

横浜市市街地環境設計制度

新旧対照表

※ 下線部分が改正箇所

旧	新
第1編 総則	
第1章 省略	
<p>第2章 用語の定義</p> <p>1から8 省略</p> <p>9 加算容積率 第5編による特定施設の整備または第6編第5章による長期優良住宅の認定の取得により加算される容積率(%)</p> <p>以下省略</p>	<p>第2章 用語の定義</p> <p>1から8 省略</p> <p>9 加算容積率 第5編(特定施設の整備)及び第6編第3章又は第5章(容積率許可の特例)のいずれかにより加算される容積率(%)</p> <p>以下省略</p>
第3章 省略	
第4章 基本要件	
<p>1から2 省略</p> <p>3 まちづくりの方針等との整合</p> <p>(1) 横浜市のまちづくりの方針等との整合</p> <p>ア 横浜市基本構想、横浜市都市計画マスタープラン等の横浜市のまちづくりの方針等(※14)に整合した計画とすること。</p> <p>イ及びウ 省略</p> <p>(2) 地域のまちづくりの方針等との整合</p> <p>ア 都市計画マスタープラン地区プラン、地区計画、景観計画、街づくり協議要綱等の地域のまちづくりの方針等(※15)に整合した計画とすること。</p> <p>以下省略</p>	<p>第4章 基本要件</p> <p>1から2 省略</p> <p>3 まちづくりの方針等との整合</p> <p>(1) 横浜市のまちづくりの方針等との整合</p> <p>ア 横浜市基本構想、横浜市都市計画マスタープラン等の横浜市のまちづくりの方針等(※13)に整合した計画とすること。</p> <p>イ及びウ 省略</p> <p>(2) 地域のまちづくりの方針等との整合</p> <p>ア 都市計画マスタープラン地区プラン、地区計画、景観計画、街づくり協議要綱等の地域のまちづくりの方針等(※14)に整合した計画とすること。</p> <p>以下省略</p>

第2編 公開空地の基準	
第1章 省略	
<p>第2章 公開空地の種類とその条件</p> <p>1から5 省略</p> <p>6 水辺に面する公開空地</p> <p>(1) 省略</p> <p>(2) 水辺を見渡せる青空空地であり、河川等の管理用通路、道路及び歩道の用に供する公開空地に有効に接しているもの、<u>また</u>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。</p> <p>(3) 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<u>ら</u>れるもの。</p> <p>以下省略</p>	<p>第2章 公開空地の種類とその条件</p> <p>1から5 省略</p> <p>6 水辺に面する公開空地</p> <p>(1) 省略</p> <p>(2) 水辺を見渡せる青空空地であり、河川等の管理用通路、道路及び歩道の用に供する公開空地に有効に接しているもの、<u>又</u>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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>以下省略</p>
第3章 省略	
<p>第4章 公開空地に準ずる空地等</p> <p>1及び2 省略</p> <p>3 公共用自転車駐車場等</p> <p>駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、区役所等と協議の上、公共用自転車駐車場を適切に設けた場合、又は横浜都心部エリア（関内・山下町地区を中心とした区域等）において、<u>都市整備局</u>と協議の上、<u>コミュニティサイクル</u>（※）のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を適切に設けた場合は、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。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。また、景観等に十分配慮した形態とすること。</p> <p>以下省略</p>	<p>第4章 公開空地に準ずる空地等</p> <p>1及び2 省略</p> <p>3 公共用自転車駐車場等</p> <p>駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、区役所等と協議の上、公共用自転車駐車場を適切に設けた場合、又は横浜都心部エリア（関内・山下町地区を中心とした区域等）において、<u>道路局</u>と協議の上、<u>シェアサイクル</u>（※）のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を適切に設けた場合は、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。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。また、景観等に十分配慮した形態とすること。</p> <p>以下省略</p>

