

まちづくり調整・都市整備委員会  
議案説明資料

【市第69号議案】

横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例及び横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部改正

- 横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に「建築物の緑化率の最低限度」及び「建築物等の形態意匠の制限」を追加すること等による一部改正
- 地区計画の緑化率制限が定められた場合の横浜市開発事業の調整等に関する条例における適用除外規定についての一部改正
- 北仲通北地区地区計画の変更

平成19年12月17日  
まちづくり調整局

# 地区計画制度の概要

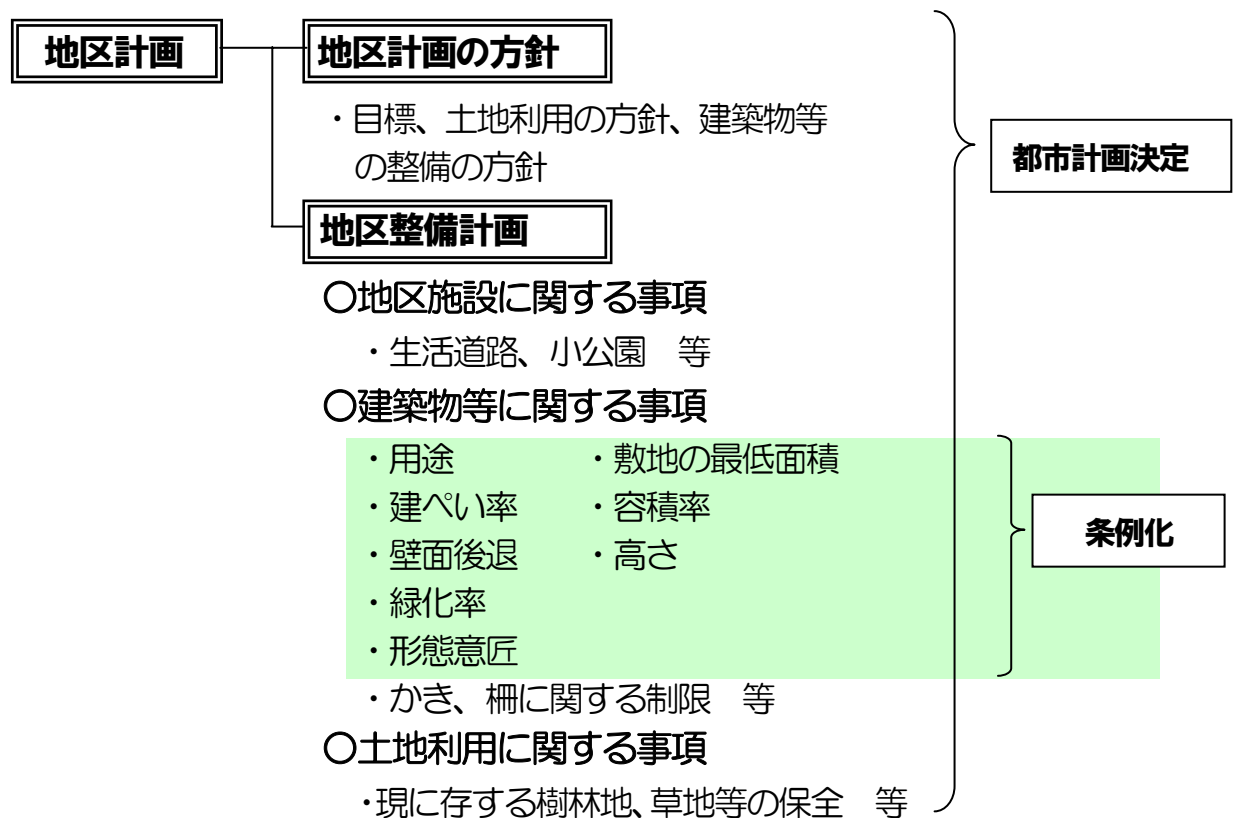
## 1. 地区計画とは

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

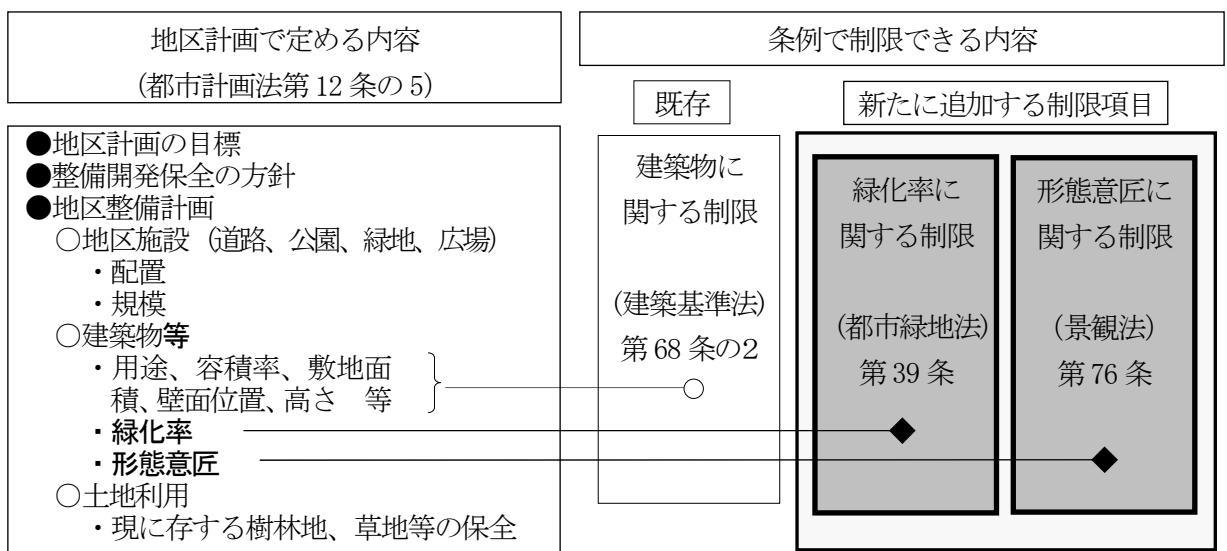
