

開発許可の基準：景観計画に定められた制限に関する基準

「都市計画法による開発許可の手引」 技術基準編 第14章

第14章 景観計画に定められた制限に関する基準

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認められる場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

【政令】

(景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準)

第二十九条の四 法第三十三条第五項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 切土若しくは盛土によつて生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 切土又は盛土によつて生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、一・五メートルを超える範囲で行うものであること。

三 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、三百平方メートルを超えない範囲で行うものであること。

四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は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が六十パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 前項第二号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

【省令】

(法の高さの制限に関する技術的細目)

第二十七条の五 令第二十九条の四第二項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によつて上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとしてみなすことを妨げないこととする。

【条例】

第35条 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。

(1) 切土又は盛土によつて生じる法の高さの最高限度は、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。

(2) 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。

2 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。

(1) 開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為

(2) 斜面地開発行為

(3) 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

ア 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。）

イ 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

3 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。

【規則】

(適切な植栽が行われる土地の面積の植栽する樹木の本数への換算)

第25条 条例第35条第3項の規定による換算は、同条第1項第2号の適切な植栽が行われる土地の面積1平方メートル

を、次の各号に掲げる樹木の種類に応じ、当該各号に掲げる樹木の本数に換算することにより行うものとする。

- (1) 高木 0.1 本
- (2) 中木 0.5 本
- (3) 低木 2.5 本

1 用語の定義等（解釈基準）

- (1) 条例第 35 条第 1 項第 1 号において、「法」とは、崖又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物で覆われた土地の部分を用いる。
- (2) 水平面によって上下に分離された法がある場合において、下層の法の始端（崖面又は擁壁、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用いる。以下同じ。）を含み、かつ水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層の法の始端があるときにその上下の法は一体の法とみなす。
- (3) 法の始端から水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に、水平面に対し角度をなす土地（当該開発行為により切土又は盛土をしない部分及び当該法と反対方向に勾配を付した部分を除く。）がある場合、当該角度をなす土地は法の一部とみなし、下層の法の始端を「法の始端」とみなす。
- (4) 条例第 35 条第 1 項第 1 号において、「法の高さ」とは、法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の上端（崖面又は擁壁、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最上部を用いる。）と法の始端との垂直距離を用いる。
- (5) 条例第 35 条第 1 項第 1 号において、「法の下端」とは、崖面又は擁壁、階段若しくは建築物その他の築造物の水平面上の前面の下端を用いる。
- (6) 一体の法において、下層の法の下端より上層の法の下端が水平方向に突出しているときは上層の法の下端の鉛直面と地表面との交差する点を法の下端とみなす。
- (7) 法第 33 条第 1 項の規定により設置する公共施設内に設けられる植栽又は植栽が行われる土地は、条例第 35 条第 1 項第 2 号に規定する「適切な植栽が行われる土地」には該当しない。
- (8) 条例第 35 条第 3 項の「樹木」とは、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外のものを用いる。
- (9) 条例第 35 条第 3 項中「樹木の種類」とは、樹木の規格及び樹木の名称を用いる。
- (10) 規則第 25 条中「高木」（高さが 3 メートル以上の樹木を用いる。）、「中木」（高さが 1 メートル以上 3 メートル未満の樹木を用いる。）及び「低木」（高さが 1 メートル未満の樹木を用いる。）を判断する日は、法第 36 条第 2 項の規定に基づく検査時とする。

2 条例第 35 条第 1 項ただし書の基準

- (1) 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法と隣接地の法を接続するために生じる切土による施工上必要であると認めることができる法（当該境界線から水平距離 1 メートル以内にあるものに限る。）の高さについては、既存の道路に接する、又は既存の道路を拡幅して接する計画に限り、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第 1 項第 1 号を適用しない。
- (2) 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法（法の部分の全てが道路面よりも下方にあるものを除く。）について、法の下端の位置を道路との境界線から 0.5 メートル以上後退し、かつ、当該部分を適切な植栽が行われるよう整備した場合は、当該規定により道路との境界線から水平距離 1 メートル以内において後退した法に限り、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第 1 項第 1 号中「3 メートル」を「5 メートル」とすることができる。
- (3) 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法のうち、当該法の部分の全てが道路面よりも下方にあるものは、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第 1 項第 1 号

