

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月制定

令和8年4月改正

横浜市

目次

第1編 総則

第1章 趣旨	1
第2章 用語の定義	2
第3章 緩和の原則	4
第4章 基本要件	7

第2編 公開空地等の基準

第1章 公開空地の定義	11
第2章 公開空地の種類とその条件	13
第3章 公開空地の有効面積の算定	16
第4章 公開空地に準ずる空地等	19

第3編 地域ごとの緩和基準【容積率】【高さ】

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）	20
第2章 都心地域以外の商業系地域	24
第3章 工業地（工業系地域）	28
第4章 住宅地（住居系地域）	32

第4編 特定のエリア・対象における緩和基準【容積率】【高さ】【住宅等容積率】

第1章 横浜都心機能誘導地区	35
1 関内駅周辺	35
2 横浜駅周辺	40
第2章 みなとみらい21中央地区	46
第3章 主要駅周辺等の機能誘導を図る地区等	51
第4章 要除却認定マンション等の建替え計画	53

第5編 特定施設の整備による緩和基準【容積率】

第1章 適用の要件と基準	55
第2章 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物	56
第3章 文化施設を含む建築物	57
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	58
第5章 福祉施設等を含む建築物	59
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	60
第7章 第4編第3章の地区内における生活支援施設等を含む建築物	61
第8章 工業系地域の環境改善に寄与する建築物	62
第9章 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物	63

第6編 その他の取組による緩和基準【容積率】	
第1章 適用要件と基準	66
第2章 要除却認定マンション等の建替え	67
第3章 緊急輸送路（耐震診断義務付け対象道路）沿道の建築物の建替え	68
第4章 環境に配慮した建築物	69
第5章 長期優良住宅	71
第6章 既成市街地における共同建替え等建築物	72
第7編 その他の特例	
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	74
第2章 その他	75
第8編 維持・管理等	
第1章 公開空地等の維持・管理	76
第2章 公開空地等の表示	76
第3章 許可を受けた建築物であることの明示	76
第4章 屋外広告物の取扱い	76
第5章 公開空地の一時使用	77
第6章 公開空地の形態の変更	78
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	78
第8章 維持・管理義務の承継	78
第9編 許可手続き	
附則	
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	82

第 1 章 趣旨

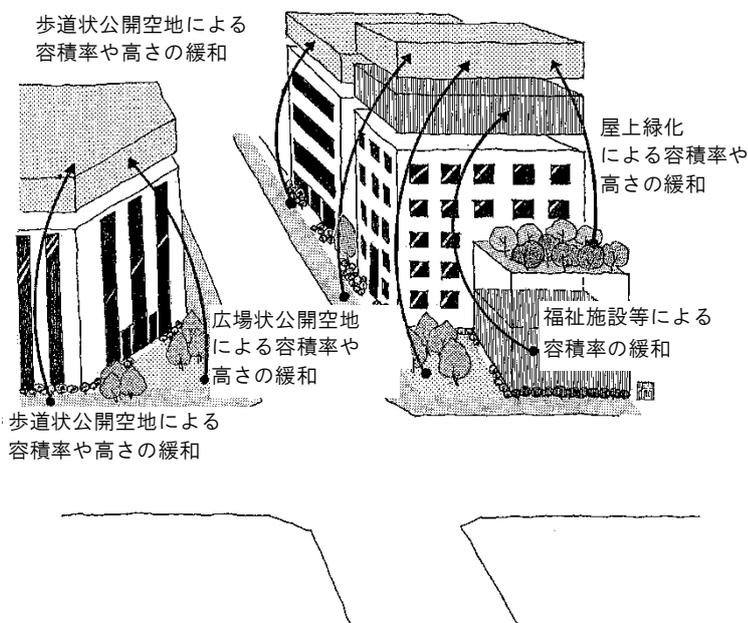
横浜市では、昭和 46 年 1 月の建築基準法の改正を受け、昭和 48 年 12 月に、容積率制度の導入とあわせて、工業専用地域を除いた用途地域の区域を対象とした、高さの最高限度を定める高度地区の導入により、容積率と高さ制限による建築物の規制をスタートさせました。その際に、あわせて導入されたのがこの「横浜市市街地環境設計制度」です。

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、脱炭素社会の実現、防災力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。

図 1-1 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 基準建蔽率	法第53条に規定する建蔽率（％）
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（特定施設の整備）及び第6編（その他の取組）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－計画建蔽率（％）
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、準住居地域及び田園住居地域
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 生活支援施設等	第5編第7章に掲げる子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設、医療・健康増進施設、生活利便施設
28 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
29 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

- | | | |
|----|------------|--|
| 30 | 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 |
| 31 | マンション再生法 | マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号) |
| 32 | マンション | 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの(マンション再生法第2条第1項第1号) |
| 33 | 要除却認定マンション | マンション再生法第163条の56第1項の認定を受けたマンション |
| 34 | 住宅等 | 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及び有料老人ホーム |
| 35 | 規制誘導地区 | 横浜国際港都建設計画都市再開発の方針に位置付けられた整備改善を図る地区 |
| 36 | 主要駅周辺地区 | 横浜国際港都建設計画都市再開発の方針において定義された地区の特性に応じた土地利用の誘導等を図る地区 |
| 37 | 長期優良住宅法 | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号) |

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、横浜都心機能誘導地区建築条例、マンション再生法第163条の59又は長期優良住宅法第18条の規定に基づき、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）の整備や良好な市街地環境の形成に資する取組（特定施設の整備）（その他の取組）の実施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（※3）
- ・隣地斜線制限（※3）
- ・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（最高限）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

4 マンション再生法第163条の59第1項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

5 長期優良住宅法第18条第1項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、かつその建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合）

- ・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街区整備方針
- オ 令第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等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
 - ・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
 - ・ごみ集積場所設置基準
 - ・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 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 エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）まちづくりガイドライン
- サ 横浜市都心臨海部再生マスタープラン
- シ その他地域のまちづくりの基本となる計画・方針等（環境未来都市計画等に基づき、本市と協働で策定されたまちづくりガイドライン・基本計画等を含む）

（※3）第7編の規定により、市長が特に認めた場合の適用に限る。

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 市街地環境への配慮

(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。
- 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、視認性、連続性及び公開性に配慮し、積極的に緑化を行うとともに、周辺環境や街並みと調和した植栽とすること。低層部の屋上や壁面などに緑化する場合にあっては地上や周辺からの見え方を意識した緑化に努めること。（※3）

(3) 風環境

周辺地域に著しい風環境の変化を起ささないよう配慮すること。（※4）

(4) 環境

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」の重点項目の評価が、「地域・まちづくりへの貢献」の項目で3以上とすること。

(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。（※5）

(6) 落下物対策

住宅等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。（※6）

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 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。（※8）
- 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。（※9）

(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。(※10)
- 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。(※11)
- 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。(※12)
- 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、消防局長が定めた「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。

(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。

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(※13)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、全て適合すること。

(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(※14)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。また、テナント等の決定の有無にかかわらず街並みの形成に寄与する形態意匠の協議対象として広告物等を含むものとし、その内容を継承すること。

(※2) 建築物は、圧迫感を低減するため直径70mの円に収まる平面計画とすること。ただし、絶対高さ制限を超えない部分、又は用途上、機能上やむを得ないもので、かつ周囲の状況や景観上の配慮がなされていることにより支障がないと認められる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。

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。

また、緑化面積の算定方法は、以下の法令等によるものとする。ただし、以下の法令等の対象とならない敷地の場合は、この限りではない。

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2項第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19条、第20条

(※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) 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。

(※6) 危険防止対策は次に掲げるものとする。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

(※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 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。ただし、商業系地域における敷地面積が1,000㎡未満の敷地において、他の法令等上支障がなく、かつ、低層部に賑わいに寄与する機能等を導入することにより市長がやむを得ないと認めたものは、この限りでない。

イ 住戸又は住室の数に応じて適切な台数の自転車駐車場及び自動二輪車駐車施設を設けるこ

と。

(※8) 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、興行場、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、ホテル、旅館、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 m²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。

(※9) 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。

(※10) 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 23 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（設置から 50 年以上が経過した防火水槽を除く。）をいう。）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。

なお、山林、崖、擁壁、河川、鉄道、高速道路、4 車線道路、建築物、工作物等の障害によりホース延長が不可能な部分は、この範囲に含まないものとする。

(※11) 住宅等を含む計画は、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。

(※12) 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。

(※13) 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。

(※14) 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 公開空地等の基準

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) 整備する公開空地にあつては周辺環境や地域に応じた利用を促すよう、賑わいの創出や憩いの空間形成に寄与する設え等を計画すること。
- (4) 利用目的にあつ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。
- (5) 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。
- (6) 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 住宅等において、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、表2-1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つては、この限りでない。

表2-1 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 ²
その他の地域	100 m ²

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8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。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付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、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に(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、幅員4m以上の法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は幅員4m以上の同項第2号の許可に係る空地等（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に変化するもの、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、許可時まで緑の環境をつくり育てる条例第8条に基づく協定の適合確認の申出を行い適合を受けて、工事完了後に市長と緑地の保存等に関する協定を締結すること。
- (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、又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、表2-2ア欄に掲げる利用形態に応じてイ欄の数値とする。

(図1参照)

2 有効公開空地面積の算定

有効公開空地面積は、表2-2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、表2-2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。(※1)

第2編第3章運用基準

- (※1) 地域のまちづくりの方針等に位置付けられ、当該方針等に沿って設えや使われ方を工夫したもので、将来にわたり適切に維持管理されると認められるものにあつては、第2編第3章2(3)を適用し評価することができる。

表 2-2 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 梁下 5.0m 以上	1.8
	c 非青空公開空地 歩道と同一レベル 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 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 単位面積 500 m ² 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) 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 面積 500 m ² 以上、天井高 12.0m 以上 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
5 一団の緑地	(6) 通路状の内部空間の公開空地 幅員 6.0m 以上、天井高 3.0m 以上 地上 6.0m 以下、地下 6.0m 以内	0.8
	(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
6 水辺に面する公開空地	(8) 上記以外の一団の緑地	1.0
	(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

