

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月 制定

平成16年 4月 改正

横 浜 市

目 次

第1章 主旨	1
第2章 用語の定義	2
第3章 緩和の原則	3
第4章 適用対象	
1 敷地規模及び空地率	3
2 前面道路の幅員等	4
3 有効公開空地面積率	4
4 環境条件	5
第5章 緩和基準	
1 容積率の割増	7
2 高度地区（最高限）制限の緩和	8
3 制限の同時緩和	10
第6章 公開空地の基準	
1 公開空地の定義	11
2 公開空地の種類とその条件	12
3 公開空地の有効面積の算定	14
第7章 特定施設による緩和基準	
1 適用の要件と基準	17
2 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物	18
3 文化施設を含む建築物	19
4 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	20
5 福祉施設等を含む建築物	21
6 地域施設を含む建築物	22
7 工業系地域の環境改善に寄与する建築物	22
第7章の2 優良な住宅施設である建築物	23

第 8 章	その他の取り扱い	
Ⅰ	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域における建築物	2 5
Ⅱ	最高限第 3 種及び第 4 種高度地区における高さ緩和の特例	2 6
Ⅲ	高度地区の規定による北側斜線制限の緩和	2 7
Ⅳ	工業地域における共同住宅等の建築物の高さ許可	2 8
Ⅴ	その他	2 9
第 9 章	維持・管理	
1	公開空地等の維持・管理	3 0
2	公開空地の表示	3 0
3	維持・管理義務の承継	3 0
4	許可を受けた建築物であることの明示	3 1
5	屋外広告物の取り扱い	3 1
第 10 章	雑則	
1	都市計画との整合	3 2
2	敷地内に都市計画施設が含まれる場合の取り扱い	3 2
3	その他の事項	3 2
附則		3 2
横浜市市街地環境設計制度運用基準		3 3
横浜市市街地環境設計制度みなとみらい 2 1 地区運用基準		4 2
様式		4 6
参考 1	許可申請に必要な図書	5 6
参考 2	横浜市市街地環境設計制度の概要図	5 7

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良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、これまで歩行者のための空間をできるだけ確保する必要があり、このためには、建築物を敷地いっぱい建てるのではなく、敷地の前面に広場をとるとか歩道を広くすることを優先的に進めてまいりました。

また、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、福祉のまちづくりの推進、災害に強い街づくりの推進、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も合わせて進めてまいりました。

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。

今回の改正では、商業系用途地域の建築物に対して、周辺の低層住宅地への環境基準を明確に示すとともに、工業系用途地域の建築物に対しては、工場の操業環境を維持・保全する基準を明確にします。

一方、都市に不足する緑を増やし、緑の多い都市環境づくりを推進する必要があることから、修景効果のある屋上緑化を公開空地として評価できるように見直すなど、地域の特性に応じた制度の活用が図れるよう具体的な運用基準を定めます。

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条第1項(第7項による第1項のみなし及び高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律第8条及び第15条によるみなしを除く。)、第5項及び第6項に規定する容積率(%) |
| (6) 容積率制限 | 基準容積率による建築物の容積率制限 |
| (7) 都市計画容積率 | 都市計画において定められた容積率(%) |
| (8) 割増容積率 | 有効公開空地面積率により、基準容積率に割増される容積率(%) |
| (9) 加算容積率 | 第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) 空地率 | 100-計画建ぺい率(%) |
| (12) 前面道路 | 敷地に接する法42条の道路 |
| (13) 建築物の高さ | 令第2条第1項第6号による建築物の高さ |
| (14) 絶対高さ制限 | 法第55条第1項及び高度地区の規定による建築物の高さ制限 |
| (15) 北側斜線制限 | 高度地区の規定による真北方向からの斜線制限 |
| (16) 全方向斜線制限 | 高さ緩和を行う場合に敷地周辺の環境に配慮するための敷地全周からの斜線制限 |
| (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種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域及び準住居地域 |
| (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、横浜市の街づくりの目標に整合する建築物で、建築主が敷地内の適切な場所に適切な形態の歩道、広場など一般の人が自由に利用し、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、次の事項について行うものとする。なお、工業地域内の共同住宅等については、第8章のIVによる。

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種及び第2種低層住居専用地域内の建築物については第8章のI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1種・第2種中高層住居専用地域	500m ²
第1種・第2種住居地域、準住居地域	
近隣商業地域、商業地域	以上
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 空地率

基準建ぺい率 (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

2 前面道路の幅員等

前面道路の幅員が第3表の数値以上であり、第3表に掲げる幅員以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、原則として敷地外周の1/7以上が1箇所得当該道路に接するものとする。

ただし、ア欄については、高度地区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。

また、イ欄については、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。

第3表 前面道路幅員

用途地域		前面道路幅員
ア	第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域、準住居地域 準工業地域	6 m
イ	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	8 m

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5表による数値以上
- (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6表による数値以上
- (3) 制限の同時緩和を行う場合は、25%以上、かつ、第5章3による数値以上

4 環境条件

(1) 次の各号に定める環境上の要件をすべて満たすこと。

ア 絶対高さ制限を超える建築物は、圧迫感に対する配慮、通風の確保を図るため、建築物の長さには十分に配慮すること。

イ 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。

ウ 建築物の形態、外壁の材質や色彩等において質の高い建築デザインであること。

エ 「ハートビル法（高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律）」に定める特定建築物に該当するものは、その基準に適合する計画であること。

オ 建築物の規模・用途に応じた駐車施設、駐輪施設、集会場等付帯施設の整備を行うこと。

なお、住宅を含む計画については原則として住戸数以上の駐車施設及び住戸数の1.5倍以上の駐輪施設の整備を行うこと。

カ 駐車施設の出入り口は通行上支障のないよう計画すること。なお、建築物に集中する交通が待ち行列を生じる場合、周辺交通に影響を与えない計画とすること。

キ 外壁面からの水平距離が、当該外壁面の高さの平方根の1/2以内で落下物のおそれのある部分においては、危険防止対策を講じること。

ク 防火水槽の確保など消防活動上有効な措置や災害時に備えた備蓄庫や飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。

ケ 高さが31メートルを超える建築物で、法の規定により非常用の昇降機の設置を要するものは、消防局長が定めた「緊急離着陸等設置指導基準」に基づき、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。

コ 敷地内の空地には、敷地面積の5%以上の緑地を設けること。

サ 住宅を含む場合、各住戸の一以上の居室の開口部（バルコニーがある場合はその先端部分）で、冬至日の真太陽時午前8時から午後4時までの間で第4表に掲げる数値以上の日照時間を得られる計画とし、将来にわたり日照を確保できること。ただし、周囲の状況等によりやむを得ない場合は、敷地外の建築物等からの日影は考慮しないことができる。

また、敷地が二以上の用途地域にわたる場合は、建築物の部分が属する用途地域の日照時間を確保すること。

第4表 自己日照時間

用途地域	日照時間
第1種・第2種低層住居専用地域	4時間
第1種・第2種中高層住居専用地域	
第1種・第2種住居地域、準住居地域	3時間
近隣商業地域（都市計画容積率が200%の地域）	2時間
準工業地域（都市計画容積率が200%の地域）	

(2) 次の各号に定める事項を満足するよう努めなければならない。

- ア 「横浜市福祉のまちづくり条例」の表示板交付基準に適合した計画であること。
- イ 「横浜市街づくり協議要綱」等に定める街づくり協議指針の内容に適合した計画であること。
- ウ 準工業地域内に共同住宅を建築する場合は、周辺の工場からの防音対策を講じた計画であること。

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5表のA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。

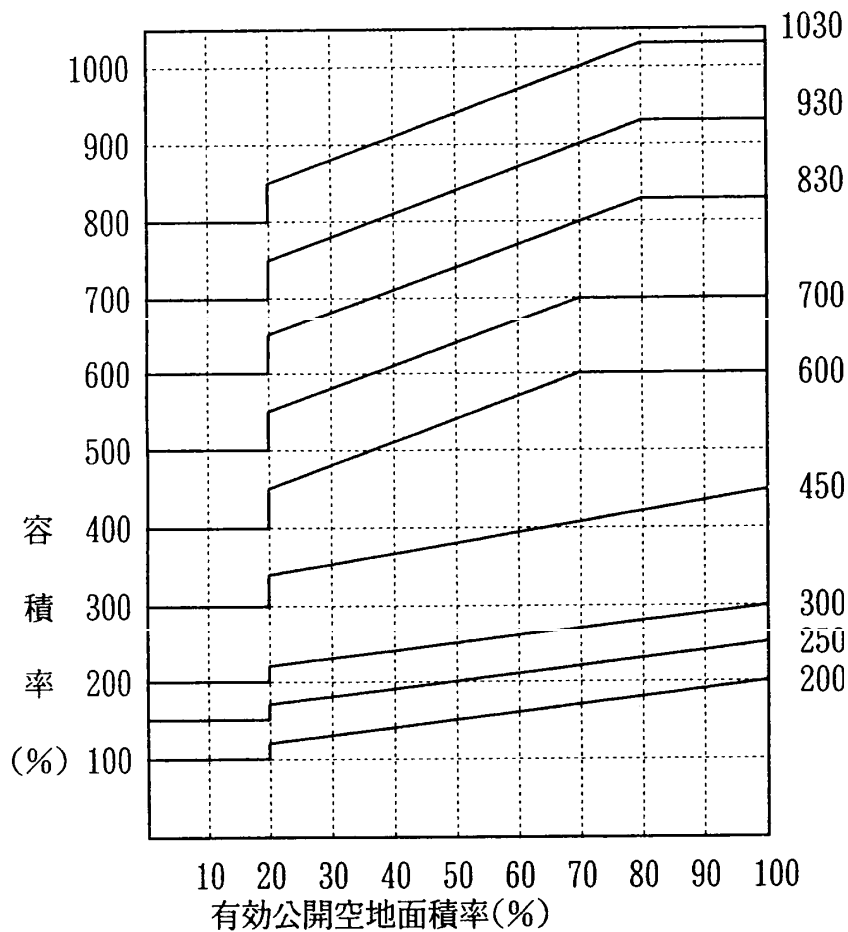
(第1図参照)

