

**磯子三丁目地区地区計画に関する
都市計画市素案説明会**

- 1 経緯
- 2 地区の概況
- 3 都市計画提案の概要
- 4 地区計画制度の概要
- 5 市素案の概要
- 6 今後のスケジュール

1 經緯

平成21年

3月27日

都市計画提案書の受理

提案者 : 磯子開発特定目的会社
提案の内容 : 地区計画の決定

5月20日

提案の説明会

6月23日

公聴会

9月25日
10月19日

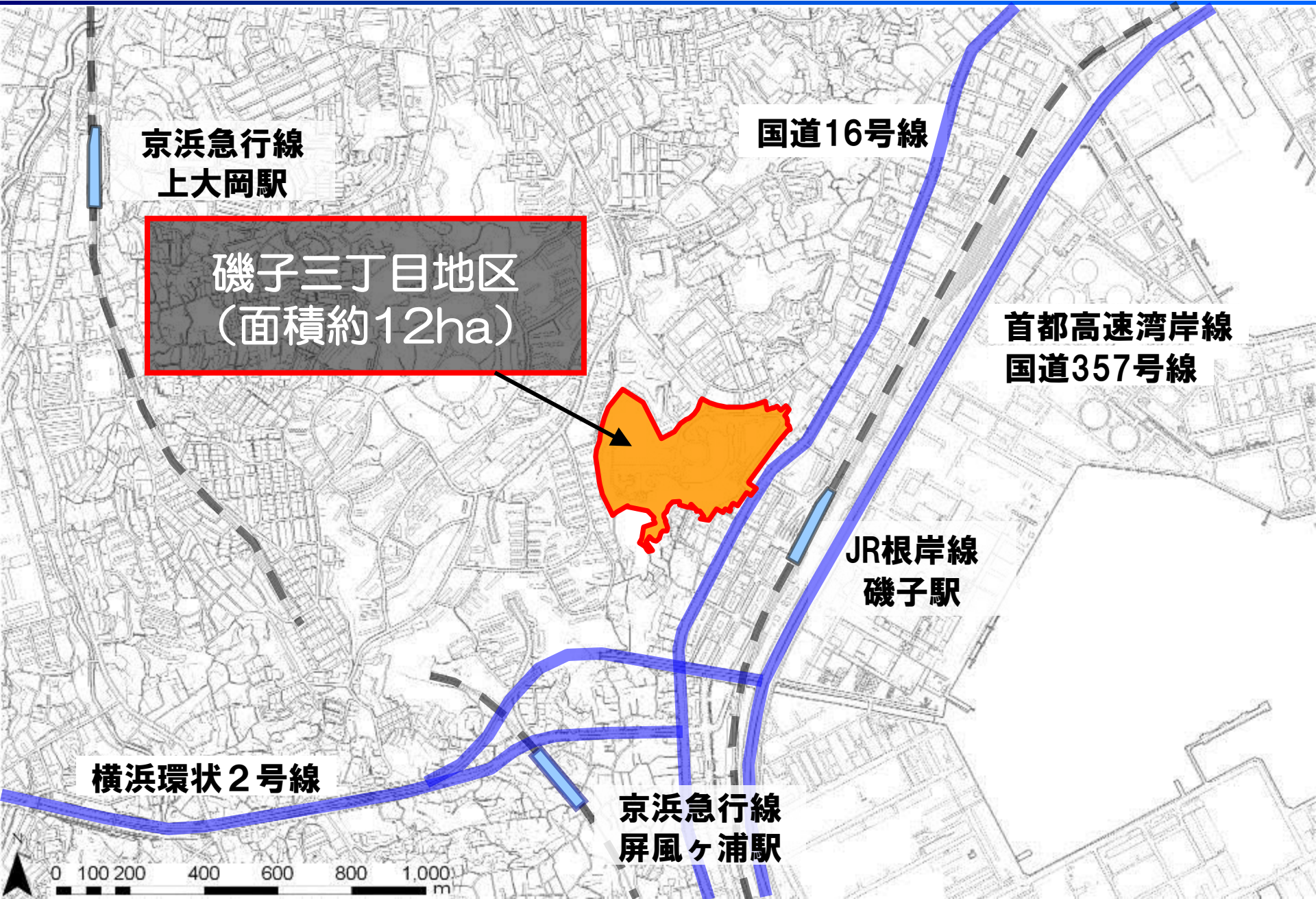
都市計画提案評価委員会

提案を修正し市素案を作成

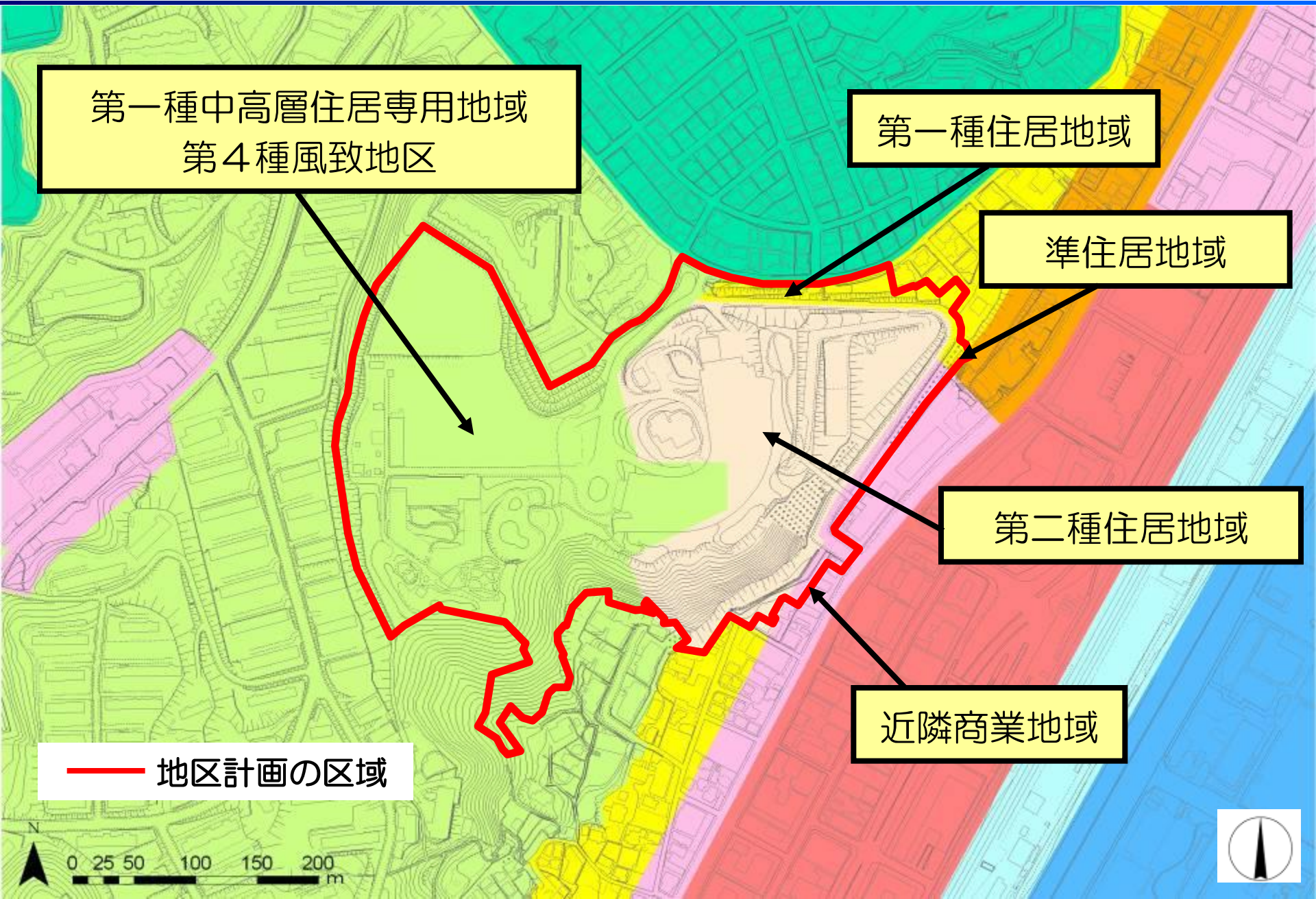
都市計画市素案の説明会（本日）

2 地区の概況

2-(1) 位置



2-(2) 現状の都市計画の概要



2-(3)-① 地区の特徴

地区内外に連なる海岸段丘の崖は、
区の景観を特徴づける**貴重な緑地**



かつては別荘やホテルとして利用され、
歴史的建造物である旧東伏見邦英伯爵別邸
（貴賓館）が残っています



石垣、桜並木なども残っています



都市計画マスタープラン・磯子区プラン

- ・東側は「中心商業業務地」
- ・西側は「その他の住宅地」
- ・磯子駅周辺は地域拠点
(商業、業務、大規模ホテル、都市型住宅
などが立地する区を中心)

