

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 5 日条例第 4 号)

(地下室マンション条例)

及び同解説

令和 8 年 4 月
横浜市建築局

地下室マンション条例及び同解説 目次

条例・施行規則対照表	1
手続きについて	1

条例の解説

第1条 (目的)	2
第2条 (定義)	3
第3条 (法第50条の規定に基づく地下室建築物の階数の制限)	4
第3条の2 (既存の建築物に対する制限の緩和)	5
第4条 (盛土の制限)	6
第5条 (緑化等の義務)	8
第6条 (工事の着手の届け出)	15
第7条 (工事の完了の検査)	15
第8条 (勧告)	16
第9条 (命令)	16
第10条 (報告等の徴収および立入検査)	16
第11条 (手数料)	17
第12条 (委任)	17
第13条 (罰則)	17
第14条	18
第15条	18
第16条 (両罰規定)	18
附 則	19

施行規則の解説

第1条 (趣旨)	21
第2条 (定義)	21
第3条 (緑化等の方法)	22
第4条 (斜面地開発行為に関する工事着手届出書)	31
第5条 (斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認)	32
第6条 (斜面地開発行為立入検査員証)	32
第7条 (委任)	32
附 則	32

参考

第1号様式	斜面地開発行為に関する工事着手届出書	34
第2号様式	斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認申請書	35
第3号様式	斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証	36
第4号様式	斜面地開発行為立入検査員証	37

条例・施行規則対照表

条 例		施行規則
第1条	目的	第1条 趣旨
第2条	定義	第2条 定義
第3条	法第50条の規定に基づく構造の制限	
第3条の2	既存の建築物に対する制限の緩和	
第4条	盛土の制限	
第5条	緑化等の義務	第3条 緑化等の基準
第6条	斜面地開発行為の着手の届出	第4条 着手の届出
第7条	斜面地開発行為の完了の検査	第5条 斜面地開発行為基準 適合確認申請書等
第8条	勧告	
第9条	命令	
第10条	報告等の徴収及び立入検査	第6条 立入検査証
第11条	手数料	
第12条	委任	第7条 委任
第13条	罰則	
第14条		
第15条		
第16条	両罰規定	

手続きについて

本条例は、第2条において「地下室建築物」と「斜面地開発行為」について定義し、「地下室建築物」に対しては「階数の制限（第3条）」を、「斜面地開発行為」に対しては「盛土の制限（第4条）」と「緑化等の義務（第5条）」を規定しています。

「階数の制限（第3条）」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第50条の規定に基づくものであり、建築確認申請における審査対象となりますので、届出等は必要ありません。

「盛土の制限（第4条）」、「緑化等の義務（第5条）」については、「斜面地開発行為」が「横浜市開発事業等の調整等に関する条例（平成16年3月条例第3号。以下「開発事業調整条例」という。）」の適用対象となりますので、その手続きの中で審査することとなります。

また、工事着手時には第6条の規定により「斜面地開発行為に関する工事着手届出書」の届出を、工事完了時には第7条の規定により検査を受け、適合証の交付を受ける必要があります。

条例の解説

条例

【目的】

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第50条の規定に基づき地下室建築物の構造に関する制限について定めるとともに、斜面地開発行為における盛土の制限及び緑化等の義務について定めることにより、地下室建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的とする。

【条例の解説】

平成6年の法改正により、地下室の緩和制度が導入されたことをきっかけに、斜面地周辺の住宅地において、地下室マンションによる周辺の街並みとの違和感、ボリュームからくる圧迫感及び斜面緑地の喪失等の問題が生じ、周辺住民とのあつれきが多発しました。

そこで、

- ① 法第50条の規定に基づく地下室建築物の構造（階数）の制限
- ② 斜面地開発行為における盛土の制限及び緑化等の義務
- ③ 斜面地開発行為に関する工事の手続
- ④ 罰則規定

を定めた「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月条例第4号。以下「条例」という。）」を制定しました。

なお、地下室マンション等を対象とする「横浜市建築基準条例（昭和35年10月条例第20号。以下「建築基準条例」という。）第4条の5（住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定）」にもご注意ください。

条例

【定義】

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 地下室建築物 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの
- (2) 斜面地開発行為 都計法第29条第1項の許可を要する開発行為で、地下室建築物の建築を目的とするもの

【条例の解説】

本条は、この条例における用語の意義について規定するとともに、条例の対象を「地下室建築物」及び「斜面地開発行為」として定義したものです。

● 第2項第1号

「地下室建築物」の該否は、建築物ごとに判定します。

「周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える」としているのは、一般的には、建築物の高さを算定する際の地盤面が2つ以上発生することとなり、建築物が斜面地に建つことを示す目安となることによります。

建築物本体と一体的な周壁を有するからばり等がある場合には、その大きさにかかわらず、からばり等の周壁の外側の地面において「周囲の地面と接する」ものとしします。

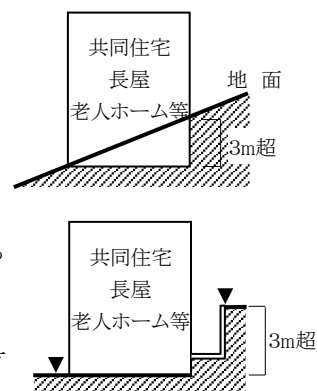
なお、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第2号に規定する地階の判定方法は「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」により、令第2条第2項に規定する地盤面の算定方法は「神奈川県建築基準法取扱基準集」によります。

「当該用途に供する部分」とは、共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに附属する用途も含むものとしします（例：駐車場、駐輪場、機械室等）。

また、法第52条第3項に基づく地下室の容積率不算入制度の適用対象の有無は、地下室建築物の該否の判定とは関係ありません。

● 第2項第2号

前号の地下室建築物を予定建築物とする開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第29条第1項の規定による許可を要するものに限る。）を斜面地開発行為としします。



条例

【法第50条の規定に基づく地下室建築物の階数の制限】

第3条 地下室建築物の階数は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の高度地区（最高限第1種）においては5を、第二種低層住居専用地域内の高度地区（最高限第2種）においては6を超えてはならない。

2 前項の規定は、住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、適用しない。

3 地下室建築物の敷地が高度地区（最高限第1種）又は高度地区（最高限第2種）の内外にわたる場合における第1項の規定の適用については、それぞれの高度地区ごとの地下室建築物の部分を当該地下室建築物とみなす。

審査基準

条例第3条第2項の規定による市長の許可の基準は、次のとおりとする。

- (1) 住戸及び住室の用に供する部分の床面積の増加を伴わない増築であること。
- (2) 増築する建築物の位置は、条例第5条第1項の規定その他建築物の敷地に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定による空地、緑地その他これらに類するもの以外の部分であること。

【条例の解説】

本条は、法第50条（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）の規定に基づき、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における建築物の構造に関する制限として、地下室建築物の階数の制限を定めたものです。なお、「階数」とは、令第2条第1項第8号によります。

● 第1項

建築物の高さの最高限度が10mである最高限第1種高度地区については、平坦地において、地下室の容積不算入制度を最大限利用した場合、地上3階、地下2階の階数5までの建築物が可能となります。このため、斜面地における地下室建築物の階数（地上階と地下階の合計）については、平坦地における最大可能な階数5までとしています。

なお、建築物の高さの最高限度が12mである最高限第2種高度地区については、地上4階までの建築物が可能となるため、最高限第1種高度地区の制限よりも1階多い階数6までとしています。

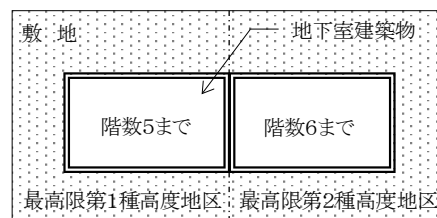
● 第2項

p.5の【審査基準の解説】を参照ください。

● 第3項

地下室建築物の敷地が異なる高度地区にまたがる場合の規定です。

例えば、敷地が最高限第1種高度地区と最高限第2種高度地区にまたがる場合は、地下室建築物のうち、最高限第1種高度地区に属する部分は階数5まで、最高限第2種高度地区に属する部分は階数6までと、それぞれの部分で判断します。



地下室建築物の敷地が異なる高度地区にまたがる場合

【審査基準の解説】

● 第1号

条例第3条第1項（階数の制限）の既存不適格建築物については、増築を行う場合、階数の制限が適用されることとなりますが、住戸及び住室の用に供する部分の床面積の増加を伴わない増築については、市長の許可により、階数の制限を適用除外としています。

「住戸及び住室の用に供する部分」とは、住戸及び住室の利用のために供されている専用部分とします。したがって、住戸及び住室の用に供する部分以外の部分を例示すると次のようになります。

- ・ 共用の廊下又は階段の用に供する部分
- ・ エレベーターシャフトの部分
- ・ トランクルーム、集会室、機械室、電気室、管理人室、ごみ置き場等
- ・ 駐車場、駐輪場

● 第2号

条例第5条第1項の規定による空地とは、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感を軽減させるために、緑化等を行うために設ける空地であることから、増築する建築物の位置は、当該空地以外の部分としています。

なお、その他建築物の敷地に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定による空地、緑地その他これらに類するものについても、同様とします。

条例

【既存の建築物に対する制限の緩和】

第3条の2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号並びに法第87条第3項の規定にかかわらず、前条第1項の規定は、適用しない。

【条例の解説】

本条は、前条第1項（階数の制限）の既存不適格建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合における適用除外を定めたものです。

なお、増築、改築又は移転を伴う場合にあつては、前条第2項の規定による許可を受けた場合を除き、前条第1項の適用は除外されません。

条例

【盛土の制限】

第4条 斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の延べ面積を増加させることとなる盛土を行ってはならない。ただし、地下室建築物の敷地が道路に接する部分から当該地下室建築物までの通路を確保する目的で行う盛土又は災害防止の目的で行う盛土で、市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

審査基準

条例第4条の規定により市長がやむを得ないと認めるものは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 地下室建築物までの通路を確保する目的で行う盛土で、次のいずれにも該当するもの
 - ア 敷地に接する道路から地下室建築物の主要な出入口（居住者が日常使用する出入口（通用口を除く。）のうち、地下室建築物1棟につき一箇所である場合に限る。）までの通路を確保する目的で行う盛土であること。
 - イ 盛土と地下室建築物が接する長さが3メートル以下であること。
- (2) 災害防止の目的で行う盛土で、次のいずれにも該当するもの
 - ア 勾配が45度を超えるがけを改善する目的で行う擁壁の築造に伴う盛土であること。
 - イ 擁壁は、がけの上端から下端までの範囲内に納まる位置に設置されていること。
 - ウ 盛土（擁壁本体のうち現況地盤面より上側となる部分を含む。）と地下室建築物が接する部分の水平投影長さが3メートル以下であること。

【条例の解説】

本条は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第14条第1項の規定に基づき、斜面地開発行為における盛土の制限を定めたものです。

斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）を増加させることとなる盛土を禁止します。これは、容積率不算入となる住宅地下室を増加させる盛土のみをいうものではなく、盛土によって地盤面が高くなった結果、階数増加等の理由で床面積が増加する場合等も含まれます。

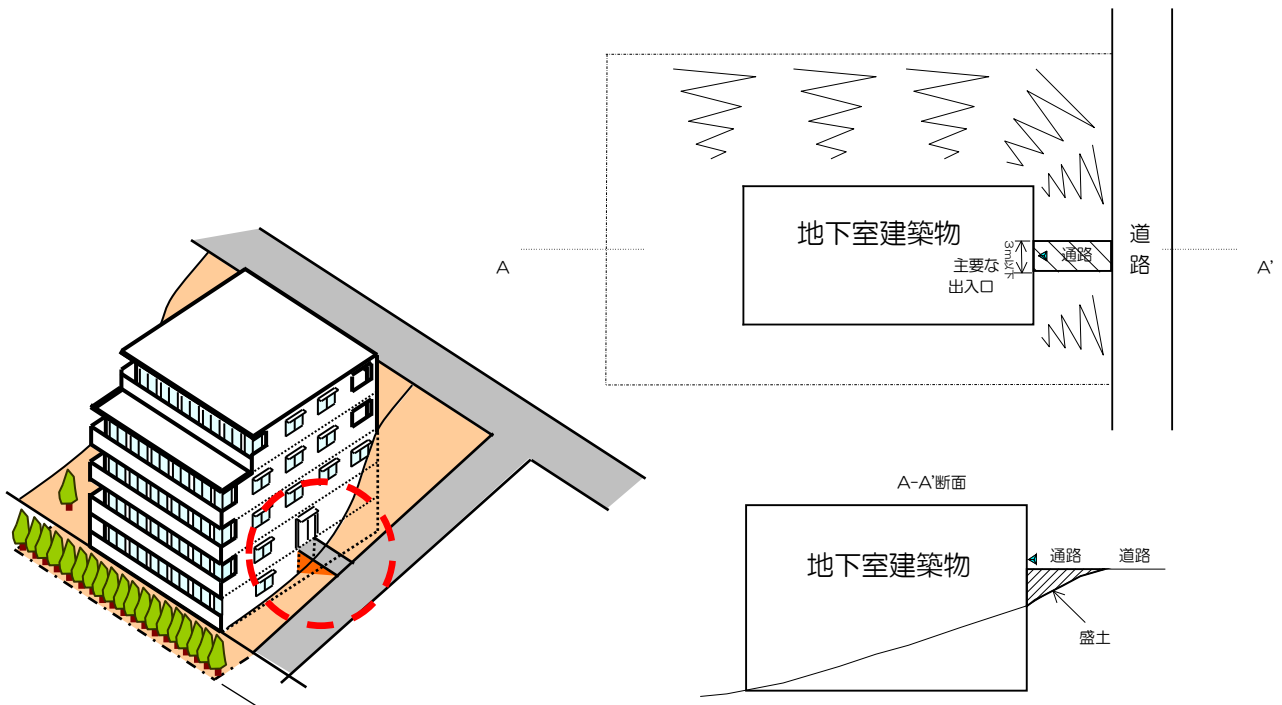
【審査基準の解説】

条例第4条の規定による「市長がやむを得ないと認めるもの」を定めています。地下室建築物までの通路を確保する目的で行う盛土及び災害の防止の目的で行う盛土の具体例は、p.7に示す参考図のとおりです。

(1) 地下室建築物までの通路を確保する目的で行う盛土の参考図

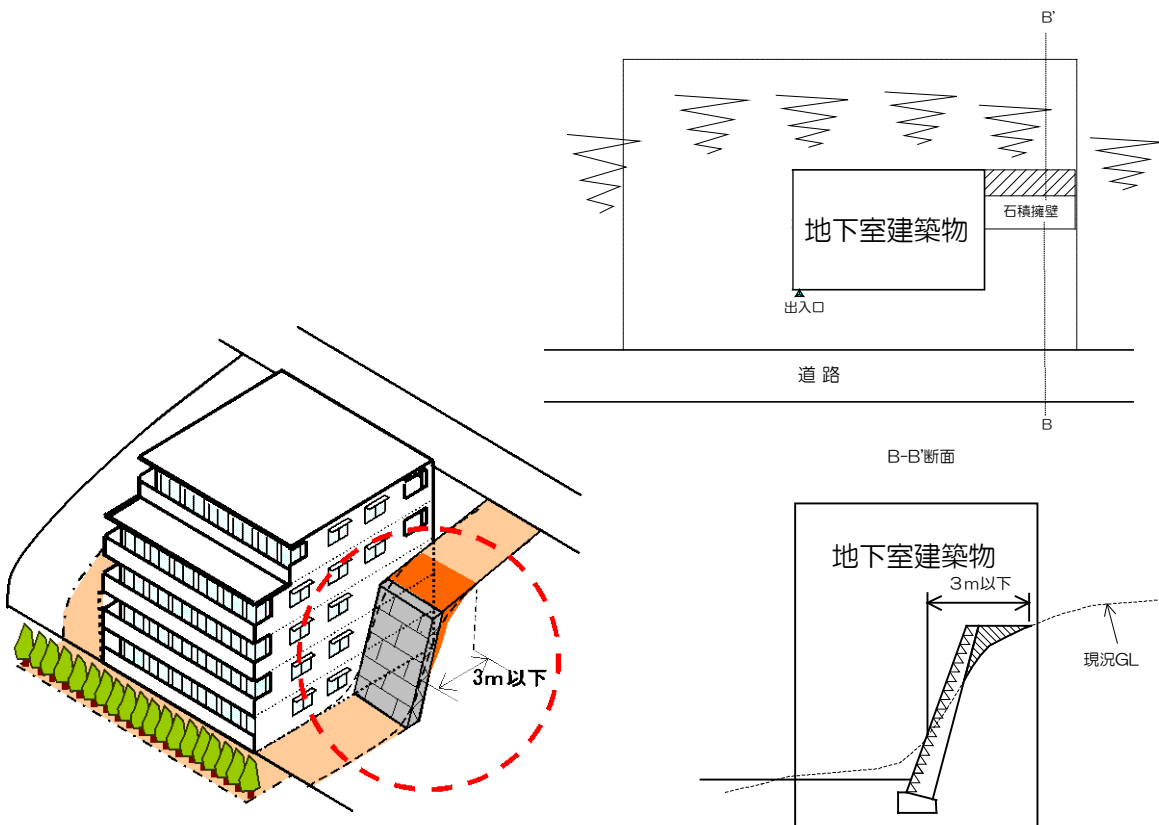
地下室建築物までの通路を確保する目的で行う盛土は、「市長がやむを得ないと認めるもの」とします。

なお、「居住者が日常使用する出入口」とは、通用口を除き、郵便受けが設置されているもの等をいいます。



(2) 災害防止の目的で行う盛土の参考図

災害防止の目的で行う盛土は、「市長がやむを得ないと認めるもの」とします。



条例

【緑化等の義務】

- 第5条 斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の敷地で規則で定める部分に当該敷地の境界線から4メートル以上の幅の空地を設けて、当該空地（通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分を除く。）において規則で定めるところにより緑化又は既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）を行うものとし、緑化等を行う部分の面積は、当該敷地の面積の10パーセント以上でなければならない。
- 2 風致地区内において斜面地開発行為を行う場合においては、前項の規定中緑化等を行う部分の面積に係る部分は、適用しない。

審査基準

- 1 地下室建築物の敷地の境界線に接して横浜市建築基準条例（昭和35年10月条例第20号。以下「建築基準条例」という。）第4条の2第2項第1号若しくは第47条第2項第2号の規定による公共の用に供する空地又は横浜市市街地環境設計制度による公開空地等の部分が存する場合において、条例第5条第1項の規定の適用については、地下室建築物の敷地から当該部分を除いた部分と当該部分が接する線を当該敷地の境界線とみなす。
- 2 条例第5条第1項の規定による空地には工作物、駐車場、駐輪場及び遊水池等（地下に設けるものを除く。以下この項において「工作物等」という。）を設置せず、かつ、当該空地の上部には工作物等を突出させないこと。ただし、条例第5条第1項の規定により通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分に既に存する工作物等については、この限りでない。
- 3 条例第5条第1項の規定による緑化等を行う部分は、既存の樹木を保存する部分を除き、できる限り平坦な土地とすること。ただし、造成計画上やむを得ない場合にあっては、30度以下の勾配とすることができる。
- 4 条例第5条第1項の規定による緑化等を行う部分の面積は、同項の規定による空地のうち、通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分を除いた部分の面積のみを算入するものとする。
- 5 条例第5条第1項の規定による通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分は、次の各号に該当する部分とする。
 - (1) 敷地の主要な出入口又は自動車用の出入口の通路部分で、次に掲げる条件を満たす部分（道路と敷地に高低差があり、出入口に通ずる通路がトンネル状で、その上部において緑化等を行うことができる部分を除く。）
 - ア 敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の各1箇所であること。
 - イ 幅員が原則3メートル以下であり、その両側に高さが3メートル以上の樹木が配置されていること。
 - (2) 既存の樹木の保存を行わない土地の部分で、現況で勾配が30度を超え、かつ、造成後の勾配が30度を超えることとなる土地の部分（当該部分を含むこととなる条例第5条第1項の規定による空地の幅を、当該空地に面する地下室建築物の立面における地表面からの高さの最大値と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施行規則（平成16年4月規則第54号）別表（あ）欄に掲げる地区又は区域ごとに同表（い）欄に掲げる数値との差に4メートルを加えた数値以上の長さとした場合に限る。）
 - (3) 既存の擁壁の部分
 - (4) 建築基準条例第6条第2項の規定による通路（条例第5条第1項の規定による空地と重複する部分の幅が2メートル以下のものに限る。）の部分
 - (5) 排水施設等を設ける土地の部分

(6) 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「都計法施行令」という。）第 25 条第 2 号の規定により道路に存する電柱を移設する場合の、当該電柱の移設予定地の部分

【条例の解説】

本条は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 14 条第 1 項の規定に基づき、斜面地開発行為における緑化等の義務を定めたものです。

● 第 1 項

地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感を軽減し、かつ、緑地を確保させるために、地下室建築物の敷地の境界線から 4 m 以上の幅（水平投影した長さ）の空地を設けて、当該空地において緑化等を行うことを定めています。

なお、緑化等を行う部分の面積は、敷地の面積の 10% 以上です。開発区域の面積の 10% 以上ではありませんのでご注意ください。

空地を設ける具体的な部分及び緑化等の方法については、規則で定めています。（参照 規則第 3 条 p. 22）

「空地」とは、地面上の空地をいいます。

「緑化等」には、屋上緑化や壁面緑化は含みません。

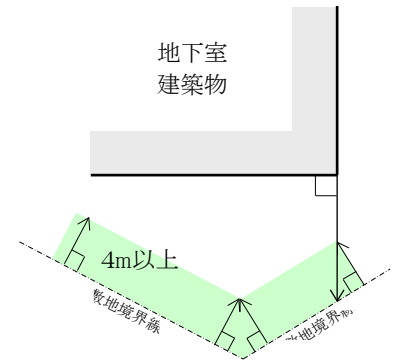
空地、緑化等を行う部分及び通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分については、審査基準のとおり取り扱います。

