

旧

表紙

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月制定

令和6年11月改正

横浜市

新

表紙

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

旧 目次	新 目次
目次	目次
第1編 総則	第1編 総則
第1章 趣旨 1	第1章 趣旨 1
第2章 用語の定義 2	第2章 用語の定義 2
第3章 緩和の原則 4	第3章 緩和の原則 4
第4章 基本要件 7	第4章 基本要件 7
第2編 公開空地の基準	第2編 公開空地等の基準
第1章 公開空地の定義 11	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	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章 住宅地（住居系地域） 32
第4編 特定エリアにおける緩和基準	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	第1章 横浜都心機能誘導地区 35
1 関内駅周辺 35	1 関内駅周辺 35
2 横浜駅周辺 40	2 横浜駅周辺 40
第2章 みなとみらい21中央地区 46	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 特定施設による容積率の緩和基準	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 53	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 54	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 55	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 56	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 57	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 58	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 59	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 60	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 61	第9章 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物 63

旧 目次	新 目次
第6編 その他の取扱い	第6編 その他の取組による緩和基準【容積率】
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 64	第1章 適用要件と基準 66
第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例 65	第2章 要除却認定マンション等の建替え 67
第3章 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例 68	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 既成市街地における共同建替等建築物 70	第4章 環境に配慮した建築物 69
第5章 長期優良住宅における容積率許可の特例 72	第5章 長期優良住宅 71
第6章 その他 73	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 維持・管理等	第7編 その他の特例
第1章 公開空地等の維持・管理 74	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 公開空地等の表示 74	第2章 その他 75
第3章 許可を受けた建築物であることの明示 74	
第4章 屋外広告物の取扱い 74	
第5章 公開空地の一時使用 75	
第6章 公開空地の形態の変更 76	
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 76	
第8章 維持・管理義務の承継 76	
第8編 許可手続き 77	第8編 維持・管理等
附則 79	第1章 公開空地等の維持・管理 76
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 80	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 79
	附則 81
	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編 総則

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。

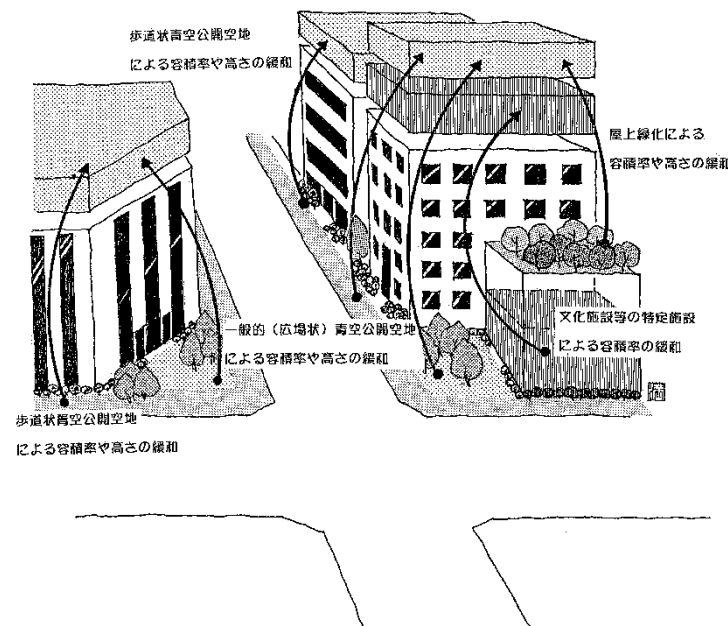
横浜市では、歩行に支障をきたすような歩道の改善や快適な歩行者空間の整備、地域の豊かな憩いの場となる広場や貴重な緑地の確保など、地域課題である市街地環境の整備向上への取組が望まれています。また、業務・商業機能や居住機能等の配置の適正化、歴史的建造物の保全、福祉関連施設の充実、工業の操業環境の向上などの行政課題も山積しています。

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1編 総則

第1章 趣旨

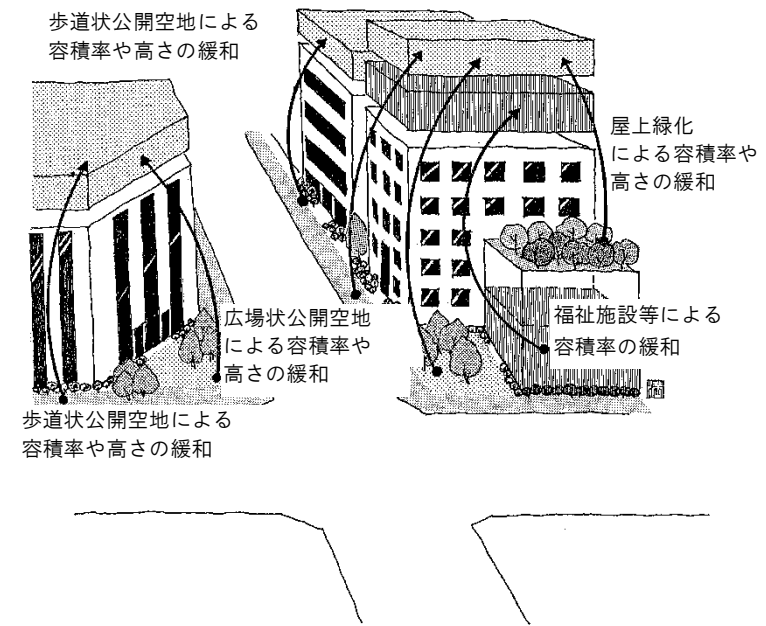
横浜市では、昭和46年1月の建築基準法の改正を受け、昭和48年12月に、容積率制度の導入とあわせて、工業専用地域を除いた用途地域の区域を対象とした、高さの最高限度を定める高度地区の導入により、容積率と高さ制限による建築物の規制をスタートさせました。その際に、あわせて導入されたのがこの「横浜市市街地環境設計制度」です。

