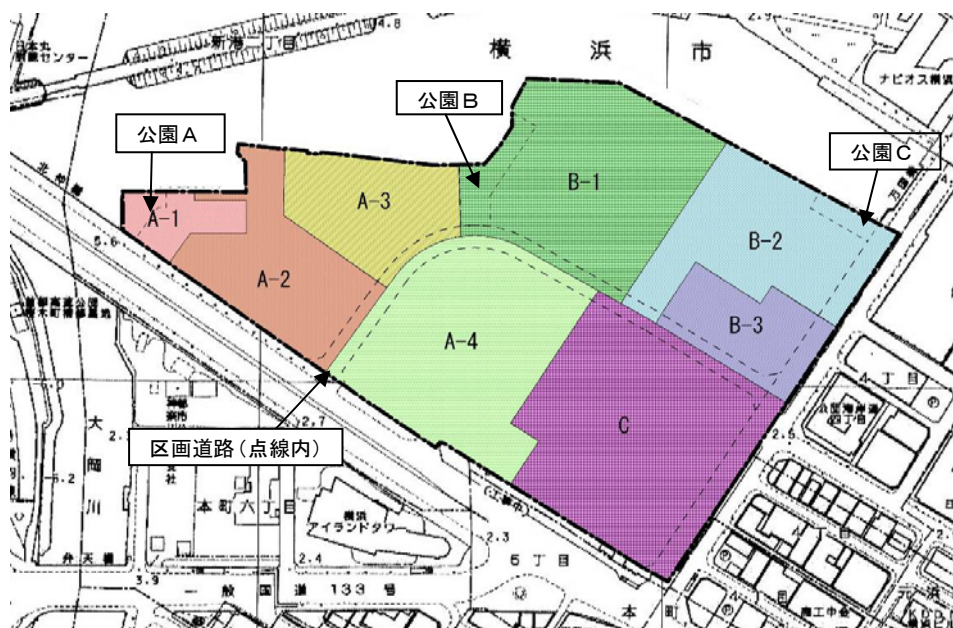


# 北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第68条の3に基づく認定基準(案)

## ○区域図



## ○構成

- 1 まえがき
  - 2 認定基準
    - 2-1 一般的要件
    - 2-2 容積率の算定方法
      - (1) 北仲通北再開発等促進地区地区計画に定める容積率の最高限度
      - (2) 認定容積率の算定方法
        - ア R 1 (基礎容積率)
        - イ R 2 (加算容積率)
          - (ア) 有効空地による割増容積率 (V 1) の算定方法
          - (イ) 歴史的建造物の保全等を行う場合の加算容積率 (V 2) の算定方法
          - (ウ) 文化施設を含む場合の加算容積率 (V 3) の算定方法
          - (エ) 環境への貢献(緑化)による加算容積率 (V 4) の算定方法
          - (オ) 地域貢献施設を含む場合の加算容積率 (V 5) の算定方法
    - 2-3 住宅等容積率の上限
      - (1) 住宅等容積率の最高限度及び誘導用途容積率の最低限度
      - (2) 住宅等容積率の算定方法
      - (3) 住宅等の用途に供する部分を含む建築物に関する基準
  - 3 維持・管理等
    - (1) 有効空地・歴史的建造物・文化施設・緑化施設・地域貢献施設の維持・管理
    - (2) 有効空地等の表示
    - (3) 維持・管理義務の承継
- 別表 1 帰宅困難者等対策  
別表 2 有効空地の有効係数

## 1 まえがき

本基準では、北仲通地区まちづくりガイドライン（以下「ガイドライン」と言う。）及び北仲通北再開発等促進地区地区計画に基づき、公平性・透明性のある適正な計画誘導を図るため、建築基準法第68条の3に基づく認定基準及び維持・管理等の基準を定める。