横浜市中期計画

鉄道駅の周辺地区については地域の特性を活かした個性ある拠点として、基盤整備を進め、働く、学ぶ、楽しむ、買う、憩うといった機能の充実を図っていきます。

3 都市計画提案の概要

3-(1)-① 開発計画の概要



3-(1)-② 開発計画の概要



イメージパース

イメージパース

3-(1)-③ 開発計画の概要



3-(1)-④ 開発計画の概要



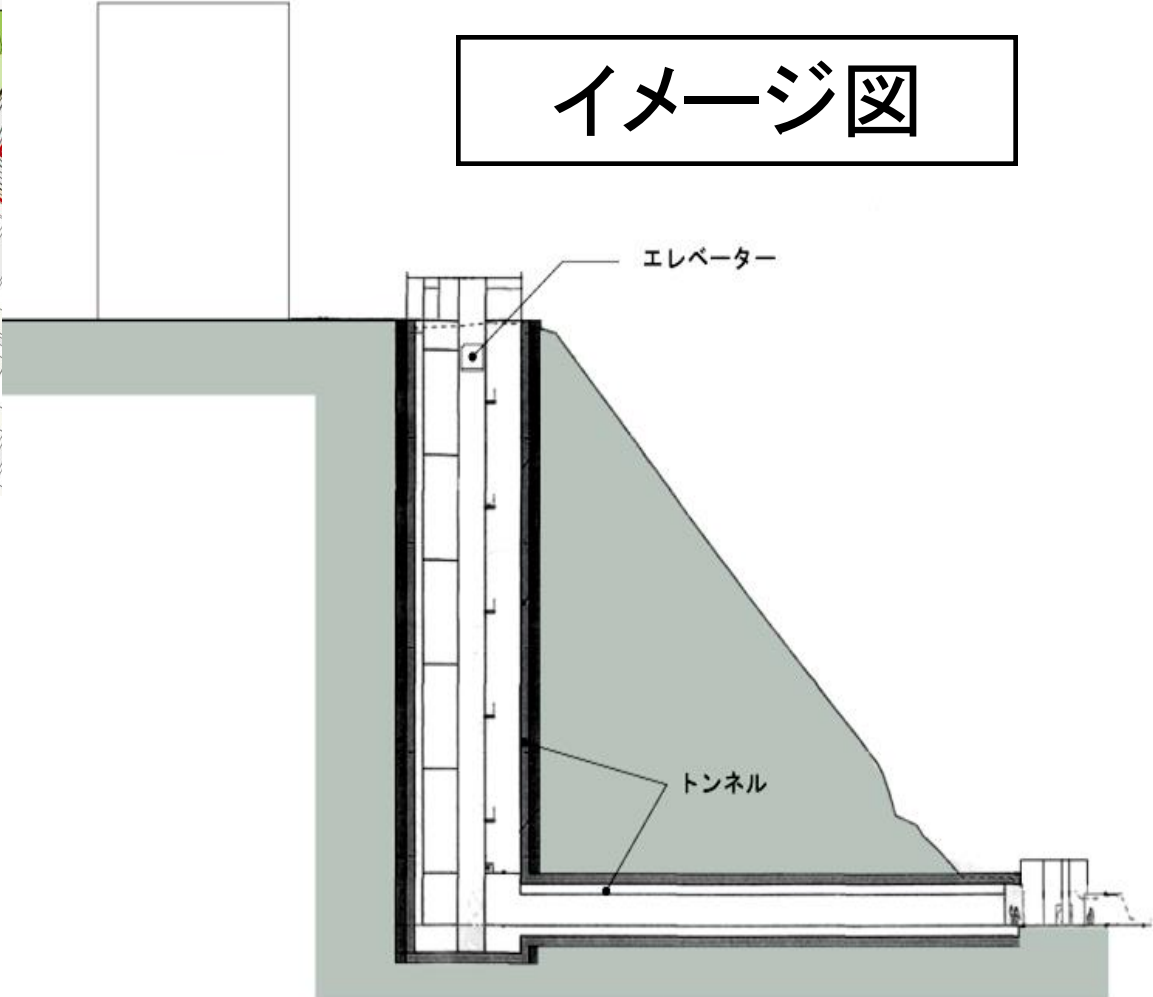
3-(1)-⑤ 開発計画の概要



3-(1)-⑥ 開発計画の概要



イメージ図



ア. 横浜市のまちづくりの方針との整合

イ. 環境等への配慮

ウ. 周辺住民との調整及び概ねの賛同

エ. 事業実施の実現性

オ. まちづくりへの寄与

カ. 適正な提案区域の設定

キ. 事業中の都市施設等への配慮

ク. 計画の合理性・担保性

本提案は、周辺環境等に配慮した建築物の形態制限や、十分な緑地・空地及び新たな歩行者動線の確保、商業・サービス施設の誘導、貴賓館の保全・活用などを地区計画に定めるものであり、良好な市街地環境の形成に寄与するものと考えます。

建築物を集約することでまとまりのある緑地や空地を生かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能となることから、風致地区の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものであると考えます。

しかしながら、周辺住宅地へのより一層の配慮や開発計画と整合した緑地や公園の設定などが必要であると考えることから、

これらを総合的に評価した結果、提案された地区計画の内容に**必要な修正を加えたうえで、地区計画の都市計画決定**を行う必要があると判断します。

