

第 1 章 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代から始まった経済の発展と経済構造の変化、そしてこれに起因する都市への人口集中と急速な市街地の拡大により、都市施設の不足や都市問題としての様々な歪みが発生しました。

このような現象を背景に、都市地域の健全な発展と秩序ある整備を図るため、昭和 43 年に新たな都市計画法が制定されました。

そして、その実効性を担保するため、市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる“線引き制度”）、地域・地区及び都市施設の決定並びに開発許可制度が定められています。

開発許可制度は、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものに限り開発行為を認めることによって、都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導しようとする制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な経済活動を確保することを目的としています。

また、市街化調整区域における土地利用について、開発行為のみならず建築行為についても市長の許可を要するものとしたり、土地利用の目的について市街化を促進しないものに限定するなど制限を強めることによって、線引き制度とあいまって無秩序な市街化を防止しています。

第2章 開発許可制度の概要

【法律】

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

【政令】

(許可を要しない開発行為の規模)

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農

産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三 家畜診療の用に供する建築物

四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第八十三号)第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物

二 河川法 が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三 都市公園法第二条第二項 に規定する公園施設である建築物

四 鉄道事業法(昭和六十一年法律第九十二号)第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正十年法律第七十六号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物

六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第二条第五項 に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物

八 海岸法 (昭和三十一年法律第百一号)第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物

九 航空法 による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物

十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成十七年法律第百号)第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

十二 電気通信事業法(昭和三十九年法律第八十六号)第二百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三 放送法(昭和二十五年法律第百三十二号)による放送事業の用に供する放送設備である建築物

十四 電気事業法第二条第一項第九号に規定する電気事業(同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第一三項に規定するガス工作物(同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物

十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項 に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和三十二年法律第八十四号)第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 図書館法(昭和二十五年法律第百十八号)第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和二十六年法律第百八十五号)第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八 社会教育法(昭和二十四年法律第百七号)第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法(昭和四十四年法律第六十四号)第十五条の六第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和二十三年法律第四十八号)第二条第七項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法(昭和二十八年法律第百十四号)第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和二十三年法律第百四十号)第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和四十五年法律第百三十七号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和五十八年法律第四十三号)第二条第一号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法(昭和四十六年法律第三十五号)第二条第三項 に規定する中央卸売市場若しくは同条第四項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当す

第2章 開発許可制度の概要

- る事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和三十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第一百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第八十二号）第二条第一項に規定する水資源開発施設である建築物
- 二十九 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第六十一号）第十八条第一項第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第四十五号）第十五条第一項第一号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- （開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）**
- 第二十二條 法第二十九條第一項第十一號の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第二十九條第一項第二號若しくは第三號に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

【省令】

（令第二十一条第二十六号 二の国土交通省令で定める庁舎）

第十七条の二 令第二十一条第二十六号二の国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第二十一条第二十六号 ホの国土交通省令で定める宿舎）

第十七条の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

第十八条 法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

第六十条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項 又は第二項 において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

横浜市内において「開発行為」（詳しくは、第3章を参照してください。）を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。

横浜市では、建築確認申請時に確認審査機関から開発許可の要否について判定を求められる場合に迅速に対応できるよう、開発許可の要否について相談に応じています。

建築に伴い開発行為が生じる恐れがある場合は、建築確認申請に先立ち、許可の指導担当窓口（建築局宅地審査課（市街化区域）又は調整区域課（市街化調整区域））に「事前相談書」を提出し、相談をしてください。

なお、省令第60条に規定する証明書は、法文に適合していることを証する、つまり条文に基づく許可を行っているもの及び条文の各号に許可が不要と明記されているものが対象です。よって、一般に考えられる「条文の規定に該当しないため許可を要しないもの（例えば、区画形質の変更がないため、開発許可が不要）」は、その対象にはなりません。

1 市街化区域内の開発許可（法第29条）

市街化区域において開発区域が500平方メートル以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。許可を受けるためには、その開発計画が道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。

2 市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができません。

(1) 開発許可（法第29条）

市街化調整区域において開発行為を行う場合には、法第33条の基準のほか、法第34条の立地基準にも適合していなければなりません。また、許可の条件として、建ぺい率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築する場合には市長の許可が必要になります。さらに、開発区域内における建築物等の用途の変更も、市長の許可を受けなければ行うことができません。

(2) 建築許可（法第43条）

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。

第2章 開発許可制度の概要

3 開発許可等の特例

国又は県若しくは指定都市が行う開発行為及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。

4 許可を要しない開発行為等

許可を要しない開発行為及び建築行為は次のとおりです。

市街化区域	市街化調整区域	
	開発行為	建築行為
開発区域面積が 500 m ² 未満のもの	—	
—	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のためのもの	
駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館その他これらに類する公益上必要な建築物のうち、政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの		
都市計画事業の施行として行うもの		
土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行うもの	—	
非常災害のための応急措置として行うもの		
通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行うもの		
ア 仮設建築物の建築 ^{※1} 、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設		
イ 車庫、物置等の附属建築物の建築 ^{※2}		
ウ 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が 10 m ² 以内であるもの ^{※3}		
エ 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの ^{※3}		
オ 用途の変更を伴う改築で、その床面積が 10 m ² 以下であるもの		
—	市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が 50 m ² 以内(かつ業務用部分が過半であること)で開発区域の面積が、100 m ² 以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの	法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号に規定された開発行為の区域内で行う建築等の行為及び旧住宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた住宅地造成事業として行われた開発区域内の行為

※1 市街化調整区域内の建築行為においては、「仮設建築物の新築」に読み替える。なお、「仮設建築物」とは、建築基準法第 85 条による建築物をいう。

※2 市街化調整区域内の建築行為においては、既存の建築物等の敷地内において行うものに限る。

※3 開発行為に限る。

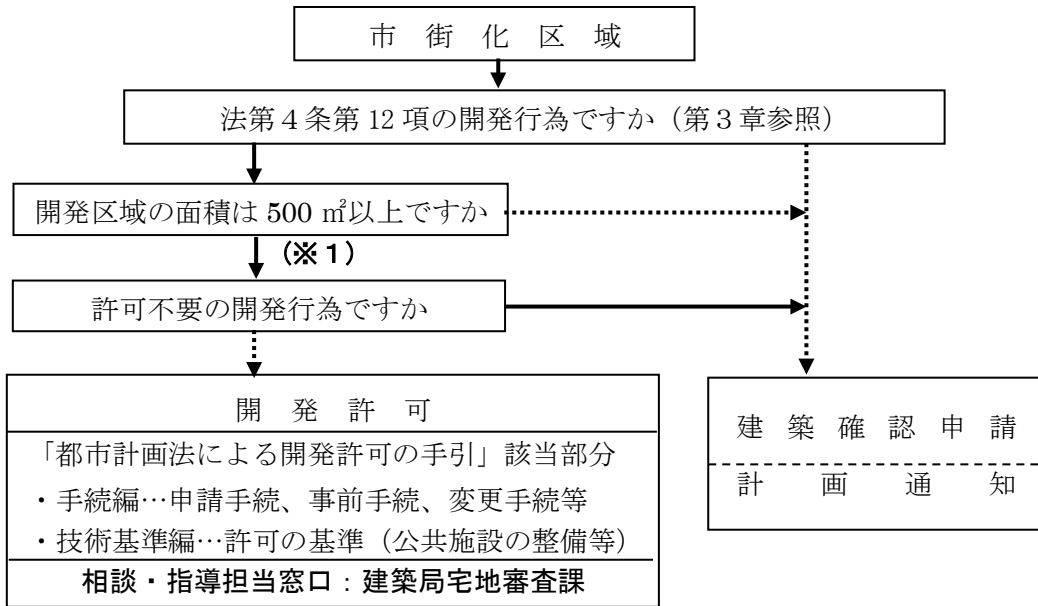
5 法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する開発行為における開発許可基準の遵守(条例第 6 条)

法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する開発行為を行う場合は、当該開発行為が法第 33 条第 1 項に規定する基準(同条第 4 項及び第 5 項に基づき条例で定められたものを含む。)に適合するように努めてください。

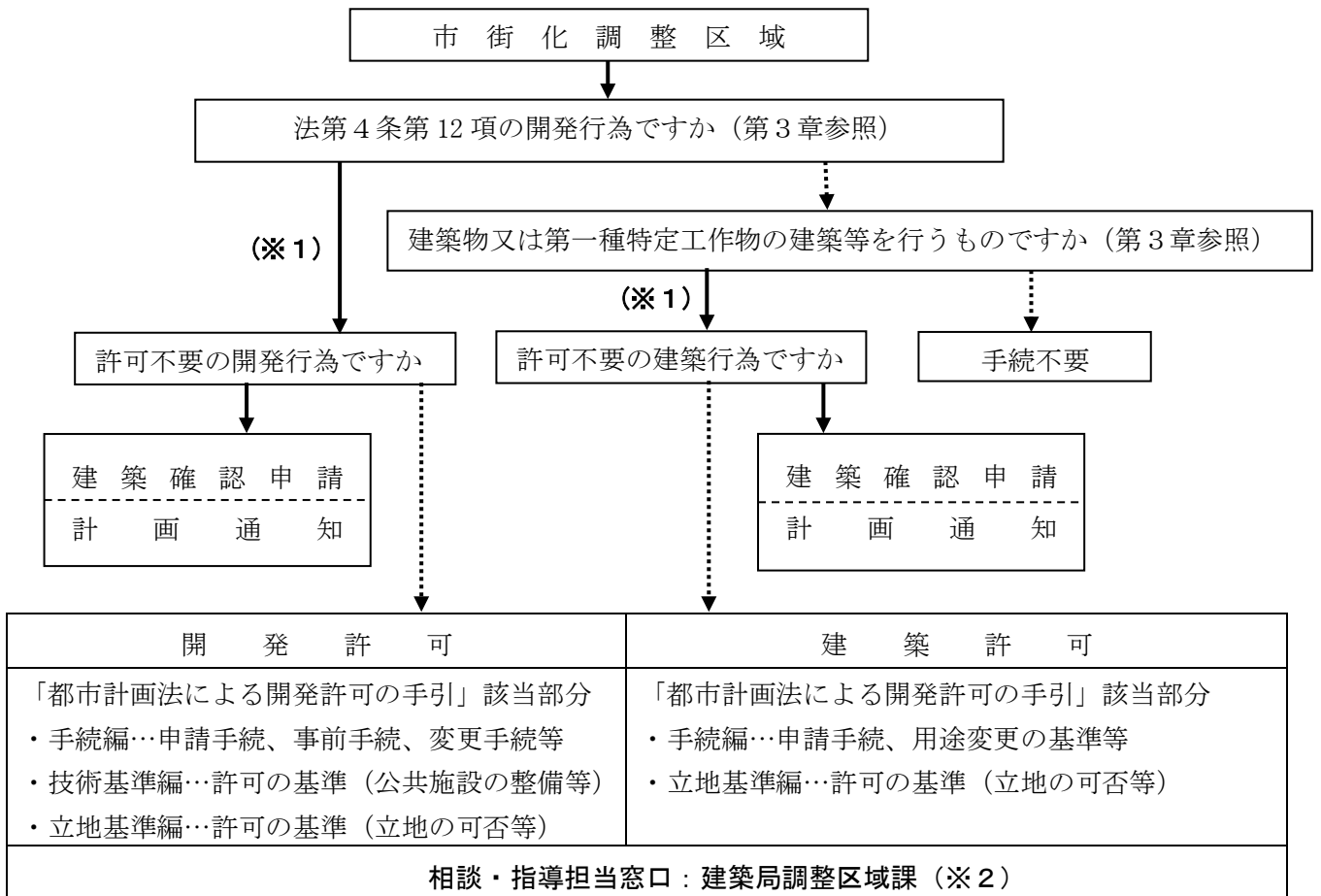
なお、このうち、住宅的施設の建設を目的としない開発行為については、都市計画法施行令第 25 条第 6 号及び第 7 号に基づく公園、緑地又は広場の設置を要しないこととします。

6 開発許可制度のフロー及び担当窓口

— あなたの事業は（市街化区域の場合） — YES → NO →



— あなたの事業は（市街化調整区域の場合） — YES → NO →



※1 条例に基づく手続が必要となる場合があります。

※2 事務担当窓口（建築局調整区域課）も行っています。

第3章 定義

【法律】

(定義)

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

1～9 略

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 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。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15～16 略

【政令】

(特定工作物)

第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一百六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和二十五年法律第三百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十三年法律第六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

(公共施設)

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

第1節 開発行為の定義の解釈基準

(開発行為)

1 法第4条第12項に規定する開発行為とは、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う土地の区画形質の変更をいう。ここでいう「主として」に該当するか否かは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあることであり、土地の利用目的、物理的形狀等から一体と認められる土地について、その主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為には該当しない。

(主たる目的が建築物の建築に係わるものではない土地の区画形質の変更)

1の2 1ヘクタール未満の墓園の造成において墓園の機能を確保するために必要な建築物が次のいずれにも該当する場合は、その主たる目的が建築物の建築に係わる土地の区画形質の変更ではないものとみなす。【平成23年3月30日改定：同年4月1日施行】【平成28年4月1日用語の整理】

(1) 建築物の用途が、次のいずれかに該当する場合

- ア 管理事務所（事務スペース、書庫等）
- イ 給水設備
- ウ ごみ集積設備
- エ 便所
- オ 墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース

(2) 建築物の建築面積の合計の墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項又は第2項の許可を受けた墓地の区域の面積をいう。以下この項において同じ。）に対する割合が、2パーセント以下である場合

(3) 建築物の延べ面積の合計が、200平方メートル以下であり、かつ、墓地区域面積に対する割合が、4パーセント以下である場合

(定義)

2 この基準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、宅地造成等規制法、道路法、下水道法及び消防法の例による。ただし、「宅地」については、次のいずれかに該当する土地をそれとして扱うものとする。

(1) 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物でない土地並びに仮設建築物及び違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。本項第4号についても同じ。）

(2) 不動産登記法に基づく登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地

なお、登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。【平成20年4月1日改定】

(3) 地方税法に基づく固定資産課税台帳における現況地目が、基準日の5年以上前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地の全てを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）。【平成18年9月19日改定：同年10月2日施行】

(4) 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上を経過した土地を除く。）

(5) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地

(6) 法第29条第1項第5号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分公告がなされた土地（当該処分公告がなされた際に、遊水池として利用されていた土地を除く。） 【平成20年4月1日改定】

(7) 法第29条第1項第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされた土地【平成20年4月1日改定】

(8) 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地又は特定工作物の建設の用に供することを目的とした土地を除く。）。【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】

(9) 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められていない土地を除く。）

第3章 定義

(土地の区画の変更)

3 土地の区画の変更とは、公共施設の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいう。

(区画の変更の適用除外)

4 前項の規定にかかわらず、建築基準法第 42 条第 2 項の趣旨に則り、道路の中心後退のために行われる道路状に整備が行われていない土地の形態整備は、公共施設の新設に該当するが、土地の区画の変更ではないものとみなす。【平成 18 年 4 月 1 日改定】

(土地の形の変更)

5 土地の形の変更とは、次のいずれかに該当する土地の切土又は盛土をいい、その具体的解釈基準については第 9 項の規定（切土又は盛土の具体的解釈基準）及び第 10 項第 2 号の規定（土地の形の変更の具体的解釈基準）を適用する。

- (1) 高さが 2 メートルを超える切土
- (2) 高さが 1 メートルを超える盛土
- (3) 高さが 2 メートルを超える一体的な切盛土
- (4) 切土又は盛土をする土地の面積が 500 平方メートルを超える場合

(形の変更の適用除外)

6 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、土地の形の変更ではないものとみなす。（第 8 号及び第 9 号は、法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第 4 条第 11 号の規定が施行（昭和 50 年 4 月 1 日）される前に建設された土地に適用する。）【平成 22 年 3 月 5 日改定：同年 5 月 1 日施行】

- (1) 前項の規定に該当しないため条例第 2 条第 2 号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第 18 条第 2 項第 2 号又は第 3 号に規定する空地を整備するために切土又は盛土を行う場合【平成 20 年 12 月 26 日改定：平成 21 年 4 月 1 日施行】
- (2) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合
- (3) 建築基準法第 42 条第 2 項の趣旨に則り、道路の中心線から 2 メートル後退する位置（以下「後退線の位置」という。）に擁壁を築造するために行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれかに該当する場合【平成 25 年 6 月 27 日改定：平成 26 年 1 月 1 日施行】

ア 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より高い場合にあつては、前項第 1 号に規定する切土であり、かつ、一連する切土又は盛土により擁壁上部の地盤面が変更されない場合（本項第 4 号に規定する切土、盛土（切土又は盛土をする土地の面積が 500 平方メートル以下となるものを含む。）又は擁壁の構造により上部地盤面を切土法面としなければならない場合を含む。）

なお、擁壁の底版又は基礎コンクリートが後退線内に突出しないよう後退線の境界から 0.6 メートル以内に後退して擁壁を築造する場合（斜面に沿って基礎地盤の段切りを行い、間知石又は間知ブロック練積み造擁壁の前面の位置を合わせるために最小限後退して築造するものを含む。）にあつても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。

イ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあつては、前項第 2 号に規定する盛土又は第 3 号に規定する一体的な切盛土であり（2 メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合

なお、転落を防止するための防護柵を設置する空地を後退線の境界から 0.5 メートルを確保して擁壁を築造する場合にあつても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。

- (4) 土地の凸凹を平らにするために、凸凹となる前の地盤面に合わせて行われる前項第 4 号に規定する切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれにも該当する場合【平成 25 年 6 月 27

日改定：平成26年1月1日施行】

- ア 新たな地盤面が形成されない場合
 - イ 宅地造成等規制法施行令第1条第2項に規定する崖^{がけ}を新たに生じさせない場合
 - ウ 各部分における切土又は盛土それぞれの高さが30センチメートルを超えない場合
- (5) 宅地造成等規制法施行令第3条の適用を受けないとされる擁壁の築造替えを行う場合（宅地造成工事規制区域外においても同じ。）【平成25年6月27日改定：平成26年1月1日施行】
- (6) 地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合
- (7) 前項の規定に該当しないため条例第2条第2号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第18条第2項第5号に規定する雨水調整池若しくは雨水貯留施設又は第6号に規定する遊水池その他適当な施設（以下この節において「調整池等」という。）の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合【平成30年4月1日改定：施行】
- (8) 第二種特定工作物である既存のゴルフコース内において行われるホールごとの切土又は盛土であり、かつ、当該ホールごとの切土又は盛土が、重複しない場合【平成22年3月5日改定：同年5月1日施行】【平成25年6月27日一部改定：平成26年1月1日施行】
- (9) 既存の第二種特定工作物（ゴルフコースを除く。）の土地において行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土にかかわる面積の合計が1ヘクタール未満の場合【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】【平成25年6月27日一部改定：平成26年1月1日施行】
- (10) 既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる既存の建築物が存在していた範囲内（既存の建築物の解体・除却ための切土部分も含む。）の埋戻しであり、かつ、当該埋戻しが次のいずれかに該当する場合
- ア 既存の建築物が接していた周囲の地盤面の最も低い部分と最も高い部分までの角度が30度以下であり、かつ、当該30度以下の地盤面に合わせて行う場合
 - イ 既存の建築物に接していた既存の擁壁を、既存建築物との内角をかえることなく新たな建築物に接続する箇所まで擁壁を築造し、かつ、当該既存建築物が接していた周囲の地盤面（30度を超える場合を除く。）に合わせて行う場合
 - ウ 既存建築物が接していた周囲の地盤面の高さのうち、最も低い部分の高さに合わせて行う場合
- (11) 横浜駅周辺地区（エキサイトよこはま22）において、当該地区のガイドライン（エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン）に基づき、地盤の嵩上げを行う場合（東京湾平均海面高（T.P）から3.1メートルを超える嵩上げを行う場合を除く。）【平成25年6月27日改定：同年7月1日施行】【平成29年4月1日改定：同日施行】
- (12) 道路法第24条（道路管理者以外の者の行う工事）又は下水道法第16条（公共下水道管理者以外の者の行う工事等）に規定する承認を受けて行われる工事であり、かつ、当該工事が承認を受けた範囲内に収まっており、予定建築物の敷地において行われる切土又は盛土と一連していない場合【平成29年4月1日改定：同日施行】

（埋戻し部分と一連する切土又は盛土）

6の2 前項第10号に規定する埋戻しに伴い、当該埋戻し部分と一連する切土又は盛土が生じる場合には、次のとおり第5項を適用する。【平成24年3月5日改定：同年4月1日施行】

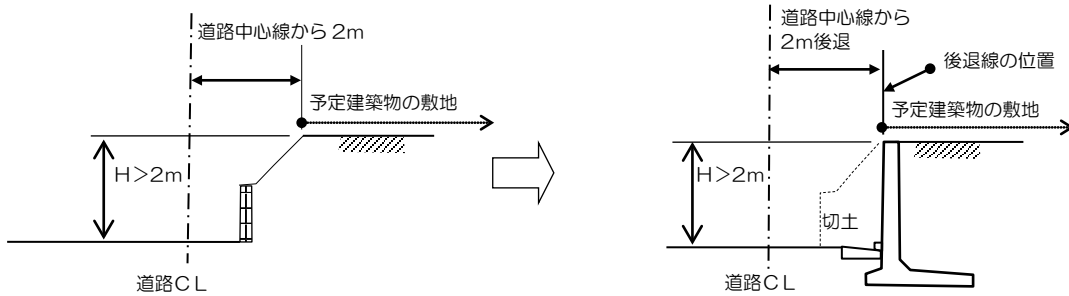
- (1) 第5項第1号、第2号又は第3号の適用に当たっては、前項第10号ア、イ又はウの規定による地盤面を現況地盤面とする。
- (2) 第5項第4号の適用に当たっては、一連する部分（埋戻し部分と重複する部分を含む。）の切土又は盛土部分の面積の合計（埋戻し部分と一連しない切土又は盛土も行う場合は、当該切土又は盛土部分の面積を含む。）とする。

「6 形の変更の適用除外」図解

(第3号)

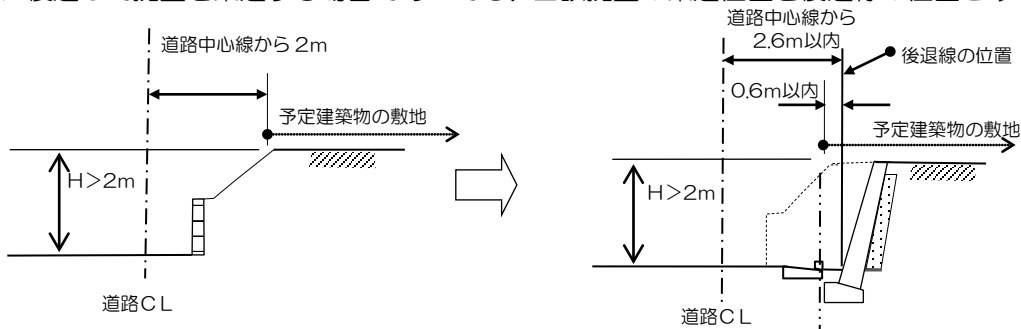
アの図解

※ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より高い場合にあっては、第5項第1号に規定する切土であり、かつ、一連する切土又は盛土により擁壁上部の地盤面が変更されない場合



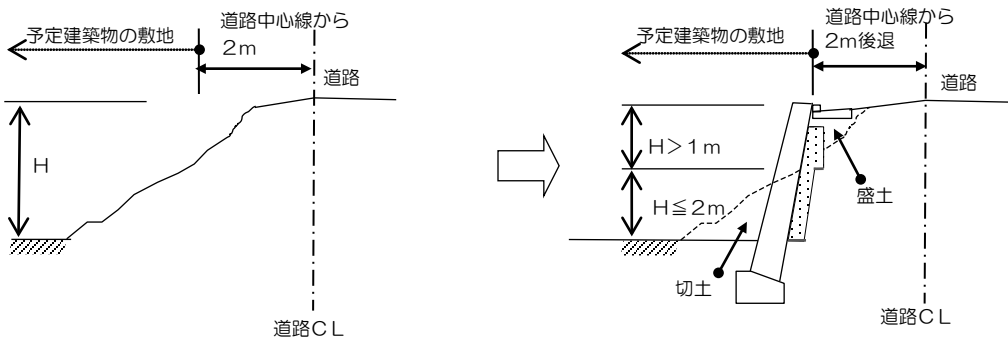
アのなお書の図解

※ 擁壁の底版又は基礎コンクリートが後退線内に突出しないよう後退線の境界から0.6メートル以内に後退して擁壁を築造する場合であっても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。



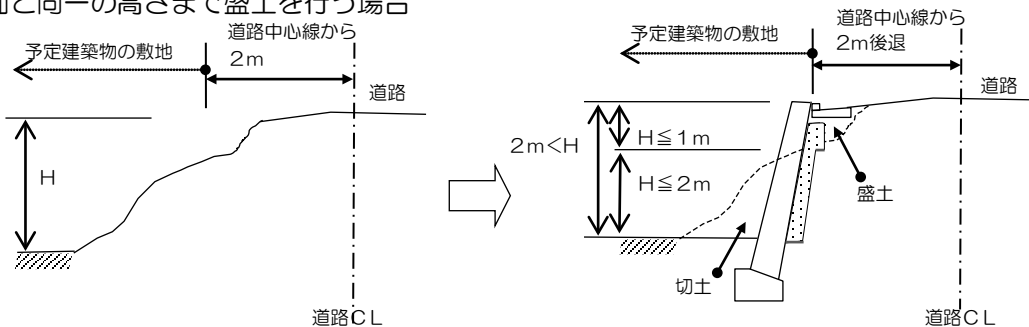
イの第5項第2号の図解

※ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあっては、第5項第2号に規定する盛土であり（2メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合



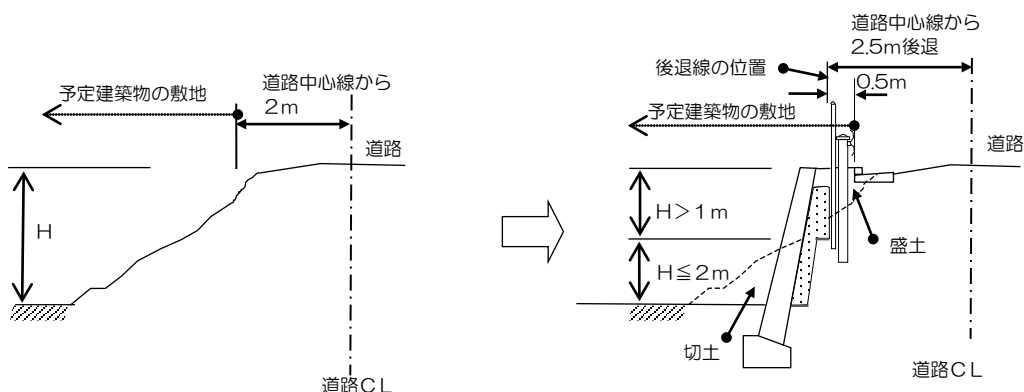
イの第5項第3号の図解

※ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあっては、第5項第3号に規定する一体的な切盛土であり（2メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合



