

まちづくり調整・都市整備委員会
議案説明資料

【市第11号議案】

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

- 長津田駅北口地区地区計画の追加
- 馬車道地区地区計画の追加
- 戸塚駅前中央地区地区計画の追加
- 戸塚駅西口地区地区計画の変更
- 適用除外規定についての一部改正

平成20年6月12日

まちづくり調整局

地区計画制度の概要

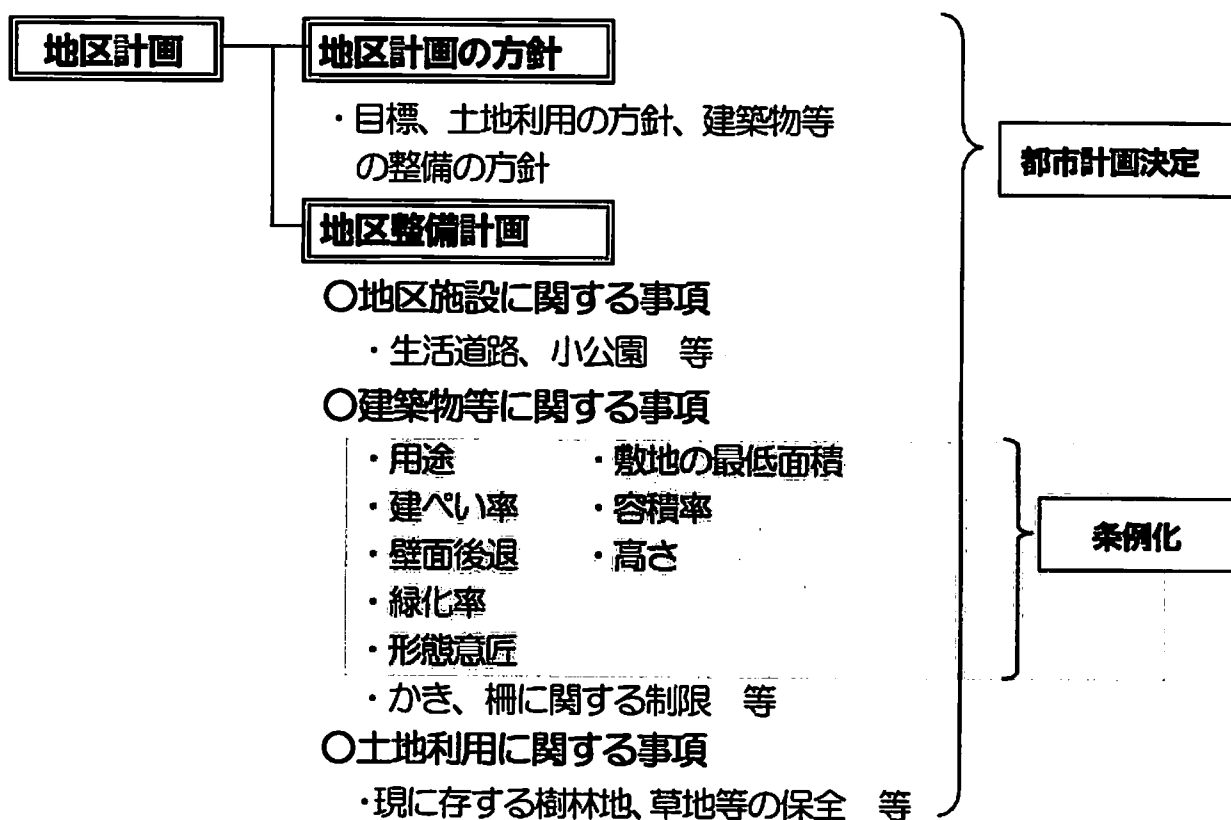
1. 地区計画とは

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。

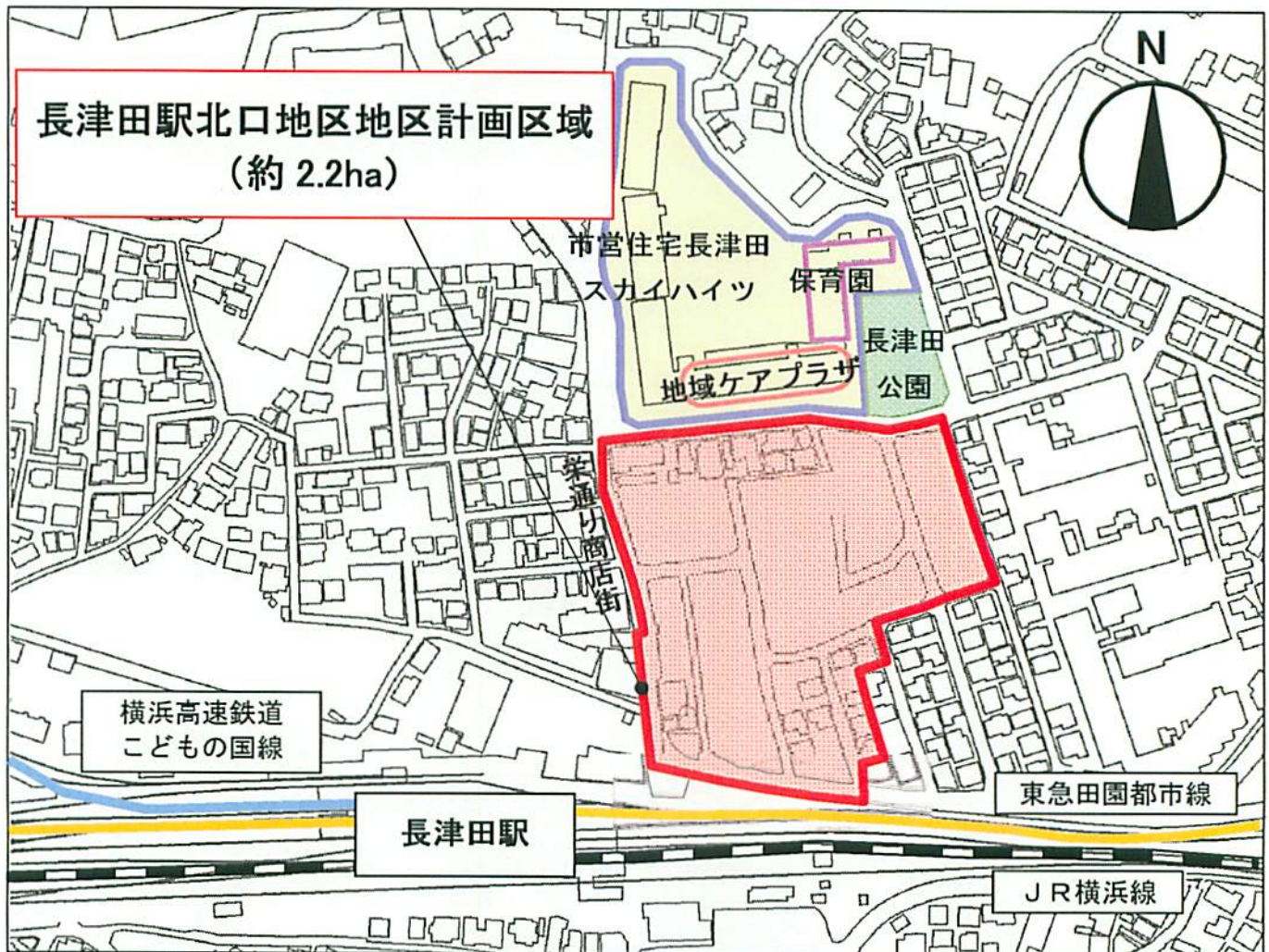
3. 地区計画の内容



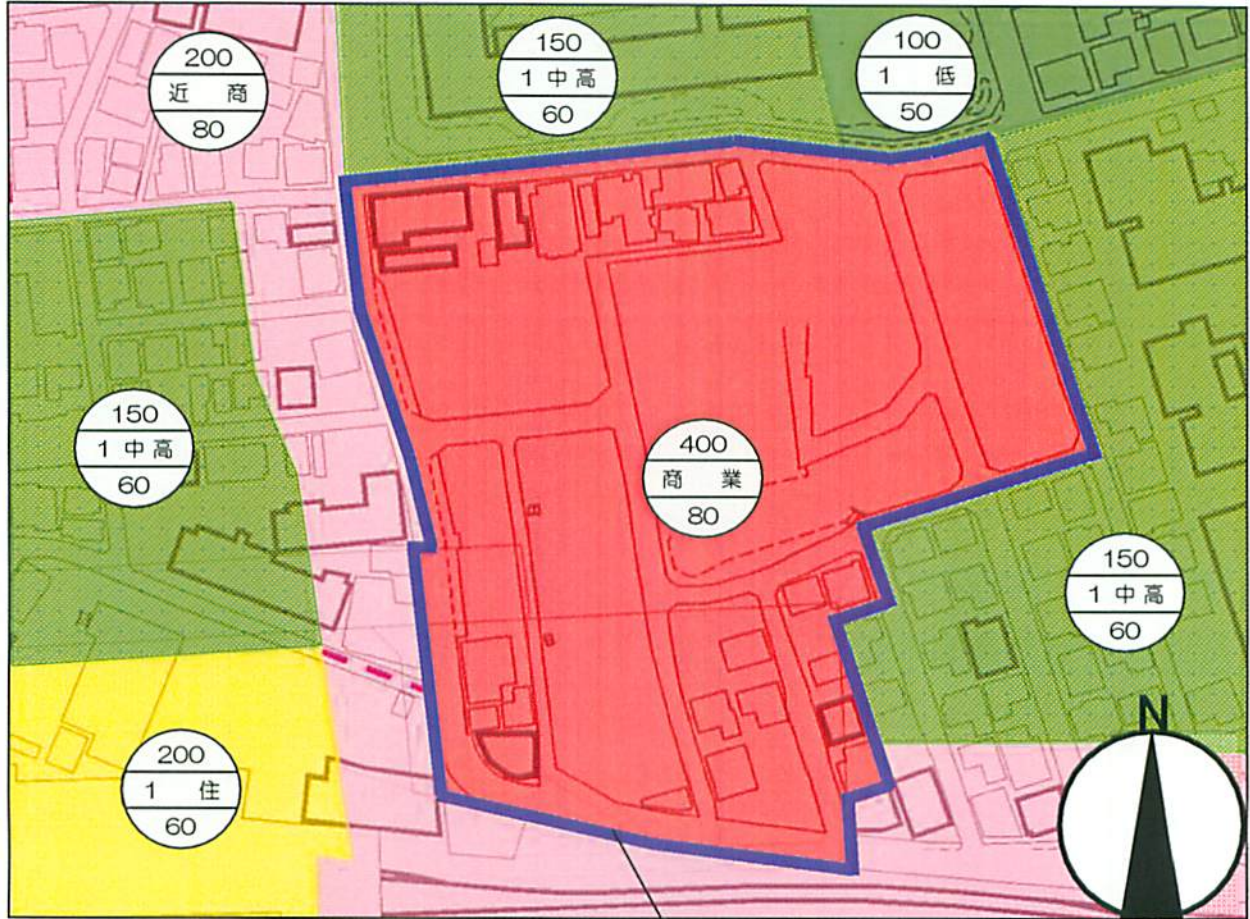
4. 条例化による実効性の担保

建築物等に関する事項について、建築基準法等に基づく条例に位置づけることにより、より強制力のある手続き・罰則規定が適用可能となる。

長津田駅北口地区地区計画 位置図



長津田駅北口地区地区計画 都市計画図



長津田駅北口地区地区計画区域

長津田駅北口地区地区計画 写真



— : 長津田駅北口地区地区計画区域

写真① 地区の南西側（栄通り商店街）



写真② 地区の北側



写真③ 地区の東側



写真④ 地区の南側



写真⑤ 地区計画区域内（南側から）



● 地区計画の策定と経緯

平成 10 年 7 月	「長津田駅前北口地区再開発事業化検討会」発足
平成 15 年 5 月	「長津田駅前北口地区再開発権利者協議会」発足
平成 17 年 5 月	地区計画市素案の作成
平成 19 年 5 月	地区計画市素案の見直し
平成 19 年 9 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 19 年 11 月 16 日	都市計画審議会開催
平成 19 年 12 月 25 日	都市計画決定告示

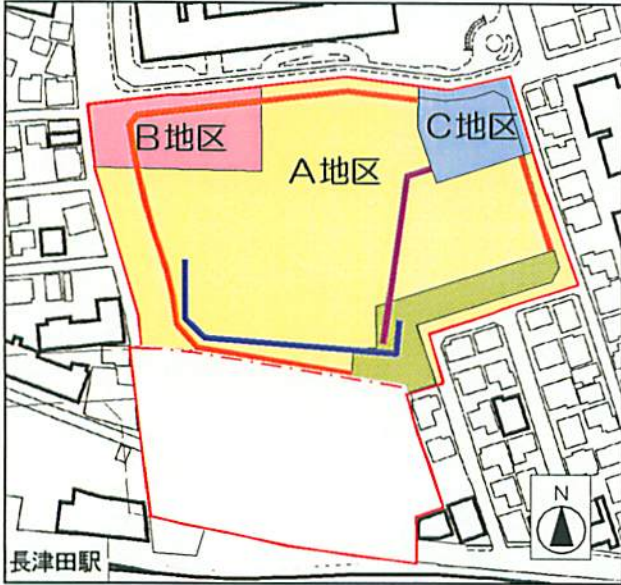
長津田駅北口地区地区計画 概要

名称	長津田駅北口地区地区計画			
告示日	平成19年12月25日			
位置	横浜市緑区長津田二丁目及び長津田四丁目			
面積	約2.2ha			
地区計画の目標	<p>本地区は東急田園都市線、横浜高速鉄道こどもの国線及びJR横浜線の交通結節点となる長津田駅の北口駅前に位置しており、商店街や住宅地に隣接している地区である。地区内は、市営住宅跡地等の低・未利用地が大半を占めており、駅前広場、道路等の公共施設の整備が遅れている状況である。</p> <p>本地区は、都市計画マスタープラン・緑区プランの「緑区まちづくり計画」において、長津田駅周辺のまちづくりの方針として、北口における市街地再開発事業の推進などを図ることが位置付けられており、また、横浜市中期計画において拠点駅周辺の整備促進を図る地区に位置づけられている。</p> <p>本地区計画は、市街地再開発事業により、公共施設並びに商業施設、公益施設及び都市型住宅の整備を行うことで、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、鉄道駅の周辺地区における拠点(以下「地域の拠点」という。)にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した、良好な複合市街地の形成とその維持を目標とする。</p>			
