

「開発許可の手引」 改定後の基準

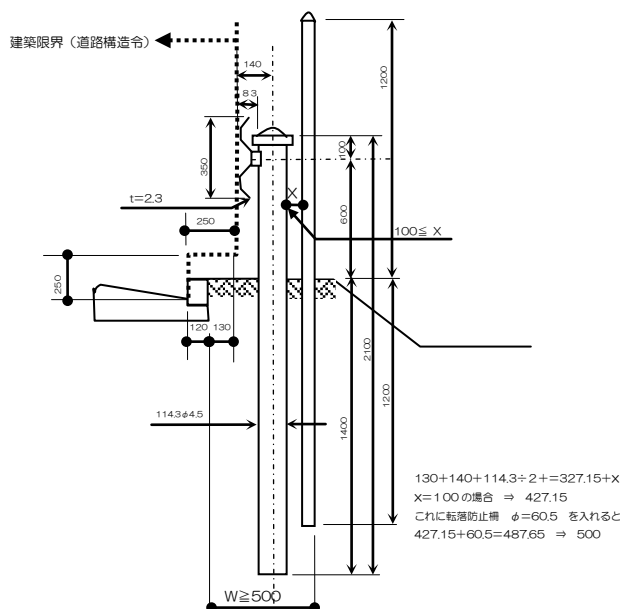
開発許可の基準：公共の用に供する空地に関する基準 「都市計画法による開発許可の手引」制度編 第4章第1節第14項

14 防護柵（法第33条第1項第2号）

予定建築物等の敷地が接する政令第25条第2号に規定する道路のうち、道路の側方に道路より低い土地がある場合には、当該土地のうち、次の(1)から(3)のいずれかの道路際に車両の路外逸脱、歩行者及び自転車の転落を防止するため道路保護用地内に道路の境界から0.5メートル以上（擁壁の上端を除く。）の空地を設け車両用防護柵及び柵の高さが1.2メートル以上の歩行者自転車用転落防止柵を設置し、かつ、擁壁の上端への侵入を防止するための柵（袖壁）を設置すること。ただし、通行の安全上支障がない場合は、この限りではない。

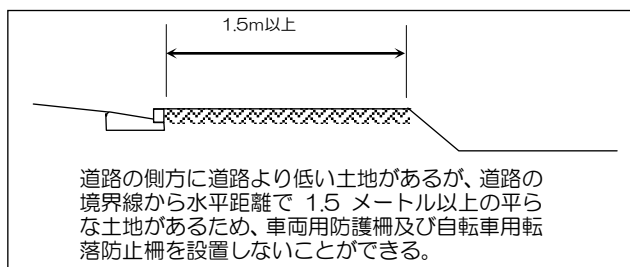
- (1) 開発区域内に道路のないものにおける予定建築物等の敷地に接する部分
- (2) 既存道路を拡幅整備する場合で、予定建築物等の敷地に接する部分
- (3) 新たに配置する道路の端部

※ 参考図 防護柵



【解説】

- 1 車両用防護柵及び歩行者自転車用転落防止柵の一般的技術基準は、「防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会発行）」に明記されています。
- 2 歩行者自転車用転落防止柵については、歩行者及び自転車の安全を考慮して、1.2メートル以上の高さとしています。
- 3 横浜市が管理している道路及び管理することとなる道路に設置する車両用防護柵及び歩行者自転車用転落防止柵については、周囲の地形などの状況により、その設置区間及び種別等を法第32条第2項により道路管理者との「協議」のうえ設置することになります。
- 4 「通行の安全上支障がない場合」とは、車両用防護柵と歩行者自転車用転落防止柵が一体になったものが設置される場合、又は、道路の境界線から水平距離で1.5メートル以上の平らな土地がある場合をいいます。
- 5 既存道路とは、建築基準法第42条に規定する道路又は道路法による道路であること。



開発許可の基準：敷地・街区に関する基準
「都市計画法による開発許可の手引」制度編 第13章第1節第1項第2号イ

(2) 市街化調整区域における敷地の規模

- ア 100 平方メートル（幅員 18 メートル以上の幹線街路に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が 50 メートルの範囲内の部分）
- イ 125 平方メートル（本号アに規定する区域以外の部分）
ただし、市長がやむを得ないと認める場合にあつては、この限りでない。

