

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 東神奈川一丁目地区 地区計画の追加
- 2 港北大曽根南台地区 地区計画の追加

地区計画制度の概要

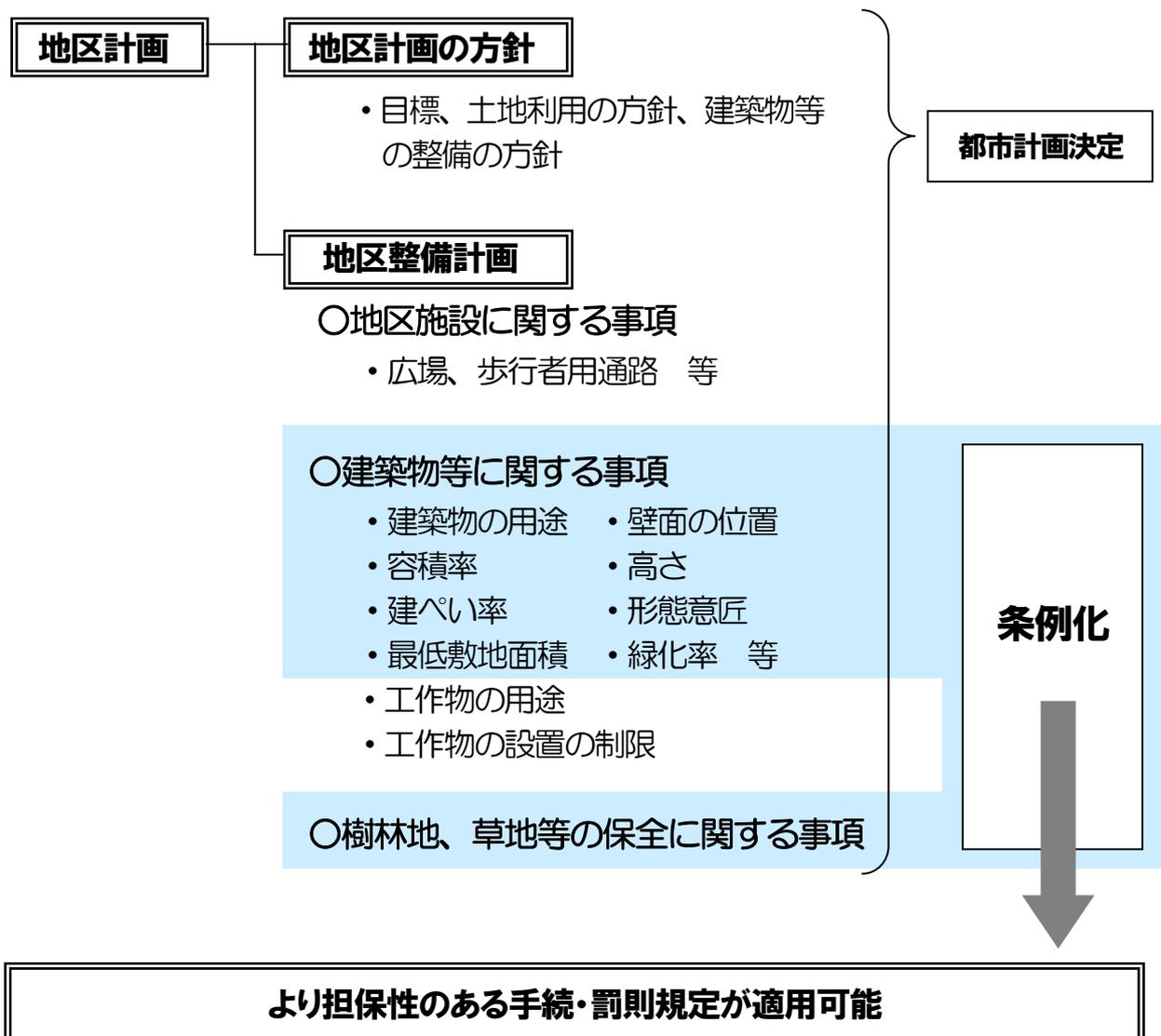
1 地区計画とは

地区の特性に応じて、建物用途、高さ、壁面後退距離のほか、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」。

