

(案) 新旧対照表

※ 下線部分が改正箇所

横浜市市街地環境設計制度	
旧	新
第 1 編 総則	
<p>第 2 章 用語の定義</p> <p>この制度で用いる用語の意義は、次のとおりとする。</p> <p>1 から 22 まで省略</p> <p>23 住居系地域 第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域、第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種及び第 2 種住居地域及び準住居地域_____</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>以下省略</p>	<p>第 2 章 用語の定義</p> <p>この制度で用いる用語の意義は、次のとおりとする。</p> <p>1 から 22 まで省略</p> <p>23 住居系地域 第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域、第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種及び第 2 種住居地域、<u>準住居地域及び田園住居地域</u></p> <p>以下省略</p>
<p>第 1 編第 3 章運用基準</p> <p>(※ 1) 横浜市のまちづくりの方針等は、次に掲げるものとする。</p> <p>ア から オ まで省略</p> <p>カ 次に掲げる条例、要綱又は指針等</p> <p>(ア) 条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市開発事業の調整等に関する条例 ・横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例 ・横浜市福祉のまちづくり条例 ・緑の環境をつくり育てる条例 ・横浜市環境影響評価条例 ・横浜市風致地区条例 ・横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 ・横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例 ・横浜市生活環境の保全等に関する条例 	<p>第 1 編第 3 章運用基準</p> <p>(※ 1) 横浜市のまちづくりの方針等は、次に掲げるものとする。</p> <p>ア から オ まで省略</p> <p>カ 次に掲げる条例、要綱又は指針等</p> <p>(ア) 条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市開発事業の調整等に関する条例 ・横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例 ・横浜市福祉のまちづくり条例 ・緑の環境をつくり育てる条例 ・横浜市環境影響評価条例 ・横浜市風致地区条例 ・横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 ・横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例 ・横浜市生活環境の保全等に関する条例

(イ) 要綱又は指針等

- ・住宅市街地総合整備事業制度要綱
- ・横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目
- ・共同住宅等ゴミ置場事前協議要綱
- ・マンション等集合住宅建設にかかる事前協議要領
- ・横浜市受水槽施設事前指導に関する要綱
- ・横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準
- ・高層建築物の計画に対する指導指針
- ・横浜市における工業集積地域に所在する土地の取引に係る事前手続に関する要綱
- ・横浜市大規模共同住宅の建築等に際する保育施設等の設置の協力要請に関する要綱及び要領
- ・歴史を生かしたまちづくり要綱
- ・横浜市土地利用総合調整会議要綱

キ 省略

以下省略

・横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例

(イ) 要綱又は指針等

- ・住宅市街地総合整備事業制度要綱
- ・ _____
- ・ _____
- ・共同住宅等ゴミ置場事前協議要綱
- ・マンション等集合住宅建設にかかる事前協議要領
- ・横浜市受水槽施設事前指導に関する要綱
- ・横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準
- ・高層建築物の計画に対する指導指針
- ・横浜市における工業集積地域に所在する土地の取引に係る事前手続に関する要綱
- ・横浜市大規模共同住宅の建築等に際する保育施設等の設置の協力要請に関する要綱及び要領
- ・歴史を生かしたまちづくり要綱
- ・横浜市土地利用総合調整会議要綱

キ 省略

以下省略

第4章 基本要件

この制度の適用対象とする建築物は、市街化区域内に建築されるもので、次に定める要件を満たすものとする。

1 省略

2 付帯施設の設置

(1) 駐車・駐輪施設

ア 建築物の規模・用途に応じた駐車施設、荷さばきのための駐車施設、自動二輪車駐車施設、駐輪施設の整備を行うこと。(※7) 特に、店舗等

第4章 基本要件

この制度の適用対象とする建築物は、市街化区域内に建築されるもので、次に定める要件を満たすものとする。

1 省略

2 付帯施設の設置

(1) 駐車・駐輪施設

ア 建築物の規模・用途に応じた駐車施設、荷さばきのための駐車施設、自動二輪車駐車施設、駐輪施設の整備を行うこと。(※7) 特に、店舗等

の集客機能を有する施設は、十分な駐輪施設、自動二輪車駐車施設を整備すること。

イ、ウ 省略

(2)、(3) 省略

(4) 集会施設

住宅等を含む計画については、住戸数に応じた規模の集会施設を設置すること。(※13)

