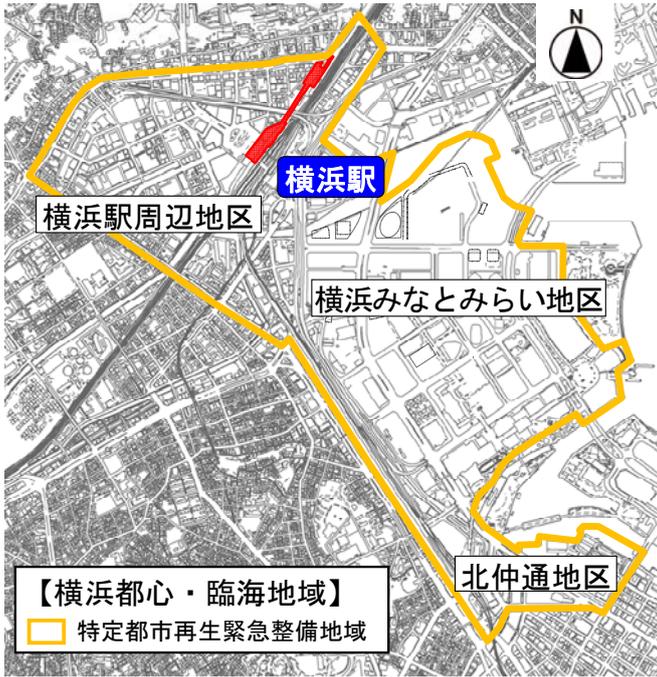


建築・都市整備・道路委員会
平成 26 年 12 月 19 日
建 築 局

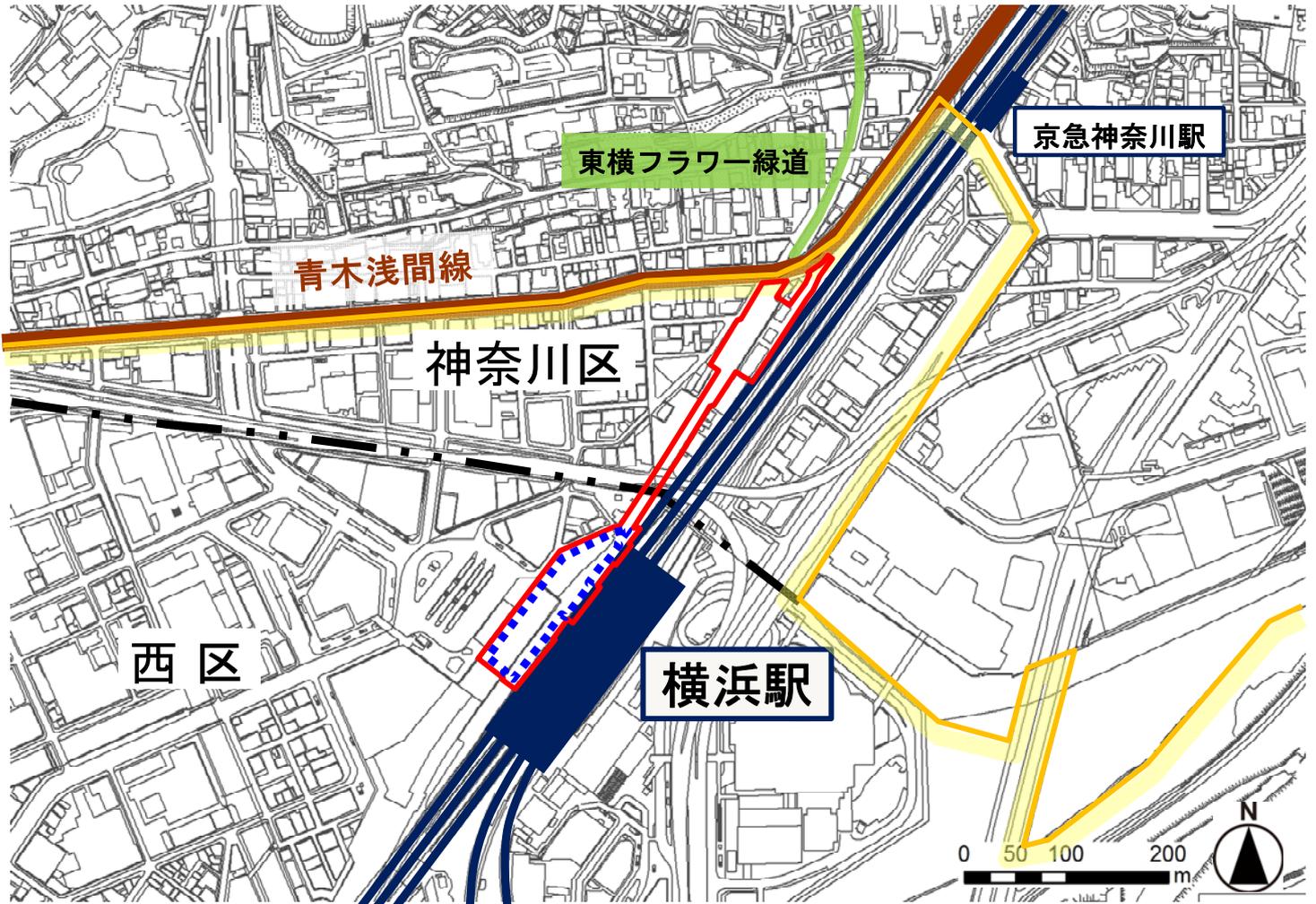
横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

