

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月 制定

平成 4年 4月 改正

横 浜 市



横浜市市街地環境設計制度

横 浜 市

目 次

第1章 主旨	3
第2章 用語の定義	5
第3章 緩和の原則	7
第4章 適用対象	
1 敷地規模及び空地率	8
2 前面道路の幅員等	9
3 有効公開空地面積率	9
4 環境条件	10
第5章 緩和基準	
1 容積率の割増	11
2 高度地区（最高限）制限の緩和	12
3 制限の同時緩和	12
第6章 公開空地の基準	
1 公開空地の定義	13
2 公開空地の種類とその条件	14
3 敷地外の公開空地	15
4 公開空地の有効面積の算定	16
第7章 特定施設による緩和基準	
1 適用要件と基準	19
2 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物	20
3 文化施設を含む建築物	21

4	地域施設を含む建築物	22
5	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	23
6	工業系地域の環境改善に寄与する建築物	24
7	優良な住宅施設である建築物	25

第8章 その他の取り扱い

I	第1種住居専用地域における建築物	27
II	高度地区の規定による北側斜線制限の緩和	29
III	その他	31

第9章 維持・管理

1	公開空地等の維持・管理	32
2	屋外広告物の取り扱い	32

第10章 雑 則

1	都市計画との整合	33
2	計画道路の取り扱い	33

附 則	実施期日及び経過措置	34
-----	------------	----

別記様式		35
------	--	----

参考1	許可手続きの流れ	38
-----	----------	----

参考2	許可申請書に必要な書類	39
-----	-------------	----

参考3	横浜国際港都建設計画高度地区(抄)	41
-----	-------------------	----

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、より良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良い環境になるよう建築物の配置、形態、色彩、緑化その他について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とか歩道を広くするなどの方法が有効です。

そのほか、より豊かな市街地を形成していくために、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、優良住宅や駐車施設の適切な立地などの都市環境の整備が必要です。

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や施設を確保される場合には、それに応じて建築物の高さ等を緩和し、あるいは容積率の割増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。

こうした実績をふまえて、魅力ある街づくりを積極的に進めるため、今回は特定施設の充実を図るなどの改正を行いました。

この制度を利用するにあたっては、制度の主旨を十分理解されたうえで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、この制度の主旨に適合していると認められるものは、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2章 用語の定義

この制度で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

- | | |
|------------|--|
| (1)法 | 建築基準法 |
| (2)令 | 建築基準法施行令 |
| (3)高度地区 | 横浜国際港都建設計画高度地区 |
| (4)基準建ぺい率 | 法第53条に規定する建ぺい率(%) |
| (5)基準容積率 | 法第52条1項、第2項及び第3項に規定する容積率(%) |
| (6)容積率制限 | 基準容積率による建築物の容積率制限 |
| (7)都市計画容積率 | 都市計画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 |
| (8)割増容積率 | 有効公開空地面積率により、基準容積率に割増される
容積率(%) |
| (9)加算容積率 | 第7章による特定施設の整備により加算される容積
率(%) |
| (10)緩和容積率 | 割増容積率と加算容積率の合計の容積率(%) |
| (11)空地 | 建築物又はこれに準ずる工作物によっておおわれて
いない敷地部分 |
| (12)空地率 | 空地面積の敷地面積に対する割合(%) |
| (13)前面道路 | 敷地に接する法第42条の道路 |
| (14)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 |

(15)絶対高さ制限	法第55条第1項及び高度地区制限による建築物の高さの制限
(16)北側斜線制限	高度地区制限による北側敷地境界線からの斜線制限
(17)公開空地	第6章に定める敷地内に確保する公開性の高い空地、又はその部分
(18)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
(19)非青空公開空地	青空公開空地以外の公開空地
(20)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
(21)有効公開空地面積	公開空地面積に有効係数を乗じたものの合計面積
(22)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(%)
(23)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(%)
(24)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
(25)商業系地域	近隣商業地域及び商業地域
(26)工業系地域	準工業地域、工業地域及び工業専用地域
(27)特定施設	地域の特性等に応じ良好な市街地環境の形成に資する施設

第3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、周辺の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

第4章 適用対象

この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4までの要件をすべて満たすものとする。

なお、第1種住居専用地域内の建築物については第8章のI(P.27)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とする。

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 ² 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

基準建ぺい率(Co)	空地率
55% < Co ≤ 100%	(100% - Co) + 20% 以上
50% < Co ≤ 55%	65% 以上
Co ≤ 50%	(100% - Co) + 15% 以上

2 前面道路の幅員等

主たる前面道路の幅員が第3表の数値以上であり、かつ、原則として敷地外周の1/7以上が当該道路に接するものとする。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	6 m以上
	住居地域	
	準工業地域	
イ	近隣商業地域	8 m以上
	商業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	

3 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とする。

- (1) 容積率制限の緩和を行う場合は、20%以上、かつ、第4表(P.11)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(P.12)による数値以上
- (3) 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3(P.12)による数値以上

