

令和7年3月5日  
建築局宅地審査課

## 横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則、横浜市旧宅地造成等規制法施行細則及び横浜市都市計画法施行細則の一部改正に関する意見公募の実施結果について

横浜市では、宅地造成及び特定盛土等規制法の適用開始に向けた「横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則」、「横浜市旧宅地造成等規制法施行細則」及び「横浜市都市計画法施行細則」の一部改正にあたり、意見公募を実施しました。市民の皆様から、貴重な御意見をいただきましたことに御礼申し上げます。

このたび、実施結果と本市の考え方をまとめましたので、公表いたします。

### 1 実施概要

- (1) 意見公募の期間  
令和6年9月30日(月)から令和6年10月30日(水)まで
- (2) 意見公募の周知方法
  - ・ 横浜市ウェブサイトへの掲載
  - ・ 各区役所区政推進課、建築局宅地審査課、市民情報センターにて資料の配布、配架
- (3) 意見提出方法  
電子メール、郵送及びFAX（ファクシミリ）

### 2 実施結果

- (1) 意見総数  
2件
- (2) 意見提出者数（提出方法）  
2名（全て電子メールによる提出）
- (3) 意見の内容

分類	件数
I 負担軽減の要望	1
II 参考とさせていただく意見	1

御意見の詳細については、次ページ以降に掲載しております。

- (4) 提出意見による修正の有無  
提出意見による一部改正案の修正はありません。

### 3 いただいた御意見と、御意見に対する本市の考え方

No.	御意見	本市の考え方	分類
1	<p>弊社は、耕作放棄地や営農が難しくなった農地をお借りし、果樹園として復活させる事業を積極的に展開しております。弊社の耕作する果樹は、根腐れ防止の観点から、根が伸びる深さを考えると最大深さ 2m程の水はけの良い良好な土を確保することが必要です。横浜市内の畑を試掘しますと、場所によっては 1mも掘らない浅いところで、水が湧き出てくる畑もあります。</p> <p>そのため、耕作放棄地を復活させるための伐根作業や雑草処理を行い、その後に堆肥を混ぜて営農できるよう土作りを行っています。根が伸びる範囲を想定して土と堆肥の割合を混ぜるため、葉物野菜よりも深く混ぜます。土もふかふかになる為、場合により一時的に土が 30cm を超える高さ盛り上がることもあります。この土は降雨そのほか日にちが少し経過すると若干締まります。</p> <p>これらの作業は農業生産力の増進（果樹を健康的に育て安定した収穫量を目指した作業）を目的としたものです。</p> <p>現在の仕組みでも、なぜか農地一時転用の申請対象となったり、農地造成の届出が必要となったりしておりますが、農地転用の対象行為として定めている「農地を住宅・駐車場・資材置き場・植林等・耕作以外の目的で利用すること」には当てはまらない中での申請には、以前より疑問を感じております。</p> <p>この度の盛土規制法におきましても、宅地、資材置き場、ソーラーパネルなど「耕作以外を目的とした農地利用」であれば熱海の事故を鑑み規制を綿密化すること</p>	<p>【宅地造成及び特定盛土等規制法について】</p> <p>宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」といいます。）は、土地の用途（農地、宅地、採草放牧地又は森林）によらず、同一の基準で盛土及び切土を規制するものです。そのため、農地であっても、宅地と同様に手続及び基準に関する盛土規制法の規定が適用されます。ただし、農地における通常の営農行為については、国の技術的助言に基づき、盛土規制法の規制対象外としています。</p> <p>なお、通常の営農行為の範囲を超える盛土又は切土であって、土地の形質の変更に該当する行為については、災害の危険性が增大するおそれがあるため、盛土規制法の許可が必要になります。</p> <p>【農地に関する手続等に関する御意見について】</p> <p>みどり環境局農政推進課に御意見の内容を共有します。</p>	I

