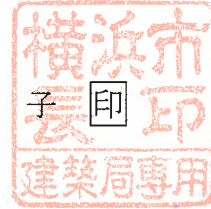


開 示 決 定 通 知 書

建宅審 第686号
平成29年12月7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29年11月23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	昭和54年10月 宅地指導行政ハンドブック都市計画法関連編（職員用）	
2 開示の日時及び場所	日 時	平成29年12月8日 午前 10時 30分
	場 所	宅地審査課
3 開示の実施方法	写しの交付	
4 担 当 課	建築局宅地審査部宅地審査課 電話 045 (671) 2946	
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てください。
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。

宅地指導行政ハンドブック

都市計画法関係編(職員用)

昭和54年10月

横浜市建築局

ま え が き

横浜市は昭和30年代から40年代の高度経済成長を契機として急激な都市化現象が起り、そのため都市施設の不足や都市問題としての諸般にわたる歪が発生した。そこでそれ等を解消するために現実的な施策をもって住み良い街づくりを目標として、真剣に取り組み現在に至っている。

この都市問題に対応する法律のひとつとしての都市計画法は、いうまでもなく都市地域の健全な発展と秩序ある整備を図るために、公共の福祉を優先して土地所有者の自由な意図のみの土地利用は認めず、一定の制限のもとに合理的な土地利用をさせる法的規制力と執行力を備えたものである。

従って、スプロール現象を防止するための線引と、良好な市街地を計画的に形成させるための地域、地区及び都市施設の決定並びに開発許可制度をこの都市計画法に位置付けて実効性を担保しているものである。

そこで、宅地指導行政の立場から、この開発許可制度を運用するにあたっては、開発許可対象に該当するかの判定等が先づ必要となってくるが、法文に記載されたものだけから読みとるには具体性を欠いているものがあり、なかなか難解なところが見受けられる。従って、この法律の趣旨に基づき、それ等を分り易く内容を分類整理して、解釈に個人差をなくすと共に、横浜市が実施している開発関係の取り扱い方針並びに関連法規等の所在も整理しておくことにより、日常業務の執行がより早く、そして確実に合理的な審査指導をすることができるので、その結果は市民サービスにも結び付くものである。

以上のようなことを目的として、職員用の「宅地指導行政ハンドブック・都市計画法関係編」を作成した。このハンドブックは建設省計画局宅地開発課編集による解説書等の他に、建築局において過去に取扱った実務知識を基にしてまとめたものである。

今後、随時必要な部分の増補改訂により充実させていきたい。

昭和54年10月

横浜市建築局

目 次

第 1 章 総 則	(頁)
1 宅地指導業務の概要	1
(1) 建築局宅地指導業務部門の組織	1
(2) 審査事務の流れ	2
(3) 各種事務の決裁・専決事項の区分	4
(4) 各文書の保存年限	8
2 開発許可制度に係る諸手続と関連組織	9
(1) 開発許可制度に係る諸手続の流れ	9
(2) 申請施設内容と審査担当部局	12
(3) 事前審査組織の概要	14
(4) 開発審査会関係組織の概要	16
第 2 章 用語の定義と解釈	
1 開発行為の定義と該当範囲	17
(1) 開発行為の定義	17
(2) 開発許可の対象となる要件の分類	17
(3) 開発許可の対象とならない場合	17
2 土地の区画形質の変更に関する解釈	17
(1) 土地の区画の変更	17
(2) 土地の形質の変更	24
第 3 章 開発行為及び建築許可の法解釈とその運用	
1 開発許可を要しない開発行為	27
(1) 建築物を目的とする開発行為で開発許可を要しないもの	27
(2) 国等の開発行為の取り扱い	28
(3) 第二種特定工作物を目的とする開発行為で許可不要のもの	28
2 開発許可を要する開発行為	28
(1) 市街化調整区域内の開発許可	28
(2) 市街化区域内の開発許可	29

3 公益施設等の内容の分類その他	30
(1) 政令で定める公益上必要な建築物等の分類	30
(2) 各種団体と関係法律	33
(3) 残地についての誓約書	34
4 市街化調整区域内の建築許可等	34
(1) 建築の禁止に対する例外的な適用除外の場合	34
(2) 建築許可を得て建築を認められる場合	35
(3) 横浜市開発審査会提案基準等	35
(4) 宅地確認と提案基準第14号の判断基準	38
(5) 宅地確認の運用基準	38
(6) 日用品店舗の運用基準	44
(7) 給油所の運用基準	44
(8) 用途変更の運用基準	44

第4章 開発行為に係る関連規制

1 関連規制事項の根拠とその所管部局	47
(1) 開発関連の法律	47
(2) 開発関連の横浜市例規	49
(3) 開発関連の横浜市の要綱及び指導方針等	49
2 用途地域と建築基準法等の主な規制内容	52
(1) 建築物の形態制限及び用途制限	52
(2) 高度地区及び臨港地区の制限	54
(3) 異なる用途地域地区をまたがる敷地の規制	56
(4) 建築物の用途、規模と道路の関係	57
3 風致地区の規制内容と地区面積	59
4 その他の主な規制	60
(1) 横浜市宅地開発要綱の適用	60
(2) 急傾斜地崩壊危険区域の規制	60
(3) 常習溢水河川流域の規制	61
(4) 義務教育学校施設の収容に係る規制	61
(5) 広域避難場所に係る取扱い	64

第5章 既開発団地における二次開発の取扱い

1 二次開発の定義	65
2 既開発団地と土地利用の変更	65
(1) 土地区画整理事業地区内の二次開発	65
(2) その他の地区の二次開発	66
(3) 宅地分割の取扱い	66
3 汚水処理施設等の処理能力限定地区	67
4 建築協定のある地区の規制	67

第6章 具体的な審査事務の取扱い

1 事前審査通知書の取扱い	68
(1) 通知書の作成要領	68
(2) 通知書に対する処置表の作成要領	69
2 開発許可基準	71
3 開発許可時の主な確認事項と考え方	72
(1) 開発区域内権利者の同意	72
(2) 開発行為に伴う周辺住民との調整	72
(3) 残土処分の搬出先の確認	72
(4) 大型店舗及び大型購買施設出店に係る確認書	73
(5) 資力信用の審査	73
(6) 開発許可申請の図面審査	74
(7) その他参考(住区構成と公益的施設の配置関係)	80
4 開発許可の条件と付記の確認	81
(1) 付けられる主な条件	81
(2) 付けられる付記	81
(3) 主な具体的条件の事例	81
(4) 主な具体的付記の事例	83
5 変更許可等の取扱い	84
(1) 変更のための許可としての取扱い	84
(2) 軽微な変更としての取扱い	84
6 建築制限解除の取扱い	85
(1) 建築制限解除を認める条件	85

(2) 個建専用住宅の建築制限解除 85

(3) その他の建築制限解除 85

7 市街化調整区域内の建築許可関係の審査 85

(1) 法第43条許可申請書の審査 85

(2) 他局との連絡調整 89

(3) 開発審査会及び同幹事会との関係 89

第7章 建設省との行政実例問答集抜粋

1 法第29条関係 90

2 法第33条関係 94

3 法第34条関係 95

4 法第43条関係 97

5 その他 98

あとがき 99

参 考 資 料

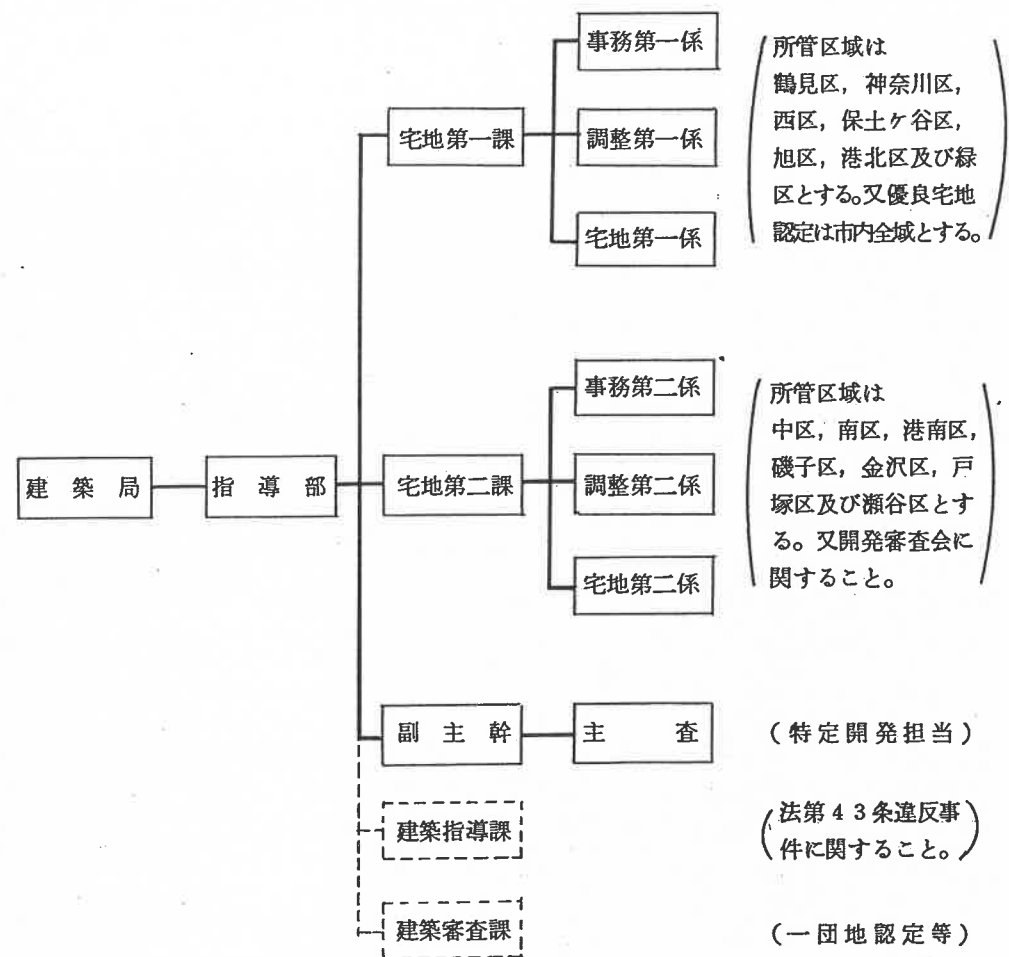
第 1 章 総 則

宅地指導行政は主に都市計画法（以下法という。）をはじめとして、宅地造成等規制法及び建築基準法等に基づき、建築局指導部宅地第一課及び宅地第二課において執行している。その指導業務の組織の概要並びに開発許可制度に係る諸手続と関連組織等を示すと次のとおりである。

1. 宅地指導業務の概要

(1) 建築局宅地指導業務部門の組織

図-1 建築局宅地指導業務部門の組織図



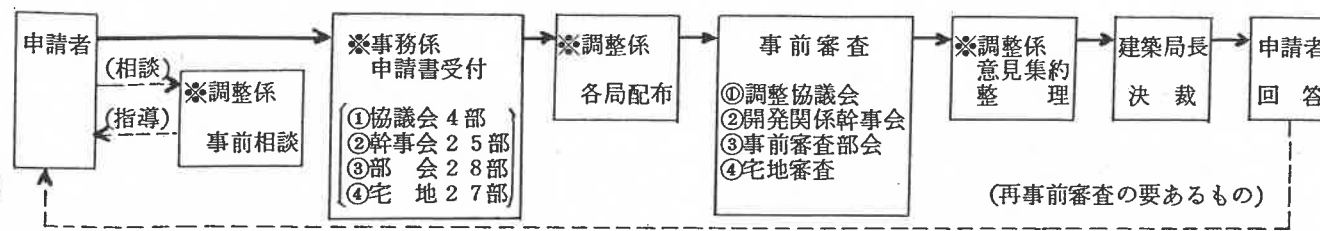
(2) 審査事務の流れ

宅地開発に係る許可申請別の審査事務の取扱については次の流れ図のとおり。

ア 都市計画法に基づく許可申請

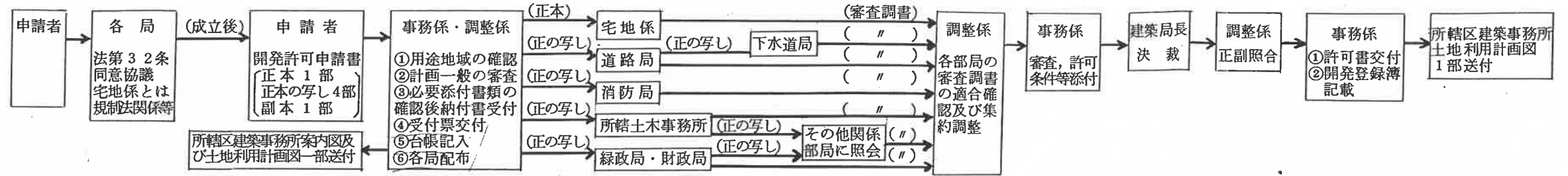
(ア) 開発行為の許可申請（1,000㎡以上の宅地造成等規制法に基づく許可申請を含む）

図-2 事前審査事務の流れ



注1.日本住宅公団及び各公社から申請される事前審査に関する事務の流れは図-2に準じて行なうが、※印部分は建築局総務部住宅計画課と読み替える。
2.◎は市長決裁

図-3 許可申請に係る審査事務の流れ



(イ) 市街化調整区域内の建築許可申請及び既存宅地確認

図-4 許可申請に係る審査事務の流れ

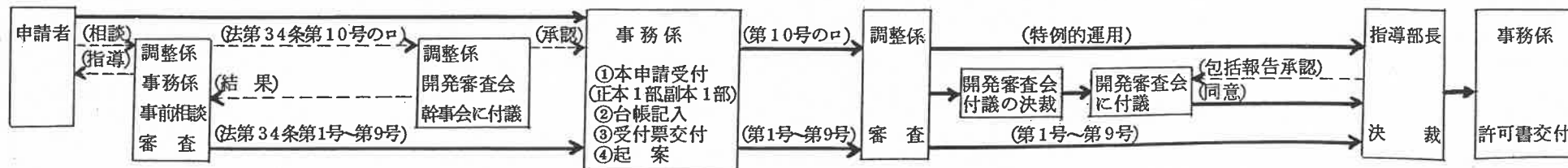
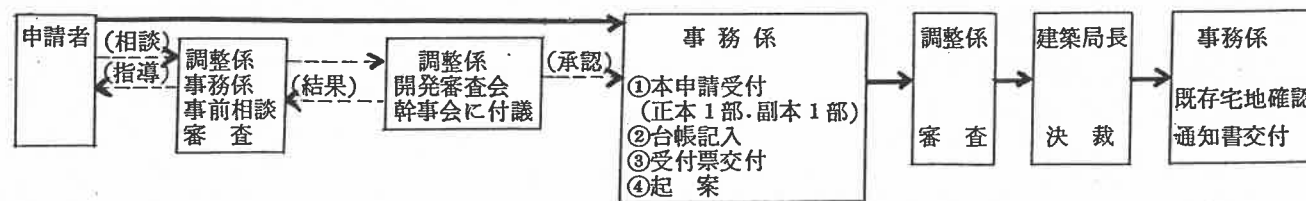
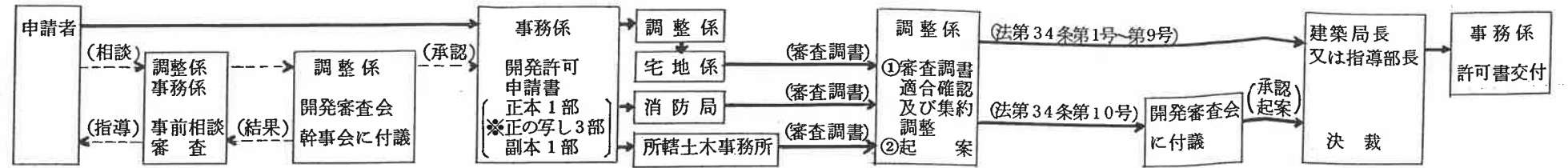


図-5 既存宅地確認 (法第43条第1項第6号) 申請に係る審査事務の流れ



(ウ) 市街化調整区域内の法第29条の許可申請

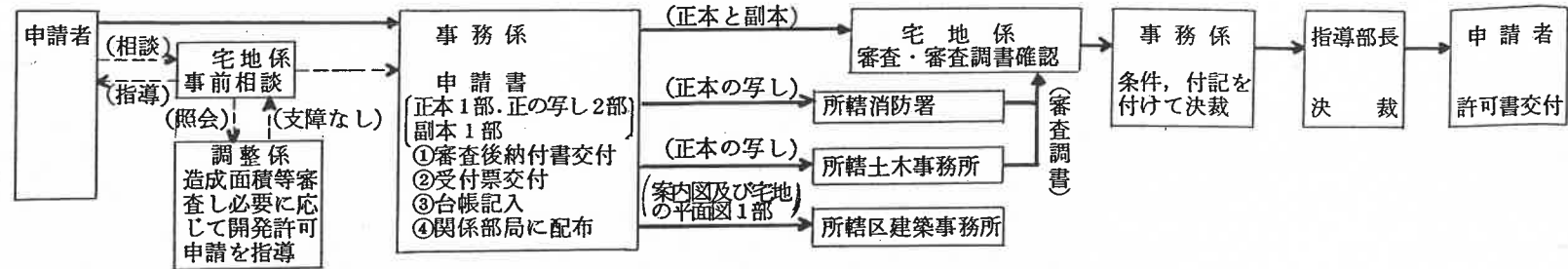
図-6 許可申請に係る審査事務の流れ



※1,000㎡以下の申請については、正の写を2部とする。

イ 宅地造成等規制法に基づく許可申請 (1,000㎡未満のもの)

図-7 許可申請に係る審査事務の流れ



ウ 建築基準法に基づく道路の位置の指定申請

図-8 事前審査事務の流れ

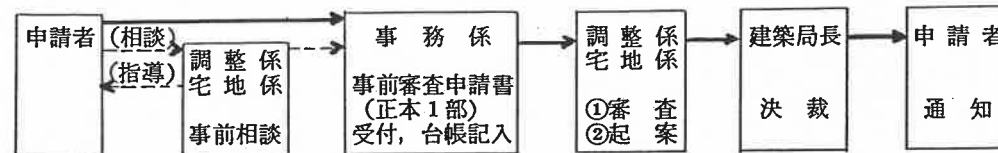
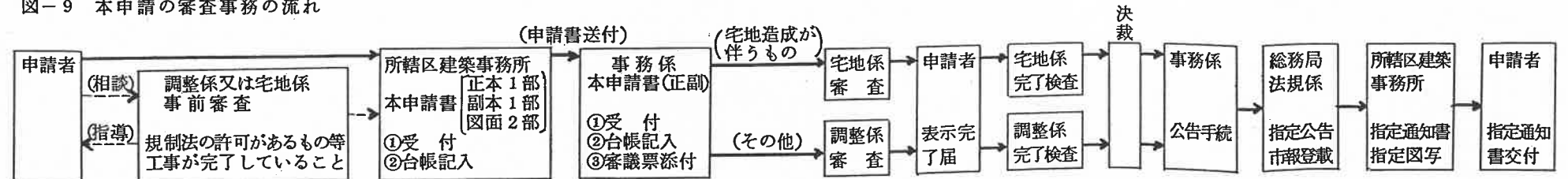


図-9 本申請の審査事務の流れ



(3) 各種事務の決裁・専決事項の区分

都市計画法等に基づく事務の決裁・専決事項については、横浜市事務決裁規程第3条に基づいているが、特に関係のあるものを整理して示すと次のとおり。

表-1 各種事務の決裁・専決事項の区分一覧

(凡例：◎は重要なもの等 ○は通常のもの ⊙は軽易なもの等 ⊚はその他)

法律 区分	No.	事務の区分	決裁・専決区分					説明	
			規模区分	市長	助役	局長	部長		課長
1 都 市 計 画 法	1	法第29条に基づく開発行為の許可及び開発関係事前審査	20ha以上	◎ (特に重要)	○	/	/	/	◎は地元紛争等係争関係にあり、市民に影響があり、市民の関心が高く、市政に重大な影響を及ぼすもの等
			20ha未満 1ha以上	/	◎	○	/	/	◎は地元紛争等係争関係にあり、市民に影響があり、市民の関心が高いもの等
			1ha未満	/	/	/	○	⊙	⊙は地元紛争等係争関係がなく、地元周辺に特に影響を及ぼすことがないと認められるもの及び市街化調整区域内の開発行為で、開発審査会の同意を得たもの等
			許可保留にかか る通知	/	/	/	/	○	/
	2	法第29、43条ただし書の適用及び法第34条の適合判断	/	◎ (特に重要)	◎	○	⊙	⊙	⊙は部長決裁を必要としない軽易又は定例的なもの
3	法第31条に基づく設計者の資格審査	/	/	/	/	/	○	/	
4	法第34条、政令第36条に基づく開発審査会案件附議	/	/	/	○	/	/	/	
5	法第36条に基づく工事の完了検査	/	/	/	/	○	/	検査済証の交付を含む	

法律 区分	No.	事務の区分	決裁 専決区分					説明
			市長	助役	局長	部長	課長	
1 都 市 計 画 法	6	法第36条に基づく完了 公告	/	/	○	○	○	○は1ha未満,かつ道路 等移管物件のない軽易な もの
	7	法第37条に基づく建築 制限等解除	/	/	○	○	○	○は検査済証が交付済で 地元紛争,陳情等係争関 係のないもの
	8	法第38条に基づく開発 行為の廃止	/	/	/	○	/	届出の受理,防災措置の 決定等
	9	法第41,42条に基づ く建築等の制限及びその 許可	/	◎	○	/	/	◎は制限指定基準及びた だし書の許可の基準の設 定に関する事
	10	法第43条に基づく調整 区域内の建築許可等	/	/	○	○	/	○は開発審査会の同意を 得たもので,周辺に対し て特に影響のないもの
	11	法第44,45条に基づ く「許可に基づく地位の承継」	/	/	○	○	/	○は承継に関して係争関 係等問題のないもの
	12	法第47条に基づく開発 登録簿等	/	/	/	/	○	開発登録簿の閲覧及びそ の写しの交付に関する事 と
	13	法第78条に基づく開発 審査会委員の命・免	/	◎	/	/	/	事務決裁規程第3条別表 第1.4人事に係る事項・ 助役(2)
	14	法第80条に基づく報告 要求・勧告等	/	/	○	○	/	○は地元紛争等の問題が ないもの
	15	法第81条第1.2項に基 づく監督処分	/	◎	○	○	/	法第81条第2項の聴聞 ◎は地元紛争等係争関係 があり,市民に影響があ り重大な問題のあるもの ○法第81条第1項の工 事中止命令に関するもの
	16	法第81条第3項に基 づく代執行(監督処分)	/	/	○	/	/	
	17	法第82条第1.2項に基 づく立入検査及び身分証 明書の発行	/	/	○	(立入 検査)	○	○は身分証明書の発行
	18	法第29条その他の規定 に基づく告発	/	/	○	/	/	

法律 区分	事務の区分	決裁・専決区分					説明	
		市長	助役	局長	部長	課長		
宅 地 造 成 等 規 制 法	1	法第3条第1項に基づく 規制区域の指定申出	◎	/	/	/	/	
	2	法第4条第1.2項に基づ く立入	/	/	○ (立入の決定)	○ (立入の通知)	/	○は法第4条第2項の立 入りの通知
	3	法第5条に基づく障害物 伐除	/	/	○ (許可)	○	/	○は意見聴取及び通知
	2	法第6条に基づく身分証 明書の発行	/	/	/	/	○	
	4	法第8条に基づく宅地造 成工事の許可	/	/	◎	/	/	◎は1ha以上のもの ○は1ha未満のもの ○は1ha未満で地元紛争 等係争関係がなく,周辺 に特に影響がなく又防災 技術上問題がないもの
	5	政令第16条に基づく技 術基準の設定	◎	/	/	/	/	
	6	市細則第3.4.5条に基づ く工事計画変更等の届出	/	/	/	○	/	届出の受理に伴う防災措 置及び中止,取下の届出 等を含む
	7	法第9条第2項に基づ く設計者の資格審査	/	/	/	/	○	
	8	法第12条に基づく検査 済証	/	/	/	○	/	
	9	法第13条に基づく監督 処分	/	/	/	○	/	法第13条第4項及び法 第16条第3項の聴聞 ○は法第13条第1.2.3項 ○は法第13条第2.5項
	10	法第13条第6項に基づ く代執行(監督処分)	/	/	○	/	/	
	11	政令第15条に基づく建 設大臣宛進達	/	/	○	/	/	建設省計宅開発第28号 通知に基づく「特殊な材 料又は構法による擁壁」
	12	法第15.16条に基づ く改善命令等	/	/	○	○	○	○は融資希望者に対する 勧告又は改善命令
	13	法第18条に基づく報告 の徴取	/	/	/	/	○	
14	法第23条その他の規定 に基づく告発	/	/	○	/	/		

