

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。

制度編

第3章 定義

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。

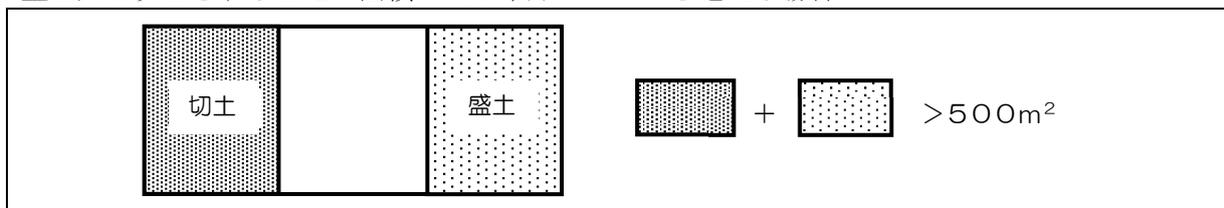


- (3) 高さが2メートルを超える一体的な盛切土

「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

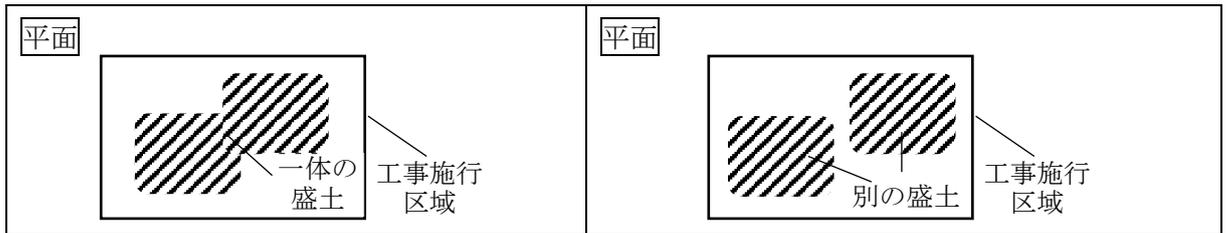


※ この「土地の形の変更」と宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第3条の「土地の形質の変更」は同じものではありません。また、それぞれ適用除外としているものも異なりますので、留意してください。

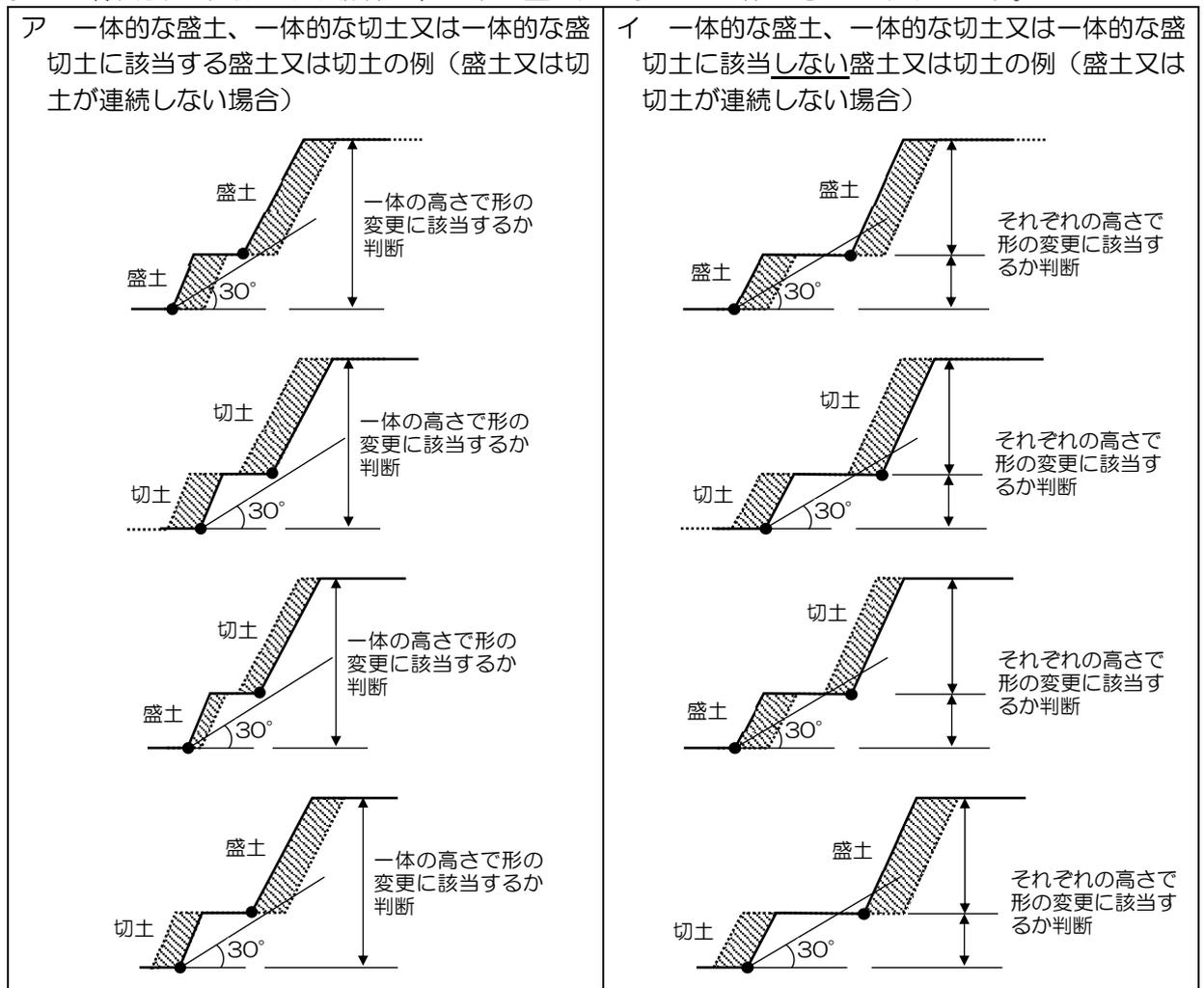
※ 盛土及び切土が「土地の形の変更」に該当するかは、従前の土地利用が行われていたとき（土地利用が行われていない土地にあっては、工事を施行する前）と工事の完了後を比較して判断し、工

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的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

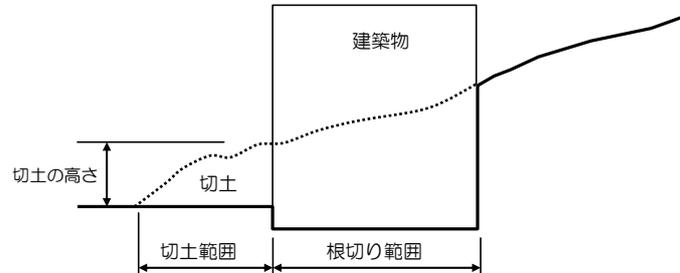
地がない計画において前項の規定に該当しないことを確認する必要があります。

(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

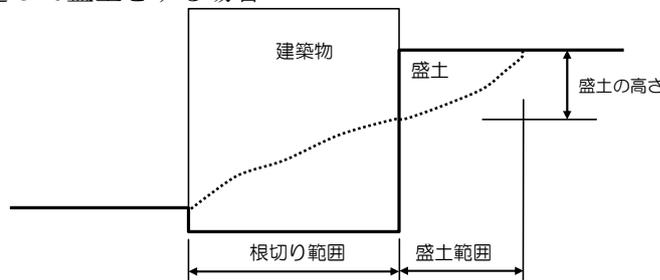
※ 根切り(切土)は形の変更の適用除外ですが、盛土は適用除外ではありません。

※ 「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。

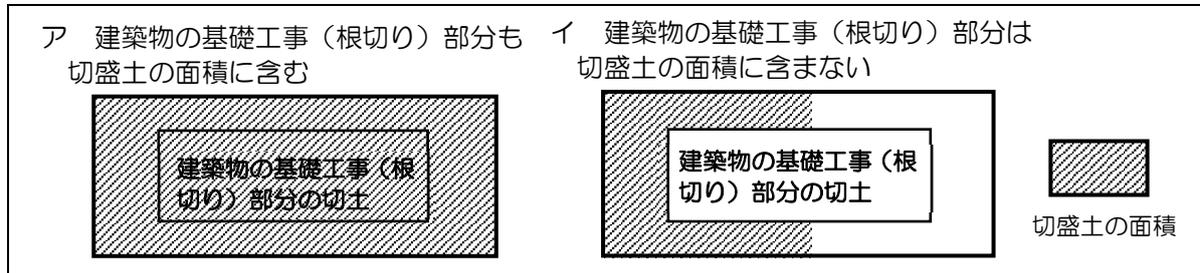
ア 根切りと一連して切土をする場合



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

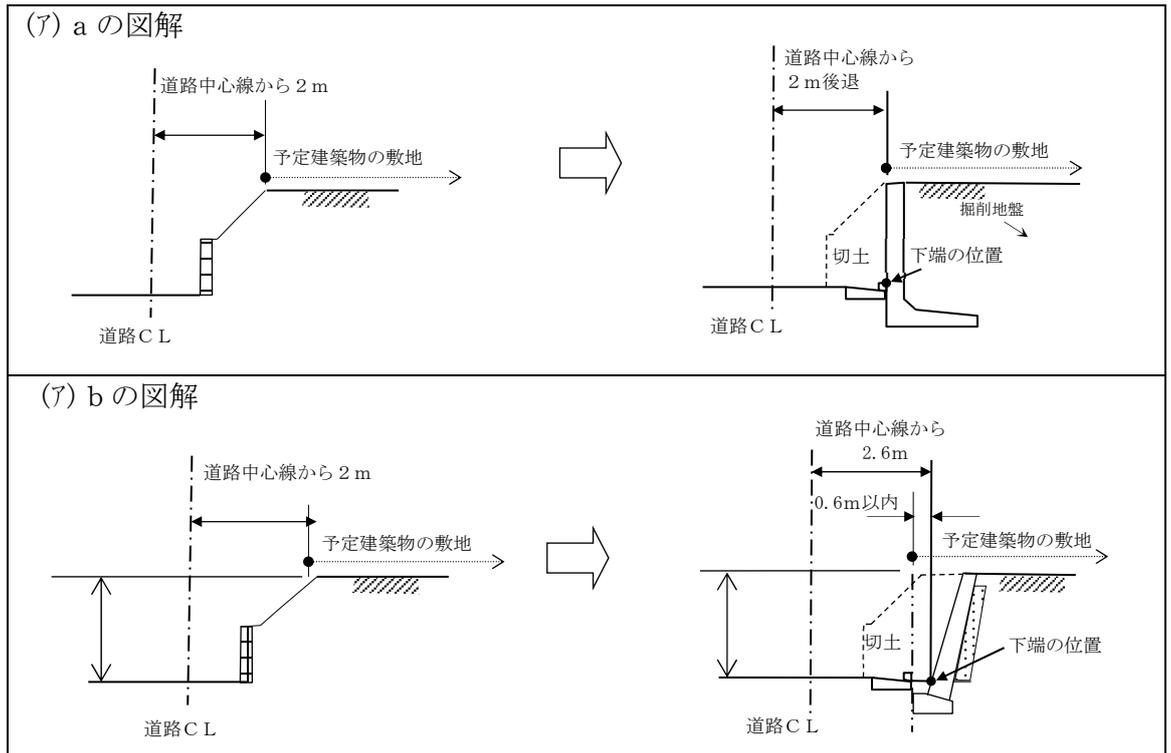
b 擁壁の底版又は基礎が道路内(道路の中心線から水平距離2メートル以内の範囲)に突出しないようにする場合であって、当該擁壁の下端の位置が、道路の中心線から水平距離で2.6メートル以内の位置であるもの