第3編 地域ごとの緩和基準 省略

第4編 特定エリアにおける緩和基準

第1章 省略

第2章 みなとみらい21中央地区

1から3 省略

4 公開空地の基準

(1) 省略

(2) 公開空地に準ずる空地等

ア 省略

イ コミュニティサイクルのサイクルポート

都市整備局と協議の上、コミュニティサイクル(※2)のサイクルポート(自転車の貸出・返却拠点)を適切に設けた場合は、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。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。

(3) 省略

第23表 みなとみらい21中央地区における公開空地及び公開空地に準ずる空地の有効係数

種別	利用形態	有効係数
省略		
公開空地に準ずる空地等		
イ	<u>コミュニティ</u> サイクルポート ・ <u>都市整備局</u> と協議の上、適切に設けた <u>コミュニティ</u> サイクルのサイクルポート	1.0

以下省略

第2章 みなとみらい21中央地区

1から3 省略

4 公開空地の基準

(1) 省略

(2) 公開空地に準ずる空地等

ア 省略

イ シェアサイクルのサイクルポート

道路局と協議の上、シェアサイクル(※2)のサイクルポート(自転車の貸出・返却拠点)を適切に設けた場合は、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。ただし、必要有効公開空地面積率の2分の1を限度とする。

(3) 省略

第23表 みなとみらい21中央地区における公開空地及び公開空地に準ずる空地の有効係数

種別	利用形態	有効係数
省略		
公開空地に準ずる空地等		
イ	<u>シェア</u> サイクルポート ・ <u>道路局</u> と協議の上、適切に設けた <u>シェア</u> サイクルのサイクルポート	1.0

以下省略

第5編 特定施設による容積率の緩和基準

第1章 適用の要件と基準

1 省略

2 共通基準

(1) 割増容積率及びこの編による加算容積率を合計した緩和容積率は、第24表に掲げる数値以下とする。

また、この編において複数の施設を設置することにより容積率を加算する場合は、加算容積率の合計は100%を限度とする。

第24表 緩和容積率の上限

表省略

(2) この編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有効公開空地面積率は、第25表に掲げる数値以上とする。

第25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

以下省略

第2章から第5章 省略

第6章 地域の防災・環境の向上に寄与する施設を含む建築物

1 要件

対象施設は第26表に示す施設（※2）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。また、原則として横浜市のまちづくりの方針等又は地域のまちづくりの方針等に位置づけられた施設若しくはよこはま防災力向上マンション認定制度（以下、「防災認定制度」という。）において評価された施設とする。

第26表 対象施設一覧

第1章 適用の要件と基準

1 省略

2 共通基準

(1) 割増容積率及びこの編による加算容積率を合計した緩和容積率は、第25表に掲げる数値以下とする。

また、この編において複数の施設を設置することにより容積率を加算する場合は、加算容積率の合計は100%を限度とする。

第25表 緩和容積率の上限

表省略

(2) この編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有効公開空地面積率は、第26表に掲げる数値以上とする。

第26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

以下省略

第6章 地域の防災・環境の向上に寄与する施設を含む建築物

1 要件

対象施設は第27表に示す施設（※2）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。また、原則として横浜市のまちづくりの方針等又は地域のまちづくりの方針等に位置づけられた施設若しくはよこはま防災力向上マンション認定制度（以下、「防災認定制度」という。）において評価された施設とする。

第27表 対象施設一覧

以下省略	以下省略
<p>第7章 第4編第3章の地区内における生活支援施設等を含む建築物</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 及び(2) 省略</p> <p>(3) 対象施設</p> <p>ア 施設の位置づけ</p> <p>以下のいずれかに該当する施設で、第27表に掲げるものを対象とする。</p> <p>(ア)及び(イ) 省略</p> <p>第27表 生活支援施設等 一覧</p> <p>以下省略</p>	<p>第7章 第4編第3章の地区内における生活支援施設等を含む建築物</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 及び(2) 省略</p> <p>(3) 対象施設</p> <p>ア 施設の位置づけ</p> <p>以下のいずれかに該当する施設で、第28表に掲げるものを対象とする。</p> <p>(ア)及び(イ) 省略</p> <p>第28表 生活支援施設等 一覧</p> <p>以下省略</p>
第8章及び第9章 省略	
第6編 その他の取扱い	
第1章 省略	
<p>第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例</p> <p>1 省略</p> <p>2 必要要件</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>第28表の敷地規模を有すること。</p> <p>第28表 必要敷地規模表省略</p> <p>(2) 空地率</p> <p>第29表の空地率を確保すること。ただし、要除却認定マンションを建て替える計画の場合はこの限りでない。</p> <p>第29表 必要空地率</p>	<p>第2章 マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例</p> <p>1 省略</p> <p>2 必要要件</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>第29表の敷地規模を有すること。</p> <p>第29表 必要敷地規模表省略</p> <p>(2) 空地率</p> <p>第30表の空地率を確保すること。ただし、要除却認定マンションを建て替える計画の場合はこの限りでない。</p> <p>第30表 必要空地率</p>

