

□ 横浜市の都市づくり

プロジェクト方式 六大事業他 (合目的性・即効性・波及効果)

+

規制・抑制 人口急増対策、住環境等保全等

+

線引き・地域地区、高度地区 (最高限)

宅地開発要綱、日照等指導要綱、他

誘導方式 民活による開発・街づくり、都心機能の誘導・

市街地環境設計制度、高度地区 (最低限)、用途別容積制

□ 市街地環境設計制度

課題 「それは脱法行為ですよ」とは？

- ・ 都計法の「高度地区」(市決定)、基準法の「高度地区」には緩和の規定はない。
- ・ 建築行政は「機関委任事務」、国は法令に逸脱しているが「黙殺」か？
- ・ 制度上は都計法の高度地区の許可、都計法側は高度地区の適用除外。<??>
- ・ 「高度地区」の緩和は、基準法の条文では建築審査会の同意対象ではない。<??>
- ・ 高度地区は、日照等指導要綱のベース

関内地区の環境設計制度

- ・ 高度地区 31m は、旧基準法の高さ制限を踏襲した。
- ・ 容積率は概ね 600%~、幹線道路沿いは 700、800%+最低限高度地区指定
- ・ 容積率は高め、高さは控えめ、街区面積・敷地規模・道路幅員狭い、
- ・ 活用実績、努力とボーナスの関係性、 31m での内部空間、街並みは？
- ・ 関内地区の 31m は妥当だったのか

□ 用途別容積制

課題 「現行法では出来ない」とは？

- ・ 基準法 52 条「容積率」に住宅容積のメニューはない。
- ・ 機関委任事務であるが、基準法 50 条による条例は可能では。<??>
- ・ 国はなぜ 50 条による条例を認めなかったのか<??>
- ・ やむなく「建築基準条例」に盛り込んだが、根拠条文がない。<??>
- ・ 用途別容積制の役割と効果は(緩慢な開発スピード、都心機能の誘致促進?)

□ 最低限高度地区

- ・ 最低限の主旨とは。12m、14m 以下を規制する意味。
- ・ 何故高さ制限が無く「青天井」なのか。何の努力も無く高さを突破できる。

□横浜市「戦後の都市計画・開発」略史

- ①1952 昭和 27 関内関外地区に建築防火帯の指定
- ②1954 昭和 29 日本建築学会高層化検討委員会（高層化問題点検討 G 浅田孝他 7 名）
- ③1957 昭和 32 関内関外地区に高度地区の決定（最低限 1 種・2 種）
- ④1960 昭和 35 丹下健三氏「東京計画」を発表
- ⑤1961 昭和 36 浅田孝氏「環境開発センター」設立
東京大学工学部に都市工学科設置
富山県「射水地域広域計画」都市工高山研究室主体で策定始まる
- ⑥1963 昭和 38 田村明氏 環境開発センター計画部長 / 「飛鳥田市政」誕生
11 月 神戸市 ポートアイランド構想浮上（原口忠次郎市長）
- ⑦1964 昭和 39 工業等制限法改正（横浜市、川崎市、川口市規制対象に）
三菱重工業（株）発足（三菱造船、新三菱重工、三菱日本重工 合併）
12 月「横浜市将来計画に関する基礎調査報告書」（環境開発センター）
- ⑧1965 昭和 40 「横浜市の都市づくり将来計画の構想」6 大事業発表
- ⑨1966 昭和 41 4 月「横浜市都心部再開発基本構想報告書」（環境開発センター）
- ⑩1968 昭和 43 田村明氏 横浜市入庁（企画調整部長）
6 月 都市計画法改正（用途地域細分化、市街化調整区域、開発許可制度）
8 月 宅地開発要綱制定
- ⑪1970 昭和 45 4 月 三菱重工移転、三者（重工・地所・市）基本合意
6 月 建築基準法改正（高さ制限廃止、全面容積制、総合設計制度）
区域区分の決定（市街化区域・市街化調整区域）
- ⑫1972 昭和 47 日照等指導要綱制定
12 月 建築基準条例改正（第 4 条の 3「住居用建築物等の容積率」導入）
- ⑬1973 昭和 48 12 月 新用途地域（8 種）の決定
地域地区の見直し（最高限・最低限高度地区の決定等）
市街地環境設計制度創設
- ⑭1978 昭和 53 3 月 飛鳥田市長辞職（1977・12 日本社会党委員長就任）
- ⑮1981 昭和 56 田村明氏 法政大学教授
- ⑯1983 昭和 58 みなとみらい 21 地区事業着手
建築基準条例改正（「建築物等の住居用容積率」の緩和）
- ⑰1991 平成 3 建築基準条例改正（「建築物等の住居用容積率」の廃止）
- ⑱2000 平成 12 地方分権一括法施行（機関委任事務、通達等廃止）
- ⑲2003 平成 15 「横浜シーター馬車道（23 階）」（丸井馬車道店跡地）
- ⑳2004 平成 16 「「グランフォート横浜カジノタワー（21 階）」」（東京三菱銀行横浜中央支店跡地）
- ㉑2005 平成 17 横浜都心機能誘導地区条例制定（基準法 49 条, 50 条）
- ㉒2006 平成 18 最低限高度地区廃止（関内・横浜駅周辺地区）