※ 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

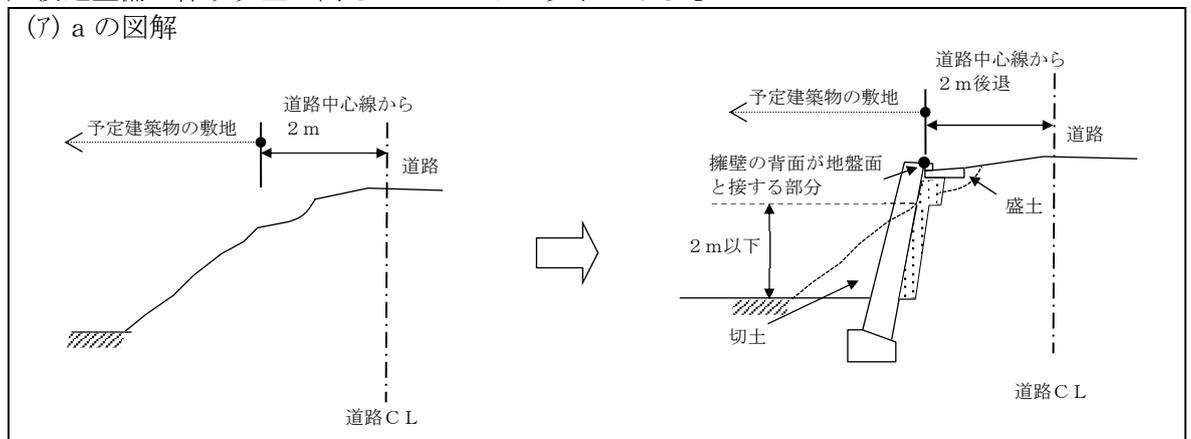
b 擁壁の背面に転落を防止するために防護柵を設置する空地を設ける場合であって、擁壁の背面が地盤面と接する部分の位置が、道路の中心線から水平距離で2.5メートルの位置であるもの

※ 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。

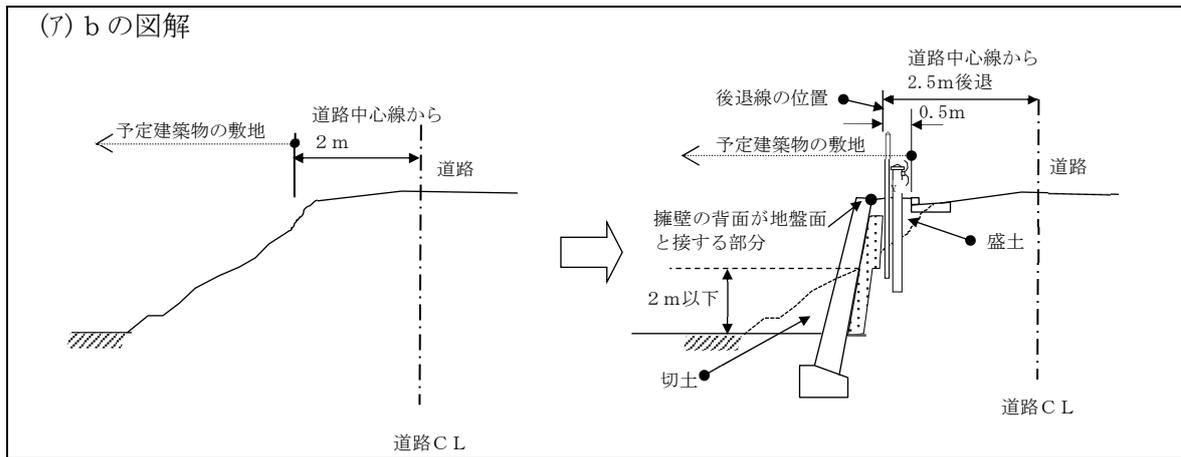
(イ) 擁壁の背面が接する地盤面の標高が、道路の地盤面の標高に合わせたものであるもの

(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



第3章 定義

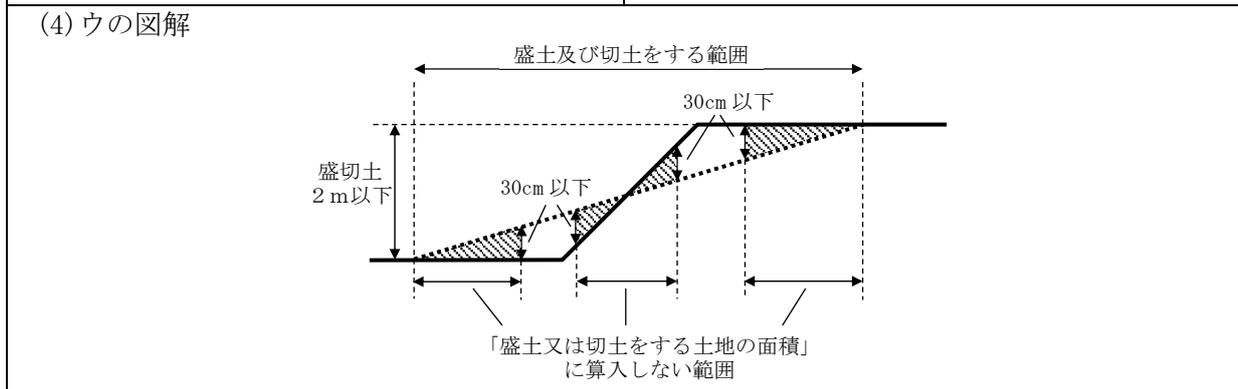
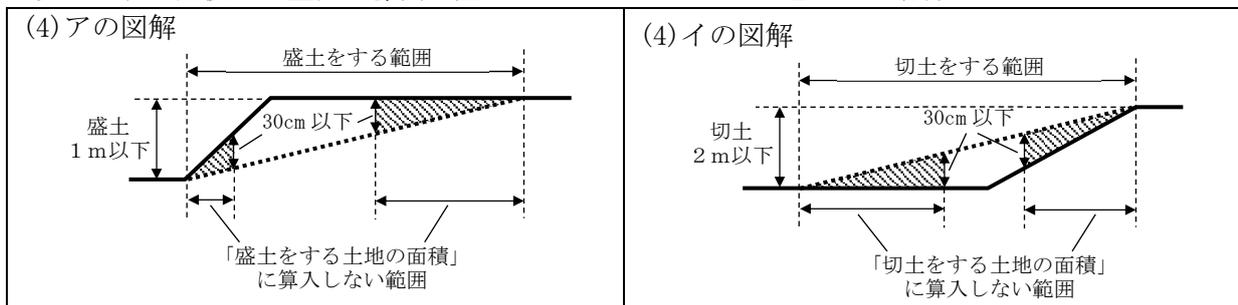


(4) 前項第4号に規定する盛土又は切土であって、次のいずれかに該当する場合

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

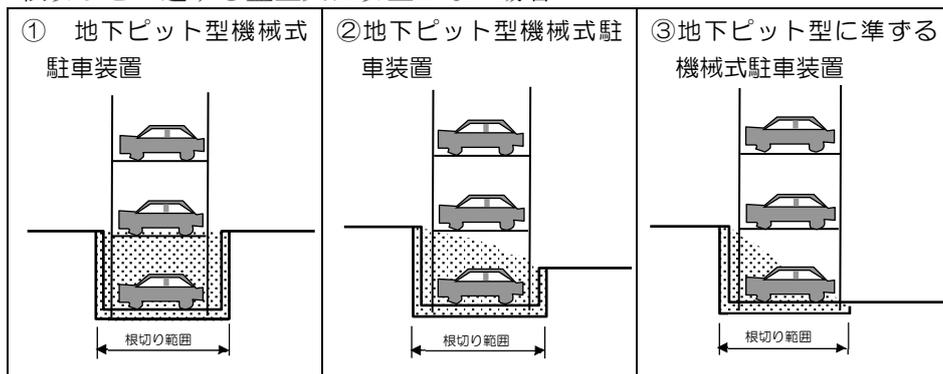
※ 「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引」を参照してください。

- (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。

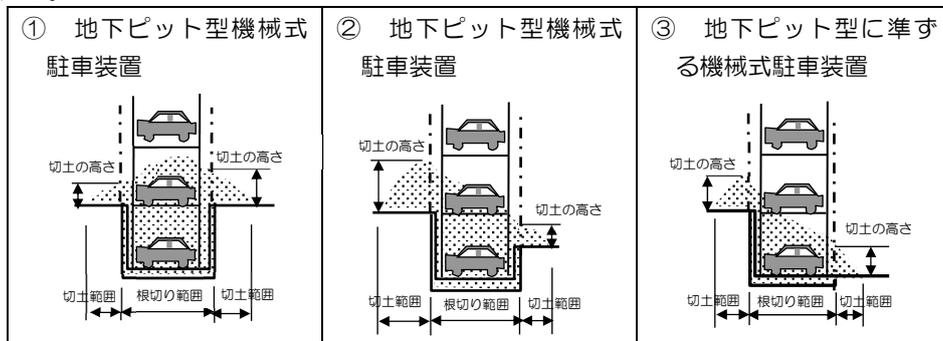
※ 「地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

ア 根切りと一連する盛土又は切土がない場合



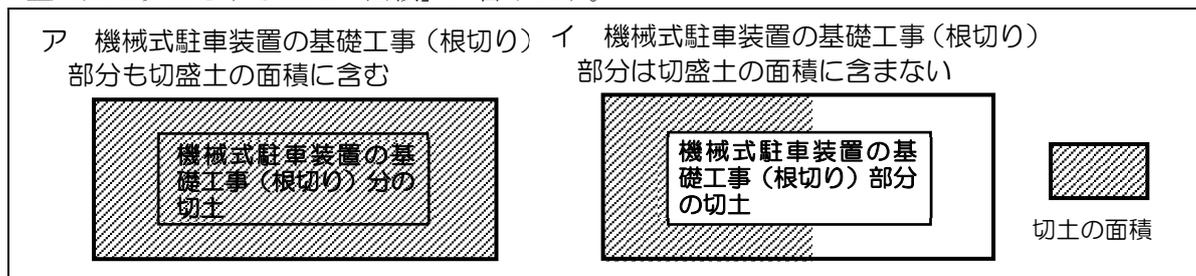
イ 根切りと一連する切土がある場合

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

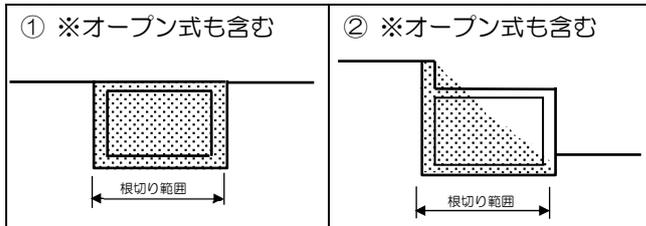
認めることができる基礎工事(根切り)のために行われる場合

※ 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、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。

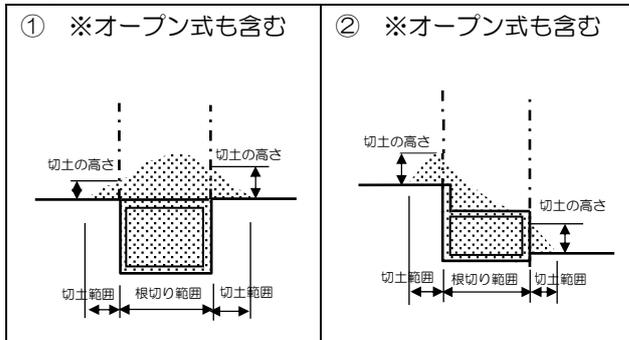
※ 「調整池等の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事(根切り)」の根切りの範囲の例は、次のとおりです。

ア 根切りと一連する盛土又は切土がない場合



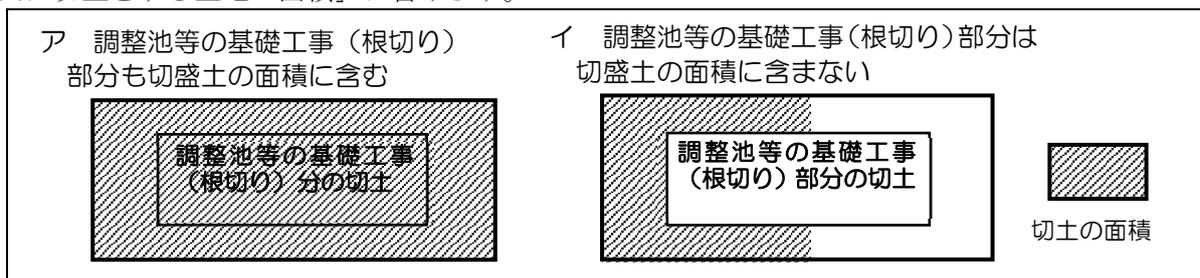
イ 根切りと一連する切土がある場合

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。

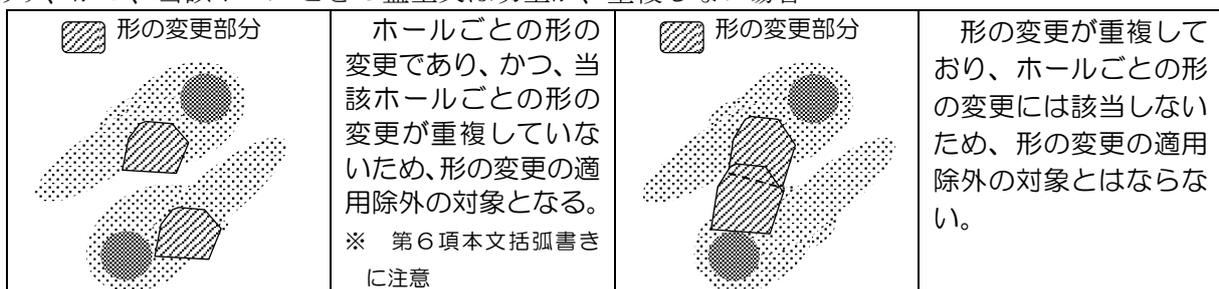


※ 基礎工事(根切り)以外の箇所の切土は、第5項第4号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。

