

# 横浜市市街地環境設計制度

昭和 48 年 12 月 制 定

昭和 53 年 4 月 改 訂

昭和 60 年 4 月 改 訂

昭和 60 年 11 月 改 訂

横 浜 市



## 目 次

|      |                       |    |
|------|-----------------------|----|
| 第1章  | 主 旨                   | 1  |
| 第2章  | 緩和の原則                 | 3  |
| 第3章  | 用語の定義                 | 4  |
| 第4章  | 適用対象                  | 6  |
| 第5章  | 緩和基準                  | 8  |
| 1.   | 容積率の割増                | 8  |
| 2.   | 高度地区（最高限）制限の緩和        | 10 |
| 3.   | 斜線制限の緩和               | 11 |
| 4.   | 制限の同時緩和               | 16 |
| 第6章  | 公開空地の基準               | 17 |
| 1.   | 公開空地の定義               | 17 |
| 2.   | 公開空地の種類とその条件          | 18 |
| 3.   | 敷地外の公開空地              | 19 |
| 4.   | 公開空地の有効面積の算定          | 20 |
| 5.   | 開発行為等による公開空地          | 22 |
| 第7章  | 市街地環境設計制度の特例          | 27 |
| 1.   | 特例の要件と基準              | 27 |
| 2.   | 歴史的建造物の保存・修復を同時に行う建築物 | 29 |
| 3.   | 文化施設を含む建築物            | 30 |
| 4.   | 地域施設を含む建築物            | 31 |
| 5.   | 大規模な業務用建築物            | 32 |
| 6.   | 優良な住宅施設である建築物         | 33 |
| 7.   | そ の 他                 | 35 |
| 第8章  | 第1種住居専用地域における建築物      | 36 |
| 第9章  | 高度地区の規定による北側斜線制限の緩和   | 39 |
| 第10章 | 維持管理                  | 46 |
| 1.   | 公開空地等計画図書の提出          | 46 |
| 2.   | 公開空地等の維持管理            | 48 |
| 3.   | 屋外広告物の取り扱い            | 48 |
| 付 則  | 実施期日及び経過措置            | 52 |
| 参考1  | 許可手続きの流れ              |    |
| 参考2  | 横浜市都市計画高度地区規定書（抄）     |    |





## 第1章 主 旨

都市は道路や公園などの公共施設だけでできあがるものではありません。一つ一つの建築物が集まってはじめて都市はかたちづくられるものです。したがって、建築物の設計や建設にあたって、それぞれの建築物が都市をよりよくしていくという観点も必要になります。一つ一つの建築物への配慮が積み重ねられることで、よりよい市街地の環境がつくられていくのです。

建築基準法や都市計画法に基づく地域、地区の指定なども環境を向上させていくための法的基準です。しかし、建築物を建てる場合には、それ以上にできるだけよい環境になるよう建築物の配置、形態、色彩、緑化その他に配慮する必要があります。

特に横浜市では、今後歩行者のための空間をできるだけ確保する必要があります。このためには建築物を敷地いっぱいに建てるのではなく、敷地の前面に広場をとるか、歩道を広くするなどの方法が考えられます。

このように、私有地内にあっても特に公共的に役立つ空間を確保された方には、それに応じて、建築物の高さ、斜線制限等を緩和し、あるいは容積率の割り増しを行うことにしています。これには一定の基準が必要となりますので、それらの対象要件、緩和の基準等についてとりまとめたものが「横浜市市街地環境

設計制度」です。

昭和48年に制定して以来、この制度を活用し数多くの建築物が建てられ、都市環境の向上に貢献しています。

一方、横浜市では、近年になり自然緑地や歴史的建造物の保全、文化施設や地域施設の充実、都市型住宅や業務施設の適切な立地などが強く求められております。それぞれの建築物がこのような都市環境の整備改善に役割を果たしていくことも大切です。

このため、この制度を改訂し、都市を魅力あるものとし、市民の生活環境の向上に寄与する建築物に対して特別な容積率の加算を行うこととしました。建築に当たっては、皆さんが積極的に都市環境の向上に参加していただくことが必要ですが、その際この制度を十分研究のうえ、必要に応じて活用されるようお願いいたします。

なお、この制度により建築基準法等に基づく形態制限の特例許可を要する建築物については、あらかじめ事前相談をしていただき総合的な審査を行います。そのうえで、一定の基準に達しているものは、建築審査会の同意を得て、市長の許可という手続きになります。

## 第2章 緩和の原則

この制度による緩和は、建築主が敷地内の適切な場所に、適切な形態の広場、歩道等、歩行者が自由に利用し又は通行できる空地を設けて都市環境の整備向上に努めた場合に、周辺的生活環境を阻害しない範囲内で、次の事項について行うものとする。

1. 容積率制限
2. 高度地区（最高限）制限
  - (1) 絶対高さ制限
  - (2) 北側斜線制限
3. 斜線制限
  - (1) 道路斜線制限
  - (2) 隣地斜線制限

又、都市環境の整備向上に寄与する施設等を含む建築物については、周辺的生活環境を阻害しない範囲内で特別に容積率の加算ができるものとする。

### 第3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                                                              |
| (2) 令        | 建築基準法施行令                                                           |
| (3) 建 ペ イ 率  | 建築面積の敷地面積に対する割合(%)                                                 |
| (4) 基準建ペイ率   | 法第53条に規定する建ペイ率(%)                                                  |
| (5) 容 積 率    | 延べ面積の敷地面積に対する割合(%)                                                 |
| (6) 基準容積率    | 法第52条に規定する容積率(%)                                                   |
| (7) 容積率制限    | 基準容積率による建築物の容積率制限                                                  |
| (8) 都市計画容積率  | 都市計画法により定められた容積率。ただし建築物の敷地が容積率の異なる2以上の地域にわたる場合は、敷地内で最大面積を占める地域の容積率 |
| (9) 割増容積率    | 第5章の1及び第7章の6により割り増しされる容積率(%)                                       |
| (10) 加算容積率   | 第7章の2から5により加算される容積率(%)                                             |
| (11) 緩和容積率   | 割増容積率と加算容積率の合計の容積率(%)                                              |
| (12) 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                                                |
| (13) 空地率     | 建築物又はこれに準ずる工作物によりおおわれている敷地部分の敷地面積に対する割合(%)                         |
| (14) 青空公開空地  | 建築物又はこれに準ずる工作物によりおおわれていない公開空地                                      |
| (15) 非青空公開空地 | 青空公開空地以外の公開空地                                                      |
| (16) 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、その公開性を判定する係数                            |

(17) 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(%)

(18) 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(%)

(19) 前面道路

敷地に接する法第42条の道路

(20) 道路側公開空地

前面道路に接して確保する公開空地

(21) 隣地側空地

隣地境界線に接して確保する空地

(22) 北側空地

北側隣地境界線に接して確保する空地

(23) 斜線制限

道路斜線及び隣地斜線による建築物の高さ制限

(24) 道路斜線制限

法第56条第1項第1号及び同条第3項による道路側の斜線制限

(25) 隣地斜線制限

法第56条第1項第2号及び同条第3項による隣地側の斜線制限

(26) 高度地区制限

高度地区に関する都市計画において定められた建築物の高さ制限(法第58条関係)

(27) 絶対高さ制限

法第55条及び高度地区制限による建築物の高さの制限

(28) 北側斜線制限

高度地区制限による北側隣地側の斜線制限

(29) 住居系地域

第1種住居専用地域、第2種住居専用地域及び住居地域

(30) 商業系地域

近隣商業地域及び商業地域

## 第4章 適用対象

本制度による許可の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の1から3までの要件をすべて満たすほか、景観、日照、駐車施設等の整備などについて、周辺の環境に応じた配慮がなされるものとする。

なお、第1種住居専用地域内の建築物については第8章（P37）による。

### 1. 敷地規模及び空地率

第1表の敷地規模を有し、かつ、第2表の空地率を確保するもの

第1表 必要敷地規模

| 用途地域      | 敷地規模                    |
|-----------|-------------------------|
| 第2種住居専用地域 | 500m <sup>2</sup><br>以上 |
| 住居地域      |                         |
| 近隣商業地域    |                         |
| 商業地域      |                         |
| 準工業地域     |                         |
| 工業地域      |                         |
| 工業専用地域    |                         |

注. 敷地の過半が属する用途地域による。

第2表 必要空地率

$C_o \rightarrow 80\% = 4.0$

| 基準建ぺい率( $C_o$ )         | 空地率                    |
|-------------------------|------------------------|
| $55\% < C_o \leq 100\%$ | $(100\% - C_o) + 20\%$ |
| $50\% < C_o \leq 55\%$  | 65%                    |
| $C_o \leq 50\%$         | $(100\% - C_o) + 15\%$ |

## 2. 有効公開空地面積率

有効公開空地面積率を、形態制限の緩和の内容に応じて次の数値以上確保するもの

- (1) 容積率制限の緩和を行う場合は、20%以上、かつ、第4表(P8)による数値以上
- (2) 高度地区制限による絶対高さの緩和を行う場合は、15%以上、かつ、第5表(P10)による数値以上
- (3) 斜線制限の緩和を行う場合は、20%以上、かつ、第6表(P11)による数値以上
- (4) 制限の同時緩和を行う場合は、その内容に応じて、第5章の4(P17)による数値以上

## 3. 前面道路の幅員

主たる前面道路の幅員が、第3表の数値以上であるもの。ただし、イ欄については現況の道路幅員が6m以上で、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ない。

第3表 必要前面道路幅員

| 用 途 地 域 |                                  | 前面道路幅員 |
|---------|----------------------------------|--------|
| ア       | 第2種住居専用地域<br>住居地域<br>準工業地域       | 6m以上   |
| イ       | 近隣商業地域<br>商業地域<br>工業地域<br>工業専用地域 | 8m以上   |

## 第5章 緩和基準

### 1. 容積率の割増

割増容積率は、第4表のア欄に掲げる基準容積率ごとに、有効公開空地面積率に応じ、イ欄により算定した数値以下とし、かつ、ウ欄の数値を上限とする（第1図参照）。

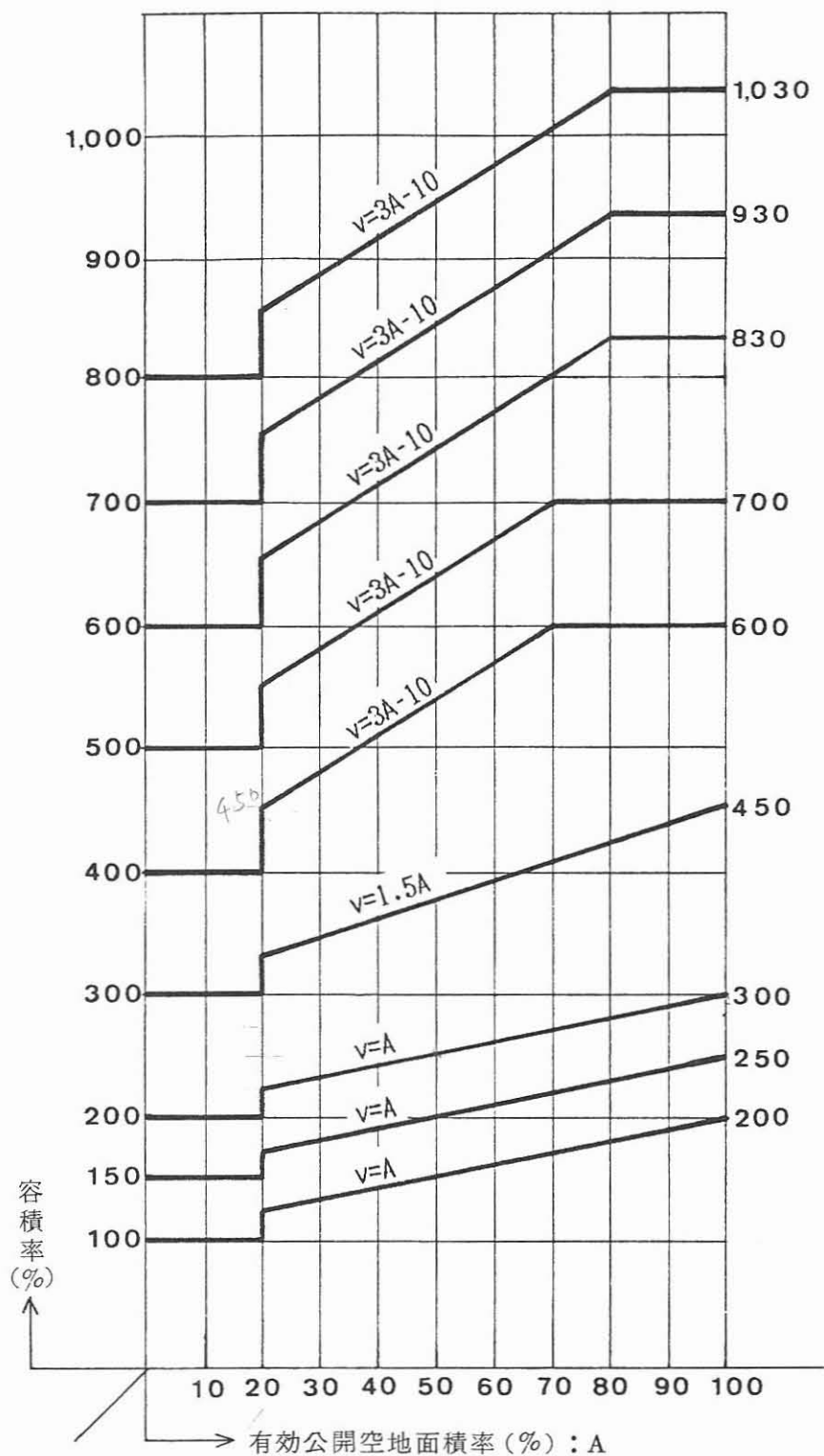
第4表 割増容積率と必要有効公開空地面積率

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

注 A：有効公開空地面積率（%）



第1図 容積率割増のグラフ



## 2. 高度地区（最高限）制限の緩和

高度地区の規定による絶対高さの制限は、次の(1)に定める要件をすべてみたす建築物について、(2)に定める基準により緩和する。

なお、高度地区の規定による北側斜線制限の緩和については第9章(P39)による。

### (1) 要件

- ア. 横浜市日照等指導要綱に基づく周辺住居等に対する日照基準の範囲内であるもの
- イ. 周辺地域に対する電波障害について配慮がなされたもの
- ウ. 公共の用に供する公園、広場等からの眺望を阻害しないもの