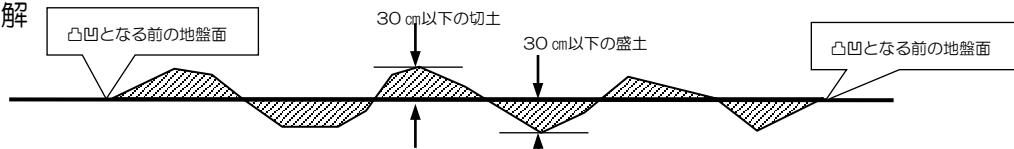
イのなお書の図解

※ 転落を防止するための防護柵を設置する空気を後退線の境界から0.5メートルを確保して擁壁を築造する場合であっても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。

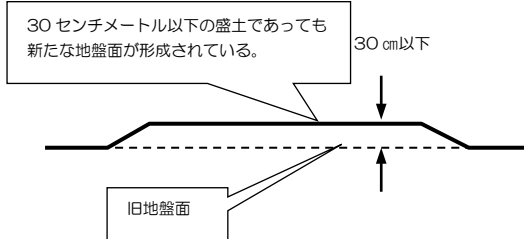


(第4号)

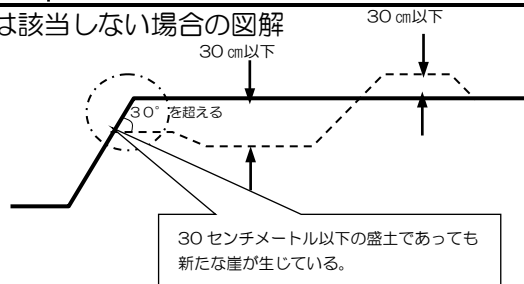
本文及びアの図解



アには該当しない場合の図解



イには該当しない場合の図解



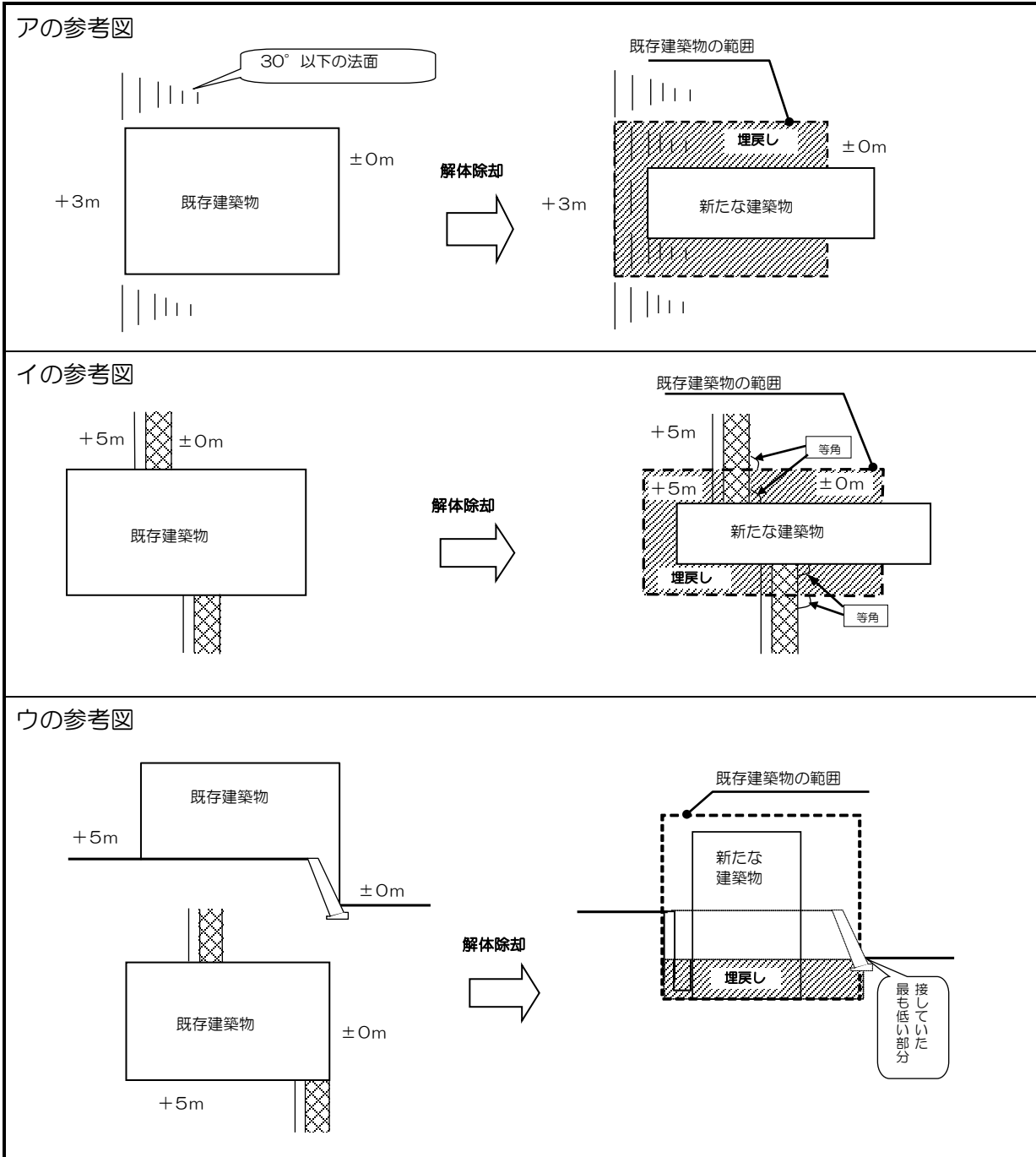
(第8号)

	<p>ホールごとの形の変更であり、かつ、当該ホールごとの形の変更が重複していないため、形の変更の適用除外の対象となる。 ※第6項本文括弧書きに注意</p>		<p>形の変更が重複しており、ホールごとの形の変更には該当しないため、形の変更の適用除外の対象とはならない。</p>
--	---	--	--

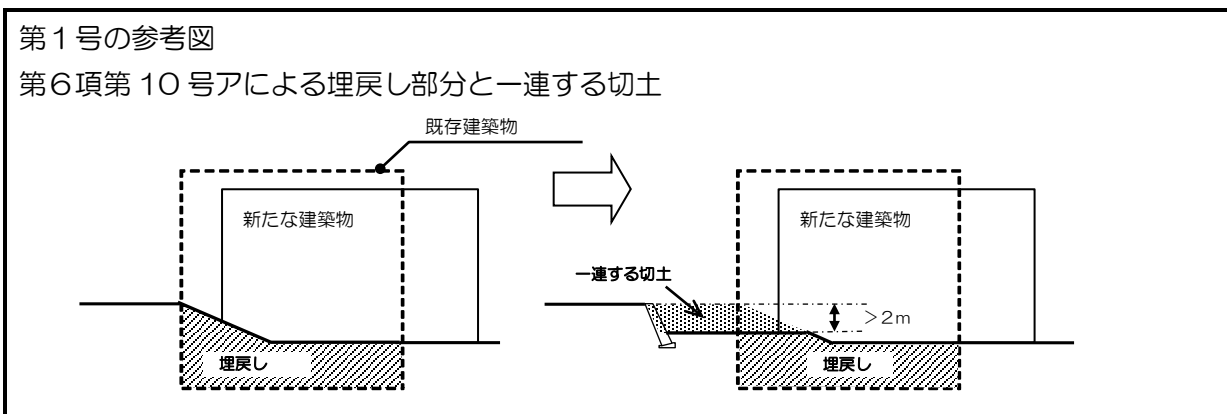
(第9号)

	<p>既存の土地において行われる形の変更であり、かつ、形の変更を行うAの面積とBの面積の合計が1ヘクタール未満であれば、適用除外の対象となる。 ※第6項本文括弧書きに注意</p>
--	---

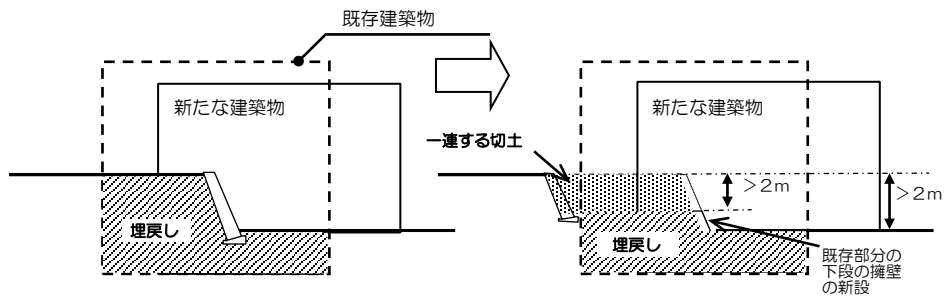
(第10号)



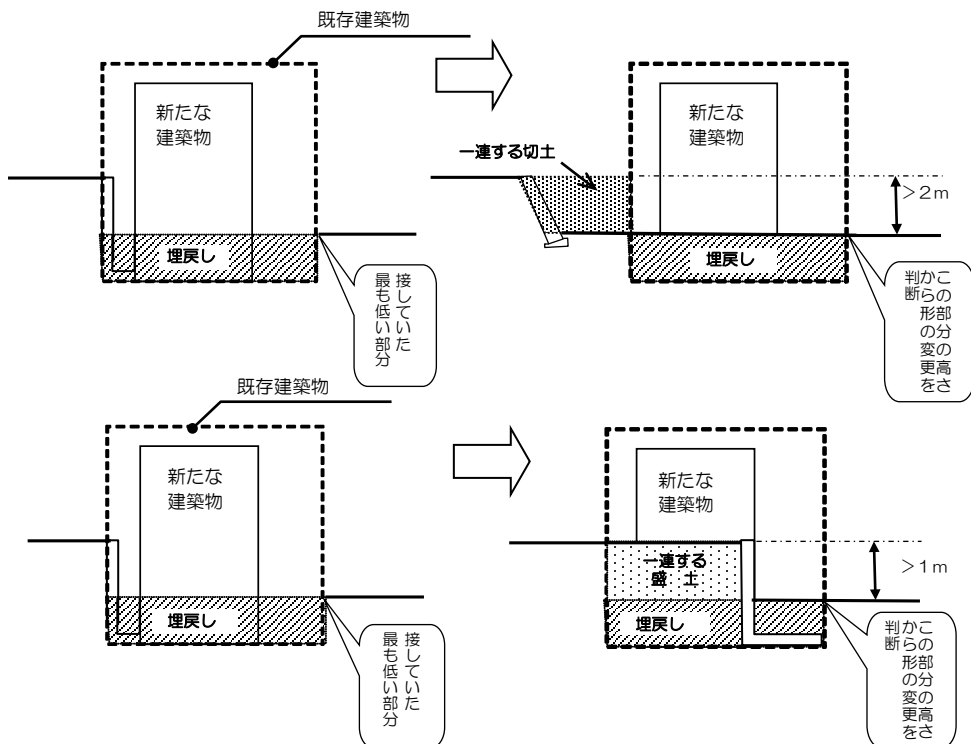
「6の2 埋戻し部分と一連する切土又は盛土」参考図及び図解



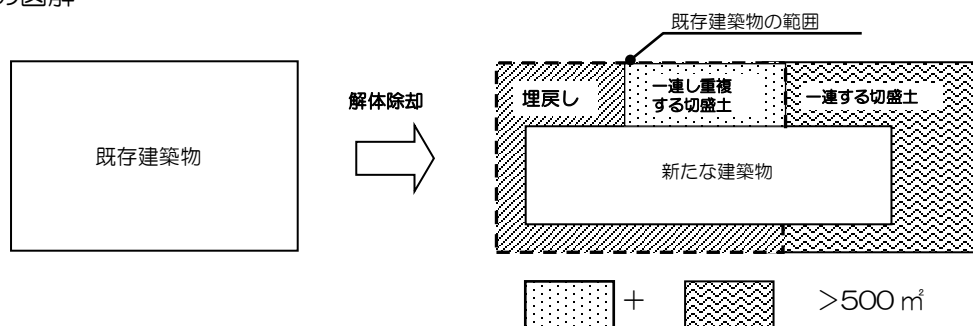
第6項第10号イによる埋戻し部分と一連する切土



第6項第10号ウによる埋戻し部分と一連する切土又は盛土



第2号の図解



(土地の質の変更)

7 土地の質の変更とは、「宅地」以外の土地を変更することをいう。

(特定工作物の質の変更)

7の2 前項の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とする行為は、土地の質の変更があるものとみなす。【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】

(質の変更の適用除外)

8 前2項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する行為は、土地の質の変更ではないものとみなす。