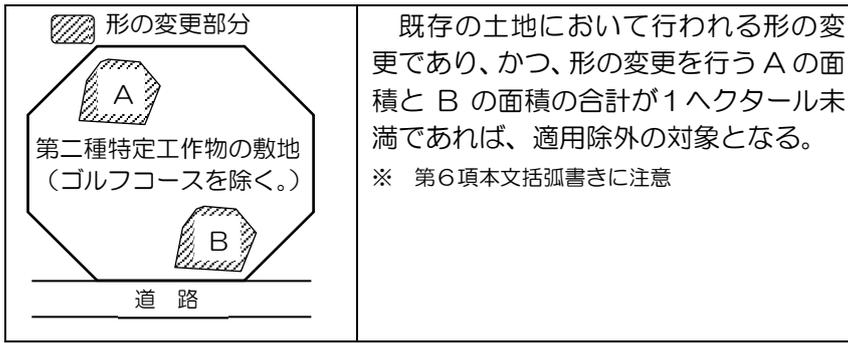
※ 調整池等の外周全部分を切土する場合は、基礎工事(根切り)部分も、第5項第4号の「盛土又は切土をする土地の面積」に含みます。



(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

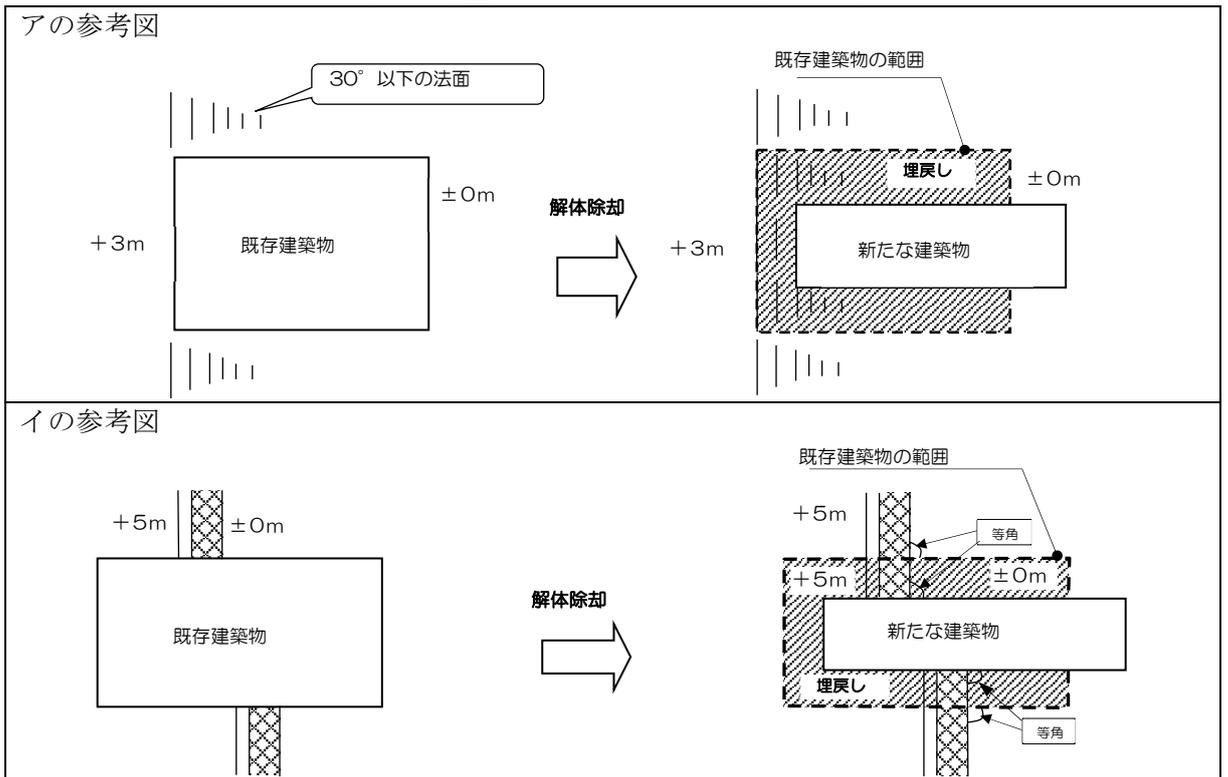


- (9) 既存の第二種特定工作物(ゴルフコースを除く。)の土地において行われる盛土又は切土であり、かつ、当該盛土又は切土にかかわる面積の合計が1ヘクタール未満の場合

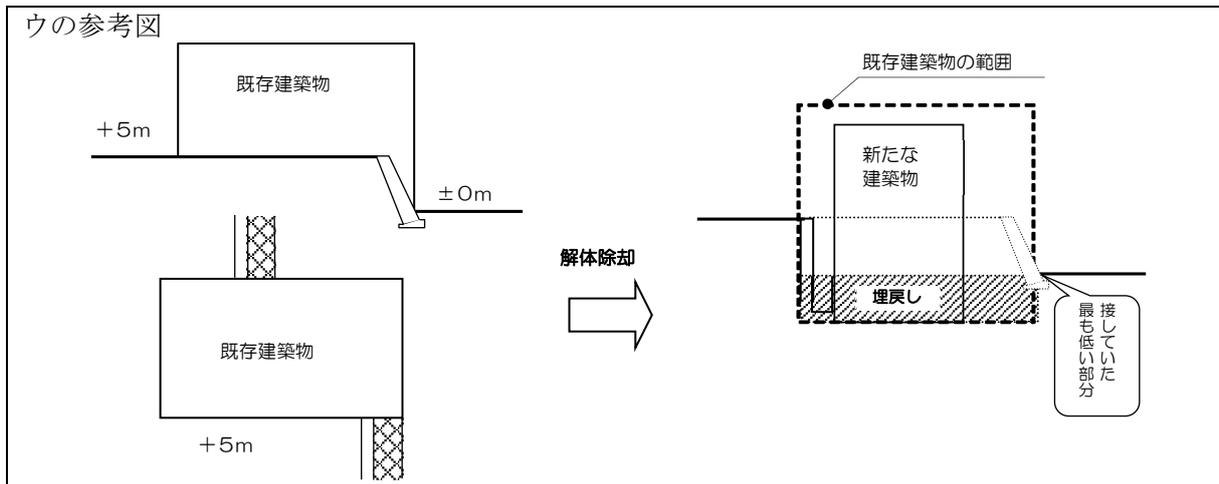


- (10) 既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる既存の建築物が存在していた範囲内(既存の建築物の解体・除却のための切土部分も含む。)の埋戻しであり、かつ、当該埋戻しが次のいずれかに該当する場合

- 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



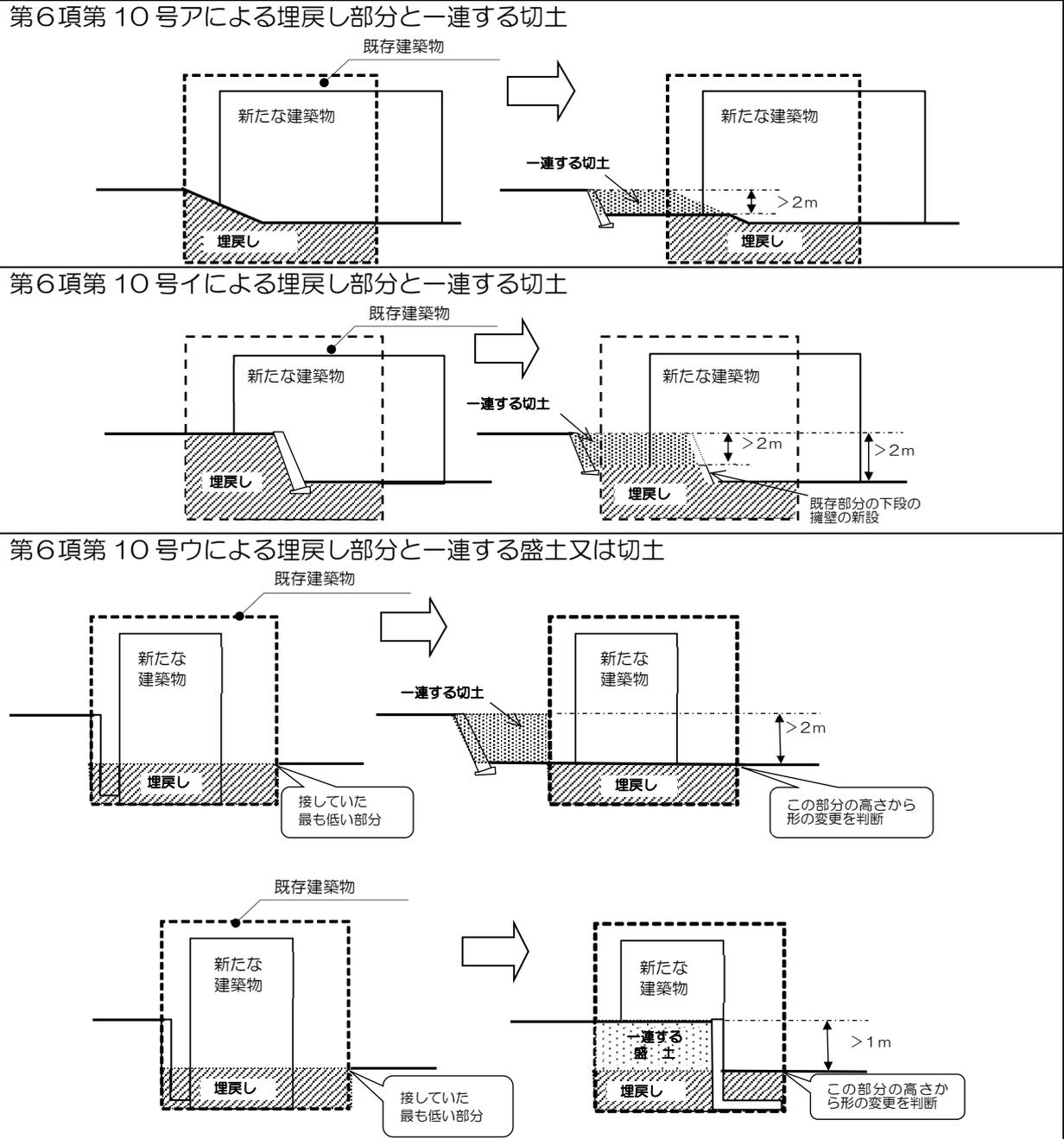
第3章 定義



- (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。



(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

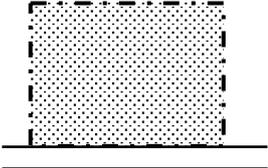
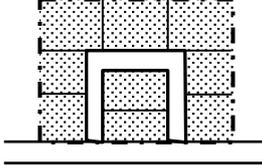
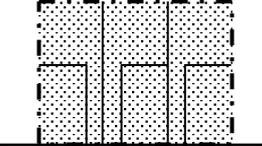
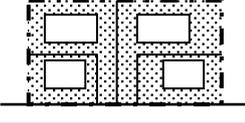
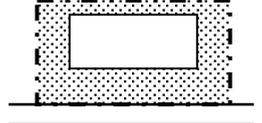
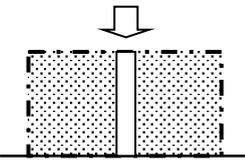
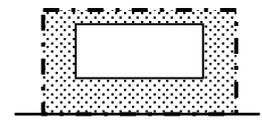
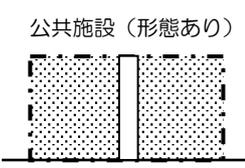
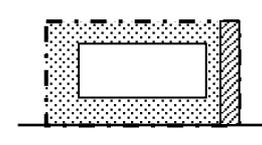
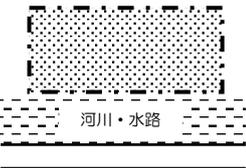
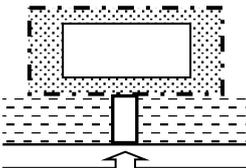
- (1) 予定建築物の敷地面積が 500 平方メートル未満の市街化調整区域における行為
- (2) 特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第 4 条第 11 項の規定が施行（昭和 50 年 4 月 1 日）される前の既存の特定工作物の土地における特定工作物の建設の用に供することを目的とする行為。ただし、次のいずれかに該当する場合は、土地の質の変更があるものとみなす。
 - ア 第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途が変更される場合
 - イ 第二種特定工作物であるゴルフコース又は政令第 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 ○：区画の変更該当する ×：区画の変更該当しない】

