

## 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 青葉つつじが丘北西地区地区計画の追加
- 2 建築物の高さの最高限度(第10条)の一部改正
- 3 建築物の緑化率の最低限度(第16条)の一部改正

# 地区計画制度の概要

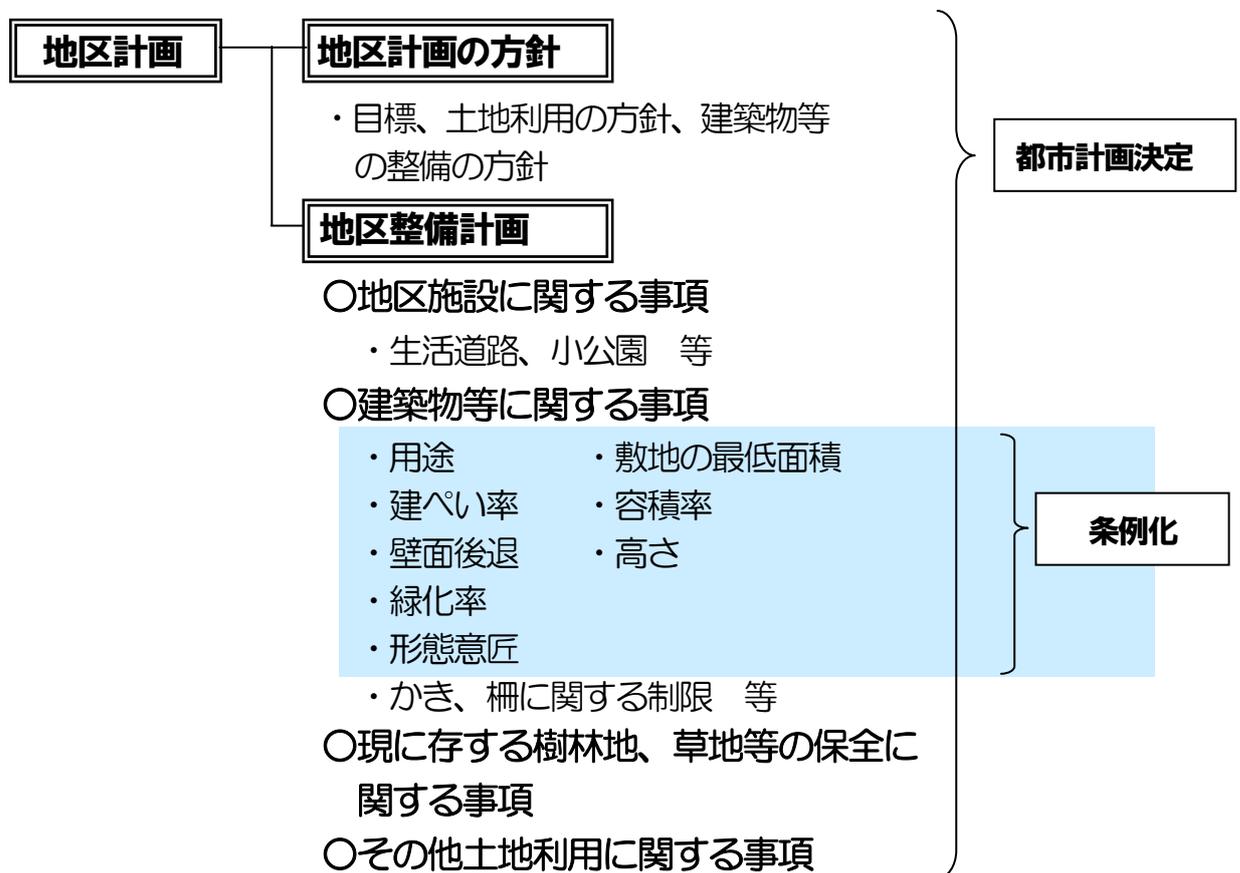