開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第6号

提案基準第6号

既存建築物の増築、建て替え等に係る特例措置

既存建築物を引き続き増築又は建て替えをする場合において申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物であること。
 - (1) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物（市街化調整区域指定後、当該建築物において、増築、建て替え又は用途の変更を行ったものを除く。）
 - (2) 市街化調整区域指定後、適法に新築、増築、建て替え又は用途の変更を行った建築物。ただし、提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた建築物の場合は同一の申請者（相続により当該建築物を取得した者を含む。）とし、その者により引き続き分家住宅として利用されていること。

(立地基準)

- 2 申請地は、都市計画道路事業、道路改良事業等で減じた部分を除き、既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から建築物が存する場合又は市街化調整区域指定後適法に建築物が建築され、築後10年を経過した場合、敷地面積を300平方メートルまで拡張することは、この限りでない。

(施設基準等)

- 3 既存の用途と同一用途の建築物であること。ただし、一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅への増築、建て替え又は用途の変更をする場合は、この限りでない。
- 4 共同住宅等の増築、建て替えにあたっては、戸数増を伴わないこと

(形態基準)

- 5 申請に係る建築物の形態については「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の高さまでとすることができる。
- 6 申請に係る建築物が横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

(その他)

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

(施行期日)

- 9 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 10 平成22年4月1日に施行の本提案基準注2に該当する増築、建て替えにあつては、平成23年9月30日までに建築確認申請がなされたものは従前の例による。

注

- 1 本提案基準は、提案基準第12号及び第23号により許可された建築物（市街化調整区域となる以前

に建築された建築物を含む)の増築、建て替えには適用しない。

- 2 提案基準第3号、第20号、第27号、第28号、第29号、第30号及び第33号により許可された建築物の増築、建て替えに対し本提案基準を適用する場合にあっては、当初許可された提案基準の内容について引き続き満たすこととする。

【提案基準第6号に関する包括承認要件（第164号議案その3）】

「既存建築物の増築、建て替え等について」

既存建築物の増築、建て替え等に係る開発行為等については、開発審査会提案基準第6号に定める要件を具備するものと認められる場合（提案基準第4号「農家等の分家住宅」により許可された一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合を除く。）については許可することができるものとする。

【解説】

- 1 分家住宅は、許可を受けられる者を限定した属人的な許可であることから、分家住宅を増築又は建て替え等できるのは同一の申請者あるいはその相続人のみです。
- 2 工場の増築又は建て替えの場合で「既存の用途と異なる」とは、申請に係る工場の作業内容が、既存の工場と比べて周辺環境に与える影響が同等又は少ないと認められるものとします（建築基準法別表第二により判断します。）。

開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 19 号

提案基準第 19 号

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

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者が建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請地は、申請者が市街化調整区域となる以前に当該土地を取得し、登記済み（市街化調整区域となる以前の登記の日付）であること。
- 2 現在、居住又は使用している建築物について、被災又は立退の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
- 3 申請者は、申請地以外に建築可能な土地を所有していないこと。

(立地基準)

- 4 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

- 5 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用のもの

(形態基準)

- 6 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 7 一敷地の面積は 125 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合
 - (2) 市街化調整区域となる以前から所有権に基づき 125 平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合。

(その他)

- 8 申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 13 条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。
- 9 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 11 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
 - (2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
 - (3) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
 - (4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 12 この基準は、平成 29 年 10 月 1 日から施行する。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。
 - (1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
 - (2) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 本提案基準第1項に該当する土地に建築基準法第43条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地
 - (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第1号、第2号及び第4号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第19号に関する包括承認要件（第164号議案その13）】

「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物について」

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者に係る建築行為等については、提案基準第19号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 20 号

提案基準第 20 号

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

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 15 条第 4 項に該当する特別養護老人ホーム
 - (2) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 94 条第 1 項に該当する介護老人保健施設
 - (3) 本項第 1 号又は第 2 号に、別表に掲げる事業・サービスを併せて行う建築物
- 2 申請に係る建築物において、前項第 1 号及び第 3 号に該当するものは横浜市長の指定、第 2 号に該当するものは横浜市長の開設許可が確実に見込まれるものであること。

（緑地の確保）

- 3 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第 8 条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第 2 条第 9 号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（施設基準等）

- 4 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に該当する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。
- 5 予定建築物の敷地内の駐車場については、職員、入所者数を勘案し、必要数量を確保すること。

（形態基準）

- 6 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。
 - (1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。
 - (2) 建ぺい率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。
 - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員 2 メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
 - (4) 敷地は、主たる前面道路に 1 箇所で敷地外周の 7 分の 1 以上が接するものであること。
 - (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が 1 メートル以上確保されていること。
- 7 申請に係る建築物が、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成 16 年横浜市条例第 4 号）第 2 条第 2 項第 1 号に規定する地下室建築物の場合にあっては、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第 3 条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。
- 8 第 6 項及び第 7 項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う

