

横浜市風致地区条例審査基準

令和2年2月

横浜市建築局

横浜市風致地区条例審査基準

この基準は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年 6 月 12 日条例第 35 号。以下「条例」という。）第 5 条の許可基準の運用に関し、必要な事項を定めたものである。

【建ぺい率】

第 5 条

（1）建築物等の新築

ウ その他の建築物等

（ア）当該建築物の建ぺい率が、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のア欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

（3）建築物等の増築

ウ その他の建築物等

（ア）当該建築物の増築後の建ぺい率が別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のア欄に掲げる限度以下であること。第 1 号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。

条例第 5 条第 1 号ウ（ア）及び第 3 号ウ（ア）に規定する土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合とは、建築基準法に基づく制限の範囲内において、次のいずれかに該当する場合とする。

（1）山手風致特別地区内

山手風致地区のうち、①元町一丁目 54,55,56,59,77（用途地域が第一種住居地域の土地）、78,76,74,73,72,58,57 によって囲まれた地区及び 75,79,元町二丁目 80（用途地域が第一種住居地域の土地）、114,113,112,108,106,107 によって囲まれた地区、②元町五丁目 219,220（学校敷地を除く）、221,222,224,225,226 番地によって囲まれた地区（前述①及び②を以下「山手風致特別地区」という。別図参照。）で、建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の 10%以上の緑地を確保する場合。

（2）既存狭小敷地等

条例施行（昭和 45 年 6 月 14 日）以前から 100 平方メートル未満の敷地（以下「既存狭小敷地」という。）で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の建ぺい率は、既存建築物の建ぺい率以下とする。

【外壁後退】

第5条

(1) 建築物等の新築

ウ その他の建築物等

(ウ) 当該建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあっては同表のイ欄に掲げる限度、その他の部分にあっては同表のウ欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(3) 建築物等の増築

ウ その他の建築物等

(ウ) 当該建築物の増築部分の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあっては同表のイ欄に掲げる限度、その他の部分にあっては同表のウ欄に掲げる限度以上であること。第1号ウ(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

条例第5条第1号ウ(ウ)及び第3号ウ(ウ)に規定する土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合とは、建築基準法に基づく制限の範囲内において、次のいずれかに該当する場合とする。

(1) 小規模な建築物等

条例別表イ欄及びウ欄で定められた建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの後退距離（以下「外壁等の後退距離」という。）の限度に満たない建築物又は建築物の部分が次のアからエのいずれかに該当する場合。

ア 外壁等の中心線の合計が1敷地3メートル以下であること。ただし、原則として外壁等の後退距離は条例別表イ欄及びウ欄の2分の1以上とする。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

ウ 車庫等これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積が20㎡以下とし、かつ、柱と屋根のみで建築されていること。

エ 宅地地盤面より突出しない状態で設置される地下車庫等で、建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽とは別に、外壁等の後退距離に満たない部分の敷地境界線側に植栽を行うもの。

(2) 道路区域内の法地等に接する敷地

敷地の接する道路区域内の敷地側に法地等が含まれている場合。ただし、その場合の外壁の後退距離は、条例別表ウ欄以上、かつ、敷地境界線から道路の通行の用に供する部分までの距離を、条例別表イ欄の距離から除いた距離以上とする。

(3) 山手風致特別地区内

山手風致特別地区で建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の10%以上の緑地を確保する場合。

(4) 既存狭小敷地等

ア 既存狭小敷地で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の外壁等の後退距離は、既存

建築物の外壁等の後退距離以上とする。

イ 既存建物のない既存狭小敷地又は不整形地等で建築物の機能上やむを得ないと認められる場合。ただし、その場合の外壁等の後退距離は、条例別表イ欄及びウ欄の2分の1以上とする。

(5) 道路内建築物等

公共用歩廊等の道路内に設ける建築物及びそれに付随するもの。

【建築物の高さ】

第5条

(1) 建築物等の新築

ウ その他の建築物等

(エ) 当該建築物の高さが、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のエ欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行なわれる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行なわれることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

(3) 建築物等の増築

ウ その他の建築物等

(エ) 当該建築物の増築後の高さが別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のエ欄に掲げる限度以下であること。第1号ウ(エ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

条例第5条第1号ウ(エ)及び第3号ウ(エ)に規定する当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置がおこなわれることが確実と認められる場合とは、建築基準法に基づく制限(地区計画又は横浜市市街地環境設計制度等の適用により、高さ制限の緩和を受けたものはその制限)の範囲内において、次のいずれかに該当する場合とする。ただし、山手風致特別地区は除く。

(1) 大規模な空地を確保する建築物等

敷地面積が2,000平方メートル以上の、別表1の空地率を確保した建築物で、敷地内に建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の10%以上の緑地を確保し、周囲の環境を積極的に整備向上できる場合。