4 環境条件

次の各号に定める環境上の要件をすべて満たすものとする。

- (1) 周辺環境の維持向上に充分配慮されていること。
- (2) 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こと。
- (3) 市長が特に重要と認める公園や公共施設等からの見晴らしに配慮すること。
- (4) 質の高い建築デザインであること。
- (5) 建築物の規模・用途に応じた駐車場、駐輪場その他付帯施設の整備がされること。なお、住宅を含む計画については原則として住戸数分以上の駐車・駐輪施設が整備されるものであること。
- (6) 落下物に対する安全対策が行われること。
- (7) 消防活動上有効な措置が講じられること。
- (8) 適切な緑化が図られること。

第5章 緩和基準

1 容積率の割増

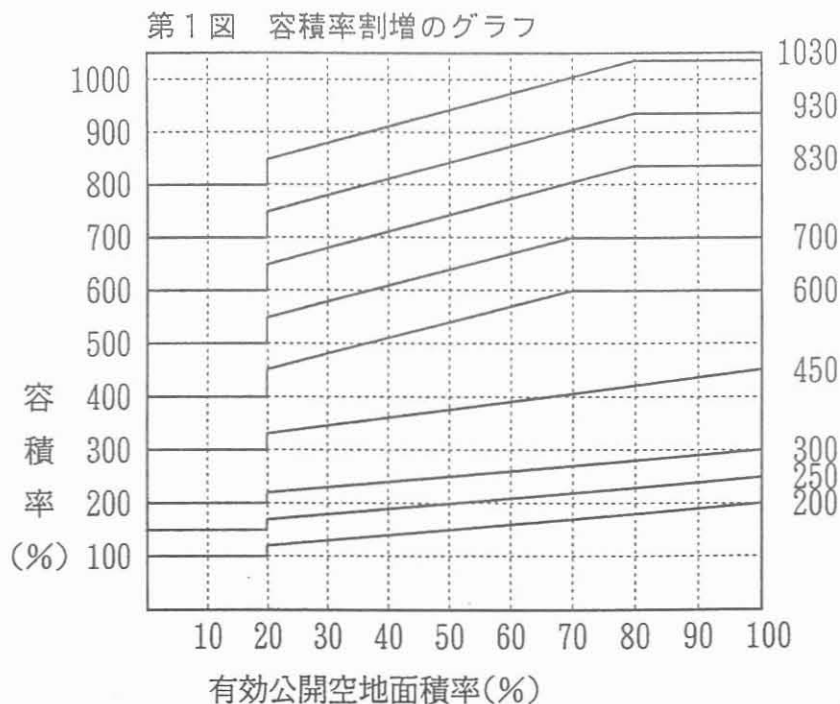
割増容積率は、第4章に定める要件をすべて満たす建築物について、第4表のア欄に掲げる基準容積率ごとに有効公開空地面積率に応じ、イ欄により算定した数値以下とし、かつ、ウ欄の数値を上限とする。

(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（%）



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、第4章に定める要件をすべて満たし、周辺状況に配慮した建築物について、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緩和する。

建築物の絶対高さは、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			
	最高限第2種	最高限第3種	最高限第4種	最高限第5種
15m < H ≤ 20m	15%以上			
20m < H ≤ 31m	20%以上	15%以上	15%以上	
31m < H ≤ 45m	20%以上	20%以上	20%以上	15%以上
45m < H ≤ 60m			20%以上	20%以上
60m < H				20%以上
緩和限界	45m	45m	60m	なし

3 制限の同時緩和

容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合の必要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%を加算した数値以上とする。

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（植え込み、芝生、池等、環境の向上に寄与するものを含む）をいう。

(1) 基本的事項

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てはならないものとする。

(2) 幅員

最小幅員は4.0m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1.5mとする。

(3) 最小単位面積

一つの公開空地の最小単位面積は、計画建築物の立地する用途地域にしたがい、第6表に掲げる数値以上とする。ただし、歩道と同一レベルで、明らかに歩行者の利用の増進を意図した公開空地にあっては、この限りでない。

第6表 公開空地の最小単位面積

用途地域	最小単位面積
商業系地域	50m ² 以上
その他の地域	100m ² 以上

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1.5m以上、4.0m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。また、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2.0m以上とし、動線上無理がなく、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4.0mまでとする。

なお、斜路、階段（けあげ15cm以下、かつ、踏面30cm以上のものに限る）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、動線上無理のない通り抜け歩道、斜路、階段等も道路とみなすことができる。

また、前面道路との高低差は、地上1.3m未満、地下1.5m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無理なく導かれるものにあっては、前面道路との高低差を地上6.0m以下、地下3.0m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6.0m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（通路状の内部空間の公開空地）、又は、面積が500m²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して認定することができる。

(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、公開空地として認定することができる。

ア 原則として、1,000m²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、敷地外であっても前記1及び2に掲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、前記基準により公開空地としてみなすことができる。

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7表(P.17)ア欄に掲げる利用形態に応じてイ欄の数値とする。(P.18 一般例参照)

(2) 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第7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。

