

# 高度地区の変更 都市計画市素案説明会

平成23年4月15日(金)

横浜市開港記念会館

# 本日の説明内容

I 高度地区の概要

II 都市計画市素案

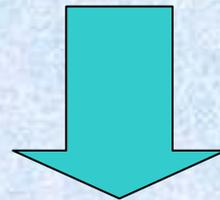
III 都市計画手続について

# I 高度地区の概要

# I 高度地区の概要

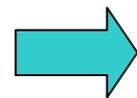
## ■ 高度地区とは

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図る



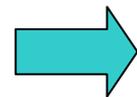
都市計画法  
第9条第17項

建築物の高さの最高限度



最高限高度地区

建築物の高さの最低限度

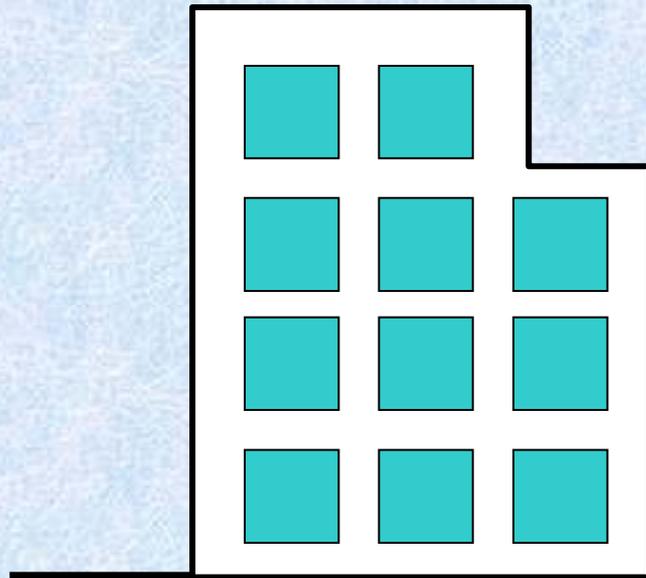


最低限高度地区

# I 高度地区の概要

## ■ 最高限高度地区

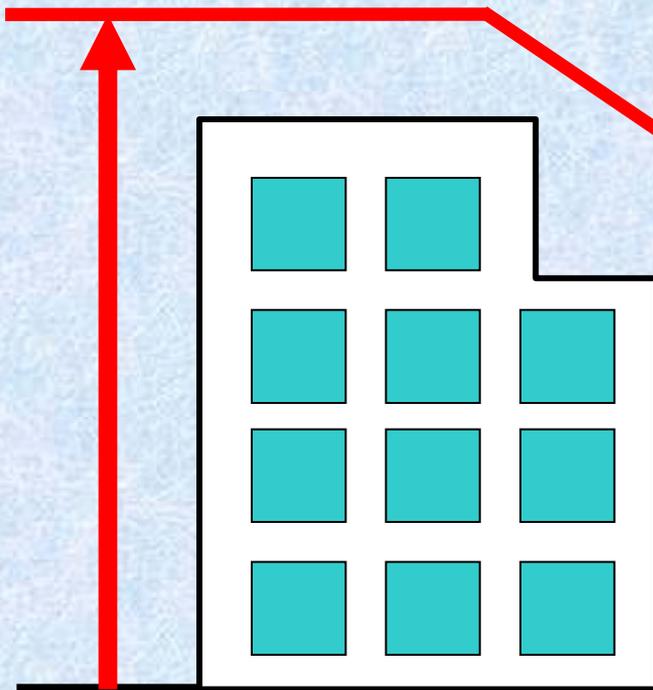
最高限高度地区  
種類は7種類



