

市第 168 号議案関連資料

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

市第 169 号議案関連資料

横浜都心機能誘導地区建築条例の一部改正

**1 神奈川大口通地区地区計画の追加に伴うもの(資料1)**

- ・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（地区計画条例）

**2 建築基準法施行令の一部改正等に伴うもの(資料2)**

- ・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
- ・横浜都心機能誘導地区建築条例の一部改正

## 地区計画制度の概要

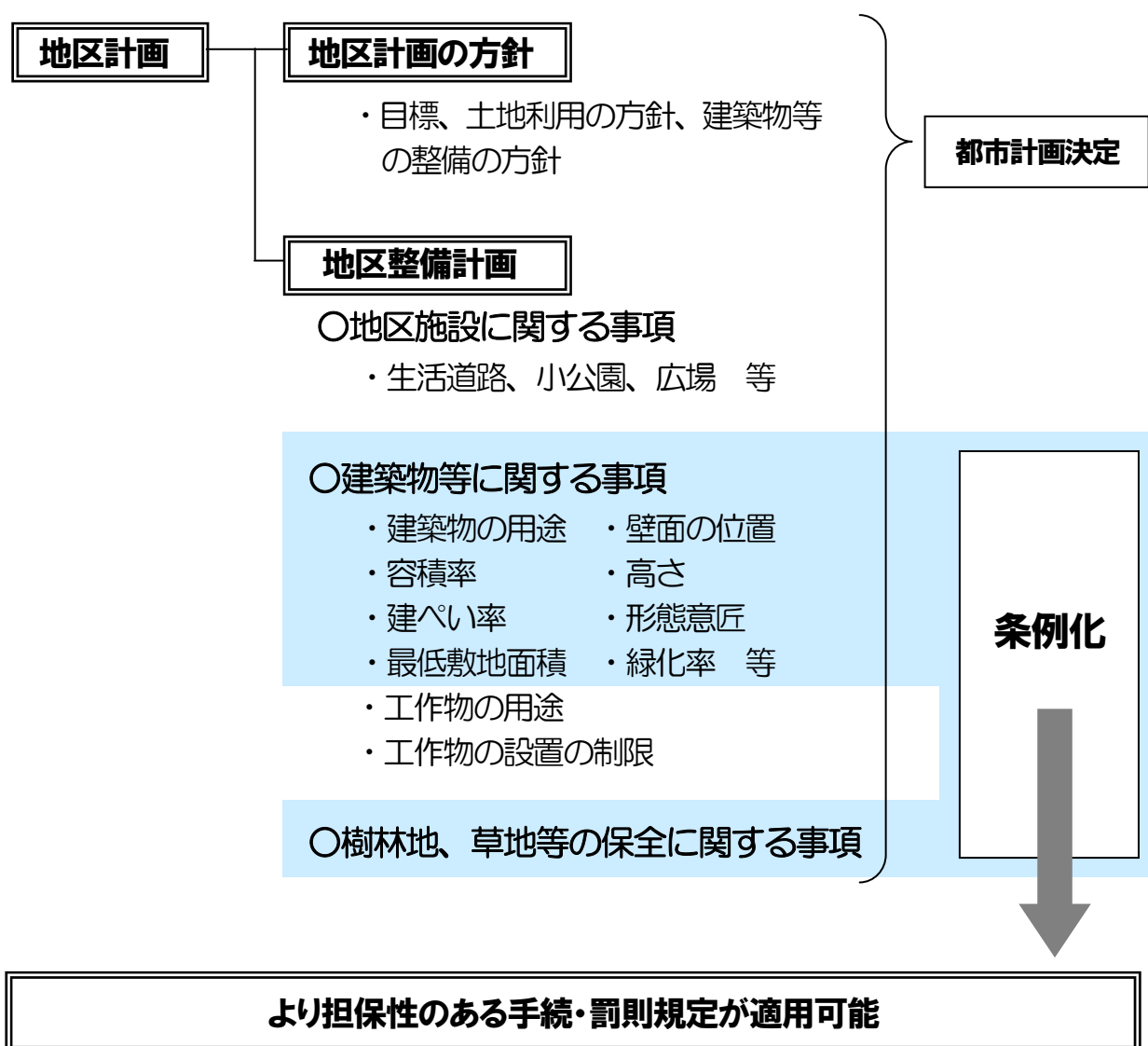
### 1 地区計画とは

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

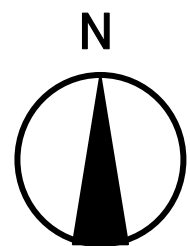
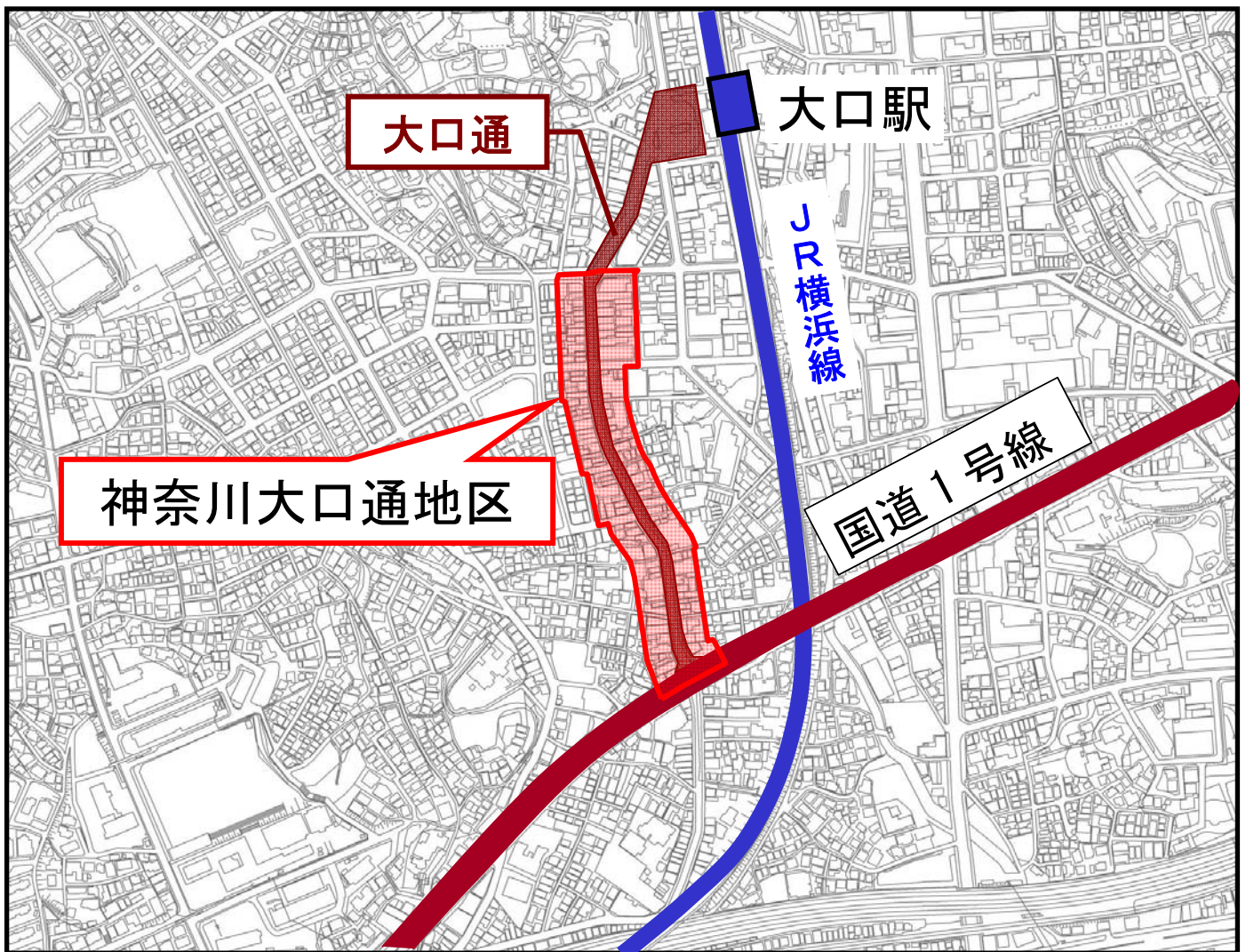
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

