

2 解説

2.1 緑化率規制

2.1.1 緑化地域に関する都市計画

【都市緑地法】

(緑化地域に関する都市計画)

- 第三十四条** 都市計画区域内の都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域については、都市計画に、緑化地域を定めることができる。
- 2 緑化地域に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいう。以下この章において同じ。）の面積の敷地面積に対する割合（以下「緑化率」という。）の最低限度を定めるものとする。
- 3 前項の都市計画において定める建築物の緑化率の最低限度は、十分の二・五を超えてはならない。

【趣旨】

「都市緑地法」において、用途地域が定められている区域内で、緑化地域を都市計画として定められることを規定したものです。また、都市計画に定める事項について定めています。

【解説】

(1) 緑化地域の区域

横浜市では、都市計画で、市内の住居系用途地域全域を緑化地域に指定しています。

住居系用途地域とは、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域の7種類の用途地域です。

※緑化地域が指定されている区域については、横浜市 WEB ページ上のまちづくり地図情報（i-マッピー）（行政地図情報提供システム <http://www.city.yokohama.lg.jp/>）でご覧いただけます。

(2) 緑化率の最低限度

横浜市では、都市計画で、緑化率の最低限度を10%に定めています。

(3) 用語の定義

「建築物」とは、「建築基準法」第2条第1項に規定する建築物をいいます。

「敷地」とは、「建築基準法施行令」第1条第1号に規定する敷地をいいます。

「敷地面積」とは、「建築基準法施行令」第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいい、「建築基準法」第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認申請及び同法第18条第2項の規定による計画通知における建築物の敷地の面積のことです。

2.1.2 緑化率（緑化率の規制について）

【都市緑地法】

（緑化率）

第三十五条 緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模以上の建築物の新築又は増築（当該緑化地域に関する都市計画が定められた際既に着手していた行為及び政令で定める範囲内の増築を除く。以下この節において同じ。）をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

【都市緑地法施行令】

（緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模）

第九条 法第三十五条第一項の政令で定める規模は、千平方メートルとする。ただし、土地利用の状況により、建築物の敷地内において緑化を推進することが特に必要であると認められるときは、市町村は、条例で、区域を限り、三百平方メートル以上千平方メートル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（緑化率の規制の対象とならない増築の範囲）

第十条 法第三十五条第一項の政令で定める範囲は、増築後の建築物の床面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第一項第三号の床面積をいう。以下同じ。）の合計が緑化地域に関する都市計画が定められた日における当該建築物の床面積の合計の一・二倍を超えないこととする。

【横浜市緑化地域に関する条例】

（緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模）

第3条 都市緑地法施行令（昭和49年政令第3号）第9条ただし書の条例で定める敷地面積の規模は、緑化地域全域について500平方メートルとする。

【横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準】

（用語の定義）

第2条

3 都市緑地法第35条第1項の「着手していた行為」とは、建築物の工事を継続して行う意思があると認められる場合で、当該建築物の根切り工事（矢板打ち工事を含む）、杭打ち工事、又は既存建築物の床面積の増加に係る部分の工事に着手していたことをいう。当該地域に係る緑化率の限度が定められた際に計画中であった建築物又は建築基準法第6条第1項、第6条の2第1項若しくは第18条第3項による確認済証の交付を受けた後工事に着手していなかった建

建築物の新築若しくは増築は含まない。

附 則

(移行措置)

- 2 平成21年4月2日以前に、横浜市開発事業の調整等に関する条例第17条第1項の同意を得た建築物の建築（当該建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為を含む。）又は緑の環境をつくり育てる条例第9条第1項の規定による緑化協議が成立した建築物の建築については、第2条第3項の規定にかかわらず、当該同意又は成立をもって「着手していた行為」とみなすことができる。
- 3 前項の規定は、平成21年4月3日から平成21年9月30日まで適用する。

【趣旨】

緑化率規制の対象となる建築物について定めているものです。

【解説】

(1) 緑化率規制の対象となる敷地面積の規模

横浜市では、緑化地域の規制の対象となる敷地面積の規模を、「横浜市緑化地域に関する条例」で500㎡と定めています。

(2) 緑化率規制の対象となる建築行為

対象となる建築行為は、新築及び増築をする場合です。

「新築」とは、建築物の存しない土地の部分（更地）に建築物を造ることなど増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいいます。

「増築」とは、一の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること（床面積を追加すること）をいいます。