地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約1.2ha	約0.2ha	約0.1ha
用途の制限	<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"> 1 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 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 4 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く) 5 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) 		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 消防出張所 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 前各号に附属するもの 	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公共自転車駐車場 2 前号に附属するもの
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公共用歩廊 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ 3 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物または建築物の部分で地区計画において、地区施設として定められたもの 			
高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては100m、計画図に示す区域イの区域内においては31mを越えてはならない。 2 計画図に示す区域イの区域内の建築物の各部分の高さは、当該部分の真北方向に計画図に示す境界線1が存する場合にあっては、当該部分から境界線1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、当該部分の真北方向に計画図に示す境界線2が存する場合にあっては、当該部分から境界線2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 計画図に示す区域イの区域内の建築物の各部分の高さは、当該部分から計画図に示す境界線3までの水平距離のうち最小のものに1.0を乗じて得たものに15mを加えたもの以下としなければならない。 			
形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の形態及び意匠は、周辺の街並みと調和のとれたものとする。 2 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮するものとし、高さ31m以上には設置しないものとする。 3 屋外に設ける建築設備は、周囲から容易に望見されないよう遮蔽するなど周辺に配慮した形態意匠とする。 4 歩道状空地等敷地内の歩行者空間については、ゆとりのある歩行者ネットワークを形成するよう整備を行う。 			
垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくは、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれのないものとする。</p>			
用途地域	商業地域			
高度地区	第7種高度			

