

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) 路線的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) 集団的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。