

# 横浜市市街地環境設計制度

昭和 48 年 12 月 制定

昭和 53 年 4 月 改訂

横 浜 市

# 目 次

§ 1	主 旨	1
§ 2	緩和の原則	1
§ 3	用語の定義	2
§ 4	適用対象	3
§ 5	緩和基準	4
	(1) 容積率制限の緩和	4
	(2) 斜線制限の緩和	7
	(3) 高度地区（最高限）制限の緩和	9
	(4) 容積率制限，高度地区制限の同時緩和	14
§ 6	公開空地の基準	15
	(1) 公開空地の定義	15
	(2) 公開空地の種類とその条件	16
	(3) 敷地外の公開空地	16
	(4) 公開空地の有効面積の算定	17
	(5) 公開空地である旨の表示と誓約書の提出	17
	(6) 開発行為または開発事業等に伴う主として住居的施設を目的とした建築物の公開空地	18
§ 7	市街地環境設計制度の特例	18
	(1) 市街化調整区域内の建築物の取扱い	18
	(2) 第1種住居専用地域（最高限第1種高度地区）内の建築物の取扱い	19
	(3) その他の取扱い	20
§ 8	実施期日および経過措置	21
§ 9	別 図	25
§ 10	参 考	26

## § 1 主 旨

都市は道路や公園だけで出来上がるものではありません。個々の建築物の一つ一つが集まって都市を構成するものです。したがって建築物の設計や建設に当たっては、単に自分たちの目的を果すだけではなく、それぞれが都市をよりよくしてゆくという観点が必要です。そのような一つ一つの建築物への配慮によって、よい市街地は作られてゆくものです。

昭和46年1月建築基準法が改正施行され、これによる新たな地域地区の指定等が昭和48年12月25日から施行されることになりました。この改正や地域指定も、このようによりよい市街地をつくるための法的基準です。しかし、さらに市街地において建築物を建てる場合には、それ以上にできるだけよい環境になるよう建築物の配置、形態、色彩、植樹その他を配慮する必要があります。

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

このように私有地内にあっても、建築の際に特に公共的にも役立つ空間を確保された方には、それに応じて建築物の高さ、斜線制限等を緩和し、あるいは容積率の割増しを行なうこととしております。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。建築に当たっては、皆さんが積極的に都市環境の向上に努力されることが必要ですが、その際はまたこの制度を十分研究のうえ、必要により活用されるようお願いいたします。

なお、この制度によって建築基準法等に基づく形態制限の特例許可を要する建築物については、建築審査会の同意を得る以前にあらかじめ総合的な審査を行ない、一定の基準に達しているものは、建築審査会の同意を得たうえ、市長の許可という手続きをとることになりますのでお含みおきを願います。

## § 2 緩和の原則

この制度による緩和は、建築主が敷地内の適切な場所に適切な形態の広場、歩道等、歩行者や市民が自由に利用しまた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は周辺の生活環境を阻害しない範囲内で、次の事項について行なう。(い)

- (1) 容積率制限
- (2) 高さ制限
  - ア 絶対高さ制限
  - イ 北側斜線制限
  - ウ 道路斜線制限
  - エ 隣地斜線制限

### § 3 用語の定義

この制度で用いる用語の定義は、次のとおりとする。(い)

- (1) 法 建築基準法
- (2) 令 建築基準法施行令
- (3) 建ぺい率 建築面積の敷地面積に対する割合(%)
- (4) 基準建ぺい率 法第53条の建ぺい率(%)
- (5) 容積率 延面積の敷地面積に対する割合(%)
- (6) 基準容積率 法第52条の容積率(%)
- (7) 容積率制限 基準容積率による建築物の容積率制限
- (8) 割増容積率 この制度の緩和によって割増された部分の容積率(%)
- (9) 建築物の高さ 令第2条1項6号による建築物の高さ
- (10) 空地 建築物またはこれに準ずる工作物によっておおわれていない敷地部分
- (11) 空地率 空地面積の敷地面積に対する割合(%)
- (12) 公開空地 § 6 に定める敷地内に確保する公開性の高い空地またはその部分
- (13) 青空公開空地 建築物またはこれに準ずる工作物によっておおわれていない公開空地
- (14) 非青空公開空地 青空公開空地以外の公開空地
- (15) 有効係数 § 6 に定める公開空地の位置、形状およ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

(16) 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

(17) 有効公開空地面積率

有効公開空地面積の敷地面積に対する割合 (%)

(18) 前面道路 敷地に接する法第42条の道路

(19) 道路側公開空地 前面道路に接して確保する公開空地

(20) 隣地側空地 隣地境界線に接して確保する空地

(21) 北側空地 北側隣地境界線に接して確保する空地

(22) 斜線制限 道路斜線および隣地斜線による建築物の高さ制限

(23) 道路斜線制限 法第56条1項1号による道路側の斜線制限

(24) 隣地斜線制限 法第56条1項2号による隣地側の斜線制限

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

(26) 絶対高さ制限 法第55条および高度地区制限による建築物の最高高さの制限

(27) 北側斜線制限 高度地区制限による北側隣地側の斜線制限

(28) 公共用地 横浜市宅地開発要綱で定める公共の用に供する土地

(29) 公益用地 横浜市宅地開発要綱で定める公益施設の用に供する土地

(30) 一団地 法第86条の総合的設計による住宅を主とする建築物の一団地

## § 4 適用対象

(1) 容積率制限の緩和

次のアまたはイのいずれかの要件を満足していること。

ア 第1表の敷地規模を有し、かつ第2表の空地を確保するもの。

イ 近隣商業地域、商業地域にあって、敷地規模が1,000 m<sup>2</sup>未満で幅員8.0 m以上の前面道路 (法第46条に基づく壁面線の指定があって、建築物の壁面を前面道路の境界線から1.5 m以上後退する地区にあっては、その壁面線指定に基づく後退距離と前面道路の幅員との合計をいう。) を有する敷地で、歩道の用に供する幅員1.5 m以上の青空公開空地 (周辺の状況によってやむを得ないと認

められるときは、梁下3.0m以上の非青空公開空地とすることができる。)を含む公開空地を確保し、かつその有効公開空地面積率が第3表にかかげるもの。

第1表 必要敷地規模 (い)

用途地域	敷地規模
第2種住居専用地域	1,000㎡
住居地域	
準工業地域	
工業地域	
近隣商業地域	500㎡
商業地域	

(敷地の過半の属する地域による)

第2表 必要空地率 (い)

基準建ぺい率 (C <sub>0</sub> )	空地率
55% < C <sub>0</sub> ≤ 100%	(100% - C <sub>0</sub> ) + 20%
50% < C <sub>0</sub> ≤ 55%	65%
C <sub>0</sub> ≤ 50%	(100% - C <sub>0</sub> ) + 15%

C<sub>0</sub>: 基準建ぺい率(%)