なお、認定にあたっては、事業者が提示した企画提案書により建築計画を行うことを前提とする。

## 2 認定基準

次に掲げる一般的要件(2-1)、容積率の算定方法(2-2)及び住宅等容積率の上限(2-3)の基準に適合するものとする。

### 2-1 一般的要件

次に掲げる要件に適合するものとする。

①交通	<ul style="list-style-type: none"><li>自動車交通については、乗用車及び物品搬入車の各々について、円滑な交通動線の確保、十分な駐車場設置台数の確保等が図られていること。</li><li>歩行者交通については、円滑な歩行者動線の確保、ピーク時における十分な幅員等の確保が図られていること。</li><li>1号施設、地区施設の整備の确实性があること。</li></ul>
②安全	<ul style="list-style-type: none"><li>災害時の避難が円滑に行われる計画であること。</li><li>高さが31mを超える建築物、大規模複合用途建築物及びホテル等で、横浜市建築防災計画審査実施要領及び同細目の対象となるものは、認定申請の前に防災計画書を作成し手続きを行うこと。</li><li>地区全体として首都直下地震対策帰宅困難者等対策協議会策定のガイドラインによる帰宅困難者対策を行う計画であること。（別表1）</li><li>非常用電源設備及び耐震性の優れた建築物を整備する計画であること。</li></ul>
③防火	<ul style="list-style-type: none"><li>十分な防火・耐火性能のある構造であること。</li></ul>
④衛生	<ul style="list-style-type: none"><li>上下水道、電力、ガス等の供給処理の整備状況が十分であること。</li><li>空地を適切に確保していること。</li></ul>
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"><li>地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針と地区整備計画の内容に適合していること。</li><li>横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2（建築物の建築に係る環境への負荷の低減）の規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE 横浜」での評価結果がAランク以上とすること。</li></ul>

## 2-2 容積率の算定方法

第1号に定める容積率の最高限度及び誘導用途容積率の最低限度の規定に適合するものとし、かつ、第2号に定める算定方法により算定した容積率を超えないものとする。

### (1) 北仲通北再開発等促進地区地区計画に定める容積率の最高限度

容積率の最高限度は、ガイドラインに基づき、地区全体の基盤となる貢献及び地区毎の貢献を考慮し、地区全体（道路を除く。）で概ね600%としている。その上で土地利用のゾーニングや都市デザイン上のバランス等を考慮し、北仲通北再開発等促進地区地区計画において表1のとおり配分し、定めている。

また、誘導用途容積率については地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で150%以上とすることとしており、これを地区ごとに配分し、誘導用途容積率の最低限度を表2のとおり定める。なお、A-1地区については本認定基準による認定を受けることを前提とし、地区計画において定められた値を上回る値を本認定基準における誘導用途容積率の最低限度として定める。

表1 容積率の最高限度

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
地区毎の容積率の最高限度	600%	600%	200%	930%	600%	600%	500%	600%

表2 誘導用途容積率の最低限度

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
誘導用途容積率の最低限度	590%	55%	165%	200%	150%	150%	40%	—

### (2) 認定容積率の算定方法

認定することにより計画可能となる容積率（ $\Sigma R$ ）は、次の式により算定する。

$$\Sigma R = R1 \text{ (基礎容積率)} + R2 \text{ (加算容積率)} (\%)$$

#### ア R1（基礎容積率）

各地区の基礎容積率（R1）は、地区全体の基盤となる貢献である、計画的・一体的な事業の実施（デザインガイドラインの運用・エリアマネジメントの実施等）並びに公園、市民開放される水際線、安全な歴史的護岸及び特定の地区における計画的な広場空間（水際広場・歴史広場）の基幹施設の整備を前提に、各街区の立地状況に応じ、表3のとおり配分する。

表3 基礎容積率

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
基礎容積率（R1）	500%	500%	200%	700%	500%	500%	500%	500%

#### イ R2（加算容積率）

各敷地における加算容積率（R2）は、次の式により算定する。

$$R2 = V1 + V2 + V3 + V4 + V5 \quad (\text{単位：}\%)$$

V1：有効空地による割増容積率

V 2 : 歴史的建造物の保全等を行う場合の加算容積率  
 V 3 : 文化施設を含む場合の加算容積率  
 V 4 : 環境への貢献（緑化）による加算容積率  
 V 5 : 地域貢献施設を含む場合の加算容積率

V 1～V 5は、次の各号に定める算定方法により算定する。

#### (7) 有効空地による割増容積率（V 1）の算定方法

##### ① 有効空地の評価についての基本的な考え方

地区内外の回遊性の強化や賑わいの連続性確保のため、水際線プロムナードと合わせて馬車道駅と水際線を結ぶ歩行者空間を整備する等、有効空地を整備するものとし、その空地について各敷地単位で評価する。

