

横浜市市街地環境設計制度

昭和48年12月 制定

平成8年5月 改正

横浜市

目 次

| | |
|-----------------------------|----|
| 第1章 主旨 | 3 |
| 第2章 用語の定義 | 4 |
| 第3章 緩和の原則 | 5 |
| 第4章 適用対象 | |
| 1 敷地規模及び空地率 | 5 |
| 2 前面道路の幅員等 | 6 |
| 3 有効公開空地面積率 | 6 |
| 4 環境条件 | 7 |
| 第5章 緩和基準 | |
| 1 容積率の割増 | 9 |
| 2 高度地区（最高限）制限の緩和 | 10 |
| 3 制限の同時緩和 | 11 |
| 第6章 公開空地の基準 | |
| 1 公開空地の定義 | 12 |
| 2 公開空地の種類とその条件 | 13 |
| 3 公開空地の有効面積の算定 | 15 |
| 第7章 特定施設による緩和基準 | |
| 1 適用の要件と基準 | 18 |
| 2 歴史的建造物の保存・修復を行う建築物 | 19 |
| 3 文化施設を含む建築物 | 20 |
| 4 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 | 21 |
| 5 福祉施設等を含む建築物 | 22 |
| 6 地域施設を含む建築物 | 23 |
| 7 工業系地域の環境改善に寄与する建築物 | 23 |
| 8 優良な住宅施設である建築物 | 24 |

第8章 その他の取り扱い

- I 第1種及び第2種低層住居専用地域における建築物・・・・・・・・・・26
- II 最高限第3種及び第4種高度地区における高さ制限の特例・・・・・・・・27
- III 高度地区の規定による北側斜線制限の緩和・・・・・・・・・・28
- IV その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29

第9章 維持・管理

- 1 公開空地等の維持・管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
- 2 公開空地の表示・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
- 3 維持・管理義務の承継・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
- 4 許可を受けたものであることの明示・・・・・・・・・・31
- 5 屋外広告物の取り扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・31

第10章 雑 則

- 1 都市計画との整合・・・・・・・・・・・・・・・・・・32
- 2 敷地内に都市計画道路が含まれる場合の取り扱い・・・・・・・・32

附 則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32

様 式・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33

- 参考1 許可手続きの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・43
- 2 許可申請に必要な図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
- 3 横浜国際港都建設計画（抄）・・・・・・・・・・45

第1章 主 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、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、敷地の前面に広場をとるとか歩道を広くするなどの方法が有効です。

そのほか、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が必要です。

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。

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。

こうした実績をふまえて、今回は住居系用途地域の細分化にあわせて、住居系用途地域における高さ緩和や公開空地の評価方法の改善、災害に強い街づくりを進めるためのメニューの追加などの改正を行いました。

この制度を利用するにあたっては、制度の主旨を十分理解されたうえで必要に応じて活用されるようお願いいたします。

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、この制度の主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 |
| (2)令 | 建築基準法施行令 |
| (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4項及び第5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7章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 | 敷地に接する法第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)全方向斜線制限 | 高さ緩和を行う場合に敷地周辺の環境に配慮するための敷地全周からの斜線制限 |
| (17)公開空地 | 第6章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 |
| (18)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 |
| (19)非青空公開空地 | 青空公開空地以外の公開空地 |
| (20)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 |
| (21)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 |
| (22)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(%) |
| (23)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(%) |
| (24)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 |
| (25)商業系地域 | 近隣商業地域及び商業地域 |
| (26)工業系地域 | 準工業地域、工業地域及び工業専用地域 |
| (27)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 |

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に、周辺的生活環境を阻害しない範囲内で次の事項について行うものとする。

1 容積率制限

2 高度地区（最高限）制限

(1) 絶対高さ制限

(2) 北側斜線制限

第4章 適用対象

この制度による許可の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1から4までの要件をすべて満たすものとする。

なお、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第8章のI(P.26)による。

1 敷地規模及び空地率

第1表の敷地規模を有し、かつ、第2表の空地率を確保するものとする。

第1表 必要敷地規模

| 用途地域 | 敷地規模 |
|-------------------|------------|
| 第1種・第2種中高層住居専用地域 | 500㎡ 以上 |
| 第1種・第2種住居地域、準住居地域 | |
| 近隣商業地域、商業地域 | |
| 準工業地域、工業地域、工業専用地域 | |

注：敷地の過半が属する用途地域による

第2表 空地率

| 基準建ぺい率(Co) | 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

前面道路の幅員が第3表の数値以上であり、第3表に掲げる幅員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箇所であつて当該道路に接するものとする。

ただし、ア欄については、高度地区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。

また、イ欄については、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ない。

第3表 前面道路幅員

| | 用 途 地 域 | 前面道路幅員 |
|---|---|--------|
| ア | 第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域, 準住居地域 準工業地域 | 6 m |
| イ | 近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 | 8 m |

