

# 横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月制定

平成20年9月改正

横浜市

## 目次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>第1編 総則</b>                  |    |
| 第1章 趣旨                         | 1  |
| 第2章 用語の定義                      | 2  |
| 第3章 緩和の原則                      | 3  |
| 第4章 基本要件                       | 5  |
| <b>第2編 公開空地の基準</b>             |    |
| 第1章 公開空地の定義                    | 9  |
| 第2章 公開空地の種類とその条件               | 11 |
| 第3章 公開空地の有効面積の算定               | 14 |
| 第4章 公開空地に準ずる空地等                | 17 |
| <b>第3編 地域ごとの緩和基準</b>           |    |
| 第1章 都心地域（関内・横浜駅周辺、新横浜駅周辺の商業地域） | 18 |
| 第2章 都心地域以外の商業系地域               | 22 |
| 第3章 工業地（工業系地域）                 | 26 |
| 第4章 住宅地（住居系地域）                 | 30 |
| <b>第4編 特定エリアにおける緩和基準</b>       |    |
| 第1章 横浜都心機能誘導地区                 | 33 |
| 第2章 みなとみらい21中央地区               | 38 |
| <b>第5編 特定施設による容積率の緩和基準</b>     |    |
| 第1章 適用の要件と基準                   | 43 |
| 第2章 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物         | 44 |
| 第3章 文化施設を含む建築物                 | 45 |
| 第4章 自動車車庫の確保等市街地の環境改善に寄与する建築物  | 46 |
| 第5章 福祉施設等を含む建築物                | 47 |
| 第6章 地域施設を含む建築物                 | 48 |
| 第7章 工業系地域の環境改善に寄与する建築物         | 48 |
| <b>第6編 その他の取扱い</b>             |    |
| 第1章 最高限第3種及び第4種高度地区における高さ許可の特例 | 49 |
| 第2章 共同住宅の建替えにおける容積率及び高さ許可の特例   | 50 |
| 第3章 既成市街地における共同建替等建築物          | 51 |
| 第4章 その他                        | 52 |

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>第7編 維持・管理等</b>                |           |
| 第1章 公開空地等の維持・管理                  | 53        |
| 第2章 公開空地等の表示                     | 53        |
| 第3章 許可を受けた建築物であることの明示            | 54        |
| 第4章 屋外広告物の取扱い                    | 54        |
| 第5章 公開空地の一時使用                    | 54        |
| 第6章 維持・管理義務の承継                   | 54        |
| <b>第8編 許可手続き</b>                 | <b>55</b> |
| 附則                               | 55        |
| 別表 許可手続きの流れ                      | 56        |
| 参考1 許可申請に必要な図書                   | 57        |
| 参考2 建築審査会・幹事会用図面の注意事項            | 58        |
| 横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準 | 59        |
| 様式                               | 60        |

第1章 趣旨

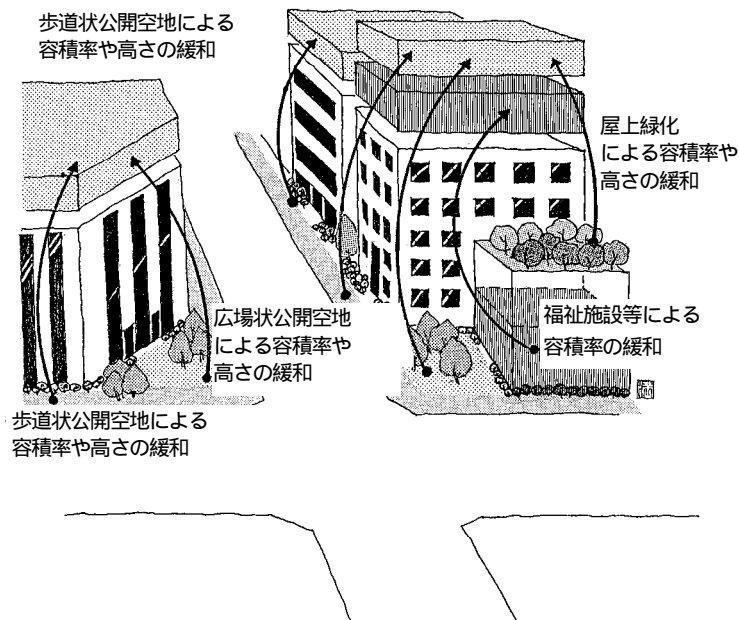
横浜市では、昭和46年1月の建築基準法の改正を受け、昭和48年12月に、容積率制度の導入とあわせて、工業専用地域を除いた用途地域の区域を対象とした、高さの最高限度を定める高度地区の導入により、容積率と高さ制限による建築物の規制をスタートさせました。その際に、あわせて導入されたのがこの「横浜市市街地環境設計制度」です。

横浜市では、歩行に支障をきたすような歩道の改善や快適な歩行者空間の整備、地域の豊かな憩いの場となる広場や貴重な緑地の確保など、地域課題である市街地環境の整備向上への取組が望まれています。また、業務・商業機能や居住機能等の配置の適正化、歴史的建造物の保全、福祉関連施設の充実、工業の操業環境の向上などの行政課題も山積しています。

当制度は、個々の建築計画の中で、これら様々な課題の改善に資することを条件に、都市計画で規定された容積率や高さ等を緩和することにより、高い水準の建築計画による良好な市街地環境の形成を積極的に誘導していくものです。当制度の導入以来、これまでに制度を活用した建築計画は、それぞれの立地特性に応じた地域のまちづくりに貢献してきました。今後も、様々な建築活動の中で、当制度を活用し、市街地環境の整備向上につなげていただければと考えています。

なお、この制度により許可を受けようとする場合は、あらかじめ建築計画について事前相談をしていただきます。そのうえで総合的な審査を行い、この制度の趣旨に適合していると認められるものは、横浜市建築審査会の同意を得て市長による許可がなされます。

第1図 横浜市市街地環境設計制度の概要図



## 第2章 用語の定義

この制度で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

|                |  |
|----------------|--|
| 1 法            | 建築基準法（昭和25年法律第201号）  |
| 2 令            | 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）   |
| 3 高度地区         | 横浜国際港都建設計画高度地区   |
| 4 基準建ぺい率       | 法第53条に規定する建ぺい率（％）  |
| 5 基準容積率        | 法第52条第1項(第8項による第1項のみなし及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第19条及び第24条によるみなしを除く。)、第2項、第7項及び第9項に規定する容積率（％） |
| 6 容積率制限        | 基準容積率による建築物の容積率制限  |
| 7 都市計画容積率      | 都市計画において定められた容積率（％）  |
| 8 割増容積率        | 有効公開空地面積率により基準容積率に割増される容積率（％）  |
| 9 加算容積率        | 第5編による特定施設の整備により加算される容積率（％）  |
| 10 緩和容積率       | 割増容積率と加算容積率の合計の容積率（％）  |
| 11 空地率         | 100 - 計画建ぺい率（％）  |
| 12 前面道路        | 敷地に接する法第42条の道路   |
| 13 建築物の高さ      | 令第2条第1項第6号による建築物の高さ  |
| 14 絶対高さ制限      | 法第55条第1項及び高度地区（最高限）の規定による建築物の最高高さ制限  |
| 15 北側斜線制限      | 高度地区の規定による真北方向からの斜線制限  |
| 16 公開空地        | 第2編に定める敷地内に確保する公開性の高い空地、又はその部分   |
| 17 青空公開空地      | 建築物又はこれに準ずる工作物により覆われていない公開空地   |
| 18 非青空公開空地     | 青空公開空地以外の公開空地  |
| 19 有効係数        | 公開空地の位置、形状及び地盤面からの高低差等によってその公開性や意義を判定する係数  |
| 20 有効公開空地面積    | 公開空地面積に有効係数を乗じたものの合計面積   |
| 21 有効公開空地面積率   | 有効公開空地面積の敷地面積に対する割合（％）   |
| 22 必要有効公開空地面積率 | 制限の緩和に必要な有効公開空地面積率（％）  |
| 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   |
| 24 商業系地域       | 近隣商業地域及び商業地域   |
| 25 工業系地域       | 準工業地域、工業地域及び工業専用地域   |
| 26 特定施設        | 第5編に定める地域の特性等に応じ良好な市街地環境の形成に資する施設  |
| 27 都心機能誘導地区    | 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区として定める横浜都心機能誘導地区  |
| 28 誘導用途        | 横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項に掲げる用途  |
| 29 住宅等容積率制限    | 横浜都心機能誘導地区建築条例別表第1第2項(い)欄による建築制限   |

### 第3章 緩和の原則

この制度による緩和は、法第59条の2、高度地区及び横浜都心機能誘導地区建築条例の規定に基づき、横浜市のまちづくりの方針等（ 1 ）及び地域のまちづくりの方針等（ 2 ）に整合する建築物で、建築主が敷地内の適切な場所に歩道や広場など一般の人が利用又は通行できる空地（公開空地）や良好な市街地環境の形成に資する施設（特定施設）を設けることなどにより市街地環境の整備向上に努めた場合、次の事項について行うものとする。

なお、本制度に示す基準は、技術基準として、許可申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、許可に当たっては、本制度の趣旨に照らして総合的見地から審査するものとする。

#### 1 法第59条の2の規定に基づく許可

（交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認められる場合）

- ・容積率制限
- ・道路斜線制限（緩和基準が定められた地域に限る）
- ・隣地斜線制限（緩和基準が定められた地域に限る）

#### 2 高度地区の適用の除外（ 3 ）の規定に基づく許可

（市街地環境の整備向上に寄与すると認められる場合）

- ・絶対高さ制限

#### 3 横浜都心機能誘導地区建築条例第3条第2項第1号又は第4条第2号の規定に基づく許可

（誘導用途を導入し都心部のにぎわいの創出に寄与する、又は都心機能を害するおそれがないと認められる場合）

- ・住宅等容積率制限

#### 第1編第3章運用基準

（ 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。

- ア 横浜市基本構想（長期ビジョン）
- イ 中期計画及び分野別基本計画（横浜市水と緑の基本計画、横浜市景観ビジョン等）
- ウ 横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン、区プラン）
- エ 次に掲げる方針
  - （ア）横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
  - （イ）横浜国際港都建設計画都市再開発の方針
  - （ウ）横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針
  - （エ）横浜国際港都建設計画防災再開発の方針
- オ 令9条の建築基準関係規定に掲げる法律・条例等

カ 次に掲げる条例、要綱又は指針等

(ア) 条例

- ・ 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

(イ) 要綱又は指針等

- ・ 住宅市街地総合整備事業制度要綱
- ・ 横浜市狭あい道路拡幅整備要綱及び実施細則
- ・ 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
- ・ 地盤沈下対策指導要綱
- ・ マンション等集合住宅建設にかかる指導要領
- ・ 受水槽施設等の指導指針
- ・ 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
- ・ 横浜市建築防災計画審査実施要領及び同細目
- ・ 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

キ その他本市のまちづくりの基本となる計画・方針等

( 2 ) 地域のまちづくりの方針等は、次に掲げるものとする。

ア 都市計画マスタープラン（地区プラン）

イ 都市計画法に基づく地区計画

ウ 景観法に基づく景観計画

エ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例に基づく都市景観協議地区

オ 横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりプラン

カ 横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルール

キ 建築基準法に基づく建築協定

ク 景観法に基づく景観協定

ケ 横浜市街づくり協議要綱

コ 山手地区景観風致保全要綱

サ その他地域のまちづくりの基本となる計画・方針等

## 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 環境への配慮

#### (1) 景観

ア 建築物の形態、外壁の材質や色彩( 1 )等において質の高い建築デザインであること。また、地区ごとの個性を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する形態意匠や配置等とし、歴史的建造物や水と緑などの景観資源の保全や活用による景観形成を行う計画であること。

イ 圧迫感に対する配慮、通風の確保を図るため、建築物の長さに十分配慮すること。( 2 )また、建築物全体の圧迫感を軽減するため、色彩や形態の分節化や、雁行配置などによるデザインの切りかえなど、街並みに調和したものとすること。

ウ 市長が特に重要と認める公園や公共施設等からの見晴らしに配慮すること。

#### (2) 緑化

敷地内の空地(特に一般的公開空地)には、積極的に緑化を行うこと。また、屋上、外壁面についても緑化に努めること。( 3 )

#### (3) 風環境

周辺地域に著しい風環境の変化を起こさないよう配慮すること。( 4 )

#### (4) CASBEE 横浜(建築物環境配慮制度)

横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となるよう努めること。( 5 )

#### (5) 福祉のまちづくり

横浜市福祉のまちづくり条例の表示板交付基準に適合した計画とするよう努めること。( 6 )

#### (6) 落下物対策

共同住宅にバルコニーを設ける場合は、当該部分からの水平距離が、当該部分の高さの平方根の2分の1以内で落下物のおそれのある部分において、危険防止対策を講じること。( 7 )

### 2 付帯施設の設定

#### (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。( 8 )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 駐車・駐輪施設の整備にあたっては、その配置、出入口の設置位置等について、低層部の賑わいや街並みの連続性、周辺交通への影響に十分配慮すること。また、建築物に集中する交通が待ち行列を生じる場合、周辺交通に影響を与えない計画とすること。( 9 )



- ウ 機械式駐車施設を設ける場合は、周辺への配慮を十分に行うこと。( 10)
- ( 2 ) 消防・防災施設
  - ア 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。( 11)
  - イ 災害時に備えた食料の備蓄庫及び飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。( 12)
  - ウ 消火設備にガス消火薬剤を使用する場合の避圧口及び排出口は、周辺の環境に配慮したものとする。こと。( 13)
  - エ 高さが 31m を超える建築物で、法の規定により非常用の昇降機の設置を要するものは、安全管理局長が定めた「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。
  - オ 高さが 31m を超える建築物を計画する場合は、国、県又は市の災害無線、防災無線、消防無線その他の無線の管理者と事前協議を行い、これらの無線の障害とならない計画とすること。
  - カ 高さが 31m を超える建築物、大規模複合用途建築物及びホテル等で、横浜市建築防災計画審査実施要領及び同細目の対象となるものは、許可申請の前に防災計画書を作成し手続きを行うこと。
- ( 3 ) ゴミ置場
  - ゴミ置場は、衛生及び美観等に配慮し、環境上支障のない位置に設けること。また、ゴミが飛散しない構造とすること。
- ( 4 ) 集会施設
  - 住宅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。( 14)
- 3 まちづくりの方針等との整合
  - ( 1 ) 横浜市のまちづくりの方針等との整合
    - ア 横浜市基本構想、横浜市都市計画マスタープラン等の横浜市のまちづくりの方針等( 15) に整合した計画とすること。
    - イ 都市計画法等により事業化が予定されている区域においては、その事業計画に整合するよう努めること。
    - ウ 敷地内に、都市計画において定められた都市計画施設が含まれる場合の当制度の適用にあたっては、都市計画施設の敷地を除外しても、すべて適合すること。
  - ( 2 ) 地域のまちづくりの方針等との整合
    - ア 都市計画マスタープラン地区プラン、地区計画、景観計画、街づくり協議要綱等の地域のまちづくりの方針等( 16) に整合した計画とすること。
    - イ 建築協定又は景観協定の隣接地等にあつては、当該協定の内容に配慮した計画とすること。

## 第1編第4章運用基準

- ( 1 ) 建築物の外壁の色彩は、蛍光色及び原色を避けたものを基調とすること。また、高層部分は高明度・低彩度を基調とし、建築物全体として調和のとれたものとする事。
- ( 2 ) 建築物は、圧迫感を低減するため垂直投影面に投影した長さを70m以下とすること。ただし、絶対高さ制限を超えない部分、又は用途上、機能上やむを得ず、かつ市長が周囲の状況により支障がないと認めたものはこの限りでない。
- ( 3 ) 緑化は、敷地面積の5%以上かつ以下の法令等に基づき必要となる緑化率（敷地面積に対する緑化面積の割合をいう。）の最大の値に1.5を乗じた割合以上行うこと。ただし、1.5を乗じた割合が15%を超える場合は、15%以上かつ法令等に基づき必要となる割合以上とする。また、緑化面積の算定方法は、以下の法令等による。
  - ア 都市緑地法第35条、第36条
  - イ 緑の環境をつくり育てる条例第9条
  - ウ 横浜市開発事業の調整等に関する条例第18条第4号、第9号
  - エ 横浜市風致地区条例第5条
  - オ 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第16条、第17条なお、第4編第1章の都心機能誘導地区における建築物のうち、「横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準」の適用対象となる場合は、5%以上かつ法令等に基づき必要となる割合以上とする。
- ( 4 ) 高さが60mを超える建築物を計画する場合は、風洞実験等により風環境影響調査を行い、周辺が住宅地にあつては、住宅地としての風環境を確保した計画とし、住宅地以外にあつては、著しい影響が生じることが予測される場合は、建物の配置・形状による予防計画や植栽・防風フェンス等による低減・回避対策を適切に行うこと。
- ( 5 ) Aランクとならない場合にあつても、B+ランク以上とすること。ただし、高さが45mを超えかつ20,000㎡を超える建築物はAランク以上としなければならない。
- ( 6 ) 表示板基準に適合しない場合にあつても、横浜市福祉のまちづくり条例に基づく事前協議を適合で終了し、工事完了後に適合証の交付を受けること。
- ( 7 ) 危険防止対策は次に掲げるものとする事。ただし、高さが12m以下の部分、又は商業系地域でバルコニーの先端から有効40cm以上後退した位置に高さが1.1m以上の手すりを設けたもの（手すりの外側には物品を置けない構造とした場合に限る。）は、この限りでない。
  - ア 住戸専用庭による対策、植栽帯による対策その他これらに類する対策で、落下物のおそれのある部分に不特定の人が侵入できない対策
  - イ 屋根又はひさしによる対策その他これに類する対策で、落下物のおそれのある部分に落下物が落下しない対策
- ( 8 ) 住宅を含む計画については以下の施設を整備すること。
  - ア 住戸数に応じて必要となる駐車施設、来客用駐車施設及び荷さばきのための駐車施設を敷地内に確保すること。
  - イ 住戸又は住室の数に1.5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、高齢者用住戸等について市長が認めたものは、この限りでない。

- ( 9 ) ピーク時の発生交通量が周辺交通に影響を与えることが予想される百貨店、店舗、興業場、公会堂、集会場、スポーツ施設、体育館、劇場、観覧場、集会場、展示場、市場、遊技場、倉庫その他これらに類する用途の建築物は、敷地内に十分な入庫待ちの待機車路を設けた計画とすること。

