

# 鶴見潮田・本町通

## 街並み誘導地区地区計画

ハンドブック



## 地区計画制度について

地区計画とは、都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画です。

横浜市では、地区計画における建築物等の制限内容等について、建築基準法、都市緑地法及び景観法に基づき、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に定めています。

鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画の区域では建築等<sup>\*</sup>の工事を行うときには、工事に着手する日の30日前までに、所定の届出書に設計図書等を添えて横浜市に届け出てください。なお、建築確認申請を伴う場合は、確認申請前に届出の手続きを行ってください。

また、同区域内では、認定手続きにより、前面道路の幅員から制限される容積率及び道路斜線について、地区整備計画で定めた範囲内で緩和を受けることができます。

地区計画の内容・手続きについてはP2～4を、緩和の内容・手続きについてはP5・6をご参照ください。

※建築等…建築物の建築（新築・増築・改築・移転）、工作物の建設、土地の区画形質の変更

## 鶴見潮田・本町通街並み誘導地区 地区計画ができるまで

平成9年度 「潮田・本町通地区まちづくり協議会」を設立

平成11年度 「潮田・本町通地区街づくり構想」を作成し、横浜市へ提言

平成13年度 「まちなみルール検討部会」を設置し、地区計画の検討に着手

平成15年度 「地区計画素案」を作成、素案を元にアンケート等の実施

平成16年度 「鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画」を都市計画決定・条例化

## 目次

地区計画制度について	1
鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画ができるまで	1
計画書	2
鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画	2
地区整備計画（建築物等に関する事項）	3
地区計画対象区域・計画図	4
地区計画の届出書の手続きについて	4
地区計画区域内の建築物の認定基準（容積率・高さ制限の緩和）	5
容積率や高さ制限の緩和を受ける例	6

# 鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画

名称 鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画

位置 横浜市鶴見区潮田町及び本町通

面積 約 3.7ha

## 区域の整備・開発及び保全の方針

### 地区計画の目標

当地区は、鶴見駅から南に約 0.7km、鶴見川の南東に位置し、京浜工業地域に近接する戦前からの住宅地である。

戦災を免れ、戦後の急速な市街化により、当地区は木造住宅が密集した市街地が形成され、建築物の老朽化とともに狭あい道路の未整備など防災性の問題や通風、日照などの住環境の問題を抱えている。

また、狭小な敷地が多く建替えが進まない状況である。

本地区計画では、建替えを促進し、建築物等の耐震性の向上や不燃化による延焼防止、狭あい道路の拡幅及び緑化の推進等を図ることにより、安全で潤いのあるまちづくりを進めることを目標とする。

### 土地利用の方針

防災性及び住環境の向上を図るため、不燃化の図られた住宅等への建替えを図り、狭あい道路の拡幅等により、ゆとりある道路空間の形成を図る。特に地区の骨格を成す道路の沿道は、ゆとりある空間とともに災害時における延焼を抑制する効果を持つ空間として、整備を促進する。

### 建築物等の規制・誘導の方針

建築物の建替え等を通じて当地区の目標を実現するために、必要となる建築物の形態等の規制を行う。

また、幅員7m未満の道路沿道においては、指定容積率の範囲内で建築基準法第 68 条の5の5第1項及び同条第2項に基づく特定行政庁の認定を運用し、低層の住宅等を中心とした不燃建築物への建替え等を誘導する。

