

甲 乙 丙

至急

文書番号		整理番号	
昭和55年4月22日起案		昭和55年5月 / 日決裁	
昭和 年 月 日 発送完結			
市長	種別及び類別		
助役	文書主任	浄書	照合
松林助役	飯泉助役	佐藤助役	公印承認
主管局長	次長	課長	係長
金西調整局長	調整部長	総合土地調整課長	調査課長
合議	財政部長	財政課長	予算第一係長
財政局長	管財部長	用地調整課長	主査
緑政局長	公園緑地部長	計画課長	審査係長
都市整備局長	計画部長	都市計画課長	地域計画係長
<p>横浜市宅地開発要綱の改訂について (伺)</p> <p>横浜市宅地開発要綱は昭和43年8月に制定し、昭和47年5月にはその一部を改訂して今日に至っております。この要綱によつて本市は、これまで宅地開発に伴う公共施設の整備および公益用地の取得等に相当大きな効果をあげてきました。しかしながら、本市における最近の開発のすう勢をみると、</p>			

開発規模の零細化や、工場跡地等における再開発的な開発が増加しており、同時に地価上昇化現象と並行して宅地造成原価の高騰等の傾向にもあります。

このような情勢の中で、この要綱により開発区域内に確保する公共、公益用地は狭小化し、又工場跡地等の集合住宅では、土地利用計画上 地区内に公共、公益用地を確保することが困難又は不適当な場合があることから、これらの開発の実態に適合した基準により、一定の着陸機能と環境水準を確保することが必要であります。

そこで現行要綱の基本方針、位置づけに変更と及ぼさない範囲内で、これら実態に合致しない点及び負担の不均衡を是正するため、関係局で協議した結果をもとに、必要最小限の見直しとして①「適用対象」、②「公共・公益用地の原則」、③「用語」の一部等について次案のとおり改訂しようか。

なお公益用地の単価及び今後の見直し基準については別紙資料によることとし、既に公益用地について協議済のものは、原則として従前の単価とするが、未提供の公益用地については、今後協議する単価との不均衡を是正するため別途決裁で処理することと

いたしたい。

また改訂に当って各局から出された意見(別紙資料5)

のうち今回改訂に盛り込まれなかった意見については、

極力別途の運用基準で対処することで今後関

係局と協議することといたしたい。

宅地開発要綱改訂に対する意見

55年4月

建築局

1. 予定建築物に対する容積率制限については、都市計画法による容積率指定との整合が図れず、また都市計画法及び建築基準法上もその担保が図れない。

このため、この制限を削除することが望ましいが、削除が困難な場合には容積率の最低数値を60~80%とし、順次数値の緩和をされたい。

2. 実施時期は4月1日となっており、漸次適用となるため、窓口で混乱を生ずる可能性がある。

このため、混乱を避ける意味で実施時期は決裁を経た後とされたい。(5月1日実施が望ましい)

3. 運用基準の制定にあたっては、別途協議されたい。

宅地開発要綱改訂に対する意見

55年4月

緑政局
計画課

1. (公共用地) のただし書き部分「開発区域内の緑地を以てこれに代るべきとする。」を「……これに代るものとする。」としたい。

2. 7について前段に「0.3ha以上の開発事業で」を加えたい。

3. 実施時期は、急いで表立を定める恐れがあるため、6月1日としたい。

4. 経過措置について、現在協議中のものも従前の例に据るとしたい。

宅地開発要綱改訂案と現行要綱との比較表

NO.	項目	改訂案	現行
	はじめに	要綱の主旨考え方は変えずに今日の情勢に適合した表現に改める。	(1) 基幹的都市施設の整備が人口急増に追いつかない本市の実態から、都市計画に合致した良好な開発以外は極力抑制せざるを得ない。 (2) したがってこの要綱により実施される開発については適正な負担と土地利用のもとに、「誰でも住みたくする都市づくり」を実現する。 (3) 関係者の理解と協力を願いたい。
1.	趣旨	現行規定の考え方は変えずに、人口増加の状況、実数及び最近の開発実態等現時点での情勢に合せた表現に改める。	(1) 人口増加圧力が強く、これに対応するため膨大な財政需要をひきおこしている。 (2) これに対し現在の地方行財政制度の中で、自治体の責任と負担に対応することは極めて困難である。 (3) これまでも開発関係法令の運用で可能な限りの対応をしてきたが不十分である。 (4) したがって本市の実情に沿った指導基準により、自然と調和した良好な都市環境整備をはかる。
2.	基本方針	現行規定の一部を次の通り改める。 (1) の(目的)を「21世紀を展望する街づくり」を基本理念とし、情勢に適合した基準による良好な都市環境整備を目的とする。に改める。 (10) の(開発指導諸基準の遵守)に環境影響評価指導指針、廃棄物処理指導基準を加え、「尿処理施設の取扱い基準」と「尿浄化槽指導基準」に改める。	開発の基本方針として次の諸事項を定める。 (1) 目的(誰でも住みたくする都市づくりと子供を大切にする市政と基本理念とする)。 (2) 開発の制限。 (3) 都市施設との均衡。 (4) 開発規模。 (5) 公共・公益施設の整備。 (6) 輸送手段等の確保。 (7) 都市計画事業に対する協力。 (8) 優先取得等。 (9) 土地利用制限事項等の表示。 (10) 開発指導諸基準の遵守。
3.	適用対象	現行規定のただし書に次の事項を加える。 (1) 才種特定工作物の建設を目的とした開発事業。 (2) 都市計画として定められた市街地開発事業(別に定める基準によりこれと同類とみなし得る事業を含む)。	適用対象事業を次のとおりとする。 (1) 0.1ha以上の開発事業。 (2) ただし、公共性の強い施設の開発事業には、要綱才も項(公共・公益用地の原則)は適用しない。

No	項目	改訂(案)	現行
4.	定義	<p>現行規定に次の加入及び添削を加える</p> <p>(1)の(宅地開発)に特定工作物の建設を加える。</p> <p>(8)の(公益用地)のうち清掃工場をゴミ焼却場に改める。</p>	<p>次の諸事項について定義を定める。</p> <p>(1) 宅地開発 (6) 容積率 (2) 開発事業 (7) 公共用地 (3) 開発区域面積 (8) 公益用地 (4) 開発事業者 (5) 計画人口密度</p>
5.	開発の原則	<p>現行規定のうち次の名称を改める。</p> <p>(3)の(本市諸計画との調和)のし尿処理施設をし尿浄化槽に改める。</p>	<p>次の諸事項について原則を定める。</p> <p>(1) 負担者負担 (4) 建築協定等の新結 (2) 本市行政指導の遵守 (5) 予定建築物の容積率の明示 (3) 本市諸計画との調和 (6) 住民等の意見の尊重</p>
6.	公共、公益用地の原則	<p>現行規定に、次の加入及び添削を加える。</p> <p>公共用地</p> <p>(1)の(公共用地)についてはただし書として「開発区域面積が0.3ha未満で、かつ公園用地の面積が150㎡に満たない場合、別定める基準により、開発区域の緑化をもって、これにかえることができる。」を加える。</p> <p>(2)ただし書を削除し、公園面積を3㎡/人の原則通りとする。</p> <p>(3)公園用地の面積が150㎡に満たない場合、公益用地の一部又は全部を合算併合して公園とする。この場合、なお150㎡に満たないときは150㎡とする。</p> <p>公益用地</p> <p>(1)公益用地の面積が150㎡に満たない場合又は公園面積が150㎡に満たない場合は、公益用地の一部又は全部を公園に併合し、残余の公益用地は地区外に確保する。</p> <p>(2)公益用地の提供価格は9,000円/㎡とし、基準をこえて確保した分は、適正価格とする。</p> <p>(3)公園用地に併合する公益用地は無償とする。</p>	<p>次の事項について原則を定める</p> <p>公共用地</p> <p>(1)開発区域面積の3%以上かつ計画人口1人当り3㎡以上の公園を提供する。</p> <p>(2)公園面積が150㎡に満たないときは150㎡とする。</p> <p>(3)公園は無償とする。</p> <p>公益用地</p> <p>(1)別表基準により開発区域面積の5%以上の用地を3,000円/㎡を提供する。</p> <p>(2)公益用地の面積が150㎡に満たないときは150㎡とする。</p> <p>(3)公益用地の提供価格は3,000円/㎡として、基準をこえて確保した分は、原価とする。</p>
7.	建設費負担の原則	<p>現行どおり</p>	<p>次の諸事項について、原則を定める。</p> <p>(1)負担の原則 (3) 負担の付加 (2)負担割合 (4) 事前協議</p>

