

市第 82 号議案関連資料

建築・都市整備・道路委員会

平成 28 年 12 月 12 日

建 築 局

## 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

- ・ エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区 地区計画の変更

# 地区計画制度の概要

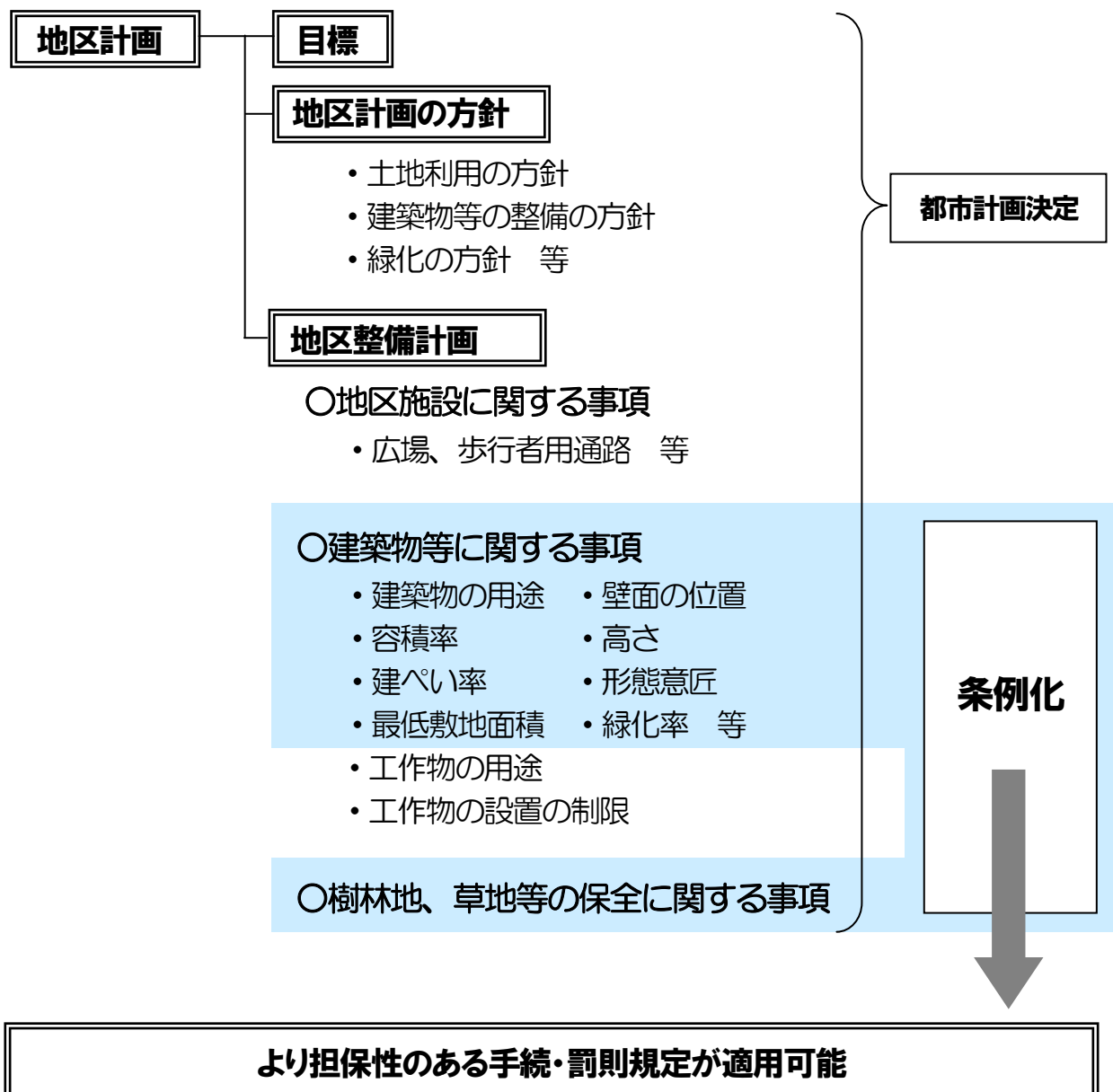
## 1 地区計画とは

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」。

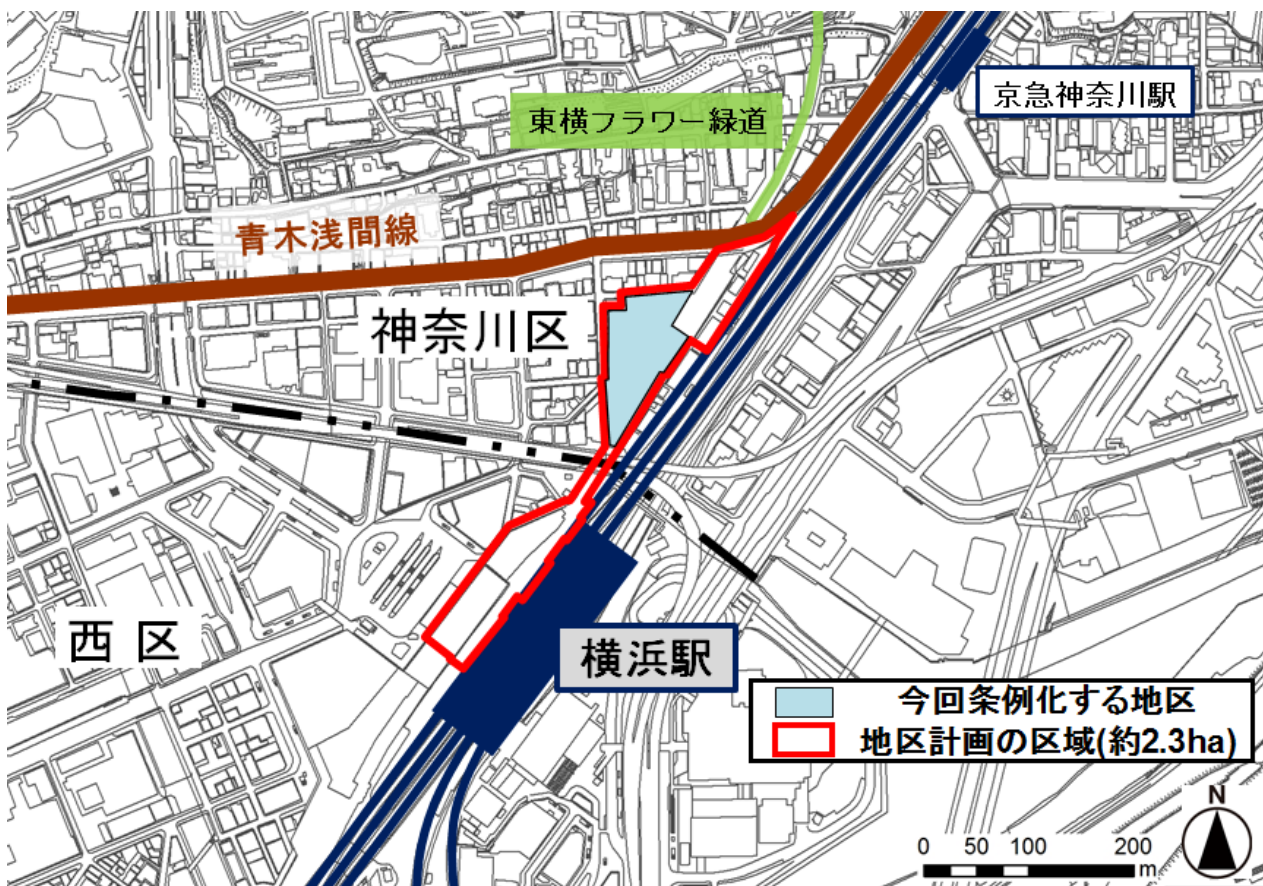
## 2 地区計画の位置づけ

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。

