

市第 46 号議案関連資料

建築・都市整備・道路委員会

平成 25 年 9 月 17 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

・新杉田駅南地区地区計画の追加

地区計画制度の概要

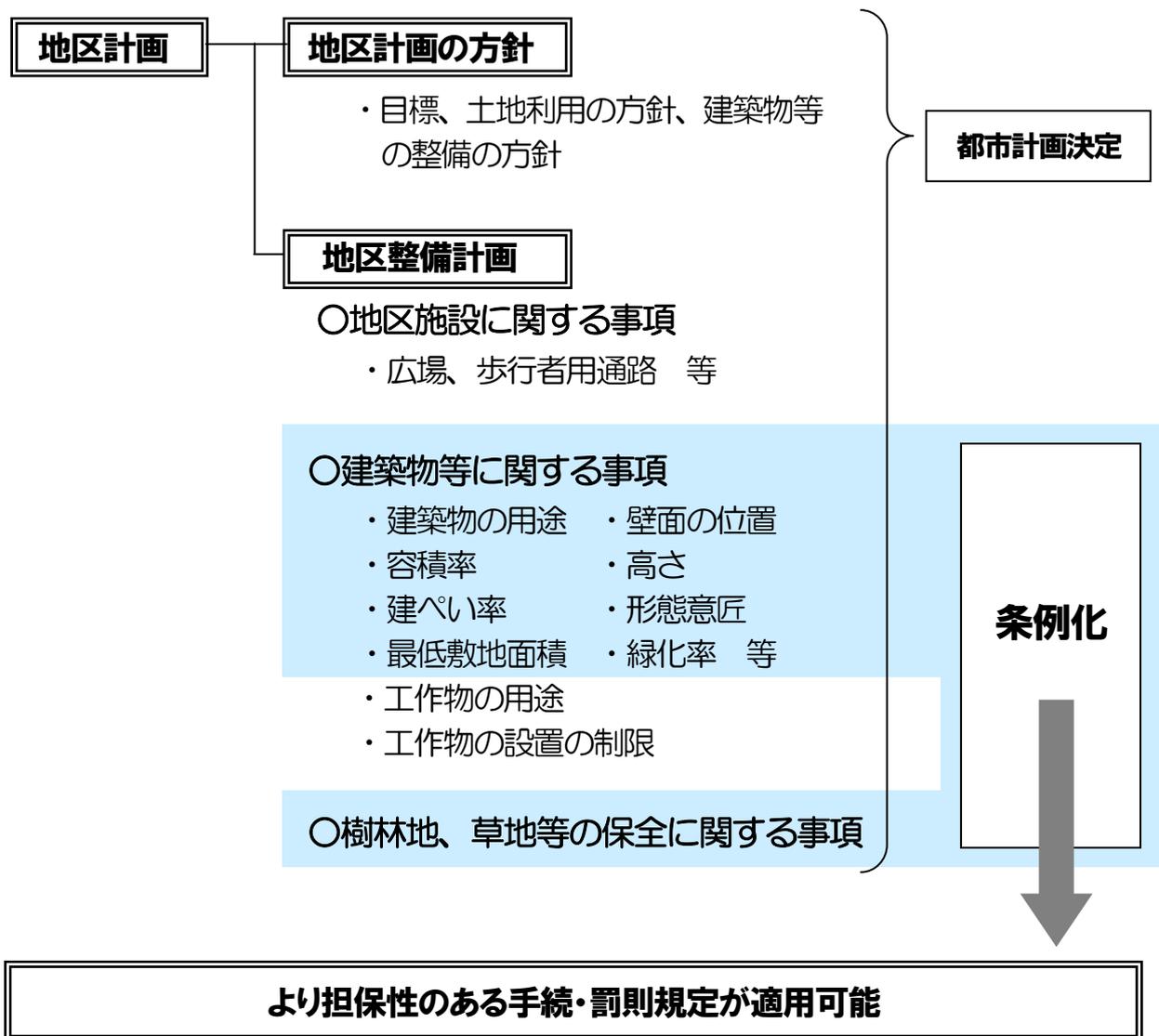