第5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
$600\% \leq V_o$	$V = 3A - 10$	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

(1) 一般的基準

高度地区の規定による絶対高さ制限は、第4章に定める要件をすべて満たし、周辺環境に配慮した建築物について、第6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。

ただし、敷地が住居系地域に属する場合における制限の緩和は（2）に定める基準を、敷地が商業系地域又は工業系地域に属する場合における制限の緩和は（3）に定める基準を、それぞれ満たすものとする。

第6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3種	最高限第4種	最高限第5種	最高限第6種	最高限第7種 都市計画容積率 60%未満	最高限第7種 都市計画容積率 60%以上
15m < H ≤ 20m	15%以上	—	—	—	—	—
20m < H ≤ 31m	20%以上	15%以上	15%以上	15%以上	—	—
31m < H ≤ 45m	—	—	20%以上	20%以上	15%以上	15%以上
45m < H ≤ 60m	—	—	—	20%以上	20%以上	20%以上
60m < H ≤ 75m	—	—	—	—	20%以上	20%以上
75m < H	—	—	—	—	—	25%以上
緩和限界	31m	31m	45m	60m	75m	∞

※工業地域（最高限第5種）にあつては、最高限第7種（都市計画容積率60%未満）の欄を適用する。

(2) 住居系地域における基準

住居系地域における制限の緩和は、次の基準をすべて満たすものとする。ただし、地区計画等により計画的な市街地形成が図られるもので、市長が周囲の状況により支障がないと認めた場合はこの限りでない。

ア 建築物は隣地境界線及び道路中心線から5m以上離して建築しなければならない。ただし、自動車車庫、駐輪場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下である建築物は除く。

イ 北側斜線制限は原則として緩和しない。

ウ 各用途地域ごとに、第7表に掲げる斜線制限を適用する。ただし、全方向斜線については、敷地境界が道路、水路、線路敷きその他これらに類する空地に接する場合にあっては、これらの反対側の境界線を敷地境界線とみなす。

エ 敷地が2以上の用途地域にわたる場合、又は異なる用途地域に隣接する場合については、次のとおり取り扱うものとする。

(ア) 敷地が2以上の用途地域にわたる場合にあっては、住居系地域の部分は本号を、商業系地域又は工業系地域の部分は、(3)の基準を適用する。

(イ) 隣地が計画敷地と異なる用途地域である場合にあっては、それぞれの用途地域の全方向斜線制限及び北側斜線制限を適用する。

第7表 住居系地域における斜線制限

用途地域	緩和高さ (H)	斜線制限	
		全方向斜線制限	北側斜線制限
第1種中高層住居専用地域	$15\text{m} < H \leq 20\text{m}$	$10\text{m} + 1.25L$	第3種高度
第2種中高層住居専用地域	$20\text{m} < H \leq 31\text{m}$	$10\text{m} + 1.25L$	第2種高度
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	$20\text{m} < H \leq 31\text{m}$	$15\text{m} + 1.25L$	第4種高度

注 L：緩和を受けようとする建築物の各部分から敷地境界線までの最短の水平距離

(3) 商業系地域又は工業系地域における基準

商業系地域及び工業系地域における制限の緩和は、次の基準をすべて満たすものとする。

ア 近隣商業地域又は商業地域内で、隣接する部分又は道路、公園、川その他これらに類する空地の反対側に低層住宅地が形成されている場合、建築物は、隣地境界線又は道路、公園、川その他これらに類する空地の中心線から5メートル以上離すこと。

イ 各用途地域ごとに、第7表の2の斜線制限を適用する。ただし、近隣用途地域斜線については、敷地境界線が道路、水路、線路敷きその他これらに類する空地に接する場合にあっては、これらの反対側の境界線を敷地境界線とみなす。

(ア) 敷地境界線が第7表又は第14表の用途地域に属する場合にあっては、各用途地域ごとに、それぞれ第7表又は第14表に掲げる斜線制限を適用する。

(イ) 敷地境界線の外側に第7表の2の用途地域等がある場合にあっては、当該用途地域等の境界線を敷地境界線とみなして、第7表の2の斜線制限を適用する。

第7表の2 商業系・工業系地域における斜線制限

用途地域等	斜線制限	
	近隣用途地域斜線制限	周辺北側斜線制限
第1種・第2種低層住居専用地域 (第1種高度地区)	10m+1.25L	第1種高度
第2種低層住居専用地域 (第2種高度地区)	12m+1.25L	第2種高度
第1種・第2種中高層住居専用地域 (第3種高度地区)	15m+1.25L	第3種高度
第1種・第2種・準住居地域 (第4種高度地区)	20m+1.25L	第4種高度
近隣商業・準工業地域・工業地域 (第5種高度地区)	20m+2.5L	第5種高度

注 L：緩和を受けようとする建築物の各部分から、敷地境界線と見なす線までの最短の水平距離

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。

ただし、住居系地域においては、次の式により算定した数値以上とする。

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

第6章 公開空地の基準

1 公開空地の定義

公開空地とは、次の各号に該当する敷地内の空地又はその部分（植え込み、芝生、池等、環境の向上に寄与するものを含む）をいう。

(1) 基本的事項

ア 公開空地は一般の人が通常自由に通行又は利用できるものとし、原則として終日一般に開放できるものとする。ただし、通常、自動車が行き交う敷地内通路、駐車場等の用に供する部分は除く。

イ 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。

ウ その利用目的にあった一定水準以上の材質、植栽等で整備するものとする。

エ 共同住宅においては、各住戸のバルコニーに面する落下物対策上必要な空地等は公開空地にみなさない。ただし、商業系地域において、落下物に対する危険防止対策を適切に行ったものは、この限りでない。

オ 建築物の外壁面に沿って50cm及び店舗等の商業施設の主たる出入口のある外壁面に沿って1mの範囲は、公開空地とみなさない。

(2) 幅員

歩道の用に供する公開空地又は道路に沿って設ける公開空地の最小幅員は1.5mとする。

(3) 最小単位面積

一つの公開空地の最小単位面積は、計画建築物の立地する用途地域にしたがい、第8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8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	50㎡
その他の地域	100㎡

(4) その他

ア 敷地外の公開空地は、認めない。

イ 他の法令等に基づき敷地内に設けた空地等は原則として公開空地とみなさない。

2 公開空地の種類とその条件

公開空地は、次の各号に掲げるもののうち、歩道の用に供するもの及び一般的公開空地で、道路に沿って設けるものを基本とするが、周囲の状況、建築計画等によりその他のものも評価できるものとする。

(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以下の範囲内で、既存の歩道幅員や空地の整備効果から必要となる幅員とし、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。なお、道路とのレベル差が生じないように整備するものとする。

また、住居系地域では、既存の歩道がある場合は、既存の歩道を含めて4 m以下、既存の歩道がない場合は3 m以下の範囲で歩道の用に供する公開空地の幅員とする。

なお、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。

(2) 通り抜け歩道の用に供する公開空地

通り抜け歩道の用に供する公開空地は、鉄道駅・バス停、公園等への通過歩行者の利便を増進させることを目的とし、その幅員を2.0 m以上、4.0 m以下の範囲内で、見通しが良く動線上無理がないものとする。

(3) 一般的公開空地

一般的公開空地は、一般の人が無理なく導かれる位置にあり、原則としてその全周長の1/4以上が、道路又は歩道の用に供する公開空地等に接し、原則として道路と同一レベルで整備されるものとする。なお、住居系地域においては、冬至における真太陽時午前8時から午後4時の間で、終日日影となる空地は公開空地とみなさない。

(4) 内部空間の公開空地

内部空間で面積が500 m²以上あり一般的公開空地と同等に活用されるもの（広場状の内部空間の公開空地）、又は、その幅員が6.0 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（通路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評価することができる。

(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、公開空地として評価することができる。ただし、必要有効公開空地面積の1/2以上は自然的緑地以外の公開空地としなければならない。

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。

(6) 水辺に面する公開空地

水辺に接する歩行者空間として整備することが特に必要と認められるもので、次のアからウまでの要件をすべて満たすものについては、公開空地として評価することができる。

ア 河川法による1級河川、2級河川、若しくはこれに準ずる河川、運河又は海に接して設けられるもの。

イ 水辺を見渡せる青空空地であり、上記アの管理用通路、道路及び歩道状公開空地に有効に接しているもの、又は、一般の人が通り抜け等に有効に利用できる形態であるもの。

ウ 幅員2.0m以上、4.0m以下の範囲内で、原則として水辺に面する敷地の端から端まで連続して設けられるもの。

3 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表ア欄に掲げる利用形態に応じてイ欄の数値とする。
(第2図参照)

(2) 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第9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、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と市長が特に認めたものについては、当該一般的公開空地の有効公開空地面積に1.2を乗じた数値を有効公開空地面積とすることができる。

ウ 同一敷地内に他の法令等によるものとは別に防火・防災対策上有効であると認められる災害時用の飲料水の貯留施設や100t以上の規模の防火水槽を設ける建築計画については、1t当たり1㎡(特に必要な地域については1t当たり1.5㎡)を有効公開空地面積に加えることができる。

