

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)

目 次

1 章 総則

1 本基準の適用	-----	1
2 用語の定義	-----	1
3 配慮事項	-----	1

2 章 容積率・高さの緩和基準概要

1 容積率緩和に関する基準	-----	3
2 高さの緩和に関する基準	-----	3

3 章 容積率緩和の詳細基準

1 基準建蔽率の基準	-----	4
2 歩道状有効空地の基準	-----	4
3 公園等の基準	-----	4
4 緑地等の基準	-----	4
5 住宅施設の基準	-----	5
6 コミュニティ施設等の基準	-----	5
7 文化施設等の基準	-----	5
8 中水道施設等の基準	-----	5
9 有効空地の基準	-----	6

附則	-----	6
----	-------	---

横須賀市都市部

令和2年（2020年）

1 章 総則

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。

2 用語の定義

（１）容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものをいう。

（２）基準建蔽率

建築基準法（以下「法」という。）第 53 条に規定する建蔽率の最高限度をいう。

（３）有効空地

不特定多数の者が日常自由に通行又は利用できる空間（梁下の高さが 4 m 以上のピロティ状の部分が突出している建築物の開放空間を含み、駐車場及び車路等の部分は含まない。）をいう。

（４）公園等

条例第 10 条第 3 項後段に規定する公園又は緑地をいう。

（５）コミュニティ施設等

建物内に設ける屋内型の広場、集会所等のコミュニティ施設及び高齢者介護施設、保育所等の社会福祉施設をいう。

（６）文化施設等

学校、図書館等の教育文化施設、官公庁施設等の公共公益施設及び条例第 7 条 4 項に掲げる施設をいう。

（７）中水道施設等

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の許可準則（最終改正平成 23 年 3 月 25 日国住街発第 188 号）第 1 各号に定められた施設等をいう。

3 配慮事項

土地の高度利用を行う者は、以下の事項について十分な調整を行い、計画内容に反映するよう努めるものとする。

（１）周辺市街地の土地利用の現況及び将来の動向に配慮するとともに、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに横須賀市都市計画マスタープラン等に適合すること。

（２）市街地環境の向上に資するよう、防災性の向上、周辺市街地環境との調和、歴史的又は文化的な環境及び省エネルギー等へ配慮すること。

- (3) 周辺地域の生活環境の向上に資するよう、周辺地域の交通環境、安心・安全なゆとりのある導線の確保、及び日影環境等へ配慮すること。
- (4) 魅力ある景観が形成されるよう建築物の壁面の位置やデザイン、色彩、山容、屋外広告物等について適切に配慮すること。

2 章 容積率・高さの緩和基準概要

1 容積率緩和に関する基準

容積率の割増しの最高限度は、条例第 13 条に規定する数値を上限とし、次の①～⑦で得られた数値を合算したもので、1/10 の整数倍で定めるものとする。

- ①基準建蔽率の低減により割増しできる容積率の上限は 10/10 とする。
- ②歩道状有効空地の整備により割増しできる容積率の上限は 5/10 とし、歩道状有効空地の整備と併せて広場状有効空地を整備する場合は 10/10 とする。
- ③公園等（②の対象となる区域を除く。）の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 とする。
- ④住宅施設の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 とする。
- ⑤コミュニティ施設等の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 とする。
- ⑥文化施設等の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 とする。
- ⑦中水道施設等の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 とする。

2 高さの緩和に関する基準

高さの最高限度は、条例第 14 条に規定する数値を上限とする。ただし、計画地周辺の市街地環境に及ぼす影響が少なく、かつ、当該地区内の土地の高度利用を促進する必要があると市長が特に認めたものについては、これを超えることができるものとする。

3 章 容積率緩和の詳細基準

- 1 基準建蔽率の低減により割増しできる容積率の限度は次の表のとおりとする。なお、基準建蔽率の低減、及び有効空地の整備により容積率の割増しを活用しようとする場合は、都市計画で壁面の位置を制限することにより整備及び維持の誘導を図るものとする。

基準建蔽率	割増しできる容積率
1/10 を減ずるとき	5/10
2/10 を減ずるとき	7/10
3/10 を減ずるとき	10/10

- 2 歩道状有効空地の幅は、次表の左欄に掲げる歩道の設置状況の区分に応じ、それぞれ右欄に掲げる条件を満たすものでなければならない。なお、歩道の幅員が一定でない場合は、当該歩道の面積をその面する長さで除した数値を当該歩道の幅員とみなす。

歩道の設置状況	当該道路に面して必要な歩道状有効空地の幅
なし	4 m以上
あり（幅員 3 m以下のもの）	4 m以上（歩道と歩道状有効空地を合わせた幅とする。）
あり（幅員 3 mを超え 5.5m以下のもの）	1 m以上
あり（幅員 5.5mを超えるもの）	0.5m以上

- 3－1 公園等は、当該開発区域の面積に 6/100 を乗じて得た面積を上回る部分の公園又は緑地（以下「義務以外の公園等」という。）で面積が 300 m²以上のものでなければならない。なお、義務以外の公園等を整備することにより割増しできる容積率は次の表のとおりとする。

義務以外の公園等の面積	割増しできる容積率の限度
300 m ² 以上 500 m ² 未満	1 / 1 0
500 m ² 以上 2,500 m ² 未満	2 / 1 0
2,500 m ² 以上	5 / 1 0

3－2 義務以外の公園等（前項の対象となる部分を除く。）及び敷地内の緑地又は広場（広場上有効空地は除く）の総計面積の開発区域面積に対する割合に応じて割増しできる容積率の限度は次の表のとおりとする。

なお、敷地内の緑地または広場については、地区計画等の地区整備計画による「樹林地、草地等」の指定又は都市緑地法第5章による緑地協定の締結その他有効な手段による整備及び維持の誘導を図るものとする。

公園、緑地又は広場の割合	割増しできる容積率の限度
1/10 以上 2/10 未満	3/10
2/10 以上	5/10

4 住宅施設の整備は以下の要件を備えなければならない。なお、住宅施設の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 又は住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合に2を乗じて得た数のいずれか少ない数とする。

①再開発促進地区、又は要整備地区に存する建築物であること。

②建築物が地面と接する最下位の階及びその直上階に住宅以外の用途（住宅のための出入口、階段等は除く。）に供するものを整備するものであること。

5 コミュニティ施設等の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 又はコミュニティ施設等の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合に2を乗じて得た数のいずれか少ない数とする。

6 文化施設等の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 又は文化施設等の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合に2を乗じて得た数のいずれか少ない数とする。

7 中水道施設等の整備により割増しできる容積率の上限は、10/10 又は中水道施設等の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合に2を乗じて得た数のいずれか少ない数とする。

9 有効空地の基準

分 類	要件	
広場状 有効空地	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、又は利用でき、かつ、災害時に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。
	最小幅	4 m。ただし、歩道状有効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。
	面積	100 m ² 以上であるもの
	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有効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（歩道状有効空地）を設けたもので、歩行者の出入りに支障のない場合は、この限りではない。
	道路との高低差	高低差の最大部分で6メートル以内。ただし、地形上、道路から連続して高さが変化す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、この限りではない。
歩道状 有効空地	機能	①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、次に掲げる場合はこの限りでない。 ア 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 イ ②に定める区域が設定された場合 ② 歩道の拡幅のために、壁面の位置の制限により確保された空間について道路法第47条の7第1項の規定により道路の区域とされ、かつ、既存の歩道との段差がない区域 ③ 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。
	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの。
	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変化す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。

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。