法律 区分	No.	事務の区分	専 決 区 分			説 明
			局 長	部 長	課 長	
3 建築 基準 法	1	法第42条第1項第5号 に基づく道路の位置指定	○ (事前審査関係)	/	/	◎は事前審査と異って 指定するもの
			◎	○	/	
	2	法第45条に基づく私道 の変更・廃止	○	/	/	
	3	法第6条第4項に基づく 不確認通知	/	/	○ (建築主事)	
4 租税 特別 措置 法	1	法第28条の6第2項第 5号イ, 法第63条第3 項第5号イ	/	○	/	優良宅地の認定及び 証明
	2	法第28条の6第2項第 7号イ, 法第63条第3 項第7号イ	◎ (1,000㎡未満 の一団の宅地 造成のもの)	○ (1,000㎡以上 の開発許可を 得たもの)	/	一団の宅地造成工事 に係わる「優良な宅 地の供給に寄与する ものであることを認 定」に関する事

(4) 各文書の保存年限

建築局関係文書分類表に基づく宅地関係文書の保存年限は次表のとおり。

表-2 常用文書等各書類の保存年限一覧

区分	業務内容区分	書類区分	保存年限				
			第1種 永年	第2種 10年	第3種 5年	第4種 3年	第4種 1年
1 都 市 計 画 法	開発登録簿, 開発許可申請台帳 (日)住宅地造成事業認可申請台帳 宅地開発事前審査台帳 設計資格申告台帳	開発許可, 住宅地造成申請関 係重要資料 {申請書, 設計説明書, 完了 公図, 実測図, 計画平面図, 現況図, 土地利用計画図, 位置図, その他重要書類}	○	/	/	/	/
		開発許可申請関係書類 (日)住宅地造成認可申請関係 書類	/	/	○	/	/
		開発事前審査関係書類	/	/	/	○	/
		建築制限解除申請書類 開発許可申請書類取下分	/	/	/	/	○
	既得権届出台帳, 宅地確認関 係書類, 建築許可申請台帳	日用品店舗等方針関係書類	○	/	/	/	/
		開発審査会委員人事関係書類	/	/	/	/	/
		既得権届出関係書類	/	○	/	/	/
		開発審査会関係書類	/	/	/	/	/
		調整区域内に係る建築許可申 請関係書類	/	/	/	○	/
		開発審査会, 幹事会の軽易な 書類	/	/	/	/	/
2 宅 地 造 成 等 規 制 法	宅地造成許可申請台帳	宅地造成許可申請関係重要資 料 {申請書, 位置図, 現況図, 断面図, 計画平面図, 擁壁 構造図}	○	/	/	/	/
		宅地造成規制区域指定関係書 類	/	/	/	/	/
		宅地造成許可申請関係書類	/	/	○	/	/
		宅地造成許可申請書類取下分	/	/	/	/	○
3 建 基 準 法	道路位置指定台帳	道路位置指定指定図, 公図	○	/	/	/	/
		道路位置指定申請関係書類	/	○	/	/	/
		道路位置指定事前申請関係書類	/	/	/	/	○

常 用 文 書			保 存 年 限				
区分	業務内容区分	書類区分	第1種	第2種	第3種	第4種	
			永年	10年	5年	3年	1年
4 監 督 処 分	開発許可, 宅地造成等監督処 分台帳	開発, 宅地造成等監督処分関 係書類	/	○	/	/	/
		開発, 宅地造成に係る軽易な 照会書類	/	/	/	○	/
		※照会等受付帳簿	/	/	○	/	/
5 そ の 他	代執行, 訴訟, 不服審査関係 台帳	代執行, 訴訟, 不服申立て関 係書類	○	/	/	/	/
		※宅地防災融資集計台帳	/	/	/	○	/
		優良宅地申請受付台帳	/	/	/	/	○

注 ※印は宅地課の扱とする。

2. 開発許可制度に係る諸手続と関連組織

(1) 開発許可制度に係る諸手続の流れ

市街化区域内においては必要な要件が満たされれば宅地の開発を一般的に認めている。しかし、一定規模以上の開発行為を行なうにあたっては開発許可を受けなければならない。その際の必要な開発許可に関する手続の流れを整理すると次の図-10のとおり。

又、市街化調整区域内の開発行為については、法第29条のただし書に該当するもの、又は法第34条の開発許可の基準に該当する場合に認められる。

その際の必要な開発許可に関する手続の流れを示すと次の図-11のとおり。

なお、市街化区域と市街化調整区域の指定については別途資料の「横浜市国際港都建設計画図(地域, 地図)」を参照されたい。

図-10 市街化区域内の開発許可制度手続の流れ図

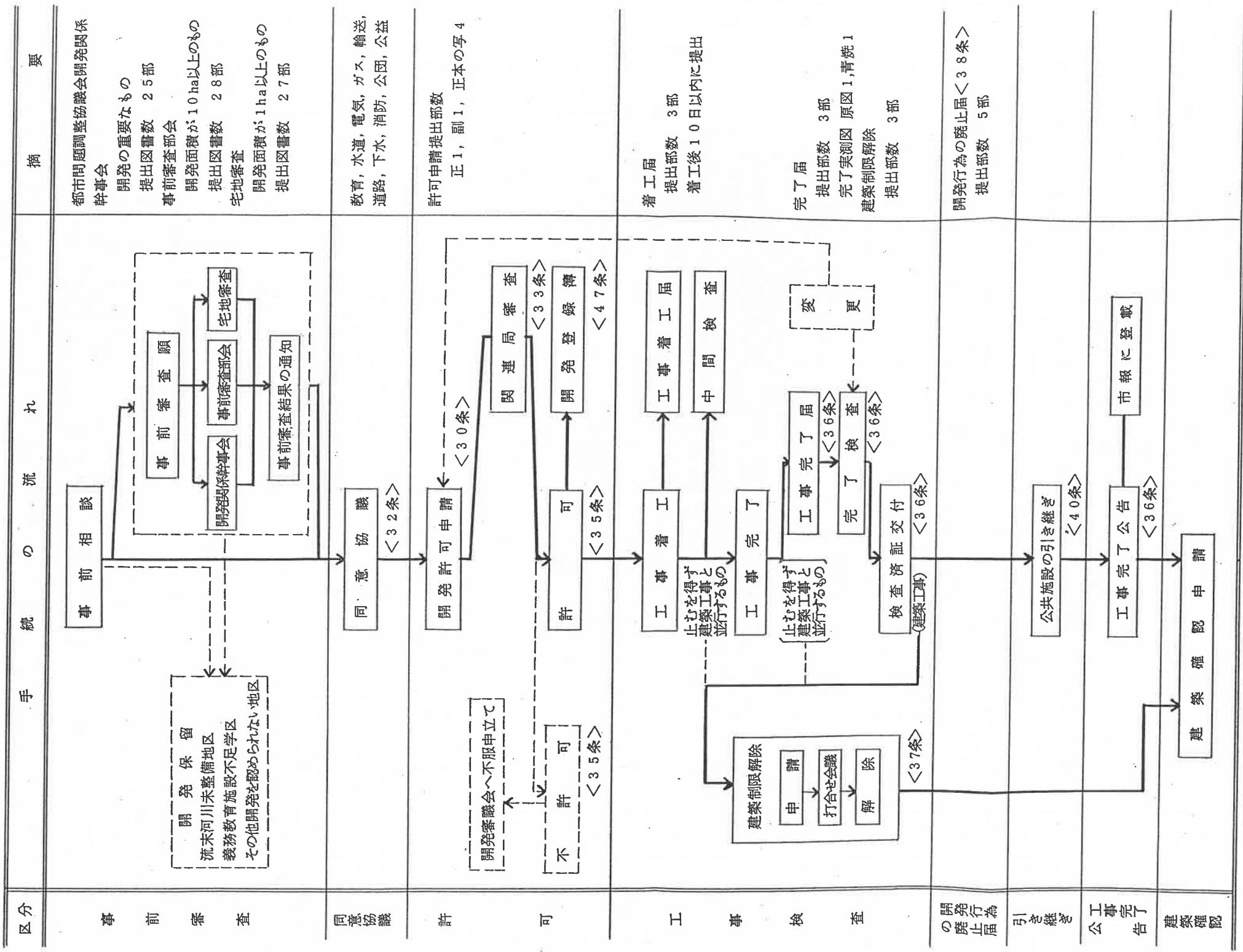
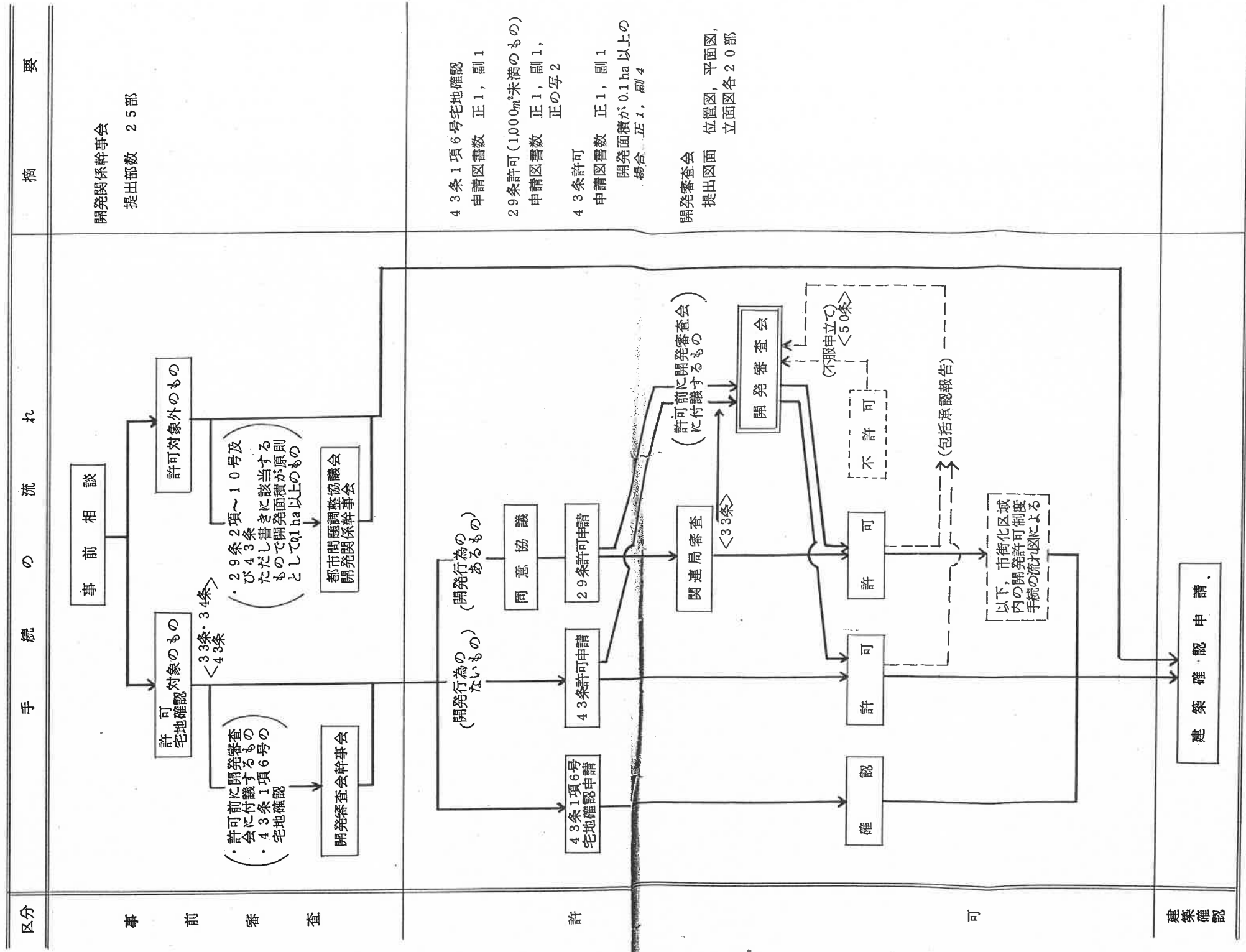


図-1-1 市街化調整区域内の開発許可制度手続の流れ図



(2) 申請施設内容と審査担当部局

開発許可の申請者は建築局指導部宅地第一課及び宅地第二課を窓口として、開発許可申請に関する必要な手続をすることになるが、法第32条に規定する公共施設の管理者との協議、並びに開発関係諸施設の具体的な審査指導については、それぞれの所管局において行うものである。

この申請された施設内容と、それを審査する担当部局の関係を示すと次表のとおり。

表-3 申請施設内容と審査担当部局一覧

(注) ○印は審査を要する担当部局を示す。

No.	審査項目	申請施設と審査対象項目						担当部局の名称	
		住宅的施設			非住宅的施設				
		低層住宅	中高層住宅	商業施設	工場等	運動レクリエーション施設	墓園		
1	①事業主、施工者の資力信用 ②切り盛りと法面の防災措置 ③各部局の審査結果の確認	開発許可申請書の写しは必ず2~7までの担当部局に送付して審査を依頼し、必要に応じて他の関連部局に随会して審査指導を受けた後に適否の通知を受ける。 (通常の審査部門)						建築局宅地第一課又は宅地第二課	
2	道路計画一般							道路局維持課(所轄土木事務所)	
3	公共下水道計画一般							下水道局	保全課
4	流末河川水路関係							(所轄土木事務所)	河川管理課
5	公園計画							緑政局計画課	
6	公益用地							財政局用地調整課	
7	消防水利施設							消防局企画課	
8	義務教育施設の収容能力との調整	○	○	△	△	△	△	教育委員会	学校計画課
9	埋蔵文化財	○	○	○	○	○	○	事務局	文化財課
10	上水の供給	○	○	○	○	○	○	水道局	施設課
11	用途地域等の確認と土地利用の適否	○	○	○	○	○	○	都市整備局調査指導課	
12	都市計画道路に抵触	○	○	○	○	○	○	道路局	街路課調査指導課
13	高速道路に抵触	○	○	○	○	○	○	都市整備局	高速道路課調査指導課
14	遊水池等	○	○	○	○	○	○	下水道局	河川管理課保全課
15	風致地区内及び近郊緑地保全区域内の開発	○	○	○	○	○	○	緑政局	計画課
16	農転及び農地での残土処理	○	○	○	○	○	○		農政課

No	審査項目	申請施設と審査対象項目						担当部局の名称	
		住宅的施設			非住宅的施設				
		低層住宅	中高層住宅	商業施設	工場等	運動レジャー施設	墓園		
17	一団地認定及び高さ等	○	○	○	○	○	○	建築局	建築審査課
18	建築協定	○	○	○	○	○	○		建築指導課
19	ごみ並びに産廃等の処理	○	○	○	○	○	○	環境事業局	業務第1課
20	汚水処理関係	○	○	○	○	○	○		浄化設備課
21	広域避難場所関係	○	○	○	○	○	○	総務局災害対策室	
22	日照・電波障害等	○	○	○	○	○	○	市民局	日照相談室
23	市界、町界、町名、地番関係	○	○	○	○	○	○		住居表示課
24	大型店舗の出店	○	○	○	○	○	○	経済局	商業課
25	大型購買施設の出店	○	○	○	○	○	○		消費経済課
26	墓地造成	○	○	○	○	○	○	衛生局公衆衛生課 # 業務課	
27	開発面積が40ha	○	○	○	○	○	○	都市整備局都市計画課 国鉄、私鉄その他	
28	交通輸送対策	○	○	○	○	○	○	東京電力等所轄の一般電気事業者	
29	電気施設	○	○	○	○	○	○	東京ガス等所轄のガス事業者	
30	急傾斜地崩壊危険区域に抵触	○	○	○	○	○	○	道路局維持課 神奈川県砂防課	
31	森地開発許可制度に抵触	○	○	○	○	○	○	神奈川県林務課	
32	公有地の改廃、借地、私下関係	○	○	○	○	○	○	道路局路政課	
33	道路敷	○	○	○	○	○	○	下水道局河川管理課	
34	水路敷	○	○	○	○	○	○	大蔵省関東財務局	
34	青地	○	○	○	○	○	○	その他必要な手続	

(3) 事前審査組織の概要

事前審査組織については、横浜市都市問題調整協議会規程に基づく3つの組織がある。その組織の概要と構成員を示すと次表のとおり。

表-4 宅地開発に関する事前審査組織概要一覧

審査区分 項目	開発審査		宅地審査
	開発関係幹事会	事前審査部会	
根拠	横浜市都市問題調整協議会開発関係幹事会設置要領	横浜市都市問題調整協議会開発事業事前審査部会設置要領	宅地審査連絡調整会議規約
施行期日	昭和45年8月 一部改訂47年8月	昭和45年8月5日	昭和45年9月25日
審議事項	(1)開発の可否に重大な問題があると開発審査部会が判断したもの (2)開発行為及び建築行為で、おおむね次の各号の一に該当するもの ア 開発の可否に問題のあるもの イ 市街化区域内で10ha以上の開発行為 ウ 市街化調整区域内の開発行為 エ 計画人口2,000人以上または計画戸数500戸以上の建築行為 オ 都市計画その他の関係で特に問題のあるもの	(1)都市計画法、宅地造成等規制法、土地区画整理法等開発関係諸法による開発事業で事前審査のあったものの開発の適否及び技術的事項 (2)その他、前号に關係のある必要な事項 なお、審査対象は原則として開発面積が10ha以上のものとする	(1)開発審査を経たものはその通知書に対する処置についての審査 (2)公共施設の同意、協議の内容に関する審査 (3)都市計画法第33条に關すること及び本市「開発許可申請に関する指導要綱」に関する審査 (4)他の法令並びに「宅地開発要綱」等の技術基準の審査 なお、審査対象は原則として開発面積が1ha以上のものとする
開催日	必要に応じて随時開催する	毎月第1・第3水曜日の午前に定期開催する	毎月第2・第4月曜日の午後に定期開催する

表-5 事前審査組織の各構成員一覧

担当区分	審査区分		審査		宅地審査	摘要 (所管部局の主な審査業務内容)
	審査長	審査副	開発関係幹事会	事前審査部会		
副市長 (副部長)	企画調整局長	企画調整局長	企画調整局長	建築局指導部長	建築局宅地第一課長	
副市長 (副部長)	副市長	副市長	都市整備局 事業指導部長 環境事業局 施設部長	都市整備局 事業指導部長 環境事業局 施設部長		
庶務	企画調整局 務	企画調整局 務	企画調整局 総合土地調整課	建築局 第一課	建築局 第一課	
企画調整局	企画調整局長	企画調整局長	総合土地調整課長	総合土地調整課長	調査	
総務局	総務部長	総務部長	行政部 長 (災害対策室長)	(災害対策室副主幹)	(災害対策室主査)	()内は広域避難場所等の関係のある場合
政局	政局部長	政局部長	財務部 長	用地調整課長	用地調整課 主査	公益用地について
市民局	市民部長	市民部長	相談部 長 青少年部 長	日照相談室長 住居表示課長 交通安全対策室長	日照相談室主査 町界町名係長	日照, 電波障害等について 町界町名の変更等について 交通安全対策について
民生局	民生部長	民生部長	児童福祉部 長	保育第一課長		
衛生局	衛生部長	衛生部長	医療対策部 長	地域医療対策課長		医療施設等について
公害対策局	公害対策部長	公害対策部長	次	指導課長		
環境事業局	環境事業局長	環境事業局長	施設部 長	浄化設備課長	浄化設備課 係長	ゴミの集積処理, 汚水の処理等について
経済局	経済局長	経済局長	都市工業部 長	商業課長		大型店舗等の出店することについて商業施設の指導 (開発面積 5ha 以上のもの)
緑政局	緑政部長	緑政部長	農政部 長 公園緑地部 長	緑政課長 計画課長	緑政課 係長	公園・緑地等について
都市整備局	都市整備部長	都市整備部長	計画部 長 事業指導部 長	都市計画課長 調査指導課長 開発事業指導課長	地域計画係長 都市計画指導係長 第二係長	用途地域, 都計道路, 区画整理 (組合) 等について
道路局	道路局長	道路局長	管理街道路部 長 建設部 長	政路持木事務所長	認定指導係長 工事係長	道路の改修, 帰属境界, 国道等の打合せ等について
下水道局	下水道局長	下水道局長	管理建設部 長 河川部 長	保計河川管理課長	排水指導係長 調査指導係長	地区内及び地区外の排水施設の計画, 構造, 流末整備, 遊水池等について
建築局	建築局長	建築局長	総指	宅地第一課長 宅地第二課長 審査課長	調整第一係長 調整第二係長 宅地審査係長	かけ面の保護及び地盤改良等について
消防局	消防局長	消防局長	総務部 長	企画課長	消防対策係長	消火せん, 防火水そう, 水利等の維持管理等について
水道局	水道局長	水道局長	施設部 長	施設課長	主査	給排水施設の計画等について
交通局	交通局長	交通局長	自動車部 長			
教育委員会 事務局	教育委員長 事務局 長	教育委員長 事務局 長	施設部 長	学校計画課長	計画第二係長	
区役所	区役所 長	区役所 長	区政部 長	総務課長	調整係長	

(4) 開発審査会関係組織の概要

開発審査会は法第78条並びに横浜市開発審査会条例に基づき定められている。この開発審査会の所掌事務は法の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は監督処分に対する不服申立てに対する裁決（法第50条）並びに市街化調整区域内における開発行為及び建築行為の是非に関する審議をするものである。

この開発審査会及び開発審査会幹事会の組織と構成員は次表のとおり。

表-6 開発審査会関係の組織と構成員の一覧

項目	審査区分	開 発 審 査 会	開 発 審 査 会 幹 事 会
所 管 事 項		(1) 市街化調整区域内の建築許可及び開発許可に関して、市長から付議された案件を審議して答申する。 (2) 開発許可、監督処分等に係る行政不服審査請求に対する審査と裁決をする。	開発審査会の付議案件について、予め審議して、その可否を裁決する。
開 催 日		原則として1月と7月を除く毎月1回開催の他、行政不服審査請求があれば随時開催する。	開発審査会の約2週間前に開催する。
会 長		委員の互選による。	建 築 局 指 導 部 長
庶 務		建 築 局 宅 地 第 二 課	建 築 局 宅 地 第 二 課
構 成 員		すぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公平な判断ができる者で、市長が任命する7名とする。 (任期は2年) 法 律 建 築 経 済 公 衆 衛 生 都 市 計 画 行 政	企 画 調 整 局 次 長 ^{調 整 部 長} 公 害 対 策 局 次 長 経 済 局 都 市 産 業 部 長 ^{商 工} 緑 政 局 農 政 部 長 都 市 整 備 局 計 画 部 長 道 路 局 道 路 部 長 下 水 道 局 河 川 部 長 建 築 局 指 導 部 長

第2章 用語の定義と解釈

1. 開発行為の定義と該当範囲

(1) 開発行為の定義

法第29条の規制の対象となる開発行為の定義については、法第4条第10項により、「この法律において開発行為とは、主として建築物の建築、又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。」と定められている。

このうち「主として……」が示す範囲については、法の目的とするところから、単に建築物の面積や容積でとらえずに、その建築物が果たす機能によりとらえることが適当である。そこで打放しゴルフ場等建築物が開発面積に対し附属的なものであっても、支配的な役割を果たす場合には建築物を建築することを目的とする開発行為として規制の対象となる。

(2) 開発許可の対象となる要件の分類

開発許可を要する土地の区画形質の変更を分類整理すると次のとおり。

- ア 土地の「区画」の変更
- イ 土地の「形質」の変更
- ウ 土地の「区画+形質」の変更
- エ 現況農地等宅地以外の土地を宅地とする場合
- オ 前記ア・イ・ウ・エの各種変更の組合せの場合

(3) 開発許可の対象とならない場合

前項の区画形質の変更に対する運用にあたっては、建設省通達により次の基準が定められている。

- ア 単なる分合筆は規制の対象としない。
- イ 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎地業及び土地の掘削等の行為は規制の対象としない。又、既に建築物の敷地となっていた土地、あるいはこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り規制の対象としない。
- ウ 土地の利用目的が物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域で、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象としない。

2. 土地の区画形質の変更に関する解釈

(1) 土地の区画の変更

土地の区画の変更による開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の分割あるいは統合をするような区画の変更を伴う宅地の整備をいう。

そこで、「区画の変更」を検討するにあたっては、「区画」を確認し得る状態を明らかにして

おく必要があるので、それを分類整理すると次のとおり。

- ア 道路・水路等の公共用地で囲まれている土地
- イ 適法に造成された宅地の画地
- ウ 建築基準法上認められた建築物の敷地
- エ 崖、擁壁等で高低差のある土地
- オ 塀、生垣等で囲まれている土地
- カ 農地であぜ道等で分けられた土地
- キ 境界杭で明示
- ク 地番境
- ケ その他

これらのうち、どれを「区画」と判断するかは、その土地が位置する地形・利用状況及び権利関係等により単純に決定することは非常に困難である。

そこで、実務的な区画の判断要素としては、次の表により判断する。

なお、判断要素が複数ある場合には、列記のうち先行したものを優先する。

表-7 区画の判断基準

№	確認区分	判断要素
1	公共事業による区画	公共事業等により築造された道路・水路・その他公共施設整備に伴って土地の区画変更が生じた場合、その区画を基準とする。
2	法に基づき造成された宅地	(1) 宅地造成等規制法、〔旧〕住宅地造成事業に関する法律、都市計画法、道路の位置の指定により計画的に造成された宅地で、原則として完了公告等がなされた時点の区画。 (2) 土地区画整理法に基づき、計画的に宅地の造成がなされた区画には、原則として換地処分がなされた時点の一筆、又は区画を基準とする。
3	建築基準法で認められる宅地	(1) 建築確認を受けた建築敷地で、客観的にみて現に建築敷地として利用されているとみられる土地の部分。 (2) 建築確認がない建築物の敷地。(建築基準法施行以前に建築された建築物等の敷地) なお、昭和45年6月9日以前から建築敷地(用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を含む)として利用されている部分を含む。