NO	項 目	改 訂 (案)	現 行
8.	諸施設の管理原則	<p>現行規定のうち、 (2)の(地域共同浄化槽の管理)を「ゴミプラの維持管理を 利用者等のオミ者に行なわせる場合は、あらかじめ市と 協議するものとする。」に改める。</p>	<p>次の諸事項について原則を定める (1) 公共施設等の帰属 (2) 地域共同浄化槽の管理 「ゴミプラは開発者管理を原則とするが、市が適当と認め た場合で10年分の維持管理費を一括前納した場 合は市が維持管理する。 (3) 財産権の帰属</p>
9	要綱遵守の原則	<p>現行どおり</p>	<p>この要綱にしたがわない開発事業は認めないと同時に、行 政の全てについて協力しない上、次の措置をとる。 (1) 建築の禁止または制限 (2) 建築物の使用禁止または制限 (3) 水道の供給拒否または保留 (4) 液末排水施設の使用制限 (5) ゴミ収集及び処分拒否または延期 (6) 道路内占用物件設置禁止または使用制限 (7) 公益事業者に対する供給停止その他の措置依頼 (8) その他必要な措置</p>
10.	実施期日 および経過措置等	<p>現行規定のうち、 (1)の(実施期日)を昭和55年4月1日から実施期 とする。</p>	<p>次の諸事項について定める。 (1) 実施期日 (2) 経過措置 (3) 二次開発等に対する適用基準の緩和</p>

(案)

改訂案

横浜市宅地開発要綱

昭和43年8月制定

昭和47年5月改訂

昭和55年5月改訂

横 浜 市

はじめに

横浜市は、昭和43年8月に横浜市宅地開発要綱を制定して以来、宅地開発に伴う公共施設の整備及び公益用地の取得等について、一応の成果をあげてまいりました。

しかし、基幹的都市施設の整備がまだ十分にはなされていない本市の実態からみて、宅地開発事業は、他の事業と同様本市の都市計画に適合すると共に関連都市施設の現状ならびにその整備計画にも適合することが必要であります。

そこでこのたび、この要綱を再検討し、この基準において計画的都市づくりにおける宅地開発の位置づけを明確にすると共に、それぞれの開発に応じた一定の都市機能と環境水準が確保できるよう配慮することといたしました。

「21世紀を展望する街づくり」を実現するために、この要綱が適正に機能するよう、皆さんのより一層のご理解とご協力をお願いいたします。

昭和47年⁵月

横浜市

はじめに

横浜市は、昭和43年8月に横浜市宅地開発要綱を制定して以来、宅地開発に伴う公共施設の整備および公益用地の取得等について、一応の成果をあげてまいりました。

しかし、基幹的都市施設の整備が人口の急増に追いつかないため、当分の間、一般の宅地開発は極力これを抑制し、本市の都市計画に合致する良好な開発のみを重点的に認めてゆかざるを得ません。

ところが最近の宅地開発をみると、土地の高度利用による高密度の計画人口を擁するものが多くなってきたため、従来の宅地開発に対する負担基準だけでは、良好なコミュニティをつくりあげることが極めて困難となってまいりました。

そこでこのたびこの要綱を全面的に再検討し、宅地開発に関し計画人口密度にも対応した公共、公益用地等を確保すると共に、これに伴う将来の土地利用の適正化がはかれるようにいたしました。

「誰でも住みたくなるような都市づくり」を実現するために、皆さんのより一層のご理解とご協力をお願いいたします。

昭和47年5月

横浜市

目 次

1. 趣 旨	1
2. 基 本 方 針	3
3. 適 用 対 象	4
4. 定 義	5
5. 開 発 の 原 則	6
6. 公 共、公 益 用 地 の 原 則	8
7. 建 設 費 負 担 の 原 則	10
8. 諸 施 設 の 管 理 原 則	11
9. 要 綱 遵 守 の 原 則	11
10. 実 行 期 日 お よ び 経 過 措 置 等	12

別表第1	公園、公益用地面積率一覽表
別表第2	予定建築物の容積率一覽表
別表第3	計画人口算定基準

1. 趣 旨

横浜市は、昭和⁵³年⁵月²日、遂に^大200万人^市を突破し、東京、^に大阪に次ぐ人口では我国第²位の都市にふくれ上った。その後もこの人口増加のすう勢は若干鈍化の方向にはあるが、~~向におとろえることなく~~、昭和⁵⁵年³月1日現在の統計では、既に約²¹⁷⁷237万人に達している。この数字は、本市の近來の發展を意味すると共に郊外地帯^域における主として東京方面より押出された異常な人口圧力の強さをも示している。^{社会増としての後の自然増がもたらした}

なかでも、港北、緑、戸塚および瀬谷等の郊外各区は年平均^{今やお}10%を越える急速な人口増加をみており、これに基づく膨大な財政需要をひきおこしているが、これを現在の地方行財政制度の中で、自治体のみの責任と負担でこれに対応することは極めて困難である。その上この開発の進展は地価の値上りをまねき、単価の高い公共、公益用地を取得しなければならないことから、都市にとって必要な関連都市施設の整備された良好な市街地環境の形成をはかることは、全く不可能に近くなってきている。

このように異常な人口流入は激しい宅地開発や、^{工場跡地等の土地利用転換による}マンション等の住居的建築物の建築をもたらしているが、現在のようにほとんど全市域にわたる急速な都市化が進むと、これに対応すべき公共、公益施設の整備が立ちおくれでしまい、生活環境が全市にわたって悪化するおそれがある。とくに宅地開発および住居的建築物の無計画な立地等による人口増加の結果、道路、公園、下水道等の公共施設の整備はもちろん、学校、上水道、保育所、^{ゴミ焼却場}清掃工場等各種の公益施設が要求され、その整備が追いつかない。

これに対し本市は、これまでに宅地造成等規制法、旧住宅地造成事業に関する法律、土地区画整理法、都市計画法および建築基準法等の開発関連法令の運用とならんで、昭和43年9月からの宅地開発に対しては横浜市宅地開発要綱を適用し、開発に伴う公共、公益施設整備に要する負担の一部を、^{開発規模の更細化と共に、高度}原因者としての開発事業者に求めた結果、一応の成果をあげてきた。しかし最近の開発は土地の^{たど}立体的利用に基づく高密度の人口を擁するものが増えてきたことにより、今迄の宅地開発に関する指導基準では^{実態に合わない部分が生じて}とてもそれに適応できなくなってきた。