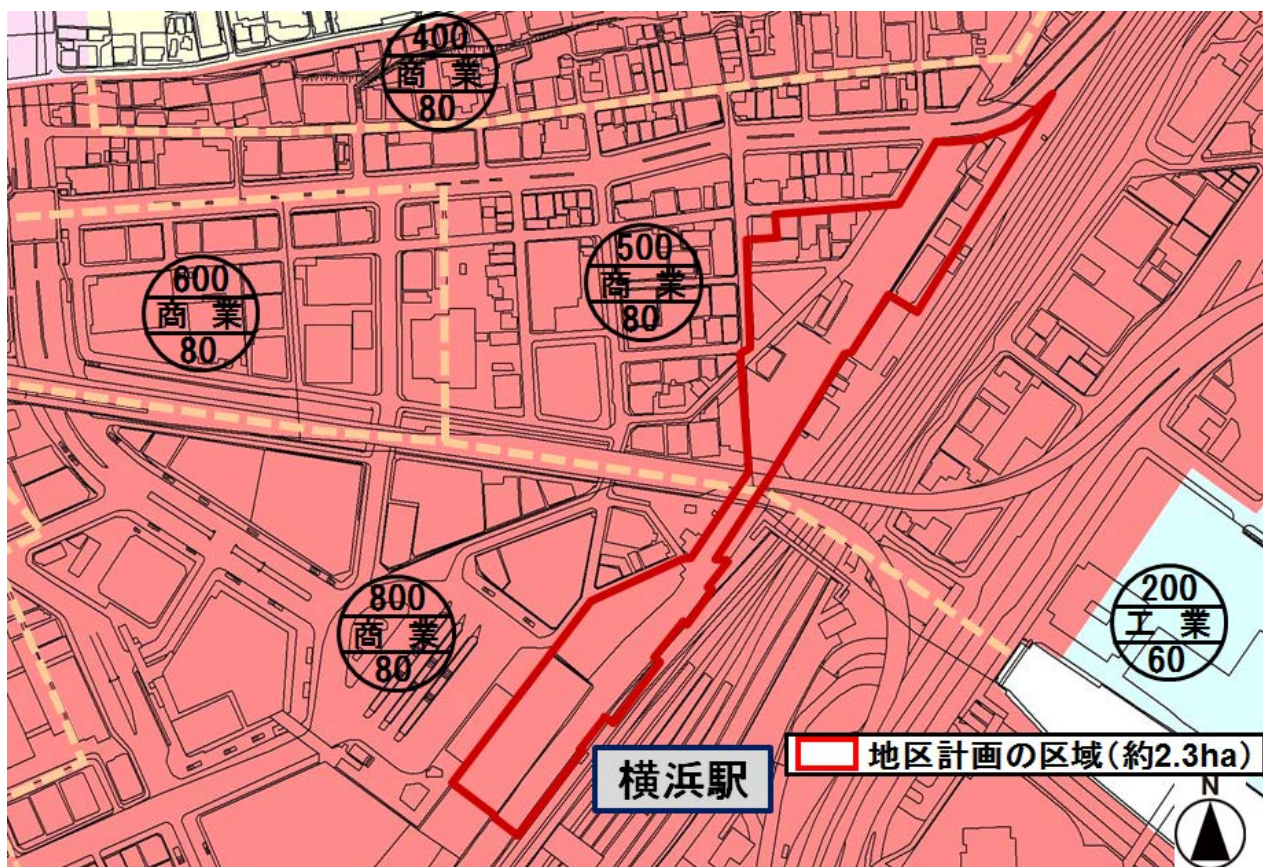
## 3 地区計画の内容



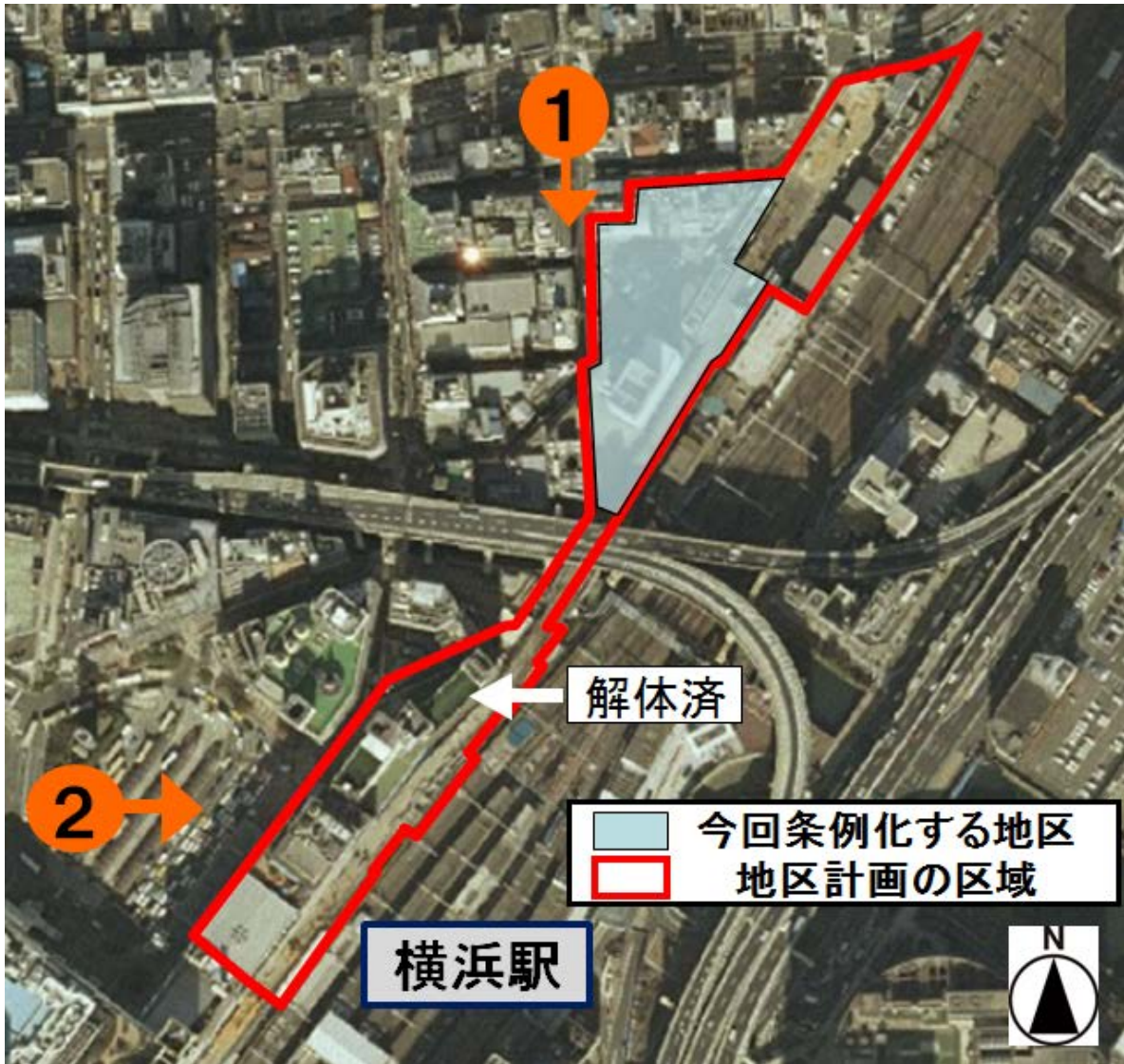
## ○ 位置図



## ○ 都市計画図

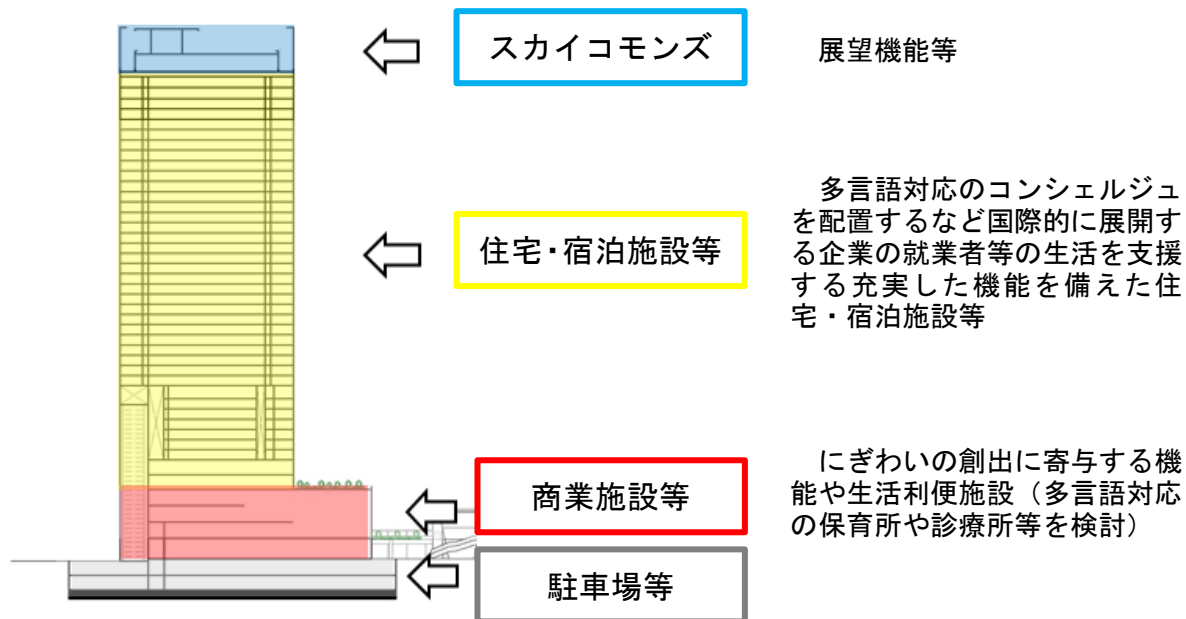


# ○現況写真



# ○今回条例化する地区における事業の概要

## 【断面図】



※都市計画法に基づく都市再生特別地区の指定 及び 国家戦略特別区域法に基づく国家戦略住宅整備事業を定めた区域計画の認定により、

容積率：500%→850% 高さ：31m→180m に変更(緩和)されています。

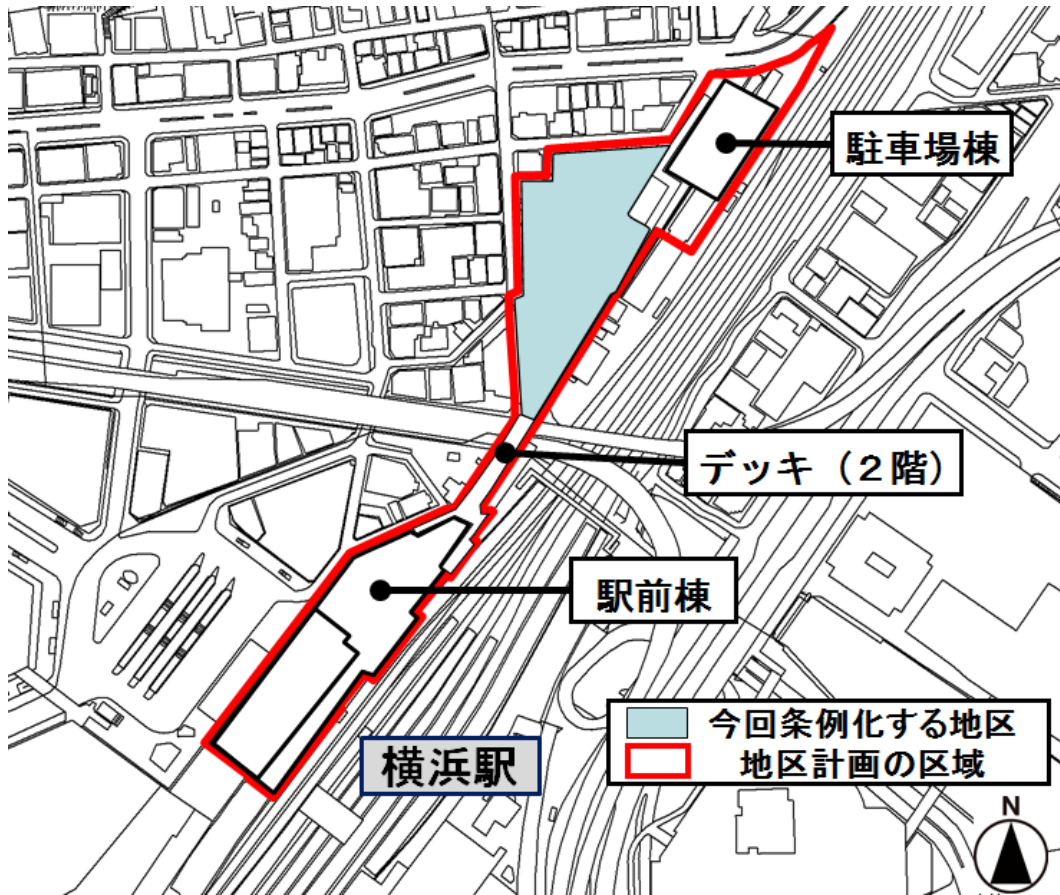