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5表(P.9)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、かつ、第6表(P.10)による数値以上
- (3) 制限の同時緩和を行う場合は、25%以上、かつ、第5章の3(P.11)による数値以上

4 環境条件

(1) 次の各号に定める環境上の要件をすべて満たすこと。

ア 周辺環境の維持向上に十分配慮すること。また、絶対高さ制限を超える共同住宅について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。

イ 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。

ウ 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。

エ 「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、その基礎的基準に適合する計画であること。

オ 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。

カ 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。

キ 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。

ク 防火水槽の確保など消防活動上有効な措置や災害時に備えた備蓄庫や飲料水の貯留施設の設置等の措置を適切に講じること。

ケ 敷地の緑化については、商業系地域で敷地面積の3%以上、その他の地域では5%以上の緑地を設けること。

コ 住宅を含む場合、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4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4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 | 4時間 |
| 第1種・第2種中高層住居専用地域 | |
| 第1種・第2種住居地域, 準住居地域 | 3時間 |
| 近隣商業地域（都市計画容積率が200%の地域） 準工業地域（都市計画容積率が200%の地域） | 2時間 |

(2) 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 「横浜市福祉の都市環境づくり推進指針」に適合するよう配慮すること。

イ 「横浜市街づくり協議要綱」に定める街づくり協議指針の内容に十分配慮した計画であること。

第5章 緩和基準

1 容積率の割増

割増容積率は、第4章に定める要件をすべて満たす建築物について、第5表のA欄に掲げる基準容積率ごとに有効公開空地面積率に応じ、イ欄により算定した数値以下とし、かつ、ウ欄の数値を上限とする。

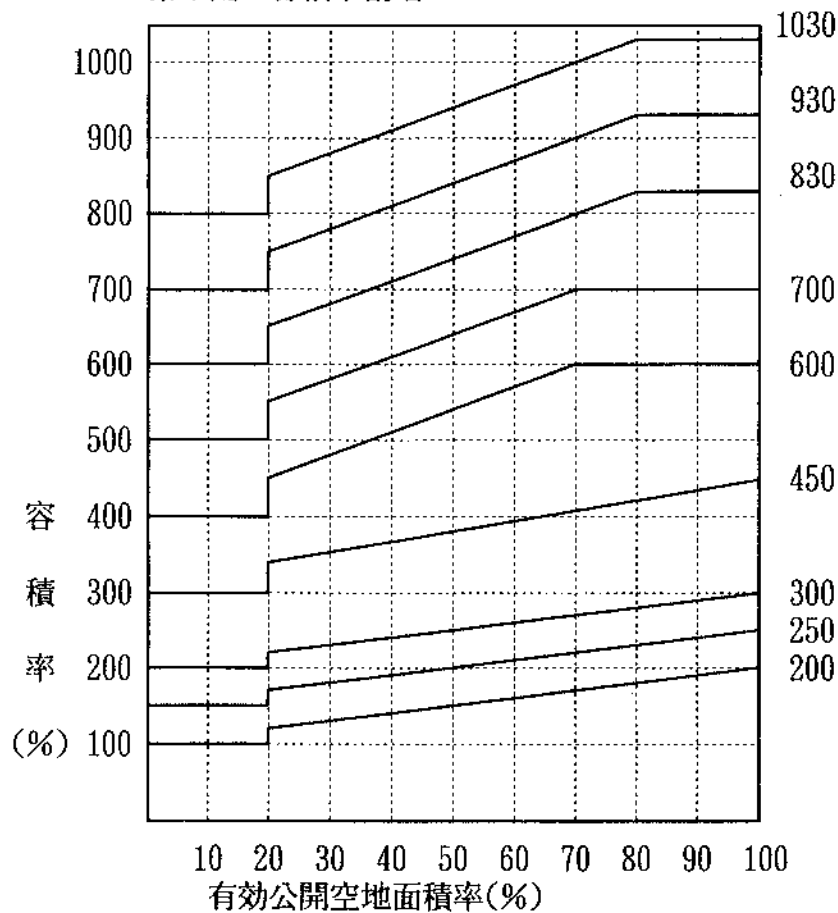
(第1図参照)

第5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% |
| 300% ≤ V ₀ < 400% | $V = 1.5A$ | 150% |
| 100% ≤ V ₀ < 300% | $V = A$ | 100% |

注 A：有効公開空地面積率（%）

第1図 容積率割増のグラフ



2 高度地区（最高限）制限の緩和

(1) 一般的基準

高度地区の規定による絶対高さの制限は、第4章に定める要件をすべて満たし、周辺環境に配慮した建築物について、第6表イ欄に掲げる高度地区の種別ごとに定める必要有効公開空地面積率に応じ、ア欄に掲げる数値の範囲内で緩和する。