緑化等を行う部分には、条例の趣旨及び樹木の生育への影響を鑑み、舗装はしないようにしてください。

法第 86 条第 1 項、第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定を受け、当該認定の区域が都計法第 4 条第 13 項に規定する開発区域に包含される場合にあつては、当該認定の区域を地下室建築物の敷地とみなします。

● 第 2 項

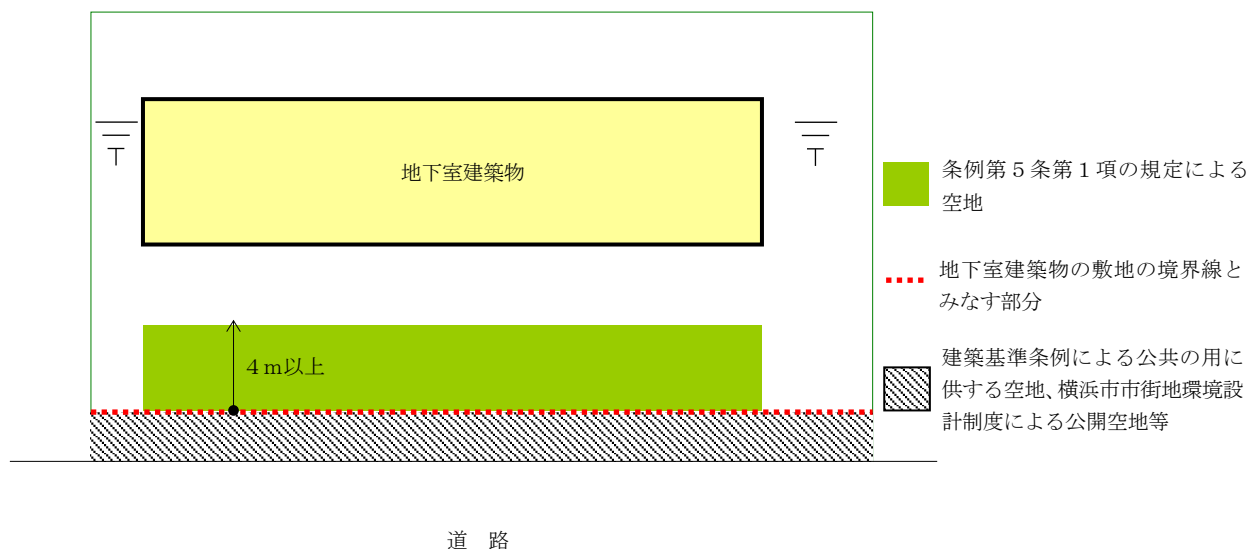
風致地区内において斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の敷地は横浜市風致地区条例（昭和 45 年 6 月条例第 35 号）の規定により緑化等が行われるため、緑化等を行う部分の面積を地下室建築物の敷地の 10% 以上としなくてもよいとする緩和規定です。当該規定は、地下室建築物の敷地に対する緑化等を行う部分の面積の割合のみを緩和しているため、第 1 項の規定による空地を設ける必要があるほか、規則第 3 条第 2 項の規定による緑化等を行う必要があります。



【審査基準の解説】

● 第1項

条例第5条第1項では、地下室建築物の敷地の境界線から4m以上の幅の空地を設けることを定めていますが、地下室建築物の敷地に「建築基準条例第4条の2第2項第1号若しくは第47条第2項第2号の規定による公共の用に供する空地」又は「横浜市市街地環境設計制度による公開空地」等が含まれる場合、これらの部分は地下室建築物の敷地に含まれますが、道路状や歩道状に整備されることとなるため、これらの部分が接する線を地下室建築物の敷地の境界線とみなすことを定めています。



なお、地下室建築物の敷地に「地区計画による緑地又は広場等」が含まれる場合、これらの部分が条例第5条第1項の規定による空地として規則第3条第2項で定める緑化等を行うことができるときは、これらの部分が接する線を地下室建築物の敷地の境界線とみなさずに、地下室建築物の敷地の境界線から4m以上の幅の空地を設けることができます。

● 第2項

地下室建築物の圧迫感は、地下室建築物の敷地の境界線から空地を設けて、当該空地において緑化等を行うことで軽減されることから、空地は緑化等を行うことを前提に整備される必要があります。このため、第2項では、条例第5条第1項の規定による空地には工作物等を設けず、かつ、当該空地の上部に工作物等を突出させないことを定めています。ただし、条例第5条第1項の規定により通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分に既に存する工作物等については、この限りではありません。

なお、工作物等のうち遊水池等の具体例としては、都計法施行令第26条第2号の規定により設ける遊水池及び開発事業調整条例第18条第2項第5号の規定により設ける雨水流出抑制施設が挙げられます。

● 第3項

第3項では、緑化等を行う部分の土地をできる限り平坦な土地（造成計画上やむを得ない場合にあっては、30度以下の勾配の土地）とすることを定めています。この基準は、緑化等により配置された樹木が将来にわたり良好に生育するよう定めたものです。通行の必要等のためやむを得ないと市長が認め、緑化等を行わない部分には適用されません。

● 第4項

第4項では、緑化等を行う部分の面積の算定方法を定めています。条例第5条第1項の規定による空地が地下室建築

物の敷地の面積の 10%以上設けられていても、本規定により算定した緑化等を行う部分の面積が地下室建築物の敷地の面積の 10%に満たない場合は、条例第 5 条第 1 項の規定に適合しない（風致地区内において斜面地開発行為を行う場合を除く。）ため、ご注意ください。

● **第 5 項**

第 5 項では、条例第 5 条第 1 項に規定する通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分を定めています。
p. 12 から p. 14 までで各号ごとに解説します。

(1) 敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の通路部分で、次に掲げる条件を満たす部分（道路と敷地に高低差があり、出入口に通ずる通路がトンネル状でその上部において緑化等を行うことができる場合を除く。）

ア 敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の各1箇所であること。

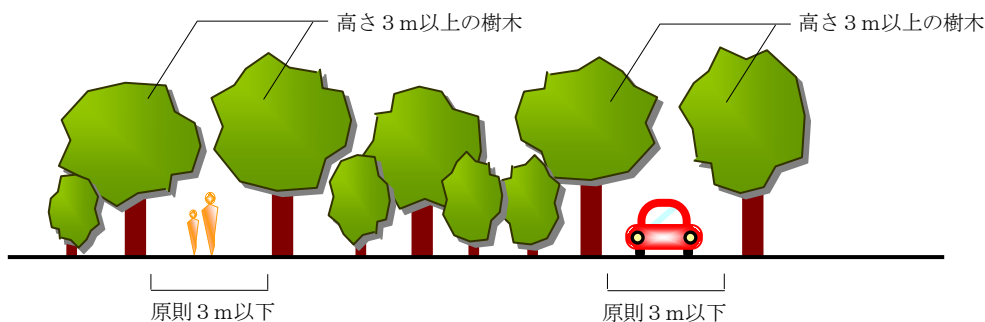
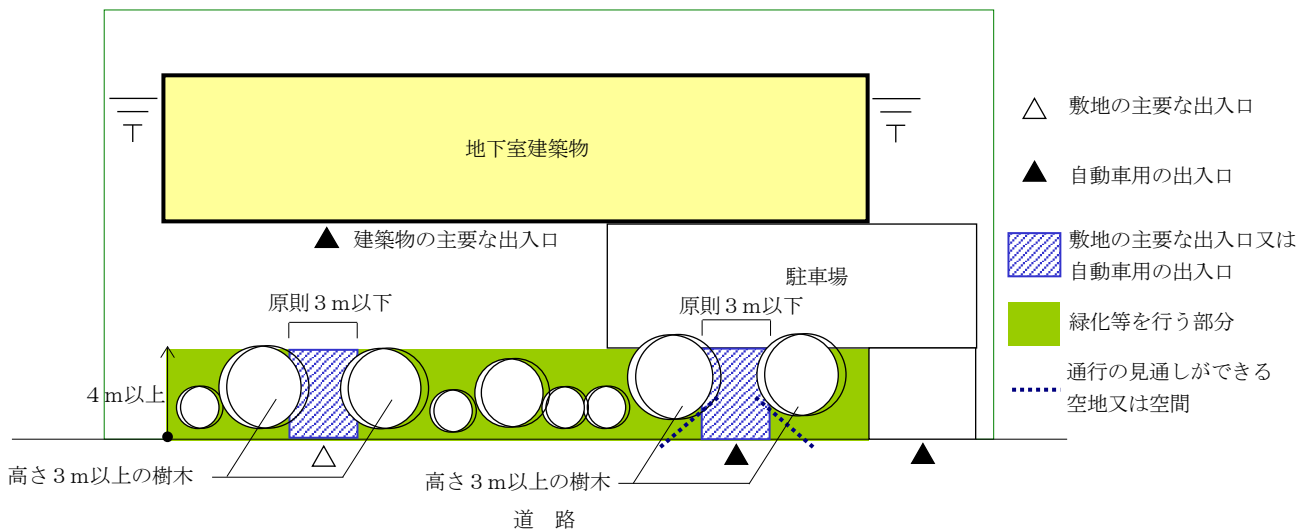
イ 幅員が原則3メートル以下であり、通路部分の両側に高さ3メートル以上の樹木が配置されていること。

かっこ書では、トンネル状の場合はその上部において緑化等を帯状に配置することができるため、適用除外としています。

アでは、条例第5条第1項の規定による空地に設ける通路部分は、敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の必要最低限である各1箇所としています。

イでは、条例第5条第1項の規定による空地は、規則第3条第2項第1号の規定により緑化等を帯状に配置することを前提としているため、通路部分の幅員の限度を原則3mとしています。よって、駐車場の出入口等で他法令の規定により3mを超える幅員を求められる場合にあっては、当該空地以外の部分に設ける必要があります。また、通路部分の両側に枝の張る高木を配置することにより、通路部分の上部を覆い隠し、連続性を持たせることで、緑化等を帯状に配置する趣旨を極力損なわないようにしています。なお、建築基準条例第48条第1項の規定により、前面道路の通行の見通しができる空地又は空間を有しなければならない自動車用の出口については、緑化等を行う部分の4m以上の幅の空地のうち、道路から離れた位置に高木を配置する等、通行の見通しができる空地又は空間を確保する必要があります。

