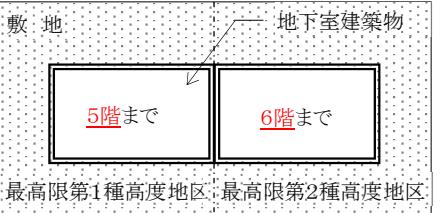
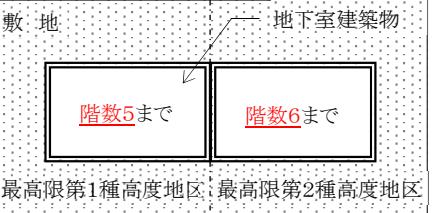


新旧対照表(横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例(地下室マンション条例)及び同解説)

※赤字下線部分が改正部分（目次の改正を除く。）

旧	新
地下室マンション条例及び同解説 目次 (略) 条例・施行規則対照表 (略) 手続きについて	地下室マンション条例及び同解説 目次 (略) 条例・施行規則対照表 (略) 手続きについて
<p>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。</p> <p>「階数の制限（第3条）」については建築基準法第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。</p> <p>「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17年3月条例第3号）」（以下「開発事業調整条例」といいます。）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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>「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。</p> <p>「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。</p> <p>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。</p>
条例の解説	条例の解説
<p>条例 【目的】 第1条（略）</p> <p>【条例の解説】</p> <p>平成6年の建築基準法改正により、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、周囲に圧迫感を与える建築物が増加し、周辺住民とのあつれきが多発しました。</p> <p>そこで、周囲の住環境に与える圧迫感やボリュームの軽減を目的として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建築基準法第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 <p>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」を制定しました。</p> <p>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」（以下「建築基準条例」といいます。）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。</p>	<p>条例 【目的】 第1条（略）</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <p>そこで、</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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。</p> <p>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」といいます。）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。</p>

旧	新
<p>条例 【目的】 第2条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <p>● 第2項第1号</p> <p>ここで「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、一般的には平均地盤面が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。</p> <p>建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、その大きさにかかわらず、からぼりの周壁の外側の地面において「周囲の地面と接する」ものとします。ただし、建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階の判定方法及び同施行令第2条第2項に規定する地盤面の設定の方法は、「横浜市建築基準法取扱基準集」によります。</p> <p>したがって、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、地下室建築物か否かの判定とは関係ありません。</p> <p>「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で、その用途を地階に有するもの」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ます（例：駐車場、駐輪場、機械室など）。</p> <p>● 第2項第2号</p> <p>前号の地下室建築物を予定建築物とする開発行為（都計法第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ます。</p>	<p>条例 【目的】 第2条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <p>● 第2項第1号</p> <p>「地下室建築物」の該否は、建築物ごとに判定します。</p> <p>「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。</p> <p>建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、その大きさにかかわらず、からぼり等の周壁の外側の地面において「周囲の地面と接する」ものとします。</p> <p>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。</p> <p>「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ます（例：駐車場、駐輪場、機械室等）。</p> <p>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。</p> <p>● 第2項第2号</p> <p>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ます。</p>
<p>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 (略)</p> <p>審査基準 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>本条は、建築基準法第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、第一種低層住専用地域及び第二種低層住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、階数の定義は建築基準法施行令第2条第1項第8号によります。</p>	<p>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 (略)</p> <p>審査基準 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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、第一種低層住専用地域及び第二種低層住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。</p>

旧	新
<p>● 第1項</p> <p>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階の合計5階までの建築物が可能となります。</p> <p>そこで、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）についても、平坦地における最大可能な階数である5階までとしたものです。また、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ですので、最高限第1種高度地区の制限よりも1階多い6階までとしたものです。</p> <p>● 第2項 (略)</p> <p>● 第3項</p> <p>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。</p> <p>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5階まで、最高限第2種高度地区に属する部分は6階までと、それぞれの部分で判断します。</p>  <p>地下室建築物の敷地が異なる高度地区にまたがる場合</p> <p>【審査基準の解説】</p> <p>● 第1号</p> <p>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。しかし、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するものです。</p> <p>「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。従って、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になります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>● 第2号</p> <p>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するために、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、その空地以外の部分とするものです。</p> <p>また、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。</p>	<p>● 第1項</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>● 第2項 (略)</p> <p>● 第3項</p> <p>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。</p> <p>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。</p>  <p>地下室建築物の敷地が異なる高度地区にまたがる場合</p> <p>【審査基準の解説】</p> <p>● 第1号</p> <p>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。しかし、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。</p> <p>「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になります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>● 第2号</p> <p>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するために、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。</p> <p>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。</p>
<p>条例</p> <p>【既存の建築物に対する制限の緩和】</p> <p>第3条の2 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>本条は、前条第1項（階数の制限）の既存不適格建築物を大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更する場合の適用除外規定です。</p>	<p>条例</p> <p>【既存の建築物に対する制限の緩和】</p> <p>第3条の2 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p>

旧	新
<p>なお、増築、改築又は移転を伴う場合<u>には</u>、前条第1項の適用は除外されません。</p>	<p>なお、増築、改築又は移転を伴う場合<u>にあっては</u>、<u>前条第2項の規定による許可を受けた場合を除き</u>、前条第1項の適用は除外されません。</p>
<p>条例 【盛土の制限】 第4条（略）</p> <p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>ア 敷地に接する道路から地下室建築物の主要な出入口までの通路を確保する目的で行う盛土であること。<u>なお、地下室建築物の主要な出入口とは、居住者が日常使用する出入口（郵便受け等が設置されているもの、通用口は含まない）を指し、地下室建築物1棟につき一箇所とする。</u></p> <p>イ 盛土と地下室建築物が接する長さが3m以下であること。</p> <p>(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</p> <p>ア 勾配が45°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。</p> <p>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。</p> <p>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3m以下であること。</p>	<p>条例 【盛土の制限】 第4条（略）</p> <p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

【条例の解説】

本条は、地方自治法第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つた結果、階数増加等の理由で床面積が増加する場合なども含まれます。よって、建築物に接する部分の盛土は行うことはできません。

【審査基準の解説】

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」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。

