

横浜市風致地区条例審査基準 新旧対照表

現行	改正案										
—	<p>(新規)</p> <p>【審査基準における樹木の取り扱い】</p> <p><u>本審査基準において、緑地は、樹木を植栽した部分を言い、緑地の面積は、樹木の分類に応じた面積の合計値を指すものとする。</u></p> <table border="1" data-bbox="1131 432 2130 826"> <thead> <tr> <th data-bbox="1131 432 1632 483">名称</th> <th data-bbox="1632 432 2130 483">面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1131 483 1632 628"><u>大径木（高さ5.0メートル以上で目通り（高さ1.2メートルの部分）において周長0.3メートル以上）</u></td> <td data-bbox="1632 483 2130 628"><u>20平方メートル/本</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1131 628 1632 679"><u>高木（高さ3.0メートル以上）</u></td> <td data-bbox="1632 628 2130 679"><u>10平方メートル/本</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1131 679 1632 778"><u>中木（高さ1.0メートル以上3.0メートル未満）</u></td> <td data-bbox="1632 679 2130 778"><u>2平方メートル/本</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1131 778 1632 826"><u>低木（高さ1.0メートル未満）</u></td> <td data-bbox="1632 778 2130 826"><u>0.4平方メートル/本</u></td> </tr> </tbody> </table>	名称	面積	<u>大径木（高さ5.0メートル以上で目通り（高さ1.2メートルの部分）において周長0.3メートル以上）</u>	<u>20平方メートル/本</u>	<u>高木（高さ3.0メートル以上）</u>	<u>10平方メートル/本</u>	<u>中木（高さ1.0メートル以上3.0メートル未満）</u>	<u>2平方メートル/本</u>	<u>低木（高さ1.0メートル未満）</u>	<u>0.4平方メートル/本</u>
名称	面積										
<u>大径木（高さ5.0メートル以上で目通り（高さ1.2メートルの部分）において周長0.3メートル以上）</u>	<u>20平方メートル/本</u>										
<u>高木（高さ3.0メートル以上）</u>	<u>10平方メートル/本</u>										
<u>中木（高さ1.0メートル以上3.0メートル未満）</u>	<u>2平方メートル/本</u>										
<u>低木（高さ1.0メートル未満）</u>	<u>0.4平方メートル/本</u>										

【外壁後退】

(中略)

(4) 既存狭小敷地等

ア (略)

イ 既存建物のない既存狭小敷地又は不整形地等で建築物の機能上やむを得ないと認められる場合。ただし、その場合の外壁等の後退距離は、条例別表イ欄及びウ欄の2分の1以上とする。

【外壁後退】

(中略)

(4) 既存狭小敷地等

ア (略)

イ 既存建物のない既存狭小敷地の場合。

ただし、その場合の当該部分の外壁等の後退距離は、条例別表イ欄及びウ欄に掲げる長さの2分の1以上確保するものとする。

ウ 不整形敷地(周辺の状況により敷地の範囲が限定され、外壁後退により、建物の間口が3.5メートル以下となる場合)で、建築物の機能上やむを得ないと認められる部分がある場合。

建築物の機能上やむを得ないと認められる部分とは、システムキッチンやユニットバスなどの規格品及びその利用上支障ない最小限の空間が、居室等の幅を狭めたとしても条例別表に定める外壁後退に納まらない部分をいう。

ただし、その場合の当該部分の外壁等の後退距離は、条例別表イ欄及びウ欄に掲げる長さの2分の1以上確保するものとする。なお、その他の部分は、条例別表イ欄及びウ欄に掲げる長さ以上確保するものとする。

【建築物の高さ】

条例第5条第1号ウ(エ)及び第3号ウ(エ)に規定する当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置がおこなわれることが確実に認められる場合とは、建築基準法に基づく制限(地区計画又は横浜市市街地環境設計制度等の適用により、高さ制限の緩和を受けたものはその制限)の範囲内において、次のいずれかに該当する場合とする。ただし、山手風致特別地区は除く。

(1) 大規模な空地を確保する建築物等

敷地面積が2,000平方メートル以上の、別表1の空地率を確保した建築物で、敷地内に建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の10%以上の緑地を確保し、周囲の環境を積極的に整備向上できる場合。

なお、敷地面積は市長が特に支障がないと認めた場合は、1,000平方メートル以上とすることができる。

【建築物の高さ】

条例第5条第1号ウ(エ)及び第3号ウ(エ)に規定する当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置がおこなわれることが確実に認められる場合とは、建築基準法に基づく制限(地区計画又は横浜市市街地環境設計制度等の適用により、高さ制限の緩和を受けたものはその制限)の範囲内において、下記(1)から(4)の項目のいずれかに該当する場合とする。ただし、山手風致特別地区は除く。

なお、従前の敷地に新築、増築する建築物の高さについて、従前建築物の高さが、(1)から(4)の各項目において定める高さを超える場合、新たに建築する建築物の高さは、従前建築物の高さ以下とすることができる。

