

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 都市緑地法に基づく緑地の保全のための制限の追加
- 2 青葉鴨志田地区地区計画の追加
- 3 ヨコハマポートサイド地区地区計画の変更
- 4 市道路線の名称変更に伴う所要の改正

地区計画制度の概要

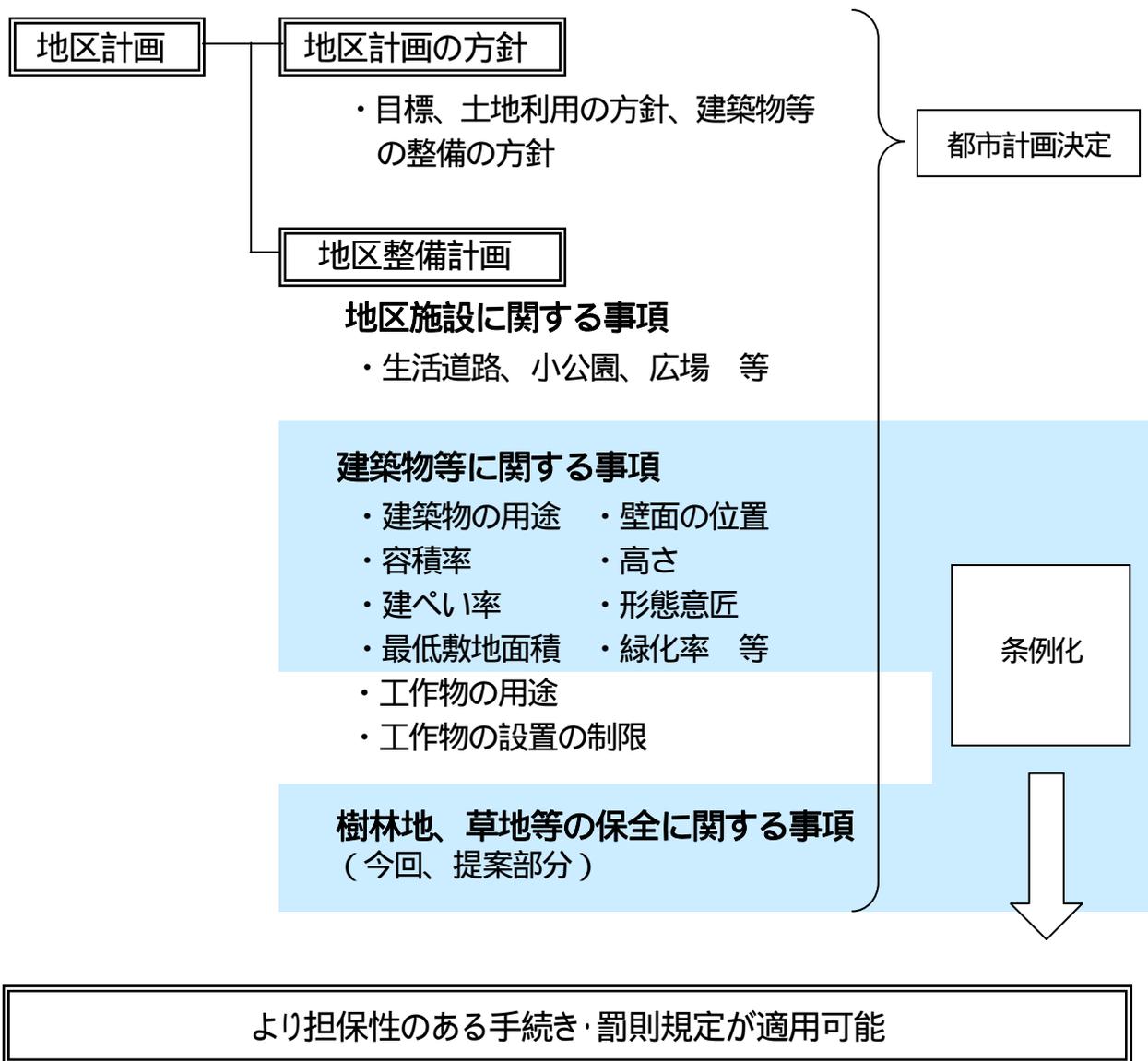
1 地区計画とは

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



1 都市緑地法に基づく緑地の保全のための制限の追加

(1) 趣 旨

平成 16 年 12 月の「都市緑地保全法等の一部を改正する法律」の施行により、「樹林地、草地等の保全に関する事項」が定められている地区計画の区域内において、条例で「緑地の保全のための制限」を定めることが可能となりました。

本年 3 月に、青葉鴨志田地区地区計画において、「樹林地、草地等の保全に関する事項」が定められたことから、本条例で「緑地の保全のための制限」を定めるために、本条例の第 3 章に、「都市緑地法に基づく緑地の保全のための制限」を追加するとともに、これに関連する罰則規定を変更します。

[条例の構成]

改正前		改正後	
第 1 章	総則 第 1 条 ~ 第 4 条	第 1 章	総則 第 1 条 ~ 第 4 条
第 2 章	建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限 第 5 条 ~ 第 15 条	第 2 章	建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限 第 5 条 ~ 第 15 条
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 16 条 ~ 第 20 条	第 3 章	都市緑地法に基づく緑地の保全のための制限 第 16 条 ~ 第 18 条 【追加】
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 第 21 条 ~ 第 28 条	第 4 章	都市緑地法に基づく建築物の緑化率に関する制限 第 19 条 ~ 第 23 条
第 5 章	雑則 第 29 条 ~ 第 30 条	第 5 章	景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限 第 24 条 ~ 第 31 条
第 6 章	罰則 第 31 条 ~ 第 33 条	第 6 章	雑則 第 32 条 ~ 第 33 条
附則		第 7 章	罰則 第 34 条 ~ 第 36 条
		附則	