## 1. 地区計画とは

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

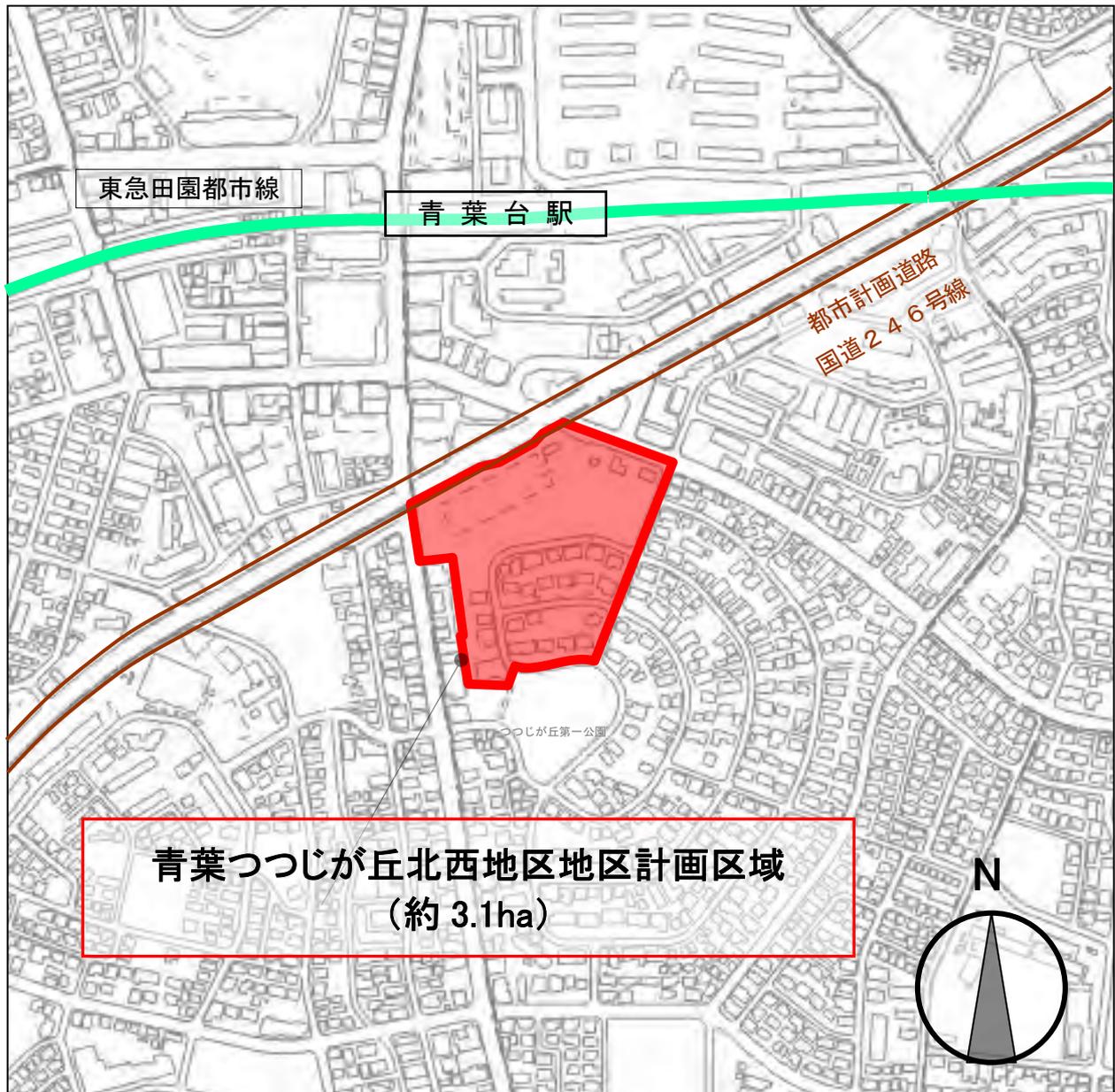


## 4. 条例化による実効性の担保

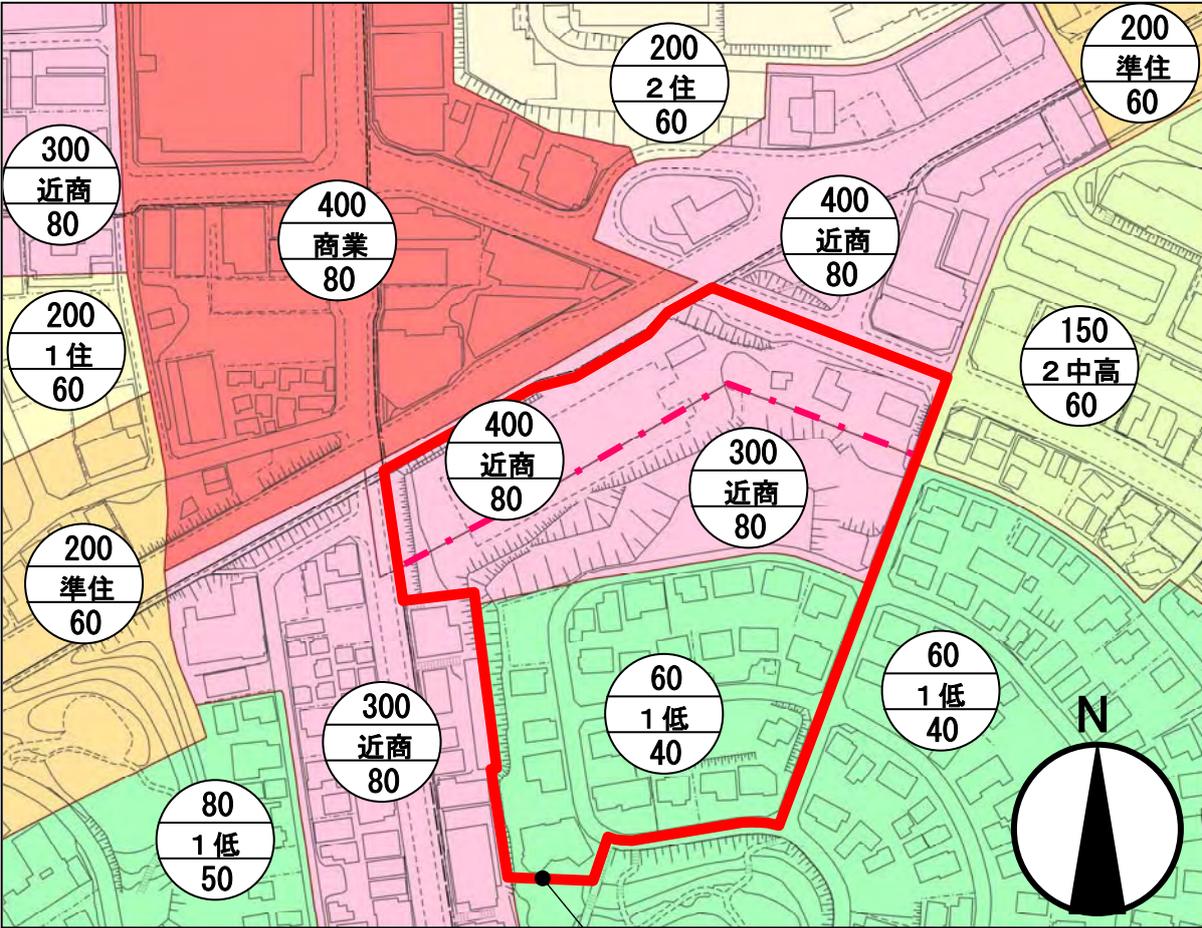
建築物等に関する事項について、建築基準法等に基づく条例に位置づけることにより、より強制力のある手続き・罰則規定が適用可能となる。

# 1 青葉つつじが丘北西地区地区計画の追加

## ○ 位置図



○都市計画図



青葉つつじが丘北西地区地区計画区域

○航空写真（平成18年1月現在）



○写真① A地区(西側から)



