

横浜市開発事業の調整等に関する条例の改正の骨子案について 市民の皆様から御意見を募集します。

～盛土規制法に基づく工事計画の周知を、同条例に基づき行うこととします。～

(パブリックコメント) 意見募集期間：令和6年4月17日(水)～令和6年5月22日(水)まで

1 改正を行う条例の概要

横浜市開発事業の調整等に関する条例(以下「本条例」といいます。)は、「開発事業を行う場合において、開発事業構想の周知及び住民意見の聴取に関する手続、地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する本市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設の基準等を定めることにより、開発事業者、住民及び本市が協働して、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ること」などを目的として、平成16年に制定し、平成25年には開発行為の適用規模の引下げ等の改正を行いました。

2 条例改正の背景

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、従来の「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」といいます。)」へ抜本的に改正され、令和5年5月26日に施行されました。主な改正内容は、次のとおりです。(詳細は、本市ウェブサイト「盛土規制法の施行に伴う本市の対応について(右下の二次元コードより参照。)」に掲載のある、国作成のパンフレットを御覧ください。)

※ 盛土規制法の概要(手続等の主な改正点)

(1) 許可が必要となる「新たな規制区域」の指定

盛土等による災害から国民の生命・身体を守るために、新たな規制区域の指定を行うことが規定されました。本市における現在の規制区域と、新たな規制区域の候補区域は表1のとおりです。候補区域の詳細については、本市ウェブサイト「盛土規制法の施行に伴う本市の対応について(右の二次元コードより参照。)」を御覧ください。

なお、新たな規制区域については、意見募集を行わず、国の要領に従って定めます。



表1：現在の規制区域と新たな規制区域の候補区域

	現在の規制区域	新たな規制区域の候補区域
規制区域の名称	宅地造成工事規制区域	宅地造成等工事規制区域
指定箇所	市域の約62%	約1.6倍 市の全域

指定時期

令和7年4月1日予定
(指定の公示の日から
盛土規制法が適用)

(2) 許可が必要な工事

現在は、一定規模以上の「宅地(※1)以外を宅地にするための造成工事」及び「宅地において行われる造成工事」のみが許可の対象ですが、一定規模以上(※2)の「宅地において行われる一時的な土石の堆積」や、「農地(※3)、採草放牧地、森林において行われる造成工事及び一時的な土石の堆積」も新たに許可の対象になります。また、許可を要する造成工事の規模(※2)に、「崖を生じない高さ2mを超える盛土」が追加されます。

※1 「宅地」とは、都市計画法の開発許可の場合の「宅地」の定義とは異なり、農地、採草放牧地、森林及び公共施設用地以外の全ての土地を指します。

※2 許可が必要な造成工事又は土石の堆積の規模の詳細は、本市ウェブサイト「盛土規制法の施行に伴う本市の対応について(右上の二次元コードより参照。)」に掲載の、国作成のパンフレットを御覧ください。

※3 通常の営農行為(耕起、整地、畝立、けい畔補修、表土の補充(前後の地盤面の標高差が30cmを超えないもの)等)は、許可が不要とされています。

(3) その他

許可申請前の周辺住民への工事計画の周知や、許可後の盛土前・切土後の地盤面に設置する排水施設に関する中間検査の受検、許可後3か月以内ごとに行う定期報告が、工事主に義務付けられました。

3 条例改正の目的

上記の2(3)のとおり、盛土規制法では、造成工事又は土石の堆積に係る許可申請前の周辺住民への工事計画の周知が新たに義務付けられました。同法では、周知方法は、「①説明会、②資料配布、③現地への掲示+インターネット掲載、④条例又は規則で定める方法(付加できる規定)」のいずれか、とされています(ただし、山間部における河川の流水が継続して存するなどの土地に高さ15m超えの盛土を行う場合は、①説明会に限ります。)

本市では、既に、「造成後が宅地の造成工事(区域面積500㎡以上)」について、本条例により住民の方への事前周知を義務付けている実態があります。また、本条例は開発行為にも適用しているため、豊富な運用実績もあります。