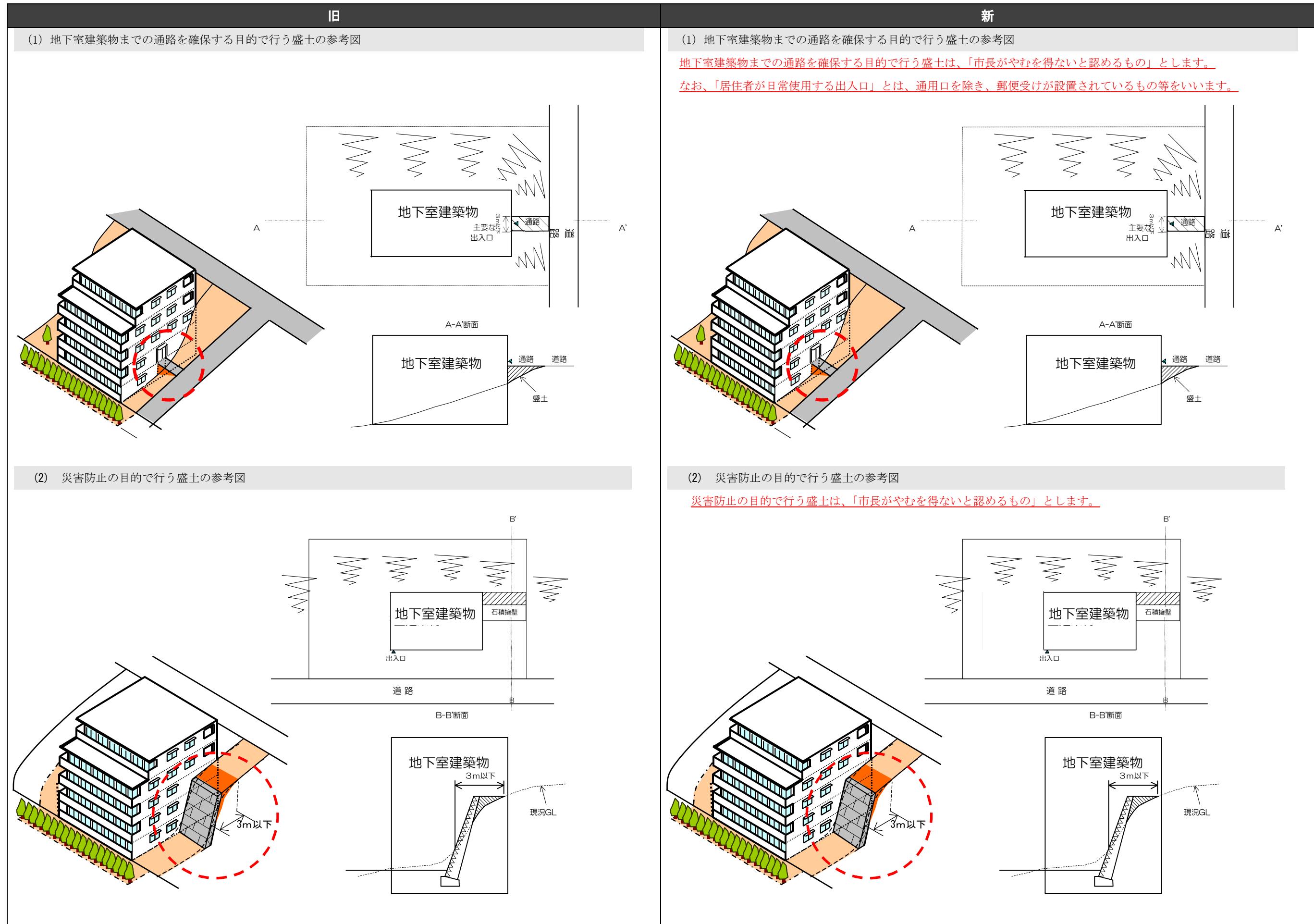
【条例の解説】

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。

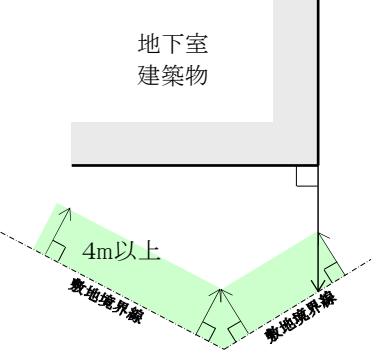
斜面地開発行為を行う場合は、地下室建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）を増加させることとなる盛土を禁止します。これは、容積率不算入となる住宅地下室を増加させる盛土のみをいうものではなく、盛土によって地盤面が高くなつた結果、階数増加等の理由で床面積が増加する場合等も含まれます。

【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。



旧	新
<p>条例 【緑化等の義務】 第5条 (略)</p> <p>審査基準</p> <p>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第4条の2第2項第1号若しくは同条例第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。</p> <p>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、駐輪場又は遊水池等（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、また、当該空地の上部に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。</p> <p>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。</p> <p>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の算定にあたっては、当該空地のうち、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。</p> <p>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、次の各号のいずれかに該当する部分とする。</p> <p>(1) (略) ア 敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の各1箇所までであること。 イ (略)</p> <p>(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施行規則第3条別表（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。）</p> <p>(3) (略)</p> <p>(4) 横浜市建築基準条例第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</p> <p>(5) (略)</p> <p>(6) 都計法施行令第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</p> <p>【条例の解説】 本条は、地方自治法第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。</p> <p>● 第1項</p>	<p>条例 【緑化等の義務】 第5条 (略)</p> <p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) (略) 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 (略)</p> <p>(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。）</p> <p>(3) (略)</p> <p>(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</p> <p>(5) (略)</p> <p>(6) 都計法施行令（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</p> <p>【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。</p> <p>● 第1項</p>