また、延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える建築物を計画する場合は、周辺道路の交通計画について神奈川県警察本部と事前協議を行い、協議を終了すること。

- ( 10 ) 機械式駐車施設を設ける場合は、景観、騒音等について十分配慮した計画とすること。また、横浜市建築基準条例第 4 条の 3 の規定より設けられる駐車施設は、「駐車施設基準」に適合した計画とすること。
- ( 11 ) 防火水槽は、建築物の各部分から一の防火水槽までの水平距離が 140m 以下となるように設けるとともに、その構造は、横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則第 18 条の規定に適合すること。ただし、建築物の各部分が既存の消火栓以外の消防水利( 消防法第 20 条第 2 項の規定により市町村が管理する防火水槽及び同法第 21 条第 1 項の規定により指定された消防水利 ) から水平距離で 140m 以内の範囲にある場合又は他の法令等により同等の施設が設置される場合は、設置不要とする。
- ( 12 ) 住居の用に供する建築物は、災害時における居住者用の水の貯留又は備蓄及び食料の備蓄のための室を設けること。
- ( 13 ) 避圧口を設ける場合は、歩道、廊下等から避圧口の下端までの高さを 3 m 以上とし、通行人及び建築物の開口部に避圧ガスが当たらないこと。
- ( 14 ) 住戸数が 50 戸以上の場合は、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 m<sup>2</sup>を乗じた数値以上( 住戸数が 100 戸未満の場合は 50 m<sup>2</sup>以上 ) とすること。
- ( 15 ) 横浜市のまちづくりの方針等は、前章の運用基準 ( 1 ) に掲げるものとする。
- ( 16 ) 地域のまちづくりの方針等は、前章の運用基準 ( 2 ) に掲げるものとする。

## 第2編 公開空地の基準

### 第1章 公開空地の定義

公開空地とは、次の各号に該当する敷地内の空地又はその部分（植え込み、芝生、池等、環境の向上に寄与するものを含む）をいう。

#### 1 基本的事項

- (1) 公開空地は一般の人が通常自由に通行又は利用（占用的利用は除く。）できるものとし、原則として終日一般に開放できるものとする。（ 1 ）
- (2) 敷地周辺の道路、公園、緑地その他の都市施設の整備状況、整備計画、その他の課題等を考慮し、地域に必要なかつ有効な公開空地を整備するものとする。
- (3) 利用目的にあった一定水準以上の材質、植栽等で整備するものとする。また、利用の障害とならないよう必要な排水施設及び照明設備を設けるものとする。
- (4) 道路、通路に面する部分又は隣接する公開空地に面する部分には、原則として塀又はこれらに類する遮蔽物を設けてはならない。
- (5) 次に掲げる部分は公開空地とはみなさない、もしくは有効面積の算定から除外する。
  - ア 通常、自動車が行き交う敷地内通路、駐車場等の用に供する部分。
  - イ 建築物の外壁面に沿って 0.5m 及び店舗等の商業施設の主たる出入口のある外壁面に沿って 1m の範囲の部分。
  - ウ 共同住宅において、第1編第4章1(6)の規定に基づき設けた落下物対策上必要な部分。ただし、商業系地域において、落下物に対する危険防止対策を適切に行ったものは、この限りでない。
  - エ 住居系地域において、非青空の部分。

#### 2 幅員

歩道の用に供する公開空地又は道路に沿って設ける公開空地の最小幅員は 1.5m とする。

#### 3 最小単位面積

一つの公開空地の最小単位面積は、計画建築物の立地する用途地域にしたがい、第1表に掲げる数値以上とする。ただし、歩道と同一レベルで、明らかに歩行者の利用の増進を意図した公開空地にあっては、この限りでない。

第1表 公開空地の最小単位面積

| 用途地域   | 最小単位面積             |
|--------|--------------------|
| 商業系地域  | 50 m <sup>2</sup>  |
| その他の地域 | 100 m <sup>2</sup> |

#### 4 その他

- (1) 敷地外の公開空地は、認めない。
- (2) 他の法令等に基づき敷地内に設けた空地等は原則として公開空地とみなさない。  
( 2 )

## 第2編第1章運用基準

- ( 1 )次に掲げる公開空地は、終日開放しないことができる。
  - ア 内部空間の公開空地や鉄道駅に接続する公開空地等で終日開放しないことが防犯上安全である公開空地。ただし、深夜等において一時的に閉鎖する場合に限る。
  - イ 第2章5に規定する一団の緑地。
  - ウ 第7編第5章の規定により一時使用承認を受けた公開空地。
- ( 2 )次のとおり取扱う。
  - ア 地区計画で定める地区施設は、公開空地に算入しない。ただし、みなとみらい21中央地区地区計画、港北ニュータウンセンター北地区地区計画、港北ニュータウンセンター南地区地区計画又は山下公園通り地区地区計画で定める地区施設は、この限りでない。
  - イ 横浜都心機能誘導地区における建築物で、他の法令等に基づき敷地内に設けた空地等のうち、本編の規定に適合するものは、他の法令等上支障がない場合には、公開空地とみなすことができる。
  - ウ 他の法令等により必要となる緑地は、他の法令等上支障がない場合には、公開空地内に設けることができる。

## 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 歩道の用に供する公開空地

歩道の用に供する公開空地は、その幅員を1.5m以上(既存の歩道もしくは他の法令等による歩道状空地がない場合は原則として2.0m以上)、4.0m以下の範囲内で、既存の歩道幅員や空地の整備効果から必要となる幅員とし、次に掲げる基準に適合するよう設けるものとする。

- (1) 道路に接する敷地の端から端まで連続して整備するものとする。なお、自動車の車路が横断する部分の有効係数は、0とする。
- (2) 道路ごとに一定の幅員となるよう整備するものとする。
- (3) 道路とのレベル差が生じないよう整備するものとする。
- (4) 段を設けないこと。ただし、勾配が12分の1を超える道路に沿って設ける場合又は階段状の道路に沿って設ける場合は、この限りでない。
- (5) 通行上支障とならない範囲で、植栽をすること。また、必要に応じて樹木の地際の保護をすること。
- (6) 住居系地域においては、既存の歩道もしくは他の法令等に基づく歩道状空地がある場合は、その幅員を含めて4m以下、既存の歩道もしくは他の法令等に基づく歩道状空地がない場合は3m以下の範囲で歩道の用に供する公開空地の幅員とする。
- (7) 法第42条第2項に規定する道路に沿って設ける公開空地は歩道の用に供する公開空地とみなさない。ただし、地域のまちづくりの方針等で位置づけがある場合はこの限りでない。

### 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) 一定の幅員とすること。
- (2) 原則として、段を設けないこと。ただし、高齢者、障害者等が利用しやすい対策(1)を行った場合はこの限りでない。
- (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。
- (4) 街路灯を設置すること。
- (5) 通行上支障とならない範囲で、植栽をすること。また、必要に応じて樹木の地際の保護をすること。
- (6) 公開空地面積の算定は、両端を直線で結んだ長さ(1)の幅員を乗じた面積とすること。

### 3 一般的公開空地

一般的公開空地は、一般の人が無理なく導かれる位置にあり、原則としてその全周長の4分の1以上が、道路、歩道の用に供する公開空地、幅員4m以上の通り抜け歩道の用に供する公開空地又は幅員4m以上の法第43条ただし書きの空地(以下「道路等」という。)に接し、次に掲げる基準に適合するよう設けるものとする。

- (1) 原則として、道路等と同一レベルで整備されるものとする。(2) ただし、地上1.3m未満、地下3.0m未満の範囲で高齢者、障害者等が利用しやすい対策(1)を行ったもの、地形上、道路から連続して高さが変化するもの、又は駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に特に寄与するものはこの限りでない。
- (2) 積極的に緑化するよう努めること。
- (3) 住居系地域においては、冬至における真太陽時午前8時から午後4時の間で、終日日影となる空地は公開空地とみなさない。
- (4) 公開空地の利便の向上に寄与するあずまや等の小規模な施設で環境の向上に寄与すると認められるものは、一般的公開空地内に設けることができる。

### 4 内部空間の公開空地

内部空間で面積が500㎡以上あり一般的公開空地と同等に活用されるもの(広場状の内部空間の公開空地)又はその幅員が6.0m以上で通り抜け歩道の用に供する公開空地と同等に活用されるもの(通路状の内部空間の公開空地)であり、次に掲げる基準に適合するものは、その必要性、有効性に応じて公開空地として評価することができる。

- (1) 建築物の周囲の地盤面と同一面に整備すること。ただし、地上6.0m以下、地下6.0m以内の範囲で高齢者、障害者等が利用しやすい対策(1)を行った場合は、この限りでない。
- (2) 床、壁、天井又は開口部の仕上げ及び演出は、公開空地として質の高い整備をすること。
- (3) 道路又は屋外の公開空地に面する部分には、幅が1.8m以上の出入口を近接しない位置に2か所以上設けること。

### 5 一団の緑地

敷地内に、将来にわたり良好な状態で保全し管理される樹林地で、次に掲げる基準に適合するものは、必要有効公開空地面積率の3分の2を限度として、公開空地として評価することができる。

- (1) 原則として、500㎡以上の一団の緑地で、緑の環境をつくり育てる条例第8条に基づき、市長と緑地の保存等に関する協定を許可時まで締結すること。
- (2) 土地を造成する場合は、最大傾斜角度が30度以下となるよう整備すること。ただし、がけの崩壊防止のための対策工事が行われている部分はこの限りでない。  
なお、原則として、がけの崩壊防止のための対策工事が行われている部分の有効係数は、0とする。

## 6 水辺に面する公開空地

水辺に面する歩行者空間として整備することが特に必要と認められるもので、次に掲げる基準に適合するものは、河川、運河又は海の管理者と協議の上、公開空地として評価することができる。

- (1) 河川法による1級河川、2級河川、もしくはこれに準ずる河川、運河又は海(以下「河川等」という。)に接して設けられるもの。
- (2) 水辺を見渡せる青空空地であり、河川等の管理用通路、道路及び歩道の用に供する公開空地に有効に接しているもの、または一般の人が通り抜け等に有効に利用できる形態であるもの。
- (3) 幅員2.0m以上、4.0m以下の範囲内で、原則として水辺に面する敷地の端から端まで連続して設けられるもの。
- (4) 通行上支障とならない範囲で、植栽をすること。また、必要に応じて樹木の地際の保護をすること。

### 第2編第2章運用基準

- (1) 勾配が12分の1以下のスロープ又はエレベーターを併設する等の対策。
- (2) 植え込み、池等を設ける場合、当該公開空地の面積のおおむね2分の1以上は、歩行者が通行できる形態とすること。



### 第3章 公開空地の有効面積の算定

#### 1 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、第2表ア欄に掲げる利用形態に応じてイ欄の数値とする。  
(第2図参照)

#### 2 有効公開空地面積の算定

有効公開空地面積は、第2表の有効係数に、公開空地の面積を乗じた数値の合計とする。ただし、次に該当する場合は当該各号の定めるところにより算定した数値とする。

- (1) 公開空地のうち、道路からの見通しが、隣地又は計画建築物により妨げられる部分については、その部分の有効公開空地面積に0.5を乗じた数値をもって有効公開空地面積とする。ただし、自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、当該公開空地に至る動線上無理のない通り抜け歩道の用に供する公開空地を設けたものについては、この限りでない。
- (2) 一般的公開空地で、街並の形成若しくは街の景観演出等の面で特に配慮されたもの、または公開空地の仕上げ若しくは演出等により市街地環境の向上に寄与するよう特に配慮されたものであると市長が認めたものについては、当該一般的公開空地の有効公開空地面積に1.2を乗じた数値を有効公開空地面積とすることができる。
- (3) 上記(1)(2)のほか、公開空地の種類、位置、構造、形状、仕上げ等について地域への貢献又は本市のまちづくりへの貢献の度合いに応じて、第2表により算出された有効公開空地面積に貢献の度合いに応じた数値(0.5から1.5の範囲)を乗じた数値を有効公開空地面積とする。

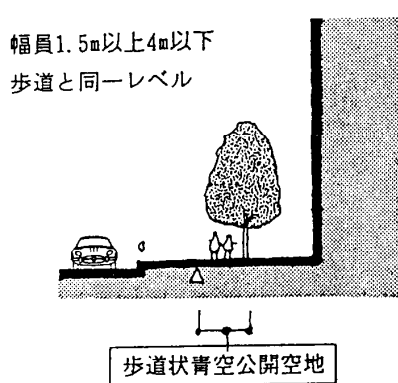
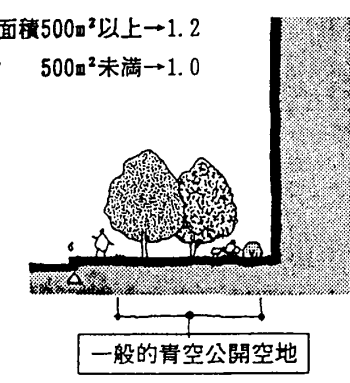
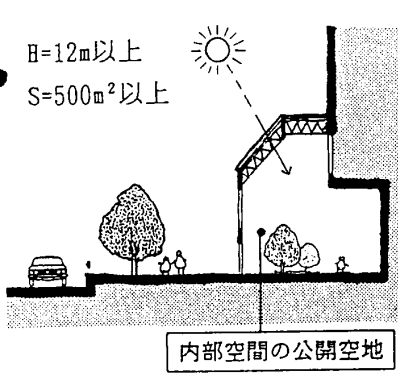
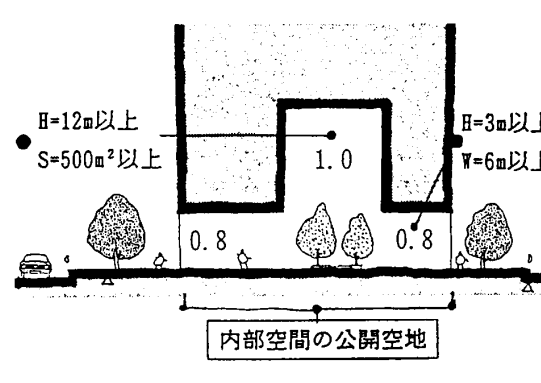
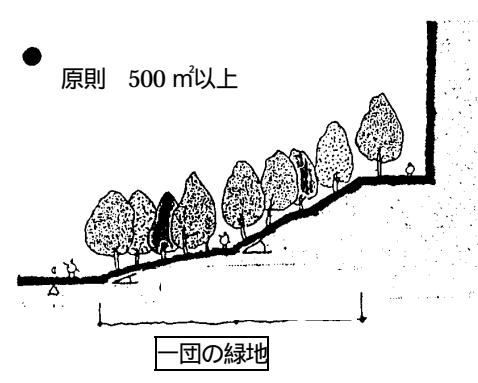
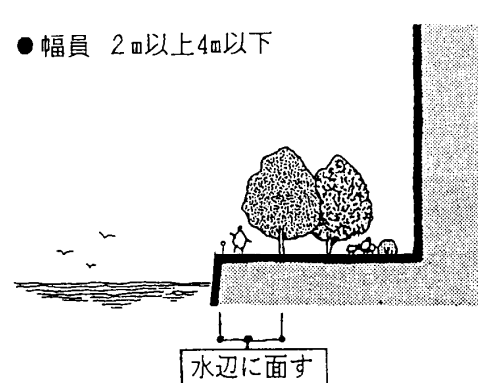
第2表 公開空地の有効係数

| 種別                 | ア 利用形態 ( 1 )  | イ有効係数 |
|--------------------|---|-------|
| 1 歩道の用に供する公開空地     | (1) 基盤整備が十分でない駅周辺の地域等で特に歩行者の利便の向上に寄与する場合 ( 2 )                                      |       |
|                    | a 青空公開空地 歩道と同一レベル   | 2 . 0 |
|                    | b 非青空公開空地 歩道と同一レベル<br>梁下 5.0m 以上  | 1 . 8 |
|                    | c 非青空公開空地 歩道と同一レベル<br>梁下 2.5m 以上 5.0m 未満  | 1 . 5 |
| 2 通り抜け歩道の用に供する公開空地 | (2) 上記以外の場合<br>青空公開空地 歩道と同一レベル  | 1 . 2 |
|                    | (3) 青空公開空地  |       |
| 3 一般的公開空地          | a 地上 1.3m 未満、地下 1.5m 未満<br>単位面積 500 m <sup>2</sup> 以上、最低幅員 10m 以上                   | 1 . 2 |
|                    | b 地上 1.3m 未満、地下 1.5m 未満   | 1 . 0 |
|                    | c 地下 1.5m 以上、3.0m 未満  | 0 . 5 |
|                    | (4) 非青空公開空地 ( 3 )<br>梁下 5.0m 以上   | 0 . 8 |
| 4 内部空間の公開空地        | (5) 広場状の内部空間の公開空地<br>面積 500 m <sup>2</sup> 以上、天井高 12.0m 以上<br>地上 6.0m 以下、地下 6.0m 以内 |       |
|                    | a 上部又は側面から自然採光を得られるもの   | 1 . 5 |
|                    | b 上記以外のもの   | 1 . 0 |
|                    | (6) 通路状の内部空間の公開空地<br>幅員 6.0m 以上、天井高 3.0m 以上<br>地上 6.0m 以下、地下 6.0m 以内                | 0 . 8 |
| 5 一団の緑地            | (7) 現況の樹林を保存した自然緑地で地域の緑環境の保全に特に寄与すると認められるもの ( 4 )                                   | 1 . 2 |
|                    | (8) 上記以外の一団の緑地  | 1 . 0 |
| 6 水辺に面する公開空地       | (9) 水辺を見渡せる青空空地で特に必要と認められるもの  | 1 . 5 |

第2編第3章運用基準

- ( 1 ) 住居系地域においては、非青空の部分は公開空地としてみなさない。
- ( 2 ) 基盤整備が十分でない駅周辺の地域等で、当該道路の歩道のみではピーク時における歩行者の通行に支障が生じている場合とする。
- ( 3 ) 梁下の高さ相当の幅の範囲 ( 奥行き ) を公開空地としてみなす。
- ( 4 ) 現況の樹林を保存し、緑の環境をつくり育てる条例第8条に基づく緑地の保存等に関する協定の中で自然緑地として位置づけられたもののうち、市長が地域の緑環境の保全に特に寄与すると認めたものとする。

