

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月制定

平成18年4月改正

横浜市

目次

第1編 総則	
第1章 趣旨	1
第2章 用語の定義	2
第3章 緩和の原則	3
第2編 適用対象及び緩和基準	
第1章 住宅地（住居系地域）	4
第2章 拠点・幹線道路等周辺地域（都心地域以外の商業系地域）	8
第3章 都心地域（関内・横浜駅周辺、新横浜周辺の商業地域）	13
第4章 工業地（工業系地域）	16
第3編 公開空地の基準	
第1章 公開空地の定義	19
第2章 公開空地の種類とその条件	20
第3章 公開空地の有効面積の算定	22
第4編 特定施設による緩和基準	
第1章 適用の要件と基準	25
第2章 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物	26
第3章 文化施設を含む建築物	27
第4章 自動車車庫の確保等市街地の環境改善に寄与する建築物	28
第5章 福祉施設等を含む建築物	29
第6章 地域施設を含む建築物	30
第7章 工業系地域の環境改善に寄与する建築物	30
第5編 特定のエリアにおける基準	
第1章 横浜都心機能誘導地区における建築物	31
第2章 みなとみらい21地区における建築物	37
第6編 その他の取り扱い	
第1章 最高限第3種及び第4種高度地区における高さ許可の特例	40
第2章 高度地区の規定による北側斜線制限の緩和	41
第3章 共同住宅の建て替えにおける容積率制限及び高さ許可の特例	42
第4章 既成市街地における共同建替え等建築物	45
第5章 その他	47

第7編 維持・管理等

第1章 公開空地等の維持・管理	48
第2章 公開空地の一時使用等	48
第3章 公開空地の表示	49
第4章 維持・管理義務の承継	49
第5章 許可を受けた建築物であることの明示	49
第6章 屋外広告物の取り扱い	49

第8編 雑則

1 都市計画との整合	50
2 敷地内に都市計画施設が含まれる場合の取り扱い	50
3 その他の事項	50

その他

横浜市市街地環境設計制度運用基準	51
様式	62
参考	74
横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準	77

第1章 趣旨

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、地域毎に緩和する事項や緩和限界をきめ細かく設定し、周辺の建物用途や景観、住環境と調和した計画が誘導されるよう基準を見直しました。

具体的には、住宅地では周辺への配慮規定等、拠点・幹線道路等周辺地域では、路線型商業系地域における周辺住宅地への配慮規定、容積率緩和の限定等、地域拠点等駅前商業系地域においては、道路斜線、隣地斜線制限の緩和、公開空地の評価対象拡大等、都心地域については、高さ緩和限界の設定等、工業地においては、工業の操業環境への配慮等を規定しました。特に都心地域のうち、関内・横浜駅周辺等の特別用途地区の区域にあっては、その制限と連動した基準を新たに設け、良好な街並み景観を形成しつつ、都心機能の誘導による賑わい創出や都心に共存できる良好な居住空間が形成されるよう見直しています。

なお、この制度により許可を受けようとする場合は、あらかじめ建築計画について事前相談をしていただきます。そのうえで総合的な審査を行い、この制度の趣旨に適合していると認められるものは、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（昭和25年法律第201号） |
| 2 令 | 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号） |
| 3 高度地区 | 横浜国際港都建設計画高度地区 |
| 4 基準建ぺい率 | 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8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2項、第6項及び第7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4編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 公開空地 | 第3編に定める敷地内に確保する公開性の高い空地、又はその部分 |
| 17 青空公開空地 | 建築物又はこれに準ずる工作物によりおおわれていない公開空地 |
| 18 非青空公開空地 | 青空公開空地以外の公開空地 |
| 19 有効係数 | 公開空地の位置、形状及び地盤面からの高低差等によってその公開性を判定する係数 |
| 20 有効公開空地面積 | 公開空地面積に有効係数を乗じたものの合計面積 |
| 21 有効公開空地面積率 | 有効公開空地面積の敷地面積に対する割合（％） |
| 22 必要有効公開空地面積率 | 制限の緩和に必要な有効公開空地面積率（％） |
| 23 住居系地域 | 第1種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域及び準住居地域 |
| 24 商業系地域 | 近隣商業地域及び商業地域 |
| 25 工業系地域 | 準工業地域、工業地域及び工業専用地域 |
| 26 特定施設 | 地域の特性等に応じ良好な市街地環境の形成に資する施設 |
| 27 都心機能誘導地区 | 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区として定める横浜都心機能誘導地区 |
| 28 誘導用途 | 横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項に掲げる用途 |

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及び地域住民等による地域まち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や、都心機能の集積と賑わいの創出及び都心に共存できる居住空間の確保、良好な街並み景観の形成等により、本市都心部の活性化に寄与すると認められる場合、次の事項について行うものとする。

- 1 容積率制限
- 2 道路斜線制限
- 3 隣地斜線制限
- 4 高度地区（最高限）制限
 - （1）絶対高さ制限
 - （2）北側斜線制限
- 5 横浜都心機能誘導地区建築条例（以下、「都心機能誘導地区条例」という。）に基づく別表第1第2項（い）欄による建築制限

なお、本制度に示す基準は、技術基準として、許可申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、許可に当たっては、本制度の趣旨に照らして総合的見地から審査するものとする。

第2編 適用対象及び緩和基準

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、次の第1章から第4章までの地域毎に定める要件を全て満たすものとし、地域毎の緩和基準に従い緩和を行う。

なお、第5編に定める特定エリアでの適用にあたっては、当該エリアにおける基準による。

第1章 住宅地（住居系地域）

住宅地における建築物は、次の要件を全て満たし、かつ、既存の住宅地の街並みや住環境との調和が十分に図られるものに関し、緩和を行う。

1 敷地規模及び空地率

(1) 敷地規模 第1表の敷地規模を有すること。

第1表 必要敷地規模

用途地域	必要敷地規模
第1種・第2種低層住居専用地域	3,000㎡以上
第1種・第2種中高層住居専用地域	2,000㎡以上
第1種・第2種住居地域、準住居地域	

敷地の過半が属する用途地域による。

(2) 空地率 第2表の空地率を確保すること。

第2表 必要空地率

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6m以上であり、6m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、原則として敷地外周の1/7以上が1箇所当該道路に接するものとする。

ただし、高度地区（最高限）制限のみの緩和の場合に限り、周囲の状況により、交通上、安全上支障がなく、かつ、周辺環境の維持向上に寄与するものについては、接続する道路の幅員を5.5m以上とすることができる。

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表による数値以上
- (2) 高度地区（最高限）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表による数値以上
- (3) 容積率制限と高度地区（最高限）制限の同時緩和を行う場合は、次の式による数値以上

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

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こと。

- (1) 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、建築物の長さに十分配慮すること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 「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、利用円滑化基準に適合する計画であること。
- (5) 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分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。

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。また、災害時に備えた食料の備蓄庫及び飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。
- (9) 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。

- (10) 住宅を含む計画については、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3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3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 第1種・第2種中高層住居専用地域	4時間
第1種・第2種住居地域、準住居地域	3時間

- (11) 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 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

- (12) 建築協定の区域内及びその隣接地にあっては、当該協定の内容に配慮した計画であること。

5 緩和基準

(1) 容積率の割増

容積率の割り増しは、児童福祉施設等の地域のまちづくりに資する施設について、その貢献度に応じ、第4表に従い緩和する。

第4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
100% $V_0 < 300\%$	$V = A$	100%
$V_0 < 100\%$	$V = V_0 \times A / 100$	V_0

A：有効公開空地面積率(%)

(2) 高度地区（最高限）制限の緩和

次の基準を全て満たし、かつ、既存の住宅地の街並みや住環境との調和が十分に図られるものについて、緩和する。ただし、第1種及び第2種低層住居専用地域内の建築物については、原則として緩和しない。

ア 建築物は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以下であるものは除く。

イ 北側斜線制限は原則として緩和しない。

ウ 高度地区ごとに、第5表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。

第5表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

高さ	必要有効公開空地面積率	
	第3種	第4種
15m < H 20m	15%以上	
20m < H 31m	20%以上	15%以上
緩和限界	31m	31m

エ 高度地区ごとに、第6表に掲げる斜線制限に適合していること。

第6表 周辺配慮斜線制限

高度地区	周辺高度地区	周辺配慮斜線	周辺北側斜線
第3種	第1種・第2種	10m + 0.6L1	5m + 0.6L2
	第3種・第4種	15m + 0.6L1	7m + 0.6L2
第4種	第1種・第2種	10m + 1.0L1	5m + 0.6L2
	第3種	15m + 1.0L1	7m + 0.6L2
	第4種	20m + 1.0L1	7.5m + 0.6L2

L1：建築物の各部分から敷地境界線までの最小距離

L2：建築物の各部分から真北方向の高度地区の境界線までの水平距離

第2章 拠点・幹線道路等周辺地域（第3章の都心地域以外の商業系地域）

拠点・幹線道路等周辺地域における建築物は、次の要件を全て満たし、かつ、路線型商業系地域（幹線道路沿道における商業系地域）と地域拠点等駅前商業系地域の各地域の特性に合わせた配慮がなされたものについて、地域毎の緩和基準に従い、緩和を行う。

1 敷地規模及び空地率

- (1) 敷地規模 500㎡以上とする。ただし、地域拠点等鉄道駅周辺の商業系地域で高度地区（最高限）制限の緩和のみを行う場合にあっては、この限りでない。
- (2) 空地率 第7表の空地率を確保すること。