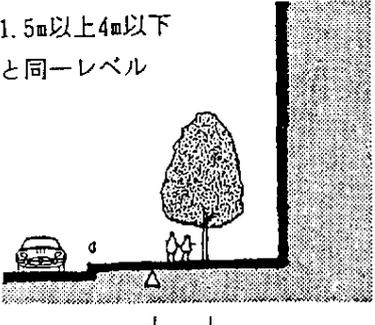
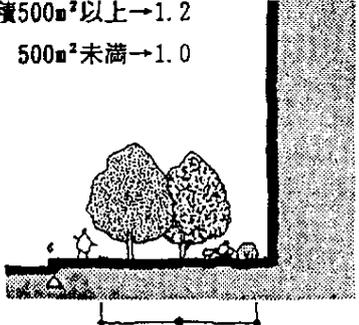
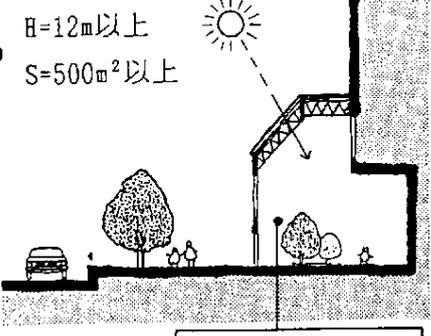
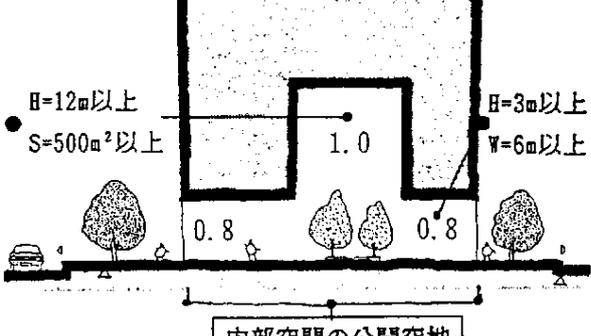
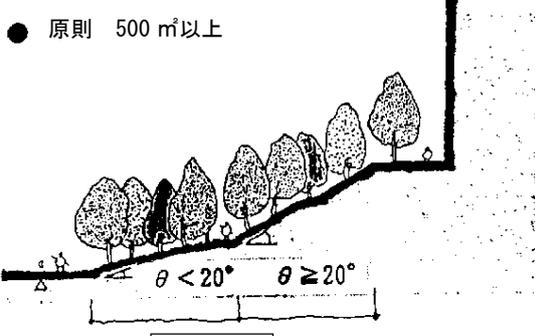
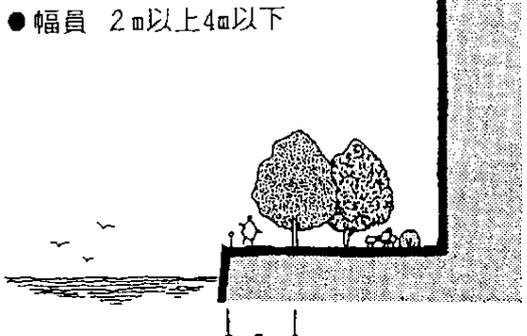
(※1) 住居系地域においては、非青空の部分は公開空地としてみなさない。

(※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付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。

図 2-1 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"> ● 幅員1.5m以上4m以下 ● 歩道と同一レベル  <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"> ● 単位面積500㎡以上→1.2 ● " 500㎡未満→1.0  <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"> ● H=12m以上 ● S=500㎡以上  <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"> ● H=12m以上 ● S=500㎡以上 ● H=3m以上 ● W=6m以上  <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"> ● 原則 500㎡以上  <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"> ● 幅員 2m以上4m以下  <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、その面積に表2-3の係数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。

表2-3

適用エリア	係数
鶴見区、神奈川区、西区、中区又は南区の商業地域	0.6
上記以外	0.3

- (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㎡以上としたものについては、消防局と協議の上、原則として必要有効公開空地面積率のうち5%を限度として、1㎡当たり1㎡(防火水槽の設置が特に必要な地域については1.5㎡)を有効公開空地面積に加えることができる。

3 公共用自転車駐車場等

次のいずれかに該当する施設については、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。

- (1) 駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域等で、公共用自転車駐車場の整備が必要な地域においては、道路局、区役所等と協議の上、適切に設けた公共用自転車駐車場
- (2) 横浜市と民間事業者が公民連携により実施するシェアサイクル事業の展開エリアにおいて、道路局と協議の上、適切に設けたシェアサイクル(※1)のサイクルポート(自転車の貸出・返却拠点)

第2編第4章運用基準

(※1) 従来型のレンタサイクルと異なり、一定のエリアに複数のサイクルポートを設置し、短時間利用の場合は安価な価格設定とし、長時間の連続利用は利用料金を割高とすることなどにより、放置自転車を発生させない仕組みとしているもの。また、統一されたデザインの自転車を使用するなど景観に配慮したもの。

第3編 地域ごとの緩和基準【容積率】【高さ】

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。

$$\text{必要空地率} \geq (100\% - \text{基準建蔽率}) + 20\% \quad (\ast 1)$$

（3）前面道路の幅員及び接道長さ

建築物の敷地は、幅員8m以上の前面道路（幅員8m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

ただし、前面道路及び前面道路から幅員8m以上の道路に至る道路の幅員が6m以上であり、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に前面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）住宅等を含む計画

住宅等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、表 3-1 により緩和する。ただし、住宅等のみの計画については緩和しない。

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

表 3-1 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (V_0)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
$600\% \leq V_0$	$V = 3A - 10$	$+B + C$	230%	250%
$400\% \leq V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	$+B + C$	200%	220%
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	$+B + C$	150%	170%

A：有効公開空地面積率 (%) $A \geq 20\%$

B：第 5 編（特定施設）による加算容積率 (%)

C：第 6 編（その他の取組）による加算容積率 (%)

(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 表 3-2 に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。（※ 4）

なお、緩和限界は 75m とする。

表 3-2 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
$31\text{m} < H \leq 45\text{m}$	15%以上
$45\text{m} < H \leq 60\text{m}$	20%以上（※ 5）
$60\text{m} < H \leq 75\text{m}$	25%以上（※ 5）

イ 周辺に住居系地域がある場合、表 3-3 に掲げる斜線制限に適合すること。

表 3-3 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	$10\text{m} + 1.5L1$ (敷地境界線から 20m までは $10\text{m} + 1.0L1$)	$5\text{m} + 0.6L2$
	第 3 種	$15\text{m} + 1.5L1$ (敷地境界線から 20m までは $15\text{m} + 1.0L1$)	$7\text{m} + 0.6L2$
	第 4 種	$20\text{m} + 1.5L1$ (敷地境界線から 20m までは $20\text{m} + 1.0L1$)	$7.5\text{m} + 0.6L2$

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。

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

第3編第1章運用基準

(※1) 「基準建蔽率」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条による建蔽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箇所接し、かつ、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。

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つては、この限りでない。

(イ) 建築物の敷地が道路、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。

(ウ) 建築物の敷地が幅員22m以上の道路等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。

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) 敷地境界線が道路等に接する場合又は道路等の内に高度地区の境界線がある場合にあっては、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1 m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1 m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。また、第4編第3章に掲げる適用区域において住宅等の容積率割増を受ける計画については第4編第3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。

$$\text{必要空地率} \geq (100\% - \text{基準建蔽率}) + 20\% \quad (\text{※1})$$

(3) 前面道路の幅員及び接道長さ

建築物の敷地は、幅員8m以上の前面道路（幅員8m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

ただし、前面道路及び前面道路から幅員8m以上の道路に至る道路の幅員が6m以上であり、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に前面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、表3-4により緩和する。ただし、住宅等のみの計画については緩和しない。

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

表3-4 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (V_0)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
$600\% \leq V_0$	$V = 3A - 10$	$+B + C$	230%	250%
$400\% \leq V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	$+B + C$	200%	220%
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	$+B + C$	150%	170%

$150\% \leq V_0 < 300\%$	$V = A$	$+ B + C$	100%	120%
--------------------------	---------	-----------	------	------

A：有効公開空地面積率（%） $A \geq 20\%$

B：第5編（特定施設）による加算容積率（%）

C：第6編（その他の取組）による加算容積率（%）

（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5m以上離すこと。（※4）

イ 高度地区ごとに表3-5に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。（※5）

なお、緩和限界は、第5種高度地区において45m、第6種高度地区において60m、第7種高度地区において、75mとする。

表3-5 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
$20\text{m} < H \leq 31\text{m}$	15%以上	15%以上	—
$31\text{m} < H \leq 45\text{m}$	20%以上（※6）	20%以上（※6）	15%以上
$45\text{m} < H \leq 60\text{m}$	—	25%以上（※6）	20%以上（※6）
$60\text{m} < H \leq 75\text{m}$	—	—	25%以上（※6）

ウ 周辺に住居系地域がある場合、原則として、表3-6に掲げる斜線制限に適合すること。（※7）

表3-6 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 第6種	第1種・第2種	$10\text{m} + 1.0L1$	$5\text{m} + 0.6L2$
	第3種	$15\text{m} + 1.0L1$	$7\text{m} + 0.6L2$
	第4種	$20\text{m} + 1.0L1$	$7.5\text{m} + 0.6L2$
第7種	第1種・第2種	$10\text{m} + 1.5L1$ (敷地境界線から20mまでは $10\text{m} + 1.0L1$)	$5\text{m} + 0.6L2$
	第3種	$15\text{m} + 1.5L1$ (敷地境界線から20mまでは $15\text{m} + 1.0L1$)	$7\text{m} + 0.6L2$
	第4種	$20\text{m} + 1.5L1$ (敷地境界線から20mまでは $20\text{m} + 1.0L1$)	$7.5\text{m} + 0.6L2$

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。

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

第3編第2章運用基準

(※1) 「基準建蔽率」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条による建蔽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箇所接し、かつ、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。

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、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。

(※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、周辺的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。
- (ウ) 建築物の敷地が幅員 22m以上の道路等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。

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) 敷地境界線が道路等に接する場合又は道路等の内に高度地区の境界線がある場合にあつては、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 1 m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 1 m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。

また、第4編第3章に掲げる適用区域において住宅等の緩和を受ける場合には第4編第3章の基準を適用する。ただし準工業地域において住宅等の容積率の割増を受けない計画についてはこの限りではない。

（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等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 m²以上とする。

（2）空地率

表3-7の空地率を確保すること。

表3-7 必要空地率

基準建蔽率 (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

建築物の敷地は、幅員8 m以上の前面道路（幅員8 m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

ただし、前面道路及び前面道路から幅員8 m以上の道路に至る道路の幅員が6 m以上であり、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に前面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）住宅等を含む計画

住宅等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、表3-8により緩和する。ただし、住宅等を含む計画については、原則として緩和しない。

表3-8 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 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10	+ B + C	200%	220%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A	+ B + C	150%	170%
150% ≤ Vo < 300%	V = A	+ B + C	100%	120%

