

横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引、宅地造成の手引及び都市計画法による開発許可の手引の一部改正の概要

1 趣旨

宅地における盛土・切土を主な規制対象としていた「旧宅地造成等規制法」が、「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）」に改正されました。

横浜市では、令和7年4月1日（予定）より盛土規制法の規定を適用し、市の全域において土地の用途（宅地、農地及び森林等）によらず、一定規模以上の盛土・切土・一時的な土石の仮置き等（土石の堆積）に対する規制を開始する予定です。

この規制の開始に向けて、関係する次の手引（審査基準及び指導基準を含みます。以下同じ。）を改正する予定です。

また、併せて、都市計画法による開発許可の手引について、必要な改正を行います。

(1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引の一部改正

横浜市では、盛土規制法により義務付けられた、許可申請前の工事計画の周辺住民への周知を、横浜市開発事業の調整等に関する条例の手続にて行うようにすることなどを目的として、同条例の一部を改正しました。（令和6年9月30日公布。）

この改正に伴い、横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引を改正するとともに、一部の手続を明確化及び簡略化し、より効率的かつ円滑に開発事業の構想等の周知が行われるようにします。

併せて、条例名称の改正に伴い、手引の名称を「横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引」に改正します。

【参考】横浜市開発事業の調整等に関する条例の主な改正の内容

- 土石の堆積事業を同条例の手続が必要な事業に追加したこと（次の2を参照。）に伴い、条例の名称を「横浜市開発事業等の調整等に関する条例（以下「条例」という。）」に改正しました。
- 盛土規制法の規制対象である工事について、同条例にて周知を行うこととするため、これらの工事を同条例の手続が必要な事業に追加しました。改正後の手続が必要な事業は次のとおりです。

事業の名称	事業の種類
開発事業	① 開発行為
	② 大規模な共同住宅の建築
	③ 市街化調整区域における建築物の建築
	④ 宅地の造成工事【改正：区域面積 500 m ² 未満のものも追加】
	⑤ 斜面地開発行為
	⑥ 道路位置指定
	⑦ 農地・森林等の造成工事【改正：新たに追加】
土石の堆積事業	⑧ 土石の堆積に関する工事【改正：新たに追加】

- 盛土規制法の趣旨を踏まえ、盛土及び土石の堆積等に規模に応じた周知方法を定めました。改正後の規模ごとの周知方法は次のとおりです。

分類	周知方法	事業の規模（太字が追加部分）
大規模事業	現地への標識設置、 構想書の縦覧 ＋ 「説明会」 (対象範囲：周囲 50m)	市街化区域：区域面積 5,000 m ² 以上
		市街化調整区域：区域面積 3,000 m ² 以上
		大規模な共同住宅の建築
中規模事業	現地への標識設置、 構想書の縦覧 ＋ 「説明会」又は「戸別訪問」 (対象範囲：周囲 15m)	高さ 9 m を超える盛土【改正：新たに追加】
		堆積面積 2,000 m ² 以上又は 高さ 5 m を超える土石の堆積【改正：新たに追加】
小規模事業	現地への標識設置、 構想書の縦覧	大規模事業・小規模事業の いずれにも該当しないもの
		区域面積 500 m ² 未満の道路位置指定 区域面積 500 m ² 未満の 宅地・農地・森林等の造成工事 又は土石の堆積に関する工事【改正：新たに追加】

(2) 宅地造成の手引の一部改正

盛土規制法では、新たな規制対象となる行為等が追加され、新たな手続（工事計画の周知、中間検査及び定期報告等）及び許可基準（工事主の資力・信用、工事施行者の能力、土地所有者等の同意及び技術的基準）が定められました。横浜市では、これに対応するため、宅地造成の手引の一部を改正します。

併せて、法律の名称及び規制対象行為の変更の改正に伴い、手引の名称を「盛土規制法の手引」に改正します。

(3) 都市計画法による開発許可の手引の一部改正

盛土規制法の改正により、令和7年4月1日（予定）以後に都市計画法の開発許可を得た一定規模以上の造成工事は、盛土規制法の許可を得たものとみなされ、盛土規制法の中間検査及び定期報告等の手続を行う必要があります。また、盛土規制法の改正と併せて都市計画法も改正され、一定規模以上の造成工事を行う場合は、許可基準が追加されました。

これらの改正に対応し、また盛土規制法の趣旨を踏まえるため、都市計画法による開発許可の手引を改正します。

併せて、公共の用に供する空地に関する基準（道路、消防水利）等の改正を行います。

また、市街化調整区域に関する基準についても、適用対象施設の追加等の改正を行います。

(4) 備考

令和6年9月30日から令和6年10月30日に意見公募を実施しました、横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則、横浜市旧宅地造成等規制法施行細則及び横浜市都市計画法施行細則の一部改正の内容も、この手引の改正案に含まれています。（その後の検討を踏まえ、一部の内容を変更しています。）

