

【高度地区】

法第 58 条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

横浜国際港都建設計画高度地区（抜粋）

（平成 23 年 10 月 14 日 横浜市告示第 506 号）

最高限高度地区

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 （最高限第 1 種）	約 13,658ha	(1) 建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 2 条第 1 項第 6 号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）は、10 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ（建築物の高さによる。以下同じ。）は、当該各部分から敷地境界線（令第 1 条第 1 号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。）までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 （最高限第 2 種）	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 （最高限第 3 種）	約 4,378ha	(1) 建築物の高さは、15 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 （最高限第 4 種）	約 6,423ha	(1) 建築物の高さは、20 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7.5 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 （最高限第 5 種）	約 3,030ha	(1) 建築物の高さは、20 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 （最高限第 6 種）	約 1,058ha	建築物の高さは、20 メートルを超えてはならない。	
高度地区 （最高限第 7 種）	約 2,659ha	建築物の高さは、31 メートルを超えてはならない。	
合 計	約 31,235ha		

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画に支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第 1 種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ 12 メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第 7 種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建

建築物

(7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

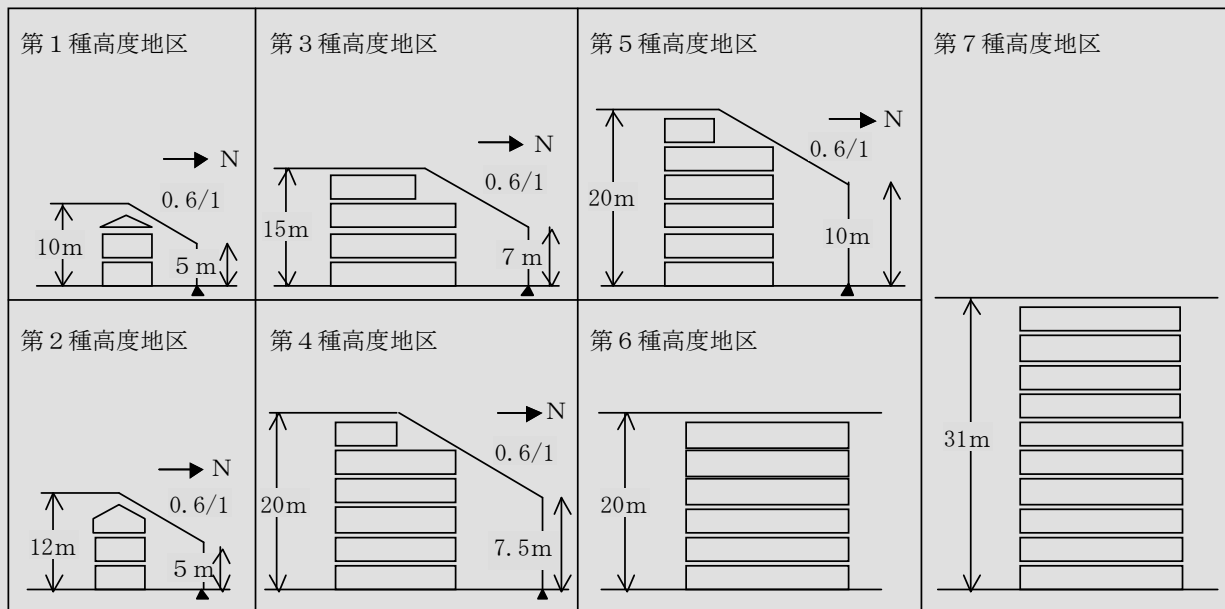
2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

(参考) 最高限高度地区 図解



※ ▲隣地境界線

※ 敷地の北側に道路、水面、線路敷等が接する場合は制限の緩和があります。

最低限高度地区			
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限第1種)	約 78ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。	
高度地区 (最低限第2種)	0ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高度地区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合 計	約 83ha		
適用の除外			
<p>建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの</p> <p>(3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物</p> <p>(4) 路線の形状で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分</p> <p>(5) 団地の形状で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分</p> <p>(6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分</p> <p>(7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの</p>			

5-10 「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。）」の取扱い

最高限高度地区「2 制限の緩和」第1号に規定する「道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）」（以下この章において「道路等」という。）のうち、「その他これらに類するもの」とは、次に掲げるものとします。

