

## 横浜国際港都建設計画区域区分の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画区域区分を次のように変更する。

### I 市街化区域及び市街化調整区域の区分 「計画図表示のとおり」

### II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成27年	令和22年
都市計画区域内人口	3,725千人	おおむね3,524千人
市街化区域内人口	3,597千人	おおむね3,404千人

市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

新旧対照表

新

旧

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次 区 分	平成 27 年	令和 22 年
都市計画区域内人口	3,725 千人	おおむね 3,524 千人
市街化区域内人口	3,597 千人	おおむね 3,404 千人

市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

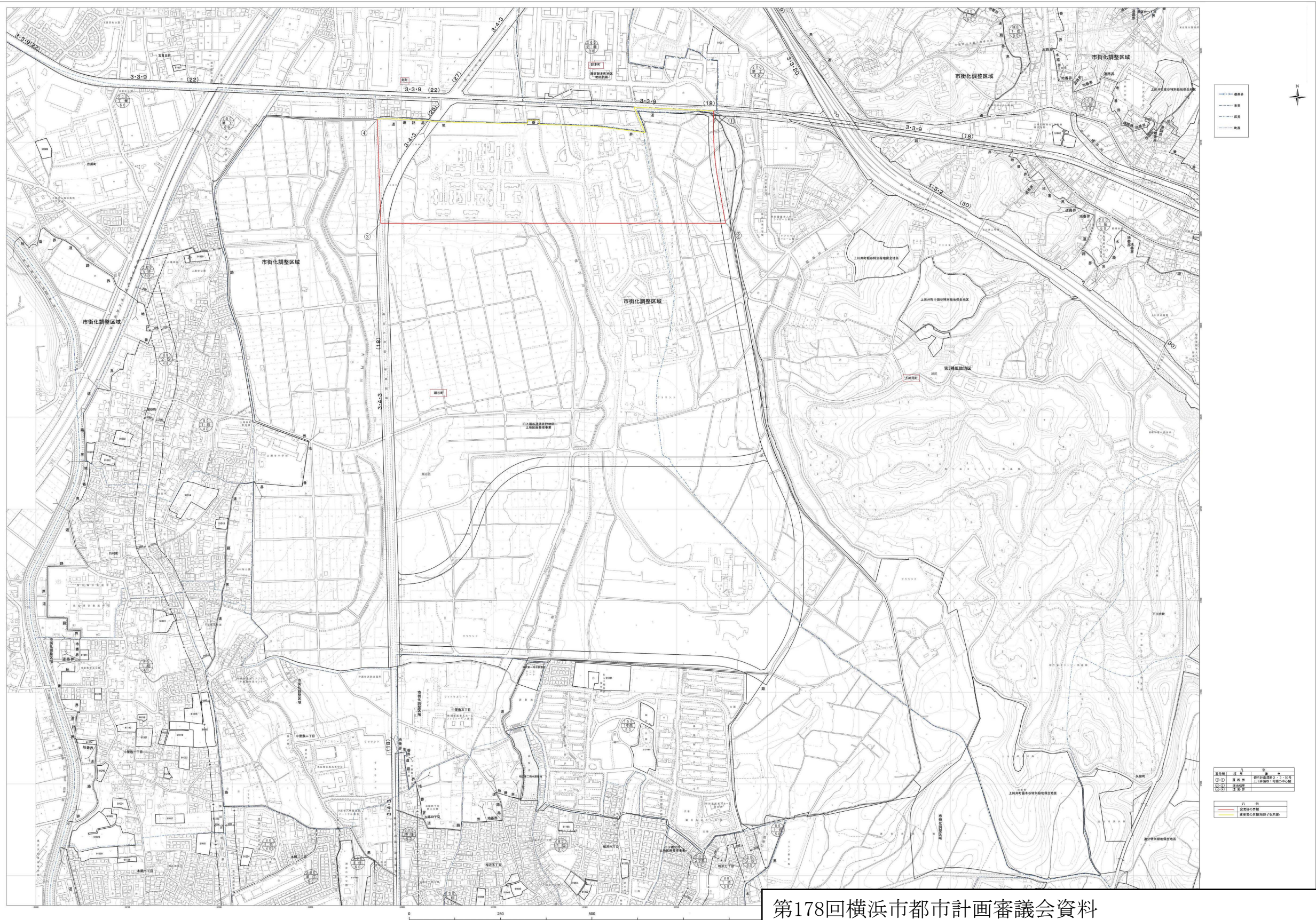
年次 区 分	平成 27 年	令和 22 年
都市計画区域内人口	3,725 千人	おおむね 3,524 千人
市街化区域内人口	3,597 千人	おおむね 3,404 千人

市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

新旧対照表（面積増減）

種 類	面 積		面 積 増 減 の 内 訳
	新	旧	
市 街 化 区 域	<u>約 33,939 ha</u>	<u>約 33,913 ha</u>	+約 26 ha
市街化調整区域	<u>約 9,713 ha</u>	<u>約 9,739 ha</u>	△約 26 ha
都 市 計 画 区 域	約 43,653 ha	約 43,653 ha	

議第1469号 横浜国際港都建設計画区域区分の変更



第178回横浜市都市計画審議会資料  
 (図面は法定図面の計画図を基に作成しています)

横浜国際港都建設計画用途地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 180ha	6/10 以下	3/10 以下	敷地境界から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 133ha	6/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 4,572ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	125 m <sup>2</sup>	10m	
	約 719ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 837ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	125 m <sup>2</sup>	10m	
	約 36ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 3,124ha	8/10 以下	5/10 以下	—	125 m <sup>2</sup>	10m	
	約 3,146ha	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 677ha	10/10 以下	6/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	小 計	約 13,424ha					
第二種低層 住居専用地域	約 2ha	6/10 以下	3/10 以下	敷地境界から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 5ha	6/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 210ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	125 m <sup>2</sup>	10m	
	約 18ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 64ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	125 m <sup>2</sup>	10m	
	約 1ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	165 m <sup>2</sup>	10m	
	約 81ha	8/10 以下	5/10 以下	—	125 m <sup>2</sup>	10m	
	約 87ha	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 19ha	10/10 以下	6/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 29ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	12m	
小 計	約 516ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 2,705ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
第二種中高層 住居専用地域	約 1,766ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.2%
第一種住居地域	約 4,646ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.7%
第二種住居地域	約 533ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
準住居地域	約 1,505ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4%
近隣商業地域	約 375ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 852ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 201ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	小 計	約 1,428ha					
商業地域	約 1,220ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 201ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 313ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 35ha	70/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 159ha	80/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,928ha						5.7%
準工業地域	約 1,753ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 23ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 97ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,873ha						5.5%
工業地域	約 1,717ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.1%
工業専用地域	約 278ha	20/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 1,553ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,831ha						5.4%
合計	約 33,872ha						100%

## 適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
  - (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路  
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
  - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 理由

区域区分の変更に伴い、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、本案のとおり用途地域を変更する。

新旧対照表（用途地域）

(新)

(旧)

