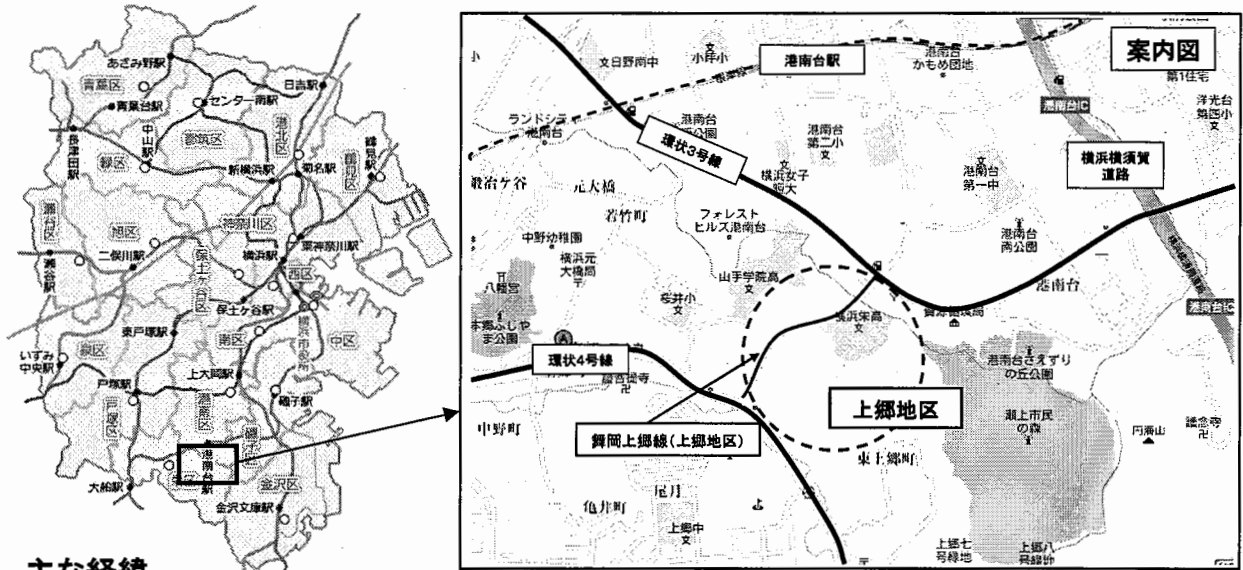


上郷開発計画について

1 位置



2 主な経緯

年 月	事 項
平成 4 年 1 月	東急建設株式会社他が開発許可申請（※1） → 社会経済情勢の変化等に伴い、具体的進展に至らず
8 年 10 月	神奈川県土地利用調整条例の施行 1ha以上の市街化調整区域での住宅開発は認められない（条例の審査指針）
14 年 7 月	都市計画法の改正により都市計画提案制度創設（施行：15年1月）
17 年 1 月	上郷猿田開発計画に対する開発の基本条件について（建宅企第285号）の提示 平成4年1月27日付けにて提出された開発許可申請については、新たな開発許可の許可申請時までに取下げること
19 年 11 月	都市計画法の改正により市街化調整区域内の大規模開発基準の廃止 （都市計画法第34条第10号イの廃止）
12 月	東急建設株式会社が都市計画提案（※2）
20 年 7 月	横浜市都市計画提案評価委員会で提案内容を否決（※2）

