

東高島駅北地区地区計画区域内における
建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定に基づく認定基準(案)

東高島駅北地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 3 第 1 項の規定に基づく認定（以下「認定」という。）基準を以下のとおり定める。

認定にあたっては、地区計画の内容に適合する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとし、地区整備計画で定める容積率の最高限度を上限として、以下の基準 1 及び 2 を満たす計画の場合に認めるものとする。

用語の定義は法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）のほか、地区の区分は別図 1 のとおりとし、その他は地区計画の例による。

なお、認定を受けるにあたって必要となる手続、申請図書等については、別で定める要領によるものとする。

基準 1 地区計画の内容に適合する建築物の基準

次のいずれにも該当するものとする。

- (1) 別図 1 に示す地区のうち、A 地区、B 地区、C-1 地区、C-2 地区又は D-2 地区に建築するものであること。
- (2) 横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱第 4 条第 5 項で市長が同意したエリアマネジメント計画の対象エリアの区域内に建築するものであること。
- (3) 以下の要件を満たし「地区計画の目標」、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に適合していること。

ア 次に掲げる部分を有する建築物は、当該部分を店舗等のにぎわい形成に資する用途又は集会場等の交流活動の促進に資する用途に供すること。ただし、当該部分を住宅等の用途（地区整備計画の B 地区における建築物の用途の制限に規定するものをいう。）又は自動車車庫その他専ら自動車若しくは自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する場合における当該用途に供する部分を除く。

- (ア) 遊歩道 1 に面する 1 階部分
- (イ) 広場 1 又は広場 2 に面する 1 階及び 2 階部分
- (ウ) 広場 4 に面する 1 階部分で、道路境界線からの水平距離が 16m 以内の部分
- (エ) デッキ広場に面する 2 階部分

イ C-1 地区又は C-2 地区に建築するものについては次に掲げる基準に適合していること。

- (ア) 敷地内に次に掲げる施設を設けること。
- a 津波発生時において津波避難デッキから直接出入りができる津波避難施設を設けること。なお、当該施設は共同住宅の集会室等を兼ねることができる。
 - b 帰宅困難者一時滞在施設をC-1地区においては390㎡以上、C-2地区においては630㎡以上設けるとともに、当該施設を利用する帰宅困難者が概ね3日間滞在できる分の備品を備蓄可能な防災備蓄倉庫をそれぞれ設けること。
 - c 2階以上に非常用電源となる自家発電設備を設置するとともに、専有部で利用する蓄電池設備を設置すること。ただし、浸水対策等を行った室に設ける非常用電源については、地上階に設置できるものとする。
- (イ) C-1地区に建築するものの敷地には、周辺自治会町内会も利用できる防災備蓄倉庫を設けること。
- (ウ) 子育て支援、健康増進及び地域交流に資する機能を増進するため、C-1地区に建築するものの敷地には、エリアマネジメントの拠点となる事務所や交流用途に供する施設を設けること。また、C-2地区に建築するものの敷地には、横浜市地域子育て応援マンション認定制度要綱に定める地域向け子育て支援施設又は診療所等の健康増進に資する施設を設けること。
- (エ) 共同住宅又は寄宿舎を建築する場合は、住戸又は住室の床面を次のように整備すること。建築物の用途を変更して共同住宅又は寄宿舎とする場合も同様とする。
- a 次に掲げる部分を除き、住戸又は住室内に段を設けないこと。
 - (a) 玄関に設ける上がり框
 - (b) 浴室の出入口
 - (c) バルコニーの出入口
 - (d) メゾネット形式の住戸又は住室内に設ける階段部分
 - b 建築物全体の住戸又は住室の全戸数のうち、その10分の4以上の戸数の階高を3.5m以上とすること。
- (4) 主要な公共施設及び地区内の都市計画道路3・3・52号栄千若線が整備され、又は整備される見込みがあること。
- (5) 地区施設及び津波避難デッキ（以下「地区施設等」という。）を設ける敷地については、当該地区施設等を、別図2を基として、隣地に設ける地区施設等との連続性及び一体性に留意しながら、市長が指定する位置に指定する規模（C地区に整備する津波避難デッキの位置については参考とする。）で設け、次に掲げる基準を満たすこと。
- ア 遊歩道1及び遊歩道2は接する道路の歩道部分と一体となって利用できるよう整備すること。
 - イ デッキ広場は水際の景観を楽しむことができる空間として整備すること。
 - ウ 津波避難デッキは、周辺地域の防災性向上につながるよう想定津波高さ以上の高

