T2R2 東京科学大学 リサーチリポジトリ
Science Tokyo Research Repository

論文 / 著書情報
Article / Book Information

論題(和文)	横浜市における市街地環境設計制度の導入と運用 ―自治体における総合設計制度の運用に関する研究（その３）
Title(English)	INTRODUCTION AND OPARATION OF ENVIRONMENTAL DESIGN SYSTEM FOR URBAN DISTRICTS IN YOKOHAMA - Study on Operation of Planned Development Design System in a Local Municipality Part 3-
著者(和文)	加藤仁美, 杉田早苗, 桑田仁, 中西正彦, 大澤 昭彦
Authors(English)	Hitomi Kato, Sanae Sugita, Hitoshi Kuwata, Masahiko Nakanishi, Akihiko Osawa
出典(和文)	日本建築学会大会学術講演梗概集, Vol. 2016, , pp. 581-582
Citation(English)	, Vol. 2016, , pp. 581-582
発行日 / Pub. date	2016, 8
権利情報	一般社団法人 日本建築学会

Powered by T2R2 (Science Tokyo Research Repository)

日本建築学会大会学術講演梗概集
（九州） 2016 年 8 月

横浜市における市街地環境設計制度の導入と運用
—自治体における総合設計制度の運用に関する研究（その３）

正会員 ○加藤仁美*1、杉田早苗*2
桑田 仁*3、中西正彦*4、
大澤昭彦*5

総合設計制度　市街地環境設計制度　横浜市
容積率

１．はじめに

本報では、1970 年の都市計画法・建築基準法による絶対高さ制限廃止及び容積率全面適用をふまえ、高度地区指定とともに、総合設計制度許可準則とほぼ同じ主旨でありながら横浜市独自の基準で制度設計した「市街地環境設計制度」の導入とその後の運用の特徴を整理する。

２．市街地環境設計制度の運用経緯

２－１制度設計の主旨と初期の運用(1973～)

横浜市では、1973 年に施行された新用途地域制・容積制と同時に、絶対高さ＋北側斜線型の「高度地区」を指定した。その主旨は、容積と高さは本質が異なり、日照等の地区環境保全と一定高さ以上の上空は公共性が高いという考え方によるものであるが、大きな背景としては、戦後の復興区画整理が実現されず道路基盤が脆弱であることにあった。そして、高度地区指定で容積を低めに抑えることによって、歩道や小広場など歩行環境に対する貢献度により高さを制限以上に認め容積割増しも与える「横浜市市街地環境設計制度」を同時に設けたのである。建築の許可制を狙った点は、総合設計制度許可準則と同じ主旨であった[1)2)]。

建築基準法改正による日影規制制定後の 1978 年には、日照等指導要綱（1973 施行）による実績と日影規制の基準も参照し、高度地区を改正（住居系用途地域での北側斜線勾配の強化）するとともに、北側斜線部分の緩和基準が見直された。また同年、第２種住居専用地域の容積率の引き下げを行っている。

２－２特定施設に対する緩和措置（1985～）

1985 年には、市街地環境設計制度の大改訂がなされ、適用対象の拡大（敷地規模要件の引下げ）や公開空地の種類拡大（内部空間・自然緑地等）とともに、特定施設として多様な施設機能へと対象が拡大された。歴史的建造物や大規模な業務的施設、文化施設や地域施設を含む建築物、優良な住宅施設、その後も自動車車庫の整備、工業系地域の先端産業、福祉施設等が、特定施設と位置づけられ、特例的に容積率加算がなされるシステムとなった。これらは、市の都市デザイン室による街づくり協議とその指針の実現をめざす方向で適用されていった。

２－３住居系用途への措置の見直し（1996～）

法改正による用途地域の細分化により、高度地区種別は 5 種から 7 種となるが、住居系用途地域の緩和限界は引下げられ、全方向の斜線制限が導入され、公開空地の評価方法も改善される（1996）。さらに、2004 年には周辺低層住宅地への環境配慮のため、用途地域境からの北側斜線・全方向斜線が導入される。また、工業地域では、高さの最高限度を無限から 75m限度に抑え、さらに共同住宅については高さ 31mを限度とした適用とされた。