A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%

B : 第5編(特定施設)による加算容積率 (%)

C : 第6編(その他の取組)による加算容積率 (%)

(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等を含む計画にあつては、原則として緩和しない。

ア 高度地区ごとに、表3-9に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。(※5)

なお、緩和限界は、第5種高度地区(準工業地域)において、住宅等を含む計画の場合は31m、住宅等を含まない計画の場合は45m、第5種高度地区(工業地域)及び第7種高度地区において、75mとする。

表3-9 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) 第7種
	住宅等を含む計画	住宅等を含まない計画	住宅等を含まない計画
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)

イ 表3-10に掲げる斜線制限に適合していること。

表3-10 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 (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(工業地域で住宅等を含まない計画) 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。

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

第3編第3章運用基準

- (※1) 工業地域における住宅等を含む計画に対する緩和は、都市計画上支障がない場合（用途地域の変更が予定されている場合など）、工業の利便に資する施設であると認められる場合（近接の研究所・工場の従業員用寄宿舍等の場合など）、又は第4編第3章を適用する建築物で、周辺の工場立地状況及び工業の操業環境に十分配慮し、地域のまちづくりに積極的に貢献するものと認められる場合（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により待機児童対策重点地域として位置付けられた地域で、緑化によるバッファゾーンの設置等周辺工場の操業環境に十分配慮し、保育施設等を導入する場合）に限り適用する。
- (※2) 「基準建蔽率（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条による建蔽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箇所接し、かつ、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。
- 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つては、この限りでない。
- (イ) 建築物の敷地が道路、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。
- (ウ) 建築物の敷地が幅員 22m以上の道路等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。

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) 敷地境界線が道路等に接する場合又は道路等の内に高度地区の境界線がある場合にあつては、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 1 m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 1 m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。

また、第4編第3章に掲げる適用区域において住宅等の容積率割増を受ける計画については第4編第3章の基準を適用する。

（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

表3-11の敷地規模を有すること。

表3-11 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	2,000㎡以上
第1種・第2種住居地域、準住居地域	

（2）空地率

表3-12の空地率を確保すること。

表3-12 必要空地率

基準建蔽率（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

建築物の敷地は、幅員6m以上の前面道路（幅員6m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

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、表3-13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。

表 3-13 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 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
150% ≤ Vo < 300%	V = A	+ B + C	100%	120%
100% ≤ Vo < 150%		+ B + C		120% かつ Vo
Vo < 100%	V = Vo × A / 100	+ B + C	Vo	Vo

A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%

B : 第 5 編 (特定施設) による加算容積率 (%)

C : 第 6 編 (その他の取組) による加算容積率 (%)

(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、表 3-14 に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。(※5)
なお、緩和限界は 31m とする。

表 3-14 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

ウ 表 3-15 に掲げる斜線制限に適合していること。

表 3-15 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。

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

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) 「基準建蔽率 (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条による建蔽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、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。
- (※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。
- (ウ) 建築物の敷地が幅員22m以上の道路等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。
- 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) 敷地境界線が道路等に接する場合又は道路等の内に高度地区の境界線がある場合にあつては、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1章 横浜都心機能誘導地区

1 関内駅周辺

(1) 適用区域及び適用対象

ア 適用区域

本基準の適用区域は、横浜都心機能誘導地区のうち、関内駅周辺の区域とする。

イ 適用対象

「関内地区都市景観形成ガイドライン」に沿って計画されるもので、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

ア 敷地規模

容積率の割増を適用する場合は、500㎡以上とする。

イ 空地率

容積率の割増を適用する場合は、次の式による空地率を確保すること。

必要空地率 \geq （100%－基準建蔽率）＋20%（※1）

ウ 前面道路の幅員及び接道長さ

(ア) 容積率の割増を適用する場合

建築物の敷地は、幅員8m以上の前面道路（幅員8m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

ただし、前面道路及び前面道路から幅員8m以上の道路に至る道路の幅員が6m以上であり、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に前面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）

(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和を適用する場合

建築物の敷地は、幅員6m以上の前面道路（幅員6m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

エ 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

オ 歩道の用に供する公開空地（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）

カ 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

キ 都心に共存できる居住機能の確保

住宅等を含む計画にあつては、住宅等の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中心の1以上は、幅及び奥行がそれぞれ4m以上の敷地内の空地に面して設けること（※4）

(3) 緩和基準

ア 誘導用途併設型

(1) イ(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。

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

(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、表4-1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。

表4-1 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 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
600% ≤ Vo	V = 3A - 10	+ B + C	230%	250%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10	+ B + C	200%	220%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A	+ B + C	150%	170%

A：有効公開空地面積率 A ≥ 15%

B：第5編（特定施設）による加算容積率（%）

C：第6編（その他の取組）による加算容積率（%）

(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、表4-2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、当指針で表4-2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の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。

表4-2 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	50%以上	歩道状公開空地整備（※8）
45m < H ≤ 60m	100%以上	15%以上
60m < H ≤ 75m	150%以上	20%以上

イ 誘導用途主体型

(1) イ(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。

a 有効公開空地面積率が15%以上確保された計画について、表4-3により緩和する。

表4-3 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 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
600% ≤ Vo	V = 3A - 10	+ B + C	230%	250%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10	+ B + C	200%	220%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A	+ B + C	150%	170%

A：有効公開空地面積率 A ≥ 15%

B：第5編（特定施設）による加算容積率（%）

C：第6編（その他の取組）による加算容積率（%）

b 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、aによらず緩和することができる。ただし、a及びbによる割増容積率の合計は、表4-3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、表4-4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、当指針で表4-4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の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)bのみの適用の場合は表4-4により緩和する。

表4-4 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	10%以上

60m < H ≤ 75m

15%以上

ウ 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、「ア 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。

a 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。

b 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、表4-2による必要有効公開空地面積率を確保するものとする。また、(2)ウ(イ)の規定は敷地の状況により適用しないことができる。

(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1 運用基準

(※1) 「基準建蔽率」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条による建蔽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箇所接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けること。

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(6)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) 当該規定の開口部や空地等の取扱いは、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。ただし、当該規定は床面積の合計が1,000㎡以下の住宅についても適用する。

(※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（6）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。

(※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

2 横浜駅周辺

(1) 適用区域及び適用対象

ア 適用区域

本基準の適用区域は、横浜都心機能誘導地区のうち、横浜駅周辺の区域とする。

イ 適用対象

「エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）まちづくりガイドライン」に沿って計画されるもので、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

ア 敷地規模

容積率の割増を適用する場合は、500㎡以上とする。

イ 空地率

容積率の割増を適用する場合は、次の式による空地率を確保すること。

必要空地率 \geq （100%－基準建蔽率）＋20% （※1）

ウ 前面道路の幅員及び接道長さ

(ア) 容積率の割増を適用する場合

建築物の敷地は、幅員8m以上の前面道路（幅員8m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

ただし、前面道路及び前面道路から幅員8m以上の道路に至る道路の幅員が6m以上であり、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に前面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）

(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和を適用する場合

建築物の敷地は、幅員6m以上の前面道路（幅員6m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

エ 基本要件

(ア) 第1編第4章の基本要件を満たすこと。

(イ) エキサイトよこはま22まちづくりガイドラインの基本ルールに整合した計画とすること。

オ 歩道の用に供する公開空地（歩道状公開空地）

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）

カ 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。また、エキサイトよこはま22まちづくりガイドラインの景観分野に沿った計画とすること。

(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

キ 都心に共存できる居住機能の確保

住宅等を含む計画にあっては、住宅等の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中心の1以上は、幅及び奥行がそれぞれ4m以上の敷地内の空地に面して設けること（※4）

(3) 緩和基準

ア 誘導用途併設型

(1) イ(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。

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

(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、表4-5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。

表4-5 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (V_0)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
$600\% \leq V_0$	$V = 3A - 10$	$+ B + C$	230%	250%
$400\% \leq V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	$+ B + C$	200%	220%
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	$+ B + C$	150%	170%

A：有効公開空地面積率 $A \geq 15\%$

B：第5編（特定施設）による加算容積率（%）

C：第6編（その他の取組）による加算容積率（%）

(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、表4-6により緩和する。(※7)

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。

表4-6 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	50%以上	歩道状公開空地整備(※8)
45m < H ≤ 60m	100%以上	15%以上
60m < H ≤ 75m	150%以上	20%以上

イ 誘導用途主体型

(1) イ(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。

- a 有効公開空地面積率が15%以上確保された計画について、表4-7により緩和する。

表4-7 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 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
600% ≤ Vo	V = 3A - 10	+ B + C	230%	250%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10	+ B + C	200%	220%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A	+ B + C	150%	170%

A : 有効公開空地面積率 A ≥ 15%

B : 第5編(特定施設)による加算容積率(%)

C : 第6編(その他の取組)による加算容積率(%)

- b 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、aによらず緩和することができる。ただし、a及びbによる割増容積率の合計は、表4-7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、表4-8により緩和する。(※7)

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)bのみの適用の場合は表4-8により緩和する。

表4-8 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	10%以上
60m < H ≤ 75m	15%以上

ウ 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、「ア 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。

a 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。

b 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、表4-6による必要有効公開空地面積率を確保するものとする。また、(2)ウ(イ)の規定は敷地の状況により適用しないことができる。

(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。

(4) 公開空地及び特定施設の取扱い

公開空地及び特定施設は、原則として第2編及び第5編の基準によるものとするが、エキサイトよこはま22まちづくりガイドラインに基づき対応を行うものに関する取扱いを、次のとおり定める。

ア 水害対策を目的とした地盤嵩上げを行う場合の公開空地の取扱い

第2編第2章1(3)及び3(1)のとおり、歩道の用に供する公開空地及び一般的公開空地は原則として道路等と同一レベルで整備するものとする。ただし、まちづくりガイドラインに基づき地盤嵩上げを行う場合で、公開空地と道路等との間にレベル差が生じるものは、この限りでない。この場合、歩行者動線を適切に確保し、高齢者、障害者等が利用しやすい対策を行うこと。

イ ガイドライン検討会において「まちづくり貢献」の取組として認められたものの取扱い

エキサイトよこはま22ガイドライン検討会において、「まちづくり貢献」の取組として認められたもので、「公開空地」や「特定施設」の趣旨に適合したものについては、その貢献度合いに応じた評価を行うものとする。

- ・「公開空地」として評価：(例) ターミナルコアの整備、デッキネットワークの整備など
- ・「特定施設」として評価：(例) 雨水貯留施設の設置、共同荷捌きスペースの設置など