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 180ha 約 133ha 約 4,572ha 約 719ha 約 837ha 約 36ha 約 3,124ha 約 3,146ha 約 677ha	6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — —	165 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m	39.6%
小 計	約 13,424ha						
第二種低層住居専用地域	約 2ha 約 5ha 約 210ha 約 18ha 約 64ha 約 1ha 約 81ha 約 87ha 約 19ha 約 29ha	6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — — —	165 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> —	10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 12m	1.5%
小 計	約 516ha						
第一種中高層住居専用地域	約 2,705ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
第二種中高層住居専用地域	約 1,766ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.2%
第一種住居地域	約 4,646ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.7%
第二種住居地域	約 533ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
準住居地域	約 1,505ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4%
近隣商業地域	約 375ha 約 852ha 約 201ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	4.2%
小 計	約 1,428ha						
商業地域	約 1,220ha 約 201ha 約 313ha 約 35ha 約 159ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — — — —	— — — — —	— — — — —	5.7%
小 計	約 1,928ha						
準工業地域	約 1,753ha 約 23ha 約 97ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	6/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	— — —	— — —	— — —	5.5%
小 計	約 1,873ha						
工業地域	約 1,717ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.1%
工業専用地域	約 278ha 約 1,553ha	20/10 以下 20/10 以下	4/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	5.4%
小 計	約 1,831ha						
合計	約 33,872ha						100%

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 180ha 約 133ha 約 4,572ha 約 719ha 約 837ha 約 36ha 約 3,124ha 約 3,146ha 約 677ha	6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — —	165 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m	39.7%
小 計	約 13,424ha						
第二種低層住居専用地域	約 2ha 約 5ha 約 210ha 約 18ha 約 64ha 約 1ha 約 81ha 約 87ha 約 19ha 約 29ha	6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — — —	165 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> —	10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 12m	1.5%
小 計	約 516ha						
第一種中高層住居専用地域	約 2,705ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
第二種中高層住居専用地域	約 1,766ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.2%
第一種住居地域	約 4,646ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.7%
第二種住居地域	約 533ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
準住居地域	約 1,505ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4%
近隣商業地域	約 375ha 約 852ha 約 201ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	4.2%
小 計	約 1,428ha						
商業地域	約 1,220ha 約 201ha 約 313ha 約 35ha 約 159ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — — — —	— — — — —	— — — — —	5.7%
小 計	約 1,928ha						
準工業地域	約 1,750ha 約 97ha	20/10 以下 40/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	5.5%
小 計	約 1,847ha						
工業地域	約 1,717ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.1%
工業専用地域	約 278ha 約 1,553ha	20/10 以下 20/10 以下	4/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	5.4%
小 計	約 1,831ha						
合計	約 33,846ha						100%

新旧対照表（用途地域）

（新）

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
  - (1) 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)又は都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)による道路  
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
  - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

（旧）

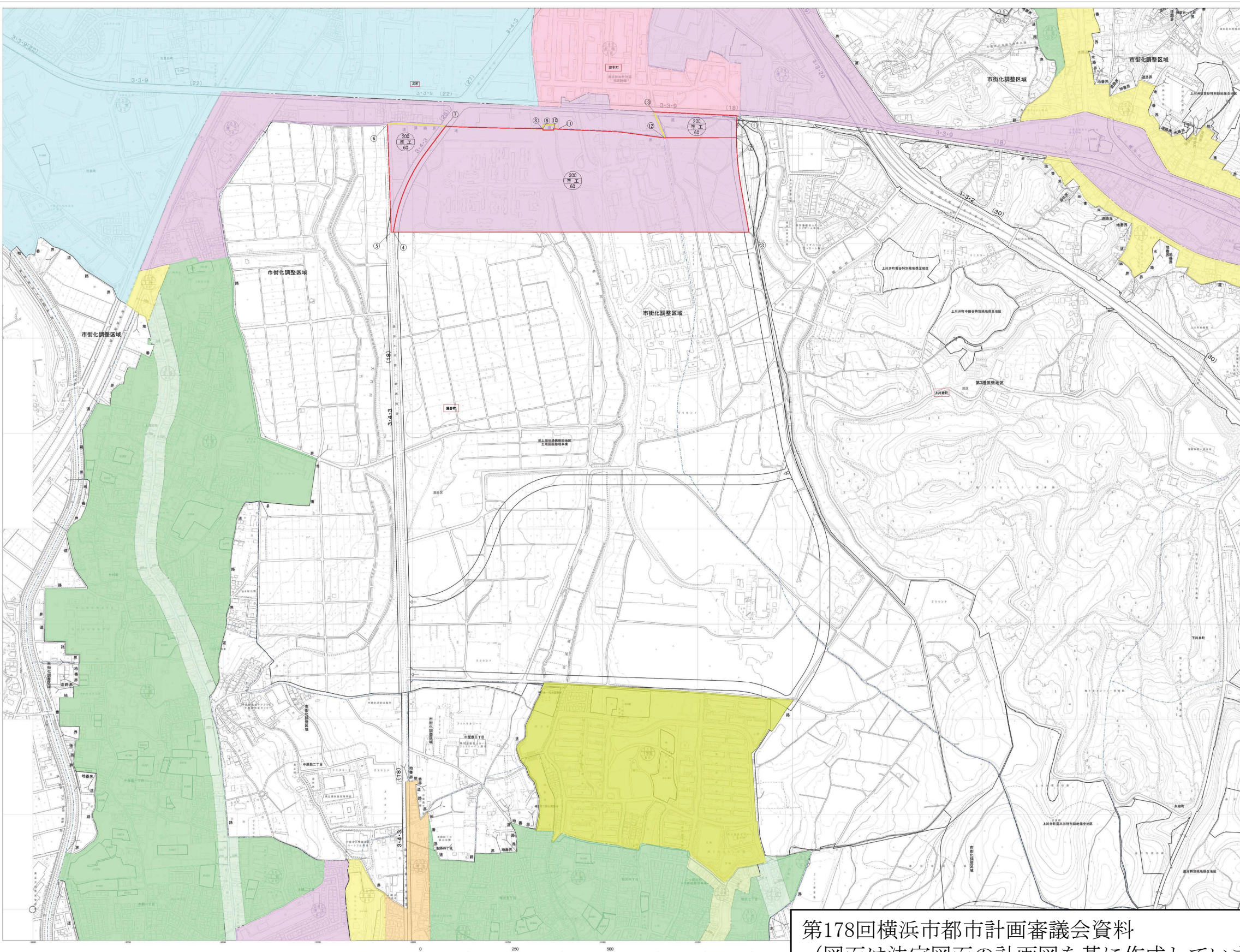
適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
  - (1) 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)又は都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)による道路  
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
  - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

議第1470号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更



種別	種別	尺 則
(1) 第一種市街地	第一種市街地	200/50
(2) 第二種市街地	第二種市街地	200/50
(3) 第三種市街地	第三種市街地	200/50
(4) 第四種市街地	第四種市街地	200/50
(5) 第五種市街地	第五種市街地	200/50
(6) 第六種市街地	第六種市街地	200/50
(7) 第七種市街地	第七種市街地	200/50
(8) 第八種市街地	第八種市街地	200/50
(9) 第九種市街地	第九種市街地	200/50
(10) 第十種市街地	第十種市街地	200/50
(11) 第一種市街地	第一種市街地	200/50
(12) 第二種市街地	第二種市街地	200/50
(13) 第三種市街地	第三種市街地	200/50
(14) 第四種市街地	第四種市街地	200/50
(15) 第五種市街地	第五種市街地	200/50
(16) 第六種市街地	第六種市街地	200/50
(17) 第七種市街地	第七種市街地	200/50
(18) 第八種市街地	第八種市街地	200/50
(19) 第九種市街地	第九種市街地	200/50
(20) 第十種市街地	第十種市街地	200/50