２－４地域別緩和基準と再編（2006 年～）

その後都心部では、関内地区の幹線道路沿道の最低限度高度地区の指定エリアにおける市街地環境設計制度の適用除外、住居容積率制の撤廃（2003）、その他法改正による規制緩和により、マンション紛争が多発した。これを受けて発足した「横浜都心部における都心機能のあり方検討委員会」（2004）の検討により、①都心を 4 区分して地域別緩和基準を設定、都心機能の誘導エリアとする特別用途地区の設定（業務商業専用地区で共同住宅等の立地禁止など）、最低限高度地区の一部廃止（31m高度制限の復活）、②郊外部では、1・２低専での高さ緩和廃止、その他住居系・路線型商業系用途地域で周辺配慮規定を導入、が実践された。直近では、マンション建替えに対する緩和措置、特定施設の用途の拡充、環境配慮建築物や駅周辺等機能誘導エリアにおける生活支援施設等の導入への容積率割増等が盛り込まれている[3)]。

３．まとめ

横浜市では、市街地環境設計制度をその導入時から、高度地区との連携により、時代のニーズに対応しながら独自の総合性をもつインセンティブ手法として活用してきた。特に、2006 年検討会以降は、都心部と郊外部に区分したきめ細やかな措置がとられ、より効果的なコントロール手法となっていった。

1)田村明：都市プランナー田村明の闘い、学芸出版社、2006、2) 田村明他：横浜市における地域・地区制の総合的活用による市街地環境創造の手法について：その 1～4、S48.10 日本建築学会大会梗概集、3)鈴木伸治：横浜市における高度地区とまちづくりの関係、2007、日本建築学会大会建築法制委員会研究協議会資料

INTRODUCTION AND OPARATION OF ENVIRONMENTAL DESIGN SYSTEM FOR URBAN DISTRICTS IN YOKOHAMA
- Study on Operation of Planned Development Design System in a Local Municipality Part 3-