### (2) 基準

建築物の絶対高さは、第5表イ欄に掲げる高度地区の種別ごとに定める必要有効公開空地面積率に応じア欄に掲げる数値の範囲内で、各高度地区の種別に応じ同表の緩和限界欄に定める数値以下とする。

第5表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| ア建築物の高さ(H)         | イ高度地区種別ごとの必要有効公開空地面積率(A) |                           |        |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|--------|
|                    | 最高限第2種                   | 最高限第3・4種                  | 最高限第5種 |
| $15m < H \leq 20m$ | 15%                      |                           |        |
| $20m < H \leq 31m$ | 20%                      | 15%                       |        |
| $31m < H \leq 45m$ | 20%                      | 20%                       | 15%    |
| $45m < H \leq 60m$ |                          | 20%                       | 20%    |
| $60m < H$          |                          |                           | 20%    |
| 緩和限界               | 45m                      | 住居地域 45m<br>その他の地域<br>60m | なし     |

### 3. 斜線制限の緩和

公開空地を適切な位置に確保するとともに、都市景観の向上に資する形態の建築物をつくりだす場合に、次の基準により緩和する。

#### (1) 道路斜線制限の緩和

道路斜線制限は、次のアに定める要件をすべてみたす建築物について、イに定める基準により緩和する。

##### ア. 要 件

- (ア) 幅員  $12\text{ m}$  以上の前面道路を  $1$  以上有するもの
- (イ) 幅員  $1.5\text{ m}$  以上の道路側青空公開空地を有するもの
- (ウ) 有効公開空地面積率が第 6 表にかかげる数値以上であるもの

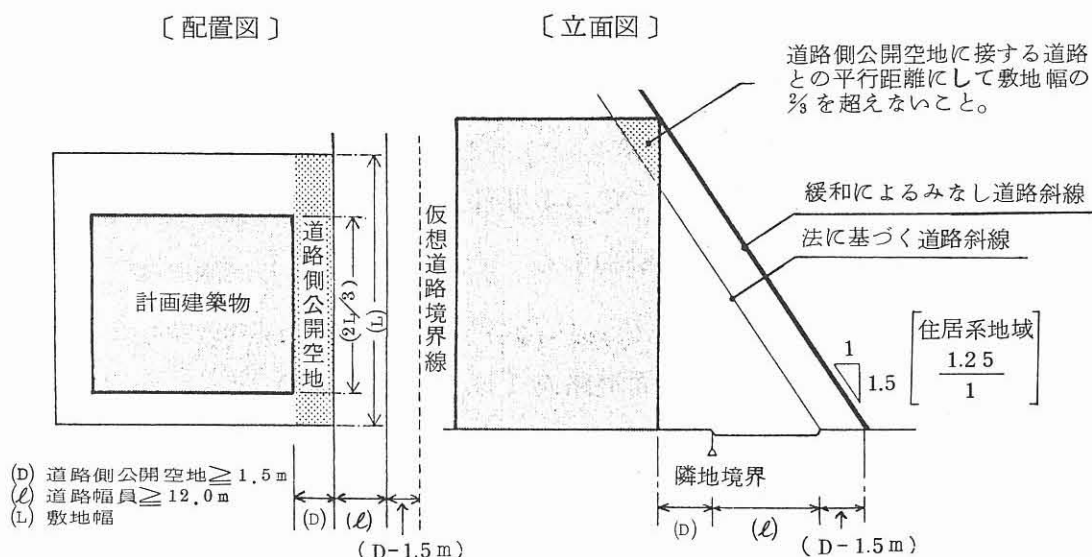
第 6 表 斜線制限の緩和に必要な有効公開空地面積率

| 都市計画容積率 ( $V_o$ )        | 必要有効公開空地面積率 |
|--------------------------|-------------|
| $600\% \leq V_o$         | 20% 以上      |
| $300\% \leq V_o < 600\%$ | 30% 以上      |
| $V_o < 300\%$            | 40% 以上      |

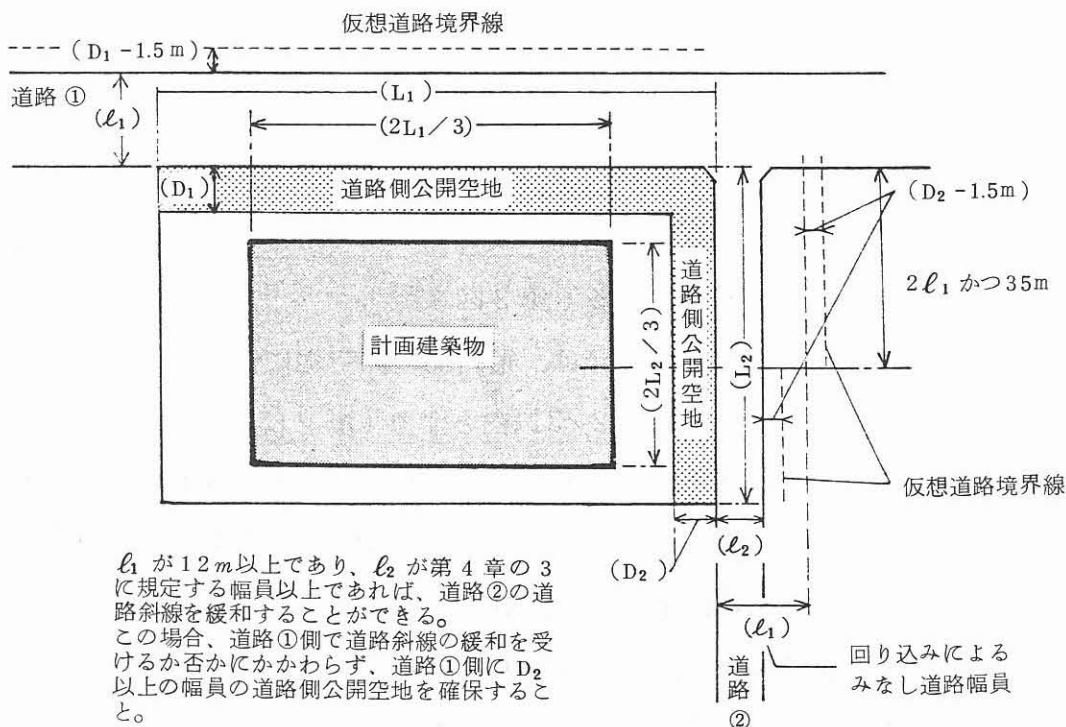
##### イ. 基 準

- (ア) 前面道路の反対側の境界線が、道路側公開空地の幅員から  $1.5\text{ m}$  減じた幅員だけ前面道路の反対側にあるとみなして構成される道路斜線の範囲内とする（第 2 図参照）。
- (イ) 緩和する建築物の部分は、道路側公開空地に接する道路との平行距離にして敷地幅の  $2/3$  以内とする（第 2 図参照）。
- (ウ)  $2$  以上の前面道路を有する敷地において、 $12\text{ m}$  未満の道路側の緩和を受けようとする場合、その道路幅員が第 4 章の 3 (P7) に規定する幅員以上であり、かつ、当該道路の緩和に必要な公開空地の幅員以上を、 $12\text{ m}$  以上の前面道路の  $1$  以上に確保したものは、上記(ア)、(イ)によることができる。

第2図 道路斜線制限の緩和(1) 一方向に道路を有する場合（一般例）



第3図 道路斜線制限の緩和(2) 2以上の道路を有する場合（一般例）



## (2) 隣地斜線制限の緩和

隣地斜線制限は、次のアに定める要件をすべて満たす建築物について、イに定める基準により緩和する。

### ア. 要件

- (ア) 幅員4.0 m以上の隣地側空地を有するもの
- (イ) 有効公開空地面積率が第6表(P11)にかかせる数値以上であるもの

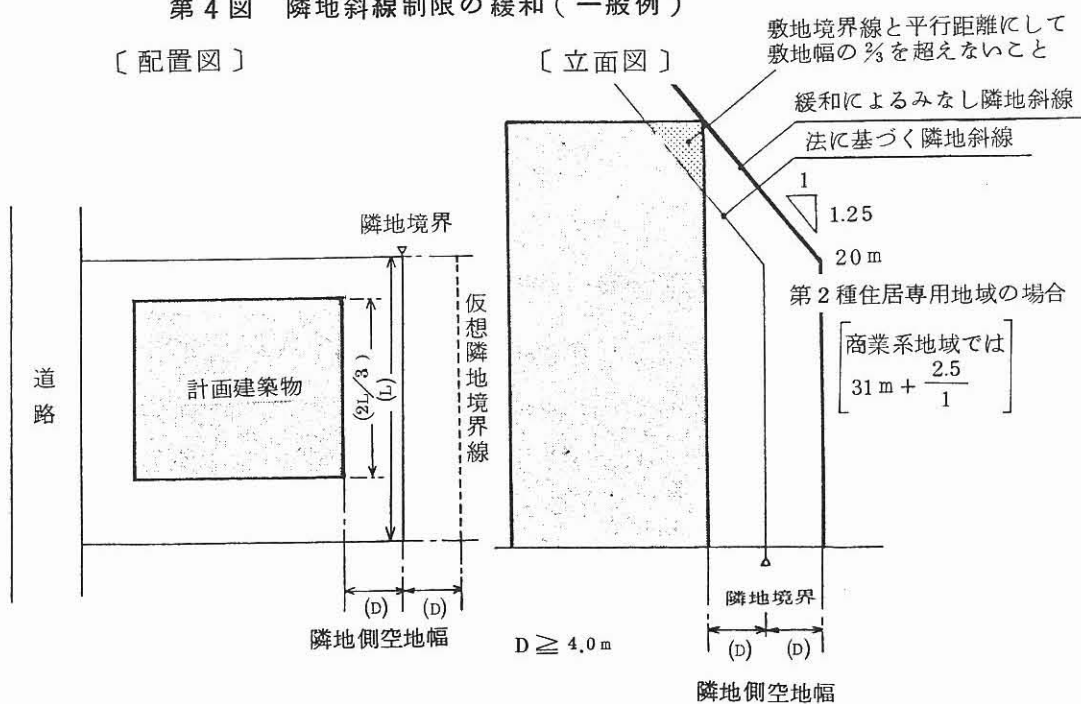
### イ. 基準

- (ア) 隣地境界線が、隣地側空地の幅員だけ隣地側にあるとみなして構成される隣地斜線の範囲内とする(第4図参照)。
- (イ) 緩和する建築物の部分は、隣地側空地に接する隣地境界線との平行距離にして敷地幅の  $2/3$  以内とする(第4図参照)。

第4図 隣地斜線制限の緩和(一般例)

〔配置図〕

〔立面図〕



### (3) 斜線制限緩和の特例

都市計画容積率が原則として600%以上の区域内の建築物の斜線制限については、次のアからエまでにより緩和することができる。

ただし、建築物の高さが80mを超える場合は、道路の中心線及び隣地境界線から建築物の高さの $1/5$ に相当する壁面の後退を行うものとし、この過半を公開空地とするものとする（第5-1図参照）。

