

# 目 次

## 制 度 編

<b>第1章 開発許可制度の趣旨</b> .....	制-1
<b>第2章 開発許可制度の概要</b>	
1 市街化区域内の開発許可 .....	制-5
2 市街化調整区域内の開発許可等 .....	制-5
3 開発許可等の特例 .....	制-6
4 許可を要しない開発行為等 .....	制-6
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 .....	制-6
6 開発許可制度のフロー及び担当窓口 .....	制-7
<b>第3章 定義</b>	
<b>第1節 開発行為の定義の解釈基準</b>	
1 開発行為 .....	制-8
1の2 主たる目的が建築物の建築に係るものではない土地の区画形質の変更 .....	制-9
2 定義 .....	制-9
3 土地の区画の変更 .....	制-10
4 区画の変更の適用除外 .....	制-10
5 土地の形の変更 .....	制-10
6 形の変更の適用除外 .....	制-10
6の2 埋戻し部分と一連する切土又は盛土 .....	制-11
7 土地の質の変更 .....	制-15
7の2 特定工作物の質の変更 .....	制-15
8 質の変更の適用除外 .....	制-15
9 切土又は盛土の具体的解釈基準 .....	制-16
10 土地の区画形質の変更の具体的解釈基準 .....	制-17
11 建築物の基礎工事の具体的解釈基準 .....	制-22
12 機械式駐車装置等の基礎工事の具体的解釈基準 .....	制-23
<b>第2節 開発区域の定義の解釈基準</b>	
1 開発区域 .....	制-25
2 定義 .....	制-25
3 開発区域の対象 .....	制-25
3の2 開発区域の対象外 .....	制-26
4 一体の判断基準 .....	制-26
5 その他の開発区域 .....	制-26
<b>第3節 建築物の定義の解釈基準</b>	
1 建築物 .....	制-32
<b>第4節 特定工作物の定義の解釈基準</b>	
1 特定工作物 .....	制-32
2 定義 .....	制-32
<b>第4章 開発登録簿</b>	
1 開発登録簿の調製 .....	制-35
2 開発登録簿の閲覧等 .....	制-35
<b>第5章 開発審査会</b> .....	制-36

## 第6章 関係する法令等

1 開発に関する主な法律一覧	制-37
2 開発に関する主な例規一覧	制-37
3 開発に関する主な要綱等一覧	制-38

## 第7章 その他の取扱い等

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	制-39
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	制-39

---

# 手 続 編

---

## 第1章 開発許可の手続フロー

1 開発区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満の開発許可	手-1
2 開発区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の開発許可	手-2

## 第2章 事前の手続

### 第1節 市長の同意等

1 条例による手続	手-3
2 土地利用に係わる総合調整について	手-3

### 第2節 公共施設の管理者の同意等

1 開発許可申請前に必要な公共施設の管理者との同意・協議等	手-3
2 法第32条に規定する道路（公共施設）管理者の同意の範囲について	手-5
3 法第32条の道路帰属等の取扱い	手-6
4 開発許可により築造された私設管理の転回広場又は避難通路の廃止について	手-7

## 第3章 開発許可の申請から完了公告までの手続

### 第1節 開発許可申請から許可までの手続

1 許可申請	手-8
2 許可申請に必要な図書等	手-8
3 開発審査会の審議	手-18
4 設計者の資格	手-20
5 許可又は不許可の通知	手-21

### 第2節 工事着手から完了公告までの手続

1 工事着手等	手-22
2 工程報告等	手-22
3 道路部分の分筆及び地目の変更	手-22
4 公共施設等の検査・引継等	手-22
5 工事完了届及び完了検査	手-22
6 検査済証の交付	手-22
7 完了公告	手-22

## 第4章 その他開発許可に関する手続

1 変更の許可等	手-23
2 建築制限等	手-25
3 開発行為の廃止	手-25
4 市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定	手-25
5 市街化調整区域における完了公告後の用途変更	手-26
6 地位の承継	手-26

## 第5章 市街化調整区域における建築許可の手続

1 建築許可のフロー	手-28
2 許可申請	手-28
3 開発審査会の審議	手-31
4 地位の一般承継の届出	手-31
5 許可後の建築計画の変更	手-31
6 建築計画の取下げ、廃止	手-31