改築や模様替、修繕の場合は対象となりません。

対象とならない新築及び増築もあります。（(3)(4)を参照）

(3) 緑化率規制の対象とならない行為

当該敷地において、初めて緑化地域に関する都市計画を決定した旨の告示を行った時点で、既に工事に着手していた新築及び増築については対象となりません。

(4) 移行期間中のみ緑化率規制の対象とならない行為

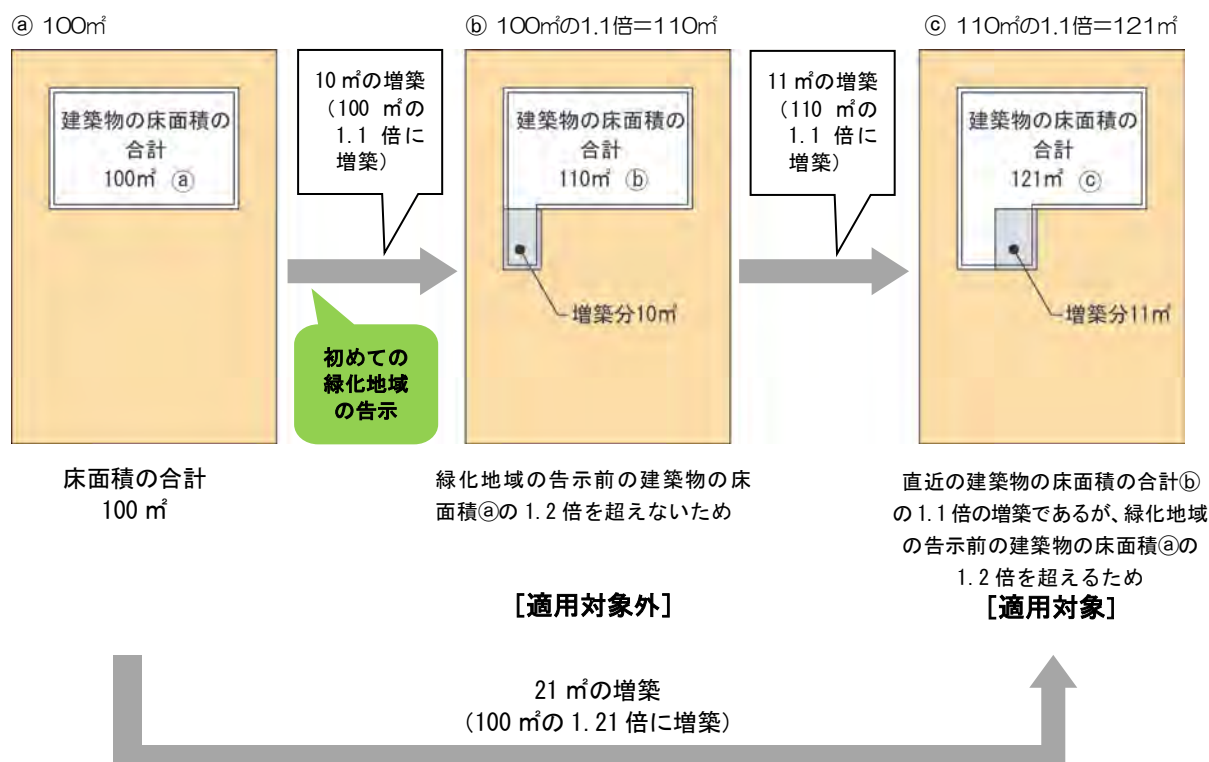
移行期間（平成21年4月3日～9月30日）に限り、平成21年4月2日までに「横浜市開発事業の調整等に関する条例」第17条第1項の同意を得た又は「緑の環境をつくり育てる条例」第9条第1項の規定による緑化協議が成立した建築物の新築及び増築については緑化率規制の対象となりません。

(5) 緑化率規制の対象とならない増築

増築後の床面積の合計が、初めて緑化地域に関する都市計画を決定した旨の告示を行った時点の床面積の合計の1.2倍を超えない場合は対象となりません。

小規模な増築を繰り返した場合、1.2倍を超える場合がありますのでご注意ください。

小規模な増築を繰り返す例



(6) 緑化率規制の対象となる者について

緑化率規制の対象となるのは、建築物の新築又は増築をする者だけでなく、緑化率規制が適用された建築物の維持保全をする者も含まれます。

緑化率規制が適用された建築物の場合は、緑化地域の緑化率規制が適用された建築物である旨を必ず重要事項説明書に記載してください。

また、緑化率規制が適用された建築物である旨を維持保全する者が認識できるように、横浜市建築物緑化認定証及び認定ラベルを取得してください。詳細は、「2.1.10 緑化施設の管理」をご覧ください。