##### ② 算定方法

V 1は次の式により算定する。ただし、上限は100%とする。

$$V 1 = 3 \times A 1 - 10 (\%)$$

(A 1 : 有効空地面積率 = 有効空地面積 / 敷地面積 × 100)

※有効空地面積は、別表2の有効係数に、有効空地の面積を乗じた数値の合計とする。

※有効空地に植え込み、池等を設ける場合、当該有効空地の面積のおおむね2分の1以上は、歩行者が通行できる形態とすること。

#### (4) 歴史的建造物の保全等を行う場合の加算容積率（V 2）の算定方法

##### ① 歴史的建造物の保全についての基本的な考え方

生糸の物流拠点として重要な役割を果たしていた倉庫群の歴史的価値を継承するため、次の工夫をするものとする。

- ・ 帝蚕事務所ビルや帝蚕倉庫各棟を極力保全し、活用すること。
- ・ 概ね帝蚕倉庫各棟に囲まれた位置において、かつての倉庫群の歴史を伝える空間を創出すること。
- ・ 上記空間に面する建築物の外壁は、帝蚕倉庫の外壁のレンガ柱の幅及びスパンの位置や、レンガ柱上部のオーナメント、コーニスなどについて復元を行い、復元するレンガ柱には、帝蚕倉庫のレンガの積極的な活用を図ること。
- ・ 上記建築物の帝蚕倉庫外壁復元部分とその他の部分は、帝蚕倉庫外壁復元部分の上部に大屋根を設けるなど、明確な区分とすること。
- ・ 建物現物保存・建物復元保存等の対象は、文化財保護法、神奈川県文化財保護条例、横浜市文化財保護条例、歴史を生かしたまちづくり要綱等により指定若しくは認定を受けた歴史的建造物とすること。

##### ② 算定方法

V 2は、地区の歴史的建造物の保全・活用方法に応じ、次の式により算定し、歴史的建造物が複数ある場合には、それらの合計によるものとする。ただし、上限は100%とする。

なお、歴史的景観の保全を行うこと等により建築物の高さの最高限度を緩和する場合、当該歴史的景観の保全の対象となる保存建物及び復元建物の建築面積に算入する部分及び各階の床面積に算入する部分を同一の水平面上に投影し、それらが重複する部分の面積を、当該歴史的建造物の保全等を行う場合の加算容積率の算定の基礎となる延べ面積から除くものとする。

$$V 2 = B_1 + B_2 + B_3 + B_4 (\%)$$

＜歴史的建造物＞

- (a) 建物現物保存の場合 ( $B_1$ ) (※曳家による保存も含む)

$$B_1 (\%) = \Sigma (\text{保存建物の延べ面積}^{※1}) \times \text{評価係数 } 3.0 / \text{敷地面積} \times 100$$

- (b) 建物復元保存 (現物の再利用など) の場合 ( $B_2$ )

$$B_2 (\%) = \Sigma (\text{復元建物の延べ面積}^{※2}) \times \text{評価係数 } 2.5 / \text{敷地面積} \times 100$$

- (c) 外観保存 (現物の再利用など) の場合 ( $B_3$ )

$$B_3 (\%) = \Sigma (\text{外観保存部分の見付面積}^{※3}) \times \text{評価係数 } 2.0 / \text{敷地面積} \times 100$$

- (d) 外観復元 (新しい材料による復元) の場合 ( $B_4$ )

$$B_4 (\%) = \Sigma (\text{外観復元部分の見付面積}^{※4}) \times \text{評価係数 } 1.0 / \text{敷地面積} \times 100$$

※1、2 歴史的景観の保全を行うこと等により建築物の高さの最高限度を緩和する場合、当該歴史的景観の保全の対象となる保存建物及び復元建物の建築面積に算入する部分及び各階の床面積に算入する部分を同一の水平面上に投影し、それらが重複する部分の面積を除く。

※3、4  $B_1$ 又は $B_2$ の算定において、保存建物又は復元建物の延べ面積に、保存又は復元した建築物の部分の床面積を算入した場合には、当該部分の外壁の見付面積は、算入しない。

(ウ) 文化施設を含む場合の加算容積率 ( $V_3$ ) の算定方法

- ① 文化施設を含む場合の評価の基本的な考え方

多機能な国際交流拠点や創造限界拠点の形成に向け、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能の導入を図るよう計画された部分 (空間) を、評価する。

