

## 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 たまプラーザ駅北地区 地区計画の追加
- 2 本郷台駅周辺地区 地区計画の追加
- 3 緑十日市場住宅団地地区 地区計画の追加

# 地区計画制度の概要

## 1 地区計画とは

地区の特性に応じた合理的な土地利用の実現と市街地環境の維持増進等を図ることを目的として、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地区ごとにきめ細かく定める「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 地区計画の種類

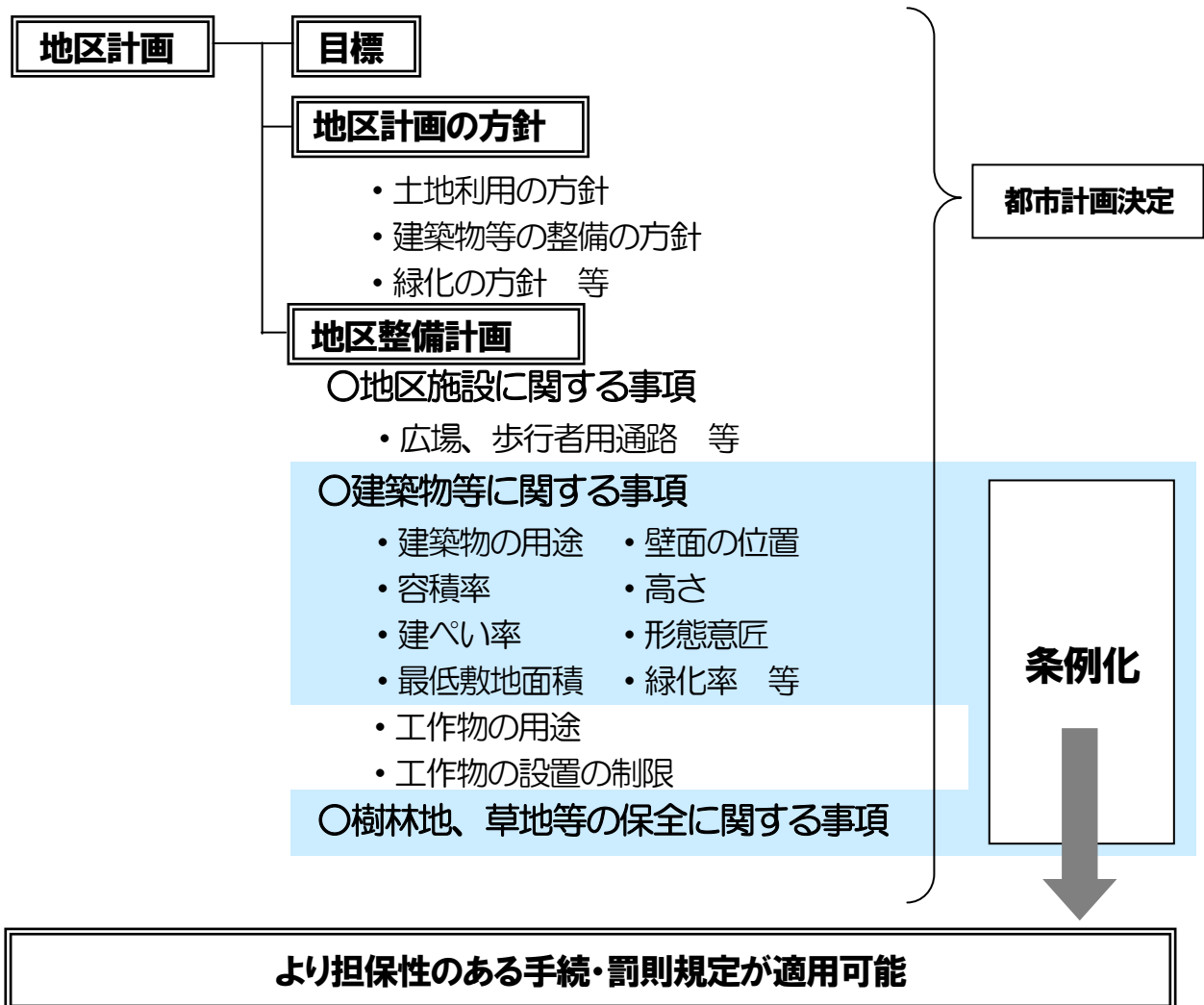
本郷台駅周辺地区 : 一般型

緑十日市場住宅団地地区 : 一般型

たまプラーザ駅北地区 : 再開発等促進区を定める地区計画 (※)