2.1.3 緑化率（緑化率制限が異なる二以上の区域にまたがる場合について）

【都市緑地法】

（緑化率）

第三十五条

4 建築物の敷地が、第一項の規定による建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、同項の規定にかかわらず、各区域の建築物の緑化率の最低限度（建築物の緑化率に関する制限が定められていない区域にあつては、零）にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

【趣旨】

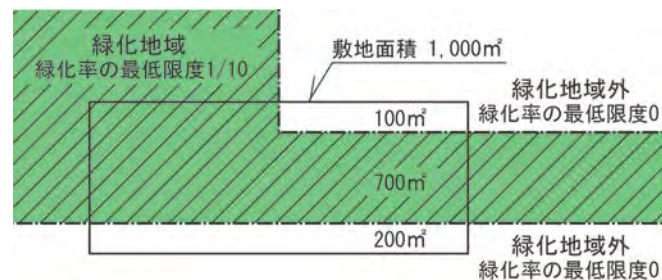
建築物の敷地が、「都市緑地法」第35条第1項の規定による緑化率制限が異なる二以上の区域にまたがる場合の緑化率の最低限度について定めたものです。

【解説】

(1) 敷地全体の緑化率の最低限度について

緑化地域に関する緑化率の制限が異なる二以上の区域にまたがる敷地を有する建築物については、各区域に存する敷地の部分の面積に応じて按分して計算される緑化率を適用します。その際、緑化地域外の区域の緑化率は0として計算します。

●計算例



緑化率の最低限度の計算の仕方

$$\left(\frac{1}{10} \times \frac{700}{1,000}\right) + \left(0 \times \frac{100}{1,000}\right) + \left(0 \times \frac{200}{1,000}\right) = 0.07$$

この敷地における緑化率の最低限度は7%です。

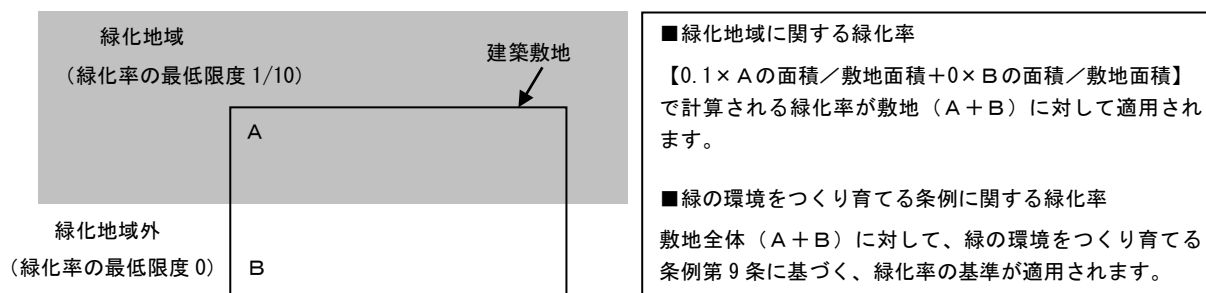
(2) 「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」により緑化率が定められている地区計画の区域又は地区が敷地の全部又は一部に含まれる場合は、緑化地域に関する緑化率規制のほかに、「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」に基づく緑化率規制が適用されます。

