

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 東高島駅北地区 地区計画の追加
- 2 海岸通り地区 地区計画の追加
- 3 綱島東一丁目地区 地区計画の変更

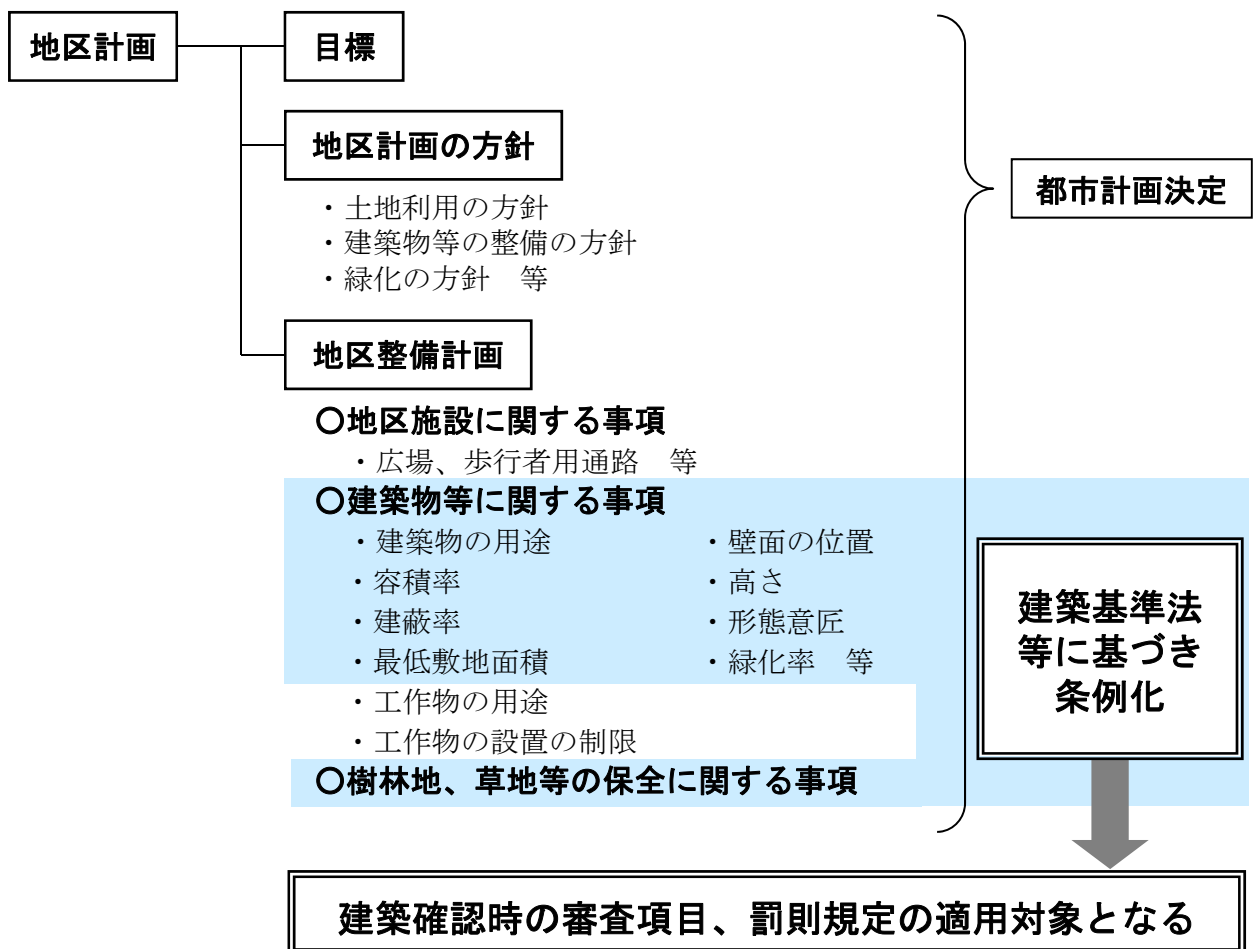
※本議案は、東高島駅北地区は、令和4年4月に、
海岸通り地区、綱島東一丁目地区は、令和4年7月に、
都市計画決定された地区計画の内容のうち、一部の規定について、
建築基準法に基づく規制として位置づけることで、その実効性を確保することをお諮りするものです。

○地区計画の内容を建築基準法に基づく規制とすることの意義

(1) 地区計画とは

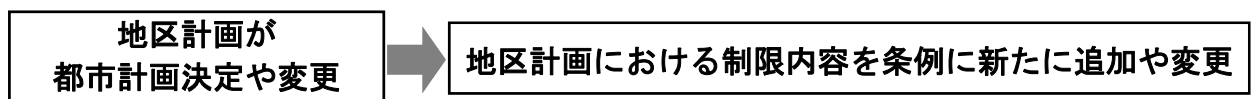
- ・地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」であり、都市計画法に基づく案の縦覧や都市計画審議会等の手続を経て、都市計画決定を行います。
- ・都市計画決定されることにより、都市計画法第58条の2に基づき、区域内で建築行為等を行う場合、着手する30日前までに市長に届け出ることが必要となり地区計画に適合しない場合に、設計の変更等を勧告することができます。
- ・なお、地区内の制限については、事業等の進捗に応じて、地区整備計画として順次定めていくことが可能です。

(2) 地区計画の内容



※建築基準法第6条の規定により、基準に適合していないことについて確認を受けなければ着工できなくなるとともに、違反している場合には同法第9条に基づく違反是正命令等を行うことができます。

