

旧	新
<p>【建ぺい率】</p> <p>第5条</p> <p>(1) 建築物等の新築 ウ その他の建築物等 (ア) 当該建築物の建ぺい率が、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のア欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(3) 建築物等の増築 ウ その他の建築物等 (ア) 当該建築物の増築後の建ぺい率が別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のア欄に掲げる限度以下であること。第1号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。</p> <p>条例第5条第1号ウ(ア)及び第3号ウ(ア)に規定する土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合とは、建築基準法に基づく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。</p> <p>(1) 山手風致特別地区内 山手風致地区のうち、①元町一丁目54, 55, 56, 59, 77 (用途地域が第一種住居地域の土地), 78, 76, 74, 73, 72, 58, 57によって囲まれた地区及び75, 79, 元町二丁目80 (用途地域が第一種住居地域の土地), 114, 113, 112, 108, 106, 107によって囲まれた地区、②元町五丁目219, 220 (学校敷地を除く), 221, 222, 224, 225, 226番地によって囲まれた地区(前述①及び②を以下「山手風致特別地区」という。別図参照。)で、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%以上の緑地を確保する場合。</p> <p>(2) 既存狭小敷地等 条例施行(昭和45年6月14日)以前から100平方メートル未満の敷地(以下「既存狭小敷地」という。)で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の建ぺい率は、既存建築物の建ぺい率以下とする。</p>	<p>【建ぺい率】</p> <p>第5条</p> <p>(1) 建築物等の新築 ウ その他の建築物等 (ア) 当該建築物の建ぺい率が、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のア欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(3) 建築物等の増築 ウ その他の建築物等 (ア) 当該建築物の増築後の建ぺい率が別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のア欄に掲げる限度以下であること。第1号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。</p> <p>条例第5条第1号ウ(ア)及び第3号ウ(ア)に規定する土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合とは、建築基準法に基づく制限(建築基準法第53条第5項第4号の許可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、(3)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。</p> <p>(1) 山手風致特別地区内 山手風致地区のうち、①元町一丁目54, 55, 56, 59, 77 (用途地域が第一種住居地域の土地), 78, 76, 74, 73, 72, 58, 57によって囲まれた地区及び75, 79, 元町二丁目80 (用途地域が第一種住居地域の土地), 114, 113, 112, 108, 106, 107によって囲まれた地区、②元町五丁目219, 220 (学校敷地を除く), 221, 222, 224, 225, 226番地によって囲まれた地区(前述①及び②を以下「山手風致特別地区」という。別図参照。)で、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%以上の緑地を確保する場合。</p> <p>(2) 既存狭小敷地等 条例施行(昭和45年6月14日)以前から100平方メートル未満の敷地(以下「既存狭小敷地」という。)で既存建築物を建て替える場合。ただし、その場合の建ぺい率は、既存建築物の建ぺい率以下とする。</p> <p>(3) 太陽光発電設備等を設置した建築物 緩和対象部分は、次のアの要件に該当する部分とし、イの要件に適合する場合で、ウに掲げる数値を緩和の限度とする。なお、エに掲げる維持管理に関する規定を遵守すること。 ア 架台等に太陽光発電設備又は太陽熱利用設備(当該設備を支える構造物及び当該設備に附属する設備等を含む。以下「太陽光発電設備等」という。)を設置し、当該架台等の下部を次のいずれかとするもののうち、太陽光発電設備等を設置した部分の水平投影面積で条例別表ア欄に掲げる建ぺい率の限度を超える部分。 (ア) メンテナンス等を除いて人が立ち入らないもので、かつ、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないもの。 (イ) 自動車車庫又は自転車駐車場。 イ 次に掲げるすべての要件に適合すること。</p>

旧	新
	<ul style="list-style-type: none"> (ア) 敷地面積の10%以上の緑地を確保すること。 (イ) 太陽光発電設備等を設置する架台等は、高い開放性を有する構造とすること。 (ウ) 太陽光発電設備等を設置する架台等は、太陽光発電設備等を設置するために必要な最小限度の高さとすること。 (エ) 当該設備による周辺への光害に対する措置を講ずること。 (オ) 法に基づく建築協定、都市計画法に基づく地区計画及び景観法に基づく横浜市景観計画（景観推進地区に限る。）、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例に基づく都市景観協議地区、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりプラン及び地域まちづくりルール並びに横浜市街づくり協議要綱に基づく街づくり協議地区（以下「地域まちづくり計画等」という。）地域まちづくり計画等に該当する敷地にあつては、次のaからdまでに掲げる条件に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> a 地域まちづくり計画等の内容について、支障がないこと。 b 近隣住民等に対して計画の周知及び意見聴取を行うこと。 c 地域まちづくり計画等に関する地元組織又は協議先（以下「地元組織等」という。）がある場合にあつては、地元組織等に対して計画の説明及び意見聴取を行うこと。 d 近隣住民等及び地元組織等との協議並びに周囲の状況等について、総合的に判断し、支障がないこと。 (カ) 地域まちづくり計画等に該当しない敷地にあつては、近隣住民等に対して計画の周知を行うこと。 ウ 緩和の限度は、10%とする。 エ 次に掲げるすべての規定を遵守すること。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合にあつては、売買契約書又は賃貸契約書、重要事項説明書及び管理規約等に、緩和対象となっていること及び緩和対象部分は緩和対象とならない用途への転用ができないことを明記すること。 (イ) 建築主等は、太陽光発電設備等を適切に維持管理すること。 (ウ) 太陽光発電設備等の入れ替えの際は、本審査基準に適合するものを選定すること。