なお、敷地面積は市長が特に支障がないと認めた場合は、1,000平方メートル以上とすることができる。

(2) 公共公益的施設等

敷地面積が2,000平方メートル以上の学校、病院その他の公共公益的施設等、公益上やむを得ないと認められる建築物で、敷地内に建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の10%以上の緑地を確保し、周囲の環境を積極的に整備向上できる場合。ただし、その場合の高さは、周囲の環境を阻害しない範囲内とする。

なお、敷地面積は市長が特に支障がないと認めた場合は、1,000平方メートル以上とすることができる。

(3) 既存狭小敷地等

既存狭小敷地で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の高さは、既存建築物の高さ以下とする。

別表1：建築物の高さ制限の緩和に必要な空地率

| 種別 高さ(M) | 第1種風致地区 | 第2種風致地区 | 第3種風致地区 | 第4種風致地区 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| 8 < H ≤ 10 | 85%以上 | 85%以上 | | |
| 10 < H ≤ 15 | 90%以上 | 90%以上 | 75%以上 | |
| 15 < H ≤ 20 | | | 80%以上 | 75%以上 |
| 20 < H ≤ 31 | | | | 75%以上 |
| 31 < H ≤ 45 | | | | 80%以上 |
| 緩和限界 | 15M | 15M | 20M | 45M |

【斜面地建築物】

第5条

(1) 建築物等の新築

ウ その他の建築物等

(オ) 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。

(3) 建築物等の増築

ウ その他の建築物等

(オ) 当該増築後の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。第1号ウ(オ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

条例第5条第1号ウ(オ)及び第3号ウ(オ)に規定する当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置がおこなわれることが確実に認められる場合とは、次のすべてに該当する場合とする。

- (1) 同一敷地内で隣接する建築物との距離は、第1種、第2種風致地区は3メートル以上、第3種、第4種風致地区は2メートル以上、とすること。
- (2) 当該建築物の最も高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を超えないような位置にあること。
- (3) 周辺の区域に圧迫感を与えるような規模、形態及び意匠でないこと。
- (4) 敷地内に建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の10%以上の緑地を確保すること。
- (5) 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、9m以下であること。

【建築物等の位置・形態・意匠】

第5条

(1) 建築物等の新築

ウ その他の建築物等

(カ) 建築物にあつては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行なわれる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(3) 建築物等の増築

ウ その他の建築物等

(カ) 建築物にあつては、当該増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては増築後の工作物の規模、形態及び意匠が、増築の行なわれる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

条例第5条第1号ウ(カ)に規定する建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行なわれる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でない場合とは、次に該当する場合とする。

- (1) 建築物の色彩は、周辺の風致と不調和にならないような色及び色合いで計画すること。
- (2) 屋上工作物、架台等は、景観保全のため目隠し等の措置を講ずること。
- (3) 擁壁は原則として、間知石擁壁、石張り若しくは模様型枠を使用した擁壁、又は洗い出し、はつり、吹付若しくは塗装等の表面仕上げをした擁壁とすること。ただし、擁壁の表面等をつる植物で覆うか又は擁壁下の平坦部に植栽した場合はこの限りでない。

【建築時の植栽】

第5条

(1) 建築物等の新築

ウ その他の建築物等

(キ) 当該建築物の敷地が宅地の造成、または水面の埋立てもしくは干拓によって生じたものであるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行なうものであること。

条例第5条第1号ウ(キ)に規定する風致の維持に必要な植栽その他の措置を行う場合とは、次のすべてに該当する場合とする。

- (1) 当該建築物の敷地が条例第2条第3号の宅地の造成等の行為によって生じたものについては宅地の造成等に係る植栽が確保されていること。
- (2) 前号による植栽のほかに敷地面積50平方メートルにつき1本以上、かつ、4本以上の植栽をすること。ただし既存樹木がある場合は、本数に含めることができる。

また、原則として、植栽時の樹高は建築物の地上部分の階数により、階数1の場合は1メートル以上、階数2の場合は2メートル以上、階数3以上の場合は3メートル以上とすること。

【宅地の造成等】

第5条

(6) 宅地の造成等

ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のオ欄に掲げる割合以上であること。ただし、第1種風致地区における宅地の造成等に係る土地に樹林地が含まれている場合にあつては、当該樹林地で木竹が保全される部分の面積の当該樹林地の面積に対する割合が60パーセント以上であり、かつ、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地(当該樹林地を除く。)の面積の宅地の造成等に係る土地(当該樹林地を除く。)の面積に対する割合が別表第1種風致地区の項オ欄に掲げる割合以上であること。

イ 宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

1 条例第5条第6号アに規定する木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地とは、次に該当する場合とする。

(1) 宅地の造成等に係る植栽の区域(以下「緑地区域」という。)については、建築物の敷地内とし、原則として道路に接する位置及び外縁部とすること。

(2) 宅地の造成等の土地に既存樹林等がある場合は、できる限りこれを残し活用すること。また、既存樹林については、樹冠に覆われた面積を緑地区域に算入することができる。