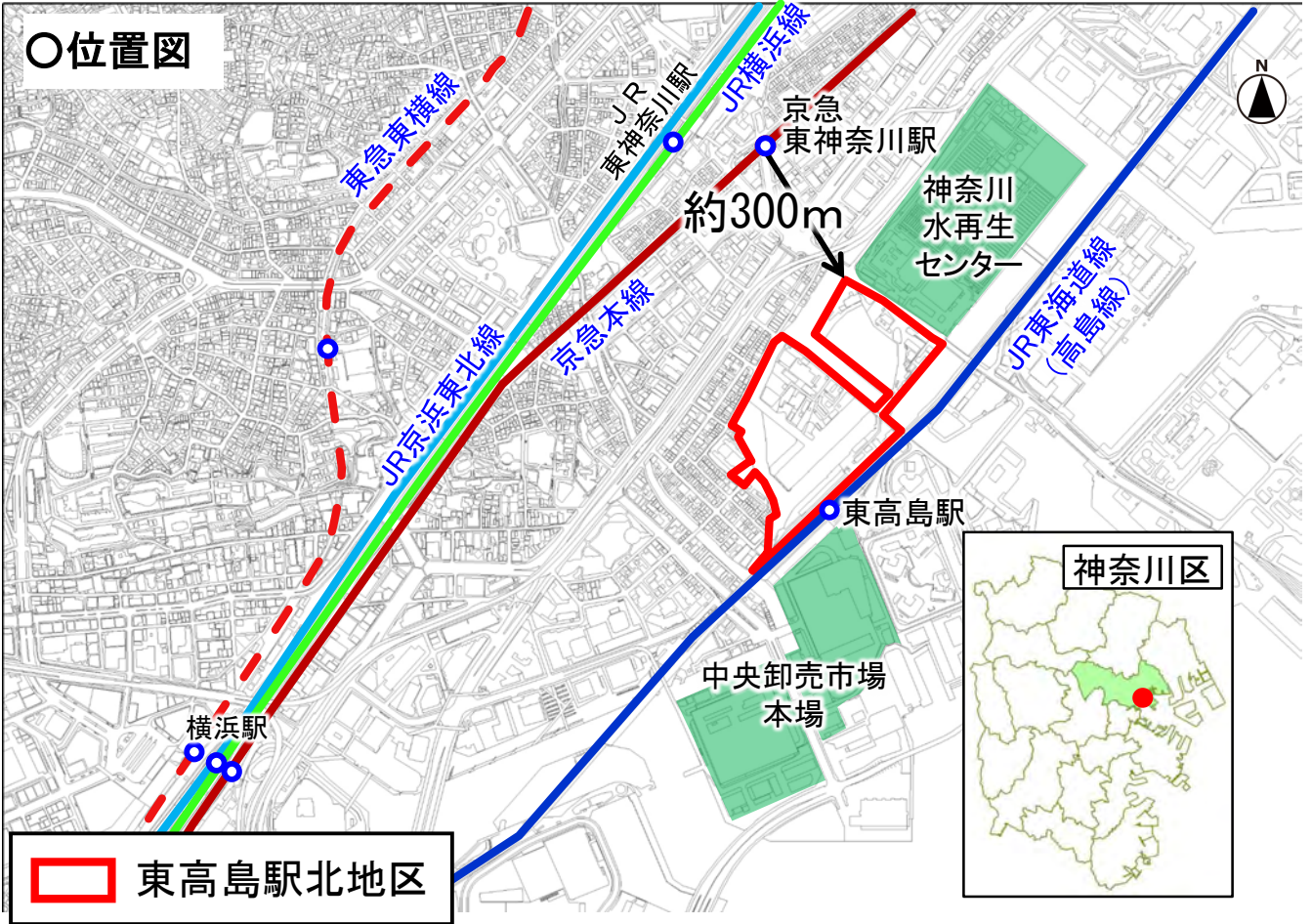
(3) 本条例について



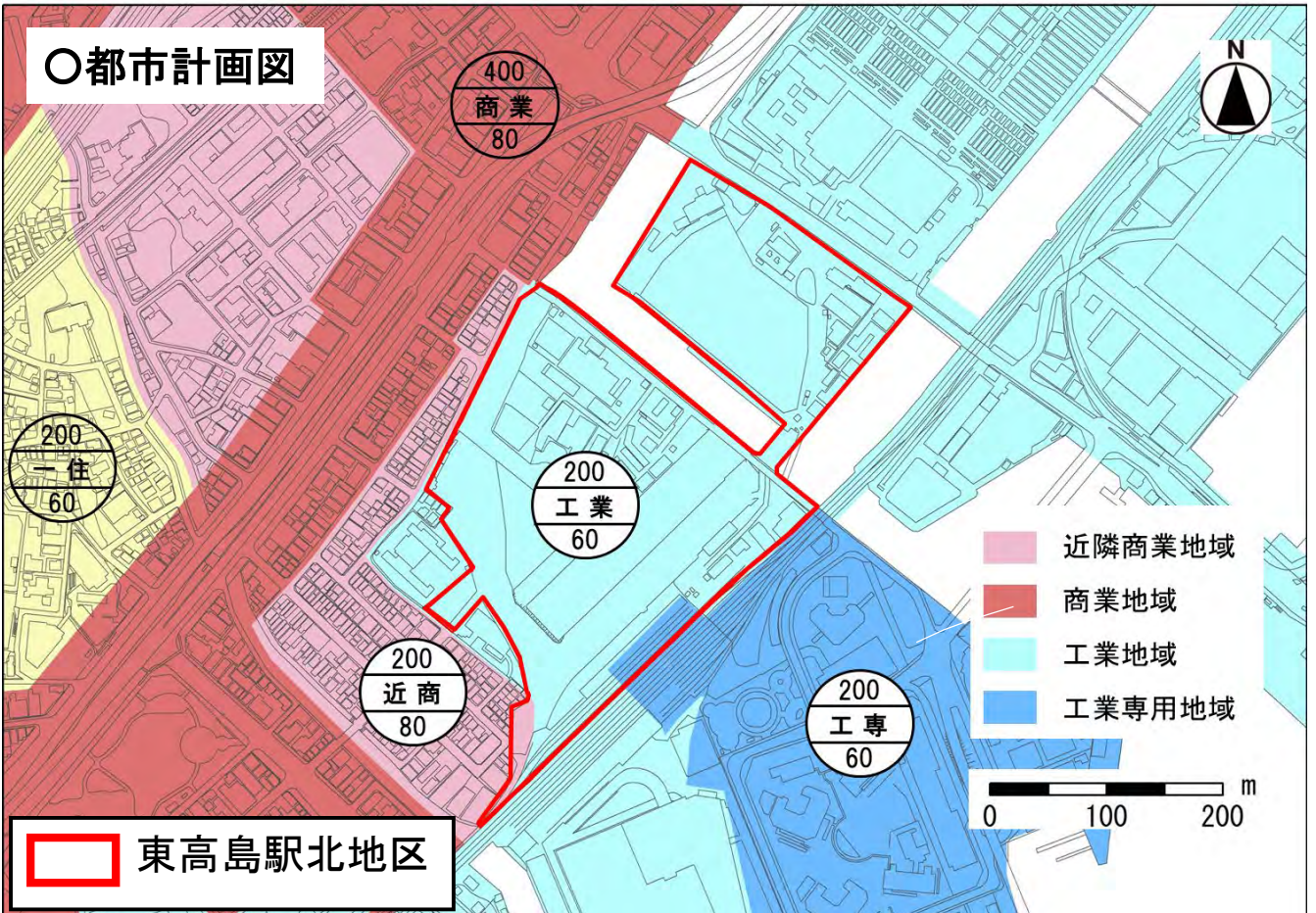
現在市内には条例に位置づけのある地区が108地区あり、条例が改正された場合には、合計110地区となります。