## 【イメージパース】



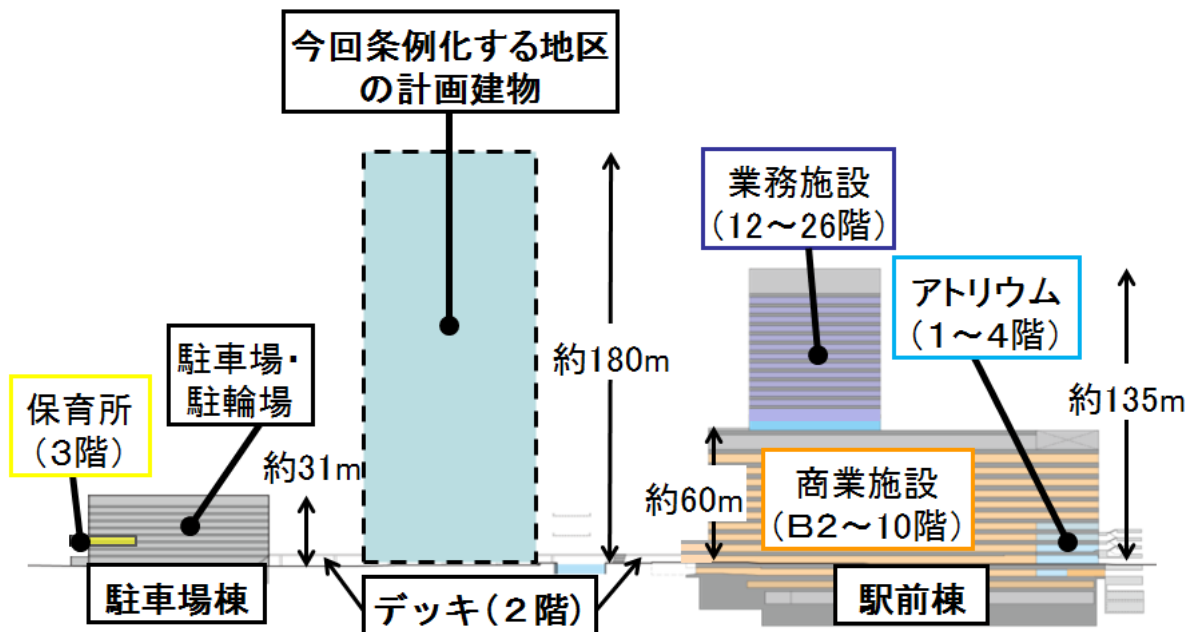
※ 現時点で事業者が想定しているイメージであり、今後変更になることがあります。

# 【参考】地区全体の事業の概要

## 【配置図】



## 【立面図(西側)】

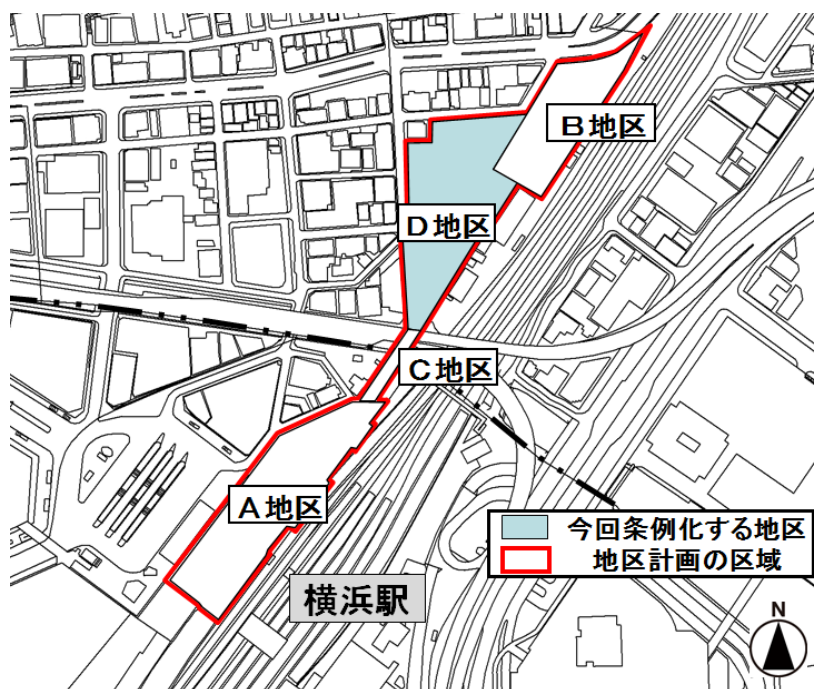


# ○エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画

名称	エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画				面積	約2.3ha	
目標	<p>エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区は、上位計画に基づき、首都機能をはじめとする高次の商業・業務機