# I 高度地区の概要

## ■ 最高限高度地区

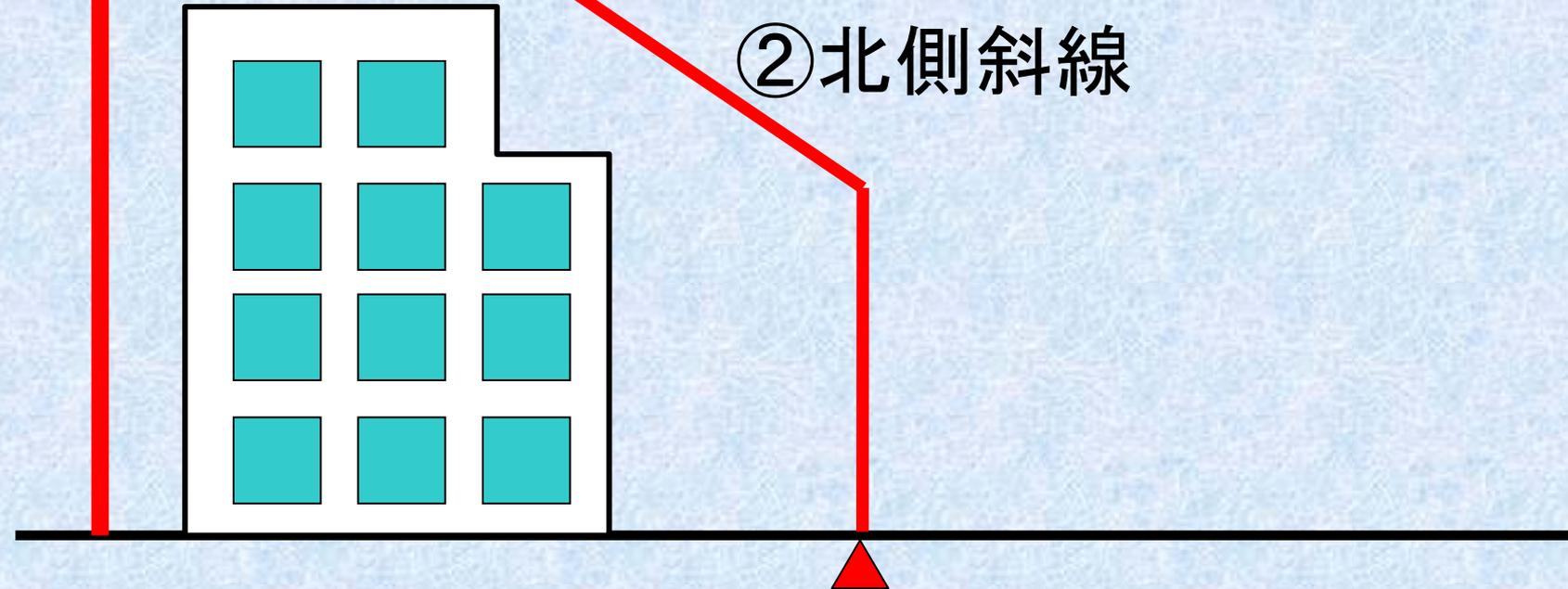
① 絶対高さ



絶対高さ + 北側斜線  
→ 5種類

② 北側斜線

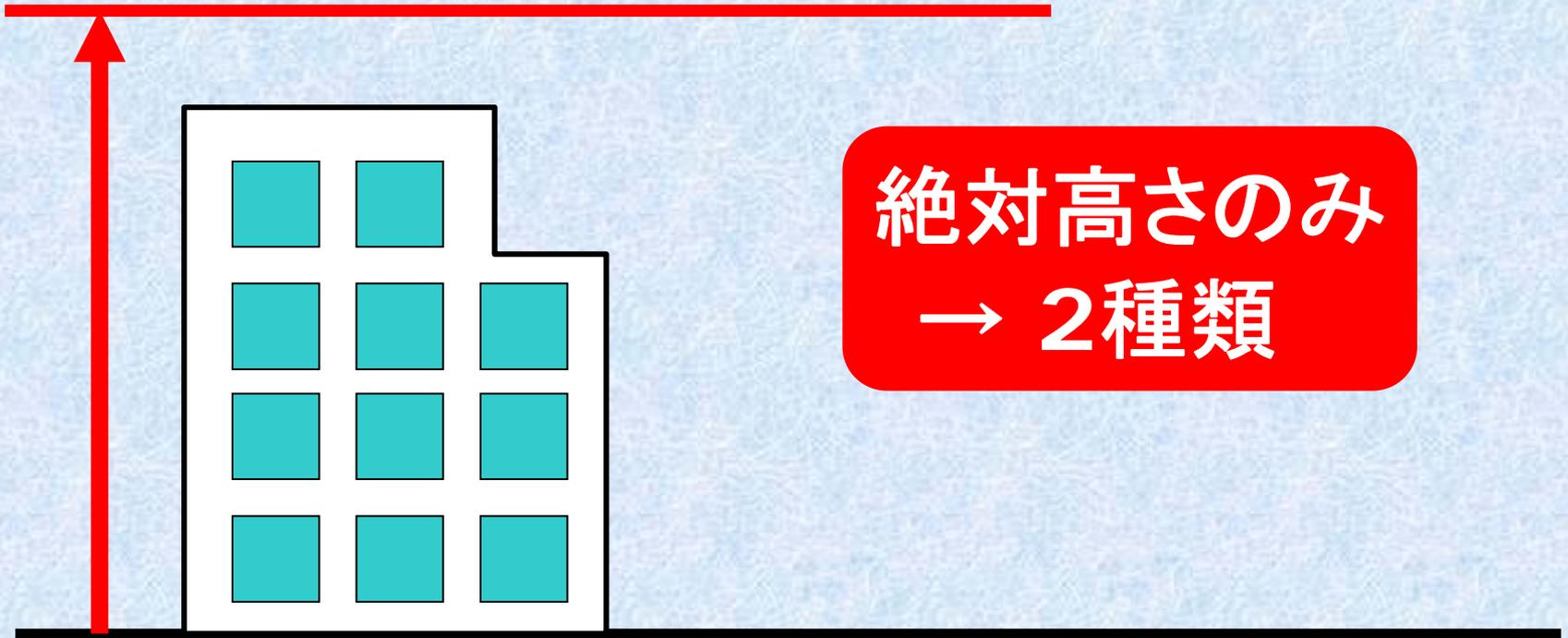
基点



# I 高度地区の概要

## ■ 最高限高度地区

### ① 絶対高さ

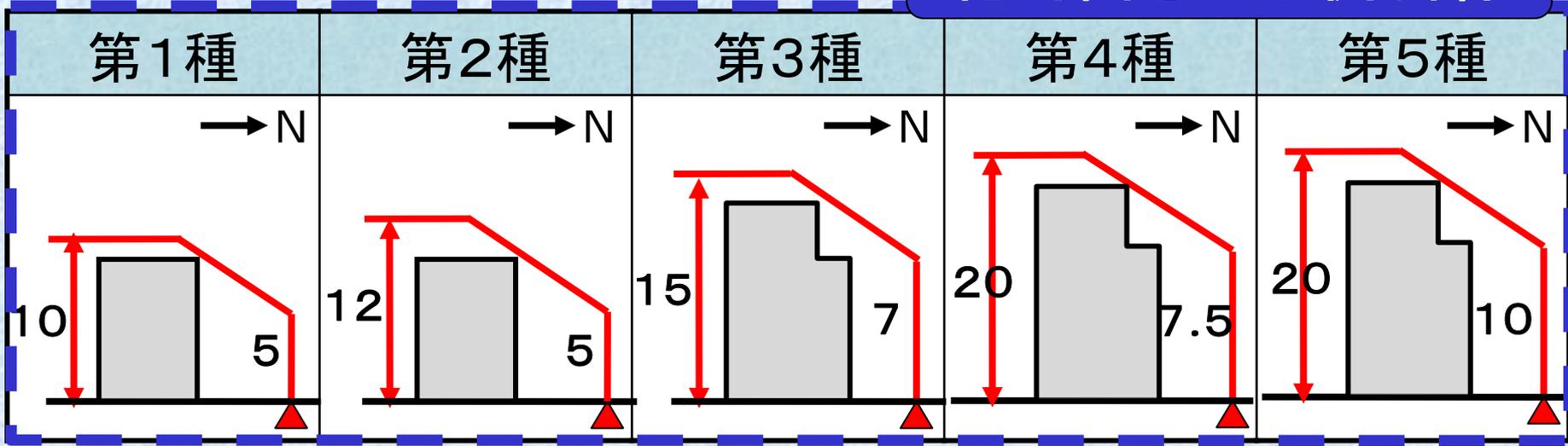


絶対高さのみ  
→ 2種類

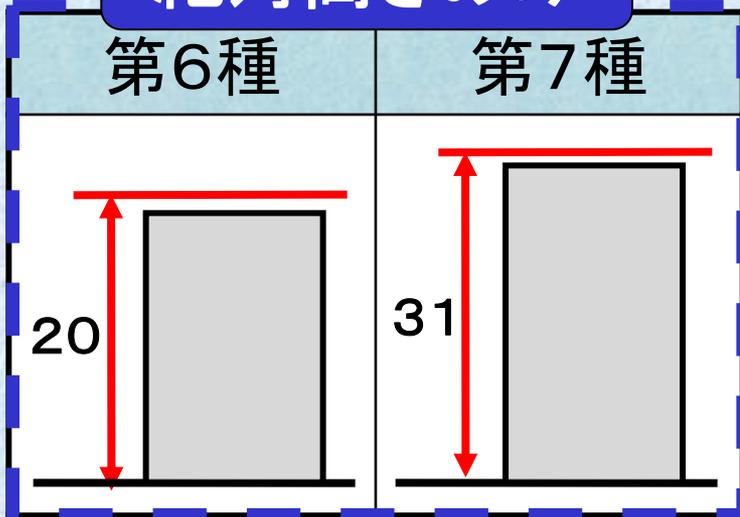
# I 高度地区の概要

## ■ 最高限高度地区

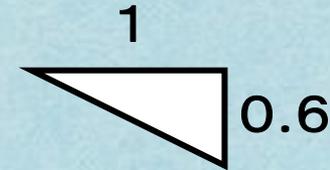
絶対高さ+北側斜線



絶対高さのみ



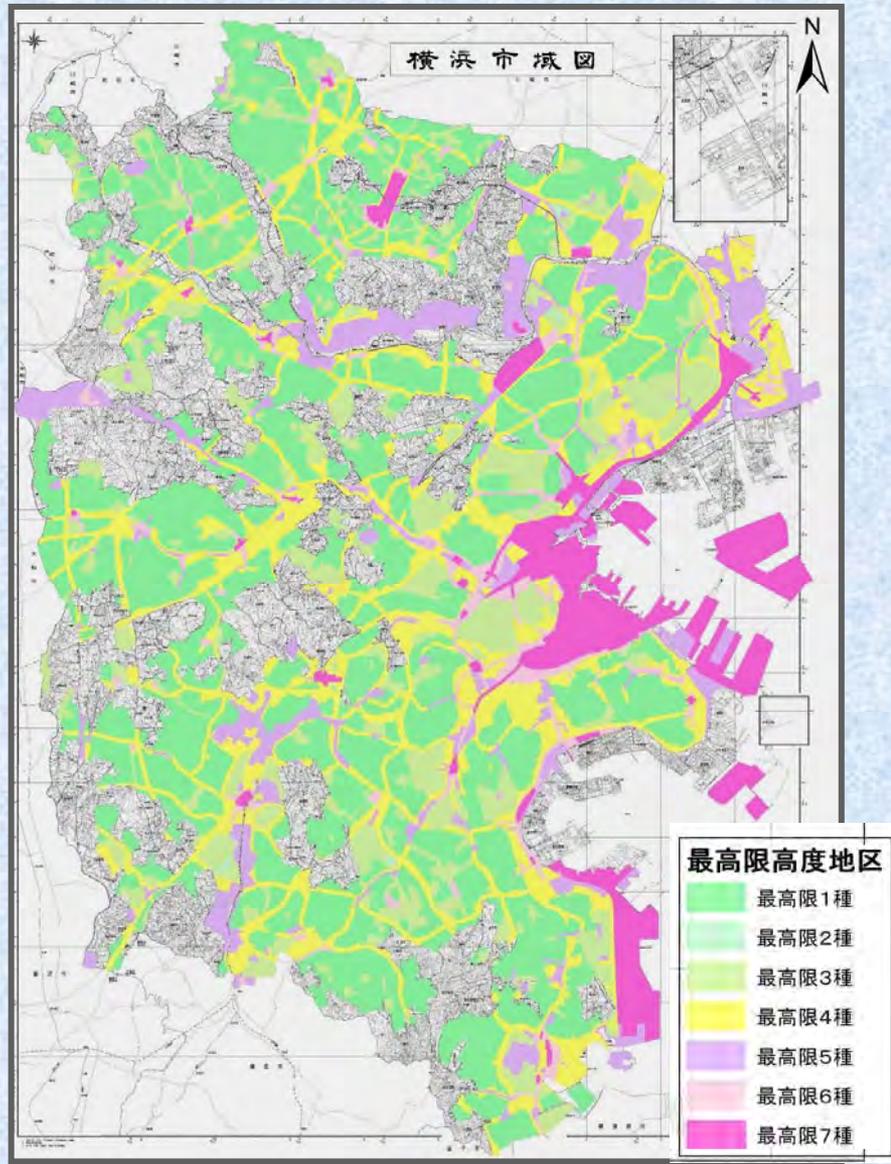
北側斜線の勾配



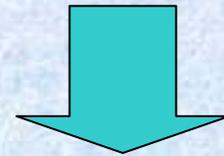
※単位はメートル

# I 高度地区の概要

## ■ 最高限高度地区



工業専用地域を除く  