旧	新
<p>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、地下室建築物の敷地境界線から4m以上の幅（水平投影した長さ）の空地を設け、<u>その</u>空地に緑化等を<u>義務づけたもの</u>です。</p> <p>緑化等を行う部分の面積は、敷地面積の10%以上です。開発区域面積の10%以上ではありませんので<u>注意が必要です</u>。</p> <p>また、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。（規則第3条参照 p.22）</p> <p>空地とは地表面上の空地<u>を指し</u>、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<u>取り扱うこととします</u>。</p>	 <p>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4m以上の幅（水平投影した長さ）の空地を設けて、<u>当該</u>空地に<u>おいて</u>緑化等を<u>行うことを定めています</u>。</p> <p>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<u>ご注意ください</u>。</p> <p>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。（<u>参照</u> 規則第3条 p.22）</p> <p>「空地」とは、<u>地表面上の空地をいいます</u>。</p> <p>「緑化等」には、屋上緑化や壁面緑化は含みません。</p> <p>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<u>取り扱います</u>。</p> <p>緑化等を行う部分には、<u>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</u>。</p> <p>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っては、当該認定の区域を地下室建築物の敷地とみなします。</p>
<p>● 第2項 (略)</p> <p>風致地区内において斜面地開発行為を行う場合、地下室建築物の敷地は横浜市風致地区条例の規定により緑化等が行われることとなるため、緑化等を行う部分の面積を地下室建築物の敷地の10%以上としなくともよいとする緩和規定です。この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。</p>	<p>● 第2項 (略)</p> <p>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%以上としなくと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。</p>
<p>【審査基準の解説】</p> <p>● 第1項</p> <p>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規定していますが、地下室建築物の敷地内に、<u>横浜市建築基準条例第4条の2第2項の規定による空地</u>や横浜市市街地環境設計制度による公開空地が含まれる場合、これらの部分は地下室建築物の敷地に<u>は含まれるもの</u>の道路状や歩道状に整備されることとなるため、これらの部分の境界線を地下室建築物の敷地の境界線とみなす規定です。</p>	<p>【審査基準の解説】</p> <p>● 第1項</p> <p>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<u>含まれますが</u>、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。</p>

旧	新
<p style="text-align: center;">道 路</p>	<p style="text-align: center;">道 路</p>
<p>● 第2項</p> <p>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、当該空地に緑化等を行うことで軽減されることがから、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。そこで第2項により、空地には工作物等を設けず、また空地の上部に工作物等が突出しないよう定めています。工作物等のうち、<u>遊水池</u>等の具体例としては、都計法施行令第26条第2号の規定による設けることとなる遊水池及び<u>横浜市開発事業等の調整等に関する条例</u>第18条第2項第5号の規定により設けることとなる雨水流出抑制施設が挙げられます。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。</p> <p>● 第3項</p> <p>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）とするよう定めています。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。</p> <p>● 第4項</p> <p>第4項では、緑化等を行う部分の面積について規定しています。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面積の10%以上設けられても、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項の規定に適合しません（風致地区内の斜面地開発行為を除く。）のでご注意ください。</p> <p>● 第5項</p> <p>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の基準を定めています。p.11からp.13で各号ごとに解説します。</p>	<p>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。</p> <p>● 第2項</p> <p>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。</p> <p>なお、工作物等のうち<u>遊水池</u>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<u>開発事業調整条例</u>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。</p> <p>● 第3項</p> <p>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。</p> <p>● 第4項</p> <p>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。</p> <p>● 第5項</p> <p>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まで各号ごとに解説します。</p>

旧	新
<p>(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。）</p> <p>ア 敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の各1箇所までであること。</p> <p>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が3メートル以上の樹木が配置されていること。</p> <p><u>ただし書は</u>、トンネル状の場合はその上部において<u>帯状の緑地を形成</u>できるため適用除外とするものです。</p> <p>アでは、空地内に設ける通路部分は<u>必要最低限とし</u>、敷地の主要な出入口及び自動車用の出入口の各1箇所とすることとしています。<u>空地以外の部分に設ける出入口については、この限りではありません。</u></p> <p><u>条例第5条では</u>帶状に設けた空地を緑化することにより帶状の緑地帯を設けることを前提としているため、イでは、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る場合に<u>については</u>、空地以外の部分に設ける必要があります。また、<u>通路部分の幅員を規定するとともに</u>、通路部分の両側に枝の張る高木を配置することにより、帶状に<u>緑化する</u>趣旨を極力損なわないようするものです。なお、<u>横浜市建築基準条例第48条第1項の規定の適用を受ける規模の自動車車庫の用途に供する建築物の敷地の自動車用の出入口には</u>、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。</p> <p>(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<u>施行規則第3条別表(あ)</u>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。）</p> <p>審査基準第3項により「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が、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、地下室建築物の見つ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規定しています。</p>	<p>(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。）</p> <p>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。</p> <p>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が3メートル以上の樹木が配置されていること。</p> <p><u>かつこ書では</u>、トンネル状の場合はその上部において<u>緑化等を帶状に配置する</u>ことができるため<u>適用除外としています</u>。</p> <p>アでは、<u>条例第5条第1項の規定による</u>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<u>必要最低限である</u>各1箇所としています。</p> <p>イでは、<u>条例第5条第1項の規定による</u>空地は、<u>規則第3条第2項第1号の規定により</u>緑化等を帶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る場合に<u>あっては、当該</u>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、<u>通路部分の上部を覆い隠し、連続性を持たせることで、緑化等を帶状に配置する</u>趣旨を極力損なわないようとしています。なお、建築基準条例第48条第1項の規定により、<u>前面道路の通行の見通しができる</u>空地又は空間を有しなければならない自動車用の<u>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</u>、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。</p> <p>(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<u>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)</u>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。）</p> <p>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が、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<u>おいて</u>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。</p>

旧	新
<p>【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</p> <p>H…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 参考図の場合、$H_1 > H_2$ のため、$H = H_1$</p> <p>条例第5条第1項に規定する最低限必要な幅の空地 審査基準第5項第2号の規定により幅を割り増す空地 市長がやむを得ないと認める部分(緑化等を免除する部分)</p>	<p>【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</p> <p>H…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 参考図の場合、$H_1 > H_2$ のため、$H = H_1$</p> <p>条例第5条第1項に規定する最低限必要な幅の空地 審査基準第5項第2号の規定により幅を加える空地 市長がやむを得ないと認める部分(緑化等を免除する部分)</p>
<p>(3) 既存の擁壁の部分</p> <p>条例第5条第1項の規定による空地内に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が行われなくともやむを得ないとする規定です。</p>	<p>(3) 既存の擁壁の部分</p> <p>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。</p>
<p>(4) 横浜市建築基準条例第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</p> <p>横浜市建築基準条例第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の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規定しています。この規定により設ける通路は避難上確保する必要がある通路であるため、当該通路の部分を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緑化等を行わなくてもよいこととしています。</p> <p>なお、この規定は同項の規定により2m以上の幅の通路を設けることとなったとしても、空地内に含められる幅は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空地内に設ける場合については、審査基準第5項第1号の規定により取り扱います。</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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められる幅は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。</p>
<p>(5) 排水施設等を設ける土地の部分</p> <p>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、当該空地内に排水施設等を設ける場合には、当該排水施設等を設ける部分を緑化等を行う部分から除くこととします。また、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。）及び照明器具も「排水施設等」として取り扱うこととします。</p>	<p>(5) 排水施設等を設ける土地の部分</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

