

○  
○

## 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の一部改正

- 1 磯子三丁目地区地区計画の追加
  - 2 金沢八景駅東口地区地区計画の追加
  - 3 保土ヶ谷仏向町地区地区計画の変更
  - 4 建築物の高さの算定方法の改正
- ○

# 地区計画制度の概要

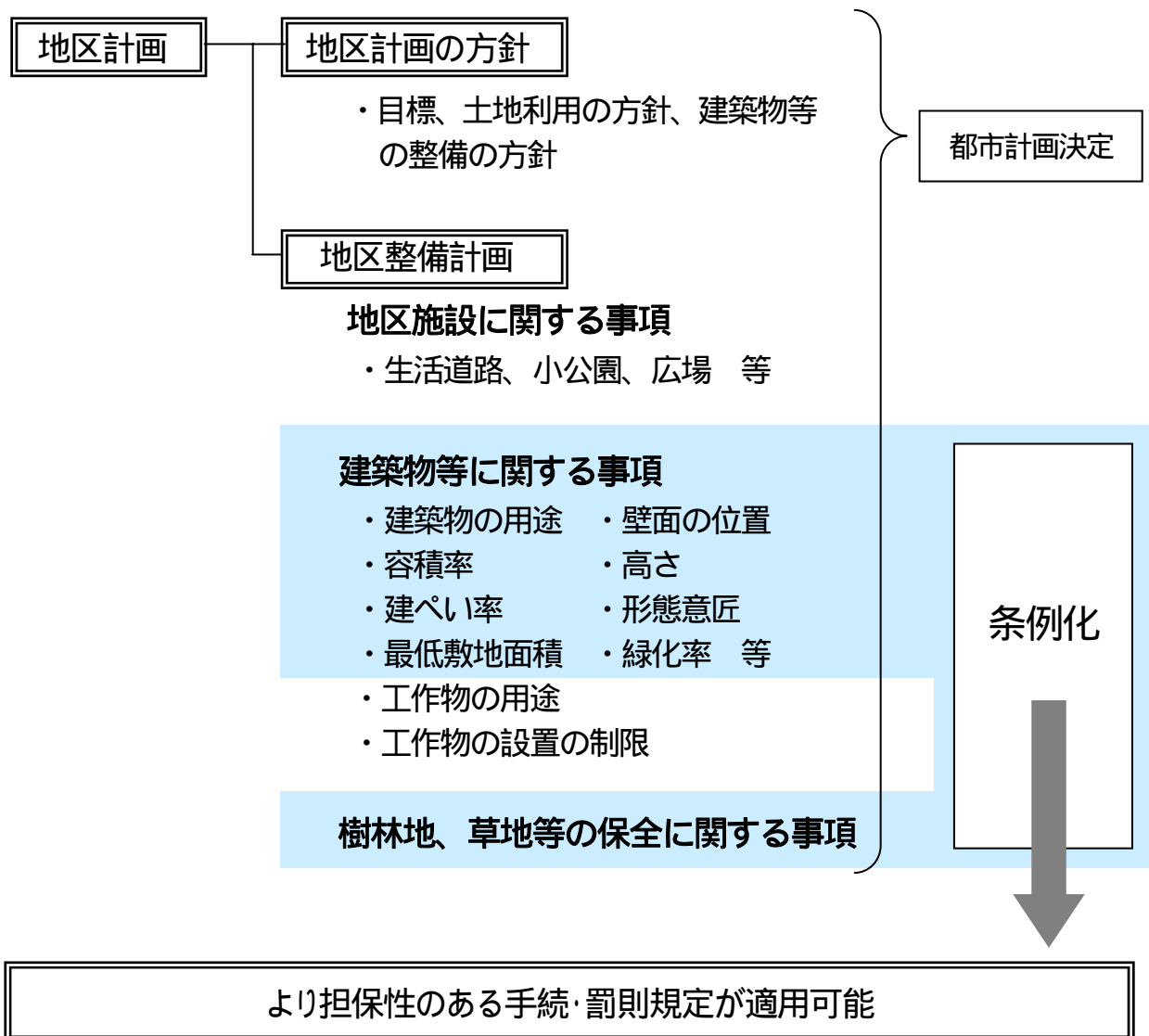
## 1 地区計画とは

地区の特性に応じて、建物用途、高さ、壁面後退距離のほか、生活道路や小公園などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」

## 2 地区計画の位置づけ

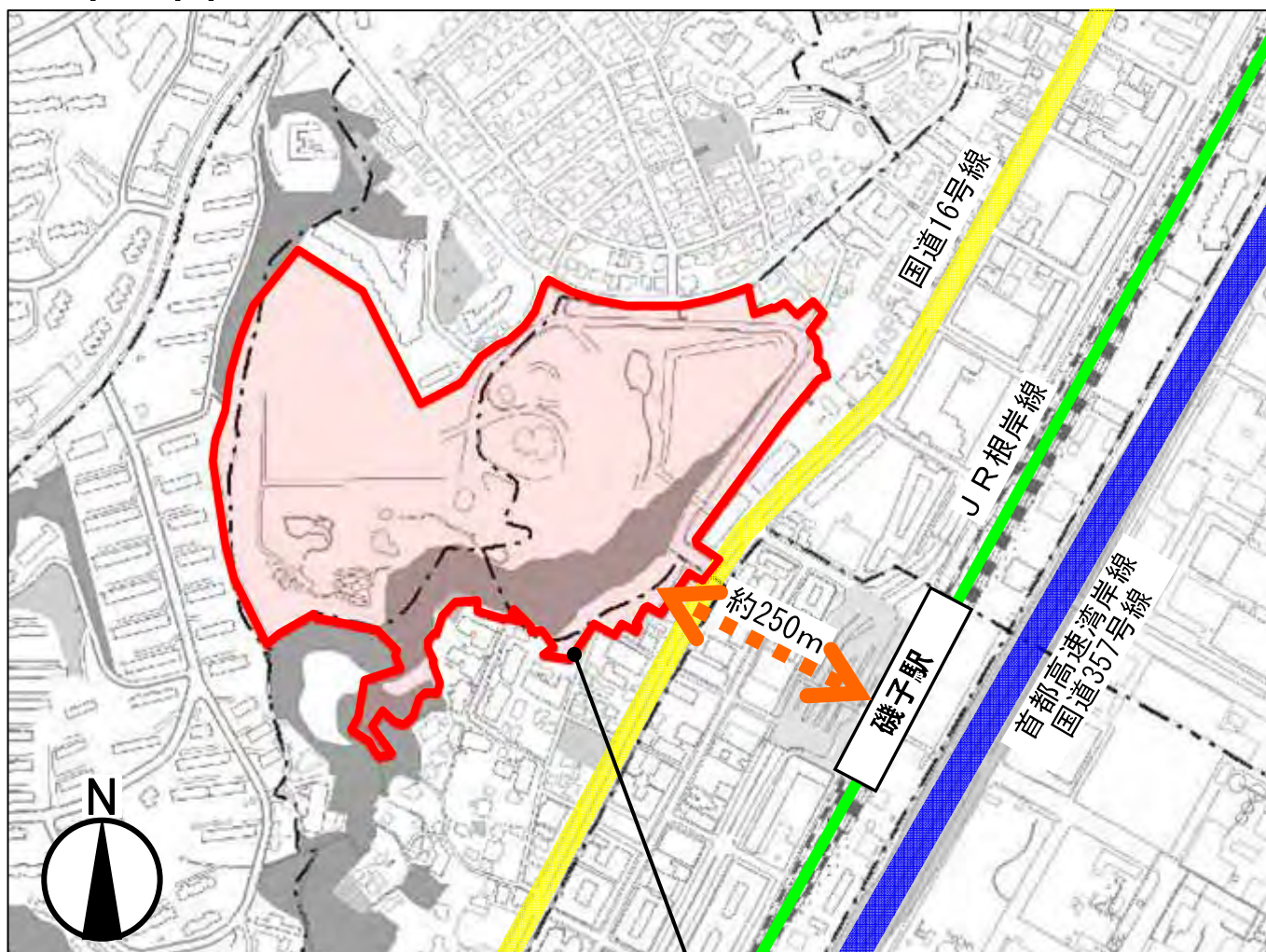
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

