

### No. 3 地区計画の決定に関する案件概要

議第 1132 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	たまプラーザ駅北地区地区計画		
位置	青葉区美しが丘一丁目及び美しが丘二丁目地内	面積	約 2.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線たまプラーザ駅の北約 200mに位置している。本地区及びその周辺は、昭和 40 年代の土地区画整理事業により開発された住宅団地であり、住民の高齢化や若い世代の減少など人口構成が変化しつつあり、さらに、老朽化した団地等が建替えの時期を迎えている。</p> <p>横浜市環境未来都市計画においては、「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」のモデル地区の一つとして本地区を含むたまプラーザ駅北側地区を位置付け、産学官民の連携・協働により、超高齢化や環境に配慮した、持続可能な住宅地への再生を進めている。</p> <p>本地区計画では、老朽化した団地等の建替えの機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備し、住み替えの促進と質の高い住宅の供給を行うとともに、緑豊かで良好な居住環境を維持・再生することを目標とする。</p>		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>本地区を 2 区分し、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>1 A 地区</p> <p>(1) 地域利便施設として、保育・子育て支援機能、身近な就労機能、多世代コミュニティ交流機能及び日常生活を支える利便機能を誘導し、多様な機能の連携による相乗効果の創出を図る。</p> <p>(2) 地域利便施設を市道美しが丘 155 号線（ユリノキ通り）又は歩行者用通路・貫通広場に面した低層部に配置することで、周辺市街地と連続したにぎわいの創出、地域交流の促進及びコミュニティの育成を図る。</p> <p>(3) 居住機能として、多世代の多様な住まい方に対応できる住宅を整備するとともに、周辺の郊外住宅地からの住み替えの促進を図る。</p> <p>2 B 地区</p> <p>周辺の都市環境に配慮した住宅等の立地を図り、地域利便施設を誘導する。</p>	
再開発等促進区面積	約 2.8ha		
主要な公共施設の配置及び規模	歩行者用通路	幅員 6.0m 延長約 60m	
	貫通広場	面積約 700 m <sup>2</sup>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 2.0m 延長約 240m
		広場	面積約 450 m <sup>2</sup>
		緑地	面積約 1,000 m <sup>2</sup>
地区の区分	名称	A 地区	
	面積	約 1.3ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。※一部適用の除外あり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・自動車教習所</li> <li>・工場※</li> <li>・ボーリング場等</li> <li>・マージャン屋等</li> <li>・劇場、映画館等</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・店舗、飲食店等※</li> <li>・カラオケボックス等</li> <li>・危険物の貯蔵又は処理に供するもの※</li> <li>・建築基準法施行令第 130 条の 7 に規定する規模の畜舎</li> </ul>	

建築物の容積率の最高限度	250%
建築物の容積率の最低限度	20% (住居の用途以外)
建築物の建ぺい率の最高限度	50%
建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m <sup>2</sup> ※適用の除外あり
壁面の位置の制限	前面道路の境界線より3m以上後退 ※適用の除外あり
建築物の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の高さは、31mを超えてはならない。</li> <li>・北側斜線制限 10+0.6L m以下としなければならない。</li> </ul>
建築物等の形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとする。</li> <li>・屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないこと。</li> </ul>
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとする。
建築物の緑化率の最低限度	15%

(内容)

たまプラーザ駅北地区は、東急田園都市線たまプラーザ駅の北約 200mに位置しています。本地区及びその周辺は、昭和 40 年代の土地区画整理事業により開発された住宅団地であり、住民の高齢化や若い世代の減少など人口構成が変化しつつあり、さらに、老朽化した団地等が建替えの時期を迎えています。

たまプラーザ駅周辺は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想の「駅勢圏が大きい郊外部の生活拠点」に位置付けられています。目指すべき都市構造として、郊外部の鉄道駅を中心として、郊外住宅地の都市基盤や地域交通、地形の状況など、地域特性に応じた圏域を形成し、そのうえで、鉄道駅周辺において、圏域の人口規模や人口構成等に応じた機能集積と基盤整備を図り、個性ある生活拠点を形成するとしています。

横浜市環境未来都市計画においては、「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」として、住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられるように、生活圏の拠点となる駅周辺等に、周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな住宅地の形成を進めるとしています。そのモデル地区の一つとして本地区を含むたまプラーザ駅北側地区を位置付け、産学官民の連携・協働により、超高齢化や環境に配慮した、持続可能な住宅地への再生を進めています。

老朽化した団地等の建替えの機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備し、住み替えの促進と質の高い住宅の供給を行うとともに、緑豊かで良好な居住環境を維持・再生するため、地区計画を決定します。