外様式） （※）	添付図書の目次	
4	宅地造成又は特定盛土等に関する工事等の概要（市施行細則第2号様式の2）（※）		
5	設計説明書 （第1面・第2面） （市施行細則要様式第4号）（※）		

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	書類の名称	内容	備考等
6	公共施設等に関する同意・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）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 私設道路の同意書等（土地の登記事項証明書、印鑑証明書） 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	<ul style="list-style-type: none"> 同意・協議書に係る図面の添付が必要です。必要な図面については、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））に確認してください。
7	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	<ul style="list-style-type: none"> 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
8	申請者の資力及び信用に係る書類	1 申請者の資力及び信用に関する申告書（市施行細則第3号様式）（※） 2 申請者の資力及び信用に関する誓約書（市施行細則第3号様式の2）（※）	<ul style="list-style-type: none"> 実印を押印し、印鑑証明書を提出するものとします。
8	申請者の資力及び信用に係る書類	3 資金計画書（省令別記様式第3）（※） 4 住民票の写し若しくは個人番号カードの写し、運転免許証の写し、運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のものに限ります。）の写し、在留証明、在留カードの写し又は特別永住者証明書の写し 5 申請者の法人の登記事項証明書 6 役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し、運転免許証の写し、運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のものに限ります。）の写し、在留証明、在留カードの写し又は特別永住者証明書の写し 7 納税証明書（その1） 8 貸借対照表及び損益計算書（決算報告書）	<ul style="list-style-type: none"> 申請者が個人であるときに提出が必要です。ただし、申請書に添付する印鑑証明書によって、氏名、住所及び生年月日が確認できる場合は、提出は不要です。 住民票の写しは、個人番号が記載されていないものとします。 個人番号カードの写しは、個人番号カードの表面（個人番号が記載されていない面）の写しとします。 申請者が法人であるときに提出が必要です。 申請者が法人であるときに、当該法人の役員のうち申請に係る工事について決定権を有する者全員（申請に係る法人の代表者（支配人を申請に係る代表者とする場合は、支配人）を含みます。）を含みます。）について提出が必要です。ただし、申請書に添付する印鑑証明書によって、氏名、住所及び生年月日が確認できる者については、提出は不要です。 住民票の写しは、個人番号が記載されていないものとします。 個人番号カードの写しは、個人番号カードの表面（個人番号が記載されていない面）の写しとします。 申請者が個人の場合は、所得税についてのもの、法人の場合は、法人税についてのものの提出が必要です。 原則として前年度分のものです。 申請者が法人であるときに提出が必要です。（成立1年未満の法人を除きます。） 納税証明書（その1）に係る事業年度と同じ年度の決算報告書のものの提出が必要です。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	書類の名称	内容	備考等
8	(申請者の資力及び信用に係る書類のつづき)	9 金融機関が発行する申請者の預金残高証明書	・成立1年未満の法人の場合及び自己資金で申請に係る工事を施行する場合に提出が必要です。(自己資金で申請に係る工事を施行しない場合であっても、成立1年未満の法人の場合は、提出が必要です。)
		10 金融機関等が発行する申請者への融資証明書	・借入金で申請に係る工事を施行する場合に提出が必要です。 ・融資元が金融機関でない場合は、融資元の実印の押印が必要です。 ・融資証明書には以下の内容を明記してください。 ・申請に係る工事の資金であること。 ・申請に係る開発区域の所在地及び地番 ・融資時期(申請に係る工事の着手までに融資が開始されるものであること。)
		11 融資元の印鑑証明書	・借入金で申請に係る工事を施行する場合で、融資元が金融機関でない場合に提出が必要です。
		12 融資元の預金残高証明書	・借入金で申請に係る工事を施行する場合で、融資元が金融機関でない場合に提出が必要です。
		13 住民税の納税証明書又は源泉徴収票等	・申請者が個人の場合であって、10の証明書により所得税の滞納がないことの確認が困難な場合に提出が必要になる場合があります。
		14 法人の成立から最新月までの法人税申告のための基礎資料	・申請者が成立1年未満の法人の場合に提出が必要です。
		15 その他市長が必要と認める書類	・申請者の資力及び信用に関する申告書の記載事項に誤りがないことを確認するためのものです。
9	工事施行者の工事施行能力に係る書類	1 工事施行者の工事施行能力に関する申告書(市施行細則第3号様式の3)(※)	
		2 工事施行者の法人の登記事項証明書	
		3 建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書又は確認書の原本	・原則として「土木一式工事」の許可を受けている必要があります。
		4 国土交通省の建設業者・宅建業者等企業情報検索システムにおいて申請に係る工事施行者について建設業者の詳細情報を印刷したもの	・建設業許可証明書又は確認書を提出している場合は不要です。
		5 その他市長が必要と認める書類	・工事施行者の工事施行能力に関する申告書の記載事項に誤りがないことを確認するためのものです。
10	設計者の資格に係る書類	1 設計者の資格に関する申告書(市施行細則第2号様式)(※)	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域が1ha以上の開発行為に係る図面を作成した場合に提出が必要です。(10の2から6の書類も同様です。) ・開発行為に関する工事が盛土規制法第12条第1項の許可が必要な工事に該当する場合であって、高さが5メートルを超える擁壁の設置又は盛土若しくは切土(盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30センチメートルを超えないものを含む。)をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置に係る図面を作成した場合に提出が必要です。(10の2から6の書類も同様です。) ・上記にかかわらず、事前に建築局宅地審査部に申告している場合は、10の1から6の書類は提出不要です。この場合は、申告番号を1の申請書の「設計者住所氏名」の欄に記入することとします。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	書類の名称	内容	備考等
10	(設計者の資格に係る書類のつづき))	2 卒業証書の写し、卒業証明書の写し又は在学期間を証する書類	・設計者の資格に関する申告書で申告する資格が学歴に係るものである場合に、学歴を証する書類の提出が必要です。
		3 一級建築士免許の写し又は一級建築士登録証明書の写し	・設計者の資格に関する申告書で申告する設計者の資格が一級建築士である場合に提出が必要です。
		4 技術士二次試験合格証の写し又は技術士二次試験合格証明書の写し	・設計者の資格に関する申告書で申告する設計者の資格が技術士である場合に提出が必要です。
		5 登録講習機関が行う講習を修了したことを証する書類	・設計者の資格に関する申告書で申告する設計者の資格が都市計画法施行規則第19条第1号トに規定する講習を修了したことである場合に提出が必要です。
		6 実務従事証明書(規則外様式)(※)	・設計者の資格に関する申告書で申告する資格が実務の経験に関するものである場合に提出が必要です。
11	開発行為施行同意に係る書類	1 開発区域内権利者一覧表(規則外様式)(※)	・地目及び権利の種別は登記事項証明書のとおり記入し、同意者の住所及び氏名は印鑑証明書のとおり記入することとします。 ・変更許可申請を行う場合で、新たに開発区域に入る土地がある場合は、その土地の部分について11の1から5の書類の提出が必要です。
		2 開発行為等施行同意証明書(市施行細則第1号様式)(※)	・同意年月日は、同意に係る権利が登記された日(※)以後とする必要があります。 ※土地の登記事項証明書に付された登記の日付であって、原因の日付ではありません。 ・「権利を有する土地又は建築物の所在地(地番)」の欄に記入及び実印の押印をするのは、1行に土地1筆ごと又は建築物その他の工作物ごとかつ1権利者のみです。複数の土地がある場合又は権利者がいる場合は、行を分けて記入及び実印の押印することとします。 ・地目及び権利の種別は登記事項証明書のとおり記入し、同意者の住所及び氏名は印鑑証明書のとおり記入することとします。 ・権利者が死亡している等で本人から同意証明書の取得ができない場合は、必要書類について窓口でご相談ください。
		3 土地の登記事項証明書	・開発区域内の全ての土地について提出が必要です。
		4 印鑑証明書	・11の3の証明書に記入された同意年月日の3か月前の日以後に発行されたものとします。
		5 その他同意を得たことを証する書類	・国又は地方公共団体等の公共機関の場合は、11の2及び4に掲げる書類に代えて、当該公共機関が作成した、申請に係る工事に当該公共機関が同意していることが分かる文書を「同意を得たことを証する書類」とすることができます。

(注意)

- ※の様式は、横浜市のウェブサイトからダウンロードできます。
- 8の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。

(2) 開発許可申請に必要な図面等（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等は、開発許可の内容により異なります。詳しくは、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））に、相談してください。

No.	図面等の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等																																				
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 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 道路、河川等の公共施設、学校、人家その他目標となる地物 開発区域及びその周辺にある都市計画施設の位置 用途地域及びその他の規制区域 	<ul style="list-style-type: none"> 白地図を使用してください。 開発区域の境界は、赤色で明示してください。 																																				
3	現況図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 開発区域及びその周辺の土地の境界、標高、地形及び地物 開発区域内及びその周辺の道路、河川、水路その他の公共施設の境界及び形状 1メートルの標高差を示す等高線 既存敷地・家屋及び擁壁等の位置 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 等高線は、1メートルの標高差を示してください。 標高は、開発区域及びその周辺の土地の地形を把握できるように示してください。 実測に基づくものを使用してください。 開発区域の境界は、赤色で明示してください。 																																				
4	土地利用計画図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域及びその周辺の土地の境界、用途、標高、地形及び地物 建築物その他の土地利用に供する敷地の街区又は区画番号、面積、境界及び標高 建築物の位置及び形状（開発行為に関する工事と併せて建築物の建築を行う場合に限る。） 予定建築物の用途、階数及び戸数 道路の中心線・幅員・測点・勾配・延長・交差点の計画高 公園等その他の公共施設、公共用の空地の位置・形状・名称及び計画高・面積 排水施設の位置、形状及び排水方向 公益的施設の位置・形状・名称及び計画高・面積 都市計画施設の位置・形状・名称 樹木又は、樹木の集団の位置 緩衝帯の位置・形状・幅員 消防水利の施設の位置・形状 崖、擁壁、崖面崩壊防止施設、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の位置、種類及び形状 遊水池等の位置・形状・計画高・面積 地下車庫及び駐車場の位置・台数 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域境界は、赤色で明示してください。 <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、緑地 又は広場</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"> 開発区域の外自費工事の内容を明示してください。 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。 	区分	面積 (㎡)	比率 (%)	道路			公園、緑地 又は広場			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、緑地 又は広場																																								
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																																								

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	図面等の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等
5	造成計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域及びその周辺の土地の境界、用途、標高、地形及び地物並びに公共施設用地の境界、用途、標高及び形状 盛土又は切土を行う土地の部分 崖、擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の位置、種類、高さ及び形状 崖面その他の地表面の勾配、高さ及び形状（小段の形状を含む。） 建築物又は土地利用の用途 建築物その他の土地利用に供する敷地の街区又は区画番号、面積、境界及び標高 建築物の位置及び形状（開発行為に関する工事と併せて建築物の建築を行う場合に限る。） 道路計画高1メートルごとの等高線 技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める事項 	<ul style="list-style-type: none"> 造成計画断面図を作成した箇所に造成計画断面図と照合できるように記号を付してください。 植栽、芝張り等の措置を行う必要がない場合は、その旨を付してください。 開発区域の境界は、赤色で明示してください。 現況図と重ね合せた図面としてください。 盛土又は切土を行う土地の部分は、それぞれ赤系色又は黄系色に着色することとします。 開発区域の外自費工事の内容を明示してください。 営農又は木竹の生育を行う箇所又は範囲を示し、営農又は木竹の育成のために盛土の締固めを行わない場合は、その範囲を示してください。 工区を分けて、完了検査を受検する場合は、当該工区の境界を示してください。 地下水排除工（暗渠排水工）を施工する場合は、その位置、種類、材料、形状及び内法寸法及び勾配を記載してください。そのうえで、「杭工事等の際は、暗渠排水管を損傷しないよう、事前にその位置を調査するよう留意すること。」と記載してください。
6	造成計画断面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 盛土又は切土を行う前後の地盤面及び当該地盤面の標高 開発区域及びその周辺の土地の境界、用途、標高及び地物並びに公共施設用地の境界、用途、標高及び形状 盛土又は切土を行う土地の部分 崖、擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の位置、種類、高さ及び形状 崖面その他の地表面の勾配及び形状（小段の形状及び幅員を含む。） 建築物その他の土地利用に供する敷地の街区又は区画番号、境界及び標高 建築物の位置及び形状（開発行為に関する工事と併せて建築物の建築を行う場合に限る。） 技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める事項 表土の復元のある部分 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の全体及びその周辺の土地を横断する断面図としてください。 擁壁又は崖面崩壊防止施設を設置する箇所その他技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める箇所について作成してください。 造成計画断面図を作成した箇所ごとに記号を付してください。 盛土又は切土を行う土地の部分は、それぞれ赤系色又は黄系色に着色してください。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	図面等の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等
	(造成計画断面図のつづき)			<ul style="list-style-type: none"> ・ 営農又は木竹の生育を行う箇所又は範囲を示し、営農又は木竹の育成のために盛土の締固めを行わない場合は、その範囲を示してください。 ・ 盛土をする場合は土質及び工事施行方法を明示してください。 ・ 地下水排除工（暗渠排水工・基盤排水層）又は盛土内排水層を施工する場合は、その位置、種類、材料、形状、内法寸法及び勾配を記載してください。
7	排水施設計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域及びその周辺の土地の境界、用途、標高、地形及び地物並びに公共施設用地の境界、用途、標高及び形状 ・ 崖、擁壁及び崖面崩壊防止施設の位置、種類、高さ及び形状 ・ 排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法（管径）、勾配、水の流れの方向、号線番号、延長及び人孔・ます・接続ますの位置・ます番号・取付管 ・ 側溝の種別及び水の流れの方向 ・ 遊水池（調整池）の位置及び形状 ・ 吐口（放流口）の位置 ・ 放流先河川の名称及び形状 ・ 道路・宅地・公園等・その他の公共施設の計画高 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の境界は、赤色で明示してください。 ・ 雨水及び汚水を同一図面にて作成してください。 ・ 排水施設を既存の公共下水道に接続する場合には、その位置及び管径を記載してください。 ・ 地下水排除工（暗渠排水工・基盤排水層）又は盛土内排水層を施工する場合は、その位置、種類、材料、形状、内法寸法及び勾配を記載してください。（分かりにくくなる場合は、複数の図面に分けて作成してください。）
8	給水施設計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域の境界 ・ 給水区域の区域界 ・ 給水施設の位置、種類、形状、内法寸法及び規模 ・ 給水施設の構造及び材料 ・ 給水方向、管径、水量及び高低差 ・ 市水道と接続する位置及び規模 ・ 取水方法 ・ 消火栓の位置 ・ 都市計画において定められた給水施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の境界は、赤色で明示してください。 ・ 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。 ・ 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。）
9	道路計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域の境界 ・ 道路交点・宅地・公園その他の公共施設の計画高 ・ 路線番号 ・ 側点 ・ 縦横勾配・延長 ・ 曲線半径 ・ 縦断曲線延長 ・ 勾配変化点の高さ及び区間距離 ・ L型及びU字溝の種別 ・ 舗装種別 ・ 安全施設の位置・形状・ガードレール等 ・ 歩道及び切下げ位置・形状 ・ 帰属する道路区域 ・ 在来公道の位置・形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域境界は赤色で明示してください。 ・ 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。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	図面等の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等
10	道路標準横断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> 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） 横断勾配（%） 中央高からの高低差 中心線からの単距離及び追加距離 測点及び路線番号 擁壁の基礎が道路敷内に入っているか否かを記入 道路地下埋設物の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> 道路構造を明瞭に記載してください
11	公園施設計画平面図	1/100～ 1/200	<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺 公園の境界 施設の位置、名称、形状、規格 主要地点の計画高 占用物件の位置、名称、形状 周辺の状態 断面の位置 	<ul style="list-style-type: none"> 凡例を用いて、施設名称、規格、数量等を明示して下さい。
12	消防水利位置図			
13	崖の断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> 崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） 盛土又は切土をする前後の地盤面 崖、擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の位置、種類、高さ及び形状 崖面その他の地表面の勾配及び形状（小段の形状及び幅員を含む。） 崖面の保護の方法 技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める事項 	<ul style="list-style-type: none"> 高低差の著しい箇所、崖と崖が近接する箇所その他技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める箇所について作成してください。 擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しません。（ただし、多段擁壁に係る技術的基準への適合の確認が必要な場合その他技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める場合を除きます。）
14	擁壁又は崖面崩壊防止施設の配置図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域及びその周辺の土地の境界、用途、標高、地形及び地物並びに公共施設用地の境界、用途、標高及び形状 崖、擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の位置、種類、高さ及び形状 崖面その他の地表面の勾配及び形状（小段の形状を含む。） 建築物その他の土地利用に供する敷地の街区又は区画番号、境界及び標高 建築物の位置及び形状（開発行為に関する工事と併せて建築物の建築を行う場合に限る。） その他技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める事項 	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁又は崖面崩壊防止施設を設置するときに提出が必要です。 擁壁又は崖面崩壊防止施設には、申請書及び擁壁又は崖面崩壊防止施設の展開図と照合できるように番号を付してください。
15	擁壁又は崖面崩壊防止施設の展開図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁又は崖面崩壊防止施設の高さ（全体、地上及び根入れの高さ）、標高及び延長 擁壁の基礎の形状 水抜穴の位置、材料及び内径 透水層の位置及び寸法 擁壁又は崖面崩壊防止施設の前面、背面及び周辺の地盤面の形状及び標高 擁壁又は崖面崩壊防止施設に接する擁壁その他の工作物 	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁又は崖面崩壊防止施設を設置するときに提出が必要です。 擁壁又は崖面崩壊防止施設には、擁壁又は崖面崩壊防止施設の配置図と照合できるように番号を付してください。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	図面等の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等
15	(擁壁又は崖面崩壊防止施設の展開図のつづき)		<ul style="list-style-type: none"> ・エキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えないものを設置する箇所 ・隅角部の補強を行う位置 ・開発区域、その周辺の土地、公共施設用地、建築物その他土地利用に供する敷地の境界 ・建築物の位置及び形状（開発行為に関する工事と併せて建築物の建築を行う場合に限る。） ・その他技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める事項 	
16	擁壁の構造図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面（擁壁背面の土羽の勾配、高さ及び形状を含む。） ・基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁に係る材料（石材、透水マット、砕石、捨てコンクリート、裏込めコンクリート、水抜き穴等）の寸法、種類及び品質について明示することとします。
17	排水施設の構造図	1/20～ 1/50	<ul style="list-style-type: none"> ・排水施設及び当該排水施設の基礎の形状、寸法並びに材料の種類及び強度 ・その他技術的基準に適合していることを確認するために市長が必要と認める事項 	<ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市下水道設計標準図（管きよ編）」による場合は、該当図面の写しを提出してください。 ・地下水排除工（暗渠排水工・基盤排水層）又は盛土内排水層を施工する場合は、それらに係る構造図を含みます。
18	貯水施設の構造図	1/20～ 1/50	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体形状・寸法 ・各部配筋状況 ・基礎断面図 ・土被り寸法 ・蓋平面図 ・使用するコンクリート及び鉄筋の品質 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
19	求積図及び求積表	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の全面積 ・盛土又は切土を行う土地の面積 ・従前の公共施設的面積 ・新設の公共施設的面積 ・公益的施設的面積 ・未利用地の面積 ・画地の確定面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・求積に必要な各部分の寸法若しくは座標又は算式を明示してください。 ・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。 ・崖、のり、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。
20	公図の写し（最新のもの）	1/600以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・閲覧した場所及び年月日 ・作成者の氏名（閲覧した公図の転写等を行った場合に限る。） ・開発区域の境界 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・道路水路等を色分けしてください。 ・最新のものを提出してください。 ・開発区域の境界は、赤色で明示してください。 ・開発区域の境界又は筆界が判別しにくい場合は、拡大図等を提出することとします。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

No.	図面等の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等
20	(公図の写し(最新のもの)のつづき)			・公図とは、不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写しのことといいます。
21	公図に基づく公共施設の新旧対照図	1/600以上	・方位 ・開発区域の境界 ・公共施設の位置	・新旧別、施設別に色分けしてください。 ・開発区域の境界は赤色で明示してください。
22	その他必要な図面等		<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合のその他必要な図面等 ・土質試験その他の調査又は試験の結果をまとめた書類 ・擁壁の構造計算書 ・崖面崩壊防止施設の構造計算書 ・地盤調査その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算を記載した安定計算書 ・国土交通大臣の認定に係る書類 ・深層混合処理での地盤改良(柱状改良)に係る計算書 ・令第7条第2項第2号に規定する土地(溪流等)又集水地形に該当するかを調査した結果をまとめた書類 ・盛土又は切土をしようとする土地及びその付近の状況を明らかにする写真 ・写真を撮影した箇所を示した図面 ・擁壁用透水マット協会の認定証、設計・施工要領及びカタログ ・浅層混合処理での地盤改良又は地盤の置換に係る計算書等の書類 ・予定する建築物(地下車庫を含みます。)に係る書類(平面図、立面図、断面図、仕上表、面積表、構造計算書) ・公共施設用地等の境界に係る調査資料(道路水路境界調査図等) ・防災計画書 ・暗渠排水工に係る排水施設の設計書 ・ごみ収集場(付近見取図、配置図、立面図) ・樹木の保存・表土の保全に関する計画書 ・都市計画の位置決定線の位置確認図面(申請図) 	・宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合のその他必要な図面等の各図面等の添付が必要な場合及び詳細については、横浜市「盛土規制法の手引」手続編第8項第2号「許可申請に必要な書類(宅地造成又は特定盛土等に関する工事の場合)」及び第3号「許可の申請に必要な図面(宅地造成又は特定盛土等に関する工事の場合)」を参照してください。

(注 意)

- 1 No.20の公図の写及びNo.21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
- 2 No.2からNo.22までの図面及び計算書は、設計者の氏名を記載してください。
- 3 道路水路境界調査関係図には道路台帳図(道路局道路調査課)及び道路水路等境界調査図(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。

(3) 法第33条第5項の審査に必要な図面

法第33条第5項の基準（～技術基準編～第14章 参照）の適用がある場合は、次の図面を添付してください。

図面の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考等
景観形成計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 道路境界線 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 切土又は、盛土をする土地の部分 法の位置・種類・形状寸法 適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法 	<ul style="list-style-type: none"> 現況図に重ね合せて作成してください。 開発区域境界は赤色で明示してください。 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。 縦横断面線の位置と符号を明示してください。 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。
景観形成計画断面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 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） 道路境界線 計画地盤高 法の位置・種類・形状寸法 法の始端及び法の下端の位置 法の始端から水平面に対し30度の角度をなす線 適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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"> 適切な植栽が行われる土地の面積 	<ul style="list-style-type: none"> 各土地について三斜法によって算出してください。
その他必要な図書		<ul style="list-style-type: none"> 景観形成植栽の計画書 	

(4) 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、農地転用許可通知書又は非農地証明書の写し（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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	33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）		○	◎	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	◇	○	○	○	○

- ・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。
 - ・「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。
 - ・事業計画書については、収用建築物に「非住宅」の用途を含む場合のみ、当該用途にかかる内容（作業の種類、使用原動機等）を明記したものを作成してください。
 - ④ 提案基準第14号（線引前手続）、第22号（専用通路増）及び第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。
 - ・提案基準第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、必ず指導担当窓口（建築局調整区域課）でご相談ください。**

(5) 市長との協議及び協議の申出の方法（市施行細則第7条の2第1項から第4項）

ア 市長との協議及び協議の申出

国又は都道府県、指定都市若しくは中核市が行う開発行為に関する工事についても法の許可が必要ですが、法第34条の2第1項の規定により、当該工事について、市長との協議が成立することをもって法の許可があったものとみなされます。

開発行為に関する工事について、市長と協議しようとする国又は都道府県、指定都市若しくは中核市は、市施行細則第7条の2の規定により、市長に協議を申し出る必要があります。

※ 独立行政法人等が国又は都道府県、指定都市若しくは中核市とみなされるかについては、各法の規定によります。

イ 協議の申出の方法

協議の申出をするときは、ウに掲げる書類を横浜市に提出してください。

なお、協議の申出（当該書類の提出）は、協議しようとする工事の計画について、条例第19条第1項の規定により「開発事業計画の同意通知書」の交付を受けた後に行います。

※ 「開発事業計画の同意通知書」の交付を受けた後に工事の計画を変更している場合（条例第15条第2項ただし書又は条例第20条第1項ただし書に規定する軽微な変更をしている場合を除く。）は、変更後の計画について、「開発事業計画の変更の同意通知書」の交付を受けた後に協議の申出を行います。

ウ 協議の申出に必要な書類

「開発行為協議申出書（第5号様式の2）」に、次の(ア) から(カ) を添付したものを、正本及び副本の計2部提出してください。

※ 正本及び副本ごとに(ア) から(カ) の順に並べて綴じたものを提出してください。

※ 「開発行為協議申出書（第5号様式の2）」も2部提出が必要です。

※ 第1号及び第2号の表の「備考等」に特記がないものは、必ず提出が必要です。

(ア) 第1号の表の2から7に掲げる書類

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

- (イ) 第1号の表の8に掲げる書類のうち、申請者の資力及び信用に関する申告書（市施行細則第3号様式）及び資金計画書（省令別記様式第3）
- (ロ) 第1号の表の9から11に掲げる書類
- (エ) 第2号の表に掲げる図面等
- (オ) その他市長が必要と認める書類

3 開発審査会の審議（市街化調整区域のみ）

法第34条第14号に該当する案件及び政令第36条第1項第3号に基づき法第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、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（ただし、横浜市開発審査会提案基準の各号のうち包括承認要件を満たすものは許可後直近の開発審査会へ報告します）。

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

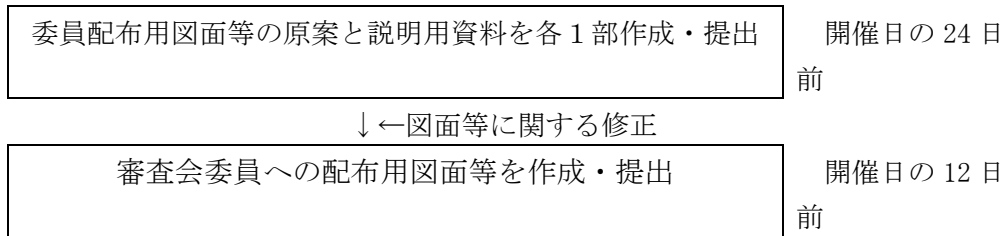
開発審査会幹事会（以下「幹事会」といいます。）で、開発審査会の議を経る案件について事前審査を行います。

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）3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。

日程等詳しくは、指導担当窓口（建築局調整区域課）に相談してください。

(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



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、第31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 ・建築物の概要（申請及び既存建築物） 建築物用途（戸数）、建築面積、延床面積、階数、構造、高さ、建蔽率、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） ・その他：駅からの距離、緑化面積（緑化率）、施設定員、職員数、駐車場台数等	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、指導担当窓口（建築局調整区域課）に相談してください。

(イ) 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28号、第29号、第30号、第31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	○				

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

	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28号、第29号、第30号、第31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）
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。

なお、図面修正時に写真撮影位置を記入してもらいます。

※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…駐車場位置、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。

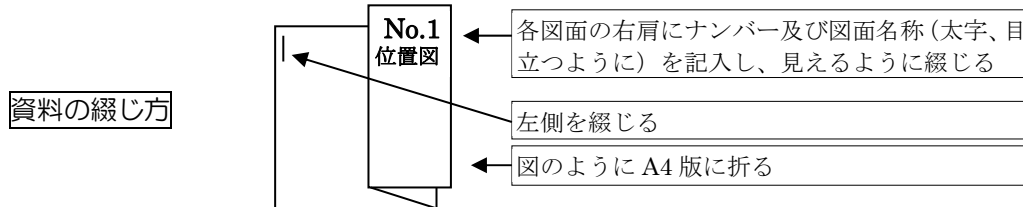
※7…周辺土地利用状況図は付近見取図と兼ねるものを作成して下さい。

※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：No4-1 断面図、No4-2 断面図・・・）



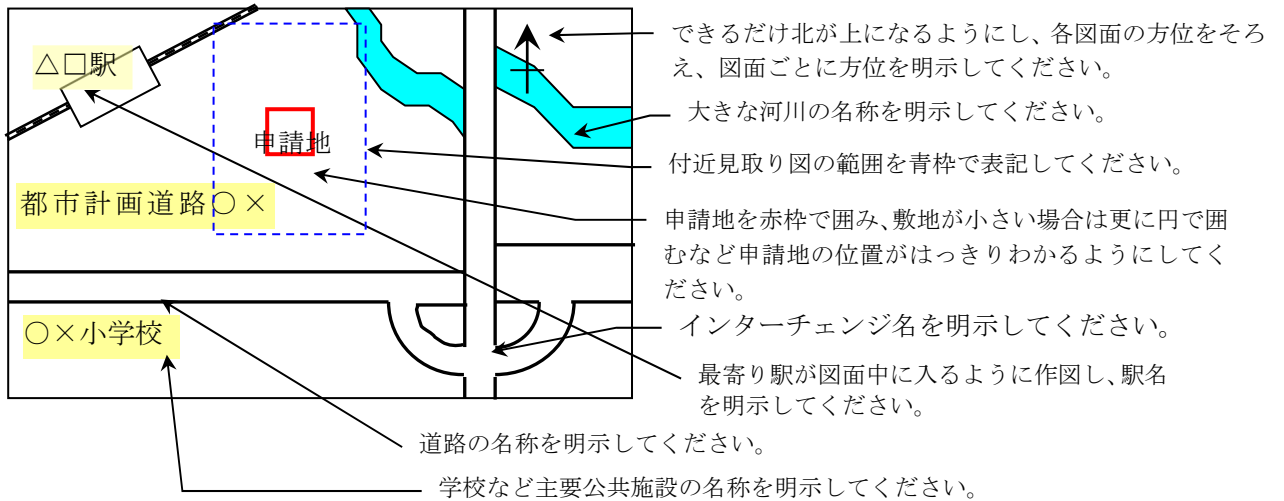
(イ) 各図面の作成方法

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)	隣接区、隣接都市についてもつなぎ合わせてください
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、敷地が接する幹線道路沿いの範囲凡例を明示

※位置図・付近見取図

No.1
位置図

図面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。(文字の大きさ:30ポイント(10mm角)程度)



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。

（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。

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次の表上覧に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄掲げる工事の計画が、同表下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
---	------------	------------------------------------

（以下略）

【省令】

（開発許可の申請書の添付図書）

第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

一～三（略）

四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類

（以下略）

（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有する土木、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られた者

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の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られたものであること。

【告示】

昭和45年建設省告示第38号（改正 平成12年建設省告示第2537号）

(都市計画法施行規則第十九条第一号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者)

都市計画法施行規則(昭和四十四年建設省令第四十九号)第十九条第一号トの規定により、同号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 一 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。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令(大正七年勅令第三百八十八号)による大学の大学院若しくは研究科に一年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して一年以上の実務の経験を有する者
- 二 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、国土交通大臣の認定する講習(宅地造成等規制法施行令第十八条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件(昭和三十七年建設省告示第五号)第四号の国土交通大臣の認定を受けて昭和四十四年以前に行なわれた講習を含む。)を修了したもの
- 三 前各号に掲げる者のほか、国土交通大臣が都市計画法施行規則第十九条第一号イからへ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る者

昭和45年建設省告示第39号(改正 平成12年建設省告示第2537号)

(都市計画法施行規則第十九条第一号ホの国土交通大臣が定める部門)

都市計画法施行規則(昭和四十四年建設省令第四十九号)第十九条第一号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。

【市施行細則】

(申請書に添付が必要な書類)

第5条 (略)

- 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)を含むものとする。ただし、市長が添付する必要がないと認める場合を除く。(以下略)

【盛土規制法】

(宅地造成等に関する工事の技術的基準等)

第十三条 (略)

- 2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令(同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

【宅地造成及び特定盛土等規制法施行令】

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

第二十一条 法第十三条第二項(法第十六条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 高さが五メートルを超える擁壁の設置
- 二 盛土又は切土をする土地の面積が千五百平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(設計者の資格)

第二十二条 法第十三条第二項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 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、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して二年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 学校教育法による短期大学(同法による専門職大学の前期課程を含む。次号において同じ。)において、正規の土木又は建築に関する修業年限三年の課程(夜間において授業を行うものを除く。)を修めて卒業した後(同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後。同号において同じ。)、土木又は建築の技術に関して三年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 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、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して四年以上の実務の経験を有する者であること。
- 四 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、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して七年以上の実務の経験を有する者であること。
- 五 主務大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

【宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則】

(設計者の資格)

第三十五条 令第二十二条第五号の規定により、主務大臣が同条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者は、次に掲げる者とする。

- 一 土木又は建築の技術に関して十年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則(昭和四十四年建設省令第四十九号)第十九条第一号トに規定する講習を修了した者
- 二 前号に掲げる者のほか主務大臣が令第二十二条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

【宅地造成及び特定盛土等規制法 告示】

昭和37年建設省告示第1005号（宅地造成等規制法施行令第十七条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者）

宅地造成等規制法施行令（昭和三十七年政令第十六号）第十八条第五号の規定により、同条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 一 学校教育法（昭和三十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学の大学院若しくは研究科に一年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して一年以上の実務の経験を有する者
- 二 技術士法（昭和三十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち技術部門を建設部門、農業部門（選択科目を「農業農村工学」とするものに限る。）、森林部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）又は水産部門（選択科目を「水産土木」とするものに限る。）とするものに合格した者（技術士法施行規則の一部を改正する省令（平成十五年文部科学省令第三十六号）の施行の際現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を林業部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）とするものに合格した者及び技術士法施行規則の一部を改正する省令（平成二十九年文部科学省令第四十五号）の施行の際現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を農業部門（選択科目を「農業土木」とするものに限る。）とするものに合格した者を含む。）
- 三 建築士法（昭和三十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者
- 四 前三号に掲げる者のほか、主務大臣が宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第三十五条第一号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

(1) 資格を有する者により設計によらなければならない工事

次のア及びイに掲げる工事は、第2号に掲げる資格を有している者が設計を行う必要があります。

ア 都市計画法に基づく規定（法第31条、省令第18条）

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

イ 盛土規制法に基づく規定（法第33条第1項第7号、盛土規制法第13条第2項、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第21条）

開発行為に関する工事が、盛土規制法の規制対象に該当し、かつ次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するもの。

※ 開発区域内に盛土規制法に基づく規制区域が含まれており、開発行為に関する工事が同法の規制対象である場合には、同法に基づく設計者資格に関する規定（第13条第2項）も併せて適用されます。

(ア) 高さが5メートルを超える擁壁の設置

※ この擁壁の高さとは、横浜市「盛土規制法の手引」制度編第2章第1項第18号に規定する「擁壁の地上高さ」のことをいうものと取り扱います。

(イ) 盛土又は切土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

※ 開発区域内の盛土及び切土をする土地の面積の合計が1,500平方メートルを超えた場合は、どのように排水施設を設置するかにかかわらず、排水施設の設置に係る設計は、第2号に掲げる資格を有している者が行うものと取り扱います。

※ この「盛土又は切土をする土地の面積」には、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30センチメートルを超えない盛土又は切土をする土地の面積を含みます。

(2) 資格を有する者

ア 都市計画法に基づく規定（省令第19条並びに昭和45年建設省告示第38号及び昭和45年建設省告示第39号）

法第31条に規定する「省令で定める資格を有する者」とは、次の表のいずれかに該当する者をいいます。

なお、非正規の課程とは、科目等履生や聴講生に係る課程のことをいいます。（以下この号において同じ。）

表：都市計画法第31条に規定する資格を有する者

番号	資格を有する者	提出が必要な書類 ※ 設計者の資格に関する申告書に添付が必要な書類
1	学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令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2年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
2	学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。3において同じ。）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3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（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
3	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（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
4	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7年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
5	技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門（建設部門、水道部門及び衛生工学部門）に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの	<ul style="list-style-type: none"> 技術士二次試験合格証の写し又は技術士二次試験合格証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
6	建築士法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2年以上の実務の経験を有するもの	<ul style="list-style-type: none"> 一級建築士免許の写し又は一級建築士登録証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
7	宅地開発に関する技術に関する7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10年以上の実務の経験を有する者で、省令第19条第1号トに規定する講習を修了した者	<ul style="list-style-type: none"> 登録講習機関が行う講習を修了したことを証する書類 実務従事証明書（規則外様式）
8	学校教育法の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に一年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> 在学期間を証する書類 実務従事証明書（規則外様式）
9	宅地開発に関する技術に関する7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10年以上の実務の経験を有する者で、昭和45年建設省告示第38号の2に規定する国土交通大臣の認定する講習を修了したもの	<ul style="list-style-type: none"> 登録講習機関が行う講習を修了したことを証する書類 実務従事証明書（規則外様式）

イ 盛土規制法に基づく規定（政令第23条、省令第35条及び昭和37年建設省告示第1005号）

盛土規制法第13条第2項に規定する「政令で定める資格を有する者」とは、次の表のいずれかに該当する者をいいます。

表：盛土規制法第13条第2項に規定する資格を有する者

番号	資格を有する者	提出が必要な書類 ※ 設計者の資格に関する申告書に添付が必要な書類
1	学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し 実務従事証明書（規則外様式）
2	学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。）において、正規の土木又は建築に関する修業年	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

	限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後。）、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実務従事証明書（規則外様式）
3	前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。）若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後。）、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し ・ 実務従事証明書（規則外様式）
4	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による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し ・ 実務従事証明書（規則外様式）
5	土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則第19条第1号トに規定する講習を修了した者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登録講習機関が行う講習を修了したことを証する書類 ・ 実務従事証明書（規則外様式）
6	学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 在学期間を証する書類 ・ 実務従事証明書（規則外様式）
7	技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門、農業部門（選択科目を「農業農村工学」とするものに限る。）、森林部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）又は水産部門（選択科目を「水産土木」とするものに限る。）とするものに合格した者（技術士法施行規則の一部を改正する省令（平成15年文部科学省令第36号）の施行の際現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を林業部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）とするものに合格した者及び技術士法施行規則の一部を改正する省令（平成29年文部科学省令第45号）の施行の際現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を農業部門（選択科目を「農業土木」とするものに限る。）とするものに合格した者を含む。）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 技術士二次試験合格証の写し又は技術士二次試験合格証明書の写し
8	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一級建築士免許の写し又は一級建築士登録証明書の写し
9	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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ついては、1～8のいずれかに該当する者で、9にも該当する必要があります。 ・ 実務従事証明書（規則外様式）

(3) 資格を有する者であることを証する書類の取扱い（省令第17条第1項第4号及び市施行細則第5条第3項）（審査基準）

第1号に掲げる工事は、前号の表に掲げる資格を有する者の設計によらなければならないが、当該工事を施行する場合は、省令第17条第1項第4号及び市施行細則第5条第3項により許可申請書に「資格を有する者であることを証する書類」を添付する必要があります。

この「資格を有する者であることを証する書類」とは、市施行細則第5条第3項に規定する「設計者の資格に関する申告書（市施行細則第2号様式）」に前号ア及びイの表の「提出が必要な書類」を添付したものとします。

※ 前号ア及びイの表の「提出が必要な書類」は、「設計者の資格に関する申告書（市施行細則第2号様式）」にて申告する資格に応じた書類を添付してください。

※ 上記にかかわらず、資格情報を事前に建築局宅地審査部に申告している場合は、「設計者の資格に関する申告書（市施行細則第2号様式）」及び前号の表の「提出が必要な書類」は提出不要です。この場合は、申告番号を「開発許可申請書（省令別記様式第二）」の「設計者住所氏名」の欄に記入することとします。

5 許可又は不許可の通知等（法第35条並びに市施行細則第7条の2、第8条及び第8条の2）

【市施行細則】

（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、開発許可申請書及び添付図書の副本を添えて行なう。

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。

（開発行為の協議の申出）

第7条の2 （略）

4 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、協議が成立したときは、開発行為の協議成立確認書（第5号様式の3）に、開発行為協議申出書及び添付図書の副本を添えたものを交付するものとする。

（特定工程等の通知）

第8条の2 市長は、法第35条第2項に規定により許可通知書を交付するとき（法第35条の2第4項の規定により準用する場合を含む。）又は第7条の2第2項若しくは第11条の2第3項の規定により開発行為の協議の成立を通知するときは、当該許可又は協議に係る開発行為が宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第23条に規定する規模の工事又は宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下同じ。）第18条第1項に規定する特定工程を含む工事に該当するかどうか示した書面を当該許可の申請をした者又は当該協議の申出をした者に交付しなければならない。

(1) 許可又は不許可等の通知（市施行細則第8条）

必要な図書が揃えられた申請書が提出されると、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又は裁判所に対し取消しの訴訟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、自ら開発行為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（規則外様式）」により、届出を行ってください。

※ 取下げを行っても、手数料及び許可申請書の正本（添付書類を含みます。）の返却はできませんので、留意してください。

※ 開発行為を取り止める場合には、別途、条例の手続が必要です。

(2) 協議成立確認書の交付（市細則第7条の2第4項）

法第34条の2第1項の規定による協議の申出があった場合は、当該協議を行い、協議が成立したときは、開発行為の協議成立確認書を交付します。

(3) 特定工程等（中間検査、定期報告及び工程確認の要否）の通知（市施行細則第8条の2）

市長は、許可通知書又は協議成立確認書を交付するときには、許可又は協議に係る工事が、盛土規制法第19条第1項の規定による定期報告をする必要があるもの及び同法第18条第1項の規定による中間検査を申請する必要があるものに該当するか示した書面を併せて交付します。

また、当該書面には、市施行細則第13条第1項又は第2項の規定により市長が指定する工事の工程（工程に達する旨の報告し、技術的基準への適合の市長の確認を受ける必要がある工程）についても示します。

そのため、申請者、工事施行者及び設計者は、必ずその書面を確認し、定期報告、中間検査並びに市施行細則に基づく工程報告及び確認の手続に漏れがないようにしてください。

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（市施行細則第9条）

ア 開発許可を受けた者は、開発行為の工事現場の見やすい場所に、標識（市施行規則別表第1）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（市施行細則第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」に、次のアからオを添えて提出してください。

ア 緊急連絡体制表（規則外様式）

イ 主要な工事の工程表

ウ (1) により設置した標識の設置状況並びに当該標識に記載された事項及び貼付された見取図が分かるように撮影した写真

エ 盛土規制法第49条の規定により設置した標識の設置状況並びに当該標識に記載された事項及び貼付された見取図が分かるように撮影した写真（開発行為に関する工事が、盛土規制法第12条第1項の許可を要するものに該当する場合。）

※ 標識の設置状況並びに標識に記載された事項及び貼付された図面が分かるように、遠景及び近景で写真を撮影する必要があります。

オ その他市長が必要と認める書類

2 市施行規則に基づく工程確認等（市施行細則第13条）

工事施行者は、開発行為に関する工事が指定された工程（市施行細則第13条第1項）に達する前には、指導担当窓口（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））に連絡し、工程確認（現場確認）を受けてください。また、指定された段階ごとに、施行状況を撮影して整備し「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。

(1) 工事の工程の届出及び工程確認（現場確認）の予約

開発許可を受けた工事（法第34条の2第1項の協議の成立により開発許可があったものをみなされる場合を含みます。）の工事施行者は、第2号の工事の工程に達したとき（当該工事が完了するとき）に、指導担当窓口（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））にその旨を電話又は窓口において、口頭にて届け出るとともに、工程確認（現場確認）の予約をしてください。

当該届出後に、指導担当が、当該工事が法の技術的基準に適合しているか、現場にて工事の工程（工事の施行状況）を確認します。

当該確認が完了するまでは、市長が付した許可の条件又は協議の成立に同意する条件により、確認を行う工程の後の工程に係る工事は施行することができませんので、留意してください。

※ 市細則に基づく工事の工程の届出（現場確認）については、手数料は不要です。

※ 原則として、工程確認を希望する日の2開庁日前までに、横浜市の担当課（第2項第1号の「技術的基準（※）の審査・検査」の担当課）に電話にて工程確認の予約の連絡をして確認日を確定のうえ、工程確認を受けてください。（予約状況によっては希望日に現場確認を行うことができないお受けできない場合があります。）

※ 工程確認には、工事施行者の現場管理者代理人が立ち会ってください。

※ 工程確認の詳細については、横浜市の配布資料「開発許可・盛土規制法の許可・工作物確認を

受けて工事を開始するみなさま（工事施行者・工事監理者）へ」を参照してください。

(2) 届出及び現場確認が必要な工事（工程確認の対象）の工程

届出及び現場確認が必要な工事の工程は、次の工程のうち横浜市が指定する工程です。

※ 指定する工程（届出及び現場確認が必要な工事の工程）は、5 (3)の「特定工程等（中間検査、定期報告及び工程確認の要否）の通知」において通知します。

工事区分	工程
1 擁壁に係る工事	(1) 根切りを完了したとき。 (2) 地盤改良を完了したとき。 (3) 基礎配筋を完了したとき。 (4) 壁配筋を完了したとき。 (5) 練積み造擁壁を、当該擁壁に必要な根入れの高さまで築造したとき。 (6) 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。 (7) その他市長が必要と認める工程
2 盛土に係る工事	(1) 盛土をする地盤面の処理を完了したとき。 (2) 盛土をする地盤及びその周辺の地盤の改良を完了したとき。 (3) 盛土をする斜面の段切を完了したとき。 (4) 盛土をする前の地盤面への透水層の設置を完了したとき。 (5) その他市長が必要と認める工程
3 切土に係る工事	(1) 切土をして崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆うものを除く。）を生じさせたとき。（当該崖面を保護する措置を行う前に限る。） (2) その他市長が必要と認める工程
4 排水施設に係る工事	(1) 盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置したとき。（法に基づく中間検査を行う工程を除く。） (2) 軟弱な地盤における排水施設の基礎の工事を行ったとき。 (3) その他市長が必要と認める工程
5 その他市長が指定する工事	市長が必要と認める工程

3 盛土規制法に基づく中間検査及び定期報告

開発行為に関する工事が、盛土規制法第12条第1項の許可を要するものである場合には、同法による中間検査及び定期報告に関する規定が適用されます。中間検査に係る手続の詳細については、横浜市「盛土規制法の手引」手続編第1章第13項「法に基づく中間検査並びに市施行細則に基づく工程確認」を、定期報告については、同第14項「定期報告」の通りです。

※ 中間検査の受検及び定期報告の要否は、5 (3)の「特定工程等（中間検査、定期報告及び工程確認の要否）の通知」において通知します。

4 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、維持管理をしてください。

5 公共施設等の検査・引継ぎ等

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せを行い、作業を進めてください。また、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

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

てください。

6 工事完了届及び完了検査等（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。

また、完了検査後は速やかに、検査済証の交付手続きに必要な書類（最新の公図の写し・造成計画平面図等）を提出してください。（第6章の《開発許可の検査済証の交付準備に必要な書類について》を参照してください。）

7 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。

8 完了公告（法第36条第3項）

検査済証の交付後、横浜市報により工事の完了公告をします。

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満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 資金計画

第4章 その他開発許可に関する手続

カ その他施行規則第15条で定める事項

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、資金計画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。また、工事の安全確保と円滑な施行を図るための市長との協議を行った場合は、当該変更部分についての協議の成立をもって、変更に係る部分の工事を着手しても構いませんが、最終的に変更許可が必要になります。

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、開発登録簿の調製に必要な図面（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。

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。

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 工事施行者の氏名若しくは名称（法人代表者の氏名や肩書）又は住所の変更。なお、「開発行為変更届出書」には変更事項を証する書類を添付してください。

ただし、自己の居住用又は1ヘクタール未満の自己の業務用の開発行為は、「開発行為変更届出書」によって工事施行者の主体を変更することができます。

ウ 工事の着手予定年月日又は工事の完了年月日の変更

(3) 名義の変更等（市施行規則第11条第2項）

開発者の主体に変更がなく、その開発者の氏名若しくは名称（法人代表者の氏名や肩書）又は住所に変更があった場合には、速やかに「開発行為変更届出書」を提出してください。「開発行為変更届出書」には変更事項を証する書類を添付してください。なお、開発者の主体に変更が生じた場合は、「6 地位の承継」の手続きを行ってください。

また、設計者の氏名若しくは名称又は住所に変更があった場合は、上記同様、速やかに「開発行為変更届出書」及びそれを証する書類を提出してください。

なお、設計者自身の変更があった場合も、「開発行為変更届出書」を速やかに提出してください。

(4) 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。

法第36条第3項に規定する開発行為に関する工事の完了公告があるまでの間は、開発区域内において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、第7章4に規定する建築制限等の解除に関する基準に適合し、市長から建築制限等の解除を受けた場合には、開発行為と同時に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、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（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、事前に許可の指導担当窓口にご相談（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））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

第4章 その他開発許可に関する手続

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。相続の場合は除籍謄本や承継人へ相続を証する書類、承諾書等、法人の合併などは法人の謄本等、承継にあたってそれを証する書面などの添付が必要です。詳細については窓口にご相談ください。

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。

なお、開発許可の特定承継と条例の特定承継を同時に申請する場合は、条例による「同意に基づく地位の承継に関する同意書（規則外様式第25号）」の添付は不要です。

第5章 市街化調整区域における建築許可の手続

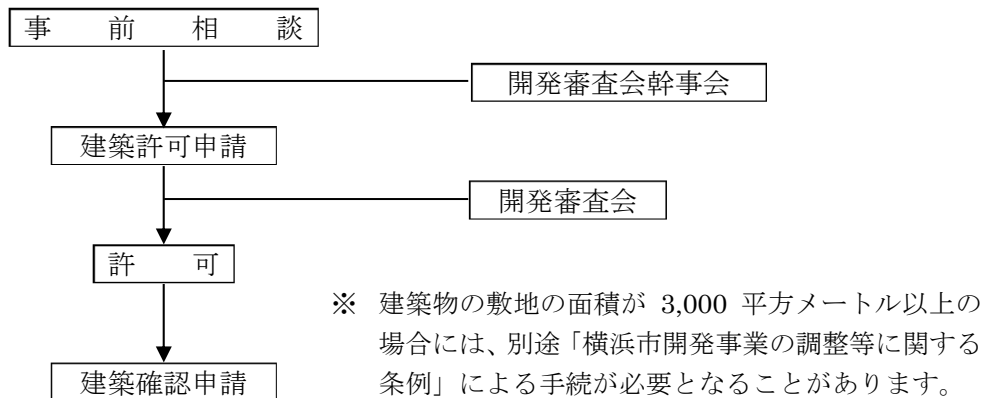
【省令】

(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 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、公図の写し
- 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"> ・敷地の境界 ・建築物の位置 ・崖及び擁壁の位置 ・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 	
建築物の平面図		
建築物の立面図	軒高、棟高、北側斜線	
公図の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・敷地の境界 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地及びその周辺の町名と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。 ・敷地の境界は、赤色で明示してください。

