

第2号様式（第5条第1号）

開 示 決 定 通 知 書

財取処第895号  
平成28年1月29日

NPO法人田村明記念・まちづくり研究会  
副理事長 田口 俊夫 様

横浜市長 林 文子






















平成28年1月18日に開示請求がありました行政文書については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第10条第1項の規定により、次のとおりその全部を開示することと決定しましたので通知します。

1 開示請求に係る行政文書	(1) 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱の制定について 〔作成年度：平成16年5月19日 財用第37号〕 (2) 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱運用細則の制定について 〔作成年度：平成16年5月19日 財用第38号〕 (3) 新公益用地制度Q&A 〔作成年度：平成16年6月1日 用地補償課作成〕	
2 開示の日時及び場所	日 時	平成28年2月4日 午前・ <input checked="" type="checkbox"/> 午後 4時30分
	場 所	市民情報センター（市庁舎1階）
3 開示の実施方法	写しの交付	
4 担 当 課	財政局管財部取得処分課	電話 045（671）2270
5 備 考		

- (注意) 1 この通知書を持参の上、指定の日時に指定の場所においでください。  
2 指定の日時に来られない場合は、事前にその旨を電話等で担当課まで連絡してください。

起 案 用 紙

ファイルNo

決裁（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 16 年 5 月 14 日 <input checked="" type="checkbox"/> 起 案 <input type="checkbox"/> 供 覧			文書番号 第 37 号	
平成 16 年 5 月 19 日 決 裁又は供覧済み			主管局区・部・課等名 財政局財産運用部用地補償課	
作成年度	記 号	保存期間	追 番 号	廃棄年度
平成 16 年度	財用	永年 年	5	平成 年度
件名 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱の制定について				
処理案 要綱を制定します。				
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 type="checkbox"/> なし	
市長	助 役		法制課長	文書管理者
	清水副市長 			文書主任
				
				( 箇所 )
局区長 月 日	部 長 月 日	課 長 月 日	係 長 月 日	起案者 月 日
財政局長 	財産運用部長 	用地補償課長 	担当係長 	
関係局区等		財産調整課長 	担当係長 	電話 2270
	財政部長 	財産運用課長 	管理係長 	
		総務課長 	土地開発公社 担当係長 	
			調整係長 	
			運用係長 	
			処分係長 	
			庶務係長 	
協議・調整済みの局区・部・課等名	建 築 局 宅 地 企 画 課 ( 5 月 14 日 )			
	都 市 経 営 局 政 策 課 ( 5 月 14 日 )			
	局・区 ( 月 日 )			

## 1 要綱制定の目的

横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号）（以下「条例という」）に基づき、開発事業者が横浜市へ用地等を譲渡するために必要な事項を定めるため、横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（以下「要綱という」）を制定します。

## 2 要綱の概要

骨子案（別添1）参照

### (1) 公益用地の譲渡基準

ア 譲渡面積は、開発事業区域面積の3%

イ 用地は、開発事業区域内の平均的な平坦地に集約化して整備する。

ウ 開発区域内に確保することが著しく困難又は不適當な場合は開発区域外での譲渡も可能

エ 横浜市が必要とする場合には、区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権の譲渡も可能

### (2) 譲渡価格

ア 1㎡当たり25,000円（基準面積を超えて譲渡する価格は時価）

イ 区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権を譲渡する場合の価額は、土地で譲渡する場合の価額と等価（差額が生じた場合は清算）

### (3) 適用除外

ア 住宅施設の建設を目的としない開発事業

イ その他市長が特に認める開発事業

## 3 実施予定日

平成16年6月1日

## 4 適用（経過措置）

(1) この要綱の規定は、条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業については、平成16年8月31日までは適用しません。

(2) この要綱の施行の日（条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業については、平成16年9月1日）前において、横浜市宅地開発要綱（昭和43年8月制定、平成7年10月改訂）に基づく協議が成立している開発事業については、この要綱の規定は適用しません。

(3) この要綱の施行の日（条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業については、平成16年9月1日）前において、横浜市宅地開発要綱に基づく協議が成立している開発事業で、計画を変更する場合は、協議成立時の基準によります。

5 要綱案

別紙案のとおり

6 添付書類

(1) 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱骨子案

(2) 横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号）

7 協議済みの局課等

建築局宅地企画課

都市経営局政策課

## 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（案）

制 定 平 成 年 月 日 財用第 号（市長決裁）

### （趣旨）

第1条 この要綱は、横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号。以下「条例」という）に基づき、開発事業者が横浜市へ用地等を譲渡するために必要な事項を定める。

### （定義）

第2条 この要綱における用語の意義は次に定めるもののほか、条例の例による。

- (1) 公益用地 条例第16条第1項第7号に定める「市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地」をいう。
- (2) 公益的施設 市民生活の福祉増進に必要な地域の公益的施設で、地域コミュニティ施設、障害者・高齢者のための地域福祉施設、学校、上水道、保育所、消防出張所、地域の文化・スポーツ施設その他これらに類する施設をいう。
- (3) 開発事業 条例第2条第1項第2号で定める開発事業のうち、第16条第1項第7号ア、イ及びウで定める開発事業をいう。
- (4) 開発事業者 前号の開発事業を行おうとする者をいう。

### （公益用地譲渡の指導及び助言）

第3条 市長は、開発事業者から条例第8条第1項に定める届出があったときは、当該開発事業者に対し、この要綱に定める手続き及び基準を遵守するよう指導及び助言をするものとする。

### （協議の申出）

第4条 開発事業者は、条例第16条第2項に定める開発協議の申出を行うときは、公益用地の譲渡に関する協議書を第5条に定める基準に基づき作成して市長に提出するものとする。

### （公益用地等の基準）

第5条 開発事業者が、横浜市に譲渡する公益用地は次に掲げる基準に該当する土地等とする。

- (1) 公益用地の面積は、開発事業区域面積の3パーセント以上とすること。
  - (2) 公益用地は、開発事業区域内の平均的な平坦地に集約化して、確保すること。
  - (3) 開発区域内に公益用地を確保することが著しく困難又は不相当と認められる場合には、開発区域外の土地とすることができる。
- 2 開発事業者は、横浜市が必要とする場合には、公益用地に替えて、区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権を譲渡することができる。

(譲渡価格)

- 第6条 開発事業者が横浜市に譲渡する公益用地の価格は、1平方メートル当たり25,000円とする。ただし、開発事業区域面積の3パーセントを超えて譲渡する公益用地の価格は、適正価格(時価)とする。
- 2 前条第2項に基づき区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権を譲渡する場合の価額は、土地で譲渡する場合の土地の価額と等価とする。ただし、差額が生じた場合は清算するものとする。

(協議の同意)

- 第7条 市長は第4条の申出を受けたときは、第5条に定める基準に適合し、開発業者が第6条に定める価格に合意するときは同意しなければならない。
- 2 市長は前項の同意を決定したときは、条例第16条第4項に規定する協議結果通知書の交付時期までに、公益用地の譲渡に関する協議同意書を開発事業者に交付する。

(変更の同意)

- 第8条 前条の同意を得た開発事業者は、公益用地の譲渡に関する協議同意の内容を変更しようとするときは、公益用地の譲渡に関する協議の変更申出書を市長に提出し、同意を得なければならない。

(同意に基く地位の承継)

- 第9条 第7条の同意を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意に基く地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。
- 2 第7条の同意を得た者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他の当該開発事業に関する工事を施行する権限を取得したものは、市長の書面による承認を受けて、当該開発事業の同意を得たものが有していた当該同意に基く地位を承継することができる。

