

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 大船駅北第二地区 地区計画の追加
- 2 北仲通北再開発等促進地区 地区計画の変更

地区計画制度の概要

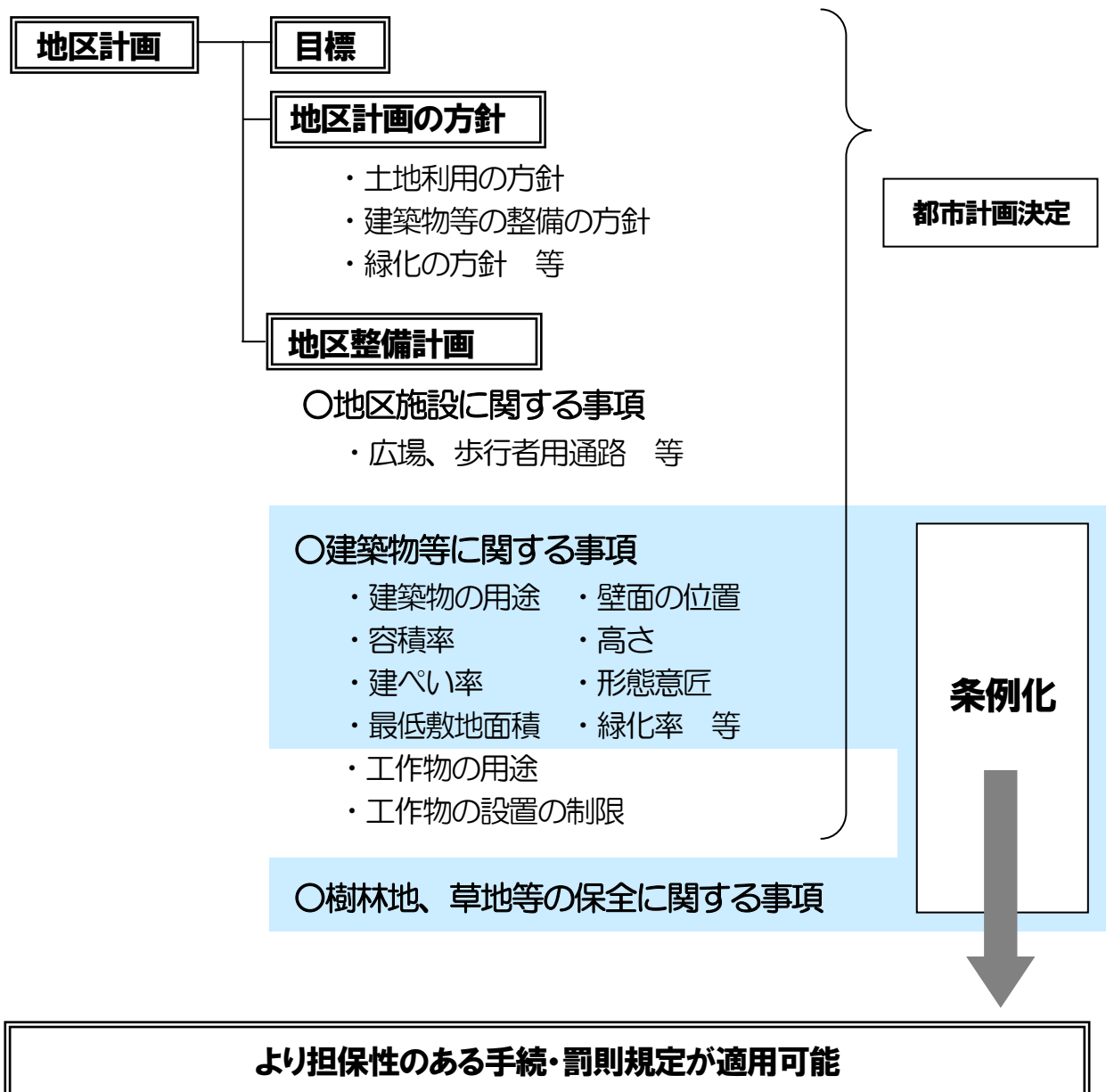
1 地区計画とは

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

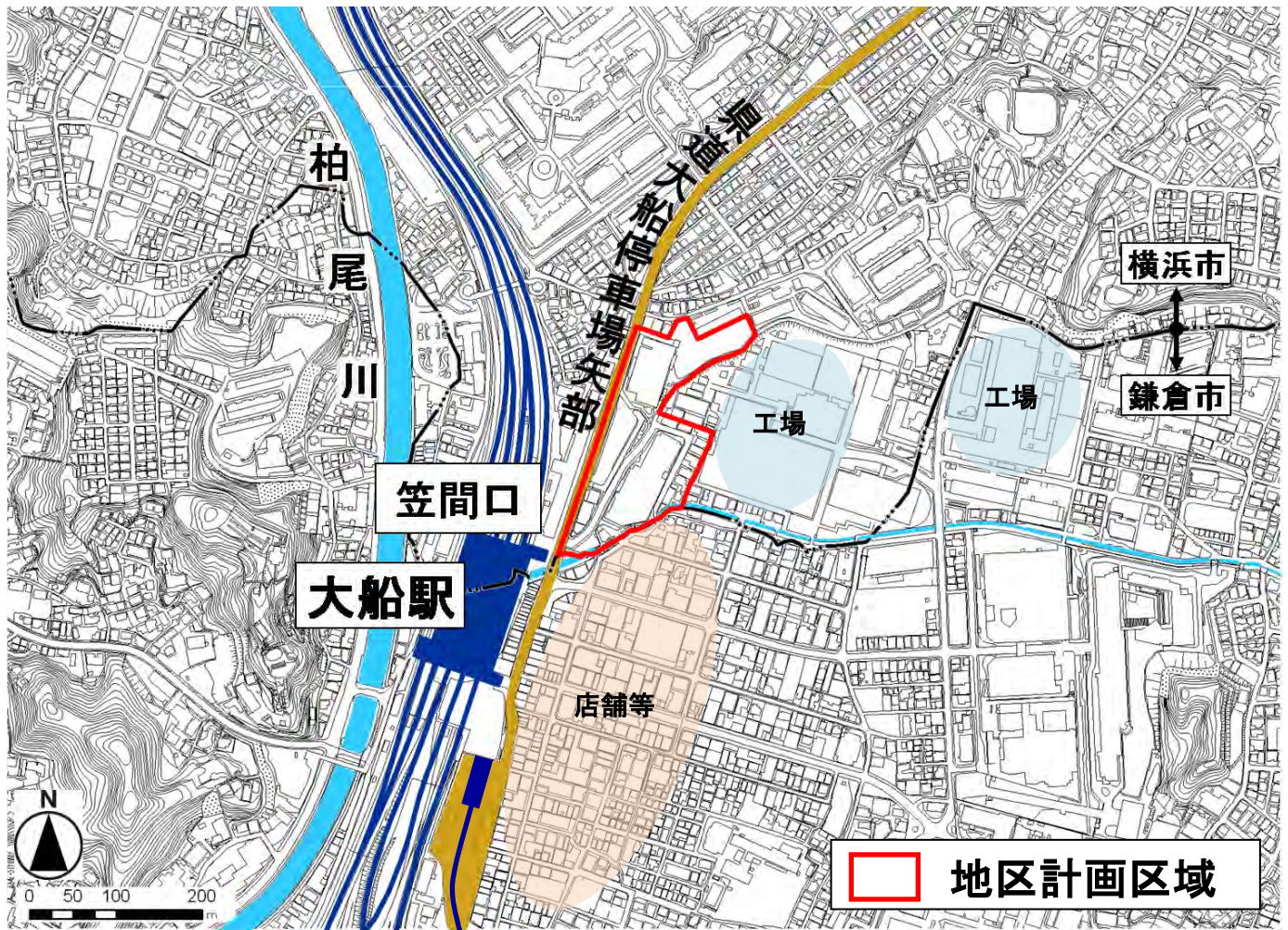
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