1 東高島駅北地区 地区計画の追加

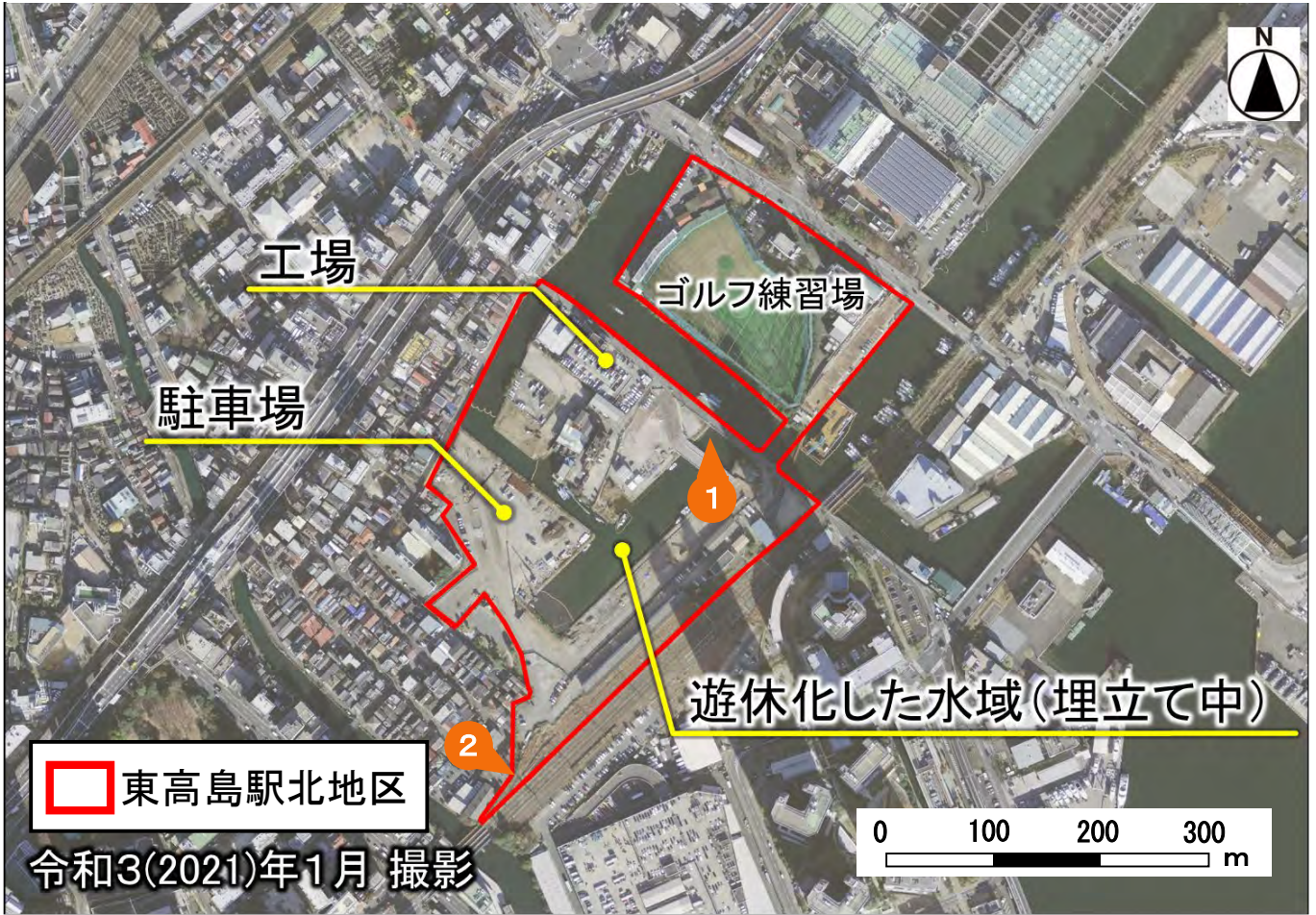
○位置図



○都市計画図



○現地写真



○今回の地区計画の変更までの経過

今回の地区計画の変更手続き以前の経過

平成16年4月	東高島駅北地区まちづくり協議会の発足
平成29年3月	地区計画、土地区画整理事業等の都市計画決定

今回の地区計画の変更手続きの経過

令和3年10月15日～29日	法定縦覧
令和4年2月15日～3月1日	法定縦覧
令和4年3月28日	都市計画審議会
令和4年4月5日	都市計画変更告示

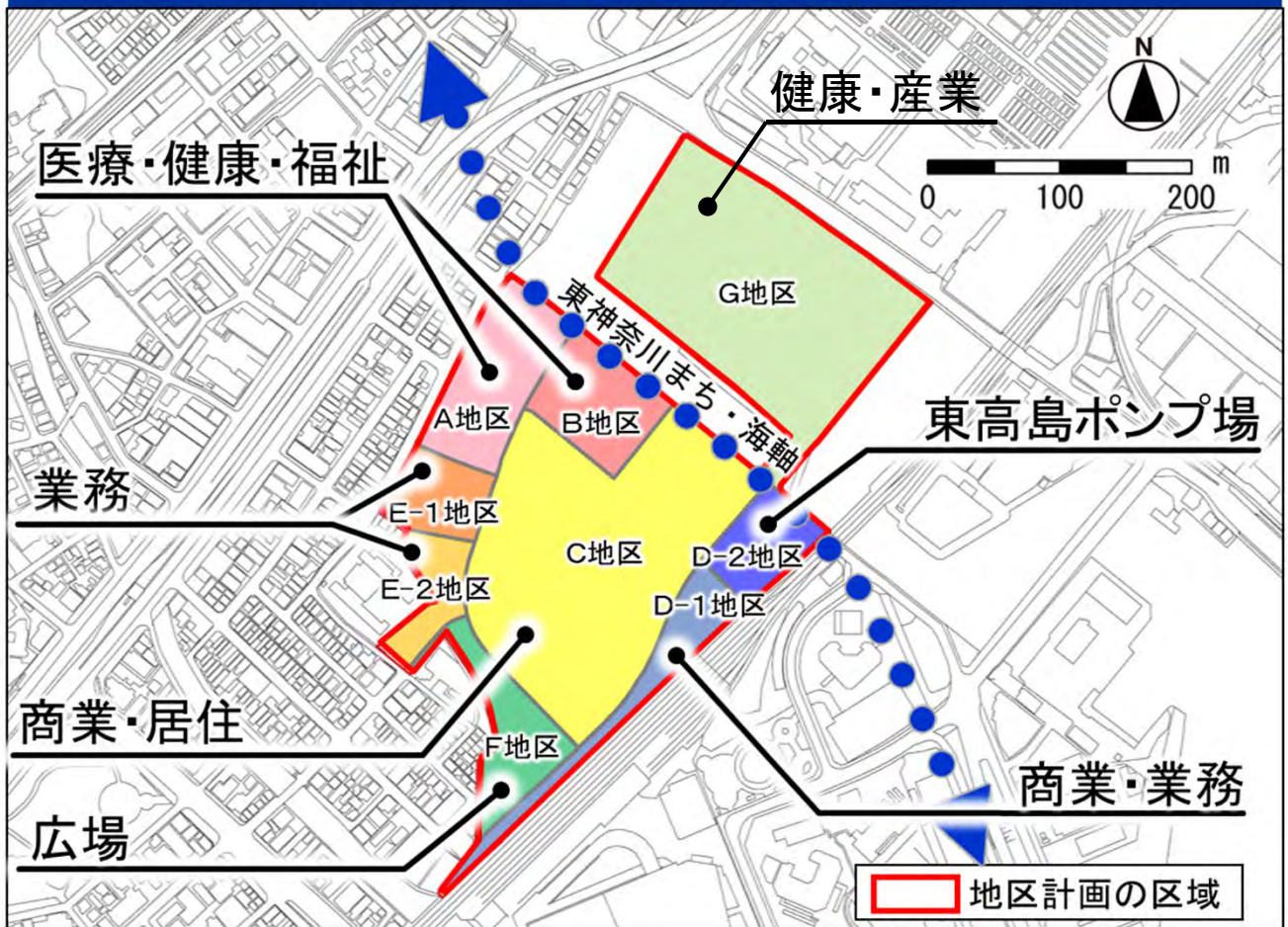
○地区計画の目標(要約)

- ・都心臨海部にふさわしい都市機能の再編・集約及び基盤整備を推進すること。
- ・誰もが健康的に活動できる生活環境の実現、地域資源の利活用や賑わい空間の整備による交流機会の創出、防災や環境への配慮などを実現すること。
- ・民間開発等を適切に誘導しつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な複合市街地を形成すること。

○地区の区分及び土地利用の方針等

地区の区分	土地利用の方針	地区整備計画の有無
A地区	・総合的な医療・健康・福祉の体制を構築するため、両地区が連携してそれらの機能の導入を図るとともに、運河に面する低層部を中心に生活利便機能及び賑わいに資する商業・業務機能の導入を図る。	有
B地区		
C地区	・都心臨海部の職住近接を実現する居住、子育て支援、健康増進、外国人も暮らしやすい環境、地域防災及び地域交流に資する機能の導入を図る。	有
D-1地区	・鉄道機能を維持するとともに、商業・業務機能の導入を図る。	有
D-2地区	・横浜駅周辺地区の浸水対策に資する広域下水道幹線施設(東高島ポンプ場)を整備することにより、都心臨海部の防災性の向上を図るとともに、環境への意識を高めるための施設の整備を図る。	有
E-1地区	・既存の土地利用を維持しつつ、業務機能の導入を図る。	有
E-2地区		
F地区	・神奈川台場遺構の保全・活用や地区全体の交流機会を増進する広場等の整備を図る。	有
G地区	・水辺の立地特性を活かしながら、周辺地域の活力向上や健康増進、京浜臨海部の産業との連携などに資する土地利用を図る。	無

図1 地区の区分及び土地利用の方針



〇条例による制限の内容

		地区の区分							
		A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区	E-1地区	E-2地区	F地区
		約0.9ha	約0.7ha	約3.3ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.6ha
建築物等に関する事項	① 建築物の用途の制限	【建築できるもの】 ・病院 ※1 ・老人ホーム、福祉ホーム等 ※2 ・老人福祉センター、児童厚生施設等 ・集会場 ・学習塾等 ・横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項に掲げる用途 ※3 ・公衆便所、巡査派出所等	【建築できないもの】 ・1階又は2階を住宅等 ※3の用途に供するもの ・自動車教習所 ・工場 ※2 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ※2 ・個室付浴場業に係る公衆浴場等 ・キャバレー、料理店等 