

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 南部市場駅北地区地区計画の追加
- 2 関係法令の改正に伴う所要の改正

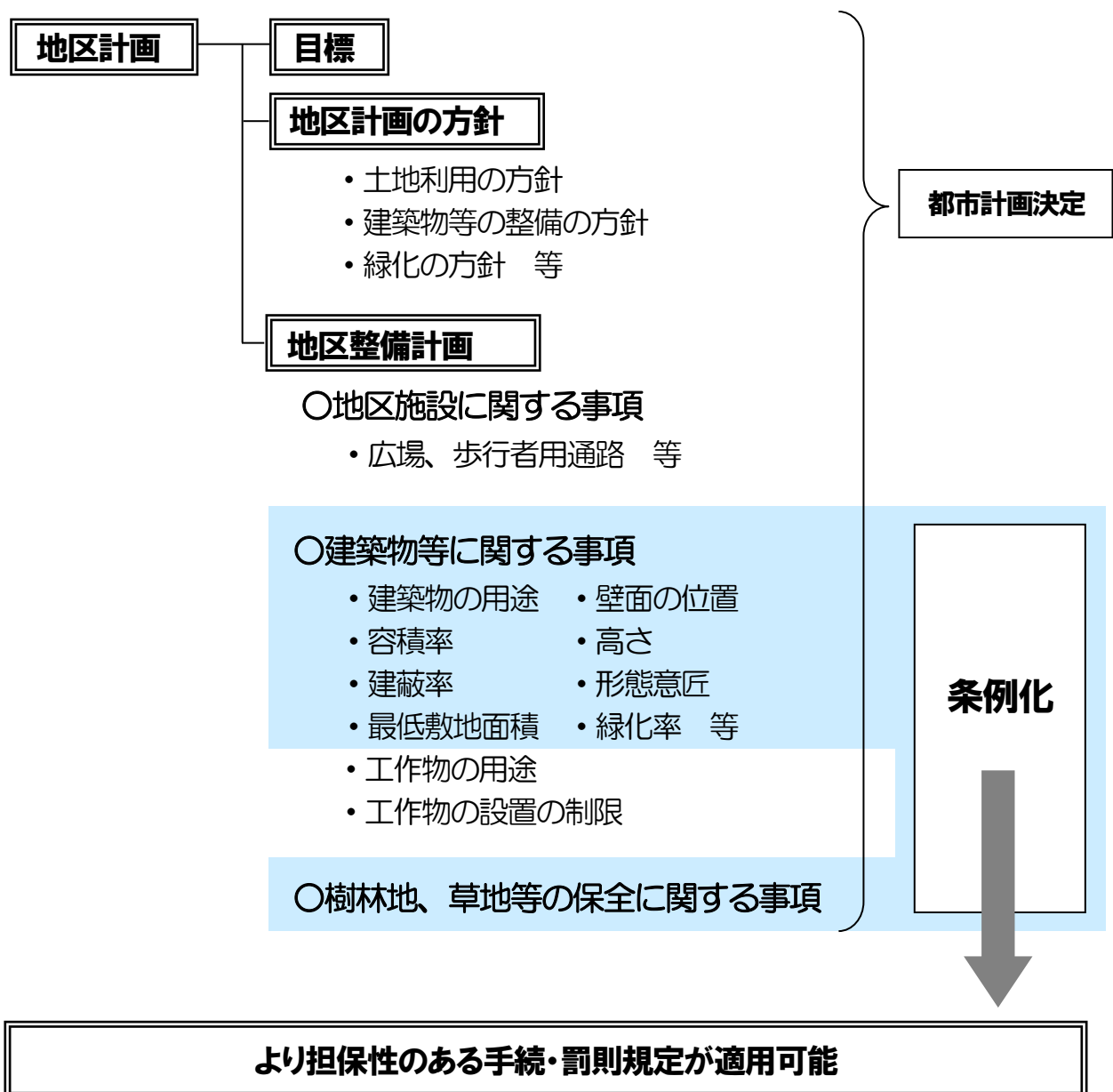
地区計画制度の概要

