

高度地区の適用緩和及び適用除外 に関する許可基準

目 次	
I 総則	
1. 目的-----	1
2. 許可基準の構成-----	2
II 用語の定義 -----	3
III 適用緩和又は適用除外の許可 について -----	4
IV 基準	
1. 技術基準（Ⅰ）-----	7
2. 技術基準（Ⅱ）-----	11
3. 技術基準（Ⅲ）-----	12
4. 技術基準（Ⅳ）-----	12
5. 技術基準（Ⅴ）-----	13
6. 公開空地等の基準 -----	14
7. 緑化の基準 -----	20
8. 敷地が2以上の適用基準の異なる 区域等にわたる場合の措置 -----	21
V 公開空地等の維持管理-----	22
附則 -----	23
「公開空地」の例-----	24
「公開空地に準ずる有効な空地」の例-----	25
「緑化駐車場」の例-----	26
「屋上緑化」の例-----	27

横須賀市都市部

令和8年(2026年)4月

1 I 総則

1. 目的

都市計画法等施行取扱規則（平成13年横須賀市規則第60号。以下「規則」という。）第31条第3項の規定により別に定める高度地区の適用緩和及び適用除外に係る基準については、この許可基準の定めるところによる。

2. 許可基準の構成

許可基準は、技術基準Ⅰから技術基準Ⅴで構成し、都市計画の内容に応じて、下記により適用する。

技術基準を適用する都市計画の内容		技術基準
適用緩和	<p>市長が市街地環境の整備改善に資すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物については、建築物の高さの最高限度を次のとおり緩和する。</p> <p>(1) 第1種高度地区及び第2種高度地区 当該最高限度の1.5倍の範囲内</p> <p>(2) 第3種高度地区 市長が都市計画上支障ないと認める範囲内</p>	技術基準 (Ⅰ)
適用除外	<p>次の各号のいずれかに該当する場合は、建築物の高さの最高限度を適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内において建築物を建築する場合</p> <p>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、建築物の高さの最高限度の制限を受けない建築物の大規模の修繕、大規模の模様替えを行う場合、又は高さの最高限度の範囲内で行う同一敷地内の他の建築物を増築</p> <p>(3) 建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項、*マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定による特定行政庁の許可を受けて建築物を建築する場合</p> <p>(4) 自衛隊施設のうち直接防衛の用に供する建築物で、市長が周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めて許可したもの</p>	—

技術基準を適用する都市計画の内容		技術基準	
適用除外	(5) 次のいずれかに該当する場合で、市長が周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可したもの	ア 建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物の建替え	技術基準 (Ⅱ)
		イ 建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物に高さの最高限度の範囲内で行う増築	技術基準 (Ⅲ)
		ウ 公益上必要な建築物 (国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。)の建築	技術基準 (Ⅳ)
	(6) 市長が用途上やむを得ないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可したもの	技術基準 (Ⅴ)	

※適用除外(3)に記載の「マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項」は法改正に伴い令和8年4月1日より「マンション再生等の円滑化に関する法律第163条の59第1項」に読み替え

Ⅱ 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

(1)	敷地	建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地
(2)	首都圏近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法に規定する首都圏近郊緑地保全区域
(3)	地区土地利用協定区域	適正な土地利用の調整に関する条例第38条の規定により地区土地利用協定が締結されている区域
(4)	道路	建築基準法第42条に規定する道路（開発行為等により整備される道路で、当該開発行為等の完了時に建築基準法第42条の道路となるものを含む。）
(5)	建築面積	建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積
(6)	空地	建築面積に含まれない敷地の部分
(7)	空地率	空地の面積の敷地面積に対する割合
(8)	建蔽率	建築基準法第53条に規定する建蔽率
(9)	基準建蔽率	建築基準法第53条の規定による建蔽率の最高限度
(10)	公開空地等	不特定多数の者が日常自由に通行又は利用できる広場、公園、歩路、通路等の公開空地並びに緑地、樹林地、芝生、花壇、屋上空地等の公開空地に準ずる有効な空地等をいい、駐車場（緑化駐車場を除く。）、駐輪場及び車路等の部分は含まない。
(11)	有効公開空地面積	公開空地等の面積に評価係数（種類、位置、形態等から定められる数値）を乗じた面積
(12)	有効公開空地率	有効公開空地面積の合計の敷地面積（敷地の一部が都市計画道路等の都市施設の区域内にある場合は、敷地面積から当該部分の面積を除いた面積。また、敷地外に表7欄外及び表10欄外に掲げる空地等がある場合は、敷地面積に当該空地等の面積を加算した面積。）に対する割合。
(13)	都市施設	都市計画法第11条に規定する都市施設
(14)	植栽基盤施設	屋上等において恒常的に樹木及び多年草等が有効に生育するために必要となる土壌基盤等の施設

Ⅲ 適用緩和又は適用除外について

◆適用緩和（１）、（２）

高度地区に定めた適用緩和は、市街地の環境の整備改善に資する計画として、「Ⅳ基準」以降に定める技術基準（Ⅰ）に適合する必要がある。

その上で、技術基準に基づき設ける空地、公開空地及び緑化の計画が、敷地周辺に対して都市防災や日常生活等の面で市街地環境の整備改善に資する計画であり、日影環境が敷地周辺の特性に配慮した計画と認められ、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は高度地区の適用を緩和する。

