

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

平成20年10月改正増補版

横浜市

「地域子育て応援マンション認定制度」の創設等に伴う
横浜市市街地環境設計制度の改正について（平成20年10月）

1 改正の趣旨及びこの増補版について

横浜市市街地環境設計制度は、敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する制度です。

現在の社会情勢や本市の方針を反映し、平成20年2月に基準を改正し9月から施行しましたが、引き続き検討を行ってきまされた福祉への対応等について、「地域子育て応援マンション認定制度」の創設等に合わせ、基準を改正しました。

この増補版は、平成20年9月改正版から変更したページのみを掲載しております。（変更部分を下線で示しています。）平成20年9月改正版をすでにお持ちの方は、お手数ですが、こちらに差し替えてご使用ください。

2 改正箇所及び概要

ページ	項目	改正事項	改正概要
3,4	第1編第3章 緩和の原則	根拠条文の整理	・ 第6編を適用する場合（既存不適格マンション建替え特例等）の根拠条文を整理
11	第2編第2章 公開空地の種類と条件	歩道の用に供する 公開空地の形状	・ 歩道状公開空地上に自動車の待機・転回スペースが設置不可であることを明記
12		一般的公開空地の 形状	・ 一般的公開空地内に子供が遊べる広場（プレイロット）が設置可能なことを明記
47	第5編第5章 福祉施設等を含む建築物（特定施設としての容積率の加算）	・ 地域子育て応援マンション認定制度の創設に伴う変更 ・ 社会福祉施設・子育て支援施設の誘導	・ 地域子育て応援マンションの認定を受けて設置した保育所（認可外を除く）・地域子育て支援拠点部分の容積率を加算 ・ 上記以外で、本市施策に位置づけがあり、かつ将来にわたり適切に管理運営される施設について、関係部署と協議の上で、当該施設相当面積を容積加算できることを明示し、導入施設規模に対応する緩和の上限値を設定
50	第6編第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	既存不適格マンション建替え特例基準の修正	・ 容積割増の計算式を緩和（公開空地を20%以上設置した場合、既成市街地における共同建替等建築物と同じ計算式を適用）
69-72	様式8、9	様式の修正	・ 屋外広告物承認申請、公開空地一時使用承認申請の様式を一部修正

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）
- ・法第55条第1項の規定による絶対高さ制限（ 3 ）

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
- ・北側斜線制限（ 3 ）

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

(3) 第 6 編の規定により、市長が特に認めた場合の適用に限る。

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。ただし、歩道の用に供する公開空地上に、自動車の待機及び転回のための空地を設けることはできない。
- (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に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) あずまや等の小規模な施設や、子供が遊べる広場（プレイロット）等で、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。

第5章 福祉施設等を含む建築物

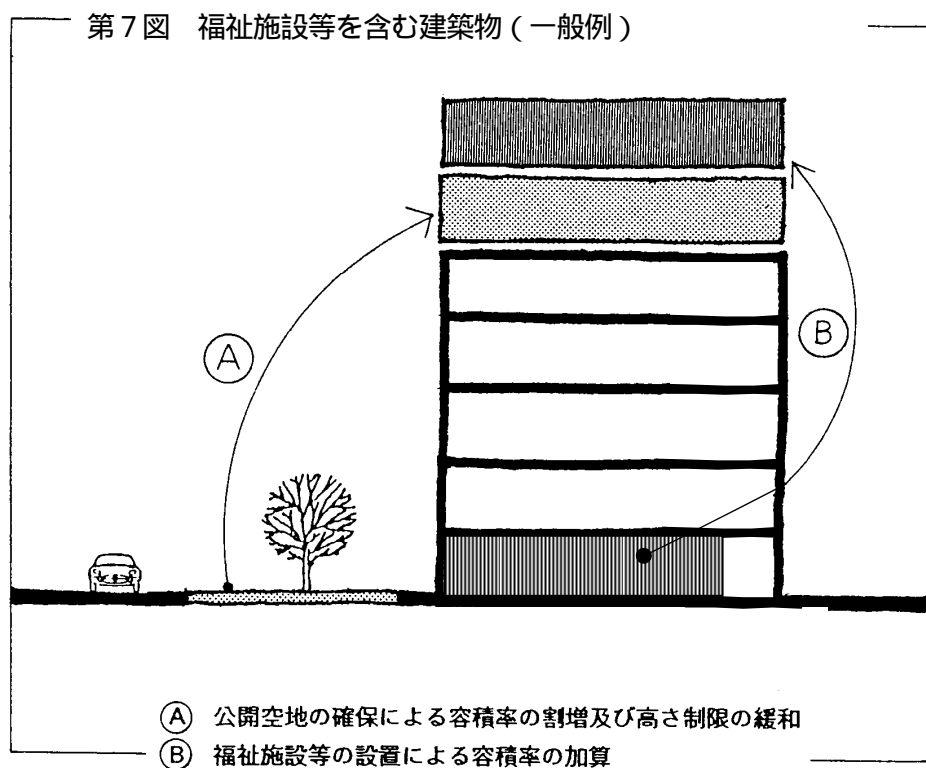
周辺地域の福祉の向上に寄与する施設を含む建築物で、次の1の要件に該当するものについては、地域の福祉環境への貢献度を考慮し、2の基準により容積率を加算できるものとする。