(3) 風致地区が敷地の全部又は一部に含まれる場合は、緑化地域に関する緑化率規制のほかに、「横浜市風致地区条例」に基づく緑化率規制が適用されます。

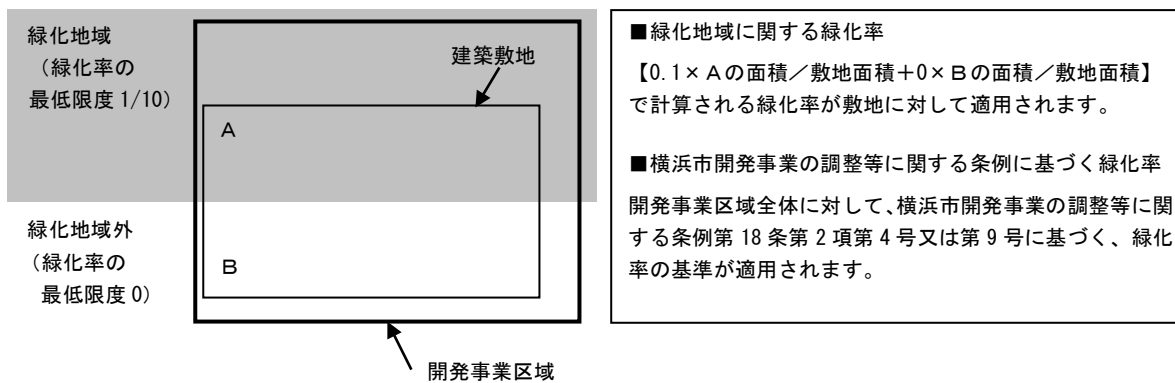
(4) 他の条例による緑化率の基準について

建築物の敷地の一部に緑化地域外の区域が含まれる場合は、緑化地域に関する緑化率の最低限度のほかに、「緑の環境をつくり育てる条例」又は「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に基づく緑化率の基準が適用されます。

例1 開発事業*に該当しない建築物の場合の例



例2 開発事業*に該当する建築物の場合の例



*開発事業とは、横浜市開発事業の調整等に関する条例第2条第2号に掲げる開発行為や建築行為が対象となります。

2.1.4 緑化率の適用除外（市長の許可によるものについて）

【都市緑地法】

（緑化率）

第三十五条

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であつて、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの
- 二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの
- 三 その敷地の全部又は一部が崖地である建築物その他の建築物であつて、その敷地の状況によつてやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの

3 市町村長は、前項各号に規定する許可の申請があつた場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

【横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準】

（緑化率の適用除外）

第6条 都市緑地法第35条第2項第1号の適用除外として市長が許可する建築物は次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設に該当するもの
- (2) 都市公園法第7条第1項の規定による公園管理者の許可を受けたもの

2 都市緑地法第35条第2項第2号の適用除外として市長が許可する建築物は次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項に規定する特定工場に該当するもの
- (2) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第8条第1項に規定する鉄道施設に該当するもの
- (3) 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道施設に該当するもの
- (4) 道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路又は第2項に規定する道路の付属物に該当するもの
- (5) 河川の地下調節池の取水施設に該当するもの
- (6) 横浜市自転車等の放置防止に関する条例（昭和60年4月横浜市条例第16号）第3条の規定により設置される自転車駐車場の施設に該当するもの
- (7) 公共用歩廊その他これらに類するものであって、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号に規定する地区施設に該当するもの
- (8) 次のいずれかが存する敷地内の建築物（ただし、イ、ウ、エに該当するものを建築する場合は、建築審査会の同意を得たものに限る。）

ア 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により国宝、重要文化財、登録有形文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は

仮指定されたもの

- イ 神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第4条第1項の規定により神奈川県指定重要文化財に指定されたもの
- ウ 横浜市文化財保護条例（昭和62年12月横浜市条例第53号）第6条第1項の規定により横浜市指定有形文化財に指定されたもの
- エ 前3号に掲げるものであったものの原形を再現するもので、市長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの
- オ 景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項の規定により指定された景観重要建造物又は同法第28条第1項の規定により指定された景観重要樹木
- カ 横浜市歴史を生かしたまちづくり要綱第4条の規定により登録された登録歴史的建造物又は同要綱第10条の規定により認定された認定歴史的建造物
- キ 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項に規定する特定工場に該当するもの
- ク 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第8条第1項に規定する鉄道施設に該当するもの
- ケ 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道施設に該当するもの
- (9) 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）第11条から第13条までに規定する高圧ガスの製造のための施設又は同法第16条若しくは第17条の2に規定する貯蔵所であって、一般高圧ガス保安規則（昭和41年通商産業省令第53号）、液化石油ガス保安規則（昭和41年通商産業省令第52号）又はコンビナート等保安規則（昭和61年通商産業省令第88号）に規定する、火気を取り扱う施設に対する距離又は火気の使用かつ引火性又は発火性の物を置くことが禁止される距離を要する施設が同一敷地内にあるもの
- (10) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第4項に規定する供給設備又は同法第3条第2項第3号に規定する貯蔵施設であって、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則（平成9年通商産業省令第11号）に規定する火気を取り扱う施設又は引火性若しくは発火性のものの堆積してある場所に対する距離を要する施設が敷地内にあるもの
- (11) 消防法（昭和23年法律第186号）第10条第1項に規定する危険物の貯蔵所、製造所又は取扱所であって、危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第9条第1項第2号、第10条第1項第2号、第16条第1項第4号、第17条第1項第2号及び同項第3号に規定する空地が敷地内にあるもの
- (12) 第1号から第11号までに掲げるもの以外で、適正な都市機能を確保するためにやむを得ずかつその機能又は構造上緑化施設の整備が著しく困難であると市長が認めたもの
- 3 都市緑地法第35条第2項第3号の適用除外として市長が許可する建築物は次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - (1) その敷地の全部又は一部が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域に含まれるもの
 - (2) 道路法第32条第1項の規定による道路管理者の許可を受けたもの
 - (3) 河川法（昭和39年法律第167号）第24条の規定による河川管理者の許可を受けたもの
 - (4) 建築基準法第44条第1項ただし書各号に規定するもの