用途地域に指定

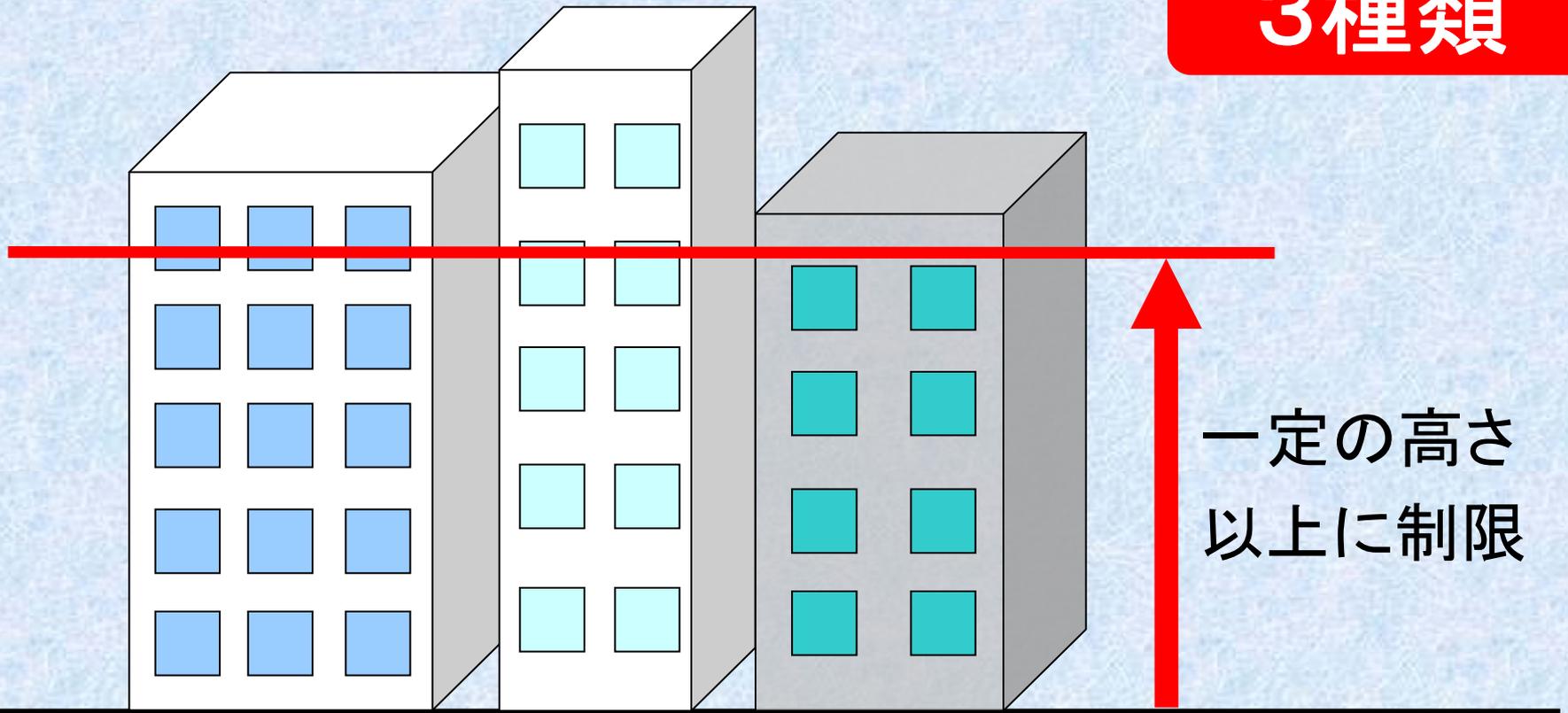


約31,235ha

# I 高度地区の概要

## ■最低限高度地区

3種類



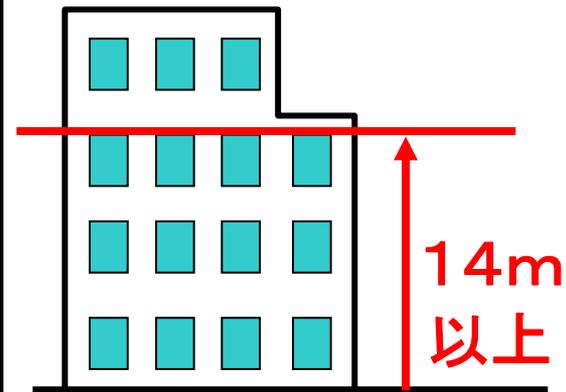
# I 高度地区の概要

## ■最低限高度地区

みなとみらい21中央地区周辺



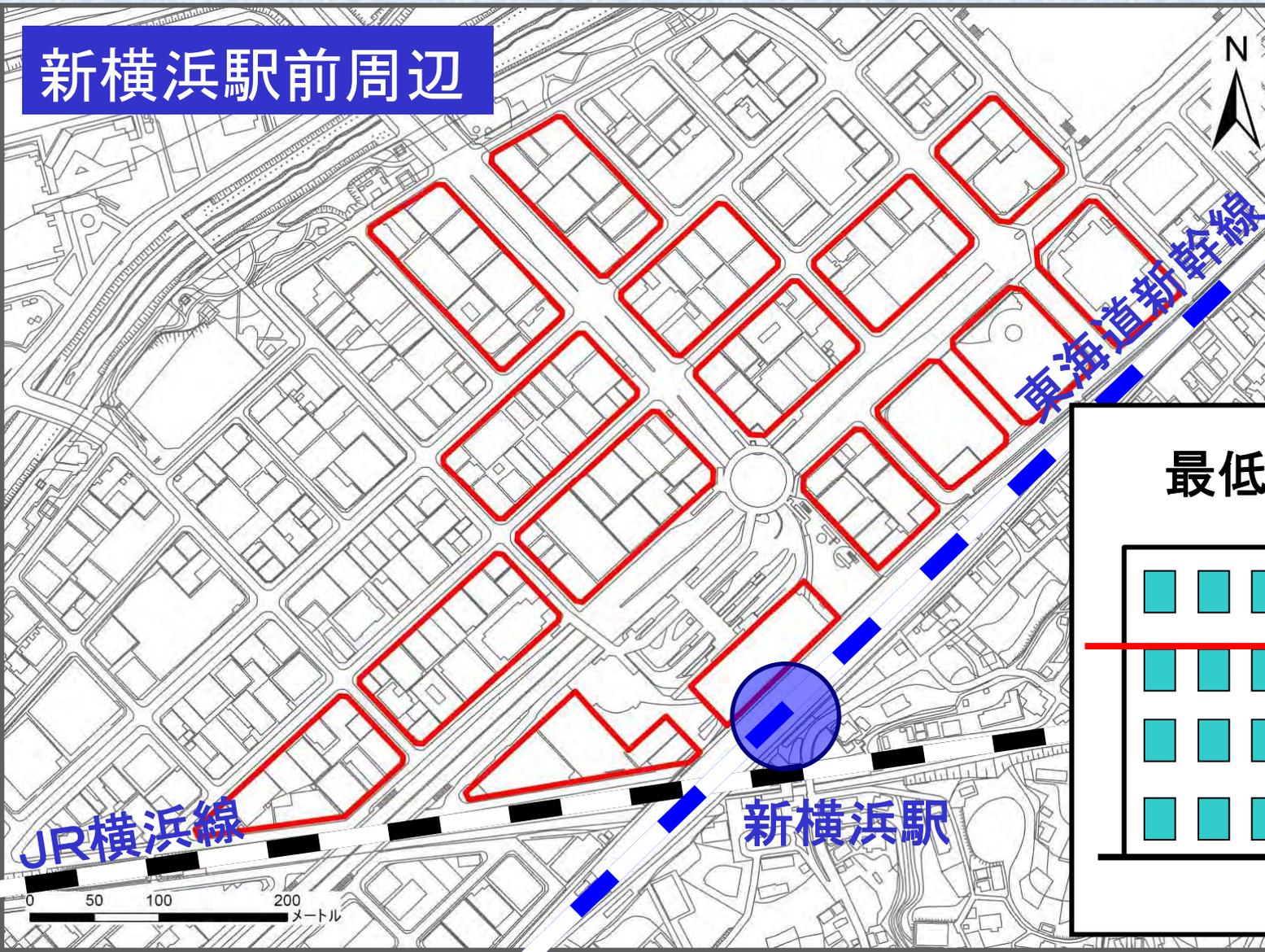
### 最低限第1種



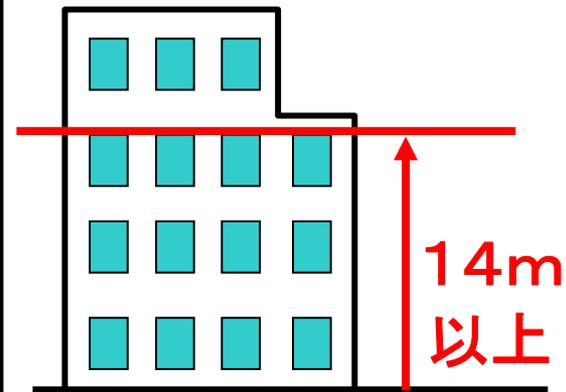
# I 高度地区の概要

## ■ 最低限高度地区

新横浜駅前周辺



最低限第1種



# I 高度地区の概要

## ■最低限高度地区

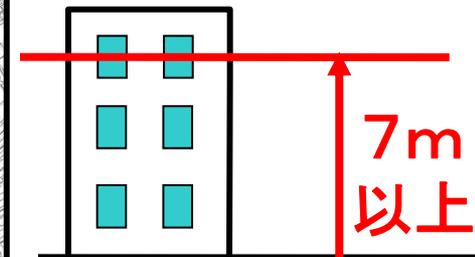
国道1号線  
下末吉周辺



国道1号線  
新子安周辺



最低限第3種



## Ⅱ 都市計画市素案

## Ⅱ 都市計画市素案

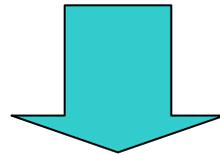
