

第4号様式（第6条）

(第1面)
設計説明書

1 開発区域、申請者、設計者及び設計の方針

開発区域に含まれる地域の名称		横浜市 ◇◇区 ●●4丁目 1233-3, -4	
申請者の氏名、商号又は名称		■■不動産 株式会社 (代)横浜 太郎	
設計者の氏名		横浜 花子	
設計の方針	開発行為の目的	予定する建築物又は特定工作物の用途・戸数・棟数・階数等	戸建て住宅・●戸
		種別	☐ 自己居住用 ☐ 自己業務用 ■その他
	街区の構成	街区数	0
		最大街区面積	0 m ²
		最小街区面積	0 m ²
		平均街区面積	0 m ²
公益的施設の整備の内容（ごみ収集場を除く。）		無	
備考		「街区」とは※8 参照	

2 開発区域の土地の現況

(1) 区域区分及び地域地区等

区域区分	■市街化区域 ☐ 市街化調整区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
その他の地域地区等	☐ 特別用途地区 ☐ 特定用途制限地域 ☐ 居住環境向上用途誘導地区 ☐ 特定用途誘導地区 ☐ 流通業務地区 ☐ 臨港地区内の分区 ☐ 都市再生特別地区
都市計画施設	都市計画道路
開発行為の妨げとなる建築物等	無
備考	

(2) 地目別の面積（※工区分けをする場合は、開発区域全体及び各工区について次表を作成）

記入するもの	■開発区域全体					
	☐ 工区	工区名	「工区」とは※7 参照			
		工区面積	m ²			
区分	宅地	農地	山林	官有地	その他	計
面積 (m ²)	○○○.○○		▽▽▽.○○			▽▽▽.○○
割合 (%)	○○.○		○○.○			100.00

3 土地利用計画

(1) 土地利用区分別の面積（※工区分けをする場合は、開発区域全体及び各工区について次表を作成）

記入するもの	■開発区域全体				
	☐ 工区	工区名	m ²		
		工区面積	m ²		
区分	住宅用地	住宅以外の建築物用地	特定工作物用地	公益的施設用地	
				ごみ収集場用地	その他
面積 (m ²)	▲▲▲▲.▲▲			▲▲.▲▲	
割合 (%)	○○.○			○○.○	
区分	公共施設用地			その他	計
	道路用地	公園・緑地・広場用地	その他		
割合 (%)	○○.○				100.00

(A4)

公共施設については（※2）参照

道路保護用地（※6）参照

防火水槽、避難通路、道路状空地（帰属有）はこちらに記載

造成協力地、調整池、道路状空地（帰属無）はこちらに記載（※4）参照

(第2面)

(2) 街区又は区画の計画等 (※街区が複数ある場合は、街区ごとに次の表を作成)

記入するもの		■開発区域全体 (街区がない又は街区が1つの場合)				
		□街区	街区名	街区面積		
予定する建築物 又は特定工作物 の敷地の区画数	用途	戸建住宅	共同住宅			
	区画数	○	○			
予定する一戸建ての住宅 の敷地の区画数 (戸)		100 m ² 未満	100 m ² 以上 125 m ² 未満	125 m ² 以上 165 m ² 未満	165 m ² 以上	計
		0	0	△	●	◎

注3 参照

4 公共施設の整備計画

(1) 新設公共施設

注4 参照

種類	番号	概要			管理者	用地の帰属	摘要
		幅員・寸法	延長	面積			
道路	1	4.5m	▲▲.▲▲m	▲▲.▲▲m ²	事業主	無	
道路	2	4.5m	▲▲.▲▲m	▲▲.▲▲m ²	横浜市	有	道路保護用地 ▲▲.▲▲m ² 含む
避難通路	3	1.0m	▲▲.▲▲m	▲▲.▲▲m ²	事業主	無	
備考		許可申請書に添付されている「公図に基づく公共施設の新旧対照図」の付番と合わせて下さい。					

(2) 存続公共施設

種類	番号	概要			管理者	公共施設の 用に供する 土地の所有 者	摘要
		幅員・寸法	延長	面積			
備考							

(3) 廃止公共施設

種類	番号	概要			管理者	公共施設の 用に供する 土地の所有 者	摘要
		幅員・寸法	延長	面積			
道路	4	○.○m	▲▲.▲▲m		事業主	事業主	
備考		開発行為により廃止されることになる従前の公共施設について記入してください。					

(注意)