(同意の取り消し)

- 第10条 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段により第7条の同意又は第8条の同意を得たと認められる場合は、当該同意を取り消すことができる。

(適用緩和)

- 第11条 既に開発がなされた開発事業区域内における開発事業の公益用地の譲渡については、横浜市宅地開発要綱(昭和43年8月制定、平成7年10月改訂)又はこの要綱に基づき既に譲渡した公益用地の面積分を控除することができるものとする。

(適用除外)

- 第12条 公益用地の譲渡を免除することができる開発事業は、次に掲げる開発事業とする。
- (1) 住宅施設の建設を目的としない開発事業

(2) その他市長が特に認める開発事業

(公益用地等の引渡しの時期)

第13条 開発業者は、市長に次に掲げる時期までに公益用地等を引き渡すものとする。

- (1) 開発許可を要する開発事業にあつては、都市計画法第36条に規定する検査済証の交付を受ける前までとする。
- (2) 開発許可不要、建築許可及び住戸数が500戸以上の共同住宅に該当する開発事業にあつては、当該建築物の検査済証の交付を受ける前までとする。

(公益用地等の帰属)

第14条 この要綱で開発事業者より横浜市が譲渡を受けた公益用地及び公益的施設等の財産権は、横浜市に帰属する。

(要綱遵守の原則)

第15条 開発事業者は、開発に当たって、本要綱を遵守するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成16年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の規定は、条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業については、平成16年8月31日までは適用しない。
- 3 この要綱の施行の日(条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業にあつては、平成16年9月1日)前において、横浜市宅地開発要綱に基づく協議が成立している開発事業については、この要綱の規定は適用しない。
- 4 この要綱の施行の日(条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業にあつては、平成16年9月1日)前において、横浜市宅地開発要綱に基づく協議が成立している開発事業で、計画を変更する場合は、協議成立時の基準によるものとする。

## 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（骨子案）

### 1 趣旨

この要綱は、「横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月条例第3号）」（以下「条例」という。）に基づいて、横浜市が開発事業者から譲渡を受ける公益用地等の協議について必要な事項を定める。

### 2 定義

この要綱における用語の意義は次に定めるもののほか、条例の例による。

- (1) 「公益用地」とは、条例第16条第1項第7号に定める「市長が特に必要と認める公益的施設」を整備するための用地をいう。
- (2) 「公益的施設」とは、市民生活の福祉増進に必要な地域の公益的施設で、地域コミュニティ施設、障害者・高齢者のための地域福祉施設、学校、上水道、保育所、消防出張所、地域の文化・スポーツ施設その他これらに類する施設をいう。

### 3 適用対象

公益用地の適用対象は、特定大規模開発事業のうち条例第16条第1項第7号に定めるものとする。  
(3ha以上の特定大規模開発事業、500戸以上の共同住宅の建築の用に供する目的で行う特定大規模開発事業、500戸以上の共同住宅の建築である特定大規模開発事業)

### 4 事前届

条例第8条第1項に定める届け出があったときは、市長は開発事業者がこの要綱に定める基準により、公益用地の譲渡の協議について指導・助言する。

### 5 協議手続

- (1) 条例第16条第1項第7号に定める特定大規模開発事業を行おうとする開発事業者が条例第16条第2項に基づき開発協議の申出を行うときは、この要綱に基づき「公益用地の譲渡に関する協議申出書」を作成して市長に提出するものとする。
- (2) 市長が条例第16条第3項により協議事項通知書を交付する際は、当該通知書に公益用地の位置・形状等について協議する旨記載する。

### 6 適用緩和と適用除外

#### (1) 適用緩和

既に開発がなされた区域内における開発事業については、既に負担又は確保されている公益用地分を控除する。

#### (2) 適用除外

ア 住宅施設の建設を目的としない開発事業

イ 開発事業区域内において、開発事業者が、本市が必要とする公共公益的施設を設置し、市に無償で譲渡、有償若しくは無償で民間団体に譲渡した場合

(例) 本市が必要とする公共公益的施設とは、本市が定める施設の整備条件に基き整備される保育所等の施設をいう。

ウ その他市長が特に認める開発事業

### 7 譲渡の基準

条例第16条3項に定める協議事項に関する基準は次のとおりとする。



(1) 譲渡面積

開発事業区域面積の3%

(2) 譲渡用地の位置

目的に即した場所に集約し、開発事業完了後の平均的な平坦地として整備すること。

(3) 開発区域外の譲渡

開発事業区域内に確保することが困難又は不適當な場合は開発区域外での譲渡も可能とする。

(開発事業後の開発事業区域内の譲渡面積の平均的宅地と等評価以上の土地で、公益的施設の整備目的に即した整備が行なわれている土地とする。)

(4) 譲渡価格

25,000円/m<sup>2</sup>

(5) 譲渡面積を超える用地の取得価格

適正価格(時価)

(6) 区分所有建物の譲渡

ア 開発事業者は本市が必要な場合、土地の譲渡に替えて、区分所有建物の区分所有権及び敷地利  
用権を譲渡することができる。

イ 譲渡する区分所有建物は、土地で譲渡する価額と等価とする。ただし、差額が生じた場合は清  
算するものとする。

\* 算定例

A=区分所有建物の評価額

B=開発事業区域面積の3%の面積の土地の評価額

C=開発事業区域面積の3%の面積に1m<sup>2</sup>当たり25,000円を掛けた額

A=(B-C)の場合

開発事業者・横浜市とも追加負担なし

A>(B-C)の場合

横浜市が差額を負担

A<(B-C)の場合

開発事業者が差額を負担

8 同意手続

(1) 市長は、開発事業者から公益用地の譲渡に関する協議があり、この要綱に定める基準に適合する  
場合は、条例第16条第4項に規定する協議結果通知書の交付時期までに、「公益用地の譲渡に関  
する協議同意書」を開発事業者に交付する。