No.	確認区分	判断要素
4	現況の地形から確認できる宅地	(1) 昭和45年6月9日以前から、塀、生垣等で囲まれている土地。
		(2) 昭和45年6月9日以前から一体の土地。(官有地が含まれている場合には払下を受けられるもの)
		(3) 崖、擁壁等高低差のある土地。
		(4) 道路、水路等の公共用地で囲まれている土地。ただし、形態のあるもの。
		(5) 農地で、あぜ等で分けられた土地。
		(6) 境界杭で明示された範囲の土地。
5	その他	昭和45年6月9日以前に登録されている土地を基準とする。ただし、同一地主が数筆連担して持っている場合には、その数筆を一画地と見なす。

面積が1,000m²を超える表-7のような宅地において、建築物等を建築する目的で区画を変更する場合には、土地の区画変更として開発許可の規制対象として取扱う。

これらを判断するにあたっては、次の資料によることができる。

- (ア) 現況図
- (イ) 土地利用計画図
- (ウ) 線引当時の航空写真
- (ニ) 既存建築物の建築確認書
- (オ) 公図写
- (カ) 申請地及び隣地の土地登記簿本
- (キ) 既存建築物の登記簿謄本及び滅失謄本
- (ク) 土地及び建物の固定資産税課税台帳の写し
- (ケ) 借地及び借家証明書
- (コ) 土地使用承諾書の写(公的な場合)

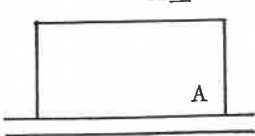
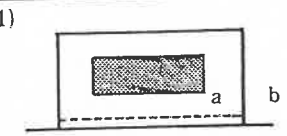
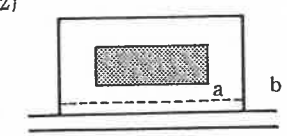
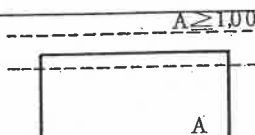
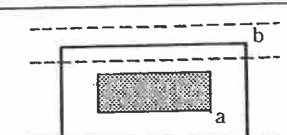

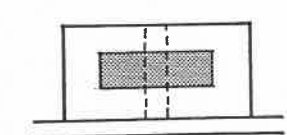
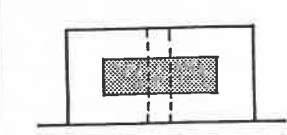
土地の区画変更の具体的事例は次の図-12のとおり。

図-12 土地の区画変更の具体的事例一覧

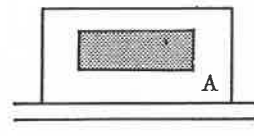
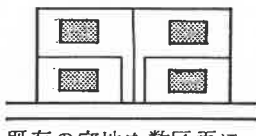
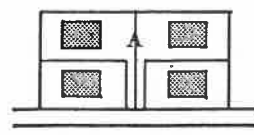
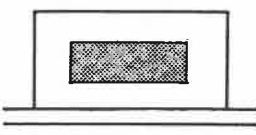
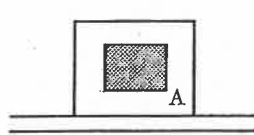
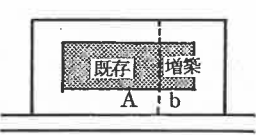
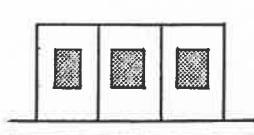
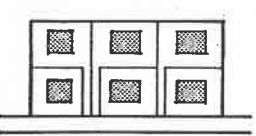
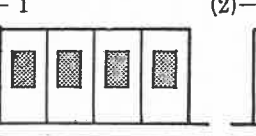
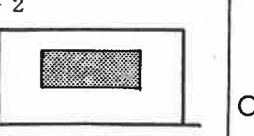
凡例 ○は開発許可要
×は " 不要

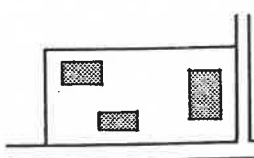
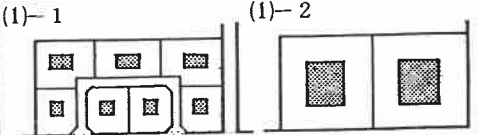
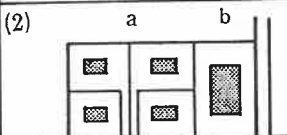
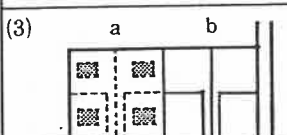
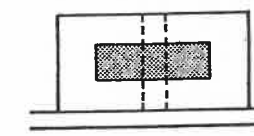
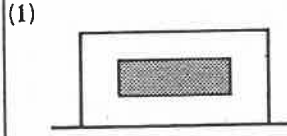
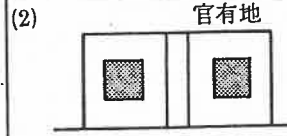
(更地の場合)

No.	現況	開発計画	判定	備考
1	 $A \geq 1,000 m^2$	(1) 敷地全体を開発する	○	
		(2) 敷地の一部(a)を開発する $a < 1,000 m^2$	×	b部分について宅地 としない 誓約書を提出させる
		(3) 残地(b)を開発する 開発面積は a + b	○	
2	 $A \geq 1,000 m^2$ 敷地が道路に接していない	(1) 敷地を道路に接するよう敷地延長する $A + B \geq 1,000 m^2$	○	
		(2) 敷地を法42条第2項道路の後退線に合わせる $A = a + b$	×	建築敷地面積は a
3	 $A \geq 1,000 m^2$ 敷地が建築基準法42条第2項の道路に接している	 敷地を法42条第2項道路の後退線に合わせる $A = a + b$	×	建築敷地面積は a

No.	現 況	開 発 計 画	判 定	備 考
4	 <p>$A \geq 1,000m^2$</p> <p>敷地が建築物の用途、規模等に見合う幅員を有する道路に接していない</p>	(1)  <p>建物延べ面積 $500m^2$以上</p> <p>敷地の一部を道路認定又は位置指定をする (市条例 24条)</p>	○	建築敷地面積は a
		(2)  <p>建物延べ面積 $1,000m^2$以上</p> <p>既存道路が 4m以上の場合</p> <p>敷地内に公共の用に供する通路を設ける (市条例 4条の2)</p>	×	建築敷地面積は a + b
5	 <p>$A \geq 1,000m^2$</p> <p>敷地の一部が都市計画施設(道路、河川等)に計画決定されている</p>	 <p>$a \geq 1,000m^2$</p> <p>敷地を都市計画街路等の計画線に合わせる</p>	×	建築敷地面積は a
6	 <p>敷地内に官有地(道路、水路等)が含まれている</p>	(1)  <p>官有地の払い下げを受けて一体の敷地とする</p>	○	
		(2)  <p>官有地の払い下げを受けて一体の敷地とする</p>	×	

(建替の場合)

No.	現 況	開 発 計 画	判 定	備 考
7	 <p>$A \geq 1,000m^2$</p>	 <p>既存の宅地を数区画に変更する</p>	○	
8	 <p>既存宅地が数宅地 $A \geq 1,000m^2$</p>	 <p>既存の数宅地を一宅地に変更する</p>	○	
9	 <p>$A \geq 1,000m^2$</p>	 <p>建物を増築するため敷地を拡張する</p>	$b < 1,000m^2$ × $b \geq 1,000m^2$ ○	但し、既存建物の建築後当分の期間を経過しているもの等
		 <p>社宅等が連たんしている $A < 1,000m^2, B < 1,000m^2, C < 1,000m^2, A+B+C \geq 1,000m^2$</p>	(1)  <p>それぞれの既存宅地内で区画変更する</p>	×
		(2)-1  (2)-2  <p>既存の区画を変更して、開発をする</p>	○	

No.	現況	開発計画	判定	備考
11	 <p>上 用途^上不可分の建築物が 建築されている敷地</p> <p>$A \geq 1,000m^2$</p>	(1)-1 (1)-2  <p>敷地全体を開発する</p>	○	
		(2)  <p>既存の敷地の一部(a)を開発し b部分は既存のものを使用する</p>	$a < 1,000m^2$ × $a \geq 1,000m^2$ ○	$a < 1,000m^2$ × b部分の土地利用について念書を提出させる $a \geq 1,000m^2$ ○
		(3)  <p>残地(b)を開発する</p>	当分の期間経過している $b < 1,000m^2$ × 当分の期間経過していない $b \leq 1,000m^2$ ○	$b < 1,000m^2$ × $b \leq 1,000m^2$ ○ 開発面積は a + b
12	 <p>官有地</p> <p>既存の敷地内に官有地 (青地等)が含まれている</p> <p>$A \geq 1,000m^2$</p>	(1)  <p>官有地の払下げを受けて建替える</p>	×	
		(2)  <p>官有地</p> <p>官有地の払下げを受けられないため、区画変更して建築する</p>	○	

(2) 土地の形質の変更

土地の形質の変更による「開発行為」とは、主として建築物、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切土、盛土により、土地の形質の変更が伴う宅地の整備をいう。

従って、土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することになるので、その実務的な土地の形質変更の判定基準を示すと次表のとおり。

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎地業、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しない。

例えば、すでに建築物の敷地として利用されていた土地、及び現に利用されている土地、又はこれと同様な状態にあると認められる敷地において、建築物へのアプローチで、宅地造成等規制法に抵触しない形質の変更、或は防災上擁壁等の新設又は積替をすることが望ましいと判断して工作物の確認で取扱うことができるもの、その他単なる整地工事の場合である。(これ等に該等する場合には宅地係と調整係と協議して決定する。)

表-8 形質変更の判定基準表

確認区分	判断要素
形質の変更	(1) 宅地造成工事規制区域の内外ともに宅地造成等規制法施行令第3条に規定する土地の形質の変更該当するような切土、盛土。
	(2) くぼ地の埋土。
	(3) 切土、盛土が伴う擁壁の設置。

以上のように建築物等を建築する目的で土地の形質を変更する場合には開発行為に該当する。その他形質の変更該当すると解釈されるものとして次のものがある。

ア 「農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は原則として規制の対象とする」と建設省通達にあるが、ここで言う「農地等宅地以外の……」は不動産登記法にいう地目の変更による表示の登記、或は農地法による田畑等から宅地への地目の変更等、単なる地目の変更を指すものでなく、宅地以外の土地(本来建築をすることが目的とされていなかった土地、例えば農業生産を目的として整備され、かつその利用目的を現にはたしている農地等)を宅地に変更することにより、その地域の現状から土地利用目的に見合った公共公益施設を新たに整備する必要があると認められる場合には開発許可の対象とする。この公共公益施設とは法の許可基準(法第33条ほか)、並びに横浜市宅地開発要綱で義務づけている施設をいう。

イ 昭和45年6月10日以降に農地造成により造成された土地が、その後宅地に変更して建築物を建てる目的で土地利用を図る場合には、その時点で形質の変更があったと見なす。

又、昭和45年6月10日以降に駐車場、材料置場等の建築物を建築する目的以外で宅地造成等規制法の許可等をもって造成された土地が、その後建築物を建てる目的で土地利用を図る場合にも同じ扱いとする。

なお、これ等の土地の形質変更の具体的事例は次の図-13のとおり。

図-13 形質の変更に関する事例

凡例 ▼ は敷地境界を示す

No.	区分	現況	変更計画	備考
1	切土 崖なし			切土して平坦な宅地とする
	切土 崖あり			切土して崖のある宅地とする
2	盛土 崖なし			盛土をして平坦な宅地とする
	盛土 崖あり			盛土をして崖のある宅地とする
3	切土と盛土 崖なし			切土、盛土をして平坦な宅地とする
	切土と盛土 崖あり			切土、盛土をして崖のある宅地とする
4	切土又は盛土 擁壁の築造替え			位置を変更して築造替えする

(ただし、次の事例についての形質の変更は開発許可の対象としない。)

5	整形 法面の保護又は擁壁の築造			切土、盛土をせず、防災上から法面の保護又は擁壁を設置する (ただし、宅地造成等規制法の許可を要するものを除く)
6	切土 擁壁の築造替え			建築基準法42条2項、道路による中心後退により擁壁の位置を変更して設置する場合を含む (ただし、宅地造成等規制法の許可を要するものを除く)

第3章 開発行為及び建築許可等の法解釈とその運用

横浜市は426.39Km²の市域全域が都市計画区域になっているので、開発行為を行うときは、原則としてあらかじめ横浜市長の許可が必要である。

又、横浜市の24.9%にあたる106.18Km²が市街化調整区域に指定されているので、その地域では例外的なものを除き開発行為と建築行為は一般的に禁止されている。

この開発行為の定義については、法第4条第1項で示されており、法で定める一定の基準に該当するものは開発許可の申請義務が生ずるものである。(区画形質の変更については第2章を参照) この章においては開発許可を要しない開発行為、及び開発許可を要する開発行為、並びに市街化調整区域内で建築行為ができるものとして、建築禁止に対する例外的な適用除外、及び建築許可を得て一般的に禁止されているものを解除するものがあるので、これらについて解説をする。

1. 開発許可を要しない開発行為

法で定める開発行為の目的としては建築物の建築、並びに第一種特定工作物及び第二種特定工作物の建設に分類されている。一般的には市街化調整区域内における開発行為は原則として規模に拘らず許可の対象となるが、開発許可を要しない開発行為は法第29条ただし書の規定に示されている次のものである。

(1) 建築物を目的とする開発行為で開発許可を要しないもの。

- ア 市街化区域内で開発面積が1,000m²未満のもの。(法第29条第1号及び政令第19条)
 - イ 横浜市都市計画法施行細則第2条で、開発行為の規模は500m²としているが、昭和54年3月現在その区域の指定はなされていない。
 - ロ 市街化調整区域内で行う開発行為で、農業・林業・漁業の用に供する政令で定めるもの、又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物、ただし農協等間接的にその用に供するものは許可の対象となる。(法第29条第2号及び政令第20条)
 - ハ 社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)公民館、変電所、駅舎等の公益上必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為。(法第29条第3号及び政令第21条)
 - ニ (ア) 国、都道府県、指定都市等が行う開発行為。(第4号)
 - イ (イ) 都市計画事業の施行として行う開発行為。(第5号)
 - ロ (ロ) 土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業の施行として行う開発行為。(第6号、第7号、第8号)
 - ハ (ハ) 公有水面埋立法に基づいて行う開発行為。(第9号)
 - ニ (ニ) 非常災害のため必要な応急措置としての開発行為。(第10号)
- (法第29条第4号～第10号)

オ 管理行為及び軽易な行為。(法第29条第11号及び政令第22条)

ただし、「ア」でいう開発行為で開発する部分の面積が1,000m²未満ではあるが、実際一連と見なしうる土地が隣接している場合にはその一連の土地全域を開発許可対象として極力指導する。然し、相統その他止むを得ない理由が明確なもので、「ア」に該当する開発行為として認める場合には、残地がすぐに開発されないよう「残地に開発又は建築行為をしない。」旨の誓約書が必要である。

(2) 国等の開発行為の取り扱い

法第29条第4号でいう国等で行う開発行為で、一般の開発許可に該当するようなものは横浜市宅地開発要綱3-7の対象となるため、各局との協議を要する。現在、国等で行う宅地造成については、日本住宅公団法第34条或は地方住宅供給公社法第28条等各法に基づき本市と協議をすることが定められている。この国等の開発行為においても、横浜市宅地開発要綱の適用を受けるほか、他法令との関係があるので、これ等を十分考慮の上、その都度各局と協議して開発許可と同等のあつかいとする。

(3) 第二種特定工作物を目的とする開発行為で許可不要のもの。

第二種特定工作物の定義は法第4条第10項及び政令第1条第2項に示されているが、それに供する目的で行う。開発行為で許可の不要のものは、市街化区域及び市街化調整区域共に1ha未満である。

なお、市街化調整区域内で0.1ha以上の開発行為は横浜市都市問題調整協議会、開発関係幹事会の決定が必要である。

2. 開発許可を要する開発行為

開発許可を要する開発行為は前項1でいう開発許可を要しない開発行為以外の全てが対象となる。この開発許可は市街化調整区域内の開発許可と市街化区域内の開発許可の二種類に分類することができる。

(1) 市街化調整区域内の開発許可

市街化調整区域内の開発行為は面積にかかわらず許可が必要である。開発許可のできる範囲は法第34条第1項第1号から第10号に定めるものである。

法第34条第1項第10号については横浜市開発審査会に提案して、議を経た後に許可をする。(横浜市開発審査会提案基準参照) その他第二種特定工作物のうち、運動施設の本市の取扱いについては原則として開発規模を2ha以上とする。又、近郊緑地保全区域内においては、各種屋外運動施設、墓園等の緑地的施設においては10ha以上、緑地的施設以外は30ha以上の規模とする本市の規制がある。いずれの場合においても、横浜市都市問題調整協議会開発関係幹事会に計った上、その方針を決定するものとする。

市街化調整区域内で許可可能となったものについては、法第33条(開発許可の基準)の規定に基づき審査をすることになる。

(2) 市街化区域内の開発許可

市街化区域内の開発許可については第3章第1項に記載されたもの以外は全て許可が必要となる。従って、開発許可を必要とするものは横浜市宅地開発要綱が適用される。

ア 開発許可申請前の同意協議

これらの開発許可に当っては、法第32条の公共施設管理者等の同意及び協議が必要となり許可申請前に成立させておかななければならない。(横浜市宅地開発要綱中公益用地については法第32条に準じた取扱いとする。)

イ 開発許可の基準

開発許可の基準としては法第33条、政令第23条の2から第29条及び規則第20条から第27条までがあり、これ等の基準に適合しなければならない。

その他、開発許可に当っては受付より許可までの間において、他法令及び条例、要綱等の基準の規制が相当密接に関係してくるので、これらを十分理解し開発指導する必要がある。例えば、都市計画法の許可にあたっては法第33条第1項第1号に基づき、定められた用途地域等に適合する予定建築物等でなければならないが、申請された土地利用計画から、予定建築物の用途及び形態に関して建築基準法の特別許可が必要な場合がある。この場合には同時許可、又は見透しのたったものに限り許可をする。

ウ 横浜市大型店舗出店指導要綱並びに購売施設

出店指導要綱の規制に該当するものは、経済局の確認書をだされた時点で開発許可申請書を受理する。

エ その他、横浜市宅地開発要綱の特例的な取扱等があるので、「第4章 開発行為に係る関連規制」を参照すること。

以上、法第33条第1項等の審査に当っては、各局の審査関係及びこれらの都市形態を先行して審査する必要があるので、関係部局と十分連絡調整を密にして調査、検討の上開発許可をすること。

3. 公益施設等の内容の分類その他

(1) 政令で定める公益上必要な建築物等

表-9 政令で定める公益上必要な建築物等の一覧

△印は該当しない例

法令号	公益施設	具体例	備考
法第29条	駅舎その他の鉄道施設	○駅舎, 検車場, 車庫, 信号所, 発変電所 △民衆駅, バス施設	地方鉄道法; 軌道法の免許
	社会福祉施設 主体 1 国 2 地方公共団体 3 社会福祉法人 4 その他	○生活保護法-救護施設, 更生施設 ○児童福祉法-乳児院, 母子寮, 精薄施設, 肢体不自由児施設, 助産施設, 保育所など ○老人福祉法-老人ホーム(養護経費)老人福祉センター ○身体障害者福祉法-肢体不自由児更生施設, 失明者更生施設など 一補装具製作施設, 点字図書館 ○精神薄弱者福祉法-精薄者更生施設	同法38主体2.3知事認可 同法7主体1.2知事認可 同法14主体2.3.4知事認可 同法5主体1.2.3.4知事認可 同法18主体2.3.4知事認可
	医療施設	○医療法-病院, 診療所, 助産所	同法開設許可, 届
	学校(大学・各種学校除)	○学校教育法-小, 中, 高校, 高専, 盲, ろう養護, 幼稚園 設置者-国, 地方公共団体, 学校法人(私立学校法)	同法 設立の認可
	公民館	○社会教育法-公民館 △部落設置の準公民館-法34-1	同法20 市町村, 民34法人
	変電所	○関電の設置するもの △企業独自のもの	
令第21条	1 道路 一般自動車道 } を構成する 専用 " } 建築物	○道路管理者の設ける駐車場, 料金徴収所	道路法
	2 河川を構成する建築物	○河川法3河川管理施設-ダム, 水門, せきなど	河川管理者の設置
	3 都市公園法2条2項 公園施設	○休憩所, 野営場, 野球場, 運動場, プール, 植物園, 音楽堂, 売店, 軽飲食店, 管理事務所など	同法2条2項令3条設置者-公園管理者(公)-以外, 許可
	4 日本専売公社の行なう業務用施設		主体専売公社
	5 地方鉄道法の索道の用に供する施設 軌道法の軌道又は無軌条電車の用に供する施設		地方鉄道法の認可 軌道法
	6 一般乗合旅客自動車運送事業 } 一般路線貨物 " } の用に供する施設 一般自動車ターミナルを構成する建築物	○車庫, 整備工場, バス停留所, 貨物積下し場 △貸切バスは別(定期路線バスのみ)	道路運送法の免許 自動車ターミナル法

法令	号	公共施設	具体例	備考
令 第 21 条	7	港湾法2条5項 港湾施設 漁港法3条 漁港施設	○荷さばき施設(上屋)旅客施設(旅客乗降場, 待合所, 手荷物取扱所) 保管施設(倉庫, 危険物置場, 貯油施設) 港湾厚生施設(船のり, 労務者のための休泊所, 診療所)	
	8	海岸法2条1項 海岸保全施設	○海岸保全区域内にある海水の浸入又は海水による浸食防止施設-堤防, 突堤等	施行は海岸管理者(知事) 上記以外は管理者の許可
	9	公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保 飛行場利用者の利便確保に必要なもの 航空法2条4項一令 公共用航空保安施設	○格納庫, 整備工場, 乗降場, 送迎デッキ, 待合所, 切符売場 ○食堂	運輸省の設置認可- 公告
	10	気象 海象 地象 洪水 観測のための建築物 通報	○測候所 ○地震観測所	建築主体は公共
	11	郵便事業の用に供する建築物	○郵便局 △住宅併用の特定郵便局は除く(34-1号)	建設主体は国
	12	日本電信電話公社, 国際電々KKが公衆電気通信の用に供する建築物	○電話局	
	13	放送事業の用に供する放送設備である建築物	○放送局	
	14	電気事業法2条5項の電気事業の用に供する4条7項の電気工作物を設置する施設である建築物 ガス事業法2条2項のガス工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業(一般の需要に応じて電気供給する)及び卸電気事業(一般電気事業者への供給) ○発電所, 変電, 送電, 配電所 △事務所, サービスステーション ○ガス発生設備, ガスホルダー, ガス精製設備, 排送, 圧送, 整圧	通産大臣の許可
	15	電源開発KKの設置する発電・送電施設での建築物	○発電所, 変電所等	
	16	水道法3条2項水道事業 " 3条4項水道用水供給事業 の用に供する " 3条7項の水道施設である建築物 工業用水道事業法2条6項の工業水道施設である建築物 下水道法2条3号の公共下水道 2条4号の都市下水路の用に供する施設である建築物	一般需要者に対する供給, 水道事業者への用水供給 ○取水, 貯水, 浄水, 導水, 送水, 配水施設 △事務所 ○前記と同様 ○終末処理場, ポンプ場	設置者-水道法の認可を受けた水道事業者 -工業用水道事業法による通産大臣の認可 -地方公共団体下水道法の認可(建築基準法第54条制限)

法令	号	公益施設	具体例	備考
令 第 21 条	17	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	○水防用倉庫	
	18	図書館法2条1項の図書館 博物館法2条1項の博物館		
	19	職業訓練法2条3項の公共職業訓練のための建築物	○一般職業訓練所-都道府県設置 ○総合 " -雇用促進事業団設置(失業保険法27の2による福祉施設) ○職業訓練大学校- " " (" ") ○身体障害者職業訓練所-国及び都道府県設置 △事業内職業訓練所(共同職業訓練所)	
	20	墓地埋葬等に関する法律2条7項の火葬場		位置について建築基準法第54条の制限あり
	21	と畜場 へい獣処理場	と畜場法2条2項 へい獣処理場に関する法律1条3項	同上
	22	清掃法による 公衆便所, し尿処理施設 又はごみ処理施設		同上
	23	中央卸売市場, 市町村の設置する市場	中央卸売市場法1条1項地方公共団体が農林大臣の認可を受けて開設する	開設者何れも地方公共団体 同上
	24	自然公園法2条6号の公園事業 都道府県立自然公園内の事業	国立, 国定公園の保護利用に関する事業 都道府県立 " "	
	25	住宅地区改良事業の建築物	改良地区の整備及び住宅の建設	改良地区は都市計画, 決定
	26	市町村参加の一 部事務組合 市町村建設の地 方開発事業団 庁舎, 研究所その他 直接事務又は 事業の用に 供する	○庁舎	
	27	日本原子力研究所が研究の用に供する施設である建築物		
	28	動力炉・核燃料開発事業団が業務の用に供する施設である建築物	動力炉・核燃料開発事業団法第23条 1項 ○1号 ○2号 ○3号 ○4号 ○5号	
	29	水資源開発公団が設置する同公団法18条1項1号の施設である建築物		

