

横浜国際港都建設計画用途地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画用途地域を次のように変更する。

| 種類 | 面積 | 建築物の容積率 | 建築物の建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|--------------|------------|----------|---------|------------|--------------------|-----------|-------|
| 第一種低層住居専用地域 | 約 180ha | 6/10 以下 | 3/10 以下 | 敷地境界から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 133ha | 6/10 以下 | 4/10 以下 | 前面道路から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 4,571ha | 8/10 以下 | 4/10 以下 | 前面道路から 1m | 125 m ² | 10m | |
| | 約 719ha | 8/10 以下 | 4/10 以下 | 前面道路から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 837ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 前面道路から 1m | 125 m ² | 10m | |
| | 約 36ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 前面道路から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 3,029ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | — | 125 m ² | 10m | |
| | 約 3,146ha | 10/10 以下 | 5/10 以下 | — | 100 m ² | 10m | |
| | 約 677ha | 10/10 以下 | 6/10 以下 | — | 100 m ² | 10m | |
| 小計 | 約 13,328ha | | | | | | 39.6% |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 2ha | 6/10 以下 | 3/10 以下 | 敷地境界から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 5ha | 6/10 以下 | 4/10 以下 | 前面道路から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 210ha | 8/10 以下 | 4/10 以下 | 前面道路から 1m | 125 m ² | 10m | |
| | 約 18ha | 8/10 以下 | 4/10 以下 | 前面道路から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 64ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 前面道路から 1m | 125 m ² | 10m | |
| | 約 1ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 前面道路から 1m | 165 m ² | 10m | |
| | 約 81ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | — | 125 m ² | 10m | |
| | 約 87ha | 10/10 以下 | 5/10 以下 | — | 100 m ² | 10m | |
| | 約 19ha | 10/10 以下 | 6/10 以下 | — | 100 m ² | 10m | |
| 小計 | 約 29ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | 12m | 1.5% |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 2,701ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 8.0% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 1,766ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 5.2% |
| 第一種住居地域 | 約 4,628ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 13.7% |
| 第二種住居地域 | 約 531ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 1.6% |
| 準住居地域 | 約 1,491ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 4.4% |
| 近隣商業地域 | 約 375ha | 20/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 852ha | 30/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 201ha | 40/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 1,428ha | | | | | | 4.2% |
| 商業地域 | 約 1,220ha | 40/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 201ha | 50/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 313ha | 60/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 35ha | 70/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 159ha | 80/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 1,928ha | | | | | | 5.7% |
| 準工業地域 | 約 1,739ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 97ha | 40/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 1,836ha | | | | | | 5.4% |
| 工業地域 | 約 1,717ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 5.1% |
| 工業専用地域 | 約 278ha | 20/10 以下 | 4/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 1,553ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 1,831ha | | | | | | 5.4% |
| 合計 | 約 33,701ha | | | | | | 100% |

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもとなつた事業計画等の認可又は公告があつた際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

平成8年新用途地域指定以降の土地利用の変化動向等を勘案し、全市的に見直した結果、本案のとおり用途地域を変更するものである。

新旧対照表（用途地域）

(新)

| 種類 | 面積 | 建築物の容積率 | 建築物の建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|--------------|--|---|---|---|---|--|-------|
| 第一種低層住居専用地域 | 約 180ha 約 133ha 約 4,571ha 約 719ha 約 837ha 約 36ha 約 3,029ha 約 3,146ha 約 677ha 約 13,328ha | 6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下 | 3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 | 敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — — | 165 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 100 m ² 100 m ² | 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m | 39.6% |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 2ha 約 5ha 約 210ha 約 18ha 約 64ha 約 1ha 約 81ha 約 87ha 約 19ha 約 29ha 約 516ha | 6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下 15/10 以下 | 3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下 | 敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — — — | 165 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 100 m ² 100 m ² — | 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 12m | 1.5% |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 2,701ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 8.0% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 1,766ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 5.2% |
| 第一種住居地域 | 約 4,628ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 13.7% |
| 第二種住居地域 | 約 531ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 1.6% |
| 準住居地域 | 約 1,491ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 4.4% |
| 近隣商業地域 | 約 375ha 約 852ha 約 201ha 約 1,428ha | 20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下 | 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 | — — — | — — — | — — — | 4.2% |
| 商業地域 | 約 1,220ha 約 201ha 約 313ha 約 35ha 約 159ha 約 1,928ha | 40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下 | 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 | — — — — — | — — — — — | — — — — — | 5.7% |
| 準工業地域 | 約 1,739ha 約 97ha 約 1,836ha | 20/10 以下 40/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | — — | — — | — — | 5.4% |
| 工業地域 | 約 1,717ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 5.1% |
| 工業専用地域 | 約 278ha 約 1,553ha 約 1,831ha | 20/10 以下 20/10 以下 | 4/10 以下 6/10 以下 | — — | — — | — — | 5.4% |
| 合計 | 約 33,701ha | | | | | | 100% |

