

市第132号議案

議	案	説	明	資	料		
平	成	21	年	2	月	18	日
ま	ち	づ	く	り	調	整	局

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 日ノ出町駅前A地区地区計画の追加
- 2 栄小山台地区地区計画の追加

地区計画制度の概要

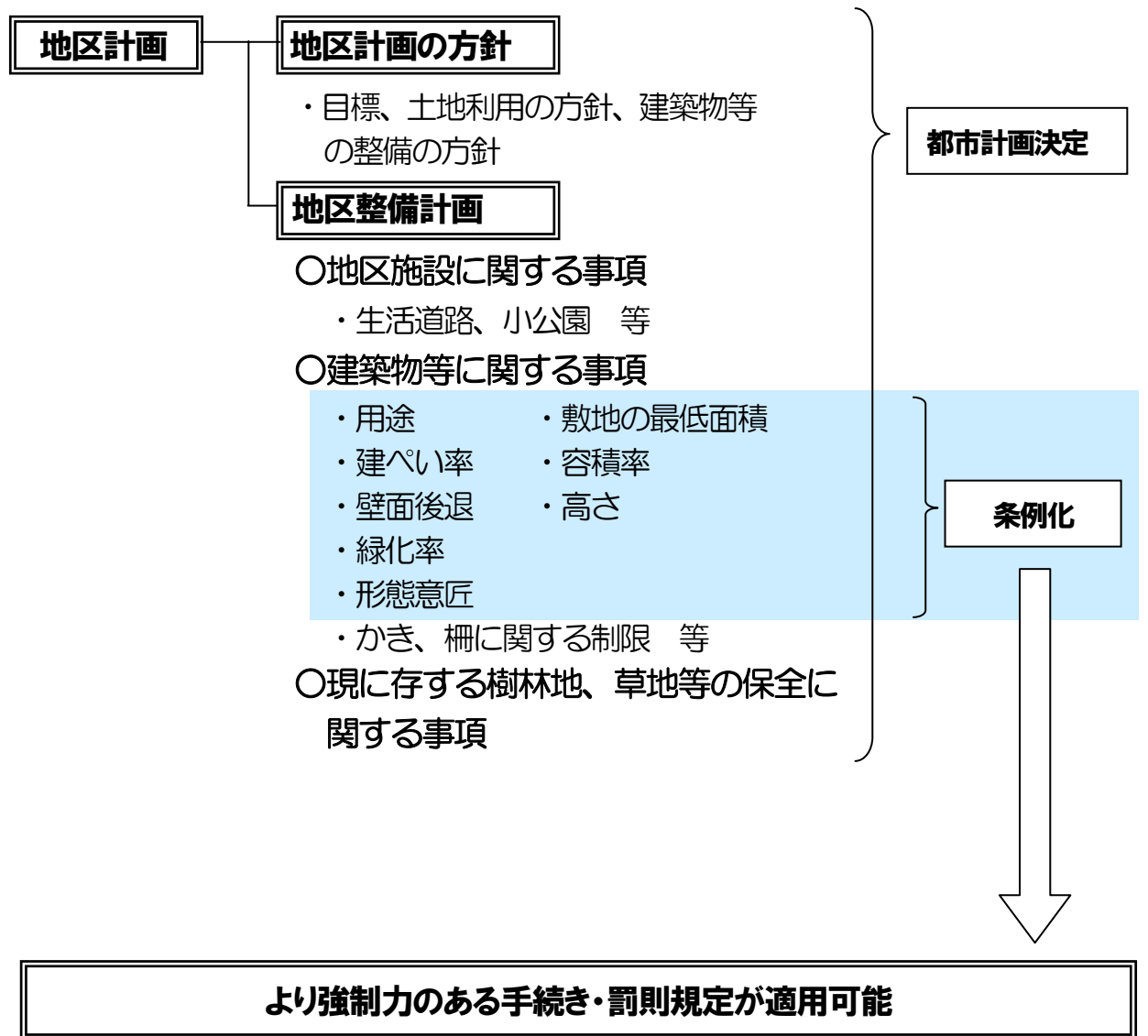