### ■ 背景・目的

#### 建築確認の審査項目

#### ◇ 高度地区の審査

建築基準法第58条

高度地区内における建築物の高さ



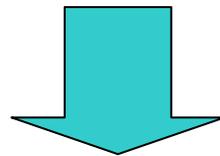
高度地区に関する都市計画で定められた  
内容に適合する

## Ⅱ 都市計画市素案

### ■ 背景・目的

#### ◇ 建築確認について

**従来** 特定行政庁である横浜市の建築主事

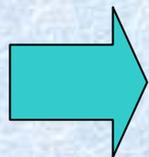


建築基準法改正

**平成11年**

民間の指定確認検査機関にも開放

現在、市内における建築確認件数の9割強を指定確認検査機関が占めている

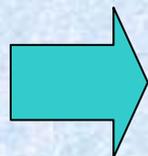


**指定確認検査機関との連携により  
円滑な建築確認手続**

## Ⅱ 都市計画市素案

### ■ 都市計画市素案

#### 建築確認手続の円滑化の一環として



#### 計画書の記載内容の明確化

- ◇ 敷地の北側に道路等が連続する場合における北側斜線の基点位置の明確化
- ◇ 敷地の北側に2以上の前面道路がある場合における北側斜線の基点位置の明確化
- ◇ 最低限高度地区の制限の明確化
- ◇ その他文言の修正

## Ⅱ 都市計画市素案

### ◇敷地の北側に道路等が連続する場合における 北側斜線の基点位置の明確化

#### 変更前

建築物の敷地の北側の前面道路の反対側に、水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該前面道路に接する境界線は、当該前面道路と水面、線路敷その他これらに類するものの幅の和の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

水面、線路敷その他これらに類するもの

道路

建築物の敷地

幅の和の

1/2だけ緩和



## Ⅱ 都市計画市素案

### ◇敷地の北側に道路等が連続する場合における 北側斜線の基点位置の明確化

#### 変更後

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、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。