(2) 同意を得た開発業者が同意内容を変更しようとするときは、「公益用地の譲渡に関する協議の変  
更申出書」を作成して市長に提出し、同意を得なければならない。

(3) 同意書の交付を受けた者の相続人、その他の承継人は、被承継人が有していた地位を承継する。

(4) 市長は、開発事業者が虚偽の申請、不正な手段で協議を申し出て同意を得たと認められるときは  
当該同意を取り消すことができる。

9 公益用地の提供時期

(1) 開発許可を要する開発事業にあつては都市計画法第36条第2項に規定する検査済証交付まで

- (2) 開発許可不要、建築許可及び住戸数が500戸以上の共同住宅の建築に該当する開発事業にあつては、当該建築物の検査済証交付まで

10 要綱遵守の原則

開発事業者は、公益用地の譲渡にあつて、本要綱等を遵守すること。

11 施行時期

平成16年6月1日（条例施行時期）

\*ただし、条例で適用期日を定めた開発事業については条例の定めによる。

	すべての分野	<p>1 事業所として賃貸する目的で、次のいずれかに該当する行為をすること。</p> <p>(1) 土地を取得し、又は賃借して、当該土地に家屋を新築し、若しくは増築し、又は当該土地に存する家屋を取得すること。</p> <p>(2) 自ら所有する土地に家屋を新築し、又は増築すること。</p> <p>2 1に掲げる固定資産の取得に併せて、事業所の設備として賃貸する目的で、償却資産を取得すること。</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="847 230 986 369"></td> <td data-bbox="986 230 1406 369">業所の設備として賃貸する目的で、償却資産を取得すること。</td> </tr> </table>		業所の設備として賃貸する目的で、償却資産を取得すること。
	業所の設備として賃貸する目的で、償却資産を取得すること。				
京浜臨海部地域	IT、バイオ、環境、先端技術及び自然科学研究に関連する分野で規則で定めるもの並びに製造業で規則で定めるもの（以下「指定産業」という。）	<p>1 事業所を設置し、又は拡張する目的で、次のいずれかに該当する行為をすること。</p> <p>(1) 土地を取得し、又は賃借して、当該土地に家屋を新築し、若しくは増築し、又は当該土地に存する家屋を取得すること。</p> <p>(2) 自ら所有する土地に家屋を新築し、又は増築すること。</p> <p>2 1に掲げる固定資産の取得に併せて、事業所の設備を新設し、又は増設する目的で、償却資産を取得すること。</p> <p>事業所の設備を新設し、増設し、又は規則で定めるところにより更新する目的で、償却資産を取得すること。</p>	<p>横浜市開発事業の調整等に関する条例をここに公布する。</p> <p>平成16年3月5日</p> <p>横浜市長 中 田 宏</p>		
	すべての分野	<p>1 指定産業の事業所として賃貸する目的で、次のいずれかに該当する行為をすること。</p> <p>(1) 土地を取得し、又は賃借して、当該土地に家屋を新築し、若しくは増築し、又は当該土地に存する家屋を取得すること。</p> <p>(2) 自ら所有する土地に家屋を新築し、又は増築すること。</p> <p>2 1に掲げる固定資産の取得に併せて、指定産業の事</p>	<p>横浜市条例第3号</p> <p>横浜市開発事業の調整等に関する条例</p> <p>目次</p> <p>第1章 総則（第1条—第7条）</p> <p>第2章 開発事業に関する手続</p> <p>第1節 開発構想の住民への周知及び意見の聴取（第8条—第15条）</p> <p>第2節 特定大規模開発事業の計画に関する協議（第16条）</p> <p>第3節 開発事業の計画の同意等（第17条—第23条）</p> <p>第4節 開発事業に関する工事の着手制限等（第24条・第25条）</p> <p>第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等</p> <p>第1節 都市計画法第33条第3項の規定による制限の強化（第26条—第32条）</p> <p>第2節 都市計画法施行令第33条の3ただし書の規定による開発行為の規模（第33条）</p> <p>第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度（第34条）</p> <p>第4節 都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積（第35条）</p> <p>第4章 雑則（第36条—第41条）</p> <p>第5章 罰則（第42条・第43条）</p> <p>附則</p> <p>第1章 総則</p> <p>（目的）</p> <p>第1条 この条例は、開発行為、大規模な共同住宅の建築その他の開発事業を行う場合において、開発事業者が行うべき開発事業の構想の周知及び住民の意見の聴取に関する手続、地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する横浜市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設等の基準その他必要な事項を定めるとともに、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）による開発許可の基準等を定めることにより、開発事業者、住民及び横浜市が協働して、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この条例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（昭和25年法律第201号）及び宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）並びにこれらの法律に基づく命令の例による。</p> <p>(I) 大規模な共同住宅 住戸の数が次に定める数以上の共同住宅をいう。</p> <p>ア 商業地域又は近隣商業地域に建築するもの 200戸</p> <p>イ アに定める用途地域以外の用途地域に建築するもの 100戸</p>		

(2) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 開発行為（法第29条第1項第1号及び第5号から第11号までに規定する開発行為、市街化調整区域における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為で自己の居住の用に供する目的で行うもの並びにオに規定する開発行為を除く。）

イ 大規模な共同住宅の建築（当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたもの及び住戸の数が増加しない増築を除く。）

ウ 市街化調整区域における建築物の建築で、その敷地の面積が3,000平方メートル以上のもの（当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたものを除く。）

エ 宅地造成工事規制区域における宅地造成（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宅地造成及び市街化区域における宅地造成に係る宅地の面積が500平方メートル未満の宅地造成を除く。）

オ 斜面地開発行為（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3月横浜市条例第4号）第2条第2項第2号に規定する斜面地開発行為をいう。）

(3) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

(4) 開発事業区域 開発行為にあっては開発区域、建築にあっては建築物の敷地、宅地造成にあっては宅地造成に係る宅地の区域をいう。

(5) 特定大規模開発事業 次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 市街化区域における開発事業で開発事業区域の面積が5,000平方メートル以上のもの

イ 市街化調整区域における開発事業で開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

ウ 第2号アに掲げる開発事業で大規模な共同住宅の建築の用に供する目的で行うもの

エ 第2号イに掲げる開発事業

(6) 近接住民 開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者をいう。

(7) 地域住民 開発事業区域の境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者をいう。

(8) 地域まちづくり計画 法第18条の2の規定に基づき定められた横浜市都市計画マスタープランの地区プランその他市民との協働によるまちづくりを推進するために策定された計画のうち規則で定めるものをいう。

(適用除外)

第3条 次に掲げる開発事業については、この条例の規定（第3章の規定を除く。）は、適用しない。

(1) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第10条第1項の許可を要する墓地、納骨堂若しくは火葬場の経営又は同条第2項の許可を要する墓地の区域若しくは納骨堂若しくは火葬場の施設の変更を目的とする開発事業

(2) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第20条第1項に規定する都市再生事業として行われる開発事業

(横浜市の責務)

第4条 横浜市は、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、開発事業に関する情報の提供を行うとともに、この条例の適切かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講じなければならない。

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、地域まちづくり計画に整合し、かつ、周辺環境と調和するよう、開発事業を行わなければならない。

2 開発事業者は、殊更に小規模な開発事業区域を設定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な都市環境の形成を図らなければならない。

3 開発事業者は、開発事業に伴い整備する公共施設を適切に管理するため、横浜市への引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。

(公益上必要な開発行為を行う者の責務)

第6条 法第29条第1項第2号から第4号までに規定する開発行為を行う者は、当該開発行為が法第33条第1項各号に規定する基準（第34条に定める制限を含む。）に適合するよう努めなければならない。

(住民の責務)

第7条 住民は、良好な都市環境の形成を目指す地域社会の一員として、開発事業に対し積極的に意見を述べる等により、この条例に定める手続の実施に協力しなければならない。

第2章 開発事業に関する手続

第1節 開発構想の住民への周知及び意見の聴取

(事前届)

第8条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、当該開発事業者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するとともに、その責務を踏まえて開発事業の計画を適切に策定するよう、必要な指導及び助言をするものとする。

(標識の設置)

第9条 開発事業者は、その開発事業の構想の周知を図るため、規則で定めるところにより、標識を設置し、当該開発事業の工事が完了するまでの間掲出しておかななければならない。

(開発構想書の提出)

第10条 開発事業者は、規則で定めるところにより、その開発事業区域内の土地の利用計画、建築物の概要等の開発事業の構想を示した書面（以下「開発構想書」という。）を作成し、前条の規定により標識を設置した後、速やかに、市長に提出しなければならない。

(住民への説明)

第11条 開発事業者は、開発構想書を提出した日から10日を経過した日の翌日以後に、開発構想書の内容その他規則で定める事項について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

(1) 特定大規模開発事業 地域住民を対象として行う説明会の開催

(2) 特定大規模開発事業以外の開発事業 近接住民を対象として行う説明会の開催又は戸別訪問その他市長が認める方法

(開発構想書に対する意見書の提出)