## 3 地区計画の内容



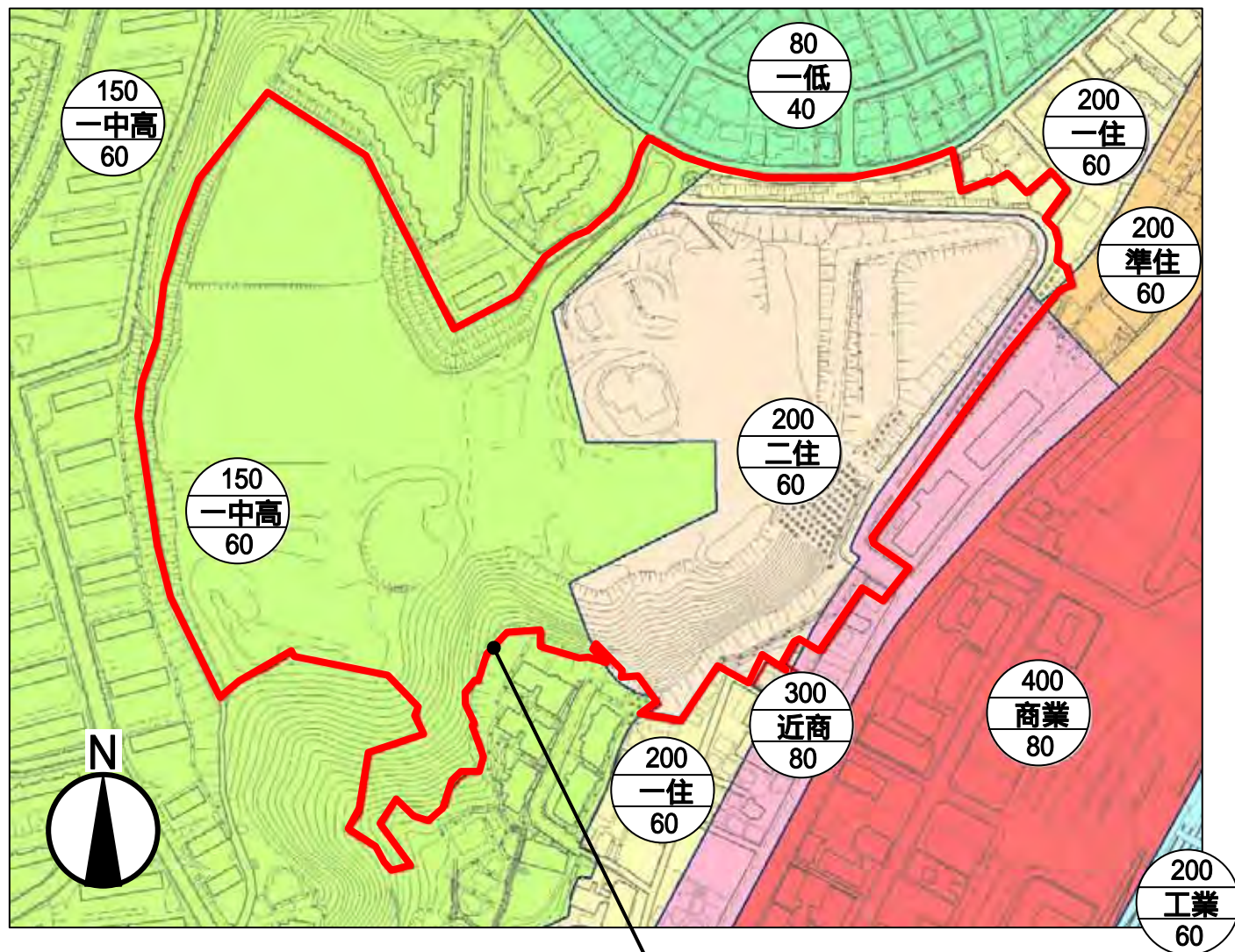
# 1 磯子三丁目地区地区計画の追加

## 位置図



磯子三丁目地区地区計画区域  
(約 12.0ha)

# 用途地域図



磯子三丁目地区地区計画区域

# 航空写真

(平成21年1月時点)



## かつての状況

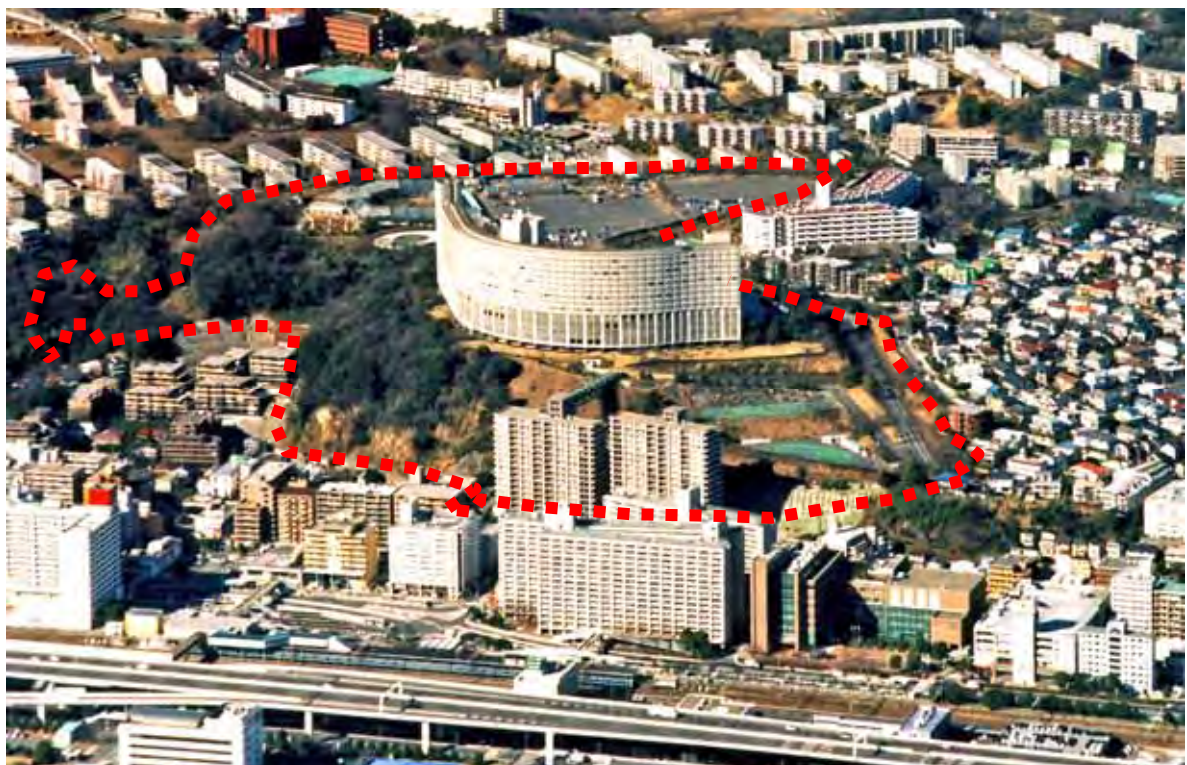


写真 A - 1地区(東側から)



写真 A - 2地区(北側から)



写真 A - 3 地区(東側から)



写真 B - 1 地区(北東側から)



写真 B - 2 地区(東側から)



写真 C - 1 地区(西側から)





## 写真 C - 2地区(東側から)



## 地区計画策定の経緯

平成21年 3月	都市計画提案書の受理
平成21年10月	都市計画提案の評価結果を提案者に通知
平成22年 5月	地区計画案の策定・縦覧
平成22年 7月 5日	都市計画審議会開催
平成22年 8月13日	都市計画決定告示

# ○磯子三丁目地区地区計画の概要

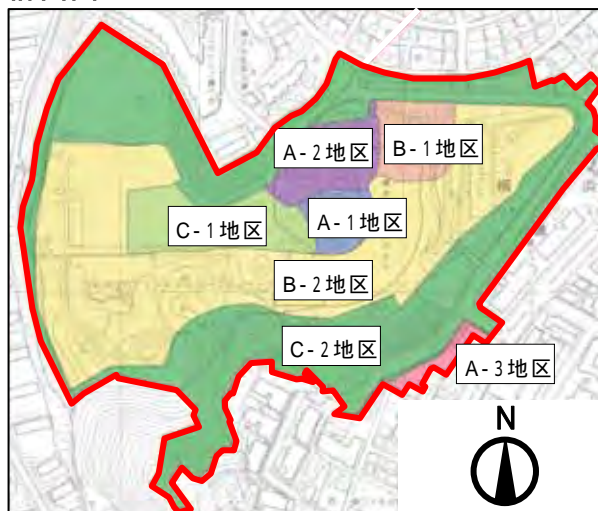
目標	本地区計画は、ホテル跡地の土地利用を転換するにあたり、まとまりのある緑地を活かしながら、良好な住環境や自然環境の維持・保全・創出と貴賓館の維持・保全・活用を行うとともに、地域のにぎわいの拠点となる商業・サービス機能の立地を図ることにより、鉄道駅の周辺地区にふさわしい、地域に親しまれる緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## [建築物の用途の制限]

A-1 地区	<p>【建築してはならないもの】</p> <p>住宅、共同住宅等、老人ホーム等、ボーリング場等の運動施設、工場(店舗に附属するもの等を除く。)、マージャン屋等、兼用住宅、神社等、病院、自動車庫(建築物に附属するものを除く。)、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス等、自動車修理工場、危険物の貯蔵施設等(自己使用のための貯蔵施設等を除く。)</p> <p>【貴賓館を利用するなら建築できるもの】</p> <p>学校等、保育所、店舗・飲食店等、ホテル又は旅館、公衆浴場、診療所、巡査派出所・税務署等の公益上必要なもの、事務所、老人福祉センター等</p>
A-2 地区	<p>【建築してはならないもの】</p> <p>住宅、共同住宅等、老人ホーム等、工場(店舗に附属するもの等を除く。)、マージャン屋等、兼用住宅、神社等、自動車庫(建築物に附属するものを除く。)、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス等、自動車修理工場、危険物の貯蔵施設等(自己使用のための貯蔵施設等を除く。)</p>
A-3 地区	<p>【建築してはならないもの】</p> <p>住宅、共同住宅等、老人ホーム等、500 m<sup>2</sup>を超える事務所・店舗等、工場(店舗に附属するもの等を除く。)、マージャン屋等、兼用住宅、神社等、自動車庫(建築物に附属するものを除く。)、ボーリング場等の運動施設、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス等、劇場等、倉庫業を営む倉庫、自動車修理工場、危険物の貯蔵施設等(自己の使用のための貯蔵施設等を除く。)</p>
B-1 地区	<p>【建築してはならないもの】</p> <p>地階又は 1 階を住居・老人ホーム等の用に供するもの、工場(店舗に附属するもの等を除く。)、マージャン屋等、神社等、自動車庫(建築物に附属するものを除く。)、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス等、自動車修理工場、危険物の貯蔵施設等(自己の使用のための貯蔵施設等を除く。)</p>
B-2 地区	<p>【建築できるもの】</p> <p>共同住宅、2階以下の階に設ける 100 m<sup>2</sup>以内の店舗・飲食店等、巡査派出所等の公益上必要なもの、これらに附属するもの</p>
C-1 地区	<p>【建築できるもの】</p> <p>共同住宅、2階以下の階に設ける 100 m<sup>2</sup>以内の店舗・飲食店等、これらに附属するもの</p>
C-2 地区	<p>【建築できるもの】</p> <p>巡査派出所等の公益上必要なもの、これに附属するもの</p>