第7表 必要空地率

基準建ぺい率 (Co)	必要空地率
55% < Co 100%	(100% - Co) + 20%以上

2 前面道路の幅員等

前面道路の幅員が8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、原則として敷地外周の1/7以上が1箇所得当道路に接するものとする。

ただし、前面道路が幅員8m以上の道路に至るまで6m以上の幅員を有し、交通上、安全上支障がなく、かつ、所要の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を歩道状に整備し、この部分を含め幅員を8m以上とした場合はこの限りではない。

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9表もしくは第12表による数値以上
- (2) 高度地区（最高限）制限による絶対高さ制限及び北側斜線制限の緩和を行う場合は、15%以上、かつ第10表もしくは第13表による数値以上
- (3) 道路斜線制限、又は隣地斜線制限の緩和を行う場合は、15%以上
- (4) 上記(1)から(3)のうち2以上の緩和を行う場合は、25%以上、かつ、容積率制限の緩和に必要な数値に5%を加えた数値以上。

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こと。

- (1) 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、建築物の長さに十分配慮すること。
- (2) 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。
- (3) 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。
なお、景観に関する指針等がある地域にあっては、その指針に適合すること。
- (4) 「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、利用円滑化基準に適

合する計画であること。

- (5) 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、原則として住戸数分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。

- (6) 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。

- (7) 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。

- (8) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。また、災害時に備えた食料の備蓄庫及び飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。

- (9) 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「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。

- (10) 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。

- (11) 住宅を含む計画については、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8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8表以外の用途地域は第3表による)

第8表 自己日照時間

用途地域	日照時間
近隣商業地域(都市計画容積率が200%の地域)	2時間

- (12) 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 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

5 緩和基準

(1) 路線型商業系地域における建築物

路線型商業系地域における建築物は、次の基準を満たすもので、かつ、周辺住宅地への配慮が十分図られたものについて、緩和を行う。

ア 容積率の割増

第9表に従い緩和する。ただし、住宅用途のみの計画については、緩和しない。

なお、住宅を含む計画にあつては、割増容積率は住宅以外の床面積の合計の敷地面積に対する割合を上限とする。

第9表 割増容積率と有効公開空地面積率

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

A：有効公開空地面積率 (%)

イ 高度地区（最高限）制限の緩和

次の基準を全て満たすものについて、緩和する。

- (ア) 建築物は隣地境界線及び道路中心線から 5 m 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 2.3 m 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) 高度地区ごとに、第 10 表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。

第10表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

高さ	必要有効公開空地面積率		
	第 5 種	第 6 種	第 7 種
20m < H 31m	15% 以上	15% 以上	
31m < H 45m	20% 以上	20% 以上	15% 以上
45m < H 60m		20% 以上	20% 以上
60m < H 75m			20% 以上
緩和限界	45m	60m	75m

- (エ) 高度地区ごとに、第 11 表に掲げる斜線制限に適合すること。

第11表 周辺配慮斜線制限

高度地区	周辺高度地区	周辺配慮斜線	周辺北側斜線
第 5 種 第 6 種	第 1 種・第 2 種	10m + 1.0L1	5m + 0.6L2
	第 3 種	15m + 1.0L1	7m + 0.6L2
	第 4 種	20m + 1.0L1	7.5m + 0.6L2
第 7 種	第 1 種・第 2 種	10m + 1.5L1 (敷地境界線から 20m までは 10m + 1.0L1)	5m + 0.6L2
	第 3 種	15m + 1.5L1 (敷地境界線から 20m までは 15m + 1.0L1)	7m + 0.6L2
	第 4 種	20m + 1.5L1 (敷地境界線から 20m までは 20m + 1.0L1)	7.5m + 0.6L2

L1：建築物の各部分から敷地境界線までの最小距離

L2：建築物の各部分から真北方向の高度地区の境界線までの水平距離

(2) 地域拠点等駅前商業系地域における建築物

地域拠点等駅前商業系地域における建築物は、次の基準を全て満たし、かつ、地区毎のまちづくり方針に合致したものについて、緩和を行う。

ア 容積率の割増

第12表に従い緩和する。ただし、住宅用途のみの計画については、緩和しない。
 なお、住宅を含む計画については、割増容積率は住宅以外の床面積の合計の敷地面積に対する割合以下とする。

第12表 割増容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 割増容積率 (V)	ウ 割増容積率の上限
600% Vo	$V = 3A - 10$	230%
400% $V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	200%
300% $V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	150%
100% $V_0 < 300\%$	$V = A$	100%

A：有効公開空地面積率 (%)

イ 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和

地域のまちづくり方針等が定められた地域について、その方針等に従い緩和する。

ウ 高度地区（最高限）制限の緩和

次の基準を全て満たすものについて、緩和する。

(ア) 絶対高さ制限

高度地区ごとに、第13表に従い緩和する。

第13表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

高さ	必要有効公開空地面積率		
	第5種	第6種	第7種
20m < H 31m	15%以上	15%以上	
31m < H 45m	20%以上	20%以上	15%以上
45m < H 60m		20%以上	20%以上
60m < H 75m			20%以上
緩和限界	45m	60m	75m

(イ) 敷地境界から10m以内に住居系地域がある場合は、第11表に掲げる斜線制限に適合すること。

エ 北側斜線制限の緩和

地域のまちづくり方針等が定められた地域について、その方針等に従い緩和する。

第3章 都心地域（商業地域のうち、関内駅・横浜駅・新横浜駅の周辺で、都市計画容積率が600%以上の区域）

都心地域における建築物は、次の要件を全て満たし、かつ、都心機能の集積による賑わい演出や就業人口の増加に貢献するものについて、緩和を行う。

1 敷地規模及び空地率

(1) 敷地規模 500㎡以上とする。ただし、高度地区（最高限）制限の緩和のみを行う場合にあっては、この限りでない。

(2) 空地率 第14表の空地率を確保すること。

第14表 必要空地率

基準建ぺい率 (Co)	必要空地率
55% < Co 100%	(100% - Co) + 20%以上

2 前面道路の幅員等

前面道路の幅員が8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、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、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。

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15表による数値以上

(2) 高度地区（最高限）制限による絶対高さの緩和を行う場合は、15%以上、かつ、第16表による数値以上

(3) 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を行う場合は、15%以上

(4) 上記(1)から(3)のうち2以上の緩和を行う場合は、25%以上、かつ、容積率制限の緩和に必要な数値に5%を加えた数値以上

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こと。

(1) 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、建築物の長さに十分配慮すること。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 「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、利用円滑化基準に適合する計画であること。

- (5) 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分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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。また、災害時に備えた食料の備蓄庫及び飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。
- (9) 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「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。
- (10) 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。
- (11) 住宅を含む計画については、低層部に商業・業務系の用途の導入を行うこと。
- (12) 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 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

5 緩和基準

(1) 容積率の割増

第15表に従い緩和する。ただし、住宅用途のみの計画にあつては、緩和しない。

なお、住宅を含む計画について、割増容積率は住宅以外の床面積の合計の敷地面積に対する割合以下とする。

第15表 割増容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 割増容積率 (V)	ウ 割増容積率の上限
600% Vo	$V = 3A - 10$	230%
400% $V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	200%
300% $V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	150%
100% $V_0 < 300\%$	$V = A$	100%

A：有効公開空地面積率(%)

(2) 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和

地域のまちづくり方針等が定められた地域について、その方針等に従い緩和する。

(3) 高度地区(最高限)制限の緩和

次の基準を全て満たすものについて、緩和する。

ア 第16表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。

第16表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

高さ	必要有効公開空地面積率
31m < H 45m	15%以上
45m < H 60m	20%以上
60m < H 75m	20%以上
緩和限界	7.5m

イ 周辺に住居系用途地域がある場合、第17表に掲げる斜線制限に適合すること。

第17表 周辺配慮斜線制限

高度地区	周辺高度地区	周辺配慮斜線	周辺北側斜線
第7種	第1種・第2種	10m + 1.5L1 (敷地境界線から20m までは10m + 1.0L1)	5m + 0.6L2
	第3種	15m + 1.5L1 (敷地境界線から20m までは15m + 1.0L1)	7m + 0.6L2
	第4種	20m + 1.5L1 (敷地境界線から20m までは20m + 1.0L1)	7.5m + 0.6L2

L1：建築物の各部分から敷地境界線までの最小距離

L2：建築物の各部分から真北方向の高度地区の境界線までの水平距離

第4章 工業地（工業系地域）

工業地における建築物は、次の要件をすべて満たし、かつ、工業の集積を維持し、工場の操業環境を保全することに貢献するものについて、緩和を行う。

1 敷地規模及び空地率

- (1) 敷地規模 500㎡以上とする。
- (2) 空地率 第18表の空地率を確保すること。

第18表 必要空地率

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8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、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、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。

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20表による数値以上
- (2) 高度地区(最高限)制限による絶対高さの緩和を行う場合は、15%以上、かつ、第21表による数値以上
- (3) 容積率制限と高度地区制限の同時緩和を行う場合は、容積率制限の緩和に必要な数値に5%を加えた数値以上

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こと。

- (1) 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、建築物の長さに十分配慮すること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 「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、利用円滑化基準に適合する計画であること。

(5) 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分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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。また、災害時に備えた食料の備蓄庫及び飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。

(9) 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「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。

