

第1章の2 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する区域等の指定

(平5条例43・追加、平16条例20・一部改正)

第4条の4 法第56条の2第1項の規定により条例で指定する区域は次の表の対象区域の欄に掲げる地域又は区域のうち当該地域又は区域ごとに同欄に掲げる都市計画法第8条第3項第2号イ及び法第52条第1項第8号の規定により定められた建築物の容積率が定められている地域及び区域とし、法第56条の2第1項の規定により条例で指定する建築物は法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の8又は10分の10と定められた区域については法別表第4(ろ)欄の4の項イに掲げる建築物と、同号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域については同項ロに掲げる建築物とし、法第56条の2第1項の規定により条例で指定する平均地盤面からの高さは4メートルとし、同項の規定により条例で指定する号は次の表の対象区域の欄に掲げる区分に応じてそれぞれ法別表第4(に)欄の号の欄に掲げる号とする。

| 対象区域 | | 法別表第4 |
|--------------------------------|--|---------|
| 地域又は区域 | 都市計画法第8条第3項第2号イ及び法第52条第1項第8号の規定により定められた建築物の容積率 | (に) 欄の号 |
| 第一種低層住居専用地域又は 第二種低層住居専用地域 | 10分の5、10分の6、10分の8又は10分の10 | (1) の号 |
| | 10分の15又は10分の20 | (2) の号 |
| 第一種中高層住居専用地域又は 第二種中高層住居専用地域 | 10分の10又は10分の15 | (1) の号 |
| | 10分の20又は10分の30 | (2) の号 |
| 第一種住居地域、第二種 住居地域又は準住居地域 | 10分の20 | (1) の号 |
| | 10分の30又は10分の40 | (2) の号 |
| 近 隣 商 業 地 域 | 10分の20 | (2) の号 |
| 準 工 業 地 域 | 10分の20 | (2) の号 |
| 用途地域の指定のない区域 | 10分の8又は10分の10 | (1) の号 |
| | 10分の20 | (2) の号 |

2 次に定める区域は、前項の規定にかかわらず、同項の表に掲げる対象区域から除くものとする。

- (1) 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成3年12月横浜市条例第57号)第5条の規定により、建築してはならない建築物として住宅(管理人住宅を除く。)、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物が定められた区域
- (2) 地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)のうち次に掲げる区域
 - ア 再開発等促進区のうち、地区整備計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域
 - イ 都市計画法第12条の8の規定により、地区整備計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域
 - ウ その他市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、又は当該地区計画の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認めて指定する区域
- (3) 高度利用地区に関する都市計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域
- (4) 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の規定により免許を受けた埋立区域及び同法第42条第1

項の規定により承認を受けた埋立区域で用途地域の指定のない区域

(5) 港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 39 条第 1 項各号に掲げる分区が定められた区域

(6) 道路、水面、線路敷その他これらに類するものの区域（建築物の敷地を除く。）

（平 5 条例 43・追加、平 8 条例 8・平 13 条例 34・平 14 条例 64・平 14 条例 65・平 16 条例 20・平 19 条例 66・平 22 条例 5・平 28 条例 71・平 30 条例 51・令 2 条例 36・一部改正）