- ・ エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区 地区計画の追加

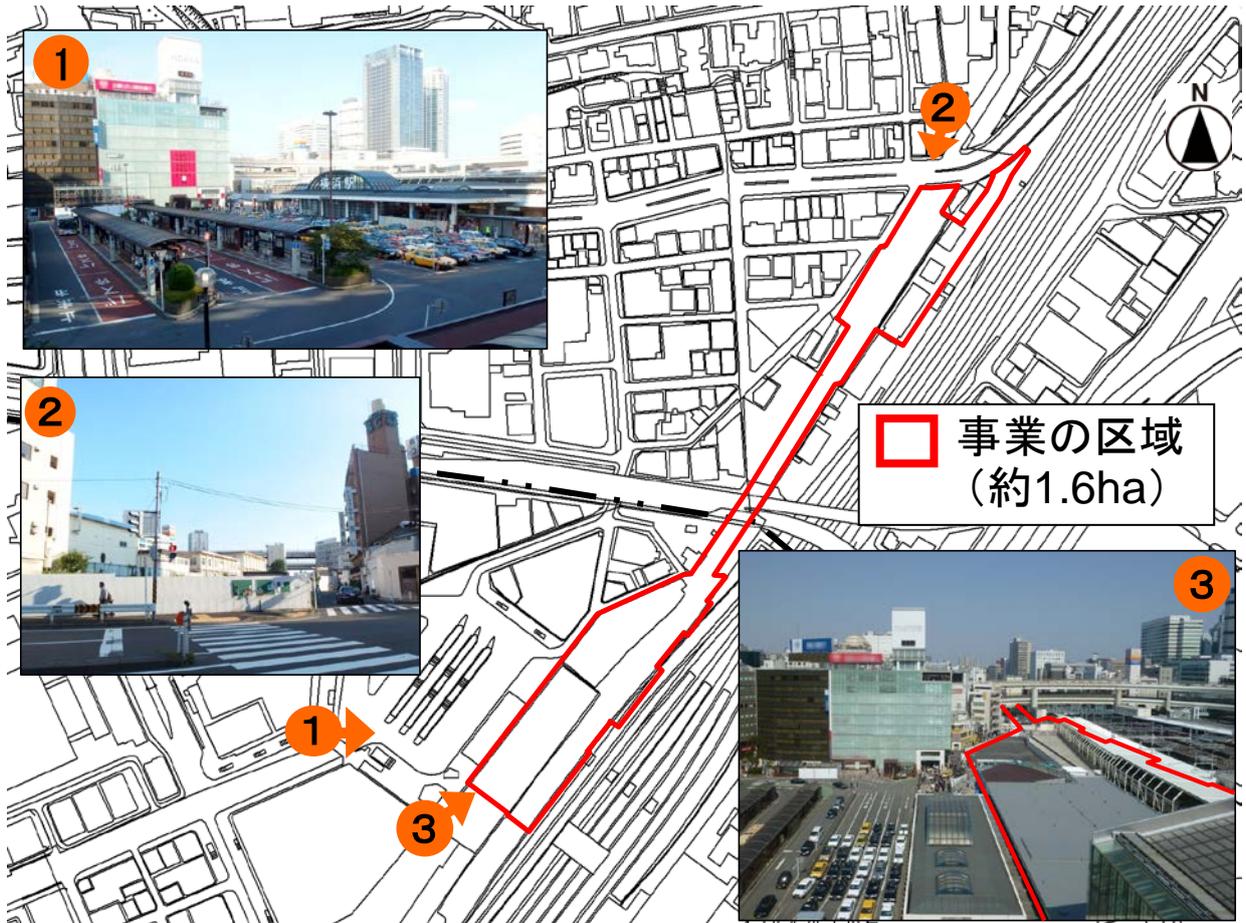
○ 位置図



