

よくある質問コーナー

～横浜市開発事業の調整等に関する条例(H25年7月1日改正条例版)編～

1 趣旨・用語の定義等に関すること

質問	回答
横浜市開発事業の調整等に関する条例とはどのような条例ですか	周辺環境に影響を及ぼすおそれがある開発事業を対象とし（第1章）、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、開発構想段階からの手続、整備すべき施設等の基準を定めた自主条例（第2章）と、平成12年の都市計画法の一部改正等を受け、地域の実情に応じた開発許可制度の運用ができるよう開発許可基準を定めた法委任条例（第3章）の複合条例となっています。
開発事業と開発行為の違いは何ですか	「開発事業」は条例の適用となる行為を表すもので、この中には「開発行為」だけでなく、他に大規模な共同住宅の建築行為や単なる造成行為なども含まれます。一方、「開発行為」は都市計画法の制限を受けるもので、条例で定める「開発事業」の一つであり、この中には単なる建築行為や造成行為は含まれません。
説明対象となる”住民”についてはどのようなものになっていますか	説明対象となる”住民”には、土地の所有者だけでなく建物の所有者及び占有者も含まれます。また、説明対象範囲に共同住宅が全て含まれる場合は、原則、居住者全員が対象となり、共同住宅の一部が含まれる場合は、範囲に含まれる土地又は建築物の所有者又は占有者が説明対象となります。 なお、説明対象範囲に道路、公園や学校などの公共機関が所有する施設が含まれる場合、説明対象外となる場合もありますので、担当部署に確認してください。
”地域まちづくり計画”とはどのようなものですか	地域まちづくり計画とは、市民との協働によるまちづくりを推進するために策定された諸計画のうち、次のものをいいます。 ・横浜市都市計画マスタープランの地区プラン（各区プランはこれに含まれません。） ・都市計画法により告示された「地区計画」や建築基準法に基づき市長から認可を受けた「建築協定」 ・地域まちづくり推進条例に基づき策定された「地域まちづくりプラン」及び「地域まちづくりルール」
商業系用途地域にまたがる場合は何戸から「大規模な共同住宅の建築」になりますか	敷地の一部が商業系以外の用途地域に含まれていれば、100戸以上から本条例の適用対象となる「大規模な共同住宅の建築」となります。 なお、この共同住宅には、ワンルーム形式のマンションも含まれます。

2 開発事業者が行う手続に関すること

質問	回答
標識の販売はしていますか	標識の販売は行っていません。恐れ入りますが、ホームページで公表している標識の様式のファイルをダウンロードして市販の表示板に貼付するなどしてください。 なお、標識の形式、様式及び設置場所は規則の定めによらなければなりません。記入項目を削除しない限り、枠のサイズなどを適宜変更することはできます。また、同時に横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例（以下「中高層建築物条例」といいます。）の適用を受ける場合は、標識（解体工事計画に係る標識を除く。）を兼用することができます。

