

1 緑化地域制度の概要

1.1 緑化地域制度の概要

1.1.1 緑化地域制度の概要

緑化地域制度は、緑が不足している市街地などにおいて、「緑化地域」を地域地区として都市計画決定を行うことにより、一定規模以上の敷地に建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける制度で、平成 16 年の都市緑地法の改正により創設されました。

横浜市では、これまでも市独自の制度として「緑の環境をつくり育てる条例」等により建築物の緑化の協議等を行ってきましたが、その内容の一部を、緑化地域制度による規制に移行し、より一層の緑化を推進するものです。

緑化地域制度は、建築基準関係規定に位置づけられていること、また、違反があった場合には都市緑地法に基づく罰則の対象となりますので、建築物の計画を行う場合はくれぐれも留意してください。

1.1.2 横浜市における緑化地域制度の導入経過

緑化地域制度の導入にあたっては、横浜市環境創造審議会の提言、パブリックコメント、また都市計画決定に必要な手続き等を経て、平成 20 年 6 月に横浜市都市計画審議会において、緑化地域の区域（住居系用途地域全域）及び面積、緑化率を定める都市計画案を可決、同年 9 月に横浜市会において、緑化が義務付けられる敷地面積規模等を定める「横浜市緑化地域に関する条例」が可決されました。

また、令和 6 年 5 月に緑化地域の区域変更により商業系用途地域（臨港地区を除く）に拡大されました。

| 区域 | | 都市計画 決定日 | 緑化率の 最低限度 | 緑化が義務付けられる 建築物の最低敷地面積 |
|--------------------------|---|-------------|--------------|--------------------------|
| 住居系 用途地域 全域 | 第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域 第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種住居地域 第 2 種住居地域 準住居地域 | H21.4.3 | 10% | 500 m ² |
| 商業系 用途地域 (臨港地区を除く) | 近隣商業地域 商業地域 | R6.5.24 | 5% | 500 m ² |

〔 都市計画決定 〕 〔 横浜市緑化地域に関する条例 〕

(参考) 横浜市における緑化地域の内容 (令和 6 年 5 月 24 日現在)

1.2 審査基準

緑化地域制度に関する審査基準は次のとおりです。

(1) 都市緑地法第 35 条及び都市緑地法施行規則第 29 条第 1 項の規定による緑化率適合証明に関する審査基準

この基準は、都市緑地法第 35 条及び都市緑地法施行規則第 29 条第 1 項の規定による緑化率適合証明に関する審査に適用します。

2.1.1 緑化地域に関する都市計画

2.1.2 緑化率（緑化率の規制について）

2.1.3 緑化率（緑化率の制限が異なる二以上の区域にまたがる場合について）

2.1.6 一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例

2.1.8 緑化施設の面積の算出方法

2.2 緑化率適合証明に関する審査基準

(2) 都市緑地法第 35 条第 2 項に関する審査基準

この基準は、都市緑地法第 35 条第 2 項の規定による緑化率の適用除外に関する審査に適用します。

2.1.4 緑化率の適用除外（市長の許可によるものについて）

(3) 都市緑地法第 43 条の緑化施設の工事の認定に関する審査基準

この基準は、都市緑地法第 43 条の規定による緑化施設の工事の認定に関する審査に適用します。

2.1.9 緑化施設の工事の認定

1.3 緑化に関する諸制度との関係

横浜市では、昭和48年から、「緑の環境をつくり育てる条例」に基づき、開発行為、工場や公共建築物の緑化について協議を行ってきました。平成16年からは、建築行為について「緑の環境をつくり育てる条例」、開発事業について「横浜市開発事業の調整等に関する条例」により、協議等を行っています。

緑化地域制度と、「緑の環境をつくり育てる条例」、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」に関連して必要な手続きは表-1、表-2のとおりです。