(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 代理人が申請手続をする場合→委任状(連絡先を記入してください。)

(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 店舗を開業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号ホ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	31号	33号
許可申請書・許可通知書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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、農地転用許可通知書の写し又は非農地証明書の写し		◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
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											◇			◇						
「緑地の保存等に関する協定」による協定緑地計画図						○				○						○				◇

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、指導担当窓口(建築局調整区域課)に相談してください。

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、許可の指導担当窓口(建築局調整区域課)に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（補正や書類不備が一切ない場合における、申請が許可されるまでの標準的な期間をいいます。）は次のとおりです。

許認可事務名称	根拠法令	標準処理期間
開 発 許 可	法 第 29 条	50 日
開 発 行 為 の 変 更 許 可	法 第 35 条 の 2	非設定
建 築 制 限 解 除	法 第 37 条	16 日
建 築 物 の 特 例 許 可	法 第 41 条	非設定
予 定 建 築 物 以 外 の 建 築 物 の 許 可	法 第 42 条	非設定
建 築 許 可	法 第 43 条	28 日
特 定 承 継	法 第 45 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。

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 ² 未満	8,600	13,000	86,000
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	22,000	30,000	130,000
3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	43,000	65,000	190,000
6,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	86,000	120,000	260,000
10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	130,000	200,000	390,000
30,000 m ² 以上 60,000 m ² 未満	170,000	270,000	510,000
60,000 m ² 以上 100,000 m ² 未満	220,000	340,000	660,000
100,000 m ² 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（建築局調整区域課）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 ² 未満	6,900
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	18,000
3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	39,000
6,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	69,000
10,000 m ² 以上	97,000

(5) その他

手続名	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)	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)	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～資料編～」及び建築局宅地審査部ホームページに掲載しています。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/takuchi/index.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（建築局調整区域課）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※ ¹	1	第3章2参照
変更許可申請	1※ ¹	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※ ⁴ ）
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※ ²		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※ ³		

※1 市街化調整区域における500平方メートル未満の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版以下のサイズにできないような大規模開発事業の場合は、7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。

《開発許可の検査済証の交付準備に必要な書類について》

完了検査後速やかに、許可の事務担当窓口（建築局調整区域課）へ提出してください。

1	造成計画平面図（1部） ・切土は黄色、盛土は赤色に着色してください。
2	最新公図写（1部） ・転写した日付、転写した者の氏名を記入、押印（原本の写しの場合は不要）してください。
3	地番一覧表（1部）※ ・5筆以上の場合に必要です。
4	道路部分の土地登記簿謄本（1部） 原本 ・事業主管理の道路がある場合に必要です。 ・道路部分（避難通路を含む）は一筆とし、公衆用道路に地目変更してください。

すべての図面は

- ・ 区域を赤線で囲む。
- ・ 縮小率を明示の上、A4版の左綴代で図面折り

▶※地番一覧表は、

- ・ 数字の若い順に区域内の地番を記載し、公図と内容が一致するようにしてください。
- ・ 区域内に筆の一部が含まれる場合は、「○番の一部」と記載してください。

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、公園等、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、公園等、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る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 都市計画法第33条第1項第8号に規定された区域について（法第33条関係）

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第10条による許可又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条による許可が必要になる場合は、開発許可とは別に許可を得る必要があります。

4 建築制限等の解除に関する基準（法第37条関係）

【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。

法第37条第1号に規定する「市長が支障がないと認めたとき」とは、開発行為に関する工事に対して防災措置が施されており、かつ、次のいずれかに該当する場合をいう。

- 1 予定建築物の建築に支障がない範囲まで開発行為の許可工事を行っており、かつ、次のいずれかの理由により予定建築物の建築を行わなければならない場合
 - ア 遊水池等又は雨水流出抑制施設と予定建築物の構造が一体の場合
 - イ 予定建築物の壁が土留を兼ねる場合
 - ウ 新設の擁壁が予定建築物の基礎と近接するため、同時に施工することが望ましいと認められる場合
- 2 学校教育法第1条に規定する学校、社会福祉施設、医療施設その他これらに類する公益上必要

第7章 手続に関する基準

な建築物を建築する場合

- 3 第二種特定工作物の建設と開発行為に関する工事を一体的に行うことが合理的と認められる場合
- 4 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）の建築を行う場合であり、かつ、次の全ての条件を満足する場合
 - ア 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場合
 - イ 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届け出る前に除却する場合
 - ウ 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場合
 - エ 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、仮囲いで分離する場合

【解説】

- 1 開発行為に関する工事の完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設が禁止されています。ただし、法第 37 条第 1 号の規定により工事用の仮設建築物の建築する場合、工事用の特定工作物を建設する場合又は市長が支障ないと認め承認した場合には、建築物を建築することや特定工作物を建設することができます。また、同法第 2 号の規定により開発行為の許可時に法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者は、その権利の行使として建築物を建築することや特定工作物を建設することができます。
- 2 建築物に対する建築制限の解除は、棟単位で承認を受けることとします。ただし、第 1 号から第 3 号に該当し建築制限の解除が認められる予定建築物が、主たる用途に供する建築物である場合は、その同一敷地内で開発行為に関する工事の施行に支障がない他の建築物についても、併せて承認を受けることができます。
- 3 第 2 号に規定する「その他公益上必要な建築物」とは、政令第 21 条第 26 号イからホに掲げる法第 34 条の 2 の規定により協議の対象となる建築物や横浜市開発審査会提案基準第 3 号、第 20 号、第 27 号及び第 29 号に掲げる建築物が該当します。

5 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、次の全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 1 ヘクタール以上の自己の業務用に限ります。

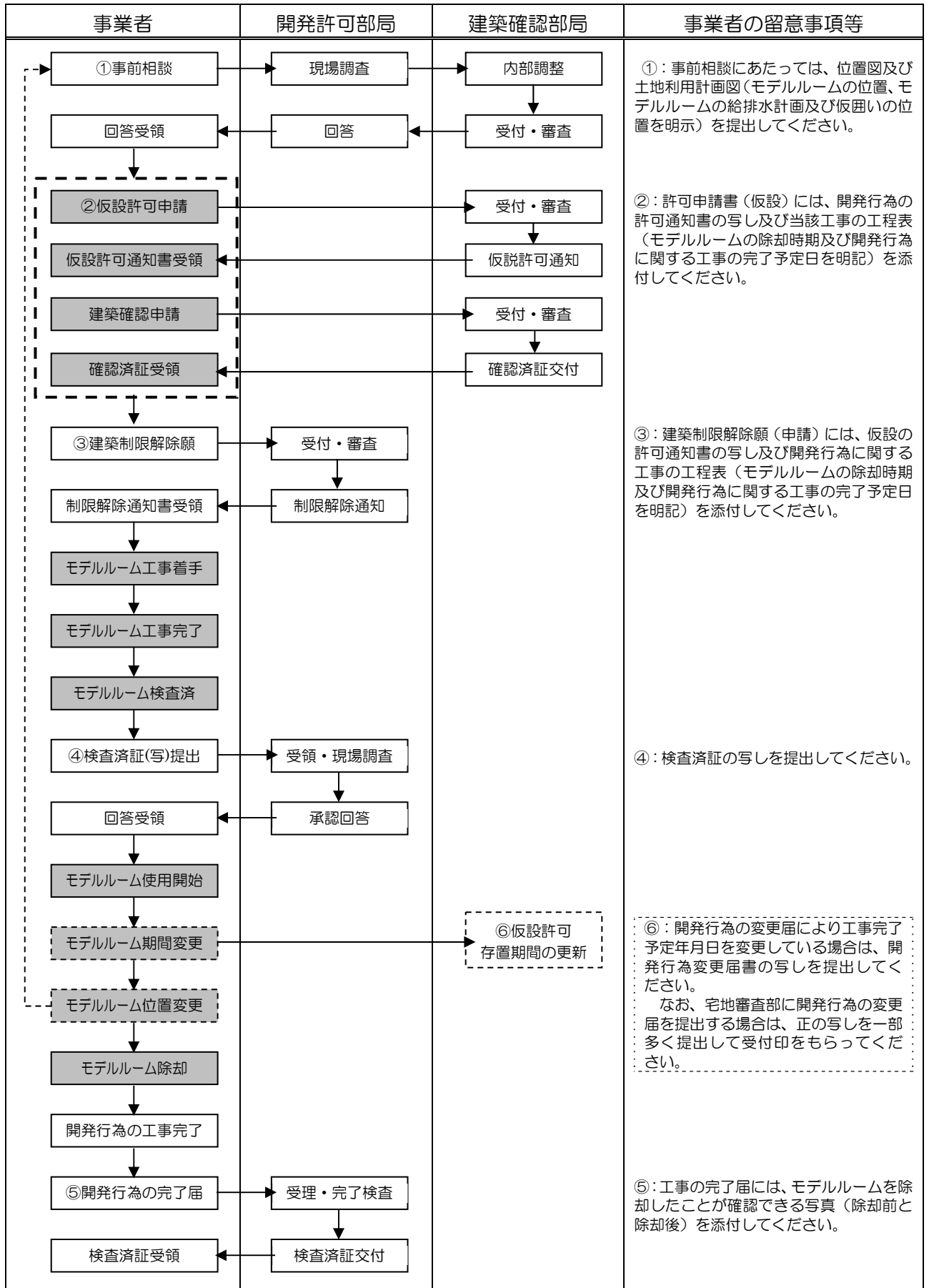
- (1) 開発者となるために必要な資力及び信用を有すること。
 - ア 開発行為を完了させる資力を有すること。
 - イ 開発行為を完了するまでの期間の資金計画が明確に立てられていること。
 - ウ 所得税、法人税等の申告義務を果たしており、かつ所得税、法人税等を滞納していないこと。
- (2) 被承継人（旧開発者）から開発行為を行う権原を取得していること。
- (3) 開発行為の同意

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、次の全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全ての同意を含め、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全ての者の 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全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれ 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ります。

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 開発区域に土砂災害特別警戒区域及び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実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること。

ソ 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 災害危険区域等	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
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。

△は開発行為に関する工事が、盛土規制法の許可を要するものに該当する場合は適用であることを示します。

※※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、特別緑地保全地区、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。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限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。

イ 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、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、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。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

1 都市計画等と開発計画との関連（法第33条第1項）

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、又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) 開発区域内の外周部分に盛土をする場合には、次によるよう努めること。

なお、勾配が45度を超える法面への当該法面の高さまでの盛土の部分については高さに算入しない。

ア 開発区域内の外周部分（北側を除く。）における盛土の高さは、3メートル以下とすること。ただし、盛土後の地盤の隣接地盤からの高さが3メートル以下の場合は、この限りでない。

イ 開発区域内の外周部分のうち北側部分における盛土の高さは、1メートル以下とすること。ただし、盛土後の地盤の隣接地盤からの高さが1メートル以下の場合は、この限りでない。

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。

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当に配置され、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一千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っては、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

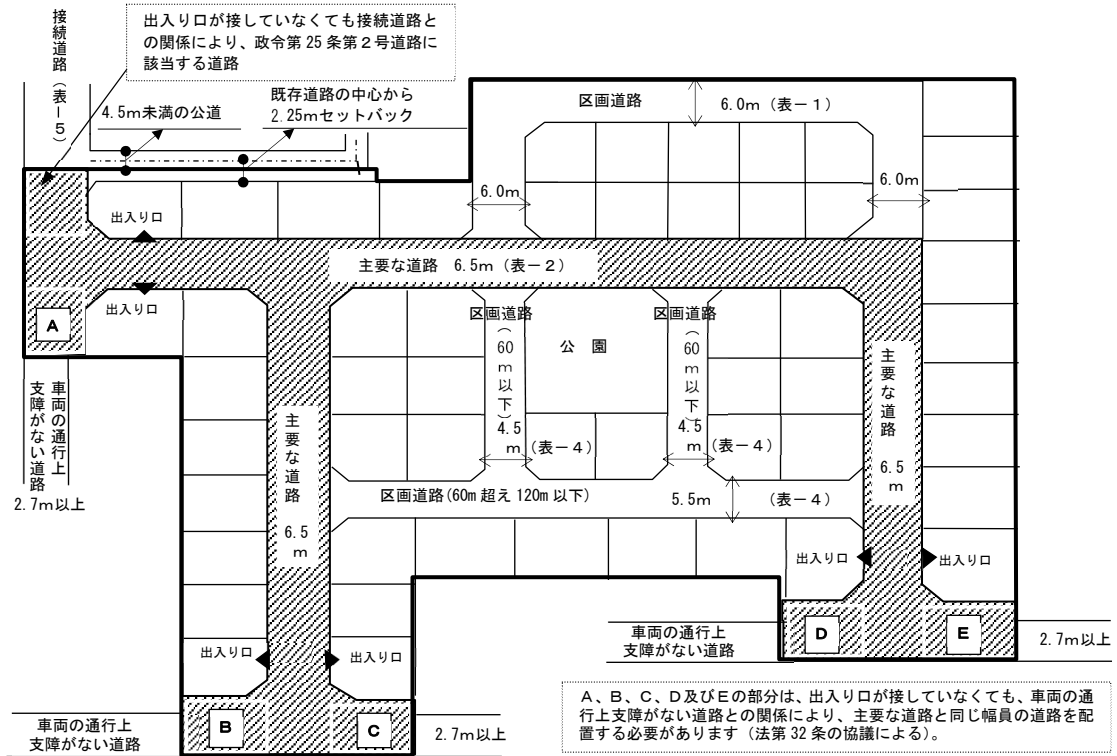
- 3 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、当該道路の延長が、60メートル以下の場合にあっては4.5メートルとし、60メートルを超える場合にあっては5.5メートルとする。ただし、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の開発行為において、一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する場合にあっては、6メートルとする。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(1) 開発区域内の道路計画（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号）

開発区域内では、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、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ものとする。また、道路の配置にあたっては、居住者の安全について配慮するとともに、居住環境を害することのないよう十分に検討を加えること。

（参考図：一戸建ての住宅・開発区域 0.3ha 以上）



【解説】

「主要な道路」とは、開発区域の面積にかかわらず、開発区域内の道路の骨格となり、開発区域外の既存道路から交通を区域に導入する道路をいいます。また、「区画道路」とは、主要な道路以外で開発区域内の区画構成の基本となる道路をいいます。

(2) 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、省令第20条）

予定建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、当該予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度は、表一に定めるとおりとすること。

表一 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、省令第20条）

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

【解説】

- 1 予定建築物等の敷地の接する道路は、単体の建築物を想定した場合の道路を規定する建築基準法とは異なり、集団的な基盤施設としての道路の幅員が定められています（建築基準法第43条を上回る接道要件を課している。）。また、この道路は、災害の防止上又は通行の安全上支障がないような規模及び構造で配置されな

ればなりませんので、車両の通行上支障がない道路の幅員として配置される必要があります。

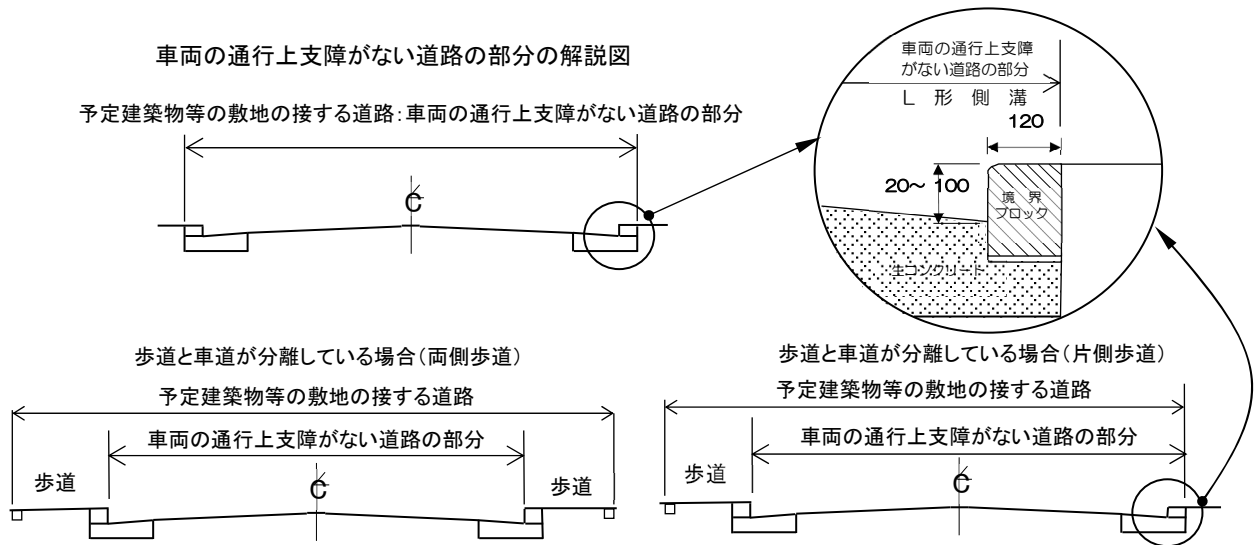
2 人若しくは車等が出入りする道路は、政令第25条第2号の規定が適用されますが、単なる避難用の出口のみが接している等の道路は、政令第25条第2号に規定する道路には該当しません（(2)の2の解釈基準及び解説並びに(2)の3解釈基準による。）。

なお、人若しくは車等が出入りしない道路であっても接続道路等との関係により、政令第25条第2号の規定が適用されます（(1)の参考図並びに(6)の2の工の参考図1、2、5及び6参照）。

3 条例第26条第1項の規定（(3)の規定）により開発区域内に新たに配置する主要な道路の幅員を強化しています。ただし、同項かっこ書きの規定により、主要な道路であっても小区間で通行上支障がない道路（(3)の解説2）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表-2に定める幅員以上の幅員を有するもの（(3)の解説3）であれば除かれています。

4 条例第26条第2項の規定（(5)の規定）により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を強化しています。

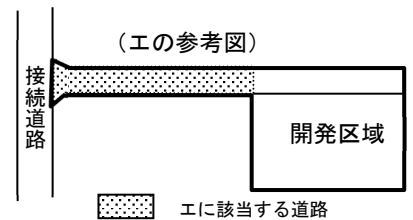
5 条例第26条第3項の規定（(6)の規定）により政令第25条第2号かっこ書きの規定（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル以上）による小区間で通行上支障がない道路の幅員を強化しています。



(2)の2 政令第25条第2号に規定する道路（解釈基準）

政令第25条第2号に規定する道路とは、次のいずれかに該当する道路をいう。

- ア 人の出入り口が接している道路
- イ 自動車（自動二輪車を含む。）の出入り口が接している道路
- ウ 自転車の出入り口が接している道路
- エ 接続道路から予定建築物等の敷地に接する道路に至る道路



【解説】

1 予定建築物等の敷地の接する道路は、都市計画法第33条第1項第2号により開発区域の規模等を勘案して通行の安全上等支障がないような規模及び構造で適当に配置されている必要がありますが、次の(1)から(3)までの道路は、政令第25条第2号に規定する道路には該当しません。また、(4)から(6)までの道路は、車両の通行上支障があるため、予定建築物等の敷地に配置されていても政令第25条第2号に規定する道路に該当しません。

- (1) 避難用の出口のみが接する道路
- (2) ごみ収集場のみが接する道路
- (3) フェンス等で区画された一戸建ての住宅以外の管理用施設（受水槽、キュービクル等）の出入り口のみが接する道路
- (4) 歩行者の専用として道路法の認定を受けている道路
- (5) 階段状の道路若しくは両端が階段又は車止めの設置より車両が通行できない道路

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(6) 道路交通法により車両の通行止めの規制を受けている道路（「車両の通行止め」とは、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、建設省令第3号）別表第1に基づき、車両の通行が禁止されている「(302) 車両通行止め」、「(303) 車両進入禁止」、「(325の3) 自転車及び歩行者専用」、「(325の4) 歩行者専用」等をいいます。以下同じ。）

ただし、時間を限定した車両の通行止めの規制を受けている道路の場合は本節第1項第(2)の3号によります。

2 本規定による接続道路とは、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路をいいます。

(2)の3 道路交通法により車両の通行止めの規制を受けている道路を政令第25条第2号に規定する道路とする場合（解釈基準）

開発行為が次のいずれかに該当する場合、道路交通法により時間を限定した車両の通行止めの規制を受けている道路を政令第25条第2号に規定する道路とすることができる。ただし、接続道路から、規制を受けている道路を経由して開発区域に至る通行が、一方通行道路における逆走に該当する場合を除く。

ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であり、予定建築物の用途が一戸建ての住宅

イ 開発区域の面積が0.1ヘクタール未満であり、予定建築物の用途が一戸建ての住宅以外の住宅

【解説】

1 「車両の通行止め」の定義は、本節第1項第(2)の2号【解説】1(6)を参照。

2 車両の通行止めの規制を受けている道路は、車両の通行上支障があるため、原則として政令第25条第2号に規定する道路には該当しません。

ただし、当該道路に対する規制が終日ではなく時間を限るもので、かつ発生交通量が限られるア及びイの規定に該当する開発行為の場合は、当該道路を政令第25条第2号に規定する道路とすることができます。

3 本文ただし書きの「接続道路から、規制を受けている道路を経由して開発区域に至る通行が、一方通行道路における逆走に該当する場合」とは、政令第25条第4号に規定する接続道路から、車両の通行止めの規制を受けている道路を経由して開発区域内の予定建築物等の敷地に至る通行が、道路交通法により一定の方向に通行が禁止される一方通行道路における逆走（禁止される方向に向かって進入すること）である場合をいいます。

この場合、規制の時間や発生交通量によらず車両の通行上支障があるため、ア及びイの規定に該当する開発行為であっても、当該道路に対して本文の規定は適用されません。

4 本号の基準を適用する場合は、道路管理者等の協議により安全上の措置が必要となる場合があります。

(2)の4 政令第25条第2号に規定する道路の適用除外（解釈基準）

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上であり、かつ、一戸建ての住宅以外の住宅を建築する1敷地の単体的な開発行為において、次のいずれかに該当し、かつ、人又は自転車のみのお出入りが接している拡幅整備を行わない既存の道路は、政令第25条第2号に規定する道路ではないものとみなす（横浜市建築基準条例第4条の2に規定する主要な出入口が当該既存の道路だけに設けられている場合を除く。）。

ア 条例第26条第1項に規定する主要な道路を配置する計画において、予定建築物の敷地が接している主要な道路以外の既存の道路

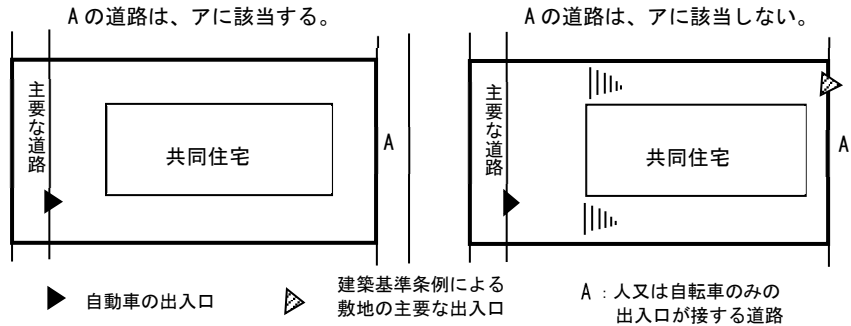
イ 2以上の既存の道路に予定建築物の敷地が接して行われる計画において、既存の道路の1つの幅員が、開発区域の面積に応じた(3)の表-2に規定する道路の幅員の最低限度を有している場合の、その他の道路

【解説】

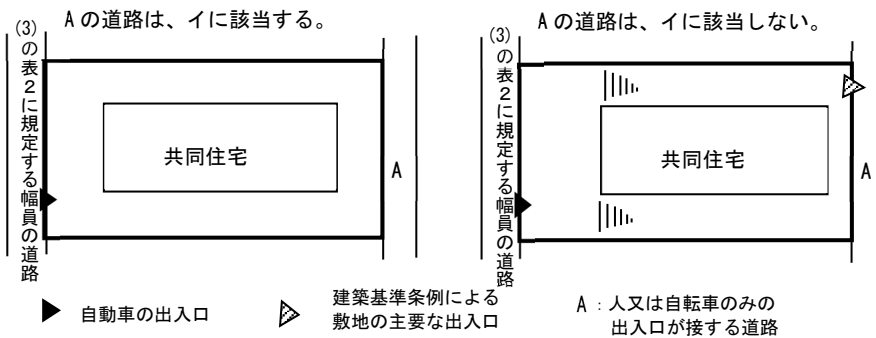
1 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心後退のため、又は条例第18条第2項第1号の規定による拡幅整備は、本規定による拡幅整備には含まれません。

2 本規定により政令第25条第2号に規定する道路に該当しない道路には、接続道路の規定は適用されません。

(アの参考図)



(イの参考図)



(3) 開発区域内に新たに道路を配置する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主要な道路の幅員（条例第26条第1項）

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為において、開発区域内に新たに配置（既存の道路を拡幅整備する場合を含む。以下同じ。）する条例第26条第1項の規定による主要な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、表-2に定めるとおりとすること。ただし、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表-2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が配置されている場合には、適用しない。

表-2 開発区域内に新たに道路を配置する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主要な道路の幅員（条例第26条第1項）

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

【解説】

- 「開発区域内に新たに道路を配置する場合」とは、予定建築物等の敷地が接する道路がない場合又は当該敷地が接する既存の道路の幅員が省令第20条に規定する幅員（表-1：(2)の規定）若しくは条例第26条第2項に規定する幅員（表-3：(5)の規定）を有していない場合に新たに道路を配置することをいいます。
- 過去に土地区画整理事業に基づいて配置された道路において、当時計画されていた幅員と現況に差異が生じている場合に、当該計画のとおり道路を復元する行為は、「開発区域内に新たに道路を配置する」ものに該当しないこととします。この場合に、復元する道路部分は開発区域に含める必要があります。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

3 後段ただし書の規定による「小区間で通行上支障がない道路」における「小区間」とは、その道路の延長が条例第26条第3項に規定する延長（120メートル以下）をいい、「通行上支障がない道路」とは、幅員6メートル以上の建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路（以下「道路法による道路」という。）によって囲まれた120メートル以下四方の区域の中に、当該道路法による道路にその両端が接続して新たに配置する道路であり、その道路の利用者が当該道路に面する敷地の所有者等に限られ、また、発生する交通量が限られている、「一戸建ての住宅」又は「一戸建ての住宅以外の住宅」の主要な道路をいいます。

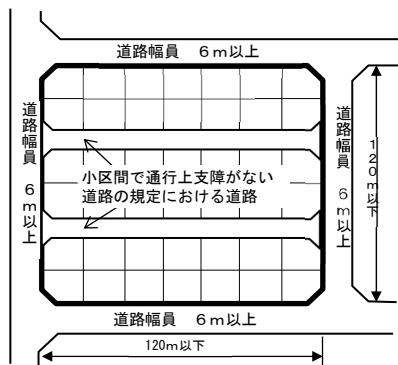
なお、当該ただし書の規定による主要な道路は、適切な道路が配置された120メートル以下四方の区域の中の「小区間」であり、利用者等が限られ、また、発生する交通量が限られていることから緩和しています。（小区間で支障がない道路の規定における道路の延長の測り方については、(6)の2の解釈基準による。）

4 後段ただし書の規定による「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-2に定める幅員以上の幅員を有するもの」における「当該開発区域外の道路」とは、道路法による道路をいいます。

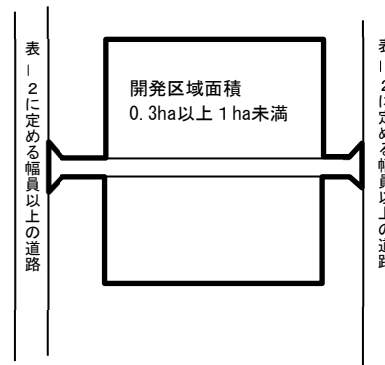
なお、当該ただし書の規定による主要な道路は、開発区域外に予定建築物等の用途に応じ表-2に定める幅員以上の幅員を有する適切な道路が配置されていることにより、当該道路に面する敷地を利用するための車両以外の車両が流入せず適切な交通処理が可能であることから、緩和しています。

5 後段ただし書の規定により、主要な道路を配置する場合の道路の幅員は、表-1（(2)の規定）又は表-4（(6)の規定：開発区域面積が0.1ヘクタール以上の欄）によります。

(解説2の参考図)



(解説3の参考図)



(3)の2 予定建築物の用途が一戸建ての住宅以外の計画において条例第26条第1項に規定する主要な道路（解釈基準）

予定建築物の用途が一戸建ての住宅以外の計画における条例第26条第1項に規定する主要な道路とは、開発区域内に新たに配置する道路のうち、自動車（自動二輪車を除く。以下(3)の3において同じ。）の出入り口が接しているすべての道路をいう。

【解説】

本規定による条例第26条第1項に規定する主要な道路となる道路以外の道路は、開発区域の面積にかかわらず、その道路の接続道路（開発区域が接する、又は開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路）の幅員を、4.5メートル以上とすることができます。

(3)の3 条例第26条第1項に規定する主要な道路の適用除外（解釈基準）

(3)の2に規定する主要な道路が予定建築物等の敷地に接して2以上ある場合において、1の主要な道路に予定建築物等の敷地内の自動車のための駐車施設（以下「駐車施設」という。）に駐車することができる自動車の総台数の60パーセント以上の自動車が出入りしており、かつ、その他の主要な道路を利用する駐車施設が、次のア及びイに該当する場合は、その他の主要な道路を条例第26条第1項に規定する主要な道路ではないものとみなす。

ア 自動車の台数が14台以下であること。

なお、自動車1台の駐車のために供する部分の大きさは、おおむね幅は2.3メートル、奥行きは

5メートルとする。ただし、特殊な装置を用いる駐車施設の場合は、実際に駐車することができる台数とする。

イ 予定建築物等の敷地内に設けられる他の駐車施設とフェンス又は擁壁により分離されており、自動車の通行が行えないこと。

【解説】

本規定により条例第26条第1項に規定する主要な道路から除外される道路は、開発区域の面積にかかわらず、その道路の接続道路（開発区域が接する、又は開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路）の幅員を、4.5メートル以上とすることができます。

(4) 接続道路と新たに配置する主要な道路の機能（政令第25条第1号）

開発区域内に新たに配置する条例第26条第1項の規定によ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。

【解説】

本規定による接続道路とは、開発区域内の条例第26条第1項の規定による主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路をいいます。

(5) 開発区域内に道路がないもの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（条例第26条第2項）

開発区域の面積が3ヘクタール以上の開発行為において、開発区域内に道路がないものにおけ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、表-3に定めるとおりとすること。

表-3 開発区域内に道路がないもの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（条例第26条第2項）

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

【解説】

「開発区域内に道路がないもの」とは、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて開発区域内に新たに道路を配置する必要がない計画をいいます。

(6) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路のうち小区間で通行上支障がない道路の幅員（条例第26条第3項）

延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない次に掲げる道路の幅員の最低限度は、表-4に定めるとおりとすること。

ア (3)の本文の規定により配置する主要な道路以外の道路

イ (3)の後段ただし書の規定により配置する主要な道路

ウ 開発区域内に道路がないもの（開発区域の面積が3ヘクタール未満の開発行為に限る。）における予定建築物等の敷地に接する道路

エ 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開発区域内に新たに配置する道路

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

表-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小区間で通行上支障がない道路の幅員（条例第26条第1項かっこ書き、同条第3項）

		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 0.1ha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120m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 0.1ha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120m以下	5.5メートル	6.0メートル	6.0メートル

【解説】

- 1 エの規定による「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開発区域内に新たに配置する道路」は、予定建築物等の用途にかかわらず、その開発区域面積から発生する交通量が限られていることから、小区間であれば通行上支障がない道路として判断しています。
- 2 「開発区域内に道路がないもの」とは、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて開発区域内に新たに道路を配置する必要がない計画をいいます。

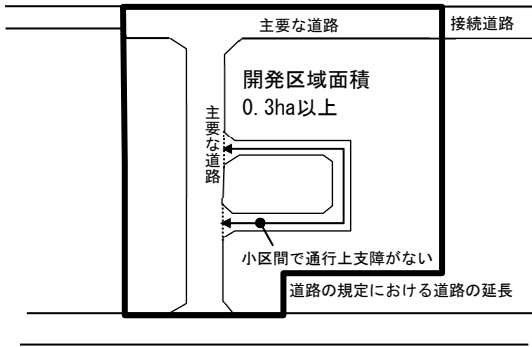
(6)の2 条例第26条第3項に規定する小区間で通行上支障がない道路の延長（解釈基準）

(6)に規定する小区間で通行上支障がない道路の延長は、次のとおりとする。

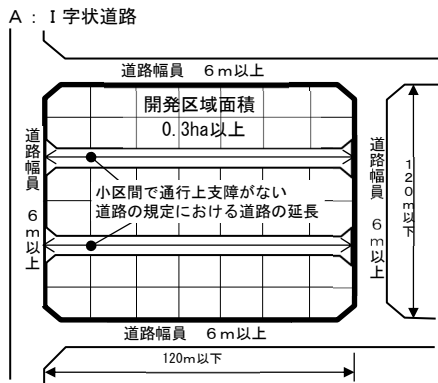
- ア (6)のアの延長は、主要な道路又は区画道路（通抜けができるように配置されているものに限る。）からの長さとする（アの参考図）。
- イ (6)のイの延長は、次のとおりとする。
 - (ア) 小区間で支障がない道路の延長は、当該道路の両端が接続されている開発区域外の幅員6メートル以上の道路から幅員6メートル以上の道路までの長さとする（イの(ア)の参考図1、2及び3）。
 - (イ) 開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為において、その両端が当該開発区域外の道路で予定建築物等の用途に応じ表-2に定める幅員以上の幅員を有するものに接続されている道路の延長は、当該道路の両端が接続されている開発区域外の道路から開発区域外の道路までの長さとする（イの(イ)の参考図）。
- ウ (6)のウの延長は、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（ウの参考図1及び2）。
- エ (6)のエの延長は、接続道路からの長さとする（エの参考図1、2、3及び4）。ただし、拡幅整備しない既存の道路又は新たに配置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、当該道路を拡幅整備しない既存の道路又は新たに配置する道路に接続して新たに配置する道路の延長は、当該部分の長さとする（エの参考図5及び6）。

なお、開発区域内に新たに配置する道路が接続することとなる開発区域に接する拡幅整備しない既存の道路の延長は、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（エの参考図1及び5）。

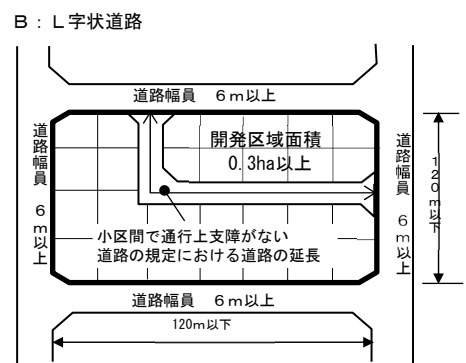
(アの参考図)



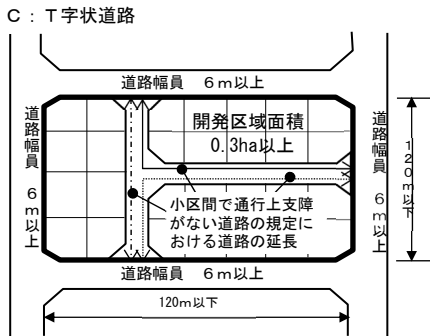
(イの(ア)の参考図1)



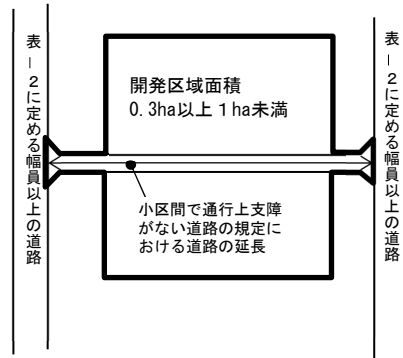
(イの(ア)の参考図2)



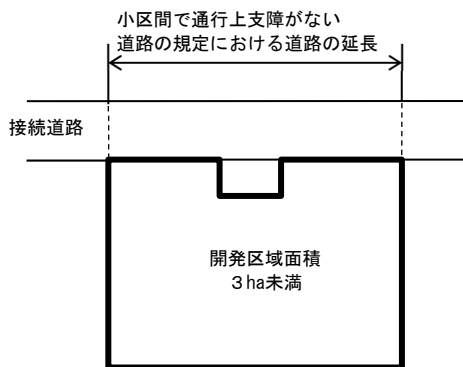
(イの(ア)の参考図3)



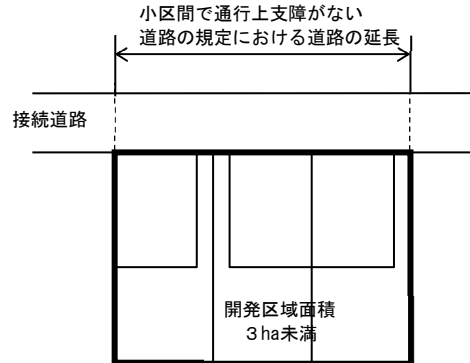
(イの(イ)の参考図)



(ウの参考図1)

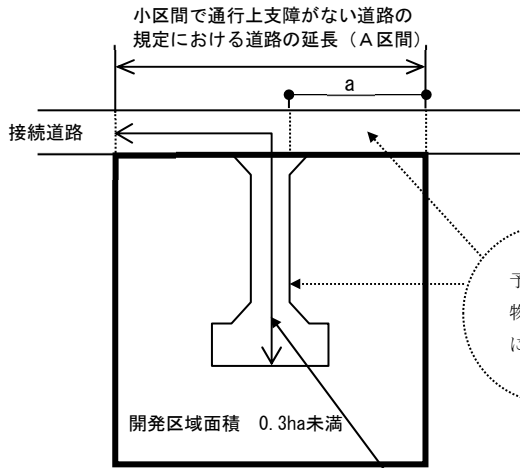


(ウの参考図2)

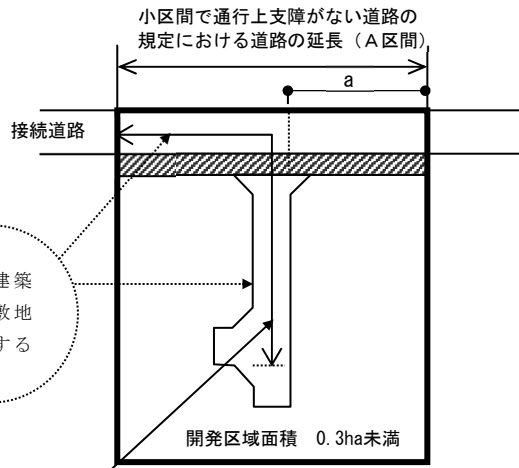


第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(工の参考図1)



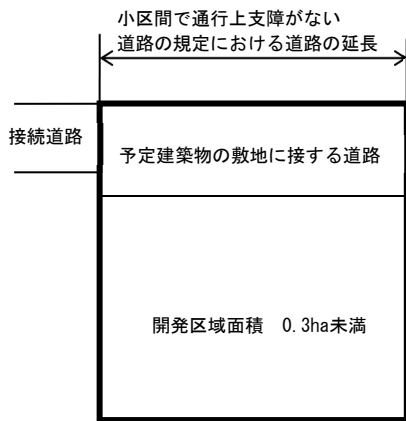
(工の参考図2)



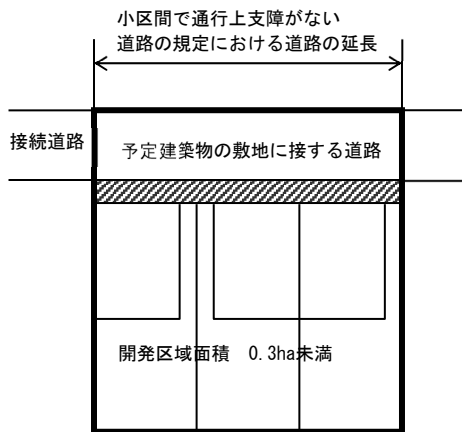
小区間で通行上支障がない道路の規定における道路の延長 (B区間)

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。

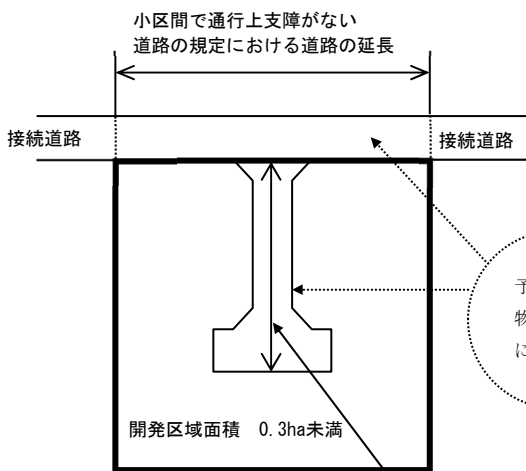
(工の参考図3)



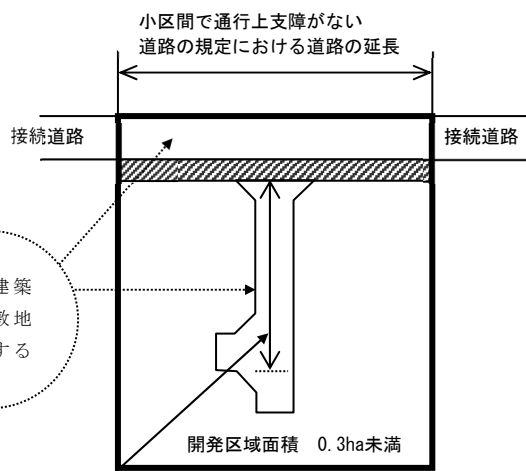
(工の参考図4)



(工の参考図5)



(工の参考図6)



小区間で通行上支障がない道路の規定における道路の延長

【解説】

本規定による接続道路とは、開発区域が接する、又は開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路をいいます。

(7) 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既存道路を拡幅する場合の幅員の最低限度（法第33条第1項第2号）

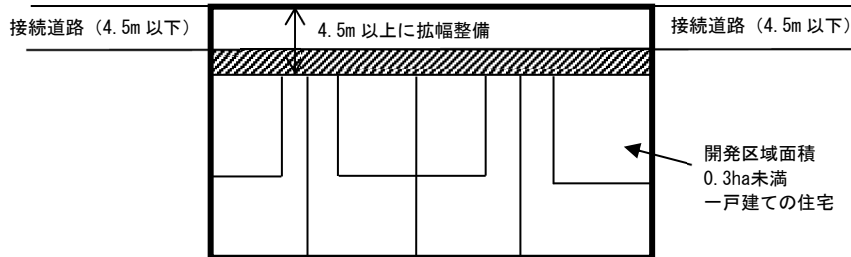
次のいずれにも該当する場合には、予定建築物の敷地に接する道路の幅員の最低限度を4.5メートルとすることができる。

ア 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。）を拡幅整備する場合であること。

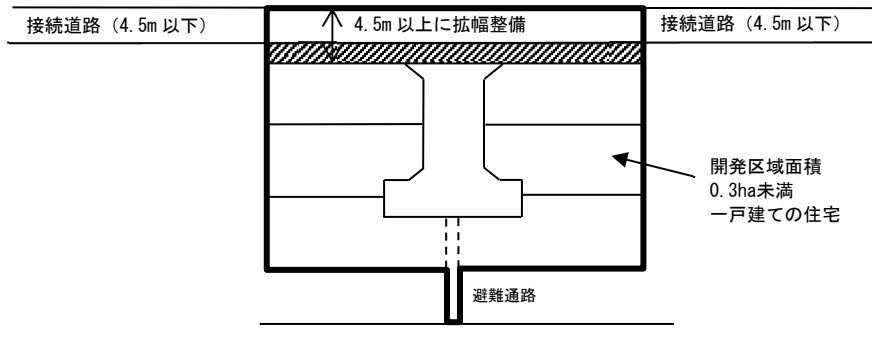
イ 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為であること。

ウ 予定建築物の敷地に接する道路の両端が、接続道路の規定に適合し、かつ、当該接続道路の幅員が4.5メートル以下であること。

（参考図1）



（参考図2）



【解説】

本規定による接続道路とは、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路をいいます。

(8) 既存の道路内に電柱が設置されている場合における道路の幅員の緩和（政令第25条第2号、条例第26条第2項、同条第3項）

予定建築物等の敷地に接する拡幅整備を行わない既存の道路（以下この号において「既存の道路」という。）内に電柱（支線も含む。以下同じ。）が設置されている場合（既存の道路中心線より予定建築物等の敷地側に設置されている電柱を除く。）であっても、当該道路が車両の通行上支障がない道路であり、かつ、次のいずれかに該当する場合は、政令第25条第2号、条例第26条第2項及び同条第3項に規定する道路の幅員に適合しているものとみなす。

ア 既存の道路の幅員が6メートル以上の場合

イ 既存の道路の幅員が4.5メートル以上6メートル未満であり、かつ、予定建築物等の敷地境界線から設置されている電柱までの道路の幅員（以下この号において「有効幅員」という。）が4メートル以上確保されている場合。ただし、有効幅員が4メートル未満の場合であっても、次の(ア)又は(イ)に該当するときは、この限りでない。

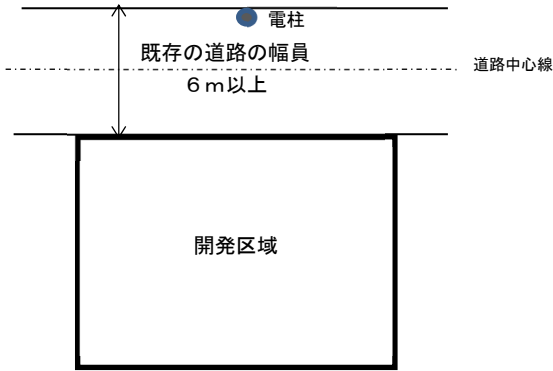
(ア) 有効幅員を、拡幅により4メートルとするとき

(イ) 拡幅により、有効幅員が4メートル未満のまま、拡幅する部分と既存の道路の幅員の和が6メートルとなるとき。

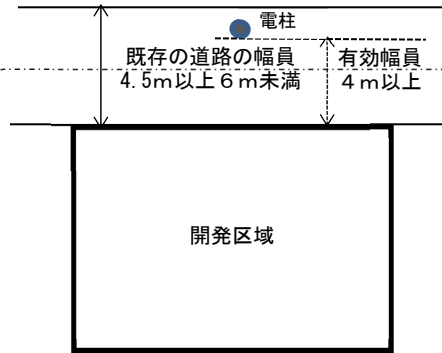
なお、このとき、次項第1号注)2の規定は適用しない。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

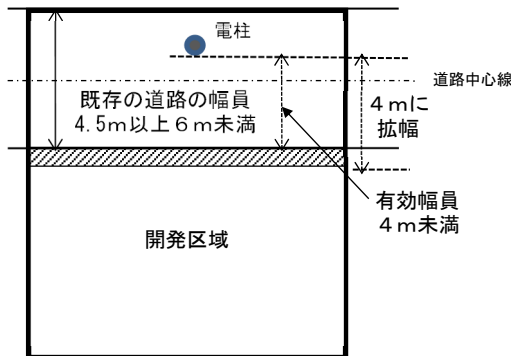
(アの参考図)



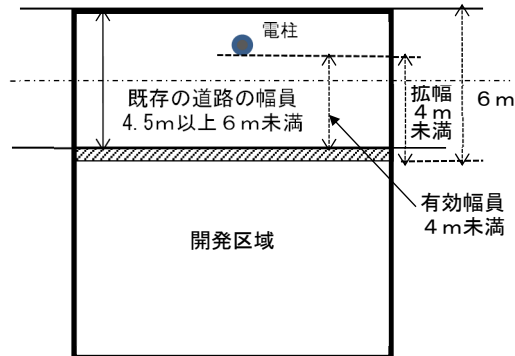
(イ本文の参考図)



(イ(7)の参考図)



(イ(イ)の参考図)



【解説】

- 1 アの基準及びイ(イ)の基準は、政令第 25 条第 2 号本文に規定する道路の最低限度の幅員が確保されていることから緩和しています。
- 2 イ本文の基準及びイ(7)の基準は、政令第 25 条第 2 号本文かっこ書に規定する道路の最低限度の幅員が確保されていることから緩和しています。
- 3 既存の道路内に電柱以外の道路標識、街路灯、防犯灯等の柱が設置されていても支障がありません。
- 4 既存の道路中心線から予定建築物等の敷地側に設置されている電柱類の措置（電柱類とは、電柱よりも径が太いものをいいます。）
 - (1) 既存の道路が道路法による道路の場合は、当該既存の道路の管理者との法第 32 条の同意・協議において公共施設管理者の基準により、原則として、移設することになります。
 - (2) 既存の道路が道路法による道路以外の場合は、政令第 20 条第 2 号、条例第 26 条第 2 項及び同条第 3 項の規定に基づき、上記公共施設管理者の基準を準用し、移設することになります。

(9) 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を超える道路の幅員（法第 33 条第 1 項第 2 号）

(2)、(3)、(6)又は(7)の規定による道路の幅員の最低限度を超える道路を配置する場合には、0.5メートルを一の単位として最低限度の道路の幅員に加算をした値で配置すること。