尺 則	尺 則
第一種市街地	第一種市街地
第二種市街地	第二種市街地
第三種市街地	第三種市街地
第四種市街地	第四種市街地
第五種市街地	第五種市街地
第六種市街地	第六種市街地
第七種市街地	第七種市街地
第八種市街地	第八種市街地
第九種市街地	第九種市街地
第十種市街地	第十種市街地
第一種市街地	第一種市街地
第二種市街地	第二種市街地
第三種市街地	第三種市街地
第四種市街地	第四種市街地
第五種市街地	第五種市街地
第六種市街地	第六種市街地
第七種市街地	第七種市街地
第八種市街地	第八種市街地
第九種市街地	第九種市街地
第十種市街地	第十種市街地

尺 則	尺 則
第一種市街地	第一種市街地
第二種市街地	第二種市街地
第三種市街地	第三種市街地
第四種市街地	第四種市街地
第五種市街地	第五種市街地
第六種市街地	第六種市街地
第七種市街地	第七種市街地
第八種市街地	第八種市街地
第九種市街地	第九種市街地
第十種市街地	第十種市街地

第178回横浜市都市計画審議会資料  
 (図面は法定図面の計画図を基に作成しています)

横浜国際港都建設計画高度地区の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最高限第1種)	約 13,907ha	(1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第2種)	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第3種)	約 4,472ha	(1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第4種)	約 6,692ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第5種)	約 3,121ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第6種)	約 1,072ha	建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第7種)	約 2,746ha	建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。	
合 計	約 32,039ha		

## 1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物
- (7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

## 2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

## 3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限第1種)	約 78ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。	
高度地区 (最低限第2種)	0ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高度地区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合 計	約 83ha		

適用の除外

建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線の形状で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集団の形状で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分
- (6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分
- (7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

区域区分の変更に伴い、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、本案のとおり高度地区を変更する。

新旧対照表

(新)

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最高限第1種)	約 13,907ha	(1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第2種)	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第3種)	約 4,472ha	(1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第4種)	約 6,692ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第5種)	約 3,121ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第6種)	約 1,072ha	建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第7種)	約 2,746ha	建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。	
合 計	約 32,039ha		

(旧)

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最高限第1種)	約 13,907ha	(1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第2種)	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第3種)	約 4,472ha	(1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第4種)	約 6,692ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第5種)	約 3,095ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第6種)	約 1,072ha	建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第7種)	約 2,746ha	建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。	
合 計	約 32,013ha		

新旧対照表

(新)

(旧)

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物
- (7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物
- (7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

新旧対照表

(新)

(旧)

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限第1種)	約 78ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。	
高度地区 (最低限第2種)	0ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高度地区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合 計	約 83ha		

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限第1種)	約 78ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。	
高度地区 (最低限第2種)	0ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高度地区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合 計	約 83ha		

適用の除外  
 建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線的形狀で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集团的形狀で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分
- (6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分
- (7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの

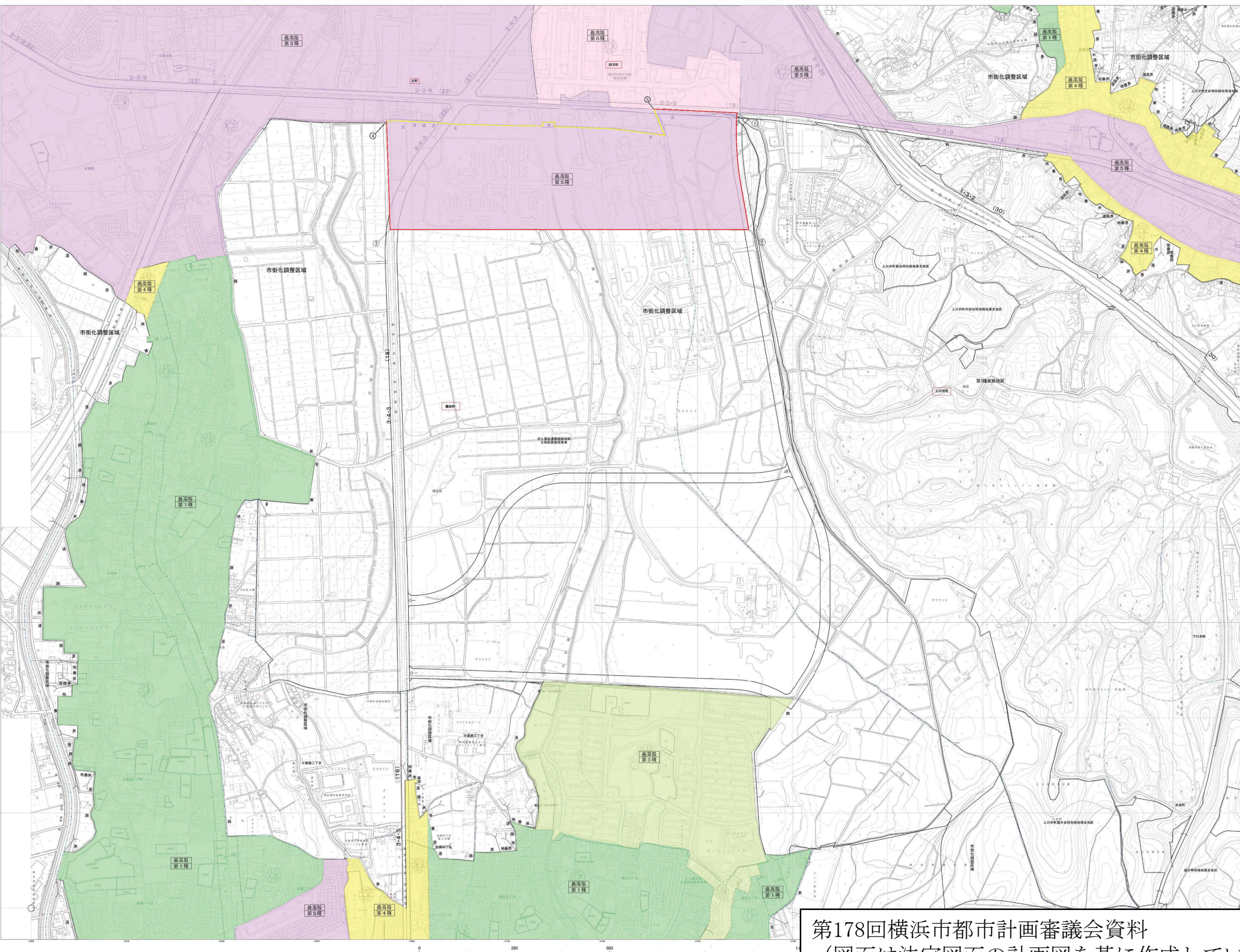
適用の除外  
 建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線的形狀で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集团的形狀で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分
- (6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分
- (7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