(許可条件)

第7条 都市緑地法第35条第2項の規定の適用を受ける建築物については、敷地内に可能な範囲で積極的に緑化を行うこと。

2 都市緑地法第36条の規定により、同法第35条第2項の規定の適用を受ける建築物の敷地と適用を受けない建築物の敷地が一の敷地とみなされる場合は、前項にかかわらず、一の敷地とみなされた敷地内の建築物の緑化率を同法第35条（第2項及び第3項を除く）の規定により算出される数値以上とすること。

【趣旨】

市長がやむを得ないと認めて許可した場合、緑化率の最低限度の適用を除外することができる旨を定めたものです。

また、その際において、一定の条件を付することができる旨を定めたものです。

【解説】

- (1) 横浜市では「横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準」の許可基準に基づき、市長が許可した建築物については、緑化率の最低限度の適用が除外されます。
- (2) 市長が許可し、緑化率の最低限度の適用が除外される場合であっても、「横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準」第7条に基づき一定の条件が付されます。
具体的な許可の条件については、個別に判断しますので、必ず事前にご相談ください。
- (3) 一の敷地とみなされた一団地又は区域において、「都市緑地法」第35条第2項の規定の適用を受ける建築物と適用を受けない建築物がある場合は、一の敷地とみなされた敷地全体では、同法第35条各項の規定により算出される数値以上としてください。
- (4) 本許可及び許可に付する条件についても、建築基準関係規定となります。
- (5) 本許可を受ける場合は、必ず事前にご相談ください。
- (6) 手続きの流れや必要書類等、詳細は「2. 3. 3 緑化率適用除外許可の申請について」をご覧ください。

2.1.5 緑化率の適用除外

(建築基準法上、建ぺい率制限等の適用除外とされている建築物について)

【都市緑地法】

(制限の特例)

第四十二条 第三十五条及び第三十九条第一項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 建築基準法第三条第一項各号に掲げる建築物
- 二 建築基準法第八十五条第一項又は第二項に規定する応急仮設建築物であつて、その建築物の工事を完了した後三月以内であるもの又は同条第三項の許可を受けたもの
- 三 建築基準法第八十五条第二項に規定する工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物
- 四 建築基準法第八十五条第五項又は第六項の許可を受けた建築物

【趣旨】

「建築基準法」において建ぺい率等の規制の適用除外とされている建築物について、緑化率規制の適用を受けないとする旨を定めたものです。

【解説】

- (1) 「建築基準法」の各規定に該当する文化財、応急仮設建築物、仮設の現場事務所及び許可を受けた仮設興行場等については、緑化率の規制の適用除外となります。

仮設と称していても上記に該当せず本設の建築物として確認申請をする場合は、「都市緑地法」第35条の規定が適用されますのでご注意ください。

2.1.6 一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例

【都市緑地法】

(一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例)

第三十六条 建築基準法第八十六条第一項から第四項まで（これらの規定を同法第八十六条の二第八項において準用する場合を含む。）の規定により一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして前条の規定を適用する。

【趣旨】

「建築基準法」の規定により一の敷地内にあるとみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物についての緑化率規制の適用について定めたものです。

【解説】

- (1) 一団地認定・連担建築物設計制度の認定を受ける建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして、「都市緑地法」第35条の規定を適用します。
- (2) 緑化地域に関する緑化率の最低限度が異なる敷地からなる場合は、「都市緑地法」第35条第4項に基づき按分した緑化率となります。詳細は、「2.1.3 緑化率（緑化率制限が異なる二以上の区域にまたがる場合について）」をご覧ください。

2.1.7 建築基準関係規定

【都市緑地法】

(建築基準関係規定)

第四十一条 第三十五条、第三十六条及び第三十九条第一項の規定は、建築基準法第六条第一項に規定する建築基準関係規定（以下単に「建築基準関係規定」という。）とみなす。