したがって本市は、これまでの実績の上^等にたつて、最近の宅地開発のすう勢に対

応できる指導基準を作成し、自然との調和をはかり~~、~~都市施設整備計画にあわ
せた良好な都市としての環境整備をはかる^{ため}~~措置として~~この要綱を改め、「~~誰でも住~~
~~みたくなる都市~~づくり」への指針とすることとした。

2. 基本方針

(目的)

- (1) この要綱は、横浜市の基本理念である「^{「21世紀を展望の街}誰でも住みたくなる都市づくり」~~おまひ~~ ~~子供を大切に~~する市政の方針に基づく良好な都市環境の整備を目的とする。

(開発の制限)

- (2) 開発事業は、都市計画等本市の定める基本計画にしたがうとともに、地域地区指定の主旨に沿った計画的開発をはかるものでなければならない。

(都市施設との均衡)

- (3) 開発事業は、原則として在来都市施設能力の範囲内でなければならない。ただし、本市等が行なう都市施設整備計画の内容および実施時期等と十分調整されている場合は、その範囲内とする。

(開発規模)

- (4) 開発事業は、できる限り小規模開発を避け、無秩序な自然改廃を伴わない限りこれをまとめることにより、その地域に必要な諸施設が実質的に確保できるよう配慮された規模とする。

(公共、公益施設の整備)

- (5) 開発にあたっては、開発に伴って当然に必要な道路、下水道、公園および緑地等の公共施設を整備すると共に、学校、上水道、保育所、^{ゴミ焼却場}清掃工場その他の公益施設用地等についても開発事業者の負担において確保するものとする。

(輸送手段等の確保)

- (6) 開発にあたっては、(5)によって開発区域およびその周辺における公共、公益施設を整備することのほか、バス輸送等に必要な主要道路および交通広場等についても開発事業者の負担で整備し、同時に具体的輸送手段についても交通事業者等と事前に必要な協議を完結しておくものとする。

(都市計画事業に対する協力)

- (7) 開発にあたっては、都市計画として定められている都市施設が開発区域内にある場合はもちろん、開発区域の周辺部にある場合でも極力これを開発区域に

包含し、これを整備することによって都市計画事業の早期実現をはかるものとする。

(優先取得等)

- (8) 住宅的施設を目的とした開発事業においては、その分譲または入居等について、本市諸事業の遂行のため必要と認められたもの、および本市市民(市内に勤務先を有するものを含む)を優先させるよう配慮するものとする。

(土地利用制限事項等の表示)

- (9) 開発事業者は、開発区域内の土地または建物を開発事業者以外の者の使用に供するため、分譲、賃貸等を行なう場合は、本要綱その他によって遵守することとされている土地利用制限その他の諸制限事項についてこれを明確に表示することとし、必要によりこれらの遵守事項不履行の場合における買戻しの特約その他の留保手段を講ずるものとする。

(開発指導諸基準の遵守)

- (10) 開発にあたっては、この要綱によるほか開発許可申請に関する指導要綱、^{環境影響評価指導指針}近郊緑地保全区域内開発行為規制要綱、風致地区内開発行為規制要綱、文化財保護措置要綱、公園緑地^{設置}基準、し尿処理^{浄化槽指導}施設の取扱い^{廃棄物処理指導基準}基準、給水装置工事^{開業者}審査基準、配水管移設工事等の原因者負担に関する事務取扱要綱、下水道事業主事負担金取扱要領および認定道路測量基準その他本市の定める指導基準を遵守するものとする。

3. 適用対象

この要綱を適用する開発事業は、次の各号のうち開発区域面積が0.1ヘクタール^(=10,000平方メートル)以上、~~開発区域面積が0.5ヘクタール未満の都市計画法4条10項の二種特定工作物の建設を目的とした開発事業~~以上のものとする。ただし住宅的施設を目的としない開発事業~~、開発区域面積が~~

~~0.5ヘクタール未満の場合~~、および官公署の庁舎、病院、学校(各種学校を除く)、幼稚園、保育所その他の社会福祉施設等公共性の強い施設のための開発事業には、本要綱中第6項(公共、公益用地の原則)の基準は適用しない。

^{指定する市街地開発事業}
~~たゞに都市計画法12条に準ずる市街地開発事業として定められた市街地開発事業(別に定める基準によりこれと同類とみなし得る事業を含む)~~

- (1) 宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事
- (2) 都市計画法に基づく開発行為
- (3) 都市計画法に基づく一団地の住宅施設の開発事業
- (4) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業
- (5) 新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業
- (6) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業（事業計画の変更）
- (7) 上記以外の事業でこれらと同類とみなし得る事業

4. 定 義

（宅地開発）

- (1) 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。

（開発事業）

- (2) 宅地開発、土地区画整理その他開発を伴う事業をいう。

（開発区域面積）

- (3) 開発事業を行なう区域の全域面積をいう。ただし2以上の開発事業が一団のものとなされる場合はそれらの合計面積をいう。

（開発事業者）

- (4) 上記の適用対象事業を行なう者で、公共的事業者および民間事業者をいう。

ア 公共的事業者、

国、地方公共団体、公団、公社等公共団体およびこれに準ずるものをいう。

イ 民間事業者

上記以外の事業者をいう（土地区画整理組合を含む）。

（計画人口密度）

- (5) 開発事業計画で予定した人口（主として夜間人口）を、開発区域面積（ヘクタール単位）で除した数値をいう。なお住宅施設の計画人口は、別表第3の基準により算定した数値とする。

ア、ネットによる計画人口密度

開発事業計画による建築物の敷地面積のみで、その計画人口を除した数値をいう。

イ、グロスによる計画人口密度

建築物の敷地を含む開発区域面積全体で、その計画人口を除した数値をいう。なお、開発区域が建築物の敷地の場合のみは、ネットによる計画人口密度に $2/3$ を乗じた数値をもって、グロスによる計画人口密度とすることができる。

(容 積 率)

(6) 建築物の延床面積(建築基準法施行令第2条第4号による)の敷地面積に対する割合(パーセンテージ)をいう。

(公 共 用 地)

(7) 都市計画法、同法施行令、もしくは土地区画整理法、同法施行令に規定する公共の用に供する施設(道路、下水道、広場、公園、緑地、河川、水路、消防の用に供する貯水施設、運河、船だまり、堤防、護岸、公共物揚場および遊水池)の用地をいう。

(公 益 用 地)

(8) 公共用地を除く市民生活の福祉増進に必要な公益的施設(学校、上水道、保育所、消防出張所、~~清掃工場~~^{ゴミ焼却場}等)の用地をいう。

5. 開 発 の 原 則

(原因者負担)

(1) 開発の原則は、健全な市街地の形成をはかるため開発区域内の宅地およびこれに必要な公共、公益施設ならびに開発区域外の関連諸施設について必要な整備を行なうものとし、これに要する費用は原則として開発事業者の負担とする。

(本市行政指導の遵守)

(2) 開発事業者は、開発の計画、設計、工事等その全過程において、本市の指導に従って施工すること。

(本市諸計画との調和)

- (3) 河川の流下能力が不足し、河川改修の予定のない地域、上水道配水管等の新設計画のない地域(配水管等があってもその能力が限界に達している場合を含む)、あるいは下水道計画およびゴミ処理計画に適合しない地域等開発に必要な公共、公益施設が未整備で開発にふさわしくない地域の開発は認めない。ただし、下水道計画については、本市の都合により汚水を公共下水道に直接放流できない場合においては、次の基準によるし尿^{浄化槽}処理施設の設置をもってこれに適合しているものとみなすことができる。