旧	新
<p>(6) <u>都計法施行令第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</u></p> <p>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空地内となる場合が<u>ありますので</u>、そのような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<u>除いています</u>。</p>	<p><u>場合に限り、「排水施設等」として取り扱います。</u></p> <p>(6) <u>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</u></p> <p>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<u>条例第5条第1項の規定による</u>空地内となる場合<u>にあっては</u>、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<u>除くことができる旨を定めています</u>。</p>
<p>条例</p> <p>【工事の着手の届出】</p> <p>第6条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <p>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.31)</p>	<p>条例</p> <p>【工事の着手の届出】</p> <p>第6条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <p>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)</p>
<p>条例</p> <p>【工事の完了の検査】</p> <p>第7条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第1項 <p>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、<u>都市計画法（昭和43年法律第100号）</u>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.31、第2号様式)</p> <p>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、<u>開発事業調整条例</u>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、<u>開発事業調整条例</u>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第2項 <p>市長は、検査の結果、斜面地開発行為に関する工事が、<u>開発事業調整条例</u>の同意又は届出の計画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.31)</p>	<p>条例</p> <p>【工事の完了の検査】</p> <p>第7条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第1項 <p>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、<u>都計法</u>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)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第2項 <p>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)</p>
第8条及び第9条 (略)	第8条及び第9条 (略)

旧	新
<p>条例 【報告等の徴収及び立入検査】 第 10 条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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と定めたものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第 1 項 (略) ● 第 2 項 <p>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. 31)</p>	<p>条例 【報告等の徴収及び立入検査】 第 10 条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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と定めたものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第 1 項 (略) ● 第 2 項 <p>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)</p>
第 11 条から第 13 条まで (略)	第 11 条から第 13 条まで (略)
<p>条例 第 14 条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>本条は、<u>建築基準法</u>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、</p> <ul style="list-style-type: none"> 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） <p>です。</p> <p>なお、地下室建築物の階数の制限は、<u>建築基準法</u>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、<u>建築基準法</u>第 9 条の違反は正命令の対象となります。その命令に従わない場合は、<u>建築基準法</u>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。</p>	<p>条例 第 14 条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>本条は、<u>法</u>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、</p> <ul style="list-style-type: none"> 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） <p>です。</p> <p>なお、地下室建築物の階数の制限は、<u>法</u>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、<u>法</u>第 9 条の違反は正命令の対象となります。その命令に従わない場合は、<u>法</u>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。</p>
<p>条例 第 15 条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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。</p> <p>なお、地下室建築物の階数の制限に関する報告等の徴収及び立入検査については、<u>建築基準法</u>第 12 条第 5 項及び第 7 項に規定されていることから、報告等の徴収及び立入検査に違反した場合は、<u>建築基準法</u>による罰則規定が適用されます。</p>	<p>条例 第 15 条 (略)</p> <p>【条例の解説】</p> <p>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、<u>法</u>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、<u>法</u>による罰則規定が適用されます。</p>
第 16 条 (略)	第 16 条 (略)

旧	新
<p>条例の附則 (略)</p>	<p>条例の附則 (略)</p>
<p>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。</p>	<p>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。 <u>(施行期日)</u> 1 条例第4条及び第5条の審査基準は、令和●年●月●日から適用する。</p>

【附則（平成27年5月条例第40号）の解説】

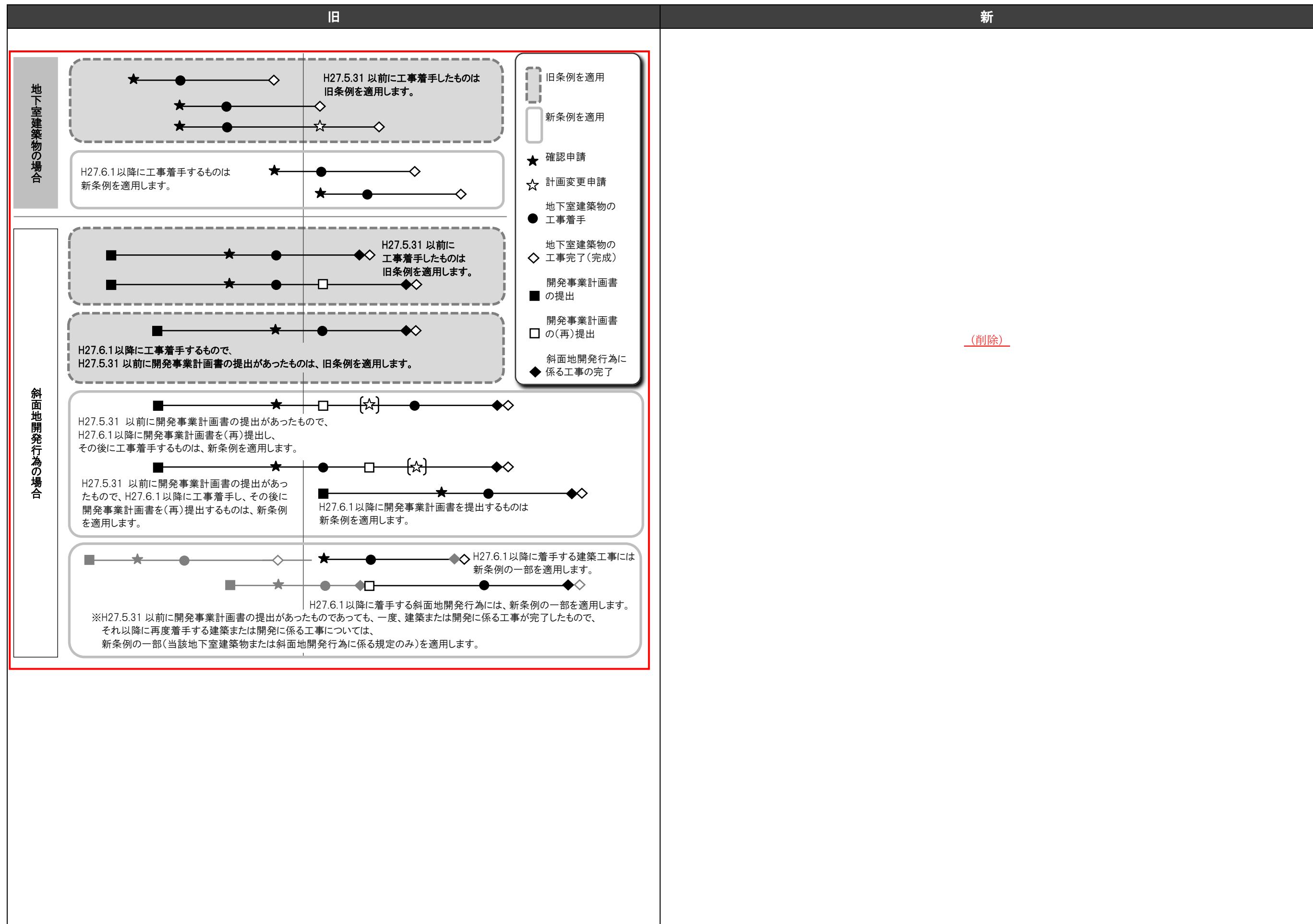
横浜市手数料条例等の一部を改正する条例（平成27年5月条例第40号）附則第3項では経過措置を定めており、「第2条の規定による改正」は横浜市手数料条例等の一部を改正する条例（平成27年5月条例第40号）の第2条を指します。