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



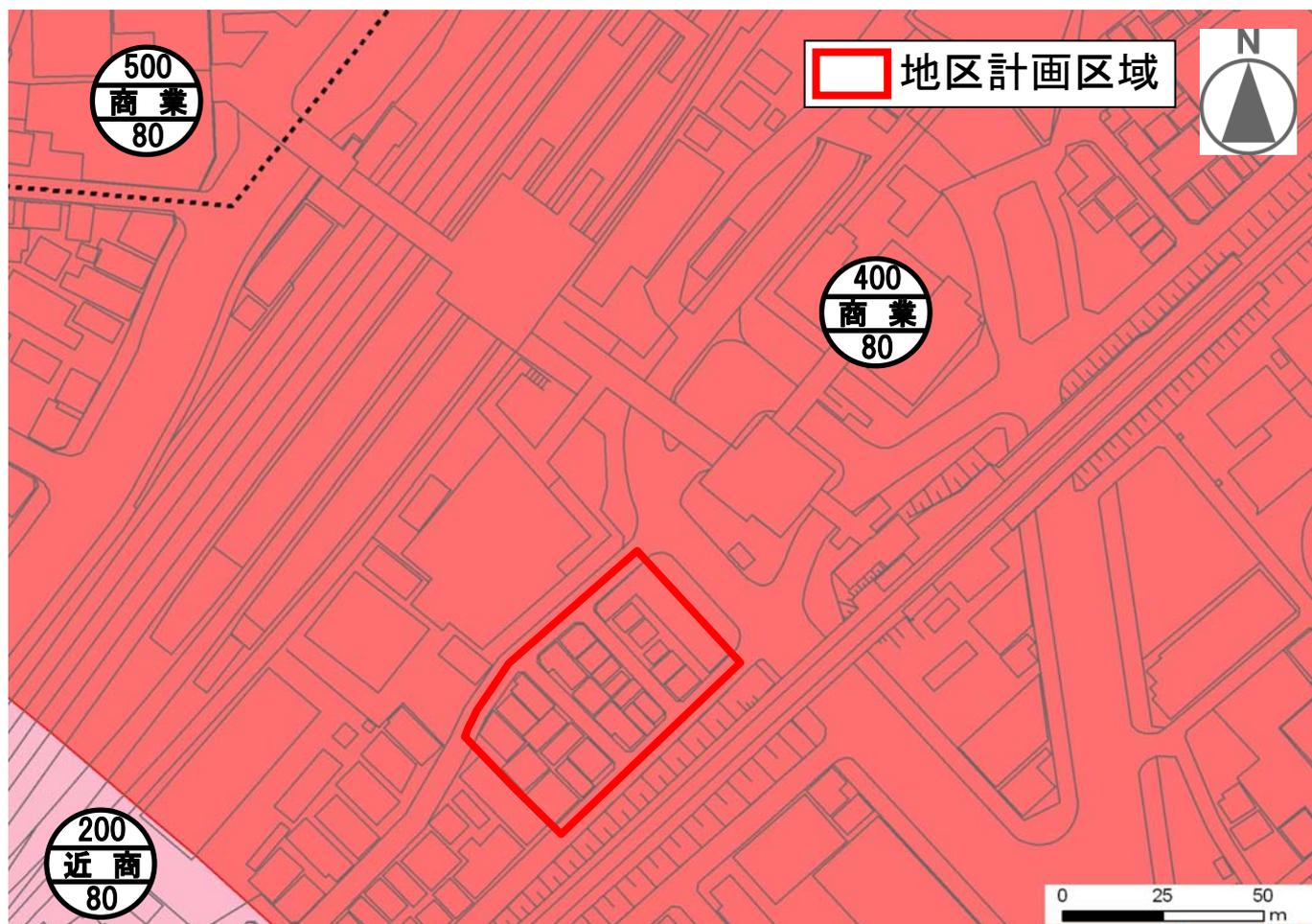