第3表 必要有効公開空地面積率

敷地規模	有効公開空地面積率
500㎡未満	20%未満
500㎡以上1,000㎡未満	10%以上20%未満

(2) 斜線制限の緩和

上記(1)のアの要件を満足していること。

(3) 高度地区制限の緩和

上記(1)のアの要件を満足していること。

## § 5 緩和基準

(1) 容積率制限の緩和

ア 適用対象 § 4-(1)のアに該当し、かつその敷地における有効公開空地面積率が20%以上の場合の緩和基準は第4表および第5表による (第1図参照)。

イ 適用対象 § 4-(1)のイに該当し、かつその敷地における有効公開空地面積率が20%未満の場合の緩和基準は第6表による。

第4表 割増容積率と必要有効公開空地面積率（一般の場合）

基準容積率 ( $V_0$ )	割増容積率 ( $v$ )	割増容積率の上限 ( $V_{max}$ )
$600\% < V_0 \leq 800\%$	$v = 3a_1 - 10$	230%
$400\% \leq V_0 \leq 600\%$	$v = 3a_1 - 10$	200%
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$v = 1.5a_1$	150%
$100\% \leq V_0 < 300\%$	$v = a_1$	100%

第5表 割増容積率と必要有効公開空地面積率（近隣商業地域で延べ面積の $\frac{1}{2}$ 以上を住居的施設以外に使用する場合）

基準容積率 ( $V_0$ )	割増容積率 ( $v$ )	割増容積率の上限 ( $V_{max}$ )
$300\% \leq V_0 \leq 400\%$	$v = 2.4a_1 - 18$	150%
$200\% \leq V_0 < 300\%$	$v = 1.6a_1 - 12$	100%

第6表 割増容積率と歩道の用に供する公開空地の必要幅員

基準容積率 ( $V_0$ )	歩道の用に供する公開空地の幅員 ( $W$ )	割増容積率 ( $v$ )
$400\% \leq V_0$	$1.5\text{ m} \leq W < 2.0\text{ m}$	$v = 20W - 10$
	$2.0\text{ m} \leq W \leq 4.0\text{ m}$	$v = 10W + 10$
$300\% \leq V_0 < 400\%$	$1.5\text{ m} \leq W < 2.0\text{ m}$	$v = 10W$
	$2.0\text{ m} \leq W \leq 4.0\text{ m}$	$v = 5W + 10$
$200\% \leq V_0 < 300\%$	$1.5\text{ m} \leq W < 2.0\text{ m}$	$v = 10W - 5$
	$2.0\text{ m} \leq W \leq 4.0\text{ m}$	$v = 2.5W + 10$

注1  $V_0$ ：基準容積率（%）

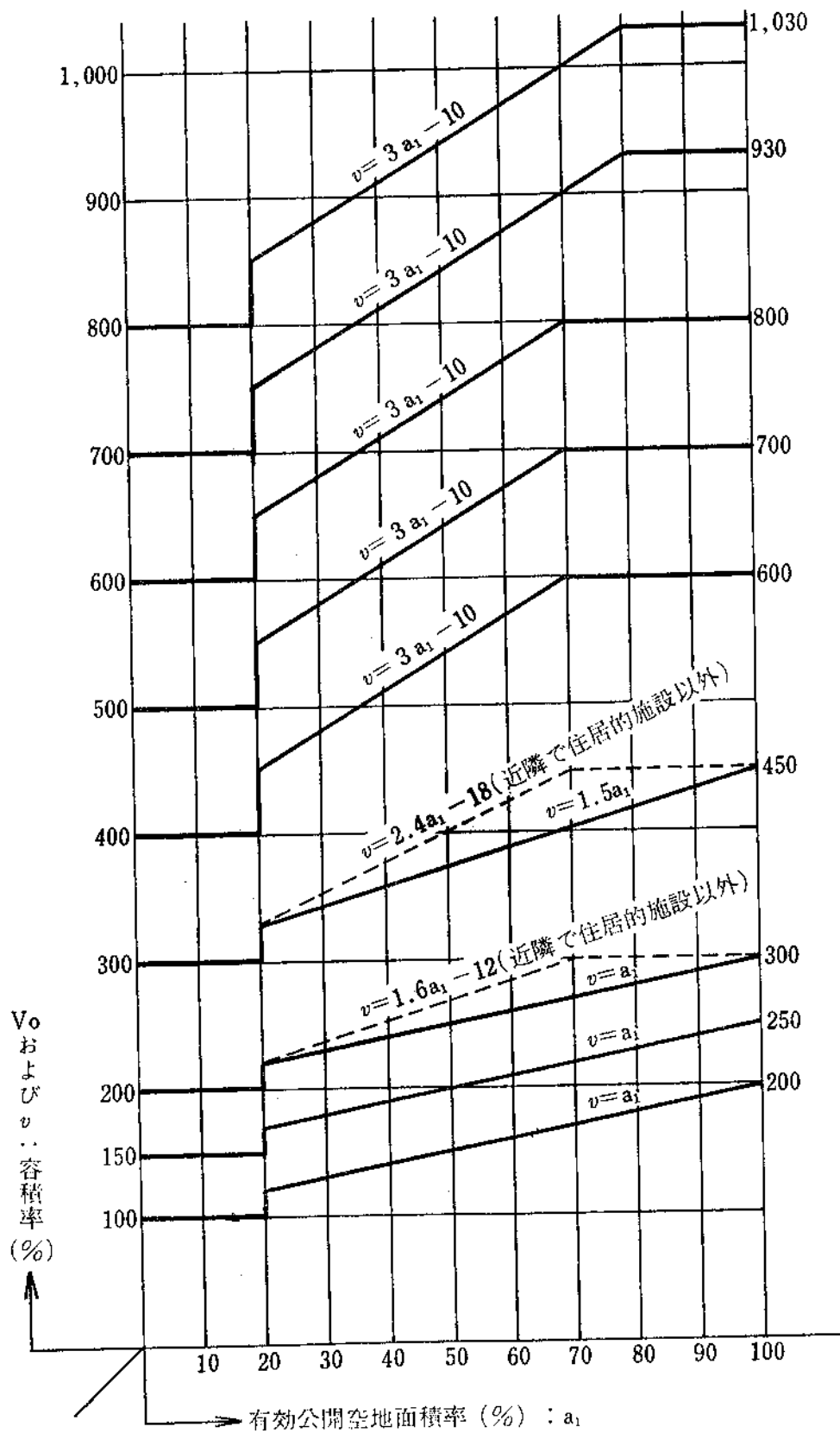
$v$ ：割増容積率（%）

$a_1$ ：有効公開空地面積率（%）

$W$ ：歩道の用に供する公開空地の幅員（ $m$ ）

注2 歩道の用に供する公開空地が非青空公開空地の場合は、第6表の割増容積率に0.8を乗じた数値をもってその割増容積率とする。

第1図 容積率割増のグラフ（有効公開空地面積率20%以上の場合）（い）





(2) 斜線制限の緩和

斜線制限は原則として緩和を行なわない。ただし公開性の高い適正な公開空地を適切な位置に確保するため、特に必要と認められたときは次の基準によって緩和する。

ア 道路斜線制限の緩和

- (ア) 敷地が次の全ての要件に適合している場合の斜線の緩和は、前面道路の反対側の境界線が、道路側公開空地幅から  $1.5\text{ m}$  減じた幅員だけ前面道路の反対側にあるとみなして構成される道路斜線の範囲内とする（第2図参照）。
- a 幅員  $12\text{ m}$  以上の前面道路を有すること。
  - b 幅員  $1.5\text{ m}$  以上の道路側公開空地を有すること。
  - c 有効公開空地面積率が第7表にかかげる数値以上であること。