○写真② A地区(南西側から)



○写真③ B地区(東側から)



○写真④ C地区(東側から)



## ○写真⑤ C地区(北東側から)



## ○地区計画策定の経緯

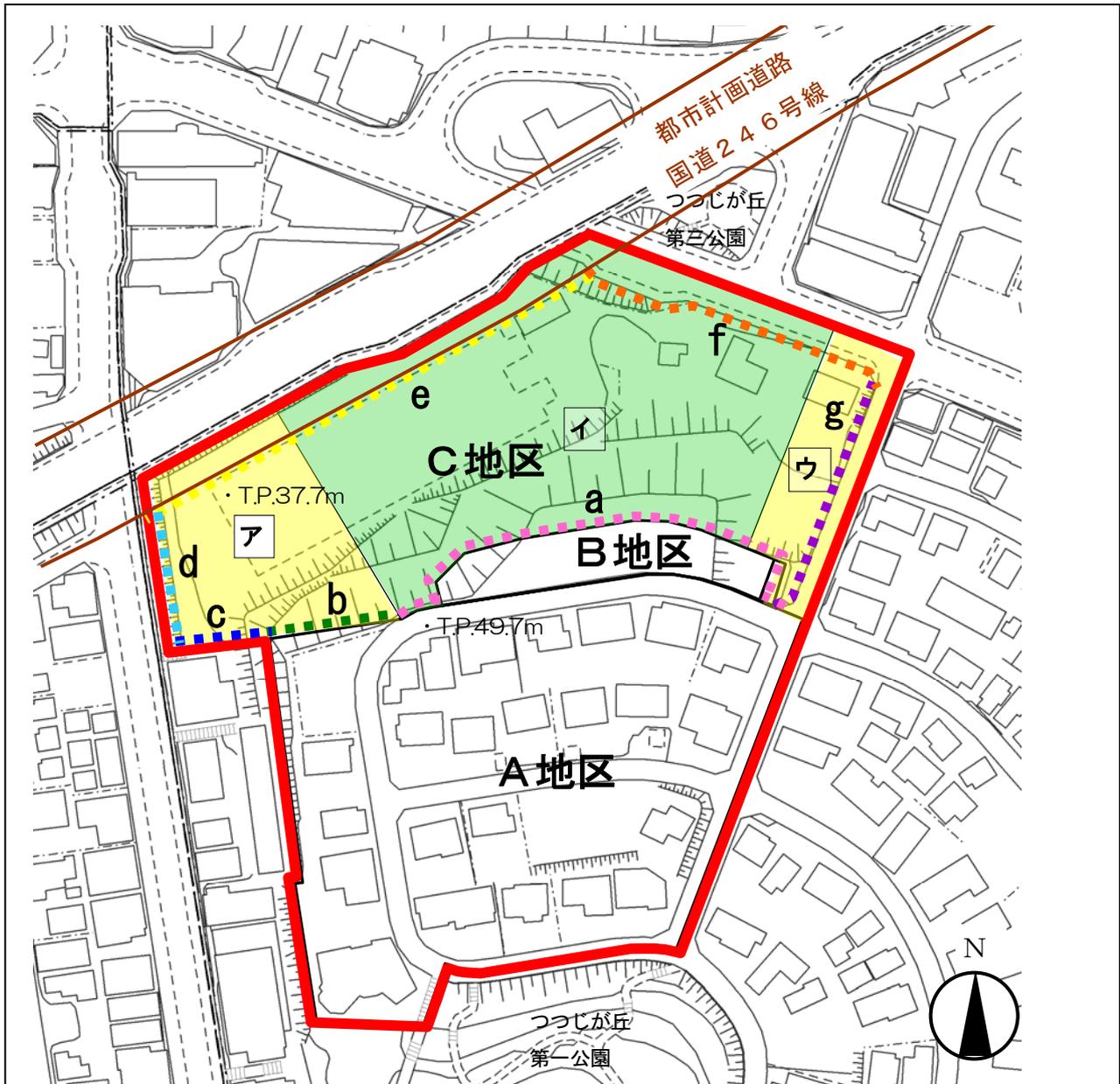
昭和 36 年～	土地区画整理事業開始
平成 17 年	まちのルールづくりに向けた活動を開始 (A 地区) 開発事業者から集合住宅の計画を提示 (B 地区及びC 地区) A 地区の住民等と開発事業者との協議開始
平成 18 年 5 月	建築協定締結 (A 地区)
平成 19 年 6 月	A 地区の住民等と開発事業者が地区計画策定要望書を市長 に提出
平成 20 年 5 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 20 年 6 月 30 日	都市計画審議会開催
平成 20 年 9 月 5 日	都市計画決定告示