### 3 地区計画の内容



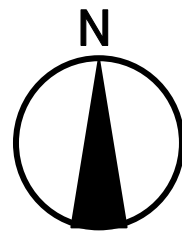
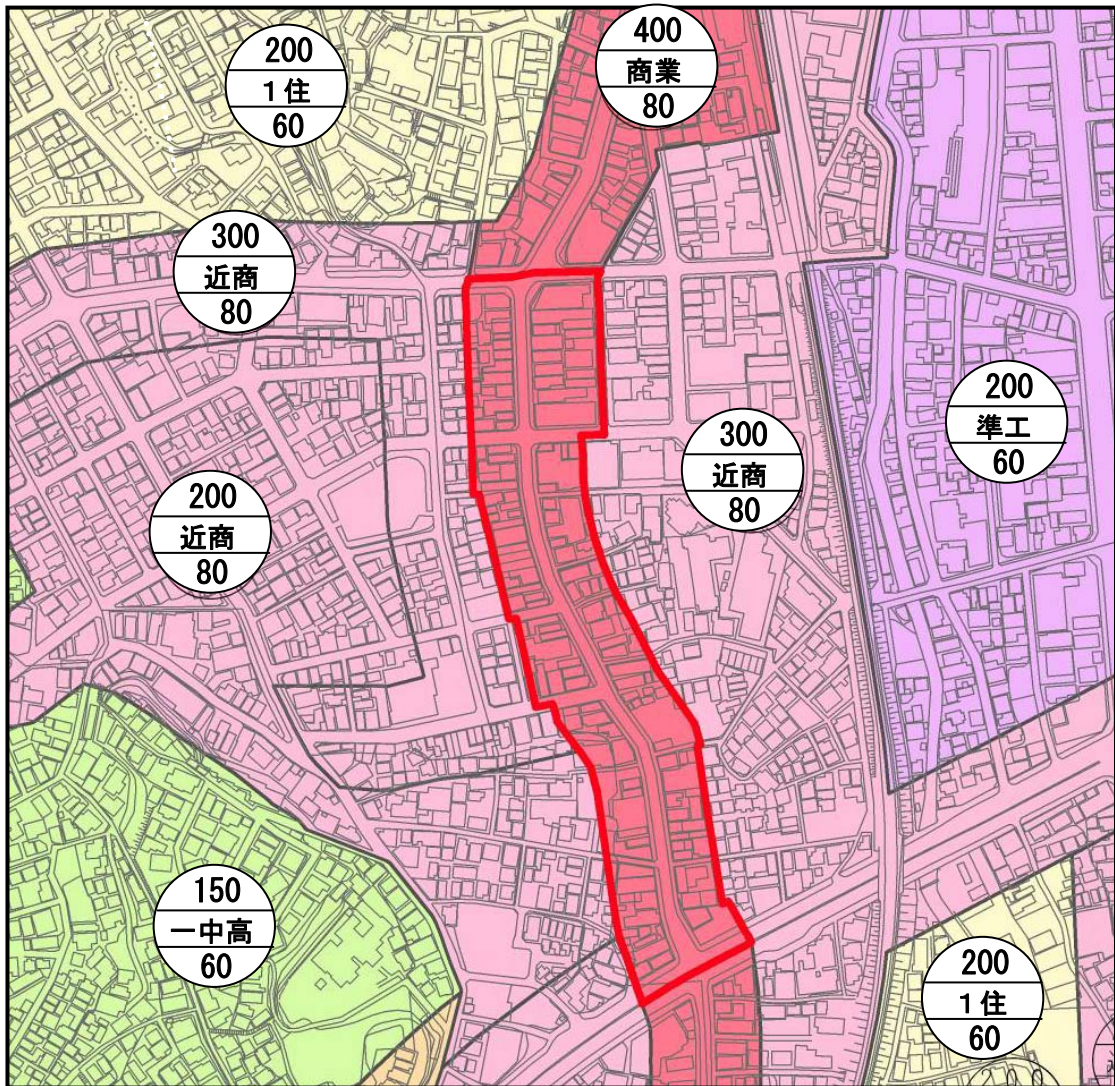
# 神奈川大口通地区地区計画の追加

## ○ 位置図



神奈川大口通地区地区計画区域  
(約 2.5ha)