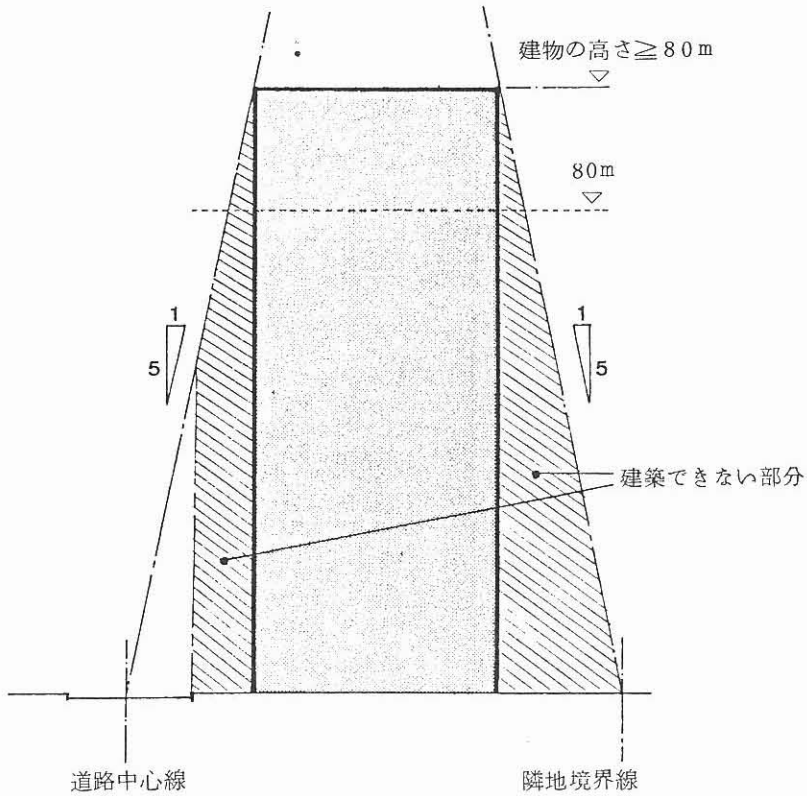
ア. 前記(1)のイの(イ)に定める道路斜線制限を緩和する建築物の部分及び(2)のイの(イ)に定める隣地斜線制限を緩和する建築物の部分を、 $2/3$ とする規定については、その数値を、各々 $4/5$ と読みかえることができる（第5-2図参照）。

イ. 前記(2)のアの(ア)に定める隣地斜線制限の緩和に必要な隣地側空地の幅員を4.0m以上とする規定については、その数値を、2.0m以上と読みかえることができる（第5-2図参照）。

ウ. 前記(1)の要件をみたし、敷地面積が $2,500\text{m}^2$ 以上で、道路境界線から壁面を10m以上後退させた場合は、道路斜線制限を適用しないことができる。ただし、壁面を後退した敷地の部分の過半を公開空地とするものに限る（第6図参照）。

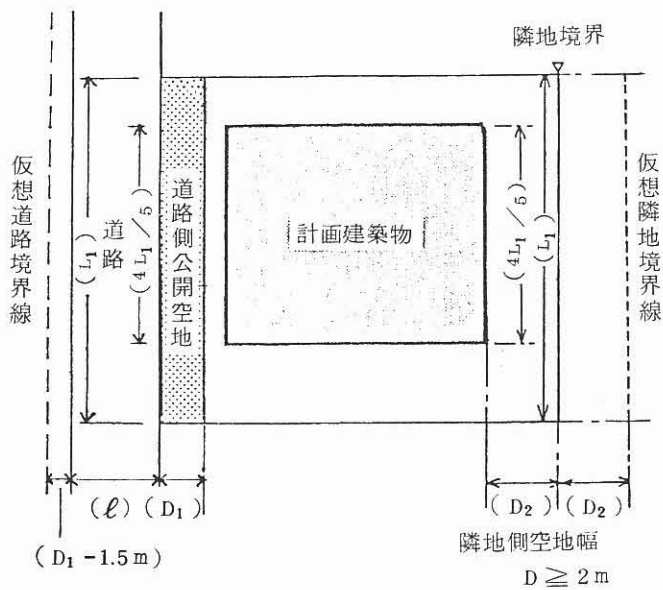
エ. 容積率の緩和、高さ制限の緩和等を行う場合で、建築物の形態を整えるため建築物の高さの上部から2.0m以内は、道路斜線制限又は隣地斜線制限を緩和することができる（第7図参照）。

第5-1図 斜線制限緩和の特例を受ける建築物の高さが80mを超える場合の壁面後退



第5-2図 斜線制限緩和の特例

ア、イ



▽80m

道路斜線制限を緩和できる部分

- 敷地面積  $2,500 \text{ m}^2$  以上
- 壁面を道路側から10m以上後退しその過半を公開空地とすれば、道路斜線を適用しない
- 建物の高さが80mを超える場合は、第5-1図による

10m

道路

敷地境界

斜線制限を緩和できる部分

2.0m

斜線制限

1.5

1

隣地斜線の場合

$\frac{2.5}{1}$

P.H.



#### 4. 制限の同時緩和

制限を同時緩和する場合は、第7表に示す数値以上の有効公開空地面積率を確保するものとする。

第7表 制限の同時緩和に必要な有効公開空地面積率

| 同時緩和の内容                 | 必要有効公開空地面積率                        |
|-------------------------|------------------------------------|
| 容積率の割増及び高さ制限の緩和         | 各々の必要有効公開空地面積率の<br>最大数値に5%を加算した数値  |
| 容積率の割増及び斜線制限の緩和         |                                    |
| 高さ制限及び斜線制限の緩和           |                                    |
| 容積率の割増、高さ制限の緩和及び斜線制限の緩和 | 各々の必要有効公開空地面積率の<br>最大数値に10%を加算した数値 |

## 第6章 公開空地の基準

### 1. 公開空地の定義

公開空地とは、次の各項に該当する敷地内の空地又はその部分（植込み、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

ア. 公開空地は、歩行者が通常自由に通行又は利用できるものとする。

ただし、通常自動車が出入りする敷地内通路、駐車場等の用に供する部分は除く。

イ. 公開空地は、原則として終日一般に開放できるものとする。

ウ. 公開空地が道路、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ないものとする。

#### (2) 幅員

最小幅員は4.0 mとする。ただし、歩道の用に供する公開空地又は道路側公開空地の最小幅員は1.5 mとする。

#### (3) 最小単位面積

一つの公開空地の最小単位面積は、計画建築物の立地する用途地域にしたがい、第8表に示す数値以上とする。ただし、歩道と同一レベルで、明らかに歩行者の利用の増進を意図した公開空地にあっては、この限りでない。

第8表 公開空地の最小単位面積

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| 近隣商業地域、商業地域 | 50 m <sup>2</sup>  |
| その他の地域      | 100 m <sup>2</sup> |

## 2. 公開空地の種類とその条件

### (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1.5 m以上、4.0 m以下とし、原則として敷地の端から端まで連続して設けるものとする。又、道路に沿った歩道拡幅の用に供する公開空地は、既存歩道と同一レベルとし、一定水準以上の路面仕上げとする。

### (2) 通り抜け歩道の用に供する公開空地

敷地内に設けられる通り抜け歩道の用に供する公開空地は、その幅員を2.0 m以上とし、動線上むりがなく、かつ通過歩行者の利便を増進させることができるものとする。この場合、通り抜け歩道の用に供するものとして認定する幅員は4.0 mまでとする。

なお、階段（けあげ15 cm以下、かつ、踏面30 cm以上のものに限る）、斜路等で通り抜け歩道の用に供する目的、機能を有するものは、歩道の用に供する公開空地として認定することができる。

### (3) 一般的公開空地

一般的公開空地は、その全周長の1/8以上が道路に接しているものとする。この場合、動線上むりのない通り抜け歩道、斜路及び階段等も道路とみなすことができる。

又、前面道路との高低差は、地上1.3 m未満、地下1.5 m未満とする。ただし、前面道路より階段状に公開空地をとり、歩行者が当該公開空地にむりなく導かれるものにあつては、前面道路との高低差を地上6.0 m以下、地下3.0 m以内とすることができる。なお、駅舎のコンコース、駅前歩道橋等に接続して公共的空地又は施設等がある場合で、そこに至る歩行者の利便を増進することができる場合は、駅舎のコンコース、駅前歩道橋等を前面道路とみなすことができる。

#### (4) 内部空間の公開空地

建築物の内部に設けられるものであり、幅員が6.0 m以上で通り抜け歩道の用に供される公開空地と同等に活用されるもの（道路状の内部空間の公開空地）、又は、面積が500㎡以上で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）については、その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすことができる。

#### (5) 自然的緑地

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のアからウまでの要件をすべて満たすものについては、その有効公開空地面積が、必要有効公開空地面積の1/2を超えない範囲において公開空地とみなすことができる。

ア．原則として、1,000㎡以上の一団の自然的緑地。

イ．「緑の環境をつくり育てる条例」に基づき、緑地保存等に関する協定が締結されたもの、又は、これと同等の修景効果があると認められるもの

ウ．主として、樹木により形成されるもので、緑被率が80%以上のもの

### 3. 敷地外の公開空地

公開空地は、建築物の敷地内に設けることを原則とするが、前記1及び2にかかげる公開空地と同等又はそれ以上の公開性があると認められる場合は、前記基準により敷地外に確保することができる。

#### 4. 公開空地の有効面積の算定

##### (1) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、第9表ア欄にかかげる利用形態に応じてイ欄の数値とする（第8図参照）。

第9表 公開空地の有効係数

|                  | ア 利 用 形 態                                                                                                                                                                                                                                                                              | イ 有効係数                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.歩道の用に供するもの     | (ア) 青空公開空地<br>歩道と同一レベル                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2.0                                           |
| 2.通り抜け歩道の用に供するもの | (イ) 非青空公開空地<br>歩道と同一レベル<br>(a) 梁下 5.0 m 以上<br>(b) 梁下 2.5 m 以上、5.0 m 未満                                                                                                                                                                                                                 | 1.2<br>1.0                                    |
| 3.一般的公開空地        | (ウ) 青空公開空地<br>(a) 地上 1.3 m 未満、地下 1.5 m 未満<br>単位面積 500 m <sup>2</sup> 以上<br>(b) 地上 1.3 m 未満、地下 1.5 m 未満<br>単位面積 500 m <sup>2</sup> 未満<br>(c) 地上 1.3 m 以上、3.0 m 未満<br>(d) 地上 3.0 m 以上、6.0 m 以下<br>(e) 地下 1.5 m 以上、3.0 m 以内<br>(エ) 非青空公開空地<br>(a) 梁下 5.0 m 以上<br>(b) 梁下 2.5 m 以上、5.0 m 未満 | 1.2<br>1.0<br>0.8<br>0.5<br>0.5<br>0.8<br>0.6 |
| 4.内部空間の公開空地      | (オ) 通路状の内部空間の公開空地<br>天井高 3.0 m 以上、地上 6.0 m 以下<br>幅員 6.0 m 以上、地下 6.0 m 以内<br>(カ) 広場状の内部空間の公開空地<br>天井高 12.0 m 以上、地上 6.0 m 以下<br>面積 500 m <sup>2</sup> 以上、地下 6.0 m 以内                                                                                                                     | 0.8                                           |
| 5.自然的緑地          | (キ) 傾斜角度が 20 度未満の自然的緑地<br>(ク) 傾斜角度が 20 度以上の自然的緑地                                                                                                                                                                                                                                       | 1.0<br>0.8                                    |

## (2) 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第9表(P21)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。

ア. 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。

イ. 幹線道路に接する場合又は鉄道駅の周辺地域内の道路に接する場合等、特に歩行者の利便の向上に寄与するもの以外は、青空の歩道の用に供する公開空地及び青空の通り抜け歩道の用に供する公開空地の有効公開空地面積は、有効係数を1.2として算定した数値とする。

ウ. 一般的公開空地が、街並み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である場合、又は、公開空地の仕上げ若しくは演出等都市環境の向上に寄与するよう特に配慮されたものである場合は、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。

## 5. 開発行為等による公開空地

横浜市宅地開発要綱の適用を受けた開発行為に伴う、主として住居的施設を目的とした建築物、及び都市再開発法、新住宅市街地開発法等の適用を受けた開発事業に伴う建築物における公開空地は、前記第6章の1から4までの各項目に適合するほか、次の基準による。

