「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」の概要
≪令和７年４月改正施行版≫

１　条例の制定及び今回の改正の背景・考え方

横浜市では、昭和43年に制定された「横浜市宅地開発要綱」について、都市の成熟化や開発事業をめぐる社会状況の変化に対応するとともに、住民・事業者・横浜市との協働による良好な都市環境の形成を目指し、「横浜市宅地開発要綱」で規定していた適用対象や公共公益施設の整備基準の見直しを行い、平成16年に「旧横浜市開発事業の調整等に関する条例」を制定しました。

また、「宅地造成及び特定盛土等規制法」が令和５年５月26日に施行され、宅地や農地等を造成する工事又は土石を堆積する工事を行う場合に、周辺住民へ工事計画を周知することが義務付けられました。

これを受けて、横浜市では周辺住民への周知が十分に、かつ、円滑に行われるよう、当該周知を「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づき行うこととするため、同条例を令和６年９月30日に改正しました。（改正後は「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」。令和７年４月１日施行。）

（条例の主なポイント）

① 開発事業等の構想について早期の段階から、地域住民等への周知等の手続きを定めている。
② 横浜市との協議の手続、地域まちづくり計画への配慮等を定めている。
③ 開発事業に必要となる公共施設等の基準を定めている。

住民・事業者・横浜市が各々の責務や役割を踏まえ協働して、
地域の特性に応じた良好な都市環境の形成や
工事に伴う災害の防止につながることを目指します。

２　条例を適用する開発事業等

※①～⑥を開発事業、①～⑦を開発事業等といいます。

開　発　事　業　等	開発事業区域面積等
①開発行為	**市街化区域・市街化調整区域：** 開発区域の面積が５００㎡以上かつ土地の「区画形質の変更」が生じるもの
②大規模な共同住宅の建築（開発行為とならないもの）	**商業系用途地域**：住戸数２００戸以上のもの **その他用途地域**：住戸数１００戸以上のもの ※市街化調整区域に建築する共同住宅は除く
③市街化調整区域の建築行為（開発行為とならないもの）	建築物の敷地の面積が3,０００㎡以上のもの
④宅地造成及び特定盛土等	**宅地造成**：宅地以外の土地を宅地にするために行う「土地の形質の変更」が生じるもの（一定規模以上の盛土・切土） **特定盛土等**：宅地、農地、採草放牧地又は森林において行う「土地の形質の変更」が生じるもの（一定規模以上の盛土・切土）
⑤斜面地開発行為	**市街化区域・市街化調整区域**： 開発区域の面積が５００㎡以上のもの
⑥道路位置指定を伴う開発行為	**市街化区域**：開発区域の面積が５００㎡未満のもの
⑦土石の堆積事業	ア　最大堆積高さ２m超かつ面積が３００㎡超えるもの イ　堆積の面積が５００㎡超えるもの（高さ 30cm 以下の堆積の部分を除く）

◇適用除外※（開発許可を要する場合には「６　都市計画法に基づく開発許可の基準等」については適用）

（１）墓地等の経営の許可等に関する条例の適用対象となる開発事業

（２）都市再生特別措置法の適用対象となる開発事業

（３）市街化調整区域における500㎡未満の開発行為及び宅地造成

（４）都市計画事業などの都市計画法第29条第１項第１号及び第４号から第11号までに規定する開発行為

※盛土規制法の許可が必要な場合は、適用除外にはなりません。

３　規模に応じた事業区分

規模に応じた事業区分	定義
特定大規模開発事業等	ア　市街化区域で5,０００㎡以上の開発事業又は土石の堆積事業 イ　市街化調整区域3,０００㎡以上の開発事業又は土石の堆積事業 ウ　２-①の開発行為に該当する大規模な共同住宅の建築 エ　２-②に該当する大規模な共同住宅の建築 オ　高さ９ｍを超える盛土をする開発事業 カ　2,０００㎡以上の土石の堆積事業 キ　最大堆積高さ５ｍを超える土石の堆積事業
特定中規模開発事業等	特定大規模開発事業等及び特定小規模開発事業等に該当しない開発事業又は土石の堆積事業
特定小規模開発事業等	ア　５００㎡未満の「宅地造成及び特定盛土等」に該当する開発事業 イ　５００㎡未満の道路位置指定を伴う開発行為 ウ　５００㎡未満の土石の堆積事業

