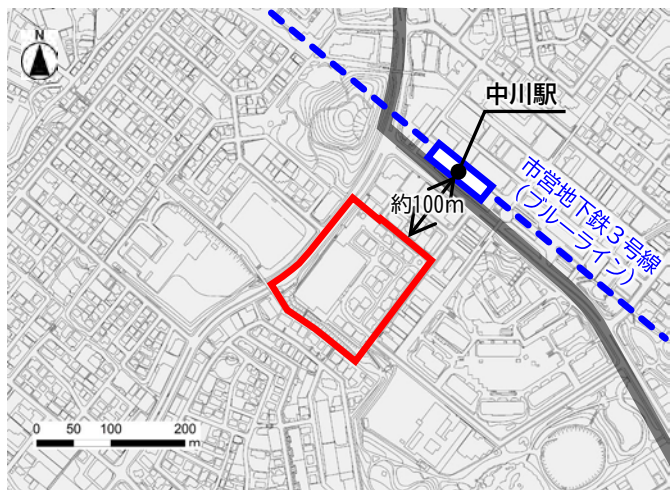


市第10号議案 横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

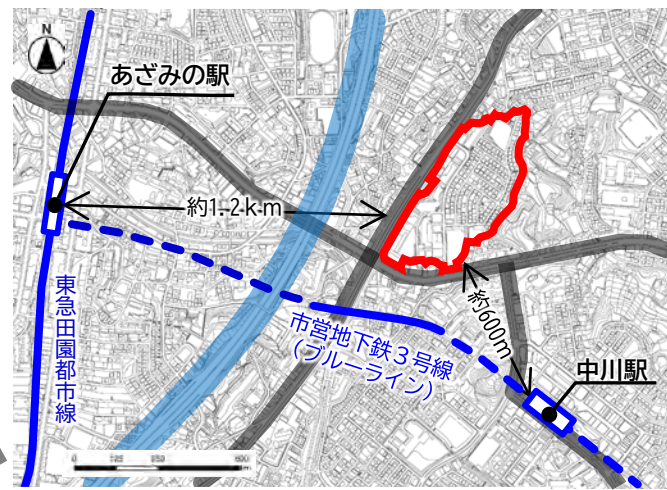
1 趣旨

「都筑中川一丁目地区地区計画」及び「都筑関耕地地区地区計画」が、令和8年1月の都市計画審議会を経て、令和8年2月に都市計画決定されました。

これに伴い、「都筑中川一丁目地区地区計画」及び「都筑関耕地地区地区計画」の内容のうち、必要な事項を条例に位置付けるために、「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」の一部改正を行います。