場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。

(その他)

- 9 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第 2 条（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 11 次の区域は、申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他横浜市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 12 この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

注

- 1 別表に掲げる事業・サービスの用に供する床面積の合計は、それを除いた特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設の床面積を上回らないものとする。
また、別表に掲げる事業・サービスの用に供する部分は特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設と同一棟であること。
- 2 本提案基準第 3 項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、第 3 項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 3 本提案基準第 4 項の幅員 4.5 メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにおいて、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。
- 4 本提案基準第 4 項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあっては、当該規定は適用しない。
- 5 本提案基準第 6 項第 4 号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設と併せて実施できる事業・サービス

主たる施設	法律上の分類	事業・サービス
特別養護老人ホーム	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、居宅療養管理指導、通所介護、短期入所生活介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防居宅療養管理指導、

		介護予防通所介護、介護予防短期入所生活介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
	介護予防支援事業	介護予防支援事業
	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活介護事業、第1号介護予防支援事業
介護老人保健施設	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所療養介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所療養介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活介護事業、第1号介護予防支援事業

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 別表の事業・サービスに掲げるものを実施する施設について、許可の対象とします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。

開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 27 号

提案基準第 27 号

社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

社会福祉施設、学校等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 2 項又は第 3 項に規定する事業・サービスの用に供する建築物（提案基準第 20 号第 1 項及び提案基準第 29 号に規定する建築物を除く。）のうち、別表一に掲げる施設で、かつ、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
 - (2) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）で、かつ、申請区域を含む文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
 - (3) 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 18 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に規定する認定こども園であり、かつ、横浜市の福祉施策、文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの

（立地基準）

- 2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、増築又は建て替えを行う場合はこの限りでない。
- 3 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に該当する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。
- 4 建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（施設基準）

- 5 申請区域の面積は、原則として 5 ヘクタール未満であること。

（緑地の確保）

- 6 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第 2 条第 9 号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

（形態基準）

- 7 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。
 - (1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。
 - (2) 建ぺい率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。
 - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員 2 メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
 - (4) 敷地は、主たる前面道路に 1 箇所敷地外周の 7 分の 1 以上が接するものであること。

(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

8 申請に係る建築物が、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあっては、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第3条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。

9 第7項及び第8項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。

（その他）

10 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

11 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条（昭和45年横浜市条例第35号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12 次の区域は、申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

13 この基準は、平成29年10月1日から施行する。

注

1 「施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」については、別表一2に掲げる各施設の担当部局が横浜市建築局と調整する。

2 申請者は、当該施設を設置及び運用しようとする者で、次のいずれかに該当する者であること。

(1) 社会福祉法人、学校法人等の法人

(2) 上記(1)の法人と連名で申請する土地所有者

(3) 横浜市放課後児童クラブ事業実施要綱第3条第2項に掲げる運営委員会

3 申請者が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、申請者が、申請地又は予定建築物の所有者と異なる場合において、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 申請地及び予定建築物の所有者が同一の場合で、申請者が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。

(2) 申請地及び予定建築物の所有者が異なる場合で、次のいずれかに該当するとき。

ア 申請者が、予定建築物の所有者であり、申請地について所有者と長期の賃貸借契約を締結しているとき。

イ 申請者が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、かつ、予定建築物の所有者と申請地の所有者が土地について長期の賃貸借契約を締結している場合で、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。

4 本提案基準第3項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地

に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第 33 条に規定する道路基準にも適合すること。

- 5 本提案基準第 3 項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第 1 項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第 6 項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第 1 項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあつては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 7 本提案基準第 7 項第 4 号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表一 1

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院・母子生活支援施設・児童養護施設・障害児入所施設・情緒障害児短期治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム・軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業・児童自立生活援助事業・放課後児童健全育成事業・子育て短期支援事業・保育所・児童厚生施設・児童家庭支援センター
障害者総合支援法	療養介護・生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援・地域活動支援センター
老人福祉法	小規模多機能型居宅介護事業・看護小規模多機能型居宅介護事業
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・盲導犬訓練施設

別表一 2 担当部局

施設名	担当部局
社会福祉施設	横浜市健康福祉局 横浜市こども青少年局
認定こども園	横浜市こども青少年局
私立学校（大学を除く）	神奈川県県民局世代育成部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局大学振興課大学設置室