(3) 宅地の造成等に係る土地の面積が500平方メートル以上の場合の緑地区域内の植栽については、緑地面積20平方メートル当たり、高さ3.0メートル以上の高木1本、高さ1.0メートル以上の中木2本、低木15本以上を基準としておこなうこと。

ただし、1宅地が500平方メートル未満となる開発や、樹高及び本数の確保が困難な場合には、大径木(高さ5.0メートル以上で目通り(高さ1.5メートル部分の周長)0.3メートル以上)1本を高木2本、中木5本を高木1本、低木5本を中木1本、低木25本を高木1本に換算することができる。また、法面をつる植物で覆う場合は、3本あたり1平方メートルとして緑地区域に算入することができる。

緑地区域内の緑地保全については、管理保全計画書(規則外様式)を2部提出し、緑地区域の樹林及び施設については、権利を有するものが緑化の趣旨に基づき管理保全すること。

(4) 宅地の造成等に係る土地の面積が500平方メートル未満の場合の緑地区域内の植栽については、前号高木1本を10平方メートル、前号中木1本を2平方メートル、前号低木1本を0.4平方メートルの割合で計算した本数の植栽をおこなうこと。また、法面をつる植物で覆う場合は、3本あたり1平方メートルとして緑地区域に算入することができる。

(5) 緑地区域内については、災害防止及び利用上の危険防止のために必要な施設を設けるものとする。

2 条例第5条第6号イに規定する木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ない場合とは、土地の地表が平坦又は概ね傾斜角度30度以下であつて植栽可能な地形及び土壌である場合とする。ただし既存樹林については、この限りでない。

【のり】

第5条

(6) 宅地の造成等

ウ 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、次に掲げる要件に該当すること。

(ア) 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等で、高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行う等により当該切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。

- 1 条例第5条第6号ウ(ア)に規定するのりを生ずる切土又は盛土とは、連続して傾斜角度30度を
超える切盛土をいう。
- 2 条例第5条第6号エに規定する適切な植栽を行う等の場合とは、次のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) のりの表面にのり面1平方メートルあたり3本の間隔でつる植物を植栽し、のりの表面を覆う場合。ただし宅地の造成等に係る植栽によるものは除く。
 - (2) のり下の平坦部に高さ1メートル以上の樹木を、2メートル以内の間隔で植栽する場合。ただし建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽によるものは除く。
 - (3) のり自体に植栽する場合。
 - (4) のり面に間知石擁壁、又は石張り若しくは模様型柵を使用した擁壁を設置する場合。

【木竹の伐採】

第5条

(8) 木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行なわれる土地及びその周辺の土地の区域における風致をそこなうおそれが少ないこと。

ア～エ 略

条例第5条第8号に規定する風致をそこなうおそれが少ない場合とは、次に該当する場合とする。

- (1) 高さが5メートルを超える木を、1本伐採する毎に高さ1メートル以上の樹木を1本補植する場合。
- (2) 高さが5メートルを超える竹を、20平方メートル伐採する毎に高さ1メートル以上の樹木を1本補植する場合。

【土石、廃棄物又は再生資源】

第5条

(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の^{たい}堆積については、必要な整地及び植栽をすること等により^{たい}堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

条例第5条第10号に規定する必要な整地及び植栽をすること等の場合とは、次のすべてに該当す

る場合とする。

- (1) 屋外における土石の類、廃棄物又は再生資源の堆積の高さを、条例別表エの高さを限度とした場合。
- (2) 堆積の始点を、敷地の境界から3メートル以上後退した場合。
- (3) 出入り口を除き、前号の後退部分に高さ1メートル以上の樹木を2メートル以内の間隔で植栽した場合。



管理保全計画書

年 月 日

(申請先)
横浜市長

申請者 住所
(電話)

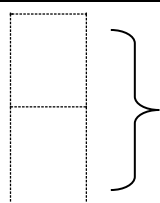
氏 名 印
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

代理人 住所
(電話)

氏 名 印
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

添付図面のとおり緑地を設け、風致地区として良好な緑地となるよう管理保全に努めます。
なお、この土地を第三者に販売する際には、「重要事項説明書」(宅地建物取引業法第 35 条)に記載するなどの方法により本条例の緑化趣旨を説明し、理解を求めます。

(※) No. _____

| | | | |
|----------|--|-----------|-------|
| 許可年度 (※) | 年度 | 許可年月日 (※) | 年 月 日 |
| 許可番号 (※) | 横浜市 指令 第 号 | | |
| 風致地区名 | (第 種) | | |
| 行為地番 | 横浜市 区 | | |
| 行為面積 | m ² | | |
| 緑地面積 | m ² | | |
| 緑地率 | % | | |
| 添付図面 | 付近見取図 計画平面図 (土地利用、植栽計画の記載を含むもの)  添付した図面に ○をしてください。 | | |

(※) この部分は記載しないでください。

横浜市風致地区条例審査基準

制 定 平成16年5月

最近改正 令和2年2月

発行 横浜市建築局
