

北仲通北再開発等促進地区地区計画 建築基準法第 68 条の 3 に基づく認定基準(案)について

1 制度の概要

再開発等促進区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域です。

再開発等促進区の内容に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認定したものについて、地区計画で定められた容積率を最高限度として、用途地域による容積率制限の緩和を行うものです。

2 本地区における認定基準（案）の概要

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ます。

なお、認定にあたっては、地区計画の方針への適合など、交通上、安全上、防火上、衛生上等支障ないこと、及び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し、以下の方法により算定します。

認定することにより計画可能となる容積率の数値は、次の R1、R2 の合計とし、地区計画に定める地区ごとの容積率の最高限度（表 1）以下とする。

また、誘導用途容積率の最低限度を表 2 のとおり定める。

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

表 1 容積率の最高限度

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

(1) R1（基礎容積率）の算定方法

地区全体の基盤となる基幹施設の整備*を前提に、各街区の状況に応じ表 3 のとおり配分する。

- ※ ①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)
 ②公園の整備
 ③市民開放された水際線の整備
 ④安全な歴史的護岸の整備
 ⑤特定の街区における計画的な広場空間(水際広場・歴史広場)の整備

表 3 基礎容積率

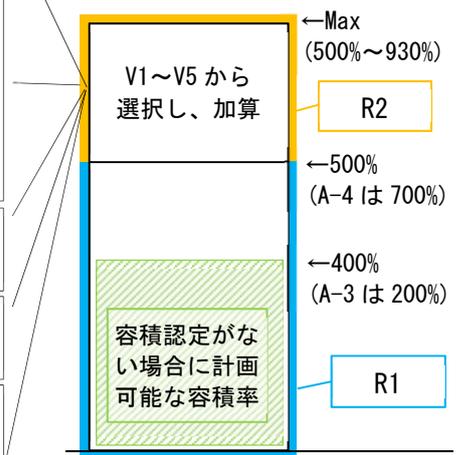
地区名称	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	C
基礎容積率(R1)	500%	500%	200%	700%	500%	500%	500%	500%

(2) R2（加算容積率）の算定方法

各敷地における加算容積率（R2）は、各施設の整備を評価し次の式により算定する。

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

V 1 : 有効空地による割増容積率 上限 100% $V1 = 3 \times A1 - 10 (\%)$ (A1 = 有効空地面積 / 敷地面積 × 100)
V 2 : 歴史的建造物の保全等を行う場合の加算容積率 上限 100% $V2 = B1 + B2 + B3 + B4 (\%)$ $B1 (\%) = \Sigma (\text{保存建物の延べ面積}) \times 3 / \text{敷地面積} \times 100$ $B2 (\%) = \Sigma (\text{復元建物の延べ面積}) \times 2.5 / \text{敷地面積} \times 100$ $B3 (\%) = \Sigma (\text{外観保存部分の見付面積}) \times 2 / \text{敷地面積} \times 100$ $B4 (\%) = \Sigma (\text{外観復元部分の見付面積}) \times 1 / \text{敷地面積} \times 100$
V 3 : 文化施設を含む場合の加算容積率 上限 100% $V3 = A3 \times 100 (\%)$ (A3 : 文化施設の延べ面積 / 敷地面積)
V 4 : 環境への貢献(緑化)による加算容積率 上限 100% $V4 = A4 \times 100 - 5 (\%)$ (A4 : 緑化施設の面積 / 敷地面積)
V 5 : 地域貢献施設を含む場合の加算容積率 上限 40% $V5 = V5① + V5② (\%)$ (V5① = $3 \times (\text{防災避難デッキの面積} / \text{敷地面積} \times 100) - 10$) (V5② = $(\text{公共的駐輪場の面積} / \text{敷地面積}) \times 100$)



(3) 住宅等容積率の上限の算定方法

住宅等容積率 (JV) は、以下により算定し、表4に定める住宅等容積率を最高限度とする。

表4 住宅等容積率の最高限度

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

ア 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、地区毎に配分を行う。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	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	C
基礎となる住宅等容積率(J1)	-	500%	-	530%	300%	300%	420%	-

イ 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。住宅等容積率の上限は、次の式により算定する。

$$\text{住宅等容積率の上限} = J1 (\text{基礎となる住宅等容積率}) + \text{誘導用途の容積率と同量の容積率} (\%)$$

ウ 地区全体で400%を超える住宅の部分(地区ごとには表6に規定する部分)については階の高さを3.5m以上とするなど、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。

表6 住宅等の部分のうち、階の高さが3.5m以上の住戸を整備する部分

地区名称	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	C
住宅等の部分のうち、階の高さが3.5m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	-	-

【参考】住宅等容積率の考え方