- (1) つぶれ水路（公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいう。）で、道路状に整備されているもの
- (2) 高架線路敷（その下部に通常の建築物が建築される場合も含む。）
- (3) 道路位置指定及び開発許可の基準により設けられた避難通路
- (4) 法の道路に該当しない公道
- (5) 都市計画道路又は道路改良事業等による道路整備予定地で、国、県、市等の事業主体が買収（取得手続中を含む。）した土地（建築物が存在しない土地に限る。）
- (6) 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は同項第2号の規定による許可に係る空地（以下5-10において「空地」という。）と法第42条に規定する道路に建築物の敷地が接し、次に掲げる条件全てに該当する場合の当該空地
 - ア 空地の中心線から当該敷地側に水平距離2m以上の範囲が道路状に整備されていること（当該敷地と空地との境界線から当該敷地の反対側に水平距離4m以上の範囲が道路状に整備されているものを含む。）（図1から図4）。

ただし、図1及び図3の場合は、網掛け部分  を敷地面積から除外した cases に限ります。

イ 法第42条第2項に規定する道路と交わる角敷地にあつては、底辺2m以上の隅切り（青空のものに限る。）が設けられていること（図1及び図2）

ウ 当該空地の反対側の境界線を法第42条に規定する道路の境界線とみなして道路斜線制限を適用すること。この際、法第56条第6項の規定による緩和の適用及び同条第7項の適用も認められるものとします。

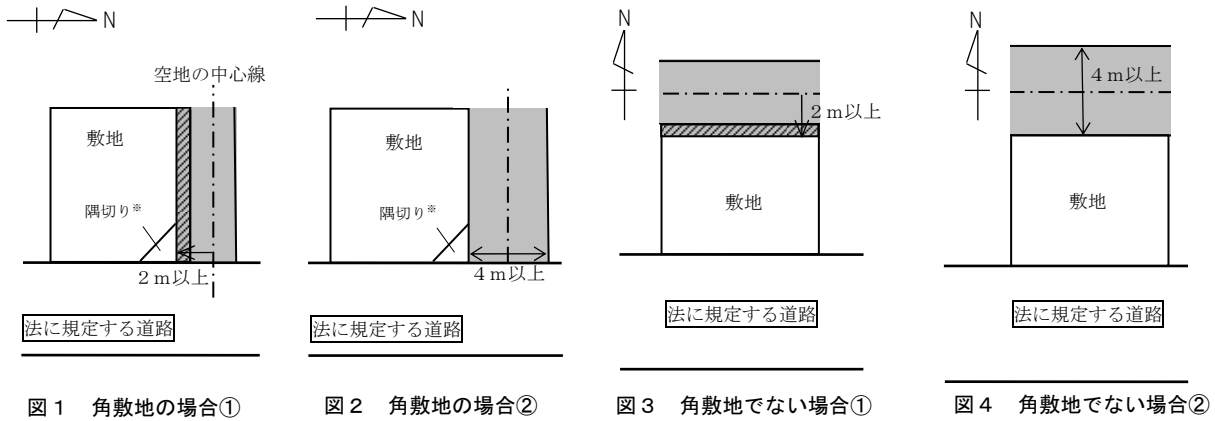



図1 角敷地の場合①

図2 角敷地の場合②

図3 角敷地でない場合①

図4 角敷地でない場合②

 : 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は同項第2号による許可に係る空地

※ 法に規定する道路が2項道路の場合

(事務連絡 昭和50年12月13日)
 (建建企第1290号 平成24年9月3日改正)
 (建建企第579号 平成30年9月25日改正)
 (建建企第579号 令和元年6月25日改正)
 (建建企第1025号 令和2年4月1日改正)

5-11 建築物の敷地の北側に道路等が接する場合の北側斜線

標記については、次により取り扱います。

- 1 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合

当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図1のとおり、当該道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