※500㎡未満でも特定大規模の要件に該当した場合は特定大規模開発事業等になります。

4 開発事業等に関する手続の流れ

◆ 特定小規模開発事業等の場合は、
①標識、標識設置届　④開発事業構想書又は土石の堆積事業構想書の提出、縦覧
⑩～⑫同意基準審査　の手続が必要となります。（②③⑤の手続は対象外）

① 標識の設置、標識設置届の提出

開発事業者又は土石の堆積事業者（「開発事業者等」といいます。）は、開発事業又は土石の堆積事業（「開発事業等」といいます。）の概要を住民へ周知するため、開発事業区域又は土石の堆積事業区域（「開発事業等区域」といいます。）の見やすい場所に標識を設置し、標識設置届を市に提出します。

標識設置翌日以後

② 地域住民等への説明・公共施設管理者への説明

開発事業者等は、地域住民及び地域まちづくり計画運営団体(※1)（「地域住民等」といいます。）に開発事業構想又は土石の堆積事業構想（「構想」といいます。）の内容について、説明します。あわせて公共施設に係る事項等について、公共施設管理者への説明を行います。

説明範囲及び説明方法

	特定大規模開発事業等	特定中規模開発事業等
説明対象範囲	地域住民等（地域住民は開発事業等区域から50m以内）	地域住民等（地域住民は開発事業等区域から15m以内）
説明方法	説明会（資料事前配布）の開催	戸別訪問説明又は説明会（資料事前配布）の開催

※なお、特定小規模開発事業等の場合は、標識の設置及び開発事業構想書又は土石の堆積事業構想書の縦覧により周知を行うこととします。

(※1)地域まちづくり計画運営団体
地域まちづくり計画の策定を行う団体で、その活動の対象となる地域の範囲に開発事業区域等が含まれている団体。

③ 意見書の提出、見解書の送付

地域住民等は、住民説明終了後５日以内に、開発事業者等に構想に対する意見書を提出できます。開発事業者等は、意見書を提出した地域住民等に対して、個別に見解書を送付します。

④ 開発事業構想書(※2)又は土石の堆積事業構想書(※3)の提出

開発事業者等は、開発事業構想書又は土石の堆積事業構想書を市に提出します。市は開発事業構想書又は土石の堆積事業構想書を14日間縦覧します。

縦覧14日間（※4）

(※2)開発事業構想書
開発事業の構想（土地利用計画・予定建築物の概要等）、地域住民等への説明状況、地域住民等の意見・意見書及びそれに対する事業者の見解を記載したもの。

(※3)土石の堆積事業構想書
土石の堆積事業の構想（土石の堆積計画平面図・断面図等）、地域住民等への説明状況、地域住民等の意見・意見書及びそれに対する事業者の見解を記載したもの。

(※4)縦覧方法
横浜市ホームページ・市庁舎２階のよこはま建築情報センターで縦覧可能。
「開発調整条例閲覧システム（https://kaihatsu.city.yokohama.lg.jp/）」➡

⑤ 再意見書の提出、再見解書の送付

地域住民等は開発事業等について、縦覧期間中に開発事業構想書又は土石の堆積事業構想書に書かれた開発事業者等の見解に対して、市を経由して開発事業者等に再意見書を提出できます。開発事業者等は、再意見書を提出した地域住民等に対して、個別に再見解書を送付します。

