

市第29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

本議案は、令和6年3月の都市計画審議会を経て、令和6年5月に都市計画変更された「関内駅前地区地区計画」の内容のうち必要な事項を条例に位置付けるものです。

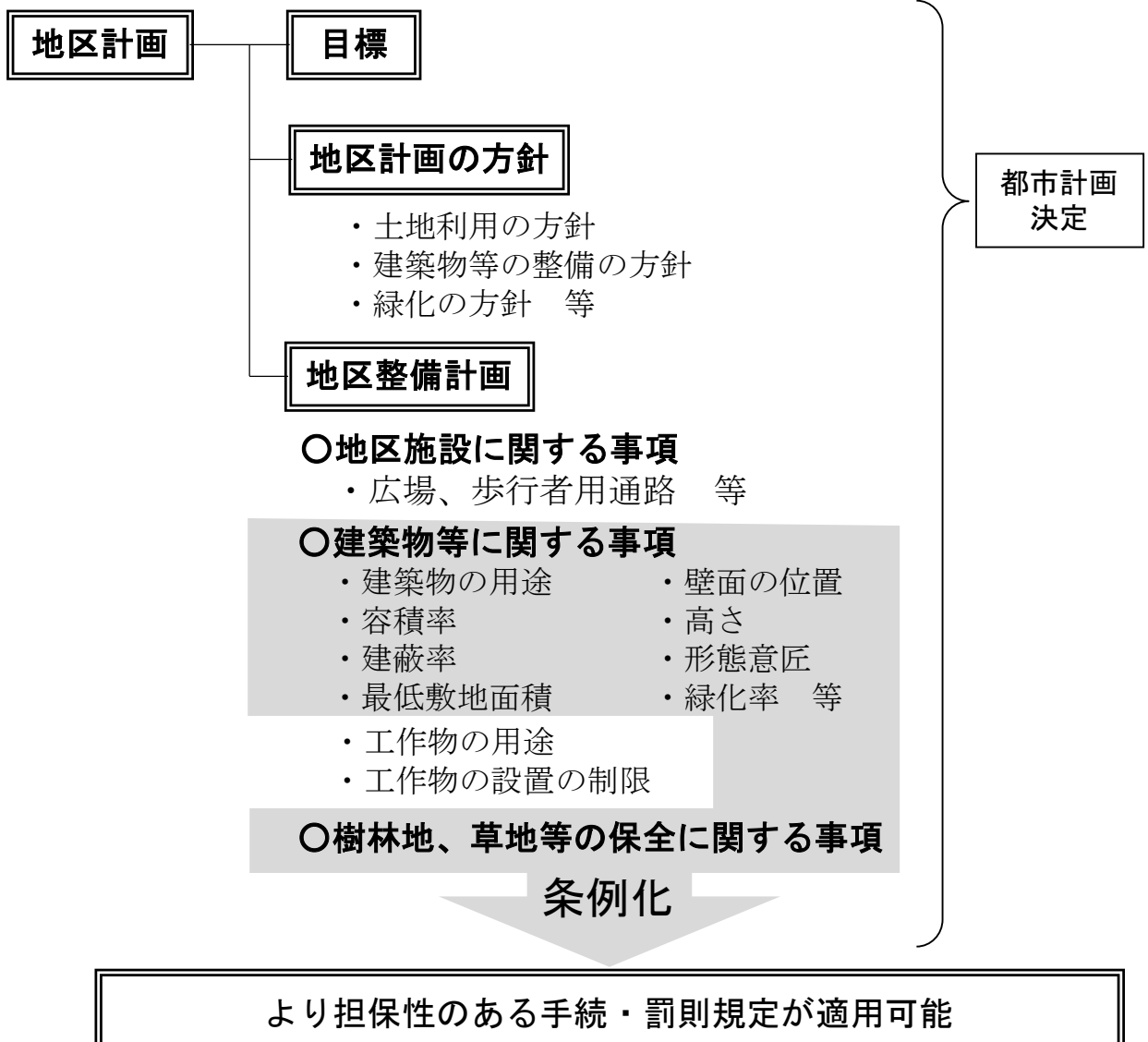