エ 商業系地域において、道路に面し、道路からの高さが12m以下の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0.3を乗じた数値を有効公開空地面積に加えることができる。

オ 第8章Ⅱ(2)規定により、地域の環境の改善に貢献し得る施設を設けた場合、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。

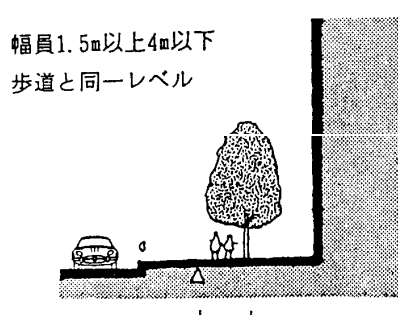
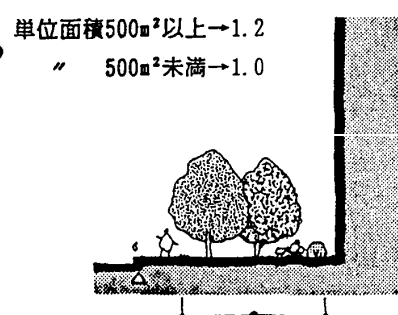
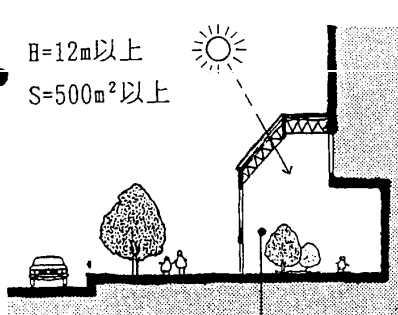
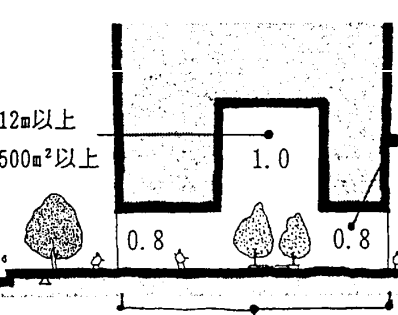
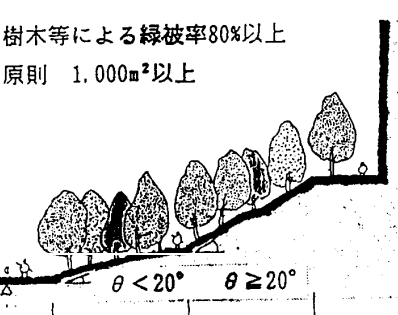
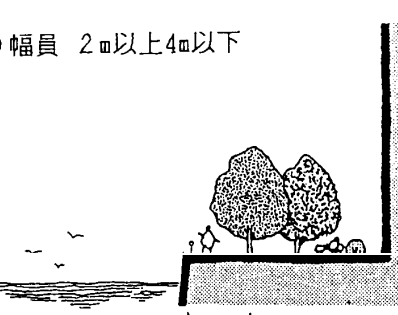
第9表 公開空地の有効係数

	ア 利用形態	イ 有効係数
1 歩道の用に供するもの	(ア) 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500㎡以上	1.2
	b 地上1.3m未満、地下1.5m未満 単位面積500㎡未満	1.0
	c 地下1.5m以上、3.0m未満	0.5
	(エ) 非青空公開空地 梁下5.0m以上	0.8
4 内部空間の公開空地	(オ) 広場状の内部空間の公開空地 面積500㎡以上、天井高12.0m以上 地上6.0m以下、地下6.0m以内	
	a 上部又は側面から自然採光を得られるもの	1.5
	b 上記以外のもの	1.0
	(カ) 通路状の内部空間の公開空地 幅員6.0m以上、天井高3.0m以上 地上6.0m以下、地下6.0m以内	0.8
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
6 水辺に面する公開空地	(ケ) 水辺を見渡せる青空空地で特に必要と認められるもの	1.5

* 非青空公開空地は、梁下の高さ相当の幅の範囲（奥行き）を公開空地としてみなすものとする。

* 住居系地域では、非青空の部分は公開空地としてみなさない。

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）

<p>歩道・通り抜け(青空) 2.0又は1.2</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 幅員1.5m以上4m以下 歩道と同一レベル  <p>歩道状青空公開空地</p>	<p>一般的(青空) 1.2又は1.0</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 単位面積500m²以上→1.2 " 500m²未満→1.0  <p>一般的青空公開空地</p>
<p>内部空間(広場状) 1.5</p> <ul style="list-style-type: none"> ● H=12m以上 S=500m²以上  <p>内部空間の公開空地</p>	<p>内部空間(広場状・通路状) 1.0又は0.8</p> <ul style="list-style-type: none"> ● H=12m以上 S=500m²以上 ● H=3m以上 W=6m以上  <p>内部空間の公開空地</p>
<p>自然的緑地 1.0又は0.8</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 樹木等による緑被率80%以上 原則 1,000m²以上  <p>自然的緑地</p>	<p>水辺に面するもの(青空) 1.5</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 幅員 2m以上4m以下  <p>水辺に面する公開空地</p>

第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７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 (Vo)	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Vo

- 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な有効公開空地面積率は、第５章３の規定にかかわらず第１１表に掲げる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

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

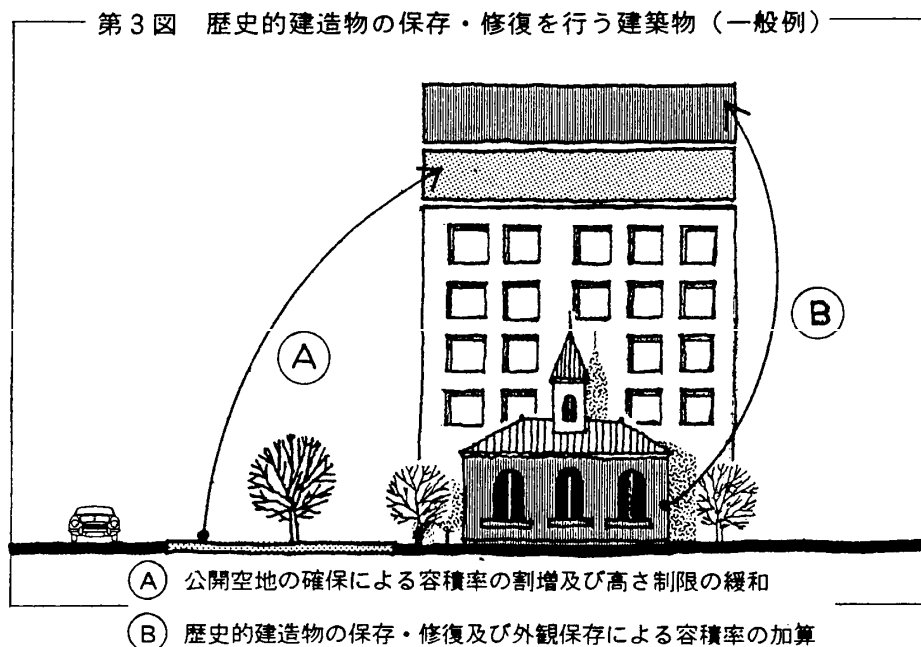
文化財保護法、神奈川県文化財保護条例、横浜市文化財保護条例、歴史を生かしたまちづくり要綱等により指定若しくは認定を受けた歴史的建造物、又は、これと同等の価値があると認められるもの。

（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。

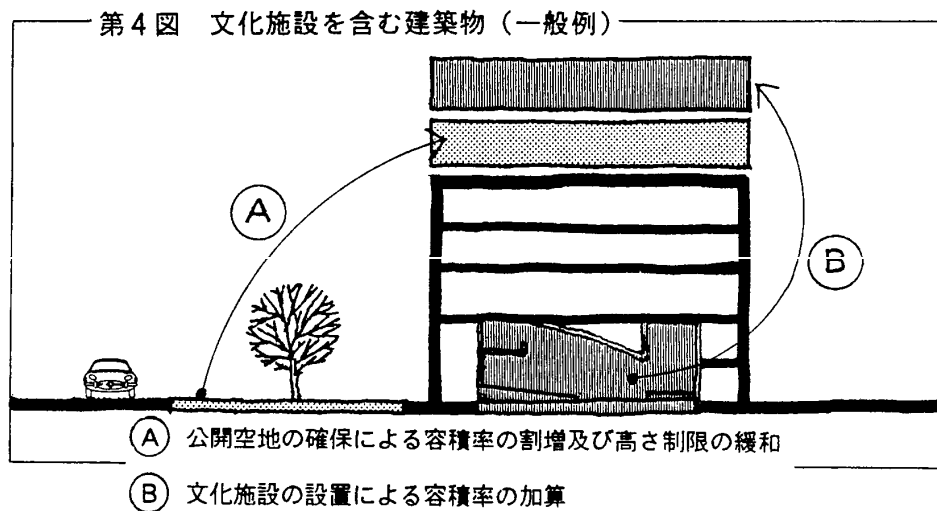
イ 対象施設は、原則として次の(ア)又は(イ)に該当するもので、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。

(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300㎡以上の規模を有する施設

(イ) ギャラリー、博物館、資料館、記念館等の用に供するもので展示場の床面積300㎡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 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）のアからウいずれかの要件に該当するものについては、環境改善等に対する効果を考慮し、（２）の基準により容積率を加算できるものとする。

（１）要件

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500㎡以上かつ駐車台数が30台以上であり、横浜市駐車場条例による付置義務台数を超え、必要かつ十分な駐車施設を確保するもの。

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750㎡以上かつ延べ面積の2/3以上を事務所の用に供し、横浜市駐車場条例による付置義務台数を超え、必要かつ十分な駐車施設を確保するもの。

