

# 斜面緑地の開発行為に関するQ & A (ver.2)

## 目 次

### 【1 適用関係】

Q1-1 「横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部改正の概要」では戸建住宅をイメージしているようですが、戸建住宅以外も対象となりますか。

Q1-2 地下室マンション条例による「斜面地開発行為」との関係は、どのようになっているのですか。

Q1-3 宅地造成等規制法の許可申請や建築基準法の工作物申請は、適用対象になりますか。

Q1-4 開発許可が不要なものも適用されますか。

Q1-5 開発区域内の一部に、地目が山林の土地がある場合でも、適用対象になりますか。

Q1-6 制度の施行に当たって、経過措置はありますか。

### 【2 法の高さの制限規定関係】

Q2-1 「道路」とは、新設道路だけでなく既存の道路も該当しますか。

Q2-2 擁壁上部の土羽の部分も、「法」に含まれますか。

Q2-3 過去の開発等における切土又は盛土により生じた「法」にも適用されますか。

Q2-4 建築物の土留めをしない部分の高さや擁壁上部の立ち上がりの部分も、「法」の高さの制限の対象になりますか。

Q2-5 道路からの後退距離1メートル又は0.5メートルの部分に、擁壁や建築物などの壁面からの上部突出部を、突出することができますか。

Q2-6 「法」の高さを道路沿い3メートル又は5メートルの範囲内で計画した場合、開発区域の隣地との高低差により計画が納まらない時は、造成ができないということですか。

Q2-7 道路から後退する 0.5 メートルの部分に、擁壁のつま先部分を突出することができますか。

Q2-8 後退した部分の上部に擁壁の持ち出しスラブがある場合も、緩和の対象になりますか。

Q2-9 道路から後退する 0.5 メートルの部分に、必ず、植栽をする必要がありますか。

### 【3 植栽が行われる土地の面積規定関係】

Q3-1 横浜市開発事業の調整等に関する条例第 18 条の規定による必要緑地面積の方法との違いはありますか。

Q3-2 他の法令等により設置される緑地とは別に、「適切な植栽が行われる土地」を確保する必要がありますか。

Q3-3 「適切な植栽が行われる土地」の規定について、開発行為の工事の完了時点でどのように整備すればいいですか。

Q3-4 「都市緑地法による緑地協定」とは、どのような制度ですか。

Q3-5 開発許可の場合、「都市緑地法による緑地協定」の区域は、どのように設定されるのですか。

Q3-6 開発事業者一人で緑化に関する協定を締結して、「都市緑地法による緑地協定」の認可を受けることができますか。

### 【4 その他】

Q4-1 景観法に基づく、届出も行う必要がありますか。

## 回 答

Q1-1 「横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部改正の概要」では戸建住宅をイメージしているようですが、戸建住宅以外も対象となりますか。

A 戸建住宅以外も、景観計画による良好な景観の形成に寄与させる必要があるものとして、対象としています。

Q1-2 地下室マンション条例による「斜面地開発行為」との関係は、どのようになっているのですか。

A 「斜面地開発行為」は、横浜市開発事業の調整等に関する条例第1条の「良好な都市環境の形成」の理念に従い、「盛土の制限」及び「指定した場所への緑化義務」を基準として付加しているため、適用対象から除いています。

Q1-3 宅地造成等規制法の許可申請や建築基準法の工作物申請は、適用対象になりますか。

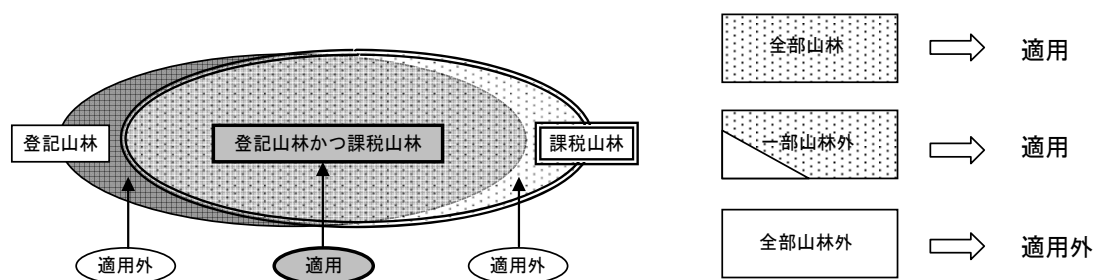
A 適用対象ではありません。

Q1-4 開発許可が不要なものも適用されますか。

A 開発許可が不要なものには適用されません。ただし、都市計画法第29条第1項第2号及び第3号に該当する開発行為は、横浜市開発事業の調整等に関する条例第6条の規定により、本基準に適合するよう努めなければなりません。