(10) 新たに配置する道路の線形（法第 33 条第 1 項第 2 号、政令 25 条第 1 号）

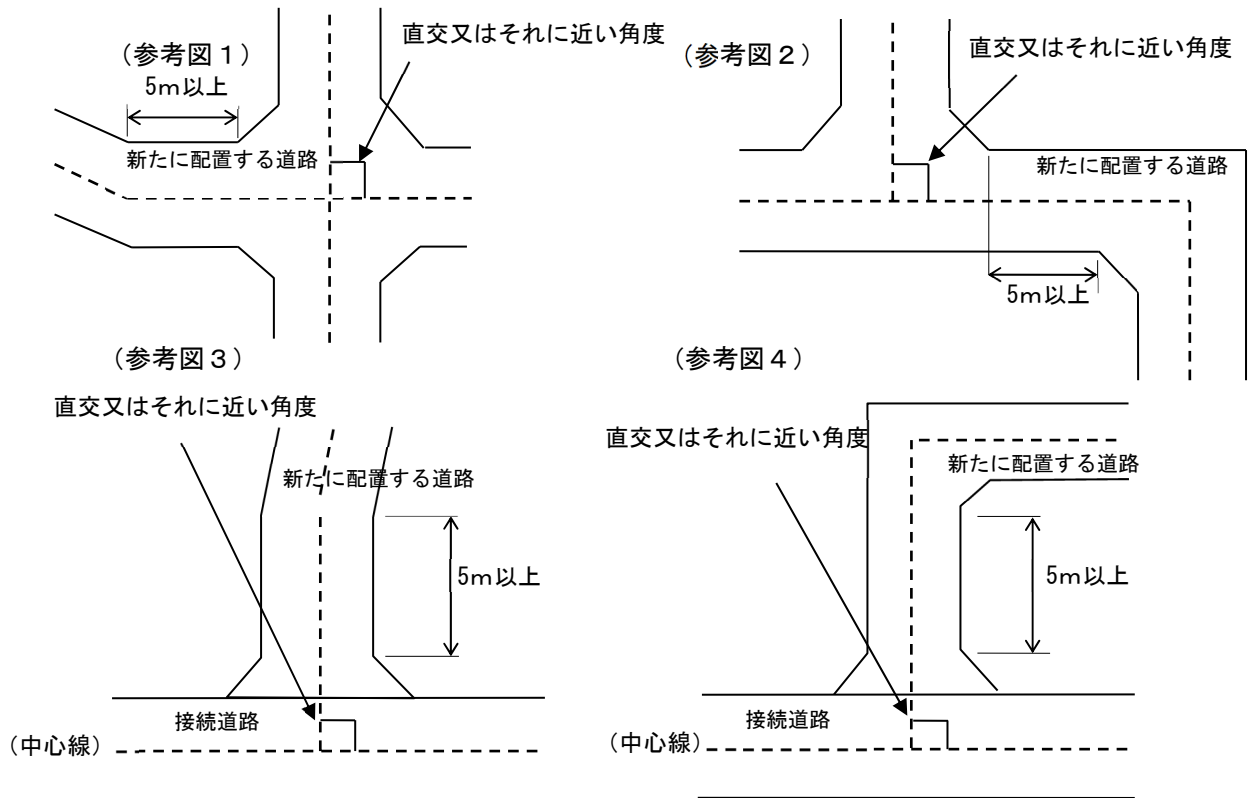
新たに配置する道路の線形は、次のとおりとすること。ただし、市長が災害の防止上又は通行の安全上支障がないと判断した場合にあっては、この限りでない。

【解説】

- 1 新たに配置する道路は、災害の防止上又は通行の安全上支障がないように、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、開発区域外にある道路と接続してこれらの道路機能が有効に発揮されるよう設計されていなければなりません。
- 2 交通事故の約6割が交差点及びその付近で発生していることを鑑み、交差点、接続部及び屈曲部の線形を定めることによって安全、かつ、円滑な通行を確保させています。

ア 交差部及び接続部の線形

(7) 新たに配置する道路は直交又はそれに近い角度（75 度）以上で交差させ、5メートル以上の直線部（すみ切り部分を除く。）を確保すること。

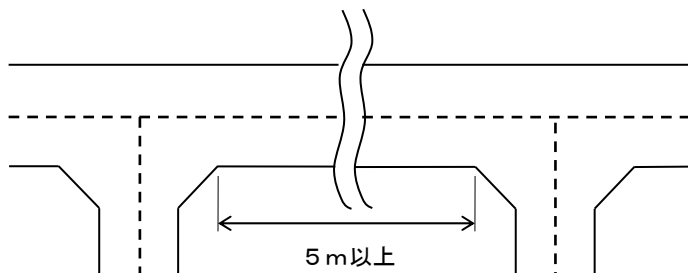


【解説】

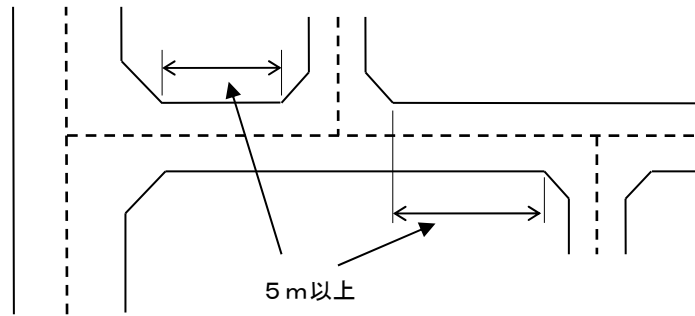
- 1 交差部及び接続部は、できるだけ単純で明確な線形にする必要があることから、交差する車道を横断する距離を短くし、見通しを良くするために直交又はそれに近い角度（75 度）以上で交差させて、5メートル以上の直線部（すみ切り部分を除く。）を確保させています。
- 2 道路と道路の中心線の部分で直交又はそれに近い角度（75 度）以上で交差させていますが、公共施設管理者の基準による道路整備基準第2項第3号では、道路に接する部分で直交又はそれに近い角度（75 度）以上で交差させていますので、法第32条に基づく協議の際に注意してください。

(イ) 新たに配置する道路の交差点間又は周辺道路とのくい違いは、5メートル以上（すみ切り部分を除く。）離して道路を配置するか、又は道路の中心線を合わせること。

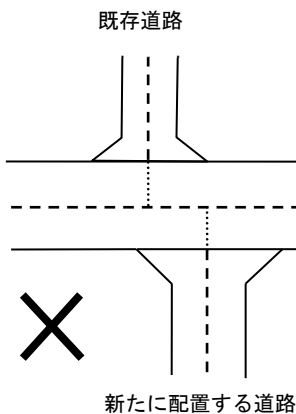
(参考図1)



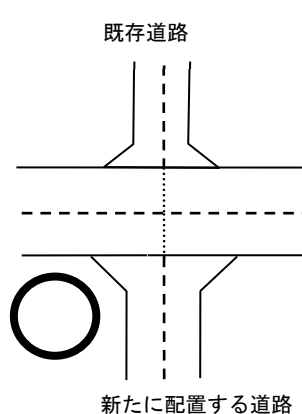
(参考図2)



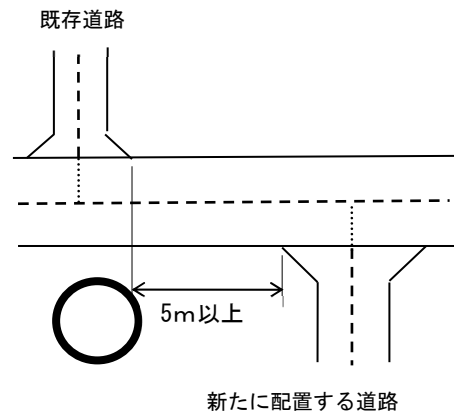
(参考図3)



(参考図4)



(参考図5)

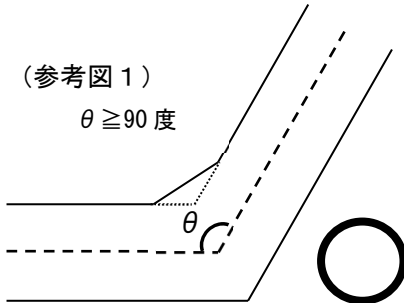


【解説】

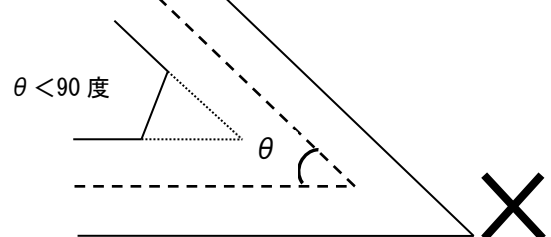
- 1 周辺の道路及び参考図による既存の道路とは、建築基準法第42条第1項又は同条第2項に規定する道路はもちろんのこと、4メートル未満の道路法による道路（建築基準法第42条に規定する道路に該当しない道路であり、かつ、砂利敷き以上の舗装が施されていない道路を除く。）も該当します。
- 2 複数箇所からの車両の出入りによる煩雑化を避けるために5メートル以上（すみ切り部分を除く。）離して道路を配置するか、又は道路の中心線を合わせて配置させています。
- 3 開発区域内に新たに配置する道路が、条例第26条第1項の規定による主要な道路の場合にあっては、第1項の(4)の規定によります。

イ 屈曲及び曲線の線形

(イ) 新たに配置する道路の屈曲部は90度以上とすること。



(参考図2)



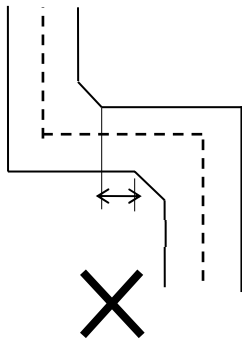
【解説】

自動車及び歩行者の通行の安全性や視認性を確保するために90度以上としています。

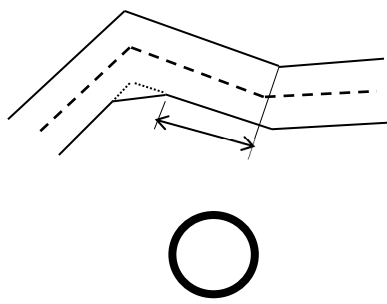
- (イ) 新たに配置する道路に連続する屈曲点を設ける場合又は新たに配置する道路と接続道路に連続する屈曲点が生じる場合には、屈曲点間の距離を水平距離で5メートル以上（すみ切り部分

を除く。) 確保すること。

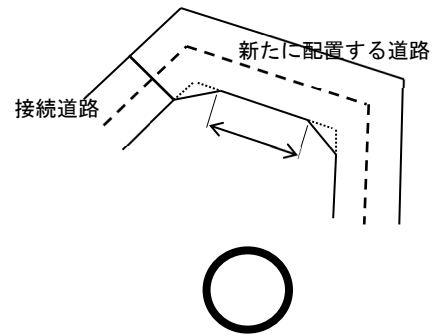
(参考図 1)



(参考図 2)



(参考図 3)

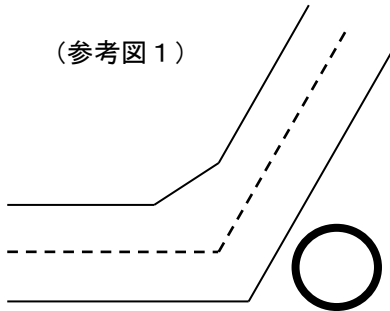


【解説】

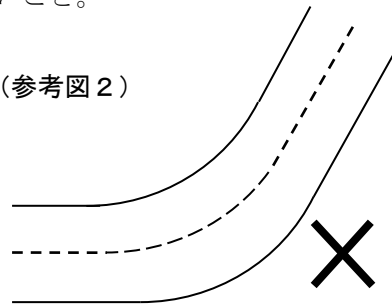
交通事故を防止するために水平距離で5メートル以上（小型四輪自動車1台分）の直線部を確保し、対向車からの視距を確保しています。

(ウ) 幅員が6メートル以下の道路は、曲線形としないこと。

(参考図 1)



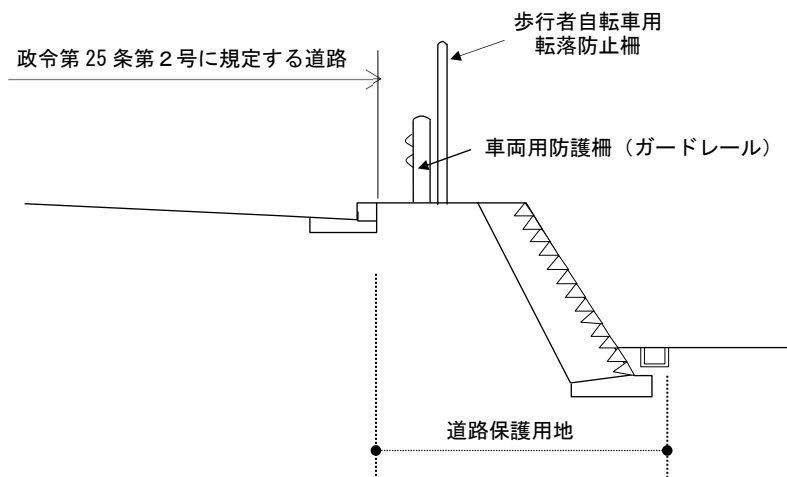
(参考図 2)



【解説】

道路は走行性向上のために曲線形とするのが一般的ですが、幅員6メートル以下の道路については、通行の安全を確保するために車両の速度を抑制する目的で、あえて屈曲させています。

※ 参考図 交通安全施設が存する場合の道路幅員



2 接続道路（法第33条第1項第2号、政令第25条第4号）

(1) 接続道路の幅員

開発区域が接する、又は開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路（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2	中高層共同住宅等 注3		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	1方向	2方向	6.0	1方向	2方向	1方向	2方向
	5.5	5.0		6.5 注4	6.0	6.5	6.0 注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 低層共同住宅等：一戸建ての住宅以外の住宅であり、かつ、予定建築物の敷地の全てが、次のア又はイに含まれている開発行為に適用する。以下同じ。

ア 市街化区域においては、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域

イ 市街化調整区域においては、建ぺい率50パーセント、容積率80パーセントの区域

注) 3 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) 2に規定する低層共同住宅等でないもの。以下同じ。

注) 4 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) 5 学校教育法第1条に規定する学校又は社会福祉施設の建築を目的とした開発行為に適用する。

注) 6 供用開始の告示がなされていない都市計画道路若しくは区域変更又は供用開始の告示がなされていない道路改良事業による道路であっても、当該道路区域の土地に関する権原を取得している道路管理者の判断により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号の道路として取り扱う。

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。

注) 8 前項(3)の2の規定による条例第26条第1項に規定する主要な道路となる道路以外の道路にあつては、4.5メートル以上とすることができる。

注) 9 前項(3)の3の規定により条例第26条第1項に規定する主要な道路から除外される道路にあつては、4.5メートル以上とすることができる。

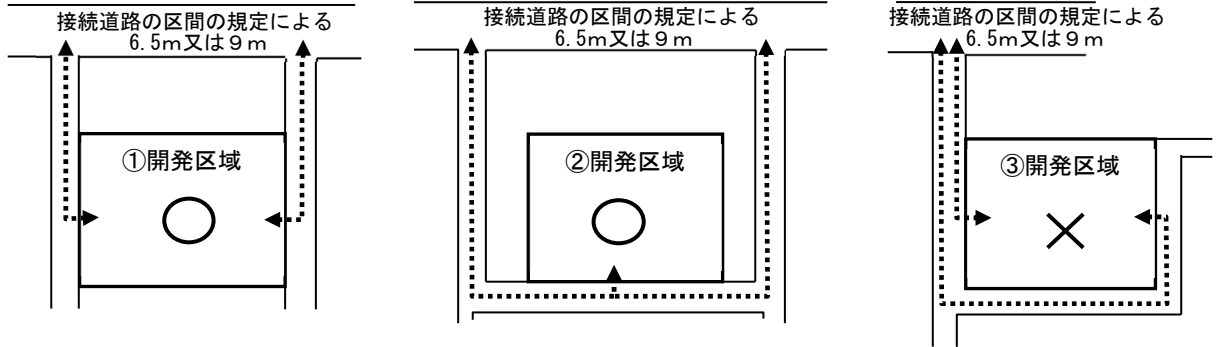
【解説】

1 接続道路は、従来の交通量に加えて開発区域から生じる交通量にも対応することができるようにするための道路の幅員が定められています。よって、この道路は、車両の通行上支障がない道路の幅員として配置されていなければなりません。

なお、開発区域の面積が0.1ヘクタール未満（予定建築物の用途が一戸建の住宅の場合は0.3ヘクタール未満）の開発行為にあっては、2.7メートル以上の幅員を有し、一定の条件に適合している2項道路を接続道路とすることができますが、これは、将来的に2項道路の幅員が4メートル確保されることを、建築基準法において想定していることによります。

2 注) 1による「その区間の延長が60メートル以内」とは、道路中心線で測った延長をいいます。

(2方向の参考図)



(1)の1 接続道路の有効幅員

表-5に規定する接続道路の幅員は、車両の通行上支障がない道路の部分の現況幅員（以下「車道の幅員」という。）をもって接続道路の幅員とする。ただし、次のアからエ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 (1)の注1)アの規定が適用される道路法による道路で、4メートル以上の幅員を有しているが、道路管理者により設置されたガードレール、ガードパイプ、ポストコーン、車止め又は歩道（以下「ガードレール等」という。）により車道の幅員が2.7メートル以上4メートル未満であり、かつ、当該道路部分の延長が60メートル未満の場合

イ 道路法による道路で表-5に規定する幅員を有しているが、道路管理者により設置されたガードレール等により車道の幅員が4.5メートル以上の場合（表-5中、幅員9メートルを除く。）

ウ 道路法による道路で、9メートル以上の幅員を有しているが、道路管理者により設置されたガードレール等により車道の幅員が6.5メートル以上の場合（表-5中、開発区域の面積20ヘクタール以上の幅員9メートルを除く。）

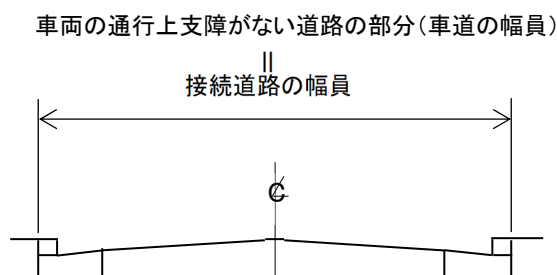
エ 道路法による道路で表-5に規定する幅員を有しているが、道路管理者により設置された歩道により車道の幅員が3.5メートル以上であり、かつ、当該道路が一方通行の場合（表-5中、開発区域の面積3ヘクタール以上の幅員9メートルを除く。）

【解説】

1 車両の通行上支障がない道路の部分の現況幅員(車道の幅員)とは、次の各号の全てを満たす部分をいいます。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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を除く。）がない部分

(段差等がある場合の幅員の考え方の解説図)



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

- 2 ア及びイに規定による道路は、通行の安全を確保するために周辺住民の要望等を受けて道路管理者により設置されたガードレール等であることから、車道の幅員を緩和しています。
- 3 ウの規定による道路法による道路も、通行の安全を確保するために道路管理者によりガードレール等が設置されることがあることから、車道の幅員を緩和しています。
- 4 エの規定による歩道が設けられた一方通行の道路は、車両の進入を制限し、かつ、通行の安全を確保していることから、車道の幅員を緩和しています。

(2) 接続道路の区間

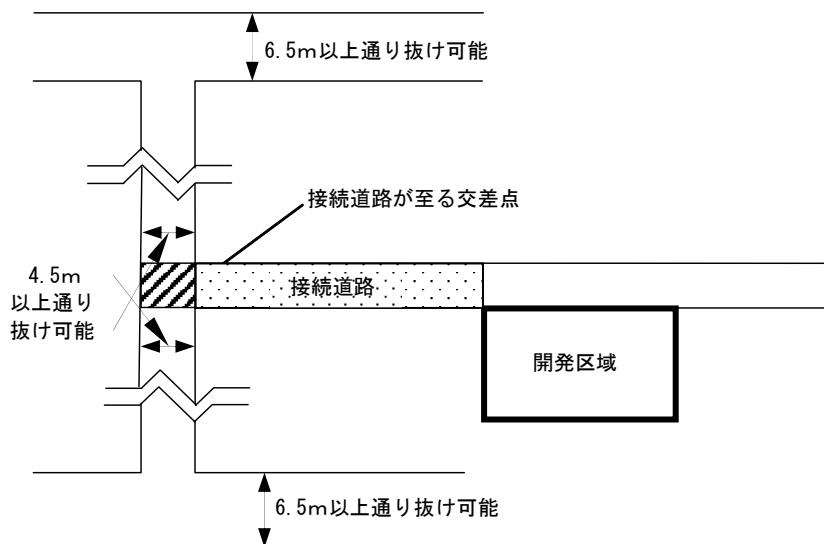
表－5に規定する幅員の接続道路は、住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、車道の幅員 6.5メートル以上（住宅以外開発行為にあつては、9.0メートル以上）の車両の通り抜けが可能な道路（建築基準法第42条第1項第1号に定める道路に限る。以下、この基準において同じ。）に接続していること。

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、車道の幅員 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、当該車道の幅員 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、車道の幅員 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)



(2)の1 接続道路の区間の車道の有効幅員

(2)に規定する接続道路が接続する道路が、次のアに該当する場合には車道の幅員 6.5メートル以上（9.0メートル以上を除く。）を 4.5メートル以上に、また、イに該当する場合には車道の

幅員9.0メートル以上（開発区域の面積20ヘクタール以上を除く。）を6.5メートル以上とすることができる。

ア 道路管理者により設置されたガードレール等により車道の幅員が4.5メートル以上の場合
イ 9メートル以上の道路幅員を有しているが、車道の幅員が6.5メートル以上の場合

(3) 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

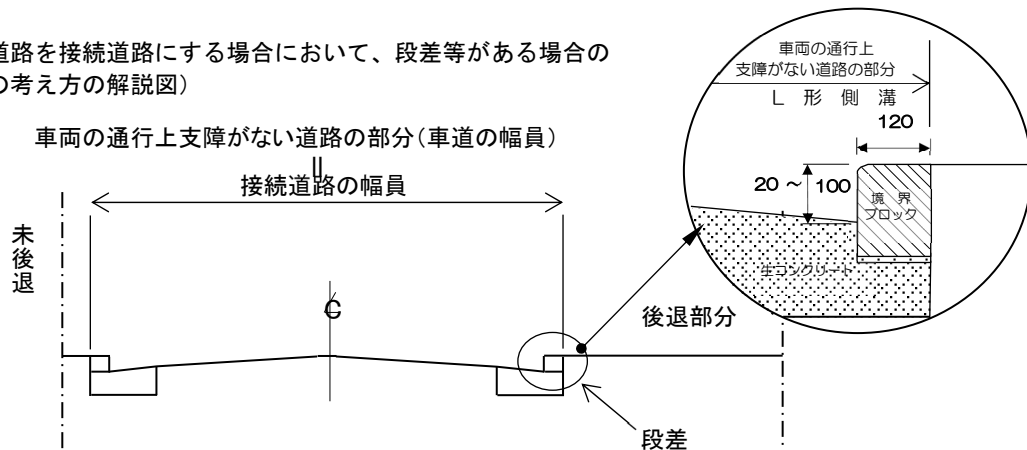
【基準】

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道路の部分の現況幅員をもって接続道路の幅員とする。

【解説】

- 1 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。
- 2 2項道路を接続道路とする場合において、車両の通行上支障がない道路の部分に「段差等がある場合の幅員の考え方」は、解説図のとおりです。

(2項道路を接続道路にする場合において、段差等がある場合の幅員の考え方の解説図)



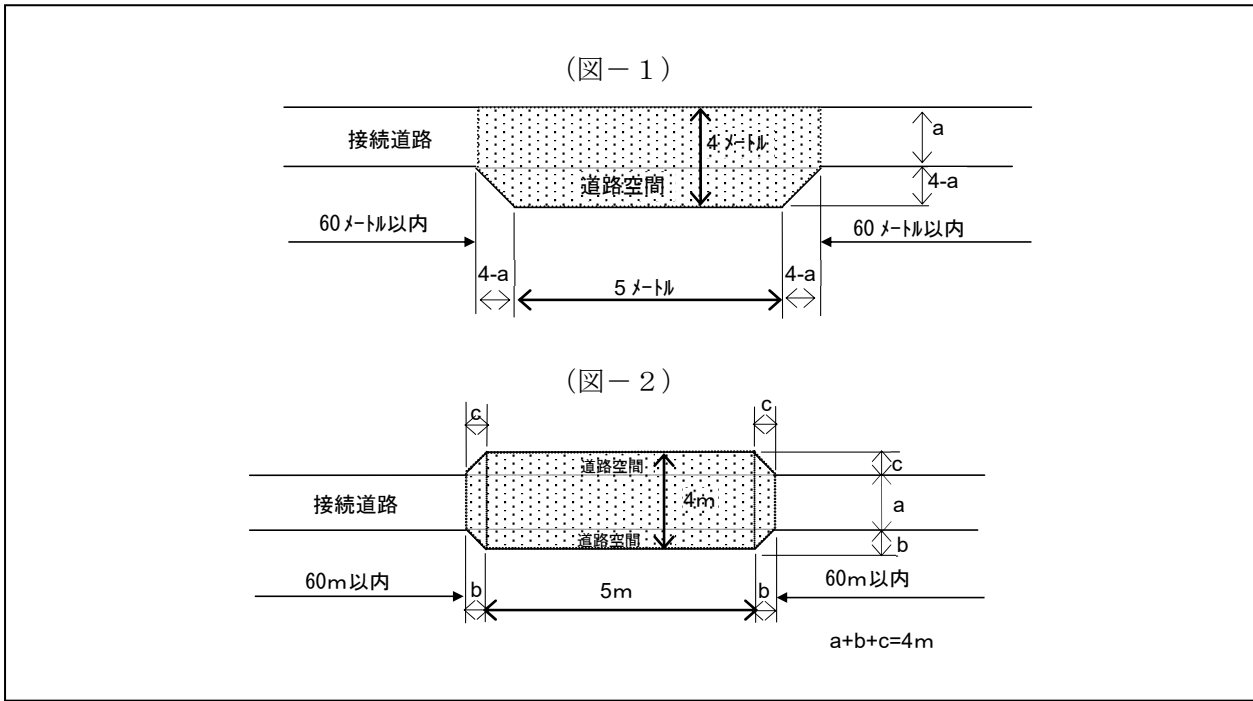
- 3 現況幅員は、開発許可申請時点での幅員とします。したがって、開発許可申請時点までに2項道路部分を後退し、車道状に整備した場合には、後退部分を含めて接続道路の幅員とみなすことができます。

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

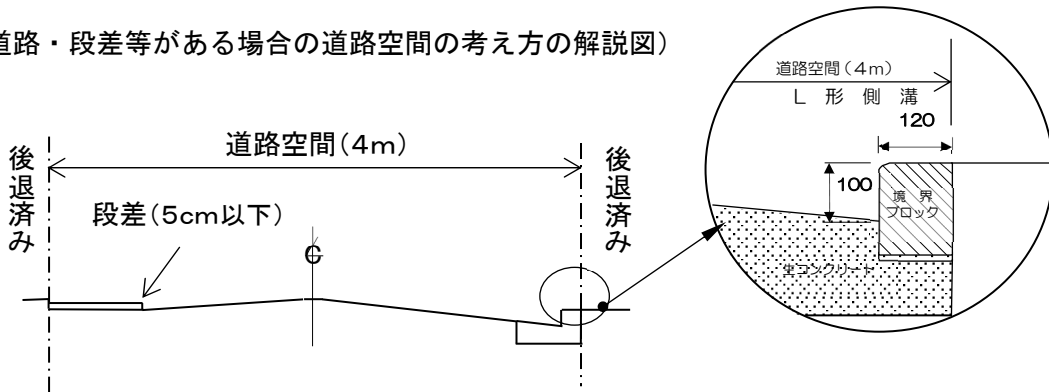
【基準】

(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」とは次のいずれにも該当するものをいう。

- (ア) 形態は、原則として、図-1又は図-2のとおりであること。
- (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。
- (エ) 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。



(2項道路・段差等がある場合の道路空間の考え方の解説図)

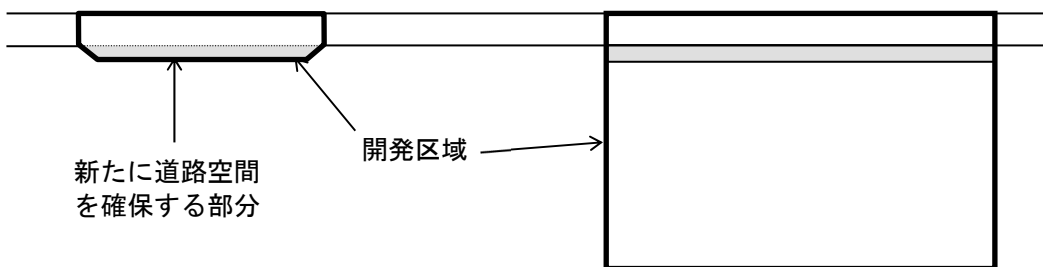


【解説】

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、開発許可申請時点までに後退し、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)



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

- (4) 道路交通法により車両の通行止めの規制を受けている道路を政令第25条第4号に規定する道路とする場合（解釈基準）

開発行為が次のいずれかに該当する場合、道路交通法により時間を限定した車両の通行止めの規制を受けている道路を政令第25条第4号に規定する道路とすることができる。ただし、規制を受けている道路から開発区域に至る通行が、一方通行道路における逆走に該当する場合を除く。

- ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であり、予定建築物の用途が一戸建ての住宅
- イ 開発区域の面積が0.1ヘクタール未満であり、予定建築物の用途が低層共同住宅等又は中高層共同住宅等

【解説】

- 1 「車両の通行止め」の定義は、本節第1項第(2)の2号【解説】1(6)を参照。
- 2 車両の通行止めの規制を受けている道路は、車両の通行上支障があるため、原則として政令第25条第4号に規定する道路には該当しません。
ただし、当該道路に対する規制が終日ではなく時間を限るもので、かつ発生交通量が限られるア及びイの規定に該当する開発行為の場合は、当該道路を政令第25条第4号に規定する道路とすることができます。
- 3 本文ただし書きの「規制を受けている道路から開発区域に至る通行が、一方通行道路における逆走に該当する場合」とは、車両の通行止めの規制を受けている道路から開発区域に至る通行が、道路交通法により一定の方向に通行が禁止される一方通行道路における逆走（禁止される方向に向かって進入すること）である場合をいいます。
この場合、規制の時間や発生交通量によらず車両の通行上支障があるため、ア及びイの規定に該当する開発行為であっても、当該道路に対して本文の規定は適用されません。
- 4 本号の基準を適用する場合は、道路管理者等の協議により安全上の措置が必要となる場合があります。

- (5) 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

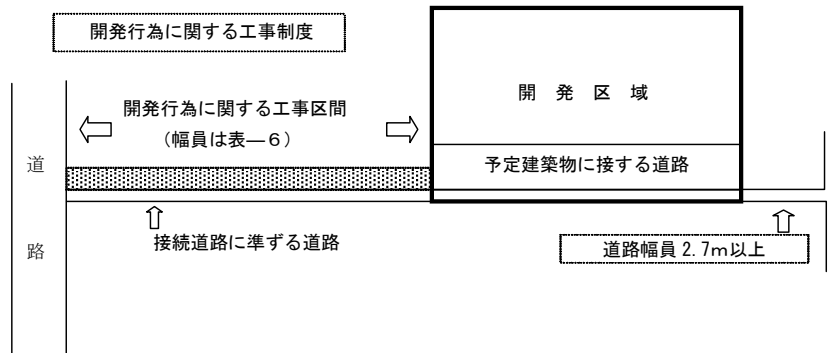
開発区域へ接続する既存道路が開発許可の基準を満たさない場合にあっても、次のいずれにも該当する場合には、当該既存道路を一部拡幅する行為を「開発行為に関する工事」とし、拡幅後の道路は表-6に規定する幅員とすることができる。

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



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

3 歩道（政令第25条第5号、省令第24条第7号）

【条例】

（歩車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車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。

新たに配置する道路の幅員が8.5メートル以上となる場合には、歩道と車道を分離すること。また、歩道と車道の幅員構成は、表-7を標準とする。

表-7

幅員 (m)	車道 (m)	歩道 (m)
8.5	6.5	2.0×1
9.0	6.5	2.5
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、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	粒度調整碎石 (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 ²)	15cm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	20cm
下層路盤	クラッシュラン (C-40)	25cm

表-10 アスファルト・コンクリート舗装（袋路状道路）

表層	密粒度（13mm）	5cm
上層路盤	粒度調整砕石（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	密粒度ギャップアスファルト・コンクリート（13mm）	5cm
上層路盤	粒度調整砕石（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（袋路状道路）

表層	密粒度ギャップアスファルト・コンクリート（13mm）	5cm
上層路盤	粒度調整砕石（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

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(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等以上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（政令第25条第1号、省令第24条第3号）

- (1) 道路の縦断勾配（道路中心）は、0.5パーセント以上（縦断曲線区間及び既存道路とのすり付け部は除く。）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すること。ただし、市長が地形等によりやむを得ないと判断した場合にあっては、小区間（60メートル以下）に限り、12パーセント以下とすることができる。
- (2) 縦断勾配が9パーセントを超える道路の構造は、セメント・コンクリート舗装又は滑り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こと。
- (3) 縦断勾配が変移する箇所には、縦断勾配の代数差の絶対値の1.1以上とした曲線長を有する縦断曲線を設けること。ただし、縦断勾配の代数差の絶対値が2.5パーセント以下（緩勾配）の場合にあっては、この限りでない。
- (4) 道路の接続部は、車両が円滑に通行できるよう6メートル以上を2.5パーセント以下の緩勾配とすること。また、交差部、屈曲部又は転回広場部についても、緩勾配とするよう努めること。
- (5) すみ切り部分の内勾配は、12パーセント以下とすること。
ただし、次のア、イ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 既存の公道（道路法による道路をいう。以下この項で同じ）の交差部に設けるもの
イ 既存の公道の屈曲部に設けるもの
- (6) 既存の公道が(1)の規定を満たさない場合であっても、次のアからウのいずれにも該当し、かつ、(1)の規定を満たさない部分に新たに道路を接続する開発計画でない場合、既存の公道の縦断勾配（既存公道に改良を加える場合は、改良後の勾配）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あっては、この限りでない。
ア 縦断勾配が20パーセント以下の場合（既存の公道の一部に改良を加えて、縦断勾配を20パー

セント以下にする場合を含む。)

イ 既存の公道がアスファルト・コンクリート舗装又はセメント・コンクリート舗装されており、かつ、自動車（自動二輪車を除く。）の通行に供されている場合

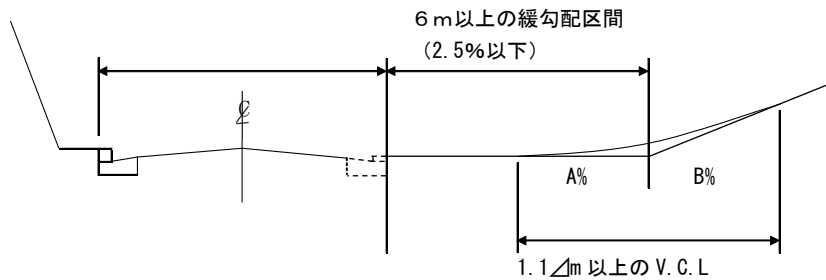
ウ 沿道の土地利用の状況により、市長が縦断勾配を 12 パーセント以下とすることが困難であると判断をした場合

なお、ここでいう改良とは改良区間の起終点のレベルを変えずに行う斜路の勾配調整をいう。

(5)及び(6)に関する経過措置

令和2年9月30日までに法第29条第1項本文の許可申請又は法第35条の2第1項本文変更の許可申請については、従前の例によります。

(3)及び(4)の参考図



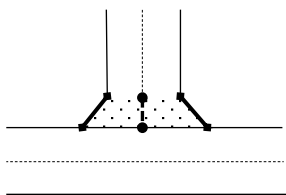
※ △：縦断勾配の代数差の絶対値

Ex) : 12% - 0.5% = 11.5% 1.1 × 11.5 = 12.65m

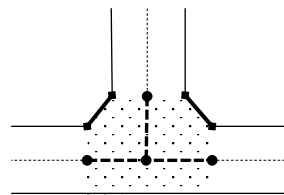
(4)又は(5)の参考図

- ※ ●-----● 部分：緩勾配 (0.5%以上 2.5%以下)
- 部分：すみ切り部の内勾配 (12%以下)

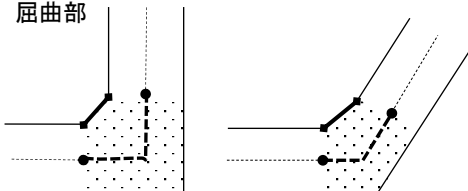
接続部



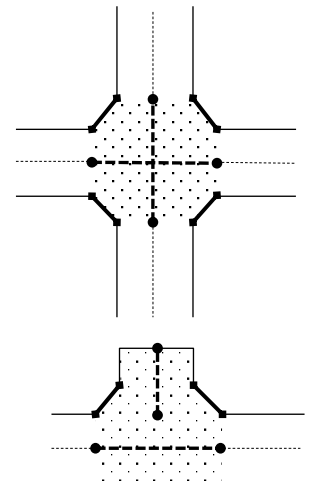
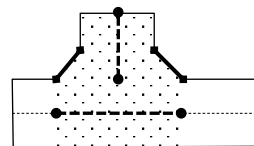
交差部



屈曲部



転回広場部



((5)ただし書きの参考図)

ア 既存の公道の交差部に設けるもの

(参考図1)	(参考図2)	(参考図3)
交差する道路が、いずれも既存の公道の場合	交差する道路が、既存の公道及び既存の私道(公道ではない道路)の場合	交差する道路が、いずれも既存の私道(公道ではない道路)の場合
すみ切り部分において交差する道路がいずれも既存の公道(既存の公道を拡幅し、拡幅部分の土地を横浜市に帰属する場合における、当該拡幅部分を含む)の場合はアに該当する。	すみ切り部分において交差する道路のいずれかが私道(公道ではない道路)の場合は、アに該当しない。	すみ切り部分において交差する道路のいずれも私道(公道ではない道路)の場合は、アに該当しない。

イ 既存の公道の屈曲部に設けるもの

(参考図1)	(参考図2)
既存の公道の屈曲部の場合	既存の私道の屈曲部の場合
すみ切りを設ける道路が既存の公道(既存の公道を拡幅し、拡幅部分の土地を横浜市に帰属する場合における、当該拡幅部分を含む)の場合は、イに該当する。	すみ切りを設ける道路が私道(公道ではない道路)の場合は、イに該当しない。

【解説】

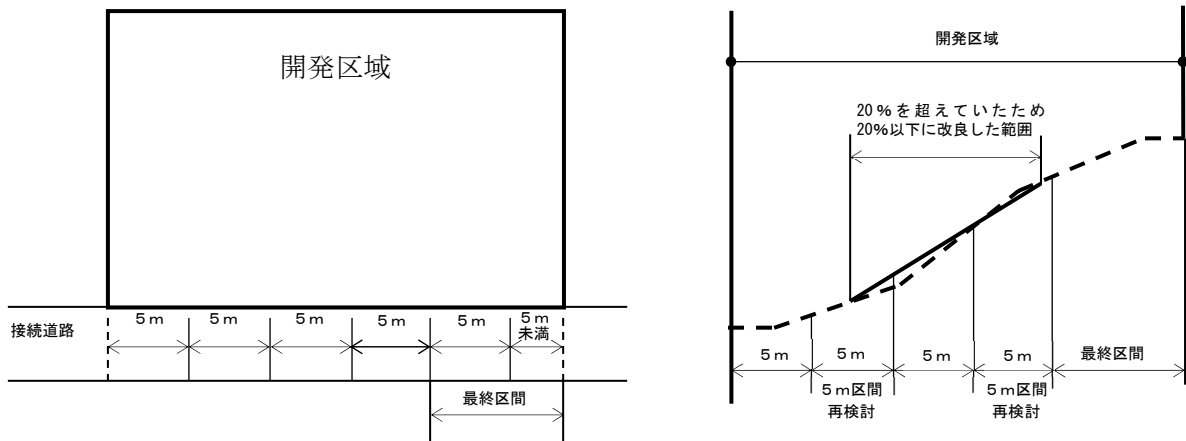
- 第1号に規定する「小区間(60メートル以下)」とは、9パーセントを超え12パーセント以下となる部分の延長の合計ではなく、各々の部分の延長をいいます。
- 第5号における「すみ切り」とは、第10項の規定に基づき配置されるものをいいます。
- 第5号ただし書きのア及びイにおける「既存の公道(道路法による道路をいう。以下この項で同じ)」とは、既存の公道を拡幅し、拡幅部分の土地を横浜市に帰属する場合における、当該拡幅部分を含むこととします。
- 第5号ただし書きのアに規定する「既存の公道(道路法による道路をいう。以下この項で同じ)の交差部」とは、すみ切り部分において交差する道路がいずれも既存の公道である箇所をいいます。
- 第5号ただし書きによる緩和を適用する際は、道路管理者との協議により、当該すみ切り部分に通行の安全を確

保するための措置を講じる必要があります。

- 6 第6号アに規定する「縦断勾配が20パーセント以下の場合」は、次のとおり判断しますので、(1)、(2)又は(3)による検討を行い、縦断勾配を記載した道路部分の平面図(1/250以上)を提出してください。

なお、(3)により既存の公道に改良を加える場合は、平面図(1/250以上)及び縦断図($H=1/250$ 以上・ $V=1/50$ 以上)を提出してください。

- (1) 既存の公道の縦断勾配は、接続道路から道路中心において水平距離5メートルごとに検討を行ってください(両端が接続道路の場合は、どちらから水平距離5メートルごとに検討を行っても可)。
- (2) 最終区間が5メートル未満となる場合は、前区間と合わせた5メートル以上10メートル未満の区間で検討を行ってください。
- (3) 既存の公道の一部に改良を加えて、縦断勾配を20パーセント以下にする場合は、改良を加えた範囲の勾配変化点間で検討を行い、再度、勾配変化点を含む5メートルの区間の検討を行ってください。



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、この限りでない。

なお、道路を階段状とする場合には、次の(1)から(7)のいずれにも該当すること。

- (1) 階段には、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設けること。
- (2) 踏面寸法30センチメートル以上、蹴上げ寸法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設けること。
- (7) 開発区域内の全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つては、この限りでない。

【規則】

（袋路状道路）

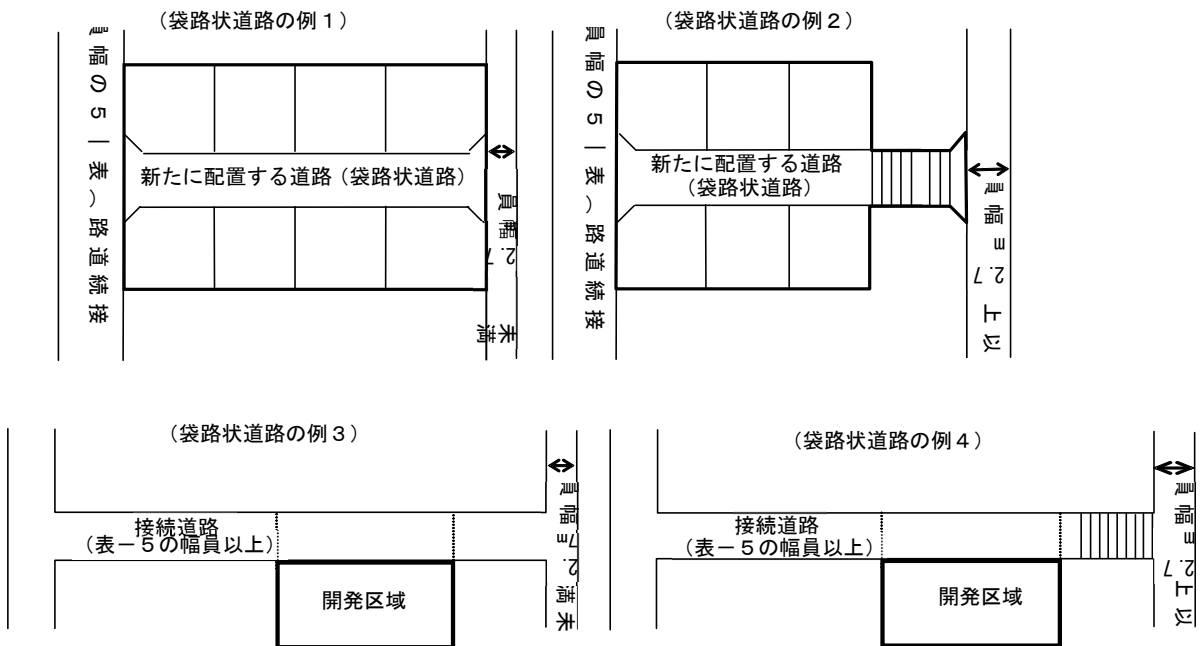
第24条 条例第29条ただし書に規定する転回広場及び避難通路は、次に定めるところにより設けるものとする。

- (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つては、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つては、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つては、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つては、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又は道に接続している状態をいう。

なお、開発区域内に新たに配置する袋路状道路の接続道路が、袋路状である場合には、開発区域内に新たに配置す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。



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

【解説】

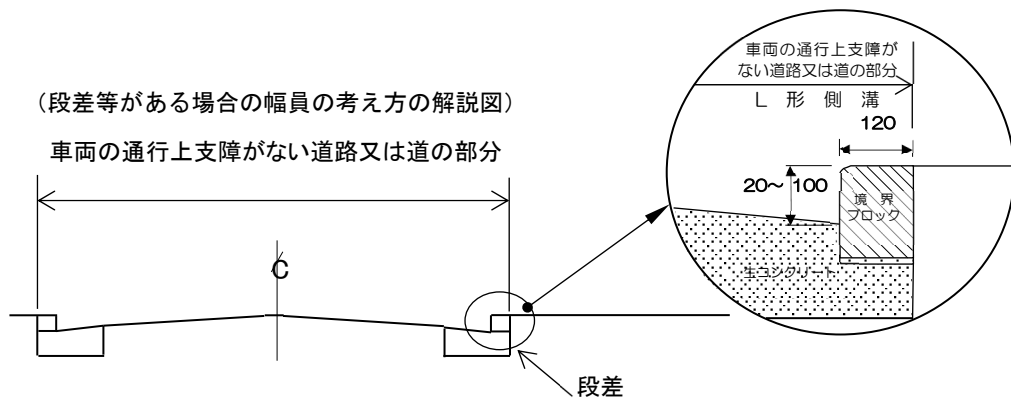
- 1 「接続道路」に接続する「予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路」の通り抜け先が、道路法による道路、建築基準法第42条に規定する道路又は公的機関により所有、かつ、管理されている道で、幅員2.7メートル

メートル以上の車両の通行上支障がない道路又は道であれば、袋路状道路に該当しません。また、当該道路又は道は、開発許可申請時点で確保されていない限りなりません。

なお、車両の通行上支障がない道路又は道とは、次のいずれにも該当するものをいいます。

- (1) 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
 - (2) 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
 - (3) 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を除く。）がない部分
- 2 2.7メートル以上の車両の通行上支障がない道路又は道は、予定建築物等の敷地の接する道路及び接続道路の目的とは異なり、袋路状道路を配置した場合に設置しなければならない転回広場の役割にかわるものです。転回広場は、最大の小型四輪自動車（幅1.7メートル、長さ4.7メートル。以下同じ）が2台駐車でき、かつ、これらの自動車の転回が可能なものとしています。また、緊急車の進入が支障なく行われるために、非常の際、道路内に停車中の自動車を一時的に収納するためのスペースを確保しています。

なお、2.7メートル以上の道路又は道が屈曲している場合であっても、最大の小型四輪自動車が通行できるものであれば、車両の通行上支障がないものとして判断します。

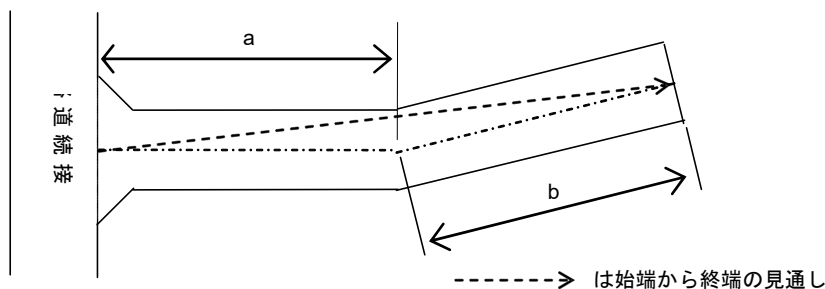


(2) 削除

(3) 規則第24条第1号ただし書の基準

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

- ア 袋路状道路が次の(ア)から(ウ)のいずれにも該当し、かつ、当該袋路状道路の接続道路が、次の(エ)から(カ)のいずれにも該当する場合
- (ア) 袋路状道路の延長が25メートル以下のもの
 - (イ) 道路の縦断勾配が9パーセント以下のもの
 - (ウ) 袋路状道路の始端から終端の見通しが可能なもの
 - (エ) 車線区分のないもの（車道中央線がないもの）
 - (オ) 新たに配置する道路の接続箇所に歩道、ガードレール、境界ブロックにより歩車道分離されている歩道形態又は歩道と同等の機能を有した歩行者空間（道路法による道路に設置されたものに限る。）が設置されていないもの
 - (カ) 新たに配置する道路（すみ切り部分を含む。）から、5メートル以下の箇所に横断歩道又はバス停留所標示施設が設置されていないもの