建築物等に関する事項について、建築基準法等に基づく条例に位置づけることにより、より強制力のある手続き・罰則規定が適用可能となる。

## ○ 横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について

景観法の制定、都市緑地法の改正及び建築基準法の改正により、市町村の条例に位置づけることができる地区計画区域内の制限項目が追加されました。今般、北仲通北再開発等促進地区地区計画において具体的な制限が決められたものを条例に位置づけるため、現行の条例を一部改正し、関係規定の整備を行います。

### 1. 条例による制限内容について

従来の建築物に関する制限（用途、高さ等）に加え、都市緑地法に基づく「緑化率に関する制限」及び景観法に基づく「形態意匠に関する制限」を新たに制限項目として追加します。

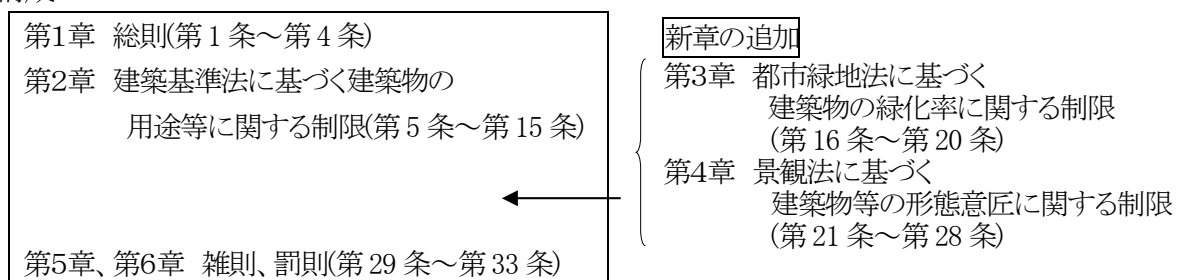


### 2. 条例の構成について

条例の名称を変更するとともに、条例を章建てとして、「第3章 都市緑地法に基づく建築物の緑化率に関する制限」、「第4章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限」を新たに追加制定します。