再意見書なし　再意見書あり　特定大規模開発事業等

⑩ 同意申請書の提出及び施設の整備基準(同意基準)についての審査

開発事業者等は、同意申請書を提出します。市は施設の整備基準等（同意の基準）について審査します。

⑪ 同意通知書の交付

市は施設の整備基準等（同意の基準）について審査後、結果について開発事業者等に回答します。

⑫ 不同意通知書の交付

同意を受けていない開発事業等は、工事に着手することができません。なお、不同意で工事に着手した場合、工事停止の勧告や命令、罰則の適用があります。

「開発許可」「宅地造成及び特定盛土等に関する工事の許可」「建築確認申請」等の提出

市との協議　(1) 再意見書が提出された特定中規模開発事業等又は(2) 特定大規模開発事業等

⑥ 開発等協議申出書の提出

開発事業者等は、地域まちづくり計画等への配慮、公共施設の配置等について協議するため市に開発等協議申出書を提出します。

⑦ 開発等協議事項通知書の交付

市は、協議すべき内容を開発等協議事項通知書により開発事業者等に通知します。

◆協議内容

(1)特定中規模開発事業等で、再意見書が提出された場合
- ○ 開発事業構想書の構想又は土石の堆積事業の構想書の内容に係る事項

(2)特定大規模開発事業等の場合（再意見書の提出の有無にかかわらず必要）
- ○ 必要となる開発事業区域内外の公共施設及び公益的施設の整備に関すること（土石の堆積事業を除く）
- ○ 地域まちづくり計画との整合に関すること
  地域まちづくり計画とは、地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールなどまちづくりの方針を定めたものをいいます。
- ○ 周辺環境との調和に関すること
- ○ 地区計画の指定、建築協定の締結等による良好な居住環境の維持のための措置に関すること
- ○ 開発事業等区域における防犯対策に関すること
- ○ 開発事業等区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること
- ○ 市長が特に認めた公益的施設の整備のための用地の市への譲渡に関すること（土石の堆積事業を除く）
  （開発事業区域面積3ha以上の開発事業又は住戸数が500戸以上の共同住宅が対象）
- ○ その他市長が必要と認める事項

⑧ 開発等協議事項に係る見解書の提出

開発事業者等は、協議の結果を踏まえ、開発等協議事項に係る見解書を提出します。

⑨ 開発等協議結果通知書の交付

市は、開発等協議結果を開発事業者等に通知します。

再意見書が提出された特定中規模開発事業等又は特定大規模開発事業等を行う開発事業者等は、市と協議（⑥～⑨）を行います。

5　施設の整備基準（同意の基準）※土石の堆積事業を除く

適用対象別一覧表（○に該当した場合でも適用除外の場合があります。）

開発事業／同意の基準	主な整備内容	開発行為	大規模な共同住宅の建築	市街化調整区域の建築行為	宅地造成及び特定盛土等	斜面地開発行為	道路位置指定を伴う開発行為
(1)道路状空地	開発事業区域に接して幅員4．5m未満の公道がある場合は、道路中心線から2．25mの幅で拡幅すること	○			○	○	
(2)歩道状空地	前面道路側に幅員2m以上の歩道がない場合、幅員2m以上の歩道状の空地を確保し整備すること		○	○			
(3)自由利用空地	開発事業区域面積の6%以上の自由利用（広場等）空地を整備すること		○	○			
(4)緑化空地	適用対象：緑化率 1,000㎡未満の開発事業：5%以上 1,000㎡以上の開発事業：10%以上（商業系用途地域5%以上） 1,000㎡未満の開発事業や一戸建ての住宅の開発事業の場合は、緑化率に相当する植栽本数を確保することでも可能	○	○	○	○		
(5)雨水流出抑制施設	雨水調整池その他洪水の発生を防止するための雨水流出抑制施設を設置すること	○	○	○	○	○	
(6)遊水池等	下水の放流先の排水能力により遊水池を設置すること		○		○		
(7)防火水槽	防火水槽を設置すること		○	○			
(8)集会施設	１００戸以上の共同住宅の建築を目的とする場合、整備すること	○	○	○		○	
(9)斜面地開発行為の制限	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に規定する盛土の制限、緑化基準に適合していること					○	
(10)建築物の敷地面積の最低限度 ※　予定される建築物の用途が住宅であるものに限る	区分／敷地面積の最低限度 市街化区域：・第２種低層住居専用地域（容積率150%の地域のみ）・第１種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域：100㎡ 市街化区域：・第１種住居地域・第２種住居地域・準住居地域：100㎡ ※幅員5.5m以上の道路を配置する場合は定めません 市街化区域：近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域 工業専用地域：定めません 市街化調整区域：幅員18m以上の幹線道路の区域から50mの範囲内の部分：100㎡ 市街化調整区域：上記以外：125㎡ ※都市計画法に基づく開発許可の基準（5（9）建築物の敷地面積の最低限度）があります。						○
(11)道路の構造	開発事業区域に接する横浜市が管理する公道は、通行上及び管理上支障がないものに整備すること。		○	○	○		○