Q1-5 開発区域内の一部に、地目が山林の土地がある場合でも、適用対象になりますか。

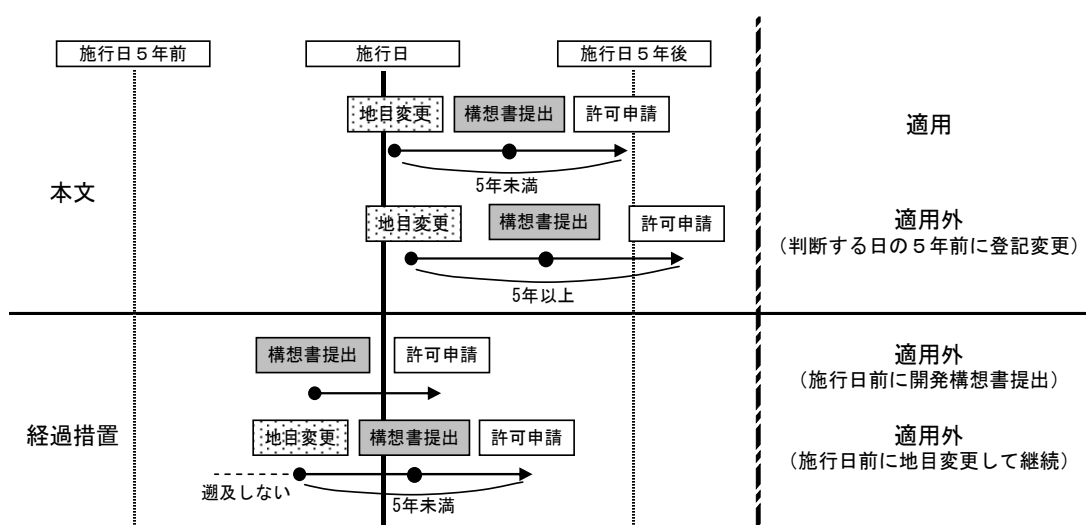
A 適用対象になります。ただし、不動産登記法により登記された土地の地目又は土地課税台帳に登録された地目が過去5年間、山林以外の地目であれば、適用対象ではありません。



**Q1-6 制度の施行に当たって、経過措置はありますか。**

A 経過措置は、次のとおりです。

- 1 施行日前（平成 21 年 12 月 31 日）までに、横浜市開発事業の調整等に関する条例第 10 条に規定する「開発構想書」が提出されている場合には、適用されません。
- 2 施行日から 5 年間（平成 22 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）は、施行日から開発許可申請までの間、不動産登記法により登記された土地の地目又は土地課税台帳に登録された地目が山林以外であれば、適用されません。



**Q2-1 「道路」とは、新設道路だけでなく既存の道路も該当しますか。**

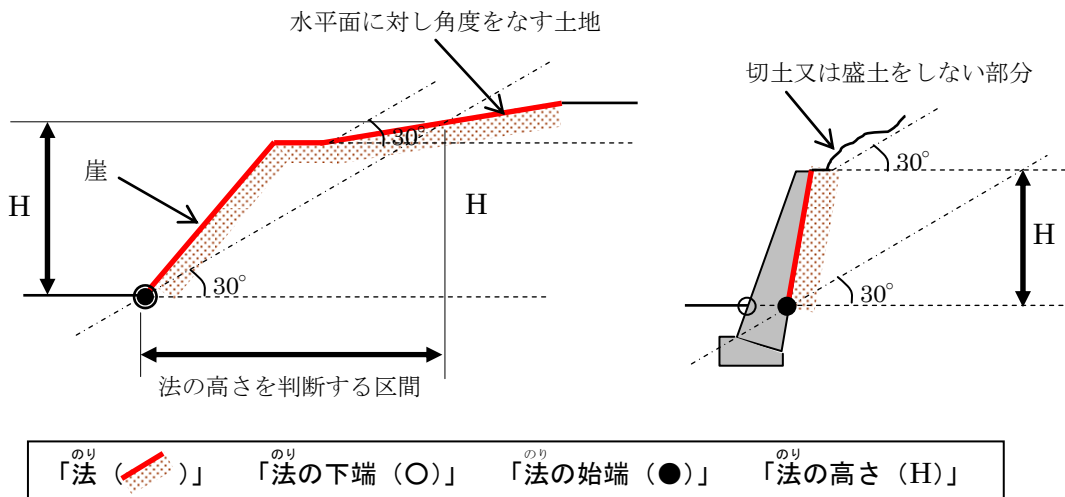
A 新設道路だけでなく、既存の建築基準法第 42 条 1 項及び第 2 項に規定する道路も該当します。