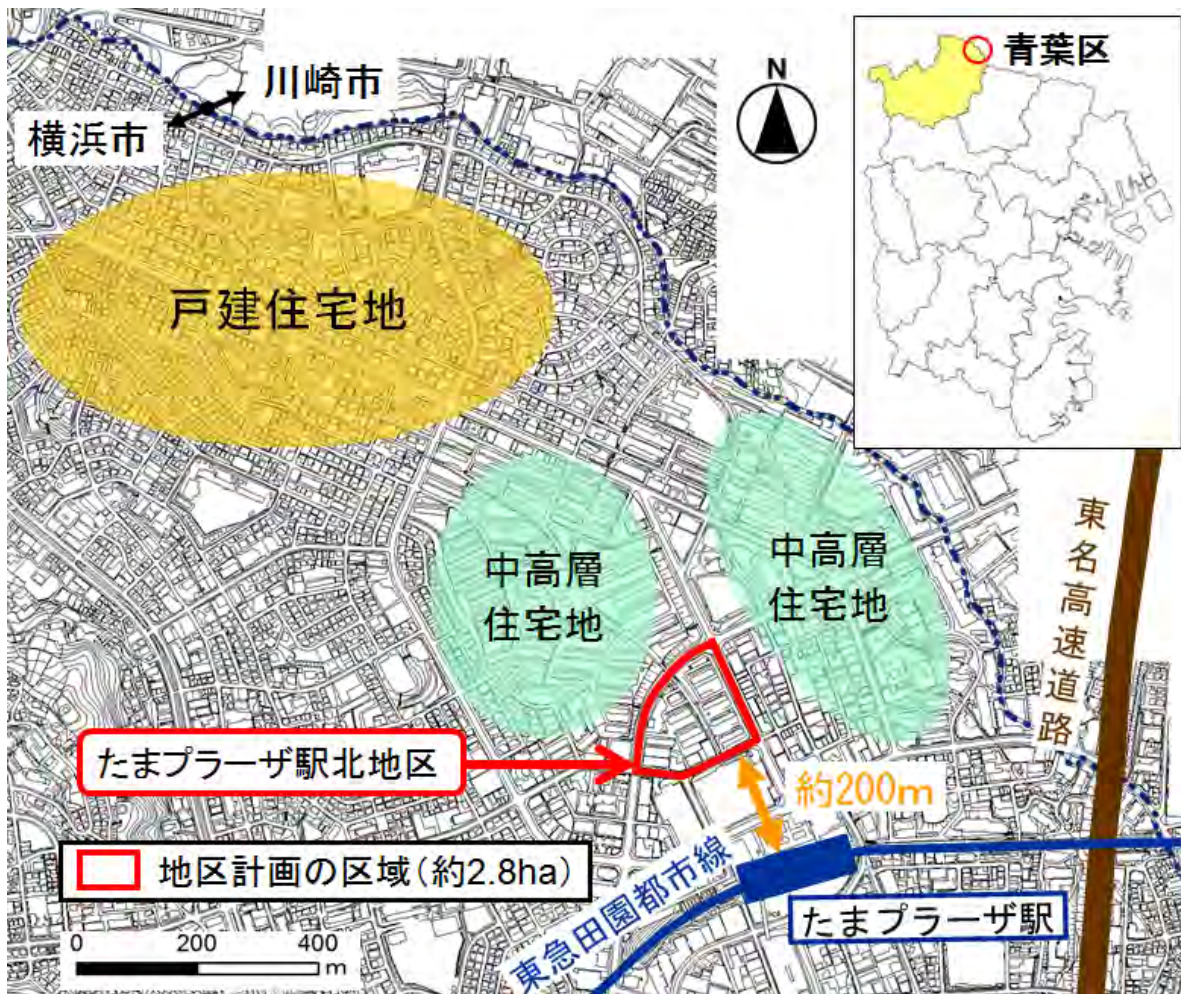
※道路などの公共施設整備や空地の確保等を条件に、建築物の容積率を緩和

## 4 地区計画の内容

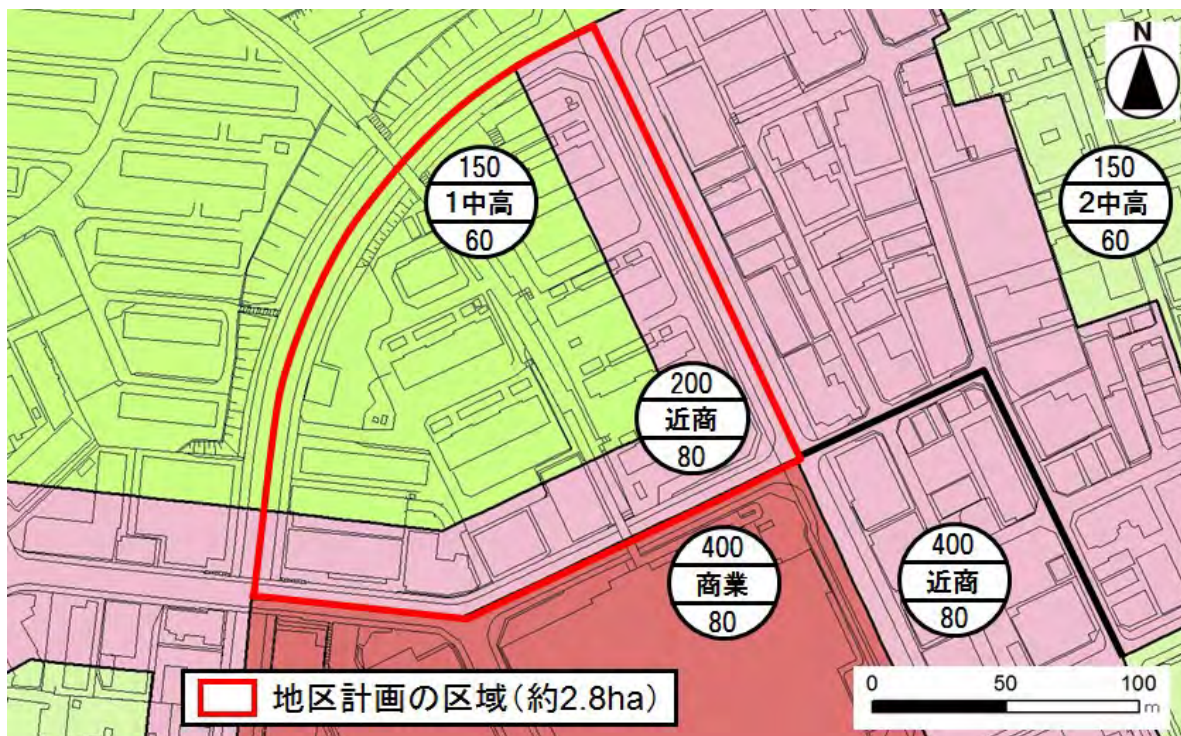


# 1 たまプラーザ駅北地区地区計画の追加

## ○位置図



## ○都市計画図



## ○現地写真

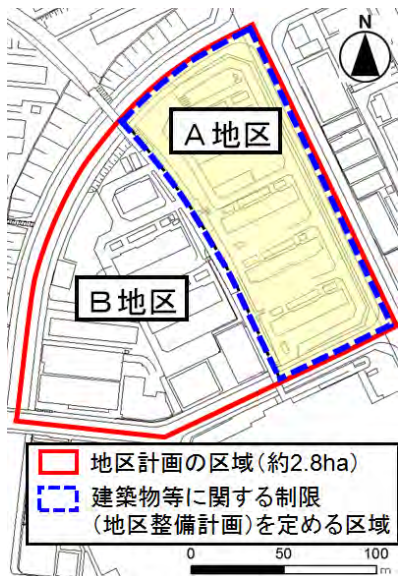


## ○イメージパース

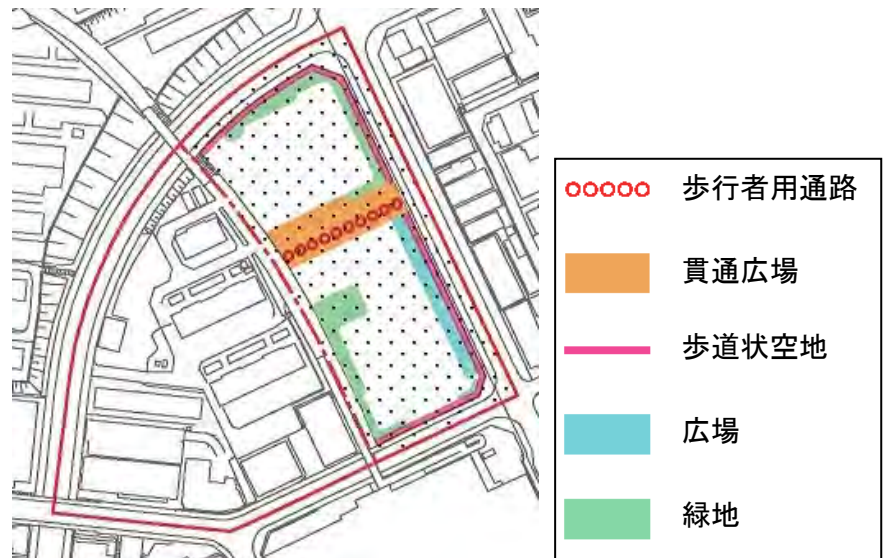


※ 現段階のイメージであり、今後計画によって変更する可能性があります。

## ○地区の区分



## ○主要な公共施設・地区施設の配置



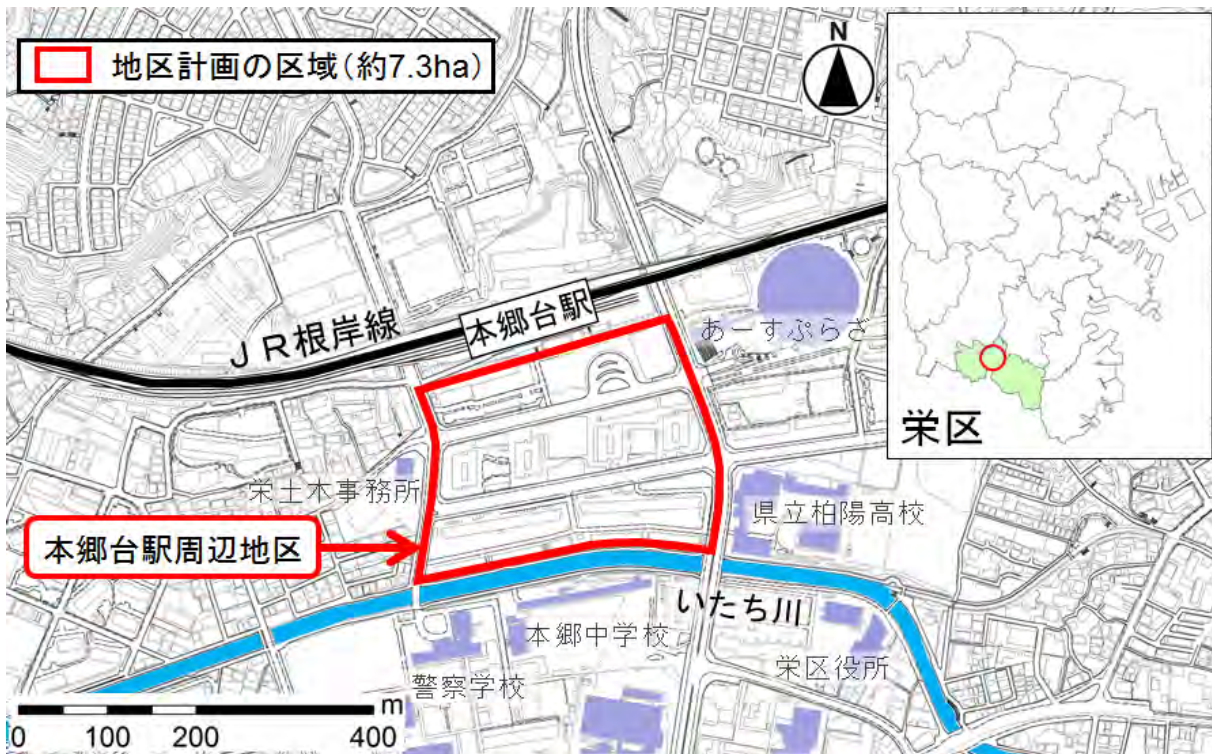
## ○地区計画の概要

■ : 今回条例に位置づける部分

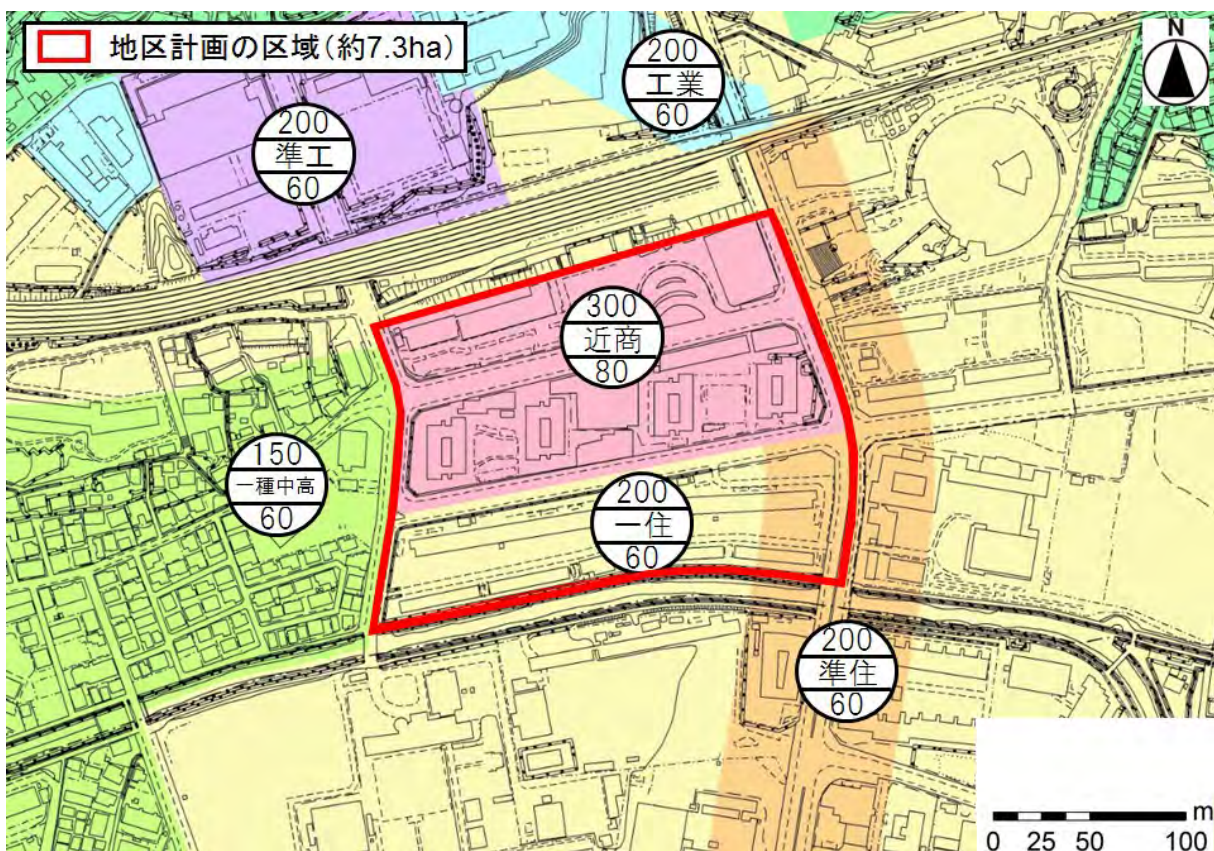