3 地区計画の内容



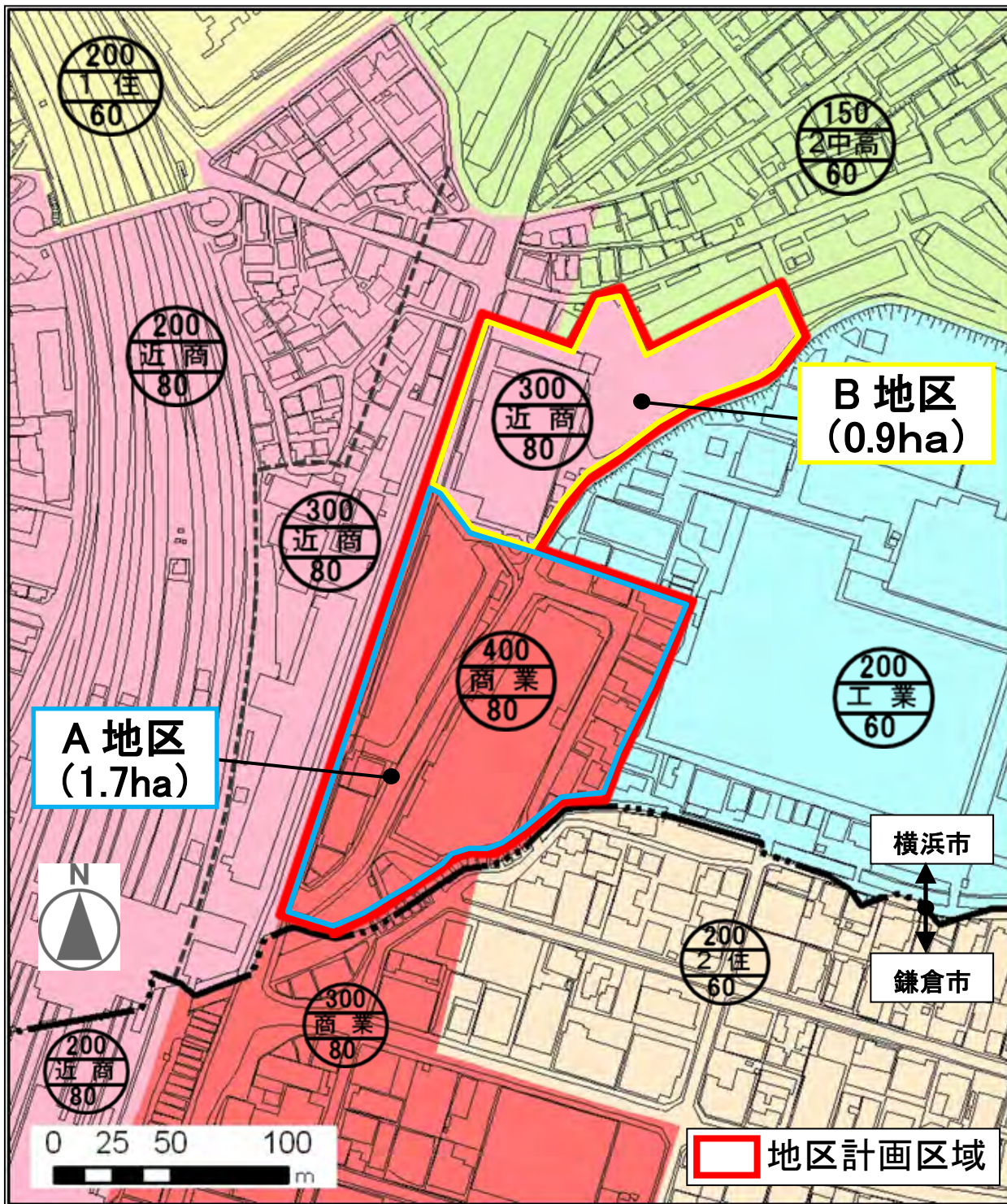
1 大船駅北第二地区地区計画の追加

○ 位置図



大船駅北第二地区
地区計画区域
(約 2.6ha)

○都市計画図

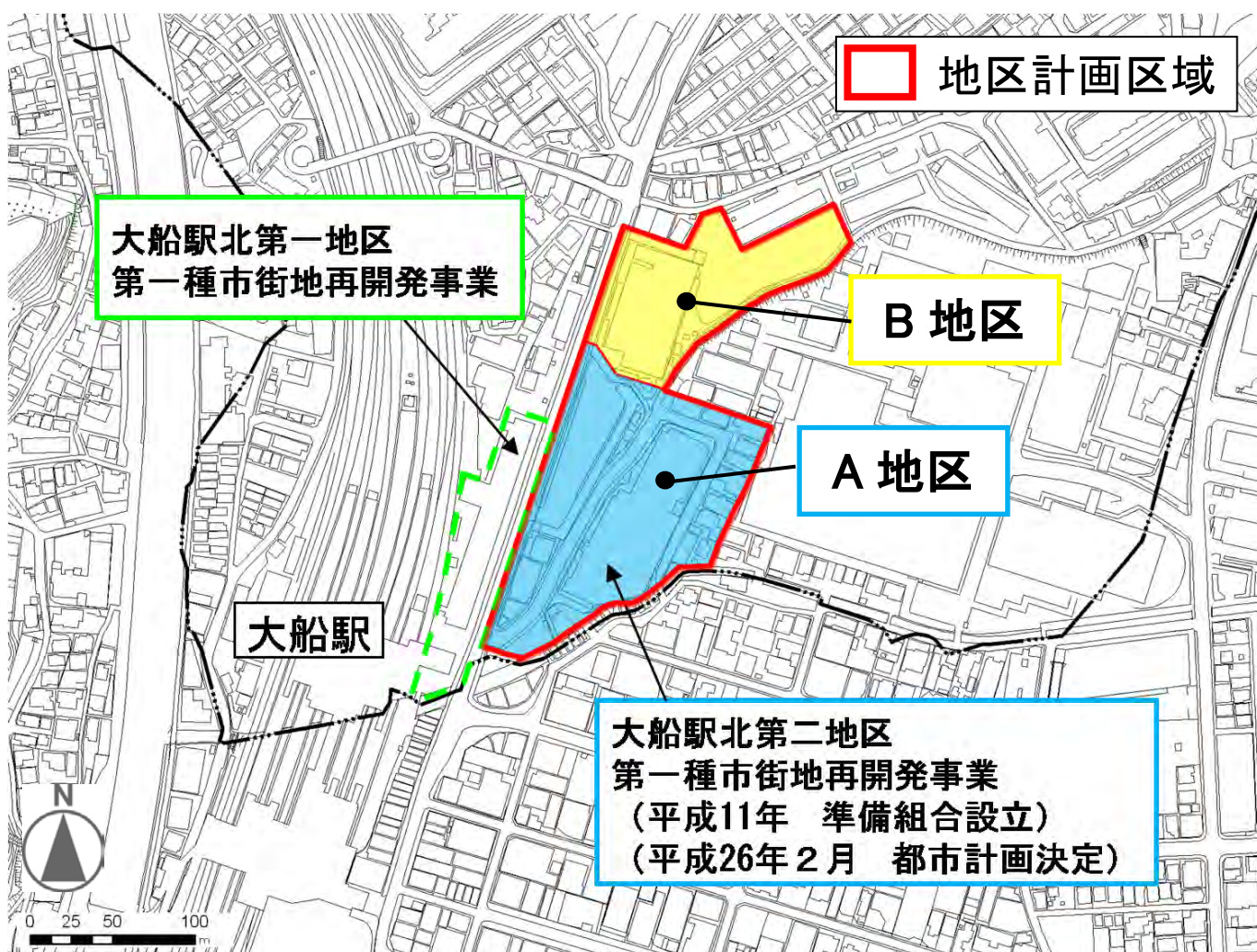


大船駅北第二地区
地区計画区域
(約 2.6ha)