(2) 各種団体と関係法律

表-10 各種団体に対する準用規定一覧

準用規定	法29 4号	法42 2項	法43- 1-1号	法53- 2項	法59 1項	法59 3項	法59 4項	法59 5項	法63 1項	法65 3項	法80 1項	令37 1項	都 計 法 条 項	団 体 法 条 項
団 体 名	規 定 の 適 用 に つ い て 見 な す 主 体	開 発 行 為 に 関 し 主 体 の 許 可 を 要 す な い 事 項	予 定 建 築 物 の 協 議 を 要 す な い 事 項	調 整 区 域 に 関 し 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	都 計 画 法 に 基 づ き 特 殊 の 建 築 制 限 が あ る 事 項	団 体 法 条 項
○日本住宅公団	国	○	○	○	○		○		○	○	○	○	令附則 25	令 21-1-7 9
○住宅供給公社	市設立 は市、 府	○		○		○		○	○				令附則 48	令 2-1-8 10
○日本専売公社	国		○		○					○			令附則 14	準用令 2-42
○日本電々公社	国		○		○		○		○	○	○	○	令附則 18	準用令 2-40 3-13
○農地開発 機械公団	国		○		○					○			令附則 26	令 3-1-5
○労働福祉事業団	国	○	○	○	○								令附則 29	令 5-1-6
○日本道路公団	国		○		○		○		○	○	○	○	令附則 30	令 8-1-8 10
○雇用促進事業団	国	○	○	○	○					○			令附則 36	令 7-1-5
○簡易保 郵便事 業団	国		○		○					○			令附則 39	令 2-1-8
○阪神高 速道路 公団	国		○		○		○	○	○	○	○	○	令附則 40	令 7-1-8 10
○水資源開発公団	国						○	○			○		令附則 41	令 30-1-9
○日本鉄 道建設 公団	国	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	令附則 45	令 10-1-12 14
○公害防止事業団	国	○	○	○	○		○		○	○	○	○	令附則 49	令 2-1-6 8
○中企業 振興事 業団	国	○	○	○	○					○			令附則 56	令 15-1-5

(3) 残地についての誓約書

申請者の所有している一連の土地が1,000m²以上あるが、相続税の納付等止むを得ない事情があって、今回土地利用をする部分の開発面積が1,000m²未満として開発をする場合は、その理由を確認した上で、当分の間残地凍結を担保するために、その土地所有者に印鑑証明書添付の誓約書の提出を求める。

その内容については次の事項が記載されていること。

ア 1,000m²未満の開発をする止むを得ない理由について。

イ 残地の土地利用。

ウ 残地については当分の間開発をしないこと。もし、開発行為又は建築行為をする場合には、今回開発する部分を含めて都市計画法に基づく開発行為の許可をとって開発すること。

エ この土地を第三者に使用させ或いは売却をする場合においては、この誓約書の趣旨を十分説明をして違反のないように承継すること。

註 当分の間とは約3年間とする。

4. 市街化調整区域内の建築許可

市街化調整区域内の建築行為は一般的に禁止されているが、例外的には建築の禁止に対する適用除外をする場合と、建築の許可を得て建築を認められる場合とがある。

(1) 建築の禁止に対する例外的な適用除外の場合

許可を得ないで建築ができる適用除外の場合は次のとおりであるが、この運用にあたっては市街化調整区域内の例外的な措置であることを念頭において厳格に取り扱うこと。

ア 法第43条第1項第1号から7号までに該当するもの、並びに法第34条第1号から第8号まで及び第10号のイに該当するもので、開発許可を得て造成された区域内で、その予定建築物を建築するもの。

イ 法第29条第2号から第11号までに該当する開発行為は許可不要であり、その目的とする建築物は開発行為の有無に拘らず建築することができる。

ウ 市街化調整区域内で土地区画整理事業法及び(旧)住宅地造成事業に関する法律の認可並びに都市計画法の許可を得て造成された区域内の土地で、その予定している建築物を建築するもの。なお、事業が終了していない完了公告前の土地における建築は禁止されているので、あらかじめ関係法令に基づく特例的な措置としての建築制限解除の手続が必要である。

エ 市街化調整区域に編入される以前に、既に建っていた建築物の敷地内で、用途変更を伴わない用途上不可分の建築物を増築するもの。

オ 市街化調整区域に編入される以前に、既に建っていた建築物の敷地内で、用途変更を伴わないで一部又は全部の改築をするもので、従前の建築物と規模・構造が著しく異ならない建築物を建築するもの。

(2) 建築許可を得て建築を認められる場合

前項4-(1)に示された「建築の禁止に対する例外的な適用除外」としているもの以外の土地において、建築物を建築する場合には、政令第36条の「開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可基準」に適合し、^{（そのなお、次項2号のハに基づいて）}あらかじめ開発審査会の議を経たものでなければ、法第43条の建築許可をすることができない。

又、法第34条第10号のロに基づき、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、且つ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、あらかじめ開発審査会の議を経たものでなければ許可をすることができない。

この開発審査会の議を経て建築許可をするものについては、予め予想されるものを類型化してまとめて開発審査会の承認を得た横浜市開発審査会提案基準が設定してあるので、これに基づき審査をして、建築許可の見込のあるものは、開発審査会に付議するに先だて、あらかじめ開発審査会幹事会で審議し、その可否を裁決する。又、住民の利便及び開発許可等の事務能率化をはかるため、申請の建築等の目的内容がきわめて典型的なもの、規模の小さいもの、公共の見地から手続の簡素化と迅速化を要するもの、或は市街化調整区域内における建築規制の趣旨に反しないものに限っては、あらかじめ開発審査会の議を得た特例的運用を定めており、これにより個々の審査を事務的に行い、適合するものに対しては建築許可をすることができる。ただし、この建築許可は直近の開発審査会に事後報告して包括的に承認を得る必要がある。

(3) 横浜市開発審査会提案基準等

法第34条第10号のロ及び政令第36条第1項第2号のハに基づいて作成された横浜市開発審査会提案基準及びその特例的運用の概要については次表のとおり。

表-1-1 横浜市民開発審査会提案基準及び特例的運用一覧

提案基準 No	区分	特例措置として認められる要件 (次の各項に該当すること)	特例的運用がうけられる必要な条件 (許可処分後直近の開発審査会に一括報告して承認を得ること)
3号	公益上必要な建築物に類するもの	(1) 建築物の用途が法第29条第3号の規定のものと類似していること。 (2) 周辺の地域に居住している者の公益上必要な建物であること。 (3) 土地が農地であるときは農地転用の許可がえられるもの。	
4号	農家の分家	(1) 現在農家世帯の構成員である者が分家する場合又はこれに準ずる場合。 (2) 相続した土地又は贈与された土地であること。 (3) 土地が農地であるときは農地転用の許可がえられるもの。 注) 運用基準(昭和52年12月14日制定)の抜粋 (1) 「分家」とは世帯主の3親等(血族)以内又はこれに準ずる者が別世帯を構成するために従前の世帯から独立して生計を営むことをいう。 ただし、独立して生計を営もうとする世帯員の中に、すでに分家した者があった場合は重ねて分家として取扱わない。 (2) 申請者の職業は原則として問わない。 (3) 申請者は現在まで引き続き60月以上その農家に同居していること。 (4) その農家が原則として市街化区域に自己の居住の用に供することのできる土地を所有していないこと。 (5) 分家によりその農家の農地が107アールを割る場合は許可をしない。 (6) 建物及び敷地の規模は特に制限しない。 (7) 線引以前より所有していること。 なお、本家が農家として認められる場合の基準。 7 農業台帳に登載されていること。 イ 農家の経営規模が次の各項に該当するもの。 (7) 耕作面積が107アール以上であること。 (4) 年間60日以上農作業に従事していること。 (7) 年間5万円以上の農業収入があること。	(1) 建築物の用途が専用住宅(車庫・物置等を含む) (2) 敷地面積 400㎡以下 (3) 建物延面積 120㎡以下
5号	収用対象の移転	(1) 既存建築物が市街化調整区域内にあるときは、移転先を限定しない。 (2) 既存建築物が市街化区域内にあるときは、移転先は市街化区域に近接している土地又は当該事業施行前すでに所有している土地であること。 (3) 従前と用途・規模・構造が著しく異なるもの。 (4) 土地が農地であるときは農地転用の許可がえられるもの。	戸建て住宅(併用住宅を含む)であること。
6号	建て替え	改築として取り扱えないもので止むを得ないと認められるもののうち、次の各項に該当するもの。 (1) 従前の用途と異なる建築物であること。 (2) 従前の建築物の存在する敷地内であること。 注) 改築とは建築物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等で滅失した後、引き続きこれと用途・規模・構造が著しく異なる建築物を建てることをいう。	(1) 戸建て住宅(併用住宅を含む)であること。 (2) 延面積が従前とほぼ同じ又は120㎡以下であること。
7号	農専地区指定による移転	(1) 従前と用途・規模・構造が著しく異なる建築物であること。 (2) 周辺の農地に影響がないこと。 (3) 土地が農地であるときは農地転用の許可がえられるもの。	
12号	開発行為の許可を要しない区画形質の変更に伴う建築物	建築物及び特定工作物に係らない土地の区画形質の変更、例えばゴルフ場・運動場等の付属建築物で次の各項に該当するもの。 (1) 当該施設と密接な関連を有し、施設の利用上直接に附随し、必要不可欠と認められる建築物であること。 (2) 原則として主たる施設の区域内であること。	

14号	法第43条第1項第6号に準ずる土地	<p>(1) 申請地が市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、相当数の建築物が連たんしている地域内にあること。</p> <p>(2) 申請地が区域区分決定以前に次のいずれかに該当していること。</p> <p>ア 農地であるときは農地転用許可がえられるもの。</p> <p>イ 地目が宅地であること。</p> <p>ウ 固定資産税の課税地目が宅地であること。</p> <p>エ その他前2項と同等とみなされる土地であること。</p> <p>(3) 専用住宅又は周辺の土地利用及び都市施設の整備状況から判断して適正な範囲内の建築物であること。</p>	
15号	道路位置指定等により造成された土地	<p>(1) 区域区分決定の際、次の各号に該当していること。</p> <p>ア 位置指定又は宅地造成等規制法の許可工事が完了していた土地であること。</p> <p>イ 排水施設内及び擁壁等が設置されていて、防災上安全な土地であること。</p> <p>(2) 農地であるときは農地転用の許可がえられるもの。</p> <p>(3) 専用住宅であること。</p>	申請地が道路位置指定等による造成区域として開発審査会によって、あらかじめ承認された区域内にあること。
16号	法第34条第9号の期限内に開発行為等が完了できなかつた者及びこれと同等と認められる者	<p>(1) 開発行為等を行う者が、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>ア 法第34条第9号の規定に基づく届出をしているものであること。</p> <p>イ 法第34条第9号の規定に基づく届出を行えなかつた者で、その理由が次のいずれかに該当するものであり、区域区分決定の日以前に当該土地を取得し、すでに登記簿若しくは仮登記簿であること。農地の場合で仮登記簿のときは農地法第5条に基づき農地転用許可済であること。</p> <p>(ア) 区域区分決定の日以前に建築基準法の確認を受けていたため届出を行わなくともよいものと誤解していたもの。</p> <p>(イ) 届出期間中、市外の区域に居住又は滞在中であったもの。</p> <p>(ウ) その他特に止むを得ない事情があること。</p> <p>(2) 申請建築物の用途が次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>ア 自己の居住の用に供するものであること。</p> <p>イ 自己の業務の用に供するものうち、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められるもの。</p> <p>(3) 法第34条第9号の期限内に、開発行為等が完了できなかつた理由が、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>ア 転動又は出張により海外又は地方に居住していたこと。</p> <p>イ 建設資金の都合がつかかなかつた等経済的理由によるもの。</p> <p>ウ その他特に止むを得ない事情があること。</p> <p>(4) 当該申請地が既存の集落又はその周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。</p>	<p>(1) 法第34条第9号の規定に基づく届出をしているものであること。</p> <p>(2) 建築物の用途が自己の居住の用に供するものであること。</p>
備	考	提案基準の詳細は横浜市開発審査会提案基準を参照のこと。	

なお、建築許可に際しては、その土地の用途制限、建ぺい率、容積率等に関して、周辺の市街化された状況及び当該地域の都市施設の整備状況を勘案して、隣接した土地に指定されたものを準用して遵守させる。又その土地に係る必要な道路及び排水施設の整備並びに塹及び擁壁等の改善については必要に応じて許可に付記をして、適正な宅地であるように指導する。

(4) 宅地確認と提案基準第14号の判断基準

宅地確認（法第43条第1項第6号）と開発審査会提案基準第14号の判断基準を整理すると次表のとおり。

表-12 宅地確認と提案基準第14号の判断基準例一覧

申請位置の 状況 申請地 の状況	A (市街化区域に隣接又は近接 して50以上建築物が連た んしている。)	B (市街化区域と一体的な日常 生活圏を構成していると認 められる地域で相当数の建 築物が連たんしている。)
a (1) 土地登記簿上の地目が 「宅地」 (2) 課税台帳上の地目が 「宅地」	A・a (43条1項6号に該当)	B・a (提案基準14号に該当)
b (地目がa以外のものであ るが、現況においてaと同 等と見なされる土地)	A・b (提案基準14号に該当)	B・b (提案基準14号に該当)

- 註 (1) 隣接とは境界線に接することをいう。
 (2) 近接とはほぼ隣接に近い状態（境界線より70～80m）のことをいう。
 (3) 相当数の建築物とは隣接する地域はおおむね30戸以上、近接する地域はおおむね40戸以上の建築物をいう。
 (4) 地目が農地の場合は農地転用の許可が得られるものとする。

(5) 宅地確認の運用基準

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則として用途地域の指定がないが、建築物の形態制限は建ぺい率70%、容積率400%、高度地区の指定がない等規制の緩い区域である。しかし、市街化調整区域の特殊な事情に鑑みて、法第43条第1項第6号の規定は厳格に解釈し、慎重に運用するものである。

従って、その土地の用途制限、建ぺい率、容積率等は周辺の市街化された状況及び当該地域の都市施設の整備状況を勘案して、隣接した土地に指定されているものを準用して扱う。又、その土地の状況は適正に宅地化された土地であり、かつ適正な土地利用の範囲内のもののみ認めるものとする。

ア 法第43条第1項第6号イに関する基準

(ア) 「市街化区域に隣接し、又は近接する」という法文中の語句は、次のとおり解釈するものとする。

「隣接する」とは、おおむね50以上の建築物が連たんする地域（以下「連たんする地域」という。）が、市街化区域と市街化調整区域との境界線（以下「境界線」という。）に接して存在することをいう。例えば、図14のようなものが考えられる。

又、「近接する」とは、連たんする地域が境界線に接してはいないが、ほぼ隣接に近い状態で存在することをいう。例えば図15のようなものが考えられる。

(イ) 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」という法文中の語句の内「自然的諸条件」とは、主として連たんする地域を構成している地形、地勢、河川等の地物などの自然環境をいう。

又、「社会的諸条件」とは、主として連たんする地域に居住するひとびとの日常生活の基盤をなしているコミュニティ施設、文教施設、利便施設、医療施設その他の社会施設等の利用に関する諸条件をいう。

(ウ) 「自然的社会的諸条件」とは、「自然的諸条件」と「社会的諸条件」とが、ふたつながら充足されている状態をいう。

(エ) 「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する」とは、当該連たんする地域の居住者とこれに隣接又は近接する市街化区域の居住者とが、同一の「自然的社会的諸条件」の下に生活していることをいう。この連たんする地域に居住するひとびとの日常生活に見られる次のような事実は、「社会的諸条件」に該当するものと解される。

- a 同一の町内会に所属していること。
- b バス停、道路等をともに利用していること。
- c 郵便局、日用品店舗等の身近かな生活利便施設をともに利用していること。
- d 児童公園をともに利用していること。
- e 医院をともに利用していること。
- f 幼稚園、小学校等の教育施設などをともに利用していること。

(オ) 「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」とは、おおむね50以上の建築物が、ほぼつながりのある状態で現に存在している地域をいう。その「建築物」は、一敷地内の母屋又は主要建物を単位に数えるものとする。したがって、物置、納屋、畜舎等の附属建築物は算入しない。又、連たんしている建築物の数は、法第43条第1項第6号ロの規定に基づく「既存宅地」の確認申請時における状態において数えるものとする。

なお、当該土地は、連たんする地域のなかに存在しなければならない。連たんする地域の外周に存する宅地については認めない。（図-1.6参照）

イ 法第43条第1項第6号ロに関する基準

法第43条第1項第6号ロの規定にいう「宅地」とは、市街化区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際に次の要件を具備していた土地をいうものとする。

(ア) 当該土地が市街化調整区域となった時点において、適正に宅地化された「現況宅地」であり、かつ市街化調整区域となった時点以後において開発行為等の土地の区画形質の変更が行われなかったこと。従って、ここにいう「現況宅地」とは、法第43条第1項の建築許可の基準に適合している土地、つまり都市計画法施行令第36条第1項の規定を充足する土地をいうものとする。

(イ) 次のいずれかに該当すること。

- a 土地登記簿上の地目が、「宅地」であること。
- b 固定資産課税台帳上の地目が、「宅地」であること。ただし、土地登記簿上の地目が農地である場合には農地転用の許可がおりていること。

(ウ) 当該宅地に建築予定の建築物の用途、形態及び規模が周辺の土地利用及び都市施設の整備状況等から適法かつ適正な範囲内であること。

図-14 隣接の事例

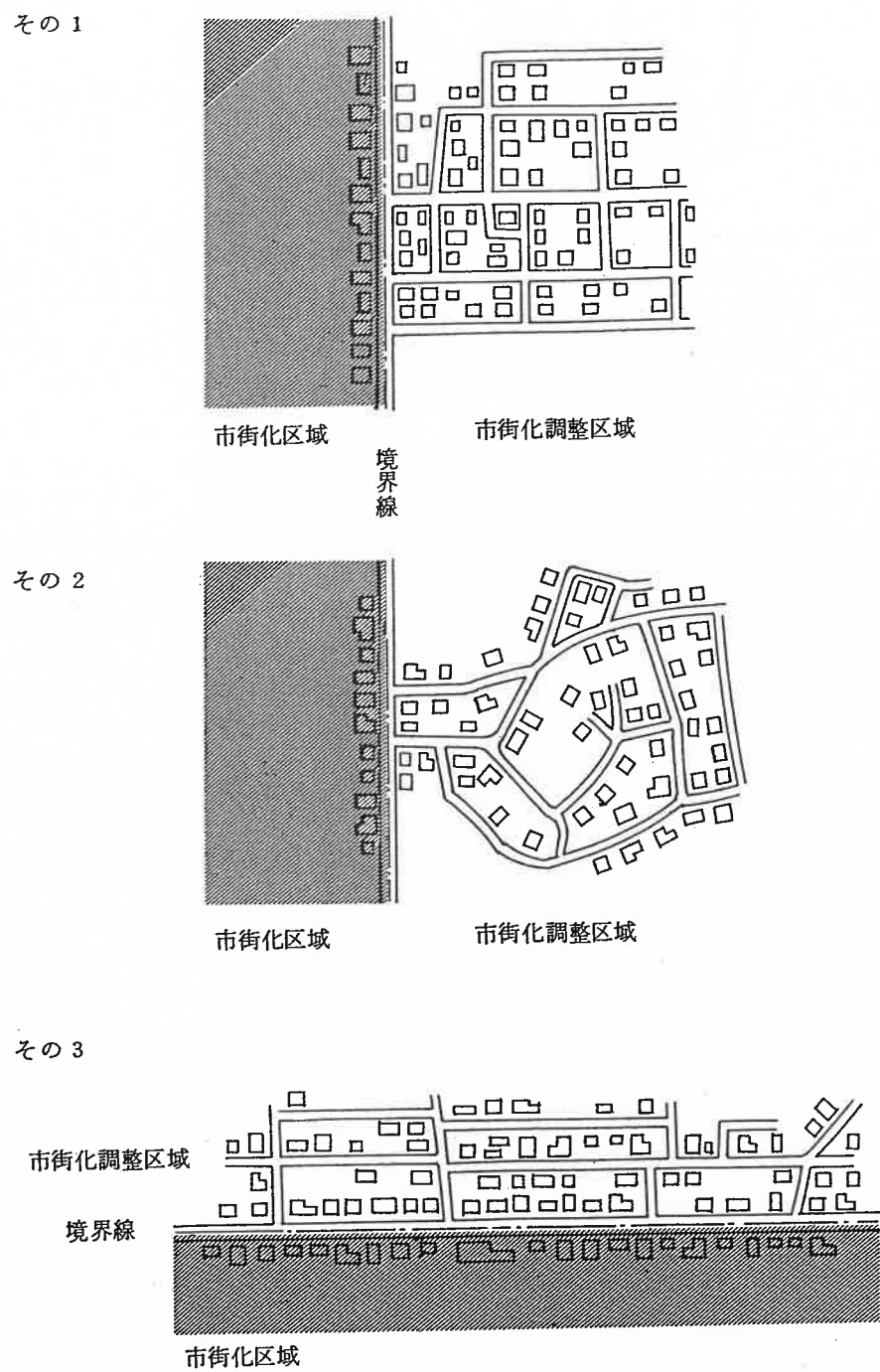


図-15 近接の事例

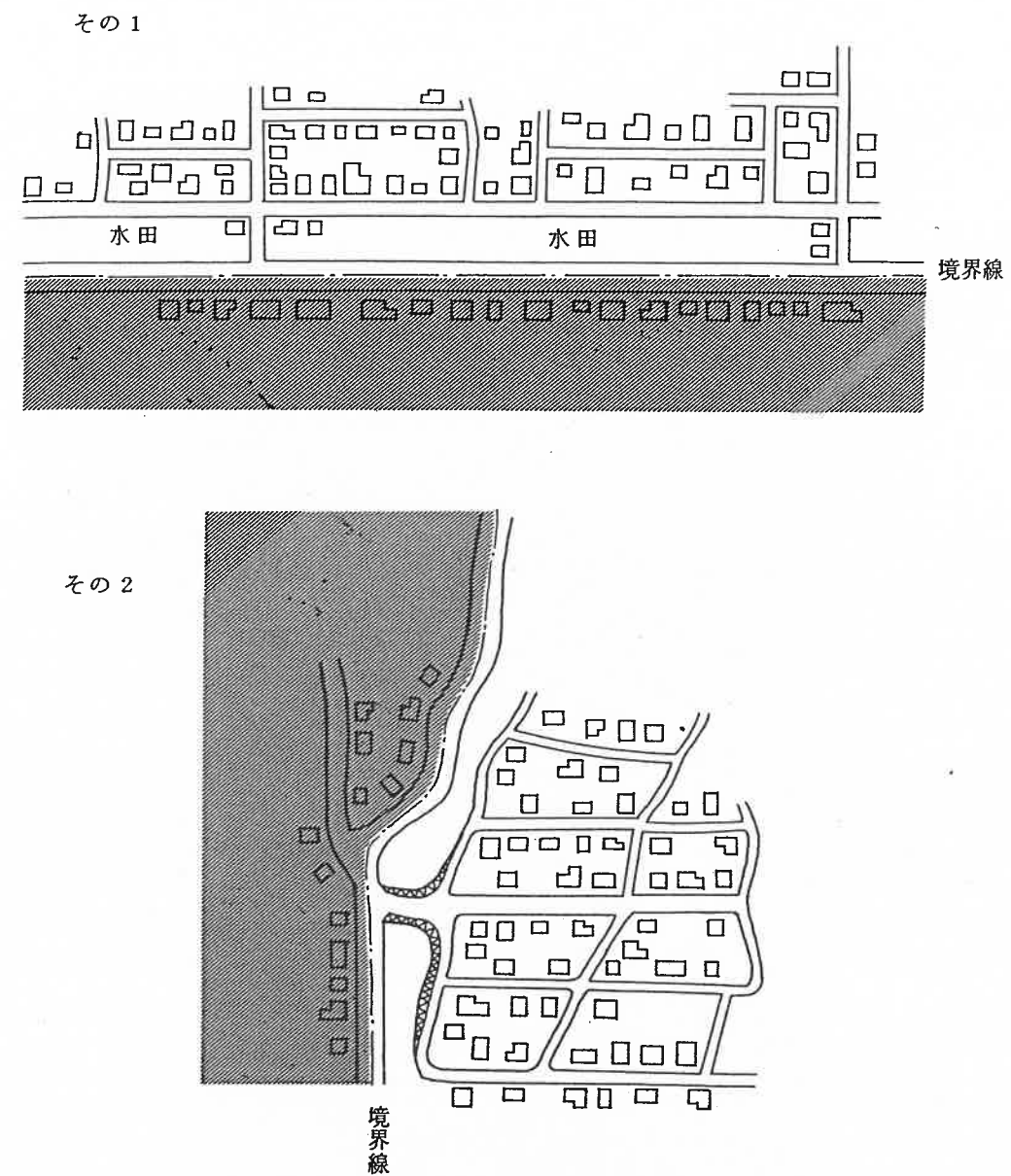
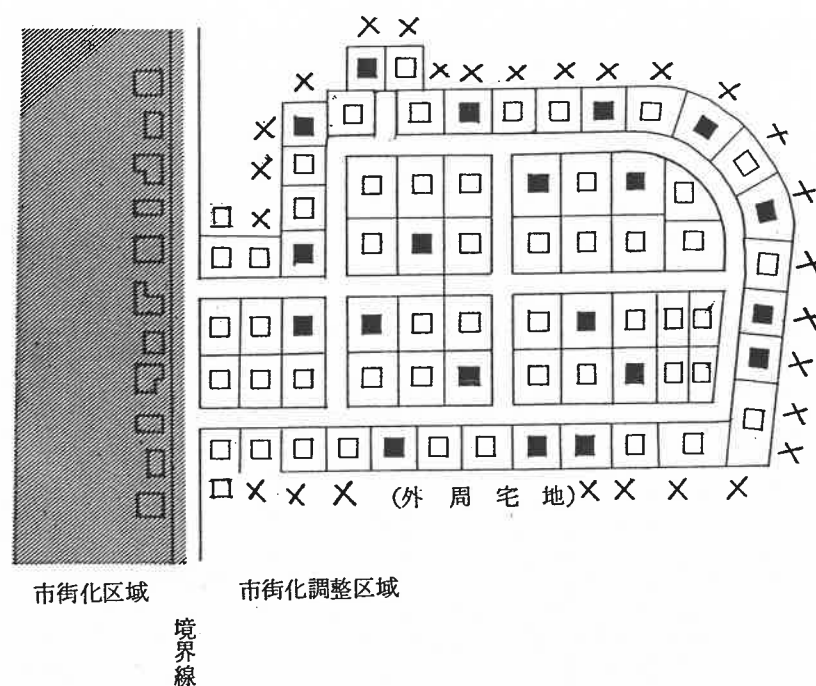


