



決定(確認)者		<input checked="" type="checkbox"/> 市長		<input type="checkbox"/> 助役	<input type="checkbox"/> 局区長	<input type="checkbox"/> 部長	<input type="checkbox"/> 課長
平成 7 年 6 月 22 日		<input checked="" type="checkbox"/> 起案		<input type="checkbox"/> 供覧	文書番号 第 9 号		
平成 7 年 6 月 23 日		決裁又は供覧済み			主管局区・部・課等名		
平成 年 月 日		完結			企画局企画調整部土地利用計画課		
完結年度	類別	共通コード		種別(年)	追番号	廃棄年度	
平成 7 年度	企土計			1 (計)	7	平成 一 年度	
件名 宅地開発要綱の改訂について							
処理案 別添案のとおり改訂します。							
特記事項							
施行(実施)予定日 平成 年 月 日				経費支出 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし			
市長	助役		総務局行政部文書課経由 第 24 号				
	廣瀬助役 小橋助役 齋藤助役		文書管理者	文書主任	公印承認 (箇所)		
局区長 企画局長	部長 企画調整部長	課長 土地利用計画課長	係長 担当係長	起案者			
関係局区等	政策部長	総務課長	担当係長	電話 3801			
企画調整担当理事	協議・調整済みの局区・部・課等名						
	財政・緑政・都市計画・土木・道路・建築			局 第32回横浜市土地利用調整会議		(6月21日)	
				局・区		(月日)	
				局・区		(月日)	

本市では、開発関連法規や行財政制度を補って総合的なまちづくりを推進するため、昭和43年8月に横浜市宅地開発要綱を制定し、以来、今日まで、開発事業者等の協力を得ながら、市民の快適な生活環境の確保に努めてきました。その結果、公共施設の整備、公益施設の用地確保、良好な住環境の形成・保全等に一定の成果をあげています。

しかし、昭和59年10月の第3回改訂以来、既に10年以上経過しており、この間、宅地開発要綱をとりまく社会経済情勢もこれまでと大きく変化してきています。また、昨年10月の行政手続法の施行に引き続き行政手続条例の施行も間近に控え、これらとの整合を図る必要が生じています。

このため、学識経験者、建設省、公的開発機関等を含む「横浜市まちづくり制度検討委員会」を昨年の12月に設置し、検討をすすめてきた結果、今年5月に中間報告を受けました。

この中間報告に基づき、庁内でさらに改訂案の検討や調整を進めてきましたが、このたび、関係局等との調整が整いましたので、別添案により改訂します。

〔別添資料〕

- (1) 主な改訂内容案
- (2) 改訂案
- (3) 現行・改訂案対照表
- (4) 第32回土地利用調整会議審議結果
- (5) 「まちづくり制度検討委員会中間報告」

宅地開発要綱の主な改訂内容(案)

1 主な改訂基準

(1) 公園

項目	現 行 基 準	改 訂 基 準 案
適用対象面積	0.1ha以上	0.3ha以上
提供基準	開発区域面積の3%以上,かつ,計画人口1人当たり3m ² 以上	開発区域面積の3%以上,かつ,計画人口1人当たり3m ² 以上。ただし,開発区域面積の6%を上限とする。
提供条件	無償提供	無償提供
0.3ha未満開発への対応	①計画人口100人以上は公園提供 ②100人未満は緑の街づくり基金への協力(34,000円/人)	公園提供及び緑の街づくり基金への協力の廃止

(2) 公益用地

項目	現 行 基 準	改 訂 基 準 案
適用対象面積	0.1ha以上	1ha以上
提供価格	12,000円/m ²	25,000円/m ²
提供基準	①住宅系開発 計画人口密度150人/haまでは開発区域面積の5%以上,30人/haを超えるごとに0.5%加算 ②非住宅系開発 開発区域面積の2%以上	①住宅系開発 開発区域面積の3%以上 (計画人口密度による加算の廃止) ②非住宅系開発 廃止
利用目的	公共施設を除く市民生活の福祉増進に必要な公益的施設の用地	・利用目的の明確化 ・代替地利用の廃止

(3) 下水道事業開発者負担金

廃止します。

(4) 河川改修負担金

廃止します。

(5) 要綱遵守の原則

現 行 基 準	改 訂 基 準 案
「9 要綱遵守の原則」 本要綱に従わないで行う開発事業は,これを認めない。万一これにしたがわないで行った開発事業に対しては,本市の行う行政のすべてについて協力しない。	「9 要綱遵守の原則」 開発事業者は,開発にあたって,本要綱及び開発指導諸基準の規定を遵守するものとする。

(6) 計画人口算定基準

現 行 基 準		改 訂 基 準 案	
区 分	戸当たり人口	区 分	戸当たり人口
独立住宅(テラスハウスを含む)	4.0人/戸	独立住宅(テラスハウスを含む)	3.5人/戸
共同住宅	専用床面積30m ² 以下	専用床面積30m ² 以下	1.0人/戸
	専用床面積30m ² を超え 50m ² 以下	専用床面積30m ² を超え 70m ² 以下	2.5人/戸
	専用床面積50m ² を超え	専用床面積70m ² を超え	3.0人/戸

2 施行日

ア 「9 要綱遵守の原則」の規定は,平成7年7月1日から施行します。

イ 第9項以外の規定は,平成7年10月1日から施行します。

横浜市区地開発要綱現行・改訂案対照

頭 改訂にあたって	案 改訂にあたって	方 改訂の考え方
<p>本市では昭和43年8月に開発関連法規や行政制度を補って総合的なまちづくりを推進するため宅地開発要綱を制定しましたが、以来、今日まで、開発事業者等の御協力を得ながら、宅地開発に伴う公共施設の整備や公益用地の取得等について努め、一応の成果をあげてまいりました。しかし、最近の宅地開発は、開発面積の小規模化とともに、土地の高度利用による人口の高密度化の傾向が一層進んでいます。また生活環境の場面に利便性・快適性を求める住民の声も一層高まってきています。</p>	<p>本市では、開発関連法規や行政制度を補って総合的なまちづくりを推進するため、昭和43年8月に横浜市区地開発要綱を制定し、以来、今日まで、開発事業者等のご協力を得ながら、市民の快適な生活環境の確保に努めてまいりました。その結果、公共施設の整備、公益施設の用地確保、良好な住環境の形成・保全等に一定の成果をあげてまいりました。</p> <p>本市における最近の状況をみると、定住化傾向等による人口安定期を迎え、良質な住宅供給の促進が求められるとともに、快適な住環境の形成や都市防災性の向上に対する市民意識が高まっています。こうした中で公共公益施設については、学校・保育所や下水道の整備が相当程度進捗したことから、今後は高齢者福祉施設、地域コミュニティ施設など地域に密着した施設が重要となるなど、その整備課題は多様化してきています。さらに、土地の効率的活用による良好なまちづくりの促進や行政手続条例の施行等に伴う対応などが求められています。</p> <p>そこで、このたび、これらの課題に応えるため、</p>	<p>昭和59年10月</p> <p>横浜 市</p>
<p>そこで、今回の要綱改訂は、その後の社会経済情勢や市民ニーズの変化に対応しつつ、宅地開発における土地の効率的利用、既存市街地の再整備、都市の活性化といった政策課題に 대응するよう</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 小規模な宅地開発事業に対する整備条件 2 都心部等の再整備に寄与する開発事業に対する整備条件 3 都市の活性化に寄与する開発事業に対する整備条件 <p>等について改訂を行いました。</p> <p>「21世紀を展望する街づくり」へ向けて、本要綱が引き続き適正に機能するよう、皆さんの御理解と御協力をお願いいたします。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 中高層住宅に配慮した公園提供基準の見直し 2 施設需要を勘案した公益用地の提供基準の見直し 3 寄付金、負担金等の制度の廃止 4 居住実態に合わせた計画人口算定基準の見直し <p>等の改訂を行いました。</p> <p>「市民生活のすべてにわたって豊かさを實現する」まちづくりへ向けて、本要綱が引き続き適切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。</p>	<p>平成7年6月</p> <p>横浜 市</p>
<p>昭和59年10月</p> <p>横浜 市</p>	<p>平成7年6月30日(金)公表予定</p>	<p>3</p>

1 趣旨

1 趣旨

横浜市の人口は、昭和53年5月に大阪市を抜き、東京に次ぐわが国第二位の都市にふくれ上った。しかも、それまで減少傾向にあった人口増加率が昭和55年から再び上昇してきており、相変わらず都市化の圧力が強いことが示されている。

これら都市化の圧力は、多くの都市施設需要を引き起こし、これに伴う財政負担は膨大なものとなるが、現在の地方行政制度の中で、自治体のみが責任を負担してこれに対応することは極めて困難である。そのうえ、宅地開発の進展は地価の上昇をまねき、本市が公共・公益施設用地を取得する上で多大な財政負担となり、そのために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、ますます難しくなってきている。

