

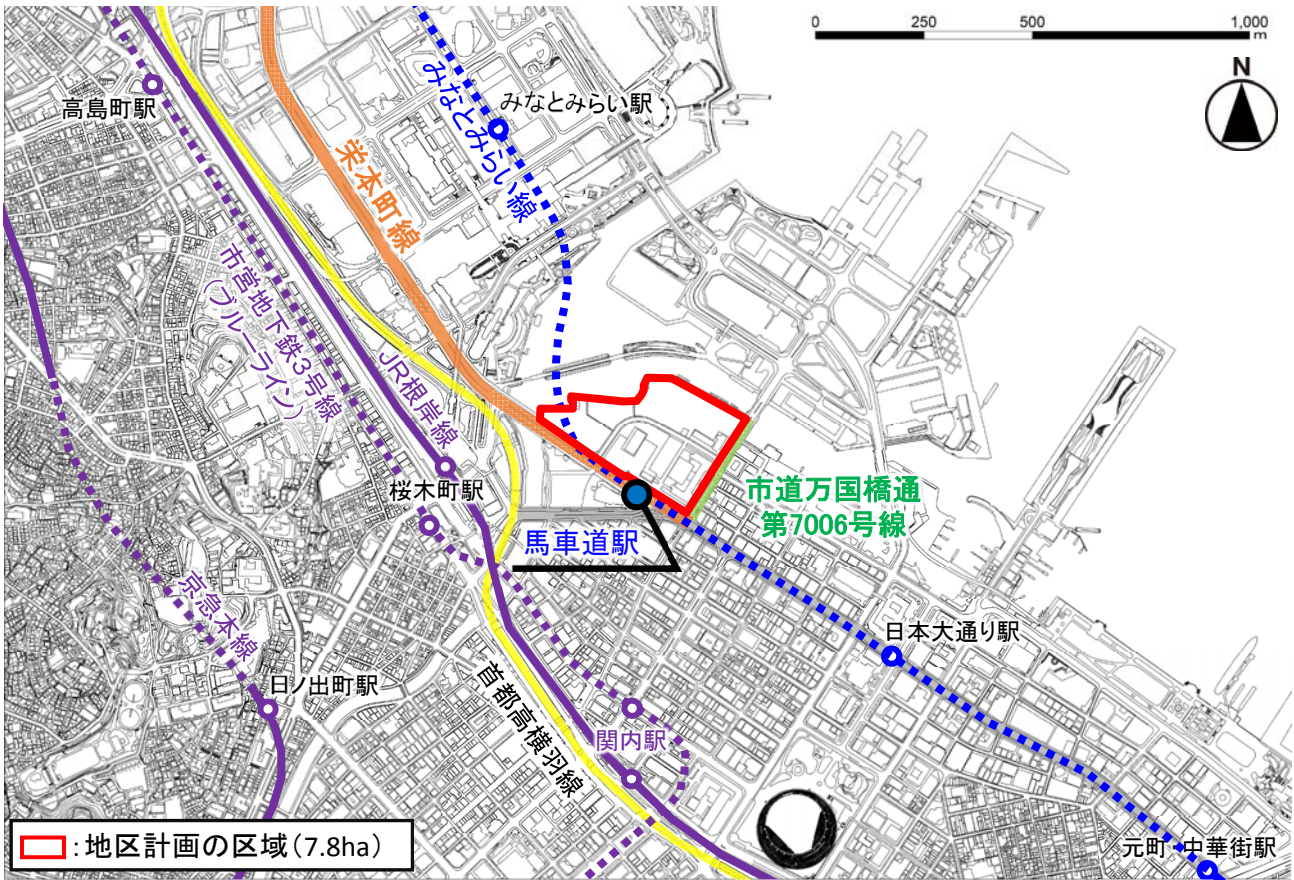
横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