章及び条文の新設に伴い、章及び条の繰下げを行います。

(2) 条例の変更内容

第 16 条 行為の制限

緑地の保全のための制限が適用される区域内においては、建築物の新築及び宅地の造成等の行為は、原則、市長の許可を受けなければ、してはならない規定を追加

第 17 条 原状回復命令等

市長は、第 16 条の規定に違反した者等に対する原状回復命令等ができる規定を追加

第 18 条 報告及び立入検査等

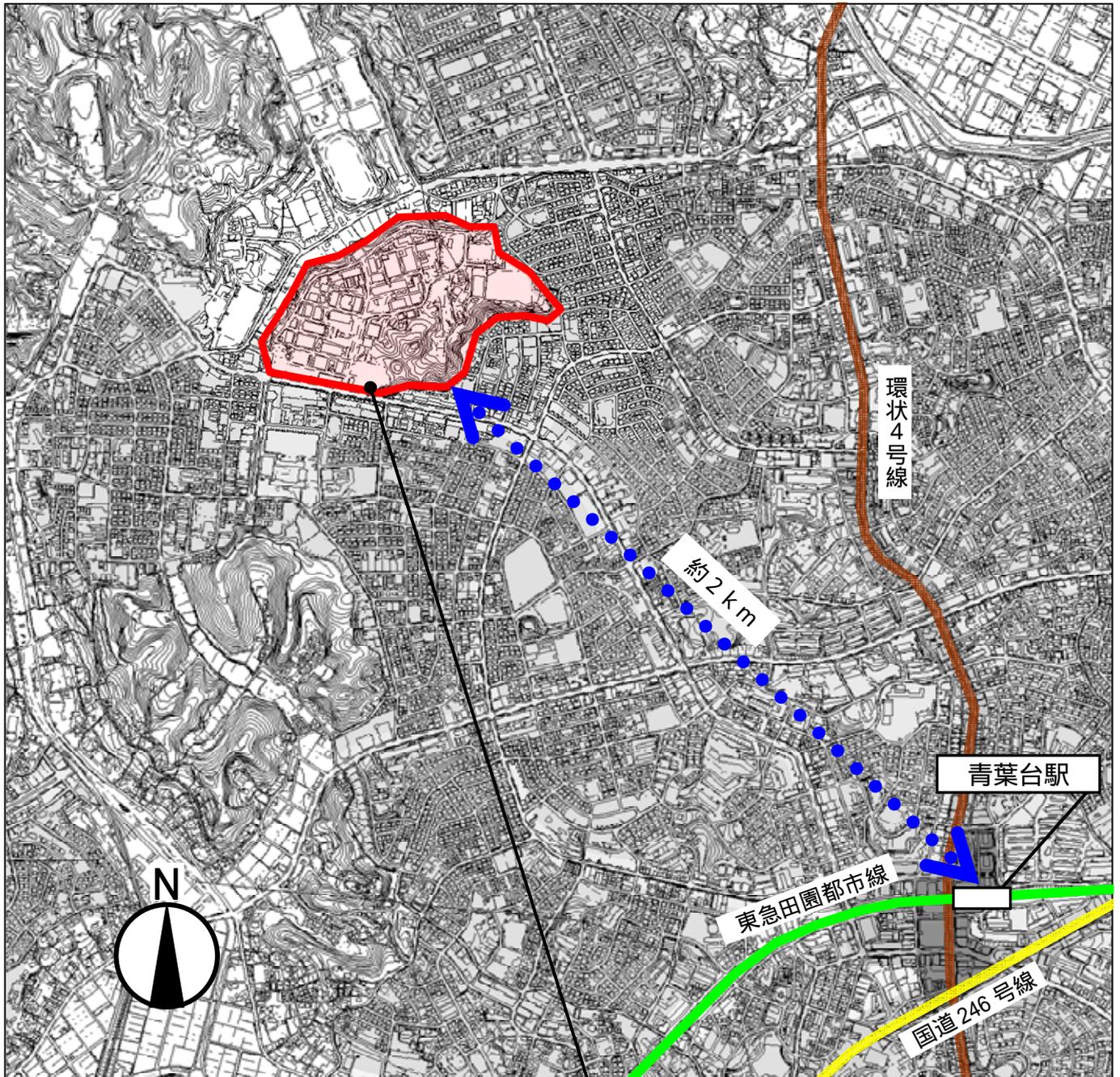
市長は、樹林地、草地等の保全のために必要があると認めるときは、第 16 条の許可を受けた者等に対して、報告を求めることができるとともに、立入検査等ができる規定を追加