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



旧	新
第 1 編 第 2 章	第 1 編 第 2 章
<p>第 2 章 用語の定義</p> <p>この制度で用いる用語の意義は、次のとおりとする。</p> <p>1 法 建築基準法（昭和25年法律第201号）</p> <p>2 令 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）</p> <p>3 高度地区 横浜国際港都建設計画高度地区</p> <p>4 基準建蔽率 法第53条に規定する建蔽率（％）</p> <p>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（％）</p> <p>6 容積率制限 基準容積率による建築物の容積率制限</p> <p>7 都市計画容積率 都市計画において定められた容積率（％）</p> <p>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（％）</p> <p>9 加算容積率 第5編（特定施設の整備）及び、第6編第3章又は第5章（容積率許可の特例）のいずれかにより加算される容積率（％）</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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</p> <p>31 マンション建替法 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）</p> <p>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（マンション建替法第2条第1号）</p> <p>33 要除却認定マンション マンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	<p>第 2 章 用語の定義</p> <p>この制度で用いる用語の意義は、次のとおりとする。</p> <p>1 法 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）</p> <p>2 令 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）</p> <p>3 高度地区 横浜国際港都建設計画高度地区</p> <p>4 基準建蔽率 法第 53 条に規定する建蔽率（％）</p> <p>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（％）</p> <p>6 容積率制限 基準容積率による建築物の容積率制限</p> <p>7 都市計画容積率 都市計画において定められた容積率（％）</p> <p>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（％）</p> <p>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（％）</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>
第 1 編 第 3 章	第 1 編 第 3 章
<p>第 3 章 緩和の原則</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>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、マンション建替法第 105 条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）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。</p> </div> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>4 マンション建替法第 105 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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率制限 <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	<p>第 3 章 緩和の原則</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>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。</p> </div> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率制限 <p style="text-align: center;">【以下略】</p>

旧	新
<p>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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>カ 次に掲げる条例、要綱又は指針等</p> <p>(ア) 条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市開発事業の調整等に関する条例 ・横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例 <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(イ) 要綱又は指針等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業制度要綱 ・共同住宅等ゴミ置場事前協議要綱 <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(※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。</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>カ 次に掲げる条例、要綱又は指針等</p> <p>(ア) 条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市開発事業の調整等に関する条例 ・横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例 <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(イ) 要綱又は指針等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(※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。</p>
第1編 第4章	第1編 第4章
<p>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。</p> <p>1 環境への配慮</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(4) 環境</p> <p>ア 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の建築物エネルギー消費性能基準適合一次エネルギー消費量（家電等のエネルギー消費量を除く）について、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に定められた省エネルギー基準に適合すること。</p> <p>イ 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ランク以上とすること。</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	<p>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。</p> <p>1 市街地環境への配慮</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(4) 環境</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>

第1編第4章運用基準

【略】

(※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

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。

【略】

(※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（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。

【以下略】

第1編第4章運用基準

【略】

(※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

【略】

(※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。

【以下略】

旧	新												
第2編 第1章	第2編 第1章												
<p>第2編 公開空地の基準</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 最小単位面積</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">第1表 公開空地の最小単位面積</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>最小単位面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業系地域</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>100㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	用途地域	最小単位面積	商業系地域	50㎡	その他の地域	100㎡	<p>第2編 公開空地等の基準</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 最小単位面積</p> <p>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っては、この限りでない。</p> <p style="text-align: center;">表2-1 公開空地の最小単位面積</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>最小単位面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業系地域</td> <td>50㎡</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>100㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	用途地域	最小単位面積	商業系地域	50㎡	その他の地域	100㎡
用途地域	最小単位面積												
商業系地域	50㎡												
その他の地域	100㎡												
用途地域	最小単位面積												
商業系地域	50㎡												
その他の地域	100㎡												
<p>第2編第1章運用基準</p> <p>(※1) 次に掲げる公開空地は、終日開放しないことができる。</p> <p>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。</p> <p>イ 第2章5に規定する一団の緑地</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	<p>第2編第1章運用基準</p> <p>(※1) 次に掲げる公開空地は、終日開放しないことができる。</p> <p>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。</p> <p>イ 第2章5に規定する一団の緑地</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>												
第2編 第2章	第2編 第2章												
<p>第2章 公開空地の種類とその条件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>1 歩道の用に供する公開空地</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 一般的公開空地</p> <p>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（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。</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	<p>第2章 公開空地の種類とその条件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>1 歩道の用に供する公開空地</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 一般的公開空地</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>												

旧	新
第2編 第3章	第2編 第3章
<p>第3章 公開空地の有効面積の算定</p> <p>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)</p> <p>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。 【略】 (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。(※1) 【以下略】</p>	<p>第3章 公開空地の有効面積の算定</p> <p>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)</p> <p>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。 【略】 (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) 【以下略】</p>
<p>第2表 公開空地の有効係数 【略】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第2編第3章運用基準 【略】 (※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。</p> </div>	<p style="text-align: center;">表2-2 公開空地の有効係数 【略】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第2編第3章運用基準 【略】 (※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。</p> </div>
<p>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) 【以下略】</p>	<p style="text-align: center;">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) 【以下略】</p>

旧	新						
第2編 第4章	第2編 第4章						
<p>第4章 公開空地に準ずる空地等</p> <p>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。</p> <p>1 商業系地域における屋上緑地等</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 防火水槽</p> <p>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、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㎡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。</p> <p>3 公共用自転車駐車場等</p> <p>駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、区役所等と協議の上、公共用自転車駐車場を適切に設けた場合、又は横浜都心部エリア（関内・山下町地区を中心とした区域等）において、道路局と協議の上、シェアサイクル（※）のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を適切に設けた場合は、当該施設の面積相当分を有効公開空地面積に加えることができる。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。また、景観等に十分配慮した形態とすること。</p> <p>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。</p> <p>（※）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。</p>	<p>第4章 公開空地に準ずる空地等</p> <p>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。</p> <p>1 商業系地域における屋上緑地等</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: center;">表2-3</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">適用エリア</th> <th style="text-align: center;">係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">鶴見区、神奈川区、西区、中区又は南区の商業地域</td> <td style="text-align: center;">0.6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">上記以外</td> <td style="text-align: center;">0.3</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 防火水槽</p> <p>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。</p> <p>3 公共用自転車駐車場等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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・交通政策局、区役所等と協議の上、適切に設けた公共用自転車駐車場</p> <p>(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・交通政策局と協議の上、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）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>第2編第4章運用基準</p> <p>（※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。</p> </div>	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
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						

旧	新																																		
第3編 地域ごとの緩和基準	第3編 第1章																																		
【略】	【略】																																		
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）	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）																																		
【略】	【略】																																		
2 必要要件	2 必要要件																																		
【略】	【略】																																		
(3) 前面道路の幅員及び接道長さ	(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箇所で当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。	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）	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）																																		
【略】	【略】																																		
3 緩和基準	3 緩和基準																																		
(1) 容積率の割増	(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、住宅等のみの計画については緩和しない。	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。	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。																																		
第3表 割増容積率と有効公開空地面積率	表3-1 緩和容積率と有効公開空地面積率																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ア 基準容積率 (Vo)</th> <th>イ 割増容積率 (V)</th> <th>ウ 割増容積率の上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>230%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	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%	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ア 基準容積率 (Vo)</th> <th colspan="2">イ 緩和容積率 (V)</th> <th rowspan="2">ウ 割増容積率の上限</th> <th rowspan="2">エ 緩和容積率の上限</th> </tr> <tr> <th>割増容積率</th> <th>加算容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+B+C</td> <td>230%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+B+C</td> <td>200%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>+B+C</td> <td>150%</td> <td>170%</td> </tr> </tbody> </table>	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%
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%																																	
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 ≥ 20%	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	(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）	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）	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）																																		
第4表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率	表3-2 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率																																		
【略】	【略】																																		
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。	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。																																		
第5表 周辺配慮斜線制限（※6）	表3-3 周辺配慮斜線制限（※6）																																		
【以下略】	【以下略】																																		