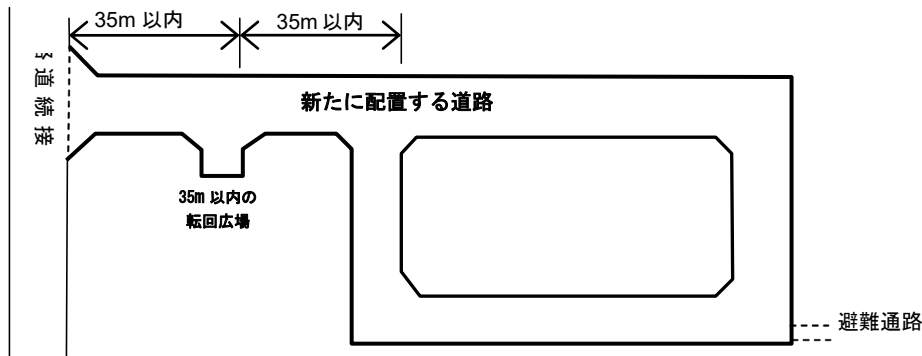
$a+b \leq 25$ m かつ 縦断勾配9%以下

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

【解説】

- 1 次の理由により(ア)から(カ)を規定しています。
 - (1) (ア)の規定：4宅地（車両4台）程度の計画となるため緊急車用の進入の際に支障をきたさないこと。
 - (2) (イ)の規定：後進する退出車両の安全が図れること。
 - (3) (ウ)の規定：進入車両が接続道路で待機できるため後進する退出車両の通行に支障をきたさないこと。
 - (4) (I)の規定：視距の悪い後進する退出車両より交通渋滞を招くおそれが少ないこと。
 - (5) (オ)の規定：視距の悪い後進する退出車両の安全及び後進する退出車両から歩道利用者（歩行者や車椅子使用者）の安全が図れること。
 - (6) (カ)の規定：視距の悪い後進する退出車両の安全及び後進する退出車両から横断歩道又はバス停留所標示施設利用者の安全が図れること。
- 2 (カ)の規定する歩道には、白い実線が2本の歩行者用路側帯も含まれます。
- 3 (カ)の規定する道路法による道路に設置されている歩道と同等の機能を有した歩行者空間とは、歩行者の安全を図るために道路の路側帯を着色しているカラーベルトをいいます。
- 4 (I)から(カ)については、開発許可申請又は変更許可申請時点で判断します。

イ 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」とは次のアからエまでのいずれかに該当する場合をいう。

ア 袋路状道路のうち新たに配置す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)から(ウ)までのいずれかに該当する場合には、始端の転回広場を設けないことができる。

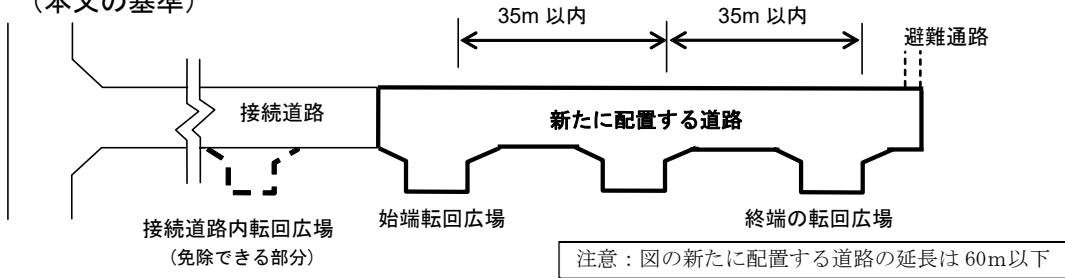
- (ア) 始端の転回広場の幅員と既存の袋路状道路の延長との和が35メートル以内の場合
- (イ) 始端の転回広場の幅員と既存の袋路状道路に接続されている車両が転回できる道路までの延長（当該既存の道路の幅員を除く。）との和が35メートル以内の場合
なお、車両が転回できる道路とは、次のaからcまでのいずれにも該当するものをいう。
 - a 建築基準法第42条第1項に規定する道路
 - b 現況の幅員が4.5メートル以上確保されているもの
 - c 奥行きが5メートル以上確保されているもの
- (ウ) 始端の転回広場の幅員と既存の袋路状道路に接続されている車両が転回できる道までの延

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

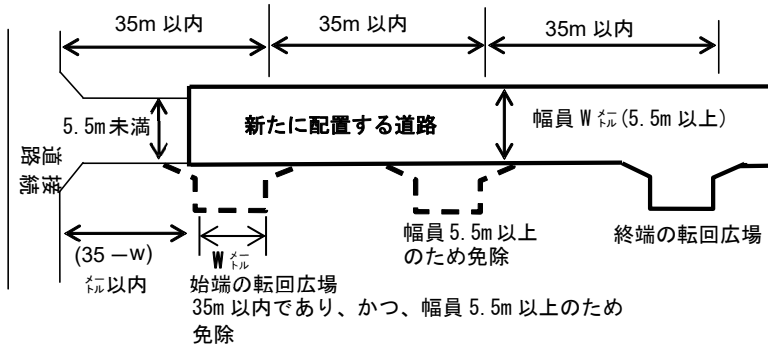
なお、車両が転回できる道とは、次のaからcまでのいずれにも該当するものをいう。

- 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

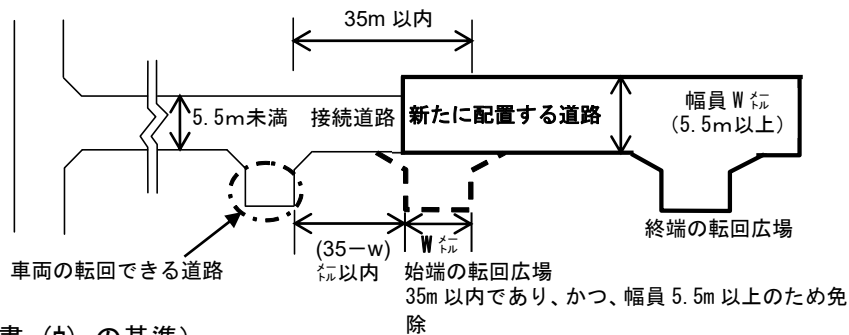
(本文の基準)



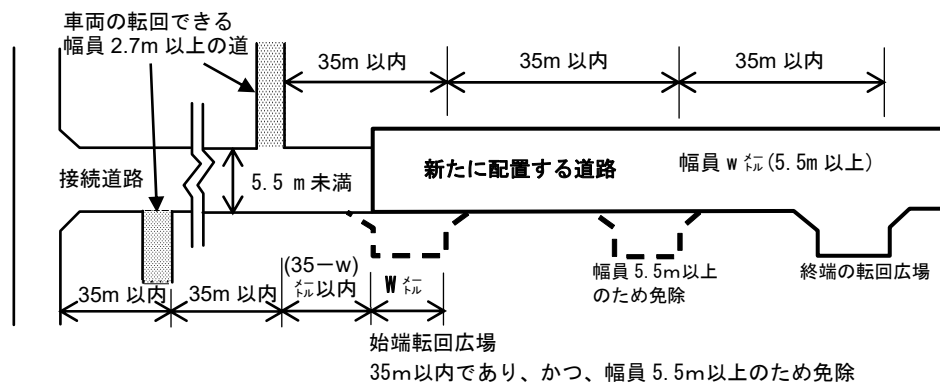
(ただし書(ア)の基準)



(ただし書(イ)の基準)



(ただし書(ウ)の基準)

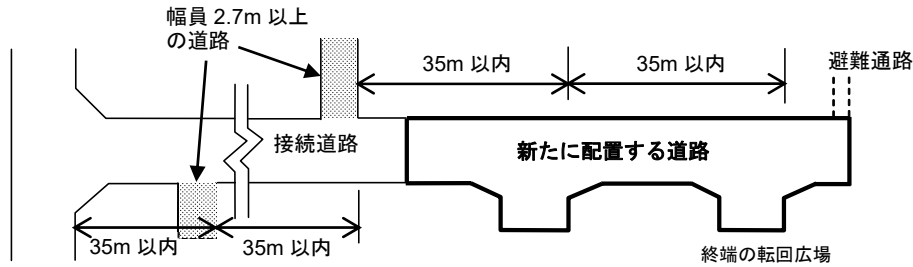


第4章 公共の用に供する空地に関する基準

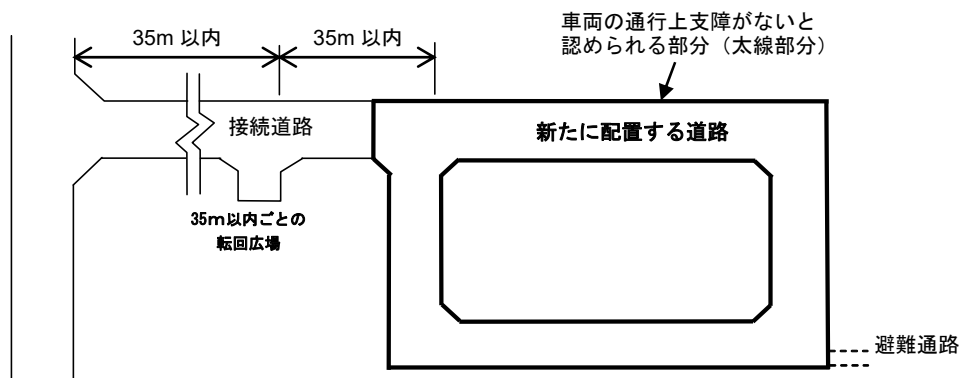
イ 袋路状道路のうち既存の袋路状道路の区間の 35メートル以内ごとに車両が転回できる道が接続されており、かつ、袋路状道路のうち新たに配置する道路の区間の 35メートル以内ごとに転回広場が設けられているもの

なお、車両が転回できる道とは、次のいずれにも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



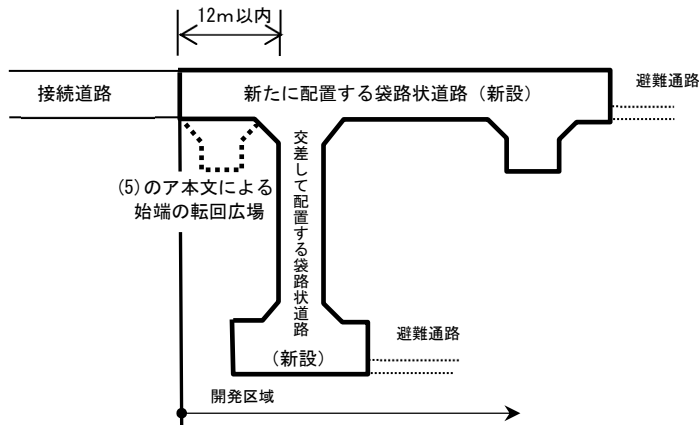
エ 袋路状道路の幅員が 5.5メートル以上である場合

(6) 始端に設ける転回広場の設置位置の緩和基準

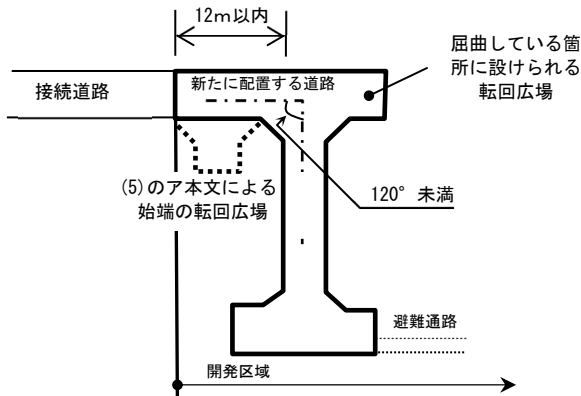
次のいずれかに該当する場合には、(5)のアの本文の規定による始端の転回広場の位置を緩和することができる。

- ア 新たに配置する袋路状道路と交差して袋路状道路（転回広場を除く。）を配置する計画において、当該交差する袋路状道路が新たに配置する袋路状道路の始端から 12メートル以内（交差する袋路状道路の幅員を除く。）の箇所に配置される場合
- イ 新たに配置する袋路状道路が 120度未満で屈曲し、かつ、当該屈曲している箇所に転回広場が設けられる計画において、屈曲する道路（屈曲する道路の幅員を除く。）が新たに配置する袋路状道路の始端から 12メートル以内である場合
- ウ 新たに配置する袋路状道路の延長が 12メートル以内（終端の転回広場の幅員を除く。）の場合

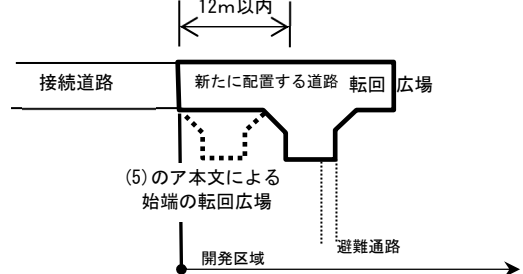
(アの参考図)



(イの参考図)



(ウの参考図)



(7) 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、新たに配置す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）

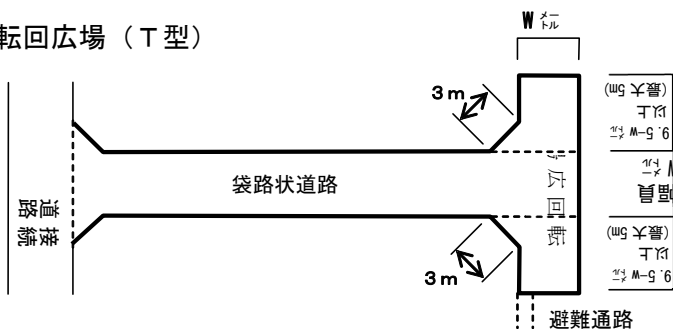


図2 終端の転回広場（L型）

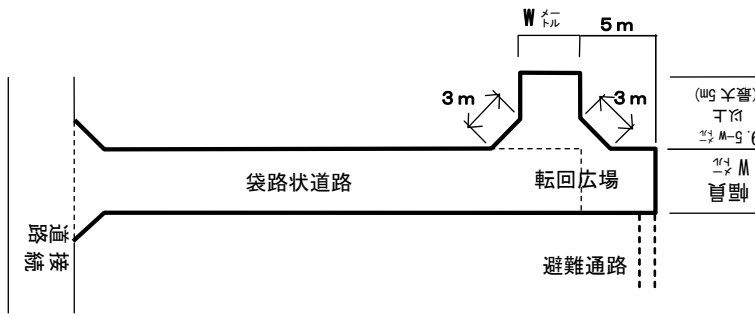
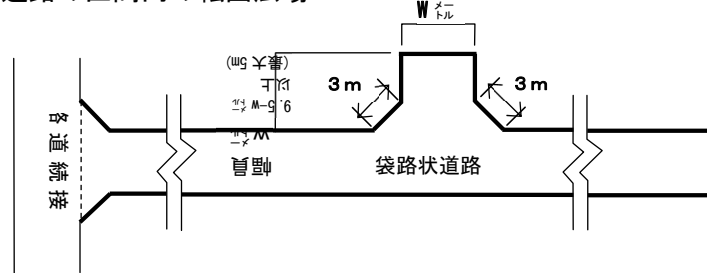


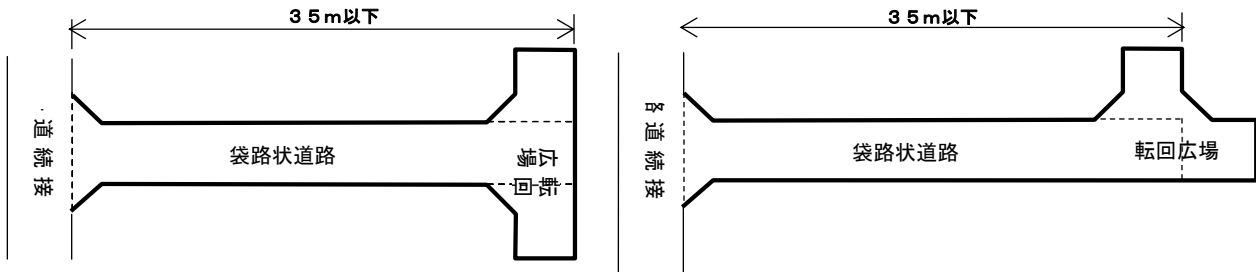
図3 袋路状道路の区間内の転回広場



(8) 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

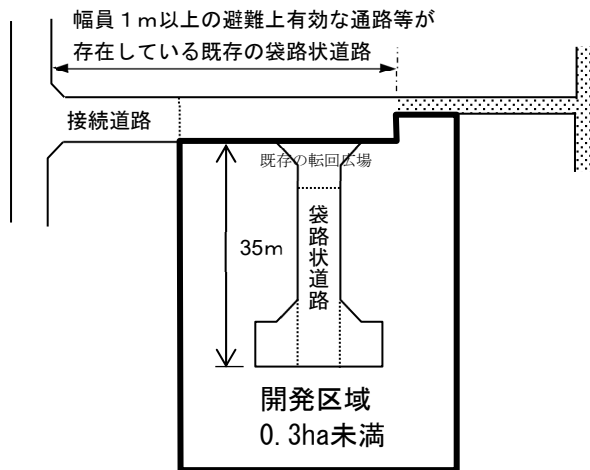


イ 幅員1メートル以上の避難上有効な通路等が存在している既存の袋路状道路に接続して新たに袋路状道路を配置する計画で、新たに設ける袋路状道路の延長が（既存の転回広場を延長する計画の場合は、当該転回広場の延長も含む。）35メートル以下であるもの

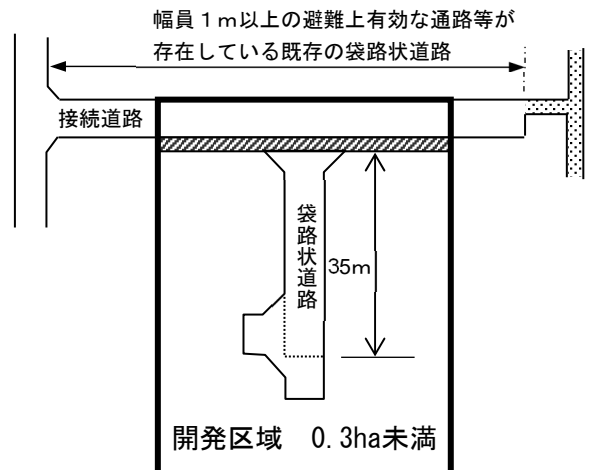
なお、避難上有効な通路等とは、次のいずれかに該当するものをいう。


- (ア) 法第33条に規定する開発許可の基準により設けられた避難通路
- (イ) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路により設けられた避難通路
- (ロ) 建築基準法第42条第2項に規定する道路
- (エ) 道路法による道路（砂利敷、セメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装が施された道路に限る。）
- (オ) 公的機関により所有、かつ、管理されている道（砂利敷、セメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装が施された道路に限る。）

(イの参考図1)



(イの参考図2)



 幅員1m以上の避難上有効な通路等

(9) 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し、幅員1メートル以上の避難上有効なものとする。

イ 避難通路の接続先

(ア) 規則第24条第3号本文に規定する道路、公園その他これらに類するもので避難上有効なものとは、次の掲げるものをいう。

- a 道路とは、道路法による道路又は建築基準法第42条第1項若しくは第2項に規定する道路で、アに規定する舗装が施されているものをいう。
- b 公園とは、都市公園法に規定する公園をいう。
- c その他これらに類するものとは、公的機関により所有、かつ、管理されている道で、アに規定する舗装が施されているものをいう。

(イ) 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。ただし、既存の袋路状道路に(8)のイに規定する幅員1メートル以上の避難上有効な通路等が存在している場合において、避難通路の接続先を開発区域内の予定建築物の敷地の接する道路の始端部とする場合にあっては、この限りでない。

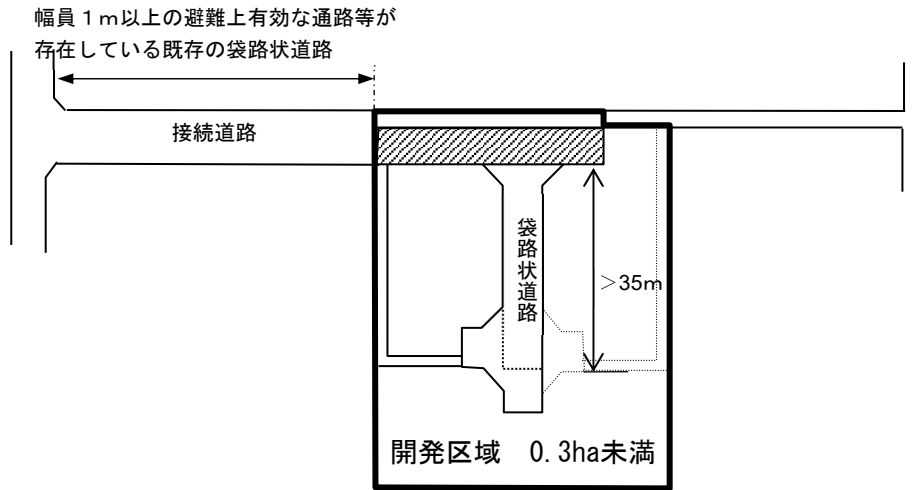
(ウ) 公園に避難通路を接続する場合は、次のいずれにも該当する場合に限るものとする。

- 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、柵が不要であると判断されること。

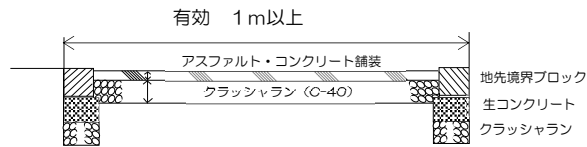
【解説】

- 1 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す。
- 2 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りません。
- 3 (イ)のただし書は、下図のとおり、避難通路を開発区域内の予定建築物の敷地の接する道路の始端部に接続する場合には、本文の規定を適用除外とする規定ですが、既存の袋路状道路に存在する(8)のイに規定する幅員1メートル以上の避難上有効な通路等に接続することを妨げるものではありません。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準



(8)のイに規定する避難上有効な通路等及び(9)のアに規定する避難通路の参考図)



※ 参考図はアスファルト・コンクリート舗装の例です。

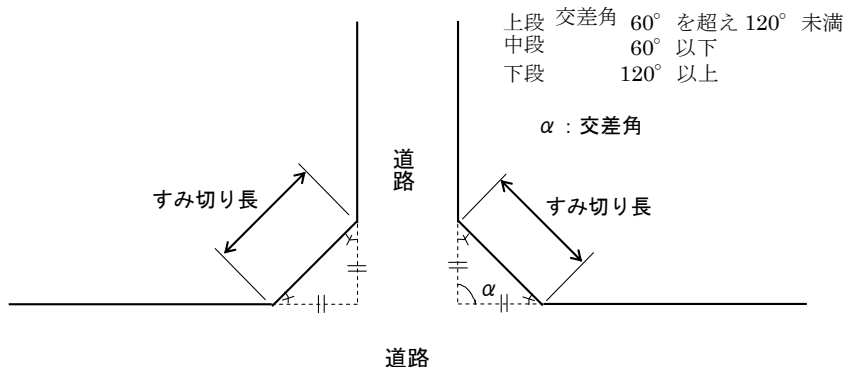
10 すみ切り (省令第24条第6号)

(1) すみ切りの配置

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(まがりかどとは、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)は、当該道路の幅員並びに交差、接続及びまがりかどの角度に応じて、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配置すること。ただし、開発許可又は土地区画整理事業に基づき、既にすみ切りが配置されている場合においては、この限りでない。

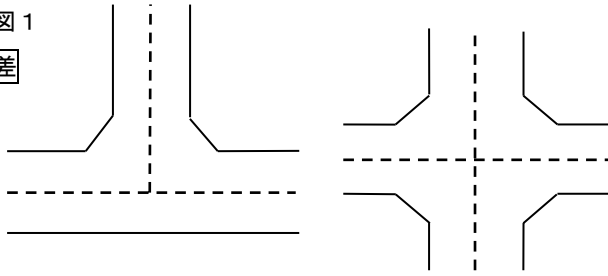
表-14 すみ切り長

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



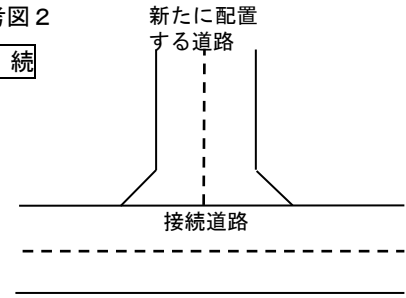
参考図 1

交 差



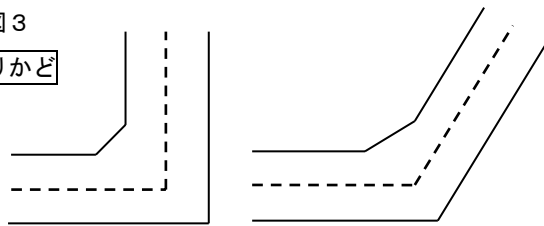
参考図 2

接 続



参考図 3

まがりがた

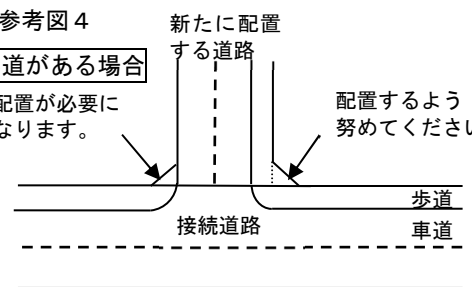


参考図 4

歩道がある場合

配置が必要になります。

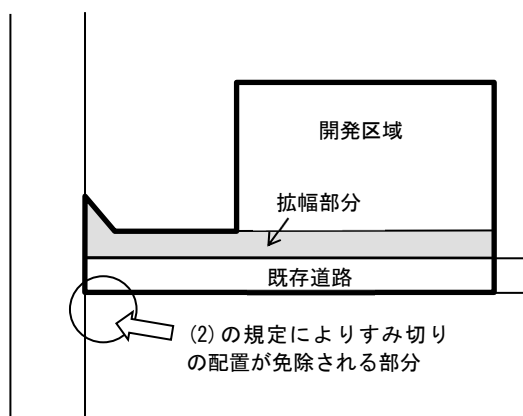
配置するよう努めてください。



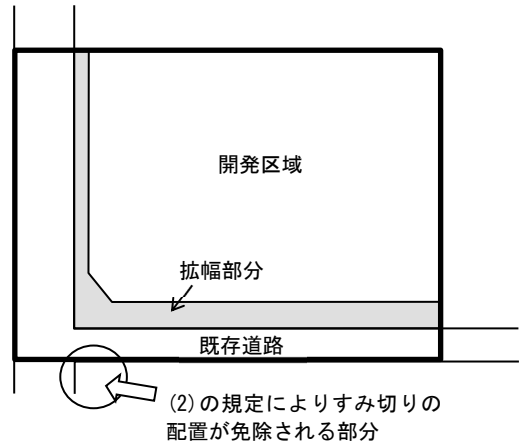
(2) 既存道路を拡幅整備する計画におけるすみ切りの基準

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配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、すみ切りの配置が困難な場合には、拡幅整備側だけのすみ切りの配置とすることができる。

(例 1)



(例 2)



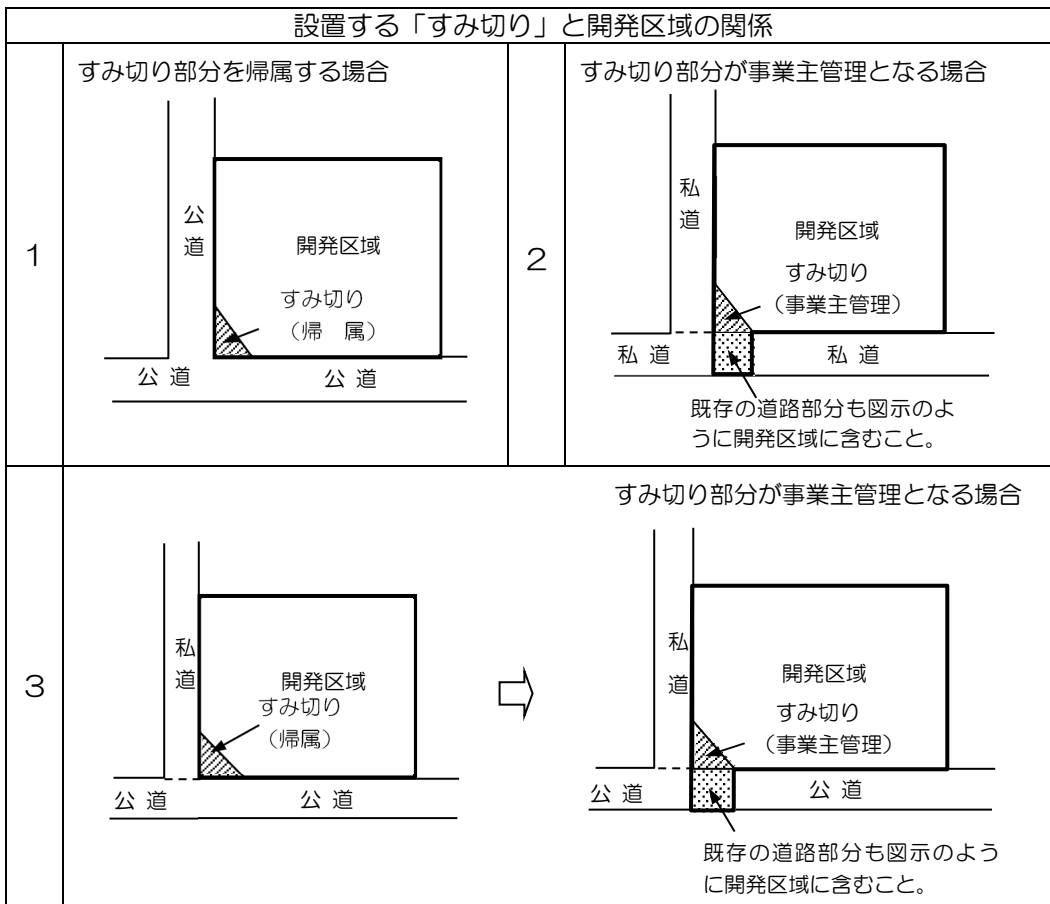
(3) 開発区域外の既存道路に直接接して行われる計画におけるすみ切りの基準

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配置すること。ただし、(1)のただし書の規定に該当する場合又は歩道が配置されている場合においては、この限りでない。

なお、配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、配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

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

限る。)を開発区域に含むこと。



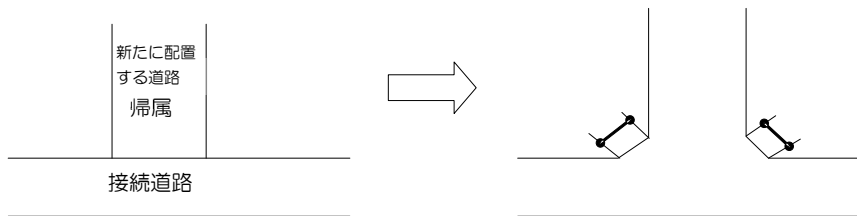
(4) 接続道路と新たに配置する道路の交差部におけるすみ切りの形態

接続道路と新たに配置する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。

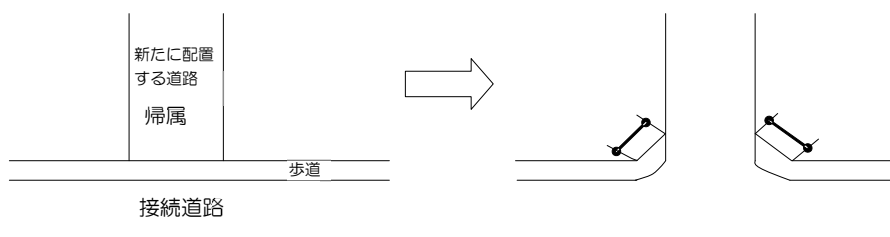
なお、国が管理する国道の場合の形態については、横浜国道事務所との協議によること。

(注：図の中の数値（+50、±0等）は、段差を示す参考数値である）

ア 接続道路に歩道がなく、新たに配置する道路（帰属）にも歩道がない場合



イ 接続道路に歩道があり、新たに配置する道路が帰属される場合

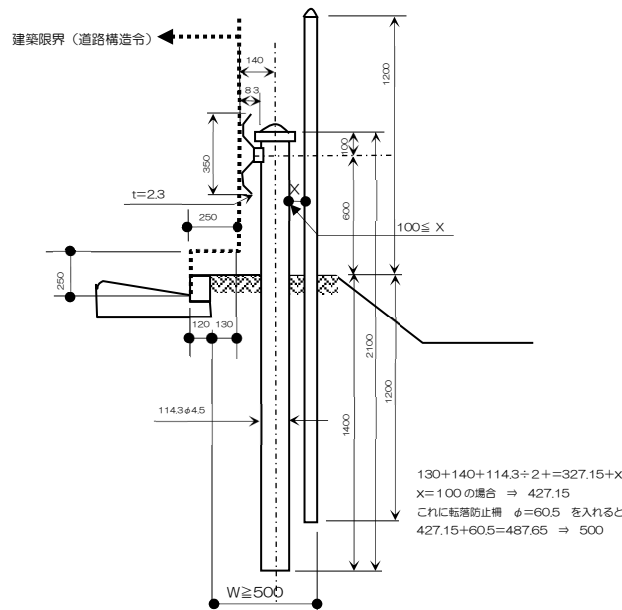


第4章 公共の用に供する空地に関する基準

端を除く。)の空地を設け車両用防護柵及び柵の高さが1.2メートル以上の歩行者自転車用転落防止柵を設置し、かつ、擁壁の上端への侵入を防止するための柵(袖壁)を設置すること。ただし、通行の安全上支障がない場合は、この限りではない。

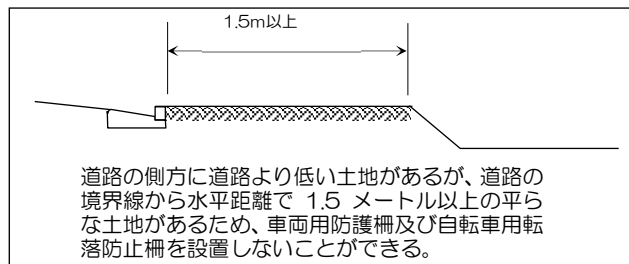
- (1) 開発区域内に道路のないものにおける予定建築物等の敷地に接する部分
- (2) 既存道路を拡幅整備する場合で、予定建築物等の敷地に接する部分
- (3) 新たに配置する道路の端部

※ 参考図 防護柵



【解説】

- 1 車両用防護柵及び歩行者自転車用転落防止柵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。
- 2 歩行者自転車用転落防止柵については、歩行者及び自転車の安全を考慮して、1.2メートル以上の高さとしています。
- 3 横浜市が管理している道路及び管理することとなる道路に設置する車両用防護柵及び歩行者自転車用転落防止柵については、周囲の地形などの状況により、その設置区間及び種別等を法第32条第2項により道路管理者との「協議」のうえ設置することになります。
- 4 「通行の安全上支障がない場合」とは、車両用防護柵と歩行者自転車用転落防止柵が一体になったものが設置される場合、又は、道路の境界線から水平距離で1.5メートル以上の平らな土地がある場合をいいます。
- 5 既存道路とは、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であること。



【公共施設管理者の基準】道路の整備基準

1 整備の原則

次の基準は、開発行為により関係のある既存の横浜市道路局管理の道路（以下、公道という）、公道として管理することとなる開発行為により新設される道路（拡幅される道路を含む。）及び公道と開発行為により新設される道路との取付け部に適用する。

なお、取決めのない事項及び事業ごと特殊な事項については、公道管理者との協議により決定することとする。

- (1) 「横浜市道路の構造の技術的基準に関する条例」及びその他関連技術規定に適合するよう計画すること。
- (2) 道路線形は、道路の中心線（拡幅する場合は、拡幅後の道路の中心）を基準として計画すること。
- (3) 構造物は、「道路構造物標準図集（横浜市道路局）」及び「横浜市下水道設計標準図（横浜市下水道川局）」に規定されている構造物を使用すること。
- (4) 道路は安全性、耐久性、維持管理の確実性及び容易さ、地形や交差物件等の外部的な諸条件を考慮し計画すること。

2 平面線形・平面交差

6メートル以下道路の平面線形及び平面交差の設計は、次のとおりとする。

なお、6メートル以上の道路については、公道管理者との協議によることとする。

(1) 平面線形

ア 直線を基本とし、曲線は設けないこと。

イ 直線区間は、5メートル以上確保すること（道路端部及びすみ切り部を除く。）【図2-1】。

ウ 屈曲部は90度以上を標準とすること【図2-2】。

図2-1

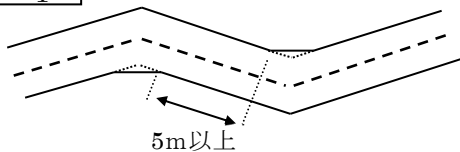
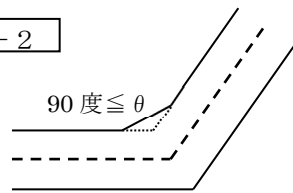


図2-2



(2) 拡幅部端部

拡幅部の道路端部は、次のとおりとする【図2-3、図2-4】。

ア 側溝のすり付け角度は45度以下とすること。

イ 拡幅が1.5メートルを超えるごとに視線誘導標を設置すること。

ウ 道路境界沿いに地先境界ブロックを設置すること。

エ 地先境界と側溝との間はコンクリート仕上げとすること（コンクリート版70ミリメートル、クラッシュラン100ミリメートル）。ただし、乗入れ施設がある場合はこの限りでない。

図2-3

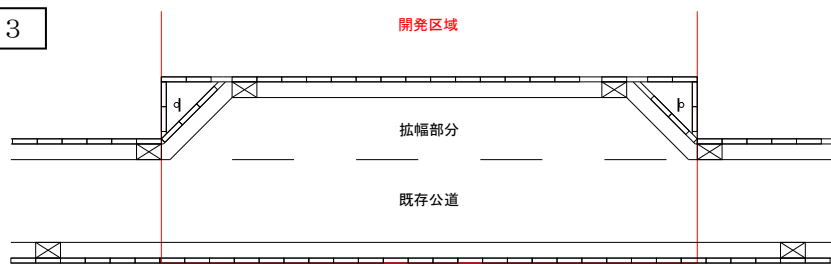
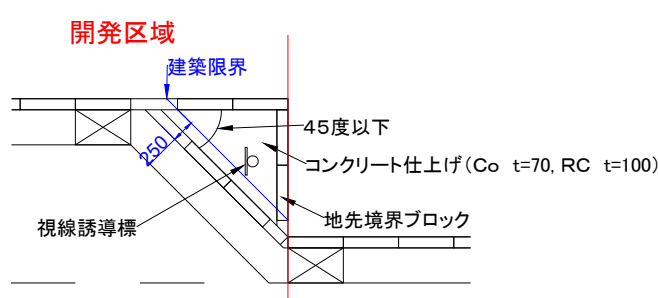


図2-4

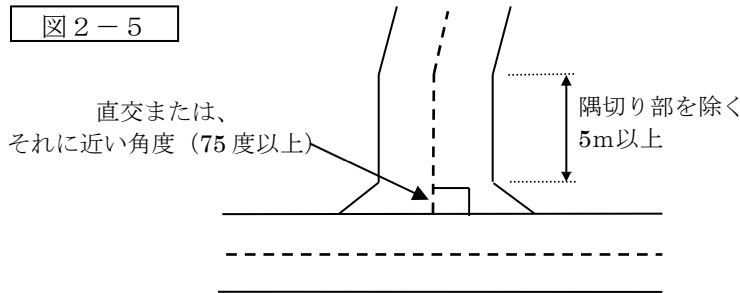


(3) 平面交差（既存道路との交差も含む）

平面交差部は、次のとおりとする。

- ア 単純で明確にし、複雑な交差を避けること。
- イ 直角またはそれに近い角度（75度以上）で交差させ、その部分の延長はすみ切り部を除いて5メートル以上確保すること（公道と事業主管理となる道路の交差も含む）【図2-5】。
- ウ くい違い交差、折れ脚交差などの変形交差は避けること。
- エ 主流交通はできるだけ直線に近い線形とし、かつ、主流交通の側に2以上の脚が交会しないようにさせること。
- オ 交差点の面積は極力小さく設計すること。
- カ 屈曲部及び曲線部を避けた直線部に交差させること。
- キ 交差点間は、すみ切り部を除いて5メートル以上離して配置すること。
- ク 既存交差点に公道を接続する場合には、交差点処理を勘案して計画すること。
- ケ 既存交差点に事業主管理となる道路は原則、接続させないこと。

図2-5

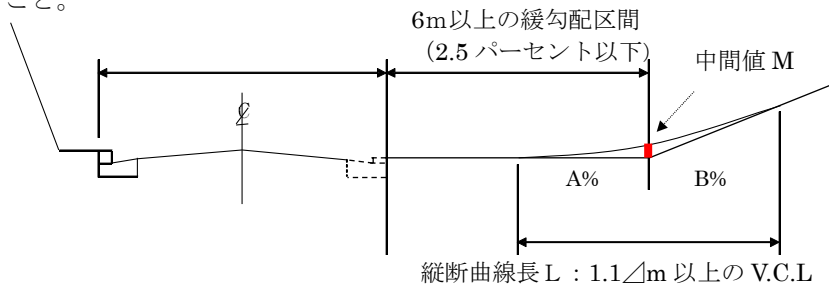


3 縦断勾配・曲線

縦断勾配・曲線については、法33条技術基準によるほか、次のとおりとする【図3-1】。

- (1) 縦断勾配が変移する箇所には、縦断勾配の代数差の絶対値の1.1以上とした曲線長を有する縦断曲線を設けること。ただし、縦断勾配の代数差の絶対値が2.5パーセント以下（緩勾配）の場合にあっては、この限りでない。
- (2) 道路の接続部は、車両が円滑に通行できるよう6メートル以上を0.5パーセントから2.5パーセント以下の緩勾配とすること。

図3-1



※ Δ : 縦断勾配の代数差の絶対値
 Ex) : 12% - 0.5% = 11.5% $1.1 \times 11.5 = 12.65m$
 M : 縦断曲線の間接値 $[B-A] \times L / 800$

- (3) 道路の交差、接続、屈曲部及び転回広場部については、緩勾配（0.5パーセント以上2.5パーセント以下）とするよう努め、これによることができない場合でもすみ切り部の内勾配を原則、12パーセント以下とすること。

4 横断勾配・片勾配

横断勾配は次を標準とする。ただし、現道を拡幅する場合で、地下埋設物の位置や地形の状況等により路面排水が困難である場合には、公道管理者と協議により片勾配とすることができる。

- (1) 車道 車道の中心を頂点とし、両側に向かって2パーセントの下り勾配を標準とすること。
- (2) 歩道 車道に向かって1パーセントの下り勾配を標準とすること。

5 舗装・路盤

舗装及び路盤工事で使用する材料等は、次のとおりとする。

- (1) 土木工事共通仕様書（横浜市）によること。
- (2) 再生材を使用すること（JIS規格に適合した製品）。
- (3) 掘削跡の復旧については、「横浜市道路掘削跡復旧工事標準仕様書」によること。
- (4) 既存公道の舗装構成は、公道管理者に確認すること。
- (5) 舗装構成は、設計CBR＝3を標準とすること。
- (6) 車道は、アスファルト舗装を標準とすること。
- (7) 車道には、ブロック舗装等を使用しないこと。
- (8) 歩道については、透水性舗装（開粒度アスファルト）を標準とし、ブロック舗装等を使用する場合には、公道管理者と協議すること。
- (9) 9パーセントを超える表層については、ギャップアスファルト舗装を使用することができる。

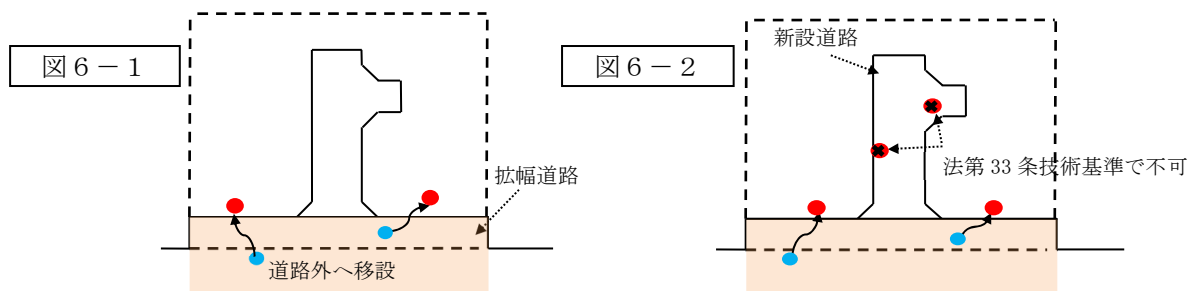
6 道路の占用物件

道路占用物件は次のとおりとする。

- (1) 平成31年4月1日公布・施行「道路法施行規則」第四条の四の二より、無電線化を基本として計画すること。
- (2) 道路法第32条の規定に基づき、「横浜市道路占用許可基準」に適合するよう計画すること【図6全て】。
なお、占用許可は占用企業者が取得すること。また、不要になる占用物件その他障害物等は撤去すること。
- (3) 開発区域内又は開発区域に接している公道並びに開発行為に関する工事を行う公道にある電柱類の取扱いについては、原則として道路占用許可基準によるほか、次のとおりとすること。ただし、道路構造若しくは沿道状況等により道路外への移設が困難である場合又は公道管理者が支障ないと判断した場合には、道路端部に設置又は存置することができる。
ア 開発行為により既存の公道を拡幅する場合においては、拡幅する側にある電柱類は、道路外へ移設すること。
イ 既存の公道を拡幅しない場合であっても、開発行為により、既設の電柱類が交通の安全上支障があると公道管理者が判断した場合には、道路外へ移設すること
- (4) 地域防災拠点などについては、接する道路、接続道路含め無電柱化の検討を行うこと。

【参考】

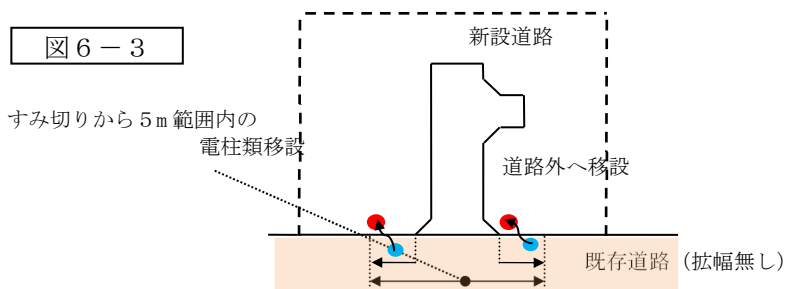
法第33条の技術基準（許可基準）により新設道路内へ電柱類を設置することはできません。



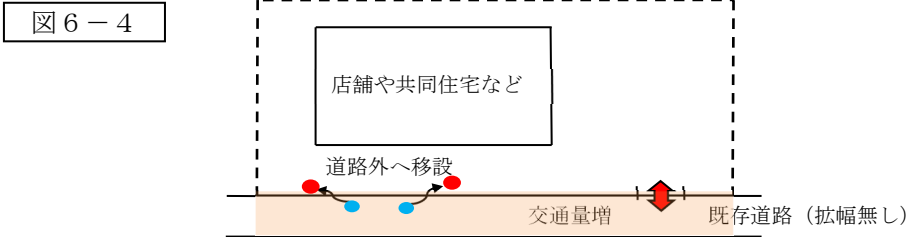
【(3)の解説】

道路を拡幅しない場合で、交通の安全上支障があると判断する場合は、次のとおりです。

- ① 開発区域内に新設する道路の出入口から5メートルの範囲内に電柱類がある場合



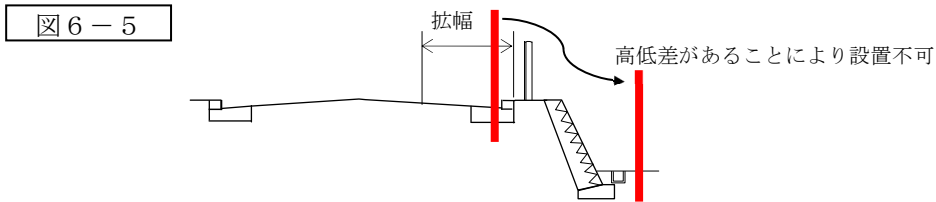
② 開発の計画により、交通量が増大するおそれがある場合



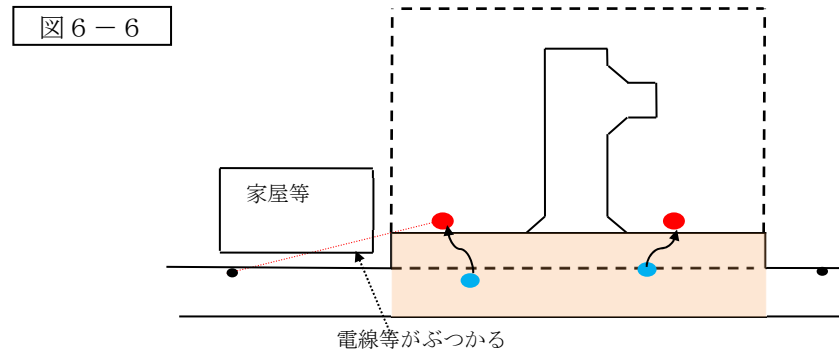
【(3)ただし書の解説】

道路構造、沿道状況等により移設が困難である場合の主な内容は、次のとおりです。
 なお、この場合には、占用企業者の見解等を添えた文書を提出してください。

① 道路と民地内に高低差があり（下法上法とも）、周辺電柱と線が繋がらない場合



② 道路外へ移設することにより、電線等が隣接家屋にぶつかるなど技術的に不可能な場合



③ その他、占用企業者の都合により道路外へ移設することが困難である場合

7 自動車乗入れ部

自動車の乗入れ部は、「道路自費工事申請の手引き」に適合するよう計画すること。その他自動車の乗入れ部の計画については、次のとおりとする。

- (1) 既存の切下げが不要となる部分は、切上げること。
- (2) 私道との取付け部は、段差2センチメートル以下（規格値：+0mm～-5mm）とすること。ただし、道路排水等が流れ込むなど支障がある場合は段差5センチメートルとすること【図7-1、図7-2】。
- (3) 歩道又は歩道と同等の機能を有した通行空間がある場合、当該歩道と事業主管理となる道路の切り下げ幅は、事業主管理となる道路の幅員と同幅員とすること【図7-3】【図7-4】。