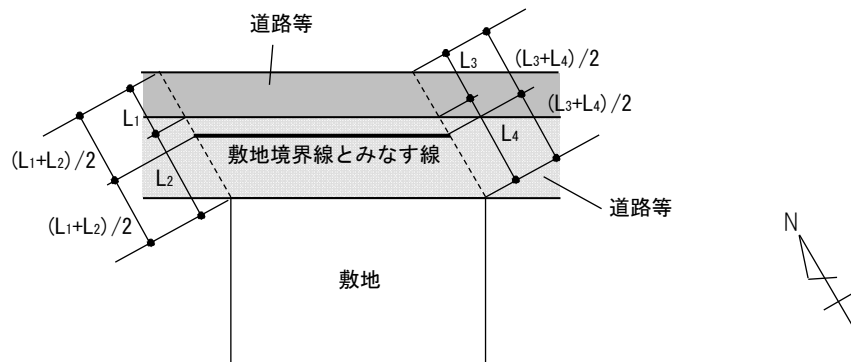


図1 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合

2 建築物の敷地の北側に2以上の道路等がある場合

当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図2のとおり、道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

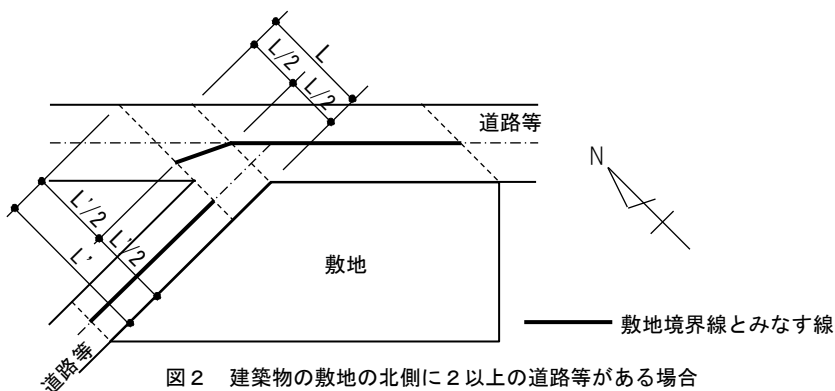


図2 建築物の敷地の北側に2以上の道路等がある場合

3 建築物の敷地の北側にある道路等の終端部における場合

(1) 建築物の敷地の北側の敷地境界線に道路等の終端部が接する場合

当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図3のとおり、道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

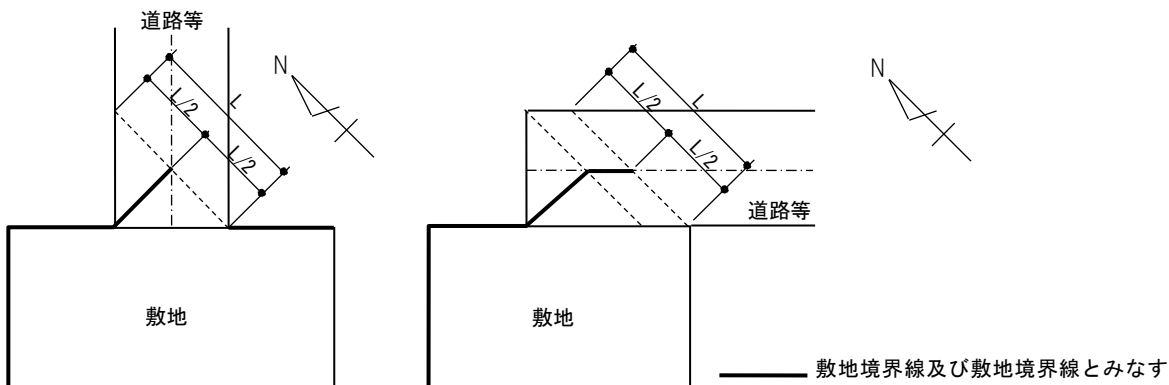


図3 建築物の敷地の北側の敷地境界線に道路等の終端部が接する場合

(2) 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地がある場合

①区間の当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図4のとおり、同一敷地の北側の敷地境界線にあるものとみなします。