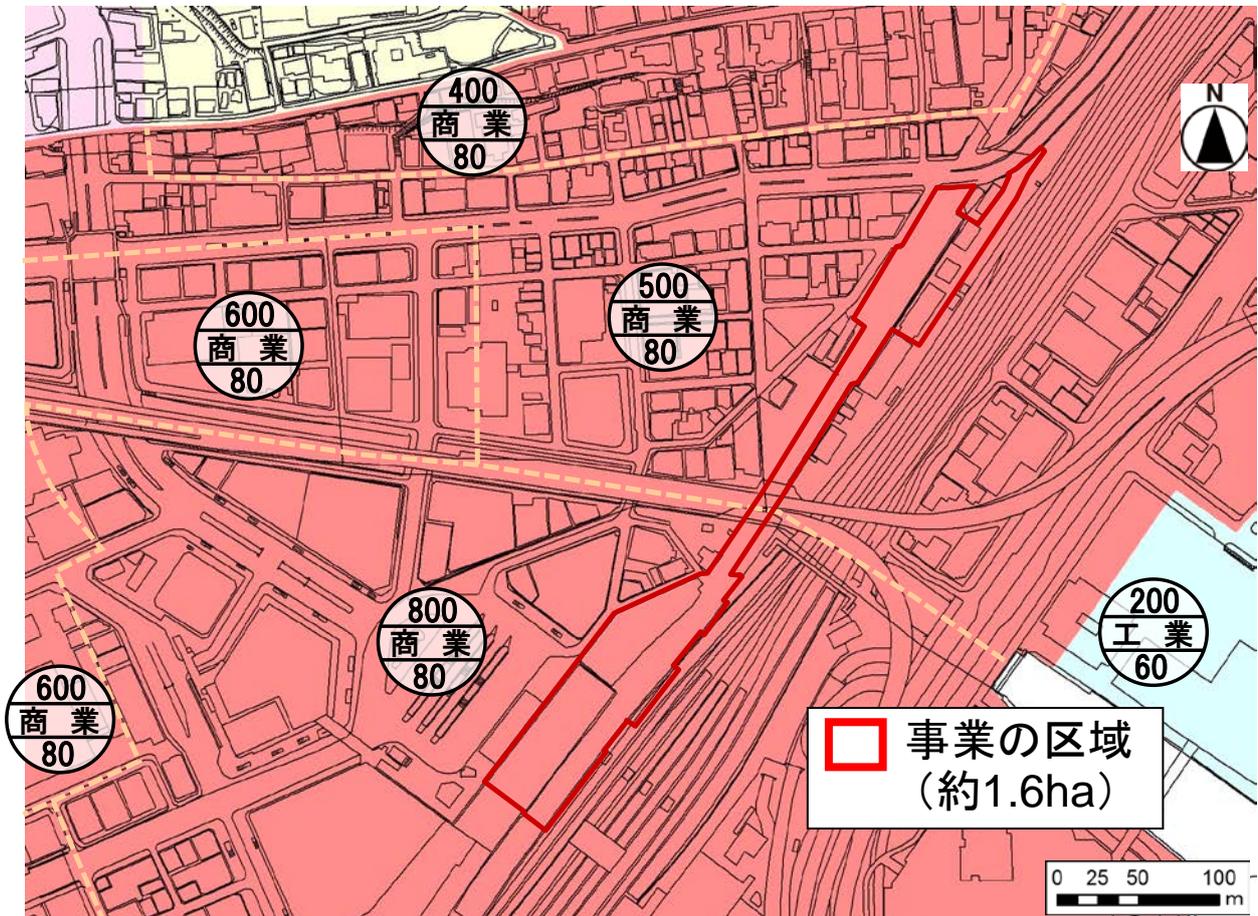
-  特定都市再生緊急整備地域
-  都市再生事業の区域(約 1.6ha)
(=地区計画の区域)
-  都市再生特別地区(約 0.9ha)



