

【趣旨】

令和 3 年 7 月に発生した静岡県熱海市での大規模な土石流災害等を踏まえ、危険な盛土等を包括的に規制できるようにするため、「宅地造成等規制法」が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）」に改正されました。（令和 5 年 5 月 26 日施行）

この法改正により、「宅地造成に加え、農地や森林における造成を規制対象にすること」、「新たに一時的な土石の堆積を規制対象にすること」、「盛土工事等の計画を周辺住民へ事前周知すること」等の規定が設けられました。

このうち、「盛土工事等の計画を周辺住民へ事前周知すること」については、「横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下「本条例」という。）」に基づく、開発事業を進める際に行う「周辺住民への周知の手続」の中で対応するため、必要な条例改正を行います。

また、本条例で定めている開発事業の際に整備する、公共施設等の基準の改定も併せて行います。

1 本条例改正の内容

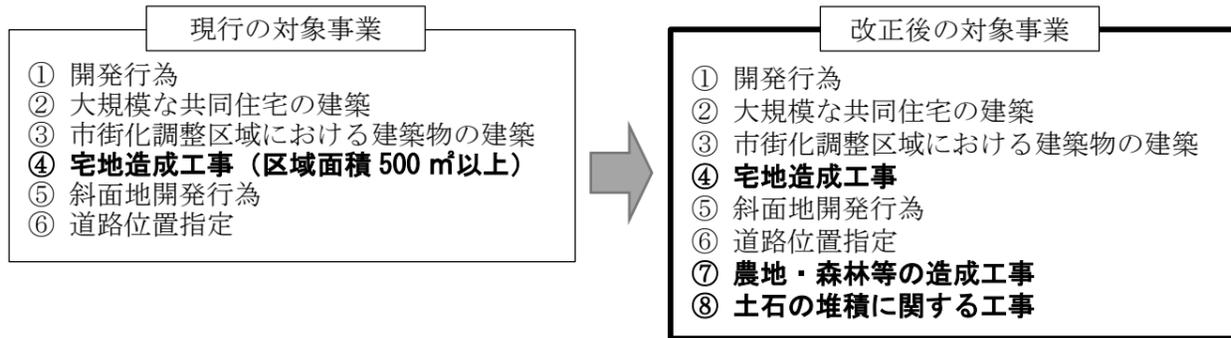
(1) 本条例の概要

住民、開発事業者、横浜市が協働して良好な都市環境の形成を図ることを目的として、開発事業を進めるときの「周辺住民への周知の手続」「横浜市との協議」及び「開発事業の際に整備する公共施設等の基準」などを定めた条例です。（詳細は別紙「横浜市開発事業の調整等に関する条例のご案内」参照）

(2) 本条例改正の概要

ア 対象事業に盛土規制法の規制対象工事を追加

本条例の手続が必要となる対象事業に、盛土規制法の規制対象工事を追加します。これに伴い、条例名を「横浜市開発事業等」の調整等に関する条例」に変更します。



イ 追加した規制対象工事の周知方法を設定

追加した規制対象工事について、事業規模に応じた周知方法の規定を次のように定めます。

分類	事業の規模（太字が追加部分）	周知方法
大規模事業	市街化区域：区域面積 5,000 m ² 以上 市街化調整区域：区域面積 3,000 m ² 以上 大規模な共同住宅の建築	◎現地への標識設置、開発事業構想書等の縦覧 ◎「説明会」 (区域から 50m 以内の土地所有者等)
	高さ 9 m を超える盛土 堆積面積 2,000 m ² 以上又は 高さ 5 m を超える土石の堆積	
	中規模事業	
小規模事業	区域面積 500 m ² 未満の道路位置指定	◎現地への標識設置、開発事業構想書等の縦覧
	区域面積 500 m ² 未満の ・宅地・農地・森林等の造成工事 ・土石の堆積に関する工事	