第12条 近接住民(特定大規模開発事業の場合にあっては、地域住民)は、開発事業に係る前条の説明が終了した日から10日以内に、開発構想書に対する意見を記載した書面を開発事業者に提出することができる。

(開発事業説明状況等報告書の提出等)

第13条 開発事業者は、第11条の説明が終了した日から10日を経過した日以後に、次に掲げる事項を記載した報告書(以下「開発事業説明状況等報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発構想書の概要
- (2) 開発事業の説明状況
- (3) 開発構想書に対する住民の意見
- (4) 住民の意見に対する開発事業者の見解

2 開発事業者は、開発事業説明状況等報告書を市長に提出したときは、速やかに、その旨及び提出年月日を第9条の規定により設置した標識に記載しなければならない。

3 市長は、開発事業説明状況等報告書の提出があったときは、これを当該提出の日から10日間一般の縦覧に供するものとする。

(開発事業説明状況等報告書に対する再意見書の提出)

第14条 地域住民は、特定大規模開発事業に係る前条第3項の縦覧の期間満了の日までに、開発事業説明状況等報告書に対する意見を記載した書面(以下「再意見書」という。)を市長を経由して、開発事業者に提出することができる。

2 市長は、再意見書の提出があったときは、遅滞なく、開発事業者に当該再意見書を送付するものとする。この場合において、市長は、当該開発事業者に対し、再意見書に関する事項について必要な指導及び助言をするものとする。

3 開発事業者は、前項の規定により再意見書の送付を受けたときは、当該再意見書に対する見解を記載した書面(以下「見解書」という。)を当該再意見書を提出した者に送付するとともに、当該見解書の写しを市長に提出しなければならない。

(開発構想を変更する場合の再手続)

第15条 開発事業者は、開発構想書を提出した日から第17条第1項の同意を得るまでの間において開発構想書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第9条の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。

2 開発事業者は、開発構想書の内容を変更したときは、第11条から前条までに定める手続を行わなければならない。ただし、次条第1項の規定による協議の結果及び横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例(平成5年6月横浜市条例第35号)第14条第1項若しくは第2項の規定によるあっせん又は同条例第21条第1項の規定による調停(以下「あっせん又は調停」という。)に基づく変更並びに規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

第2節 特定大規模開発事業の計画に関する協議

第16条 特定大規模開発事業を行おうとする開発事業者は、次に掲げる事項について、市長と協議しなければならない。

- (1) 特定大規模開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設及び公益的施設の整備に関する事。
- (2) 地域まちづくり計画との整合に関する事。

(3) 周辺環境との調和に関する事。

(4) 地区計画の指定、建築協定の締結等による良好な居住環境の維持のための措置に関する事。

(5) 開発事業区域における防犯対策に関する事。

(6) 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関する事。

(7) 次のいずれかに該当する特定大規模開発事業については、開発事業区域及びその周辺における利便の増進に寄与するものとして市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地の横浜市への譲渡に関する事。

ア 開発事業区域の面積が3ヘクタール以上の特定大規模開発事業

イ 住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築の用に供する目的で行う特定大規模開発事業

ウ 住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築である特定大規模開発事業

(8) その他市長が必要と認める事項

2 前項の規定による協議(以下「開発協議」という。)を行おうとする開発事業者は、第13条第3項の縦覧の期間満了の日の翌日以後(再意見書が提出された場合にあっては、見解書の写しを市長に提出した日以後)に、書面により開発協議の申出をしなければならない。

3 市長は、開発協議を行うに当たっては、協議する事項に関する市長の見解を記載した書面(以下「協議事項通知書」という。)を開発事業者に交付するものとする。

4 市長は、開発協議が終了したときは、その結果を記載した書面(以下「協議結果通知書」という。)を開発事業者に交付するものとする。

第3節 開発事業の計画の同意等

(開発事業の計画の同意)

第17条 開発事業者は、当該開発事業の計画を策定し、その計画について市長の同意を得なければならない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、特定大規模開発事業にあっては協議事項通知書の交付を受けた日の翌日以後に、それ以外の開発事業にあっては開発事業説明状況等報告書を市長に提出した日以後に、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 第1項の場合において、開発事業者は、当該開発事業の実施に必要な法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、同法第18条第2項の規定による計画の通知又は宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請を行う日までに第1項の同意を得るよう努めなければならない。

(同意の基準等)

第18条 市長は、前条第2項の規定による申請があった場合において、当該申請に係る開発事業が、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める規定に適合しており、かつ、第8条から第15条までに定める手続が終了していると認めるときは、前条第1項の同意をしなければならない。

(1) 第2条第2号アに掲げる開発事業 次項第1号、第4号、第5号及び第8号の規定

(2) 第2条第2号イに掲げる開発事業 次項第2号から第8号ま

での規定

- (3) 第2条第2号ウに掲げる開発事業 次項第2号から第5号まで、第7号及び第8号の規定
- (4) 第2条第2号エに掲げる開発事業 次項第1号及び第4号から第6号までの規定
- (5) 第2条第2号オに掲げる開発事業 次項第1号、第5号、第8号及び第9号の規定

2 開発事業の同意の基準は、次のとおりとする。

(1) 開発事業区域が幅員4.5メートル未満の道路法（昭和27年法律第180号）による道路に接する場合にあっては、その接する部分に沿って、当該道路の中心線からの水平距離が2.25メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、道路状に整備を行うこと。ただし、当該開発事業区域の形状、周囲の状況等により当該道路の通行の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

(2) 開発事業区域が接する道路（その接する部分に当該開発事業区域の主要な出入口が設けられる道路に限る。以下この号において「前面道路」という。）にその接する部分に沿って幅員2メートル以上の歩道がない場合にあっては、当該部分に沿って、開発事業区域と前面道路の境界線（前面道路と開発事業区域が接する部分に沿って幅員2メートル未満の歩道がある場合は、当該歩道と車道の境界線）からの水平距離が2メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、歩行者の通行の安全に寄与するように整備を行うこと。

(3) 共同住宅を建築する場合にあっては、開発事業区域内に、主として居住者が日常的に自由に利用できる空地（前号及び次号の規定により設ける空地を除く。）を設け、規則で定めるところにより整備を行い、その空地の面積の合計を当該開発事業区域の面積の6パーセント以上とすること。ただし、開発事業区域の周辺に相当規模の公園が存するため、市長が当該空地を設ける必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。

(4) 開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業で一戸建ての住宅以外の建築物の建築を目的とするものについてはアに定めるところにより、開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の開発事業及び開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業で一戸建ての住宅の建築を目的とするものについてはイ又はエに定めるところにより、建築物（第2条第2号アに掲げる開発事業にあっては、予定される建築物とする。以下この号において同じ。）の敷地（第2条第2号エに掲げる開発事業にあっては、宅地造成に係る宅地の区域とする。以下この号において同じ。）内（当該建築物の屋上、空地その他の屋外に限る。）において緑化又は既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）を行うこと。ただし、横浜市風致地区条例（昭和45年6月横浜市条例第35号）第5条第6号の規定の適用を受ける開発事業については、この限りでない。

ア 建築物の敷地内に緑化等を行う空地（第1号から第3号までの規定により設ける空地を除く。）を設け、その面積の合計を当該敷地面積の10パーセント（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合及び開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあっては、5パーセント）以上とすること。この場合において、当該建築物の屋上又は壁面に緑化を行うときは、規則で定めるところにより算出し