□改正 建築基準法 (昭和 45 年 6 月 1 日)

第 52 条 「容積率」

第 1 種住居専用地域	5/10	~	20/10
第 2 種住居	—		
住居地域	20/10	30/10	40/10
近隣商業	20/10	30/10	40/10
準工業	40/10	~	100/10
工業	40/10	~	100/10
工業専用	40/10	~	100/10
商業	40/10	~	100/10

3 項 3 号 (現 59 条の 2) 「容積率等の特例」

敷地内に政令 (136 条 1 項) で定める空地を有し、かつ
敷地面積は政令 (136 条 3 項) で定める規模以上、

第 53 条 「建蔽率」

第 55 条 「第 1 種住居における建築物の高さ」

建築物の高さは 10m を超えてはならない

第 56 条 「建築物の各部分の高さ」

道路斜線
隣地斜線

北側斜線 (第 1 種、第 2 種住居)

第 58 条 「高度地区」

建築物の高さは都市計画において定められた内容に適合
横浜市は、地域別に最高限、関内地区等に最低限高度を決定

□旧 建築基準法

第 55 条 「建築の面積」

住居地域	—	
準工業地域		(S-30 m ²) × 6/10
工業地域		
商業地域		7/10

第 57 条 「高さの限度」

住居地域内	20m 以下
住居地域外	31m 以下

第 58 条 「道路幅員と建築物の高さの関係」

第 59 条 「高度地区」

建築物の高さは都市計画において定められた内容に適合
横浜市は、関内地区等に最低限高度を決定

「総合設計許可準則」

総合設計制度「敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例」

- 1 敷地に一定以上の広さの「公開空地」を設ける場合、容積率
各種の高さの制限 (道路斜線、隣地斜線、北側斜線、絶対高さ制
限) を特定行政庁の許可の範囲内において緩和できる
- 2 特定行政庁が許可をするには建築審査会の同意が必要
- 3 制限を緩和する範囲は、独自の判断基準を設けた「総合設計制度
許可要綱」を制定する
- 4 許可要綱の技術基準については、国がガイドラインを設けている

□高度地区(横浜市告示第 320 号 昭和 48 年 12 月 25 日)

最高限高度地区

種 別	指 定 地 域	絶対高さ	北 側 斜 線	
			控除高さ	勾 配
第 1 種	第 1 種住居専用地域	10m	5m	0,6/1
第 2 種	第 2 種住居専用地域	15m	7,5m	0,6/1
第 3 種	住 居 地 域 近 隣 商 業 地 域 準 工 業 地 域	20m	10m	0,6/1
第 4 種	商 業 地 域 工 業 地 域	31m	—	—

適用の除外

- (2) 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

最低限高度地区

種 別	建築物の高さの最高限度又は最低限度
第 1 種	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)の最低限度は、14メートルとする。
第 2 種	建築物の高さの最低限度は、12メートルとする。

適用の除外

- 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況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については、前記の制限は適用しない。

□都市計画法(昭和43年改正)

(地域地区)

第 8 条 1 項 3 号 高度地区又は高度利用地区

3 項 2 号ト 高度地区 建築物の高さの最高限度又は最低限度

第 9 条 1 7 項 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

□建築基準法(昭和45年改正、旧法(59条)と条文変わらず)

(高度地区)

第 5 8 条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

改正 建築基準法(昭和45年6月1日)

第3章 集団規定 第4節 建築物の面積、高さ及び敷地内の空地

(延面積の敷地面積にたいする割合)

第52条3項 次の各号の一に該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて許可したものの延べ面積の敷地面積に対する割合は、第1項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において同項の規定による限度をこえるものとすることができる。

三 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物

4項 第44条第2項の規定は、前二項の規定による許可をする場合に準用する。

「特定行政庁は、前項但し書きの規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。」

施行令

第136条 敷地内の空地及び敷地面積の規模

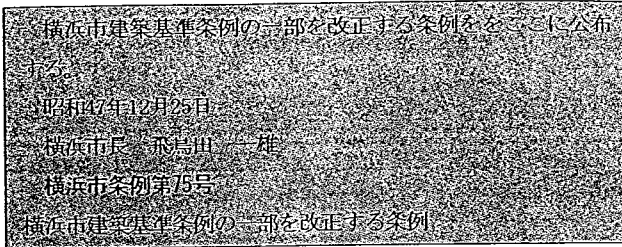
法第59条の2第1項の規定により政令で定める空地は、法第53条の規定により建ぺい率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建ぺい率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が2/10以上であるものとする。