(10) 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。

(11) 住宅を含む計画については、各住戸の一以上の居室の開開口部(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19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19表 自己日照時間

用途地域	日照時間
準工業地域(都市計画容積率が200%の地域)	2時間

(12) 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 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

エ 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、悪臭について対策を講じた計画であること。

(13) 準工業地域内における共同住宅にあっては、法別表第4(に)欄(1)の号における日影規制に適合すること。

5 緩和基準

(1) 容積率の割増

第20表に従い緩和する。ただし、住宅を含む計画については、原則として緩和しない。

第20表 割増容積率と有効公開空地面積率

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

A：有効公開空地面積率 (%)

(2) 高度地区 (最高限) 制限の緩和

次の基準を全て満たすものについて、緩和する。ただし、工業地域における住宅を含む計画にあっては、原則として緩和しない。

ア 高度地区ごとに、第21表に掲げる有効公開空地面積率を確保すること。

第21表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

高さ	必要有効公開空地面積率		
	第5種		第7種
	住宅用途	住宅以外	住宅以外
20m < H 31m	15%以上	15%以上	
31m < H 45m		20%以上	15%以上
45m < H 60m			20%以上
60m < H 75m			20%以上
緩和限界	31m	45m	75m

イ 第22表に掲げる斜線制限に適合していること。

第22表 周辺配慮斜線制限

高度地区	周辺高度地区	周辺配慮斜線	周辺北側斜線
第5種	第1種・2種	10m + 1.0L1	5m + 0.6L2
	第3種	15m + 1.0L1	7m + 0.6L2
	第4種・第5種	20m + 1.0L1	7.5m + 0.6L2
第7種	第1種・第2種	10m + 1.5L1	5m + 0.6L2
	第3種	15m + 1.5L1	7m + 0.6L2
	第4種・第5種	20m + 1.5L1	7.5m + 0.6L2

L1：建築物の各部分から敷地境界線までの最小距離

L2：建築物の各部分から真北方向の高度地区の境界線までの水平距離

第3編 公開空地の基準

第1章 公開空地の定義

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

（1）基本的事項

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23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23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
その他の地域	100m ²

（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。

第2章 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1.5m以上、4.0m以下の範囲内で、既存の歩道幅員や空地の整備効果から必要となる幅員とし、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、既存の歩道もしくは他の法令等に基づく歩道状空地がある場合は、その幅員を含めて4m以下、既存の歩道もしくは他の法令等に基づく歩道状空地がない場合は3m以下の範囲で歩道の用に供する公開空地の幅員とする。

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2.0m以上、4.0m以下の範囲内で、見通しが良く動線上無理がないものとする。

(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500m²以上あり一般的公開空地と同等に活用されるもの(広場状の内部空間の公開空地)、又は、その幅員が6.0m以上で通り抜け歩道の用に供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 / 3 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 , 0 0 0 m²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8 0 %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 . 0 m以上、4 . 0 m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。

第3章 公開空地の有効面積の算定

(1) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、第24表ア欄に掲げる利用形態に応じてイ欄の数値とする。
(第1図参照)

(2) 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第24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 環境条件として設置を要する防火水槽の規模を100m³以上としたものについては、有効公開空地の5%を上限として1m³当たり1m²(防火水槽の設置が特に必要な地域については1.5m²)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6編第1章(2)の規定により、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。

カ 拠点等駅前商業系地域において高度地区制限のみを緩和する場合で、違法駐輪が多く発生している地域において、公共的駐輪場等の施設を設けた場合、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。

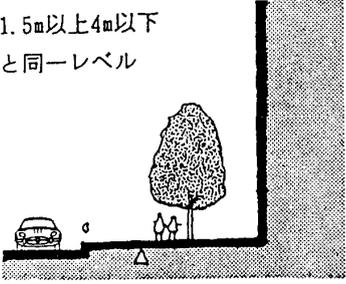
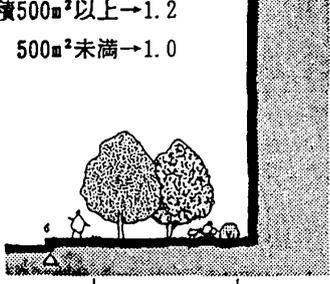
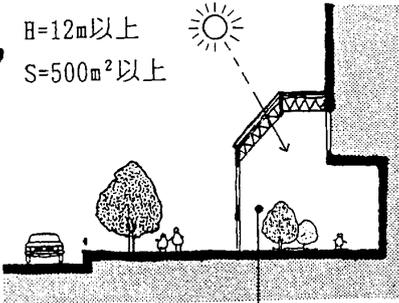
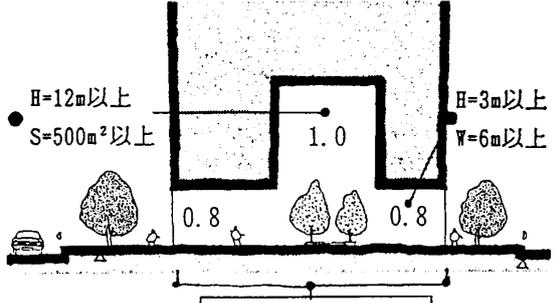
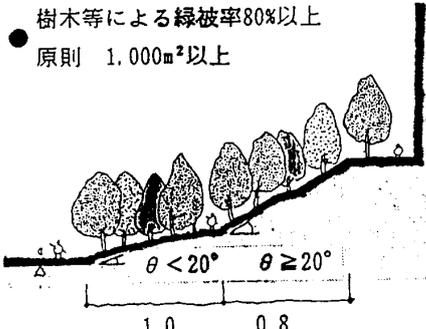
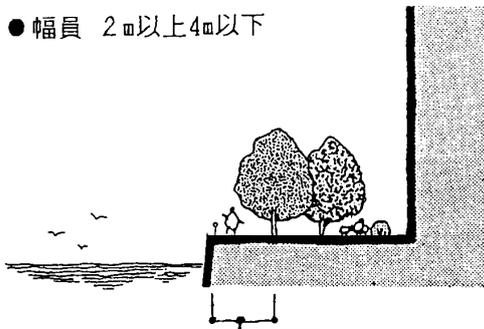
第24表 公開空地の有効係数

種別	ア利用形態	イ有効係数
1 歩道の用に供するもの	(1) 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 . 8
	c 非青空公開空地 歩道と同一レベル 梁下2.5m以上5.0m未満	1 . 5
	(2) 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	(3) 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
	(4) 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	(5) 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
	(6) 通路状の内部空間の公開空地 幅員6.0m以上、天井高3.0m以上 地上6.0m以下、地下6.0m以内	0 . 8
5 自然的緑地	(7) 傾斜角度が20度未満の自然的緑地	1 . 0
	(8) 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	(9) 水辺を見渡せる青空空地で特に必要と認められるもの	1 . 5

* 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1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4編 特定施設による緩和基準

第1章 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、この編の第2章から第7章までに定める範囲内で容積率を加算できるものとし、その基準は(2)による。

(1) 共通要件

- ア 第2編の地域毎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25表に掲げる数値以下とする。

第25表 緩和容積率の上限

基準容積率 (Vo)	緩和容積率の上限
600% Vo	250%
400% Vo < 600%	220%
300% Vo < 400%	170%
150% Vo < 300%	120%
Vo < 150%	120%かつVo

- イ この編による容積率の加算と形態制限の同時緩和を行う場合に必要な有効公開空地面積率は、第2編の規定にかかわらず第26表に掲げる数値以上とすることができる。

第26表 容積率の加算と形態制限の同時緩和に必要な有効公開空地面積率

同時緩和の内容	必要な有効公開空地面積率
容積率の加算及び割増	容積率の割増に必要な有効公開空地面積率
容積率の加算及び高度地区制限の緩和	20%以上
容積率の加算、容積率の割増及び高度地区制限の緩和	容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合に必要な有効公開空地面積率

道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和を合わせて行う場合は5%を加えた数値。

第2章 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物

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

(1) 要件

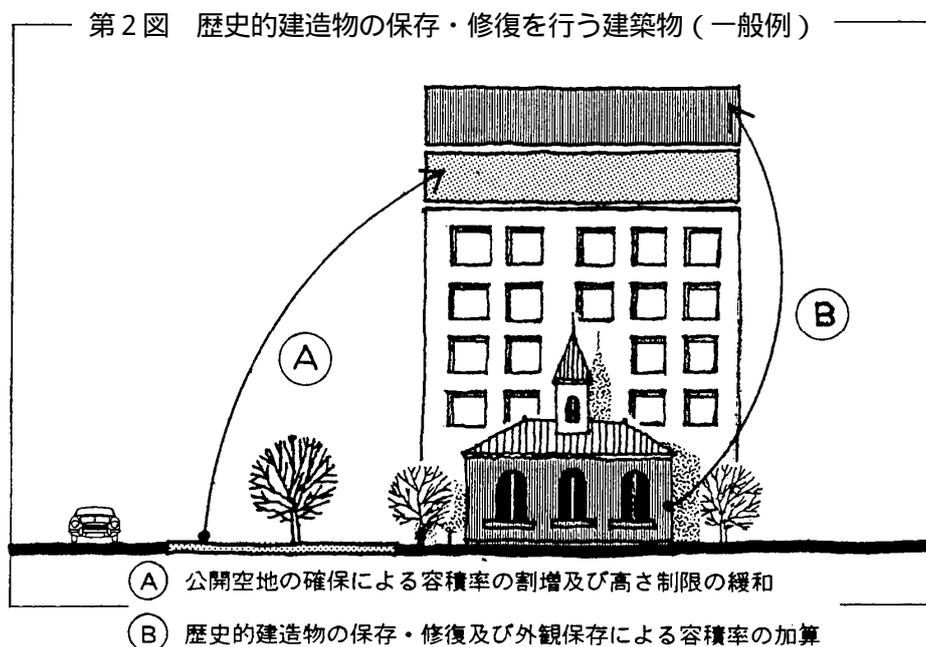
文化財保護法、神奈川県文化財保護条例、横浜市文化財保護条例、歴史を生かしたまちづくり要綱等により指定若しくは認定を受けた歴史的建造物、又は、これと同等の価値があると認められるもの。