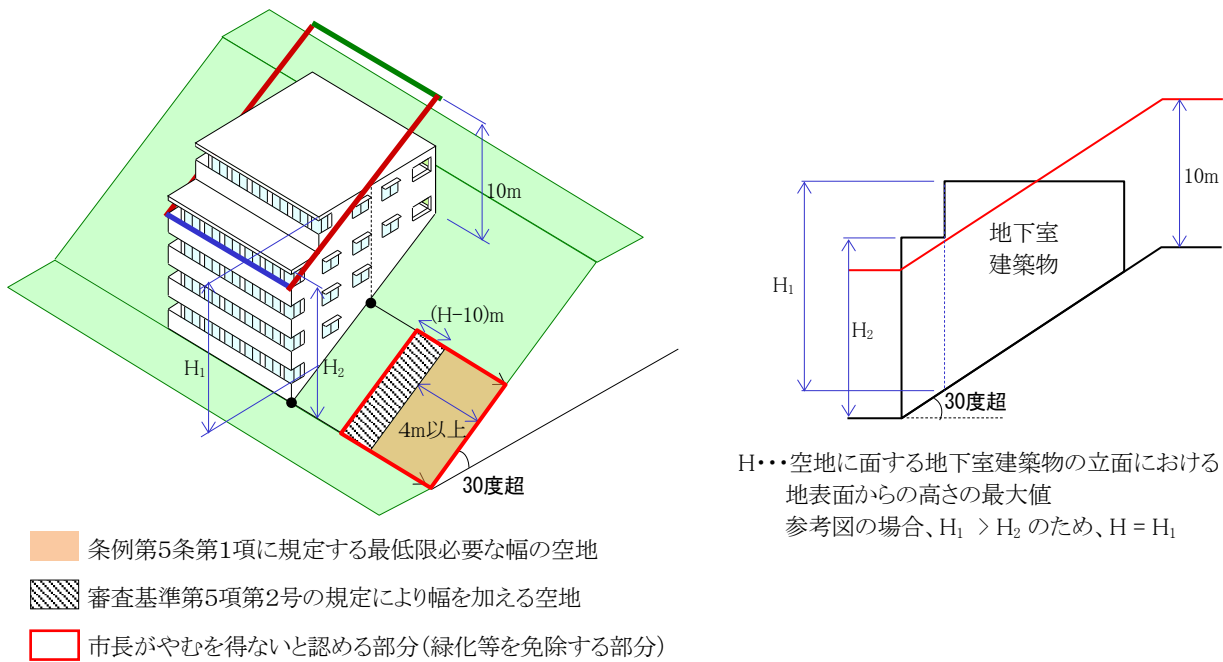
【基準のイメージ図】



(2) 既存の樹木の保存を行わない土地の部分で、現況で勾配が30度を超え、かつ、造成後の勾配が30度を超えることとなる土地の部分（当該部分を含むこととなる条例第5条第1項の規定による空地の幅を、当該空地に面する地下室建築物の立面における地表面からの高さの最大値と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施行規則（平成16年4月規則第54号）別表（あ）欄に掲げる地区又は区域ごとに同表（い）欄に掲げる数値との差に4メートルを加えた数値以上の長さとした場合に限る。）

審査基準第3項の規定により、「緑化等を行う部分」の勾配はできる限り平坦な土地（造成計画上やむを得ない場合は30度以下）としなければなりません。条例第5条第1項の規定による空地に勾配が30度を超える既存の法面が存する場合、当該空地において緑化等を行う部分を設けられない場合があります。そのような空地については、空地の幅の最低限度である4mに、地下室建築物の見付け高さの最大値から高度地区ごとに定められた数値を差し引いた長さを加えた幅以上の空地を設けた場合に限り、圧迫感の軽減に寄与する計画と考えられることから、通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分として緑化等を行う部分から除くことができる旨を定めています。

【基準の参考図】高度地区（最高限第1種）における本規定の適用例



(3) 既存の擁壁の部分

条例第5条第1項の規定による空地には、新たに築造する擁壁を含むことはできませんが、既存の擁壁が存する部分については緑化等を行う部分から除くことができる旨を定めています。

(4) 建築基準条例第6条第2項の規定による通路（条例第5条第1項の規定による空地と重複する部分の幅が2メートル以下のものに限る。）の部分

建築基準条例第6条では、共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する建築物に2方向避難の確保を義務付けており、同条第2項で敷地内の通路の幅員を定めています。同項の規定による敷地内の通路は避難上確保する必要がある通路のため、当該通路の部分については緑化等を行う部分から除くことができる旨を定めています。

なお、同項の規定により2mを超える幅の通路を設けることとなったとしても、条例第5条第1項の規定による空地に含まれる幅は2mまでとなります。ただし、敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の通路部分を当該空地に設ける場合にあっては、審査基準第5項第1号の規定により取り扱います。

(5) 排水施設等を設ける土地の部分

傾斜している敷地においては、敷地境界線付近に排水施設等を設置せざるを得ない場合が考えられます。条例第5条第1項の規定による空地は敷地境界線に接する必要があるため、当該空地に設ける排水施設等については、緑化等を行う部分から除くことができる旨を定めています。

防犯上の観点から、敷地境界線に接して設けるフェンス（目隠しフェンス等開放性を有さないものを除く。）及び照明器具については、「排水施設等」として取り扱います。

また、第1号及び第4号の通路を確保するために設置する擁壁や手すり等については、必要最小限で築造又は設置する場合に限り、「排水施設等」として取り扱います。

(6) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「都計法施行令」という。）第25条第2号の規定により道路に存する電柱を移設する場合の、当該電柱の移設予定地の部分

地下室建築物の敷地が接する既存の道路に存する電柱は、都計法施行令第25条第2号の規定により、当該道路から移設しなければならない場合があります。当該電柱の移設先が、周囲の電柱の配置等によりやむを得ず条例第5条第1項の規定による空地内となる場合にあっては、当該電柱を移設する土地の部分については、緑化等を行う部分から除くことができる旨を定めています。

条例

【工事の着手の届出】

第6条 斜面地開発行為を行う者（以下「開発事業者」という。）は、当該斜面地開発行為に関する工事に着手しようとするときは、あらかじめ、市長に届け出なければならない。

【条例の解説】

本条は、開発事業者が、斜面地開発行為に着手しようとするときの手続を定めたものです。

開発事業者は、斜面地開発行為に関する工事に着手する前に、市長に「斜面地開発行為に関する工事着手届出書」を提出しなければなりません。（参照 規則第4条 p.32）

条例

【工事の完了の検査】

第7条 開発事業者は、斜面地開発行為に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、市長の検査を受け、当該工事が横浜市開発事業等の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号）第17条第1項の同意を得た斜面地開発行為の計画（当該計画に変更があった場合においては、同条例第20条第1項の同意又は同条第5項の届出に係る変更後の斜面地開発行為の計画）のうち盛土の制限及び緑化等の義務に係る部分（以下「盛土及び緑化等の計画」という。）に適合していることの確認を受けなければならない。

2 市長は、前項の確認をしたときは、開発事業者に適合証を交付するものとする。

【条例の解説】

本条は、斜面地開発行為が完了したときの手続を定めたものです。

● 第1項

開発事業者は、斜面地開発行為に関する工事を完了したときは、都計法第36条第1項（開発行為に関する工事の完了の検査）の規定による届出の際に、「斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認申請書」を市長に提出しなければなりません。（参照 規則第5条第1項 p.32、第2号様式）

市長は、開発事業者から「斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認申請書」が提出された場合、斜面地開発行為に関する工事が、開発事業調整条例第17条第1項の同意を得た斜面地開発行為の計画（計画に変更があった場合は、開発事業調整条例第20条第1項の同意又は同条第3項の届出による計画）のうち、盛土の制限及び緑化等の義務に係る部分に適合しているかどうか確認するための検査を行うものとします。

● 第2項

市長は、検査の結果、斜面地開発行為に関する工事が、開発事業調整条例の同意又は届出の計画のうち盛土の制限及び緑化等の義務に係る部分に適合していると確認した場合、開発事業者に「斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証」を交付するものとします。（参照 規則第5条第2項 p.32）

条例

【勧告】

第8条 市長は、斜面地開発行為に関する工事が盛土及び緑化等の計画に適合していないと認めるときは、開発事業者に対して盛土及び緑化等の計画に適合させるために必要な措置をとるよう勧告することができる。

【条例の解説】

本条は、斜面地開発行為に関する工事が、開発事業調整条例の同意又は届出の内容に適合していないと市長が認めた場合に、市長が開発事業者に対し、必要な措置をとるよう勧告できることを定めたものです。

条例

【命令】

第9条 市長は、前条の勧告を受けた者が、正当な理由がなく当該勧告に従わないときは、期限を定めて、当該勧告に従うべきことを命ずることができる。

【条例の解説】

本条は、前条の勧告を受けた開発事業者が正当な理由がなく勧告に従わない場合に、市長が開発事業者に対し、勧告に従うよう命令できることを定めたものです。

条例

【報告等の徴収及び立入検査】

第10条 市長は、前2条の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、開発事業者又は斜面地開発行為に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）から工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして斜面地開発行為の区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

【条例の解説】

本条は、市長が勧告又は命令を行うために、開発事業者又は斜面地開発行為に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。以下「開発事業者等」という。）に対し、工事の状況等の報告や資料の提出を求めること、又は市職員に工事の状況等の立入検査を行わせることができることを定めたものです。

● 第1項

開発事業者等は、市長から工事の状況等の報告を求められた場合は、「斜面地開発行為工事状況等報告書」を提出するものとします。

● 第2項

立入検査を行う市職員は、「斜面地開発行為立入検査員証」を携帯し、関係人に提示しなければならないものとします。

（参照 規則第6条 p.32）

条例

【手数料】

第 11 条 第 3 条第 2 項の規定に基づく許可を受けようとする者は、申請の際、1 件につき 27,000 円の手数料を納付しなければならない。

2 既納の手数料は、返還しない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

3 市長は、公益上必要があると認めるとき、又は災害その他特別の理由があると認めるときは、手数料を減免することができる。

【条例の解説】

本条は、許可申請の手数料を定めたものです。

条例

【委任】

第 12 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【条例の解説】

本条は、この条例の施行に関しての基準等を規則に委任することを定めたものです。

条例

【罰則】

第 13 条 第 9 条の規定による命令に違反した者は、6 月以下の拘禁刑又は 500,000 円以下の罰金に処する。

【条例の解説】

本条は、この条例の実効性を確保するため、第 4 条の規定による盛土の制限と第 5 条の規定による緑化等の義務に関して、第 9 条の規定による市長の是正命令に違反した者に対する罰則を定めたものです。

条例

第 14 条 第 3 条第 1 項の規定に違反した場合における当該地下室建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該地下室建築物の工事施工者）は、500,000 円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

【条例の解説】

本条は、法第 107 条の規定に基づき、この条例の実効性を確保するため、第 3 条第 1 項の規定による地下室建築物の階数の制限に違反した者に対する罰則を定めたものです。罰則の対象となる者は、

- ① 地下室建築物の設計者
- ② 工事施工者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合）
- ③ 建築主（違反が建築主の故意によるものである場合）