1. 地区計画とは

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

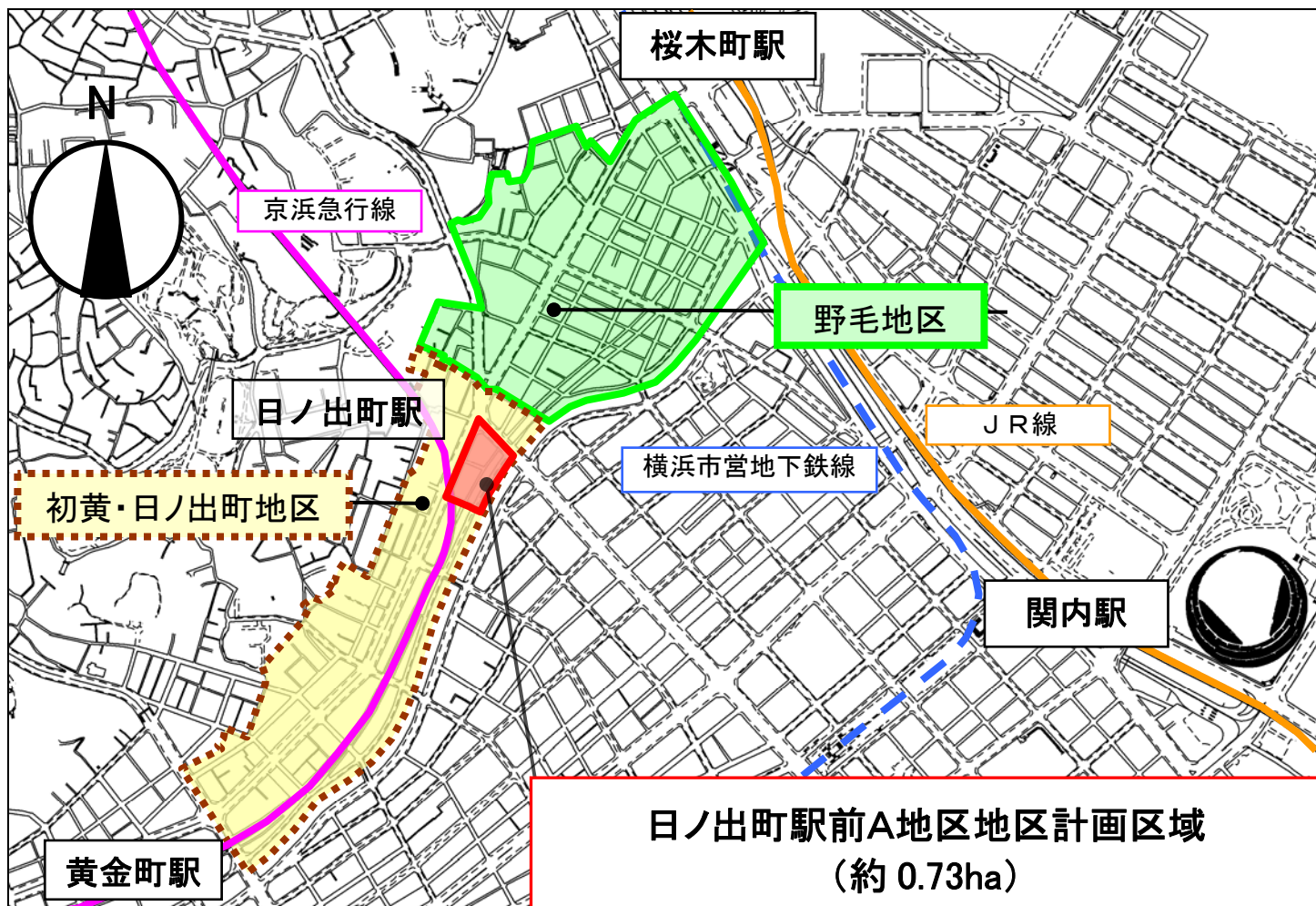
都市計画法に基づく手続き（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