第 35 条

第 16 条から第 18 条までの規定に違反した者に対する罰則規定を追加

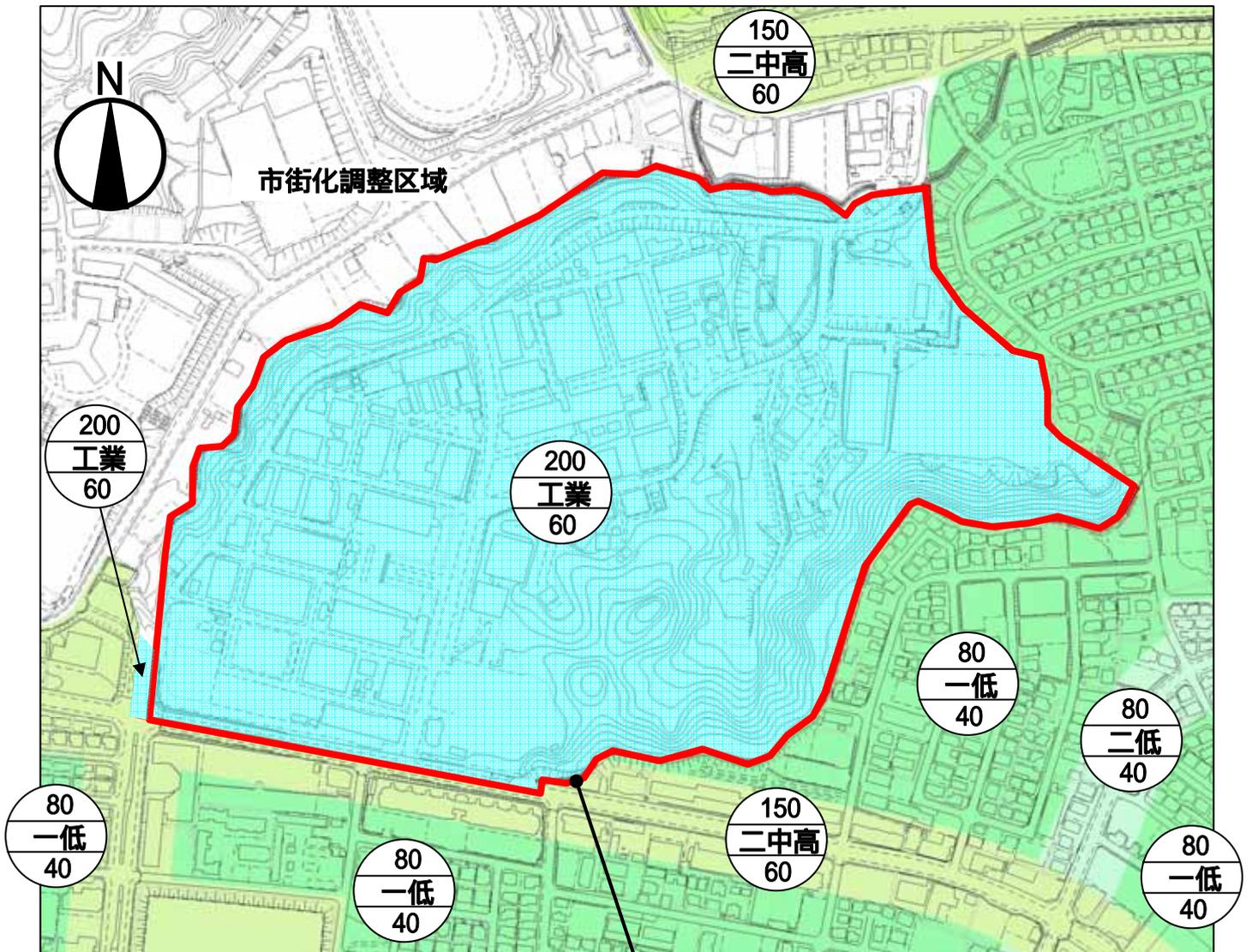
2 青葉鴨志田地区地区計画の追加

位置図



青葉鴨志田地区地区計画区域
(約 21.5ha)

都市計画図



青葉鴨志田地区地区計画区域

航空写真

(平成 21 年 1 月時点)



青葉鴨志田地区地区計画区域

写真 地区全体(南西側から)

