

「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化等、 開発行為に伴う公園及び樹木の保存等に関する協議手順の手引

令和5年3月

横浜市 環境創造局 みどりアップ推進課 公園緑化協議担当

TEL 045(671)2647

URL <https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kyogi/koen/download.html>

公園・緑化等の相談、書類の提出や受取りは、午前中にお願ひします。

午後は担当者が会議、検査等で不在になることがありますので、
事前に連絡の上、ご来庁ください。

1 協議についてのお願い

- (1) はじめに、建築局宅地審査課（市街化区域）、調整区域課（市街化調整区域）又は情報相談課（大規模な共同住宅）で、関係法令及び関係諸機関に関する全般的な案内を受けてください。
- (2) 「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化等、開発行為によって設置される公園、開発行為に関係がある公園及び樹木の保存等に関する協議の窓口は環境創造局みどりアップ推進課公園緑化協議担当になります。
- (3) 協議にあたっては、開発の概要に関する資料・計画図等をご用意ください。

2 緑化等及び公園の設置等について

- (1) 開発事業を行う場合は、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づき、緑化等を行う必要があります。
- (2) 一定規模以上の開発行為を行う場合は、都市計画法等に基づいて公園等の設置及び樹木の保存・表土の保全の措置を講ずることが必要になります。
- (3) 開発行為に関係がある公園の協議については既に横浜市が管理している都市公園が対象となります。あらかじめ、公園が隣接しているか等の確認を行ってください。
- (4) 緑化等、公園等の設置及び樹木の保存・表土の保全の概要は別表のとおりになります。

3 手続きに必要な書類の作成にあたっては、以下の手引書を参照してください。

- | | |
|-----------|---|
| 手引書 No. 2 | 「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化等に関する協議図書作成の手引
(斜面地開発行為を除く) |
| 手引書 No. 3 | 「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化等に関する協議図書作成の手引
(斜面地開発行為) |
| 手引書 No. 4 | 開発行為に伴う公園及び樹木の保存等に関する協議図書作成の手引 |
| 手引書 No. 5 | 「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化等に関する工事の完了届作成の手引
(斜面地開発行為を除く) |
| 手引書 No. 6 | 「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化等に関する工事の完了届作成の手引
(斜面地開発行為) |
| 手引書 No. 7 | 開発行為に伴う公園及び樹木の保存等に関する工事完了届出書作成の手引 |
| 手引書 No. 8 | 開発行為に伴う公園引継書作成の手引 |

緑 化 等

※条例：横浜市開発事業の調整等に関する条例

適用対象	空地の設定方法	植栽の方法
<p>条例第2条第2号ア～エに掲げる開発事業</p> <p><input type="checkbox"/> 開発行為 斜面地開発行為を除く</p> <p><input type="checkbox"/> 大規模な共同住宅の建築 100戸以上（商業系用途地域は200戸以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 市街化調整区域における建築物の建築で、その敷地の面積が3,000㎡以上のもの</p> <p><input type="checkbox"/> 宅地造成工事規制区域における宅地造成 市街化区域における宅地造成に係る宅地の面積が500㎡未満の宅地造成を除く</p>	<p>条例第18条第2項第4号適用</p> <p>(1) 開発事業区域の面積が1,000㎡以上の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地面積の10%以上（商業系用途地域は5%以上）の緑化等の空地を設けてください。 ・ 一戸建ての住宅の建築を目的とするものについては、敷地面積100㎡当たり1本以上の割合で高木を植栽することをもって替えることができます。 <p>(2) 開発事業区域の面積が1,000㎡未満の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地面積の5%以上の緑化等の空地を設けてください。 ・ 敷地面積200㎡当たり1本以上の割合で高木を植栽することをもって替えることができます。 <p>* 優良な樹林、樹木をできる限り保全するように計画してください。</p> <p>* 当該建築物の屋上または壁面に緑化を行うときは、<u>当該敷地面積の5%を限度として、緑化等を行う空地の面積とみなすことができます。</u></p>	<p>(1) 緑化を行う空地20㎡当たり、高木1本かつ中木2本かつ低木15本以上の割合で植栽してください。</p> <p>(2) 高木1本を中木5本、中木1本を低木5本に換算することができます。</p> <p>(3) 詳細については、「横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引き」の逐条解説をご覧ください。</p>
<p>条例第2条第2号オに掲げる開発事業</p> <p><input type="checkbox"/> 斜面地開発行為</p>	<p>条例第18条第2項第9号適用</p> <p>「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」第5条の規定が適用になります。敷地面積の10%以上の緑化等を行う部分を設けてください。</p> <p><u>空地（緑化等を行う部分）の位置、形状については、建築局と事前に協議を行ってください。</u></p> <p>建築局との協議の窓口 市街化区域：宅地審査課 市街化調整区域：調整区域課</p> <p>* 優良な樹林、樹木をできる限り保全するように計画してください。</p>	<p>(1) 樹木を敷地の境界線に接し、帯状に配置してください。</p> <p>(2) 緑化等を行う部分20㎡当たり、高木1本かつ中木5本以上の割合で植栽してください。</p> <p>(3) 高木1本を中木5本に換算することができます。</p> <p>(4) 詳細については、「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及び同解説」の緑化等に関する基準をご覧ください。</p>