法第53条の規定による建ぺい率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(1) 5/10以下の場合	1から法第53条の規定による建ぺい率の最高限度を減じた数値に1.5/10を加えた数値
(2) 5/10を超え、5.5/10以下の場合	6.5/10
(3) 5.5/10を超える場合	1から法第53条の規定による建ぺい率の最高限度を減じた数値に2/10を加えた数値

2 法第59条の2第1項の規定によりその各部分の高さのみを法第55条第1項又は法第56条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「2/10」とあるのは「1.5/10」と、「1.5/10」とあるのは「1/10」と、「6.5/10」とあるのは「6/10」とする。

3 法第59条の2第1項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適当であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(い)	(ろ)	(は)
地域又は区域	敷地面積の規模(単位 m ²)	規則で定めることができる敷地面積の規模(単位 m ²)
(1) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3,000	1,000以上3,000未満
(2) 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	2,000	500以上2,000未満
(3) 近隣商業地域又は商業地域	1,000	500以上1,000未満
(4) 用途地域の指定のない区域	2,000	1,000以上2,000未満



横浜市建築基準条例（昭和35年10月横浜市条例第20号）の一部を次のように改正する。

目次中「第1章 総則（第1条―第4条の2）」を「第1章 総則（第1条―第4条の3）」に改める。

第4条の2の次に、次の1条を加える。

（住居用建築物等の容積率）

第4条の3 住居の用に供する建築物または住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分（当該部分に付属する階段、エレベーター、廊下等の施設を含む。）の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「住居用建築物等の容積率」という。）は、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた用途地域のうち次の表（あ）欄に掲げる用途地域について、法第52条第1項各号の規定により都市計画で定められた同表（い）欄に掲げる数値（以下「基準容積率」という。）に応じ、同表（う）欄に掲げる数値としなければならない。ただし、市長が周辺の生活環境、都市施設の整備状況等を考慮し、当該地域の利便を害するおそれがないと認めて許可した場合は、この限りでない。

（あ）用途地域	（い）基準容積率	（う）住居用建築物等の容積率
商業地域	100/10以下	5/10以下
	90/10以下	5/10以下
	80/10以下	5/10以下
	70/10以下	10/10以下
	60/10以下	15/10以下
	50/10以下	18/10以下
	40/10以下	20/10以下
近隣商業地域	40/10以下	20/10以下
	30/10以下	20/10以下
	20/10以下	20/10以下
工業地域	40/10以下	10/10以下
	30/10以下	10/10以下
	20/10以下	10/10以下

付 則

（施行期日）

- この条例は、昭和48年2月1日から施行する。

（経過措置）

- この条例の施行の日から建築基準法の一部を改正する法律（昭和45年法律第109号。以下「改正法」という。）附則第13項の規定による改正後の都市計画法の規定による用途地域に関する

る都市計画の決定の告示（以下「都市計画の決定の告示」という。）のあった日の前日までの間は、この条例による改正後の横浜市建築基準条例（以下「新条例」という。）第4条の3の規定にかかわらず、住居用建築物等の容積率は、改正法附則第13項の規定による改正前の都市計画法の規定により定められた用途地域に応じ、次の表に掲げる数値としなければならない。ただし、市長が周辺の生活環境、都市施設の整備状況等を考慮し、当該地域の利便を害するおそれがないと認めて許可した場合は、この限りでない。

用途地域	住居用建築物等の容積率
住居地域	20/10以下
商業地域	20/10以下
準工業地域	20/10以下
工業地域	10/10以下

- この条例の施行の際または都市計画の決定の告示のあった際、現に建築、修繕または模様替の工事中の建築物が、前項または新条例第4条の3の規定に適合せず、または適合しない部分を有する場合においては、当該建築物または建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。ただし、都市計画の決定の告示のあった際、前項の規定に違反している建築物または建築物の部分に対しては、新条例第4条の3の規定は、適用する。
- この条例の施行の日から都市計画の決定の告示のあった日の前日までの間の罰則の適用については、付則第2項の規定を新条例第4条の3の規定とみなして、第58条の規定を適用する。

建築基準法（昭和34年改正）

（特別用途地区）

第49条

1 特別用途地区内においては、前条第1項から第12項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要は規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、建設大臣の承認を得て、条例で、前条第1項から第12項までの規定による制限を緩和することができる。

（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）

第50条

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、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、工業地域若しくは工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）又は特別用途地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。