# ○青葉つつじが丘北西地区地区計画の概要

名称	青葉つつじが丘北西地区地区計画				
告示日	平成 20 年 9 月 5 日				
位置	横浜市青葉区つつじが丘地内				
面積	約 3.1 h a				
地区計画の目標	本地区は、青葉区の南部、東急田園都市線青葉台駅より南に約 300m、国道 246 号沿いに位置し、交通利便性が高く、昭和 36 年から土地区画整理事業により計画的に開発され、閑静で落ち着いた環境の低層住宅地と土地区画整理事業完了以降未利用地であった区域からなっている。本地区計画では、この低層住宅地において維持されてきた良好な住環境を保全するとともに、低層住宅地と調和した中高層集合住宅地の形成を図り、安全・安心にも配慮した快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいくことを目標とする。				
地区 整備 計画	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
		面積	約1.4 h a	約0.2 h a	約1.5 h a
	建築物の用途の制限		建築できるもの 1 住宅（2戸以下） 2 住宅（2戸以下）で事務所・学習塾・アトリエ等（延べ面積の1/2未満かつ50㎡以内）、診療所を兼ねるもの 3 共同住宅（2戸以下又は3戸以上で、延べ面積が250㎡以内かつ建築物の主要な出入口が2以下のもの） 4 前各号に附属するもの	建築できるもの 1 住宅（2戸以下） 2 住宅（2戸以下）で事務所・学習塾・アトリエ等（延べ面積の1/2未満かつ50㎡以内）、診療所を兼ねるもの 3 共同住宅（2戸以下） 4 前各号に附属するもの	建築できないもの 1 神社、寺院、教会等 2 公衆浴場 3 ホテル又は旅館 4 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 5 工場（店舗、飲食店等に附属するものを除く。） 6 ボーリング場、スケート場、水泳場等 7 自動車教習所 8 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 10 カラオケボックス等 11 倉庫業を営む倉庫 12 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建築物の容積率の最高限度		10分の6	10分の8	10分の25
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の4 (角地は10分の5)	10分の5	10分の5
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡		3,000㎡かつ住戸数×30㎡
	建築物の緑化率の最低限度		—	100分の15	100分の25
	壁面の位置の制限		道路境界線から1 m以上	1 隣地境界線から0.5 m以上 2 道路境界線から2 m以上	図1（9ページ）に示すとおり
	建築物の高さの最高限度		1 10m 2 北側斜線制限：5 m + 0.6 / 1 L		図1（9ページ）に示すとおり
	建築物等の形態意匠の制限		建築物の屋根・外壁の色彩、屋外広告物の色彩・大きさ・形状が良好な低層住宅地の景観と調和したもの		1 建築物の幅は、65m以内ごとに適切な位置で分節したもの（基準面(T.P.+37.7m)からの高さが概ね20mを超える部分) 2 屋上に屋外広告物及び遊戯施設は設置不可 3 建築物の屋根・外壁の色彩、屋外広告物の色彩・大きさ・形状が地区の景観と調和したもの
用途地域		第一種低層住居専用地域	近隣商業地域		
高度地区		第1種高度	第6種高度		