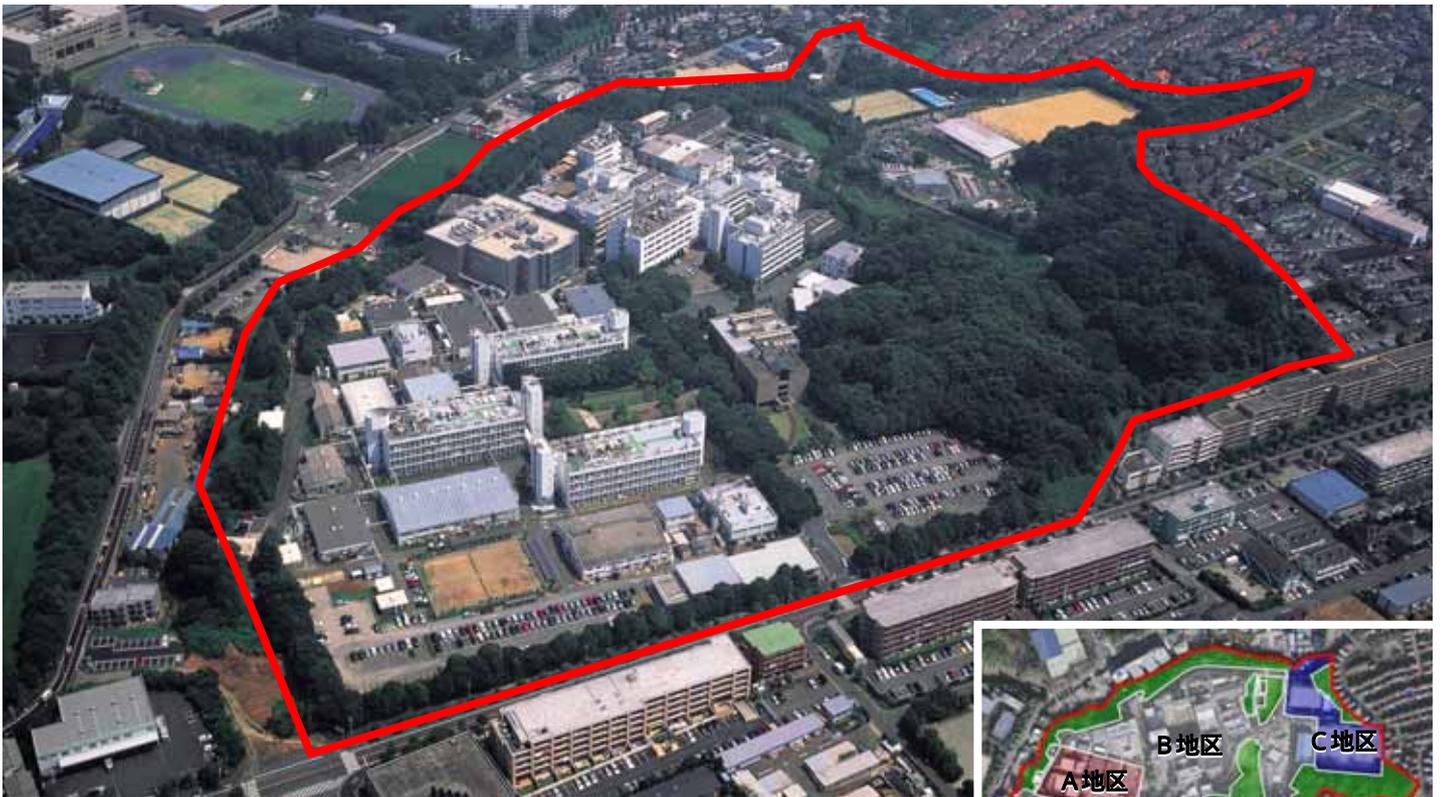


写真 A地区(北東側から)



写真 B 地区(南側から)



3

写真 地区南西の C 地区(東側から)



4

写真 地区南東のD地区(北側から)