計画図

□ : 条例化部分



## [建築物の建ぺい率の最高限度]

すべての地区	30%
--------	-----

: 条例化部分

## [建築物の敷地面積の最低限度]

A-1 地区	2,000 m <sup>2</sup>	ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの等については、この限りでない。
A-2 地区	5,000 m <sup>2</sup>	
A-3 地区	600 m <sup>2</sup>	
B-1 地区	3,000 m <sup>2</sup>	
B-2 地区	2,000 m <sup>2</sup>	
C-1 地区	2,000 m <sup>2</sup>	
C-2 地区		

: 条例化部分

## [建築物の緑化率の最低限度]

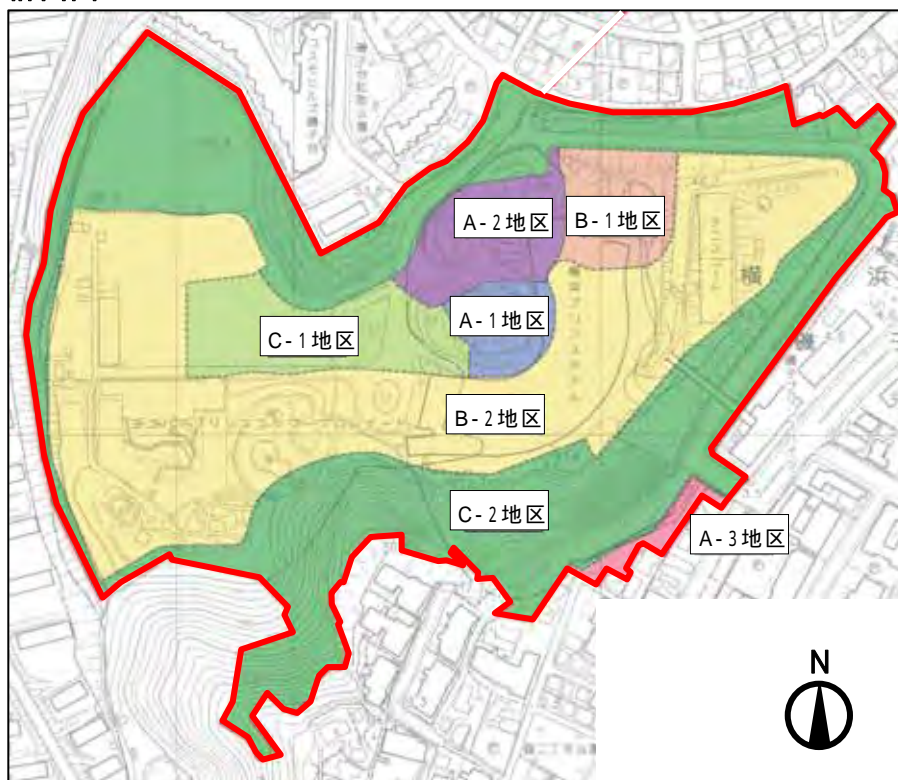
すべての地区	25%
--------	-----

: 条例化部分

## [垣又はさくの構造の制限]

すべての地区	生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。
--------	--------------------------------------

計画図



# [建築物の高さの最高限度]

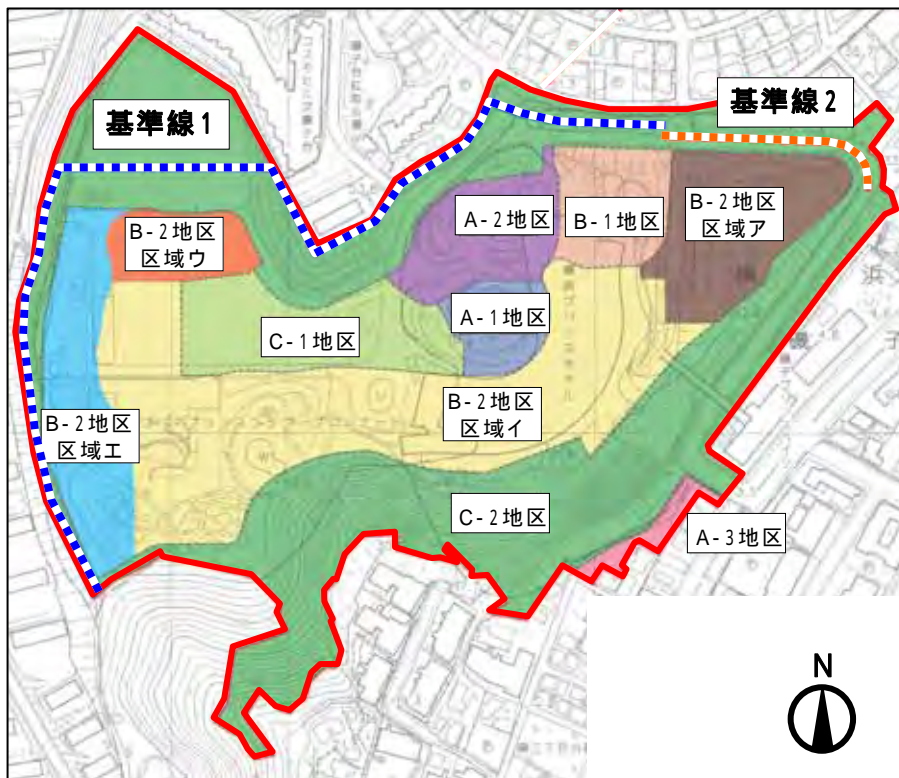
A-1 地区	地盤面からの高さ 20mかつ東京湾平均海面からの高さ 90m	
A-2 地区	地盤面からの高さ 20mかつ東京湾平均海面からの高さ 76m	
A-3 地区	地盤面からの高さ 10m	
B-1 地区	地盤面からの高さ 31mかつ東京湾平均海面からの高さ 86m	
B-2 地区	区域ア	地盤面からの高さ 31mかつ東京湾平均海面からの高さ 74m
	区域イ	地盤面からの高さ 31mかつ東京湾平均海面からの高さ 104m
	区域ウ	地盤面からの高さ 25mかつ東京湾平均海面からの高さ 90m
	区域工	地盤面からの高さ 15mかつ東京湾平均海面からの高さ 83m
C-1 地区	地盤面からの高さ 10m	
C-2 地区	地盤面からの高さ 10m	

A-2 地区	基準線 1 までの水平距離のうち最小のものに 0.6 を乗じて得たものに 5 m を加えたもの	
B-1 地区		
B-2 地区		
C-2 地区		

B-1 地区	基準線 2 までの水平距離のうち最小のものに 0.6 を乗じて得たものに 7.5m を加えたもの	
B-2 地区		
C-2 地区		

： 条例化部分

## 計画図

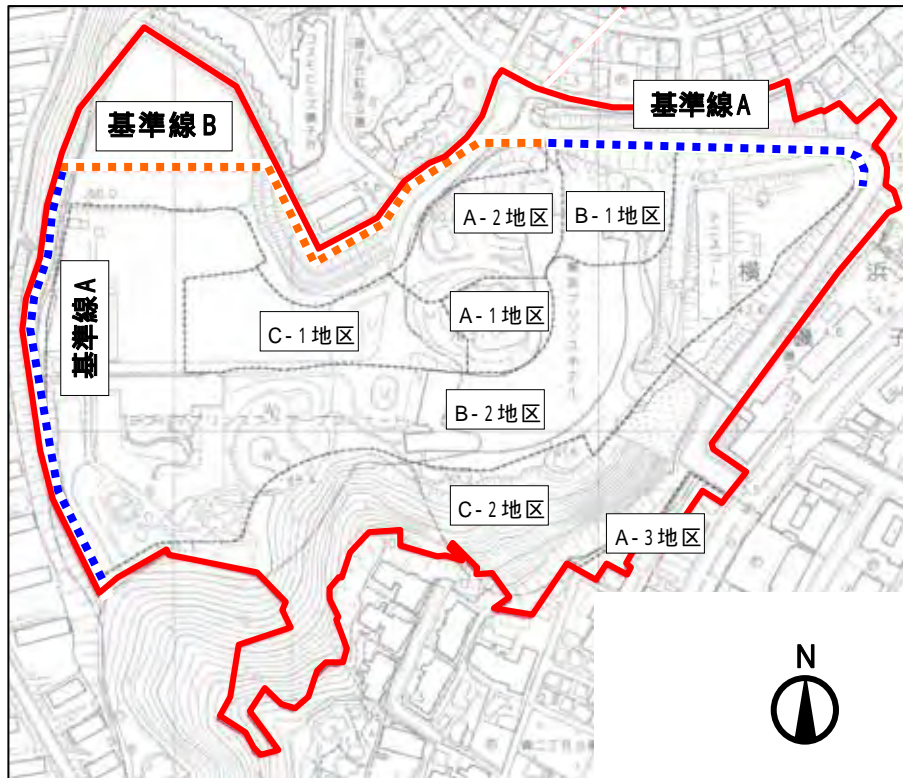


## [壁面の位置の制限]

A-2 地区	基準線 A から 5 m 以上後退 及び 基準線 B から 15m 以上後退	ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物又は建築物の部分については、この限りでない。
B-1 地区		
B-2 地区		
C-2 地区		