1. 北仲通北再開発等促進地区地区計画の変更

※ 本議案はすでに都市計画決定された内容を、
条例に位置付けることについてお諮りするものです。

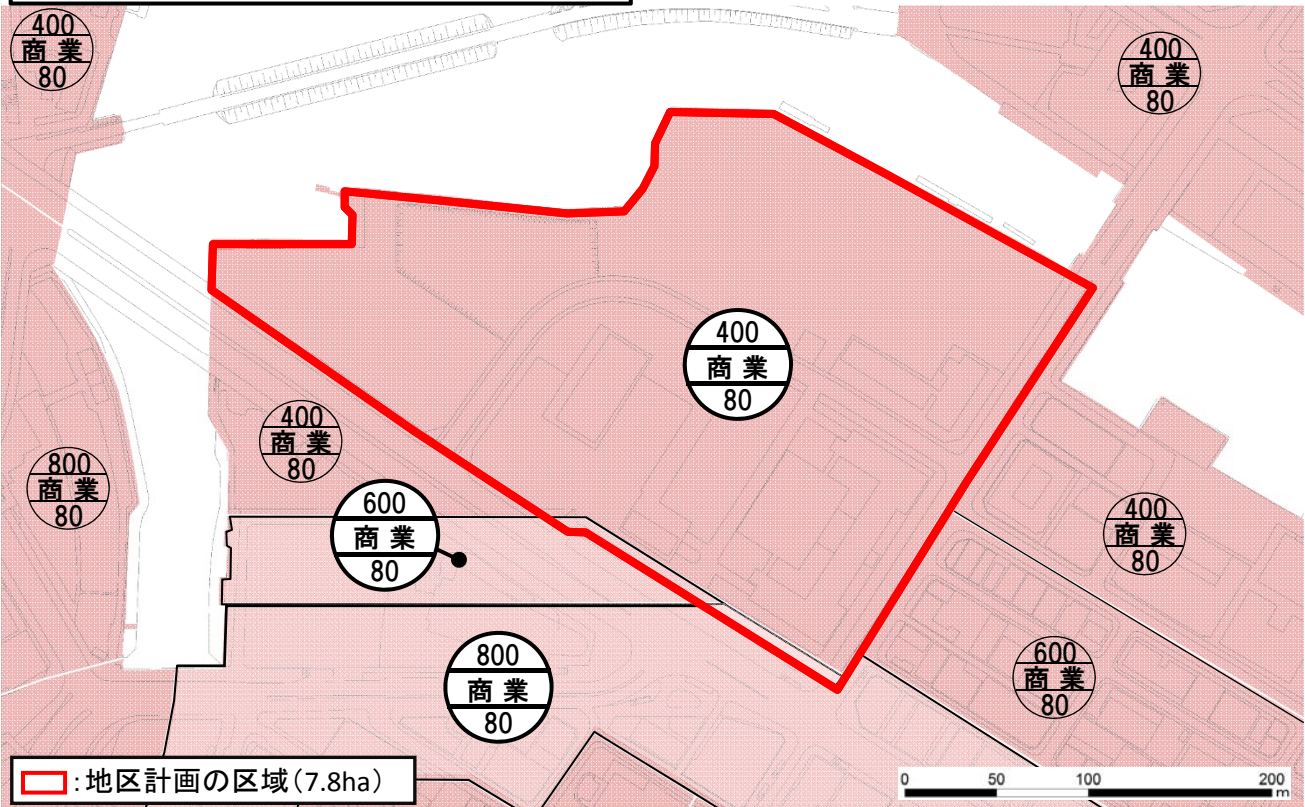
1.北仲通北再開発等促進地区地区計画の変更

○位置図



○都市計画図

○高度地区
第7種高度地区 (最高高さ31m)