○現況写真

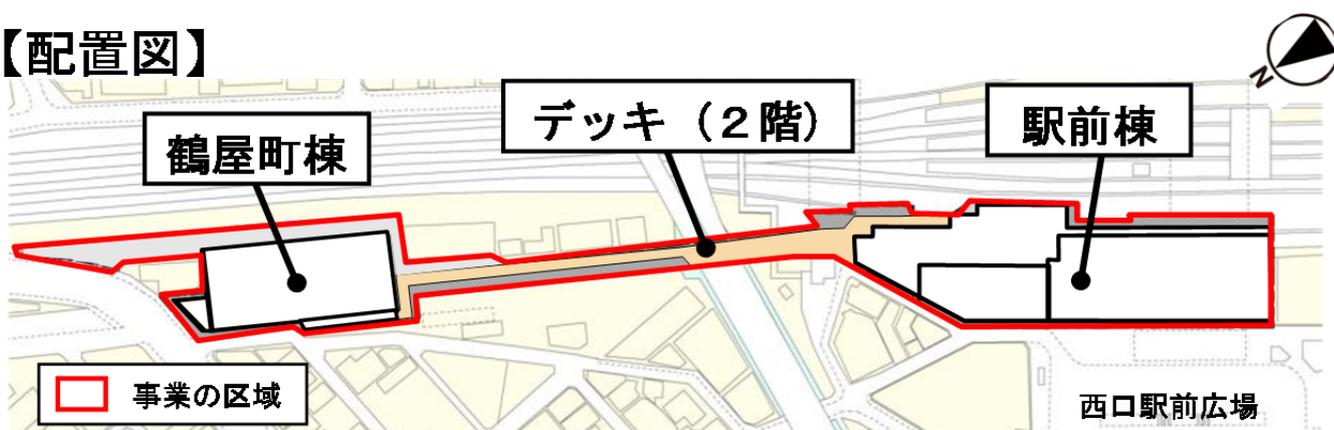


○都市計画図

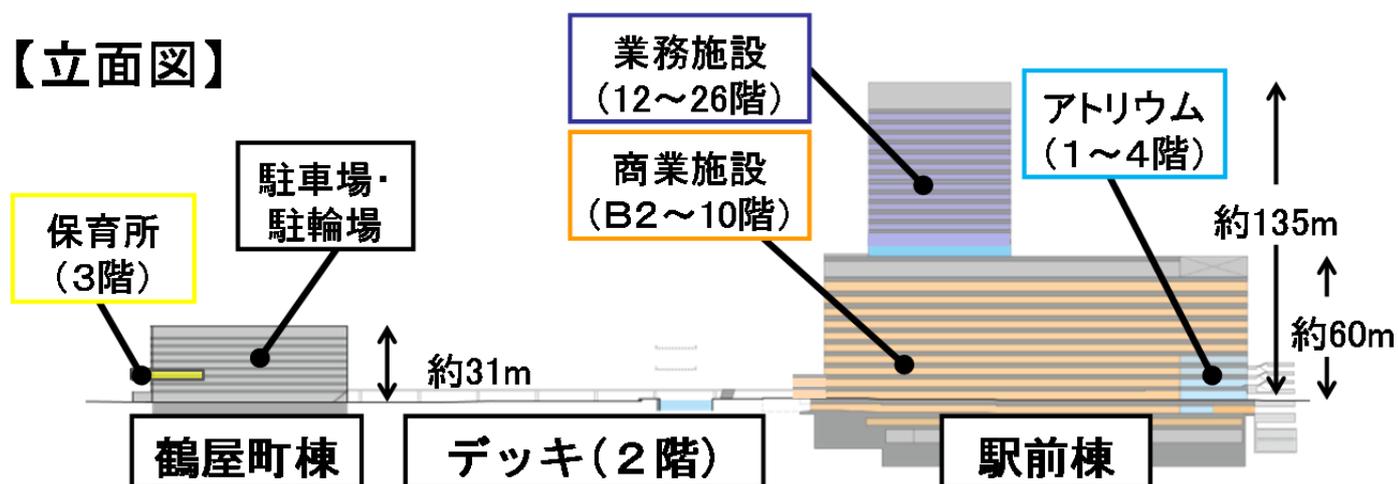


○都市再生事業の内容

【配置図】



【立面図】



建築物	鶴屋町棟	駅前棟
敷地面積	約5,000m ²	約8,700m ²
延床面積	約24,000m ²	約94,000m ²
建物高さ	約31m	約135m
階数	地上9階	地上26階、地下3階