ただし、次のいずれかに該当するものは適用緩和の対象外とする。

ア 敷地内に次に掲げる地域地区を含む計画

- ① 首都圏近郊緑地保全区域
- ② 地区土地利用協定区域（高度地区による建築物の高さの最高限度について緩和をしない規定が定められている区域に限る。）

イ 横須賀市景観条例第３条に規定する眺望景観保全基準が定められている区域内において、当該眺望景観保全基準に適合しない計画

◆適用除外（１）＜地区計画等の区域内の建築物＞

高度利用地区及び地区計画において、合理的かつ目標とする土地利用のために建築物の高さの最高限度が定められている場合は、当該地区計画を優先し、高度地区の適用を除外する。

◆適用除外（２）＜既存建築物の大規模の修繕及び大規模の模様替え、

別棟の増築＞

建築基準法（以下、Ⅲ章において「法」という。）第３条第２項の規定により、建築物の高さが高度地区の制限を超える既存の建築物（以下「高度地区既存不適格建築物」という。）について、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合は法第８６条の７第１項の規定により法第５８条（高度地区による高さの制限）は適用しない。

高度地区既存不適格建築物の同一敷地内において増築する場合は法第５８条の規定を受けることになるが、別棟の増築であり、かつ増築する建築物の最高高さが高度地区の最高限度の範囲内である場合は、市街地環境の維持に支障のないものとして、高度地区の適用を除外する。

◆適用除外（３）＜総合設計等＞

法第 59 条の 2 第 1 項、第 86 条第 3 項及び第 4 項並びに第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項（総合設計等）、マンション再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 59 第 1 項（マンション 再生型総合設計）、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条第 1 項（長期優良住宅型総合設計）の許可を受けた建築物は、当該許可の審査において、総合設計の許可基準により周辺市街地の整備改善に資する建築物と認められ、建築審査会の同意を得て許可されていることから、高度地区の適用を除外する。

◆適用除外（４）＜自衛隊施設＞

横須賀市基本構想・基本計画等の上位計画にて、自衛隊施設の集約・統合を求める方針を示していることより、有事や大規模災害が発生した場合において直接防衛等の用に供する自衛隊施設については、市街地環境の形成及び維持に支障がないか個別に判断したうえで、高度地区の適用を除外する許可を行うものとする。

◆適用除外（５）ア＜既存建築物の建替え＞

高度地区既存不適格建築物の建替えにおいては、周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がない計画として、技術基準（Ⅱ）に適合する必要がある。

その上で、技術基準に基づき設ける有効公開空地及び緑化の計画が、良好な市街地環境の形成に資する計画であると認められ、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は、高度地区の適用を除外する。

◆適用除外（５）イ＜既存建築物の一棟増築＞

高度地区既存不適格建築物における同一棟の増築については、技術基準（Ⅲ）に適合する建築計画として、高度地区の最高限度の範囲内における小規模な増築である場合など周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認められ、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は、高度地区の適用を除外する。

◆適用除外（５）ウ＜公益上必要な建築物＞

国や地方公共団体が所有又は維持管理する公益上必要な建築物については、周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がない計画として技術基準（Ⅳ）に適合する必要がある。

その上で、技術基準に基づき設ける有効公開空地及び緑化の計画が、良好な市街環境の形成に資する計画であると認められ、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は、高度地区の適用を除外する。

◆適用除外（６）＜用途上やむを得ない建築物＞

適用緩和及び適用除外（１）～（５）のいずれの基準にも適合しないもののうち、IV-5. に示す「用途上やむを得ない建築物」のうち、市長が認める建築物については、当該建築敷地及び建築物において、公開空地、緑地その他施設や災害対策等を計画することにより、周辺の良い市街地環境の形成及び維持に資するものと認められ、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は、高度地区の適用を除外する。

◆その他

①用途変更の場合

用途変更において法第 58 条の規定は準用されないが、既存建築物が都市計画法等施行取扱規則第 31 条第 3 項の規定に基づく適用緩和又は適用除外の許可（令和 7 年 11 月 10 日以前は認定）を受けている建築物のうち、「公益上必要な建築物」、「用途上やむを得ない建築物」として適用除外を受けた建築物について用途を変更する場合は再度許可申請を行い、建築物の用途及び建築計画が当初通知時と同等以上に周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認められ、建築審査会の同意を得なければならない。

ただし、その計画が軽微な変更とみなせる場合は、この限りではない。

②一団地の区域内での高度地区適用緩和及び適用除外について

法第 86 条及び法第 86 条の 2 の各項の規定による認定又は許可を受ける区域（以下「一団地の区域」）内において、高度地区の適用緩和及び適用除外の許可を申請する場合の評価基準に関しては、建築物の敷地ごととするか、一団地の区域全体とするかは、一団地の区域全体の建築計画を確認したうえで、市長が個別に判断するものとする。

IV 基準

1. 技術基準（I）

（1）敷地面積

敷地面積が表1に掲げる規模の計画であること。

なお、マンション再生等の円滑化に関する法第163条の56第1項に基づく要除去等認定マンションの建替えにおいては、第3種高度地区については敷地面積の規模が300㎡以上、それ以外については500㎡以上の規模であること。

