

まちづくり調整都市整備委員会
議案説明資料

【市第13号議案】

横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に
関する条例の一部改正

- 「栄本郷台地区地区計画」の決定
- 「山下町本町通り地区地区計画」の決定

地区計画制度の概要

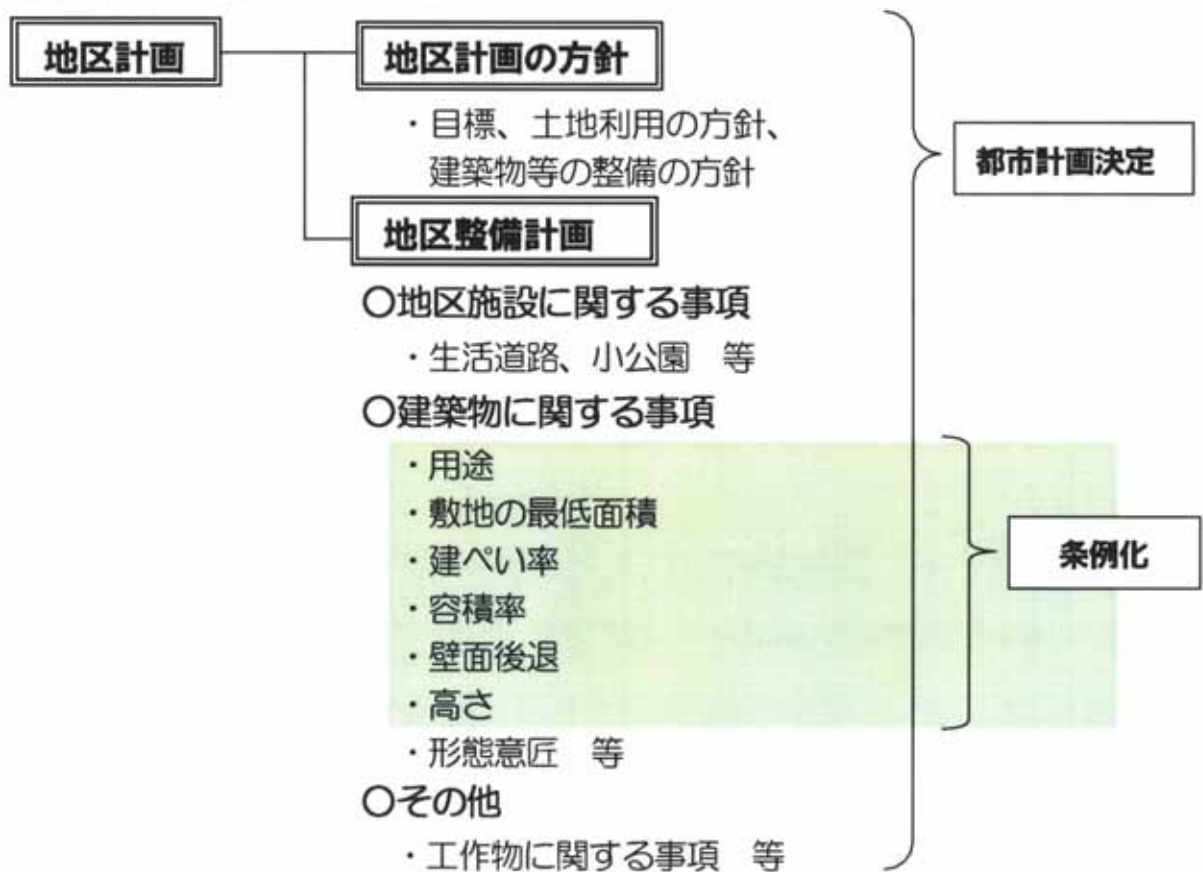
1. 地区計画とは

地区の特性に応じて、建物用途、高さ、壁面後退距離のほか、生活道路や小公園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き（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