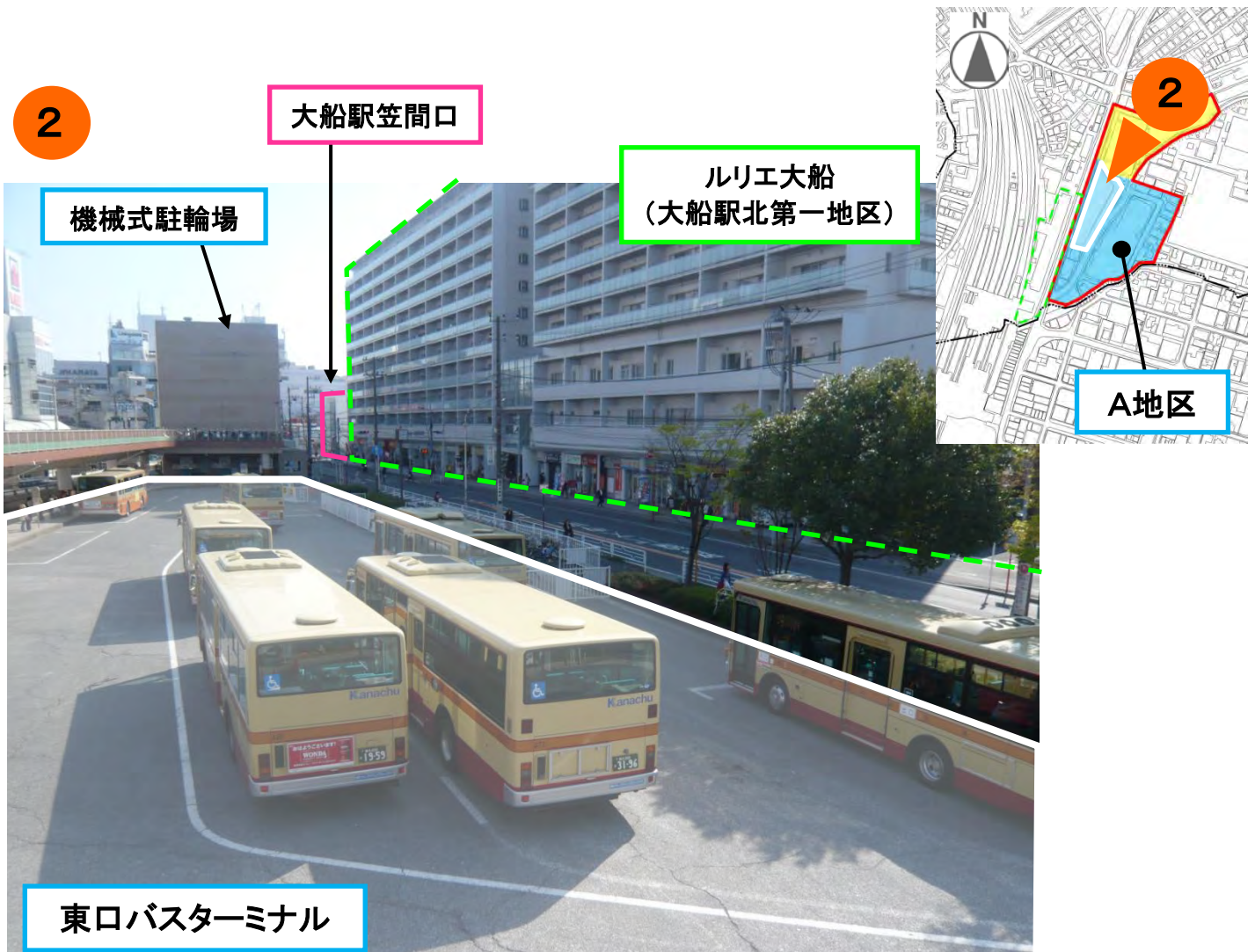
○地区計画策定の経緯

平成元年度	「大船駅北地区周辺開発推進協議会」設立
平成9年度	都市再開発の方針において本地区全体が2号再開発促進地区に編入
平成11年度	「大船駅北第二地区再開発準備組合」設立
平成14年3月	大船駅北第一地区（ルリエ大船）しゅん工
平成25年12月	地区計画案の策定・縦覧
平成26年1月	都市計画審議会開催
平成26年2月	都市計画決定告示（地区計画、市街地再開発事業ほか）

○大船駅北地区の開発状況

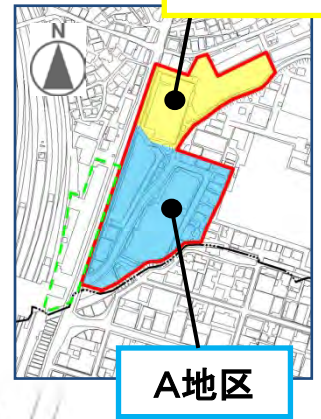


○写真



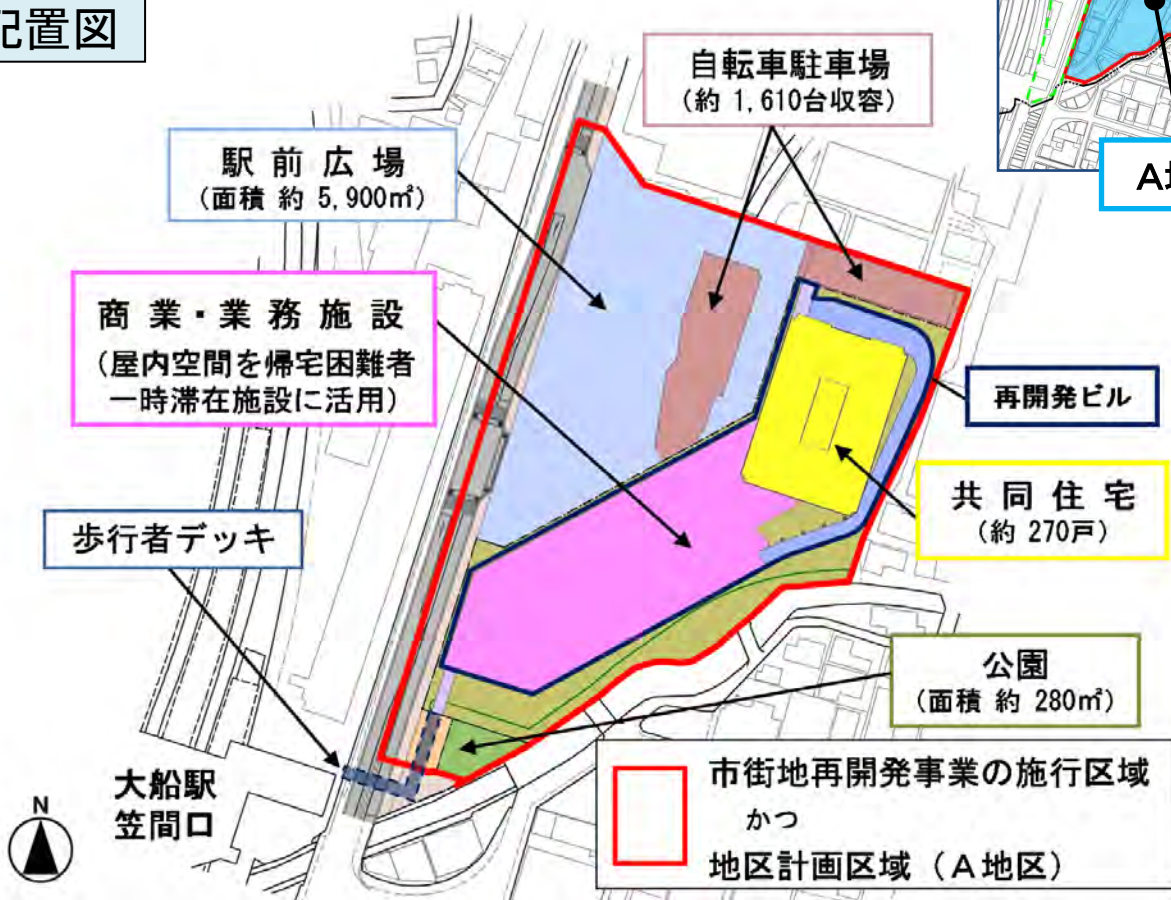
○市街地再開発事業の概要 (地区計画 A地区)

