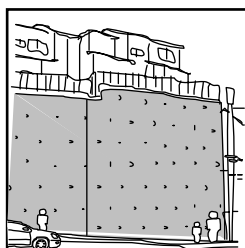


横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部改正について

平成21年9月16日
まちづくり調整・都市整備・道路委員会資料
まちづくり調整局

1 考え方



例：高さ10mを超える擁壁

市内には、地形的特色から斜面地が多く残っていますが、戸建住宅を目的とした開発により道路際に高い擁壁が築造され、歩行者に圧迫感を与えたり、景観を阻害するなどの事例が多く見られます。

そこで、これらの開発を既存の地形等と調和するよう誘導するため、平成21年7月に改定した景観計画（※1）において、

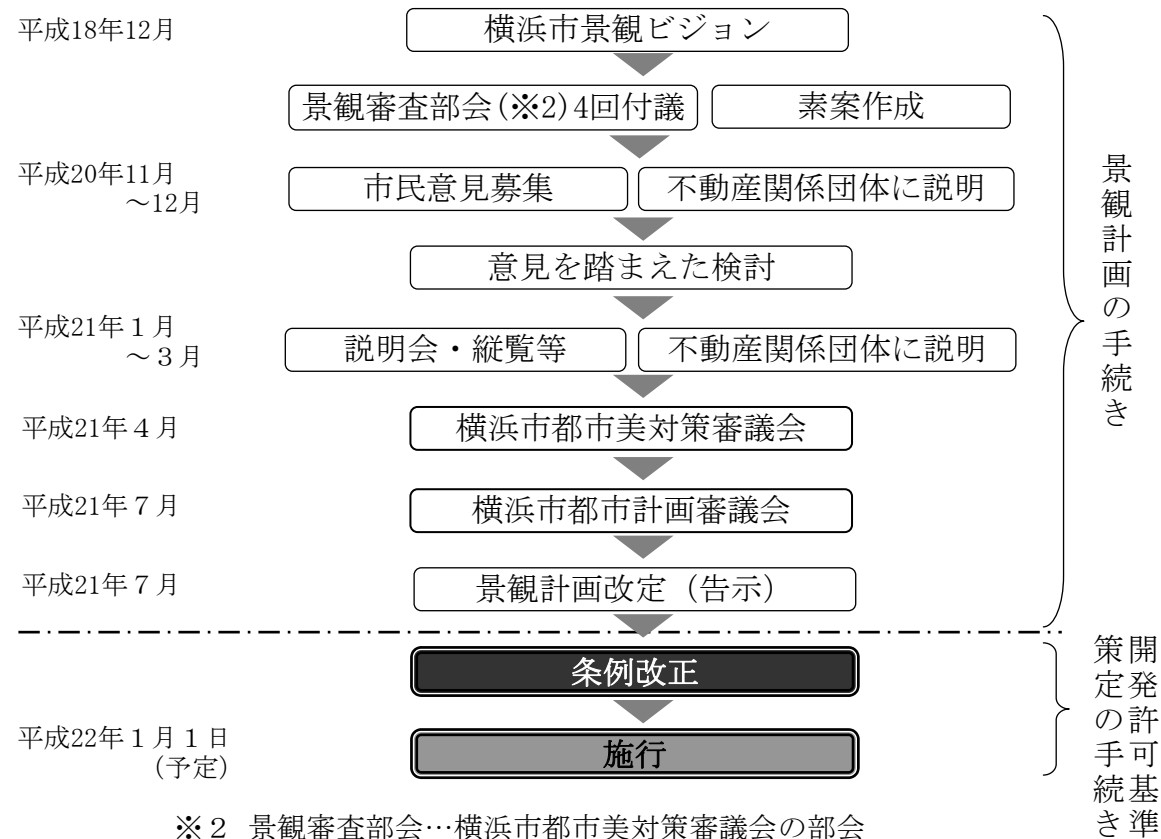
- (1) 生じる擁壁等は、圧迫感が軽減するよう工夫すること
- (2) 道路沿いの擁壁等の前面に植栽を誘導すること

