

# 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

## 1 趣旨

宅地における盛土・切土を主な規制対象としていた「旧宅地造成等規制法」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。

横浜市では、令和7年4月1日（予定）より盛土規制法の規定を適用し、市の全域において土地の用途（宅地、農地及び森林等）によらず、一定規模以上の盛土・切土・一時的な土石の仮置き（土石の堆積）等に対する規制を開始する予定です。

この規制の開始に向けて、関係する次の規則等を改正する予定です。

### (1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則の一部改正について

横浜市では、盛土規制法により義務付けられた、許可申請前の工事計画の周辺住民への周知を、横浜市開発事業の調整等に関する条例の手続にて行うようにすることなどを目的として、同条例の一部を改正しました。（令和6年9月30日公布。）

この改正に伴い、横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則についても必要な改正を行うとともに、一部の手続を明確化及び簡略化し、より効率的かつ円滑に開発事業の構想等の周知が行われるようにします。

併せて、条例名称の改正に伴い、規則の名称を「横浜市開発事業等の調整等に関する条例施行規則」に改正します。

#### 【参考】横浜市開発事業の調整等に関する条例の主な改正の内容

- 1 土石の堆積事業を同条例の手続が必要な事業に追加したこと（次の2を参照。）に伴い、条例の名称を「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」に改正しました。
- 2 盛土規制法の規制対象である工事について、同条例にて周知を行うこととするため、これらの工事を同条例の手続が必要な事業に追加しました。改正後の手続が必要な事業は次のとおりです。

事業の名称	事業の種類
開発事業	① 開発行為
	② 大規模な共同住宅の建築
	③ 市街化調整区域における建築物の建築
	④ 宅地の造成工事 <b>【改正：区域面積 500 m<sup>2</sup>未満のものも追加】</b>
	⑤ 斜面地開発行為
	⑥ 道路位置指定
	⑦ 農地・森林等の造成工事 <b>【改正：新たに追加】</b>
土石の堆積事業	⑧ 土石の堆積に関する工事 <b>【改正：新たに追加】</b>

- 3 盛土規制法の趣旨を踏まえ、盛土及び土石の堆積等に規模に応じた周知方法を定めました。改正後の規模ごとの周知方法は次のとおりです。

分類	周知方法	事業の規模（太字が追加部分）
大規模事業	現地への標識設置、 構想書の縦覧 ＋ 「説明会」 (対象範囲：周囲 50m)	市街化区域：区域面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上 市街化調整区域：区域面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上
		大規模な共同住宅の建築 高さ 9 m を超える盛土 <b>【改正：新たに追加】</b> 堆積面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上又は 高さ 5 m を超える土石の堆積 <b>【改正：新たに追加】</b>
中規模事業	現地への標識設置、 構想書の縦覧 ＋ 「説明会」又は「戸別訪問」 (対象範囲：周囲 15m)	大規模事業・小規模事業の いずれにも該当しないもの
小規模事業	現地への標識設置、 構想書の縦覧	区域面積 500 m <sup>2</sup> 未満の道路位置指定
		区域面積 500 m <sup>2</sup> 未満の 宅地・農地・森林等の造成工事 又は土石の堆積に関する工事 <b>【改正：新たに追加】</b>

## **(2) 横浜市旧宅地造成等規制法施行細則の一部改正について**

法律の名称が変更となるため、細則の名称を「横浜市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則」に改正します。

また、盛土規制法では、新たに許可が必要な工事が追加され、新たな手続（工事計画の周知、中間検査及び定期報告等）及び許可基準（工事主の資力・信用、工事施行者の能力、土地所有者等の同意及び技術的基準）が定められました。横浜市では、これに対応するため、横浜市旧宅地造成等規制法施行細則の一部を改正します。

なお、当該改正に合わせて、一部の手続、技術的基準及び様式を改正します。

## **(3) 横浜市都市計画法施行細則の一部改正について**

盛土規制法の改正により、令和7年4月1日（予定）以後に都市計画法の開発許可を得た一定規模以上の造成工事は、盛土規制法の許可を得たものとみなされ、盛土規制法の中間検査及び定期報告等の手続を行う必要があります。また、盛土規制法の改正と併せて都市計画法も改正され、一定規模以上の造成工事をを行う場合は、許可基準が追加されました。

これらの改正に対応し、また盛土規制法の趣旨を踏まえるため、横浜市都市計画法施行細則の一部を改正します。

なお、当該改正に合わせて、一部の手続、技術的基準及び様式を改正します。

## **2 主な改正の内容**

### **(1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則【新旧対照表1ページから100ページ】**

#### **ア 住民への周知が必要な事項**

開発事業又は土石の堆積事業の内容に応じて周知が必要な事項を定めます。

また、主な変更点としては、工事施行者の氏名及び住所や、工事施行中における粉塵の飛散防止対策及び工事車両の通行に関する配慮についても周知が必要になります。（ただし、工事施行者の氏名及び住所についての周知は、開発事業に着手する前の場合は、努力義務とします。）