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」。

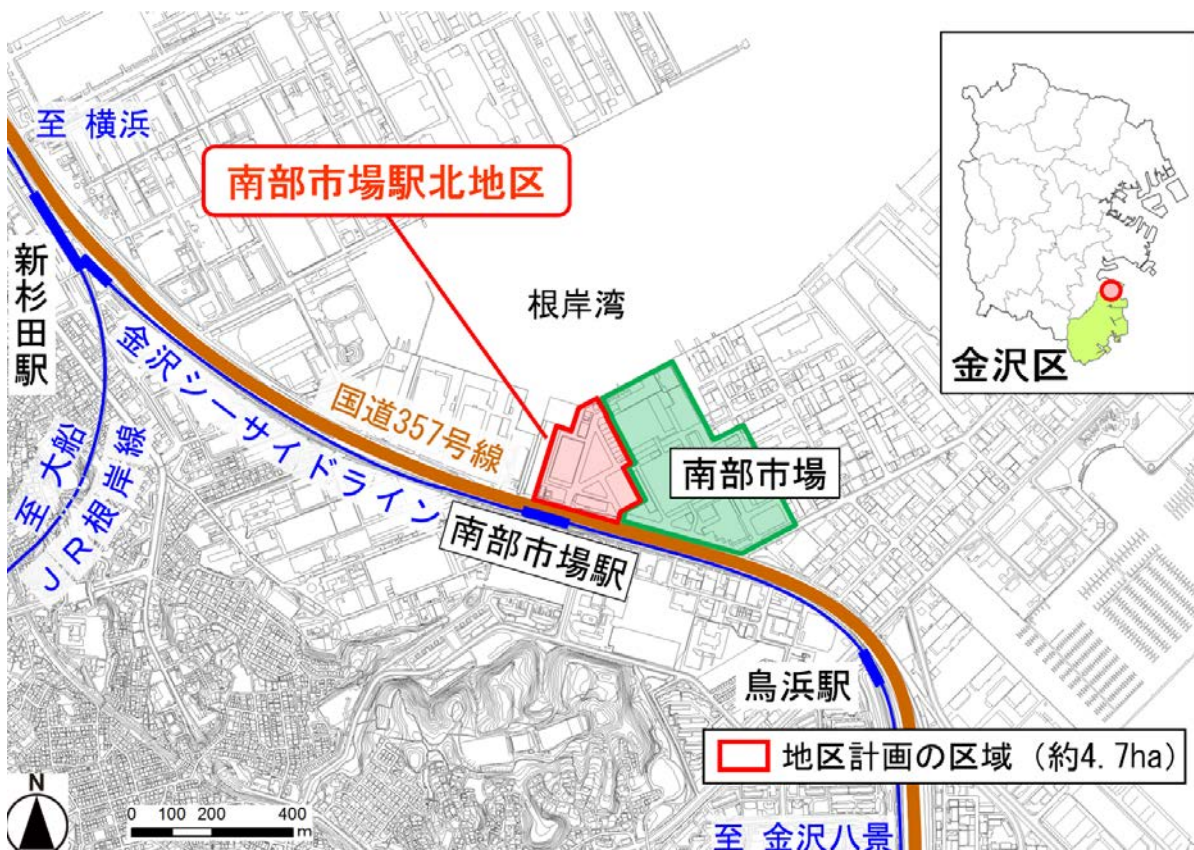
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

