

「都市計画法による開発許可の手引」 立地基準編 改訂後

第1章 総則

1 目的

この基準は、都市計画法の規定に基づく市街化調整区域における開発行為の許可等（法第34条の2第1項及び法第43条第3項に規定する協議を含む。）に係るものの立地の適否についてその具体的な基準を定めることにより、円滑な開発行為等が施行されることを目的とする。

2 適用範囲

この基準は、市街化調整区域において行われる開発行為及び建築行為（以下、「建築行為等」という。）に適用する。

【解説】

法第29条第1項第2号に規定するもののうち「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物」、法第29条第1項第3号に規定するもののうち「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物」及び法第29条第1項11号に規定するもののうち「農産物の直売所」とは、第5章の規定を適用するものをいいます。

3 適用の原則

- (1) 市街化調整区域における開発許可の基準は、この基準（第5章に掲げるものを除く。）のほか、法第33条の規定及びこれに基づく基準に従うものとする。
- (2) 市街化調整区域における建築許可の基準は、この基準（第4章及び第5章に掲げるものを除く。）のほか、政令第36条に規定する基準に従うものとする。

【解説】

横浜市では、法第34条各号に規定するもののうち、日用品店舗（同条第1号関連）及び給油所（同条第9号関連）について基準を定めています。また、同条第14号に規定する、横浜市開発審査会に付議するための基準（横浜市開発審査会提案基準）を定めています。

- (1) 開発許可を受ける場合は、法第33条に規定する開発許可の基準にも適合しなければなりません。詳しくは、『技術基準編』を確認してください。
- (2) 建築許可を受ける場合は、政令第36条第1号イ及びロに従い、当該敷地について、排水路その他の排水施設が適当に配置されていること及び地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていることを確かめなければなりません。

なお、「地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていること」は、横浜市「宅地造成技術基準」に掲げる基準等に適合していることを標準とします。

第2章 共通基準

第1節 建築物の高さ等に関する共通基準

市街化調整区域において許可することとなる建築物（横浜市開発審査会提案基準第6号、第12号、第20号、第23号、第27号、第28号及び第30号を除く。）の高さ等については、次の各項に該当するものであること。ただし、申請地が用途地域の定めのある区域内の場合はこの限りでない。

（建築物の高さの規定）

- 1 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものであること。

（建築物の高さの緩和規定）

- 2 前項に掲げる規定について、『都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限（平成22年4月5日横浜市告示第160号）』に規定する、建ぺい率60パーセント及び容積率200パーセントの範囲内の部分は、第四種高度地区の規定とすることができる。なお、申請敷地が高さの緩和の対象となる区域の内外にわたる場合の措置及び制限の緩和の措置は、高度地区の規定の例による。
- 3 第1項の規定以外に、申請に係る建築物の形態については、申請地が風致地区の場合はその規定も満足するものであること。

（施行期日）

- 4 この基準は、平成23年1月1日から施行する。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

第二十九条の七 法第三十四条第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第二十九条の八 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第二十九条の九 法第三十四条第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

第三十条 法第三十四条第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第三十六条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

【省令】

(既存の権利者の届出事項)

第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

第1節 法第34条各号本文の運用基準

「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」(法第34条第1号)

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な店舗に係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

(適用対象)

- 1 店舗は次のいずれかの業種であること。
 - (1) 日用等小売店
 - (2) 薬品店（一般用薬品を販売する店舗）
 - (3) 理容店・美容店

(立地基準)

- 2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請地を中心に半径500メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域に存すること。
 - (2) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準（日用品等小売店については、当該連たん基準第1号）」に該当すること。
 - (3) 申請地は、同一の業種の店舗（市街化区域に存する店舗を含む。）から500メートル以上離れていること。

(施設基準等)

- 3 施設等については、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請区域は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路で、4.5メートル以上の幅員を有する常時車両通行が可能な既存の道路に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。
 - (2) 申請区域は150平方メートル以上300平方メートル以下であること。
 - (3) 日用品等小売店については、おおむね5以上の駐車スペースを設けること。
 - (4) 申請者は店舗を運営する者であること。

(建築物の形態)

- 4 申請に係る建築物の階数は1以下とし、形態等については、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。

(その他)

- 5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは20年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。
- 6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行日）

9 平成27年4月1日

注

- 1 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。
- 2 日用品等小売店とは、魚、肉及び野菜の生鮮三品全てを含む食品を主として、その他日用品等を販売する小売店（酒類を主として販売するものを除く。）及びコンビニエンスストアをいいます。

【解説】

- 1 コンビニエンスストアとは、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態の小売店で、売場面積30平方メートル以上250平方メートル未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店をいいます。
- 2 本基準における同一業種の店舗とは、同基準第1項各号に掲げる業種の店舗とそれぞれ同一のものをいいます。

「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」（法第34条第9号）

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（以下「給油所」という。）並びにコンビニエンスストアに係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

（適用対象）

- 1 建築物の用途は、給油所及びコンビニエンスストアで、道路の円滑な交通を確保するため必要なものであること。

（立地基準）

- 2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 都市計画道路（自動車専用道路以外の道路で供用の開始しているものに限る。）に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。
 - (2) 同一業種の施設から、第1号に規定する道路に沿って1,000メートル以上離れていること。ただし、申請地が本線の車線数4以上の道路に面している場合は、対向車線側に存する同一業種の施設を除く。

（給油所）

- 3 給油所は、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請区域の規模は1,000平方メートル以下であること。
 - (2) 「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合すること。
 - (3) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

（コンビニエンスストア）

- 4 コンビニエンスストアは、次の各号のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請区域に1以上の大型車が駐車できるスペースを確保すること。
 - (2) 申請区域の規模は1,000平方メートル以上であること。
 - (3) 建築物の延べ面積は200平方メートル以下であること。
 - (4) 建築物の階数は1以下とし、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。
 - (5) 男女別及び身障者の便所を設置すること。
 - (6) 便所を設置している旨の看板を利用者の分かりやすい位置に設置すること。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- (7) 飲食に利用できるスペースを確保すること。
- (8) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

(その他)

- 5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは20年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。
- 6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行日)

- 9 平成27年4月1日

注

- 1 本基準第2項から第4項の規定は、市街化調整区域となる以前から存する施設又は市街化調整区域指定後適法に建築された施設の建て替え、増築には適用しない。
- 2 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

【解説】

- 1 横浜市では、法第34条第9号の沿道サービス施設として給油所及びコンビニエンスストアを許可対象としています。
- 2 本基準におけるコンビニエンスストアについて、新規立地する場合は、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態で、売場面積30平方メートル以上250平方メートル未満、年中無休で終日営業のセルフサービス販売店としてください。

なお、本基準第2項第2号の規定による同一業種の施設の判断に係るコンビニエンスストアについては、営業時間が1日14時間以上のものも含まれます。
- 3 本基準における同一業種の施設とは、給油所及びコンビニエンスストアとそれぞれ同一のものをいいます。
- 4 ガソリン等の販売に付随するサービスとして認める範囲は、小規模に行う洗車、点検等のサービスのための作業場（床面積50平方メートル以下に限る。）とします。