※1 平成4年申請時の開発計画内容

【根拠】都市計画法第34条第10号イ（市街化調整区域内の大規模開発）

【所在】栄区上郷町409番他 【区域区分】市街化調整区域

【面積】約35.8ha 【計画人口】3,574人（1,000戸）

【土地利用計画】

都市計画道路、宅内幹線道路、公園、研究産業施設、教育文化施設、集合住宅、還元宅地 他

※2 平成19年都市計画提案内容

【根拠】都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案

（新たな開発計画の前提となる都市計画変更の提案）

【提案区域】栄区上郷町754番1外

【提案区域面積】約33.2ha（このうち約21.1haを市街化区域に編入）

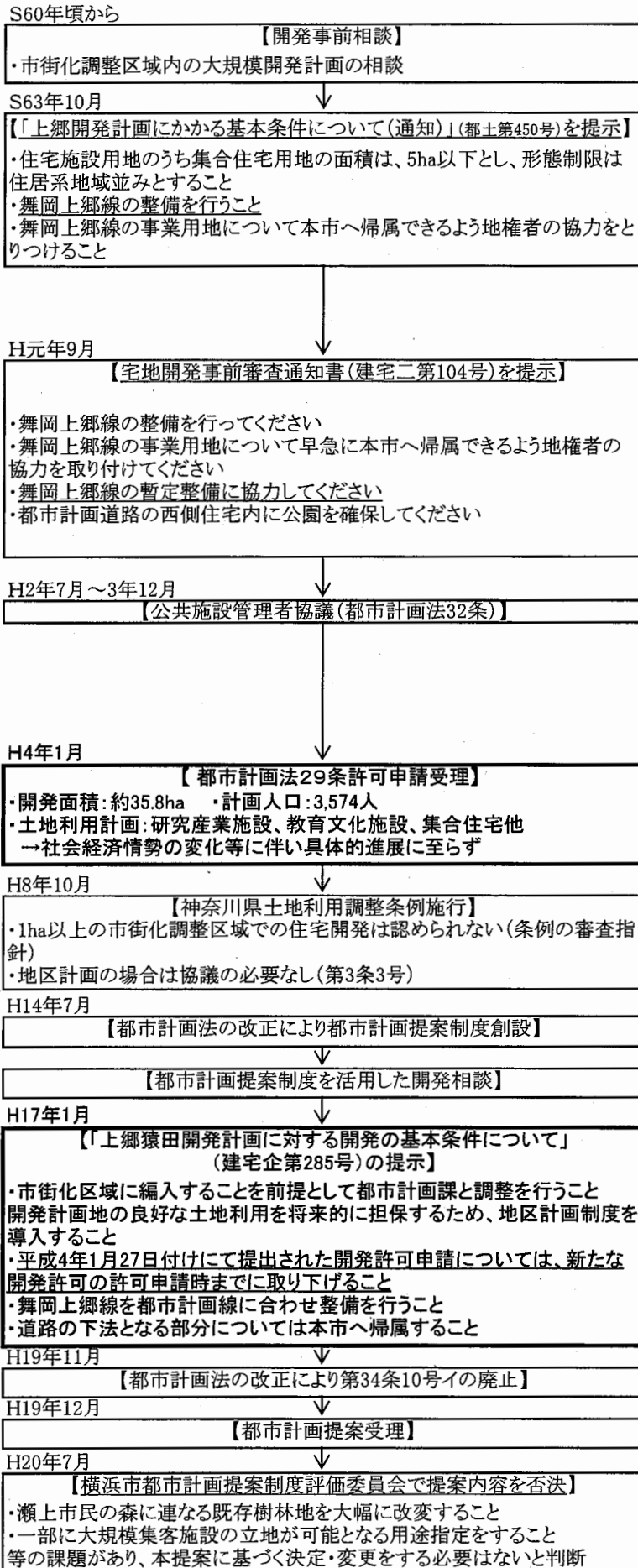
【提案（区域変更等）に対する横浜市都市計画提案評価委員会による総合評価】（20年7月）

本計画提案が、都市計画道路整備、緑地の保全、水路整備及びホテルや貝化石・横堰の保全を一体的に行おうと計画されていることについては一定の評価ができます。しかし、瀬上市民の森に連なる既存樹林地を大幅に改変すること、一部に大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域を指定すること等の課題があるため、本計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要はないと判断します。