横浜市手数料条例等の一部を改正する条例（平成27年5月条例第40号）による本条例の改正後の経過措置については「附則（平成27年5月条例第40号）第3項による経過措置の参考図」をご参照ください。なお、共同住宅又は長屋の用途に供する建築物については、横浜市手数料条例等の一部を改正する条例（平成27年5月条例第40号）による改正後も従前のとおり本条例の適用対象となります。

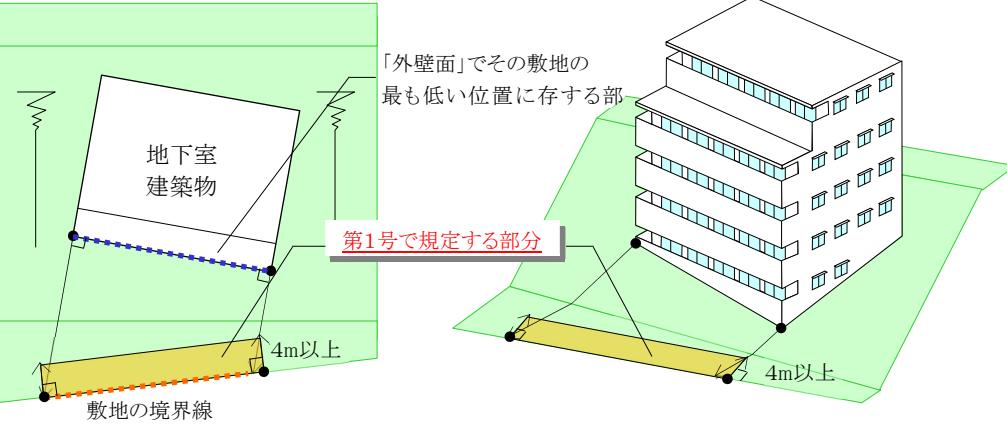
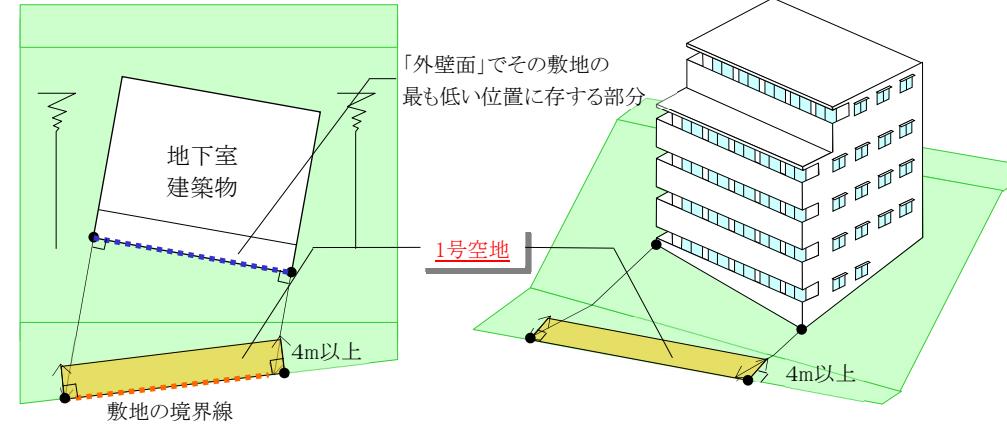
附則（平成27年5月条例第40号）第3項による経過措置の参考図