【解説】

歩道と同等の機能を有した通行区間とは、道路付帯施設又は、構造物によって歩車道が分離されているもの及び道路の路側帯を着色しているカラーベルト等をいいます。

- (4) 補強無しLU型側溝に乗入れする場合は、補強付きLU型側溝とすること。

図7-1

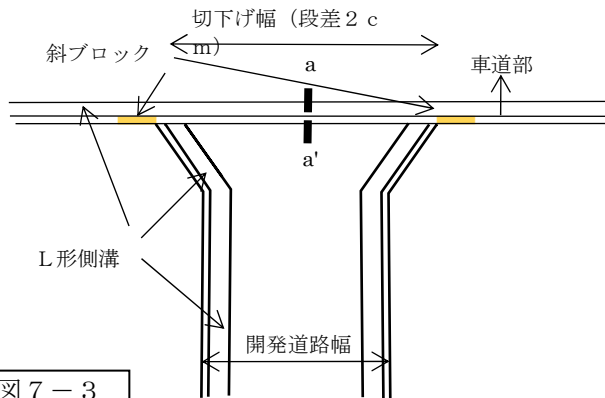


図7-2

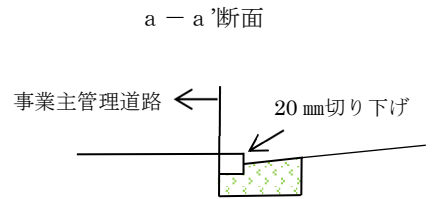


図7-3

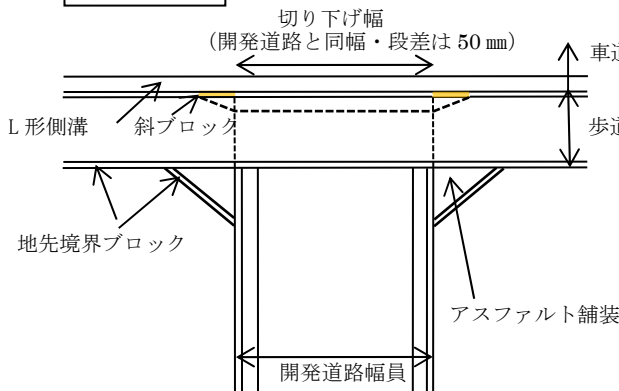
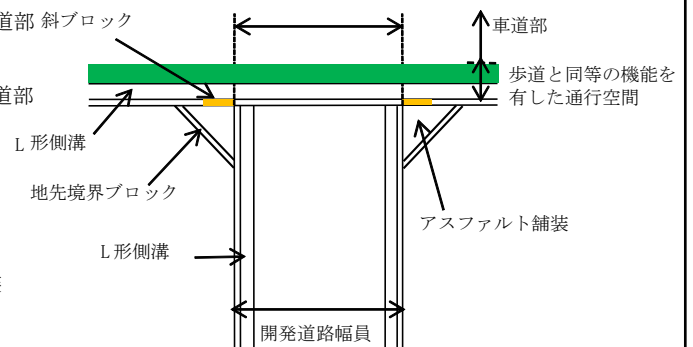


図7-4

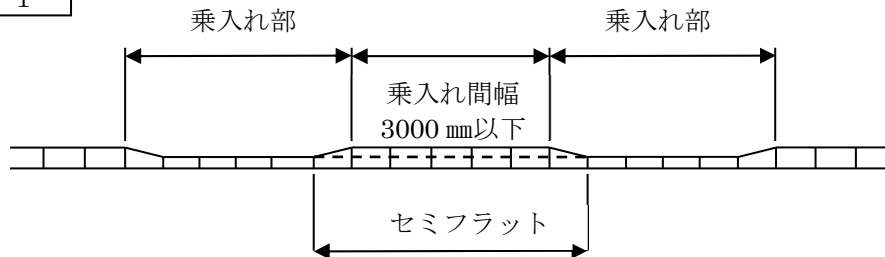


8 歩道部

歩道部分は、福祉のまちづくり条例等の規定に適合するよう計画すること。その他歩道部分の計画は、次のとおりとする。

- (1) 横断歩道や交差点の歩道出入口部分は、段差2センチメートル（規格値：+0 mm～-5mm）とすること。
- (2) 歩道の切下げを行った場合、歩道が2メートル以上ある場合には、両側に車止めを設置すること（図13-3、図13-4参照）。
- (3) 切下げが連続する場合、周辺部含めセミフラットタイプとすること【図8-1】。

図8-1



9 階段

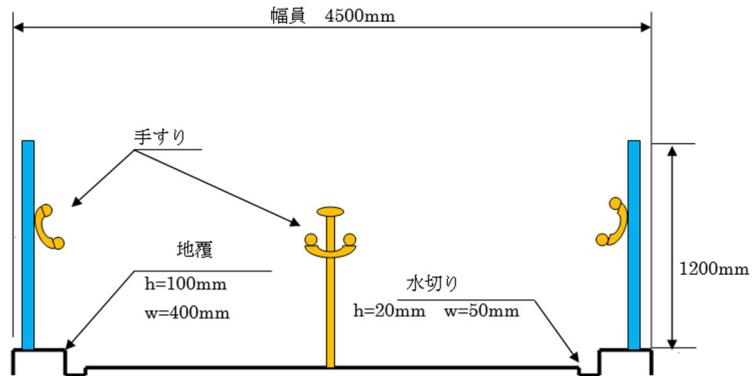
階段は、法第33条の技術基準（許可の基準）によるほか、次のとおりを標準とする【図9全て】。

(1) 主な数値

項目	数値等	根拠基準等
蹴上	標準 150 mm以下（一定とすること）	法33条技術基準等
踏み幅	標準 300 mm以上（一定とすること）	法33条技術基準等
段鼻	視認性のある滑り止めを設置	道路移動円滑化ガイドライン
踊り場	高さ 3000 mm以内ごとに標準 1500 mm	法33条技術基準等
水切り	標準 深さ 20 mm×幅 50 mm	立体横断施設技術基準
地覆	標準 高さ 100 mm×幅 400 mm	立体横断施設技術基準
手すり	2段式を両側と中心（ステンレス製）	立体横断施設技術基準
表面処理	標準 刷毛引き	道路移動円滑化ガイドライン
転落防止柵	地先及び地覆天端より高さ 1200 mm（下法がある場合）	法33条技術基準等

図9-4

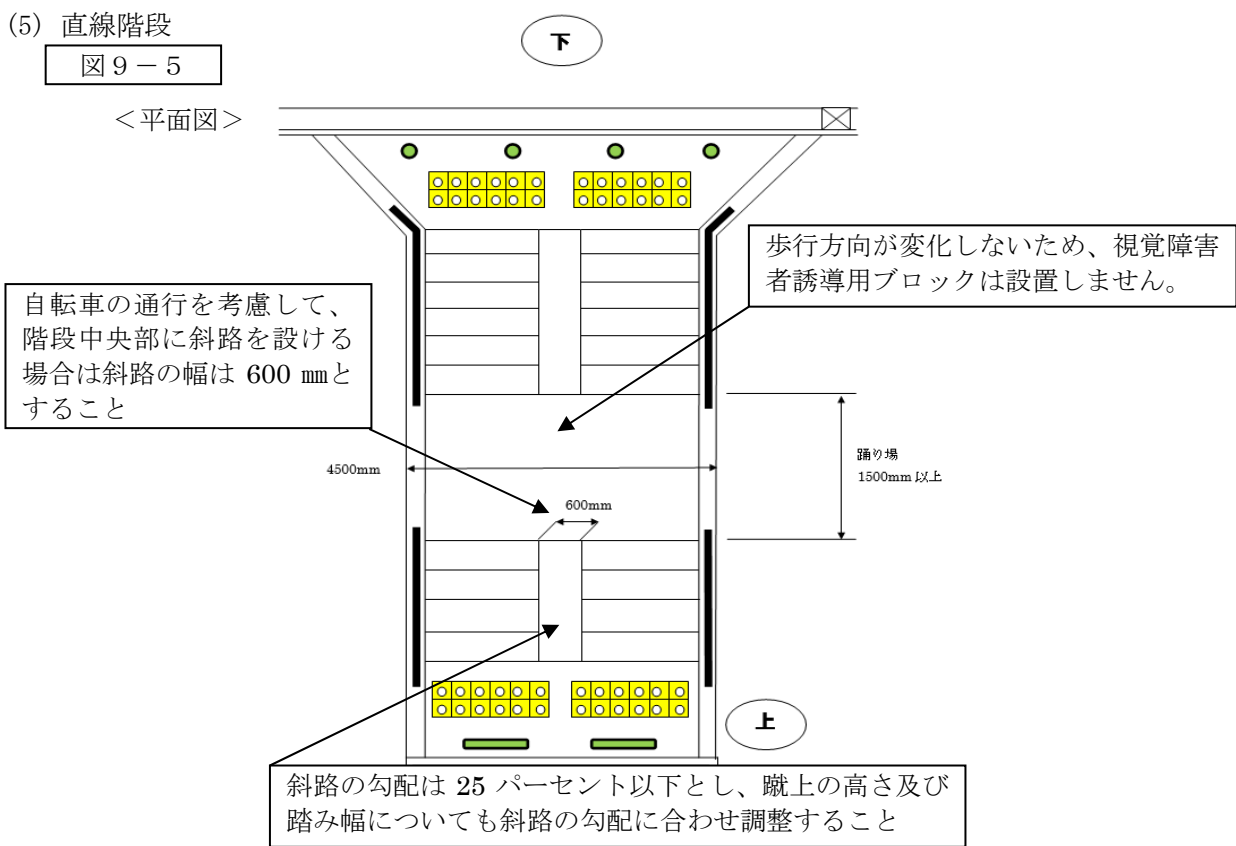
<横断面図>



(5) 直線階段

図9-5

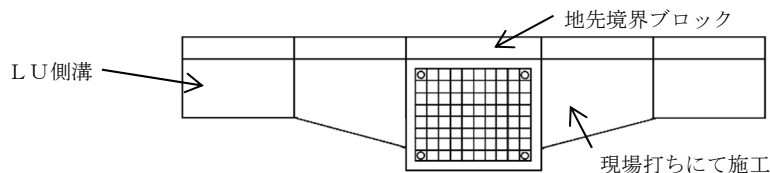
<平面図>



10 道路排水施設

道路には、側溝、街渠ます及び集水ますその他の適当な排水施設を設けること。その他道路の排水施設については、次のとおりとする。

- (1) ますを設置する箇所は、道路境界線（歩道と路肩がある場合は車道端）の道路側とし、設置するますの間隔は概ね 20 メートル以内とすること。
- (2) 新設する側溝は、L 形側溝及びLU側溝を標準とすること。
- (3) グレーチング蓋及び集水ますを用いる場合は、細目のボルト締めとすること。
- (4) LU側溝と接続する部分に集水枿を設置する場合は、集水枿の裏に地先境界ブロックを設置すること。



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

- (5) 横断歩道や自動車乗入れ部には、ますを設置しないこと。やむを得ず、横断歩道部に設置する場合には、バリアフリー対応蓋とすること。また、既設のますについても、移設を行うこと。
- (6) 縦断勾配が9パーセント以上の場合には、2連ますや横断側溝を設置すること。
- (7) セミフラットタイプの穴あきブロックは、5メートルごとを標準とし雨水樹前には必ず設置すること。
- (8) 路面排水の流末は、公共下水管に接続させること。
- (9) 各戸引込管を開削工法で施工する場合は、側溝をすべて（基礎砕石やエプロンを含む）撤去し復旧すること。
- (10) 開発区域に接する既存道路の排水施設が次のいずれかに該当する場合には、原則として、開発区域に接する箇所全ての撤去・設置を行うこと。
 - ア 切下げや切上げに伴い、境界ブロックの布設替えが生じた場合
 - イ 既存の道路境界線と現地に相違する場合
 - ウ 工事により損傷した場合
 - エ 既設がU型側溝の場合
 - オ 公道管理者が必要と認めた場合

【解説】

既設がU形側溝の場合には、L U側溝への布設替えが義務付けられます。

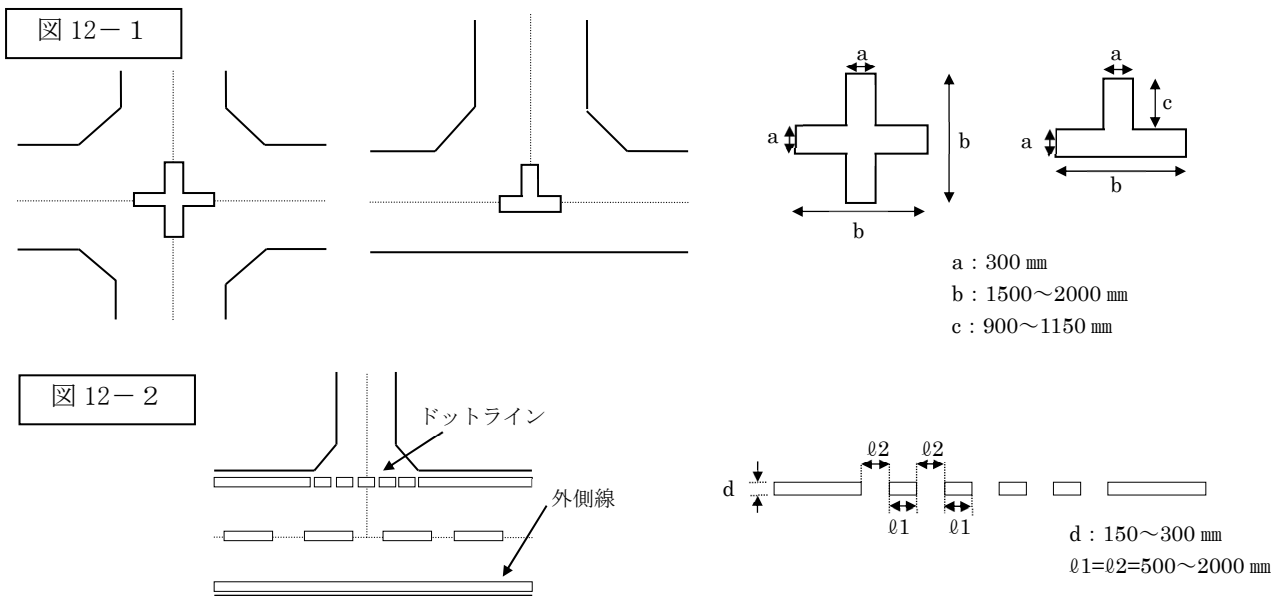
11 建築限界

道路構造令第12条に規定する建築限界に適合するよう計画すること。

12 道路標識・標示（マーキング）

道路標識、区画線及び道路標示（以下「道路標識等」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 道路標識等の設置場所や種別等については、「道路標識設置基準・同解説」の規定によること。
- (2) 道路標識等の設置に関しては、別途、公道管理者及び交通管理者と協議すること。
- (3) 既存の道路標識等は、公道管理者及び交通管理者と協議の上、復旧すること。
- (4) 行き止まり表示など、新規に必要な道路標識については、公道管理者と協議すること。
- (5) 交差点がある場合は、「交差点クロスマーク【図12-1】」もしくは「ドットライン【図12-2】」を表示すること。



13 交通安全施設

交通安全施設の構造等は、次のとおりとする。

なお、「道路構造物標準図集（横浜市道路局）」に規定されているものを使用することを標準とする。設置が困難な場合や道路構造物標準図集に掲載されていないものを使用する場合には、別途、公道管理者と協議すること。

(1) 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、交通量の多い道路や交差点等がある場合には、道路照明施設の設置について、別途、公道管理者と協議すること。

なお、防犯灯（LED 対応）については、市民局と協議すること。

(2) 車両用防護柵

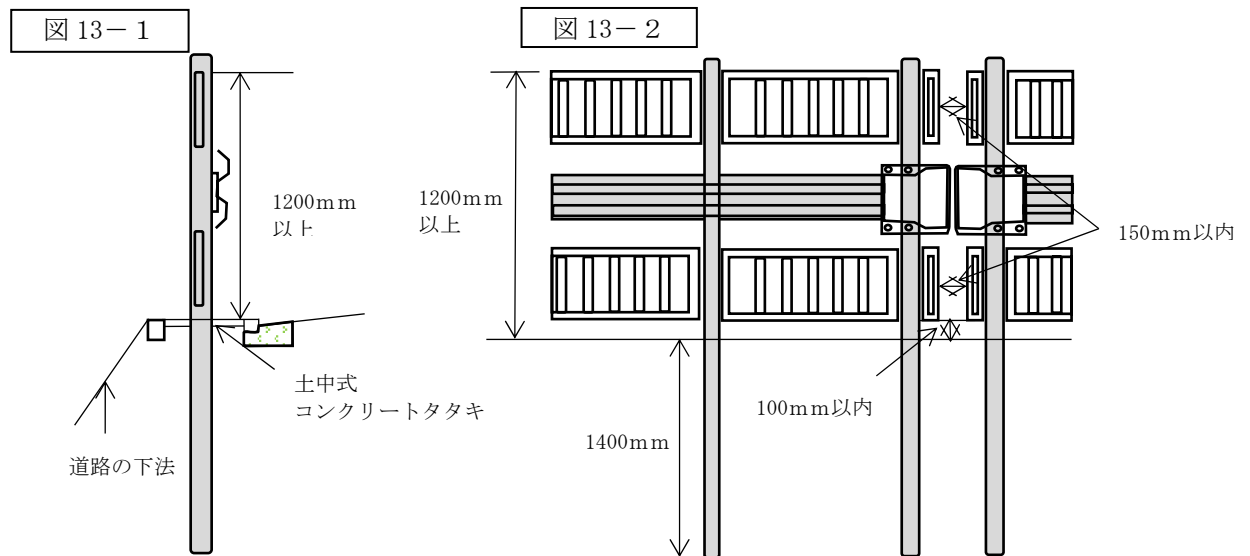
道路の下法がある場合及び車両の路外への逸脱による乗員および第三者などに人的被害を与えるおそれのある区間等には、車両用防護柵を設置すること。この場合の車両用防護柵の構造はガードレール土中式を原則とするが、基礎形式とする場合には、別途、公道管理者と協議すること。

なお、人の通行がある箇所の端部は、ラバーガード形式を標準とすること。

(3) 転落防止柵

道路の下法がある場合は、1.2メートルの高さの転落防止柵を設置すること。この場合の転落防止柵のビーム間や柱間の間隔は150ミリメートル以内とすること【図13-1、図13-2】。

なお、ガードレールに転落防止柵が付属した製品を設置する場合には、別途、公道管理者と協議すること。



(4) 横断防止柵

交通量が多い場所等で、歩行者の乱横断が懸念される箇所には、横断防止柵を設置すること。

(5) 視線誘導標

拡幅した道路端部など、道路の構造及び交通の状況を勘案し、安全かつ円滑な交通を確保するため必要がある箇所においては、視線誘導標（標準として直径 300 ミリメートルの反射盤）を設置すること。

(6) 道路反射鏡（カーブミラー）

原則として、道路反射鏡が不要な線形とすること。ただし、やむを得ず見通し距離が不足するなど、他の車両又は歩行者の確認が困難な場合には、道路反射鏡の設置について、別途、公道管理者と協議すること。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(7) ボラード（車止め）

車の進入防止のため、歩道切り下げの両端、交差点部等にボラードを設置すること。その他ボラードは、次のとおりとすること【図13-3、図13-4】。

ア 交差点部はボラードセンターで1.5メートル間隔、また、歩道切り下げ部にはついでには進入防止ができる位置に配置すること【図13-5】。

イ 材質は公道管理者と協議し、反射テープ等の安全対策を施すこと。

図13-3

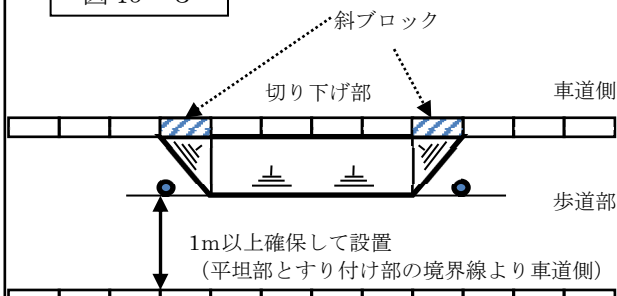


図13-4

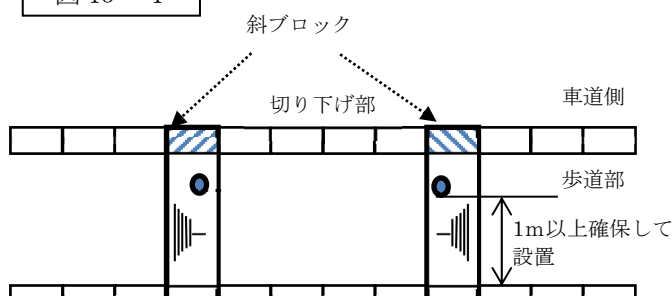
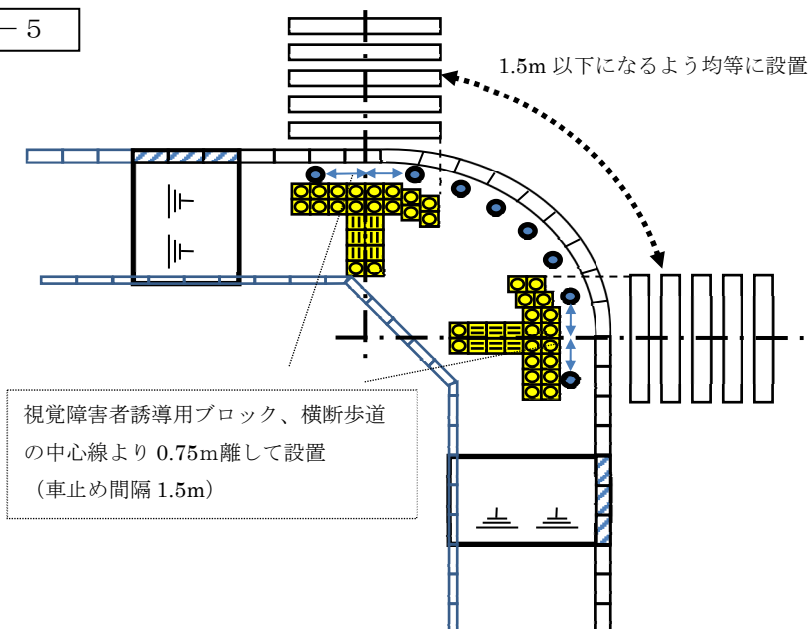


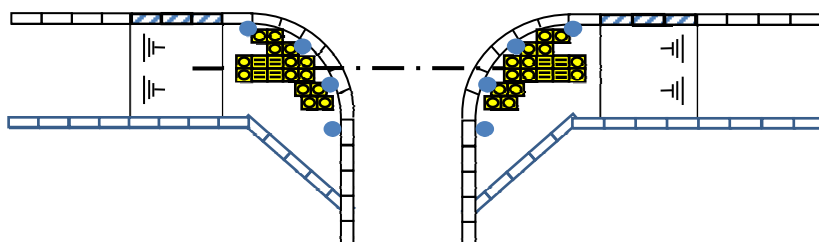
図13-5



(8) 視覚障害者誘導用ブロック

横断歩道、公共施設の入口又はバス停留所その他公道管理者が必要であると判断した場所には、視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること【図13-6】。また、設置パターンについては、「横浜市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」を参照すること。

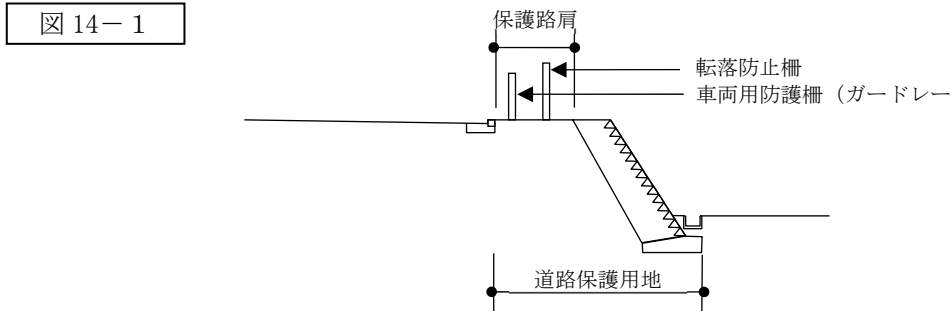
図13-6



14 道路保護用地

道路の下法^{のり}がある場合は、道路保護用地を確保すること。また、道路保護用地は、原則として、本市に帰属することとするが、道路内で排水処理ができないなど、やむを得ない場合には、帰属する道路保護用地は、保護路肩までとすることができる【図14-1】。

なお、道路端より1.5メートルの平場が確保される場合は、道路保護用地は不要とする。



15 道路との境界

道路との境界は、次のとおりとする。

- (1) 地先境界ブロック又は排水施設を境界沿いに配置し、道路境界を明確にすること。
- (2) 擁壁等の構造物がある場合は境界で構造物を分離すること。
- (3) 切り下げや切り上げに伴い境界ブロックの布設替えが生じた場合も上記と同様とすること。
- (4) 境界標は「道路台帳図（SXF データ）作成・補正の手引き」及び「横浜市道路台帳測量作業規程」に基づいて設置すること。

16 植樹帯

植樹帯を新設又は撤去移設する場合には、別途、公道管理者と協議すること。

17 橋りょう

橋りょうは、「道路橋示方書」その他横浜市策定基準に適合するよう計画し、別途、公道管理者と協議すること。

18 道路台帳等

「道路台帳（SXF データ）作成・補正の手引き」に基づき、道路台帳を作成すること。また、道路照明施設、植栽帯、道路標識又は重要構造物（擁壁、橋梁等）を設置する場合には、各施設の台帳を作成すること。

【解説】

境界標の設置については、道路側から石標にて境界を表示し、排水施設等の状況に応じて、石標が設置出来ない場合には、鋳物杭とすることができます。やむを得ず、民地側から境界を表示する場合には、地権者の了解を得てください。詳細については、道路調査課と協議してください。【図18-1】

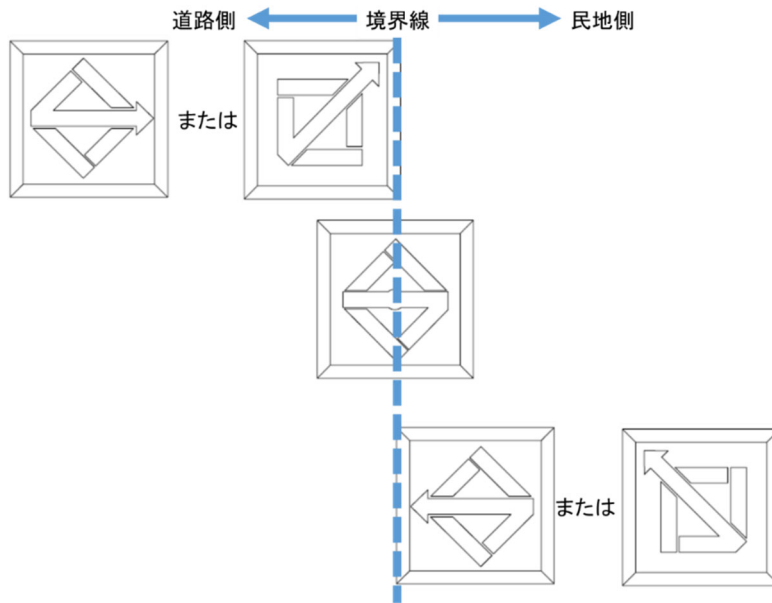


図 18-1 境界標設置例

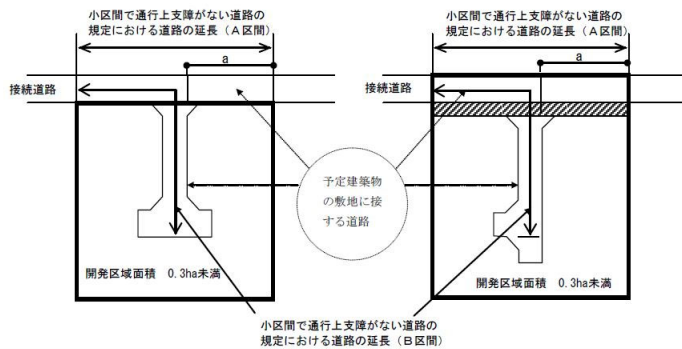
19 施工

施工にあたっては、「土木工事共通仕様書」及び「土木工事施工管理基準」その他関連基準に準拠すること。

20 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定めることができる（a 区間）【図 20-1】

図 20-1



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。

21 バリアフリー関連

福祉のまちづくり条例等規定に適合するよう計画すること。また、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づく基本構想が策定されている地区は計画については、当該基本構想に準拠すること。

【解説】

道路のバリアフリー化の主な内容は、次のとおりです。

- 1 視覚障害者誘導用ブロック（俗称：点字ブロック）を敷設
- 2 歩道との段差改善（セミフラットタイプ）
- 3 歩道勾配の緩和

22 主な関連技術規定

(1) 法令

- ア 道路法
- イ 道路構造令

- ウ 車道及び側帯の舗装の構造の基準に関する省令
 - エ 道路標識、区画線及び道路標示に関する命令
 - オ 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
 - カ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- (2) 横浜市制定基準等（各所管課ホームページ参照）
- ア 土木工事共通仕様書【財政局公共事業調整課】
 - イ 道路自費工事申請の手引き【道路局管理課】
 - ウ 道路構造物標準図集【道路局技術監理課】
 - エ 横浜市道路占用許可基準【道路局管理課】
 - オ 道路台帳図（SXF データ）作成・補正の手引き【道路局道路調査課】
 - カ 道路照明施設設置基準【道路局施設課】
 - キ 土木工事施工管理基準【道路局技術監理課】
 - ク 横浜市下水道設計標準図（管きょ編）【下水道河川局技術監理課】
 - ケ 横浜市福祉のまちづくり条例に基づく施設整備マニュアル【健康福祉局福祉保健課】
 - コ 境界標特記仕様書【道路局技術監理課】
 - サ 横浜市道路掘削跡復旧工事標準仕様書【道路局管理課】
 - シ 横浜市道路の構造の技術的基準に関する条例【道路局】
 - ス 横浜市道路標識の寸法に関する条例【道路局】
 - セ 横浜市移動等円滑化のために必要な道路の構造の基準に関する条例【道路局】
 - ソ 横浜市自動車専用道路の交差の方式に関する条例【道路局】
- (3) その他基準等
- ア 道路構造令の解説と運用【日本道路協会】
 - イ 舗装の構造に関する技術基準【日本道路協会】
 - ウ 舗装設計施工指針【日本道路協会】
 - エ 舗装設計便覧【日本道路協会】
 - オ 舗装施工便覧【日本道路協会】
 - カ 立体横断施設技術基準・同解説【日本道路協会】
 - キ 道路標識設置基準・同解説【日本道路協会】
 - ク 道路土工各種【日本道路協会】
 - ケ 道路橋示方書・同解説【日本道路協会】
 - コ 防護柵の設置基準・同解説【日本道路協会】
 - サ 車両用防護柵標準仕様・同解説【日本道路協会】
 - シ 道路照明施設設置基準・同解説【日本道路協会】
 - ス 平面交差の計画と設計【交通工学研究会】
 - セ コンクリート標準示方書【土木学会】
 - ソ 道路の移動円滑化整備ガイドライン【国土技術研究センター】

23 参考等

- (1) 法第 32 条の道路帰属等の取扱い
 「都市計画法による開発許可の手引【建築局】」の**手続編第 2 章第 2 節**より確認してください。
 なお、道路帰属及び変更申請書内容については、道路局路政課に確認してください。
- (2) 手続方法
 「**開発行為に伴う道路に関する手続要綱【道路局路政課】**」より確認してください。
- (3) 事業主管理となる道路の維持管理
 事業主管理となる道路について、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してください。

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。

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。

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、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、一ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者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

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。

【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号ハ及び同項第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。

(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 用語の定義

この基準における用語の意義は、次に定めるもののほか、法及び都市公園法の例による。

- (1) 政令第25条第6号及び第7号に規定する公園、緑地又は広場（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（学校教育法に基づく大学の用に供する建築物を目的とした開発行為及び横浜市開発審査会提案基準第28号に規定する市街化調整区域内の幹線道路の沿道における特定流通業務施設を目的とした開発行為により設置する公園等を除く。）をいう。
- (2) 「住宅」とは、一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋をいう。
 なお、住宅には、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に基づくサービス付き高齢者向け住宅（老人福祉法第29条第1項に基づく有料老人ホームを除く。）を含むものとする。
- (3) 「住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」とは、予定建築物の全てが住宅であるもののほか、予定建築物の用途に住宅を含むもので、当該住宅の計画戸数が30戸以上又は計画戸数の密度が、次のいずれかに該当するものをいう。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

- ア 一戸建ての住宅の場合は、1ヘクタール当たり10戸以上
- イ 一戸建ての住宅以外の場合は、1ヘクタール当たり30戸以上
- (4) 「住宅の建築の用に供する目的で行われるものでない開発行為」とは、前号に規定する「住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」以外の開発行為をいう。
- (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。）並びに付随する自動車車庫及び倉庫をいう。
- (6) 「工業・業務施設」とは、製造業を営む工場、自動車修理工場等の工業施設及び事務所並びに配送センター、自動車車庫及び倉庫をいう。

【解説】

研修宿泊施設及びホテルは、住宅には該当しません。

2 公園等の設置（政令第25条第6号、政令第25条第7号、省令第21条、条例第30条）

(1) 緑地又は広場の設置

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

- (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及び都市景観の向上に資するものであること。
- (イ) 当該開発区域内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ること。
- (ウ) 当該開発区域内に既に存する高さが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）が、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こと。
- (エ) 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、地滑り又は崩落等のおそれのない土地であること。
- (オ) 第5項から第8項の基準に適合すること。

イ 広場

- (ア) 住宅の建築の用に供する目的で行われるものでない開発行為であること。
- (イ) 市街地における休息又は鑑賞の用に供するものであること。
- (ウ) 第5項から第8項の基準に適合すること。

【解説】

緑地又は広場には、第9項（公園等の照明）の基準も適用されます。

(2) 公園等の面積

公園等の一箇所当たりの面積及び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は、表-1の規定によること。

表-1 公園等の面積

開発区域の面積 (ha)	一箇所当たりの面積の最低限度	開発区域の面積に対する割合の最低限度	
		住宅	住宅以外
0.3 ha 以上 5 ha 未満	150 m ² 注1	6%	3%
5 ha 以上	1,000 m ²	6% 注2	

注1 公園等の面積の合計が、2,000平方メートル以上の場合にあつては、1,000平方メートルと

すること。

注2 公園を配置すること。

(3) 公園等の有効面積

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、当該土地の面積を除外して、必要な面積を確保すること。

ア 地表面が水平面に対して20度を超える角度をなす造成^{のり}法面

イ 擁壁（柵を建て込む場合は天端を除く。）及び公園等の外周に設けられる擁壁の下端の土地

ウ 幅が10メートル未満の土地

(4) 公園等の数

公園等の数は、表-2の規定によること。

表-2 公園等の数

開発区域の面積 (ha)	公園等の面積の合計	公園等の数
0.3 ha 以上 5 ha 未満	2,000 m ² 未満	1
	2,000 m ² 以上	1以上 注1
5 ha 以上 20ha 未満	—	1以上 注1
20ha 以上	—	2以上 注1

注1 一箇所当たりの面積の最低限度は1,000平方メートルとすること。

3 公園等の配置（法第33条第1項第2号）

公園等の配置は、次のとおりとすること。

(1) 公園等は、横浜市公園条例第3条の4に基づき、利用者が容易に利用できるように配置すること。

なお、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築物、施設等は容易な利用を妨げるものとみなす。

(2) 公園等の周囲長の4分の1以上は、道路（道路法による道路（当該開発行為により設置され本市に帰属される道路を含む。）をいう。ただし、自動車専用道路を除く。以下第4項第2号を除きこの節において同じ。）に接することとし、当該公園等の周囲長の4分の1以上が接する道路の幅員は、4.5メートル以上とすること。ただし、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あっては、公園等に接する道路の幅員を2.7メートル以上とすることができる。

(3) 前号に規定する道路は、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こと。また、当該道路の幅員が2.7メートル以上4メートル未満の場合にあっては、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こと。

ア 車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上、かつ、延長5メートル以上の道路

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

(4) 前号に規定する道路は、幅員6.5メートル以上の道路に接続していること。

【解説】

公園等に車両が支障なく到達できるようにするため、第3号により公園等に接する道路が接続する道路の幅員を規定し、第4号により当該接続する道路が接続している道路の幅員を規定しています。

4 公園等の適用除外（政令第25条第6号ただし書）

開発区域の面積が5ヘクタール未満であり、かつ、開発行為の目的が次のいずれかに該当する場合は、公園等を設置しないことができる。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(1) 土地区画整理法による土地区画整理事業、法による開発行為の許可又は本市宅地開発要綱により面的な整備事業が施行され、当該整備事業により公園等が適正に配置され確保された整備事業区域内において行う二次的な開発行為の場合

(2) 開発区域（1ヘクタール未満に限る）の全てが、0.25ヘクタール以上の住区基幹公園（借地公園を除く、街区公園、近隣公園及び地区公園。）の外周から250メートル以内の範囲に含まれ（図1）、かつ、当該公園の階段を除く出入口から全ての予定建築物の敷地までの道のりの距離（新設道路を含む）が250メートル以内となる場合（図2）

なお、道程は、開発区域の公園利用者（車椅子使用者含む）が容易に到達できる道路法による道路を経由することとし、二車線以上の道路、鉄道、河川、がけ等により通行を分断されていないものとする。ただし、建築基準法第42条第1項に規定する道路または建築基準法第42条第2項に規定する道路、横断歩道、踏切、橋等を経由する場合において、利用者が到達するにあたり支障がないと市長が認める場合はこの限りでない。

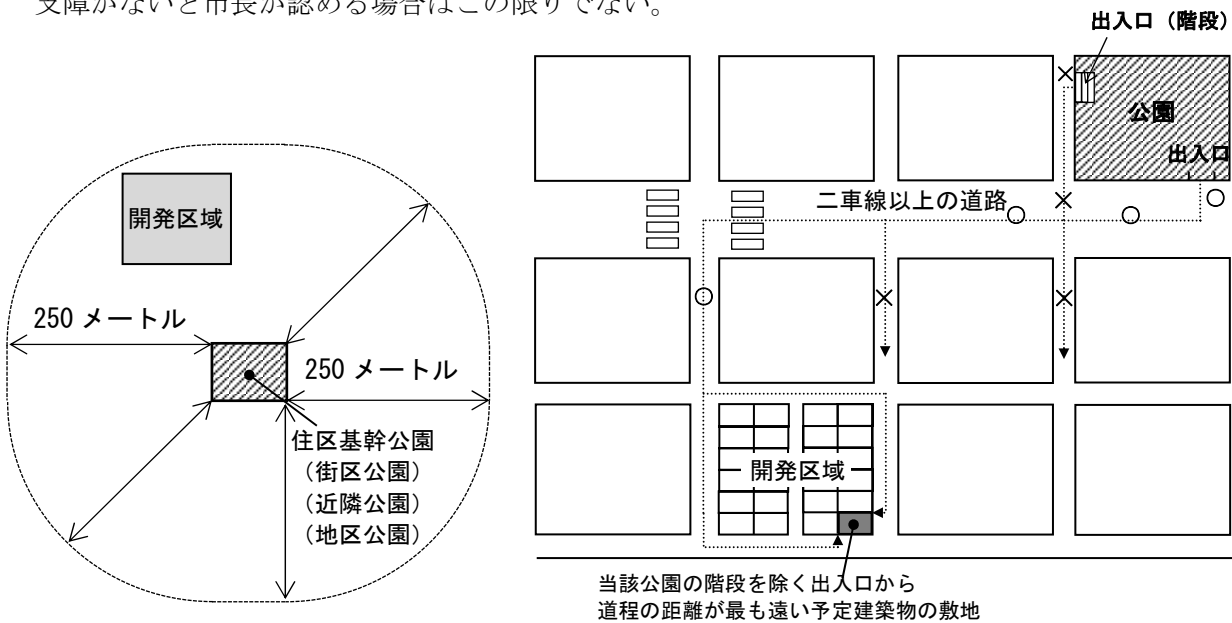


図1 住区基幹公園の外周から250メートル以内の範囲（概念図）

図2 道程の距離の概念図

【解説】

- 1 本号は、令和4年7月1日から適用します。
- 2 改定後の基準は、施行日以後に行った法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請に適用します。
- 3 法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請により、改定後の基準を適用する場合には、横浜市開発事業の調整等に関する条例規則第11条の軽微な変更には該当しません。このため、横浜市開発事業の調整等に関する条例第15条に規定する、開発事業計画書を変更する場合の再手続を行う必要があります。
- 4 借地公園とは、都市公園法に定める公園及び緑地の整備について、公園管理者である横浜市が土地所有者との貸借契約により、一定期間、その土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園です。
- 5 道程の距離は、原則として道路の中心で測るものとします。
- 6 本号については、開発許可申請又は本基準に関わる計画の変更時点で判断します。

(3) 開発区域の面積が0.5ヘクタール未満であり、かつ、住宅の建築の用に供する目的で行われるものでない開発行為の場合

(4) 法第4条第11項に規定する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の場合

【解説】

本号は、法第4条第11項に規定する第一種特定工作物についての基準です。なお、法第4条第11項に規定す

る第二種特定工作物については、開発区域の面積にかかわらず政令第25条第3号かっこ書の規定により公園等を設置する必要はありません。

- (5) 商業地域又は近隣商業地域において行う、商業・業務施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
 なお、開発区域が商業地域又は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。
- (6) 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・業務施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
 なお、開発区域が工業専用地域、工業地域又は準工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。
- (7) 社寺、寺院又は教会その他の宗教的施設の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
- (8) 次のいずれかに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
 ア 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設である建築物
 イ 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法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
 エ 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物
 オ 農地法第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供する施設である建築物（法第34条第4号に基づく建築物に限る。）
- (9) 屋外運動施設内に建築物を建築する場合で、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）の建築を目的とした開発行為の場合
- (10) 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（町内会館又は消防器具庫等）で公的機関の助成金の支出対象となる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
- (11) 法第34条の2に規定する協議を要するもののうち、住宅の建築の用に供する目的で行われるものでない開発行為の場合

5 公園の出入口（法第33条第1項第2号、省令第25条第1号）

利用者の便宜を図るため公園の出入口は、次のとおりとすること。

- (1) 出入口の数は2以上とすること。
- (2) 出入口は、階段状としないこと。ただし、第3号及び第4号に規定する出入口を除き、造成計画上やむを得ず出入口を階段状とする場合にあつては、次のいずれにも該当すること。
 ア 踏面は30センチメートル以上とすること。
 イ 蹴上は16センチメートル以下とすること。
 ウ 蹴込みは2センチメートル以下とすること。
- (3) 出入口の1箇所以上は、高齢者及び障害者等が利用できるよう、次に掲げる形態及び構造とすること。
 ア 有効幅は、1.2メートル以上とし、車止めを設ける場合にあつては、当該車止めの相互間の間隔のうち1以上は、有効幅を0.9メートル以上とすること。
 イ 出入口から水平距離1.5メートル以上は1パーセント以下の水平面を確保すること。ただし、

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

地形上やむを得ず勾配が生じる場合にあつては、出入口と公園に接する道路とのすりつけは8パーセント以下とし、5パーセントを超えるときは、両側に手すりを設けること。

ウ 利用者が通過する際に支障となる2センチメートルを超える段差を設けないこと。

エ 表面は、セメント・コンクリート、インターロッキング舗装等の滑りにくい舗装とすること。

(4) 出入口の1箇所以上は、車両の出入ができるよう、次に掲げる形態及び構造とすること。

ア 有効幅は、3.5メートル以上とすること。

イ 縦断勾配は、8パーセント以下とすること。

ウ 長さ6.0メートル以上、幅2.0メートル以上の車両の回転軌跡がおさまること。

エ 勾配の切り替え点は、緩やかに丸みをつけてすりつけること。

オ 舗装の表層は、セメント・コンクリート、インターロッキング舗装等で構成し、舗装の路盤はクラッシュラン（C-40）とし、15センチメートル以上の厚さを確保すること。

6 公園利用者の安全を図るための措置（省令第25条第2号、条例第31条）

利用者の安全を図るため、次の措置を講ずること。

(1) 出入口は、第3項第2号に規定する道路に接する部分に設けること。ただし、第5項第3号及び第4号の出入口が第3項第2号の道路に対して確保されている場合において、次のいずれかに該当し、市長が公園等の管理上及び利用者の安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

ア 歩行者の通行が可能な出入口を、幅員4.5メートル未満の道路に対して設けるとき。

イ 出入口を、横浜市の所有する公共施設用地又は横浜市市街地環境設計制度に基づく公開空地に対して設けるとき。

(2) 出入口が、幅員6メートル以上の歩道のない道路に接する場合は、曲がり角及び交差点（すみ切り部を含む。）を除いて5メートルを超える位置に設けること。

(3) 出入口には車止めを設け、出入口以外の公園の周囲には柵を設置すること。ただし、市長が公園の管理上及び利用者の安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

7 公園の形状及び勾配（省令第25条第3号）

公園の形状及び勾配は、次のとおりとすること。

(1) 公園の形状

ア 公園内広場及び遊具類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こと。

(ア) 長方形とすること。

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

(ウ) 著しい狭長、屈曲及び複雑な形状としないこと。

イ 人工地盤（架台等）で構成される土地を含まないこと。

ウ 隣接地の土圧を受ける擁壁及び隣接地を保護する法面を含まないこと。

エ 公園の樹木の枝張りの垂直投影下を包含する形状とすること。

(2) 公園の造成

ア 公園と隣接地において地盤面の高低差は極力少なくすること。ただし、地形上やむを得ない場合にあつては高低差を5メートル以下とすることができる。

イ 公園と隣接地の地盤面の高低差が1メートルを超える場合は、擁壁を設置すること。

ウ 設置される公園が街区公園となる場合は、原則として、公園の全部の土地を平坦地として造

成し、かつ、次に掲げる施設の設置又は地形の造成を行わないこと。

(ア) 高さが3メートルを超える構造物（公園の外周に設けられる擁壁以外の擁壁、階段等）

(イ) 高低差が1メートルを超える傾斜面

(3) 園路

ア 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 主要な園路の幅員は1.8メートル以上とし、車両の通行を要する園路は3メートル以上とすること。

ウ 主要な園路の縦断勾配は、5パーセント以下とすること。ただし、地形上やむを得ない場合にあっては8パーセント以下とすることができる。

エ 主要な園路の縦断勾配が、5パーセントを超え8パーセント以下となる場合は、両側に手すりを設けること。

オ 主要な園路の構造は、第5項第3号ウ及びエの基準に適合することとし、かつ、車両の通行を要する場合は、第5項第4号ウからオまでの基準に適合すること。

カ 園路の横断勾配は、1パーセント以下とすること。ただし、地形上やむを得ない場合にあっては、2パーセント以下とすることができる。

キ 園路に階段がある場合は、第5項第2号アからウの基準に適合すること。

(4) 公園内広場

ア 遊戯、運動等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 スクリーニングスによるダスト舗装等で表層処理を行い、その勾配は0.5パーセントを標準とすること。

ウ その規模又は形態に応じて適切な排水設備を設けること。

8 公園の排水施設（省令第25条第4号）

公園内の雨水及び汚水を排除するためにその規模又は形態に応じて適切な排水設備を設け、公共の排水施設に接続すること。

【解説】

排水設備は、「横浜市排水設備要覧」に基づきます。

なお、具体的な整備基準は、公共施設管理者の基準によります。

9 公園等の照明（法第33条第1項第2号）

公園等には、必要な照明を設けること。

【解説】

照明設備等の具体的な整備基準は、公共施設管理者の基準によります。

附 則

（施行期日）

1 この基準は、平成26年1月1日から適用する。

（経過措置）

2 改定後の基準は、施行日以後に行った法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請に適用し、施行日以前に行った法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請については、なお、従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、施行日前に法第32条第2項の協議申請又は同項の変更協議申請を行い、それらの協議が成立した法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請については、改定前の基準は、なお、その効力を有する。

【公共施設管理者の基準】公園等の整備基準

1 公園等の帰属

公園等は、次のとおりとすること。

- (1) 公園等は本市に帰属すること。ただし、学校教育法に基づく大学の用に供する施設である建築物を目的とした開発行為及び横浜市開発審査会提案基準第28号に規定する市街化調整区域内の幹線道路の沿道における特定流通業務施設を目的とした開発行為により設置する公園等の場合にあつては、この限りでない。
- (2) 公園等には、次の土地を含まないこと。
 - ア 本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（地役権及び抵当権等）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市長がみなした土地
 - ウ 高圧送電線等が敷設されている土地

2 公園等の基盤

公園等の基盤は、次のとおりとすること。

- (1) 地形及び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設置すると共に、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。
- (2) 良質な土により整地すること。

なお、雑物（コンクリートや石材からなる構造物等）又は汚染土壌が残存している場合は、除去すること。
- (3) 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。
- (4) 公園等又は公園等に接して崩壊、風化又は浸食のおそれが著しい傾斜地、水流又は水面等がある場合には、土砂の流出を防ぐた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。

3 公園等の施設

公園等の施設は、次のとおりとすること。

- (1) 設置する施設は、都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」であること。
- (2) 公園施設は、公園等の種類及び周辺の公園整備状況を考慮し、次表に掲げるものを標準とすること。ただし、緑地及び広場は、遊具類を目的に応じた他の施設に代えることができる。

(表)

	主な施設
公園等	遊具類（砂場、ブランコ、滑り台、鉄棒、複合遊具、遊具説明板、健康器具等）、公園内広場、園路、植栽、照明、水飲み、ベンチ、柵、門柱、車止め、排水施設、制札板、パーゴラ、時計等（規模の大きい公園等は、運動施設、トイレ等を適宜付加する。）

- (3) 高齢者及び障害者等の利用を十分に考慮し、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「横浜市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置の基準に関する条例」及び「横浜市福祉のまちづくり条例」に基づく施設整備マニュアルに適合したものとすること。

- (4) 施設の構造は、本市「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。
- (5) 遊具類の設計については、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂第2版)」、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(別編:子どもが利用する可能性のある健康器具系施設)」及び「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2014」に適合したものとすること。

4 公園等の管理に関わる施設

公園等の管理に関わる施設は、次のとおりとすること。

- (1) 公園等の境界には、本市の規格品による公園境界石標を公園内に設置すること。ただし、道路との境界について、道路内に本市の規格品による道路石標が入る場合は、この限りでない。
- (2) 主要な出入口には、本市で定める公園等の名称を園名板等により表示すること。

5 公園等の排水設備

公園等の排水設備は、排水すべき雨水及び汚水を支障なく流下させることができるものとし、かつ、次に掲げるものとする。

- (1) 排水管渠の最小管径は、150 ミリメートルとすること。
- (2) 公園内広場の外周部には、L形側溝又はU形側溝を設けること。
- (3) 利用者の安全上及び維持管理上支障のない規格及び構造とすること。