3-(2)-⑥ 市が修正した主要内容

- | | |
|---|--|
| 1 | 提案された地区計画と建築計画との整合などを図るために記述を修正 |
| 2 | 敷地内通路（通称プリンス坂）については、幅員約12mを開発区域に含めるべきであり、このことを踏まえ、公園の規模等を修正 |
| 3 | 各地区の建築物等の整備の方針を担保するため、建築物の用途の制限を修正 |
| 4 | 地盤の変化の影響をできるだけ受けないようにするため、東京湾平均海面からの高さによる制限を追加 |
| 5 | 区域の西側に隣接する風致地区内の住宅地に配慮するため、当該住宅地に面する建築物の高さの最高限度は31mよりも低くなるよう修正 |
| 6 | 風致地区内にある旧磯子街道から北側の住宅地に配慮するため、斜線の立ち上げ位置を将来道路となる部分の中心に修正 |
| 7 | 提案された区域内外の景観に配慮するため、建築物等の色彩や屋外広告物の規模などについて、建築物等の形態意匠の制限を修正 |

4 地区計画制度の概要

地区の特性に応じて、建築物の用途、
建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、
道路、公園などについて、
きめ細かく定めるルールです。

地区計画

地区計画の方針

- 目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針 等

地区整備計画

- 地区施設（道路、公園等）
- 建築物等の制限
 - ・ 用途の制限
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 建ぺい率の最高限度
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限 等