○ 都市計画図

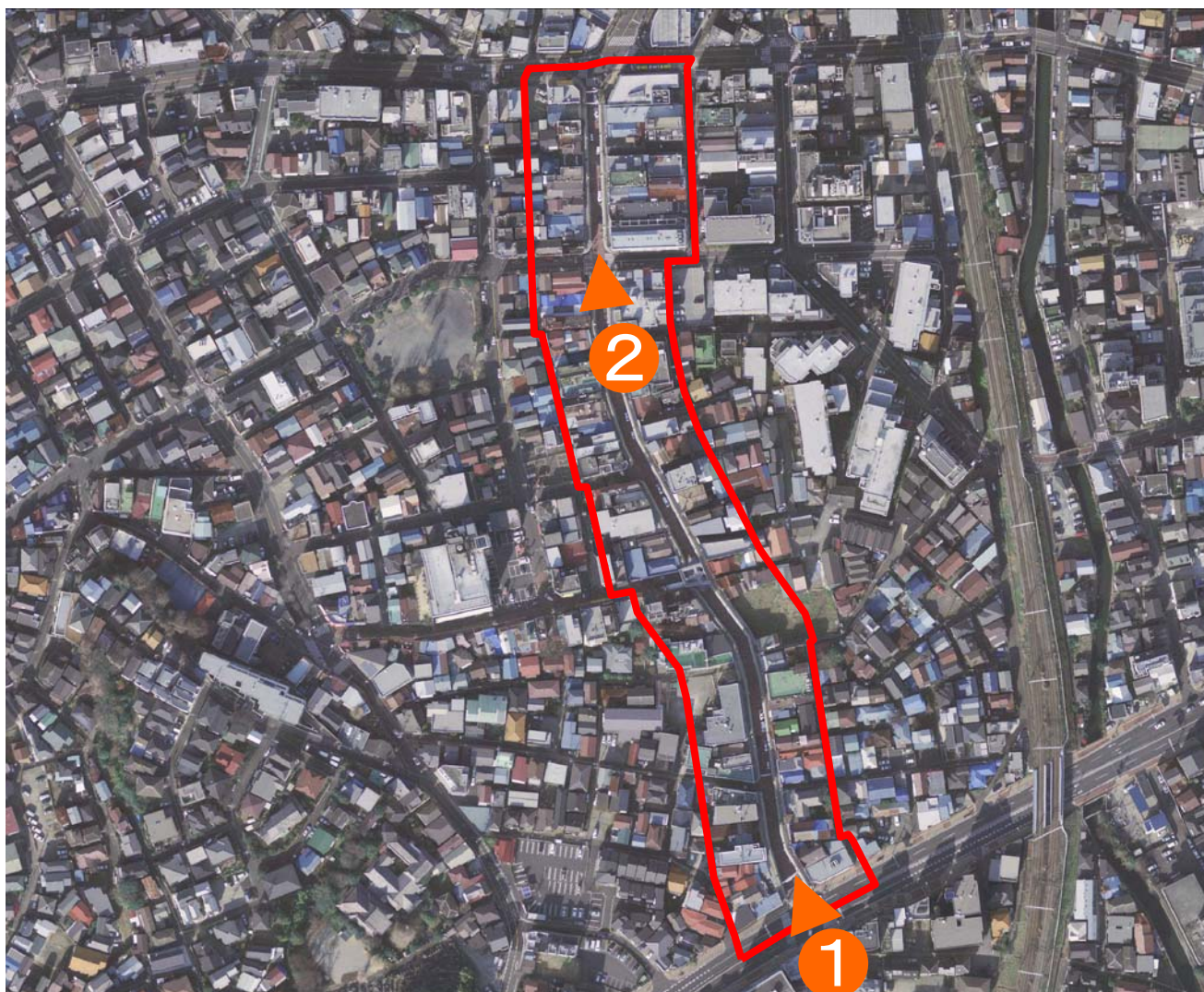


神奈川大口通地区地区計画区域  
(約 2.5ha)

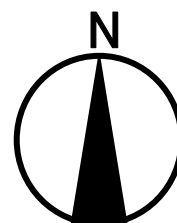
## ○地区計画策定の経緯

大正時代～	地域に密着した商店街として発展
平成 18 年	大口街づくり委員会設立
平成 23 年 3 月	地区計画策定の要望書受理
平成 23 年 12 月	地区計画の決定告示
平成 24 年 8 月～10 月	地区計画変更案の策定・縦覧
平成 24 年 11 月 19 日	都市計画審議会開催
平成 24 年 12 月 13 日	都市計画変更告示