第7表 斜線制限緩和に必要な有効公開空地面積率（い）

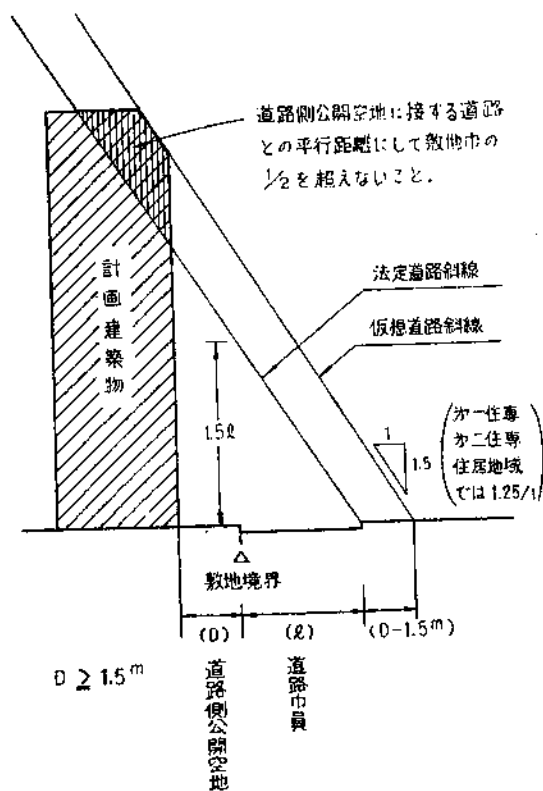
基準建ぺい率 ( $C_0$ )	有効公開空地面積率
$95\% \leq C_0 \leq 100\%$	30%
$65\% \leq C_0 < 95\%$	40%
$45\% \leq C_0 < 65\%$	50%

- (イ) (ア)の基準にかかわらず緩和できる建築物の部分は、道路側公開空地に接する道路との平行距離にして敷地幅の  $\frac{1}{2}$  以内とする。
- (ウ) 敷地が2以上の前面道路を有する場合の緩和範囲の取扱いは、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離が、その前面道路の幅員の2倍以内で、かつ  $35\text{ m}$  以内の区域とする。

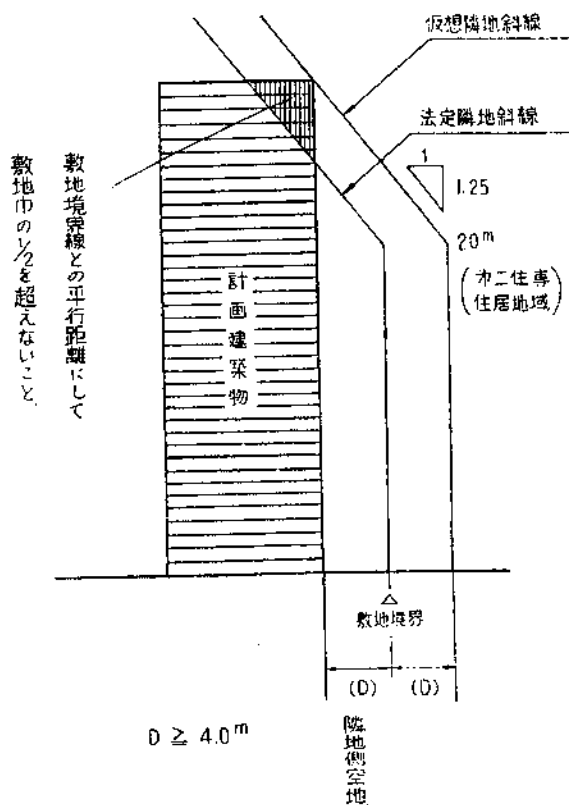
イ 隣地斜線制限の緩和

- (ア) 敷地が次の全ての要件に適合している場合の斜線の緩和は、隣地境界線が隣地側空地の幅員だけ隣地側にあるとみなして構成される隣地斜線の範囲内とする（第3図参照）。
- a 幅員  $4.0\text{ m}$  以上の隣地側空地を有すること。
  - b 有効公開空地面積率が第7表にかかげる数値以上であること。
- (イ) (ア)の基準にかかわらず、緩和できる建築物の部分は、隣地側空地に接する

第2図 道路斜線制限の緩和



第3図 隣地斜線制限の緩和



隣地境界線との平行距離にして敷地幅の1/2以内とする。

(3) 高度地区（最高限）制限の緩和

高度地区制限の緩和は、計画建築物が塔状等の形態をとることによって別に定める日照等指導要綱に基づく周辺住居等に対する日照基準の範囲内であり、かつ周辺地域に対する電波障害または公共の用に供する公園、広場等からの眺望を阻害するおそれのない場合に、次の基準によって緩和する。

ア 絶対高さ制限の緩和

緩和要件および緩和基準は、第8表⑦欄にかかげる高度地区の種別ごとに定めた有効公開空地面積率に応じ、④欄にかかげる数値の範囲内とする。ただし緩和後の最高高さは、各高度地区の種別に応じ、原則として緩和限界欄に定める数値とする。（い）

第8表 絶対高さ制限緩和と必要有効公開空地面積率（い）

④ 計画建築物の高さ (H)	⑦ 高度地区種別ごとの必要有効公開空地面積率 (a <sub>2</sub> )		
	最高限第2種	最高限第3, 4種	最高限第5種
15 m < H ≤ 20 m	15%		
20 m < H ≤ 31 m	20%	15%	
31 m < H ≤ 45 m	20%	20%	15%
45 m < H ≤ 60 m		20%	20%
60 m < H			20%
緩和限界	45 m	住居地域 45m その他の地域 60m	なし

H：計画建築物の高さ (m)

イ 北側斜線制限の緩和

高度地区の北側斜線制限は次の(ア)～(イ)の基準に適合する場合に緩和する。

(い)

(ア) 絶対高さ制限の緩和を同時に受ける建築物の北側斜線制限の緩和は次の各号による。

a 北側隣地境界線が北側空地の幅員だけ北側隣地側にあるとみなして構成される北側斜線をこえないこと。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限界は第9表のとおりとする（第4図参照）。