これに対し本市は、これまでに宅地造成等規制法、土地区画整理法、都市計画法、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月から宅地開発に対して横浜市宅地開発要綱を適用し、開発に伴って必要となる道路、下水道、公園等の公共施設や学校、水道、保育所等の整備、所等の公益施設整備に要する負担の一部を、原因者である開発事業者に求め、一応の成果をあげてきている。しかし、最近の宅地開発は、開発面積の小規模化、人口の高密化、用途の混在化等一層複雑化しており、都市生活に必要な根幹的都市施設の整備や、土地利用に応じた生活関連施設の整備等が未だ不十分であることから、今後とも宅地開発要綱により都市環境の向上に努力する必要がある。

したがって本市は、これまでの実績の上にならって、引き続きこれからの宅地開発に対しても、自然との調和のとれた都市環境整備がはかれるよう、要綱を改め「21世紀を展望する街づくり」への指針とすることとした。

1 趣旨

本市は、これまでに都市計画法、土地区画整理法、宅地造成等規制法、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月から開発事業に対して横浜市宅地開発要綱を適用し、開発に伴って必要となる道路、下水道、公園等の公共施設や学校、水道、保育所等の公益施設の整備、良好な住環境の形成・保全等において、原因者である開発事業者の協力のもとに、一定の成果をあげてきている。

しかし、最近の状況をみると、宅地開発は小規模化、高密化等が一層進んできており、都市に必要な根幹的都市施設や身近な地域の生活関連施設の整備も未だ不十分である。また、まちづくりに関連する行政のさまざまな分野において市民ニーズが多様化し、地域の総合的なまちづくりに対する住民の関心も高まってきている。

これらに対応するため、地域の実情や特性を反映した、自主的かつ独自のまちづくりを進めていくことがより一層求められており、そのための基礎が必要となっている。

そこで、都市計画法等の開発関係法令を補い、本市の実情を踏まえた「市民生活のすべてにわたる豊かさを実現する」まちづくりを積極的に進めるための制度として、本市における開発の基本的考え方を定めたこの宅地開発要綱を今後とも活用し、公共・公益施設の整った良好な都市環境の整備を進めていくこととする。

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>2 基本方針 (目的) (1) 本要綱は、横浜市の基本理念である「21世紀を展望する街づくり」の方針に基づき、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・地区指定の趣旨に沿った計画的開発をはかるものでなければならぬ。 (都市施設との均衡) (3) 開発事業は、原則として既存の都市施設能力の範囲内でなければならぬ。ただし、本市等が行う都市施設整備計画の内容及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。 (公共・公益施設の整備) (5) 開発にあたっては、開発に伴って必要となる道路、下水道、公園及び緑地等の公共施設を整備するとともに、学校、上水道、保育所、ゴミ焼却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。 (開発規模) (4) 開発事業は、できる限り小規模開発を避け、無秩序な自然改変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な配慮された規模とする。 (輸送手段等の確保) (6) 開発にあたっては、上記(5)によって開発区域及びその周辺における公共・公益施設を整備するほか、バス輸送等に必要な主要道路及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了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。</p>	<p>2 基本方針 (目的) (1) 本要綱は、市民生活のすべてにわたる豊かな都市環境の整備を目的とする。 (計画的な開発の推進) (2) 開発事業は、本市の定める基本計画に従うとともに、地域地区指定等都市計画の趣旨に沿った計画的な開発となるよう努めるものとする。 (都市施設との均衡) (3) 開発事業は、原則として既存の都市施設能力の範囲内で行うものとする。ただし、本市等が行う都市施設整備計画の内容及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。 (公共施設の整備及び公益用地の確保) (4) 開発にあたっては、開発に伴って必要となる公共施設を整備するとともに、必要となる公益用地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。 (開発規模) (5) 開発事業は、できる限り小規模開発を避け、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な配慮された規模とする。 (輸送手段等の確保) (6) 開発にあたっては、必要となる公共施設を整備するほか、バス輸送等に必要な道路及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了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図るものとする。</p>	<p>新総合計画の理念に基づいて改める。 ・ 43年 47年「街づくり」の趣旨を踏襲し、「11世紀を展望する街づくり」 ・ 55年「21世紀を展望する街づくり」 基本的な事項として記載する(ただし、文末の表現を変更)。 ・ 43年 都市計画の趣旨を踏襲し、できるだけ趣旨に趣きながら記載する。 ・ 47年、55年 趣旨を踏襲 基本的な事項として記載する。(ただし、表現を変更) ・ 43年 都市計画の趣旨を踏襲し、都市施設の整備と都市施設の整備とを踏襲し、都市施設の整備とを踏襲し、都市施設の整備とを踏襲する。 ・ 47年、55年 趣旨を踏襲 公益施設の整備は求めていないため、表現を変更。また、公共施設等の例示は削除する。 ・ 43年 都市計画の趣旨を踏襲し、都市施設の整備と都市施設の整備とを踏襲し、都市施設の整備とを踏襲し、都市施設の整備とを踏襲する。 ・ 47年、55年 趣旨を踏襲(都市計画(47年)から(55年)まで) 自然環境等の保全について別に項目をたてたため、関連部分を削除 ・ 43年 趣旨を踏襲 ・ 47年、55年 趣旨を踏襲 開発区域内外の負担や道路規模の表現を削除 (区域外の負担や道路の整備等については別項として記載すること、(開発区域) ・ 43年 趣旨を踏襲 ・ 47年、55年 趣旨を踏襲 基本的な事項として必要(都市計画、都市施設の整備)が認められる。 ・ 43年 趣旨を踏襲 ・ 47年、55年 趣旨を踏襲</p>

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>(優先取得等)</p> <p>(8) 住宅的施設の建設を目的とした開発事業においては、その分譲又は入居について、本市諸事業の遂行のため必要と認められた者及び本市市民（市内に勤務先を有する者を含む。）を優先させるよう配慮するものとする。</p> <p>(土地利用制限事項等の表示)</p> <p>(9) 開発事業者は、開発区域内の土地又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。</p> <p>(開発指導諸基準の遵守)</p> <p>(10) 開発にあたっては、本要綱によるほか宅地開発技術基準、環境影響評価指針、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、し尿浄化槽指導基準、廃棄物処理指導基準、給水装置工事審査基準、下水道施設工事等の原因者負担に関する事務取扱要綱、下水道事業開発者負担金取扱要領、認定道路測定基準、福祉の都市環境づくり推進指針その他本市の定める指導基準を遵守するものとする。</p>	<p>削 除</p> <p>(土地利用制限事項等の表示)</p> <p>(8) 開発事業者は、開発区域内の土地又は建物を開発事業者以外の者の使用に供するため、分譲、賃貸等を行う場合は、分譲、賃貸等を受けるものに対し、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継承するものとする。</p> <p>(開発指導諸基準の遵守)</p> <p>(9) 開発にあたっては、本要綱によるほか宅地開発技術基準、環境影響評価要綱、近郊緑地保全区域内開発行為指導要綱、風致地区内開発行為指導要綱、文化財保護措置要綱、浄化槽指導基準、産業廃棄物処理用地の設定等に関する指導要綱、廃棄物埋立跡地利用に係る指導要綱、給水装置工事設計・施工指針、配水管移設工事等の原因者負担に関する取扱要綱、道路台帳平面図測量作業規程、福祉の都市環境づくり推進指針その他の本市が定める諸基準を遵守するものとする。</p>	<p>人口動向は今後とも自然増加中心と予測されているため、必要性は薄い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 認識 ・ 47年、55年 認識と購 <p>開発施行後の開発事業者等の責任の原則として必要。</p> <p>(ただし、後の種については、暫の要綱に載らぬが、)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 認識 ・ 47年、55年 認識と購 <p>環境影響評価要綱：名称変更 近郊緑地保全区域内開発行為指導要綱：名称変更 風致地区内開発行為指導要綱：名称変更 公園緑地設置基準：宅地開発技術基準制定時に廃止 浄化槽指導基準：名称変更 産業廃棄物処理用地の設定等に関する指導要綱：名称変更 廃棄物埋立跡地利用に係る指導要綱：名称変更 給水装置工事設計・施工指針：名称変更 下水道事業開発者負担金取扱要領：負担金廃止に伴い削除 道路台帳平面図測量作業規程：名称変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 認識 ・ 47年「環境影響評価要綱」、「産業廃棄物処理指導基準」、「福祉の都市環境づくり推進指針」がない ・ 55年「福祉の都市環境づくり推進指針」がない <p>ただし、基準の名称変更等は除く。</p>

