

No. 1 山手町西部文教地区関連の案件概要

議第 1054 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	面 積		面積増△減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域	80%	40%	約719ha	約723ha	△約 4 ha
第一種中高層住居専用地域	150%	60%	約2,630ha	約2,626ha	約 4 ha
第一種住居地域	200%	60%	約4,456ha	約4,456ha	△約 0 ha

議第 1055 号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	高さの最高限度	面 積		面積増△減
		新	旧	
最高限第 1 種	最高高さ10m 北側斜線制限 5.0+0.6L m	約 13,678ha	約 13,682ha	△約 4 ha
最高限第 3 種	最高高さ15m 北側斜線制限 7.0+0.6L m	約 4,380ha	約 4,376ha	約 4 ha
最高限第 4 種	最高高さ20m 北側斜線制限 7.5+0.6L m	約 6,423ha	約 6,423ha	△約 0 ha

議第 1056 号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更

種 類	面 積		面積増△減
	新	旧	
準防火地域	約 18,371ha	約 18,369ha	約 2 ha

議第 1057 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定（横浜市決定）

名称	山手町西部文教地区地区計画		面積	約 3.6ha
地区計画の目標	本地区計画は、老朽化が進む施設の更新を契機に、安全性や学校機能の向上を図るとともに、歴史的建造物の保全・活用を行い、緑豊かな環境や周辺の良好な街並みと調和した文教地区としての教育環境の維持・向上を目標とする。			
に開区域の整備に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の良好な街並みと調和した文教地区にふさわしい施設の立地を図る。 2 開港以来の歴史や文化を伝える歴史的建造物の保全・活用を行うとともに、既存樹木等の緑豊かな環境を維持・保全することで、伝統と風格ある街並みの形成を図る。 3 地域の防災性の向上に資する機能の導入を図る。 		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.1m 延長約 40m	
		緑地 1	面積約 900 m ²	
		緑地 2	面積約 100 m ²	
		緑地 3	面積約 150 m ²	
		緑地 4	面積約 300 m ²	
関建築物等に	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 学校、図書館その他これらに類するもの 2 保育所 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの 		

	壁面の位置の制限	道路境界線より 2.5m以上後退（一部、東京湾平均海面より高さ 45.5m以上の部分のみ） 隣地境界線より 1.5m又は7.0m以上後退 ※適用の除外あり
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは15mを超えてはならない。 2 建築物の各部分から真北方向にある前面道路の中心線又は隣地境界線の北側が第一種低層住居専用地域である場合にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの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。 3 前号に該当しない場合にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7 mを加えたもの以下としなければならない。
	建築物等の形態意匠の制限	地区内及び周辺の歴史的建造物や自然、街並みと調和のとれた景観を形成するため、建築物等の形態意匠は次に掲げる事項に適合するものとする。 1 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、周辺との調和に配慮した落ち着いたものとする。こと。 2 横浜市指定有形文化財として指定された建築物又は建築物の部分（以下「指定建築物等」という。）以外の建築物又は建築物の部分は、指定建築物等と調和する、又は引き立たせる形態意匠とすること。 3 屋外に設ける建築設備の設置位置、設置方法及び色彩は周辺との調和に配慮したものとする。こと。 4 屋外広告物の設置位置、設置方法及び色彩は周辺との調和に配慮したものとする。こと。また、屋上の広告物又は独立した屋外広告物は設置しないこと。
	建築物の緑化率の最低限度	100分の12
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する事項	樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。 1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 3 木竹の伐採 4 水面の埋立て又は干拓 5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

(内容)

本案件は、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を踏まえ、都市計画の決定及び変更を行うものです。

本地区を含む山手地区は、開港以来の横浜らしい国際的な歴史と文化を色濃く残し、個性的で魅力ある街並みを有する横浜を代表する住宅・文教地区です。本地区は、JR根岸線石川町駅より南西約300メートルに位置しており、地区内には、開港まもなく創立された横浜共立学園及び横浜女学院があり、横浜共立学園本校舎などの歴史的建造物や、緑豊かな環境とが一体となり、文教地区としての環境を形成しています。

本地区は、横浜市都市計画マスタープラン中区プランの山手地区のまちづくり方針において、「山手を特徴づける歴史的建造物の保全を図り、山手らしい景観形成を図る」、「学校や教会、博物館などの歴史性のある文教的環境の保全に取り組みます」としています。

本市のまちづくりの方針や本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、提案された都市計画の内容に必要な修正を加えた上で、都市計画を決定及び変更する必要があると判断しました。

よって、文教地区としての教育環境の維持・向上、歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るため、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更し、地区計画を決定します。