<p>標識はいつ設置するのですか</p>	<p>住民説明に入る前に標識を設置してください。また、標識を設置後すぐに標識設置届を提出しなければなりません。 なお、標識を設置した日の翌日以後に住民説明に入ることができます。</p>
<p>説明会の回数は何回ですか</p>	<p>説明を受ける住民が集まりやすい場所において日付を変えて2回以上開催しなければなりません。 なお、住民への説明会の開催の通知及び資料（意見書の様式を必ず添付してください。）の配布は、説明対象者全員に対し、最初の説明会開催日の7日前までに、一斉に行ってください。また、開催日は、休日と平日をそれぞれ1日以上設定するなどの配慮をしてください。</p>
<p>住民説明では何を説明しなければなりませんか</p>	<p>最低限説明しなければならない事項を規則で定めています。特に、住民が主体的に係わる手続（期間）については、手引に掲載しています「開発事業の説明を受ける住民の皆さんへ」などを使用して口頭で説明するようにして下さい。 なお、開発事業計画書の内容を説明する際には、適宜、工事車両の運搬ルートなどもわかる範囲で説明するなどして、住民の理解を得るよう努めてください。</p>
<p>開発事業計画書等の作成要領はありませんか</p>	<p>作成要領はありませんが、開発事業計画書その他各様式について、宅地審査部のホームページに記載例（記入時の注意事項）を掲載していますので、参考にしてください。 なお、中高層建築物条例の標識（解体工事計画に係る標識を除く）及び住民への説明は、兼ねることができます。</p>
<p>対象範囲外の住民の意見や提出期間外の意見は開発事業計画書に記載しなくてよいですか</p>	<p>条例上は記載の義務はありませんが、開発事業を円滑に進めるために、説明対象範囲、意見提出期間と区別することなくできる限り記載するよう努めてください。 なお、記載しない場合でも、意見提出者にその旨を説明した上で、できる限り対応を行ってください。</p>
<p>開発事業計画書はいつから提出可能ですか</p>	<p>最後の説明会開催日又は戸別訪問日に5日間の意見提出期間を加算した日の翌日から提出できます。この「5日間」には横浜市の日を定める条例による休日は含まれます。また、最後の説明会開催日又は戸別訪問日に5日間の意見提出期間を加算した日が休日の場合は、その翌日までが意見提出期間となりますので、さらにその翌日が開発事業計画書を提出できる日となります。 なお、開発事業計画書の縦覧期間については、審査担当者からご連絡します（開発事業計画書が提出されてから、概ね3～4日後が縦覧開始日となります。）ので、標識にその旨を追記して、縦覧期間の開始を周知して下さい。</p>
<p>開発事業計画書を提出した後、住民意見を踏まえて計画を変更することにしましたが、再説明は必要ですか</p>	<p>開発構想を変更する場合は、開発事業計画書変更届出書を提出し、標識を修正した後、原則として、住民説明以降の手続をやり直さなければなりません。しかし、変更の内容が、住民の総意を反映したもので、かつ、周辺環境に与える影響が変更前に比べて同等以下（軽微な変更）と認められる場合は、開発事業計画の軽微な変更届出書を提出すれば、そのまま手続を進めることができる場合がありますので、手続を行うにあたっては、手続窓口を確認してください。</p>
<p>手続中に開発事業者が交代する場合はどのような手続となりますか</p>	<p>開発事業者の交代は「開発事業の構想の変更」には該当しません。したがって、開発事業者が交代する場合は、旧開発事業者による開発事業の廃止の届出及び新開発事業者による標識設置からの再手続が必要となります。 なお、開発事業者の名称及び代表者の変更は、規則で定める軽微な変更該当しますので、開発事業計画の軽微な変更届出書を提出していただく必要があります。また、同意後に開発事業者が交代する場合は、開発許可の手続と同様に、地位の承継として取り扱うこととなりますので、特定承継承認申請書を提出していただく必要があります。</p>

<p>市長との協議とはどのような協議ですか また、どのような手続が必要ですか</p>	<p>「市長との協議」とは、再意見書が提出された開発事業又は特定大規模開発事業について、地域の実情に配慮した計画となるよう、地域まちづくり計画等への配慮、公共施設の配置等に関して、市長と開発事業者が協議を行うものです。 開発事業者から手続窓口が開発協議申出書が提出されますと、関係部署と調整して協議事項を定め、開発事業者に通知します。開発事業者はこれに基づき関係部署と協議を行い、協議の経過について担当部署に報告してください。担当部署が関係部署に確認の上、開発事業者に協議結果を通知します。 なお、協議事項は、開発事業計画書の第5面に記載されている住民から提出された意見等も踏まえて定められます。</p>
<p>同意を受けた開発事業を計画変更する場合も開発事業計画書変更届出書の提出ですか</p>	<p>同意後の計画変更は、変更の内容が規則で定める軽微な変更であるかどうかで次のとおり手続が異なってきます。 ・軽微な変更該当しない場合…開発事業計画書変更届出書を提出した後、標識を修正の上、住民説明等再手続の上、開発事業計画変更同意申請書（規則様式第8号）を提出してください。 ・軽微な変更該当する場合…標識を修正の上、開発事業計画の軽微な変更届出書（規則外様式第5号の5）を提出してください。</p>
<p>開発行為の完了公告後、開発許可が不要な範囲の盛土又は切土をしたいが、手続は必要ですか</p>	<p>開発行為の完了公告等の後には、条例第24条の規定に基づく計画の遵守期間（以下「遵守期間」という。）が設けられています。この期間中に行われる開発事業計画の変更については、開発許可が不要な盛土又は切土を行う場合であっても、区域を変更する等、当初の同意の内容と同一性を失うような大幅な変更となる場合は、変更の同意の申請の対象となります。詳細は手引（第2編第2章 条例第20条）をご確認ください。 また、上記のような大幅な変更ではないと判断された場合は、以下の手続を行った上で計画を変更することができます。 ・軽微な変更該当する場合…標識を修正の上、「開発事業計画の軽微な変更届出書（規則外様式第5号の5）」を宅地審査部の窓口へ3部提出してください。 ・軽微な変更該当せず、変更の同意の申請の対象となる場合…「開発事業計画書変更届出書（規則外様式第5号の4）」を提出し、標識を修正し、第11条から第14条の2まで及び第16条の手続を行った上で「開発事業計画変更同意申請書（規則様式第8号）」を提出してください。</p>
<p>条例の標識は開発許可を受けたら撤去してもよいですか</p>	<p>条例の標識は、開発許可を受けても撤去はできません。 開発の完了公告後の遵守期間が終了次第、条例の標識の撤去が可能となります。 なお、計画の遵守期間中は、建築物の工事中であっても条例の標識を撤去できませんのでご注意ください。</p>