: 条例化部分

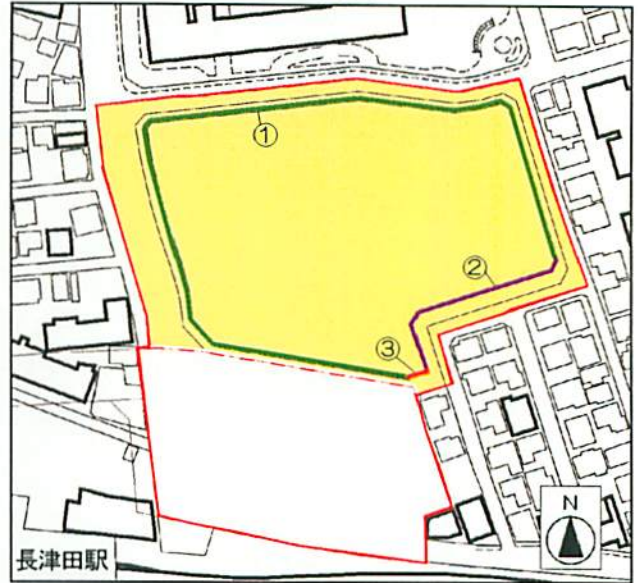
長津田駅北口地区地区計画 概要

図1. 地区の区分及び地区施設



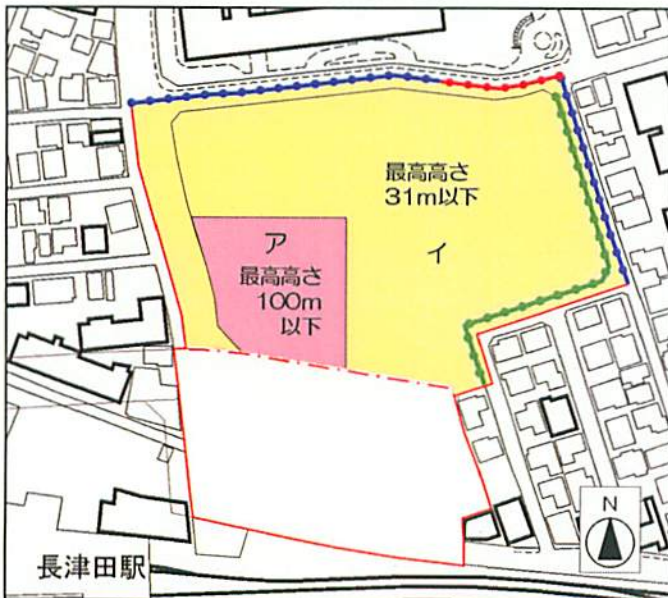
凡例	
地区計画の区域	——
地区整備計画の区域	- - -
地区施設	ポケットパーク 面積 約 1,100 m ²
	歩道状空地 幅員 2.0m 延長約 280m
	歩行者用デッキ 幅員 2.0m以上 延長約 70m
	歩行者用デッキ 幅員 2.0m以上 延長約 95m

図2. 壁面の位置の制限

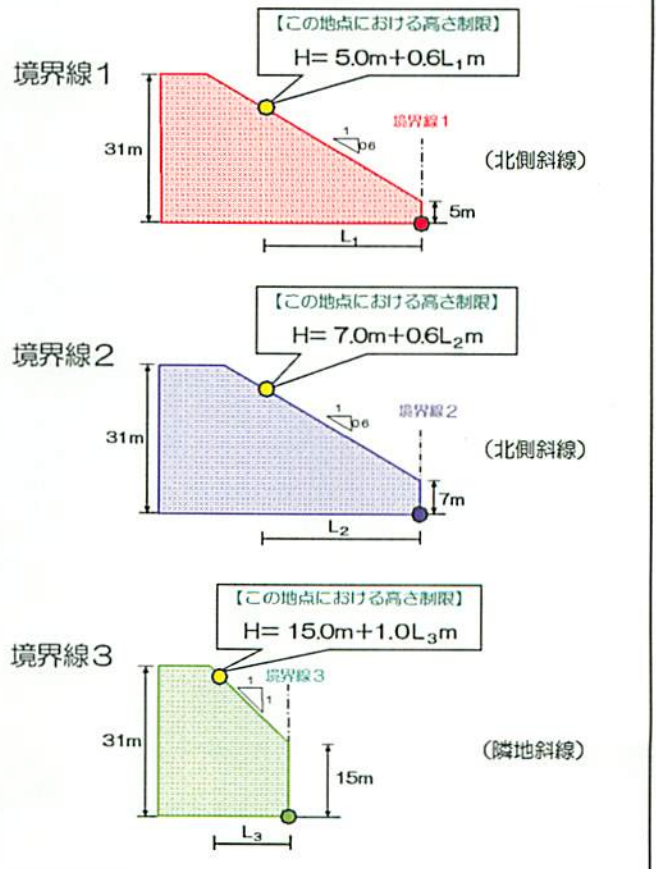


凡例	
地区計画の区域	——
地区整備計画の区域	- - -
壁面の位置の制限	① 市街地再開発事業で整備する道路の境界から 2.0m
	② 市街地再開発事業で整備する道路の境界から 4.0m
	③ 地区計画の区域から 7.0m