た面積を、当該敷地面積の5パーセントを限度として、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。

イ 建築物の敷地内に敷地面積100平方メートル当たり1本以上の割合（開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合にあっては、敷地面積200平方メートル当たり1本以上の割合）で高木（高さが3メートル以上の樹木をいう。以下同じ。）を植栽し、又は既存の高木を保存すること。この場合において、高木1本につき、中木（高さが1メートル以上3メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）5本又は低木（高さが1メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）25本の割合で算出した中木又は低木をもって高木に替えることができる。

(5) 雨水調整池その他の洪水の発生を防止するために雨水の流出を抑制する施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）を規則で定めるところにより設置すること。ただし、市長が雨水流出抑制施設を設ける必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。

(6) 開発事業区域内の下水の放流先の排水能力により、下水の有効かつ適切な排出に支障を生ずるおそれがあると市長が認める場合にあっては、開発事業区域において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を規則で定めるところにより設置すること。

(7) 規則で定める構造の防火水槽を、開発事業区域の全域（開発事業区域外の消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項の規定により横浜市が管理する既存の防火水槽及び同法第21条第1項の規定により指定された消防水利からの水平距離が140メートルの範囲内の区域及び市長が消火活動上支障がないと認める区域を除く。）が当該防火水槽からの水平距離が140メートルの範囲に含まれる位置に設置すること。

(8) 住戸の数が100戸以上の共同住宅の建築を目的とする開発事業にあっては、開発事業区域内に、居住者の集会の用に供する施設で、その延べ面積が当該住戸の数に応じて50平方メートル以上150平方メートル以下で規則で定める数値以上のものを設けること。

(9) 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第4条及び第5条の規定に適合すること。

3 市長は、第1項の規定にかかわらず、特定大規模開発事業については、開発協議が終了するまでの間は、第17条第1項の同意をしないものとする。

（同意又は不同意の通知）

第19条 市長は、第17条第2項の規定による申請があったときは、遅滞なく、同意又は不同意の決定をし、その旨を書面により通知するものとする。

2 開発事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、速やかに、その旨及び通知年月日を第9条の規定により設置した標識に記載しなければならない。

（変更の同意）

第20条 第17条第1項の同意を得た開発事業者は、開発事業の計画を変更しようとするときは、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところ

により、市長に申請しなければならない。この場合において、当該開発事業者は、あっせん又は調停に基づく変更の場合を除き、あらかじめ、第9条の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正をするとともに、第10条から第13条までに定める手続並びに特定大規模開発事業にあっては第14条に定める手続及び開発協議を行わなければならない。

3 第17条第1項の同意を得た開発事業者は、第1項ただし書の規則で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第9条の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。

4 第17条第3項及び前2条の規定は、第1項の同意について準用する。

5 第1項又は第3項の場合における第22条及び第24条の規定の適用については、第1項の同意又は第3項の届出に係る変更後の内容を第17条第1項の同意の内容とみなす。

(開発事業の廃止)

第21条 開発事業者は、第9条の規定により標識を設置した後ににおいて、開発事業を廃止したときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、その旨を記載した標識を設置し、相当な期間掲出しておかななければならない。

(同意に基づく地位の承継)

第22条 第17条第1項の同意を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意に基づく地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 第17条第1項の同意を得た者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の書面による承認を受けて、当該開発事業の同意を得た者が有していた当該同意に基づく地位を承継することができる。

(同意の取消し)

第23条 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段により第17条第1項の同意又は第20条第1項の同意を得たと認められる場合は、当該同意を取り消すことができる。

第4節 開発事業に関する工事の着手制限等

(開発事業の計画の遵守)

第24条 開発事業者は、第17条第1項の同意を得た開発事業の計画に従い、当該開発事業に関する工事を行わなければならない。

(開発事業に関する工事の着手制限)

第25条 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下「工事請負人」という。)は、開発事業者が第17条第1項の同意を得た後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者及び工事請負人は、開発事業者が開発事業の計画の変更(第20条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更を除く。)について同項の同意を得た後でなければ、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。

第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

第1節 都市計画法第33条第3項の規定による制限の強化(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。

開発区域の面積 \ 予定建築物等の用途	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。

開発区域の面積 \ 予定建築物等の用途	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。

(歩車道を分離すべき道路の幅員)

第27条 政令第29条の2第1項第4号の基準に基づく歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度は、8.5メートルとする。

(道路の構造)

第28条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく道路の構造は、次のとおりとしなければならない。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

(1) 車道は、セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリートによる舗装とすること。

(2) 歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とすること。

(袋路状道路)

第29条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく道路の形状は、袋路状としてはならない。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為において、規則で定めるところにより転回広場及び避難通路が設けられている場合にあっては、この限りでない。

(公園、緑地又は広場の設置)

第30条 政令第29条の2第1項第5号ロの基準に基づく公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の数は、公園等の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあっては1、2,000平方メートル以上の場合にあっては1以上とする。

2 政令第29条の2第1項第5号ロの基準に基づく公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、公園等の面積の合計が2,000平方メートル未満の場合にあっては150平方メートル、2,000平方メートル以上の場合にあっては1,000平方メートルとする。

3 政令第29条の2第1項第5号ハ及び同項第6号の基準に基づく公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、6パーセントとする。

4 政令第29条の2第1項第6号の基準に基づく1箇所当たりの公園等の面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(公園の出入口)

第31条 政令第29条の2第1項第12号の基準に基づく公園の構造は、幅員4.5メートル未満の道路に接する部分に出入口を設けない構造としなければならない。ただし、公園の利用者の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。

(ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模)

第32条 政令第29条の2第1項第7号の基準に基づくごみ収集場を設置すべき開発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で、10戸以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行うものとする。

第2節 都市計画法施行令第23条の3ただし書の規定による開発行為の規模

第33条 政令第23条の3ただし書の規定による開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計すべき開発行為の規模は、市街化区域にあっては0.5ヘクタール、市街化調整区域にあっては0.3ヘクタールとする。

第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度

第34条 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、用途地域の指定のない区域において当該建築物の用途が住宅である場合に限り、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。）にあっては、100平方メートル。）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。

い。

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内外にわたる場合において、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。

第4節 都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積

第35条 政令第31条ただし書の規定による区域、開発行為の目的及び開発区域の面積は、次のとおりとする。

区 域	横浜市全域
開発行為の目的	産業構造の高度化、雇用機会の拡大若しくは地域の活性化に著しく寄与する開発行為又は教育若しくは文化の振興に著しく寄与する開発行為で、住宅以外の建築の用に供する目的で行うもの
開発区域の面積	5ヘクタール

第4章 雑則

(指導又は助言)

第36条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発事業者に指導又は助言を行うことができる。

(開発事業の台帳)

第37条 市長は、第8条第1項の届出に係る書面、開発構想書、開発事業説明状況等報告書、見解書、第15条第1項の届出に係る書面、協議事項通知書、協議結果通知書、第19条第1項（第20条第4項において準用する場合を含む。）の同意又は不同意の決定に係る書面、第20条第3項、第21条及び第22条第1項の届出に係る書面並びに同条第2項の承認に係る書面にに基づき台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を一般の閲覧に供するものとする。

(勧告)

第38条 市長は、第25条第1項の規定に違反した開発事業者又は工事請負人に対し、開発事業者が第17条第1項の同意を得るまでの間、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう勧告することができる。

2 市長は、第25条第2項の規定に違反した開発事業者又は工事請負人に対し、開発事業者が第20条第1項の同意を得るまでの間、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう勧告することができる。

(命令)

第39条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その者に対し、当該開発事業に関する工事の施行を停止するよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