さとし、その幅員が4 m以上で整備すること。

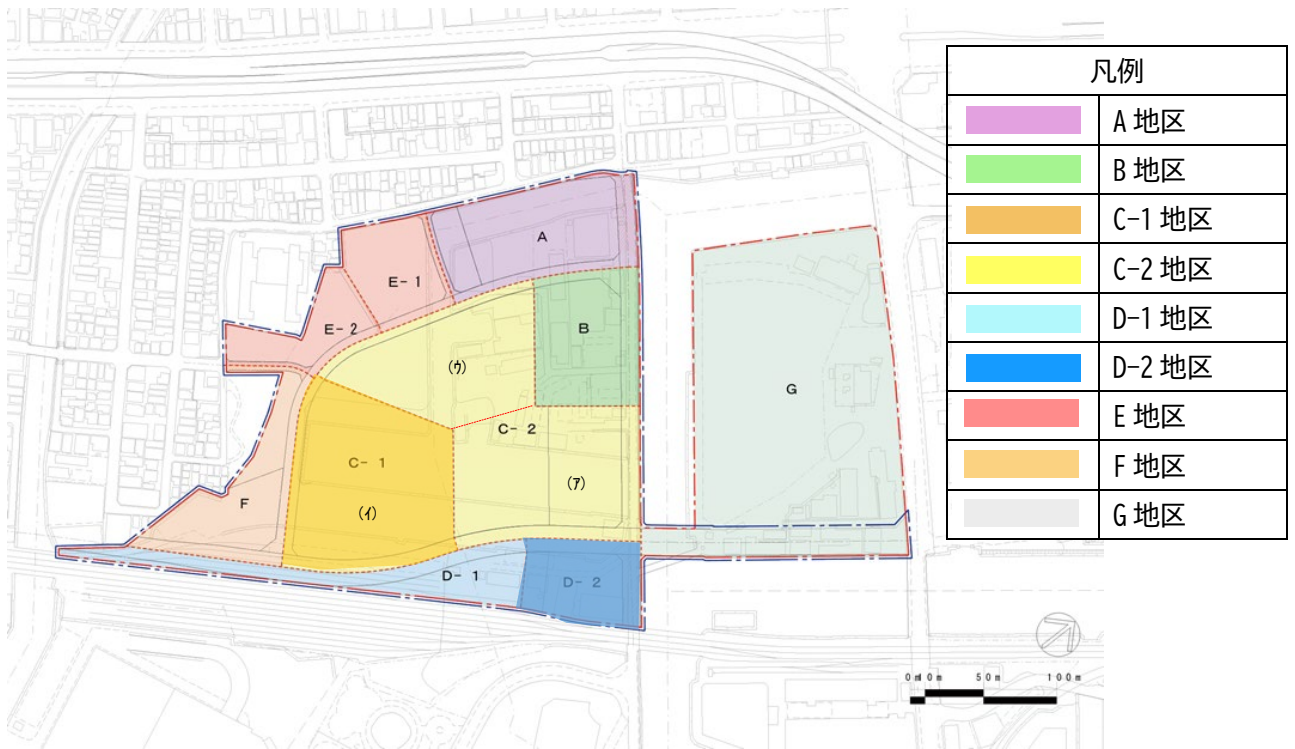
エ 広場3は台場保全広場と一体的に神奈川台場遺構の保全を行うものとし、歴史やランドスケープの専門家等の意見を聴き、その内容を踏まえ、周辺に配慮した計画とすること。