表1

	種 類	敷地面積の規模
①	第1種高度地区 第2種高度地区	2,000㎡以上
②	第3種高度地区	500㎡以上

※ただし、第3種高度地区において建築物の1階部分を店舗、事務所等の商業系用途とし、かつ2階以上の階に共同住宅を設ける場合は、表1の敷地面積の規模は適用しない。

（2）接道要件

敷地周長の1/8以上が表2に掲げる道路に接している計画であること。

表2

	種 類	道路幅員
①	第1種高度地区	6m以上
②	第2種高度地区 第3種高度地区	8m以上

※ただし、第2種高度地区において敷地周囲の道路状況により、市街地環境へ与える影響が少ない場合には道路幅員を6m以上とする。

（3）空地率

敷地内に表3の数値以上の空地率が確保されている計画であること。

表3

	基準建蔽率	空地率
①	50%以下の場合	1から基準建蔽率を減じた数値に10%を加えた数値
②	50%を超え55%以下の場合	60%
③	55%を超える場合	1から基準建蔽率を減じた数値に15%を加えた数値

(参考：表 3 による空地率)

	基準建蔽率	空地率
①	50%	60%以上
②	60%	55%以上
③	70%	45%以上
④	80%	35%以上
⑤	90%	25%以上
⑥	100%	15%以上

(4) 有効公開空地率

ア 必要となる有効公開空地率

有効公開空地率が表 4 に掲げる数値以上の計画であること。

表 4

	基準建蔽率	有効公開空地率
①	55%未満の場合	45%以上
②	55%以上の場合	$\{0.15 + (1 - c) \times 1/1.5\} \times 100\%$ 以上

c : 基準建蔽率

(参考：表 4 による有効公開空地率)

	基準建蔽率	有効公開空地率
①	50%	約 45%以上
②	60%	約 42%以上
③	70%	約 35%以上
④	80%	約 29%以上
⑤	90%	約 22%以上
⑥	100%	約 15%以上

イ 有効公開空地率の算定

有効公開空地率は、表 5 により算定する。

表 5

$C = (B / A) \times 100\%$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	A : 敷地面積 B : 有効公開空地面積 C : 有効公開空地率 D : 公開空地の面積 E : 表 8 (公開空地の種類による評価係数 I) F : 表 9 (公開空地の位置、形態による評価係数 II) G : 公開空地に準ずる有効な空地の面積 H : 表 11 (公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数 III) I : 表 12 (公開空地に準ずる有効な空地の位置、形態による評価係数 IV)
--	--

※ 有効公開空地面積には、公開空地に準ずる有効な空地の面積が有効公開空地面積の合計の 1 / 2 を超える部分を算入しない。

(5) 日影による建築物の高さの制限

周辺地域に及ぼす日影について、以下に示すア及びイに適合する計画であること。

ア 適用緩和の認定を受けようとする建築物は、建築基準条例（昭和47年10月11日 条例第33号）第51条の6に掲げる表を表6に置き換えて建築基準法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さ制限に適合すること。

表6

対象区域	日影時間の測定を行う平均地盤面からの高さ	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び用途地域の指定のない区域	0.5m	3時間未満	2時間未満
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種住居地域及び準住居地域	4m	3時間未満	2時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	4m	4時間未満	2.5時間未満

イ-1 適用緩和の認定を受けようとする建築物の日影（当該建築計画による日影の等時間日影線（建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表2の29項に規定する等時間日影線）をいう。以下「日影」という。）が、都市計画高度地区における建築物の高さの最高限度の範囲内で建築基準法令に適合する建築計画による日影の範囲内であること。ただし、海、川及び道路等の部分に及ぼしている日影についてはこの限りではない。

イ-2 商業地域内の建築物等で、日影が商業地域等の日影時間の制限を受けない範囲内であるものについては、イ-1の規定は適用しない。

(6) 緑化

次のア、イの高度地区の種別に応じた敷地面積等の割合以上の緑地面積を、表 13 の基準に基づき確保すること。ただし、敷地内に既に存する樹林地等で当該計画により保全されるもの並びに屋上を緑化したもの、及び「公開空地に準ずる有効な空地」として表 10 に規定する緑地をそれぞれ算入できるものとする。

- | | |
|---------------|---|
| ア 第 1 種高度地区 | 敷地面積の 25% 以上 |
| イ 第 2、3 種高度地区 | 敷地面積の 6% 以上かつ適用緩和の許可を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の 20% 以上 |

(7) 第 3 種高度地区における都市計画上支障がないと認める範囲内

- ア 近隣商業地域における建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は 45m とする。
- イ 商業地域における建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は 60m とする。
- ウ 建築物の高さ（前面道路の路面の中心からの高さによる。）が 12m を超える各部分から道路境界線までの水平距離が、当該部分の高さをメートルにより表示した数値の平方根の $1/2$ 以上であること。

2. 技術基準（Ⅱ）

（1）敷地面積

ア 敷地面積が、建築基準法第6条及び第6条の2に基づく確認済証等（確認済証等が複数ある場合には、高度地区の都市計画決定以前における直近のもの。以下「確認済証等」とする。）における規模を下回らないこと。

イ 高度地区の都市計画決定後において、公共施設の整備又は公共機関への用地提供等並びに令第130条の4第4号及び第5号の施設整備のために用地提供等を行った場合には、前号の規定は適用しない。

（2）建替え（部分的に一部を解体し再建築する場合を含む。）とみなす範囲

この基準における建替えとは、現存している建築物又は高度地区の都市計画決定時（以下「基準時」という。）において建築物が立地していたことが確認される建築物（基準時において建築基準法令に適合している建築物）と概ね同様な建築物を再建築するもので、次の内容に適合しているものをいう。