地区計画策定の経緯

平成21年11月～12月	地区計画案の策定・縦覧
平成22年1月19日	都市計画審議会開催
平成22年3月23日	都市計画決定告示

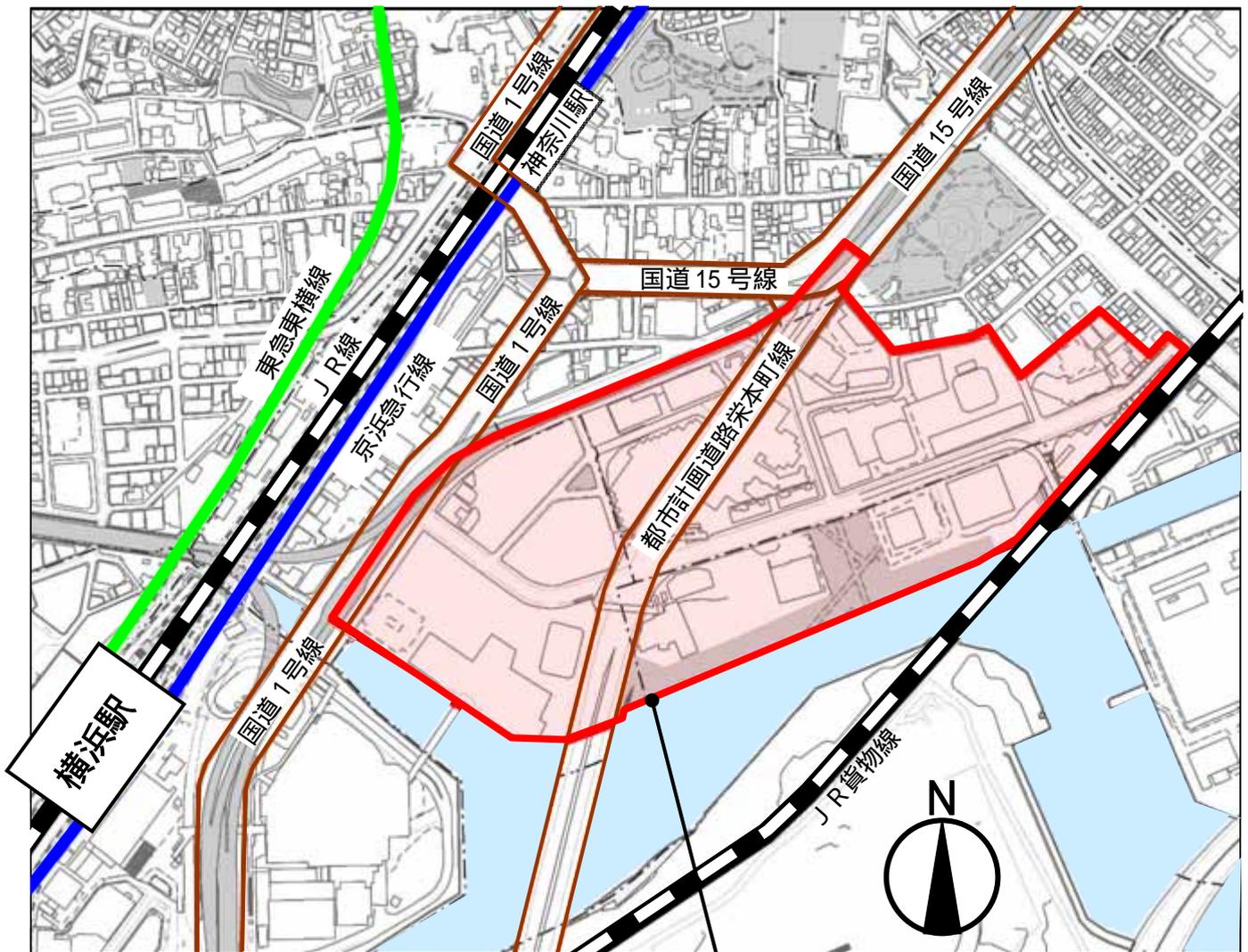
○青葉鴨志田地区地区計画の概要

□ : 条例化部分

名称		青葉鴨志田地区地区計画					
告示日		平成22年3月23日					
位置		横浜市青葉区鴨志田町、すみよし台及び若草台					
面積		約21.5ha					
地区計画の目標		本地区計画は、周辺住宅地等に配慮した土地利用を図るとともに、緑豊かな研究環境を維持・保全することを目標とする。					
地区整備計画	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
		面積	約1.4ha	約9.9ha	約2.8ha	約7.4ha	
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 店舗で床面積の合計が500平方メートルを超えるもの 7 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 8 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設 9 自動車教習所 10 マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 11 カラオケボックスその他これに類するもの 12 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 13 倉庫業を営む倉庫 14 自動車修理工場 15 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に掲げる工場			次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 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 前号の建築物に附属するもの		
	建築物の容積率の最高限度	10分の13			10分の5		
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5			10分の3		
	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から前面道路の境界線までの距離は、10メートル以上とする。		-	
	建築物の高さの最高限度	31m	20m	10m			
	建築物等の形態意匠の制限	1 建築物等の色彩は、当該地区計画区域の周辺の住環境に配慮し、周囲の樹林地と調和したものとなるよう、マンセル表色系のYR(黄赤)系又はY(黄)系で明度6以上かつ彩度4以下、若しくはN(無彩色)で明度6以上を基調とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)ガラス等の透過性のある材料を用いた部分 (2)建築設備 2 建築物の屋上に設置する建築設備は、地盤面からの高さが15mを超える部分をルーバー等により遮蔽するなど、当該地区計画区域の周辺の道路から容易に望めない形態意匠とする。 3 屋外広告物は、緑の景観を阻害しないよう、地盤面からの高さが15mを超える部分には設けないものとする。ただし、独立文字やマーク等により施設名等を表示するものについてはこの限りではない。					
	建築物の緑化率の最低限度	100分の15			-		
	樹林地、草地等の保全に関する事項				計画図に表示する樹林地、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		

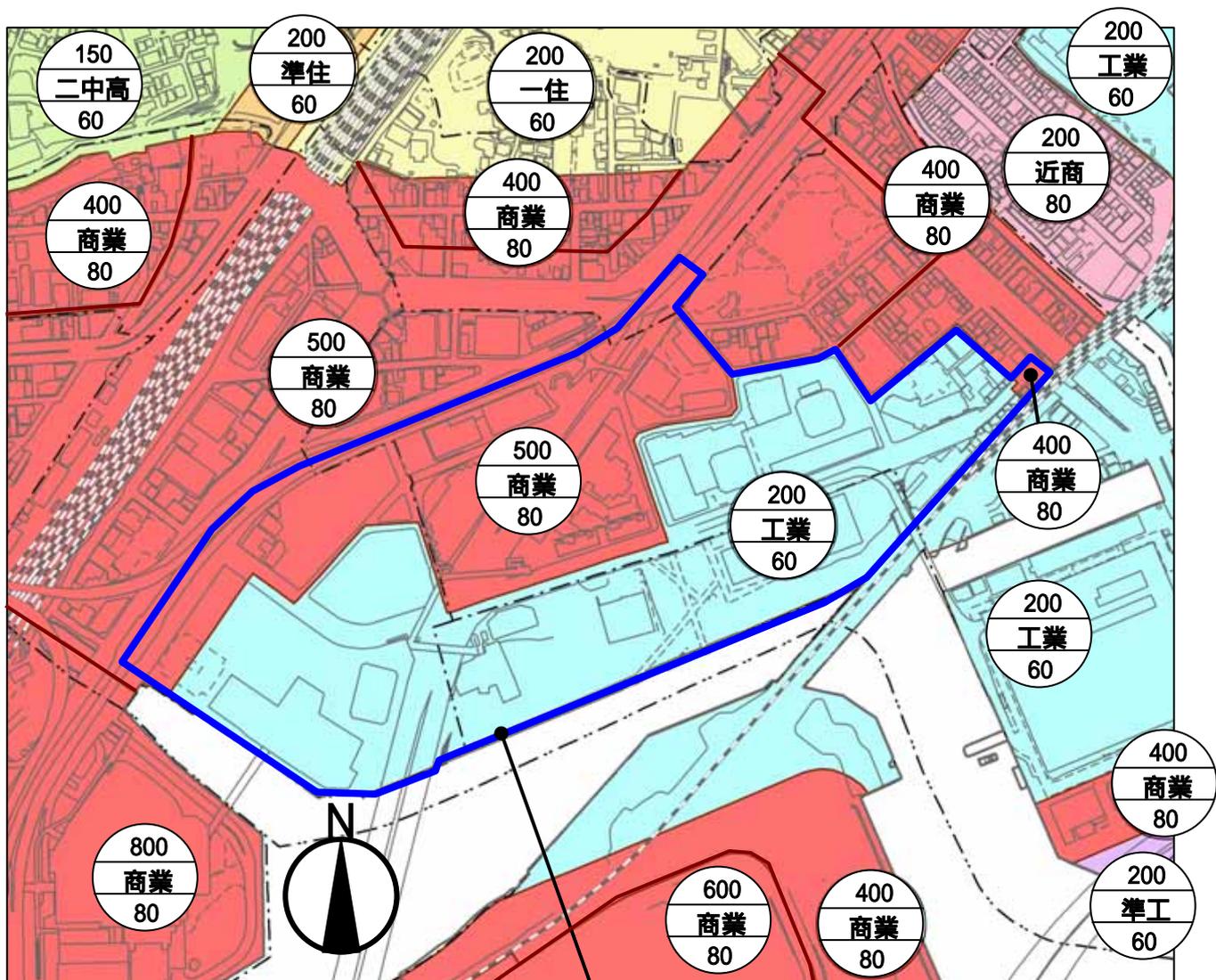
3 ヨコハマポートサイド地区地区計画の変更

位置図



ヨコハマポートサイド地区地区計画区域
(約 18.5ha)