4. 条例化による実効性の担保

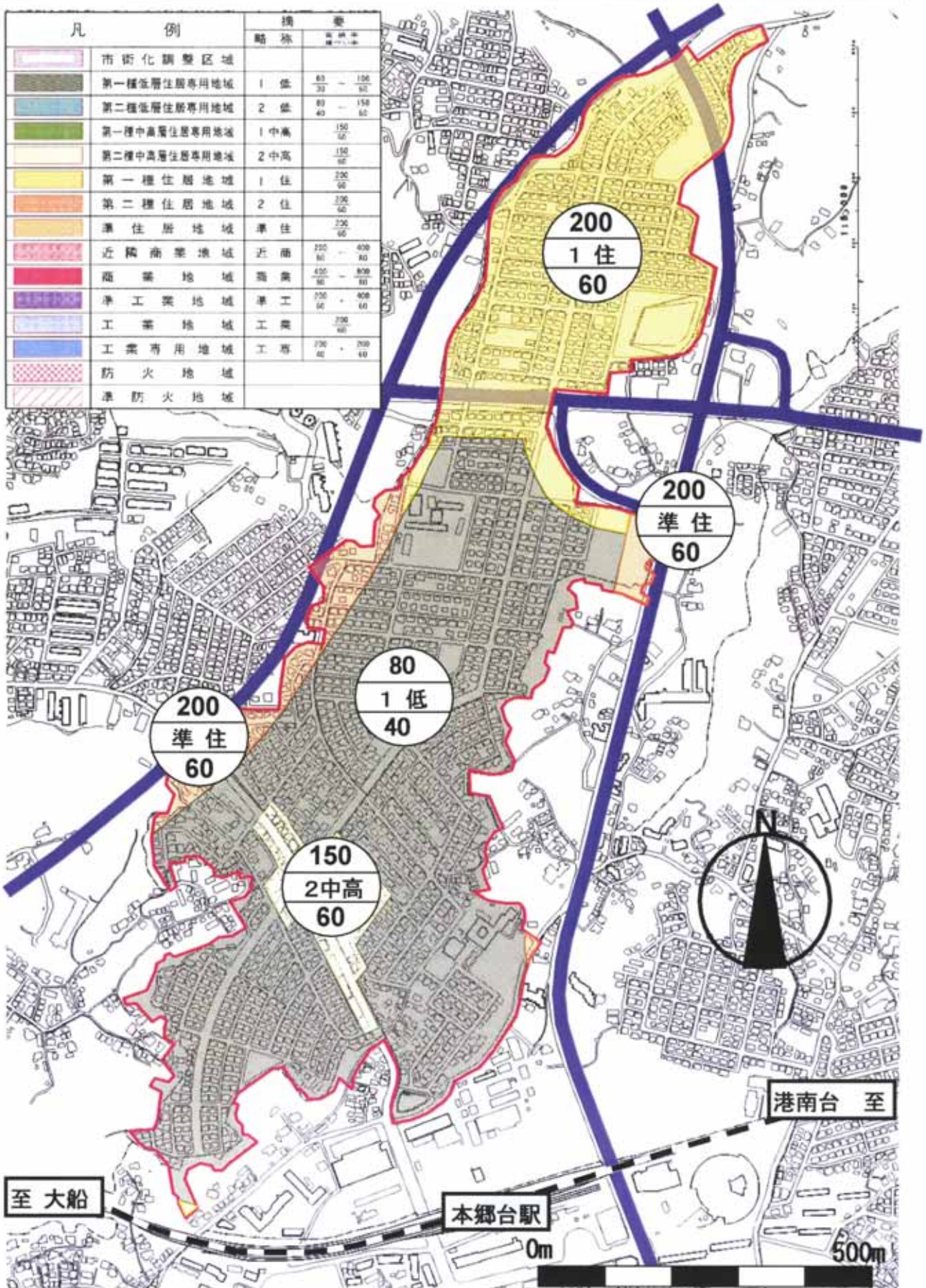
建築物に関する事項を建築基準法に基づく条例(※)に位置づけることにより、建築確認時の確認対象とすることができる。

(規制事項に適合しない場合は建築不可)