道路、水面、線路敷その他これらに類するもの

道路、水面、線路敷その他これらに類するもの

建築物の敷地

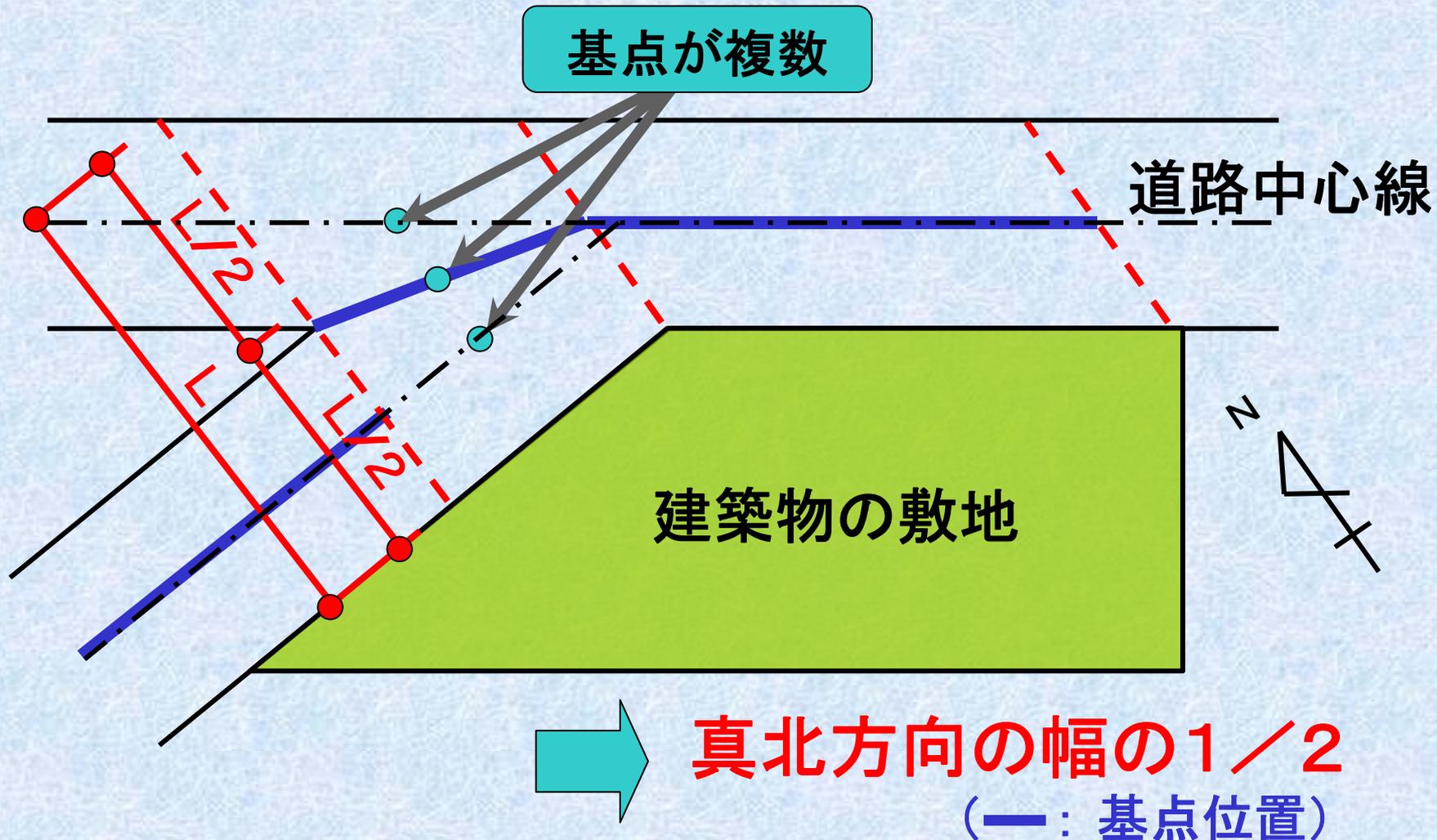
合計した幅の  
1/2だけ緩和

