

市街地における適正な土地の高度利用に関する条例運用基準

目 次

1章 総則		
第1 本基準の適用	-----	1
第2 本基準の構成	-----	1
2章 土地の高度利用に係る適用評価について		
第1 適用評価、制度の選定等	-----	3
第2 指導助言等	-----	3
3章 技術基準等		
第1 用語の定義	-----	4
第2 商業施設の用途及び工場跡地等の定義	-----	5
第3 老朽化等により建替えが必要な区域等	-----	5
第4 都市計画決定関係（別紙）	-----	6
第5 総合設計等		
1 容積率緩和に関する基準	-----	7
2 高さ緩和に関する基準	-----	11
3 公開空地等の基準	-----	15
4 緑化の基準	-----	21
5 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	-----	22
6 一団地型総合設計制度及び 連担建築物型総合設計制度	-----	22
附則	-----	23

横須賀市都市部

令和8年（2026年）

1章 総則

第1 本基準の適用

土地の高度利用については、市街地における適正な土地の高度利用に関する条例（平成18年横須賀市条例第72号。以下「条例」という。）、同条例施行規則（平成19年横須賀市規則第62号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、本基準の定めるところにより、運用する。

第2 本基準の構成

本基準は、土地の高度利用に係る適用評価、制度の選定及び技術基準から構成する。

1 土地の高度利用に係る適用評価

- (1) 都市防災の面で市街地の環境の整備改善に資する計画であるか
- (2) 周辺地域の日常生活の面で市街地の環境の整備改善に資する計画であるか
- (3) 周辺地域の日影環境等に配慮した計画であるか
- (4) 景観に配慮した計画であるか
- (5) 地区の特性に配慮した計画であるか 等



2 土地の高度利用に係る制度の選定

- (1) 高度利用地区
- (2) 特定街区
- (3) 地区計画等
 - ア 再開発等促進区に係る地区計画
 - イ 建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものと区分して定める地区計画
 - ウ 区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区計画
 - エ 高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画
 - オ 住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画
 - カ 区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画
- (4) 地区計画区域内における総合設計等（前項に掲げるほか、地区計画の整備、開発及び保全に関する方針が定められている区域内で行うもの。）

(5) 総合設計等

(建築基準法(昭和25年法律第205号。以下「法」という。)第52条第1項から第9項まで、第55条第1項、第56条の制限に係る許可)

ア 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項に基づく総合設計制度(以下「一般型総合設計」という。)

イ マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「マンション再生法」という。)第163条の59第1項に基づく総合設計制度(以下「マンション再生型総合設計」という。)

ウ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。)第18条第1項に基づく総合設計制度(以下「長期優良住宅型総合設計」という。)

(ただし、イ及びウについては法第52条第1項から第9項のみ緩和)



3 土地の高度利用に係る技術基準

(1) 都市計画の活用に係る技術基準

ア 高さ緩和

高度利用適用評価に基づく

イ 割増容積率

(ア) 基準建蔽率の低減による割増容積率

(イ) 空地の確保による割増容積率

(ウ) 公園、緑地及び広場の確保による割増容積率

(エ) 住宅施設の整備による割増容積率

(オ) コミュニティ施設及び社会福祉施設の整備による割増容積率

(カ) 文化施設、商業施設及び業務施設等の整備による割増容積率

(キ) 中水道施設及び地域冷暖房施設等の整備による割増容積率

(2) 総合設計等の許可に関する基準

ア 容積率緩和に関する基準

イ 高さ緩和に関する基準

2章 土地の高度利用に係る適用評価について

第1 適用評価、制度の選定等

土地の高度利用は、1章第2-1に掲げる観点から土地利用計画等について評価を行い、高度利用が適当と判断されたものに対して、土地の高度利用に係る制度を選定し、1章第2-3に掲げる技術基準を適用する。

第2 指導助言等

土地の高度利用に係る適用評価は、原則として事業計画者等から市に対して1章第2-1に掲げる事項に関する計画内容を示す図書等が提出された場合に行うが、必要に応じ事業計画者等に説明を求めて行うこととする。