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※2	【建築できないもの】 ・1階又は2階を住宅等 ※4の用途に供するもの ・自動車教習所 ・工場 ※2 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ※2 ・個室付浴場業に係る公衆浴場等 ・キャバレー、料理店等 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※2	【建築できないもの】 ・住宅等 ・自動車教習所 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ※2 ・個室付浴場業に係る公衆浴場等 ・キャバレー、料理店等 ・工場等 ※2 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※2	【建築できるもの】 ・公共下水道施設 ・展示場 ・集会場 ・横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項に掲げる用途 ※3 ・公衆便所、巡査派出所等	【建築できないもの】 ・自動車教習所 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ※2 ・個室付浴場業に係る公衆浴場 ・キャバレー、料理店等 ・工場等 ※2 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※2	同左	【建築できるもの】 ・店舗 ・展示場 ・集会場 ・公衆便所、巡査派出所等
	② 建築物の容積率の最高限度	10分の30	・10分の40 ・住宅等 ※4の部分 100分の315 ・住宅、共同住宅の部分 100分の44 ・病院等 ※5の用途を含む建築物で100分の15を超えるもの 100分の15を除いた数値に100分の315を加えた数値	・10分の60 ・住宅等 ※4の部分 100分の568	10分の20	10分の44	10分の20		
	③ 建築物の容積率の最低限度	10分の10 ※2	病院等 ※5の部分 100分の15 ※2	同左	病院等 ※5の部分 10分の10 ※2				
	④ 建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ※2	800㎡ ※2	8,000㎡ ※2	1,000㎡ ※2	1,000㎡ ※2	800㎡ ※2	300㎡ ※2	3,000㎡ ※2
	⑤ 建築物の高さの最高限度	・31m ・近隣商業地域と工業地域の境界線からの北側斜線制限 (10+0.6L) m	60m	・区域ア 180m ・区域イ 165m ・区域ウ 150m	31m	同左	・31m ・近隣商業地域と工業地域の境界線からの北側斜線制限 (10+0.6L) m	31m	同左
	⑥ 壁面の位置の制限	(1) 道路境界線から2m以上後退 ※2 (2) 道路境界線から8m以上後退 ※2・※6	(1) 道路境界線から8m以上後退 ※2・※6 (2) 道路境界線から4m以上後退 ※2・※7	(1) 道路境界線から8m以上後退 ※2・※6 (2) 道路境界線から4m以上後退 ※2・※7	道路境界線から2m以上後退 ※2	(1) 道路境界線から2m以上後退 ※2 (2) 道路境界線から8m以上後退 ※2・※6	(1) 道路境界線から2m以上後退 ※2 (2) 地区計画区域の境界線から1m以上後退 ※2	(1) 道路境界線から2m以上後退 ※2 (2) 地区計画区域の境界線から1m以上後退 ※2	道路境界線から2m以上後退 ※2