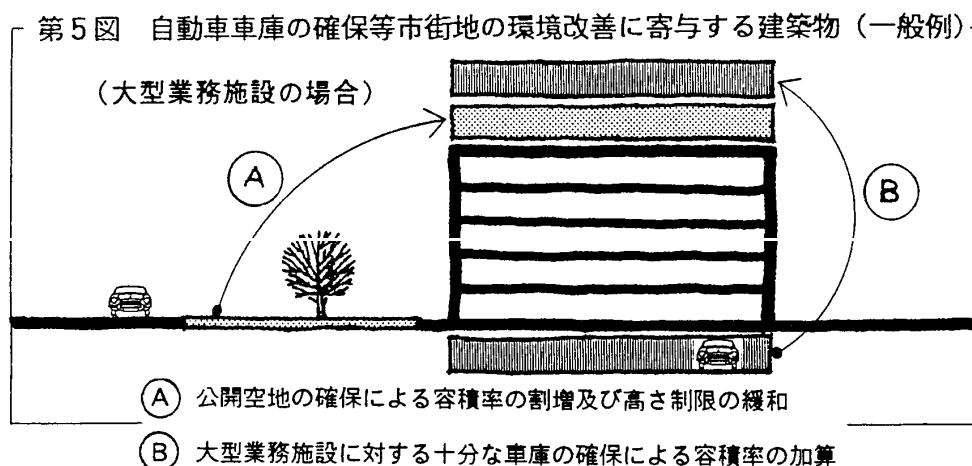
ウ 共同住宅に付属する自動車車庫のうち、地下に設けられるもので、住戸数分以上の駐車台数を確保し、駐車場の面積が延べ面積の1/5を超えるもの。

（２）基準

加算できる容積率は、（１）のア又はイに該当する場合は次のア及びイを合算した数値とする。また、（１）のウに該当する場合は次のアによる数値とする。

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



5 福祉施設等を含む建築物

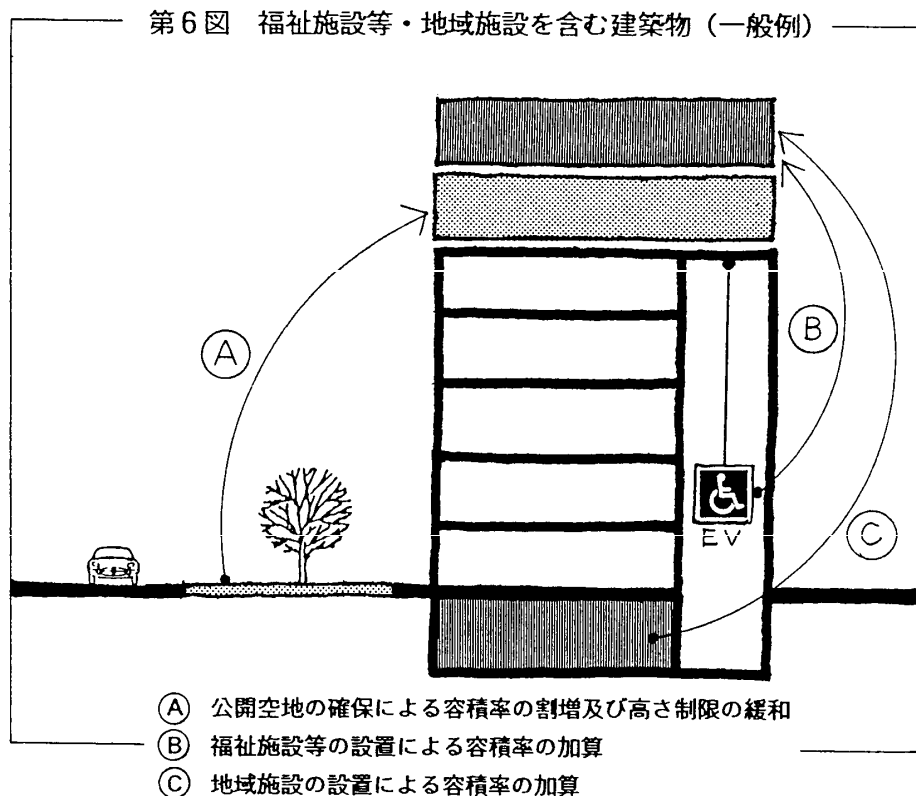
周辺地域の福祉の向上に寄与し、「横浜市福祉のまちづくり条例」の基準以上の設備等を設けた建築物で、次の(1)の要件に該当するものについては、建設の困難度及び地域の福祉環境への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(1) 要件

対象は、福祉環境の向上のために特に必要であると市長が認めた建築物で、「横浜市福祉のまちづくり条例」の表示板交付基準に適合し、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。

(2) 基準

加算できる容積率は、 $0.1V_0$ (V_0 : 基準容積率) かつ40%以内として、地域の福祉環境への貢献度に応じて決定された容積率とする。



6 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雨水貯留施設、省資源に有効な雑用水再利用施設及び地域冷暖房施設等の供給処理施設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 $0.1V_0$ (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。

7 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㎡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。

第7章の2 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）の要件をすべて満たすものについては、（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種及び第2種低層住居専用地域、都市計画容積率600%以上の区域、準工業地域及び風致地区を除く）とする。

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

ウ 前面道路の幅員が第3表の数値以上であり、第3表に掲げる幅員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1/6以上が1箇所当該道路に接すること。

エ 20%以上の有効公開空地面積率を確保するもの。

オ 第4章4に定める要件をすべて満たすこと。

カ 対象建築物は、次の（ア）から（カ）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 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。

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75㎡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）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。

（カ）住居系地域内では、第5章2（2）に定める「住居系地域における基準のうちア及びウ」、商業系地域内及び工業系地域内では、第5章2（3）に定める「商業系地域又は工業系地域における基準」に適合するもの

(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3の基準を準用する。

(4) 密集市街地整備法の取り扱い

ア 密集市街地整備法で規定する防災再開発促進地区において、同法に基づく建替計画の認定を受けたもので、市長が特に地区の整備改善に資すると認めた場合は、

(1)の要件のうち、道路、広場等の整備の貢献度に応じて、ウからオまでの要件を緩和することができる。

イ 容積率の割増に合わせて高さ制限の緩和を同時に行う場合の必要有効公開空地面積率は、道路、広場等の整備の貢献度に応じて、第5章3の基準で定める数値を緩和することができる。

第8章 その他の取り扱い

I 第1種及び第2種低層住居専用地域における建築物

第1種及び第2種低層住居専用地域（最高限第1種及び最高限第2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㎡以上であり、かつ、第2表による空地率を確保するもの。

(2) 前面道路の幅員及び接道長

前面道路が幅員6m以上の道路に至るまで6m以上の幅員を有し、かつ、敷地外周の1/6以上が1箇所得当道路に接すること。

(3) 有効公開空地面積率

次の2(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4に定める要件をすべて満たすこと。

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13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13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
$100\% \leq V_0$	$V = A$	100%
$V_0 < 100\%$	$V = V_0 \times A / 100$	V_0

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は、周辺の状況及び環境整備等に配慮した建築物で、次に定める基準を満たし、20%以上の有効公開空地面積率を確保した場合、15mを限度として緩和する。

ア 建築物は隣地境界線及び道路中心線から5m以上離して建築しなければならない。

ただし、自動車車庫、駐輪場その他これらに類する用途に供し、かつ、軒の高さが2.3m以下である建築物は除く。

イ 第14表に掲げる斜線制限を適用する。

第14表 第1種及び第2種低層住居専用地域における斜線制限

緩和高さ (H)	斜線制限	
	全方向斜線制限	北側斜線制限
$10\text{ m} < H \leq 15\text{ m}$	$4\text{ m} + 1.25\text{ L}$	第1種高度

(3) 制限の同時緩和

制限の同時緩和については、容積率の緩和に必要な有効公開空地面積率に10%を加算した数値以上の公開空地を確保し、かつ、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行う。

II 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

次に定める基準をすべて満たし、市長が市街地環境の整備向上に寄与すると特に認めたものに限り、高さ許可の緩和限度を45mとすることができる。

(1) 敷地面積（法第86条第1項の規定による認定を受けたものについては、団地全体の面積）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。

なお、地域開放型集会施設等の地域の環境の改善に貢献し得る施設を地域と協議して整備するものについては、敷地面積に対して5%を限度として、当該施設の延べ面積相当分を公開空地とみなすことができるものとする。

(3) 第15表に掲げる斜線制限を適用する。

第15表 高さ許可の特例における斜線制限

高度地区	全方向斜線制限	北側斜線制限
最高限第3種	$10\text{ m} + 1.25\text{ L}$	最高限第2種高度地区
最高限第4種	$15\text{ m} + 1.25\text{ L}$	最高限第3種高度地区