- ② 文化施設を含む場合の加算容積率の算定方法

$V_3$ は、次の式により算定する。ただし、上限は100%とする。

$$V_3 = A_3 \times 100 (\%) \quad (A_3 : \text{文化施設の延べ面積} / \text{敷地面積})$$

※整備施設例

- 文化芸術創造都市の実現に向けた取組に寄与する施設
- 国際競争力強化に寄与する施設

(エ) 環境への貢献 (緑化) による加算容積率 ( $V_4$ ) の算定方法

- ① 環境への貢献 (緑化) による評価の基本的な考え方

緑化施設を配する部分で必要な緑化施設の面積以上に、自主的に追加して自然的環境の保護と回復、地区の環境向上に貢献するよう計画された部分を、評価する。

- ② 環境への貢献 (緑化) による加算容積率の算定方法

$V_4$ は、次の式により算定する。ただし、上限は100%とする。

$$V_4 = A_4 \times 100 - 5 (\%) \quad (A_4 = \text{緑化施設の面積}^{※} / \text{敷地面積})$$

※緑化施設の面積については、横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例に基づく建築物の緑化率の制限に関する基準による算定基準に基づき算定する。

※緑化にあたっては、次の事項に配慮すること。

- ・複数の樹種を用いる等、多様な植栽を行うこと。
- ・在来種を用いる等、地域の環境に適した緑化を行うこと。
- ・可能な限り地上に植栽し、屋上や壁面に緑化を行う場合は低層部に行う等、公開性や視認性の高い緑化を行うこと。
- ・生物多様性の保全に寄与すること。

(オ) 地域貢献施設を含む場合の加算容積率 ( $V_5$ ) の算定方法

- ① 地域貢献施設を含む場合の評価の基本的な考え方

津波発生時に市民や来街者が安全に避難できる機能を有する部分や、駅周辺等の放置駐輪が多く発生している地域（自転車等放置禁止区域等）において、公共的駐輪場を設けた部分を評価する。

② 地域貢献施設を含む場合の加算容積率の算定方法

V5は、次の式により算定する。ただし、上限は40%とする。

$$V5 = V5① + V5② (\%)$$

$$(V5① = 3 \times (\text{防災避難デッキの面積}^* / \text{敷地面積} \times 100) - 10)$$

$$(V5② = (\text{公共的駐輪場の面積} / \text{敷地面積}) \times 100)$$

※次の全てを満たす防災避難デッキの避難上有効な部分の面積を評価する。

- ・津波避難施設の指定を所管する部署と当該施設について事前協議を行い、工事完了後に津波避難施設の指定を受けること。
- ・一般に公開されていること。
- ・避難上有効な部分の面積が500㎡以上であること。
- ・津波防災地域づくりに関する法律第56条第1項第一号に規定する技術基準を満たし、海拔5m以上の位置に設置すること。

2-3 住宅等容積率の上限

第1号に定める住宅等容積率の最高限度及び誘導用途容積率の最低限度の規定に適合するものとし、かつ、第2号の算定方法により算定した住宅等容積率を超えないものとする。また、住宅等容積率が地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で400%を超える部分を有する建築物にあっては、第3号に定める基準に適合するものとする。

(1) 住宅等容積率の最高限度及び誘導用途容積率の最低限度

住宅等容積率の最高限度は、ガイドラインに基づき、次の①から⑤を基本的な考え方とし、北仲北通再開発等促進地区地区計画において、表4のとおり定めている。また、誘導用途容積率の最低限度を表2のとおり定める。

- ① 住宅等の割合は、都心部での就業者の減少傾向を改善するため、地区全体で就業者人口と居住者人口のバランスに配慮した割合とする。（就業人口≧居住人口）
- ② 住宅等容積率は、横浜都心機能誘導地区におけるルールとの整合を図り、地区全体面積の300%を超える部分については、同量の誘導用途を設けなければならないものとする。
- ③ 住宅等容積率は地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で450%を上限とする。
- ④ 土地利用ゾーニングや都市デザイン上のバランス等により、住宅等容積率の最高限度については、地区毎に配分する。
- ⑤ 誘導用途の割合は、地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で150%以上とし、地区全体の条件を満たす範囲で、地区毎に配分を行うものとする。地区全体では、就業人口が居住人口を上回る計画とする。