### (1) 公共、公益用地と公開空地

横浜市宅地開発要綱の適用を受けた開発行為に伴って確保した公共、公益用地は、特に必要と認められる場合のほかは、公開空地に認定しない。ただし、横浜市宅地開発要綱に定める基準値を超えて確保する公共、公益用地は、その公開性その他の貢献度に応じて公開空地とみなすことができる。

### (2) 公共、公益用地以外の空地

開発行為に伴う建築物等において、横浜市宅地開発要綱で定める公共、公益用地以外のものとして、敷地内に確保された歩行者が通常自由に通行又は利用できる空地（緑地、広場、遊び場等）はその公開性その他の貢献度に応じて公開空地として認定することができる。

### (3) 公開空地の代替

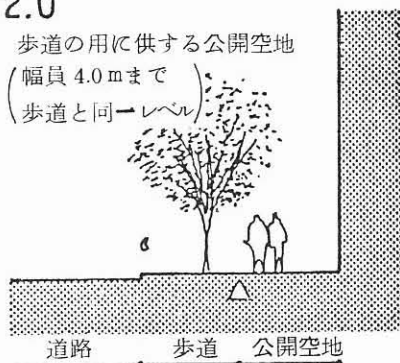
横浜市宅地開発要綱の適用を受けた開発行為又は開発事業に伴う建築物において、建築主が周辺地域に対して公開空地の確保と同等又はそれ以上の貢献度のある用地若しくは施設を敷地内又はそれ以外に確保した場合は、当該用地又は施設をその周辺に対する貢献度に応じて公開空地として認定することができる。

第8図 公開空地の一般例（数字は公開空地の有効係数を示す）

青空公開空地

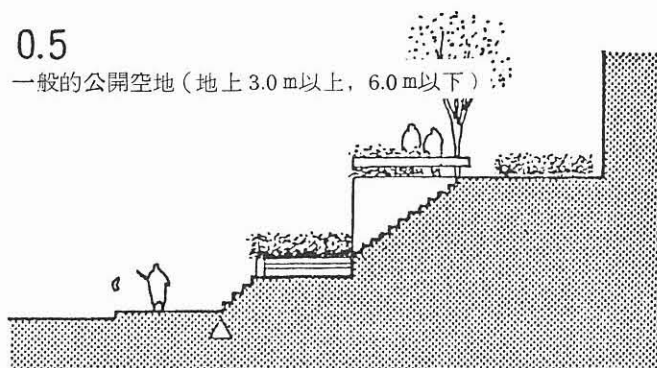
2.0

歩道の用に供する公開空地  
（幅員4.0mまで  
歩道と同一レベル）



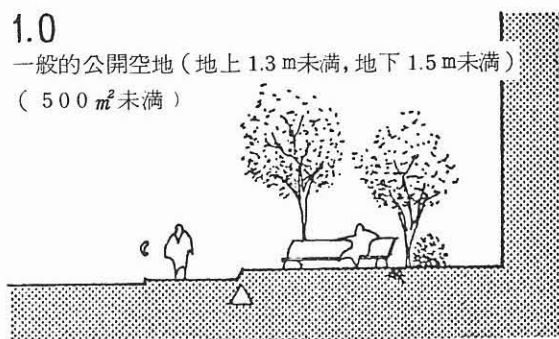
0.5

一般的公開空地（地上3.0m以上、6.0m以下）



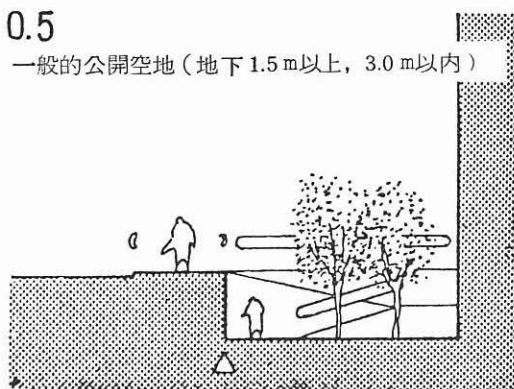
1.0

一般的公開空地（地上1.3m未満、地下1.5m未満）  
（500㎡未満）



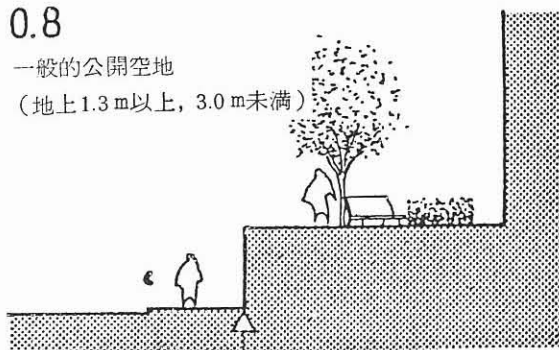
0.5

一般的公開空地（地下1.5m以上、3.0m以内）



0.8

一般的公開空地  
（地上1.3m以上、3.0m未満）



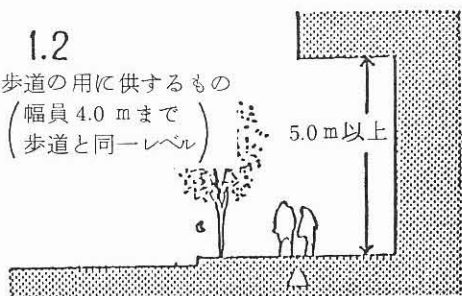
△：道路と敷地の境界位置



## 非青空公開空地

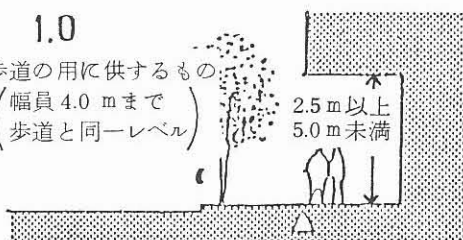
1.2

歩道の用に供するもの  
(幅員 4.0 m まで  
歩道と同一レベル)



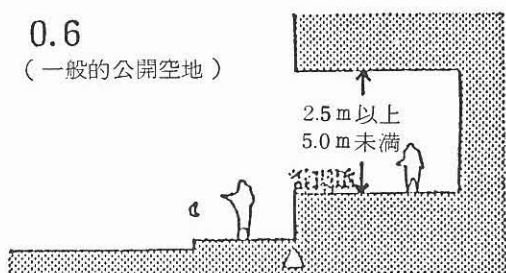
1.0

歩道の用に供するもの  
(幅員 4.0 m まで  
歩道と同一レベル)



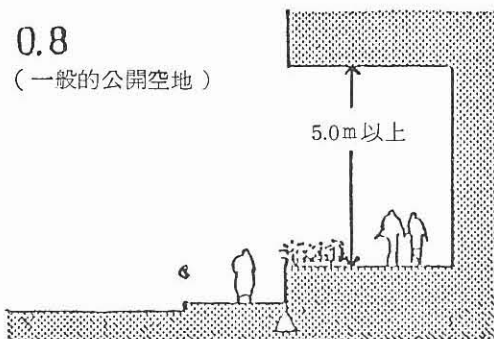
0.6

(一般的公開空地)

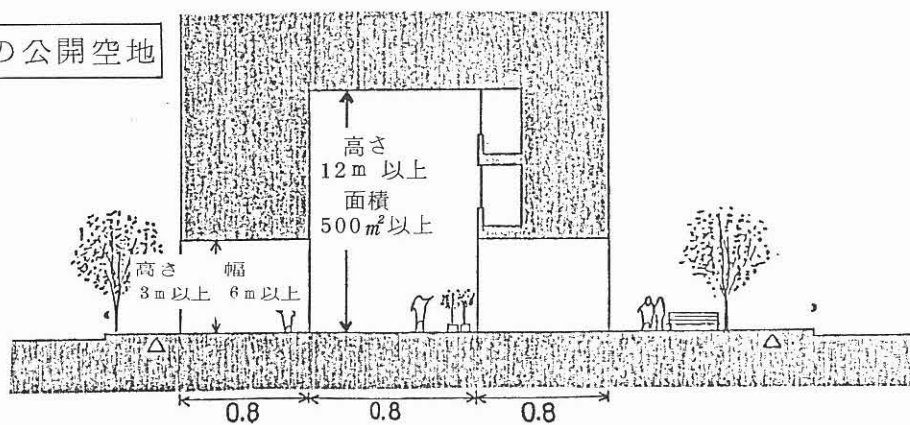


0.8

(一般的公開空地)

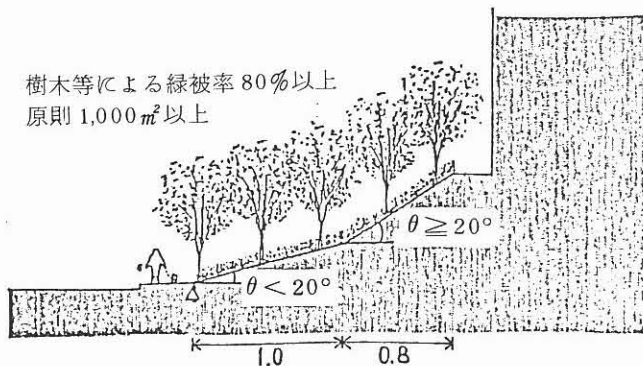


## 内部空間の公開空地



## 自然的緑地

樹木等による緑被率 80% 以上  
原則 1,000 m² 以上



## 第7章 市街地環境設計制度の特例

### 1. 特例適用の要件と基準

次の(1)の要件をすべてみたす建築物は、本特例の2から5までに定める範囲内で容積率を加算できるものとし、その形態緩和に関する取り扱い(2)の基準による。

#### (1) 共通要件

ア. 第1表の敷地規模を有し、かつ、第2表(P6)の空地率を確保するもの

イ. 第3表(P7)の接道条件をみたすもの

ウ. 有効公開空地面積率を20%以上確保したもの

#### (2) 共通基準

ア. 割増容積率及び本特例による加算容積率を合計した緩和容積率は、第10表に掲げる数値以下とする。

第10表 緩和容積率の上限

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

イ、本特例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5章4の規定にかかわらず、第11  
表に示す数値以上とすることができる。

第11表 容積率の加算と形態制限の同時緩和に必要な有効  
公開空地面積率

| 同時緩和の内容                     | 必要有効公開空地面積率                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| 容積率の加算及び容積率の割増              | 容積率の割増に必要な有効公開空地面積率                                  |
| 容積率の加算及び斜線制限又は高さ制限の緩和       | 斜線制限又は高さ制限の緩和に必要な有効公開空地面積率の最大数値                      |
| 容積率の加算、容積率の割増及び高さ制限の緩和      | 容積率の割増に必要な有効公開空地面積率に5%を加算した数値                        |
| 容積率の加算、容積率の割増及び斜線制限の緩和      | 容積率の割増又は斜線制限の緩和に必要な有効公開空地面積率の最大数値に5%を加算した数値          |
| 容積率の加算、斜線制限及び高さ制限の緩和        | 斜線制限の緩和又は高さ制限の緩和に必要な有効公開空地面積率の最大数値に5%を加算した数値         |
| 容積率の加算、容積率の割増、斜線制限及び高さ制限の緩和 | 容積率の割増、高さ制限、又は斜線制限の緩和に必要な有効公開空地面積率のうち最大数値に10%を加算した数値 |

## 2. 歴史的建造物の保存・修復を同時に行う建築物

同一敷地内において、歴史的建造物の保存・修復を同時に行う建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その重要性、規模、地域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。

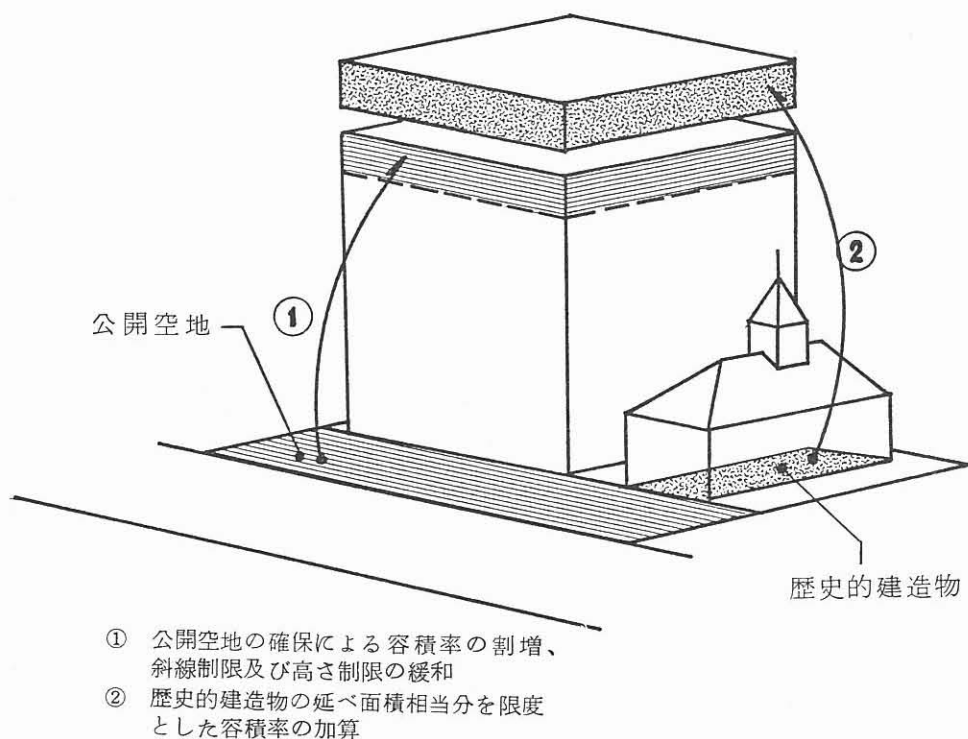
### (1) 要件

文化財保護法、神奈川県文化財保護条例等により指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、原則として保存・修復される歴史的建造物の延べ面積相当分を限度とする。