です。

なお、地下室建築物の階数の制限は、法第 50 条に基づく規定となるため、階数の制限に違反した場合は、本条の罰則とともに、法第 9 条の違反是正命令の対象となります。その命令に従わない場合は、法第 98 条の規定により、3 年以下の拘禁刑又は 300 万円以下の罰金が適用されます。

条例

第 15 条 第 10 条第 1 項の規定による報告若しくは資料の提出の要求に対し、これに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は同項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、200,000 円以下の罰金に処する。

【条例の解説】

本条は、この条例の実効性を確保するため、第 10 条第 1 項の規定による報告等の徴収及び立入検査に違反した者に対する罰則を定めたものです。なお、地下室建築物の階数の制限については、法第 12 条第 5 項及び第 7 項において報告等の徴収及び立入検査に関する規定がされていることから、当該報告等に違反した場合は、法による罰則規定が適用されます。

条例

【両罰規定】

第 16 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に関し、前 3 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。

【条例の解説】

本条は、この条例の実効性を確保するため、前 3 条の両罰規定を定めたものです。

条例に違反する行為については、その行為を行うものが個人である場合、あるいは行っている者の意志ではなく、その所属する組織の命令に基づき行う場合等、その性質上、その違反者たる自然人を罰するだけでは、条例の実効性を確保できない場合があります。そのため、現実の違反者を罰するほか、業務主体である法人又は自然人（個人事業者等）に対しても罰則を課すものとします。

条例の附則

附 則 （平成 16 年 3 月条例第 4 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 16 年 6 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際、現に建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、第 3 条の規定は、適用しない。
- 3 この条例の施行の日前に都計法第 29 条第 1 項の許可の申請を行った斜面地開発行為については、第 4 条から第 6 条までの規定は、適用しない。

附 則 （平成 18 年 3 月条例第 31 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の横浜市建築基準条例、横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例、横浜市特別工業地区建築条例、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横浜市高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる建築物に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後の申請に係る手数料について適用し、同日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則 （平成 27 年 5 月条例第 40 号） 抄

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 3 第 2 条の規定による改正後の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の規定は、施行日以後に建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事に着手する老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの及びその敷地（施行日前に横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成 16 年 3 月横浜市条例第 3 号）第 13 条第 1 項の規定による開発事業計画書の提出を行った同条例第 2 条第 2 号アの開発行為に係る老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの及びその敷地を除く。）について適用する。

附 則 （令和元年 6 月条例第 14 号）

この条例は、公布の日から施行する。（公布の日：令和元年 6 月 14 日）

附 則 （令和 6 年 9 月条例第 48 号） 抄

（施行期日）

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。（規則で定める日：令和 7 年 4 月 1 日）

附 則 （令和 7 年 2 月条例第 3 号） 抄

（施行期日）

- 1 この条例は、令和 7 年 6 月 1 日から施行する。

（罰則の適用等に関する経過措置）

- 2 この条例の施行前にした行為の処罰については、なお従前の例による。

審査基準の附則

(施行期日)

- 1 条例第3条、第4条及び第5条の審査基準は、平成28年2月1日から適用する。

(施行期日)

- 1 条例第4条及び第5条の審査基準は、令和8年4月1日から適用する。

施行規則の解説

規則

【趣旨】

第1条 この規則は、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（平成16年3月横浜市条例第4号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

【規則の解説】

本規則は、条例の施行に関し必要な事項として、①緑化等の義務（条例第5条）における緑化等の方法、②斜面地開発行為に関する工事における書類等の様式を定めたものです。

規則

【定義】

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

【規則の解説】

本条は、この規則における用語の意義を、条例第2条に規定する用語の意義と同じものとして規定したものです。

規則

【緑化等の方法】

第3条 条例第5条第1項に規定する規則で定める部分は、次のとおりとする。

- (1) 地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が地表面と接する部分（当該部分の上部が張り出した形態の建築物にあつては、張り出した部分の外壁又はこれに代わる柱の面を地表面に向かって水平投影し、地表面と接する部分。以下「外壁面」という。）のうちその敷地の最も低い位置に存する部分と当該部分が面する敷地の境界線との間の部分
- (2) 前号に規定する部分以外の部分で、地下室建築物のうち当該地下室建築物の立面における地表面からの高さが別表（あ）欄に掲げる地区又は区域ごとに、同表（い）欄に掲げる数値を超える部分の外壁面と当該外壁面が面する敷地の境界線との間の部分
- (3) 前2号に規定する部分のほか、地下室建築物の敷地のうち市長が別に指定する部分

2 条例第5条第1項の規定による緑化又は既存の樹木の保存は、次に定めるところにより行わなければならない。ただし、前項第3号の規定により市長が別に指定する部分については、第1号の規定は、適用しない。

- (1) 地下室建築物の敷地の境界線に接し、带状に配置すること。
- (2) 条例第5条第1項の空地20平方メートルにつき高さが3メートル以上の樹木を1本以上、高さが1メートル以上3メートル未満の樹木を5本以上植えること。

（別表）

（あ）	（い）
高度地区（最高限第1種）	10メートル
高度地区（最高限第2種）	12メートル
高度地区（最高限第3種）	15メートル
高度地区（最高限第4種）	20メートル
高度地区（最高限第5種）	20メートル
高度地区（最高限第6種）	20メートル
高度地区（最高限第7種）	31メートル
市街化調整区域	10メートル

審査基準

- 1 地下室建築物と構造上一体となる土留め構造物の部分については、規則第3条第1項第1号の規定による地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とみなす。
- 2 規則第3条第1項第3号の市長が別に指定する部分は、次の各号に該当する部分とする。
 - (1) 規則第3条第1項第1号及び第2号に規定する部分以外の部分で、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感を軽減するために有効な部分（規則第3条第1項第1号及び第2号で定めるところにより緑化等を行う部分のみでは、条例第5条第1項の規定に適合しない場合に限る。）
 - (2) 規則第3条第1項第1号又は第2号に規定する部分で、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感が少ないと認められる部分
- 3 次の各号のいずれかに該当する部分が地下室建築物の敷地の境界線に接して存する場合において、規則第3条第2項第1号の適用については、地下室建築物の敷地から当該部分を除いた部分と当該部分が接する線を「地下室建築物の敷地の境界線」とみなす。
 - (1) 条例第5条第1項の規定による通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分
 - (2) 横浜市建築基準条例（昭和35年10月条例第20号）第4条の2第2項第1号又は同条例第47条第2項第2号の

規定による公共の用に供する空地

(3) 横浜市市街地環境設計制度における公開空地等の部分

4 地下室建築物の敷地内において高さ5メートル以上の樹木の集団を保存する場合の、当該樹木の集団の樹冠の水平投影部分と条例第5条第1項の規定による空地が重複する部分については、規則第3条第2項各号の規定は適用しない。

5 規則第3条第2項第2号中「高さ3メートル以上の樹木を1本以上、高さが1メートル以上3メートル未満の樹木を5本以上」とあるのは、次の各号のいずれかとすることができる。

(1) 高さ3メートル以上の樹木を2本以上

(2) 高さ1メートル以上3メートル未満の樹木を10本以上

6 規則第3条第2項第2号中「植える」とあるのは、既存の樹木を保存又は移植する場合を含むものとする。

7 規則第3条第2項第2号の規定により樹木を植える部分の表土は、次の各号のとおりとすること。

(1) 厚さを100センチメートル（高さ3メートル以上の樹木を植える部分にあつては、150センチメートル）以上とすること。

(2) 幅を50センチメートル（高さ3メートル以上の樹木を植える部分にあつては、90センチメートル）以上とすること。

8 規則第3条第2項第2号の規定により植える樹木は、根付くまで支柱を設置すること。

指導基準

1 地下室建築物の敷地内の既存樹木はできる限り保存するものとし、保存できない場合は移植等を検討すること。

2 条例第5条第1項の規定による緑化等を行う部分は縁石、柵その他これらに類するものにより区域を明示すること。

【規則の解説】

本条は、

① 条例第5条第1項に規定する規則で定める部分（以下「規則で定める部分」という。）

② 条例第5条第1項に規定する規則で定める緑化又は既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）の方法を定めたものです。

● 第1項第1号

第1号に規定する部分は、地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が地表面と接する部分（以下「外壁面」という。）でその敷地の最も低い位置に存する部分と当該部分が面する敷地の境界線との間の部分とし、その部分には4m以上の幅の空地（以下「1号空地」という。）を設けます。（図-1）

また、図-2のように、地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が地表面と接する部分の上部が張り出した形態の建築物にあっては、張り出した部分の外壁又はこれに代わる柱の面を地表面に向かって水平投影し、地表面と接する部分を「外壁面」とします。

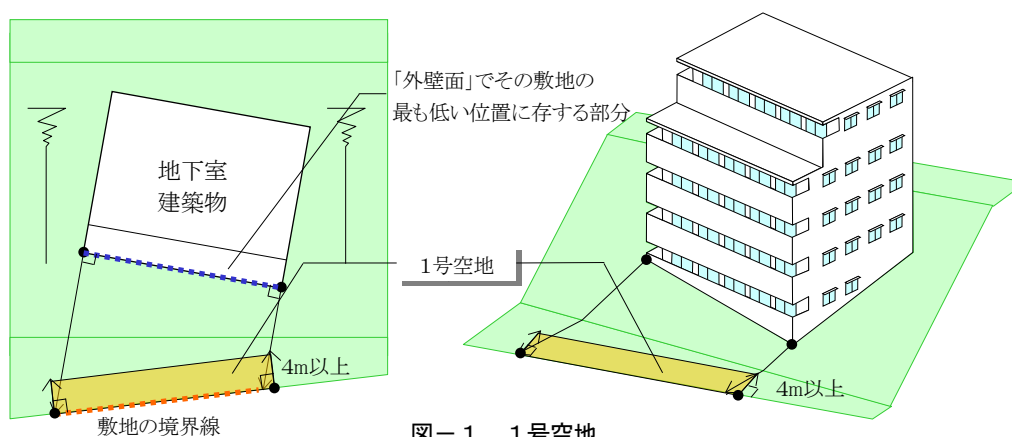


図-1 1号空地

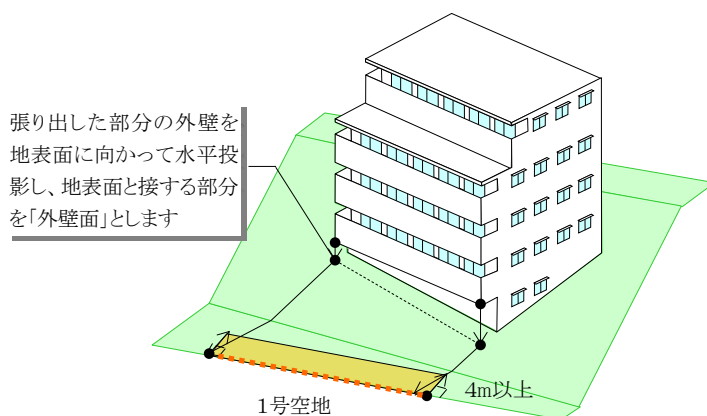


図-2 地表面と接する部分の上部が張り出した形態の建築物の場合

● 第1項第2号

「地下室建築物の立面における地表面からの高さ」とは、「建築物の見付け高さ」のことをいいます。

令第2条第1項第6号に定める建築物の高さ（地盤面からの高さ）ではなく、地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が地表面と接する部分からの高さをいいます（図-3）。