開発区域面積	施設の内容
20ha以上	地域共同浄化槽(開発事業者自費建設)
20ha未満	原則として20ha以上に準ずる。ただし、本市が止むを得ないと認めた場合は、 建築基準法施行令第32条の規定 し尿 ^{浄化槽} 指 ^導 基 ^準 によるし尿浄化槽とすることができる。

(建築協定等の締結)

- (4) 主として住宅地を目的とした開発事業は、極力建築協定等を締結し、将来にわたっての土地利用の適正化と生活環境の保全をはかるものとする。

(予定建築物の容積率の明示)

- (5) 主として住宅的施設を目的とした開発事業または住宅部分を含む開発事業においては、開発に伴って整備した公共、公益施設に見合った土地利用を担保するため、その整備基準となった計画人口密度(グロス)に応じ、別表第2による数値を予定建築物(住宅または住宅部分)の容積率の上限として開発登録簿等に記載し、建築行為は^{原則として}この範囲内で行なうものとする。

(住民等の意見の尊重)

- (6) 開発事業者は、開発計画について、その区域周辺における住民等の意見をも

十分尊重するものとし、開発計画の説明会等を通じて、あらかじめ必要な調整を行っておくものとする。

6. 公共、公益用地の原則

(公共用地)

- (1) 開発事業者は、道路その他の交通施設、下水道、水路、その他の排水施設を整備するほか、次の基準による公園を整備し、これを無償で本市に提供すること。ただし、開発区域面積が0.3ヘクタール未満の開発事業であり、かつ公園用地の面積が150平方メートルに満たない場合は、別に定める基準による開発区域内の緑化をもつてこれにかえることができる。
- ア、主として住宅的施設を目的とした開発事業については、開発区域面積の3%（公共的事業者の場合は4%）以上、かつ計画人口1人あたり3平方メートル以上とする。ただし、開発区域内の計画人口密度に依り、別表第1上欄に定める基準をこえる分については、公園にかわる緑地をもってこれにあてることができる。
- イ、住宅的施設を目的としない開発事業については、開発区域面積の3%（公共的事業者の場合は4%）以上とする。
- ウ、上記基準によって算定した公園用地の面積が150平方メートルに満たない場合は、(2)の公益用地の一部又は全部を合算併合して公園とする。この場合、150平方メートルに満たないときは公園面積とする。
- エ、計画を変更した開発事業については、変更後の開発目的、開発区域面積、および計画人口によって、上記基準を適用する。
- ~~（注）上記アのただし書きの基準による緑地の帰属および維持管理については、本市と開発事業者との協議により定め、必要な協定等を締結する。~~

(公益用地)

- (2) 開発事業者は、開発に伴う学校等の公益施設の設置が都市計画上必要な場合は、その面積に見合った用地を提供することとし、その他の場合は当該施設用地負担分として、次の基準による用地等を提供すること。
- ア、主として住宅的施設を目的とした開発事業の場合は、開発区域内の計画人口密度（グロス）150人/haまでを開発区域面積の5%とし、これをこえ

る場合は、計画人口密度 30 人 / ha までをこえるごとに 0.5% を加えたものとする（別表第 1 手欄参照）。

イ、住宅的施設を目的としない開発事業の場合は、開発区域面積の 2% とする。

ウ、公益用地は、開発区域内に確保することを原則とするが、開発の目的、規模、地形ならびに地域地区等により、開発区域内に確保することが著るしく困難または不相当と認められた場合は、開発区域外（開発後の開発区域内の平均的宅地と等評価以上の土地）とすることができる。この場合の開発区域面積は、本市の要請による場合を除き、開発区域外に確保しようとする公益用地の面積をも含むものとする。

エ、上記基準によって算定した公益用地の面積が 150 平方メートルに満たない場合又は(1)のイによる公園用地の面積が 150 平方メートルに満たない場合は公益用地の一部又はは、150 平方メートルとする。全部を(1)のウによる公園に併合するものとし、残余の公益用地は上記ウにより処理するものとする。

オ、計画を変更した開発事業については、変更後の開発目的、開発区域面積および計画人口によって上記基準を適用する。

カ、公益用地の提供価格は、1 平方メートルあたり ~~9,000~~ ^{9,000} 円とする。ただし、学校等の公益施設の設置上必要な用地として上記基準をこえて確保した分は原価

とする。
キ、上記カにかかわらず、上記エにより公園に併合する公益用地は無償とする。

（注）ア、上記公益用地は、できる限り目的に即した場所に一箇所にまとめ、

開発後の区域の平均的平地とすること。

イ、公益用地の提供の時点は、~~工事の竣工認可（完了公告を行なうこととされているものはその公告、その他のものは工事完了検査済証の交付の直前までとする。~~ ^{協定等により別段の定めのある場合を除き}

ウ、提供された公益用地は、別に定める基準にしたがい、公共のためにこれを処分することがある。

エ、開発事業のために設置する地域共同浄化槽の用地は、公益用地の面積に算入しない。

7. 建設費負担の原則

(負担の原則)

- (1) 開発に必要な公共、公益施設が整備されていない地域の開発は認めないが、その周辺の状況および開発規模等による総合的判断に基づいて、必要な公共、公益施設を整備すれば開発が可能と認められる場合は、開発事業者がその建設費を負担すること。

即ち、開発事業に伴って通常開発区域外の道路、上水道、下水道、河川、駅前広場等の都市施設の整備が必要となるので、その建設費は原因者としての開発事業者が負担すること。

なお、河川、上水道、下水道、道路、義務教育施設等の整備について負担割合が定められている場合は、その負担金の納入によってこれにかえることができる。

(負担割合)

- (2) 上記の開発区域外関連公共施設等の整備に関する負担割合のうち、下水処理場、污水管きょ、道路、義務教育施設等に関するものは計画人口により、上水道については水量比により、都市計画河川に関するものは開発面積により、公共下水道の雨水きょに関するものは本市下水道計画により、それぞれ負担金を算定する。なお、地域共同浄化槽を設置してその開発区域内の汚水を処理することが適当と認められた場合は、下水処理場の建設費に関する負担金を免除することができる。

(負担の付加)

- (3) 開発事業の性質および近隣に施工される公共事業等によって、開発事業者が特に利益を受ける場合は、その受益の程度に応じて必要な負担を求めることがある。

(事前協議)

- (4) 開発に伴う公共、公益施設および開発区域外の関連公共施設等の整備については、本市と開発事業者との事前協議により、整備計画、負担区分および負担金の納入時期等を定めるものとする。

8. 諸施設の管理原則

(公共施設等の帰属)

- (1) 開発に伴って築造された道路、公園、上水道(流末装置を除く)、および下水道等の公共、公益施設は、原則として本市に帰属するものとする。この場合、帰属の時期および手続き等については、本市との協議により定めるものとする。

(地域共同浄化槽の管理)

- (2) 地域共同浄化槽の維持管理は、開発事業者の負担において開発事業者が行なう。ただし、~~当該浄化槽の維持管理を利用者等の一着に行わせる場合は、あらかじめ本市が管理することが適当と認められるもので、その維持管理に要する費用の10年分を一括本市に前納する場合は、本市が維持管理する。~~

(財産権の帰属)