ただし、地盤面の高さを変更する等により、高さや階数における地盤面の設定が既存建築物と計画建築物とで異なる場合は、個別に判断する。

ア 建築物の高さ

建築物の最高高さ（建築基準法に基づき算定される数値）が、原則確認済証等における最高高さ以下であること。

イ 建築物の階数

建築物の階数が、確認済証等における最大の階数以下であること。

ウ 建築物の用途

建替え以前の建築物の用途と基本的に同一であること。

エ 床面積の限度

基準時における建築物の延べ面積の1.2倍以下であること。

オ 立面投影面積

敷地周囲における計画建築物の立面投影面積の合計が基準時における建築物の立面投影面積の合計より少ないものであること。

（3）有効公開空地

技術基準（Ⅰ）の（4）に規定された有効公開空地率を確保するよう努めること。ただし、広場状公開空地（表7の「広場状公開空地」における①及び⑤の規定に適合する空地）、歩道状公開空地（表7の「歩道状公開空地」における①（敷地全長にわたることまでは求めない）、②及び④の規定に適合する空地）又は公開空地に準ずる有効な空地（表10における①、②に規定する空地。）のいずれかを計画すること。

(4) 緑化等

敷地面積の6%以上かつ適用除外の許可を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の20%以上の面積について、表13の基準に基づき緑化すること。なお、敷地内に既に存する樹林地等で当該計画により保全されるもの及び屋上を緑化したものは、緑化面積に算入できるものとする。

3. 技術基準（Ⅲ）

建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物に係る、高度地区で規定された高さの最高限度の範囲内で行う増築後の建築物については、建築物及び建築敷地の計画が、周辺の市街地環境を形成し、またその環境を維持するにあたり、支障がないと認められる計画であること。

4. 技術基準（Ⅳ）

(1) 有効公開空地

技術基準（Ⅰ）の（4）に規定された有効公開空地率を確保するよう努めること。ただし、広場状公開空地（表7の「広場状公開空地」における①及び⑤の規定に適合する空地）、歩道状公開空地（表7の「歩道状公開空地」における①（敷地全長にわたることまでは求めない）、②及び④の規定に適合する空地）又は公開空地に準ずる有効な空地（表10における①、②に規定する空地。）のいずれかを計画すること。

(2) 緑化

敷地面積の6%以上かつ適用緩和の認定を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の20%以上の面積について、表13の基準に基づき緑化すること。なお、敷地内に既に存する樹林地等で当該計画により保全されるもの及び屋上を緑化したものは、緑化面積に算入できるものとする。

5. 技術基準（V）

建築計画が以下に該当するものであること。

- （1）用途上やむを得ないと認められる建築物であること。
- （2）建築敷地又は建築物が、周辺の良い市街地環境の形成及び維持に資する計画であること。

<用途上やむを得ない建築物>

工業地域における生産活動や物流の増進を図るため高さを必要とする建築物（工場、研究所、倉庫等）、上下水道・電気・ガス等に係る公益施設（水道施設、下水道施設、電気通信施設、電気事業施設、ガス事業施設、液化石油ガスの保安施設、危険物の貯蔵又は処理に供する施設等）、横須賀市立地適正化計画における都市機能誘導区域内において用途上、高い階高が必要とされる特殊建築物（病院、学校等）、臨港地区内における港湾活動、生産活動、物流・人流の増進を図るため高さを必要とする建築物等

6. 公開空地等の基準

公開空地等は、下記(1)及び(2)に定める基準に基づき「公開空地」と「公開空地に準ずる有効な空地」に区分し、それぞれの種類、位置、形態等によりその有効面積を算定する。

(1) 公開空地

ア 公開空地の種類

公開空地の種類は表7のとおりとする。

表7

分類		要件		
広場状公開空地		下記①～⑥のすべてに該当する空地または空地の部分		
		①	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの。(不特定多数の者が日常自由に利用できる位置に設け、災害時においては周辺住民の避難に効果的なオープンスペースになること。)
		②	最小幅	4 m。ただし、歩道状公開空地に隣接し一帯に整備される空地についてはこの限りでない。
		③	面積	100 m ² 以上であるもの。(表1のただし書きを適用する場合は、敷地面積の20%以上であるもの。歩道状公開空地に隣接し一帯に整備される空地の場合は、歩道状公開空地の部分を除いた面積)
		④	接道	全周の8分の1以上が接道(道路に沿って設けられる歩道状公開空地に接する場合を含む。)しているもの。ただし、動線上無理のない通り抜け等の貫通通路(歩道状公開空地)を設けたもので、歩行者の出入りに支障のない場合は、この限りでない。
		⑤	道路との高低差	高低差の最大部分で6 m以内。ただし、地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものは、この限りでない。
		⑥	緑化	空地面積の30%以上を緑化しているもの。
大規模広場状公開空地	広場状公開空地のうち面積が300 m ² 以上のもの。			
小規模広場状公開空地	広場状公開空地のうち面積が300 m ² 未満のもの。			
歩道状公開空地		下記①～④のすべてに該当する空地または空地の部分		
		①	機能	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者が日常自由に通行できるもので、道路(未整備の都市計画道路を含む。)に沿って敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体的に利用できるもの。ただし、道路及び地形地物の状況により設ける必要がないと認められる場合はこの限りでない。 敷地を貫通等して道路、公園等を相互に有効に連絡する効果を有する貫通通路