公園等の設置

	住宅的施設		非住宅的施設	
適用対象	開発区域面積0.3ha以上の開発行為		開発区域面積0.5ha以上の開発行為	
公園面積	開発区域面積の6%以上		開発区域面積の3%以上	
公園種別	公園 緑地※	※緑地を選択する場合の条件は、 開発許可の基準を参照してくだ さい。	公園 緑地※ 広場※	※緑地、広場を選択する場合の条 件は、開発許可の基準を参照し てください。

- (注意) 1 一箇所当たりの面積の最低限度は、150㎡とする。
2 傾斜角20度をこえる造成のり面及び擁壁（ただし、天端を除く。）の面積は除外する。

■公園等適用除外の基準概要

※詳細については、「都市計画法による開発許可の手引き」の基準をご確認ください。
また、5ha以上の開発行為については、原則的に適用除外の対象はありません。

(1)	土地区画整理事業又は開発許可により面的な整備事業が施行され、当該事業により公園等が既に適正に確保された事業区域内で行う二次的な開発行為
(2)	開発区域（1ha未満に限る）の全てが、0.25ha以上の住区基幹公園（借地公園を除く街区・近隣・地区公園）の外周から250m以内に含まれ、かつ階段を除く公園入口から全ての予定建築物敷地までの道程（車椅子利用者を含む公園利用者が容易に到達できる道路）の距離が250m以内となる開発行為
(3)	開発区域面積が0.5ヘクタール未満の、住宅的施設の建設を目的としない開発行為
(4)	法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の建設を目的とした開発行為
(5)	商業地域又は近隣商業地域において行う、商業・業務施設の建設を目的とした開発行為 なお、開発区域が商業地域及び近隣商業地域とその他の用途地域にわたる場合における適用については、開発区域の過半が属する区域による（オについても同様とする。）
(6)	工業専用地域、工業地域又は準工業地域において行う、工業・業務施設の建設を目的とした開発行為
(7)	社寺、寺院、教会その他の宗教的施設の建設を目的とした開発行為
(8)	次のいずれかに該当する建築物の建築を目的とした開発行為 (ア) 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設である建築物 (イ) 社会福祉法による社会福祉事業又は、更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物 (ウ) 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物 (エ) 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物 (オ) 農地法第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供する施設である建築物（法第34条第4号に基づく建築物に限る）
(9)	屋外運動施設内に建築物を建設する場合で、屋外運動施設と一体不可分な建築物（グラウンドのスタンド・テニスコートスタンド等）の建築及び、屋外運動施設（区域面積4ヘクタール以上の物に限る。）と同一種目の屋内運動施設（屋外テニスコートに併設する屋内テニスコート、グラウンドに併設する体育館等）の建設を目的とした開発行為
(10)	法第29条第1項第3号に規定するものと類似する公益上必要な建築物（町内会館又は消防器具庫等）で公的機関の助成金の支出対象となる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
(11)	法第34条の2に規定する協議を要するもののうち、住宅の建築の用に供する目的で行われるものでない開発行為

樹木の保存・表土の保全

開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存・表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計を行ってください。

※詳細については、「都市計画法による開発許可の手引き」技術基準編を参照してください。

適用対象		
市街化区域 : 開発区域面積が0.5ha以上の開発行為 市街化調整区域 : 開発区域面積が0.3ha以上の開発行為 上記の場合には、必ず協議が必要となります。		
設計の内容		
	樹木の保存	表土の保全
措置が必要な場合	保存対象樹木（※）が存在する場合 ※高さ10m以上の健全な樹木 ※高さ5m以上の樹木がおおむね10㎡に1本以上の割合でまとまって存する、面積が300㎡以上の健全な樹木の集団	高さ1mを超える切土又は盛土を行う土地の面積の合計が1,000㎡以上である場合
措置の方法	保存対象樹木の存置	1) 表土の復元 （開発区域内の表土を植栽地に利用すること） 2) 客土 （開発区域外から採取した表土を植栽地に利用すること） 3) 土壌の改良 （開発区域内の発生土に土壌改良材と肥料を与え耕起すること）