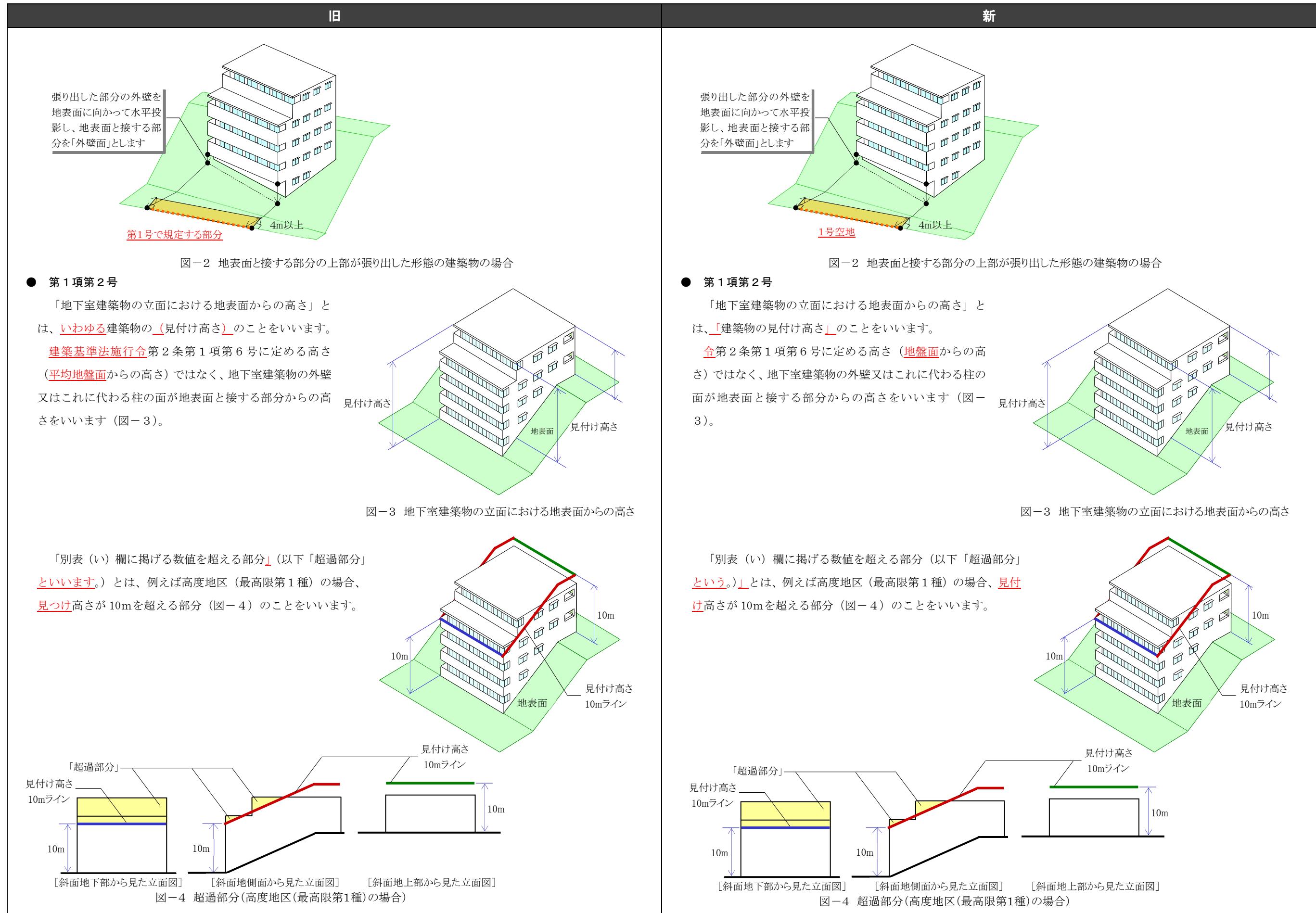
施行日（6/1）

（削除）



旧	新
施行規則の解説	施行規則の解説
<p>規則</p> <p>【趣旨】</p> <p>第1条 (略)</p> <p>【規則の解説】</p> <p>本規則は、<u>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」といいます。）</u>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。</p>	<p>規則</p> <p>【趣旨】</p> <p>第1条 (略)</p> <p>【規則の解説】</p> <p>本規則は、<u>条例</u>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。</p>
第2条 (略)	第2条 (略)
<p>規則</p> <p>【緑化等の方法】</p> <p>第3条 (略)</p> <p>審査基準</p> <p>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<u>取扱うものとする</u>。</p> <p>2 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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 横浜市建築基準条例第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</p> <p>(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</p> <p>3 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項に規定する空地と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。</p> <p>4 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ます。</p> <p>(1) 高さ3メートル以上の樹木を2本以上</p> <p>(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</p>	<p>規則</p> <p>【緑化等の方法】</p> <p>第3条 (略)</p> <p>審査基準</p> <p>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<u>みなす</u>。</p> <p>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。</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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と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。</p> <p>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ます。</p> <p>(1) 高さ3メートル以上の樹木を2本以上</p> <p>(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</p>

旧	新
<p><u>5</u> 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。</p> <p><u>6</u> 規則第3条第2項第2号の規定により樹木を植える<u>こととなる</u>部分の表土は次の各号のとおりとすること。</p> <p>(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<u>こととなる</u>部分にあっては、150センチメートル)以上とすること。</p> <p>(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<u>こととなる</u>部分にあっては90センチメートル)以上とすること。</p> <p><u>7</u> 規則第3条第2項第2号の規定により植える<u>こととなる</u>樹木は根付くまで支柱を設置すること。</p> <p>指導基準 (略)</p>	<p><u>6</u> 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。</p> <p><u>7</u> 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。</p> <p>(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っては、150センチメートル)以上とすること。</p> <p>(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っては90センチメートル)以上とすること。</p> <p><u>8</u> 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。</p> <p>指導基準 (略)</p>
<p>【規則の解説】</p> <p>本条は、</p> <p>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」<u>といいます</u>。）</p> <p>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」<u>といいます</u>。）の方法を定めたものです。</p> <p>● 第1項第1号</p> <p>第1号で規定する部分は、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」<u>といいます</u>。）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以上の幅の空地を設けます。（図－1）</p> <p>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。</p>  <p>図－1 第1号で規定する部分</p>	<p>【規則の解説】</p> <p>本条は、</p> <p>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」<u>といいます</u>。）</p> <p>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」<u>といいます</u>。）の方法を定めたものです。</p> <p>● 第1項第1号</p> <p>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」<u>といいます</u>。）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）</p> <p>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。</p>  <p>図－1 1号空地</p>



旧	新
<p>第2号で規定する部分は、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以上の幅の空地を設けます。(図-5)</p> <p>図-5 第2号で規定する部分(高度地区(最高限第1種)の場合)</p>	<p>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)</p> <p>図-5 2号空地(高度地区(最高限第1種)の場合)</p>
(新設)	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)
<p>● 第1項第3号</p> <p>以下の場合において、「規則で定める部分」として、市長が別に指定します。</p> <p>以下 (略) (【審査基準の解説】第2項に移動)</p>	<p>● 第1項第3号</p> <p>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。</p>
<p>● 第2項</p> <p>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。</p> <p>第1号は、地下室建築物が周辺に与える圧迫感を軽減するために、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、この規定は、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、適用しません。</p> <p>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。<u>樹木の必要本数は条例第5条第1項の規定による空地</u> 20m²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が、ここでいう空地の面積には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含まれません。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。</p>	<p>● 第2項</p> <p>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。</p> <p>第1号は、地下室建築物が周辺に与える圧迫感を軽減するために、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。</p> <p>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。<u>「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</u> 20m²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。</p>