建築物の絶対高さは、各高度地区の種別に応じ同表の緩和限界欄に定める数値以下とする。

ただし、敷地が住居系地域に属する場合における制限の緩和は次の(2)に定める基準を満たすものとする。

第6表 絶対高さ制限の緩和と必要有効公開空地面積率

| ア 建築物の高さ (H) | イ 高度地区種別ごとの必要有効公開空地面積率 | | | |
|-----------------|------------------------|--------|----------|--------|
| | 最高限第3種 | 最高限第4種 | 最高限第5・6種 | 最高限第7種 |
| 15m < H ≤ 20m | 15%以上 | | | |
| 20m < H ≤ 31m | 20%以上 | 15%以上 | 15%以上 | |
| 31m < H ≤ 45m | | | 20%以上 | 15%以上 |
| 45m < H ≤ 60m | | | 20%以上 | 20%以上 |
| 60m < H | | | | 20%以上 |
| 緩和限界 | 31m | 31m | 60m | なし |

(2)住居系地域における基準

住居系地域における制限の緩和は、次の基準をすべて満たすものとする。ただし、地区計画等により計画的な市街地形成が図られるもので、市長が周囲の状況により支障がないと認めた場合はこの限りでない。

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 各用途地域ごとに、第7表に掲げる斜線制限を適用する。なお、斜線制限の適用にあたって、敷地が2以上の用途地域にわたる場合、又は、異なる用途地域に隣接する場合については、次のとおり取り扱うものとする。

(ア)隣地が計画敷地よりも制限の厳しい用途地域である場合、当該隣地に面する部分については、その用途地域における全方向斜線制限を適用する。

(イ)北側隣地が計画敷地よりも制限の厳しい用途地域である場合、当該北側隣地に面する部分については、その用途地域の高度地区の北側斜線制限を適用する。

第7表 住居系地域における斜線制限

| 用途地域 | 緩和高さ (H) | 斜線制限 | |
|-----------------------------|--------------------|-------------|--------|
| | | 全方向斜線制限 | 北側斜線制限 |
| 第1種中高層住居専用地域 | $15m < H \leq 20m$ | 10m + 1.25L | 第3種高度 |
| 第2種中高層住居専用地域 | $20m < H \leq 31m$ | | 第2種高度 |
| 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 | $20m < H \leq 31m$ | 15m + 1.25L | 第4種高度 |

注 L：緩和を受けようとする建築物の各部分から敷地境界線までの最短の水平距離

3 制限の同時緩和

容積率の割増と高さ制限の緩和を同時に行う場合の必要な有効公開空地面積率は、容積率の割増に必要な有効公開空地面積率に5%を加算した数値以上とする。

ただし、住居系地域においては、次の式により算定した数値以上とする。

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

第6章 公開空地の基準

1 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、自動車が通行する敷地内通路、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8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8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。ただし、市長が特に必要と認めるものについてはこの限りでない。

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。

2 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、既存の歩道がある場合は、既存の歩道を含めて4m以下、既存の歩道がない場合は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1/2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、1,000m²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80%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2.0m以上、4.0m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。

3 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9表(P.16)ア欄に掲げる利用形態に応じてイ欄の数値とする。(第2図(P.17)参照)

(2) 有効面積の算定

有効公開空地面積は、第9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 同一敷地内に他の法令等によるものとは別に防火・防災対策上有効であると認められる災害時用の飲料水の貯留施設や100t以上の規模の防火水槽を設ける建築計画については、1t当たり1m²(特に必要な地域については1t当たり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8章Ⅱ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。

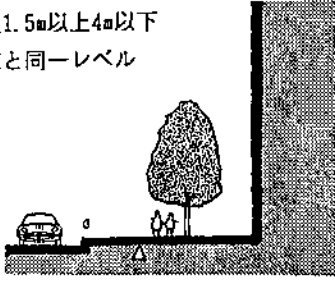
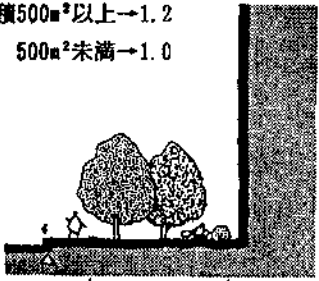
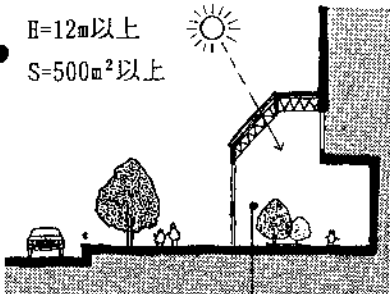
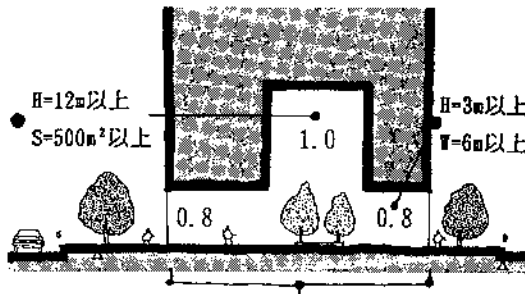
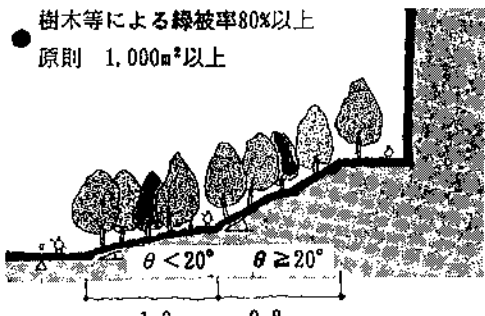
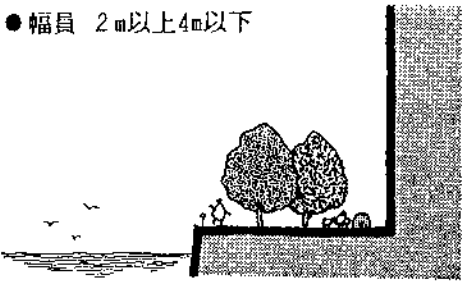
第9表 公開空地の有効係数