ウ 周知方法の設定において、市民意見募集時から変更した内容

- (ア) 大規模事業において、法を参照して「高さ 15m を超える盛土」としていたものを、本市の実情等を踏まえ、盛土の安定計算を求める高さである「高さ 9 m を超える盛土」と改定しました。
- (イ) 法令による規制を改めて整理した結果、土石の堆積の高さを 5 m 以下に制限することができないことが判明したため、「高さ 5 m を超える土石の堆積」を大規模事業に加えるように改定しました。
- (ウ) 小規模事業において、法を参照して「説明会」及び「戸別訪問」も周知方法として選択できることとしていましたが、小規模事業であることを勘案し、「現地への標識設置及び開発事業構想書等の縦覧」のみと改定しました。

エ 公共施設等の基準の見直し

これまでの開発許可等の運用実態を踏まえ、次の基準を改正します。

(ア) 宅地造成に伴う道路整備に関する基準の追加

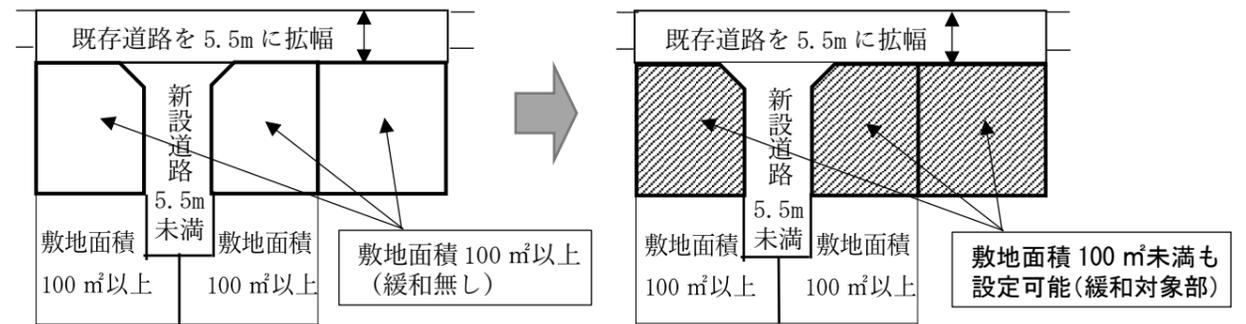
公道の適切な維持管理等を図るため、これまで任意で指導してきた道路整備に関する基準を追加します。

(イ) 「計画敷地面積の最低限度」の適用要件の緩和

開発許可等においては、住居系の用途地域について原則として最低敷地面積 100 m² 以上として許可を行ってきました。このうち、容積率が 200% である第 1 種住居地域等(※1)については、これまで、既に幅員 5.5m 以上の場合、または幅員 5.5m 以上の道路を新設する場合に、敷地面積を 100 m² 未満に設定できましたが、今回、既存の道路幅員を 5.5m に拡幅(※2)する場合においても、敷地面積を 100 m² 未満に設定できるように適用要件を緩和します。

(※1) 対象となる用途地域：第 1 種住居地域、第 2 種住居地域及び準住居地域

(※2) 開発許可等における道路基準に適合するための拡幅に限る



【改正前】

【改正後】

「計画敷地面積の最低限度」の緩和対象部

オ その他

運用実態等を踏まえ、事業等の構想の周知等の手続規定を整備するとともに、アからエの改正に伴う所要の改正を行います。

(3) 本条例の改正に伴う所要の改正

本条例の改正に伴い、次の条例の所要の改正（条例名の変更に伴う修正、項ずれの修正）を行います。

- ・横浜みどり税条例
- ・緑の環境をつくり育てる条例
- ・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

2 施行日

規則で定める日（令和7年4月1日（予定））

（本市における盛土規制法の適用は、令和7年4月1日を予定）

参考 市民意見募集の実施状況

- (1) 募集期間：令和6年4月17日（水）から令和6年5月22日（水）まで
(2) 実施結果：総 数：6通（4名）
意見数：17件

意見の種別		件数
①	負担軽減の要望	2
②	質問	5
③	条例改正についてわかりやすい説明を求める意見	4
④	賛成意見（基準新設（道路整備））	1
⑤	参考とさせていただく意見	2
⑥	その他	3