第4編第1章2 運用基準

(※1) 「基準建蔽率」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条による建蔽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箇所接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けること。

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(6)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) 当該規定の開口部や空地等の取扱いは、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。ただし、当該規定は床面積の合計が1,000㎡以下の住宅についても適用する。

(※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(6)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。

(※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、街づくり基本協定運営委員会の承認を受け、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

基本協定に位置付けられた、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、表4-9により緩和する。ただし、住宅等を含む計画について、割増容積率は、住居の用に供する部分（附属車庫等を含む）以外の容積率相当分を上限とする。

表4-9 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 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
$400\% \leq V_o$	$V = 3A - 10$	$+ B + C$	250%	250%

A：有効公開空地面積率（%） $A \geq 20\%$

B：第5編（特定施設）による加算容積率（%）

C：第6編（その他の取組）による加算容積率（%）

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基本協定運営委員会が必要と認め、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みなすものとする。

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

ア 屋上緑化

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0.6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。

イ シェアサイクルのサイクルポート

道路局と協議の上、シェアサイクル(※2)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。

(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、表4-10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表4-10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基本協定運営委員会が必要と認め、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

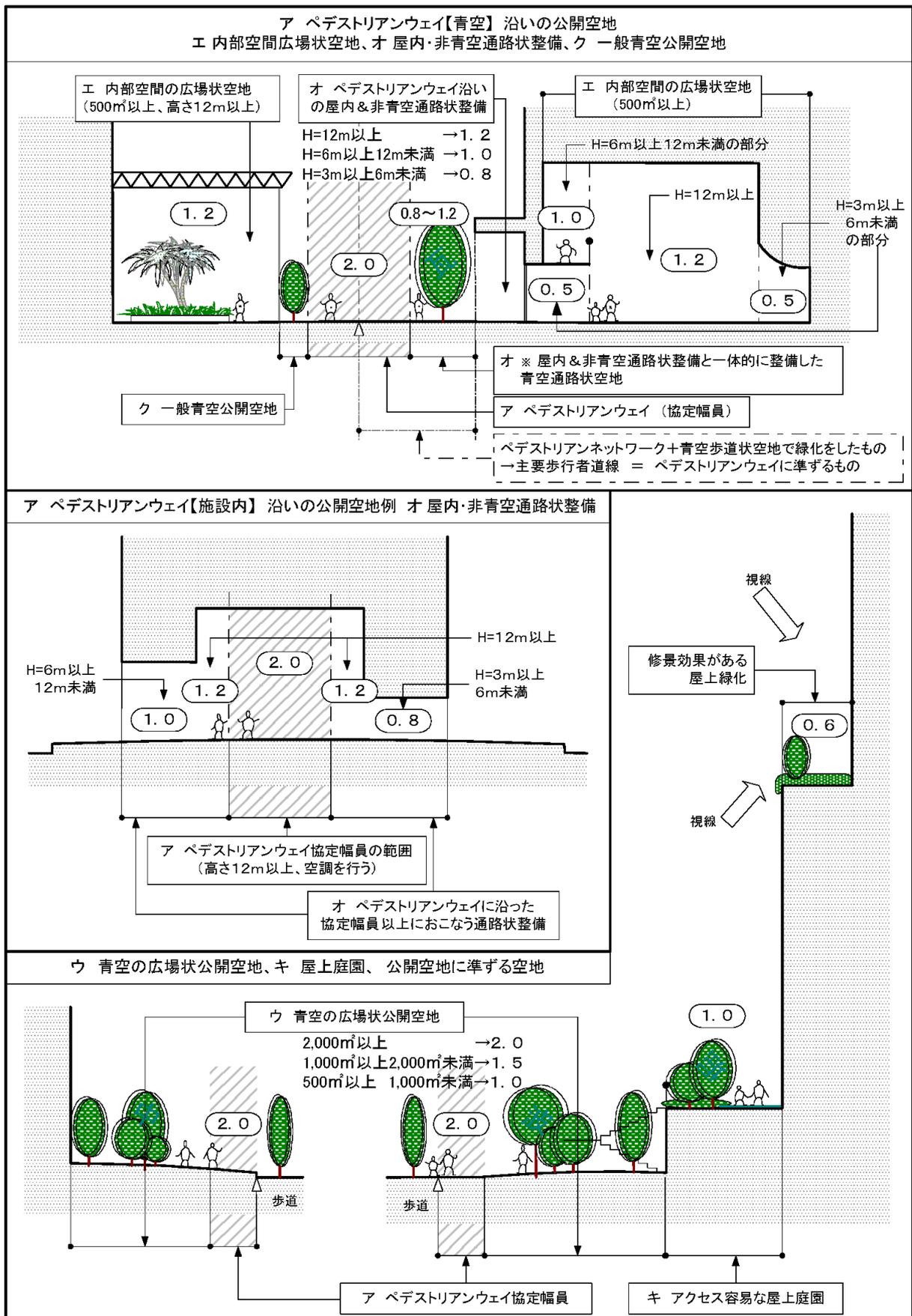
ウ 上記ア、イに沿って一体的に整備された青空公開空地を含む歩行者空間

(※2) 従来型のレンタサイクルと異なり、一定のエリアに複数のサイクルポートを設置し、短時間利用の場合は安価な価格設定とし、長時間の連続利用は利用料金を割高とすることなどにより、放置自転車を発生させない仕組みとしているもの。また、統一されたデザインの自転車を使用するなど景観に配慮したもの。

表 4-10 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		
公開空地	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"> 幅員 4 m 以上かつ協定幅員まで 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 12m 以上かつ幅員 4 m 以上で空調を行う 	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"> けやき通り (MM 3 号線) 沿い 4 m いちょう通り (MM 2 号線) 沿い 2 m 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 	2. 0	
	ウ	青空の大規模な広場状公開空地	<ul style="list-style-type: none"> 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 高低差は地上 1.3m 未満、地下 1.5m 未満とする 	<ul style="list-style-type: none"> 単位面積 2,000 m² 以上 	2. 0
				<ul style="list-style-type: none"> 単位面積 1,000 m² 以上 2,000 m² 未満 	1. 5
				<ul style="list-style-type: none"> 単位面積 500 m² 以上 1,000 m² 未満 	1. 0
	エ	内部空間の広場状公開空地	<ul style="list-style-type: none"> 単位面積 500 m² 以上かつ天井高 12m 以上 (部分的に 3 m 以上) でアクセスが容易なもの 	<ul style="list-style-type: none"> 天井高 12m 以上の部分 	1. 2
				<ul style="list-style-type: none"> 天井高 6 m 以上 12m 未満の部分 	1. 0
				<ul style="list-style-type: none"> 天井高 3 m 以上 6 m 未満の部分 	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"> 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 4 m 以上で一体的に整備した屋内又は非青空の通路状空地 	<ul style="list-style-type: none"> 天井高 (梁下) 12m 以上 	1. 2
				<ul style="list-style-type: none"> 天井高 (梁下) 6 m 以上 12m 未満 	1. 0
				<ul style="list-style-type: none"> 天井高 (梁下) 3 m 以上 6 m 未満 	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"> 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 	1. 5		
キ	屋上庭園	<ul style="list-style-type: none"> 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 	1. 0		
ク	一般的青空公開空地 非青空公開空地	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	0. 5		
準ずる公開空地等に	ア	屋上緑化	<ul style="list-style-type: none"> 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 	0. 6	
	イ	シェアサイクルのサイクルポート	<ul style="list-style-type: none"> 道路局と協議の上、適切に設けたシェアサイクルのサイクルポート 	1. 0	

図4-1 みなとみらい21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3章 主要駅周辺等の機能誘導を図る地区等

コンパクトな市街地形成と持続可能な郊外部の実現に向けて、機能誘導を図る地区においては横浜市のまちづくりの方針や地域ごとの適用対象の趣旨の整合に加えて必要と認められた生活支援施設等を導入する計画に対して適用する。

1 適用区域及び適用対象

(1) 適用区域

以下のいずれかの区域を対象とする。

ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、市街化調整区域、風致地区、工業地域（適用区域ウを除く）、工業専用地域、京浜臨海部、臨海南部の工業集積地域、第3編第1章の地域並びに第4編第1章及び第2章は対象外とする。

ア 規制誘導地区の位置付けがある主要駅周辺地区

イ 主要駅周辺地区の対象としている駅（主要駅）から約1 km 圏内又は主要駅以外の駅周辺約500 m圏内で、地域のまちづくりの方針等において生活支援施設等の導入を図ることが位置付けられた地区

ウ 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により待機児童対策重点地域として位置付けられた地域

(2) 適用対象

ア 適用区域 アについて

横浜国際港都建設計画都市再開発の方針及び第3編各章1（2）に掲げる地域ごとの緩和基準における「適用対象」の趣旨に整合し、かつ、横浜市のまちづくりの方針や地域のまちづくりの方針等に基づき、第5編第7章1（3）の条件を全て満たす生活支援施設等を導入する計画のうち、以下のいずれかの認定を受ける住宅等を対象とする。

(ア) 地域子育て応援マンション

(イ) よこはま多世代・地域交流型住宅（よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度による場合は、当該制度において優良事業の評価を得た住宅等に限る。）

イ 適用区域 イについて

第3編各章1（2）に掲げる地域ごとの緩和基準における「適用対象」の趣旨に整合し、かつ、横浜市のまちづくりの方針や地域のまちづくりの方針等に基づき、第5編第7章1（3）の条件を全て満たす生活支援施設等を導入する計画のうち、以下のいずれかの認定を受ける住宅等を対象とする。

(ア) 地域子育て応援マンション

(イ) よこはま多世代・地域交流型住宅（よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度による場合は、当該制度において優良事業の評価を得た住宅等に限る。）

ウ 適用区域 ウについて

第3編各章1（2）の趣旨に整合し、かつ、第5編第7章1（3）の条件を全て満たす子育て支援施設を導入する計画とし、地域子育て応援マンションの認定を受けること。

2 必要要件

第3編各章2の必要要件を満たすこと。

ただし、適用区域ウのうち、工業地域における計画については第3編第3章2の必要要件を満

たすことのほか、敷地面積が 5,000 m²以上あり、かつ、工場の集積度合が少ない等周辺の工場立地状況から敷地内での対策により振動及び音、臭気等について保育環境、居住環境及び工業の操業環境に十分配慮出来ると認められるものとする。

