

建築・都市整備・道路委員会

平成 27 年 5 月 22 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

- 1 山手町西部文教地区 地区計画の追加
- 2 鶴見一丁目地区 地区計画の追加

# 地区計画制度の概要

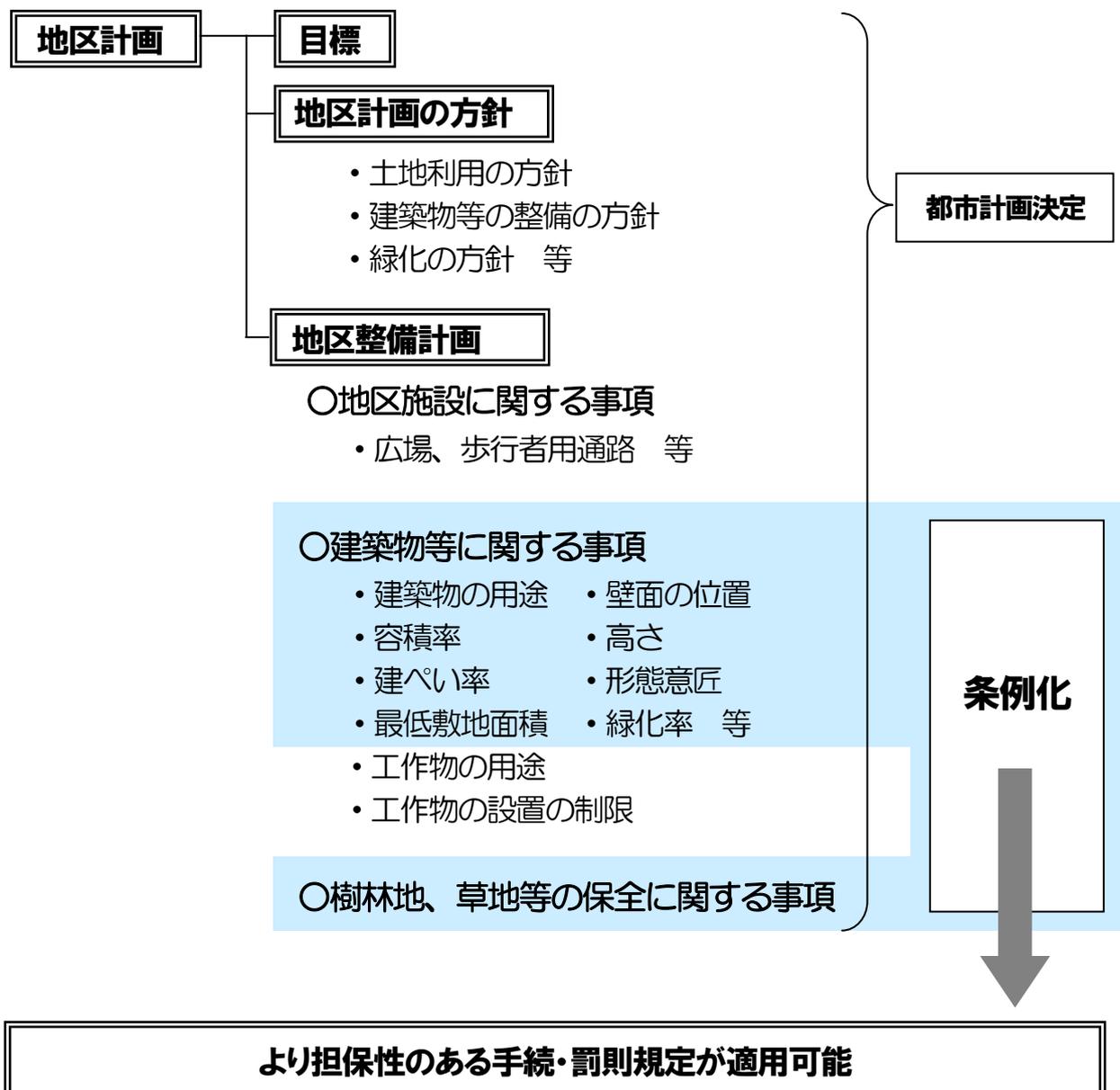
## 1 地区計画とは

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

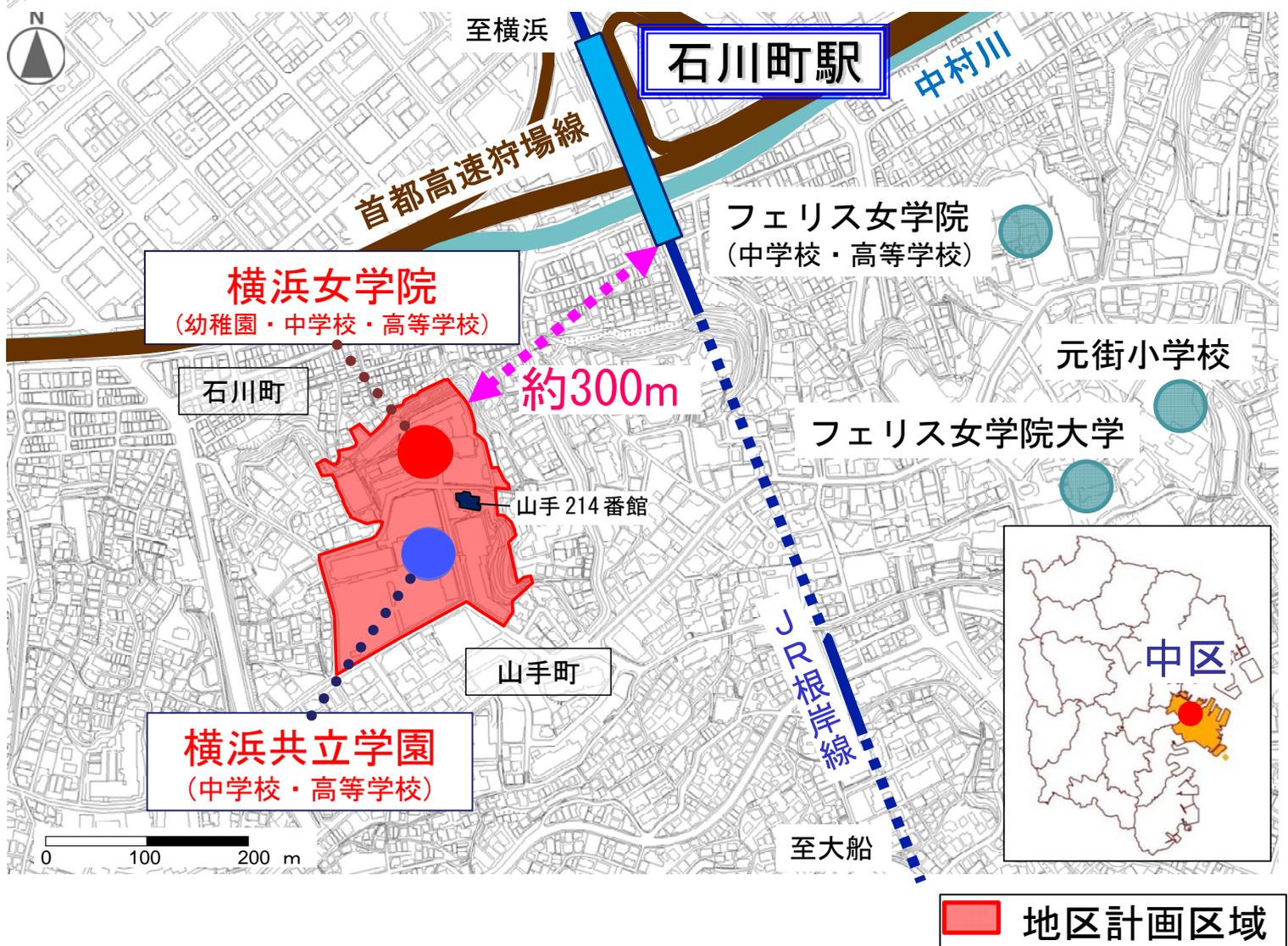
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