表4 住宅等容積率の最高限度

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
住宅等容積率（JV）の最高限度	—	545%	—	730%	450%	450%	460%	—

【再掲】表2 誘導用途容積率の最低限度

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
誘導用途容積率の最低限度	590%	55%	165%	200%	150%	150%	40%	—

なお、住宅等とそれ以外の用途を併設する複合建築物の共用部分については、原則として、横浜都心機能誘導地区建築条例の取扱いによるものとする。

(2) 住宅等容積率の算定方法

ア J1（基礎となる住宅等容積率）

住宅等容積率については、横浜都心部における公共施設の不足などの課題に対する貢献を前提に、地区全体面積（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）の300%を基本となる住宅等容積率とし、地区全体の条件を満たす範囲で、地区毎に配分する。さらに、地区間で移転する、誘導用途と同量の住宅容積率を加算し、表5のとおり基礎となる住宅等容積率（J1）を定める。

表5 基礎となる住宅等容積率（J1）

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
基礎となる住宅等容積率（J1）	—	500%	—	530%	300%	300%	420%	—

イ JV（住宅等容積率）の上限

加算できる住宅等容積率は、地区内に導入する誘導用途に供する部分の容積率相当分を上限とする。

住宅等容積率（JV）の上限は、次の式により算定する。

住宅等容積率（JV）の上限 = J1（基礎となる住宅等容積率） + 誘導用途の容積率と同量の容積率（%）
---

(3) 住宅等の用途に供する部分を含む建築物に関する基準

ア 階の高さが3.5メートル以上の住宅等を整備する部分

北仲通北再開発等促進地区地区計画において、住宅等容積率が地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で400%を超える部分については、3.5メートル以上の階の高さを有し、国際的な高度人材の多様なニーズや業務形態の使用にも応えられる住宅の整備を行うこととしている。これを踏まえ、地区毎には、表6のとおり階の高さが3.5メートル以上の住戸を整備する部分を定める。

表6 住宅等の部分のうち、階の高さが3.5メートル以上の住戸を整備する部分

地区名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
住宅等の部分のうち、階の高さが3.5メートル以上の住戸を整備する部分	—	510%を超える部分	—	550%を超える部分	420%を超える部分	420%を超える部分	—	—

## イ 表6に掲げる部分を有する建築物に関する基準

表6に掲げる部分を有する建築物については、次の基準に適合するものとする。

- (ア) 表6に掲げる部分の階の高さは3.5メートル以上とすること。
- (イ) 共用部分に多言語による案内板等を設置すること。
- (ウ) A-4地区の建築物にあつては、多言語による生活支援施設を設置すること。
- (エ) 長期優良住宅の認定を受けるよう努めること。
- (オ) A-4地区の建築物にあつては、横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2（建築物の建築に係る環境への負荷の低減）の規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE 横浜」での評価結果がSランク以上とするよう努めること。
- (カ) 地区全体の基盤となる貢献である、計画的・一体的な事業の実施（デザインガイドラインの運用・エリアマネジメントの実施等）により、ガイドライン（2 横浜らしい住宅ストックの形成）の内容に適合するものとする。



### 3 維持・管理等

#### (1) 有効空地・歴史的建造物・文化施設・緑化施設・地域貢献施設の維持・管理

- ア 建築主は、有効空地を一般に開放するものとする。
- イ 建築主は、有効空地、歴史的建造物、文化施設、緑化施設及び地域貢献施設（以下「有効空地等」という。）の維持・管理を適切に行うものとする。また、その旨の誓約書を様式1により、認定申請時に市長に提出するものとする。
- ウ 建築主は、建築物使用開始時に管理計画を定め、様式2により市長に提出するものとし、管理責任者は、これを保管するものとする。
- エ 有効空地等の内容を変更しようとする場合は、事前に市長の承認を受けなければならない。
- オ 市長は、管理責任者に対して、有効空地等の維持・管理状況について報告を求めることができる。

#### (2) 有効空地等の表示

- ア 建築主は、有効空地内の適切な場所、又は、建築物の見やすい箇所に、当該有効空地が本認定基準に基づいて設けられたものである旨を、様式3により表示するものとする。
- イ 建築主は、敷地内又は、建築物の適正な場所に、当該歴史的建造物、文化施設、緑化施設及び地域貢献施設が本認定基準に基づいて設けられたものである旨を、様式4から7により表示するものとする。