市が適用評価を行った場合には、次に掲げる事項について事業計画者等に指導助言を行うことができる。

- (1) 市街地の環境の整備改善に資し、かつ、地区の特性等に配慮した計画になっているかについて
- (2) 土地利用計画の再検討が必要であるかについて
- (3) 都市計画において定められた容積率の範囲内で土地利用を図ることが適切であるかについて
- (4) 適用制度の選定について
- (5) その他

3章 技術基準等

第1 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、条例第2条によるほか次のとおりとする。

- (1) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1号に規定する敷地並びに法第86条及び法第86条の2に規定する区域等
- (2) 空地 令第136条第1項及び第2項に規定する空地で建築面積に含まれない敷地の部分
- (3) 空地率 令第136条第1項及び第2項に規定する空地率
- (4) 基準建蔽率 法第53条に規定する建蔽率の最高限度
- (5) 基準容積率 用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度
- (6) 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、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、駐輪場及び車路等の部分は含まない。
- (7) 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
- (8) 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）に対する割合
- (9) ピロティ等 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いう。
- (10) 梁下 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。
- (11) 公園等 条例第10条第3項後段の公園又は緑地をいう。
- (12) 都市施設 都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条に規定する都市施設
- (13) 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育成するために必要となる土壌基盤等の施設

第2 商業施設の用途及び工場跡地等の定義

- 1 条例第7条第1項及び第2項でいう商業施設は、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所、場内車券売場及び勝舟投票券発売所（劇場、映画館、演芸場又は観覧場にあつては客席の部分に限る。）をいう。
- 2 同条第3項に定める工場跡地、埋立地等には、倉庫及び事業所の跡地を含むものとする。

第3 老朽化等により建替えが必要な区域等

- 1 規則第3条中の老朽化とは、次の表に掲げる耐用年限の2/3を経過しているものをいう。

	建築物の主たる用途	耐用年限	
		鉄骨鉄筋コンクリート造 又は鉄筋コンクリート造 のもの	その他の もの
(1)	ア 事務所 イ 図書館、博物館その他これらに類するもの ウ (2)から(8)までに掲げるもの以外のもの	50年	38年
(2)	ア 住宅、宿泊所その他これらに類するもの イ 学校その他これに類するもの ウ ボーリング場	47年	34年
(3)	ア 飲食店、料理店、キャバレーその他これらに類するもの イ 劇場、映画館その他これらに類するもの	41年	31年
(4)	ア 店舗 イ 遊技場その他これに類するもの	39年	34年
(5)	ア ホテル又は旅館 イ 病院又は診療所	39年	29年
(6)	公衆浴場	31年	27年
(7)	ア 工場 イ 変電所 ウ 車庫 エ 停車場 オ 倉庫（(8)に掲げるものを除く。） その他これに類するもの	38年	31年
(8)	倉庫事業用の倉庫	31年	26年

- 2 規則第3条中の防災に関する機能の確保等とは、建築物の耐震性能、耐火性能の向上又は空地、緑地、避難通路等の機能向上のことをいう。

第4 都市計画決定関係

別紙「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例運用基準（都市計画決定関連）により定める。

第5 総合設計等

1 容積率緩和に関する基準

一般型総合設計、マンション再生型総合設計、長期優良住宅型総合設計による容積率の割増しについては、次の各号に掲げる内容について評価を行う。

1-1 一般型総合設計について

(1) 空地率（令第136条第1項に規定する空地率）

敷地内に次の表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1

基準建蔽率		空地率
ア	5/10 以下の場合	1 から基準建蔽率を減じた数値に 1.5/10 を加えた数値
イ	5/10 を超え 5.5/10 以下の場合	6.5/10
ウ	5.5/10 を超える場合	1 から基準建蔽率を減じた数値に 2/10 を加えた数値

(2) 有効公開空地率

有効公開空地率が次の表による数値以上の計画であること

表2

基準建蔽率		有効公開空地率
ア	5.5/10 未満の場合	0.5
イ	5.5/10 以上の場合	$0.2 + (1 - c) / 1.5$

c：基準建蔽率

(3) 割増容積率

許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{1 + (C - 0.1) \times K_i \times K_A\}$$

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

C：有効公開空地率	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13による公開空地の種類による評価係数Ⅰ F：表14による公開空地の位置及び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16による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17による公開空地に準ずる有効な空地の位置及び形態による評価係数Ⅳ
$C = B / A$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	