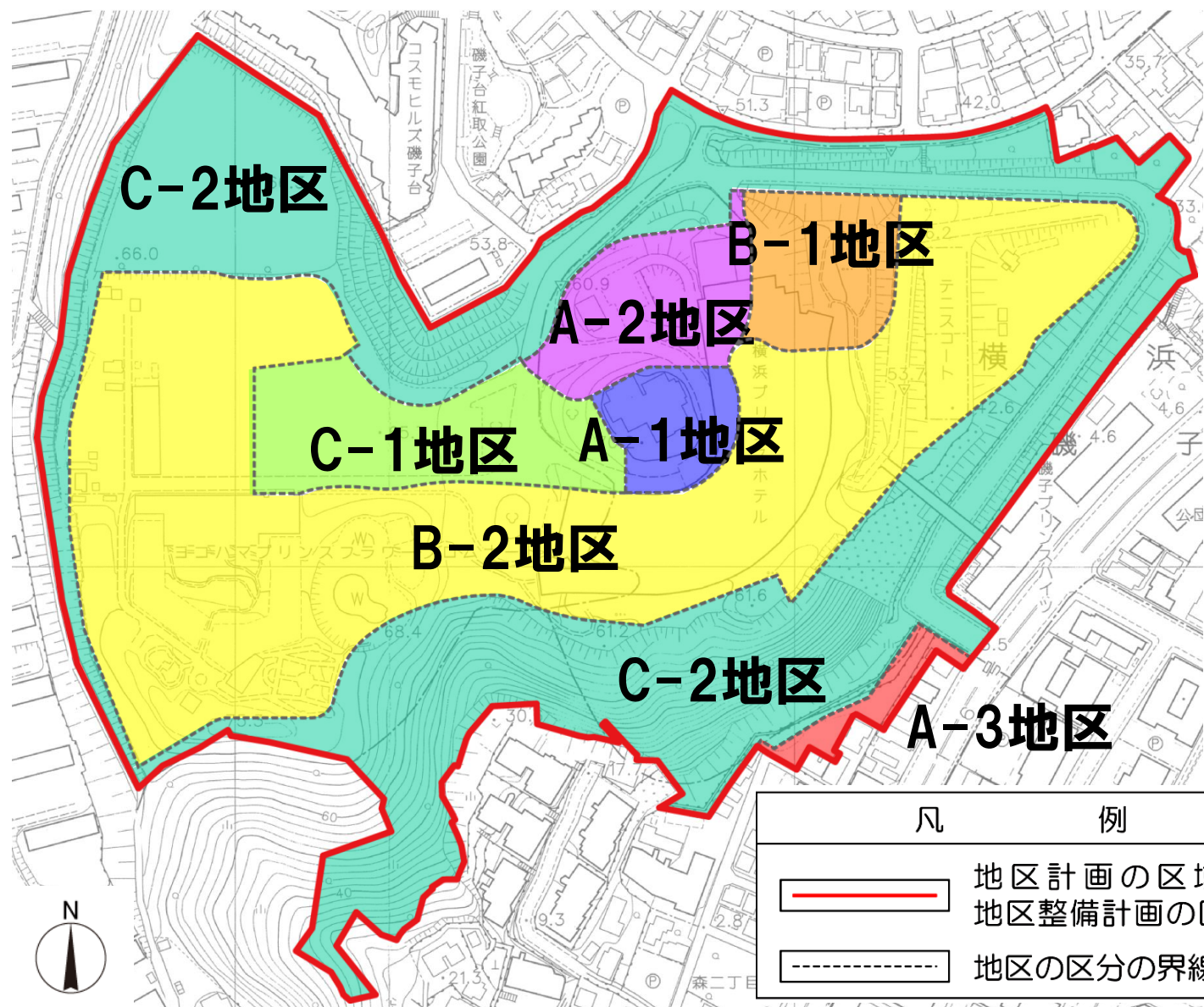
5 市素案の概要

(磯子三丁目地区地区計画)