第9図 歴史的建造物の保存・修復を同時に行う建築物の取り扱い  
(一般例)



### 3. 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、規模、地域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

##### ア. 対象地区

都心、副都心等で交通の利便性が特に高い地区

##### イ. 規模

原則として、次の規模のもので、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるもの。

(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 $300m^2$ 以上

(イ) ギャラリーの用に供するもので展示場の床面積 $300m^2$ 以上

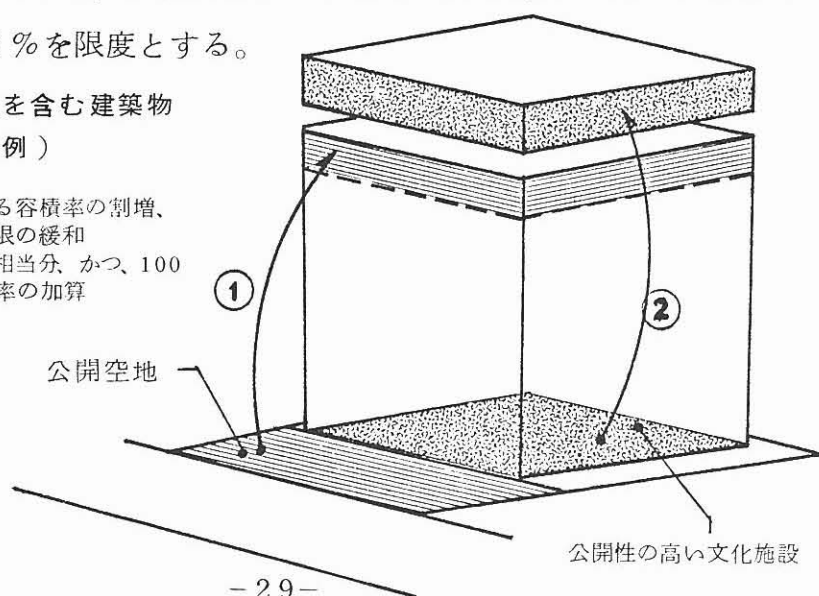
(ウ) 博物館、資料館又は記念館の用に供するもので展示場の床面積 $300m^2$ 以上

#### (2) 基準

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

第10図 文化施設を含む建築物  
(一般例)

- ① 公開空地の確保による容積率の割増、斜線制限及び高さ制限の緩和
- ② 文化施設の延べ面積相当分、かつ、100%を限度とした容積率の加算



#### 4. 地域施設を含む建築物

周辺地域の防災、安全に寄与する消防水利・雨水貯留槽等の防災施設、省資源に有効な雑用水再利用施設又は地域冷暖房施設等の供給処理施設を設けた建築物で、次の(1)の要件に該当するものについては、施設等の規模、建設の難度、地域への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

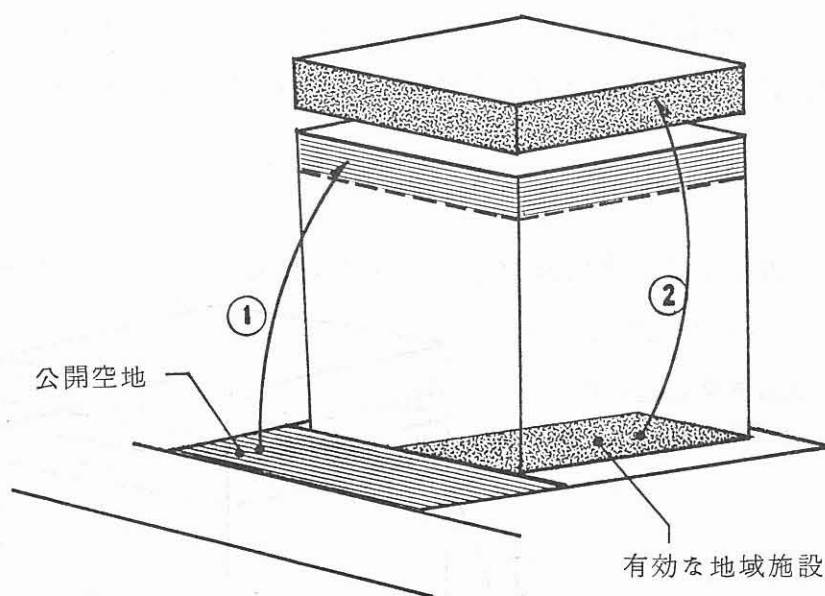
##### (1) 要件

対象地域は、各々の施設、設備等の内容により、必要性の高い地域

##### (2) 基準

加算できる容積率は、各施設、設備について  $0.1V_0$  ( $V_0$ : 基準容積率) かつ 40% 以内とし、それぞれを重複して加算する場合は、その合計で 75% を限度とする。

第 11 図 地域施設を含む建築物（一般例）



- ① 公開空地の確保による容積率の割増、斜線制限及び高さ制限の緩和
- ② 各施設、設備について、おおむね 40% かつ  $0.1V_0$ 。各施設・設備の合計で 75% を限度とした容積率の加算

## 5. 大規模な業務用建築物

就業機会の創出、産業の高度化、都心の活性化等に寄与する大規模な事務所建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その必要性、業務施設集積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

#### ア. 対象地域

都市計画容積率が600%以上の地域

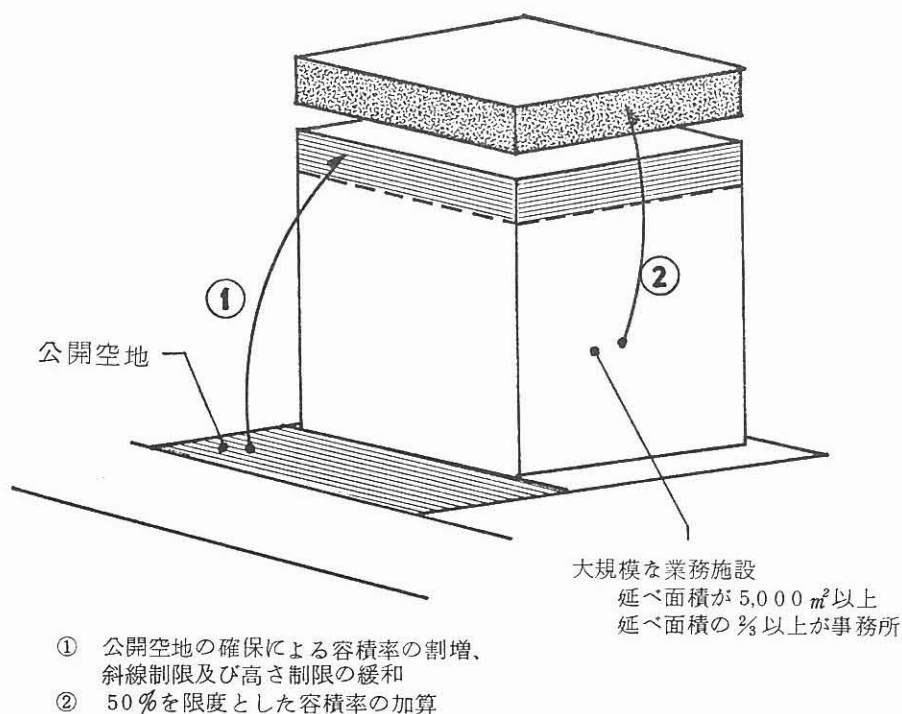
#### イ. 対象建築物

延べ面積が $5,000\text{m}^2$ 以上、かつ、延べ面積の $2/3$ 以上を事務所の用に供するもの

### (2) 基準

加算できる容積率は、50%を限度とする。

第12図 大規模な業務用建物（一般例）



## 6. 優良な住宅施設である建築物

優良な都市型住宅を供給する建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その内容が市街地の環境の整備改善に寄与するものであり、良好な水準の住宅供給により既成市街地の活性化を促進するものである場合、(2)の基準により容積率を割増することができるものとする。

### (1) 要件

#### ア. 対象地域

(ア) 原則として、都市計画道路 3 - 3 - 1 環状 2 号線の海側の地域とする。ただし、次の地域等を除く。

- a. 第 1 種住居専用地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域
- b. 風致地区
- c. 都市計画容積率が 600 % 以上の区域

(イ) 次の事業を行う地域については、(ア)の規定にかかわらず適用することができる。

- a. 市街地住宅等共同整備事業
- b. 住宅地区改良事業
- c. 住環境整備モデル事業
- d. 市街地住宅供給促進事業
- e. その他市長が特に必要と認めた事業

#### イ. 敷地条件

- a. 第 1 表の敷地規模を有し、かつ、第 2 表 ( P 6 ) の空地率を確保するもの
- b. 第 3 表 ( P 7 ) の接道条件をみたすもの
- c. 有効公開空地面積率を 20 % 以上確保したもの



## ウ．対象建築物

次の(ア)から(イ)までの要件をすべてみたすものを対象とする。

(ア) 良質な都市型住宅として、平面構成、設備、構造面等で建築計画上の工夫がなされたもの。又は敷地の共同化等を行うことにより、市街地の改善に寄与するもの

(イ) 原則として、専用面積（バルコニー部分の面積を除く）が  $65m^2$  以上となる住宅が総戸数の50%以上を占めるもの

(ウ) 商業系地域内では、住居の用に供する部分の面積が割増容積率に相当する面積以上であるものであり、かつ、延べ面積のうち20%以上又は1層階以上を非住居の用に供するもの

また、住居系地域内では、住居の用に供する部分の面積が延べ面積の  $\frac{2}{3}$  以上であるもの

(エ) 駐車施設、駐輪施設及び集会施設について整備するもの

(オ) 学校収容対策上支障がないもの

## (2) 基準

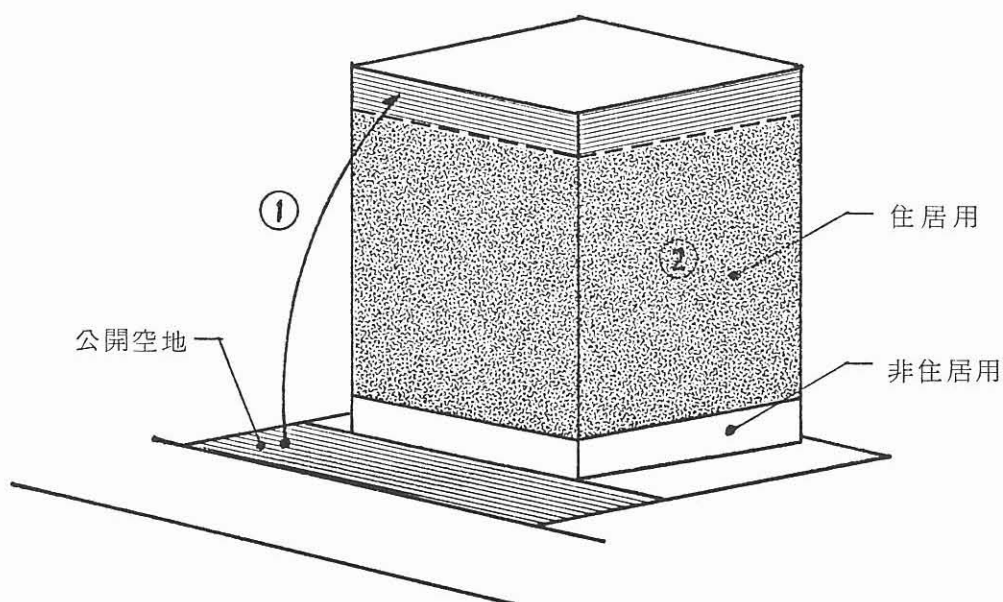
容積率の割増は、有効公開空地面積率に応じて第12表により行うことができる。

第12章 割増容積率と必要有効公開空地面積率

| 基準容積率 ( $V_0$ )          | 割増容積率 ( $V$ )    | 割増容積率の上限 |
|--------------------------|------------------|----------|
| $400\% \leq V_0 < 600\%$ | $V = 3.0 A - 10$ | 200 %    |
| $300\% \leq V_0 < 400\%$ | $V = 2.4 A - 18$ | 150 %    |
| $V_0 < 300\%$            | $V = 1.6 A - 12$ | 100 %    |