○現地写真



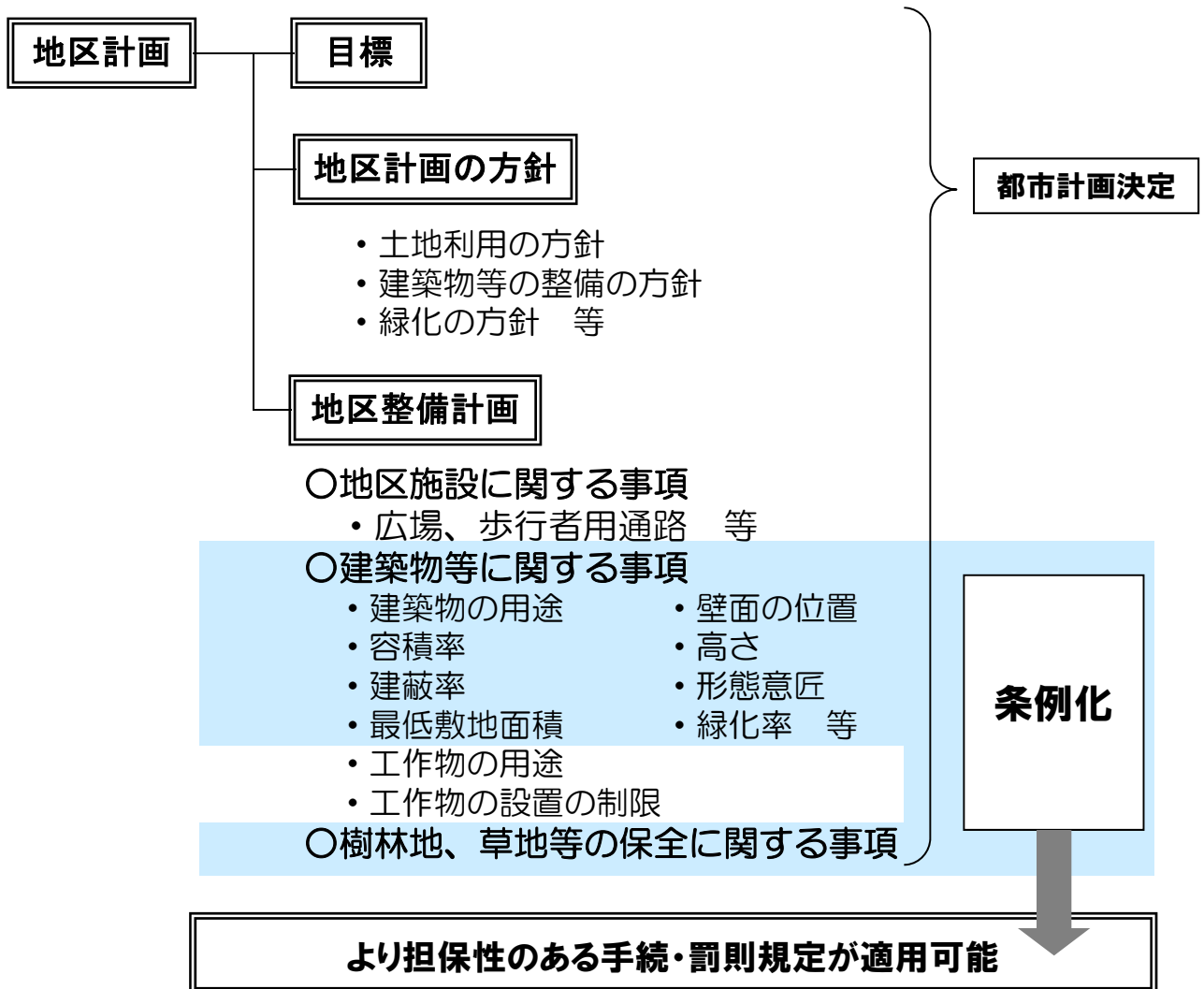
○一部改正する本条例の概要

(1) 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」です。

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、都市計画決定を行います。

(2) 地区計画の内容



(3) 本条例について



本改正による適用地区の追加はないため、条例の適用区域は改正前と変わらず106地区となります。

○地区計画の変更までの経緯

本地区計画の変更手続き以前の経過	
平成12年	北仲通北地区再開発協議会の発足
平成16年	地区計画の決定
平成19年	地区計画の変更（高さの制限等）
平成26年	地区計画の変更（容積率制限等）
本地区計画の変更手続きの経過 （地区計画の都市計画提案に伴う変更）	
令和2年3月9日	都市計画提案受理
令和2年3月	評価委員会（計2回）
令和2年5月～8月	縦覧及び公聴会
令和2年8月28日	都市計画審議会
令和2年9月7日	都市計画変更告示

