

事例 11：横浜市鶴見区潮田・本町通地区

- 活用している制度名称：
 - ・街並み誘導型地区計画／建蔽率特例許可
- 地区面積：約3.7ha
- 決定年月：平成16年8月（平成21年10月変更）
- 担当課：横浜市都市整備局防災まちづくり推進課
：横浜市建築局建築指導部市街地建築課

位置図



背景・経緯

- ・鶴見川を挟んで臨海部方向に位置する潮田・本町通地区は、戦災を免れ臨海部の工業地帯の工場就業者の受け皿となる木造賃貸住宅が、住宅の庭先などに高度成長期に多く建設され、狭あいな道路基盤と相まって密集市街地が形成された。
- ・横浜市では、平成5年から当地区を含む約101.2haの住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入し、密集市街地の改善に取り組んでいる。
- ・平成9年6月に地域の町会・自治会・商店会の代表などから構成する「潮田・本町通まちづくり協議会」を組織し、「まちづくり構想」で重点的な防災街づくりを推進すべき区域に位置づけ平成11年11月に市長に提案した。
- ・市では、住市総事業区域内で特に密集している「潮田・本町通地区(3.7ha)」で、建築更新を誘導するため、街並み誘導型地区計画を導入することになった。

検討体制

- 庁内の体制：当時の地域整備課が中心になって、地元のまちづくり協議会等と話し合い、住民参加による検討段階を経て、計画を作成した。
- 緩和の認定基準に関しては、建築部局と内容を調整しルール化した。

外部委託

- ・コンサルタントに委託した。

合意形成の手法

- ・上記した「潮田・本町通まちづくり協議会」の中に「まちなみルール部会」を平成13年度に設置し、地区計画検討を開始した。
- ・平成15年度には、地区計画素案に関するアンケートを、関係権利者全員を対象に実施し、概ねの理解が得られたとの判断により、説明会などを経て、平成16年8月に都市計画決定された。

制度導入のポイント

- ・地区の建物は老朽で、狭小敷地に高密度に立地するものが多くあった。このため、街並み誘導型地区計画と並行して、建蔽率緩和規定も導入している。
- ・また、高度地区に関しても立ち上がり7.5mで0.6勾配の北側斜線を地区計画の中で計画し、これまでの住環境が悪化しないような配慮がなされている。
- ・建て込んだ環境の適正化を図るため、建蔽率緩和の許可にも配慮しながら道路からの壁面後退に加えて、隣地境界からの壁面後退を計画している。
- ・認定基準は別表の通りであるが、防火水槽又は消火栓の規定を盛り込んだのは、防災まちづくりが大切な課題であったからである。
- ・認定基準の建築物の高さは、環境へ配慮しつつ、3階建てが可能な10mとした。
- ・建築物の規制にかかる制限内容については、全敷地の状況を把握し、過度な制限とならないよう確認しながら数値を決定した。

実績・効果

- ・現在、道路斜線制限緩和を目的とした認定建替えが、1件実施されている。

| 鶴見区潮田・本町通地区 街並み誘導型地区計画及び建蔽率緩和 | | | | |
|-------------------------------|---|--|--------|--------|
| 面積 | 地区面積：約3.7ha | | | |
| 地区整備計画 | 地区区分 | A地区 | B地区 | C地区 |
| | 面積 | 約2.9ha | 約0.7ha | 約0.1ha |
| | 容積率の最高限度 | 200% | 300% | 400% |
| | 敷地の最低限度 | ・50㎡ | | |
| | 壁面の位置の制限(道路) | ・50cm(指定路線) ・25cm(それ以外) | | |
| | 壁面の位置の制限(隣地境界) | ・隣地境界から40cm ・但し、敷地が狭小な場合等は25cm | | |
| | 建物の高さの最高限度 | ・20m ・道路中心又は隣地境界から、真北方向からの水平距離に0.6を乗じ7.5mを加えた高さ以下 | ・20m | ・31m |
| | 工作物の設置制限 | ・壁面後退部分への工作物設置の制限 | | |
| 垣またはさくの構造の制限 | ・垣またはさくの構造は、生垣、ネットフェンスその他開放性のあるもの ・ただし、門柱これらに類するものを除く。 | | | |
| 備考 | ※1：基準法第52条第7項の適用を受ける建築物はこの限りでない(法改正により現在は第8項) | | | |

| 鶴見潮田・本町通地区 認定基準及び許可基準 | | |
|-----------------------|---|---|
| | 容積率及び建物高さの緩和に係る認定基準 | 建蔽率緩和に係る許可基準 |
| 面積 | A B C地区 (約3.7ha) | A地区 (約2.9ha) |
| 緩和規定 | ○前面道路幅員による容積率通減の緩和 ・A地区：200% (但し：壁面後退無しは180%) ・B地区：300% (但し壁面後退無しは270%) ・C地区：最大400% (但し壁面後退無しは270%) ○建物高さ(道路斜線制限)の緩和 ・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 | ○建蔽率緩和に係る基準 ・基準建蔽率+10%に緩和(角地緩和の10%と併用可) |
| 基準 | 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 | 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 | 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) | ③壁面の位置は隣地境界線から0.4m以上後退すること。基準法第53条第3項第二号に規定する建築物の場合は、隣地境界線から0.25m以上後退すること |
| | ④壁面後退区域は積極的な緑化に努めること | ④軒の先端は隣地境界線から0.25m以上の距離を確保すること |
| | ⑤地区計画の内容に適合していること | 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、衛生上支障がないこと | ⑥安全上、防火上、衛生上支障がないこと |

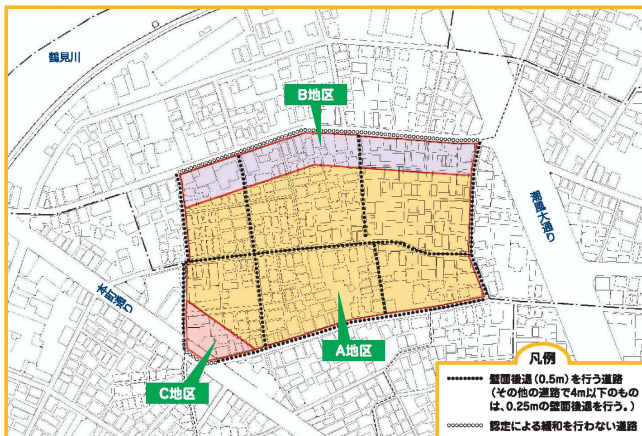


図5-18 地区計画図(地区区分)

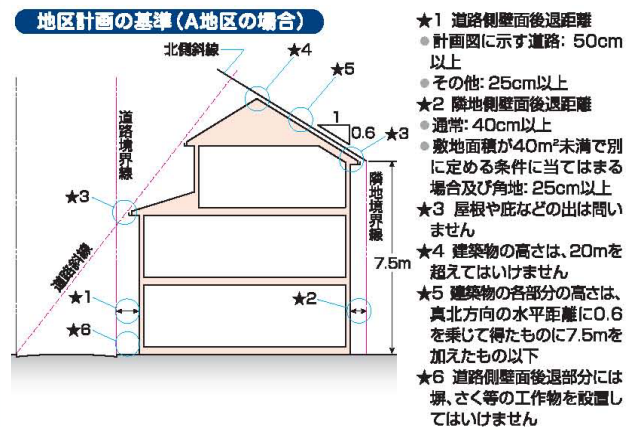


図5-19 A地区での建物高さの考え方