【都市緑地法施行規則】

(建築物の緑化率の最低限度に関する証明書の交付)

第二十九条 建築基準法第六条第一項又は第六条の二第一項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第三十五条若しくは第三十六条の規定又は法第三十九条第二項の地区計画等緑化率条例の規定に適合していることを証する書面の交付を市町村長に求めることができる。

【趣旨】

緑化率の最低限度に関する規定は建築基準関係規定とみなす旨を定めたものです。

【解説】

- (1) 緑化率の最低限度に関する規定は建築基準関係規定とみなされます。したがって、緑化率規制の適用を受ける建築物については、建築主事あるいは指定確認検査機関が建築確認審査及び建築完了検査を行う際に、緑化率の最低限度に関する規定に適合している必要があります。
- (2) 「都市緑地法」第35条第2項及び第3項に基づく市長の許可及び許可に付する条件についても建築基準関係規定とみなされます。
- (3) 建築確認申請には、緑化率の最低限度に関する規定に適合していることを証する書面を添付する必要があります。建築確認申請前に緑化率適合証明申請の手続きをし、横浜市長から緑化施設適合証明通知書の交付を受けてください。
- (4) 手続きの流れや必要書類等についての詳細は、「2.3 緑化率適合証明等の手続き」をご覧ください。
- (5) 「建築基準法」第18条第2項の規定による通知を行う場合においても同様の手続きをしてください。

2.1.8 緑化施設の面積の算出方法

【都市緑地法】

(緑化施設の面積の算出方法)

第四十条 建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積は、国土交通省令で定めるところにより算出するものとする。

【趣旨】

緑化施設の面積の算出方法について定めたものです。

【解説】

- (1) 緑化施設の面積は、「都市緑地法施行規則」第9条及び「横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準」により算出します。
- (2) 詳細は、「2.2 緑化率適合証明に関する審査基準」をご覧ください。

2.1.9 緑化施設の工事の認定

【都市緑地法】

(緑化施設の工事の認定)

第四十三条 第三十五条又は地区計画等緑化率条例の規定による規制の対象となる建築物の新築又は増築をしようとする者は、気温その他のやむを得ない理由により建築基準法第六条第一項の規定による工事の完了の日までに緑化施設に関する工事（植栽工事に係るものに限る。以下この条において同じ。）を完了することができない場合においては、国土交通省令で定めるところにより、市町村長に申し出て、その旨の認定を受けることができる。

2 建築基準法第七条第四項に規定する建築主事等又は同法第七条の二第一項の規定による指定を受けた者は、前項の認定を受けた者に対し、その検査に係る建築物及びその敷地が、緑化施設に関する工事が完了していないことを除き、建築基準関係規定に適合していることを認めた場合においては、同法第七条第五項又は第七条の二第五項の規定にかかわらず、これらの規定による検査済証を交付しなければならない。

3 前項の規定による検査済証の交付を受けた者は、第一項のやむを得ない理由がなくなつた後速やかに緑化施設に関する工事を完了しなければならない。

4 第三十七条及び第三十八条の規定は、前項の規定の違反について準用する。

【横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準】

(認定条件)

第8条 都市緑地法第43条第1項の認定のためのやむを得ない理由とは、緑化施設に関する工事が次のいずれかの状況に該当する場合とする。

- (1) 建築基準法第6条第1項の規定による工事の完了の日の前日から30日前までの積雪の深さの最大値が、横浜地方気象台横浜観測地点において50センチメートル以上
- (2) 建築基準法第6条第1項の規定による工事の完了の日の前日から30日前までの日ごとの平均気温の平均が、横浜地方気象台横浜観測地点において摂氏0度以下

【趣旨】

やむを得ない理由により建築物の新築又は増築の完了の日までに緑化施設工事を完了することができない場合、市町村長から認定を受けて、緑化施設工事の完了を延期できる旨を定めたものです。

【解説】

- (1) やむを得ない理由として、厳冬期に建築物が完成するが、低温や積雪などにより緑化工事が完了できない場合を規定したものです。横浜市は積雪寒冷地域ではありませんが、「横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準」第8条の規定に適合する場合は、認定を行います。
- (2) 認定された場合でも、認定理由がなくなった場合は、速やかに緑化施設に関する工事を完了しなければなりません。