本市としては、盛土規制法による周知方法と、本条例による周知方法が併存することに伴う、分かりにくさを避けることが、円滑な行政手続に繋がると考えたため、盛土規制法の許可が必要な全ての行為を本条例の適用対象とすることで周知方法を一元化し、事業者及び住民の皆様にとって分かりやすい制度とします。

なお、これに伴う、目的の補正及び手続規定における同法の周知規定との調整のほか、公道の適切な維持管理等を目的とした整備基準の追加も行います。また、併せて、運用実態を踏まえた見直しも行います。

4 盛土規制法の周知方法と本市の運用方針（意見を募集する事項）

盛土規制法では周知方法として図1の①～③も規定していますが、本市では、本条例の手續のみにより周知を行うこととします。

盛土規制法の周知方法

次のいずれかによります。（山間部における河川の流水が継続して存するなどの土地に高さ15m超えの盛土を行う場合は、①に限る。）

- ① 説明会
- ② 資料配布
- ③ 現地への掲示＋インターネット掲載
- ④ **市の条例・規則で定める方法**

**本条例を改正し、
盛土規制法の許可が
必要なものを全てを**

本条例の適用対象に追加します。

※ 本条例には、市長の同意（周知等の手續）前の工事着手制限の規定があるため、左記①～③で周知を行っても本条例の周知（手續）を省略することはできません。

④の規定に基づき、
本条例の周知方法を盛土規制法の周知方法に位置づけます。

図1：盛土規制法の周知方法と本市の運用方針（条例適用の概念図）

5 条例改正の骨子案（意見を募集する事項）

(1) 適用対象事業の拡大（「造成後が宅地である造成工事」の適用規模の引下げ等）

本条例の手續が必要となる適用対象事業に、盛土規制法の許可が必要なものを全てを追加します。

現在の適用対象事業（手續が必要な事業）

- | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| ア. 開発行為（区域面積500㎡以上） | エ. 造成後が宅地の造成工事（区域面積500㎡以上） |
| イ. 大規模な共同住宅の建築（商業系用途地域200戸以上、それ以外の用途地域100戸以上） | オ. 斜面地開発行為（地下室建築物の建築を目的とした開発行為） |
| ウ. 市街化調整区域における建築物の建築（敷地面積3,000㎡以上） | カ. 道路位置指定（区域面積500㎡未満） |

次の①～④を新たに適用対象事業に追加します。（盛土規制法の許可が必要になるような一定規模以上の造成工事や、土石の堆積を行うものに限ります。）

- ① 造成後が宅地の造成工事（区域面積500㎡未満）
- ② **造成後が農地、採草放牧地又は森林の造成工事**
- ③ **一時的な土石の堆積に関する工事**
- ④ 次に掲げる事業（以下「土地区画整理事業等」といいます。）
 - ・ 土地区画整理事業や、市街地再開発事業等の開発許可が不要な事業
 - ・ 墓地、納骨堂又は火葬場等に係る事業
 - ・ 都市再生事業として行われる事業