1 要件

対象施設は、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施設（ 1 ）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、当該施設は、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こと。

2 基準

加算できる容積率は、専ら福祉施設等として利用される部分（ 2 ）の延べ面積相当分とし、 $0.25V_0$ （ V_0 ：基準容積率）かつ100%を限度とする。



第5編第5章運用基準

(1) 「地域子育て応援マンション認定制度」の計画認定を受けた建築物に設けられる地域向け子育て支援施設のうち、保育所（認可外を除く）又は地域子育て支援拠点は、当該基準を適用できるものとする。

また、その他、横浜市の方針等に位置づけられ、かつ、地域においてその整備が必要である社会福祉施設又は子育て支援施設は、関係部署と協議の上で、当該基準を適用できるものとする。

(2) その他の用途と共用する部分は含まないものとする。

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つては、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)	
	A < 20	20 ≤ A < 50
400% Vo	$V = 3A - 10$	$V = 3.75A - 25$
300% Vo < 400%	$V = 1.5A$	$V = 2.4A - 18$
100% Vo < 300%	$V = A$	$V = 1.6A - 12$
Vo < 100%	$V = A \times Vo / 100$	$V = (1.6A - 12) \times Vo / 100$

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すること。

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。

改正 この制度は、平成20年10月30日から実施する。

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、屋外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;">申請者 住所 氏名 印 連絡先</p>														
建築物の名称														
敷地の位置		区												
許可年月日及び許可番号		年 月 日	横浜市	指令第 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>決裁欄</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">課長</th> <th style="width: 20%;">係長</th> <th style="width: 20%;">担当</th> <th style="width: 20%;">文書主任</th> <th style="width: 20%;">公印承認</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 80px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">承認日： 年 月 日</p>				課長	係長	担当	文書主任	公印承認						<p>受付欄</p>
				課長	係長	担当	文書主任	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			
氏 名		様	
		横浜市長 印	
<p style="text-align: center;">横浜市市街地環境設計制度の規定により、平成 年 月 日申請のあった 屋外広告物の設置について、次のとおり承認します。</p>			
建築物の名称			
敷地の位置		区	
許可年月日及び許可番号		年 月 日 横浜市 指令第 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>注意事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋外広告物承認申請をする際は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。 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。 			

公開空地一時使用承認申請書

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。また、使用期間終了後、速やかに現状に復旧します。

横浜市長あて

平成 年 月 日

申請者 住所
氏名
連絡先

印

建築物の名称				
敷地の位置		区		
許可年月日・許可番号		年 月 日	横浜市	指令第 号
代理人	住所			
	氏名	電話		
使用理由・内容				
使用期間		年 月 日	~	年 月 日
使用面積		m ²		
上記の一時使用を承諾します。				
公開空地管理者		住所		
		氏名	印	
		電話		
決裁欄				受付欄
課長	係長	担当	文書主任	公印承認
承認日： 年 月 日				

添付資料 案内図、使用概要、公開空地配置図（一時使用の範囲及び内容を示したもの）、工事工程表等

公開空地一時使用承認通知書

平成 年 月 日	
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
許可年月日・許可番号	年 月 日 横浜市 指令第 号
代理人	住所
	氏名
	電話
使用理由・内容	
使用期間	年 月 日 ~ 年 月 日
使用面積	m ²
<p>注意事項</p> <p>1 . 公開空地一時使用承認申請をする際は、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 . 公開空地は、使用期間終了後、速やかに現状に復旧してください。</p>	