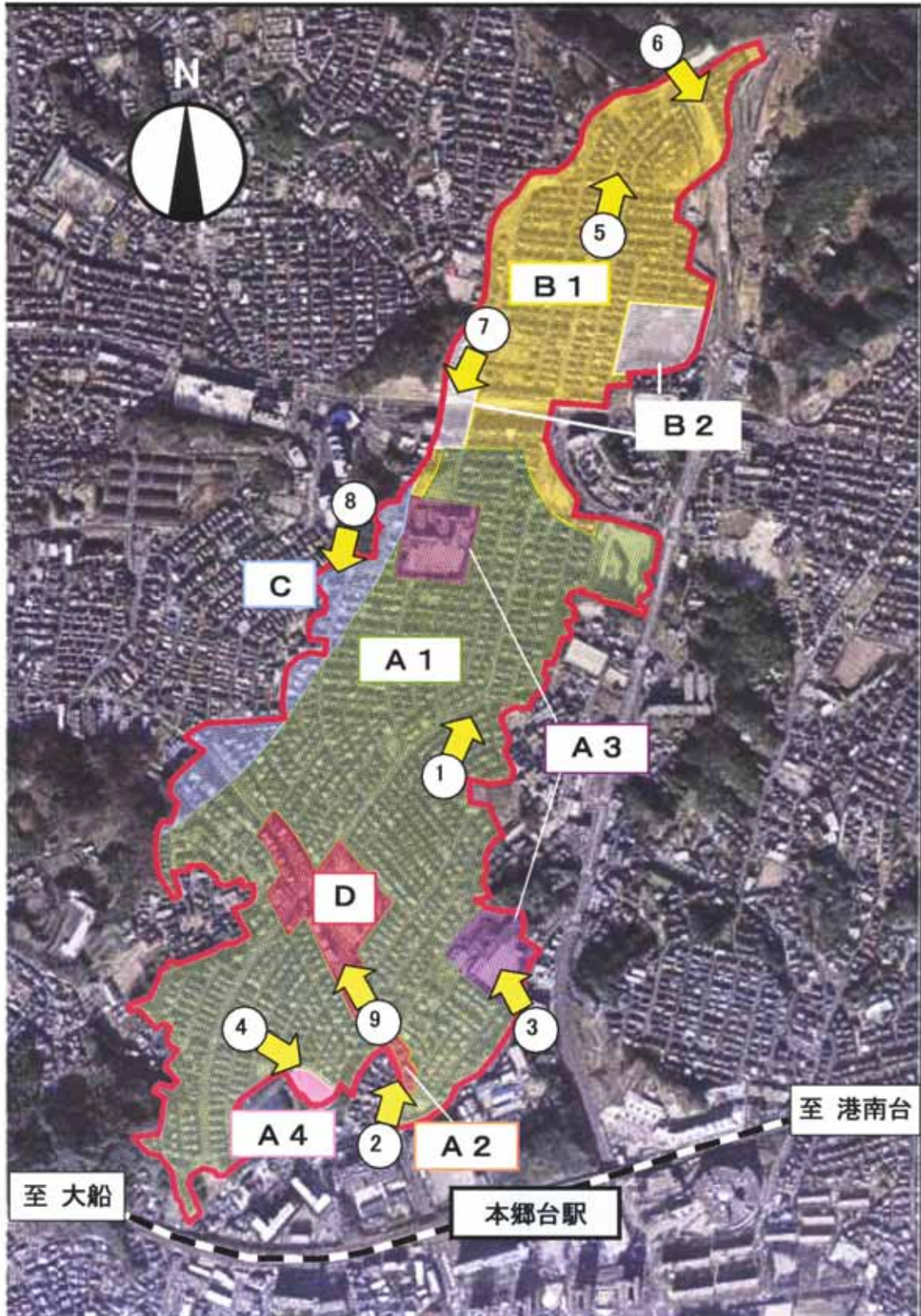
(※)：「横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」

栄本郷台地区地区計画 都市計画

凡 例	略 称	携 帯	
		容積率	高さ
	市街化調整区域		
	第一種低層住居専用地域	1 低	80 - 100 30 50
	第二種低層住居専用地域	2 低	80 - 150 40 60
	第一種中高層住居専用地域	1 中高	150 50
	第二種中高層住居専用地域	2 中高	150 60
	第一種住居地域	1 住	200 60
	第二種住居地域	2 住	200 60
	準住居地域	準住	200 60
	近隣商業地域	近商	200 - 400 30 80
	商業地域	商業	400 - 800 30 60
	準工業地域	準工	200 - 400 30 60
	工業地域	工業	200 60
	工業専用地域	工専	200 - 200 40 40
	防火地域		
	準防火地域		