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、表 4-11 により緩和する。

なお、住居の用に供する部分の割増容積率の上限は、専ら生活支援施設等の用に供する部分の容積率の 2 倍分とする。

表 4-11 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (V ₀)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
600% ≤ V ₀	V = 3 A - 10	+ B + C	230%	250%
400% ≤ V ₀ < 600%	V = 3 A - 10	+ B + C	200%	220%
300% ≤ V ₀ < 400%	V = 1.5 A	+ B + C	150%	170%
150% ≤ V ₀ < 300%	V = A	+ B + C	100%	120%

A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%

B : 第 5 編 (特定施設) による加算容積率 (%)

C : 第 6 編 (その他の取組) による加算容積率 (%)

保育施設等を導入する計画で当該施設用の屋外遊戯場を地上に設ける場合には、有効公開空地面積率のうち、5%を上限に当該施設用の屋外遊戯場を公開空地に準ずる空地として加えることが出来る。ただし、設置する屋外遊戯場は十分な面積を確保し、当該施設の設置基準等に適合し、かつ、一般的青空公開空地に準じて整備するものとする。

(2) 高度地区 (最高限) 制限の緩和

第 3 編各章の基準により緩和する。

なお、適用区域ウの工業地域における緩和については準工業地域の基準を適用する。

(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

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。

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

第4章 要除却認定マンション等の建替え計画

要除却認定マンション等の建替え等を促進し、良好な住宅ストックの形成を図るため、1の適用対象及び2の必要要件を満たし、かつ、市長が特に良好な住宅ストックの形成に資すると認めたものについては、本章の基準に従い緩和する。

1 適用対象

次のいずれかに該当する建築物を対象とする。

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。

- (1) 要除却認定マンションを建て替える計画（※）
- (2) 建築後30年を経過したマンションを建て替える計画

※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、許可時までにはマンション再生法第163条の56第1項の認定を受けること。

2 必要要件

(1) 敷地規模

表4-12の敷地規模を有すること。

表4-12 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

表4-13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。

表4-13 必要空地率

基準建蔽率 (Co)	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

建築物の敷地は、幅員6m以上の前面道路に、原則として1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の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

表 4-14 により緩和する。なお、有効公開空地面積率が 20%以上確保された計画については、割増容積率に第 6 編第 2 章より容積率を加算することができる。

また、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、緩和容積率を建替え前の容積率とすることができる。

表 4-14 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (V_0)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 割増容積率 の上限	エ 緩和容積率 の上限
	割増容積率	加算容積率		
$600\% \leq V_0$	$V = 3A - 10$	$+B + C$	230%	250%
$400\% \leq V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	$+B + C$	200%	220%
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	$+B + C$	150%	170%
$150\% \leq V_0 < 300\%$	$V = A$	$+B + C$	100%	120%
$100\% \leq V_0 < 150\%$				120%かつ V_0
$V_0 < 100\%$	$V = V_0 \times A / 100$	$+B + C$	V_0	V_0

A：有効公開空地面積率（%）

B：第 5 編（特定施設）による加算容積率（%）

C：第 6 編（その他の取組）による加算容積率（%）

(2) 高度地区（最高限）制限の緩和

第 3 編各章の基準により緩和する。

また、法第 3 条第 2 項の規定により高度地区（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 15%以上確保されたものについては、建替え前の高さを上限に緩和することができる。また、周辺への影響が従前の建築物と比較して改善され、かつ、市長が建替えの円滑化を図るためにやむを得ないと認めた場合に限り、周辺配慮斜線制限について適用しないことができる。

(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

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。

また、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、かつ容積率の緩和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。

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

第5編 特定施設の整備による緩和基準【容積率】

第1章 適用の要件と基準

次の1の要件を全て満たす建築物は、この編の第2章から第9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全て満たすもの。
- (2) 有効公開空地面積率を20%以上（横浜都心機能誘導地区の区域内で誘導用途併設型若しくは誘導用途主体型の基準を適用する場合は15%以上）確保するもの。ただし、第4編第4章の規定を適用するもののうち、要除却認定マンションを建て替える計画にあつては、この限りでない。
- (3) 敷地規模については500㎡以上、かつ各章において定めている敷地面積以上とする。

2 共通基準

割増容積率並びにこの編及び第6編による加算容積率を合計した緩和容積率は、表5-1に掲げる数値以下とする。

また、表5-2に掲げる施設を複数設置することにより容積率を加算する場合は、加算容積率の合計は100%を限度とする。容積率の合計は100%を限度とする。

表5-1 緩和容積率の上限

基準容積率 (Vo)	緩和容積率の上限
$600\% \leq V_o$	250%
$400\% \leq V_o < 600\%$	220% (第4編第2章の規定を適用する場合は250%)
$300\% \leq V_o < 400\%$	170%
$150\% \leq V_o < 300\%$	120%
$V_o < 150\%$	120%かつVo

表5-2 特定施設の一覧

第2章	歴史的建造物の保存・修復を行う建築物
第3章	文化施設を含む建築物
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
第5章	福祉施設等を含む建築物
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
第7章	第4編第3章の地区内における生活支援施設等を含む建築物
第8章	工業系地域の環境改善に寄与する建築物
第9章	良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物

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。

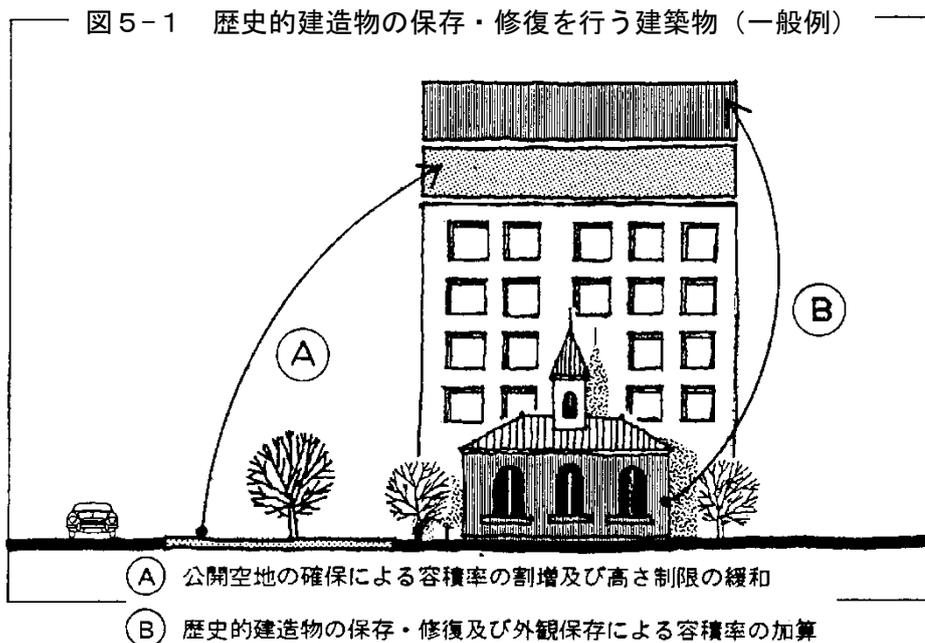
1 要件

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、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例、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

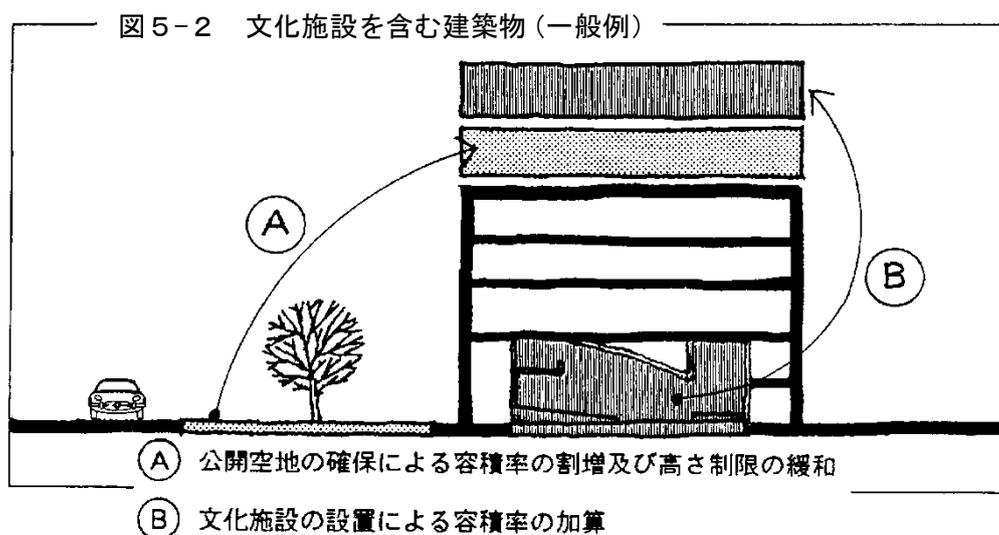
- (1) 対象地区は、都心、副都心等で交通の利便性が特に高い地区とする。
- (2) 対象施設は、原則として次のア又はイに該当するもので、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。

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 m²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 m²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。

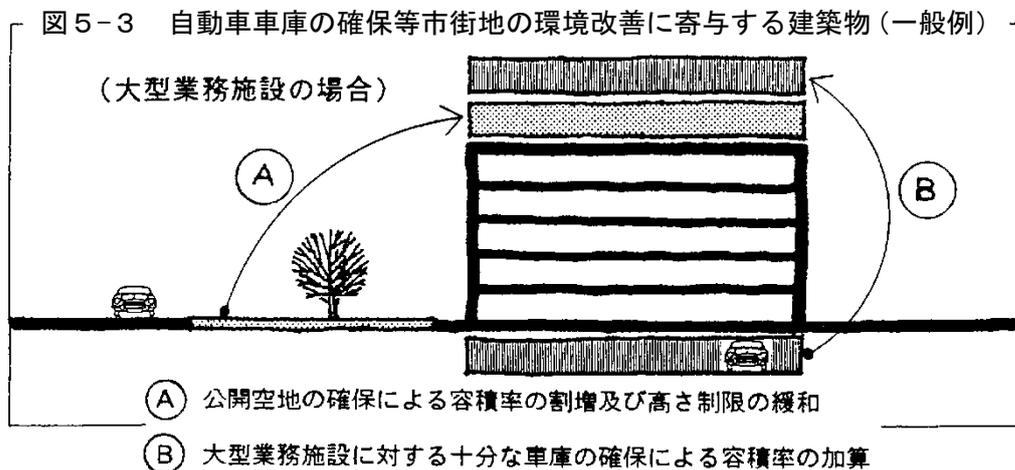
1 要件

- (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 m²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 m²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