- (3) 本市の管理する施設の財産権は本市に帰属する。

9. 要綱遵守の原則

この要綱にしたがわないで行なう開発事業は、これを認めない。万一これにしたがわないで行なった開発事業に対しては、本市の行なう行政の全てについて協力しない上、必要により次の措置をとるものとする。

- (1) 建築の禁止または制限
- (2) 建築物の使用禁止または制限
- (3) 市営水道の供給拒否または保留
- (4) 流末排水施設の使用制限
- (5) ゴミ等の収集および処分拒否または延期
- (6) 道路内占用物件設置の禁止または使用制限
- (7) 公益事業者に対する供給停止その他の措置依頼
- (8) その他必要な措置

10. 実施期日および経過措置等

(実施期日)

- (1) この要綱は、昭和43年9月1日から実施する。
(2) 此の改訂要綱は、昭和47年5月2日から実施する。
(3) この改訂要綱は、昭和45年4月1日から~~実施する~~、施行の同年4月1日から適用する。
(経過措置)

- (4) 上記にかかわらず、昭和~~47~~⁵³年5月31日までに、都市計画法の開発許可、土地区画整理法の事業認可、宅地造成等規制法の造成許可その他の許認可等を得るため、開発事業の事前審査または法律に基づく同意、協議（日本住宅公団法および地方住宅供給公社法に基づく意見聴取を含む）を終えたものは従前の例による。ただし開発に伴う交通施設および供給施設等基幹的施設の整備については、要綱の主旨に沿って再検討し、必要な対策を講ずるものとする。

(二次開発等に対する適用基準の緩和)

- (5) 土地区画整理事業を施行した区域その他既に開発がなされた区域内における開発事業に対する負担基準の適用については、必要により既にこの要綱その他によって負担または確保されていた分を控除することができるものとする。

(別表 1)

(公園、公益用地面積一覧表)

計画人口密度(人/ha)	公益用地(%)	公園用地(民間)(%)	公園用地(公的)(%)
- 150	5.0	3.0	
151- 180	5.5	3.5	
181- 210	6.0	4.0	
211- 240	6.5	4.5	
241- 270	7.0	5.0	
271- 300	7.5	5.5	
301- 330	8.0	6.0	
331- 360	8.5	6.5	
361- 390	9.0	7.0	
391- 420	9.5	7.5	
421- 450	10.0	8.0	
451- 480	10.5	8.5	
481- 510	11.0	9.0	民間事業者の場合
511- 540	11.5	9.5	の数値に1%を加
541- 570	12.0	10.0	える
571- 600	12.5	10.5	
601- 630	13.0	11.0	
631- 660	13.5	11.5	
661- 690	14.0	12.0	
691- 720	14.5	12.5	
721- 750	15.0	13.0	
751- 780	15.5	13.5	
781- 810	16.0	14.0	
811- 840	16.5	14.5	
841- 870	17.0	15.0	
871- 900	17.5	15.5	
901- 930	18.0	16.0	
931- 960	18.5	16.5	
961- 990	19.0	17.0	
991-1,020	19.5	17.5	
1,021-1,050	20.0	18.0	
1,051-1,080	20.5	18.5	
1,081-1,110	21.0	19.0	
1,111-1,140	21.5	19.5	
1,141-1,170	22.0	20.0	

資料

1. 宅地開発要綱改訂に関する主な経過
2. 宅地開発要綱改訂後の対応について
3. 公益用地提供単価について
4. 宅地開発要綱に基づく公園・公益用地についての現行
と改訂案の比較モデル
5. 宅地開発要綱改訂についての各局意見とその処置
6. 主要都市における要綱に基づく開発負担の比較
7. 宅地開発要綱の実績
8. 宅地造成許・認可実績推移

宅地開発要綱改訂に関する主な経過

頁. 4

1. 53. 6. 10 市会本会議での質疑応答
2. 53. 6. 14 予算特別委員会 "
3. 53. 6. 20 " "
4. 54. 9. 11 市会才1常任委員会での公益用地
単価引上陳情審査
5. 54. 11. 19 "
6. 54. 12. 13 "
7. 55. 1. 11 公益用地単価引上げについての市長
回答
8. 55. 1. 21 改訂についての関係課長会開催
9. 55. 1. 31 " 各局意見集約
10. 55. 2. 12 関係部課長会開催
11. 55. 2. 15 関係係長会開催
12. 55. 2. 27 関係局長会開催
13. 55. 3. 19 助役に説明
14. 55. 4. 11 民社党に説明
15. 55. 4. 14 市長助役会に説明

16. 55. 4. 16 社会党に説明
17. 55. 4. 21 公明党に説明
18. 55. 4. 22 自民党に説明
19. 55. 4. 28 市会第一常任委員会に報告(予定)

宅開要綱改訂後の対応について

55.4

改訂決裁後の事務処理等の対応は、おおむね次のスケジュール及び分担により処理する。

時期	項目	内容	担当
4月28日	記者発表	改訂理由、基本的考え、要点、運用その他について	企画調整局
5月初旬	印刷	改訂版 1,000部	〃
	市内部に通知(各局区)	改訂及び運用について	〃
	関係団体等に通知(関係市町村、公的関係者)	改訂及び協力要請について	〃
5月中	市内部に説明(各開発関係調整機関及び区政部長会)	改訂及び運用について	〃
	市会に説明(各党)	〃	〃
	開発関係団体に説明(農協、宅建業、建築士会その他)	改訂、運用及び協力要請について	各指導担当局

公益用地提供単価について

1. 単価変更の理由

- (1) 10年以上据置かれている。
- (2) 他の政令都市でも本市単価より高いところがある。
- (3) 単価の見直しについて土地区画整理組合から陳情があった。 [理由：'43年要綱制定以来、情勢が変化しており、10年以上の単価据置は、開発意欲を損うことになり]。

2. 変更に対する基本的な考え方

- (1) 変更の際には、今後の変更に対する影響を配慮し一定の見直しルールを設定する。
- (2) これまでの単価、および実績についても十分配慮する。
- (3) 他都市の基準との均衡についても配慮する。
- (4) 過大な財政負担にならないよう配慮する。

3. 今回の変更についての具体的な方法

- (1) 現行単価を基準とする。
- (2) 全国市街地価格指数、六大都市市街地価格指数及び横浜市市街地価格指数並びに地価公示価格指数のうち

適正と考えらるるものを参考として算定する。

価格算定指数及び試算単価一覧

	全国市街地価格指数		大都市市街地価格指数		横浜市市街地価格指数	
	住宅地	用途地域平均	住宅地	用途地域平均	住宅地	用途地域平均
43.9	100	100	100	100	100	100
54.9	356	288	384	291	337	268
54.9 43.9	3.56	2.88	3.84	2.91	3.37	2.68
±22 × 3 ^①	① 10,700	② 8,650	③ 11,500	④ 8,700	⑤ 10,100	⑥ 8,040

↓
今回採用 → 9,000^⑦/㎡

4. 今後の変更ルールについて

3

- (1) 3.による変更基準を原則とする。
- (2) 見直しの時期は、おおむね3年毎とする。ただし価格改訂の時点に比して、30%以上の地価変動があった場合は、その時点で見直す。
- (3) 既に公益用地の協議を終えた分については、従来
の価格による。

(別表第2)

開発登録簿に記載する予定建築物
(住宅的施設)の容積率(ネット)の一覧表

計画人口密度(グロス:人/ha)	容積率(ネット:%)
200以下	50
200をこえ 240以下	60
240 " 320 "	80
320 " 400 "	100
400 " 550 "	150
550 " 700 "	200
700 " 1,000 "	300
1,000 " 1,300 "	400

