

第155回横浜市都市計画審議会の開催について

第155回横浜市都市計画審議会を次のとおり開催します。

1 日時

令和2年8月28日(金) 午後1時開始

2 会場

横浜市市会議事堂3階多目的室(WEB会議形式)
横浜市中区本町6丁目50番地の10

3 審議案件の概要

都市計画決定及び変更関連

4 会議の公開・非公開

会議は公開で行います。

5 傍聴者の定員

10名

6 傍聴の申込方法

当日、午後0時から午後0時30分まで会場入口で受け付けします。

受付で傍聴整理券を受け取り、受付終了までそのままお待ちいただきます。

受付終了の時点で傍聴希望者が定員を超えた場合は、抽選を行います。定員に満たない場合は、そのまま先着順に傍聴していただけます。

7 記者席

傍聴席とは別に記者席を御用意しますので、当日、直接会場までお越しいただき、会場入口の受付でお声かけください。

なお、会場内の写真撮影は、会議の冒頭(5分程度)までとなります。

【会場案内図】



横浜市都市計画審議会

都市計画法によりその権限に属せられた事項(政令市決定の都市計画)の審議を行うために市長の附属機関として設置されたものです。

根拠法令 都市計画法第77条の2第1項、第87条の2第11項

お問合せ先

建築局都市計画課長 立石 孝司 TEL045-671-2663

第155回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和2年8月28日(金)午後1時開始

場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室

(WEB会議形式)

■ 審議案件

1 都市計画案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No.1	1315	横浜国際港都建設計画 地区計画の変更	<p>【北仲通北再開発等促進地区地区計画】</p> <p>北仲通北地区を含む都心臨海部における本市の将来構想として平成27年に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして、次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点から都心機能の強化に取り組むこととし、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。</p> <p>本地区において、都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案が提出され、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の本市のまちづくりの方針や都市再生緊急整備地域等の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、本地区の国際競争力の強化を図るため、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の変更を行う必要があると判断したことから、地区計画を変更します。</p>

■ 報告事項

- 1 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について
- 2 相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）について
- 3 青葉区鴨志田町地区における都市計画提案について

No. 1 地区計画の変更に関する案件概要

議第 1315 号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

名称	北仲通北再開発等促進地区地区計画
位置	中区海岸通及び北仲通地内
面積	約7.8ha

<変更内容>

地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市都心臨海部再生マスタープランの位置づけを追加 都心地区にふさわしい都市機能の例示を追加 																																						
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ○土地利用に関する基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 地区を8区分から7区分に変更 (「A-1地区」、「A-2地区」を統合→「A-1・2地区」に変更) A-1・2地区等に誘導する土地利用に「宿泊施設等」を追加 ○建築物等の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> A-1・2地区等に立地を図るものとして、「高規格な宿泊施設」を追加 																																						
	<ul style="list-style-type: none"> ○地区施設の配置及び規模 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>歩行者用通路</td> <td>幅員 3.0m</td> <td>延長約 120m (一部非青空)</td> </tr> </table> を追加 ○建築物等に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途の制限 「A-1地区」「A-2地区」の統合による「A-1・2地区」への変更に伴い、住宅等の建築を禁止する地区から「A-1地区」を消去 地区の区分(名称/面積) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>新(変更後)</th> <th colspan="2">旧(変更前)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>約 1.0ha</td> <td>約 0.2ha</td> <td>約 0.8ha</td> </tr> </tbody> </table> 建築物の容積率の最高限度 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>変更後</th> <th colspan="2">変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>750% (宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%) うち住宅等容積率 445%</td> <td>600%</td> <td>600% うち住宅等容積率 545%</td> </tr> </tbody> </table> 建築物の容積率の最低限度 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>変更後</th> <th colspan="2">変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>誘導用途容積率 300%</td> <td>誘導用途容積率 400%</td> <td>誘導用途容積率 55%</td> </tr> </tbody> </table> 建築物の高さの最高限度 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>変更後</th> <th colspan="2">変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>31m ただし、次の条件すべてに該当する場合は、区域アは150m、区域イは45m (1) 建蔽率80%以下 (2) 200㎡以上の公開空地の整備 (3) 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置 (4) 歴史的な景観の保全</td> <td>1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は45m (1) 200㎡以上の公開空地の整備 (2) 地区施設の適正配置と風の通り道や通景空間の考慮 (3) 歴史的な景観の保全</td> <td>1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は150m (1) 建蔽率80%以下 (2) 高さ31mを超える部分の栄本町線から15m以上、区画道路から10m以上の壁面後退 (3) 高さ31mを超える部分の海沿い20m以上の後退 (4) 歴史的な景観の保全</td> </tr> </tbody> </table> 	歩行者用通路	幅員 3.0m	延長約 120m (一部非青空)	新(変更後)	旧(変更前)		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	約 1.0ha	約 0.2ha	約 0.8ha	変更後	変更前		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	750% (宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%) うち住宅等容積率 445%	600%	600% うち住宅等容積率 545%	変更後	変更前		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	誘導用途容積率 300%	誘導用途容積率 400%	誘導用途容積率 55%	変更後	変更前		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	31m ただし、次の条件すべてに該当する場合は、区域アは150m、区域イは45m (1) 建蔽率80%以下 (2) 200㎡以上の公開空地の整備 (3) 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置 (4) 歴史的な景観の保全	1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は45m (1) 200㎡以上の公開空地の整備 (2) 地区施設の適正配置と風の通り道や通景空間の考慮 (3) 歴史的な景観の保全
歩行者用通路	幅員 3.0m	延長約 120m (一部非青空)																																					
新(変更後)	旧(変更前)																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
約 1.0ha	約 0.2ha	約 0.8ha																																					
変更後	変更前																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
750% (宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%) うち住宅等容積率 445%	600%	600% うち住宅等容積率 545%																																					
変更後	変更前																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
誘導用途容積率 300%	誘導用途容積率 400%	誘導用途容積率 55%																																					
変更後	変更前																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
31m ただし、次の条件すべてに該当する場合は、区域アは150m、区域イは45m (1) 建蔽率80%以下 (2) 200㎡以上の公開空地の整備 (3) 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置 (4) 歴史的な景観の保全	1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は45m (1) 200㎡以上の公開空地の整備 (2) 地区施設の適正配置と風の通り道や通景空間の考慮 (3) 歴史的な景観の保全	1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は150m (1) 建蔽率80%以下 (2) 高さ31mを超える部分の栄本町線から15m以上、区画道路から10m以上の壁面後退 (3) 高さ31mを超える部分の海沿い20m以上の後退 (4) 歴史的な景観の保全																																					