本項目において確保する緑地は、他の項目で確保する緑地・植栽とは別に設けるものとする。

また、2ヘクタール以上の敷地において、緑地を算定する際、敷地境界線から3メートル以内の範囲に設ける、樹木の本数は、高木1本を高木1.2本分、大径木1本を大径木1.2本分として計算することができる。

(1) 大規模な空地を確保する建築物等

敷地面積が2,000平方メートル以上の、別表1の空地率を確保した建築物で敷地面積の10%以上の緑地を確保したものとして周囲の環境を積極的に整備向上できる場合に、建築物の高さの最高限度を別表1に定める緩和限界の数値とすることができる。

なお、敷地面積は市長が特に支障がないと認めた場合は、1,000平方メートル以上とすることができる。

別表 1：建築物の高さ制限の緩和に必要な空地率

種別 高さ (M)	第 1 種風致地区	第 2 種風致地区	第 3 種風致地区	第 4 種風致地区
8 < H ≤ 10	85%以上	85%以上		
10 < H ≤ 15	90%以上	90%以上	75%以上	
15 < H ≤ 20			80%以上	75%以上
20 < H ≤ 31				75%以上
31 < H ≤ 45				80%以上
緩和限界	15M	15M	20M	45M

(2) 公共公益的施設等

敷地面積が 2,000 平方メートル以上の学校、病院その他の公共公益的施設等、公益上やむを得ないと認められる建築物で、敷地内に建築時の植栽、宅地の造成等に係る植栽及び木竹の伐採に係る植栽に加え、敷地面積の 10%以上の緑地を確保し、周囲の環境を積極的に整備向上できる場合。ただし、その場合の高さは、周囲の環境を阻害しない範囲内とする。

なお、敷地面積は市長が特に支障がないと認めた場合は、1,000 平方メートル以上とすることができる。

(2) 公共公益的施設等

敷地面積が 2,000 平方メートル以上の学校（学校教育法第 1 条に定めるものに限る）、病院、建築基準法別表第 2 に定める「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」、「診療所」、「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」、その他の公共公益上やむを得ないと市長が認める建築物で、敷地内に敷地面積の 10%以上の緑地を確保した場合、建築物の高さの最高限度を別表 1 に定める緩和限界の数値とすることができる。

なお、敷地面積は市長が特に支障がないと認めた場合は、1,000 平方メートル以上とすることができる。

(3) 2ヘクタール以上の大規模な敷地を有する建築物等

第 3 種風致地区または第 4 種風致地区内で、敷地面積が 2ヘクタール以上の敷地において、周囲の環境を積極的に整備向上できる場合として、以下に掲げる条件を満たすものは、建築物の高さの最高限度を別表 1 に定める緩和限界の数値とすることができる。

ア 別表2に定める斜線制限を満たすこと

別表2：風致地区における斜線制限

風致地区の種別	高さ
第3種風致地区	$5 + 0.75 \times L$ メートル
第4種風致地区	$7 + 0.85 \times L$ メートル

L：建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離のうち最小のもの

イ 敷地面積の15%以上の緑地を確保すること

ウ 別表3に定める空地率を確保すること

別表3：建築物の高さ制限の緩和に必要な空地率

種別 高さ(M)	第3種風致地区	第4種風致地区
$8 < H \leq 10$		
$10 < H \leq 15$	65%以上	
$15 < H \leq 20$	70%以上	65%以上
$20 < H \leq 31$		65%以上
$31 < H \leq 45$		70%以上
緩和限界	20M	45M

(3) 既存狭小敷地等

既存狭小敷地で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の高さは、既存建築物の高さ以下とする。

(4) 既存狭小敷地等

既存狭小敷地で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の高さは、既存建築物の高さ以下とする。

横浜市風致地区条例審査基準 新旧対照表

別表 1 : 建築物の高さ制限の緩和に必要な空地率

種別 高さ (M)	第 1 種風致地区	第 2 種風致地区	第 3 種風致地区	第 4 種風致地区
8 < H ≤ 10	85%以上	85%以上		
10 < H ≤ 15	90%以上	90%以上	75%以上	
15 < H ≤ 20			80%以上	75%以上
20 < H ≤ 31				75%以上
31 < H ≤ 45				80%以上
緩和限界	15M	15M	20M	45M