- b 緩和する部分は、北側隣地境界線から12m以南の位置にあること。
- c 高さが5mをこえる部分は、北側隣地境界線から5m以南の位置にあること。
- d 幅員5m以上の南側空地を有すること。ただし、第4種高度地区内に建築される住宅以外の建築物またはその部分についてはこのかぎりではない。
- e 当該敷地の東西側に隣接する敷地に、高度地区制限に適合する建築物が建築された場合および形態制限について本制度等により市長が許可した建築物が現に存する場合において、これらの複合日影によっても、当該敷地から当該建築物の高さの2倍以内の距離にある北側周辺敷地の日照時間が第10表の数値以上となること。ただし、第4種高度地区においてはこのかぎりではない。

第9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限界(い)

高度地区の種類	限界
最高限第2,3種	12 m
最高限第4種	16 m

第10表 北側周辺敷地の日照時間の標準値(い)

高度地区の種類	標準日照時間(冬至の9時から15時)(※)	標準測定点の位置	
		当該建築物の平均地盤面からの高さ(※)	周辺敷地の南側敷地境界線からの距離
最高限第1種	4時間	1.5 m	5 m
最高限第2種	4時間	4.35 m	5 m
最高限第3種	3時間	4.7 m	5 m

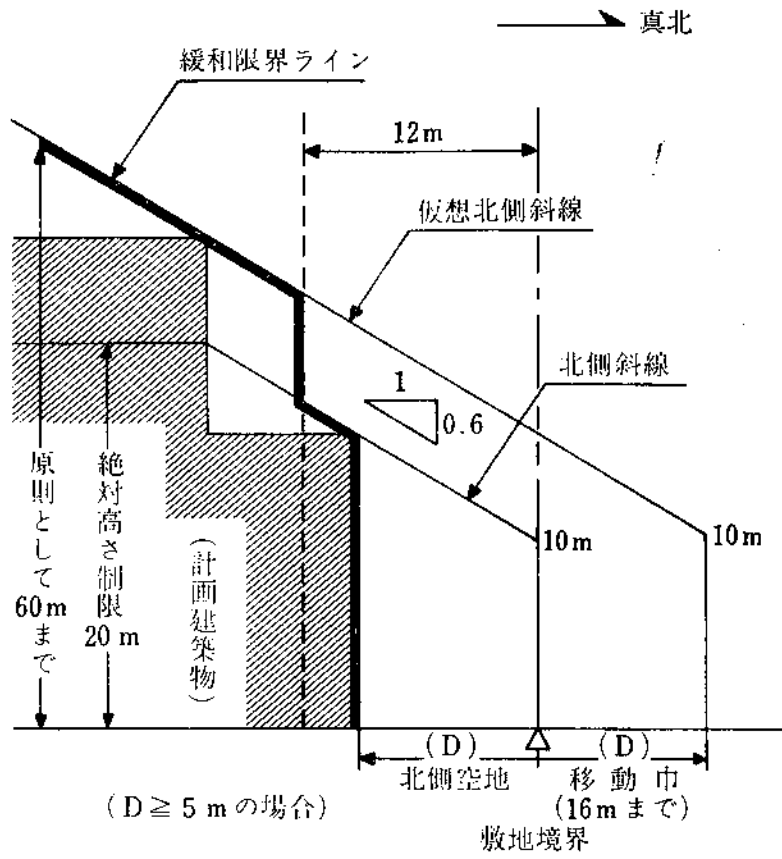
(※) 当該建築敷地と北側周辺敷地の高度地区が異なる場合は、北側周辺敷地の高度地区の種類による。

(イ) 絶対高さ制限に適合し、次の各号に該当する建築物の屋上に設けられる階段室、昇降機塔その他これらに類する部分については、第11表にかかげる範囲において緩和する(第5図参照)。

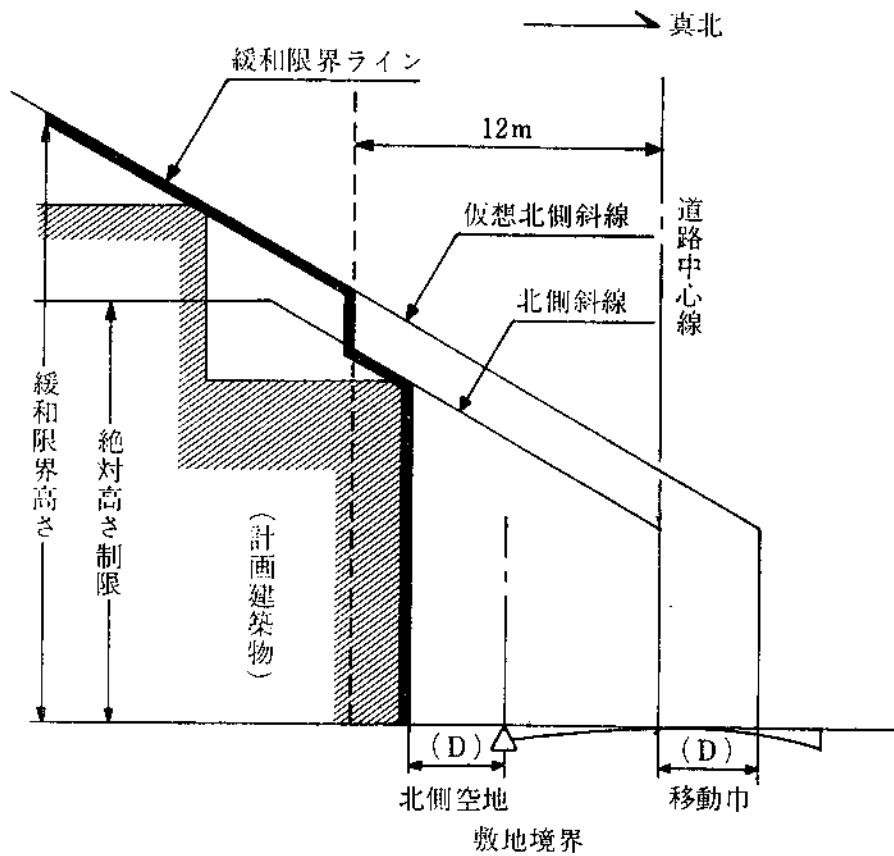
- a 第2種第3種高度地区内に建築される共同住宅等日照を必要とする建築物で幅員5m以上の南側空地を有すること。