(その他の所要の改正)

関係法令(建築基準法等)の一部改正等に伴い、次の当該部分の改正をします。

		新(変更後)	旧(変更前)
①エレベーターの昇降路の容積率不算入	建築物の用途の制限	…当該住宅等の用に供する部分の容積率…	…当該住宅等の用に供する部分(当該部分に附属するエレベーター等の施設を含む。)の容積率…
②引用条項の条ずれ	建築物の用途の制限	建築基準法施行令 第 130 条の 9 の 5	建築基準法施行令 第 130 条の 9 の 3
③用語の整理	建築物の用途の制限	場外 勝舟投票券発売所	場外 舟券売場
	建築物の高さの最高限度	建蔽率	建ぺい率
④記号、読点の整理	土地利用に関する基本方針 等	(例) A-1・2 地区、A-3 地区、A-4 地区、B-1 地区、B-2 地区、B-3 地区、C 地区	(例) A-1 地区・A-2 地区・A-3 地区・A-4 地区・B-1 地区・B-2 地区・B-3 地区・C 地区

(内容)

本案件は、都市再生特別措置法(以下「法」という。)第 37 条に基づく都市計画提案を踏まえ、地区計画の変更を行うものです。

本地区は、みなとみらい線馬車道駅に隣接する面積約 7.8ha の地区であり、平成 16 年に当初の北仲通北地区地区計画が定められました。その後、平成 19 年には再開発等促進区を定めた北仲通北再開発等促進地区地区計画として変更を行い、平成 26 年には法第 37 条に基づく都市計画提案を受け、地区計画の変更を行いました。

本地区を含む「横浜都心・臨海地域」は、平成 24 年 1 月に、法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域(以下「緊急整備地域」という。)に指定されており、その地域整備方針では、整備の目標として「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」の実現に向けた施策に取り組み、将来にわたり輝き続け、魅力あふれる世界都市の顔としての都心臨海部を形成」などが掲げられています。

また、平成 27 年 2 月に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして、次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点から都心機能の強化に取り組むこととし、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。

都市計画提案については、「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「横浜市都市計画マスタープラン(全体構想)」等の本市のまちづくりの方針や緊急整備地域の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の変更を行う必要があると判断しました。

そのため、緊急整備地域の地域整備方針等の上位計画を踏まえ、本地区の国際競争力の強化を図るため、地区計画を変更します。

報告事項 1 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

第 153 回横浜市都市計画審議会（令和 2 年 1 月 17 日開催）にて諮問した「用途地域等の見直しの基本的考え方」について、「用途地域等の見直し検討小委員会」を設置し検討を進めています。

今回、第 1 回及び第 2 回小委員会の検討状況について御報告します。

<小委員会の検討内容>

		開催日	検討内容
今回報告	第 1 回	令和 2 年 3 月 30 日	検討の視点、今後の進め方等
	第 2 回	令和 2 年 7 月 16 日	郊外部（住宅地）
	第 3 回		郊外部（住宅地、農地・緑地）
	第 4 回		都心部・駅周辺・工業地
	第 5 回		議論の振り返り 及び 答申原案
	第 6 回		まとめ（答申案）