<p style="text-align: center;">表省略</p> <p>(3) 及び (4) 省略</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増・加算</p> <p>第30表により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限の適用を受けないマンション(以下、「容積率不適格マンションという。」)を建て替える計画で、有効公開空地面積率が50%以上確保されたものについては、建替え前の容積率まで緩和することができる。</p> <p style="text-align: center;">第30表 緩和容積率と有効公開空地面積率</p> <p>以下省略</p>	<p style="text-align: center;">表省略</p> <p>(3) 及び (4) 省略</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増・加算</p> <p>第31表により緩和する。ただし、法第3条第2項の規定により容積率制限の適用を受けないマンション(以下、「容積率不適格マンションという。」)を建て替える計画で、有効公開空地面積率が50%以上確保されたものについては、建替え前の容積率まで緩和することができる。</p> <p style="text-align: center;">第31表 緩和容積率と有効公開空地面積率</p> <p>以下省略</p>
<p>第3章 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例</p> <p>高度かつ総合的に環境に配慮した建築物として1の要件に該当するものは、2の基準より容積率制限を緩和することができる。</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 必要要件</p> <p>第1編第4章の基本要件及び第3編又は第4編の地域ごとに定める必要要件をすべて満たすもの</p> <p>(2) 適用対象</p> <p><u>以下の条件全て</u>を満たす建築物で、当該建築物の管理運営が将来にわたり適切に行われると認められるものを対象とする。</p> <p>ア CASBEE 横浜の届出における<u>評価値がSランク、かつ</u>重点項目の評価が、すべての項目で4以上となるもの。 なお、CASBEE 横浜の認証を受けること。</p>	<p>第3章 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例</p> <p>高度かつ総合的に環境に配慮した建築物として1の要件に該当するものは、2の基準より容積率制限を緩和することができる。</p> <p>1 要件</p> <p>(1) 必要要件</p> <p>第1編第4章の基本要件及び第3編又は第4編の地域ごとに定める必要要件をすべて満たすもの</p> <p>(2) 適用対象</p> <p><u>次のアからウまでのいずれか</u>を満たす建築物で、当該建築物の管理運営が将来にわたり適切に行われると認められるものを対象とする。</p> <p><u>ア CASBEE 横浜の届出における評価値がSランクで、次に掲げるすべての条件を満たすもの。</u></p> <p><u>(ア)</u> CASBEE 横浜の届出における重点項目の評価が、すべての項目で4以上となるもの。なお、CASBEE 横浜の認証を受けること。</p>

イ 再生可能エネルギーを導入し(※1)、かつ、運用時のエネルギー低減につながる取組を行うもの。(※2)

2 緩和基準 (容積率の割増の特例)

容積率の割増について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じた割増容積率の緩和式について、第29表による緩和式に置き換えて適用することができる。ただし、割増容積率の上限について

(イ) 敷地内に再生可能エネルギー利用設備を設置し(※1)、かつ、運用時のエネルギー低減につながる取組を行うもの。(※2)

イ 住宅で、BELSにおいてZEH-M Oriented等の認証(※3)を受けたもの、又はそれと同等以上のエネルギー消費性能を有すると評価されたもの(※4)であり、かつ、全住戸の外皮平均熱貫流率(UA値)が $0.46W/(m^2 \cdot K)$ 以下と評価されたもので、次に掲げるすべての条件を満たすもの。

