

# 横浜市宅地開発要綱

昭和43年8月

横浜市

## はじめに

横浜市は、「誰でも住みたくなる都市づくり」と「子供を大切にする市政」を基本方針として、これまで道路、下水、公園、学校などの公共公益施設の計画的な整備に努めてきた。

しかし、本年4月22日に人口200万人を突破した横浜市は、無秩序な宅地開発の波に押し流され、教育施設等の公共投資が間に合わないために、生活環境は悪化するばかりである。そこで横浜市では、市民生活に縁を与え、学校などの必要な施設を充実する目的でこのたび「横浜市宅地開発要綱」を決定した。

市民の夢を実現して横浜市を「住みよい都市」にするために、このような措置をとらざるをえない本市の実情を認識して、本要綱への全面的なご理解とご協力をくださるよう強くお願いする次第である。

昭和43年8月

横浜市

# 目 次

要綱実施の趣旨	.....	1
基本方針	.....	2
適用対象	.....	2
定義	.....	2
実施期日	.....	3
1 宅地開発の原則	.....	4
2 公共公益用地等の原則	.....	4
(1) 基準表	.....	4
(2) 公共用地	.....	4
(3) 公益用地	.....	4
(4) その他	.....	5
3 建設費負担の原則	.....	5
4 諸施設の管理について	.....	5
5 その他	.....	5
別 表	.....	6

## 要綱実施の趣旨

横浜市の人口は昭和43年4月22日遂に200万人を突破し、名古屋市を抜き東京大阪に次ぐ人口では我国第3位の都市になった。この数字は本市の近來の発展を意味するとともに、郊外地帯における主として東京方面より押出された異常なスプロール現象をも示している。

なかでも港北、戸塚の2区は年間10%を超える急速な人口増加をみており、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負担とすることは困難である。そのうえ開発の進展は地価の値上りをまねき、単価の高い公益用地を取得しなければならないことになり、公共公益施設の整備された環境にしあげることは難しい。

このような異常な人口流入は激しい宅地開発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宅地化が進むと、公共施設の整備が立ちおくれ、生活環境が全市にわたって悪化するおそれがある。とくに宅地開発及び人口増加の結果、道路、公園、上下水道等の公共施設の整備はもちろん、学校、保育園、清掃工場等、各種の公益的施設が必要であり、本市としてはこれまで、宅地造成等規制法、住宅地造成事業に関する法律及び土地区画整理法により郊外住宅地の開発の指導及び規制を行ってきたが、これらは主として災害の防止に重点をおき、またはせいぜい道路等公共用地を生みだすにとどまり、上のような無秩序な開発による公共及び公益施設の整備の立ち遅れを是正する手段とはなりえなかった。

ところがこのたび6月15日いわゆる新都市計画法が国会で成立し、来年6月から施行されることになったが、これは市域内を「市街化区域」と「市街化調整区域」の二つに分けて、強力に土地利用の規制を計ろうとするものである。本市においてもこの法律の実施に対処した総合計画を樹てねばならないが、さしあたり新都市計画法までの経過的措置を講じなければ自治体財政を破綻にいたらしめるか、または宅地開発にともなう居住した住民に著るしい苦痛を味わせることになり、ひいては健全な地方自治の発展あるいは健康で文化的な生活の保持という憲法の精神に反することになる。

したがって本市としては、無秩序な宅地開発を防止して均衡ある都市づくりを推進するために、良好な市街地の発展をはかる措置として、宅地開発基準を制定し、「誰でも住みたくなる都市づくり」への指針とする。

## 基本方針

- (1) この基準は横浜市の基本理念である「誰でも住みたくなる都市づくり」及び「子供を大切にす市政」の方針に基づく良好な市街地開発を目的とする。
- (2) 宅地開発は市の基本計画に従い、できるだけ重点的に地区をしぼって計画的開発を計る。
- (3) 無秩序な宅地開発を避け、公共的施設の整備と宅地開発の均衡ある発展を計り、豊かな市民生活の確立を計る。
- (4) 宅地開発に当っては、宅地開発に当然必要な道路等の一般的な公共施設は、開発事業者の負担において建設する。
- (5) 宅地開発に当っては、子供を大切にするための公園、教育用地等を、開発事業者の負担において確保を計る。

## 適用対象

この基準を適用する事業は、土地区画整理法に規定する土地区画整理事業、宅地造成等規制法及び住宅地造成事業に関する法律に基づく新規の宅地開発事業とする。  
なおこれらによらなくても、宅地開発とみなしうる事業（工場敷地の造成及び畑地造成等、宅地開発に準じるもの）には、この基準を準用する。

## 定義

- (1) 宅地開発  
主として建築物の建築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。
- (2) 開発事業者  
土地区画整理事業等、上記の適用対象事業の施行者であって、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、公社等、公共団体及びそ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。（区画整理組合を含む）
- (3) 公共用地  
住宅地造成事業に関する法律、同法施行令、もしくは土地区画整理法、同法施行