3. 地区計画の内容

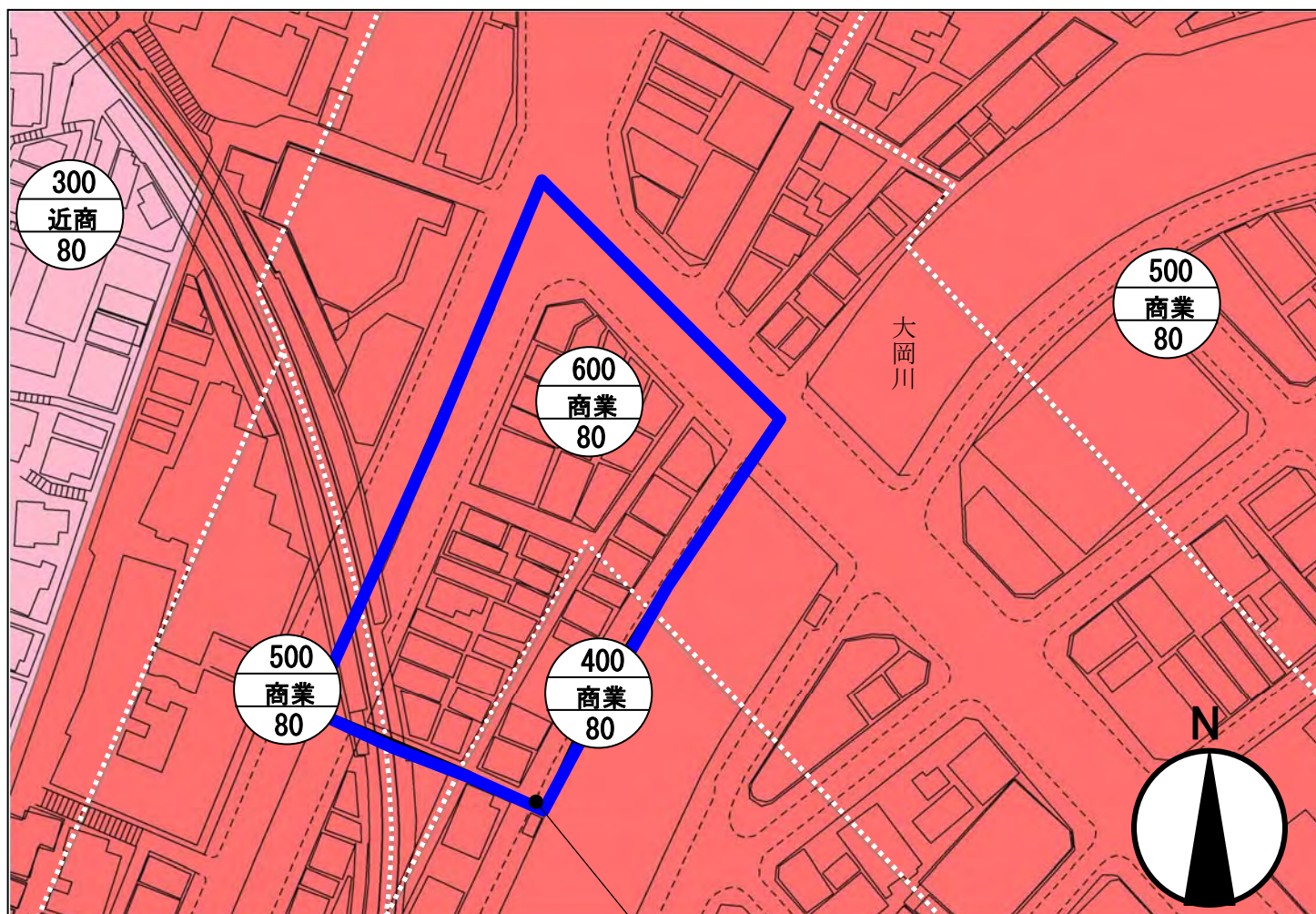


1 日ノ出町駅前A地区地区計画の追加

○ 位置図



○都市計画図



日ノ出町駅前A地区地区計画区域

○航空写真



○写真① I 地区(東側から)



○写真② I 地区(北側から)



○写真③ I 地区(南西側から)



○写真④ I 地区(南側から)



○写真⑤ II 地区(南東側から)



○地区計画策定の経緯

平成 9 年 6 月	「日ノ出町駅前A地区市街地再開発準備組合」設立
平成 19 年 7 月	「日ノ出町駅前A地区市街地再開発準備組合」が 地区計画策定の要望書を市長に提出
平成 20 年 6 月～7 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 20 年 9 月 1 日	都市計画審議会開催
平成 20 年 10 月 3 日	都市計画決定告示

