

都市計画法に基づく開発許可の基準等の 一部改定について

1 趣 旨

現在、「都市計画法による開発許可の手引」に掲載をしています「開発行為の定義の解釈基準」、「開発区域の定義の解釈基準」、「許可申請に必要な図書等」、「公共の用に供する空地に関する基準」、「樹木の保存等の措置に関する基準」、「景観計画に定められた制限に関する基準」、「立地の許可の基準」及び「申請書様式」について、法の趣旨を踏まえ、また、実態に即した基準とし、公平・透明性の向上を図るため、次のとおり一部改定しました。

2 改定の概要（施行日：個別に施行日の記載がある基準以外は平成 29 年 4 月 1 日）

(1) 開発行為の定義の解釈基準（新旧対照表 1 ページ・2 ページ）

- ア 第 6 項第 10 号に規定する「エキサイトよこはま 22」に基づく盛土の緩和の対象を拡大しました。
- イ 道路法第 24 条又は下水道法第 16 条に規定する承認を受けて行う工事（自費工事）について、土地の形の変更の取扱いを明確にしました。

(2) 開発区域の定義の解釈基準（新旧対照表 2 ページ・3 ページ）

- ア 第 2 項第 5 号に規定する公共施設等の用地を追加しました。
- イ 第 5 項第 1 号オに規定する政令第 25 条 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開発区域の緩和基準を廃止します。（廃止日：平成 29 年 9 月 30 日、経過措置あり（新旧対照参照））
- ウ 第 5 項第 1 号カに規定する土地利用が困難な区域又は土地を追加しました。

(3) 特定工作物の定義の解釈基準（新旧対照表 3 ページ・4 ページ）

令第 1 条第 3 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する工作物を明確にしました。

(4) 許可申請に必要な図書等（新旧対照表 5 ページ～9 ページ）

- ア 開発許可制度で必要となる様式を一部変更しました。
- イ 法第 34 条 14 号に関する審査に必要な書類を一部変更しました。
- ウ 開発許可の交付、検査済証の交付準備に必要な書類を一部変更しました。

(5) 公共の用に供する空地に関する基準（新旧対照表 10 ページ～12 ページ）

- ア 道路
 - (ア) 第 2 項第 1 号注) 2 の規定を廃止します。
 - (イ) 第 9 項第 2 号に規定する条例第 29 条ただし書の基準を廃止します。（廃止日：平成 30 年 3 月 31 日経過措置あり（新旧対照参照））
 - (ウ) 第 15 項（その他の基準）を廃止します。（廃止日：平成 30 年 3 月 31 日、経過措置あり（新旧対照参照））
- イ 公園、緑地又は広場
 - 第 6 項第 1 号に規定する公園の出入り口の基準を見直しました。

(6) 樹木の保存等の措置に関する基準（新旧対照表 12 ページ）

第 1 項に規定する樹木の保全の基準及び第 2 項に規定する表土の保全の基準を見直しました。

(7) 景観計画に定められた制限に関する基準（新旧対照表 13 ページ）

第 2 項に規定する条例第 35 条第 1 項ただし書で定める道路と擁壁の間の植栽帯に植栽する中木の主幹の間隔を見直しました。

(8) 立地の許可の基準（新旧対照表 14 ページ～21 ページ）

ア 建築物の高さ等に関する共通基準

各提案基準との整合を図るため文言を整理しました。

イ 法第 34 条第 1 号、第 9 号に関する立地の許可の基準

(ア) 「市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準」

生鮮食品等小売店とコンビニエンスストアを別業種として扱います。

薬品店が販売する薬品の定義を明確にしました。

(イ) 「道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準」

申請可能地を明確にしました。

ウ 横浜市開発審査会提案基準

(ア) 公益上必要な建築物に関する建築行為等の特例措置（提案基準第 3 号）

防災備蓄倉庫を適用対象とし、放課後児童クラブ、障害者地域作業所は提案基準第 27 号で取扱います。（施行日：平成 29 年 10 月 1 日）

(イ) 農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置（提案基準第 4 号）

基準を明確にしました。

(ロ) 既存建築物の増築、建て替えに係る特例措置（提案基準第 6 号）

道路事業等で敷地が減となった場合も同一敷地として扱います。

(ハ) 屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置（提案基準第 12 号）

規模の上限を規定した上で、1ヘクタール以上の運動施設である第二種特定工作物で建築する建築物と、提案基準第 12 号で建築する建築物の併設を認めます。

(ニ) 市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築行為等の特例措置（提案基準第 19 号）

申請地以外に建築可能な土地を所有する場合は適用しません。（施行日：平成 29 年 10 月 1 日）

(ホ) (旧) 「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内において行う開発行為の特例措置（提案基準第 25 号）

完了公告の有無に係らず、建築敷地として予定されていた土地に限りました。（施行日：平成 29 年 10 月 1 日）

(ヘ) 社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置（提案基準第 27 号）

申請者の定義を明確にし、設置可能な施設の見直しをしました。（施行日：平成 29 年 10 月 1 日）

(ヘ) 障害者グループホームの開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置（提案基準第 29 号）

用途変更を追加しました。

エ 第二種特定工作物に関する基準

提案基準第 12 号との整合をとるため文言を整理します。

オ 法第 29 条ただし書に関する取扱い

農業を営む者の要件を明確にしました。

(9) 申請書様式（新旧対照表 22 ページ）

開発区域内権利者一覧表中、記載事項を開発行為施行同意書と整合させました。