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>3 適用対象 本要綱を適用する対象事業は、次の各号のうち開発区域面積が0.1ヘクタール以上のものとする。 (1) 都市計画法に基づく開発行為 (2) 都市計画法に基づく一団地の住宅施設の開発事業 (3) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業 (4) 新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業 (5) 宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事 (6) 旧宅地造成事業に関する法律に基づく宅地造成事業(事業計画の変更) (7) その他市長が上記と同類とみなす事業</p>	<p>3 適用対象 本要綱を適用する対象事業は、次の各号のうち開発区域面積が0.1ヘクタール以上のものとする。 (1) 都市計画法に基づく開発行為 (2) 都市計画法に基づく一団地の住宅施設の開発事業 (3) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業 (4) 新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業 (5) 宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事 (6) その他市長が上記と同類とみなす事業</p>	<p>現在では、住宅地造成事業に関する法律の適用される事業がない。 詳細は、運用基準に記載 (1) 公営住宅の建設を目的とした開発事業 (2) 国及びその機関による開発事業 (3) 住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、地方土地区画整理法による開発事業 (4) 公有財産の処分による開発事業 (5) その他地方法により承認を受けたこととされている事業主体による開発事業 ・ 43年 (3) (5) (6), 宅地造成等規制法等、宅地造成に関するもの ・ 47年 (1) ~ (6), 上記以外の事業でこれと同類とみなしうる事業。ただし、道幅外も本文で記載 ・ 55年 47年と同様。ただし、同類事業については別基準で記載(現運用基準と同様)</p>
<p>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) 開発事業を行う区域の全面積をいう。ただし、2以上の開発事業が一団のものともみ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3の適用対象に該当する事業を行うもので、公共的事業者及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、公社又はこれらに準ずる者をいう。 イ 民間事業者 上記以外の事業者(土地区画整理組合を含む)をいう。</p>	<p>4 定義 (開発行為) (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う土地の区画形質の変更をいう。 (開発事業) (2) 上記3各号に掲げる事業をいう。 (開発区域面積) (3) 開発事業を行う区域の全面積をいう。ただし、2以上の開発事業が一団のものともみなされる場合はそれらの合計面積をいう。 (開発事業者) (4) 開発事業を行う者をいう。 削除 削除</p>	<p>都市計画法上の開発行為の定義であるため、表題を変更 ・ 43年、47年(宅地開発)概念が導入していない ・ 55年 現行と同様 開発の定義は極めて広く、表現として適切でない ・ 43年 現行と同様 ・ 47年、55年 現行と同様 開発の一体化等による優良開発誘導の観点から必要 ・ 43年 現行 ・ 47年、55年 現行と同様 59年の要綱改訂以前は、公共的事業者と民間事業者の間の公団負担に差があったため、定義を明確にしておく必要があったが、59年改訂により同一基準となったため、本文のみとする。 ・ 43年、47年、55年 現行と同様</p>

現 行		改 訂 案	改 訂 の 考 え 方						
<table border="1"> <tr> <th>開発区域面積</th> <th>施 設 の 内 容</th> </tr> <tr> <td>20ヘクタール以上</td> <td>地域共同浄化槽（開発事業者による自費建設）</td> </tr> <tr> <td>20ヘクタール未満</td> <td>原則として20ヘクタール以上に準ずる。ただし、市が止むを得ないと認められた場合は、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。</td> </tr> </table>	開発区域面積	施 設 の 内 容	20ヘクタール以上	地域共同浄化槽（開発事業者による自費建設）	20ヘクタール未満	原則として20ヘクタール以上に準ずる。ただし、市が止むを得ないと認められた場合は、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。	<p>(地区計画の指定等)</p> <p>(4) 主として住宅的施設の建設を目的とした開発事業は、極力地区計画の指定あるいは建築協定の締結等により、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。</p> <p>(予定建築物の原則)</p> <p>(5) 主として住宅的施設の建設を目的とした開発事業又は住宅部分を含む開発事業においては、宅地開発により整備した公共・公益施設の適正な利用及び機能の保全をはかるため、その整備基準となった計画人口をこえることがないよう、建築行為は原則としてこの範囲内で行うものとする。</p> <p>(住民等の意見の尊重)</p> <p>(6) 開発事業者は、開発計画を進めるにあたって、その区域周辺の住民等の意見をも十分尊重するものとし、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。</p>	<p>削 除</p> <p>(地区計画等の指定等)</p> <p>(4) 主として住宅的施設の建設を目的とした開発事業においては、極力、地区計画等の指定、建築協定の締結、緑化協定の締結等により、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図るものとする。</p> <p>(予定建築物の原則)</p> <p>(5) 開発区域内における建築にあたっては、計画的な土地利用を図るため、当該開発区域城内において予定された建築物を建築するものとする。</p> <p>(6) 住宅部分を含む開発事業にあつては、宅地開発により整備した公共・公益施設の適正な利用及び機能の保全を図るため、その整備基準となった計画人口を越えることがないよう、建築行為は原則としてこの範囲内で行うものとする。</p> <p>(住民等の意見の尊重)</p> <p>(7) 開発事業者は、開発計画を進めるにあたって、その区域周辺の住民等の意見をも十分尊重するものとし、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。</p>	<p>緑の環境保全の観点から緑化協定を加える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 議決 ・ 47年、55年 議決等の審議の（地区計画の議決） <p>住宅的施設を目的としない開発事業のために必要</p> <p>原則論として必要</p> <p>(完了公告後の建築行為に対する指導は、困難だが、住環境の保全の観点から開発事業者に本市の考え方を示す必要はある)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 議決 ・ 47年、55年 議決等について審議した公共・公益施設に財源の配分のため、予定建築物の審議開発行為に伴う周辺住民とのトラブル解消のため、必要 ・ 43年 議決 ・ 47年、55年 議決と議
開発区域面積	施 設 の 内 容								
20ヘクタール以上	地域共同浄化槽（開発事業者による自費建設）								
20ヘクタール未満	原則として20ヘクタール以上に準ずる。ただし、市が止むを得ないと認められた場合は、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。								

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>6 公共・公益用地の原則 (道路, 下水道等)</p> <p>(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等を上記2の(10)に掲げる諸基準により整備し、これらを無償で本市に提供すること。 (公園)</p> <p>(2) 開発事業者は、上記(1)のほか、次の基準による公園を整備し、無償で本市に提供すること。ただし、開発区域面積が0.3ヘクタール未満であり、かつ、計画人口が100人未満である開発事業については、別に定める基準により「よこはま緑の街づくり基金」への協力にかえるものとする。</p> <p>ア 主として住宅的施設の建設を目的とした開発事業については、開発区域面積の3%以上であり、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、既成市街地(昭和40年の人口集中地区をいう。以下同じ。)の商業地域及び近隣商業地域において、主階を含め1階層以上を商業業務施設とする住宅的施設の建設を目的とした開発事業については、開発区域面積の3%を下回らない範囲内で、算定した公園面積の2分の1以上とすることができる。</p> <p>イ 住宅的施設の建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%以上とする。</p>	<p>6. 公共施設及び公益用地の原則 (道路, 下水道等)</p> <p>(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等を上記2の(9)に掲げる開発指導諸基準により整備し、これらを無償で本市に提供すること。 (公園)</p> <p>(2) 開発区域面積が0.3ヘクタール以上の開発事業にあっては、開発事業者は、次の基準による公園を整備し、無償で本市に提供すること。ただし、算定した公園面積の最低限度が150平方メートル未満となるときは、建築物の敷地内に設ける緑地又は広場に替えることとする。</p> <p>ア 主として住宅的施設の建設を目的とした開発事業に、ついでには開発区域面積の3パーセント以上であり、かつ、計画人口1人当たり3平方メートル以上とする。ただし、算定した公園面積の最低限度が開発区域面積の6パーセントを超えるときは、開発区域面積の6パーセント以上とする。</p> <p>イ 住宅的施設の建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パーセント以上とする。</p>	<p>・ 43年、47年、55年 公開地として、公開地の開発基準も含め公開地の開発基準を設け(公開地の開発基準は、前項により定める)</p> <p>0.3ha未満の小規模開発における公園提供又は協力の金の制度は廃止する。 基準緩和により、150m²未満の場合も想定されるため、ただし書を改める。</p> <p>計画人口により公園面積を算定した場合、開発区域面積の10%を超える負担となる場合もあり、土地の高度利用の促進の観点から提供基準の上限を定めた。 商業系地域における「げた履きマッシュン」については、適用除外対象とする。→(6)-カ</p>
<p>イ 住宅的施設の建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%以上とする。</p>	<p>イ 住宅的施設の建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%以上とする。</p>	<p>参考 一宅地開発等指導要綱に関する指針(建設省(現国土交通省)策定)</p> <p>0.3ha未満の開発について一律の基準により公開等の確保を定めることは適当でない。 開発区域面積の6%又は計画人口1人当たり6m²以上の確保を定めることは適当でない。</p> <p>・ 43年 公共的開発者：開発区域面積の4% 民間開発者：開発区域面積の3% (150m²未満のものは150m²)</p> <p>・ 47年 主として住宅的施設：開発区域面積の3% (公共的開発者4%) 以上かつ計画人口1人当たり3m²以上 非住宅的施設：開発区域面積の3% (公共的開発者4%) 以上 かつ 150m²の以上の坪上げや敷地の広さ</p> <p>・ 55年 47年と同様 150m²の確保に公開地を併用、小規模開発に係る代償制度(開発面積0.3ha未満かつ公開算定面積150m²未満)</p>

