

第2章 開発事業にかかる手続

■ 第4号（緑化空地）

【解説】

開発事業によって良好な緑の環境が失われている状況を鑑み、都市における緑を確保するため、建築物の敷地単位で緑化等を行うための空地を整備することとしています。

この規定は、第2条第2号ア、イ、ウ又はエの開発事業が適用対象となっていますが、開発事業区域の全てが次の地域又は区域に含まれる開発事業は適用除外となります。

- ・都市緑地法による緑化地域（敷地面積が500平方メートル以上となる部分に限る。）
- ・横浜市風致地区条例に規定する宅地の造成等を行う区域
- ・横浜市地区計画の区域内における建築等の制限に関する条例の別表第12(あ)欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表（い）欄に掲げる地区）

緑化等を行う空地の面積は、原則として敷地面積の10パーセント以上とし、敷地内の空地が少ない商業系用途地域での開発事業や開発事業区域面積が1,000平方メートル未満の開発事業では5パーセント以上としています。また、一戸建ての住宅や開発事業区域面積が1,000平方メートル未満の開発事業では樹木の本数による協議を行うことができることとしています。

なお、緑化等を行う空地については、屋上緑化や壁面緑化などを一定の割合で認めています。

【基準】

1 緑化または既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）の考え方

- (1) 優良な樹林、樹木はできる限り保存するよう計画すること。
- (2) 現況のまま、保存できない場合は、樹木の移植等を検討すること。
- (3) 全体的な土地利用上、やむを得ないと認められる場合又は防災上等の理由の存するものは、将来にわたって樹木が良好に生育するよう、周辺環境に適した緑化を行うこと。
- (4) この号で規定する空地は、緑地として整備する必要があるため、第1号、第2号及び第3号に規定する空地に替えることはできない。

また、この号で規定する空地は、樹木等の育成を阻害するおそれがあるため、第5号に規定する雨水流出抑制施設及び第6号に規定する遊水地等のうち表面貯留式のものと兼ねることはできない。

- (5) 他の法令等により設置される緑地であっても、本条の規定に適合するものについては、他の法令等上支障がない場合には、本条で求める緑化等を行う空地とみなすことができる。

2 緑化等を行う空地の面積の規定

- (1) 開発事業を行う場合、開発事業区域の面積に応じて緑化等を行う空地を設けること。

ア 開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業の場合

建築物の敷地内に緑化等を行う空地を設け、その面積の合計を当該敷地面積の10パーセント以上とする。ただし、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は5パーセント以上とする。このとき、一戸建ての住宅の建築を目的とするものについては、建築物の敷地内に敷地面積100平方メートル当たり1本以上（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は200平方メートル当たり1本以上）の割合で高木を植栽し、又は既存の高木を保存することをもって替えることができる。

イ 開発事業区域の面積が1,000平方メートル未満の開発事業の場合

建築物の敷地内に緑化等を行う空地を設け、その面積の合計を当該敷地面積の5パーセント以上とす

第2章 開発事業に係る手続

る。このとき、建築物の敷地内に敷地面積 200 平方メートル当たり 1 本以上の割合で高木を植栽し、又は既存の高木を保存することをもって替えることができる。

- (2) 建築物の敷地内の土地のうち、切土又は盛土をせず、高さ 5 メートル以上の既存の樹木がまとめて存する、面積が 300 平方メートル以上の健全な樹木の集団を保存する場合、完了時に、その樹木の集団の樹冠で覆われている部分（建築物にかかる部分を除く。）の水平投影面積を、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。
- (3) 当該建築物の屋上又は壁面に緑化を行うときは、その合計を当該敷地面積の 5 パーセントを限度として、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。

3 緑化等を行う空地の整備方法

- (1) 緑化を行う空地 20 平方メートル当たり、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植栽すること。既存の樹木を保存する場合もこれに準ずる。ただし、植栽計画の変更等により市長が認めた場合、高木 1 本を中木 5 本、中木 1 本を低木 5 本に換算することができる。

