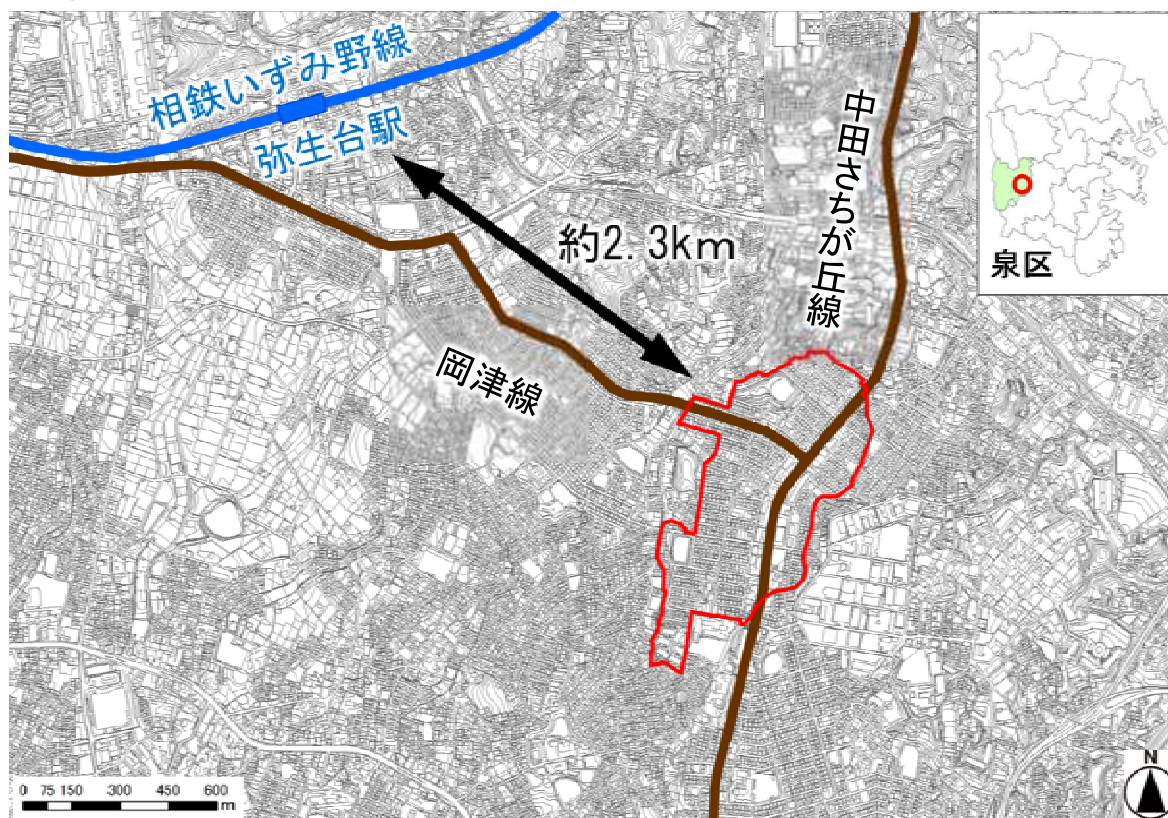


横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

- 1 泉領家地区地区計画の追加
- 2 関係法令の改正に伴う所要の改正

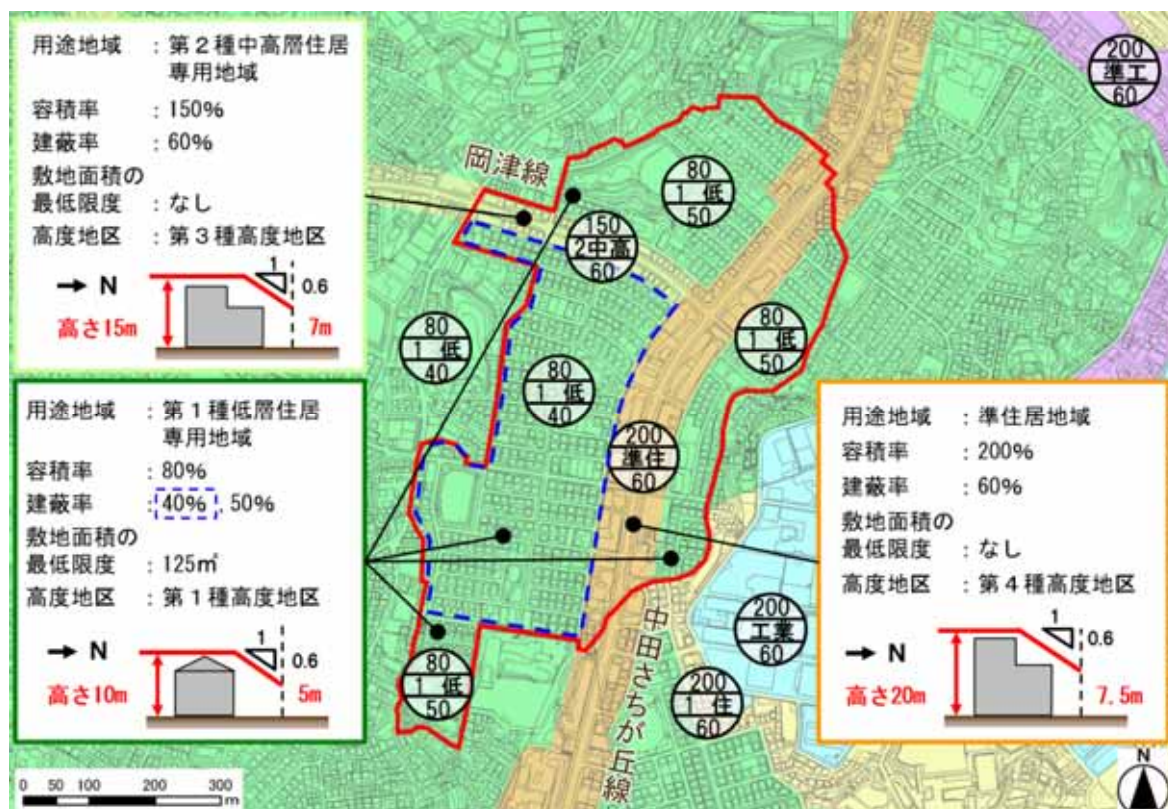
1 泉領家地区地区計画の追加

○位置図



□ : 地区計画の区域 (約34.8ha)