令に規定する施設の用地等をいう。（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、公共物場場及び遊水池の用地）

## (4) 公益用地

公共用地を除く市民生活の福祉増進に必要な施設の用地をいう。  
（学校用地、清掃工場用地等）

## 実施期日

この要綱は、昭和43年9月1日から実施することとし、住宅地造成事業に関する法律によって既に事前審査を終えたもの及び土地区画整理法第18条によって定款及び事業計画の同意をえたものについては、公共公益用地の面積率の項目は適用しない。

## 1 宅地開発の原則

- (1) 宅地開発の原則は、健全な市街地の造成をはかるため必要かつ十分な公共公益施設と宅地の整備を行なわしめるものとし、これらに要する費用は原則として開発事業者の負担とする。
- (2) 開発事業者は、宅地開発の計画、設計、工事等その全過程において市の指導に従って施行すること。
- (3) 河川の流下能力が不足し河川改修の予定のない地域や水道計画のない地域、あるいは本市のゴミ処理計画に適合しない地域等、宅地開発に必要な公共施設が未整備であって開発にふさわしくない地域の開発は認めない。

## 2 公共公益用地の原則

### (1) 基準表

道路については、幹線道路幅員基準表(別表1)、し尿処理施設についてはし尿処理施設指導基準(別表2)による。

### (2) 公共用地

開発事業者は、道路、水路、遊水池等のほか、公園用地として次の土地を提供すること。提供価格は無償とする。

ア 公共的事業者：開発区域面積の4%以上

イ 民間事業者：開発区域面積の3%以上。ただし150m<sup>2</sup>に満たないものは150m<sup>2</sup>とする。

### (3) 公益用地

開発事業者は、学校、清掃工場等公益施設の用地として開発区域面積の5%を提供すること。提供価格は平方メートル当り3,000円とする。ただし、5%を越える部分で学校設置上必要な用地提供価格は原価とする。買収の時点は造成工事の竣功認可の直前とする。

### (注)

ア 上記用地はできるかぎり目的に即した場所に一箇所にまとめて開発区域の平均的な平地(造成後)を提供させるものとし、150m<sup>2</sup>に満たない場合は150m<sup>2</sup>とする。開発区域面積がおおむね10ha以上のもので学校設置上、市が必要と認める場合は、これを一箇所にまとめて学校用地の実質的な確保を計らせるものとする。

イ 提供された用地は、公共のために市においてこれを処分することがある。

ウ 地域共同浄化槽の用地は、上記公益用地の面積に算入しない。

### (4) その他

上記のほか、開発事業の性質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には、その受益の程度に応じて必要な負担をさせることがある。

## 3 建設費負担の原則

(1) 宅地開発に必要な公共施設が整備されていない地域の開発は認めないが(1(3))その周辺の状況及び開発規模等により、総合的判断に基づいて、必要な公共施設(護岸、遊水池等)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。

(2) 宅地開発に伴う下水道施設、河川改修、道路、駅前広場等の公共施設の整備の必要性が区域外にまで及ぶ場合は、開発事業者がその建設費を負担すること。

例えば、下水道施設及び河川改修でそれが開発区域外に及ぶものは、雨天時に溢水のおそれがないと認められる地点まで、及び晴天時に滞留を生じない地点までの建設費を開発事業者が負担すること。

## 4 諸施設の管理について

(1) 分流式下水道における污水管きよ及び地域共同浄化槽の維持管理は開発事業者の負担で開発事業者が行なう。ただし、維持管理に要する費用の10年分を一括市に前納する場合は、市が維持管理することもある。

(2) 遊水池の維持管理は、当該開発区域の状況に応じて別途協議する。

(3) 市の管理する施設の財産権は市に帰属する。

## 5 その他

この要綱に違反した開発事業者に対しては、水道の供給、ゴミの収集及びし尿の汲み取り等その他必要な協力を行わないことがある。

別表1 幹線道路幅員指導基準

開発区域 の面積 (ha)	道 路 幅 員 (m)			接続すべき在来 道路の幅員 (m)
	車 道	歩 道	計	
5.0 未満	-	-	6.5	6.0 以上
5.0 以上 10.0 未満	6.0	1.5×(1~2)	7.5~ 9.0	6.0 以上
10.0 以上 20.0 未満	6.0	2.0×(1~2)	8.0~10.0	6.0 以上
20.0 以上 30.0 未満	11.0	2.0×(1~2)	13.0~15.0	11.0 以上※
30.0 以上	11.0	2.5×(1~2)	13.5~16.0	11.0 以上※
				※やむを得ないと認める場合は 6.5 m 以上

- (1) この基準は開発区域の面積1 ha 以上のものについて適用する。
- (2) 道路の合計幅員は、人口密度、通過交通の状況を勘案して、この基準の範囲内において定めるものとする。
- (3) 開発により設けられた道路は原則として全面舗装とし、開発事業者の負担で行なうこと。
- (4) なお道路構造令が改正された場合には上記基準を改めることがある。