旧	新																																										
第3編 第2章	第3編 第2章																																										
<p>第2章 都心地域以外の商業系地域</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 必要要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(3) 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>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箇所で当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">(※2)</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増</p> <p>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、住宅等のみの計画については緩和しない。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">第6表 割増容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">ア 基準容積率 (Vo)</th> <th style="width: 33%;">イ 割増容積率 (V)</th> <th style="width: 33%;">ウ 割増容積率の上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>230%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>100% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A：有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p>(2) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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)</p> <p style="text-align: center;">第7表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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)</p> <p style="text-align: center;">第8表 周辺配慮斜線制限 (※8)</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	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%	<p>第2章 都心地域以外の商業系地域</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 必要要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(3) 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">表3-4 緩和容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 20%;">ア 基準容積率 (Vo)</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">イ 緩和容積率 (V)</th> <th rowspan="2" style="width: 15%;">ウ 割増容積率の上限</th> <th rowspan="2" style="width: 15%;">エ 緩和容積率の上限</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">割増容積率</th> <th style="width: 15%;">加算容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+B+C</td> <td>230%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+B+C</td> <td>200%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>+B+C</td> <td>150%</td> <td>170%</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>+B+C</td> <td>100%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A：有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p>B：第5編（特定施設）による加算容積率 (%)</p> <p>C：第6編（その他の取組）による加算容積率 (%)</p> <p>(2) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">表3-5 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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)</p> <p style="text-align: center;">表3-6 周辺配慮斜線制限 (※8)</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	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%	150% ≤ Vo < 300%	V = A	+B+C	100%	120%
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%																																									
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%																																							
150% ≤ Vo < 300%	V = A	+B+C	100%	120%																																							

旧	新 第3編 第3章																																																		
<p>第3章 工業地（工業系地域）</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 必要要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(2) 空地率</p> <p>第9表の空地率を確保すること。</p> <p>第9表 必要空地率</p> <table border="1"> <tr> <th>基準建蔽率 (Co) (※2)</th> <th>必要空地率</th> </tr> <tr> <td>55% < Co ≤ 100%</td> <td>(100% - Co) + 20%以上</td> </tr> <tr> <td>50% < Co ≤ 55%</td> <td>65%以上</td> </tr> <tr> <td>Co ≤ 50%</td> <td>(100% - Co) + 15%以上</td> </tr> </table> <p>(3) 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>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箇所で当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。</p> <p>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。</p> <p>(※3)</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増</p> <p>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、住宅等を含む計画については、原則として緩和しない。</p> <p>第10表 割増容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1"> <tr> <th>ア 基準容積率 (Vo)</th> <th>イ 割増容積率 (V)</th> <th>ウ 割増容積率の上限</th> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>100% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p>A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p>(2) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p>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っては、原則として緩和しない。</p> <p>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)</p> <p>第11表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率</p> <p style="text-align: center;">【略】</p>	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	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%	<p>第3章 工業地（工業系地域）</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 必要要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(2) 空地率</p> <p>表3-7の空地率を確保すること。</p> <p>表3-7 必要空地率</p> <table border="1"> <tr> <th>基準建蔽率 (Co) (※2)</th> <th>必要空地率</th> </tr> <tr> <td>55% < Co ≤ 100%</td> <td>(100% - Co) + 20%以上</td> </tr> <tr> <td>50% < Co ≤ 55%</td> <td>65%以上</td> </tr> <tr> <td>Co ≤ 50%</td> <td>(100% - Co) + 15%以上</td> </tr> </table> <p>(3) 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>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。</p> <p>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。(※3)</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増</p> <p>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。</p> <p>表3-8 緩和容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">ア 基準容積率 (Vo)</th> <th colspan="2">イ 緩和容積率 (V)</th> <th rowspan="2">ウ 割増容積率の上限</th> <th rowspan="2">エ 緩和容積率の上限</th> </tr> <tr> <th>割増容積率</th> <th>加算容積率</th> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+ B + C</td> <td>200%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>+ B + C</td> <td>150%</td> <td>170%</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>+ B + C</td> <td>100%</td> <td>120%</td> </tr> </table> <p>A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p>B : 第5編（特定施設）による加算容積率 (%)</p> <p>C : 第6編（その他の取組）による加算容積率 (%)</p> <p>(2) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p>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っては、原則として緩和しない。</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p>表3-9 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率</p> <p style="text-align: center;">【略】</p>	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	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%
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																																																		
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%																																																	
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																																																		
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%																																															

旧	新																					
<p>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） 【以下略】</p>	<p>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） 【以下略】</p>																					
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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づけられた地域で、緑化によるバッファークゾーンの設定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。 【以下略】</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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づけられた地域で、緑化によるバッファークゾーンの設定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。 【以下略】</p> </div>																					
第3編 第4章	第3編 第4章																					
<p>第4章 住宅地（住居系地域） 【略】</p> <p>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 【略】</p> <p>(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 【略】</p> <p>(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箇所当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。 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。</p> <p>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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">ア 基準容積率 (Vo)</td> <td style="width: 33%;">イ 割増容積率 (V)</td> <td style="width: 33%;">ウ 割増容積率の上限</td> </tr> <tr> <td>100% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Vo < 100%</td> <td>V = Vo × A / 100</td> <td>Vo</td> </tr> </table>	ア 基準容積率 (Vo)	イ 割増容積率 (V)	ウ 割増容積率の上限	100% ≤ Vo < 300%	V = A	100%	Vo < 100%	V = Vo × A / 100	Vo	<p>第4章 住宅地（住居系地域） 【略】</p> <p>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 【略】</p> <p>(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 【略】</p> <p>(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。 【略】</p> <p>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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 25%;">ア 基準容積率 (Vo)</td> <td colspan="2" style="width: 50%;">イ 緩和容積率 (V)</td> <td rowspan="2" style="width: 12.5%;">ウ 割増容積率の上限</td> <td rowspan="2" style="width: 12.5%;">エ 緩和容積率の上限</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">割増容積率</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">加算容積率</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td style="text-align: center;">V = A</td> <td style="text-align: center;">+ B + C</td> <td>100%</td> <td style="text-align: center;">120%</td> </tr> </table>	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%
ア 基準容積率 (Vo)	イ 割増容積率 (V)	ウ 割増容積率の上限																				
100% ≤ Vo < 300%	V = A	100%																				
Vo < 100%	V = Vo × A / 100	Vo																				
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%																		