## ○航空写真



平成 24 年 1 月 撮影



○写真①



1

○写真②



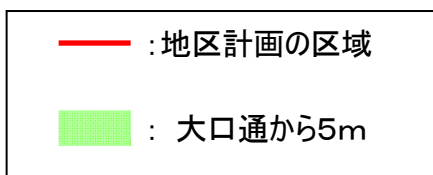
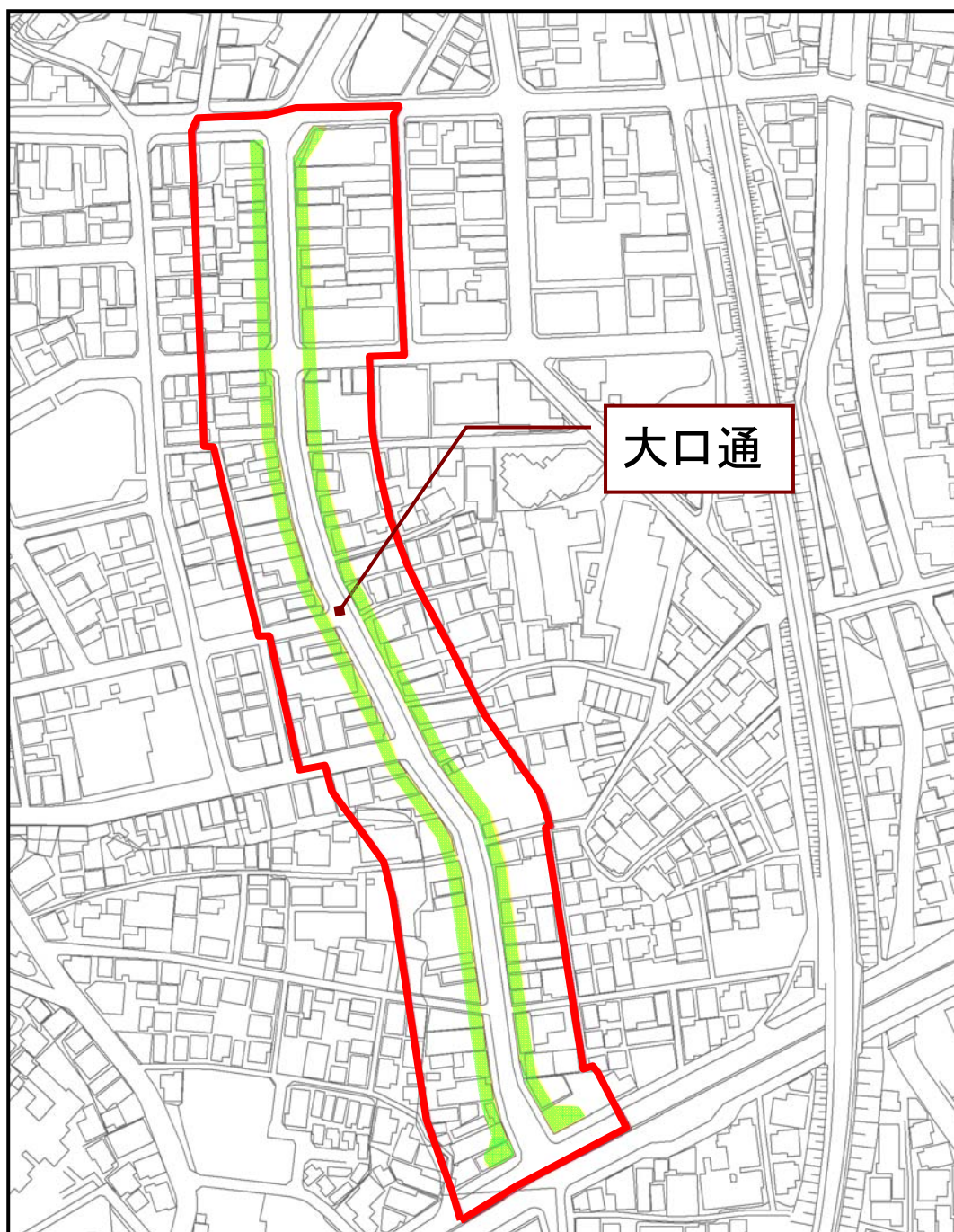
2