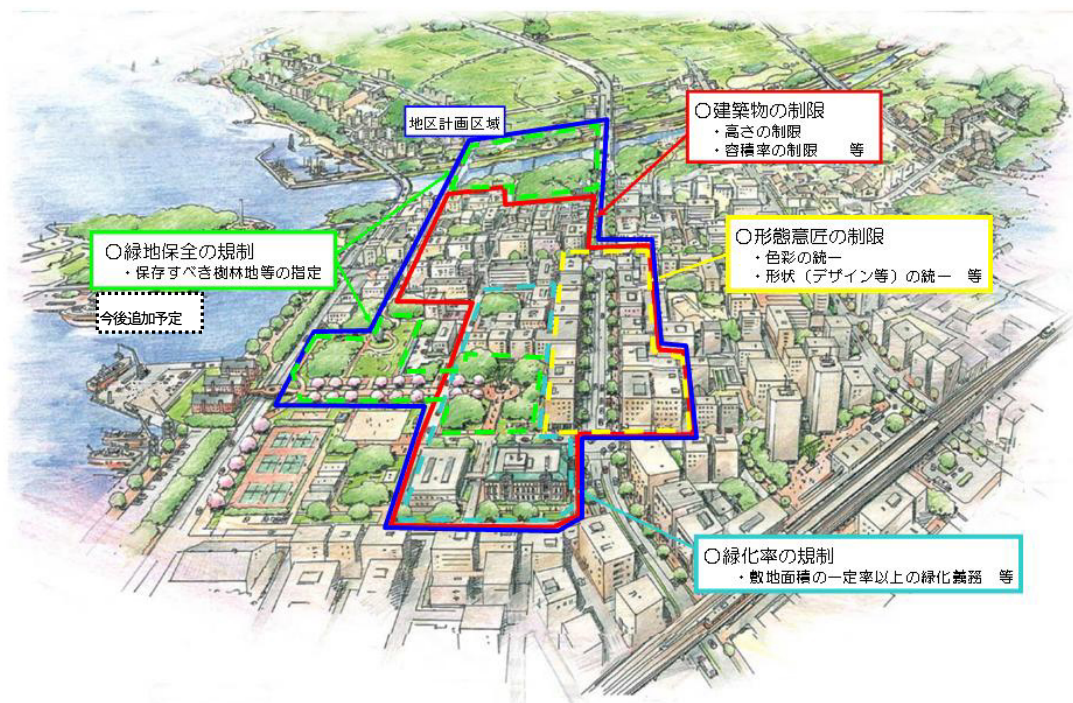
○名称の変更 「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」

○構成



### 3. 改正による効果

地区計画制度の活用により、緑あふれる良好な都市環境の実現やデザインの統一された良好な街並みの形成が可能となり、適正な都市機能と良好かつ健全な都市環境並びに良好な景観の形成に向けた総合的なまちづくりを推進することが可能となります。