: 条例化部分

計画図

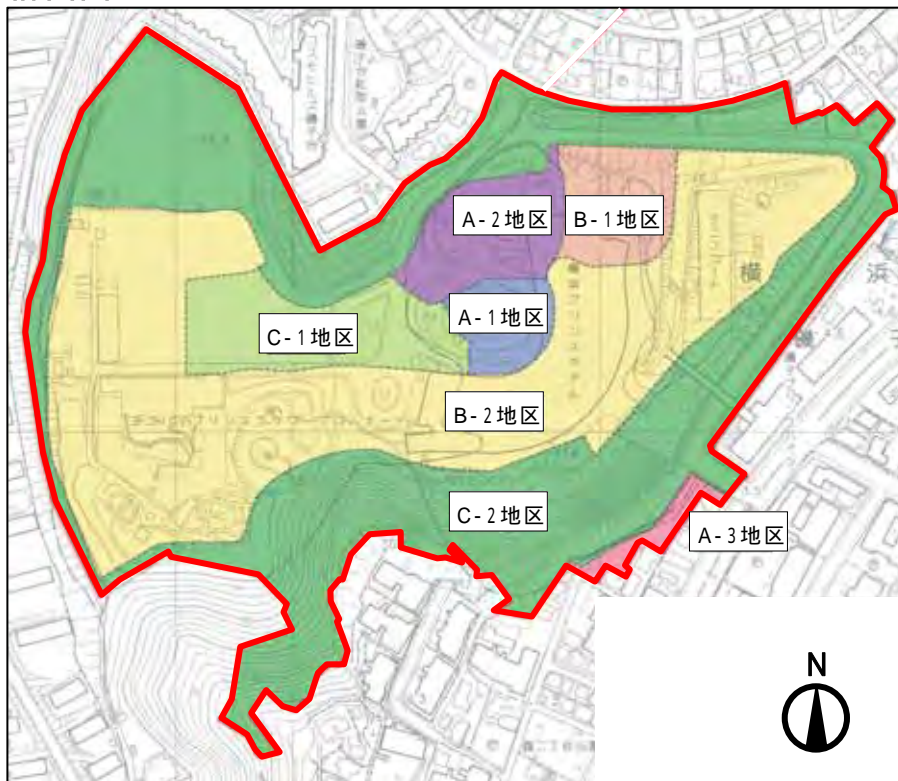


## [建築物等の形態意匠の制限]

建築物等の制限	A-2 地区 A-3 地区 B-1 地区 B-2 地区	地形的、自然的特徴を考慮し、本地区計画の区域全体として調和のとれたものとするとともに、周辺の景観と調和のとれたものとするため、一定の基準に適合するものとする。
	A-1 地区 C-1 地区 C-2 地区	貴賓館その他の景観資源と調和のとれたものとするため、一定の基準に適合するものとする。
	A-2 地区 B-1 地区	貴賓館からの眺望を確保するため、一定の基準に適合するものとする。
屋外広告物の制限	A-1 地区 A-2 地区 A-3 地区 B-1 地区 B-2 地区	原則、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、一定の基準に適合するものとする。
	C-1 地区 C-2 地区	原則、屋外広告物は設けないものとする。
擁壁の制限	A-2 地区	貴賓館その他の景観資源と調和のとれたものとするために、既存の石垣を活用するなど、その歴史的価値を尊重した形態意匠とすること。