B地区

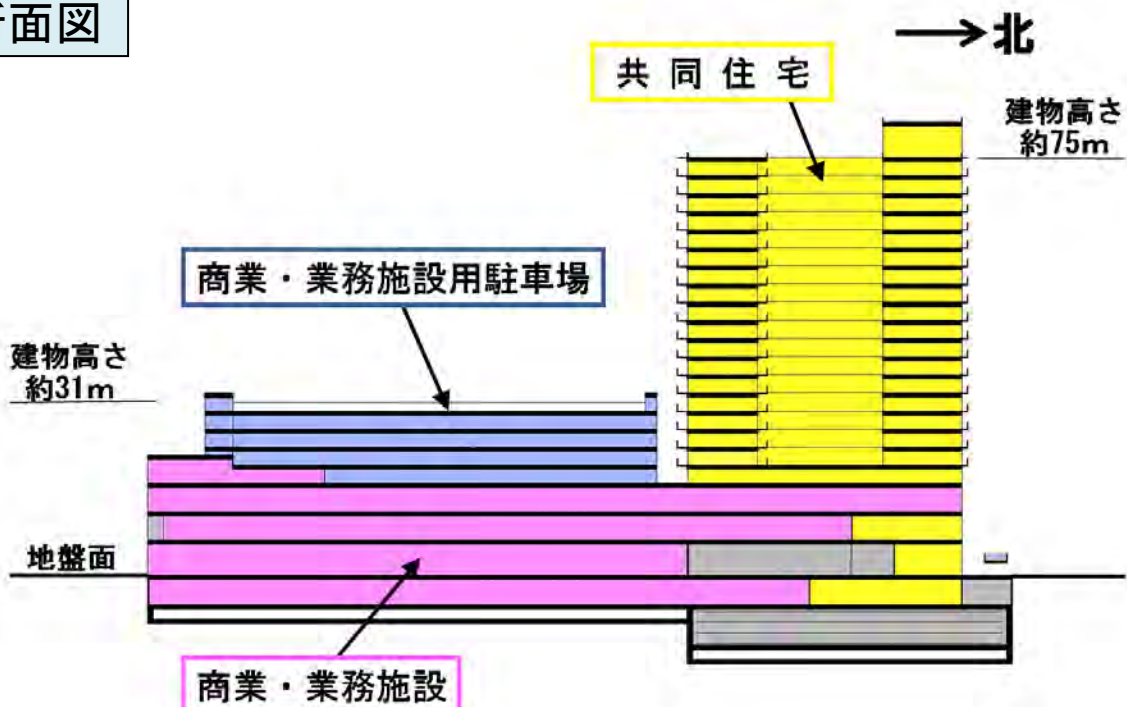


A地区

配置図



断面図



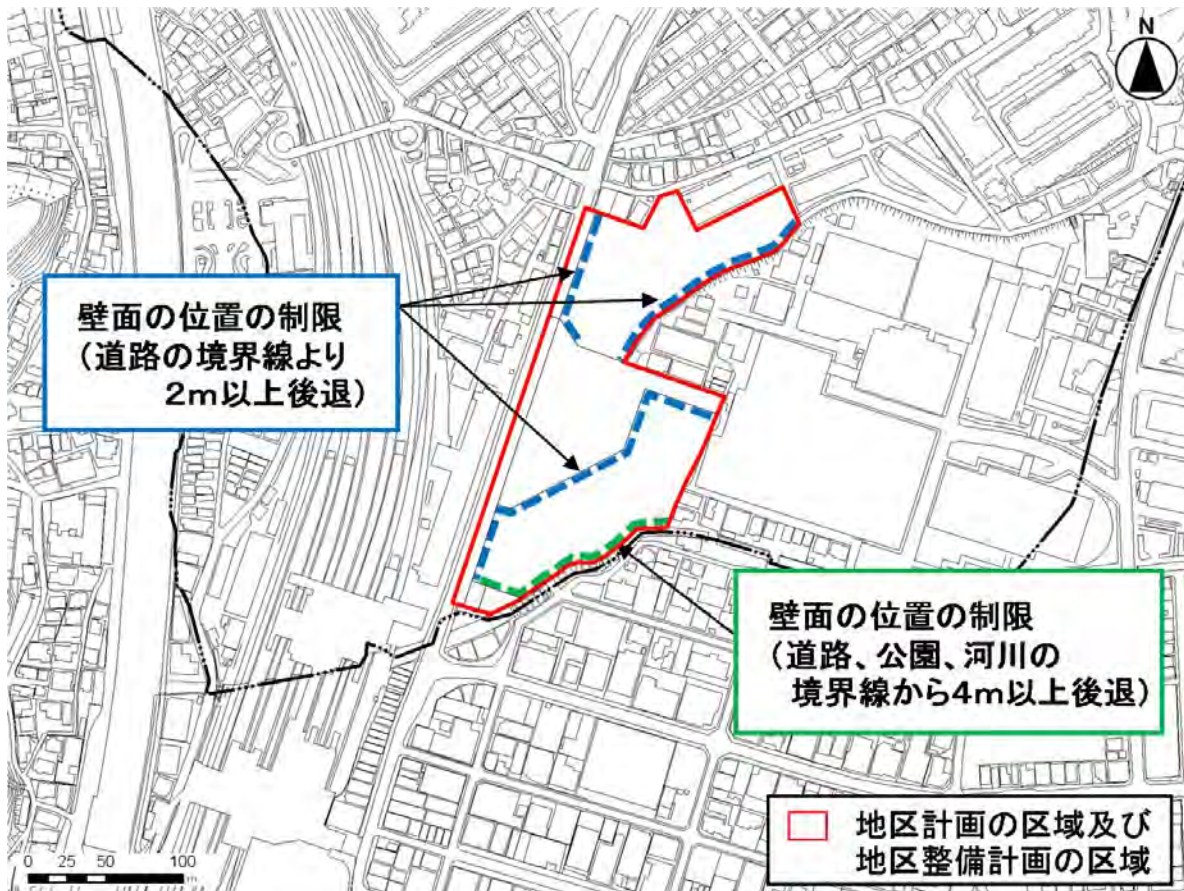
○大船駅北第二地区地区計画の概要

■ : 条例化部分

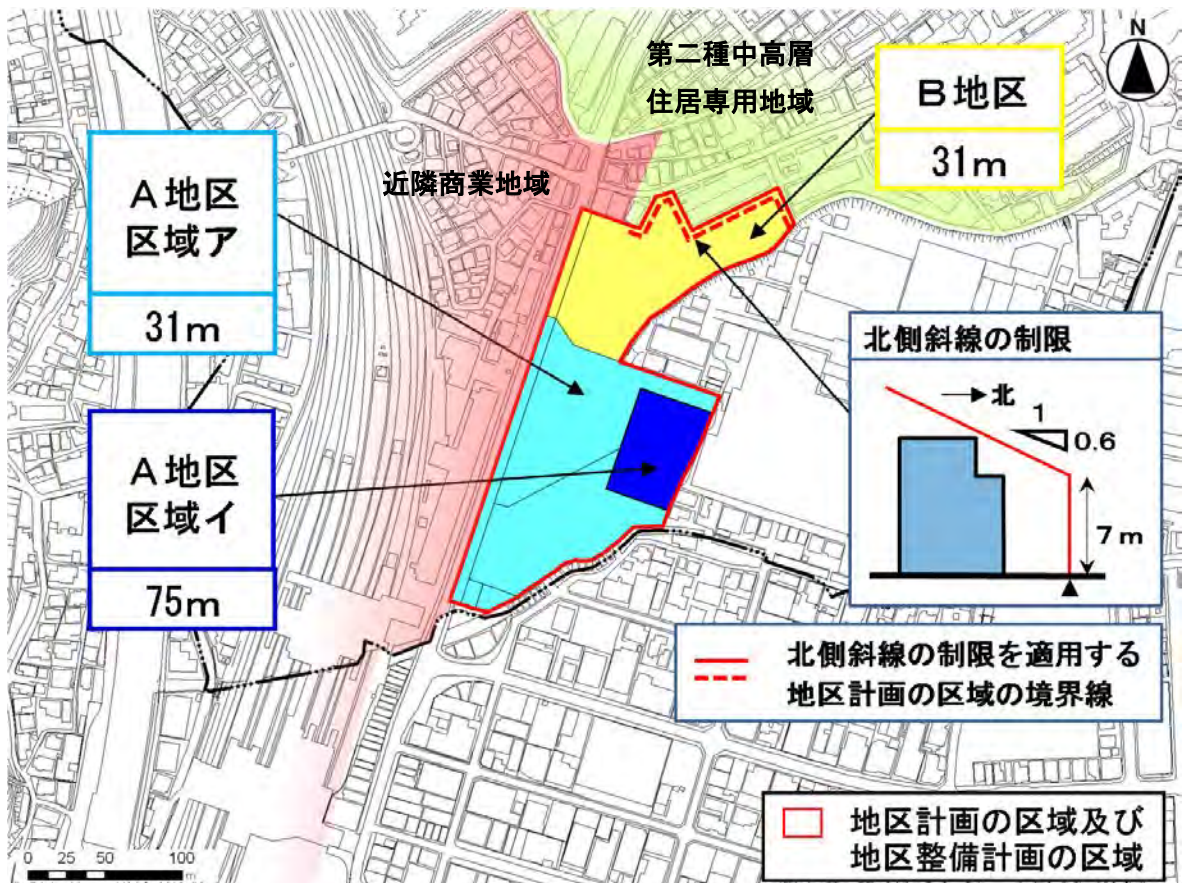
名称	大船駅北第二地区地区計画	面積	約 2.6ha
目標	<p>本地区は、栄区西部のJR大船駅北口（笠間口）の駅前に位置している。</p> <p>笠間口は、1日当たり約4万人の乗降客が利用するが、その周辺には一般車やタクシーに乗降する場所がなく、また地区内にある大船駅東口バスターミナルもバスが転回できない状況であり、いずれも利便性を欠き、地区周辺の交通環境を悪化させる要因となっている。さらに、地区内に立地する公共自転車駐車場は老朽化が著しいなど、本地区は駅前にあるべき機能を十分に果たしていない状況である。</p> <p>本地区は、横浜市都市計画マスタープラン・栄区プランにおいて、市街地再開発事業等の実施とそれに伴う都市計画の制度の活用をはかり、魅力ある商業拠点の形成と都市機能の強化による利便性の高いまちづくりを目指すこととしている。</p> <p>本地区計画では、市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設及び都市型住宅等の整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るA地区と、A地区と連続して駅前を形成するB地区とにおいて、鉄道駅の周辺地区における地域の拠点にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した良好な複合市街地の形成とその維持を目標とする。</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
	面積(ha)	約 1.7ha	約 0.9ha
	用途の制限	【建築できないもの】 1 1階を住居の用に供するもの（1階の住居の用に供する部分が廊下、階段、エレベーター等のみであるものを除く。） 2 キャバレー、料理店等 3 個室付浴場業に係る公衆浴場等 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 5 倉庫業を営む倉庫 6 工場（店舗又は飲食店等の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己使用のための貯蔵施設を除く。）	