第2図 公開空地の一般例（数字は公開空地の有効係数を示す）

|   |  |
|---|--|
| <p>歩道・通り抜け(青空) 1.2 (2.0)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 幅員1.5m以上4m以下<br/>歩道と同一レベル</li> </ul>  <p>歩道状青空公開空地</p> | <p>一般的(青空) 1.2又は1.0</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 単位面積500m<sup>2</sup>以上→1.2<br/>" 500m<sup>2</sup>未満→1.0</li> </ul>  <p>一般的青空公開空地</p>              |
| <p>内部空間(広場状) 1.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● H=12m以上<br/>S=500m<sup>2</sup>以上</li> </ul>  <p>内部空間の公開空地</p> | <p>内部空間(広場状・通路状) 1.0又は0.8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● H=12m以上<br/>S=500m<sup>2</sup>以上</li> <li>● H=3m以上<br/>W=6m以上</li> </ul>  <p>内部空間の公開空地</p> |
| <p>一団の緑地 1.0 (1.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 原則 500 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>  <p>一団の緑地</p>            | <p>水辺に面するもの(青空) 1.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 幅員 2 m以上4m以下</li> </ul>  <p>水辺に面する公開空地</p>  |

#### 第4章 公開空地に準ずる空地等

以下の空地等を設けることにより、市街地環境の整備向上に寄与するものと認められる場合は、次の基準によりその貢献度に応じて有効公開空地面積に加えることができる。

##### 1 商業系地域における屋上緑地等

- (1) 商業系地域において、絶対高さ制限を超えない屋上部分に、修景やヒートアイランド対策を目的とした緑地を適切に設けた場合は、その面積に0.3(鶴見区、神奈川区、西区、中区又は南区の商業地域においては0.6)を乗じた数値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。
- (2) 商業系地域において、道路または公開空地に面する建築物の外壁に接する部分に、当該外壁に沿って幅が0.5m以上の緑地を適切に設けた場合は、当該部分のうち幅0.5mの部分は、その面積に0.3を乗じた数値を、有効公開空地面積に加えることができる。

##### 2 防火水槽

第1編第4章2(2)アにより設置を要する防火水槽のうち、その規模を100 m<sup>3</sup>以上としたものについては、原則として必要有効公開空地面積率の5%を限度として、1 m<sup>3</sup>当たり1 m<sup>2</sup>(防火水槽の設置が特に必要な地域については1.5 m<sup>2</sup>)を有効公開空地面積に加えることができる。

##### 3 公共的駐輪場

駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域(放置自転車等禁止区域等)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、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。

### 第3編 地域ごとの緩和基準

次の第1章から第4章までの地域ごとに定める適用対象及び必要要件を満たすものについて、各章に定める緩和基準により緩和を行う。

#### 第1章 都心地域（関内・横浜駅周辺、新横浜駅周辺の商業地域）

##### 1 適用区域及び適用対象

###### （1）適用区域

本基準の適用区域は、商業地域のうち、関内駅・横浜駅・新横浜駅の周辺で、都市計画容積率が600%以上の区域とする。ただし、横浜都心機能誘導地区における建築物については第4編第1章の基準を、また、みなとみらい21中央地区における建築物については第4編第2章の基準をそれぞれ適用する。

###### （2）適用対象

都心機能の集積による賑わい演出や就業人口の増加、都心に共存できる居住機能の確保等、都心部の活性化に貢献するものを対象とする。

##### 2 必要要件

###### （1）敷地規模

500㎡以上とする。ただし、高度地区（最高限）制限の緩和のみを行う場合は、この限りでない。

###### （2）空地率

次の式による空地率を確保すること。

$$\text{必要空地率} = (100\% - \text{基準建ぺい率}) + 20\% \quad (1)$$

###### （3）前面道路の幅員及び接道長さ

前面道路の幅員が8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の7分の1以上が1箇所得当該道路に接すること。

ただし、前面道路が幅員8m以上の道路に至るまで6m以上の幅員を有し、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を歩道状に整備し、この部分を含め幅員を8m以上とした場合はこの限りではない。（2）

###### （4）基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

###### （5）住宅を含む計画

住宅を含む計画については、低層部に周辺市街地環境にふさわしい商業・業務系の用途の導入を行うこと。

### 3 緩和基準

#### (1) 容積率の割増

有効公開空地面積率が 20%以上確保された計画について、第3表により緩和する。  
ただし、住宅用途のみの計画については緩和しない。

なお、住宅を含む計画について、割増容積率は、住宅の用に供する部分（附属車庫等を含む）以外の容積率相当分を上限とする。

第3表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率 (Vo)   | イ 割増容積率 (V)   | ウ 割増容積率の上限 |
|----------------|---------------|------------|
| 600% Vo        | $V = 3A - 10$ | 230%       |
| 400% Vo < 600% | $V = 3A - 10$ | 200%       |
| 300% Vo < 400% | $V = 1.5A$    | 150%       |

A : 有効公開空地面積率 (%) A 20%

#### (2) 高度地区（最高限）制限の緩和

次の基準を満たすものについて緩和する。(3)

ア 第4表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。(4)

第4表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| 高さ          | 必要有効公開空地面積率 |
|-------------|-------------|
| 31m < H 45m | 15%以上       |
| 45m < H 60m | 20%以上(5)    |
| 60m < H 75m | 25%以上(5)    |
| 緩和限界        | 75m         |

イ 周辺に住居系地域がある場合、第5表に掲げる斜線制限に適合すること。

第5表 周辺配慮斜線制限(6)

| 高度地区 | 周辺高度地区  | 周辺配慮斜線  | 周辺北側斜線       |
|------|---------|---|--------------|
| 第7種  | 第1種・第2種 | 10m + 1.5L1<br>(敷地境界線から 20m<br>までは 10m + 1.0L1) | 5m + 0.6L2   |
|      | 第3種     | 15m + 1.5L1<br>(敷地境界線から 20m<br>までは 15m + 1.0L1) | 7m + 0.6L2   |
|      | 第4種     | 20m + 1.5L1<br>(敷地境界線から 20m<br>までは 20m + 1.0L1) | 7.5m + 0.6L2 |

L1 : 建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの最小距離

L2 : 建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの真北方向の水平距離

- ( 3 ) 容積率の割増と高度地区（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。

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

- ( 4 ) 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和  
原則として緩和しない。ただし、地域のまちづくりの方針等の中で道路斜線制限、隣地斜線の緩和基準が定められた地域において、有効公開空地面積率が 15% 以上確保された計画については、その基準に従い緩和する。

### 第3編第1章運用基準

- ( 1 ) 「基準建ぺい率」は、第1編第2章4に定義するとおり、法第53条及び横浜市建築基準法施行細則第13条による建ぺい率の緩和を適用した数値とする。
- ( 2 ) この場合、当該部分を次に定める基準で整備すること。
- ア 当該部分は青空とし、かつ、当該道路に歩道がある場合は、当該歩道面と同一レベルで整備し、歩道がない場合は、車道と著しい高低差が生じないように整備すること。
- イ 当該部分には、煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、広告塔、公告板、装飾塔、水槽、擁壁その他これらに類する工作物は、築造又は設置しないこと。ただし、車止め、カーブミラーその他これらに類する通行の安全上必要なもの又は通行上支障とならない植栽はこの限りでない。
- ウ 原則として敷地外周の7分の1以上が当該部分及び連続する幅員8m以上の道路に1箇所接すること。
- エ 当該部分は、公開空地には算入しないこと。
- ( 3 ) なお、建築物の附属車庫を別棟で設けた場合、その部分は緩和しない。
- ( 4 ) 建築物又は建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合における必要有効公開空地面積率は、建築物の高さに応じた高度地区ごとの必要有効公開空地面積率のうち、緩和に必要な最も大きい率の必要有効公開空地面積率を確保すること。
- ( 5 ) 地域のまちづくりに積極的に寄与し、周辺の街並み景観に配慮し調和するものについて、適用することができる。なお、地域のまちづくりの方針等で高さに関する指針が定められた地区については、その指針により緩和する。
- ( 6 ) 同表の適用にあたっては次の基準によるものとする。
- ア 敷地境界線が属する周辺高度地区（周辺配慮斜線の適用にあつては、敷地が道路に接する場合は、道路の反対側の境界線が属する周辺高度地区）の区分に従い適用する。
- イ 敷地境界線の外側に高度地区の境界がある場合にあつては、前号による制限

に加え、当該高度地区の境界線からの斜線制限を適用する。

ウ 周辺配慮斜線の適用について

(ア) 建築物の敷地の地盤面と隣地の地盤面が異なる場合は、原則として隣地の地盤面を地盤面とみなす。ただし、敷地の地盤面が隣地の地盤面より高い場合で、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用にあっては、この限りでない。

(イ) 建築物の敷地が幅員22m以上の道路、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。以下「道路等」という。)に接する場合にあっては、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離20mの線を敷地境界線とみなす。

(ウ) 建築物の敷地が道路等に接する場合にあっては、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用に限り、道路等の反対側の境界線を敷地境界線とみなす。

エ 周辺北側斜線の適用について

(ア) 地盤面の取り方については、高度地区の規定による北側斜線と同様とする。

(イ) 敷地境界線又は高度地区の境界線が道路等の内にある場合又は道路等に接する場合にあっては、当該敷地境界線又は高度地区の境界線と当該道路等の反対側の境界線との幅の2分の1だけ外側に、当該敷地境界線又は高度地区の境界線があるものとみなす。

(ウ) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より1m以上低い場合の周辺北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。

オ 敷地の周辺に市街化調整区域がある場合は、周辺高度地区を第1種高度地区とみなして同表を適用する。ただし、幅員18m以上の幹線街路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50mの範囲の部分は、第4種高度地区とみなして同表を適用する。



## 第2章 都心地域以外の商業系地域

### 1 適用区域及び適用対象

#### (1) 適用区域

本基準の適用区域は、第1章の都心地域以外の商業系地域とする。ただし、横浜都心機能誘導地区における建築物については第4編第1章の基準を適用する。

#### (2) 適用対象

地域のまちづくりの方針等に整合し、周辺住宅地への配慮が図られたものを対象とする。なお、特に路線型の商業系地域（幹線道路沿道等）においては、周辺住宅地への配慮を十分に行うこと。

### 2 必要要件

#### (1) 敷地規模

500㎡以上とする。ただし、駅周辺の商業系地域（地域のまちづくりの方針等が定められた地域に限る）において、高度地区（最高限）制限の緩和のみを行う場合で、地域のまちづくりの方針等に整合するものは、この限りでない。

#### (2) 空地率

次の式による空地率を確保すること。

$$\text{必要空地率} = (100\% - \text{基準建ぺい率}) + 20\% \quad (1)$$

#### (3) 前面道路の幅員及び接道長さ

前面道路の幅員が8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の7分の1以上が1箇所得当該道路に接すること。

ただし、前面道路が幅員8m以上の道路に至るまで6m以上の幅員を有し、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を歩道状に整備し、この部分を含め幅員を8m以上とした場合はこの限りではない。

(2)

#### (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

有効公開空地面積率が20%以上確保された計画について、第6表により緩和する。ただし、住宅用途のみの計画については緩和しない。

なお、住宅を含む計画にあっては、割増容積率は住宅の用に供する部分（附属車庫等を含む）以外の容積率相当分を上限とする。

第6表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率 (Vo)   | イ 割増容積率 (V)   | ウ 割増容積率の上限 |
|----------------|---------------|------------|
| 600% Vo        | $V = 3A - 10$ | 230%       |
| 400% Vo < 600% | $V = 3A - 10$ | 200%       |
| 300% Vo < 400% | $V = 1.5A$    | 150%       |
| 100% Vo < 300% | $V = A$       | 100%       |

A：有効公開空地面積率 (%) A 20%

( 2 ) 高度地区 ( 最高限 ) 制限の緩和

次の基準を満たすものについて緩和する。( 3 )

ア 敷地に隣接して住居系地域がある場合、又は隣接する道路、水路、線路敷、公園その他これらに類する空地の反対側に住居系地域がある場合、建築物は住居系地域に接する部分の敷地境界線及び道路、水路、線路敷、公園その他これらに類する空地の中心線から 5 m 以上離すこと。( 4 )

イ 高度地区ごとに第 7 表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。( 5 )

第 7 表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| 高さ          | 必要有効公開空地面積率      |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 第 5 種            | 第 6 種            | 第 7 種            |
| 20m < H 31m | 15% 以上           | 15% 以上           |                  |
| 31m < H 45m | ( 20% 以上 6 )     | ( 20% 以上 6 )     | 15% 以上           |
| 45m < H 60m |                  | ( 25% 以上 6 )     | ( 20% 以上 6 )     |
| 60m < H 75m |                  |                  | ( 25% 以上 6 )     |
| 緩和限界        | 31m<br>( 45m 6 ) | 31m<br>( 60m 6 ) | 45m<br>( 75m 6 ) |

ウ 周辺に住居系地域がある場合、原則として、第 8 表に掲げる斜線制限に適合すること。( 7 )

第 8 表 周辺配慮斜線制限 ( 8 )

| 高度地区           | 周辺高度地区      | 周辺配慮斜線  | 周辺北側斜線       |
|----------------|-------------|---|--------------|
| 第 5 種<br>第 6 種 | 第 1 種・第 2 種 | 10m + 1.0L1                                     | 5m + 0.6L2   |
|                | 第 3 種       | 15m + 1.0L1                                     | 7m + 0.6L2   |
|                | 第 4 種       | 20m + 1.0L1                                     | 7.5m + 0.6L2 |
| 第 7 種          | 第 1 種・第 2 種 | 10m + 1.5L1<br>(敷地境界線から 20m<br>までは 10m + 1.0L1) | 5m + 0.6L2   |
|                | 第 3 種       | 15m + 1.5L1<br>(敷地境界線から 20m<br>までは 15m + 1.0L1) | 7m + 0.6L2   |
|                | 第 4 種       | 20m + 1.5L1<br>(敷地境界線から 20m<br>までは 20m + 1.0L1) | 7.5m + 0.6L2 |

L1：建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの最小距離

L2：建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの真北方向の水平距離

(3) 容積率の割増と高度地区(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。

$$\begin{array}{l} \text{容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合の} \\ \text{必要有効公開空地面積率} \end{array} = \begin{array}{l} \text{容積率の割増に} \\ \text{必要な有効公開} \\ \text{空地面積率} \end{array} + \begin{array}{l} \text{高さ制限の緩和に} \\ \text{必要な有効公開空} \\ \text{地面積率} \end{array} \quad 10\%$$

(4) 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和

原則として緩和しない。ただし、地域のまちづくりの方針等の中で道路斜線制限、隣地斜線の緩和基準が定められた地域において、有効公開空地面積率が15%以上確保された計画については、その基準に従い緩和する。

第3編第2章運用基準

- (1) 「基準建ぺい率」は、第1編第2章4に定義するとおり、法第53条及び横浜市建築基準法施行細則第13条による建ぺい率の緩和を適用した数値とする。
- (2) この場合、当該部分を次に定める基準で整備すること。
  - ア 当該部分は青空とし、かつ、当該道路に歩道がある場合は、当該歩道面と同一レベルで整備し、歩道がない場合は、車道と著しい高低差が生じないように整備すること。
  - イ 当該部分には、煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、広告塔、公告板、装飾塔、水槽、擁壁その他これらに類する工作物は、築造又は設置しないこと。ただし、車止め、カーブミラーその他これらに類する通行の安全上必要なもの又は通行上支障とならない植栽はこの限りでない。
  - ウ 原則として敷地外周の7分の1以上が当該部分及び連続する幅員8m以上の道路に1箇所接すること。
  - エ 当該部分は、公開空地には算入しないこと。
- (3) なお、建築物の附属車庫を別棟で設けた場合、その部分は緩和しない。
- (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。
- (5) 建築物又は建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合における必要有効公開空地面積率は、建築物の高さに応じた高度地区ごとの必要有効公開空地面積率のうち、緩和に必要な最も大きい率の必要有効公開空地面積率を確保すること。
- (6) 地域のまちづくりに積極的に寄与するもので、駅周辺特有の課題改善、地域貢献に資するもの、又は行政課題の改善に資するもの(\*)について適用することができる。なお、地域のまちづくりの方針等で高さに関する指針が定められた地区については、その指針により緩和する。

(\*)例：基盤整備が十分でない駅前の広場・歩行者空間の整備、密集市街地における防災上有効な広場の整備、保育所などの地域の生活利便の向上に寄与する公益的施設の整備、駅周辺の活力向上につながる機能の集積など
- (7) ただし、駅周辺の商業系地域で、地域のまちづくりに積極的に寄与し、特に駅周辺特有の課題改善、地域貢献に資するもので市長がやむを得ないと認めたものは、

周辺の生活環境を阻害するおそれのない範囲内で緩和することができる。

( 8 ) 同表の適用にあたっては次の基準によるものとする。

ア 敷地境界線が属する周辺高度地区（周辺配慮斜線の適用にあつては、敷地が道路に接する場合は、道路の反対側の境界線が属する周辺高度地区）の区分に従い適用する。

イ 敷地境界線の外側に高度地区の境界がある場合にあつては、前号による制限に加え、当該高度地区の境界線からの斜線制限を適用する。

ウ 周辺配慮斜線の適用について

(ア) 建築物の敷地の地盤面と隣地の地盤面が異なる場合は、原則として隣地の地盤面を地盤面とみなす。ただし、敷地の地盤面が隣地の地盤面より高い場合で、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用にあつては、この限りでない。

(イ) 建築物の敷地が幅員22m以上の道路、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。以下「道路等」という。）に接する場合にあつては、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離20mの線を敷地境界線とみなす。

(ウ) 建築物の敷地が道路等に接する場合にあつては、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用に限り、道路等の反対側の境界線を敷地境界線とみなす。

エ 周辺北側斜線の適用について

(ア) 地盤面の取り方については、高度地区の規定による北側斜線と同様とする。

(イ) 敷地境界線又は高度地区の境界線が道路等の内にある場合又は道路等に接する場合にあつては、当該敷地境界線又は高度地区の境界線と当該道路等の反対側の境界線との幅の2分の1だけ外側に、当該敷地境界線又は高度地区の境界線があるものとみなす。

(ウ) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より1m以上低い場合の周辺北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。

オ 敷地の周辺に市街化調整区域がある場合は、周辺高度地区を第1種高度地区とみなして同表を適用する。ただし、幅員18m以上の幹線街路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50mの範囲の部分は、第4種高度地区とみなして同表を適用する。

### 第3章 工業地（工業系地域）

#### 1 適用区域及び適用対象

##### （1）適用区域

本基準の適用区域は、工業系地域とする。

##### （2）適用対象

工業の集積を維持し、又は工場の操業環境を保全しながら地域のまちづくりに貢献するものを対象とする。なお、工業地域における住宅を含む計画にあつては、原則として緩和しない。（1）