(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



第3章 文化施設を含む建築物

ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館等で不特定多数の市民が自由に利用できるものであり、市民文化の振興に寄与すると認められる施設を含む建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その必要性及び地域環境への貢献度を考慮し(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(1) 要件

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。

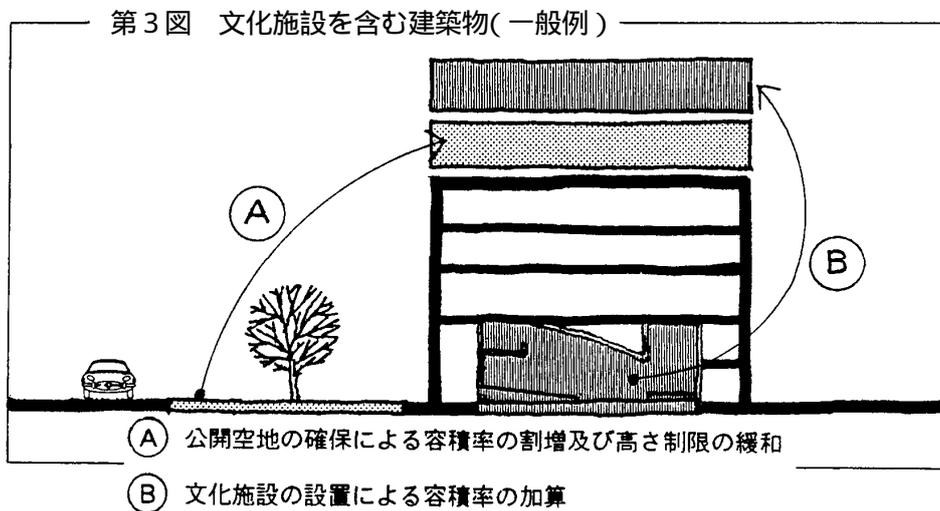
イ 対象施設は、原則として次の(ア)又は(イ)に該当するもので、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるものとする。

(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。



第4章 自動車車庫の確保等市街地の環境改善に寄与する建築物

自動車車庫の確保、敷地の共同化、街並み景観の整備向上等により市街地の環境の改善に寄与し、地域の活性化等に貢献する建築物で次の(1)の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。

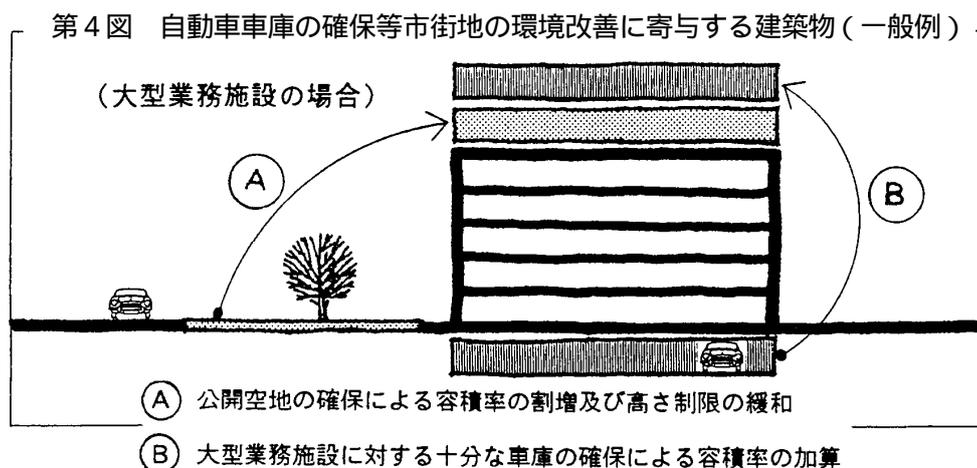
ウ 共同住宅に付属する自動車車庫のうち、地下に設けられるもので、住戸数分以上の駐車台数を確保し、駐車場の面積が延べ面積の1/5を超えるもの。

(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



第5章 福祉施設等を含む建築物

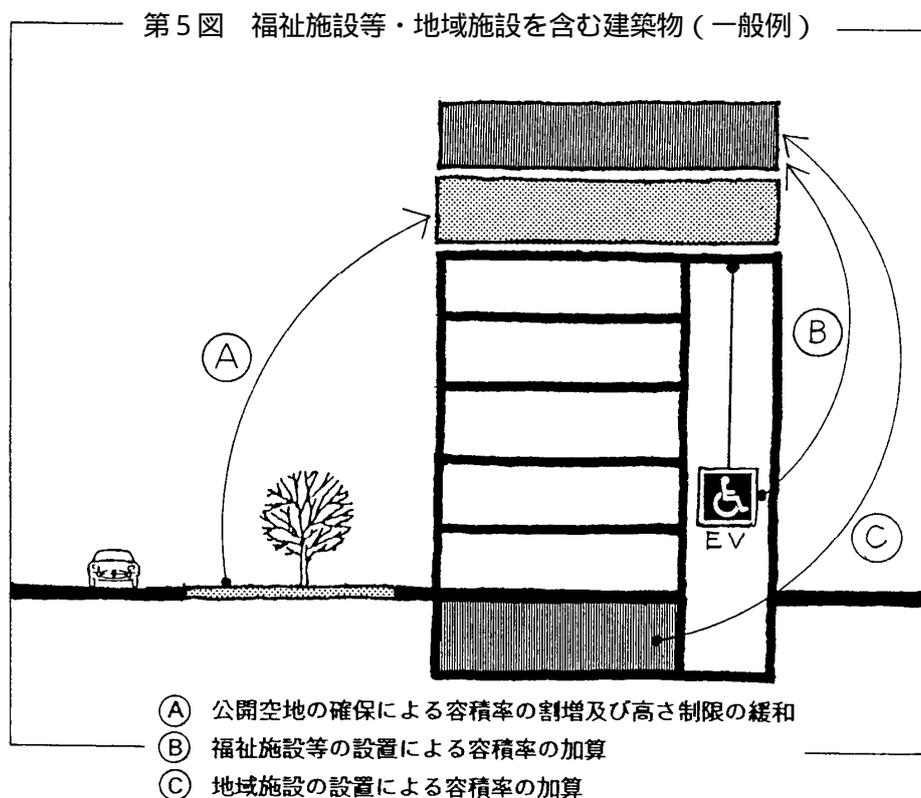
周辺地域の福祉の向上に寄与し、「横浜市福祉のまちづくり条例」の基準以上の設備等を設けた建築物で、次の(1)の要件に該当するものについては、建設の困難度及び地域の福祉環境への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(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。



第6章 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。

第7章 工業系地域の環境改善に寄与する建築物

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

(1) 要件

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。

第5編 特定のエリアにおける基準

第1章 横浜都心機能誘導地区における建築物

横浜都心機能誘導地区における建築物で、都心機能の集積と賑わいの創出及び都心に共存できる居住空間の確保、良好な街並み景観の形成等により、本市都心部の活性化に寄与すると認められる建築物については、次の基準により緩和を行う。

1 適用区域及び適用対象建築物

(1) 適用区域

本基準の適用区域は、横浜都心機能誘導地区の区域とする。

(2) 適用対象建築物

この制度の適用対象とする建築物は、横浜市の街づくりの目標に整合する建築物で、次のいずれかに該当するものとする。

ア 都心機能誘導地区条例に基づく別表第2第1項に掲げる用途（以下、「住宅等用途」という。）に供する建築物で、1階又は2階の部分に、同表第2項に掲げる用途（以下、「誘導用途」という。）に供する部分を有する建築物。

イ 誘導用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が計画容積率の1/2以上であり、住宅等用途（管理者用及びオーナー用住戸は除く。（ただし、住戸数が3以上の場合はこの限りでない。））を有しないもの。

2 緩和事項

(1) 誘導用途併設型

1(2)アに該当する建築物について、次の事項について緩和を行う。

ア 都心機能誘導地区条例別表第1第2項(イ)欄による建築制限（以下、「住宅等容積率制限」という。）

イ 容積率制限

ウ 高度地区（最高限）制限

エ 道路斜線制限

オ 隣地斜線制限

(2) 誘導用途主体型

1(2)イに該当する建築物について、次の事項について緩和を行う。

ア 容積率制限

イ 高度地区（最高限）制限

ウ 道路斜線制限

エ 隣地斜線制限

3 必要要件及び緩和基準

次の各号に定める要件を全て満たすこと。

(1) 誘導用途併設型

ア 敷地規模及び空地率

- (ア) 敷地規模 500㎡以上とする。ただし、住宅等容積率制限、高度地区(最高限)制限の緩和の場合は、この限りでない。
- (イ) 空地率 次の式による空地率を確保すること。ただし、住宅等容積率制限、高度地区(最高限)制限の緩和の場合は、この限りでない。
- $$\text{必要空地率} = (100\% - \text{基準建ぺい率}) + 20\%$$