(ア) CASBEE横浜の届出における重点項目の評価が、「地域・まちづくりへの貢献」の項目で4以上となるもの

(イ) 敷地内に再生可能エネルギー利用設備を設置(※1)したもの

ウ 非住宅で、BELSにおいてZEB Oriented以上の認証(※5)を受けたもの、又はそれと同等以上のエネルギー消費性能を有すると評価されたもの(※4)で、次に掲げるすべての条件を満たすもの。

(ア) CASBEE横浜の届出における重点項目の評価が、「地域・まちづくりへの貢献」の項目で4以上となるもの

(イ) 敷地内に再生可能エネルギー利用設備を設置(※1)したもの

2 緩和基準

容積率の加算について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じて算出された割増容積率に、第32表により算出された加算容積率を加えて適用することができる。ただし、緩和容積率は、第

ては、第3編又は第4編の規定による。

第31表 緩和容積率と有効公開空地面積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 緩和容積率 (V)
$600\% \leq V_o$	$V = 3.75A - 25 + B$
$400\% \leq V_o < 600\%$	$V = 3.75A - 25 + B$
$300\% \leq V_o < 400\%$	$V = 2.4A - 18 + B$
$150\% \leq V_o < 300\%$	$V = 1.6A - 12 + B$
$100\% \leq V_o < 150\%$	$V = 1.6A - 12 + B$
$V_o < 100\%$	$V = V_o \times (1.6A - 12) / 100 + B$

A：有効公開空地面積率 $A \geq 20\%$

B：第5編特定施設設置による加算容積率

その他の緩和については、第3編、第4編、第5編の基準を適用する。

第6編第3章運用基準

(※1) 再生可能エネルギーについては、当該建築物で使用するエネルギーの低減のために使用するものとする。

また、再生可能エネルギーの適切な種類及び規模、効果等を検討し、関係部署と協議のうえ、導入すること。

(※2) エネルギーを管理する仕組みとしてBEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）等やHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を導入し、それによるエネルギーの低減につながる取組が計画され

3編又は第4編の規定による「割増容積率の上限」を超えないものとする。第5編による容積率の緩和を適用する際の上限は第25表による。

第32表 基準容積率と加算容積率

ア 基準容積率 (Vo)	イ 加算容積率 (V) (※6)
$600\% \leq V_o$	$V = 0.75A - 15$
$400\% \leq V_o < 600\%$	$V = 0.75A - 15$
$300\% \leq V_o < 400\%$	$V = 0.9A - 18$
$150\% \leq V_o < 300\%$	$V = 0.6A - 12$
$100\% \leq V_o < 150\%$	$V = 0.6A - 12$
$V_o < 100\%$	$V = V_o \times (0.6A - 12) / 100$

A：有効公開空地面積率

第6編第3章運用基準

(※1) 再生可能エネルギー利用設備については、当該建築物で使用するエネルギーの低減のために使用するものとする。

(※2) エネルギーを管理する仕組みとしてBEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）等やHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を導入し、それによるエネルギーの低減につながる取組が計画さ