#### 2 必要要件

##### （1）敷地規模

500 m<sup>2</sup>以上とする。

##### （2）空地率

第9表の空地率を確保すること。

第9表 必要空地率

| 基準建ぺい率 (Co) (2) | 必要空地率               |
|-----------------|---------------------|
| 55% < Co 100%   | (100% - Co) + 20%以上 |
| 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8 m以上であり、8 m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の7分の1以上が1箇所当該道路に接すること。

ただし、前面道路が幅員8 m以上の道路に至るまで6 m以上の幅員を有し、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を歩道状に整備し、この部分を含め幅員を8 m以上とした場合はこの限りではない。

（3）

##### （4）基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

##### （5）準工業地域における住宅を含む計画

準工業地域における住宅を含む計画にあつては、次の要件を満たすこと。

ア 法別表第4（に）欄（1）の号における日影規制に適合すること。

イ 居室の開口部は、当該居室における騒音が日常の住宅地並みの騒音レベルとなるよう、防音効果のある建具の設置、隣地境界線に沿った緩衝緑地、遮音壁の設置その他の対策を講じること。また、周辺事業場からの臭気についても対策、配慮を講じること。

### 3 緩和基準

#### (1) 容積率の割増

有効公開空地面積率が 20%以上確保された計画について、第 10 表により緩和する。  
ただし、住宅を含む計画については、原則として緩和しない。

第 10 表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率 (Vo)   | イ 割増容積率 (V)   | ウ 割増容積率の上限 |
|----------------|---------------|------------|
| 400% Vo < 600% | $V = 3A - 10$ | 200%       |
| 300% Vo < 400% | $V = 1.5A$    | 150%       |
| 100% Vo < 300% | $V = A$       | 100%       |

A : 有効公開空地面積率 (%) A 20%

#### (2) 高度地区 (最高限) 制限の緩和

次の基準を満たすものについて緩和する。(4)ただし、工業地域における住宅を含む計画にあつては、原則として緩和しない。(1)

ア 高度地区ごとに、第 11 表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。(5)

第 11 表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| 高さ          | 必要有効公開空地面積率   |           |                       |
|-------------|---------------|-----------|-----------------------|
|             | 第 5 種 (準工業地域) |           | 第 5 種 (工業地域)<br>第 7 種 |
|             | 住宅を含む計画       | 住宅を含まない計画 | 住宅を含まない計画             |
| 20m < H 31m | 15%以上         | 15%以上     |                       |
| 31m < H 45m |               | 20%以上 (6) | 15%以上                 |
| 45m < H 60m |               |           | 20%以上 (6)             |
| 60m < H 75m |               |           | 25%以上 (6)             |
| 緩和限界        | 31m           | 45m       | 75m                   |

イ 第 12 表に掲げる斜線制限に適合していること。

第 12 表 周辺配慮斜線制限 (7)

| 高度地区                                   | 周辺高度地区          | 周辺配慮斜線      | 周辺北側斜線       |
|--|-----------------|-------------|--------------|
| 第 5 種<br>(準工業地域)                       | 第 1 種・第 2 種     | 10m + 1.0L1 | 5m + 0.6L2   |
|  | 第 3 種           | 15m + 1.0L1 | 7m + 0.6L2   |
|  | 第 4 種・第 5 種 (8) | 20m + 1.0L1 | 7.5m + 0.6L2 |
| 第 5 種<br>(工業地域で住宅を<br>含まない計画)<br>第 7 種 | 第 1 種・第 2 種     | 10m + 1.5L1 | 5m + 0.6L2   |
|  | 第 3 種           | 15m + 1.5L1 | 7m + 0.6L2   |
|  | 第 4 種・第 5 種 (8) | 20m + 1.5L1 | 7.5m + 0.6L2 |

L1 : 建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの最小距離

L2 : 建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの真北方向の水平距離

- ( 3 ) 容積率の割増と高度地区（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。

$$\begin{array}{l} \text{容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合の} \\ \text{必要有効公開空地面積率} \end{array} = \begin{array}{l} \text{容積率の割増に} \\ \text{必要な有効公開} \\ \text{空地面積率} \end{array} + \begin{array}{l} \text{高さ制限の緩和に} \\ \text{必要な有効公開空} \\ \text{地面積率} \end{array} \quad 10\%$$

### 第3編第3章運用基準

- ( 1 ) 工業地域における住宅を含む計画に対する緩和は、都市計画上支障がない場合、又は工業の利便に資する施設であると認められる場合に限り適用する。（用途地域の変更が予定されている場合や近接の研究所・工場の従業員用寄宿舍等の場合など）
- ( 2 ) 「基準建ぺい率（Co）」は、第1編第2章4に定義するとおり、法第53条及び横浜市建築基準法施行細則第13条による建ぺい率の緩和を適用した数値とする。
- ( 3 ) この場合、当該部分を次に定める基準で整備すること。
- ア 当該部分は青空とし、かつ、当該道路に歩道がある場合は、当該歩道面と同一レベルで整備し、歩道がない場合は、車道と著しい高低差が生じないように整備すること。
- イ 当該部分には、煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、広告塔、公告板、装飾塔、水槽、擁壁その他これらに類する工作物は、築造又は設置しないこと。ただし、車止め、カーブミラーその他これらに類する通行の安全上必要なもの又は通行上支障とならない植栽はこの限りでない。
- ウ 原則として敷地外周の7分の1以上が当該部分及び連続する幅員8m以上の道路に1箇所接すること。
- エ 当該部分は、公開空地には算入しないこと。
- ( 4 ) なお、建築物の附属車庫を別棟で設けた場合、その部分は緩和しない。
- ( 5 ) 建築物又は建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合における必要有効公開空地面積率は、建築物の高さに応じた高度地区ごとの必要有効公開空地面積率のうち、緩和に必要な最も大きい率の必要有効公開空地面積率を確保すること。
- ( 6 ) 地域のまちづくりに積極的に寄与し、周辺の街並み景観に配慮し調和するものについて、適用することができる。なお、地域のまちづくりの方針等で高さに関する指針が定められた地区については、その指針により緩和する。
- ( 7 ) 同表の適用にあたっては次の基準によるものとする。
- ア 敷地境界線が属する周辺高度地区（周辺配慮斜線の適用にあつては、敷地が道路に接する場合は、道路の反対側の境界線が属する周辺高度地区）の区分に従い適用する。
- イ 敷地境界線の外側に高度地区の境界がある場合にあつては、前号による制限に加え、当該高度地区の境界線からの斜線制限を適用する。
- ウ 周辺配慮斜線の適用について
- (ア) 建築物の敷地の地盤面と隣地の地盤面が異なる場合は、原則として隣地の地盤面を地盤面とみなす。ただし、敷地の地盤面が隣地の地盤面より高い場

合で、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用にあっては、この限りでない。

(イ) 建築物の敷地が幅員22m以上の道路、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。以下「道路等」という。)に接する場合には、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離20mの線を敷地境界線とみなす。

(ウ) 建築物の敷地が道路等に接する場合には、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用に限り、道路等の反対側の境界線を敷地境界線とみなす。

#### エ 周辺北側斜線の適用について

(ア) 地盤面の取り方については、高度地区の規定による北側斜線と同様とする。

(イ) 敷地境界線又は高度地区の境界線が道路等の内にある場合又は道路等に接する場合には、当該敷地境界線又は高度地区の境界線と当該道路等の反対側の境界線との幅の2分の1だけ外側に、当該敷地境界線又は高度地区の境界線があるものとみなす。

(ウ) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より1m以上低い場合の周辺北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。

オ 敷地の周辺に市街化調整区域がある場合は、周辺高度地区を第1種高度地区とみなして同表を適用する。ただし、幅員18m以上の幹線街路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50mの範囲の部分は、第4種高度地区とみなして同表を適用する。

( 8 ) 工業地域を除く。



## 第4章 住宅地（住居系地域）

### 1 適用区域及び適用対象

#### （1）適用区域

本基準の適用区域は、住居系地域とする。

#### （2）適用対象

既存の住宅地の街並みや住環境との調和が十分に図られるものに限り対象とする。

### 2 必要要件

#### （1）敷地規模

第13表の敷地規模を有すること。

第13表 必要敷地規模

| 用途地域（1）                               | 必要敷地規模   |
|---------------------------------------|----------|
| 第1種・第2種低層住居専用地域                       | 3,000㎡以上 |
| 第1種・第2種中高層住居専用地域<br>第1種・第2種住居地域、準住居地域 | 2,000㎡以上 |

#### （2）空地率

第14表の空地率を確保すること。

第14表 必要空地率

| 基準建ぺい率（Co）（2） | 必要空地率              |
|---------------|--------------------|
| 55% < Co 100% | （100% - Co）+ 20%以上 |
| 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、6m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の7分の1以上が1箇所であつて当該道路に接すること。

ただし、高度地区（最高限）制限のみの緩和の場合に限り、周囲の状況により、交通上、安全上支障がなく、かつ、周辺環境の維持向上に寄与するものについては、接続する道路の幅員を5.5m以上とすることができる。

#### （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

児童福祉施設などの地域の生活利便の向上等に寄与する公益的施設を有する建築物で、有効公開空地面積率が20%以上確保された計画について、第15表により緩和する。ただし、割増容積率は当該施設の用に供する部分の容積率相当分を上限とする。

第 15 表 割増容積率と有効公開空地面積率

| 基準容積率 (Vo)     | 割増容積率 (V)        | 割増容積率の上限 |
|----------------|------------------|----------|
| 100% Vo < 300% | V = A            | 100%     |
| Vo < 100%      | V = Vo × A / 100 | Vo       |

A : 有効公開空地面積率 (%) A 20%

( 2 ) 高度地区 ( 最高限 ) 制限の緩和

次の基準を満たし、かつ、既存の住宅地の街並みや住環境との調和が十分に図られるものについて緩和する。( 3 ) ただし、第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域内の建築物については、原則として緩和しない。

ア 建築物は敷地境界線及び道路、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 5 m 以上離すこと。( 4 )

イ 高度地区ごとに、第 16 表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。( 5 )

第 16 表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| 高さ          | 必要有効公開空地面積率 |        |
|-------------|-------------|--------|
|             | 第 3 種       | 第 4 種  |
| 15m < H 20m | 15% 以上      |        |
| 20m < H 31m | 20% 以上      | 15% 以上 |
| 緩和限界        | 31 m        | 31 m   |

ウ 第 17 表に掲げる斜線制限に適合していること。

第 17 表 周辺配慮斜線制限 ( 6 )

| 高度地区  | 周辺高度地区      | 周辺配慮斜線      | 周辺北側斜線       |
|-------|-------------|-------------|--------------|
| 第 3 種 | 第 1 種・第 2 種 | 10m + 0.6L1 | 5m + 0.6L2   |
|       | 第 3 種・第 4 種 | 15m + 0.6L1 | 7m + 0.6L2   |
| 第 4 種 | 第 1 種・第 2 種 | 10m + 1.0L1 | 5m + 0.6L2   |
|       | 第 3 種       | 15m + 1.0L1 | 7m + 0.6L2   |
|       | 第 4 種       | 20m + 1.0L1 | 7.5m + 0.6L2 |

L1 : 建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの最小距離

L2 : 建築物の各部分から敷地境界線及び敷地外側の高度地区の境界線までの真北方向の水平距離

( 3 ) 容積率の割増と高度地区 ( 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。

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

### 第3編第4章運用基準

- ( 1 ) 敷地の過半が属する用途地域による。
- ( 2 ) 「基準建ぺい率 (Co)」は、第1編第2章4に定義するとおり、法第53条及び横浜市建築基準法施行細則第13条による建ぺい率の緩和を適用した数値とする。
- ( 3 ) なお、建築物の附属車庫を別棟で設けた場合、その部分は緩和しない。
- ( 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以下であるものは除く。
- ( 5 ) 建築物又は建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合における必要有効公開空地面積率は、建築物の高さに応じた高度地区ごとの必要有効公開空地面積率のうち、緩和に必要な最も大きい率の必要有効公開空地面積率を確保すること。
- ( 6 ) 同表の適用にあたっては次の基準によるものとする。
  - ア 敷地境界線が属する周辺高度地区（周辺配慮斜線の適用にあつては、敷地が道路に接する場合は、道路の反対側の境界線が属する周辺高度地区）の区分に従い適用する。
  - イ 敷地境界線の外側に高度地区の境界がある場合にあつては、前号による制限に加え、当該高度地区の境界線からの斜線制限を適用する。
  - ウ 周辺配慮斜線の適用について
    - (ア) 建築物の敷地の地盤面と隣地の地盤面が異なる場合は、原則として隣地の地盤面を地盤面とみなす。ただし、敷地の地盤面が隣地の地盤面より高い場合で、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用にあつては、この限りでない。
    - (イ) 建築物の敷地が幅員22m以上の道路、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。以下「道路等」という。）に接する場合にあつては、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離20mの線を敷地境界線とみなす。
    - (ウ) 建築物の敷地が道路等に接する場合にあつては、当該敷地境界線からの水平距離が20m以上の部分に対する適用に限り、道路等の反対側の境界線を敷地境界線とみなす。
  - エ 周辺北側斜線の適用について
    - (ア) 地盤面の取り方については高度地区の規定による北側斜線と同様とする。
    - (イ) 敷地境界線又は高度地区の境界線が道路等の内にある場合又は道路等に接する場合にあつては、当該敷地境界線又は高度地区の境界線と当該道路等の反対側の境界線との幅の2分の1だけ外側に、当該敷地境界線又は高度地区の境界線があるものとみなす。
    - (ウ) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より1m以上低い場合の周辺北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。
  - オ 敷地の周辺に市街化調整区域がある場合は、周辺高度地区を第1種高度地区とみなして同表を適用する。ただし、幅員18m以上の幹線街路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50mの範囲の部分は、第4種高度地区とみなして同表を適用する。

## 第4編 特定エリアにおける緩和基準

### 第1章 横浜都心機能誘導地区

#### 1 適用区域及び適用対象

##### (1) 適用区域

本基準の適用区域は、横浜都心機能誘導地区の区域とする。

##### (2) 適用対象

都心機能の集積による賑わいの創出や就業人口の増加、都心に共存できる居住機能の確保、良好な街並み景観の形成等により、都心部の活性化に寄与すると認められる建築物で、次のいずれかに該当するものとする。

ア 都心機能誘導地区条例に基づく別表第2第1項に掲げる用途（以下、「住宅等用途」という。）に供する建築物で、1階又は2階の部分に、同表第2項に掲げる用途（以下、「誘導用途」という。）に供する部分を有する建築物。（以下「誘導用途併設型」という。）

イ 誘導用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が計画容積率の2分の1以上であり、住宅等用途（管理者用及びオーナー用住戸は除く。（ただし、住戸数が3以上の場合はこの限りでない。））を有しないもの。（以下、「誘導用途主体型」という。）

#### 2 必要要件

##### (1) 敷地規模

500㎡以上とする。ただし、住宅等容積率制限、高度地区（最高限）制限の緩和の場合は、この限りでない。

##### (2) 空地率

次の式による空地率を確保すること。ただし、住宅等容積率制限、高度地区（最高限）制限の緩和の場合は、この限りでない。

$$\text{必要空地率} = (100\% - \text{基準建ぺい率}) + 20\% \quad (1)$$

##### (3) 前面道路の幅員及び接道長さ

前面道路の幅員が8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の7分の1以上が1箇所当該道路に接すること。

ただし、前面道路が幅員8m以上の道路に至るまで6m以上の幅員を有し、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を歩道状に整備し、この部分を含め幅員を8m以上とした場合はこの限りではない。

##### (2)

なお、住宅等容積率制限、高度地区（最高限）制限の緩和の場合は、前面道路の幅員を6m以上とすることができる。

##### (4) 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

(5) 歩道状公開空地の整備

道路に面する部分には、その道路の状況に応じた歩行者空間を確保するための歩道状公開空地を設けること。(3)

(6) 街並み景観への配慮

街並み景観への配慮から、次の事項に配慮した建築物の形態とし、外壁の材質や色彩等においても質の高い建築デザインとすること。なお、関内地区都市景観形成ガイドラインの適用区域にあつては、当指針に適合すること。

- ア 賑わいの連続性を確保するため、隣接建築物との低層部壁面の連続性
- イ 通りのビスタを確保するため、高層部セットバック・中層部の軒高の調整
- ウ 主要な公園、観光施設等主な視点場からの景観への配慮のため、建物の高さや配置、高層部の形態意匠等の工夫

(7) 都心に共存できる居住機能の確保

住宅を含む計画にあつては、住宅部分は次の要件に適合すること。

- ア 階高は3m以上とすること
- イ バルコニーの構造について、洗濯物の遮へいや落下物対策を行うこと
- ウ 各住戸又は住室の窓その他採光に有効な開口部の1以上は、5m以上の幅員を有する敷地内通路その他これに類する空地又は道路等に面して設けること(4)

3 緩和基準

(1) 誘導用途併設型

1(2) アに該当する建築物については、次の基準により緩和する。(5)

ア 住宅等容積率の加算(横浜都心機能誘導地区建築条例第3条第2項第1号)

加算できる住宅等容積率は、誘導用途に供する部分(6)の容積率相当分を上限とする。ただし、基準容積率の緩和を同時に受ける場合、加算する住宅等容積率の上限は次の式による。

$$\text{加算する住宅等容積率} = (\text{基準容積率} - 300\%) / 2$$

イ 容積率の割増

有効公開空地面積率が15%以上確保された計画について、第18表により緩和する。ただし、容積率の割増は誘導用途に供する部分(6)に限る。

第18表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率(V <sub>0</sub> )   | イ 割増容積率(V)  | ウ 割増容積率の上限 |
|----------------------------|-------------|------------|
| 600% V <sub>0</sub>        | V = 3A - 10 | 230%       |
| 400% V <sub>0</sub> < 600% | V = 3A - 10 | 200%       |

A : 有効公開空地面積率 A 15%

ウ 高度地区（最高限）制限の緩和

誘導用途の導入量及び有効公開空地面積率に応じ、第 19 表により緩和する。（ 7 ）  
ただし、関内地区都市景観形成ガイドラインの適用区域にあって、当指針で第 19 表より低い最高高さが定められている場合については、その高さを上限とし緩和する。