#### **イ 周知の手続に関する事項（縦覧・閲覧のWEB化及び周知手続の明確化・簡略化等）**

(ア) 開発事業構想書等の縦覧・閲覧をするためには、市庁舎のよこはま建築情報センター（建築局情報相談課）又は各区役所区政推進課を訪れる必要がありましたが、ウェブサイトにて縦覧・閲覧できるようにします。

※ よこはま建築情報センターには、ウェブサイトを見ることが出来る端末を設置します。

※ 市に提出された開発構想書等のうち、市長が必要と認めるものを縦覧・閲覧に供します。

※ 縦覧・閲覧について期間を設けます。

(イ) 周知のために現地に設置する標識には、(ア)のウェブサイトのアドレス又は二次元コードを記載することとします。また、工事の内容に応じて、当該標識に貼付する図面を定めます。

(ウ) 説明会の開催方法及び戸別訪問の実施方法について、具体的に定めます。

主な変更点としては、説明会の開催通知書及び周知資料を配布する際に、周知対象範囲外の居住する市民に対しては、郵送での配布を可能とします。また、ウェブ会議システム等を併用して周知することを、開発事業者等の努力義務として定めます。

(エ) 開発事業等の構想に対する住民の意見書等及び当該意見書等に対する開発事業者等の見解書等のデジタルでの作成方法等について定めます。再意見書については、市の電子申請システムを利用して作成及び提出することができるようになります。

(オ) 開発事業等の構想等の変更のうち、改めて周知の手続が必要ない軽微な変更の取扱いを改正します。小規模事業の場合は、変更の内容によらず改めての周知の手続は不要としますが、現地に設置された標識の修正及び市に提出される変更届の閲覧により、変更内容を確認することができます。

(カ) 小規模事業の場合に、標識を設置した旨の届出と、開発事業構想書等の提出を併せて行う方法を定めます。

## ウ その他

- (ア) 条例の改正に伴い各手続に係る様式を改正します。
- (イ) 市街化調整区域における建築物の建築のうち、条例の規定を適用しない軽易な行為及び管理行為について具体的に定めます。
- (ウ) 令和7年3月31日までに、標識を設置する届出をしたもの、旧宅地造成等規制法の許可又は都市計画法の開発許可を受けたものは、改正前の規則を適用する旨を規定します。

## (2) 横浜市旧宅地造成等規制法施行細則【新旧対照表101ページから183ページ】

### ア 許可不要と扱う農地での造成工事

周辺より低い農地（周辺が道路で囲まれた農地等）において、農地として利用するために行なう高さ1m以下（※次の図を参照。）の盛土については、盛土規制法の許可は不要とする旨を定めます。



### イ 盛土規制法の周知の方法等

横浜市開発事業等の調整等に関する条例（以下「開発調整条例」という。）に基づく周知の方法を盛土規制法の周知の方法として定めます。また、許可申請書に添付が必要な周知を行ったことを証する書類として、開発調整条例の手続にて交付される同意通知書を定めます。  
※ 開発調整条例の手続によらない周知の方法についても定めますが、当該方法にて周知を行っても、工事着手前に開発調整条例の手続を行う必要があります。

### ウ 許可申請書等の添付書類（工事主の誓約書の提出等）

- (ア) 盛土規制法の内容に合わせて、許可申請書等に添付する書類を改正します。
- (イ) 工事主の資力及び信用に関する書類として、国の技術的助言を踏まえ、工事主（法人の場合にあつては当該法人の役員）が、「盛土規制法又は同法に基づく処分に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」、「盛土規制法（旧宅地造成等規制法を含む。）に基づく擁壁等の設置その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ぜられた者で、当該措置を完了した日から6か月を経過しない者」又は「暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」等に該当しない旨の誓約書の提出が必要になります。  
※ 詳細な誓約の内容は、「（第12号様式）工事主の資力及び信用に関する誓約書」の案をご覧ください。

### エ 許可の手続期間の短縮及び中間検査・定期報告の要否の通知

- (ア) 手続期間の短縮のため、許可申請前の工事計画の周知の手続（開発調整条例の手続）の期間中に、工事の技術的基準への適合について、市と事前に協議することができる旨を定めます。
- (イ) 許可の際に、盛土規制法に基づく中間検査及び定期報告の対象となるか通知することとします。