「小規模に行う洗車」とは、1.5キロワット以下の原動機（空気圧縮機）を使用する洗車機での洗車とします。また、「点検等」とは、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスとし、原動機を使用する作業については、出力の合計は1.5キロワット以下とします。
- 5 本基準第2項第2号の距離の測定方法は、施設利用車両の出入口までの距離とします。
- 6 給油所及びコンビニエンスストアの申請地に設置するネオンサイン及び夜間照明施設は、周辺的环境に配慮すること

(3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

(4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

13 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

（経過措置）

14 第6項中、300平方メートル以下の規定は、第9項に該当するもので、平成21年3月31日までに分家住宅の建築を目的として農用地利用計画の変更の要望書を本市に提出し、変更手続を開始したもののについては適用しない。

注

1 「分家する必要がある者」とは、結婚など「独立した世帯を構成する合理的理由」があり、かつ、住宅等を所有していない者をいう。

2 「本家」とは、市街化調整区域となる以前から引き続き横浜市内の同一の土地に存する建築物に生活の本拠を有し、かつ、当該土地及び建築物を所有している世帯をいう。ただし、本提案基準第1項に規定する者が、当該土地及び建築物に関する所有権の贈与又は相続を受け、その後引き続き当該土地に存する建築物に生活の本拠を有している場合、その者の世帯を本家とする。

なお、市街地開発事業又は都市計画道路等の施行により、本家が生活の本拠を市内において移転せざるを得なかった場合にあっても、「引き続き横浜市内の同一の土地に存する」ものとして扱う。

3 「これに準ずる者」とは、現在、農家等の世帯構成員ではないが、結婚、就職、就学等の理由で従前の世帯から転出した者で、それまでの間は当該世帯の構成員であった者をいう。

4 「軒先分家」とは、本家世帯の既存敷地内（申請地が市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地）での分家をいう。

(1) 登記簿（不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」であるもの

(2) 固定資産課税台帳（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」であるもの

(3) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）

5 「分家する適当な土地」には、更地のほか、青空駐車場として現に利用されている土地も含まれる。ただし、青空駐車場において、近傍の代替駐車場への移転が困難、かつ、用地内で配置変更をしても建築敷地を捻出することが困難と認められる等合理的な理由を有する場合にあっては、この限りでない。

6 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第2項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。

(1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(2) 排水施設を整備する場合の土地

(3) 本提案基準中（立地基準）に該当する土地に建築基準法第43条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

7 前項第1号、第2号及び第4号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第4号に関する包括承認要件（第164号議案その1）】

「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等について」

農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等については、提案基準第4号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、専用住宅（車庫物置等付属建築物を含む）であるものについては許可することができるものとする。

【解説】

1 申請者について

(1) 分家できる者は、原則、既婚者とします。ただし、次の場合についても対象としています。

ア 結婚予定者…その事実に関する仲人の証明及び相手方の住民票を添付してください。

イ 成年の独身者…就職している等独立して生計を立てられると認められる者とします。

(2) 分家の許可要件のある者が非就業者（その配偶者が就業している。）の場合でも、許可申請者となり得るのはその者のみとしており、配偶者との連名申請は認めていません。

2 土地の所有状況の確認について

本家又は申請者が市街化区域内に建築可能な土地を所有している場合は、市街化調整区域内の建築は認められません。このことは、固定資産税「土地家屋総合名寄帳」を求めることにより確認します。確認内容は次に掲げるものとなります。

(1) 本家に関する確認

ア 本家の所在する区（本家の所在地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

(2) 申請者に関する確認

ア 申請者の居住する区（申請者の居住地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

※ 固定資産税「土地家屋総合名寄帳」がない場合は、固定資産税台帳に登録がないことの証明書を添付する必要があります。

提案基準第6号**既存建築物の増築、建て替えに係る特例措置**

既存建築物を引き続き増築又は建て替えをする場合において申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物であること。
 - (1) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物（市街化調整区域指定後、当該建築物において、増築、建て替え又は用途の変更を行ったものを除く。）
 - (2) 市街化調整区域指定後、適法に新築、増築、建て替え又は用途の変更を行った建築物。ただし、提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた建築物の場合は同一の申請者（相続により当該建築物を取得した者を含む。）とし、その者により引き続き分家住宅として利用されていること。

(立地基準)

- 2 既存の建築物と同一の敷地で建築されるものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から存する建築物、又は、市街化調整区域指定後適法に建築され、築後10年を経過した建築物の敷地面積が300平方メートル未満の敷地において、これを300平方メートルまで拡張する場合は、この限りでない。

(施設基準等)

- 3 既存の用途と同一用途の建築物であること。ただし、一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合は、この限りでない。
- 4 共同住宅等の増築、建て替えにあたっては、戸数増を伴わないこと

(形態基準)

- 5 申請に係る建築物の形態については「建築物の高さ等に関する共通基準」を準用する。ただし、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の高さまでとすることができる。
- 6 申請に係る建築物が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（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

(その他)

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

(施行期日)

- 9 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 10 平成22年4月1日に施行の本提案基準注2に該当する増築、建て替えにあつては、平成23年9月30日までに建築確認申請がなされたものは従前の例による。

注

- 1 本提案基準は、提案基準第12号及び第23号により許可された建築物（市街化調整区域となる以前に建築された建築物を含む）の増築、建て替えには適用しない。

- 2 提案基準第3号、第20号、第27号、第28号、第29号及び第30号により許可された建築物の増築、建て替えに対し本提案基準を適用する場合にあっては、当初許可された提案基準の内容について引き続き満たすこととする。

【提案基準第6号に関する包括承認要件（第164号議案その3）】

「既存建築物の増築、建て替えについて」

既存建築物の増築、建て替えに係る開発行為等については、開発審査会提案基準第6号に定める要件を具備するものと認められる場合（提案基準第4号「農家等の分家住宅」により許可された一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合を除く。）については許可することができるものとする。

【解説】

- 1 分家住宅は、許可を受けられる者を限定した属人的な許可であることから、分家住宅を増築又は建て替えるのは同一の申請者あるいはその相続人のみです。
- 2 工場の増築又は建て替えの場合で「既存の用途と異なる」とは、申請に係る工場の作業内容が、既存の工場と比べて周辺環境に与える影響が同等又は少ないと認められるものとします（建築基準法別表第二により判断します。）。

提案基準第12号**屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置**

屋外運動施設（第二種特定工作物を除く。）内に建築物を建築する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（施設全体の計画内容）

- 1 建築物を建築する当該屋外運動施設の計画内容が、周辺の土地利用との調和及び自然環境の保全上支障のない位置であること。また、屋外運動施設の目的に直接供する部分の面積は、屋外運動施設の区域面積（以下「区域面積」という。）の2分の1以下、かつ、区域面積は5ヘクタール未満であること。

（建築物の用途）

- 2 建築できる建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 屋外運動施設の維持管理上必要な建築物（トイレ、事務所、クラブハウス、自走式駐車場等）。
 - (2) 屋外運動施設と一体不可分な建築物（グラウンドのスタンド、テニスコートのスタンド等）。ただし、ゴルフ練習場など建築物自体が運動施設となる場合を除く。
 - (3) 屋外運動施設（区域面積4ヘクタール以上のものに限る。）と同一種目の屋内運動施設に供する建築物（屋外テニスコートに併設する屋内テニスコート、グラウンドに併設する体育館等）。