3 省略

第1編第4章運用基準

(※1)から(※6) 省略

(※7) 住宅等を含む計画については以下の施設を整備すること。

なお、各施設については横浜市駐車場条例に準じて適切に整備すること。

ア 省略

イ 住戸又は住室の数に1.5（一区画の専有面積が30㎡以下のワンルーム住戸等は1.0）を乗じた数値以上の台数を確保した駐輪施設、及び適切な台数の自動二輪車駐車施設を設けること。ただし、高齢者専用住宅等について市長が認めたものは、この限りでない。

(※8)から(※12) 省略

(※13) 住戸数が50戸以上の場合、入居者が利用しやすい位置に集会施設を1以上設けること。また、集会施設の床面積の合計は、原則として、住戸数に0.5㎡を乗じた数値以上（住戸数が100戸未満の場合は50㎡以上）とすること。

(※14) 及び (※15) 省略

第2編 公開空地の基準

第2章 公開空地の種類とその条件

公開空地は、次に掲げるもののうち、歩道の用に供するもの及び一般的公開

の集客機能を有する施設は、十分な駐輪施設、自動二輪車駐車施設を整備すること。

イ、ウ 省略

(2)、(3) 省略

(4) 削除

3 省略

第1編第4章運用基準

(※1)から(※6) 省略

(※7) 住宅等を含む計画については以下の施設を整備すること。

なお、各施設については横浜市駐車場条例に準じて適切に整備すること。

ア 省略

イ 住戸数に応じて必要となる自転車駐車場設及び自動二輪車駐車施設を敷地内に確保すること。

(※8)から(※12) 省略

削除

(※13) 及び (※14) 省略

第2章 公開空地の種類とその条件

公開空地は、次に掲げるもののうち、歩道の用に供するもの及び一般的公開

空地で、道路に沿って設けるものを基本とするが、周囲の状況、建築計画等によりその他のものも評価できるものとする。

なお、みなとみらい21中央地区における建築物については、原則として、第4編第2章4の基準を適用する。

1 省略

2 通り抜け歩道の用に供する公開空地

通り抜け歩道の用に供する公開空地は、鉄道駅・バス停、公園その他これらに類する公共施設等への歩行者のアクセスの利便を増進させることを目的とし、その幅員を2.0m以上、4.0m以下の範囲内で、見通しが良く動線上無理がないものとし、次に掲げる基準に適合するよう設けるものとする。

(1) 及び (2) 省略

(3) 両端には、様式5に定める公開空地の表示板を設置すること。

以下省略

第4章 公開空地に準ずる空地等

1 及び 2 省略

3 公共的駐輪場等

駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、区役所等と協議の上、公共的駐輪場を適切に設けた場合、又は横浜都心部エリア（関内・山下町地区を中心とした区域等）において、都市整備局と協議の上、コミュニティサイクル（※）のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を適切に設けた場合は、当該施設の面租相当分を有効公開空地面積に加えることができる。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。また、景観等に十分配慮した形態とすること。

なお、当該施設は、原則として一般的青空公開空地に設けるものとし、屋根がない形態とすること。

空地で、道路に沿って設けるものを基本とするが、周囲の状況、建築計画等によりその他のものも評価できるものとする。

なお、みなとみらい21中央地区における建築物については、原則として、第4編第2章4の基準を適用する。

1 省略

2 通り抜け歩道の用に供する公開空地

通り抜け歩道の用に供する公開空地は、鉄道駅・バス停、公園その他これらに類する公共施設等への歩行者のアクセスの利便を増進させることを目的とし、その幅員を2.0m以上、4.0m以下の範囲内で、見通しが良く動線上無理がないものとし、次に掲げる基準に適合するよう設けるものとする。

(1) 及び (2) 省略

(3) 両端には、_____公開空地の表示板を設置すること。

以下省略

第4章 公開空地に準ずる空地等

1 及び 2 省略

3 公共用自転車駐車場等

駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、区役所等と協議の上、公共用自転車駐車場を適切に設けた場合、又は横浜都心部エリア（関内・山下町地区を中心とした区域等）において、都市整備局と協議の上、コミュニティサイクル（※）のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を適切に設けた場合は、当該施設の面積相当分を有効公開空地面積に加えることができる。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。また、景観等に十分配慮した形態とすること。

なお、当該施設は、原則として一般的青空公開空地に設けるものとし、屋根がない形態とすること。

第3編第2章運用基準

(※4) ただし、自動車車庫、駐輪場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下である建築物は除く。

第3編第4章運用基準

(※4) ただし、自動車車庫、駐輪場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下である建築物は除く。