名称	たまプラーザ駅北地区地区計画		面積	約 2.8ha
目標の概要	<p><u>老朽化した団地等の建替えの機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備し、住み替えの促進と質の高い住宅の供給を行うとともに、緑豊かで良好な居住環境を維持・再生すること</u>を目標とする。</p>			
地区整備計画（※B地区については地区整備計画を定めていない。）				
建築物等に関する事項 (建築物等の制限)	地区の区分	名称	A地区	
		面積	約 1.3ha	
	用途の制限 【建築できないもの】	居住環境への影響が大きい用途 例) ・ホテル、旅館等の宿泊施設 ・映画館、運動施設等の集客施設 ・マージャン屋、カラオケボックス等の娯楽施設 ・大規模な商業施設 ・工場、危険物貯蔵施設 等		
	建築物の容積率の 最高限度	250%		
	建築物の容積率の 最低限度	住居以外の用途に供する部分の容積率の最低限度は、20%とする。		
	建築物の建ぺい率の 最高限度	50%		
	敷地面積の最低限度	2,000㎡（適用の除外あり）		
	壁面の位置の制限	前面道路の境界線から 3 m以上後退（適用の除外あり）		
	建築物の高さの 最高限度	1 31m 2 前面道路の中心線からの北側斜線 (10+0.6L) m以下		
	建築物等の 形態意匠の制限	1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとするため、色彩や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 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、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。		
垣又はさくの 構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとする。			
建築物の緑化率の 最低限度	15%			