第3章 定義

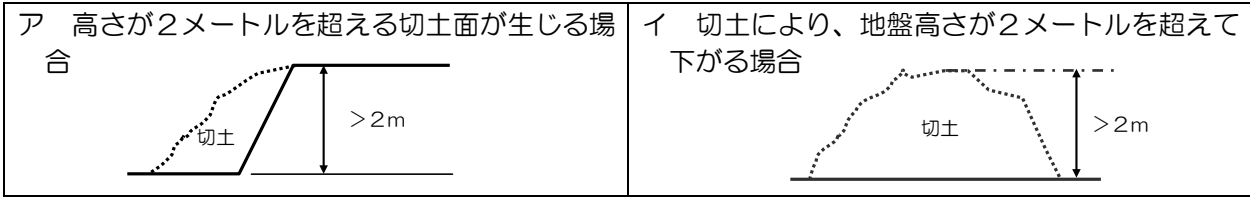
す。【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】

- (1) 予定建築物の敷地面積が500平方メートル未満の市街化調整区域における行為
- (2) 特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第4条第11項の規定が施行（昭和50年4月1日）される前の既存の特定工作物の土地における特定工作物の建設の用に供することを目的とする行為。ただし、次のいずれかに該当する場合は、土地の質の変更があるものとみなす。
 - ア 第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途が変更される場合
 - イ 第二種特定工作物であるゴルフコース又は政令第1条第2項第1号に規定する特定工作物と同項第2号に規定する特定工作物の間で用途が変更される場合

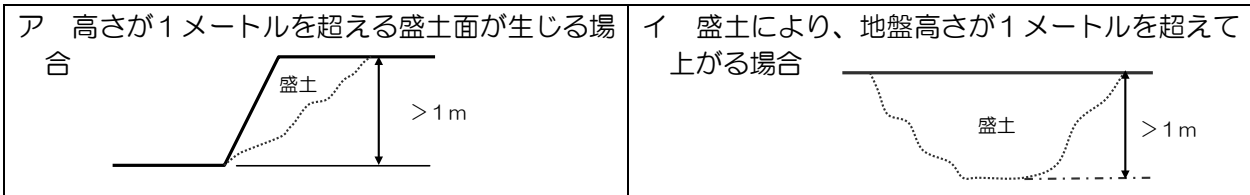
(切土又は盛土の具体的解釈基準)

9 切土又は盛土の具体的解釈基準は次のとおりとする。

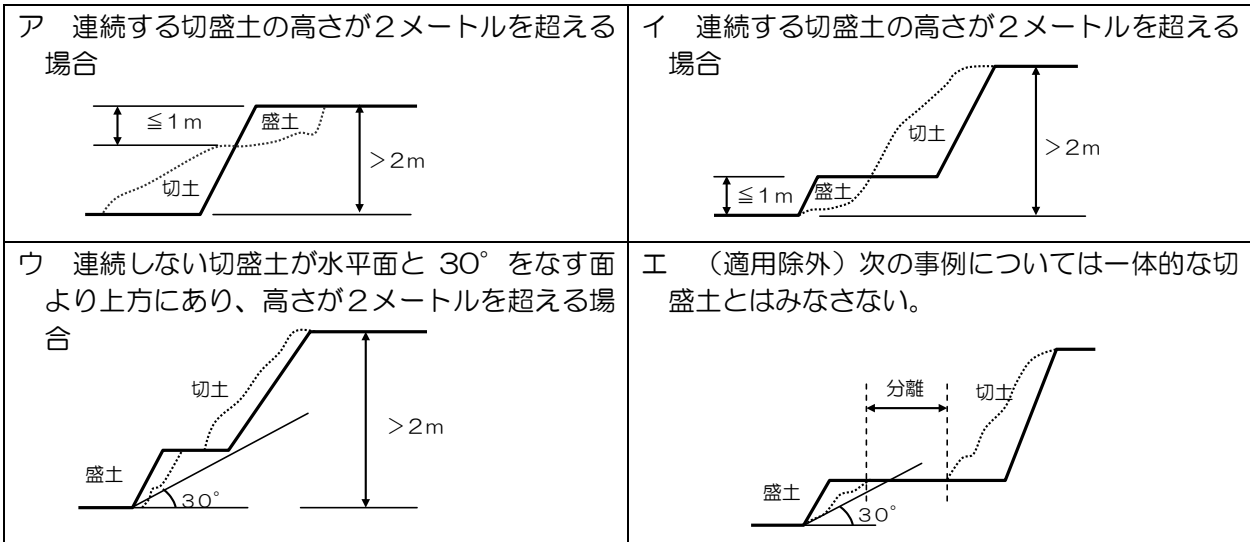
(1) 高さが2メートルを超える切土



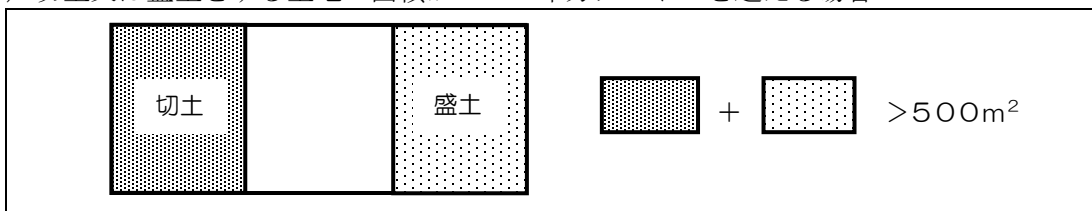
(2) 高さが1メートルを超える盛土



(3) 高さが2メートルを超える一体的な切盛土



(4) 切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合

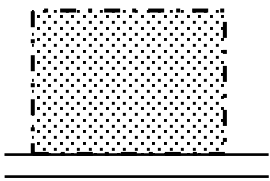
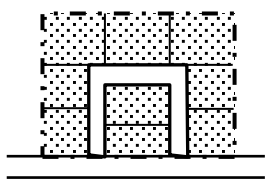
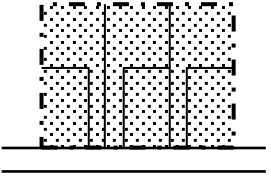
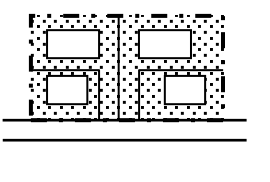
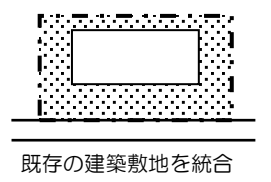
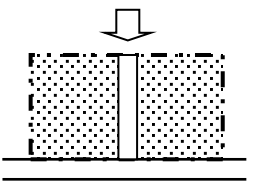
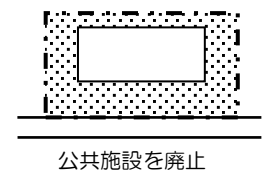
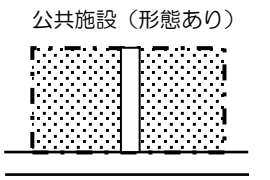
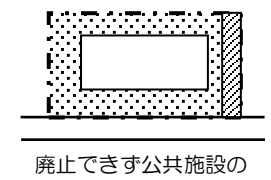
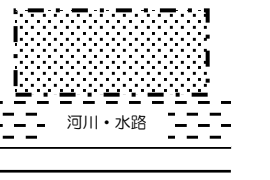
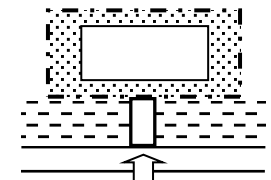


(土地の区画形質の変更の具体的解釈基準)

10 土地の区画形質の変更の具体的解釈基準は次のとおりとする。

(1) 土地の区画の変更の具体的解釈基準

【判定欄凡例 ○：区画の変更に該当する ×：区画の変更に該当しない】

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 道路を新設する	○	公共施設の新設に該当する。
		 建築敷地として分割	×	単なる敷地分割であり、土地の区画変更には該当しない。
2		 既存の建築敷地を統合	×	単なる敷地統合であり、土地の区画変更には該当しない。
3	公共施設（形態あり） 	 公共施設を廃止	○	公共施設の廃止に該当する。
4	公共施設（形態あり） 	 廃止できず公共施設の位置を改めて設置	○	公共施設の改廃に該当する。 【図修正：平成18年4月1日】
5	 河川・水路	 占用許可	×	河川及び水路占用許可部分は、公共施設とみなさないため、土地の区画変更には該当しない。

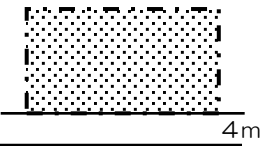
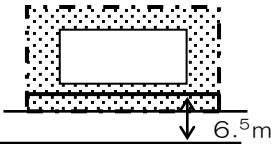
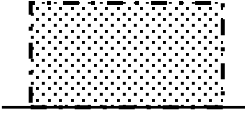
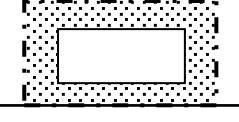
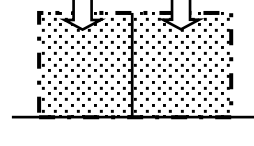

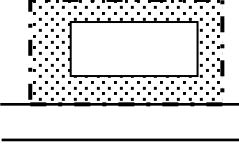

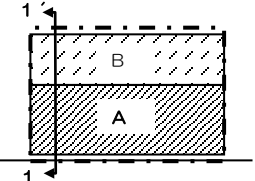
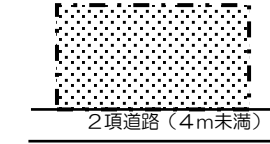
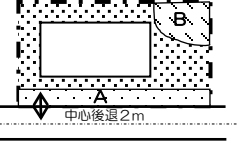
第3章 定義

6		 敷地の一部を道路認定	○	公共施設の新設に該当する (道路認定の目的が建築物の 建築目的であるため)。
		 敷地の一部を通学路等の 整備目的のために道路認定	×	土地の区画変更には該当しない(道路 認定の目的が建築物の建築目的でない ため)。
7	 4m	1,000m ² 以上の建築物 6.5m 公共の用に供する空地を確保 (横浜市建築基準条例第4条の2)	×	土地の区画変更には該当しない。
8		 公共下水道等の整備	×	公共施設の整備を要する計画である が、宅地外であり、区画の変更には該 当しない。
9	公共施設(形態なし) 	 公共施設を廃止 ①廃止ができる場合 ②廃止ができず公共施設の位置を 改めて(変えて)設置する場合	×	①形態のない公共施設の廃止であり、 土地の区画変更には該当しない。(注： 質の変更に該当する場合があります。)
			○	② NO.4同様、公共施設の改廃に該当 する。

(2) 土地の形の変更の具体的解釈基準

【判定欄凡例 ○：形の変更に該当する ×：形の変更に該当しない】

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 建築物を建築するため形を変更	○	形の変更に該当する。

<p>2</p>	 <p>4m</p>	<p>1,000m²以上の建築物</p>  <p>6.5m</p> <p>公共の用に供する空地を確保 横浜市建築基準条例第4条の2</p>	<p>○</p>	<p>横浜市建築基準条例第4条の2による 後退部分の形の変更 は該当する。</p>
<p>3</p>	 <p>建築物以外の目的で造成 (駐車場、農地造成)</p>	 <p>造成目的の土地利用が行われた 後に建築物の敷地として利用</p>	<p>×</p>	<p>造成目的の土地利用が行われた後の計 画あり、形の変更に該当しない(造成 目的の土地利用が行われていたかどう かの判断は、利用されていた当時の写 真による)。</p>
<p>4</p>	<p>形の変更 形の変更</p>  <p>目的 500m²未満の造成 A:  A ≥ 500m²</p>	 <p>造成目的の土地利用が行われな いまま建築物の敷地として利用</p>	<p>○</p>	<p>造成目的の土地利用が行われな いままの計画であり、形の変更に該当す る。ただし、それぞれの造成目的の土地 利用が行われた後は、形の変更に該当 しない(造成目的の土地利用が行われて いたかどうかの判断は、利用されてい た当時の写真による)。</p>
<p>5</p>	<p>土地の不陸(凸凹)を整地</p> 	 <p>A: 第6項第4号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土</p> <p>第6項第4号に 該当する切土又は盛土</p> <p>第6項第4号に 該当しない切土又は盛土</p> <p>30cmを超え、2m以下切土</p> <p>30cmを超え、1m以下の盛土</p> <p>1-1' 断面</p>	<p>○</p>	<p>Aの切土又は盛土の区域とBの切土又 は盛土の区域が連続しており、Aの面 積とBの面積の合計が500平方メー トルを超えるため、形の変更に該当す る(第5項第4号に該当)。</p> <p>【追加:平成25年7月1日】</p>
<p>6</p>	<p>2項道路の後退</p>  <p>2項道路(4m未満)</p>	<p>A + B > 500 m²</p>  <p>中心後退2m</p> <p>A: 第6項第3号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土</p>	<p>○</p>	<p>Aの面積とBの面積の合計が500平 方メートルを超えるため、形の変更に 該当する(第5項第4号に該当)。た だし、Bの切土又は盛土が第6項第4 号に規定する切土又は盛土の場合は、 Aの面積による。 なお、Aの切土又は盛土が第5項各 号に該当しない場合であっても、Aの 面積とBの面積の合計により判断す る。 【追加:平成26年1月1日】</p>