Ki、KA：次の表3～5による割増係数

表3

基準容積率 (v)	割増係数 (Ki)
10/10 未満の場合	2/3
10/10 以上 90/10 未満の場合	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10 以上の場合	1/3

表4

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域	5,000 m ² 以上	2
第1種住居地域、第2種住居 地域、近隣商業地域、商業地域、 準工業地域	5,000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域	—	1

表5

	条例8条に規定する敷地面積 (A _{min})	
	近隣商業地域、商業地域	左記以外
再開発促進地区等 (区域内)	500	2,000
再開発促進地区等 (区域外)	—	

(再開発促進区等：再開発促進区又は要整備地区)

1-2 マンション再生型総合設計について

(1) 適用建築物

マンション再生型総合設計を適用するにあたっては、以下の各号に適合する計画であること。

ア マンション再生法第163条の56第1項の認定を受けたマンション（要除却等認定マンション）の除却・建替え又は更新により新たに建築されるマンションであること。

イ 住宅等以外の用に供する部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却等認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の用に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

ウ 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

エ 要除却等認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え又は更新、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え又は更新、マンション再生法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンシ

- ョン」という。)に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え又は更新等に係る許可については、特定行政庁が要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認める範囲で行うものであること。
- オ 要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新を促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却等認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。
- カ 除却等必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。
- キ 道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。
- ク マンション再生法第163条の56第2項第1号から第4号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の認定を受けたマンションの除却・建替えにより新たに建築される又は更新がされるマンションであって、地形の特殊性によりやむを得ずキの規定を満たすことができないものは、キによらないものとするができる。

(2) 割増しできる容積率

- ア 1-1（一般型総合設計）のうち、(3) 割増容積率で規定した割増し容積率に1.5を乗じた値

ただし、割増係数（KA）におけるAminの数值は、次の表に掲げる敷地面積の規模とする。

表6

マンション再生型総合設計	条例8条に規定する敷地面積（Amin）	
	近隣商業地域、商業地域	左記以外
全地域	300	500

1-3 長期優良住宅型総合設計

(1) 適用建築物

長期優良住宅型総合設計を適用するにあたっては、以下の各号に適合する計画であること。

- ア 長期優良住宅法第6条第1項の認定を受けた計画（以下「認定長期優良住宅建築等計画」という。）に基づく建築物
 - イ 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
 - ウ 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。
- (2) 割増しできる容積率

- ア 1-1（一般型総合設計）のうち、(3) 割増容積率で規定した割増し容積率に $1.5 \times$ （認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積）*を乗じた値を適用する。
- ただし、割増係数（KA）におけるAminの数值は、次の表に掲げる敷地面積の規模とする。

表7

長期優良住宅型総合設計	条例8条に規定する敷地面積（Amin）	
	近隣商業地域、商業地域	左記以外
再開発促進地区等（区域内）	300	500
再開発促進地区等（区域外）	—	

※ 「認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分」（以下（i）から（iv）において「長期優良住宅部分」という。）については、次の（i）から（iv）までのとおり取扱うものとする。また、「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。

- (i) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸（以下「長期優良住宅住戸」という。）の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- (ii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分（例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等）は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- (iii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。
- (iv) (ii) 及び (iii) 以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分（以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。）の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

2 高さ緩和に関する基準

一般型総合設計又はマンション再生型総合設計に基づき法第 55 条第 1 項又は法第 56 条の規定による限度を超える建築物、又は一般型総合設計、マンション再生型総合設計、長期優良住宅型総合設計により高度地区の適用を除外する建築物については、以下の基準に適合すること。

2-1 高度地区の高さ制限の緩和について

第 1 種から第 3 種までの各高度地区の規定に適合しない建築物は、以下の各基準に適合すること。

(1) 空地率（令第 136 条第 2 項に規定する空地率）

敷地内に次の表の数値以上の空地率が確保されているもの

表 8

	基準建蔽率	空地率
(ア)	5/10 以下の場合	1 から基準建蔽率を減じた数値に 1/10 を加えた数値
(イ)	5/10 を超え 5.5/10 以下の場合	6/10
(ウ)	5.5/10 を超える場合	1 から基準建蔽率を減じた数値に 1.5/10 を加えた数値