第5編 特定施設による容積率の緩和基準

第6章 地域の防災・環境の向上に寄与する施設を含む建築物

周辺地域の防災や安全に寄与する防災施設、省資源に有効な雑用水再利用施設及び地域冷暖房施設等の供給処理施設、交通環境の改善に寄与する施設__ (※1) を設けた建築物で、次の1の要件に該当するものについては、施設等の規模、建設の困難度及び地域環境への貢献度を考慮し、2の基準により容積率を加算できるものとする。

1 要件

対象施設は、原則として横浜市のまちづくりの方針等又は地域のまちづくりの方針等に位置づけられた第26表に示す施設(※2)で、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。

第26表 対象施設一覧

対象施設	施設例
地域防災__に寄与する施設	雨水貯留施設、災害時の帰宅困難者一時滞在施設 (※3) _____
省資源化に資する施設	雑用水再利用施設、地域冷暖房等の供給施設
交通環境改善に資する施設	自転車等放置禁止区域内に設置する <u>公共的駐輪場</u>

第3編第2章運用基準

(※4) ただし、自動車車庫、自転車駐車場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下である建築物は除く。

第3編第4章運用基準

(※4) ただし、自動車車庫、自転車駐車場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下である建築物は除く。

第6章 地域の防災・環境の向上に寄与する施設を含む建築物

周辺地域の防災や安全に寄与する防災施設、省資源に有効な雑用水再利用施設及び地域冷暖房施設等の供給処理施設、交通環境の改善に寄与する施設等 (※1) を設けた建築物で、次の1の要件に該当するものについては、施設等の規模、建設の困難度及び地域環境への貢献度を考慮し、2の基準により容積率を加算できるものとする。

1 要件

対象施設は第26表に示す施設(※2)で、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。また、原則として横浜市のまちづくりの方針等又は地域のまちづくりの方針等に位置づけられた施設若しくはよこはま防災力向上マンション認定制度(以下、「防災認定」という。)において評価された施設とする。

第26表 対象施設一覧

対象施設	施設例
地域防災等に寄与する施設	雨水貯留施設、災害時の帰宅困難者一時滞在施設 (※3)、 <u>防災認定に係る防災倉庫(※4)、防災認定に係る地域交流施設(※4)</u>
省資源化に資する施設	雑用水再利用施設、地域冷暖房等の供給施設
交通環境改善に	自転車等放置禁止区域に <u>接する敷地</u>

資する施設	での公共用自転車駐車場
-------	-------------

2 基準

加算できる容積率は、専ら適用施設・設備の用途に供する部分の容積率とし、0.1Vo（Vo：基準容積率）かつ40%を限度とする。ただし、2以上の適用施設を加算する場合は、その合計で75%を限度とする。

第5編第6章運用基準

- (※1) 駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、_____区役所等と協議の上、公共的駐輪場等の施設を設けたものは、当該基準により緩和を行う。
- (※2) 施設を設置するに当たっては、周辺からの利用を想定した施設規模や対象人数等について十分に検討し、かつ街並みに十分配慮したものを計画すること。
- (※3) 帰宅困難者一時滞在施設として関係部署と協議の上、横浜市と協定を締結したものに限る。

2 基準

加算できる容積率は、専ら適用施設・設備の用途に供する部分の容積率とし、0.1Vo（Vo：基準容積率）かつ40%を限度とする。ただし、2以上の適用施設を加算する場合は、その合計で75%を限度とする。

第5編第6章運用基準

- (※1) 駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、区役所等と協議の上、公共用自転車駐車場等の施設を設けたものは、当該基準により緩和を行う。
- (※2) 施設を設置するに当たっては、周辺からの利用を想定した施設規模や対象人数等について十分に検討し、かつ街並みに十分配慮したものを計画すること。
- (※3) 帰宅困難者一時滞在施設として関係部署と協議の上、横浜市と協定を締結したものに限る。
- (※4) 防災認定においてハード+認定を取得したものに限る。

第6編 その他の取扱い

3 建築物は隣地境界線及び道路、水路、線路敷その他これらに類する空地（ただし、広場、公園は除く。）の中心線から5m以上離すこと。ただし、自動車車庫、駐輪場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下であるものは除く。

第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例

1 適用対象

建築後30年を経過したマンションを建て替える計画、又は要除却認定マンションを建て替える計画の場合で、2の必要要件を満たし、かつ市長が特に良好な住宅ストックの形成に資すると認めたものに限