(3) 認定を受ける場合でも、植栽工事以外（園路や土留工事など）は、認定の対象とはなりませんので、ご注意ください。

(4) 手続きの流れや必要書類等についての詳細は、「2. 3. 4 緑化施設の工事の認定の手続き」をご覧ください。

2.1.10 緑化施設の管理

【都市緑地法】

(緑化施設の管理)

第四十四条 市町村は、条例で、第三十五条又は地区計画等緑化率条例の規定により設けられた緑化施設の管理の方法の基準を定めることができる。

【横浜市緑化地域に関する条例】

(緑化施設の管理)

第五条 建築物の維持保全をする者は、その責務において、法第35条の規定により設けられた緑化施設が良好に維持されるよう、適切に管理しなければならない。

【横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準】

(建築物緑化認定証の取得)

第九条 緑化率の適合について証明書の交付申請を行う者は、申請時に横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づき、建築物緑化認定証を取得するものとする。

【趣旨】

緑化地域の指定の目的や趣旨を踏まえ、設置された緑化施設が適切な効果を発揮するために必要な事項を規定することができる旨を定めたものです。

【解説】

- (1) 建築物を維持保全する者は、緑化施設についても良好に維持管理しなければなりません。緑化施設が将来にわたって良好に維持管理されるよう、緑化施設を計画、整備する段階から配慮してください。
- (2) 緑化率規制が適用された建築物である旨を維持保全する者が容易に認識できるよう、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づき横浜市建築物緑化認定証及び認定ラベルを取得してください。
- (3) 緑化施設が基準以上ある建築物については、「建築物緑化認定証」と「緑化認定ラベル」を取得することができます。「緑化認定ラベル」のランクには、5%から30%まであります。申請に関しては、「建築物緑化認定証」、「緑化認定ラベル」発行の手引【緑化認定手引書 No.1】を参照し、申請してください。

2.1.11 報告・立入検査・違反措置

【都市緑地法】

(違反建築物に対する措置)

第三十七条 市町村長は、第三十五条（第三項を除く。）の規定又は同項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体（港湾法に規定する港務局を含む。以下この項において同じ。）の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、市町村長は、国又は地方公共団体の建築物が第三十五条（第三項を除く。）の規定又は同条第三項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項に規定する措置をとるべき旨を要請しなければならない。

(報告及び立入検査)

第三十八条 市町村長は、前条の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。

2 第十一条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(緑化施設の工事の認定)

第四十三条

4 第三十七条及び第三十八条の規定は、前項の規定の違反について準用する。

【都市緑地法施行令】

(報告及び立入検査)

第十一条 市町村長は、法第三十八条第一項（法第四十三条第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の規定により、緑化地域内において敷地面積が法第三十五条第一項の政令で定める規模以上の建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対し、当該建築物につき、当該建築物の緑化率の最低限度（法第三十五条第一項若しくは第四項の規定により当該建築物に適用される緑化率の最低限度又は同条第三項の規定により許可の条件として付された緑化率の最低限度をいう。）に関する基準への適合又は緑化施設の管理に関する事項に関し報告させることができる。

2 市町村長は、法第三十八条第一項の規定により、その職員に、緑化地域内における敷地面積が法第三十五条第一項の政令で定める規模以上の建築物若しくはその敷地又はそれらの工事現場に立ち入り、当該建築物、緑化施設及びこれに使用する建築材料並びに設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

【横浜市都市緑地法施行細則】

(身分証明書の様式)

第 27 条 法第 15 条において準用する法第 9 条第 3 項に規定する身分を示す証明書並びに法第 19 条及び第 38 条第 2 項において準用する法第 11 条第 3 項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書（第 35 号様式）とする。