（建築物の規模）

- 3 第2項に定める建築物は、次の各号に適合すること。
 - (1) 第2項第1号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の2パーセント以下、4パーセント以下であること。
 - (2) 第2項第2号及び第3号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の3パーセント以下、6パーセント以下であること。
 - (3) 第2項第1号、第2号及び第3号の建築物の合計の建築面積及び延べ面積は、区域面積の5パーセント以下、10パーセント以下であること。
 - (4) 第2項第1号、第2号及び第3号の建築物を一つ又は複数の建築物として建築する場合は、上記の規定を準用する。

（建築物の高さ）

- 4 申請に係る建築物の高さは、第一種高度地区の高さ制限に適合するものとする。ただし、申請地周辺の環境を阻害しないものと市長が認めた場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる

（緑地の確保）

- 5 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上の緑地を確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
 - (1) 区域面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。
 - (2) 緑地の面積には、他の法令等で確保される緑地を含められるものとする。

（駐車施設の整備）

- 6 屋外運動施設内には、申請地周辺の道路及び住環境等に悪影響がでないよう適正な規模の駐車施設を整備すること。

（その他）

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

- 10 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

注

- 1 屋外運動施設とは、ゴルフコース又は政令第1条第2項第1号に掲げる運動・レジャー施設をいう。
（既存の屋外運動施設内の建築物の取扱い）
- 2 適法に建築された既存建築物又は屋外運動施設が本提案基準第1項後段若しくは第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として計画することができる。
（既存のゴルフ練習場の取扱い）
- 3 適法に建築されたゴルフ練習場の建て替え、増築等（敷地増を伴う場合は除く。）については、第2項第2号ただし書にかかわらず、本提案基準によることができる。

【解説】

緑の環境をつくり育てる条例第8条に基づく「緑地の保存等に関する協定」については、許可の申請までに環境創造局みどりアップ推進課へ「緑地の保存等に関する協定手続要綱」第2条に基づく「緑地の保存等に関する協定の適合確認申出書」を提出し、許可までに、適合確認を受けてください。

また、工事の完了までに「緑地の保存等に関する協定」を締結してください。緑地の基準の概要は次のとおりです。

（参考）「緑地の保存等に関する協定」に係る緑地の基準の概要

緑地は、次のいずれかに該当するものとする
1 自然緑地（土地の造成がなく、樹木と樹木がふれあい、樹冠が閉鎖された山林）
2 造成緑地（樹木の植栽密度等の規定あり）
協定緑地とすることができないもの
① 造成緑地で勾配が30度を超える土地
② 芝及び地被類のみの土地
③ 建物の屋上及び壁面緑化
④ コンテナを利用した緑化
⑤ 緑化ブロック以外の擁壁

提案基準第14号

市街化調整区域になった時点において、建築行為の手續等がなされていた土地において行う建築行為等の特例措置

市街化調整区域となった時点において、建築行為に係る手續等がなされていた土地で行う開発行為又は建築行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請地が次の各号のいずれにも該当する土地であること。
 - (1) 次のアからオまでのいずれかに該当する土地であること。
 - ア 市街化調整区域となる以前に農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（転用目的が建築物目的の場合に限る。）済みの土地
 - イ 法第34条第13号に基づく届け出済みの土地
 - ウ 市街化調整区域となる以前に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に基づく建築確認済みの土地
 - エ 市街化調整区域となった時点における登記簿（不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿）における土地の地目が「宅地（市街化調整区域となる以前の登記の日付のものに限る。）」である土地
 - オ 市街化調整区域となった時点における土地の固定資産課税台帳（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」である土地
 - (2) 平成24年4月1日時点において、次のアからウまでのいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地であること。
 - ア 適法に建築された建築物の敷地である土地
 - イ 登記簿における土地の地目が（平成24年3月31日までの登記の日付で）「宅地」である土地
 - ウ 土地の固定資産課税台帳における現況地目が「宅地」である土地
- 2 前項の規定にかかわらず、提案基準第14号に基づき平成24年3月31日までに許可を受けた土地（開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第1項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。）は適用対象とする。

(立地基準)

- 3 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

- 4 申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。
 - (1) 一戸建ての住宅
 - (2) 建築基準法別表第二（イ）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）
- 5 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 6 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合
 - (2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次のいずれにも適合する場合

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

- ア 敷地面積が100平方メートル以上であること。
- イ 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。
- ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。
- エ 道路に1箇所で敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地（本提案基準第1項に該当する土地に限る。）について、その全部を1の敷地として使用する場合（ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。）

- ア 現に建築物の敷地として使用されている土地
- イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(その他)

- 7 申請地が農地である場合は、農地法第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

10 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

11 本提案基準第1項第2号の規定は、平成24年9月30日までに許可申請され、かつ、平成24年12月31日までに開発行為又は建築行為の工事に着手されるものにあつては適用しない。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項に該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
 - (1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地
 - (2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地
 - (3) 排水施設を整備する場合の土地
 - (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
 - (5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第3号、第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。
- 3 本提案基準第1項第1号の適用対象とする土地の範囲は、同号アからオまでに掲げる土地の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合は、この限りでない。
- 4 本提案基準第1項第2号アの規定における「平成24年4月1日時点における」「適法に建築された

7 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

注

1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- (1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地
- (2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地
- (3) 排水施設を整備する場合の土地
- (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- (5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

2 前項第3号、第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第15号に関する包括承認要件（第164号議案その6）】

「道路位置指定等により造成された土地において行う建築行為等について」

道路位置指定等により造成された土地に係る建築行為等については、提案基準第15号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

- 1 申請地が道路位置指定等による造成された区域内であることが図面によって明らかであるもの
- 2 開発行為を伴わないもの又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のもの
- 3 申請地が市街化調整区域となる以前から次のいずれかを満たすもの
 - (1) 道路位置指定された造成区域内にあるもの
 - (2) 宅地造成等規制法の検査済証を交付された造成区域内にあるもの

提案基準第19号

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

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者が建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請地は、申請者が市街化調整区域となる以前に当該土地を取得し、登記済み（市街化調整区域となる以前の登記の日付）であること。
- 2 現在、居住又は使用している建築物について、被災又は立退の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
- 3 申請者は、申請地以外に市街化区域内に建築可能な土地を所有していないこと。

(立地基準)

- 4 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

- 5 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
 - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用のもの

(形態基準)

- 6 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 7 一敷地の面積は125平方メートル以上300平方メートル以下であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合
 - (2) 市街化調整区域となる以前から所有権に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合。

(その他)

- 8 申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。
- 9 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 11 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 12 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。
 - (1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
 - (2) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 本提案基準第1項に該当する土地に建築基準法第43条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地
 - (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第1号、第2号及び第4号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第19号に関する包括承認要件（第164号議案その13）】

「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物について」

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者等に係る建築行為等については、提案基準第19号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

提案基準第20号

特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等の特例措置

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第15条第4項に該当する特別養護老人ホーム
 - (2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第94条第1項に該当する介護老人保健施設
 - (3) 本項第1号又は第2号に、別表に掲げる事業・サービスを併せて行う建築物
- 2 申請に係る建築物において、前項第1号及び第3号に該当するものは横浜市長の指定、第2号に該当するものは横浜市長の開設許可が確実に見込まれるものであること。

（緑地の確保）

- 3 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の30パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（施設基準等）

- 4 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。
- 5 予定建築物の敷地内の駐車場については、職員、入所者数を勘案し、必要数量を確保すること。