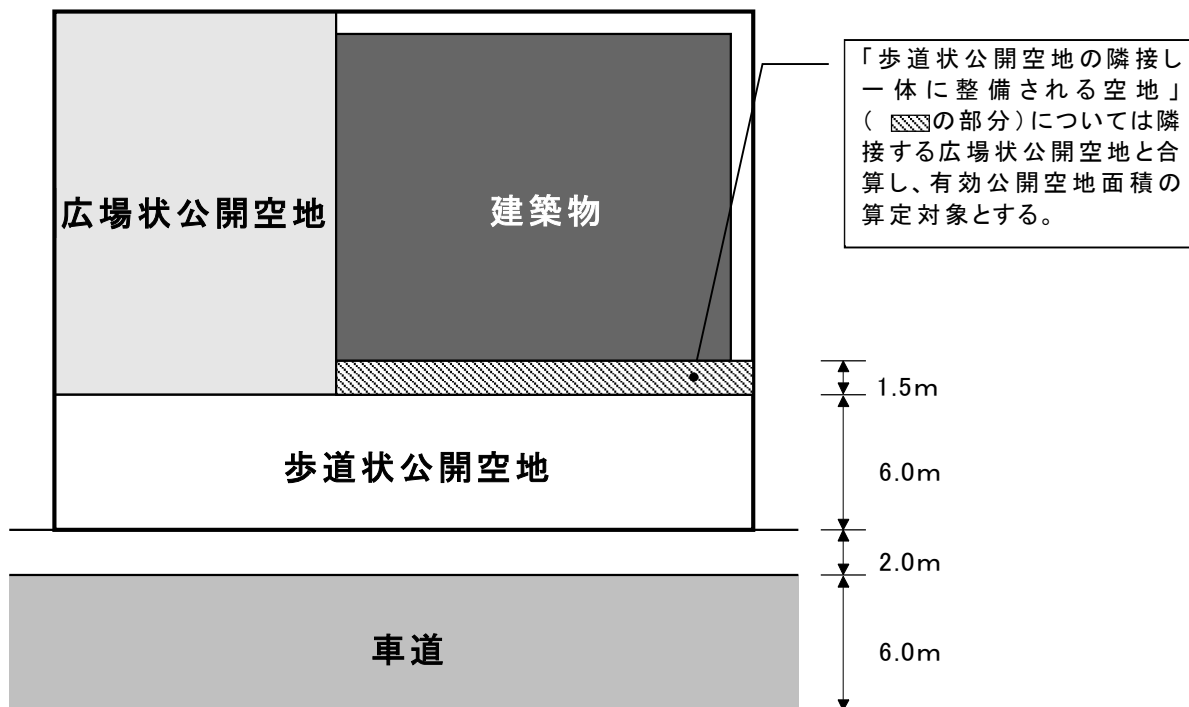
	②	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの。
	③	幅員	2 m以上 6 m以下。
	④	道路との高低差	高低差の最大部分で6 m以内。ただし、地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものは、この限りでない。

なお、公開空地には、公共空地（建築物の整備と一体的に計画配置される又はされた公園、広場等の空地で表7の要件に該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの）を含むものとする。

<公開空地例>

広場状公開空地は、100 m²以上とする。

ただし、下図のとおり、歩道状公開空地に隣接し一体に整備される空地については、隣接する広場状公開空地として合算し、有効公開空地面積の対象とする。



イ 公開空地の有効面積算定

① 算定方法

「有効公開空地面積」は、公開空地の面積に表 8 による評価係数を乗じて算定し、さらに表 9 に掲げる条件に該当する部分がある場合には、部分ごとに該当するすべての評価係数を乗じて算定するものとする。また、表 7 欄外に掲げるものについては各々の位置、形態、機能等に応じ、上記に準じた評価をするものとする。ただし、当該公開空地の部分が都市計画道路等の都市施設の区域内にある場合は、有効公開空地面積の算定対象としない。

② 評価係数

表 8 公開空地の種類による評価係数

公開空地の種類		評価係数 I	基準
①	大規模広場状公開空地	1.2	幅員 6 m 以上の道路又は貫通通路に接し、面積が 500 m ² 以上のもの
		1.1	幅員 6 m 以上の道路又は貫通通路に接し、面積が 500 m ² 未満のもの
		1.0	その他の大規模広場状公開空地
②	小規模広場状公開空地	1.0	
③	歩道状公開空地	2.5	歩道に沿って概ね同一レベルで設けられ、歩道との合計幅員が 6 m 以上のもの（歩道がない道路にあっては道路と概ね同一レベルで設けられ、幅員が 6 m のもの）
		2.0	歩道に沿って概ね同一レベルで設けられ、歩道との合計幅員が 4 m 以上のもの（歩道がない道路にあっては道路と概ね同一レベルで設けられ、幅員が 4 m 以上のもの）
		1.5	貫通通路及びその他の歩道状公開空地

表 9 公開空地の位置・形態による評価係数

公開空地の位置・形態		評価係数 II	基準	
①	道路から見渡せない部分	1.0	i	動線上無理のない歩道状公開空地（貫通通路）を設けている場合
		0.5	ii	道路からみて、建築物や隣地の影になる部分
②	道路との高低差がある部分	1.0	iii	道路との高低差 +1.5m 未満～ -3m 未満
		0.6	iv	道路との高低差 +1.5m 以上～ -3m 以上