開発調整条例による緑化空地設置が適用除外となる場合の 開発事業計画書等の記載方法について

横浜市開発事業の調整等に関する条例（開発調整条例）第18条第2項第4号による緑化空地の設置が適用除外となる場合は、適用となる他の制度の緑化基準をあらかじめ確認の上、次頁のとおり「開発事業計画書（新規・変更）」の緑化に関する項目を記載して下さい。

なお、適用除外となるための条件に係る部分に計画変更が生じた場合は、緑化空地の設置が必要となることがありますので窓口にてご相談ください。

1 緑化空地の設置が適用除外となる開発事業

- (1) 開発事業区域のすべてが緑化地域に含まれる開発事業（開発調整条例第2条第2号ア、イ、ウ）のうち、敷地面積が500㎡以上の建築物の建築を目的とする部分
- (2) 開発事業区域のすべてが、横浜市風致地区条例（風致地区条例）第5条第6号の規定の適用を受ける宅地の造成等に係る土地の区域に含まれる開発事業
- (3) 開発事業区域のすべてが、横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（地区計画条例）別表第12（あ）欄又は（い）欄において、緑化率に関する制限が定められた区域又は地区に含まれる開発事業（開発調整条例第2条第2号ア、イ、ウ）

※ 開発調整条例第18条第2項第9号（斜面地開発行為）による「緑化等」については適用除外とはなりません。

2 お問い合わせ先

開発調整条例による緑化空地の設置に関すること

…環境創造局みどりアップ推進課 公園緑化協議担当 045-671-2647

緑化地域制度に関すること

…環境創造局みどりアップ推進課 公園緑化協議担当 045-671-3946

風致地区条例に関すること

…建築局 建築企画課 建築環境担当 045-671-4526

3 開発事業計画書等の記載

第3号様式（第7条）

（第1面）
開発事業計画書（新規・変更）

年 月 日	
(提出先) 横浜市長	住所 提出者 氏名 電話 () (担当者氏名及び連絡先)
横浜市開発事業の調整等に関する条例第13条第1項、第15条第2項又は第20条第2項後段の規定により、次のとおり開発事業計画書を提出します。	
開発事業計画番号	第 開 計 号
開発事業区域に含まれる土地の地名 地番	

～

土地利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他	計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
区域面積に対する比率	%	%	%	%	%	%	%	100%
条例で必要な空地	道路状	歩道状	自由利用			欄① 緑化		
面積	m ²	m ²	m ² (%)			m ² (%)・本		

予定される建築物等

概要	用途	住 戸 数	戸
	敷地面積	階 数	地上 階地下 階
	* 建築面積	* 建 ぺ い 率	%
	* 延べ面積(車庫等)	* 容 積 率	%
	* 構造	* 高 さ	m
	* 棟 数	* 駐 車 台 数	台

開発事業の工事着手予定年月日	年 月 日	開発事業の工事完了予定年月日	年 月 日
※ 受 付 年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

備考	欄②
----	----

(1) - 1 敷地のすべてが緑化地域制度の適用を受ける場合

欄① 緑化の欄に「※」、面積の欄、宅地面積に対する比率、樹木本数の欄にそれぞれ「0」を記載してください。

※緑化
0 m ² (0 %)・ 0 本

欄② 「※開発事業区域のすべてが緑化地域に含まれ、すべての建築物の敷地が緑化地域制度の規定の適用を受ける。」と記載してください。

(1) - 2 敷地の一部が緑化地域制度の適用を受ける場合

欄① 緑化の欄に「※」、面積の欄に調整条例に基づき設置する緑化空地面積「△m²」または樹木本数「▽▽本」を記載してください。
宅地面積に対する比率の欄には調整条例に基づく緑化が適用される建築物の敷地面積「(□□m²)」とそれに対する値「◇%」を記載してください。

※緑化
△m ² (◇%)・▽▽本 (□□m ²)

欄② 「※開発事業区域のすべてが緑化地域に含まれ、敷地面積が500m²以上の建築物の建築を目的とする部分が緑化地域制度の規定の適用を受ける。」と記載してください。

(2) 風致地区条例第5条第6号の規定の適用を受ける場合

欄① 緑化の欄に「※」、面積の欄、宅地面積に対する比率、樹木本数の欄にそれぞれ「0」を記載してください。

※緑化
0 m ² (0 %)・ 0 本

欄② 「※開発事業区域のすべてが横浜市風致地区条例第5条第6号の規定の適用を受ける。」と記載してください。

(3) 地区計画条例による緑化率規定の適用を受ける場合

上記(1)-1、-2と同様ですが、欄②の文の「緑化地域」を「地区計画条例により緑化率の制限が定められている区域(又は地区)」に、「緑化地域制度」を「地区計画条例緑化率の制限」に、敷地面積の数字を当該区域(又は地区)の制限内容にそれぞれ変更して記載してください。