【建築できないもの】 1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（2階以下に住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の建築物の用途に供する部分が3,200㎡以上あるものを除く。） 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 3 倉庫業を営む倉庫 4 工場（店舗又は飲食店等の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己使用のための貯蔵施設を除く。）
	建ぺい率の最高限度	—	60%
	敷地面積の最低限度	—	4,500㎡
	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。※公益上必要なものや公共用歩廊について適用の除外あり	
	高さの最高限度	計画図に示す区域ア：31m 計画図に示す区域イ：75m	1 31m 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域の境界線で計画図に示すものまでの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなくてはならない。
	緑化率の最低限度	10% ※100㎡未満の敷地は適用除外。	7.5%
	形態意匠の制限	1 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、高さが31mを超える建築物の部分の色彩、壁面の長さなどについて、一定の基準に適合するものとする。 2 屋外広告物、建築設備、駐車場や駐輪場は、周囲への景観的調和に配慮するため、設置場所などについて一定の基準に適合するものとする。 （詳細は都市計画図書のとおり）	1 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、高さが20mを超える建築物の部分の色彩、壁面の長さなどについて、一定の基準に適合するものとする。 2 屋外広告物、建築設備、駐車場や駐輪場は、周囲への景観的調和に配慮するため、設置場所などについて一定の基準に適合するものとする。 （詳細は都市計画図書のとおり）