3 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る開発事業区域内



に設置することができる。この場合において、開発事業区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(報告等の徴収及び立入検査)

第40条 市長は、前2条の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、開発事業者又は工事請負人から開発事業に関する工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして開発事業区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(委任)

第41条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 罰則

(罰則)

第42条 第39条第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処する。

2 第40条第1項の規定による報告若しくは資料の提出の要求に対し、これに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は同項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、200,000円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第43条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その違反行為を行った者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年6月1日から施行する。ただし、第3章の規定は、平成16年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の規定は、第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業については、平成16年8月31日までは適用しない。

3 この条例の施行の日(第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業にあっては、平成16年9月1日)前において、法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請若しくは同法第18条第2項の規定による計画の通知若しくは宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請を行った開発事業、横浜市都市計画法施行細則(昭和45年6月横浜市規則第70号)第3条の規定により審査を受けた開発事業又は横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例第10条第1項の規定により標識を設置した開発事業については、この条例の規定(第3章の規定を除く。)は、適用しない。

4 平成16年9月1日前に法第29条第1項又は第35条の2第1項の許可の申請を行った開発行為については、第3章の規定は、適用しない。

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

する条例をここに公布する。

平成16年3月5日

横浜市長 中 田 宏

横浜市条例第4号

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

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第50条の規定に基づき地下室建築物の構造に関する制限について定めるとともに、斜面地開発行為における盛土の制限及び緑化等の義務について定めることにより、地下室建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。)の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 地下室建築物 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの

(2) 斜面地開発行為 都計法第29条第1項の許可を要する開発行為で、地下室建築物の建築を目的とするもの

(法第50条の規定に基づく地下室建築物の階数の制限)

第3条 地下室建築物の階数は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の高度地区(最高限第1種)においては5を、第二種低層住居専用地域内の高度地区(最高限第2種)においては6を超えてはならない。

2 前項の規定は、住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、適用しない。

3 地下室建築物の敷地が高度地区(最高限第1種)又は高度地区(最高限第2種)の内外にわたる場合における第1項の規定の適用については、それぞれの高度地区ごとの地下室建築物の部分当該地下室建築物とみなす。

(盛土の制限)

第4条 斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の延べ面積を増加させることとなる盛土を行ってはならない。ただし、地下室建築物の敷地が道路に接する部分から当該地下室建築物までの通路を確保する目的で行う盛土又は災害防止の目的で行う盛土で、市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

(緑化等の義務)

第5条 斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の敷地の最も低い位置で規則で定める部分に当該敷地の境界線から4メートル以上の幅の空地を設けて、当該空地(通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分を除く。)において規則で定めるところにより緑化又は既存の樹木の保存(以下「緑化等」という。)を行うものとし、緑化等を行う部分の面積は、当該敷地の面積の10パーセント以上でなければならない。

2 風致地区内において斜面地開発行為を行う場合においては、前項の規定中緑化等を行う部分の面積に係る部分は、適用しない。

(工事の着手の届出)

起 案 用 紙

ファイルNo

決裁（確認）者 <input type="checkbox"/> 市長 <input type="checkbox"/> 助 役 <input checked="" type="checkbox"/> 局区長 <input type="checkbox"/> 部 長 <input type="checkbox"/> 課 長					
平成 16 年 5 月 14 日 <input checked="" type="checkbox"/> 起 案 <input type="checkbox"/> 供 覧					
平成 16 年 5 月 19 日 決 裁又は供覧済み					
文書番号 第 38 号 主管局区・部・課等名 財政局財産運用部用地補償課					
作成年度	記 号	保存期間	追 番 号	廃棄年度	
平成 16 年度	財用	永年 年	5	平成 年度	
件名 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱運用細則の制定について					
処理案 運用細則を制定します。					
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 type="checkbox"/> なし		
市長	助 役	法制課長	文書管理者	文書主任	公印承認
局区長 月 日 財政局長 関係局区等		部長 月 日 財産運用部長 財政部長 <sup>5/2</sup>		課長 月 日 用地補償課長 財産調整課長 財産運用課長 総務課長 <sup>5/2</sup>	
				係長 月 日 担当係長 担当係長 管理係長 土地開発公社 担当係長 調整係長 運用係長 処分係長 庶務係長	
起案者 月 日 電話 2270		( 箇所 )			
協議・調整済みの局区・部・課等名		建 築 局・宅 地 企 画 課 ( 5 月 14 日 ) 都 市 経 営 局・政 策 課 ( 5 月 14 日 ) 局・区 ( 月 日 )			

1 運用細則制定の目的

横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（以下「要綱」という）の運用について必要な事項を定めるため、横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱運用細則（以下「運用細則」という）を制定します。

2 運用細則案

別紙案のとおり

3 実施予定日

平成16年6月1日

4 添付書類

横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（平成16年5月財用第37号）

5 協議済みの局課等

建築局宅地企画課

都市経営局政策課

## 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱運用細則（案）

制 定 平 成 年 月 日 財 用 第 号（財政局長決裁）

### 1 趣旨

この運用細則は、横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（以下「要綱」という）の運用について必要な事項を定めるものとする。

### 2 譲渡基準

要綱第5条の譲渡基準については、次によるものとする。

- (1) 住宅と住宅以外の施設が複合する開発事業の開発事業区域面積については、当該事業の開発事業区域面積から住宅以外の施設の敷地面積を除いた面積とする。
- (2) 開発事業にあたって、位置・形状・規模・譲渡時期等を勘案し、その利用計画について調整を行ない、公益用地の譲渡に関する協議書のなかでその利用目的を明示するよう努めることとする。
- (3) 開発事業者は、協議内容及び利用目的に沿って公益用地を整備し、譲渡するものとする。
- (4) 公益用地には、管理上必要な施設を設けるものとする。
- (5) 公益用地を開発事業区域外に譲渡する場合において、譲渡する場所は、横浜市が指定又は承認した場所とする。
- (6) 開発事業区域外に譲渡する土地は、開発事業後の開発事業区域内の公益用地譲渡面積の平均的宅地と等評価以上の土地で、公益的施設の整備目的に即した整備が行われている土地とする。

### 3 譲渡価格

要綱第6条第2項により、区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権を譲渡する場合の価額は、次によるものとする。

- (1) 区分所有建物の評価額は、区分所有権及び敷地利用権の評価額
- (2) 土地で譲渡する場合の土地の価額は、開発事業区域面積の3%の面積の土地の評価額から3%の面積に1㎡当たり25,000円を掛けた額を差し引いた額

#### \* 算定例

A = 区分所有建物の評価額

B = 開発事業区域面積の3%の面積の土地の評価額

C = 開発事業区域面積の3%の面積に1㎡当たり25,000円を掛けた額

A = (B - C) の場合

開発事業者・横浜市とも追加負担なし

A > (B - C) の場合

横浜市が差額を負担

A < (B - C) の場合

開発事業者が差額を負担

### 4 様式

要綱第4条、第7条第2項、第8条の規定による様式については、次によるものとする。

- (1) 要綱第4条の規定による公益用地の譲渡に関する協議書の様式は第1号様式とする。
- (2) 要綱第7条第2項の規定による公益用地の譲渡に関する協議同意書の様式は第2号様式とする。
- (3) 要綱第8条の規定による公益用地の譲渡に関する協議の変更申出書の様式は第3号様式とする。