注 L：緩和を受けようとする建築物の各部分から敷地境界線までの最短の水平距離

Ⅲ 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、次の（1）から（5）により緩和する。

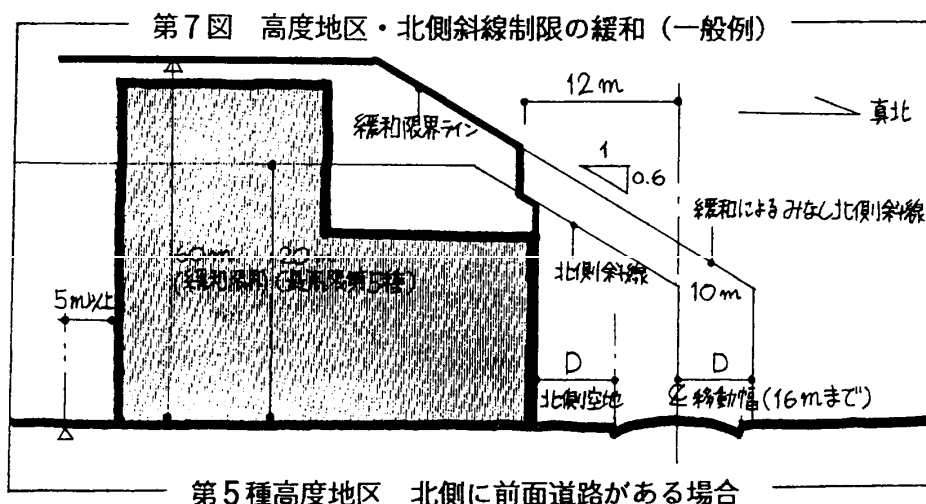
ただし、最高限第3種及び第4種高度地区においては、北側敷地の形状等により特に支障ないと認められる場合に限る。

- (1) 絶対高さの緩和については、第5章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16表による。

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3・4種	12m
最高限 第5種	16m

- (3) 緩和する部分は、北側隣地境界線から12m以内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以内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5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。



IV 工業地域における共同住宅等の建築物の高さ許可

工業地域（最高限第5種高度地区）における共同住宅等の建築物は、工業の操業環境を害するおそれがなく、かつ、周辺の状況等から都市計画上支障がない場合で、市長が市街地環境の整備向上に寄与すると特に認めたものに限り、31mを限度として、高度地区（最高限）制限を緩和することができる。ただし北側斜線及び容積率は緩和しない。

V その他

- 1 密集市街地整備法で規定する防災再開発促進地区において、高度地区の規定による絶対高さ制限を第5章2の基準に基づいて建築する場合における第4章に掲げる2から4までの要件は、同法に基づく建替計画の認定を受けたもので、市長が特に地区の整備改善等に資すると認めた場合は、道路、広場等の整備の貢献度に応じて緩和することができる。
- 2 建築物及びその敷地が次の各号の一に該当する場合は、この制度の基準にかかわらず、それぞれ当該各号に定める基準の範囲内で各用途地域及び各高度地区における形態制限を緩和することができる。
 - (1) 市長が学校その他の施設で公益上やむを得ないと認め、かつ、周辺の状況等から都市計画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・管理等

1 公開空地等の維持・管理

- (1) 建築主は、第6章1-(1)に則り、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により、許可申請時に市長宛に提出するものとする。
- (2) 第7章による許可を受けた建築主は、当該施設等を適正に維持・管理するものとし、その旨の誓約書を様式2により、許可申請時に市長宛に提出するものとする。
- (3) 建築主は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、様式3により市長宛に報告するものとする。また、管理責任者が変更になった場合も、様式3により速やかに報告するものとする。
- (4) 管理責任者は、公開空地計画図書等を保管するものとする。
- (5) 管理責任者は、建築物完成後、3年ごとに公開空地等の維持・管理報告を様式4により市長宛に行うものとする。

2 公開空地の表示

- (1) 建築主は、公開空地内の適切な場所、又は、建築物の見やすい箇所に当該公開空地が、横浜市市街地環境設計制度に基づいて設けられたものである旨を、様式5により表示するものとする。
- (2) 第7章による許可を受けた建築主は、その施設の見やすい位置に様式6により表示するものとする。
- (3) 表示板の材質は、ステンレス等の耐候・耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。なお、表示板が破損、また、表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復するものとする。

3 維持・管理義務の承継

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の事項を承継するものとする。

4 許可を受けた建築物であることの明示

物件説明書、管理規約、売買契約書等に当該建築物が「横浜市市街地環境設計制度」の許可を受けたものであり、許可条件及び許可条件の変更ができない旨を明示しなければならないものとする。

5 屋外広告物の取り扱い

許可を受けた建築物及びその敷地内において屋外広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法、その他関係法令及びそれらに基づく条例によるほか次によるものとし、様式7による屋外広告物承認申請書を提出し、市長の承認を得なければならない。

- (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- (2) 原則として公開空地内に設置しないこと。また、公開空地外であっても、公開空地の機能や歩行者の通行を阻害しないこと。
- (3) 位置、形状、色彩、意匠その他表示の方法が、美観及び風致を害する恐れのないものであり、周辺のまちなみに配慮したものであること。
- (4) 屋外広告物は、適切に維持管理すること。

第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 敷地内に都市計画施設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都市計画施設が含まれる場合のこの基準の適用にあたっては、都市計画施設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。

3 その他の事項

この制度の実施について必要な事項は、建築局長が別に定める。

附 則

この制度は、昭和48年12月25日から実施する。

改正 この制度は、昭和53年 4月 1日から実施する。

改正 この制度は、昭和60年 4月 1日から実施する。

改正 この制度は、昭和60年11月 1日から実施する。

改正 この制度は、平成 4年 4月 1日から実施する。

改正 この制度は、平成 5年10月 1日から実施する。

改正 この制度は、平成 8年 5月10日から実施する。

改正 この制度は、平成10年 3月20日から実施する。

改正 この制度は、平成16年 4月 1日から実施する。

ただし、第4章の4-ケ及びコ並びに第5章の2（1）及び（3）は、平成16年6月1日から実施する。

横浜市市街地環境設計制度運用基準

平成16年4月1日 制定

(趣旨)

第1条 この運用基準は、横浜市市街地環境設計制度（以下「制度」という。）を施行するために必要な事項を定め、公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。

2 制度の適用を受ける建築物又はその敷地は、この基準に適合しなければならない。

(用語の定義)

第2条 この運用基準における用語の意義は、次に定めるものを除くほか、建築基準法、建築基準法施行令又は制度による。

- (1) 都市計画 都市計画法による都市計画
- (2) 建築基準法令適合建築物 建築基準法令の許可によらない建築物
- (3) 事業者 許可申請書の申請者及び設計者

(緩和の原則)

第3条 横浜市の街づくりの目標は、次に掲げる条例、計画、方針又は指針とする。

- (1) 横浜市基本構想又は中期政策プラン
- (2) ゆめはま2010プラン、区別計画
- (3) 都市計画マスタープラン、区マスタープラン及び地区プラン
- (4) 横浜国際港都建設計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針、横浜国際港都建設計画都市再開発の方針、横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針又は横浜国際港都建設計画防災再開発の方針
- (5) 都市計画法に基づく地区計画
- (6) 建築基準法に基づく建築協定
- (7) 条例、計画、方針又は指針で別表1に掲げるもの

2 建築物の敷地、構造、設備及び用途は、前項に掲げる条例、計画、方針又は指針に整合しなければならない。

(適用対象)

第4条 道路又は歩道状の部分は、次に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域において、敷地が接する前面道路の幅員が8メートル未満の場合において、前面道路に沿って拡幅整備する場合は、青空の歩道状とし、かつ、当該道路に歩道がある場合は、当該歩道面と同じ高低面で整備し、歩道がない場合は、車道と著しい高低差が生じないように整備すること。
- (2) 前号で整備した歩道状の部分には、煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、広告塔、公告板、装飾塔、水槽、擁壁その他これらに類する工作物は、築造又は設置しないこと。
ただし、車止め、カーブミラーその他これらに類する通行の安全上必要なもの又は樹木（地盤からの高さが3メートル以内の部分に幹以外の枝がない樹木に限る。）を

道路の車道に沿って設置する場合は、この限りでない。

(3) 第1号で整備した歩道状の部分は、公開空地には算入しないこと。

2 周辺の環境を維持向上するため、次に掲げる基準に適合しなければならない。

(1) 建築物は、垂直投影面に投影した長さを70メートル以下とすること。ただし、敷地が属する高度地区で定めた高さを超える許可を受ける建築物で、当該高さを超えない建築物の部分は、この限りでない。

(2) ゴミ置き場は、ゴミが飛散しない構造とすること。

(3) 延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物を計画する場合は、周辺道路の交通計画について神奈川県警察本部と事前協議を行い、協議を終了すること。

(4) 高さが60メートルを超える建築物を計画する場合は、風洞実験等による風環境影響調査を行い、周辺が住宅地にあつては、住宅地としての風環境を確保した計画と、住宅地以外にあつては、新たな影響が生じることが予測される場合は敷地境界線に沿って高さが5メートル以上の高木を敷地周囲に植樹した計画とすること。

(5) 高さが31メートルを超える建築物を計画する場合は、国、県又は市の災害無線、防災無線、消防無線その他の無線の管理者と事前協議を行い、これらの無線の障害とならない計画とすること。

3 建築物の外観は、仕上げ材、色彩又は形状で視覚的に分節化し、かつ、当該建築物が立地する地域のデザインに関する方針にしたがわなければならない。ただし、デザインに関する方針がない地域は、この限りでない。

4 共同住宅、長屋又は寄宿舎で住居の用に供する部分を有する建築物は、次の基準に適合する駐車施設及び駐輪施設を設けなければならない。

(1) 分譲の場合にあつては住戸又は住室の数以上を、分譲以外の場合にあつては住戸又は住室の数の10分の8以上の台数を確保した駐車施設を、敷地内に整備しなければならない。

ただし、次に掲げる場合にあつては、この限りでない。

ア 商業地域（都市計画容積率が600%以上の地域に限る。）で、敷地内に住戸又は住室の数の10分の8以上の台数を確保した駐車施設を設けた場合。

イ 学校教育法に規定する学校（大学を除く。）の学生、生徒、児童又は幼児のための寄宿舎を建築する場合で、敷地内に来客者用の台数を確保した駐車施設を整備した場合。

(2) 住戸又は住室の数に1.5を乗じた数値以上の台数を確保した駐輪施設を、敷地内に整備しなければならない。

5 ピーク時の発生交通量が周辺交通に影響を与えることが予想される百貨店、店舗、興業場、公会堂、集会場、スポーツ施設、体育館、劇場、観覧場、集会場、展示場、市場、遊技場、倉庫その他これらに類する用途の建築物の敷地は、敷地内に十分な入庫待ちの待機車路を設けた計画としなければならない。