（形態基準）

- 6 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、次の各号に掲げる要件を全て満足する施設については第二種高度地区の規定とすることができる。
 - (1) 敷地面積は1,500平方メートル以上であること。
 - (2) 建ぺい率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。
 - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員2メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
 - (4) 敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接するものであること。
 - (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。
- 7 前項の規定にかかわらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。

（その他）

- 8 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 9 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条（昭和45年横浜市条例第35号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 10 次の区域は、申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他横浜市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

11 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

注

- 1 別表に掲げる事業・サービスの用に供する床面積の合計は、それを除いた特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設の床面積を上回らないものとする。
また、別表に掲げる事業・サービスの用に供する部分は特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設と同一棟であること。
- 2 本提案基準第3項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、第3項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 3 本提案基準第4項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 4 本提案基準第4項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。
- 5 本提案基準第6項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設と併せて実施できる事業・サービス

主たる施設	法律上の分類	事業・サービス
特別養護老人ホーム	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、居宅療養管理指導、通所介護、短期入所生活介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防居宅療養管理指導、介護予防短期入所生活介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護
	介護予防支援事業	介護予防支援事業
	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活介護事業、第1号介護予防支援事業
介護老人保健施設	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

	通所リハビリテーション、短期入所療養介護
地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護
居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
介護予防サービス事業	介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所療養介護
地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護
介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活介護事業、第1号介護予防支援事業

【提案基準第20号に関する包括承認要件（第164号議案その21）】（適用期限 平成28年3月31日）

「特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等について」

提案基準第20号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項のいずれにも該当するものについては許可することができるものとする。

- 1 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設と併せて実施できる事業・サービスが平成26年9月30日以前に横浜市長又は神奈川県知事の指定を受けているもの
- 2 増築又は建て替えのいずれも伴わないもの

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 別表の事業・サービスに掲げるものを実施する施設について、許可の対象とします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。

提案基準第22号**市街化調整区域となった時点において宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等の特例措置**

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地等が建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条の規定に適合しないため、隣接する市街化調整区域の土地に新たに路地状の敷地（以下「路地状部分」という。）を設けて建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請地（隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。）が横浜市開発審査会提案基準第14号第1項又は横浜市開発審査会提案基準第26号第1項に該当する土地であること。

（立地基準）

- 2 申請地（隣接する市街化調整区域の土地に新たに設ける路地状部分は除く。）は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

（施設基準等）

- 3 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 一戸建ての住宅

- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

（敷地規模基準）

- 4 一敷地の面積は、第1項に該当する土地において、125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地の面積が、第1項に該当する土地において、100平方メートル以上である場合

- (2) 平成12年7月1日において、申請に係る建築物の敷地が既に所有権その他の権利に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合

- 5 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

- 6 隣接する市街化調整区域の土地に設ける路地状部分の長さ、幅員、造成は必要最小限であること。

（その他）

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

- (5) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

- 10 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項及び路地状の土地（当該土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地を含む。）に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。
 - (1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
 - (2) 排水施設を整備する場合の土地
 - (3) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項本文かっこ書及びただし書の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第22号に関する包括承認要件（第164号議案その15）】

「市街化調整区域となった時点から宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等について」

市街化調整区域となった時点から、宅地であり、引き続き宅地である土地等が道路に接していない場合において行う建築行為等については、提案基準第22号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

提案基準第23号**墓園における付属建築物の建築行為の特例措置**

墓園の付属建築物を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請に係る建築物は1ヘクタール未満の墓園内に建築されるものであること。

(施設基準等)

- 2 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものとし、各々の規模は必要最小限であること。

- (1) 管理事務所（事務スペース、書庫等）
- (2) 給水設備
- (3) ごみ集積設備
- (4) 便所
- (5) 墓参者の一時休憩、法事等を目的としたスペース
- (6) 自走式駐車場

(形態基準)

- 3 申請に係る建築物の形態については、次の各号に適合するものとする。

- (1) 第一種高度地区の規定
- (2) 建築物の建築面積の合計の墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号。以下「墓埋法」という。）第10条第1項又は第2項の許可を受けた墓地の区域の面積）に対する割合は、2パーセント以下とし、建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積に対する割合は、4パーセント以下であり、かつ200平方メートル以下であること。

(その他)

- 4 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 6 墓埋法第10条第1項又は第2項に基づく許可を得ていること又は得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 8 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 9 第3項第2号中、200平方メートル以下の規定は、この基準の施行期日の前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成14年横浜市条例第57号）第13条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

注

- 1 本提案基準第3項第2号における建築面積、延べ面積は、それぞれ建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第2号に規定する建築面積、同条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第1項第4号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。
- 2 既存の建築物の建て替え等
適法に建築された既存建築物が本提案基準第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建て替えることができる。

提案基準第24号**「農家等の分家住宅」の用途の変更に係る特例措置**

開発審査会提案基準第4号の「農家等の分家住宅」の要件を具備しているため、許可を受けた住宅等（旧提案基準第17号により許可を受けた住宅等も含む。）を当初の目的以外の住宅とする用途の変更において、申請内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請者は、当該建築物に対して開発審査会提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた者（相続により当該建築物を取得した者を含む）であること。
- 2 申請内容が次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 前項に規定する者が当該住宅を適法な状態で20年以上にわたり使用しており、かつ、当該者が用途の変更をする理由があること。
 - (2) 前項に規定する者が当該住宅を適法に使用しており、かつ、当該者が用途の変更をする真にやむを得ない理由があること。

（施設基準）

- 3 建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

（施行期日）

- 4 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

注

- 1 「当初の目的以外」とは当該許可を受けた者以外の者が使用する場合又は当該許可を受けた者であっても許可内容と異なる目的の住宅とする場合。
- 2 「真にやむを得ない理由」とは次のような場合をいう。
 - (1) 生計維持者の死亡又は、長期療養を要する疾病等により生計を維持するために用途の変更をしなければならない場合。
 - (2) 上記(1)に相当する事情のため用途の変更をしなければならないと認められる場合。
- 3 「使用」とは、居を構え、第三者への売買、賃貸等を行わずに自らがその分家住宅で生活を行っているものをいう。

提案基準第25号

(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

(旧)「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受け工事が完了した区域（完了公告がされていない場合は、建築物が予定されている土地に限る。）内で行う開発行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 開発区域は(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であること。

(施設基準)

- 2 認可された土地利用計画の中で建築敷地として予定されていた土地における申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。
- 3 認可された土地利用計画の中で前項以外の土地における申請に係る建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 一戸建ての住宅
 - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）
- 4 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(敷地規模基準)

- 5 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合
 - (2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次の全てに該当する場合
 - ア 敷地面積が100平方メートル以上であること。
 - イ 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。
 - ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。
 - エ 道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接していること。
 - (3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地（本提案基準第1項に該当する土地に限る。）について、その全部を1の敷地として使用する場合（ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。）
 - ア 現に建築物の敷地として使用されている土地
 - イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(その他)

- 6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

(施行期日)

- 8 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域は、(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であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
 - (1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地
 - (2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地
 - (3) 排水施設を整備する場合の土地
 - (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
 - (5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第3号、第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第25号に関する包括承認要件（第164号議案その16）】

「(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について」

(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については、提案基準第25号に定める要件を具備すると認められる場合で、開発区域面積が1,000平方メートル未満のものについては許可することができるものとする。