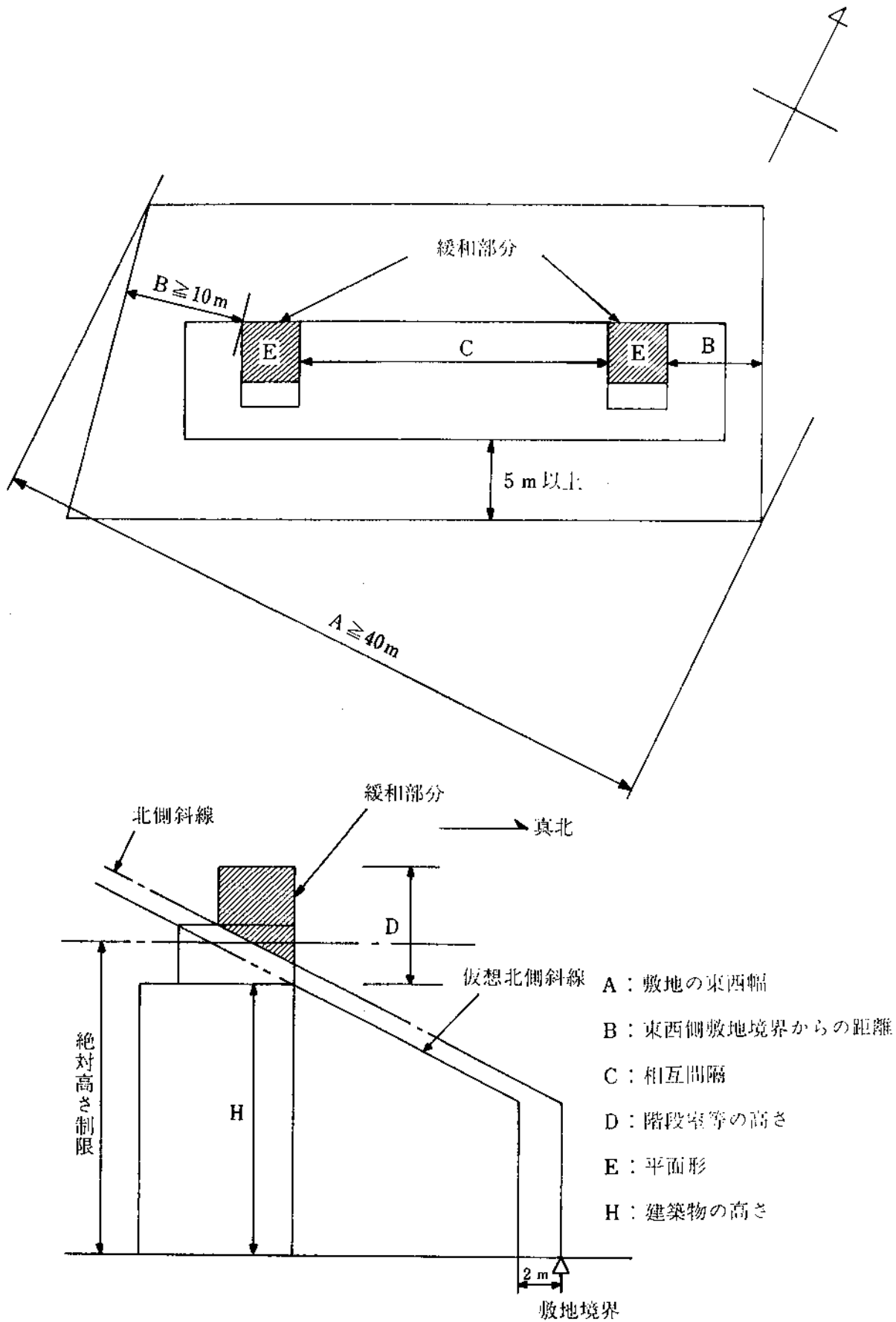
(3) 第4種高度地区



(4) 北側に前面道路がある場合



第5図 共同住宅等の階段室等の緩和範囲(い)



- b 建築物の高さに算入される部分は、北側隣地境界線が2mだけ自己の敷地側にあるとみなして構成される北側斜線をこえないこと。
- c 緩和する部分が北側隣地境界線から12m以南の位置にあること。
- d 敷地の東西幅が40m以上あること。

第11表 共同住宅等の屋上部分に設ける階段室等の緩和範囲 (い)

建築物の高さ (H)		14m < H ≤ 16m		16m < H ≤ 18m		18m < H ≤ 20m	
階段室等の規模	高さ	7m以下	4m以下	7m以下	4m以下	7m以下	4m以下
	平面形	5m × 5m 以内					
階段室等の位置	相互間隔	50m以上	40m以上	45m以上	35m以上	40m以上	30m以上
	東西側敷地境界からの距離	10m以上					

(ウ) 一団地 (一体的に計画された2以上の一団地は一団地とみなす) 内に建築される建築物 (団地外の建築物の敷地等に、冬至の10時から14時までの間において日影を生じさせるものは除く。) にあつては、団地内の建築物相互間の日影による影響について総合的に調整されたものにかぎり、(ア)(イ)の規定にかかわらず北側斜線制限を緩和することができる。

(エ) 既存不適格建築物の増築の場合、増築する部分が次の全ての要件に適合するものにあつては、既存部分について(ア)の要件にかかわらず緩和することができる。

- a 増築部分が既存建築物の南側でかつ高度地区の北側斜線制限内にあること。
- b 増築部分の床面積の合計が既存部分の床面積の2/10をこえないこと。
- c 増築部分が南側隣地境界線から5m以上後退して建築されるものであること。ただし、第3種、第4種高度地区内に建築される住宅以外の建築物またはその部分についてはこのかぎりではない。

(4) 容積率制限および高度地区制限の同時緩和

容積率制限および高度地区制限の双方の緩和を同時に受ける場合の緩和基準は、前記(1)容積率制限の緩和および(3)高度地区制限の緩和の各項において定める緩和基準による。ただし、有効公開空地面積率については、次式によって得られ



る数値をもって、必要有効公開空地面積率とすることができる。

$$A = a_1 + a_2 - 10$$

A : 必要有効公開空地面積率 (%)

$a_1$  : 容積率制限の緩和のみに必要な有効公開空地面積率 (%) (第4表, 第5表)

$a_2$  : 高度地区制限の緩和のみに必要な有効公開空地面積率 (%) (第8表)

## § 6 公開空地の基準

### (1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の各項に該当する敷地内の空地、またはその部分（当該空地またはその部分内に設けられた植込み、芝生、池等、当該空地の環境の向上に寄与するものを含む）をいう。

#### ア (基本的事項)

(ア) 公開空地は、歩行者が通常自由に通行または利用できるものとする。ただし、通常自動車が入り出す敷地内通路、駐車場等の用に供する部分は除く。

(イ) 公開空地は、原則として終日一般に開放できるものとする。

(ウ) 公開空地は、道路、通路または歩行の用に供する公開空地に面する部分に原則として塀もしく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。

#### イ (幅員)

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

#### ウ (最小面積)

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12表に示す数値以上とする。ただし、近隣商業地域、商業地域にあって歩道と同一レベルでベンチ等を設けて、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、20㎡以上とすることができる。なお歩道の用に供する公開空地あるいはこれを含む公開空地の場合は、原則として最小単位面積は問わない。