○日ノ出町駅前A地区地区計画の概要

名称	日ノ出町駅前A地区地区計画			
告示日	平成20年10月3日			
位置	横浜市中区日ノ出町地内			
面積	約0.73ha			
地区計画の目標	<p>本地区は、中区の北西部、京浜急行線日ノ出町駅前に位置する横浜都心の一角をなす地区で、「横浜市中期計画」においては、業務・商業・文化・観光などの機能を強化し、魅力と活気あふれる拠点地区として整備を進めることが位置づけられている。本地区は、駅前でありながら十分に土地の高度利用が図られていない状況であり、初黄・日ノ出町地区と野毛地区の結節点であるため、JR線及び横浜市営地下鉄線桜木町駅から京浜急行線黄金町駅にかけての歩行者の回遊性の向上や、連続したにぎわいの創出に貢献するまちづくりが求められている。市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、その施行区域の隣接地と併せて、横浜都心にふさわしい良好な複合市街地を形成するとともに、その市街地環境を維持することを目標とする。</p>			
地区整備計画	地区の区分	名称	I地区	II地区
		面積	約0.7ha	約0.03ha
	建築物の用途の制限	<p>建築できないもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 4階以下を住居の用に供するもの(住戸・住室の部分に限る) 2 共同住宅で住戸の床面積が30㎡以下のもの 3 キャバレー等 4 個室付浴場業に係る公衆浴場等 5 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所等 6 工場(店舗、飲食店等に附属するものを除く) 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己使用のものを除く) 	<p>建築できないもの</p> <p>I地区の3から7に掲げるもの</p>	
	壁面の位置の制限	9ページ図1に示すとおり		—
	建築物の高さの最高限度	75m		—
	建築物の緑化率の最低限度	100分の5		—
	建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 高さが31mを超える建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね20mの高さで形態意匠の分節化をすること。 ・31mを超える部分は敷地の中央部に配置し、塔状の形態とすること。 ・31mを超える部分の色彩は、マンセル表色系で明度7以上かつ当該部分より高さが低い部分の明度以上とすること。 2 建築物の次に掲げる部分 <ul style="list-style-type: none"> ・1階部分は大型の開口部を設けるなど、建築物内部のにぎわい等が外部から望めること。 ・都市計画道路3・4・1号桜木東戸塚線及び日ノ出町駅前A地区第一種市街地再開発事業による区画街路1号線に面する部分は、大型の出入口を設け、建築物内部のにぎわいやそれらをつなぐ建築物内部の通路空間が外部から望めること。 ・大岡川に面する部分は、屋外通路や開放的な広場空間を設けるなど親水性のある開放的な空間とすること。 3 共同住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーは、バルコニーに接する柱の面から突出しないこと。 ・バルコニーの手すり等は、開放性・透過性の無いものとする。 ・居住者用の出入口は、都市計画道路3・3・4号横浜駅根岸線及び3・4・1号桜木東戸塚線に面して設けないこと。 4 昇降機塔等の建築物の屋上部分は、他の部分の形態意匠と同様のものとする。 5 駐車場又は駐輪場の出入口は、道路に面する幅を小さくすること。 6 屋外広告物は、高さ20mを超える部分には設けないこと。 		—
用途地域	商業地域			
高度地区	第7種高度			