オ 歩道状空地は隣接する道路の歩道として利用できるよう整備するとともに、そこに接する緑地及び建築物は、歩道状空地や地区外への圧迫感の軽減に配慮すること

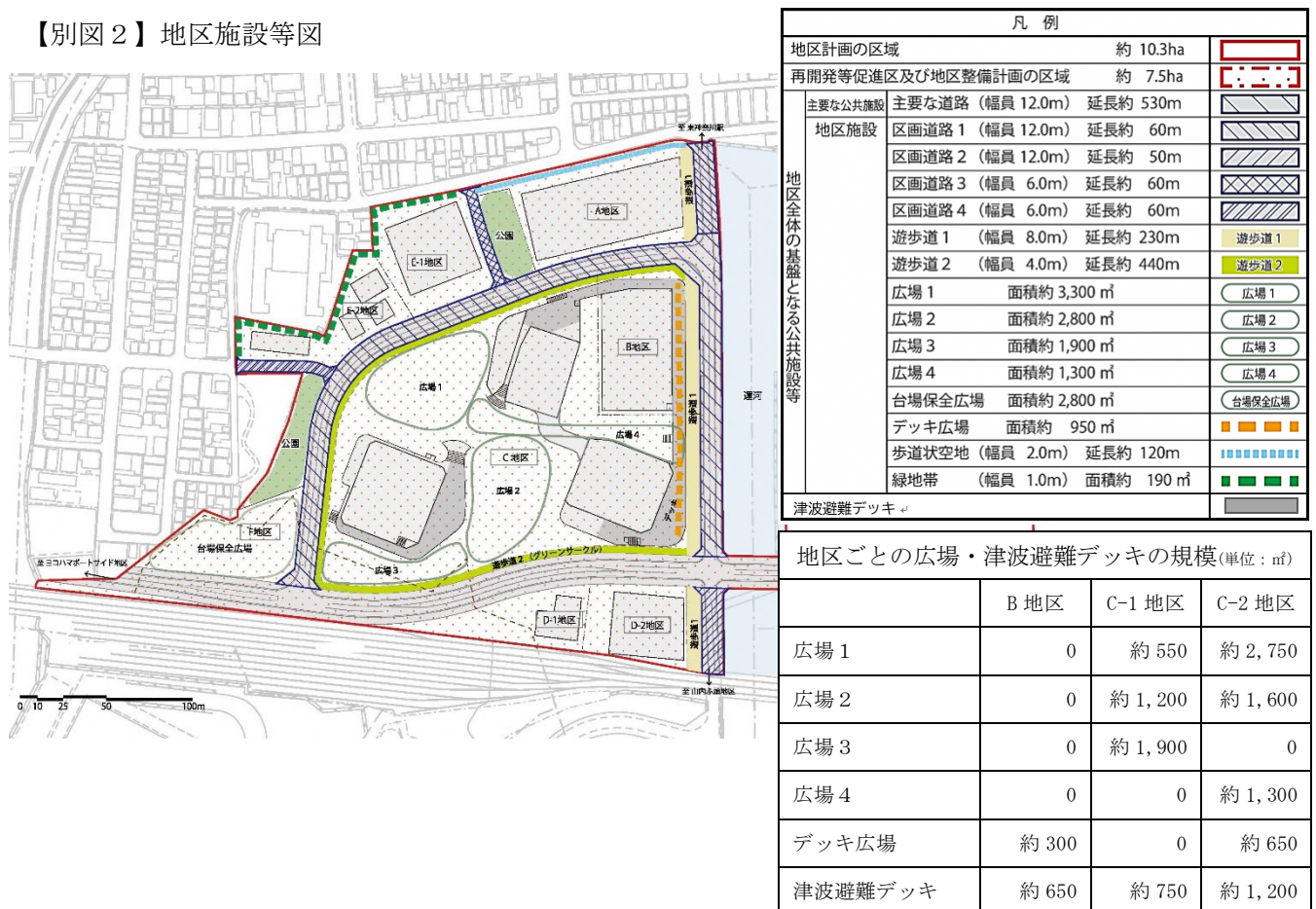
カ 地区施設等にはぎわいや健康増進、交流活動などを促進するため、その目的に沿い誰もが利用できるよう整備し、適切に維持管理を行い、その地区施設等が地区計画及び認定基準に基づいて設けられたものであることを表示板等（表示板等は、耐候・耐久性に富み、敷地、建築物等に堅固に固定されたものとする）により表示するとともに、その管理者及び管理方法を管理計画書としてまとめ、市長に報告すること。なお、報告事項に変更が生じた場合や市長から管理状況等について報告を求められた場合は、書面により報告すること。また、地区施設等を含む建築物又はその敷地の全部又は一部を他に譲渡、貸与等する場合、本規定を承継すること。

- (6) 前号までの規定は、当該各号の規定を満たすものと同等以上に「地区計画の目標」や「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に適合するものであると市長が認めるものについては、適用しない。

【別図1】地区区分図



【別図2】地区施設等図



※デッキ広場と津波避難デッキは兼用できるものとする。

基準2 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める基準

表1 (あ) 欄に掲げる項目ごとに (い) 欄に掲げる事項に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ない計画とすること。

表1

(あ)	(い)
項目	事項
(1) 交通上	ア 主要な公共施設及び区画道路が整備され、又は整備される確実性があること。
	イ 計画用途に応じた駐車場、駐輪場が敷地内に適正に設けられ、出入口の位置及び交通動線が支障ないこと（荷さばき車両を含む）。
	ウ その他必要に応じ交通上支障がない計画とすること。
(2) 安全上	ア 避難上有効な通路及び空地が、安全上支障ない位置、経路に設けられている。
	イ 消防活動に配慮した適切な計画としている。
	ウ 落下物対策が施されている。
	エ 高齢者、障害者等の移動、施設利用の利便性に配慮している。
	オ その他必要に応じ安全上支障がない計画とすること。
(3) 防火上	ア 消防活動に要する空地が適切に設置されていること。
	イ その他必要に応じ防火上支障がない計画とすること。
(4) 衛生上	ア 配置、高さ、意匠について、通風、日照及び採光に配慮した計画としていること。
	イ 法令に基づき上下水等衛生設備が計画されている。
	ウ その他必要に応じ衛生上支障がない計画とすること。