(略)	
<p>【建築時の植栽】 (中略)</p>	<p>【建築時の植栽】 (中略) (新規)</p> <p><u>(3) 2ヘクタール以上の敷地において、敷地境界線から3メートル以内の範囲に設ける、高さ3メートル以上の植栽は、(2)で算定した本数1本を1.2本分として算定することができる。</u></p>
<p>【宅地の造成等】 1 (中略)</p> <p>(3) <u>宅地の造成等に係る土地の面積が500平方メートル以上の場合の緑地区域内の植栽については、緑地面積20平方メートル当たり、高さ3.0メートル以上の高木1本、高さ1.0メートル以上の中木2本、低木15本以上を基準としておこなうこと。</u></p> <p>ただし、1宅地が500平方メートル未満となる開発や、樹高及び本数の確保が困難な場合には、大径木 <u>(高さ5.0メートル以上で目通り(高さ1.5メートル部分の周長)0.3メートル以上)</u> 1本を高木2本、中木5本を高木1本、低木5本を中木1本、低木25本を高木1本に換算することができる。また、法面をつる植物で覆う場合は、3本あたり1平方メートルとして緑地区域に算入することができる。</p> <p>緑地区域内の緑地保全については、管理保全計画書(規則外様式)を2部提出し、緑地区域の樹林及び施設については、権利を有するものが緑化の趣旨に基づき管理保全すること。</p> <p>(4) <u>宅地の造成等に係る土地の面積が500平方メートル未満の場合の緑地区域内の植栽については、前号高木1本を10平方メートル、前号中木1本を2平方メートル、前号低木1本を0.4平方メートルの割合で計算した本数の植栽をおこなうこと。また、法面をつる植物で覆う場合は、3本あたり1平</u></p>	<p>【宅地の造成等】 1 (中略)</p> <p>(3) <u>宅地の造成等を行う緑地区域内の植栽については、緑地面積20平方メートル当たり、高木1本以上、中木2本以上及び低木15本以上を基準としておこなうこと。</u></p> <p>ただし、1宅地が500平方メートル未満となる開発や、樹高及び本数の確保が困難な場合には、大径木1本を高木2本、中木5本を高木1本、低木5本を中木1本、低木25本を高木1本に換算することができる。また、法面について、1平方メートルにつき、つる植物3本以上覆った場合、1平方メートルとして緑地区域に算入することができる。</p> <p>緑地区域内の緑地保全については、管理保全計画書(規則外様式)を2部提出し、緑地区域の樹林及び施設については、権利を有するものが緑化の趣旨に基づき管理保全すること。</p> <p>(4) <u>2ヘクタール以上の敷地において、敷地境界線から3メートル以内の範囲に設ける、高木及び大径木の植栽については、(3)で求められる本数1本を1.2本分として算定することができる。</u></p>

横浜市風致地区条例審査基準 新旧対照表

<p><u>方メートルとして緑地区域に算入することができる。</u></p> <p>(5) 略</p> <p>2 略</p>	<p>(5) 略</p> <p>2 略</p>
<p>【のり】</p> <p>1 略</p> <p>2 条例第5条第6号エに規定する適切な植栽を行う等の場合とは、次のいずれかに該当する場合とする。</p> <p>(1) のりの表面に<u>のり面1平方メートルあたり3本の間隔</u>でつる植物を植栽し、のりの表面を覆う場合。ただし宅地の造成等に係る植栽によるものは除く。</p> <p>(2) ~ (4) 略</p>	<p>【のり】</p> <p>1 略</p> <p>2 条例第5条第6号エに規定する適切な植栽を行う等の場合とは、次のいずれかに該当する場合とする。</p> <p>(1) のりの表面に<u>のりの下端の長さ1メートルあたり3本以上の割合</u>でつる植物を植栽し、のりの表面を覆う場合。ただし宅地の造成等に係る植栽によるものは除く。</p> <p>(2) ~ (4) 略</p>
<p>【木竹の伐採】</p> <p>条例第5条第8号に規定する風致をそこなうおそれが少ない場合とは、次に該当する場合とする。</p> <p>(1) 高さが5メートルを超える木を、1本伐採する毎に高さ1メートル以上の樹木を1本補植する場合。</p> <p>(2) 高さが5メートルを超える竹を、20平方メートル伐採する毎に高さ1メートル以上の樹木を1本補植する場合。</p>	<p>【木竹の伐採】</p> <p>条例第5条第8号に規定する風致をそこなうおそれが少ない場合とは、次に該当する場合とする。</p> <p>(1) 高さが5メートルを超える樹木を、1本伐採する毎に高さ1メートル以上の樹木を1本補植する場合。</p> <p>(2) 高さが5メートルを超える竹を、20平方メートル伐採する毎に高さ1メートル以上の樹木を1本補植する場合。</p> <p><u>なお、2ヘクタール以上の敷地において、木竹の伐採の補植と宅地の造成等による植栽を同時に行う場合、(1)、(2)で補植する樹木は、高木1本を植えた場合、5本と、大径木1本を植えた場合、10本に補植したものとみなす。</u></p> <p><u>また、2ヘクタール以上の敷地において、緑地を算定する際、敷地境界</u></p>

横浜市風致地区条例審査基準 新旧対照表

	<p><u>線から3メートル以内の範囲に設ける樹木の本数は、高木1本を高木1.2本分、大径木1本を大径木1.2本分として計算することができる。</u></p> <p><u>ただし、換算後の本数と宅地の造成等により新たに植栽する樹木の本数の合計が、(1)(2)で求められる換算前の本数以上の樹木を確保できる場合に限る。</u></p>
(略)	