1 東神奈川一丁目地区地区計画の追加

○ 位置図



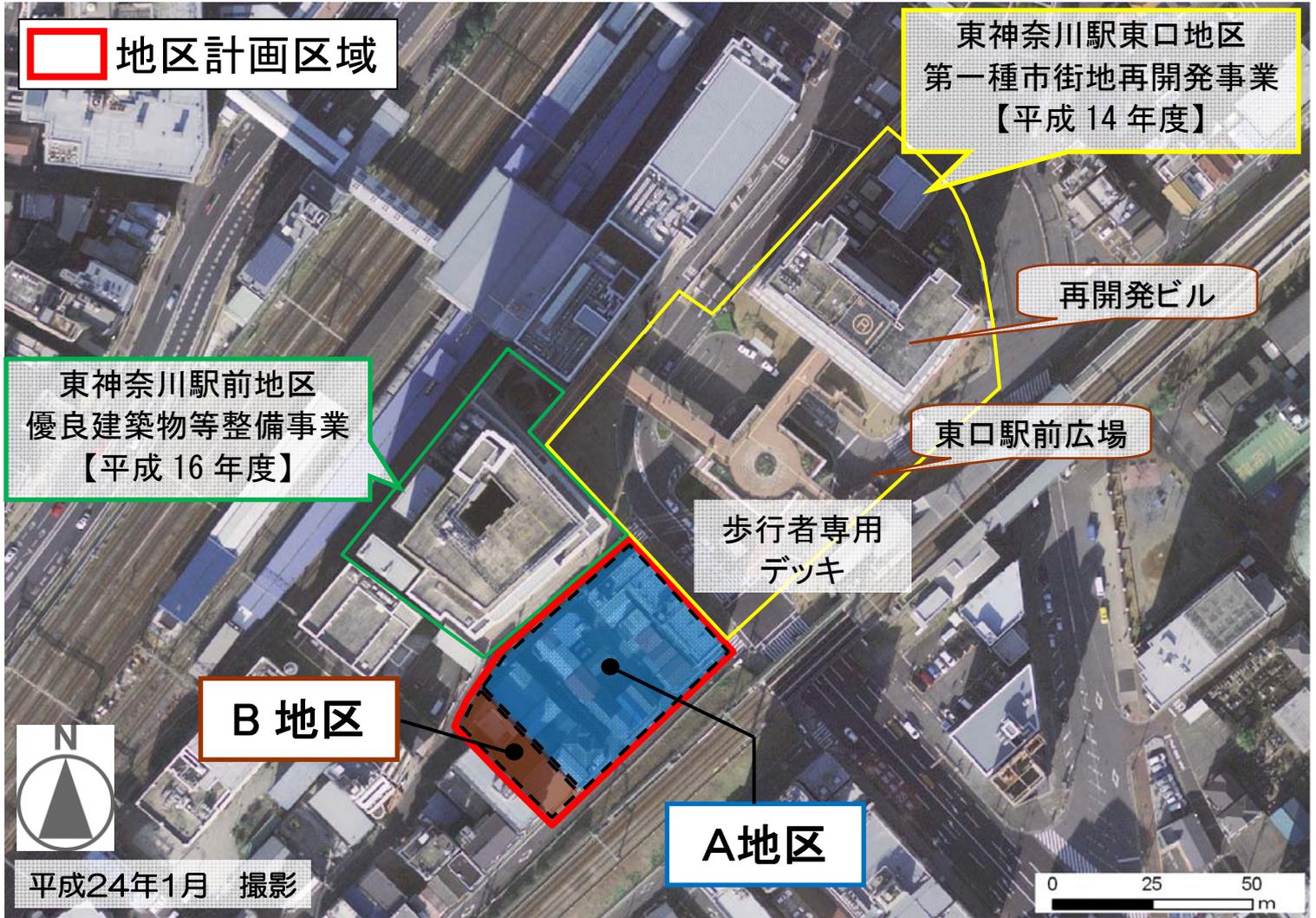
東神奈川一丁目地区
地区計画区域
(約 0.2ha)