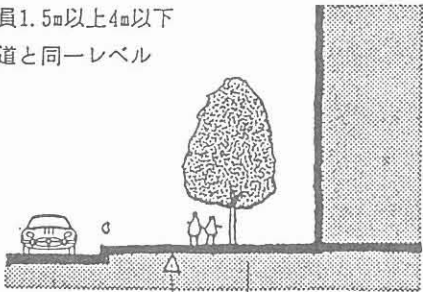
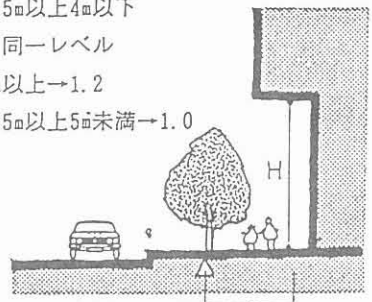
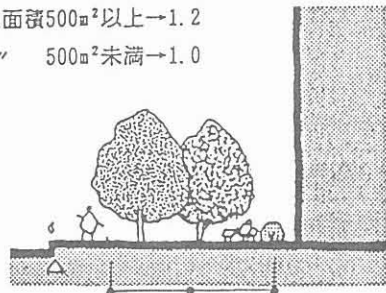
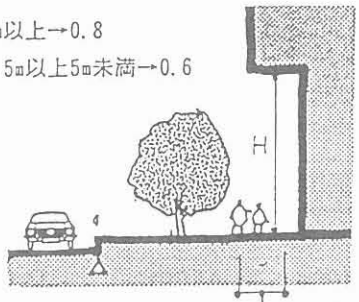
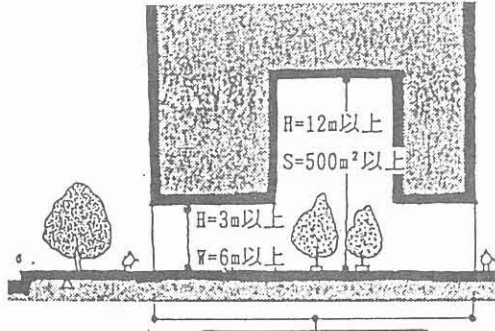
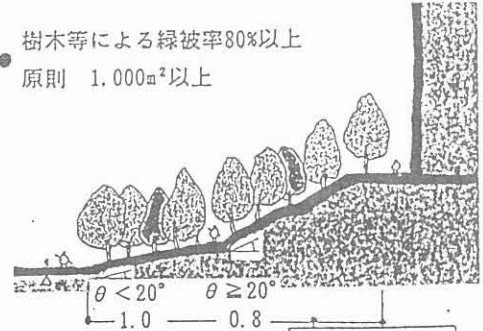
ア 公開空地のうち、道路からの見通しが隣地又は計画建築物により妨げられる部分については、その部分の有効公開空地面積に0.5を乗じた数値をもって有効公開空地面積とする。ただし、自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、当該公開空地に至る動線上無理のない通り抜け歩道の用に供する公開空地を設けたものについては、この限りでない。

イ 一般的公開空地が、街並の形成若しくは街の景観演出等の面で特に配慮されたものである場合、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。

第7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)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で特に歩行者の利便の向上に寄与する場合	
2 通り抜け歩道の用に供するもの	a 青空公開空地 歩道と同一レベル	2.0
	b 非青空公開空地 歩道と同一レベル 梁下 5.0m以上	1.2
	c 非青空公開空地 歩道と同一レベル 梁下 2.5m以上、5.0m未満	1.0
	(イ)上記以外の場合 青空公開空地 歩道と同一レベル	1.2
3 一般的公開空地	(ウ)青空公開空地	
	a 地上1.3m未満、地下1.5m未満 単位面積 500m ² 以上	1.2
	b 地上1.3m未満、地下1.5m未満 単位面積 500m ² 未満	1.0
	c 地上1.3m以上、3.0m未満	0.8
	d 地上3.0m以上、6.0m以下	0.5
	e 地下1.5m以上、3.0m以内	0.5
	(エ)非青空公開空地	
	a 梁下5.0m以上	0.8
	b 梁下2.5m以上、5.0m未満	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 天井高3.0m以上、地上6.0m以下 幅員6.0m以上、地下6.0m以内	0.8
	(カ)広場状の内部空間の公開空地 天井高12.0m以上、地上6.0m以下 面積500m ² 以上、地下6.0m以内	
5 自然的緑地	(キ)傾斜角度が20度未満の自然的緑地	1.0
	(ク)傾斜角度が20度以上の自然的緑地	0.8

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）

歩道状青空公開空地 2.0又は1.2 ● 幅員1.5m以上4m以下 歩道と同一レベル  歩道状青空公開空地	歩道状非青空公開空地 1.2又は1.0 ● 幅員1.5m以上4m以下 歩道と同一レベル - H・ 梁下5m以上→1.2 梁下2.5m以上5m未満→1.0  歩道状非青空公開空地
一般的青空公開空地 1.2又は1.0 ● 単位面積500㎡以上→1.2 " 500㎡未満→1.0  一般的青空公開空地	一般的非青空公開空地・0.8又は0.6 H・ 梁下5m以上→0.8 梁下2.5m以上5m未満→0.6  一般的非青空公開空地
内部空間の公開空地 0.8  内部空間の公開空地	自然的緑地 1.0又は0.8 ● 樹木等による緑被率80%以上 原則 1,000㎡以上  自然的緑地