3 建築物は隣地境界線及び道路、水路、線路敷その他これらに類する空地（ただし、広場、公園は除く。）の中心線から5m以上離すこと。ただし、自動車車庫、自転車駐車場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下であるものは除く。

第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例

1 適用対象

建築後30年を経過したマンションを建て替える計画、又は要除却認定マンションを建て替える計画の場合、(※)で、「2 必要要件」を満たし、かつ、市長が特に良好な住宅ストックの形成に資すると認めたも

り、容積率制限及び高度地区制限（絶対高さ制限）を、3の基準により緩和することができる。

※マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、マンションの敷地を細分化した建替え、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、原則として許可対象としない。

※マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンション等が現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

※要除却認定マンションを建て替える計画の場合については、許可時までにマンション建替法 第102条第1項の認定を受けること。

2 必要要件

(1) 敷地規模

500 m²以上とする。ただし、第1種及び第2種低層住居専用地域にあっては、1,000 m²以上とし、商業系地域において要除却認定マンションを建て替える計画にあっては300 m²以上とする。

(2) 空地率

第14表の空地率を確保すること。ただし、要除却認定マンションを建て替える計画の場合はこの限りでない。

のに限り、容積率制限及び高度地区制限（絶対高さ制限）を、「3 緩和基準」により緩和することができる。

ただし、緩和を受けようとするマンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、マンションの敷地を細分化した建替え又はマンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等の場合については、原則として対象としない。

なお、マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンション等が現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

※要除却認定マンションを建て替える計画の場合については、許可時までにマンション建替法第102条第2項の認定を受けること。

2 必要要件

(1) 敷地規模

第28表の敷地規模を有すること。

第28表 必要敷地規模

用途地域等		必要敷地規模
第1種・第2種低層住居専用地域		1,000 m ² 以上
その他の地域		500 m ² 以上
	商業系地域（要除却認定マンションを建て替える場合のみ）	300 m ² 以上

(2) 空地率

第29表の空地率を確保すること。ただし、要除却認定マンションを建て替える計画の場合はこの限りでない。

第29表 必要空地率

基準建蔽率 (Co)	必要空地率
55% < Co ≤ 100%	(100% - Co) + 20% 以上

(3) 前面道路の幅員及び接道長さ

前面道路の幅員が6m以上であり、かつ原則として敷地外周の7分の1以上が1箇所当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。

(4) 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

3 緩和基準

(1) 容積率の割増・加算

第28表により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限の適用を受けないマンション（以下、「容積率不適格マンションという。」）を建て替える計画で、有効公開空地面積率が50%以上確保されたものについては、建替え前の容積率を上限とすることができる。

第28表 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 緩和容積率の上限
	A < 20	20 ≤ A (※)	
600% ≤ Vo	V = 3A - 10 + B	V = 3.75A - 25 + B	230%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10 + B	V = 3.75A - 25 + B	200%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A + B	V = 2.4A - 18 + B	150%
150% ≤ Vo < 300%	V = A + B	V = 1.6A - 12 + B	100%
100% ≤ Vo < 150%	V = A + B	V = 1.6A - 12 + B	100%
Vo < 100%	V = Vo × A / 100 + B	V = Vo × (1.6A - 12) / 100 + B	Vo

A : 有効公開空地面積率 B : 第5編特定施設設置による加算容積率

(※) 容積率不適格マンションでA ≥ 50の場合は建替え前の容積率まで緩和

50% < Co ≤ 55%	65%以上
Co ≤ 50%	(100% - Co) + 15%以上

(3) 前面道路の幅員及び接道長さ

前面道路の幅員が6m以上であり、かつ原則として敷地外周の7分の1以上が1箇所当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。

(4) 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

3 緩和基準

(1) 容積率の割増・加算

第30表により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限の適用を受けないマンション（以下、「容積率不適格マンションという。」）を建て替える計画で、有効公開空地面積率が50%以上確保されたものについては、建替え前の容積率まで緩和することができる。

第30表 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 緩和容積率の上限
	A < 20	20 ≤ A	
600% ≤ Vo	V = 3A - 10 + B	V = 3.75A - 25 + B	230%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10 + B	V = 3.75A - 25 + B	200%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A + B	V = 2.4A - 18 + B	150%
150% ≤ Vo < 300%	V = A + B	V = 1.6A - 12 + B	100%
100% ≤ Vo < 150%	V = A + B	V = 1.6A - 12 + B	100%
Vo < 100%	V = Vo × A / 100 + B	V = Vo × (1.6A - 12) / 100 + B	Vo