■表-1 開発事業に該当しない建築物の建築

(横浜市開発事業の調整等に関する条例第17条第1項の規定が適用されない場合)

| | 適用される法令・基準等 |
|--------------------------|---|
| 敷地の全部又は一部が緑化地域に含まれる場合(※) | <ul style="list-style-type: none"> ・都市緑地法(緑化地域における緑化率規制) ・緑の環境をつくり育てる条例第9条第2項(除外項目あり) |
| 敷地のすべてが緑化地域に含まれない場合 | <ul style="list-style-type: none"> ・緑の環境をつくり育てる条例第9条第2項 |

(※) 敷地の全部又は一部が緑化地域に含まれる場合

都市緑地法に基づく緑化地域制度と「緑の環境をつくり育てる条例(以下、「条例」と記載します。)」に基づく緑化協議の両方が適用されます。緑化地域制度の手続きを、「条例」の基準(表-1-2参照)にも適合する緑化計画を申請することで、「条例」の手続きは省略ができます。

■表-1-2 「条例」基準緑化率

| 敷地面積 用途地域 建物の区分 | 500㎡以上 1,000㎡未満 | | | 1,000㎡ | | |
|-----------------------|-----------------|-----|------|--------|-----|------|
| | 商業系 | 住居系 | 左記以外 | 商業系 | 住居系 | 左記以外 |
| 工場等 | 5% | 10% | 5% | 10% | 15% | |
| 工場等を除く建築物 | 5% | 10% | 5% | 5% | 10% | |
| 公共建築物 | 10% | 15% | 10% | 10% | 20% | |

工場等とは、製造・加工・修理等を行う施設、石油・液化ガス等の貯蔵・処理施設、コンクリートプラント・アスファルトプラント・クラッシャープラント、発電所・変電所、トラック・バス・タクシー等の営業所・自動車ターミナル、倉庫(配送・物流センターを含む)、資材(機材)置き場、立体駐車場、産業廃棄物中間処理場をいう。

■表－2 開発事業に該当する建築物の建築

(横浜市開発事業の調整等に関する条例第 17 条第 1 項の規定が適用される場合)

| | | 適用される法令・基準等 |
|---------------------------|---|---|
| 開発事業区域のすべてが緑化地域に含まれる場合 | 横浜市開発事業の調整等に関する条例第 2 条第 2 号ア若しくはイに掲げるもののうち敷地面積が500平方メートル以上の建築物の建築を目的とする部分又は同号ウに掲げるもの。 | <ul style="list-style-type: none"> 緑の環境をつくり育てる条例 第 9 条第 2 項（緑化率の基準を除く） 都市緑地法（緑化地域における緑化率規制） |
| | 横浜市開発事業の調整等に関する条例第 2 条第 2 号ア若しくはイに掲げるもののうち敷地面積が500平方メートル未満の建築物の建築を目的とする部分又は同号エに掲げるもの。 | <ul style="list-style-type: none"> 横浜市開発事業の調整等に関する条例 第 18 条第 2 項第 4 号 |
| | 横浜市開発事業の調整等に関する条例第 2 条第 2 号オに掲げるもの。 | <ul style="list-style-type: none"> 横浜市開発事業の調整等に関する条例 第 18 条第 2 項第 9 号 都市緑地法（緑化地域における緑化率規制） |
| 緑化地域に含まれる場合 開発事業区域の一部が | 建築物の敷地面積が500平方メートル以上で、敷地のすべてが緑化地域に含まれない場合又は、建築物の敷地面積が500平方メートル未満の建築物の建築を目的とする部分。 | <ul style="list-style-type: none"> 横浜市開発事業の調整等に関する条例 18 条第 2 項第 4 号又は 9 号 |
| | 建築物の敷地面積が500平方メートル以上で、敷地の一部又は全部が緑化地域に含まれる場合 | <ul style="list-style-type: none"> [開発事業区域全域に対して] 横浜市開発事業の調整等に関する条例 第 18 条第 2 項第 4 号又は第 9 号 [敷地に対して] 都市緑地法（緑化地域における緑化率規制） |
| 開発事業区域のすべてが緑化地域に含まれない場合 | | <ul style="list-style-type: none"> 横浜市開発事業の調整等に関する条例 第 18 条第 2 項第 4 号又は第 9 号 |