旧	新
<p>【建築物の高さ】</p> <p>第5条</p> <p>(1) 建築物等の新築 ウ その他の建築物等 (エ) 当該建築物の高さが、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のウ欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行な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行なわれることが確実と認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(3) 建築物等の増築 ウ その他の建築物等 (エ) 当該建築物の増築後の高さが別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のウ欄に掲げる限度以下であること。第1号ウ(エ)ただし書の規定は、この場合について準用する。</p> <p>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な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と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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1)～(4) 略</p>	<p>【建築物の高さ】</p> <p>第5条</p> <p>(1) 建築物等の新築 ウ その他の建築物等 (エ) 当該建築物の高さが、別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のウ欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行な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行なわれることが確実と認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(3) 建築物等の増築 ウ その他の建築物等 (エ) 当該建築物の増築後の高さが別表種別欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表のウ欄に掲げる限度以下であること。第1号ウ(エ)ただし書の規定は、この場合について準用する。</p> <p>1 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な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と認められる場合とは、下記(1)から(5)の項目のいずれかに該当する場合とする。ただし、下記(1)から(4)について山手風致特別地区は除く。</p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>(5) 太陽光発電設備等を設置した建築物 緩和対象部分は、次のアに該当する部分とし、イの要件に適合する場合で、ウに掲げる数値を限度とする。なお、エに掲げる維持管理に関する規定を遵守すること。 ア 緩和対象部分は、次のいずれかに掲げるもののうち、条例別表のウ欄に掲げる高さの限度を超える部分とする。 (ア) 屋根を太陽光発電設備等として使用するもの。 (イ) 太陽光発電設備等を屋根の上に設置するもの。</p>

旧	新
	<p>(ウ) 屋根の上に設置する架台等に太陽光発電設備等を設置し、当該架台等の下部を次のいずれかとするもの。(市街化調整区域、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の場合は除く。)</p> <ul style="list-style-type: none"> a メンテナンス等を除いて人が立ち入らないもので、かつ、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないもの。 b 通常であれば屋外的な用途で、かつ、交通負荷が増大しないもの。 c 自動車車庫又は自転車駐車場。 <p>(エ) 景観保全のために設置する太陽光発電設備等のための目隠し。</p> <p>イ 次に掲げる要件に適合すること。</p> <p>(ア) 敷地面積の10%以上の緑地を確保すること。</p> <p>(イ) 法別表第4(ろ)欄の当該各項に掲げる建築物に限らず、全ての建築物において、太陽光発電設備等並びに太陽光発電設備等の設置に伴う目隠し及び架台等の設置により、敷地境界線(道路、水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「道路等」という。))に接する部分にあつては、当該道路等の反対側の境界線)を超える範囲で、法第56条の2(第3項を除く。)の規定による時間以上日影となる部分が增大しないこと。</p> <p>(ウ) 太陽光発電設備等の設置に伴う目隠し及び架台等は、太陽光発電設備等を設置するために必要な最小限の規模とすること。</p> <p>(エ) 当該設備による周辺への光害に対する措置を講ずること。</p> <p>(オ) 地域まちづくり計画等に該当する敷地にあつては、次のaからdまでに掲げる条件に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 地域まちづくり計画等の内容について、支障がないこと。 b 近隣住民等に対して計画の周知及び意見聴取を行うこと。 c 地元組織等がある場合にあつては、地元組織等に対して計画の説明及び意見聴取を行うこと。 d 近隣住民等及び地元組織等との協議並びに周囲の状況等について、総合的に判断し、支障がないこと。 <p>(カ) 地域まちづくり計画等に該当しない敷地にあつては、近隣住民等に対して計画の周知を行うこと。</p> <p>ウ 緩和の限度は、2mとする。</p> <p>エ 次に掲げるすべての規定を遵守すること。</p> <p>(ア) 第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合にあつては、売買契約書又は賃貸契約書、重要事項説明書及び管理規約等に、緩和対象となっていること及び緩和対象部分は緩和対象とならない用途への転用ができないことを明記すること。</p> <p>(イ) 建築主等は、太陽光発電設備等を適切に維持管理すること。</p> <p>(ウ) 太陽光発電設備等の入れ替えの際は、本審査基準に適合するものを選定すること。</p>

旧	新
	<p>2 緩和の限度は、建築基準法に基づく制限（地区計画、横浜市市街地環境設計制度、建築基準法第58条第2項又は55条第4項の許可等の適用により、高さ制限の緩和を受けたものはその制限）の範囲内とする。</p> <p>3 従前の敷地に新築又は増築する建築物について、従前建築物の高さが、1（1）から（5）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。</p> <p>4 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。</p> <p>5 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。</p>