## 3 地区計画の内容



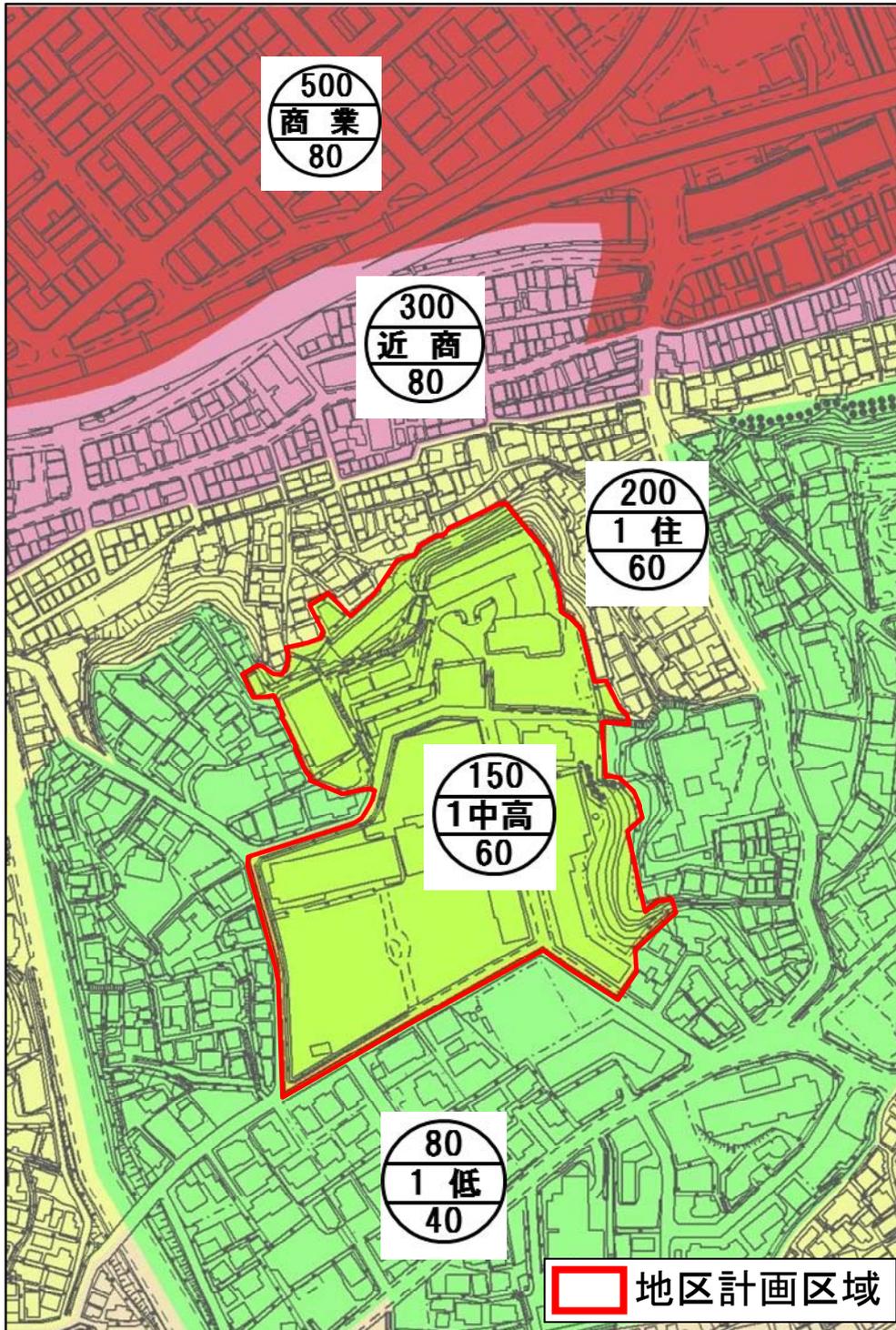
# 1 山手町西部文教地区地区計画の追加

## ○ 位置図



山手町西部文教地区  
地区計画区域  
(約 3.6ha)

# ○都市計画図



山手町文教地区  
地区計画区域  
(約 3.6ha)