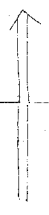


計画人口密度(グロス:%)	容積率(ネット:%)
150以下	60
150 200未満	80
200 ~ 300 "	100
300 ~ 400 "	150
400 ~	200

(別表第3)

計画人口算定基準

区分	戸当り人口
独立住宅	4.0人/戸
共同住宅	3.5 "
単身者住宅	実態による
併用住宅	住宅部分について上記基準による



区分	戸当り人口
独立住宅(タワースタイル)	4.0人/戸
専用床面積 30㎡以下	1.0 "
30㎡をこえ50㎡以下	2.5 "
50㎡をこえ200㎡	3.5 "
併用住宅	住宅部分について上記基準による

宅地面積率を基として公園・公益用地についての現行と改訂案との比較モデル 55.4

種別	1,000 m ² の場合	2,000 m ² の場合	3,000 m ² の場合	4,000 m ² の場合	5,000 m ² の場合
現行	<p>30 m² (3%) (赤土部分)</p> <p>120 m² (赤土部分)</p> <p>50 m² (赤土部分)</p> <p>100 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>60 m² (3%) (赤土部分)</p> <p>90 m² (赤土部分)</p> <p>100 m² (赤土部分)</p> <p>50 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>90 m² (3%) (赤土部分)</p> <p>60 m² (赤土部分)</p> <p>150 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>120 m² (3%) (赤土部分)</p> <p>30 m² (赤土部分)</p> <p>200 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>200 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>150 m² (3%) (赤土部分)</p> <p>250 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>250 m²</p> <p>宅地等</p>
改訂案	<p>30 m² (3%) (公益用地割合)</p> <p>50 m² (公益用地割合)</p> <p>70 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>60 m² (3%) (公益用地割合)</p> <p>90 m² (公益用地割合)</p> <p>100 m² (5%) (赤土部分)</p> <p>10 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>90 m² (3%) (公益用地割合)</p> <p>60 m² (公益用地割合)</p> <p>150 m² (5%) (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>120 m² (3%) (公益用地割合)</p> <p>30 m² (赤土部分)</p> <p>200 m² (5%) (赤土部分)</p> <p>170 m² (公益用地割合)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>200 m²</p> <p>宅地等</p>	<p>150 m² (3%) (赤土部分)</p> <p>250 m² (赤土部分)</p> <p>公園 公益用地</p> <p>150 m²</p> <p>250 m²</p> <p>宅地等</p>

局	意見	対応	理由
総務局	① 本方針の中には(本域避難場所の確保)として、(原形にある)防災的画地をとりよるとともに、本域避難場所の機能を保持、避難ルート等の安全を確保したか、関係所管部局と事前に必要を協議をされたか。	○	不採用の理由又は対応 具体的指導の段階で対応可能。 従って現行であり。
財政局	別紙 ⑤、⑥		
市民局	(1) 公益的施設として、自治会、町内会等が必要とされるが、その用地確保について、開発事業者に対して、事前に確保するよう義務づけられること(注)。	○	具体的指導の段階で対応可能。 従って現行であり。
役生局	(1) 定義の(10)利用施設の中で、専ら以外の設置主体による医療施設は、原則是に便利施設とならぬが、公益的施設に含むべきでない。 (2) 公共、公益用地の原則」において公益的施設以外の医療施設は、過加、公益的施設としての医療施設は、開発に伴う計画人口に対し、開発時点の人口対比による本市の医療水準を下廻らない程度の医療施設用地を開発事業者の責任で確保すべき(注)。	○	具体的指導の段階で対応可能。 従って現行であり。
企画課	意見なし。		
環境事業局	(1) 本方針の(10)(開発指導指針等)の「専ら」に現行「専ら」を「専ら」に改定すること(率率化)。 (2) 「開発の原則」の「(1) (計画画)の(原形)に「専ら」に改定すること(率率化)。 (3) 施設の整備で200未満の区域で「(地域民間)の(計画画)を「専ら」に改定すること(率率化)。	○	

申請書に提出された計画が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(2) 適用対象は、改訂案とあり、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(3) 適用対象は、現行の計画とあり、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(4) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(5) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(6) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(7) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(8) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(9) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(10) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(11) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

(12) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たさず、採択の可否が不明であること、また、採択の可否が不明であること、

申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

(1) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

(2) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

(3) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

(4) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

(5) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

(6) 申請書の記載内容が、都市計画法第20条第2項第1号の要件を満たし、採択の可否が明確であること、

不採用の理由又は対応策

備考

各局意見

水道局 交通局 教育委員会

○ (1) 基本方針(公営) (公営) 公営施設の整備) 中、当然必要と認められる中、上水道と並行して、
 (2) 「同様の原則」の(1) 深因者負担について「原則として開発事業者の分の負担」と改訂するにたいするが、
 「元」を「元」にたいするが、
 「元」を「元」にたいするが、

○ (1) 「基本方針」(公営) (公営) 公営施設の整備) 中、当然必要と認められる中、上水道と並行して、
 (2) 「同様の原則」の(1) 深因者負担について「原則として開発事業者の分の負担」と改訂するにたいするが、
 「元」を「元」にたいするが、
 「元」を「元」にたいするが、

○ (1) 改訂案の「適用対象」である「10以上の開発事業者が20以上の地区の施設を目的とした開発事業」については、
 (2) 改訂案の「公営、公益用地の原則」で、
 (3) 「公営、公益用地の原則」の現行(2) (公益用地) 注の中で「当該公益用地の施設は開発事業者の負担」と記載されている。

○ 現行要綱と対応可能。

○ 20件以上の開発事業者による適用対象と認められる中、
 により、
 により、

○ 別添基準と対応可能。

。200以上の面積を有する区域を指定する。各号の委員
により、見察委員を推薦する。
。公益用地の利用は、原則として、事務が設置される
施設に限定されることとする。

。緑地開発費（公益用地）は採用することとする。

。要綱の基本的な方針は、(前掲)計画の都市づくりに
貢献するものが対象。

。具体的指針を指針と規定することとする。

○別注 検討

見 察 局 券

。1) 道前町券：改訂案の適用について、各所再開発事業、工場用地のコンクリート造成建設
。区画整理事業、住宅開発事業などにおいて、負担等の公平を確保し、負担を減らすこと。
。2) 区画整理券：公益用地は、市域全体の福祉向上に必要と認められた場合に、公益用地として
。3) 区画整理券：公益用地は、市域全体の福祉向上に必要と認められた場合に、公益用地として

13) 公益用地の要綱(1) (公益用地)の改訂(「一」公益的機能の有する緑地を確保
した)場合「一」の取扱いは、本市が指定の場合に限ることとする。

14) 改訂ウ「一」公益用地の面積が150㎡未満の場合、公益用地として提供す
べき面積を合算し公益用地として整備することとする。

15) (2) (公益用地)の改訂ウ「公益用地」は、同一地区内に、同一用途が著しく
困難又は、不適切な場合(1)の場合を除き、併合して同一用途の場合(併
合後の用途)は、市域全体の福祉向上に必要と認められた場合に、公益用地として提供
することとする。ただし、同一用途の場合、同一用途区域に、併合して同一用途の場合
に同一用途があり、他の地区外に提供し、同一用途とする必要と認められた場合に、併合して同一用途
とする。併合した場合は、併合した面積は、公益用地の一部とする。