第7章 特定施設による緩和基準

1 適用の要件と基準

次の(1)の要件をすべて満たす建築物は、この章の2から6までに定める範囲内で容積率を加算できるものとし、その基準は(2)による。

(1) 共通要件

- ア 第4章に定める要件をすべて満たすもの。
- イ 有効公開空地面積率を20%以上確保するもの。

(2) 共通基準

- ア 割増容積率及びこの章による加算容積率を合計した緩和容積率は、第8表に掲げる数値以下とする。

第8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%	$300\% \leq V_o < 400\%$	170%
$400\% \leq V_o < 600\%$	220%	$150\% \leq V_o < 300\%$	120%
		$V_o < 150\%$	120%かつ V_o

- イ この章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の有効公開空地面積率は、第5章の3の規定にかかわらず第9表に掲げる数値以上とすることができる。

第9表 容積率の加算と形態制限の同時緩和に必要な有効公開空地面積率

同時緩和の内容	必要な有効公開空地面積率
容積率の加算及び割増	容積率の割増に必要な有効公開空地面積率
容積率の加算及び高さ制限の緩和	20%以上
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

2 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物

同一敷地内において、次の(1)の要件に該当する歴史的建造物の保存・修復を行う建築物については、その重要性、規模及び地域環境への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(1) 要件

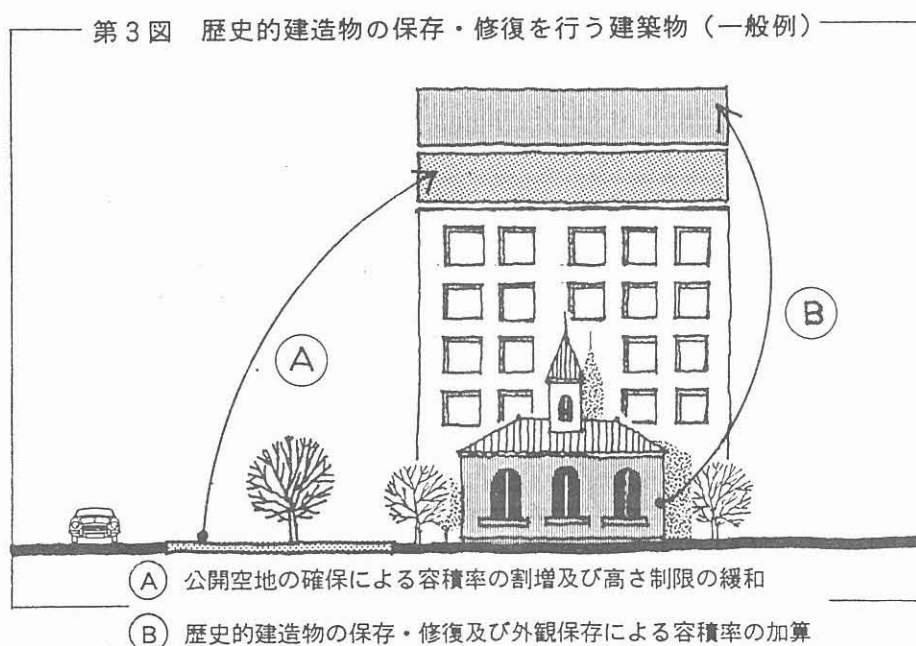
文化財保護法、神奈川県文化財保護条例、横浜市文化財保護条例、歴史を生かしたまちづくり要綱等により指定若しくは認定を受けた歴史的建造物、又は、これと同等の価値があると認められるもの。

(2) 基準

加算できる容積率は、次のア及びイを合算した数値とし、原則として100%を限度とする。

ア 保存・修復される歴史的建造物の延べ面積相当分を基準として地域環境への貢献度に応じて決定された容積率

イ 外観保存により街並み景観の向上に資するものは、50%を限度とした容積率



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、その必要性及び地域環境への貢献度を考慮し（２）の基準により容積率を加算できるものとする。