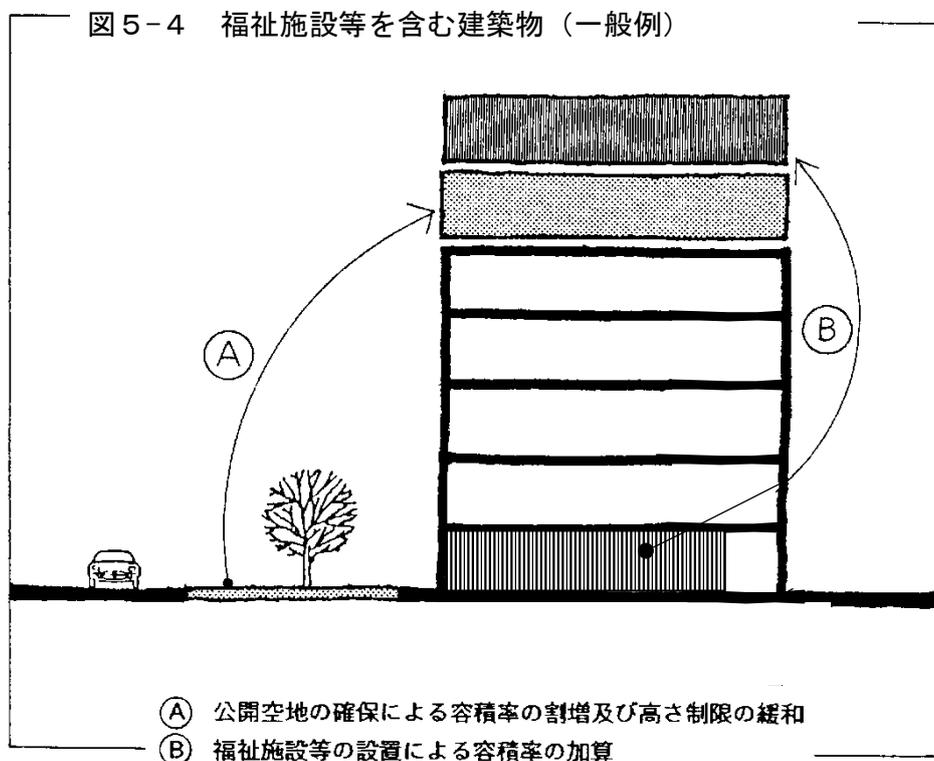
周辺地域の福祉の向上に寄与する施設を含む建築物で、次の1の要件に該当するものについては、地域の福祉環境への貢献度を考慮し、2の基準により容積率を加算できるものとする。

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）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により整備が求められ協力要請書が出されたもの、かつ「地域子育て応援マンション認定制度」の計画認定を受ける建築物に設けられる保育施設等は、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付けられ、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

対象施設は表5-3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付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、「防災認定制度」という。）において評価された施設とする。

表5-3 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）、防災認定制度に係る防災倉庫（※4）、防災認定制度に係る地域交流施設（※4）
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に接する敷地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、 $0.1V_0$ （ V_0 ：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） 防災認定制度において計画認定時にハード+（プラス）認定の計画認定を受けたものに限る。また、工事完了後に防災認定制度に基づく本認定においてハード+（プラス）認定を受けること。

第7章 第4編第3章の地区内における生活支援施設等を含む建築物

第4編第3章の主要駅周辺等の機能誘導を図る地区等において、横浜市のまちづくり方針等又は地域のまちづくりの方針等に基づき、子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設、医療・健康増進施設、生活利便施設を導入する計画で、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

(1) 適用区域

第4編第3章1(1)の区域を対象とする。

(2) 適用対象

第3編各章1(2)に掲げる地域ごとの緩和基準における「適用対象」の趣旨に整合するもの。なお、住宅等を含む計画については、併せて第4編第3章1(2)の条件を満たすこと。

(3) 対象施設

ア 施設の位置付け

以下のいずれかに該当する施設で、表5-4に掲げるものを対象とする。

- (ア) 地域のまちづくりの方針等に明確に位置付けられ、かつ地域に不足している施設として特に整備が必要と認められるもの
- (イ) 横浜市土地利用総合調整会議、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等において、地域ニーズや行政ニーズがあると判断されたもの

表5-4 生活支援施設等一覧

生活支援施設等	施設例
子育て支援施設	保育所、小規模保育事業、放課後児童健全育成事業所等
高齢者支援施設	小規模多機能型居宅介護施設、デイサービスセンター等
地域交流施設	地域に開放したコミュニティスペース、コミュニティカフェ等
医療・健康増進施設	病院、診療所、スポーツ施設等
生活利便施設	郵便局、銀行、日常的な買物・サービス施設等

イ 施設の要件

- (ア) 適切な規模や配置、機能を有し、周辺環境や地域に応じた計画で、賑わいの創出や憩いの空間形成に寄与する形態意匠とすること。
- (イ) 公開空地等と一体となった活用を行う設えとするもの。
- (ウ) 当該施設については、横浜市福祉のまちづくり条例の表示板交付基準に適合すること。
- (エ) 施設の維持管理・運営方法について許可申請時まで提示し、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるもの。

2 基準

加算できる容積率は、専ら生活支援施設等の用途に供する部分の容積率とする。 $0.1V_0$ (V_0 : 基準容積率) かつ40%を限度とする。ただし、2以上の生活支援施設等を加算する場合は、その合計で75%を限度とする。

第8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 m²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12 m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9章 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物

「宿泊施設の容積率緩和方針」（平成28年11月30日 横浜市都市整備局、建築局）及び地域のまちづくりの方針等に沿って計画されるホテル又は旅館（以下、「宿泊施設」という。）を設けるもので賑わいの創出や良好な街並み景観の形成、都心部の活性化、観光まちづくりの推進に寄与すると認められる建築物で、次の1の要件に該当するものについては、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) 適用区域

本基準の適用区域は、「宿泊施設の容積率緩和方針」に掲げる適用地域（都心臨海部及び新横浜駅北部）のうち基準容積率が400%以上の商業系地域とする。

(2) 前面道路の幅員及び接道長さ

建築物の敷地は、幅員12m以上の前面道路（幅員12m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所敷地外周の7分の1以上接し、かつ、その接する部分に宿泊施設の主要な出入口（複数ある場合はそのうちの1以上）を設けること。

(3) 宿泊施設の良い環境の確保

ア 周辺交通への配慮

観光バスの発着が想定される施設においては、周辺道路交通への影響に配慮すること。（※1）

イ 客室面積

客室数の7割以上について、客室面積20㎡以上を確保すること。

ウ 外国人宿泊者への配慮

外国人宿泊者の良質な滞在環境の提供に配慮するよう努めること。（※2）

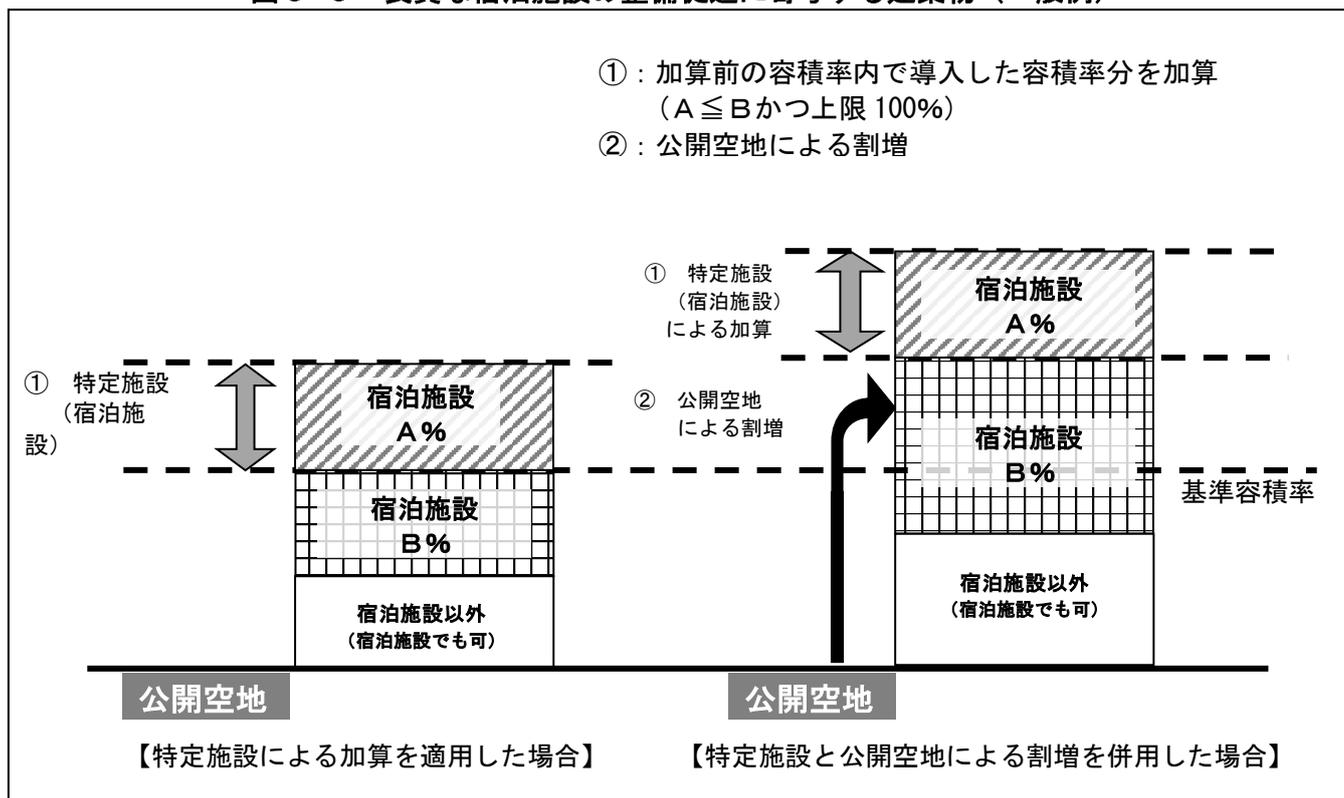
エ その他

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第4号に規定する営業の用に供する施設及びこれに類する施設でないこと。

2 基準

加算できる容積率は、専ら宿泊施設に供する部分（※3）の床面積相当分で100%を上限とする。なお、加算できる容積率は加算前において専ら宿泊施設に供する部分の容積率相当分とする。（※4）