		1.0	v	ivのうち、道路から連続して高さが変化するもの、駅舎のコンコース及び横断歩道橋等に連絡するもの
③	ピロティ等によって覆われている場合	1.0	梁下 10m以上	
		0.8	梁下 5 m以上 10m未満	
		0.6	梁下 2.5m以上 5 m未満	

※ ピロティ等とは、ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分を用いる。また、梁下とは、公開空地等の地盤面あるいは床面からその上空を覆っているピロティ等の下面（梁下、床版下等）までの高さをいう。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

ア 公開空地に準ずる有効な空地の種類

表 10 に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、有効公開空地率の面積に算入できるものとする。

表 10

分類		要件
①	屋内公開多目的空間、中庭（第3種高度地区内に適用）・運動場	i) 周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していないアトリウム、道路からの見通しが考慮されている中庭 ii) 道路からの見通しが考慮されている運動場など iii) 面積は 300 m ² 以上
②	屋上公開空地	道路に面し、道路からの高さが 12m以下かつ道路の幅員以下のもの
③	緑地、植え込み	市街地の緑化に配慮したもの
④	緑化駐車場	市街地の緑化に配慮したもの
⑤	緑化敷地内通路	市街地の緑化に配慮したもの

なお、公開空地に準ずる有効な空地には、空地又は空地の部分で環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含むものとする。

イ 公開空地に準ずる有効な空地の有効面積算定

① 算定方法

公開空地に準ずる有効な空地の有効面積は、当該空地の面積に表 11 による評価係数を乗じて算定し、さらに表 12 に掲げる条件に該当する部分がある場合には、該当するすべての評価係数を乗じて算定するものとする。また、表 10 欄外に掲げるものについては各々の位置、形態、機能に応じ、上記に準じた評価をするものとする。ただし、当該公開空地に準ずる有効な空地の部分が都市計画道路等の都市施設の区域内にある場合は、有効公開空地面積の

算定対象としない。また、技術基準Ⅰにおける有効公開空地面積には、公開空地に準ずる有効な空地の面積が有効公開空地面積の合計の1/2を超える部分を算入しない。

② 評価係数

表 11 公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数

公開空地に準ずる有効な空地の種類		評価係数Ⅲ	基準
①	屋内公開多目的空間・中庭(第3種高度地区に適用)、運動場	0.5	a)原則、道路からの見通しが考慮されているもの b)面積が300㎡以上
②	屋上公開空地	0.6	a)道路に面して設置されているもの b)道路からの高さが6m以下かつ道路幅員以下のもの
		0.3	a)道路に面して設置されているもの b)道路からの高さが12m以下かつ道路幅員以下のもの
③	緑地	1.0	市街地環境に有効な緑地
④	緑化駐車場	1.0	市街地環境に有効な緑化を図ったもの
⑤	緑化敷地内通路	1.0	市街地環境に有効な緑化を図ったもの

表 12 公開空地に準ずる有効な空地の位置・形態による評価係数

公開空地に準ずる有効な空地の位置・形態		評価係数Ⅳ	基準	
①	道路から見渡せない部分	1.0	i	動線上無理のない歩道状公開空地(貫通通路)を設けている場合
		0.5	ii	道路からみて、建築物や隣地の影になる部分
②	道路との高低差がある部分	1.0	iii	道路との高低差+1.5m未満～-3m未満
		0.6	iv	道路との高低差+1.5m以上～-3m以上
		1.0	v	ivのうち、道路から連続して高さが変化するもの、駅舎のコンコース及び横断歩道橋等に連絡するもの
③	ピロティ等によって覆われている場合	1.0		梁下10m以上
		0.8		梁下5m以上10m未満
		0.6		梁下2.5m以上5m未満

※ ピロティ等とは、ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分を用いる。また、梁下とは、公開空地等の地盤面あるいは床面からその上空を覆っているピロティ等の下面(梁下、床版下等)までの高さをいう。

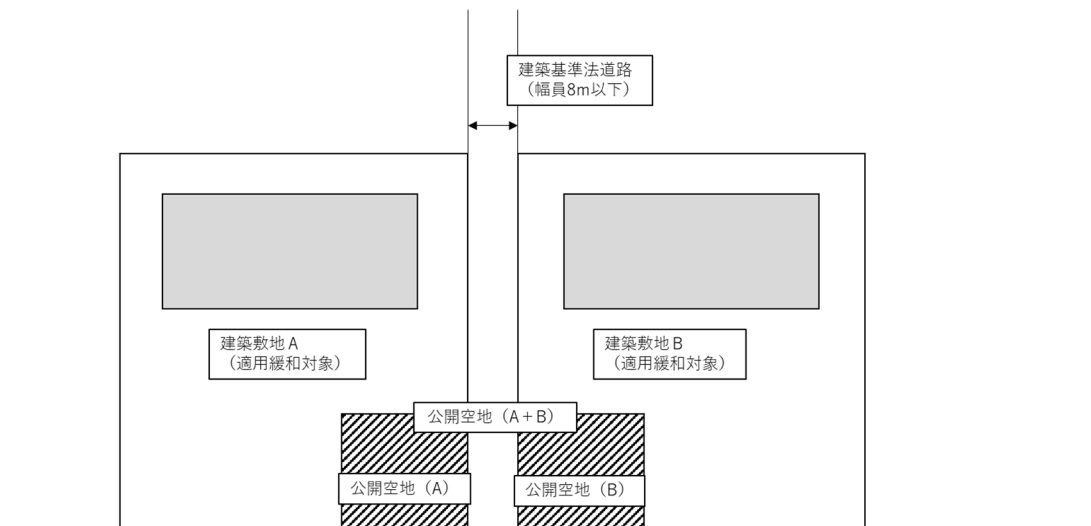
(3) 市街地環境の整備改善に特に寄与する場合

公開空地等の位置、意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、高齢者、身体障害者等の通行または利用に配慮されているなど市街地環境の整備改善に特に寄与する場合は、上記により算定された有効面積に評価係数 1.2 を乗じた数値を有効公開空地面積として算定できるものとする。