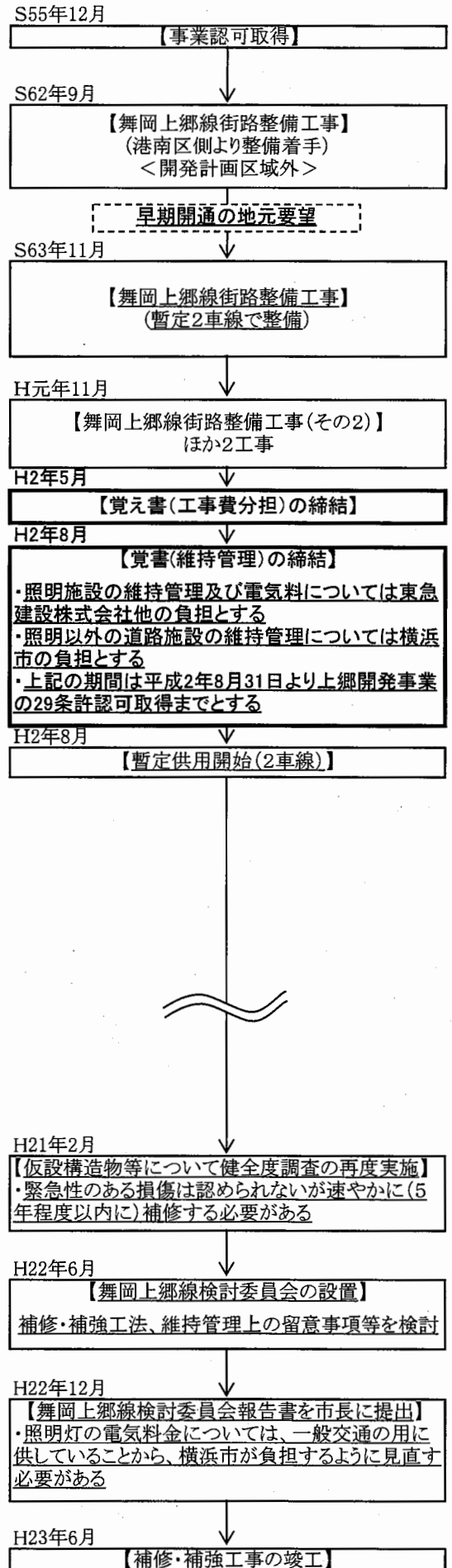
3 上郷開発計画及び舞岡上郷線事業の経緯

※各項目の内容は本請願に関連するものを抜粋・要約している。

上郷開発計画の手続き



舞岡上郷線(暫定整備)事業 (市施行)



4 請願第 17 号及び第 31 号の関係法令等

都市計画法

(開発行為の許可)

第 29 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（地方自治法第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 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。（以下略）

第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

10 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、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する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

平成 19 年 11 月改正前の条文等

第 34 条

10 前各号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

イ 開発区域の面積（開発区域が市街化調整区域の内外にわたるときは、その全体の面積）が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるもの

都市計画法施行令

第 31 条 法第 34 条 10 号イの政令で定める開発区域の面積は 20 ヘクタールとする。ただし、都市計画区域における人口、産業、土地利用等の態様に照らし、これによることが不適当であると認められるときは、都道府県知事は、都道府県の規則で、（中略）区域及びその目的又は種別を限り、5 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満の範囲内でその面積を定めることができる。

法改正前の横浜市都市計画施行細則第 2 条

政令第 31 条ただし書の規定に基づく区域、開発行為の目的又は種別及び面積は、次のとおりとする。

開発行為の目的又は種別	面積
産業構造の高度化、雇用機会の拡大若しくは地域の活性化に著しく寄与する開発行為又は教育・文化の振興に著しく寄与する開発行為で、住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行われるもの	5ヘクタール
(略)	(略)
緊急に整備を要する根幹的公共施設の建設に著しく寄与する開発行為で、建築物の建築の用に供する目的で行われるもの	5ヘクタール

法改正に伴う国土交通省の技術的助言(平成 18 年 11 月 6 日国都計第 82 号国住街第 161 号)

4. 開発許可関係

(2) 市街化調整区域内における地区計画

旧 10 号イの基準を廃止したことに伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（改正法による改正後の都市計画法（以下「新都市計画法」という。）第 34 条第 10 号）によることとなるため、改正法の全面施行日以後は、地区計画の決定又は変更に関する都市計画の手續を通じて開発の可否を判断することとなる。

都市計画法

(許可又は不許可の通知)

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

神奈川県土地利用調整条例

第3条 事業者は、開発行為等をしようとするときは、当該開発行為等の計画（以下「開発計画」という。）について、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、次に掲げる開発行為等については、この限りでない。

- (1) 開発区域の面積（開発行為等が一団の区域において行われる場合は、当該一団の区域の面積）が1ヘクタール未満の開発行為等（埋立行為に係る開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発行為等を除く。）
- (3) 都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等が定められた区域、同法第7条第1項に規定する市街化区域又は同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められた区域（同法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域に限る。）において行う開発行為