- 6 建築物で屋上広場、バルコニー又はベランダを設ける場合は、地上の不特定の人に危害を与えないよう次に掲げる危険防止対策を講じなければならない。ただし、高さが4.5メートル以下の建築物でバルコニー又はベランダの先端から有効40センチメートル以上後退した位置に高さが1.1メートル以上の手すりを設けた場合（手すりの外側には物品を置けない構造とした場合に限る。）は、この限りでない。
- (1) 住戸専用庭による対策、植栽帯による対策その他これらに類する対策で、落下物のおそれのある部分に不特定の人が侵入できない対策
 - (2) 屋根又はひさしによる対策その他これに類する対策で、落下物のおそれのある部分に落下物が落下しない対策
- 7 敷地には、次に掲げる消防活動上有効な消防用設備、空地等を設けなければならない。
- (1) 敷地から半径140メートルの範囲に消火栓以外の消防水利(防火水槽、プール等)がない位置又は周囲の消火栓を含む消防水利の有効範囲に包括されない位置に建築物を建築する場合にあっては、消防局長が定めた消防用設備等設置規制事務審査基準に適合する消防用水
 - (2) はしご付消防車による救助、消火等の消防活動ができる敷地内通路及び消防活動の空地
 - (3) 消防局長が定めた「高層建築物の計画に対する指導指針」に適合する消防用設備、空地等
- 8 住居の用に供する建築物は、災害時における居住者用の水の貯留又は備蓄及び食料の備蓄のための室を設けなければならない。
- 9 緑地は、面積が20平方メートル毎に、高木(高さ3メートル以上の木)を1本以上、中木(高さ1メートル以上の木)を2本以上、低木(高さ1メートル未満の木)を15本以上植栽しなければならない。ただし、高木1本は中木5本に、中木1本は低木5本に換算できる。
- 10 自己日照時間は、開口部の対角線が交差する位置で、日照時間を確保しなければならない。
- 11 準工業地域内における共同住宅の居室の開口部は、当該居室における騒音が日常の住宅地並の騒音レベルとなるよう、防音効果のある建具を設置した対策、隣地境界線に沿って緩衝緑地、遮音壁を設けた対策その他の対策を講じなければならない。

(緩和基準)

第5条 建築物又は建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合における必要有効公開空地率は、建築物の高さに応じた必要有効公開空地面積率のうち、緩和に必要な最も大きい率の必要有効公開空地面積率を確保しなければならない。ただし、建築物の各部分の高さが当該建築物の部分が属する高度地区の高さを超えない場合は、この限りでない。

(公開空地の基準)

第6条 公開空地は、敷地周辺の道路、公園、緑地その他の都市施設の整備状況、整備計画等を考慮し、地域に必要なかつ有効な公開空地を整備しなければならない。

2 公開空地（内部空間の公開空地を除く。以下この項において同様とする。）には、建築物又は建築物の部分は建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分は、この限りでない。

(1) 歩道の用に供する公開空地、通り抜け歩道の用に供する公開空地又は一般的公開空地（住居系の用途地域内における各公開空地を除く。）内で、梁下の高さが2.5メートル（一般的公開空地にあつては5メートル）以上、かつ、奥行きが梁下の高さ以下の落下物が落下しない対策上必要な建築物又は建築物の部分。

なお、建築物に覆われた公開空地の部分の有効係数は、非青空公開空地の利用形態に応じた有効係数による。

(2) 商業地域内の歩道の用に供する公開空地、通り抜け歩道の用に供する公開空地又は一般的公開空地で、梁下の高さが2.5メートル（一般的公開空地にあつては5メートル）以上、かつ、奥行きが梁下の高さ以下の建築物又は建築物の部分。

なお、建築物に覆われた公開空地の部分の有効係数は、非青空公開空地の利用形態に応じた有効係数による。

(3) 一般的公開空地内で、階数が1でかつ床面積が9平方メートル以下のあずまや。

3 公開空地（自然的緑地又は屋上に設ける緑地を除く。）には、利用の障害とならないよう必要な排水施設及び照明設備を設けなければならない。

4 次に掲げる公開空地は、終日開放しないことができる。

(1) 鉄道駅に接続する公開空地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、始発時から終電時の間は、開放すること。

(2) 敷地内の建築物又は公開空地の整備、点検等を行うために必要な期間について一時使用届が提出されている公開空地。

(3) 道路、公園その他の公共事業を行うために一時使用届が提出されている公開空地。

5 地区計画で定める地区施設は、公開空地に算入しない。ただし、みなとみらい21中央地区地区計画、港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画、港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画又は山下公園通り地区地区計画で定める地区施設は、この限りでない。

6 歩道の用に供する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）は、次に掲げる基準に適合するよう設けなければならない。

(1) 道路に接する敷地の両端まで歩道状の公開空地として整備すること。

なお、自動車の車路が横断する部分の有効係数は、0とする。

(2) 幅員は、道路毎に一定の幅員とすること。

- (3) 段を設けないこと。ただし、勾配が1/2分の1を超える道路に沿って設ける場合又は階段状の道路に沿って設ける場合は、この限りでない。
 - (4) 歩道状公開空地に樹木を植栽する場合は、高木（地盤からの高さが3メートル以下の部分に幹以外の枝がないものに限る。）とし、地盤面は、通行上支障とならないツリーサークルを設けること。
- 7 通り抜け歩道の用に供する公開空地（以下「通り抜け公開空地」という。）は、次に掲げる基準に適合するよう設けなければならない。
- なお、公開空地面積の算定は、両端を直線で結んだ長さに第2号の幅員を乗じた面積とする。
- (1) 一般の人が駅又は道路、公園その他これらに類する公共施設を利用するために近道となる位置に整備すること。
なお、自動車の車路が横断する部分の有効係数は、0とする。
 - (2) 幅員は、一定の幅員とすること。
 - (3) 段を設けないこと。
 - (4) 入口から出口が見通せること。
 - (5) 両端には、当該空地の案内板を設置すること。
 - (6) 街路灯を設置すること。
- 8 一般的公開空地は、次に掲げる基準に適合するよう設けなければならない。
- (1) 外周の4分の1以上は、道路、歩道状公開空地又は法第43条ただし書きの空地（幅員4メートル以上のものに限る。）に接するよう整備すること。
なお、自動車の車路が横断する公開空地の部分は、有効係数を0とする。
 - (2) 有効係数が1.2の一般的公開空地は、最低の幅は10メートルとすること。
 - (3) 面積の2分の1以上は、周囲の地盤面と同一面に整備すること。ただし、高齢者又は身体障害者が車椅子を使用して容易に利用できる構造（勾配が1/5分の1以下のスロープ又はエレベーターの設置。以下同様とする。）とした場合は、この限りでない。
- 9 内部空間の公開空地は、次に掲げる基準に適合するよう設けなければならない。
- (1) 建築物の周囲の地盤面と同一面に整備すること。ただし、高齢者や身体障害者が車椅子を使用して容易に利用できる構造とした場合は、この限りでない。
 - (2) 床、壁、天井又は開口部の仕上げ及び演出は、公開空地として質の高い整備をすること。
 - (3) 道路又は屋外の公開空地に面する部分には、幅が1.8メートル以上の出入口を近接しない位置に2ヶ所以上設けること。
- 10 自然的緑地は、次に掲げる基準に適合するよう設けなければならない。
- (1) 最大傾斜角度が30度以下となるよう整備すること。ただし、がけの崩壊防止のための対策工事が行われている部分は、この限りでない。
なお、がけの崩壊防止のための対策工事が行われている部分の有効係数は、0とする。

- (2) 必要有効公開空地率の2分の1を限度とすること。
 - (3) 横浜市と緑地の保存等に関する協定を許可時までには締結すること。
- 11 水辺に面する公開空地は、河川、運河又は海の管理者と協議の上、次に掲げる基準に適合するよう設けなければならない。
- (1) 外周の4分の1以上は、河川、運河、海又はその管理用通路と接すること。
 - (2) 面積の2分の1以上は、周囲の地盤面と同一面に整備すること。ただし、高齢者又は身体障害者が車椅子を使用して容易に利用できる構造(勾配が15分の1以下のスロープ又はエレベーターの設置。以下同様とする。)とした場合は、この限りでない。
- 12 歩道又は通り抜け歩道の用に供するもので、2.0、1.2（非青空公開空地の有効係数）又は1.0の有効係数が適用できる場合は、次の要件に適合する場合とする。
- (1) 有効係数が2.0の幹線道路に接する公開空地にあっては、幅員が22メートル以上の道路の幹線道路で、当該道路の歩道のみでは歩行者の通行の安全に支障が生じている場合。
 - (2) 有効係数が2.0の鉄道駅の周辺地域内の道路に接する公開空地にあっては、鉄道駅の駅舎、駅前広場の周辺地域で、商業・業務施設が建ち並び当該道路の歩道のみではピーク時における歩行者の通行に支障が生じている場合。
 - (3) 非青空公開空地にあっては、歩道面から梁下までの最小の高さ（梁下の部分に看板、広告物等を設置する場合は、これらの下端までの高さ）が、第9表の高さ以上確保できる場合。
- 13 有効面積の算定は、次の基準による。
- (1) 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街づくりへの貢献の度合いに応じて、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。
 - (2) 敷地が属する高度地区の高さを超えない建築物の屋上部分で、1ヶ所の緑化の面積を10平方メートル以上確保し、5平方メートル以内毎に中木1本及び低木5本以上の樹木を植栽した部分は、道路からの高さが12メートル以下の屋上部分とみなし、有効公開空地面積を算定する。
 - (3) 道路に面する建築物の外壁に接する部分に、当該外壁に沿って幅が0.5メートル以上の緑地（中木を密に植栽した場合に限る。）を設けた場合は、当該部分のうち、幅0.5メートルの部分は、道路からの高さが12メートル以下の屋上部分とみなし、有効公開空地面積を算定する。
 - (4) 鶴見区、神奈川区、西区、中区又は南区の商業地域で、第2号に該当する場合は、当該面積に2を乗じた数値相当の面積を有効公開空地面積とする。ただし、必要有効公開空地率の2分の1を限度とする。
 - (5) 地域住民が利用することができる集会所、町内会館等（床面積が100平方メートル以上のものに限る。）を設けた場合は、地域の環境の改善に貢献し得る施設とする。ただし、必要有効公開空地率の2分の1を限度とする。