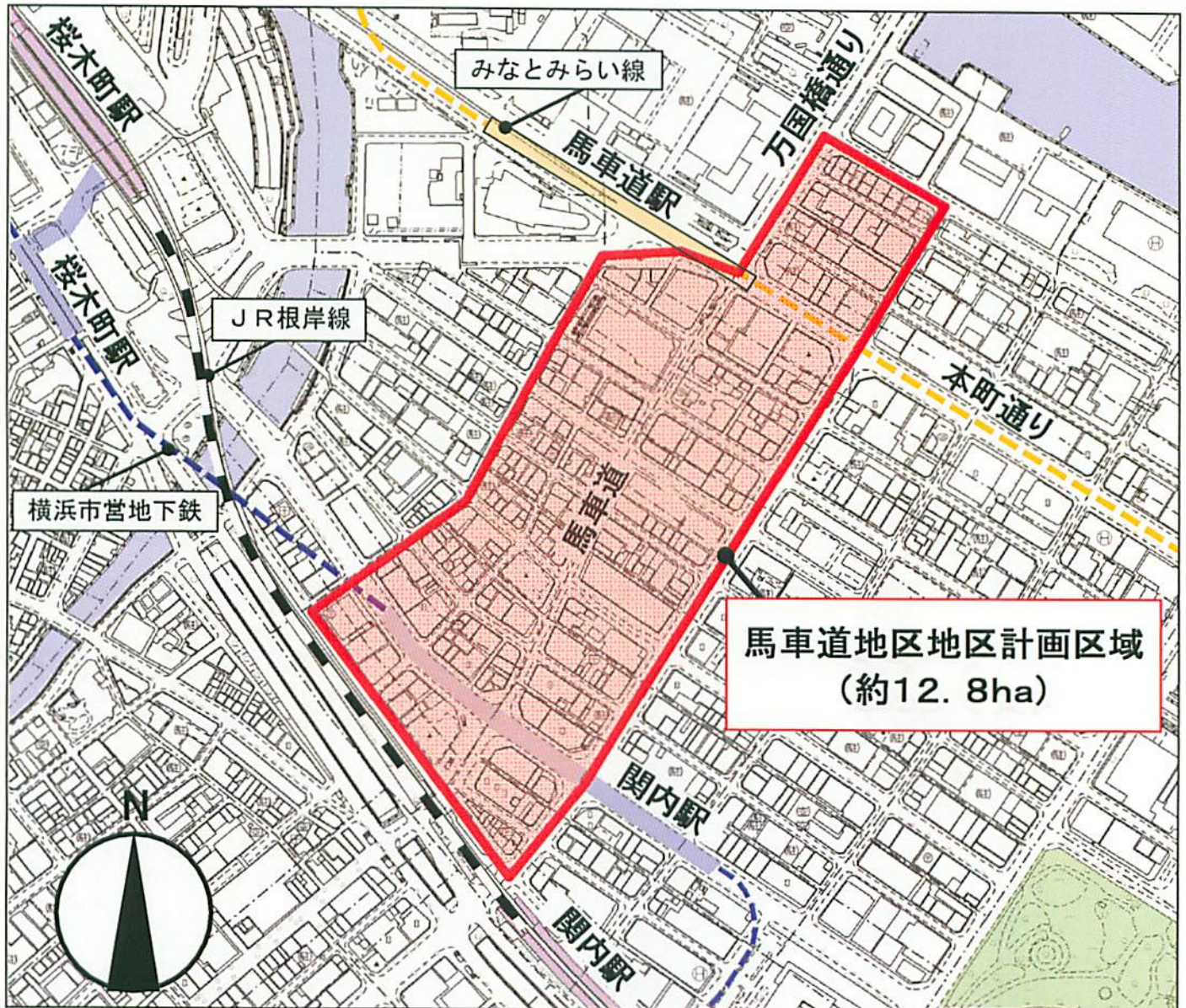
図3. 建築物の高さの最高限度

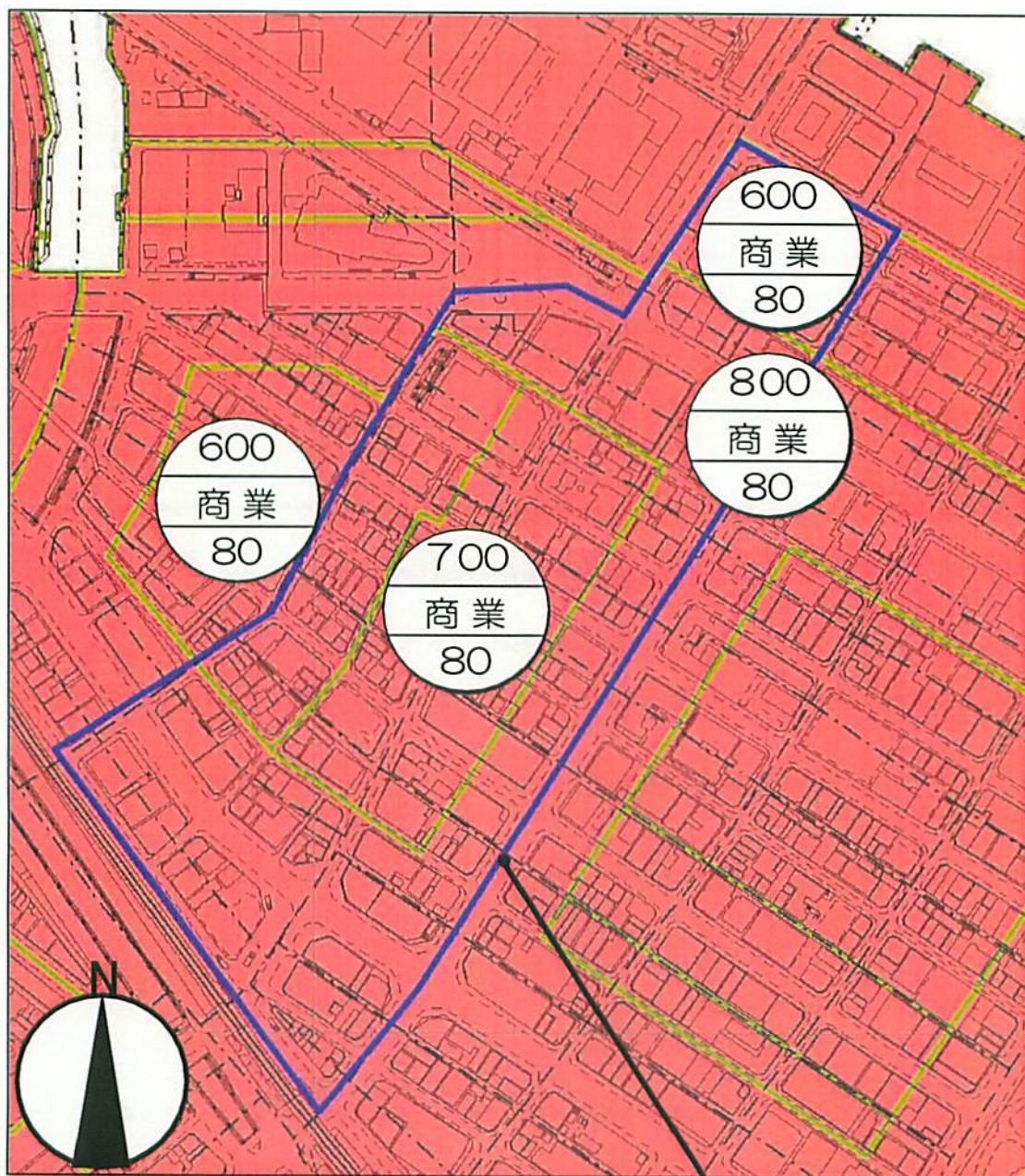


凡例	
地区計画の区域	——
地区整備計画の区域	- - -
高さの最高限度	区域ア
	区域イ
	境界線1
	境界線2
	境界線3



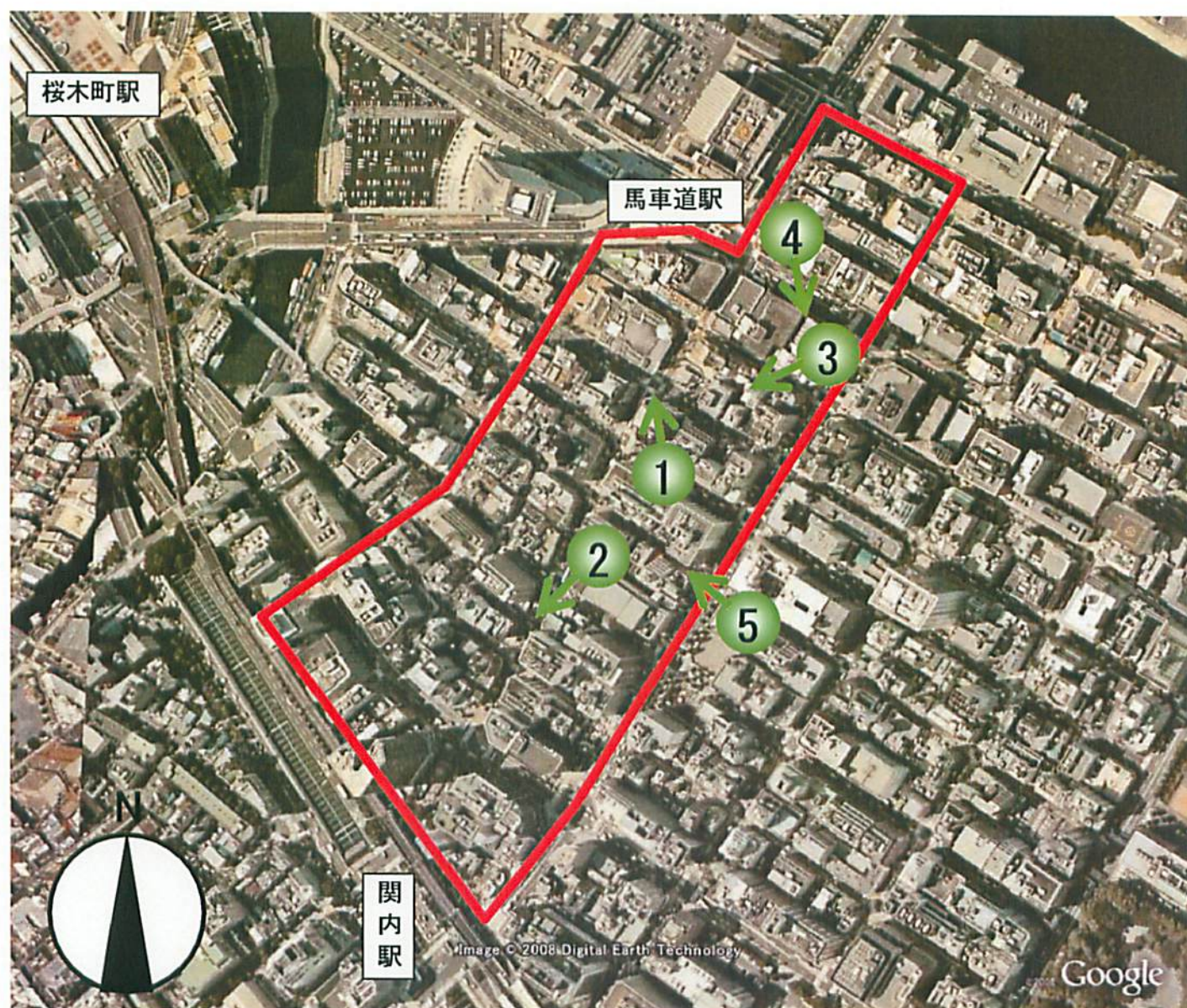
馬車道地区地区計画 位置図





馬車道地区地区計画区域

馬車道地区地区計画 写真



— : 馬車道地区地区計画区域

馬車道地区地区計画 写真

写真① 馬車道（馬車道駅方向）



写真② 馬車道（関内駅方向）



馬車道地区地区計画 写真