第12表 公開空地の最小単位面積

近隣商業地域, 商業地域	50 $m^2$
その他の地域	100 $m^2$

(2) 公開空地の種類とその条件

ア (歩行の用に供する公開空地)

歩行の用に供する公開空地は、その幅員を1.5m以上、4.0m以下とし、原則として、敷地の端から端まで連続して設けるものとする。また道路に沿った歩道拡幅の用に供する公開空地は、既存歩道と同一レベルとし、路面仕上げの程度はできるだけ同一仕上げ以上とする。

イ (通り抜け歩道の用に供する公開空地)

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

なお、階段、斜路等で通り抜け歩道の用に供する目的、機能を有するものは、歩道の用に供する公開空地として認定することができる。ただしこの場合の階段の勾配は、けあげ15cm以下、踏面30cm以上とする。

ウ (一般的公開空地)

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

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

(3) 敷地外の公開空地

公開空地は、建築物の敷地内に設けることを原則とするが、前記(1)~(2)にかか

げる公開空地と同等またはそれ以上の公開性があると認められる場合は、前記基準によって敷地外に確保することができる。

(4) 公開空地の有効面積の算定

公開空地の有効面積の算定については、第13表⑦欄にかかげる利用形態に応じて⑧欄の数値を限度とする係数を乗じた面積をその有効面積とする。(い)

第13表 公開空地の有効係数

		⑦ 利 用 形 態	⑧ 有効係数の上限
1 2 歩 通 道 の 用 に 供 す る も の	ア	青空公開空地 歩道と同一レベル	2.0
		イ 非青空公開空地 (ア) 梁下5.0m以上 (イ) 梁下2.5m以上, 5.0m未満	1.2 1.0
3 一 般 的 公 開 空 地	ウ	青空公開空地 (ア) 地上1.3m未満, 地下1.5m未満 (イ) 地上1.3m以上, 3.0m未満 (ウ) 地上3.0m以上, 6.0m以下 (エ) 地下1.5m以上, 3.0m以内 (カ) 宅地開発要綱の基準値外の敷地内緑地, 遊び場等 (キ) 上記ウ(ア)にかかげるもので公開性が高く, 特に市長が必要と認めたもの。	1.0 0.8 0.5 0.5 0.2~1.0 2.0
		エ 非青空公開空地 (ア) 梁下5.0m以上 (イ) 梁下2.5m以上, 5.0m未満	0.8 0.6

注 公開空地のうち、道路からの見通しとその周辺の建築物もしくは計画建築物によって妨げられることとなる部分については、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。

(5) 公開空地である旨の表示と誓約書の提出

ア 建築主は、公開空地内の適切な場所および建築物の見やすい箇所に、当該公開空地が建築基準法（横浜市市街地環境設計制度）にもとづいて設けられたものである旨を様式1および2によって表示する。

イ 建築主は、公開空地の設置に当って、空地を一般公開の用に供するとともに、当該空地の維持、管理を適切に行うことについて、様式3による誓約書を提出

する。

ウ 建築主が市街地環境設計制度によって緩和を得た建築物について、譲渡または貸与等を行なう場合は、当該公開空地の維持、管理に関する上記アおよびイの事項を条件とする。

(6) 開発行為または開発事業等に伴う主として住居的施設を目的とした建築物の公開空地

横浜市宅地開発要綱の適用をうけた開発行為に伴う主として住居的施設を目的とした建築物、および都市再開発法、新住宅市街地開発法等の適用をうけた開発事業に伴う建築物における公開空地は、前記§ 6—(1)~(5)の各項目に適合するほか、次の基準による。

ア (公共、公益用地と公開空地)

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

イ (公共、公益用地以外の空地)

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

ウ (公開空地の代替)

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

## § 7 市街地環境設計制度の特例

(1) 市街化調整区域内の建築物の取扱い

市街化調整区域内における建築物の形態制限の緩和は行なわない。

(2) 第1種住居専用地域（最高限第1種高度地区）内の建築物の取扱い。

第1種住居専用地域（最高限第1種高度地区）内の建築物の形態制限については、計画建築物およびその敷地が、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、その建築計画についても良好な居住環境を創出することとなるものについては、次の基準により取扱うことができる。

ア 取扱い要件

計画建築物の敷地面積が2,000㎡以上であり、かつ、敷地内の空地率が第14表に適合しているもの。

第14表 必要空地率（い）

基準建ぺい率 (C <sub>0</sub> )	空地率
55% < C <sub>0</sub> ≤ 80%	(100% - C <sub>0</sub> ) + 20%
50% < C <sub>0</sub> ≤ 55%	65%
C <sub>0</sub> ≤ 50%	(100% - C <sub>0</sub> ) + 15%

イ 取扱い基準

(ア) 容積率制限の取扱い

割増容積率およびその上限は、第15表による。

第15表 割増容積率と必要有効公開空地面積率

基準容積率 (V <sub>0</sub> )	割増容積率 (v)	割増容積率の上限 (V <sub>max</sub> )
50% ≤ V <sub>0</sub> ≤ 100%	$v = \frac{V_0 \cdot a_1}{100}$	2V <sub>0</sub>

V<sub>0</sub>: 基準容積率 (%)

v: 割増容積率 (%)

a<sub>1</sub>: 有効公開空地面積率 (%)

(イ) 斜線制限の取扱い

斜線制限は原則として緩和を行なわない。ただし、公開性の高い適正な公開空地を適切な位置に確保するため、特に必要と認められるときは、§5—(2)一アの基準を準用して、道路斜線制限を緩和する。この場合同基準中第7表の有効公開空地面積率については、第16表にかかげる数値以上とする。

第16表 道路斜線制限緩和に必要な有効公開空地面積率(い)

基準建ぺい率 ( $C_0$ )	有効公開空地面積率
$65\% \leq C_0 \leq 80\%$	40%
$45\% \leq C_0 < 65\%$	50%
$30\% \leq C_0 < 45\%$	60%

(ウ) 法第55条の高さ制限および高度地区制限の取扱い

法第55条の高さ制限および高度地区による絶対高さ制限の緩和については、§5—(3)の基準を準用する(この場合、同基準中第8表は第17表による。)。なお、北側斜線制限の緩和は行なわない。(い)

第17表 法第55条の高さ制限および最高限第1種高度地区制限緩和と必要有効公開空地面積率

計画建築物の高さ (H)	必要有効公開空地面積率
$10m < H \leq 15m$	15%
$15m < H \leq 20m$	20%
緩和限界	原則として20m

H：計画建築物の高さ (m)