(旧)

| 種類 | 面積 | 建築物の容積率 | 建築物の建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|--------------|--|---|---|---|--|---|-------|
| 第一種低層住居専用地域 | 約 187ha 約 166ha 約 4,694ha 約 720ha 約 880ha 約 36ha 約 3,250ha 約 3,073ha 約 696ha 約 13,702ha | 6/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下 | 3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 | 敷地境界から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — — — | 165 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 100 m ² 100 m ² | 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m 10m | 40.6% |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 86ha 約 17ha 約 21ha 約 1ha 約 12ha 約 8ha 約 29ha 約 174ha | 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下 15/10 以下 | 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 5/10 以下 | 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m 前面道路から 1m — — — | 125 m ² 165 m ² 125 m ² 165 m ² 125 m ² 100 m ² — | 10m 10m 10m 10m 10m 10m 12m | 0.5% |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 2,701ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 8.0% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 1,766ha | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 5.2% |
| 第一種住居地域 | 約 4,618ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 13.7% |
| 第二種住居地域 | 約 531ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 1.6% |
| 準住居地域 | 約 1,490ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 4.4% |
| 近隣商業地域 | 約 375ha 約 852ha 約 201ha 約 1,428ha | 20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下 | 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 | — — — | — — — | — — — | 4.2% |
| 商業地域 | 約 1,220ha 約 201ha 約 313ha 約 35ha 約 159ha 約 1,928ha | 40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下 | 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 | — — — — — | — — — — — | — — — — — | 5.7% |
| 準工業地域 | 約 1,746ha 約 97ha 約 1,843ha | 20/10 以下 40/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | — — | — — | — — | 5.5% |
| 工業地域 | 約 1,721ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 5.1% |
| 工業専用地域 | 約 278ha 約 1,553ha 約 1,831ha | 20/10 以下 20/10 以下 | 4/10 以下 6/10 以下 | — — | — — | — — | 5.4% |
| 合計 | 約 33,733ha | | | | | | 100% |

新旧対照表（用途地域）

（新）

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

（旧）

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

横浜国際港都建設計画高度地区の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画高度地区を次のように変更する。

| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|------------------|------------|--|----|
| 高度地区 (最高限第1種) | 約 13,815ha | (1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第2種) | 約 29ha | (1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第3種) | 約 4,466ha | (1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第4種) | 約 6,650ha | (1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第5種) | 約 3,088ha | (1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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10メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第6種) | 約 1,072ha | 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 | |
| 高度地区 (最高限第7種) | 約 2,746ha | 建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。 | |
| 合計 | 約 31,866ha | | |

| |
|--|
| <p>1 適用の除外</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物</p> <p>(2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの</p> <p>(3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線(前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。)内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの</p> <p>(6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物</p> <p>(7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅(長屋及び兼用住宅を含む。)、共同住宅、寄宿舍及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの</p> <p>2 制限の緩和</p> <p>(1) 建築物の敷地の北側に道路(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第42条に規定する道路をいう。以下同じ。)、水面、線路敷その他これらに類するもの(広場及び公園を除く。以下「道路等」という。))が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地(当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。)の地盤面(北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。)より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。</p> <p>(4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置</p> <p>建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。</p> |
|--|

| 種 類 | 面 積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|------------------|--------|-----------------------------|----|
| 高度地区 (最低限第1種) | 約 78ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。 | |
| 高度地区 (最低限第2種) | 0ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。 | |
| 高度地区 (最低限第3種) | 約 5ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。 | |
| 合 計 | 約 83ha | | |