(特定施設による緩和基準)

第7条 文化施設の延べ面積に算定することができる部分は、専ら、ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館その他これらに類する施設で、不特定多数の市民が自由に利用できる施設の部分とし、その他の用途と共用する部分は含まれないものとする。

2 周辺地域の福祉の向上に寄与する施設は、保育園、託児所、高齢者又は障害者が地域で生活していくための活動施設その他これらに類する施設のうち、横浜市と協議の上、周辺地域に不足するものとする。

3 前各項の施設の規模は、横浜市と事前協議し、当該施設の規模を決定する。

(手続き等)

第8条 事前相談から許可までの手続、協議等は、別表2の流れに従い行わなければならない。

2 制度の許可を受けた建築物又はその建築物の敷地について、横浜市建築基準法施行細則第15条第1項で規定する市長が重要でないと認めたものは、次に掲げるものとする。

(1) 容積率制限の許可にあつては、当該許可の延べ面積を超えない範囲の変更で、かつ、変更の内容が全体計画に影響を与えないもの。

(2) 高度地区(最高限)制限の許可にあつては、当該許可の高さを超えない範囲の変更で、かつ、変更の内容が全体計画に影響を与えないもの。

(3) 許可の条件に該当しないもの。

(4) その他市長が重要でないと認めたもの。

3 前項で定めるものは、当該工事に着手する前に届け出し、市長の承認を受けなければならない。

附則

この基準は、平成16年4月1日から施行する。

－ 別表 1 －

< 条例、計画、方針又は指針 >

条例又は規則	所 管
横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例	建築局建築企画課
横浜市福祉のまちづくり条例	福祉局福祉のまちづくり課
横浜市緑の環境をつくり育てる条例	緑政局緑政課
横浜市環境影響評価条例	環境保全局環境影響審査課

計 画	所 管
住宅基本計画	建築局住宅政策課
密集市街地整備要綱に基づく整備計画	建築局住環境整備課

方針又は指針	所 管
横浜市宅地開発要綱	建築局宅地企画課
横浜市狭あい道路拡幅整備要綱及び実施細則	建築局建築企画課
横浜市ワンルームマンション指導基準及び運用細目	建築局建築企画課
横浜市街づくり協議要綱第4条に基づく指針のうち 同条第2号から第7号までにに基づく基準	都市計画局事業管理課
山手地区景観風致保全要綱	都市計画局都市デザイン室
共同住宅等ゴミ置場事前協議要綱	環境事業局
地盤沈下対策指導要綱	環境保全局水質地盤課
マンションの等集合住宅建設にかかる指導要綱	教育委員会施設課
受水槽施設等の指導指針	衛生局生活衛生課
工業地域又は準工業地域共同住宅建築指導要綱	経済局工業課

－ 別表2 －

<事務の流れ>

項目	注意事項
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法 ・ 横浜市建築基準条例 ・ 宅地造成等規制法 ・ 都市計画法 ・ その他関係法令等のチェック
事前相談	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築許認可相談票の提出 添付書類／都市計画図、案内図、配置図、平面図、立面図、断面図、日影図（冬至）、公開空地図（配置図と兼ねても可）、その他必要な資料
許認可準備会議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則水曜日午後開催
各局等調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ 許認可準備会議での指摘事項の調整および各局調整
幹事会事前会議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 週一回原則開催（幹事会に付議できるかの判断） ・ 提出図書 建築幹事会と同様の図書を一部
地元住民説明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元住民への説明
建築幹事会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 随時開催 ・ 提出図書 ○建築幹事会の10日前までに建築幹事会用図書を15部 (A2判二つ折り製本：別紙図面の注意事項参照) ○地元説明報告書
各局調整・周辺調整 関係法令等の諸手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築幹事会での指摘事項等の調整及び各局調整報告 ・ 許可申請までに終了させておく諸手続き ◎都市計画法開発許可◎中高層建築物等住環境保全条例 ◎防災評定（H>31m）◎風致地区条例許可◎地盤沈下対策指導要綱 ◎工業地域及び準工業地域共同住宅建築指導基準 ◎大規模小売店舗立地法運用要綱◎駐車場法・駐車場条例 ◎電波法（H>31m）◎消防法◎福祉のまちづくり条例 ◎その他必要な諸手続
許可申請	<ul style="list-style-type: none"> ・ 許可申請書【43号様式（建築物の正副）：A4判ファイル綴じ 【※告示のみの場合は別様式：窓口配付】 添付図書／許可申請概要書（窓口で配付）、関係法令等諸手続の写し、委任状、公開空地等計画図書、公開空地設置に関する誓約書、許可申請に必要な図書（環境設計制度56頁参照）、その他必要図書 ・ 手数料／横浜市収入証紙 許可条文による（告示許可は無料） ・ 申請時期／建築審査会開催の3週間前まで ・ 受付／市街地建築設計係にて受付
建築審査会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則月1回開催 ・ 提出図書 ○建築審査会の10日前までに建築審査会用図書21部 (A2判二つ折り製本：別紙図面の注意事項参照)
許可通知	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務処理（決裁・消防の同意等）の後、許可通知書を交付
建築確認申請	<ul style="list-style-type: none"> ・ 許可通知書の写しを添付して確認申請書を確認申請窓口に提出
建築確認通知	<ul style="list-style-type: none"> ・ 許可内容と相違する場合には、確認通知前に協議
変更申請	<ul style="list-style-type: none"> ・ 変更（軽微と認められるものに限る）がある場合は、計画変更承認手続き
工事完了	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事完了前に検査依頼（日程の調整） ・ 完了検査時に管理責任者報告書（様式3）を提出 ・ 完了検査（検査済証は検査担当窓口で交付）

横浜市市街地環境設計制度みなとみらい21地区運用基準

本基準は、横浜市市街地環境設計制度第8章IV3(2)の規定に基づき、みなとみらい21地区における運用基準を定めるものである。なお、以下に定めるもの以外は、横浜市市街地環境設計制度の一般基準を適用する。

第1章

1. 適用基準の適用区域

本運用基準の適用区域は、「みなとみらい21街づくり基本協定」（以下「基本協定」という。）の締結区域とする。

2. 適用対象建築物

本運用基準は、適用区域内において「基本協定」及び「基本協定ガイドプラン」に沿って計画されるもので、街づくり協議会の承認を受け、横浜市が優良な建築物であると認めたものを対象とする。

第2章 公開空地の基準

公開空地は、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。

1. 公開空地の種類とその条件

(1) ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地

ペDESTリアンウェイに供する公開空地は、基本協定第7条第3項に位置付けられたもの及び街づくり協議会が必要と認め、横浜市が決定するペDESTリアンルートとする。また、ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地は、既存歩道と同一レベル又はデッキレベルとし、一定水準以上の路面仕上げとする。

(2) 基本協定で位置付けている外壁後退

基本協定第7条第4項に基づき外壁後退を規定している部分については、既存歩道と同一レベルで、既存歩道と同等又はそれ以上の水準で仕上げたものについて評価するものとする。

(3) 内部空間の広場状公開空地

歩道やペDESTリアンウェイ等から円滑に接近でき、建築物の内部に設けられた広場状のコモンスペースで、原則として面積が500㎡以上かつ天井高1.2m以上（一体となっているものであれば、部分的に天井が低くても（最低3m以上）一体の広場状公開空地としてみなすものとする）、空調設備、電機設備、内装、アクティビティ等の環境形成に十分配慮したもので、一般的公開空地と同等に活用されるものについては、その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすものとする。

(4) 青空の中庭型の広場状公開空地

中庭状に確保された青空の一般的公開空地で、歩道やペDESTリアンウェイ等から円滑に接近でき、基本協定に定めるアクティビティフロアに面し、当該空地への日当たり、緑化、適度の通風等の環境形成を良好にしつらえているものは、その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすものとする。

(5) ペDESTリアンウェイ等と一体整備した通路状の公開空地

ア) ペDESTリアンウェイ拡張の用に供する通路状の公開空地で、コモン性、アクティビティ性等その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすものとする。

イ) ペDESTリアンウェイ等から円滑に接近でき、水辺に面し、その水面を見渡せるコモンスペースで、一般的公開空地と同等に活用されるものについては、その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすものとする。

(6) 水辺の公開空地

歩道やペDESTリアンウェイ等から円滑に接近でき、水辺に面し、その水面を見渡せるコモンスペースで、一般的公開空地と同等に活用されるものについては、その必要性、有効性に応じて公開空地とみなすものとする。