なお、規定の樹木の本数に端数が生じた場合、小数第 3 位以下は切り上げること。

- (2) 保存及び植栽する樹木に適した十分なスペースを確保し、最低幅は 30 センチメートル以上とすること。

また、中木を植栽する場合は 50 センチメートル以上、高木を植栽する場合は 90 センチメートル以上の幅を確保すること。

- (3) 緑化を行う空地は、できる限り平坦地に設け、やむを得ずのり面となる場合、傾斜角は 30 度以下とすること。ただし、切土又は盛土をせずに既存の樹木を保存する場合及び緑化ブロック等を用い、樹木の生育に対する配慮が充分になされている場合はこの限りではない。
- (4) 構造物（縁石・ウォール・柵等）等で仕切りを設けるなど、区域を明確にすること。
- (5) 樹木の生育のため、原則として、下部に構造物がある場合は、おおむね高木の場合は 150 センチメートル以上、中木の場合は 100 センチメートル以上、低木の場合は 70 センチメートル以上の有効土層を確保するなど、樹木の生育に対する配慮をすること。また、原則として上部に構造物を設置しないこと。
- (6) プランターやコンテナを使用する場合は、安定的に設置できるもので、容量がおおむね 100 リットル以上の規格のものとする。

4 緑化等を行う空地における植栽方法

- (1) 高木及び中木については植栽した樹木が根付くまで支柱を設置すること。ただし、第 2 項第 1 号及び前項第 1 号に規定により保存された既存の高木及び中木においては、この限りでない。
- (2) 樹木等が良好に生育しうよう、日照及び良好な土壌環境の確保に配慮すること。
- (3) 近隣への日照の障害等、周囲に悪影響を及ぼさない計画とすること。

5 規定の緑化等を行う空地の設置を高木等の植栽又は既存の高木の保存に替える場合

- (1) 樹木を植栽する場所については、第 3 項第 2 号から第 6 号を適用する。ただし、同項第 4 号については、良好な生育環境が確保される場合はその限りではない。樹木の植栽方法については、第 4 項第 1 号から第 3 号を適用する。
- (2) 高木 1 本を中木 5 本、中木 1 本を低木 5 本に換算することができる。
- (3) 規定の樹木の本数に端数が生じた場合、小数第 3 位以下は切り上げる。

6 屋上に緑化等を行う場合

- (1) 屋上とは、建築物の屋根部分で、階段で上ることができる場所で周囲に柵が設置されている場所等、植栽の維持管理が可能な部分をいう。
- (2) 緑化等を行う空地の整備方法については、第3項第1号から第6号を適用する。
- (3) 緑化等を行う空地の植栽方法については、第4項第1号から第3号を適用する。
- (4) 適切な緑化資材を用いる等により地被類で表面を被覆した部分の水平投影面積を、緑化等を行う空地の面積に含めることができる。その場合、第3項第1号は適用しない。

また、ユニット型の屋上緑化資材等を用いる場合は、第3項第1号及び第2号は適用しない。

7 壁面に緑化等を行う場合

- (1) 壁面とは、建築物の外壁部分で地上から垂直に設置された側面をいう。
- (2) しゅん工時に、壁面が多年生の植物に覆われている部分の合計が垂直方向に1メートル以上となる部分について、その水平投影の延長に1メートルを乗じて得た面積を、緑化等を行う空地の面積に含めることができる。ただし、ツル性木本が水平方向1メートル当たり3株以上植栽され、かつ、垂直方向に1メートル以上連続して覆うことが可能な壁面（誘引施設が設置されている壁面をいう。）は、水平投影の延長に含めることができる。
- (3) 緑化等を行う空地の整備方法については、第3項第2号から第6号を適用する。また、ユニット型の壁面緑化資材等を用いる場合は、その資材を壁面と一体的かつ直立して整備すること。
- (4) 緑化等を行う空地の植栽方法については、第4項第2号及び第3号を適用する。

【解釈】

- 1 高木とは植栽が完了した時（以下「完了時」という。）の樹高が3メートル以上、中木とは完了時の樹高が1メートル以上3メートル未満、低木とは完了時の樹高が1メートル未満のものをいう。また、既存の樹木を保存する場合は、完了時の樹高とする。
- 2 緑化等を行う空地の面積に縁石等の構造物は含まない。
- 3 建築物の敷地内に商業地域又は近隣商業地域と、それ以外の用途地域が含まれる場合、緑化等を行う空地の面積は、商業地域又は近隣商業地域に含まれる敷地面積の5パーセントとそれ以外の敷地面積の10パーセントを合計した面積以上とする。
- 4 緑化ブロック等を用いてのり面を緑化する場合は、樹木を適切な密度で植栽し、緑化された部分の水平投影面積を、緑化等を行う空地の面積に含めることができる。
- 5 高木、中木及び低木に、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類は含まない。