○イメージパース



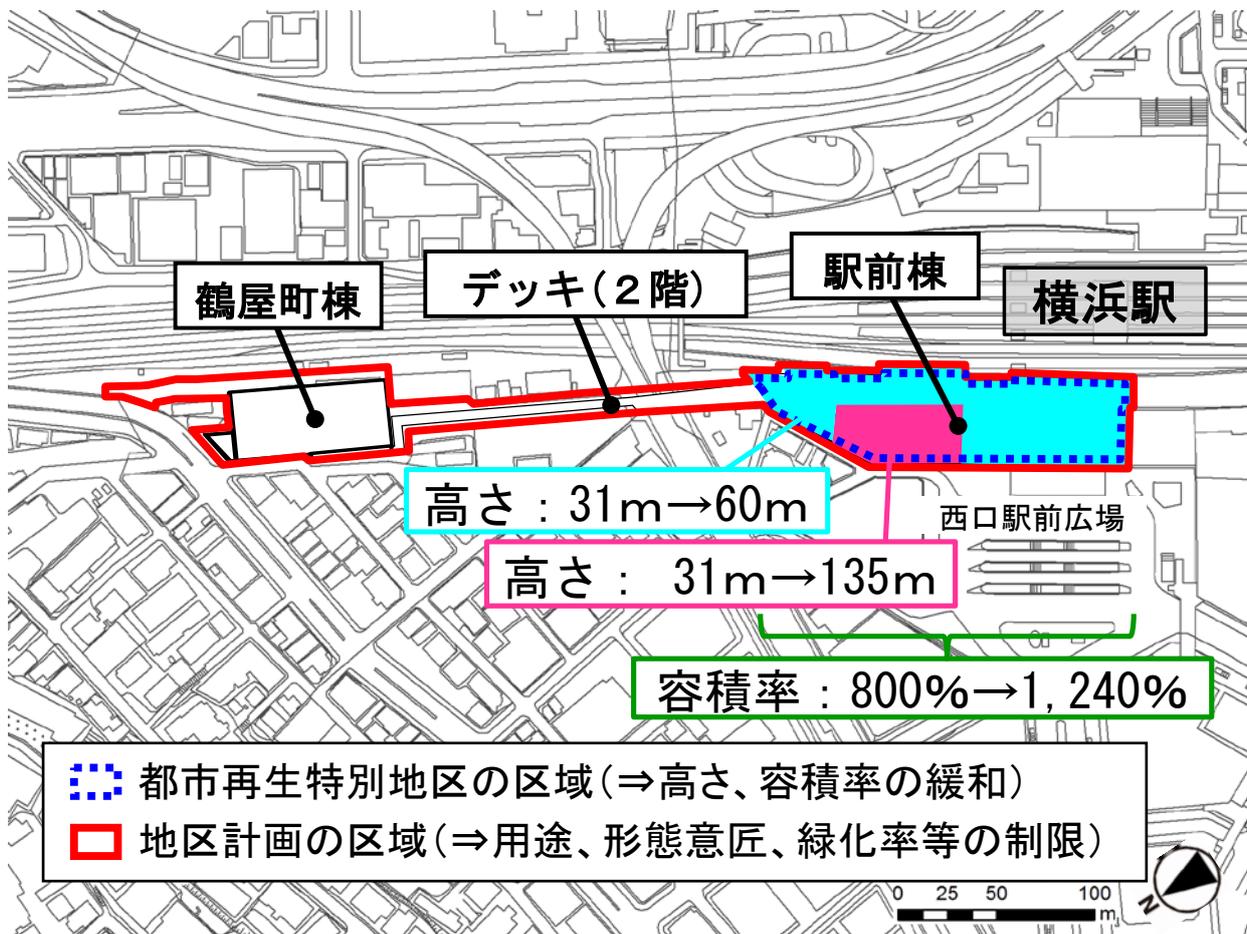
<駅前棟を西口駅前広場から見た場合>



<駅前棟と鶴屋町棟を線路側から見た場合>

※ 現時点で事業者が想定しているイメージであり、今後変更になることがあります。

○都市再生特別地区による緩和の概要



〔参考〕都市再生特別地区とは

都市再生特別措置法[※]により創設された、都市計画法による地域地区の一つで、「都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要が認められる区域」に指定。

※都市再生特別措置法

…平成14年6月1日施行。都市の再生を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、交付金の交付等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