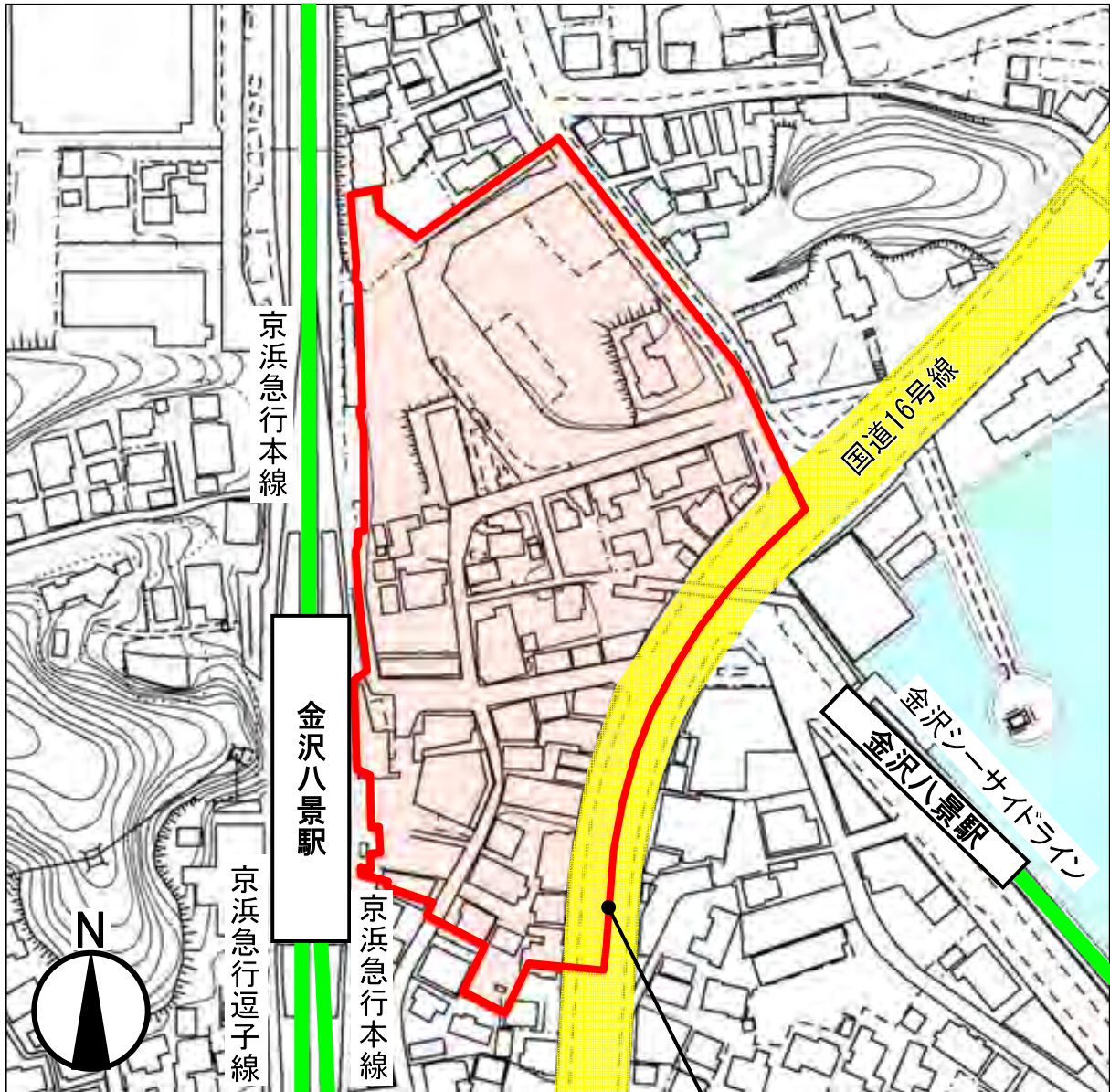
□ : 条例化部分

計画図



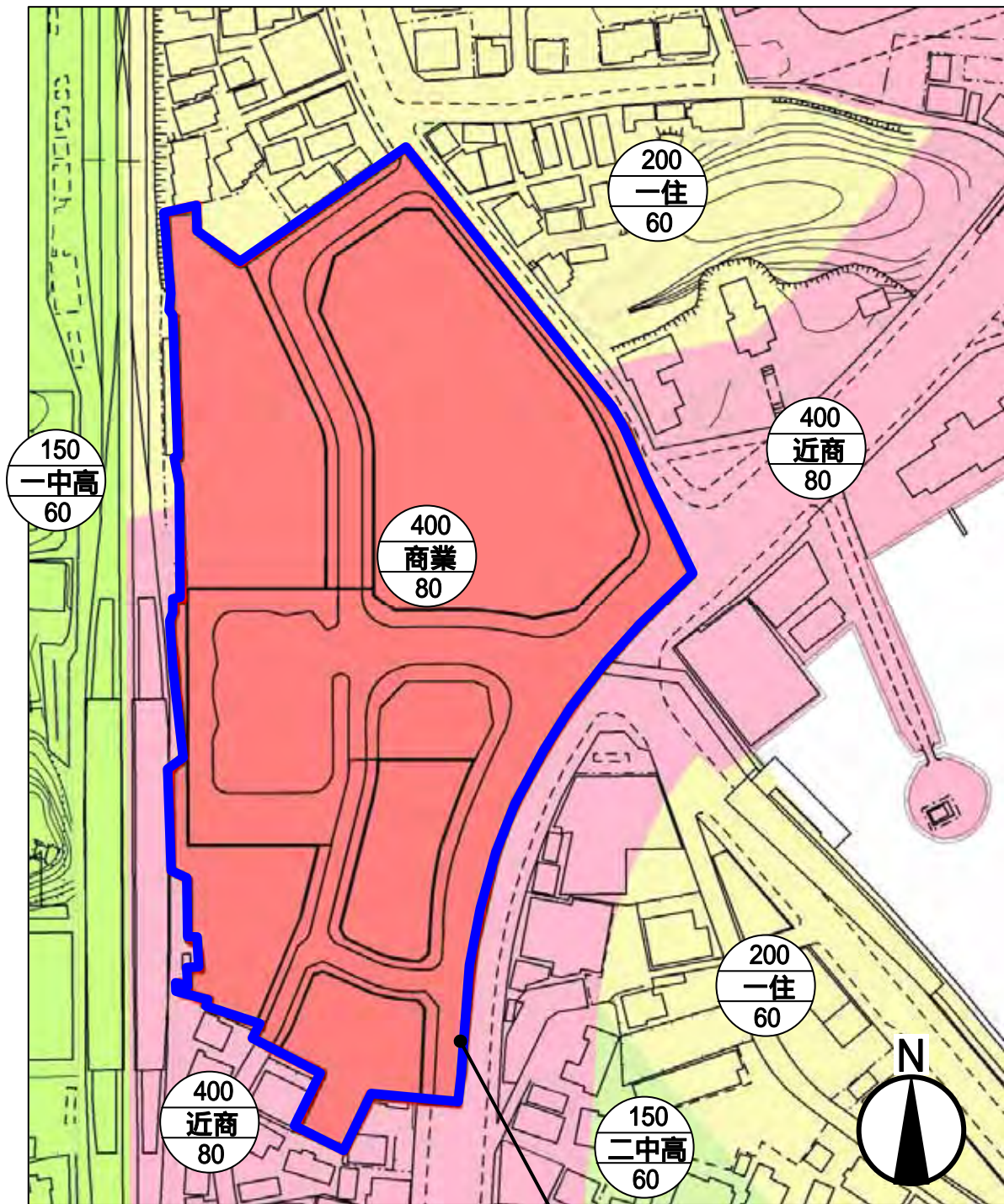
## 2 金沢八景駅東口地区地区計画の追加

### 位置図



金沢八景駅東口地区地区計画区域  
(約 2.4ha)

# 用途地域図

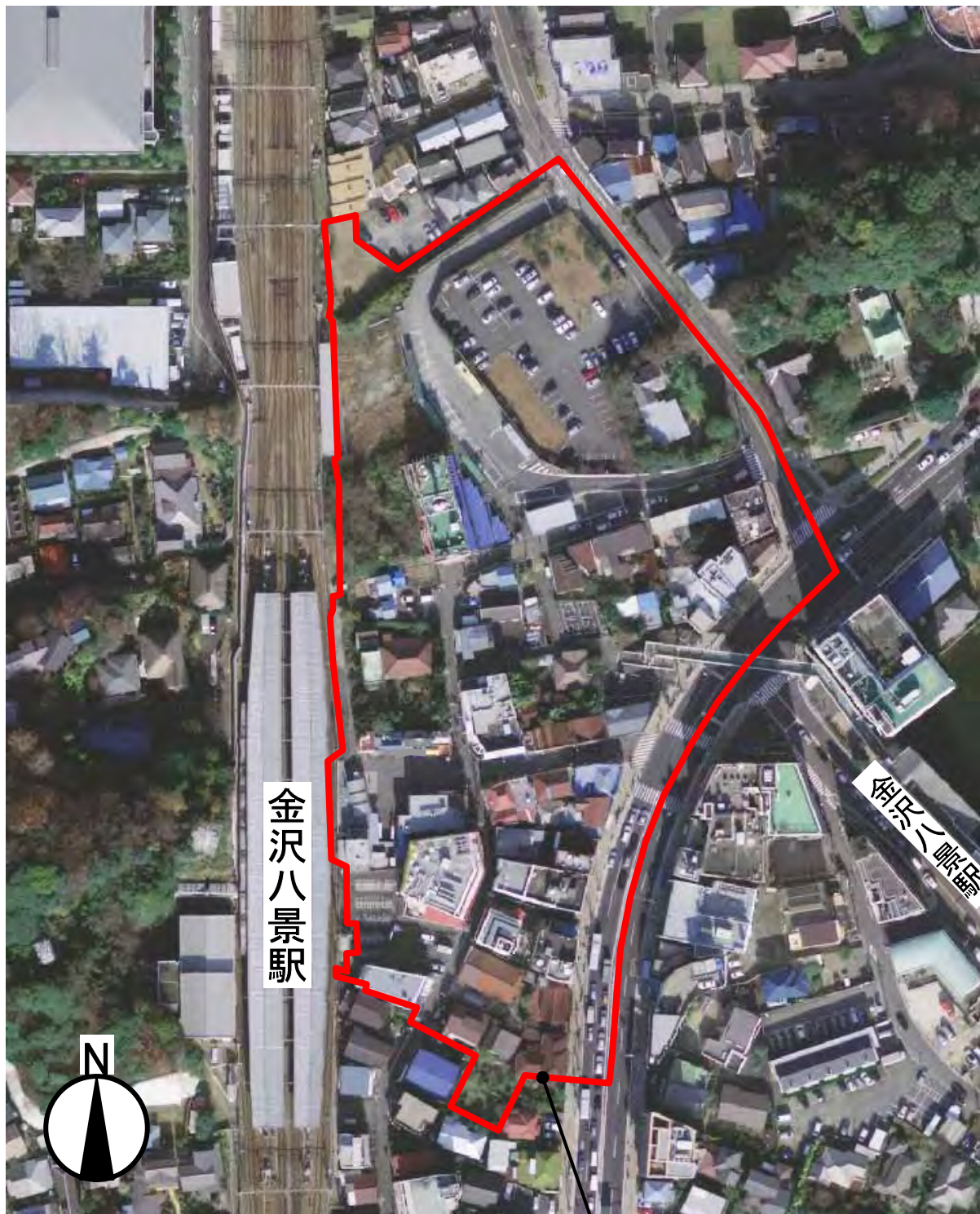


金沢八景駅東口地区地区計画区域



航空写真

(平成 21 年 1 月時点)



金沢八景駅東口地区地区計画区域

写真 北側から



写真 南側から



## 写真 東側から



## 地区計画策定の経緯

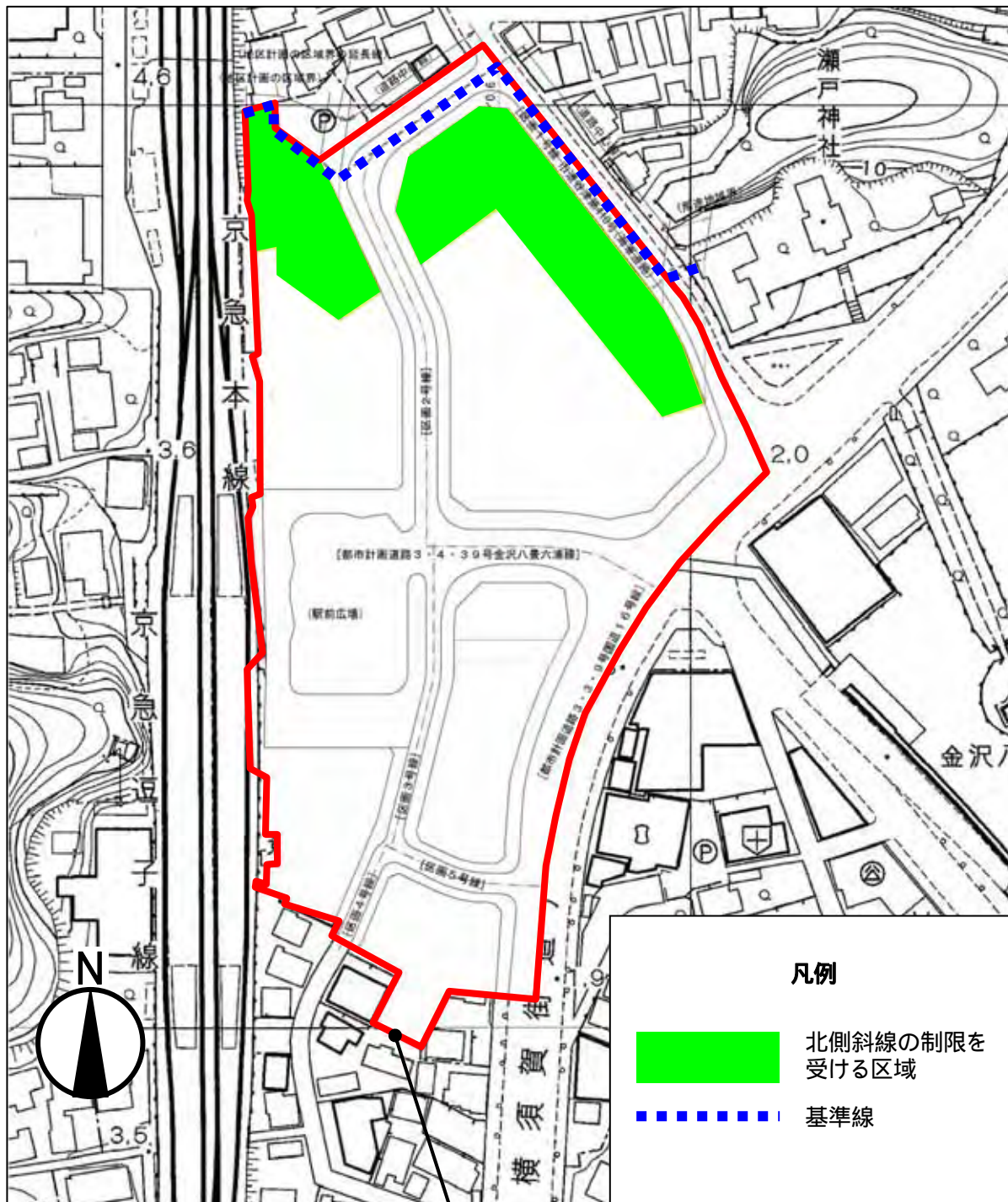
昭和61年 5月	金沢八景駅東口地区土地区画整理事業	都市計画決定
平成18年 3月	金沢八景駅東口地区土地区画整理事業	都市計画変更
平成22年 5月	地区計画案の策定・縦覧	
平成22年 7月 5日	都市計画審議会開催	
平成22年 9月 3日	都市計画決定告示	