適用の除外

建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線的形狀で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集团的形狀で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分
- (6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分
- (7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、本案のとおり高度地区を変更する。

新旧対照表

(新)

(旧)

| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|------------------|------------|--|----|
| 高度地区 (最高限第1種) | 約 13,815ha | (1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第2種) | 約 29ha | (1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第3種) | 約 4,466ha | (1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第4種) | 約 6,650ha | (1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第5種) | 約 3,088ha | (1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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10メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第6種) | 約 1,072ha | 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 | |
| 高度地区 (最高限第7種) | 約 2,746ha | 建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。 | |
| 合計 | 約 31,866ha | | |

| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|------------------|------------|--|----|
| 高度地区 (最高限第1種) | 約 13,849ha | (1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第2種) | 約 29ha | (1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第3種) | 約 4,467ha | (1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第4種) | 約 6,639ha | (1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第5種) | 約 3,099ha | (1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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10メートルを加えたもの以下としなければならない。 | |
| 高度地区 (最高限第6種) | 約 1,072ha | 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 | |
| 高度地区 (最高限第7種) | 約 2,746ha | 建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。 | |
| 合計 | 約 31,901ha | | |

新旧対照表

(新)

(旧)

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物
- (7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物
- (7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

新旧対照表

(新)

| 種 類 | 面 積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|------------------|--------|-----------------------------|----|
| 高度地区 (最低限第1種) | 約 78ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。 | |
| 高度地区 (最低限第2種) | 0ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。 | |
| 高度地区 (最低限第3種) | 約 5ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。 | |
| 合 計 | 約 83ha | | |

| |
|--|
| <p>適用の除外 建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの</p> <p>(3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物</p> <p>(4) 路線的形狀で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分</p> <p>(5) 集团的形狀で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分</p> <p>(6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分</p> <p>(7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの</p> |
|--|

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

(旧)

| 種 類 | 面 積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|------------------|--------|-----------------------------|----|
| 高度地区 (最低限第1種) | 約 78ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。 | |
| 高度地区 (最低限第2種) | 0ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。 | |
| 高度地区 (最低限第3種) | 約 5ha | 建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。 | |
| 合 計 | 約 83ha | | |

| |
|--|
| <p>適用の除外 建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの</p> <p>(3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物</p> <p>(4) 路線的形狀で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分</p> <p>(5) 集团的形狀で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分</p> <p>(6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分</p> <p>(7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの</p> |
|--|

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

| 種 類 | 面 積 | 備 考 |
|-------|------------|-----|
| 防火地域 | 約 1,567ha | |
| 準防火地域 | 約 18,925ha | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更する。

新旧対照表

(新)

(旧)

| 種 類 | 面 積 | 備 考 |
|-------|------------|-----|
| 防火地域 | 約 1,567ha | |
| 準防火地域 | 約 18,925ha | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

| 種 類 | 面 積 | 備 考 |
|-------|------------|-----|
| 防火地域 | 約 1,567ha | |
| 準防火地域 | 約 18,770ha | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

横浜国際港都建設計画緑化地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画緑化地域を次のように変更する。

| 面積 | 緑化率の最低限度 | 備考 |
|------------|----------|----------------------|
| 約 24,963ha | 1 / 10 | 住居系用途地域 |
| 約 2,721ha | 0.5 / 10 | 商業系用途地域 (臨港地区を除く) |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

市民生活に身近な緑の確保及び創出を図り、良好な市街地環境を形成するため、本案のとおり商業系用途地域に緑化地域を追加する。また、用途地域の変更に伴い、本案のとおり緑化地域を変更する。