## 2 本郷台駅周辺地区地区計画の追加

### ○位置図



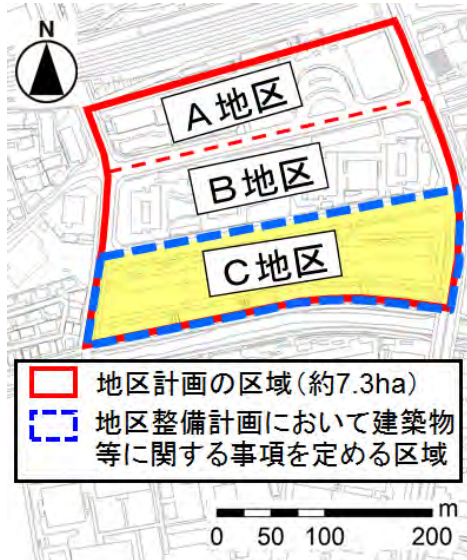
### ○都市計画図



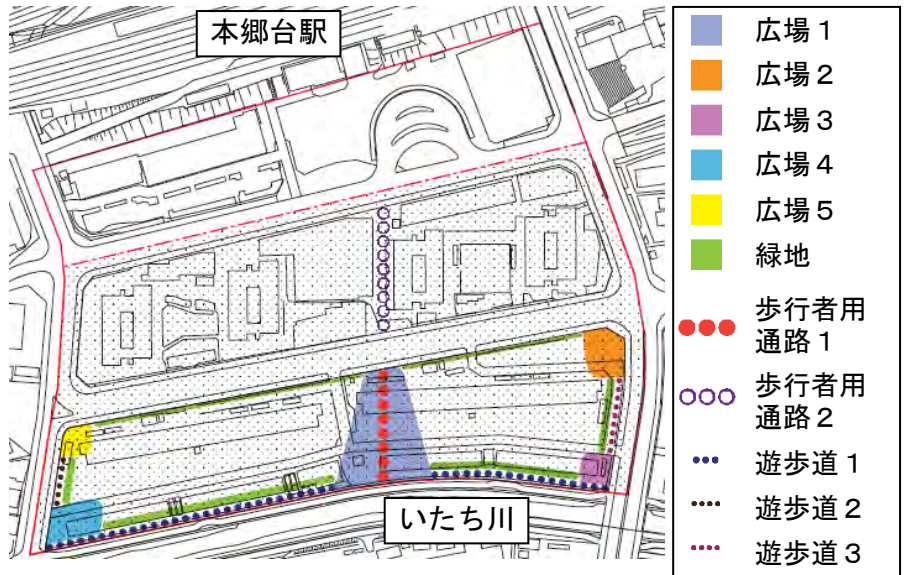
# ○現地写真



## ○地区の区分



## ○地区施設の配置



## ○地区計画の概要

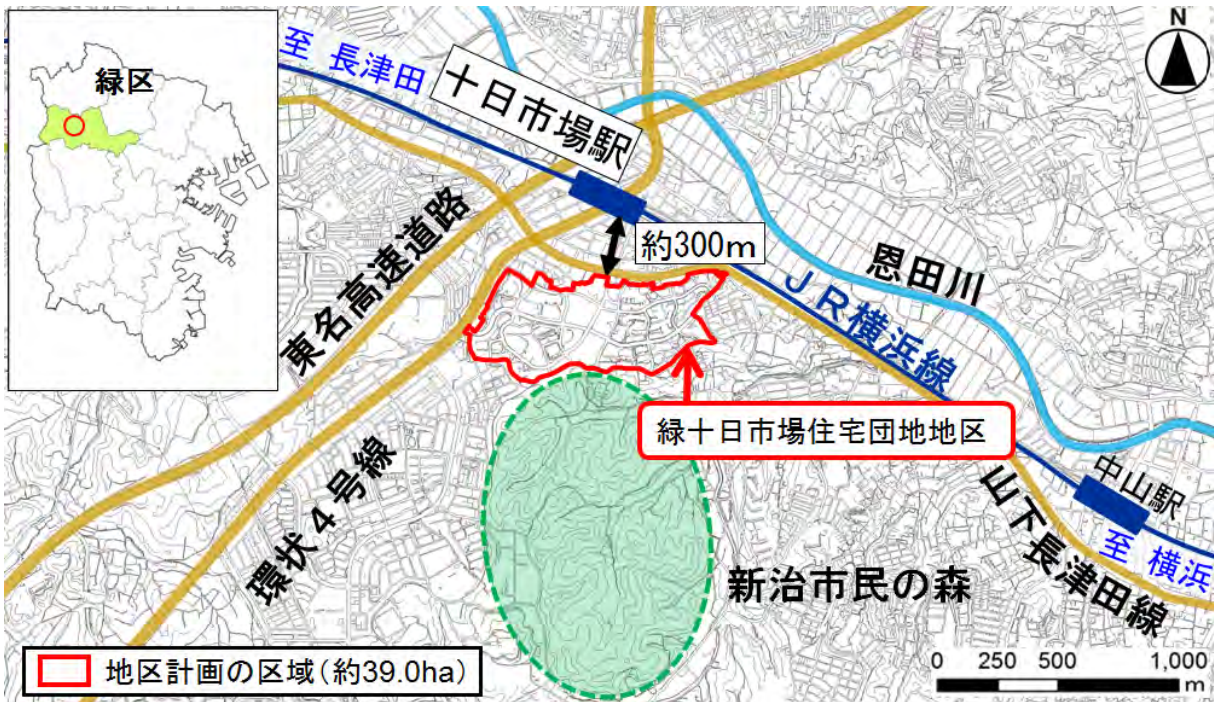
 : 今回条例に位置づける部分

名称	本郷台駅周辺地区地区計画	面積	約 7.3ha
目標の概要	<u>駅前広場と駅前公園の一体性及び駅前広場といたち川への連続性を確保し、駅前にふさわしいにぎわいの創出や地域の交流を促すような施設を誘導することで、区の中心部にふさわしい良好で快適な魅力ある環境の形成を目標とする。</u>		
地区整備計画 (※A、B地区については建築物等に関する制限を定めていない。)			
地区の区分	名称	C地区	
	面積	約 2.7ha	
建築物等に関する事項(建築物等の制限)	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階に地域に貢献する用途を900㎡以上設ける場合を除く。) 【地域に貢献する用途の例】 ・店舗、飲食店などの商業施設 ・集会場、運動施設などの交流施設 ・保育所や通所型老人ホームなどの福祉施設 2 工場(店舗、飲食店等に附属するものを除く。) 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のためのものを除く。)	
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
	敷地面積の最低限度	7,000㎡(適用の除外あり)	
	壁面の位置の制限	北側：前面道路の境界線から2m以上 東側及び西側：前面道路の境界線から6m以上 南側：敷地の境界線から8m以上	
	建築物の高さの最高限度	1 45m 2 周辺道路及び河川からの斜線制限 (15+1.0L) m以下 又は (20+1.0L) m以下	
	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、色彩や壁面の長さなどについて、一定の基準に適合すること。 2 屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにすること。 3 駐車場又は駐輪場は、乱雑な外観とならないようにすること。 4 屋外広告物の形態意匠は、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こと。	
	建築物の緑化率の最低限度	15%	