【主な意見】

- ・ 条例に基づく近隣への周知について、築造替えの場合の地権者の負担を考慮して周知時期を許可申請後、周知方法を現地への掲示のみとしてほしい。（負担軽減要望）
- ・ 近隣住民への説明は義務になるのか、近隣住民の同意が必要なのか。（質問）
- ・ 新たな条例の説明・流れがわかりづらいので、わかりやすく説明してほしい。
（わかりやすい説明を求める意見）
- ・ 宅地開発における道路の位置づけは、まちづくりの重要な部分である為、道路の切下・切上等に関する基準の新設は賛成。（賛成意見）

横浜市開発事業の調整等に関する条例のご案内

～住民、開発事業者、横浜市が協働した開発事業のために～

《平成25年7月施行版》

■横浜市開発事業の調整等に関する条例とは…

住民、開発事業者、横浜市が協働して地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的として、開発事業を進めるときの住民への周知の手続、横浜市との協議及び開発事業に必要な施設の整備基準などを定めた条例です。



■条例の特徴

- ・ 計画の早い段階から、住民・事業者・横浜市との調整方法を定めます。
- ・ 審査の基準を明確にし、積極的に情報提供を行うことで、手続をより透明にします。
- ・ 地域まちづくり計画などへの配慮を求めます。
- ・ 「開発行為」だけではなく、大規模な共同住宅の建築についても、緑化空地などの施設の整備を求めます。

■開発事業とは…

下の表の(1)から(6)の行為をいいます。

(1) 開発行為	建物を建てる目的で、道路を造ったり、土を切り盛りすることなどをいいます（市街化区域及び市街化調整区域で、区域面積が500㎡以上）
(2) 大規模な共同住宅の建築	住戸の数が100戸以上（商業系の用途地域では200戸以上）の共同住宅を建てることをいいます
(3) 市街化調整区域における建築物の建築	市街化調整区域における敷地面積が3,000㎡以上の建築をいいます
(4) 宅地造成	宅地造成工事規制区域において、土を切り盛りすることなどをいいます（市街化区域及び市街化調整区域で、区域面積が500㎡以上）
(5) 斜面地開発行為	地下室建築物（地下室マンション）を建てる目的で行う開発行為をいいます
(6) 道路位置指定を伴う開発行為	市街化区域における区域面積が500㎡未満の開発行為（建物を建てる目的で、道路を造ること）をいいます