2 地区計画の内容

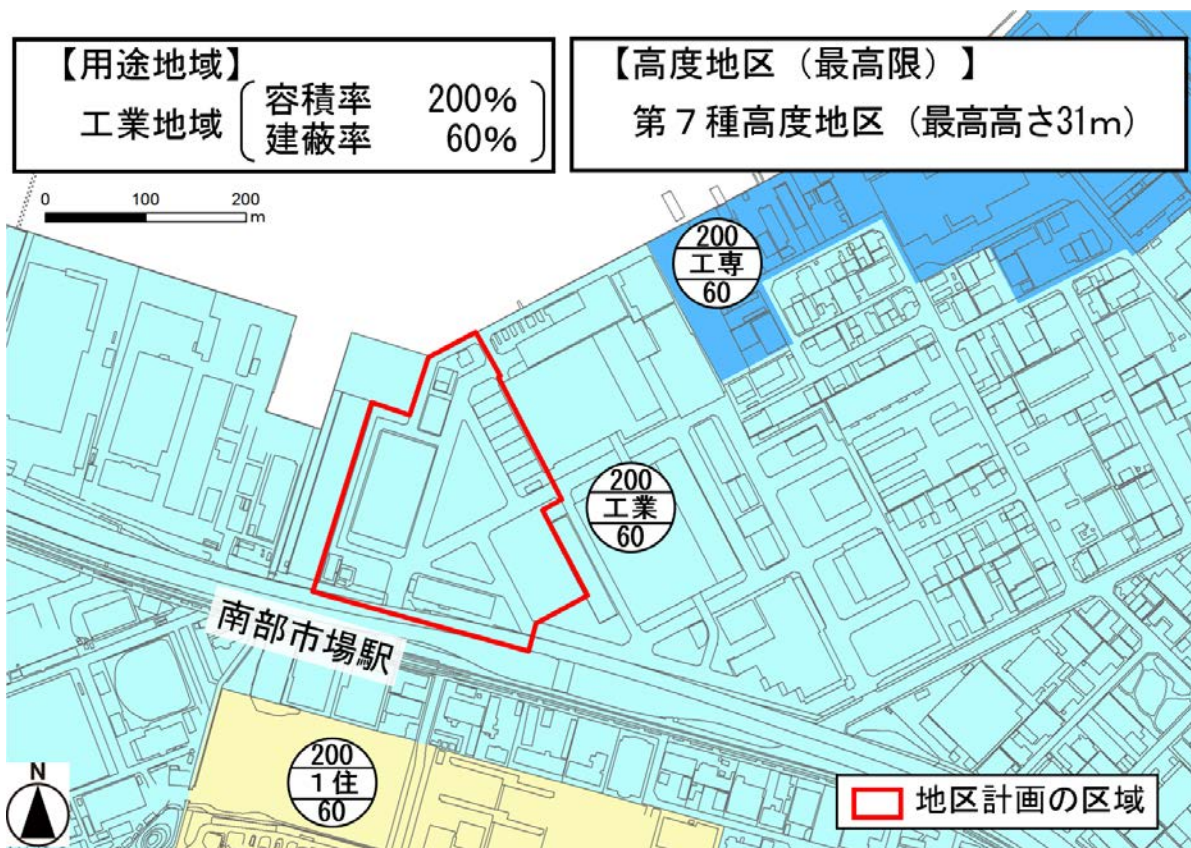


1 南部市場駅北地区地区計画の追加

○位置図



○都市計画図



○現地写真

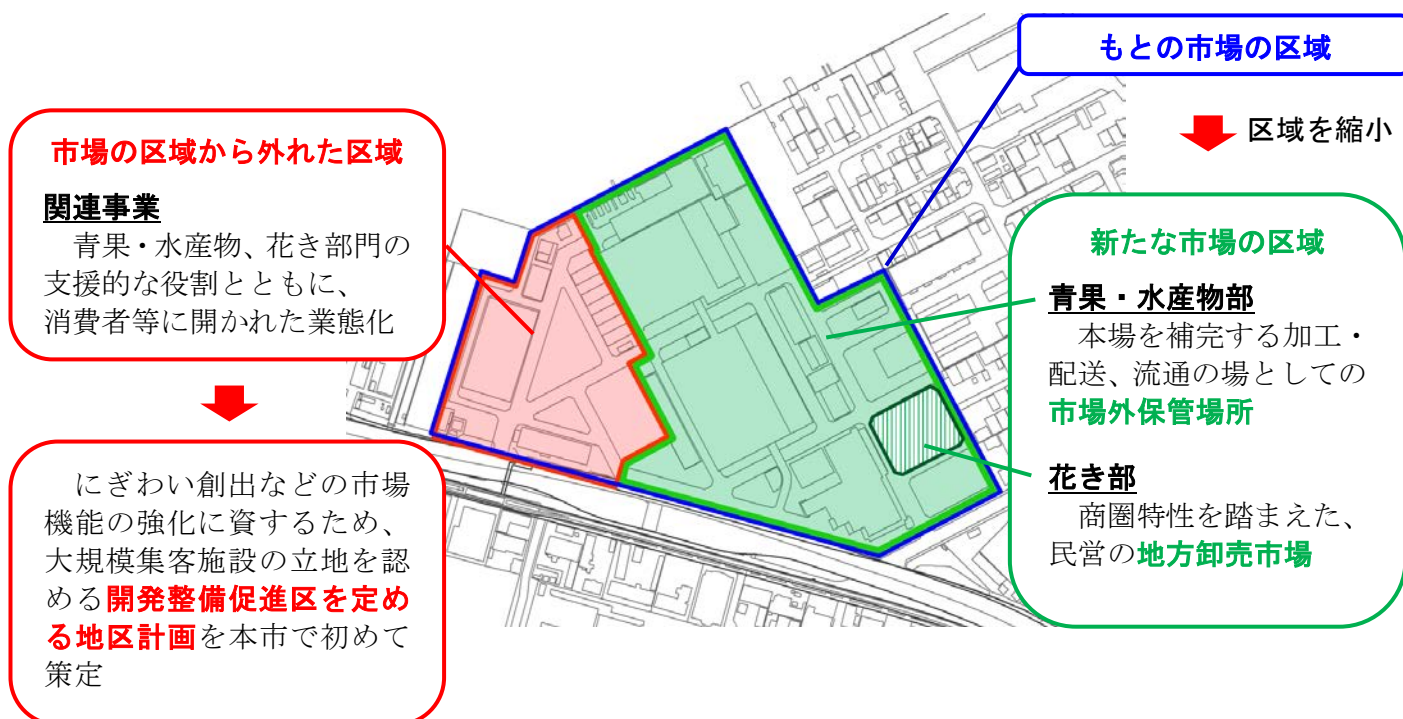


○地区計画策定の経緯

- ・南部市場は中央卸売市場として昭和 48 年に開設
- ・しかし、近年の流通環境の変化に伴い、取扱量が減少傾向

平成 22 年 「横浜市中心卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針」策定