| | ア 利用形態 | イ 有効係数 |
|------------------|--|--------|
| 1 歩道の用に供するもの | (ア)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 | 1.2 |
| | 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 | 1.0 |
| | (イ)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 | (ウ)青空公開空地 | |
| | a 地上1.3m未満, 地下1.5m未満 単位面積 500m ² 以上 | 1.2 |
| | b 地上1.3m未満, 地下1.5m未満 単位面積 500m ² 未満 | 1.0 |
| | c 地下1.5m以上, 3.0m未満 | 0.5 |
| | (エ)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 | (オ)広場状の内部空間の公開空地 面積500m ² 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 |
| | (カ)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 | (キ)傾斜角度が20度未満の自然的緑地 | 1.0 |
| | (ク)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 | (ケ)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2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>  <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7章 特定施設による緩和基準

1 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、この章の2から7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4章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10表に掲げる数値以下とする。

第10表 緩和容積率の上限

| 基準容積率(V_0) | 緩和容積率の上限 |
|--------------------------|--------------|
| $600\% \leq V_0$ | 250% |
| $400\% \leq V_0 < 600\%$ | 220% |
| $300\% \leq V_0 < 400\%$ | 170% |
| $150\% \leq V_0 < 300\%$ | 120% |
| $V_0 < 150\%$ | 120%かつ V_0 |

- イ この章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5章の3の規定にかかわらず第11表に掲げる数値以上とすることができる。

第11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さ制限の緩和 | 20%以上 |
| 容積率の加算、容積率の割増及び高さ制限の緩和 | 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 |

2 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

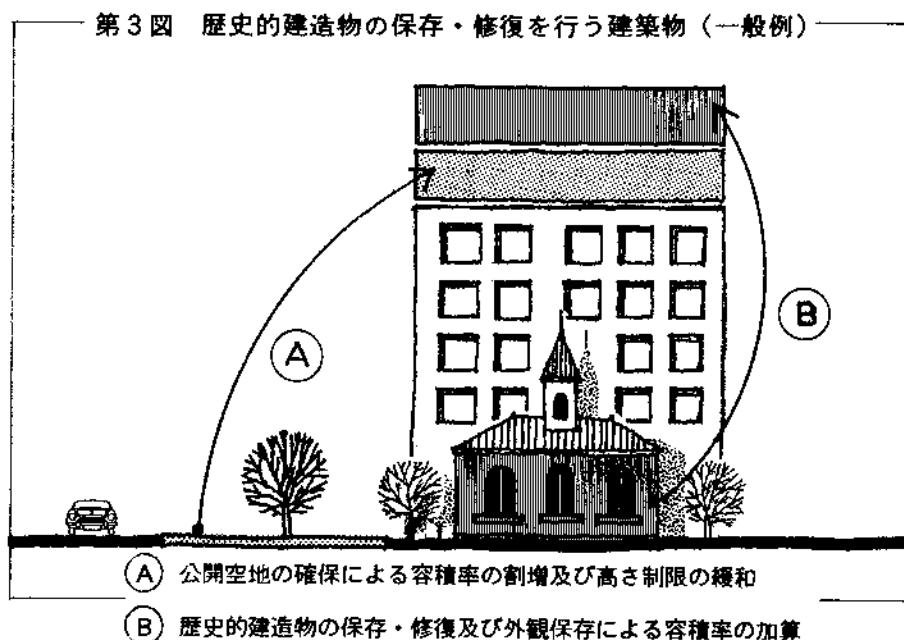
文化財保護法，神奈川県文化財保護条例，横浜市文化財保護条例，歴史を生かしたまちづくり要綱等により指定若しくは認定を受けた歴史的建造物，又は、これと同等の価値があると認められるもの。

