

市第71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

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を改正する条例を次のように定める。

令和4年12月6日提出

横浜市長 山中竹春

横浜市条例（番号）

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を改正する条例

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（平成3年12月横浜市条例第57号）の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された横浜国際港都建設計画青葉美しが丘二丁目地区地区計画において地区整備計画が定められている区域
---------------------	--

別表第2に次のように加える。

青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域	A 地区 B 地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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1,500平方メートルを超えるもの</li> <li>2 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。）</li> <li>3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に規定する運動施設</li> <li>4 自動車教習所</li> <li>5 畜舎（店舗に附属するものを除く。）</li> <li>6 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</li> <li>7 カラオケボックスその他これに類するもの</li> </ol>
---------------------	--------------	--

		<p>8 倉庫業を営まない倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>9 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。）</p>
--	--	---

別表第 3 に次のように加える。

青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域	A 地区	<p>1 10分の25</p> <p>2 次に掲げる用途（以下この項及び別表第 8 青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域の項において「誘導用途」という。）（誘導用途のうち事務所の用途に供する場合には、事務所の用途に供する居室の部分の床面積の合計の事務所の用途に供する床面積全体の合計に対する割合が 4 分の 1 以上のものを除く。以下この号において同じ。）に供する建築物若しくは事務所（事務所の用途に供する居室の部分の床面積の合計の事務所の用途に供する床面積全体の合計に対する割合が 4 分の 1 以上のものに限る。）の用途に供する部分を含まない建築物で、誘導用途に供する部分を含む建築物又は誘導用途に供する部分を含む建築物の当該誘導用途に供する当該建築物の部分にあっては、10分の20</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(10) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>3 誘導用途に供さない建築物又は誘導用途に供さない部分を含む建築物の当該誘導用途に供さない当該建築物の部分にあっては、10分の15</p>
---------------------	------	--

	B 地 区	10分の20（誘導用途に供さない建築物又は誘導用途に供さない部分を含む建築物の当該誘導用途に供さない当該建築物の部分にあつては、10分の15）
--	-------	---

別表第 4 に次のように加える。

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区	10分の 5	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
	B 地 区		

別表第 5 に次のように加える。

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区	10分の 6（法第53条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに 該当するものにあつては10分の 7、同項第 1 号及び第 2 号 に該当するものにあつては10分の 8）
	B 地 区	

別表第 6 に次のように加える。

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区	3,500平方メートル	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
	B 地 区		

別表第 7 に次のように加える。

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区	建築物の外壁又はこれに 代わる柱の面は、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。	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
	B 地 区		

別表第 8 に次のように加える。

	A 地 区	1 15メートル（誘導用途 に供する部分の床面積の 合計が1,000平方メー トル以上の建築物にあつて は、20メートル） 2 建築物の各部分から前 面道路の中心線又は隣地
--	-------	--

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域		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 加えた数値
	B 地 区	<p>1 次号に該当しない建築 物にあつては、15メー トル</p> <p>2 誘導用途に供する部分 の床面積の合計が500平 方メートル以上の建築物 にあつては、次に掲げる 地盤面の高さの区分に応 じ、当該区分に定める数 値</p> <p>(1) 地盤面の高さが東京 湾平均海面から62メー トルの高さより低い場 合 20メートル</p> <p>(2) 地盤面の高さが東京 湾平均海面から62メー トル以上67メートル以 下である場合 82メー トルから当該地盤面の 高さの数値を減じた数 値</p> <p>(3) 地盤面の高さが東京 湾平均海面から67メー トルの高さより高い場 合 15メートル</p> <p>3 建築物の各部分から前 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メートルを 加えた数値</p>

別表第 9 に次のように加える。

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	1,500平方メートル	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
---------------------------------	----------------	-------------	---------------------------------------

別表第12に次のように加える。

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	100分の15	
---------------------------------	----------------	---------	--