<p>ていること。</p>	<p>れていること。</p> <p><u>(※3) ZEH-M Oriented等の認証とは、ZEH-M Oriented、ZEH-M Ready、Nearly ZEH-M又はZEH-Mの第三者認証を取得したものとする。</u></p> <p><u>(※4) 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価書等により、エネルギー消費性能の削減率がZEH-M Oriented、又はZEB Orientedの基準と同等以上が確認できること。</u></p> <p><u>(※5) ZEB Oriented等の認証とは、ZEB Oriented、ZEB Ready、Nearly ZEB又はZEBの第三者認証を取得したものとする。</u></p> <p><u>(※6) この章における加算容積率は、第32表の数値に「1 (2) アからウまでのいずれかに適合している部分の床面積の合計/建築物の延べ床面積」を乗じたものとする。なお、ひとつの建築物の中で、1 (2) イ及びウに規定する複数の手法を利用することもできるものとする。</u></p>
<p>第4章 既成市街地における共同建替等建築物</p> <p>1及び2 省略</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増</p> <p>有効公開空地面積率が20%以上（都市計画容積率が400%以上の区域にあつては10%以上）確保された計画について、第30表により緩和する。</p> <p>なお、都市計画容積率が400%以上の区域にあつて、誘導用途に供する部分については、50%を上限とし、第30表によらず緩和することができる。</p>	<p>第4章 既成市街地における共同建替等建築物</p> <p>1及び2 省略</p> <p>3 緩和基準</p> <p>(1) 容積率の割増</p> <p>有効公開空地面積率が20%以上（都市計画容積率が400%以上の区域にあつては10%以上）確保された計画について、第33表により緩和する。</p> <p>なお、都市計画容積率が400%以上の区域にあつて、誘導用途に供する部分については、50%を上限とし、第33表によらず緩和することができる。</p>

<p>第32表 割増容積率と有効公開空地面積率 以下省略</p>	<p>第33表 割増容積率と有効公開空地面積率 以下省略</p>
<p>第5章 長期優良住宅における容積率許可の特例 1及び2 省略 3 緩和基準 (1) 容積率の加算 容積率の加算について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じて算出された割増容積率に、第33表により算出された加算容積率を加えて適用することができる。ただし、緩和容積率は、第3編又は第4編の「割増容積率の上限」を超えないものとする。第5編による容積の緩和を適用する際の上限は第24表による。 第33表 基準容積率と加算容積率 以下省略</p>	<p>第5章 長期優良住宅における容積率許可の特例 1及び2 省略 3 緩和基準 (1) 容積率の加算 容積率の加算について、第3編又は第4編の地域ごとに定める有効公開空地面積率に応じて算出された割増容積率に、第34表により算出された加算容積率を加えて適用することができる。ただし、緩和容積率は、第3編又は第4編の「割増容積率の上限」を超えないものとする。第5編による容積の緩和を適用する際の上限は第25表による。 第34表 基準容積率と加算容積率 以下省略</p>
<p>第6章 省略</p>	
<p>第7編 維持・管理等</p>	
<p>第1章 公開空地等の維持・管理 1 建築物の所有者、管理者 また は占有者は、本制度に基づき設置された公開空地を一般に開放し、維持・管理を適正に行うものとする。 2 省略 3 建築主又は建築物の所有者、管理者 また は占有者は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、書面により 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、書面により 速やかに報告するものとする。 4 省略</p>	<p>第1章 公開空地等の維持・管理 1 建築物の所有者、管理者 又 は占有者は、本制度に基づき設置された公開空地を一般に開放し、維持・管理を適正に行うものとする。 2 省略 3 建築主又は建築物の所有者、管理者 又 は占有者は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、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、速やかに報告するものとする。 4 省略</p>

<p>5 市長は、管理責任者に対して、<u>書面により</u>公開空地等の維持・管理状況について報告を求めることができる。</p>	<p>5 市長は、管理責任者に対して、公開空地等の維持・管理状況について報告を求めることができる。</p>
<p>第2章から第4章 省略</p>	
<p>第5章 公開空地の一時使用 1 省略 (1) 及び (2) 省略 2 一時使用しようとするものは、<u>書面により</u>市長にその旨を届け出て、前項で定めた基準に適合していることの確認を受けなければならない。 以下省略</p>	<p>第5章 公開空地の一時使用 1 省略 (1) 及び (2) 省略 2 一時使用しようとするものは、市長にその旨を届け出て、前項で定めた基準に適合していることの確認を受けなければならない。 以下省略</p>
<p>第6章から第8章 省略</p>	
<p>第8編 許可手続き 省略</p>	
<p>附 則</p>	
<p>省略 改正 この制度は、令和 6年 4月 1日から実施する。</p>	<p>省略 改正 この制度は、令和 6年 4月 1日から実施する。 <u>改正 この制度は、令和 6年 11月 1日から実施する。</u></p>