第3章 定義

7			○	<p>道路法第24条又は下水道法第16条の規定により承認を受けた工事（自費工事という。以下 No.8～No.12 同し。）による切土と予定建築物の敷地の切土が一連しており、切土の高さが2メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第1号に該当）。</p>
8			○	<p>自費工事による盛土と予定建築物の敷地の盛土が計画的に一連しており、盛土の高さが1メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第2号に該当）。</p>
9			○	<p>自費工事による盛土及び切土と予定建築物の敷地の切土が一連しており、2メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第3号に該当）。</p>
10			○	<p>自費工事による盛土と予定建築物の敷地の盛土が一連しており、盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。</p>
11			○	<p>自費工事による A の盛土と予定建築物の敷地の B の盛土が一連しており、予定建築物の敷地の C の切土面積との合計 (A+B+C) が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。ただし、A の盛土と B の盛土が一連しない場合は、B の盛土と C の切土面積の合計で、形の変更に判断する。</p>
12			○	<p>自費工事による A の盛土と予定建築物の敷地の B の盛土が一連しており、盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。 なお、この場合、予定建築物の敷地の面積は500平方メートル未満ではあるが、開発区域の定義の解釈基準第3項の2第2号又は第3号は適用しないことから、開発許可が必要となる（No.7～No.11も同様）。</p>

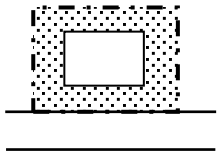
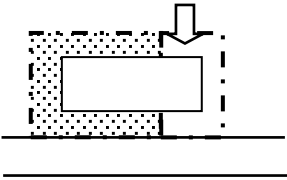
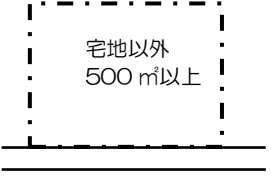
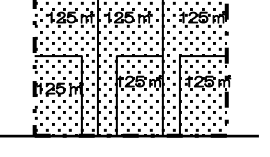
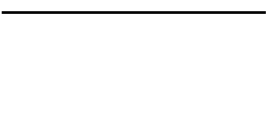
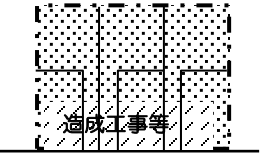
(3) 土地の質の変更の具体的解釈基準

【判定欄凡例 ○：質の変更に該当する ×：質の変更に該当しない】

網掛けなし！宅地以外の土地

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1	宅地以外		○	
2	公共施設（形態なし） 建築物の敷地として利用	 公共施設を廃止	×	
3	公共施設（形態なし） 建築物の敷地として利用	 公共施設を廃止	×	【追加：平成21年4月1日】
4	建築確認 建築確認 	 ①建築確認のみ（未着手）	○	【②修正：平成21年4月1日】
		 ②土地利用が行われた後	×	
5		 建築物の増築 500m ² 未満 敷地増設 500m ² 未満 敷地の全体面積 500m ² 以上	×	
6		 建築物の増築（棟別） 500m ² 未満 敷地増設 500m ² 未満 敷地の全体面積 500m ² 以上	×	【追加：平成21年4月1日】

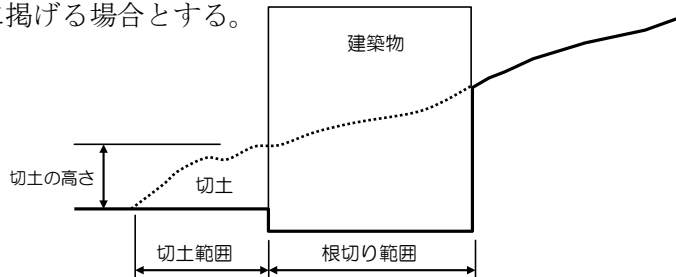
第3章 定義

7		<p>500m²未満</p>  <p>既存建築物を除却後、新築敷地増設 500m²未満 敷地の全体面積 500m²以上</p>	○	
8	<p>宅地以外 500㎡以上</p> 	 <p>125㎡ 125㎡ 125㎡ 125㎡ 125㎡ 125㎡</p> <p>建築敷地として分割</p>	×	<p>質の変更に該当するが、各々の敷地面積が 500㎡未満であり、開発許可は不要となる。 ※敷地面積 500 平方メートル未満の市街化調整区域の建築行為は質の変更ではないとみなしています。(質の変更の適用除外) 【追加：平成 24 年 4 月 1 日】</p>
		 <p>造成工事等</p> <p>一連する造成工事等あり</p>	○	<p>質の変更に該当する各々の敷地が、造成工事等により一連し、その敷地面積の合計が 500 平方メートル以上となるため、開発許可が必要となる。 ※一連性については開発区域の定義参照 【追加：平成 21 年 4 月 1 日】</p>

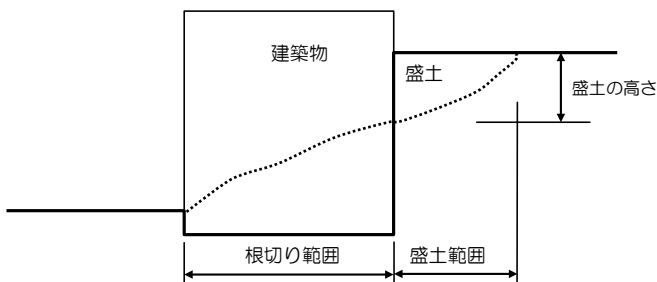
(建築物の基礎工事の具体的解釈基準)

11 第6項第2号に規定する建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事(根切り)は、次に掲げる場合とする。

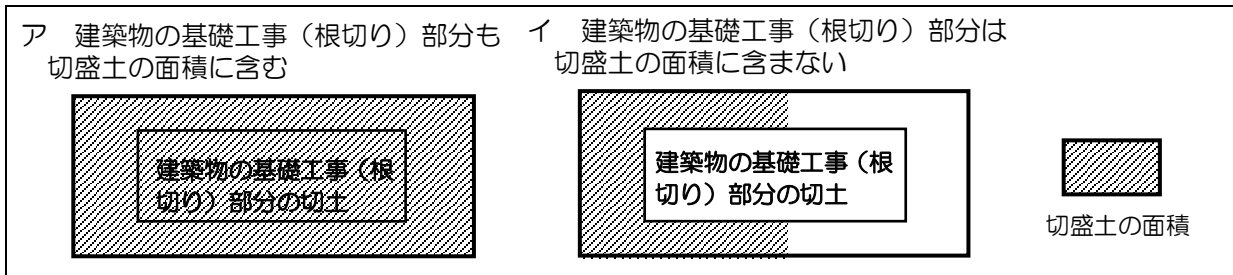
(1) 切土の場合



(2) 盛土の場合



(3) 建築物の外周全部分を造成する場合は、建築物の基礎工事(根切り)部分も切盛土の面積に含む。



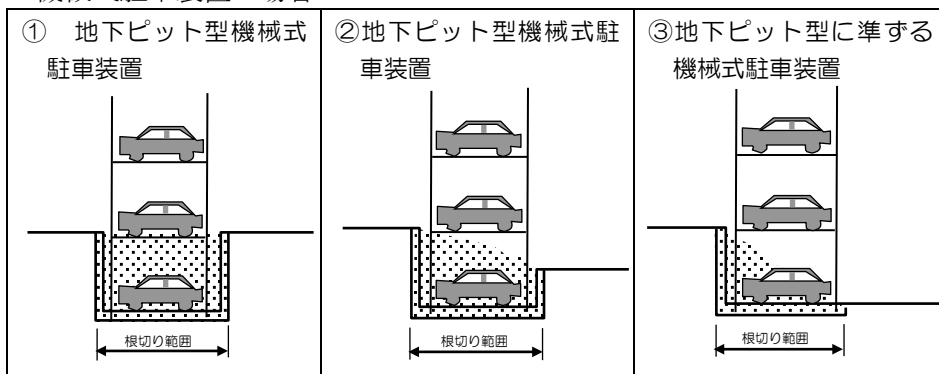
(機械式駐車装置等の基礎工事の具体的解釈基準)【平成20年5月20日改定：施行】【平成30年4月1日改定：施行】

12 第6項第6号に規定する地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置及び第7号に規定する調整池等の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事(根切り)は、第1号に掲げる場合とする。

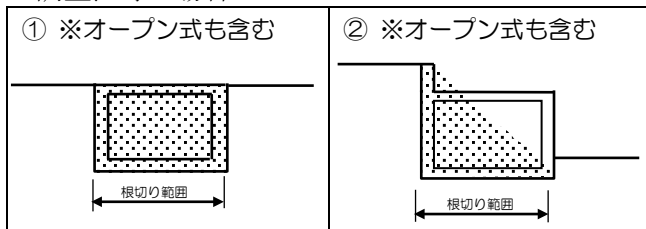
なお、基礎工事(根切り)以外の箇所にも切土又は盛土がおよぶ場合は、第2号による。【平成25年7月1日修正】【平成26年1月1日修正】

(1) 形の変更の適用除外となる基礎工事(根切り)の場合

ア 機械式駐車装置の場合



イ 調整池等の場合

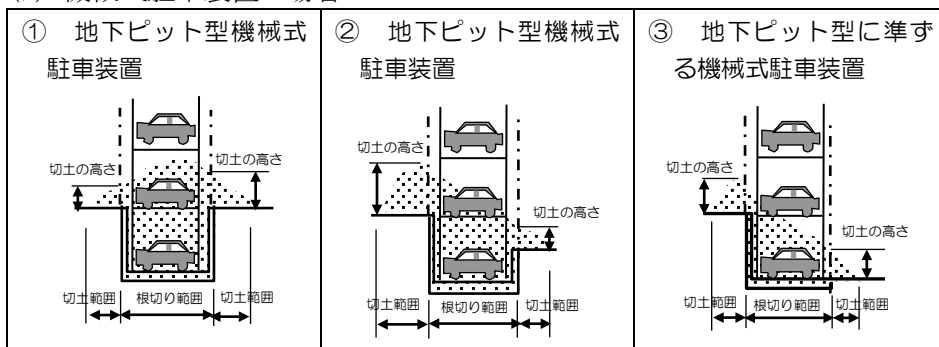


(2) 基礎工事(根切り)以外の箇所にも切土がおよぶ場合

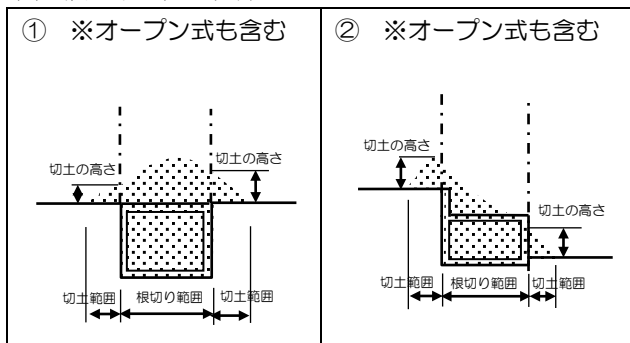
ア 第5項第1号の規定

基礎工事(根切り)部分を除いた箇所での切土の高さにより、第5項第1号の規定を適用する。

(ア) 機械式駐車装置の場合



(イ) 調整池等の場合

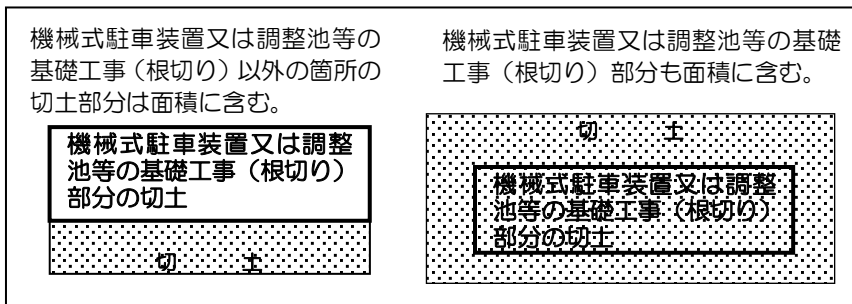


第3章 定義

イ 次の(ア)又は(イ)により、第5項第4号を適用する。

(ア) 基礎工事（根切り）以外の箇所の切土は、面積に含む。

(イ) 切土が機械式駐車装置又は調整池等の外周全部分におよぶ場合は、基礎工事（根切り）部分も面積に含む。



第2節 開発区域の定義の解釈基準

(開発区域)

- 1 法第4条第13項に規定する開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。なお、複数の開発区域及び造成工事の区域について、一連性があるものとみなされる場合には、当該開発区域及び造成工事の区域についても一体のものとみなす。

(定義)

- 2 この基準における用語の意義は、次に定めるほか、法、建築基準法、宅地造成等規制法、道路法、下水道法及び消防法の例による。

- (1) 造成工事とは、土地において行う切土又は盛土のことをいう。
- (2) 一連性とは、複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域が、計画的、構造的又は工事の施工方法が一体的なものとして捉えられる場合をいう。
- (3) 開発行為許可申請書の提出日等とは、法第30条第1項に規定する申請書（以下「開発許可申請書」という。）の提出日をいう。ただし、開発区域の変更による法第35条の2第2項に規定する申請書（以下「開発行為変更許可申請書」という。）が提出されている場合は、その提出日をいう。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】【平成25年6月14日改定：同年7月1日施行】
- (4) 造成協力地とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者が異なっている土地をいう。