地区計画制度の概要

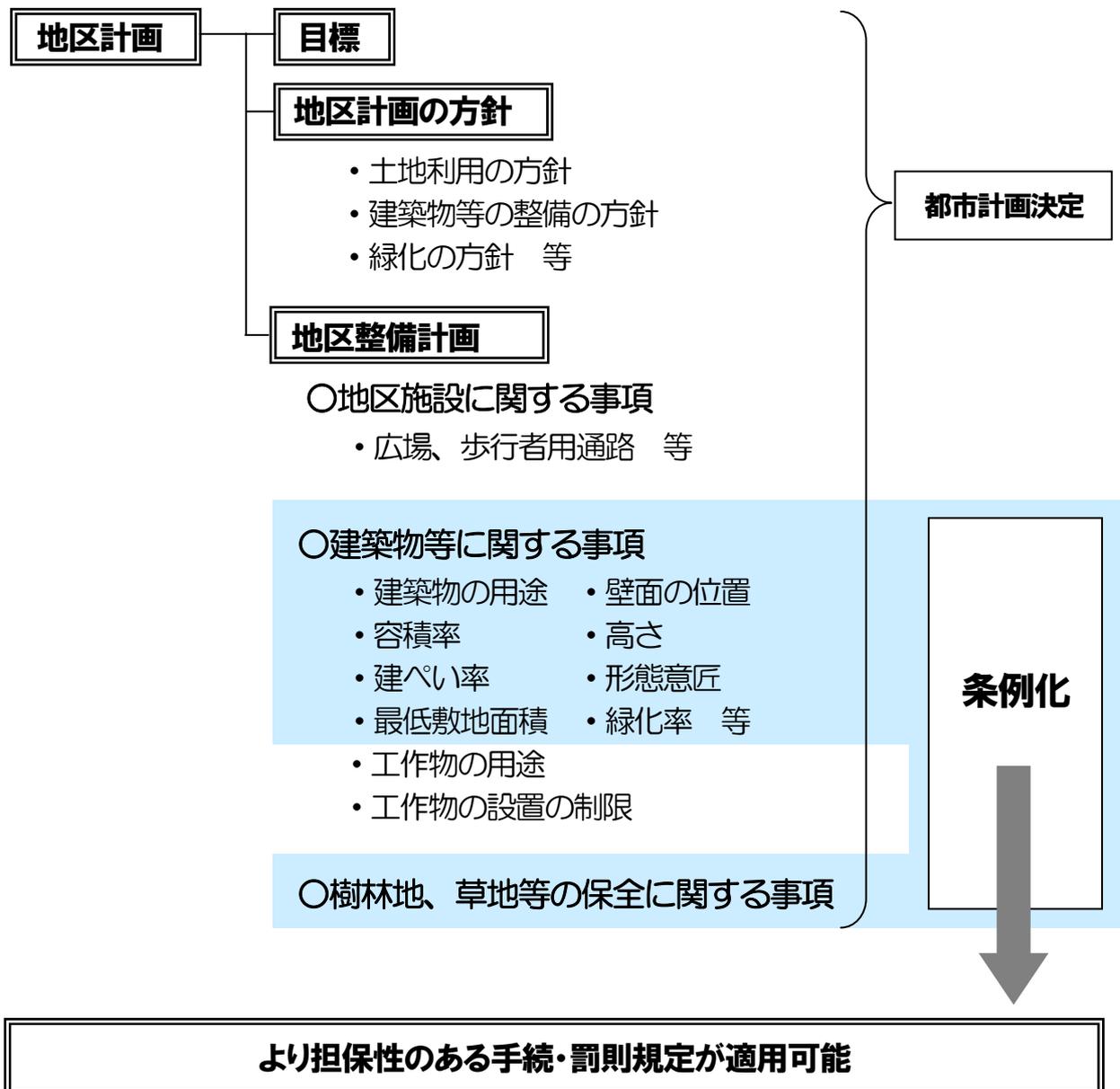
1 地区計画とは

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」。

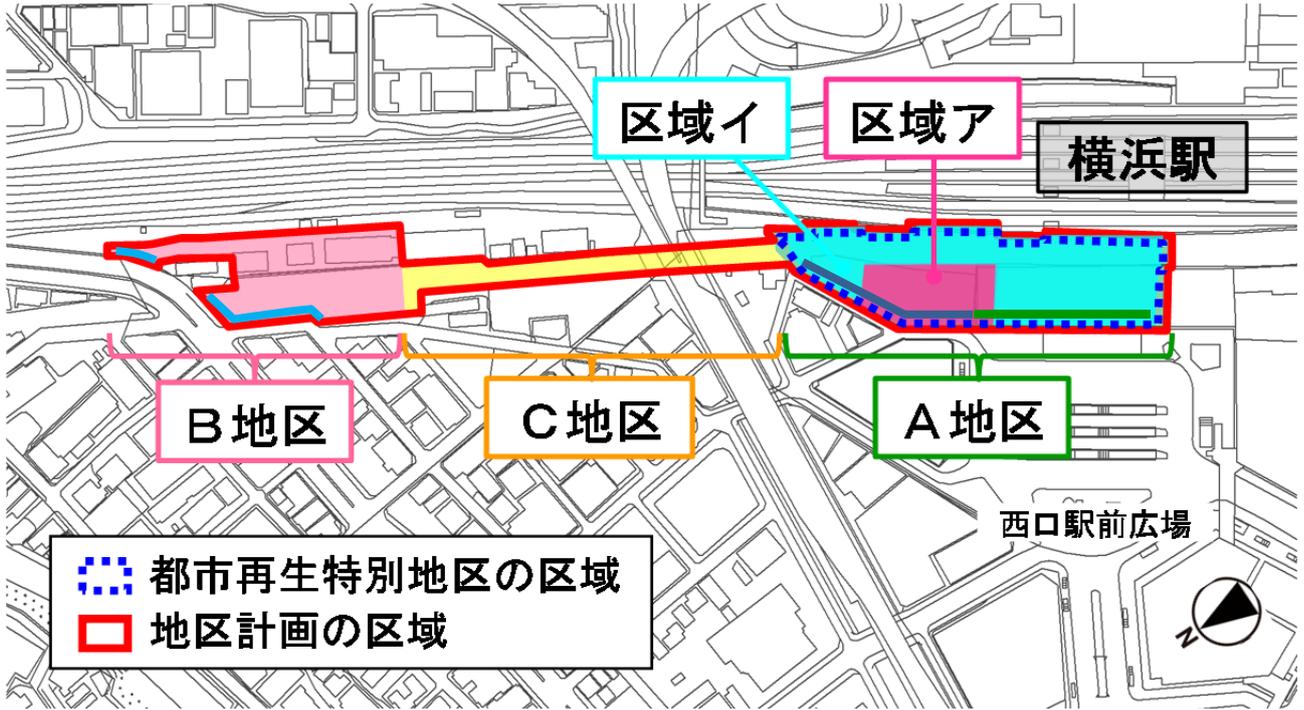
2 地区計画の位置づけ

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



○都市再生特別地区と地区計画の制限の関係



都市再生特別地区による緩和と規制
及び地区計画による制限

地区計画による制限

○各地区の制限一覧

	用途地域等 による制限	A地区		B地区	C地区
		都市再生 特別地区	地区計画	地区計画	地区計画
用途の制限	商業地域	—	工場、風俗施設 等を禁止*	工場、風俗施設 等を禁止*	工場、風俗施設 等を禁止*
容積率の 最高限度	A地区：800% B地区：500% C地区：500%/800%	1240%	—	—	—
容積率の 最低限度	なし	400%*	—	—	—
建ぺい率の 最高限度	80%（耐火建築物の 場合は100%）	80%（耐火建築物 の場合は100%）	—	—	—
建築面積の 最低限度	なし	500 m ² *	—	—	—
高さの 最高限度	31m	区域ア：135m 区域イ：60m	—	—	—
壁面の位置 の制限	なし	— : 1.0m* — : 2.0m*	—	— : 1.5m*	—
形態意匠の 制限	なし	—	周囲と調和 魅力とにぎわい	周囲と調和	周囲と調和
緑化率の 最低限度	なし	—	7.5%	15%	15%