○都市計画図



※ : □□□は建蔽率が40%の区域を示す

□ : 地区計画の区域

○現地写真



: 地区計画の区域



中田さちが丘線沿いの店舗



中田さちが丘線沿いの共同住宅



地区内の戸建住宅



地区内の公園

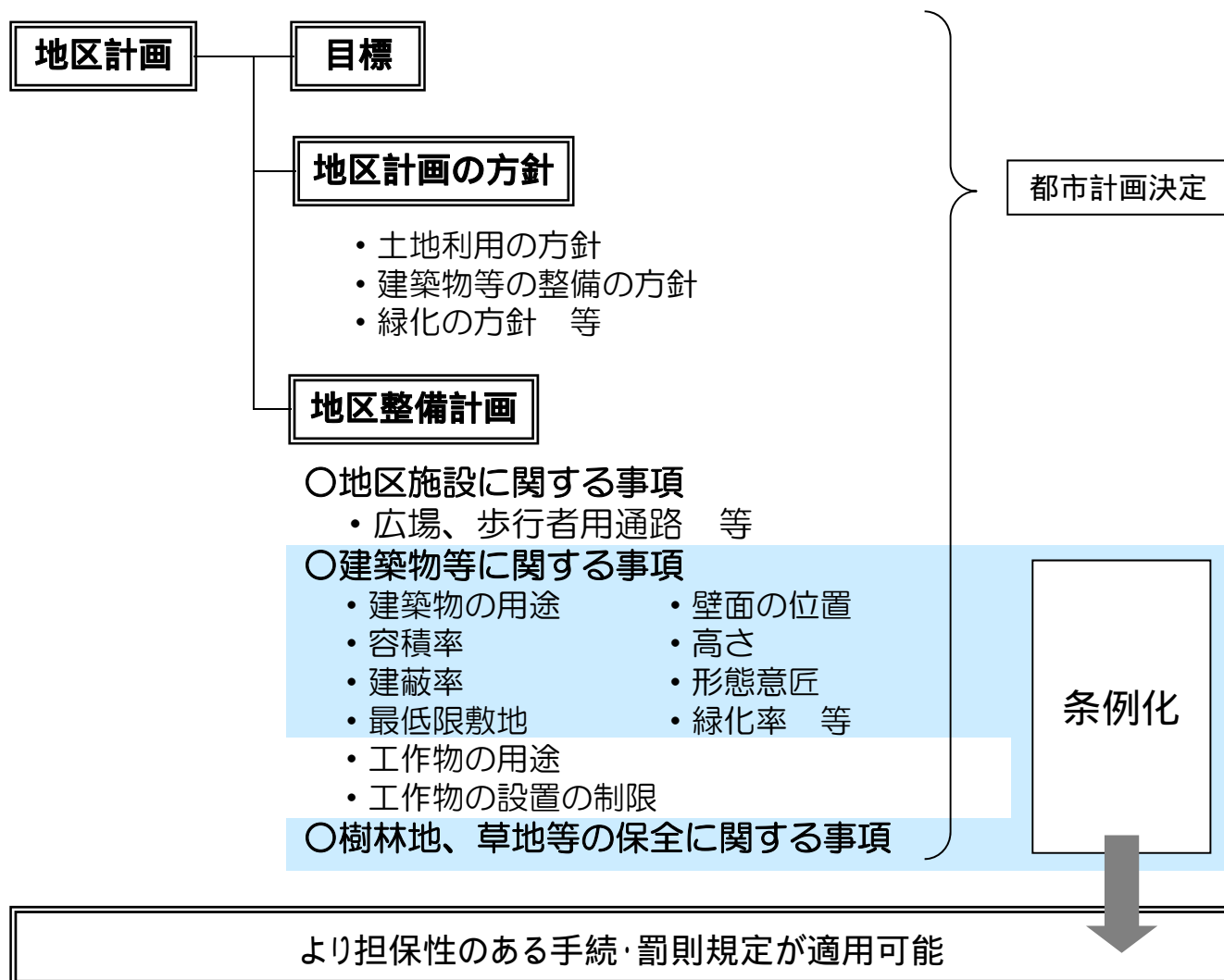
○ 一部改正する本条例の概要

1 地区計画とは

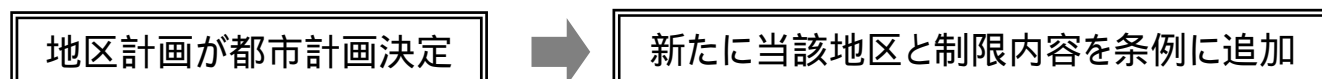
地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」。

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、都市計画決定を行う。

2 地区計画の内容



3 本条例について



現在市内には条例に位置付けのある地区が101地区あり、本地区の追加がされた際には、条例化された地区は合計102地区となる。

○地区計画の策定までの経緯

昭和60年代～

○戸建住宅を中心とした開発

○建築協定の締結・運用開始（昭和62年より現在まで）



現在においても、加入率が約90%と住民から高い支持を得ており、本地区のまちづくりにおいて大きな役割を果たしたが、下記のような課題により、建築協定の効力の低下等が懸念され、まちづくりの在り方を検討する機運が高まった。

課題		内容
1	未加入地の増加の懸念	・今後、世代交代や売却が想定され、建築協定の更新の際に <u>未加入地が増加する懸念がある。</u>



地区計画
・地区計画区域全体に対して効力があり、廃止・変更されるまでは有効であるため、 <u>左記の懸念がない。</u>

2	運営の負担	・有効期限があり、これを更新するには、 <u>改めて地権者の同意を得る必要がある。</u> ・ <u>建築計画が適合しているか、住民による運営委員会が判断する。</u> ・ <u>適合しないものへの対応は、運営委員会で行う。</u>
---	-------	--



地区計画
・地区計画が <u>廃止又は変更されるまで有効</u> ・ <u>建築行為等を行う際は市長に届出（義務）</u> ・ <u>適合しないものについては、市長による勧告</u> 条例化された場合 ・条例化された項目は建築確認申請での審査事項となる為、 <u>適合しないものは建築できなくなる。</u>

平成24年9月～

○領家地区地区計画検討委員会の発足（平成24年9月）

○建築協定をベースとした地区計画の制限等の検討



委員会による説明会（計10回）や地区計画案の検討段階での事前アンケート（計3回）が実施され、地区計画の内容について高い賛同を得た。

平成29年12月～

○地区計画策定の要望書の提出（平成29年12月）