(2) 有効公開空地率

有効公開空地率が次の表による数値以上の計画であるもの

表 9

	基準建蔽率	有効公開空地率
(ア)	5.5/10 未満の場合	0.45
(イ)	5.5/10 以上の場合	$0.15 + (1 - c) / 1.5$

c：基準建蔽率

(3) 有効公開空地率の算定

有効公開空地率は、次の表により算定する。ただし、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。

$C = B / A$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	<p>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 13 による公開空地の種類による評価係数 I F：表 14 による公開空地の位置及び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 16 による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 17 による公開空地に準ずる有効な空地の位置及び形態による評価係数 IV</p>
---	---

(4) 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)、(イ)－1及び(イ)－2に適合する計画であること。ただし、地区計画の整備、開発及び保全に関する方針が定められている区域内で行う総合設計等に対しては適用しない。

(ア) 建築基準条例(昭和47年10月11日横須賀市条例第33号)第51条の6に掲げる表を次の表に読み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10

対象区域	日影時間の測定を行う位置	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10m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	平均地盤面から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種住居地域及び第2種住居地域	平均地盤面から4m	3時間未満	2時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	平均地盤面から4m	4時間未満	2.5時間未満

(イ)－1 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。

(5) 緑化

以下の各地区に設ける面積について、表18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。

第1種高度地区 敷地面積の25%以上

第2、3種高度地区 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

(6) 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

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。

2-2 第1種、第2種低層住居専用地域内の高さ制限の緩和について

法第55条第1項の規定に適合しない建築物は、2-1（高度地区の高さ制限の緩和）の各基準に加えて、以下の各基準に適合すること。

2-2-1 一般型総合設計

(1) 斜線制限

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.5m を乗じて得たものに 4m を加えたもの以下であること。

(2) S_i 値の検討

敷地の各辺（単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺を言う。以下同じ。）において、 S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、 S_i' とは O_i （各辺についてその中点から 16m の距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を支点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積（以下「立面投影面積」という。）とし、 S_i とは各辺の長さに 10m 又は 12m のうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。

2-2-2 マンション再生型総合設計

2-2-1（一般型総合設計）の基準、又は以下の（1）～（3）全ての基準に適合すること。

(1) 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さを超えないこと。

(2) 敷地の各辺において、 S_j' が S_j 以下であるもの。この場合において、 S_j' とは、 O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積とし、 S_j とは、要除却等認定マンションにおいて O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積とする。

(3) 要除却等認定マンションが建築基準法第52条、第55条及び第56条の規定に違反していないこと。

2-3 道路斜線制限等の緩和について

2-3-1 一般型総合設計

(1) 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（同項第2号）に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において S_i' が S_i 以下で

あるものとする。この場合において、 S_i' とは、 O_i （各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、①、②又は③に掲げる距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_i とは、各辺において法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 2 項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

①第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域及び田園住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第 56 条第 2 項の規定による当該建築物の後退距離（以下「後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

②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

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については 16m に高さが 20m を超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

③近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については 12m に高さが 31m を超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(2) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第 56 条第 1 項別表第 3（は）欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の S_i' に含めないものとする。

2-3-2 マンション再生型総合設計

2-3-1（一般型総合設計）の基準、又は以下の（1）～（3）全ての基準に適合すること。

(1) 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さ又は建築基準法第 55 条第 1 項の規定による建築物の高さの限度のいずれか高い方を超えないこと。

(2) 以下のいずれかに該当すること。

①敷地の各辺において S_j' が S_j 以下であるもの。この場合において、 S_j' とは、 O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_j とは、要除却等認定マンションにおいて O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とする。

②建築基準法施行令第 135 条の 9 に定める位置（道路斜線制限について緩和する場合に限る。）又は同令第 135 条の 10 に定める位置（隣地斜線制限について緩和する場合に限る。）を想定半球の中心として算定する天空率（建築

基準法施行令第 135 条の 5 に定めるものをいう。以下同じ。) が、要除却等認定マンションの当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であるもの。この場合において、同令第 135 条の 6 各項及び第 135 条の 7 各項の規定に準じた規定を適用するものとする。

- (3) 要除却等認定マンションが建築基準法第 52 条、第 55 条及び第 56 条の規定に違反していないこと。

2-4 北側斜線制限の緩和について

北側斜線制限（法第 56 条第 1 項第 3 号）については、原則として緩和しないものとする。

2-5 規則第 7 条に定める要件について(条例第 14 条の表に規定する規則)