○都市計画図

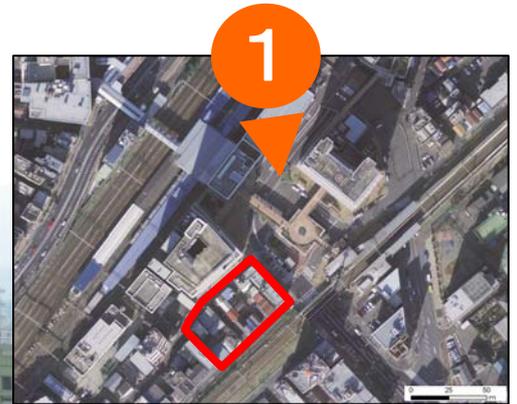


東神奈川一丁目地区
地区計画区域
(約 0.2ha)

○航空写真



○写真①



○写真②



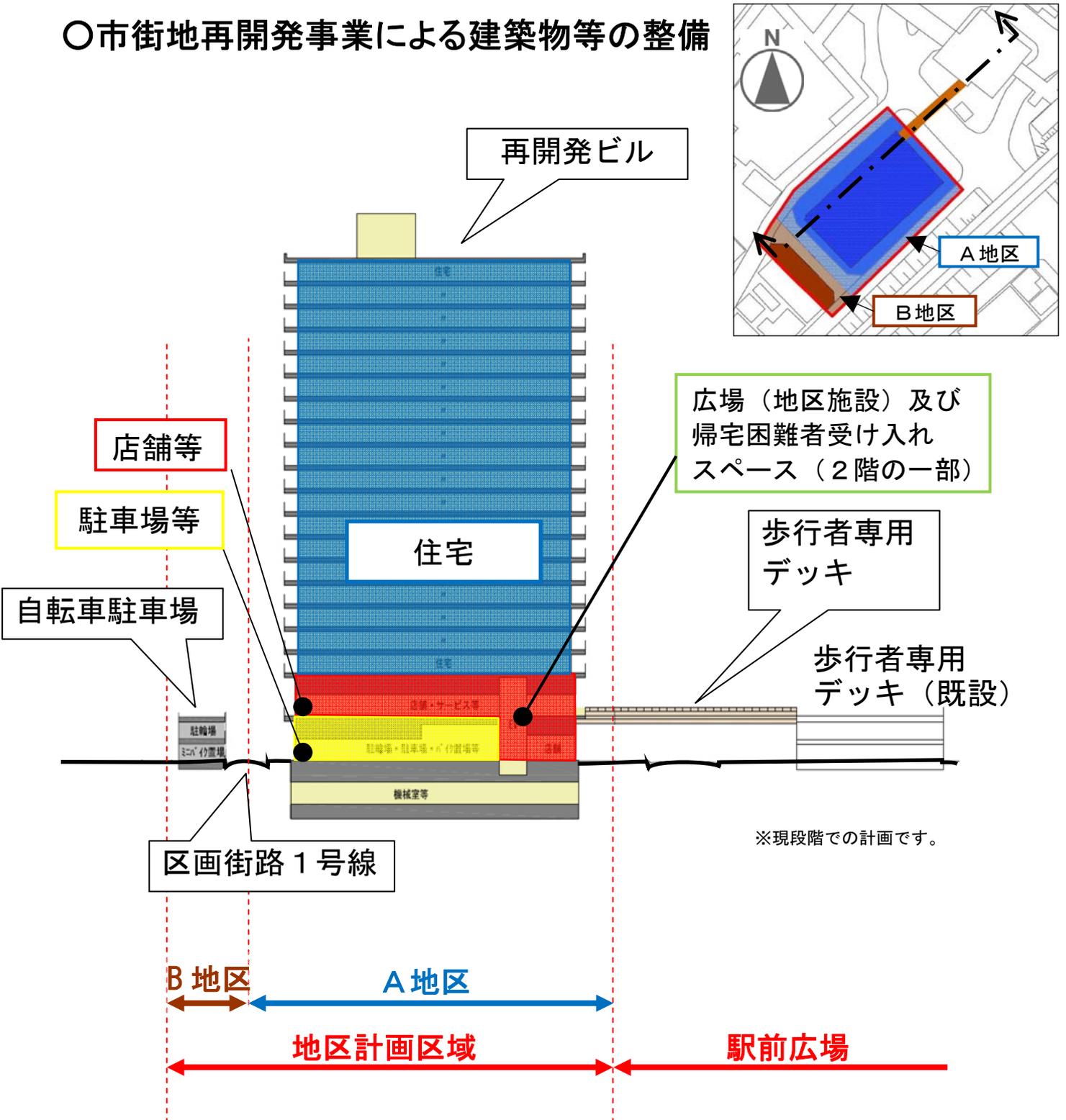
○写真③



○地区計画策定の経緯

平成 16 年 2 月	「東神奈川一丁目地区再開発準備組合」設立
平成 22 年 3 月	都市再開発の方針において 2 号再開発促進地区に編入
平成 25 年 6 月～7 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 25 年 8 月	都市計画審議会開催
平成 25 年 9 月	都市計画決定告示

○市街地再開発事業による建築物等の整備



○東神奈川一丁目地区地区計画の概要

: 条例化部分

名称	東神奈川一丁目地区地区計画		面積	約 0.2 ha
目 標	<p>J R 京浜東北線と横浜線の交通結節点である東神奈川駅の周辺は、都市計画マスタープラン・神奈川区プランにおいて、地域の拠点に位置付けられており、多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ることとされている。</p> <p>本地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面しており、東神奈川駅周辺の一部を構成しているが、老朽化した建築物が建ち並び、防災上の課題を有し、また、駅前にふさわしい土地の高度利用がなされていない。</p> <p>本地区計画は、市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図ることにより、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成し、その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 面積	A 地区 約 0.2ha	B 地区 約 0.03ha
建 築 物 等 に 関 する 事 項	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 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を除く。） 2 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。） 3 マージャン屋、ぱちんこ屋等 4 キャバレー、料理店等 5 個室付浴場業に係る公衆浴場等 6 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>【建築できるもの】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 2 自転車駐車場 3 前2号の建築物に附属するもの 	
	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。（公共用歩廊について、適用の除外あり。）	—	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界線との間の土地の区域には、塀、柵、門、看板等の交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。（道路ごとに異なる区域数値の指定あり）	—	
	建築物高さの最高限度	70m	10m	
	建築物の緑化率の最低限度	7.5%	10%	
	建築物等の形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 圧迫感の軽減を図るため、建築物に用いる色の明度及び彩度について一定の基準に適合するものとする。 ・ 屋上に設置する建築設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにする。 ・ 屋外広告物は、建築物の高さが31mを超える部分及び屋上（31m以下にあるものを除く。）に設置してはならない。（詳細は都市計画図書に記載のとおり。） 	—	