栄本郷台地区地区計画 写真



栄本郷台地区地区計画 写真

写真① A 1 地区の住宅地の街並み



写真② A 2 地区の店舗兼用住宅の状況



栄本郷台地区地区計画 写真

写真③ A 3地区の本郷台小学校



写真④ A 4地区に建ち並ぶ共同住宅



栄本郷台地区地区計画 写真

写真⑤ B1地区の住宅地の街並み



写真⑥ B1地区の既存店舗



栄本郷台地区地区計画 写真

写真⑦ B2地区の共同住宅



写真⑧ C地区の住宅地の街並み



栄本郷台地区地区計画 写真

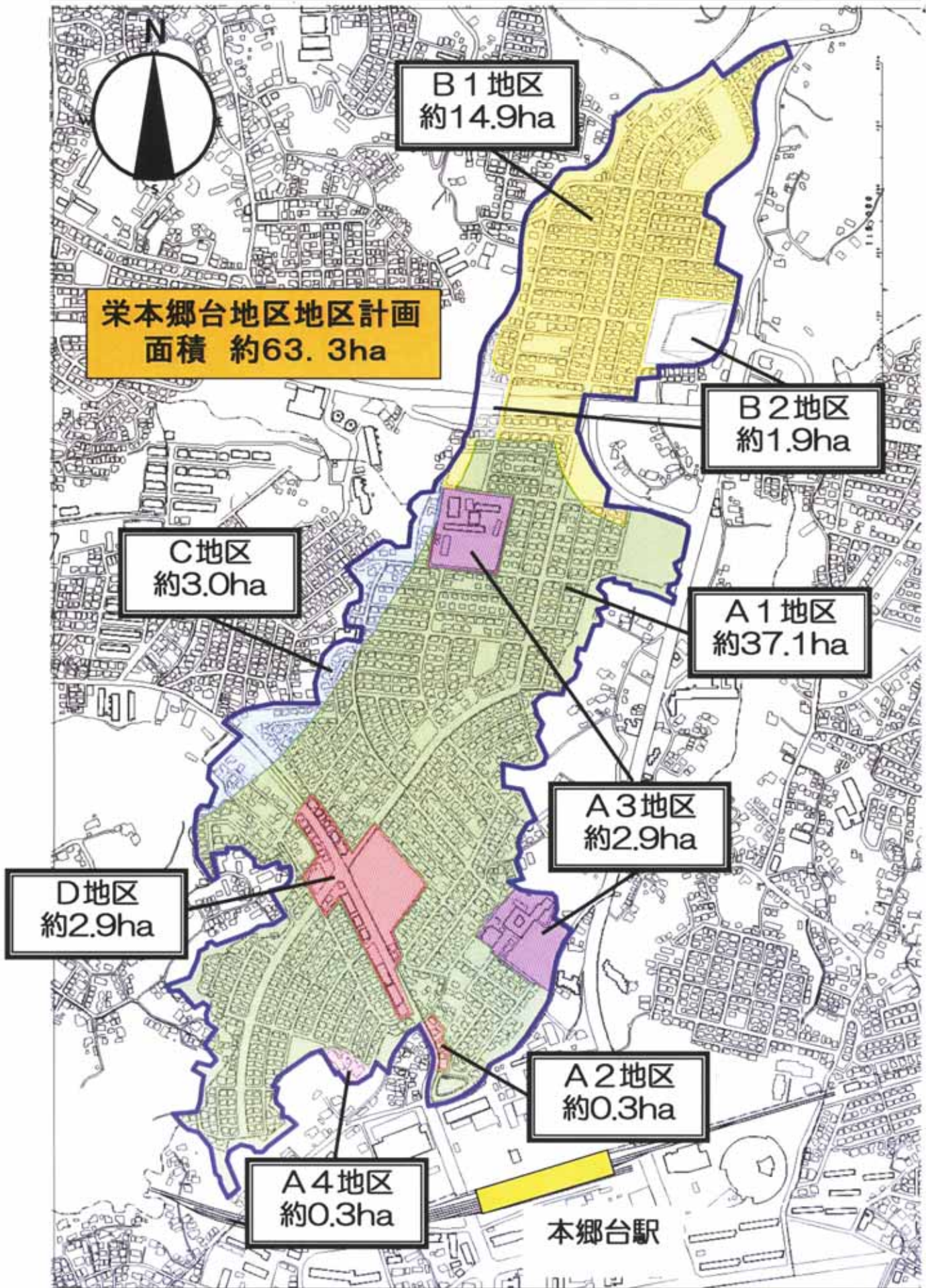
写真⑨ D地区の道路沿いの店舗



● 地区計画の策定と経緯

昭和 40 年代後半	計画的な開発が始まる。
昭和 48 年～平成 8 年	一部で分譲に合わせて建築協定を締結。
平成 8 年～平成 18 年	本郷台住宅地区建築協定(平成 18 年 9 月失効)
平成 15 年 10 月	本郷台まちづくり 21 委員会設置
平成 18 年 5 月	地区計画の提案書を提出
平成 18 年 12 月	地区計画案の策定・縦覧
平成 19 年 1 月	都市計画審議会開催
平成 19 年 3 月 5 日	都市計画決定告示