## 5 適用除外

要綱第12条の適用除外については、次によるものとする。

- (1) 住宅と住宅以外の施設が複合する開発事業にあつては、住宅以外の施設の敷地面積を除いた開発事業区域の面積が3ヘクタール未満の開発事業
- (2) 共同住宅の一部に住宅以外の施設がある場合は、共同住宅全体の延べ床面積に対する住宅以外の施設の専有面積の割合を、当該共同住宅の敷地面積に乗じた面積を除いた開発事業区域の面積が3ヘクタール未満の開発事業
- (3) 要綱第12条第1項第2号の「その他市長が特に認める開発事業」とは、次に掲げる事業等をいう。

開発事業に伴い、当該開発事業区域等において、開発事業者が、公益用地の譲渡に替えて、横浜市の施策上必要な公共公益的施設を設置し、横浜市に無償で譲渡又は、民間団体に有償若しくは無償で譲渡した場合。

## 6 施行期日

この運用細則は、平成16年6月1日から施行する。

## 7 経過措置

この運用細則の摘要に係る経過措置については、要綱の定めによる。

第1号様式(第4条)

## 公益用地の譲渡に関する協議書

平成 年 月 日

(協議先)  
横浜市長

申出者 住所  
氏名  
電話

印

横浜市開発事業の調整等に関する条例の規定による開発事業の施行に伴い、公益用地の譲渡について、次のとおり協議を申し出ます。

開発事業地	横浜市 区 番 外		
開発事業区域の面積	㎡ (一次、二次、一部二次、その他( ))		
用途地域		建ぺい率・容積率	
計画予定戸数	一戸建て		戸
	テラスハウス		戸
	共同住宅		戸
	合計		戸
公益用地面積率	%	基準面積	㎡
譲渡面積	㎡ 提供予定地等(地区内、地区外、市指定、区分所有建物)		
区分所有建物	専有部分床面積	㎡	敷地権割合 /
【設計者】	名称及び所在	電話	
		担当者	

※ 以下は記入しないでください。

協議番号	財用第 号	【受付欄】
協議成立年月日	平成 年 月 日	
同意書受領日	平成 年 月 日	
氏名		

## 公益用地の譲渡に関する協議同意書

協議番号 財用第 号  
協議成立 平成 年 月 日

様

横浜市長 中田 宏

横浜市開発事業の調整等に関する条例の規定による開発事業の施行に伴う公益用地の譲渡について、平成 年 月 日にありました協議の申し出に対し、次の条件を付し、本書及び添付図書のとおり同意します。

同意条件
------

開発事業地	横浜市	区	番	外
開発事業区域の面積		m <sup>2</sup>	基準面積	m <sup>2</sup>
			譲渡面積	m <sup>2</sup>
用途地域			建ぺい率・容積率	
計画予定戸数	一戸建て			戸
	テラスハウス			戸
	共同住宅			戸
	合計			戸

※ この同意書と異なる事業を施行する場合は、あらためて協議を申し出てください。

## 公益用地の譲渡に関する協議の変更申出書

平成 年 月 日

(申出先)  
横浜市長

申出者

次の理由により、以下に表示した開発事業に伴う公益用地に関する協議の内容を変更する必要が生じました。つきましては、協議内容の変更を申し出ます。

1 開発事業地 横浜市 区 丁目 番 外

2 協議番号 財用第 号  
協議成立年月日 平成 年 月 日

3 変更理由 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 4 新旧対照表

変更項目	変更前	変更後
開発事業区域の面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
計画予定戸数		
一戸建て		
テラスハウス		
共同住宅		
合計		
公益用地面積率	%	%
公益用地基準面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
公益用地譲渡面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>



## 横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱（案）

制 定 平 成 年 月 日 財 用 第 号（市長決裁）

### （趣旨）

第1条 この要綱は、横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号。以下「条例」という）に基づき、開発事業者が横浜市へ用地等を譲渡するために必要な事項を定める。

### （定義）

第2条 この要綱における用語の意義は次に定めるもののほか、条例の例による。

- (1) 公益用地 条例第16条第1項第7号に定める「市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地」をいう。
- (2) 公益的施設 市民生活の福祉増進に必要な地域の公益的施設で、地域コミュニティ施設、障害者・高齢者のための地域福祉施設、学校、上水道、保育所、消防出張所、地域の文化・スポーツ施設その他これらに類する施設をいう。
- (3) 開発事業 条例第2条第1項第2号で定める開発事業のうち、第16条第1項第7号ア、イ及びウで定める開発事業をいう。
- (4) 開発事業者 前号の開発事業を行おうとする者をいう。

### （公益用地譲渡の指導及び助言）

第3条 市長は、開発事業者から条例第8条第1項に定める届出があったときは、当該開発事業者に対し、この要綱に定める手続き及び基準を遵守するよう指導及び助言をするものとする。

### （協議の申出）

第4条 開発事業者は、条例第16条第2項に定める開発協議の申出を行うときは、公益用地の譲渡に関する協議書を第5条に定める基準に基づき作成して市長に提出するものとする。

### （公益用地等の基準）

第5条 開発事業者が、横浜市に譲渡する公益用地は次に掲げる基準に該当する土地等とする。

- (1) 公益用地の面積は、開発事業区域面積の3パーセント以上とすること。
  - (2) 公益用地は、開発事業区域内の平均的な平坦地に集約化して、確保すること。
  - (3) 開発区域内に公益用地を確保することが著しく困難又は不適當と認められる場合には、開発区域外の土地とすることができる。
- 2 開発事業者は、横浜市が必要とする場合には、公益用地に替えて、区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権を譲渡することができる。

(譲渡価格)

第6条 開発事業者が横浜市に譲渡する公益用地の価格は、1平方メートル当たり25,000円とする。ただし、開発事業区域面積の3パーセントを超えて譲渡する公益用地の価格は、適正価格(時価)とする。

2 前条第2項に基づき区分所有建物の区分所有権及び敷地利用権を譲渡する場合の価額は、土地で譲渡する場合の土地の価額と等価とする。ただし、差額が生じた場合は清算するものとする。

(協議の同意)

第7条 市長は第4条の申出を受けたときは、第5条に定める基準に適合し、開発業者が第6条に定める価格に合意するときは同意しなければならない。

2 市長は前項の同意を決定したときは、条例第16条第4項に規定する協議結果通知書の交付時期までに、公益用地の譲渡に関する協議同意書を開発事業者に交付する。

(変更の同意)

第8条 前条の同意を得た開発事業者は、公益用地の譲渡に関する協議同意の内容を変更しようとするときは、公益用地の譲渡に関する協議の変更申出書を市長に提出し、同意を得なければならない。

(同意に基く地位の承継)

第9条 第7条の同意を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意に基く地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 第7条の同意を得た者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他の当該開発事業に関する工事を施行する権限を取得したものは、市長の書面による承認を受けて、当該開発事業の同意を得たものが有していた当該同意に基く地位を承継することができる。

(同意の取り消し)

第10条 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段により第7条の同意又は第8条の同意を得たと認められる場合は、当該同意を取り消すことができる。

(適用緩和)

第11条 既に開発がなされた開発事業区域内における開発事業の公益用地の譲渡については、横浜市宅地開発要綱(昭和43年8月制定、平成7年10月改訂)又はこの要綱に基づき既に譲渡した公益用地の面積分を控除することができるものとする。

(適用除外)

第12条 公益用地の譲渡を免除することができる開発事業は、次に掲げる開発事業とする。

(1) 住宅施設の建設を目的としない開発事業

(2) その他市長が特に認める開発事業

(公益用地等の引渡しの時期)