#### ○ 横浜市開発事業の調整等に関する条例の一部改正について

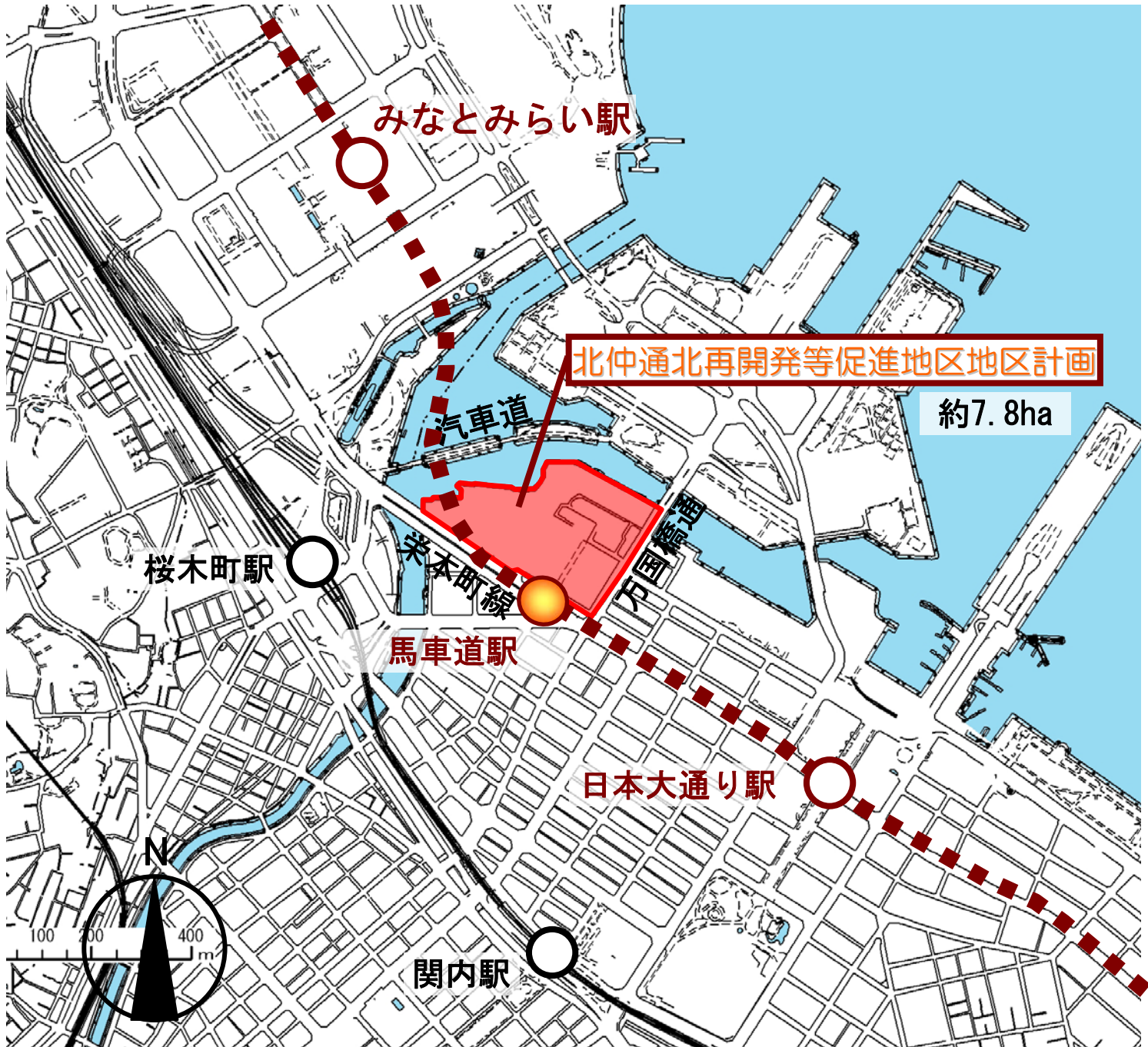
地区計画条例の改正により、緑化率に関する制限が位置づけられた区域内で行われる開発事業については、横浜市開発事業の調整等に関する条例第18条に基づく緑化規定を適用除外とします。

