第６章　その他の基準

１　申請区域外の崖の措置

申請区域外での崖崩れによる被災を予防するため、申請区域内の土地が、申請区域外の高さ３メートルを超える崖の下端から水平距離にしてその崖の高さの２倍以内の位置にあり、かつ、その崖の下端から水平距離にして 20 メートル以内の位置にある場合においては、次のア、イのいずれかに該当する崖の全部又は一部を除き、横浜市「宅地造成技術基準～設計編～」に基づき、その崖に擁壁を設置し、又はその崖を切土造成により法面とし、若しくはその崖に設置されている既存の擁壁（法又は建築基準法に適合しているものを除く。）を築造替えするよう努めること。

ア　土質が表９の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じた勾配が同表(い)欄の角度以下の場合

イ　土質が表９の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じた勾配が同表(い)欄の角度を超え同表(う)欄の角度以下のもので、その垂直距離の合計が５メートル以内の場合

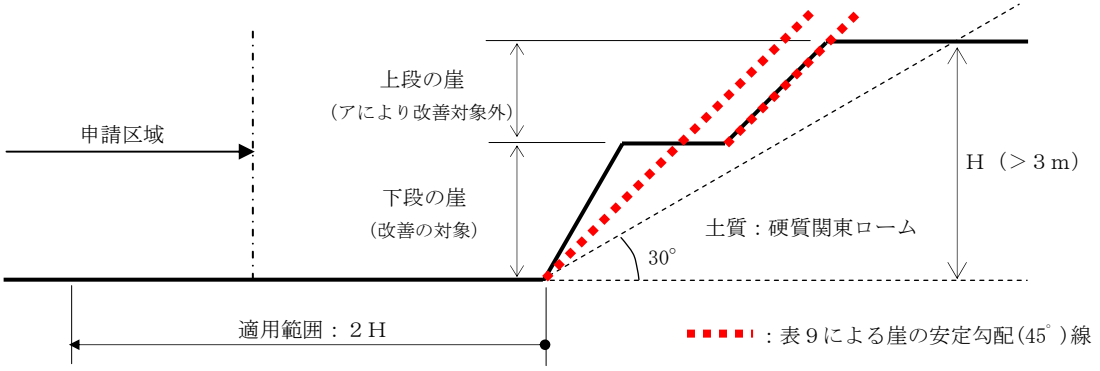
(あ)　土　質	(い)勾配	(う)勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70 度	80 度
風化の著しい岩	50 度	60 度
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土	45 度	55 度
軟質関東ローム、その他これらに類するもの	35 度	45 度

表９　崖の安定勾配

この規定は、「隣接地の崖についても十分考慮し、常に宅地造成工事の安全を確保するよう心掛けなければならない。」という国の見解に則り、定められています。

対象となる「崖」は、申請区域に隣接している崖だけでなく、申請区域から水平距離にして 20m以内の位置に崖の下端がある高さ３ｍを超える崖（自然崖であるか否かを問いません。）まで含みます。

小段等によって上下に分離された崖がある場合は、令第１条第４項を準用して、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対して 30°の角度をなす面の上方に上層の下端があるときは、その上下の崖は一体とみなし、その崖の垂直距離が崖の高さとします。ただし、崖の全部又は一部が表９の土質に応じた勾配以下である場合は、令第６条の考え方により、当該部分については擁壁の設置等の措置を講じなくてもよいこととします。



参考図 20　基準の適用範囲と改善対象となる崖

なお、この基準おいて上下の崖が一体ではないものとして判断した場合でも、建築基準法第６条第１項若しくは第６条の２第１項の確認の申請又は第 18 条第２項の規定による計画通知の際に、その崖が横浜市建築基準条例第３条本文括弧書きによる「一体性を有する１個の傾斜地で、その主要部分の勾配が 30 度を超えるもの」として判断された場合は、同条例が適用されますので、注意してください。