○写真①



山手 214 番館



○写真②

横浜共立学園本館



○写真③



○写真④



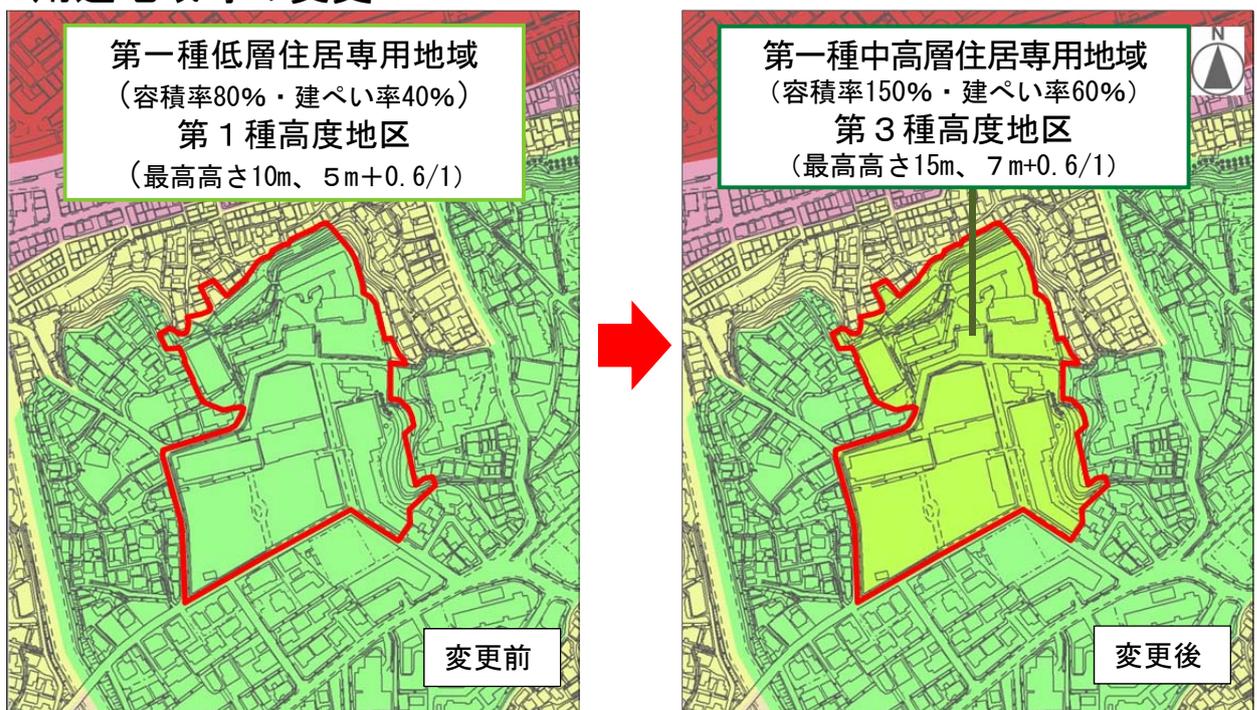
○写真⑤

## ○地区計画策定までの経緯

|                        |                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 明治5年                   | 横浜共立学園（旧：日本婦女英学校）が現在の場所へ移転。                                                               |
| 昭和11年                  | 横浜女学院（旧：千歳高等家政女学校）が現在の場所へ移転。                                                              |
| <u>昭和48年</u>           | <u>新用途地域指定により、「第一種住居専用地域（40/60）、第1種高度地区」に指定。</u>                                          |
| 平成8年                   | 用途地域全市見直しにより「第一種低層住居専用地域（40/80）、第1種高度地区」に指定。                                              |
| <u>平成25年12月13日</u>     | <b>都市計画提案書提出・受理</b><br>理由；文教地区を形成する学校の存続と歴史的建築物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るため。                    |
|                        | 都市計画提案の主な内容<br>・用途地域（第一種低層住居専用地域→第一種中高層住居専用地域）<br>・高度地区（第1種高度地区→第3種高度地区）<br>・地区計画の新規決定 など |
| 平成26年11月14日～<br>11月29日 | 法定縦覧                                                                                      |
| <u>平成27年1月20日</u>      | <u>都市計画審議会開催（用途地域等の変更、地区計画）</u>                                                           |
| <u>平成27年2月5日</u>       | <u>都市計画決定告示（用途地域等の変更、地区計画）</u>                                                            |

## ○主な都市計画提案の内容

### ・用途地域等の変更



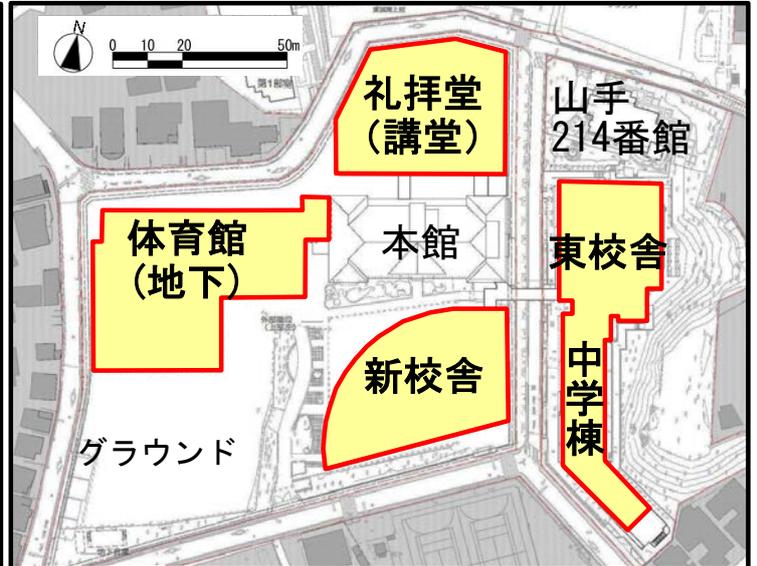
### ・地区計画の新規決定

# ○都市計画提案の前提となる検討案(横浜共立学園)

## 現状

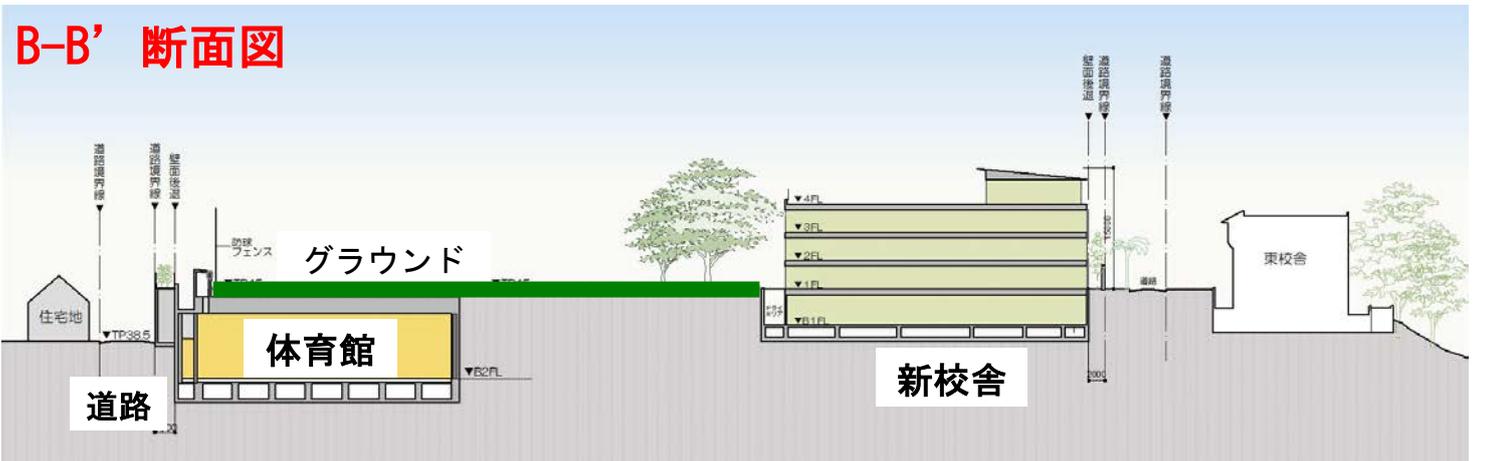
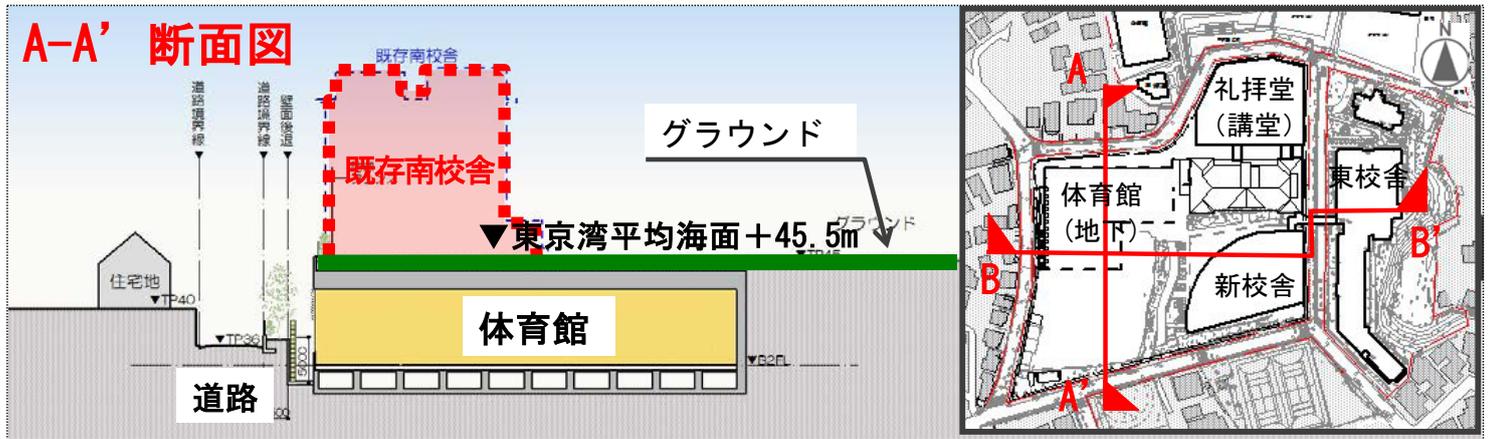