(4) 隣接敷地間で一体的に計画された公開空地等

隣接する敷地等において、公開空地等が一体的に計画されている場合は、全体を一つの公開空地とみなし、前記(1)及び(2)の規定を適用する。

なお、「隣接する」には、その間に道路を挟む場合も含める。ただし、その場合の道路幅員は 8 m 以下とする。



公開空地(A)及び公開空地(B)が一体的に計画されている場合、「公開空地(A+B)」を一体の公開空地として評価するものとする。

例：公開空地(A) <200 m²> 公開空地(B) <400 m²> が一体的に計画されている場合、600 m²の公開空地があるものとみなし、

(A)の有効公開空地面積：200 m² × 1.2 = 240 m²

(B)の有効公開空地面積：400 m² × 1.2 = 480 m²

とすることができる。

7. 緑化の基準

高度地区の適用緩和又は適用除外の許可に係る緑化の基準は以下のとおりとする。

(1) 算定面積の基準

技術基準（Ⅰ）、技術基準（Ⅱ）及び技術基準（Ⅳ）における緑化基準は表13のとおりとする。（表10③において、高木、中木、生け垣の算定面積は適用しない。）

表13

区分	植栽時の規格	算定の面積
高木	樹高3m以上	10㎡
中木	樹高1.5m以上	5㎡
生け垣	樹高0.8m以上(1m当たり)	2.5㎡
低木	—————	表面を覆った面積
芝生・セダム類等	—————	表面を覆った面積
植生ブロック等	—————	表面を覆った面積

(2) 緑化面積等

ア (1) 以外については、植栽地又は植栽基盤施設の面積により算出する。

イ その他の緑化

① 壁面緑化

壁面に設置する補助資材で覆われた面積を緑化面積とする。また、補助資材を使用しない場合は、植栽基盤施設の面積により算出する。

② 緑化駐車場（表10④を含む）

1) 以下の内容に適合する施設であること

- 1 駐車場の周囲（最小限必要な車路部分を除く。）に幅1m以上の生垣を設けること
- 2 駐車場所の25%以上を芝生等で緑化すること
- 3 中木を駐車台数分以上植栽すること

2) 1) の基準を満たす機械式駐車場についても緑化駐車場とみなす。

③ 緑化敷地内通路（表10⑤を含む）

通路を植生ブロック等により緑化したもの。

(3) 緑化の安全管理

緑化の維持管理にあたっては、規則に基づき、公開空地等維持管理報告書の届出を行い、特に中高木の植栽にあたっては、ワイヤー支柱等による樹木の転倒防止措置等を図るなど安全管理に努めること。

8. 敷地が2以上の適用基準の異なる区域等にわたる場合の措置

(1) 敷地面積

敷地が表1の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の敷地規模規定を適用する。

(2) 接道要件

敷地が表2の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の道路幅員規定を適用する。

(3) 空地率

敷地が表3の異なる区域にわたる場合は、異なる区域にある敷地の各部分の面積に属する空地率を乗じたものの合計を敷地面積で除したものを空地率とする。

(4) 有効公開空地率

ア 敷地が表4の異なる区域にわたる場合は、異なる区域にある敷地の各部分の面積に属する有効公開空地率を乗じたものの合計を敷地面積で除したものを有効公開空地率とする。

イ 公開空地に公共空地を含む計画にあっては、敷地面積に当該空地等の面積を加算した面積を敷地面積とみなしてアの算定を行う。

V 公開空地等の維持管理

1. 公開空地等の維持管理

- (1) 建築主等は、公開空地等の維持及び管理を適切に行わなければならない。
- (2) 建築主等は、規則に基づき許可基準要件の維持管理計画書（第 31 号様式）を当該建築工事の着工前に市長あてに提出するものとする。
- (3) 建築主等は、建築物使用開始時に公開空地等の管理責任者を定め、規則に基づき許可要件の維持管理責任者設置届（第 32 号様式）を提出するものとする。
- (4) 管理責任者は、公開空地等に係る図書等を保管する。
- (5) 管理責任者は、建築物の完成後 3 年ごとに許可基準要件の維持管理報告書（第 33 号様式）を市長あてに提出するものとする。

2. 公開空地等の表示

- (1) 建築主等は、公開空地等の適切な場所、または、建築物の見やすい箇所に当該公開空地等が横須賀都市計画高度地区の適用緩和又は適用除外に基づいて設けられたものである旨を標示する。
- (2) 標示板の材質は、ステンレス等の耐久性に富むもので、堅固に固定されたものとする。なお、標示板が破損、また、標示内容が見にくくなった時は速やかに修復する。