1. 地区計画の内容を建築基準法等に基づく規制とすることの意義

(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。

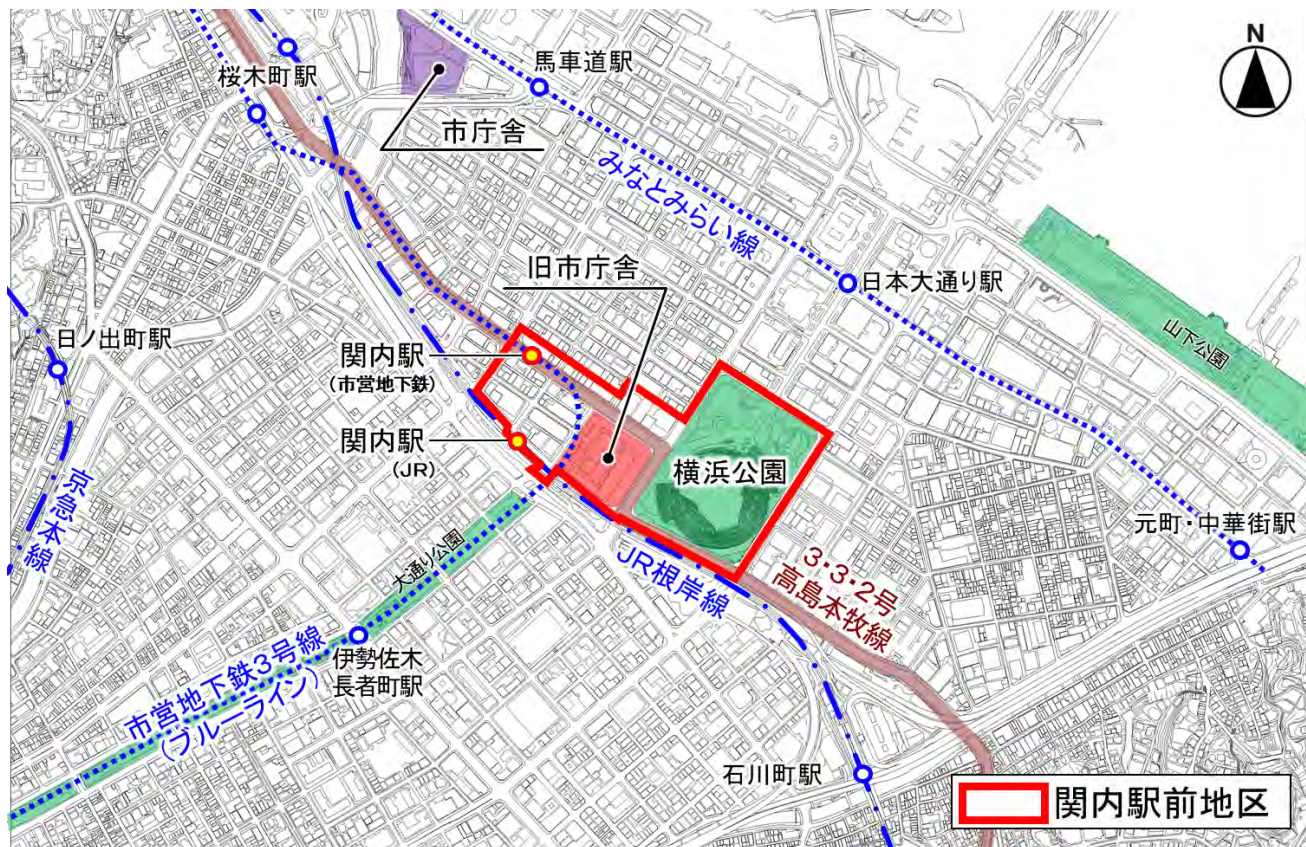
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行います。