(エ) 容積率制限および高度地区制限(法第55条の高さ制限を含む。)の同時緩和の取扱い

容積率制限および高度地区制限(法第55条の高さ制限を含む。)の双方の同時緩和については、§5—(4)の基準を準用する。

(3) その他の取扱い

計画建築物およびその敷地が、次の各号の一に該当する場合は、前項までの基準にかかわらず、それぞれ当該各号に定める基準の範囲内で、各用途地域および高度地区における形態制限の緩和を行なうことができる。

ア この制度に規定する市街地環境の整備向上と同等またはそれ以上の公共への貢献度が認められる場合は、その貢献の度合に見合う範囲内

イ 開発許可等によって、その建築物の建築が既に予定されていた場合は、その

予定建築物の範囲内

ウ 特定行政庁が学校その他の施設で公益上やむを得ないと認め、かつ周辺の状況等から都市計画上支障がないと認められる場合は、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

## § 8 実施期日および経過措置

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

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

改訂（い） この制度は、昭和53年4月1日から実施する。

様式1 公開空地の表示板(その1)

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

様式2 公開空地の表示板(その2)

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



様式3 公開空地設置に関する誓約書

昭和 年 月 日

横浜市 長 へ

公開空地設置者

住 所

氏 名

Ⓢ

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公開の用に供すること、およびそれを適正に維持、管理することについて誓約いたします。

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

なお、当該公開空地を含む敷地および建築物の全部または一部を他に譲渡、貸与する場合も、本誓約書に基づく誓約事項の継承を使用条件とすることといたします。

# 公開空地計画図書

## 1 概 要

敷地	面積	$m^2$			
	権利区分	(1)自己所有地 $m^2$	(2)共同所有地 $m^2$	(3)借地 $m^2$	$m^2$
公開空地	実面積	(1)歩道 $m^2$	(2)一般 $m^2$	(3)その他 $m^2$	(4)計 $m^2$
	付帯施設	(1)ベンチ類	(2)植木類	(3)彫刻類	(4)その他
計画建築物	用途, 構造	(1)用途		(2)構造	
	規模	(1)建築面積 $m^2$	(2)延べ面積 $m^2$	(3)最高階数 階	(4)最高高さ $m$

## 2 平面図

次の事項を明示する。

- 敷地の形状および道路との関係
- 計画建築物の位置および形状
- 公開空地およびその付帯施設の位置, 形状, 種別ならびに仕上げ
- 方 位

## 3 立面図(2面以上)

- 公開空地とその付帯施設および計画建築物との関係を明示する。

## 4 断面図(2面以上)

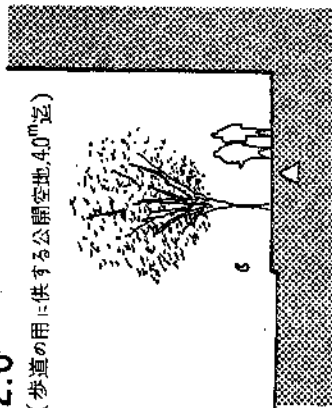
- 公開空地と道路および計画建築物との関係を明示する。

§ 9 別図 公開空地の諸例 (数字は公開空地の有効係数を示す。)

青空公開空地

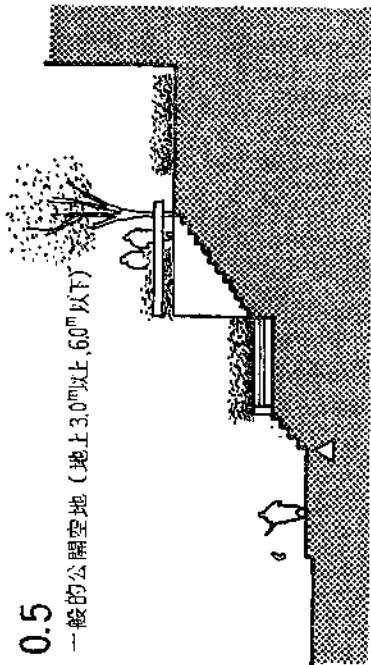
2.0

(歩道の用に供する公開空地, 4.0<sup>m</sup>迄)



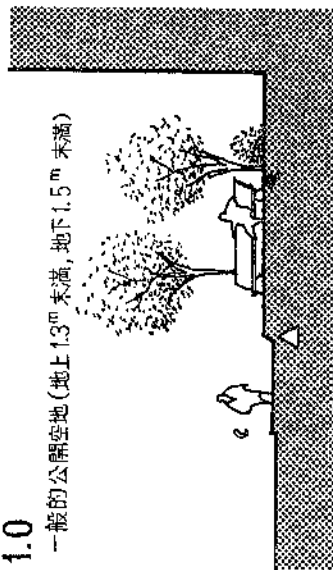
0.5

一般的公開空地 (地上3.0<sup>m</sup>以上, 6.0<sup>m</sup>以下)



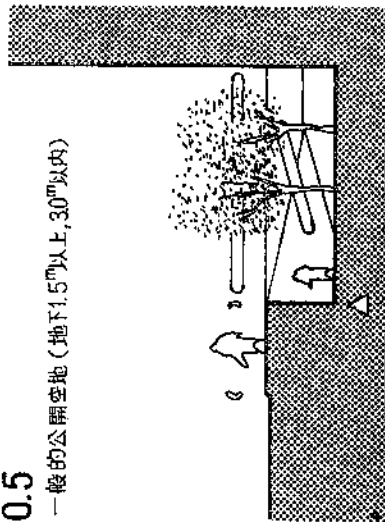
1.0

一般的公開空地 (地上1.3<sup>m</sup>未満, 地下1.5<sup>m</sup>未満)



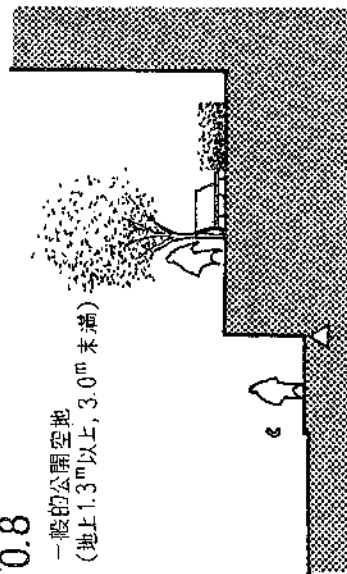
0.5

一般的公開空地 (地下1.5<sup>m</sup>以上, 3.0<sup>m</sup>以内)



0.8

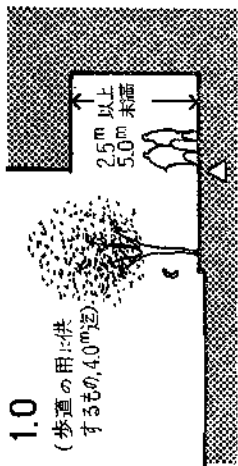
一般的公開空地 (地上1.3<sup>m</sup>以上, 3.0<sup>m</sup>未満)