※道路等：道路、水面、線路敷  
その他これらに類するもの



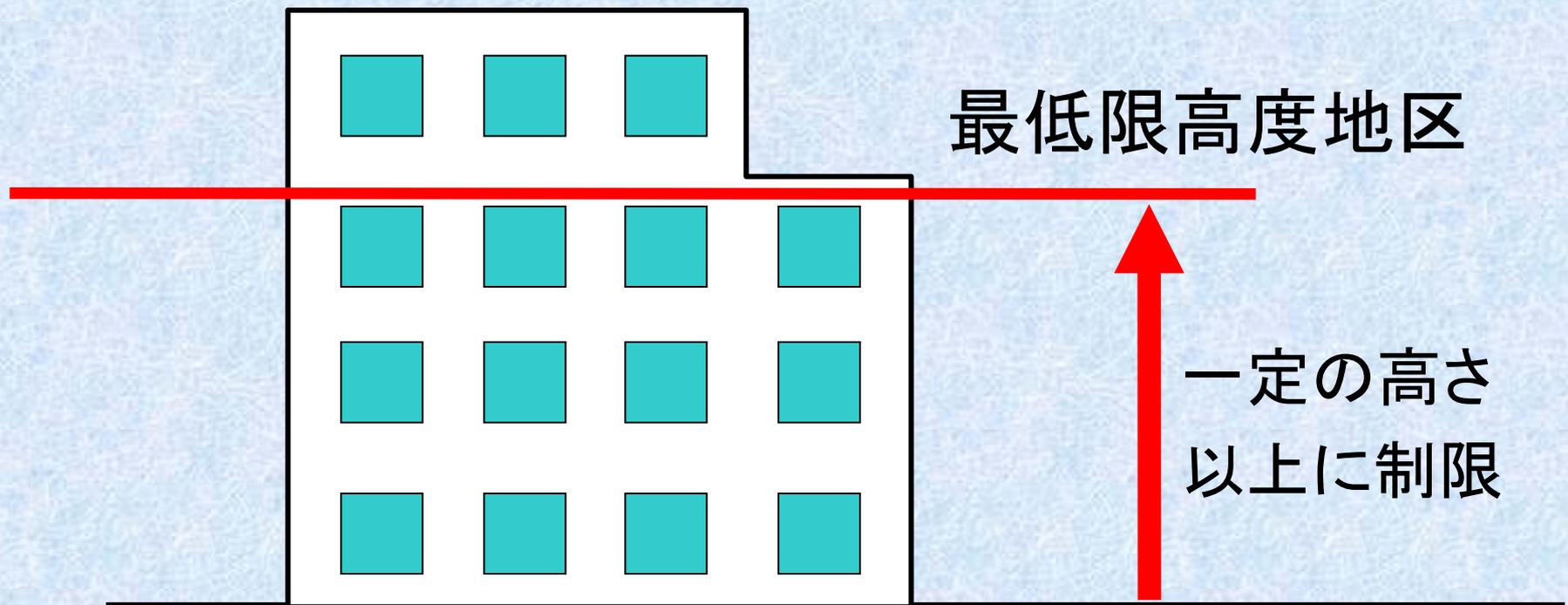
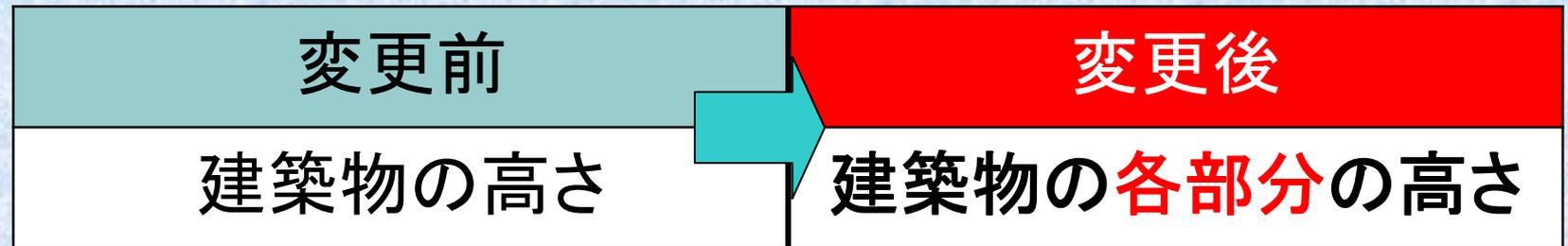
## Ⅱ 都市計画市素案