16) (公益用地)及び(公益用地)併合する場合、併合した面積は、公益用地の一部とする。

17) (公益用地)及び(公益用地)併合する場合、併合した面積は、公益用地の一部とする。

18) (前掲)に見えらるる要綱(1)「学校等の公益施設の用地を確保し、併合して同一用途とする」
。併合した面積は、併合した面積は、公益用地の一部とする。

。その他の特典事項

19) 制限解除の取扱いは、要綱に規定されていることとする。
20) 公益用地取得に伴う格利益の改訂にかんじ、公益用地を指定し、取得する公益用地
。指定する場合は、併合して同一用途とする。併合した面積は、公益用地の一部とする。
。併合した面積は、併合した面積は、公益用地の一部とする。

21) 実施期日における、経過措置等
経過措置：市域全体の福祉向上に必要と認められた場合に、公益用地として提供することとする。
22) 市域全体の福祉向上に必要と認められた場合に、公益用地として提供することとする。
23) 市域全体の福祉向上に必要と認められた場合に、公益用地として提供することとする。

（1）...
 （2）天回住宅の建物が多要素化してきているので、床面積・壁・天井・人口算定基準を定むよう検討されたい。

（3）...
 （4）...
 （5）...
 （6）...
 （7）...
 （8）...
 （9）...
 （10）...
 （11）...
 （12）...

（13）...
 （14）...
 （15）...
 （16）...
 （17）...
 （18）...
 （19）...
 （20）...
 （21）...
 （22）...
 （23）...
 （24）...

具体的指導の段階への対応可能。
 従って現行どおり。

前掲者の協力が前提となるので、現行どおりとする。

も、重複被ばいによる施設の開設に際しては、前掲者が便宜を図る。

別途の負担基準への対応を要する。

下 水 道 局

下 水 道 局

下 水 道 局

不持用の理由又は対策

意見書

- 現行の通り「負担の付加」とする
- 別途指導費用基準で対応すべき

別途検討する

・具体的な指導の段階で対応可能

- 20戸以上のマンション計画を適用対象とする場合は、全戸の見直しを合わせた上で検討

各 局 意 見

- 現行の通り(負担の特例)に改訂するべくしては案であり、(1)の運用に問題があるので、基準を明確にする必要がある

(16) 実施期日及び経過措置については、柔軟な対応が必要である

(17) 改訂案、7. 開発負担の原則 (負担割合) の中で「公共用途」に関する記述が本面下水準計画により、「」と削除された

(1) 「基本的事項」で対象の開発事業については改訂案であり

(2) 適用対象については改訂案であり

(3) 定義については改訂案であり

(4) 「公共用地」の7.1.1. 書き「ただし開発区域面積が0.3ha未満であり、公園面積150㎡に満たない開発事業の場合(注)に別記の要件による緑化」としてこれに充てることとする」を改訂案として改訂

(5) 「公共用途」の(1) (公共用地) については改訂案であり

(6) については現行であり

(7) 「公共用地」の7.1.1. 書き「ただし開発区域面積が0.3ha以上で、上記基準により算定した公園用地が150㎡に満たない場合は(注)の公共用途(公共用地)に別記の要件による緑化」としてこれに充てることとする」を改訂案として改訂

(8) 「公共用途」の7.1.1. 書き「ただし開発区域面積が0.3ha以上で、上記基準により算定した公園用地が150㎡に満たない場合は(注)の公共用途(公共用地)に別記の要件による緑化」としてこれに充てることとする」を改訂案として改訂

(9) 建設費負担の原則の(注)については削除された

(10) については改訂案として「開発事業は、公共用途(公共用地)に別記の要件による緑化」としてこれに充てることとする

おのこの実施時期等により、それに伴う開発(公共用途)の施設整備が、本水準計画と照合を図ることができる」と改訂

と平均の公共用途に照準する必要がある」と改訂

(11) 現行別表1-7の4は削除

水道局

緑

政

局

(計画

課)

主要都市における要綱に基づき開発負担の比較—(1)

57.3

都市 項目	横浜市	川崎市	札幌市	京都市	神戸市	福岡市	広島市
適用対象	制定43.8 敷設高訂5 ・0.1ka以上 ・20戸以上の住宅建設事業	制定40.8 敷設高訂4 ・0.1ka以上 ・20戸以上の住宅建設事業	制定48.7 敷設高訂5 ・0.1ka以上	制定41.1 敷設高訂5 ・0.05ka以上 ・30戸以上の住宅建設事業	制定49.9 敷設高訂5 ・0.1ka以上	制定48.10 敷設高訂5 ・0.3ka以上	
公共用地 (公園)	3% 3m ² /ka ・無償	6%以上 6m ² /ka ・無償	3% (1ka以上は他に1%の公債別) ・無償 基準以上正価価格	3% 250haを超え33時 3%+起33時合100% ・無償	3%以上 3m ² /ka ・無償 人口集中地区は2m ² /ka 起程を算出(100%高 地以外は全額負担可)	3% ・無償 基準以上別流協議	3% ・無償
公益用地 施設 (学校等)	5% (150%以下) 30%を超え33と に0.5%増 ・3000m ² /m ² 基準以上 原価	横市市に同じ (区画整理事業のみ 4500m ² /m ²) 地際により金銭に かえることか出来3	3% ・取得原価+利退金 利+事務費 ・基準以上正価価格	負担金 独立住宅 24戸/ka 共同住宅 18戸/ka	負担金 20戸/ka又は相当 分譲地取得原価) の土地 別に定める基準に33 (備後事業に伴う公益 施設の整備負担に 関する要綱) 50戸以上の住宅建設 に於いて適用	5% ・評価原価の1/2 基準以上別流協議	
その他	河川水路等の整備 又は応介負担金 下水道処理応介負 担金 ・河川水利施設の 整備	排水施設への整備 ・河川水路等の整備費 負担 ・河川水利施設の整備 ・集合模範施設の整備	下水道施設整備費の 応介負担 ・河川の整備 ・排水施設費用負担	下水道施設の整備又は 応介負担金 ・河川の整備又は応介負 担金 ・交通施設整備費の 負担 ・集合模範施設整備	排水施設の整備 ・下水道施設の整備 又は応介負担金 ・河川の整備 ・河川水利施設の整備 ・消防水利施設の整備	総務処理施設整備 備後維持管理 ・調整池の設置及び 維持管理費の負担	
改訂の動向	検言中		検訂あり予定				検訂中

主要都市における要綱に基づく開発負担の上乗率(2)