図 5-5 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物（一般例）



第 5 編第 9 章運用基準

(※ 1) 周辺道路交通への影響に配慮することとは、次の通りとする。

敷地面積が 5,000 m²以上の場合にあつては、原則、観光バスを収容する空間を敷地内に設けること。ただし、観光バスによる周辺道路交通負荷への低減策が適正に講じられていると認められる場合にはこの限りではない。敷地面積が 5,000 m²未満の場合にあつては観光バスによる周辺道路交通への負荷低減策が適正に講じられていること。

(※ 2) 平成 23 年 3 月 観光庁作成 「受入環境整備水準の評価 評価実施のガイドライン (第 4 章：宿泊施設)」様式 3 に示されている「受入環境の整備事項」1～11 全てに対応すること。

(※ 3) 一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。

(※ 4) 第 4 編第 1 章を適用する場合にあつては以下のとおり取り扱う。

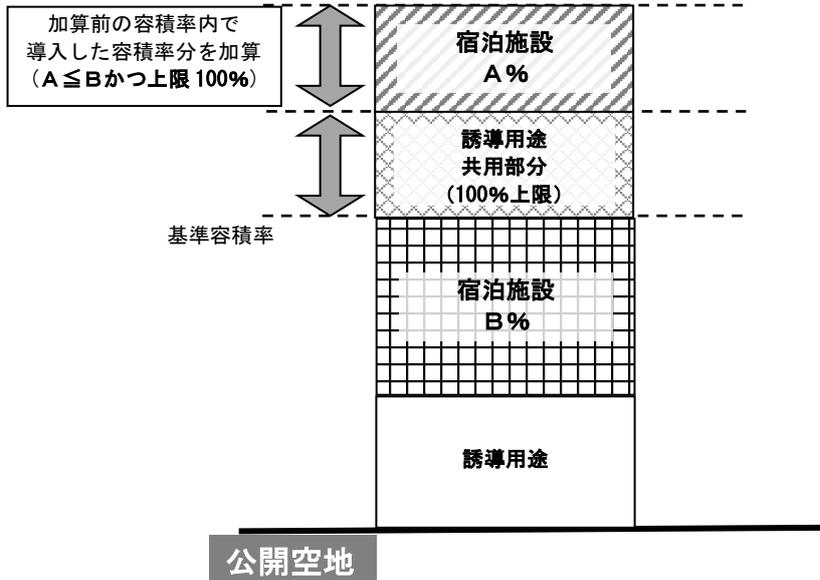
ア 誘導用途主体型の基準により誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分相当の容積率緩和を受ける部分にあつては、第 5 編第 9 章の規定を適用した宿泊施設に供する部分の共用部分は緩和の対象床面積に含めないものとする。

イ 誘導用途併設型の基準により住宅等容積率の加算を受ける場合にあつては、誘導用途に供する部分に第 5 編第 9 章の規定を適用した宿泊施設に供する部分及び適用を受けるために設けた宿泊施設に供する部分は含めないものとする。

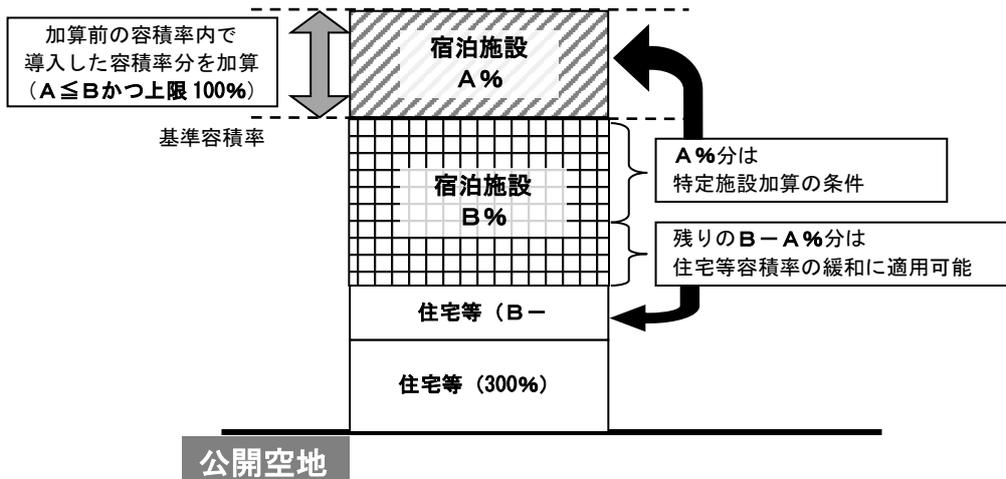
ウ 誘導用途併設型の基準により高度地区 (最高限) 制限の緩和を受ける場合にあつては、必要誘導用途容積率に第 5 編第 9 章の規定を適用した宿泊施設に供する部分の容積率は含めないものとする。

第5編第9章運用基準（※4）について

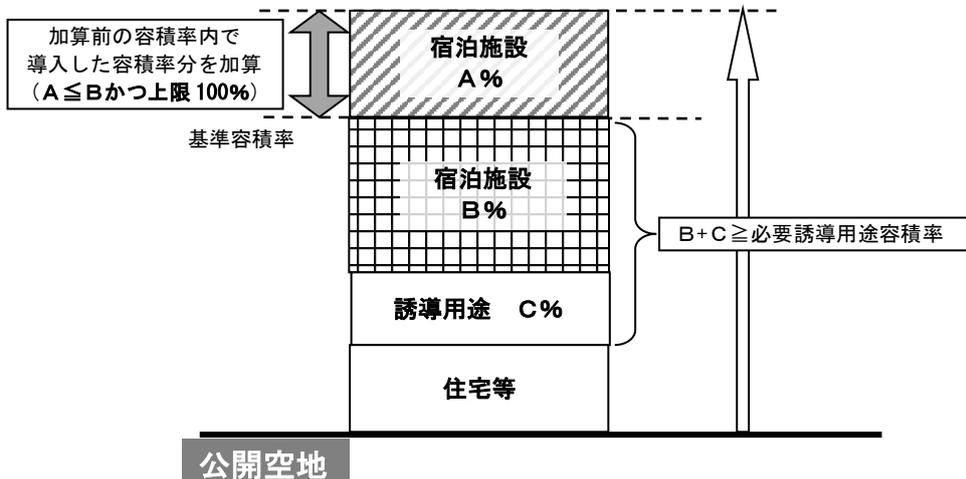
ア 共用部分相当の容積率緩和を受ける場合



イ 住宅等容積率の緩和を受ける場合



ウ 高度地区（最高限）制限の緩和を受ける場合



第6編 その他の取組による緩和基準【容積率】

第1章 適用の要件と基準

次の1の要件を全て満たす建築物は、この編の第2章から第6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3編又は第4編に定める必要要件を全て満たすもの。ただし、この編の第6章の規定を適用するものにあつては、この限りではない。
- (2) 有効公開空地面積率を20%以上（横浜都心機能誘導地区の区域内で誘導用途併設型若しくは誘導用途主体型の基準を適用する場合は15%以上）確保するもの。
- (3) 敷地規模については500㎡以上とする。ただし、この編の第2章を適用するもののうち、要除却認定マンションを建て替える計画にあつては、この限りではない。

2 共通基準

割増容積率並びにこの編及び第5編による加算容積率を合計した緩和容積率は、表6-1に掲げる数値以下とする。

表6-1 緩和容積率の上限

基準容積率 (Vo)	緩和容積率の上限
$600\% \leq V_o$	250%
$400\% \leq V_o < 600\%$	220% (第4編第2章の規定を適用する場合は250%)
$300\% \leq V_o < 400\%$	170%
$150\% \leq V_o < 300\%$	120%
$V_o < 150\%$	120%かつVo

表6-2 その他の取組の一覧

第2章	要除却認定マンション等の建替え	
第3章	緊急輸送路（耐震診断義務付け対象道路）沿道の建築物の建替え	
第4章	環境に配慮した建築物	・CASBEE横浜Sランク建築物
		・一定の省エネ性能を備えた建築物
		・木材利用した優良な建築物
第5章	長期優良住宅	
第6章	既成市街地における共同建替え等建築物	

第2章 要除却認定マンション等の建替え

要除却認定マンション等の建替え等を促進し、良好な住宅ストックの形成を図るため、1の要件を満たし、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って、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) 適用対象

第4編第4章に定める適用対象を満たすもの。

(2) 必要要件

第4編第4章に定める必要要件を全て満たすもの。

2 基準

加算容積率は、 $0.025V_0$ (V_0 : 基準容積率) とする。

なお、第4編第4章1(1)及び(2)を満たすものは、 $0.05V_0$ (V_0 : 基準容積率) を加算容積率とする。

第3章 緊急輸送路（耐震診断義務付け対象道路）沿道の建築物の建替え

緊急輸送路（耐震診断義務付け対象道路）沿道の建築物の建替えを促進するため、1の要件に該当するものは、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）適用対象

建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という）第7条第3号に掲げる建築物のうち、耐震改修促進法第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て替える計画

（2）必要要件

第3編又は第4編の地域ごとに定める必要要件を全て満たすもの。

2 基準

加算容積率は、 $0.025V_0$ （ V_0 ：基準容積率）とする。

第4章 環境に配慮した建築物

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、それぞれ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) 適用対象

次のアからウまでのいずれかを満たす建築物で、当該建築物の管理運営が将来にわたり適切に行われると認められるものを対象とする。

ア CASBEE 横浜 S ランク 建築物

CASBEE 横浜の届出における評価値が S ランクで、次に掲げる全ての条件を満たすもの。

(ア) CASBEE 横浜の届出における重点項目の評価が、全ての項目で4以上となるもの。

なお、CASBEE 横浜の認証を受けること。

(イ) 敷地内に再生可能エネルギー利用設備を設置し(※1)、かつ、運用時のエネルギー低減につながる取組を行うもの。(※2)

イ 一定の省エネ性能を備えた建築物

(ア) 住宅で、BELS において ZEH-M Oriented 等の認証(※3)を受けたもの、又はそれと同等以上のエネルギー消費性能を有すると評価されたもの(※4)であり、かつ、建築物の全住戸の外皮平均熱貫流率(UA値)が $0.46\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下と評価されたもので、次に掲げる全ての条件を満たすもの。

a CASBEE 横浜の届出における重点項目の評価が、「地域・まちづくりへの貢献」の項目で4以上となるもの

b 敷地内に再生可能エネルギー利用設備を設置(※1)したもの

(イ) 非住宅で、BELS において ZEB Oriented 以上の認証(※5)を受けたもの、又はそれと同等以上のエネルギー消費性能を有すると評価されたもの(※4)で、次に掲げる全ての条件を満たすもの。

a CASBEE 横浜の届出における重点項目の評価が、「地域・まちづくりへの貢献」の項目で4以上となるもの

b 敷地内に再生可能エネルギー利用設備を設置(※1)したもの

ウ 木材利用した優良な建築物

CASBEE 横浜の届出における重点項目の評価が、「地域・まちづくりへの貢献」の項目で4以上となるものであり、かつ、木材利用評価(※6)がSランクとして、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。