注 A : 有効公開空地面積率 (%)

第13図 優良な住宅施設である建築物（一般例）



① 公開空地の確保による容積率の割増、斜線制限及び高さ制限の緩和

② 商業系地域の場合

住居用に利用される部分の面積が割増容積率以上であり、延べ面積の20%以上又は1層階分を非住居用に確保すれば、残りの延べ面積を住居用に充てることができる。

住居系地域の場合

住居用に利用される部分の面積が、延べ面積の $\frac{1}{3}$ 以上であれば通常の割増率を上回る容積率の割増が得られ、延べ面積のすべてを住居用に充てることができる。

## 7. その他

建築物及びその敷地が次の各号に該当する場合は、前項まで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、各用途地域及び高度地区における形態制限を緩和することができる。

- (1) 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認められる場合は、その貢献の度合いに見合う範囲内
- (2) 特定行政庁が学校その他の施設で公益上やむを得ないと認め、かつ、周辺の状況等から都市計画上支障がないと認める場合は、その機能上必要であり、かつ、周辺の生活環境を特に阻害するおそれのない範囲内

## 第8章 第1種住居専用地域における建築物

第1種住居専用地域（最高限第1種高度地区）内の建築物の形態制限は、低層住宅地としての良好な環境を形成するため、建築物及びその敷地が、周辺の低層住宅地における住環境を特に阻害するおそれがなく、かつ、良好な居住環境を創出することができる場合に限り、次の1の要件をすべて満たしているものについて、2の基準により緩和する。

### 1. 要 件

#### (1) 敷地規模及び空地率

敷地面積が  $1,000\text{m}^2$  以上であり、かつ、第2表（P6）の空地率を確保するもの

#### (2) 有効公開空地面積率

次の2の(1)から(4)に定める数値以上確保するもの

#### (3) 前面道路の幅員

主たる前面道路の幅員が  $6.0\text{m}$  以上であるもの

#### (4) 日照、景観、施設の設置等

ア．建築物の自己日照及び隣接地に対する日照を将来にわたって十分に確保するもの

イ．敷地境界線に沿って空地等を確保することにより、周辺地域との景観的な調和に十分配慮するもの

ウ．建築物の規模及び用途に応じて、駐車施設、駐輪施設及び集会施設を十分に確保するもの

## 2. 基 準

### (1) 容積率の割増

割増容積率及びその上限は、第13表による。

第13表 割増容積率と必要有効公開空地面積率

| ア基準容積率( $V_0$ )  | イ割増容積率( $V$ )                 | ウ割増容積率の上限 |
|------------------|-------------------------------|-----------|
| $100\% \leq V_0$ | $V = A$                       | 100%      |
| $V_0 < 100\%$    | $V = \frac{V_0 \cdot A}{100}$ | $V_0\%$   |

注 A：有効公開空地面積率(%)

### (2) 法第55条による高さ制限及び高度地区制限の緩和

法第55条による高さ制限及び高度地区の規定による絶対高さ制限の緩和については、第14表イ欄に掲げる有効公開空地面積率に応じて、同表ア欄に掲げる数値の範囲内とする。ただし、北側斜線制限は緩和しない。

第14表 法第55条による高さ制限及び最高限第1種高度地区制限緩和と必要有効公開空地面積率

| ア.計画建築物の高さ( $H$ )  | イ.必要有効公開空地面積率 |
|--------------------|---------------|
| $10m < H \leq 15m$ | 15%           |
| $15m < H \leq 20m$ | 20%           |
| 緩和限界               | 20m           |

(3) 斜線制限の緩和

公開性の高い適正な公開空地を適切な位置に確保するため、特に必要と認めるときは、第5章の3の基準を準用して、道路斜線制限を緩和する。この場合、同基準中第6表(P11)の有効公開空地面積率については、第15表に掲げる数値以上とする。

第15表 斜線制限緩和に必要な有効公開空地面積率

| 都市計画容積率                 | 必要有効公開空地面積率 |
|-------------------------|-------------|
| $100\% < V_o$           | 40%         |
| $60\% < V_o \leq 100\%$ | 50%         |
| $V_o \leq 60\%$         | 60%         |

(4) 制限の同時緩和

制限（法第55条による高さ制限を含む。）の同時緩和については、第5章の4の基準を準用する。

## 第9章 高度地区の規定による北側斜線制限の緩和

高度地区（最高限）による北側斜線制限は、北側空地の確保、周辺地域に対する影響への配慮等により都市環境の向上がはかられる場合に限り、次により緩和する。

### 1. 絶対高さ制限の緩和を同時に受ける建築物の北側斜線制限の緩和

絶対高さ制限の緩和を同時に受ける建築物の北側斜線制限は、次の(1)から(6)までの基準をすべてみたすものについて緩和する。

- (1) 絶対高さ制限の緩和については、第5章の2を準用する。
- (2) 北側隣地境界線が北側空地の幅員だけ北側隣地側にあるとみなして構成される北側斜線をこえないものとする。ただし、北側隣地境界線が北側隣地側にあるとみなすことのできる移動幅の限界は第16表による（第14図参照）。

第16表 北側隣地境界線が北側隣地側にあるとみなすことのできる移動幅の限界

| 高度地区の種別   | 移動幅の限界 |
|-----------|--------|
| 最高限 第2・3種 | 12m    |
| 最高限 第4種   | 16m    |

- (3) 緩和する部分は、北側隣地境界線から12m以南の位置にあるものとする。
- (4) 高さが5mをこえる部分は、北側隣地境界線から5m以南の位置にあるものとする。

- (5) 幅員 5 m 以上の南側空地を有するものとする。ただし、第 4 種高度地区内に建築される住居の用以外に供する建築物又はその部分については、この限りでない。
- (6) 当該敷地の東西側に隣接する敷地に、高度地区制限に適合する建築物が建築された場合及び形態制限について本制度等により市長が許可した建築物が現に存する場合は、これらの複合日影によっても、当該敷地から当該建築物の高さの 2 倍以内の距離にある北側周辺敷地の日照時間が第 17 表の数値以上となるものとする。ただし、第 4 種高度地区においては、この限りでない。

第 17 表 北側周辺敷地の日照時間の標準値

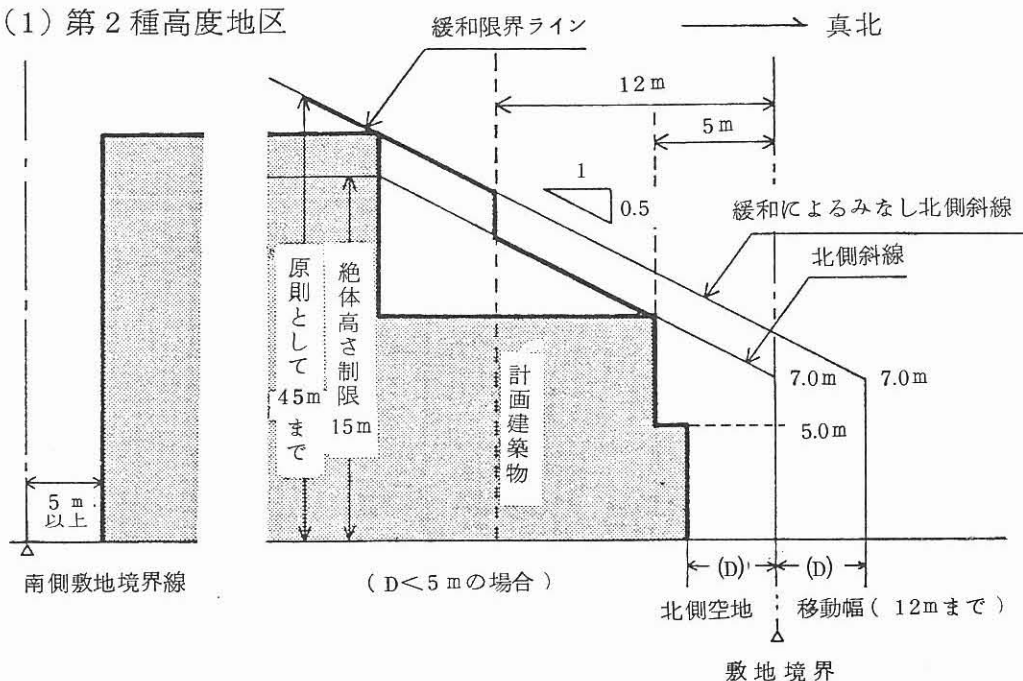
| 高度地区の種別  | 標準日照時間<br>(冬至の 9 時から 15 時)(*) | 標準測定点の位置                    |                           |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|          |                               | 当該建築物の平均<br>地盤面からの高さ<br>(*) | 周辺敷地の南側敷<br>地境界線からの距<br>離 |
| 最高限第 1 種 | 4 時間                          | 1.5 m                       | 5 m                       |
| 最高限第 2 種 | 4 時間                          | 4.3 5 m                     | 5 m                       |
| 最高限第 3 種 | 3 時間                          | 4.7 m                       | 5 m                       |