議第1471号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更



種別	記号	説明
①	○	境界線(境界線)の中心線
②	○	境界線(境界線)の中心線
③	○	境界線(境界線)の中心線
④	○	境界線(境界線)の中心線

凡例	説明
緑色	高度地区(第1種)
黄色	高度地区(第2種)
紫色	高度地区(第3種)
薄緑色	高度地区(第4種)
薄紫色	高度地区(第5種)
赤線	境界線(境界線)の中心線
黄線	境界線(境界線)の中心線

第178回横浜市都市計画審議会資料  
 (図面は法定図面の計画図を基に作成しています)

## 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 1,593ha	
準防火地域	約 18,975ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

### 理由

区域区分の変更に伴い、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更する。

新旧対照表

(新)

(旧)

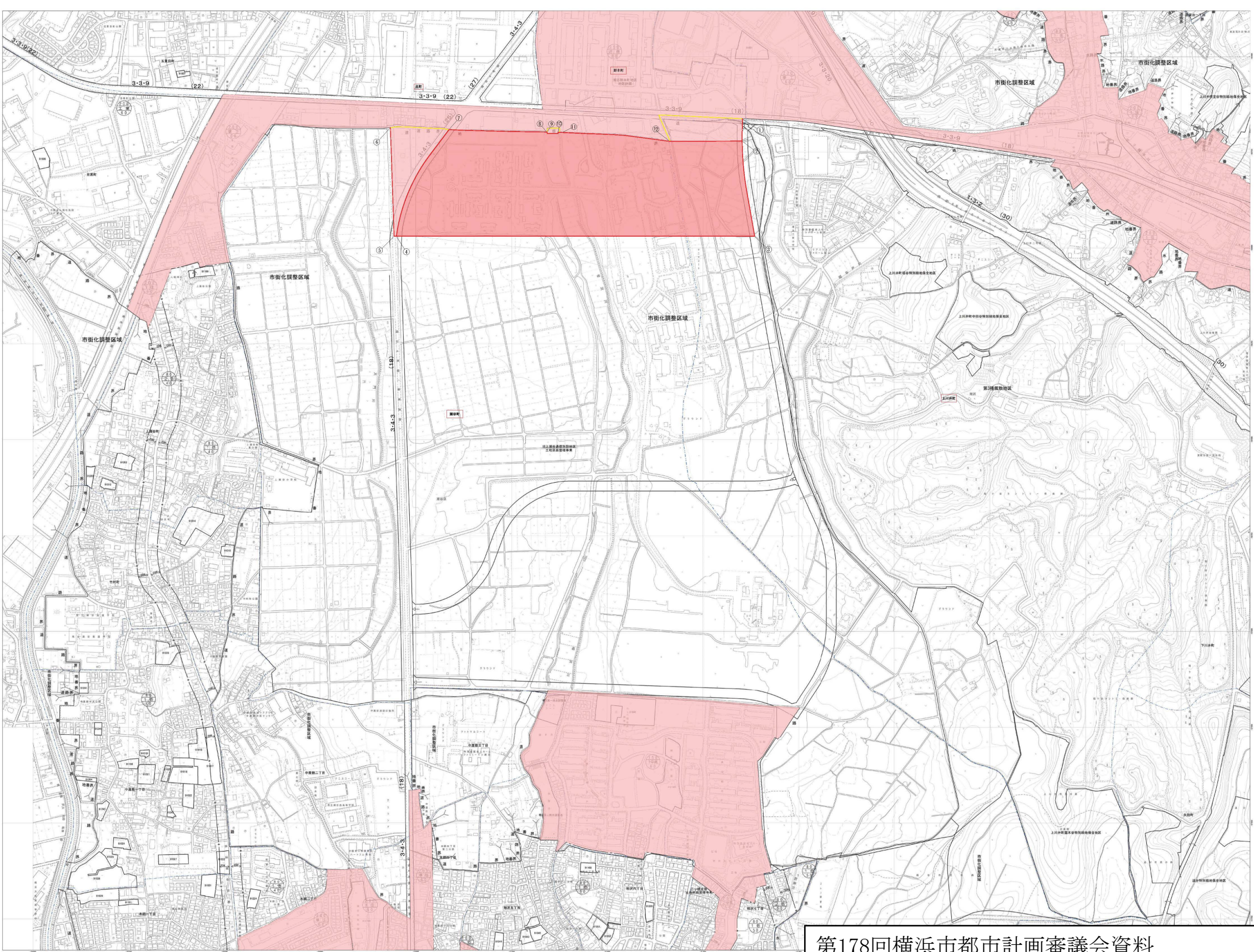
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 1,593ha	
準防火地域	約 18,975ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 1,570ha	
準防火地域	約 18,972ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

議第1472号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更



種別	種別	備考
①-②	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
③-④	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑤-⑥	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑦-⑧	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑨-⑩	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑪-⑫	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑬-⑭	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑮-⑯	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑰-⑱	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
⑲-⑳	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉑-㉒	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉓-㉔	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉕-㉖	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉗-㉘	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉙-㉚	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉛-㉜	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉝-㉞	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㉟-㊱	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊲-㊳	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊴-㊵	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊶-㊷	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊸-㊹	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊺-㊻	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊼-㊽	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等
㊾-㊿	消防隊	消防隊員配置等(2)・(3)・(4)等

第178回横浜市都市計画審議会資料  
(図面は法定図面の計画図を基に作成しています)

## 横浜国際港都建設計画風致地区の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画風致地区を次のように変更する。

名称	面積	備考
山手風致地区	約104ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
本牧風致地区	約66ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
根岸風致地区	約111ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
磯子風致地区	約199ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
峰沢・常盤台風致地区	約79ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
三ツ沢風致地区	約35ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
三ツ池風致地区	約159ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
日吉風致地区	約57ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
富岡・長浜風致地区	約153ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
円海山風致地区	約794ha	横浜市風致地区条例による 第一種、第二種及び第三種風致地区
大池・今井・名瀬風致地区	約396ha	横浜市風致地区条例による 第三種風致地区
仏向・花見台風致地区	約107ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
川井・矢指風致地区	約491ha	横浜市風致地区条例による 第三種風致地区
新治・三保風致地区	約590ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
八朔風致地区	約134ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
奈良風致地区	約223ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
16地区合計	約3,698ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

川井・矢指風致地区の一部において、今回、旧上瀬谷通信施設地区地区計画を策定し、区域内の土地の整備及び保全を図ることに伴い本風致地区の区域を一部変更します。

新旧対照表

(新)

名称	面積	備考
山手風致地区	約104ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
本牧風致地区	約66ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
根岸風致地区	約111ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
磯子風致地区	約199ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
峰沢・常盤台風致地区	約79ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
三ツ沢風致地区	約35ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
三ツ池風致地区	約159ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
日吉風致地区	約57ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
富岡・長浜風致地区	約153ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
円海山風致地区	約794ha	横浜市風致地区条例による 第一種、第二種及び第三種風致地区
大池・今井・名瀬風致地区	約396ha	横浜市風致地区条例による 第三種風致地区
仏向・花見台風致地区	約107ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
川井・矢指風致地区	約491ha	横浜市風致地区条例による 第三種風致地区
新治・三保風致地区	約590ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
八朔風致地区	約134ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
奈良風致地区	約223ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
16地区合計	約3,698ha	