現行 改訂 案 改訂の考え方

エ 公益用地に関するその他の注意事項
 (7) 公益用地は、できる限り目的に即した場所に集約化し、開発後の平均的な平坦地として整備すること。
 (イ) 公益用地の提供は、協定等により別段の定めのある場合を除き、建築制限解除又は造成工事完了のいずれか早い時期までに行うこと。
 (ロ) 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できるものとする。
 (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ものとする。

(4) 二次開発等に対する負担基準の適用緩和)
 (4) 土地区画整理事業を施行した区域その他の既に開発がなされた区域内における開発事業又は従前と同一用途で建替する目的で行う開発事業に対する負担基準の適用については、必要により既に本要綱その他によって、それぞれ、負担又は確保されている分を控除することかできるものとする。
 (適用除外)
 (5) 次に掲げる事業には、上記(2)の基準を適用しないことができる。
 ア 開発区域面積が0.5ヘクタール未満の住宅的施設の建設を目的としない開発事業
 イ 都市計画法第4条第11項に規定する第2種特定工作物の建設を目的とした開発事業
 ウ 官公署の庁舎、病院、学校（各種学校を除く）、幼稚園及び保育所その他の社会福祉施設等、公共性の高い施設の建設を目的とした開発事業
 エ 都市計画法第11条第1項第8号若しくは第10号に掲げる都市計画施設の整備を目的とした事業又は同法第12条第1項各号に掲げる市街地開発事業で都市計画として定められた開発事業
 オ 都市計画法第12条の4の規定により都市計画として定められた地区計画等に基づいて行う開発事業
 カ 商業地域及び近隣商業地域において、商業・業務施設の建設を目的とした開発事業
 キ 工業専用地域、工業地域又は準工業地域において、工業・業務施設の建設を目的とした開発事業

(7)は、(3)イに移動
 (ウ)は、「8 公共施設等の管理原則」に組み込む
 (ロ)は、代替地利用の廃止に伴い削除
 (エ)は、土地取得上の当然の条件であり、削除
 ・ 43年 課税標準 開発区域の5% (150m²に満たない場合は150m²)
 ・ 47年 課税標準 計画人口数 150人/haで5%、30人/haを超過した場合は0.5%増徴
 課税標準 3,000円/m² (基準を超過する開発区域あり)
 課税標準 3,000円/m² (基準を超過する開発区域あり)
 ・ 55年 課税標準 47年と異なり同課 (底上げ基準なし、150m²未満は公積・結合及び転入課税)
 課税標準 9,000円/m² (基準を超過する開発区域あり)
 要綱10実施時期及び経過措置等の(3)を移動
 ・ 公園、公園地の認定の緩和措置あり、記録簿を廃止。
 「その他」については、運用基準で定める。
 公益用地の非住宅への適用廃止等により、公園と公益用地の適用除外規定を分けることとした。
 適用除外の運用については、今後、庁内調整手続等を検討する。
 公共性の高い施設(適用除外: 新法第29条第3号に定める公道上に設置される施設を含む)
 都市計画として定める一階の住宅施設、流通施設等
 都市計画として定める土地区画整理事業等
 都市計画として定められた転入課税(住宅確保増進計画、開発区域計画等)
 現行の力とクを統合

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>ク 既成市街地の商業地域及び近隣商業地域において、主階を含め1階層以上を商業・業務施設とする住宅施設の建設を目的とした開発事業で、既存の区画を統合して行うもの</p> <p>ケ 横浜市都市計画法施行細則第2条の2による開発事業で、住宅的施設の建設を目的としないもの（社員寮等の付帯建築物があるものは除く。）</p> <p>コ その他市長が特に認める開発事業</p>	<p>削除</p> <p>ク 都市計画法第34条第10号イの規定による開発事業で、住宅的施設の建設を目的としないもの（社員寮等の付帯建築物があるものは除く。）</p> <p>ケ その他市長が特に認める開発事業</p> <p>(6) 次に掲げる事業には、上記(3)の基準を適用しないことができる。</p> <p>ア 都市計画法第4条第11項に規定する第2種特定工作物の建設を目的とした開発事業</p> <p>イ 都市計画法第11条第8号若しくは第10号に掲げる都市計画法施設の整備を目的とした事業又は同法第12条第1項各号に掲げる市街地開発事業で都市計画として定められた開発事業</p> <p>ウ 都市計画法第12条の4の規定により都市計画として定められた地区計画等に基づいて行う開発事業</p> <p>エ 土地区画整理法に基づき土地区画整理事業</p> <p>オ 既成市街地の住宅密集地区における住環境の改善に寄与する開発事業</p> <p>カ 商業地域及び近隣商業地域において行う主階を含め1階層以上を商業・業務施設とする住宅施設の建設を目的とした開発事業</p> <p>キ その他市長が特に認める開発事業</p>	<p>いわゆる「5ha基準による計画開発」のこと。本市においては、先般都市計画の追加採択、都市的公共施設の整備促進、教育・文化の振興等に寄与する開発計画など。</p> <p>現在、運用基準に定められているもの 自己居住用住宅/1ha未満の第2種工作物と同一目的の施設/福祉・宗教・教育その他の施設/公共住宅の建設、利用促進事業による既存建築物の修繕のための開発事業で都市会で認定されたもの/公益用途の公共事業 代官地のための施設/0.5ha以上の駅前住居地、駅前整備 等</p> <p>都市基盤整備に効果の大きい土地区画整理事業への誘導促進 住宅密集地の環境改善にも課題であるが、顕微鏡細部調整により明確にできない状況であり、この誘導促進が</p> <p>(6)が参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 新設計画なし ・ 47年 0.5ha未満の非住宅的施設/官公署の庁舎、病院、学校(幼稚校を除く)、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 (計画対象の中で記載) ・ 55年 47年の除外項目/第2種特定工作物(これに準ずる施設)/都市計画法第12条に規定する市街地開発事業で都市計画として定められた開発事業(同前のものを含む) (計画対象の中で記載)

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>7 建設費負担の原則 (負担の原則)</p> <p>(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、その周辺の状況及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。また、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、それらの建設費についても原因者としての開発事業者が負担すること。</p> <p>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、その負担金の納付をもってこれにかえることができる。</p>	<p>7 建設費負担の原則 (負担の原則)</p> <p>(1) 開発に必要な公共・公益施設が整備されていない地域においては、その周辺の状況及び開発規模等による総合的判断に基づいて、開発事業者の負担により必要な公共・公益施設を整備又は用地の確保を行うこと。また、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、それらについても原因者としての開発事業者の負担により整備すること。</p>	<p>現状で開発を認めない地域はないため、整備を条件とした。「なお書き」については、負担金の廃止により削除</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 水は、現況と同様(なお書きなし、協議の要無し) ・ 47年 現況と同様 ・ 55年 47年と同様
<p>(負担割合)</p> <p>(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、汚水管きよ、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費により、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よ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。</p> <p>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る場合は、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。</p>	<p>削 除</p>	<p>負担金制度の廃止により削除する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 埋立を明示しと規定し ・ 47年、55年 現況と同様
<p>(負担の付加)</p> <p>(3) 開発の内容及び近隣に施行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できる。</p> <p>(事前協議)</p> <p>(4) 開発に伴う公共・公益施設及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、負担区分及び負担金の納入時期等を定めるものとする。</p>	<p>(負担の付加) (2) 同 左</p> <p>(公共施設整備等の協議)</p> <p>(3) 開発に伴う公共・公益施設及び開発区域外の関連公共施設の整備等については、あらかじめ、本市と開発事業者との協議において定めるものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 43年、47年、55年 現況と同様 ・ 43年 柳瀬の現況 ・ 47年、55年 現況と同様