(\*) 当該建築敷地と北側周辺敷地の高度地区が異なる場合は、北側周辺敷地の高度地区の種別による。

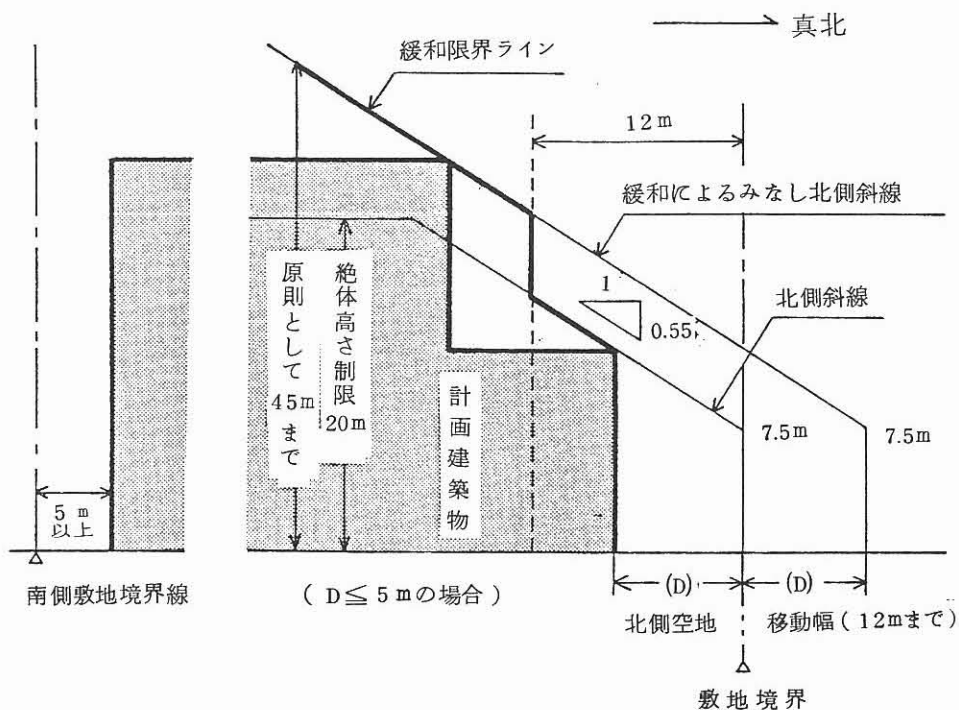


第14図 高度地区・北側斜線制限の緩和（一般例）

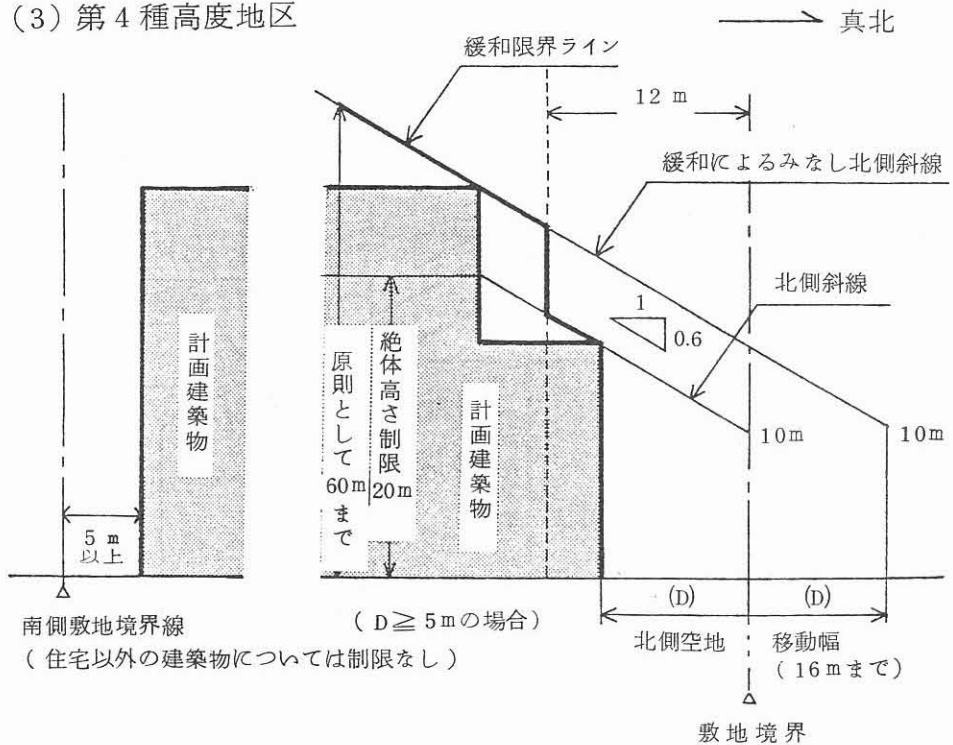
(1) 第2種高度地区



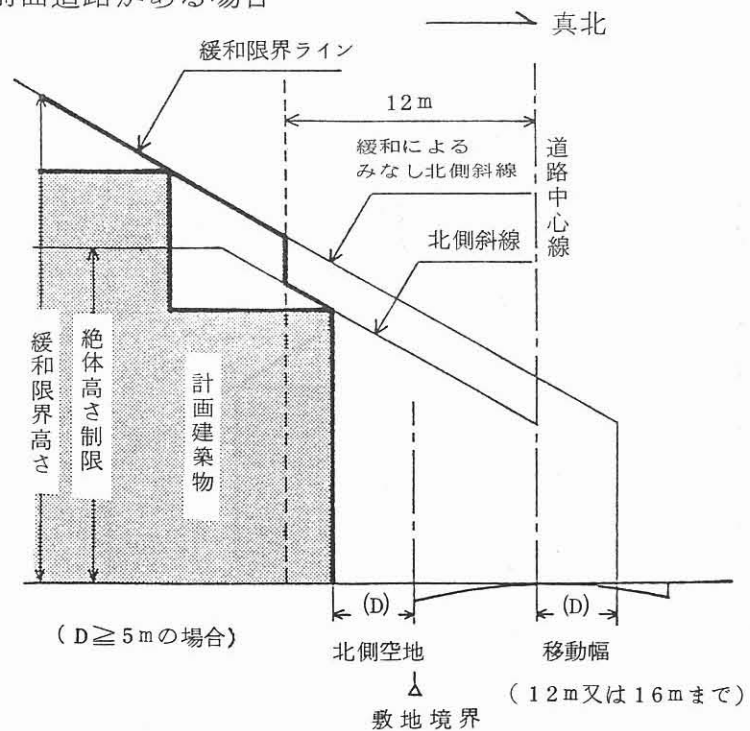
(2) 第3種高度地区



(3) 第4種高度地区



(4) 北側に前面道路がある場合



## 2. 階段室、昇降機塔等の部分の緩和

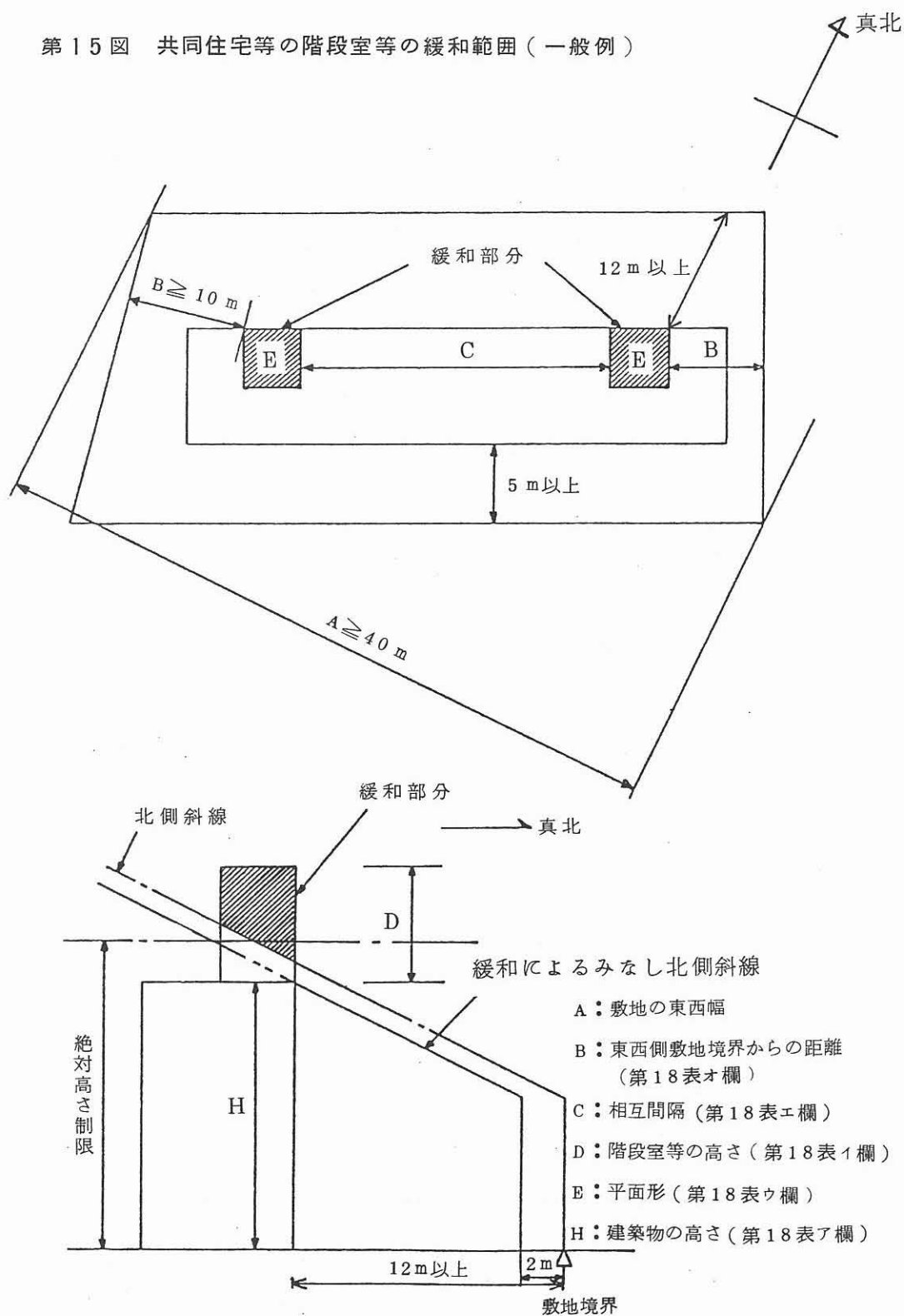
建築物の屋上に設けられる階段室、昇降機等その他これらに類する部分の北側斜線制限は、次の(1)から(5)までの要件をすべてみたすものについて第18表にかかげる範囲で緩和する(第15図参照)。

- (1) 絶対高さ制限に適合するもの
- (2) 第2種高度地区及び第3種高度地区内に建築される共同住宅等日照を必要とする建築物で、幅員5m以上の南側空地を有するもの
- (3) 建築物の高さに算入される部分は、北側隣地境界線が2mだけ自己の敷地側にあるとみなして構成される北側斜線をこえないもの
- (4) 緩和する部分が北側隣地境界線から12m以南の位置にあるもの
- (5) 敷地の東西幅が40m以上あるもの

第18表 共同住宅等の屋上部分に設ける階段室の緩和範囲

| ア.建築物の高さ<br>(H) |                | $14m < H \leq 16m$ |       | $16m < H \leq 18m$ |       | $18m < H \leq 20m$ |       |
|-----------------|----------------|--------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------|
| 階段室等の規模         | イ.高さ           | 7m以下               | 4m以下  | 7m以下               | 4m以下  | 7m以下               | 4m以下  |
|                 | ウ.平面形          | 5m×5m以内            |       |                    |       |                    |       |
| 階段室等の位置         | エ.相互の間隔        | 50m以上              | 40m以上 | 45m以上              | 35m以上 | 40m以上              | 30m以上 |
|                 | オ.東西側敷地境界からの距離 | 10m以上              |       |                    |       |                    |       |

第15図 共同住宅等の階段室等の緩和範囲（一般例）



### 3. 一団地内の建築物の北側斜線制限の緩和

一団地内（法第86条の総合的設計による住宅を主とする建築物の一団地）に建築される建築物（団地外の建築物の敷地等に、冬至の10時から14時までの間において日影を生じさせるものは除く）にあっては、団地内の建築物相互間の日影による影響について総合的に調整されたものに限り、前記1及び2の規定にかかわらず、北側斜線制限を緩和することができる。

### 4. 不適格建築物の緩和

既存不適格建築物（高度地区による北側斜線制限）に増築をする場合で、増築する部分が次の(1)から(3)までの要件をすべて満たすものは、既存部分について前記1の規定にかかわらず緩和することができる。

- (1) 増築部分が既存建築物の南側にあり、かつ、高度地区の北側斜線制限内にあるもの
- (2) 増築部分の床面積の合計が既存部分の床面積の2/10を超えないもの
- (3) 増築部分が南側隣地境界線から5 m以上後退して建築されるもの  
ただし、第3種高度地区及び第4種高度地区内に建築される住居以外の用に供する建築物又はその部分については、この限りでない。