イ 前面道路の幅員及び接道長さ

- (ア) 前面道路の幅員 8m以上とする。ただし、住宅等容積率制限、高度地区(最高限)制限の緩和の場合は、6m以上とする。
- (イ) 接道長さ 敷地の外周の1/7以上が一箇所で道路に接すること

ウ 環境条件

- (ア) 道路に面する部分には、その道路の状況に応じた歩行者空間を確保するための歩道状公開空地を設けること。
- (イ) 街並み景観への配慮から、次の事項に配慮した建築物の形態とし、外壁の材質や色彩等においても質の高い建築デザインとすること。なお、景観に関する指針等がある地域にあっては、その指針に適合すること。
- ・賑わいの連続性を確保するため、隣接建築物との低層部壁面の連続性
 - ・通りのビスタを確保するため、高層部セットバック・中層部の軒高の調整
 - ・主要な公園、観光施設等主な視点場からの景観への配慮のため、建物の高さや配置、高層部の形態意匠等の工夫
- (ウ) 駐車・駐輪施設の整備にあっては、その配置、出入り口の設置位置等について、低層部の賑わいや街並みの連続性、周辺交通への影響に十分配慮すること。
- (エ) 住宅を含む計画にあっては、住宅部分は次の要件に適合すること。
- ・階高は3m以上とすること
 - ・バルコニーの構造について、洗濯物の遮へいや落下物への対策を行うこと。
 - ・各住戸又は住室の窓その他採光に有効な開口部の1以上は、5m以上の幅員を有する敷地内通路その他これに類する空地又は道路等に面して設けること。
- (オ) 「ハートビル法」に定める特定建築物に該当するものは、利用円滑化基準に適合する計画とすること。
- (カ) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。
- (キ) 高さが31mを超える建築物で、法の規定により非常用の昇降機の設置を要するものは、消防局長が定めた「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。
- (ク) 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。
- (ケ) 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。
- a 「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。

- b 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2（建築物の建築に係る環境への負荷の低減）第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

エ 緩和基準

（ア）住宅等容積率の加算

加算できる住宅等容積率は、誘導用途に供する部分の容積率相当分を上限とする。ただし、基準容積率の緩和を同時に受ける場合、加算する住宅等容積率の上限は次の式による。

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

（イ）容積率の割増

有効公開空地面積率が15%以上確保された計画について、有効公開空地面積率に応じ第27表を上限とし緩和する。ただし、容積率の割増は誘導用途に供する部分に限る。

第27表 割増容積率と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
600% V ₀	$V = 3A - 10$	230%
400% V ₀ < 600%	$V = 3A - 10$	200%

A：有効公開空地面積率

（ウ）高度地区（最高限）制限の緩和

誘導用途の導入量及び有効公開空地面積率に応じ、第28表を上限とし緩和する。ただし、景観に関する指針等が定められている地区にあって、その指針等で第28表より低い最高高さが定められている場合については、その高さを上限とし緩和するものとする。

なお、容積率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は、容積率制限の緩和に必要な有効公開空地面積率に5%を加えた数値以上とする。

第28表 高度地区制限の緩和と誘導用途導入量・有効公開空地面積率

誘導用途容積率(y)	有効公開空地面積率(A)	建築物の高さ
50% y	A = 歩道状公開空地整備()	4.5m
100% y	15% A	6.0m
150% y	20% A	7.5m

敷地のうち道路に面する部分を敷地の端から端まで連続して1.5m以上の幅員を有する歩道状公開空地として整備。ただし、景観に関する指針等で別に定めがある場合は、その指針に従い整備すること。

誘導用途容積率(y)の算定にあつては、その用途に付随する自動車車庫に係る容積率は除くこと。

（エ）道路斜線制限、隣地斜線制限

景観に関する指針等が定められている地域において、その指針に適合して計画された建築物に対して緩和する。

(2) 誘導用途主体型

ア 敷地規模及び空地率

(ア) 敷地規模 500m²以上とする。ただし、高度地区(最高限)制限のみの緩和の場合は、この限りでない。

(イ) 空地率 次の式による空地率を確保すること。ただし、高度地区(最高限)制限のみの緩和の場合は、この限りでない。

$$\text{必要空地率} = (100\% - \text{基準建ぺい率}) + 20\%$$

イ 前面道路の幅員及び接道長さ

(ア) 前面道路の幅員 8m以上とする。ただし、高度地区(最高限)制限のみの緩和の場合は、6m以上とする。

(イ) 接道長さ 敷地の外周の1/7以上が一箇所で道路に接すること

ウ 環境条件

(ア) 道路に面する部分には、その道路の状況に応じた歩行者空間を確保するための歩道状公開空地を設けること。

(イ) 街並み景観への配慮から、次の事項に配慮した建築物の形態とし、外壁の材質や色彩等においても質の高い建築デザインとすること。なお、景観に関する指針等がある地域にあっては、その指針に適合すること。

- ・賑わいの連続性を確保するため、隣接建築物との低層部壁面の連続性
- ・通りのビスタを確保するため、高層部セットバック・中層部の軒高の調整
- ・主要な公園、観光施設等主な視点場からの景観への配慮のため、建物の高さや配置、高層部の形態意匠等の工夫

(ウ) 駐車・駐輪施設の整備にあっては、その配置、出入り口の設置位置等について、低層部の賑わいや街並みの連続性、周辺交通への影響に十分配慮すること。

(エ) 「ハートビル法」に定める特定建築物に該当するものは、利用円滑化基準に適合する計画とすること。

(オ) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。

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

(キ) 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。

(ク) 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。

a 「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。

b 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

エ 緩和基準

(ア) 容積率の割増

有効公開空地面積率に応じ、第29表に従い緩和する。ただし、誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分相当については、100%を上限とし、第29表によらず緩和することができる。

第29表 割増容積率と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
600% V_0	$V = 3A - 10$	230%
400% $V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	200%

A：有効公開空地面積率

(イ) 高度地区（最高限）制限の緩和

有効公開空地面積率に応じ、第30表を上限とし緩和する。ただし、景観に関する指針等が定められている地区にあって、その指針で第30表より低い最高高さが定められている場合については、その高さを上限とし緩和するものとする。

なお、容積率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は、容積率制限の緩和に必要な有効公開空地面積率に5%を加えた数値以上とする。

第30表 高さ緩和と有効公開空地面積率

有効公開空地面積率(A)	建築物の高さ
A = 歩道状公開空地整備()	45m
10% A	60m
15% A	75m

敷地のうち道路に面する部分を敷地の端から端まで連続して1.5m以上の幅員を有する歩道状公開空地として整備。ただし、景観に関する指針等で別に定めがある場合は、その指針に従い整備すること。

(ウ) 道路斜線制限、隣地斜線制限

景観に関する指針等が定められている地域において、その指針に適合して計画された建築物に対して緩和する。

4 その他の取り扱い

(1) 都心機能誘導地区条例の施行日以前の建築物

都心機能誘導地区条例の施行日又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物若しくはその敷地で、住宅等容積率制限が不適合となっているものについては、3(1)誘導用途併設型の基準により緩和を行う。

なお、「エ 緩和基準」については、次の基準を緩和基準とし、緩和するものとする。

ア 住宅等容積率制限

住宅等容積率は、基準時における住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合を上限とし、加算する。

イ 高度地区(最高限)制限

原則として75mを上限とし、緩和する。

ウ 道路斜線、隣地斜線制限

景観に関する指針等が定められている地域において、その指針に適合して計画された建築物に対して緩和する。

(2) 誘導用途に供する建築物で、住宅等を有しない建築物

誘導用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が計画容積率の1/2未満であり、住宅等用途(管理者用及びオーナー用住戸は除く。(ただし、住戸数が3以上の場合はこの限りでない。))を有しないものについては、第2編第3章「都心地域」の基準により、本制度による緩和を行う。

第2章 みなとみらい21地区における建築物

みなとみらい21地区における建築物で、みなとみらい21地区の街づくりに貢献すると認められる建築物については、本章の基準に従い緩和する。なお、以下に定めるもの以外は、第2編第3章の基準を適用する。

1 適用区域及び適用対象建築物

(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

「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。

2 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

ア ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地

ペDESTリアンウェイの用に供する公開空地は、基本協定第7条第3項に位置付けられたもの及び街づくり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。

イ 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。

ウ 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12m以上(一体となっているものであれば、部分的に天井が低くても(最低3m以上)一体の広場状公開空地としてみなすものとする)、空調設備、電機設備、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。

エ 青空の中庭型の広場状公開空地

中庭状(三方以上を建物又は建物に準ずる工作物等で囲まれた状態)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。

オ 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リアンウェイ拡幅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。

カ 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。

キ 一般的青空公開空地

ア、イ、エ～カ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。

ク 一般的非青空公開空地

ア、エ～カ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

ア 有効係数

公開空地の有効係数は、第31表に掲げる利用形態に応じた数値とする。

イ 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第31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。