※1 建築基準法第48条の個別の許可により対応

※2 適用除外あり

※3 横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項掲げる用途 ※2：学校、図書館等、保育所、診療所、物品販売業を営む店舗等、アトリエ等、スポーツ練習場等、ホテル等、事務所、劇場等、映画スタジオ等

※4 住宅等：住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、老人ホーム・福祉ホーム等 ※2

※5 病院等：病院、老人ホーム・福祉ホーム等 ※1、老人福祉センター等、集会場、学習塾等、横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項掲げる用途 ※3

※6 地盤面から高さ20m未満の部分は、8m以上後退。地盤面から20m以上の部分は10m以上後退。

※7 地盤面から高さ20m未満の部分は、4m以上後退。地盤面から20m以上の部分は10m以上後退。

		地区の区分								
		A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区	E-1地区	E-2地区	F地区	
		約0.9ha	約0.7ha	約3.3ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.6ha	
建築物等に関する事項	⑦	建築物の緑化率の最低限度	100分の10	同左	100分の18	100分の10	100分の25	100分の10	100分の5	100分の15
	⑧	建築物等の形態意匠の制限	建築物の外壁の色彩など定量的な項目を定める。	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左

図2 建築物の高さの最高限度

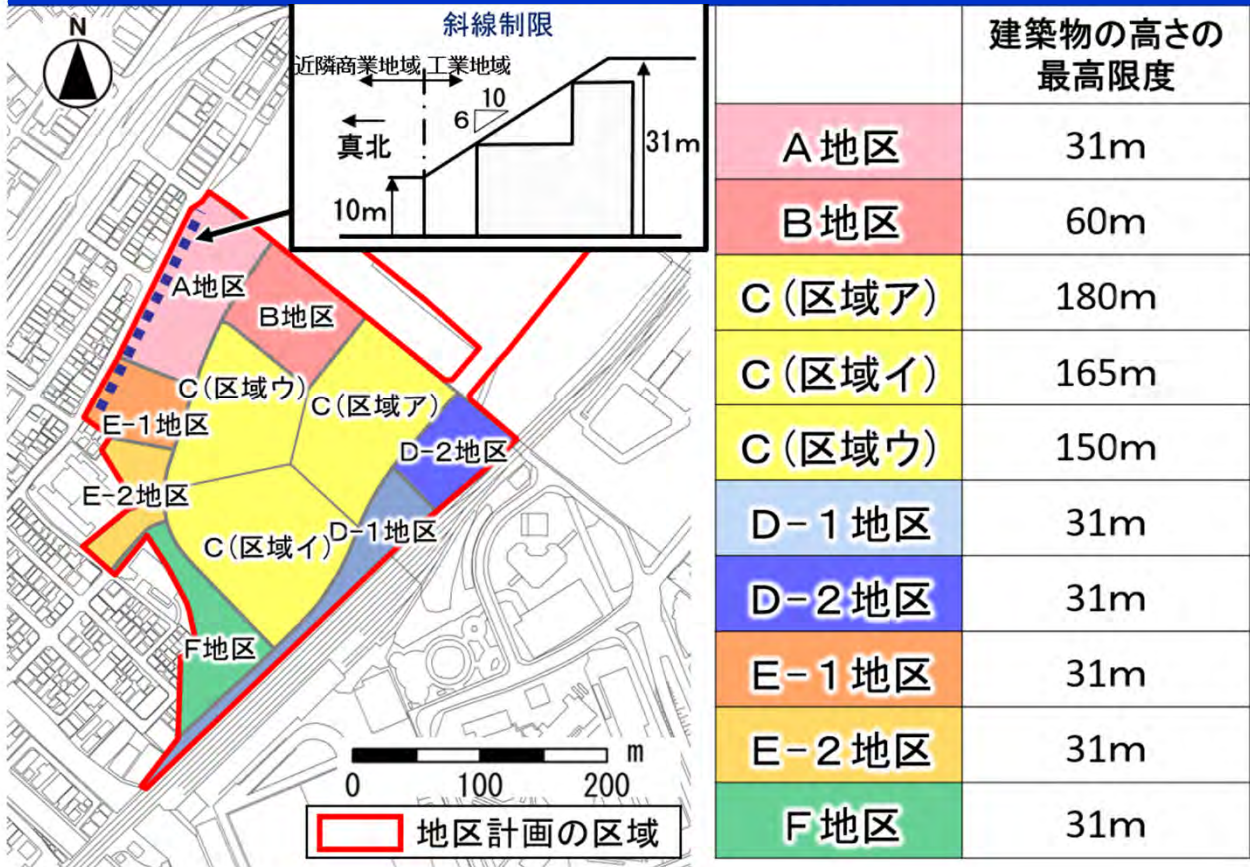
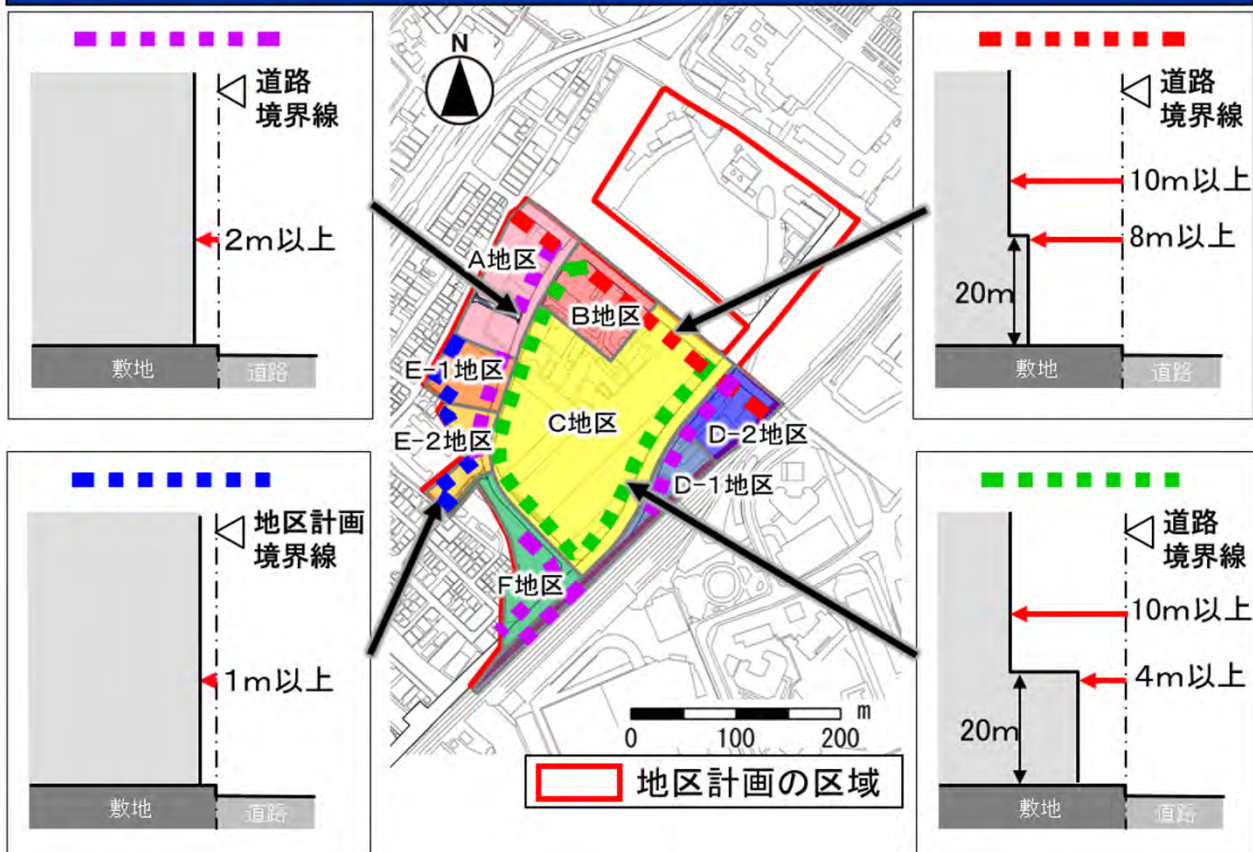
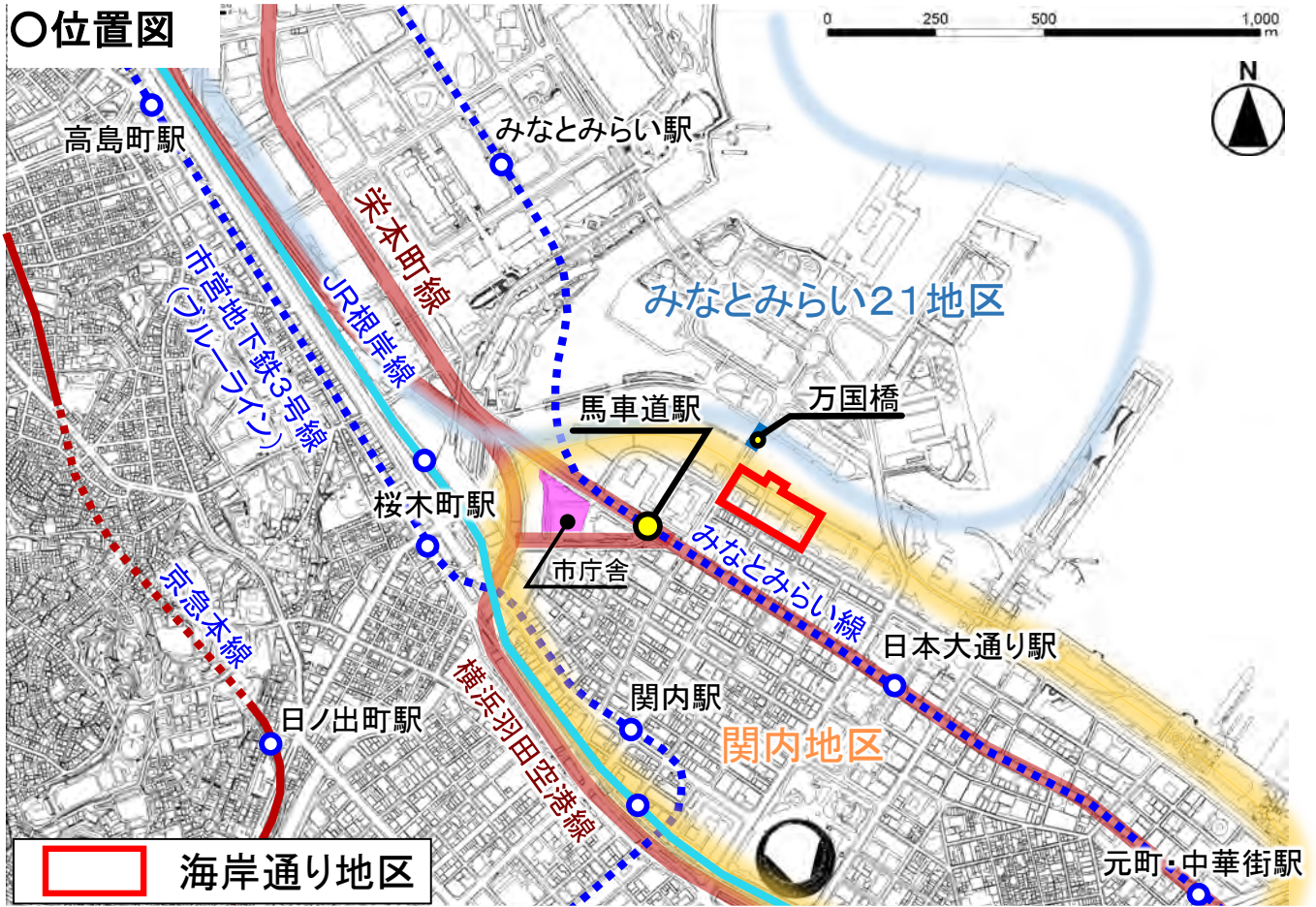