写真③ 馬車道（県立歴史博物館）



写真④ 馬車道（旧富士銀行横浜支店）



写真⑤ 馬車道に直交する通り（桜木町駅方向）



● 地区計画の策定と経緯

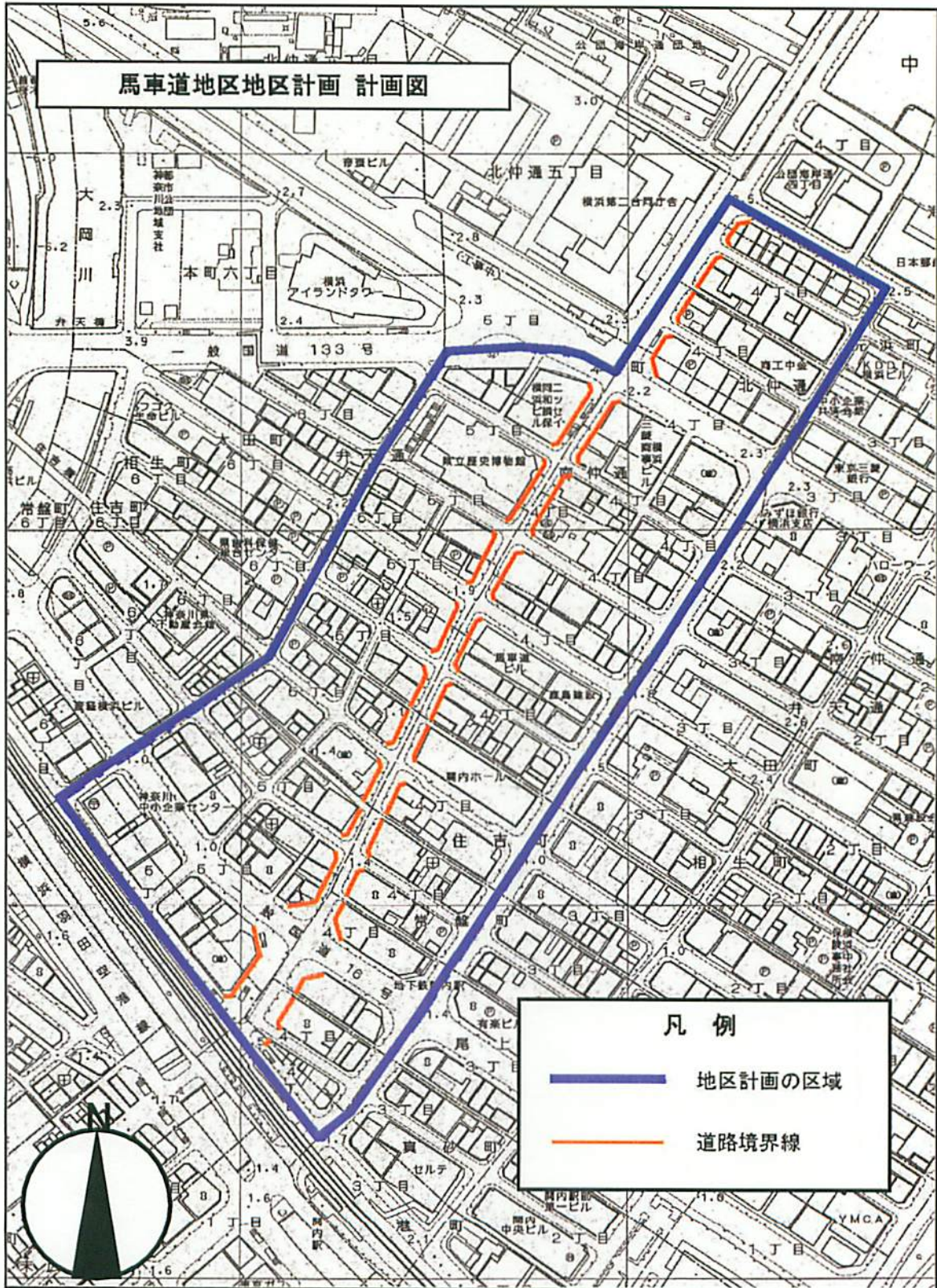
昭和 50 年	馬車道商店街が「まちづくり協定」締結
平成 17 年 3 月	「馬車道地区まちづくり検討委員会」設立
平成 19 年 6 月	馬車道商店街協同組合が地区計画策定要望書を提出
平成 19 年 12 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 20 年 1 月 21 日	都市計画審議会開催
平成 20 年 3 月 5 日	都市計画決定告示