【その他】

- 1 緑化等の維持管理に関して、都市緑地法に基づく緑地協定の締結を検討してください。
- 2 本同意基準協議を行い、緑化等の完了までに建築物の建築が完了した場合は、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してください。
- 3 植栽施設の規格等については、原則として「公園緑地施設標準図集」（横浜市環境創造局）を準用してください。
- 4 緑化等の計画が変更になった場合は、速やかに協議を申し出てください。
- 5 開発事業が完了するまでに緑化等を完了してください。緑化等の工事が完了したときには、緑化しゅん工図、緑化求積図、写真を提出してください。

【施行期日】

1 施行期日

この基準は、平成27年10月1日から適用する。

第2章 開発事業に係る手続

■ 第7号（防火水槽）

【解説】

消防水利は、火災による市民の生命、身体、及び財産の被害を最小限に抑えるうえで必要不可欠のものです。開発行為を伴わないもの開発事業は、法律上、消防水利の設置が義務付けられていないため、大規模な共同住宅の建築等、開発行為と同等の消防水利の整備が必要な開発事業について、震災時や停電時においても機能上影響を受けることのない防火水槽を整備することとしています。

「同法第21条第1項の規定により指定された消防水利」は、消防隊が迅速かつ効率的な消火活動をするうえで必要な貯水量及び構造、並びに常時使用可能な管理状況等において、「消防水利の基準」（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）に定める一定の条件を満たすものでなければなりません。

「水平距離が140メートルの範囲内の区域」は、消防水利の基準第4条（消防水利の配置）によるもので、消防ポンプ自動車で長時間無理のない放水を継続でき、かつ、ホース延長時間において妥当な距離（直行する道路に沿ってホースを200メートル延長する場合の、水利とホース先端の最短直線距離）により算定されたものです。消火活動は、ホース延長ができることが前提になっているため、崖、河川、鉄道その他のホース延長の障害がある場合、当該区域は含まれません。

「40立方メートル」は、消防水利の基準第3条（消防水利の給水能力）により、消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、40分以上の給水能力がなければならないと定められていることによります。

1分間あたり1立方メートルの給水能力は、消防ポンプ自動車により放水をするための最小限度の水量であり、40分の継続時間は、木造建築物の火災を完全に鎮圧するために必要な時間です。

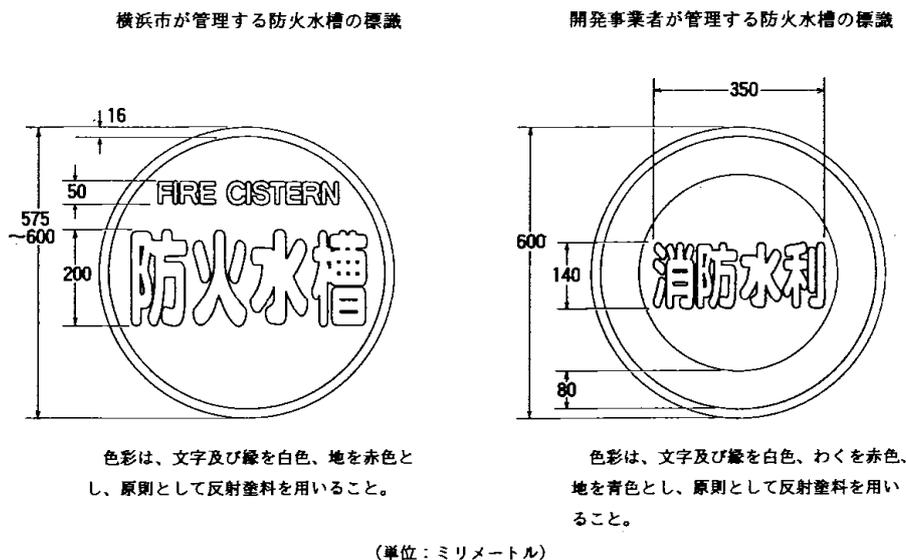
「消防ポンプ自動車が容易に取水できる」ために必要な施設として、標識の設置を規定しています。水利標識は、消防隊が緊急時に水利を発見するために必要であるのみならず、取水口付近の違法駐車防止等、市民に対する消防水利の重要性の認知に役立つものです。