旧	新																																	
<p>A：有効公開空地面積率（%） $A \geq 20\%$</p> <p>(2) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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）</p> <p style="text-align: center;">第16表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">高さ</th> <th colspan="2">必要有効公開空地面積率</th> </tr> <tr> <th>第3種</th> <th>第4種</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15m < H ≤ 20m</td> <td>15%以上</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>20m < H ≤ 31m</td> <td>20%以上</td> <td>15%以上</td> </tr> <tr> <td>緩和限界</td> <td>31m</td> <td>31m</td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 第17表に掲げる斜線制限に適合していること。</p> <p style="text-align: center;">第17表 周辺配慮斜線制限（※6）</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	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	31m	31m	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 25%;">100% ≤ Vo < 150%</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">+ B + C</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Vo < 100%</td> <td style="text-align: center;">$V = V_o \times A / 100$</td> <td style="text-align: center;">+ B + C</td> <td style="text-align: center;">Vo</td> </tr> </tbody> </table> <p>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（%）</p> <p>(2) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">表3-14 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">高さ</th> <th colspan="2">必要有効公開空地面積率</th> </tr> <tr> <th>第3種</th> <th>第4種</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15m < H ≤ 20m</td> <td>15%以上</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>20m < H ≤ 31m</td> <td>20%以上</td> <td>15%以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 表3-15に掲げる斜線制限に適合していること。</p> <p style="text-align: center;">表3-15 周辺配慮斜線制限（※6）</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	100% ≤ Vo < 150%		+ B + C		Vo < 100%	$V = V_o \times A / 100$	+ B + C	Vo	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
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	31m	31m																																
100% ≤ Vo < 150%		+ B + C																																
Vo < 100%	$V = V_o \times A / 100$	+ B + C	Vo																															
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																																
第4編 第1章	第4編 第1章																																	
第4編 特定エリアにおける緩和基準	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】																																	
<p>第1章 横浜都心機能誘導地区</p> <p>1 関内駅周辺</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(2) 必要要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>ウ 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>(ア) 容積率の割増を適用する場合</p> <p>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箇所で当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。</p> <p>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）</p> <p>(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和を適用する場合</p> <p>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箇所で当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(3) 緩和基準</p> <p>ア 誘導用途併設型</p>	<p>第1章 横浜都心機能誘導地区</p> <p>1 関内駅周辺</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(2) 必要要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>ウ 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>(ア) 容積率の割増を適用する場合</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和を適用する場合</p> <p>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箇所で敷地外周の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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(3) 緩和基準</p> <p>ア 誘導用途併設型</p>																																	

旧
【略】

(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 (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%

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	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、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 (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%

A : 有効公開空地面積率 A ≥ 15%

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、第20表ウの値を上限とする。

新
【略】

(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4-2 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。

旧	新
<p>(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p>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。</p> <p>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第 21 表により緩和する。</p> <p>第 21 表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率 【略】</p> <p>ウ その他の取扱い</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>b 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p>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。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。</p> <p>【以下略】</p>	<p>(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p>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。</p> <p>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 4-4により緩和する。</p> <p>表 4-4 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率 【略】</p> <p>ウ その他の取扱い</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>b 高度地区（最高限）制限の緩和</p> <p>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。</p> <p>【以下略】</p>
<p>2 横浜駅周辺</p> <p>【略】</p> <p>(2) 必要要件</p> <p>【略】</p> <p>ウ 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>(ア) 容積率の割増を適用する場合</p> <p>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箇所当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。</p> <p>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）</p> <p>(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和を適用する場合</p> <p>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箇所当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。</p> <p>【略】</p> <p>(3) 緩和基準</p> <p>ア 誘導用途併設型</p>	<p>2 横浜駅周辺</p> <p>【略】</p> <p>(2) 必要要件</p> <p>【略】</p> <p>ウ 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>(ア) 容積率の割増を適用する場合</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和を適用する場合</p> <p>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。</p> <p>【略】</p> <p>(3) 緩和基準</p> <p>ア 誘導用途併設型</p>

旧
【略】

(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 の 2 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 の 2 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%

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 の 2 表により緩和する。（※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。

第 19 の 2 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	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、第 20 の 2 表により緩和する。

第 20 の 2 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	250%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10	200%

A : 有効公開空地面積率 A ≥ 15%

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、第 20 の 2 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 の 2 表により緩和する。（※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

新
【略】

(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 (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 4-6 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

旧

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第21の2表により緩和する。

第21の2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	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、第19の2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。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。

【略】

(4) 公開空地及び特定施設の取扱い

【略】

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」として評価できるものの例：ターミナルコアの整備、デッキネットワークの整備
- ・「特定施設」として評価できるものの例：雨水貯留施設の設置、共同荷捌きスペースの設置

置

新

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。

【略】

(4) 公開空地及び特定施設の取扱い

【略】

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

旧	新 第4編 第2章																		
<p>第2章 みなとみらい21中央地区</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>1 適用区域、適用対象及び用語の定義</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>(3) 用語の定義</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>3 緩和基準（容積率の割増）</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">第22表 割増容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">ア 基準容積率 (Vo)</td> <td style="width: 33%;">イ 割増容積率 (V)</td> <td style="width: 33%;">ウ 割増容積率の上限</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">400% ≤ Vo</td> <td style="text-align: center;">V = 3A - 10</td> <td style="text-align: center;">250%</td> </tr> </table> <p>A：有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p>4 公開空地の基準</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>(2) 公開空地に準ずる空地等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 公開空地の有効面積の算定</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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	V = 3A - 10	250%	<p>第2章 みなとみらい21中央地区</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>1 適用区域、適用対象及び用語の定義</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>(3) 用語の定義</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>3 緩和基準（容積率の割増）</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">表4-9 緩和容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 15%;">ア 基準容積率 (Vo)</td> <td colspan="2" style="width: 40%;">イ 緩和容積率 (V)</td> <td rowspan="2" style="width: 15%;">ウ 割増容積率の上限</td> <td rowspan="2" style="width: 20%;">エ 緩和容積率の上限</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">割増容積率</td> <td style="text-align: center;">加算容積率</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">400% ≤ Vo</td> <td style="text-align: center;">V = 3A - 10</td> <td style="text-align: center;">+ B + C</td> <td style="text-align: center;">250%</td> <td style="text-align: center;">250%</td> </tr> </table> <p>A：有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p style="color: red;">B：第5編（特定施設）による加算容積率 (%)</p> <p style="color: red;">C：第6編（その他の取組）による加算容積率 (%)</p> <p>4 公開空地の基準</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">【略】</p> <p>(2) 公開空地に準ずる空地等</p> <p>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。</p> <p>イ シェアサイクルのサイクルポート 道路・交通政策局と協議の上、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。</p> <p>(3) 公開空地の有効面積の算定</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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	V = 3A - 10	+ B + C	250%	250%
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	V = 3A - 10	250%																	
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	V = 3A - 10	+ B + C	250%	250%															