(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



3 文化施設を含む建築物

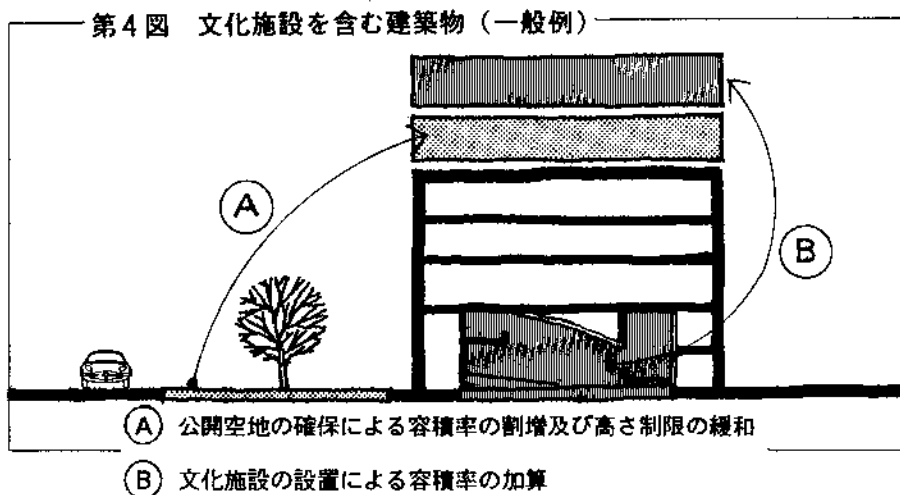
ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館等で不特定多数の市民が自由に利用できるものであり、市民文化の振興に寄与すると認められる施設を含む建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その必要性及び地域環境への貢献度を考慮し(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(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300m²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300m²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。



4 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。

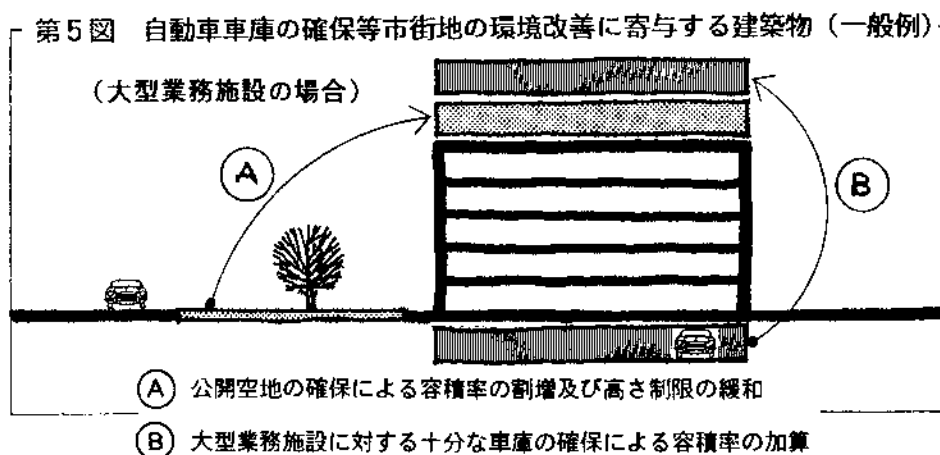
(1) 要件

- 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 500m^2 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附置義務台数を超え、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 750m^2 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附置義務台数を超え、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



5 福祉施設等を含む建築物

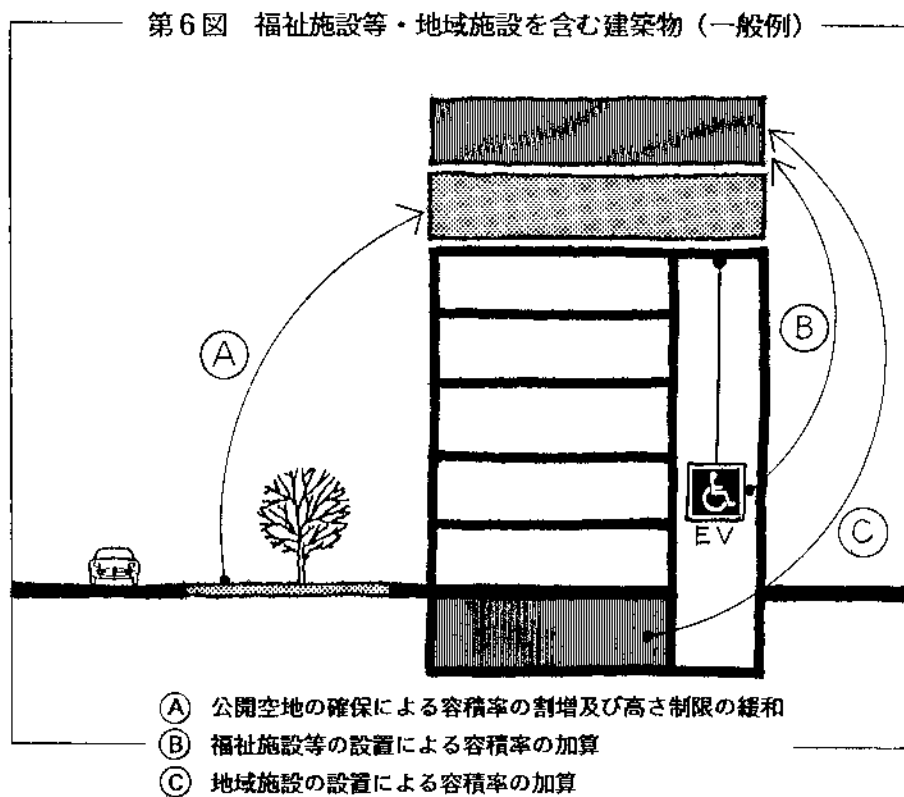
周辺地域の福祉の向上に寄与し、「横浜市福祉の都市環境づくり推進指針」の基準以上の設備等を設けた建築物で、次の(1)の要件に該当するものについては、建設の困難度及び地域の福祉環境への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(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、福祉の国際シンボルマーク交付要件を満たし、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。