【解説】

終結処分がなされた区域については、完了公告がなされたものとして扱います。

提案基準第26号

市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

市街化調整区域となった時点において宅地であり、引き続き宅地である土地で行う開発行為、建築行為又は用途の変更において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請地は次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地であること。
 - ア 登記簿（不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」である土地
 - イ 固定資産課税台帳（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」である土地
 - ウ 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）
 - (2) 旧法第43条第1項第6号に基づく宅地確認又は本提案基準に基づき許可を受けた土地（開発行為において、土地利用計画上、宅地以外の部分であり本基準の注第1項ただし書の規定により開発区域内に含めた土地を除く。）

(立地基準)

- 2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

(施設基準)

- 3 申請に係る建築物の用途及び形態が次の各号に該当すること。
 - (1) 建築物の用途は第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。ただし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して、適正な範囲内の建築物と認められるものはこの限りでない。
 - (2) 申請に係る建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。
 - (3) 申請に係る建築物が、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（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

(敷地規模基準)

- 4 一敷地の面積は125平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 敷地の過半が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合
 - (2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた125平方メートルに満たない敷地数が1であり、その敷地が次の全てに該当する場合
 - ア 敷地面積が100平方メートル以上であること
 - イ 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。
 - ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。

エ 道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接していること。

(3) 平成12年7月1日において、次のいずれかの125平方メートルに満たない土地（本提案基準第1項に該当する土地に限る。）について、その全部を1の敷地として使用する場合（ただし、125平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば125平方メートルを満たすに至った土地は除く。）

ア 現に建築物の敷地として使用されている土地

イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

(4) この基準の施行の日以前に旧法第43条第1項第6号に基づく宅地確認又は法第29条に基づく開発許可を受けた土地である場合

(その他)

5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

(施行期日)

7 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

注

1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第1項各号のいずれかに該当する土地に限るものとする。ただし、開発行為を行う場合において、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差点にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

(3) 排水施設を整備する場合の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

2 前項第3号、第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

3 本提案基準第1項第1号ア及びイの適用対象とする宅地である土地の範囲は、市街化調整区域となった時点の登記簿の面積又は固定資産税課税台帳の面積を上限とする。ただし、明らかに測量誤差と認められる場合はこの限りでない。

4 建築物の敷地等の判断

(1) 建築物の存在の判断

本提案基準第1項第1号ウの建築物の存在は、建物登記事項証明書、建築物の検査済証または航空写真によること。

なお、建築物の登記事項証明書は、市街化調整区域となる以前の登記の日付であること。

(2) 建築物の敷地の範囲

市街化調整区域となった時点における建築物の敷地の範囲は、建築確認を受けた土地の範囲とする。

(3) 航空写真による建築物の敷地の判断

上記(2)が存しない場合で、航空写真により建築物の敷地を判断する場合は、市街化調整区域となった時点前後の複数の航空写真によることとし、田、畑、山林と認められる部分は建築物の敷地とならない。

また、倉庫等の附属建築物にあつては、附属建築物の位置、建築物との区画の有無、筆界の位置、現況土地利用などにより判断する。

(4) 本提案基準第1項第2号中「本提案基準」には、旧提案基準第18号及び第21号も含むものとする。

【提案基準第26号に関する包括承認要件（第164号議案その17）】

「市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更について」

市街化調整区域となった時点から引き続き宅地である土地において行う開発行為、建築行為及び用途の変更については、提案基準第26号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項に該当するものについては許可することができるものとする。

- 1 開発行為を伴わないもの又は開発区域面積が1,000平方メートル未満のもの
- 2 申請に係る建築物の用途が第一種低層住居専用地域の基準を満足するもの

【解説】

- 1 「建築物の敷地である土地」における建築物の敷地の範囲について
 - (1) 建築物の敷地の範囲は、建築物の敷地として利用されている土地の範囲とします。（田・畑や山林等、その主たる利用目的が建築物でない土地における建築物の場合は、その建築物の規模に応じた敷地の範囲を判断します。）
 - (2) 線引き前に建築物（以下「既存建築物」といいます。）が存在し、線引き後に、既存建築物の敷地よりも敷地を増加して新たに建築物を建築した場合、当該基準における建築物の敷地の範囲は、既存建築物の敷地の範囲とします。
 - (3) 本提案基準第1項第1号ア及びイに掲げる土地の範囲は、原則として市街化調整区域となった時点の土地の登記事項証明書の土地の面積又は固定資産税課税台帳の土地の面積を上限とします。また、注3のただし書の判断にあたっては、国土調査法による地籍更正の有無や許可申請地の周辺での縄伸びの有無、市街化調整区域となった時点の航空写真及び現況土地利用等を総合的に判断します。
- 2 注4(1)の航空写真による建築物の存在は、市街化調整区域となった時点より以前の航空写真により判断します。
- 3 注4(4)の「提案基準第18号及び第21号」とは、旧法第43条第1項第6号に該当する土地において建築行為等の特例措置を受けた土地をいいます。

提案基準第27号**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**

社会福祉施設、学校等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 社会福祉法（昭和26年法第45号）第2条第2項又は第3項に規定する事業・サービスの用に供する建築物（提案基準第20号第1項及び提案基準第29号に規定する建築物を除く。）のうち、別表一に掲げる施設で、かつ、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
 - (2) 学校教育法（昭和22年法第26号）第1条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）で、かつ、申請区域を含む文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
 - (3) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第6項に規定する認定こども園であり、かつ、横浜市の福祉施策、文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの

（立地基準）

- 2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、増築又は建て替えを行う場合はこの限りでない。
- 3 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。
- 4 建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（施設基準）

- 5 申請区域の面積は、原則として5ヘクタール未満であること。

（緑地の確保）

- 6 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の30パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（形態基準）

- 7 申請に係る建築物は、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、次の各号に掲げる要件を全て満足する施設については第二種高度地区の規定とすることができる。また、増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の範囲まではこの限りでない。
 - (1) 敷地面積は1,500平方メートル以上であること。
 - (2) 建ぺい率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。
 - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員2メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
 - (4) 敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接するものであること。

(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

8 前項の規定に係わらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。ただし、増築又は建て替えを行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えているときは、従前の建築物の高さまでとすることができる。

(その他)

9 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条（昭和45年横浜市条例第35号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

11 次の区域は、申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

12 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

注

1 「施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」については、別表一2に掲げる各施設の担当部局が横浜市建築局と調整する。

2 申請者が施設の当該施設の設置、運営しようとする者であること。

3 申請者が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、申請者が、申請地又は予定建築物の所有者と異なる場合において、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 申請地及び予定建築物の所有者が同一の場合で、申請者が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。

(2) 申請地及び予定建築物の所有者が異なる場合で、次のいずれかに該当するとき。

ア 申請者が、予定建築物の所有者であり、申請地について所有者と長期の賃貸借契約を締結しているとき。

イ 申請者が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、かつ、予定建築物の所有者と申請地の所有者が土地について長期の賃貸借契約を締結している場合で、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。

4 本提案基準第3項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。

5 本提案基準第3項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。

6 本提案基準第6項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあつては、第項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面

積に対して同項の規定を適用する。

- 7 本提案基準第7項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表—1

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院・母子生活支援施設・児童養護施設・障害児入所施設・情緒障害児短期治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム・軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
売春防止法	婦人保護施設
その他	授産施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業・児童自立生活援助事業・放課後児童健全育成事業・子育て短期支援事業・保育所・児童厚生施設・児童家庭支援センター・小規模住居型児童養育施設
老人福祉法	老人介護支援センター
障害者総合支援法	療養介護・生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援・地域活動支援センター
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・身体障害者福祉センター・補装具作施設・盲導犬訓練施設