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方
<p>8 諸施設の管理原則 (公共施設等の帰属)</p> <p>(1) 開発に伴って整備された道路、公園、上水道（流末装置を除く。）及び下水道等の公共・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、帰属の時期及び手続き等については、本市との協議により定めるとする。</p> <p>(地域共同浄化槽の管理)</p> <p>(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う。ただし、当該浄化槽の維持管理を利用者等の第三者に行わせる場合は、あらかじめ本市と協議するものとする。</p> <p>(財産権の帰属)</p> <p>(3) 本市の管理する施設の財産権は本市に帰属する。</p>	<p>8 公共施設等の管理原則 (公共施設等の帰属)</p> <p>(1) 開発に伴って整備された道路、公園、上水道（流末装置を除く。）、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、帰属の時期及び手続きについては、本市との協議により定めるとする。</p> <p>(公共用地の提供)</p> <p>(2) 公共用地の提供は、別段の定めのある場合を除き、建築制限解除又は造成工事完了のいずれか早い時期までに行うものとする。</p> <p>(財産権の帰属)</p> <p>(3) 本市の管理する施設の財産権は本市に帰属する。</p>	<p>現行6-(3)-エ-(イ)の公益用地の提供時期 公共施設の帰属については、都市計画法（第40条第1項）に規定があるが、公益用地については、公共施設管理者との事前協議に準じた協議の中で提供時期等を定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 43年 疑い ・ 47年、55年 疑義と隣 件数はほとんどなく、削除しても支障ない。 ・ 43年 分体式下水道における汚濁処理設備の維持管理は開発者の負担で開発者が行う。 ただし、維持管理する期間の10年分を一括に譲渡する場合に管理することもある ・ 47年 譲渡（ただし、本譲渡することと認むるもので・・・が管理する） ・ 55年 疑義と隣

理	行	改訂案	改訂の考え方
<p>9 要綱遵守の原則 本要綱にしたがわないうる開業は、これを認めない。万が一これに反した場合は、本市の行う行政の全てについて協力しない。</p>	<p>9 要綱遵守の原則 開発事業者は、開発にあたって、本要綱及び開発指導諸基準の規定を遵守するものとする。</p>	<p>9 要綱遵守の原則 開発事業者は、開発にあたって、本要綱及び開発指導諸基準の規定を遵守するものとする。</p>	<p>不利益取扱いを禁止した行政手続法及び行政手続条例との関係で誤解を招く虞もあるため、制度的な表現を改めた。 ・43年 この要綱に違反した開発事業者に対しては、本要綱の罰則、ゴミの収集及び尿の取り扱ひ等その他諸般の取扱いについては、本要綱の罰則を適用するものとする。 ・47年、55年 この要綱に違反した開発事業者は、これを認めない。万が一これに反した場合は、本要綱の罰則を適用するものとする。 (建築の禁止または制限/建築物の敷地制限/市管水道の供給拒否または制限/雑排水の排出制限/ゴミ等の収集および処分拒否または制限/遊歩道/遊歩道/遊歩道の設置の禁止または制限/遊歩道/遊歩道の設置の禁止または制限/その他必要な措置)</p>
<p>10 実施時期及び経過措置等 (実施時期) (1) この改訂要綱は、昭和60年4月1日から施行する。ただし、この改訂要綱に基づき管理協議は、昭和60年1月1日から開始する。また都市計画法第30条に基づき開発許可申請は、昭和60年4月1日から受理する。なお、開発許可以外で本要綱を適用する開業については、これに準じた取扱いとする。</p>	<p>10 施行時期等 (施行時期) (1) この改訂要綱は、平成7年10月1日から施行する。ただし、上記9の規定は、平成7年7月1日から施行する。</p>	<p>3カ月の周知期間を置くこととしたが、第9項の規定の施行については、行政手続条例の施行に合わせる必要があるため、7月1日施行とした。</p>	<p>3カ月の周知期間を置くこととしたが、第9項の規定の施行については、行政手続条例の施行に合わせる必要があるため、7月1日施行とした。</p>
<p>(2) 昭和60年3月31日までに改訂前の宅地開発要綱に基づく協議が成立している開業で、計画を変更する場合は、当初協議成立時の基準によるものとする。</p>	<p>(2) 平成7年9月30日までに改訂前の宅地開発要綱に基づく協議が成立している開業で、計画を変更する場合は、当初協議成立時の基準によるものとする。</p>	<p>取扱いの詳細（開発許可手続きとの関係等）については、別に定める。</p>	<p>取扱いの詳細（開発許可手続きとの関係等）については、別に定める。</p>
<p>(3) 土地区画整理事業を施行した区域、その他すでに開発がなされた区域内における開業及び従前と同一用途で建替する目的で行う開業に対する負担基準の適用については、必要によりすでに本要綱その他によって負担又は確保されている分を控除することができるものとする。</p>	<p>別除 (要綱の改訂と施行の経緯) (3) ア 同 左 イ 同 左 ウ 同 左 エ 昭和59年10月改訂の要綱は、昭和60年4月1日から施行する。</p>	<p>「6 公共施設及び公益用地の原則」の項に入れる。</p>	<p>「6 公共施設及び公益用地の原則」の項に入れる。</p>

現 行	改 訂 案	改 訂 の 考 え 方																								
<p>(別表第1) <u>公益用地算定面積率一覧表</u> 表略</p> <p>(別表第2) <u>計画人口算定基準</u></p> <table border="1" data-bbox="462 1467 1069 2049"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>戸当り人口 (人/戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>独立住宅(テラスハウスを含む。)</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>専用床面積 30平方メートル以下</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>専用床面積 30平方メートルをこえ 50平方メートル以下</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>併用住宅</td> <td>住宅部分については上記基準による。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(別表第3) <u>本市への提供を免除できる公益用地面積の限度</u> 表略</p> <p>(参考図) 6 (2)アによる既成市街地 図略</p>	区 分	戸当り人口 (人/戸)	独立住宅(テラスハウスを含む。)	4.0	専用床面積 30平方メートル以下	1.0	共同住宅	2.5	専用床面積 30平方メートルをこえ 50平方メートル以下	3.5	併用住宅	住宅部分については上記基準による。	<p>(別表) <u>計画人口算定基準</u></p> <table border="1" data-bbox="470 817 1165 1400"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>戸当り人口 (人/戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>独立住宅(テラスハウスを含む。)</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>専用床面積 30平方メートル以下</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>専用床面積 30平方メートルをこえ 70平方メートル以下</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>併用住宅</td> <td>住宅部分については上記基準による。</td> </tr> </tbody> </table> <p>高齢者住宅等で計画人口が明らかかな場合は、実態によることができる。</p>	区 分	戸当り人口 (人/戸)	独立住宅(テラスハウスを含む。)	3.5	専用床面積 30平方メートル以下	1.0	共同住宅	2.5	専用床面積 30平方メートルをこえ 70平方メートル以下	3.0	併用住宅	住宅部分については上記基準による。	<p>1 世帯当たり人口の減少等を勘案し、実態に即した基準となるよう見直した。</p> <p>免除制度 (6 (3)ア(エ)) の廃止に伴い削除する。</p> <p>公園及び公益用地の緩和規定 (6 (2)ア及び6 (3)ア(ウ)) の改訂に伴い削除する。</p>
区 分	戸当り人口 (人/戸)																									
独立住宅(テラスハウスを含む。)	4.0																									
専用床面積 30平方メートル以下	1.0																									
共同住宅	2.5																									
専用床面積 30平方メートルをこえ 50平方メートル以下	3.5																									
併用住宅	住宅部分については上記基準による。																									
区 分	戸当り人口 (人/戸)																									
独立住宅(テラスハウスを含む。)	3.5																									
専用床面積 30平方メートル以下	1.0																									
共同住宅	2.5																									
専用床面積 30平方メートルをこえ 70平方メートル以下	3.0																									
併用住宅	住宅部分については上記基準による。																									

横浜市方針決裁書“宅地開発要綱の改訂について”^添附資料
平成7年6月22日起案
主管局 企画局企画調整部土地利用計画課

横浜市まちづくり制度検討委員会中間報告書

～横浜市宅地開発要綱見直しの基本的考え方～

(5)

平成7年5月

はじめに

本委員会は、昨今のまちづくりをめぐる社会経済情勢の著しい変化に対応するため、横浜市宅地開発要綱（以下「本要綱」という。）の見直しの基本的な考え方、及びこれからの新たな時代に対応し得る横浜市にふさわしいまちづくりの誘導制度を検討することを目的として、平成6年12月に発足した。

すでに周知のとおり、平成4年6月には都市計画法の改正（平成5年6月施行）による開発許可対象面積の引き下げ（1,000平方メートルから500平方メートル）や用途地域の細分化（8地域から12地域）がおこなわれ、横浜市においても小規模宅地開発技術基準を策定するとともに、用途地域の見直しについても手続きが進められているところである。

また、昨今の開発動向をみると、バブル経済の崩壊に見られるような経済情勢の変化の中で民間開発が減少しており、内容的には、小規模な共同住宅開発が増加している。

施設面では、高齢社会に対応する地域型福祉施設や、地域に密着した身近な市民利用施設に対する需要が増加すると同時に、多様化してきている。また、住環境整備など、まちづくりに対する市民の意識もしだいに高まってきている。

