

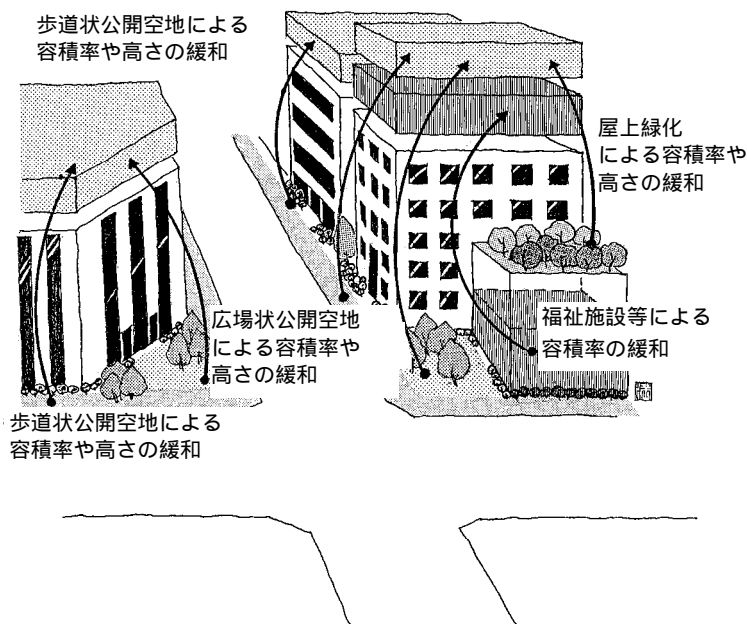
# 横浜市市街地環境設計制度を改正しました

平成20年9月1日に施行します！！

## 横浜市市街地環境設計制度とは？

横浜市では、現在でも、より快適な歩行者空間の整備、地域の憩いの場となる広場の確保など、市街地環境の整備向上への取組がいたるところで望まれています。市街地環境設計制度は、個々の建築計画の中で、これら様々な課題の改善に資することを条件に高さや容積率を緩和することにより、良好な市街地環境の形成を積極的に誘導していこうというものです。

昭和48年に制度を導入して以来、これまでに制度を活用した約500件の建築計画は、それぞれの立地特性に応じた地域のまちづくりに貢献してきました。



## 改正の概要

### 1. 各種施策への対応

横浜市基本構想（長期ビジョン）及び横浜市中期計画が策定され、各分野の中長期計画や新たな施策が展開されつつある中、緑化の推進、駐車・駐輪対策など本市のまちづくりの方針の実現に向けて、より適切に建築計画を誘導できる基準としました。

### 2. 地域課題解決へのより適切な誘導

高さの緩和を行う際、地域のまちづくり等への貢献度に応じて緩和の度合いが決まることを明確にすること等により、地域課題や行政課題の改善に向けより適切に建築計画を誘導できる基準としました。

### 3. よりわかりやすい構成・基準へ

目次構成の見直し、運用基準の内容整理等により、よりわかりやすい表現とし、加えて、細部の基準について文言の整理、内容の合理化などを行いました。

## 1. 各種施策への対応

横浜市基本構想（長期ビジョン）及び横浜市中期計画が策定され、各分野の中長期計画や新たな施策が展開されつつある中、より適切に本市のまちづくりの方針の実現に向け誘導できる基準としました。

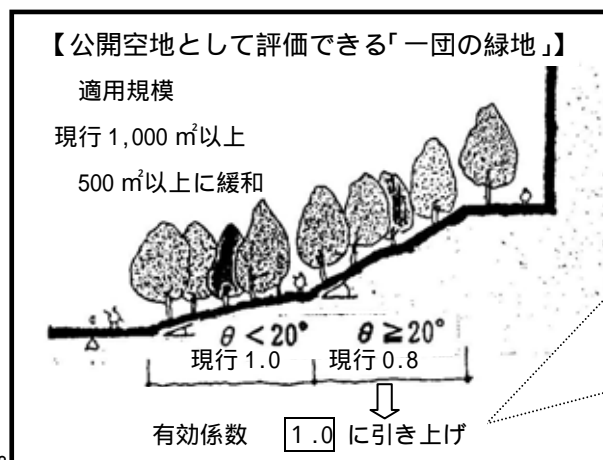
### 緑化の推進 ～市街地に緑を引き込む～

緑化基準の強化（現行敷地の5% 原則法令等で求められる1.5倍の緑化を要件化）（第1編第4章）

- 横浜市水と緑の基本計画が策定され、緑の総量の維持・向上に取り組むなかで、本制度における緑化要件を強化し、現行の敷地の5%以上の緑化、かつ原則として法令等（緑の環境をつくり育てる条例等）で求められる緑化率の1.5倍の緑化を義務付け、公開空地内の緑化や屋上緑化、壁面緑化を積極的に進めよう誘導します。例えば、工場等を除く建築物で緑の環境をつくり育てる条例のみの適用を受ける場合、商業系地域で敷地面積が500㎡以上の場合には $5\% \times 1.5 = 7.5\%$ 以上の緑化が必要となります。なお、法令等で求められる数値が15%以上の場合には、その数値とします。