図-16 連たんする地域の中に存在すると認める事例



- (注)
- は既存住宅
 - の箇所については認める
 - × " " 認めない

(6) 日用品店舗の運用基準

法第34条第1号に規定する日用品店舗とは、当該市街化調整区域内に居住する者の日常生活に最少限必要な物品の販売等を行う店舗で、その業種は原則として小売業とし、次の要件をみたすものとする。

- ア 店舗の種類は原則として日用食品、日用雑貨、薬品、文房具、理美容店並びに農業協同組合事務所に限る。
- イ 建築物の規模は店舗部分 $50m^2$ 以下、住居部分 $120m^2$ 以下とし、敷地の面積は $150m^2$ 以上とする。
- ウ 立地については建築申請地を中心とした半径 $500m$ の円内に市街化調整区域が2分の1以上占める地域で、周辺住居の状況を判断し、店舗を設ける具体的な必要性が認められること。又円内に同種の店舗がないことを原則とする。
- エ 営業の対象は当該店舗周辺の市街化調整区域内に居住する者を主たるサービス対象とし、営業効果が充分見込まれること。
- オ 申請者はその店舗を開設するために必要な相当の資格を有すること。
- カ 建築敷地の土地所有関係については、申請者が原則として土地所有者であること。
- キ 許可が見込まれる場合には、当該市街化調整区域住民の要望書を提出させること。

(7) 給油所の運用基準

法第34条第8号及び政令第29条の3第1号に規定する給油所（ガソリンスタンド又は自動車液化ガススタンド）とは、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- ア 当該申請に係る建築物の用途が、ガソリンスタンド又は自動車用液化石油スタンドで、沿道サービス上必要と認められるものであること。
- イ サービスの対象とする道路は、主として自動車交通の用に供するもので、次のいずれかに該当するものであること。
 - (ア) 高速自動車国道及び一般国道。
 - (イ) 主要地方道及びこれに準ずると認められる道路。
- ウ 建築物の敷地がサービスの対象となる道路に接していること。
- エ 当該施設の計画が、一般車両及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全については適切な配慮がなされているものであること。
- オ 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が得られるものであること。

(8) 用途変更の運用基準

市街化調整区域内で用途変更する場合で次の表-13において、「②中区分」の変更は許可対象とし、「③例示」内容の変更は許可対象外とする。

~~用途変更の対象となるものは、用途変更の定義、用途変更の~~

なお、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、令第36条第1項第2号への基準に該当するものと解する。

表-13 建築物の用途分類

区 分		③ 例 示
① 大区分	② 中区分	
住 宅	住 宅 (A)	1戸建長屋建専用住宅
	" (B)	共同住宅, 寄宿舍, 寮
公 益 施 設	併 用 住 宅	
	文 教 施 設 (A)	小中学校, 高等学校
	" (B)	幼稚園, 保育所
	" (C)	大学, 各種学校
	社 会 教 育 施 設	図書館, 博物館, 公民館
	医 療 施 設	病院, 診療所
	社 会 福 祉 施 設	養老院, 託児所
	公 共 建 物 (A)	巡査派出所, 市役所出張所
	" (B)	公共団体庁舎
	宗 教 施 設	神社, 寺院
	交 通 施 設 (A)	鉄道施設, 自動車ターミナル, 港湾施設
	" (B)	駐車場, 車庫
公 共 事 業 施 設	電気事業施設, ガス事業施設, 水道事業施設	
通 信 施 設		
商 業 施 設 等	日 用 品 店 舗	文房具店, 食料品店, 薬局, 雑貨店, 呉服衣料店, 履物店
	(併用住宅を含む) 日用品修理加工店舗	かさ・履物等修理, 自転車店, 農機具等修理店
	(併用住宅を含む) 日用サービス店舗	理容店, 美容店, クリーニング店, 公衆浴場, 医院
	(併用住宅を含む) 物 品 販 売 店 舗	
	飲 食 店	
	事 務 所	

区 分		③ 例 示
① 大区分	② 中区分	
	飲 楽 施 設 (A)	マージャン屋, パチンコ店, 射的場
	" (B)	劇場, 映画館
	" (C)	待合, 料亭
	" (D)	キャバレー, 舞踏場
	" (E)	特殊浴場
	宿 泊 施 設	ホテル, 旅館
	倉 庫	
	運 動 施 設	競技場, 水泳場, スケート場, ボーリング場
	観 光 施 設	展望台, 休憩所
	研 究 所	
駐 車 場, 車 庫		
農 林 漁 業 施 設	農 林 漁 業 施 設 (A)	令20条の建築物
	" (B)	農林水産物貯蔵施設
	" (C)	農林水産物処理加工施設
鉱 工 業 施 設	鉱 業 施 設	
	工 場	
特 殊 都 市 施 設	火 薬 類 製 造 貯 蔵 所	
	卸 売 市 場	
	と 畜 場	
	汚 物 処 理 場	
	ご み 焼 却 場	
火 葬 場		

第4章 開発行為に係る関連規制

開発許可を得るためには都市計画法で定められている規定に適合していることはもとより、関連法規並びに横浜市の条例、要綱、指導方針等にある規定にも適合していなければならない。

これ等の関連規制事項は多岐にわたっていると共に、社会情勢の変化に伴って増補、改訂或は新設のものが設定されていることが予想されるので、遺漏のないようにすること。

又、これ等の審査・指導については原則として、その所管部局が担当するものであるが、開発許可の事務処理にあたっては関連規制事項の所管部局が審査指導済であることを確認する必要がある。

1. 関連規制事項の根拠とその所管部局

開発許可に係る関連規制事項の根拠と、その所管部局との関係を整理して示すと次のとおり。

(1) 開発関連の法律

開発を行うにあたっては、これに関連する法律が多数あるが、特に関係がある主なものを示すと次表のとおり。

なお、法律に伴う政令、規則、通達等の名称は省略する。

表-14 開発関連の法律一覧

No	法律の名称	①施行年月日	所管部局
		②最近改正年月日	
1	都市計画法	①43年6月15日 ②51年11月15日	都市整備局計画部 建築局指導部
2	宅地造成等規制法	①37年2月1日 ②44年6月14日	建築局指導部
3	建築基準法	①25年5月24日 ②52年11月1日	同上
4	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律	①44年8月1日	神奈川県治水事務所 (道路局道路部)
5	土地区画整理法	①30年4月1日 ②50年	都市整備局 事業指導部
6	都市再開発法	①44年6月14日	同上
7	首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律	①39年4月1日 ②50年	都市整備局計画部
8	国土利用計画法	①49年12月24日 ②50年4月25日	同上
9	都市開発資金の貸付けに関する法律	①41年法律第20号	同上
10	大都市地域に於ける住宅地等の供給の促進に関する特別措置法	①50年7月16日	同上
11	公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律	①36年6月1日	同上
12	自動車ターミナル法	①34年4月15日	同上
13	公有地の拡大の推進に関する法律	①47年6月15日	同上
14	駐車場法	①33年2月1日 ②46年12月1日	同上
15	道路法	①27年12月5日 ②46年12月1日	道路局
16	下水道法	①34年4月23日 ②51年5月25日	下水道局
17	河川法	①40年4月1日 ②47年7月1日	同上
18	消防法	①23年8月1日 ②51年8月28日	消防局
19	自然環境保全法	①48年4月 ②48年	緑政局
20	森林法	①26年8月1日 ②51年	同上
21	農地法	①27年10月21日 ②50年	同上
22	首都圏近郊緑地保全法	①41年12月15日 ②49年6月25日	同上
23	大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律	①49年3月1日	経済局
24	墓地埋葬等に関する法律	①23年6月1日 ②50年	衛生局
25	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	①46年9月24日 ②49年6月1日	環境業局
26	災害対策基本法	①37年7月10日 ②51年	総務局災害対策室
27	行政不服審査法		

(2) 開発関連の横浜市例規

法律で委任されて定められた横浜市の施行細則並びに条例等のうち、特に開発に関連する主なものについては次表のとおり。

なお、条例に伴う規則、通達等の名称は省略する。

表-15 開発関連の横浜市例規一覧

No	条 例 の 名 称	① 施行年月日 ② 最近改正年月日	所 管 部 局
1	横浜市都市計画法施行細則	①45年6月10日 ②50年3月31日	建 築 局
2	横浜市開発登録簿閲覧規則	①45年6月10日 ②48年9月14日	同 上
3	横浜市宅地造成等規制法施行細則	①37年7月31日 ②46年11月29日	同 上
4	横浜市住宅地造成事業に関する法律施行細則	①40年10月1日	同 上
5	横浜市建築基準条例	①35年10月10日 ②47年12月25日	同 上
6	横浜市小売店舗地区建築条例	①42年3月15日 ②46年3月4日	同 上
7	横浜市建築協定条例	①31年6月25日 ②52年12月24日	同 上
8	横浜市駐車場条例	①38年10月5日 ②48年12月25日	都 市 整 備 局
9	横浜市風致地区条例	①45年6月12日 ②49年1月25日	緑 政 局
10	緑の環境をつくり育てる条例	①48年6月20日	同 上
11	横浜市公園条例	①33年3月31日 ②52年3月31日	同 上
12	横浜市道路占用料条例	①32年3月30日 ②52年6月15日	道 路 局
13	横浜市下水道条例	①48年6月5日 ②52年3月15日	下 水 道 局
14	横浜市臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例	①40年7月31日	港 湾 局
15	租税特別措置法に基づく横浜市優良宅地造成認定規則	①49年7月5日 ②52年6月10日	建 築 局
16	横浜市地震対策条例	①50年3月31日	総 務 局
17	横浜市開発審査会条例	①44年12月22日	建 築 局

(3) 開発関連の横浜市の要綱及び指導方針

変化の激しい現代社会においては、法律や条例等で総てを規制することができない。しかし、規制する法的根拠がないからといって、無秩序な状態を総て認めてゆくと社会的混乱が予想される場合がある。これ等に対してはあらかじめ必要とする計画的な規制又は指導方針等市の責任において、法律の改訂等によって支障がなくなるまでの間、行政指導により混乱を防止しなければならない。

横浜市は住良い街づくりを実現するため、法律等が及んでいない問題ヶ所を具体的に解決する

ための要綱又は指導方針等を策定して、これを行政指導の根拠として活用をしている。

その開発に関連する要綱及び指導方針等のうち、特に関係のある主なものを整理すると次表のとおり。

表-16 開発関連の横浜市の要綱及び指導方針等の一覧

No	要綱及び指導方針等の名称	① 施行年月日 ② 最近改正年月日	所 管 部 局
1	横浜市宅地開発要綱	①43年8月 ②47年5月	建築局(但都市計画法関係のみ)
2	横浜市日照等指導要綱	①47年12月 ②51年7月	市民局日照相談室
3	都市計画法に基づく開発許可申請に関する指導要綱	①	建築局指導部
4	開発許可制度と開発許可申請手続のしおり	①48年2月 ②53年3月	同 上
5	横浜市開発審査会提案基準	①45年12月 ②52年6月	同 上
6	横浜市宅地造成工事技術資料	①44年8月 ②50年10月	同 上
7	がけ等及びこれ等に近接した土地利用に関する指導指針	①52年4月	同 上
8	横浜市市街地環境設計制度	①48年12月	同 上
9	横浜市大型店舗(大型購買施設)出店指導要綱	①52年2月 ②54年10月	経 済 局
10	横浜市文化財保護措置要綱	①44年5月	教育委員会
11	マンション等集合住宅建設にかかる指導要領	①48年2月 ②52年9月	同 上
12	横浜市福祉の都市環境づくり推進指針取扱要領	①52年4月	民生局総務部 企 画 課
13	風致地区開発行為規制要綱	①47年5月	緑 政 局
14	近郊緑地保全区域内開発規制要綱	①44年3月 ②48年1月	同 上
15	横浜市緑化対策事業要綱集	①46年8月	同 上
16	横浜市排水設備要覧	②52年6月	下水道局
17	地下排水槽の設置等に関する指導基準	①51年1月	同 上
18	し尿浄化槽取扱要綱	②50年4月	環境事業局 浄化設備課
19	横浜市臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例の施行に伴う事務処理要綱	①40年10月 ②48年12月	港湾局業務課
20	山手地区景観風致保全要綱	①47年11月 ②52年4月	緑 政 局
21	横浜駅周辺地盤沈下対策指導要綱	①50年9月	公害対策局
22	洋光台、港南台地区における今後の開発行為、建築行為等に関する指導方針	①48年4月1日 ②51年12月20日	建 築 局
23	大豆戸地区における開発行為等の指導方針	①49年8月	同 上
24	新横浜北部地区における建築行為等の指導方針	①50年11月4日	都 市 整 備 局

25	その他各市街地再開発予定地域内における建築行為等の事前指導関連 (1) 本牧接収跡地 (2) 金沢文庫駅周辺 (3) 綱島駅周辺 (4) 山下公園周辺 (5) 野毛周辺地区 (6) 防災街区内 (7) 鶴見地区	① 48年8月	都市整備局
26	私道整備の助成に関する要綱	① 53年	道路局
27	横浜市街路樹要綱及び宅地開発事業に伴う街路樹事務取扱要領	① 53年 9月	道路局、緑政局
28	市街化調整区域内における屋外運動施設等の造成事業に関する指導基準	①	建築局、緑政局
29	廃棄物の処理用地等の設定に関する指導要綱	① 53年 3月	環境事業局

2. 用途地域と建築基準法等の主な規制内容

(1) 建築物の形態制限及び用途制限

都市計画法第8条により定める用途地域については、横浜市国際港都建設計画図により示されているが、その制限の内容については次のとおり。

表-17 建築物の形態の制限

地域	建ぺい率	容積率	外壁後退	高度地区(最高限)			種別
				絶対高さ	北側斜線 控除高さ	北側斜線 勾配	
第1種住居 専有地域	30%	50%	敷地境界 から1m	※10m	5m (4)	0.6/1 (0.5/1)	第1種 高度地区
	40	60	前面道路 から1m	※10	5 (4)	0.6/1 (0.5/1)	
	50	80	前面道路 から1m	※10	5 (4)	0.6/1 (0.5/1)	
	50	80	-	※10	5 (4)	0.6/1 (0.5/1)	
	60	100	-	※10	5 (4)	0.6/1 (0.5/1)	
第2種住居 専有地域	※60	150	-	15	7	0.5/1	第2種 高度地区
住居地域	※60	200	-	20	7.5	0.55/1	第3種 高度地区
近隣商業 地	※80	200(200)	-	20	10	0.6/1	第4種 高度地区
	※80	300(200)	-	20	10	0.6/1	
	※80	400(200)	-	20	10	0.6/1	
商業地域	※80	400(200)	-	20	10	0.6/1	第5種 高度地区
	※80	400(200)	-	31	-	-	
	※80	500(180)	-	31	-	-	
	※80	600(150)	-	31	-	-	
	※80	700(100)	-	31	-	-	
	※80	800(50)	-	31	-	-	
準工業地域	※60	200	-	20	10	0.6/1	第4種 高度地区
工業地域	※60	200	-	31	-	-	第5種 高度地区
工業専用地域	※60	200	-	-	-	-	-

(注) ① ※印は建築基準法に規定された数値を示す。

② 容積率は建築基準法第52条に基づき、表に記載した数値以下とし、かつ、前面道路の幅員が12m以下の場合には第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域等の区域内にある建築物にあっては10分の4を、その他の建築物にあっては10分の6を乗じたもの以下でなければならない。

③ 容積率の項の中で()内は横浜市建築基準条例第4条の3の住居用建築物の制限数値を示す。

④ 高度地区の項の中で()内は軒高7mを超える建築物の場合の数値を示す。

表-18 建築物の用途の制限一覧

例示	第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿								
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの								
上記以外の兼用住宅	斜線	※						
幼稚園、小学校、中学校、高等学校							斜線	
図書館、博物館								斜線
神社、寺院、教会								
養老院、託児所、公衆浴場、診療所								
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局								
大学、高等専門学校、専修学校	斜線							
各種学校	斜線	※						
病院	斜線							
物品販売業を営む店舗(百貨店を含む)、飲食店	斜線	※						
上記以外の店舗、事務所	斜線	※						
ホテル、モーテル、旅館	斜線							
ボーリング場、スケート場、水泳場	斜線							
マージャン屋、パチンコ屋、射的場	斜線							
劇場、映画館、演芸場、観覧場	斜線							
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、トルコ風呂	斜線							
営業用倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる車庫(一定規模以下の附属車庫などを除く)	斜線							
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎	斜線							
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で一定規模以下のもの	斜線	※						
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ極めて少ないもの	斜線							
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ極めて少ないもの	斜線							
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場、または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	斜線							
危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場	斜線							
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	斜線	※						
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	斜線							
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	斜線							
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	斜線							
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場	斜線							

(注) □ 建てられる用途 ▨ 建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合もあります)
 ※はその用途に供する建築物を3階以上の部分に設けるもの、又はその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるものは建築できない。

(2) 高度地区及び臨港地区の制限

図-17 最高限高度地区の制限一覧

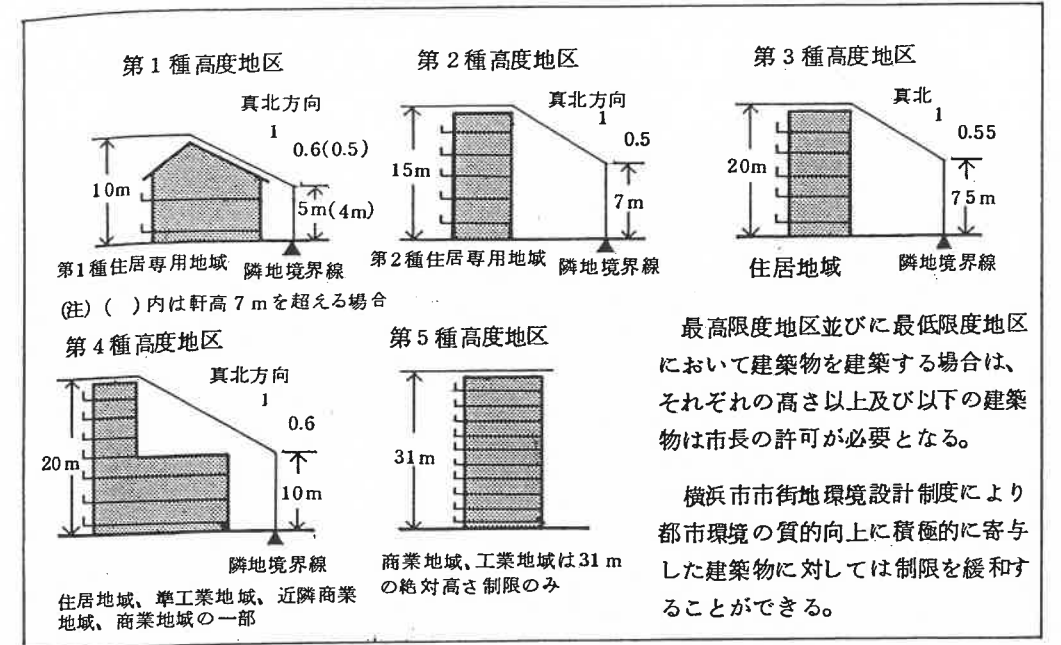


表-19 最低限高度地区の制限一覧

地区	高度地区の種類	備考
関内、関外	第1種高度地区	第1種高度地区では、建築物の高さ14m以上 第2種高度地区では、建築物の高さ12m以上。
	第2種高度地区	
横浜駅前	第1種高度地区	
	第2種高度地区	
新横浜駅前	第1種高度地区	

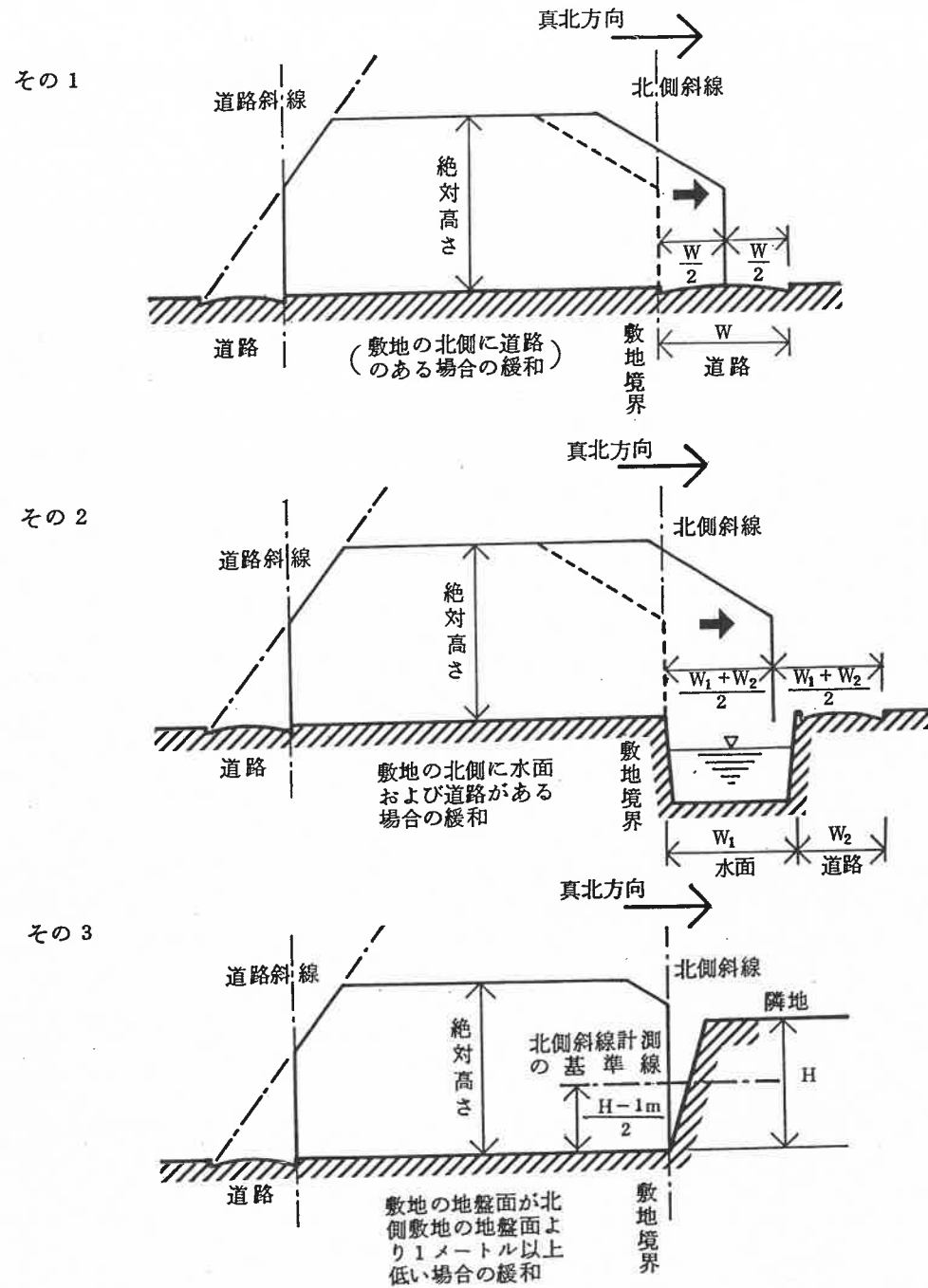
表-20 臨港地区の制限一覧

区分	用途地域	容積率	高さ制限
商港区	原則として	200%	31m
	商業地域	400%	
工業港区	工業地域	200%	31m
	工業専用地域		-

臨港地区内において建築物の建築及び構築物を築造する場合には上表のような形態制限のほか用途の制限があるので、建設届が必要となる。

なお、臨港地区については港湾局総務部港管課港管係(671-2887)に相談すること。

図-18 高度地区の最高限度の緩和一覽



(3) 異なる用途地域・地区をまたがる敷地の規制

建築物の敷地が、区域・地域又は地区の内外にわたる場合の措置（建築基準法第91条）は次のとおり。

表-21 異なる用途地域・地区をまたがる規制の関係表

規制項目	適用方法	規制の趣旨	
		性格	原則
容積率（法第52条） 建ぺい率（法第53条）	敷地面積の割合による加重平均	密度規制	平均主義
外壁後退（法第54条） 高さ（10m）制限（法第55条） 斜線制限（法第56条） 高度地区（法第58条）	建築物の各部分ごとの制限による	形態規制	部分主義 ただし、北側斜線については北側優先とする。
防火地域（法第61条） 準防火地域（法第62条）	厳しい方の制限による	防火規制	全部主義
都市計画区域（法第48条の2） 用途地域（法第48条） 高度利用地区（法第59条） その他	敷地の過半の属する区域等の制限による	用途規制等	過半主義