## ○ 北仲通北地区地区計画の変更

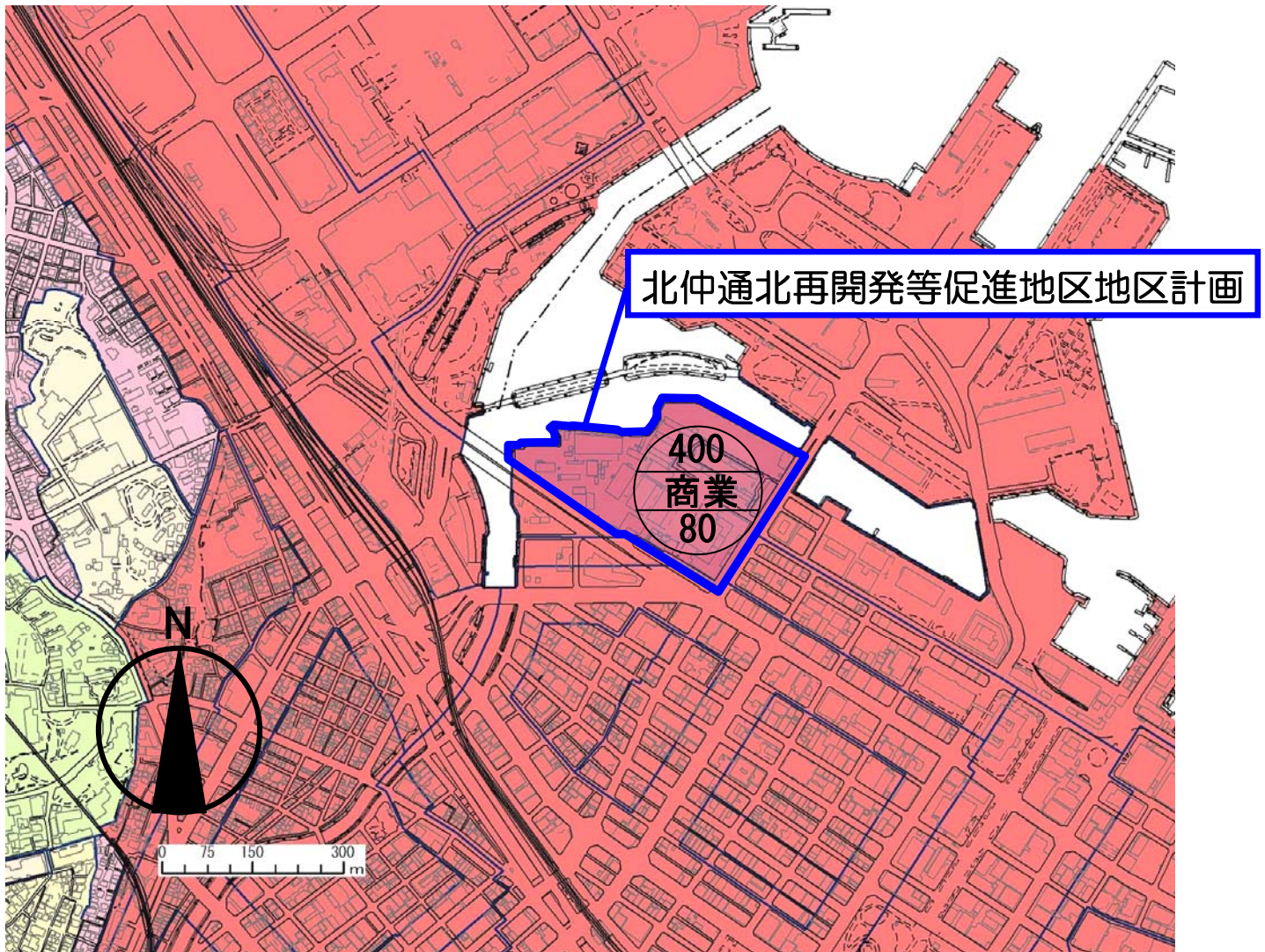
地区計画名称の変更

旧	北仲通北地区地区計画
新	北仲通北再開発等促進地区地区計画

### 位置図



# 都市計画図



凡 例	略 称	摘 要	
		容 積 率	建 築 高 度
	市街化調整区域		
	第一種低層住居専用地域	1 低	60 ~ 100 30 60
	第二種低層住居専用地域	2 低	80 ~ 150 40 60
	第一種中高層住居専用地域	1 中高	150 60
	第二種中高層住居専用地域	2 中高	150 60
	第一種住居地域	1 住	200 60
	第二種住居地域	2 住	200 60
	準住居地域	準住	200 60
	近隣商業地域	近商	200 ~ 400 80 80
	商業地域	商業	400 ~ 800 80 80
	準工業地域	準工	200 ・ 400 60 60
	工業地域	工業	200 60
	工業専用地域	工専	200 ・ 200 40 60
	防火地域		
	準防火地域		