○壁面の位置の制限

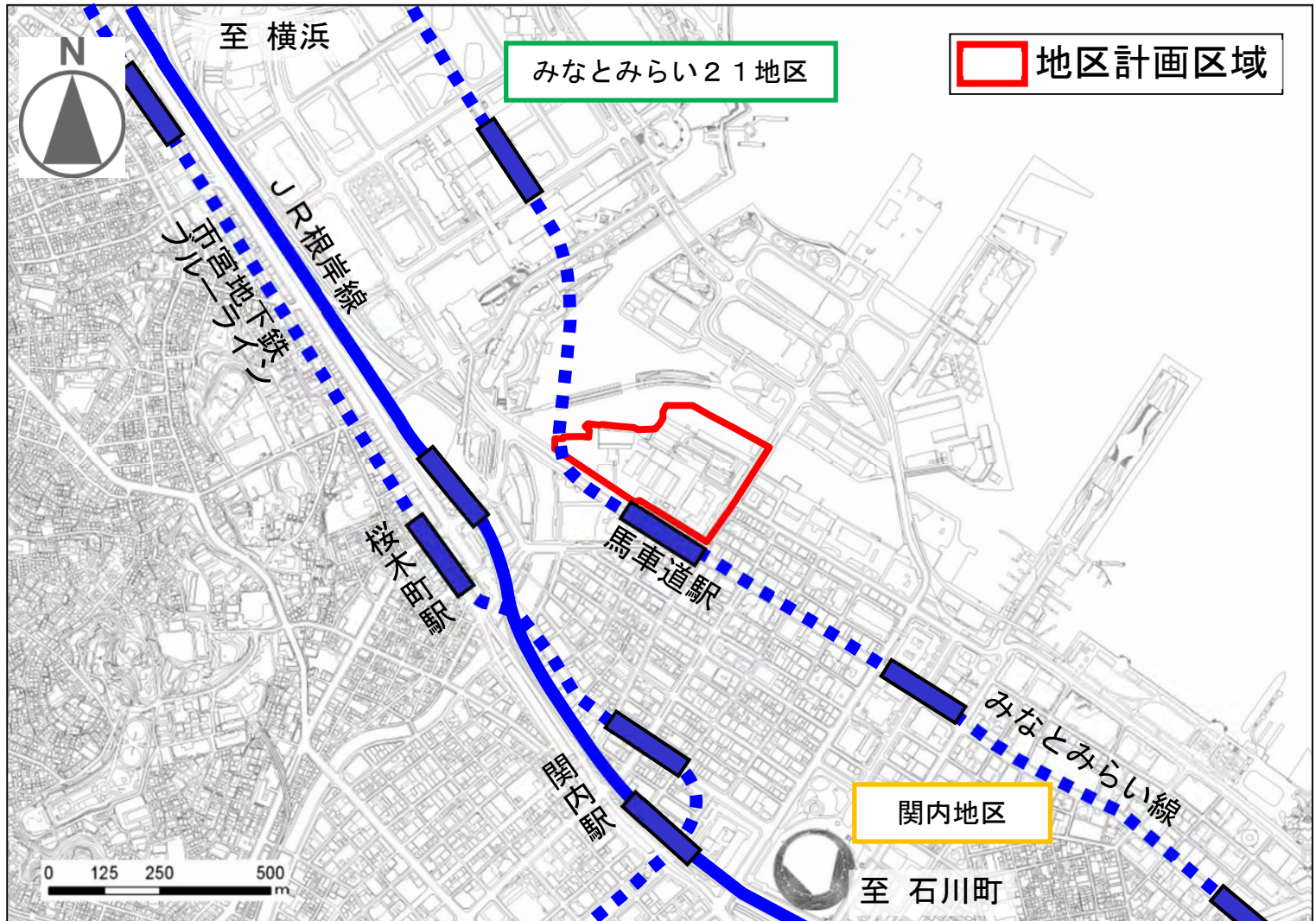


○建築物の高さの制限



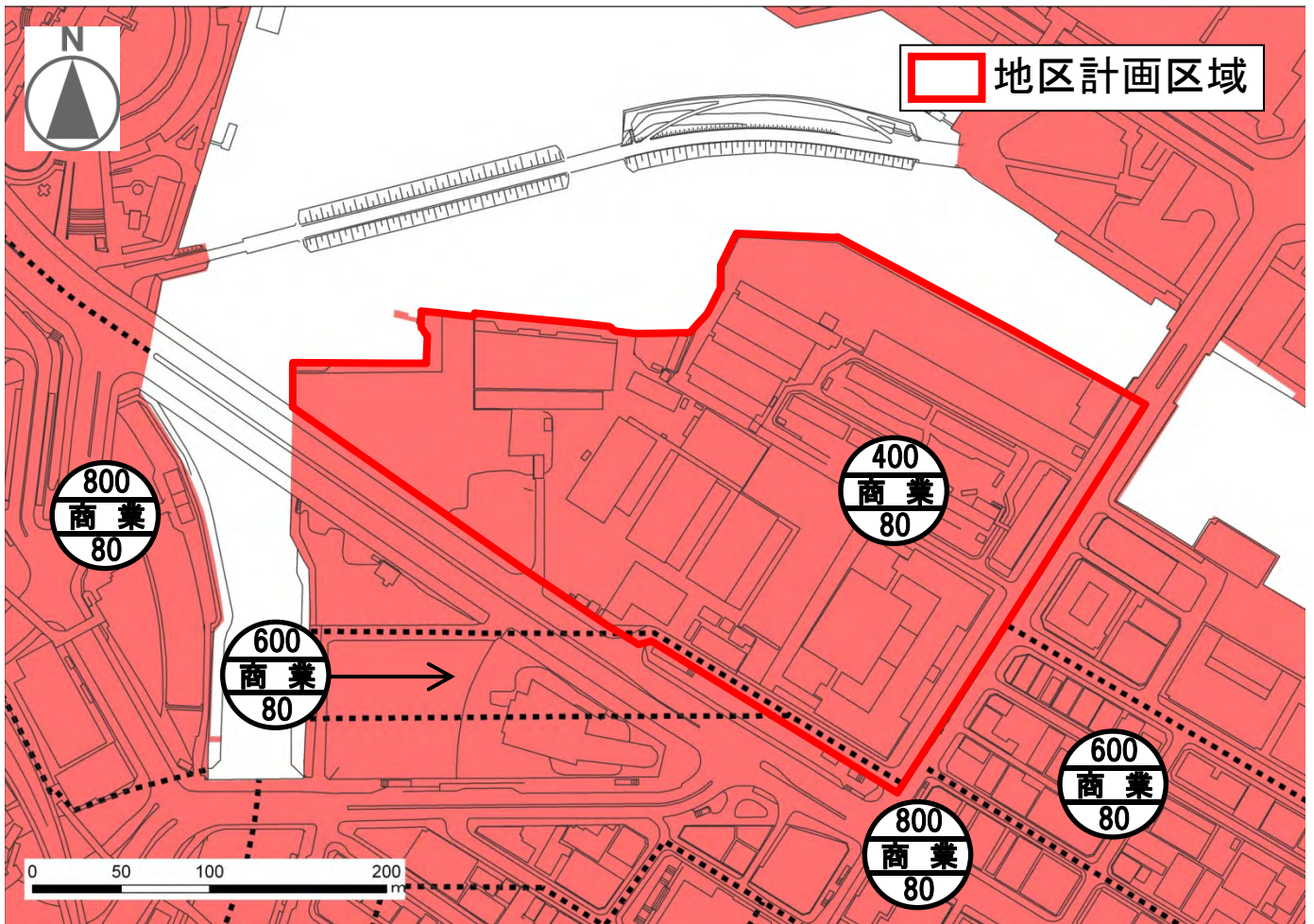
2 北仲通北再開発等促進地区地区計画の変更

○ 位置図



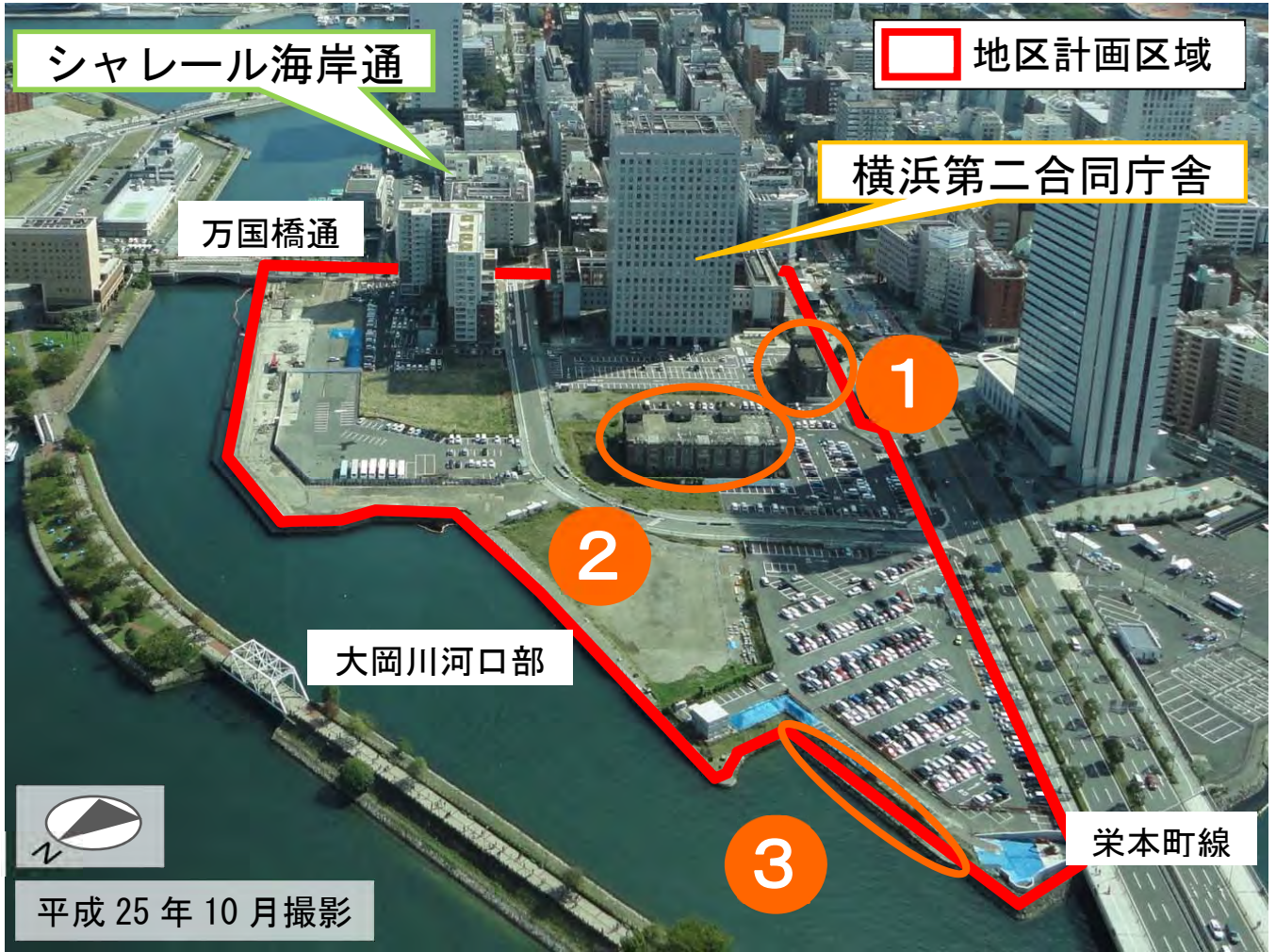
北仲通北再開発等促進地区
地区計画区域
(約 7.8ha)

○都市計画図



北仲通北再開発等促進地区
地区計画区域
(約 7.8ha)