「南部市場は、中央卸売市場としては廃止するが、本場を補完する加工・配送、流通の場として活用」



開発整備促進区を定める地区計画とは

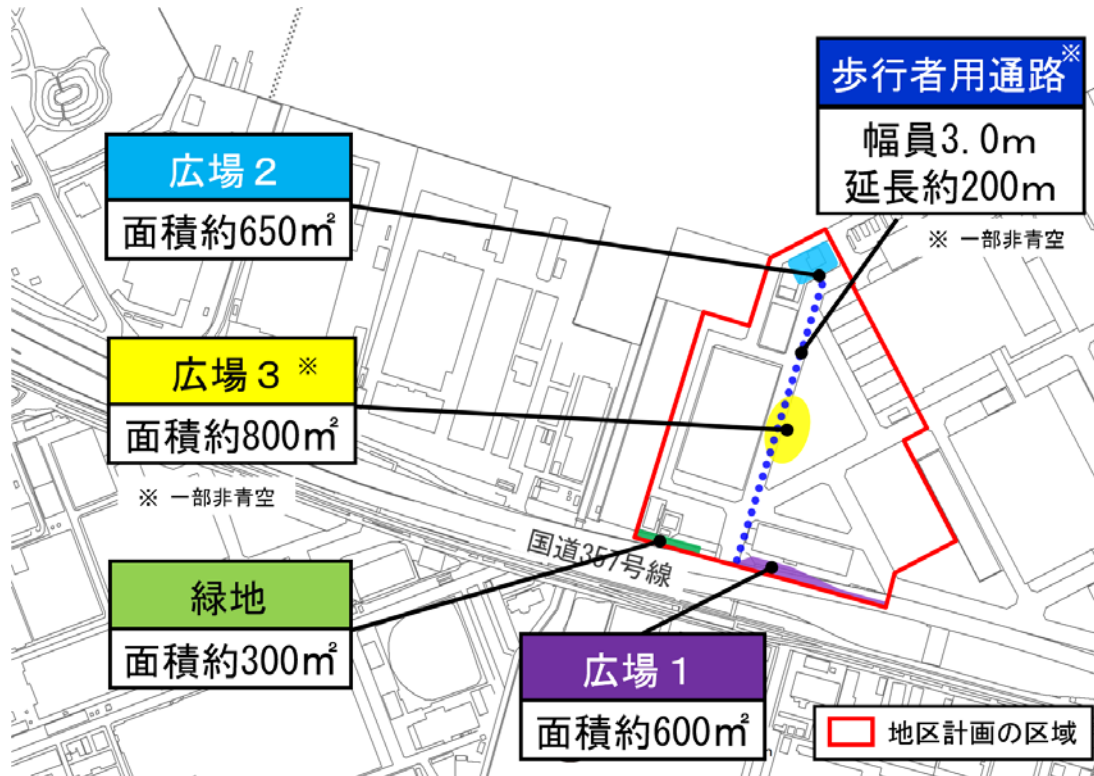
- 1 万㎡を超える大規模集客施設の立地が制限される工業地域等において、
- ・広場等の公共施設の適切な配置
 - ・壁面後退などの建築物等に対する制限
- などを地区計画に定めることで、良好な環境の形成を図りつつ、大規模集客施設の立地を認める制度