旧	新
<p>【審査基準の解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第1項 (略) <p>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を「地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」と<u>取扱う規定です</u>。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。</p> <p>(【規則の解説】第1項第3号から移動)</p> 	<p>【審査基準の解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第1項 <p>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を「地下室建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」と<u>みなすことを定めています</u>。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。</p> <p>● 第2項</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>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</u></p> <p><u>1号空地及び2号空地において</u>、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、<u>1号空地及び2号空地</u>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)</p>

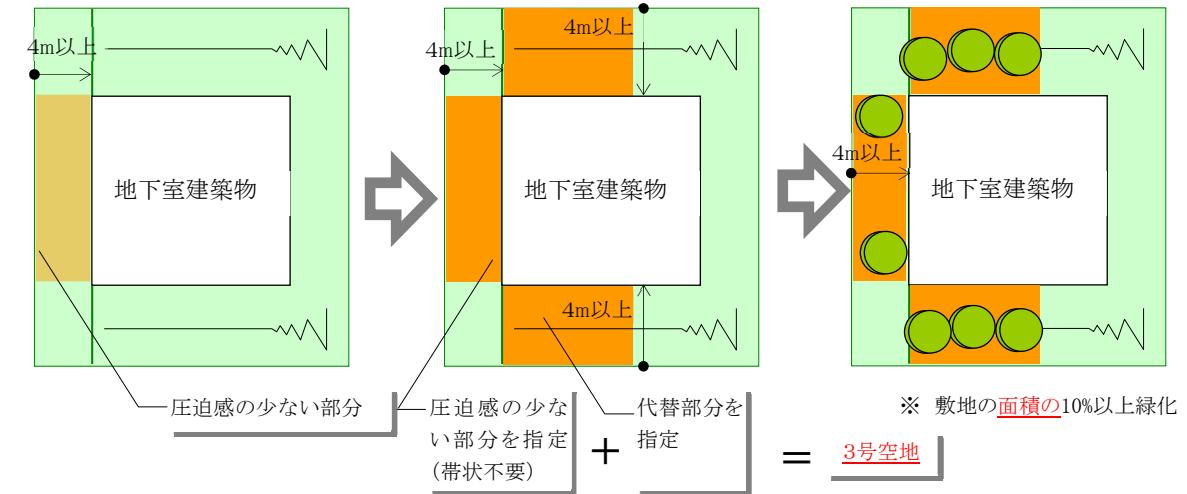
旧

[\(【規則の解説】第1項第3号から移動\)](#)

新

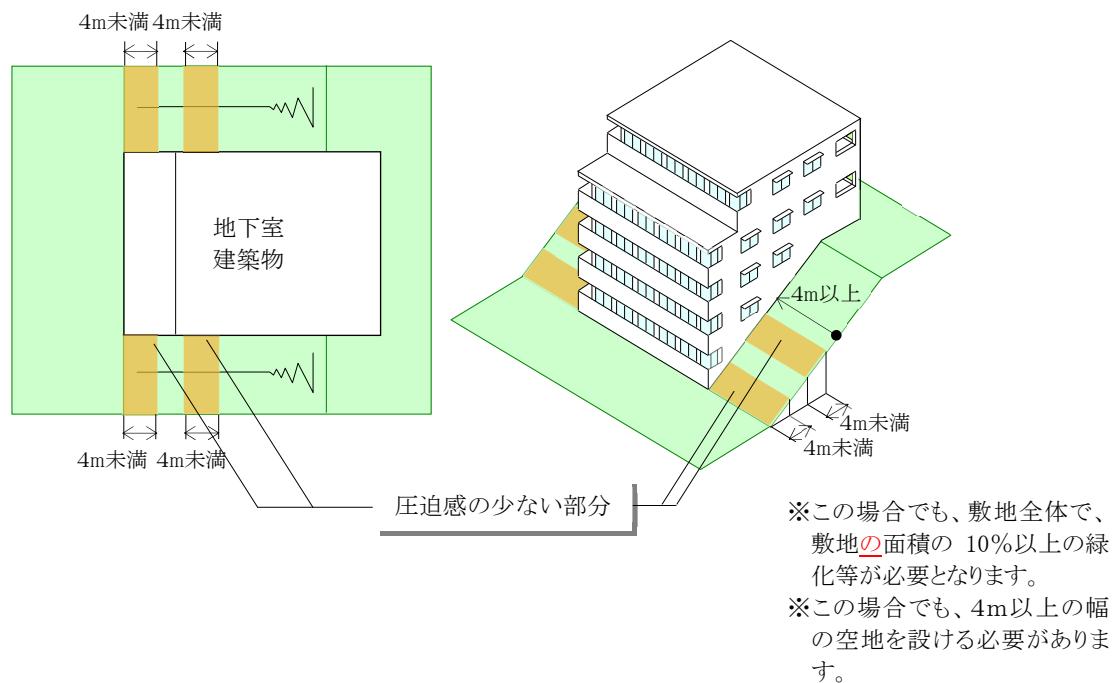
(2) 規則第3条第1項第1号又は第2号に規定する部分で、地下室建築物が周辺の住環境に与える圧迫感が少ないと認められる部分

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「圧迫感の少ない部分」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帯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ないと認められ、「圧迫感の少ない部分」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。