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	・幅員4m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4m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	・けやき通り（MM3号線）沿い 4m ・いちょう通り（MM2号線）沿い 2m ・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	・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	・単位面積2,000㎡以上	2.0
			・単位面積1,000㎡以上2,000㎡未満	1.5
			・単位面積500㎡以上1,000㎡未満	1.0
エ	内部空間の広場状公開空地	・単位面積500㎡以上かつ天井高12m以上（部分的に3m以上）でアクセスが容易なもの	・天井高12m以上の部分	1.2
			・天井高6m以上12m未満の部分	1.0
			・天井高3m以上6m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	・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	・天井高（梁下）12m以上	1.2
			・天井高（梁下）6m以上12m未満	1.0
			・天井高（梁下）3m以上6m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	・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	・アクセスが容易で開放性のある commonspace 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	・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	
公開空地に準ずる空地等				
ア	屋上緑化	・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	

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		
ア	ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地	・幅員4m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4m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	・けやき通り（MM3号線）沿い 4m ・いちょう通り（MM2号線）沿い 2m ・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	・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	・単位面積2,000㎡以上	2.0
			・単位面積1,000㎡以上2,000㎡未満	1.5
			・単位面積500㎡以上1,000㎡未満	1.0
エ	内部空間の広場状公開空地	・単位面積500㎡以上かつ天井高12m以上（部分的に3m以上）でアクセスが容易なもの	・天井高12m以上の部分	1.2
			・天井高6m以上12m未満の部分	1.0
			・天井高3m以上6m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	・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	・天井高（梁下）12m以上	1.2
			・天井高（梁下）6m以上12m未満	1.0
			・天井高（梁下）3m以上6m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	・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	・アクセスが容易で開放性のある commonspace 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	・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	
準ずる空地等に 公開空地に	ア	屋上緑化	・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	・道路・交通政策局と協議の上、適切に設けたシェアサイクルのサイクルポート	1.0

旧				新			
イ	シェアサイクルのサイクルポート	・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				
第3図 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。） 【以下略】				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。） 【以下略】			
第4編 第3章				第4編 第3章			
第3章 主要駅周辺等の機能誘導を図る地区等 【略】				第3章 主要駅周辺等の機能誘導を図る地区等 【略】			
1 適用区域及び適用対象				1 適用区域及び適用対象			
(1) 適用区域				(1) 適用区域			
【略】				【略】			
ア 規制誘導地区の位置づけがある主要駅周辺地区				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1km圏内又は主要駅以外の駅周辺約500m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づけられた地区				イ 主要駅周辺地区の対象としている駅（主要駅）から約1km圏内又は主要駅以外の駅周辺約500m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づけられた地域				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				(2) 適用対象			
・適用区域 アについて				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。				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				(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) 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。）			
・適用区域 イについて				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。				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				(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) 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。）			
・適用区域 ウについて				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。				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。			
【略】				【略】			
3 緩和基準				3 緩和基準			
(1) 容積率の割増				(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24表により緩和する。				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				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			

旧	新																																										
<p>容積率の2倍分とする。</p> <p>第24表 割増容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ア 基準容積率 (Vo)</th> <th>イ 割増容積率 (V)</th> <th>ウ 割増容積率の上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>230%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>100% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	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%	<p>の容積率の2倍分とする。</p> <p>表4-11 緩和容積率と有効公開空地面積率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ア 基準容積率 (Vo)</th> <th colspan="2">イ 緩和容積率 (V)</th> <th rowspan="2">ウ 割増容積率の上限</th> <th rowspan="2">エ 緩和容積率の上限</th> </tr> <tr> <th>割増容積率</th> <th>加算容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+B+C</td> <td>230%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 3A - 10</td> <td>+B+C</td> <td>200%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 1.5A</td> <td>+B+C</td> <td>150%</td> <td>170%</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = A</td> <td>+B+C</td> <td>100%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A : 有効公開空地面積率 (%) A ≥ 20%</p> <p>B : 第5編 (特定施設) による加算容積率 (%)</p> <p>C : 第6編 (その他の取組) による加算容積率 (%)</p> <p style="text-align: center;">【以下略】</p>	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%	150% ≤ Vo < 300%	V = A	+B+C	100%	120%
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%																																									
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%																																							
150% ≤ Vo < 300%	V = A	+B+C	100%	120%																																							

第6編第2章	第4編 第4章 (新設)
--------	--------------

<p>第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例</p> <p>1 適用対象</p> <p>建築後30年を経過したマンションを建て替える計画、又は要除却認定マンションを建て替える計画の場合(※)で、「2 必要要件」を満たし、かつ、市長が特に良好な住宅ストックの形成に資すると認めたものに限り、容積率制限及び高度地区制限(絶対高さ制限)を、「3 緩和基準」により緩和することができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※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建替法第102条第2項の認定を受けること。</p> <p>2 必要要件</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>第29表の敷地規模を有すること。</p> <p>第29表 必要敷地規模</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">用途地域等</th> <th>必要敷地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1種・第2種低層住居専用地域</td> <td>1,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他の地域</td> <td>500㎡以上</td> </tr> <tr> <td>商業系地域</td> <td>(要除却認定マンションを建て替える場合のみ)</td> <td>300㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 空地率</p> <p>第30表の空地率を確保すること。ただし、要除却認定マンションを建て替える計画の場合はこの限りでない。</p>	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㎡以上	その他の地域		500㎡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㎡以上	<p>第4章 要除却認定マンション等の建替え計画</p> <p>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。</p> <p>1 適用対象</p> <p>次のいずれかに該当する建築物を対象とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 要除却認定マンションを建て替える計画(※)</p> <p>(2) 建築後30年を経過したマンションを建て替える計画</p> <p>※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。</p> <p>2 必要要件</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>表4-12の敷地規模を有すること。</p> <p>表4-12 必要敷地規模</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">用途地域等</th> <th>必要敷地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1種・第2種低層住居専用地域</td> <td>1,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他の地域</td> <td>500㎡以上</td> </tr> <tr> <td>商業系地域</td> <td>(要除却認定マンションを建て替える場合のみ)</td> <td>300㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 空地率</p> <p>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。</p>	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㎡以上	その他の地域		500㎡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㎡以上
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㎡以上																							
その他の地域		500㎡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㎡以上																							
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㎡以上																							
その他の地域		500㎡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㎡以上																							

第30表 必要空地率

基準建蔽率 (Co)	必要空地率
55% < Co ≤ 100%	(100% - Co) + 20%以上
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6 m以上であり、かつ原則として敷地外周の7分の1以上が1箇所当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。