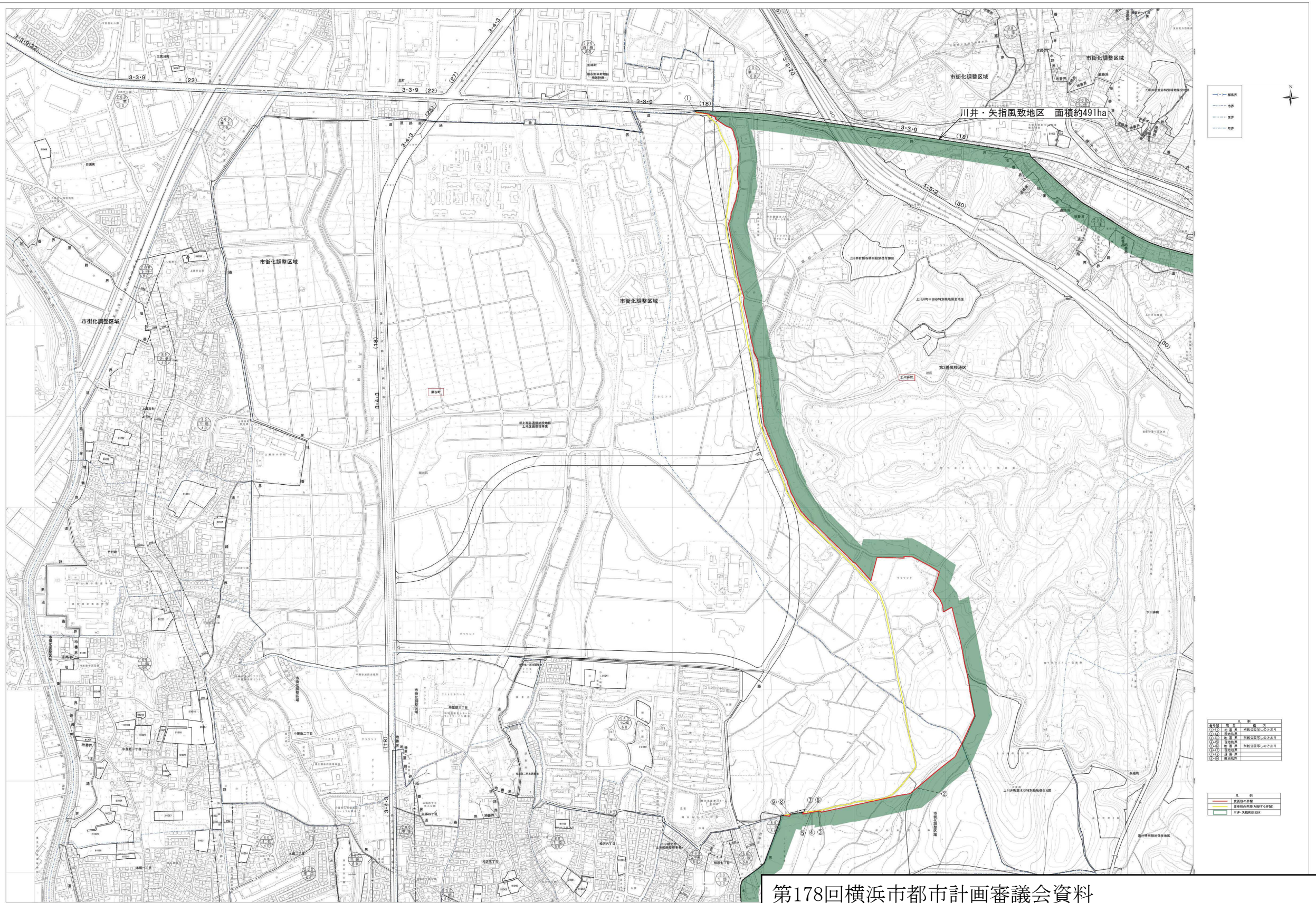
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

(旧)

名称	面積	備考
山手風致地区	約104ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
本牧風致地区	約66ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
根岸風致地区	約111ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
磯子風致地区	約199ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
峰沢・常盤台風致地区	約79ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
三ツ沢風致地区	約35ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
三ツ池風致地区	約159ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
日吉風致地区	約57ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
富岡・長浜風致地区	約153ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
円海山風致地区	約794ha	横浜市風致地区条例による 第一種、第二種及び第三種風致地区
大池・今井・名瀬風致地区	約396ha	横浜市風致地区条例による 第三種風致地区
仏向・花見台風致地区	約107ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
川井・矢指風致地区	約503ha	横浜市風致地区条例による 第三種風致地区
新治・三保風致地区	約590ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
八朔風致地区	約134ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
奈良風致地区	約223ha	横浜市風致地区条例による 第三種及び第四種風致地区
16地区合計	約3,710ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

議第1473号 横浜国際港都建設計画風致地区の変更  
川井・矢指風致地区



川井・矢指風致地区 面積約491ha

番号	種別	名称
(1)	境界線	川井・矢指風致地区境界線
(2)	境界線	市街化調整区域境界線
(3)	境界線	市街化調整区域境界線
(4)	境界線	市街化調整区域境界線
(5)	境界線	市街化調整区域境界線
(6)	境界線	市街化調整区域境界線
(7)	境界線	市街化調整区域境界線
(8)	境界線	市街化調整区域境界線
(9)	境界線	市街化調整区域境界線
(10)	境界線	市街化調整区域境界線
(11)	境界線	市街化調整区域境界線
(12)	境界線	市街化調整区域境界線
(13)	境界線	市街化調整区域境界線
(14)	境界線	市街化調整区域境界線
(15)	境界線	市街化調整区域境界線
(16)	境界線	市街化調整区域境界線
(17)	境界線	市街化調整区域境界線
(18)	境界線	市街化調整区域境界線
(19)	境界線	市街化調整区域境界線
(20)	境界線	市街化調整区域境界線
(21)	境界線	市街化調整区域境界線
(22)	境界線	市街化調整区域境界線

色	種別	名称
赤	境界線	川井・矢指風致地区境界線
青	境界線	市街化調整区域境界線
黄	境界線	市街化調整区域境界線
緑	境界線	市街化調整区域境界線

第178回横浜市都市計画審議会資料  
(図面は法定図面の計画図を基に作成しています)

横浜国際港都建設計画地区計画の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画旧上瀬谷通信施設地区地区計画を次のように決定する。