## 第6章 その他

1 標準処理期間	手-32
2 申請手数料	手-32
3 申請・届出の様式について	手-33
4 申請書・届出書の提出部数	手-33
5 開発許可の検査済証の交付準備に必要な書類について	手-34

## 第7章 手続に関する基準

1 工区の設定に関する基準	手-35
2 工事に伴う土量計算書及び土砂の搬出入先の確認	手-35
3 都市計画法第33条第1項第8号に規定された区域について	手-35
4 建築制限等の解除に関する基準	手-35
5 地位の特定承継に関する基準	手-36

---

# 技術基準編

---

## 第1章 総則

1 目的	技-1
2 適用範囲	技-1
3 適用の原則	技-1
4 法第32条に基づく同意又は協議の基準との整合	技-2

## 第2章 開発計画に関する予備的調査

1 基礎的な調査事項	技-3
2 都市計画に関する事項	技-3
3 道路に関する事項	技-3
4 公園等に関する事項	技-3
5 排水施設に関する事項	技-3
6 給水施設に関する事項	技-4
7 公益的施設に関する事項	技-4

## 第3章 予定建築物等の用途に関する基準

1 都市計画等と開発計画との関連	技-5
2 その他の配慮事項	技-5

## 第4章 公共の用に供する空地に関する基準

### 第1節 道路

1 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員	技-7
2 接続道路	技-22
3 歩道	技-30
4 道路の構造	技-30
5 舗装材料	技-32

6	路面排水の構造	技-32
7	縦断勾配	技-32
8	階段	技-35
9	袋路状道路	技-36
10	すみ切り	技-44
11	歩道等の切り下げ	技-47
12	道路の下法	技-47
13	橋りょう	技-47
14	防護柵	技-47
	【公共施設管理者の基準】道路の整備基準	技-49

## 第2節 公園、緑地及び広場

1	用語の定義	技-63
2	公園等の設置	技-64
3	公園等の配置	技-65
4	公園等の適用除外	技-65
5	公園の出入口	技-67
6	公園利用者の安全を図るための措置	技-68
7	公園の形状及び勾配	技-68
8	公園内の排水施設	技-69
9	公園等の照明	技-69
	【公共施設管理者の基準】公園等の整備基準	技-70

## 第3節 消防水利

1	消防水利の種別及び有効範囲	技-73
2	消防水利の算定	技-73
3	消火栓の設置基準	技-73
4	防火水槽の設置基準	技-74
	【公共施設管理者の基準】防火水槽の整備基準	技-75

## 第5章 排水施設に関する基準

1	排水施設計画の基本的要件	技-77
2	排水施設の設置	技-77
3	開発区域内の下水量の算定	技-77
4	管渠施設の設計	技-80
5	管渠の種類と断面形状	技-81
6	管渠の埋設深さ及び占用位置	技-81
7	管渠の接合	技-82
8	管渠の基礎	技-82
9	雨水吐口	技-82
10	人孔	技-82
11	ます及び取付管	技-84
12	遊水池等の設置基準	技-85
13	開渠の算定	技-91
	【公共施設管理者の基準】排水施設の整備基準	技-92
	【公共施設管理者の基準】河川又は水路の整備基準	技-92

## 第6章 給水施設に関する基準

1	給水施設の設計	技-94
---	---------	------

## 第7章 公益的施設に関する基準

- 1 ごみ収集場を設置すべき開発行為 ..... 技-95
- 2 ごみ収集場の設置基準 ..... 技-95
- 3 その他の基準 ..... 技-96

## 第8章 安全上必要な措置に関する基準

- 1 宅地造成に関する工事の技術的基準の準用 ..... 技-98
- 2 申請区域外の崖の措置 ..... 技-98

## 第9章 法第33条第1項第8号に規定された区域に関する基準

- 1 法第33条第1項第8号に規定された区域 ..... 技-99
- 2 法第33条第1項第8号ただし書に関する基準 ..... 技-100

## 第10章 樹木の保存等の措置に関する基準

- 1 樹木の保存 ..... 技-103
- 2 表土の保全 ..... 技-104

## 第11章 申請者の資力信用に関する基準

- 1 申請者の資力及び信用 ..... 技-105

## 第12章 工事施行者の能力に関する基準

- 1 工事施行者の工事施行能力 ..... 技-106

## 第13章 開発行為の妨げとなる権利者の同意に関する基準

- 1 開発行為の施行同意 ..... 技-107

## 第14章 敷地・街区に関する基準

### 第1節 敷地の規模・形状

- 1 第33条第4項等の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度 ..... 技-108
- 2 その他 ..... 技-109