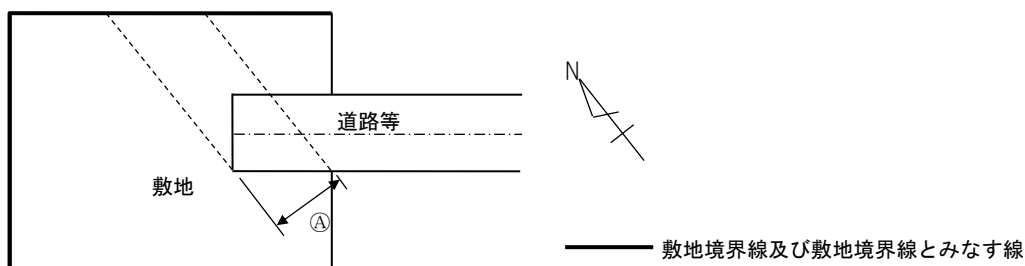


図4 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地がある場合

(3) 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地があり、さらにその北側に道路等がある場合

①区間の当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図5のとおり、同一敷地の北側の敷地境界線から、道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

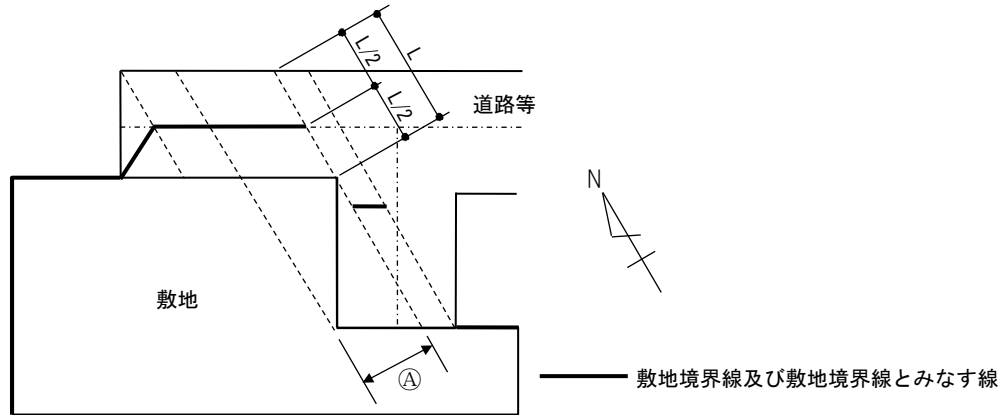


図5 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地があり、さらにその北側に道路等がある場合

(建企第34号 昭和58年10月11日)
 (建企指第1054号 平成11年6月3日改正)
 (建建企第1290号 平成24年9月3日改正)

5-12 高度地区の境界線がある場合の北側斜線

標記については、次により取り扱います。

1 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合

建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合又は高度地区の内外にわたる場合は、図1又は図2のとおり、北側斜線については、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとなります。また、建築物の最高高さについては、当該部分が属する高度地区によるものとなります。なお、高度地区外においても、市街化調整区域の許可基準等で高度地区を準用した高さ制限が適用されることがありますのでご注意ください。

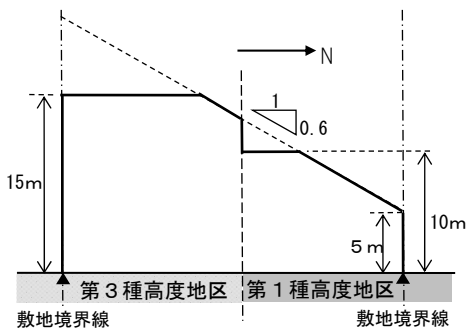


図1 建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合

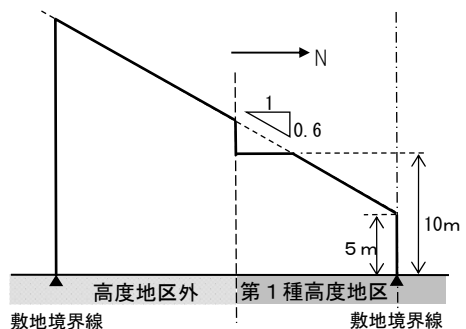


図2 建築物の敷地が高度地区の内外にわたる場合

2 建築物の敷地の北側の敷地境界線と高度地区の境界線が重なる場合

北側の敷地境界線と高度地区の境界線が重なる場合は、図3のとおり、北側斜線については、両方の高度地区によるものとなるので、厳しい方の制限が適用されることになります。