○地区計画の目標

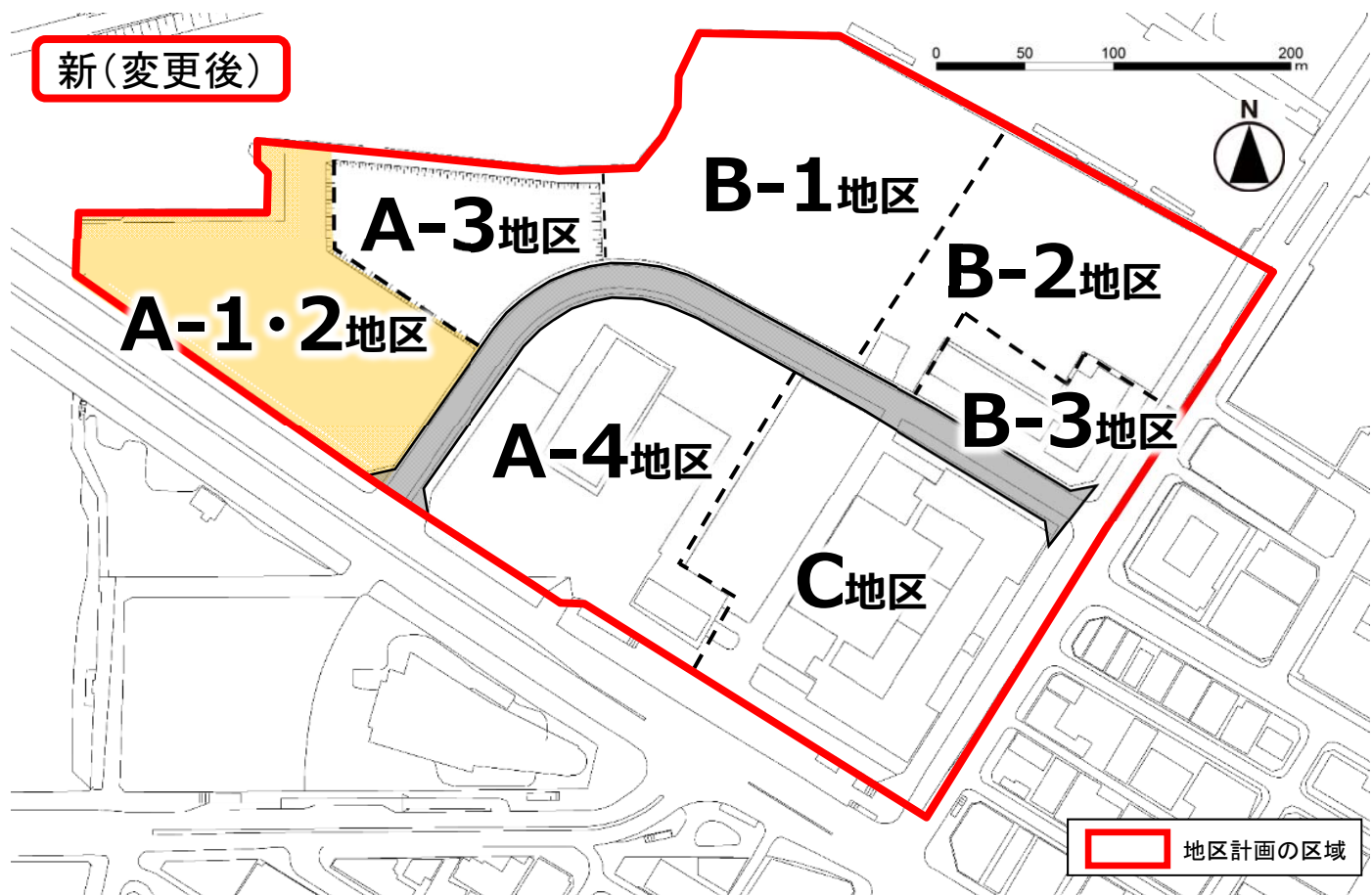
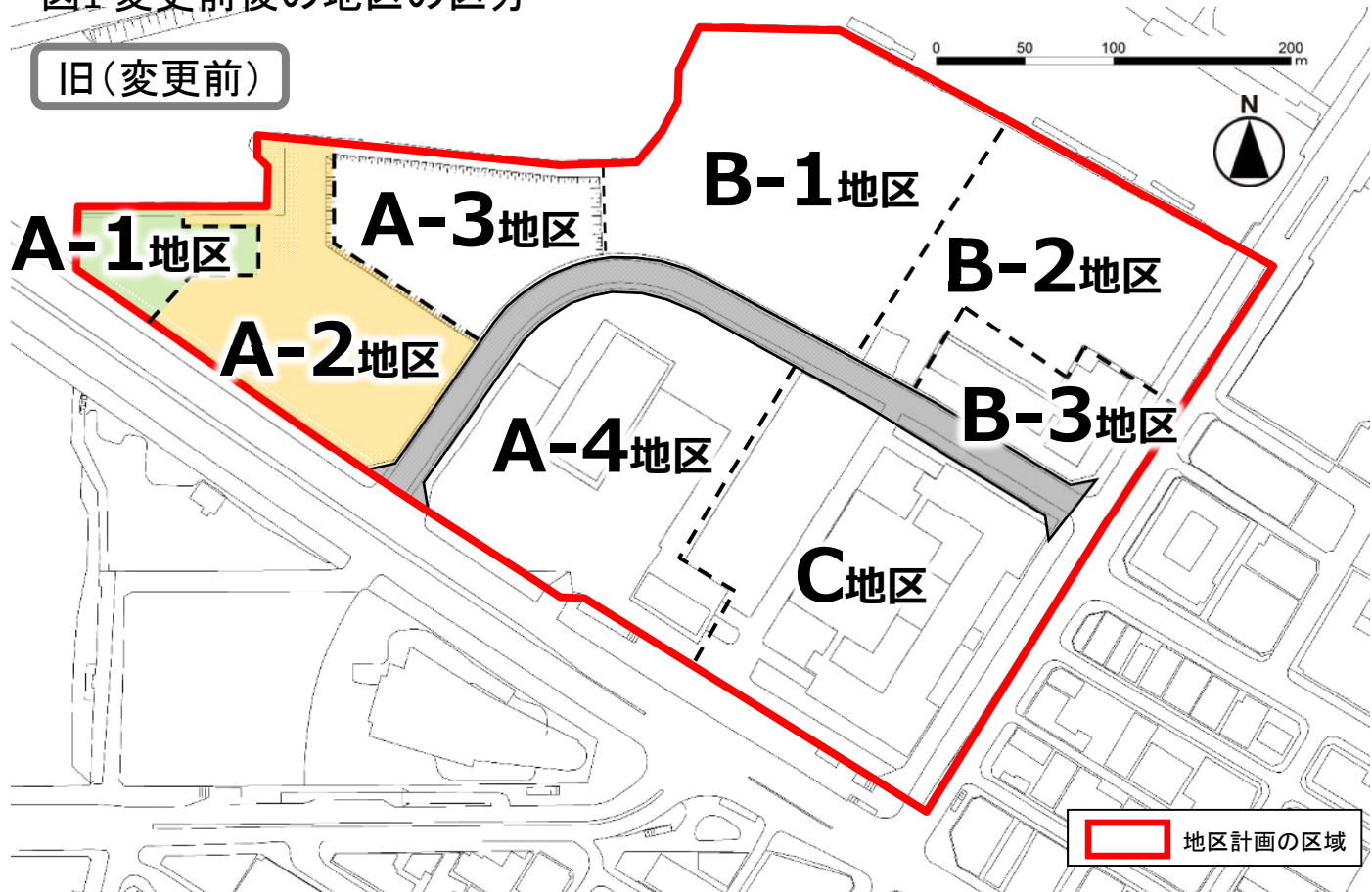
- ・関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する、新たな拠点としての土地の高度利用
- ・複合的な都市機能の集積及び文化芸術を中心とした、新たな創造都市づくり
- ・ウォーターフロントの再生による、魅力づくり及び歩行者ネットワークの強化
- ・歴史的建造物等の保全活用などによる、魅力ある都市景観・環境の形成
- ・防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体の防災性の強化