A : 有効公開空地面積率 B : 第5編特定施設設置による加算容積率

することができる。

(2) 省略

(3) 容積率の割増・加算と高度地区（最高限）制限の緩和を同時に行う場合
第3編各章3（3）の緩和基準により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限及び高度地区（最高限）制限の適用を受けないマンションを建て替える計画で、有効公開空地面積率が20%以上、かつ容積率の割増に必要な有効公開空地面積率に5%を加えた数値以上確保されたものについては、建替え前の容積率及び高さを上限に緩和することができる。

(2) 省略

(3) 容積率の割増・加算と高度地区（最高限）制限の緩和を同時に行う場合
次の式により算定した数値以上の有効公開空地面積率を確保すること。

$$\frac{\text{容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合の必要有効公開空地面積率}}{\text{容積率の割増に高さ制限の緩和に必要有効公開空地面積率}} = \frac{\text{必要有効公開空地面積率} + \text{必要有効公開空地面積率} - 10\%}{\text{空地面積率}} - 10\%$$

ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限及び高度地区（最高限）制限の適用を受けないマンションを建て替える計画で、有効公開空地面積率が20%以上、かつ容積率の割増に必要な有効公開空地面積率に5%を加えた数値以上確保されたものについては、建替え前の容積率及び高さを上限に緩和することができる。

第3章 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例

高度かつ総合的に環境に配慮した建築物として1の要件に該当するものは、2の基準より容積率制限を緩和することができる。

1 省略

2 緩和基準（容積率の割増の特例）

容積率の割増について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じた割増容積率の緩和式について、第29表による緩和式に置き換えて適用することができる。ただし、割増容積率の上限については、第3編又は第4編の規定による。

第29表 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 緩和容積率 (V)
$600\% \leq V_0$	$V = 3.75A - 25 + B$

第3章 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例

高度かつ総合的に環境に配慮した建築物として1の要件に該当するものは、2の基準より容積率制限を緩和することができる。

1 省略

2 緩和基準（容積率の割増の特例）

容積率の割増について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じた割増容積率の緩和式について、第29表による緩和式に置き換えて適用することができる。ただし、割増容積率の上限については、第3編又は第4編の規定による。

第31表 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 緩和容積率 (V)
$600\% \leq V_0$	$V = 3.75A - 25 + B$

$400\% \leq V_o < 600\%$	$V = 3.75A - 25 + B$
$300\% \leq V_o < 400\%$	$V = 2.4A - 18 + B$
$150\% \leq V_o < 300\%$	$V = 1.6A - 12 + B$
$100\% \leq V_o < 150\%$	$V = 1.6A - 12 + B$
$V_o < 100\%$	$V = V_o \times (1.6A - 12) / 100 + B$

A：有効公開空地面積率 $A \geq 20\%$ B：第5編特定施設設置による加算容積率

その他の緩和については、第3編、第4編、第5編の基準を適用する。

第4章 既成市街地における共同建替等建築物

既成市街地における共同建替等を行う計画で、1の適用対象及び2の必要要件を満たし、かつ市長が特に既成市街地の活性化を促進し、市街地の環境の整備改善に寄与すると認めたものに限り、3の緩和基準により容積率を割増することができる。

1 及び 2 省略

3 緩和基準

(1) 容積率の割増

有効公開空地面積率が20%以上（都市計画容積率が400%以上の区域にあつては10%以上）確保された計画について、第30表により緩和する。

なお、都市計画容積率が400%以上の区域にあつて、誘導用途に供する部分については、50%を上限とし、第30表によらず緩和することができる。

第30表 割増容積率と有効公開空地面積率

基準容積率 (V_o)	割増容積率 (V)	割増容積率の
$600\% \leq V_o$	$V = 3.75A - 25$	230%
$400\% \leq V_o < 600\%$	$V = 3.75A - 25$	200%

$400\% \leq V_o < 600\%$	$V = 3.75A - 25 + B$
$300\% \leq V_o < 400\%$	$V = 2.4A - 18 + B$
$150\% \leq V_o < 300\%$	$V = 1.6A - 12 + B$
$100\% \leq V_o < 150\%$	$V = 1.6A - 12 + B$
$V_o < 100\%$	$V = V_o \times (1.6A - 12) / 100 + B$