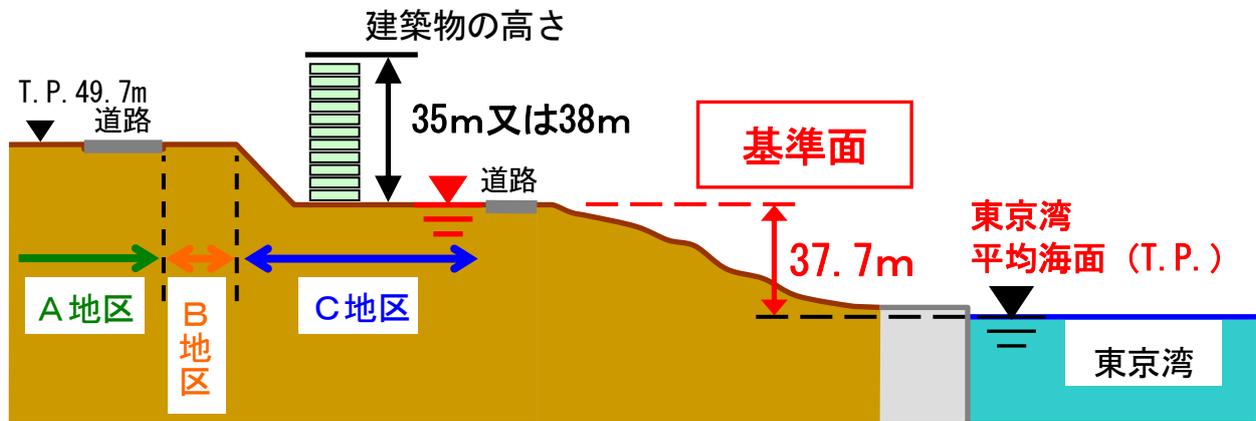
: 条例化部分

○図1 壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度(C地区)



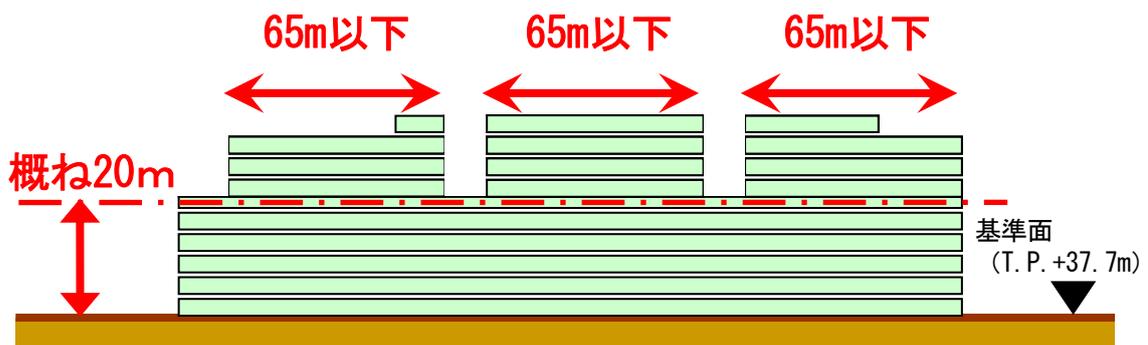
凡		例				
壁面の位置の制限	a	T. P. +40mを超える部分について A地区又はB地区との境界線より 16m	-----	建築物の高さの最高限度	区域 ア, ウ 基準面から35m	■
	b	T. P. +40mを超える部分について A地区との境界線より 15m	-----			
	c	T. P. +38mを超える部分について 隣地境界線より 10m	-----	区域 イ 基準面から38m	■	
	d	道路境界線より 4m	-----			
	e	都市計画道路境界線より 4m	-----			
	f	道路境界線より 8m	-----			
	g	道路境界線より 7m	-----			

## ○図2 建築物の高さの最高限度のイメージ(C地区)



## ○図3 建築物等の形態意匠の制限 (C地区)

- 1 建築物の幅は、65m以内ごとに適切な位置で分節したもの  
(基準面(T.P.+37.7m)からの高さが概ね20mを超える部分)