◇敷地の北側に2以上の前面道路がある場合  
における北側斜線の基点位置の明確化



## Ⅱ 都市計画市素案

### ◇最低限高度地区の制限の明確化



## Ⅱ 都市計画市素案

### ◇その他文言の修正

#### ○「前面道路」について

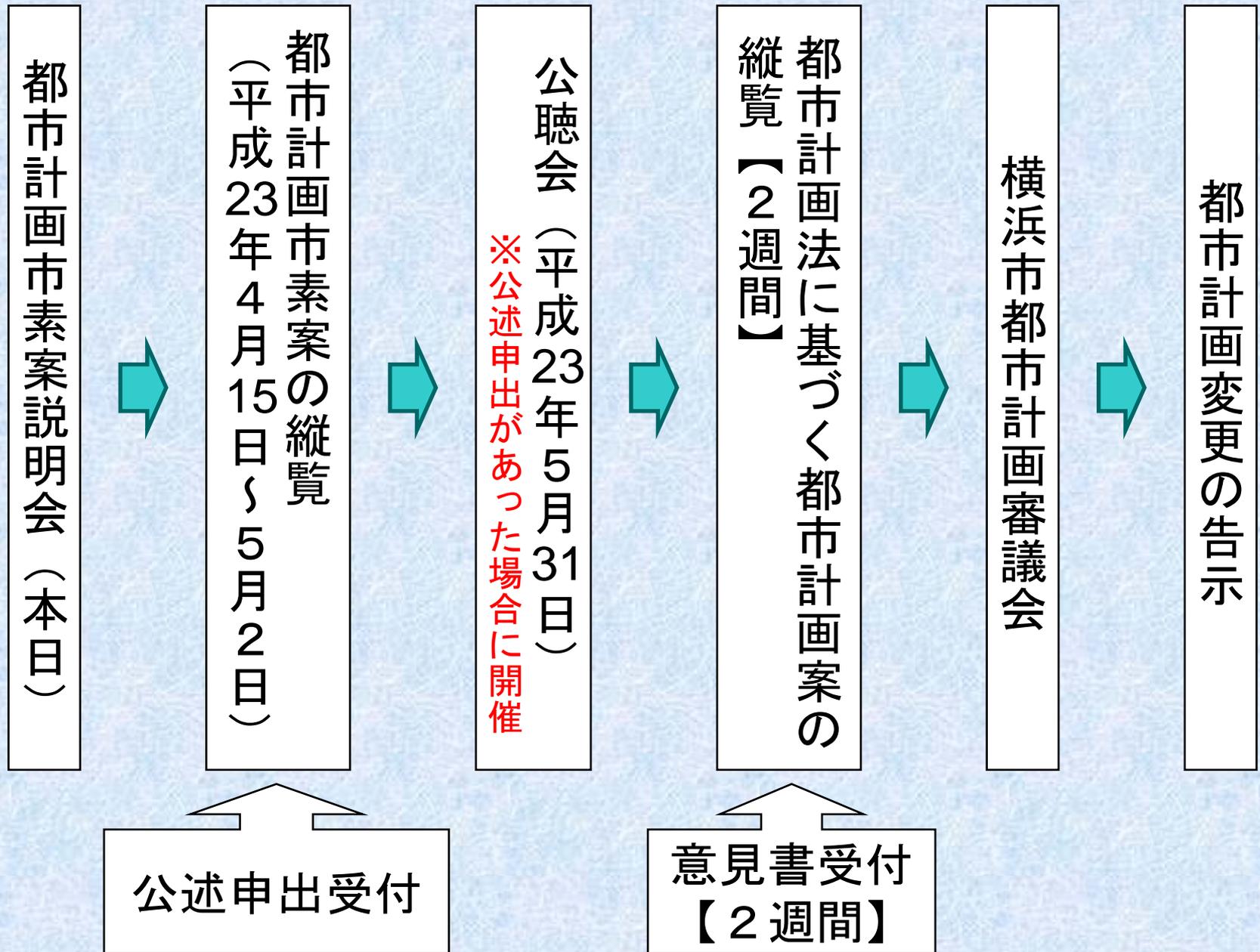
変更前	変更後
前面道路	敷地に接する道路

#### ○「北側斜線」について

変更前	変更後
<u>北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度である線</u>	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

## Ⅲ 都市計画手続について

# Ⅲ 都市計画手続について



## Ⅲ 都市計画手続について

### ◆ 都市計画市素案の縦覧

期 間	平成23年4月15日(金)～5月2日(月) (土、日、祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課
※都市計画課ホームページで「市素案の概要」をご覧になれます。	

### ◆ 公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成23年5月31日(火) 午後7時～
場 所	横浜市開港記念会館 9号会議室

### Ⅲ 都市計画手続について

#### ◆ 公述の申出

横浜市民又は利害関係人は、公述の申出ができます。

申出期間 (※期間必着)	平成23年4月15日(金)～5月2日(月) (土、日、祝日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 書面 (持参又は郵送) 指定の公述申出書(都市計画課窓口やホームページで入手可)に記入の上、建築局都市計画課へ 【5月2日(月)必着】</li><li>・ 電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【5月2日午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可</li></ul>
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、5月9日(月)以降に  
都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。