A：有効公開空地面積率 $A \geq 20\%$ B：第5編特定施設設置による加算容積率

その他の緩和については、第3編、第4編、第5編の基準を適用する。

第4章 既成市街地における共同建替等建築物

既成市街地における共同建替等を行う計画で、1の適用対象及び2の必要要件を満たし、かつ市長が特に既成市街地の活性化を促進し、市街地の環境の整備改善に寄与すると認めたものに限り、3の緩和基準により容積率を割増することができる。

1 及び 2 省略

3 緩和基準

(1) 容積率の割増

有効公開空地面積率が20%以上（都市計画容積率が400%以上の区域にあつては10%以上）確保された計画について、第30表により緩和する。

なお、都市計画容積率が400%以上の区域にあつて、誘導用途に供する部分については、50%を上限とし、第30表によらず緩和することができる。

第32表 割増容積率と有効公開空地面積率

基準容積率 (V_o)	割増容積率 (V)	割増容積率の
$600\% \leq V_o$	$V = 3.75A - 25$	230%
$400\% \leq V_o < 600\%$	$V = 3.75A - 25$	200%

$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 2.4A - 18$	150%		$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 2.4A - 18$	150%	
$V_0 < 300\%$	$V = 1.6A - 12$	100%		$V_0 < 300\%$	$V = 1.6A - 12$	100%	

A：有効公開空地面積率（％）

A：有効公開空地面積率（％）

以下省略

以下省略

第7編 維持・管理等

第1章 公開空地等の維持・管理

- 1 建築主は、第2編第1章1に則り、公開空地を一般に開放し、維持・管理を適切に行うものとする。また、その旨の誓約書を様式1により、許可申請時に市長宛に提出するものとする。
- 2 第4編第3章及び第5編による許可を受けた建築主は、当該施設等を適正に維持・管理するものとし、その旨の誓約書を様式2により、許可申請時に市長宛に提出するものとする。
- 3 建築主は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、様式3により市長宛に報告するものとする。また、管理責任者が変更になった場合も、様式3により速やかに報告するものとする。
- 4 管理責任者は、公開空地計画図書等を保管するものとする。
- 5 市長は、管理責任者に対して、様式4により公開空地等の維持・管理状況について報告を求めることができる。

第2章 公開空地等の表示

- 1 建築主は、公開空地内の適切な場所、又は、建築物の見やすい箇所に当該公開空地等が、横浜市市街地環境設計制度に基づいて設けられたものである旨を、様式5により表示するものとする。
- 2 第4編第1章の横浜都心機能誘導地区における建築物の許可を受けた建築主は、誘導用途に供する部分の出入口等見やすい位置に、当該建築物が誘導用途の導入を条件に許可された旨を、様式6により表示するものとする。
- 3 第5編による許可を受けた建築主は、その施設の見やすい位置に、様式7により表示するものとする。
- 4 表示板の材質は、ステンレス等の耐候・耐久性に富み、堅固に固定さ

第1章 公開空地等の維持・管理

- 1 建築物の所有者、管理者または占有者は、本制度に基づき設置された公開空地を一般に開放し、維持・管理を適正に行うものとする。
- 2 第4編第3章及び第5編による許可を受けた建築物の所有者、管理者又は占有者は、当該施設等を維持・管理を適正に行うものとする。
- 3 建築主又は建築物の所有者、管理者または占有者は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、書面により市長宛に報告するものとする。また、管理責任者が変更になった場合も、書面により速やかに報告するものとする。
- 4 管理責任者は、公開空地計画図書等を保管するものとする。
- 5 市長は、管理責任者に対して、書面により公開空地等の維持・管理状況について報告を求めることができる。

第2章 公開空地等の表示

- 1 建築主は、公開空地内の適切な場所、又は、建築物の見やすい箇所に当該公開空地等が、横浜市市街地環境設計制度に基づいて設けられたものである旨を表示するものとする。
- 2 第4編第1章の横浜都心機能誘導地区における建築物の許可を受けた建築主は、誘導用途に供する部分の出入口等見やすい位置に、当該建築物が誘導用途の導入を条件に許可された旨を表示するものとする。
- 3 第5編による許可を受けた建築主は、その施設の見やすい位置に、当該施設が横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可条件として設置している旨を表示するものとする。
- 4 表示板の材質は、ステンレス等の耐候・耐久性に富み、堅固に固定さ

れたものとする。なお、表示板が破損、また、表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復するものとする。