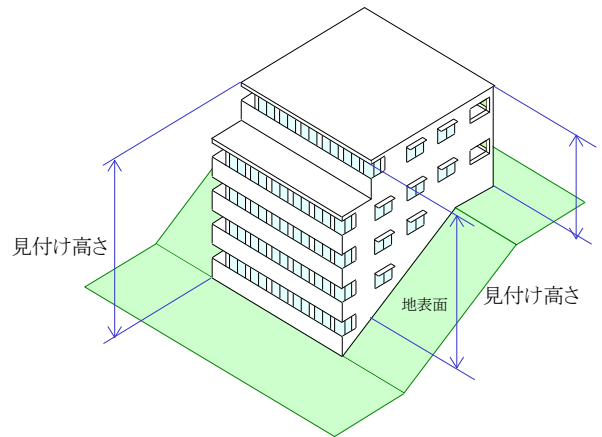


図-3 地下室建築物の立面における地表面からの高さ

「別表（い）欄に掲げる数値を超える部分（以下「超過部分」という。）」とは、例えば高度地区（最高限第1種）の場合、見付け高さが10mを超える部分（図-4）のことをいいます。

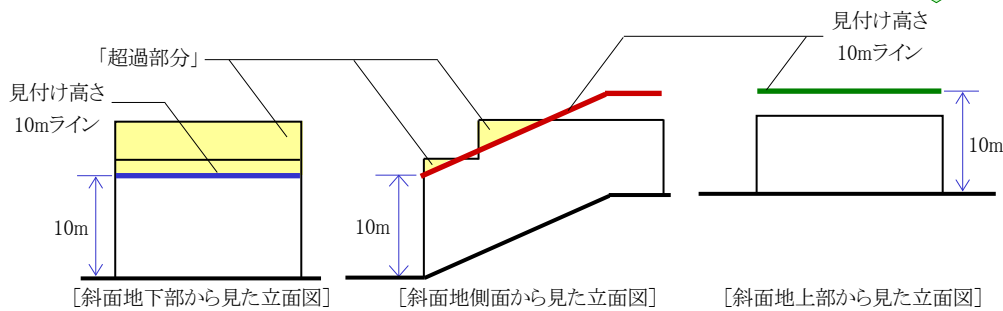
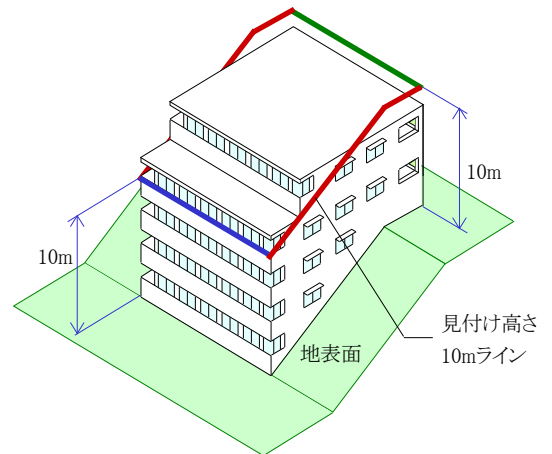


図-4 超過部分（高度地区（最高限第1種）の場合）

第2号に規定する部分は、第1号に規定する部分以外の部分で、立面における「超過部分」の「外壁面」と当該部分が面する敷地の境界線との間の部分とし、4m以上の幅の空地（以下「2号空地」という。）を設けます。（図-5）

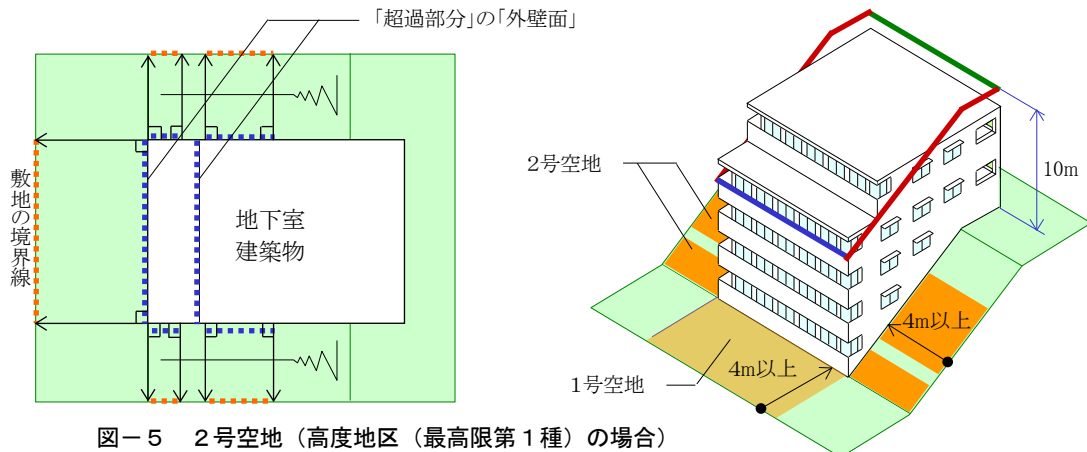


図-5 2号空地（高度地区（最高限第1種）の場合）

なお、地下室建築物の形状が不整形な場合は、原則として地下室建築物の面ごとを立面として捉えます。(図-6)



図-6 地下室建築物の立面の捉え方

● 第1項第3号

第3号に規定する地下室建築物の敷地のうち市長が別に指定する部分とは、審査基準第2項各号に該当する部分とし、当該部分において4m以上の幅の空地（以下「3号空地」という。）を設けます。

● 第2項

本項は、条例第5条第1項に規定する緑化等の方法を定めたものです。

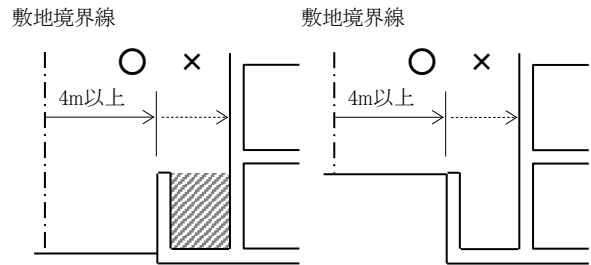
第1号は、地下室建築物が周辺に与える圧迫感を軽減させるために、樹木を敷地の境界線に接し、連続して帯状に配置することを定めたものです。なお、同号の規定は、3号空地については、適用しません。

第2号は、樹木の配置をまとまりのある形態とするために、樹木の必要本数を定めたものです。「条例第5条第1項の空地」とは、「当該空地（通行の必要等のためやむを得ないと市長が認める部分を除く。）」を指し、その空地20㎡につき高さ3m以上の樹木を1本以上、かつ、高さ1m以上3m未満の樹木を5本以上植えることとしています。また、樹木にはつる性木本及びタケ・ササ類のものは含まないこととします。

【審査基準の解説】

● 第1項

本項では、地下室建築物と構造上一体となる土留め構造物の部分「地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」とみなすことを定めています。規則第3条第1項第1号及び第2号の規定により、条例第5条第1項の規定による空地は地下室建築物の敷地の境界線から「地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」までの間の部分に設ける必要があるため、地下室建築物と構造上一体となる土留め構造物の部分は空地に含めることはできません。



● 第2項

規則第3条第1項第3号の市長が別に指定する部分は、次のいずれかに該当する部分とします。

- (1) 規則第3条第1項第1号及び第2号に規定する部分以外の部分で、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感を軽減するために有効な部分

1号空地及び2号空地において、緑化等を行う部分の面積が地下室建築物の敷地の面積の10%未満となる場合は、緑化等を行う部分の面積を地下室建築物の敷地の面積の10%以上とするために、1号空地及び2号空地のほかに、斜面地の下部でこれらの部分に隣接した部分等を「地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感を軽減するために有効な部分」として、市長が指定します。(図-7)

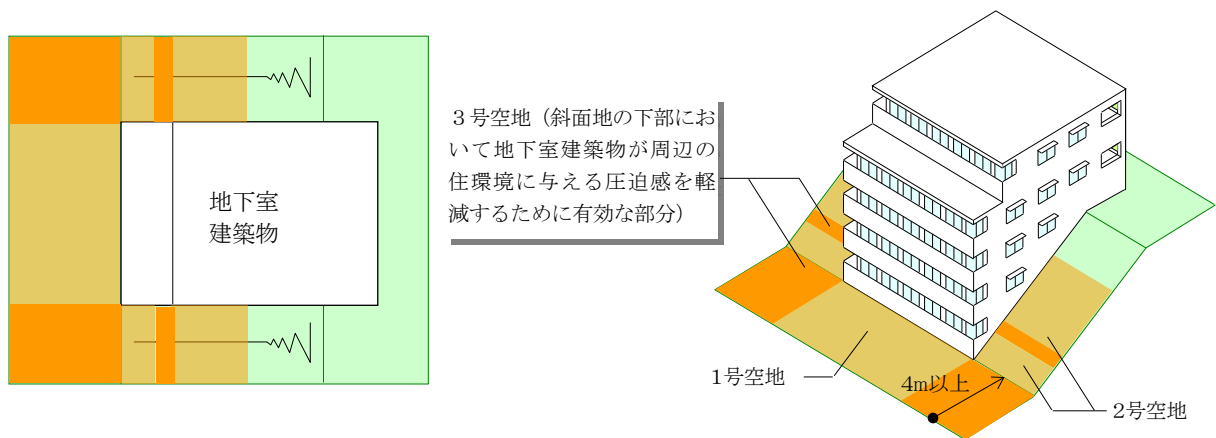
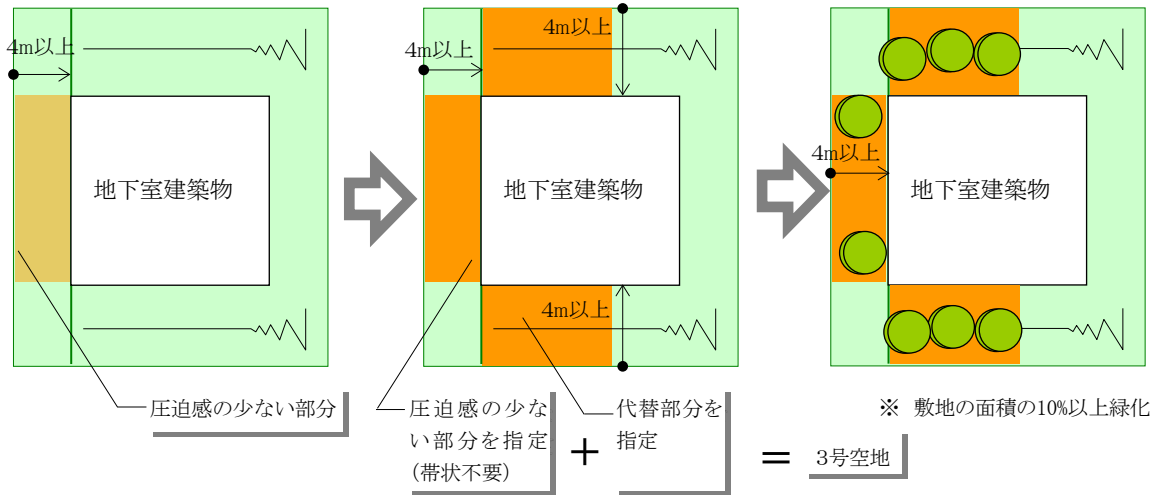