3 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。

4 公開空地等の維持・管理

建築主は、公開空地及び3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31表 みなとみらい21地区における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	・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	・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	・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	・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	・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	・上部を利用、天井高6m以上1.2m未満
	1.2	・上部を利用、天井高1.2m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	・屋内又は非青空で天井高（梁下）3m以上6m未満
	1.0	・屋内又は非青空で天井高（梁下）3m以上1.2m未満
	1.2	・屋内又は非青空で天井高（梁下）1.2m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	・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	・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容易な屋上の公開空地を含む
	0.5	・上記以外で梁下3m以上の非青空空地
<p>・有効係数は表の値を上限とし、計画内容により低減する場合がある。</p> <p>・緩和容積率の上限は250%とする。</p>		

第6編 その他の取り扱い

第1章 最高限第3種及び第4種高度地区における高さ許可の特例

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られたものに限り、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32表に掲げる斜線制限を適用する。

第32表 高さ許可の特例における周辺配慮斜線制限

高度地区	周辺高度地区	周辺配慮斜線	周辺北側斜線
第3種	第1種・第2種	10m + 0.6L1	5m + 0.6L2
	第3種・第4種	15m + 0.6L1	7m + 0.6L2
第4種	第1種・第2種	10m + 1.0L1	5m + 0.6L2
	第3種	15m + 1.0L1	7m + 0.6L2
	第4種	20m + 1.0L1	7.5m + 0.6L2

L1：建築物の各部分から敷地境界線までの最小距離

L2：建築物の各部分から真北方向の高度地区の境界線までの水平距離

- (4) 法第56条の2の規定による日影規制の対象となる建築物は、横浜市建築基準条例第4条の4に定める規制値の適用にあたって、法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第4の(に)欄中「水平距離が10メートル以内」を「水平距離が5メートル以内」と、「水平距離が10メートルを超える」を「水平距離が5メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。
- (5) 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「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき、緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。

第2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図られる場合について、第2編各章の1から4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。

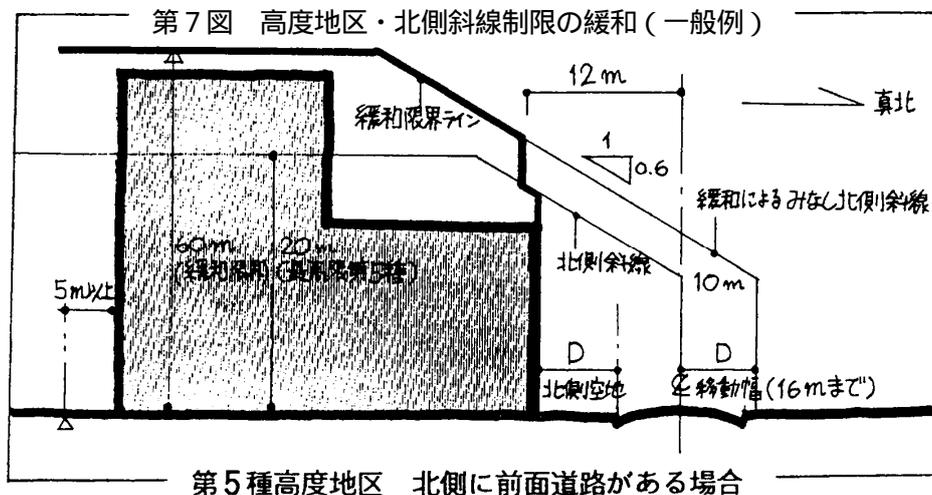
ただし、最高限第3種及び第4種高度地区においては、北側敷地の形状等により特に支障ないと認められる場合に限る。

- （1）絶対高さの緩和については、第2編各章の5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33表による。

第33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。



第3章 共同住宅の建て替えにおける容積率制限及び高度地区制限の許可特例

建築後30年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える計画の場合で、良好な住宅ストックの形成に資すると認められる場合にあっては、容積率制限及び高度地区（絶対高さ制限）を、次の基準により緩和する。

1 敷地規模及び空地率

- (1) 敷地規模 500㎡以上とする。ただし、第1種・第2種低層住居専用地域にあっては、1000㎡以上とする。
- (2) 空地率 第34表の空地率を確保すること。

第34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6m以上であり、原則として敷地外周の1/7以上が1箇所当該道路に接するものとする。

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、50%以上、又は、第36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
- (3) 容積率制限と高度地区制限の同時緩和を行う場合は、25%以上、かつ、次の式による数値以上

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

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こと。

- (1) 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、建築物の長さに十分配慮すること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 「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。

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 消防活動上有効な施設として防火水槽を設置すること。また、災害時に備えた食料の備蓄庫及び飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。
- (9) 高さが31mを超える建築物で、法の規定により非常用の昇降機の設置を要するものは、消防局長が定めた「緊急離着陸場等設置指導基準」に基づき緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設置すること。
- (10) 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。
- (11) 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35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35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 第1種・第2種中高層住居専用地域	4時間
第1種・第2種住居地域、準住居地域	3時間

- (12) 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 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2（建築物の建築に係る環境への負荷の低減）第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE横浜」での評価値がAランク以上となること。

5 緩和基準

(1) 容積率の割増

有効公開空地面積率が割増容積率に応じた第36表イ欄による数値以上、又は50%以上確保されたものについて、建て替え前の容積率を上限に緩和する。

第36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)
400% Vo < 600%	$V = 3A - 10$
300% Vo < 400%	$V = 1.5A$
100% Vo < 300%	$V = A$

A : 有効公開空地面積率

(2) 高度地区(最高限)制限

有効公開空地面積率が15%以上確保されたものについて、建て替え前の高さまで緩和する。

第4章 既成市街地における共同建替え等建築物

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、風致地区を除く)とする。
- イ 敷地面積が500㎡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8m以上であり、8m以上の幅員を有する道路に有効に接続しており、かつ、敷地外周の1/6以上が1箇所であつて当該道路に接すること。ただし、都市計画容積率が400%以上の区域にあつては、6m以上とすることができる。
- エ 20%以上(都市計画容積率が400%以上の区域にあつては10%以上)の有効公開空地面積率を確保するもの。
- オ 第2編及び第5編の地域毎に定める環境条件をすべて満たすこと。
- 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 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) 住宅を含む計画については、原則として、専用面積(バルコニー部分の面積を除く)が75㎡以上となる住宅が総戸数の1/2以上を占めるもの。
 - (ウ) 商業系地域内では、延べ面積のうち1/5以上又は1層階(都市計画容積率600%以上の区域にあつては2層階)以上を非住居(都心機能誘導地区内にあつては、誘導用途)の用に供するもの。
 - (エ) 住宅を含む計画については、規模に応じた集会施設を設け、かつ住宅部の階高を3m以上としたもの。
 - (オ) 住居系地域内では第6表、路線型商業系地域内では第11表、準工業地域内では第22表に、それぞれ定める斜線制限に適合するもの。

(2) 基準

容積率の割増は、有効公開空地面積率に応じて第 3 7 表により行うことができる。

なお、都市計画容積率が 4 0 0 % 以上の区域にあって、誘導用途に供する部分については、5 0 % を上限とし、第 3 7 表によらず緩和することができる。

第37表 割増容積率と有効公開空地面積率

基準容積率 (Vo)	割増容積率 (V)	割増容積率の上限
6 0 0 % Vo	$V = 3 . 7 5 A - 2 5$	2 3 0 %
4 0 0 % Vo < 6 0 0 %	$V = 3 . 7 5 A - 2 5$	2 0 0 %
3 0 0 % Vo < 4 0 0 %	$V = 2 . 4 A - 1 8$	1 5 0 %
Vo < 3 0 0 %	$V = 1 . 6 A - 1 2$	1 0 0 %

A : 有効公開空地面積率 (%)

(3) 制限の同時緩和

容積率制限と高度地区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で、有効公開空地面積率が、容積率の割増に必要な数値に 5 % を加えた数値以上確保されたものについて行う。

(4) 密集市街地整備法又は都心機能誘導地区条例の取り扱い

ア 密集市街地整備法に基づく建替計画の認定を受けた建築物又は、都心機能誘導地区条例の適用区域の建築物で、市長が特に地区の整備改善に資すると認めた場合は、(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、(3) で定める数値を緩和することができる。

第5章 その他

- 1 密集市街地整備法で規定する防災再開発促進地区において、高度地区の規定による絶対高さ制限を第2編各章の5の基準に基づいて建築する場合における第2編各章の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、周辺的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1章 公開空地等の維持・管理

- (1) 建築主は、第3編第1章(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4編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、建築物完成の翌年から毎年公開空地等の維持・管理報告を様式4により市長宛に行うものとする。

第2章 公開空地の一時使用等

- (1) 次に掲げる基準に適合するものについては、公開空地を一時占用して使用することができるものとする。

ア 使用する内容

次のいずれかに該当するものであること

- (ア) 地域のまちづくりに資する行為で建築審査会の議を経て、市長が認めた行為。
- (イ) 短期間のイベント、コンサートなど地域の活性化に寄与すると認められる行為。
- (ウ) 建築物及び公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他の管理行為
- (エ) その他公共公益に資する行為

イ 使用する範囲

占用する範囲は、必要最小限の範囲とすること。なお、一般歩行者の通行に支障が生じる場合は、代替の通路等を確保すること。ただし上記(1)ア(ア)によるものはこの限りでない。

- (2) 一時使用しようとするものは、様式8-1により、公開空地一時使用承認申請書を市長に提出しなければならない。
- (3) 市長は(2)の規定による申請を承認したときは、申請者に対して、様式8-2により、公開空地一時使用承認通知書を交付するものとする。なお、申請者はこの通知の写しを、一時使用期間中、公開空地表示板に近接した位置に表示するものとする。