図3 壁面の位置の制限

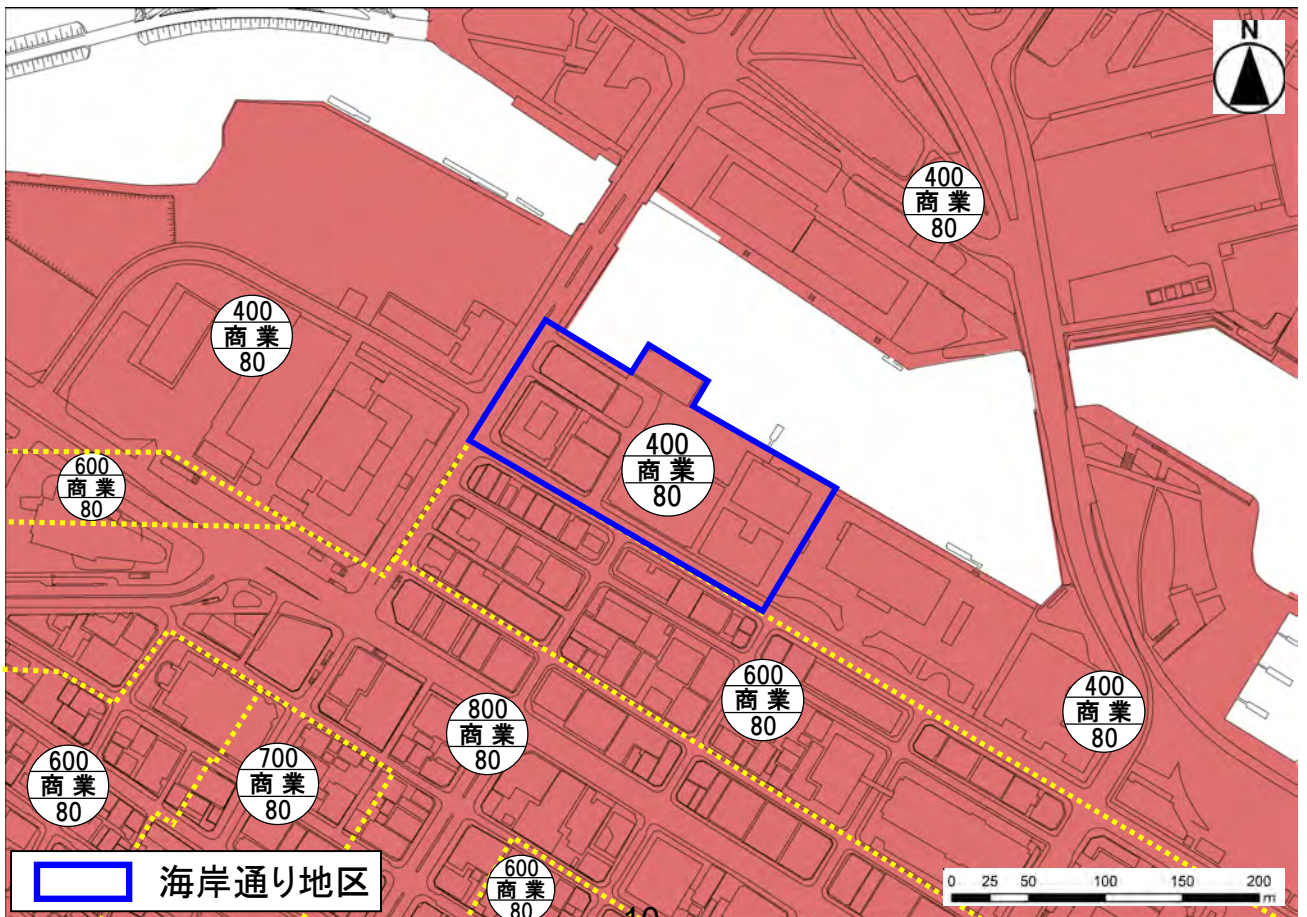


2 海岸通り地区 地区計画の追加

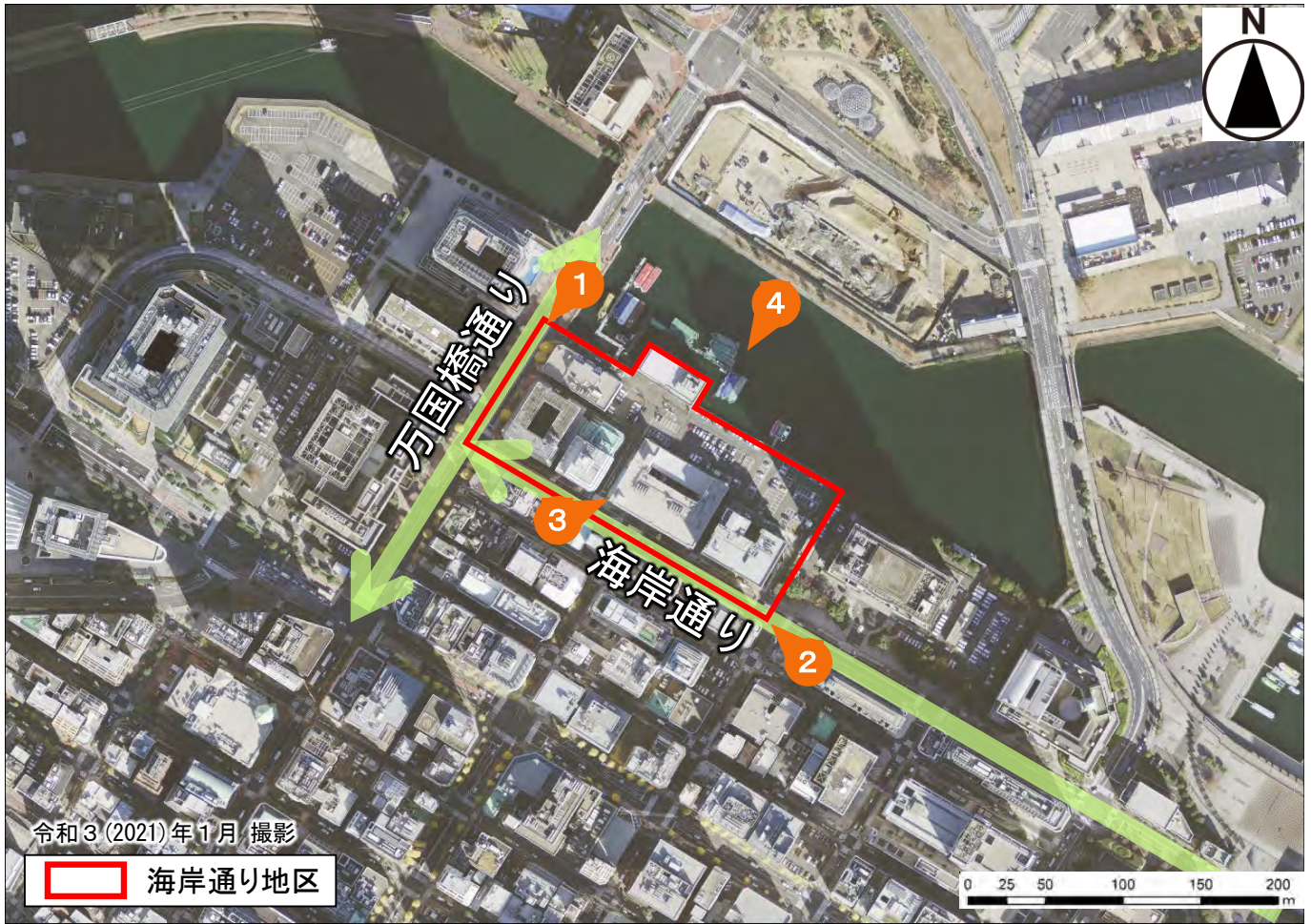
○位置図



○都市計画図



○現地写真



○今回の地区計画決定までの経過

今回の地区計画の決定等の手続きの経過

令和4年4月15日～5月2日	法定縦覧
令和4年6月22日	都市計画審議会
令和4年7月1日	都市計画決定告示

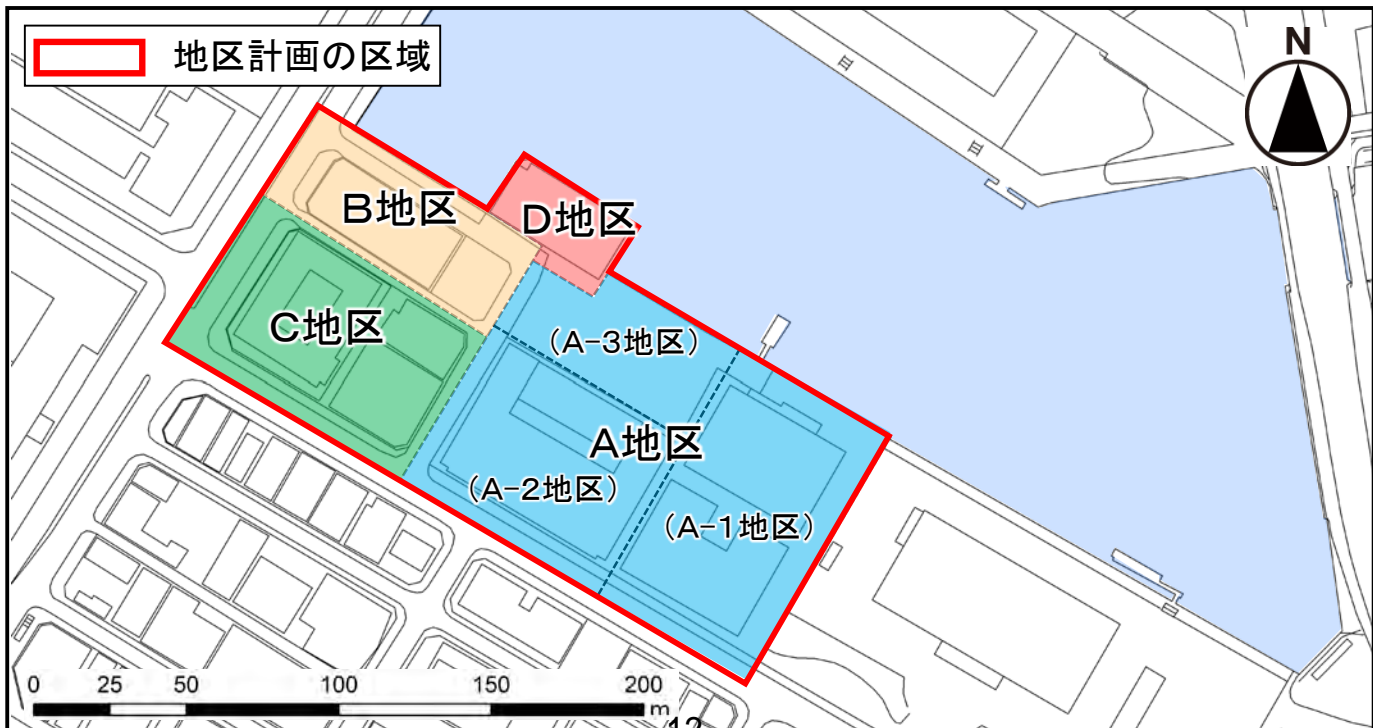
○地区計画の目標(要約)

- ・関内地区とみなとみらい21地区の結節点として活性化の拠点となることを目指し、業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たなにぎわいを創出し、横浜都心・臨海地域全体の都市再生を推進すること。
- ・伝統と風格ある街並み景観を形成するとともに、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図ること。

○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	地区整備計画の有無
A地区 (A-1地区) (A-2地区) (A-3地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たなにぎわいを創出する。 ・海岸通り沿いや広場を中心に、低層部ににぎわいを生み出す施設等を整備するとともに、歴史的建造物である横浜郵船ビルを保全・活用する。海岸通りから水際へ人を引き込む歩行者空間等を創出する。 	有
B地区	<ul style="list-style-type: none"> ・業務機能を中心とした土地の高度利用、建物の更新を図ることで、関内地区の魅力ある業務環境を形成する。また、低層部ににぎわいを生み出す施設等を整備する。 	有
C地区	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の業務、商業機能等を維持する。 	無
D地区	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の行政機能等を維持する。 	無