（１）要件

ア 対象地区は、都心、副都心等で交通の利便性が特に高い地区とする。

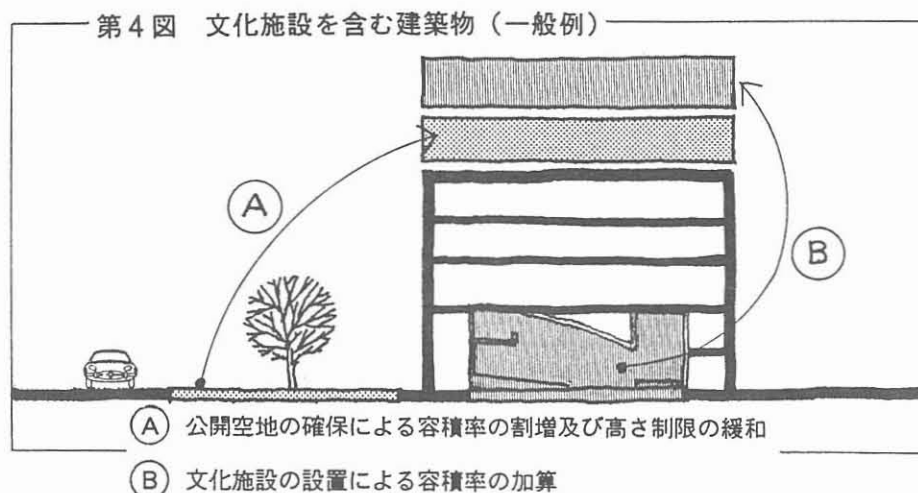
イ 対象施設は、原則として次の（ア）又は（イ）に該当するもので、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。

（ア）ホールの用に供するもので客席数300席以上又は床面積300m²以上の規模を有する施設

（イ）ギャラリー、博物館、資料館、記念館等の用に供するもので展示場の床面積300m²以上の規模を有する施設

（２）基準

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



4 地域施設を含む建築物

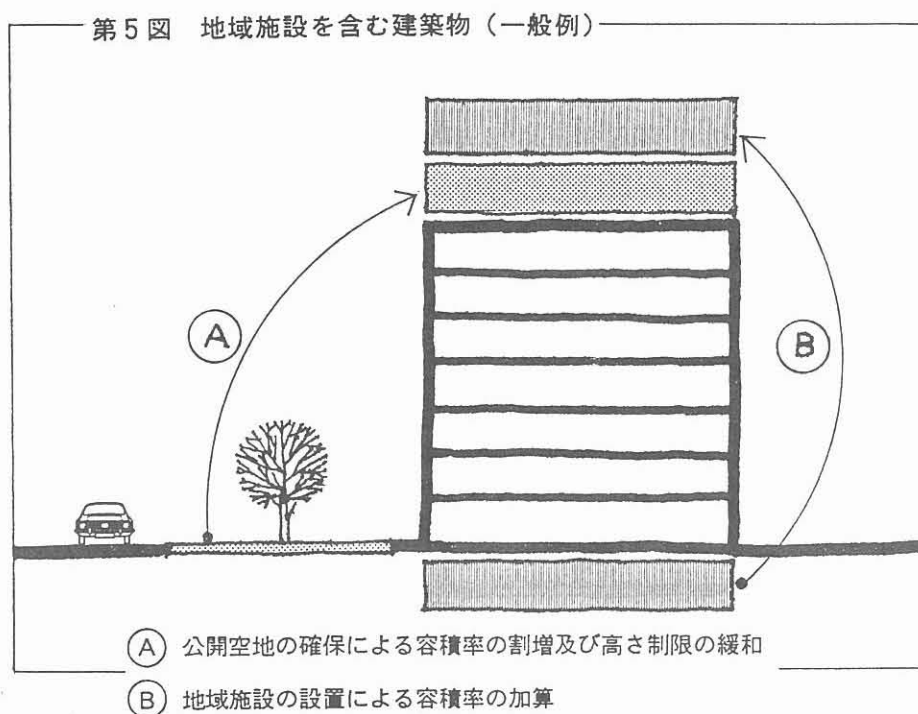
周辺地域の防災や安全に寄与する消防水利及び雨水貯留槽等、省資源に有効な雑用水再利用施設及び地域冷暖房施設等の供給処理施設又は地域の生活利便の向上に寄与する公益的施設を設けた建築物で、次の(1)の要件に該当するものについては、施設等の規模、建設の困難度及び地域環境への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(1) 要件

対象地域は、各々の施設・設備等の内容により、必要性の高い地域とする。

(2) 基準

加算できる容積率は、各施設・設備について $0.1V_o$ (V_o :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。



5 自動車車庫の確保等市街地の環境改善に寄与する建築物

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

（１）要 件

ア 原則として、自動車車庫を一般に公開する建築物で、その部分の面積が 500m^2 以上かつ駐車台数が30台以上であり、横浜市駐車場条例による附置義務台数を超え、必要かつ十分な駐車施設を確保するもの。