#### <表示板の留意点>

- ①材質は、ステンレス、鋼板等の耐候・耐久性に優れたものとし、堅固に固定すること。
- ②必要事項・寸法を満足すれば、形式・形状は問わない。
- ③複数の緩和基準（有効空地等）を適用した場合の表示板の表示方法・寸法等については、市の担当者と協議の上決定すること。

#### (3) 維持・管理義務の承継

建築主が本認定基準により認定を受けた建築物について、譲渡又は貸与等を行う場合は、当該有効空地等の維持・管理に関する前記の事項を承継するものとする。

平成19年12月28日 制定  
平成21年2月10日 変更（様式追加）  
平成27年 月 日変更

別表 1 帰宅困難者等対策

(1) 各地区	
1 防災備蓄庫	計画施設の就業者人数×約3日分の物資を備蓄
2 非常用発電設備	就業者が約3日滞在できる分の発電機燃料を備蓄
(2) A-4地区 ((1)に付加した対策)	
1 一時滞在施設	約3.3㎡あたり2人を目安とし受け入れ定員を設定し、外部の帰宅困難者の一時滞在施設の必要面積を算出する。
2 防災備蓄倉庫	外部の帰宅困難者(就業人口の10%)が発災後3日間滞在するため備蓄する物資の量 水:1,980リットル(3リットル/人) 主食:1,980食(3食/人) 毛布:660枚(1枚/人)
3 非常用発電設備	外部の帰宅困難者が、約3日滞在できる分の発電機燃料を備蓄
4 情報表示	一時滞在場所を主とする共用部に、災害情報表示設備を設置

## 別表2 有効空地の有効係数

### <考え方>

北仲通北地区は、地区全体において計画的・一体的な整備を行うことを目的とし、なかでも、都心部に貴重な水際線プロムナードの整備がなされ、地下鉄馬車道駅から水際への連絡性や回遊性を強化し、賑わいの連続性や特徴あるまちづくりを行うことを目標としている。このため、横浜市市街地環境設計制度の基準をベースに、当地区に特化した空地の評価の考え方をを用いることとし、次の考え方に基づいて空地の評価・算定を行うものとする。なお、通常、自動車が通行する敷地内通路、駐車場等の用に供する部分、建築物の外壁面に沿って0.5m及び店舗等の商業施設の主たる出入口のある外壁面に沿って1mの範囲の部分については有効空地とはみなさず、有効面積の算定から除外する。

#### ① 歩道の用に供する有効空地

- ・ 幹線道路沿いの歩道の用に供する有効空地（歩道と同一レベル）については、幹線道路部分の歩道が既に整備されていることから、大きな有効係数を適用しない。

#### ② 一般的有効空地

- ・ 道路又は他の有効空地へ2箇所以上かつそれぞれ4.0m以上接するもの、一般の人が無理なく導かれる位置にあり、その全周長の4分の1以上が歩道の用に供する有効空地に接するもの又は、歴史的建造物等に近接して設けられる歴史をつたえる空間として歴史広場等と一体的に整備されるもので、安全上・衛生上支障がないと認められるものについて評価を行う。
- ・ 多様な空地整備の観点から、回遊性を強化し、賑わいの連続性や特徴あるまちづくりが行なわれ、安全上・衛生上支障がないと認められる空地については、地盤レベルからの高さに関わらず評価を行う。（該当するサンクンガーデン、デッキ空間及びデッキレベルと地上部を接続する歩道（階段部分を含む））
- ・ 一般的有効空地のうち、馬車道駅と水際線を結ぶ歩行者空間を形成する空地については、別途評価を行う。

#### ③ 内部空間の有効空地

- ・ 内部空間の空地のうち、馬車道駅と水際線を結ぶ歩行者空間を形成する空地については、別途評価を行う。

#### ④ 水辺に面する有効空地

- ・ 地区内の貴重な水際を市民に一般開放した部分（水際線プロムナード3ならびに水際線プロムナード1及び2の埋立法線から6.0m以内の部分を除く）で、水際線プロムナードから4m以内の範囲については、地区に特化した地域貢献として新たに係数を設定する。