No.	御意見	本市の考え方	分類
1	<p>は大事だと思えます。しかしながら収穫を目的とした農家や企業農家が、自らの農作業の一環として行う作業も対象にされてしまう場合において、以下のような弊害が起きます。</p> <p>① 近隣「説明会」の実施、周辺土地権利者全員への工事「同意書」の取り付け 本業が農業のため、マンション業者や建売業者のような近隣説明会のノウハウ、折衝ノウハウ、ならびに近隣折衝専門会社への発注費用などは持ち合わせておらず、時間もコストも多大にかかります。</p> <p>② 古くから畑をしていた土地では、未測量の土地が多くあります。 申請書類には「測量図、求積図」などが含まれており、測量会社へ依頼すると50万円～100万円程の費用が掛かります。 同じく、施工図面も求められますが、そもそも営農を目的とした作業について範囲が広がった(500㎡以上や2000㎡以上など)だけであるにも関わらず土木工事業者さながらの工事設計図も求められ、何度も何度も修正案を提出することを繰り返しながら進めており、農家には専門外の作業のため難しいです。</p> <p>③ 耕作が難しくなった農家(地権者)から畑を借り、農地として復活させる場合には「利用権」や「使用賃借」の手続きを経ていきます。 これらは契約の開始日を、毎年「4月1日、8月1日、12月1日」からの3パターンに当てはめており、それらの日以外で契約を開始することはできません。 但し、契約開始日の前に、あらかじめ地</p>		I

No.	御意見	本市の考え方	分類
1	<p>権者から許可を得て畑作業に入ることはできます。</p> <p>この場合、契約前となるため、上記申請を地権者名で提出する必要があります。そこでは申請の必要書類に「申請者の支払い能力を証明する書類」があり、地権者の金融機関通帳口座の写しを提出する必要が発生します。この提出は地権者が嫌がることが多く、結果、契約の開始日まで申請が出せないとの弊害が生まれます。</p> <p>④ 上記③のケースにおいては、地権者が「農地の借り受け者」に工事を依頼する形式で申請することができません。なぜならば申請には「工事受注者が工事能力を有している証明」を求められますが、通常農家は土木工事業者ではないからです。</p> <p>利用権や使用貸借で畑を借りた農家は、営農行為であるにも関わらず自ら工事できず、工事業者へ発注することを強いられる申請形態になっています。</p> <p>⑤ 熱海の事故などは違反を犯したのは建築業者や産廃業者だと思いますが、その業種へ農家から仕事を頼まなくてはならない仕組みとなっており、建築業者や産廃業者の仕事を増やす施策となっています。農家は、設計業も土木業も周辺折衝のコンサルも得意ではない為、金銭的にも時間的にもノウハウ的にも負担が大きくなっています。</p> <p>以上のことより、想定している届け出許可申請の審査期間より、大きく準備期間がかかる結果となり、耕作開始がどんどん遅れる事態になります。スムーズに</p>		I

No.	御意見	本市の考え方	分類
1	<p>手続きを進めるためにコンサル会社に依頼することを役所からアドバイスいただくことがあります。農業を行う上でのコストがかかり過ぎてしまうため、自ら何度も何度も修正を重ねて進めざるを得ない現状です。</p> <p>あらかじめ農業委員会等で作業内容を確認したいとの気持ちもわかりますが、農家に対して慣れない専門外の書面上の手続きをさせるのではなく、現地打ち合わせを主体とした安全確認をご教授いただけるような仕組みになれば、後初の農業参入者の負担も軽減され、耕作放棄地の対策にも寄与するのではないかと考え、意見させていただきました。</p> <p>※大型土嚢の使用について</p> <p>対候性の有無、使用方法、使用目的、メンテナンス方法、劣化対策などにより、大型土嚢の使用が認められると有難いです。</p> <p>道路や河川の補修、災害地の復旧などにも使われている様子から、安全性も信頼されているように思いまして、使用方法の指針などができると有難いです。</p> <p>以上、よろしく願いいたします。</p>		I
2	<p>(既存遡及について)</p> <p>既存擁壁で既存遡及になるもので、地震で崩壊すると市道として人・車両の通行に支障が大きいものに関しては、既存不適である旨の周知や、更新・改修を推進する施策を総合的に実施することを推奨します。</p>	<p>横浜市が管理する道路に面した一定規模以上の民有地の法面で、継続的な点検が必要な箇所については、道路を利用する市民の安全と交通機能確保のため、定期的な点検と所有者への情報提供等を行っています。</p> <p>また、盛土規制法では、造成工事等が行われた土地については、土地の所有者等が、常時安全な状態を維持するよう努めることが規定されています。このため、既存の擁壁で、放置した場合に災害発生のおそれ大きいと判断されるものについては、所有者等へ</p>	II

横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則、横浜市旧宅地造成等規制法施行細則及び  
横浜市都市計画法施行細則の一部改正について(意見公募結果)  
【資料1】結果概要

No.	御意見	本市の考え方	分類
2		<p>の指導や勧告等により、改善を促します。</p> <p>併せて、本市では、擁壁などの人工崖における築造替えや自然崖におけるのり面保護工事等について、一定の要件に該当する場合に費用の一部を助成する「崖地防災・減災対策工事助成金制度」を設けています。</p>	II