

## 横浜市宅地開発要綱

横浜市

<昭和43年8月>

### 解説

人口増加にともなう急激な都市化現象は、世界的な動向とはいえ、首都東京に近接した本市では特に著るしく、都市施設の絶対的不足となって住民の生活を根底から破壊しようとしている。都市生活に必要な不可欠な公共施設、公益的施設の不足をもたらした最大の要因は、地価の異常な高騰による用地の取得難にあり、土地問題こそが都市問題解決の最大のカギともいわれている。

このような背景から、土地利用に対する強力な規制、先買制度、土地利用についての公益優先の考え方等がようやく芽生えてきたが、これとて、現段階では土地問題解決の特効薬としてはかならずしも期待できない。そこで本市では、土地問題解決のための根本的対策が実現するまでの過渡的対策として、市民の生活を守るために、この要綱を制定し、開発事業者から公共公益用地を一定の割合で提供してもらうこととなったが、今後開発事業者の積極的な理解と協力がのぞまれる。

横浜市人口は昭和43年4月22日遂に200万人を突破し、名古屋市を抜き東京、大阪に次ぎ人口では我国第3位の都市になった。この数字は本市の近來の発展を意味するとともに、郊外地帯における主として東京方面より押出された異常なスプロール現象をも示している。

なかでも港北、戸塚の2区は年間10%を超える急速な人口増加をみており、膨大な財政需要をひきおこしているが、これを現在の地方行政制度の中で自治体のみを負担とすることは困難である。そのうえ開発の進展は地価の値上りをまねき、単価の高い公益用地を取得しなければならないことになり、公共公益施設の整備された環境にしあげることはむずかしい。

このような異常な人口流入は激しい宅地開発をもたらしているが、現在のようにほとんど全市域にわたる急速な宅地化が進むと、公共施設の整備が立ちおくれ、生活環境が全市にわたって悪化するおそれがある。とくに宅地開発及び人口増加の結果、道路、公園、上下水道等の公共施設の整備はもちろん、学校、保育園、清掃工場等、各種の公益的施設が必要であり、本市としてはこれまで、宅地造成等規制法、住宅地造成事業に関する法律及び土地区画整理法により郊外住宅地の開発の指導及び規制を行ってきたが、これらは主として災害の防止に重点をおき、またはせいぜい道路等公共用地を生みだすにとどまり上のような無秩序な開発による公共及び公益施設の整備の立ち遅れを是正する手段とはなりえなかった。

ところがこのたび6月15日いわゆる新都市計画法が国会で成立し、来年6月から施行されることになったが、これは市域内を「市街化区域」と「市街化調整区域」の二つに分けて、強力に土地利用の規制を計ろうとするものである。本市において

もこの法律の実施に対処した総合計画を樹てねばならないが、さしあたり新都市計画法までの経過的措置を講じなければ自治体財政を破綻にいたらしめるか、または宅地開発にともなって居住した住民にいちじるしい苦痛を味わせることになり、ひいては健全な地方自治の発展あるいは健康で文化的な生活の保持という憲法の精神に反することになる。

したがって本市としては、無秩序な宅地開発を防止して均衡ある都市づくりを推進するために、良好な市街地の発展をはかる措置として、宅地開発基準を制定し、「誰でも住みたくなる都市づくり」への指針とする。

### 基本方針

- (1) この基準は横浜市の基本理念である「誰でも住みたくなる都市づくり」及び「子供を大切にす市政」の方針に基づく良好な市街地開発を目的とする。
- (2) 宅地開発は市の基本計画に従い、できるだけ重点的に地区をしぼって計画的開発を計る。
- (3) 無秩序な宅地開発を避け、公共的施設の整備と宅地開発の均衡ある発展を計り、豊かな市民生活の確立を計る。
- (4) 宅地開発に当っては、宅地開発に当然必要な道路等の一般的な公共施設は、開発事業者の負担において建設する。
- (5) 宅地開発に当っては、子供を大切にすための公園、教育用地等を、開発事業者の負担において確保を計る。

### 適用対象

この基準を適用する事業は、土地区画整理法に規定する土地区画整理事業、宅地造成等規制法及び

住宅地造成事業に関する法律に基づく新規の宅地開発事業とする。

なおこれらによらなくても、宅地開発とみなしうる事業<工場敷地の造成及び畑地造成等、宅地開発に準じるもの>には、この基準を準用する。

### 定義

#### (1) 宅地開発

主として建築物の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

#### (2) 開発事業者

土地区画整理事業等、上記の適用対象事業の施行者であって、公共的事業者及び民間事業者をいう。

##### ア 公共的事業者

国、地方公共団体、公団、公社等、公共団体及びそれに準ずるものをいう。

##### イ 民間事業者

上記以外の事業者をいう。<区画整理組合を含む>

#### (3) 公共用地

住宅地造成事業に関する法律、同法施行令、もしくは土地区画整理法、同法施行令に規定する施設の用地等をいう。<道路、下水道、広場、公園、緑地、河川、水路、消防の用に供する貯水施設、運河、船だまり、堤防、護岸、公共物揚場及び遊水池の用地>