2 主な改正の内容

(1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引の一部改正【一部改正案1ページから192ページ】

ア 手引の全体の構成及び内容等

改正前の手引は、横浜市開発事業の調整等に関する条例の逐条解説としての構成でしたが、同条例の手続に係る項目ごとに記載する構成とし、項目ごとに、関係する同条例、同条例施行規則、審査基準及び手続に必要な書類等をまとめて定めます。

なお、同条例のうち、都市計画法の開発許可基準に係る規定の解説等については、「都市計画法による開発許可の手引」に記載しているため、削除します。

イ 条例の適用対象

条例の適用対象を明確にするため、開発事業及び土石の堆積事業の具体的な取扱いを定めます。

ウ 条例の手続等

条例に規定する手続が円滑に進むよう、必要な手続及び提出が必要な書類等の取扱いを定めます。

なお、開発事業構想書又は土石の堆積事業構想書の縦覧に供するものから、周知を行った者の一覧を除くなど、一部の手続の簡略化を行っています。

エ 整備基準

開発事業の計画が適合する必要がある整備基準について、新たな整備基準である「道路の構造（切下げ・切上げ等）」及び改正された整備基準等について、審査基準及び提出が必要な書類等を定め、又は改正します。

(2) 宅地造成の手引の一部改正【一部改正案193ページから444ページ】

ア 用語の定義等

盛土規制法に関係する用語について、具体的な取扱いに係る審査基準等を定めます。

イ 規制対象行為及び許可対象行為

盛土規制法の規制対象となる行為及びそのうち許可が必要となる行為について明確にするため、具体的な取扱いに係る審査基準等を定めます。例えば、規制対象外（土地の形質の変更に該当しないもの）とする「通常の営農行為に伴う盛土又は切土」の具体的な取扱いについて定めます。

ウ 許可等の手続

盛土規制法の許可の申請前から、検査済証（宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事の場合）又は土石の除却の確認済証（土石の堆積に関する工事の場合）の交付までの手続が円滑に進むよう、必要な手続及び提出が必要な書類等の取扱いを定めます。

エ 許可基準

盛土規制法における新たな許可基準（工事主の資力・信用、工事施行者の能力、土地所有者等の同意及び技術的基準）に係る審査基準等や、設計のあたっの事前調査の方法等を定めます。併せて、盛土規制法の趣旨及びこれまでの運用を踏まえて、現行の審査基準等（深層混合処理での地盤改良の取扱い等）の改正等を行います。

(3) 都市計画法による開発許可の手引の一部改正【一部改正案 445 ページから 608 ページ】

ア 盛土規制法の趣旨等を踏まえた改正

盛土規制法の趣旨及びこれまでの運用を踏まえて、開発行為及び開発区域等の定義、開発許可の手続における必要な手続及び提出が必要な書類等並びに開発許可基準の取扱い等を改正します。

イ 公共の用に供する空地に関する基準（道路、消防水利）の改正【新旧対照表 1 ページから 6 ページ】

法の趣旨及び近年の申請状況を踏まえ、予定建築物の敷地に接する道路の基準について、土地区画整理事業に基づき配置された道路を復元する場合の解釈を追加します。また、消防水利に関する基準の解説図等を追加します。

ウ 開発許可における建築物の敷地面積の最低限度の基準の改正【新旧対照表 7 ページから 10 ページ】

用途地域が、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域の場合で、かつ、幅員 5.5 m の道路を配置する場合（既存の道路を拡幅する場合を除く。）は、開発許可による建築物の敷地面積を 100 m²未満にできる規定（横浜市開発事業の調整等に関する条例第 34 条第 1 項）の改正を受け、既存の道路の拡幅が、道路基準への適合のために必要な場合は、建築物の敷地を 100 m²未満にできるように緩和するための具体的な基準を追加します。

エ 市街化調整区域での許可対象施設の追加等【新旧対照表 11 ページから 26 ページ】

関連する法の改正や本市施策を踏まえて、市街化調整区域の審査基準に、新たに介護医療院を許可対象施設として追加する等の改正を行います（下表参照）。

表 主な改正箇所

	項目	内容
1	特別養護老人ホーム・介護老人保健施設の基準の改定 (提案基準第 20 号)	・介護医療院の追加 ・申請者要件の追加
2	社会福祉施設・学校等の基準の改定 (提案基準第 27 号)	・併設対象に 2 施設を追加 ・既存大規模施設の取扱変更
3	「農家レストランの開発行為等に係る取扱い方針」の追加	・農家レストランを審査対象に追加
4	再生可能エネルギー利用設備の設置促進のための形態規制の緩和 (提案基準第 12 号等)	・再エネ促進のための緩和
5	その他の改定	・文言修正や基準の明確化

3 施行予定日

令和 7 年 4 月 1 日（予定）

【問合せ先】

宅地審査部宅地審査課宅地企画担当
電話：045-671-2945