（注）容積率制限等に基づく加重平均の仕方

A%地域	B%地域	x 前面道路
$S_a \text{ m}^2$	$S_b \text{ m}^2$	

$$V = \frac{A}{100} \cdot S_a + \frac{B}{100} \cdot S_b$$

$$V = \frac{A \cdot S_a + B \cdot S_b}{S_a + S_b}$$

V: (Sa+Sb)の敷地における容積率制限の値

ただし、建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの）が12m未満である場合の容積の割合は、当該前面道路の幅員のメートル(x)の数値に、第1種、第2種住居専用地域、及び住居地域で0.4を、その他の地域では0.6を乗じた数値以下とする。

(4) 建築物の用途・規模と道路の関係

横浜市建築基準条例で規定している建築物の用途、規模と道路の関係の要旨を示すと次のとおり。

7. 敷地の専用道路の形態

建築物の敷地は道路に2m以上接する必要がある。

(建築基準法第43条)、横浜市では敷地の形態により、専用通路の長さに応じてその巾員を規制しているが、その内容は次表のとおり。(横浜市建築基準条例第4条)

表-22 専用通路の長さとの関係表

専用通路の長さ (ℓ)	専用通路の巾員
$15m \geq \ell$	2m 以上
$15m < \ell \leq 25m$	3m "
$25m < \ell$	4.5m "

イ. 敷地と道路との関係

学校、体育館、病院、診療所、ホテル、旅館、簡易宿所、共同住宅、寄宿舍、養老院、児童福祉施設等の用途に供する建築物で床面積が100㎡を超えるものの敷地は、一箇所6m以上道路に接しなければならない。

(床面積が500~1000㎡の建築物には道路巾員4m以上が必要である。)

ただし、その敷地が互いに接近しない2以上の位置において道路等にそれぞれ1m以上接し、かつ、その接する長さの合計が床面積の合計に応じて次表に掲げる数値である場合にはその必要はない。(横浜市建築基準条例第5条)

表-23 床面積の合計と路地状部分の形態関係表

路地状部分の長さ (ℓ)	$15m \geq \ell$	$15 < \ell \leq 25m$	$25m < \ell$
床面積の合計(A)			
$100m^2 < A \leq 200m^2$	3m 以上	4m 以上	5m 以上
$200m^2 < A \leq 500m^2$	4m "	5m "	6m "
$500m^2 < A \leq 1000m^2$	5m "	6m "	6m "

ウ. 建築物と道路の関係

(7) 建築物の用途・規模により、敷地の接する前面道路の巾員と、敷地がその道路に接する長さを規制しているが、その内容は次表のとおり。(横浜市建築基準条例第4条の2、第5条、第24条、第29条、第47条、第53条)

表-24 建築物の用途及び規模と前面道路との関係表

条 例	建 築 物 用 途	店舗等の用途に供する部分の延床面積(A)	前 面 道 路		二つの道路に接するもの		
			道路巾員	道路に接する長さ	一の道路巾員	他の道路巾員	道路に接する長さ
第4条の2	大規模建築物 全て	$1,000m^2 < A$ (Aは全延床面積とす。)	6m 以上	6m 以上	それぞれ4m 以上でその和が9.4m 以上		敷地境界線の $\frac{3}{10}$ 以上
第4条・第53条	百貨店、マーケット、物販店舗、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、倉庫	$500m^2 \leq A < 1,000m^2$	4m 以上	敷地外周の $\frac{1}{2}$ 以上			敷地の外周の $\frac{1}{2}$ 以上
		$1,000m^2 < A \leq 2,000m^2$	6 "		5.4m 以上	4m 以上	
		$2,000m^2 < A \leq 3,000m^2$	8 "		6 "	5.4 "	
		$3,000m^2 < A$	11 "				
第29条	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	$100m^2 < A \leq 300m^2$	5.4m 以上	同 上	5.4m 以上	4m 以上	敷地の外周の $\frac{1}{2}$ 以上
		$300m^2 < A \leq 600m^2$	8 "		6 "	4 "	
		$600m^2 < A$	11 "		8 "	6 "	
第47条	自動車車庫、自動車修理工場	$50m^2 < A$	6m 以上	自動車用通路部分			

(注) この規定は建築物の周囲に公園、広場その他の空地或は特殊用途の場合等で、避難または通行の安全上に支障がないと認めるときには適用しない場合がある。

その他、都市計画法の政令第25条の必要な技術的細目を参照するほか、道路関係を所管する道路局関係各課と協議するよう指導する。

3. 風致地区の規制内容と地区面積

表-25 風致地区の許可基準表

種別	用途地域等	建ぺい率	高さ制限	壁面後退
第1種風致地区	市街化調整区域	20%	8m	道路側3m
第2種風致地区	市街化調整区域・第1種住居専用地域等	30	8	その他1.5m
第3種風致地区		40	10	道路側2m
第4種風致地区	第1種・第2種住居専用地域・住居地域	40	15	その他1m

風致地区内において建築物の建築をする場合は上表のような形態制限を受ける。と同時に次のような行為をしようとするときは、市長の許可が必要である。

- (1) 建築物や工作物の新築、改築、増築、移転
- (2) 宅地の造成や埋立、などの形質変更
- (3) 土石類の採取や堆積
- (4) 木竹の伐採
- (5) 建築物の色彩変更など

ただし、(1) 10平方メートル以下の建物の新築、改築、増築、移転
 (2) 上下水道、井戸など地下につくるもの
 (3) 高さ1.5メートル以下の工作物
 (4) 面積60平方メートル以下、高さ1.5メートル以下の土地の形質変更
 などの場合には、許可がありません。

なお、風致地区に関することについては緑政局公園緑地部計画課に相談すること。

(671-2646)

表-26 風致地区面積表

(単位 ha)

地区名	種別	第1種	第2種	第3種	第4種	小計
山	手	—	—	76	29	105
本	牧	—	—	48	14	62
根	岸	—	—	96	16	112
磯	子	—	—	109	90	199
峰	沢・常盤	—	—	35 (35)	43	78 (35)
三	ツ 沢	—	—	9	27	36
三	ツ 池	—	—	161	—	161
日	吉	—	—	24	35	59
富岡・長	浜	—	—	178	11	189
円	海山	544(544)	167(167)	49 (49)	—	760 (760)
大池・今井・名瀬		—	—	237 (237)	—	237 (237)
仏向・花見台		—	—	90	22	112
川井・矢指		—	—	436 (356)	—	436 (356)
新治・三保		—	—	369 (316)	200	569 (316)
八	朔	—	—	112 (67)	21	133 (67)
奈	良	—	—	169 (169)	57	226 (169)
計		544(544)	167(167)	2,198(1,229)	565	3,474(1,940)

()内は調整区域内面積で全体の内数

4. その他の主な規制

(1) 横浜市宅地開発要綱の適用

この要綱は、開発により造成される宅地を良好な市街地とするため、公共公益施設の整備の一部を原因者である事業主に負担してもらうこと等を原則としている。

その他、開発に係る横浜市の基本的取扱事項が示されているので、良く理解をして開発計画に反映すること。

なお、開発行為の内容が次に示す事項に該当する場合には、横浜市宅地開発要綱の適用に関して特例的な取扱いがある。

ア. 横浜市宅地開発要綱の公園及び公益用地の取扱いについては、法第33条の自己の居住の用に供するもの、並びに法第29条第5号から第9号までに示す開発行為が既に行われた区域内において、二次開発をする場合には、前もって公園、公益用地を提供したその許容限度内において免除することができる。

イ. 公共事業に伴う収容対策としての移転については従前と同一目的の開発事業に限り、次の公益用地の特例的扱いをする。

(ア) 住宅的施設の場合には、従前の土地の同一規模相当分の面積を差引いた面積が適用の対象となる。

なお、その面積が0.1 ha未満のものは適用しない。

(イ) 非住宅的施設の場合には、従前の土地の公共事業が低触する部分の面積を差引いたものが適用対象となる。

なお、その面積が0.5 ha未満のものは適用しない。

ウ. 土地利用計画が従前と同類の開発行為を行う場合における公園、公益用地の取扱いについては、従前の施設、又は人口を控除することができる。ただし、適法に建設されたものであることを原則とする。

エ. その他、運動施設、遊園地、動物園、レジャー施設及び墓園等の第二種特定工作物、或は神社等の宗教的施設のほか、これ等に類する施設で、開発区域の全域にわたって十分な緑化がなされる計画のもので、建築物の延床面積が、その開発面積の10分の1以内のものについては公園、公益用地の適用は免除することができる。

オ. 違反是正等の特殊物件における横浜市宅地開発要綱、特に公園、公益用地等の取扱いについては違反物件の過去の経緯と現況を明確にした上で、免除等の扱いを含めて関係所管局と協議して決めること。

(2) 急傾斜地崩壊危険区域の規制

法第33条第1項第7号及び政令第23条の2で規定する開発許可の基準では、開発区域内には災害危険区域、地すべり防止区域その他急傾斜地崩壊危険区域の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこととしている。しかし、ただし書を適用して開発を認める場合には関係法令に基づく許可が得られていること等を確認した上で、開発区域及びその周辺の状況等

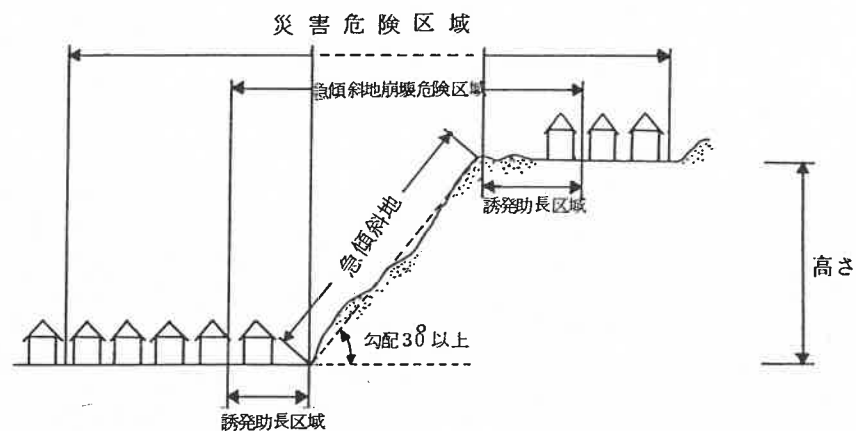
に支障がないと判断する必要がある。

なお、急傾斜地崩壊危険区域は崩壊により相当数の居住者等に危険が生ずるおそれのある急傾斜地並びに急傾斜地に隣接する地域のうち、急傾斜地の崩壊を助長、誘発するおそれのあるものに対して区域を指定して、切土・盛土などの一定の行為に対して神奈川県許可を必要とする地域である。又災害防止のための勧告、改善措置の命令・崩壊防止工事の施工と、それに対する公庫融資等のほか、警戒体制等の措置が定められている。

詳細については、県・横浜治水事務所(045)331-5524(保土ヶ谷区釜台町20-1)

又は、横浜市道路局道路部維持課(045)671-2784と協議するよう指導する。

図-19 急傾斜地断面参考図



(3) 常習溢水河川流域の規制

柏尾川流域等の常習溢水河川に対しては現在暫定改修を含めた河川改修が施工中であるが、これが完成する前にその流域内での開発がなされれば、溢水の状況を更に悪化するので、本市においては少なくとも暫定河川改修が終了するまで開発を保留するよう事業主に協力を願っているものがある。その他、横浜市地域防災計画書風水害対策編に示されている浸水危険区域については363ヶ所あるが、詳細については下水道局河川管理課と協議するよう指導する。

(4) 義務教育学校施設の収容に係る規制

住宅的施設の開発にあたっては計画戸数を明確にして、当該開発地区から発生する児童・生徒の義務教育学校施設への収容に関して教育委員会事務局施設部学校計画課と協議するよう指導すること。

なお、開発行為により発生する児童・生徒と、それを収容する義務教育学校施設との関係については検討をして、その対応の状況により横浜市宅地開発要綱に基づき収容力に応じた計画戸数内にするか、或は収容対策がはかれるまで、当該開発計画を延期するよう協力を願っている。

又、開発行為が伴わない単なる建築の確認で建築をする場合には小学校の収容余力がない地区があるため、収容不可能学区を定めており、これに該当する場合には一定の建設可能の基準があるので、その範囲内の建設計画をたてるよう協力を願っている。

この収容不可能学区に関する取扱いについては、「マンション等集合住宅建設にかかる指導要領」があり、教育委員会事務局施設部学校計画課において指導を行っている。

この指導要領の概要を示すと次のとおり。

〔指導要領の概要〕 (昭和52年9月1日改訂)

ア. 土地区画整理法により造成された地区(田園都市線沿線のみ。)において集合住宅を建設する場合には、第1収容不可能学区の基準を適用する。

又、主として既成市街地においては第2収容不可能学区の基準を適用する。

イ. 家族用住宅以外の独身寮、事務所、店舗等は、児童・生徒の出現がないので、収容不可能学区内においても適用の対象からはずす。

ただし、独身者住宅の構造は1Kないし1DKとし、これの住居専用面積は30㎡以内とする。

ウ. 増改築の場合には現在ある建物を除き、新たに追加される建設戸数を対象とする。

エ. 今後の取扱いについては児童・生徒数の増減・推移及び施設整備等の状況に応じて、収容不可能学区の指定・廃止等の改訂を実施する。

なお、参考として住宅建設に伴う児童・生徒の増加の推計を示すと次表のとおり。

表-27 住宅建設に伴う児童・生徒の増加推計表

建設手法別	項目	単位	学校種別	児童・生徒の増加推計値			ピーク時期
				当初	ピーク時	単位	
1. 建売分譲地		一戸当り	小学校	0.46	0.56	人/戸	約6年先
			中学校	0.17	0.23	人/戸	約8年先
2. 宅地分譲地		一区画当り	小学校	0.068	0.417	人/1区画	約10年以降
			中学校	0.027	0.174	人/1区画	約10年
3. 県市公営集合住宅		一戸当り	小学校	0.257	0.789	人/戸	約9年先
			中学校	0.059	0.375	人/戸	約13年
4. 日本住宅公団	分譲	一戸当り	小学校	0.35	0.60	人/戸	約8年
			中学校	0.069	0.312	人/戸	約11年
集合住宅	賃貸	一戸当り	小学校	0.189	0.670	人/戸	約10年
			中学校	0.045	0.348	人/戸	約14年

(注) 建設手法別欄のNo.1、No.2は昭和51年現在であり、No.3、No.4は昭和48年現在の調査に基づくものである。

表-28 学童収容不可能区域の一覧

昭和52年9月1日現在

	A 地区	B 地区
		但し、人口密度150人/haまで許容する。
第一不可能学区 区域(土地区画整理地区内)	1. 洋光台第一小学校(磯子区)	1. 美しが丘小学校(緑区)
	2. 洋光台第二小学校(")	2. 荏田小学校(")
	3. 洋光台第三小学校(")	
	4. 洋光台第四小学校(")	
	5. 港南台第一小学校(港南区)	
	6. 港南台第二小学校(")	
	7. 田奈小学校(緑区)	
	8. 谷本小学校(")	
	9. つつじが丘小学校(")	
	10. 青葉台小学校(")	
	11. 山内小学校(")	
	12. 鉄小学校(")	
	13. もえぎ野小学校(")	
	14. 榎が丘小学校(")	
	15. 藤が丘小学校(")	
	16. みたけ台小学校(")	
	17. すすき野小学校(")	
	18. 元石川小学校(")	
第二不可能学区 区域(土地区画整理地区外)	但し、20戸未満まで許容する。	但し、50戸未満まで許容する。
	1. 青木小学校(神奈川区)	1. 東台小学校(鶴見区)
	2. 白幡小学校(")	2. 三ツ沢小学校(神奈川区)
	3. 宮谷小学校(西区)	3. 本町小学校(中区)
	4. 大鳥小学校(中区)	4. 別所小学校(南区)
	5. 元街小学校(")	5. 桜岡小学校(港南区)
	6. 本牧南小学校(")	6. 矢上小学校(港北区)
	7. 大岡小学校(南区)	7. 大綱小学校(")
	8. 井土ヶ谷小学校(")	8. 太尾小学校(")
	9. 南小学校(")	9. 上山小学校(緑区)
	10. 南台小学校(港南区)	10. 西本郷小学校(戸塚区)
	11. 相武山小学校(")	
	12. 浜小小学校(磯子区)	
	13. 屏風浦小学校(")	
	14. 根岸小学校(")	
	15. 森東小学校(")	
	16. 日吉台小学校(港北区)	
	17. 中山小学校(緑区)	
	18. 小菅ヶ谷小学校(戸塚区)	
19. 本郷台小学校(")		

(5) 広域避難場所に係る取扱い

本市では地震時の市民の生命の安全確保に必要な78ヶ所の広域避難場所を土地所有者の同意を得て指定しており、地震避難計画の基礎としている。今後は既成市街地の改変或は郊外地の市街化等により都市環境は刻々変化するものであるが、これに伴ない避難計画も変化していくものである。

しかし、現在指定してある広域避難場所の市街化計画或は郊外地の大規模開発がある場合には、地震時の特殊事態にかんがみ広域避難場所としての機能を有するような土地利用を計るよう、事業主に協力を求めて積極的に指導する。

詳細については総務局災害対策室と協議するよう指導する。

第5章 既開発団地における二次開発の取扱い

1. 二次開発の定義

二次開発とは都市計画法、土地区画整合法或は(旧)住宅地造成事業に関する法律等に基づく許可又は認可を得て、土地利用区画が決定され、それにより道路、下水道等の公共公益施設の整備も含めて事業が完了した地域において、新たに土地利用の変更を目的として土地の区画・形質の変更をする開発行為をいう。

(注) 二次開発に該当する開発行為であるかの判断は「第2章 用語の定義と解釈」を適用する。

2. 既開発団地の土地利用の変更

(1) 土地区画整理事業地区内の二次開発

土地区画整理とは、土地区画整合法によって行われる土地の区画・形質の変更であり、市街地としての基盤を整備するものである。

従って、「公共施設の整備改善」と「宅地の利用増進」の二つの目的を持つ開発行為である。現在、市街地の周辺部において、行われている事業については、その事業計画と事業完了後の土地利用制度上の一体性がないため、事業完了後に換地を受けた地権者等が、土地の高度利用を図る傾向が見られる。

そのため、当初の計画人口を大巾に上廻ることになり、当初の計画人口に応じて整備した公共、公益施設の対応ができなくなる等の状況が生じてくる。

そこで、これらの土地区画整理地区内における二次開発計画については、計画人口が当初の計画人口密度を上廻らないよう極力指導することが望ましいが、止むを得ない場合には計画人口に見合う公共、公益施設の追加負担を課して開発行為を認めることがある。

特に、当初の計画人口密度を担保するため、事業施行中の場合では建築協定の締結、或は二次開発時では当初の計画人口を基準とした土地利用の指導等の方策を構ずる必要がある。

なお、磯子区洋光台地区と港南区港南台地区の施行地区内の土地利用、指導方針については、次表のとおり。

表-29 土地区画整理事業施行地区内土地利用の指導方針

事業名 ()内は指示月日	遺地区分等	公団計画部分	民有地部分	公団が土地保留した部分	特例措置
1. 洋光台地区 (50.8.15並びに51.12.20の指導方針)		事業計画の範囲とする。	原則として低層独立住宅又は非住宅施設とし、住居的施設では130人/ha以内とする。	原則として横浜市が譲渡を受け、公共・公益施設の団地として利用する。	低層独立住宅の場合には一宅地200㎡以上とすることができる。
2. 港南台地区 (51.12.20の指導方針)		7,000戸の範囲とする。ただし、建設及び入居時期を調整すること。	原則として低層独立住宅又は非住宅施設とし、住居的施設では200人/ha以内とする。	学校用地として使用した時点で横浜市が譲渡を受ける。	

(注) 道路、下水等の具体的な事項については、各所管局を個別に協議して指導を受けること。

(2) その他の地区の二次開発

既開発団地の二次開発としては、都市計画法、(旧)住宅地造成事業に関する法律等に基づいて造成された地区があるが、これらの地区内においては当初の計画内容による土地利用がなされる限り、建築基準法の確認手続で建築することができる。しかし、当初の計画と異った土地利用を図る場合で、開発許可に該当するものは、新たに都市計画法による開発許可を得て工事が完了しなければ建築をすることができない。

従って、二次開発を行なう場合には、新たな土地利用計画に見合った、公共・公益施設の整備が義務づけられる。この場合(旧)住宅地造成事業に関する法律及び都市計画法に基づいて工事が完了した地区内においては、新たな土地利用計画に見合った必要な公共・公益施設から、既に規定に従って整備された公共・公益施設分を引いた不足分を追加負担することにより、二次開発を認めることができる。

なお、高密度に土地を利用する場合には計画人口の最高限度及び建築協定等その他その土地に規制されている事項を事前に確認しておく必要がある。

(3) 画地分割の取扱い

都市計画法、土地区画整合法、(旧)住宅地造成事業に関する法律、宅地造成等規制法及び建築基準法に基づく道路の位置の指定等により開発された地域においては、当初計画を変更する画地の分割は原則として認めない。

しかし、止むを得ず部分的な画地の分割の申請があった場合には次の条件を満たした上で、土地

利用者からの申請に基づき局内手続で認める場合がある。

ア. 都市計画法により開発されて既に完了公告をした地域内で、画地の分割を行う場合には、良好な環境が維持される見込みのある場合に限り、1画地の規模を原則として150㎡以上とした一戸建専用住宅であるものとする。

イ. 土地区画整理法、(旧)住宅地造成事業に関する法律、宅地造成等規制法、及び建築基準法に基づく道路の位置指定により造成されて、既に完了公告又は施行が完了して検査済が交付された地域内において、画地を分割する場合には、良好な住環境の保全のため、1画地の規模を原則として100㎡以上とした一戸建専用住宅であるものとする。

3. 汚水処理施設等の処理能力限定地区

既開発地区内において二次開発が行われる場合においては汚水処理施設や、給排水施設の現在の処理能力の限度において認めることとする。

なお、詳細については、環境事業局施設部浄化設備課と協議するよう指導する。

4. 建築協定のある地区の規制

建築協定は建築基準法及び横浜市建築協定条例により、市の区域の一部の限定された地域の地権者等が自主的にその地域のよりよい環境を保持するために、その地域内建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、又は建築設備に関する基準を設定して全員で協定を締結して、特定行政庁に申請をして認可を受けたものである。

従って、建築協定のある地区においては、定められた協定の内容に拘束されるので、その範囲内での土地利用のみ認められるものである。

なお、都市計画法等において開発行為を完了した地域においては、当初の住宅地としての環境を高度に維持するため、地権者等に建築協定の締結をするよう積極的に行政指導すること。

第6章 具体的な審査事務の取扱い

この章においては日常執行している具体的な審査事務等の取扱いについて整理して示したものである。

1. 事前審査通知書の取扱い

事前審査は特に法律に基づいて行うものでなく、宅地開発の指導並びに許可制度等が円滑に執行できるよう、横浜市都市問題調整協議会規程に基づき行うものである。従って、法第32条等による事前協議に入る前に、開発事業者から開発事前審査願を提出させ、審査をしてその結果を文書をもって開発事業者に通知するものである。

なお、事前審査の内容については、できるだけ具体的なものを記載して理解し易いものとする。又法改正或は線引及び地域、地区の変更等が予定される時期においては、そのむねを申請者側に注意するよう通知すること。

(1) 通知書の作成要領

事前審査結果通知書の様式は、様式その1の要領で作成する。

様式その1

宅地開発事前審査通知書

建第 号
年 月 日

殿

横浜市長 名

○ 受付年月日番号	
○ 事業の場所	
○ 審査の区分	開発審査又は宅地審査
○ 開発の目的	
○ 開発面積	㎡
○ 計画戸数	戸
○ 計画人口	人

上記の開発計画に対する事前審査について、次のとおり通知します。

1. 土地利用計画については、次の内容によること。

- (1)..... (注 2 以外も同じ要領、以下省略)
- (2).....