図2：本条例の適用対象事業の追加

(2) 区域面積500㎡未満の事業計画の周知方法の見直し及び大規模な盛土・土石の堆積の周知方法の限定

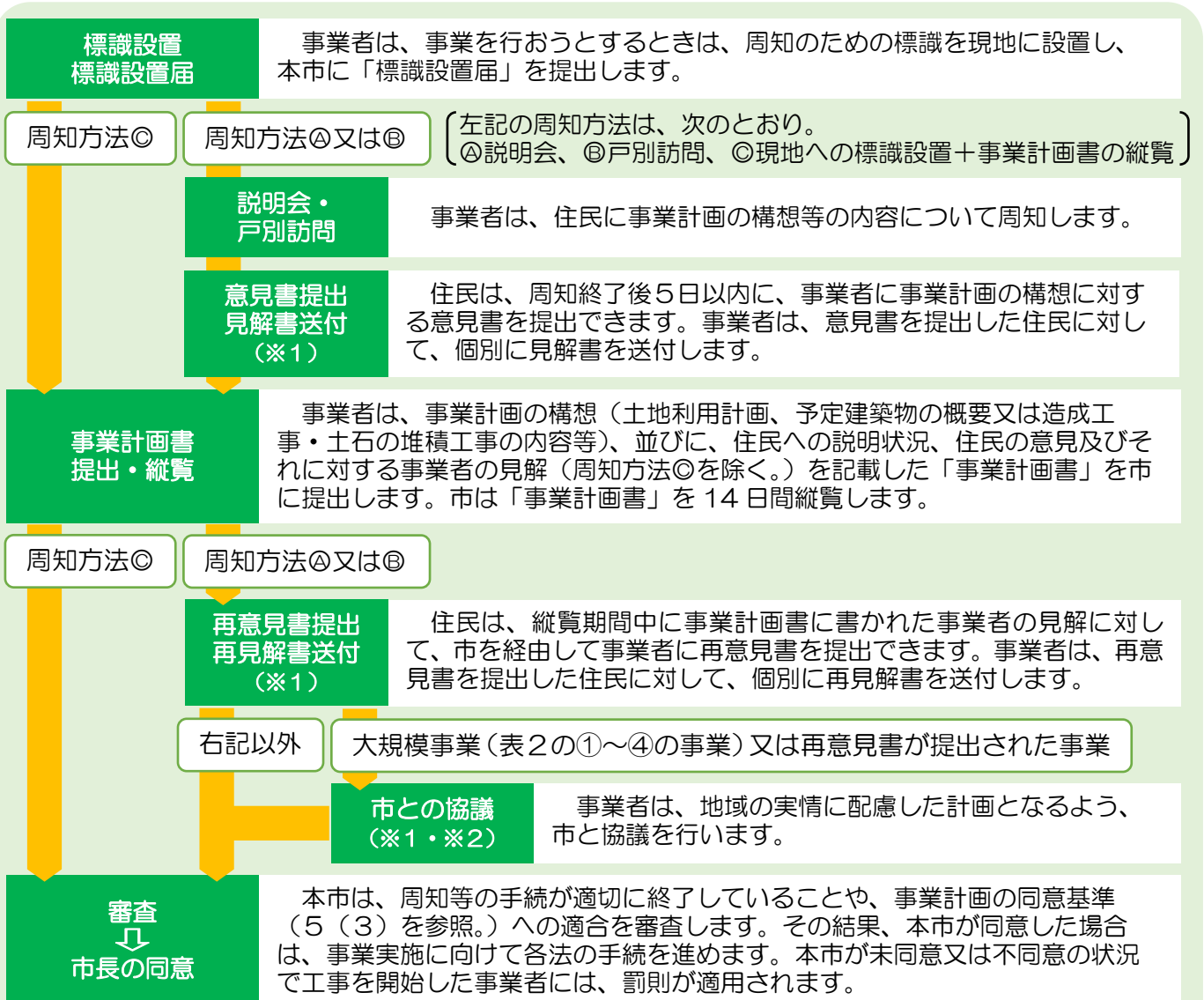
下記の表2のとおり、適用対象事業に追加するものを含め、周辺への影響の少ない、「区域面積500㎡未満の事業」を新たに「小規模事業」として位置づけ、その周知方法は「㊸説明会、㊹戸別訪問又は㊺現地への標識設置＋事業計画書の縦覧」のいずれかとしします。また、高さ15mを超える盛土を行う場合や、面積2,000㎡以上の土石の堆積を行う場合の周知方法を「説明会」に限定します。これにより、盛土規制法及び神奈川県土砂の適正処理に関する条例の周知規定との整合を図ります。

なお、周知を含む、本条例の全体の手續の流れは図3のとおりです。

表2：事業の規模ごとの周知方法（太字が改正箇所）（※）

事業の規模		現在の周知方法	改正後の周知方法
大規模事業	① 市街化区域：区域面積5,000㎡以上 市街化調整区域：区域面積3,000㎡以上	㊸説明会（50m範囲）	㊸説明会（50m範囲）
	② 大規模な共同住宅の建築	規定なし	㊸説明会（50m範囲）
	③ 高さ15mを超える盛土（山間部における河川の流水が継続して存するなどの土地以外の土地を含む。）		
	④ 面積2,000㎡以上の土石の堆積	本条例の適用対象外	
小規模事業	⑤ 区域面積500㎡未満（「カ. 道路位置指定」を含む。）	㊺現地への標識設置＋事業計画書の縦覧	次のいずれかの方法 ㊸説明会（15m範囲） ㊹戸別訪問（15m範囲） ㊺現地への標識設置＋事業計画書の縦覧
	⑥ ①～⑤のいずれにも該当しないもの	次のいずれかの方法 ㊸説明会（15m範囲） ㊹戸別訪問（15m範囲）	次のいずれかの方法 ㊸説明会（15m範囲） ㊹戸別訪問（15m範囲）