現況写真



写真① 地区計画区域の全景





写真② 栄本町線からの状況



写真③ 馬車道駅付近から南西側の状況



写真④ 馬車道駅付近から南東側の状況



写真⑤ 万国橋通からの状況



写真⑥ 自動車道からの状況



### ● 地区計画の策定と経緯

平成 12 年 1 月	地権者協議会設立
平成 16 年 5 月	臨港地区の解除及び地区計画の都市計画決定
平成 16 年 12 月	協議会から開発構想提案
平成 17 年 4 月	北仲通地区まちづくりガイドラインの策定
平成 18 年 12 月	協議会から地区計画変更の要望書提出
平成 19 年 9 月 6 日	都市計画審議会開催
平成 19 年 10 月 15 日	都市計画変更告示

## 地区計画の概要

名称	北仲通北再開発等促進地区地区計画（旧・北仲通北地区地区計画）									
告示日	平成19年10月15日									
位置	横浜市中区海岸通及び北仲通									
面積	約7.8ha									
地区計画の目標	<p>当地区は、本市都心部の機能強化を図るため、関内地区とみなとみらい21地区との結節点として、一体的に整備を図る地区として位置づけられている。また、みなとみらい線馬車道駅に隣接し、開通により地区の利便性は向上しており、今後さらなる来街者の増加が期待されている。</p> <p>本地区区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、以下の方針に従って民間の自主的な開発を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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、土地の高度利用を図る。</li> <li>2 都心地区にふさわしい複合的な都市機能の集積を図り、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくりなど都心部の活性化に寄与する。</li> <li>3 安全で快適な歩行者空間を整備し、ウォーターフロントの再生による魅力づくりとともに都心地区における歩行者ネットワークを強化する。</li> <li>4 地区内の歴史的建造物等を保全活用するなど、都心地区の魅力ある都市景観・環境の形成に貢献する。</li> </ol>									
主要な公共施設	区画道路 幅員 約14m 延長 約340m									
地区施設	水際線プロムナード、公園、広場等（図1に示すとおり）									
地区整備計画	地区の区分	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区	
	面積(ha)	約0.2ha	約0.8ha	約0.7ha	約1.5ha	約1.4ha	約1.0ha	約0.5ha	約1.7ha	
	用途の制限	建築できないもの 1. 個室付浴場業に係る公衆浴場 2. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売場 3. 工場（準住居地域内に建築できないもの） 4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の貯蔵の用に供するものを除く） 5. 1階及び2階を住居の用に供するもの（B-3地区を除く） 6. 住宅等（A-1地区、A-3地区、C地区）								
	容積率の最高限度	600%	600%	290%	930%	600%	500%	600%	—	
		誘導用途以外 50%	住宅等 510%	駐車場以外 200%	住宅等 550%	住宅等 420%	住宅等 460%	—	—	
	容積率の最低限度	誘導用途* 350%	誘導用途 50%	誘導用途 150%	誘導用途 350%	誘導用途 150%	—	—	—	
	敷地面積の最低限度	1,000㎡								
	壁面の位置の制限	図2に示すとおり								
	高さの最高限度	31m								100m
	緩和後	45m	150m	緩和なし	200m	150m	45m	緩和なし	—	
	緩和の主な条件	・建ぺい率80%以下（A-2、A-4、B-1、B-2地区） ・建築物の高さ31m以上の部分の壁面については道路境界線等から後退すること 等								
	形態意匠の制限	<b>【建築物の高さが31m以下の部分】</b> 歴史的建造物など低層部の街並みと調和のとれたものとするため、素材、意匠、色彩、見通し景観の確保等について定めるものに合致すること <b>【建築物の高さが31mを超える部分】</b> 地区内の景観の一体的な計画と、魅力ある景観形成を図るため、スカイライン、色調、隣棟間隔等について定めるものに合致すること 高さが31mを超える建築物については、これらについて市長が都市美対策審議会の意見を聴いて認めたものであること								
	緑化率	5%								
用途地域	商業地域									
高度地区	第7種高度									