非青空公開空地

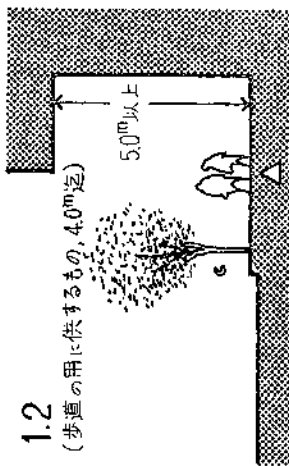
1.0

(歩道の用に供するもの, 4.0<sup>m</sup>迄)



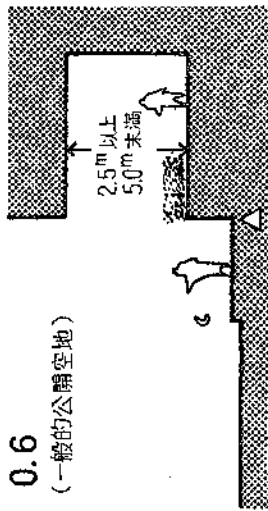
1.2

(歩道の用に供するもの, 4.0<sup>m</sup>迄)



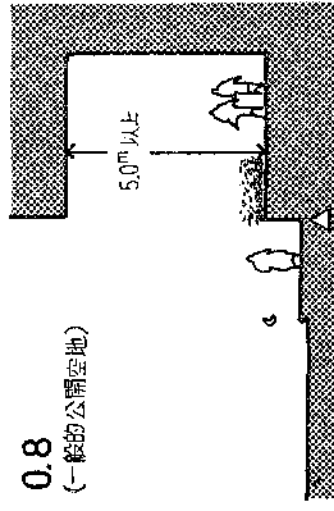
0.6

(一般的公開空地)



0.8

(一般的公開空地)



△: 道路と敷地の境界位置

§ 10 参 考 (い)

(1) 市街地環境設計制度の細目を検討する前に、	(2) あなたの計画建築物はどの用途地域にありますか？	(3) それではまず、各用途地域にしたがって、次の条件を満足して下さい。	(4) 左(3)の要件を満たしたものは緑で結ばれた右(5)の項目についての緩和をうけることが出来ます。	(5) それでは、あなたはどの緩和をうけたいのですか？	(6) それでは、あなたはどの緩和を得たいのかによって下記の基準に従い緩和量を得ることが出来ます。	その他の基準	その他	備 考
<p>敷地条件を明確にして下さい。あなたの計画敷地の用途地域、容積率、基準建ぺい率、高度地区による絶対高さ制限、北側斜線制限、さらに道路斜線、隣地斜線等の制限について調べて下さい。</p> <p>また特に宅地開発要綱等の適用をうける開発行為にあつては、事前に開発許可条件を検討し、公共公益用地の負担について明確にした上、敷地面積等を図めて下さい。</p>	<p>商業地域 近隣商業地域</p>	<p>左の用途地域にあるものは下記(1)が(2)のいずれかを満足すること。</p> <p>(1)令136条の規定により ・ 敷地面積500㎡以上 ・ 一定以上の空地率 基準建ぺい率 空地率 5% &lt; Co ≤ 100% (100%-C<sub>1</sub>)+8% 50% &lt; Co ≤ 55% 6% Co ≤ 50% (100%-C<sub>1</sub>)+5%</p> <p>(2) ・ 敷地面積1000㎡未満 ・ 有効公開空地率20%未満 ・ 巾員8.0m以上の前面道路を有する地区にあつて、歩道の用に供する公開空地を含む公開空地を確保し、その有効公開空地率が一定以上であるもの。</p>	<p>左(3)の要件を満たしたものは緑で結ばれた右(5)の項目についての緩和をうけることが出来ます。</p>	<p>容積率の緩和 高度地区の緩和 絶対高さ制限の緩和 北側斜線の緩和</p>	<p>確保すべき有効公開空地面積率</p> <p>20%以上確保できた場合 20%未満の場合</p>	<p>有効公開空地面積率によって、容積率を算定する。→P4参照</p> <p>歩道の用に供する有効公開空地の幅員による。→P5参照</p> <p>緩和限界北側斜線制限内にあること、北側隣地境界より12m以南にあること。 日照等指要素に基づき日照基準を満足すること。 電線障害および公園、広場からの眺望障害がないこと。 →P9参照</p> <p>高度地区絶対高さ制限の緩和基準に準ずる。→P19参照</p> <p>道路側公開空地巾1.5m以上を確保し、12m以上の幅員を有する前面道路を有していること。 緩和量については本文参照のこと →P7参照</p>	<p>容積率、高度地区の双方を同時に緩和する場合の有効公開空地面積率については、<math>A = a + b \times 10</math> を満足すること。 →P14参照</p>	<p>建築審査会の同意の必要性</p>
	<p>第1種住居専用地域 第2種住居専用地域 住居地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域</p>	<p>左の用途地域にあるものは下記を満足すること。</p> <p>令136条の規定により ・ 敷地面積1,000㎡以上 ・ (1種住居等2,000㎡以上) ・ 一定以上の空地率 基準建ぺい率 空地率 55% &lt; Co ≤ 100% (100%-C<sub>1</sub>)+9% 50% &lt; Co ≤ 55% 6% Co ≤ 50% (100%-C<sub>1</sub>)+5%</p>	<p>第一種住居専用地域の絶対高さ制限の緩和 道路斜線の緩和 隣地斜線の緩和 北側斜線の緩和 (第一住専、第二住専)</p>	<p>基準建ぺい率に依り30%~60%の公開空地面積率を確保すること。 基準建ぺい率に依り30%~60%の公開空地面積率を確保すること。</p>	<p>その他の基準</p>		<p>必要</p>	
	<p>市街地調整区域</p>	<p>緩和なし</p>		<p>緩和なし</p>			<p>必要</p>	

## 参考— 2

### 横浜市都市計画高度地区規定書（抄）

横浜市告示第84号

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

その関係図書は、横浜市都市整備局計画部調査指導課において一般の縦覧に供する。

昭和53年4月1日

横浜市長職務代理者

横浜市助役 大場 正典

#### I 都市計画の種類

##### 横浜国際港都建設計画高度地区

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (最高限第1種)	約 14,438ha	(1) 軒の高さが7メートル以下の建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたものとする。ただし、10メートルを超えてはならない。 (2) 軒の高さが7メートルを超える建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.5倍に4メートルを加えたものとする。ただし、10メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第2種)	約 3,944ha	建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.5倍に7メートルを加えたものとする。ただし、15メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第3種)	約 6,072ha	建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.55倍に7.5メートルを加えたものとする。ただし、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第4種)	約 2,659ha	建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に10メートルを加えたものとする。ただし、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第5種)	約 2,900ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。	
計	約 30,013ha		

#### 適用の除外

次の各号の一に該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (3) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度である線。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの

#### 制限の緩和

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

#### 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

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

（以下略）