- ※ 表の周知方法に記載のうち、（ ）は、周知対象者の範囲です。区域から（ ）に記載の範囲内の土地及び建物の所有者、建物の占有者、並びに、地域まちづくり計画運営団体が、周知対象者です。
- ※ ㊸及び㊹の周知方法の場合でも、現地への標識設置＋事業計画書の縦覧は行います。
- ※ ㊺は、周知対象者への直接の周知ではなく、「現地への標識設置＋事業計画書の縦覧」により周知します。
- ※ 事業計画書は、従来の窓口での閲覧に加え、インターネット上の閲覧方法を検討します。



※1 土地区画整理事業等の場合については、別の法令等で、意見聴取や、土地利用計画に関する協議が行われるなどの理由により、「意見書提出」及び「再意見書提出」は、造成工事に関する意見に限ります。また、再意見書が提出された場合を除き、「市との協議」の手続は不要です。

※2 造成後が農地、採草放牧地又は森林である造成工事の場合については、再意見書が提出された場合を除き、「市との協議」の手続は不要です。

図3：本条例に係る手続の流れ

(3) 同意基準（事業に伴い整備すべき施設等の基準）の追加等

現在は、市長の同意基準として、開発事業の種類・内容・規模等に応じて、①道路状空地、②歩道状空地、③自由利用空地、④緑化空地、⑤雨水流出抑制施設、⑥遊水池等、⑦防火水槽、⑧集会室、⑨斜面地開発行為の制限、⑩敷地面積の最低限度、といった整備すべき施設等の基準を設けています。

この基準に、道路を適切に維持管理することなどを目的として、次のアのとおり基準を追加するとともに、次のイのとおり上記5（1）に伴い追加される開発事業の一部にこの基準を適用します。また、基準の適用条件の公平性を高めるため、次のウのとおり一部の基準の適用条件の規定を見直し、緩和します。

ア. 道路の切下・切上等に関する同意基準の新設（盛土規制法に係る事項以外の改正）

盛土規制法の造成工事（造成後が宅地のものに限る。）に係る許可が必要である開発事業について、必要に応じて道路の切下・切上等を求める同意基準を新設します。

イ. 盛土規制法の許可が必要なものを、新たに適用対象事業へ追加するにあたっての同意基準の適用

改正後に、本条例の適用対象事業となるものに適用する同意基準は、表3のとおりです。

表3：新たな本条例の適用対象事業に適用する同意基準

事業の種類	同意基準
① 造成後が宅地の造成工事（500㎡未満）	道路の切下・切上等に関する同意基準（上記ア）のみ
② 造成後が農地、採草放牧地又は森林である造成工事	なし
③ 一時的な土石の堆積に関する工事	なし
④ 土地区画整理事業等	道路の切下・切上等に関する同意基準（上記ア）のみ

ウ. 同意基準「敷地面積の最低限度」の緩和（盛土規制法に係る事項以外の改正）

用途地域が、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域の場合で、かつ、幅員5.5mの道路を配置する場合（既存の道路を拡幅する場合を除く。）は、建築物の敷地面積を100㎡未満にできる規定があります。この規定を見直し、既存の道路の拡幅が、道路基準への適合のために必要な場合は、建築物の敷地を100㎡未満にできるように緩和します。（開発許可の基準も同様。）

（4）その他本条例の規定の修正・追加

ア. 手続の見直し

- 本条例に基づく市長との協議に基づく計画の変更及び「横浜市中高層建築物等の建築又は開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に規定されるあっせん又は調停に基づく計画の変更について、情報の周知の公平性を確保するため、一律に、事業計画の周知等の再手続を不要とするのではなく、変更内容に応じて、再手続の要否を判断することとします。
- 市長が、同意の際に、同意基準に関する条件を付すことができる規定及び当該条件に違反した場合に、市長が同意を取消すことができる規定を追加します。
- 運用実態等を踏まえ、取扱いをより明確にするため規定の追加及び修正を行います。