馬車道地区地区計画 概要

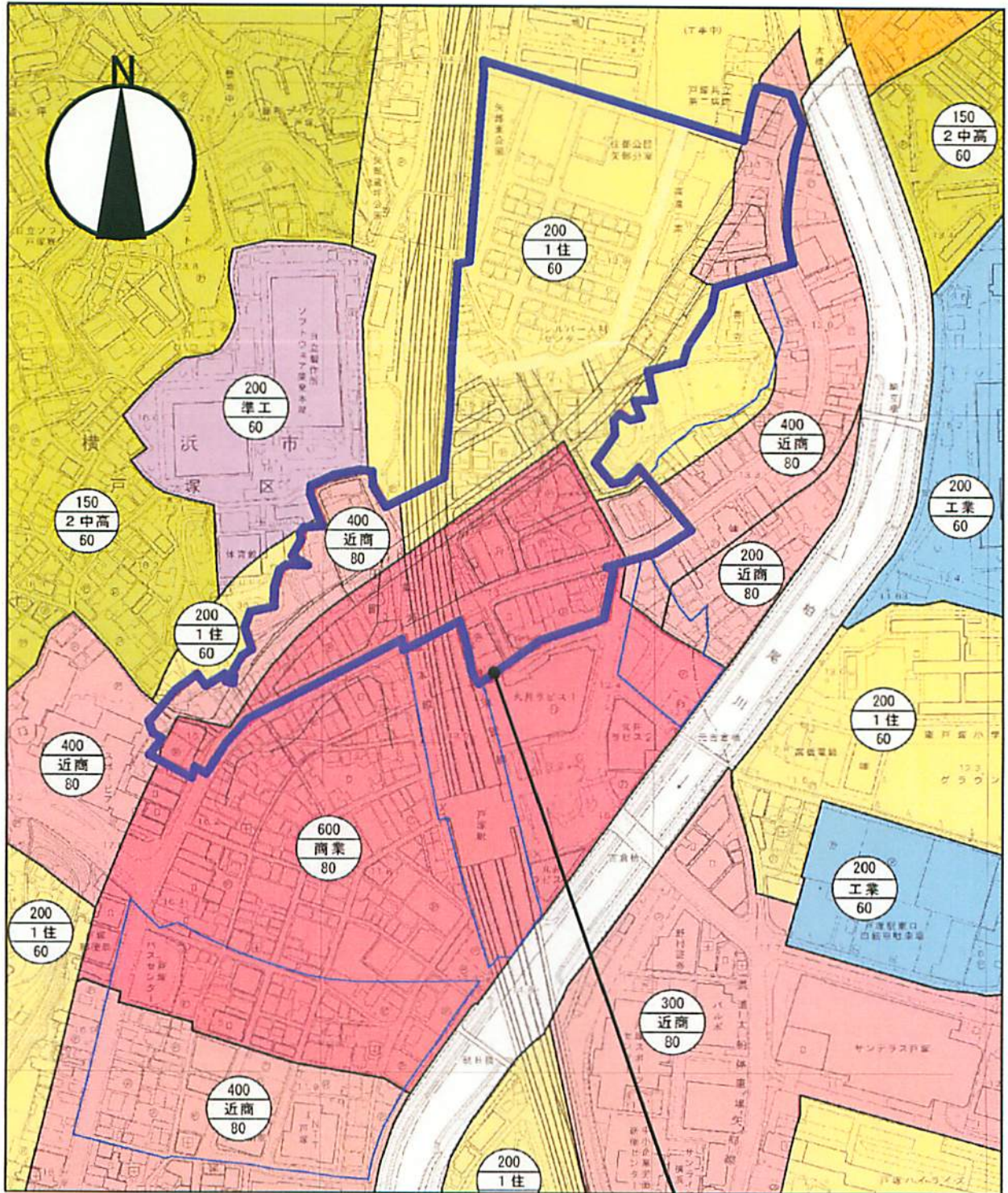
名称	馬車道地区地区計画
告示日	平成20年3月5日
位置	横浜市中区海岸通、元浜町、北仲通、本町、南仲通、弁天通、太田町、相生町、住吉町、常盤町、尾上町、真砂町、港町
面積	約12.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、横浜中心市街地の商店街として栄え、開港都市横浜のメインストリートとして誕生した馬車道を中心に、日本の異国文化発祥の地としての歴史的・文化的資源を擁する個性的で魅力ある街並みを形成している地区である。</p> <p>本地区では、都市高速鉄道第4号みなとみらい21線の開通により利便性が向上し、集合住宅や各種商業施設の立地などが進行中である。今後は、さらなる来街者の増加や商業・業務施設の進出、建築物の更新などが見込まれる。</p> <p>本地区計画は、建築物等について用途や形態の制限を定めることにより、「文明開化の街」「人間優先の街」にふさわしい調和のとれた街並みを形成し、文化的で安全・快適な街づくりを推進することを目標とする。</p>
地区整備計画	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 地区全体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る） ・ばちんこ屋、勝馬投票券発売所又は場外車券売場その他これらに類するもの ・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。） ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの ・墓池、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 <p>2 計画図に示す道路境界線からの水平距離8メートルの範囲内にかかる敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分の全部又は一部が住戸又は住室の部分であるものに限る。） ・マージャン屋又は射的場 ・倉庫業を営む倉庫 ・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
	形態意匠の制限
用途地域	商業地域
高度地区	第7種高度