なお、容積率の割増を同時に行う場合に必要な有効公開空地面積率は、容積率の割増に必要な有効公開空地面積率に 5 % を加えた数値以上とする。

第 19 表 絶対高さ制限の緩和と誘導用途導入量・必要有効公開空地面積率

| 高さ          | 必要誘導用途容積率（ 6 ） | 必要有効公開空地面積率    |
|-------------|----------------|----------------|
| 31m < H 45m | 5 0 %以上        | 歩道状公開空地整備（ 8 ） |
| 45m < H 60m | 1 0 0 %以上      | 1 5 %以上        |
| 60m < H 75m | 1 5 0 %以上      | 2 0 %以上        |

エ 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和

原則として緩和しない。ただし、地域のまちづくりの方針等の中で道路斜線制限、隣地斜線の緩和基準が定められた地域においては、その基準に従い緩和する。

（ 2 ）誘導用途主体型

1（ 2 ）イに該当する建築物については、次の基準により緩和する。（ 9 ）

ア 容積率の割増

次の基準により緩和する。

（ア）有効公開空地面積率が 15%以上確保された計画について、第 20 表により緩和する。

第 20 表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率（ $V_0$ ）   | イ 割増容積率（ $V$ ）  | ウ 割増容積率の上限 |
|--------------------|-----------------|------------|
| 600% $V_0$         | $V = 3 A - 1 0$ | 2 3 0 %    |
| 400% $V_0 < 600\%$ | $V = 3 A - 1 0$ | 2 0 0 %    |

A：有効公開空地面積率 A 1 5 %

（イ）誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分相当（ 10 ）については、100%を上限とし、（ア）によらず緩和することができる。ただし、（ア）及び（イ）による割増容積率の合計は、第 20 表ウの値を上限とする。

イ 高度地区（最高限）制限の緩和

有効公開空地面積率に応じ、第 21 表により緩和する。（ 7 ）ただし、関内地区都市景観形成ガイドラインの適用区域にあって、当指針で第 21 表より低い最高高さが定められている場合については、その高さを上限とし緩和する。

なお、容積率の割増を同時に行う場合に必要な有効公開空地面積率は、容積率の割増に必要な有効公開空地面積率に 5 % を加えた数値以上とする。ただし、ア（イ）のみの適用の場合は第 21 表により緩和する。

第 21 表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| 高さ          | 必要有効公開空地面積率    |
|-------------|----------------|
| 31m < H 45m | 歩道状公開空地整備（ 8 ） |
| 45m < H 60m | 1 0 %以上        |
| 60m < H 75m | 1 5 %以上        |

ウ 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和

原則として緩和しない。ただし、地域のまちづくりの方針等の中で道路斜線制限、隣地斜線の緩和基準が定められた地域においては、その基準に従い緩和する。

(3) その他の取扱い

ア 都心機能誘導地区条例の施行日以前の建築物の建替え

都心機能誘導地区条例の施行日又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物若しくはその敷地で、住宅等容積率制限が既存不適格となっている建築物を建て替える計画については、(1)誘導用途併設型の基準により緩和を行う。

ただし、良好な住宅ストックの形成に資するもので、市長が都心機能を害するおそれがないと認めた場合は、次の基準により緩和することができる。

(ア) 住宅等容積率制限の加算(横浜都心機能誘導地区建築条例第4条第2号)

基準時における住宅等の用途に供する部分の容積率相当分を上限とし、加算する。

(イ) 高度地区(最高限)制限の緩和

原則として建替え前の高さかつ75mを上限に緩和する。なお、原則として、第19表による必要有効公開空地面積率を確保するものとする。

イ 誘導用途に供する部分が過半未満で、住宅等を有しない建築物

誘導用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が計画容積率の2分の1未満であり、住宅等用途(管理者用及びオーナー用住戸は除く。(ただし、住戸数が3以上の場合はこの限りでない。))を有しないものについては、第3編第1章3の緩和基準を適用する。

第4編第1章運用基準

(1)「基準建ぺい率」は、第1編第2章4に定義するとおり、法第53条及び横浜市建築基準法施行細則第13条による建ぺい率の緩和を適用した数値とする。

(2)この場合、当該部分を次に定める基準で整備すること。

ア 当該部分は青空とし、かつ、当該道路に歩道がある場合は、当該歩道面と同一レベルで整備し、歩道がない場合は、車道と著しい高低差が生じないように整備すること。

イ 当該部分には、煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、広告塔、公告板、装飾塔、水槽、擁壁その他これらに類する工作物は、築造又は設置しないこと。ただし、車止め、カーブミラーその他これらに類する通行の安全上必要なもの又は通行上支障とならない植栽はこの限りでない。

ウ 原則として敷地外周の7分の1以上が当該部分及び連続する幅員8m以上の道路に1箇所接すること。

エ 当該部分は、公開空地には算入しないこと。

(3)歩道状公開空地の整備は次によること。ただし、第2編第1章1(5)イのとおり、建築物の外壁に沿って0.5m及び店舗等の商業施設の主たる出入口のある外壁面に沿って1mの部分は公開空地とはみなさない。

ア 誘導用途に供する部分の主要な出入口が面する道路に沿って幅員 1.5m以上(既存の歩道もしくは他の法令等による歩道状空地がない場合は原則として 2.0m以上)の歩道状公開空地を設けること。

イ 敷地が接する道路について、地域のまちづくりの方針等で別に定めがある場合は、その指針に従い歩道状空地を整備すること。

ウ イ及び他の法令等に基づき敷地内に設けた空地等のうち、第 2 編の公開空地の基準に適合するものは、他の法令等上支障がない場合には、公開空地とみなすことができる。

エ ア又はイにより設ける空地は原則青空とするが、敷地や周囲の状況に応じて非青空の空地とすることができる。

なお、ウについては、横浜都心機能誘導地区における建築物の敷地における他の公開空地についても適用する。

- ( 4 ) 当該空地等の測定方法等は、横浜市建築基準条例第 20 条の 2 の窓先空地と同様とする。
- ( 5 ) このうち、住宅等容積率制限の緩和、高度地区(最高限)制限の緩和で緩和後の高さが 45m以下のものについては、「横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準」により、個々の案件について既に建築審査会が同意したものとし、許可することができる。
- ( 6 ) 誘導用途に供する部分には、その用途に附属する自動車車庫を含まないものとする。
- ( 7 ) なお、建築物の附属車庫を別棟で設けた場合、その部分は緩和しない。
- ( 8 ) 敷地のうち道路に面する部分を敷地の端から端まで連続して 1.5m以上(既存の歩道もしくは他の法令等による歩道状空地がない場合は原則として 2.0m以上)の幅員を有する歩道状公開空地として整備すること。ただし、地域のまちづくりの方針等で別に定めがある場合は、その指針に従い整備すること。なお、第 2 編第 1 章 1 ( 5 ) イのとおり、建築物の外壁に沿って 0.5m及び店舗等の商業施設の主たる出入口のある外壁面に沿って 1 mの部分は公開空地とはみなさない。
- ( 9 ) このうち、容積率の割増で割増容積率が 100%以下(誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分に限る)のもの、高度地区(最高限)制限の緩和で緩和後の高さが 45m以下のものについては、「横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準」により、個々の案件について既に建築審査会が同意したものとし、許可することができる。
- ( 10 ) 誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分については、原則として以下のとおり取り扱う。

ア 次に掲げるものは、当該部分に含むものとする。

(ア) エントランスホール、エレベーターホール(非常用エレベーター及び特別避難階段の附室を含む。)

(イ) エントランスホール又はエレベーターホールと一体で利用するメールコーナー

(ウ) 床面積に算入されるピロティの通路部分で、他の用途と明確に区分される部分

(エ) 階段に代わる共用の傾斜路の部分

(オ) 共用の便所、湯沸室

イ 次に掲げるものは、当該部分に含まないものとする。

エレベーターシャフトの部分、収納スペース、ロビー等の執務、作業、娯楽又は物品の保管若しくは格納その他屋内的用途に供する部分



## 第2章 みなとみらい21中央地区

みなとみらい21中央地区における建築物で、みなとみらい21中央地区の街づくりに貢献すると認められる建築物については、本章の基準に従い緩和する。

### 1 適用区域、適用対象及び用語の定義

#### (1) 適用区域

「みなとみらい21街づくり基本協定」(以下「基本協定」という。)の締結区域とする。

#### (2) 適用対象

「基本協定」及び「基本協定ガイドプラン」に沿って計画されるもので、街づくり協議会の承認を受け、横浜市が優良な建築物であると認めたものを対象とする。

#### (3) 用語の定義

##### ア ペDESTリアンウェイ

基本協定に位置づけられた、連続した歩行者空間とその付属物

##### イ アクティビティフロア

まちのにぎわいを演出するため、店舗、ショールーム、サービス施設等、人々が自由に利用できる施設を設置した建物低層階

##### ウ コモンスペース

にぎわいにあふれた豊かな都市生活の場を生み出すために、都市の屋外空間と建物とを結びつける中間領域としての空間。人々が自由に出入りできる共有空間

##### エ 単位面積

有効性のある形状で、まとまった公開空地の大きさを表すもの

### 2 必要要件

(1) 第3編第1章2の必要要件を満たすこと。

(2) みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインに適合した計画とすること。

### 3 緩和基準(容積率の割増)

有効公開空地面積率が20%以上確保された計画について、第22表により緩和する。ただし、住宅を含む計画について、割増容積率は、住宅の用に供する部分(附属車庫等を含む)以外の容積率相当分を上限とする。

第22表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率( $V_0$ ) | イ 割増容積率( $V$ ) | ウ 割増容積率の上限 |
|------------------|----------------|------------|
| 600% $V_0$       | $V = 3A - 10$  | 250%       |

A: 有効公開空地面積率(%) A 20%

#### 4 公開空地の基準

公開空地は、第2編第1章の公開空地の定義に適合するもので、その利用目的にあった材質及び植栽で整備し、その環境を将来にわたって維持するものとし、かつ、計画内容に応じた維持管理を担保していく誓約書を結ぶものとする。

##### (1) 公開空地の種類とその条件

###### ア ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地

ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地は、基本協定第7条第3項に位置付けられたもの及び街づくり協議会が必要と認め、横浜市が決定する歩行者空間とする。

###### イ 基本協定第7条第4項による外壁後退

基本協定第7条第4項に基づき外壁後退を規定している部分については、既存歩道と同一レベルで、既存歩道と同等又はそれ以上の水準で仕上げ、かつ通行上支障とならない範囲で植栽したものについて評価するものとする。

###### ウ 青空の大規模な広場状公開空地

青空の広場状空地で、歩道やペDESTリアンウェイから円滑に接近でき、基本協定に定めるアクティビティフロアに面し、当該空地の日当たり、緑化、適度の通風等の環境形成を良好にしつらえているものは、その規模に応じて公開空地とみなすものとする。また、一部で非青空公開空地になる場合は、その必要性、有効性に応じて広場状公開空地とみなすものとする。

###### エ 内部空間の広場状公開空地

歩道やペDESTリアンウェイから円滑に接近でき、建築物の内部に設けられた広場状公開空地で、原則として面積が500㎡以上かつ天井高12m以上（一体となっているものであれば、部分的に天井が低くても（最低3m以上）一体の広場状公開空地としてみなすものとする）、空調設備、電気設備、内装、アクティビティ等の環境形成に十分配慮したもので、一般的公開空地と同等に活用されるものについては、公開空地とみなすものとする。

###### オ ペDESTリアンウェイ及びそれに準ずるもの（1）と一体整備した通路状の公開空地

ペDESTリアンウェイ及びそれに準ずるものを拡幅する形で一体的に整備され、地区内通過、回遊歩行者の利便を増進させることを目的とし、雨天、強風の際に快適に歩行の用に供せる通路状の屋内又は非青空の空間は、公共性やにぎわい等その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすものとする。

また、これと一体に整備される通路状青空空地についても、必要に応じて公開空地とみなすものとする。

#### カ 水辺の公開空地

歩道やペDESTリアンウェイから円滑に接近でき、水辺に面し、その水面を見渡せるコモンスペースで、一般的公開空地と同等に活用されるものについては、公開空地とみなすものとする。

#### キ 屋上庭園

道路やペDESTリアンウェイ等から円滑に接近できる位置にある屋上庭園で、適切な植栽を行いコモンスペースとする場合は公開空地と見なすものとする。

#### ク 一般的青空公開空地、非青空公開空地

上記に定めるもの以外で、歩行者が当該空地に無理なく導かれ、基本協定に定めるアクティビティフロアに面するなど、にぎわいを阻害しないように配慮したものは、公開空地とみなすものとする。

### (2) 公開空地に準ずる空地等

屋上部分に適切な緑化がなされ、修景効果があると認められる場合は、その面積に0.3を乗じた数値を有効公開空地面積に加えることができる。

### (3) 公開空地の有効面積の算定

#### ア 有効係数

公開空地の有効係数は、第23表に掲げる利用形態に応じた数値とする。

#### イ 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第23表の有効係数に公開空地面積を乗じた数値の合計とする。

## 第4編第2章運用基準

### (1) ペDESTリアンウェイ及びそれに準ずるものとは以下のものをいう。

ア 基本協定第7条第3項に位置付けられたもの及び街づくり協議会が必要と認め、横浜市が決定する歩行者空間

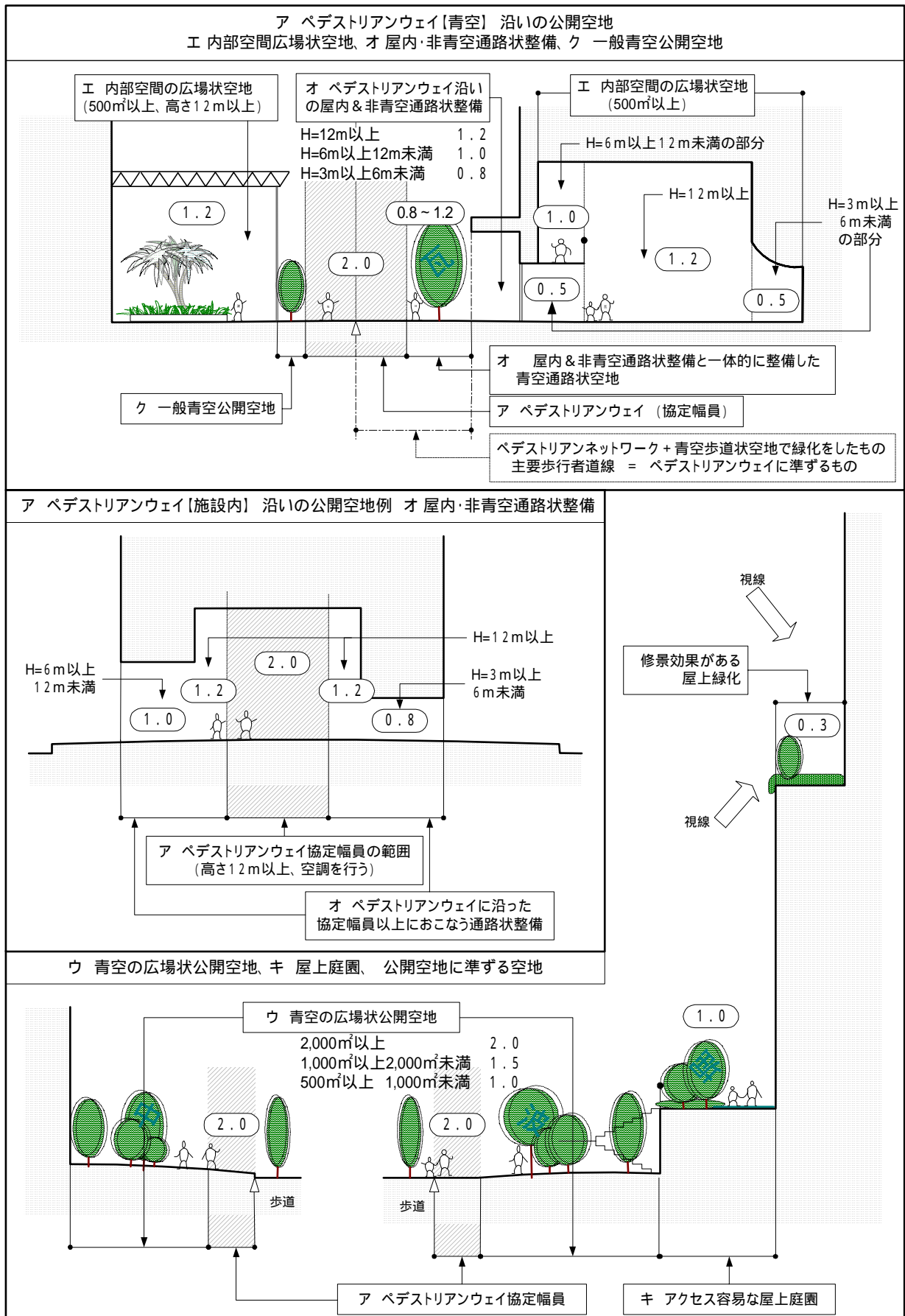
イ 主要歩行者動線として、みなとみらい大通りに面して整備された歩道

ウ 上記ア、イに沿って一体的に整備された青空公開空地を含む歩行者空間

第23表 みなとみらい2 1 中央地区における公開空地及び公開空地に準ずる空地の有効係数

| 種別         |   | 利用形態  | 有効係数 |
|------------|---|---|------|
| ア          | ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>幅員4m以上かつ協定幅員まで</li> <li>ペDESTリアンウェイを内部空間とする場合は、原則として天井高1.2m以上かつ幅員4m以上で空調を行う</li> </ul>                             | 2.0  |
| イ          | 基本協定第7条4項による外壁後退                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>けやき通り(MM3号線)沿い 4m</li> <li>いちょう通り(MM2号線)沿い 2m</li> <li>既存歩道と同一レベル、同等又はそれ以上の水準で仕上げ、かつ通行上支障とならない範囲で植栽したもの</li> </ul> | 2.0  |
| ウ          | 青空の大規模な広場状公開空地                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道やペDESTリアンウェイから円滑に接近できる、開放性が高く環境形成が良質なもの(緑化等)で、風害への対策がとられているもの</li> <li>高低差は地上1.3m未満、地下1.5m未満とする</li> </ul>       |      |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>単位面積2,000㎡以上</li> </ul>  | 2.0  |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>単位面積1,000㎡以上2,000㎡未満</li> </ul>  | 1.5  |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>単位面積500㎡以上1,000㎡未満</li> </ul>  | 1.0  |
| エ          | 内部空間の広場状公開空地                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>単位面積500㎡以上かつ天井高1.2m以上(部分的に3m以上)でアクセスが容易なもの</li> </ul>  |      |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>天井高1.2m以上の部分</li> </ul>  | 1.2  |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>天井高6m以上1.2m未満の部分</li> </ul>  | 1.0  |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>天井高3m以上6m未満の部分</li> </ul>  | 0.5  |
| オ          | ペDESTリアンウェイ及びそれに準ずるものに沿って一体的に整備した通路状の公開空地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>ペDESTリアンウェイに沿っては協定幅員以上、主要歩行者動線に沿っては幅員4m以上で一体的に整備した屋内又は非青空の通路状空地</li> </ul>   |      |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>天井高(梁下)1.2m以上</li> </ul>   | 1.2  |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>天井高(梁下)6m以上1.2m未満</li> </ul>   | 1.0  |
|            |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>天井高(梁下)3m以上6m未満</li> </ul>   | 0.8  |
|            |   | 青空の場合は、一体的に整備した屋内又は非青空の通路状空地と同じ係数で評価する。   |      |
| カ          | 水辺の公開空地                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ウォーターフロント開発の立地を生かしたアクセスが容易な公開空地</li> </ul>   | 1.5  |
| キ          | 屋上庭園                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>アクセスが容易で開放性のあるコモンスペースで、適切な緑化がなされた屋上部分</li> </ul>   | 1.0  |
| ク          | 一般的青空公開空地<br>非青空公開空地                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>上記以外で、アクセスが容易でその利用目的にあった整備をしたもの。</li> </ul>  | 0.5  |
| 公開空地に準ずる空地 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>適切な緑化がなされ、修景効果があると認められる屋上部分</li> </ul>   | 0.3  |