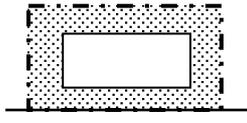
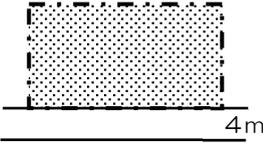
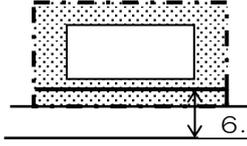
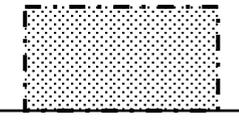
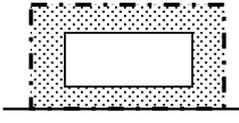
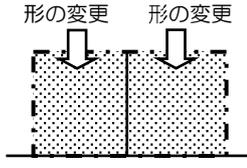
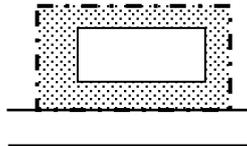
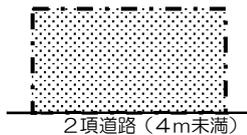
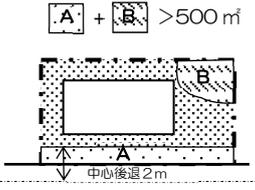
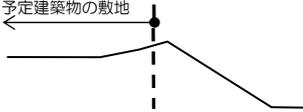
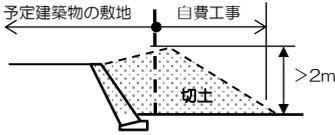
No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 道路を新設する	○	公共施設の新設に該当する。
		 建築敷地として分割	×	単なる敷地分割であり、土地の区画変更には該当しない。
2		 既存の建築敷地を統合	×	単なる敷地統合であり、土地の区画変更には該当しない。
3	公共施設(形態あり) 	 公共施設を廃止	○	公共施設の廃止に該当する。
4	公共施設(形態あり) 	 廃止できず公共施設の位置を改めて設置	○	公共施設の改廃に該当する。
5	 河川・水路	 占用許可	×	河川及び水路占用許可部分は、公共施設とみなさないため、土地の区画変更には該当しない。

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		 建築物を建築するため形を変更	○	形の変更該当する。
2		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	○	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	 建築物以外の目的で造成 (駐車場、農地造成)	 造成目的の土地利用が行われた後に建築物の敷地として利用	×	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	 目的 500m ² 未満の造成 A:  A ≥ 500m ²	 造成目的の土地利用が行われな いまま建築物の敷地として利用	○	造成目的の土地利用が行われな いままの計画であり、形の変更 に該当する。ただし、それぞれの造成 目的の土地利用が行われた後は、 形の変更該当しない(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	 2項道路の後退	 A + B > 500 m ² A: 第6項第3号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土	○	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	 予定建築物の敷地	 予定建築物の敷地 自費工事 切土	○	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>自費工事部分の盛土 + 予定建築物の敷地の盛土 > 500 m²</p>	○	<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>A+B+C > 500 m²</p>	○	<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>A+B > 500 m²</p>	○	<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>

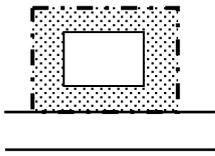
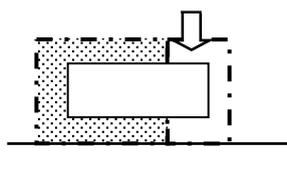
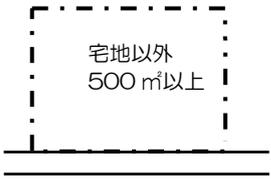
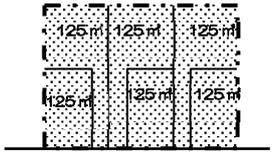
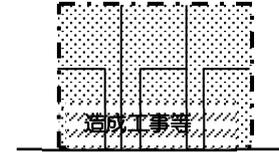
(3) 土地の質の変更の具体的解釈基準

【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

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>125㎡ 125㎡ 125㎡ 125㎡ 125㎡ 125㎡</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

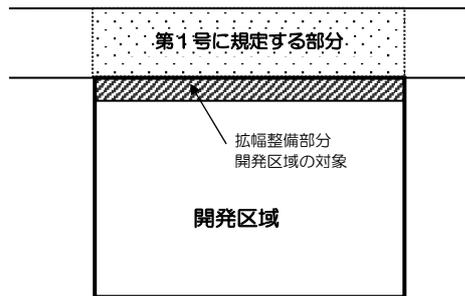
(開発区域に含まないことができる土地)

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。)

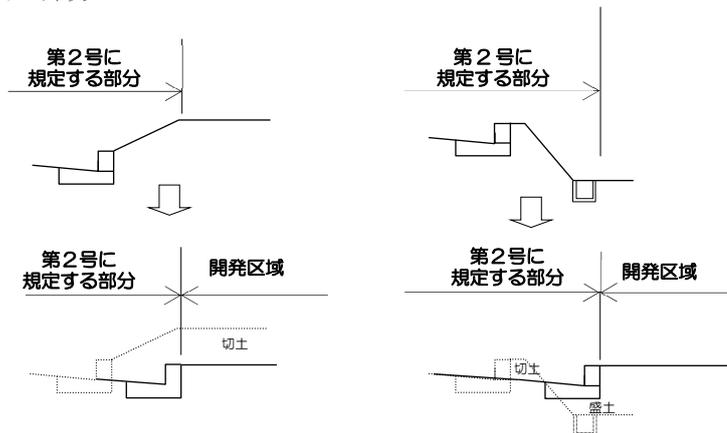
(1) 道路法による道路を拡幅整備する場合において、拡幅される土地を横浜市に帰属するときの既存の道路の部分

※ 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。

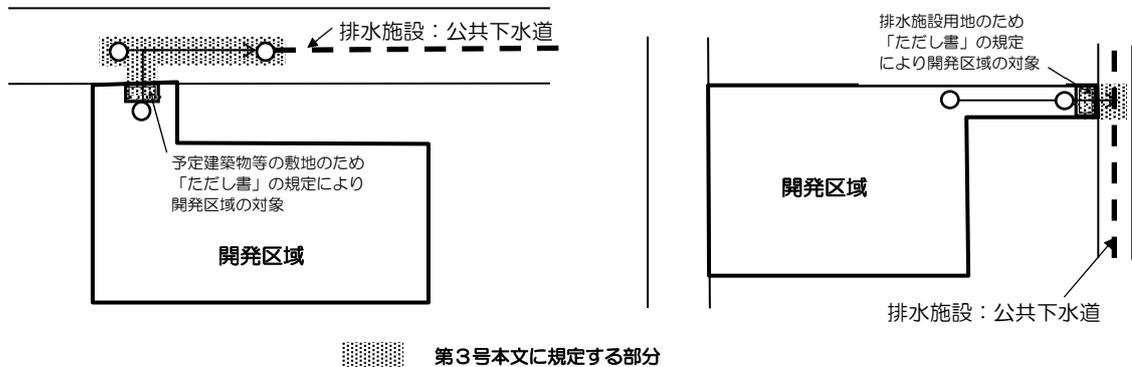
※ 既存の道路の部分を開発区域に含めない場合で、既存の道路を拡幅して道路とする部分の土地が建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路となるまでの間に当該部分に接する建築物の建築をしようとするとき(建築確認を受けようとするとき又は計画通知をしようとするとき)は、建築基準関係規定上支障ないか留意してください。



(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



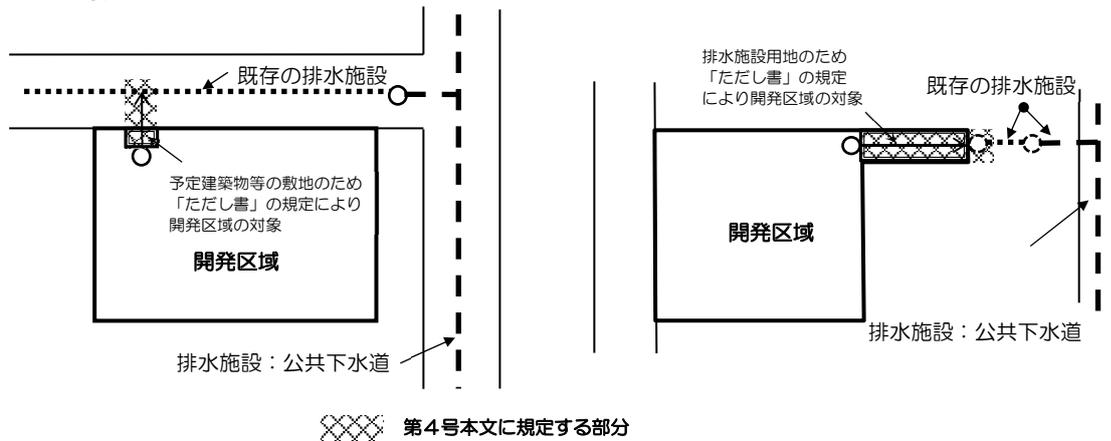
(3) 公共下水道に新たに配置する排水施設を接続するために、下水道法第16条(公共下水道管理者以外の者の行う工事)に規定する承認を受けて行われる工事の部分(道路その他の公共施設の用に供する土地の部分に限り、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。)



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ついて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）

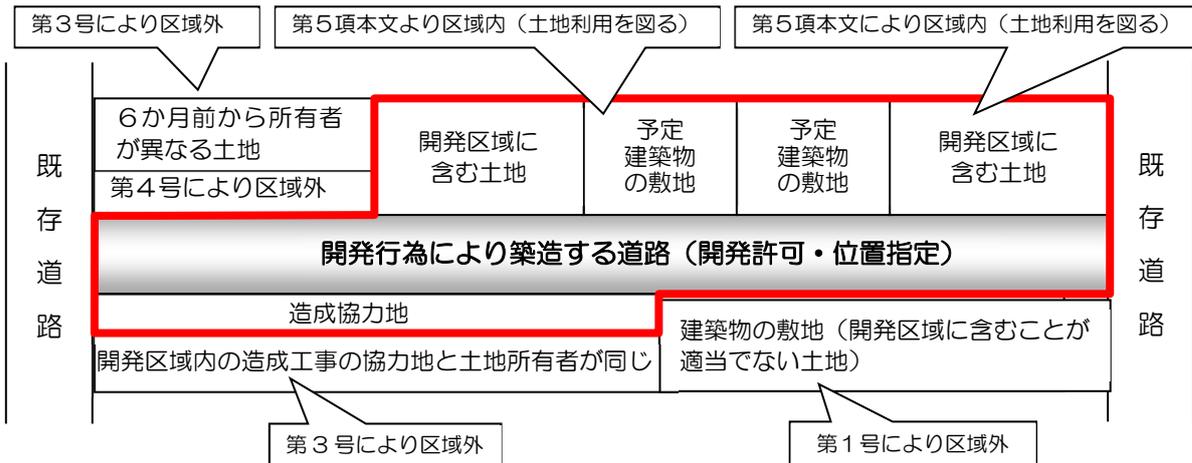
(新たに築造する道路に接する土地)

- 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。



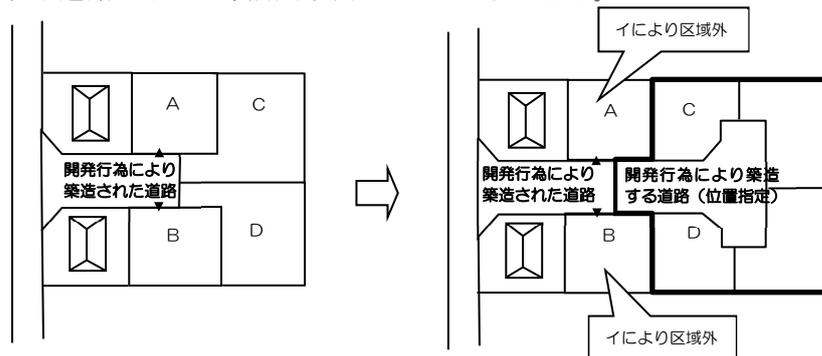
- (1) 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、次のア及びイに該当する土地
- ア 建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている土地であること。
- イ 新たに築造する道路に接する土地の利用状況から、開発区域に含むことが適当でない土地であること。