#### 斜面緑地の積極評価（第2編）

- 公開空地として評価できる「一団の緑地」（現行は「自然的緑地」）の適用規模を現在の原則1,000㎡以上から500㎡以上に引き下げました。
- これまで有効係数が低減されていた傾斜角度20度以上の緑地について、評価を引き上げました。
- 現存の樹林を保存した自然緑地で地域の緑環境の保全に特に価値のあるものは、評価を引き上げました。



現存の樹林を保存した自然緑地で、地域の緑環境の保全に特に寄与すると認められるものは、有効係数 1.2 で評価

### 駐車場・駐輪場の適切な設置 ～実効性のある附属施設の誘導～

#### 共同住宅の駐車場附置義務台数の緩和（第1編第4章）

- 道路交通法改正による駐車違反取締りの強化等を踏まえ、当制度による共同住宅の駐車場附置義務台数の上乗せ規定（原則住戸数分の台数を確保）を廃止し、計画に応じた適切な台数を確保するものとし、荷さばき・来客者のための駐車施設、自動二輪車駐車施設等も適切な整備を求めることとしました。

#### 駐輪場の適切な整備と評価（第1編第4章、第3編第4章、第5編第6章）

- 店舗等の集客機能を有する施設への、適切な駐輪スペースの確保を求めることとしました。
- 駅周辺の放置駐輪が多く発生している地域において、公共的駐輪場を整備した場合、駐輪場の面積相当分の容積率を緩和します。また、適切に景観に配慮した駐輪スペースについて、これまで高さ緩和の場合に限定していた公開空地としての評価を容積率緩和の場合も適用できるものとしてしました。

写真右：公開空地への公共的駐輪場整備の例



なお、昨年10月に改正方針案の中でお示ししました「各種施策への対応」のうち、「景観」については、今回趣旨の明確化等を行い、具体的基準については、高層建築物の景観形成の取組等にあわせて今後も検討を進めます。また、「福祉への対応」については、地域子育て応援マンション認定制度の創設に向けた検討などにあわせて、引き続き改正作業を進めます。

## 2. 地域課題解決へのより適切な誘導

現在4つの地域(都心地域、都心以外の商業系地域、工業系地域、住居系地域)と特定エリア(都心機能誘導地区、みなとみらい21地区)の基準で運用していますが、より適切に地域課題解決へ誘導できる基準としました。

### 高さ緩和の考え方の明確化 ~ 提案内容に応じて緩和度合いを設定 ~

商業系地域・工業系地域における高さの緩和について(第3編第1章~第3章)

- 商業系地域・工業系地域の高さの緩和の限度について、地域のまちづくりへの寄与、周辺の街並み景観への配慮等に応じたものであることを明示しました。特に、都心以外の商業系地域では1段階(20m 31m、31m 45m)までの緩和を基本とし、地域のまちづくりに積極的に寄与するもので、駅周辺特有の課題改善、地域貢献に資するもの、又は行政課題の改善に資するもの( )について、2段階以上の緩和を行うものとします。

( )例: 基盤整備が十分でない駅前の広場・歩行者空間の整備、密集市街地における防災上有効な広場の整備、保育所などの地域の生活利便の向上に寄与する公益的施設の整備、駅周辺の活力向上につながる機能の集積など

<高度地区と当制度による緩和限度: 現行基準>

地域	住居系地域				都心以外の商業系地域			都心地域( )	工業系地域			
	1低	2低	1中高 2中高	1住 2住 準住	近商	近商業	商業	商業	準工	工業	準工	準工
用途地域	1低	2低	1中高 2中高	1住 2住 準住	近商	近商業	商業	商業	準工	工業	準工	準工
高度地区	1	2	3	4	5	6	7	7	5 住宅	5 住宅	5 その他	7 その他
高さ(m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	-	-	-	-	-	-	20%	20%	-	-	-	20%
45	-	-	-	-	-	20%	20%	20%	-	-	-	20%
31	-	-	特例基準 緩和(25%)	-	20%	20%	15%	15%	-	-	20%	15%
20	-	-	20%	15%	15%	15%	15%	15%	-	15%	-	15%
15	-	-	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
容積緩和併用	容積率緩和に必要な数 + 高さ制限緩和に必要な数 - 10%				25%以上かつ容積率緩和に必要な数 + 5%							