イ. 用語の改正等

上記5の（1）から（3）の改正に伴い、用語等の必要な条文の改正を行います。

6 資料の公表方法

本意見募集の内容及び資料は、次の本市ウェブサイト（右下の二次元コードを読み込み）に掲載します。

（URL）<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/kento/ikenkoubo/public20240412.html>



併せて、各区役所区政推進課、市民情報センター（市庁舎3階）及び担当窓口（連絡先等は本ページ末尾を参照）にて、令和6年4月12日から5月22日まで資料を配布・配架します。

7 意見の提出方法

（1）募集期間

令和6年4月17日（水）～令和6年5月22日（水）（必着。郵送の場合は左記の期間内の消印有効。）

（2）提出方法

次の①から④のいずれかの方法により意見を提出してください。なお、電話での意見の提出には対応いたしかねますので、あらかじめ御了承ください。

① オンライン入力フォーム

右の二次元コードを読み込み、本市の電子申請・届出システムから提出してください。

② 電子メール

意見投稿様式（上記6の本市ウェブサイトからダウンロード）に、意見を入力の上、次の電子メールアドレスに送信してください。

電子メールアドレス：kc-ikenkoubo@city.yokohama.jp

③ 郵送又は持参

別添の意見投稿様式に意見を記入の上、担当窓口（本ページ末尾）まで郵送又は持参いただき、提出してください。（持参される場合は、平日8:45～12:00、13:00～17:15にお越しください。）

④ ファクシミリ

別添の意見投稿様式に意見を記入の上、次のFAX番号に送信してください。

FAX番号：045-681-2435



（3）留意事項（次の事項を予め承知ください。）

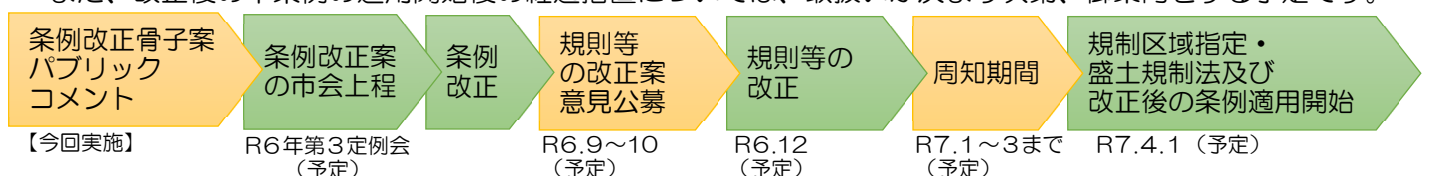
- 意見への個別の回答はいたしません。
- お寄せいただいた意見は、本件の目的のみに使用し、意見の提出に伴い取得したメールアドレス、FAX番号等の個人情報「個人情報の保護に関する法律」の規定に従い適正に管理し、意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認の目的に限って利用します。

8 今後のスケジュール

今回の意見募集に提出いただいた意見とそれに対する本市の考えは、上記6の資料の公表方法と同様に、本市ウェブサイト、各区役所区政推進課等にて令和6年6月ごろの公表を予定しています。市民の皆様からの意見を踏まえて更に検討を進め、令和6年9月の市会に条例改正案を提出し、市会の議決を得た後、規則等の改正や周知期間を経て、令和7年4月1日に、盛土規制法に基づく規制区域指定の公示と合わせて施行予定です。

なお、本条例の規則や盛土規制法の改正に関連する市規則等の改正については、別途意見公募を行う予定です。

また、改正後の本条例の適用開始後の経過措置については、取扱いが決まり次第、御案内をする予定です。



◆ 担当窓口（意見提出先／問合せ先）

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 横浜市中区庁舎25階

横浜市 建築局 宅地審査課 宅地企画担当

電話：045-671-2945（平日8:45～17:15） Email：kc-ikenkoubo@city.yokohama.jp