1 地区計画とは

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

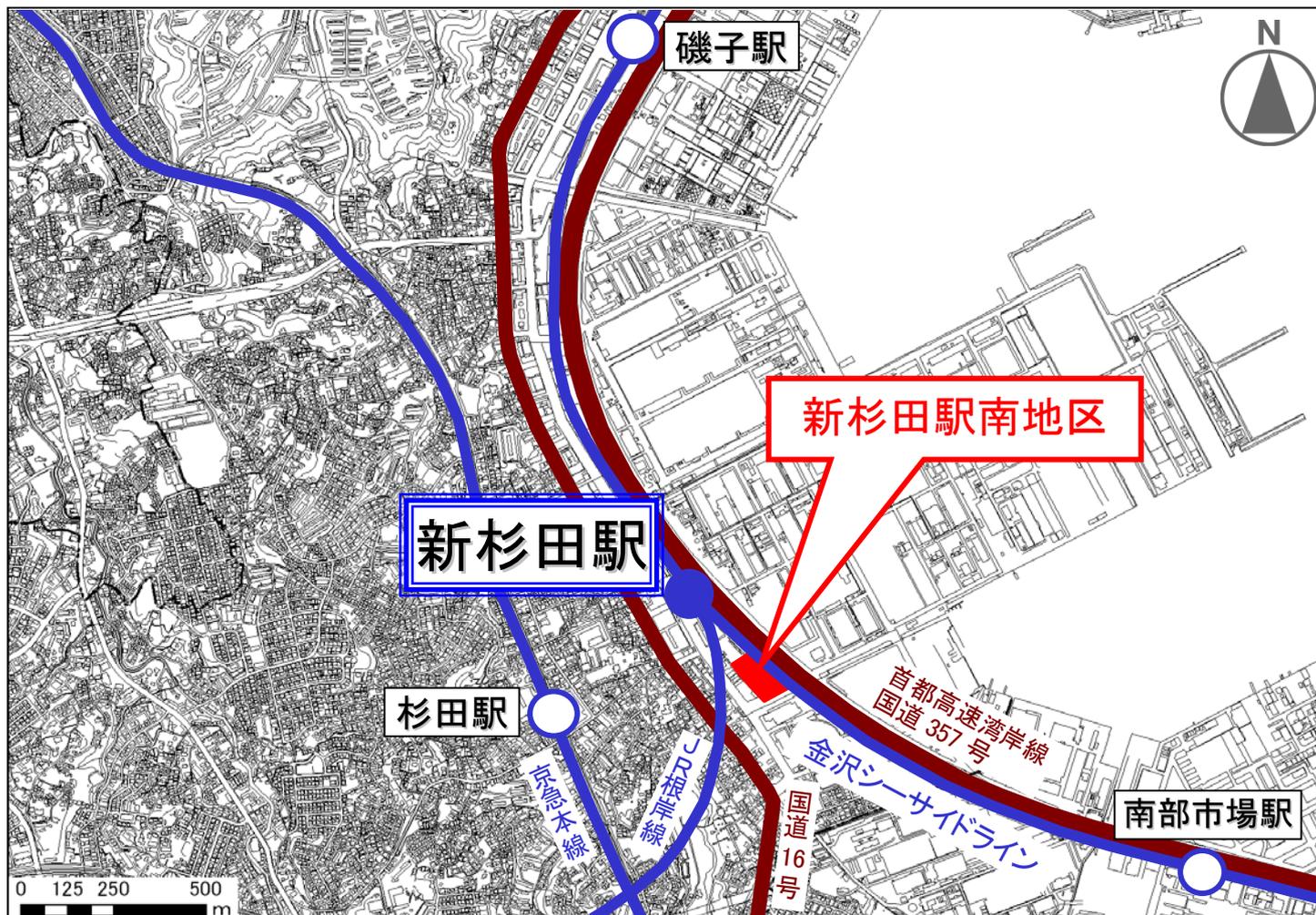
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