市場の区域の変更及び地区計画について、平成 29 年 6 月 26 日の都市計画審議会を経て、**平成 29 年 7 月 14 日に都市計画決定**

地区整備計画の内容に適合するものについては、1 万㎡を超える大規模集客施設の立地が可能

○公共施設等の規模 及び 配置



○整備イメージ



賑わいエリア俯瞰イメージ



施設内のイメージ

○地区計画の概要 及び 今回条例化する項目

名称	南部市場駅北地区地区計画		面積	約 4.7ha
目 標	<p>全国の産地から食材が集まる市場の隣接地であり、また、海に面する立地条件であることを生かし、「食」の魅力を発信するとともに、「食」を中心とした店舗や飲食店などの市民に開放された集客施設等の立地を誘導することで、市場と連携した新たなにぎわい空間の創出及び市場の活性化に資することを目標とする。</p>			
地区整備計画				
建築物などに関する事項	用途の制限 【建築できないもの】	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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、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 自動車教習所 7 畜舎（店舗に附属するものを除く。） 8 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 9 カラオケボックスその他これに類するもの 10 倉庫業を営む倉庫 11 法別表第2（り）項第3号及び（ぬ）項第1号に掲げる工場 12 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用に供するものを除く。） 		
	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から前面道路の境界線までの距離は10m以上とする。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 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ 		
	建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の形態意匠は周囲への景観的調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いない。 2 屋外広告物は、本地区計画の区域内における自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容に関するものに限り設置することができる。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。 3 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。 		
	建築物の緑化率の最低限度	12%		

: 条例化する項目

施行日: 公布の日

2 関係法令の改正に伴う所要の改正

都市緑地法等の一部を改正する法律が平成 29 年 5 月 12 日に公布されたことに伴い、建築基準法及び同法施行令が一部改正され、用語の整理及び引用条項の条項ずれが生じたため、当該部分を改正します。

(1) 用語の整理に伴う改正

(改正前)	⇒	(改正後)
建築物の <u>建ぺい率</u> の最高限度		建築物の <u>建蔽率</u> の最高限度

【参考 1】 用語を改正する条文及び地区の一覧

第 7 条 (建築物の建蔽率の最高限度)	見出し及び条文の改正	(改正箇所数：8 箇所)
別表第 5 (建築物の建蔽率の最高限度)	見出しの改正	(改正箇所数：2 箇所)
別表第 8 (建築物の高さの最高限度)	以下の 2 地区の改正	(改正箇所数：4 箇所)

1 山下公園通り地区	2 北仲通北再開発等促進地区	—
------------	----------------	---

(2) 建築基準法 別表第 2 (用途地域内の建築物の制限) 項ずれに伴う改正

(改正前)	⇒	(改正後)
法別表第 2 (り) 項に掲げる建築物 法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号に掲げる工場		法別表第 2 (ぬ) 項に掲げる建築物 法別表第 2 (る) 項第 1 号に掲げる工場