○壁面の位置の制限の概要

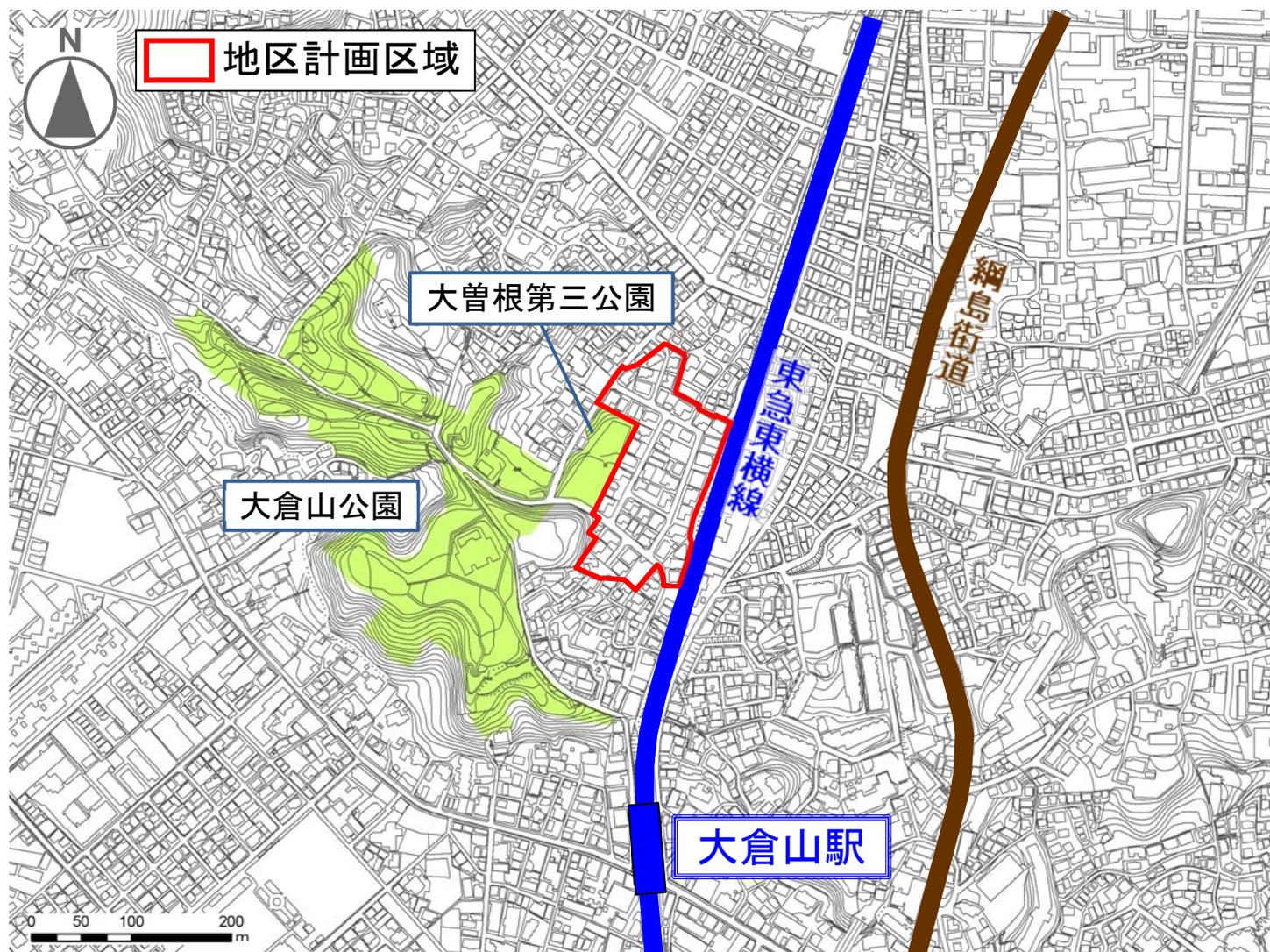
壁面の位置の制限	
	道路境界線から 2.0m以上後退
	道路境界線から 4.0m以上後退
【適用除外】 公共用歩廊	