## 建替え案



※赤字は昭和56年の法改正以前の旧耐震基準による校舎

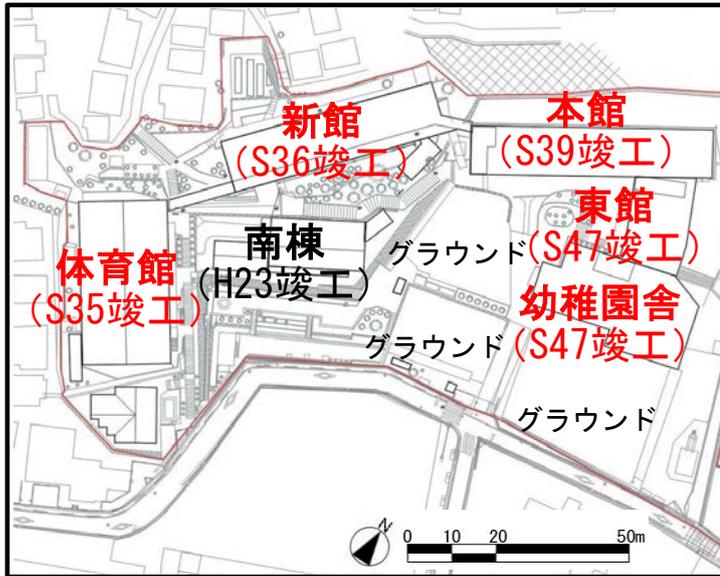
新築



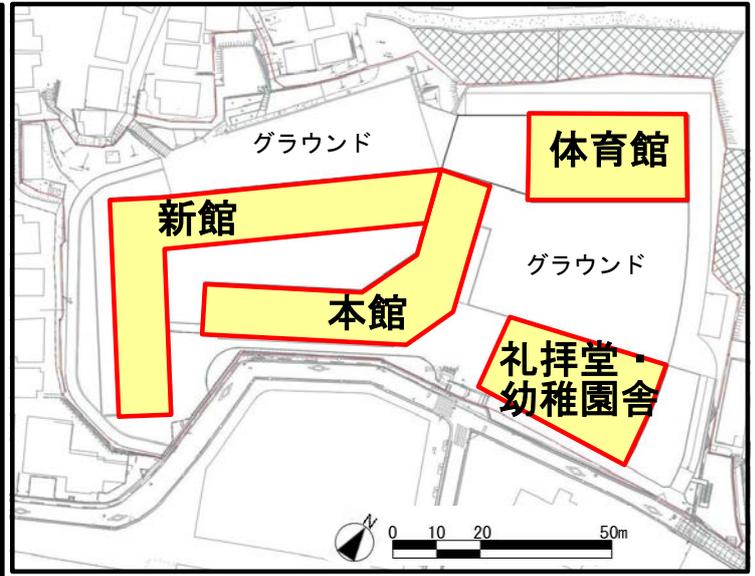
※今後、詳細な検討を行っていく中で変更となる可能性があります。

# ○都市計画提案の前提となる検討案(横浜女学院)

## 現状



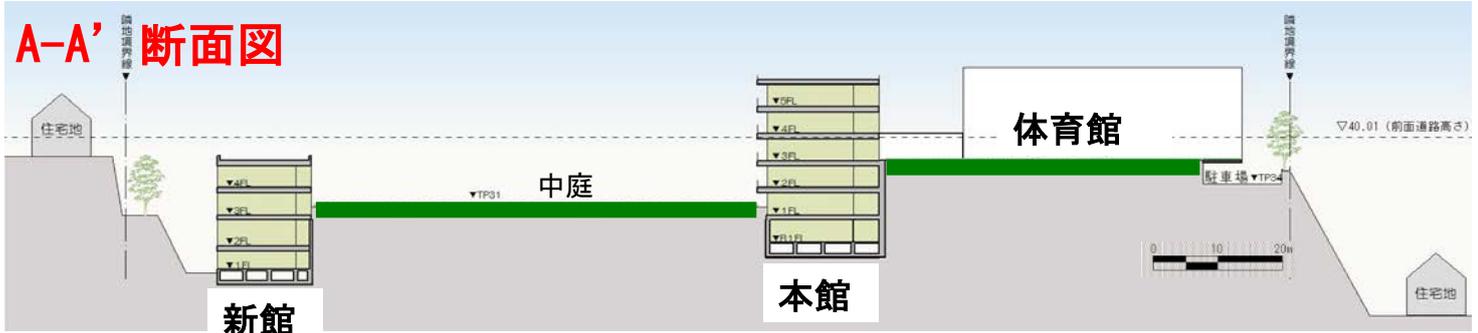
## 建替え案



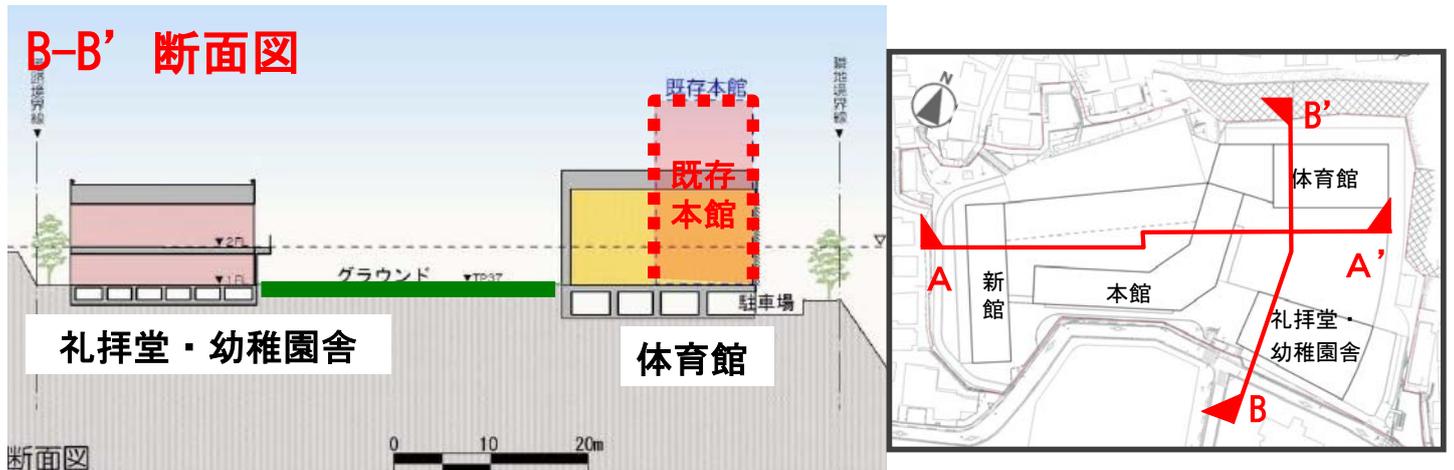