3 地区計画の内容



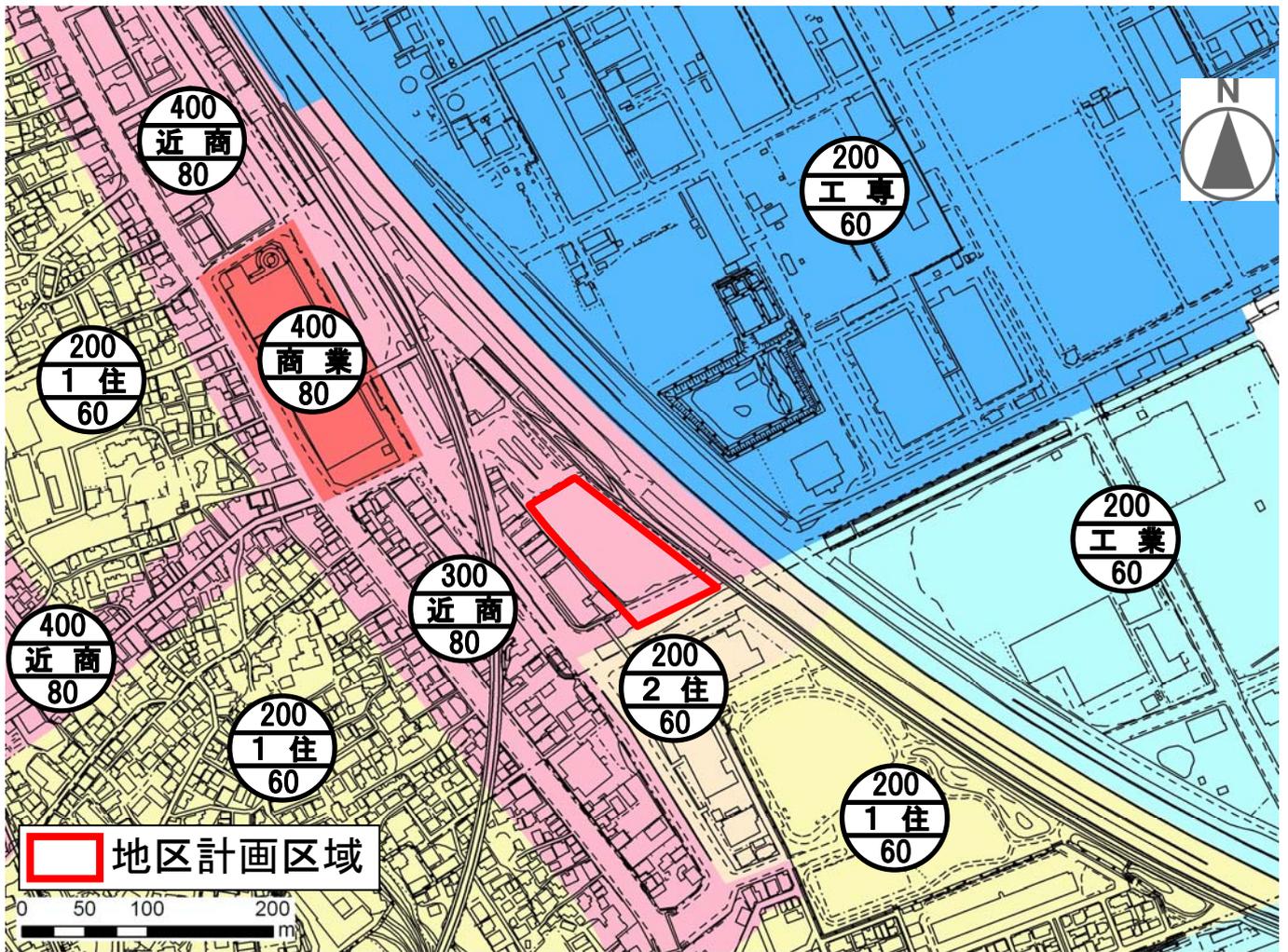
新杉田駅南地区地区計画の追加

○ 位置図



新杉田駅南地区
地区計画区域
(約 0.8ha)