規則第 7 条に規定する要件(条例第 14 条の表中「規則で定める要件」)の基準は、2-1（高度地区の高さ制限の緩和）の各基準に適合するものとする。ただし、「エ日影による建築物の高さの制限」については、表 10 を次の表に読み替えて、適合するものとする。

表 11

対象区域	日影時間の測定を行う位置	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が 5 m を超え 10m 以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が 10m 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	平均地盤面	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 種住居地域及び第 2 種住居地域	平均地盤面から 1.5m	3 時間未満	2 時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	平均地盤面から 1.5m	4 時間未満	2.5 時間未満

3 公開空地等の基準

公開空地等は、次の(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

公開空地の種類は次の表のとおりとする。

表 12

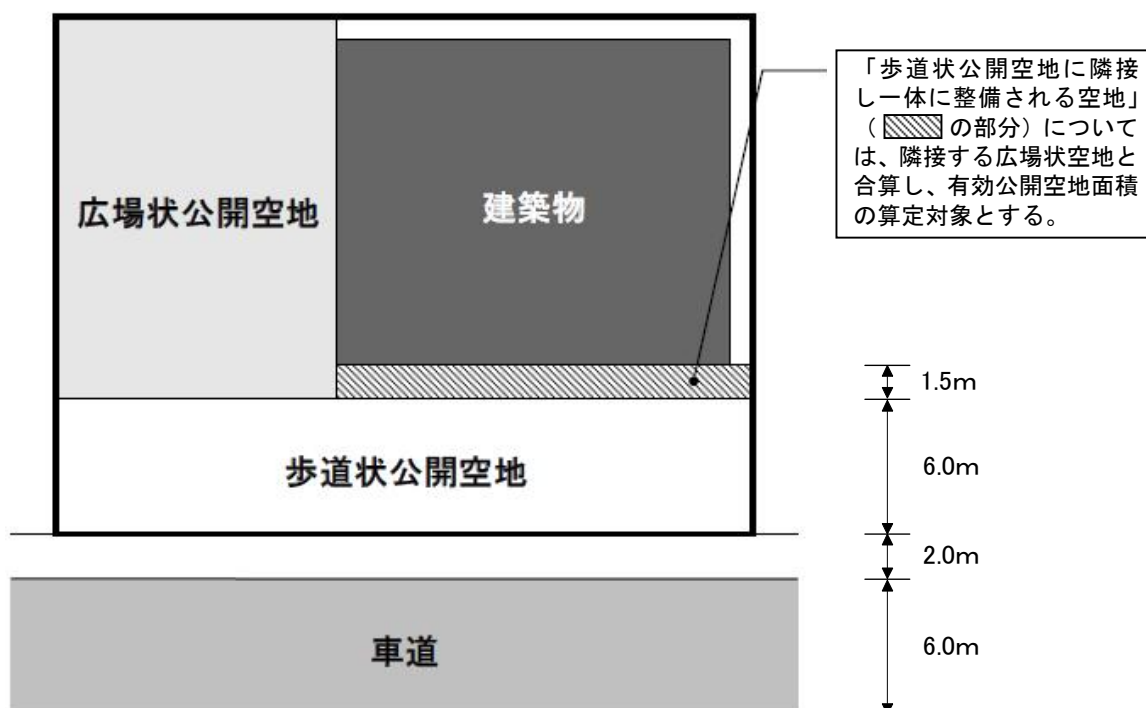
分類	要件		
広場状公開空地	下記①～⑥のすべてに該当する空地または空地の部分		
	①	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの。 (不特定多数の者が日常自由に利用できる位置に設け、災害時においては周辺住民の避難に効果的なオープンスペースになること。)
	②	最小幅	4 m。ただし、歩道状公開空地に隣接し一体に整備される空地についてはこの限りでない。
	③	面積	100 m ² 以上であるもの。
	④	接道	全周の8分の1以上が接道(道路に沿って設けられる歩道状公開空地に接する場合を含む。)しているもの。ただし、動線上無理のない通り抜け等の貫通通路(歩道状公開空地)を設けたもので、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	・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 12 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、公開空地の面積に次の表による評価係数を乗じて算定し、さらに表 14 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 12 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 13 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
	大規模広場状公開空地	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	大規模広場状公開空地	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つ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つ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 14 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に変化するもの、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