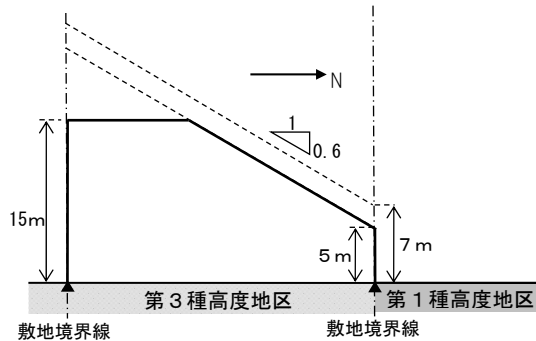


図3 北側の敷地境界線と高度地区の境界線が重なる場合

3 建築物の敷地の北側にある道路等に高度地区の境界線がある場合

建築物の敷地の北側にある道路等に高度地区の境界線がある場合は、図4のとおり、北側斜線については、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限が、当該敷地境界線から当該道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側の位置を基点として適用されることになります。

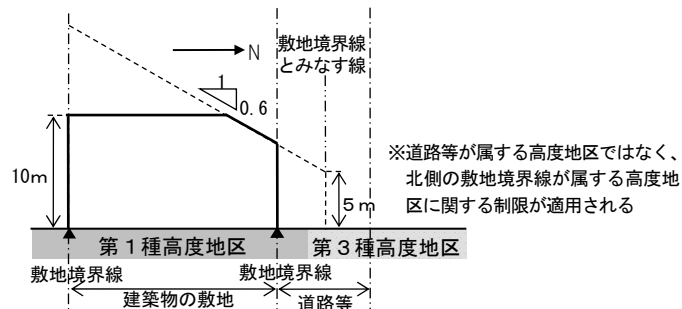


図4 建築物の敷地の北側にある道路等に高度地区の境界線がある場合

(建建企第1290号 平成24年9月3日)

5-13 パイプ手すりの北側斜線の取扱いについて

高度地区の制限において、屋上以外のバルコニー等の手すりが、パイプ、金網等の見透しのきく形状で、日照、通風の確保ができるものである場合にあっては、建築物の高さに算入しません。ただし、ガラス状のものやパンチングメタルは、日照・通風の観点から、建築物の高さに算入します。

なお、屋上のものについては屋上突出物となり、神奈川県建築基準法取扱基準 3-1-3 により取り扱います。

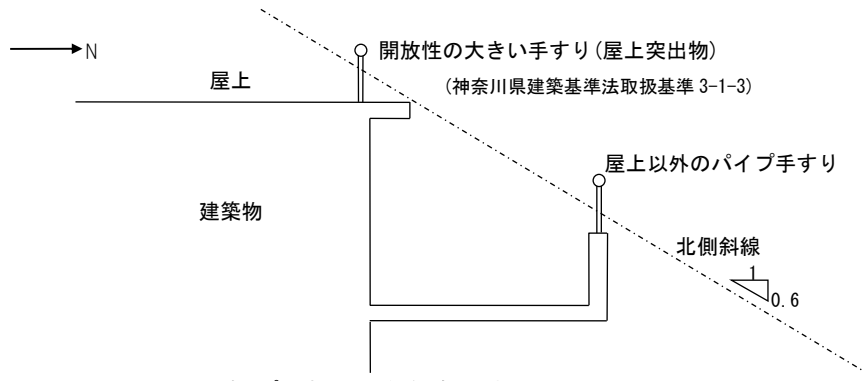


図1 パイプ手すりの北側斜線の取扱い

(建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日)

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限

(平成 15 年 12 月 25 日 横浜市告示第 456 号・平成 16 年 4 月 1 日施行)

(一部改正 平成 22 年 4 月 5 日 横浜市告示第 160 号・平成 23 年 1 月 1 日施行)