※ 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号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

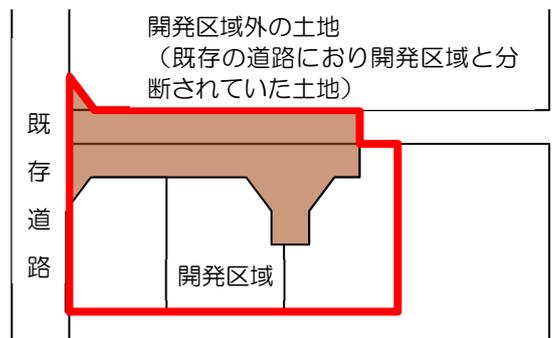
- (4) 第1号から第3号又は第5号から第8号に該当する土地の境界線と新たに築造する道路の境界までの水平距離が2メートル未満である土地その他の建築物の敷地として土地利用することが困難な土地(造成工事を行う土地を除く。)

※ 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

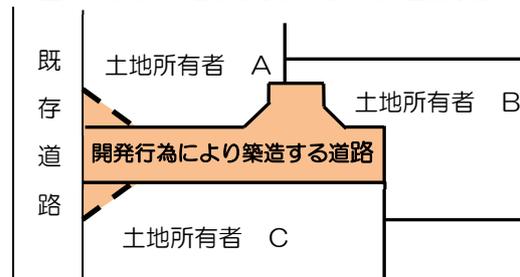
第3章 定義

- 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。



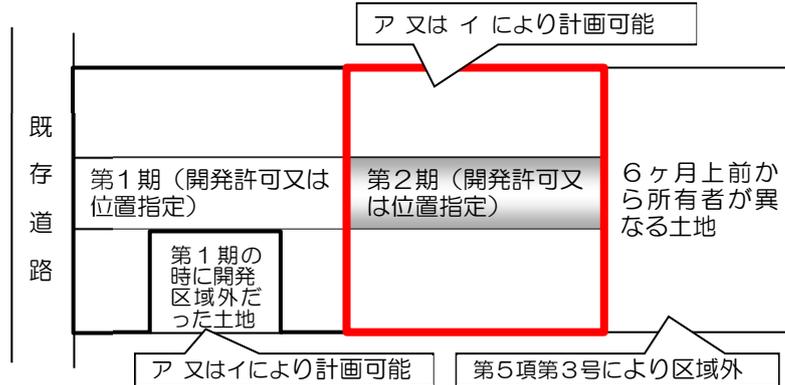
土地所有者A及びCの土地は、造成協力地として判断し、新たに築造する道路（すみ切り部分）に接する土地としては扱わない。

- (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。

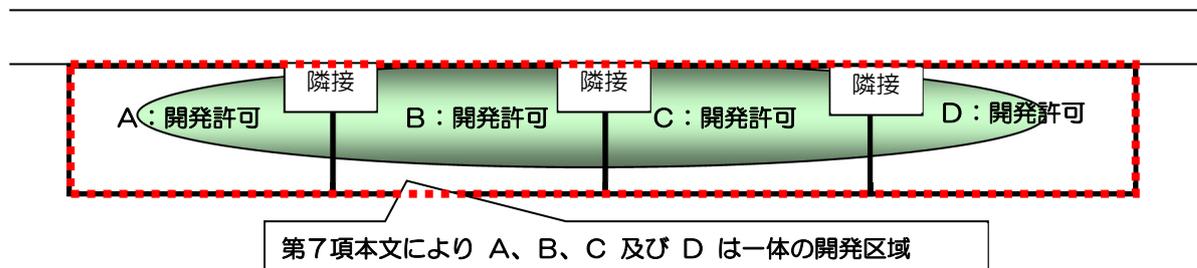
- ア 隣接開発行為が開発許可を受けるもの必要があるものである場合は、当該開発行為について都市計画法の完了公告がなされているとき場合
- イ 隣接開発行為が建築基準法第42条第1項第5号の道路の位置の指定を受ける必要があるものである場合は、当該道路の位置の指定について位置指定の公告がなされているとき



(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。

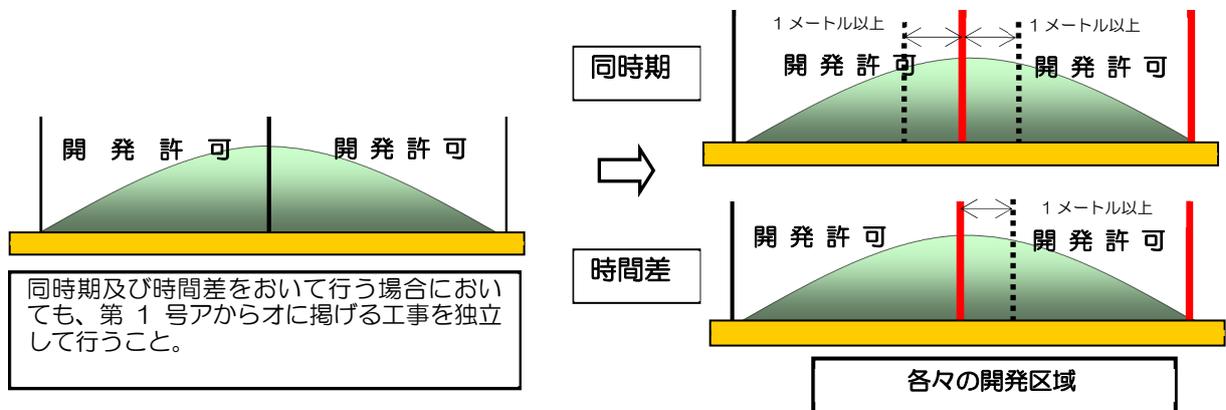
- ア 仮囲い工事

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

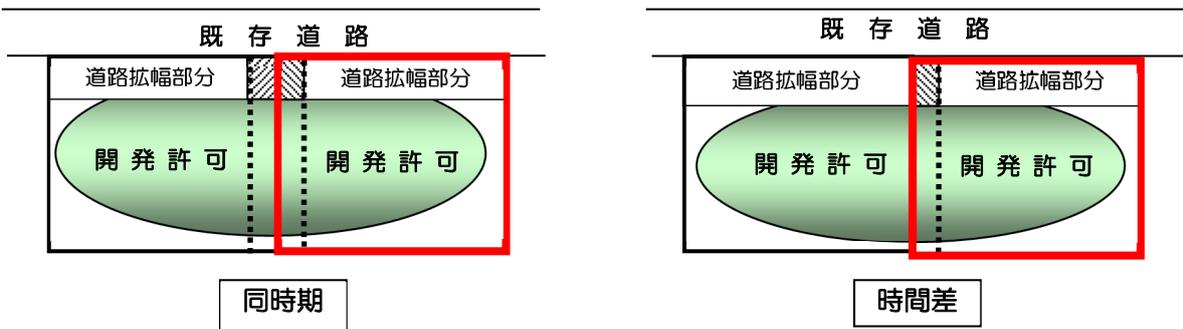
※ 本体開発行為に係る開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接開発行為が既に開発許可を申請している場合は、当該隣接開発行為については、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地を現況形態のまま土地利用する計画の本体開発行為で、かつ、当該範囲の土地において本体開発行為に関する工事を施行しない本体開発行為」である必要はありません。この場合において、当該隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地を現況形態のまま土地利用する計画とし、当該土地において開発行為に関する工事を施行する必要はありません。

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。



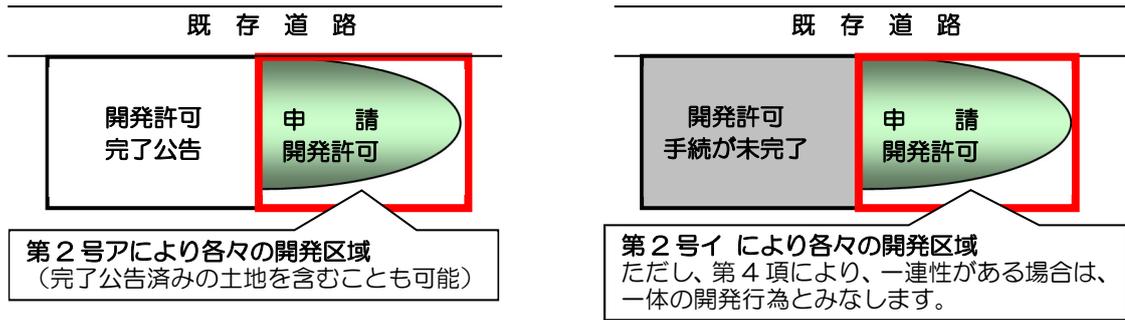
※ 隣接開発行為に係る開発区域を、本体開発行為の開発区域に含まない場合は、上記アからオに掲げる工事の施行は、「隣接開発行為に係る開発区域の境界線から水平距離で1メートル以上の範囲の土地」において行うことができません。

※ 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章 定義

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。）。

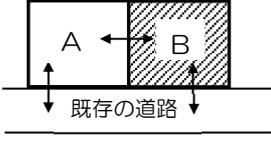
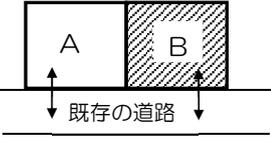
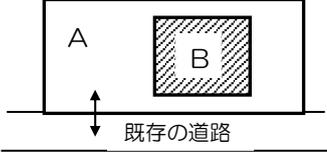
(イ) 平常時から国、地方公共団体等関係機関間や企業等との間で支援物資の管理・輸送等、災害対策に関わる業務について協定を締結している事業の当該目的の用に供する建築物

(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って、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6章 関係する法令等

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

手続編

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

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。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

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、津波災害特別警戒区域界、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。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

- 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	・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	・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)(※)	・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)	・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。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

(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 周辺の状況 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的设计書 ・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。

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

(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)		○	◎	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	◇	○	○	○	○

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

- ・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）
- (ウ) 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

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

3 開発審査会の審議(市街化調整区域のみ)

法第34条第14号に該当する案件及び政令第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

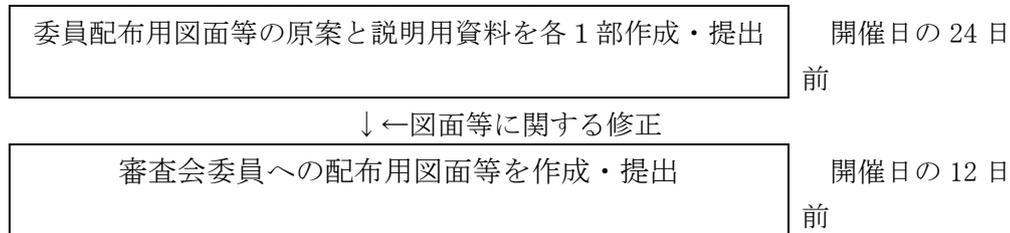
開発審査会幹事会(以下「幹事会」といいます。)で、開発審査会の議を経る案件について事前審査を行います。

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。

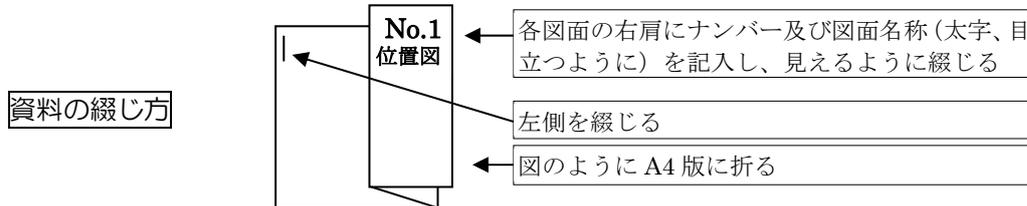
※7…周辺土地利用状況図は付近見取図と兼ねるものを作成して下さい。

※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・・・)