# ○金沢八景駅東口地区地区計画の概要

: 条例化部分

名称	金沢八景駅東口地区地区計画
位置	横浜市金沢区瀬戸
面積	約 2.4ha
目標	本地区計画は、土地区画整理事業による駅前広場やアクセス道路等の公共施設の整備とあわせて、海や歴史などの地域資源や学校が集積する文教の地としての地域特性を活かしつつ、親しみやにぎわいのある界隈を創出するため、駅前拠点にふさわしい商業、サービス機能の集積を促進するなど、バランスのとれた土地利用や良好な市街地環境の形成を図り、横浜の南部方面の拠点として、また、金沢区の中心的な役割を担う駅前の拠点づくりを進める。
地区整備計画	<p>建築物の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 1階を住居の用に供するもので、次の各号のいずれにも該当しないもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるもの</li> <li>(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、次のア及びイに掲げる条件のいずれにも該当するものを敷地として使用するもの                 <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 計画図に示す都市計画道路3・4・39号金沢八景六浦線（駅前広場を含む。）に接しないこと。</li> <li>イ 当該土地に対する従前の土地を住居の用のみに供する建築物の敷地として使用していたこと。</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>2 自動車教習所</li> <li>3 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所</li> <li>4 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。）</li> <li>5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>6 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の2に規定するもの</li> </ol>
建築物の高さの最高限度	計画図に示す北側斜線の制限を受ける区域においては、建築物の各部分から計画図に示す基準線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5mを加えたもの
建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の屋根及び外壁は、刺激的な色彩又は装飾を控えるなど、周囲の景観に配慮したものとする。</li> <li>2 屋外広告物は、刺激的な色彩又は装飾を控えるなど、周囲の景観に配慮したものとする。</li> <li>3 地区施設、都市施設（都市計画道路3・4・39号金沢八景六浦線（駅前広場を含む。）及び都市計画道路3・3・9号国道16号線）及び市道谷津第410号線（海軍道路）に面する建築物の低層部は、にぎわいを創出するため、街並みの連続性に配慮した形態意匠とする。</li> </ol>