【基準】

- 1 防火水槽の位置及び数は、防火水槽を中心とした半径140メートルの円が開発事業区域の全域（区域外の防火水槽等（設置から50年以上が経過した防火水槽を除く。）の有効範囲及び消火活動上支障がないと認める区域を除く。）を包含するよう決定すること。ただし、区域外の防火水槽等から半径140メートルの水平距離内に開発事業区域が存する場合にあっても、当該防火水槽等と開発事業区域の間がけ、河川、鉄道その他ホース延長が困難な障害がある場合は、当該開発事業区域の部分は当該防火水槽等を中心とした半径140mの円に包含されていないものとする。
- 2 防火水槽の構造は、次のとおりとする。
 - (1) 防火水槽は、自重、上載荷重、土圧、内水圧、浮力、地震力その他の防火水槽に作用する荷重及び外力に対する強度及び耐久性を有し、かつ、漏水のおそれのないよう水密性を有する構造とし、設計上の技術的基準は、「耐震性貯水槽の技術指針」（平成13年3月総務省消防庁）に準拠するものとする。ただし、建築物の地中梁等を利用する場合は、構造耐力上、建築基準法等関係法令に適合した設計とするとともに、漏水のおそれのないよう水密性を有する構造とすること。
 - (2) 防火水槽1基当たりの必要水量として、有効水量を40^m以上とすること。
 - (3) 防火水槽の取水口の位置は、消防ポンプ自動車（全長7メートル、全幅2.3メートル）が容易に接近できる位置から、積載しているポンプ及び吸管により有効な取水ができる位置とすること。

(4) 消防ポンプ自動車が防火水槽から容易に取水するために必要な施設として、周囲から見やすい位置に標識を設置すること。(図1)

<図1>

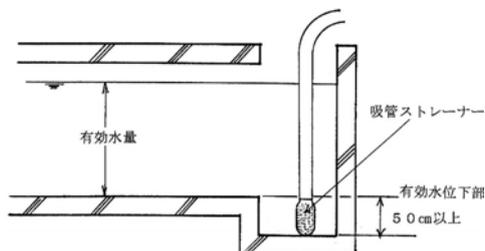


【解釈】

- 「同法第 21 条第 1 項の規定により指定された消防水利」は、消防の用に供することができ、かつ、公共的なものとするができる水槽、プール、河川、海等で、消防長又は消防署長が常時使用可能な状態に置いたものをいう。
- 「消火活動上支障がないと認める区域」は、第 18 条第 2 項第 1 号から第 4 号までに規定する道路状空地、歩道状空地、自由利用空地、緑化空地その他の火災発生及び延焼の危険性の低い区域とする。
(注) 第 4 号の空地のうち、建築物の屋上又は壁面に行う緑化空地は、「消火活動上支障がないと認める区域」にはならない。
- 「有効水量」は、消防ポンプ自動車の吸管ストレーナーで吸水を行う場合に取水できる部分の水量が 40 立方メートル以上となるよう容量計算すること。(図 2 及び図 3)

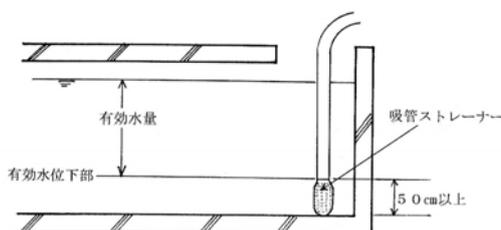
<図2 集水ピットを設ける場合>

水槽底部を有効水位下部として容量計算し、集水ピットの大きさは、内径 60 センチメートル以上(角形の場合は 60 センチメートル角以上)で深さ 50 センチメートル以上とすること。



<図3 集水ピットを設けない場合>

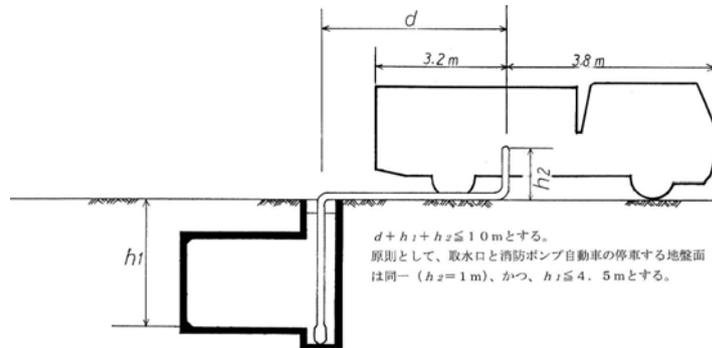
水槽底部から 50 センチメートル上の部分を有効水位下部として容量計算すること。