- 2 屋上に屋外広告物及び観覧車等の遊戯施設は設置しないもの
- 3 建築物の屋根・外壁の色彩、屋外広告物の色彩、大きさ及び形状が地区の景観と調和したもの

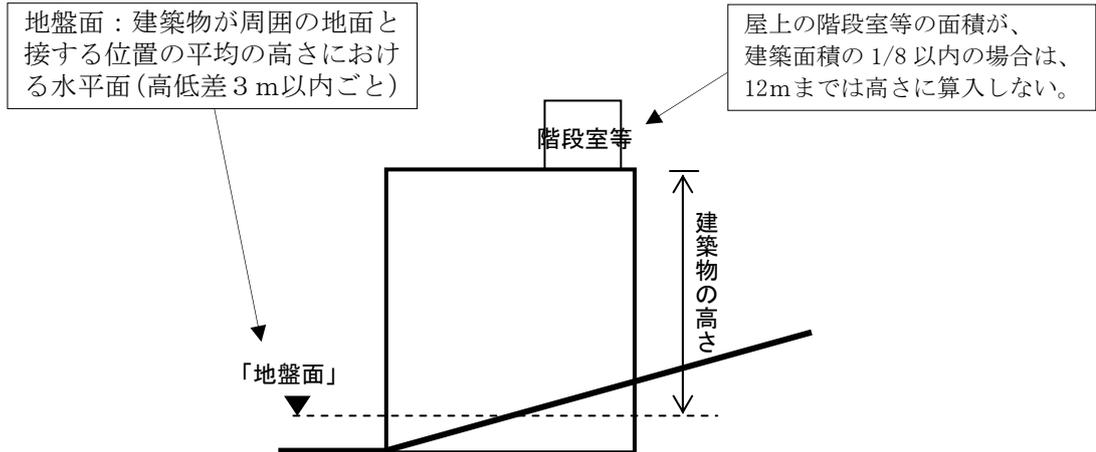
：条例化

## 2 建築物の高さの最高限度(第10条)の一部改正

- 「建築物の高さの算定方法の特例」を追加します。

### 現行

- 建築物の高さの算定方法は、地盤面からの高さによることとしています。

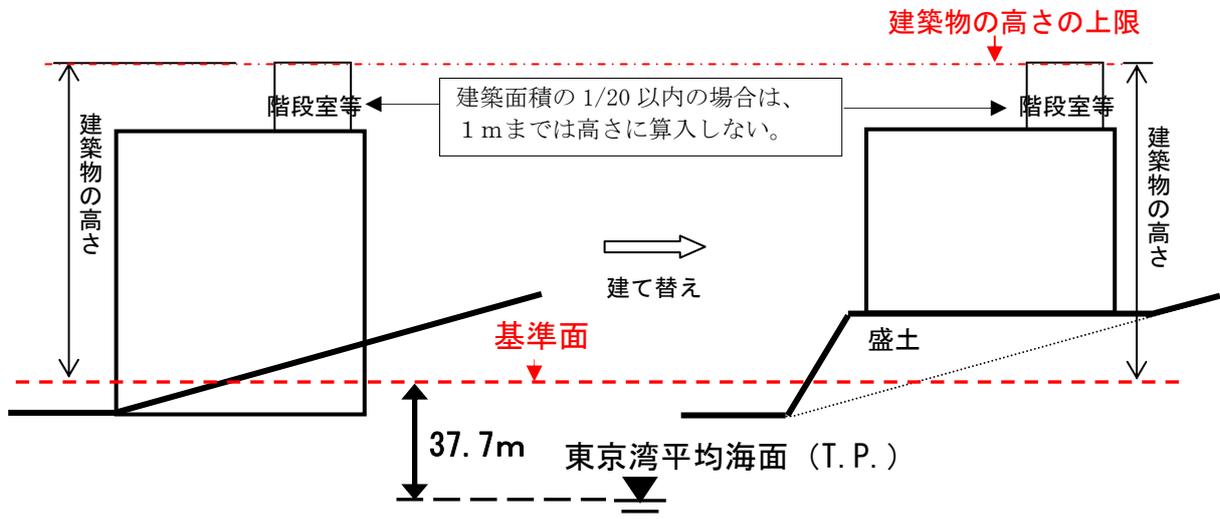


### 改正案

- 建築物の高さの算定方法について、地区計画の区域ごとに定められるよう、特例を追加します。