このため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣またはさくの構造の制限について定める。

### 緑化の方針

道路沿道及び宅地内の積極的な緑化を図り、緑豊かな住宅地区の形成に努める。

# 地区整備計画 建築物等に関する事項

## 地区の区分

A 地区

B 地区

C 地区

## 建築物の容積率の最高限度

10分の20

10分の30

10分の40  
ただし、建築基準法第52条第7項\*の適用を受ける建築物にあつてはこの限りでない。

## 建築物の敷地面積の最低限度

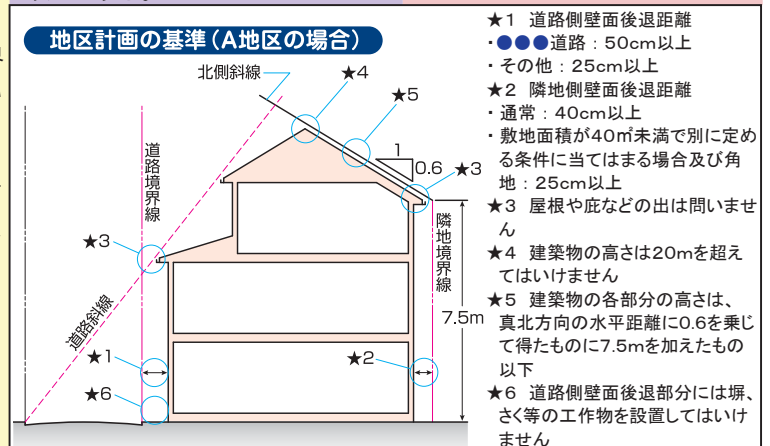
50㎡

ただし、本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、本規定に適合しないものまた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ならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。

## 壁面の位置の制限

- 1 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から計画図に示す道路（●●●表示がある道路）の境界線までの距離は0.5m以上とし、その他の道路（幅員が4mを超えるものを除く。）の境界線までの距離は0.25m以上とする。
- 2 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.4m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、0.25m以上とする。
  - (1) 敷地面積が40㎡未満である場合で、隣地境界線からは0.4m以上の距離があり、かつ、計画図に示す道路の境界線からは0.5m以上（その他の道路（幅員が4mを超えるものを除く。）にあつては、その境界線から0.25m以上）の距離がある部分の面積の敷地面積全体に対する割合が0.75以下となる敷地に、建築される建築物であること。
  - (2) 建築基準法第53条第3項第2号に規定する敷地に、建築される建築物であること。

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から計画図に示す道路（●●●表示がある道路）の境界線までの距離は0.5m以上とし、その他の道路（幅員が4mを超えるものを除く。）の境界線までの距離は0.25m以上とする。



## 建築物の高さの最高限度

- 1 建築物の高さは、20mを超えてはならない。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線また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7.5mを加えたもの以下としなければならない。