図-7 緑化等を行う部分が敷地の面積の10%未満の場合

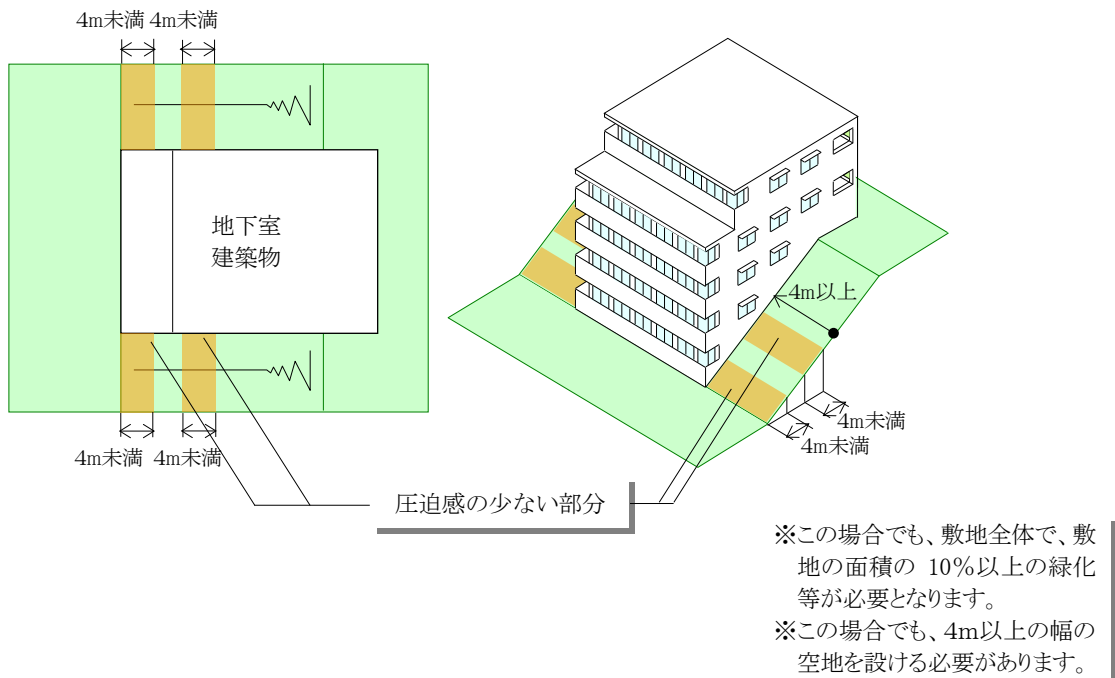
(2) 規則第3条第1項第1号又は第2号に規定する部分で、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感が少ないと認められる部分

次の①から④までのいずれかに該当する場合は、「1号空地又は2号空地で、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感が少ないとして認められる部分（以下「圧迫感が少ない部分」という。）」として、市長が「3号空地」を指定します。この場合、当該部分において緑化等を带状に配置する必要はありません。



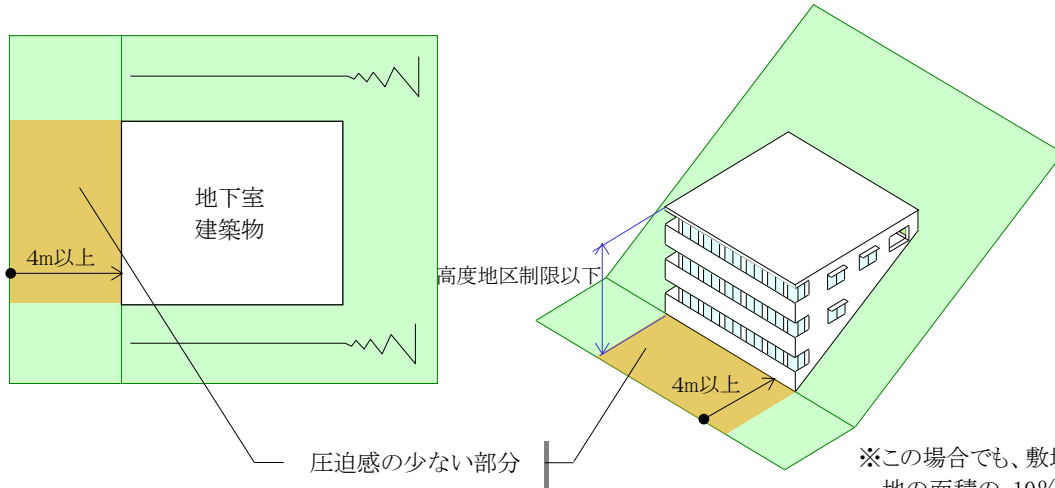
① 1号空地又は2号空地に面する「外壁面」の長さが4m未満の場合

外壁面の長さが4m未満の場合は、立面における超過部分が少いため、「圧迫感が少ない部分」とします。なお、1号空地又は2号空地に隣接した部分を3号空地として指定した場合は、この限りではありません。



② 1号空地に面する地下室建築物の見付け高さが、別表（あ）欄に掲げる地区又は区域ごとに、同表（い）欄に掲げる数値を超えない場合

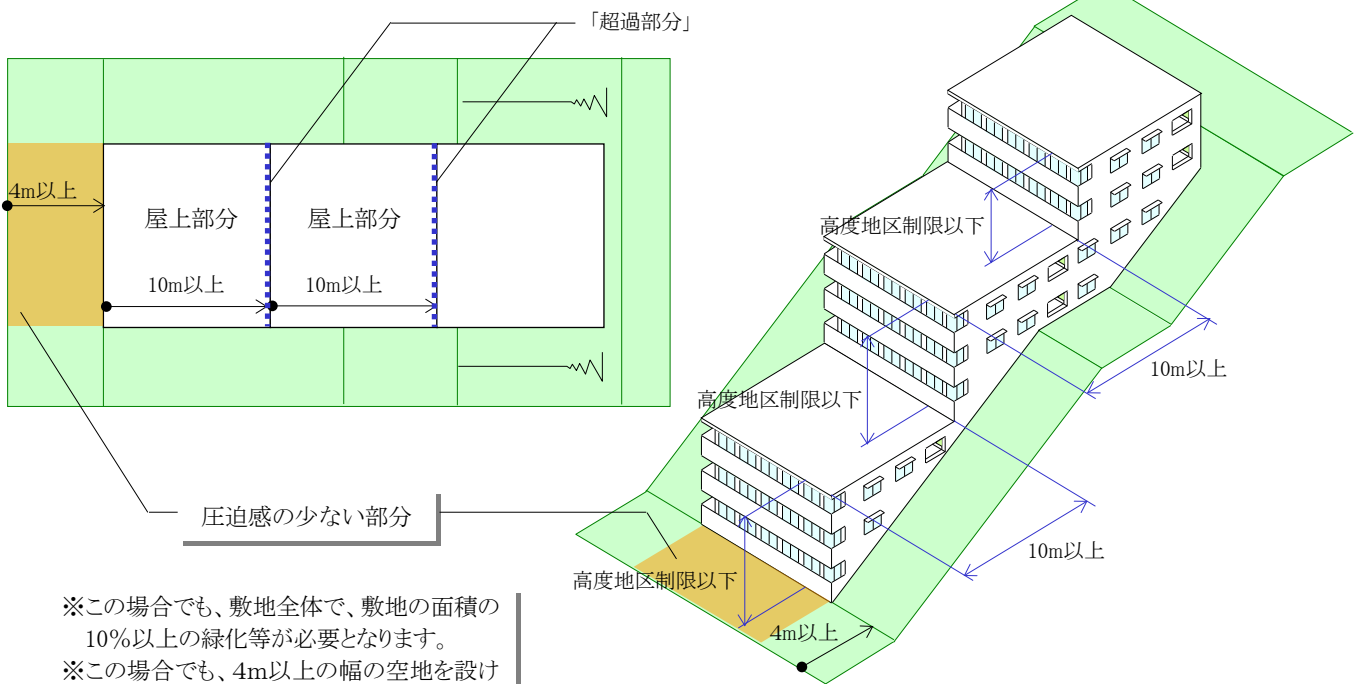
1号空地は、地下室建築物の外壁面でその敷地の最も低い位置に存する部分と当該部分が面する敷地の境界線との間の部分に指定されますが、地下室建築物の高さが低い場合は、「圧迫感が少ない部分」とします。



※この場合でも、敷地全体で、敷地の面積の10%以上の緑化等が必要となります。
 ※この場合でも、4m以上の幅の空地を設ける必要があります。

③ 立面における超過部分を含む外壁等の面の下端に、当該外壁等の面から1号空地又は2号空地の方向に10m以上の屋上部分がある場合

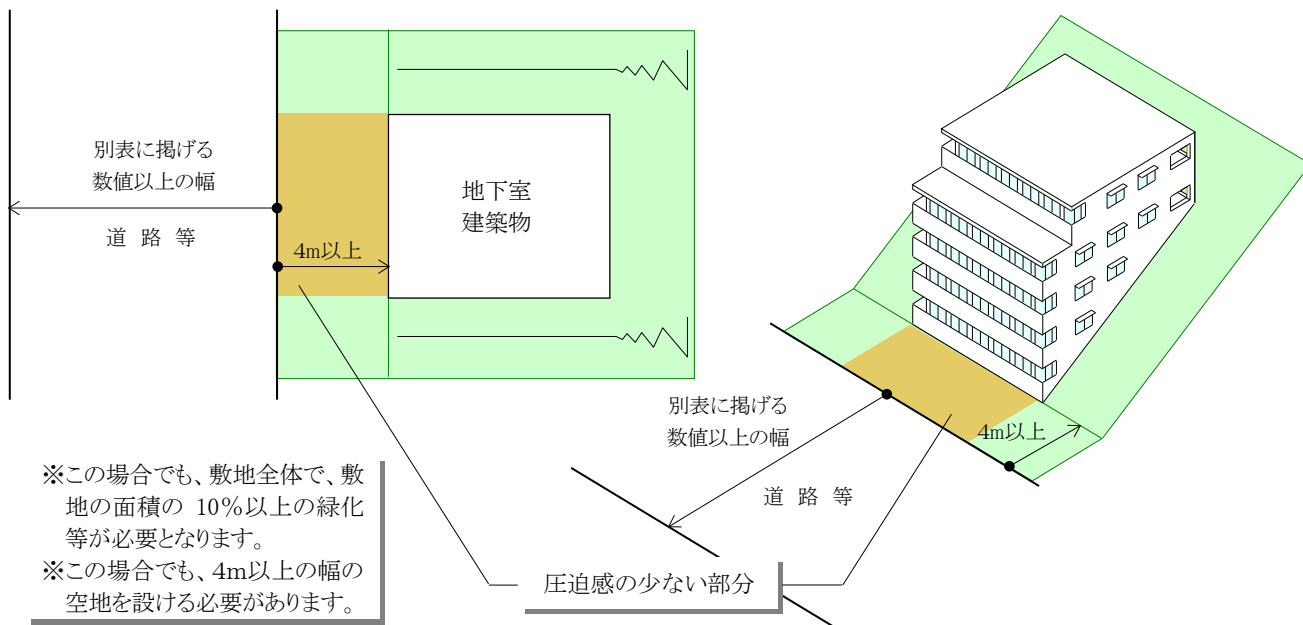
②に加え、立面における超過部分が十分にセットバックしている場合は、「圧迫感が少ない部分」とします。