別表—2 担当部局

施設名	担当部局
社会福祉施設	横浜市健康福祉局 横浜市こども青少年局
認定こども園	横浜市こども青少年局
私立学校（大学を除く）	神奈川県県民局世代育成部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局大学振興課大学設置室

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 別表—1に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表—2に掲げる担当部署との調整がなされたもので、かつ、周辺の環境、土地利用の状況等から判断して、適正な範囲と認められるものとします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 4 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。

提案基準第28号

幹線道路の沿道における特定流通業務施設の建築行為等の特例措置

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送に供するものを除く。）の用に供される施設及び倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

（申請地の位置）

- 2 申請地の位置は、東名高速道路横浜町田インターチェンジと他の道路が接続する位置から半径2キロメートルの円で囲まれる区域内で、かつ、4車線以上の道路（供用開始済みのものに限る）に接する位置であること。

（立地基準）

- 3 申請に係る施設は、次の各号に該当すること。
 - (1) 申請区域の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。
 - (2) 申請区域は、第2項に規定する4車線以上の道路に1箇所申請区域の外周長の10分の1以上又は50メートル以上が接していること。

（形態基準）

- 4 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、第2項に規定する4車線以上の道路に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接する場合に限り、第二種高度地区の規定とすることができる。
- 5 前項の規定にかかわらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。
- 6 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の30パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（その他）

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること
- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

10 この基準は、平成23年4月1日より施行する。

注

- 1 本提案基準第3項第2号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

提案基準第29号

障害者グループホームの建築行為等の特例措置

市街化調整区域において横浜市障害者グループホーム設置運営要綱（以下「要綱」という。）に定める障害者グループホームを建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（立地基準）

- 1 申請地は、次の各号に該当する位置であること。
 - (1) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」第1号に該当すること。
 - (2) 予定建築物の敷地は既存の障害者グループホームの敷地から250メートル以上離れていること。
 - (3) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。

（施設基準）

- 2 申請に係る建築物の形態は、「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。
- 3 予定建築物の敷地に駐車場を確保すること。

（緑地の確保）

- 4 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の30パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（その他）

- 5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

- 8 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 9 平成22年4月1日の前に、健康福祉局より設置か所を含めて選定を受けたもので平成23年9月30日までに許可申請されたものにあつては、第1項第1号及び第2号を適用しない。

注

- 1 申請者は、要綱第4条に規定する設置運営主体であること。
- 2 設置運営主体が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、設置運営主体が、申請地又

は予定建築物の所有者と異なる場合において、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 申請地及び予定建築物の所有者が同一の場合で、設置運営主体が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。
- (2) 申請地及び予定建築物の所有者が異なる場合で、次のいずれかに該当するとき。
 - ア 設置運営主体が、予定建築物の所有者であり、申請地について所有者と長期の賃貸借契約を締結しているとき。
 - イ 設置運営主体が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、かつ、予定建築物の所有者と申請地の所有者が土地について長期の賃貸借契約を締結している場合で、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。
- 3 申請に係る建築物の建築基準法（昭和25年法律第201号）における用途が、寄宿舍であること。
- 4 本提案基準第1項第3号の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 5 本提案基準第1項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号第4項及び提案基準第27号第3項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第4項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号【取扱い】（1）市街化調整区域における障害者グループホームの立地に関する取扱い第8項及び提案基準第27号第6項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、増加した敷地面積に対して同項を適用する。

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 本提案基準第1項第2号における「既存の障害者グループホーム」とは、対象となる入居者の障害の種別を問わず、全ての障害者グループホームを含みます。なお、認知症高齢者グループホームは含みません。
- 3 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。

提案基準第30号

資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物の建築行為に係る特例措置

市街化調整区域において資材置場等の土地利用に必要な管理用建築物を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 適用対象の土地利用は次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 資材置場
- (2) バックホウ及びクレーン等の重機置場
- (3) 産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設

(立地基準等)

2 申請地は次の各号に該当する土地であること。

- (1) 病院、学校、社会福祉施設から100メートル以上離れていること。ただし、申請地が都市計画道路（供用開始済み若しくは整備済みのものに限る。）に接する場合にあってはこの限りでない。
- (2) 幅員9メートル以上（申請区域の規模が3,000平方メートル未満の場合にあっては6.5メートル以上）の常時車両通行が可能な既存の道路に申請区域の外周長の7分の1以上が1箇所（車両の出入り部分）で接していること。

(管理用建築物の規模等)

3 管理用建築物の規模等は、次の各号に該当すること。

- (1) 申請区域の規模は、500平方メートル以上であること。
- (2) 管理用建築物の高さは、3.5メートル以下であること。
- (3) 管理用建築物の延べ面積は、申請区域の面積の4パーセント以下、かつ、50平方メートル以下であること。

(緑化)

4 申請区域の境界に沿って（車両の出入り部分を除く。）幅1メートル以上の緑地（高さ1メートル以上の樹木を植栽すること。）を確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。

(その他)

5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

7 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

8 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 9 この基準の施行期日の前に、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和29年法律第72号）第14条及び第14条の4に基づき、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業の許可を受け稼働している、中間処理及び積替・保管施設については、第2項及び第3項第1号の規定は適用しない。

注

- 1 管理用建築物の用途は、維持管理上必要な事務スペース、作業員の利便のための便所、更衣室、休憩スペースその他これらに類するものに限る。
 - 2 資材置場の管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないこと。
 - 3 本提案基準第2項第2号の幅員9メートル以上（申請区域の規模が3,000平方メートル未満の場合にあつては6.5メートル以上）の規定は、管理用建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。
 - 4 本提案基準第2項第2号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。
 - 5 産業廃棄物の中間処理及び積替・保管施設は資源循環局と本基準により調整すること。
なお、第一種特定工作物であるクラッシュプラントに該当する施設は本提案基準の対象にならない。
- ※ 建築基準法別表第2(り)項第3号(13)に規定する「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」が該当するが、「対象品目の破碎で原動機を使用するもの」もその範囲に含まれる。
- 6 本提案基準第2項第1号の社会福祉施設とは、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び保育所をいう。
なお、計画が本提案基準第1項第3号（中間処理の用に供するものに限る。）に該当し、他の社会福祉施設若しくは診療所から100メートル以内にある場合には、当該施設の所有者又は管理者に対し計画の内容を説明し理解を得るよう努めること。
 - 7 本提案基準第4項の中木とは、植栽時において高さ1メートル以上3メートル未満、成木時に高さ3メートル以上になる木をいう。

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、本提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 「申請区域の境界に沿って幅1メートル以上の緑地を確保」とは、周辺の住環境等に与える圧迫感を軽減させるため、周辺からの緑の視認性が確保できるように、緑化するものとします。

提案基準第31号

収用対象建築物に代わる建築物の用途の変更又は用途の変更を伴う建て替え等に係る特例措置

提案基準第5号の「収用対象建築物に代わる建築物」の要件を具備しているため、許可を受けた建築物を当初の用途以外の建築物とする用途の変更において、申請内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 申請者は、当該建築物に対して提案基準第5号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者（売買等により当該建築物を取得した者を含む。）であること。
- 2 申請者（売買等により当該建築物を取得した者を含む。）が当該建築物を当初の用途のために使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。
- 3 用途変更の内容は次の各号に適合していること。
 - (1) 次のアからウに掲げる当初の用途の区分に応じて、変更後の用途が当該区分に掲げる用途である