建築物の高さは、20mを超えてはならない。

建築物の高さは、31mを超えてはならない。

## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

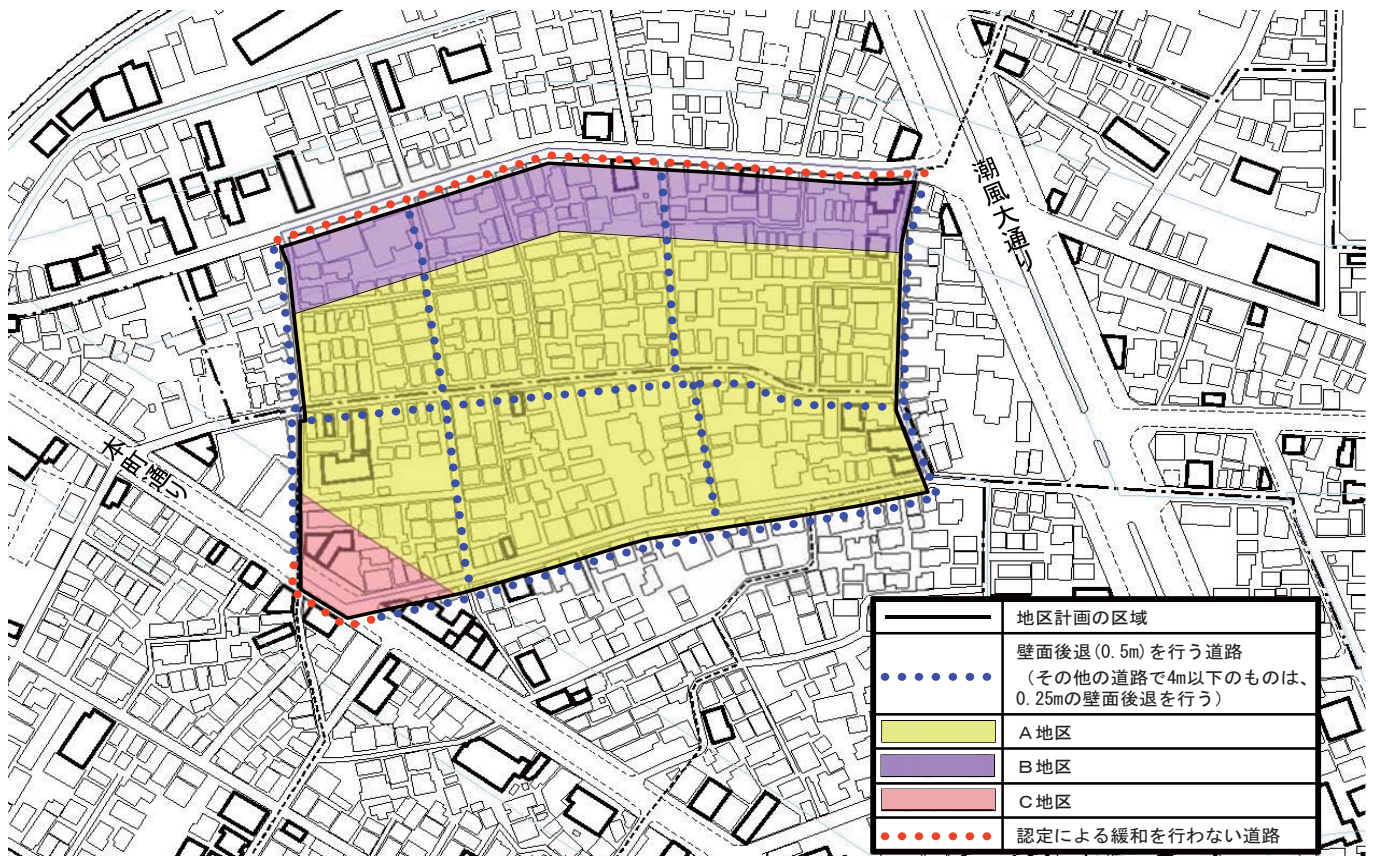
道路境界線からの壁面の位置の制限が及び部分には、塀、さく、門、看板等の工作物を設置してはならない。ただし、屋根及び庇または電柱等公益上必要なものはこの限りでない。