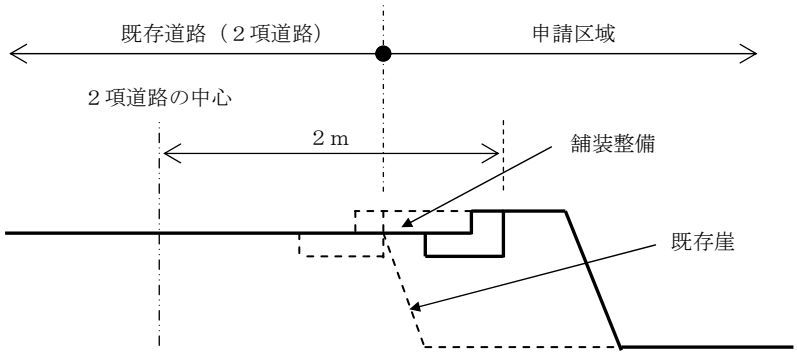
２　道路の中心後退

申請区域が建築基準法第 42 条第２項に規定する道路に接している場合は、同法の趣旨に則り、次のとおりとするよう努めること。

(1) 当該道路の管理者と協議を行い、同規定による道路部分を舗装整備すること。

(2) 周囲の状況により、道路面と後退部分とに段差が生じないように、Ｌ形側溝などの排水施設を移設する等の措置を講じること。

予定建築物のない計画の場合は、土地を建築物の敷地として利用しないため、建築基準法の規定がおよびませんが、同法第 42 条第２項に規定する道路（以下「２項道路」といいます。）に接する敷地を利用するにあたっては、環境の保全、災害の防止、通行の安全、災害時の避難や消防活動等に支障を来たさないよう道路形態を整備すべきとの考え方から、申請区域が道路面よりも高いか低いかにかかわらず、２項道路の中心から２ｍの部分について道路管理者である土地所有者と協議を行い、承諾を得た上で、舗装整備をするよう努めてください。また、既存道路にＬ形側溝などの排水施設がある場合においては、道路管理者である土木事務所や土地所有者と協議を行い、後退部分に排水施設を移設し、既存道路面と段差が生じないようにしてください。



参考図 21　２項道路の後退整備

３　申請区域の外周部分の盛土の高さ

申請区域周辺の住環境に配慮するため、申請区域内の外周部分に盛土をする場合には、次のとおりとするよう努めること。

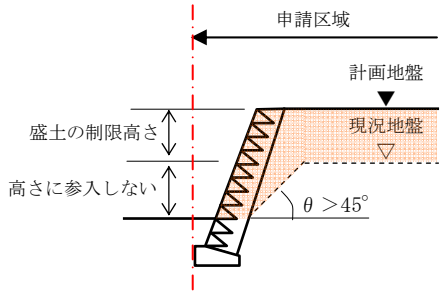
なお、勾配が 45 度を超える法面への当該法面の高さまでの盛土の部分については高さに算入しない。

(1) 申請区域内の外周部分（北側を除く。）における盛土の高さは、３メートル以下とすること。ただし、盛土後の地盤の隣接地盤からの高さが３メートル以下の場合は、この限りでない。

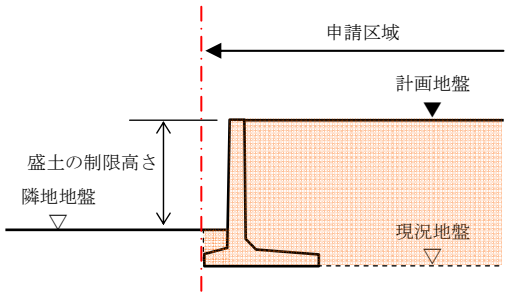
(2) 申請区域内の外周部分のうち北側部分における盛土の高さは、１メートル以下とすること。ただし、盛土後の地盤の隣接地盤からの高さが１メートル以下の場合は、この限りでない。

宅地造成に関する工事を行うにあたっては、申請区域の周辺に対し著しい生活環境の変化を生じることがないように計画段階から配慮することが必要です。このことから、生活環境の保持や隣地のプライバシーの保護を考慮して、申請区域内の外周部分における盛土の高さは３ｍ以下とし、また、外周部分の北側の部分については、隣接地への日照の影響を考慮して、盛土の高さを１ｍ以下としてください。

なお、参考図 22－①のように、勾配が 45°を超える法面への当該法面の高さまでの盛土の部分は、当該法面部分の高さは変化していないことから、生活環境に変化を生じさせる盛土には該当しないと判断し、高さに算入しないこととします。また、参考図 22－②のように、申請区域側の現況地盤が隣地地盤より高い場合の隣地地盤面下の盛土も、高さに算入しないこととします。