第2章 開発事業に係る手続

- 4 「積載しているポンプ及び吸管により有効な取水ができる位置」は、ポンプが円滑に吸水できる落差（停車位置の地盤面から 4.5 メートル以内）及び吸管の長さ（10 メートル）を勘案し、図4により決定すること。

<図4>

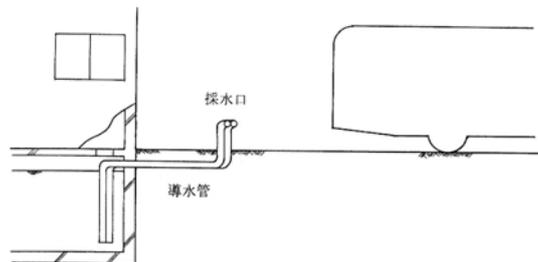


- 5 「取水口」は、取水作業が容易で、点検に便利な直径 60 センチメートル以上のマンホールとすること。ただし、消防ポンプ自動車が容易に接近することができる位置にマンホールを設置することが困難で、かつ、他の方法により有効に取水できる場合はこの限りでない。

マンホールに替わる方法として、導水装置の例を図5に示す。

<図5 導水装置>

導水管は、一般配管用ステンレス鋼鋼管（JIS G 3448、種類記号 SUS304TPD）又はこれと同等以上の強度及び耐食性を有する呼び径 100A 以上の配管 2 本以上とし、それぞれの配管に JIS B 9912（消防用ねじ式結合金具の結合寸法）に適合した呼び径 75 ミリメートルの受け口の採水口を設置すること。



- 6 「標識」は、消防隊が緊急時に水利を迅速に発見するためのみならず、取水口付近の違法駐車等の防止等、市民に対する消防水利の重要性の認知のために必要な施設である。
- 7 消防法施行令第 27 条に基づき設置される消防用水が本条の規定と同等の水槽であると認められる場合は、防火水槽とみなすことができる。

【施行期日等】

1 施行期日

第1項の基準は、平成 27 年 10 月 1 日から適用する。

2 経過措置

改定後の基準は、施行日以後に行った横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下「条例」という。）第 17 条第 1 項の同意の申請に適用し、施行日以前に行った条例第 17 条第 1 項の同意の申請については、なお従前の例による。

3 開発事業計画の同意基準協議申請の取扱い

条例第 17 条第 1 項の同意の申請前に、取扱いとして開発事業計画の同意基準協議申請書の提出を求めているが、施行日以前に、この同意基準申請書の提出を行ったものについては、第 17 条第 1 項の同意の申請を行ったものとみなし、第 2 項の経過措置を適用する。

■ 第8号（集会施設）

【解説】

住戸数が100戸以上の共同住宅に居住することとなる住民が地域活動や管理活動などを行えるよう、集会施設を整備することとしています。

この規定は、用途地域にかかわらず、住戸数100戸以上の共同住宅の建築を目的とした開発行為及び建築行為が適用対象となり、必要な床面積は、住戸数に応じて次のように異なります。

ア	100戸以上250戸未満の場合	50平方メートル
イ	250戸以上500戸未満の場合	75平方メートル
ウ	500戸以上750戸未満の場合	100平方メートル
エ	750戸以上1,000戸未満の場合	125平方メートル
オ	1,000戸以上の場合	150平方メートル

集会施設は、共同住宅の中に設けることを原則としますが、建築基準法上支障がなければ、独立した集会所として設けることも可能です。集会施設には、便所、給湯室、物置・倉庫を設けてください。

なお、集会施設は円滑な住民活動の場として設置することから、ホール等他の用途と併用することはできません。

【基準】

複数の集会施設を設ける場合は、1箇所当たり50平方メートル以上の延べ面積とし、それらの合計の面積を規則で定める延べ面積以上とすること。

■ 第9号（斜面地開発行為の制限）

【解説】

斜面地に地下室建築物（※）を建築する目的で行われる斜面地開発行為は、周辺環境に与える環境の変化が大きいため、他の開発事業よりも周辺環境に配慮した計画となるよう、「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4条（盛土の制限）及び第5条（緑化の義務）の規定を、本条例の同意の基準としています。

なお、斜面地開発行為を行う場合は、同条例に基づき、工事着手時に届け出、工事完了時に適合確認の申請を行わなければなりません。

※「地下室建築物」とは、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、老人ホーム等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をいいます。

【基準】

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4条及び第5条の基準（「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」）によること。

【施行期日】

1 施行期日

この基準は、平成27年10月1日から適用する。