都市 項目	横須賀市 制定465 最終政訂476	藤沢市 制定479 最終政訂499	大和市 制定498 最終政訂524	逗子市 制定505 最終政訂531	町田市 制定509 最終政訂539
適用対象	・0.1ha以上 ・3階以上かつ18戸以上の住居間の行つちの ・5階以上又は2000㎡以上の建築物	・0.05ha以上 ・土地区画整理事業乙表間の行つちの ・10㎡以上の建築物又は市計画人口60人以上の団成専棟	・0.05ha以上 ・3階以上又は8戸以上の建築物代換	・0.1ha以上 ・3階以上又は8戸以上の建築物代換	・0.05ha以上 ・(16戸以上又は10㎡以上の建築物については別基準あり)
公共用地 (公園)	・6%以上かつ6㎡ ・無償	・3%以上かつ4%以上 ・無償 (300㎡に満たない場合は金銭精算)	・3%以上かつ3㎡ ・無償	・3%以上かつ3㎡ ・無償	・6% ・無償 (有市計画公園面積を含む については場合によっては 整備する)
公益用地 施設 (学校等)	・4㎡ ・無償	・12㎡/用地(無償) 0.03ha未満の開発は 応分の負担金	・市画人口に依り 600以下500未満 20% 500~1000 25 1000人以上 30 ・無償 別途協議に依り施設の 整備	・1500㎡以上 無償提供 戸数に応じて 8~1700未満 用地又は金 銭負担 別に施設整備費の一部 負担	・1000㎡に付き 小学校1校 16500㎡ 2000㎡に付き 中学校1校 20000㎡ 1000㎡未満 265㎡/戸 ・無償
その他	・排水施設の整備又は応 分の負担 ・消防火施設の設置 ・集会所用地の提供 ・道路安生施設の整備 ・給水負担金	・有市計画道路の整備又は 応分の負担 ・排水施設の整備又は応 分の負担 ・消防火施設の設置及び応 分の負担 ・集会所・集会所・集会所 の設置	・有市計画施設の用地 確保及び施設の整備 ・排水施設の整備 ・消防火施設の整備 ・保育所及び児童館・こ 集会所・集会所・集会所 場の設置 ・協力金の応分負担	・排水施設の整備 ・消防火施設の設置 及び応分の負担 ・消防火施設の設置及び応 分の負担 ・集会所・集会所の設置 ・防犯設備の整備及び 維持管理	・雨水水路の整備 ・消防火施設の整備 ・ゴミ処理負担金10000円/戸 ・福祉施設・公益施設の 応分の負担 ・上水道施設の応分負担 ・街路灯の設置
政訂の動向	検討中 検討中	検討中	検討中	検討中	検討中

宅地開発要綱の実績

昭和43年9月に宅地開発要綱を實施して以來
昭和54年3月末までに開発者から提供を受けた
学校用地等の公益用地、公園及び河川、下水道
等の負担金の実績は、おおむね次のとおりである。

〈市財政軽減効果の試算〉

1. 公益用地(基準値分 3,000円/㎡)	その他(築価)	要綱に於取得に要した費用 (取得平均価格 7,200円/㎡)	平均地価の取得(上場会) (取得地価 70,000円/㎡)
(1) 学校用地 約 90 ha.		$139 \text{ ha} \times 7,200 \text{ 円/㎡} = 100 \text{ 億円}$	$139 \text{ ha} \times 70,000 \text{ 円/㎡} = 973 \text{ 億円}$
(2) その他 約 139 ha		約 100 億円	約 973 億円
2. 公園(用地及び施設整備を含む築価)			$973 \text{ 億円} - 100 \text{ 億円} = 873 \text{ 億円}$ A

- (1) 開発により確保した公園総面積 約 169 ha
 7. 法定最低限確保の公園面積 89 ha
 1. 法定最低限を上廻す確保の公園面積 80 ha
 2. 法定最低限を上廻す確保の公園面積 80 ha
- ・用地費 $80 \text{ ha} \times 70,000 \text{ 円/㎡} = 560 \text{ 億円}$
 ・施設整備費 $80 \text{ ha} \times 9,000 \text{ 円/㎡} = 72 \text{ 億円}$
- 計 632 億円 B

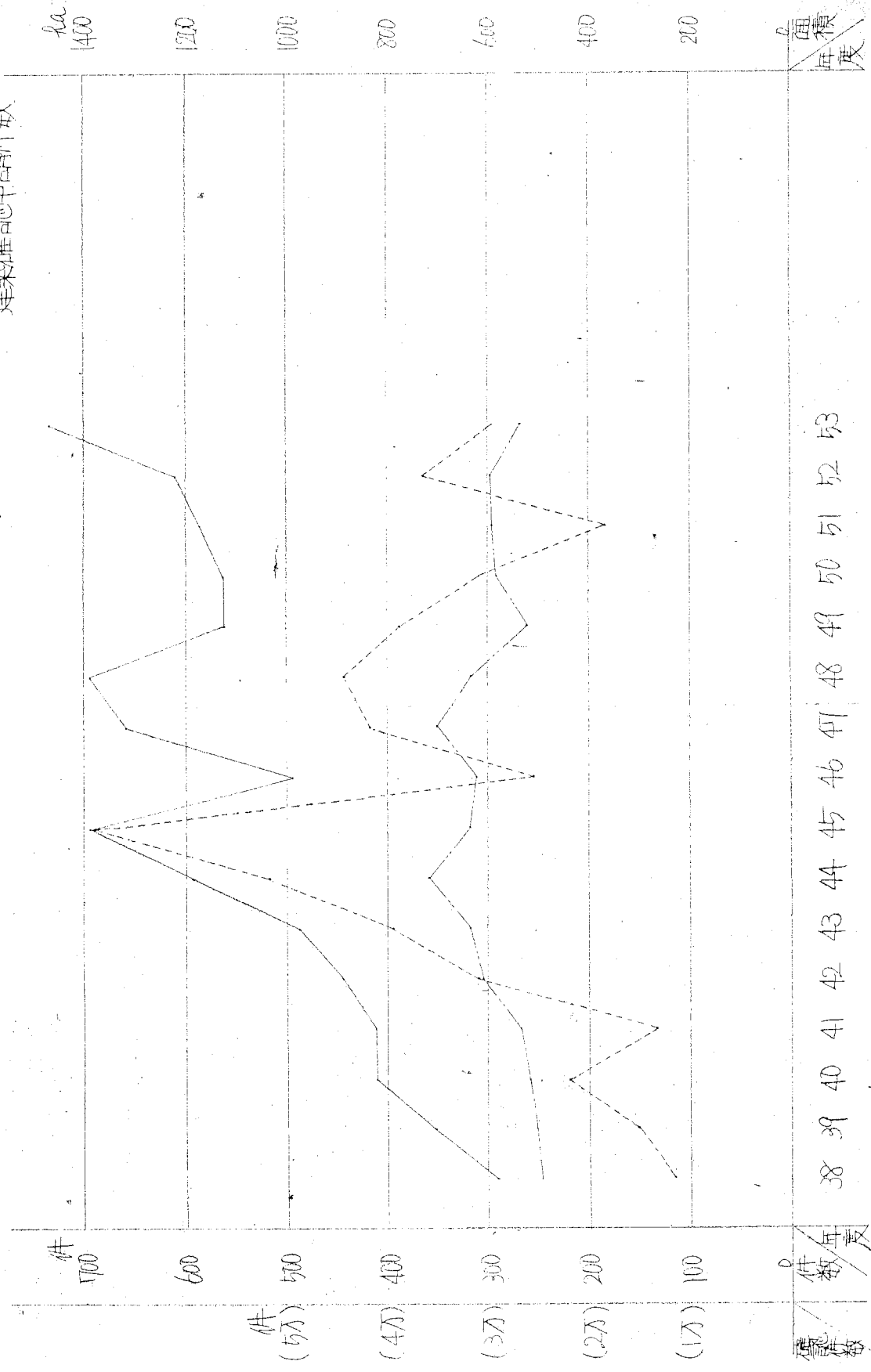
3. 負担金(開発者の自費施工分と市の代償に受託施工に分)

(1) 河川改修費負担金	約 105 億円	105 億円
(2) 工事負担金(土木)	" 138 億円	138 億円
合計	1748 億円	1748 億円

開拓面積当りの負担額の平均 6,520円/㎡ (2,061円)

宅地造成許認可実績推移

— 件数
 - - - 面積
 - - - 建築確認申請件数



件数/年
 面積/年度