: 条例化部分

○ 地区施設等の配置・規模及び I 地区の壁面の位置の制限

図1 I地区の壁面の位置の制限

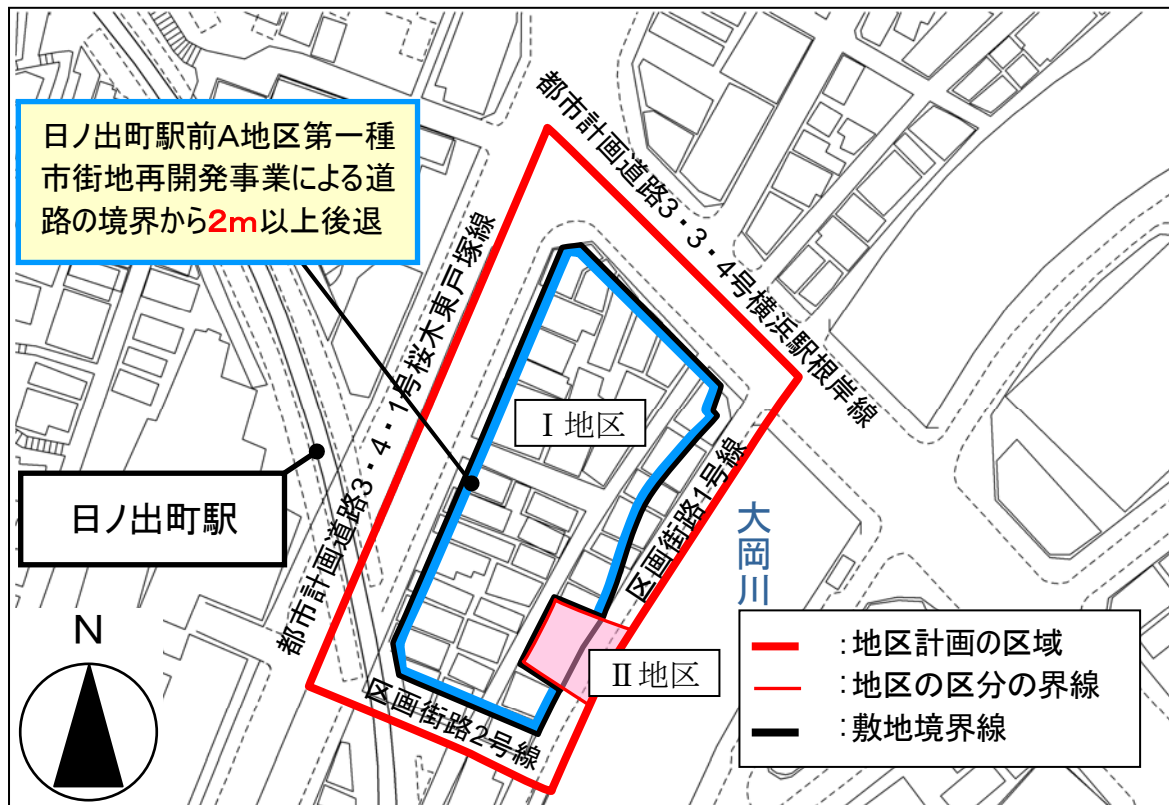