報告事項 2 相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）に関する案件概要

（仮称）相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）連続立体交差事業は、踏切安全対策を図るため、鶴ヶ峰駅周辺において、相模鉄道本線を地下化し、道路と鉄道を連続的に立体交差化するものです。

本事業を実施する区域には、道路と相模鉄道本線が交差する箇所合計 10 箇所の踏切が存在しています。これらの踏切により道路が分断されていることで、交通渋滞が発生し、高齢者等の歩行者の安全性確保や災害時の緊急活動について支障をきたす可能性があります。また、鶴ヶ峰駅南側では、平成 19 年に市街地再開発事業が完了しており、現在は、北側でまちづくりの検討が進められていますが、線路や踏切により地域が分断され、南北の一体的なまちづくりの進捗に大きな障害となっています。

このような状況を踏まえ、道路と鉄道との連続立体交差化により、10箇所の踏切を除却することで、踏切における渋滞の解消、歩行者の安全性の向上、災害時等における緊急活動の迅速化を図るとともに、鉄道により分断されていた地域の一体化を実現するため、相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）の都市計画決定に向けて手続を進めています。

今回は、都市計画市素案の概要や手続の実施状況について御報告します。

<スケジュール>

平成30年度	環境影響評価手続着手
令和元年度	都市計画手続着手
令和3年度	都市計画決定告示（予定）
令和4年度	事業認可（予定）
令和15年度	完成（予定）

報告事項3 青葉区鴨志田町地区における都市計画提案に関する案件概要

1 提案者等

提案の受理日	令和元年12月10日
提案者	学校法人 日本体育大学 理事長 松浪 健四郎
位置	青葉区鴨志田町1221-1外
面積	約23.7 ha

2 提案の概要

(1) 提案目的

緑豊かな環境の保全を前提とし、区域区分及び地域地区の変更による建物の高度化と防災機能の向上を図るほか、地区計画の決定による周辺の樹林地や住宅地等と調和した、地域に開かれたまちづくりを目指す。

(2) 都市計画の提案内容

ア 区域区分の変更

市街化調整区域 → 市街化区域 約23.7 ha

イ 用途地域の変更

無指定 →

┌	第一種中高層住居専用地域	(150/60)	約 22.7 ha
	第二種中高層住居専用地域	(150/60)	約 1.0 ha

ウ 高度地区(最高限)の変更

無指定 → 最高限第3種高度地区 約 23.7 ha

エ 防火地域及び準防火地域の変更

無指定 → 準防火地域 約 23.7 ha

オ 緑化地域の変更

無指定 → 緑化地域(10%) 約 23.7 ha

カ 地区計画の決定

面積 約23.7 ha

3 これまでの経緯と今後の手続について

令和元年12月10日	都市計画提案書受理
令和2年2月12日	提案説明会 ※公述の申出がなかったため、提案公聴会なし
令和2年6月～7月	横浜市都市計画提案評価委員会
令和2年9月	市素案説明会(予定) 市素案縦覧及び公述申出受付(予定)
令和2年11月	公聴会(予定)
令和3年1月	条例縦覧及び意見書受付(予定)
令和3年4月	法定縦覧及び意見書受付(予定)
令和3年8月	都市計画審議会付議(予定)
令和3年10月	都市計画決定及び変更告示(予定)

横浜市都市計画審議会委員名簿

令和2年8月28日予定

	氏名	職業等	分野
学識経験のある者	森地 茂	政策研究大学院大学教授	交通計画
	高見沢 実	横浜国立大学大学院教授	都市計画
	小泉 秀樹	東京大学大学院教授	都市計画
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授	不動産マネジメント
	池邊 このみ	千葉大学大学院教授	環境デザイン
	岩田 利枝	東海大学工学部教授	建築環境
	橋本 美芽	東京都立大学院准教授	福祉
	坂倉 徹	横浜商工会議所副会頭	商工業
	柳下 健一	横浜農業協同組合代表理事組合長	農業
	杉原 光昭	神奈川県弁護士会	法律
	岡田 日出則	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	不動産
	大森 義則	一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	建築
横浜市議員	横山 正人	横浜市会議長	市議
	谷田部 孝一	横浜市会副議長	市議
	関 勝則	政策・総務・財政委員会委員長	市議
	横山 勇太郎	国際・経済・港湾委員会委員長	市議
	福島 直子	市民・文化観光・消防委員会委員長	市議
	斉藤 伸一	こども青少年・教育委員会委員長	市議
	渡邊 忠則	健康福祉・医療委員会委員長	市議
	尾崎 太	温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	市議
	黒川 勝	建築・都市整備・道路委員会委員長	市議
	磯部 圭太	水道・交通委員会委員長	市議
住横浜市民の	網代 宗四郎	自治会・町内会長	市民
	高橋 茂雄	横浜のまちづくりに携わった経験のある者	市民
	川久保 珪子	横浜のまちづくりに携わった経験のある者	市民
臨時	川瀬 優介	神奈川県警察本部交通部交通規制課長	