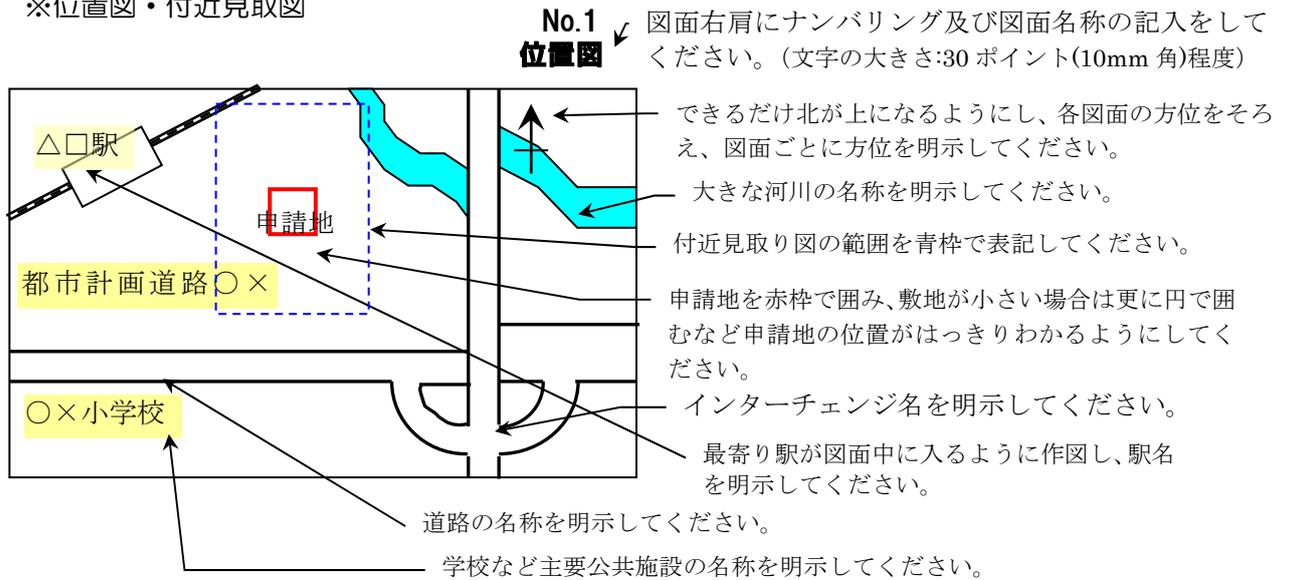


(イ) 各図面の作成方法

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

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

※位置図・付近見取図



第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

4 設計者の資格 (法第31条)

【法律】

(設計者の資格)

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

(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)

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

(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
- 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。)

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

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、工事実施者及び設計者は、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3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

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

第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

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。

技術基準編

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4章 公共の用に供する空地に関する基準

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

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

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

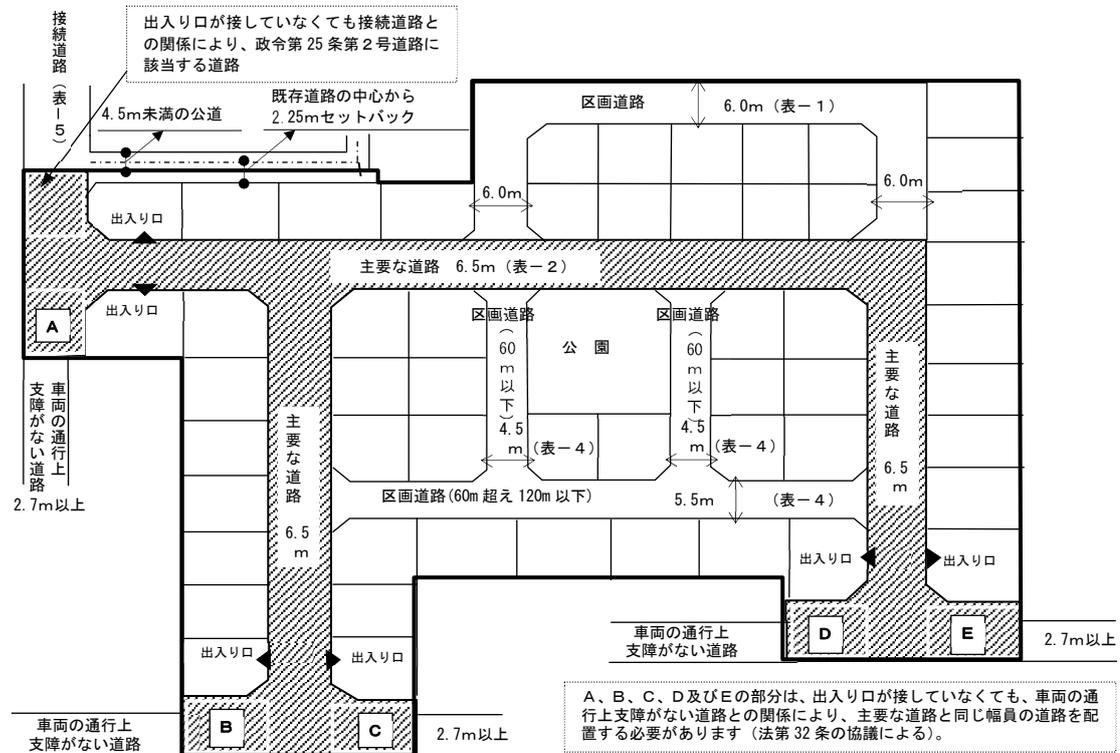
- 3 政令第29条の2第1項第2号の基準に基づく配置すべき道路のうち、延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない道路の幅員の最低限度は、当該道路の延長が、60メートル以下の場合にあっては4.5メートルとし、60メートルを超える場合にあっては5.5メートルとする。ただし、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の開発行為において、一戸建ての住宅以外の用途に供する予定建築物等の敷地に接する場合にあっては、6メートルとする。

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)

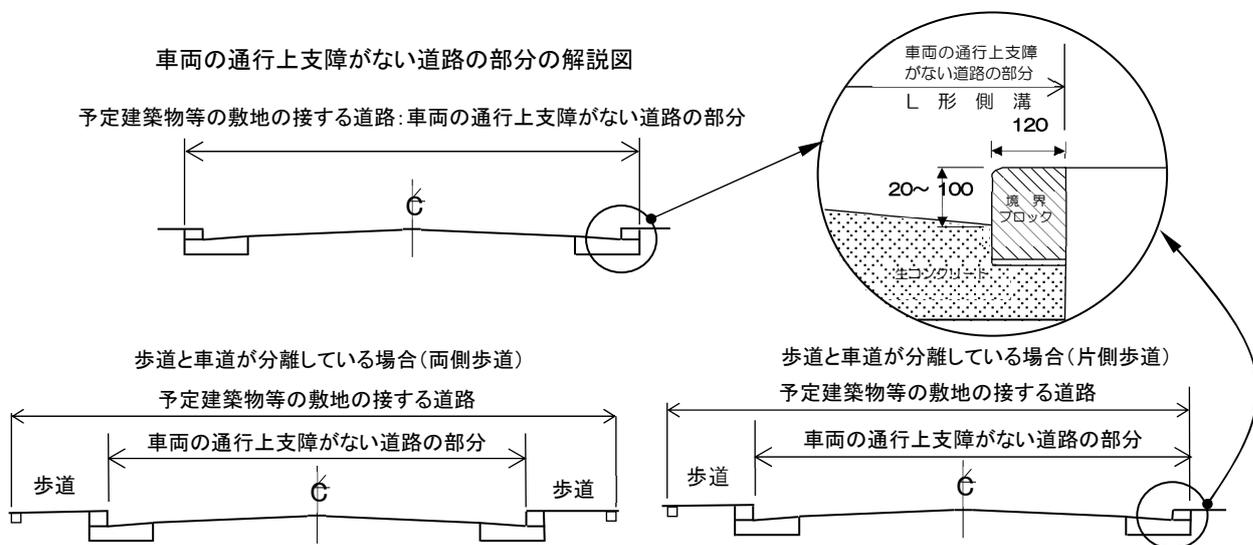
予定建築物の用途 敷地の規模	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅 以外の住宅	住宅以外の用途
1,000 平方メートル未満	6.0 メートル	6.0 メートル	6.0 メートル
1,000 平方メートル以上	6.0 メートル	6.0 メートル	9.0 メートル

【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

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

- 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宜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で入り口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

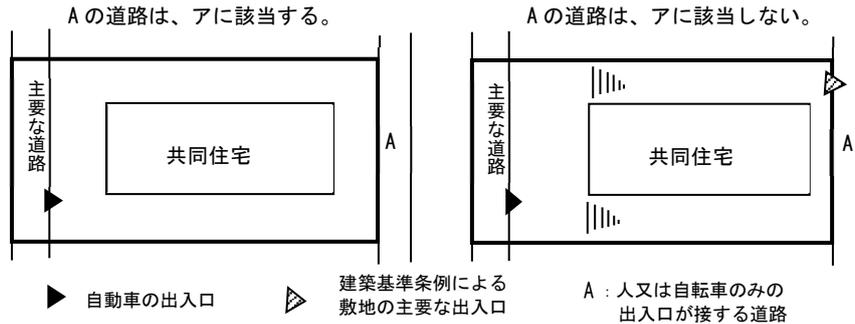
イ 2以上の既存の道路に予定建築物の敷地が接して行われる計画において、既存の道路の1つの幅員が、開発区域の面積に応じた(3)の表-2に規定する道路の幅員の最低限度を有している場合の、その他の道路

【解説】

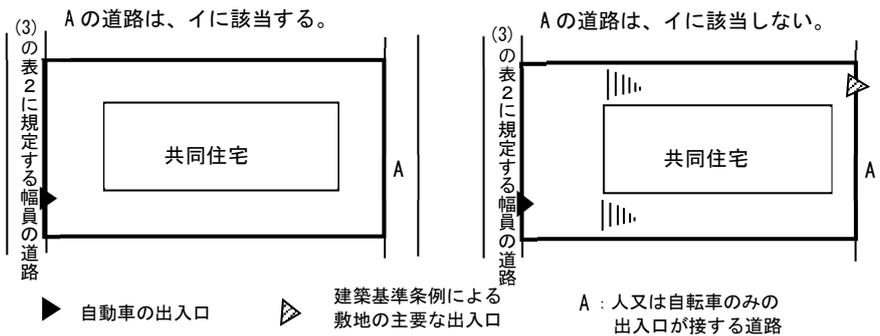
1 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心後退のため、又は条例第18条第2項第1号の規定による拡幅整備は、本規定による拡幅整備には含まれません。

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。

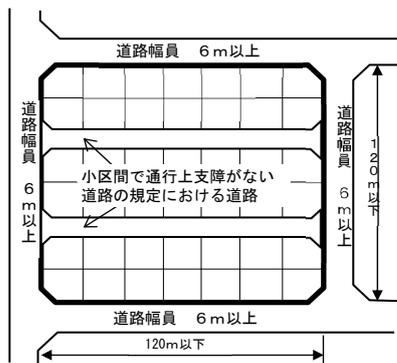
なお、当該ただし書の規定による主要な道路は、適切な道路が配置された120メートル以下四方の区域の中の「小区間」であり、利用者等が限られ、また、発生する交通量が限られていることから緩和しています。(小区間で支障がない道路の規定における道路の延長の測り方については、(6)の2の解釈基準による。)

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。

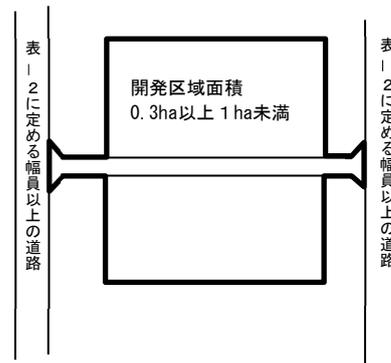
なお、当該ただし書の規定による主要な道路は、開発区域外に予定建築物等の用途に応じ表-2に定める幅員以上の幅員を有する適切な道路が配置されていることにより、当該道路に面する敷地を利用するための車両以外の車両が流入せず適切な交通処理が可能であることから、緩和しています。

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)



(以下略)

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に行う緑化空地は、「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。

