

青葉鴨志田地区地区計画に関する都市計画市素案説明会資料（平成 21 年 3 月 13 日）

青葉区鴨志田町 1000 番地他(三菱化学(株)横浜センター)において、周辺住宅地等に配慮した土地利用を図るとともに緑豊かな研究環境を維持・保全することを目標に、土地利用・建築物等の整備に関する方針や計画などを都市計画法に基づいて定める地区計画を導入します。

1. 地区の概要

本地区は、青葉区の西部、東急田園都市線青葉台駅の北西約2km に位置しており、緑に囲まれた研究施設が立地しています。これらの研究施設については、昭和 40 年代以降に建設されたものです。



2. 土地利用の制限内容

地区計画の手続きに併せて市街化区域への編入手続きが進められています。

(1) 現在の用途地域等



(2) 市街化区域編入後の用途地域等



(3) 市街化区域編入後(工業地域)の制限内容

<p>■ 建築物の用途(建てられない用途)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗、カラオケボックス等で床面積 10,000 m²以上のもの ・ホテル、旅館 ・劇場、映画館など ・キャバレー、ダンスホールなど ・学校、病院 	<p>■ 容積率 200%</p> <p>■ 建ぺい率 60%</p> <p>■ 高さの最高限度 31m(住宅等は20m)、北側斜線(第5種高度地区)</p>
--	---

3. 地区計画制度

地区の特性に応じて、建物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどの制限や、生活道路、小公園などについて、きめ細かく定める「地区レベルの都市計画」です。

定めたルールはその地区計画の区域内にのみ適用されます。

(1) 地区計画の構成

- ①地区計画の方針
 - ・目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針
- ②地区整備計画
 - ・地区施設(道路、小公園等)
 - ・建築物等の制限
 - ・緑地保全に関する事項

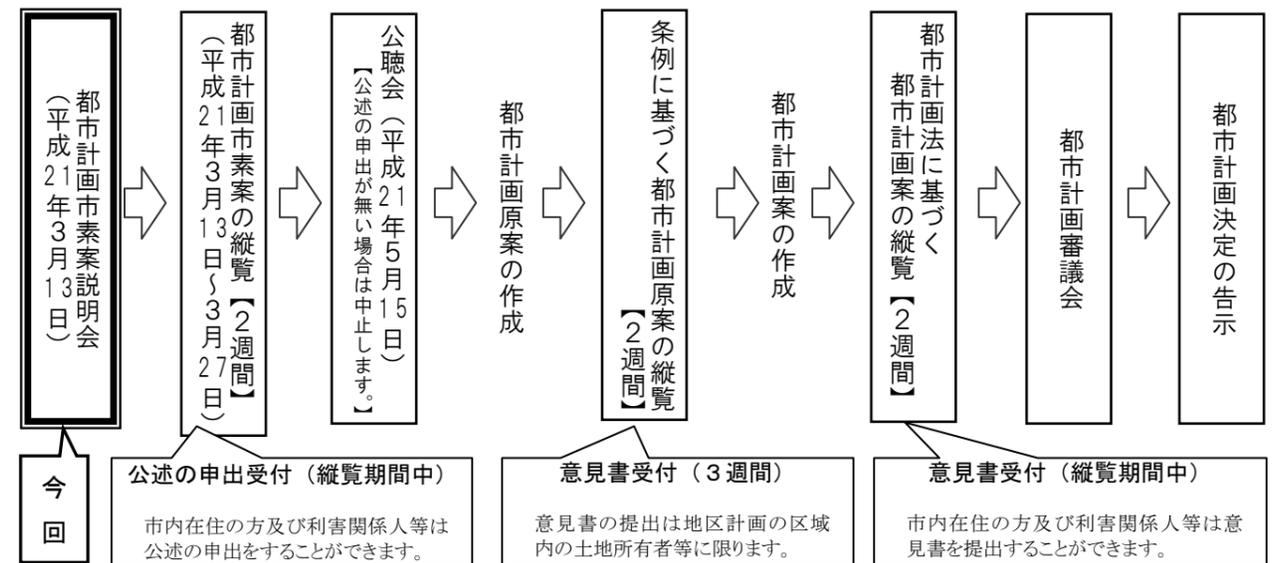
条例化

(2) 地区計画の効果

- ①届出制度、勧告制度
 - ・建築、開発等の行為を行う30日前に、市長に計画を届け出る。
 - ・地区計画の内容に適合しない場合は、市長が設計の変更等を勧告できる。
- ②条例化による制限
 - ・建築物等の制限を条例化することにより、制限に適合しない場合は、建築できません。