KATO Hitomi, SUGITA Sanae、
KUWATA Hitoshi, NAKANISHI Masahiko,
OSAWA Akihiko

表：横浜市市街地環境設計制度の運用経緯

		国・法改正		横浜市市街地環境設計制度：改定内容		関連事項
Ⅰ期	1970	6.1：都市計画法・建築基準法改正：絶対高さ制限廃止・容積率制全面適用・用途地域8種類に区分 **総合設計制度創設（ただし書許可による総合設計の導入）**				1968.9.1：宅地開発要綱施行
	1971	**9.1：総合設計制度許可準則**				
	1972					5.2：宅地開発指導要綱改正 ・風致地区内開発行為規制要綱（11.13：山手地区景観風致保全要綱） 12：新用途地域・地区指定の基本方針策定 建築条例改正：住居容積率制（用途別容積制）導入
	1973		12.25	**横浜市市街地環境設計制度制定**	**新用途地域地区の指定・高度地区指定　同時施行** **緩和基準**：①容積率の緩和：建基法52条の3項・2号「その周囲に広い公園・広場等による」一適用対象拡大：商業・近商地域で8m以上の前面道路をもつ計画建築物、割増容積の算定：有効公開空地率＝（公開空地×歩行者が利用しえる有効性に応じた有効係数）／敷地面積 ③斜線制限の緩和：隣地斜線は緩和しない、道路斜線は、前面道路に沿って確保された空地の幅の1/2～1/3を道路の反対側にあるとみなして斜線をひいた限度内にあり、かつ斜線制限を突出する部分の道路からみた幅の割合を一定限度内に抑えることにより緩和される。	1.1：日照等指導要綱施行 1.31：マンション等集合住宅計画に対する取扱い方針 12.25：新都計法・改正基準法に基づく用途地域見直し **高度地区（工業専用地域を除く市街化区域に1種～4種（最高限））** ②高度地区の緩和：一般規制の突出長により一定以上の有効公開空地面積率を確保、北側斜線は日照等指導要綱に準じて冬至2～4時間基準日照時間確保。
	1975					10.1：商業施設整備指導事業指導要綱施行
	1976	11.15：改正建築基準法公布（斜線制限・一低専の絶対高さ・容積率の但書許可が59条の2に一元化、日影規制）				7.1：日照等指導要綱一部改正
	1977	11：同上施行				3：線引き、用途地域等の変更基準 4.15：山手地区景観風致保全要綱取扱基準改正 ・横浜市福祉の都市環境づくり推進指針
	1978	技術基準改正（容積率割増基準見直し）	4.1	一部改訂 ・高度地区及び第2種住居専用地域の容積率制限の変更に伴う改正	○北側斜線制限の緩和基準の抜本的改正 絶対高さ制限の緩和を同時に受ける建築物の緩和 ・北側空地幅員に応じて緩和限界ライン内、・幅員5m以上の南側空地を有する、・周辺建築物との複合日影によって北側周辺敷地の日照が標準値以上となる 等 ○2住専地域の容積率の引き下げ（200%→150%：低減容積率との関係で）	4.1：高度地区一部改正：5種に（**日照指導要綱**の改正に伴う見直し：北側斜線勾配の強化）
	1983	**市街地住宅総合設計制度の創設**				
Ⅱ期	1985	基準法改正（都市再開発方針関係）	4.1	一部改訂 ・最小敷地規模の引き下げ	敷地面積要件　・第1種住居専用地域：2000㎡→1000㎡ ・その他の地域：1000㎡→500㎡	
			11.1	大幅改訂 ・公開空地の種類拡大（内部空間・自然緑地） ・特例システムの新設（歴史的建造物・文化施設・地域施設・業務施設・優良住宅等の容積率加算）	・適用対象の拡大、斜線緩和方式の改善、 ・**特定施設**に対する緩和措置の創設（特例システムの新設） 1：歴史的建造物の保存・修復を同時に行う建築物、　2：文化施設を含む建築物、 3：地域施設を含む建築物、4：大規模な業務用建築物、　5：優良な住宅施設である建築物 ・適用除外：最高限第5種高度地区内一最低限高度地区適用エリア	
	1986	**・再開発方針等適合型総合設計制度の創設** ・良好な公開空地に係数をかけること可能に ・高さ100m以上部分の立面投影面積低減				
	1987	建築基準法の一部を改正する法律（S62.11.16公布、法律第66号）：建築物形態制限の合理化（道路斜線制限に適用距離、セットバックによる緩和規定導入）	11.16		・斜線制限（道路斜線及び隣地斜線）のセットバックによる緩和に関する事項についての運用を廃止	
	1988	再開発地区計画制度の創設				
	1992	6.26：都計法・建基法改正（1993.6.25施行）・用途地域の細分化	4.1	・特例システムの対象拡大（自動車車庫（駐車場）の整備・工業系地域の環境改善に資する建築物（先端産業）・優良住宅等の容積率加算） ・緩和の前提となる「**環境条件**」の設定		
	1993		10.1	・特定施設に対する緩和の追加：福祉施設（福祉のまちづくりへの対応（「**横浜市福祉の都市環境づくり推進指針**」への適合を条件）） ・公開空地等の維持管理規定の強化		日影規制導入、住居容積率制廃止
	1995	**都心居住型総合設計制度の創設**				