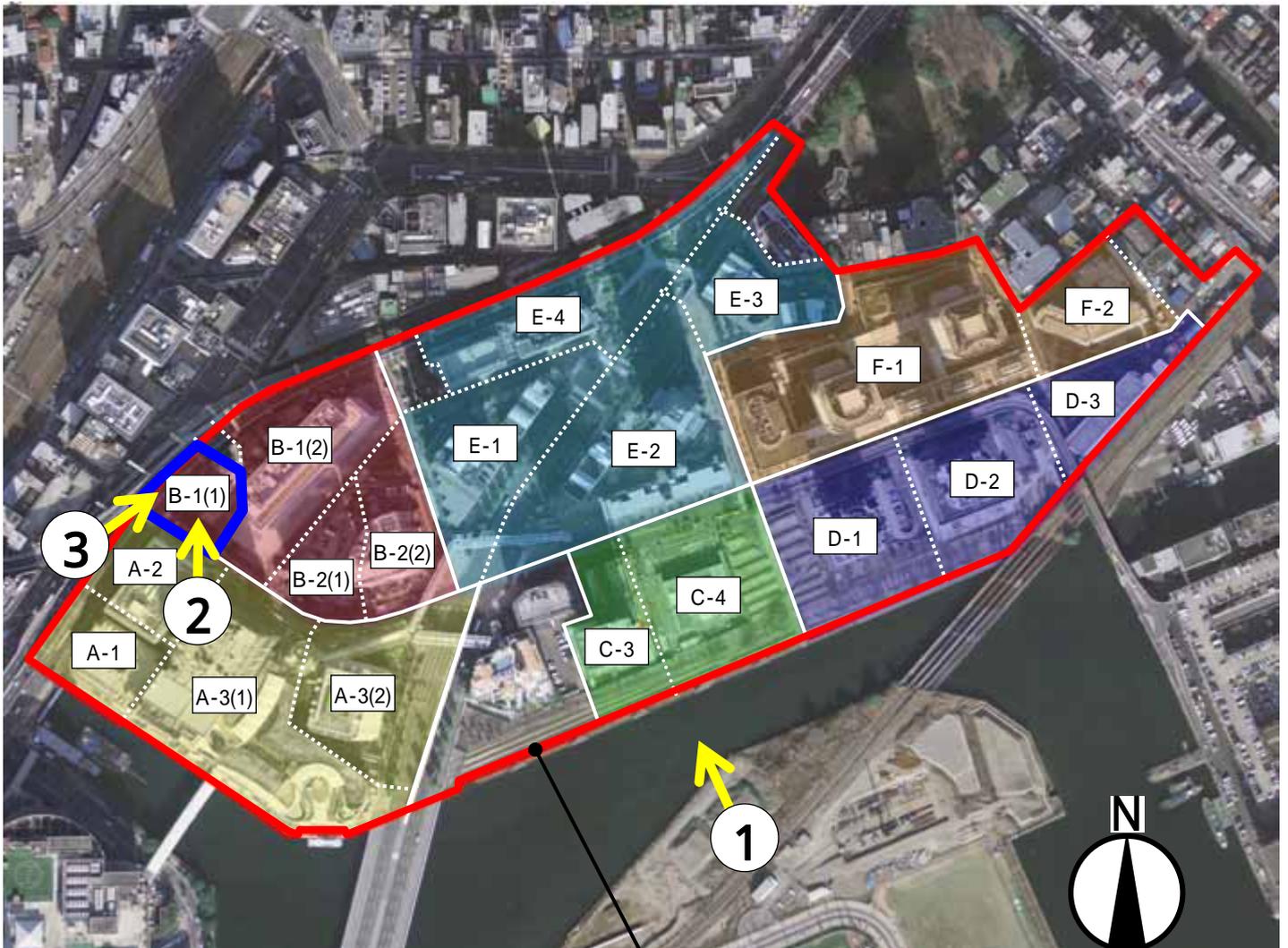
都市計画図



ヨコハマポートサイド地区地区計画区域

航空写真

(平成 21 年 1 月時点)



ヨコハマポートサイド地区地区計画区域

写真 地区全体(南東側から)