6 公園等の照明設備

公園等の照明設備は、次のとおりとすること。

- (1) 人が通行する場所においては地表面維持照度を0.2ルクス以上とし、出入口や階段及び主要な園路においては地表面維持照度を0.5ルクス以上確保できるよう、照明灯を配置すること。ただし、周辺環境や照度均斉度を考慮し、市長が必要な照度が満たされると認める場合は、この限りでない。
- (2) 照明灯の点灯及び消灯は、ソーラータイマーにより制御すること。
- (3) 第1号で配置した照明灯により、公園等の隣接地の照度が高くなる場合は、状況に応じ協議の上、照明灯に遮光板やルーバーを設置すること。
- (4) 照明設備等の仕様は、公園緑地施設標準図集を参考にし、同等品以上とすること。また、消費電力、寿命及び器具の流通性等を考慮し、選定すること。
- (5) 照明設備等への配線は、地中配線とすること。
- (6) 引込柱は、原則として、電気の引き込み位置から最も近い位置に配置すること。
- (7) 電気設備の施工については、「電気設備に関する技術基準を定める省令」に準拠すること。ただし、D種接地については、50 オーム以下とすること。

7 公園等の給水設備

公園等の給水設備は、次のとおりとすること。

- (1) 公園等の規模又は形態に応じて、水飲み等の給水施設を設けること。
- (2) 利用者の安全上及び維持管理上支障のない規格及び構造とすること。

8 公園等の植栽及び植栽帯

公園等の植栽及び植栽帯は、次のとおりとすること。

- (1) 樹木及び芝その他の植栽は、当該開発区域やその周囲の植生、地形及び地質その他の植物の生育

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

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。また、特定外来生物による生態系に係る被害の防止に関する法律に基づく「特定外来生物」及び「生態系被害防止外来種」に該当する植物は、原則として用いないこと。

- (2) 植栽帯の標準幅は2メートルとし、周辺土地利用及び公園等の施設配置等に応じて整備すること。
- (3) 樹木の生育のため、高木（高さが3メートル以上の樹木をいう。以下同じ。）の場合は150センチメートル以上、中木（高さが1メートル以上3メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）の場合は100センチメートル以上、低木（高さが1メートル未満の樹木をいう。）の場合は70センチメートル以上の有効土層を確保すること。
- (4) 新たに植栽する高木及び中木については、支柱を設置すること。
- (5) 公園等に、健全な既存の樹木がある場合で、市長が公園等の管理上及び利用者の安全上支障がないと認めるものについては、保存するように配慮すること。
- (6) 植栽帯は、開発区域内で保全した表土のほか、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。

9 公園施設以外の施設等

公園等には、公園施設以外の施設、工作物及びその他の物件を設けないこと。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、その占用が公衆の公園等の利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、市長が必要やむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

なお、この場合において、占用物件の外観及び構造等については、都市公園法施行令第15条及び第16条並びに都市公園法施行規則第6条から第8条の規定を準用すること。

10 その他

公園等の工事並びに公園施設の規格及び構造の細目は、次の図集及び仕様書等を準用すること。ただし、法第32条による協議図書に記載された事項については、当該協議図書に記載された事項を優先する。

- (1) 「都市公園法」
- (2) 「横浜市公園条例」
- (3) 「公園緑地施設標準図集」（横浜市みどり環境局）
- (4) 「土木工事共通仕様書」（横浜市）
- (5) 「公園緑地設計指針」（横浜市みどり環境局）
- (6) 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」
- (7) 「横浜市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置の基準に関する条例」
- (8) 「横浜市福祉のまちづくり条例」に基づく施設整備マニュアル（横浜市健康福祉局）
- (9) 「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（別編：子どもが利用する可能性のある健康器具系施設）」（国土交通省）
- (10) 「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2014」（一般社団法人日本公園施設業協会）
- (11) 「横浜市排水設備要覧」（横浜市下水道河川局）
- (12) 「電気設備に関する技術基準を定める省令」（経済産業省）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成26年1月1日から適用する。

（経過措置）

- 2 改定後の基準は、施行日以後に行った法第32条第2項の協議申請又は同項の変更協議申請に適用し、施行日前に行った法第32条第2項の協議申請又は同項の変更協議申請については、なお従前の例による。

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120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1）山林、崖、擁壁、河川、鉄道、高速道路、4車線道路、建築物、工作物等の障害によりコ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。

（注2）設置から50年以上が経過した防火水槽は、消防水利の種別及び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区域」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区域とする。ただし、空地のうち、建築物の屋上又は壁面を行う緑化空地は、「市長が消火活動上支障がないと認める区域」にはならない。

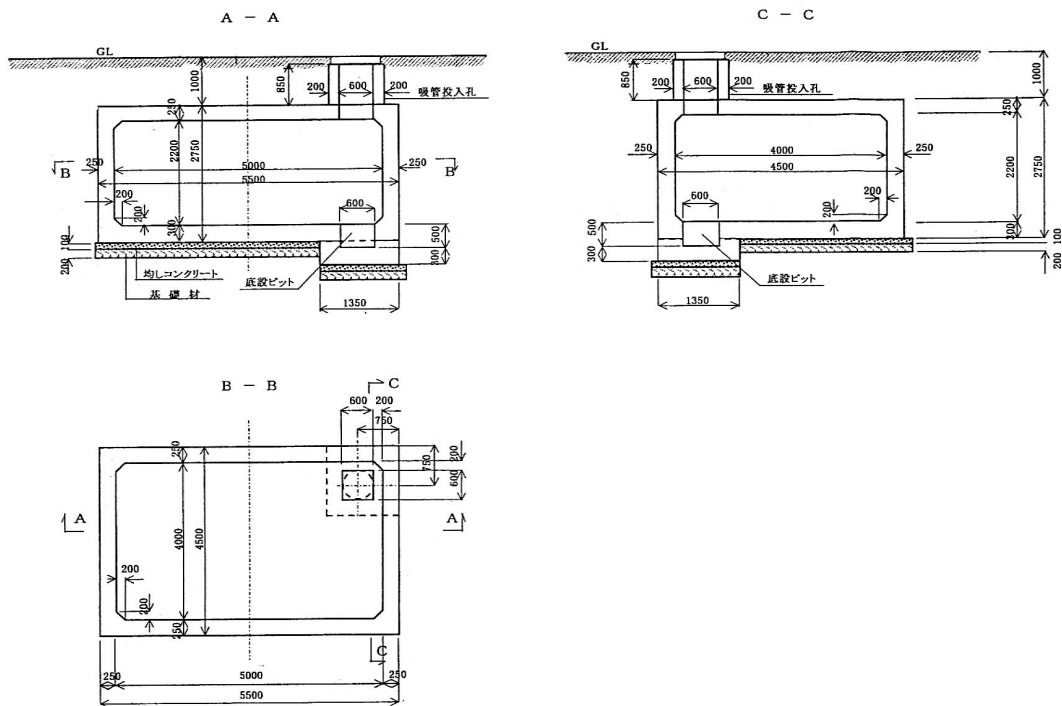
3 消火栓の設置基準（政令第25条第8号）

- (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。

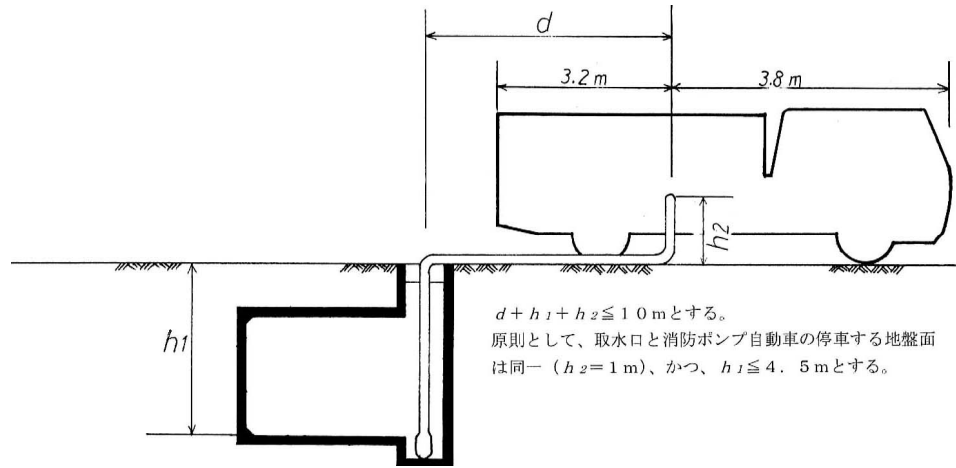
4 防火水槽の設置基準（政令第25条第8号）

- (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、全高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）
 - エ 有効水量は、消防ポンプ自動車の吸管ストレーナーで吸水を行う場合に取水できる部分の水量が40立方メートル以上となるよう容量計算すること。（図3及び図4）
 - オ 取水口は、取水作業が容易で、点検に便利な直径60センチメートル以上のマンホールとすること。ただし、消防ポンプ自動車容易に接近することができる位置にマンホールを設置することが困難で、かつ、他の方法により有効に取水できる場合はこの限りでない。マンホールに替わる方法として、導水装置の例を図5に示す。
- (2) 消防ポンプ自動車が防火水槽から容易に取水するために必要な施設として、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。標識板を支柱（ステンレスパイプ）により掲出することが困難な場合は、壁面等に設置することができる。（図6）

（図1）防火水槽標準形状寸法図

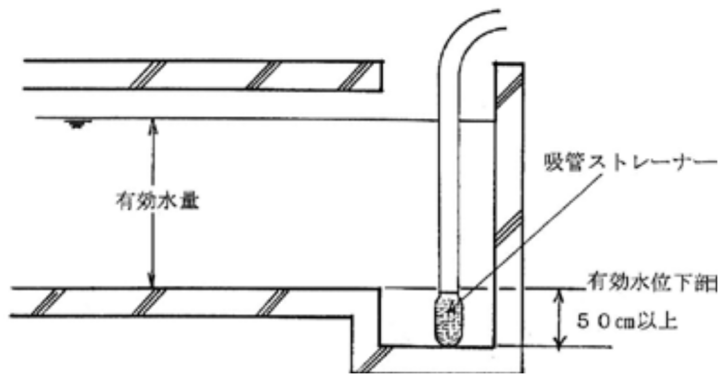


(図2)



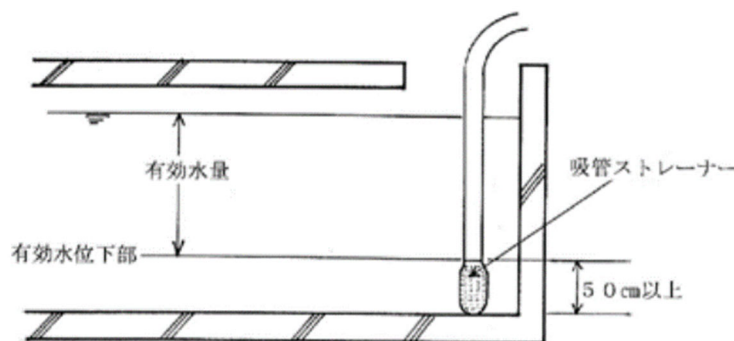
(図3) 集水ピットを設ける場合

水槽底部を有効水位下部として容量計算し、集水ピットの大きさは、内径 60 センチメートル以上（角形の場合は 60 センチメートル角以上）で深さ 50 センチメートル以上とすること。



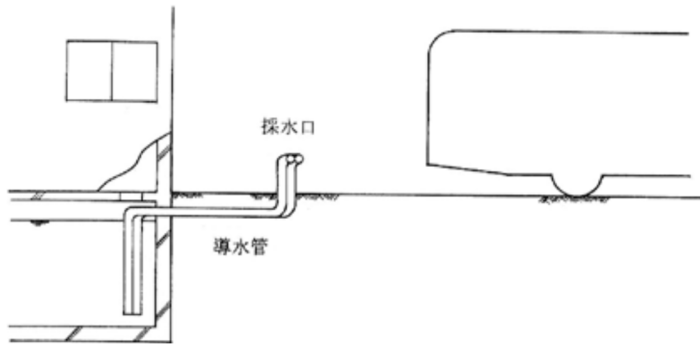
(図4) 集水ピットを設けない場合

水槽底部から 50 センチメートル上の部分を有効水位下部として容量計算すること。



(図5) 導水装置

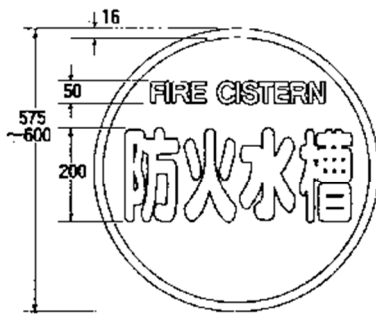
導水管は、一般配管用ステンレス鋼鋼管（JIS G 3448、種類記号 SUS304TPD）又はこれと同等以上の強度及び耐食性を有する呼び径 100A 以上の配管 2 本以上とし、それぞれの配管に JIS B 9912(消防用ねじ式結合金具の結合寸法)に適合した呼び径 75 ミリメートルの受け口の採水口を設置すること。



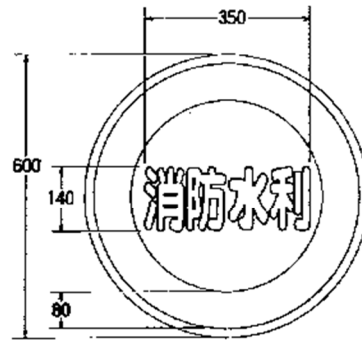
(図6)

横浜市が管理する防火水槽の標識

開発事業者が管理する防火水槽の標識



色彩は、文字及び縁を白色、地を赤色とし、原則として反射塗料を用いること。



色彩は、文字及び縁を白色、わくを赤色、地を青色とし、原則として反射塗料を用いること。

(単位：ミリメートル)

附 則

(施行期日)

1 第3節第1項の基準は、平成27年10月1日から適用する。

(経過措置)

2 改定後の基準は、施行日以後に行った都市計画法（以下「法」という。）第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請に適用し、施行日以前に行った法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請については、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、施行日以前に法第32条第2項の協議申請又は同項の変更協議申請を行い、それらの協議が成立した法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請については、改定前の基準は、なおその効力を有する。

【公共施設管理者の基準】 防火水槽の整備基準

1 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。

2 防火水槽の帰属

防火水槽は、原則として占用地（防火水槽設置のために専用に区画された土地をいう。）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共施設用地の管理者となる者の承認が得られた場合にあっては、当該公共施設用地へ設置できるものとする。

3 防火水槽占用地の基準

防火水槽占用地内の基準は、次のとおりとすること。

- (1) 防火水槽占用地に必要な面積は、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
こと。（図1参照。）
- (2) 境界標を設置すること。（図2参照。）
- (3) 舗装はセメント・コンクリートとすること。（図3参照。）
- (4) 外周にフェンスを設け、取水口付近に扉を設置すること。（図4参照。）
- (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。

4 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。

(防火水槽占用地の設計)

図1 防火水槽占用地平面図

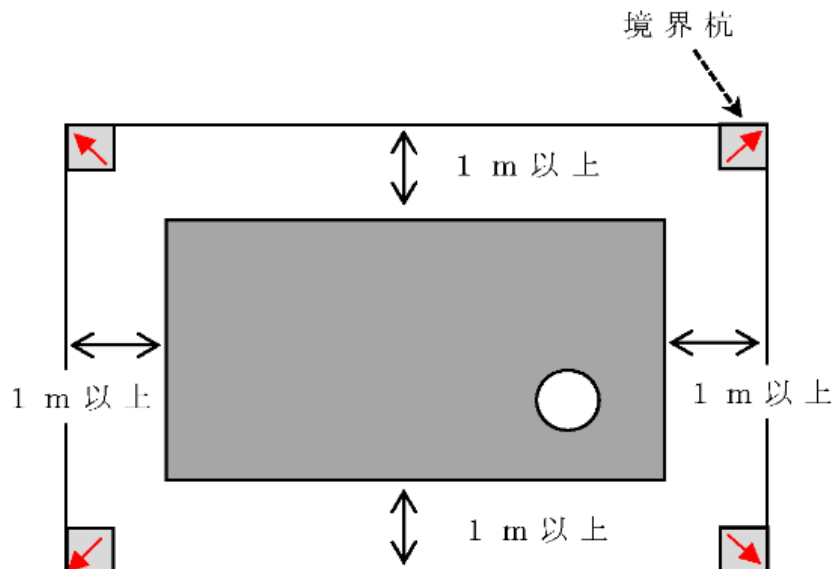
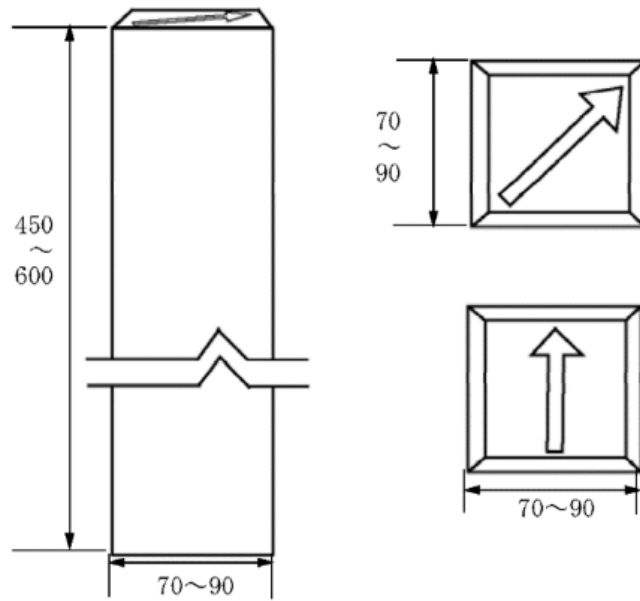


図2 境界杭



- 1 矢印は赤色で塗色すること。
- 2 直方体コンクリートの矢印標杭とすること。
- 3 矢印を境界点に向け境界線の内側にGL + 5 cm程度に埋設すること。ただし、人の通行及び構築物等に支障のある場合は、GL ± 0 cmとすることができる。

図3 セメントコンクリート舗装

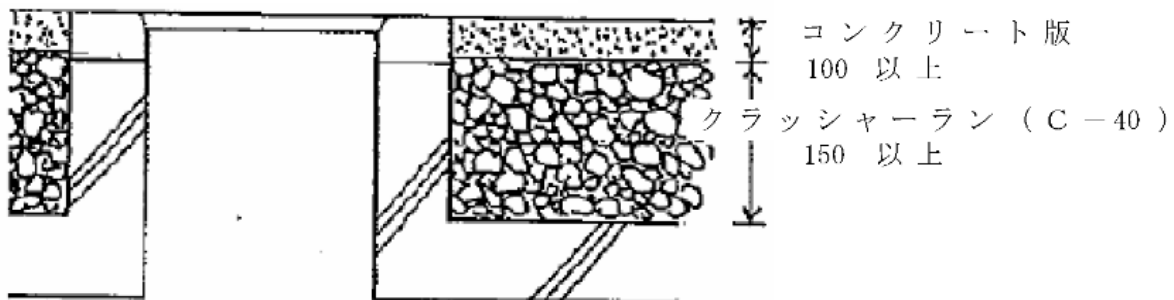
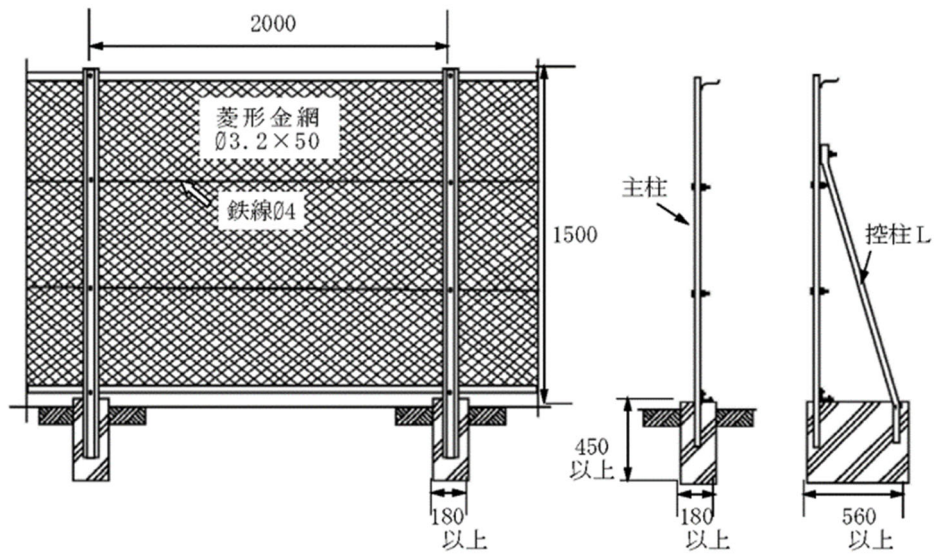


図4 フェンス標準図



- 1 高さ 1,500 mmのネットフェンスとし、色調は原則として、ライトグリーンとすること。
ただし、都市景観上の調和のため必要がある場合は、パイプフェンス及び他の色調とすることができる。
- 2 控柱は、原則として、支柱ごとに設置すること。
- 3 道路側の出入り口に扉を設けるものとし、扉はフェンスと同等の材質で、幅 900 mm以上の内開きとし、消防局の指定する鍵を設置すること。

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。

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、その排出によっ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、暗渠によっ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水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っては、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にあっては、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っ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っ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ッ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）

- (1) 排水設備の設置方法及び構造等
 排水設備の設置方法、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。
- (2) 帰属する排水施設
 排水施設を本市に帰属する場合は、第3項から第11項に基づき設置すること。

3 開発区域内の下水量の算定（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、工場排水（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
 汚水管渠、合流管渠の生活污水量の算定は、次の Q_{s1} 及び Q_{s2} の大なるものを使用すること。

$$Q_{s1} = \Sigma [5.440 \times 10^{-6} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{人}) \times \text{用途地域別計画人口密度標準値} (\text{人}/\text{ha}) \times \text{用途地域別排水面積} (\text{ha})]$$

$$Q_{s2} = 5.440 \times 10^{-6} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{人}) \times \text{計画人口} (\text{人})$$
 なお、処理区別の用途地域別計画人口密度標準値は、次表のとおりとする。

表 処理区別用途地域別計画人口密度標準値（単位：人/ha）

処理区	X							Y		Z			W
	X1		X2		X3			Y1	Y2	Z1	Z2	Z3	市街化調整区域
	第1種低層住居専用	第2種低層住居専用	第1種中高層住居専用	第2種中高層住居専用	第1種住居	第2種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	
北部 第一	140		160		170			210	230	120	40	0	10
北部 第二			130		200			220	210	180	30	0	0
神奈川	120		140		140			180	120	70	30	0	20
中部	140		150		180			210	40	20		0	0
南部	120		130		140			170	240	140	20	0	20

第5章 排水施設に関する基準

金沢	100	110	110	120	160	30	10	0	10
港北	130	150	150	150	110	40	40		20
都筑	110	130	130	130	130	40	20		10
西部	130	130	130	80	120	20	20		10
栄	第一	100	130	130	140		10	10	10
	第二	120	120	130	120	130	40	10	10

参考

計画一日平均汚水量	q_s	2400/人・日
計画一日最大汚水量	Q_b	3200/人・日
計画時間最大汚水量	Q_s	4700/人・日

イ 営業汚水量

営業汚水量は、次式により算出する。

$$\text{営業汚水量} = \Sigma [\text{用途地域別営業汚水量原単位} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}) \times \text{住居混合率} \times \text{用途地域別面積} (\text{ha})]$$

表 用途地域別営業汚水量原単位 (時間最大 : $\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}$)

処理区	商業地域					近隣商業地域	その他の地域	
	容積率							
	400%	500%	600%	700%	800%			
北部	第一	9.03×10^{-4}	1.35×10^{-3}	1.35×10^{-3}	2.03×10^{-3}	2.26×10^{-3}	4.51×10^{-4}	1.13×10^{-4}
	第二							2.26×10^{-5}
神奈川	9.03×10^{-5}							
中部	1.24×10^{-4}							
南部	5.64×10^{-5}							
金沢	9.03×10^{-5}							
港北	7.90×10^{-5}							
都筑	5.64×10^{-5}							
西部	5.64×10^{-5}							
栄	第一							7.90×10^{-5}
	第二							1.02×10^{-4}

表 住居混合率

用途地域	住居混合率
準工業地域	0.50
工業地域	0.10
工業専用地域	0.00
上記以外の用途地域	1.00

ウ 工場排水量

(ア) 一般工場排水量

一般の工場排水量については、次式により算出する。

$$\text{一般工場排水量} = \Sigma [\text{工場排水量原単位} (\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}) \times \text{工場敷地面積率} \times \text{用途地域別面積} (\text{ha})]$$

表 工場排水量原単位 (時間最大 : $\text{m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}$)

処理区	敷地面積あたり原単位	
北部	第一	5.79×10^{-4}
	第二	2.31×10^{-4}
神奈川	8.10×10^{-4}	
中部	2.31×10^{-4}	
南部	6.94×10^{-4}	
金沢	3.47×10^{-4}	

港北		5.79×10^{-4}
都筑		1.04×10^{-3}
西部		2.31×10^{-4}
栄	第一	2.31×10^{-4}
	第二	8.10×10^{-4}

表 工場敷地面積率

準工業地域	工業地域	工業専用地域
0.40	0.72	0.80

(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、トラックターミナル、浄水場、清掃工場等の公益都市施設をいう。

エ 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。

地下水量及び水路等排水量 = 単位水量 × 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、地下水量は、社会的活動において起因するものではないため、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 (m³/s・ha)

水量区分	処理区	単位水量
地下水量	全処理区	5.79×10^{-5}
水路等排水量 (合流区域のみ)	北部第一	3.47×10^{-4}
	中部・港北	2.60×10^{-4}
	北部第二・神奈川・南部・金沢	1.74×10^{-4}

(2) 計画雨水量の算定

計画雨水量は最大計画雨水流出量とする。

最大計画雨水流出量

最大計画雨水流出量算定式

流下型管渠^{きよ}施設の断面決定に用いる計画雨水量は、原則として合理式で算定する。

最大計画雨水流出量算定式

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q：最大計画雨水流出量 (m³/sec)

C：流出係数

I：流達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A：排水面積 (ha)

ア 流出係数

流出係数は次表のとお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
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	X	0.70
近隣商業地域又は商業地域	Y	0.80
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	Z	0.60
市街化調整区域	W	0.40

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。

イ 降雨強度

降雨強度は、開発区域が属する区域ごとに自然排水区域（ポンプ排水区域以外の自然流下による排水が可能な区域）は5年確率、ポンプ排水区域は10年確率とする。

$$5 \text{ 年確率 } I = \frac{880}{t^{0.65} + 4.4} \quad 10 \text{ 年確率 } I = \frac{1,452}{t^{0.70} + 7.5}$$

I：降雨強度 (mm/hr)

t：流達時間 (min) $t = t_e + \sum [L_i / (60 \cdot V_i)]$

t_e ：流入時間 (5分), L_i ：管渠延長 (m), V_i ：設計流速 (m/sec)

なお、1500 m²未満の流達時間 (t) は原則5分とする。

(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) 汚水管渠は、計画時間最大汚水量とする。

(イ) 雨水管渠及び開渠は、計画雨水量とする。

(ウ) 合流管渠は、計画雨水量と計画時間最大汚水量を加えた流量とする。

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、合流管渠にあつては、汚水量分のみに20パーセント以上の余裕を加算し、雨水管渠については余裕を見込まずに管渠の断面を決定する。

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 (m³/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 (m²) 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。なお、自然流下を原則とする。

(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)及び可とう性管(硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管)の標準勾配は、次表のとおりとする。

表一 管径別標準勾配(剛性管)

管径 (cm)	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 (cm)	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

表二 管径別標準勾配(可とう性管)

管径 (cm)	25	30	35	40
標準勾配 (%)	9.0	7.5	6.2	5.2

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、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、硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管、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。

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、河川区域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規定によるものとする。

(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。

第5章 排水施設に関する基準

(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、人孔を設けて管渠の接合を行わなければならない。

(1) 水位接合

水位接合とは水理的には上下流の計画水位を一致させて接合することをいうが、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よう努めること。

(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度を限度とするよう努めること。

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合せ基礎を施す。

(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 人孔の管径別標準間隔

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) 合流管及び汚水管の人孔部で段差が 60 センチメートル以上の場合は、副管を設けなければならない。なお、雨水管の人孔部では、副管を使用しないのが通例である。
- (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 下水道鉄筋コンクリート組立人孔の形状別用途

種類	形状寸法	用途
第1種組立人孔	内径 900mm 円型	管の起点及び内径 500mm 以下の管の中間点並びに内径 400mm までの管の会合点
第2種組立人孔	内径 1,200mm 円型	内径 800mm 以下の管の中間点及び内径 500mm 以下の管の会合点
第3種組立人孔	内径 1,500mm 円型	内径 1,100mm 以下の管の中間点及び内径 700mm 以下の管の会合点
第4種組立人孔	内径 1,800mm 円型	内径 1,200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
第5種組立人孔	内径 2,200mm 円型	内径 1,500mm 以下の管の中間点及び内径 1,100mm 以下の管の会合点

注1) 用途欄の内径は、推進工法用鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定。
 注2) 用途欄の内径は、流出管と流入管がほぼ同じ高さの場合である。管の段差や角度により形状寸法を設定することもできる。
 注3) 中間点とは流入管に対する流出管の設置角度が 180°（直線）の場合、会合点とは設置角度が 180° 以外の場合。
 出典：下水道施設計画・設計指針と解説 前編 -日本下水道協会-

表－2 円形（現場打ち）人孔の形状別

種類	形状寸法	用途
第1種人孔	内径 900mm 円型	管の起点及び内径 600mm 以下の管の中間点並びに内径 450mm までの管の会合点
第2種人孔	内径 1,200mm 円型	内径 900mm 以下の管の中間点及び内径 600mm 以下の管の会合点
第3種人孔	内径 1,500mm 円型	内径 1,200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
第4種人孔	内径 1,800mm 円型	内径 1,500mm 以下の管の中間点及び内径 900mm 以下の管の会合点

注1) 用途欄の内径は、鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定。
 注2) 用途欄の内径は、流出管と流入管がほぼ同じ高さの場合である。管の段差や角度により形状寸法を設定することもできる。
 注3) 中間点とは流入管に対する流出管の設置角度が 180°（直線）の場合、会合点とは設置角度が 180° 以外の場合。
 出典：下水道施設計画・設計指針と解説 前編 -日本下水道協会

表－1 及び表－2 に示した接続間の最大径については、あくまで標準である。そのため、人孔の形

第5章 排水施設に関する基準

状寸法や接続管の管径については、接続する位置（接続管同士のはなれや接続角度等）や削孔径等を勘案し、当該人孔の JSWAS 認定工場を有するメーカーにヒアリング等を行い適切に設定すること。

11 まず及び取付管（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

取付管渠に接続するますには、接続汚水ます、接続雨水ますがあり、それぞれ排水設備の終端の官民境界線に接する私有地側に設置する。

接続ますの設置個数として、合流式区域では1家屋に接続汚水ますを1個、分流式区域では1家屋に接続汚水ます、接続雨水ます（接続雨水浸透ます：(3)参照）をそれぞれ1個設置することを原則とする。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よう努めること。

(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、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。

表－1 ますの大きさ（コンクリートます又は人孔）

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
150 以上	90 以上	90 以上

表－2 ますの大きさ（合成樹脂ます）

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)
100 以下	20 以上
100 を超え 150 未満	30 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、内径 150 ミリメートルは 15 パーミル以上、内径 200 ミリメートルは、12 パーミル以上とする。

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

- 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、道路占用面積を最小にするため、本管に対して直角とする。
- カ 取付管の最大延長は、維持管理を考慮して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。

12 遊水池等の設置基準（政令第26条第2号）

- (1) 開発区域を含む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 φ250→φ300の場合、φ250を調査する)
0.1ha 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 φ250～φ300→φ350の場合、φ250とφ300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

* 幹線とは内径1,200ミリメートル相当以上の管渠等をいう。

- (3) 接続する公共下水道の排水能力を把握するときに用いる最大計画雨水流出量算定式は、原則として次表によるものとする。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把握時の最大計画雨水流出量算定式

排水面積 (ha)	算定式	備考
1.0ha 未満	$Q_R = R \cdot C \cdot A$ $= 0.1667 \cdot C \cdot A$	直線式
1.0ha～3.0ha 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%
3.0ha～20.0ha 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%
20.0ha 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 ：最大計画雨水流出量

R：実験式の降雨強度 (0.1667m³/s/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)

降雨強度は、開発区域が属する区域ごとに自然排水区域（ポンプ排水区域以外の自然流下による排水が可能な区域）は5年確率、ポンプ排水区域は10年確率とする。

第5章 排水施設に関する基準

$$5 \text{ 年確率 } I = \frac{880}{t^{0.65} + 4.4} \quad 10 \text{ 年確率 } I = \frac{1,452}{t^{0.70} + 7.5}$$

t : 流達時間 (min) $t : t = t_e + \sum [L_i / (60 \cdot V_i)]$
 t_e : 流入時間 (5分)
 L_i : 管渠延長 (m)
 V_i : 設計流速 (m/sec)

表 用途地域別流出係数

用途地域等	記号	流出係数
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	X	0.70
近隣商業地域又は商業地域	Y	0.80
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	Z	0.60
市街化調整区域	W	0.50

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。

(4) 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。

雨水浸透施設: 流入した雨水を地下に浸透させる機能を有する施設をいう。（雨水浸透槽、雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ）

(5) 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。

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 (m³/ha)

	管渠更新区域 ※4	その他の区域 ※5
ポンプ排水区域 ※2	170	340
自然排水区域 ※3	135	270

※1 区域は別図-1とする。

なお、図の凡例にある河川部管理区域と河川流域界に関しては河川所管部局で確認すること。

※2 ポンプ排水区域とは、下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の規定により定められた横浜市公共下水道事業計画で定めるポンプによる強制的な排水を要する区域をいう。

※3 自然排水区域とは、ポンプ排水区域以外の自然排水が可能な区域をいう。

※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。

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

$Q_{in}(t)$ (m³/秒) : 計画降雨×開発後の流出係数×開発区域の面積

$Q_{out}(t)$ (m³/秒) : 遊水池等からの流出量

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

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

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

V : 貯留容量 (m³)

c、c' : オリフィスの流出係数

a : オリフィスの断面積 (m²)

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/sec²)

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。

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

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

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。

(6) 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。

$$\text{異常流量} = 1.2Q_p$$

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

第5章 排水施設に関する基準

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 = $T_1 + T_2$

T_1 : 流入時間 (5分)

T_2 : 流下時間 $T_2 = L / W$

W : 洪水伝播速度 (km/hr) $W = 72 \times (H / L)^{0.6}$

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 $0.069\text{m}^3/\text{s}/\text{ha}$ 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 遊水池及び雨水貯留施設に流入した雨水は自然流下を原則とする。

カ 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。

キ 池底部は原則として表面処理をおこなう。

ク 点検口等、施設の管理上必要な箇所に足掛金物を設置すること。

ケ 土地利用計画、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。

(7) 遊水池及び雨水貯留施設の附属施設の基準

ア 遊水池及び雨水貯留施設は、次の附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。

(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、ステンレス鋼管等によるサヤ管方式を原則とする。

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。

(8) 雨水浸透施設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については設置しないこととする。

エ 車道等の沈下の影響が大きい区域については設置しないこととする。

オ アからエまでの区域以外で、法面の安定性が損なわれる区域については設置しないこととする。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。

カ 雨水浸透施設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 ：設置施設の基準浸透量（ $\text{m}^3/\text{個}$ ）

K_0 ：土壌飽和透水係数（ m/hr ）

（当面、算定に当たっては、 $0.05\text{m}/\text{hr}$ とすることができる。）

C_1 ：影響係数（地下水位） 0.9

C_2 ：影響係数（目づまり） 0.9

K_f ：設置施設の比浸透量（ m^3 ）

キ 雨水浸透施設は、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。

13 開渠の設計（政令第26条、省令第22条）

(1) 適用

この基準は、既存水路の改変及び水路の新設について適用する。

(2) 開渠の種類

開渠の種類は、鉄筋コンクリート水路（U字溝を含む）、鉄筋コンクリート組立柵渠、護岸（石積み及びコンクリートブロック積み）等を用いなければならない。

(3) 計画下水量

計画下水量は計画雨水量とする。

(4) 断面設計

水路の余裕高は、原則として開渠の深さの0.2倍以上とする。ただし、当該余裕高が0.6メートルを超える場合には、0.6メートルとする。また、水路断面は現況水路と同等以上の断面確保を原則とするが、対象流域の流量及び現況水路の流下能力を満たす等、市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(5) 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。

(6) 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(m³/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(m²) I：勾配(分数又は小数)

n：粗度係数；鉄筋コンクリート水路（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
護岸（コンクリート底面、石積み側面）	: 0.025
護岸（コンクリートブロック積み側面、コンクリート底面）	: 0.024
U字溝	: 0.013

【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 帰属する排水施設

帰属する排水施設の規格、構造の細目については、次の指針等を準用する。

- (1) 横浜市下水道計画指針
- (2) 横浜市下水道設計指針
- (3) 横浜市下水道設計標準図（管きよ編）
- (4) 土木工事共通仕様書
- (5) 横浜市下水道耐震設計指針

4 遊水池等の設置

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しとする。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。

【公共施設管理者の基準】河川又は水路の整備基準

1 開発区域内に存する河川又は水路の構造

開発区域内に存する河川又は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。

2 管理用通路の設置

河川（都市計画河川を除く。）又は水路の両側には、河川管理施設等構造令（河川法に基づく政令）に基づき、管理用通路を設置すること。ただし、計画高水流量が小さい（ $10.0\text{m}^3/\text{秒}$ 未満）場合の管

理用通路の幅員は、次のとおりとすることができる。

- (1) 水路幅が1.0メートル以上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

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 給水施設の設計

「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給水工事受付センターが行います。

行政区	担当部署	電話番号	F A X 番号
港北、都筑、鶴見、 神奈川、西、中、南、 保土ヶ谷、緑、青葉	保土ヶ谷区川辺町 5-1 給水工事受付センター 3階	045(489)3056	045(461)9713
旭、泉、瀬谷、磯子、 金沢、港南、栄、戸塚	保土ヶ谷区川辺町 5-1 給水工事受付センター 2階	045(489)3024	045(461)9662

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に適用する。

2 ごみ収集場の設置基準（政令第27条、条例第32条）

ごみ収集場の設置場所、規模、配置、形状及び構造に関する基準は、次のとおりとする。

(1) 設置場所

ア ガードレールや階段等の著しい段差がなく、ごみ収集作業が安全に行える場所であること。

イ ごみ収集場の敷地内及びその前面付近に、障害物（電信柱、掲示板類）がない場所であること。

ウ 縦断勾配が9パーセント以下の道路に面した場所であること。ただし、市長が周辺の状況によりやむを得ないと判断した場合においては、この限りでない。

エ 見通しの悪い場所を避けた位置であること。

オ 袋路状道路に面した場所でないこと。ただし、当該袋路状道路に転回広場が設置されている場合においては、この限りでない。

カ 道路交通法に従い、交差点から5メートル以上離れて、ごみ収集車両が収集作業をすることができる等、周辺の交通安全上支障がない場所であること。

【解説】

(1) ウのただし書の規定により、やむを得ず縦断勾配が9パーセントを超える道路に面した場所にごみ収集場を設置する場合には、資源循環局業務課と協議してください。

第7章 公益的施設に関する基準

(2) エに規定する「見通しの悪い場所」とは、カーブなどで、ごみ収集作業時に事故が発生する可能性が高い場所をいいます。

(2) 規模

ごみ収集場の有効面積は、1戸当たり 0.13 平方メートル以上とし、ポリ容器を使用する場合には、1戸当たり 0.25 平方メートル以上とすること。

(3) 配置

ごみ収集場は、おおむね 10 世帯から 30 世帯までの範囲内につき 1 か所配置すること。

(4) 形状

ごみ収集場は、おおむね長方形型とし、道路に間口が 1.5 メートル以上接し、間口より奥行きが短い形状とすること。

(5) 構造

ア 雨水及び汚水が溜まらない構造とすること。

イ 柵を付けた二段積みの構造にしないこと。

3 その他の基準

ごみ収集場には、必要に応じて、カラス等の小動物によるごみの飛散を防止するため、ネットの設置等の対策を講じるよう努めること。

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。

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次の表上覧に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表下欄に掲げる基準に適合していること。

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	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第九条の規定に適合するものであること。
津波防災地域まちづくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域まちづくりに関する法律第七十三条第一項に定める特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域まちづくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

【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、崖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ウ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崖面は、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、国土交通省政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

第8章 安全上必要な措置に関する基準

- 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みなす。
 - 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、横浜市「宅地造成技術基準～設計編～」に適合しなければならない。

2 申請区域外の崖の措置

開発区域内の土地が、開発区域外の高さ3メートルを超える崖の下端から水平距離にしてその崖の高さの2倍以内の位置にあり、かつ、その崖の下端から水平距離にして20メートル以内の位置にある場合においては、次のア、イのいずれかに該当する崖の全部又は一部を除き、前項の基準に基づき、その崖に擁壁を設置し、又はその崖を切土造成により法面とし、若しくはその崖に設置されている既存の擁壁（宅地造成等規制法又は建築基準法に適合しているものを除く。）を築造替えるよう努めること。

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

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

(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

第9章 法第33条第1項第8号に規定された区域に関する基準

【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。

八 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、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律】(抄)

(都市計画法の一部改正)

第二条 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の一部を次のように改正する。

略

第三十三条第一項第一号イ中「特定用途制限地域」の下に「、居住環境向上用途誘導地区」を、「第四十九条の二」の下に「、第六十条の二の二第四項」を加え、同項第八号中「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又は建設」を削り、「土砂災害特別警戒区域」の下に「(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)」を加える。

略

附則（令和2年6月10日法律第43号）(抄)

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第一条中都市再生特別措置法第八十八条に一項を加える改正規定並びに同法第九十条及び第九十一条の改正規定、第二条中都市計画法第三十三条第一項第八号の改正規定、同法第三十四条第八号の次に一号を加える改正規定並びに同条第十一号及び第十二号の改正規定並びに次条及び附則第三条の規定は、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(都市計画法の一部改正に伴う経過措置)

第三条 附則第一条ただし書に規定する改正規定（第二条に係る部分に限る。）の施行の日前に都市計画法第二十九条又は第三十五条の二の規定によりされた許可の申請であつて、当該改正規定の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、当該改正規定による改正後の都市計画法第三十三条第一項第八号（都市計画法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、なお従前の例による。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

1 法第33条第1項第8号に規定された区域

法第33条第1項第8号の規定により、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為以外の開発行為にあつては、原則として、開発区域内に土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含まないこととする。

【解説】

1 横浜市においては、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第56条第1項の浸水被害防止区域は指定されていません。よって、法第33条第1項第8号に規定された区域うち、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域が対象となります。

2 令和2年6月の都市計画法の改正により、本規定の適用対象に、「自己の業務用の建築物の建築」及び「自己の業務用の特定工作物の建設」の用に供する目的で行う開発行為が新たに追加されました。

このため、令和4年4月1日以降に、法第29条に基づく開発許可の申請及び法第33条第1項第8号の規定に係る法第35条の2に基づく変更許可の申請を行う場合には、本規定が適用されます。

2 法第33条第1項第8号ただし書に関する基準

法第33条第1項第8号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」とは、原則として、次の各号に該当する場合をいう。

(1) 土砂災害特別警戒区域内の土地を含む場合

次の条件を全て満足するときは、開発区域内に土砂災害特別警戒区域内の土地を含むことができる。

ア 土砂災害特別警戒区域の指定が解除されるための対策工事（以下「対策工事」という。）を行う場合は、当該対策工事を行う土地を開発区域とすること。

ただし、造成工事のない対策工事においては、開発区域から当該対策工事を行う土地を除くことができる。

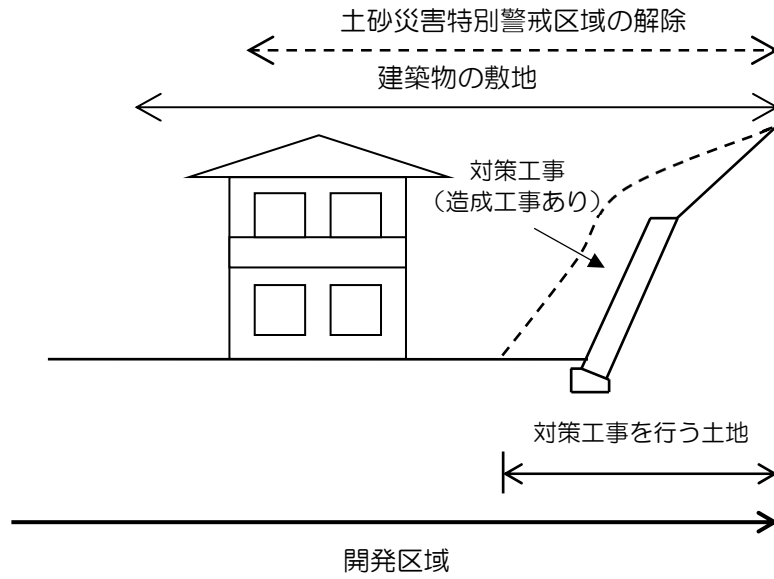
イ 対策工事又は造成工事により、開発区域内の土地において、土砂災害特別警戒区域の指定が解除される見込みがあること。

ただし、開発区域内の土地のうち、対策工事に伴い、施工の関係上やむを得ず発生する造成工事等を行う土地にあっては、この限りではない。

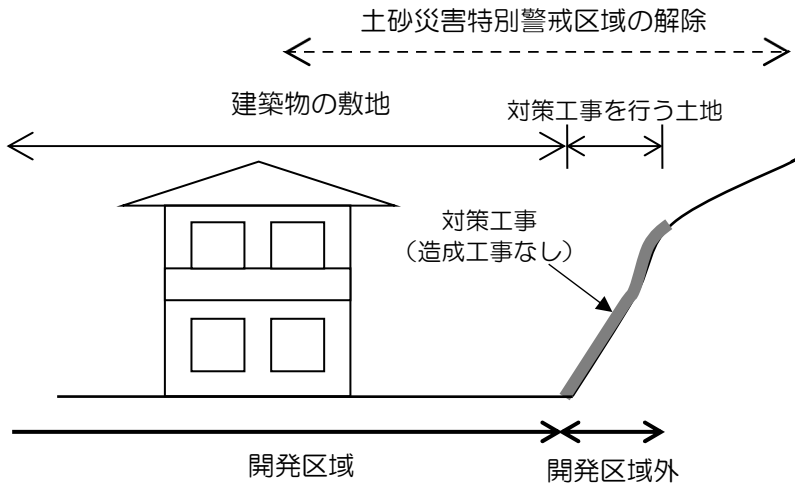
【解説】

- 1 (1)に規定する「土砂災害特別警戒区域内の土地を含む場合」について、土砂災害特別警戒区域の指定が解除される手続は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、「土砂災害防止法」という。）第10条第1項に基づく特定開発行為の許可と「土地形状の変更等に伴う土砂災害警戒区域の指定の解除に関する要望書（以下、「要望書」という。）」の提出があります。土砂災害特別警戒区域の位置及び指定解除の手続については、神奈川県横浜川崎治水事務所（以下「神奈川県」という。）へお問い合わせください。
- 2 (1)アについて、開発区域と神奈川県の土砂災害特別警戒区域の指定が解除される手続の区域は、原則として同一としてください。なお、開発許可申請の図書のうち、造成計画平面図に土砂災害特別警戒区域の位置を記入してください。
- 3 (1)アに規定するただし書を適用する場合であっても、開発区域内の土地において、土砂災害特別警戒区域の指定が解除される見込みがあることが必要です。
- 4 (1)イに規定する「開発区域内の土地において、土砂災害特別警戒区域の指定が解除される見込みがあること」とは、特定開発行為の許可の場合は当該許可書、要望書の提出の場合は当該要望書に対する通知書の交付を指します。なお、開発許可を受けるためには、事前に特定開発行為の許可書又は要望書の通知書の交付を受け、許可書又は要望書の通知書の写しを本市に提出することが必要です。
- 5 (1)イただし書に規定する土地は、建築物の敷地、公共施設又は公益的施設の用に供される土地等とすることができません。
- 6 (1)イただし書に規定する「施工の関係上やむを得ず生じる造成工事等を行う土地」は、待ち受け擁壁等の対策施設の背面から2m程度の範囲の土地です。
- 7 (1)イただし書の「造成工事等」とは、造成工事又は埋戻し工事のことをいい、「施工の関係上やむを得ず発生する造成工事等」には、盛土工事を含みません。
- 8 工事完了届出書に、特定開発行為に関する対策工事等の検査済証の写し又は要望書に対する解除の見込みに関する通知書の写しを添付してください。なお、前述の書類の交付が工事完了届出書提出後となる場合は、開発行為に関する工事の検査済証の交付前に提出してください。
- 9 開発行為の完了公告後、土砂災害特別警戒区域の指定が解除されておらず、かつ、当該区域がかかる建築物は、建築基準法施行令第80条の3の構造規制の適用を受ける場合があります。
- 10 土砂災害防止法では、特定開発行為の許可を受けた開発区域内の土地において、特定開発行為の対策工事等の完了の公告があるまでの間は、特定予定建築物（同法第11条第1項第2号に規定）を建築してはならないと規定されています。このため、特定予定建築物に該当する場合は、本市における都市計画法の建築制限等の解除に関する基準に該当しても当該建築物の建築ができませんので、ご注意ください。
- 11 計画内容を変更する場合は、神奈川県と事前に協議してください。なお、特定開発行為の変更許可を受けた場合は当該変更許可書の写しを本市に提出してください。