○都市計画図



新杉田駅南地区
地区計画区域
(約 0.8ha)

○航空写真



○地区計画策定の経緯

| | |
|------------------|--|
| 昭和 38 年 | 埋立事業により現在の土地が形成 |
| 昭和 48 年 | 用途地域指定（当初指定）により臨海工業地域の一部として「工業専用地域」に指定 |
| 平成元年～ | 本区域と臨海工業地域との間に金沢シーサイドライン、国道 357 号、首都高速湾岸線が整備 |
| 平成 8 年 | 金沢シーサイドライン新杉田駅前広場部分等は近隣商業地域に変更 工場関連施設として利用されていた本区域については用途地域は変更されず |
| 平成 24 年 4 月 | 明和地所株式会社から都市計画提案書（用途地域の変更：工業専用地域→近隣商業地域、地区計画の決定）の受理 |
| 平成 25 年 3 月～ 4 月 | 地区計画案の策定・縦覧 |
| 平成 25 年 6 月 | 都市計画審議会開催 |
| 平成 25 年 7 月 | 都市計画決定告示 |

○写真①



○写真②



○地区の北西側からのパース図



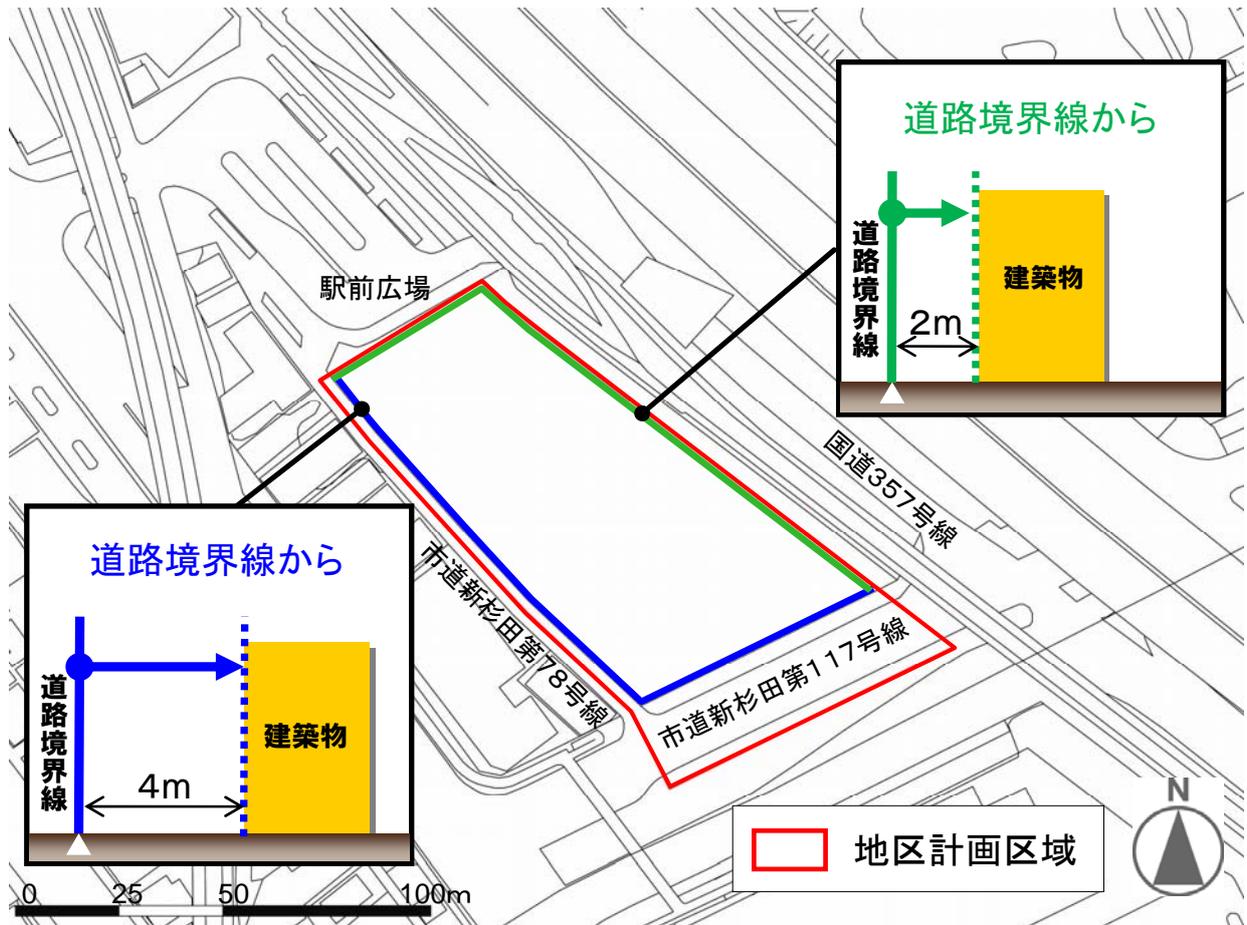
○新杉田駅南地区地区計画の概要

: 条例化部分

| 名称 | 新杉田駅南地区地区計画 | 面積 | 約 0.8 ha |
|--------|--|---|--|
| 目 標 | <p>本地区は、都市計画マスタープラン磯子区プランに位置づけられた地域の拠点である杉田・新杉田駅周辺に位置し、J R 根岸線及び金沢シーサイドラインが乗り入れ、臨海部の工業地へのアクセス拠点となっている新杉田駅の駅前広場（都市計画道路 3・5・18 号杉田線の交通広場をいう。）に面する地区である。</p> <p>本地区の周辺には、市街地再開発事業により商業施設、保育園、区民文化センター等が整備され、また、地域ケアプラザ、スポーツセンター、療育センター等も立地しており、地域の拠点機能の集積が進んでいる。</p> <p>本地区計画は、駅前という立地特性を生かし、周辺市街地と共に地域の拠点の一翼を担うため、土地の高度利用により、商業・業務機能等の集積を誘導するとともに、広場や歩行者空間等のオープンスペースの確保により、安全で快適なにぎわいのある市街地の形成を図ることを目標とする。</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 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、階段等のみのものを除く。） 2 工場（店舗・飲食店等に附属するものを除く。） 3 自動車教習所 4 畜舎（15㎡を超えるもの） 5 マージャン屋、ぱちんこ屋等 6 カラオケボックス等 7 倉庫業を営む倉庫 8 危険物の貯蔵施設等（自己使用のためのものを除く。） |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 住居の用に供する部分の容積率の最高限度は、230%とする。 | |