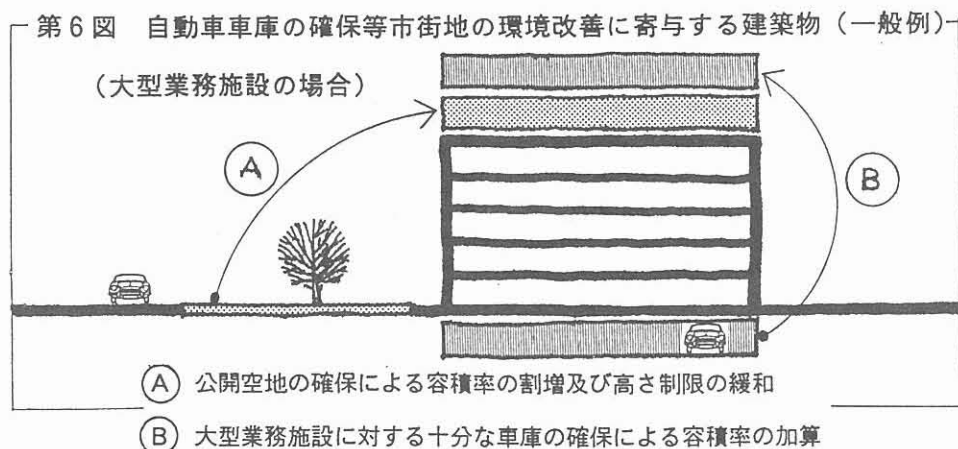
イ 自動車車庫を確保する大型業務施設で、都市計画容積率が600%以上の区域にあり、敷地規模が 750m^2 以上かつ延べ面積の $2/3$ 以上を事務所の用に供し、横浜市駐車場条例による附置義務台数を超え、必要かつ十分な駐車施設を確保するもの。

（２）基 準

加算できる容積率は、次のア及びイを合算した数値とし、75%を限度とする。

ア 延べ面積の $1/5$ を超える自動車車庫の延べ面積相当分の容積率

イ 市街地の街並み景観形成等の向上に資するもので、市街地の環境改善への貢献度の度合いに応じ、50%を限度とした容積率



6 工業系地域の環境改善に寄与する建築物

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

(1) 要件

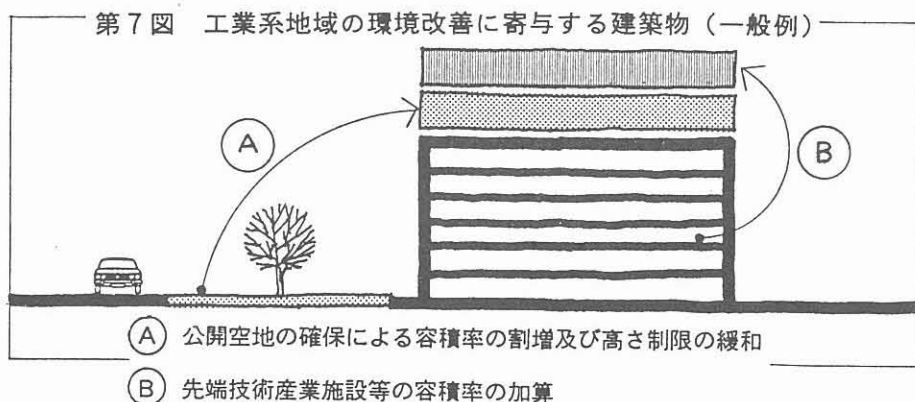
ア 対象地域は、産業の高度化や工業の保全、振興等を図り、特に景観の向上や環境改善が必要であると市長が認めた工業系地域で、原則として適切な規模の基盤整備が図られている地域とする。

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

ウ 敷地内において敷地面積の 20% 以上かつ十分な緑化が図られるもの。

(2) 基準

加算できる容積率は、環境改善等に資する度合いに応じて 50% を限度とする。



7 優良な住宅施設である建築物

優良な市街地住宅を供給する建築物で、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し、また、市街地の環境の整備改善に寄与するものである場合、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割増することができるものとする。

(1) 要件

ア 対象地域は、市街化区域内(第1種住居専用地域、都市計画容積率600%以上の区域、工業系地域及び風致地区を除く)とする。

イ 敷地面積が1,000m²以上であり、かつ、第2表(P.8)による必要空地率を確保するもの。

ウ 敷地の前面道路の幅員が第3表(P.9)の数値以上であり、かつ、敷地外周の1/6以上接すること。

エ 20%以上の有効公開空地面積率を確保するもの。

オ 環境条件として第4章の4に定める要件を満たすこと。

カ 対象建築物は、次の(ア)から(オ)までの要件をすべて満たすものとする。

(ア)次のaからcまでのいずれかに該当するもの。

a 良質な市街地住宅として、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。

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寄与するもの。

c 優良な賃貸住宅の供給促進に寄与するもの。

(イ)原則として、専用面積(バルコニー部分の面積を除く)が 75m^2 以上となる住宅が総戸数の $1/2$ 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り、かつ、延べ面積のうち $1/5$ 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 $2/3$ 以上であるもの。

(エ)原則として駐車場及び駐輪場は住戸数分以上確保し、規模に応じた集会施設を整備するもの。

(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10表により行うことができる。

第10表 割増容積率と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
$400\% \leq V_0 < 600\%$	$V = 3.75A - 25$	200%
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$V = 2.4A - 18$	150%
$V_0 < 300\%$	$V = 1.6A - 12$	100%