能等の集積により、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するとともに生活環境整備を進め、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成することが必要である。</p> <p>このため、<u>本地区計画は、土地の高度利用により国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能を集積し、あわせて国際競争力の更なる強化に資する生活環境整備を進め、交通結節機能の強化、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図り、その環境を維持することを目標とする。</u></p>						
地区整備計画							
建築物等に関する事項（建築物等の制限）	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区		
	面積(ha)	約0.9ha	約0.5ha	約0.1ha	約0.8ha		
	用途の制限	<p>【建築できないもの】</p> <p>1 工場 ※</p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所 等</p> <p>3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※</p> <p>4 キャバレー 等</p> <p>5 個室付浴場業に係る公衆浴場 等 ※適用の除外あり</p>				同左	
	壁面の位置の制限	—	道路境界線より、1.5m以上後退。 ※適用の除外あり	—	—		
	形態意匠の制限	周囲との景観的調和を図り、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいの演出のための制限	周囲との景観的調和を図り、駐車場を植栽で囲むなど一定の制限	周囲との景観的調和を図り、利用者にとって分かりやすい形態意匠とするなど一定の制限	周囲との景観的調和を図り、魅力とにぎわいの演出のための制限		
	緑化率の最低限度	100分の7.5	100分の15	100分の15	100分の10		

## ○地区の区分

: 今回条例化する部分



## ○地区計画策定の経緯

平成 14 年 10 月	「横浜駅周辺地域」が都市再生緊急整備地域に指定
平成 21 年 12 月	エキサイトよこはま 2 2（横浜駅周辺大改造計画）の策定
平成 24 年 1 月	「横浜都心・臨海地域」が特定都市再生緊急整備地域に指定
平成 25 年 12 月	国家戦略特別区域法施行
平成 26 年 5 月	横浜市を含む東京圏が国家戦略特別区域に指定
平成 26 年 6 月～7 月	【A、B、C 地区】地区計画案の策定・縦覧
平成 26 年 8 月 27 日	【 " 】都市計画審議会に付議（都市再生特別地区、地区計画ほか）
平成 26 年 9 月 12 日	【 " 】都市計画決定告示
平成 26 年 12 月 26 日	【 " 】地区計画条例化
平成 27 年 11 月 26 日	【D 地区】東京圏国家戦略特別区域会議にて計画素案の承認
平成 28 年 5 月	【 " 】国家戦略特別区域法に基づく縦覧
平成 28 年 6 月 23 日	【 " 】国家戦略特別区域法に基づき都市計画審議会に付議 （国家戦略住宅整備事業、地区計画の変更ほか）
平成 28 年 9 月 9 日	【 " 】国家戦略特別区域諮問会議にて承認 内閣総理大臣の認定
平成 28 年 10 月 14 日	【 " 】都市計画変更告示