

開発区域の定義の解釈基準

「都市計画法による開発許可の手引」 制度編 第3章第2節

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する。

(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。

(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。

(5) 公共施設等の用地とは、次に掲げるものをいう。

ア 政令第25条第6号の規定に基づき設置する公園、緑地又は広場

イ 政令第25条第7号の規定に基づき設置する公園

ウ 政令第25条第8号の規定に基づき設置する貯水施設

エ 政令第26条第2号の規定に基づき設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。

(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部分と拡幅される土地（道路法による道路を拡幅整備する場合で、拡幅される土地を横浜市に帰属できる場合は、既存の道路部分を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】
 - (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) 排水施設及びその設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及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地
- （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7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

（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。

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、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

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

(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

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 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、当該事前審査願の提出時点で、申請区域が、次のいずれにも該当する場合の申請区域以外の土地

(ア) 申請区域と既存の道路が連続して接する部分の延長が、18メートル以下である土地

(イ) 申請区域の形状で既に分筆されており、登記されている土地

(ウ) 新たに築造する道路に接して申請区域内に予定建築物の敷地として配置された土地で、当該土地の部分のうち新たに築造する道路に接する土地の部分の総延長が、新たに築造する道路の総延長以上であるもの。ただし、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部分は、新たに築造する道路の延長から除くものとする。

(エ) 新たに築造する道路の片側全ての部分が予定建築物の敷地となっている土地。ただし、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部分は除くものとする。

カ 次に掲げる土地利用が困難な区域又は土地

(ア) 都市緑地法に規定する特別緑地保全地区の区域

(イ) 生産緑地法に規定する生産緑地地区の区域

(ウ) 都市計画に決定されている都市施設の区域

(エ) 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

(オ) 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

(カ) 横浜市緑の環境をつくり育てる条例に基づく市民の森又は緑地保存地区

(キ) 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

(ク) 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

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

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

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。

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。

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。

(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

(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

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。