   新築

※赤字は昭和56年の法改正以前の旧耐震基準による校舎

### A-A' 断面図



### B-B' 断面図



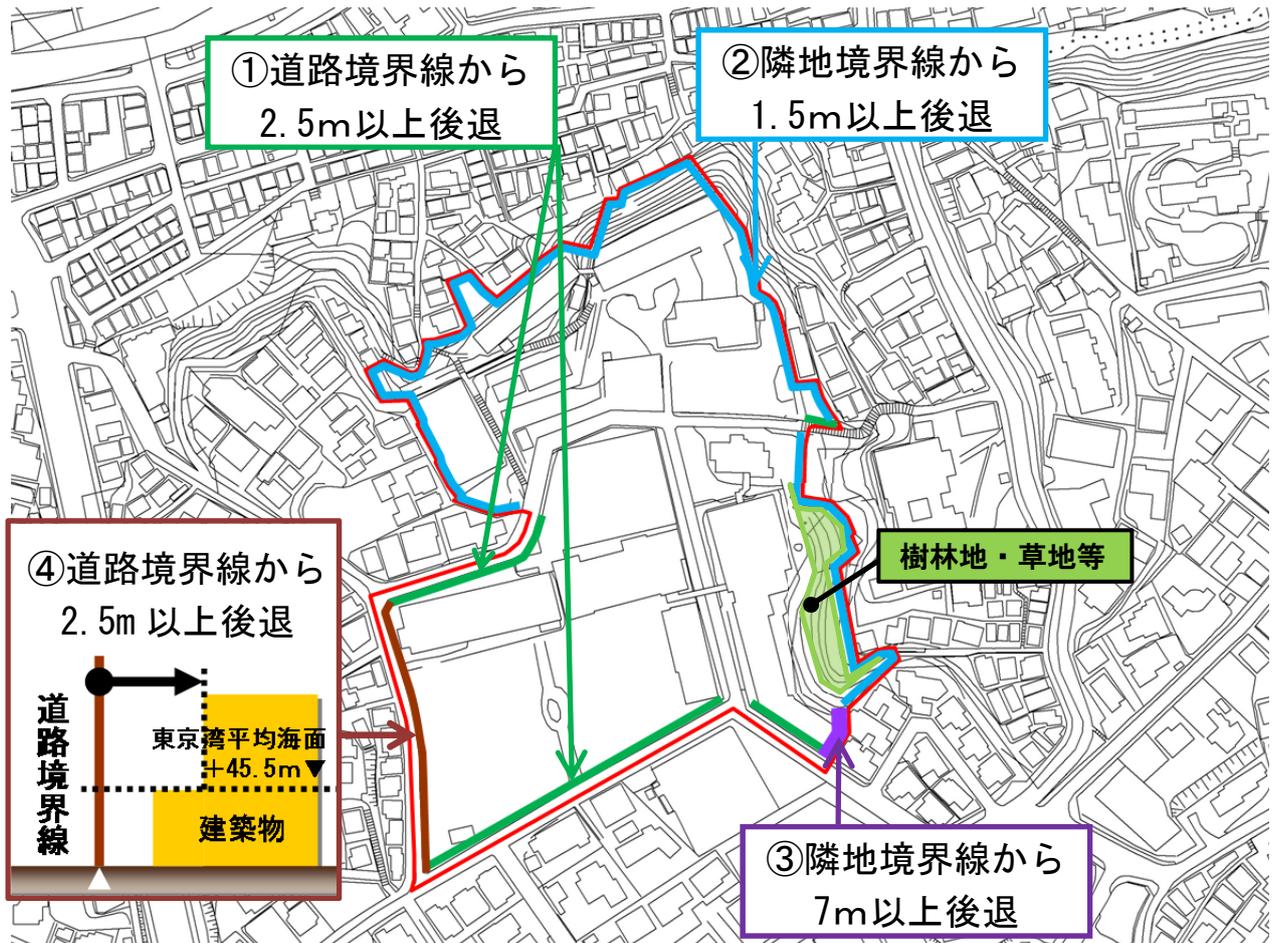
※今後、詳細な検討を行っていく中で変更となる可能性があります。

# ○山手町西部文教地区地区計画の概要

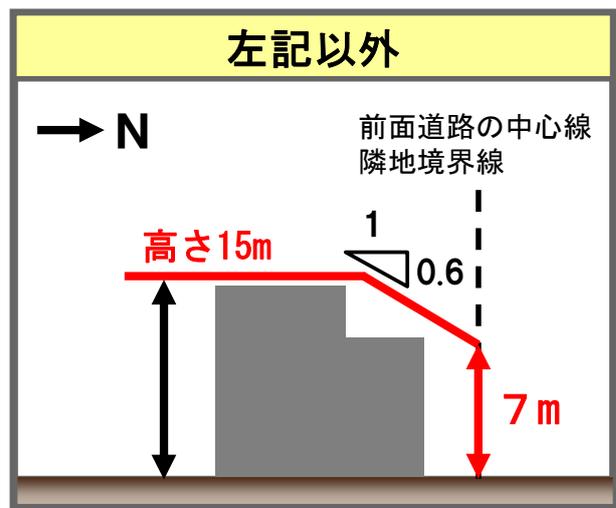
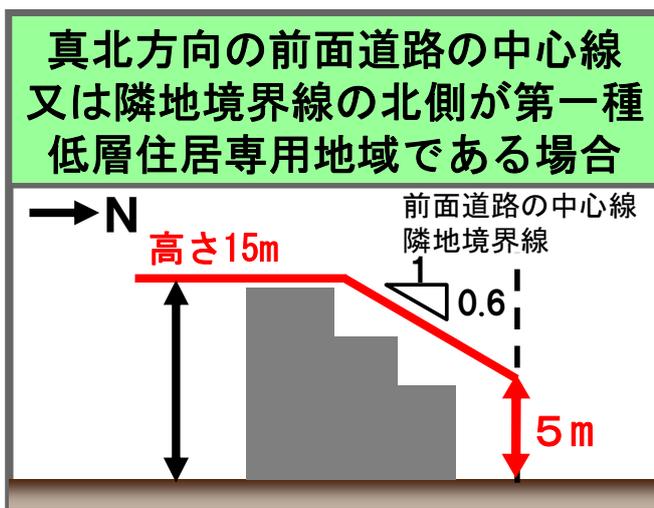
■ : 条例化部分