さらに、平成6年10月には行政手続法が施行され、同法の趣旨にのっとり、本年3月には「横浜市行政手続条例」が制定されたところである。この行政手続法及び行政手続条例は、行政指導は相手方の任意の協力によって実現されるものであるという一般原則を定め、行政指導の性格を明文化している。

このようなめまぐるしい社会経済情勢の変化の中で、まちづくりにかかる今日的な課題や行政手続条例の施行に的確に対応し、現在、本要綱が抱えている課題に早急に応えるため、見直しの基本的な考え方をまとめ、中間報告とした。

なお、今後、引き続きまちづくりに関する新たな制度についても、さらに議論を深め、まちづくり制度の新たな体系を検討して、最終報告としてまとめていくこととする。

平成7年5月

横浜市まちづくり制度検討委員会

委員長 小林 重 敬

「横浜市まちづくり制度検討委員会」

委員名簿

(順不同 敬称略)

委員長	小林	重敬	横浜国立大学工学部教授
委員	高見澤	邦郎	東京都立大学工学部教授
"	磯部	力	東京都立大学法学部教授
"	宇賀	克也	東京大学法学部教授
"	林	泰義	(株)計画技術研究所所長
"	尾見	博武	建設省建設経済局宅地開発課長
"	澤井	英一	建設省都市局都市計画課長
"	岡本	圭司	建設省住宅局市街地建築課長
"	木村	芙美雄	住宅・都市整備公団市街地開発課長
"	長久保	美昌	横浜市住宅供給公社理事長
"	大澤	正之	横浜市財政局理事(財政部長)
"	大森	正	横浜市財政局管財部長
"	池田	武文	横浜市緑政局公園部長
"	森	誠一郎	横浜市都市計画局都市計画部長
"	吉里	弘明	横浜市道路局道路部長
"	長澤	毅	横浜市下水道局管理部長
"	田島	秀一	横浜市建築局建築指導部長
"	矢島	宏	横浜市建築局宅地指導部長
"	足立	光生	横浜市企画局長
"	清水	利光	横浜市企画局企画調整担当理事
"	金近	忠彦	横浜市企画局企画調整部長

横浜市まちづくり制度検討委員会 中間報告書 目次

ページ

- 1 宅地開発要綱によるまちづくり指導の評価 1
- 2 宅地開発要綱見直しの基本的考え方 5
- 3 まちづくりに関する誘導制度の今後の課題 11

1 宅地開発要綱によるまちづくり指導の評価

本要綱は、激増する開発に伴う急激な人口増加に対応し、各種公共・公益施設の整った誰もが住みやすいまちづくりをすすめるため、開発関連法規や行財政制度を補完する総合的なまちづくりの制度として昭和43年に制定された。

この間、昭和43年に11,000ヘクタールであった市内の宅地は、平成5年には、18,000ヘクタールにまで達しており、これは市内における開発圧力がいかに大きかったかを示している。

このため、昭和43年に200万人であった人口は、昭和60年には300万人に達し、平成6年には330万人にまで増加している。特に、児童・生徒数については、昭和46年から昭和57年までの12年間、年に1万5千人程度ずつ増加し、毎年15校から20校程度の小・中学校を建設しなければならない状況となった。

このような状況の中で、本要綱は、25年余にわたり、横浜市のまちづくりに関する総合的な制度として、特に、宅地開発に伴い必要となる道路・下水道・公園等の公共施設整備や学校・保育所などの各種公益的施設の用地確保をはじめ、良好な住環境の維持・保全を確保するための建築協定の締結促進等に大きな成果をあげ、横浜市のまちづくりにかかる基盤整備に貢献してきた。

(1) 道路・下水道等の都市基盤施設整備について

本要綱は、開発許可を要する行為はもとより、区画整理事業や開発許可を不要とされる開発行為や宅地造成工事等についても適用されており、これにより道路、下水道等の都市基盤施設の整備に貢献してきた。

道路整備の状況をみると、幅員4.5メートル以上の道路は、昭和43年には約2,300キロメートルであった延長距離が、平成5年度末にはおよそ2倍の約4,500キロメートルとなっており、開発行為や、都市計画道路の整備などの市の事業により基盤整備が進んできたといえる。

また、下水道整備については、昭和43年度末に市域面積の3パーセント（人口の9パーセント）であった普及率が、平成5年度末には市域面積の62パーセント（人口の95パーセント）を占めるに至っており、飛躍的な伸びとなっている。

道路・下水道の整備については、市による整備量も多いことから、本要綱に基づく整備量のみを算出することは困難であるが、要綱制定時から現在までの開発許可と土地区画整理事業の施行面積が、全体で市域の約20パーセントにおよぶ9,200ヘクター

ルに達していることを考えると、本要綱が、道路、下水道といった都市基盤施設整備に貢献してきたことは明らかである。

さらに、治水対策として、遊水池等の整備が行われ、平成5年度末には、1,868カ所（遊水池816, 調整池1,052）、貯留量約2,950,000立法メートルに達しており、治水安全度の確保に貢献している。

(2) 公園・緑地の整備について

横浜市の都市公園は、昭和43年度末に243カ所、165ヘクタール余であったものが、平成5年度末では1,961カ所、1,182ヘクタール余となっており、25年間で箇所数で8倍、面積で7倍に達している。

そのうち、開発等に伴う提供公園等の面積は、450ヘクタール余となっており、公開公園全体の40パーセントを占めている（ただし、本要綱の基準による整備分は約110ヘクタールで、提供公園等の約25パーセント）。

また、提供公園の箇所数は、1,530カ所余で、公開公園全体の約80パーセントを占めている。

以上のことから、横浜市においては、比較的規模の小さい市民にとって身近な街区公園等は、開発等により整備されたものが大多数を占めており、本要綱が、良好な生活環境の形成に大きな役割を果たしてきたといえる。

(3) 公益用地について

公益用地については、本要綱において「公共施設の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、ごみ焼却場等）の用地」と定義されている。

この公益用地は、横浜市の学校・保育所・消防出張所等の公益的施設の整備のために必要となる用地を、開発者から低廉な価格で提供を受けるものであり、本要綱の中でも根幹をなす制度といえる。

本制度は、住宅地開発の拡大による急激な人口増加に伴い、必要となる義務教育施設等を地方自治体の限られた財源の中で整備していくことが困難であったことから、主として住宅建設を目的とする開発等に対し、用地の提供を要請してきたものである。

本要綱により取得した公益用地は、平成5年度末までで約307ヘクタールであり、そのうち約210ヘクタール（約70パーセント）が小・中学校用地となっている。これは学校150校分（既開校121校）に該当し、昭和43年度以降に開校した市立の

小・中学校（258校）の約60パーセント（既開校分の約50パーセント）を占めており、公益用地が横浜市の義務教育施設整備に果たしてきた役割が、いかに大きかったかを物語っている。

また、保育所、消防出張所、市民利用施設など、その他の公益的施設用地としても65ヘクタール（約20パーセント）程度が利用されており、公益用地として取得した土地は、概ね本来の用途に活用されてきている。

しかし、残りの約30ヘクタール（約10パーセント）は、公共事業に伴う代替地（予定を含む）として利用されており、この代替地が横浜市の公共事業の促進に寄与してきたことは評価できるが、公益用地の利用用途としては、問題点を含むとの見方もある。

(4) 寄付金・負担金等について

ア 下水道事業開発者負担金

下水道事業開発者負担金は、水洗化告示区域外における開発等に対し、開発に伴う人口増加に対応する下水処理場の建設費相当分として、計画人口1人当たり5万円（平成6年度現在）の負担金を徴収している。

負担金は、平成5年度末までで約260億円となっており、横浜市の下水処理場建設費用の一部に充てられてきた。

イ 河川改修負担金

河川改修負担金は、改修計画が決定済みで、かつ改修を急ぐ必要がある河川流域の開発から、河川ごとに開発面積1平方メートル当たり1,000円から1,900円の負担金を徴収している。

負担金は、平成5年度末までで約160億円となっており、河川改修費の一部に充てられてきた。

ウ よこはま緑のまちづくり基金

緑のまちづくり基金は、昭和59年の第3回改訂により設けられた制度であり、開発面積3,000平方メートル未満かつ計画人口100人未満の開発について、従来の公園提供に代えて1人当たり34,000円の寄付金としたものである。

基金総額は、平成5年度末で約20億円となっており、そのうち約半分の10億円が開発等による寄付金となっている。

本基金は、原資を取り崩さず、利子の運用により「花やぐ横浜事業」など市民参加

の緑化事業に活用されており、市街地における緑化活動の普及・啓発に貢献してきたが、公園整備に直接的には結びついていない。

(5) その他

ア 建築協定の締結に関する指導

昭和47年の改訂において「建築協定の締結」にかかる条項が盛り込まれ、住宅地開発を行う際に建築協定を締結するよう指導してきている。この結果、平成5年度末までに開発に伴い約180件（全認可件数の約3分の2）の建築協定が締結されている。