### 第2節 住区・街区の構成

- 1 用途別土地利用構成 ..... 技-109
- 2 住区の構成 ..... 技-109
- 3 街区の規模 ..... 技-110

## 第15章 景観計画に定められた制限に関する基準

- 1 用語の定義等 ..... 技-112
- 2 条例第35条第1項ただし書の基準 ..... 技-112
- 3 適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準 ..... 技-113
- 4 良好な景観の寄与に関する配慮指針 ..... 技-113

---

# 立 地 基 準 編

---

## 第1章 総則

- 1 目的 ..... 立-1
- 2 適用範囲 ..... 立-1
- 3 適用の原則 ..... 立-1

## 第2章 共通基準

- 第1節 建築物の形態に関する共通基準 ..... 立-2
- 第2節 建築物の連たんに関する基準 ..... 立-3

### 第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

#### 第1節 法第34条各号本文の運用基準

- 「市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準」…………… 立-6
- 「道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準」…………… 立-8

#### 第2節 横浜市開発審査会提案基準

- 提案基準第3号…………… 立-11
  - 「法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築行為等の特例措置」
- 提案基準第4号…………… 立-13
  - 「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置」
- 提案基準第5号…………… 立-16
  - 「市街化調整区域に存する既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合において、これに代わるべきものとして行う建築行為等の特例措置」
- 提案基準第6号…………… 立-18
  - 「既存建築物の建て替え、増築に係る特例措置」
- 提案基準第12号…………… 立-20
  - 「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」
- 提案基準第14号…………… 立-22
  - 「市街化調整区域になった時点において、建築行為の手続等がなされていた土地において行う建築行為等の特例措置」
- 提案基準第15号…………… 立-25
  - 「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等の特例措置」
- 提案基準第19号…………… 立-27
  - 「市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築行為等の特例措置」
- 提案基準第20号…………… 立-29
  - 「特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等の特例措置」
- 提案基準第22号…………… 立-32
  - 「市街化調整区域となった時点において宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等の特例措置」
- 提案基準第23号…………… 立-34
  - 「墓園における附属建築物の建築行為の特例措置」
- 提案基準第24号…………… 立-36
  - 「「農家等の分家住宅」の用途変更に係る特例措置」
- 提案基準第25号…………… 立-37
  - 「(旧)「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内において行う開発行為の特例措置」
- 提案基準第26号…………… 立-39
  - 「市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う建築行為等の特例措置」
- 提案基準第27号…………… 立-42
  - 「社会福祉施設及び学校の建築行為等の特例措置」
- 提案基準第28号…………… 立-45
  - 「幹線道路の沿道における特定流通業務施設の建築行為等の特例措置」
- 提案基準第29号…………… 立-47
  - 「障害者グループホームの開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」
- 提案基準第30号…………… 立-49
  - 「資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物の建築行為に係る特例措置」
- 提案基準第31号…………… 立-52
  - 「収用対象建築物に代わる建築物の用途変更に係る特例措置」
- 提案基準第32号…………… 立-54
  - 「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の特例措置」

○提案基準第33号	立-56
「医療施設の建築行為等の特例措置」	
<b>第3節 法第34条第14号に関するその他の基準</b>	
「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い方針」	立-58
「開発審査会の議を経て許可した計画の変更にかかる許可申請について」	立-58
<b>第4章 第二種特定工作物に関する基準</b>	
「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」	立-59
「墓園の建設の開発行為に係る運用基準」	立-60
<b>第5章 法第29条ただし書に関する取扱い</b>	
「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築に係る取扱い」	立-63
「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築行為等に係る取扱い」	立-64
「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い」	立-65

---

資料編

---

<b>横浜市都市計画法施行細則</b>	資-1
<b>申請・届出の様式</b>	
1 都市計画法法別記様式	資-9
2 横浜市都市計画法施行細則様式	資-17
3 規則外様式	資-60