なお、第5項第1号に規定する造成協力地とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者が、開発行為許可申請書の提出日等又は道路の位置の指定事前審査願（以下「事前審査願」という。）の提出日の6か月以上前（土地の登記事項証明書に付された登記の日付。以下同じ。）から異なっている土地をいう。【平成25年6月14日改定：同年7月1日施行】

- (5) 公共施設等の用地とは、次に掲げるものをいう。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】
 - ア 政令第25条第6号の規定に基づき配置する公園、緑地又は広場
 - イ 政令第25条第7号の規定に基づき配置する公園、緑地又は広場
 - ウ 政令第25条第8号の規定に基づき配置する貯水施設
 - エ 政令第26条第2号の規定に基づき配置する遊水池その他の適当な施設（雨水浸透ます及び雨水浸透管を除く。）
 - オ 条例第18条第2項5号の規定に基づき設置する雨水調整池又は雨水貯留施設
 - カ 条例第32条の規定に基づき設置するごみ収集場
 - キ 条例第33条の規定に基づき植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他必要な措置が講ぜられる土地

(開発区域の対象)

- 3 次のいずれかに該当する土地が、それぞれ一連する場合は、開発区域の対象となる。ただし、次項に掲げる土地については、開発区域の対象から除くこともできる。【平成18年4月1日改定】【平成27年6月22日改定：同日施行】

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- (2) 駐車場として前号の敷地と一体的に利用される土地
- (3) 当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- (4) 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の既存の道路の部分と拡幅される土地【平成18年4

第3章 定義

月1日改定】

- (5) 造成工事を行う土地
- (6) 現に造成工事が行われている土地
- (7) 造成協力地
- (8) 排水施設及びその配置に伴う工事のために必要とされる土地
- (9) 当該開発行為に関連して行われる道路、水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地

(開発区域の対象外)

3の2 前項ただし書に規定する土地とは、次の各号のいずれかに該当する部分とする。ただし、第2号の道路の区域又は第3号の工事の部分の面積を除き開発区域の面積が500平方メートル未満となる場合は、本項の基準を適用しない。【平成27年6月22日改定：同日施行】【平成29年4月1日改定：同日施行】

- (1) 道路法による道路を拡幅整備する場合において、拡幅される土地を横浜市に帰属するときの既存の道路の部分
- (2) 道路法第24条（道路管理者以外の者の行う工事）に規定する承認を受けて行われる切土又は盛土をする道路法による道路の区域の部分
- (3) 公共下水道に新たに配置する排水施設を接続するために、下水道法第16条（公共下水道管理者以外の者の行う工事）に規定する承認を受けて行われる工事の部分。ただし、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。
- (4) 公共下水道以外の既存の排水施設に、新たに配置する排水施設を接続するために行われる工事の部分。ただし、予定建築物等の敷地又は排水施設用地を除く。

(一体の判断基準)

4 複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域の一部又は全部に一連性があり、隣接する開発区域及び造成工事の区域が次の第1号から第4号までに掲げる場合には、当該複数の開発区域及び造成工事の区域は一体のものとみなす。

- (1) 開発行為の手続が法第29条第1項の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）の場合は、同法第36条第3項の規定による工事の完了公告（以下「都市計画法の完了公告」という。）がなされていない場合
- (2) 開発行為の手続が建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定の場合は、同法施行規則第10条に規定する公告（以下「位置指定の公告」という。）がなされていない場合
- (3) 法第4条第12項に規定する形の変更がある場合において、当該開発行為の手続が建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による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の場合は、同法第7条第5項若しくは第7条の2第5項若しくは第18条第16項の規定による検査済証が交付されていない場合
- (4) 造成工事の手続が宅地造成等規制法第8条第1項に規定する許可又は第11条に規定する協議の場合は、同法第13条第2項に規定する検査済証が交付されていない場合【平成20年4月1日改定】

(その他の開発区域)

5 第3項に定めるもののほか、次に該当する土地又は区域も開発区域となる。

- (1) 道路を築造する開発区域

新たに築造する道路（法第29条第1項第4号から第8号までに規定する開発行為を除く。）に接する土地。ただし、次のいずれかに該当する土地は、開発区域ではないものとみなす。

なお、新たに築造する道路に接する全ての土地（造成協力地を除く。）が建築物の敷地又は公共施設等の用地として開発区域に含まれている場合は、本号の基準を適用しない。【平成23年3月30日改定：同年10月1日施行】

ア 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、次の(ア)及び(イ)に該当する

土地【令和2年4月1日改定：同日施行】

- (ア) 建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている土地であること。
 - (イ) 新たに築造する道路に接する土地の利用状況から、開発区域に含むことが適当でない土地であること。
- イ 政令第25条第4号の規定に適合することができない土地において行う事前審査願であり、かつ、次の(ア)及び(イ)に該当する土地【平成23年3月30日改定：同年4月1日施行】
- (ア) 既存の道路を築造する際に、当該既存の道路に接する敷地として計画されていた土地であること。
 - (イ) 新たに築造する道路から土地利用を図る土地ではないこと。
- ウ 申請区域内の土地（造成協力地を除く。）所有者と申請区域に接する土地所有者が、開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の6か月以上前から異なっている土地【平成25年6月14日改定：同年7月1日施行】
- エ ウに該当する土地の境界線から新たに築造する道路までの水平距離が2メートル未満となり、建築物の敷地として土地利用することが不可能になった土地（造成工事を行った土地を除く。）
- オ 削除
- カ 次に掲げる土地利用が困難な区域又は土地【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】
- (ア) 都市緑地法に規定する特別緑地保全地区の区域
 - (イ) 首都圏近郊緑地保全法に規定する近郊緑地特別保全地区の区域
 - (ウ) 生産緑地法に規定する生産緑地地区の区域
 - (エ) 都市計画に決定されている都市施設の区域
 - (オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - (カ) 墓地、埋葬等に関する法律に規定する墓地又は当該墓地、埋葬等に関する法律が施行される前の墓地
 - (キ) 横浜市緑の環境をつくり育てる条例に基づく市民の森、ふれあいの樹林、緑地保存地区又は源流の森
 - (ク) 電圧が17万ボルト以上の送電線により建築物の建築が禁止されている土地
 - (ケ) キュービクルその他これらに類するものの用に供されている土地
- キ 建築基準法の道路に該当する道路を拡幅する計画において、既存の建築基準法の道路に該当する道路により分断されていた土地であり、かつ、その土地に新たな道路の築造（道路のすみ切りの設置は除く。）がない土地【平成18年1月10日改定】
- ク 造成協力地として設置した道路のすみ切り部分に接する土地で、かつ、当該造成協力地の土地所有者が所有する土地【平成18年1月10日改定】
- ケ 省令第24条第4号ただし書の規定により築造された階段状（踊場部分も含む。）の道路に接する土地で、同号の基準により土地利用が図れない土地【平成18年4月1日改定】
- コ 市街化調整区域内における、横浜市開発審査会提案基準第14号及び第26号に適合しない土地【平成18年4月1日改定】

(2) 既存の道路を利用する開発区域

隣接する開発行為で築造する道路に接して、又は道路を接続して行う場合の新たな区域と隣接する開発区域。ただし、開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、次のいずれかに該当する場合は、隣接する開発区域は除くものとする。【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】
【平成25年6月14日改定：同年7月1日施行】

ア 隣接する区域が開発許可による場合は、当該開発行為について市長が都市計画法の完了公告を

第3章 定義

行っている場合

イ 隣接する区域が事前審査願による場合は、当該道路の位置の指定について市長が位置指定の公告を行っている場合

(3) 隣接して行われる造成工事を伴う開発許可の申請区域と開発許可の申請区域。ただし、次のいずれかに該当する場合は、本号の基準を適用しない。【平成18年4月1日改定】【平成22年3月5日改定：同年4月1日施行】

ア 隣接する開発許可の申請区域の境界線から水平距離で1メートル以上を現況形態のままで土地利用する計画で、次に掲げる工事が全て独立して行われる場合。

なお、開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接する区域が既に開発許可を申請している場合は、区域の境界線から水平距離で1メートル以上を現況形態のままで土地利用する部分については、当該開発許可申請書による開発許可の申請区域（開発行為変更許可申請書が提出されている場合は、変更後の申請区域）の内側だけとする。【平成25年6月14日改定：同年7月1日施行】

(ア) 工事の仮囲い

(イ) 仮設の搬入路

(ウ) 防災措置（仮調整池）及び仮排水

イ 開発許可の基準で道路の拡幅整備が必要になる場合に、アによって1メートル以上確保された部分を、周辺の道路状況により拡幅整備する必要があると市長が判断した場合は、道路拡幅部分とその工事に伴う造成工事部分の土地

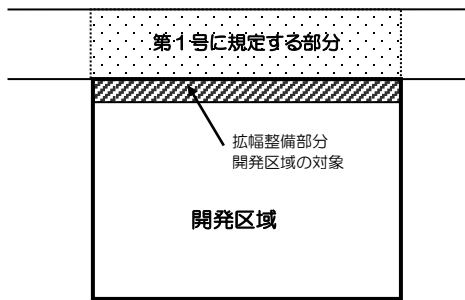
ウ 開発行為許可申請書の提出日等の時点で、隣接して行われた開発許可の工事が、次のいずれかに該当する場合【平成25年6月14日改定：同年7月1日施行】

(ア) 市長が都市計画法の完了公告を行っている場合

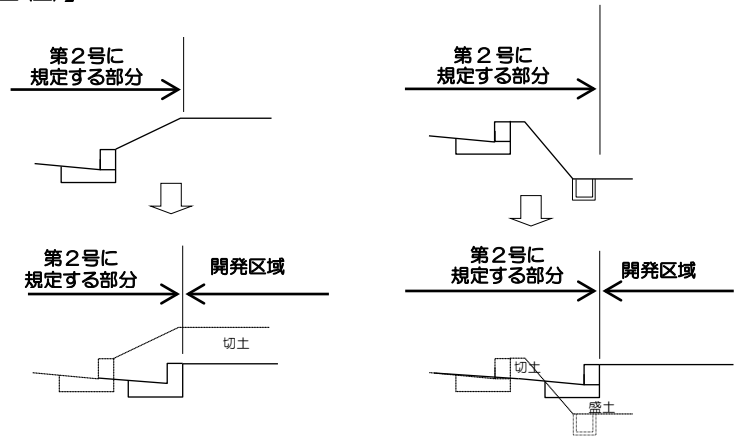
(イ) 5年以上前に開発許可の通知書の交付を受け、工事が終了し、既に土地利用が行われている場合【平成18年4月1日改定】

「3の2 開発区域の対象外」図解

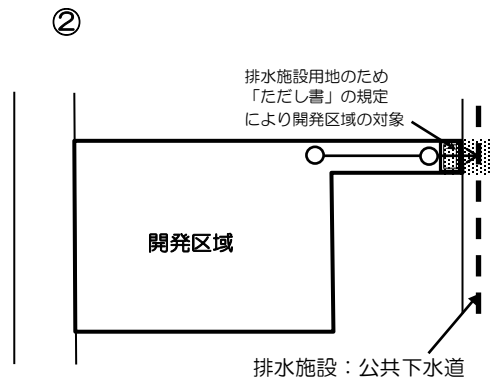
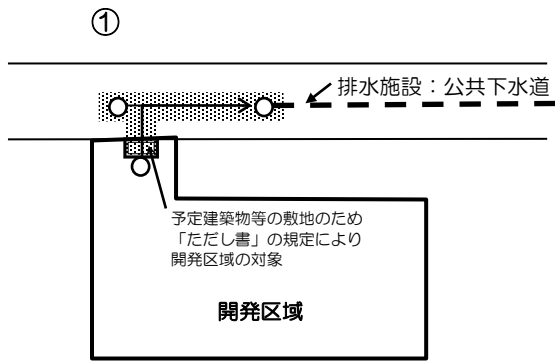
【3の2(1)】



【3の2(2)】



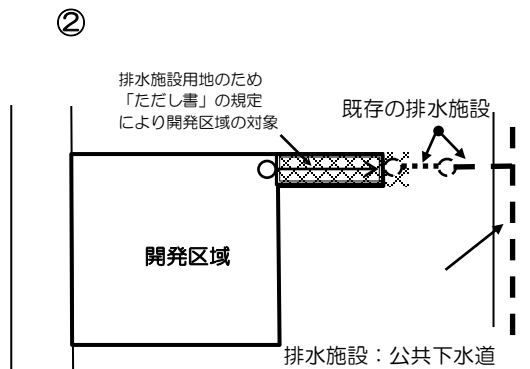
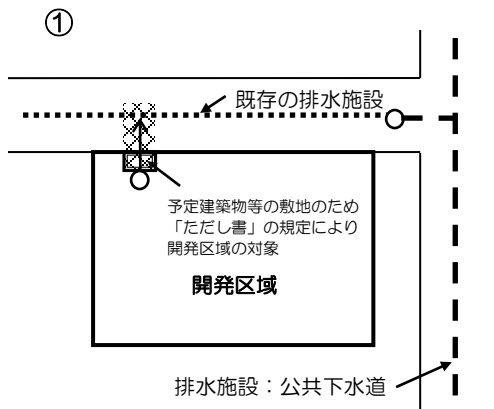
【3の2(3)】



第3号本文に規定する部分

注) 工事の部分が道路法による道路の場合は、道路法第24条(道路管理者以外の者の行う工事)に規定する承認も必要になるとありますが、当該工事の部分も開発区域の対象から除くこともできます。