3 住民が関わる手続に関すること

質問	回答
<p>標識の文字、図が見づらい場合はどうすればよいですか</p>	<p>標識に記載されている開発事業者の連絡先に連絡してください。また、風雨等で標識が汚損した場合や工事中に取り外されてしまった場合も、開発事業者に連絡してください。</p>
<p>説明範囲に入っていないが説明会に参加できませんか</p>	<p>条例上は開発事業者の説明の義務はありませんので、直接開発事業者にご相談してください。</p>

<p>説明会に出席できない場合はどうすればよいですか</p>	<p>説明会に出席できなかった場合でも、定められた期間（説明会の終了日から5日間）内に意見書の提出ができますので、事前配布された開発構想の内容について意見がある場合は、開発事業者に意見書を提出して下さい。 なお、意見書を郵送する場合、期間内の消印があるものが有効となります。</p>
<p>意見書を提出したらどうなるのですか</p>	<p>提出された意見の内容及び開発事業者の見解が記載された開発事業計画書並びに意見書の写しが開発事業者から市に提出され、市はこれを考慮して開発事業者へ指導・助言を行います。また、開発事業計画書は縦覧及び閲覧されます。また、縦覧期間中に再意見書を市に提出し、開発事業者に再度見解を求めることができます。 なお、意見書及び再意見書には、条例第7条に規定する「住民の責務」に従い、開発事業計画書に記載されている内容について建設的な意見を記載してください。</p>
<p>住民はどのようにして縦覧期間の開始時期を知ることができますか</p>	<p>開発事業者が開発事業計画書の提出後に標識に縦覧期間を追記して縦覧期間の開始を周知しますので、説明終了後に標識で確認するか、開発事業者に直接問い合わせてください。</p>
<p>縦覧期間の日数に土日は含まれていますか</p>	<p>縦覧期間（開発事業計画書の提出後14日間）の日数に土曜日や日曜日等（横浜市の日を定める条例による休日）は含まれます。 なお、縦覧期間の最終日が休日にあたった場合は、その次の開庁日が縦覧期間の最終日となります。</p>
<p>再意見書の手続はどのようなものですか</p>	<p>再意見書（開発事業計画書に記載されている事業者の見解に対する意見を記載するもので、それ以外の意見等を記載するものではありません。）は、手続窓口へ提出していただくことになります。再意見書が提出されると、市は縦覧期間終了後すみやかに開発事業者へこれを交付し、開発事業者がこれを踏まえて再見解書を作成して再意見書の提出者に送付します。 なお、市は、再見解書の写しを受領することにより一連の手続が終了したことを確認します。</p>
<p>特定大規模開発事業以外で再意見書は出せますか</p>	<p>特定大規模開発事業以外の開発事業についても、再意見書を提出することができます。</p>
<p>条例の書類の閲覧場所はどこですか</p>	<p>閲覧場所（窓口）は、建築局情報相談課、開発事業の行われる区の区役所の区政推進課です。 なお、建築局建築情報課は開発事業計画書の縦覧場所にもなっています。</p>
<p>縦覧・閲覧されている書類のコピーはとれますか</p>	<p>建築局建築情報課及び各区役所でコピーすることができます。</p>