A：有効公開空地面積率（％）

(3) 制限の同時緩和

制限の同時緩和については、周辺の状況及び環境整備等を特に配慮した計画であるものに限り、第5章の3の基準を準用する。

第8章 その他の取り扱い

Ⅰ 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。ただし、北側斜線は緩和しない。

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(P.8)による必要空地率を確保するもの。

(2) 前面道路の幅員及び接道長

敷地の前面道路の幅員が 6.0m 以上であり、かつ、敷地外周の $1/6$ 以上接すること。

(3) 有効公開空地面積率

次の2の(1)から(3)に定める数値以上確保するもの。

(4) 環境条件

第4章の4に定める要件を満たすこと。

2 基準

(1) 容積率の割増

割増容積率は、有効公開空地面積率を 20% 以上確保したものについて、第11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 1 表 割増容積率と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
$100\% \leq V_o$	$V = A$	100%
$V_o < 100\%$	$V = V_o \cdot A / 100$	V_o

A:有効公開空地面積率(%)

(2) 法第 5 5 条による高さ制限及び高度地区制限の緩和

法第 5 5 条による高さ制限及び高度地区制限の規定による絶対高さ制限は、周辺の状況及び環境整備等に配慮した建築物について第 1 2 表イ欄に掲げる必要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で緩和する。

第 1 2 表 法第 5 5 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
$10\text{ m} < H \leq 15\text{ m}$	15%以上
$15\text{ m} < H \leq 20\text{ m}$	20%以上
緩和限界	20m

(3) 制限の同時緩和

制限（法第 5 5 条による高さ制限を含む）の同時緩和については、周辺の状況及び環境整備等を特に配慮した計画であるものに限り、第 5 章の 3 の基準を準用する。

II 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図られる場合について、第4章をすべて満たすものに限り、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）のすべてを満たすものについて緩和する。

（1）絶対高さの緩和については、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超えないものとする。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13表による。

第13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を超える部分は、北側隣地境界線から5m以南の位置にあるものとする。

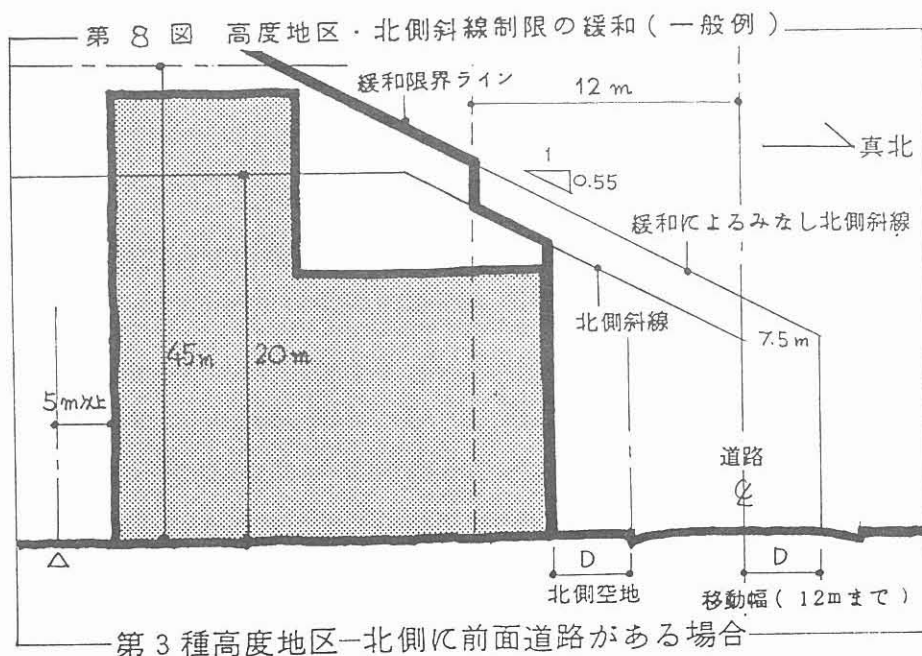
（5）有効幅員5m以上の南側空地を有するものとする。ただし、第4種高度地区内に建築される住居の用以外に供する建築物又はその部分については、この限りでない。

- (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この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14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14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 (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 地盤面からの高さ (※)	周辺敷地の南側敷 地境界線からの距 離
最高限 第1種	4時間	1.5m	5m
最高限 第2種	4時間	4.35m	5m
最高限 第3種	3時間	4.7m	5m

(※)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。



2 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）にあつては、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。

III その他

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

- 1 市長が学校その他の施設で公益上やむを得ないと認め、かつ、周辺状況等から都市計画上支障がないと認める場合は、その機能上必要であり、かつ、周辺の生活環境を特に阻害するおそれのない範囲内。
- 2 市長がこの制度に規定する市街地環境の整備向上と同等又はそれ以上の公共への貢献度があると認める場合は、その貢献の度合に見合う範囲内。

第9章 維持・管理

1 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。また、その旨の誓約書を様式1(P.35)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2(P.36)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3及び様式4(P.37)により表示するものとする。

なお、表示板は、材質をステンレス、鋼板等の耐候・耐久性に富んだものとし、堅固に固定するものとする。

- (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、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)の事項を承継するものとする。

- (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。

2 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、意匠その他の表示の方法が、美観及び風致を害する恐れのないものであること。
- (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。