(4) 基本要件

第1編第4章の基本要件を満たすこと。

3 緩和基準

(1) 容積率の割増・加算

第31表により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限の適用を受けないマンション（以下、「容積率不適合マンションという。」）を建て替える計画で、有効公開空地面積率が50%以上確保されたものについては、建替え前の容積率まで緩和することができる。

第31表 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 緩和容積率 (V)		ウ 緩和容積率の上限	
	A < 20	20 ≤ A (※)	割増容積率の上限	特定施設加算併用
600% ≤ Vo	V = 3A - 10 + B	V = 3.75A - 25 + B	230%	250%
400% ≤ Vo < 600%	V = 3A - 10 + B	V = 3.75A - 25 + B	200%	220%
300% ≤ Vo < 400%	V = 1.5A + B	V = 2.4A - 18 + B	150%	170%
150% ≤ Vo < 300%	V = A + B	V = 1.6A - 12 + B	100%	120%
100% ≤ Vo < 150%	V = A + B	V = 1.6A - 12 + B	100%	120%かつVo
Vo < 100%	V = Vo × A / 100 + B	V = Vo × (1.6A - 12) / 100 + B	Vo	Vo

A：有効公開空地面積率 B：第5編特定施設設置による加算容積率

(2) 高度地区（最高限）制限の緩和

第3編各章3(2)の緩和基準により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により高度地区（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。

【以下略】

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6 m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、「容積率不適合マンションという。」）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 (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%
150% ≤ Vo < 300%	V = A	+ B + C	100%	120%
100% ≤ Vo < 150%				120%かつVo
Vo < 100%	V = Vo × A / 100	+ B + C	Vo	Vo

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。

【以下略】

旧	新																								
第5編 第1章	第5編 第1章																								
<p>第5編 特定施設による容積率の緩和基準</p> <p>第1章 適用の要件と基準</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>1 共通要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(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替える計画にあつては、この限りでない。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 共通基準</p> <p>(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25表に掲げる数値以下とする。</p> <p>また、この編において複数の施設を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。</p> <p style="text-align: center;">第25表 緩和容積率の上限</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(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26表に掲げる数値以上とする。</p> <p style="text-align: center;">第26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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">同時緩和の内容</th> <th style="text-align: left;">必要な有効公開空地面積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容積率の加算及び割増</td> <td>容積率の割増に必要な有効公開空地面積率</td> </tr> <tr> <td>容積率の加算及び高度地区制限の緩和</td> <td>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、又は第6編第2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の場合は15%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</td> </tr> <tr> <td>容積率の加算、容積率の割増及び高度地区制限の緩和</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	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（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、又は第6編第2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の場合は15%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	<p>第5編 特定施設の整備による緩和基準【容積率】</p> <p>第1章 適用の要件と基準</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>1 共通要件</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>2 共通基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">表5-1 緩和容積率の上限</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p style="text-align: center;">表5-2 特定施設の一覧</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">第2章</td> <td>歴史的建造物の保存・修復を行う建築物</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第3章</td> <td>文化施設を含む建築物</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第4章</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第5章</td> <td>福祉施設等を含む建築物</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第6章</td> <td>地域の防災・環境の向上に寄与する施設を含む建築物</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第7章</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第8章</td> <td>工業系地域の環境改善に寄与する建築物</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第9章</td> <td>良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物</td> </tr> </tbody> </table>	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
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（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、又は第6編第2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の場合は15%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																								
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5編 第2章	第5編 第2章																								
第4図 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物（一般例）	図5-1 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物（一般例）																								
【以下略】	【以下略】																								
第5編 第3章	第5編 第3章																								
第5図 文化施設を含む建築物（一般例）	図5-2 文化施設を含む建築物（一般例）																								
【以下略】	【以下略】																								

旧	新
<p align="center">第5編 第4章</p>	<p align="center">第5編 第4章</p>
<p align="center">第6図 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（一般例） 【以下略】</p>	<p align="center">図5-3 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（一般例） 【以下略】</p>
<p align="center">第5編 第5章</p>	<p align="center">第5編 第5章</p>
<p align="center">第7図 福祉施設等を含む建築物（一般例） 【以下略】</p>	<p align="center">図5-4 福祉施設等を含む建築物（一般例） 【以下略】</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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。 【以下略】</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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。 【以下略】</p> </div>
<p align="center">第5編 第6章</p>	<p align="center">第5編 第6章</p>
<p>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 【略】</p> <p>1 要件 対象施設は第27表に示す施設(※2)で、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。また、原則として横浜市のまちづくりの方針等又は地域のまちづくりの方針等に位置づけられた施設若しくはよこはま防災力向上マンション認定制度(以下、「防災認定制度」という。)において評価された施設とする。</p> <p align="center">第27表 対象施設一覧 【以下略】</p>	<p>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 【略】</p> <p>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。</p> <p align="center">表5-3 対象施設一覧 【以下略】</p>
<p align="center">第5編 第7章</p>	<p align="center">第5編 第7章</p>
<p>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 【略】</p> <p>1 要件 【略】</p> <p>(3) 対象施設 ア 施設の位置づけ 以下のいずれかに該当する施設で、第28表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づけられ、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</p> <p align="center">第28表 生活支援施設等 一覧 【以下略】</p>	<p>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 【略】</p> <p>1 要件 【略】</p> <p>(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</p> <p align="center">表5-4 生活支援施設等一覧 【以下略】</p>

旧	新
第5編 第9章	第5編 第9章
<p>第9章 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物</p> <p>ラグビーワールドカップ2019や東京2020オリンピック・パラリンピックを契機とした開発需要を見据えた対応として策定された「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。</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 適用区域</p> <p>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%以上の商業系地域に限る。</p> <p>(2) 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>前面道路の幅員が12m以上であり、12m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箇所得当道路に接し、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1以上）を設けること。</p> <p style="text-align: right;">【以下略】</p>	<p>第9章 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物</p> <p>「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。</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 適用区域</p> <p>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。</p> <p>(2) 前面道路の幅員及び接道長さ</p> <p>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箇所で敷地外周の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。</p> <p style="text-align: right;">【以下略】</p>
<p>第8図 良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物（一般例）</p> <p style="text-align: right;">【以下略】</p>	<p>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）</p> <p style="text-align: right;">【以下略】</p>