## 第10章 維持・管理

### 1. 公開空地等計画図書の提出

建築主は、次の事項を明記した図書を許可申請時に提出するものとする。

#### (1) 計画概要書

本制度の適用に関する事項を記載した様式1による計画概要書

#### (2) 公開空地平面図

平面図には次の事項を明示する。

ア. 敷地の形状及び道路との関係

イ. 建築物の位置及び形状

ウ. 公開空地の種別、形状、仕上げ及び付帯施設の位置

エ. 屋外広告物の位置

オ. 方 位

#### (3) 公開空地立面図（2面以上）

立面図には公開空地とその付帯施設及び建築物との関係を明示する。

#### (4) 公開空地断面図（2面以上）

断面図には公開空地と道路及び建築物との関係を明示する。

#### (5) 施設等の計画図

本制度の第7章による許可を受ける場合は、その施設の位置、規模及び範囲を明示する。

# 様式 1

## 横浜市市街地環境設計制度・計画概要書

|                                                                      |   |     |             |    |      |                               |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------|---|-----|-------------|----|------|-------------------------------|------|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|---|---|---|
| 許可番号                                                                 | — | 受付欄 | 年           | 月  | 日    | 受付欄                           | 年    | 月                                                      | 日          | 受付欄                                           | 年 | 月 | 日 |
| 確認番号                                                                 | — |     |             |    |      |                               |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 1.建物名称                                                               |   |     |             |    |      | 事前協議等の経緯                      |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 2.所在地<br>横浜市 区                                                       |   |     |             |    |      |                               |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 3.建築主 氏名<br>住所                                                       |   |     |             |    |      |                               |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 4.設計者 氏名<br>住所                                                       |   |     |             |    |      |                               |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 5.敷地面積<br>m <sup>2</sup>                                             |   |     |             |    |      | 12.建物用途                       |      | 13.延べ面積<br>m <sup>2</sup><br>(容積対象外)<br>m <sup>2</sup> |            |                                               |   |   |   |
| 6.用途地域<br>(過半を占めるものに◎) 1住・2住・住居・近商・商業<br>準工・工業・工専                    |   |     |             |    |      |                               |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 7.防火地域<br>防火・準防火・指定なし                                                |   |     |             |    |      | 14.建築面積                       |      | 15.建物階数<br>地上 階/地下 階                                   |            |                                               |   |   |   |
| 8.高度地区等<br>第 種 最高限高度地区<br>第 種 最低限高度地区                                |   |     |             |    |      | 16.建ぺい率<br>%                  |      | 17.基準建ぺい率<br>%                                         |            | 構造<br>造                                       |   |   |   |
| 9.その他の制限等                                                            |   |     |             |    |      | 18.容積率<br>割増容積率<br>加算容積率<br>% |      | 19.基準容積率<br>%                                          |            | 緩和<br>有・無<br>有・無                              |   |   |   |
| 10.接道条件<br>道路幅員 接道長さ 接道長さ計<br>m m m<br>m m m<br>m m m                |   |     |             |    |      | 20.最高高さ<br>m                  |      | 21.制限高さ<br>最高限 m                                       |            | 有・無                                           |   |   |   |
| 11.駐車場面積<br>合計 m <sup>2</sup> (容積率対象外<br>台 (付置義務 m <sup>2</sup> ) 台) |   |     |             |    |      | 22.斜線制限 (緩和の内容)               |      |                                                        |            | 有・無                                           |   |   |   |
|                                                                      |   |     |             |    |      | 23.制限の緩和に必要な有効公開空地率<br>%      |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |
| 24.公開空地                                                              |   | 係数  | 公開空地<br>実面積 | 歩道 | 通り抜け | 一般                            | 内部空間 | 自然的緑地                                                  | 有効公開<br>空地 | 25. 第7章の許可<br>対象施設等の概要                        |   |   |   |
| 青 空<br>公開空地                                                          |   | 2.0 | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          | 施設内容<br><br>規模・性能<br>住居施設につい<br>ては専用規模・<br>戸数 |   |   |   |
|                                                                      |   | 1.0 | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | .   | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | .   | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | .   | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
| 非 青 空<br>公開空地                                                        |   | 1.0 | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | 1.2 | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | .   | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | .   | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
|                                                                      |   | .   | .           | .  | .    | .                             | /    | .                                                      | .          |                                               |   |   |   |
| 公開空地面積 計                                                             |   |     | .           | .  | .    | .                             | .    | .                                                      | 有効公開空地率    |                                               |   |   |   |
| 有効公開空地面積                                                             |   |     | .           | .  | .    | .                             | .    | .                                                      | %          |                                               |   |   |   |
| 26. 融資の希望<br>概算 億円<br>融資機関                                           |   |     |             |    |      | 【 備 考 】                       |      |                                                        |            |                                               |   |   |   |

注 太線の内側のみ記入して下さい

## 2. 公開空地等の維持管理

- (1) 建築主は、公開空地を一般に開放し、維持・管理を適切に行うものとする。又、その旨の誓約書を様式2により提出するものとする。

なお、第7章による許可を受ける建築主は、当該施設等を適正に維持するものとし、その旨の誓約書を様式3により提出するものとする。

- (2) 建築主は、公開空地内の適切な場所及び建築物の見やすい箇所に、当該公開空地が建築基準法（横浜市市街地環境設計制度）に基づいて設けられたものである旨を様式4及び様式5により表示するものとする。

又、第7章による許可を受けた建築主は、様式4及び様式6により表示するものとする。

なお、表示板の材質は、ステンレス、鋼板等の耐候・耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。

- (3) 建築主が横浜市市街地環境設計制度により許可を受けた建築物について、譲渡又は貸与等を行う場合は、当該公開空地の維持・管理に関する前記(1)及び(2)の事項を継承するものとする。
- (4) 新聞、チラシ等により、当該建築物の概要を広告する場合には、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。

## 3. 屋外広告物の取り扱い

許可を受ける建築物及びその敷地内における屋外広告物については、次によるものとする。

- (1) 屋外広告物の位置、形状、色彩、意匠その他表示の方法が、美観、風致を害する恐れのないものであること。
- (2) 屋外広告物の設置により、公開空地の機能を阻害しないこと。
- (3) 屋外広告物は、適切に維持管理すること。



## 様式 2

### 公開空地設置に関する誓約書

昭和 年 月 日

横浜市長あて

公開空地設置者

住 所

氏 名

印

### 公開空地設置に関する誓約書

私は、横浜州市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理することについて誓約いたします。

又、当該公開空地について、必要により横浜市が地役権その他の権利設定をする際も異議なく協力いたします。

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

### 様式 3

#### 第7章 市街地環境設計制度の特例による許可に関する誓約書

昭和 年 月 日

横浜市長あて

公開空地及び施設等の設置者

住 所

氏 名

印

#### 公開空地及び施設等の設置に関する誓約書

私は、横浜州市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理することについて誓約いたします。

又、当該公開空地について、必要により横浜市が地役権その他の権利設定をする際も異議なく協力するとともに、許可を受け設置した施設（ ）について適正に維持・管理することを誓約します。

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

## 様式 4

### 公開空地の表示板（その 1）

|             |                                               |         |
|-------------|-----------------------------------------------|---------|
| 200mm<br>以上 | この公開空地は、建築基準法に基づく<br>建築物の許可条件として確保したも<br>のです。 | No.     |
|             | 昭和 年 月 日<br>公開空地設置者 住所、氏名                     | 公開空地位置図 |
|             | 500mm以上                                       |         |

## 様式 5

### 公開空地の表示板（その 2）

|             |                                                    |         |
|-------------|----------------------------------------------------|---------|
| 200mm<br>以上 | この建築物は、右図に示す公開空地の<br>確保を条件として建築基準法の許可を<br>受けたものです。 | No.     |
|             | 昭和 年 月 日<br>建築主 住所、氏名                              | 公開空地位置図 |
|             | 500mm以上                                            |         |

## 様式 6

### 第7章 市街地環境設計制度の特例による許可に関する表示板

|             |                                                                |                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 200mm<br>以上 | この建築物は、右図に示す公開空地の<br>確保及び（ ）の設置を<br>条件として建築基準法の許可を受けた<br>ものです。 | No.                      |
|             | 昭和 年 月 日<br>建築主 住所、氏名                                          | 公開空地位置図<br>施設等の位置・<br>面積 |
|             | 500mm以上                                                        |                          |

## 付 則 実施期日及び経過措置

この制度は、昭和48年12月25日から実施する。ただし、昭和48年9月29日までに、建築行為に関する関係法令（横浜市日照等指導要綱を含む。）に基づく申請手続きを行った建築物で、次の各号の一に該当するものは、この制度による基準によらないで建築基準法に基づく形態制限に関する特例許可をすることができる。

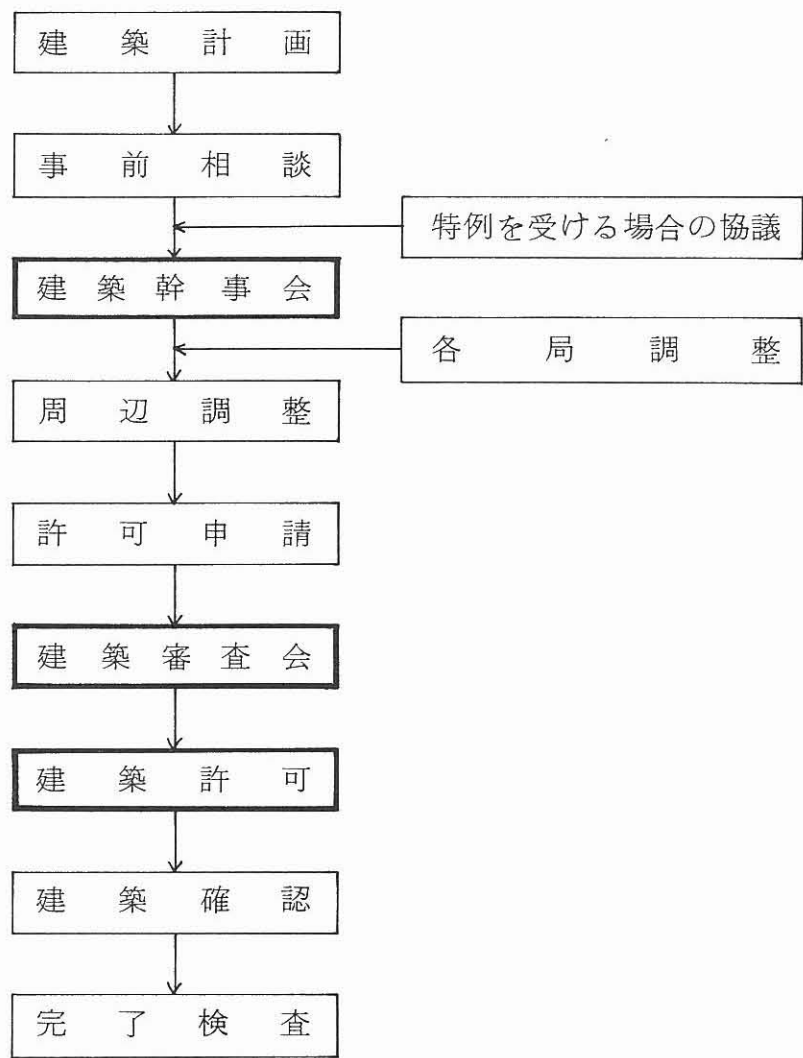
- (1) 昭和48年9月29日以前から、この制度による基準に準じた行政指導を受けていたもので、その用途、規模、構造、設備等に関する関係法令の手続きによつて、昭和48年12月24日までに着工できなかったことに相当の理由があると認められるもの
- (2) 昭和48年12月24日までに、通常建築確認がなされる見込みのあったものが、周辺住民との紛争等によつて遅延していたもので、その後に紛争等の解決がなされたもの
- (3) 昭和48年12月24日までに、建築確認を受けていたものが、周辺住民との紛争等によつて着工できなかったもので、その後に紛争等の解決がなされたもの
- (4) 上記(1)～(3)のほか、昭和48年12月24日までに、市長が必要と認めて横浜市建築紛争調整委員に調整付託されたもので、その後にその調整がなされたもの

改訂 この制度は、昭和53年4月1日から実施する。

改訂 この制度は、昭和60年4月1日から実施する。

改訂 この制度は、昭和60年11月1日から実施する。

参考1 許可手続きの流れ



## 参考2 横浜市都市計画高度地区規定書(抄)

### 横浜市告示第258号

横浜国際港都建設計画高度地区の変更

都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、横浜国際港都建設計画高度地区を次のと

おり変更した。

その関係図書は、横浜市都市計画局計画部都市計画課において一般の縦覧に供する。

昭和60年10月29日

横浜市長職務代理者

横浜市助役 宮原 宏 一 郎

横浜国際港都建設計画高度地区を次のように変更する。

| 種 類                 | 面 積        | 建築物の高さの最高限度又は最低限度                                                                                                                                                                                                                                          | 備 考 |
|---------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 高 度 地 区<br>(最高限第1種) | 約 13,834ha | (1) 軒の高さが7メートル以下の建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたものとする。<br>ただし、10メートルを超えてはならない。<br>(2) 軒の高さが7メートルを超える建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.5倍に4メートルを加えたものとする。<br>ただし、10メートルを超えてはならない。 |     |
| 高 度 地 区<br>(最高限第2種) | 約 4,314ha  | 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.5倍に7メートルを加えたものとする。<br>ただし、15メートルを超えてはならない。                                                                                                                                                           |     |
| 高 度 地 区<br>(最高限第3種) | 約 6,209ha  | 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.55倍に7.5メートルを加えたものとする。<br>ただし、20メートルを超えてはならない。                                                                                                                                                        |     |
| 高 度 地 区<br>(最高限第4種) | 約 2,768ha  | 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に10メートルを加えたものとする。<br>ただし、20メートルを超えてはならない。                                                                                                                                                          |     |
| 高 度 地 区<br>(最高限第5種) | 約 3,478ha  | 建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| 合 計                 | 約 30,603ha |                                                                                                                                                                                                                                                            |     |

## 適用の除外

次の各号の一に該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該計画に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度である線。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であつて、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第5種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物

## 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に水面、線路敷その他これらに類するもの（ただし、広場、公園は除く。以下同じ。）が接する場合は、当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側の前面道路の反対側に、水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該前面道路に接する境界線は、当該前面道路と水面、線路敷その他これらに類するものの幅の和の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、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メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

| 種 類              | 面 積    | 建築物の高さの最高限度又は最低限度                          | 備 考 |
|------------------|--------|--------------------------------------------|-----|
| 高度地区<br>(最低限第1種) | 約 20ha | 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は、14メートルとする。 |     |
| 高度地区<br>(最低限第2種) | 約 18ha | 建築物の高さの最低限度は、12メートルとする。                    |     |
| 合 計              | 約 38ha |                                            |     |

## 適用の除外

次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障ないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチ又はこれらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線的形状で指定した区域においては、敷地と前面道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集团的形状で指定した区域においては、建築物の建築面積の10分の5未満にあたる建築物の部分

---

## 横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月 発行

昭和60年11月 改訂

編集・発行 横浜市建築局建築指導部  
建築審査課審査第二係

横浜市中区港町1-1

TEL045(671)2944

---