6 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。

7 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。

8 優良な住宅施設である建築物

優良な市街地住宅を供給する建築物で、良好な水準の住宅供給により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、都市計画容積率600%以上の区域、工業系地域及び風致地区を除く）とする。

イ 敷地面積が1,000m²以上であり、かつ、第2表(P.5)による必要空地率を確保するもの。

ウ 前面道路の幅員が第3表(P.6)の数値以上であり、第3表に掲げる幅員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箇所当該道路に接すること。

エ 20%以上の有効公開空地面積率を確保するもの。

オ 第4章の4に定める要件をすべて満たすこと。なお、第4章の4のクについては、建物の規模及び周囲の状況に応じて災害に備えた備蓄庫や飲料水の貯留施設の設置を行うこと。

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 良質な市街地住宅として、平面構成、設備、構造面等で建築計画上の工夫がなされたもの。

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）原則として、専用面積（バルコニー部分の面積を除く）が75m²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、住居の用に供する部分の面積が割増容積率に相当する面積以上であり、かつ、延べ面積のうち1/5以上又は1層階以上を非住居の用に供するもの。

また、住居系地域内では、住居の用に供する部分の面積が延べ面積の2/3以上であるもの。

（エ）規模に応じた集会施設を整備するもの。

（オ）学校収容対策上支障がないもの。

(2) 基準

容積率の割増は、有効公開空地面積率に応じて第12表により行うことができる。

第12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 |
|--------------------------|------------------|----------|
| $400\% \leq V_0 < 600\%$ | $V = 3.75A - 25$ | 200% |
| $300\% \leq V_0 < 400\%$ | $V = 2.4A - 18$ | 150% |
| $V_0 < 300\%$ | $V = 1.6A - 12$ | 100% |

A：有効公開空地面積率（%）

(3) 制限の同時緩和

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に限り、第5章の3の基準を準用する。

第8章 その他の取り扱い

I 第1種及び第2種低層住居専用地域における建築物

第1種及び第2種低層住居専用地域（最高限第1種及び最高限第2種高度地区）内の建築物の形態制限は、低層住宅地としての良好な環境を形成するため、建築物及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、良好な居住環境を創出することができる場合に限り、次の1の要件をすべて満たしているものについて2の基準により緩和する。ただし、北側斜線は緩和しない。

1 要件

(1) 敷地規模及び空地率

敷地面積が1,000m²以上であり、かつ、第2表(P.5)による空地率を確保するもの。

(2) 前面道路の幅員及び接道長

前面道路が幅員6m以上の道路に至るまで6m以上の幅員を有し、かつ、敷地外周の1/6以上が1箇所得当道路に接すること。

(3) 有効公開空地面積率

次の2の(1)から(3)に定める数値以上確保するもの。

(4) 環境条件

第4章の4に定める要件をすべて満たすこと。

2 基準

(1) 容積率の割増

割増容積率は、有効公開空地面積率を20%以上確保したものについて、第13表のア欄に掲げる基準容積率ごとに有効公開空地面積率に応じ、イ欄により算定した数値以下とし、かつ、ウ欄の数値を上限とする。

第13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 |
|------------------|--------------------------|------------|
| $100\% \leq V_0$ | $V = A$ | 100% |
| $V_0 < 100\%$ | $V = V_0 \times A / 100$ | V_0 |

A:有効公開空地面積率(%)

(2) 法第55条による高さ制限及び高度地区制限の緩和

法第55条による高さ制限及び高度地区の規定による絶対高さ制限は、周辺の状況及び環境整備等に配慮した建築物で、次に定める基準を満たし、20%以上の有効公開空地面積率を確保した場合、15mを限度として緩和する。

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以下である建築物は除く。

イ 第14表に掲げる斜線制限を適用する。

第14表 第1種及び第2種低層住居専用地域における斜線制限

| 緩和高さ(H) | 斜線制限 | |
|---------------|------------|--------|
| | 全方向斜線制限 | 北側斜線制限 |
| 10m < H ≤ 15m | 4m + 1.25L | 第1種高度 |