○地区計画の都市計画決定（平成30年9月14日）

○地区計画の目標

本地区計画は、住民の生活利便性に配慮しつつ、開発当初から現在まで保たれている良好な居住環境を維持・保全するとともに、周辺環境と調和した街並みの形成を図ることを目標とする。

○地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分			土地利用の方針
1		低層住宅A地区	戸建住宅及び共同住宅を主体とした低層住宅の立地を図る。
2		低層住宅B地区	
3		中層住宅地区	戸建住宅及び共同住宅を主体とした中層住宅の立地を図る。
4		住宅・商業地区	住宅と商業・サービス施設等の立地を図る。
5		公益施設地区	地区の良好な居住環境を維持するため、公園を適切に保全する。



 : 地区計画の区域

○条例に位置付ける内容

		地区の区分			
		低層住宅A地区	低層住宅B地区	中層住宅地区	住宅・商業地区
		約12.8ha	約10.9ha	約1.8ha	約7.0ha
建築物等に関する事項	用途の制限	【建築できるもの】 ・住宅 ・兼用住宅 ・共同住宅 ・学校、図書館等 ・老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 ・診療所 ・公益施設 ・上記に附属するもの ¹		【建築できないもの】 ・公衆浴場 ・畜舎	【建築できないもの】 ・公衆浴場 ・工場 ¹ ・ホテル、旅館 ・自動車教習所 ・畜舎 ・マージャン屋等、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
	敷地面積の最低限度	132m ² ¹			
	壁面の位置の制限	敷地境界線より1m以上後退		敷地境界線より0.5m以上後退	
	高さの最高限度	— (²)		・12m ・北側斜線 (7+0.6L) m	— (²)
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、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。 ¹			

※¹ : 適用除外あり ※² : 別途高度地区による高さ制限あり

 : 条例に位置付ける内容

施行日: 公布の日

2 関係法令の改正に伴う所要の改正

建築基準法の一部を改正する法律が平成30年6月27日に公布され、建築基準法に条項ずれの改正がありましたので、本条例において当該条項を引用している地区について改正します。

(1) 改正内容

改正前		改正後
法第53条第5項第1号に規定するもの		法第53条第6項第1号に規定するもの

(2) 対象地区

・新子安駅西地区再開発地区 ・日本大通り用途誘導地区 ・山下本町通り地区

施行日：改正される建築基準法の施行の日（平成30年6月27日から1年以内）