第13条 開発業者は、市長に次に掲げる時期までに公益用地等を引き渡すものとする。

- (1) 開発許可を要する開発事業にあつては、都市計画法第36条に規定する検査済証の交付を受ける前までとする。
- (2) 開発許可不要、建築許可及び住戸数が500戸以上の共同住宅に該当する開発事業にあつては、当該建築物の検査済証の交付を受ける前までとする。

(公益用地等の帰属)

第14条 この要綱で開発事業者より横浜市が譲渡を受けた公益用地及び公益的施設等の財産権は、横浜市に帰属する。

(要綱遵守の原則)

第15条 開発事業者は、開発に当たって、本要綱を遵守するものとする。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成16年6月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱の規定は、条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業については、平成16年8月31日までは適用しない。
3. この要綱の施行の日(条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業にあつては、平成16年9月1日)前において、横浜市宅地開発要綱に基づく協議が成立している開発事業については、この要綱の規定は適用しない。
4. この要綱の施行の日(条例第2条第2号アからエまでに掲げる開発事業にあつては、平成16年9月1日)前において、横浜市宅地開発要綱に基づく協議が成立している開発事業で、計画を変更する場合は、協議成立時の基準によるものとする。

**Q 公益用地の提供が必要になるのはどのような事業か。**

- A ①開発事業区域の面積が3ha以上の特定大規模開発事業②住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築の用に供する目的で行なう特定大規模開発事業③住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築である特定大規模開発事業が適用対象になります。  
\* 3ha未満でも500戸以上は適用対象になります。

**Q 適用除外になるのはどのような場合か。**

- A ①開発調整条例が適用されない開発事業②住宅目的以外の開発事業③開発事業者が本市が必要とする設置基準に適合した保育所などの公益的施設を設置して、市に無償で譲渡したり、当該施設を運営する民間団体に有償若しくは無償で譲渡した場合や、本市が必要とする公共施設を市に無償で譲渡した場合は適用除外になります。  
\* ③の場合に譲渡する区分所有建物や土地の価額は、開発事業完了後の開発事業区域面積の土地の評価格に開発事業区域面積の3%の面積を掛けた額から当該面積に1㎡当たり25,000円を掛けた額を差し引いた額と等評価以上とする必要があります。

**Q 開発事業区域内に住宅と住宅以外の施設が複合する場合はどうなるのか。**

- A ①住宅以外の施設の敷地面積を除いた開発事業区域の面積が3ha未満の開発事業②共同住宅の一部に住宅以外の施設がある場合で、共同住宅全体の延べ床面積に対する住宅以外の施設の専有面積の割合を、当該共同住宅の敷地面積に乗じた面積を除いた開発事業区域の面積が3ha未満の開発事業は適用除外となります。

**Q 適用緩和措置はあるのか。**

- A 二次開発等の場合で既に譲渡されている公益用地があれば、その面積分は控除することができます。

**Q 開発区域外に譲渡することはできるか。**

A ①地区外提供

開発事業区域内に公益用地を確保することが困難又は不適當な場合で、開発区域外に本市が必要とする公共公益的施設（保育所、コミュニティハウス等）がある場合は、開発区域外に譲渡することもできます。

\* 譲渡する土地は、開発事業完了後の開発事業区域面積の土地の評価格に開発事業区域面積の3%の面積を掛けた額と等評価以上の土地で、本市は開発事業区域面積の3%の面積に1㎡当たり25,000円を掛けた額を支払います。

②地区外集約提供

開発事業区域内に公益用地を確保することが困難又は不適當な場合で、開発事業者が開発区域外に本市が必要とする公共公益的施設用地を提供できない場合は、土地開発公社保有地による地区外集約提供もできます。

\* 開発事業者と横浜市と土地開発公社の三者により契約を締結し、開発事業完了後の開発事業区域面積の土地の評価格に開発事業区域面積の3%の面積を掛けた額と等評価の公社保有地を開発事業者が購入し、横浜市が開発事業区域面積の3%の面積に1㎡当たり25,000円を掛けた額を開発事業者を支払います。

Q 公益的施設とはどのような施設か。

A 市民生活の福祉増進に必要な地域の公益的施設で、コミュニティハウスなどの地域コミュニティ施設、地域ケアプラザなどの高齢者施設、保育所、学校、消防出張所等をさします。

Q 区分所有建物はどのように譲渡するのか。

A 譲渡する区分所有建物の価額は、土地で譲渡する場合の価額と等価としますが、差額が生じた場合は清算します。

\* 算定例

A = 区分所有建物の評価額

B = 開発事業区域面積の3%の面積の土地の評価額

C = 開発事業区域面積の3%の面積に1㎡当たり25,000円を掛けた額

A = (B - C) の場合

開発事業者・横浜市とも追加負担なし

A > (B - C) の場合

横浜市が差額を負担

A < (B - C) の場合

開発事業者が差額を負担

Q 公益用地の提供対象面積を3ha以上としたのはなぜか。

A これまで、1ha以上の開発行為に公益用地の提供を受けていましたが、敷地が小規模であるため、施設利用が進んでいませんでした。今後については、施設の利用が見込まれる概ね1,000㎡(3haの3%相当)の用地の提供を受けることとしました。

Q 新たに500戸以上の住宅を対象とするのはなぜか。

A 一般的な住宅開発の場合、500戸以上の住区構成で、保育所等の公益的施設が必要な規模と考えられていることから対象とするものです。

Q 公益用地の提供基準を3%としたのはなぜか。

A 現在必要とされる公益施設を2010年想定 of 居住用宅地に平均的に配置すると、必要な公益的施設用地が開発事業面積の3%強となることから3%としました。

Q 買取価格25,000円/㎡の根拠はなにか。

A 現行買取価格は、平成7年に改訂した価格で、昭和59年の買取価格12,000円/㎡を基準として、平成7年までの地価変動を六大都市の市街地地価指数を用いて時点修正したものです。

地価が下落していることから同様の考えで見直した場合は、買取価格も下がることになりますが、当面の間は現行価格とすることとしました。

Q これまでの公益用地の買取価格の改訂状況はどのようになっているのか。また、価格改定はどのような考え方でやってきたのか。

A 価格については、過去3回（昭和55年、59年、平成7年）改訂していますが、1回目は、昭和43年の要綱制定時に当時の造成原価（3,000円/㎡）を基に設定した買取価格を改訂時の六大都市の市街地地価指数により時点修正しております。また、2回目以降は改定時の価格を六大都市の市街地地価指数により時点修正しています。

（参考）買取価格の変遷

昭和43年	3,000円
昭和55年	9,000円
昭和59年	12,000円
平成7年	25,000円

Q 公益用地は本来適正価格（時価）で買い取るべきと思うがどうか。

A 公益用地については、主として開発区域内に居住することとなる住民が利用する施設に活用する場合には無償、主として区域外住民が利用する施設については適正価格（時価）などの様々な考え方があると思われまます。しかし、利用目的により価格差を設けることは開発事業者間の負担の不公平が生じるため、要綱制定時に当時の造成原価程度を基に、一律価格としたものです。

Q 経過措置はどうなっているのか。

A 斜面地開発行為についてはH16.6.1以降、新条例・要綱が適用されました。その他の開発事業については、H16.9.1以降、新条例・要綱が適用されましたが、H16.8.31までに開発の事前審査や開発許可申請を行った事業は旧宅地開発要綱が適用されました。

ただし、従前の協議や許可申請の取下げ又は廃止が認められる場合は、新条例・要綱が適用されます。