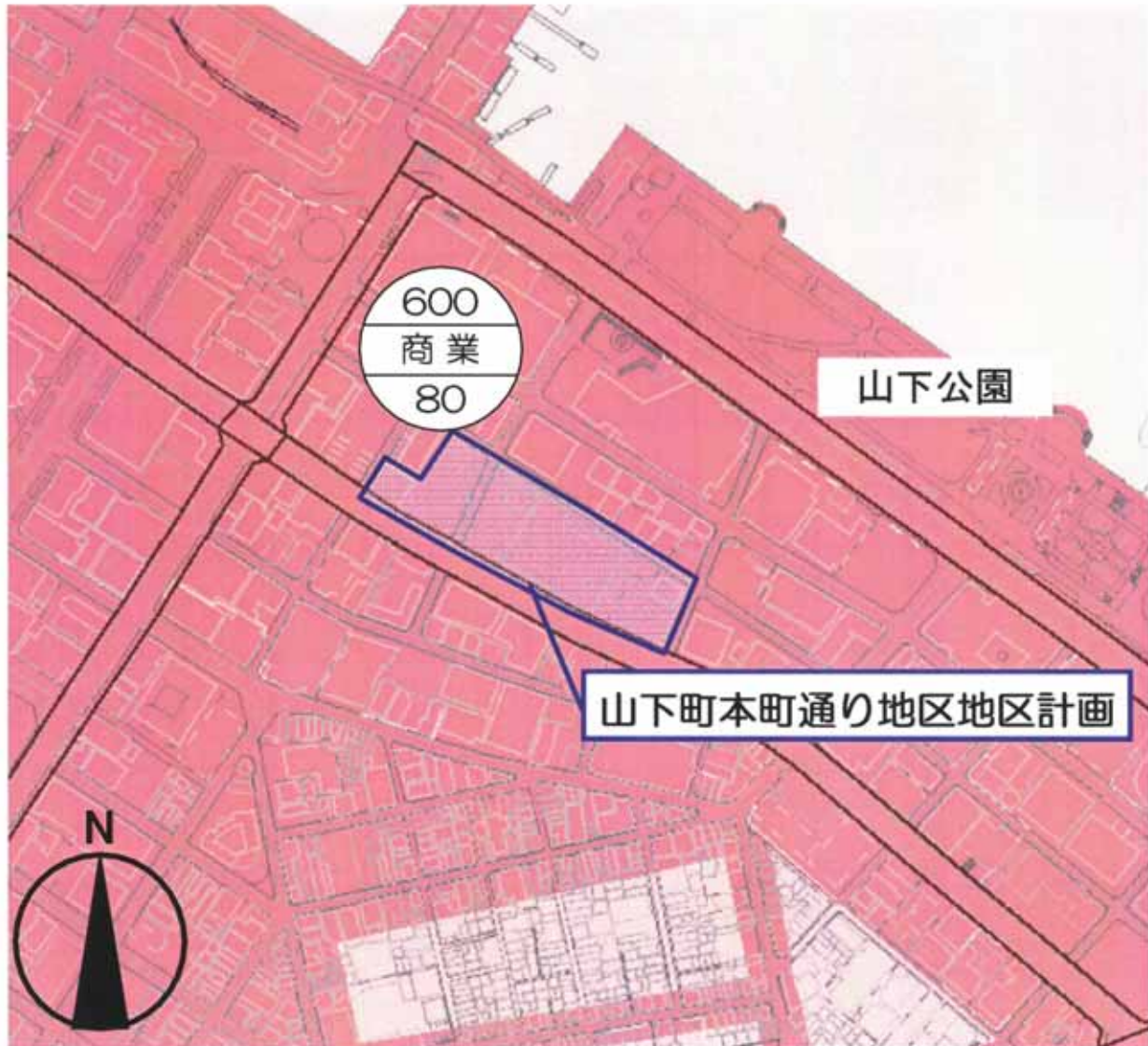
栄本郷台地区地区計画 区域図



山下町本町通り地区地区計画 位置図



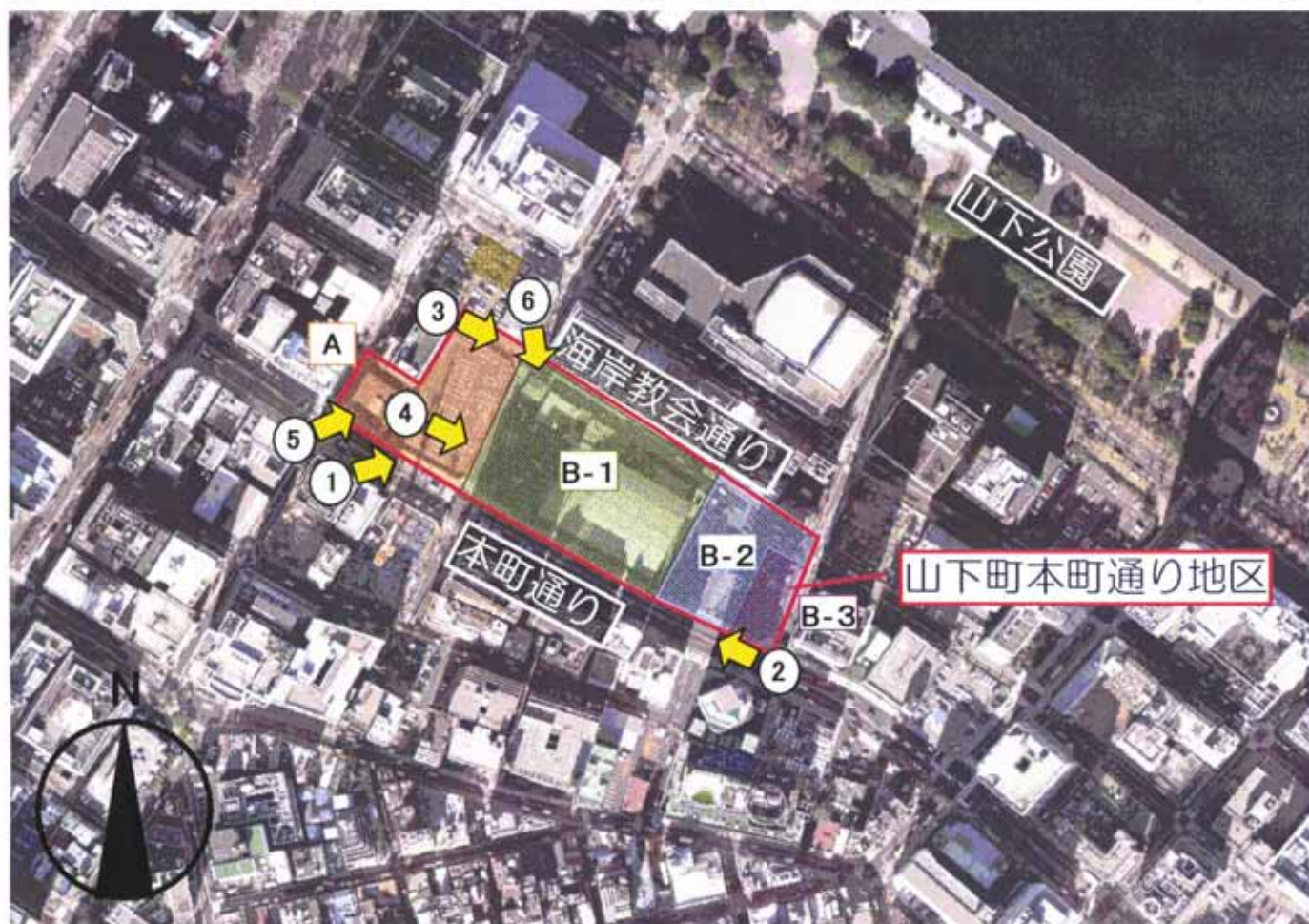
山下町本町通り地区地区計画 都市計画



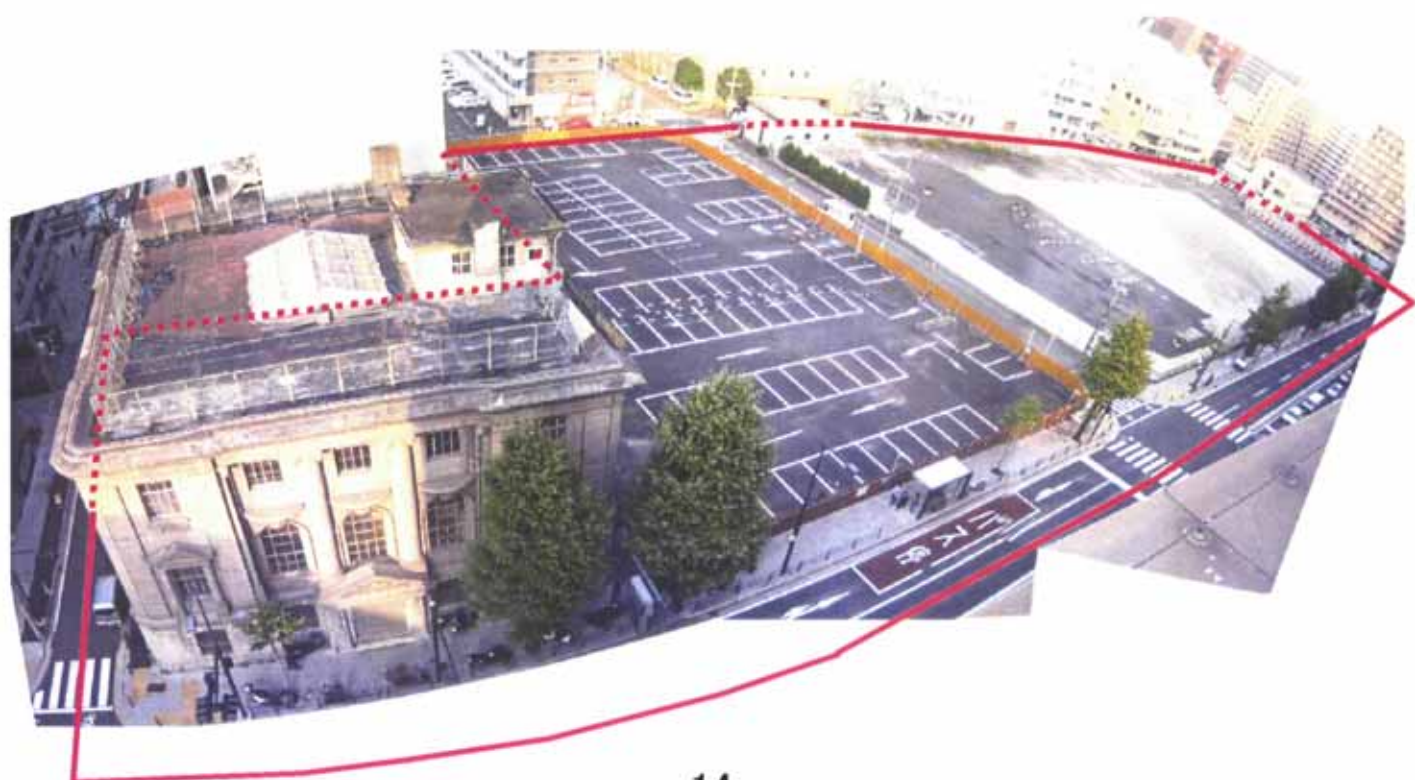
山下町本町通り地区地区計画

凡 例	換 算	
	略 称	容積率
	市街化調整区域	
	第一種低層住居専用地域	1 低 90 - 100
	第二種低層住居専用地域	2 低 80 - 100
	第一種中高層住居専用地域	1 中高 150
	第二種中高層住居専用地域	2 中高 150
	第一種住居地域	1 住 100
	第二種住居地域	2 住 100
	準住居地域	準住 100
	近隣商業地域	近商 100 - 400
	商業地域	商業 400 - 400
	準工業地域	準工 100 - 400
	工業地域	工業 100
	工業専用地域	工業 100 - 100
	防火地域	
	準防火地域	

山下町本町通り地区地区計画 写真



写真① 地区計画区域の全景



山下町本町通り地区地区計画 写真

写真② 本町通り側の状況