○地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分	土地利用の方針
A-1・2地区 A-3地区 A-4地区 B-1地区 B-2地区	<ul style="list-style-type: none"> ・国際交流拠点の形成に向けて、業務、商業、文化芸術、観光、高規格な宿泊施設及び都心型住宅等を誘導する。 ・創造的活動の先導的地区として、まちの魅力を高める文化芸術・産業創造の場を地区内に誘導する。 ・水際線プロムナード沿いに市民が憩える空間形成を図るとともに、街のにぎわいを創出する。
B-3地区	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の建て替えを図るとともに、市道万国橋通第7006号線沿いにおいて業務・商業軸の形成を図る。
C地区	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の官公庁機能の維持、強化を図る。

: 変更する地区

図1 変更前後の地区の区分



○条例に位置付ける内容

旧(変更前)

		地区の区分			
		A-1 地区	A-2 地区	その他の地区	
		約0.2ha	約0.8ha	約6.8ha	
建築物等に関する事項	①	用途の制限 【建築できないもの】	<ul style="list-style-type: none"> ・1階又は2階を住居の用に供するもの(※1) ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・工場 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 		地区整備計画の変更なし
	②	容積率の最高限度	・10分の60(※2)	・10分の60(※2)	
	③	容積率の最低限度	・誘導用途(※3)部分の容積率が10分の40(※1)	・誘導用途(※3)部分の容積率が10分の5.5(※1)	
	④	敷地面積の最低限度	・1000㎡(※1)		
	⑤	壁面の位置の制限	・建築物の部分の高さに応じた壁面の位置の制限を定める(※1)		
	⑥	高さの最高限度	・45m(※4)	・31m ・150m(※4)	
	⑦	形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲との景観的調和に配慮するため、建築物の壁面の分節等の制限を定める。 ・周囲への景観的を阻害しないよう屋外広告物についての制限を定める。 		
	⑧	緑化率の最低限度	100分の5		
	⑨	垣又はさくの制限	垣又はさくの設置は管理上必要最小限のものとする。(※1)		

(※1)：適用除外あり

(※2)：本地区計画で定められた容積率を適用する際には必ず建築基準法による認定の手続きが必要となります。

(※3)：横浜都心機能誘導地区建築条例における誘導用途をいう (※4)：適用のための条件あり

：条例に位置付ける内容

：内容が変更される箇所

新(変更後)

		地区の区分			
		A-1・2地区		その他の地区	
		約1.0ha		約6.8ha	
建築物等に関する事項	①	用途の制限 【建築できないもの】	<ul style="list-style-type: none"> ・1階又は2階を住居の用に供するもの(※1) ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・工場 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 		地区整備計画の変更なし
	②	容積率の最高限度	・10分の75(※2)		
	③	容積率の最低限度	・誘導用途(※3)部分の容積率が10分の30((※1))		
	④	敷地面積の最低限度	・1000㎡(※1)		
	⑤	壁面の位置の制限	・建築物の部分の高さに応じた壁面の位置の制限を定める(※1)		
	⑥	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・区域ア 150m(※4) ・区域イ 45m(※4) ・その他の区域 31m 		
	⑦	形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲との景観的調和に配慮するため、建築物の壁面の分節等の制限を定める。 ・周囲への景観的を阻害しないよう屋外広告物についての制限を定める。 		
	⑧	緑化率の最低限度	100分の5		
	⑨	垣又はさくの制限	垣又はさくの設置は管理上必要最小限のものとする。(※1)		