○区域図

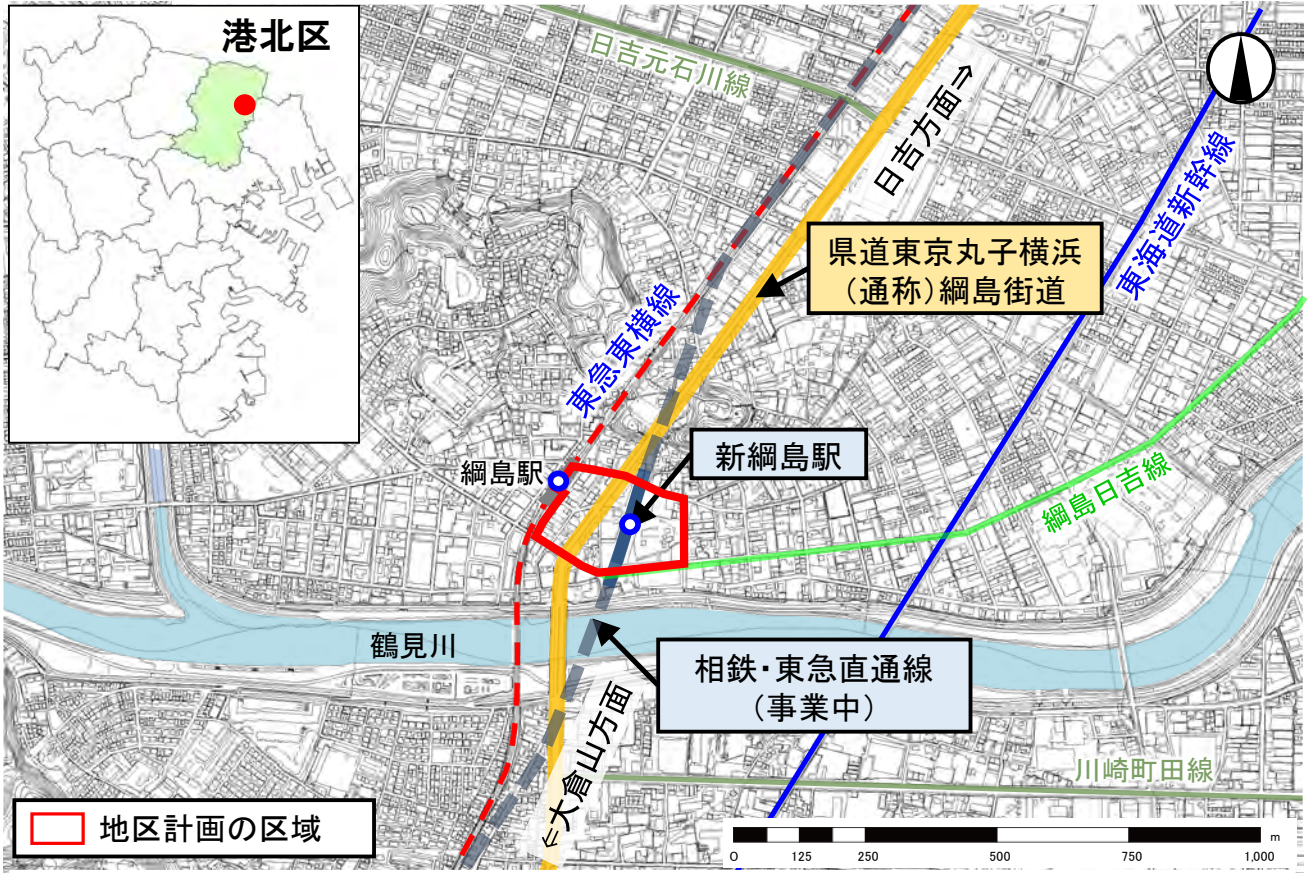


○条例による制限の内容

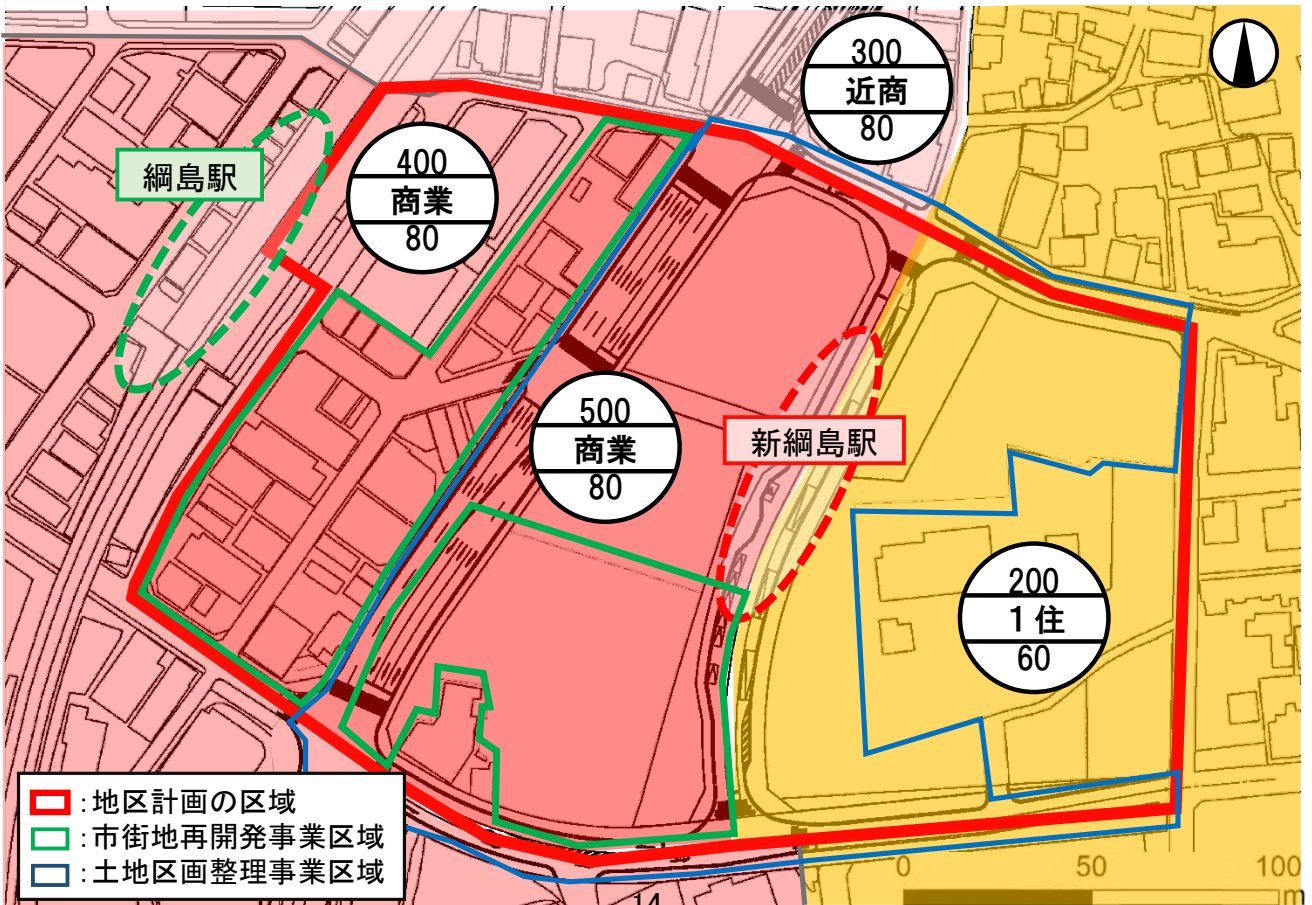
		地区の区分			
		A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
		約1.5ha			
建築物に関する事項	① 建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できない			
		1 住宅			
		2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの			
		3 共同住宅、寄宿舍又は下宿			
		4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの			
		5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの			
		6 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く）			
		7 自動車教習所			
		8 畜舎			
		9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場その他これに類するもの			
		10 カラオケボックスその他これらに類するもの			
		11 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）			
		12 キャバレー、料理店その他これらに類するもの			
13 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの					

3 網島東一丁目地区 地区計画の変更

○位置図



○都市計画図



○現地写真



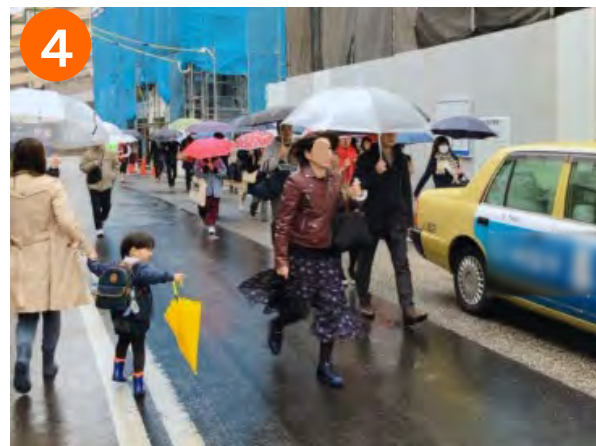
令和4年4月撮影



令和4年3月撮影
提供：新綱島駅前地区市街地再開発組合



綱島駅東口前の道路



綱島駅東口前の道路

○今回の地区計画の変更までの経過

今回の地区計画の変更手続き以前の経過

平成24年	相鉄・東急直通線の都市計画決定
平成28年	地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画決定・変更
令和2年	地区計画等の都市計画変更