■:条例化部分

※ 誘導用途 … 店舗、事務所、文化施設、ホテルなど（横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項）

図1 <区域図及び地区施設>

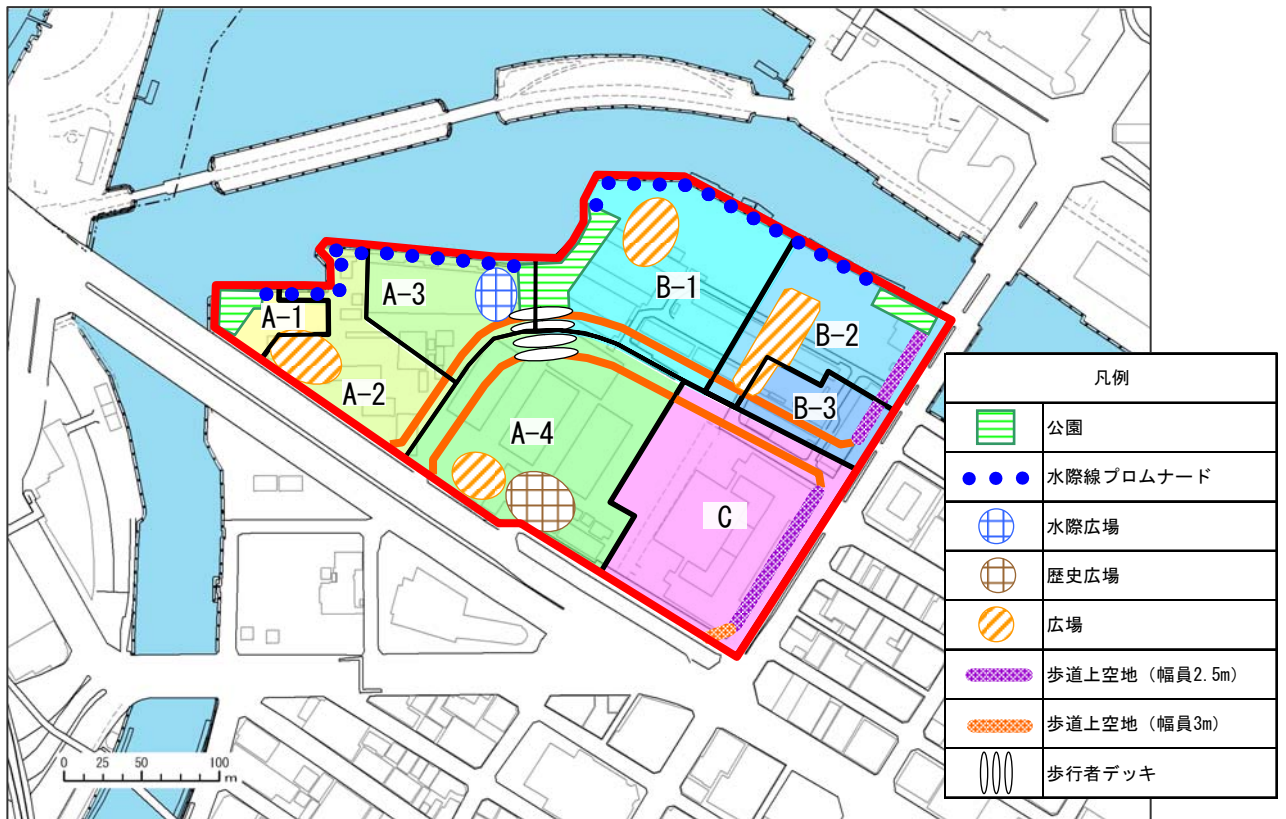


図2 <壁面の位置の制限>