・表内の数値(%)は必要有効公開空地面積率  
横浜都心機能誘導地区は別基準による

<見直し案>

( )地域のまちづくりに積極的に寄与し、周辺の街並み景観に配慮し調和するものについて適用

地域	住居系地域				都心以外の商業系地域			都心地域( )	工業系地域			
	1低	2低	1中高 2中高	1住 2住 準住	近商	近商業	商業	商業	準工	工業	準工	準工
用途地域	1低	2低	1中高 2中高	1住 2住 準住	近商	近商業	商業	商業	準工	工業	準工	準工
高度地区	1	2	3	4	5	6	7	7	5 住宅	5 住宅	5 その他	7 その他
高さ(m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	-	-	-	-	-	-	25%	25%	( )	-	-	25%
45	-	-	-	-	-	25%	20%	20%	( )	-	-	20%
31	-	-	特例基準 緩和(25%)	-	20%	20%	15%	15%	-	-	20%	15%
20	-	-	20%	15%	15%	15%	15%	15%	-	15%	-	15%
15	-	-	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
容積緩和併用	容積率緩和に必要な数 + 高さ制限緩和に必要な数 - 10%				容積率緩和に必要な数 + 高さ制限緩和に必要な数 + 5%							

・表内の数値(%)は必要有効公開空地面積率  
横浜都心機能誘導地区は別基準による

都心以外の商業系地域の基準の一本化(第3編第2章)

- 都心以外の商業系地域については、現在、「路線型商業系地域」と「地域拠点等駅前商業系地域」の2地域に分けて基準を設定していますが、両方の特性を有する地域も多く存在するため基準を一本化し、周辺住宅地への配慮を十分行うこと求めるとともに、駅周辺の商業系地域で駅周辺特有の課題改善、地域貢献に資するものについて、適切に緩和できる基準としました。

### 特定エリアの基準の合理化 ~ 都心特定エリアのまちづくりへのより適切な誘導 ~

都心機能誘導地区(関内地区及び横浜駅周辺地区)の基準の修正(第4編第1章)

- 平成18年4月に導入した都心機能誘導地区の基準について、文言修正、基準の明確化を行いました。
- みなとみらい21地区の公開空地評価等の見直し(第4編第2章)
- みなとみらい21地区については、地元の街づくり基本協定に基づき独自の基準で運用していますが、青空の広場状公開空地について、中庭型のものに限らず大規模で良好な空間を高い係数で評価できるよう見直しました。また、屋上庭園、屋上緑化を公開空地として評価し、緑化を積極的に推進します。

### 3. よりわかりやすい構成・基準へ

目次構成の見直し、運用基準の内容整理及び本編への組込み等を行うことにより、よりわかりやすい構成・基準となるよう編集しました。

その他、細部の基準について文言の整理、内容の合理化を行いました。主な項目は次のとおりです。

#### 第1編第3章 緩和の原則

- ・緩和する根拠となる法令を明示しました。

#### 第1編第4章 基本要件

- ・景観に関する配慮について趣旨を明確にしました。
- ・自己日照に関する規定を廃止しました。
- ・機械式駐車施設を設ける場合の周辺への配慮について明確にしました。
- ・福祉のまちづくり条例に適合すべきことについて明示しました。
- ・落下物対策基準について、低層部及び商業系地域における基準を緩和しました。

#### 第2編 公開空地の基準

- ・既存の歩道がない場合の歩道状公開空地の幅員を2 m以上としました。
- ・有効係数2.0で評価できる歩道状公開空地の条件を明確にしました。
- ・地域開放型集会所を公開空地として評価する基準を廃止しました。

#### 第3編 地域ごとの緩和基準

- ・周辺配慮斜線制限の細部の取扱いを明確にしました。(水路・線路敷等に面する場合の緩和等)
- ・道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和について、その適用条件を明確にしました。
- ・工業地域における住宅を含まない計画に対する周辺配慮斜線を緩和しました。

#### 第6編 その他の取扱い

- ・北側斜線の緩和基準を廃止しました。

### 改正された制度の内容はこちらでご確認いただけます

ホームページ

<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/center/kankyo/shigaichi/kankyousekai.html>

お問い合わせ先

横浜市まちづくり調整局 建築・宅地指導センター 建築環境課 市街地建築係  
電話 045-210-9920



CASBEE(きやすびー)で  
エコな建物  
つくるっぴ

by きやすびっぴ  
(CASBEE 横浜イメージキャラクター)



横浜市まちづくり調整局建築環境課  
平成20年2月  
〒231-0023  
横浜市中区山下町193-1  
昭和シェル山下町ビル7階  
TEL 045-210-9920 FAX 045-681-2438

環境行動都市向け  
ハマっ子が行動します!  
ヨコハマはG30