■ : 緩和している項目

■ : 今回条例化する項目

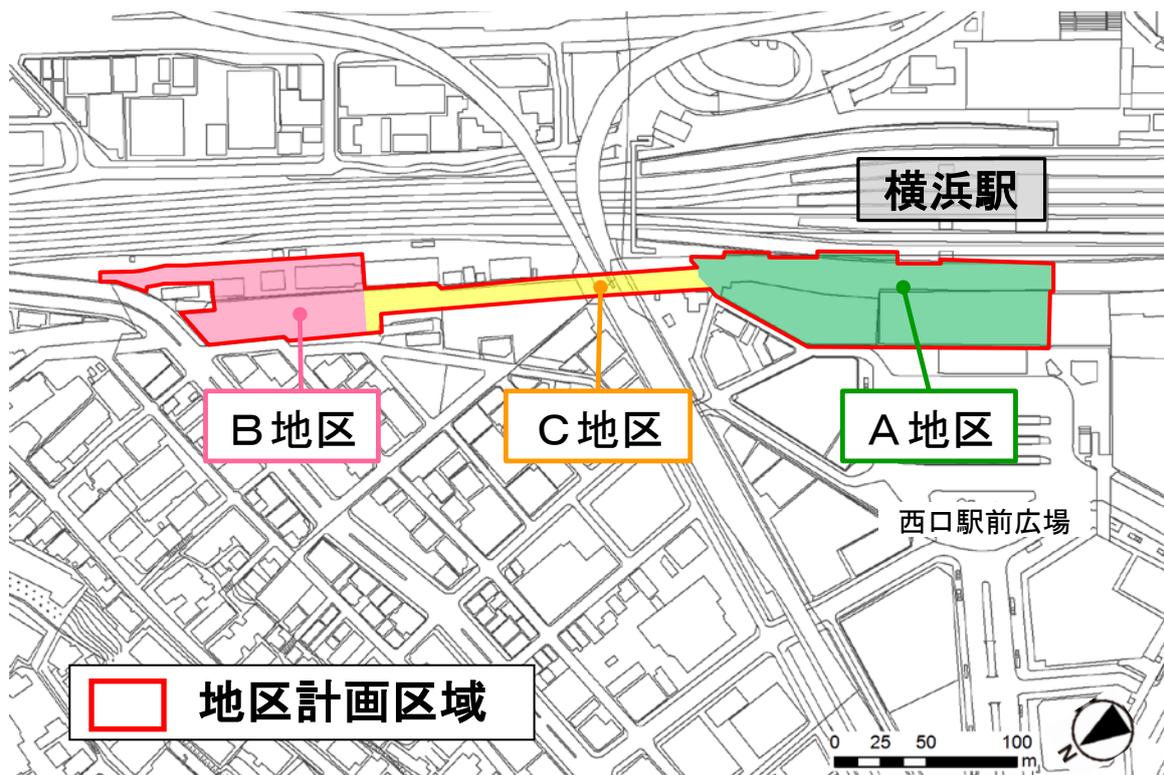
※除外規定あり

○エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画

■ : 条例化部分

名称	エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画			面積	約1.6ha	
目標	<p>エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区は、上位計画に基づき、首都機能をはじめとする高次の商業・業務機能等の集積により、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するとともに、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成することが必要である。このため、本地区区計画は、土地の高度利用により国際的、広域的な商業・業務機能等の集積や、交通結節機能の強化等を図るとともに、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図り、その環境を維持す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 (建築物等の制限)	地区の区分	A地区	B地区	C地区		
	面積(ha)	約0.9ha	約0.4ha	約0.2ha		
	用途の制限	<p>【建築できないもの】</p> <p>1 工場 ※</p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所 等</p> <p>3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※</p> <p>4 キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール 等</p> <p>5 個室付浴場業に係る公衆浴場 等</p>			※適用の除外あり	
	壁面の位置の制限	—	道路境界線より、1.5m以上後退 ※適用の除外あり	—		
	形態意匠の制限	<p>周囲との景観的調和を図り、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいの演出のための制限 (詳細は都市計画図書の通り)</p>	<p>周囲との景観的調和を図るための制限 (詳細は都市計画図書の通り)</p>	<p>周囲との景観的調和を図るための制限 (詳細は都市計画図書の通り)</p>		
緑化率の最低限度	100分の7.5	100分の15	100分の15			

○地区の区分



○地区計画策定の経緯

平成 21 年 12 月	エキサイトよこはま 2 2（横浜駅周辺大改造計画）の策定
平成 22 年 8 月	（仮称）横浜駅西口駅ビル計画環境影響評価の手續開始
平成 23 年 3 月	東日本大震災
平成 23 年 12 月	環境未来都市に選定
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 3 月	エキサイトよこはま 2 2まちづくりガイドラインの改定
平成 25 年 6 月	東日本大震災等の社会状況の変化を踏まえ、計画の見直しを発表
平成 26 年 3 月 13 日	東日本旅客鉄道株式会社及び東京急行電鉄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 26 年 3 月 19 日、24 日	横浜市都市再生評価委員会の開催
平成 26 年 6 月～7 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 26 年 8 月 27 日	都市計画審議会開催（都市再生特別地区、地区計画ほか）
平成 26 年 9 月 12 日	都市計画決定告示（ ” ” ）