

横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引

令和6年4月

横浜市建築局

はじめに

本市では昭和 30 年代後半から急速な都市化が進み、市街地が無秩序に郊外部に拡大するスプロール現象や急激な人口増による教育施設等の不足等、市民生活に影響をおよぼす大きな問題となりました。

これに対応するため、昭和 43 年に宅地開発要綱を制定し、開発行為等の開発事業に対し公共公益施設等の設置を求める独自の制度を定め、良好な住環境の形成・保全に努めてまいりました。

しかしながら、制度制定から 30 年以上経過し、都市の成熟化、社会経済状況の変化等により、郊外部における開発事業から市街地中心部において行う開発事業が増加し、工場やグラウンド跡地における大規模な住宅建設、開発事業区域の小規模化、市街地の景観や潤いに大きな役割を果たしてきた緑地の喪失等、新たな問題が生じてきております。

一方、市町村の都市計画に関する基本的な計画（都市計画マスタープラン）の制度化、地方分権一括法の制定や開発許可制度の自治事務化、市民のまちづくりや環境への関心の高まり等、地域レベルでまちづくりを進める環境は整いつつあります。

このため、開発行為や大規模な共同住宅の建築等を行う場合、開発事業の地域住民への周知等の手続、地域まちづくり計画への配慮等、横浜市との協議の手続、整備すべき施設基準及び都市計画法に基づく開発許可の技術基準を定める「横浜市開発事業の調整等に関する条例」を新たな制度として制定しました。

この条例の制定により住民、開発事業者、横浜市が各々の責務や役割を踏まえ協働して地域の実情を応じた開発事業が今後進められることを期待しています。

※ 宅地造成等規制法の一部改正への対応について

令和5年5月26日に宅地造成等規制法の一部を改正する法律（以下「一部改正法」といいます。）が施行されましたが、同法附則による最大2年間の経過措置期間中は、宅地造成等規制法の規定については改正前と同様に取り扱うものとされています。それに伴い、経過措置期間中の本手引の取扱いを次のように定めます。

なお、改正法（宅地造成及び特定盛土等規制法）は、横浜市が同法に基づく新たな規制区域の指定を公示した日から適用されます。

- 本手引中の「宅地造成等規制法」、「同法施行令」及び「同法施行規則」の各法令の名称及びそれらに基づく用語等は、一部改正法による改正前の規定を引き続き適用します。