○航空写真



旧帝蚕倉庫倉庫棟



旧帝蚕倉庫事務所棟

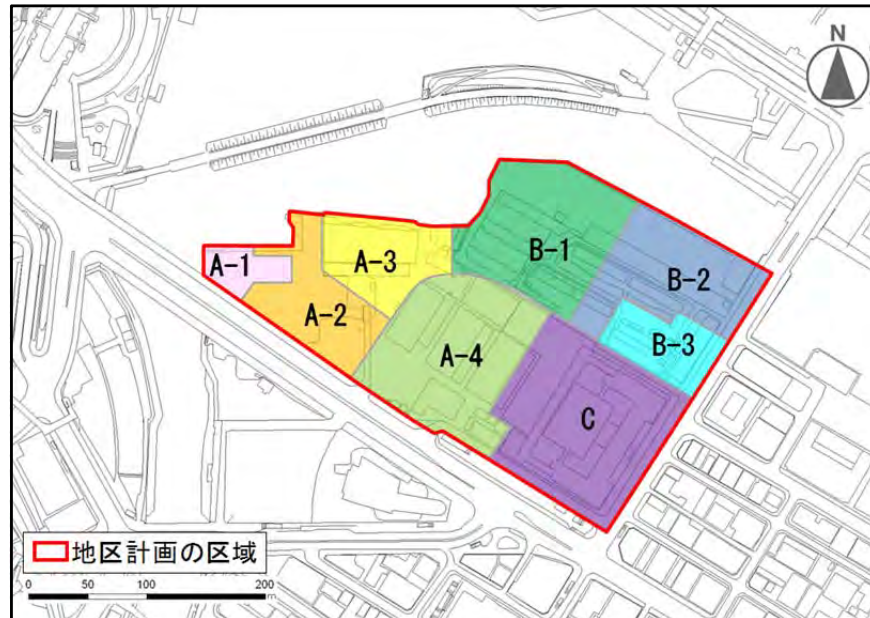


旧灯台寮護岸

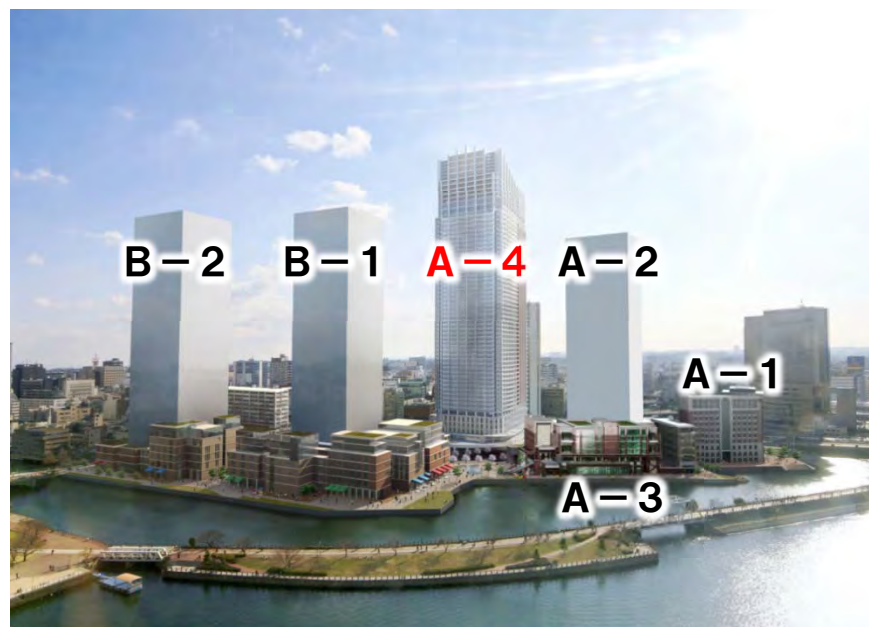
○地区計画策定の経緯

平成 16 年 5 月	都市計画決定告示
平成 19 年 10 月	都市計画変更決定告示（地区整備計画の具体化・再開発等促進区の指定）
平成 24 年 1 月	「横浜都心・臨海地域」が都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定
平成 25 年 10 月 21 日	森ビル株式会社及び丸紅株式会社から都市再生特別措置法に基づく都市計画提案書の受理
平成 25 年 10 月 24 日、28 日	横浜市都市再生評価委員会の開催
平成 26 年 1 月～2 月	地区計画変更案の策定・縦覧
平成 26 年 3 月 28 日	都市計画審議会開催
平成 26 年 4 月 15 日	都市計画変更決定告示

○地区の区分



○地区の北西側からみたイメージパース図



○北仲通北再開発等促進地区地区計画の概要

名称	北仲通北再開発等促進地区地区計画	面積	約 7.8ha
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。</p> <p>また、みなとみらい線馬車道駅に隣接しており、地区の利便性が高く、今後さらなる来街者の増加が期待されている。</p> <p><u>さらに、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、国際競争力強化の実現に向け、当地区はウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進め、多機能な国際交流拠点形成する地区に位置づけられている。</u></p> <p>そのため、本地区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の整備を行うことを目的として、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 5 第 3 項に定める再開発等促進区に定め、適切な地区整備計画を規定し、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 68 条の 3 に定める特定行政庁の認定及び許可を活用することとして、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"> 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。 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。 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。 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。 5 耐震性が高く、防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体で防災性を強化する。 		
土地利用に関する基本方針	<p>都心部の活性化及び街のにぎわいの形成を図るため、<u>就業人口と居住人口のバランスに配慮しつつ、業務、商業、文化芸術、観光施設及び都心型住宅等、複合的な土地利用を誘導する。</u></p> <p><u>特に、国際競争力の強化に向け、ウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進める。</u></p> <p><u>さらに、災害に強い安全な都市空間の形成に向け、地区全体で防災性の強化を図るとともに、先端的な環境都市の形成に向け、地球温暖化対策に資する先導的なエネルギーマネジメントシステム等の導入などにより、地区全体で環境性能の向上を図る。</u></p> <p>また、地区を 8 区分し、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A-1 地区・A-2 地区・A-3 地区・A-4 地区・B-1 地区・B-2 地区 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地区の土地利用転換等に併せて、<u>国際交流拠点の形成に向けて、業務、商業及び都心型住宅等の計画的な土地利用を誘導する。また、創造的活動の先導的地区として、まちの魅力を高める文化芸術・産業創造の場を地区内に誘導する。</u> (2) 地区施設に定める水際線プロムナード沿いに市民の憩える空間形成、施設整備を図るとともに、街のにぎわいを創出する。 2 B-3 地区 <p>地区内の共同住宅の建て替えを図るとともに、市道万国橋通第 7006 号線（以下「万国橋通」という。）沿いにおいて業務・商業軸の形成を図る。</p> 3 C 地区 <p>既存の官公庁機能の維持、強化を図る。</p> 4 A-1～4 地区・B-1～3 地区・C 地区 <p>横浜都心機能誘導地区建築条例（横浜市条例第 116 号）別表第 2 第 1 項に規定する住宅等（以下「住宅等」という。）の容積率（以下「住宅等容積率」という。）は、住宅等を導入する場合には地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で 300%を「基本の住宅等容積率」とし、横浜都心機能誘導地区建築条例別表第 2 第 2 項に規定する誘導用途（以下「誘導用途」という。）の導入量と同量の容積率相当分を「基本の住宅等容積率」に加算できるものとする。</p> <p>なお、誘導用途の容積率と住宅等容積率は各地区の特性に応じて配分することとし、<u>誘導用途の容積率は地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で 150%以上とし、住宅等容積率は地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で 450%を上限とする。</u></p> 		

□ : 条例化部分

青字 : 変更前

赤字 : 変更後

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、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 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% ↓ 200%	930%	600%	500%	600%	—
	誘導用途※ 以外 50% ↓ 制限なし	住宅等 510% ↓ 545%	駐車場 以外 200% ↓ 制限なし	住宅等 550% ↓ 730%	住宅等 420% ↓ 450%	住宅等 460%	—	—
容積率の最低限度	誘導用途※ 350% ↓ 400%	誘導用途※ 50% ↓ 55%	誘導用途※ 150% ↓ 165%	誘導用途※ 350% ↓ 200%	誘導用途※ 150%	誘導用途※ 0% ↓ 40%	—	—
敷地面積の最低限度	1,000 m ²							
壁面の位置の制限	図4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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 開港以来の歴史の継承を図るため、歴史的な景観の保全を行うものであること。 ・ （追加） 建築物の150mを超える部分に日常一般に開放された空地（非青空）の整備（A-4地区） 							
形態意匠の制限	【建築物の高さが31m以下の部分】 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、一定の基準に適合するものとする。 【建築物の高さが31mを超える部分】 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一定の基準に適合するものとする。 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 （詳細は都市計画図書のとおり）							
緑化率の最低限度	5%							