2. 公益的施設等の計画については、次の内容によること。

- 3. 公園及び緑地等の計画については、 " 。
- 4. 道路計画については、 " 。
- 5. 下水道計画については、 " 。
- 6. 給水計画については、 " 。
- 7. 交通輸送対策については、 " 。
- 8. 消防水利については、 " 。
- 9. その他については、 " 。

(注) 開発審査時の場合には次の事項を記載する。

本通知に基づいて開発事前審査願(宅地審査)を提出する場合は、上記各項目ごとに行った具体的措置(通知内容と異なる場合はその理由を付す)を記入した説明書を添付すること。

なお、本通知書交付後6か月を経過しても開発事前審査願が提出されなければ、本通知は無かったものとします。

(注) 宅地審査時の場合には次の事項を記載する。

本通知に基づいて開発行為許可申請書を提出する場合は、上記各項目ごとに行った具体的措置(通知内容と異なる場合はその理由を付す)を記入した説明書を添付すること。

なお、本通知書交付後6ヶ月を経過しても関係局との協議がなされなければ、本通知は無かったものとする。

また、上記期限内であっても、社会状況及び都市施設整備の状況等によっては、通知内容の変更及び付加等もあるので念のため申し添えます。

なお、事前審査の通知内容については、できるだけ具体的なものを記載すること。

(2) 通知書に対する処置表の作成要領

開発事業者は本市の審査結果通知に基づき、開発計画を検討することになるが、その通知に対する処置は、開発審査結果通知の場合には宅地審査申請時とし、又宅地審査結果通知の場合には本申請時において各項目ごとに処置結果を記載した表にまとめるものとする。

この表の様式は、次の要領とする。

宅地開発事前審査通知書に対する処置一覧

No.	通知事項	処 置	備 考

2. 開発許可基準

開発許可申請書を審査するにあたって、その用途によって適用する開発許可の基準が定められているが、その他の指導基準を含めて整理すると次表のとおり。

表-30 開発行為の用途と適用許可基準の一覧

許可基準の条項		建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
法 第 三 十 三 条 第 一 項	第1号 用途地域への適合	○	○	○	○	○	○
	2 公共空地の確保等	○	○	○	○	×	×
	3 排水施設	○	○	○	○	○	○
	4 給水施設	○	○	○	○	○	○
	5 公益的施設	○	○	○	○	×	×
	6 防災、安全措置	○	○	○	○	○	○
	7 災害危険区域の除外	○	×	○	×	○	×
	8 樹木の保存、表土の保全(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
	9 緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	×	×
	10 輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○
	11 申請者の資力、信用	○	×	○	×	○	×
	12 工事施行者の能力	○	×	○	×	○	×
	13 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○
法 第 三 十 四 条	市街化調整区域内では前条の他に適用する開発の制限	○	○	○	○	×	×

凡例：○印は適用、×印は不適用を示す。

3. 開発許可時の主な確認事項と考え方

(1) 開発区域内権利者の同意

法第33条第1項第13号に規定している開発区域内の土地、建築物、その他の工作物に対して開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる権利を有する者の「相当数の同意」については、開発区域内の全員の権利者の同意を得ることを原則として通常審査指導をする。但し止むを得ない理由のある例外的な場合には、全権利者の3分の2以上の同意、且つ、開発区域面積の3分の2以上の権利者の同意及び公共用地となる全権利者の同意をもって認めることがある。この場合には開発行為の実施にあたって事業主は同意のない権利者との間で民間の権利調整として解決をしておくことが必要である。

(2) 開発行為に伴う周辺住民との調整

都市計画法で開発許可を受ける場合に、開発区域外の周辺住民の同意は義務づけられていない。しかし、本市は宅地開発によって、周辺住民に種々の影響を与えることを考慮して、開発事業者はその区域周辺住民等の意見を充分尊重し、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うよう指導する。〔宅地開発要綱5-(6)〕

この運用にあたっては、開発計画内容が大きく周辺に影響する場合、若しくは大規模開発の場合、または周辺住民からの反対陳情等具体的な動きが生じた場合には、開発許可時までに周辺住民と調整するよう開発事業者を指導する。

その他、許可条件(付記に記載する)として工事着手までに周辺住民との調整をするよう義務づけた場合には、工事着手届にその調整結果を添付させ、若し添付していない場合には適切な指導をする。なお開発に際して必要とする周辺住民の調整は全員の理解を得ることが望ましい。しかし、実際には困難であることから大多数の理解が得られ、かつ工事を実施するにあたって、工事妨害等がなく、実質工事が施工できると判断できれば止むを得ないものとする。勿論、開発事業者に対してはその後とも反対住民に誠意をもって話し合いをするよう指導する必要がある。

調整を行う対象については、開発区域周辺住民又は開発区域周辺自治会・町内会単位とする。開発事業者は開発計画を説明し、工事施工に関する工事協定等を締結するなど、必要な調整をした上で、自治会・町内会単位等の調整報告書を提出するものとする。

なお、開発行為に伴う関係住民の主な調整については次のものがある。

ア. 周辺住民及び周辺自治会・町内会の開発に関する調整報告書。

イ. 開発区域の周辺に3m以上の擁壁の設置を認める隣接住民の調整報告書又は同意書。

ウ. 残土処分先の同意。

エ. 道路及び流末排水施設の接続に関する同意。

(3) 残土処分の搬出先の確認

開発に伴う切り盛り土は、開発区域内で処理することを原則とし、止むを得ず残土が出る場合はその搬出先が公的機関の許可を得てある場所か又は搬出先の管理者等の承認を得ているかを書類等で確認すること。

確認事項として次のものがある。

- ア. 宅地造成等規制法の許可を得ているか。
- イ. 都市計画法の開発行為の許可を得ているか。
- ウ. その他

(4) 大型店舗及び大型購買施設出店に係る確認書

ア. 大型店舗出店に係る確認書

店舗面積が500㎡以上の大型店舗については、大規模小売店舗法（昭和54年5月改正）に基づき商業上の出店調整を県等において行っている。これに併せて横浜市大型店舗出店指導要綱に基づき、店舗面積が^{（非住居系地域内で100㎡以上とし、住居系地域内で150㎡以上）}500㎡以上のものに対する指導がある。

従って、大型店舗に係る開発行為の許可にあたっては、横浜市経済局から出される「所定の手続が完了したことを確認した確認書」を受理することを要件とする。

イ. 大型購買施設出店に係る確認書

横浜市大型購買施設出店指導要綱に基づき、出店に係る指導・調整を行っているが、その対象とする購買施設の面積は住居系地域内で1,000㎡以上とし、非住居系地域内で1,500㎡以上としている。

従って、購買施設に係る開発行為の許可にあたっては、大型店舗と同じ確認書を受理することを要件とする。

ウ. 要綱適用除外の確認書

前記ア、イに該当しない規模の商業施設については、要綱の適用を受けないので、開発行為の許可にあたっては別添様式その4による「要綱適用除外確認書」を受理することを要件とする。

(5) 資力信用の審査

開発許可を受けるためには、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならず、又、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力がなければならない。（法第33条、第11号、第12号）

これは開発行為の完遂の確実性をできるだけ確保する趣旨から設けられた規定である。要求される信用や能力の程度が当該開発行為の規模、工事の難易度などによって相対的に異なることはいうまでもない。

なお、自己の用又は自己の業務に供する開発行為の場合には、資力信用の審査を省略（法第33条本文）するが、開発行為の完遂が可能かを確保するため準用して審査する場合がある。

判定にあたっては、主として次の事項を満しているかを審査する。

- ア. 過去に宅地造成等規制法などの法令に違反する工事をしたことがないか。
- イ. 工事を完遂するに十分な自己資金はあるか。
（資金計画書をチェックの上、それをうわまわる資金があるか。）
- ウ. 過去に手がけた造成事業の完遂度はどうか。
- エ. 工事施工者が工事を施行するに必要な技術者、機械力等を充分有しているか。

オ. 知名度はどうか。（株式市場に上場しているか等）

カ. 申請者の資力信用として添付する証明書類。

- （ア） 法人である場合には、その法人の登記簿謄本。
 - （イ） 預金残高証明書。
 - （ウ） 納税証明書。
 - （エ） 借入金がある場合には、貸出機関が発行する資金貸出証明書。
 - （カ） 法人である場合には、その法人の営業報告書。
 - （キ） 印鑑証明証。
 - （ク） 必要がある場合は、役員の履歴書。
- キ. 工事施行者の資力信用として添付する証明書類。
- （ア） 法人である場合には、その法人の登記簿謄本。
 - （イ） 納税証明書。
 - （ウ） 工事経歴書。
 - （エ） 建設業の登録証明書。
 - （オ） 必要がある場合は、役員の履歴書。

(6) 開発許可申請の図面審査

開発許可申請書に添付する各図面は、~~「都市計画法」及び「開発許可制度」開発許可申請~~
~~「開発許可申請に関する指導要綱」等に適合していること。なお、各図面の相互に違いがないことを確認すること。~~

表-31 図面審査のチェックリスト

図面の種類	審査内容 (次の事項が明示されているか。)	備考
1. 開発区域 区域図 ($\frac{1}{2500}$ 以上)	(1) 方位。 (2) 開発区域。 (3) 道路、河川等の公共施設、学校、人家、その他目標となるもの。 (4) 開発区域及びその周辺にある都市計画施設の位置。 (5) 用途地域及びその他の規制区域。	この図面は、市販のものとする。
2. 開発区域 区域図 ($\frac{1}{2500}$ 以上)	(1) 方位。 (2) 開発区域の境界。 (3) 市町界及び市町の区域内の町境界。 (4) 都市計画区域界、市街化区域界、用途地域界及びその他の規制区域。	同上

図面の種類	審査内容 (次の事項が明示されているか。)	備考
3. 現況図 ($\frac{1}{2500}$ 以上)	(1) 凡例、方位、縮尺。 (2) 開発区域の境界。 (3) 2mの標高差を示す等高線。 (4) 開発区域内及びその周辺の道路、河川、水路その他公共施設の位置、形状及び状況。 (5) 道路幅員、公道交点の地盤高、水路幅員、既存擁壁等。 (6) 既存画地及び家屋の位置。 (7) 開発区域内及びその周辺の区域が平坦であるときは、縦横に直交する適当な間隔の平行線を想定し、各交点毎の地盤高。 (8) 高さが10m以上の健全な樹木。 (9) 高さが5m以上で、かつ、面積が300㎡以上の樹木の集団。 (10) 高さ1m以上の切土又は盛土をし、かつ、その面積が1,000㎡以上の土地の部分の表土の状況。 (11) 地中の障害物を記入する。	1ha以上の開発行為について記載(令第28条の2)
4. 土地利用計画図 ($\frac{1}{1000}$ 以上)	(1) 凡例、方位、縮尺。 (2) 開発区域の境界。 (3) 公共施設及び公共用地の位置、形状、名称。 (4) 公益的施設用地の位置、形状、名称。 (5) 区画割の形状、用途、面積。なお、建築許可及び日照指導要綱との関係より建築物の高さ、等の事前の措置はどうか。 (6) 樹木又は樹木の集団の位置。 (7) 緩衝帯の位置及び形状。 (8) 未利用地の位置、形状及び面積。 (9) 敷地の専用通路の幅員及び延長。 (10) 公共、公益的施設用地及び予定建築物の敷地、その他主要地点の計画高。 (11) 開発区域周辺の既存家屋の住環境が悪くならないよう計画されているか。	規16条 令28条の2第1号

図面の種類	審査内容 (次の事項が明示されているか。)	備考
	(12) 開発区域周辺の既存団地の道路及び在来公道との接続は交通、排水に支障なく計画されているか。 (13) 開発区域に接する公道は、その中心より2.25m以上後退して整備する計画となっているか。 (14) 開発区域周辺で防災上危険と認められる箇所は、区域内に編入され整備する計画か、又は防災上支障のない措置がなされているか。	
5. 造成計画 平面図 ($\frac{1}{1000}$ 以上)	(1) 凡例、方位及び縮尺。 (2) 開発区域の境界。 (3) 切土(黄色)及び盛土(赤色)の色分け。 (4) 道路の中心線、幅員、測点、勾配延長及び交差点の計画高。 (5) 崖または擁壁の位置、種類、高さ、擁壁上部の法高。(法高は極力30cm以内に指導する。) (6) 区画割の形状、規模及び計画高。 (7) 消防水利施設の位置。 (8) 造成計画断面の縦横断線の位置と符号。 (9) 画地の専用通路の幅員と延長。 (10) 高さ1mを超える切土又は盛土をし、かつ、その面積が1,000㎡以上の土地の部分の表土の復元、客土、土壌の改良。(1ha以上の開発行為について) (11) 開発区域周辺の既存家屋の住環境が悪くならないよう計画されているか。 (12) 開発区域周辺で防災上危険と認められる箇所は、区域内に編入され整備する計画か、又は防災上支障のない措置がなされているか。 (13) 開発区域周辺及び盛土上の擁壁は、極力高さ3m以下とする。但し、3mを超える場合には隣接する住民の同意を原則として得られるものとする。 (14) 練積擁壁の交差する部分は5m以下とするよう計画されているか。	法第33条第1項第8号令第28条の2第1項第2号

図面の種類	審 査 内 容 (次の事項が明示されているか。)	備 考
	(15) 隣地の開発が可能なように道路が計画されているか。 (16) 排水施設と擁壁及び法面との取合はどうか。 (17) 地中の障害物を記入する。	
6. 造成計画 断面図 $(\frac{1}{1000}$ 以上)	(1) 測点番号。 (2) 単距離、追加距離及び切土、盛土の高さ。 (3) 現地盤高と計画地盤高。 (4) 切土、盛土の断面積。 (5) 基準線(D・L) (注) DATUM LINE (6) 縮 尺。 (7) 切土(黄色)、盛土(赤色)の色分け。 (8) 開発区域境界及び周辺状況。 (崖、擁壁、道路、河川、水路等の構造物の位置 形状及び規模。 (その他の事項について)) (9) 斜面上の盛土は段切施工されているか。 (10) 盛土上の擁壁改良をして、かつ3m以下とすること。 3mを超える場合には杭打地業とすること。 (11) 盛土法及び切土法の土質による勾配は適正か。 (12) 法面の大走り幅は適正か。 (13) 盛土による大法の場合、円弧、すべり等による安定が検討されているか。 (14) 軟弱層上に盛土する場合の対策は講じられているか。 (15) 地中の障害物については対策は講じられているか。	造成計画平面図における縦横断線と同一線上のもの 縦横断面のいづれか一方のみ 文章でも可
7. 街区及び 画地の設定 計画図 $(\frac{1}{1000}$ 以上)	(1) 方位。 (2) 開発区域の境界。 (3) 道路の位置、幅員、街区の配置及び規模。 (延長及び短辺の長さ) (4) 画地の配置、面積及び辺長寸法。 (5) 画地の計画高及び画地番号。	

図面の種類	審 査 内 容 (次の事項が明示されているか。)	備 考
	(6) 道路、公園その他の公共、公益的施設用地等の計画高。 (7) 敷地の切土(黄色)、盛土(赤色)の色分け。	
8. かけの 断面図 $(\frac{1}{50}$ 以上)	(1) かけの高さ、勾配及び大走幅。 (2) 土質。(土質の種類が2以上である場合は、それぞれの土質及びその地層の厚さ。) (3) 切土または盛土をする以前の地盤面及びかけ面の保護方法。 (4) かけ面保護構造、種別、材料及び規模。 (5) 開発区域境界。 (その他の事項については) (6) 2段擁壁になる箇所は適正か。 (7) 斜面上に盛土をするときには、現地盤を段切施工をし、盲暗渠方向に2%から4%の勾配をとること。 (8) 大法の上端部には、小堰堤があるか。 (9) 横浜市宅地造成工事技術資料に基づいて計画されているか。 又は特殊な構造が、その場合の安全計算書は適正か。	
9. 擁壁の 断面図 $(\frac{1}{50}$ 以上)	(1) 擁壁各部の寸法及び勾配。 (2) 擁壁の材料及び寸法。 (3) 裏込コンクリートの寸法。 (4) 透水層の位置、寸法及び材料。 (5) 水抜穴の位置、材料及び内径。 (6) 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法。 (7) 法高及び勾配。 (8) 水路に接する擁壁の根入れ(80cm以上) (9) 使用材料の設計強度並びに許容応力度。 (10) 土羽高による擁壁構造の割増	水抜穴は3㎡に1ヶ所、内径はφ70㎜とする。
10. 残土搬出 自動車 路線図	使用路線を朱色で標示されている。	所轄の土木事務所と協議しているか。 なお、第6専第3項(3)号を参照のこと。

図面の種類	審査内容 (次の事項が明示されているか。)	備考
11. 防災計画図	(1) 盲暗渠が布設されていて、その末端が開発区域外の下水管及び水路に接続しているか。 (2) 開発区域周辺に土砂止及び落石防止のしがら工及び防護柵が計画されているか。 (3) 仮排水路の位置及び構造は良好か。 (4) 集中豪雨等による土砂流出防止の仮設防災土堰堤は計画されているか。 (5) 流出土砂を河川等に流入させないために、各流末には適正規模の沈砂池が設けてあるか。	
12. 求積図 ($\frac{1}{1000}$ 以上)	(1) 開発区域求積図について 造成計画平面図及び土地利用計画図等と開発範囲が同一であるか。 (2) 画地の求積図について ア 画地の面積で戸建専用住宅の場合には150m ² から200m ² を標準とする。 イ 公園、公益用地及び未利用地は求積されているか。 (3) 従前の公共施設の求積図について 存置公道(茶色)、廃止公道(黄色)、存置水路(青色)、廃止水路(空色)が求積されていて、色分けされているか。 (4) 新設の公共施設の求積図について 新設の道路及び水路が求積されているか。 (5) 以上の求積によって算出された数値が設計説明書と同一であるか。	算出計算書添付 同上 道路、水路を区別して、算出計算書を添付 道路、水路等を区別して、算出計算書を添付
13. 公図 縮尺は ($\frac{1}{600}$ 以上)	(次の事項が明示されているか。) (1) 凡例、方位、開発区境の境界。 (2) 開発区域及び周辺の町名、地番、公共施設。 (3) 公共施設の色分け。	

図面の種類	審査内容 (次の事項が明示されているか。)	備考
14. 公図復合図 ($\frac{1}{600}$ 以上)	(次の事項が明示されているか。) (1) 凡例、方位、開発区境の境界。 (2) 開発区域及び周辺の町名、地番、公共施設。 (3) 新設道路、廃止道路、存置道路の色分け。 (4) 新設水路、廃止水路、存置水路の色分け。 (5) 青地、公園用地、公益用地の色分け。	

- (7) その他参考(住区構成と公益的施設の配置関係)
主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為については教育施設、医療施設、交通施設、購買施設などの公益的施設の配置及び規模を考慮することになっている。その一般の住宅団地の住区構成の段階と、それに必要な公益的施設の配置を整理すると次表のとおり。

表-3.2 住区構成と公益的施設の配置関係一覧

住区種別 戸数(人口) 近隣住区数	隣保区	分区	近隣住区	地区	
	50~150 (200~600)	500~1,000 (2,000~4,000)	2,000~2,500 (7,000~10,000)	4,000~5,000 (14,000~20,000)	8,000~10,000 (28,000~40,000)
公益的施設	1		2		4
1 教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
2 福祉施設		保育所、託児所			
3 保健施設等		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
4 保安施設等	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急) 派出所		警察所 消防署
5 集会施設	集会室	集会場			公民館
6 文化施設				図書館	
7 管理施設		管理事務所		市、区役所出張所	
8 通信施設		ポスト、 公衆電話		郵便局、電話交換所	
9 商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
10 サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館、娯楽施設

4. 開発許可の条件と付記の確認

法第29条の規定による許可には、都市計画上必要な条件又は付記を付けることができる。

ただし、その条件は不当な義務を課すものであってはならない。(法第79条)

(1) 付けられる主な条件

ア. 工事の施行に伴う災害を防止するための措置等で、開発行為の適正な施行を確保するため必要な事項。

イ. 工事を中止した場合の公共施設等の原状回復等に関する事項。

ウ. 開発行為の着手の時期又は、完了の時期。

エ. 都市計画上積極的に必要な事項。

(2) 付けられる付記

前記(1)項に該当しない事項で必要な事項は付記とする。

(3) 主な具体的条件の事例

ア. 本市の標準的な「条件」のうち、共通的なものとして記載するものは次のとおり。

(ア) 工事中は、豪雨等によって、土砂を工事施行区域外に流出させないようにするため、流土止めを適当な位置に設置する等の防災措置を講ずるほか、雨水をすみやかに既設の排水系路に排除するため、必要な暗渠、開渠、その他これらに類する適当な仮排水施設を設けること。

なお、仮排水施設は、工事期間中、その機能を失わないよう十分管理すること。

(イ) 降雨時には、現場管理者を常駐させ、かつ、気象通報により集中豪雨が予想されるときは、適宜安全な時点で工事を中止し、防災作業を実施すること。

(ウ) 災害発生時には、すみやかに応急措置を講ずるとともに、建築局指導部宅地第一・二課、所轄土木事務所および所轄消防署に報告すること。

(エ) 排水施設工事の施行にあたっては、下流より着手すること。

(オ) 擁壁、排水施設、道路等の構造物の施行状況を次により報告すること。

a 報告の方法

施行状況報告書により報告すること。

b 写真の添付

次項6の要領に従って撮影した構造物等の施行状況を明示した写真を添付すること。

c 報告の時期

当該部分の工事竣工後10日以内

(カ) 構造物等の写真を撮影するときは、すべて箱尺等の測定器具をあて構造物等の寸法を明確に読みとることができるようにするとともに、局所的な断面寸法とならないように注意し、標準として延長20メートルごとの各断面(断面寸法および形状変化箇所は、その都度)の施行状況を撮影するものとし、下記の諸点を撮影整理しておくとともに、係員に写真の提出を求められた場合にはすぐ応じられるように工事現場に写真を常置しておくこと。

a 構造物設置前の状況および撮影箇所を示す他の目標物

b 構造物の設置中の状況およびその設置後埋設前の状況。

c 石積擁壁の工事については、根入れ深さ、裏込コンクリートおよび透水砂利層(この場合、基礎から高さ1.0メートル増すごとに状況を撮影すること。)

d 擁壁工事については、水抜穴の設置状況。

e 鉄筋コンクリートの構造物等の配筋状況については、頂版、底版、直壁等断面算定を行なった箇所。

f 盲暗渠敷設、地盤改良工、原地盤の段切り工、路盤および表層工、堰堤築造工等。

なお、撮影した写真については、記号、撮影年月日および説明事項を写真台紙に記入し、図面等と照合できるように整理しておくこと。

(キ) 当該工事を廃止または中止する場合は、その工事によって損われた公共施設等の機能を回復し、かつ、土砂等の流出を防止するため必要な措置を講ずるとともに、その旨ただちに建築局指導部宅地第一・二課に届け出ること。

(ク) R〇擁壁の築造工事において、次の工程に達したときは、建築局指導部宅地第一・二課の中間検査を受けること。

a 根切りを完了したとき。

b 底盤および縦壁の配筋を完了したとき。

(ケ) 間知石または間知ブロック練り積み造り擁壁の築造工事において、次の工程に達したときは、建築局指導部宅地第一・二課の中間検査を受けること。

a 根切りを完了したとき。

b 擁壁を前面地盤の高さまで組積したとき。

c 擁壁を立ち上り1.0メートルの高さまで組積したとき。

(コ) 盲暗渠を敷設したとき、および軟弱な地盤改良等の工事を完了したときは、建築局指導部宅地第一・二課の中間検査を受けること。

(カ) 都市計画法、都市計画法施行法およびこれらの法律に基づいて制定された政令および省令並びに横浜市都市計画法施行細則に定められた規定を遵守すること。

(キ) 工事に着手するときは、本工事が法律の規定に基づく許可を受けたものであることを表示するため、~~標識~~標識を工事現場の見やすい場所に掲示すること。

(ク) 工事を着手したときは、着手した日から10日以内に着手届を提出すること。

イ. 本市の共通的なものとして記載する「条件」以外の具体的事例を示すと次のとおり。

(ア) 農地法に基づく農地転用届の手續完了後、工事に着手すること。

(イ) 申請者及び工事施行者は、常に工事施行にあたって地元の利害関係に留意し、種々の問題を起こさないよう配慮すること。

(ウ) 造成工事の着手時期は、地区外の排水施設完了後とすること。又、区域内の排水施設の工事は開発区域外の流末施設の施工完了及び遊水池設置の完了後に施工すること。

(エ) 遊水池については、ダム構造基準及びダム構造基準細目に準じ施工し、各工種ごとに施工

管理、検査等を行ない、工事写真を作成して完成時には立会検査を受けること。

なお、工事完了までに雨量計、水位計、案内看板等を設置し、遊水池台帳を作成し、管理協定を締結すること。

- (オ) 盲暗渠を敷設したとき及び地盤改良等の工事を完了したときは、建築局指導部宅地第一・二課の中間検査を受けること。
- (カ) 防災関係については、建築局指導部宅地第一・二課に定期的に状況報告を行うとともに必要な調整を図ること。
- (キ) その他関係局が条件としたもの。