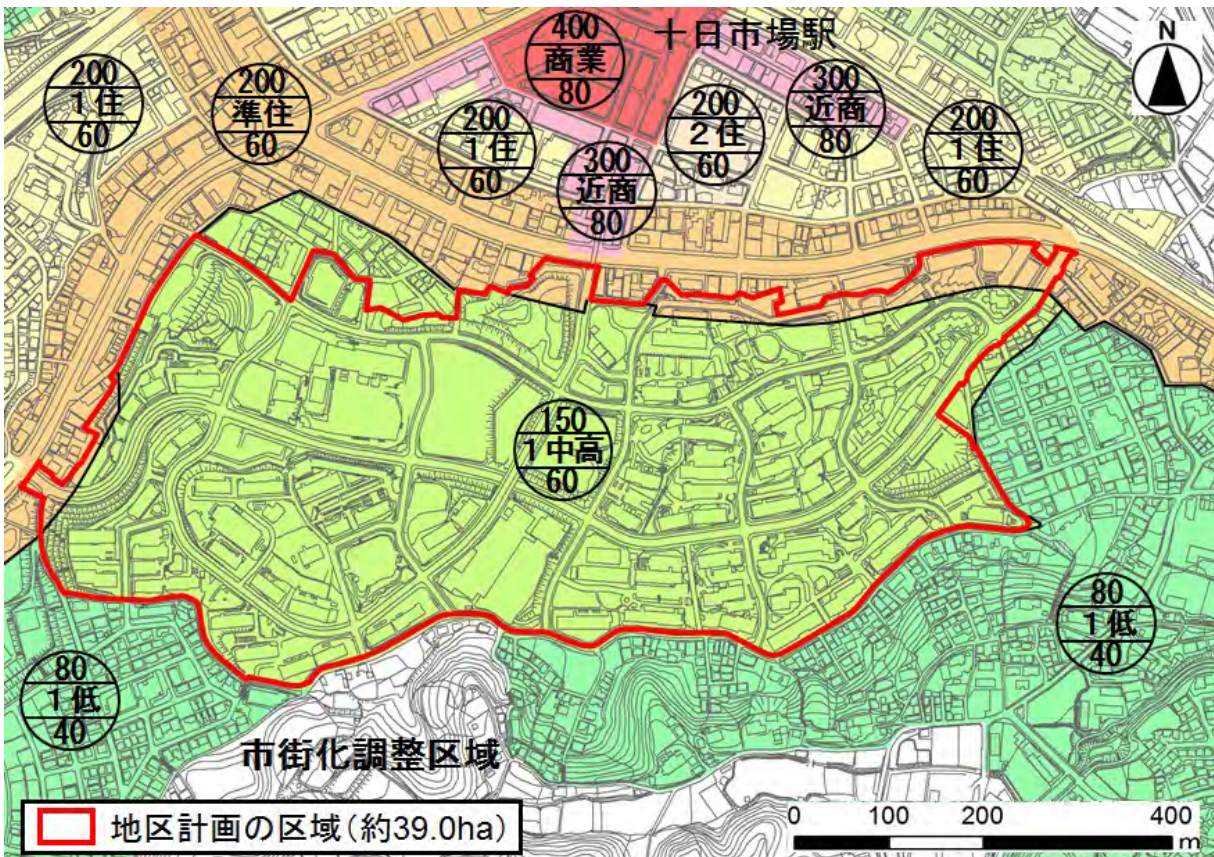


### 3 緑十日市場住宅団地地区地区計画の追加

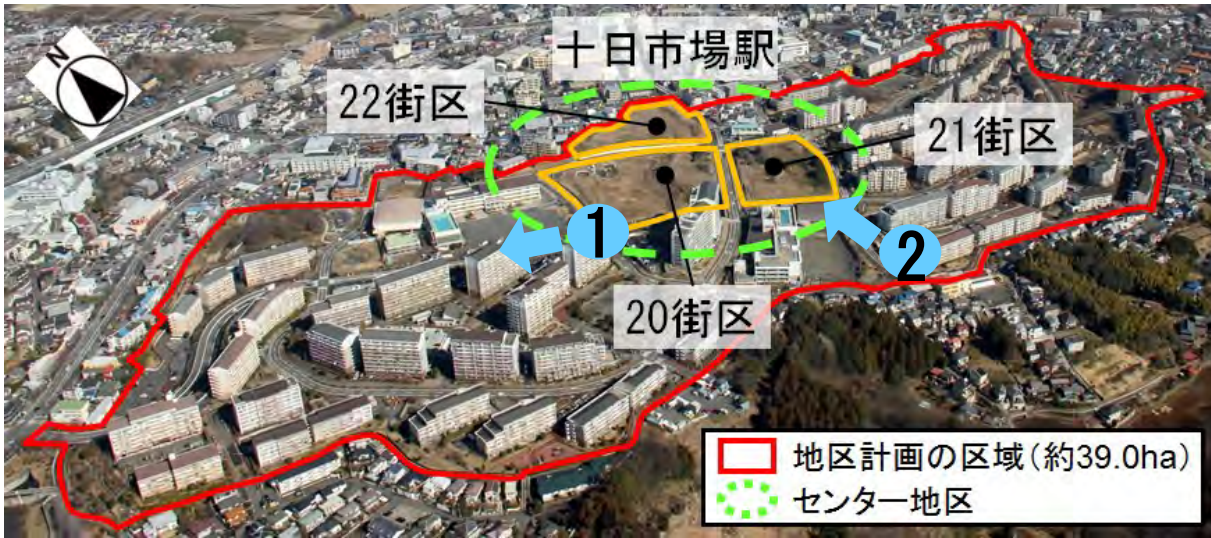
#### ○位置図



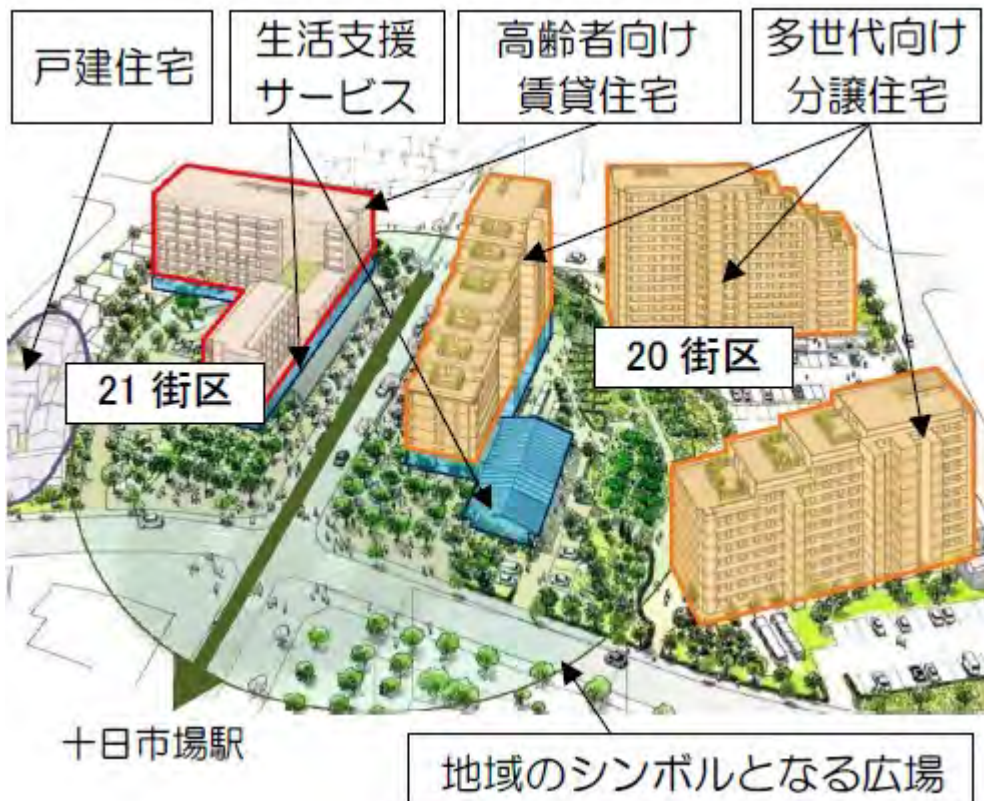
#### ○都市計画図



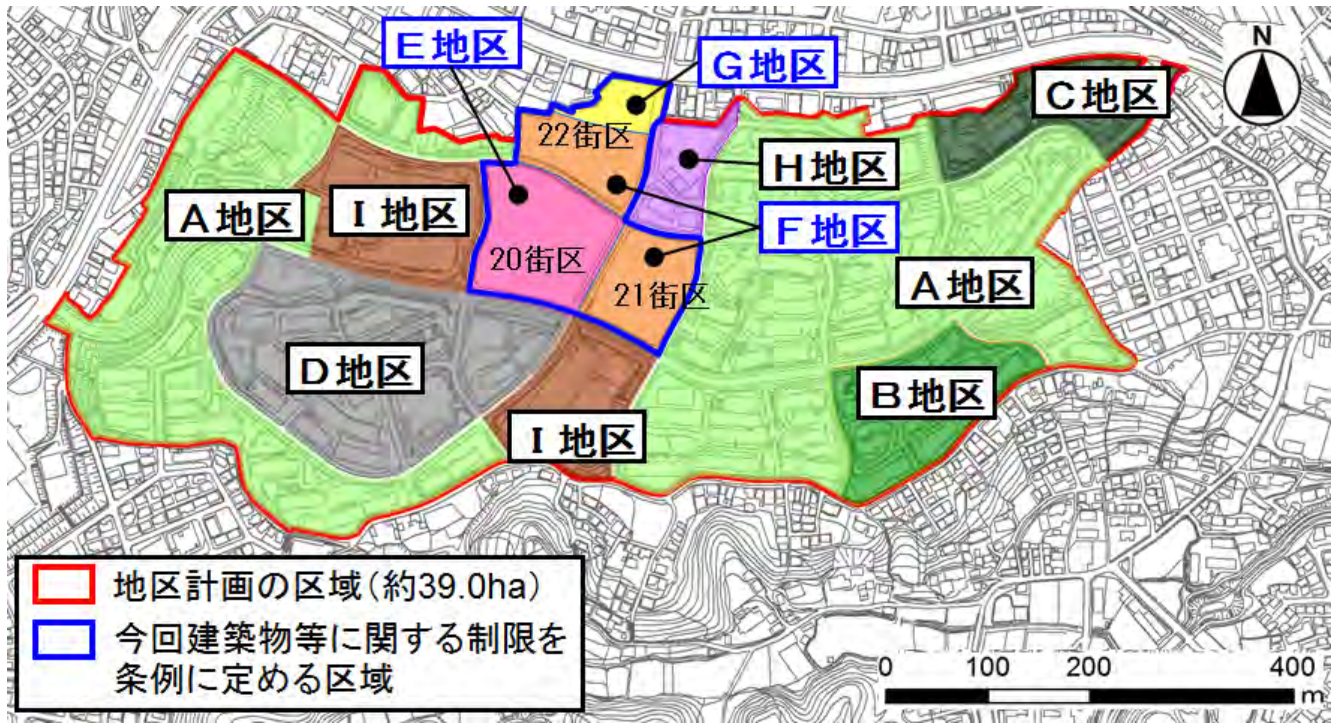
## ○現地写真



## ○選定事業者の提案による施設整備イメージ



# ○地区の区分



# ○地区計画の概要

  : 今回条例に位置づける部分

名称	緑十日市場住宅団地地区地区計画	面積	約 39.0ha
目標の概要	<u>周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた良好な街並みを整備し、多様な人々が住み続け、超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地の形成を目標とする。</u>		

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
	面積	約 20.3ha	約 2.2ha	約 1.7ha	約 5.6ha	
建築物等に関する事項(建築物等の制限)	用途の制限 【建築できるもの】	1 共同住宅 2 巡査派出所等の公益上必要なもの 3 附属建築物		1 共同住宅 2 診療所 3 巡査派出所等の公益上必要なもの 4 店舗、飲食店等 5 事務所 6 附属建築物	1 共同住宅 2 診療所 3 巡査派出所等の公益上必要なもの 4 店舗、飲食店等 5 附属建築物	
	敷地面積の最低限度	住戸数×55㎡以上			住戸数×40㎡以上	
	壁面の位置の制限	前面道路の境界線から3m以上(適用の除外あり)				