6　都市計画法に基づく開発許可の基準等（許可を要する開発行為のみ適用）

（1）主要な道路の幅員

予定建築物等の用途 ／ 開発区域の面積	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅以外の住宅	住宅以外の用途
0.3ｈａ以上3ｈａ未満	6.5m	8.5m	9m
3ｈａ以上5ｈａ未満	8.5m	10.5m	11m
5ｈａ以上	10.5m	12m	12m

（2）区画道路の幅員

道路延長・幅員 ／ 開発区域の面積	道　路　延　長	幅　員
0.1ha未満のもの	60m以下	4.5m
0.1ha以上で一戸建ての住宅	60m超120m以下	5.5m
0.1ha以上で一戸建ての住宅以外	120m以下	6.0m

※　１２０mを超える場合は、都市計画法の規定を適用し、６m又は９mとなります。

（3）袋路状道路

道路を袋路状に整備する場合の基準について定めます。

（4）歩車道を分離すべき道路の幅員

幅員が8.5m以上の道路は、歩道と車道を分離しなければならないことを定めます。

（5）道路の構造

車道は、セメント・コンクリート又はアスファルト・コンクリート舗装、歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とすることを定めます。

（6）公園、緑地又は広場の設置

住宅目的の場合、開発区域面積の６％の公園等を設置すること等を定めます。

一定の条件のもと、緑地又は広場についても設置できるものとします。

（7）樹木の保存・表土の保全

植物の生育の確保上、必要な措置を講ぜられるよう配慮する開発行為の規模（市街化区域5,０００㎡以上、市街化調整区域3,０００㎡以上）を定めます。

（8）ごみ収集場

１０戸以上の一戸建ての住宅の建築を目的とする開発行為の場合、ごみ収集場を設置することを定めます。

（9）建築物の敷地面積の最低限度

区　　分		面　積
市街化区域	第２種低層住居専用地域（容積率150％の地域のみ） 第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域	100㎡
	第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域	100㎡ ※幅員5.5m以上の道路を配置する場合は定めません
	近隣商業地域、商業地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	定めません
市街化調整区域	幅員18m以上の幹線道路の区域から50mの範囲内の部分	100㎡
	上記以外	125㎡

（10）景観計画に定められた開発行為の制限

区　　域	横浜市全域
対象となる行為	土地の登記かつ課税の地目が「山林」である土地の全部又は一部を含む、開発区域面積が500平方メートル以上の行為（斜面地開発行為を除く。）
制限等の内容	⑴　法の高さの最高限度 ア　道路際・・・3m以下 （ただし、幅0.5m以上の植栽空地を設けた場合は、5mまで緩和） イ　道路際以外・・・5m以下 ⑵　植栽が行われる土地の面積の最低限度 開発区域面積の15% （ただし、道路沿いの法の下端に中木を植栽した場合は面積を5倍換算）

7　開発事業の計画の遵守

同意を得た開発事業の計画に従って土地利用が行われるよう、開発行為、斜面地開発行為及び道路位置指定を伴う開発行為について、開発事業の計画の遵守期間を次のとおり定めます。