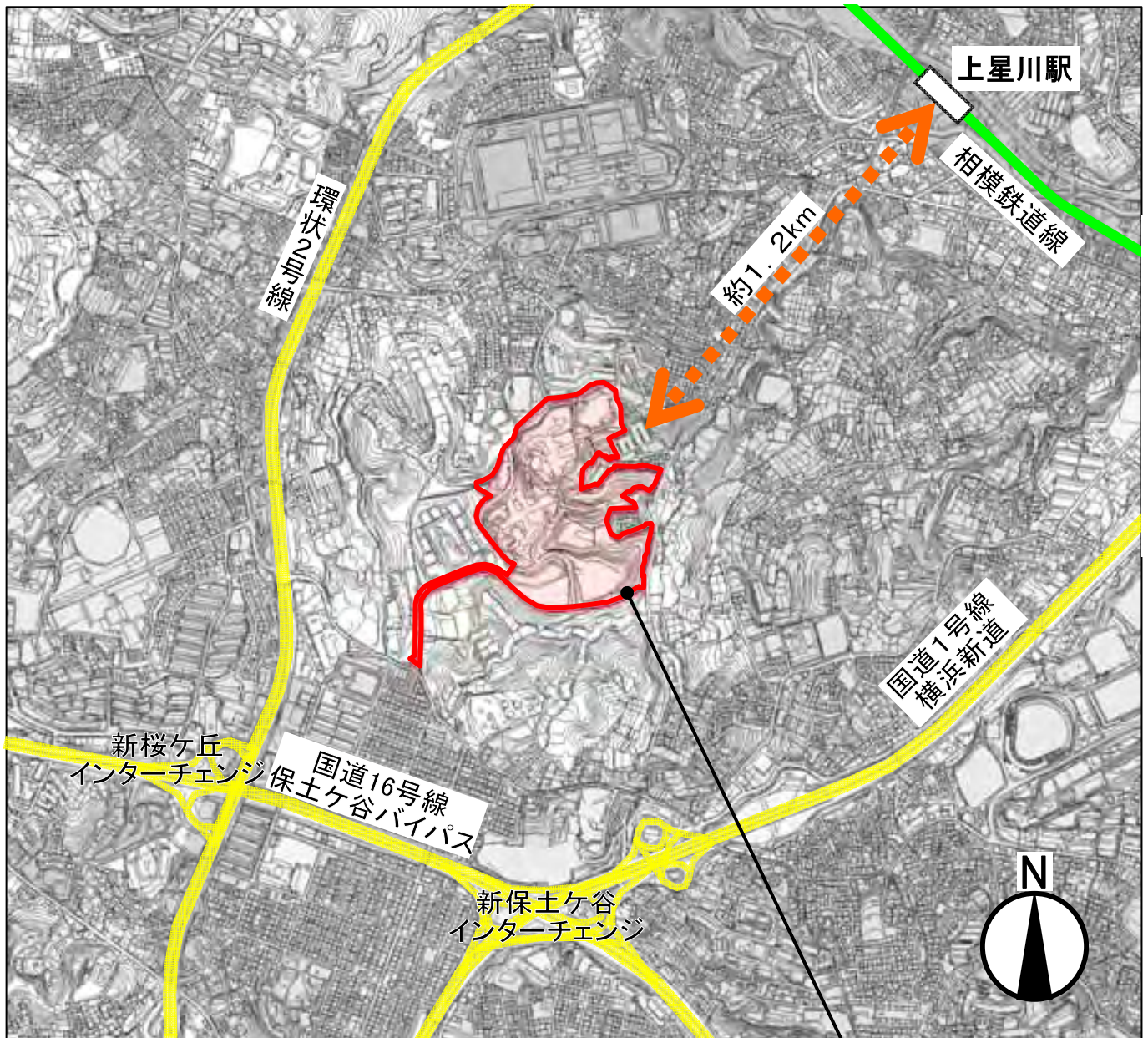
# 計画図



金沢八景駅東口地区地区計画区域

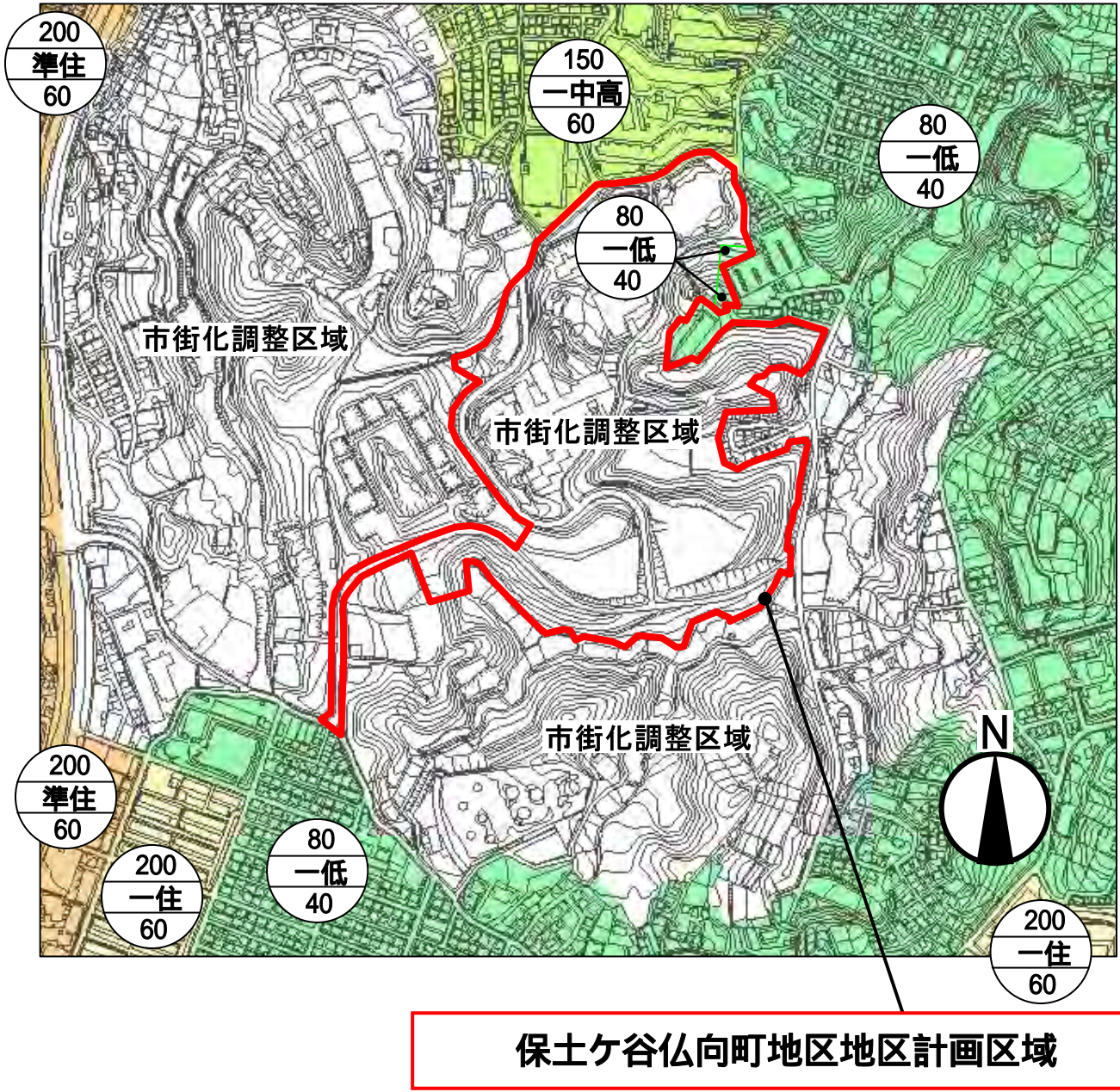
### 3 保土ヶ谷仏向町地区地区計画の変更

#### 位置図



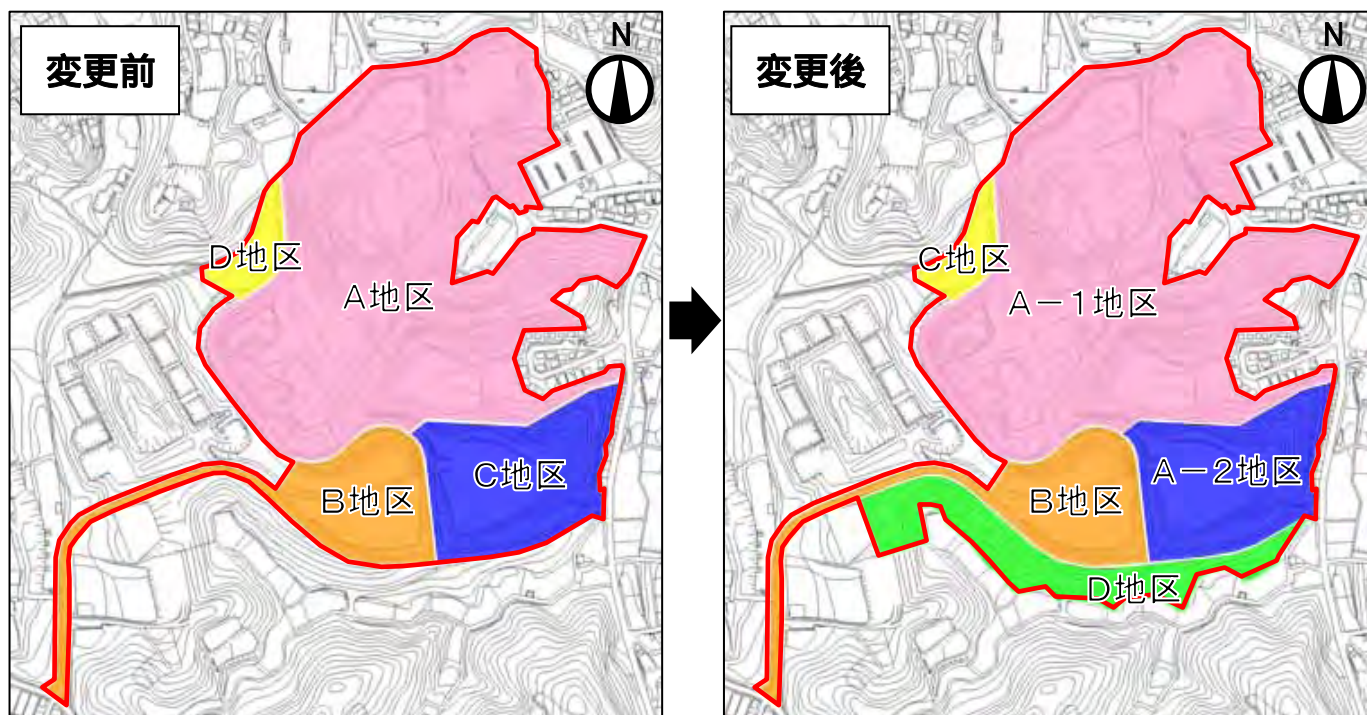
保土ヶ谷仏向町地区地区計画区域  
(約 16.9ha)