参考図 22－①　本文なお書きの例



参考図 22－②　各号ただし書の例

参考図 22　適用除外の例

４　隣接住民への説明

宅地造成に関する工事により影響を受ける隣接住民に事前に計画内容を周知するため、横浜市開発事業の調整等に関する条例の適用を受ける場合を除き、宅地造成に関する工事の許可の申請を行うまでに申請区域に隣接する土地所有者及び建物所有者に対し造成計画について説明し、書面で報告するよう努めること。

本市は丘陵地が多く、宅地造成工事により地盤面の高さに変化が生じ、申請区域の周辺に対し生活環境の変化を生じさせることが多いことから、許可申請に先立ち、申請区域に隣接する土地所有者及び建物所有者に対し、「造成計画平面図」及び「造成計画断面図」を用いて造成計画の内容を説明してください。また、許可申請時には、説明の相手方と説明日時がわかる資料を提出してください。

５　工事施行同意

宅地造成に関する工事がその目的に沿ってできるだけ円滑に施行されるよう、造成主と申請区域内の土地の所有者等が異なる場合は、宅地造成に関する工事を行うことについて、当該土地の所有者等の同意を得るよう努めること。

宅地造成に関する工事の許可は、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないため、当該土地についての権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。

６　宅地造成に関する工事に伴い発生する土砂についての措置

宅地造成に関する工事に伴う搬出土の適正な処理及び搬入土の適切な管理を図るため、申請区域から搬出する土砂又は申請区域内に搬入する土砂の土量が 100 立方メートル以上となる場合は、次のとおりとするよう努めること。

(1) 土砂を申請区域外へ搬出することとなる場合は、搬出先を明らかにし、当該施設の管理者の同意を得ること。

(2) 申請区域外の土砂を搬入することとなる場合は、搬入元を明らかにし、次の書類をそろえること。

ア　搬入元が適法な施設であることを証する書類

イ　搬入元の出荷承諾を証する書類

(3) 前各号において、土砂の運搬経路図を作成し、申請書に添付すること。

宅地造成に伴い発生する土砂は、適正な方法により搬出又は搬入されるよう努めてください。

なお、同一の工事施行者による別の宅地造成等の工事現場と土砂のやり取りを行う場合は、当該工事の許認可申請者の承諾書を以って代えることができるものとします。

７　予定建築物の敷地

良好な宅地の供給を推進するため、予定建築物が一戸建ての住宅（当該敷地の形状を変更しないものを除く。）の場合は、次のとおりとするよう努めること。

(1) 建築基準法第 53 条の２の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域又は横浜市開発事業の調整等に関する条例第 34 条第１項の規定に建築物の敷地面積の最低限度が定められている地域の宅地においては、予定建築物の敷地の１画地の規模は、100 平方メートル以上とすること。

(2) 予定建築物の敷地は、著しい傾斜、狭長、屈曲及び複雑な出入りのある形状としないこと。

(1) 建築基準法第53条の２の規定又は横浜市開発事業の調整等に関する条例第34条第１項の規定の趣旨を鑑み、良好な町並みの形成や居住者のプライバシーの確保の上で好ましくない小規模な敷地の設定は行わないでください。

(2) 複雑な形状は良質な宅地の供給を推進する観点から好ましくないため、敷地の有効利用が図れるよう配慮してください。

(3) 建築基準法第 53 条の２の規定による建築物の敷地面積の最低限度

容積率	敷地面積の最低限度
60 パーセント	165 平方メートル
80 パーセント	125 平方メートル　※
100 パーセント	100 平方メートル

※　港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内は 165 平方メートルとする。

(4) 条例第 34 条第１項の規定で定める建築物の敷地面積の最低限度

区　　分		敷地面積の最低限度
市街化区域	・第２種低層住居専用地域（容積率150％の地域のみ対象） ・第１種中高層住居専用地域 ・第２種中高層住居専用地域	100㎡
	・第１種住居地域 ・第２種住居地域 ・準住居地域	100㎡ ※幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合は定めません
	・近隣商業地域 ・商業地域 ・準工業地域 ・工業地域 ・工業専用地域	定めません
市街化調整区域	幅員18m以上の幹線道路の区域から50mの範囲内の部分	100㎡
	上記以外	125㎡

附　則

（施行期日）

１　第６章第７項の基準は、平成 25 年７月１日から適用する。