という考え方にに基づき、法の高さや緑化の基準を定めました。

この景観計画に定められた内容を開発許可基準とするため、条例に新たに付け加えるものです。

※1 景観計画…景観法に基づき良好な景観の形成のための方針や基準等を定めたもの

2 これまでの経緯と今後の予定



3 新たに設ける開発許可基準の内容

(1) 対象となる土地

登記かつ課税 地目が「山林」を含む土地

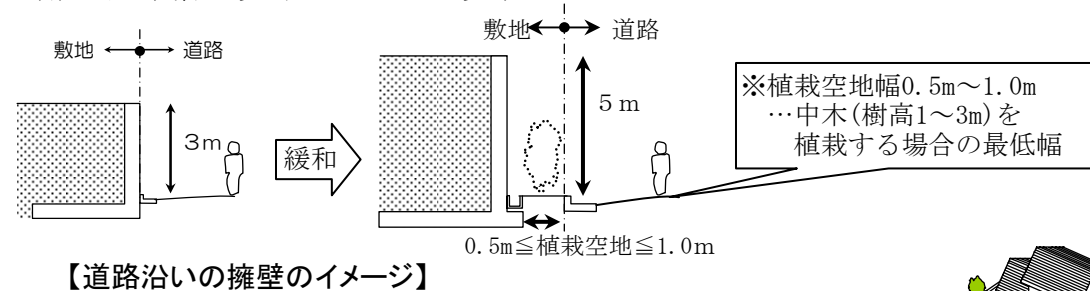
(2) 対象となる行為

開発区域面積が500㎡以上の開発行為
ただし「横浜市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」が適用される、いわゆる“地下室マンション”は除きます。

(3) 法の高さや緑化の基準

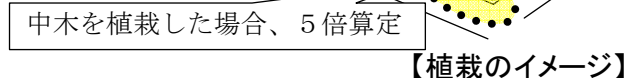
ア 法の高さ

- (ア) 道路沿い・・・3m以下
(ただし、幅0.5m～1.0mの植栽空地を設けた場合は、高さ5mまで緩和)
- (イ) 道路沿い以外・・・5m以下

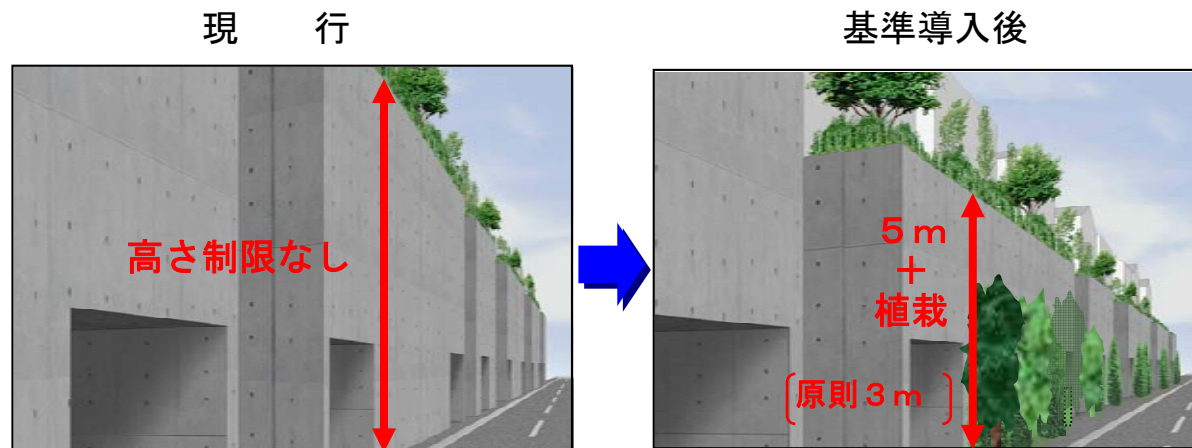


イ 緑化する面積

開発区域面積の15%以上
(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倍で算定)