- 2 (2) の「地目別の面積」の「面積」について、実測値の合計と登記事項証明書による面積の合計に差異がある場合は、実測値の合計に合うように登記簿上の面積を案分して記入してください。
- 2 (2) 及び 3 (1) の表は、工区分けをする場合は、開発区域全体及び各工区について作成してください。この場合において、必要に応じて用紙の枚数を追加し、又は別紙で作成してください。
- 3 (2) の表は、街区が複数ある場合は、街区ごとに作成してください。この場合において、必要に応じて用紙の枚数を追加し、又は別紙で作成してください。
- 4 (1) から (3) までの表は、必要に応じて行を追加してください。この場合において、必要に応じて用紙の枚数を追加し、又は別紙で作成してください。

別紙

(※1)「公益的施設」とは

公益用地（学校、清掃工場等の用地…開発区域面積20ha 以上で適用）、教育施設、医療施設、購買施設、交通施設、行政施設（交番、庁舎等）、集会施設（集会所、公民館等）（法33 条 3 項、令29 条2）ごみ収集場の用地もこれに該当します。共同住宅などで、建築物の中に設けられるものに関しては、記載しなくて構いません。

(※2)「公共施設」とは

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設（法4 条14 号及び政令1 条の2）

帰属の有無に関わらず、避難通路もこれに該当します。

※ 河川改修の代替手段として設置される調整池は公共施設には該当しません。

（調整池は「開発事業に伴い河川流域の流出機構が変化して、当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流の河川改修に代わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置されるもの」。

→土地利用区分は「住宅用地」（建築物の地下に設置する場合など）、もしくは「その他」に記入することになる。

また、調整条例の緑化空地や自由利用空地など、建築敷地面積に含まれる緑地、広場については、都市計画画法上の位置付けがあるものではないため、公共施設用地(緑地・広場)に該当しません。

(※3)「都市計画施設」とは

都市計画道路、都市高速鉄道、公園などが「都市計画区域については、都市計画に次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする」と定められています。（法11 条1 項1～11 号）

(※4)「道路状空地」の扱いについて

条例では「道路状空地」の土地利用区分は「宅地」に含めていますが、開発の中では道路状空地を法第32 条第1 項の同意に基づき帰属するのであれば「公共施設用地」の中の「その他」の区分となります。また、その際は4（1）の摘要欄に「条例による道路状空地」の旨を記載してください。

原則はすべて市に帰属しますが、帰属できない場合については、土地利用区分は「その他」の扱いとなります。

(※5)「地目」について

不動産登記規則（平成17 年法務省令第18 号）第99 条及び不動産登記事務取扱手続準則（平成17 年法務省民二第456 号通達）第68 条によれば、地目は土地の主たる用途により、以下の23 種類に区分して定めるものとされている。

地目	概要
田	農耕地で用水を利用して工作する土地
畑	農耕地で用水を利用しないで工作する土地
宅地	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
学校用地	校舎、附属施設の敷地及び運動場
鉄道用地	鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
塩田	海水を引き入れて塩を採取する土地
鉱泉地	鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
池沼	かんがい用地でない水の貯留地
山林	耕作の方法によらないで竹林の生育する土地
牧場	家畜を放牧する土地
原野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地

運河用地	運河法（大正 2 年法律第 16 号）第 12 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる土地
墓地	人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
境内地	境内に属する土地であって、宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条第 2 号及び第 3 号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
水道用地	専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
用悪水路	かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
ため池	耕地かんがい用の用水貯留地
堤	防水のために築造した堤防
井溝	田畝又は村落の間にある通水路
保安林	森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
公衆用道路	一般交通の用に供する道路（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路であるかどうかを問わない。）
公園	公衆の遊樂のために供する土地
雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

設計説明書では

「宅地」・・・宅地 「農地」・・・畑・田 「山林」・・・山林

「官有地」・・・国・県・市等が保有するものについてはここに記入。（例えば地目が「宅地」であっても、官が所有しているものはここにカウントすることになる）

これ以外の地目については「その他」としてください。

（※6）「道路保護用地」の扱いについて

帰属をするのであれば「公共施設用地」の「道路用地」、帰属がないなら「住宅用地」や「その他」となる。帰属がある場合、4（1）では、道路敷部分とのり部分（のり部分は面積のみの記載）に分けて記載する。

（※7）「工区」について

工区設定は、開発区域の規模が相当大規模な場合において、区域内に設置される道路等の公共施設を先行的に検査、帰属等の手続きを進めることにより、開発行為を早期に完了させることを目的としている。

（※8）「街区」について

「街区」とは道路に囲まれた一区画。街区に分けられる場合は、街区ごとの面積・区画等を記入すること。