新旧対照表（緑化地域）

（新）

| 面積 | 緑化率の最低限度 | 備考 |
|------------|----------|----------------------|
| 約 24,963ha | 1 / 10 | 住居系用途地域 |
| 約 2,721ha | 0.5 / 10 | 商業系用途地域 (臨港地区を除く) |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

（旧）

| 面積 | 緑化率の最低限度 | 備考 |
|------------|----------|----|
| 約 24,986ha | 1 / 10 | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

横浜国際港都建設計画特別用途地区の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画特別用途地区を次のように変更する。

| 種類 | | 面積 | 備考 |
|------------------|-----------|-----------|--|
| 横浜生活利便機能誘導低層住居地区 | | 約 816ha | 地域住民の生活利便性の向上や多様な働き方等への対応を図り、持続可能な郊外住宅地を形成していくため、日用品店舗や事務所等の立地誘導を図る用途の緩和を行う。 |
| 横浜都心機能誘導地区 | 業務・商業専用地区 | 約 42ha | 関内駅や横浜駅に近接した街の玄関口として、業務・商業等の機能を積極的に集積するため、住宅等の立地を禁止する区域 |
| | 商住共存地区 | 約 143ha | 業務・商業機能の集積と良好な住環境の誘導を図るため、一定の住宅容積率を制限し、業務・商業機能と住居機能の調和を図る区域 |
| 特別工業地区 | | 約 310ha | 計画的に開発された産業団地において、良好な工業・物流機能の維持・保全を図るため、横浜市特別工業地区建築条例により、住宅等の用途の制限を行う。 |
| 合計 | | 約 1,311ha | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

低層住居専用地域に生活利便機能や働く場等の誘導を図り、持続可能な郊外住宅地を形成するため、「横浜生活利便機能誘導低層住居地区」を新たに追加する。

また、「国際的な産学連携」「観光・集客」の拠点を整備するとともに、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、「関内駅前地区第一種市街地再開発事業」の決定並びに「都市再生特別地区」及び「関内駅前地区地区計画」を変更し、あわせて「横浜都心機能誘導地区」を変更する。

新旧対照表

(新)

| 種類 | | 面積 | 備考 |
|------------------|-----------|-----------|---|
| 横浜生活利便機能誘導低層住居地区 | | 約 816ha | <u>地域住民の生活利便性の向上や多様な働き方等への対応を図り、持続可能な郊外住宅地を形成していくため、日用品店舗や事務所等の立地誘導を図る用途の緩和を行う。</u> |
| 横浜都心機能誘導地区 | 業務・商業専用地区 | 約 42ha | 関内駅や横浜駅に近接した街の玄関口として、業務・商業等の機能を積極的に集積するため、住宅等の立地を禁止する区域 |
| | 商住共存地区 | 約 143ha | 業務・商業機能の集積と良好な住環境の誘導を図るため、一定の住宅容積率を制限し、業務・商業機能と住居機能の調和を図る区域 |
| 特別工業地区 | | 約 310ha | 計画的に開発された産業団地において、良好な工業・物流機能の維持・保全を図るため、横浜市特別工業地区建築条例により、住宅等の用途の制限を行う。 |
| 合計 | | 約 1,311ha | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

(旧)

| 種類 | | 面積 | 備考 |
|------------|-----------|---------|--|
| 横浜都心機能誘導地区 | 業務・商業専用地区 | 約 43ha | 関内駅や横浜駅に近接した街の玄関口として、業務・商業等の機能を積極的に集積するため、住宅等の立地を禁止する区域 |
| | 商住共存地区 | 約 143ha | 業務・商業機能の集積と良好な住環境の誘導を図るため、一定の住宅容積率を制限し、業務・商業機能と住居機能の調和を図る区域 |
| 特別工業地区 | | 約 310ha | 計画的に開発された産業団地において、良好な工業・物流機能の維持・保全を図るため、横浜市特別工業地区建築条例により、住宅等の用途の制限を行う。 |
| 合計 | | 約 496ha | |

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」