第4章 公共の用に供する空地に関する基準

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。

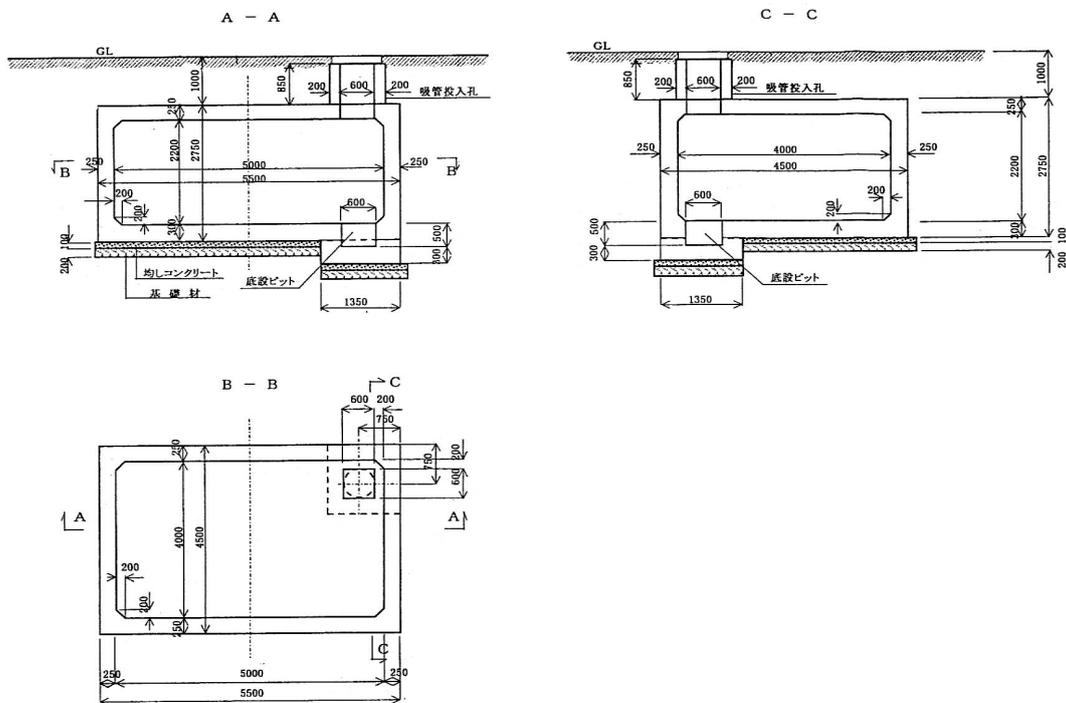
ウ 防火水槽の設置場所は、消防ポンプ自動車（全長7メートル、全幅2.3メートル、全高3メートル）が容易に接近し、取水できる位置とし、積載しているポンプで円滑に取水できる落差（停車位置の地盤面から4.5メートル以内）及び吸管の長さ（10メートル）を勘案し決定すること。
 (図2)

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)

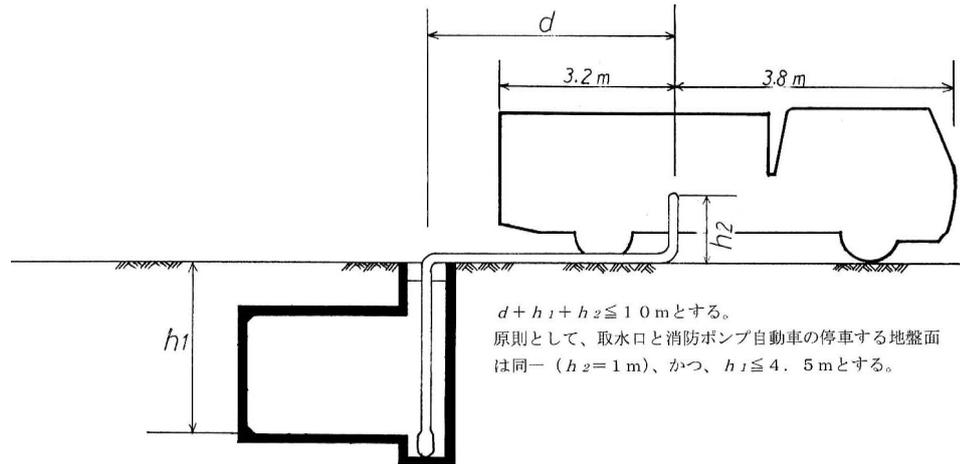
オ 取水口は、取水作業が容易で、点検に便利な直径60センチメートル以上のマンホールとすること。ただし、消防ポンプ自動車容易に接近することができる位置にマンホールを設置することが困難で、かつ、他の方法により有効に取水できる場合はこの限りでない。マンホールに替わる方法として、導水装置の例を図5に示す。

(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

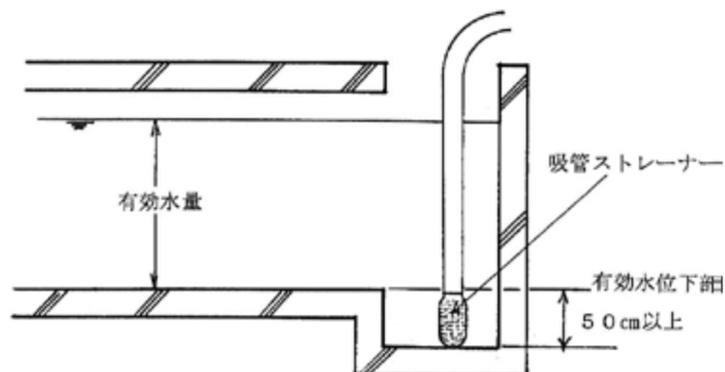


(図2)



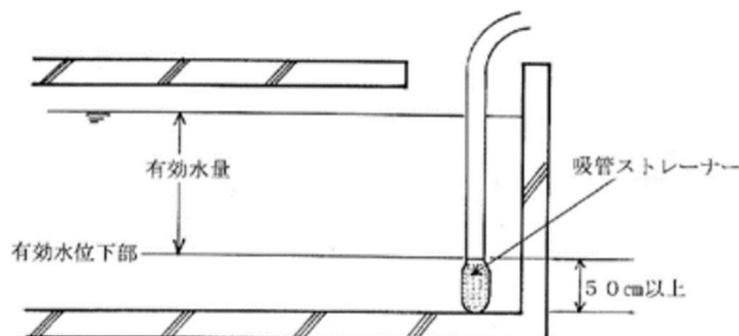
(図3) 集水ピットを設ける場合

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

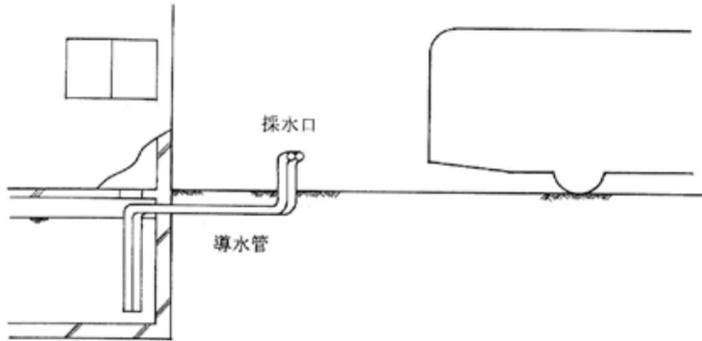
水槽底部から50センチメートル上の部分を有効水位下部として容量計算すること。



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

(図5) 導水装置

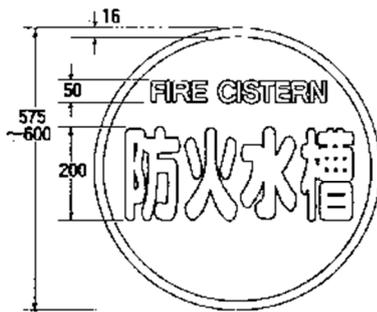
導水管は、一般配管用ステンレス鋼鋼管（JIS G 3448、種類記号 SUS304TPD）又はこれと同等以上の強度及び耐食性を有する呼び径 100A 以上の配管 2 本以上とし、それぞれの配管に JIS B 9912(消防用ねじ式結合金具の結合寸法)に適合した呼び径 75 ミリメートルの受け口の採水口を設置すること。



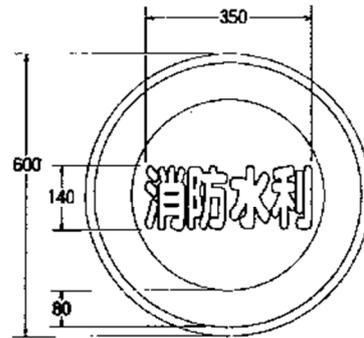
(図6)

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つては、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。

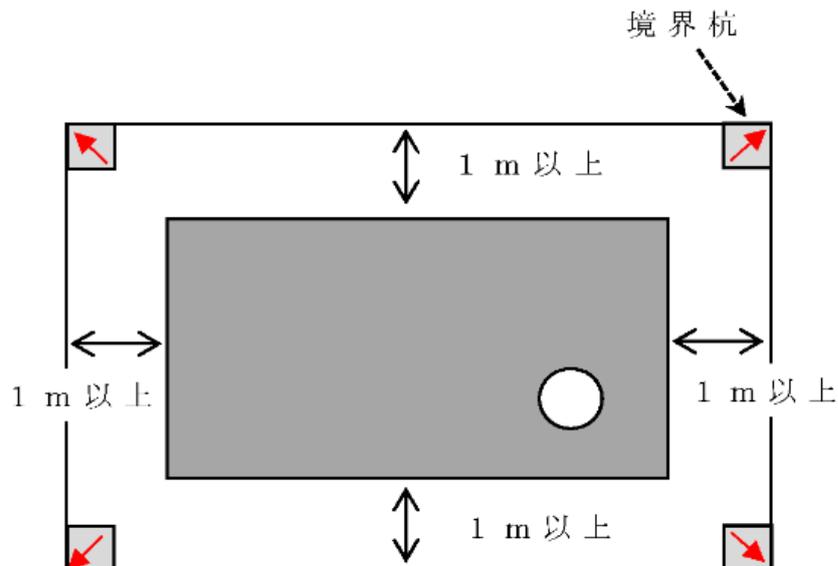
- (1) 防火水槽占用地に必要な面積は、防火水槽本体の外周1メートル以上の空地を加えた広さとする
こと。(図1参照。)
- (2) 境界標を設置すること。(図2参照。)
- (3) 舗装はセメント・コンクリートとすること。(図3参照。)
- (4) 外周にフェンスを設け、取水口付近に扉を設置すること。(図4参照。)
- (5) 原則として防火水槽及び防火水槽標識以外の工作物を設けないこと。

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。

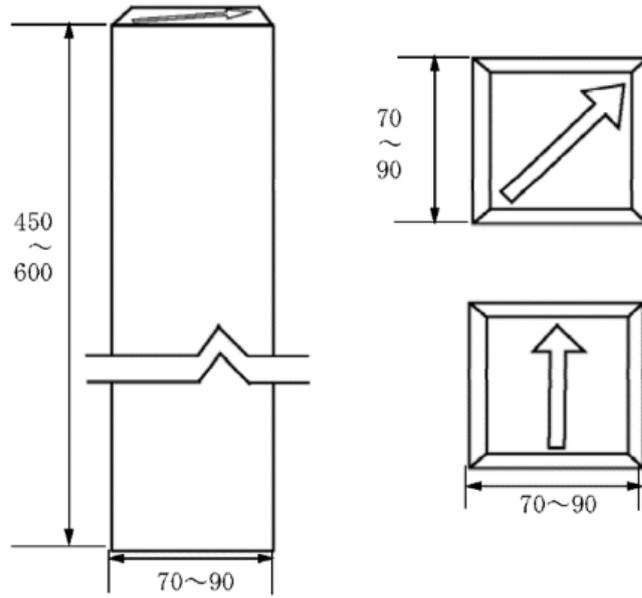
(防火水槽占用地の設計)