別表第13海岸通り地区地区整備計画区域の項を削る。

### 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

### 提 案 理 由

青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域内における建築物の敷地等に関する制限を定める等のため、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の一部を改正したいので提案する。

**参 考**

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（抜粋）

（上段 改正案）  
（下段 現 行）

（太線部分が改正案）

別表第1 適用区域（第3条）

名 称	区 域
（省 略）	
青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された横浜国際港都建設計画青葉美しが丘二丁目地区地区計画において地区整備計画が定められている区域

別表第2 建築物の用途の制限（第5条）

(あ) 区 域	(い) 地 区	(う) 建築物
（省 略）		
青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域	A 地 区 B 地 区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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1,500平方メートルを超えるもの</li> <li>2 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。）</li> <li>3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に規定する運動施設</li> <li>4 自動車教習所</li> <li>5 畜舎（店舗に附属するものを除く。）</li> <li>6 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</li> <li>7 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>8 倉庫業を営まない倉庫（建築物に附属するものを除く。）</li> <li>9 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> </ol>

（備考省略）

別表第 3 建築物の容積率の最高限度（第 6 条）

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建築物の容積率の最高限度
(省 略)		
青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区	<p>1 10分の25</p> <p>2 次に掲げる用途（以下この項及び別表第8青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域の項において「誘導用途」という。）（誘導用途のうち事務所の用途に供する場合には、事務所の用途に供する居室の部分の床面積の合計の事務所の用途に供する床面積全体の合計に対する割合が4分の1以上のものを除く。以下この号において同じ。）に供する建築物若しくは事務所（事務所の用途に供する居室の部分の床面積の合計の事務所の用途に供する床面積全体の合計に対する割合が4分の1以上のものに限る。）の用途に供する部分を含まない建築物で、誘導用途に供する部分を含む建築物又は誘導用途に供する部分を含む建築物の当該誘導用途に供する当該建築物の部分にあつては、10分の20</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(10) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>3 誘導用途に供さない建築物又は誘導用途に供さない部分を含む建築物の当該誘導用途に供さない当該建築物の部分にあつては、10分の15</p>
	B 地 区	10分の20（誘導用途に供さない建築物又は誘導用途に供さない部分を含む建築物の当該誘導用途に供さない当該

		建築物の部分にあつては、10分の15)
--	--	---------------------

別表第 4 建築物の容積率の最低限度（第 6 条の 2）

(あ)	(い)	(う)	(え)
区 域	地 区	建築物の容積率の最低限度	適用の除外
(省 略)			
青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	10分の 5	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

別表第 5 建築物の建蔽率の最高限度（第 7 条）

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建築物の建蔽率の最高限度
(省 略)		
青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	10分の 6（法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれか に該当するものにあつては 10分の 7、同項第 1 号及び第 2 号に該当するものにあつては 10分の 8）

別表第 6 建築物の敷地面積の最低限度（第 8 条）

(あ)	(い)	(う)	(え)
区 域	地 区	建築物の敷地面積の最低限 度	適用の除外
(省 略)			
青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	3,500 平方メートル	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

（備考省略）

別表第 7 壁面の位置の制限（第 9 条）

(あ)	(い)	(う)	(え)
-----	-----	-----	-----



区 域	地 区	壁面の位置の制限	適用の除外
(省 略)			
青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	建築物の外壁又はこれに 代わる柱の面は、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。	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

(備考省略)

別表第 8 建築物の高さの最高限度 (第 10 条)

(あ)	(い)	(う)	(え)
区 域	地 区	建築物の高さの最高限度	適用の除外
(省 略)			
青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区	1 15メートル (誘導用途 に供する部分の床面積の 合計が1,000平方メート ル以上の建築物にあって は、20メートル) 2 建築物の各部分から前 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メートルを 加えた数値	—
		1 次号に該当しない建築 物にあっては、15メート ル 2 誘導用途に供する部分 の床面積の合計が500平 方メートル以上の建築物 にあっては、次に掲げる 地盤面の高さの区分に応 じ、当該区分に定める数 値 (1) 地盤面の高さが東京 湾平均海面から62メー	