建築協定などの普及は、計画内容の担保、良好な住環境の形成、身近なまちづくりに対する市民意識の醸成等、まちづくりの上からも極めて重要な制度であり、今後の制度にも引き継ぐ必要があると考える。

イ まちづくり関連要綱との連携

本要綱では、開発にあたって宅地開発技術基準、環境影響評価指導指針、文化財保護措置要綱、福祉の都市環境づくり推進指針等、各種まちづくり関連要綱等の遵守を定めており、これらが、開発の事前審査や事前協議を通じて、開発指導全体に反映されると同時に、相互に連携することによって総合的なまちづくりを進める上で、大きな成果をあげてきている。まちづくりに関する施策は、極めて多岐にわたるため、各制度間の調整や連携を図ることが不可欠であり、今後の制度検討の中でも重要な要素になると考える。

2 宅地開発要綱見直しの基本的考え方

前述のとおり、本要綱は、市民の快適な生活環境を確保する街づくりの制度として、宅地開発に伴う公共施設の整備や公益用地の確保等に一定の成果をあげ、良好な生活環境の形成に寄与してきている。

しかし、本要綱も昭和59年の前回改訂から既に10年以上経過しており、その間、横浜市の都市基盤整備も着実に進む一方、市民のまちづくりに関する意識の高まりの中で、市民ニーズは行政のさまざまな分野においてますます多様化してきている。また、要綱をとりまく社会経済情勢も大きく変化してきている。人口面では社会増が減少し、安定期を迎えているが、内容面では少子化の進展の中で児童・生徒数が減少を続ける一方で、高齢者人口は増加の一途をたどり、平成7年1月の約35万人（対人口比10.6パーセント）が平成22年には約67万人（対人口比17.5パーセント）にまで達すると予想されている。

開発動向の面では、バブル経済の崩壊や地価の高値安定により、民間の開発動向は依然としてにぶく、その結果、開発の小規模化、高密度化に拍車をかけており、このような状況の中で、昨年8月には国から宅地開発等指導要綱の行き過ぎ是正についての通達が出されている。

また、法制面では、都市計画法令の改正により、市街地における道路、下水道等の都市基盤施設の整備水準の向上を目的として開発対象面積が500平方メートルに引き下げられると同時に、住居系用途地域の細分化による土地の効率的活用が求められている。

さらに、本年7月には、横浜市行政手続条例が施行されることとなっている。この条例は、行政指導の性格と限界について、行政手続法と同様の一般原則を定めるだけでなく、一步進めて、行政指導が、横浜市における良好で快適な市民生活を確保するうえで今後も欠くことのできないものであるという認識から、その必要性を積極的に位置づけている。

第30条（行政指導の趣旨）

市の機関は、その任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を適切かつ円滑に達成するため、特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為（処分を除く。）をすることができる。

第32条（行政指導の継続等）

行政指導に携わる者は、その相手方が行政指導に従わない場合には、その従う意思がない旨の明確な表明の有無、当該行政指導の目的とする公益上の必要性和相手方が受ける不利益との比較等を総合的に判断して、当該行政指導を継続するか否かを決定しなければならない。

第36条（行政指導の趣旨等の公表）

市長その他の執行機関は、自ら又は所管の市の機関が行う行政指導に協力が得られない場合において、市民間の公平性を確保し、若しくは利害の調整を図ることが困難となり、又は市民が不利益を被る恐れがあると認めるときは、当該行政指導の趣旨及び内容を公表することができる。ただし、許認可等又は不利益処分に至るまでの過程において行う行政指導については、当該許認可等又は不利益処分がなされた後においては、この限りでない。

以上のように、一方で市民ニーズの多様化や社会経済情勢の大きな変化、他方で行政指導を含む行政手続全般の「公正の確保」と「透明性の向上」という要請に応えるため、宅地開発要綱について早急な見直しが求められている。

そこで、本要綱の各項目につき、次のような基本的考え方にに基づき、具体的な見直しを進めるべきである。

(1) 開発者負担の適正化

ア 公園提供基準

本要綱による公園の提供基準は、住宅系開発においては開発区域面積の3パーセント以上かつ計画人口1人当たり3平方メートル以上、非住宅系開発においては開発区域面積の3パーセント以上を原則としている。

一方、都市計画法（同法施行令）は、公園の整備基準を開発区域面積が0.3ヘクタール以上の開発行為について、原則として開発区域面積の3パーセント以上としており、土地区画整理法（同法施行規則）は、原則として施行地区内に居住することになる人口について1人当たり3平方メートル以上であり、かつ、施行地区の面積の3パーセント以上と定めている。

都市計画法の基準が3パーセントとなっているのは、都市計画法の制定時には戸建住宅を目的とした開発行為が一般的であったため、1ヘクタール当たりの計画人口は100人程度であり、開発区域面積の3パーセントは、人口1人当たり3平方メートルに対応し得る基準となっていたことによるものと考えられる。

しかし、大都市圏において、中高層住宅建築物を目的とする開発が主流となっている今日、開発区域の3パーセントと人口1人当たり3平方メートルでは整備基準が大幅に異なる結果になっており、計画人口に対応した基準の設定が必要となっている。

また、昭和58年の宅地開発等指導要綱に関する措置方針（建設事務次官通達）の中でも、公園については開発区域面積の3パーセントかつ計画人口1人当たり3平方メートルを確保することを基本としている。

以上のことから、横浜市の実行基準は、基本的には妥当な範囲と考える。

ただし、中高層住宅等においては、同程度の面積規模で負担が極端に異なる場合もあり、用途地域制にふさわしい土地利用、負担の公平性等を勘案しながら、上限を設ける等の配慮が必要と考える。

なお、前述の事務次官通達においても、中高層住宅に対する負担への配慮等について述べられている。

イ 公益用地提供率の適正化

公益用地の提供率は、住宅系開発においては計画人口密度が1ヘクタール当たり150人までを開発区域面積の5パーセント以上、これを超える場合は、計画人口密度が1ヘクタール当たり30人までを超えるごとに0.5パーセントを加算し、非住宅系開発においては、開発区域面積の2パーセント以上となっている。

これまで、公益用地はその大半が学校施設に利用されていたが、最近の横浜市の児童・生徒数の推移をみると年間約1万人ずつ減少しており、新設校も年間2～3校程度となっている。また、今後2010年までに必要とされる新設校の用地も用地確保済みのものを除くと概ね20ヘクタール程度と想定されており、学校用地確保にかかる公益用地の役割は、ほぼ終了したといえる。

一方、高齢社会への対応、市民ニーズの多様化に伴い福祉施設や市民利用施設については、これまで以上に市民に身近な、地域に密着した施設が求められており、横浜市の新しい総合計画である「ゆめはま2010プラン」の中でも地域ケアプラザ（地域ケアセンターを含む）やコミュニティハウスなど、中学校区程度の住区エリアを対象とする施設の整備が計画されている。

また、先の阪神大震災においても市街地における身近な広場等が住民の一時避難場所や延焼防止に大きな役割を担ったこと、及び、被害を最小限に食い止めるためには、地域における初期の防災活動や救助活動が重要であることを踏まえ、広場機能や消防団等の活動拠点、防火水槽、防災資機材等の保管機能を備えた地域防災施設なども新たに公益用地の利用用途として加えることが望ましい。

これらの施設は、開発に伴い居住することになる住民が直接利用することとなる施設であり、公益用地の新しい利用目的として適当と判断される。

しかし、これらの施設用地は、学校用地と比較した場合、規模的には極めて小規模なものであり、また、公共事業に伴う代替地のように再検討の余地がある利用方法もあるため、公益用地の適用対象面積及び提供率については、必要性を十分検討し、実

態に即した緩和をする必要があると考える。

また、非住宅系開発については、大多数が既に適用除外とされているうえ、今後は施設需要も比較的少ないと判断されるため、適用対象から除外することが適当と考える。

ウ 公益用地の用途の明確化

本要綱に基づく公益用地は、開発者の負担と協力によって確保されるものであり、利用目的については、これを明確にしていく必要がある。しかし、公益用地の取得にあたっては、開発行為等の計画時の協議から提供を受ける造成工事完了時まで長時間を要する。このため、利用目的を特定して取得することが困難な場合も多いが、協議方法等の改善により開発者に利用目的を明示できるよう努める必要がある。

エ 公益用地提供価格の適正化

公益用地の提供にあたっては、現在1平方メートル当たり12,000円で横浜市が買い取っているが、この価格は昭和59年に改訂された後、10年以上据え置かれており、平成7年1月の地価公示価格（横浜市の住宅地の平均価格は1平方メートル当たり316,900円）と比較しても乖離が大きいため、適正な引き上げが必要と考える。