【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱」に基づく「横浜市建築物緑化認定証」については、許可の申請までに環境創造局みどりアップ推進課へ次の各号のいずれかのうち、適用される条例に基づく緑地の基準を満たした申出を行い、許可までに通知書の交付を受けてください。
また、工事の完了までに「建築物緑化認定証交付請求書」を提出し、「横浜市建築物緑化認定証」の交付を受けてください。詳しくは、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱及び「建築物緑化認定証」、「緑化認定ラベル」発行の手引を参照してください。
 - (1) 緑の環境をつくり育てる条例
 - (2) 横浜市開発事業の調整等に関する条例
- 2 別表一 1 に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表一 2 に掲げる担当部署との調整がなされたもので、かつ、周辺環境、土地利用の状況等から判断して、適正な範囲と認められるものとします。
- 3 敷地増により申請区域面積が 1 ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 4 長期の賃貸借契約とは、20 年以上とします。
- 5 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築主と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

「都市計画法による開発許可の手引」立地基準編第5章 法第29条ただし書に関する取扱い

「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」（法第29条第1項第2号）

法第29条第1項第2号に規定する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(以下、「農家住宅等」という。)とは、計画の内容が次の各項に該当しているものをいう。

（農業の用に供する建築物）

- 1 農業の用に供する建築物とは、農業を営む者が建築するもので、その用途は、畜舎、温室等、法施行令第20条に掲げる建築物であり、農産物の処理、貯蔵若しくは加工を含まないものであること。

（農業を営む者）

- 2 農業を営む者とは、次の各号のいずれかに該当している場合の農業経営主をいう。
 - (1) 横浜市農業委員会が発行する「農業経営主証明書」に記載されている耕作面積が1,000平方メートル以上である場合
 - (2) 耕作面積が1,000平方メートル未満の場合は、「農業の用又は農業を営む者の居住の用に供する建築物についての申告書」の提出日の5年以上前から継続して、1年間の農産物販売金額を証する書面が次のいずれかに該当する場合
 - ア 課税証明書の農業所得欄に15万円以上の農業所得がある場合
 - イ 農協などへの納品書等で、15万円以上の売上げがあったことを証する場合

（農家住宅等）

- 3 計画地は、農家住宅等を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地を含む。）であること。

（その他）

- 4 計画地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

（施行期日）

- 5 この基準は、平成30年4月1日から施行する。

【解説】

- 1 農家住宅等の建築を行う者は、現に本市の市街化調整区域で農業に従事している農業経営主とします。
- 2 既存の農家住宅を市街化調整区域内で移転することは認めていません。ただし、地震、がけ崩れ、溢水等の災害により住宅として利用することが困難である等の移転については、やむを得ないと認められる場合は、本取扱いの適用対象とします。
- 3 「農業経営主」とは、課税証明書等からその世帯の農業経営に責任を持つと判断される者をいいます。
なお、一世帯につき、農業経営主は一人となっています。

開発許可の基準：申請様式

規則外様式

(表)

開発行為施行区域内における建築物等の制限解除願

年 月 日

横浜市長

開発者の住所
氏名

印

本開発行為は、現在施行中ですが、別紙理由書のとおり
建築物を建築 する必要
特定工作物を建設

があり、都市計画法第 37 条第 1 号の規定に基づき解除を受けたいので、次のとおり申請
します。

許 可 番 号	第 開 号
許 可 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	区
開 発 面 積	m ²
予 定 建 築 物 等 の 内 容 等	<input type="checkbox"/> 共同住宅 棟 戸 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 戸 <input type="checkbox"/> その他 棟 (用途：) <input type="checkbox"/> 第 特定工作物 (用途：)
今 回 申 請 等 内 容 等	<input type="checkbox"/> 共同住宅 棟 戸 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 戸 <input type="checkbox"/> その他 棟 (用途：)
前 回 ま で の 建 築 制 限 解 除 内 容 等	年 月 日 横浜市 指令 号 において <input type="checkbox"/> 共同住宅 棟 戸 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 戸 <input type="checkbox"/> その他 棟 (用途：)

- 1 添付書類 誓約書（仮設事務所の建築を目的とする場合）・理由書・位置図・土地利用計画図（今回申請部分－赤色、前回までの申請部分－青色）・制限解除願をする建築物の平面図
- 2 敷地が複数の場合は一覧表を添付してください。
- 3 氏名を自署した場合は、押印の必要はありません。