都筑中川一丁目地区



都筑関耕地地区

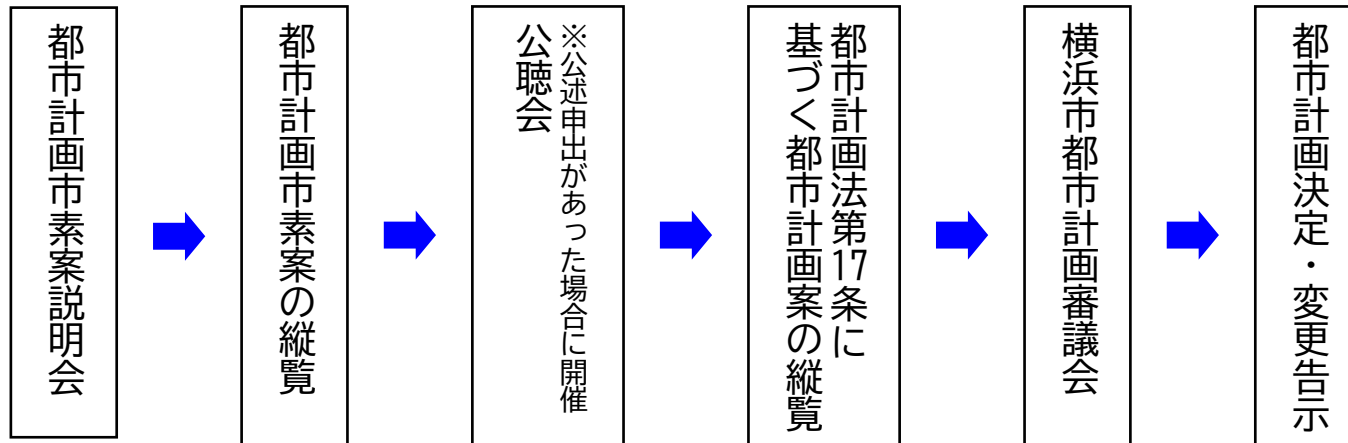
2 地区計画の内容を条例に位置付ける意義

(1) 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」です。

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・変更を行います。

都市計画法に基づく手続き



2 地区計画の内容を条例に位置付ける意義

(2) 地区計画の内容

①地区計画の目標

②地区計画の方針

- ・土地利用の方針
 - ・建築物等の整備の方針
 - ・緑化の方針
- 等

③地区整備計画

●地区施設に関する事項

- ・広場、歩行者用通路 等

●建築物等に関する事項

- ・建築物の用途
- ・容積率
- ・建蔽率
- ・最低敷地面積
- ・壁面の位置
- ・高さ
- ・形態意匠
- ・緑化率 等

- ・工作物の用途
- ・工作物の設置の制限 等

●樹林地、草地等の保全に関する事項

都市計画
決定

条例化

建築確認の審査項目等となり、
より担保性のある手続きとして、
罰則規定が適用可能

3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(1) 位置図・航空写真

位置図



航空写真

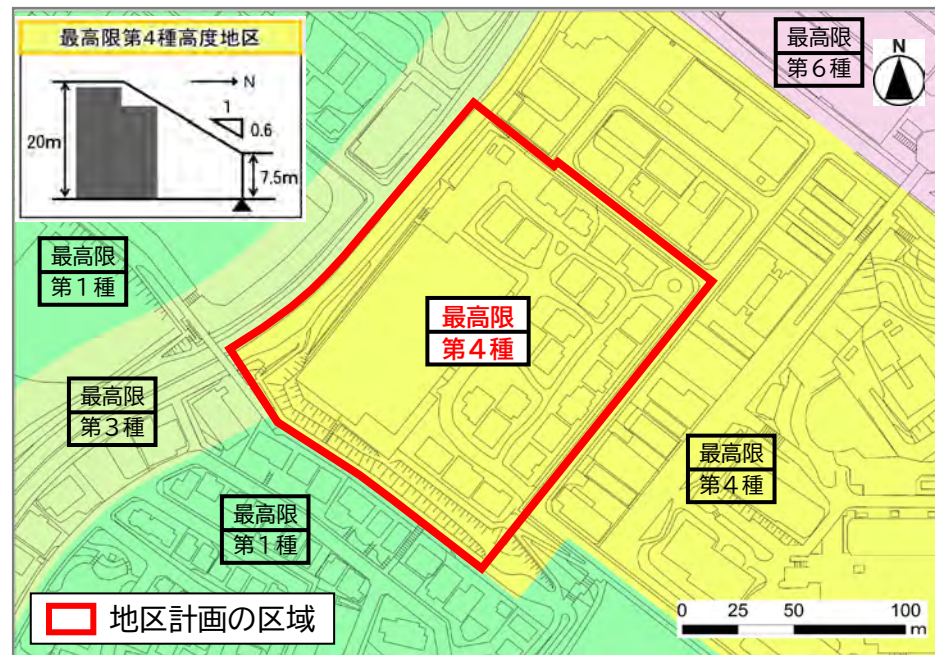
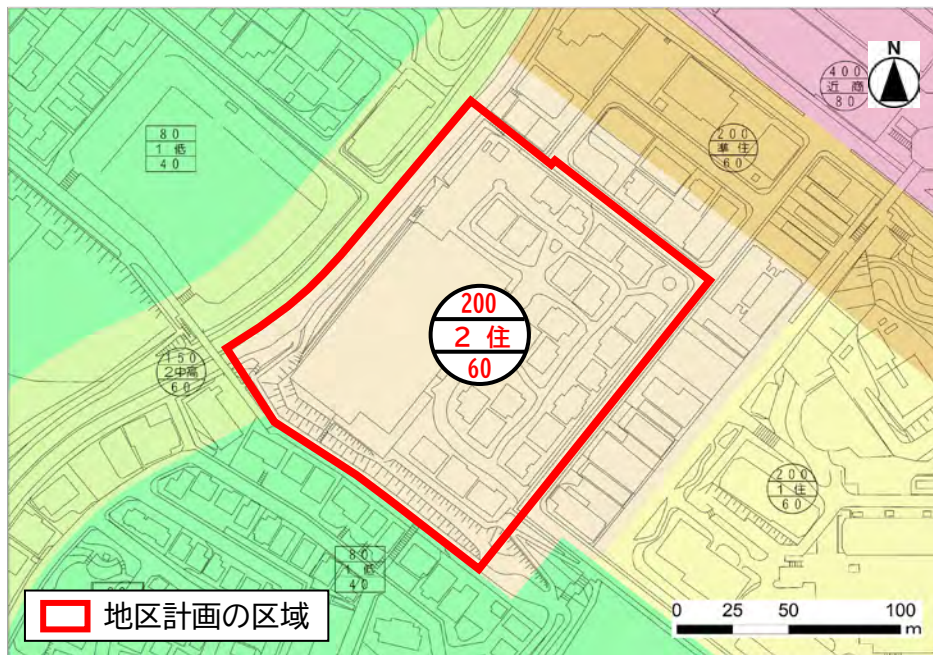