# 用途地域図

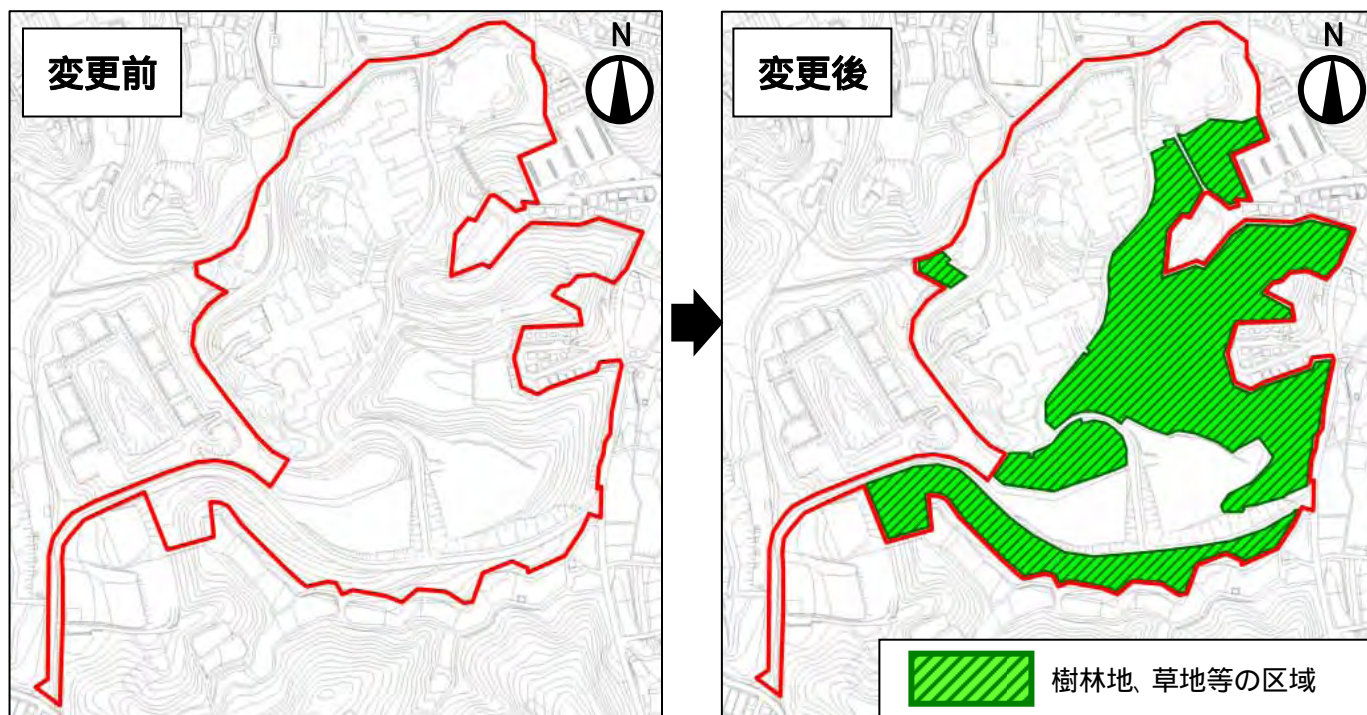


# 地区計画の変更の概要

## [区域・地区の変更]



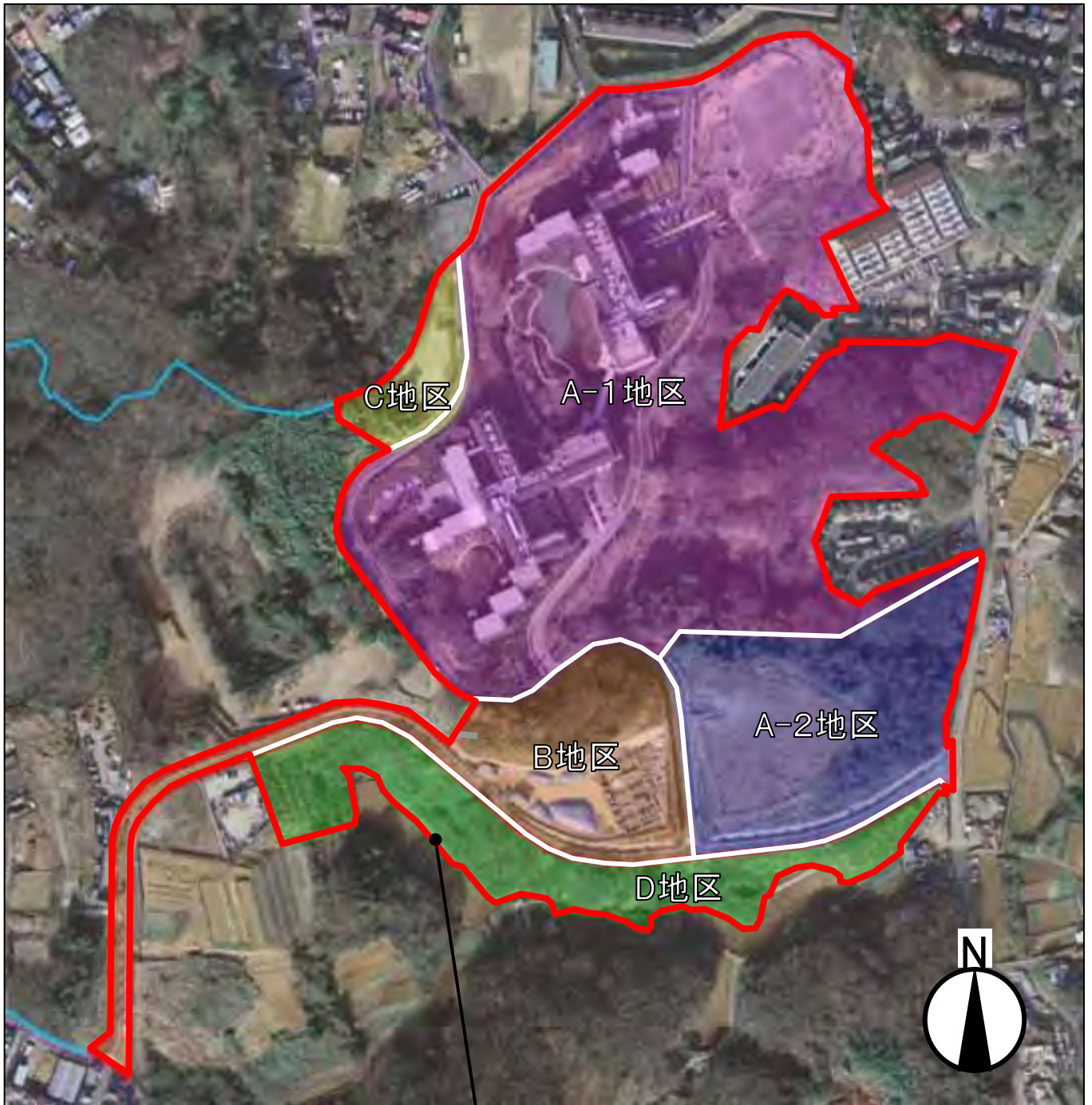
## [樹林地、草地等の区域の追加]





# 航空写真

(平成21年1月時点)



保土ヶ谷佯向町地区地区計画区域

写真 A - 1地区(北側から)



写真 A - 2地区(南西側から)



写真 B 地区(西側から)



写真 C 地区(北側から)



## 写真 D地区(北西側から)



## 地区計画策定の経緯

平成14年 1月	都市計画決定告示
平成22年 4月	地区計画変更案の策定・縦覧
平成22年 7月 5日	都市計画審議会開催
平成22年 8月13日	都市計画変更決定告示

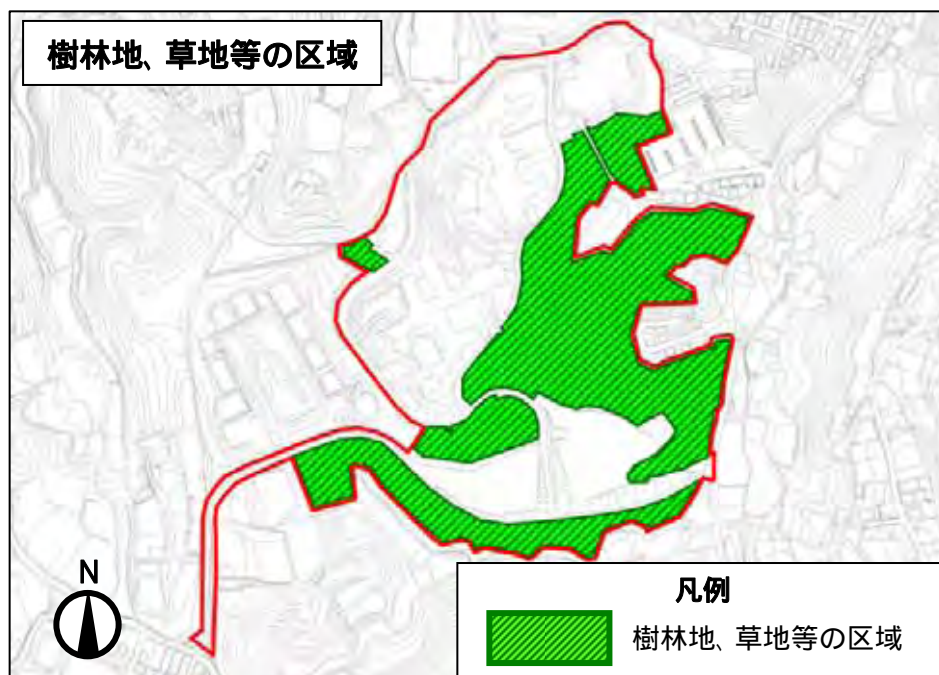
# ○保土ヶ谷仏向町地区地区計画の概要

変更後  
(変更前) ・ **太字追加**

■ : 条例化部分

名称		保土ヶ谷仏向町地区地区計画					
位置		横浜市保土ヶ谷区仏向町及び旭区市沢町					
面積		約 16.9ha (約 15.2ha)					
目標		本地区計画は、開発事業による基盤整備の効果を維持・増進させ、周辺環境と調和した高齢者福祉施設等の立地を図るとともに、開発区域の緑地を中心とした良好な自然環境の保全を図ることを目標とする。					
地区 整備 計画	地区 の区 分	名称	A - 1地区 (A地区)	A - 2地区 (C地区)	B地区	C地区 (D地区)	D地区
		面積	約 10.3ha	約 2.4ha	約 2.1ha	約 0.4ha	約 1.7ha
	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場 5 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 6 工場 7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に規定する運動施設 8 ホテル又は旅館 9 自動車教習所 10 畜舎 11 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 12 カラオケボックスその他これに類するもの 13 法別表第2(ハ)項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿で、 <b>その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</b> 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場 <b>5 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの</b> 6 工場 7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に規定する運動施設 <b>8 ホテル又は旅館</b> 9 自動車教習所 10 畜舎 11 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 12 カラオケボックスその他これに類するもの 13 法別表第2(ハ)項に掲げるもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 2 前号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場 5 工場 6 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に規定する運動施設 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 畜舎 10 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 11 カラオケボックスその他これに類するもの 12 法別表第2(ハ)項に掲げるもの	-

地区の区分	名称	A - 1地区 (A地区)	A - 2地区 (C地区)	B地区	C地区 (D地区)	D地区
建築物の容積率の最高限度		70%		50%	80%	
建築物の建ぺい率の最高限度		40%				
建築物の敷地面積の最低限度		30,000㎡	20,000㎡ (10,000㎡)	10,000㎡	1,000㎡	
		ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの等については、この限りでない。				
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、5m以上とする。			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、3m以上とする。	
建築物の高さの最高限度		1 建築物の高さは、20mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。		1 建築物の高さは、15mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。		
建築物等の形態意匠の制限		屋外広告物等については、建築物の屋上及び屋根に設置しないこととし、その他の場所に設置する場合は周囲の景観と調和したものとする。				
垣又はさくの構造の制限		地区内幹線道路又は区画道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他の開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。				
<b>樹林地、草地等の保全に関する事項</b>		<b>樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。</b> <b>1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築</b> <b>2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更</b> <b>3 木竹の伐採</b> <b>4 水面の埋立て又は干拓</b> <b>5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</b>				

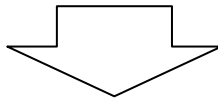
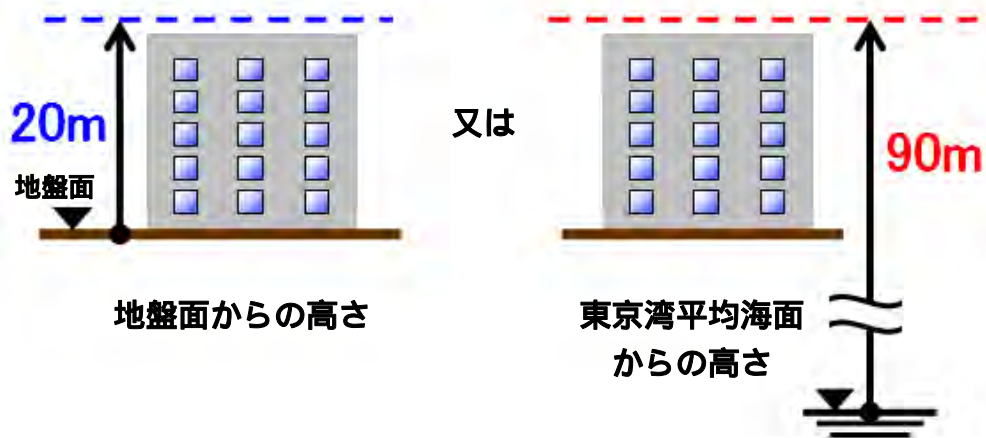


## 4 建築物の高さの算定方法の改正

### 現 行

地区整備計画区域の地区ごとに、1つの算定方法しか定められない。

(例)



### 改正案

地区整備計画区域の地区ごとに、複数の算定方法を同時に定められる。

(例)