#### ⑤ 馬車道駅と水際線までを結ぶ歩行者空間の一部を形成する有効空地

- ・ 馬車道駅と水際線までを結ぶ歩行者空間の一部を形成し、多様な空地整備の観点から、回遊性を強化し、賑わいの連続性や特徴あるまちづくりが行なわれ、安全上・衛生上支障がないと認められる空地（行き止まりは不可）については、歩道と同一レベルにあるものとみなして評価を行うとともに、地区に特化した地域貢献として新たに係数を設定する。
- ・ ただし、レベルの異なる同一平面上に複数の空地がある場合は、いずれか一方のみについて評価を行うものとする。

種別	利用形態	係数	略称	
1 歩道の用に供する有効空地	① 幹線道路に接する場合又は鉄道駅の周辺地域内の道路に接する場合等で特に歩行者の利便の向上に寄与する場合 ・1.5m以上4.0m以下の範囲内で、既存の歩道幅員や空地の整備効果から必要となる幅員 ・原則として敷地の端から端まで連続して設けることとする。 ・道路とのレベル差が生じないように整備する。			
	a 青空有効空地 歩道と同一レベル	1.2	歩道①	
	b 非青空有効空地 歩道と同一レベル 梁下5.0m以上	1.0	歩道②	
	c 非青空有効空地 歩道と同一レベル 梁下2.5m以上5.0m未満	0.7	歩道③	
	② 上記以外の場合（区画道路沿い） 青空有効空地 歩道と同一レベル 最小幅員1.5m	1.0	歩道④	
2 一般的有効空地	・一般の人が無理なく導かれる位置にあること ・原則として道路と同一レベルで整備されるものとする。 ・ただし、多様な空地整備の観点から、回遊性を強化し、賑わいの連続性や特徴あるまちづくりが行なわれ、安全上・衛生上支障がないと認められる空地については、地盤レベルからの高さに関わらず評価を行う。（該当するサンクンガーデン、デッキ空間及びデッキレベルと地上部を接続する歩道（階段部分を含む）） ・また、馬車道駅と水際線を結ぶ歩行者空間を形成する空地については、別途評価を行う。			
	① 青空有効空地	a 広場状 単位面積500㎡以上、幅10m以上	1.2	一般①
		b 広場状以外 単位面積500㎡未満	1.0	一般②
	② 非青空有効空地 梁下5.0m以上	0.8	一般③	
3 内部空間の有効空地	・内部空間の空地のうち、馬車道駅と水際線を結ぶ歩行者空間を形成する空地については、別途評価を行う。			
	① 広場状の内部空間の有効空地 面積500㎡以上、天井高12.0m以上 地上6.0m以下、地下6.0m以内			
	a 上部又は側面から自然採光を得られるもの	1.5	内部①	
	b 上記以外のもの	1.0	内部②	
	② 通路状の内部空間の有効空地 幅員6.0m以上、天井高3.0m以上 地上6.0m以下、地下6.0m以内	0.8	内部③	
4 水辺に面する有効空地	① 地区内の貴重な水際を市民に一般開放した部分（水際線プロムナード3ならびに水際線プロムナード1及び2の埋立法線から6.0m以内の部分を除く）で、水際線プロムナードから4m以内の範囲			
	a 青空有効空地	2.0	水辺①	
	b 非青空有効空地	1.8	水辺②	
5 馬車道駅と水際線までを結ぶ歩行者空間の一部を形成する有効空地	① 広場状（サンクンガーデン等を含む）	1.5	駅水①	
	② 通路状（デッキレベル、地上レベル、それらを結ぶ通路） 4m以上（やむを得ないと判断される場合2m以上）	1.2	駅水②	