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|
| 名称          | 山手町西部文教地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 面積 | 約 3.6ha |
| 目標          | <p>本地区は、中区中央部のJR根岸線石川町駅より南西約300mに位置し、横浜市都市計画マスタープラン中区プランにおいて、学校や教会などの歴史性のある文教的環境の保全に取り組むとしている。</p> <p>また、地域においても、歴史と緑あふれる住宅・文教地区を形成していくことを目指している。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、建築当初から学校施設として活用されている横浜共立学園本校舎などの横浜市指定有形文化財である歴史的建造物や、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る。</p> <p>本地区計画では、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い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。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |         |
| 地区整備計画      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |         |
| 建築物等に関する事項  | 用途の制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>【建築できるもの】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>2 保育所</li> <li>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>4 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</li> <li>5 前各号に附属するもの</li> </ol>                                                                                                                                      |    |         |
|             | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>15m以下、</p> <p>北側斜線 { 北側が第一種低層住居専用地域の場合 (5 + 0.6L) m以下<br/>                  { その他の場合 (7 + 0.6L) m以下</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |    |         |
|             | 緑化率の最低限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |         |
|             | 形態意匠の制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。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。</li> </ol> |    |         |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築</li> <li>2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉦物の掘採その他の土地の形質の変更</li> <li>3 木竹の伐採</li> <li>4 水面の埋立て又は干拓</li> <li>5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</li> </ol>                                                                                                             |    |         |