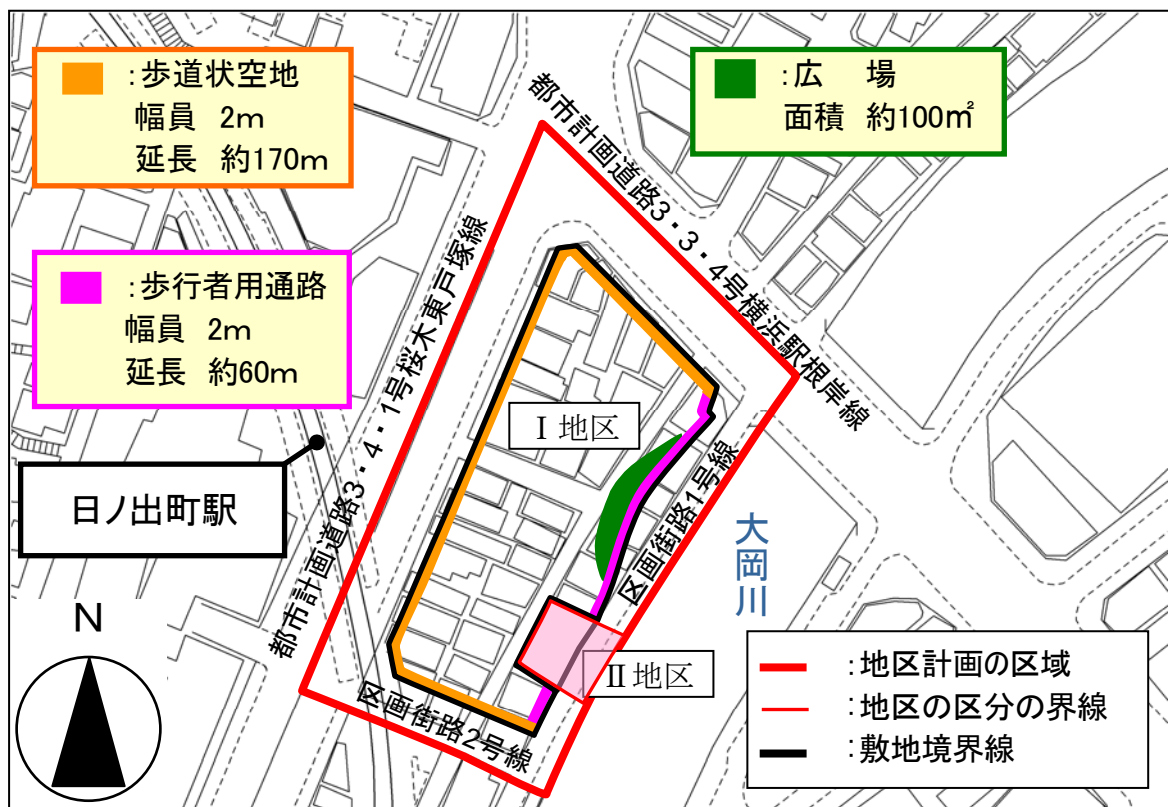
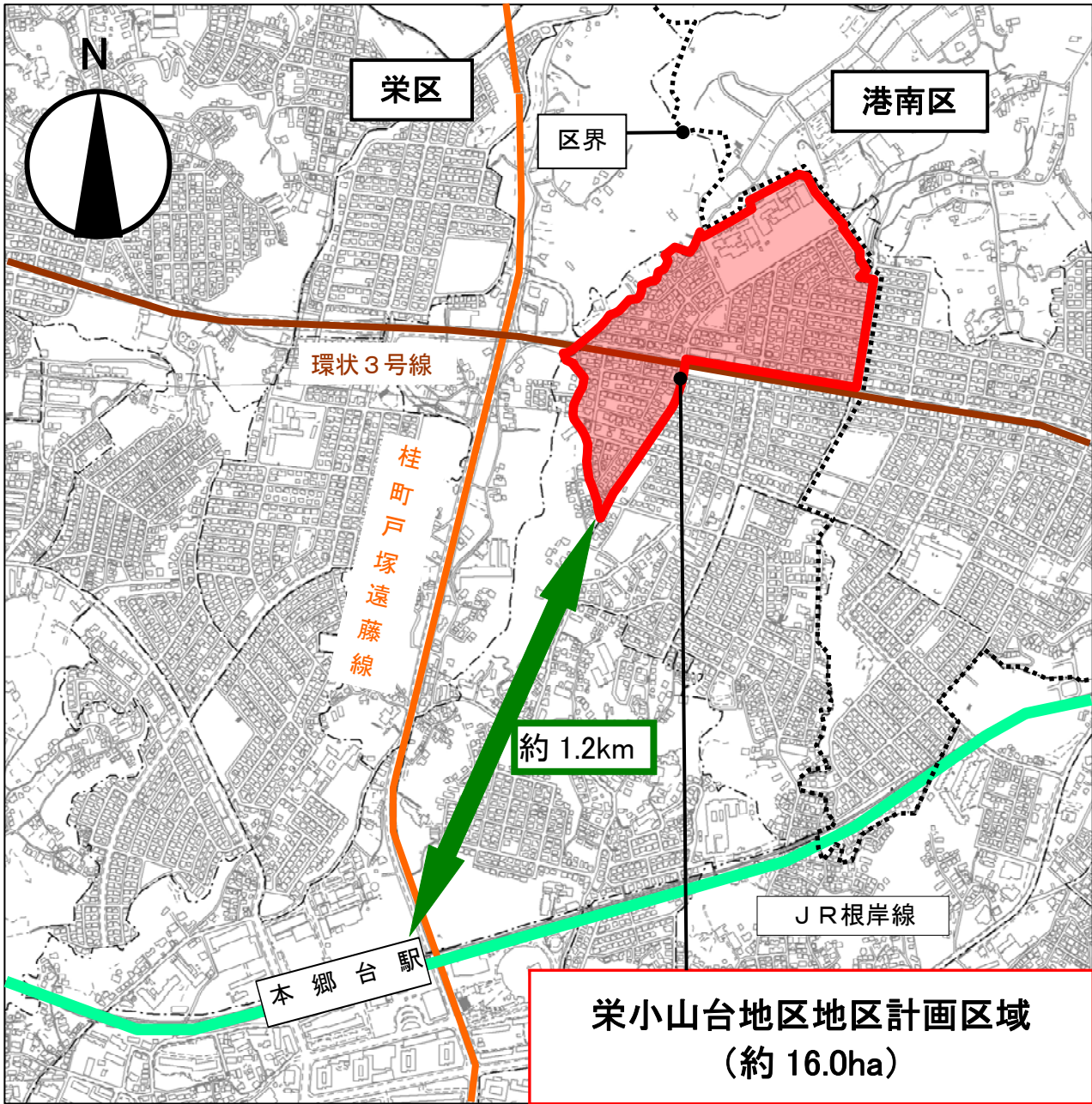