(3) 制限の同時緩和

制限の同時緩和については、容積率の緩和に必要な有効公開空地面積率に10%を加算した数値以上の公開空地を確保し、かつ、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に限り行う。

II 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10,000m²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15表に掲げる斜線制限を適用する。

第15表 高さ許可の特例における斜線制限

| 高度地区 | 全方向斜線制限 | 北側斜線制限 |
|--------|-------------|------------|
| 最高限第3種 | 10m + 1.25L | 最高限第2種高度地区 |
| 最高限第4種 | 15m + 1.25L | 最高限第3種高度地区 |

注 L：緩和を受けようとする建築物の各部分から敷地境界線までの最短の水平距離

Ⅲ 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4章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。

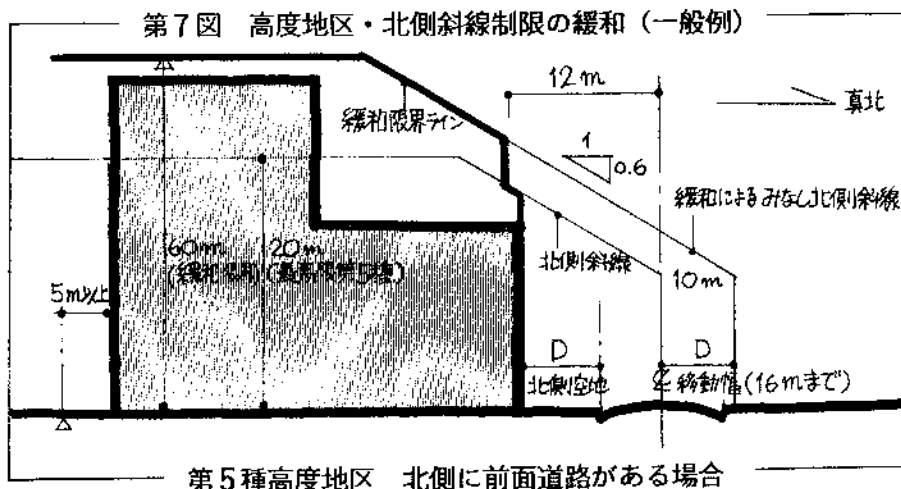
ただし、最高限第3種及び第4種高度地区においては、北側敷地の形状等により特に支障ないと認められる場合に限る。

- （1） 絶対高さの緩和については、第5章の2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16表による。

第16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以内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以内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。



IV その他

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9章 維持・管理等

1 公開空地等の維持・管理

- (1) 建築主は、第6章1-(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7章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、建築物完成後、3年ごとに公開空地等の維持・管理報告を様式4により市長宛に行うものとする。

2 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7章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。

3 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・管理に関する前記1及び2の事項を承継するものとする。

4 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。

5 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10章 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 敷地内に都市計画道路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計画道路が含まれる場合のこの基準の適用にあたっては、計画道路部分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。

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。

ただし、実施日以前から、従来の制度による基準で協議を行っており、その事前協議が終了したと市長が認めるときには、従来の基準とすることができる。

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

㊟

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・特定施設を適切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

印

連絡先

| | | |
|-----------|-----|-----------|
| 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。

様式 4 - 1

公開空地・特定施設管理報告書

| | | | |
|---|-----------------------|------|-------------|
| <p>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。</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;">管理責任者 住所 氏名 ⑩ 連絡先</p> | | | |
| 建築物名称 | | | |
| 許可年月日 | 年 月 日 | 許可番号 | 横浜市建企指指令第 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 | ⑩ 電話 | |
| 建物所有者 | 住所 | | |
| | 氏名 | ⑩ 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ください。

公開空地平面図を添付してください。

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いれてください。</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> | <p>公開空地位置図</p> |
| | <p>平成 年 月 公開空地管理者 住所・氏名・TEL</p> | <p>(現在地・公開空地の明記 図面の向きに留意)</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> | <p>施設等の位置・面積</p> |
| | <p>平成 年 月 建築物管理者 住所・氏名・TEL</p> | <p>(現在地・特定施設の明記 図面の向きに留意)</p> |
| | 500mm以上 | |

屋外広告物承認申請書

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。

平成 年 月 日

横浜市長あて

建築主 住所
氏 名
連絡先

印

| | | | |
|-------------|--------|---------|-----------|
| 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 | TEL - - | |
| 屋外広告物許可申請 | 要・不要 | 工作物確認 | 要・不要 |
| | | | 受付欄 |
| 決 裁 欄 | 企画指導課長 | 調査係長 | 市街地建築設計係長 |
| | 担 当 者 | | |