なお、価格の設定にあたっては、この間の地価動向を十分勘案し、合理的な設定をする必要がある。

オ 負担金・寄付金制度の適正化

(ア) 下水道事業開発者負担金

下水道事業開発者負担金については、次に掲げるようにその必要性及び負担を求める合理的根拠が希薄となっており、廃止することが望ましいと考える。

- ・ 平成5年度末で、下水道普及率が全人口の95パーセントに達しており、処理場の建設も順調に進んでいる。
- ・ 下水道普及率の上昇に伴い負担金徴収額も年々減少しており、下水道整備費に占める割合も1パーセントに満たない状況となっている。
- ・ 開発区域（水洗化告示区域外）から公共下水道までの接続工事は、従来から事業者が自費工事で整備している。

(イ) 河川改修負担金

河川改修負担金については、次に掲げるようにその必要性及び負担を求める合理的根拠が希薄となっており、廃止することが望ましいと考える。

- ・ 同一の開発で下流の河川改修負担金の徴収と遊水池の設置で、二重負担となる可能性がある。
- ・ 河川を含むあるいは接する開発については、河川法を根拠として改修工事（工事原因者の工事の施行）または負担金（原因者負担金）の徴収が可能である。
- ・ 開発区域面積が1ヘクタール以上の開発が対象となっているが、適用される開発が年々減少し、それにつれて負担金徴収額も減少しており、河川改修事業費に占める割合も1パーセントに満たない状況となっている。

(ウ) よこはま緑のまちづくり基金への協力

よこはま緑のまちづくり基金への協力金は、0.3ヘクタール未満の小規模開発について、従来の公園提供に代えて寄付を受けているものであるが、公園整備事業以外の緑化事業に運用されており、使用目的を再検討する必要がある。

また、寄付金を直接事業に活用せず、利子のみを事業費に充てており、開発地住民への還元方法を検討する必要がある。

以上のことから、基金への協力制度はその必要性も含め、再度検討する必要がある。

(2) 要綱遵守の原則

横浜市の宅地開発要綱には、「要綱遵守の原則」と題する項目において、要綱に従わないで行った開発事業に対しては、本市の行政の全てについて協力しないという制裁的な規定が盛り込まれている。

一方、行政手続法及び行政手続条例は、行政指導の性格について、相手方の任意の協力によって実現されるものであるとし、「相手方が行政指導に従わなかったことを理由として不利益な取扱いをしてはならない」としている。

要綱遵守の原則は、元来、制裁を目的とするものではなく、要綱の前文にも明記されているとおり、要綱が適正に機能するために事業者等に理解と協力を求めることが本来の趣旨である。従って、これまで本規定に基づき制裁が行われた事例もない。

そこで、不利益取扱いを禁止した行政手続法及び行政手続条例との関係で、誤解を招く虞れもあるため、制裁的な表現はこれを改めることが適当である。

(3) その他

ア 適用対象面積

現在、宅地開発要綱の適用対象面積は、0.1ヘクタール以上の開発行為等とされているが、都市計画法の開発許可対象面積は、500平方メートルにまで引き下げられている。しかし、0.1ヘクタール未満の開発における課題は、道路、下水道の整備であり、これに関しては、既に小規模宅地開発技術基準で対応しているため、本要綱において適用対象の引き下げは必要ないと考えられる。

ただし、新しい制度を検討するにあたっては、まちづくりの幅広い観点からの誘導を可能とするため、都市計画法の対象面積と整合を図ることが望ましい。

イ 計画人口算定基準

計画人口の算定基準は、現在、戸建住宅が4人、共同住宅が専用床面積の規模に応じて、3.5人から1人の範囲で設定されているが、核家族化や少子化等の進行により、世帯人口が減少していること及び住宅の質の向上を誘導する上からも実態に即した見直しが必要と考える。

3 まちづくりに関する誘導制度の今後の課題

(1) まちづくりにおける行政指導の必要性

自治体は、都市計画法、建築基準法などの法令によって、まちづくりに関するさまざまな権限や役割を与えられている。これらの法令の基準の中には、自治体ごとの裁量や地区レベルでの計画に基づく基準設定がある程度認められている規定もあるが、まちづくりに対する自治体の責務は、これらの法定権限を機械的に執行するだけで果たせるものではないことは、あらためて言うまでもない。

そこで全国の自治体では、地域の実情に最も良く適合した総合的なまちづくりを積極的にすすめるため、複雑な利害関係の調整を図るとともに、法令の定める基準を補いながら、各種の行政指導やまちづくりに関する協定等を活用してきたところである。

とくに、近年では、住環境、景観、自然保護、福祉、防災、文化、スポーツなど、広い意味でのまちづくりに関連する行政のさまざまな分野において市民ニーズが多様化し、地域の総合的なまちづくりに対する住民の関心もより一層高まってきているため、法令に定める基準だけで、地域の実情や特性を反映した自主的かつ独自のまちづくりを進めていくことはますます困難となっている。

このため、多様化する住民のニーズに的確に応えるとともに、地域の個性を生かしたきめ細かいまちづくりを実現していくためには、単なる定率的、定型的な基準だけではなく、地域性を踏まえた個別、具体的な対応がますます重要なものとなっており、まちづくりにおいて、それを実現していくための自治体の基本的な行政手法として、地域の実情を反映した合理的な行政指導が、これまで以上に必要となっている。

なお、すでに述べたとおり、行政手続法及び横浜市行政手続条例は、行政指導の性格やその限界を明文化している。このため、これらの規定を踏まえ、これまで行われてきた行政指導について、行政運営における「公正の確保」と「透明性の向上」の観点から再検討し、その行政目的や公益上の必要性及び効果等を総合的に判断しながら、その内容や運用のあり方を見直すことが必要となっている。

しかし、行政手続法及び横浜市行政手続条例に定められているのは、およそ行政指導に共通する本来的な性格であり、これらの規定によって、行政指導に新たな限界が設定され、その結果、これまで行われてきた行政指導が否定されることになったと理解すべきでない。したがって、行政手続法及び横浜市行政手続条例の施行後においても、まちづくりにおける行政指導の必要性はいささかも減じるものではない。

(2) まちづくりに関する誘導制度の今後の課題

行政手続法及び行政手続条例の制定に加え、バブル経済の崩壊等、経済情勢の変化に伴う民間開発の減少や開発内容の変化に伴う小規模な共同住宅開発の増加、高齢社会に対応する福祉施設や地域に密着した身近な施設などに対する市民ニーズの多様化、景観や居住環境の向上といった地域のまちづくりに対する市民意識の高まりといった社会経済情勢の大きな変化の中で、これからのまちづくりを進めるにあたっては、次のような新たな課題への対応が求められており、これらの課題に的確に対応していくためには、横浜にふさわしい独自のまちづくり誘導制度を整備していくことが望まれる。

- ア 市民のまちづくりへの関心の高まりのなかで、市民主体、市民参加のまちづくりが求められており、市民参加の新たな手法や計画参加手続きのルール化が必要となっている。
- イ 従来の全市一律のまちづくりから地域特性に配慮した地区レベルのきめ細かなまちづくりが求められており、これに対応する新たな誘導手法を検討していく必要がある。
- ウ 開発の小規模化や減少の中で従来の規制型・負担型のまちづくりから誘導型・創造型へのまちづくりが求められており、制度の再構築が必要となっている。
- エ まちづくりに関する分野はその対象範囲が広く、行政内部でも担当部署が多岐にわたっているため、制度全体の関係や横浜市の目指すまちづくりの方向が外部に必ずしも明確になっていない。このため、まちづくりに関する制度の総合性、一体性を確保すると同時に、各々の制度の位置づけを明確にする必要がある。
- オ 開発行為等の許認可手続きは、その審査部署が多くしかも複雑であり、申請者の多くの手間と時間を必要としている。このため、事務の簡素化、迅速化の観点から、担当部署が一括で審査、協議する機関や審査制度の明確な位置づけと活用が必要となっている。
- カ 行政手続法や行政手続条例の制定及び自治体のまちづくりに関する行政指導にかかる最高裁判例（昭和60年7月16日 建築確認処分留保事件、平成5年2月18日 教育施設負担金返還請求事件）などにより、行政指導の性格と限界が明確になり、行政指導に対する市民等の意識も変化してきている。このため、自治体が地域の個性を踏まえたまちづくりを進めていくためには、これまでの要綱や指導指針等による行政指導の見直しにとどまらず、条例化等を含めた、より公正で透明性の確保された制度の制定が必要となっている。
- キ 今回の阪神大震災においても、高度な都市機能に支えられた大都市の被害が、従来の想定を大幅に上回るものであったことを踏まえ、行政、市民、企業の連携のあり方を再検討しつつ、災害に強い安全なまちづくりをすすめる必要がある。