写真③ 海岸教会通り側の状況



山下町本町通り地区地区計画 写真

写真④ 地区計画区域周辺の状況



写真⑤ 旧露亜銀行



写真⑥ 旧横浜居留地 48 番館



● 地区計画の策定と経緯

平成 17 年 9 月 県有地等利活用計画策定(神奈川県)

平成 17 年 11 月～平成 18 年 3 月 民間事業者公募～選定(神奈川県)

平成 19 年 2 月～3 月 地区計画案の策定・縦覧

平成 19 年 3 月 19 日 都市計画審議会開催

平成 19 年 4 月 5 日 都市計画決定告示

山下町本町通り地区地区計画の概要

名称	山下町本町通り地区地区計画				
告示日	平成19年4月5日				
位置	横浜市中区山下町				
面積	約1.7ha				
地区計画の目標	<p>本地区は、横浜の顔ともいべき山下公園や日本大通り、及び横浜を代表する観光スポットである横浜中華街を結ぶ位置にあり、これらの地区と一体的に本市の都心部を形成する地区である。また、本地区は都市計画道路3・3・1号本町線に接し、都市高速鉄道4号みなとみらい21線の日本大通り駅と元町中華街駅の二駅の近傍にあるが、現在、地区内は低未利用地となっている。</p> <p>さらに、地区内には、本市の開港以来の歴史と文化を伝える歴史的資産である二棟の歴史的建造物等が存在する。