(7) 一般的青空公開空地

(1)、(2)、(4)～(6)に定めるもの以外で、歩行者が当該空地に無理なく導かれ、基本協定に定めるアクティビティフロアに面するなど、にぎわいを阻害しないように配慮したものは、公開空地とみなすものとする。また、歩道やペDESTリアンウェイ等から円滑に接近できる位置にある屋上庭園等で、公開空地として整備することが望ましいと認められるものは、公開空地とみなすものとする。

(8) 一般的非青空公開空地

(1)、(4)～(6)に定めるもの以外で、歩行者が当該空地に無理なく導かれ、基本協定に定めるアクティビティフロアに面するなど、にぎわいを阻害しないように配慮した梁下3m以上の空間は、公開空地とみなすものとする。

2. 公開空地の有効面積の算定

(1) 有効係数

公開空地の有効係数は、第1表に掲げる利用形態に応じた数値とする。

(2) 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第1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。

第3章 市街地環境設計制度の特例

文化施設を含む建築物及び地域施設を含む建築物については、その適用対象施設等弾力的に定めるものとする。

第4章 公開空地等の維持・管理

建築主は、公開空地及び第3章による施設を一般に開放し、基本協定の趣旨に則り維持・管理を適切に行うものとし、建築主はその旨の誓約書を様式1により、みなとみらい21街づくり協議会会長を通じて横浜市長あて提出するものとする。

第1表 《みなとみらい21地区運用基準》公開空地の有効係数

利用形態	係数	適用対象
ペDESTリアンネットワーク	2.0	<ul style="list-style-type: none"> 幅4m以上かつ協定幅員まで ペDESTリアンネットワークに接続し、これと同等に歩行者の利便性に寄与する通路状内部空間。 天井高1.2m以上かつ幅4m以上で空調を行う。
基本協定第7条4項による外壁後退	2.0	<ul style="list-style-type: none"> けやき通り（MM3号線）沿い 4m いちょう通り（MM2号線）沿い 2m
内部空間又は青空の中庭型広場状公開空地（500㎡以上）	2.0	<ul style="list-style-type: none"> ペDESTリアンネットワークに沿った、開放性が高く環境形成が良質なもの。屋内の場合はアトリウム等の上部を利用しないもの（空調を行う）
	1.2	<ul style="list-style-type: none"> アクセスが容易な青空の中庭タイプ
内部空間の広場状公開空地	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 上部を利用、天井高3m以上6m未満（500㎡以上でアクセスが容易。以下同様）
	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 上部を利用、天井高6m以上12m未満
	1.2	<ul style="list-style-type: none"> 上部を利用、天井高12m以上
ペDESTリアンネットワークの協定幅員以上の部分で一体的に確保した通路状のもの	0.8	<ul style="list-style-type: none"> 屋内又は非青空で天井高（梁下）3m以上6m未満
	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 屋内又は非青空で天井高（梁下）6m以上12m未満
	1.2	<ul style="list-style-type: none"> 屋内又は非青空で天井高12m以上 青空の場合は環境形成の状況に応じて0.8から1.2の間で評価する
水辺の公開空地	1.5	<ul style="list-style-type: none"> ウォーターフロント開発の立地を生かしたアクセスが容易な公開空地
青空公開空地 非青空公開空地	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外で地上又はペDESTリアンネットワークからアクセスが用意な屋上の公開空地を含む
	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外で梁下3m以上の非青空空地
<ul style="list-style-type: none"> 有効係数は表の値を上限とし、計画の内容により低減する場合がある。 緩和容積率の上限は250%とする。 		

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・管理し、定期報告を行う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・管理し、定期報告を行う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 3

公開空地・特定施設管理責任者（選任・変更）報告書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した、公開空地・特定施設を
適正に維持管理するために、次のとおり公開空地・特定施設管理責任者を
(選任・変更)したので報告します。

平成 年 月 日

横浜市長あて

建築主等
住 所
氏 名
連 絡 先
印

建築物概要	名 称	
	所在地	区 町 番地
許可年月日及び番号		年 月 日 第 号
公開空地 管理責任者	住 所	
	氏 名	印
	連絡先	
特定施設 管理責任者	住 所	
	氏 名	印
	連絡先	
受 付 欄	備 考	

※ 特定施設や管理責任者に変更がないものはその部分を抹消して下さい。

様式 4 - 1

公開空地・特定施設管理報告書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した、公開空地・特定施設の維持
管理の状況について、次のとおり報告します。

平成 年 月 日

横浜市長あて

管理責任者 住 所
氏 名
連絡先
印

建築物名称			
許可年月日	年 月 日	許可番号	横浜市 指令第 号
敷地の位置	区	町	番地
緩和条項等	容積率・高さ・斜線（北側）・特定施設（ ）		
土地所有者	住 所		
	氏 名	印 電話	
建物所有者	住 所		
	氏 名	印 電話	
前回の報告の年月日	年 月 日		
受 付 欄	備 考		

公開空地の 維持管理の 状 況	総括所見	
	市民の利用状況	
	変更の有無 その内容	
	管理上の問題点	
	問題点等の 対応策	
※ 特定施設の 維持管理の 状 況	総括所見	
	市民の利用状況	
	変更の有無 その内容	
	管理上の問題点	
	問題点等の 対応策	

- ・※のある欄は、特定施設による特例緩和を受けた場合に記入して下さい。
- ・公開空地平面図を添付して下さい。

様式 4 - 2

公開空地・特定施設写真貼付欄

写真貼付欄	公開空地の維持管理状況		
	表示板	有	無
	表示板の状況	良	不良
	路面仕上げの状況	良	不良
	植栽の状況	良	不良
	違法駐車	有	無
	違法駐輪	有	無
	屋外広告物	有	無
	自動販売機の設置	有	無
	増築建築物	有	無
	車止め・柵	有	無
	内部空間の状況	良	不良
	自然的緑地の状況	良	不良
	<p data-bbox="948 1182 1326 1256">該当するほうに○印を記入してください。</p> <p data-bbox="948 1397 1353 1471">写真には公開空地の表示板を必ず入れてください。</p>		

様式 5

公開空地の表示板

300mm 以上	<p>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、どなたでも日常自由に通行 又は利用できるものです。</p>	公開空地平面図 (現在地・公開空地の明記 図面の向きに留意)
	<p>平成 年 月 公開空地管理者 住所・氏名・電話</p>	
	500mm 以上	

様式 6

特定施設による許可に関する表示板

300mm 以上	<p>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。</p>	施設等の位置・面積 (現在地・特定施設の明記 図面の向きに留意)
	<p>平成 年 月 公開空地管理者 住所・氏名・電話</p>	
	500mm 以上	

様式 7-1

屋外広告物承認申請書

横浜市市街地環境設計制度の規定により、広告物の設置について承認を受けたいので、関係図書を添えて申請します。

平成 年 月 日

横浜市長あて

建築主 住所
氏名
連絡先

印

建築物の名称											
敷地の位置		区	町 番地								
許可年月日及び許可番号		年 月 日	第 号								
代理者	住所										
	氏名	電話									
屋外広告物許可申請	要・不要	工作物確認	要・不要								
決裁欄 <table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 100px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>											受 付 欄

※添付書類

- ・理由書 ・案内図 ・配置図（広告物の位置明示）及び1階平面図
- ・公開空地平面図 ・立面図（広告物の位置明示、必要により色塗明示）
- ・広告物の詳細図（形状、色彩等詳細のわかるもので色塗明示）

様式7-2

屋外広告物承認通知書

平成 年 月 日			
住所 氏名			
横浜市長			印
平成 年 月 日申請のあった件について、次のとおり承認します。			
建築物の名称			
敷地の位置		区	町 番地
許可年月日及び許可番号		年 月 日	第 号
代理人	住所		
	氏名	電話	
屋外広告物許可申請	要・不要	工作物確認	要・不要
<p>※注意事項</p> <p>1. この屋外広告物承認書は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。</p> <p>2. この屋外広告物承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。</p>			

参考 1 許可申請に必要な図書（正副 2 部）

- 1 許可申請書
 - 第 4 3 号様式（告示許可の場合は、別途窓口配布による書式）
- 2 許可申請概要書（建築局建築指導課で配布）
- 3 公開空地設置に関する誓約書（様式 1 又は様式 2）
- 4 委任状
- 5 理由書
- 6 外観パース
- 7 案内図及び用途地域図
- 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）
 - ・敷地の形状及び周辺道路との関係（幅員、地盤高等）
 - ・建築物の位置及び形状
 - ・公開空地の形状、仕上げ、付帯設備（ベンチ・車止め・植栽等）ほか
 - ・公開空地表示板の位置
- 10 公開空地求積図
 - ・公開空地種別に色分け
- 11 公開空地立面図（2 面以上）
 - ・公開空地とその付帯設備及び建築物との関係
 - ・公開空地パースで代用可
- 12 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
 - ・地盤高の表示
- 13 緑化計画詳細図
 - ・名称、形状寸法、数量、面積等を表示
- 14 特定施設計画図
 - ・第 7 章の規定による特定施設を設ける場合は、その位置・規模・範囲を表示
- 15 平面図
- 16 立面図（4 面）
 - ・外壁の材質、仕上げ、色彩等を表示
- 17 断面図（必要に応じ斜線制限チェック図）
 - ・高さ制限緩和の許可は、制限高さを赤ラインで記入
- 18 日影図
 - ・法第 56 条の 2 に規定する日影図
 - ・実日影図（冬至日 9 時～15 時の地表面における時刻日影図）
 - ・住戸の日照確保を確認できる日影図等
- 19 関係法令等の通知書の写し
- 20 地元調整報告書、関係機関との協議報告書等

横浜市市街地環境設計制度の概要図