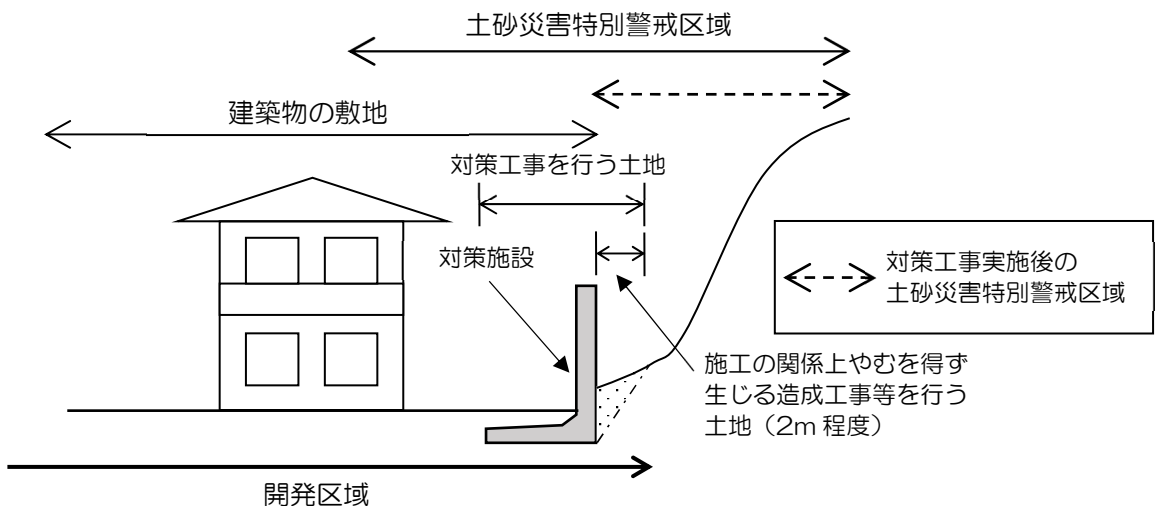
「2(1)」図解



「2(1)アただし書」図解



「2(1)イただし書」図解



第9章 法第33条第1項第8号に規定された区域に関する基準

(2) 急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含む場合

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（以下、「急傾斜地法」という。）第7条による許可を得たときは、開発区域内に急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含むことができる。

【解説】

- 1 開発許可申請の図書のうち、造成計画平面図に急傾斜地崩壊危険区域の位置を記入して下さい。
- 2 急傾斜地法第7条による許可を得て、その許可書の写しを開発許可申請書に添付して下さい。
- 3 急傾斜地崩壊危険区域内において、急傾斜地法第12条又は第13条の急傾斜地崩壊防止工事が完了していない場合や、急傾斜地崩壊防止工事が完了している場合であっても対策工事の上部に未対策の残斜面があるときは、土砂災害特別警戒区域が指定されている場合があります。その場合は、2(1)土砂災害特別警戒区域内の土地を含む場合の規定も適用されます。
- 4 急傾斜地崩壊防止工事の状況については、神奈川県に確認し、本市に報告して下さい。
- 5 急傾斜地法第12条又は第13条の急傾斜地崩壊防止工事が完了していない場合には、崖崩れに対して開発区域が安全となるように対策施設の設置に努めてください。

第10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。

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。保存措置とは、原則として保存対象樹木をそのまま存置することをいう。

(3) やむを得ず保存対象樹木の保存措置を講じないことが認められる場合とは、次のとおりとする。

第9章 樹木の保存等の措置に関する基準

- 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（A₀層、A層）のことをいう。
- (3) 表土の保全措置とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、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11章 申請者の資力信用に関する基準

【法律】

（許可申請の手続）

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。

一～四 （略）

五 その他国土交通省令で定める事項

2 （略）

（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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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、崖崩れ、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。

【省令】

（開発許可の申請書の記載事項）

第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

一～三 （略）

四 資金計画

（開発許可の申請）

第十六条 （略）

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 （略）

【市規則】

（開発行為許可申請書の添付図書）

第五条

1～4 （略）

5 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、開発許可を受けようとする者に、次に掲げる書類を提出させることができる。

(1) 申請者の資力及び信用に関する申告書（第3号様式）

(2) 申請者の資力及び信用に関する誓約書（第3号様式の2）

(3) 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3）

(4) 第1号及び前号のものの記載事項に誤りがないことを証する書類

(5) 許可を受けようとする者が個人であるときは、住民票の写し（個人番号が記載されていないものに限る。次号において同じ。）若しくは個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第7項に規定する個人番号fカードをい

第11章 申請者の資力信用に関する基準

- う。次号において同じ。)の表面(個人番号が記載されていない面をいう。次号において同じ。)の写し又はこれらに類するものであつて、氏名及び住所を証する書類
- (6) 許可を受けようとする者が法人であるときは、次に掲げる書類
- ア 登記事項証明書
 - イ 役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの表面の写し又はこれらに類するものであつて氏名及び住所を証する書類
- (7) その他市長が必要と認める書類

1 申請者の資力及び信用に係る取扱い(法第33条第1項第12号)(審査基準)

法第33条第1項第12号に掲げる「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。」とは、申請者が次の全てに該当することをいうものと取り扱う。

※ 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開発区域の面積が1ヘクタール未満の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であつて、当該当該開発行為に関する工事が盛土規制法第12条第1項の許可を要しない開発行為の場合は、この基準は適用されない。

(1) 申請者が当該工事に係る資金計画を明確に立てていること。

※ 資金計画の内容は、資金計画書(省令別記様式第3)により確認する。

※ 申請者が、開発行為に関する工事について、工事着手から工事完了までの期間の資金計画を立てるものとする。

(2) 申請者が、アの資金計画に必要な資力を有していることが、次に掲げる書類により確認できること。

ア 金融機関が発行する申請者の預金残高証明書(自己資金で申請に係る工事を施行する場合及び成立1年未満の法人の場合。)

イ 金融機関等が発行する申請者への融資証明書であつて、次に掲げる事項が明示されたもの(借入金で申請に係る工事を施行する場合。)

(ア) 申請に係る工事の資金であること

(イ) 申請に係る工事施行区域の所在地及び地番

(ウ) 融資時期(申請に係る工事の着手までに融資が開始されるものであること。)

ウ 融資元の印鑑証明書及び預金残高証明書(借入金で申請に係る工事を施行する場合であつて、融資元が金融機関でないとき。)

エ 申請者が法人の場合にあつては、ウの納税証明書(その1)に係る事業年度の貸借対照表及び損益計算書(決算報告書)。ただし、成立1年未満の法人の場合にあつては、設立から最新月までの法人税申告のための基礎資料。

(3) 申請者が、所得税又は法人税等を滞納していないこと。

※ 個人の場合にあつては所得税について、申請者が法人の場合にあつては法人税について、納税証明書(その1)により確認する。納税証明書(その1)は、原則として前年度分のものを添付する。

※ 納税証明書(その1)による確認が困難な場合は、住民税の納税証明書又は源泉徴収票等の確認に代えるものとする。

(4) 申請者が、次に掲げるいずれにも該当しないこと。

ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

イ 法第又は盛土規制法(改正前の宅地造成等規制法(以下「旧宅造法」という。))を含む)

又はそれらの法に基づく処分に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は

執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

ウ 法第29条第1項若しくは法第35条の2第1項、盛土規制法第12条、同法第16条、同法第30条若しくは同法第35条又は旧宅造法第8条第1項若しくは旧宅造法第12条第1項の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該許可を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの処分に係る行政手続法第15条の規定による通知があった日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む。）

エ 都市計画法又は宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅造法を含む。）に基づく擁壁等の設置その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ぜられた者で、当該措置を完了した日から6か月を経過しない者（当該命ぜられた者が法人である場合においては、当該命令の処分を受ける原因となった工事が行われた当時現に当該法人の役員であった者で当該措置を完了した日から6か月を経過しない者を含む。）

オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下この号において「暴力団員等」という。）

カ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

キ 法人の場合にあつては、その役員のうち(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)に該当する者があるもの

※ この「役員」は、法人の役員のうち申請に係る工事について決定権を有する者ではなく、法人の全ての役員のことをいう。

※ 申請者の資力及び信用に関する誓約書（市細則第3号様式の2）により、上記に掲げるものに該当しないことを誓約することとする。また、当該誓約が虚偽であること又はこの誓約に反したことにより、市長が法第29条第1項又は同法第35条の2第1項の許可について不許可の処分又は許可の取消しの処分その他の不利益となる処分等を行っても、異議は一切申し立てないこと及び当該誓約した事項について市長が真偽を確認するために、市長が必要と認めた場合には、申請者又は申請者の役員の氏名、住所及び生年月日等の個人情報警察及び関係行政機関に照会することについて同意することについても、申請者の資力及び信用に関する誓約書（市細則第3号様式の2）により誓約することとする。

2 申請者の資力及び信用に係る申請書の添付書類の取扱い（審査基準）

開発許可の申請書に添付する書類のうち申請者の資力及び信用に係る書類は、市細則第5条第5項のとおり。これらの書類については、次のとおり取り扱うこととする。

(1) 住民票の写し、個人番号カードの写し又はこれらに類するものの提出が必要な役員の取扱い（市細則第5条第5項第6号イ）

市細則第5条第5項第6号イ中の「役員」とは、法人の役員のうち申請に係る開発行為について決定権を有する者全員（申請に係る法人の代表者（支配人を申請に係る代表者とする場合は、支配人）を含む。）と取り扱う。当該「役員」に該当する者については、「申請者の資力及び信用に関する申告書（第3号様式）」の該当する欄に役職名及び氏名を記入するとともに、住民票の写し（申請時から3か月前の日以後に発行されたもの、かつ、最新の内容であるもの。）、個人番号カードの写し又はこれらに類するものを申請書に添付する。

(2) 住民票の写し、個人番号カードの写し又はこれらに類するものの取扱い（市細則第5条第5項第5号及び同項第6号イ）

住民票の写し（申請時から3か月前の日以後に発行されたもの、かつ、最新の内容であるもの。）又は個人番号カードの写しに類するものとは、運転免許証の写し、運転経歴証明書（交付年月日が平成24年4月1日以降のものに限る。）の写し、在留証明、在留カードの写し又は特別永住者証明

第11章 申請者の資力信用に関する基準

書の写しをいう。

ただし、申請書に添付する印鑑証明書によって、氏名、住所及び生年月日が確認できる者については、当該印鑑証明書を住民票の写し又は個人番号カードの写しに類するものと取り扱う。

※ 市細則第5条第5項第5号の規定により、住民票の写しは、個人番号が記載されていないものとし、個人番号カードの写しは、個人番号カードの表面（個人番号が記載されていない面をいう。）の写しとする。

※ 申請書に添付する印鑑証明書によって、氏名、住所及び生年月日が確認できない場合は、住民票の写し、個人番号カードの写し又はこれらに類するものを添付することとする。

(3) 申請者の資力及び信用に関する申告書の記載事項に誤りがないことを証する書類の取扱い（市細則第5条第5項第4号）

市細則第5条第5項第4号に規定する「第1号及び前号のものの記載事項に誤りがないことを証する書類」とは、第1項の取扱い（審査基準）に係る書類及び当該取扱い（審査基準）について審査するために市長が必要と認める書類をいう。

第 12 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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、崖崩れ、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。

【市細則】

（開発行為許可申請書の添付図書）

第 5 条

1～4 （略）

5 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、開発許可を受けようとする者に、次に掲げる書類を提出させることができる。

(1) 及び(2) （略）

(3) 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 3）

(4) 第 1 号及び前号のものの記載事項に誤りがないことを証する書類

(5)～(7) （略）

1 工事施行者の工事施行能力に係る取扱い（法第 33 条第 1 項第 13 号）（審査基準）

法第 33 条第 1 項第 13 号に掲げる「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。」とは、工事施行者が次の各号のいずれにも該当することをいうものとする。

なお、法の許可にあたっては、工事施行者について審査する必要があるため、法の許可申請を行うときに工事施行者を未定とすることはできないものとする。

※ 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開発区域の面積が 1 ヘクタール未満の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であつて、当該開発行為に関する工事が盛土規制法第 12 条第 1 項の許可を要しない開発行為の場合は、この基準は適用されない。

(1) 申請に係る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、工事施行者が、建設業法第 3 条ただし書に規定する「政令で定める軽微な建設工事のみを請け負うことを営業とする者」に該当する場合を除く。

※ 開発行為に関する工事の内容は多岐にわたるため、必要な建設業の免許とは、原則として「土木事業」の免許とする。ただし、崖面を覆う建築物（建築物で崖面を覆う場合の盛土又は切土が盛土規制法の規制対象（土地の形質の変更）に該当する場合（横浜市の「盛土規制法の手引」制度編第 3 章第 6 項第 8 号イの場合）の当該建築物に限る。）の建築工事を施行する場合

は、「建築工事業」の免許も受けていること。

なお、工事の内容に応じた建設業の種類は、原則として次の表のとおり。

表：工事の種類と建設業法の建設業の種類

工事の内容	建設業の種類
鉄筋コンクリート造の擁壁に係る工事	土木工事業 又は とび・土工事業
無筋コンクリート造の擁壁に係る工事	
大臣認定擁壁のうち練積み造擁壁以外の擁壁に係る工事	
崖面崩壊防止施設に係る工事	
地盤改良工事	
杭工事	
盛土又は切土に係る工事 (のり面に係る工事を含む。)	
暗渠排水工	
基盤排水層・水平排水層に係る工事	
のり面保護工	
排水施設に係る工事	
間知石練積み造擁壁に係る工事	土木工事業 又は 石工事業
大臣認定擁壁のうち練積み造擁壁に係る工事	
補強コンクリートブロック造の擁壁に係る工事	
地下車庫の建築工事	土木工事業、 とび・土工事業 又は建築工事業
崖面を覆う建築物（地下車庫を除く。）の建築工事	

※ 「政令で定める軽微な建設工事」とは、「工事1件の請負代金の額が5百万円（当該建設工事が建築一式工事である場合にあっては、1,500万円）に満たない工事又は建築一式工事のうち延べ面積が1,500平方メートルに満たない木造住宅を建設する工事（建設業法施行令第1条の2第1項）」のことをいう。

- (2) 申請に係る工事と同等の規模以上の開発行為又は宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事に関する工事を施行し、完了させた実績を有すること。

※ 「申請に係る工事と同等の規模以上の（中略）」実績を有すること。」とは、次のア及びイのいずれも該当することをいいます。

ア 工事を施工し、完了させた実績を有する開発行為又は宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事における盛土及び切土をした土地の面積が、申請に係る盛土及び切土をする土地の面積と同程度以上であること。ただし、申請に係る開発行為に関する工事が宅地造成又は特定盛土等に関する工事に該当しない場合を除く。

イ 工事を施行し、完了させた実績を有する開発行為に関する工事に関する工事係る開発区域の面積が、申請に係る開発区域の面積と同程度以上であること。

※ 開発行為又は宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事に関する工事は、原則として、都市計画の開発許可又は盛土規制法（旧宅地造成等規制法を含みます。）の許可を受けたものとする。

※ 工事の実績には、工事の元請人としての実績だけでなく、工事の下請人としての実績も含むこととする。

2 工事施行者の工事施行能力に係る申請書の添付書類の取扱い（市細則第5条第5項第3号及び同項第4号）（審査基準）

法の許可の申請書に添付する書類のうち工事施行者の工事施行能力に係る書類は、市細則第5条第5項第3号及び同4号のとおり、「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3）」及

第11章 工事施行者の能力に関する基準

び当該申告書の記載事項に誤りがないことを証する書類である。当該申告書の記載事項に誤りがないことを証する書類とは、次の各号に掲げる書類のことをいうものとする。

(1) 建設業の許可を受けていることを証する次に掲げる書類

ア 建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書又は確認書の原本

※ 前項第1号のとおり、原則として「土木工事業」の許可に係るものを添付する。

イ 国土交通省の建設業者・宅建業者等企業情報検索システムにおいて申請に係る工事施行者について建設業者の詳細情報を印刷したもの

※ 国土交通省の建設業者・宅建業者等企業情報検索システムのWEBアドレス

<https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/>

(2) その他市長が必要と認める書類

第13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、次のいずれにも適合すること。

- (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全ての同意」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全ての者」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全ての者」のうち「土地についての所有権を有する全ての者」及び「借地権を有する全ての者」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(4)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14章 敷地・街区に関する基準

第1節 敷地の規模・形状

【法律】

(地域地区)

第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

1、2 (略)

3 地域地区については、都市計画に、第一号及び第二号に掲げる事項を定めるものとともに、第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 (略)

二 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ 用途地域建築基準法第五十二条第一項第一号から第四号までに規定する建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）並びに同法第五十三条の二第一項及び第二項に規定する建築物の敷地面積の最低限度（建築物の敷地面積の最低限度にあつては、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）

(以下略)

(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。

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 都市計画法第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、当該建築物の用途が住宅である場合に限り、次の各号に掲げる地域又は区域の区分に応じ、当該各号に掲げるとおりとする。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、開発区域が第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に含まれており、かつ、予定される建築物の敷地に接して幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合（既存の道路の拡幅（同条第1項第2号の基準に適合するために行われるものを除く。）をする場合を除く。）、予定される建築物の敷地の全部が同法第12条の5第2項の規定に基づく地区整備計画又は建築基準法第69条の規定に基づく建築協定において建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれ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。

(1) 第二種低層住居専用地域（建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められていない区域に限る。）、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域 100平方メートル

(2) 用途地域の指定のない区域 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）

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、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 都市計画による建築物の敷地面積の最低限度

横浜市では、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域に限る。）で当該地域に関する都市計画

で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が都市計画に規定されている。

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 ²
80%	125m ² 注
100%	100m ²

注) 港北ニュータウン土地区画整理
事業施行区域内は165m²

2 法第33条第4項等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

市街化区域及び市街化調整区域における住宅の用に供する開発行為

(2) 市街化調整区域における敷地の規模

ア 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。)

100平方メートル

イ 上記アに規定する区域以外の部分

125平方メートル

(3) 市街化区域における敷地の規模

ア第二種低層住居専用地域(建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められていない区域に限る。)、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域においては、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こと。ただし、本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、開発区域が第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に含まれており、かつ、予定される建築物の敷地に接して幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合(既存の道路の拡幅(法第33条第1項第2号の基準に適合するために行われるものを除く)をする場合を除く。)、予定建築物の敷地の全部が法第12条の5第2項の規定に基づく地区整備計画又は建築基準法第69条の規定に基づく建築協定において建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれる場合その他市長がやむを得ないと認める場合にあっては、この限りでない。

(4) 一の敷地が第2号ア若しくはイ又は第3号ア若しくはイの区域にまたがる場合の敷地の規模

予定建築物の敷地が第2号ア若しくはイ又は第3号ア若しくはイの区域にまたがる場合は、敷地の過半の属する区域の規定を適用する。

(5) 一の敷地が第2号ア若しくはイ又は第3号ア若しくはイの規制による制限を受ける地域の内外にまたがる場合の敷地の規模

予定建築物の敷地が第2号ア若しくはイ又は第3号ア若しくはイの規制による制限を受ける地域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該地域に属するときは、その敷地の全部について、第2号ア若しくはイ又は第3号ア若しくはイの規定を適用し、その敷地の過半が当該地域の外に属するときは、その敷地の全部について、第2号ア若しくはイ又は第3号ア若しくはイの規定を適用しない。

3 適用除外

条例第34条に基づく、予定される建築物の敷地面積の最低限度の基準の適用が除外されるものは、

第14章 敷地・街区に関する基準

次のとおり。

- (1) 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
- (2) 開発区域が第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域にあり、かつ、予定される建築物の敷地に接して幅員 5.5 メートル以上の道路を配置する場合（既存の道路の拡幅（同条第 1 項第 2 号の基準に適合するために行われるものを除く）をする場合を除く。）

なお、「幅員 5.5 メートル以上の道路を配置する場合」とは、次のいずれかの場合をいう。

- ア 幅員 5.5 メートル以上の道路を新設する場合
- イ 既に幅員 5.5 メートル以上の道路が設けられている場合
- ウ 既存の道路を拡幅して幅員 5.5 メートル以上の道路を配置する場合。ただし、当該拡幅が法第 33 条第 1 項第 2 号に基づく開発許可の基準に適合するために行われる場合に限る。

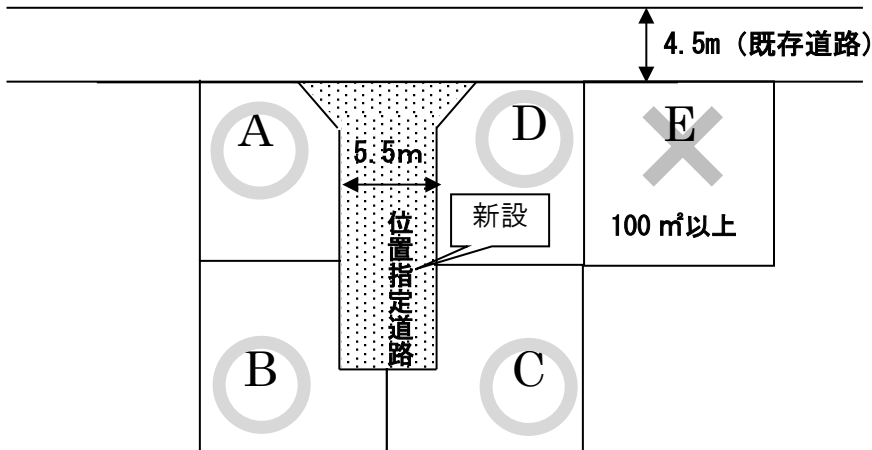
※ 「既存の道路」とは、道路法の道路及び建築基準法の道路であり、形態のない道路法の道路は除くものとする。（形態のない道路について、幅員 5.5 メートル以上の道路を配置する場合は、第 1 号の場合に該当する。）

※ 「拡幅が法第 33 条第 1 項第 2 号に基づく開発許可の基準に適合するために行われる場合」とは、予定建築物の敷地に接する道路の延長により幅員を 5.5 メートル以上としなければならない場合、予定建築物の敷地に接する道路が袋路状道路に該当し、始端転回広場、中間転回広場又は避難通路の設置をしないこととするために、当該道路の幅員を 5.5 メートル以上にする場合のことをいう。

このため、道路の幅員を 4.5 メートルとしても開発許可の基準に適合する場合において、当該道路の幅員を 5.5 メートルとしても建築物の敷地面積の最低限度の規定の緩和は認めないものとする。

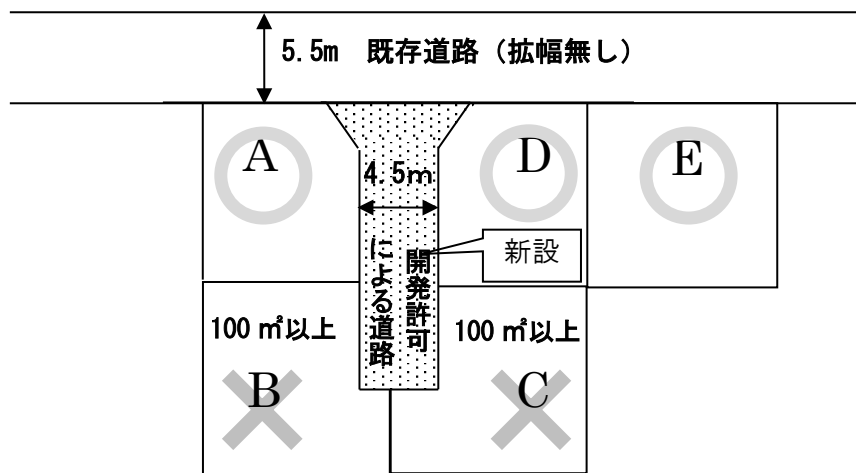
【参考図 1】

敷地 ABCD については、幅員 5.5 メートルの新設された道路に接しているため、緩和規定を適用させることができる。ただし、敷地 E については、幅員 5.5 メートル未満の道路にのみ接しているため、緩和規定は適用されず、100 平方メートル以上とする必要がある。



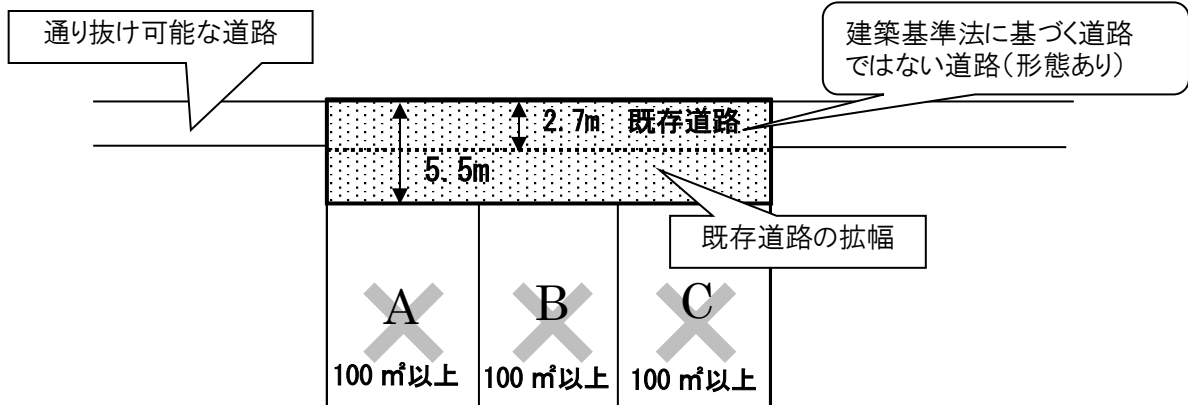
【参考図 2】

敷地 ADE の敷地面積規模については、幅員 5.5 メートルの既存の道路に接しているため、緩和規定を適用させることができる。敷地 BC については、幅員 4.5 メートルの道路に接しているため、緩和基準を適用することはできない。



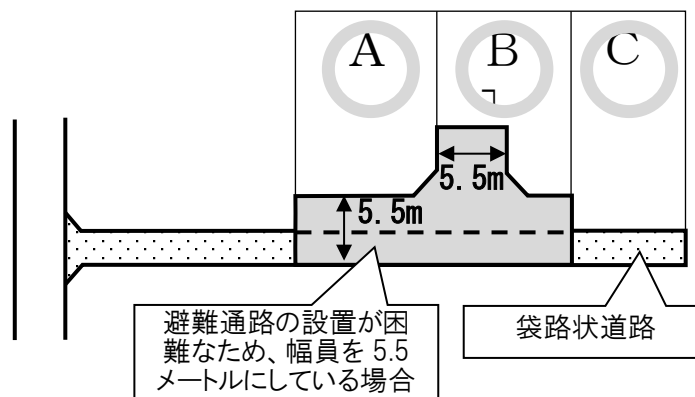
【参考図 3】

通り抜けが可能な既存の道路の拡幅であり、道路の幅員を 4.5 メートルとしても開発許可の基準に適合する場合は、敷地 A B C は、幅員 5.5 メートル以上の道路に接していても、緩和規定を適用することはできない。



【参考図 4】

袋路地状道路の拡幅であり、開発許可の基準により、避難通路の設置をしないこととするために、当該道路の幅員を 5.5 メートル以上にしている場合は、敷地 A B C は、緩和規定を適用することができる。



- (3) 予定される建築物の敷地の全部が法第 12 条の 5 第 2 項の規定に基づく地区整備計画又は建築基準法第 69 条の規定に基づく建築協定において建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれる場合

4 その他

- (1) 一戸建ての住宅の敷地は、1画地 125～200 平方メートル程度の規模を基準とし、狭小又は細長い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) 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

一戸建ての住宅の街区は、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15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^{のり}と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^{のり}」とは、崖^{がけ}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^{のり}がある場合において、下層の法^{のり}の始端（崖面^{がけ}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^{のり}の始端があるときにその上下の法^{のり}は一体の法^{のり}とみなす。
- (3) 法^{のり}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^{のり}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^{のり}の一部とみなし、下層の法^{のり}の始端を「法^{のり}の始端」とみなす。
- (4) 条例第 35 条第 1 項第 1 号において、「法^{のり}の高さ」とは、法^{のり}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^{のり}の上端（崖面^{がけ}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^{のり}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^{のり}の下端」とは、崖面^{がけ}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^{のり}において、下層の法^{のり}の下端より上層の法^{のり}の下端が水平方向に突出しているときは上層の法^{のり}の下端の鉛直面と地表面との交差する点を法^{のり}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」（高さが 3 メートル以上の樹木を用いる。）、「中木」（高さが 1 メートル以上 3 メートル未満の樹木を用いる。）及び「低木」（高さが 1 メートル未満の樹木を用いる。）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。
- (11) 高さ 5 メートル以上の既存の樹木がまとまって存する、面積が 300 平方メートル以上の健全な樹木の集団を切土又は盛土をせず保存する場合、その樹木の集団のうち保存する樹木の樹冠で覆われる部分（建築物にかかる部分を除く。）の水平投影面積を、「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。

2 条例第 35 条第 1 項ただし書の基準

- (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^{のり}と隣接地の法^{のり}を接続するために生じる切土による施工上必要であると認めることができる法^{のり}（当該境界線から水平距離 1 メートル以内にあるものに限る。）の高さについては、既存の道路に接する、又は既存の道路を拡幅して接する計画に限り、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第 1 項第 1 号を適用しない。
- (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^{のり}（法^{のり}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^{のり}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^{のり}に限り、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第 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) 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^{のり}のうち、当該法^{のり}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、条例第 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) 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、条例第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。
- (5) 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、次項の技術的基準に適合させた上で、主幹の間隔が30センチメートル以上40センチメートル以下の間隔で中木（高さが1メートル以上3メートル未満で、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外の樹木をいう。）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(い)欄の算式により求めた有効植栽空地面積を条例第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 α
$X = \sum (\alpha \times S)$ X：有効植栽空地面積（㎡） α ：植栽する位置に応じて定められた係数 S ^{*2} ：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下端との間の部分 ^{*1}	5
	上記以外の部分	1

※1 主幹の間隔が30センチメートル以上40センチメートル以下の間隔で中木（高さが1メートル以上3メートル未満で、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外の樹木をいう。）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は、縁石・ウォール・柵等の構造物で仕切りを設け、区域を明確にすること。ただし、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、この限りでない。
- (2) 適切な植栽が行われる土地の幅は仕切り等の構造物を除いた土の幅を有効幅とし、30センチメートル以上とすること。また、樹木を植栽する場合は、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。
- (3) 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。また、樹木を植栽する場合は、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。
- (4) 適切な植栽が行われる土地は、できる限り平坦地とし、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。ただし、切土又は盛土をせずに既存の樹木を保存する場合はこの限りではない。
- (5) 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。
- (6) 適切な植栽が行われる土地に、新たに高木及び中木を植栽する場合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^{のり}法が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^{のり}法の高さの最高限度を「5メートル」とするために^{のり}法の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。

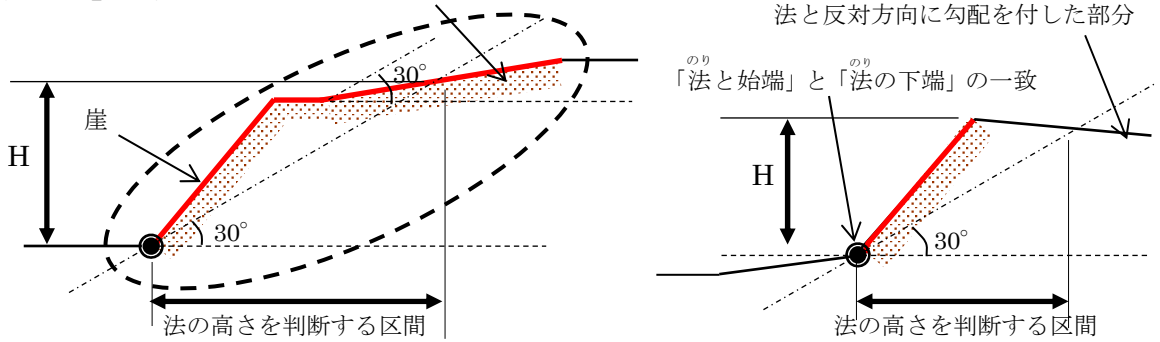
第15章 景観計画に定められた制限に関する基準

- (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。
- (5) 適切な植栽が行われる土地は、近隣への日照の阻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壤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^{のり}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^{のり}」(点線)、 (2)の「法の始端^{のり}」(●)、 (3)による「法の範囲^{のり}」(虚線)、
 (4)の「法の高さ(H)」(H)、 (5)の「法の下端^{のり}」(○)、 (6)の「みなし下端^{のり}」(◎)

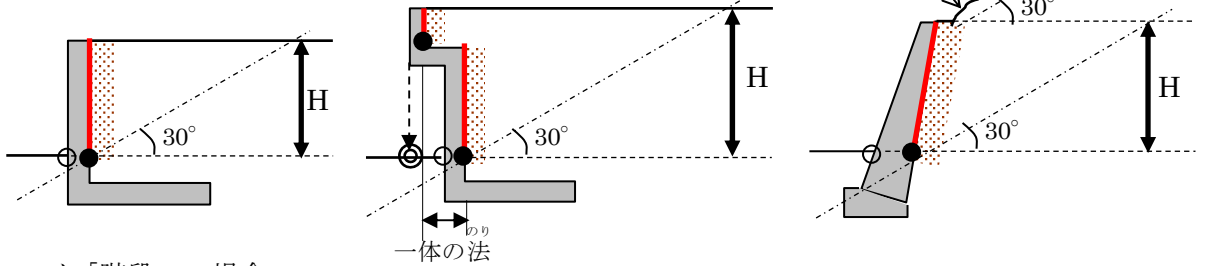
(1) 「崖」の場合 水平面に対し角度をなす土地



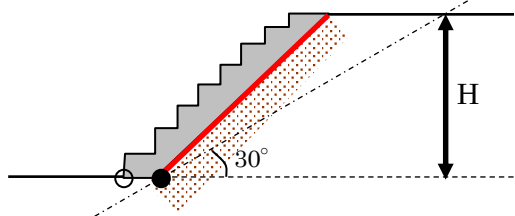
(2) 「擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物で覆われた土地の部分」の場合

ア「擁壁の場合」

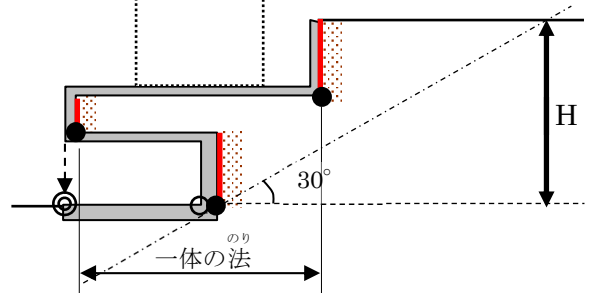
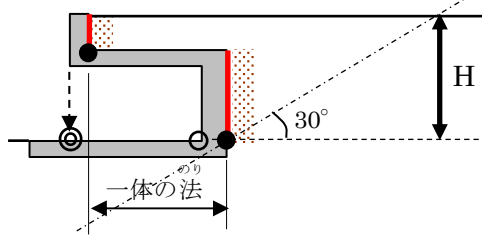
切土又は盛土をしない部分



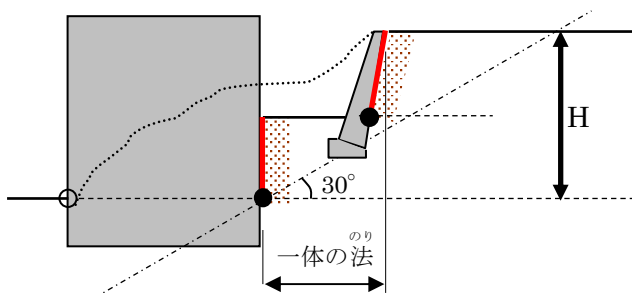
イ「階段」の場合



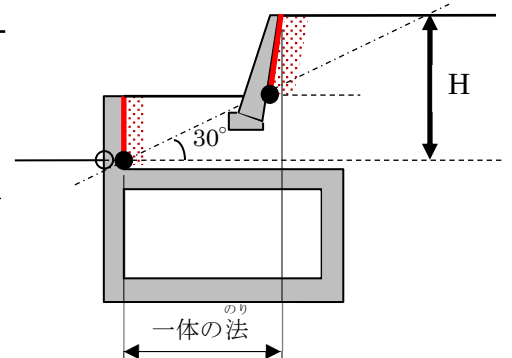
ウ「地下車庫」の場合



エ「建築物」の場合

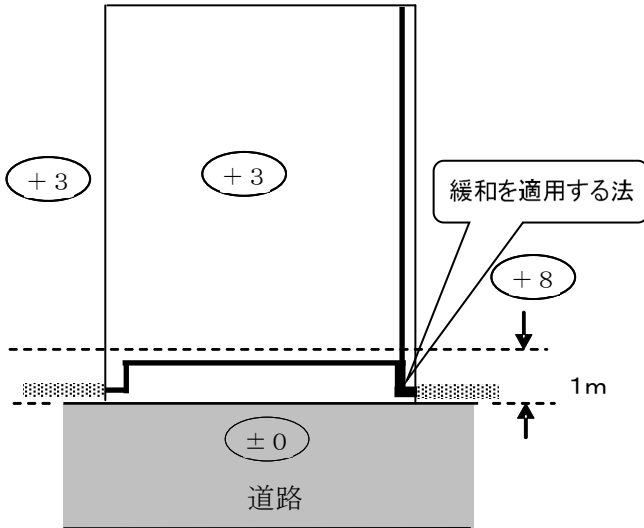


オ「遊水池等又は雨水流出抑制施設」の場合



【ただし書基準の解説】

- (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と、隣接地の法を接続するために生じる切土による施工上必要であると認められることができる法(当該境界線から水平距離1メートル以内にあるものに限る。)における、高さの緩和(既存の道路に接する、又は既存の道路を拡幅して接する計画に限る。)

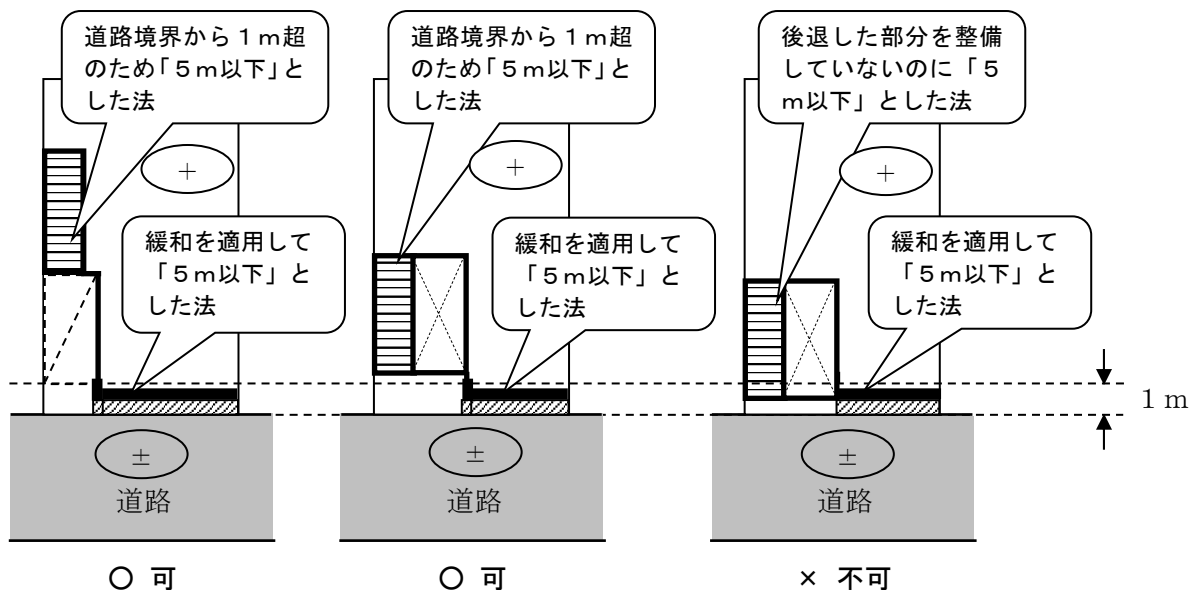


- (2) 道路沿い(道路の下法を除く。)における、後退及び植栽空地の整備による法の高さの緩和

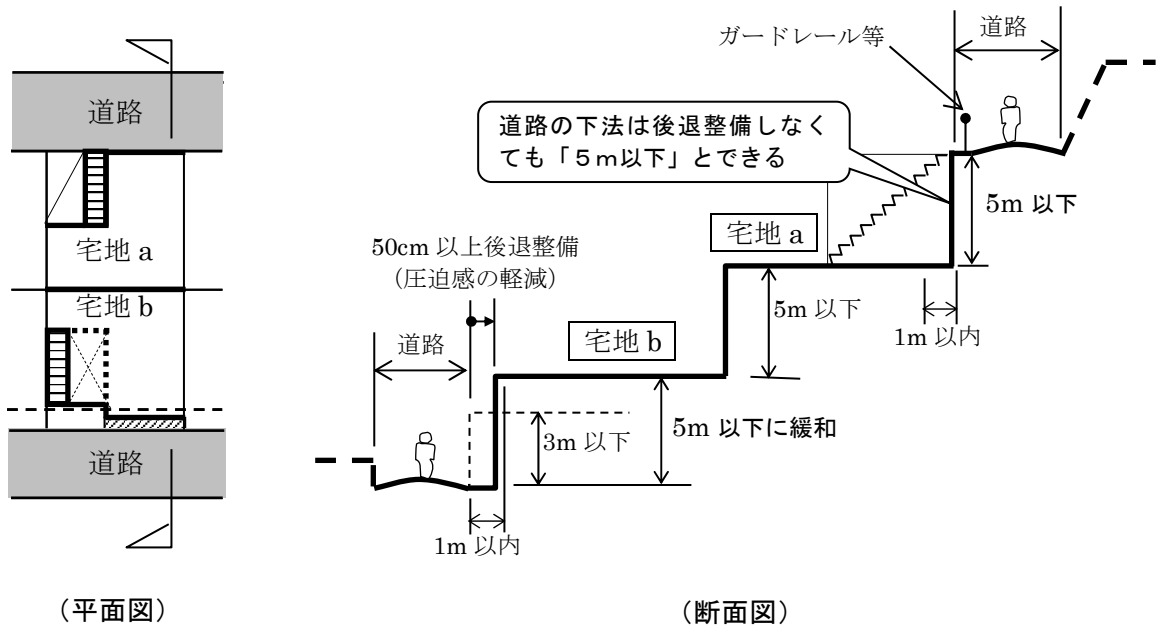
道路との境界線から1m以内で法の下端を50cm以上後退し、後退した部分を「適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準」に従い整備する。

<緩和基準の適用例>

= 適切に植栽できるように整備する部分

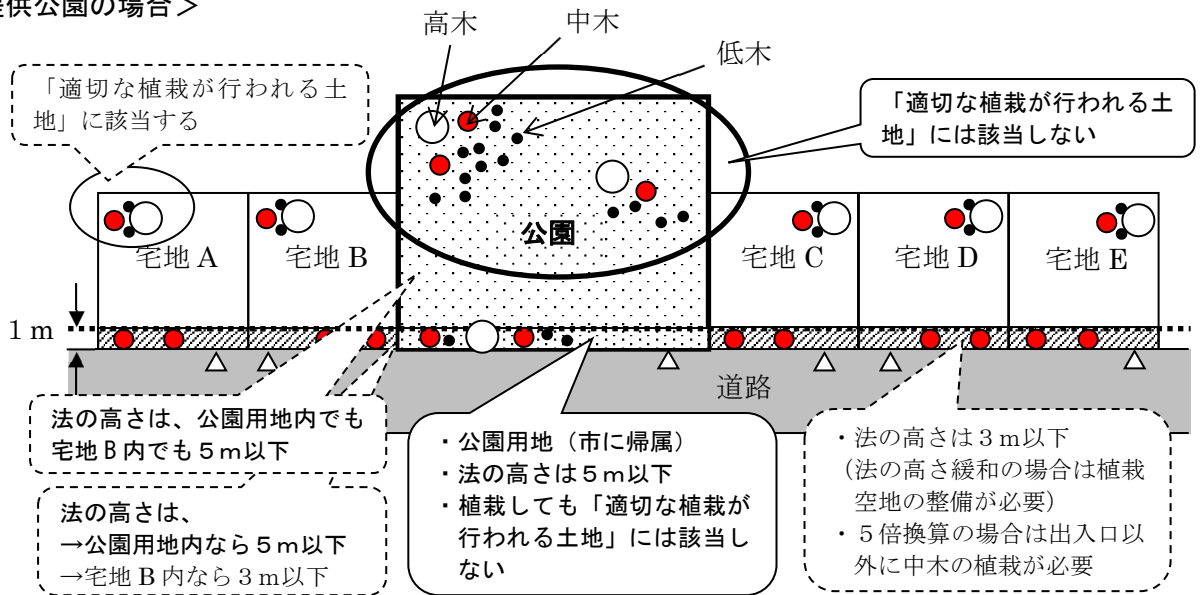


(3) 道路の下法部分の緩和



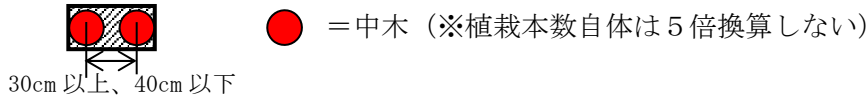
(4) 公共施設部分（横浜市に帰属される場合に限る。）の適用除外（【解釈】7を含む。）

<提供公園の場合>

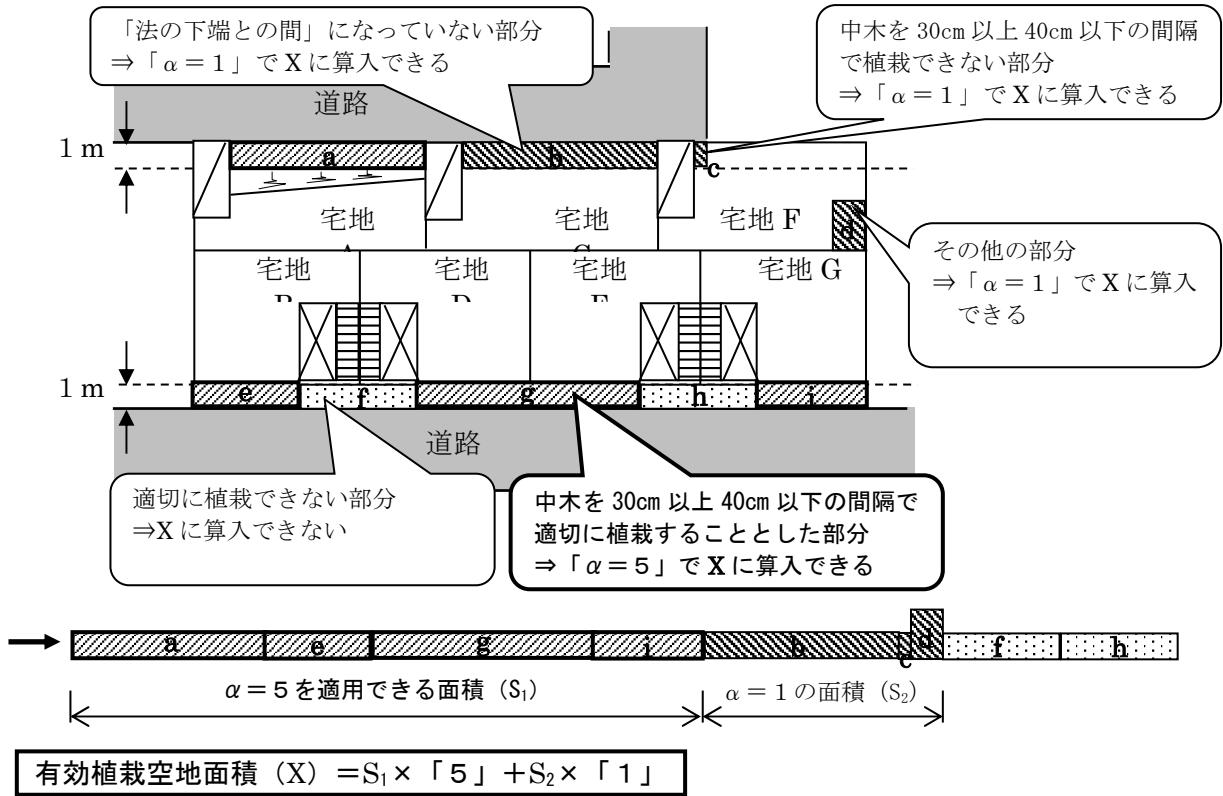


(5) 道路と敷地の下法の間適切な植栽が行われる土地を設けた場合の面積換算

- 「別表(は)欄 “ $\alpha = 5$ ” とできる空地」 \Rightarrow “中木を 30 センチメートル以上 40 センチメートル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



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（法第34条の2第1項及び法第43条第3項に規定する協議を含む。）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

この基準は、市街化調整区域において行われる開発行為及び建築行為（以下、「建築行為等」という。）に適用する。

【解説】

法第29条第1項第2号に規定するもののうち「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物」、法第29条第1項第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建築物」及び法第29条第1項11号に規定するもののうち「農産物の直売所」とは、第5章の規定を適用するものをいいます。

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5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章及び第5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。
- (3) 市街化調整区域における建築行為等の申請区域は、目的とする土地利用（付属する駐車場、資材置場等を含む。）が行われる範囲全てとする。

【解説】

横浜市では、法第34条各号に規定するもののうち、同条第1号関連及び同条第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、横浜市開発審査会に付議するための基準（横浜市開発審査会提案基準）を定めています。

- (1) 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。
- (2) 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、横浜市「宅地造成技術基準」に掲げる基準等に適合していることを標準とします。

- (3) 申請区域は、隣接する宅地性の無い土地と一体的な土地利用が行われないよう、隣接地との間をフェンス等で明確に区画しなければなりません。

第2章 共通基準

第1節 建築物の形態に関する共通基準

市街化調整区域において許可することとなる建築物（横浜市開発審査会提案基準）の形態については、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22年4月5日横浜市告示第160号）』に規定する、建蔽率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 前二項に掲げる規定について、「（仮称）建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

（その他）

- 4 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）

- 5 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

第2節 建築物の連たんに関する基準

この基準は、市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準（法第34条第1号）及び次の横浜市開発審査会提案基準（以下この節において「提案基準」という。）に適用する。

- ・提案基準第3号
- ・提案基準第5号
- ・提案基準第14号
- ・提案基準第19号
- ・提案基準第22号
- ・提案基準第26号
- ・提案基準第27号
- ・提案基準第29号については第1号のみ適用