図2 地区施設等の配置及び規模

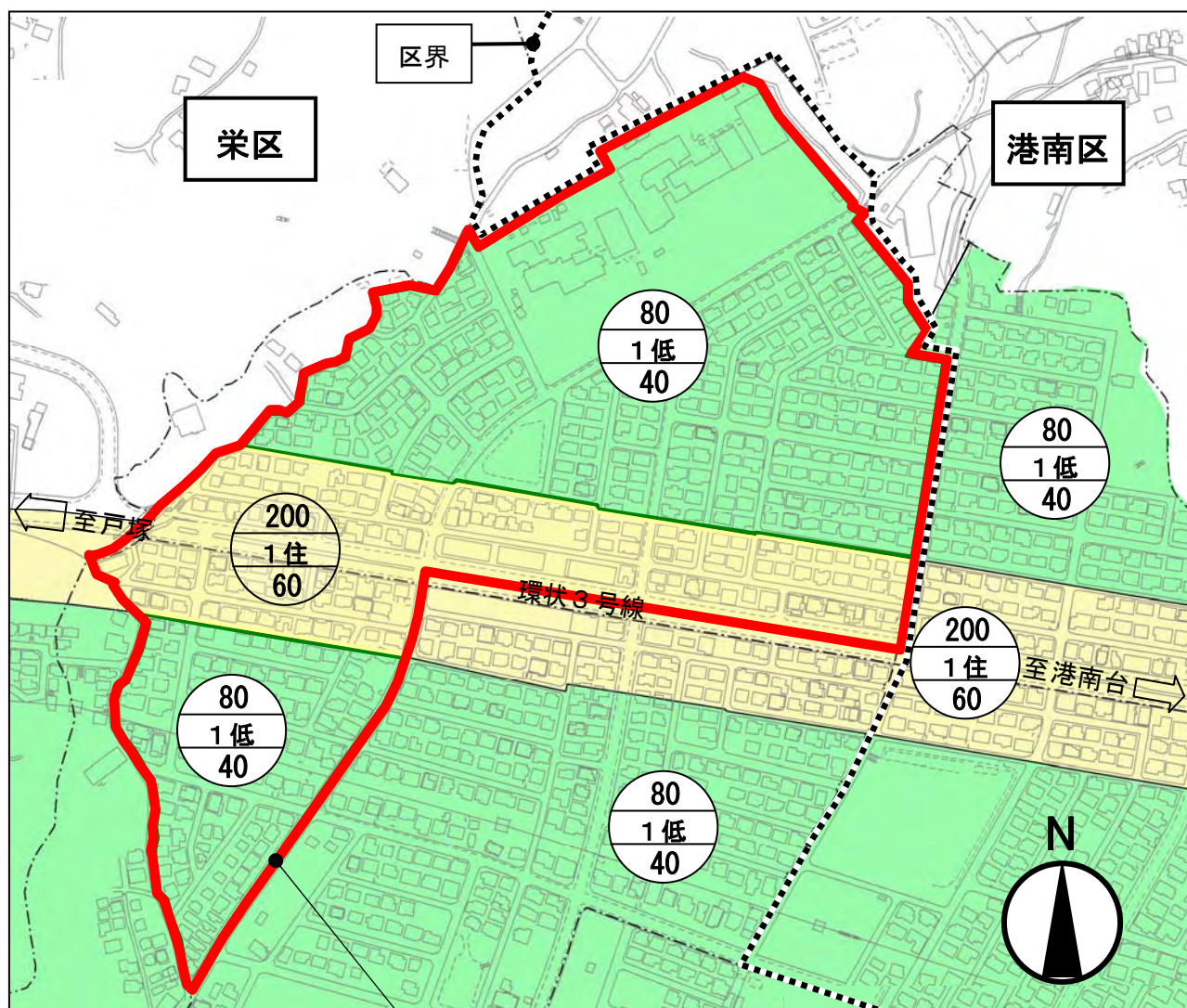


2 栄小山台地区地区計画の追加

○ 位置図



○都市計画図



栄小山台地区地区計画区域

○航空写真



○写真① A地区(南西側から)



○写真② B地区(南西側から)



○写真③ C地区(北西側から)



○写真④ D地区(北側から)



○写真⑤ E地区(東側から)



○地区計画策定の経緯

昭和 40 年代後半～	戸建住宅を中心に開発
昭和 50 年 8 月	「本郷台住宅地建築協定」締結
昭和 62 年 2 月	「本郷台住宅地建築協定」が「小山台住宅地建築協定」と「本郷台中央住宅地建築協定」に分かれて締結
平成 14 年 4 月	「小山台町内会地区計画推進委員会（現小山台まちづくり推進委員会）」設置
平成 19 年 4 月	「小山台住宅地建築協定」失効
平成 19 年 11 月	「小山台町内会地区計画推進委員会（現小山台まちづくり推進委員会）」が地区計画策定の要望書を市長に提出
平成 20 年 7 月～8 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 20 年 9 月 1 日	都市計画審議会開催
平成 20 年 10 月 3 日	都市計画決定告示

○栄小山台地区地区計画の概要

名称	栄小山台地区地区計画						
告示日	平成20年10月3日						
位置	横浜市栄区小菅ヶ谷四丁目、小山台一丁目及び小山台二丁目地内						
面積	約16.0ha						
地区計画の目標	<p>本地区は、栄区北部の丘陵地に位置し、昭和40年代後半から戸建住宅を中心に開発された。昭和50年に、本地区の一部区域に建築協定を締結し、現在まで良好な居住環境が維持されてきた。一方、開発から30年以上経過し、建替えや増築が増えてきているとともに、都市計画道路環状3号線の交通量の増加により、生活環境が変化しつつある。</p> <p>そこで、本地区計画は地区の区分ごとにふさわしい建築物の誘導を図ることにより、良好な住環境を維持・保全するとともに、環状3号線沿いについては、周辺住宅地と調和した街並みの形成を図ることを目標とする。</p>						