Ⅲ期	1996		5.10	・用途地域及び高度地区の変更（7種）に伴う改正 ・住居系用途地域における高さ許可の緩和限界の引き下げ等（住居系用途地域の緩和限界の引き下げ、全方向斜線制限の導入） ・防災用施設及び壁上緑化など公開空地評価の追加（敷地内の100t以上の防火水槽などの公開空地評価・壁上緑化の公開空地評価・共同住宅に付属する地下駐車場の容積率加算） ・公開空地の評価方法及び許可要件の見直し		
	1998		3.20	・福祉のまちづくりへの対応（「横浜市福祉のまちづくり条例表示板交付基準」への適合を条件）		
	2000	地方分権一括法による通達の廃止				横浜市都市計画マスタープラン策定
	2002	都市再生特別措置法（都市再生特別地区の創設） マンションの建替え等の円滑化に関する法律				
	2003	**雑居型総合設計制度（法52条8項）の創設**				
	2004		4.1	・高さ許可の緩和限界の引き下げ（5種：60→45m、7種：∞→75m） ・周辺北側斜線・近隣用途地域斜線の導入（周辺住宅地への配慮のため、用途地域境からの北側斜線・全方向斜線を導入）：**商業系用途地域の建築物に対する周辺低層住宅地への環境基準の明示** ・工業地域における共同住宅への制度適用条件を規定**→工業地域におけるマンションの緩和措置** ・壁上緑化による高さ・容積率割り増しの暫定導入：**壁上緑化を公開空地として評価** **・運用基準作成**		
Ⅳ期	2006		4.1	・地域別緩和基準（都心、都心以外商業、住居、工業の4地域） ・特定エリアの緩和基準（関内・横浜、みなとみらい）：都心機能誘導地区の制限と連動した基準を新設 ・マンション建替えに伴う緩和措置		横浜市基本構想（長期ビジョン）策定 横浜都心機能誘導地区の指定
	2008		9.1	・緑化の推進（緑化基準の強化（敷地の5%→法令基準の1.5倍）、斜面緑地に積極評価 ・駐車場・駐輪場に関する規定の整理（共同住宅の駐車場付置義務台数の緩和（100→30～50%）、駐輪場の適切な整備と評価） ・高さ緩和の考え方の明確化（商業系・工業系地域における高さ緩和基準の明確化、都心以外の商業系地域の基準の一本化） ・都心特定エリアの基準の合理化（都心機能誘導地区の基準の修正、MM21地区の公開空地評価等の見直し）		・横浜市地域子育て応援マンション認定制度創設
			10.30	横浜市地域子育て応援マンション認定制度の創設等に伴う改正		
	2009		4.1	公開空地の維持・管理規定の変更		12：エキサイトよこはま21（横浜駅周辺大改造計画）策定
	2010		7.1	所要の改正		
	2011	**街区設計型総合設計制度の創設**	7.1	コミュニティサイクルポートを公開空地に準じる空地等に追加		横浜都心部：特定都市再生緊急整備地域に指定 （その一部を含む京浜臨海部：国際戦略総合特区対象地域に）
	2012					横浜市環境未来都市計画策定
	2013		9.19	・エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン改定への対応 ・公開空地を活用した地域活性化の取り組みへの対応		
	2014	マンションの建替え等の円滑化に関する法律改正				
	2015		4.1	・改正マンション建替え円滑化法に伴う見直し（耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えに対する空地率要件の緩和、商業系用途地域における敷地規模要件の引き下げ等） ・「緑地の保存等に関する協定手続き要綱」の改正への対応		
	2016		4.1	・公開空地による容積率割増しの対象拡充（駅周辺等機能誘導を図るエリアで生活支援施設等を導入し地域の利便向上に寄与する計画については住宅等も容積率割増しの対象に追加） ・特定施設の用途の拡充（子育て支援施設・高齢者支援施設・地域交流施設・医療・健康増進施設・生活利便施設の容積率加算） ・環境に配慮した建築物における容積率割増しへの対応（CASBEE横浜Sランク認証や再生可能エネルギーの導入など総合的環境対策への取り組みを創設） ・地域への貢献度に応じて工夫した公開空地の評価を拡充		

*1 東海大学工学部　教授・博士（工学）　*1 Prof., Dept. of Architecture, Tokai University Dr. Eng.

*2 東京工業大学環境・社会理工学院　助教・博士(工学)　*2 Assist. Prof., School of Environment and Society, Tokyo Inst. of Tech. Dr. Eng.

*3 芝浦工業大学デザイン工学部　教授・博士（工学）　*3 Prof., College of Engineering and Design, Shibaura Inst. of Tech. Dr. Eng.

*4 横浜市立大学国際総合科学部　准教授・博士（工学）　*4 Assoc. Prof., International College of Arts and Sciences, Yokohama City Univ. Dr. Eng.

*5 高崎経済大学地域政策学部　准教授・博士（工学）　*5 Assoc. Prof., Fac. of Regional Policy, Takasaki City Univ. of Economics Dr. Eng