5 様式5、様式6、様式7の表示板は、兼ねることができる。

第3章 許可を受けた建築物であることの明示

省略

第4章 屋外広告物の取扱い

許可を受けた建築物及びその敷地内において屋外広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法、その他関係法令及びそれらに基づく条例によるほか次によるものとし、様式8（正副各一部）による屋外広告物承認申請書を提出し、市長の承認を得なければならない。

- 1 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- 2 原則として公開空地内に設置しないこと。ただし、公開空地の機能や歩行者の通行等を阻害せず、やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 3 位置、形状、色彩、意匠その他表示の方法が、美観及び風致を害する恐れのないものであり、周辺のまちなみに配慮し、質の高い景観形成に貢献するものであること。
- 4 屋外広告物は、適切に維持管理すること。

第5章 公開空地の一時使用

1 省略

- 2 一時使用しようとするものは、様式9（正副各一部）により、公開空地一時使用承認申請書を市長に提出し、市長の承認を得なければならない。
- 3 申請者は、一時使用期間中、使用内容、使用範囲及び使用期間を示したものを公開空地表示板に近接した位置に掲示するものとする。

れたものとする。なお、表示板が破損、また、表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復するものとする。

5 第1項から第3項に示す表示は、兼ねることができる。

第3章 許可を受けた建築物であることの明示

省略

第4章 屋外広告物の取扱い

許可を受けた建築物及びその敷地内において屋外広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法、その他関係法令及びそれらに基づく条例によるほか次によるものとし、屋外広告物承認申請書2部（正副各1部）を提出し、市長の承認を得なければならない。

- 1 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- 2 原則として公開空地内に設置しないこと。ただし、公開空地の機能や歩行者の通行等を阻害せず、やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 3 位置、形状、色彩、意匠その他表示の方法が、美観及び風致を害する恐れのないものであり、周辺のまちなみに配慮し、質の高い景観形成に貢献するものであること。
- 4 屋外広告物は、適切に維持管理すること。

第5章 公開空地の一時使用

1 省略

- 2 一時使用しようとするものは、書面により市長にその旨を届け出て、前項で定めた基準に適合していることの確認を受けなければならない。
- 3 申請者は、一時使用期間中、使用内容、使用範囲及び使用期間を示したものを公開空地表示板に近接した位置に掲示するものとする。

<p>第6章 公開空地の形態の変更</p> <p>1 公開空地の形態は、原則として変更してはならない。ただし、周辺の市街地の状況の変化、又は建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ないと認められる場合で、かつ、あらかじめ市長の承認を受けた場合はこの限りでない。</p> <p>2 公開空地の形態の変更をしようとするものは、<u>様式10（正副各一部）</u>により、<u>公開空地変更承認申請書</u>を提出し、市長の承認を得なければならない。（※1）</p> <p>3 管理責任者は、公開空地の形態を変更した際は、<u>様式4</u>により整備状況を市長宛に報告するものとする。</p>	<p>第6章 公開空地の形態の変更</p> <p>1 公開空地の形態は、原則として変更してはならない。ただし、周辺の市街地の状況の変化、又は建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ないと認められる場合で、かつ、あらかじめ市長の承認を受けた場合はこの限りでない。</p> <p>2 公開空地の形態の変更をしようとするものは、<u>公開空地変更承認申請書2部（正副各1部）</u>を提出し、市長の承認を得なければならない。（※1）</p> <p>3 管理責任者は、公開空地の形態を変更した際は、<u>書面</u>により整備状況を市長宛に報告するものとする。</p>
<p>第7編第6章運用基準</p> <p>（※1）建築物の変更等がある場合は、<u>様式</u>を「横浜市建築基準法施行細則第15条に関する計画変更承認申請書」<u> </u>に代えることができるものとする。</p>	<p>第7編第6章運用基準</p> <p>（※1）建築物の変更等がある場合は、<u> </u>「横浜市建築基準法施行細則第15条に関する計画変更承認申請書」<u>の提出</u>に代えることができるものとする。</p>
<p>第7章 第4編第3章及び第5編第7章の適用を受けた生活支援施設等の用途の変更等</p> <p>1 省略</p> <p>2 生活支援施設等の用途の変更をしようとするものは<u>様式11（正副各一部）</u>により<u>生活支援施設等変更承認申請書</u>を提出し、市長の承認を得なければならない。（※1）</p> <p>3 維持管理、運営方法等については提示された内容をもとに将来にわたり適切に管理を行わなければならない。ただし、あらかじめ<u>様式11（正副各一部）</u>により<u>生活支援施設等変更承認申請書</u>を提出し、市長の承認を受けた場合は維持管理、運営方法等の内容を変更することが出来る。</p> <p>第8章 維持・管理義務の承継</p> <p><u>建築主が横浜市市街地環境設計制度により許可を受けた建築物について、譲渡又は貸与等を行う場合は、当該公開空地の維持・管理に関する第1章から第6章までの事項を承継するものとする。</u></p>	<p>第7章 第4編第3章及び第5編第7章の適用を受けた生活支援施設等の用途の変更等</p> <p>1 省略</p> <p>2 生活支援施設等の用途の変更をしようとするものは、<u>生活支援施設等変更承認申請書2部（正副各1部）</u>を提出し、市長の承認を得なければならない。（※1）</p> <p>3 維持管理、運営方法等については提示された内容をもとに将来にわたり適切に管理を行わなければならない。ただし、あらかじめ<u>生活支援施設等変更承認申請書2部（正副各1部）</u>を提出し、市長の承認を受けた場合は維持管理、運営方法等の内容を変更することが出来る。</p> <p>第8章 維持・管理義務の承継</p> <p><u>建築主又は建築物の所有者、管理者若しくは占有者は、本制度に基づく許可を受けた建築物又はその敷地の譲渡、貸与等を行う場合は、本制度に基づき設置された公開空地を一般に開放し、維持・管理を適正に行う</u></p>