当初の用途の区分	変更後の用途
ア 事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗
イ 倉庫	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫
ウ 工場	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫、工場

こと。なお、いずれの場合にあっても、当初の用途が立地可能な用途地域において建築可能である用途に限る。

- (2) 用途変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して支障ないものであること。

(施設基準)

- 4 建築物の形態は「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合するものであること。

(施行期日)

- 5 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

注

- 1 「事業上やむを得ない理由」とは、事業の不振、後継者不在、その他これらに類する事情をいう。

【解説】

- 1 本提案基準第2項における「許可を受けた者が当該建築物を当初の用途のために使用している」について
 - (1) 許可以降現在まで、継続して許可された用途に供されていることとします。
 - (2) 途中で所有者が変更されている場合には、変更後の所有者が許可された用途に供していることが必要です。
- 2 本提案基準第3項第1号における「当初の用途が立地可能な用途地域」について

当初の用途とは、規模(原動機の出力も含む。)も含めて判断することとし、その用途が立地し得る最も厳しい用途地域を「当初の用途が立地可能な用途地域」とします。
- 3 本提案基準第3項第2号における「用途の変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して支障ないものである」について

提案基準5号により許可された敷地の立地が様々であることを踏まえ、用途の変更の可否は提案基準26号第3項第1号ただし書による用途緩和と同様の考え方とし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から総合的に判断し用途の変更の妥当性を検討することとします。

提案基準第32号

市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為の特例措置

開発許可基準を満たすため、市街化調整区域内において必要最小限の範囲の道路を築造及び排水施設の整備を行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 1 次のいずれかに該当する開発行為であること。
 - (1) 申請区域が道路に接していないため、市街化調整区域に新たに道路を築造する開発行為
 - (2) 申請区域に至るまでの既存道路及び接する部分の道路を拡幅するため、市街化調整区域に道路を築造する開発行為
 - (3) 申請区域内の下水を有効に排出するため、市街化調整区域に排水施設を整備する開発行為

(施設基準等)

- 2 開発行為によって築造する道路は、原則として本市へ帰属するものとする。
- 3 市街化調整区域内の道路及び排水施設の延長、幅員、拡幅、造成などは必要最小限の計画とする。

(その他)

- 4 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 6 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行期日)

- 7 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

注

- 1 申請区域に含めることのできる土地は、次の各号のいずれかに該当する土地に限る。
 - (1) 新設又は拡幅する道路の部分の土地
 - (2) 排水施設を整備する土地
 - (3) 前2号の土地を整備する上で、造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第3号に該当する土地は、土地利用計画において未利用地とし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第32号に関する包括承認要件（第164号議案その20）】

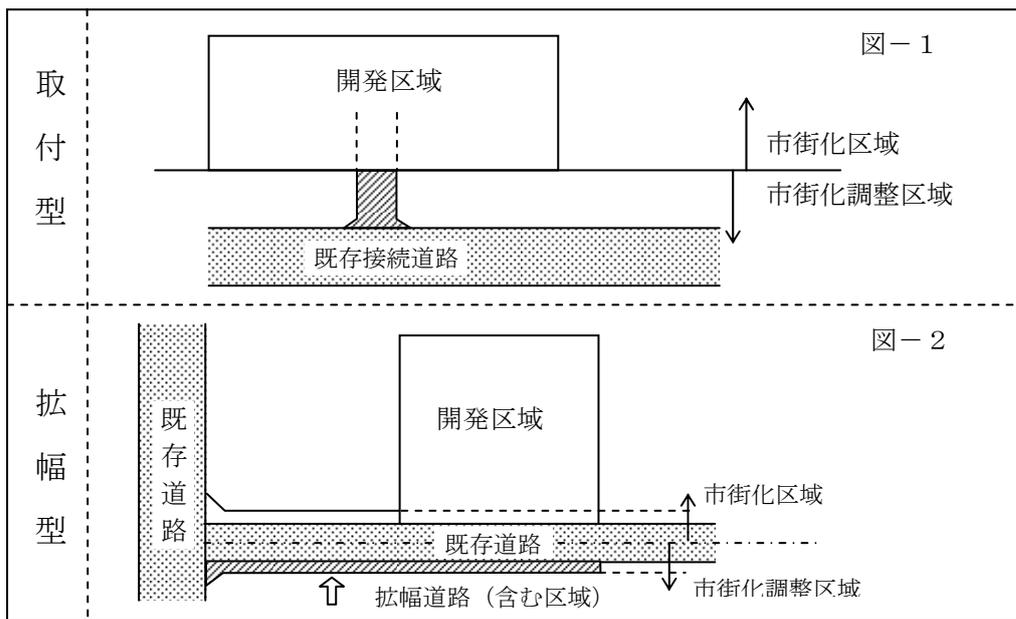
「市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為について」

市街化調整区域を一部含む市街化区域内の開発行為については、開発審査会提案基準第32号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

【解説】

本提案基準第1項第1号及び第2号の開発行為の事例は、図-1及び図-2に示したとおりです。



第3節 法第34条第14号に関するその他の基準

「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い方針」（法第34条第14号）

農産物の地産地消による農業振興策の拡充を図るため、農業を営む者等が継続して農地を保有しつつ、主として自ら生産する農産物を販売する目的で建設する直売所について、次の方針により農政担当と調整がなされた場合は、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホによる審査の対象とする。

（申請者の要件）

- 1 申請者は、農家、構成員が農家である団体又は農業協同組合であること。

（申請地の立地要件等）

- 2 申請地は次の各号に該当すること。
 - (1) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う農地及び保全策を行う農地周辺であること。
 - (2) 申請地は、申請者の所有する土地であること。ただし、申請者が直売所として利用するため、申請地の所有者と長期の賃貸借契約若しくは使用貸借契約を締結している場合又は締結見込みのある場合については、この限りでない。
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域となる場合は、農振法第8条第1項に基づく農業振興地域整備計画に定められていること及びその他農振法の規定に適合すること。
 - (4) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接していること。
 - (5) 申請区域内に適正な規模の駐車場を確保すること。

（直売所の内容）

- 3 直売所の内容は、次の各号に適合していること。
 - (1) 直売所は、原則として平屋建であること。
 - (2) 農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。
 - ア 主として自ら生産する農産物を原料または材料とした農産加工品の販売
 - イ 農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製
 - ウ その他、便所、洗い場等直売所の管理に必要なもの

（施行期日）

- 4 この方針は、平成23年4月1日から施行する。

注

- 1 申請内容が、法第29条第1項第11号に該当する場合は、本方針を適用しない。
- 2 本方針第2項第4号の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。

「開発審査会の議を経て許可した計画の変更にかかる許可申請について」（包括承認要件第164号議案その19）

開発審査会の議を経て許可した後、計画の内容を変更する場合（建築物の用途を変更する場合を除く。）又は申請者を変更する場合（提案基準第4号、第5号、第19号により許可されたものを除く。）については許可することができるものとする。ただし、変更の内容が開発審査会における提案内容、審議内容と異なるものを除く。