第3章 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4編による許可を受けた建築主は、その施設の見やすい位置に様式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。

第4章 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・管理に関する第1章から第3章までの事項を承継するものとする。

第5章 許可を受けた建築物であることの明示

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

第6章 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 8 編 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、まちづくり調整局長が別に定める。

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。

改正 この制度は、平成 18 年 4 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

平成18年4月1日 改定

(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) 景観法に基づく景観計画
- (7) 条例、計画、方針又は指針で別表1に掲げるもの

2 地域住民等による地域まちづくりの目標は、次に掲げるものとする。

- (1) 「横浜市地域まちづくり推進条例」に基づく「地域まちづくりプラン」
- (2) 「横浜市地域まちづくり推進条例」に基づく「地域まちづくりルール」
- (3) 建築基準法に基づく建築協定

3 建築物の敷地、構造、設備及び用途は、前2項の目標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、準工業地域、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。
- (6) 消火設備にガス消火薬剤を使用する場合の避圧口及び排出口は、周辺の環境に配慮したものとする。また、避圧口を設ける場合は、歩道、廊下等から避圧口の下端までの高さを3m以上とし、通行人及び建築物の開口部に避圧ガスが当たらないこと。

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、長屋又は寄宿舍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) 分譲の場合にあっては住戸又は住室の数以上を、分譲以外の場合にあっ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っては、この限りでない。
- ア 地域拠点等駅前商業系地域内に建築する場合で、容積率の緩和を行わないもの又は、容積率の緩和を行い高さが4.5m以下のもの。
- イ 横浜都心機能誘導地区内に建築する場合。
- ウ 商業地域（都市計画容積率が400%以上又は駅から概ね100m以内の地域）で、住戸又は住室の数の10分の8以上の台数を確保し、市長が周辺の状況等から地域まちづくり上支障がないと認めた場合。
- エ 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。
- オ 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舍を建築する場合で、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 防火水槽は、建築物の各部分から一の防火水槽までの水平距離が140メートル以下となるように設けるとともに、その構造は、横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則第18条の規定に適合すること。ただし、建築物の各部分が既存の消火栓以外の消防水利（消防法第20条第2項の規定により市町村が管理する防火水槽及び同法第21条第1項の規定により指定された消防水利）から水平距離で140メートル以内の範囲にある場合又は他の法令等により同等の施設が設置される場合は、設置不要とする。

- 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。また、周辺事業場からの悪臭についても対策、配慮を講じること。
- 12 横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2第141条の4第1項の適用を受けるものは、「CASBEE横浜」での評価値がAランクとならない場合であっても、B+ランク以上としなければならない。ただし、高さが45mを超えかつ20,000㎡を超える建築物はAランク以上としなければならない。
- 13 工業地域における住宅用途の計画に対する緩和は、都市計画上支障がない場合もしくは、工業の利便に資する施設であると認められる場合に限り行う。(用途地域の変更が予定されている場合や近接の研究所・工場の従業員用寄宿舍等の場合)

(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に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。

- 2 第6表、第11表、第17表、第22表、第32表の適用にあつては、次による。
 - (1) 敷地境界線が属する周辺高度地区(敷地が道路に接する場合にあつては、道路の反対側の境界線が属する周辺高度地区)の区分に従い適用する。
 - (2) 敷地境界線の外側に高度地区の境界がある場合にあつては、前号による制限に加え、当該高度地区の境界を敷地境界線とみなした斜線制限を適用する。
 - (3) 敷地が幅員22メートル以上の幹線道路に接する場合にあつては、当該道路の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離20メートルの線を敷地境界線とみなす。

(4) 周辺配慮斜線の適用の特例

ア 建築物の敷地が、道路、水路、線路敷きその他これらに類する空地(ただし、広場、公園は除く。)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。ただし、敷地境界線から20m以内の部分については、この限りでない。

イ 建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より高い場合にあっては、隣地の地盤面を地盤面とみなす。ただし、敷地境界線から20mを超える部分にあっては、この限りでない。

(5) 周辺北側斜線の適用の特例

ア 真北方向の高度地区の境界線が、道路、水路、線路敷きその他これらに類する空地(ただし、広場、公園は除く。)内にある場合又はこれらに接する場合にあっては、当該境界線と当該道路、水路、線路敷きその他これらに類する空地の反対側の境界線との幅の2分の1だけ外側に、当該境界線があるものとみなす。

イ 建築物の敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より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1mを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。

(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っては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っては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12分の1を超える道路に沿って設ける場合又は階段状の道路に沿って設ける場合は、この限りでない。
 - (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。
- 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3分の2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、1.8（非青空公開空地の有効係数）又は1.5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24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 計画地周辺の住民等に対する説明並びに意見聴取を次の通り実施すること。また、説明等の後、説明状況の報告及び計画に関する協議を横浜市と行うこと。

(1) 開発事業の調整等に関する条例の適用を受ける計画にあっては、同条例第11条に基づく説明

(2) 開発事業の調整等に関する条例の適用を受けない計画にあっては、同条例第11条(2)による説明

(3) (1)及び(2)以外で、計画内容や周辺状況等により市長が必要と認める範囲及び方法による説明

(4) 公開空地の整備内容や特定施設の導入等に関する地域住民からの意見聴取

3 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っては、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)制限の許可にあっては、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。

4 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。

改正 この基準は、平成 18 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

横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例
横浜都心機能誘導地区建築条例
横浜市開発事業の調整等に関する条例
横浜市福祉のまちづくり条例
横浜市緑の環境をつくり育てる条例
横浜市環境影響評価条例

計画

住宅基本計画
住宅市街地総合整備事業制度要綱

方針又は指針

横浜市狭あい道路拡幅整備要綱及び実施細則
横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目
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
山手地区景観風致保全要綱
共同住宅等ゴミ置場事前協議要綱
地盤沈下対策指導要綱
マンション等集合住宅建設にかかる指導要領
受水槽施設等の指導指針
横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準
高層建築物の計画に対する指導指針

- 別表2 - <事務の流れ>

項目	注意事項
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> 許可を申請する項目（高さ・容積・住宅等容積率）、理由の整理 建築基準法・横浜市建築基準条例・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"> 建築許認可事前相談票の提出 添付書類/理由書、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
各課等調整	<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課調整
幹事会事前会議	<ul style="list-style-type: none"> 月一回原則月末開催（翌月の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1部
地元住民説明	<ul style="list-style-type: none"> 地元住民への説明及び報告
建築幹事会	<ul style="list-style-type: none"> 原則月1回開催 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18部 （A2判ホチキス止め：参考3 図面の注意事項参照）
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） 県警協議 福祉のまちづくり条例 建築物環境配慮制度 省エネ法 風致地区条例許可 緑化協議 地盤沈下対策指導要綱 駐車場法・駐車場条例 大規模小売店舗立地法運用要綱 工業地域及び準工業地域共同住宅建築指導基準 電波法（H>31m） 消防法 開発事業の調整等に関する条例 街づくり協議 その他必要な諸手続
許可申請	<ul style="list-style-type: none"> 許可申請書：A4判ファイル綴じ（正副2部） （参考1 許可申請に必要な図書を参照） 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（包括物件は上記手続き終了後適宜） 受付/市街地建築係にて受付 建築審査会用図書1部も同時に提出してください。
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 （A2判二つ折り製本12部、A3判ホチキス止め16部：参考3 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"> 許可通知書副本を添付して確認申請窓口に提出 図面に変更が生じた場合は、確認申請前に協議必要
建築確認通知	
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（検査済証は検査担当窓口で交付）
公開空地・ 特定施設の 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 建物使用開始時に管理責任者報告書（様式3）を提出 管理責任者は、翌年から毎年、管理報告書（様式4）を提出 管理責任者を変更した場合、様式3にて速やかに報告 公開空地の一時使用等を行う場合は、一時使用承認申請書（様式8）を提出

「建築審査会包括同意基準」に該当するものは、印の手続きを省略、また、建築審査会は事後報告になります。

様式 1

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。

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>該当するほうに 印を記入してください。</p> <p>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		

屋外広告物承認申請書

<p>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。</p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p>横浜市長あて</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">建築主 住所 氏名 連絡先</p> <p style="text-align: right;">印</p>											
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: 150px; 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></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）

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
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>			

公開空地一時使用承認申請書

平成 年 月 日	
横浜市市街地環境設計制度の規定により、公開空地の一時使用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。	
横浜市長あて	
申請者 住所 氏名 印 連絡先	
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
公開空地管理者	住所 氏名 電話
代理者	住所 氏名 電話
建物用途	
許可事項（具体的数値）	容積率 % > %、高さ m > m その他（ ）
公開空地概要等 （許可時） （使用部分） （使用目的・設置物等）	
敷地面積	m ² m ²
公開空地面積	m ² m ²
公開空地種類	m ² m ²
	m ² m ²
	m ² m ²
公開空地仕上げ材	
理由・内容	受付欄

添付資料 案内図、敷地全体配置図、公開空地配置図（現況）、公開空地配置図（一時使用の範囲及び内容を示したもの）、一時使用理由書、工事工程表、公開空地管理者使用承諾書、復旧誓約書 等