※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の定義を引用）

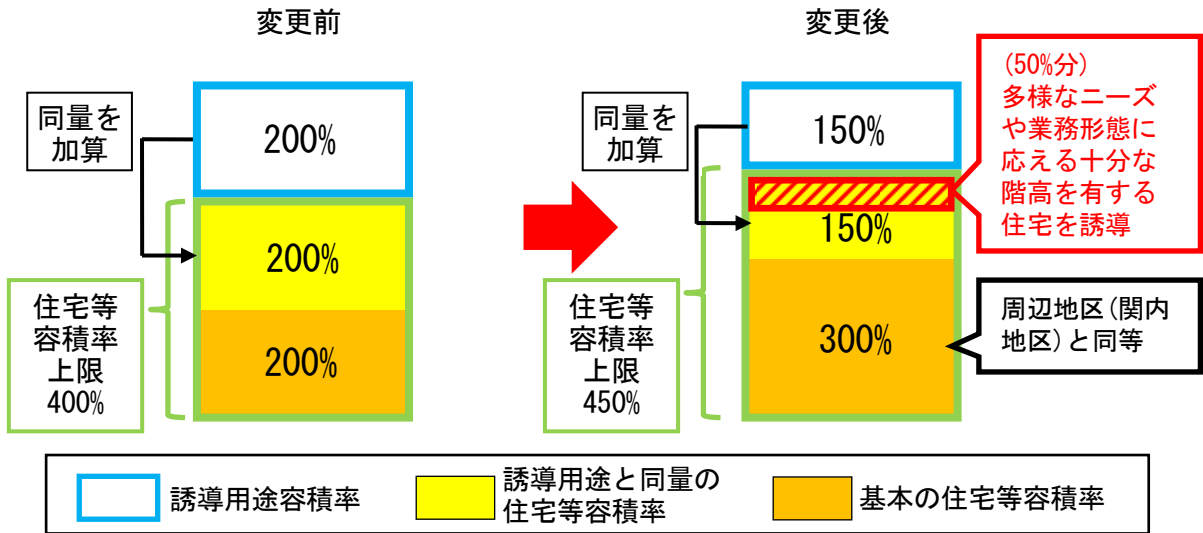
○容積率の配分の考え方の変更

- ・土地の高度利用
- ・基盤整備の状況 等

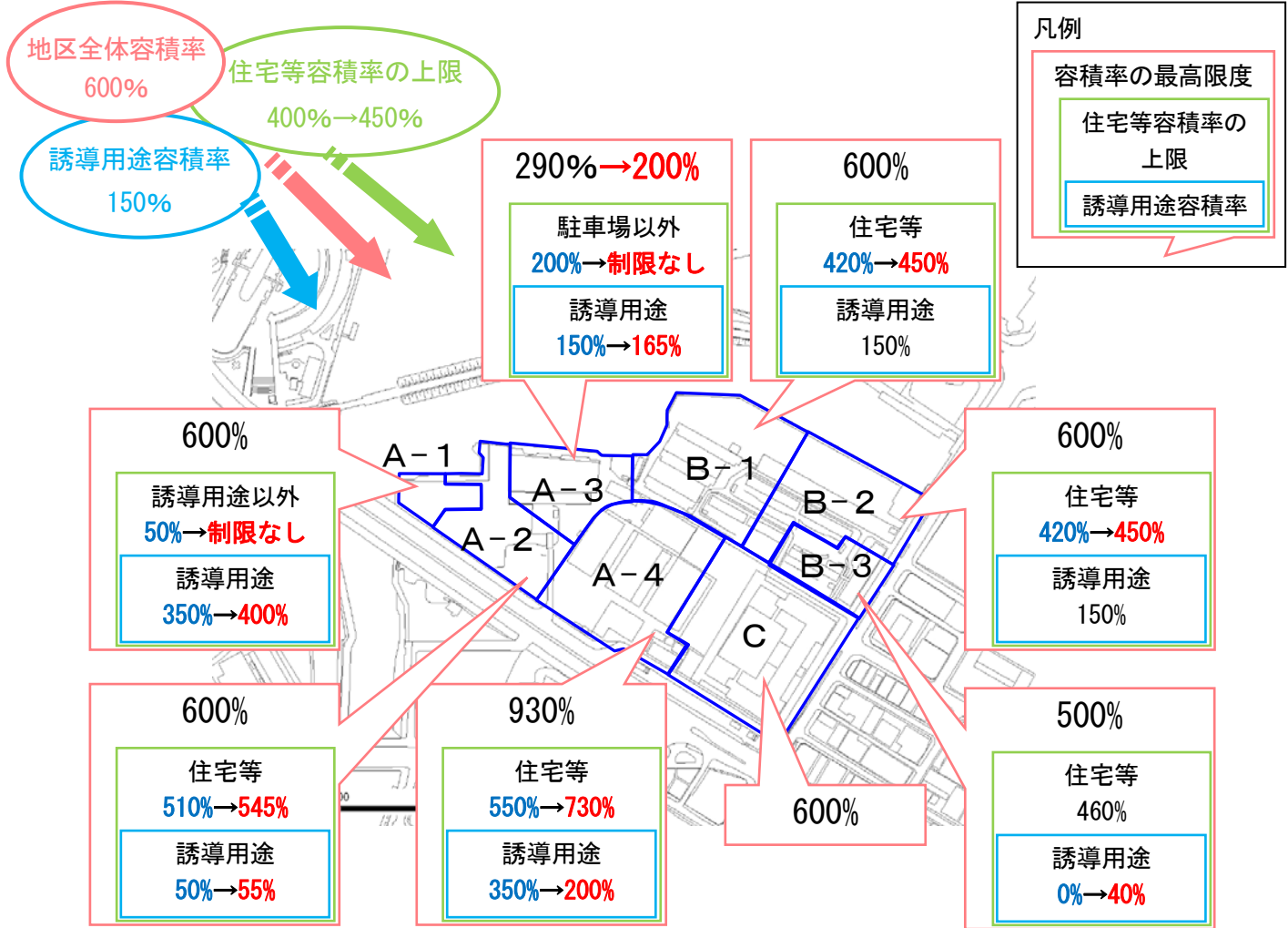


地区全体の容積率（想定）
600%
（※道路区域を除く）

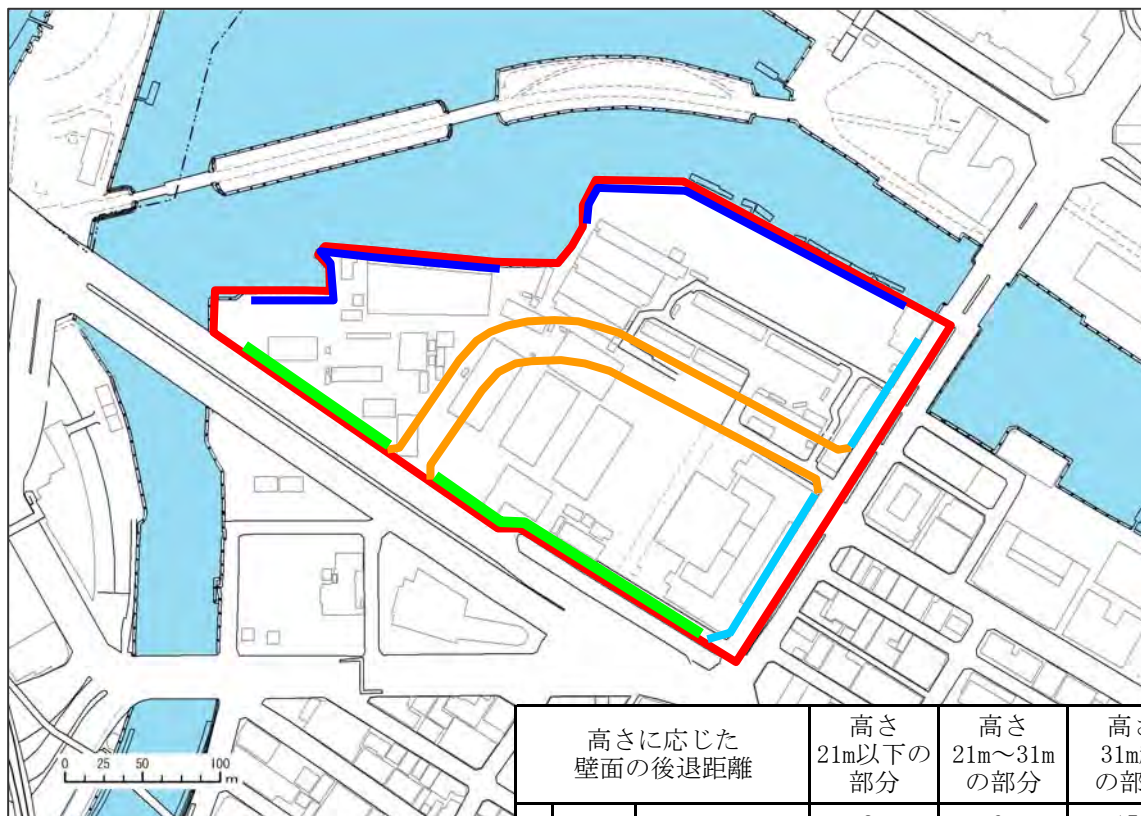
地区全体の上限 600%



○容積率の最高限度及び最低限度



○壁面の位置の制限



高さに応じた壁面の後退距離		高さ 21m以下の 部分	高さ 21m～31m の部分	高さ 31m超 の部分
後 退 距 離	■	2m	6m	15m
	■	2m	6m	10m
	■	4m	10m	15m
	■	6m	10m	20m