(2) 必要要件

第3編又は第4編の地域ごとに定める必要要件を全て満たすもの。

2 基準

加算容積率は、 $0.025V_o$ (V_o : 基準容積率) とする。また、1(1)アからウまでに掲げる適用対象のうち、2つ以上に該当する場合の加算容積率は、該当する適用対象の数に $0.025V_o$ (V_o : 基準容積率) を乗じた値とする

なお、1(1)イについては、 $0.025V_o$ (V_o : 基準容積率) に「(ア) 及び (イ) のいずれかに適合している部分の床面積の合計/建築物の延べ床面積」を乗じたものとする。

第6編第4章運用基準

- (※1) 再生可能エネルギー利用設備については、当該建築物で使用するエネルギーの低減のために使用するものとする。
- (※2) エネルギーを管理する仕組みとしてBEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）等やHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を導入し、それによるエネルギーの低減につながる取組が計画されていること。
- (※3) ZEH-M Oriented等の認証とは、ZEH-M Oriented、ZEH-M Ready、Nearly ZEH-M又はZEH-Mの第三者認証を取得したものとする。
- (※4) 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価書等により、エネルギー消費性能の削減率がZEH-M Oriented、又はZEB Orientedの基準と同等以上が確認できること。
- (※5) ZEB Oriented等の認証とは、ZEB Oriented、ZEB Ready、Nearly ZEB又はZEBの第三者認証を取得したものとする。
- (※6) 「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とする。

第5章 長期優良住宅

長期優良住宅の認定を取得した建築物として、1の要件に該当するものは、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) 適用区域及び適用対象

ア 適用区域

市街化区域（横浜都心機能誘導地区および工業地域を除く。）とする。

イ 適用対象

長期優良住宅法第5条第1項に基づく認定を取得した建築物であること。

(2) 必要要件

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全て満たすこと。

2 基準

加算容積率は、 $0.025V_0$ (V_0 : 基準容積率) とする。

ただし、建築物が複数の用途に供する場合の加算容積率は、 $0.025V_0$ (V_0 : 基準容積率) に「住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積」を乗じたものとする。また、長期優良住宅法の認定対象外となる住戸を有する場合は、「認定対象住戸の床面積の合計/住戸部分の床面積の合計」を乗じたものとする。

第6章 既成市街地における共同建替え等建築物

既成市街地における共同建替え等を行う計画で、1の要件を満たし、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、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) 適用区域及び適用対象

ア 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。

イ 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 a から c までのいずれかに該当するもの

- a 密集市街地における防災街区の整備に関する法律（以下「密集市街地整備法」という。）に基づく建替え計画の認定を受けたもの
- b 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
- c 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%以上の区域にあつては2層階）以上を住居以外（都心機能誘導地区内にあつては、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

ア 敷地規模

500㎡以上とする。

イ 空地率

表3-12による必要空地率を確保すること。

ウ 前面道路の幅員及び接道長さ

建築物の敷地は、幅員8m以上の前面道路（幅員8m以上の道路に有効に接続しているものに限る。）に1箇所でも敷地外周の7分の1以上接し、かつ、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の1以上）を設けること。

ただし、都市計画容積率が400%以上の区域にあつては、6m以上とすることができる。

エ 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

2 基準

(1) 容積率の加算

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、加算容積率を0.025Vo（Vo：基準容積率）とする。

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%まで緩和することができる。

(2) 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

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。

3 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え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、1(2)の必要要件のうちウの要件、及び2の基準(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の必要要件を全て満たした上で、1の要件を満たし、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、2の基準により緩和できるものとする。

1 要件

- (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、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。
- (4) 表3-15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。

2 基準

高さ許可の緩和限界を45mとする。

第 2 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、同法に基づく建替え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。ただし、法第 59 条の 2 の規定に基づく許可を適用する場合は、敷地規模及び空地率について令第 136 条及び横浜市建築基準法施行細則第 8 条の 2 の規定に適合すること。
 - （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8編 維持・管理等

第1章 公開空地等の維持・管理

- 1 建築物の所有者、管理者又は占有者は、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、管理者又は占有者は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、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、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、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、公開空地の位置及び公開空地管理者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及び誘導用途に供する部分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、特定施設の位置、及び特定施設管理者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 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

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、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 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
(※1)

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。

2 一時使用しようとするものは、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。

第8編第5章運用基準

(※1) 一定のエリア内において、地権者等から構成されるエリアマネジメント団体が、地域の活性化や街の賑わいの創出の観点から横浜市と連携して取り組むもので、次の全てに該当するものとする。

ア エリアマネジメント団体が申請するもの。

イ 公開空地の使用に関して、事前に横浜市と協議し使用計画及び使用規定が定められているもの。

ウ 街の賑わいや憩いの場の創出を目的としてオープンカフェ等を実施する場合は、できるだけ開放的な設えとし、かつ、地域活性化の取組や環境整備に寄与する仕組みが設けられているもの。

エ 一般歩行者の通行の妨げにならない部分を使用し、使用面積は有効公開空地面積のおおむね4分の1以内とするもの。ただし、短期間のイベント等の場合はこの限りでない。

オ 美観及び風致を害するおそれのないものであり、周辺の街並みに配慮し、質の高い景観形成に貢献するもの。

カ 使用期間は1年以内とし、期間終了後に使用状況を本市に報告するもの。ただし、使用状況に支障がない場合は、1年以内で延長できるものとし、以後この例による。

第6章 公開空地の形態の変更

- 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。
- 2 公開空地の形態の変更をしようとするものは、公開空地変更承認申請書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）
- 3 管理責任者は、公開空地の形態を変更した際は、整備状況を市長宛に報告するものとする。

第8編第6章運用基準

（※1）建築物の変更等がある場合は、「横浜市建築基準法施行細則第15条による許可・認定に関する計画変更承認申請書」の提出に代えることができるものとする。

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

- 1 生活支援施設等の用途は、変更してはならない。ただし、周辺の市街地の状況の変化、地域ニーズや行政ニーズの変化、又は建築物の利用状況の変化等によりその変更が望ましいと認められる場合で、かつ第5編第7章の基準に適合するものとしてあらかじめ市長の承認を受けた場合は生活支援施設等の用途であれば変更することが出来る。
- 2 生活支援施設等の用途の変更をしようとするものは、生活支援施設等変更承認申請書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）
- 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、あらかじめ生活支援施設等変更承認申請書2部（正副各1部）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。

第8編第7章運用基準

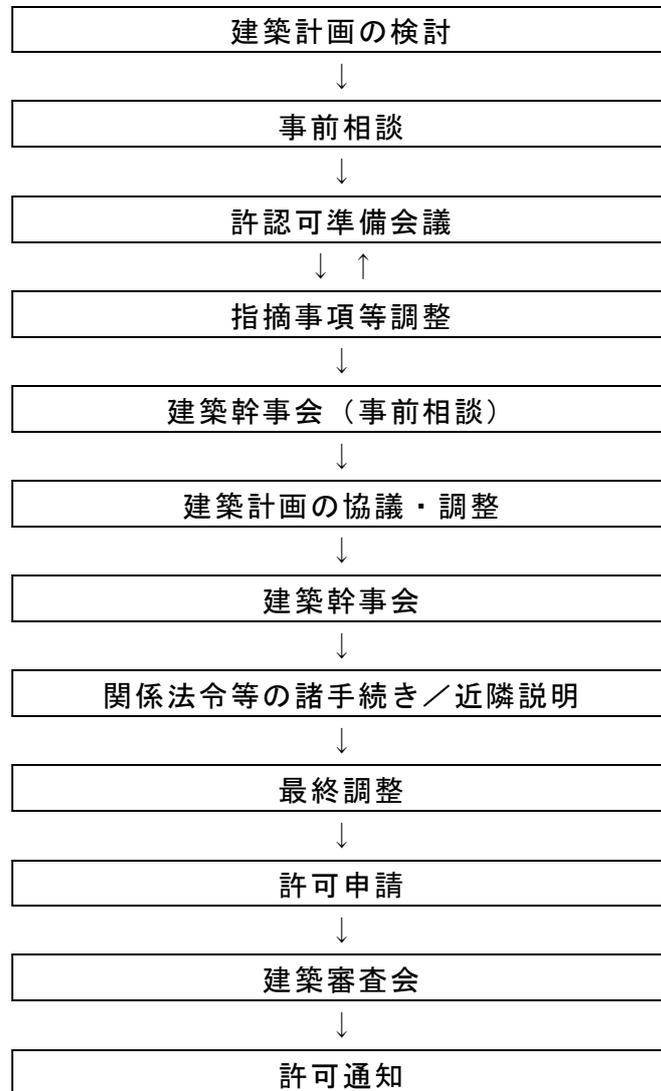
（※1）生活支援施設等の用途を変更する場合には、承認を得る前に建築審査会幹事会で用途の変更が望ましいものか確認を得ることとする。

第8章 維持・管理義務の承継

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。

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及び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) 住居系地域及び住居系地域に隣接する計画にあつては、冬至日の午前 8 時～午後 4 時の間、その他の計画にあつては冬至日の午前 9 時～午後 3 時の間に計画する建築物が実際に日影を生じさせる範囲の関係権利者に対する計画概要の説明
- (4) 前各号以外で、計画内容や周辺状況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、当該許可の容積率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。

改正 この制度は、平成 21 年 4 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、平成 22 年 7 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、平成 23 年 7 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、平成 25 年 9 月 19 日から実施する。

改正 この制度は、平成 27 年 4 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、平成 28 年 4 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、平成 29 年 4 月 1 日から実施する。

ただし、第 5 編第 9 章については施行後 5 年を経過した場合において適用区域の範囲や許可基準等の在り方その施行の状況について検討を加え、その結果に応じて所要の見直しを行うものとする。

改正 この制度は、平成 30 年 9 月 25 日から実施する。

改正 この制度は、令和 元年 5 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、令和 2 年 2 月 2 日から実施する。

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 3 月 10 日から実施する。

改正 この制度は、令和 4 年 10 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、令和 6 年 4 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、令和 6 年 11 月 1 日から実施する。

改正 この制度は、令和 8 年 4 月 1 日から実施する。

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（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。