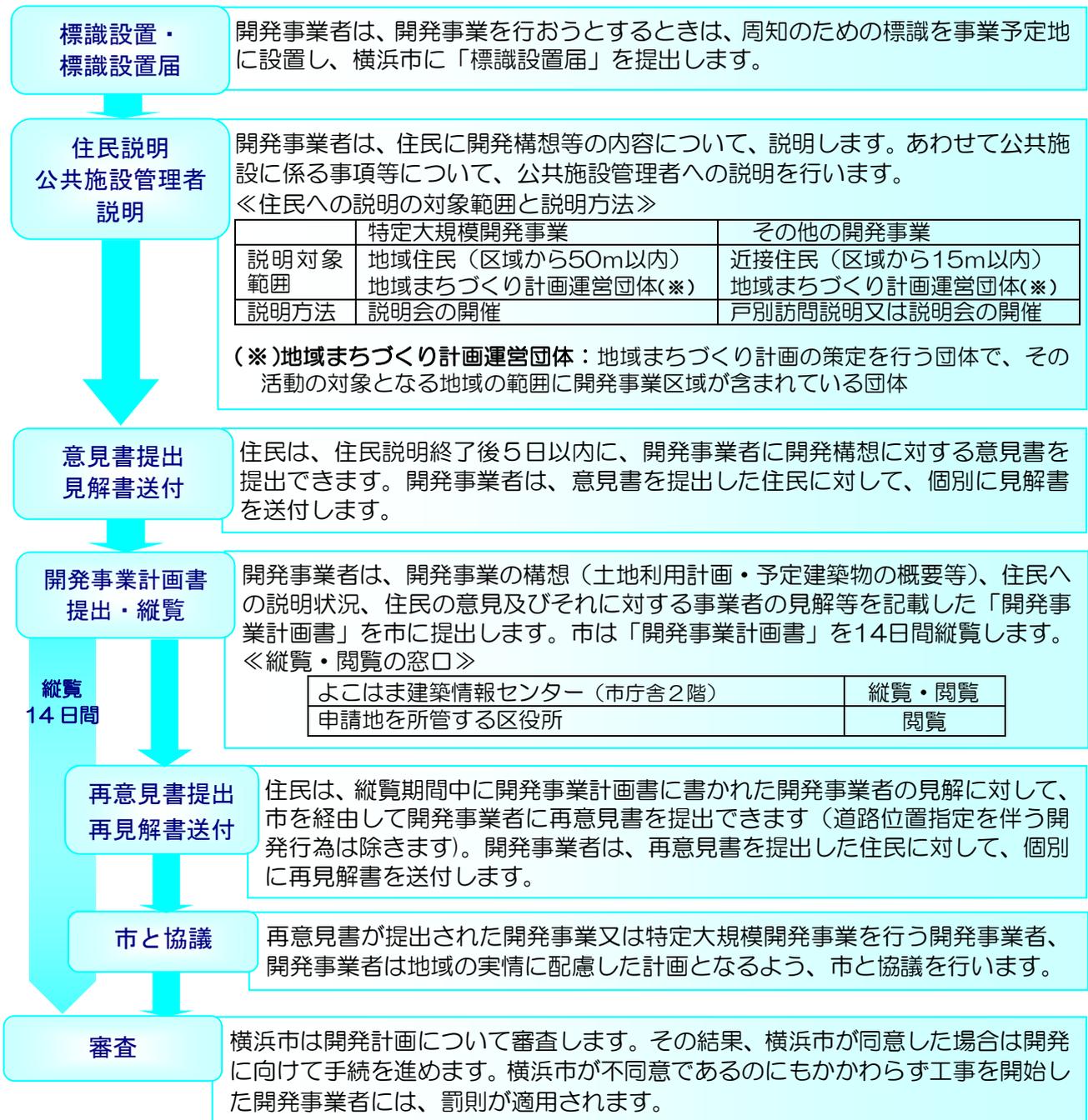
■特定大規模開発事業

この条例では、次のいずれかに該当する開発事業を特定大規模開発事業として、手続の中で横浜市との協議を義務付けています。

- ・ 市街化区域 5,000㎡以上の開発事業
- ・ 市街化調整区域 3,000㎡以上の開発事業
- ・ 大規模な共同住宅の建築



■ 条例による手続の流れ



※紛争となった場合は、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づくあっせん・調停の制度があります。

■ お問い合わせ先

○開発事業に関する手続等については下記までお願いいたします。

大規模な共同住宅の建築 (市街化調整区域を除く。)	建築局 情報相談課 相談担当	045-671-2350
市街化区域の開発事業 (大規模な共同住宅の建築を除く。)	建築局 宅地審査課	045-671-4515（緑、青葉、都筑）
		045-671-4516（南、保土ヶ谷、旭、泉、瀬谷）
		045-671-4517（港南、磯子、金沢、戸塚、栄）
		045-671-4518（鶴見、神奈川、西、中、港北）
市街化調整区域の開発事業	建築局 調整区域課	045-671-4521

平成 25 年 7 月発行（令和 2 年 6 月一部改訂） 製作：横浜市建築局宅地審査部宅地審査課
〒231-0005横浜市中央区本町6丁目50番地の10 25階

開発事業調整条例の手続 <https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/jorei/joreigaiyo/jyourei.html>