様式 1

有効空地、歴史的建造物、文化施設、緑化施設及び地域貢献施設の維持・管理に関する誓約書

平成 年 月 日		
<p>横浜市 長</p> <p style="text-align: center;">有効空地、歴史的建造物、 文化施設、緑化施設、地域貢献施設 設置者 住所 氏名 <span style="float: right;">㊟</span></p>		
<p>有効空地、歴史的建造物、文化施設、緑化施設及び地域貢献施設の維持・管理に関する誓約書</p> <p>私は、「北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 に基づく認定基準」に基づいて設置した下記の施設について、別添様式 2 の北仲通北再開発等促進地区地区計画管理計画書のとおり、適正に維持・管理することを誓約いたします。</p> <p>また、当該有効空地、歴史的建造物、文化施設、緑化施設及び地域貢献施設を含む建築物若しくはその敷地の全部または一部を他に譲渡、貸与等する場合もこの誓約書に基づく誓約事項を承継いたします。</p>		
容積率の認定を受ける施設の位置	横浜市 中区	
施設 名 称	該当部分に記入	認定を受けた部分の面積、認定の計算式を記入
	<input type="checkbox"/> 有効空地	
	<input type="checkbox"/> 歴史的建造物	
	<input type="checkbox"/> 文化施設	
	<input type="checkbox"/> 緑化施設	
<input type="checkbox"/> 地域貢献施設		

(A4)

〔 ※ 具体的な位置、規模等については、別添の  
平面図、面積算定図、面積算定表を参照 〕

様式 2

## 北仲通北再開発等促進地区地区計画管理計画書

「北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 に基づく認定基準」に基づいて計画された敷地及び建築物等を適切に維持管理するために、次のとおり管理計画を定めたので、提出します。

平成 年 月 日

横浜市 市長

(申請者)  
住所  
氏名 ④  
連絡先

敷地及び建築物等の位置、名称	横浜市 中区		
管理責任者	住所		
	氏名	TEL	
土地の所有者	住所		
	氏名	TEL	
建築物等の所有者	住所		
	氏名	TEL	
管理会社等	住所		
	氏名	TEL	
有効空地、歴史的建造物、文化施設、緑化施設、地域貢献施設の維持、管理方法	施設の活用整備方針		
	市民開放などの状態	〔 例〕 24時間開放、施設利用者向け施設 〕	

有効空地、 歴史的建造物、 文化施設、 緑化施設、地域貢 献施設の維持、 管理方法	管理方法 管理項目	[ 例) 別添管理チェックリストにて年1回チェックし保管 ]
備考		

(A4)

※ 有効空地、歴史的建造物、文化施設、緑化施設、地域貢献施設の平面図、面積算定図、面積算定表を添付して下さい。

### 様式 3

#### 有効空地の表示板

300mm 以上	<p>この有効空地は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 第 1 項に基づく建築物の認定条件として設置されたもので、どなたでも日常自由に通行又は利用できるものです。</p>	有効空地 位置・区域図
	<p>平成 年 月</p> <p>有効空地管理者 (住所) (氏名) (連絡先) TEL</p>	
	500mm 以上	

### 様式 4

#### 歴史的建造物の表示板

300mm 以上	<p>この歴史的建造物は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条第 1 項に基づく建築物の認定条件として〇〇（保存、復元、外壁保存、復元保存のいずれかを記入）されたものです。</p>	歴史的建造物 位置・区域図
	<p>平成 年 月</p> <p>歴史的建造物管理者 (住所) (氏名) (連絡先) TEL</p>	
	500mm 以上	



様式5

文化施設の表示板

300mm 以上	<p>この（施設名称）は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条第 1 項に基づく建築物の認定条件として設置されたものです。</p> <p>平成 年 月</p> <p>〇〇〇（施設名称）管理者 （住所） （氏名） （連絡先） TEL</p>	<p>文化施設 位置・区域図</p> <p>（現在地の明記 及び方位に留意）</p>
	500mm 以上	

様式6

緑化施設の表示板

300mm 以上	<p>この緑化施設は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条第 1 項に基づく建築物の認定条件として設置されたものです。</p> <p>平成 年 月</p> <p>緑化施設管理者 （住所） （氏名） （連絡先） TEL</p>	<p>緑化施設 位置・区域図</p> <p>（現在地の明記 及び方位に留意）</p>
	500mm 以上	

様式7

地域貢献施設の表示板

300mm 以上	<p>この〇〇（防災避難デッキ又は公共的駐輪場のいずれかを記入）は、北仲通北再開発等促進地区地区計画区域内における建築基準法第68条第1項に基づく建築物の認定条件として設置されたものです。</p>	<p>地域貢献施設 位置・区域図</p> <p>（現在地の明記 及び方位に留意）</p>
	<p>平成 年 月</p> <p>地域貢献施設管理者 （住所） （氏名） （連絡先）                      TEL</p>	
	500mm 以上	