別表2 し尿処理施設指導基準

開発区域の面積	施 設 の 規 模
20 ha 以上	地域共同浄化槽によるものとし、各開発主体の自費建設とする
20 ha 未満	原則として、20 ha 以上と同じである。 ただし、やむを得ないと市長が認める場合は、小型浄化槽によることができる。また、汲み取り便所は、原則として認めない。

## 住宅地造成等の許認可申請をされる方へ

昭和43年9月1日から、「住宅地造成事業に関する法律」(以下「事業法」という。 )の認可申請手続及び「宅地造成等規制法」(以下「規制法」という。 )の許可申請手続が、必要な同意や協議の点で次のように変わります。

### 1 認可申請手続

事業法の認可申請をする場合には、従来は、事業法第7条に定められている公共施設管理者の同意や協議について、まだ協議中でも受付されましたが、今後は、認可申請書にこの同意書や協議書を添付して申請しなければ受付されません。

この同意書や協議書が必要な場合とは、例えば、既存の公道を改築するとか、新設する道路の用地の帰属を横浜市とする場合など、施行しようとする住宅地造成事業に既設新設の公共施設が関係する場です。

同意や協議をする本市の担当部局は次のとおりです。

- (1) 道路に関する事 ..... 道路局管理部路政課
- (2) 排水施設に関する事 ..... 下水道局河川部河川課
- (3) 公園、広場に関する事 ..... 計画局公園部公園施設課
- (4) 消防施設に関する事 ..... 消防局警防部警備課

そのほか、昭和43年9月1日から本市における宅地開発について、横浜市宅地開発要綱が適用されますので、公益用地についての協議書が必要です。この協議をする本市の担当部局は、次のとおりです。

- (1) 学校用地に関する事 ..... 教育委員会総務部企画課
- (2) 清掃工場用地に関する事 ..... 清掃局管理部施設課
- (3) その他の用地に関する事 ..... 財政局管財部用地第一課

### 2 許可申請手続

規制法の許可申請手続については、従来は同意書や協議書は必要ありませんでしたが、今後は、事業法と同様に横浜市宅地開発要綱が適用されますので、上記のように公益用地についての協議書が許可申請に必要なことがあります。この場合の協議をする本市の担当部局は、認可申請手続の場合と同様です。

### 3 注意事項

- (1) 事業法の認可申請書中の「公共施設管理者に関する書類」に、事業主を公共施設管理者または公共施設用地の帰属者と定めた場合には、その管理帰属についての協議書は必要ありませんが、認可申請後に、この記載を変更することはできません。変更する場合は、あらためて認可申請し直す必要があります。
- (2) 「施行の妨げとなる権利を有する者」の同意書には、同意者が私人である場合にはその署名捺印と印鑑証明書の添付が必要です。

なお、協議についての詳細は、各担当部局で相談して下さい。

## 土地区画整理事業の許認可申請をされる方へ

土地区画整理事業（以下「事業」という）の許認可事務は次のようにいたします。

### 1. 事前審査

- (1) 事前審査は、土地の立入認可前に行いますから、事前審査願いを提出して下さい。
- (2) 区画整理部は、事前審査願いにもとづいて横浜市都市問題調整協議会開発事業事前審査部会にその地区の施行についての意見を照会します。
- (3) 横浜市長は、事前審査部会の答申にもとづいて指導、調整を行ない文書によりその内容を施行予定者に通知します。
- (4) 事前審査願いに添付する図書は次のとおりです。

ア 設計概要書 (ア)事業の目的 (イ)施行地区の現況 (ウ)減歩率 (エ)保留地の予定地積 (カ)公共施設の整備方針 (キ)公共公益施設の方針

イ 設計図(1/3000以上)

ウ 資金計画

エ 添付図 (カ)位置図 (キ)設計図

### 2. 設計協議

- (1) 施行予定者は、事前審査が終了したあと基礎調査等を行ない、事業計画、定款（又は規約）を作成し、横浜市あて設計協議書を提出していただきます。
- (2) 区画整理部は、設計協議書を審査し、関係部に意見を照会します。そして意見書を集約し指導調整し、その結果を申請人に文書で回答します。
- (3) 設計協議に必要な図書は、認可申請書に準じます。

### 3. 公益用地

- (1) 公益用地は、施行者の自用地又は保留地により確保していただきます。
- (2) 公益用地のうち学校用地を確保しうる地区については、事業計画に定めて下さい。



(3) その他の公益用地は、事業認可後、仮換地指定が済んだ時期に本市と協議して  
定めていただきます。

誓

(4) 公益用地の確保については、認可証交付に際して別に誓約書を提出していただきます。

#### 4. その他

施行地区が宅地造成工事規制区域に含まれる場合は宅地造成等規制法の許可を必要とします。