○壁面の位置の制限，樹林地、草地等の区域

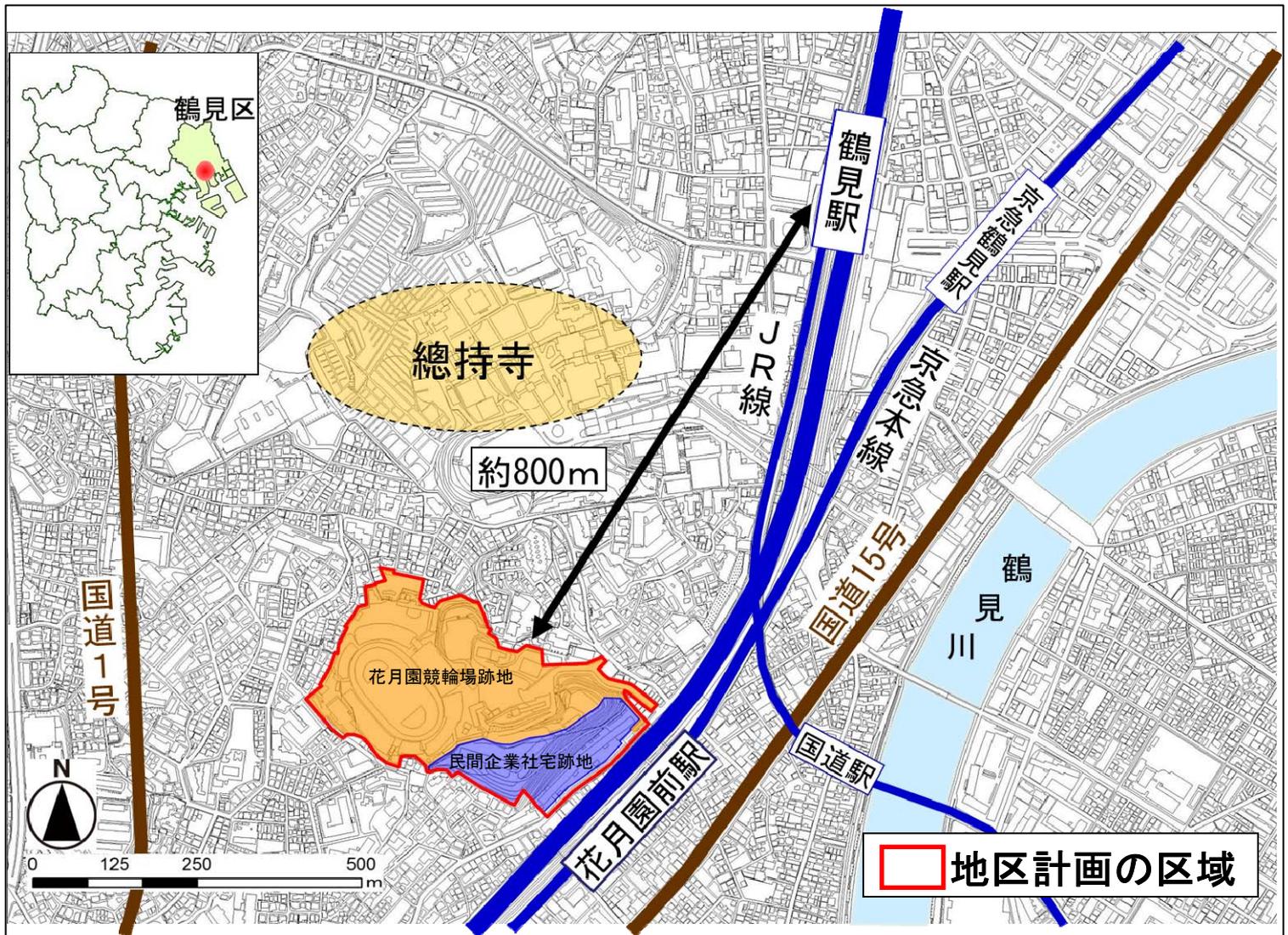


○高さの最高限度



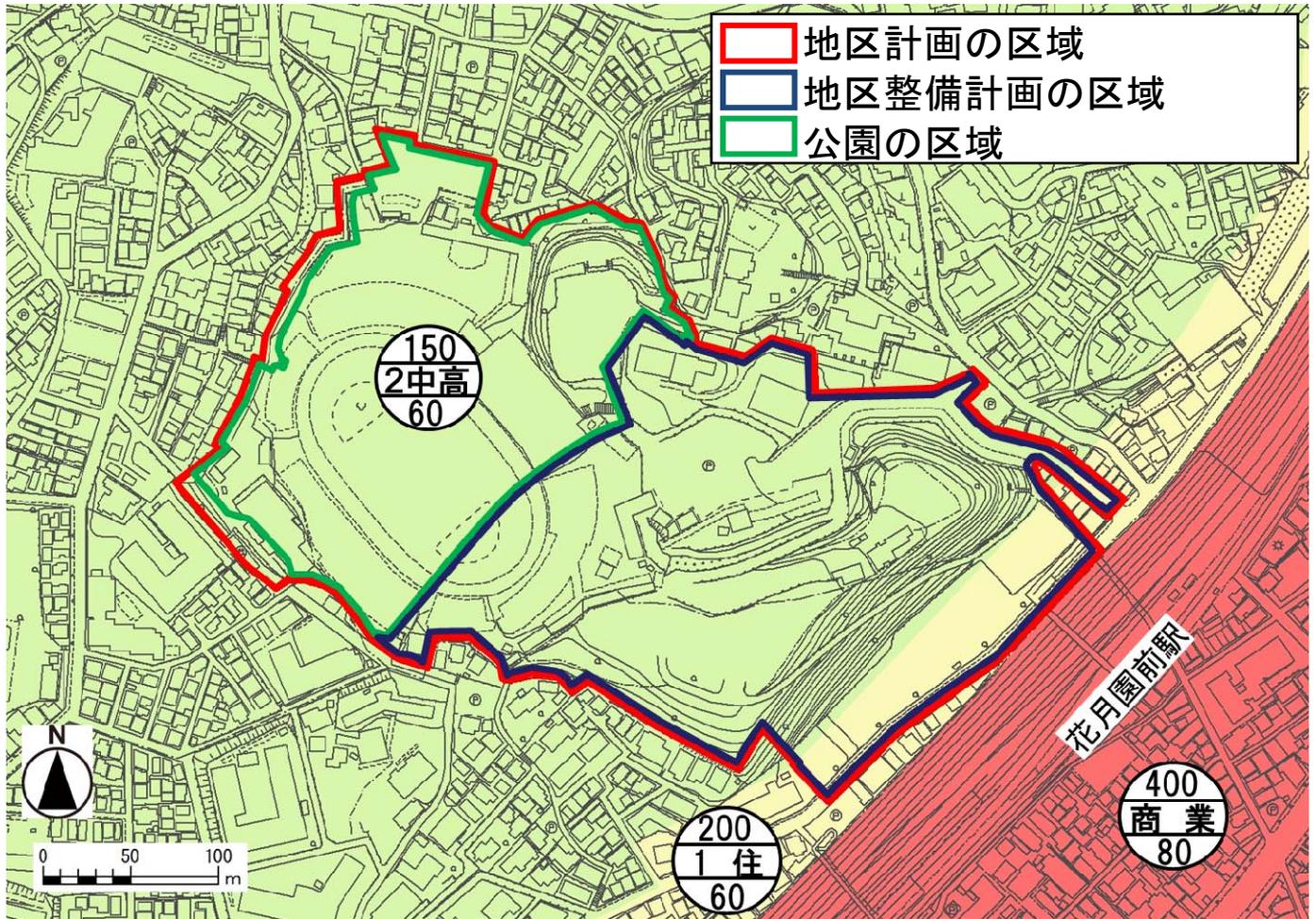
## 2 鶴見一丁目地区地区計画の追加

### ○ 位置図



鶴見一丁目地区  
地区計画区域  
(約 10.7ha)

# ○都市計画図



鶴見一丁目地区地区計画区域  
(約 10.7ha)

○写真①



○写真②



○写真③



○写真④



## ○地区計画策定までの経緯

|                |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大正 3年 5月       | 鶴見花月園（児童遊園地）開園                                                                                                                                                                                                                      |
| 昭和 25年 5月      | 花月園競輪場の開設                                                                                                                                                                                                                           |
| 昭和 45年 12月     | 民間企業社宅の新築                                                                                                                                                                                                                           |
| 平成 21年 3月      | 民間企業社宅の廃止                                                                                                                                                                                                                           |
| 平成 22年 3月      | 花月園競輪場における競輪事業の廃止                                                                                                                                                                                                                   |
| 平成 22年 8月      | 神奈川県が「花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る検討会」の設置<br>検討会による中間とりまとめ                                                                                                                                                                                   |
| 平成 22年 12月     | 検討会による検討結果のとりまとめ<br>【利活用の対象地】<br>競輪場跡地を基本とし、遊休化している民間企業社宅跡地を含め、一体的に面整備を行うことが望ましい。<br>【利活用の方向性】<br>○緑の保全・創造にも寄与することができる、防災機能を備えた一定規模のオープンスペースを確保する。<br>○駅前に近接する部分には、駅前にふさわしい機能とする。<br>【事業手法、事業主体】<br>都市再生機構が事業主体となる防災公園街区整備事業の方向とする。 |
| 平成 26年 11月～12月 | 都市計画案策定・縦覧                                                                                                                                                                                                                          |
| 平成 27年 1月 20日  | 都市計画審議会開催（公園、地区計画）                                                                                                                                                                                                                  |
| 平成 27年 2月 5日   | 都市計画決定告示（公園、地区計画）                                                                                                                                                                                                                   |

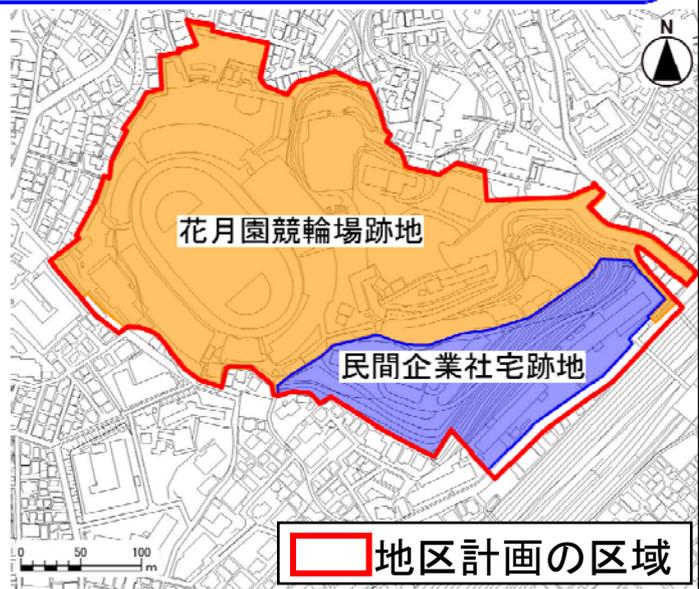
## [参考]防災公園街区整備事業とは

都市の防災機能の向上を目的として、地方公共団体の要請に基づき、都市再生機構が公園の整備と周辺市街地の整備改善を一体的に実施する事業

【事業要請】（市→都市再生機構）  
一定規模の公園整備とともに、駅前空間等を備えた良好な周辺市街地整備の実現に向け、民間企業社宅跡地も含めた一体的な面整備を推進

