

横浜市市街地環境設計制度の一部改正に関する 意見公募について

本市では公開空地の確保等による市街地環境の整備改善に資する建築物の高さや容積率を緩和する許可制度（以下「横浜市市街地環境設計制度」という。）を定めています。

令和7年5月に「横浜市都市計画マスタープラン」を改定し、「まちづくりのルールの見直しなどにも積極的に挑戦し都市の魅力づくりを進めていく」と示しました。このような状況を踏まえ、「横浜市市街地環境設計制度」の一部改正を行います。

つきましては、この改正に関する意見を市民の皆様から募集します。

1 改正の概要

（1）第1編第4章「基本要件」の改正（CASBEE横浜に関する要件）

CASBEE横浜の評価項目の基準変更（令和7年4月）を契機に、基本要件について整理しました。基本要件を「CASBEE横浜での評価値がAランク以上」から「CASBEE横浜の重点項目の地域・まちづくりへの貢献の評価が3以上」に改正します。

（2）第6編「その他の取扱い」の改正

ア 容積率緩和対象の拡充

近年の社会状況を踏まえ、優良な建築計画の誘導を図るために、次の（ア）及び（イ）の建築計画を、容積率緩和対象に追加します。

現行	改正後
マンション建替え特例 (築30年以上/要除却認定)	マンション建替え特例 (築30年以上/要除却認定)
CASBEE 横浜 S ランク 認証	CASBEE 横浜 S ランク 認証
ZEB・ZEH-M oriented 相当	ZEB・ZEH-M oriented 相当
長期優良住宅	長期優良住宅
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建築物
	木材利用した優良な建築物 → (ア)
	緊急輸送路沿いの建築物の建替え → (イ)

（ア）木材利用した優良な建築物

令和3年度に「公共建築物等木材利用の促進に関する法律」が、「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に改正され、木材利用促進の対象が「公共建築物」から「民間建築物を含む建築物全般」に拡大されたことに伴い、令和4年度に改正した「横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針」では、「民間の建築物においても積極的に木材が利用されるよう、その整備主体に対し、木材の利用の促進を幅広く呼びかけ、その理解と協力を得るよう努める。」としました。

これを踏まえて、次の建築計画を容積率緩和対象に追加します。

地域ごとに定める必要要件に加えて、以下の要件をすべて満たす建築計画。

- ① 「CASBEE 横浜」の重点項目の評価が「地域・まちづくりへの貢献」の項目で4以上
- ② 木材利用優良建築物の計画であることを市長に認められたもの（※）

（※）「建築物の木材利用に関する評価並びに木材利用優良建築物の表彰及び当該建築物に係る計画であることの確認に関する要綱」に基づき審査され、市長に認められたもの。

(イ) 緊急輸送路沿いの建築物の建替え

「横浜市防災計画」では、「地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物等の耐震化を進める」としています。また、「横浜市耐震改修促進計画」では、「建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3項第1号の道路として指定し、当該道路の沿道建築物で一定の高さ要件を満たすものに対し、耐震診断結果の報告を義務付けています。」としています。

これを踏まえて、次の建築計画を容積率緩和対象に追加します。

地域ごとに定める必要要件に加えて、建築物の耐震改修の促進に関する法律第7条第1項第3号に掲げる建築物のうち、建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第1項の耐震診断により、地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い、又はあると診断された建築物を建替える建築計画

イ 容積率緩和基準の改正

現行の容積率の緩和基準は、以下の通り2種類あります。

- ・第3編及び第4編による地域や特定エリアの緩和基準（以下、「一般型」という。）
- ・第6編による取組を行った建築物の特例の緩和基準（以下、「特例型」という。）

特例型は、第6編による取組を行うことで、緩和の計算式が変わり、一般型よりも容積率の緩和が可能になりますが、現行の計算式では、1つの取組でも複数の取組でも、緩和容積率は同一です。

これを踏まえて、第6編による特定の取組を行った建築物における緩和の計算式を見直し、取組数に応じた緩和容積率になるようにします。また、加算容積率を「0.025V。」と設定します。

〈例〉基準容積率400%以上の場合

現行		改正案	
緩和基準 (第3編、第4編)	$V = 3A - 10 + B$	緩和基準 (第3編、第4編)	$V = 3A - 10 + B$
緩和基準 (第6編)	$V = 3.75A - 25 + B$	緩和基準 (第6編)	$V = 3A - 10 + B + \underline{C}$

V：緩和容積率 V.：基準容積率 A：有効公開空地面積率

B：特定施設による加算容積率（第5編） **C：特例型の加算容積率（0.025V。×取組数）**

(3) その他所要の改正

法改正等への対応や表現等に関する所要の改正を行います。

2 施行日

令和8年4月1日（予定）

3 意見公募要領

＜意見公募期間＞

令和7年11月4日(火)から令和7年12月4日(木)まで(必着。郵送の場合は当日消印有効。)

＜ご意見の提出方法＞

別添の意見投稿用紙にご記入の上、以下のいずれかの方法によりご提出願います。

なお、電話でのご意見の提出には対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。

① 郵送または持参（持参の場合は、平日の8：45～17：15にお願いします。）

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 市庁舎25階

横浜市建築局建築指導部建築企画課

② ファクシミリ FAX番号：045-550-3568

③ 電子メール Eメール：kc-kkikenkoubo@city.yokohama.lg.jp

<問い合わせ先>

横浜市建築局建築指導部建築企画課 電話：045-671-2933

<その他>

- ① 寄せていただいたご意見と、それに対する横浜市の考えは、横浜市建築局建築指導部建築企画課のホームページで公表します。
- ② 「電話でのご意見の受付」及び「ご意見への個別の回答」は、いたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ③ 寄せていただいたご意見は、本件の目的以外に使用いたしません。
- ④ 御意見の提出に伴い取得したメールアドレス、FAX番号等の個人情報は「個人情報の保護に関する法律」に基づき適正に管理し、御意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認の目的に限って利用します。