こと等、第1章から第6章までの事項を承継しなければならない。

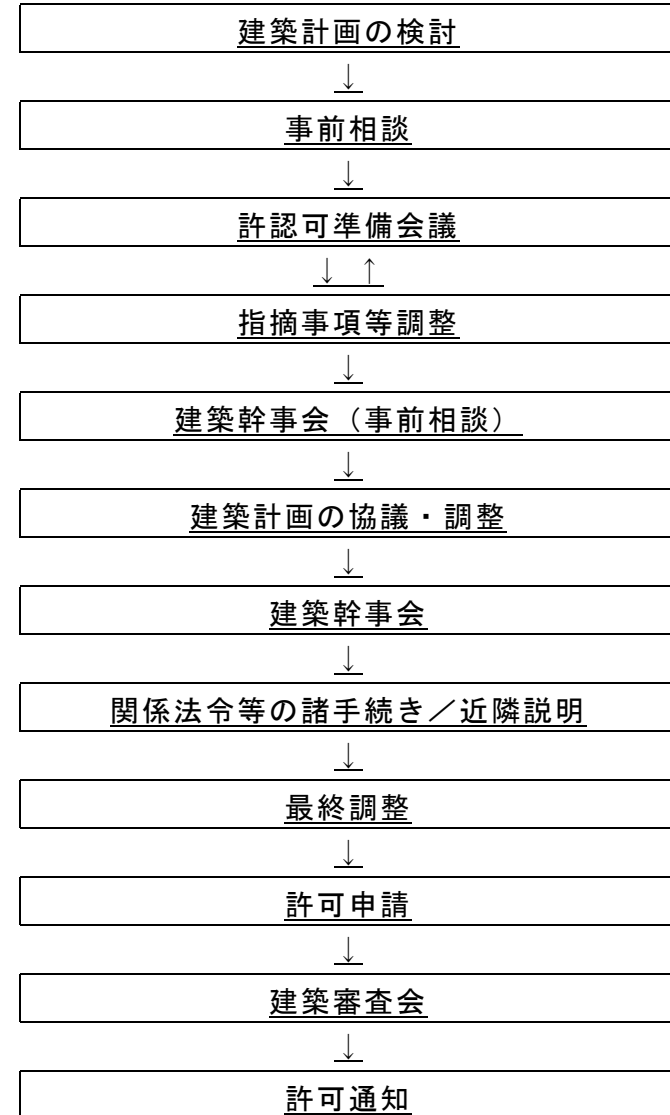
第8編 許可手続き

1 手続きの流れ

事前相談から許可までの手続、協議等は、別表の許可手続きの流れに従うこと。

1 手続きの流れ

事前相談から許可までの手続、協議等は、以下の流れに従うこと。



附 則	
省略 改正 この制度は、令和 3年 4月 1日から実施する。	s 省略 改正 この制度は、令和 3年 4月 1日から実施する。 改正 この制度は、令和 4年 ○月○日から実施する。
ー 別表 ー <許可手続きの主な流れ> 以下省略	削除
様式 1 から 様式 11 まで	削除
参考 1 及び 参考 2	削除