	建築物の高さの最高限度	1	31m	1	45m	
		2	地区計画の区域の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域の場合 境界線からの北側斜線 (7+0.5L) m以下			
建築物等の形態意匠の制限	3	2以外の場合 境界線からの北側斜線 (7.5+0.55L) m以下				
	1	建築物の外壁の色彩及び意匠は、街並みに落ちつきを与え、美観、風致等を配慮したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	2	建築物の屋根は、勾配屋根を原則とし、景観に配慮したものとする。				
	3	広告物及び看板の色彩及び形状は、街並みの景観に配慮したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとする。					

建築物等に関する事項(建築物等の制限)	地区の区分	名称	E地区	F地区	G地区
		面積	約1.8ha	約2.1ha	約0.4ha
	用途の制限 【建築できるもの】	—		E、F地区(第一種中高層住居専用地域)の用途制限に準じた制限	
	敷地面積の最低限度	150㎡(適用の除外あり)			
	壁面の位置の制限	前面道路の境界線から3m以上(適用の除外あり)			
	建築物の高さの最高限度	1 15m(敷地面積が2,000㎡以上の場合は、E地区では45m以下、F地区、G地区では31m以下とできる。) 2 地区計画の区域の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域の場合境界線からの北側斜線(7+0.5L)m以下 3 2以外の場合 境界線からの北側斜線(7.5+0.55L)m以下			