第3図 みなとみらい2 1中央地区における公開空地の一般例（数字は公開空地の有効係数を示す）



## 第5編 特定施設による容積率の緩和基準

### 第1章 適用の要件と基準

次の1の要件をすべて満たす建築物は、この編の第2章から第7章までに定める範囲内で容積率を加算できるものとし、その基準は2による。

#### 1 共通要件

- (1) 第1編第4章の基本要件及び第3編又は第4編の地域ごとに定める必要要件をすべて満たすもの。
- (2) 有効公開空地面積率を20%以上確保するもの。

#### 2 共通基準

- (1) 割増容積率及びこの編による加算容積率を合計した緩和容積率は、第24表に掲げる数値以下とする。

第24表 緩和容積率の上限

| 基準容積率 (Vo)     | 緩和容積率の上限 |
|----------------|----------|
| 600% Vo        | 250%     |
| 400% Vo < 600% | 220%     |
| 300% Vo < 400% | 170%     |
| 150% Vo < 300% | 120%     |
| Vo < 150%      | 120%かつVo |

- (2) この編による容積率の加算と形態制限の同時緩和を行う場合に必要な有効公開空地面積率は、第3編又は第4編の規定にかかわらず第25表に掲げる数値以上とすることができる。

第25表 容積率の加算と形態制限の同時緩和に必要な有効公開空地面積率

| 同時緩和の内容                  | 必要な有効公開空地面積率                        |
|--------------------------|-------------------------------------|
| 容積率の加算及び割増               | 容積率の割増に必要な有効公開空地面積率                 |
| 容積率の加算及び高度地区制限の緩和        | 20%以上かつ高度地区制限の緩和に必要な有効公開空地面積率       |
| 容積率の加算、容積率の割増及び高度地区制限の緩和 | 容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合に必要な有効公開空地面積率 |

## 第2章 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物

同一敷地内において、次の1の要件に該当する歴史的建造物の保存・修復を行う建築物については、その重要性、規模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。

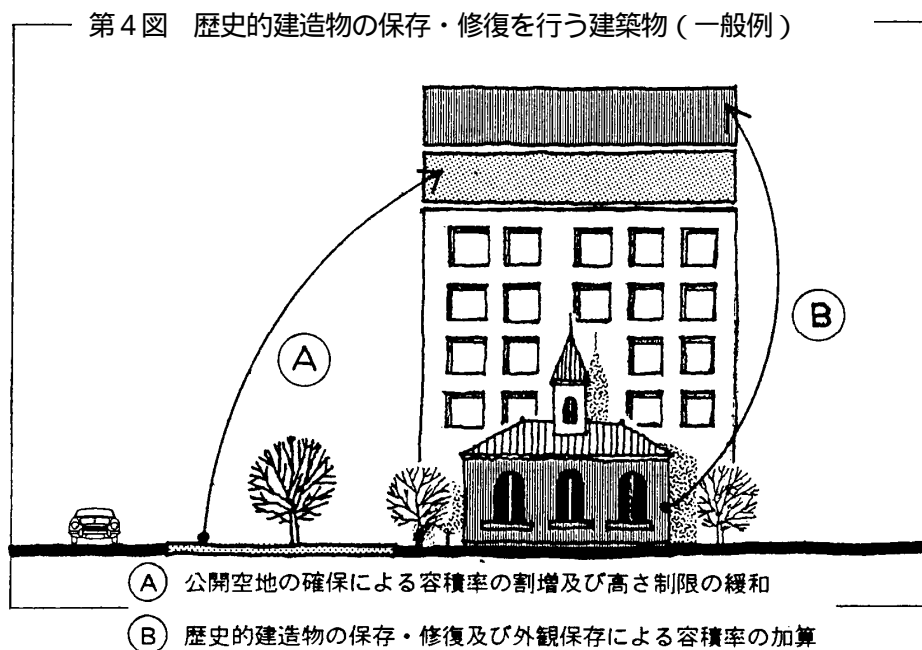
### 1 要件

文化財保護法、神奈川県文化財保護条例、横浜市文化財保護条例、歴史を生かしたまちづくり要綱等により指定若しくは認定を受けた歴史的建造物、又はこれと同等の価値があると認められるもの。

### 2 基準

加算できる容積率は、次の(1)及び(2)を合算した数値とし、原則として100%を限度とする。

- (1) 保存・修復される歴史的建造物の延べ面積相当分を基準として地域環境への貢献度に応じて決定された容積率
- (2) 外観保存により街並み景観の向上に資するものは、50%を限度とした容積率



### 第3章 文化施設を含む建築物

ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館等で不特定多数の市民が自由に利用できるものであり、市民文化の振興に寄与すると認められる施設を含む建築物で次の1の要件に該当するものについては、その必要性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

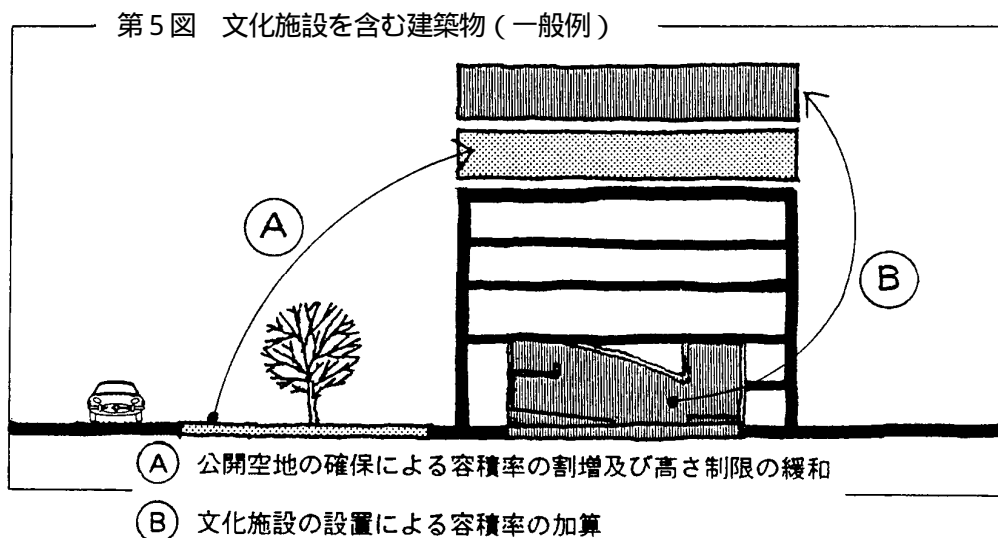
- (1) 対象地区は、都心、副都心等で交通の利便性が特に高い地区とする。
- (2) 対象施設は、原則として次のア又はイに該当するもので、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。

ア ホールの用に供するもので客席数 300 席以上又は床面積 300 m<sup>2</sup>以上の規模を有する施設

イ ギャラリー、博物館、資料館、記念館等の用に供するもので展示場の床面積 300 m<sup>2</sup>以上の規模を有する施設

#### 2 基準

加算できる容積率は、原則として文化施設として利用される部分の延べ面積相当分とし 100%を限度とする。( 1 )



#### 第5編第3章運用基準

- ( 1 ) 文化施設の延べ面積に算定することができる部分は、専ら、ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館その他これらに類する施設で、不特定多数の市民が自由に利用できる施設の部分とし、その他の用途と共用する部分は含まれないものとする。



#### 第4章 自動車車庫の確保等市街地の環境改善に寄与する建築物

自動車車庫の確保、敷地の共同化、街並み景観の整備向上等により市街地の環境の改善に寄与し、地域の活性化等に貢献する建築物で次の1の(1)から(3)いずれかの要件に該当するものについては、環境改善等に対する効果を考慮し、2の基準により容積率を加算できるものとする。

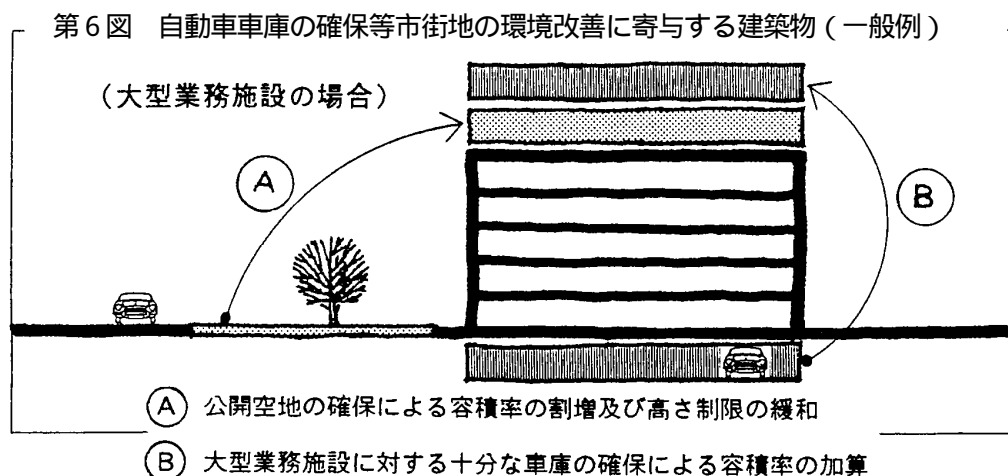
##### 1 要件

- (1) 原則として、自動車車庫を一般に公開する建築物で、その部分の面積が500㎡以上かつ駐車台数が30台以上であり、横浜市駐車場条例による付置義務台数を超え、必要かつ十分な駐車施設を確保するもの。
- (2) 自動車車庫を確保する大型業務施設で、都市計画容積率が600%以上の区域にあり、敷地規模が750㎡以上かつ延べ面積の2/3以上を事務所の用に供し、横浜市駐車場条例による付置義務台数を超え、必要かつ十分な駐車施設を確保するもの。
- (3) 共同住宅に付属する自動車車庫のうち、地下に設けられるもので、住戸数分以上の駐車台数を確保し、駐車場の面積が延べ面積の1/5を超えるもの。

##### 2 基準

加算できる容積率は、1(1)又は(2)に該当する場合は次の(1)及び(2)を合算した数値とする。また、1(3)に該当する場合は次の(1)による数値とする。

- (1) 延べ面積の1/5を超える自動車車庫の延べ面積相当分の容積率
- (2) 市街地の街並み景観形成等の向上に資するもので、市街地の環境改善への貢献度の度合いに応じ、50%を限度とした容積率



## 第5章 福祉施設等を含む建築物

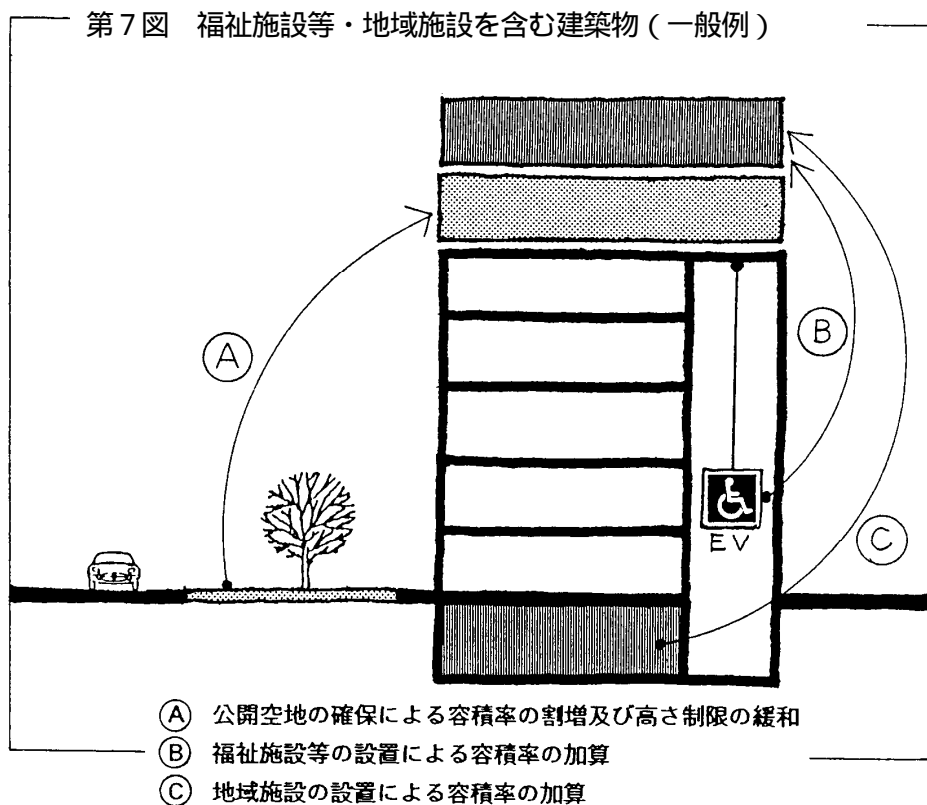
周辺地域の福祉の向上に寄与し、次の1の要件に該当するものについては、地域の福祉環境への貢献度を考慮し、2の基準により容積率を加算できるものとする。

### 1 要件

対象は、福祉環境の向上のために特に必要であると市長が認めた建築物で、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。なお、横浜市福祉のまちづくり条例の適用対象となる建築物は、表示板交付基準に適合すること。

### 2 基準

加算できる容積率は、 $0.1V_0$  ( $V_0$ : 基準容積率) かつ 40%以内として、地域の福祉環境への貢献度に応じて決定された容積率とする。



## 第6章 地域施設を含む建築物

周辺地域の防災や安全に寄与する雨水貯留施設、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、又は地域の生活利便の向上に寄与する公益的施設（ 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

対象地域は、各々の施設・設備等の内容により、必要性の高い地域とする。

### 2 基準

加算できる容積率は、各施設・設備について  $0.1V_0$ （ $V_0$ ：基準容積率）かつ40%以内とし、それぞれを重複して加算する場合は、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（放置自転車等禁止区域等）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。

## 第7章 工業系地域の環境改善に寄与する建築物

工業系地域の環境改善を図り、工業の高度化、近代化等に寄与する建築物で次の1の要件に該当するものは、その必要性、景観の向上や環境改善等に対する効果を考慮し2の基準により容積率を加算できるものとする。

### 1 要件

（ 1 ）対象地域は、産業の高度化や工業の保全、振興等を図り、特に景観の向上や環境改善が必要である工業系地域で、原則として適切な規模の基盤整備が図られている地域とする。

（ 2 ）敷地規模が  $2,000 \text{ m}^2$  以上であり、交通上支障がなく、かつ、主たる前面道路の幅員が12m以上であるもの。ただし、地区の道路、交通に関する整備方針があり、交通処理上支障がないものについてはこの限りでない。

（ 3 ）敷地内において敷地面積の20%以上かつ十分な緑化が図られるもの。

### 2 基準

加算できる容積率は、環境改善等に資する度合いに応じて50%を限度とする。

## 第6編 その他の取扱い

### 第1章 最高限第3種及び第4種高度地区における高さ許可の特例

第3種及び第4種高度地区において、第3編第4章2の必要要件をすべて満たした上で、次に定める基準を満たし、既存の住宅地の街並みや住環境との調和が十分に図られるもので、市長が地域のまちづくりに積極的に寄与し地域課題の改善又は行政課題の改善に特段に寄与すると認めたものに限り、高さ許可の緩和限界を45mとすることができる。

- 1 敷地面積（法第86条の規定による認定を受けたものについては、認定区域の面積）が10,000㎡以上であること。
- 2 有効公開空地面積率を25%以上確保するもの。
- 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。
- 4 第17表に掲げる斜線制限に適合すること。
- 5 法第56条の2の規定による日影規制の対象となる建築物は、横浜市建築基準条例第4条の4に定める規制値の適用にあたって、法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第4の(に)欄中「水平距離が10m以内」を「水平距離が5m以内」と、「水平距離が10mを超える」を「水平距離が5mを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

## 第2章 共同住宅の建替えにおける容積率及び高さ許可の特例

建築後30年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える計画の場合で、1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られたものに限り、容積率制限及び高度地区制限（絶対高さ制限）を、2の基準により緩和することができる。

### 1 必要要件

#### (1) 敷地規模

500㎡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㎡以上とする。

#### (2) 空地率

第14表の空地率を確保すること。

#### (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箇所当該道路に接すること。

#### (4) 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

### 2 緩和基準

#### (1) 容積率の割増

有効公開空地面積率が割増容積率に応じた第26表による数値以上、又は50%以上確保された計画について、建替え前の容積率を上限に緩和する。

第26表 割増容積率と有効公開空地面積率

| ア 基準容積率 (Vo)   | イ 割増容積率 (V)   |
|----------------|---------------|
| 400% Vo < 600% | $V = 3A - 10$ |
| 300% Vo < 400% | $V = 1.5A$    |
| 100% Vo < 300% | $V = A$       |