図1 防火水槽占用地平面図



第4章 公共の用に供する空地に関する基準

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

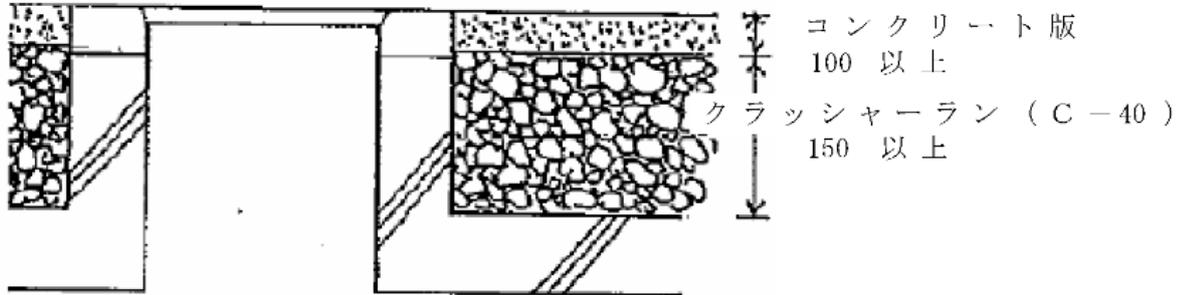
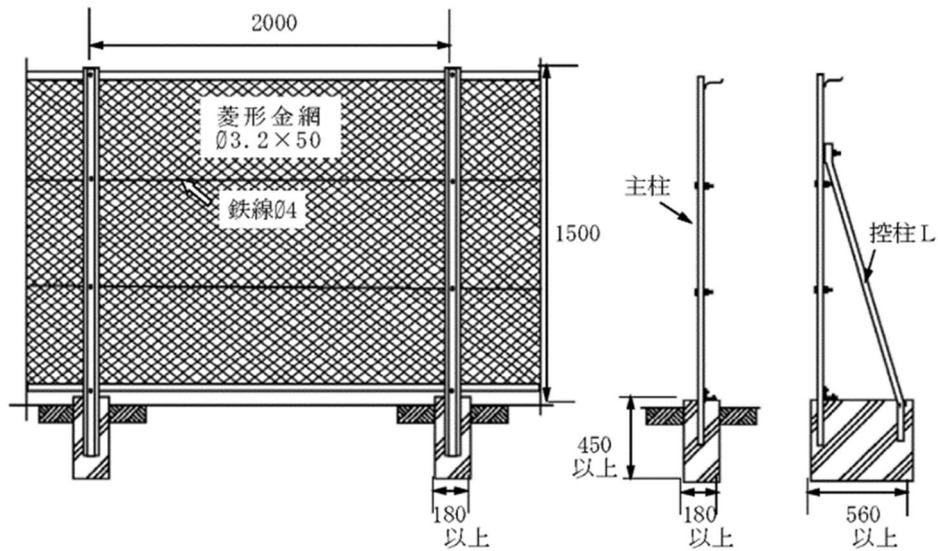


図4 フェンス標準図



- 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11章 工事施行者の能力に関する基準

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号及び前号のものに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取り扱う。

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	土木工事業、 とび・土工事業 又は建築工事業
地下車庫の建築工事	
崖面を覆う建築物(地下車庫を除く。)の建築工事	建築工事業

※ 「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外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その敷地の全部について、同項の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地の全部について、同項を適用しない。

1 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。

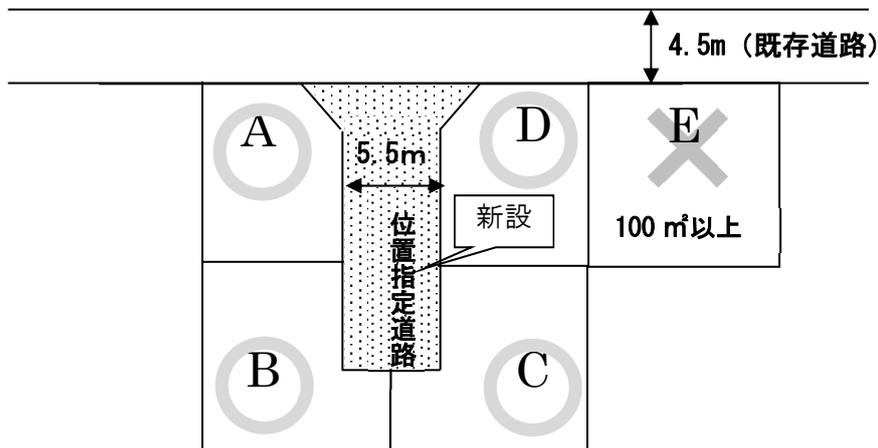
※ 「既存の道路」とは、道路法の道路及び建築基準法の道路であり、形態のない道路法の道路は除くものとする。（形態のない道路について、幅員 5.5 メートル以上の道路を配置する場合は、第 1 号の場合に該当する。）

※ 「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。

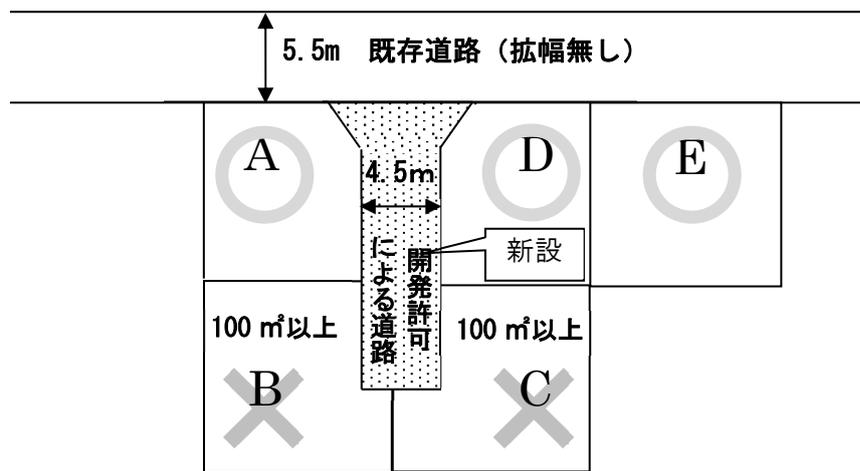
【参考図 1】

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。



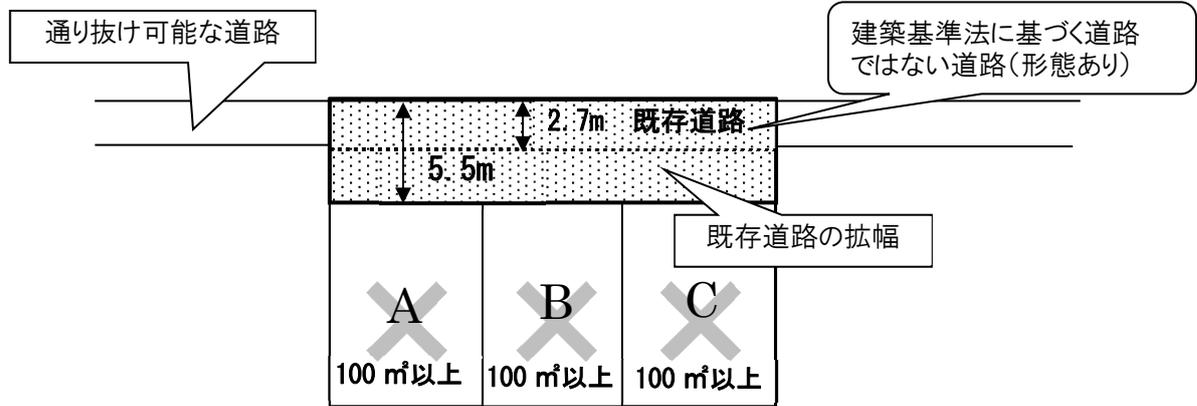
【参考図 2】

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。



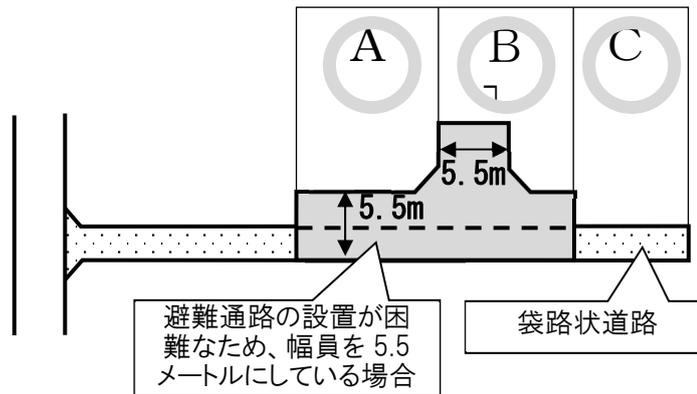
【参考図3】

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ABCは、幅員5.5メートル以上の道路に接している、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メートル以上にすることは、敷地ABC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

第14章 敷地・街区に関する基準

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、狭小又は細長な画地割とならないよう考慮して街区を設定するよう努めること。
- (2) 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。

立地基準編

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

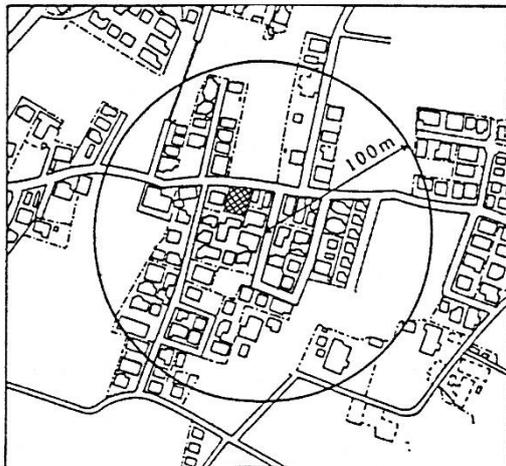
（連たんに関する立地基準）

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。

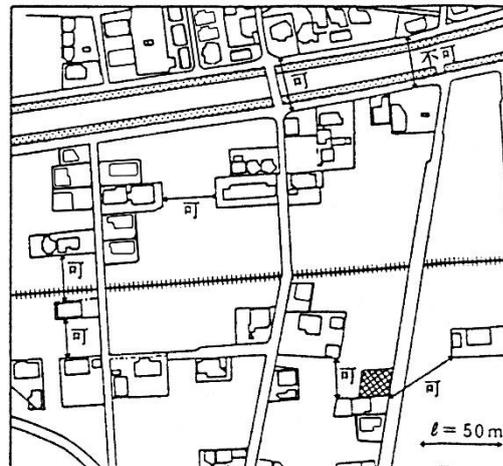
- (1) 予定建築物の敷地を含む半径100メートルの円内に「おおむね50以上の建築物」があること。

（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

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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

「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3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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。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（墓園における付属建築物） ・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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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平方メートルまでとすることができる。

なお、上記基準では収用対象建築物と同一の規模の建築物ができない場合には、上記基準にかかわらず、同一の規模の建築物ができる土地の面積とすることができる。

- 8 建築物の用途は、収用対象建築物と同一のものであること。ただし、収用対象建築物が一戸建ての住宅の場合において、第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合は、この限りではない。
- 9 建築物の用途が共同住宅等の場合にあつては、戸数増を伴わないこと。
- 10 建築物が横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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。）。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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、開発行爲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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

【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 前項本文かつ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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

(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に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たっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、市街化調整区域となった時点の航空写真及び現況土地利用等を総合的に判断します。
- 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、別表一に掲げる施設で、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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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箇所で敷地外周の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 別表一1に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表一2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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- (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、「対象品目の破碎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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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(原動機の出力も含む。)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。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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。

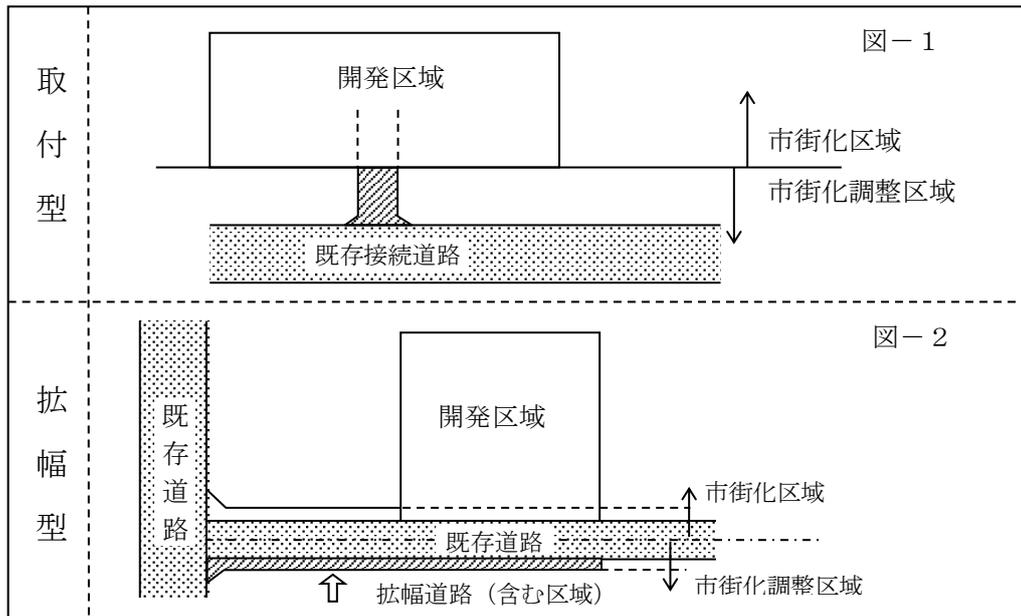
【提案基準第32号に関する包括承認要件(第164号議案その20)】

「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。



第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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章 法第34条に関する立地の許可の基準

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

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。