# ○神奈川大口通地区地区計画の概要

: 条例化部分

名称	神奈川大口通地区地区計画		面積	約 2.5ha
目標	<p>本地区は、神奈川区東部、J R 横浜線大口駅の南西に位置し、大口通商店街を中心とした商店街が形成されている。</p> <p>大口通商店街は大正時代から商業地として形成された伝統ある商店街であり、地域に密着した商店街として現在まで発展してきた。</p> <p>今後は建築物の建替え等により商店街の連続性が損なわれることが予想され、にぎわいのある商店街づくりの課題となっている。</p> <p>本地区計画は、商店街としてふさわしいにぎわいのある市街地を形成し、地域の人々に愛され、親しまれる街づくりを推進することを目標とする。</p>			
地区整備計画				
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 自動車教習所</li> <li>2 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</li> <li>4 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貯蔵施設その他これに類するものを除く。）</li> <li>5 葬儀場</li> <li>6 納骨堂</li> <li>7 大口通（都市計画道路 3・6・6 号大口線）の区域の境界線（以下「境界線」という。）からの水平距離 5 メートル以内に存する土地を敷地の全部又は一部として使用する建築物で、次のいずれかに掲げるもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 1 階を住居の用に供するもの</li> </ol> <p><b>【除外規定】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 階の一部に店舗等を併用するものは建築可</li> <li>(2) 自動車車庫</li> </ol> <p><b>【除外規定】</b></p> <p>次のアとイを満たすものは建築可</p> <p>ア 1 階の自動車車庫の部分が大口通からの 5 メートルを超える区域内のみに存するもの</p> <p>イ 自動車車庫の敷地が大口線以外の道路と接する部分のみに自動車用の出入口を設けたもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(3) 工場（店舗、飲食店等に附属するものを除く。）</li> <li>(4) 畜舎</li> <li>(5) 1 階をマージャン屋、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用途に供するもの（既存のぱちんこ屋を建替える場合を除く。）</li> <li>(6) 1 階をカラオケボックスその他これに類する用途に供するもの</li> <li>(7) 1 階を倉庫の用途に供するもの（店舗、飲食店等に附属するものを除く。）</li> <li>(8) 1 階をコインランドリーの用途に供するもの</li> </ol> </li> </ol>			
建築物等の形態意匠の制限	境界線からの水平距離 5 メートル以内に存する土地を敷地の全部又は一部として使用する建築物の 1 階は、商店街のにぎわいに配慮した形態意匠とする。			

図 地区整備計画の区域





## 建築基準法施行令の一部改正等に伴う関係条例の一部改正について

### 1 趣旨

建築基準法施行令（平成 24 年 9 月施行）の一部改正及び都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 12 月施行）の制定により、各法令において容積率の不算入に関する規定が設けられたことから、これらの法令との整合を図るため、「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」及び「横浜都心機能誘導地区建築条例」の一部改正を行います。

### 2 建築基準法施行令の一部改正等に伴う条例の一部改正の概要

#### (1) 建築基準法施行令の一部改正に伴うもの

以下の床面積について、一定の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする改正を行います。

- ① 備蓄倉庫部分（延べ面積の 50 分の 1） \*（ ）内は不算入とする上限
- ② 蓄電池設置部分（延べ面積の 50 分の 1）
- ③ 自家発電設備設置部分（延べ面積の 100 分の 1）
- ④ 貯水槽設置部分（延べ面積の 100 分の 1）

#### (2) 都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴うもの

低炭素建築物の認定を受けた建築物について、認定基準に適合させるための床面積のうち、延べ面積の 20 分の 1 を限度とする部分について、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする改正を行います。

※ なお、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については、航空法の一部改正（平成 21 年 4 月施行）に伴い生じた項ずれを解消するための改正も併せて行います。

### 3 施行予定日

公布の日から施行します。

#### <容積率不算入の対象部分>（イメージ）

自家発電設備



貯水槽



蓄電池



#### 【参考】横浜都心機能誘導地区建築条例の概要

建築基準法に基づき、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区内の建築物の建築及び敷地に関する制限について定めることにより、当該地区の都心機能（業務・商業機能）と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能を集積し賑わいを創出することを目的としています。