 : 条例化部分

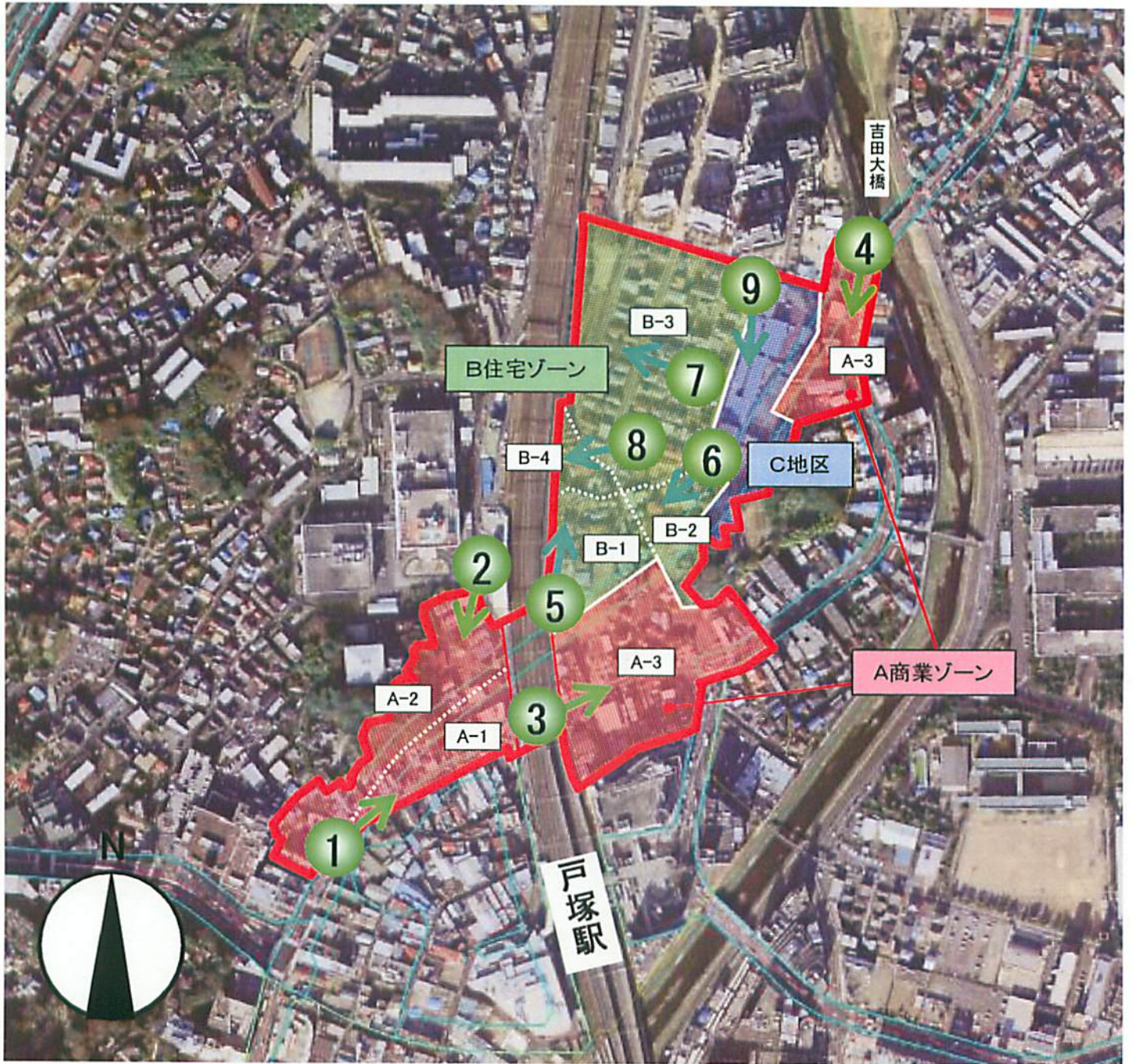
馬車道地区地区計画 概要



戸塚駅前中央地区地区計画 都市計画図



戸塚駅前中央地区地区計画区域



— : 戸塚駅前中央地区地区計画区域

戸塚駅前中央地区地区計画 写真

写真① A商業ゾーン【A-1 地区】



写真② A商業ゾーン【A-2 地区】



戸塚駅前中央地区地区計画 写真

写真③ A商業ゾーン【A-3 地区】（戸塚駅付近）



写真④ A商業ゾーン【A-3 地区】（吉田大橋付近）



写真⑤ B住宅ゾーン【B-1 地区】



写真⑥ B住宅ゾーン【B-2 地区】



写真⑦ B住宅ゾーン【B-3 地区】



写真⑧ B住宅ゾーン【B-4 地区】



写真⑨ C地区 工場



● 地区計画の策定と経緯

昭和 37 年 3 月	戸塚駅前地区土地区画整理事業の都市計画決定
平成 14 年 3 月	戸塚駅前地区土地区画整理事業の都市計画変更
平成 14 年 12 月	戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の事業計画決定
平成 18 年 9 月	戸塚駅前地区中央土地区画整理事業第 1 回仮換地指定
平成 19 年 7 月	地区計画市素案の作成
平成 19 年 12 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 20 年 1 月 21 日	都市計画審議会開催
平成 20 年 3 月 14 日	都市計画決定告示

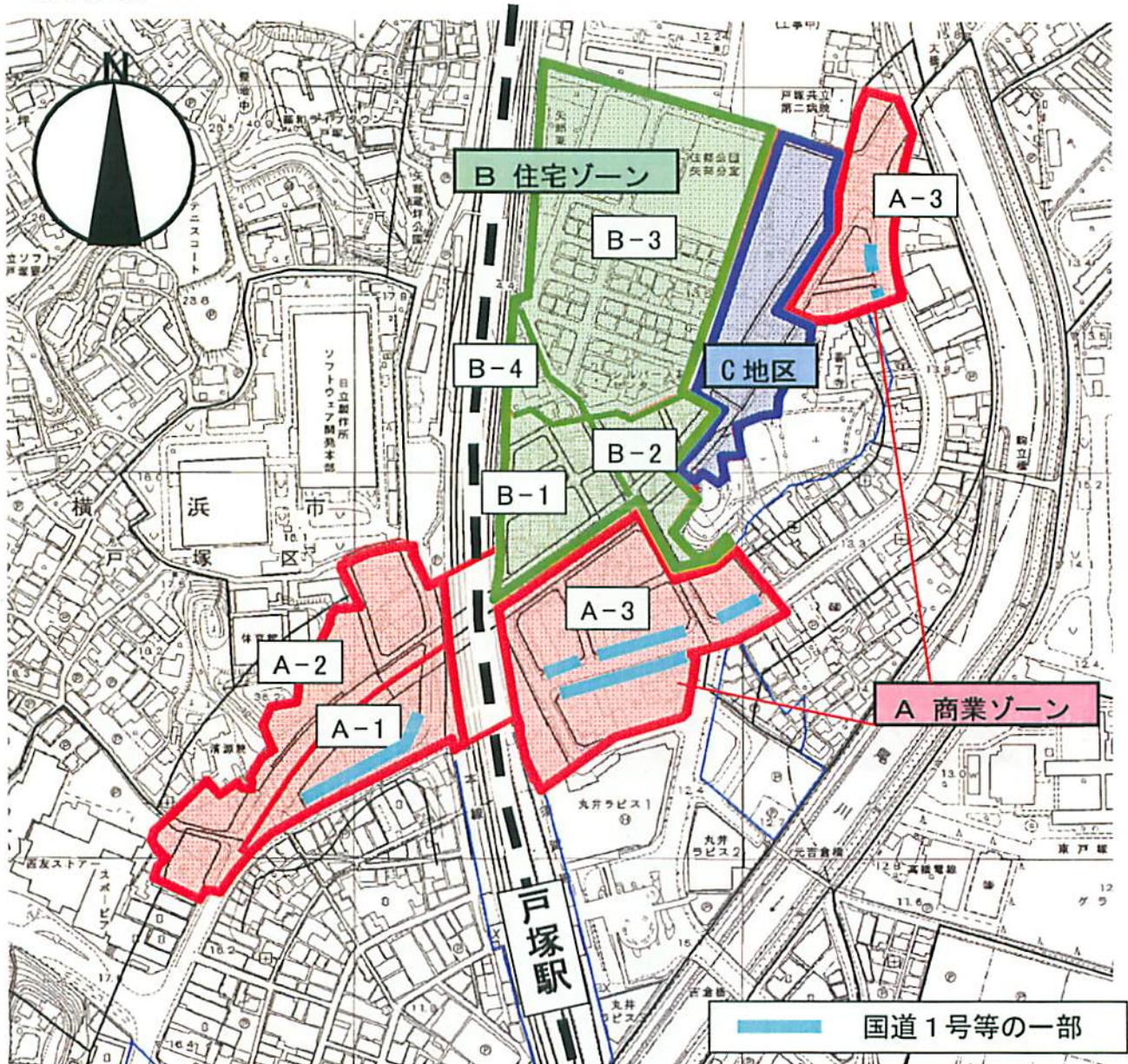
戸塚駅前中央地区地区計画 概要

名称	戸塚駅前中央地区地区計画									
告示日	平成20年3月14日									
位置	横浜市戸塚区戸塚町、矢部町及び吉田町									
面積	約9.6ha									
地区計画の目標	<p>戸塚駅前地区中央土地区画整理事業は、都市計画道路3・4・7号柏尾戸塚線などの公共施設の整備とともに戸塚駅周辺の市街地を整備することにより、交通渋滞の解消と、戸塚駅東西の一体的なまちづくりにより、新たなにぎわいを創出することを目的として進められている事業である。</p> <p>本地区計画では、戸塚駅前地区中央土地区画整理事業にあわせて、暮らしとにぎわいが調和する市街地環境を計画的に形成・保全し、矢部町及び戸塚町の一部の区域の良好な住環境を保全することを目標とする。</p>									
地区整備計画	地区の区分	名称	A 商業ゾーン			B 住宅ゾーン				C 地区
		面積	A-1 地区 約0.6ha	A-2 地区 約1.2ha	A-3 地区 約2.4ha	B-1 地区 約0.7ha	B-2 地区 約0.5ha	B-3 地区 約2.6ha	B-4 地区 約0.2ha	
	用途の制限	建築できないもの			建築できないもの				—	
		<ul style="list-style-type: none"> ・個室付浴場業に係る公衆浴場等 ・勝馬投票券発売所等 ・危険物の貯蔵施設等 ・自動車教習所 			<ul style="list-style-type: none"> ・事務所、店舗及び飲食店（小規模除く） ・ホテル等 ・ポーリング場等 ・自動車教習所 ・工場 					
		<ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー、ナイトクラブ等 			—					
	壁面の位置の制限	—			敷地境界線から0.6m以上				—	敷地境界線から0.6m以上
		—			1.0m	1.5m	1.0m		—	
		—			北側斜線 0.6L+7.5m				—	
	形態意匠の制限	周囲と調和した屋根・外壁とする								
		<ul style="list-style-type: none"> ・必要最小限の周囲と調和した屋外広告物とする ・道路上空の屋外広告物の禁止 			周囲と調和した屋外広告物とする		周囲と調和した大きさ及び形状の屋外広告物とする			—
垣又はさくの構造の制限	—			開放性のあるもの 高さ1.5m以下		開放性のあるもの 高さ1.2m以下		—		
用途地域	第1種住居地域、近隣商業地域、商業地域									
高度地区	第4種、第6種、第7種高度									