※この場合でも、敷地全体で、敷地の面積の10%以上の緑化等が必要となります。
 ※この場合でも、4m以上の幅の空地を設ける必要があります。

④ 別表（あ）欄に掲げる地区又は区域ごとに同表（い）欄に掲げる数値以上の幅の道路、水面、線路敷、公園、広場その他これらに類するものに面する場合

1号空地又は2号空地に接する道路等に十分な距離がある場合は、地下室建築物による「圧迫感が少ない部分」とします。



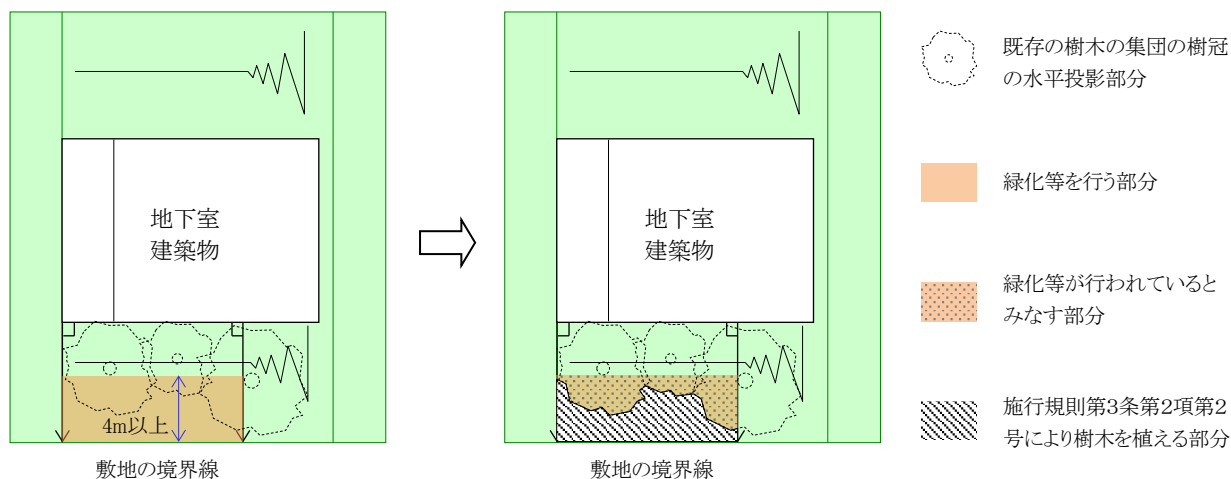
● 第3項

規則第3条第2項第1号では、緑化又は既存の樹木の保存は、地下室建築物の敷地の境界線に接し、帯状に配置することと規定していますが、審査基準第3項各号に該当する部分が地下室建築物の敷地の境界線に接して設けられる場合にあっては、当該部分が接する線を敷地の境界線とみなすことを定めています。

● 第4項

本項では、地下室建築物の敷地内における高さ5m以上の健全な既存樹木の集団の樹冠の水平投影部分は、既に緑化等が行われているものとみなすことができると考えられることから、規則第3条第2項各号の規定により緑化等を行わなくてもよいこととしています。

なお、当該部分は既に緑化等が行われているものとみなすため、緑化等を行う部分の面積には算入することができません。また、当該部分の面積は施行規則第3条第3項第2号の規定による樹木の必要本数の算定に係る空地の面積に算入しなくてもよいこととします。(審査基準第4項の参考図 参照)



審査基準第4項の参考図

● 第5項

本項では、規則第3条第3項第2号で定める樹木の本数について、高さ3メートル以上の樹木1本につき高さ1メートル以上3メートル未満の樹木5本に換算することができる旨を定めています。ただし、条例第5条の審査基準第5項第1号イの規定により、通路部分の両側に配置する樹木は高木でなければなりませんのでご注意ください。

● 第6項

本項では、規則第3条第3項第2号に規定する樹木を植えることについて、既存の樹木を保存又は移植する場合も含むことを定めています。これは、新たに樹木を植える場合と同様に、既存の樹木を保存又は移植する場合についても、地下室建築物の圧迫感の軽減に寄与することが期待できるためです。

● 第7項

本項では、将来にわたり樹木が良好に生育するために、樹木を植える部分の土の厚さ及び幅の最低限度を定めています。

● 第8項

本項では、将来にわたり樹木が良好に生育するために、樹木が根付くまで支柱を設置することを定めています。

【斜面地開発行為に関する工事着手届出書】

第4条 条例第6条の届出は、斜面地開発行為に関する工事着手届出書（第1号様式）により行うものとする。

【規則の解説】

本条は、斜面地開発行為に関する工事に着手する際に、「斜面地開発行為に関する工事着手届出書」を提出することを定めたものです。

【斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認】

第5条 条例第7条第1項の確認を受けようとする者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第1項の届出の際に、斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認申請書（第2号様式）を市長に提出しなければならない。

2 条例第7条第2項の適合証は、斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証（第3号様式）とする。

【規則の解説】

本条は、斜面地開発行為に関する工事を完了したときの手続を定めたものです。

● 第1項

開発事業者は、斜面地開発行為に関する工事を完了したときは、都計法第36条第1項（開発行為に関する工事の完了の検査）の届出の際に、「斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認申請書」を市長に提出しなければなりません。

● 第2項

斜面地開発行為に関する工事が、「開発事業調整条例」の同意又は届出の計画に適合していると確認した場合、市長は、開発事業者に「斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証」を交付するものとします。

【斜面地開発行為立入検査員証】

第6条 条例第10条第2項の身分を示す証明書は、斜面地開発行為立入検査員証（第4号様式）とする。

【規則の解説】

条例第10条に規定する立入検査を行う職員の身分を示す証明書は、「斜面地開発行為立入検査員証」とします。

【委任】

第7条 この規則の施行に関し必要な事項は、建築局長が定める。

【規則の解説】

本条は、この規則の施行に関し必要な事項は、建築局長が基準等として定めることができると規定したものです。

附則

附 則 （平成16年4月規則第54号）

この規則は、平成16年6月1日から施行する。

附 則 （平成17年4月規則第70号） 抄

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

7 この規則の施行の際現に決裁処理の過程にある事案の処理については、なお従前の例による。

附 則 （平成22年3月規則第29号） 抄

（施行期日）

1 この規則は、平成22年4月1日から施行する。

（経過措置）

6 この規則の施行の際現に決裁処理の過程にある事案の処理については、なお従前の例による。

附 則（令和 7 年 3 月規則第 26 号）

（施行期日）

- 1 この規則は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際現に交付されている第 2 条の規定による改正前の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施行規則（以下「旧規則」という。）第 3 号様式による斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証は、第 2 条の規定による改正後の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施行規則第 3 号様式による斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証とみなす。
- 3 この規則の施行の際現に旧規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

審査基準の附則

（施行期日）

- 1 施行規則第 3 条の審査基準は、平成 28 年 2 月 1 日から適用する。

（施行期日）

- 1 施行規則第 3 条の審査基準は、令和 8 年 4 月 1 日から適用する。

斜面地開発行為に関する工事着手届出書

年 月 日

(届出先)
横浜市長

届出者 住 所

氏 名

電話番号

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6条の規定により次のとおり届け出ます。

1	横浜市開発事業等の調整等に関する条例第17条第1項又は第20条第1項の同意年月日及び番号	年 月 日 第 号
2	開発許可年月日及び番号	年 月 日 横浜市 指令第 号
3	開発区域に含まれる地域の名称	
4	工事着手予定年月日	年 月 日
5	工事完了予定年月日	年 月 日
6 現場 管理者	氏 名	
	住 所	
	資格・免許等	
	電話番号	

- (注意) 1 届出者の住所及び氏名は、法人その他の団体にあつては、その名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印のある欄は、記載しないでください。

斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認申請書

年 月 日

(申請先)
横浜市長

申請者 住 所
氏 名
電話番号

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7条第1項の規定により斜面地開発行為に関する工事が斜面地開発行為の計画に適合していることの確認を受けたいので、次のとおり申請します。

1	横浜市開発事業等の調整等に関する条例第17条第1項又は第20条第1項の同意年月日及び番号	年 月 日 第 号
2	開発許可年月日及び番号	年 月 日 横浜市 指令第 号
3	開発区域に含まれる地域の名称	
4	工事完了年月日	年 月 日
※	受付年月日及び番号	年 月 日 第 号
※	検査年月日	年 月 日
※	検査結果	合 ・ 否
※	計画適合確認済年月日及び番号	年 月 日 第 号

- (注意) 1 申請者の住所及び氏名は、法人その他の団体にあつては、その名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印のある欄は、記載しないでください。

(A4)

第 号
年 月 日

斜面地開発行為に関する工事の計画適合確認済証

住所

氏名 様

（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

横浜市長



年 月 日に計画適合確認申請のありました斜面地開発行為に関する工事については、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第7条第1項の規定により斜面地開発行為の計画に適合していることを確認しました。

1	横浜市開発事業等の調整等に関する条例第17条第1項又は第20条第1項の同意年月日及び番号	年 月 日 第 号
2	開発許可年月日及び番号	年 月 日 横浜市 指令第 号
3	計画適合確認申請の受付年月日及び番号	年 月 日 第 号
4	開発区域に含まれる地域の名称	

(A4)

（表）

第 号

斜面地開発行為立入検査員証

職 名

氏 名

年 月 日生

上記の者は、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第10条第1項の規定により立入検査を行う者であることを証明する。

年 月 日

横浜市長



(A7)

（裏）

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（抜粋）

（報告等の徴収及び立入検査）

第10条 市長は、前2条の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、開発事業者又は斜面地開発行為に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）から工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして斜面地開発行為の区域内に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。