都市再生機構  
・公園、住宅用地等の整備

横浜市  
・整備後の公園の管理

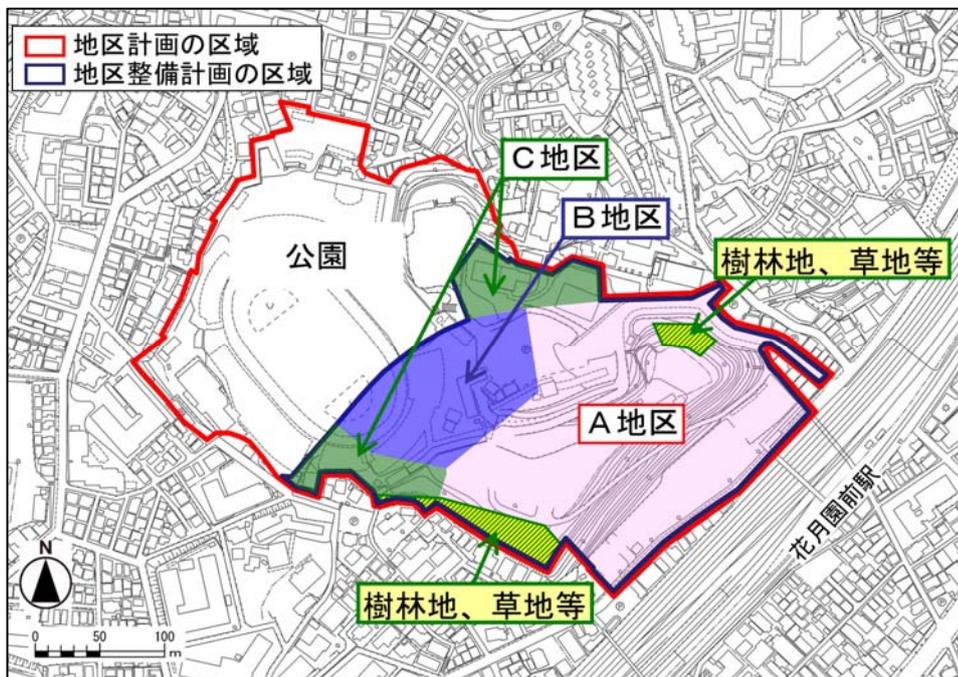


# ○鶴見一丁目地区地区計画の概要

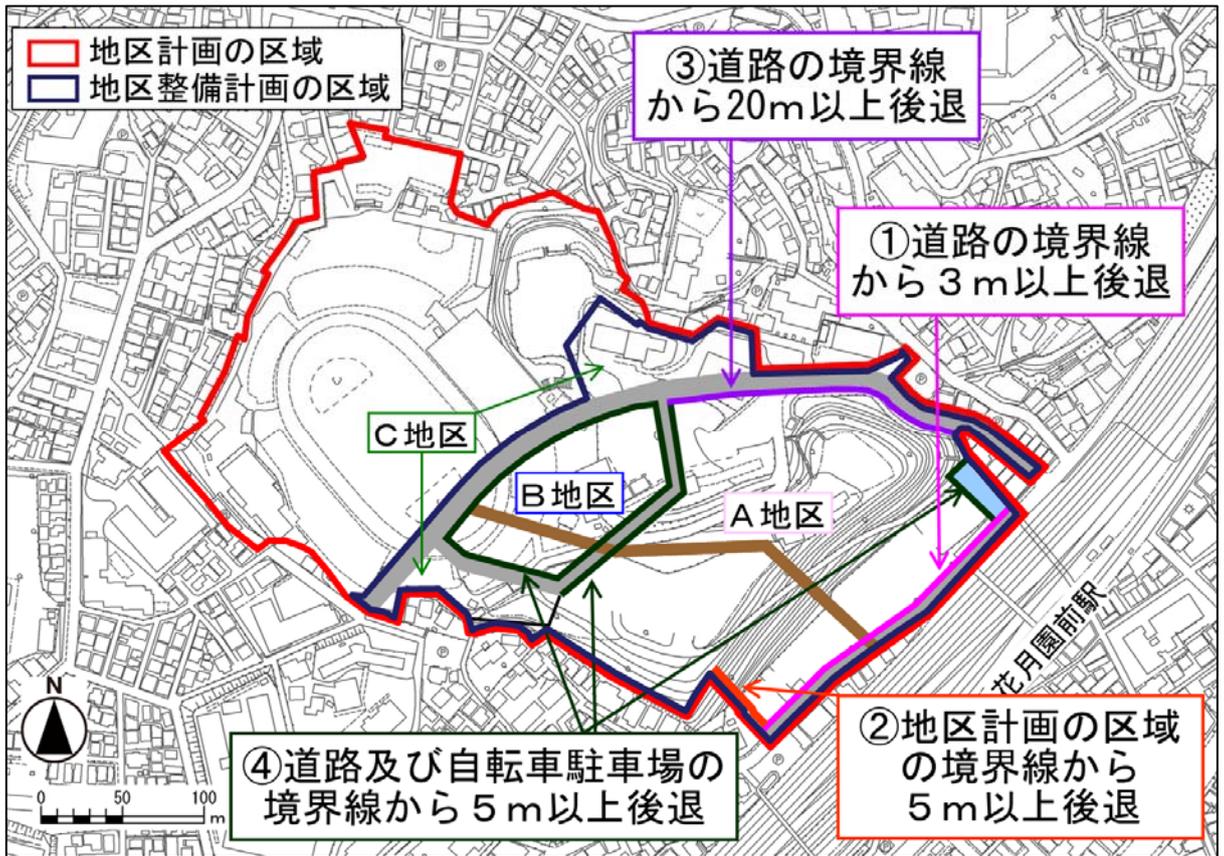
: 条例化部分

|                    |                                                                                                                                                                             |                                                                    |                                                  |          |                                 |  |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|---------------------------------|--|
| 名称                 | 鶴見一丁目地区地区計画                                                                                                                                                                 |                                                                    | 面積                                               | 約 10.7ha |                                 |  |
| 地区計画の目標            | 防災性の向上や良好な自然環境の形成等に資する地域の中核となる地区公園の整備と合わせて、広場、緑地の確保や歩行者ネットワークの形成、駅前にふさわしい機能の確保等を行いながら建築物の整備を推進することにより、自然環境や景観等に配慮した快適な居住環境を有する良好な市街地の形成を図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      |                                 |  |
|                    | 面積                                                                                                                                                                          | 約 4.3ha                                                            |                                                  | 約 1.2ha  |                                 |  |
| 建築物等に<br>関する<br>事項 | 建ぺい率の最高<br>限度                                                                                                                                                               | 40%                                                                |                                                  | 60%      |                                 |  |
|                    | 敷地面積の最低<br>限度                                                                                                                                                               | 7,000㎡                                                             |                                                  | 2,500㎡   |                                 |  |
|                    |                                                                                                                                                                             | 100㎡                                                               |                                                  |          |                                 |  |
|                    |                                                                                                                                                                             | ＜公益上必要な建築物の敷地については、適用除外＞                                           |                                                  |          |                                 |  |
|                    | 壁面の位置の制<br>限                                                                                                                                                                | 建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の制限を超えて建築してはならない。＜公益上必要な建築物については、適用除外＞ |                                                  |          | —                               |  |
| 高さの最高限度            | 区域ア：45m以下<br>区域イ：31m以下<br>区域ウ：20m以下、北側斜線制限(7.5+0.6L)m以下<br>区域エ：15m以下、北側斜線制限(7+0.6L)m以下                                                                                      |                                                                    | 15m以下、<br>北側斜線制限(7+0.6L)m以下                      |          |                                 |  |
| 形態意匠の制限            | 周辺環境を考慮し、本地区計画の区域全体として調和のとれたものとする。(詳細は都市計画図書の通り)                                                                                                                            |                                                                    | 周辺環境を考慮し、本地区計画の区域全体として調和のとれたものとする。(詳細は都市計画図書の通り) |          | 周辺の街並みと調和したものとする。(詳細は都市計画図書の通り) |  |
| 緑化率の最低限度           | 25%                                                                                                                                                                         |                                                                    | 20%                                              |          | 10%                             |  |
| 土地の利用に関する事項        | 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。<br>1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築<br>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<br>3 木竹の伐採<br>4 水面の埋立て又は干拓<br>5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 |                                                                    |                                                  | —        |                                 |  |

## 地区の区分



## ○壁面の位置の制限



## ○高さの最高限度の概要