神奈川県土地利用調整条例 審査指針

第2章 1 (1) 市街化調整区域における目的・用途

市街化調整区域における開発行為は、表1に掲げる目的・用途に該当するものであること。

(当局注：当該表1に住宅施設の記載がないため、住宅開発は不可となる。)

行政手続法

(申請に対する審査、応答)

第7条 行政庁は、申請がその事務所に到達したときは遅滞なく当該申請の審査を開始しなければならない。かつ、申請書の記載事項に不備がないこと、申請書に必要な書類が添付されていること、申請をすることができる期間内にされたものであることその他の法令に定められた申請の形式上の要件に適合しない申請については、速やかに、申請をした者（以下「申請者」という。）に対し相当の期間を定めて当該申請の補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない。

5 当局見解のポイント

請願第 17 号の要旨

平成 4 年 1 月 27 日に行った開発許可申請は、都市計画法改正に伴い、その根拠を失ったものであるから、申請者の取り下げを待たずに、横浜市が許認可申請を拒否すべきであり、そうした指導等を市会に対して求める。

請願第 31 号①②の要旨

平成 4 年の開発許可申請は法的根拠を失っており、横浜市は速やかに不許可処分とすべきところを放置しているので、関係職員の処分及び是正のための指導・勧告を求める。

- ア 平成 4 年の開発許可申請は、申請当初の根拠となる条文が、法改正により廃止
- イ 法改正に伴う国土交通省の技術的助言（配布資料 3 ページ）によると、「改正法の全面施行日以降は、地区計画の決定又は変更に関する都市計画の手続きを通じて開発の可否を判断することとなる。」とされていること
- ウ 新法第 3 4 条第 1 0 号に基づく許可や線引きの見直しによる市街化区域内での許可の可能性を否定できるものではなく、現時点での不許可処分は妥当でない

請願第 31 号③の要旨

開発許可申請者に引き続き開発意思のあることを、横浜市が口頭により確認していることについて、行政手続きにおける文書主義を放棄した杜撰な手続であり、公正性に欠ける職員の処分及び是正のための指導・勧告を求める。

- ア 申請者の意思は、都市計画提案に向けた事前相談を契機に承知したもの
- イ 「横浜市都市計画提案に係る事前相談の手続に関する要綱」では、計画提案等に対する横浜市の助言を求めるときは、相談書を提出し、横浜市も助言書により助言することとされているが、その前段の相談については、特に文書による手続は定められていない
- ウ 申請者の意思の把握は、本市として平成 4 年申請の扱いにあたっての判断要素としたものであり、申請者から文書で求めるものではない

請願第 31 号④の要旨

行政が開発許可申請の取り下げを申請者に対して条件付けすることは行政法に違反する行為であるとして、違法文書を作成した職員に対して処分及び是正のための指導・勧告を求める。

ア 平成 17 年 1 月に示した基本条件は、開発を行うにあたって、市として求める基本的事項や開発事業を進めるに際しての遵守事項について示したもの

イ 本件の取下条項については、同一の開発区域に同一の事業者の申請が重複しないよう、注意喚起の視点に基づき行ったもの

請願第 31 号⑤の要旨

平成 23 年度現在、「10 号イ」に関連した横浜市に関連法令は廃止されたと横浜市がみずから宣言しているにもかかわらず、法の解釈を曲げて「覚書」の違法状態について強弁し「覚書の効力は存続している」とする職員に対して処分及び是正のための指導・勧告を求める。

ア 当時、横浜市は、強い地元要望を踏まえ、舞岡上郷線の暫定 2 車線整備を進め、その際、当時の開発事業予定者に対して行政指導により協力を求め、道路整備と維持管理について定めた二つの「覚書」を締結

イ 道路整備の費用分担を定めた「覚え書」については、工事の完了とともに役割を終えていると考えている

ウ また、維持管理の「覚書」についても、見直す必要があると認識しており、舞岡上郷線検討委員会からのご意見も踏まえ、横浜市が電気料金を負担していくよう、現在、東急建設株式会社と協議を行っているところ

(総括)

本件請願により指摘のあった、それぞれの行為は、いずれも非違行為があったものとは考えられないため、現時点で懲戒処分等の措置を行う必要はない