 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域



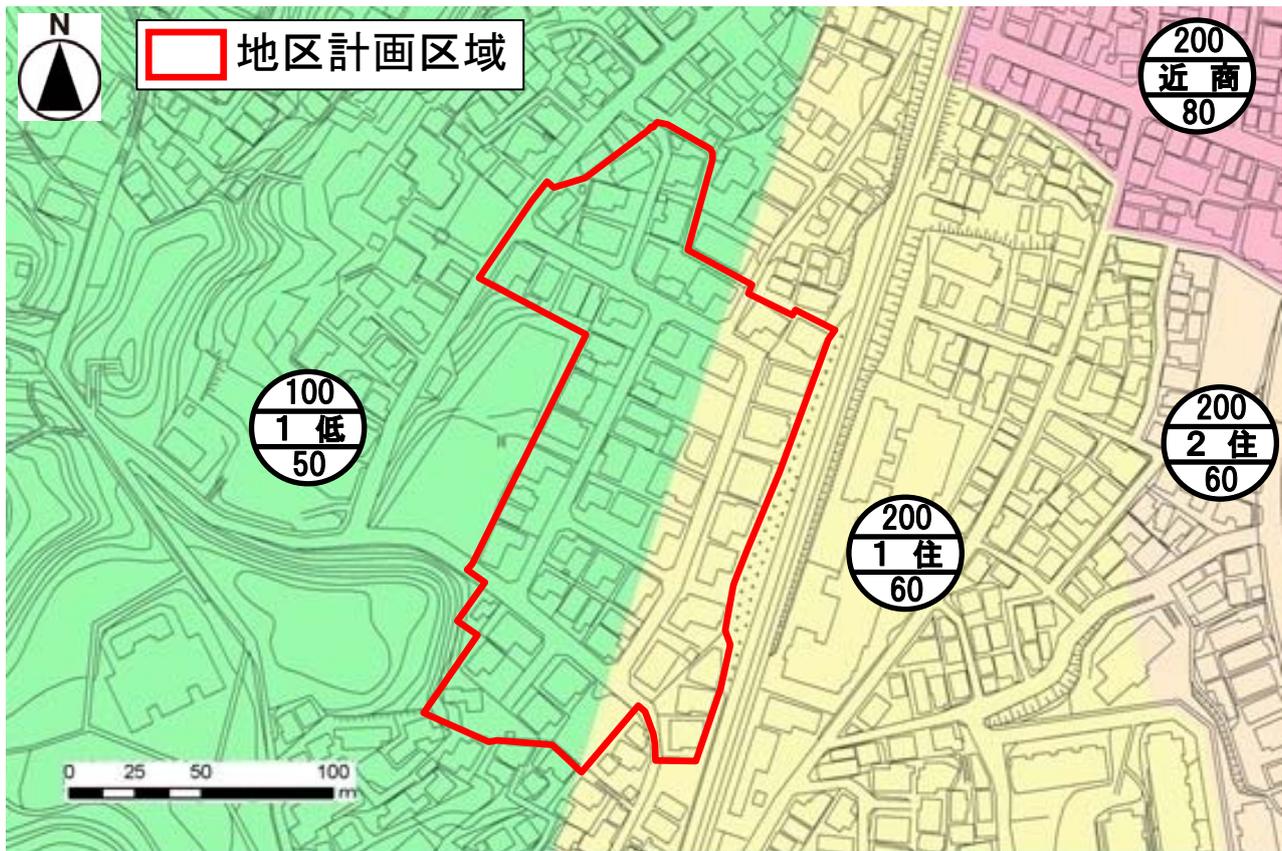
2 港北大曾根南台地区地区計画の追加

○ 位置図



港北大曾根南台地区
地区計画区域
(約 2.1ha)

○都市計画図



港北大曾根南台地区
地区計画区域
(約 2.1ha)

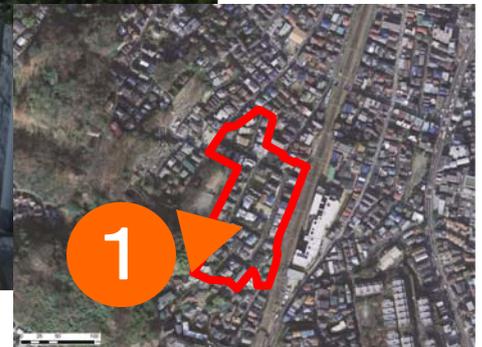
○航空写真



○地区計画策定の経緯

平成 17 年 5 月～	町内会によるまちづくり活動開始
平成 18 年 3 月～	「大曾根南台まちのルールづくり委員会」発足、地区計画の検討を本格化
平成 24 年 3 月	委員会から地区計画策定の要望書が提出
平成 25 年 2 月	委員会から高さの制限の一部について修正した要望書が提出
平成 25 年 5 月～6 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 25 年 8 月	都市計画審議会開催
平成 25 年 9 月	都市計画決定告示