(※1)：適用除外あり

(※2)：本地区計画で定められた容積率を適用する際には必ず建築基準法による認定の手続きが必要となります。

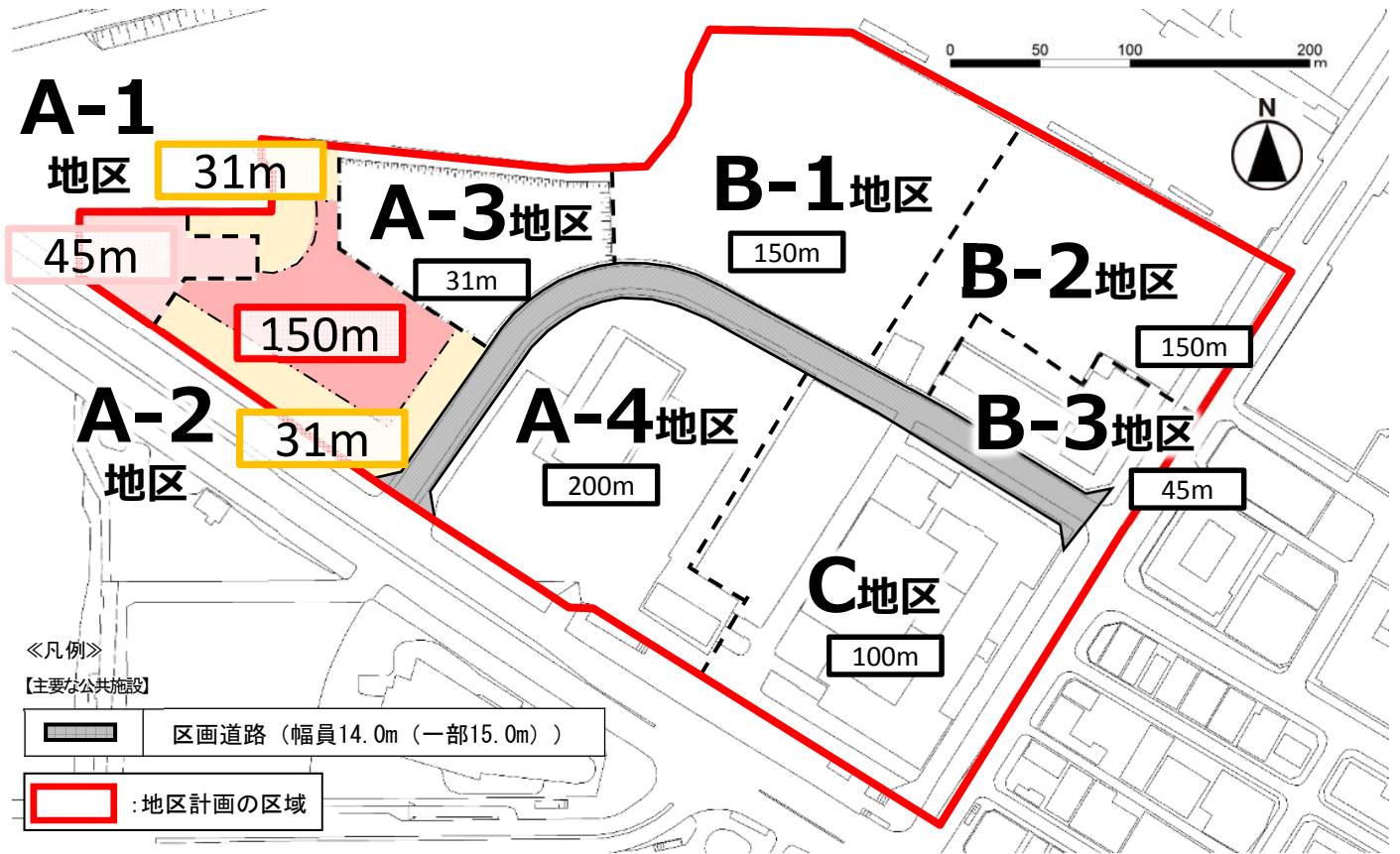
(※3)：横浜都心機能誘導地区建築条例における誘導用途をいう (※4)：適用のための条件あり