(2) 地区計画の内容

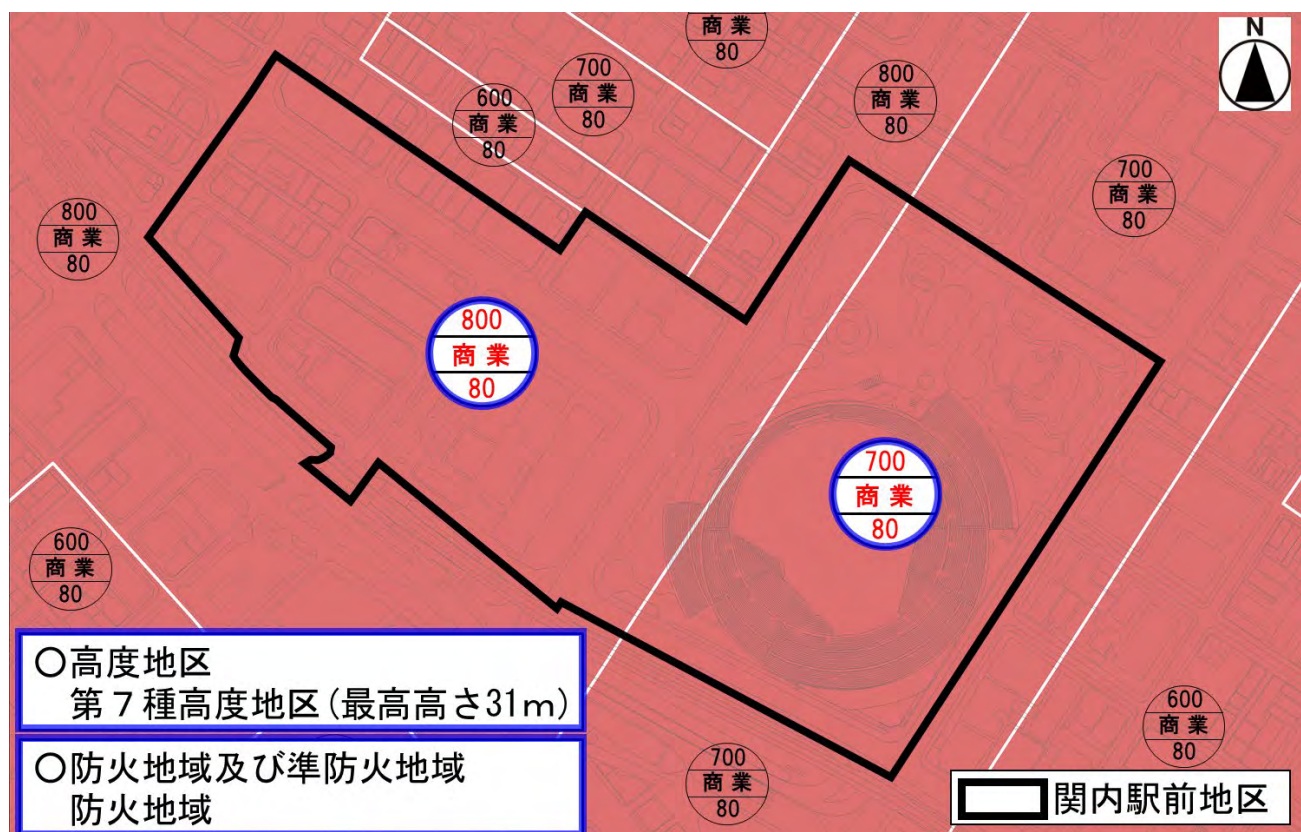


2. 関内駅前地区地区計画

(1) 位置図



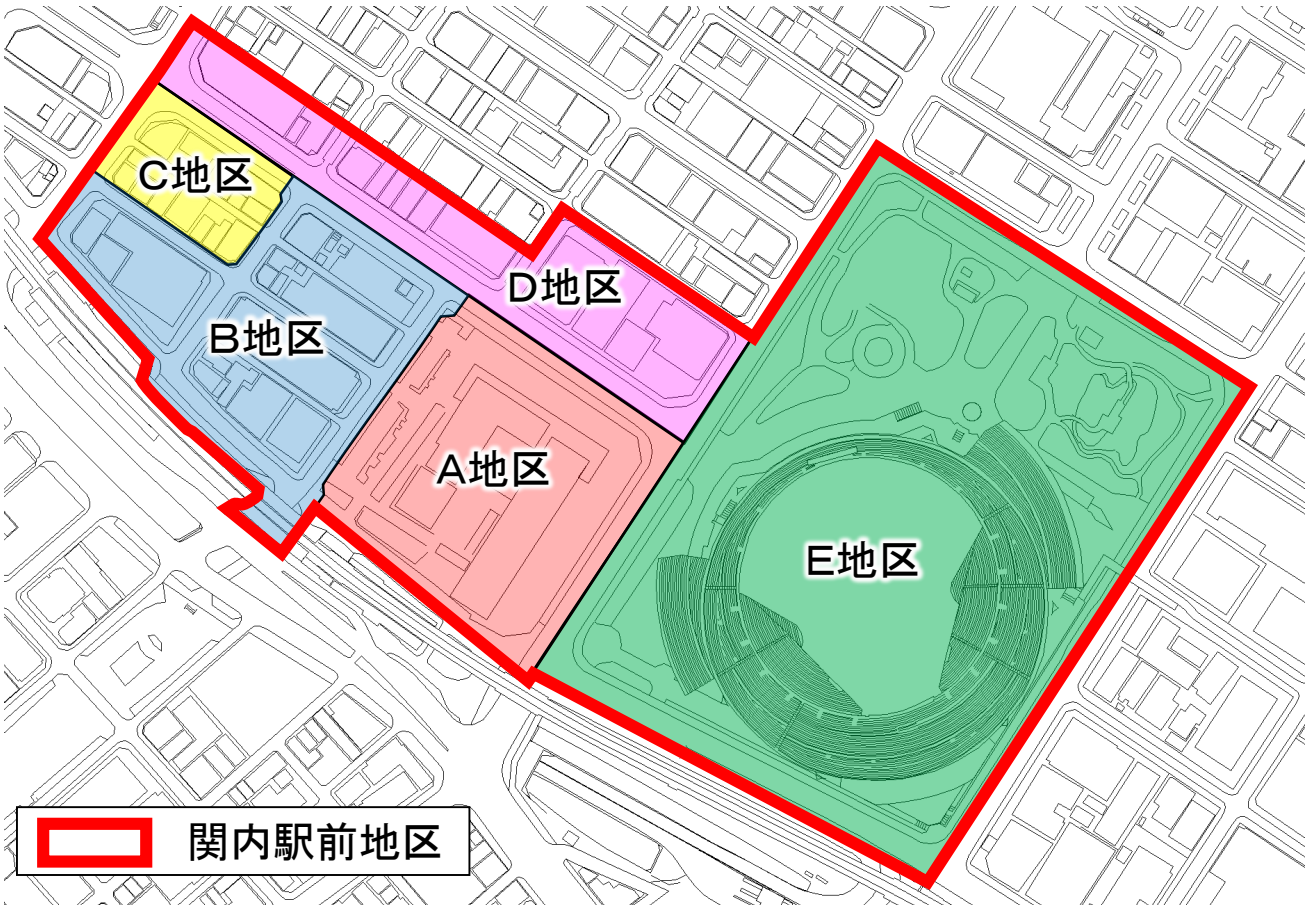
(2) 都市計画図



(3) 航空写真



(4) 地区の区分



(5)地区計画の策定までの経緯

令和 3 年	地区計画等の都市計画決定
地区計画の変更手続き (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ため変更)	
令和 5 年 6 月 13 日	都市計画市素案説明会 法定縦覧（令和 5 年 12 月 5 日～19 日）
令和 6 年 3 月 29 日	都市計画審議会
令和 6 年 5 月 24 日	都市計画変更告示

(6)地区計画の目標

「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした新たなまちづくりを推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、来街者等が安心して楽しく歩けるよう回遊性を高め、関内地区の玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいを創出し、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化を図る。

(7)地区の区分及び土地利用の方針、地区整備計画

地区の区分	土地利用の方針	地区整備計画
A地区	・関内の顔となる周囲に開かれたシンボル空間を整備 ・「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図り、関内・関外地区の活性化の核を形成 ・日本大通りから横浜公園を經由して大通り公園へとつながる緑の軸線をなす緑を感じられる快適な歩行者空間を整備	令和 3 年に策定及び条例化済み
B地区	・「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入を図る ・交通結節機能を強化するため、都心臨海部の回遊や広域交通の拠点となる交通広場を整備 ・地区の回遊性を高めるため、歩行者空間を整備	令和 6 年 5 月に策定 ↓ 今回の条例化の対象
C地区	・「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入も視野に入れたまちづくりを目指す	
D地区	・「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入も視野に入れたまちづくりを目指す	
E地区	・都市公園としての緑豊かな環境と歴史ある公園としての風格を尊重し、緑の軸線の拠点として位置づける	

(8) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

		地区の区分	
		A 地区	B 地区
		約2.1ha	約2.2ha
建築物に関する事項	① 建築物の用途の制限 【建築できないもの】	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 有料老人ホーム 5 自動車教習所 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場 7 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 下宿 4 有料老人ホーム 5 自動車教習所 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 7 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	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。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 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もの 2 公共用歩廊 3 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロープ	— (都市再生特別地区に関する都市計画により定めています。)
	③ 高さの最高限度	170m	— (都市再生特別地区に関する都市計画により定めています。)
	④ 形態意匠の制限	まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。(景観計画や都市景観協議地区に別途定めています。)	
	⑤ 緑化率の最低限度	100分の7.5	100分の7.5 ただし、建築物の敷地面積が100㎡未満のものについては、この限りでない。

 : 条例に位置付けられている内容  : 条例に追加する箇所

3 施行日

公布の日