第4章 第二種特定工作物に関する基準

「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」

市街化調整区域において運動・レジャー施設を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 本基準は、法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に適用する。

（緑地の確保）

- 2 緑地は、開発区域面積に応じて次のとおり計画し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。ただし、既存ゴルフ場におけるコース改修に伴う開発行為はこの限りでない。
 - (1) 開発区域面積が5ヘクタール未満の場合は、開発区域面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。
 - (2) 開発区域面積が5ヘクタール以上の場合は、開発区域のうち山林である土地の50パーセント及び山林以外の土地の30パーセントを合算した面積以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち山林である土地については、その50パーセントを緑地として確保すること。
 - (3) 第1号及び第2号により確保する緑地は、開発区域の外周部の内側に沿って確保すること。

（駐車場）

- 3 開発区域に適正な規模の駐車場を確保すること。

（建築物の用途等）

- 4 建築する建築物の用途、規模及び高さは次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 運動・レジャー施設に附属的に併設される建築物の用途は、管理事務所、クラブハウス、自走式駐車場等、運動・レジャー施設と一体不可分のものであること。
 - (2) 建築物の建築面積は、開発区域面積の2パーセント以下とし、建築物の延べ面積は4パーセント以下とすること。
 - (3) 建築物の高さは、第一種高度地区の高さ制限に適合すること。ただし、周辺の環境を阻害しないものと認められる場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。

（その他）

- 5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

(施行日)

8 平成 27 年 4 月 1 日

注

- 1 本基準第 4 項第 2 号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 4 号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第 1 項第 4 号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

【解説】

「緑地の保存等に関する協定」については、本提案基準第 12 号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

「墓園の建設の開発行為に係る運用基準」

市街化調整区域で墓園を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当していること。

(適用対象)

- 1 本基準は、法第 4 条第 11 項に規定する第二種特定工作物に適用する。

(附属的建築物の用途)

- 2 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものであること。
 - (1) 管理事務所（事務スペース、書庫等）
 - (2) 給水設備
 - (3) ごみ集積設備
 - (4) 便所
 - (5) 墓参者の一時休憩及び法事等を目的としたスペース
 - (6) 自走式駐車場

(附属的建築物の形態)

- 3 附属的建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 第一種高度地区の規定
 - (2) 建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号。以下「墓埋法」という。）第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けた墓地の区域の面積）に対する割合は、2 パーセント以下であること。

(その他)

- 4 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 6 墓埋法第 10 条第 1 項又は第 2 項に基づく許可を得ていること又は得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しく

第4章 第二種特定工作物に関する基準

は第2項の規定により指定された保安林

- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行日）

- 8 平成25年4月1日

（経過措置）

- 9 第3項第2号中、2パーセント以下の規定は、平成22年4月1日よりも前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成14年横浜市条例第57号）第13条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

注

- 1 本基準第3項第2号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第1項第4号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。
- 2 適法に建築された既存建築物が本基準第3項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建て替えることができる。

第5章 法第29条ただし書に関する取扱い

【法律】

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

【政令】

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築に係る取扱い」（法第29条第1項第2号）

法第29条第1項第2号に規定する農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下、「農家住宅等」という。）とは、計画の内容が次の各項に該当しているものをいう。

（農業の用に供する建築物）

- 1 農業の用に供する建築物の用途は、畜舎、温室等、法施行令第20条に掲げる建築物であり、農産物の処理、貯蔵若しくは加工を含まないものであること。

（農業を営む者）

- 2 農業を営む者とは、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) 農業委員会が発行する「農地基本台帳登載事項証明書」に記載されていること又は「耕作証明書」に記載されている耕作面積が1,000平方メートル以上である場合
 - (2) 耕作面積が1,000平方メートル未満の場合は、調査日前1年間の農産物販売金額を証する書面が次のいずれかに該当する場合
 - ア 課税証明の全件証明書の農業収入欄に15万円以上の農業収入がある場合
 - イ 農協などへの納品書等で、15万円以上の売上げがあったことを証する場合

（農家住宅等）

- 3 計画地は、農家住宅等を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地

第5章 法第29条ただし書に関する取扱い

を含む。) であること。

(その他)

- 4 計画地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

(施行日)

- 5 平成25年4月1日

【解説】

- 1 農家住宅等の建築を行う者は、現に本市の市街化調整区域で農業に従事している者としてします。
- 2 既存の農家住宅を市街化調整区域内で移転することは認めていません。ただし、地震、がけ崩れ、溢水等の災害により住宅として利用することが困難である等の移転については、やむを得ないと認められる場合は、本取扱いの適用対象とします。

「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築行為等に係る取扱い」 (法第29条第1項第3号)

市街化調整区域における貨物自動車運送事業法第2条第6項に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物とは、計画の内容が次の各項に該当するものをいう。

(立地)

- 1 計画地は、都市計画道路又は当該道路に準じる道路に接し、かつ、計画地の外周長の10分の1以上又は50メートル以上が1箇所、当該道路に接していること。

(施設)

- 2 第1項の道路に歩道が設置されていない場合は、計画地内に幅員1.5メートル以上の歩道状の空地を確保すること。
- 3 計画の建築物に事務所等の管理施設を設ける場合は、必要最小限の規模であること。

(緑地の確保)

- 4 計画地（開発行為が生じる場合で道路等が築造される場合は、当該土地を含む）の面積の20パーセント以上の緑地を計画地の外周部の内側に沿って確保すること。

(建築物の高さ)

- 5 建築物の高さは、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。

(その他)

- 6 計画地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 計画地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は計画地に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

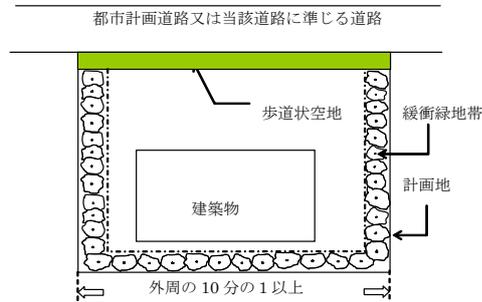
(施行日)

9 平成27年4月1日

注

1 この取扱い以前に建築された建築物の建て替え、増築にあつては、本取扱い第1項は適用しない。

立地の概念図



【解説】

1 当該道路に準じる道路とは、バス路線等、地域間の主要な道路で、原則、歩車道分離されている道路とします。

「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い」（法第29条第1項第11号）

法第29条第1項第11号の規定に基づく市街化調整区域における農産物の直売所とは、計画の内容が次の各項に該当しているものをいう。

(建築行為等を行う者)

1 建築行為等を行う者は、市街化調整区域に居住し、かつ、現に農業に従事している者であること。

(立地)

2 計画地を中心に半径500メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域内に存すること。ただし、直売所の延べ面積が10平方メートル以内のものについては、この限りでない。

(直売所)

3 農産物の直売所は、次の各号に該当すること

- (1) 直売所は、原則として平屋であること。
- (2) 直売所の敷地面積が100平方メートル以内、かつ、延べ面積が50平方メートル以内であること。
- (3) 農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。

ア 主として自ら生産する農産物を原料又は材料とした農産加工品の販売

イ 農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製

ウ その他、便所、洗い場等直売所の管理に必要なもの

(その他)

4 計画地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域となる場合は、農振法の規定に適合すること。

(施行日)

5 平成25年4月1日