旧	新																													
第6編 第1章	第6編 第1章																													
新設	<p>第6編 その他の取組による緩和基準【容積率】</p> <p>第1章 適用の要件と基準</p> <p>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。</p> <p>1 共通要件</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 共通基準</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">表6-1 緩和容積率の上限</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>基準容積率 (Vo)</th> <th>緩和容積率の上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>220% (第4編第2章の規定を適用する場合は250%)</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>170%</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>Vo < 150%</td> <td>120%かつVo</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">表6-2 その他の取組の一覧</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td>第2章</td> <td colspan="2">要除却認定マンション等の建替え</td> </tr> <tr> <td>第3章</td> <td colspan="2">緊急輸送路（耐震診断義務付対象道路）沿道の建築物の建替え</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">第4章</td> <td rowspan="3">環境に配慮した建築物</td> <td>・CASBEE横浜Sランク建築物</td> </tr> <tr> <td>・一定の省エネ性能を備えた建築物</td> </tr> <tr> <td>・木材利用した優良な建築物</td> </tr> <tr> <td>第5章</td> <td colspan="2">長期優良住宅</td> </tr> <tr> <td>第6章</td> <td colspan="2">既成市街地における共同建替え等建築物</td> </tr> </tbody> </table>	基準容積率 (Vo)	緩和容積率の上限	600% ≤ Vo	250%	400% ≤ Vo < 600%	220% (第4編第2章の規定を適用する場合は250%)	300% ≤ Vo < 400%	170%	150% ≤ Vo < 300%	120%	Vo < 150%	120%かつVo	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	
基準容積率 (Vo)	緩和容積率の上限																													
600% ≤ Vo	250%																													
400% ≤ Vo < 600%	220% (第4編第2章の規定を適用する場合は250%)																													
300% ≤ Vo < 400%	170%																													
150% ≤ Vo < 300%	120%																													
Vo < 150%	120%かつVo																													
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																													

旧

第6編 第2章

第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例

【以下略】

新

第6編 第2章

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

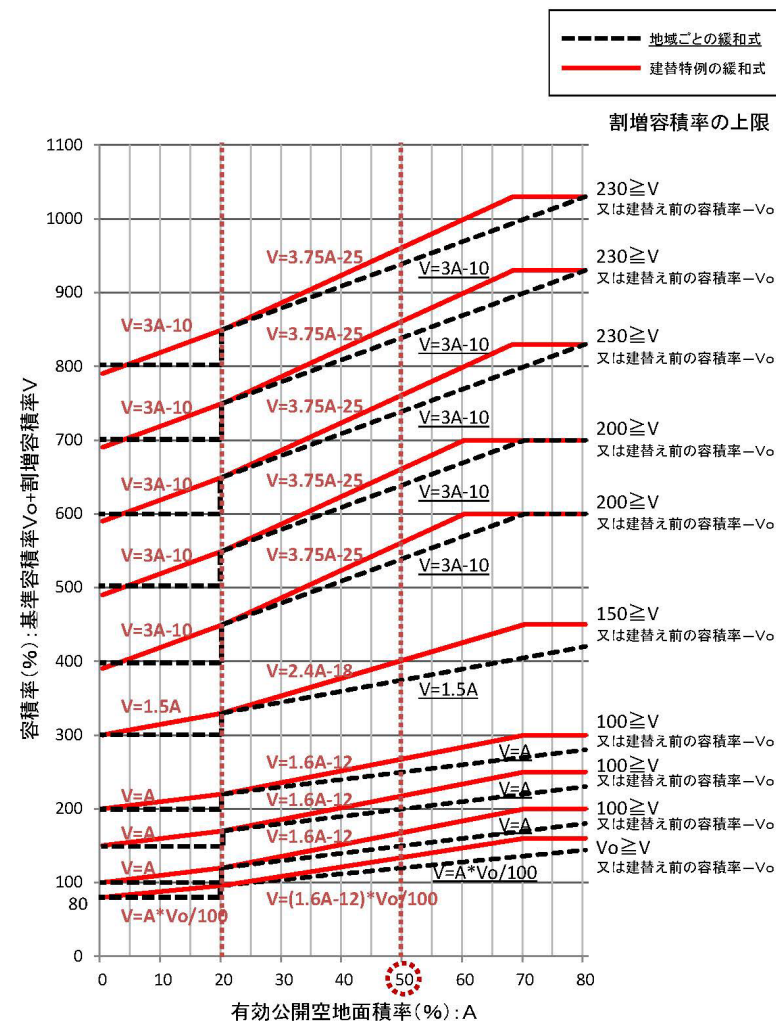
第4編第4章に定める必要要件を全て満たすもの。

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。

【参考】 公開空地と割増容積率の関係



※容積率不適格マンションで、 $A \geq 50$ の場合は建て替え前の容積率を上限とすることができる
 ※特定施設による容積率の緩和を併用する場合、上記の割増容積率の上限に+20%が緩和容積率の上限となる
 詳しくは、第24表・第26表参照

削除

旧	新
<p style="text-align: center;">新設</p>	<p style="text-align: center;">第6編 第3章</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>2 基準 加算容積率は、0.025Vo（Vo：基準容積率）とする。</p>
<p style="text-align: center;">第6編 第3章</p> <p>第3章 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物として1の要件に該当するものは、2の基準より容積率制限を緩和することができる。</p> <p>1 要件 【略】</p> <p>(2) 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。</p> <p>ア CASBEE 横浜の届出における評価値がSランクで、次に掲げるすべての条件を満たすもの。 【略】</p> <p>イ 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、全住戸の外皮平均熱貫流率（UA値）が0.46W/（㎡・K）以下と評価されたもので、次に掲げるすべての条件を満たすもの。 【略】</p> <p>2 緩和基準 容積率の加算について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じた算出された割増容積率に、第32表により算出された加算容積率を加えて適用することができる。</p>	<p style="text-align: center;">第6編 第4章</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。 【略】</p> <p>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、建築物の外皮平均熱貫流率（UA値）が0.46W/（㎡・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。 【略】</p> <p>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。 【略】</p> <p>2 基準 加算容積率は、0.025Vo（Vo：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0.025Vo（Vo：</p>