《参考》基準導入後のイメージ



横浜市開発事業の調整等に関する条例新旧対照表

現 行	改 正 案
<p>横浜市開発事業の調整等に関する条例をここに公布する。</p> <p>横浜市開発事業の調整等に関する条例</p> <p>目次</p> <p>第1章 略</p> <p>第2章 略</p> <p>第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等</p> <p>第1節 略</p> <p>第2節 略</p> <p>第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度(第34条・第35条)</p> <p>第4章 略</p> <p>第5章 略</p> <p>附則</p> <p>第1章 総則</p> <p>第1条 略</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、法、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)並びにこれらの法律に基づく命令の例による。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。 アからエまで 略 オ 斜面地開発行為(横浜市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(平成16年3月横浜市条例第4号)第2条第2項第2号に規定する斜面地開発行為をいう。)</p> <p>(3)から(8)まで 略</p> <p>第3条から第5条まで 略</p> <p>(公益上必要な開発行為を行う者の責務)</p> <p>第6条 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する開発行為を行う者は、当該開発行為が法第33条第1項各号に規定する基準(第34条に定める制限を含む。)に適合するよう努めなければならない。</p> <p>第7条 略</p> <p>第2章 略</p>	<p>横浜市開発事業の調整等に関する条例をここに公布する。</p> <p>横浜市開発事業の調整等に関する条例</p> <p>目次</p> <p>第1章 略</p> <p>第2章 略</p> <p>第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等</p> <p>第1節 略</p> <p>第2節 略</p> <p>第3節 都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度(第34条)</p> <p><u>第4節 都市計画法第33条第5項の規定による景観計画に定められた開発行為についての制限(第35条)</u></p> <p>第4章 略</p> <p>第5章 略</p> <p>附則</p> <p>第1章 総則</p> <p>第1条 略</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、次に定めるもののほか、法、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)並びにこれらの法律に基づく命令の例による。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。 アからエまで 略 オ 斜面地開発行為(横浜市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(平成16年3月横浜市条例第4号)第2条第2項第2号に規定する斜面地開発行為をいう。<u>以下同じ。</u>)</p> <p>(3)から(8)まで 略</p> <p>第3条から第5条まで 略</p> <p>(公益上必要な開発行為を行う者の責務)</p> <p>第6条 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する開発行為を行う者は、当該開発行為が法第33条第1項に規定する基準に適合するよう努めなければならない。</p> <p>第7条 略</p> <p>第2章 略</p>

現 行	改 正 案
<p>第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等 第1節から第3節まで 略</p> <p>第35条 削除</p> <p>第36条以下 略</p>	<p>第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準等 第1節から第3節まで 略</p> <p>第4節 <u>都市計画法第33条第5項の規定による 景観計画に定められた開発行為につい ての制限</u></p> <p>第35条 <u>法第33条第5項（法第35条の2第4項におい て準用する場合を含む。）の規定に基づき、次に掲げる 景観計画（景観法（平成16年法律第110号）第8条第 1項に規定する景観計画をいう。）に定められた開発行 為についての制限は、開発許可の基準とする。ただし、 市長が、良好な景観の形成上支障がないと認め、又は公 益上やむを得ないと認めるときは、当該基準の全部又は 一部を適用しないことができる。</u></p> <p>(1) <u>切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度^{のり} は、法の下端の位置が道路との境界線から水平距離1 メートル以内にある場合にあっては3メートルとし、 その他の場合にあっては5メートルとすること。</u></p> <p>(2) <u>適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面 積に対する割合の最低限度は、15パーセントとする こと。</u></p> <p>2 <u>前項の規定は、次に掲げる開発行為については、適用 しない。</u></p> <p>(1) <u>開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行 為</u></p> <p>(2) <u>斜面地開発行為</u></p> <p>(3) <u>開発区域の全体が次に掲げる土地により構成され る開発行為</u></p> <p>ア <u>不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条 第18号に規定する地目（以下このアにおいて「地 目」という。）が過去5年間山林以外の地目である 土地（過去5年間に山林から山林以外の地目へ登記 の変更又は訂正が行われた土地を除く。）</u></p> <p>イ <u>地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第 10号に規定する土地課税台帳に登録された地目（以 下このイにおいて「地目」という。）が過去5年間 山林以外の地目である土地</u></p> <p>3 <u>第1項第2号の適切な植栽が行われる土地の面積は、 規則で定めるところにより、植栽する樹木の種類に応 じ、当該樹木の本数に換算することができる。</u></p> <p>第36条以下 略</p>