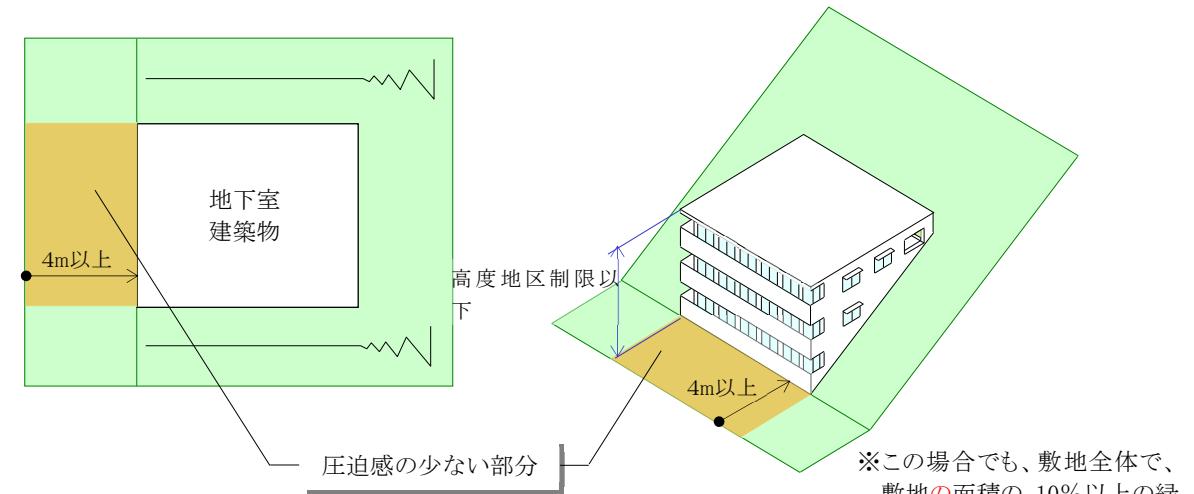
旧

(【規則の解説】第1項第3号から移動)

新

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

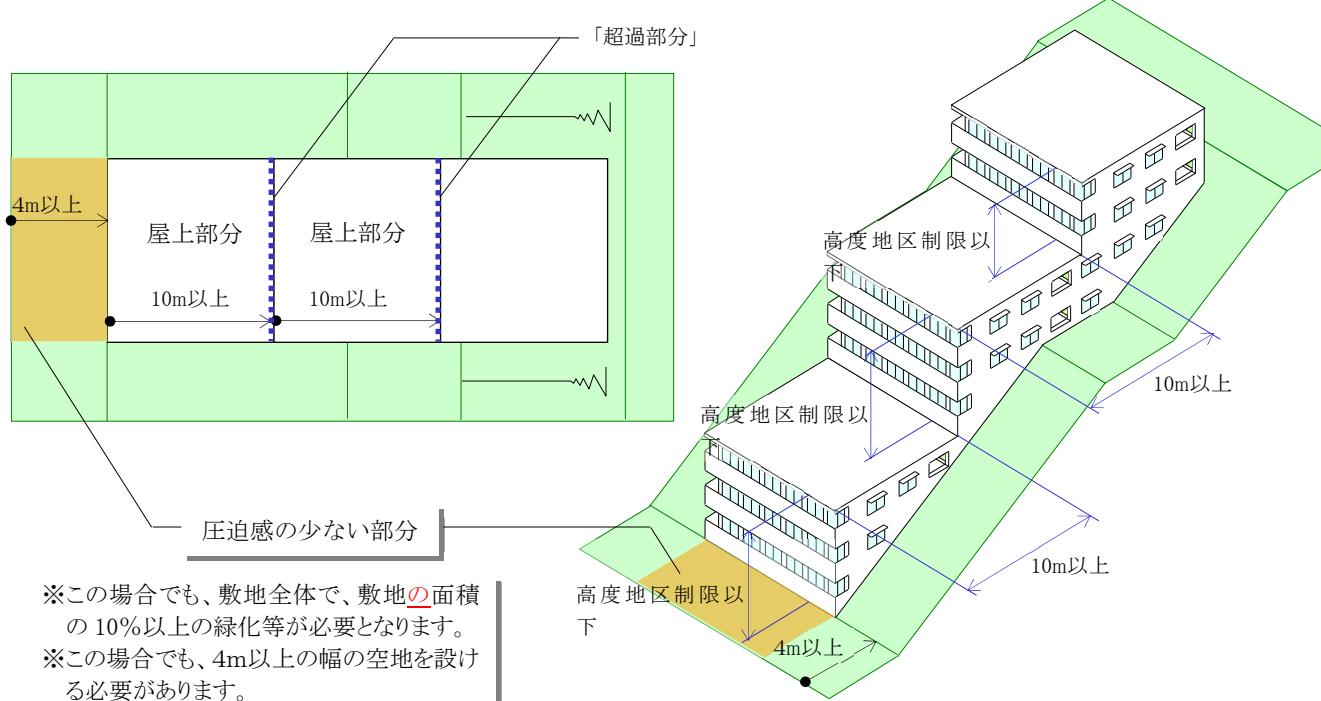
1号空地は、地下室建築物の外壁面でその敷地の最も低い位置に存する部分と当該部分が面する敷地の境界線との間に部分に指定されますが、地下室建築物の高さが低い場合は、「圧迫感が少ない部分」とします。



※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。

旧	新
<p><u>(【規則の解説】第1項第3号から移動)</u></p> <p>● 第2項</p> <p>規則第3条第2項第1号では、地下室建築物の敷地の境界線に<u>接して樹木を配置するよう</u>定めています。しかし、排水施設等敷地の境界線付近に設けざるを得ない<u>ケース</u>（審査基準第4項の参考図 参照）が想定されるため、<u>本項各号</u>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<u>には</u>、当該部分を敷地の境界線とみなす<u>よう規定しました</u>。</p> <p>● 第3項 （略）</p> <p>● 第4項</p> <p>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<u>の規定です</u>。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。</p> <p>● 第5項</p> <p>本項では、規則第3条第3項第2号において<u>樹木を植えることを規定していること</u>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<u>規定しています</u>。これは<u>保存又は移植も</u>新たに樹木を植える<u>こと</u>と同様に、地下室建築物の圧迫感の軽減に寄与することができるためです。</p> <p>● 第6項</p> <p>本項では将来にわたり樹木が良好に生育する<u>よう</u>、樹木を植える<u>こととなる</u>部分の土の厚さ及び幅の最低限度を定めています。</p> <p>● 第7項</p> <p>本項では将来にわたり樹木が良好に生育する<u>よう</u>、樹木が根付くまで支柱を設置することを定めています。</p>	<p>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</p> <p><u>1号空地又は2号空地</u>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<u>「圧迫感が少ない部分」とします</u>。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p>
<p>第4条から第7条まで及び附則 （略）</p>	<p>第4条から第7条まで及び附則 （略）</p>

旧	新
附則 (略)	附則 (略)
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。 <u>_____</u> <u>_____</u>	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。 <u>(施行期日)</u> <u>1 施行規則第3条の審査基準は、令和●年●月●日から適用する。</u>
以下 (略)	以下 (略)