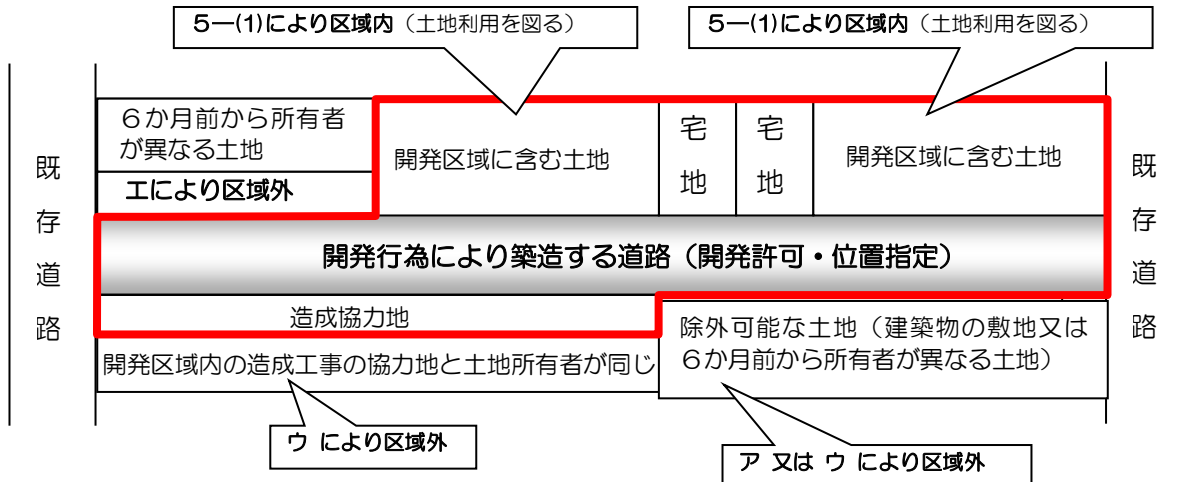
【3の2(4)】



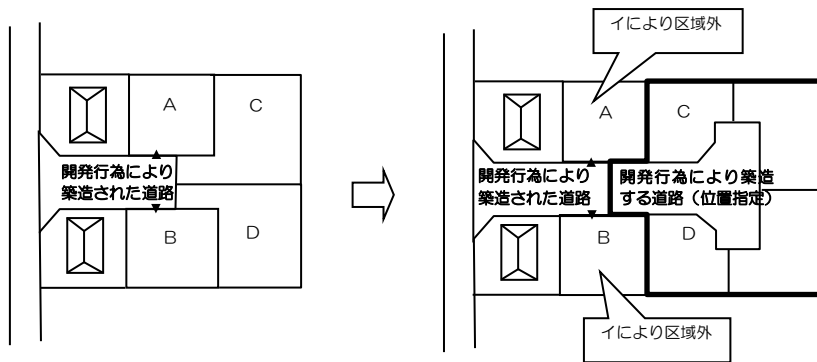
第4号本文に規定する部分

「5 その他の開発区域」図解

【5(1)本文】

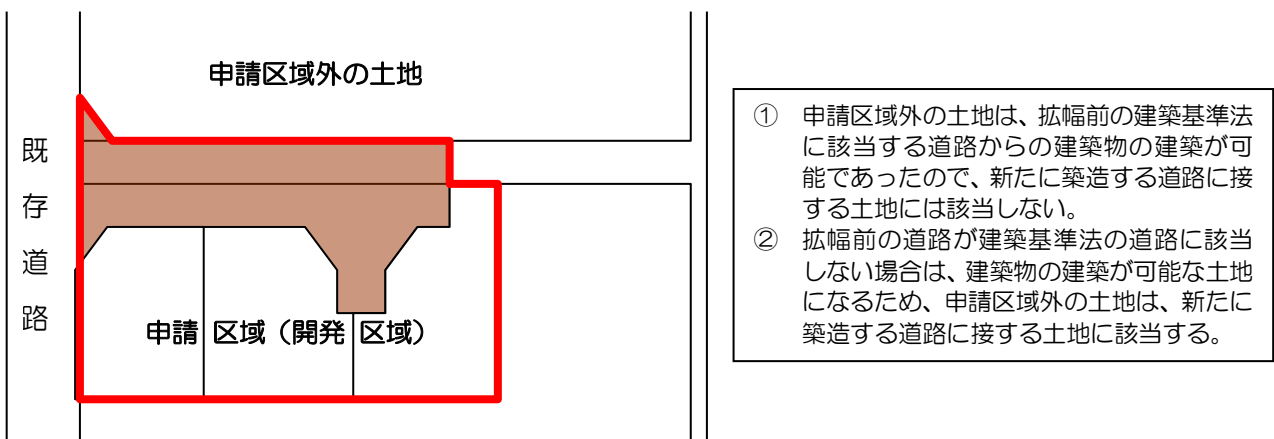


【5(1)イ】



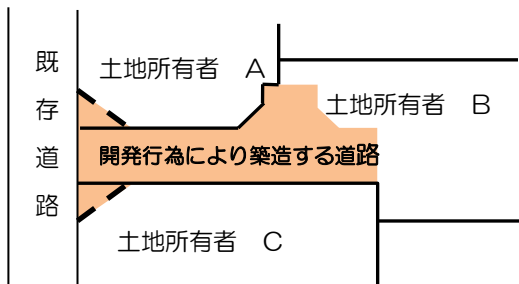
【5(1)オ】 削除

【5(1)キ】



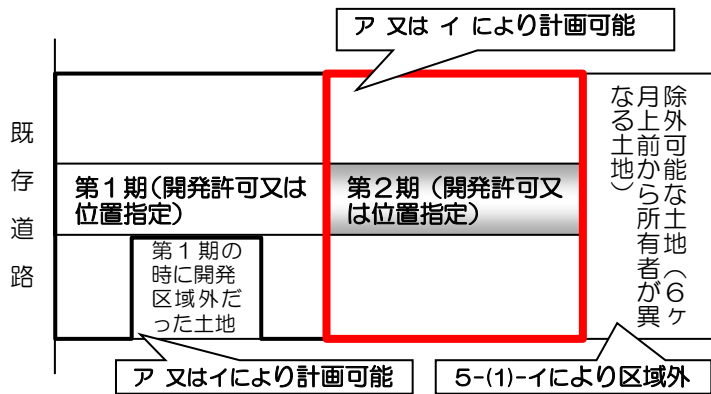
【5(1)ク】

※ 土地所有者A、B及びCは、6ヶ月以上前から異なっている。

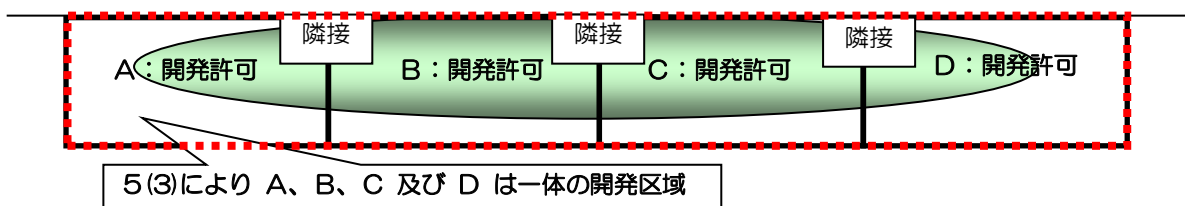


土地所有者A及びCの土地は、造成協力地として判断し、新たに築造する道路（すみ切り部分）に接する土地としては判断しない。

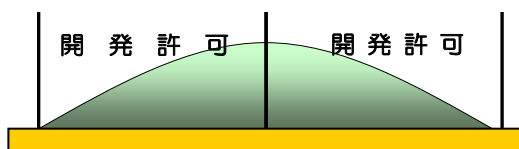
【5(2)】



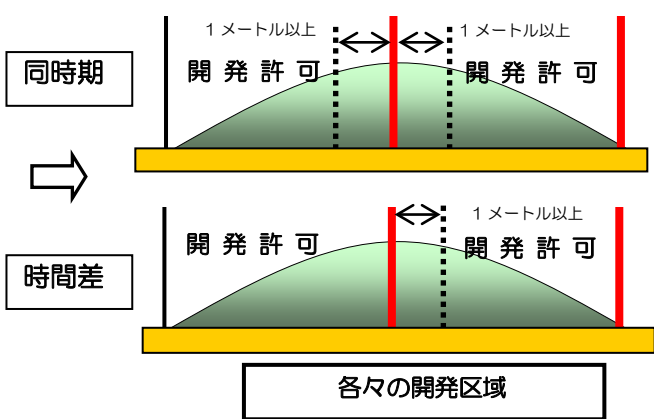
【5(3)本文】



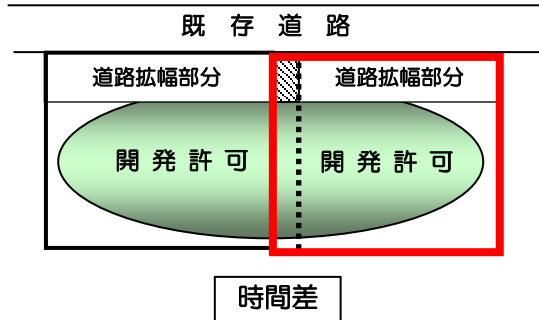
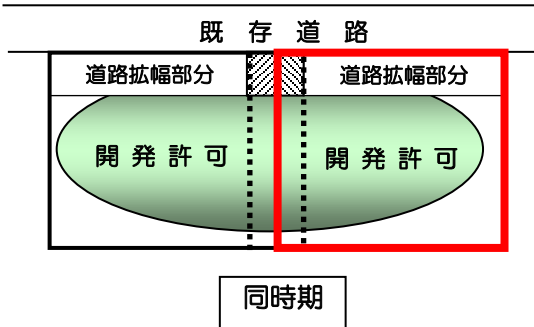
ア



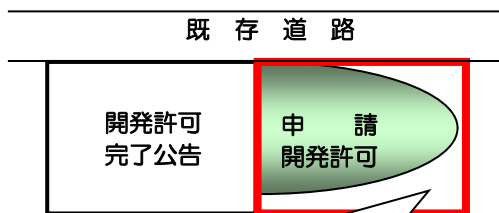
同時期及び時間差をおいて行う場合においても、
①工事の仮囲い ②仮設の進入路
③防災措置（仮調整池）及び仮排水を独立して行うこと。



イ

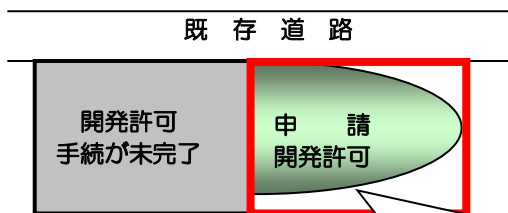


ウ-(ア)



ウ-(ア) により各々の開発区域
(完了公告済みの土地を含むことも可能)

ウ-(イ)



ウ-(イ) により各々の開発区域
ただし、計画が一連する場合は、第2項第2号及び第4号により、一体の開発区域となる。

第3節 建築物の定義の解釈基準

(建築物)

- 1 法第4条第10項に規定する建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、建築とは同条第13号に定める建築（新築、増築、改築又は移転）をいう。

第4節 特定工作物の定義の解釈基準

(特定工作物)

- 1 法第4条第11項に規定する特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

(定義)

- 2 この基準における用語の意義は、次に定めるほか、法の例による。

- (1) 第一種特定工作物であるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の2の用途に供する工作物をいう。【平成22年9月22日施行】
- (2) 第一種特定工作物であるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第二（る）項第1号21の用途に供する工作物をいう。【平成22年9月22日施行】
- (3) 第一種特定工作物であるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の用途に供する工作物及び同号13に規定する鉱物等の破碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。【平成22年9月22日施行】
- (4) 令第1項第3号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する工作物とは、令第1項第3号かつこ書で除く工作物及び次のいずれかに該当する工作物以外の危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。【平成29年4月1日施行】
 - ア 住宅の敷地内に設置する家庭用のプロパンガスボンベ、蓄電池又は灯油タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）
 - イ 農家の温室に用いる燃料タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）
 - ウ 次のいずれかに該当する建築物の敷地内に付属として設置するプロパンガスボンベ、蓄電池、車両用燃料又は非常用電源の燃料の貯蔵の用に供する工作物
 - (イ) 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物（令第21条第26号で除外されている建築物を含む。）。
 - (ロ) 平常時から国、地方公共団体等関係機関間や企業等との間で支援物資の管理・輸送等、災害対策に関わる業務について協定を締結している事業の当該目的の用に供する建築物
- (5) 特定工作物の敷地とは、特定工作物の用に供する土地をいう。
- (6) 政令第1条第2項に規定する工作物の規模とは、同項各号の工作物の用に供する目的を同じくする土地にあって、公共施設である既存の道路を介することなく往来可能な状態にある当該工作物の用に供する目的の土地の総面積をいい、当該工作物の敷地とは、その総面積の土地をいう。

「特定工作物の定義の解釈基準」図解

(第2項第6号)

<p>Bの工作物の敷地は公共施設である既存の道路を介さずにAの工作物敷地と往来が可能なため、Aの敷地の面積とBの土地の面積の合計が工作物の規模となり工作物の敷地となる。</p>	<p>Bの工作物の敷地は公共施設である既存の道路を介さなければAの工作物の敷地との往来が不可能なため、工作物の規模及び敷地は、各々の面積となる。</p>	<p>Aの工作物の敷地は明らかにBの工作物の敷地とは公共施設である既存の道路を介さずに往来が可能なため、Aの土地(Bの敷地を包含)の面積が、工作物の規模となり工作物の敷地となる。</p>