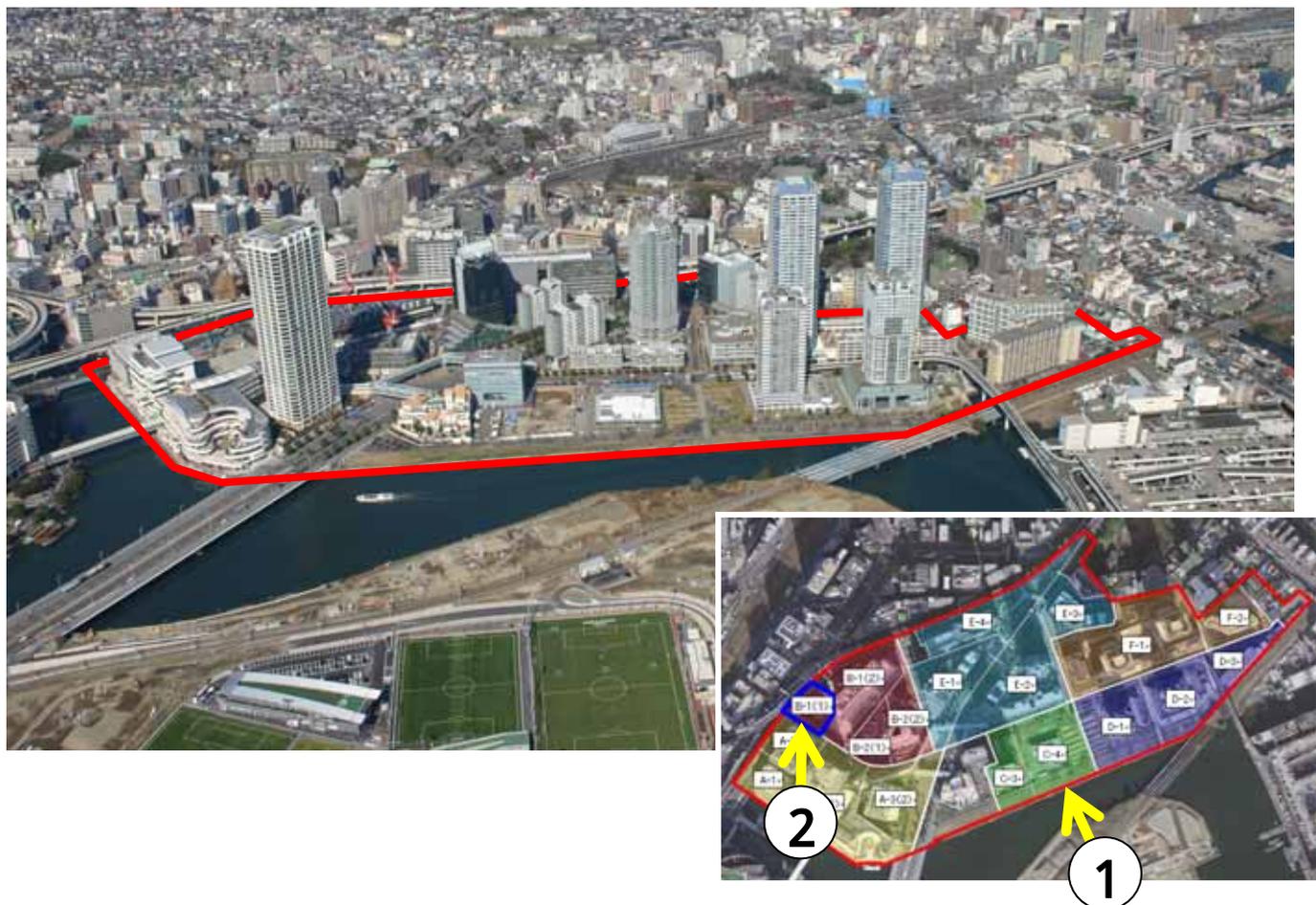


写真 B-1(1)地区(南側から)

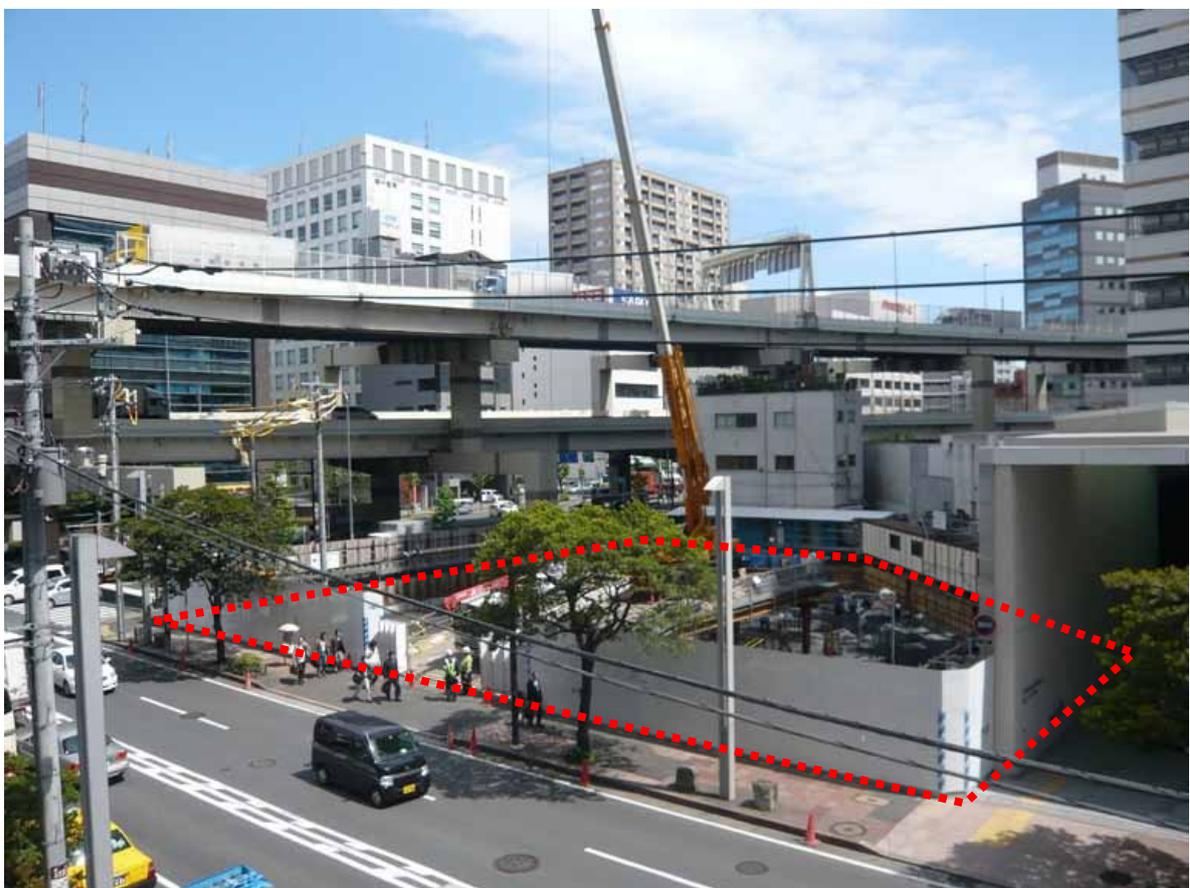


写真 B-1(1)地区(南西側から)



地区計画策定の経緯

平成2年8月	ヨコハマポートサイド地区地区計画の都市計画決定
平成20年12月	ヨコハマポートサイド街づくり協議会が地区計画の変更に関する要望書を市長に提出（B-1(1)地区における建築計画との整合を図るため、建築物の高さの最高限度の変更等）
平成21年6月～7月	地区計画変更案の策定・縦覧
平成21年8月28日	都市計画審議会開催
平成21年10月23日	都市計画変更決定告示