</p> <p>本地区計画は、道路の拡幅整備、空地等の確保や、文化拠点施設及び業務・商業施設の整備により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること及び歴史的資産を保存・活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図ることを目標とする。</p>				
地区の区分	A地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	
面積(ha)	約0.5ha	約0.8ha	約0.3ha	約0.1ha	
地区整備計画	用途の制限	住宅、兼用住宅、共同住宅等、有料老人ホームを禁止			—
		建築できないもの ・ マージャン屋、ばちんこ屋、カラオケボックス等 ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、個室付浴場業に係る公衆浴場等 ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの			
	容積率の最高限度	10分の80	10分の35	10分の80	10分の60
	容積率の最低限度	10分の20			
	建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の6	10分の5	
	敷地面積の最低限度	500㎡			
	建築面積の最低限度	200㎡			
	壁面の位置の制限	別図に示すとおり			
	高さの最高限度	75m	55m	75m	—
	形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の形態及び意匠は、周辺の街並みと調和のとれたものとする。特に、旧露亜銀行横浜支店の形態及び意匠との調和をはかるものとする。 港への通景を確保する 建築物の壁面の向きは、本町通りに対して、概ね平行又は直角とする 住居の用に供するもののバルコニーは、柵状等の開放性のあるもの又はガラス等の透過性の高いものを用いないものとし、柱面から突出させない形態とする 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとする 			
用途地域	商業地域(600/80)				
高度地区	最高限第7種高度				

: 条例規定部分

山下町本町通り地区地区計画 区域図

図<区域図>



図<壁面の位置の制限>