地区 整備 計画	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		面積	約1.9ha	約2.4ha	約8.4ha	約0.6ha	約2.7ha
	建築物の用途の制限	建築できないもの 1 ボーリング場等 2 ホテル、旅館 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己使用のものを除く） 4 神社、寺院等 5 公衆浴場 6 立体自動車車庫	建築できるもの 1 住宅（3戸以上の長屋を除く） 2 事務所、店舗等との兼用住宅 3 共同住宅（3戸以上のものを除く） 4 公民館、集会所、図書館 5 老人ホーム、保育所等（床面積300㎡未満） 6 老人福祉センター等（床面積300㎡未満） 7 診療所 8 巡査派出所等 9 前各号に附属するもの	建築できるもの B、C、D地区の用途に加え、学校等			
	建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の8			
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	10分の4 (角地は10分の5)			
	建築物の敷地面積の最低限度	90㎡	165㎡		125㎡	165㎡	
	壁面の位置の制限	—	<敷地面積165㎡以上の場合> 道路境界線から1m以上 隣地境界線から1m以上 <敷地面積165㎡未満の場合> 道路境界線から1m以上 隣地境界線から0.5m以上	道路境界線から1m以上 隣地境界線から1m以上	道路境界線から1m以上 隣地境界線から0.5m以上	道路境界線から1m以上 隣地境界線から1m以上	
	建築物の高さの最高限度	—	最高高さ：10m 北側斜線制限： 6.5m+0.6L	最高高さ：9m 北側斜線制限：5m+0.6L	—		
	垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンス等開放性のあるものとする。					
	用途地域	第一種住居地域			第一種低層住居専用地域		
高度地区	第4種高度			第1種高度			

: 条例化部分