A：有効公開空地面積率

#### (2) 高度地区（最高限）制限の緩和

有効公開空地面積率が15%以上確保されたものについて、建替え前の高さを上限に緩和する。

#### (3) 容積率の割増と高度地区（最高限）制限の緩和を同時に行う場合

有効公開空地面積率を25%以上、かつ次の式により算定した数値以上確保すること。

$$\begin{array}{l} \text{容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合の} \\ \text{必要な有効公開空地面積率} \end{array} = \begin{array}{l} \text{容積率の割増に} \\ \text{必要な有効公開} \\ \text{空地面積率} \end{array} + \begin{array}{l} \text{高さ制限の緩和に} \\ \text{必要な有効公開空} \\ \text{地面積率} \end{array} \quad 10\%$$

### 第3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 適用区域及び適用対象

##### (1) 適用区域

市街化区域（第1種及び第2種低層住居専用地域、風致地区を除く）とする。

##### (2) 適用対象

次のアからエまでの要件を満たす建築物を対象とする。

ア 次の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当するもの

（ア）密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集市街地整備法」という。）に基づく建替計画の認定を受けたもの

（イ）敷地の共同化等を行うことにより市街地環境の改善に特に寄与するもの

（ウ）優良な賃貸住宅の供給促進に特に寄与するもの

イ 住宅を含む計画については、原則として、専用面積（バルコニー部分の面積を除く）が75㎡以上となる住宅が総戸数の2分の1以上を占めるもの

ウ 商業系地域内では、延べ面積のうち5分の1以上又は1層階（都市計画容積率600%以上の区域にあっては2層階）以上を住居以外（都心機能誘導地区内にあっては、誘導用途）の用に供するもの

エ 住宅を含む計画については、住宅部分の階高を3m以上としたもの

#### 2 必要要件

##### (1) 敷地規模

500㎡以上とする。

##### (2) 空地率

第14表による必要空地率を確保すること。

##### (3) 前面道路の幅員及び接道長さ

前面道路の幅員が8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の6分の1以上が1箇所であって当該道路に接すること。ただし、都市計画容積率が400%以上の区域にあっては、6m以上とすることができる。

##### (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

有効公開空地面積率が 20%以上（都市計画容積率が 400%以上の区域にあっては 10%以上）確保された計画について、第 27 表により緩和する。

なお、都市計画容積率が 400%以上の区域にあって、誘導用途に供する部分については、50%を上限とし、第 27 表によらず緩和することができる。

第 27 表 割増容積率と有効公開空地面積率

| 基準容積率 (Vo)     | 割増容積率 (V)        | 割増容積率の上限 |
|----------------|------------------|----------|
| 600% Vo        | $V = 3.75A - 25$ | 230%     |
| 400% Vo < 600% | $V = 3.75A - 25$ | 200%     |
| 300% Vo < 400% | $V = 2.4A - 18$  | 150%     |
| Vo < 300%      | $V = 1.6A - 12$  | 100%     |

A：有効公開空地面積率（%）

#### (2) 高度地区制限の緩和を同時に行う場合

高度地区制限の同時緩和は、周辺の状況及び環境整備等を特に配慮したもので、有効公開空地面積率が、容積率の割増に必要な数値に 5%を加えた数値以上確保されたものについて行う。

### 4 密集市街地整備法又は都心機能誘導地区内の取扱い

密集市街地整備法に基づく建替計画の認定を受けた建築物、又は都心機能誘導地区内の建築物で、市長が特に地区の整備改善に資すると認めた場合は、道路、広場等の整備の貢献度に応じて、2の必要要件のうち(3)(4)の要件、及び3の緩和基準(1)(2)により定める必要有効公開空地面積率を緩和することができる。

## 第4章 その他

1 密集市街地整備法で規定する防災再開発促進地区において、高度地区の規定による絶対高さ制限を第3編各章3の緩和基準に基づいて建築する場合における第1編の基本要件、第3編各章2の必要要件((1)敷地規模及び(2)空地率を除く。)及び必要有効公開空地面積率は、同法に基づく建替計画の認定を受けたもので、市長が特に地区の整備改善等に資すると認めた場合は、道路、広場等の整備の貢献度に応じて緩和することができる。

2 建築物及びその敷地が次の各号の一に該当する場合は、この制度の基準にかかわらず、それぞれ当該各号に定める基準の範囲内で各用途地域及び各高度地区における形態制限を緩和することができる。

(1) 市長が学校その他の施設で公益上やむを得ないと認め、かつ、周辺の状況等から都市計画上支障がないと認める場合は、その機能上必要であり、かつ、周辺の生活環境を特に阻害するおそれのない範囲内

(2) 市長がこの制度に規定する市街地環境の整備向上と同等又はそれ以上の公共への貢献度があると認める場合は、その貢献の度合に見合う範囲内

### 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 管理責任者は、建築物完成の翌年から毎年公開空地等の維持・管理報告を様式4により市長宛に行うものとする。

### 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。

### 第3章 許可を受けた建築物であることの明示

物件説明書、管理規約、売買契約書等に当該建築物が「横浜市市街地環境設計制度」の許可を受けたものであり、許可条件及び許可条件の変更ができない旨を明示しなければならないものとする。



#### 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 次に掲げる基準に適合するものについては、公開空地を一時占用して使用することができるものとする。

##### (1) 使用する内容

次のいずれかに該当するものであること。

ア 賑わいの創出や憩いの空間形成等、地域のまちづくりに資するもので市長が認めた行為

イ 短期間のイベント、コンサートなど地域の活性化に寄与すると認められる行為

ウ 建築物又は公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他の管理行為

エ その他公共公益に資する行為

##### (2) 使用する範囲

使用する範囲は、必要最小限の範囲とすること。なお、一般歩行者の通行に支障が生じる場合は、代替の通路等を確保すること。ただし上記1(1)アによるものはこの限りでない。

- 2 一時使用しようとするものは、様式9-1により、公開空地一時使用承認申請書を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は2の規定による申請を承認したときは、申請者に対して、様式9-2により、公開空地一時使用承認通知書を交付するものとする。
- 4 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。

#### 第6章 維持・管理義務の承継

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5章までの事項を承継するものとする。

## 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い行うこと。

### 2 近隣説明等

計画地周辺の住民等に対する説明並びに意見聴取を次のとおり実施すること。また、説明等の後、説明状況の報告及び計画に関する協議を横浜市と行うこと。

- (1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例の適用を受ける計画にあつては、同条例第11条に基づく説明
- (2) 横浜市開発事業の調整等に関する条例の適用を受けない計画にあつては、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に定義する近隣住民に対する計画概要の説明
- (3) (1) 及び (2) 以外で、計画内容や周辺状況、日影の影響等により市長が必要と認める範囲及び方法による説明

### 3 計画変更等

制度の許可を受けた建築物又はその建築物の敷地について、横浜市建築基準法施行細則第15条第1項で規定する市長が重要でないと認めたものは、次に掲げるものとする。なお、当該工事に着手する前に届出し、市長の承認を受けなければならない。

- (1) 容積率制限の許可にあつては、当該許可の延べ面積を超えない範囲の変更で、かつ、変更の内容が全体計画に影響を与えないもの
- (2) 高度地区（最高限）制限の許可にあつては、当該許可の高さを超えない範囲の変更で、かつ、変更の内容が全体計画に影響を与えないもの
- (3) 許可の条件に該当しないもの
- (4) その他市長が重要でないと認めたもの

## 附 則

- この制度は、昭和48年12月25日から実施する。
- 改正 この制度は、昭和53年 4月 1日から実施する。
- 改正 この制度は、昭和60年 4月 1日から実施する。
- 改正 この制度は、昭和60年11月 1日から実施する。
- 改正 この制度は、平成 4年 4月 1日から実施する。
- 改正 この制度は、平成 5年10月 1日から実施する。
- 改正 この制度は、平成 8年 5月10日から実施する。
- 改正 この制度は、平成10年 3月20日から実施する。
- 改正 この制度は、平成16年 4月 1日から実施する。
- ただし、第4章の4 - ケ及びコ並びに第5章の2(1)及び(3)は、平成16年6月1日から実施する。
- 改正 この制度は、平成18年 4月 1日から実施する。
- 改正 この制度は、平成20年 9月 1日から実施する。

- 別表 - < 許可手続きの流れ >

| 項目                             | 注意事項   |
|--------------------------------|--|
| 建築計画                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>許可を申請する項目（高さ・容積・住宅等容積率）、理由の整理</li> <li>建築基準法・横浜市建築基準条例・都市計画法・その他関係法令等のチェック</li> </ul>   |
| 事前相談                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築許認可事前相談票の提出</li> <li>添付書類 / 理由書、都市計画図、現場写真、案内図、配置図、平面図、立面図、断面図、日影図（冬至）、公開空地図（配置図と兼ねても可）、その他必要な資料</li> </ul>   |
| 許認可準備会議                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則水曜日午後開催</li> </ul>  |
| 各課等調整                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>許認可準備会議での指摘事項の調整および各課調整</li> </ul>  |
| 幹事会事前会議                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則月末水曜日開催（翌月の幹事会に付議できるかの判断）</li> <li>提出図書 建築幹事会と同様の図書を1部</li> </ul>   |
| 近隣説明                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>計画地周辺の住民等への説明及び報告</li> </ul>  |
| 建築幹事会                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則月1回開催</li> <li>提出図書 建築幹事会の10日前までに建築幹事会用図書を20部<br/>（A2判ホチキス止め：参考2 図面の注意事項参照）</li> </ul>  |
| 各局調整・<br>周辺調整<br>関係法令等の諸<br>手続 | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築幹事会での指摘事項等の調整及び各局調整報告</li> <li>許可申請までに終了させておく諸手続き<br/>都市計画法開発許可 中高層建築物等住環境保全条例 防災計画書 県警協議<br/>福祉のまちづくり条例 建築物環境配慮制度 省エネ法 風致地区条例許可 緑化協議<br/>地盤沈下対策指導要綱 駐車場法・駐車場条例 大規模小売店舗立地法運用要綱<br/>工業地域等共同住宅建築指導基準 電波法（H&gt;31m） 消防法<br/>開発事業の調整等に関する条例 街づくり協議 その他必要な諸手続</li> </ul> |
| 許可申請                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>許可申請書：A4判ファイル綴じ（正副2部）<br/>（参考1 許可申請に必要な図書を参照）</li> <li>手数料 / 横浜市収入証紙 許可条文による（告示許可は無料）</li> <li>申請時期 / 建築審査会開催の3週間前まで（包括物件は上記手続き終了後適宜）</li> <li>受付 / 市街地建築係にて受付 建築審査会用図書1部も同時に提出してください。</li> </ul>   |
| 建築審査会                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則月1回開催</li> <li>提出図書 建築審査会の10日前までに建築審査会用図書<br/>（A2判二つ折り製本15部（うち2部は傍聴用）、A3判ホチキス止め15部：参考2 図面の注意事項参照）</li> </ul>  |
| 許可通知                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>事務処理（決裁・消防の同意等）の後、許可通知書を交付</li> </ul>   |
| 建築確認申請                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>許可通知書副本を添付して確認申請窓口に提出</li> <li>図書に変更が生じた場合は、確認申請前に協議必要</li> </ul>   |
| 建築確認通知                         |  |
| 変更申請                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>変更（軽微と認められるものに限る）がある場合は、計画変更承認手続き</li> </ul>  |
| 工事完了                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>工事完了前に検査依頼（日程の調整）</li> <li>完了検査（検査済証は検査担当窓口で交付）</li> </ul>  |
| 公開空地・<br>特定施設の<br>維持管理         | <ul style="list-style-type: none"> <li>建物使用開始時に管理責任者報告書（様式3）を提出</li> <li>管理責任者は、翌年から毎年、管理報告書（様式4）を提出</li> <li>管理責任者を変更した場合は、様式3にて速やかに報告</li> <li>公開空地の一時使用等を行う場合は、一時使用承認申請書（様式9）を提出</li> </ul>   |

「建築審査会包括同意基準」に該当するものは 印の手続きを省略でき、建築審査会は事後報告になります。

参考 1 許可申請に必要な図書（正副 2 部）

- 1 許可申請書
  - 第 4 3 号様式（容積率等）、告示許可申請書（高度地区）、第 5 号様式（都心機能誘導地区条例）
- 2 許可申請概要書、公開空地概要書
- 3 公開空地設置に関する誓約書（様式 1 又は様式 2）
- 4 委任状
- 5 理由書
- 6 外観パース、現場写真
- 7 案内図及び用途地域図
- 8 配置図及び 1 階平面図
- 9 公開空地平面図（必要に応じ詳細図）
  - ・敷地の形状及び周辺道路との関係（幅員、地盤高等）
  - ・建築物の位置及び形状
  - ・公開空地の形状、仕上げ、付帯設備（ベンチ・車止め・植栽等）ほか
  - ・公開空地表示板の位置
- 10 公開空地求積図
  - ・公開空地種別に色分け
- 11 公開空地立面図（2 面以上）
  - ・公開空地とその付帯設備及び建築物との関係
  - ・公開空地パースで代用可
- 12 公開空地断面図（2 面以上）
  - ・公開空地と道路及び建築物との関係
  - ・地盤高の表示
- 13 緑化計画詳細図
  - ・名称、形状寸法、数量、面積等を表示
- 14 特定施設計画図
  - ・第 5 編の規定による特定施設を設ける場合は、その位置・規模・範囲を表示
- 15 平面図
- 16 立面図（4 面）
  - ・外壁の材質、仕上げ、色彩等を表示
- 17 断面図（必要に応じ斜線制限チェック図）
  - ・高さ制限緩和の許可は、制限高さを赤ラインで記入
- 18 日影図
  - ・法第 56 条の 2 に規定する日影図
  - ・実日影図（冬至日 9 時～ 15 時の地表面における時刻日影図）
- 19 関係法令等の通知書の写し
- 20 地元調整報告書、関係機関との協議報告書等

参考 2

## 建築審査会・幹事会用図面の注意事項

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | 図面の大きさ等  | 建築幹事会 サイズ：A2判ホチキス止め 部数：20部（ 1 ）   |
|     |  | 建築審査会 サイズ：A2判二つ折り製本 部数：15部（うち2部は傍聴用（ 2 ））<br>A3判ホチキス止め 部数：15部                   |
|     |  | 表紙の左上に幹事会・審査会のラベル（図1参照）を入れ、中央部に案件名を記入する。  |
| 2   | 図面上の諸注意  | 図面枚数は少なく、できる限り簡単明瞭とすること。<br>図面番号を右下に大きく記入。室名、寸法等は大きく見やすく。<br>原則として各頁の方位は統一すること。 |
| 3   | 添付図面   | 製本順は次のとおりを基本としますが、許可条文・計画内容により異なりますので、詳細は担当者との協議の上作成してください。                     |
|     | 理由書  | 申請の理由、計画にあたって配慮した点を簡潔にまとめる。   |
|     | 外観パース/モンタージュ   | 公開空地及び周辺状況のわかるパース（モンタージュ）とし、着色したものとする。  |
|     | 位置図及び用途地域図   | 申請地を赤枠で囲む。位置図には駅からの直線距離を記入する。<br>用途地域図は種別ごとに色分けすること。マッピのコピーでもよい。                |
|     | 周辺土地利用図<br>周辺建物概要図・現況写真  | 当該敷地及び周辺状況の分かる図面・現況写真を作成すること。また、法48条の場合、申請敷地周囲200mの範囲の建築物・土地利用に応じて表1の着色をすること。   |
|     | 配置図及び<br>1階平面図（ 2 ）  | 敷地境界線は赤枠。周辺土地利用、敷地高低差、道路幅員（歩車道の別・街路樹等）、方位、公開空地部分（緑枠）等を明記すること。                   |
|     | 公開空地図（平面・立面・断面）  | 市街地環境設計制度の場合に作成。種別ごとの着色は表2により、幅員と係数を明記すること。求積表、仕上げ、植栽計画、公開空地の表示板位置等を明記すること      |
|     | 各階平面図（ 2 ）   | 各階平面での細かな違いは基準階としてよい。住戸プラン内は記入しない。<br>増築の時は申請部分を赤枠で明記すること。                      |
|     | 立面図  | 4面以上。高さ制限を超える許可は、制限高さを赤ラインで記入する。<br>外壁の素材、仕上げ、色調等を記入する。                         |
|     | 断面図（ 2 ）   | 2面以上。高さ制限を超える許可は、制限高さを赤ラインで記入する。<br>斜線制限線を明記。図面内にキープランを書き、断面箇所を表示する。            |
| 日影図 | 等時間日影線図を表3により着色したもの（日影規制がある場合）及び中高層建築物等環境保全条例にて作成する実日影図。使用する地図には個人名を記入しないこと。 |   |

（ 1 ）建築幹事会は、戸建て規模のものはA3サイズでも可

（ 2 ）傍聴用は特に個人情報等に配慮すること。また、傍聴用及び法53条の2の場合、平面図・断面図は添付しない。

表1 周辺建物概要の色彩表（法48条）

| 用途・土地利用                      | 色  |
|------------------------------|----|
| 専用住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿             | 無色 |
| 官公庁・学校・町内会館・公園               | 緑  |
| 事務所                          | 橙  |
| 物販店舗・飲食店舗・百貨店                | 赤  |
| ホテル・旅館                       | 桃  |
| 興業場                          | 紫  |
| 病院・診療所                       | 黄  |
| 寺・神社・宗教施設                    | 黄緑 |
| 工場・倉庫・駐車場                    | 茶  |
| 用途を兼ねる建築物については、担当者と調整してください。 |    |

表2 公開空地の色彩表（市街地環境設計制度）

| 種類       | 形態  | 色  |
|----------|-----|----|
| 歩道状・通り抜け | 青空  | 赤  |
| 歩道状・通り抜け | 非青空 | 黄  |
| 一般的      | 青空  | 緑  |
| 一般的      | 非青空 | 茶  |
| 内部空間     |     | 桃  |
| 一団の緑地    |     | 黄緑 |
| 水辺に面するもの | 青空  | 水色 |

表3 等時間日影図の色彩表

|              |     |
|--------------|-----|
| 敷地境界線        | 赤実線 |
| 敷地境界から5mライン  | 緑点線 |
| 敷地境界から10mライン | 黄点線 |
| 10m以内の日影時間線  | 緑実線 |
| 10mを超える日影時間線 | 黄実線 |

指定の日影時間を超える場合は、超える部分を着色してください。

日影線の彩色

| 時刻  | 色 |
|-----|---|
| 9時  | 緑 |
| 10時 | 橙 |
| 11時 | 青 |
| 12時 | 赤 |
| 13時 | 藍 |
| 14時 | 黄 |
| 15時 | 紫 |