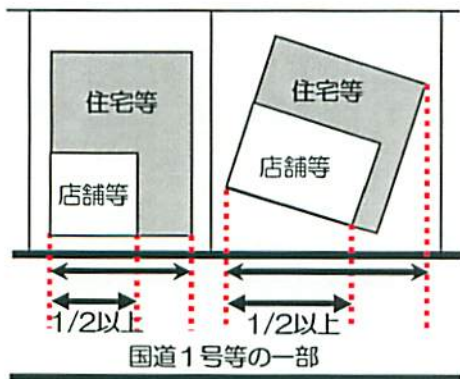
: 条例化部分

戸塚駅前中央地区地区計画 概要

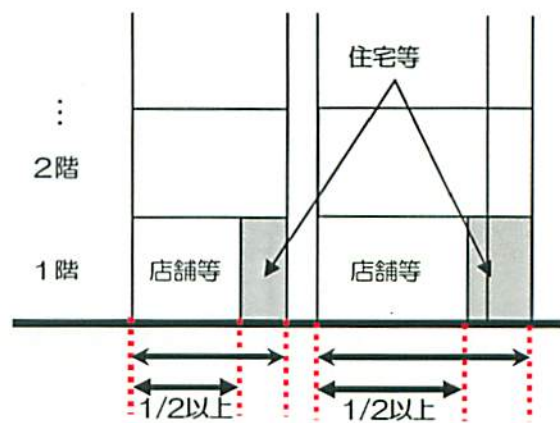
<区域図>



国道1号等の一部に面して建築できる建築物のイメージ



【1階平面図】

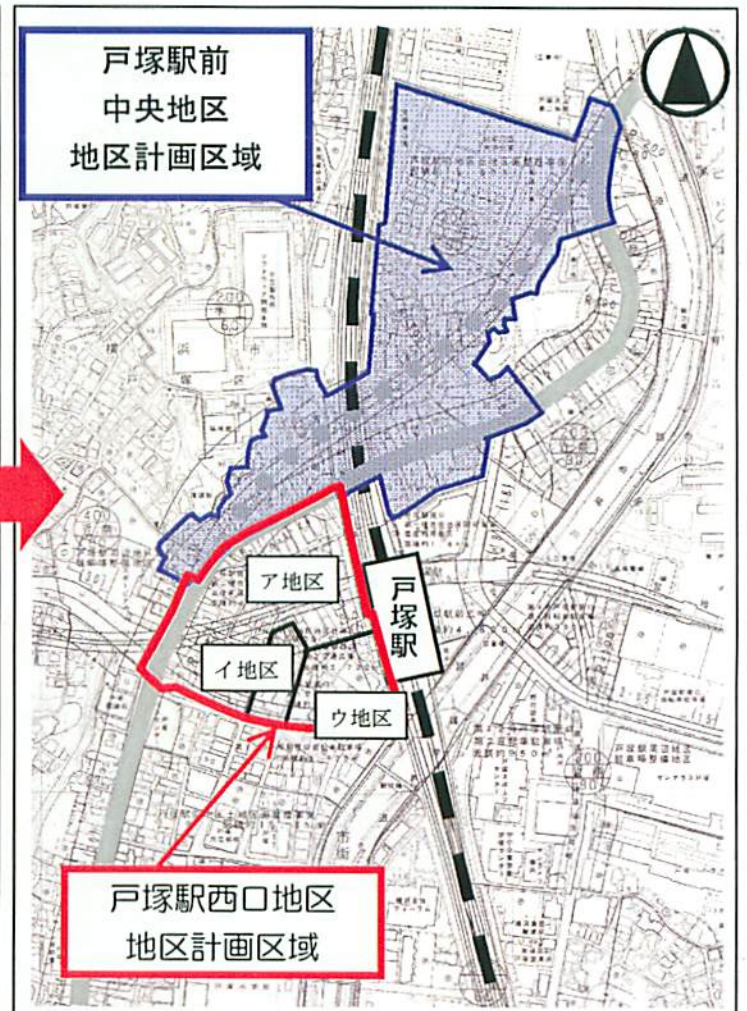
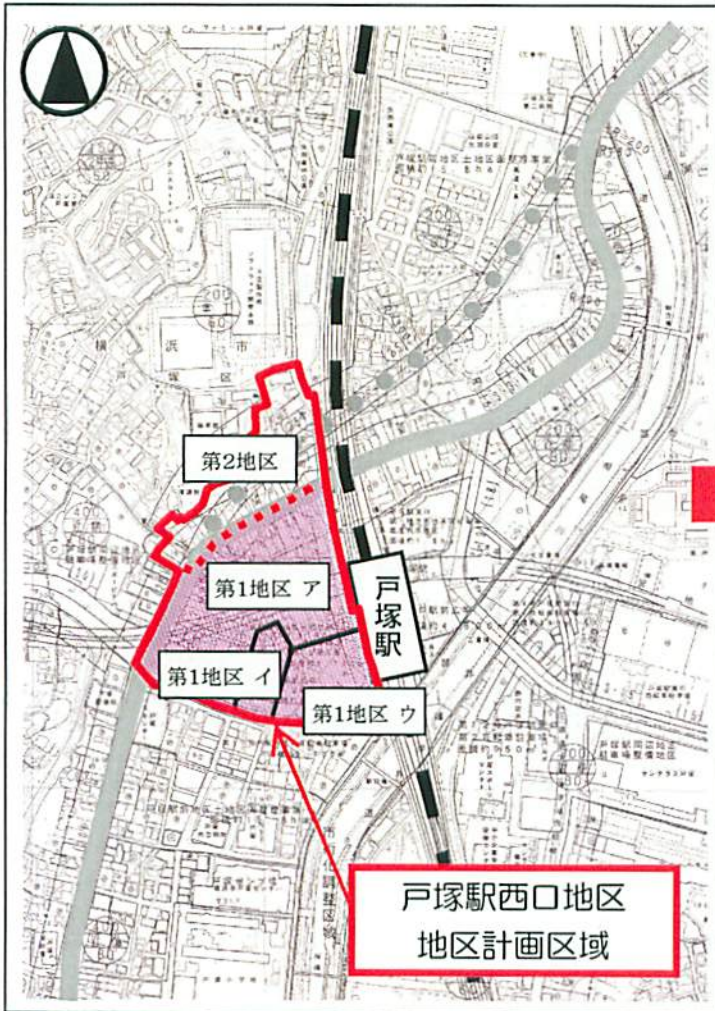


【立面図】

戸塚駅西口地区地区計画の変更

変更前の地区計画区域

変更後の地区計画区域



適用除外規定についての一部改正の概要

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第13条
(既存の建築物に対する制限の緩和) に次の1項を加えます。

4 法第3条第2項の規定により第9条第1項^{※1}又は第10条第1項から第3項まで^{※2}の規定の適用を受けない部分を有する建築物について、増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第4号の規定にかかわらず、当該部分のうち当該増築又は改築をする部分以外の部分に対しては、第9条第1項又は第10条第1項から第3項までの規定は、適用しない。

※1：壁面の位置の制限

※2：高さの最高限度

(既存の建築物に対する制限の緩和)

条	項	適用除外となる制限	許容される行為
13	1	用途	増築又は改築
	2	容積率の最高限度	自動車車庫の増築又は改築
	3	容積率の最低限度	増築又は改築
	4	壁面の位置の制限 高さの最高限度	増築又は改築
	4 ↓ 5	用途、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、建築面積の最低限度	大規模の修繕又は大規模の模様替

・改正の趣旨

「壁面の位置の制限」と「高さの最高限度」に関する既存不適格建築物の増築又は改築の際は、建築主等への負担を軽減するために、増築又は改築する部分以外の部分につきましては、「壁面の位置の制限」と「高さの最高限度」を適用除外とするものです。