| | 建築物の容積率の最低限度 | <p>次に掲げる用途に供する部分の容積率の最低限度は、70%とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 学校 2 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等（入院、入所又は入居する者が使用する居室を有するものを除く。） 3 保育所 4 公衆浴場 5 診療所 6 老人福祉センター、児童厚生施設等（入院、入所又は入居する者が使用する居室を有するものを除く。） 7 ボーリング場、スケート場、水泳場等 8 ホテル、旅館 9 劇場、映画館、演芸場、観覧場 10 展示場 11 物販店、サービス店、飲食店 12 図書館、博物館等 13 事務所 14 学習塾、華道教室、囲碁教室等 15 アトリエ、工房 16 集会場 17 1から16の建築物に附属するもの（自動車車庫等を除く。） <p>【適用除外】 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> | |

| | |
|---------------|---|
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | 50% |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 3,000㎡ 【適用除外】 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 |
| 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。 |
| 建築物の高さの最高限度 | 計画図に示す区域ア：20m 計画図に示す区域イ：45m |
| 建築物の緑化率の最低限度 | 22.5% |
| 建築物等の形態意匠の制限 | 1 建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、色彩、壁面の長さ、建築設備等の外観などについて一定の基準に適合するものとする。 2 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮するため、大きさ、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。 |

○壁面の位置の制限の概要



○建築物の高さの最高限度の概要