	B 地 区	<p>トルの高さより低い場合 20メートル</p> <p>(2) 地盤面の高さが東京湾平均海面から62メートル以上67メートル以下である場合 82メートルから当該地盤面の高さの数値を減じた数値</p> <p>(3) 地盤面の高さが東京湾平均海面から67メートルの高さより高い場合 15メートル</p> <p>3 建築物の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メートルを加えた数値</p>	
--	-------	--	--

(備考省略)

別表第 9 建築物の建築面積の最低限度 (第 10 条の 2)

(あ)	(い)	(う)	(え)
区 域	地 区	建築物の建築面積の最低限度	適用の除外
(省 略)			
青葉美しが丘二丁目地区地区整備計画区域	A 地 区 B 地 区	1,500平方メートル	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

別表第 12 建築物の緑化率の最低限度 (第 19 条)

(あ)	(い)	(う)	(え)
区 域	地 区	建築物の緑化率の最低限度	適用の除外
(省 略)			

青葉美しが丘 二丁目地区地 区整備計画区 域	A 地 区 B 地 区	100分の15	
---------------------------------	----------------	---------	--

(備考省略)

## 別表第 13 建築物等の形態意匠の制限 (第 24 条・第 30 条)

(あ)	(い)	(う)	(え)
区 域	地 区	第24条に基づく制限とならないもの	適用の除外
(省 略)			
		<p>1 建築物等の形態意匠は、歴史的建造物の大オーダーやコーニス等の景観的特徴を取り入れるなど歴史的建造物との調和に配慮したものとする。</p> <p>2 建築物等の低層部は、計画図に示す公共空地 1 (以下この項において「公共空地 1」という。)及びプロムナードと連続したにぎわいを創出する形態意匠とする。</p> <p>3 建築物は、海岸通り及び海側からの見つけ幅を小さくするなど、海側からの圧迫感の低減を図る</p>	

<p>A — 1 地区</p>	<p>配置とする。</p> <p>4 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、外壁の素材や色彩などによって壁面を分節する等の形態意匠とする。</p> <p>5 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮したものであるとする。</p> <p>6 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ものとする。</p>
<p>A — 2 地区</p>	<p>1 歴史的建造物の保全及び活用を図るものとする。</p> <p>2 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、歴史的建造物及び周囲への景観</p>

		<p>的調和に配慮したものと する。</p>	
<p>海岸通り地区 地区整備計画 区域</p>	<p>A — 3 地区</p>	<p>1 建築物等の形態意匠は、歴史的建造物と調和したものと する。</p> <p>2 建築物等の低層部は、計画図に示す広場 1 及び公共空地 1 と連続したにぎわいを創出する形態意匠とする。</p> <p>3 建築物の配置及び頂部の形態意匠は、歴史的建造物の見通し景観に配慮したものと する。</p> <p>4 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮したものと する。</p> <p>5 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</p>	<p>—</p>

		<p>いものとする。</p>
	<p>B 地 区</p>	<p>1 建築物等の形態意匠は、万国橋通り沿いと市道馬車道通第7133号線沿いの景観に調和した街並みを形成するため、基調となる色をそろえるもの等とする。</p> <p>2 建築物等の低層部は、計画図に示す広場 2 と連続したにぎわいを創出する形態意匠とする。</p> <p>3 建築物の形態意匠は、海側に開いた計画とするため、外壁の素材を工夫するなど水際の街並みに配慮したものとする。</p> <p>4 建築物の駐車場出入口は、計画図に示す公共空地 2 に面する位置に設けないものとする。</p> <p>5 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮した</p>

		<p>ものとする。</p> <p>6 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ものとする。</p>	
--	--	---	--

(備考省略)