● 第 1 項

法第 56 条の 2 の規定により日影規制の対象区域と日影時間の規制値を指定したものです。

住居系地域は、すべてを対象区域とし、容積率の区分に応じて(1)の号又は(2)の号を指定しています。

近隣商業地域及び準工業地域は、容積率が 200%の地域のみを対象区域とし、(2)の号を指定しています。

用途地域の指定のない区域は、容積率 80%又は 100%の地域は(1)の号を、容積率 200%の地域は(2)の号を指定しています。

本市における日影規制の対象区域及び規制値は以下のとおりとなります。

| 対象区域 | | | 規制内容 | | | |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------|----------------------------------|--------|
| 地域又は区域 | 容積率 | 制限を受ける建築物 | 平均地盤面からの高さ | 法別表第 4 (に) 欄の号 | | |
| | | | | 敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲における日影時間 | 敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間 | |
| 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 | 50% 60% 80% 100% | 軒の高さが 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物 | 1.5 m | (1) | 3 時間 | 2 時間 |
| | 150% 200% | | | (2) | 4 時間 | 2.5 時間 |
| 用途地域の指定のない区域 (一般の区域) | 80% 100% | | | (1) | 3 時間 | 2 時間 |
| 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 | 100% 150% 200% 300% | 高さが 10m を超える建築物 | 4 m | (1) | 3 時間 | 2 時間 |
| | | | | (2) | 4 時間 | 2.5 時間 |
| 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 | 200% 300% 400% | | | (1) | 4 時間 | 2.5 時間 |
| | | (2) | 5 時間 | 3 時間 | | |
| 近隣商業地域 | 200% | | | (2) | 5 時間 | 3 時間 |
| 準工業地域 | 200% | | | (2) | 5 時間 | 3 時間 |
| 用途地域の指定のない区域 (沿道区域) | 200% | | | (2) | 4 時間 | 2.5 時間 |

● 第 2 項

第 1 項の規定にかかわらず対象区域から除外する区域を掲げています。

○ 第 1 号

横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成 3 年条例第 57 号）により住宅の建築を禁止している区域であるため、対象区域から除外することとしています。

○ 第 2 号及び第 3 号

土地の高度利用を目的として定められた区域であるため、対象区域から除外することとしています。

なお、第 2 号ウの区域が指定された場合は市報に告示します。

○ 第4号

土地利用が未確定な埋立地であるため、用途地域が指定されるまでは対象区域から除外することとしています。

○ 第5号

臨港地区のうち分区が指定された区域であり、港湾法に基づく条例により住宅の建築が認められていないため、対象区域から除外することとしています。

○ 第6号

令第135条の12第3項第1号の規定により、敷地が接する場合に日影規制が緩和される区域であり、敷地が接していない場合でも緩和されるよう、対象区域から除外することとしています。ただし、建築物の敷地となる場合は対象区域となります。

なお、これらの区域の建築物であっても、第1項に掲げる対象区域に日影を生じさせる場合には法第56条の2第4項の規定により制限を受けることとなるので注意が必要です。

この場合、横浜市における冬至日の日影の標準データは、標準緯度を35°40′、東経を139°39′としています。計画敷地における経度・緯度により日影規制の検討をしてもよいものとします。

また、磁北と真北の差（磁気偏角）は、7°00′を標準としています。（平成19年12月1日から適用）

（参考）建築基準法別表第4 日影による中高層の建築物の制限（第56条、第56条の2関係）

| | (い) 地域又は区域 | (ろ) 制限を受ける建築物 | (は) 平均地盤面からの高さ | (に) | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------|
| | | | | 敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲における日影時間 | 敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲における日影時間 | |
| 1 | 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域 | 軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 | 1.5メートル | (1) | 3時間 | 2時間 |
| | | | | (2) | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | (3) | 5時間 | 3時間 |
| 2 | 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域 | 高さが10メートルを超える建築物 | 4メートル又は6.5メートル | (1) | 3時間 | 2時間 |
| | | | | (2) | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | (3) | 5時間 | 3時間 |
| 3 | 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域 | 高さが10メートルを超える建築物 | 4メートル又は6.5メートル | (1) | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | (2) | 5時間 | 3時間 |
| 4 | 用途地域の指定のない区域 | イ 軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 | 1.5メートル | (1) | 3時間 | 2時間 |
| | | | | (2) | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | (3) | 5時間 | 3時間 |
| | | ロ 高さが10メートルを超える建築物 | 4メートル | (1) | 3時間 | 2時間 |
| | | | | (2) | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | (3) | 5時間 | 3時間 |

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

注1 (に) 欄の道の区域内の日影時間は省略しています。