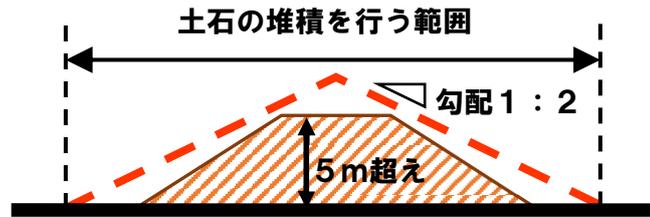
### オ 細則に基づく工事の現場確認（工程の届出及び確認等）

- (ア) 盛土規制法の内容に合わせて、細則に基づく現場確認の対象を見直します。
- (イ) 土石の堆積の場合は、堆積を開始する前に、堆積に必要な工事を終え、市の確認を受ける必要があります。（※当該工事の施行状況報告書の提出が必要です。）

### カ 技術基準の強化・付加

- (ア) 崖面崩壊防止施設（崖を覆う工作物で、擁壁よりも柔軟性のある構造のもの。）は、その構造上の特性から、地域森林計画対象民有林、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区及び市民の森において、建築物の敷地又は道路等からの離隔を確保できる場合のみ設置できる旨を定めます。
- (イ) 土石の堆積について、構台又は鋼矢板等を使用して堆積する場合の、建築物の敷地又は道路等との離隔の確保について定めます。
- (ウ) 土石の堆積について、沈砂池等を設置する旨を定めます。

- (エ) 高さ 5 m を超える土石の堆積について、土石の勾配に上限を定めます。（※次の図を参照。）



- (オ) 土砂災害特別警戒区域内で土石の堆積を行うことを制限します。  
(カ) 現在の運用に合わせて、高さ 1 m を超える崖（擁壁を含む。）等の扱いについて細則に定めます。ただし、宅地以外の場合には、高さ 2 m 以下の土留を設置できることとします（擁壁の設置が必要な箇所を除く。）。  
(キ) 盛土又は切土による法面に設ける小段に関する基準を審査基準から細則に定める基準に変更します。  
(ク) 排水施設関係の細則に定める基準を審査基準に変更します。

#### キ その他

- ・ 盛土規制法の内容に合わせて各手続に係る様式を改正します。
- ・ 令和 7 年 3 月 31 日までに旧宅地造成等規制法の許可を受けたものについては、改正前の細則を適用する旨を規定します。

### (3) 横浜市都市計画法施行細則【新旧対照表 184 ページから 243 ページ】

#### ア 開発許可申請書等の添付書類（工事主の誓約書及び住民票の写しの提出等）

- (ア) 開発許可にて盛土規制法の技術的基準を審査するための書類の提出を求める旨を定めます。  
(イ) 盛土規制法と同様に、工事主の資力及び信用に関する書類として、誓約書（2 (2) ウ (イ) を参照。）及び申請者の住民票の写し等の書類の提出が必要になります。  
※ 詳細な誓約の内容は、「（第 3 号様式の 2）申請者の資力及び信用に関する誓約書」の案をご覧ください。

#### イ 細則に基づく工事の現場確認（工程の届出及び確認等）

盛土規制法の内容に合わせて、細則に基づく現場確認の対象を見直します。

#### ウ 開発許可等の手続（提出書類の省略及び中間検査・定期報告の要否の通知等）

- (ア) 開発許可及び建築許可（法第 41 条第 2 項ただし書、法第 42 条第 1 項ただし書及び法第 43 条第 1 項）の許可申請書は、正本及び副本の各 1 部を提出し、許可の際は、許可通知書及び許可申請書の副本を交付するように変更します。（※副本の表紙（現在の許可通知書）の書面の提出が不要になります。なお、盛土規制法の手続は、同様に変更されました。）  
(イ) 開発許可の際に、盛土規制法に基づく中間検査及び定期報告の対象となるか通知することとします。（※一定規模以上の造成工事を行う開発行為について開発許可を得た場合は、盛土規制法の許可を得たものとみなされ、許可後は盛土規制法の手続も必要になります。）

#### エ その他

- (ア) 盛土規制法の内容に合わせてなど、様式について必要な改正を行います。  
(イ) 令和 7 年 3 月 31 日までに旧宅地造成工事規制区域内において開発許可を受けたものについては、盛土規制法の技術的基準の適用を受けないため、開発許可申請書等の添付書類等については、改正前の細則を適用することとします。（ただし、(3) ウ (ア) の許可通知書の書面の提出は不要とします。）

### 3 施行予定日

令和 7 年 4 月 1 日（予定）

#### 【問合せ先】

宅地審査部宅地審査課宅地企画担当  
電話：045-671-2945