附 則

(施行期日)

- 1 第1節及び第2節の基準は、平成17年8月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成17年7月31日までに、法第29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、建築基準法第18条第2項の規定による計画の通知、道路の位置の指定事前審査願の提出、条例第10条の規定による開発構想書の提出又は宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請(建築物の建築を目的としたものに限る。)を行った開発行為については、第1節及び第2節の基準を適用せず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 第1節第6項第8号及び第9号、第1節第7項の2及び第8項、第3節並びに第4節の基準は、平成22年5月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成22年4月30日までに、条例第10条の規定による開発構想書の提出を行った開発事業については、第1節第6項第8号及び第4節第2項第1号の基準を適用せず、従前の例による。
- 3 平成22年4月30日までに、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例第13条第1項に基づく標識の設置及び同条第2項に基づく届出がなされたものについては、第4節第2項第2号の基準を適用せず、従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 第1節、第2節、第3節及び第4節の基準は、平成23年4月1日から適用する。ただし、第2節第5項第1号本文及び同号なお書きの基準は、平成23年10月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成23年9月30日までに、道路の位置の指定事前審査願の提出又は条例第10条の規定による開発構想書の提出を行った開発事業については、第2節第5項第1号本文及び同号なお書きの基準を適用せず、従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成24年4月1日から適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 第2節第2項第3号及び同項第4号並びに同節第5項第1号ア、同号ウ、同項第2号ただし書、同項第3号ア及び同号ウの基準は、平成25年7月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成25年6月30日までに、横浜市開発事業の調整等に関する条例第10条の規定による開発構想書の提出を行った開発事業については、第2節第2項第3号及び同項第4号並びに同節第5項第1号ア、同号ウ、同項第2号ただし書、同項第3号ア及び同号ウの基準を適用せず、従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 第1節第6項及び第10項第2号の基準は、平成25年7月1日から適用する。ただし、第1節第6項第3号、同項第4号、同項第5号及び第10項第2号6の基準は、平成26年1月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 平成25年12月31日までに、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、建築基準法第

第3章 定義

18条第2項の規定による計画の通知又は道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、第1節第6項第3号、同項第4号、同項第5号及び第10項第2号6の基準を適用せず、従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 第2節第3項及び第3項の2の基準は、平成27年6月22日から適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 改定後の第1節第6項第10号、同項第11号、同節第10項第2号、第3節第3項の2、第5項第1号力及び第4節第2項の基準は、平成29年4月1日から適用し、第2節第5項第1号才の基準は、平成29年9月30日に廃止する。

(経過措置)

- 2 第2節第5項第1号才の基準の廃止日以前に道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 改定後の第1節第6項及び第12項の基準は、平成30年4月1日から適用する。

第4章 開発登録簿

【法律】

（開発登録簿）

第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第四十一条第一項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

【省令】

（開発登録等の記載事項）

第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

（開発登録簿の調製）

第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

- 2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

都市計画法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けています。これらの制限の内容について、一般の第三者に知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、不測の損害の発生を防止する必要があります。このため、許可後は開発登録簿を調製し、保管することとなっています。

1 開発登録簿の調製

- (1) 開発登録簿は、調書と図面をもって組成します。
- (2) 図面は、開発区域位置図と土地利用計画図です。
- (3) 開発許可をした年月日順に編成しています。

2 開発登録簿の閲覧等

開発登録簿は、次の場所で閲覧することができます。

なお、開発登録簿の写しが必要な場合は、交付（有料）を求めて下さい。

開 発 の 内 容	閲 覧 場 所
市街化区域における開発	よこはま建築情報センター
市街化調整区域における開発	

第5章 開発審査会

【法律】

(開発審査会)

- 第七十八条 第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。
- 2 開発審査会は、委員五人又は七人をもつて組織する。
 - 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
 - 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
 - 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
 - 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
 - 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
 - 8 第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

都市計画法では、開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反したものに対する監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して行われることとされています。

これは、第三者機関による公正で専門的な判断を必要とすることから設けられた規定であり、横浜市においても横浜市開発審査会を設置しています。

市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為等に該当するもの（法第34条第14号）として市街化調整区域における開発行為又は建築行為等の許可を行う場合には、市長は開発審査会の議を経ることとされています。

第6章 関係する法令等

開発行為を行う場合、都市計画法ばかりでなく他の法令等の規制を受ける場合があります。
これらの関係する法令等の手続についても、担当窓口と十分調整を行ってください。

1 開発に関係する主な法律一覧

NO	法律の名称	担当窓口
1	都市計画法（第65条に基づく許可）	建築局都市計画課
2	宅地造成等規制法	建築局宅地審査課/調整区域課
3	建築基準法	建築局建築指導課
4	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	神奈川県横浜川崎治水事務所
5	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	神奈川県横浜川崎治水事務所
6	墓地、埋葬等に関する法律	医療局生活衛生課
7	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	資源循環局事業系廃棄物対策課
8	土壌汚染対策法	みどり環境局水・土壌環境課
9	森林法	神奈川県横浜・川崎地区農政事務所 みどり環境局公園緑地管理課
10	農地法	横浜市中心農業委員会 南西部農業委員会
11	農業振興地域の整備に関する法律	みどり環境局農政推進課
12	生産緑地法	みどり環境局農政推進課
13	都市緑地法	みどり環境局公園緑地管理課 みどり環境局環境活動事業課
14	首都圏近郊緑地保全法	みどり環境局公園緑地管理課
15	都市公園法	
16	駐車場法	都市整備局都市交通課
17	道路法	道路局路政課/維持課
18	下水道法	下水道河川局管路保全課
19	河川法	下水道河川局河川管理課： 一級河川（指定区間）及び準用河川 下水道河川局河川事業課： 二級河川（都市基盤河川に限る。）
20	特定都市河川浸水被害対策法	下水道河川局河川管理課
21	消防法	消防局警防課
22	文化財保護法	教育委員会事務局生涯学習文化財課
23	大規模小売店舗立地法	経済局商業振興課

2 開発に関係する主な例規一覧

NO	条例等の名称	担当窓口
1	横浜市都市計画法施行細則	建築局宅地審査課
2	横浜市開発審査会条例	建築局法務課
3	横浜市開発登録簿閲覧規則	建築局情報相談課
4	横浜市開発事業の調整等に関する条例	建築局宅地審査課
5	横浜市建築基準条例	建築局建築企画課
6	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	建築局建築企画課
7	横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例	建築局建築企画課 都市整備局地域まちづくり課 みどり環境局公園緑地管理課
8	横浜市建築協定条例	建築局建築企画課 都市整備局地域まちづくり課
9	神奈川県土地利用調整条例	神奈川県土地水資源対策課
10	横浜市風致地区条例	建築局建築企画課
11	横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係わる住環境の保	建築局情報相談課

第6章 関係する法令等

	全等に関する条例	
12	横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例	医療局生活衛生課
13	神奈川県生活環境の保全等に関する条例	神奈川県大気水質課
14	横浜市環境影響評価条例	みどり環境局環境影響評価課
15	横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例	みどり環境局政策課
16	横浜市生活環境の保全等に関する条例	みどり環境局環境管理課
17	横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例	資源循環局事業系廃棄物対策課
18	横浜市公園条例	みどり環境局公園緑地管理課
19	緑の環境をつくり育てる条例	みどり環境局公園緑地管理課
20	横浜市緑化地域に関する条例	みどり環境局公園緑地管理課
21	横浜市都市緑地法施行細則	みどり環境局公園緑地管理課
22	横浜市駐車場条例	都市整備局都市交通課
23	横浜市道路占用規則	道路局管理課
24	横浜市下水道条例	下水道河川局管路保全課
25	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	港湾局港湾管財課
26	横浜市文化財保護条例	教育委員会事務局生涯学習文化財課
27	横浜市福祉のまちづくり条例	健康福祉局福祉保健課
28	神奈川県地球温暖化対策推進条例	神奈川県環境計画課

3 開発に関する主な要綱等一覧

NO	要綱及び指導方針等の名称	担当窓口
1	横浜市開発審査会幹事会要綱	建築局調整区域課
2	横浜市斜面地建築物技術指針	建築局建築指導課
3	横浜市市街地環境設計制度	建築局市街地建築課
4	横浜市一団地認定・連坦建築物設計制度基準	建築局市街地建築課
5	横浜市産業廃棄物処理用地の設定等に関する指導要綱	資源循環局事業系廃棄物対策課
6	横浜市最終処分場跡地利用に係る指導要綱	資源循環局事業系廃棄物対策課
7	横浜市浄化槽指導基準	資源循環局事業系廃棄物対策課
8	横浜市浄化槽設置に関する取扱要綱	資源循環局事業系廃棄物対策課
9	ごみ集積場所設置基準	資源循環局業務課
10	事業用大規模建築物における廃棄物の保管場所及び再生利用等の対象となる廃棄物保管場所の設置に関する指導基準	資源循環局事業系廃棄物対策課
11	横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準	経済局ものづくり支援課
12	横浜市特別緑地保全地区内行為許可基準	みどり環境局公園緑地管理課
13	横浜市地区計画緑地保全区域内行為許可基準	みどり環境局公園緑地管理課
14	近郊緑地保全区域内行為指導要綱	みどり環境局公園緑地管理課
15	横浜市市民の森設置事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
16	ふれあいの樹林設置事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
17	緑地の保存等に関する協定手続要綱	みどり環境局公園緑地管理課
18	横浜市緑地保存事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
19	源流の森保存事業実施要綱	みどり環境局公園緑地事業課
20	横浜市街づくり協議要	都市整備局地域まちづくり課 都心再生課 みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 市街地整備推進課
21	横浜市排水設備要覧	下水道河川局管路保全課
22	地下排水槽の設置等に関する指導基準	下水道河川局管路保全課
23	給水装置工事設計・施工指針	水道局給水維持課
24	横浜市文化財保護措置要綱	教育委員会事務局生涯学習文化財課
25	マンション等集合住宅建設にかかる事前協議要領	教育委員会事務局学校計画課
26	横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱	財政局ファシリティマネジメント推進課
27	横浜市土地利用総合調整会議要綱	建築局企画課
28	横浜市大規模小売店舗立地法運用要綱	経済局商業振興課

第7章 その他取扱い等

1 (旧) 住宅地造成事業法による未完結事業地区内の取扱い

本市では、「(旧) 住宅地造成事業に関する法律」第4条による認可を受け、完了公告まで至っていない事業（以下「未完結事業」という。）施行地区内（一戸建ての住宅の建築を目的として認可を受けたものに限る。）の土地における建築行為については、同法第13条の建築制限解除があったもの（市街化調整区域においては、予定建築物の定められていない土地を除く。）として、また、新たな開発行為を伴う場合は、都市計画法第29条の手続（市街化調整区域の場合は、同法第34条第14号に基づき取り扱うものとする。）を要するものとして建築物の建築を認める取扱い方針を定めています。

この取扱い方針は、様々な理由により工事の完了公告がなされない場合又は最終処分が行うことができない場合の救済措置として定められたものです。

なお、取扱い方針の概要は次のとおりです。

（取扱い方針の概要：共通事項）

(1) 安全性が確認されていない地区内の土地については、擁壁の築造替等により改善をしていただく場合があります。

なお、改善されない場合は、横浜市建築基準条例第3条が適用されます。

(2) 認可により築造された、現況幅員4メートル以上の道路については、地区内の敷地が接する場合に限り、建築基準法第42条第1項第2号による道路としてみなしています。

(3) 認可により築造された、現況幅員4メートル以上の道路を予定建築物の敷地に接する道路及び開発区域内の道路が接続する道路とした1,000平方メートル以上の開発許可を行う場合には、その道路が本市に引継がれている必要があります。ただし、1,000平方メートル未満の開発許可は、この限りではありません。

（取扱い方針の概要：市街化区域）

宅地割り変更などによる敷地規模は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた最低敷地規模以上とし、その他の用途地域にあつては、100平方メートル以上としてください。

◆ 詳細につきましては、指導担当窓口（建築局宅地審査課）にお問合せください。

（取扱い方針の概要：市街化調整区域）

(1) 新たな開発行為を伴う場合については、横浜市開発審査会提案基準第25号によります。

(2) 開発行為を伴わない場合の敷地規模については、125平方メートル以上とし、建築物の形態については、「建築物の高さ等に関する共通基準」、建築物の用途については第一種低層住居専用地域の基準に適合すること。

☆ 完了地区内における開発行為を伴わない場合の建築物の敷地、建築物の形態及び建築物の用途についても、(2)と同様にしてください。

◆ 詳細につきましては、指導担当窓口（建築局調整区域課）にお問合せください。

2 (旧) 住宅地造成事業法による未完結事業地区に接する又は内外にわたる新たな開発行為の取扱い

(旧) 住宅地造成事業法による未完結事業と新たな開発行為は原則一体の開発行為となりますが、(旧) 住宅地造成事業法による公共施設の設置・移管状況によって、新たな開発行為を独立した開発行為とみなすことができる場合があります。

◆ 詳細につきましては、指導担当窓口（建築局宅地審査課、調整区域課）にお問い合わせください。