**Q2-2 擁壁上部の土羽の部分も、「法」に含まれますか。**

A 法<sup>のり</sup>の上部に一體的に設けられる切土又は盛土を行った土羽の部分は、30 度以下であっても「法」<sup>のり</sup>に含まれます。

なお、「法の高さ」<sup>のり</sup>は、「法」<sup>のり</sup>の始端から水平面に対し 30 度の角度をなす面と地表面の交差する点までの区間における「法」<sup>のり</sup>の上端と「法」<sup>のり</sup>の始端（※）との垂直距離で判断します。

（※）法の始端…崖面<sup>がけ</sup>又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物が土に接する面の地上部分における下端をいいます。



**Q2-3 過去の開発等における切土又は盛土により生じた「法」にも適用されますか。**

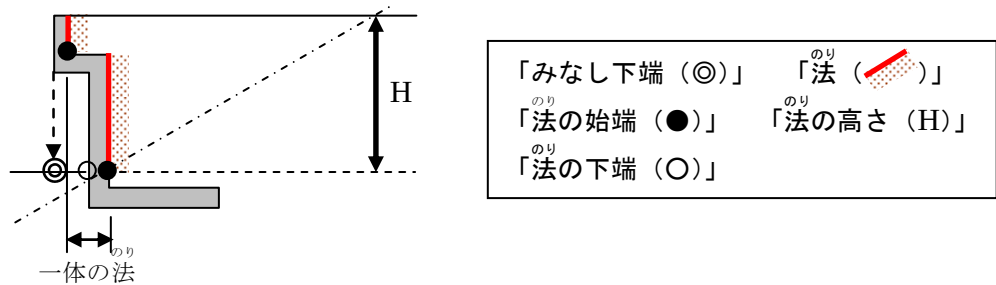
A 建築基準法、宅地造成等規制法又は都市計画法の許可等を受け、検査済証が交付されている既存の「法」には、適用されません。