## 垣またはさくの構造の制限

垣またはさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、門柱その他これに類するものを除く。

※法改正により、正しくは第52条第8項

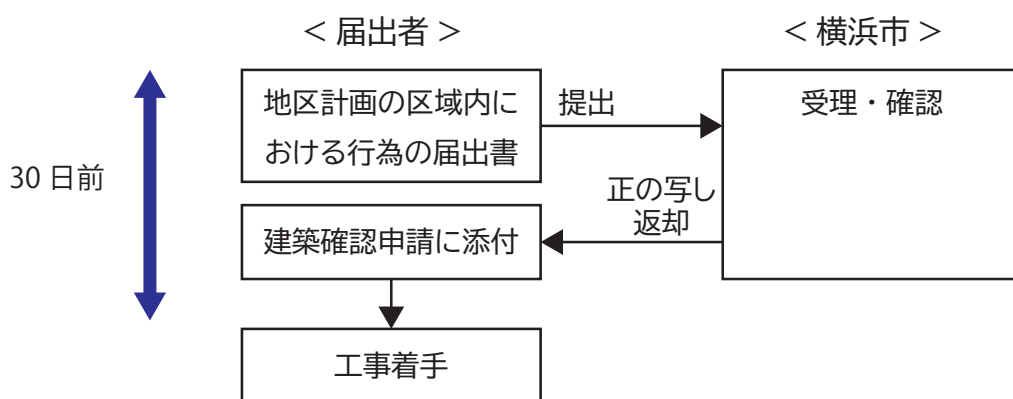
## 地区計画対象区域・計画図



※地区境界は、用途地域境界と一致しています。

※複数の用途地域にまたがる場合の制限については、下記問い合わせ先にお問い合わせください。

## 地区計画の届出書の手続きについて



当該届出に係る内容を変更しようとするときには、その変更に係る工事に着手する日の30日前までに、変更届出書に設計図書などを添えて、届け出てください。

提出・問い合わせ先

都市整備局 防災まちづくり推進課（電話：045-671-3664）

## 地区計画区域内の建築物の認定基準（容積率・高さ制限の緩和）

鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画の区域内では、認定手続きにより、前面道路の幅員から制限される容積率及び道路斜線について、地区整備計画で定めた範囲内で緩和を受けることができます。そうした認定を受ける場合の特定行政庁（横浜市）が総合的に判断する基準、緩和の内容について以下に示します。なお、緩和の認定を受ける際には、確認申請前に申請を行う必要があります。

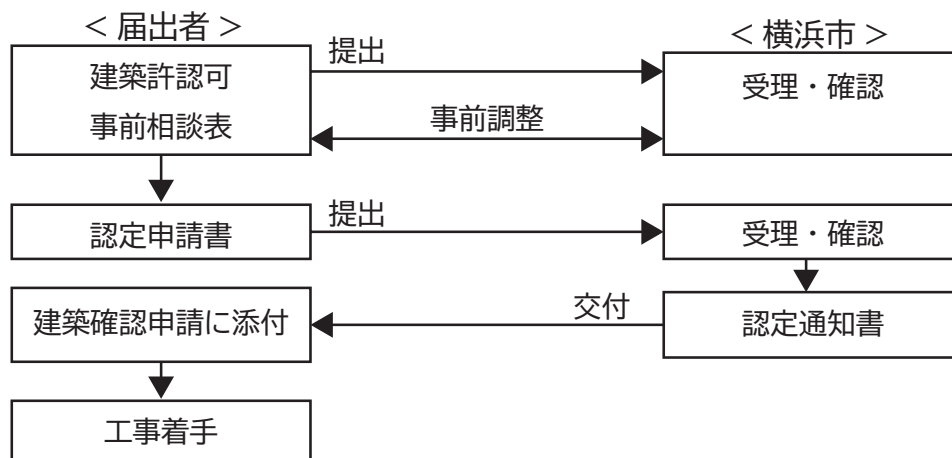
### 緩和の内容

制限項目	地区の区分	敷地の接続道路の種類別	緩和の対象となる制限	緩和の範囲	必要な手続き
容積率制限	A地区	●●●表示がある道路	前面道路幅員による容積率制限	容積率200%まで	認定 (建築基準法第68条の5の5第1項)
		その他道路		容積率180%まで	
	B地区	●●●表示がある道路		容積率300%まで	
		その他道路（●●●の表示がある道路を除く。）		容積率270%まで	
	C地区	●●●表示がある道路		(接する道路の幅員+1m) × 0.6 × 100%の値まで（最大で指定容積率400%まで）	
		その他道路（●●●の表示がある道路を除く。）		容積率270%まで	
高さ制限	A地区 B地区 C地区	●●●の表示がある道路以外の道路	道路斜線制限	高さ10m以下の建築物については道路斜線制限を適用しない。	認定 (建築基準法第68条の5の5第2項)

### 基準1

- (1) 敷地の概ね半径140m以内に防火水槽、消火栓等の消防水利が設置されていること。
- (2) 準耐火建築物とすること。
- (3) 建築物の高さは、10m以下とすること。（道路斜線制限の緩和を受ける場合のみ適用する。）
- (4) 壁面後退区域（道路境界から後退した部分）は、積極的な緑化に努めること。
- (5) 地区計画の内容に適合していること。
- (6) 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないこと。