4. 今後のスケジュール

(1) 都市計画手続きの流れ



(2) 縦覧及び公聴会における公述申出の受付

【日時】平成 21 年 3 月 13 日(金)～27 日(金) <土・日・祝日除く> 午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで

【場所】まちづくり調整局都市計画課及び青葉区区政推進課

(3) 公聴会

【日時】平成 21 年 5 月 15 日(金) 午後 7 時から午後 9 時まで(予定)

【会場】若草台地区センター(住所:青葉区若草台20-5)

※公聴会で公述するためには公述の申出が必要(3月27日必着、縦覧場所に持参又は郵送)です。なお、公述の申出がない場合は、公聴会は中止します。(公聴会の開催については3月30日以降に、都市計画課ホームページまたは電話で御確認ください。)

◎都市計画市素案の内容に関するお問い合わせ

横浜市青葉区区政推進課企画調整係 〒225-0024 横浜市青葉区市ケ尾町 31 番地 4

TEL:045-978-2217 FAX:045-978-2410

◎都市計画手続きに関するお問い合わせ

横浜まちづくり調整局都市計画課 〒231-0012 横浜市中区相生町三丁目 56 番地 1(JNビル5F)

TEL:045-671-2657 FAX:045-664-7707

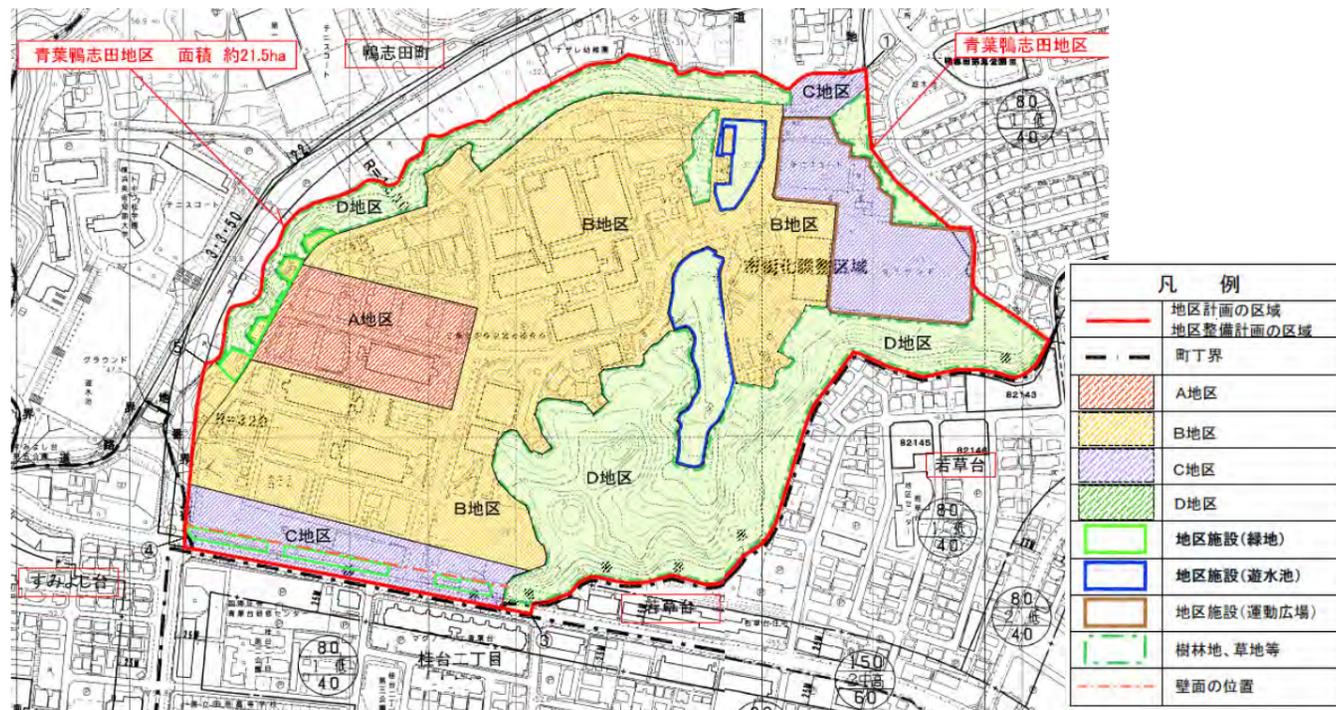
web ページ:<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/index.html>