3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(2) 都市計画図

都市計画図（用途地域）

都市計画図（高度地区）



3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(3) 地区計画策定までの手続き

日付	都市計画手続き
<u>令和7年9月5日</u>	<u>都市計画市素案説明会</u>
令和7年9月5日 ～令和7年9月19日	都市計画市素案の縦覧
令和7年11月25日 ～令和7年12月9日	都市計画案の縦覧（法定縦覧）
<u>令和8年1月23日</u>	<u>都市計画審議会</u>
<u>令和8年2月13日</u>	<u>都市計画決定の告示</u>

3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(4) 地区計画の目標

大規模な土地利用転換の機会を捉え、脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換を進めることで、地域の魅力向上及び活性化を図ることを目標とする。

3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(5) 土地利用の方針

- ① 脱炭素社会の実現に向けて、脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅の立地を図る。
- ② 持続的かつ魅力的な地域コミュニティや地域の防災、環境への配慮等に資するスペースを創出するため、地域開放型の広場や屋内空間等を合計約1,000㎡整備する。
- ③ みどり豊かな居住環境の維持を図るとともに、周辺の歩行者ネットワークを維持する安全で快適な歩行者空間の形成を図る。

3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(6) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

建築物等に関する事項	①	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> <ul style="list-style-type: none"> ・工場（※1） ・ボーリング場等 ・自動車教習所 ・畜舎（※2） ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・カラオケボックス等 ・倉庫業を営まない倉庫（※3） ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（※4）
------------	---	-----------	--

