

～昭和 48 年 12 月 24 日以前の建築物の形態制限～

横浜市では、現行の都市計画法(S43.6.15 公布 S44.6.14 施行)における用途地域を昭和 48 年 12 月 25 日に指定しています。

それ以前は、4種類の用途地域(商業地域・住居地域・準工業地域・工業地域)が旧都市計画法で定められており、当時の建築基準法等により規定された建築物の形態制限の概要は、次のとおりです。

■ 建蔽率 <<建築基準法 旧第 55 条 (適用期間:S34.12.23~S48.12.24)>>

用途地域	建築物の種類	防火地域	準防火地域	(防火・準防火地域の) 指定なし
商業地域	耐火建築物	制限なし	0.8	0.7
	その他	0.7		
住居地域 準工業地域 工業地域	耐火建築物	0.7	0.6	$(A^{※1}-30) \times 0.6(\text{m}^2)^{※2}$
	その他	0.6		↑ 建築面積の最高限度
(用途地域の) 指定なし	耐火建築物	0.8	0.7	
	その他	0.7		

※1 A:敷地面積(m²)

[例]住居地域で防火・準防火地域の指定がなく、敷地面積が 200 m²の場合

$(200-30) \times 0.6 = 170 \times 0.6 = 102(\text{m}^2)$ … 建築面積 102 m²まで建築可能
 $102 / 200 = 0.51(\%)$ … 建蔽率の最高限度は 51%

※2 横浜市では、防火・準防火地域の指定のない地域において建蔽率を 0.6 に緩和している区域があります。

<<建築基準法 旧第 55 条第 2 項 (適用期間:S46.2.16~S48.12.24)>>

※ 街区の角にある敷地等で、特定行政庁が指定するもの(※3)の内にある建築物は、上記の表中の 0.6→0.7、0.7→0.8、0.8→0.9 となります。<<建築基準法 旧第 55 条第 3 項第 2 号 (適用期間:S34.12.23~S48.12.24)>>

※3 横浜市において、「特定行政庁が指定するもの」とは次の①・②の両方を満たす敷地です。

- ①それぞれの道路幅員が4m以上で、その合計が12m以上である2以上の道路(2項道路を除く)に接するもの
- ②敷地境界線の 3/10 以上が①の道路に接するもの

<<横浜市建築基準法施行細則 旧第 13 条(適用期間:S38.2.25~S58.10.1)>>

【注意！】 ・上記はそれぞれ適用期間における建蔽率の制限内容です。上記の適用期間以外(S34.12.23 以前など)は、建蔽率の制限内容が一部異なります。
 ・建蔽率の緩和が可能な建築物や適用除外を受ける建築物は、現在のものとは異なります。

■ 容積率 (適用期間: S48.12.24 以前)

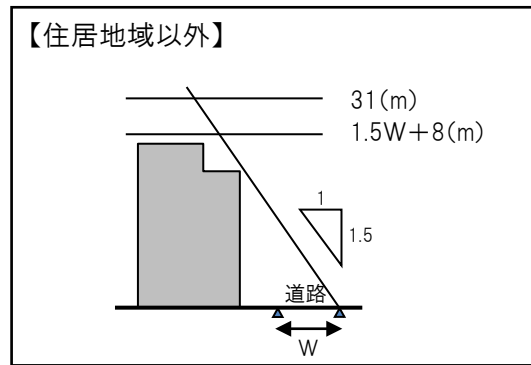
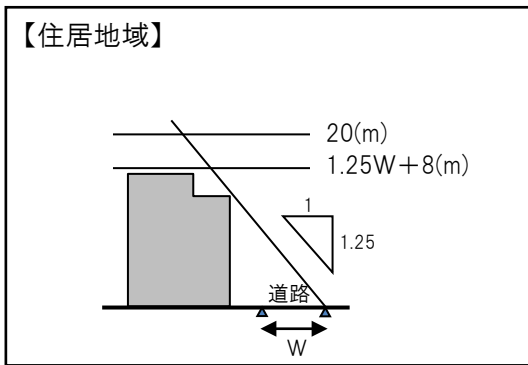
横浜市では、容積地区を指定していません。よって、容積率に関する制限はありませんでした。

裏面につづく

■ 高さ制限 <<建築基準法 旧第 57 条、旧第 58 条 (適用期間:S34.12.23~S48.12.24)>>

用途地域	高さの制限(m)		斜線制限(m)
住居地域	20	$1.25W^{※4}+8$	$1.25L^{※5}$
住居地域以外 (商業・準工業・工業・指定なし)	31	$1.5W^{※4}+8$	$1.5L^{※5}$

※4 W:前面道路の幅員(m)
 ※5 L:建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離(m)



【注意！】 ・上記の適用期間以外(S34.12.23 以前など)は、建築物の高さの制限内容が一部異なります。
 ・斜線制限の緩和が可能な場合もありますが、現在の道路斜線制限の緩和とは一部異なります。

問い合わせ先

建築局都市計画課 横浜市庁舎 25 階 TEL 045-671-3510

※昭和48年12月24日以前の都市計画(用途地域等)についてお調べの方は直接、窓口までお越しください。