	建築物等の形態意匠の制限	1 建築物等の形態意匠は、周辺環境を考慮し、区域全体として調和のとれたものとするため、色彩や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 建築物の屋根は、勾配屋根とする等、地区内の街並みと調和のとれたものとする。 3 建築物に設置する屋外広告物は、高さが15mを超える部分には設けないこと。(適用の除外あり)			
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとする。			
建築物の緑化率の最低限度	25%	25%(敷地面積が200㎡未満の場合は20%)			

建築物等に関する事項(建築物等の制限)	地区の区分	名称	H地区	I地区
		面積	約0.8ha	約4.1ha
	用途の制限 【建築できるもの】	—	公益上必要な施設	
	壁面の位置の制限	—	前面道路の境界線から3m以上(適用の除外あり)	
	建築物の高さの最高限度	—	1 20m 2 地区計画の区域の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域の場合境界線からの北側斜線(7+0.5L)m以下 3 2以外の場合 境界線からの北側斜線(7.5+0.55L)m以下	
	建築物等の形態意匠の制限	1 建築物の外壁の色彩及び形態意匠は、街並みに落ち着きを与え、周辺の街並みと調和したものとする。 2 広告物及び看板の色彩及び形状は、街並みの景観に配慮したものとする。	1 建築物の外壁の色彩及び意匠は、街並みに落ち着きを与え、美観、風致等を配慮したものとする。 2 建築物の屋根は、勾配屋根を原則とし、景観に配慮したものとする。 3 広告物及び看板の色彩及び形状は、街並みの景観に配慮したものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとする。		