3. 維持管理義務の継承

建築主等は、横須賀都市計画高度地区の適用緩和又は適用除外の適用を受けて建築した建築物について、譲渡又は貸与等を行う場合は、公開空地等の維持管理に関する前記 1 及び 2 の事項を継承する。

附則

この認定基準は、平成 16 年（2004 年）1 月 26 日から施行する。

附則

この認定基準は、平成 16 年（2004 年）7 月 1 日から施行する。

附則

- 1 この認定基準は、平成 18 年（2006 年）1 月 1 日から施行する。
- 2 この認定基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準を適用する。

附則

- 1 この認定基準は、平成 18 年（2006 年）8 月 1 日から施行する。
- 2 この認定基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準を適用する。

附則

- 1 この認定基準は、平成 19 年（2007 年）11 月 1 日から施行する。
- 2 この認定基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準及びこの基準を適用する。

附則

この認定基準は、平成 20 年（2008 年）8 月 1 日から施行する。

附則

この許可基準は、令和 7 年（2025 年）11 月 11 日から施行する。
ただし、許可基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準を適用する。
なお、旧基準の元で認定されたものであっても、令和 7 年 11 月 11 日以降に市長が改めて認めて許可したものについては、この許可基準を適用する。







附則

この許可基準は、令和 8 年（2026 年）4 月 1 日から施行する

「公開空地」の例

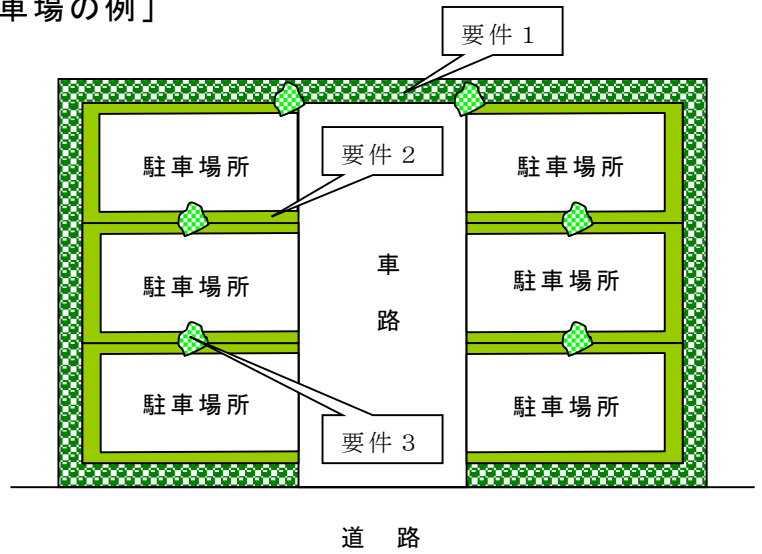
<p>広場状公開空地</p> 	<p>広場状公開空地</p> 
<p>歩道状公開空地</p> 	<p>歩道状公開空地</p> 
<p>歩道状公開空地</p> 	<p>歩道状公開空地（敷地内通路）</p> 

「公開空地に準ずる有効な空地」の例

緑地	緑地
	
緑地	緑地
	
<p>中庭（第3種高度地区に適用）</p>	<p>屋内公開多目的空間（第3種高度地区に適用）</p>
	

「緑化駐車場の例」

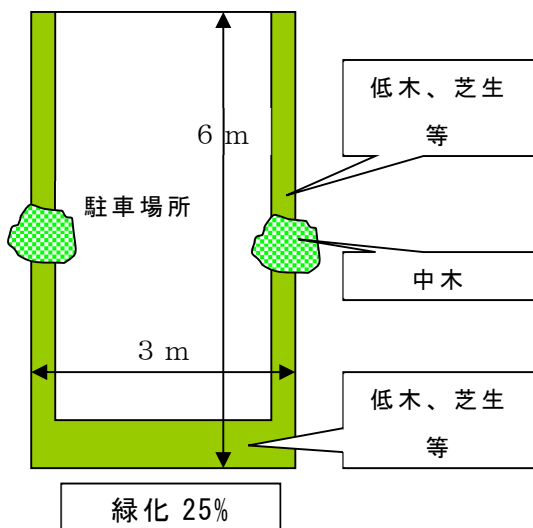
(イメージ)



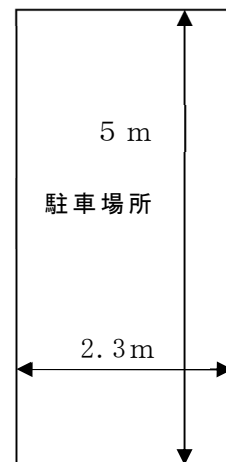
要件

- 1 以下の内容に適合する施設であること
 - (1) 駐車場の周囲（最小限必要な車路部分を除く。）に幅 1 m 以上の生垣を設ける
 - (2) 駐車場所の 25% 以上を芝生等で緑化
 - (3) 中木を駐車台数分以上植栽
- 2 技術基準（Ⅱ）及び技術基準（Ⅳ）に該当する場合には、1 の基準を満たす機械式駐車場についても緑化駐車場とみなす。

駐車場所の緑化の例



建築物駐車施設条例の例



「屋上緑化」の例

<p>屋上緑化</p> 	<p>屋上緑化</p> 
<p>屋上緑化</p> 	<p>屋上緑化</p> 
<p>屋上緑化・壁面緑化</p> 	<p>屋上緑化・壁面緑化</p> 