(4) 主な具体的付記の事例

ア. 本市の標準的な「付記」のうち、共通的なものとして記載するものは次のとおり。

(ア) 工事施行箇所が、公有地と隣接する場合には、境界査定を行なうこと。

(イ) 工事に伴いトラック等による土砂の搬出入のために使用する路線については、工事着手前に所轄土木事務所と十分協議し、その指示に従うこと。

なお、工事に伴うトラック等の運行により公道および公共下水道等の公共施設を破損した場合には、原因者において自費で原状に回復すること。

また、これらトラック等の出入りすることとなる進入路の入口には、旗振り人等を常駐させ、通行人の安全を確保すること。

(ウ) 当該開発行為または当該開発行為に関する工事により設置される公共施設については、開発行為に関する工事が完了したとき、遅滞なく管理引き継ぎ手続を行なうこと。

また、これらの用地の改廃および帰属手続についても、同様、遅滞なく措置すること。

(エ) 工事現場内に、工事関係者以外の者が出入し事故など起さないよう侵入防止に関する有効な施設を設けること。

(オ) 本工事を行なうにあたっては事前に開発計画の詳細、工事計画及び資材搬入方法等について、地元住民と必要な調整を図ること。

(カ) 許可後すみやかに工事に着手できないときは、必ず理由書を提出すること。着手届、理由書の提出がないときは、施行意思がないものと見做して許可を取り消すことがあるので注意すること。

(キ) 着手後相当期間を経過しても完了しないときは、必ず理由書を提出すること。

(ク) 宅地造成規制法に基づく処分不服があるときは、行政不服審査法の規定により、処分のあったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、神奈川県知事に対して審査請求することができる。

注. 都市計画法の処分不服に関する教示については、横浜市都市計画法施行細則の第6号様式の開発行為の許可通知書に記載されているので省略する。

イ. 本市の共通的なものとして記載する「付記」以外の具体的事例を示すと次のとおり。

(ア) 宅地及び住宅の販売に際して、都市計画道路がある場合には、その路線の位置、規模等に

ついて購入者に対して十分周知徹底すること。

(イ) 当該開発区域のうち、広域避難場所に指定される予定がある。

(ウ) 当該開発区域の将来にわたる土地利用の適正化と生活環境の保全を図るため、建築局指導部建築指導課と協議のうえ建築基準法に基づく建築協定を極力締結すること。

(エ) 路上に残土等を散らした場合は、直ちに除去、清掃をすること。

(オ) 当該開発行為について検査済証を受領した後は、すみやかに新設公共施設の管理引継の手続を行う。

なお、管理引継手続が完了した時には、引継書の写し及び公図の写しを建築局指導部宅地第一・二課へ提出すること。

(カ) その他関係局の提示したもの。

5. 変更許可等の取扱い

開発計画に変更を生じた場合において、開発行為の変更として新たな許可申請になるか、あるいは軽微な変更該当するかを規定した条項が都市計画法及び関連法令にはない。

しかし、その変更により従前の開発計画に定められた設計等に重大な影響を及ぼす場合は、当然新たに変更のための許可申請が必要である。軽微な変更の場合には、その開発行為が宅地造成等規制法との併願であれば、横浜市宅地造成等規制法施行細則第3条の規定による工事の変更届のみで処理する場合もある。

なお、変更のための許可申請、或は変更届で処理できるかを判断するにあたっては、都市計画法及び宅地造成等規制法の目的趣旨を念頭において行なうが、その判断基準を示すと次のとおり。

(1) 変更許可の対象となるもの

ア. 公共施設の管理者の同意協議(法第32条)に変更を生じる場合。

イ. 開発区域を拡大する場合

ウ. 工区を変更する場合。

エ. 開発区域の一部廃止により開発計画に変更をもたらす場合。

オ. 資金計画に変更を生じる場合

カ. 掃壁の工法、材質、高さを大きく変える場合。

(2) 軽微な変更として取扱えるもの。

ア. 街区の境界、又は道路、広場、排水施設等の位置もしくは形状の軽微な変更をする場合。

イ. 工事の仕様を一部変更する場合。

注 (1) 工事が完了して検査済証を交付された以降から完了公告がなされるまでの期間は原則として、許可の内容を変更することはできない。

(2) 変更許可申請は一般の許可申請に準ずる手続となる。添付する文書については変更の内容によって判断し、変更前の添付文書が活用しうるものであれば、あらたに添付は要しない。

6. 建築制限解除の取扱い

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、法第36条の工事完了の公告があるまでの間は建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないものとする。

しかし、法第37条第1項第1号後段で、市長が支障ないと認めるときには建築行為等を、ただし書により認めることができるとしている。

(1) 建築制限解除を認める条件

ア. 公告前に建築行為を行わなければならない理由。(金融公庫の融資)^{期限等}

イ. 開発許可上支障がない場合。

ウ. 制限を解除しても開発行為の完結が見込めるもの。

なお、制限解除を認める土地の建築物としては、個建専用住宅の場合と、その他の場合とに区別して取り扱うものとする。

(2) 個建専用住宅の建築制限解除

個建専用住宅の場合の制限解除は、検査済証交付後とする。

制限解除の許容限度は、一般的には70%程度を原則とするが、検査済証交付後の公共施設の帰属手続の完了見込が明確になった段階では、90%程度できるものとする。

(3) その他の建築制限解除

その他の場合も個建専用住宅の場合と原則として同じであるが、(1)でいう理由がある場合には建築行為に支障ない範囲までの開発行為をさせること及び自費工事等をさせることとする。又、開発行為の完了公告を担保させることより、入居制限等も考慮する。その他工事完了月日及び帰属手続月日の日程も明確にさせる。

なお、制限解除については制限解除の会議(道路局、下水道局、緑政局、財政局、企画調整局、消防局、教育委員会、建築局で組織)で決定するが、建築行為等については工事の完了、公告が原則であるため制限解除については理由書、完了公告の見込、及びその担保性等を十分に審査し慎重に取扱うものとする。

7. 市街化調整区域内の建築許可関係の審査

市街化調整区域内において建築許可を得る際に提出する関係書類の内容、型式並びに連絡調整部局等は次のとおり。

(1) 法第43条許可申請書の審査

ア. 建築物の概要書

イ. 添付図面

表-33 建築物の概要を示す添付図面一覧

No.	図面の種類	明示すべき事項
1	附近見取図 S = 1/2500 以上	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設。
2	敷地の現況図 S = 1/200 以上	敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称。
3	建築物の平面図 S = 1/100 以上	
4	建築物の立面図 S = 1/100 以上	北側斜線。

ウ. 土地の権利に関すること。

(ア) 所有権の場合

一筆ごとに土地の登記簿謄本、その土地及び周辺の土地の公図の写し。

(イ) 借地権の場合

一筆ごとに土地の登記簿謄本、その土地及び周辺の土地の公図の写し並びに借地権を証する書類。

エ. 申請地が農地の場合

農地転用許可済証明書、又は農地転用許可申請提出済証明書。

オ. その他申請の内容により、それぞれ必要とする書類及び事前審査のチェックリストについては、次の表-34及び様式その3のとおり。

表-34 建築許可申請の内容別提出書類一覧

申請の種類別 提出書類	提-4号 (農家の分家)	提-5号 (収用)	提-6号 (建替)	提-13号 (既得権)	提-14号 (既存宅地)	提-15号 (宅造道指)
1. 公 函 写	○	○	○	○	○	○
2. 土 地 謄 本	○	○	○	○	○	○
3. 住 民 票 謄 本	○	○	○	○	○	○
4. 家を必要とする理由書	○	○	○	○	○	○
5. 現在の家屋の謄本又は課税台帳	/	○	○	○	/	/
6. 誓約書 (用途変更しない旨)	○	○	○	○	○	○
7. 農転許可申請済証明 又は許可済証明書	○	○	/	○	○	○
8. 土地・家屋の収用証 明及び収用図面	/	○	/	/	/	/
9. 農家基本台帳 登載済証明書	○	/	/	/	/	/
10. 戸 籍 謄 本	○	/	/	/	/	/
11. 期限内に建築 出来なかった理由書	/	/	/	○	/	/
12. 既存建築物の確認書 及び配置、平面図	/	○	○	/	/	/
13. 建築概要の 新旧比較表	/	○	○	/	/	/
14. 仲人の証明	○	/	/	/	/	/
15. 相手の住民票	○	/	/	/	/	/

(注) ○印は必要とする書類を示す。

様式その3

建築許可に係る事前審査のチェックリスト

〔都市計画法第43条第1項第6号に基づく申請物件
については、このチェック、リストにより整理する。〕

申請者	住所			氏名		
申請土地	所在地	地目		面積		
予定建築物	用途	規模				
建築に伴う	防災措置の要(内容)、不要	形質変更の有(程度)、無				
物件所在地域の状況	市街化区域境界線からの距離	集落の規模性格等	その他			
周辺公共施設整備状況	道路	排水施設				
地域区等	申請地又は隣接地域の用途	都市計画施設内・外の別				
	風致地区内外の別	その他				
判定	事前審査		幹事会			
	6号該当					
備考						

(2) 他局との連絡調整

許可申請書の審査にあたり、必要に応じて連絡調整する部局は次表のとおり。

表-35 市街化調整区域内の建築許可に関連する部局一覧

№	審査項目	担当課
1	農地法及び農地転用に関する事	緑政局農政部農政課
2	都市計画施設に関する事	都市整備局計画部 調査指導課
3	風致地区に関する事	緑政局公園緑地部計画課
4	公害対策に関する事	公害対策局指導課
5	港北ニュータウンに関する事	都市整備局 港北ニュータウン建設部建設課
6	建築基準法に関する事	建築局指導部建築指導課

(3) 開発審査会及び同幹事会との関係

ア. 開発審査会との関係

法第34条第1項1号から9号に該当すると認められる場合は、同条10号及び政令第36条第1項第2号のへにより、開発審査会の議を経なければならない。

なお、当該開発審査会の特例的運用について、第164号議案で議決された物件は、その運用の範囲内で、許可処分を行い、この処分後直近の開発審査会において、その旨を報告するものである。

特例的運用の範囲については、第3章第4項(3)に記載されている横浜市開発審査会提案基準等を参照のこと。

なお、開発審査会は1月と8月を除き毎月1回原則として開催する。

イ. 開発審査会幹事会

法第34条第1項第10号及び政令第36条第1項第2号のへによる開発審査会の付議案件及び法第43条第1項第6号の宅地確認について、予め審議し、その可否を議決する。

なお、開発審査会幹事会は開発審査会開催の約2週間前後を目標として開催する。

第7章 建設省との主な行政実例問答集(抜粋)

1. 法第29条関係

表-36 関係問答集一覧

照会内容	回答	備考
第29条2号「農業を営む者」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ○ 10a以上耕作業務を営む者 ○ 農業収入5万円以上 ○ 農業生産法人の構成員で次のいずれかに該当する者 <ul style="list-style-type: none"> (1) 農作業1年間60日以上従事する者 (2) 10a以上の農地の所有権、使用収益権を移転し又は使用収益権に基づく使用収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者 	建設省計宅開発第12号 S45.11.20 ※この回答は「とりあえず」の回答である。
令21条26号中「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」とは？(法29条3号関係)	体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物	都計第194号 S52.11.2
法29条3号に云う「社会福祉施設」とは？	社会福祉事業法に基づき社会福祉事業を営むるため設置した施設 (無認可社会福祉施設はあり得ない……ただし、無認可保育所を除く) ※授産施設については、福祉授産事業(対象ハンディキャッパー)と内職あつ旋業を区別すること(福祉授産施設のみOK)	本市民生局指導課と協議事項
1. 産業廃棄物処理施設は令21条22号「廃棄物の処理及び清掃に関する法律によるし尿処理施設又はごみ処理施設」に該当するか？ 2. 産廃施設を法34条10号口に該当するものとして処理していいか？	1. 該当しない 同一敷地内に一般廃棄物と産廃施設が併設される場合は、全体を許可対象とする。 2. 法34条第10号口として処理することは不適當 ただし、都市計画地方審議会の議を経て許可されたものはOK	開指第180号 S47.8.22

照 会 内 容	回 答	備 考
非農用地区域の設定に伴う土地改良事業と開発許可等との調整措置について	1. 市街化調整区域で行う場合 法33条の基準を充足し、かつ34条各号に該当するもののみを許可するものとし、団体営に係るものについては都道府県都市計画部局と協議し、協議に際しては、改良事業の手続と併行して行うよう調整する。 2. 市街化区域で行う場合 法33条の基準を充足すること。要関係局協議	構改B第1458号 S48. 5. 9
遠洋漁船の乗組員は法29条2号の「漁業を営む者」としてよいか?	「漁業を営む者」と認められる。	建設省神計宅開発第14号 S46. 10. 20
当初建築を目的とせず、既存の建築物の敷地の区画形質の変更を行ない、後日既存建築物と用途上不可分の関係になる建築物を増築する場合、都計法は適用されないか?	原則的には用途上不可分の建築物の増築と判断した場合は都計法の適用はないが、務めて建築しようとする時点をとらえ許可制度にのせるべきであるが、具体的にその区画、形質の変更の時期と建築しようとする時期とをどの程度の時間(日時)で「建築しようとする目的とした開発行為」と判断するのは困難であるので、許可権者の良識で運用されたい。	建設省宅地開発課の大阪府に対する回答
開発行為にかかる面積とは敷地の増加、減少を問わず既存敷地の面積を含めるか、又は、その部分のみをとらえてよいか?	(イ) 増加の場合 既存建築物と用途上不可分の関係となる建築物が増加されるので、新たに設ける公共施設等も既存の規模を含めて審査対象となるので、既存面積を含め開発区域の面積とする。 (ロ) 減少の場合 建築しようとする敷地のみ面積をもって区域の面積とすべきである。	同 上
公営住宅を許可対象としている理由?	公営住宅については、公営住宅を建築することのみが市町村の事業であって、建築後のその用途は一市町村の住宅という用途にすぎないため。	同 上
既存建築物の存在する既存敷地内に異種用途(工場、倉庫、寄宿舎、社宅等)の建築物を建築する場合、建築基準法施行令第1条第1号により、	別添図	同 上

照 会 内 容	回 答	備 考
その用途の可分、不可分の判断により開発許可の要否に及ぶが、その判断は?		
建築主事が基準法第86条1項の規定による総合的設計による団地の建築物として扱った場合、形質の変更がないときは、区画の変更もないものとし、都計法の規定に該当しないと解してよろしいか?	開発許可制度の解釈は「みなす」ものであり、当然許可の対象とする。 ※ みなし規定 従って公共施設等は設けなければならないが、そのために受ける建築物の制限については主事の判断により一の敷地とみなし、制限の解除をすることができる。	建設省宅地開発課の大阪府に対する回答
2以上の許可権者の行政区域にまたがる開発行為について、各々の許可権者が意見の調整を計り、それぞれの区域についてのみ許可すべきと解するが、その場合一の許可権者は市街化区域においても、0.1ha未満の許可もありうるか?	ありうる。 2以上の許可権者が連絡をもって許可する方策を講ぜられたい。	同 上
自動車教習所は?	法令教室、事務所等の建築物の建築を伴う教習場の建設は、主として建築物を建築する目的で行う開発行為として扱うこととする。	建設省宅地開発課の事務連絡 S51. 8. 17
市が建設し、運営する自転車競技法による競輪場は? また令21条26号に該当するか?	開発行為と解する 令21条26号に該当しない	建設省神計宅開発第17号 S51. 1. 20
1. ゴルフの打放し練習場は? また1ha以上のものは運動レジャー施設として第2種特定工作物に該当するか。 2. ミニゴルフコースは法4条9項でいう運動レジャー施設か?	1. 開発行為と解する 第2種特定工作物に該当する 2. 1ha以上の規模のものは法4条9項に該当する。	建設省宅地開発課の大阪府に対する回答 S47. 3. 4

照 会 内 容	回 答	備 考
住宅展示場は仮設建築物か？	建築物が展示場内で分譲されないこと及び一定期間後に除去されることが明らかな場合は、仮設建築物として取扱う。ただし、次の場合は認められない。 ① 展示期間中、人が居住する場合 ② 汚水、生活排水、水道施設の配管が接続している場合 ③ 土地を直ちに宅地として分譲できるような型態に造成する場合	S 53. 4. 18 宅地開発課 事務連絡

2 法第33条関係

表-37 法第33条関係問答集一覧

照 会 内 容	回 答	備 考
開発許可制度事務の執行上留意すべき事項(通達) ① 他の法律による処分との調整 ② 資力、信用の能力判断 ③ 相当数の同意(33-1-11) ④ 開発登録簿 ⑤ 40ha以上(人口6,000人以上)の場合	① 関係部局と調整のうえ、同時に処分を行う。 ② 処分収入の過当見積、事業実績 ③ 所有者、借地権者の $\frac{2}{3}$ かつ総地積の $\frac{2}{3}$ 以上 ④ 永久保存 ⑤ 陸運局長に協議すること。 (40ha以下でも人口6000人以上)の時は通知	建設省計宅開発 第91号 S 45. 4. 8
⑥ 臨港地区内の許可の場合 ⑦ 原子力施設の開発を拒否する場合 ⑧ 50ha以上の大規模開発の場合	⑥ 港務局長又は管理する地方公共団体の長に連絡すること。 ⑦ あらかじめ計画局長に報告すること。 ⑧ " 連絡 "	同 上
住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものと、上記以外の用に供するものの併存建築物の取扱い？	自己の業務以外の用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合等当該部分が著しく小さい場合で附随的と認められる場合に限り「自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当する。	建設省郡計宅開発 第8号 S 46. 1. 1. 29
住宅以外の建築物で自己の業務の用に供する建築物と上記以外の用に供する建築物を同一敷地内に同時に行う開発行為の取扱いについて	「主として、自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当しない。 (ただし、当該部分が著しく小である場合は除く)	同 上
法33条第1項2号の規定により空地として保有されていた土地に法53条1項の建築許可を与えてよいか？ なお、開発区域全体が公園等に計画決定されている土地の開発に許可を与えてよいか？	出来る限り法第55条の指定するよう指導することと 財源的に事業決定の予定のたないものについては、許可することはやむを得ない。	建設省宅地開発課の大 阪府に対する回答

3. 法第34条関係

表-38 法第34条関係問答集一覧

照会内容	回答	備考
34条10号ロに該当するもの	○調整区域内で同和対策事業として建設する公営住宅に係る開発行為（一般の公営住宅は除く）	建第461号 S45. 11. 2
ゴルフの打放し練習場は法34条10号ロに該当するか？	打席が建築物であるゴルフの打放し練習場は、その規模、形状、植栽等からみて、当該市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものは同規定に該当するものとしてさしつかえない。 ※ 規模、形状、植栽等の基準はない。	建設省京計宅開発第27号 S47. 3. 4
ボーリング場またはドライブイン併設ボーリング場は法34条10号ロまたは令36条1項2号ハの規定に該当するか？	該当しない	建設省新計宅開発第16号 S46. 10. 14
コンクリート二次製品（コンクリートブロック）製造のための建築物は、法34条2号にいう「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物に該当するか？	市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造に係る建築物は該当する。	建設省神計宅開発第16号 S46. 10. 14
ドライブイン等の沿道サービス施設の解釈について。	「沿道サービス施設」とは車両通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車修理場等）をいう。（カーテル、モーターは含まない） 「適切な位置」とは市街化区域からの距離のことも意味しており、市街化区域に立地することが可能な場合は許可することは適切でない。 ※ 施設間の距離のみをいうのではない。	建設省愛計宅開発第59号 S46. 10. 14

照会内容	回答	備考
1. 法34条6号中の「現に」の時点？ 2. 「密接な関連を有する事業」とは？	1. 許可しようとする時点をいう。 2. 同一の経営主体か別の経営主体かは問わず、既存の事業の量的拡大を伴わずに、質的改善がなされる場合が該当する。	建設省神計宅開発第13号 S45. 6. 16
法34条9号中「当該目的」の解釈について	自己の居住と自己の業務の用に供するものに大別し、相互間の変更は認めないが、自己の業務用として届出たものは、工場、倉庫等棟単位の用途については規制しないと解釈し運用されたい。	建設省宅地開発課の大阪府に対する回答
法法34条9号、令36条1項2号ロに規定する届出期間内に届出なかった者の取扱い。	届出期間経過後、一定の理由がある場合において届出を受理する等救済措置をとることは、不可能である。	同上

4. 法第43条関係

表-39 法第43条関係問答集一覧

照会内容	回答	備考
用途変更の伴わない「改築」若しくは「増築」の場合は許可を要しないと解してよいか？	<p>よろしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○改築：建築物の用途、規模、構造が従前と著しく異なるもの。 ○増築：建築物の既存の敷地内におけるもの。 	<p>建設省神計宅開発第13号 S 45. 6. 16</p>

5. その他

表-40 その他の問答集一覧

照会内容	回答	備考
法32条、令23条1号にいう「義務教育施設の設置義務者」とは？ (協議すべき者)	義務者は市町村と解するが、協議に応ずる者は市町村の長である。	建設省神計宅開発第15号 S 45. 6. 16
市街化調整区域内の囲繞地に建築するため、建築基準法第43条第1項の規定に適合させるためになす取付道路は基準法第42条第1項第5号の位置指定をもってしてよろしいか？	<p>単なる取付道路のみの場合は開発行為を行なうために附随してなす工事であり、開発行為とはならない。</p> <p>従って開発区域に含めるものでなく道路の位置指定をもってなすことが適当である。</p>	建設省宅地開発課の大坂府に対する回答
<p>法第40条第1項及び第2項の規定による帰属と権利と義務について</p> <p>イ 帰属したとき事業主の負債の抵当物件となっていた場合の決済義務？</p> <p>ロ 法32条の協議で公共用地となっている土地を第3者に売却し、登記も完了している場合、対抗しえるか？</p>	<p>イ. 行政庁として負債まで引継げないので、所有権はあるが、負債の決済義務はない。</p> <p>ロ. 対抗できると解するが、最終的には判例を待つ。</p>	同上
取用対象事業の解釈について？	公共団体施行のものについては、審査の時点で少くとも事業又は計画決定がなされ、その事業が手続きさえ終れば取用することができる事業であればよいが、民間事業である場合は、その事業の認可を得ていることが条件となる。	同上

あ と が き

法令並びに関連諸規定の基準に従って造られた市街地は、一応宅地としての施設整備を始めとして、公共公益施設の整備、並びに環境と安全に係る施設が満されていると考えて良い。

しかし、これ等の技術基準は現在考えられる標準的な基準であると同時に、想定し得る要件の中で対応し得ないものもあることから、これだけで理想とする住み良い街づくりとしては問題がある。

その特に必要と考えられる要件としては、コミュニティと、都市デザイン的な観点からの審査指導と、防災都市的な市街地の形成に係る審査指導である。

前者のコミュニティと都市デザイン的な指導としては、現在港北ニュータウン計画或は中区山下町や野毛地区の再開発計画等幾つかの地区計画に見られるが、限定された地区の民間から提出される単独の開発許可申請については、このコミュニティと、都市デザイン的な観点からの審査指導が十分になされているとはいえないものがある。

後者の防災都市的な指導としては本来人為的な災害、あるいは大地震等の天災に対して安全な街とすることであって、人命と財産が守られるようにすることである。

276万人を容れる横浜市の既成市街地は、長年月にわたって形成されて来たが、その市街地の実態は耐震不燃化の住宅団地や関内地区等の業務地区を除き、防災上の問題が残っている。その既成市街地を改造しようとしても権利関係、財政的な問題あるいは制度上の問題等多くの困難なものがあり、且つ長年月を要するものである。しかし、少くとも新しく行われる今後の開発行為にあっては、防災上の要素を考慮した街づくりをしてゆくことが現実の問題として強く望まれる。

以上の如く、街づくりにあたっての基本的な要素を念頭に加えて、今後の宅地指導行政の中で可能な限り積極的に考えてゆく必要がある。

なお、これ等を実施するにあたって、色々困難な要素が考えられるので、これ等の問題を整理しつつ、必要な計画基準等の策定が今後の課題として、関係部局と協議しながら取り組んでいきたい。

宅地指導行政ハンドブック

都市計画法関係編(職員用)

昭和54年10月1日 初版第1刷発行

編集 横浜市建築局指導部

発行 宅地第一課 宅地第二課

印刷 (資) 横浜大気堂

TEL (641) 4161.4555

無断で転載、複写、複製することを禁止する。