4 同意の基準に関すること

質問	回答
大規模な共同住宅の建築を目的とした開発行為で歩道状空地は必要になりますか	<p>開発事業の種別は「開発行為」に該当し「大規模な共同住宅の建築」には該当しないため、「歩道状空地」「自由利用空地」「遊水池等」「防火水槽」の規定は適用されません。</p> <p>なお、「集会施設」の規定は、「開発行為」であっても予定建築物が100戸以上（この場合、用途地域は関係ありません。）の共同住宅の場合は適用となります。</p>
自由利用空地は建築敷地に算入できますか	<p>「歩道状空地」「自由利用空地」「緑化空地」（以下「条例空地」といいます。）は横浜市に寄付するものではなく自主管理となります。したがって、建築敷地の面積に算入できません。</p> <p>なお、条例空地と市街地環境設計制度（建築基準法）の「公開空地」の重複は、公開空地の基準上認められていません。また、条例空地間での重複も認められていません。</p>
宅地造成では雨水流出抑制施設と遊水池の両方が必要になりますか	<p>「大規模な共同住宅の建築」及び「宅地造成」は「雨水流出抑制施設」と「遊水池等」の基準が適用となりますが、両規定は設置理由は異なりますが造られるものは同様のものであるため、兼用を前提とし、いずれか容量の大きい施設を設ければ基準に適合したこととしています。また、両規定とも開発事業区域の規模等により雨水貯留施設を雨水浸透施設に代えることができるよう規定されています。</p> <p>詳しくは、各々の基準の審査部署にご確認ください。</p>
集会施設と他用途室の併用はできますか	<p>エントランスホール等の開放的な空間やライブラリー、託児スペース等の目的を有する空間との併用は認められていません。</p> <p>なお、集会施設として設けたスペースの中に、集会機能を損ねない範囲の便所、給湯室等の面積を含めることは認められています。</p>
斜面地開発行為の制限の緑化の基準はどのようになっていますか	<p>斜面地開発行為の緑化の基準は、地下室マンション条例第5条に規定されています。また、当該基準にかかる手続・様式も別途設けられています。</p> <p>詳しくは、「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（地下室マンション条例）及び同解説」をご覧ください。</p>
計画区域内に2つの異なる用途地域がまたがる場合、予定建築物の敷地面積に関する基準はどう判断するのでしょうか	<p>① 2つの用途地域が建築基準法第53条の2の規定により敷地面積の最低限度が定められている区域の場合は、最低敷地面積の大きい方が当該宅地の最低敷地面積となります。</p> <p>② 2つの用途地域が条例により敷地面積の最低限度を定めている区域の場合は、敷地面積の最低限度は100平方メートルです。ただし、一方の用途地域が一種住居地域、二種住居地域及び準住居地域であり、幅員が5.5メートル以上の道路に接する敷地の場合は、敷地の過半が属する用途地域の規定が適用されます。</p> <p>③ 建築基準法第53条の2の規定により敷地面積の最低限度が定められている用途地域と条例により敷地面積の最低限度を定めている用途地域がまたがっている敷地では、敷地の過半が属する用途地域の規定が適用されます。</p>

5 その他

質問	回答
条例に規定する”責務”に合致していない開発事業でも市長は同意するのですか	本条例に規定する”責務”は、本条例に関わる上での住民、開発事業者、横浜市それぞれの基本姿勢（心構え）を規定したものであり、これらを具体化したものが、条例第2章の規定（条例第18条に規定する同意の基準）ですので、同基準に適合していることが確かめられれば、市長は同意することになります。
大規模な共同住宅の建築の道路幅員は条例第26条の幅員ですか	条例第26条から第35条に規定する基準（条例第3章の基準）は、都市計画法第33条を根拠にした規定ですので、開発許可を受ける開発事業のみが適用の対象となります。したがって、開発許可の対象とならない大規模な共同住宅の建築の前面道路の幅員は横浜市建築基準条例に定める幅員となります。