- 予定されている建築物の建築工事が全て完了する時点まで
- 予定されている建築物の建築工事が全て完了しない場合は、
  ① 開発行為については、都市計画法による完了公告のあった日の翌日から起算して1年が経過した時点まで
  ② 道路位置指定を伴う開発行為については、道路位置指定の公告のあった日の翌日から起算して1年が経過した時点まで

8　その他

- 条例に関する手続の経過がわかる開発事業及び土石の堆積事業の台帳の閲覧を規定。
  （閲覧図書：①標識設置届、④開発事業構想書及び土石の堆積事業構想書等）
- 開発事業の計画の遵守の規定に違反した場合又は市長の同意を得る前に開発事業に関する工事又は土石の堆積事業に関する工事に着手した場合の勧告・公表・工事停止命令、命令に従わない場合に科する罰則（6ヶ月以下の懲役又は50万円以下の罰金）を規定。

手続の窓口

（1）手続きの相談及び届出書・申請書等の提出先の窓口

開発事業等	担当部署	電話番号	担当区	窓口
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	045-671-2350	中高層担当	市庁舎25階
市街化区域の開発事業等（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 045-671-4517	港南、磯子、金沢、戸塚、栄、南、保土ケ谷、旭、瀬谷、泉、神奈川	市庁舎25階
		045-671-4516 045-671-4518	緑、青葉、都筑、鶴見、西、中、港北	
市街化調整区域の開発事業等	建築局調整区域課	045-671-4521	全区（指導担当）	市庁舎25階

（2）「5. 施設の整備基準」の窓口

整備基準	担当部署	電話番号	窓口
道路状空地	道路局路政課	045-671-2766（鶴見、神奈川、西、保土ケ谷、旭、港北、緑、青葉、都筑） 045-671-2767（中、南、港南、磯子、金沢、戸塚、栄、泉、瀬谷）	市庁舎25階
歩道状空地	建築局情報相談課	045-671-2350（市街化区域の場合）	市庁舎25階
	建築局調整区域課	045-671-4521（市街化調整区域の場合）	市庁舎25階
自由利用空地	建築局情報相談課	045-671-2350（市街化区域の場合）	市庁舎25階
	建築局調整区域課	045-671-4521（市街化調整区域の場合）	市庁舎25階
緑化空地	みどり環境局 公園緑地管理課	045-671-2647	市庁舎27階
雨水流出抑制施設	下水道河川局 河川流域管理課	045-671-2898	市庁舎21階
遊水地等	下水道河川局 管路保全課	045-671-2833	市庁舎27階
防火水槽	消防局警防課	045-334-6715	保土ヶ谷区 川辺町2－20
集会施設	建築局情報相談課	045-671-4521（開発事業のうち「大規模な共同住宅の建築」の場合）	市庁舎25階
	建築局宅地審査課	（1）を参照。（市街化区域の開発事業（大規模な共同住宅の建築を除く。））	市庁舎25階
	建築局調整区域課	045-671-4521（市街化調整区域の開発事業）	市庁舎25階
斜面地開発 行為の制限	建築局宅地審査課	（1）を参照。（市街化区域における盛土の制限・空地）	市庁舎25階
	建築局調整区域課	045-671-4521（市街化調整区域のおける緑化）	
建築物の敷地面積の最低限度	建築局宅地審査課	（1）を参照。（市街化区域の場合）	市庁舎25階
	建築局調整区域課	045-671-4521（市街化調整区域の場合）	
道路の構造 （切下げ・切上げ等）	各区土木事務所	該当区の土木事務所にお問合せ下さい。	

条例及び条例施行規則の条文等は、横浜市ホームページの例規集に掲載されています。（Reiki-Baseインターネット版：https://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_menu.html）

条例の手続や様式、基準等の詳細につきましては、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例の手引」をご覧いただきますようお願いいたします。

（横浜市ホームページ：https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/）

令和7年5月 発行　　製作：横浜市建築局宅地審査部宅地審査課
〒231-0005　横浜市中区本町6丁目50-10　25階
電話：8の（1）の各方面担当にお問い合わせください　FAX045-681-2435
【建築局宅地審査部ホームページ】
https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/takuchi/