名称	旧上瀬谷通信施設地区地区計画
位置	旭区上川井町並びに瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目地内
面積	約 248.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、平成 27 年 6 月に返還された米軍施設の跡地で、横浜市西部の瀬谷区と旭区にまたがる広大な地区である。東名高速道路や都市計画道路 1・3・2 号国道 16 号バイパス線（以下「保土ヶ谷バイパス」という。）に近接する交通利便性の高さといったポテンシャルを備えている。</p> <p>横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、郊外部の活性化拠点として、「交通利便性や広大な土地、まとまった農地や豊かな緑といったポテンシャルを生かし、集客機能の導入による交流人口の増加や経済活性化、活力ある都市農業の展開や魅力的な水と緑の環境の整備、広域レベルでの災害対応力の強化等を実現する郊外部の新たな活性化拠点を形成する」としている。横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）では、「都市づくりのテーマと方針」の経済のテーマにおいて「道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な土地利用（高速道路インターチェンジ周辺・幹線道路沿道や駅前・駅徒歩圏域における土地利用の転換など）」を、また、にぎわいのテーマにおいて「土地利用転換等を契機とした拠点の形成（旧上瀬谷通信施設地区における郊外部の活性化拠点の形成など）」を位置づけている。本地区では、令和 2 年 3 月に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」を策定し、都市農業の振興と都市的土地利用を両立させた土地利用を進めるため、土地区画整理事業により、道路や調整池等の都市基盤施設の整備を進めている。加えて、本地区の一部は 2027 年国際園芸博覧会の会場であり、その理念や取組を踏まえたまちづくりが求められている。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、自然環境や風景の継承に配慮しつつ、区域内に設定する各地区の特性に合わせて土地利用を誘導・制御し、各地区が相互に連携することを通じて、交流人口の増加、横浜経済の更なる活性化や、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、災害対応力を備えた、郊外部の新たな活性化拠点を形成することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、地区計画の区域を、観光・賑わい地区、農業振興地区、物流地区、防災・公園地区及び公共公益地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>観光・賑わい地区 <p>広大な土地のポテンシャルを最大限に生かし、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成するため、周辺と調和したまちづくりの中心となる、テーマパークを核とした複合的な集客施設を立地する。</p> </li> <li>農業振興地区 <p>まとまりのある農地の保全を図り、これまでの歴史ある農業を継承しつつ、地域の農業生産力を高めていくため、畑地かんがい施設等を始めとする農業生産基盤を整備する。</p> <p>さらに、企業等との連携を図り、持続可能な都市農業モデルの確立に資する土地利用を誘導する。</p> </li> <li>物流地区 <p>東名高速道路、保土ヶ谷バイパス等の広域的な幹線道路や新たなイン</p> </li> </ol>

	<p>ターチェンジとの近接性を生かし、新技術を活用した効率的な国内物流を展開する新たな拠点的形成するとともに、防災・公園地区との連携による災害対応力強化や脱炭素等の環境負荷低減に資する土地利用を図る。</p> <p>物流A地区では、国内の主要な物流拠点とのネットワークを形成し、物資輸送の効率化を図るとともに、自動運転トラックやダブル連結トラック等の次世代モビリティへの対応等を目指した物流施設（以下「基幹物流施設」という。）を立地する。また、生物多様性に配慮したまとまりのある緑量の確保や水辺を想起させる設え等により、豊かな自然風景を継承する。物流B地区では、基幹物流施設を補完するため、就業者等を対象とした隔地駐車場等を整備するとともに、周辺地域における利便に資する機能を誘導する。物流C地区では、物流施設の利用者を支援する機能等、沿道環境に調和した土地利用を誘導する。</p> <p>4 防災・公園地区</p> <p>広大な土地と広域的な交通利便性を生かし、大規模災害時において自衛隊・警察・消防・医療従事者等の応援部隊の現地活動調整を行う拠点機能やベースキャンプ機能及び物資の流通拠点機能を担う広域防災拠点を形成するため、広域公園や消防機能を備えた現地司令施設、大規模備蓄庫、外部からの支援物資受け入れ拠点等を整備する。また、既存の樹木や地形等を生かした魅力的な水と緑の環境の形成を図りながら、平常時と災害時の機能を両立させた土地利用を図る。</p> <p>5 公共公益地区</p> <p>公共公益に資する調整池等を整備する。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1 都市計画道路3・4・3号環状4号線（以下「環状4号線」という。）の街路樹を補完し、連続的な桜並木の軸を形成するため、緑地帯1及び緑地帯2を整備する。また、街路樹と一体となった緑空間を創出するため、緑地帯3を整備するとともに、周辺環境に配慮し、緑豊かな沿道空間を形成するため、緑地帯4を整備する。</p> <p>2 周辺環境に配慮するため、基幹物流施設の敷地において隣地境界線に沿って3m以上の幅の緑地を整備する。</p> <p>3 来街者や周辺住民が憩える緑豊かで快適かつ開放的な空間を形成するため、広場1及び広場2を整備する。</p> <p>4 安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>周辺の市街地環境に配慮しながら土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度について定める。また、建築物の省エネ化や太陽光等の再生可能エネルギーの活用等による2050年脱炭素社会の実現を目指すとともに、雨水貯留・浸透により流出抑制に配慮した設えとする。</p> <p>物流地区</p> <p>基幹物流施設や関連する隔地駐車場等の整備にあたり、長大感や圧迫感に配慮した建物形状、仕上げ等の周辺からの見え方や、周辺地区に落とす日影の影響等、隣接する農業振興地区の営農環境の確保について配慮し、周辺環境と調和を図る。</p>
<p>緑化の方針</p>	<p>横浜市水と緑の基本計画における緑の10大拠点「川井・矢指・上瀬谷地区」の一部である現在の豊かな自然環境を継承し、地区全体で多様な機能を持つグリーンインフラのネットワークを形成する。また、環境に配慮した取組を各地区で行うとともに、本地区全体及び周辺も含めた価値向上や持続</p>

的な活性化のため、地区間で連携し相乗効果の発揮を図る。まとまりのある緑豊かな風景を構築するため、本地区のかつての植生を参照しながら適切な植栽を行う。道路及びその沿道において、中高木を中心とした植栽等視認性や質の高い緑化の効果的な配置を行うとともに、広場等における街路樹とつながる一体的な緑化により、来街者のみならず周辺住民にとっても快適で豊かな緑空間を創出する。

物流地区

基幹物流施設や関連する隔地駐車場等の整備にあたり、緑豊かな歩行者空間や憩いの空間を創出する連続した緑の景観を形成するため、緑地帯や緑陰のある広場、建築物の壁面緑化等の立体的な緑化により、視認性・公開性が高い緑化を行うとともに、周辺環境に配慮し、地区外の隣接地に沿って緑化を行う。また、在来種を中心とした中・高木や地被類を織り交ぜ、季節を感じる量感のある多様な緑化を行い、建築物等と調和した親しみやすい緑地の形成を図るとともに、屋上緑化を設ける場合には、周辺の生物多様性に寄与する植栽計画とする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地帯 1	幅員 6.0m 延長約 140m		
			緑地帯 2	幅員 2.0m 延長約 110m		
			緑地帯 3	幅員 5.0m 延長約 950m		
			緑地帯 4	幅員 3.0m 延長約 210m		
			緑地	約 4,000 m <sup>2</sup>		
			広場 1	約 1,800 m <sup>2</sup>		
			広場 2	約 1,000 m <sup>2</sup>		
			歩道状空地	幅員 1.0m 延長約 430m		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	物流 A 地区	物流 B 地区	物流 C 地区	
		面積	約 22.9ha	約 1.9ha	約 1.1ha	
	建築物の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 保育所又は児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 第 10 項に規定する小規模保育事業、同条第 12 項に規定する事業所内保育事業その他これらに類する事業に使用する施設</p> <p>2 診療所</p> <p>3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 4 に規定する公益上必要なもの</p> <p>4 事務所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5 ナイトクラブその他これに類する令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの</p> <p>6 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>		