#### (4) 公益用地

公共用地を除く市民生活の福祉増進に必要な施設の用地をいう。<学校用地、清掃工場用地等>

### 実施期日

この要綱は、昭和43年9月1日から実施することとし、住宅地造成事業に関する法律によって既に

事前審査を終えたもの及び土地区画整理法第18条によって定款及び事業計画の同意をえたものについては、公共公益用地の面積率の項目は適用しない。

## 1 宅地開発の原則

- (1) 宅地開発の原則は、健全な市街地の造成をはかるため必要かつ十分な公共公益施設と宅地の整備を行なわしめるものとし、これらに要する費用は原則として開発事業者の負担とする。
- (2) 開発事業者は、宅地開発の計画、設計、工事等その全過程において市の指導に従って施行すること。
- (3) 河川の流下能力が不足し河川改修の予定のない地域や水道計画のない地域、あるいは本市のゴミ処理計画に適合しない地域等、宅地開発に必要な公共施設が未整備であって開発にふさわしくない地域の開発は認めない。

## 2 公共公益用地の原則

- (1) 基準表  
道路については、幹線道路幅員基準表<表1>し尿処理施設についてはし尿処理施設指導基準<表2>による。
- (2) 公共用地  
開発事業者は、道路、水路、遊水池等のほか、公園用地として次の土地を提供すること。提供価格は無償とする。  
ア 公共的事業者：開発区域面積の4%以上  
イ 民間事業者：開発区域面積の3%以上。ただし150 $m^2$ に満たないものは150 $m^2$ とする。
- (3) 公益用地

開発事業者は、学校、清掃工場等公益施設の用地として開発区域面積の5%を提供すること。提供価格は平方メートル当たり3,000円とする。ただし、5%を越える部分で学校設置上必要な用地提供価格は原価とする。買収の時点は造成工事の竣功認可の直前とする。

<注>

ア 上記用地はできるかぎり目的に即した場所に一箇所にまとめて開発区域の平均的な平地<造成後>を提供させるものとし、150 $m^2$ に満たない場合は150 $m^2$ とする。開発区域面積がおおむね10ha以上のもので学校設置上、市が必要と認める場合は、これを一箇所にまとめて学校用地の実質的な確保を計らせるものとする。

イ 提供された用地は、公共のために市においてこれを処分することがある。

ウ 地域共同浄化槽の用地は、上記公益用地の面積に算入しない。

(4) その他

上記のほか、開発事業の性質及び近隣に施行される公共事業等によって、開発事業者が特に利益を受ける場合には、その受益の程度に応じて必要な負担をさせることがある。

## 3 建設費負担の原則

- (1) 宅地開発に必要な公共施設が整備されていない地域の開発は認めないが<1(3)>、その周辺の状況及び開発規模等により、総合的判断に基づいて、必要な公共施設<護岸、遊水池等>を整備すれば開発が可能と認められる場合は、開発事業者がその建設費を負担すること。
- (2) 宅地開発に伴う下水道施設、河川改修、道路駅前広場等の公共施設の整備の必要性が区域外にまで及ぶ場合は、開発事業者がその建設費を負担

すること。

例えば、下水道施設及び河川改修でそれが開発区域外に及ぶものは、雨天時に溢水のおそれがないと認められる地点まで、及び晴天時に滞留を生じない地点までの建設費を開発事業者が負担すること。

10年分を一括市に前納する場合は、市が維持管理することもある。

- (2) 遊水池の維持管理は、当該開発区域の状況に応じて別途協議する。
- (3) 市の管理する施設の財産権は市に帰属する。

## 5 ————— その他

### 4 ————— 諸施設の管理について

(1) 分流式下水道における污水管きよ及び地域共同浄化槽の維持管理は開発事業者の負担で開発事業者が行なう。ただし、維持管理に要する費用の

この要綱に違反した開発事業者に対しては、水道の供給、ゴミの収集及びし尿の汲み取り等その他必要な協力を行なわないことがある。

表1 ———— 幹線道路幅員指導基準

開発区域の面積 <ha>	道路幅員 <m>			接続すべき在来道路の幅員 <m>	
	車道	歩道	計		
5.0未満	—	—	6.5	6.0以上	※やむを得ないと認める場合は6.5m以上
5.0以上10.0未満	6.0	1.5×<1~2>	7.5~9.0	6.0以上	
10.0以上20.0未満	6.0	2.0×<1~2>	8.0~10.0	6.0以上	
20.0以上30.0未満	11.0	2.0×<1~2>	13.0~15.0	11.0以上※	
30.0以上	11.0	2.5×<1~2>	13.5~16.0	11.0以上※	

- (1) この基準は開発区域の面積 1ha 以上のものについて適用する。
- (2) 道路の合計幅員は、人口密度、通過交通の状況を勘案して、この基準の範囲内において定めるものとする。
- (3) 開発により設けられた道路は原則として全面舗装とし、開発事業者の負担で行なうこと。
- (4) なお道路構造令が改正された場合には上記基準を改めることがある。

表2 ———— し尿処理施設指導基準

開発区域の面積	施設の規模
20ha以上	地域共同浄化槽によるものとし、各開発主体の自費建設とする。
20ha未満	原則として、20ha 以上と同じである。ただし、やむを得ないと市長が認める場合は、小型浄化槽によることができる。また、汲み取り便所は、原則として認めない。