○ヨコハマポートサイド地区地区計画の概要

名称	ヨコハマポートサイド地区地区計画		
告示日	平成21年10月23日		
位置	横浜市神奈川区青木町、大野町、金港町及び栄町地内		
面積	約 18.5ha		
地区計画の目標	<p>本地区は、みなとみらい21計画の一環として、横浜駅東口に連なる新しい都心地区としての整備を行う。工場・倉庫等の非都心機能を更新し、立地条件にふさわしい新しい都心市街地を形成するため、道路・公園等の都市基盤施設の整備を行い、都市型住宅・業務・商業・サービス及び文化機能等の導入を図る。</p> <p>そのため、本地区計画は、以下の基本方針に沿って、公共事業及び民間開発事業を適切に誘導し、計画的な市街地形成を図ることを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 多様なニーズに対応した都市型住宅の導入 2 にぎわいと街の魅力を創出するための複合的土地利用の促進 3 安全で快適な歩行者空間の形成 4 ウォーターフロントを生かした独創的な都市景観の創造 5 街づくりテーマ『アート&デザインの街』に沿った、文化・芸術関連機能の集積 		
地区整備計画	地区の区分	名称	B - 1
			(1)
		面積	約 0.3ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 	
	建築物の容積率の最高限度	<p>10分の74</p> <p>ただし、自動車車庫の用途に供する部分(当該部分に附属する誘導車路等の施設を含む。)以外の部分の容積率の最高限度は、10分の70とする。</p> <p>なお、延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの 2 告示日において適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 	
	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。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公共用歩廊 2 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、階段又はスロープ 	
建築物の高さの最高限度	<p>変更前：建築物の高さは、<u>120m</u>を超えてはならない。</p> <p>変更後：建築物の高さは、<u>55m</u>を超えてはならない。</p>		
建築物の形態意匠の制限	<p>建築物は、屋根 - 高層部 - 低層部に分節した三部構成の形態とし、特徴ある都市景観の形成を図る。</p> <p>建物の低層部分は、街並みの連続性に配慮する。</p> <p>建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の意匠は、地区の景観的調和に配慮したものとする。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくは、植栽等で開放性のあるものとする。</p>		

: 今回変更部分 : 既条例化部分

4 市道路線の名称変更に伴う所要の改正

平成 18 年の全市的な市道の路線名称の見直しにより、建築物の制限に市道路線名称を記載している 5 地区の地区計画について、当該部分の記述が変更されたことに伴い、地区計画条例における当該部分の記述の変更を行います。

(変更概要)

地区名	変更箇所	新	旧
たまプラーザ駅周辺地区 (青葉区)	建築物の用途の制限	1 <u>市道新石川第 82 号線又は第 84 号線</u> に接する敷地に... (<u>市道新石川第 82 号線又は第 84 号線</u> に敷地が...	... <u>市道元石川第 39 号線又は第 226 号線</u> に接する敷地に... (<u>市道元石川第 39 号線又は第 226 号線</u> に敷地が...
		... <u>市道新石川第 82 号線</u> に接する敷地に... (<u>市道新石川第 82 号線</u> に敷地が...	... <u>市道元石川第 226 号線</u> に接する敷地に... (<u>市道元石川第 226 号線</u> に敷地が...
	壁面の位置の制限	... (<u>市道新石川第 35 号線、第 126 号線、第 134 号線又は第 135 号線</u> に敷地が...	... (<u>市道元石川第 249 号線、第 250 号線、第 256 号線又は第 322 号線</u> に敷地が...
泉西田第二地区 (泉区)	壁面の位置の制限	...又は <u>市道岡津第 242 号線</u> との道路境界線までの距離は 2m 以上とし、...	...又は <u>市道岡津第 411 号線</u> との道路境界線までの距離は 2m 以上とし、...
元町仲通り街並み誘導地区 (中区)	建築物の用途の制限	...並びに <u>市道山下町第 135 号線及び第 139 号線</u> (以下「元町通り」という。)に接しない敷地に...	...並びに <u>横浜市道山下町第 395 号線及び第 397 号線</u> (以下「元町通り」という。)に接しない敷地に...
	建築物の敷地面積の最低限度	... <u>市道山下町第 141 号線及び第 203 号線</u> (以下「仲通り」という。)に接しないもの...	... <u>横浜市道山下町第 396 号線及び第 398 号線</u> (以下「仲通り」という。)に接しないもの...
新山下第一地区 (中区)	建築物等の高さの最高限度	... <u>市道山下町第 96 号線及び第 160 号線</u> 並びに <u>市道新山下第 8 号線及び第 18 号線</u> の道路境界線から...	... <u>市道新山下第 2 号線、市道新山下第 3 号線、市道新山下第 4 号線及び市道新山下第 5 号線</u> の道路境界線から...
山下公園通り地区 (中区)	建築物等の高さの最高限度	...又は <u>市道山下町第 132 号線</u> に接し、...又は <u>市道山下町第 132 号線</u> 以外の...	...又は <u>市道山下町第 219 号線</u> に接し、...又は <u>市道山下町第 219 号線</u> 以外の...

施行期日

- ・都市緑地法に基づく緑地の保全のための制限の追加
- ・青葉鴨志田地区地区計画の追加
(緑地の保全のための制限の部分)

規則で定める日

- ・青葉鴨志田地区地区計画の追加
(緑地の保全のための制限以外の部分)
- ・ヨコハマポートサイド地区地区計画の変更
- ・市道路線の名称変更に伴う所要の改正

公布の日

関連する条例の一部改正

- ・緑の環境をつくり育てる条例
- ・横浜市緑化地域に関する条例
- ・横浜市開発事業の調整等に関する条例
- ・横浜市都市美対策審議会条例

本条例第3章への「都市緑地法に基づく緑地の保全のための制限」の追加により、条項ずれが生じることから、各条例の当該部分を変更