### 手続き

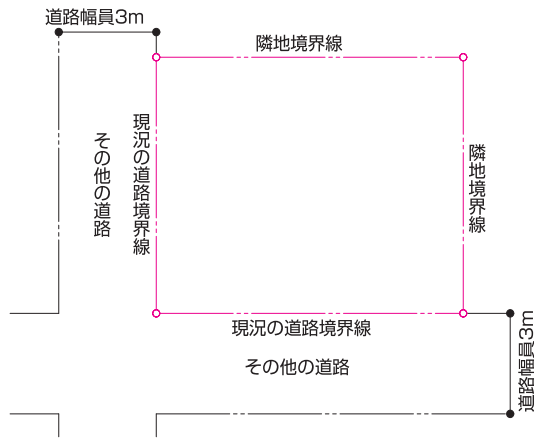


### 認定申請書提出・問い合わせ先

建築局 建築指導部 市街地建築課（電話：045-671-4525）

# 容積率や高さ制限の緩和を受ける例

## 現況

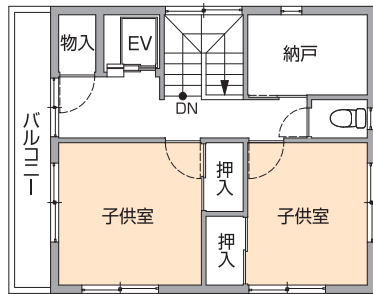


地区	A地区
道路	その他の道路
敷地面積	72m <sup>2</sup>
建ぺい率	70%
容積率	160%

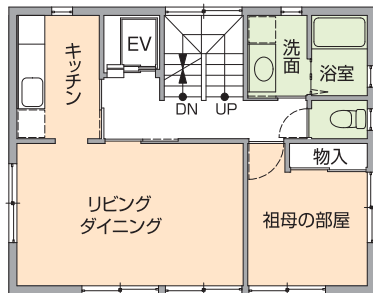
## 家族構成



## 建て替え事例

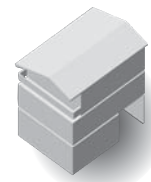


3階  
平面図  
40m<sup>2</sup>



2階  
平面図  
44m<sup>2</sup>

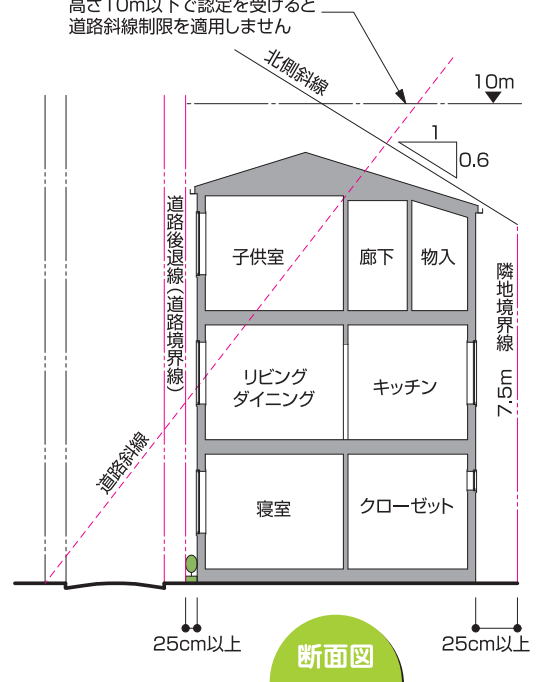
敷地面積	64m <sup>2</sup>
建築面積	44m <sup>2</sup>
延床面積	111m <sup>2</sup>
建ぺい率	約68%
容積率	約173%
その他	準耐火建築物
手続き	地区計画 認定申請(容積率・高さ制限)



高さ10m以下で認定を受けると  
道路斜線制限を適用しません



1階  
平面図  
27m<sup>2</sup>



断面図