	<p>5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>6 自動車車庫</p> <p>7 工場（建築基準法（昭和 25 年法律 201 号。以下「法」という。）別表第 2（ぬ）項第 3 号に掲げるものを除く。）</p> <p>8 倉庫</p> <p>9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第 2（る）項第 2 号及び令第 130 条の 9 の規定により準工業地域内に建築してはならないものを除く。）</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの</p>		
建築物の敷地面積の最低限度	<p>90,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、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として使用する土地については、この限りでない。</p>	<p>1,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、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として使用する土地については、この限りでない。</p>	<p>500 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、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として使用する土地については、この限りでない。</p>
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環状 4 号線の道路境界線までの距離は 7 m 以上、それ以外の前面道路の境界線までの距離は 5 m 以上とする。</p> <p>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は除く。</p> <p>1 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もの</p> <p>2 守衛所の用途に供し、軒の高さが 3.0m 以下で、かつ、床面積</p>	<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 3 m 以上とする。</p> <p>ただし、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又は建築物の部分については、この限りでない。</p>	<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 0.5m 以上とする。</p> <p>ただし、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又は建築物の部分については、この限りでない。</p>

	の合計が 10 m <sup>2</sup> 以内であるもの(外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 1 m 以上のものに限る)	
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは 45 m を超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から計画図に示す基準線までの水平距離のうち最小のものに 1.0 を乗じて得たものに 20 m を加えたもの以下としなければならない。</p> <p>3 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7.5 m を加えたもの以下としなければならない。</p>	—
建築物等の形態意匠の制限	<p>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、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(1) 高さが 20 m を超える建築物は、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>ア 壁面は、長大きさや圧迫感に配慮し、単調なものにならないように、色彩や素材、壁面緑化等により変化をつけた形態意匠とすること。</p> <p>イ 壁面の色彩は、マンセル表色系で明度 5 以上かつ彩度 4 以下を基調とすること。</p>	<p>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、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(1) 建築物の屋上に設置する建築設備等(太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。)は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>(2) 駐車場又は駐輪場は、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>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、次に掲げる事項に適合するものとする。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。</p> <p>(1) 屋外広告物は屋上に設置しないこと。</p> <p>(2) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しないこと。</p>

ウ 高さが 20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で、高さ 20m以下の建築物の部分の基調色の明度以上のものを基調とすること。

(2) 建築物の屋上に設置する建築設備等(太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。)は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど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、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。

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、次に掲げる事項に適合するものとする。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。

(1) 屋外広告物(自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等を組み合わせたもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。)は、建築物の高さが 20mを超える部分に設置しないこと。

(2) 屋外広告物は屋上に設置しないこと。

(3) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しないこと。

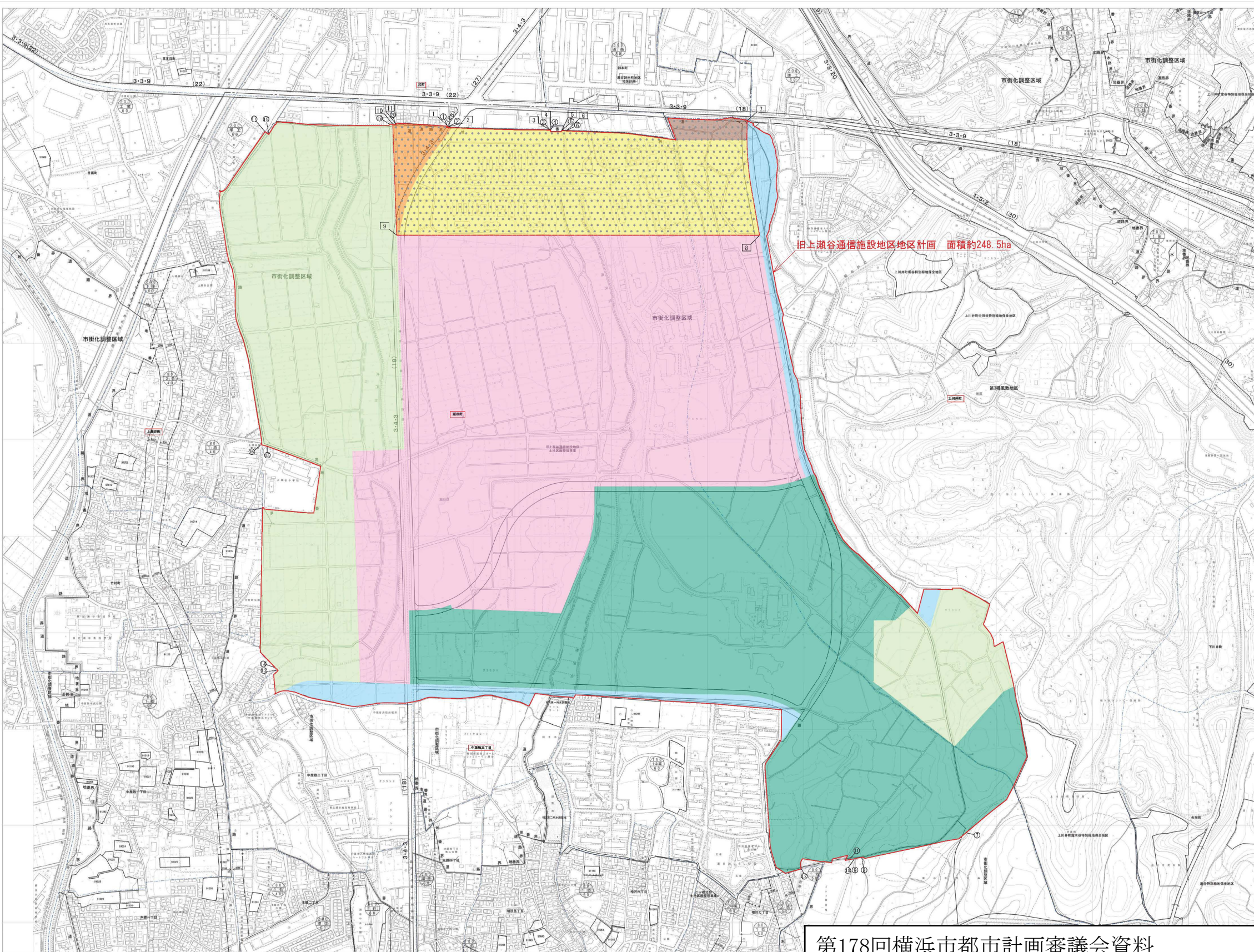
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 25	100 分の 15
--	--------------	-----------	-----------

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び建築物の高さの最高限度に関する基準線は、計画図表示のとおり」

#### 理由

土地地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、各地区の特性に合わせた土地利用を誘導・制御することを通じて、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、豊かな環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、本案のとおり地区計画を決定する。

議第1474号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定  
 旧上瀬谷通信施設地区地区計画



旧上瀬谷通信施設地区地区計画 面積約248.5ha

凡例 (地区計画の区分)