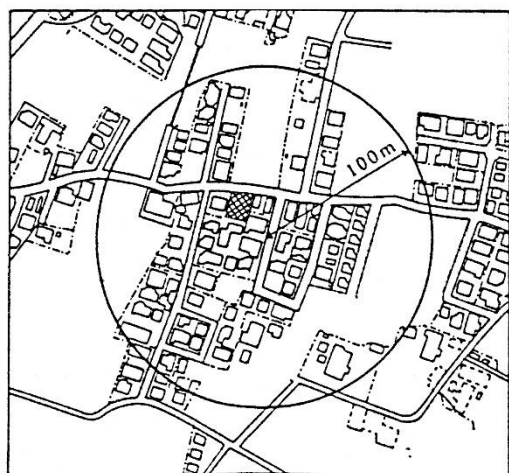
（連たんに関する立地基準）

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。

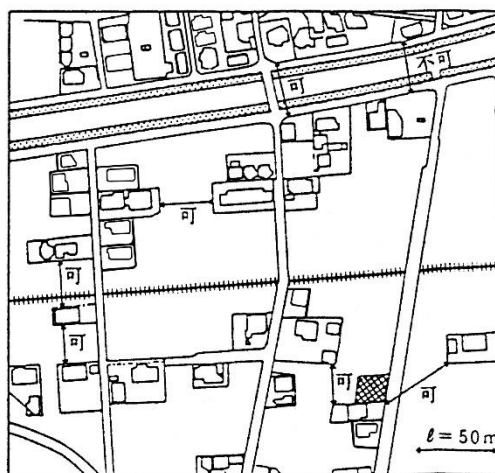
- (1) 予定建築物の敷地を含む半径100メートルの円内に「おおむね50以上の建築物」があること。

（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、令和7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続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
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）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、災害の防止その他の事情を考慮して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、災害の防止その他の事情を考慮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ハ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。

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）

及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

（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）

第二十九条の八 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）

第二十九条の九 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、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第三十九条第一項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域（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）

第二十九条の十 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、前条各号に掲げる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、ロを除く。）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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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、第二十九条の九各号に掲げる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】

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

第二十七条の六 令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向
二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水

した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号又は第八条第三号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

（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

「市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準」（法第34条第1号）

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な店舗に係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

（適用対象）

1 店舗は次のいずれかの業種であること。

- (1) 生鮮食品等小売店
- (2) コンビニエンスストア
- (3) 薬品店（一般用医薬品を販売する店舗）
- (4) 理容店・美容店

（立地基準）

2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。

- (1) 申請地を中心に半径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に存すること。
- (2) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準（生鮮食品等小売店及びコンビニエンスストアについては、当該連たん基準第1号）」に該当すること。
- (3) 申請地は、同一の業種の店舗（市街化区域に存する店舗を含む。）の敷地から直線距離で500メートル以上離れていること。

(施設基準等)

- 3 施設等については、次の各号のいずれにも該当していること。
- (1) 申請区域は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路で、4.5メートル以上の幅員を有する常時車両通行が可能な既存の道路に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。
 - (2) 申請区域は150平方メートル以上300平方メートル以下であること。
 - (3) 生鮮食品等小売店及び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。
 - (4) 申請者は店舗を運営する者であること。

(建築物の形態)

- 4 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、「建築物の形態に関する共通基準」によること。

(その他)

- 5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは20年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。
- 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項又は第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、都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 9 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

【解説】

- 1 生鮮食品等小売店とは、魚、肉及び野菜の生鮮三品全てを含む食品を主として、その他日用品等を販売する小売店（酒類を主として販売するもの及び次項に掲げるコンビニエンスストアを除く。）をいいます。
- 2 コンビニエンスストアとは、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態の小売店で、売場面積30平方メートル以上250平方メートル未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店をいいます。
- 3 本基準における同一業種の店舗とは、同基準第1項各号に掲げる業種の店舗とそれぞれ同一のものをいいます。

「道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準」(法第34条第9号)

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド(以下「給油所」という。)並びにコンビニエンスストアに係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

(適用対象)

- 1 建築物の用途は、給油所及びコンビニエンスストアで、道路の円滑な交通を確保するため必要なものであること。

(立地基準)

- 2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 都市計画道路(自動車専用道路以外の道路で供用の開始しているものに限る。以下、本基準において「都市計画道路」という。)に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。
 - (2) 同一業種の施設(本線の車線数4以上の都市計画道路の対向車線側のみに面して出入口を設けているものを除く。)の敷地から、都市計画道路に沿って1,000メートル以上離れていること。

(給油所)

- 3 給油所は、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請区域の規模は1,000平方メートル以下であること。
 - (2) 「建築物の形態に関する共通基準」に適合すること。
 - (3) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

(コンビニエンスストア)

- 4 コンビニエンスストアは、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請区域に1以上の大型車が駐車できるスペースを確保すること。
 - (2) 申請区域の規模は1,000平方メートル以上であること。
 - (3) 建築物の延べ面積は200平方メートル以下であること。
 - (4) 建築物の階数は1以下とし、「建築物の形態に関する共通基準」によること。
 - (5) 男女別及び身障者の便所を設置すること。
 - (6) 便所を設置している旨の看板を利用者の分かりやすい位置に設置すること。
 - (7) 飲食に利用できるスペースを確保すること。
 - (8) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

(その他)

- 5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約(長期の賃貸借契約とは20年以上のものをいう。)を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。
- 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項又は第5条第1項に基づく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、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

- 9 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 本基準第2項から第4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建て替え、増築には適用しない。
- 2 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

【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及びコンビニエンスストアを許可対象としています。
- 2 本基準におけるコンビニエンスストアについて、新規立地する場合は、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態で、売場面積30平方メートル以上250平方メートル未満、年中無休で終日営業のセルフサービス販売店としてください。
なお、本基準第2項第2号の規定による同一業種の施設の判断に係るコンビニエンスストアについては、営業時間が1日14時間以上のもも含まれます。
- 3 本基準における同一業種の施設とは、給油所及びコンビニエンスストアとそれぞれ同一のものをいいます。
- 4 ガソリン等の販売に付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平方メートル以下に限る。）とします。
「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。また、「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、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。
- 5 本基準第2項第2号の都市計画道路に沿ってとは、直進のほか右左折する場合も対象となります。また、距離の測定方法は、施設利用車両の出入口までの距離とします。
- 6 給油所及びコンビニエンスストアの申請地に設置するネオンサイン及び夜間照明施設は、周辺の環境に配慮すること。

第2節 横浜市開発審査会提案基準

横浜市開発審査会提案基準（以下「提案基準」といいます。）とは、市長が法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき、原則許可して差支えないと考えられる開発行為等を横浜市開発審査会（以下「開発審査会」といいます。）に付議するために定めた基準（審査基準）です。

提案基準には、原則許可して差支えない開発行為等を定めていますが、横浜市の施策等の観点からも審査しますので、あらかじめ事前相談を行なってください。

また、提案基準に該当する案件のうち、内容の共通性等から事務の効率化を図る必要があるものは、包括承認要件を定めています。当該要件を満たすものは、許可申請の処理について開発審査会への事後報告をもって議を経たこととしています（提案基準第4号から第6号、第14号、第15号、第19号、第20号、第22号、第24号、第25号、第26号、第32号）。

本市における提案基準は、立地基準編第3章第2節（次ページ以降）のとおりです。なお、提案基準は制定順に附番され、統合、廃止により欠番が生じています。

横浜市開発審査会提案基準 分類表（立地基準編第3章第2節）

分類	提案基準（カッコ内は略称）
宅地性による分類 線引きにより市街化調整区域となった時点※から申請時に至るまでの申請地の状況により、許可して差し支えないと考えられるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・第14号（線引き前手続） ・第15号（線引き前造成、道路位置指定） ・第22号（未接道の線引き前手続、線引き前宅地） ・第25号（旧事業法による認可区域内の開発行為） ・第26号（線引き前宅地）
属人性による分類 申請者の事情により、許可して差し支えないと考えられるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・第4号（分家住宅） ・第5号（収用対象事業による移転） ・第19号（線引き前所有） ・第24号（分家住宅の用途変更） ・第31号（収用対象建築物に代わる建築物の用途変更等）
建築物の用途による分類 公益上必要な建築物として、許可して差し支えないと考えられるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・第3号（公益的施設に類する建築物） ・第20号（特養・老健） ・第27号（社会福祉施設・学校等） ・第28号（特定流通業務施設） ・第29号（障害者グループホーム） ・第33号（医療施設）
土地利用の用途による分類 土地利用上必要な建築物として、許可して差し支えないと考えられるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・第12号（屋外運動施設内の建築物） ・第23号（墓園における附属建築物） ・第30号（資材置場等における管理用建築物）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・第6号（既存建築物の増築・建て替え等） ・第32号（市街化調整区域を一部含む開発行為）

※ 横浜市における第1回目の線引きは、昭和45年6月10日に決定告示しています。申請地が市街化調整区域となった時点については、建築局都市計画課にお問合せください。

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。
(例：自治会・町内会館、消防器具庫、防災備蓄倉庫等)

(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メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。ただし、自治会又は町内会単位で設置せざるを得ない自治会・町内会館その他これに類する建築物については、消防活動上支障ない場合に限り、接するべき既存の道路（建築基準法第42条第2項の規定による道路も含む）の幅員を2.7メートル以上とすることができる。（注1・2参照）

(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、「建築物の形態に関する共通基準」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、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、令和4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の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、当該規定は適用しない。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

【解説】

1 本提案基準第1項の「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。本提案基準により提案し、許可した事例のある施設は次に掲げるものです。

(1) 自治会・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) 防災備蓄倉庫

2 申請者は、町内会、消防団等の団体とし、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。

3 第4項ただし書の「消防活動上支障ない場合」とは、申請地から120メートル以内の距離に消火栓が設けられていることをいいます。

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 申請者は、現に本家（注2参照、以下、次の各号において同じ）の世帯構成員又はこれに準ずる者（注3参照）のうち分家する必要のある者（注1参照）で、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 本家世帯主の子（養子縁組の場合を除く。）
- (2) 本家世帯主の兄弟あるいは姉妹（本家で出生した者に限る。また、本家世帯主の親との養子縁組の場合を除く。）
- (3) (1)、(2)に掲げる者のほか、本家の世帯主から民法（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）であり、かつ、本家で生まれ育ったことが住民票又は戸籍附票により明らかな者

(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（注2参照）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（注4参照）する場合は、相続、贈与については、この限りでない。（注6・7参照）

3 本家（注2参照）たる世帯及び分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地（注5参照、本項第2号において同じ）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（注4参照）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（注2参照）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「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合
- (2) 申請地が市街化調整区域となる以前からの所有権に基づき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（専用住宅）
- (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「建築物の形態に関する共通基準」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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- 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、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 「分家する必要のある者」とは、結婚など「独立した世帯を構成する合理的理由」があり、かつ、住宅等を所有していない者をいう。
- 2 「本家」とは、市街化調整区域となる以前から引き続き横浜市内の同一の土地及びその土地に存する建築物（以下、この項において「当該土地及び建築物」という。）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、その後引き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。

なお、市街地開発事業又は都市計画道路等の施行により、本家が生活の本拠を市内において移転せざるを得なかった場合にあっても、「引き続き横浜市内の同一の土地に存する」ものとして扱う。
- 3 「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。
- 4 「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（平成16年法律第123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て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）
- 5 「分家する適当な土地」には、更地のほか、青空駐車場として現に利用されている土地も含まれる。ただし、青空駐車場において、近傍の代替駐車場への移転が困難かつ用地内で配置変更をしても建築敷地を捻出することが困難と認められる等合理的な理由を有する場合にあっては、この限りでない。
- 6 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) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 本提案基準中（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
 - (4) 前各号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

7 前項第1号、第2号及び第4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、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、原則、既婚者とします。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。

(3) 申請者以外に本家を継承する者が存在しない場合、分家する必要のある者と認められません。

2 土地の所有状況の確認について

本家又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。確認内容は次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。

3 分家適用対象者から養子縁組による場合を除外する取扱いについて

分家住宅は、市街化調整区域において、本家たる世帯が通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保を目的として建築するものです。このため、分家適用対象者として、本家継承者以外に本家で生まれ育った者を想定しているため、適用対象者を限定しています。

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収用される場合における代替建築物の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（収用後の残地において再建築が困難と認められる場合で、かつ、許可取得後速やかに建築確認を取得し建築工事に着手、完成させる計画である場合に限る。）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、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又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のできる。

（立地基準）

- 4 申請地は、起業者が横浜市長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、申請者が引き続き所有している土地の場合については、この限りでない。

（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、「建築物の形態に関する共通基準」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「建築物の形態に関する共通基準」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条に基づき許可（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、令和5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ける代替建築物の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ける代替建築物に係る建築行為等については、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、第一種低層住居専用地域の基準を満足する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

既存建築物の増築、建て替え等に係る特例措置

既存建築物を引き続き増築又は建て替え等を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（市街化調整区域指定後、当該建築物において、増築、建て替え又は用途の変更を行ったものを除く。）
 - (2) 市街化調整区域指定後、適法に新築、増築、建て替え又は用途の変更を行った建築物。（注1・2参照）ただし、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。）とし、その者により引き続き分家住宅として利用されていること。

(立地基準)

- 2 申請地は、都市計画道路事業、道路改良事業等で減じた部分を除き、既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から建築物が存する場合又は市街化調整区域指定後適法に建築物が建築され、築後10年を経過した場合は、拡張後の敷地面積を300平方メートルまでとすることができる。

(施設基準等)

- 3 既存の用途と同一用途の建築物であること。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への増築、建て替え又は用途の変更をする場合は、この限りでない。
- 4 共同住宅等の増築、建て替えにあたっては、戸数増を伴わないこと

(形態基準)

- 5 申請に係る建築物の形態については「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の高さまでとすることができる。
- 6 前項ただし書について、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。
- 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、「建築物の形態に関する共通基準」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、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 11 平成22年4月1日に施行の本提案基準注2に該当する増築、建て替えにあっては、平成23年9月30日までに建築確認申請がなされたものは従前の例による。

注

- 1 本提案基準は、提案基準第12号及び第23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）の増築、建て替えには適用しない。
- 2 提案基準第3号、第20号、第27号、第28号、第29号、第30号及び第33号により許可された建築物の増築、建て替えに対し本提案基準を適用する場合にあっては、当初許可された提案基準の内容について引き続き満たすこととする。

【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）】

「既存建築物の増築、建て替え等について」

既存建築物の増築、建て替え等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（提案基準第4号「農家等の分家住宅」により許可された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を除く。）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、許可を受けられる者を限定した属人的な許可であることから、分家住宅を増築又は建て替え等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 工場の増築又は建て替えの場合で「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ます（建築基準法別表第二により判断します。）。

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（注1参照、以下、この基準において同じ）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。（注2参照）

（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、管理事務所、クラブハウス（受付、ロッカールーム、休憩スペース等）、自走式駐車場等）。ただし、第二種特定工作物に附属的に併設される建築物（第4章第二種特定工作物に関する基準「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」第5項第1号に定める建築物）を除く。
 - (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。（注3参照）
 - (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。（注2参照）
 - (1) 第2項第1号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の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及び延べ面積は、それぞれ区域面積の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、並びに第二種特定工作物に付属する維持管理上必要な建築物の合計の建築面積及び延べ面積は、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。

（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、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。若しくは、「(仮称) 建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで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) 区域面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（平成16年法律第123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」(以下「山林」という。)である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。

(2) 緑地の面積には、他の法令等で確保される緑地を含められるものとする。

(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、令和7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項後段若しくは第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。

(既存のゴルフ練習場の取扱い)

3 適法に建築されたゴルフ練習場の建て替え、増築等(敷地増を伴う場合は除く。)については、第2項第2号ただし書にかかわらず、本提案基準によることができる。

【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、許可の申請までにみどり環境局公園緑地管理課へ「緑地の保存等に関する協定手続要綱」第2条に基づく「緑地の保存等に関する協定の適合確認申出書」を提出し、許可までに、適合確認を受けてください。

また、工事の完了までに「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

緑地は、次のいずれかに該当するものとする

- 1 自然緑地(土地の造成がなく、樹木と樹木がふれあい、樹冠が閉鎖された山林)
- 2 造成緑地(樹木の植栽密度等の規定あり)

協定緑地とすることができないもの

- ① 造成緑地で勾配が30度を超える土地
- ② 芝及び地被類のみの土地
- ③ 建物の屋上及び壁面緑化
- ④ コンテナを利用した緑化

提案基準第14号

市街化調整区域になった時点において、建築行為の手續等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、建築行為に係る手續等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にも該当する土地であること。(注1・2参照)
 - (1) 次のアからオまでのいずれかに該当する土地であること。(注3参照)
 - ア 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
 - イ 法第34条第13号に基づく届け出済みの土地
 - ウ 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
 - エ 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(平成16年法律第123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。)」である土地
 - オ 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
 - (2) 平成24年4月1日時点において、次のアからウまで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 適法に建築された建築物の敷地である土地(注4参照)
 - イ 登記簿における土地の地目が(平成24年3月31日までの登記の日付で)「宅地」である土地
 - ウ 土地の固定資産課税台帳における現況地目が「宅地」である土地
- 2 前項の規定にかかわらず、提案基準第14号に基づき平成24年3月31日までに許可を受けた土地(開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第1項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。)は適用対象とする。

(立地基準)

- 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。

(施設基準)

- 4 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)
- 5 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 6 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「建築物の形態に関する共通基準」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、その敷地が次のいずれにも適合する場合

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（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第1項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア 建築物の敷地として使用されている土地

イ 建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する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場合、125平方メートルに満たないこととなる土地

(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、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

11 本提案基準第1項第2号の規定は、平成24年9月30日までに許可申請され、かつ、平成24年12月31日までに開発行為又は建築行為の工事に着手されるものにあつては適用しない。

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、開発行為を行う場合において、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) 前各号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3号、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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- 3 本提案基準第1項第1号の適用対象とする土地の範囲は、同号アからオまでに掲げ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。
- 4 本提案基準第1項第2号アの規定における「平成24年4月1日時点における」「適法に建築された建築物の敷地である土地」であることの確認については、次のとおりとする。
- (1) 平成24年4月1日時点における建築物の存在の判断は、建物登記事項証明書（平成24年3月31日までの登記の日付であるものに限る。）、建築物の検査済証又は平成24年4月1日以前で、かつ、当該日に最も近い時に撮影された航空写真のいずれかによることとする。
- (2) 平成24年4月1日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) 上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地の範囲を判断する場合は、平成24年4月1日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、倉庫等の附属建築物にあっては、附属建築物の位置、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) 上記(1)により建築物の存在が確認できない場合にあっては、同項第2号イ又はウによってのみ適用対象を判断する。

【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、建築行為の手続等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、建築行為の手続等がなされていた土地に係る開発行為等については、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号の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号の土地の面積を上限とします。

なお、ただし書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。(注1・2参照)
 - (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。(注3・4参照)
 - (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(昭和36年法律第191号)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「建築物の形態に関する共通基準」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「建築物の形態に関する共通基準」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、その敷地が次の全てに該当する場合
 - 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(以下「敷地規模基準時」という。)において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地(本提案基準第1項に該当する土地に限る。)を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

 - ア 建築物の敷地として使用されている土地
 - イ 建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する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場合、125平方メートルに満たないこととなる土地

(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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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、令和4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、開発行為を行う場合において、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) 前各号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3号、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号に規定する「第42条第1項第5号に基づく位置の指定」は、市街化調整区域となる以前に建築基準法施行規則第10条に規定する公告済であるものに限る。また、申請地は指定図のうち、指定道路に接する敷地のみとし、それ以外の土地は対象外とする。

4 本提案基準第1項第1号に規定する「宅地造成等規制法に基づく許可を受け、工事が完了していた土地」とは、市街化調整区域となる以前に建築物の建築を目的とする宅地造成とし、同法第13条に基づく検査済証が交付された土地に限る。

【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、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もの
- 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、登記済み（市街化調整区域となる以前の登記の日付）であること。（注1・2参照）
- 2 現在、居住又は使用している建築物について、被災又は立退の事情があり、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、申請地以外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

(形態基準)

- 6 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」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「建築物の形態に関する共通基準」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、令和4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) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 本提案基準第1項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
 - (4) 前各号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1号、第2号及び第4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に係る建築行為等については、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、介護老人保健施設及び介護医療院の建築行為等の特例措置**

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）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。（注2・3参照）

（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) 介護保険法（平成9年法律第123号）第107条第1項に該当する介護医療院
 - (4) 本項第1号、第2号又は第3号に、別表に掲げる事業・サービスを併せて行う建築物（注1参照）
- 2 申請に係る建築物において、前項第1号及び第4号に該当するものは横浜市長の指定、第2号及び第3号に該当するものは横浜市長の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。（注4参照）
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（平成16年法律第123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」（以下「山林」という。）である土地の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2.0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メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（注5・6参照）
- 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 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲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) 建蔽率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」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。（注7参照）
 - (3) 主たる前面道路に幅員2メートル以上の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。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員2メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の幅員は当該歩道の幅員と合わせて2メートル以上とすることができる。
 - (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。（注8参照）
 - (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 前項について、「(仮称) 建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

- 8 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、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第3条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。
- 9 第6項から第8項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準(横浜市建築局)」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。

(その他)

- 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。
- 12 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) その他横浜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、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 別表に掲げる事業・サービスの用に供する床面積の合計は、それを除いた特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院の床面積を上回らないものとする。
- また、別表に掲げる事業・サービスの用に供する部分は特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院と同一棟であること。
- 2 原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院の設置、運営しようとする者（以下、「設置運営主体」という。）が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。
- また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。
- 3 建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。
- 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の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、第3項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 5 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おいては、法第33条に規定する道路基準に

も適合すること。

- 6 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の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。
- 7 本提案基準第6項第2号の建蔽率の規定は「(仮称)建築基準法第53条第5項第4号の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」第3項第1号、第4項各号、第5項各号及び第6項の規定を満たす場合は、当該建蔽率に1/10を加えた数値を限度として緩和することができる。
- 8 本提案基準第6項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表 特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院と併せて実施できる事業・サービス

主たる施設	法律上の分類	事業・サービス
特別養護老人ホーム	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、居宅療養管理指導、通所介護、短期入所生活介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防居宅療養管理指導、介護予防短期入所生活介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
	介護予防支援事業	介護予防支援事業
	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活支援事業、第1号介護予防支援事業
介護老人保健施設及び介護医療院	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所療養介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所療養介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活支援事業、第1号介護予防支援事業

【提案基準第20号に関する包括承認要件（第164号議案その21）】

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院の用途の変更については、提案基準第20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 適法に建築された本提案基準第1項の建築物において、別表に掲げる事業・サービスを付加するもの又は既に行われている別表に掲げる事業・サービスを廃止するもの
- 2 開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わないもの

【解説】

- 1 「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。
- 2 別表の事業・サービスに掲げるものを実施する施設について、許可の対象とします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 4 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 5 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。
- 6 介護医療院が他の施設に併設される場合、併設部分については、施設の用途に応じた基準により適合を審査します。

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。（注1・2参照）

（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) 敷地のうち第1項に該当する土地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、第1項に該当する土地の面積が100平方メートル以上である場合
 - (2) 平成12年7月1日（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第1項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア 建築物の敷地として使用されている土地

イ 建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する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場合、125平方メートルに満たないこととなる土地

- 5 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」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（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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- (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、令和4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（当該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を含む。）に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次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) 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) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 前各号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 前項本文かっこ書及び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、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とし、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、法事等を目的としたスペース
- (6) 自走式駐車場
- (7) 墓参者のためのエレベーター（物を運搬するエレベーターを除く）

(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。（注2参照）

- (1) 第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、「(仮称) 建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。
- (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パーセント以下であり、かつ200平方メートル以下であること。（注1参照）

(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、令和7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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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 既存の建築物の建て替え等

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て替えることができる。ただし、「(仮称) 建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。

提案基準第24号**「農家等の分家住宅」の用途の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（旧提案基準第17号により許可を受けた住宅等も含む。）を当初の目的以外の住宅（注1参照）とする用途の変更において、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 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
 - (1) 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、当該建築物を現に適法に使用（注3参照）している者（以下「分家人」という。）。
 - (2) 相続により分家人から当該建築物を取得した配偶者又は直系卑属であり、当該建築物を現に適法に使用（注3参照）している者。ただし、被相続人と共に当該建築物に居住していた者に限る。
- 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) 前項に規定する者を主な構成員とする世帯（以下「分家人世帯」という。）が当該住宅を現在に至るまで適法に20年以上にわたり使用（注3参照）しており、かつ、申請者が用途の変更をする理由があること。
 - (2) 分家人世帯が当該住宅を現在に至るまで適法に使用（注3参照）しており、かつ、申請者が用途の変更をする真にやむを得ない理由があること。（注2参照）

（施設基準）

- 3 建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（施行期日）

- 4 この基準は令和5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する場合。
- 2 「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の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の変更をしなければならないと認められる場合。
- 3 「使用」とは、居を構え、第三者への売買、賃貸等を行わずに自らがその分家住宅を所有し、継続して生活を行っているものをいう。

【提案基準第24号に関する包括承認要件（第164号議案その22）】

「農家等の分家住宅」の用途の変更については、提案基準第24号に定める要件を具備すると認められる場合で、本提案基準第2項第1号の申請者が用途の変更をする理由が次のいずれか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 生計維持者の死亡、負債の返済、生活資金の確保等の経済的理由があること。
- 2 高齢化に伴う転居、転地療養、離婚等の家庭的理由があること。

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」による認可を受け工事が完了した区域（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限る。）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。(注1・2参照)

(施設基準)

- 2 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 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」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「建築物の形態に関する共通基準」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、その敷地が次の全てに該当する場合

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（以下「敷地規模基準時」という。）において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地（本提案基準第1項に該当する土地に限る。）を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア 建築物の敷地として使用されている土地

イ 建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する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場合、125平方メートルに満たないこととなる土地

(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、令和4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であること。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) 前各号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3号、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、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。

【解説】

終結処分がなされた区域については、完了公告がなされたものとして扱います。

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開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

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、建築行為又は用途の変更において、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。(注1・2参照)
 - (1) 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、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(平成16年法律第123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(注3参照)
 - 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)における土地の現況地目が「宅地」である土地(注3参照)
 - 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て替えられた建築物の敷地である土地を含む。)(注4(1)~(3)参照)
 - (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(注4(4)参照)に基づき許可を受けた土地(開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第1項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。)

(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「建築物の形態に関する共通基準」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、「建築物の形態に関する共通基準」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「建築物の形態に関する共通基準」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、その敷地が次の全てに該当する場合
 - 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箇所で敷地外周の7分の1以上が接していること。

- (3) 平成12年7月1日(以下「敷地規模基準時」という。)において、次のいずれかの土地について、その全部又は全部を含んで敷地面積を拡張した土地(本提案基準第1項に該当する土地に限る。)を一の敷地として使用する場合

なお、敷地規模基準時以後、敷地面積の拡張を伴って許可を受けた場合、許可を受けた土地を再度分割することはできない。

ア 建築物の敷地として使用されている土地

イ 建築物の敷地として使用されていない土地において、敷地規模基準時に存する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場合、125平方メートルに満たないこととなる土地

- (4) この基準の当初施行の日(平成13年5月18日)以前に敷地面積125平方メートル未満で旧法第43条第1項第6号に基づく宅地確認を受けた土地である場合

- (5) この基準の当初施行の日(平成13年5月18日)以前に敷地面積125平方メートル未満で法第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、令和7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、開発行為を行う場合において、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) 前各号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3号、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登記簿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、建物登記事項証明書、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、倉庫等の附属建築物にあつては、附属建築物の位置、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) 本提案基準第1項第2号中「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において行う開発行為、建築行為及び用途の変更について」

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において行う開発行為、建築行為及び用途の変更については、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 申請時点で本提案基準第1項を満たさない土地と合筆している土地については、本提案基準第1項を満たさない土地の部分申請地を含めることはできません。
- 2 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のただし書の判断にあつては、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。
- 3 本提案基準第1項第1号ウの「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て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。
- 4 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。
- 5 注4(4)の「提案基準第18号及び第21号」とは、旧法第43条第1項第6号に該当する土地において建築行為等の特例措置を受けた土地をいいます。

提案基準第27号**社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置**

社会福祉施設、学校等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）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。（注2・3参照）

（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年法律第45号）第2条第2項又は第3項に規定する事業・サービス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（注1参照）
 - (2) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、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（注1参照）
 - (3) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第6項に規定する認定こども園であり、かつ、横浜市の福祉施策、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（注1参照）

（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、増築又は建て替えを行う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メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（注4・5参照）
- 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。（注9参照）

（緑地の確保）

- 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、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。（注6参照）
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（平成16年法律第123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」（以下「山林」という。）である土地の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 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲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) 建蔽率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」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。（注7参照）
 - (3) 主たる前面道路に幅員2メートル以上の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。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員2メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の

幅員は当該歩道の幅員と合わせて2メートル以上とすることができる。

(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。(注8参照)

(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 前項について、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準(横浜市建築局)」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

9 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、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第3条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。

10 第7項から第9項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準(横浜市建築局)」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。

(その他)

11 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。

12 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。

13 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)

14 この基準は、令和7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、別表一2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 原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者(以下、「建築物所有者」という。)とするが、建築物所有者と、当該施設を設置及び運用しようとする者で、次のいずれかに該当する者(以下、「設置運営主体」という。)が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。

また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。

(1) 社会福祉法人、学校法人等の法人

- (2) 上記(1)の法人と連名で申請する土地所有者
- (3) 横浜市放課後児童クラブ事業実施要綱第3条第2項に掲げる運営委員会
- 3 建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。
- 4 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。
- 5 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（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第6項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあつては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 7 本提案基準第7項第2号の建蔽率の規定は「(仮称)建築基準法第53条第5項第4号の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」第3項第1号、第4項各号、第5項各号及び第6項の規定を満たす場合は、当該建蔽率に1/10を加えた数値を限度として緩和することができる。
- 8 本提案基準第7項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。
- 9 本提案基準第5項の規定について平成19年11月30日時点において、適法に建築された建築物（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の敷地内における増築、建て替え又は用途の変更を行う場合にあつては、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・障害児入所施設・児童心理治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム・軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業・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・児童家庭支援センター
障害者総合支援法	生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援 (就労定着支援事業を併設したものを含む)
	療養介護・地域活動支援センター
老人福祉法	看護小規模多機能型居宅介護事業 (訪問看護事業を併設したものを含む)
	小規模多機能型居宅介護事業
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・盲導犬訓練施設

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
認定こども園	横浜市こども青少年局
私立学校（大学を除く）	神奈川県福祉子どもみらい局子どもみらい部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局高等教育企画課大学設置室

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱」に基づく「横浜市建築物緑化認定証」については、許可の申請までにみどり環境局公園緑地管理課へ次の各号のいずれかのうち、適用される条例に基づく緑地の基準を満たした申出を行い、許可までに通知書の交付を受けてください。
また、工事の完了までに「建築物緑化認定証交付請求書」を提出し、「横浜市建築物緑化認定証」の交付を受けてください。詳しくは、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱及び「建築物緑化認定証」、「緑化認定ラベル」発行の手引を参照してください。
 - (1) 緑の環境をつくり育てる条例
 - (2) 横浜市開発事業等の調整等に関する条例
- 2 別表－1に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表－2に掲げる担当部署との調整がなされたもので、かつ、周辺の環境、土地利用の状況等から判断して、適正な範囲と認められるものとします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 4 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 5 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

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（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築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 申請に係る建築物は、物流総合効率化法第4条第1項の認定を受ける者が実施しようとする総合効率化計画において設置する特定流通業務施設であり、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）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

（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以上又は50メートル以上が接していること。（注1参照）

（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 前項の規定にかかわらず、「建築物の形態に関する共通基準」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 前二項について、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

7 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（平成16年法律第123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」（以下「山林」という。）である土地の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）

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

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3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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、令和7年4月1日より施行する。

注

- 1 本提案基準第3項第2号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

【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開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置**

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新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（注1～4参照）

（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。（注6参照）
 - (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。（注8参照）
 - (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メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（注5参照）

（施設基準）

- 2 申請に係る建築物の形態は、「建築物の形態に関する共通基準」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。
- 4 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、「建築物の形態に関する共通基準」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。

（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を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。（注7参照）
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（平成16年法律第123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」（以下「山林」という。）である土地の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）

- 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。
- 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) 「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）

- 9 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 申請者は、要綱第4条に規定する設置運営主体であること。
- 2 原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と当該施設を設置及び運用しようとする者（以下、「設置運営主体」という。）が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。
また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。
- 3 建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。
- 4 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。
ただし、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第171号）第213条の7に基づき指定短期入所事業所を併設する場合は用途を寄宿舍及び福祉ホームとする。
- 5 本提案基準第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。
- 6 本提案基準第1項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号第4項及び提案基準第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の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、当該規定は適用しない。
- 7 本提案基準第5項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号【取扱い】（1）市街化調整区域における障害者グループホームの立地に関する取扱い第8項及び提案基準第27号第6項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、増加した敷地面積に対して同項を適用する。
- 8 本提案基準第1項第2号の「既存の障害者グループホーム」の有無は、予定建築物に関する横浜市開発審査会幹事会開催時点に確認するものとする。

【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証」については、提案基準第27号「社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」解説を参照してください。
- 2 本提案基準第1項第2号における「既存の障害者グループホーム」とは、新規事業者によるもの場合は、障害者総合支援法に基づく指定を受けた施設、既存事業者によるもの場合は、住居追加あるいは住所変更を行った施設をいい、対象となる入居者の障害の種別を問わず、全ての障害者グループホームを含みます。しかし、認知症高齢者グループホームは含みません。
なお、既存の障害者グループホームの指定状況等に関しては、設立担当部局である健康福祉局にご確認ください。
- 3 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 4 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

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。(注1・2参照)

(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) 建設用の資材置場 (注3参照)
- (2) バックホウ及びクレーン等の重機置場 (注4参照)
- (3) 産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設 (注7・8参照)

(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) 申請地は、別表に掲げる病院、学校、社会福祉施設の敷地から 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)の常時車両通行が可能な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。(注5・6参照)

(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。ただし、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準(横浜市建築局)」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で、当該高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。
- (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。

(緑地の確保)

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(高さ1メートル以上の樹木を植栽すること。)を確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。(注9参照)

(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、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 9 この基準の当初施行期日（平成22年4月1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、休憩スペースその他これらに類するものに限る。
- 2 本提案基準第1項における土地利用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 本提案基準第1項第1号の建設用の資材置場に置くことのできる資材は、建設用材料として鋼材、金物、セメント、石材、木材、塗料、硬質塩化ビニル管、植生・造園資材及びコンクリートブロックとする。また、仮設資材として、単管、枠組足場及びコンクリート型枠用合板とする。
- 4 本提案基準第1項第2号に規定する重機は、バックホウ及びクレーンをはじめとする建設機械とする。
- 5 本提案基準第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つては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。
- 6 本提案基準第2項第2号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。
- 7 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。
なお、第一種特定工作物であるクラッシャープラントを設置している施設は本提案基準の対象にならない。
※ 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）に規定する「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」が該当するが、「対象品目の破砕で原動機を使用するもの」もその範囲に含まれる。
- 8 計画が本提案基準第1項第3号（中間処理の用に供するものに限る。）に該当し、申請地が次の各号のいずれかに該当する施設から100メートル以内にある場合には、当該施設の所有者又は管理者に対し計画の内容を説明し理解を得るよう努めること。
 - (1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項に規定する第一種社会福祉事業に基づく施設（特別養護老人ホームを除く）
 - (2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助を行う施設（障害者グループホーム）
 - (3) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所
- 9 本提案基準第4項の樹木とは、植栽時において高さ1メートル以上3メートル未満、成木時に高さ3メートル以上になる木をいう。

別表 申請地の敷地から離隔距離を設ける施設

	対象施設	根拠法
病院	病院	医療法（昭和23年法律第205号）
学校	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校	学校教育法（昭和22年法律第26号）
社会福祉施設	特別養護老人ホーム	老人福祉法（昭和38年法律第133号）
	介護老人保健施設	介護保険法（平成9年法律第123号）
	保育所	児童福祉法（昭和22年法律第164号）
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）

【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証」については、提案基準第27号「社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」解説を参照してください。
- 2 「申請区域の境界に沿って幅1メートル以上の緑地を確保」とは、周辺の住環境等に与える圧迫感を軽減させるため、周辺からの緑の視認性が確保できるように、緑化するものとします。

提案基準第31号

収用対象建築物に代わる建築物の用途の変更又は用途の変更を伴う建て替え等に係る特例措置

提案基準第5号の「収用対象建築物に代わる建築物」の要件を具備しているため、許可を受けた建築物を当初の用途以外の建築物とする用途の変更において、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 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
 - (1) 当該建築物に対して提案基準第5号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者で、当該建築物を当初の用途のために使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。(注1参照)
 - (2) 当該建築物に対して提案基準第5号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者から売買等により当該建築物を取得した者で、当該建築物を当初の用途のために引き続き使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。(注1参照)
 - (3) 当該建築物に対して提案基準第5号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者から売買等により当該建築物を取得した者で、当初の用途のために使用することなく、用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする場合は、当該建築物の建築後、当初の用途のために相当期間適正に使用されたものであること。(注2参照)
- 2 申請に係る建築物については、提案基準第5号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けて建築された建築物（適法に新築、増築、建て替え又は本基準に基づき許可を受けて用途変更を行ったもの）であること。
- 3 用途変更の内容は次の各号に適合していること。
 - (1) 次のアからウに掲げる当初の用途の区分に応じて、変更後の用途が当該区分に掲げる用途であること。なお、いずれの場合にあっても、当初の用途が立地可能な用途地域において建築可能である用途に限る。

当初の用途の区分	変更後の用途
ア 事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗
イ 倉庫	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫
ウ 工場	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫、工場

- (2) 用途変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、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支障ないものであること。

(施設基準)

- 4 建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

(施行期日)

- 5 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

注

- 1 本提案基準第1項第1号及び第2号の「事業上やむを得ない理由」とは、事業の不振、後継者不在、その他これらに類する事情をいう。
- 2 本提案基準第1項第3号の「当該建築物の建築後、相当期間適正に使用されたもの」とは、提案基準第5号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けて建築物が建築され、築後から適法な

状態で10年以上にわたり使用した状態をいう。

【解説】

- 1 本提案基準第1項第1号及び第2号における「許可を受けた者が当該建築物を当初の用途のために使用している」について
 - (1) 許可以降現在まで、許可された用途が適切に維持されていることをいいます。
 - (2) 途中で所有者が変更されている場合には、変更後の所有者により許可された用途が適切に維持されていることが必要です。
- 2 本提案基準第1項第3号の場合であっても、許可以降現在まで、許可された用途が適切に維持されていることが必要です。
- 3 本提案基準第3項第1号における「当初の用途が立地可能な用途地域」について
当初の用途とは、規模(原動機出力も含む。)も含めて判断することとし、その用途が立地し得る最も厳しい用途地域を「当初の用途が立地可能な用途地域」とします。
- 4 本提案基準第3項第2号における「用途の変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、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支障ないものである」について
提案基準5号により許可された敷地の立地が様々であることを踏まえ、用途の変更の可否は提案基準26号第3項第1号ただし書による用途緩和と同様の考え方とし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から総合的に判断し用途の変更の妥当性を検討することとします。

提案基準第32号

市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の特例措置

開発許可基準を満たすため、市街化調整区域内において必要最小限の範囲の道路を築造及び排水施設の整備を行う場合において、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 次のいずれかに該当する開発行為であること。(注1・2参照)

- (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
- (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築造する開発行為
- (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、令和4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) 前2号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。

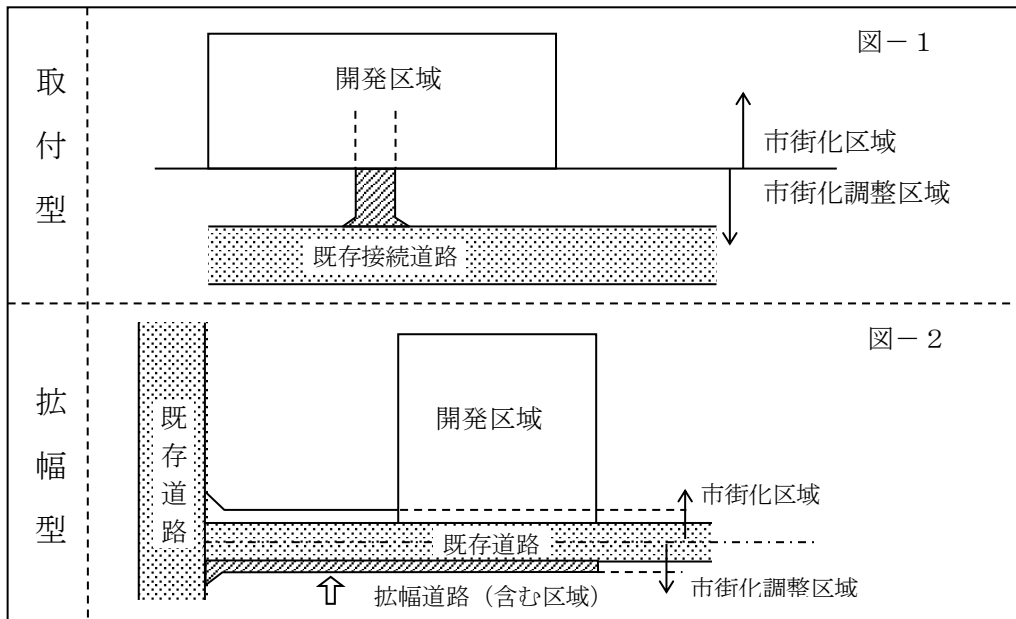
【提案基準第32号に関する包括承認要件（第164号議案その20）】

「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為について」

市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為については、開発審査会提案基準第32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。

【解説】

本提案基準第1項第1号及び第2号の開発行為の事例は、図-1及び図-2に示したとおりです。



提案基準第33号

医療施設の建築行為等の特例措置

医療施設の新築（市内で開設する既存施設の移転に伴うものに限る。）又は敷地増を伴う増築若しくは建て替えを行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（注2・3参照）

（適用対象）

- 1 申請に係る建築物が、医療法（昭和23年法第205号）第1条の5第1項に規定する病院で、横浜市の医療政策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの（注1参照）

（立地基準）

- 2 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6.0メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（注4・5参照）
- 3 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）

- 4 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。

（緑地の確保）

- 5 申請区域の面積の20パーセント以上の緑地を確保し、横浜市建築物緑化認定証の交付又は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。（注6参照）

（形態基準）

- 6 申請に係る建築物の形態については、「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。

- (1) 建蔽率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」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。（注7参照）

- (2) 主たる前面道路に幅員2メートル以上の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。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員2メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の幅員は当該歩道の幅員と合わせて2メートル以上とすることができる。

- (3) 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。（注8参照）

- (4) 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 前項について、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

- 8 前二項の規定に係わらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。

（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

（施行期日）

12 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 「横浜市の医療政策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」とは、医療局地域医療課の所管する「市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針」に基づき、施策の観点から支障がなく、整合性が確認されたものをいう。
- 2 原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者（以下、「建築物所有者」という。）とするが、建築物所有者と設置運営主体が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。
また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。
- 3 建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。
- 4 本提案基準第2項の幅員6.0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2項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う増築又は建て替えを行う場合にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第5項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う増築又は建て替えをする場合にあつては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 7 本提案基準第6項第1号の建蔽率の規定は「(仮称)建築基準法第53条第5項第4号の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」第3項第1号、第4項各号、第5項各号及び第6項の規定を満たす場合は、当該建蔽率に1/10を加えた数値を限度として緩和することができる。
- 8 本提案基準第6項第3号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

【解説】

- 1 「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」の解説、横浜市建築物緑化認定証については、提案基準第27号の解説を参照してください。
- 2 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 3 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 4 長期の賃貸借契約を締結するas見込みとは、建築物所有者と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

第3節 法第34条第14号に関するその他の基準

「農家レストランの開発行為等に係る取扱い方針」(法第34条第14号)

横浜市は、農業の6次産業化による農家所得の増大や地産地消の推進等を図る観点から、農家が経営し地域において生産した農産物を使用する等一定の要件を満たす農家レストランは、農振法で認められた農業用施設として農振整備計画に位置付け、農用地区域で推進していくこととしている。

これらの要件を満たす農家レストランについて、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。

(適用対象)

- 1 農家レストランは、「(仮称) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく横浜市農家レストラン設置要綱」により市長の認定を受けたものであること。申請者は、農家レストランの認定を受けたものであること。

(申請区域の立地要件等)

- 2 申請区域は次の各号に該当すること。
 - (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。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であり、農振法第8条第1項に基づく農業振興地域整備計画において、農振法第3条第4号に規定する農業用施設用地として定められていること。
 - (2) 予定建築物の敷地は、申請者の所有する土地であること。ただし、申請者が農家レストランとして利用するため、所有者と長期の賃貸借契約若しくは使用貸借契約を締結している場合又は締結見込みのある場合については、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項に規定する幅員6メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。
 - (4) 申請区域内に適正な規模の駐車場を確保すること。

(農家レストランの規模等)

- 3 農家レストランの規模等は次の各号に該当すること。
 - (1) 建築物の規模は必要最小限であること。
 - (2) 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、第2項(建築物の高さの緩和規定)は適用しない。
 - (3) 申請区域は、適切な植栽を施すなど周辺の景観に配慮し、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。また、周辺の農地に影響のない計画とすること。

注1 本方針第2項第3号の幅員6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。

【解説】

- 1 農業用加工所や直売所など他の用途の施設・室を併設する場合はそれぞれの立地基準の適合を審査します。
- 2 「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」について、農家レストランは農振法に基づき、農用地区域の辺縁部に配置され、住宅地の近隣に計画される場合があります。このため、騒音・臭気対策や交通負荷・安全対策などについて近隣住民からの意見も踏まえた計画とする必要があります。

「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) 申請地は、申請者の所有する土地であること。ただし、申請者が直売所として利用するため、申請地の所有者と長期の賃貸借契約若しくは使用貸借契約を締結している場合又は締結見込みのある場合については、この限りでない。
 - (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メートル以上の常時車両通行が可能な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27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。

「開発審査会の議を経て許可した計画の変更にかかる許可申請について」（包括承認要件第164号議案その19）

開発審査会の議を経て許可した後、計画の内容を変更する場合（建築物の用途を変更する場合を除く。）又は申請者を変更する場合（提案基準第4号、第5号、第19号により許可されたものを除く。）については許可することができるものとする。ただし、変更の内容が開発審査会における提案内容、審議内容と異なるものを除く。

第4章 第二種特定工作物に関する基準

「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」

市街化調整区域において運動・レジャー施設を建設する場合は、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 本基準は、法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に適用する。

（施設基準）

- 2 開発区域の面積は、5ヘクタール未満であること。ただし、原則として複数の種類を有する運動・レジャー施設であり、かつ、計画地の状況、計画全体の内容、地域の事情等を勘案して特段の事情があると認められる場合はこの限りでない。

（緑地の確保）

- 3 緑地は、開発区域面積に応じて次のとおり計画し、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。ただし、既存ゴルフ場におけるコース改修に伴う開発行為はこの限りでない。
 - (1) 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こと。このとき、開発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」（以下「山林」という。）である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。
 - (2) 開発区域面積が5ヘクタール以上の場合は、開発区域のうち山林である土地の50パーセント及び山林以外の土地の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。このとき、開発区域のうち山林である土地については、その50パーセントを緑地として確保すること。
 - (3) 第1号及び第2号により確保する緑地は、開発区域の外周部の内側に沿って確保すること。

（駐車場）

- 4 開発区域に適正な規模の駐車場を確保すること。

（建築物の用途等）

- 5 建築する建築物の用途、規模及び形態は次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 運動・レジャー施設に附属的に併設される建築物の用途は、トイレ、管理事務所、クラブハウス（受付、ロッカールーム、休憩スペース等）、自走式駐車場等、運動・レジャー施設の維持管理上必要なものであること。
 - (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) 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、周辺環境を阻害しないものと認められる場合は、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。若しくは、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

（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項又は第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、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

9 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

注

- 1 本基準第5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若しく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。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、本提案基準第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。

「墓園の建設の開発行為に係る運用基準」

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していること。

（適用対象）

- 1 本基準は、法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に適用する。

（施設基準）

- 2 開発区域の面積は、20ヘクタール以下であること。

（附属的建築物の用途）

- 3 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものであること。

- (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等を目的としたスペース
- (6) 自走式駐車場
- (7) 墓参者のためのエレベーター（物を運搬するエレベーターを除く）

（附属的建築物の形態）

- 4 附属的建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、「(仮称) 建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」を満たす場合は、高度地区で定める北側斜線の範囲内で当該許可基準の高さまで緩和することができる。

第4章 第二種特定工作物に関する基準

- (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）

- 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項又は第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 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。
- 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) 「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、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行日）

- 9 この基準は、令和7年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 10 第4項第2号中、2パーセント以下の規定は、平成22年4月1日よりも前に、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 本基準第4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若しく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基準第4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て替えることができる。ただし、「(仮称)建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準（横浜市建築局）」の第3項第1号、第4項各号、第5項各号、第6項の規定を満たす場合は、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。

都市計画法による 開発許可の手引

平成 17 年 4 月 発行
平成 18 年 4 月 改訂
平成 19 年 4 月 改訂
平成 20 年 4 月 改訂
平成 21 年 4 月 改訂
平成 22 年 4 月 改訂
平成 23 年 6 月 改訂
平成 24 年 4 月 改訂
平成 25 年 2 月 一部改訂
平成 25 年 4 月 改訂
平成 25 年 7 月 一部改訂
平成 26 年 1 月 一部改訂
平成 26 年 7 月 一部改訂
平成 27 年 4 月 一部改訂
平成 27 年 5 月 一部改訂
平成 27 年 6 月 一部改訂
平成 27 年 10 月 一部改訂
平成 28 年 4 月 一部改訂
平成 29 年 4 月 一部改訂
平成 30 年 4 月 一部改訂
平成 31 年 4 月 一部改訂
令和 2 年 4 月 一部改訂
令和 3 年 4 月 一部改訂
令和 4 年 4 月 一部改訂
令和 4 年 7 月 一部改訂
令和 5 年 4 月 一部改訂
令和 6 年 4 月 一部改訂
令和 7 年 4 月 一部改訂

発行 横浜市建築局