【参考 2】 項ずれを改正する地区計画の地区一覧

別表第 2 (建築物の用途の制限)	以下の 6 地区の改正	(改正箇所数：15 箇所)
-------------------	-------------	---------------

1 緑長津田地区	2 ヨコハマポートサイド地区	3 青葉鴨志田地区
4 金沢幸浦二丁目マーチャングデザインセンター地区	5 綱島サステイナブル・スマートタウン地区	6 南部市場駅北地区

(3) 建築基準法施行令 (近商及び準工に建築してはならない建築物) 条ずれに伴う改正

(改正前)	⇩	(改正後)
個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する <u>令第 130 条の 9 の 3</u> に規定するもの		個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する <u>令第 130 条の 9 の 5</u> に規定するもの

【参考 3】 条ずれを改正する地区計画の地区一覧

別表第 2 (建築物の用途の制限)	以下の 31 地区の改正	(改正箇所数：51 箇所)
-------------------	--------------	---------------

1 瀬谷駅周辺地区	2 みなとみらい 21 中央地区	3 北仲通南地区
4 元町通り街並み誘導地区	5 山下公園通り地区	6 保土ヶ谷神戸町地区
7 みなとみらい 21 新港地区	8 港北ニュータウンセンター北地区	9 港北ニュータウンセンター南地区
10 新横浜長島地区	11 元町地区	12 北仲通北再開発等促進地区
13 たまプラーザ駅周辺地区	14 二俣川駅北口駅前地区	15 日本大通り用途誘導地区
16 上大岡 C 南再開発促進地区	17 伊勢佐木町 1・2 丁目地区	18 戸塚駅西口地区
19 東戸塚西地区	20 山下町本町通り地区	21 長津田駅北口地区
22 馬車道地区	23 戸塚駅前中央地区	24 日ノ出町駅前 A 地区
25 戸塚駅西口第 3 地区	26 金沢八景駅東口地区	27 二俣川駅周辺地区
28 神奈川大口通地区	29 東神奈川一丁目地区	30 大船駅北第二地区
31 エキサイトよこはま 22 横浜駅西口駅前・鶴屋町地区	—	—

(1) 用語の整理に伴う改正の具体例

【改正前】	(建築物の <u>建ぺい率</u> の最高限度) 第7条 別表第5(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区。)内の建築物の <u>建ぺい率</u> は、それぞれ同表(う)欄に掲げる数値以下でなければならない。
【改正後】	(建築物の <u>建蔽率</u> の最高限度) 第7条 別表第5(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区。)内の建築物の <u>建蔽率</u> は、それぞれ同表(う)欄に掲げる数値以下でなければならない。

(2) 建築基準法 別表第2 項ずれに伴う改正の具体例

別表第2 建築物の用途の制限 (第5条)

	(あ) 区域	(い) 地区	(う) 建築してはならない建築物
【改正前】	ヨコハマポートサイド 地区地区整備計画区域	B-2(1)	1 法別表第2(り)項に掲げる建築物 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿
【改正後】	ヨコハマポートサイド 地区地区整備計画区域	B-2(1)	1 法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿

(3) 建築基準法施行令 条ずれに伴う改正の具体例

別表第2 建築物の用途の制限 (第5条)

	(あ) 区域	(い) 地区	(う) 建築してはならない建築物
【改正前】	山下公園通り 地区地区整備 計画区域	—	1 4階以下の階を住居の用に供するもの(4階以下の階の住居の用に供する部分の全部又は一部が住戸又は住室の部分であるものに限る。) 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する 令第130条の9の3に規定するもの 3 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
【改正後】	山下公園通り 地区地区整備 計画区域	—	1 4階以下の階を住居の用に供するもの(4階以下の階の住居の用に供する部分の全部又は一部が住戸又は住室の部分であるものに限る。) 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する 令第130条の9の5に規定するもの 3 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

施行日

- (1) の改正 : 公布の日
 (2) 及び (3) の改正 : 平成30年4月1日(建築基準法及び同法施行令の施行日)