番号	種別	備考
1	現行法	別記公法等しの上あり
2	現行法	別記公法等しの上あり
3	現行法	別記公法等しの上あり
4	現行法	別記公法等しの上あり
5	現行法	別記公法等しの上あり
6	現行法	別記公法等しの上あり
7	現行法	別記公法等しの上あり
8	現行法	別記公法等しの上あり
9	現行法	別記公法等しの上あり
10	現行法	別記公法等しの上あり
11	現行法	別記公法等しの上あり
12	現行法	別記公法等しの上あり
13	現行法	別記公法等しの上あり
14	現行法	別記公法等しの上あり
15	現行法	別記公法等しの上あり
16	現行法	別記公法等しの上あり
17	現行法	別記公法等しの上あり
18	現行法	別記公法等しの上あり
19	現行法	別記公法等しの上あり
20	現行法	別記公法等しの上あり
21	現行法	別記公法等しの上あり
22	現行法	別記公法等しの上あり

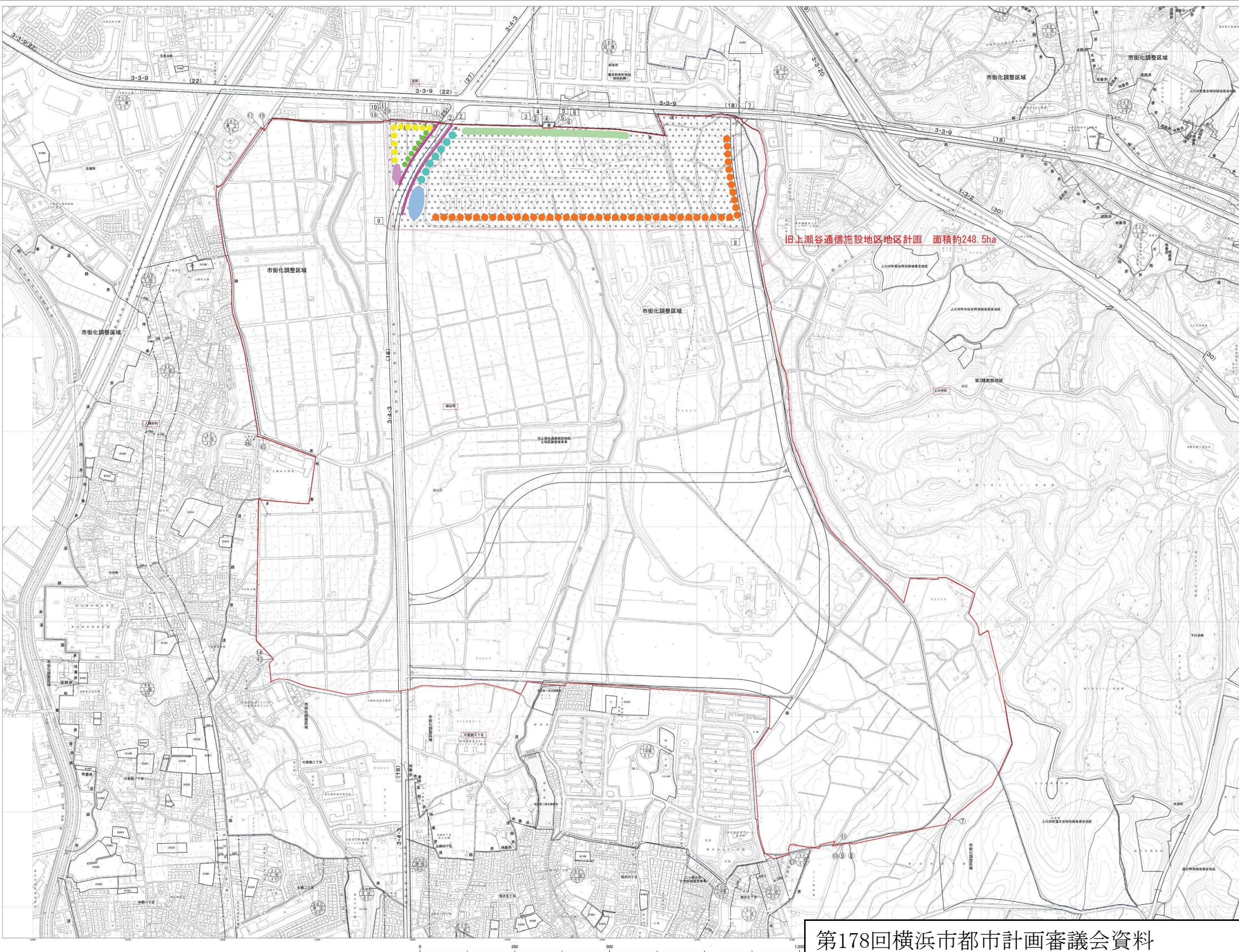
凡例 (地区整備計画の区分)

番号	種別	備考
1	現行法	
2	現行法	
3	現行法	
4	現行法	
5	現行法	
6	現行法	
7	現行法	
8	現行法	
9	現行法	
10	現行法	
11	現行法	
12	現行法	
13	現行法	
14	現行法	
15	現行法	
16	現行法	
17	現行法	
18	現行法	
19	現行法	
20	現行法	
21	現行法	
22	現行法	

凡例

—	地区計画の区域
- - -	地区整備計画の区域
■	地区の区分
■	観光・賑わい地区
■	農業振興地区
■	物流A地区
■	物流B地区
■	物流C地区
■	防災・公園地区
■	公共公益地区

議第1474号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定  
 旧上瀬谷通信施設地区地区計画



凡例 (地区計画の区域)

番号	種別	備考
1	現住地区	
2	商業地区	近接公園車止のとなり
3	住居地区	
4	住居地区	近接公園車止のとなり
5	住居地区	
6	住居地区	近接公園車止のとなり
7	住居地区	
8	住居地区	近接公園車止のとなり
9	住居地区	
10	住居地区	近接公園車止のとなり
11	住居地区	
12	住居地区	近接公園車止のとなり
13	住居地区	
14	住居地区	近接公園車止のとなり
15	住居地区	
16	住居地区	近接公園車止のとなり
17	住居地区	
18	住居地区	近接公園車止のとなり
19	住居地区	
20	住居地区	近接公園車止のとなり

凡例 (地区整備計画の区域)

番号	種別	備考
11	現住地区	
12	商業地区	近接公園車止のとなり
13	住居地区	
14	住居地区	近接公園車止のとなり
15	住居地区	
16	住居地区	近接公園車止のとなり
17	住居地区	
18	住居地区	近接公園車止のとなり
19	住居地区	
20	住居地区	近接公園車止のとなり

凡例

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	地区計画の区域
<span style="border: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	地区整備計画の区域
地区施設の配置	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border-radius: 50%;"></span>	緑地帯1(幅員6.0m)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border-radius: 50%;"></span>	緑地帯2(幅員2.0m)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border-radius: 50%;"></span>	緑地帯3(幅員5.0m)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border-radius: 50%;"></span>	緑地帯4(幅員3.0m)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></span>	緑地
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border-radius: 50%;"></span>	広場1
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border-radius: 50%;"></span>	広場2
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px dashed gray;"></span>	歩道伏空地(幅員1.0m)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgray;"></span>	建築物の高さの最高限度
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid gray;"></span>	基準線

第178回横浜市都市計画審議会資料  
 (図面は法定図面の計画図を基に作成しています)