旧	新														
<p>きる。ただし、緩和容積率は、第3編又は第4編の規定による「割増容積率の上限」を超えないものとする。第5編による容積率の緩和を適用する際の上限は第25表による。</p> <p>第32表 基準容積率と加算容積率</p> <table border="1" data-bbox="231 300 1029 657"> <thead> <tr> <th>ア 基準容積率 (Vo)</th> <th>イ 加算容積率 (V) (※6)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>$V = 0.75A - 15$</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>$V = 0.75A - 15$</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>$V = 0.9A - 18$</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td>$V = 0.6A - 12$</td> </tr> <tr> <td>100% ≤ Vo < 150%</td> <td>$V = 0.6A - 12$</td> </tr> <tr> <td>Vo < 100%</td> <td>$V = Vo \times (0.6A - 12) / 100$</td> </tr> </tbody> </table> <p>A : 有効公開空地面積率</p>	ア 基準容積率 (Vo)	イ 加算容積率 (V) (※6)	600% ≤ Vo	$V = 0.75A - 15$	400% ≤ Vo < 600%	$V = 0.75A - 15$	300% ≤ Vo < 400%	$V = 0.9A - 18$	150% ≤ Vo < 300%	$V = 0.6A - 12$	100% ≤ Vo < 150%	$V = 0.6A - 12$	Vo < 100%	$V = Vo \times (0.6A - 12) / 100$	<p>基準容積率) を乗じた値とする</p> <p>なお、1 (1) イについては、0.025 Vo (Vo : 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。</p>
ア 基準容積率 (Vo)	イ 加算容積率 (V) (※6)														
600% ≤ Vo	$V = 0.75A - 15$														
400% ≤ Vo < 600%	$V = 0.75A - 15$														
300% ≤ Vo < 400%	$V = 0.9A - 18$														
150% ≤ Vo < 300%	$V = 0.6A - 12$														
100% ≤ Vo < 150%	$V = 0.6A - 12$														
Vo < 100%	$V = Vo \times (0.6A - 12) / 100$														
<p>第6編第3章運用基準</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(※6) この章における加算容積率は、第32表の数値に「1 (2) アからウまで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。なお、ひとつの建築物の中で、1 (2) イ及びウに規定する複数の手法を利用することもできるものとする。</p>	<p>第6編第4章運用基準</p> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>(※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。</p>														
第6編 第5章	第6編 第5章														
<p>第5章 長期優良住宅における容積率許可の特例</p> <p>1 適用区域及び適用対象</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>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すべて満たすこと。</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の加算 容積率の加算について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じて算出された割増容積率に、第34表により算出された加算容積率を加えて適用することができる。ただし、緩和容積率は、第3編又は第4編の「割増容積率の上限」を超えないものとする。第5編による容積の緩和を適用する際の上限は第25表による。</p> <p>第34表 基準容積率と加算容積率</p>	<p>第5章 長期優良住宅</p> <p>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。</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 適用区域及び適用対象</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>2 基準 加算容積率は、0.025Vo (Vo : 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、0.025Vo (Vo : 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。</p>														

旧		新													
<table border="1"> <tr> <td>ア 基準容積率 (Vo)</td> <td>イ 加算容積率 (V) ※1</td> </tr> <tr> <td>600% ≤ Vo</td> <td>V = 0.75A - 15</td> </tr> <tr> <td>400% ≤ Vo < 600%</td> <td>V = 0.75A - 15</td> </tr> <tr> <td>300% ≤ Vo < 400%</td> <td>V = 0.9A - 18</td> </tr> <tr> <td>150% ≤ Vo < 300%</td> <td>V = 0.6A - 12</td> </tr> <tr> <td>100% ≤ Vo < 150%</td> <td>V = 0.6A - 12</td> </tr> <tr> <td>Vo < 100%</td> <td>V = Vo × (0.6A - 12) / 100</td> </tr> </table> <p>A : 有効公開空地面積率</p> <p>※1 この章による加算容積率は、建築物が複数の用途に供する場合、第33表の数値に「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。</p>	ア 基準容積率 (Vo)	イ 加算容積率 (V) ※1	600% ≤ Vo	V = 0.75A - 15	400% ≤ Vo < 600%	V = 0.75A - 15	300% ≤ Vo < 400%	V = 0.9A - 18	150% ≤ Vo < 300%	V = 0.6A - 12	100% ≤ Vo < 150%	V = 0.6A - 12	Vo < 100%	V = Vo × (0.6A - 12) / 100	
ア 基準容積率 (Vo)	イ 加算容積率 (V) ※1														
600% ≤ Vo	V = 0.75A - 15														
400% ≤ Vo < 600%	V = 0.75A - 15														
300% ≤ Vo < 400%	V = 0.9A - 18														
150% ≤ Vo < 300%	V = 0.6A - 12														
100% ≤ Vo < 150%	V = 0.6A - 12														
Vo < 100%	V = Vo × (0.6A - 12) / 100														
第6編 第4章		第6編 第6章													
<p>第4章 既成市街地における共同建替等建築物</p> <p>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。</p> <p>1 適用区域及び適用対象</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ア 次の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当するもの</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（ウ）優良な賃貸住宅の供給促進に特に寄与するもの</p> <p>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</p> <p>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る場合は、誘導用途）の用に供するもの</p> <p>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</p> <p>2 必要要件</p> <p>(1) 敷地規模 500㎡以上とする。</p> <p>(2) 空地率 第14表による必要空地率を確保すること。</p>	<p>第6章 既成市街地における共同建替え等建築物</p> <p>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。</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 適用区域及び適用対象</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（ア） 次の a から c までのいずれかに該当するもの</p> <p>a 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。）に基づく建替え計画の認定を受けたもの</p> <p>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</p> <p>c 優良な賃貸住宅の供給促進に特に寄与するもの</p> <p>（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</p> <p>（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る場合は、誘導用途）の用に供するもの</p> <p>（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</p> <p>(2) 必要要件</p> <p>ア 敷地規模 500㎡以上とする。</p> <p>イ 空地率 表3-12による必要空地率を確保すること。</p>														

(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6分の1以上が1箇所得当該道路に接し、その接する部分に主要な出入口（複数ある場合はそのうち1以上）を設けること。ただし、都市計画容積率が400%以上の区域にあつては、6 m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%以上の区域にあつては10%以上）確保された計画について、**第33表により緩和する。**

なお、都市計画容積率が400%以上の区域にあつて、誘導用途に供する部分については、50%を**上限とし、第33表によらず緩和**することができる。

第33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。

ウ 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、都市計画容積率が400%以上の区域にあつては、6 m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。

旧	新
第6編 第1章	第7編 第1章
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られたものに限り、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、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 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 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られたものに限り、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6編 第6章	第7編 第2章
第6章 その他 【以下略】	第2章 その他 【以下略】
第7編 第1章	第8編 第1章
第7編 維持・管理等 【以下略】	第8編 維持・管理等 【以下略】
第7編 第5章	第8編 第5章
第7編第5章運用基準 【以下略】	第8編第5章運用基準 【以下略】
第7編 第5章	第8編 第6章
第7編第6章運用基準 【以下略】	第8編第6章運用基準 【以下略】
第7編 第7章	第8編 第7章

旧	新
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 第7編第7章運用基準 【以下略】 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 第8編第7章運用基準 【以下略】 </div>
第8編	第9編
<div style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">第8編 許可手続き</div> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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。 【以下略】</p>	<div style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">第9編 許可手続き</div> <p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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。 【以下略】</p>
附則	附則
<p style="text-align: center;">【略】</p> <p>改正 この制度は、令和 6年 11月 1日から実施する。</p>	<p style="text-align: center;">【略】</p> <p>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。</p>