図1 審査会ラベル

|              |
|--------------|
| 第 号議案        |
| <b>建築審査会</b> |
| 平成 年 月 日     |

幹事会の場合は「建築幹事会」と記入

## 横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準

### 1 趣旨

この基準は、横浜市市街地環境設計制度に基づき、建築基準法第 59 条の 2 による容積率の許可、横浜国際港都建設計画高度地区（以下「高度地区」という）の適用除外の許可及び横浜都心機能誘導地区建築条例（以下「都心機能誘導地区建築条例」という）第 3 条第 2 項第 1 号による許可を行う場合で、横浜市のまちづくりの方針等及び地域のまちづくりの方針等に整合し、市街地環境の整備向上に寄与すると認められる建築物に対して、あらかじめ包括的に建築審査会の同意を得ることで、許可の手續の迅速化、簡素化を図るものである。

### 2 建築審査会の同意

この包括同意基準に適合しているものは、個々の案件について既に建築審査会が同意したものの（以下「包括同意」という。）とし、許可することができる。

### 3 適用の範囲

横浜都心機能誘導地区（都市計画法第 8 条に規定する特別用途地区）内における建築物で次のいずれかに該当するもの。

- （ 1 ）都心機能誘導地区建築条例別表第 2 第 1 項に掲げる用途（以下「住宅等用途」という）に供する建築物で、1 階又は 2 階の部分に、同表第 2 項に掲げる用途（以下「誘導用途」という）に供する部分を有する建築物にかかる、都心機能誘導地区建築条例別表第 1 第 2 項（い）欄による建築制限、高度地区（最高限）制限の緩和で、緩和後の高さが 45m 以下のもの
- （ 2 ）誘導用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が計画容積率の 2 分の 1 以上であり、住宅等用途（管理者用及びオーナー用住戸は除く（ただし、住戸数が 3 以上の場合はこの限りではない））を有しない建築物にかかる、高度地区（最高限）制限、容積率制限の緩和で、緩和後の高さが 45m 以下かつ割増容積率が 100% 以下（誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分に限る）のもの

### 4 要件

横浜市市街地環境設計制度第 4 編第 1 章に定める要件に適合すること。なお、用語の定義は横浜市市街地環境設計制度第 1 編第 2 章によるものとする。

### 5 建築審査会への報告

特定行政庁は、この包括同意基準により許可したときは速やかに建築審査会に、その内容を報告しなければならない。

### 附則

#### （施行期日）

この基準は、平成 18 年 5 月 19 日から実施する。

改正 この基準は、平成 20 年 9 月 1 日から実施する。

様式 1

公開空地設置に関する誓約書

平成 年 月 日

横浜市長あて

公開空地設置者

住所

氏名

印

公開空地設置に関する誓約書

私は、横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、  
別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理し、  
定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に  
譲渡、貸与する場合もこの誓約書に基づく誓約事項を承継いたします。

様式 2

公開空地設置及び特定施設による許可に関する誓約書

平成 年 月 日

横浜市長あて

公開空地及び施設等設置者  
住所  
氏名 印

公開空地及び施設等の設置に関する誓約書

私は、横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、  
別添公開空地計画図書のとおり一般に開放するとともに、許可を受け  
設置した施設（ ）についてもあわせて適正に維  
持・管理し、定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に  
譲渡、貸与する場合もこの誓約書に基づく誓約事項を承継いたします。



様式 3

公開空地・特定施設管理責任者（選任・変更）報告書

|  |           |   |
|--|-----------|---|
| <p>横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した、公開空地・特定施設を<br/>適正に維持管理するために、次のとおり公開空地・特定施設管理責任者を<br/>(選任・変更)したので報告します。</p> <p style="text-align: right;">平成    年    月    日</p> <p>横浜市長あて</p> <p style="text-align: center;">建築主等<br/>住    所<br/>氏    名<br/>連 絡 先</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">印</p> |           |   |
| 建築物概要  | 名 称       |   |
|  | 所在地       | 区                    町                    番地          |
|  | 許可年月日及び番号 | 年    月    日                    第                    号 |
| 公開空地<br>管理責任者  | 住 所       |   |
|  | 氏 名       | 印   |
|  | 連絡先       |   |
| 特定施設<br>管理責任者  | 住 所       |   |
|  | 氏 名       | 印   |
|  | 連絡先       |   |
| 受 付 欄  | 備 考       |   |

特定施設や管理責任者に変更がないものはその部分を抹消して下さい。

様式 4

公開空地・特定施設管理報告書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した、公開空地・特定施設の維持  
管理の状況について、次のとおり報告します。

平成 年 月 日

横浜市長あて

管理責任者 住 所  
氏 名  
連絡先

印

|           |                       |      |           |
|-----------|-----------------------|------|-----------|
| 建築物名称     |                       |      |           |
| 許可年月日     | 年 月 日                 | 許可番号 | 横浜市 指令第 号 |
| 敷地の位置     | 区                     | 町    | 番地        |
| 緩和条項等     | 容積率・高さ・斜線（北側）・特定施設（ ） |      |           |
| 土地所有者     | 住 所                   |      |           |
|           | 氏 名                   | 印 電話 |           |
| 建物所有者     | 住 所                   |      |           |
|           | 氏 名                   | 印 電話 |           |
| 前回の報告の年月日 | 年 月 日                 |      |           |
| 受 付 欄     | 備 考                   |      |           |

|                       |               |  |
|-----------------------|---------------|--|
| 公開空地の<br>維持管理の<br>状 況 | 総括所見          |  |
|                       | 市民の利用状況       |  |
|                       | 変更の有無<br>その内容 |  |
|                       | 管理上の問題点       |  |
|                       | 問題点等の<br>対応策  |  |
| 特定施設の<br>維持管理の<br>状 況 | 総括所見          |  |
|                       | 市民の利用状況       |  |
|                       | 変更の有無<br>その内容 |  |
|                       | 管理上の問題点       |  |
|                       | 問題点等の<br>対応策  |  |

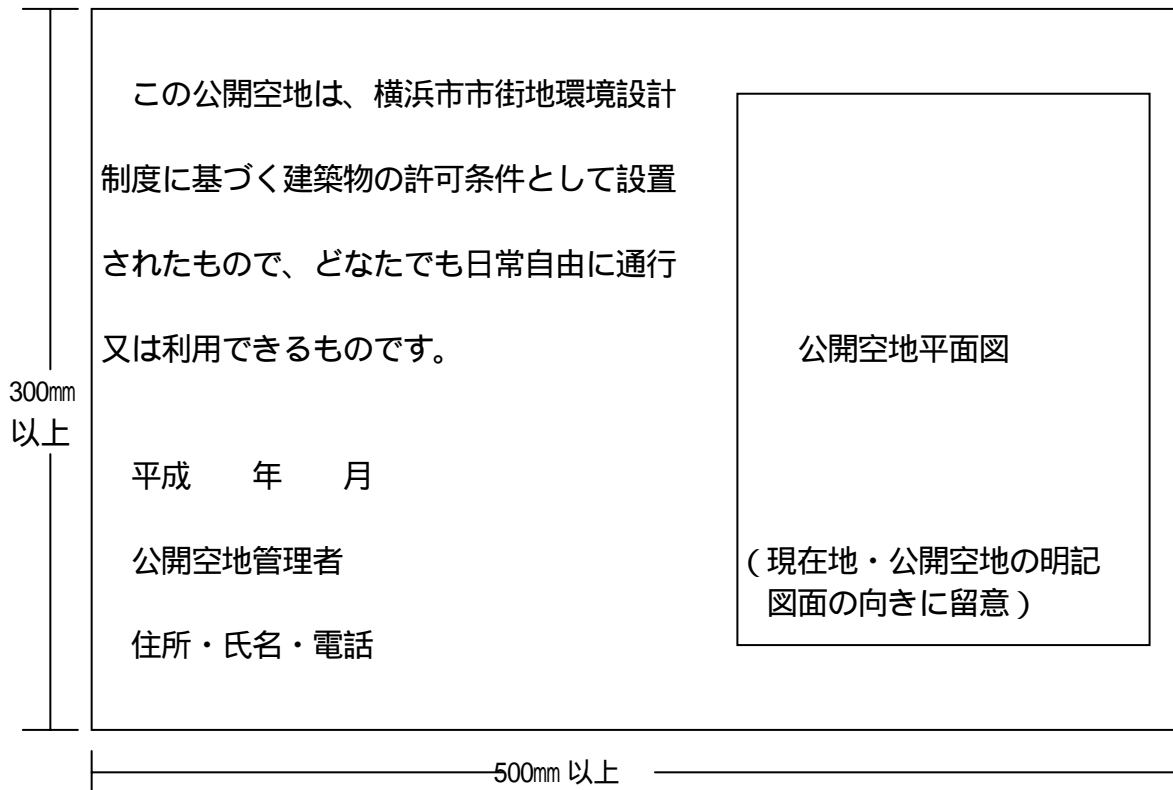
- ・ のある欄は、特定施設による特例緩和を受けた場合に記入して下さい。
- ・ 公開空地平面図を添付して下さい。

公開空地・特定施設写真貼付欄

| 写真貼付欄 | 公開空地の維持管理状況   |   |    |
|-------|---|---|----|
|       | 表示板   | 有 | 無  |
|       | 表示板の状況  | 良 | 不良 |
|       | 路面仕上げの状況  | 良 | 不良 |
|       | 植栽の状況   | 良 | 不良 |
|       | 違法駐車  | 有 | 無  |
|       | 違法駐輪  | 有 | 無  |
|       | 屋外広告物   | 有 | 無  |
|       | 自動販売機の設置  | 有 | 無  |
|       | 増築建築物   | 有 | 無  |
|       | 車止め・柵   | 有 | 無  |
|       | 内部空間の状況   | 良 | 不良 |
|       | 自然的緑地の状況  | 良 | 不良 |
|       | <p data-bbox="948 1099 1315 1173">該当するほうに 印を記入してください。</p> <p data-bbox="948 1312 1342 1386">写真には公開空地の表示板を必ず入れてください。</p> |   |    |

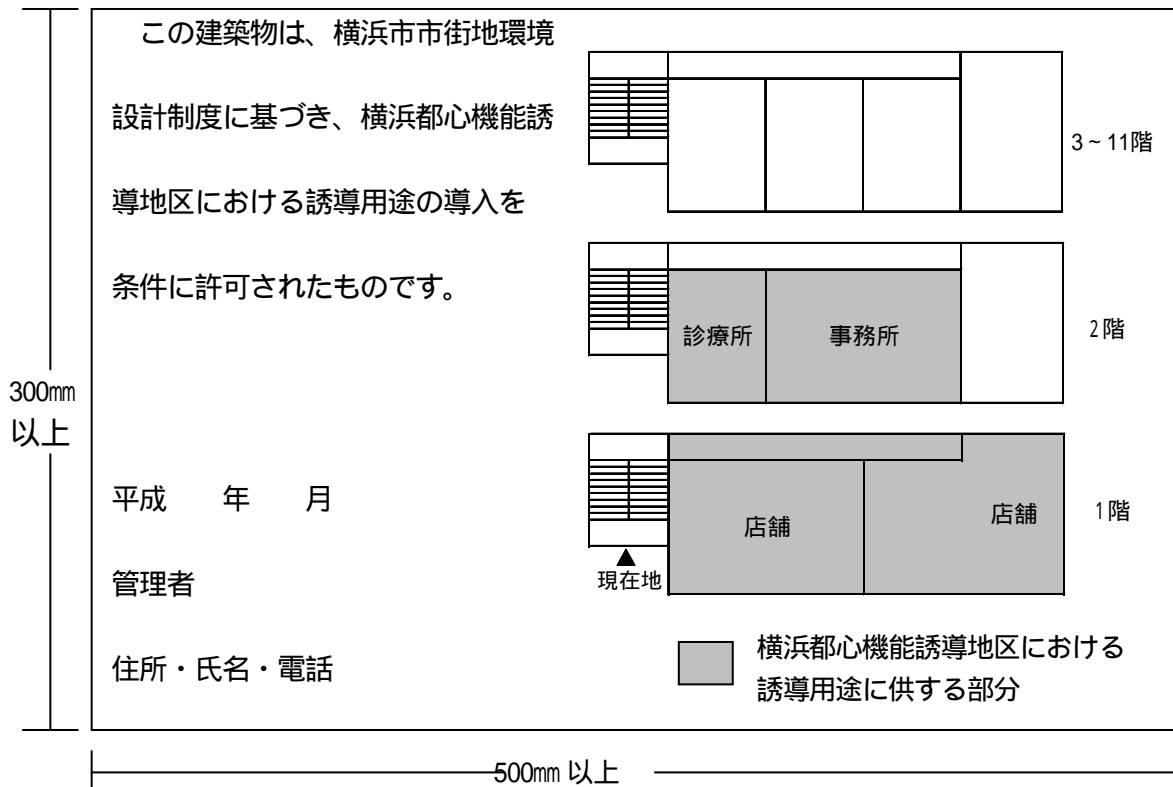
様式 5

公開空地の表示板



様式 6

都心機能誘導地区における許可に関する表示板（誘導用途に供する部分の表示）



様式 7

特定施設による許可に関する表示板

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 300mm<br>以上 | <p>この建築物内の（                      ）は、</p> <p>横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物</p> <p>の許可条件として設置されたものです。</p> | <p>施設等の位置・面積</p> <p>（現在地・特定施設の明記<br/>図面の向きに留意）</p> |
|             | <p>平成    年    月</p> <p><u>特定施設管理者</u></p> <p>住所・氏名・電話</p>                                     |  |
|             | 500mm 以上  |  |

屋外広告物承認申請書

|  |    |      |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |
|--|----|------|-------|-------|----|----|------|--|--|--|--|------------|
| <p>横浜市市街地環境設計制度の規定により、広告物の設置について承認を受けたいので、関係図書を添えて申請します。</p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p>横浜市長あて</p> <p style="text-align: right;">建築主 住所<br/>氏名 印<br/>連絡先</p>  |    |      |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |
| 建築物の名称   |    |      |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |
| 敷地の位置  |    | 区    | 町     | 番地    |    |    |      |  |  |  |  |            |
| 許可年月日及び許可番号  |    | 年    | 月     | 日 第 号 |    |    |      |  |  |  |  |            |
| 代理者  | 住所 |      |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |
|  | 氏名 | 電話   |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |
| 屋外広告物許可申請  |    | 要・不要 | 工作物確認 | 要・不要  |    |    |      |  |  |  |  |            |
| <p>決裁欄</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">課長</td> <td style="width: 25%;">係長</td> <td style="width: 25%;">担当</td> <td style="width: 25%;">公印承認</td> </tr> <tr> <td style="height: 80px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> |    |      |       | 課長    | 係長 | 担当 | 公印承認 |  |  |  |  | <p>受付欄</p> |
|  |    |      |       | 課長    | 係長 | 担当 | 公印承認 |  |  |  |  |            |
|  |    |      |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |
|  |    |      |       |       |    |    |      |  |  |  |  |            |

添付書類

- ・理由書 ・案内図 ・配置図（広告物の位置明示）及び1階平面図
- ・公開空地平面図 ・立面図（広告物の位置明示、必要により色塗明示）
- ・広告物の詳細図（形状、色彩等詳細のわかるもので色塗明示）



屋外広告物承認通知書

|   |      |           |      |
|---|------|-----------|------|
| 平成 年 月 日  |      |           |      |
| 住所<br>氏名  |      | 様         |      |
|   |      | 横浜市長 印    |      |
| 平成 年 月 日申請のあった件について、次のとおり承認します。   |      |           |      |
| 建築物の名称  |      |           |      |
| 敷地の位置   |      | 区 町 番地    |      |
| 許可年月日及び許可番号   |      | 年 月 日 第 号 |      |
| 代理人   | 住所   |           |      |
|   | 氏名   | 電話        |      |
| 屋外広告物許可申請   | 要・不要 | 工作物確認     | 要・不要 |
| <p>注意事項</p> <p>1 . この屋外広告物承認書は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。</p> <p>2 . この屋外広告物承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。</p> |      |           |      |

公開空地一時使用承認申請書

|   |    |                    |         |
|---|----|--------------------|---------|
| 平成 年 月 日  |    |                    |         |
| <p>横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、次のように一時使用したいので、関係図書を添えて申請します。</p> <p style="text-align: center;">横浜市長あて</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">申請者 住所<br/>氏名<br/>連絡先</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">印</p> |    |                    |         |
| 建築物の名称  |    |                    |         |
| 敷地の位置   |    | 区                  | 町 番地    |
| 許可年月日及び<br>許可番号   |    | 年 月 日              | 号       |
| 公開空地管理者   | 住所 |                    |         |
|   | 氏名 | 電話                 |         |
| 代理者   | 住所 |                    |         |
|   | 氏名 | 電話                 |         |
| 建物用途  |    |                    |         |
| 許可事項（具体的数値）   |    | 容積率 % > %、高さ m > m | その他 ( ) |
| 使用理由・内容   |    |                    |         |
| 使用期間  |    | 年 月 日 ~            | 年 月 日   |
| 使用面積  |    | ㎡（公開空地の実面積： ㎡）     |         |
| 設置物等の概要   |    |                    |         |
| 決裁欄   |    |                    | 受付欄     |
| 課長  | 係長 | 担当                 | 公印承認    |
|   |    |                    |         |

添付資料 案内図、敷地全体配置図、公開空地配置図（現況）、公開空地配置図（一時使用の範囲及び内容を示したもの）、一時使用理由書、工事工程表、公開空地管理者使用承諾書、復旧誓約書等

公開空地一時使用承認通知書

|  |                              |
|--|------------------------------|
| 平成 年 月 日   |                              |
| 住所<br>氏名   | 様                            |
| 横浜市長 印   |                              |
| 平成 年 月 日申請のあった横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した<br>公開空地の一時使用について、次のとおり承認します。 |                              |
| 建築物の名称   |                              |
| 敷地の位置  | 区 町 番地                       |
| 許可年月日及び<br>許可番号  | 年 月 日<br>横浜市 指令第 号           |
| 公開空地管理者  | 住所<br>氏名 電話                  |
| 代理者  | 住所<br>氏名 電話                  |
| 建物用途   |                              |
| 許可事項（具体的数値）  | 容積率 % > %、高さ m > m<br>その他（ ） |
| 使用理由・内容  |                              |
| 使用期間   | 年 月 日 ~ 年 月 日                |
| 使用面積   | ㎡（公開空地の実面積： ㎡）               |
| 設置物等の概要  |                              |
| 備考   |                              |