#### 〔青葉つつじが丘北西地区地区計画区域の場合〕

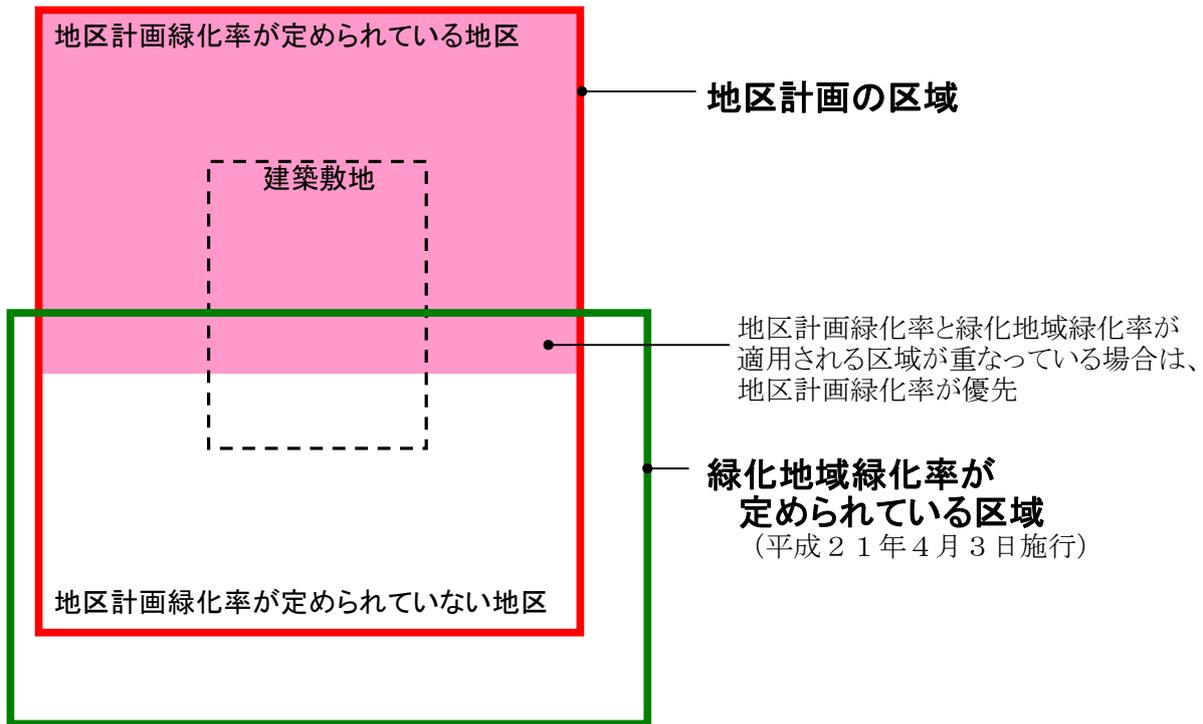
「東京湾平均海面+37.7m」を「基準面」として、建築物の高さを「基準面」から算定することとします。



### 3 建築物の緑化率の最低限度(第16条)の一部改正

- 「地区計画緑化率と緑化地域緑化率の按分の方法」を定めます。

[イメージ図]



#### 改正案

- 条例第16条第3項

建築敷地が、地区計画緑化率が定められている地区と、  
緑化地域緑化率の定められている区域とにまたがる場合

#### 建築敷地全体の緑化率

→ 地区計画緑化率と緑化地域緑化率との面積按分により算出