※1 店舗又は飲食店等に附属するものを除く

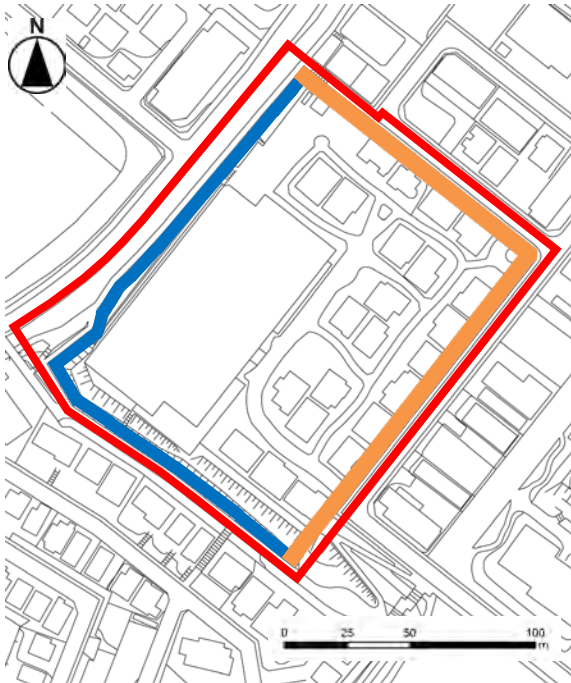






※2 店舗に附属するものを除く

※3 建築物に附属するものを除く

※4 自己の使用のための貯蔵施設等を除く

3 都筑中川一丁目地区地区計画について

(6) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

建築物等に関する事項	②	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。								
				<table border="1"><thead><tr><th colspan="3">壁面の位置の制限</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>1号壁面</td><td>道路の境界線 及び隣地境界線 から6.5m以上後退</td></tr><tr><td></td><td>2号壁面</td><td>道路の境界線 及び隣地境界線 から5.0m以上後退</td></tr></tbody></table>		壁面の位置の制限				1号壁面	道路の境界線 及び隣地境界線 から6.5m以上後退
壁面の位置の制限											
	1号壁面	道路の境界線 及び隣地境界線 から6.5m以上後退									
	2号壁面	道路の境界線 及び隣地境界線 から5.0m以上後退									
			 地区計画の区域								

3 都筑中川一丁目地区地区計画について

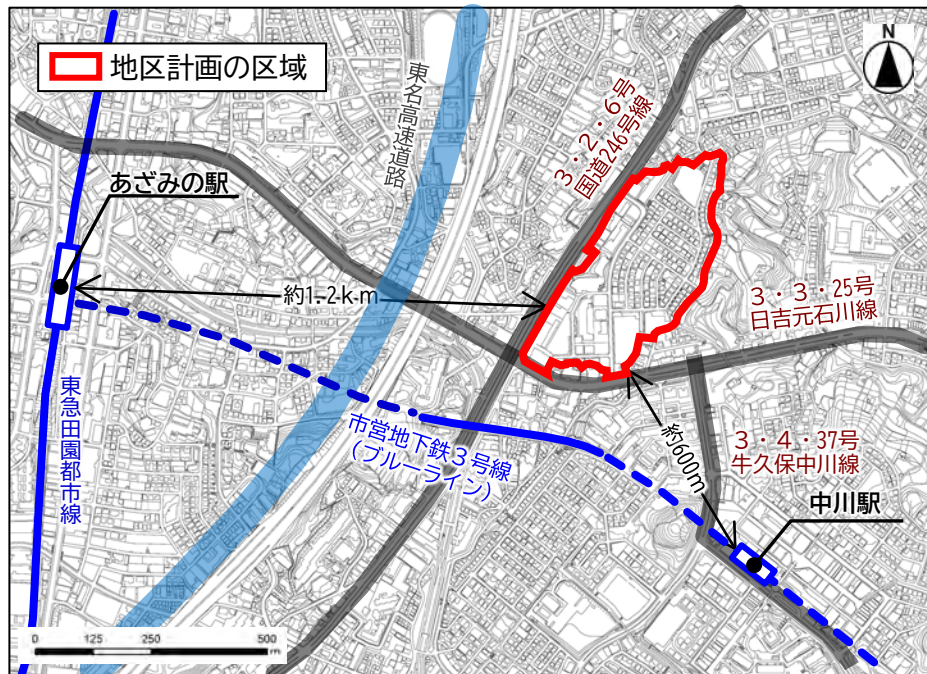
(6) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

建築物等に関する事項	③	建築物の 高さの 最高限度	<ul style="list-style-type: none">・ <u>30mとする。</u>ただし、屋上に設置される太陽光発電設備がその設置により日影規制の日影時間が増大しない場合は、3.5 mまでは建築物の高さに算入しない。・ <u>北側斜線制限</u> 北側が第二種中高層住居専用地域の場合 : 7.0m + 0.6 L 北側が第二種住居地域の場合 : 7.5m + 0.6 L・ <u>周辺配慮斜線制限</u> 周辺が第一種低層住居専用地域の場合 : 10m + 1.0 L 周辺が第二種中高層住居専用地域の場合 : 15m + 1.0 L 周辺が第二種住居地域の場合 : 20m + 1.0 L
	④	建築物の 緑化率の 最低限度	100分の25