★ご意見ご質問がありましたら、上記までお寄せください。

■青葉鴨志田地区地区計画 市素案（決定したものではなく、現段階での案です）

名称	青葉鴨志田地区地区計画
位置	横浜市青葉区鴨志田町、すみよし台及び若草台地内
面積	約21.5ha
地区計画の目標	本地区は、青葉区の西部、東急田園都市線青葉台駅の北西約2kmに位置しており、緑に囲まれた研究施設が立地している。本地区計画は、周辺住宅地等に配慮した土地利用を図るとともに、緑豊かな研究環境を維持・保全することを目標とする。
土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため4地区に区分し、A地区・B地区・C地区については、研究施設を主体とした土地利用を進める。D地区については、既存の樹林地・緑地を保全し緑豊かな研究環境を創出する。
地区施設の整備の方針	南側の道路境界等において、住宅地との緩衝帯とするため緑地を配置する。また、降雨時の遊水機能を確保するため、遊水池の保全を図る。さらに、オープンスペースを確保するため、運動広場を配置する。
建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を、各地区特性に応じ次のように定める。 1 A地区・B地区 研究施設の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度について定める。 2 C地区 研究施設に付属する施設の立地を図るとともに、周辺環境との緩衝帯とするため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度について定める。 3 D地区 樹林地・緑地の保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態意匠の制限について定める。
樹林地、草地等の保全に関する方針	D地区の樹林地、草地等については、保全に努める。

(計画図)



地区施設の配置及び規模	緑地	面積 約 300㎡	面積 約 300㎡	面積 約 400㎡	面積 約 400㎡	面積 約 700㎡	面積 約 900㎡	面積 約 500㎡	面積 約 5,900㎡	面積 約 2,300㎡		
	遊水池	面積 約 15,500㎡										
地区整備計画	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区						
	面積		約1.4ha	約9.9ha	約2.8ha	約7.4ha						
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 店舗で床面積の合計が500平方メートルを超えるもの 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9 公衆浴場 10 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 11 自動車教習所 12 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 13 倉庫業を営む倉庫 14 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ぬ)項第1号に掲げる工場 15 自動車修理工場									次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の4に規定する公益上必要なもの 2 前号の建築物に附属するもの	
	建築物の容積率の最高限度	10分の13					10分の5					
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5					10分の3					
	壁面の位置の制限	-					建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は10m以上とする。		-			
	建築物の高さの最高限度	31m	20m	10m								
	建築物等の形態意匠の制限	1 建築物等の色彩は、当該地区計画区域の周辺の住環境に配慮し、周囲の樹林地と調和したものとなるよう、マンセル表色系のYR(黄赤)系又はY(黄)系で明度6以上かつ彩度4以下、若しくはN(無彩色)で明度6以上を基調とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)ガラス等の透過性のある材料を用いた部分 (2)建築設備 2 建築物の屋上に設置する建築設備は、地盤面からの高さが15mを超える部分をルーバー等により遮蔽するなど、当該地区計画区域の周辺の道路から容易に望めない形態意匠とする。 3 屋外広告物は、緑の景観を阻害しないよう、地盤面からの高さが15mを超える部分には設けないものとする。ただし、独立文字やマーク等により施設名等を表示するものについてはこの限りではない。										
	建築物の緑化率の最低限度	100分の15					-					
土地利用の制限	樹林地、草地等の保全に関する事項 -											
	計画図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。 1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 3 木竹の伐採 4 水面の埋立て又は干拓 5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積											

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、樹林地、草地等は計画図表示のとおり」