：条例に位置付ける内容

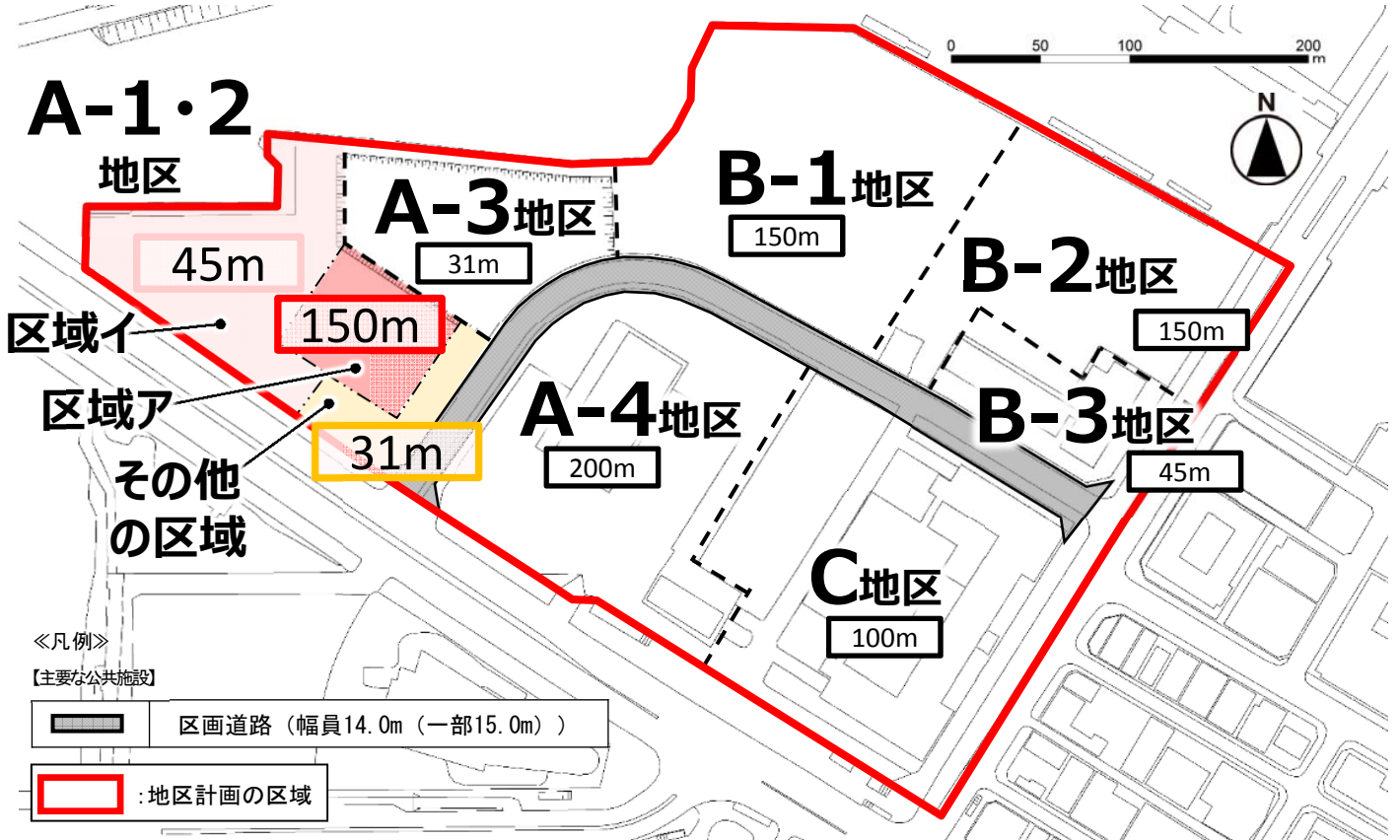
：内容が変更される箇所

図4. 高さ制限の変更

旧(変更前)



新(変更後)



2 施行日

公布の日