今回の地区計画の変更手続きの経過

令和4年4月15日～5月2日	法定縦覧
令和4年6月22日	都市計画審議会
令和4年7月5日	都市計画変更告示

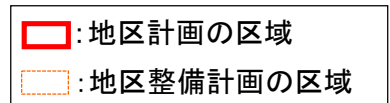
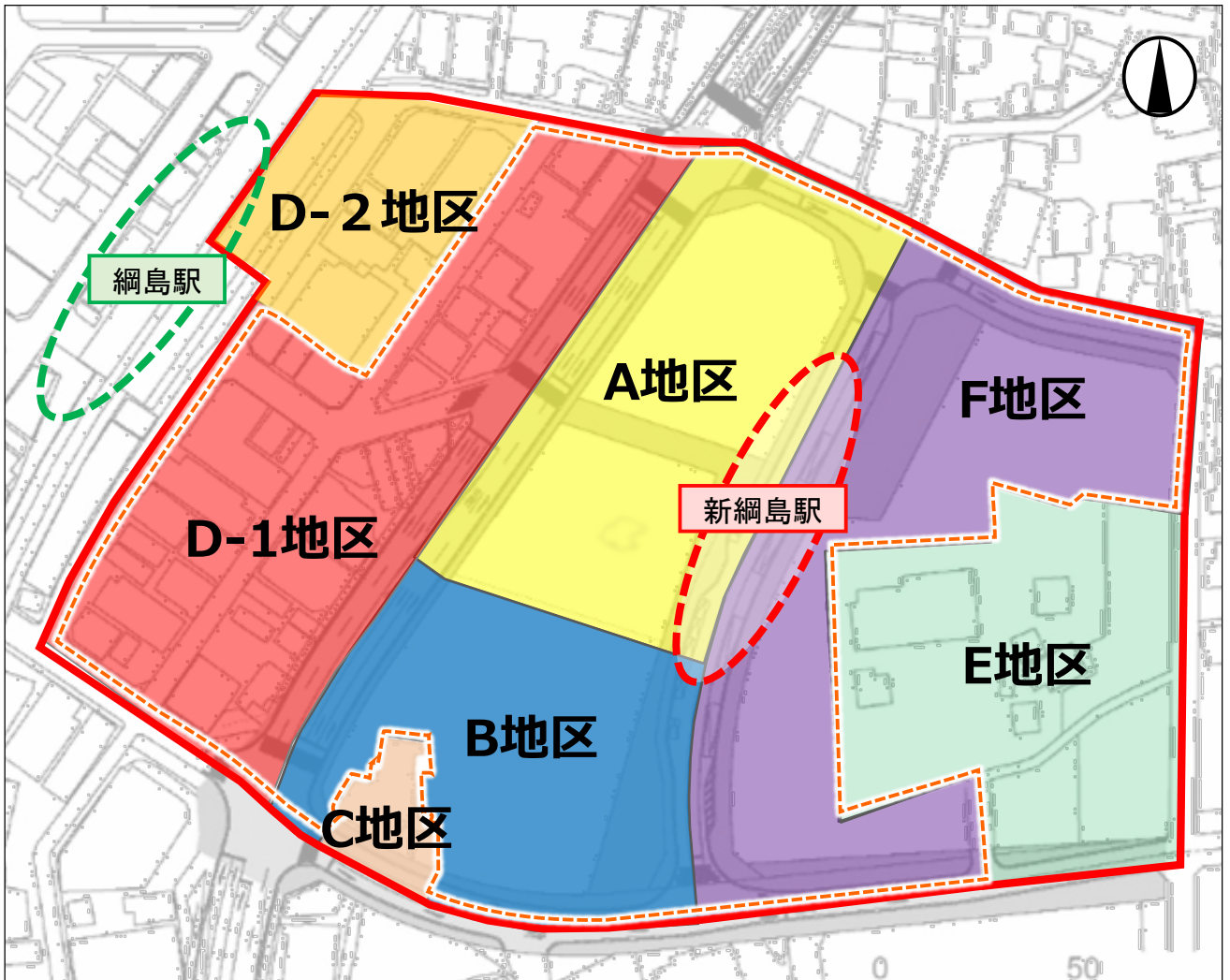
○地区計画の目標（要約）

- ・駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備
- ・立地特性を生かした土地利用を誘導
- ・SDGs未来都市・横浜にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくりの推進

○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	地区整備計画の有無
A地区	・高い利便性を生かして、商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図る。	有
B地区	・高いアクセス性を踏まえ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業、業務、都市型住宅等及び区民文化センターを整備する。 ・環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。	有
C地区	・駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した都市型住宅等の立地を図る。	無
D-1地区	・高いアクセス性を踏まえ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図る。 ・駅前にタクシー及び交通広場を整備し、安全な歩行者空間を確保する。 ・環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。	有
D-2地区	・駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した商業、業務、都市型住宅等の立地を図る。	無
E地区	・周辺の土地利用と調和した、歴史的資産や緑地、農地等を適切に配置する。	無
F地区	・A地区及びB地区と一体となつてにぎわいを形成しつつ、E地区及び周辺住宅地と調和した店舗、事務所、住宅等の立地を図る。	有

○ 区域図



○条例による制限内容

		地区の区分			
		A地区 約0.8ha	B地区 約0.6ha	D-1地区 約0.9ha	F地区 約0.9ha
建築物等に関する事項	① 建築物の用途の制限【建築できないもの】	<ul style="list-style-type: none"> 自動車教習所 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※ 1階を住居の用に供するもの ※ 個室付き浴場業に係る公衆浴場等 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車教習所 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※ 1階を住居の用に供するもの ※ 個室付き浴場業に係る公衆浴場等 キャバレー、料理店等 マージャン屋、ぱちんこ屋等 倉庫業を営む倉庫 工場 ※ 畜舎 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車教習所 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※ 1階を住居の用に供するもの ※ 個室付き浴場業に係る公衆浴場等 マージャン屋等(ぱちんこ屋を除く) 倉庫業を営む倉庫 工場 ※ 畜舎 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車教習所 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※ 道路境界線アに接する敷地で1階を住居の用に供するもの ※
	② 壁面の位置の制限	道路境界線から1.5m以上又は2.0m以上後退※	道路境界線から2.0m以上後退※	同左	道路境界線から0.5m以上又は1.5m以上後退
	③ 建築物の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 31m 敷地面積300㎡以上の場合 45m 	<ul style="list-style-type: none"> 区域ア 100m 区域イ 40m 区域ウ 31m 	<ul style="list-style-type: none"> 区域エ 100m 区域オ 31m 	
	④ 建築物等の形態意匠の制限	建築物の形態意匠は周囲への景観的調和に配慮するため、定量的な制限を定める。	建築物の外壁の色彩など、定量的な項目を定める。	同左	
	⑤ 建築物の緑化率の最低限度	100分の7.5	100分の10	同左	100分の15

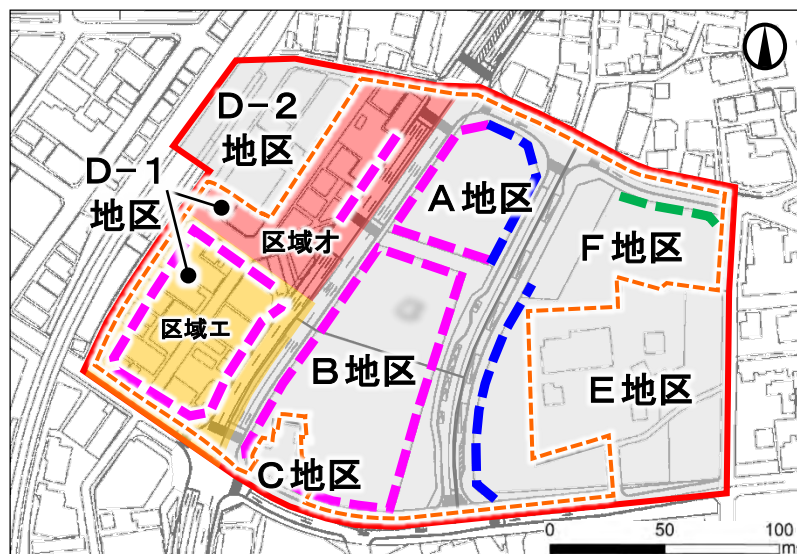
※：適用除外あり

※：公共用歩廊等を除く（条例に追加する箇所）

□：条例に位置付けられている内容

□：条例に追加する箇所

図4 壁面の位置の制限等



壁面の位置

■	道路境界線から2.0m以上
■	道路境界線から1.5m以上
■	道路境界線から0.5m以上

高さの最高限度

■	区域工 100m以下
■	区域才 31m以下

□	地区計画の区域
□	地区整備計画の区域

4 施行日

公布の日