○写真①

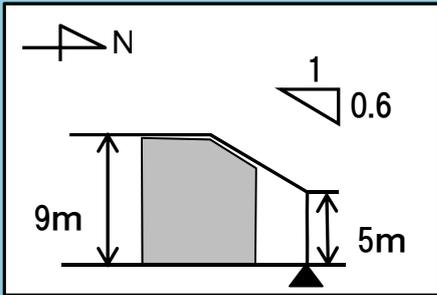
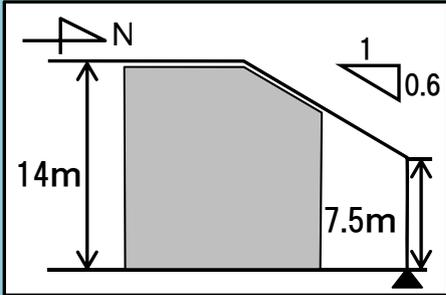


○写真②



○港北大曾根南台地区地区計画の概要

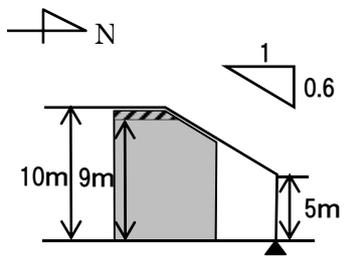
■ : 条例化部分

名称	港北大曾根南台地区地区計画		面積	約 2.1 ha
目標	<p>本地区は、東急東横線大倉山駅の北に位置し、昭和 30 年代に宅地開発された戸建住宅を中心とした低層住宅地で、これまで良好な住環境が保たれている。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン・港北区プランにおいて、「既成の住宅地については現在の居住環境の悪化を抑え、良好な環境へと誘導していく」ことを目標として定めている。</p> <p>本地区計画は、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維持・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 地区	B 地区	
	面積	約 1.4ha	約 0.7ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>【建築できるもの】</p> <p>1 住宅 (※)</p> <p>2 次のいずれかに該当する用途 (延べ面積の 1/2 未満かつ 50 m²以内) を兼ねる兼用住宅 (※)</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3 共同住宅 (※)</p> <p>4 巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>※下記の条件あり</p> <p>①戸数について、当該建築物の敷地のうちA地区内にある部分の面積を 50 m²で除して得た数値と、B地区内にある部分の面積を 25 m²で除して得た数値の合計の数値を超えないこと (既存建築物の敷地について、適用の除外あり)</p> <p>②床面積について、各住戸の床面積が、30 m²以上であること</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	125 m ² (公衆便所等の公益上必要な建築物の敷地については適用の除外あり)		
	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から前面道路の境界線までの距離は 1 m 以上とし、隣地境界線 (線路敷の境界線を除く。) までの距離は 0.6m 以上とする。 (外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの、物置等、自動車車庫について、適用の除外あり)</p>		
	建築物の高さの最高限度	<p>9 m かつ真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 m を加えたもの以下としなければならない。</p> 	<p>14m かつ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。</p> 	
	建築物等の形態意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、景観に配慮し刺激的な色彩を用いない等、周辺の街並みと調和したものとする。		

【参考】地区計画による制限の追加（概要）

地区計画により、下線を引いた用途の立地が制限される		
建築物の用途の制限	A地区（第一種低層住居専用地域）	B地区（第一種住居地域）
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅 兼用住宅（延べ面積の 1/2 未満かつ 50 m²以下の事務所、学習塾等、サービス店舗等を兼ねるもの） 共同住宅、<u>寄宿舎又は下宿</u> <u>学校等（大学等を除く）</u> 神社、寺院等 老人ホーム等 公衆浴場 診療所 巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの 上記の建築物に付属するもの 	左記に加え、 <ul style="list-style-type: none"> 店舗、飲食店等、事務所、ホテル等、ボーリング場等、畜舎 大学等 病院 工場 上記の建築物に付属するもの 等

地区計画により、波線部の制限がかかる。		
建築物の敷地面積の最低限度	100 m ² → <u>125 m²</u>	なし→ <u>125 m²</u>
壁面の位置の制限	なし→ <u>前面道路から 1m</u> <u>隣地境界線から 0.6m</u>	なし→ <u>前面道路から 1m</u> <u>隣地境界線から 0.6m</u>

地区計画により、波線部の制限がかかり、斜線部分の建築が制限される。		
建築物の高さの最高限度	絶対高さ 10m→ <u>9m</u> 北側斜線あり 	絶対高さ 20m→ <u>14m</u> 北側斜線あり 