	(あ)	(い)	(う)	(え)	(お)	(か)
		法第52条第1項第6号の規定に基づく数値	法第52条第2項第3号の規定に基づく数値	法第53条第1項第6号の規定に基づく数値	法別表第3の5項(に)の欄に基づく数値	法第56条第1項第2号ニの規定に基づく数値
1	用途地域の指定のない区域で、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第7条第1号に定める、幅員(すみ切りの幅員を除く。)18メートル以上の幹線街路(別図※に掲げる区間又は平成22年4月5日以降に当該道路の新設に関する工事に着手された区間に限る。)に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が50メートルの部分(都市計画法第8条第1項第7号に定める風致地区の区域を除く。)	10分の20	0.4	10分の6	1.25	1.25
2	1の項に掲げる区域を除く区域で、この告示の施行の際建築基準法の規定による確認の処分が、容積率にあっては10分の8を超えてなされている敷地で現にその建築物が存する敷地	10分の10	0.4	10分の5	1.25	1.25
3	1の項及び2の項に掲げる区域を除く用途地域の指定のない区域	10分の8	0.4	10分の5	1.25	1.25

(別図省略)

(注) 2の項(い)の欄の数値は、2の項(あ)の欄に掲げる確認の処分が容積率が10分の10未満でなされている場合には、当該処分による容積率とする。

※ 別図とは、平成 22 年 4 月 5 日時点で 1 の項の適用対象となる都市計画道路の区間を示した図面。建築局建築指導部建築企画課の窓口にて一般の縦覧に供しているほか、i - マップの『建築協定区域その他建築基準法の区域等』でご確認いただけます。

5-14 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限

標記については、次により取り扱います。

1 平成 22 年 4 月 5 日以降に当該道路の新設に関する工事に着手された区間の取扱い

都市計画法に基づく街路事業や道路法に基づく道路事業等として工事に着手されているものに限り、都市計画道路を自主的に拡幅する工事等は認められません。

2 50m以内の区域の取扱い

都市計画の決定線に対して水平方向 50m までの区域が沿道区域（上記告示第 1 項（あ）の欄に掲げる区域をいう。）となり、都市計画の決定線の内側は一般の区域（上記告示第 2 項（あ）の欄及び第 3 項（あ）の欄に掲げる区域をいう。）となります。出隅の部分は円弧を描き、また、終端部では回り込みません。（図 1）

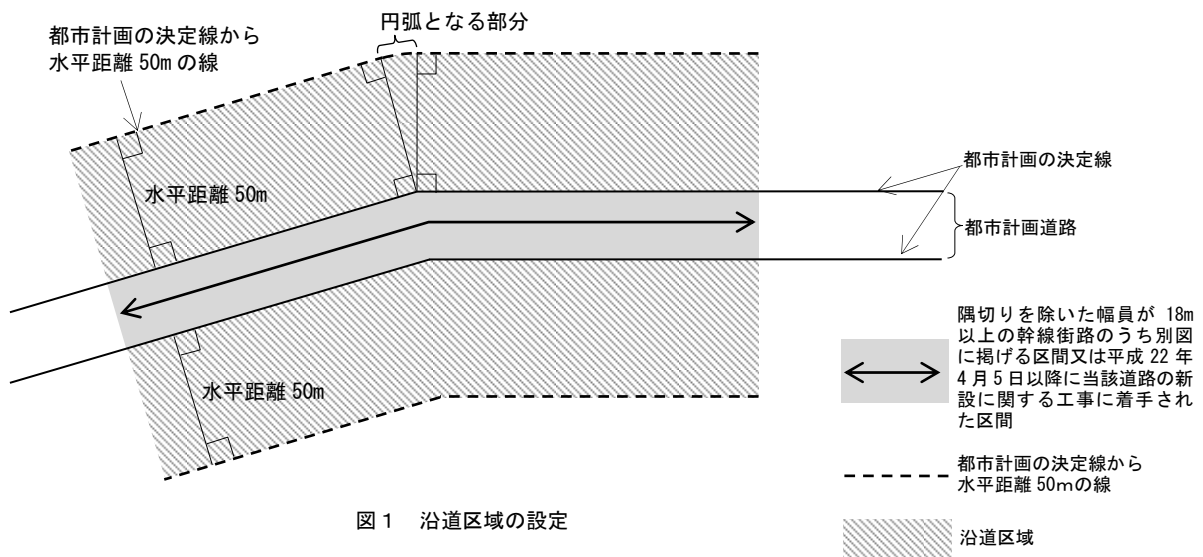


図 1 沿道区域の設定

(建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日)
(建建企第 579 号 令和元年 6 月 25 日改正)