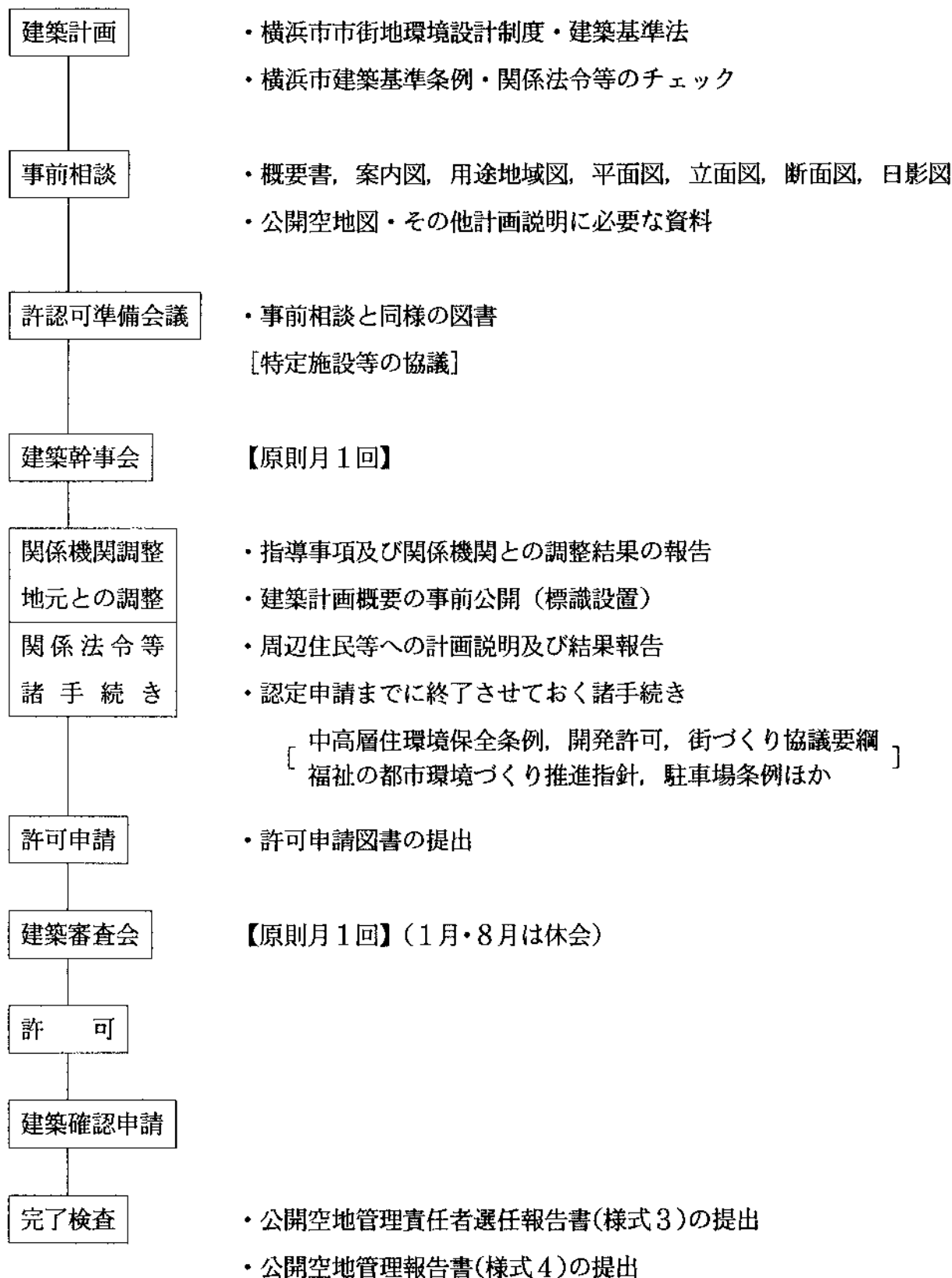
※添付書類

- ・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 | 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 | TEL - - | |
| 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> | | | |

参考1 許可手続きの流れ



参考2 許可申請に必要な図書（正副2部）

- 1 許可申請書
横浜市建築基準法施行細則第8条第1項による第5号様式
- 2 許可申請概要書（建築局企画指導課で配布）
- 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7章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

参考3 横浜国際港都建設計画高度地区（抄）

| 種 類 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 |
|------------------|---|
| 高度地区 (最高限第1種) | ① 建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。 ② 建築物の各部分の高さは、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に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。 |
| 高度地区 (最高限第2種) | ① 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 ② 建築物の各部分の高さは、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に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。 |
| 高度地区 (最高限第3種) | ① 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 ② 建築物の各部分の高さは、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に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下としなければならない。 |
| 高度地区 (最高限第4種) | ① 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 ② 建築物の各部分の高さは、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に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。 |
| 高度地区 (最高限第5種) | ① 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 ② 建築物の各部分の高さは、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に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。 |
| 高度地区 (最高限第6種) | 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 |
| 高度地区 (最高限第7種) | 建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。 |

◆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) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物

◆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敷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。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

◆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。