中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。

- (4) 法第 33 条第 1 項の規定により設置する公共施設に供する土地（横浜市に帰属することとなるものに限る。）においては、公益上やむを得ないものとして、条例第 1 項第 1 号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。
- (5) 道路との境界線から水平距離 1 メートル以内における道路と法の^{のり}下端との間の部分（法第 33 条第 1 項の規定により設置する公共施設に供する土地の部分を除く。）に、1 メートル以上 2 メートル以下の間隔で中木（高さが 1 メートル以上 3 メートル未満で、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外の樹木をいう。）を植栽する場合は、良好な景観の形成上支障がないものとして、別表(い)欄の算式により求めた有効植栽空地面積を条例第 1 項第 2 号中「適切な植栽が行われる土地の面積」とみなすことができる。

(別表)

(い)算式	(ろ)植栽する位置	(は)係数 α
$X = \sum (\alpha \times S)$ X：有効植栽空地面積 (㎡) α ：植栽する位置に応じて定められた係数 S ^{*2} ：植栽が行われる土地の面積 (㎡)	道路との境界線から水平距離 1 メートル以内における道路と法の ^{のり} 下端との間の部分 ^{*1}	5
	上記以外の部分	1

※1 1メートル以上2メートル以下の間隔で中木（高さが1メートル以上3メートル未満で、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外の樹木をいう。）を植栽するものに限る。

※2 植栽が行われる土地（予定建築物の敷地内に設けるもの）の面積の合計は、予定建築物の敷地面積の合計の10パーセント（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合若しくは開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合は5パーセント）以上であること。

3 適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準

- 適切な植栽が行われる土地は、縁石・ウォール・柵等の構造物で仕切りを設け、区域を明確にすること。ただし、規則に定めるところにより樹木の本数に換算する場合は、この限りでない。
- 適切な植栽が行われる土地の幅は仕切り等の構造物を除いた土の幅を有効幅とし、30センチメートル以上とすること。また、樹木を植栽する場合は、中木1本当たり50センチメートル以上、高木1本当たりは90センチメートル以上の幅を確保すること。
- 適切な植栽が行われる土地の有効土層は70センチメートル以上とすること。また、樹木を植栽する場合は、高木については150センチメートル以上、中木については100センチメートル以上とすること。
- 適切な植栽が行われる土地には、勾配がないこと。ただし、地形上又は排水計画上やむを得ず勾配が生じる場合は30度以下とすることができる。
- 適切な植栽が行われる土地の上部には構造物がないこと。
- 適切な植栽が行われる土地に、新たに高木及び中木を植栽する場合は適切に支柱を設置すること。

4 良好な景観の寄与に関する配慮指針

- 開発行為により生じる法の^{のり}周辺に与える圧迫感を将来にわたって軽減させるような植栽計画とするよう努めること。
- 道路境界線から1メートル以内の法の^{のり}高さの最高限度を「5メートル」とするために法の^{のり}位置を後退して適切な植栽が行われるよう整備した部分には、植栽を行うよう努めること。
- 適切な植栽が行われる土地には、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努めること。

- (4) 適切な植栽が行われる土地の面積 20 平方メートル当たりには、高木 1 本以上かつ中木 2 本以上かつ低木 15 本以上の割合の樹木を配置するよう努めること。
- (5) 適切な植栽が行われる土地は、近隣への日照の阻害等周囲に悪影響を及ぼすことがなく、かつ、樹木の生育に必要な日照及び土壌環境が確保できる位置に配置するよう努めること。
- (6) 適切な植栽が行われる土地の中では、偏りなく樹木を配置するよう努めること。
- (7) 開発行為により生じる^{のり}法面は、良好な景観の形成を図るために化粧型枠の使用、壁面緑化等の表面仕上げを施すよう努めること。

附 則

(施行期日)

- 1 第 2 項第 1 号の基準は、平成 25 年 7 月 1 日から適用する。