(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

次の表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 15

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（「2-1（5）緑化」の面積を含む）
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、当該空地の面積に次の表 16 による評価係数を乗じて算定し、さらに表 17 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 15 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、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せず、「4. 緑化の基準」における表 18 の算定の面積は、広場状公開空地及び歩道状公開空地内では算入しない。

② 評価係数

表 16 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 m ² 以上
② 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 6 m以下かつ道路幅員以下のもの
	屋上公開空地	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 17 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 5 m以上 10m未満	
		0.6	梁下 2.5m以上 5 m未満	

(3) 市街地環境の整備改善に特に寄与する場合

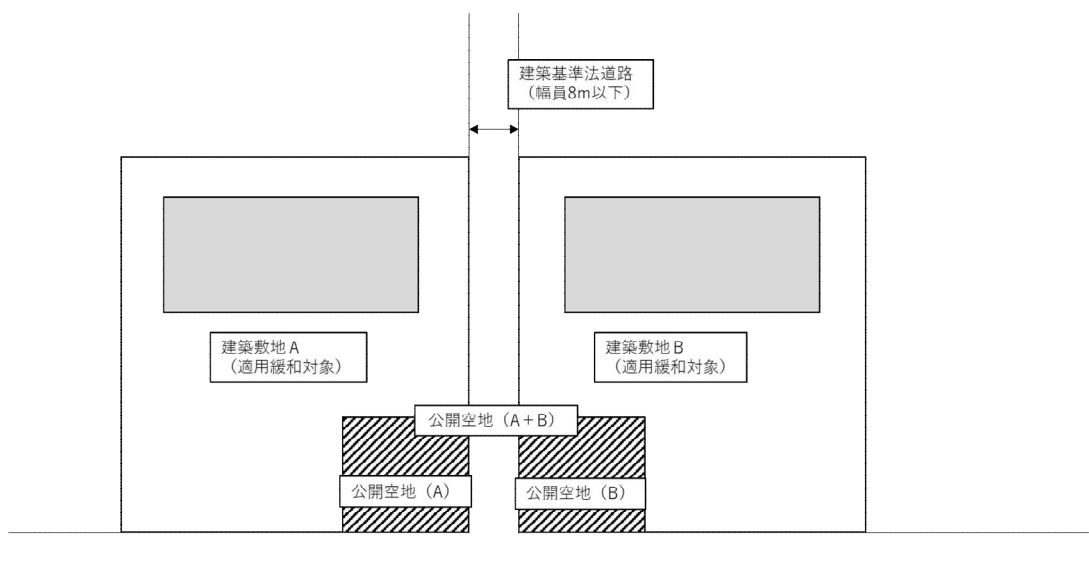
公開空地等の位置、意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、高齢者、身体障害者等の通行または利用に配慮されているなど市街地環境の整備改善に特に寄与する場合は、前述により算定された有効面積に評価係数 1.2 を乗じた数値を有効公開空地面積として算定できるものとする。

(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8m以下とする。

<公開空地例>



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。

4 緑化の基準

総合設計等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

本許可基準における緑化基準は次の表のとおりとする。

表 18

区 分	植栽時の規格	算定の面積
高 木	樹高 3 m以上	10 m ²
中 木	樹高 1.5m以上	5 m ²
生 け 垣	樹高 0.8m以上(1 m当たり)	2.5 m ²
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

1) に該当する駐車場及び2) に該当する機械式駐車場で生け垣に囲まれている範囲(車路を除く)の面積を緑化面積とする。

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

通路を植生ブロック等により緑化した面積を緑化面積とする。

(3) 緑化等の安全管理

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つては、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。

5 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) 空地率

敷地が表1及び表8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。

(2) 有効公開空地率

ア 敷地が表2及び表9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つては、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。

6 一団地型総合設計制度及び連担建築物型総合設計制度

法第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項に基づく許可を要する場合は、上記までの各基準に加えて、別に定める横須賀市「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定基準」の「第3章 技術基準」及び「第4章 その他」の各基準に適合すること。

附 則

- 1 この基準は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、平成 19 年 10 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、令和 2 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、令和 7 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。