【趣旨】

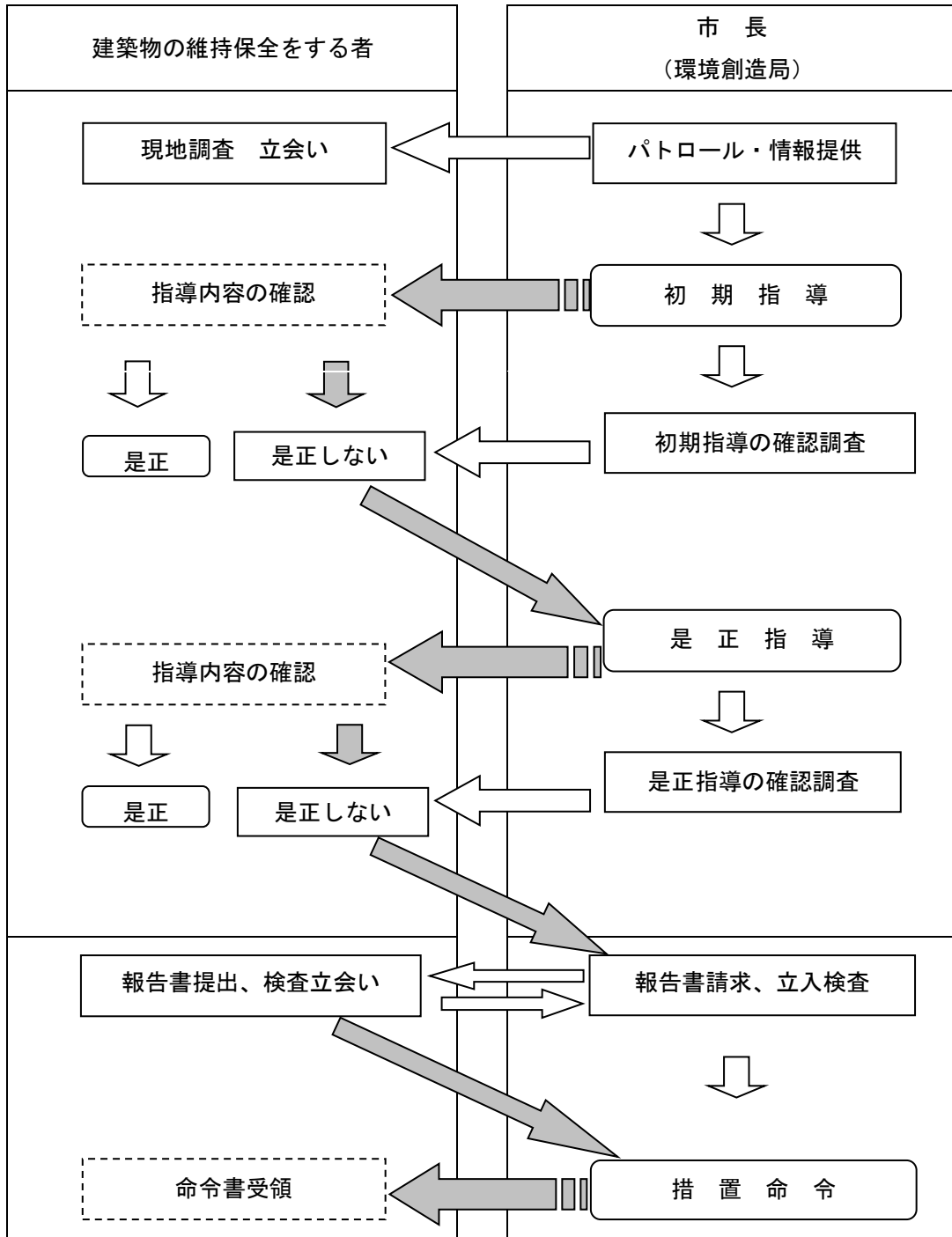
緑化率に関する規定に違反した建築物に対して、市町村長は違反是正のための措置を取ることができる旨定めたものです。

【解説】

横浜市では、完了検査後の建築物を対象にパトロールを実施するなど、緑化地域制度における違反対策を行っています。

完了検査後にパトロールや情報提供等により都市緑地法違反の疑義が判明した場合には、建築物の維持保全をする者に対して是正指導を行います。指導によっても是正されない場合は、報告書の請求や立入検査、是正するために必要な措置をとるよう命令することがあります。

緑化地域制度における違反对策フロー図



2.1.12 罰則

【都市緑地法】

第七十六条 第九条第一項（第十五条において準用する場合を含む。）又は第三十七条第一項（第四十三条第四項において準用する場合を含む。）の規定による命令に違反した者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

第七十八条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一～三 （略）

四 第十一条第一項（第十九条において読み替えて準用する場合を含む。）、第三十八条第一項（第四十三条第四項において準用する場合を含む。）又は第六十三条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

五 第十一条第二項（第十九条において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による立入検査若しくは立入調査又は第三十八条第一項（第四十三条第四項において準用する場合を含む。）の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第七十九条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第八十条 地区計画等緑地保全条例、地区計画等緑化率条例又は第四十四条の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、三十万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができる。

【趣旨】

緑化率に関する規定に違反した建築物に対して、市町村長が取る違反是正措置に関する罰則を定めたものです。

【解説】

- (1) 横浜市では、都市緑地法第 44 条の規定に基づく条例において、緑化施設の管理についての罰則規定は設けておりません。