第10章 雑 則

1 都市計画との整合

都市計画法等により事業化が予定されている区域においては、その事業計画に整合するよう努めなければならない。

2 敷地内に都市計画道路が含まれる場合の取り扱い

敷地内に、都市計画において定められた計画道路が含まれる場合のこの基準の適用にあたっては、計画道路部分の敷地を除外しても、すべて適合するものとしなければならない。

附 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って、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っ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っ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。

改正 この制度は、昭和53年4月1日から実施する。

改正 この制度は、昭和60年4月1日から実施する。

改正 この制度は、昭和60年11月1日から実施する。

改正 この制度は、平成4年4月1日から実施する。

公開空地設置に関する誓約書

平成 年 月 日

横浜市長あて

公開空地設置者

住 所

氏 名

印

公開空地設置に関する誓約書

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

また、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、貸与する場合もこの誓約書に基づく誓約事項を承継いたします。

様式 2

公開空地設置及び特定施設による許可に関する誓約書

平成 年 月 日

横浜市長あて

公開空地及び施設等設置者

住 所

氏 名

印

公開空地及び施設等の設置に関する誓約書

私は、横浜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するとともに、許可を受け設置した施設（ ）についてもあわせて適正に維持・管理することについて誓約いたします。

また、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、貸与する場合もこの誓約書に基づく誓約事項を承継いたします。

様式 3

公開空地の表示板

300mm 以上	この公開空地は、横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可条件として設置されたもので、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。 平成 年 月 日 公開空地管理者住所・氏名	公開空地位置図 (現在位置の明記及び 方位に注意すること)
	500mm以上	

様式 4

特定施設による許可に関する表示板

300mm 以上	この建築物内の()は、 横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可条件として設置されたものです。 平成 年 月 日 建築物管理者住所・氏名	施設等の位置・面積 (現在位置の明記及び 方位に注意すること)
	500mm以上	

参考 1 許可手続きの流れ



参考2 許可申請に必要な書類

- 1 許可申請書
◇5号様式の正・副、消防用2部
- 2 許可申請概要書
◇市街地建築設計係の用紙を使用
- 3 公開空地設置に関する誓約書（市街地環境設計制度：様式1又は様式2）
- 4 委任状
- 5 理由書
- 6 外観パース
- 7 位置図及び用途地域図
◇用途地域種別に色分け
- 8 配置図及び1階平面図
- 9 公開空地平面図（必要に応じ詳細図）
◇敷地の形状及び道路との関係（地盤高明示）
◇建築物の位置及び形状
◇公開空地の種別、形状、仕上げ及び付帯施設（植栽、車止め他）等
◇公開空地表示板の位置
- 10 植栽平面図
◇名称、形状寸法及び数量等を記入
- 11 空地率求積図
- 12 公開空地求積図
◇公開空地種別に色分け

- 13 公開空地立面図（２面以上）
 - ◇公開空地とその付帯施設及び建築物との関係
 - ◇公開空地パースとの兼用も可
- 14 公開空地断面図（２面以上）
 - ◇公開空地と道路及び建築物との関係
 - ◇地盤高（F H、G H等）を明示
- 15 施設等の計画図
 - ◇第７章の特例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
- 16 各階平面図
 - ◇多少違う各階平面図は基準階とする
- 17 立面図（４面）
 - ◇高さ制限を超える許可は、制限高さを赤ラインで記入
- 18 断面図（２面以上）
 - ◇高さ制限を超える許可は、制限高さを赤ラインで記入
 - ◇斜線制限線を記入
 - ◇図面内にキープランを書き、断面表示をする
- 19 日影図
 - ◇横浜市日照等指導要綱による冬至の９時から１５時までの日影図（時間毎に色分けをする）
- 20 その他関係法令の通知書（表紙）のコピー

☆注意事項

- ◇許可通知後、許可内容に変更が生じた場合は、ただちに変更の手続きについて相談してください。また、名義変更については、名義変更届が必要です。
- ◇公開空地については、完了検査が必要になりますので、検査日程等については、事前にご連絡ください。
- ◇公開空地の工事が完了し、検査に適合しない場合は、建築物の検査済証が交付されません。

参考3 横浜国際港都建設計画高度地区（抄）

種 類	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度
高 度 地 区 (最高限第1種)	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。 ただし、10メートルを超えてはならない。 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。 ただし、10メートルを超えてはならない。
高 度 地 区 (最高限第2種)	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。 ただし、15メートルを超えてはならない。
高 度 地 区 (最高限第3種)	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。 ただし、20メートルを超えてはならない。
高 度 地 区 (最高限第4種)	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。 ただし、20メートルを超えてはならない。
高 度 地 区 (最高限第5種)	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。

◆適用の除外

次のいずれか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って、市長が低層住宅に係る良好な住宅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、広場及び公園は除く。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。以上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だけ高い位置に置くものとする。

◆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。

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月 発行

平成 4年 4月 改正

編集・発行 横浜市建築局建築指導部
企画指導課市街地建築設計係

横浜市中区港町1-1

TEL:045-671-2944