**Q2-4 建築物の土留めをしない部分の高さや擁壁上部の立ち上がりの部分も、「法」の高さの制限の対象になりますか。**

A 「土地の部分」を制限の対象としていますので、建築物の土留めをしない部分の高さや擁壁上部の立ち上がりの部分は、制限の対象にはなりません。

**Q2-5 道路からの後退距離1メートル又は0.5メートルの部分に、擁壁や建築物などの壁面からの上部突出部を、突出することができますか。**

A 「法」の上部突出部の下端が「法」の下端とみなされますので、突出することはできません。

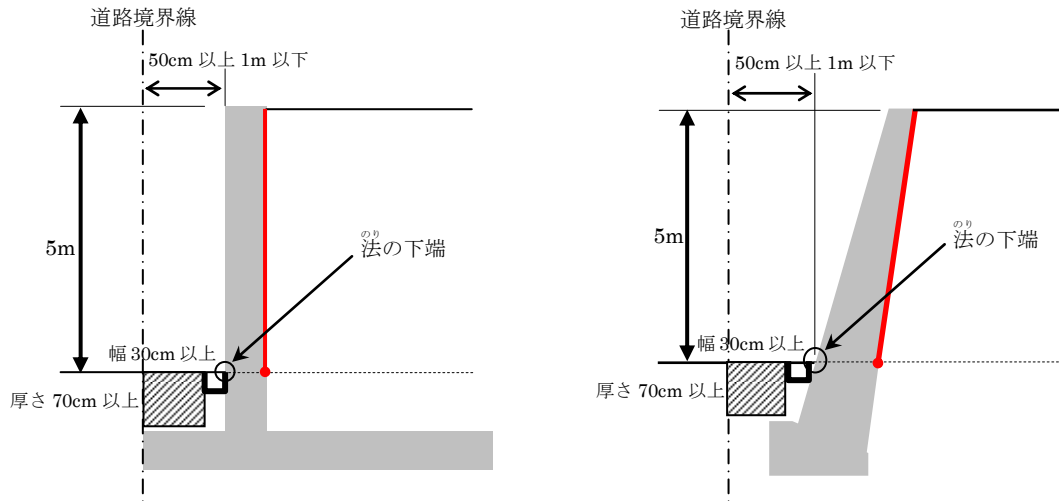


**Q2-6 「法」の高さを道路沿い3メートル又は5メートルの範囲内で計画した場合、開発区域の隣地との高低差により計画が納まらない時は、造成ができないということですか。**

A 基準に適合しない場合は、許可できません。宅盤の高さの調整や区域を拡大するなど、「法」の高さを3メートル又は5メートルの範囲内に納めるよう計画を変更してください。

**Q2-7 道路から後退する 0.5 メートルの部分に、擁壁のつま先部分を突出させることができますか。**

A 「法」の<sup>のり</sup>下端の位置は地上部分で判断するため、後退部分の全て（排水施設を設置する部分を除く。）が有効土層の確保等「適切な植栽が行われる土地の技術的基準」に従い整備されていれば、地中部分で構造物を突出させても緩和の適用を受けることができます。



**Q2-8 後退した部分の上部に擁壁の持ち出しスラブがある場合も、緩和の対象になりますか。**

A 上部に持ち出しがある場合は、緩和の対象にはなりません。

**Q2-9 道路から後退する 0.5 メートルの部分に、必ず、植栽をする必要がありますか。**

A 適切な植栽が行われるように整備して頂いた部分ですので、将来にわたって樹木が良好に生育するよう、周辺環境に適した植栽を行うように努めてください。

**Q3-1 横浜市開発事業の調整等に関する条例第 18 条の規定による必要緑地面積の方法との違いはありますか。**

A 横浜市開発事業の調整等に関する条例第 18 条の「緑化等を行う空地の面積」は、敷地面積に対する割合ですが、「適切な植栽が行われる土地の面積」は、開発区域面積に対する割合です。

**Q3-2 他の法令等により設置される緑地とは別に、「適切な植栽が行われる土地」を確保する必要がありますか。**

A 他の法令上支障がない場合には、それぞれの基準を満たす必要はありますが、兼ねることができます。

**Q3-3 「適切な植栽が行われる土地」の規定について、開発行為の工事の完了時点でどのように整備すればいいですか。**

A 許可の内容（図面）どおり整備されている必要があります。したがって、規則の定めるところにより「適切な植栽が行われる土地の面積」を植栽する樹木の本数に換算する場合及びただし書き基準により道路沿いに植栽をすることとした場合は、植栽が行われていなければいけません。

なお、当該部分は、原則として、「都市緑地法による緑地協定」を締結し、工事完了までに、市長の認可を受けていただきます。

**Q3-4 「都市緑地法による緑地協定」とは、どのような制度ですか。**

A 都市緑地法に基づき、土地所有者等が市街地の良好な環境を確保するために、区域を設定し、緑地の保全または緑化に関する協定を締結し、横浜市に認可申請するものです。

**Q3-5 開発許可の場合、「都市緑地法による緑地協定」の区域は、どのように設定されるのですか。**

A 「都市緑地法による緑地協定」の区域は、開発区域単位で設定されます。

**Q3-6 開発事業者一人で緑化に関する協定を締結して、「都市緑地法による緑地協定」の認可を受けることができますか。**

A 土地所有者が一人であっても都市緑地法第54条の規定に基づき、緑地協定の認可の申請を行い、認可を受けることができます。

**Q4-1 景観法に基づく、届出も行う必要がありますか。**

A 開発行為は、届出を要しない行為として、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例第15の3に規定されていますので、届出を行う必要はありません。