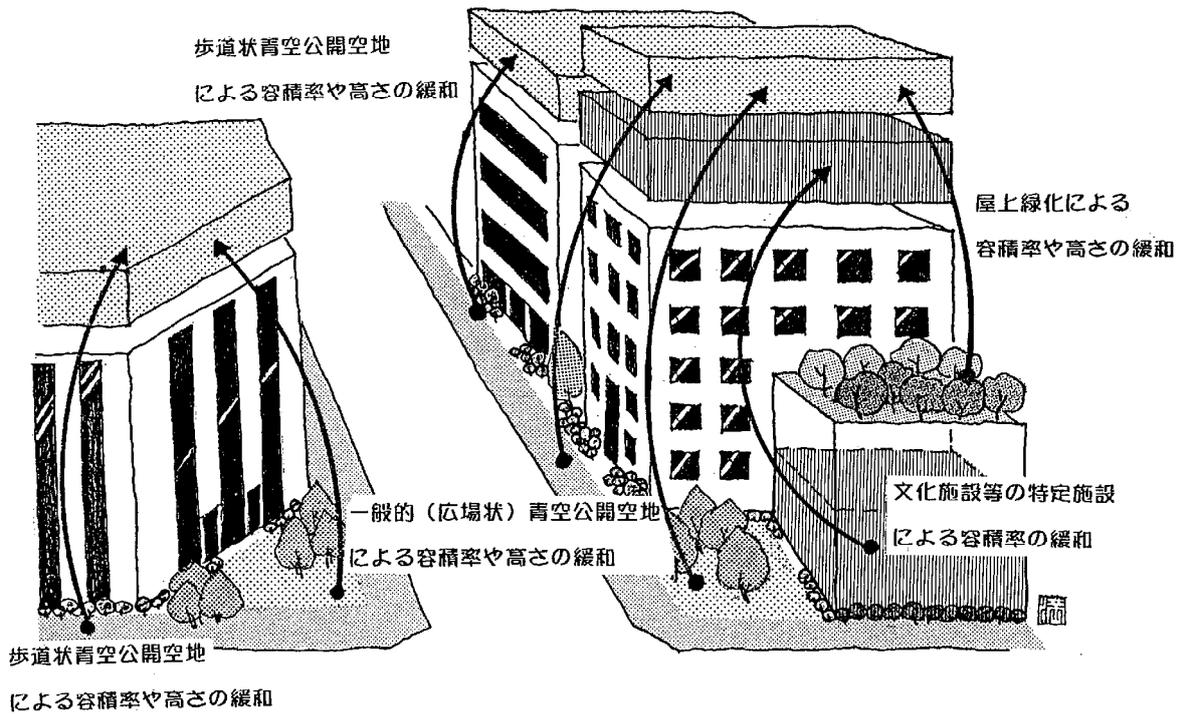
公開空地一時使用承認通知書

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
公開空地管理者	住所 氏名
	電話
代理人	住所 氏名
	電話
建物用途	
許可事項（具体的数値）	容積率 % > %、高さ m > m その他（ ）
公開空地概要等 （許可時） （使用部分） （使用目的・設置物等）	
敷地面積	m ² m ²
公開空地面積	m ² m ²
公開空地種類	m ² m ²
	m ² m ²
	m ² m ²
公開空地仕上げ材	
理由・内容	

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（容積率等）、告示許可申請書（高度地区）、第 5 号様式（都心機能誘導地区条例）
- 2 許可申請概要書、公開空地概要書
- 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 4 編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



参考3

建築審査会・幹事会用図面の注意事項

1	図面の大きさ等	建築幹事会 サイズ：A2判ホチキス止め 部数：18部
		建築審査会 サイズ：A2判二つ折り製本 部数：12部
		A3判ホチキス止め 部数：16部
		表紙の左上に幹事会・審査会のラベルを貼り、中央部に案件名を記入する。
2	図面上の諸注意	図面枚数は少なく、できる限り簡単明瞭とすること。 図面番号を右下に大きく記入。室名、寸法等は大きく見やすく。 原則として各頁の方位は統一すること。
3	添付図面	製本順は次のとおりとする。
	理由書	申請の理由、計画にあたって配慮した点を簡潔にまとめる。
	外観パース、現場写真	公開空地を望むパースとし、着色したものとする。
	位置図及び用途地域図	申請地を赤枠で囲む。 用途地域図は種別ごとに色分けすること。マッピーのコピーでもよい。
	周辺土地利用図 周辺建物概要図	法48条の用途許可の場合に添付すること。申請敷地周囲200mの範囲の建築物・土地利用に応じて表1の着色をすること。
	配置図及び 1階平面図	敷地境界線は赤枠。周辺土地利用、敷地高低差、道路幅員（歩車道の別・街路樹等）、方位、公開空地部分（緑枠）等を明記すること。
	公開空地図（平面・立面・断面）	種別ごとの着色は表2により、幅員と係数を明記すること。求積表、仕上げ、植栽計画、公開空地の表示板位置等を明記すること
	各階平面図	各階平面での細かな違いは基準階としてよい。住戸プラン内は記入しない。 増築の時は申請部分を赤枠で明記すること。
	立面図	2面以上。高さ制限を越える許可は、制限高さを赤ラインで記入する。 外壁の素材、仕上げ、色調等を記入する。
	断面図	2面以上。高さ制限を越える許可は、制限高さを赤ラインで記入する。 斜線制限線を明記。図面内にキープランを書き、断面箇所を表示する。
日影図	等時間日影線図を表3により着色したもの（日影規制がある場合）及び中高層建築物等住環境保全条例にて作成する実日影図。使用する地図には個人名を記入しないこと。	

表1 周辺建物概要の色彩表

用途・土地利用	色
専用住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	無色
官公庁・学校・町内会館・公園	緑
事務所	橙
物販店舗・飲食店舗・百貨店	赤
ホテル・旅館	桃
興業場	紫
病院・診療所	黄
寺・神社・宗教施設	黄緑
工場・倉庫・駐車場	茶
用途を兼ねる建築物については、担当者で調整してください。	

表2 公開空地の色彩表

種類	形態	色
歩道状・通り抜け	青空	赤
歩道状・通り抜け	非青空	黄
一般的	青空	緑
一般的	非青空	茶
内部空間		桃
自然的緑地		黄緑
水辺に面するもの	青空	水色

表3 等時間日影図の色彩表

敷地境界線	赤実線
敷地境界から5mライン	緑点線
敷地境界から10mライン	黄点線
10m以内の日影時間線	緑実線
10mを越える日影時間線	黄実線

指定の日影時間を超える場合は、超える部分を着色してください。

日影線の彩色

時刻	色
8時	茶
9時	緑
10時	橙
11時	青
12時	赤
13時	藍
14時	黄
15時	紫
16時	桃

横浜市市街地環境設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準

1 趣旨

この基準は、横浜市市街地環境設計制度に基づき、建築基準法第59条の2による容積率の許可、横浜国際港都建設計画高度地区（以下「高度地区」という）の適用除外の許可並びに横浜都心機能誘導地区建築条例（以下「都心機能誘導地区建築条例」という）第3条第2項第1号による許可を行う場合で、横浜市の街づくりの目標及び地域住民等による地域まちづくりの目標に整合し、市街地環境の整備向上に寄与すると認められる建築物に対して、あらかじめ包括的に建築審査会の同意を得ることで、許可の手續の迅速化、簡素化を図るものである。

2 建築審査会の同意

この包括同意基準に適合しているものは、個々の案件について既に建築審査会が同意したものの（以下「包括同意」という。）とし、許可することができる。

3 適用の範囲

次の各号に掲げるもの。ただし、（2）にあつては、地域のまちづくり方針が定められた区域で、その方針に基づく緩和の考え方が横浜市市街地環境設計制度第5編において特定エリアにおける基準として定められ、その内容に適合しているものに限る。

（1）横浜都心機能誘導地区（都市計画法第8条に規定する特別用途地区）内における建築物で次のいずれかに該当するもの。

ア 都心機能誘導地区建築条例別表第2第1項に掲げる用途（以下「住宅等用途」という）に供する建築物で、1階又は2階の部分に、同表第2項に掲げる用途（以下「誘導用途」という）に供する部分を有する建築物にかかる、高度地区（最高限）制限及び都心機能誘導地区建築条例別表第1第2項（イ）欄による建築制限の緩和で、緩和後の高さが4.5m以下のもの

イ 誘導用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が計画容積率の1/2以上であり、住宅等用途（管理者用及びオーナー用住戸は除く（ただし、住戸数が3以上の場合はこの限りではない））を有しない建築物における、高度地区（最高限）制限及び容積率制限の緩和で、緩和後の高さが4.5m以下かつ緩和容積率が100%以下（誘導用途に供する部分のうち廊下、階段等の共用部分に限る）のもの

（2）地域拠点等駅前商業系地域における建築物で、次のいずれかに該当するもの。

ア 高度地区（最高限）制限の緩和のみを行うもの（ただし、住居系用途地域に隣接する計画は除く）

イ 道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和のみを行うもの

ウ 容積率制限の緩和で緩和容積率が基準容積率の10分の1以下のもの

4 要件

横浜市市街地環境設計制度第5編に定める要件に適合すること。なお、用語の定義は横浜市市街地環境設計制度第1編第2章によるものとする。

5 建築審査会への報告

特定行政庁は、この包括同意基準により許可したときは速やかに建築審査会に、その内容を報告しなければならない。

附則

（施行期日）

この基準は、平成18年5月19日から実施する。