4 都筑関耕地地区地区計画について

(1) 位置図・航空写真

位置図



航空写真



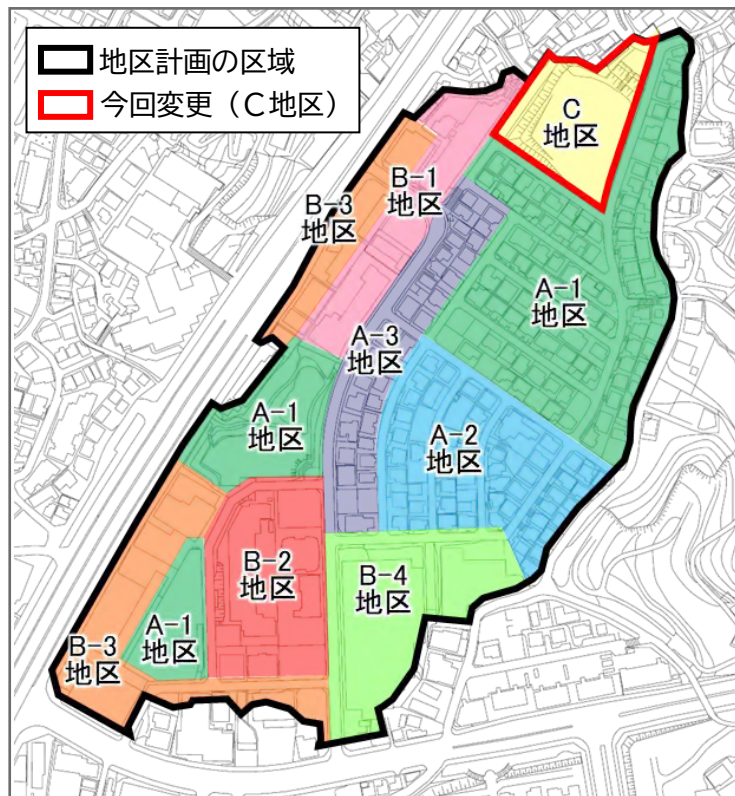
4 都筑関耕地地区地区計画について

(3) 地区計画策定までの手続き

日付	都市計画手続き
令和7年6月13日	都市計画市素案説明会
令和7年6月13日 ～令和7年6月27日	都市計画市素案の縦覧
令和7年9月25日 ～令和7年10月9日	都市計画案の縦覧（法定縦覧）
令和8年1月23日	都市計画審議会
令和8年2月13日	都市計画変更の告示

4 都筑関耕地地区地区計画について

(4) 土地利用の方針



旧 (変更前)

C地区

周辺住宅地の環境に配慮しながら、近隣住民の利用を主とする公益的施設の立地を図る。



新 (変更後)

C地区

脱炭素社会の実現に向けて、脱炭素化のモデルとなる先導的な低層住宅地の形成及び地区内のコミュニティ形成に寄与する施設の立地を図る。

4 都筑関耕地地区地区計画について

(5) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

			旧（変更前）	新（変更後）
建築物等に関する事項	①	建築物の用途の制限	<p>【建築できる建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老人ホーム、保育所等 ・診療所 ・学校、図書館等 ・巡査派出所、公衆電話所等 ・前各号に附属するもの 	<p><u>【建築できる建築物】</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>住宅（※1）</u> ・<u>共同住宅（※2）、寄宿舍又は下宿</u> ・学校、図書館等 ・巡査派出所、公衆電話所等 ・前各号に附属するもの

※1 住戸の数が3以上の長屋を除く

※2 住戸の数が3以上のものを除く

4 都筑関耕地地区地区計画について

(5) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

			旧 (変更前)	新 (変更後)
建築物等に関する事項	②	建築物の敷地面積の最低限度	6,000㎡ (※1)	<u>150㎡</u> (※1)
	③	壁面の位置の制限	道路境界線から 3 m 以上 隣地境界線から 1 m 以上	道路境界線から <u>1 m</u> 以上 隣地境界線から <u>0.6 m</u> 以上 (※2)

※1 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの等を除く

※2 一定の条件を満たす小規模な建築物または建築物の部分を除く

5 施行日

公布の日 (都筑中川一丁目地区地区計画及び都筑関耕地地区地区計画)