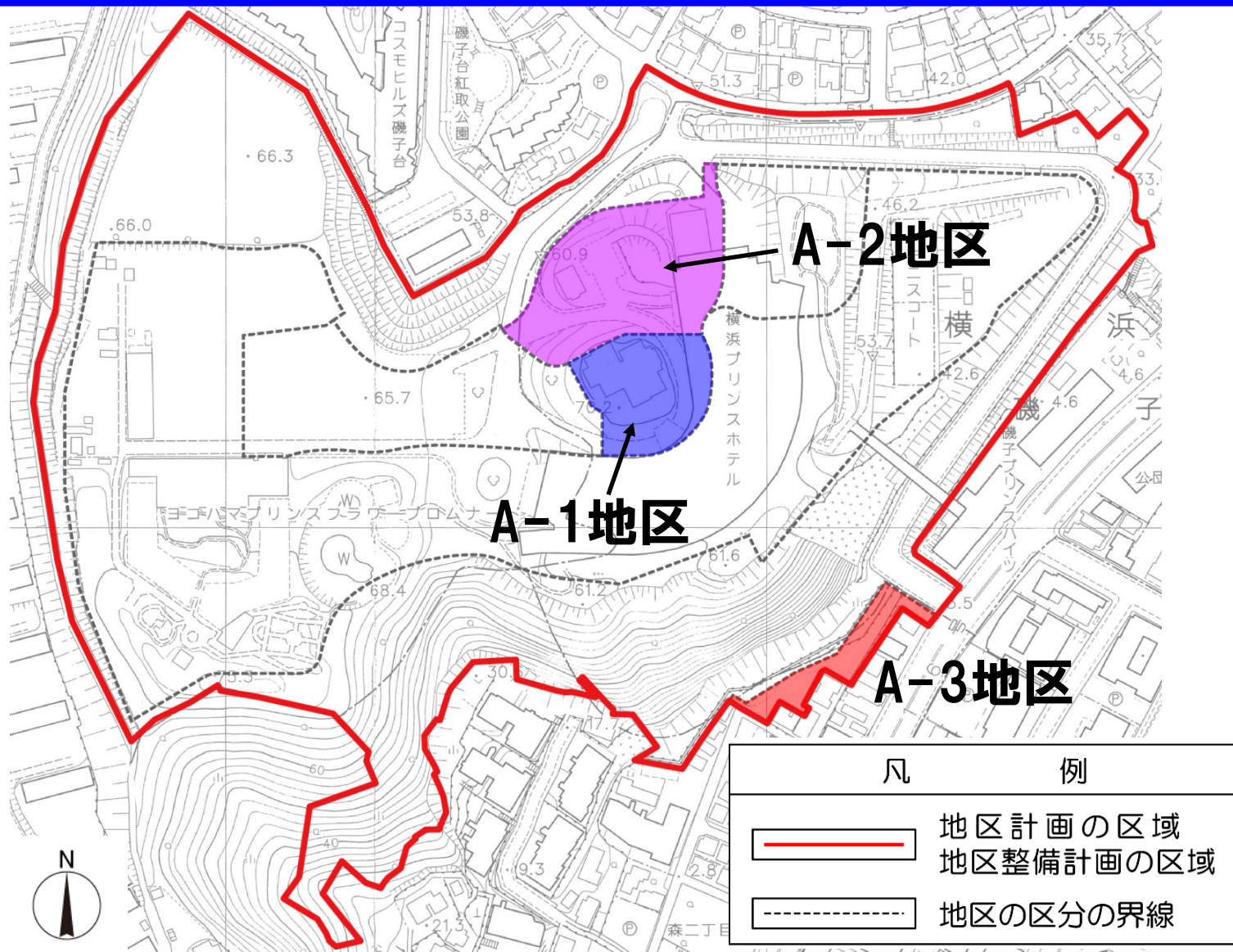
5－(1) 地区計画の方針

- 良好な住環境や自然環境の維持・保全・創出
- 貴賓館の維持・保全・活用
- 地域のにぎわいの拠点となる商業・サービス機能の立地

鉄道駅の周辺にふさわしい、地域に親しまれる緑豊かで良好な市街地の形成

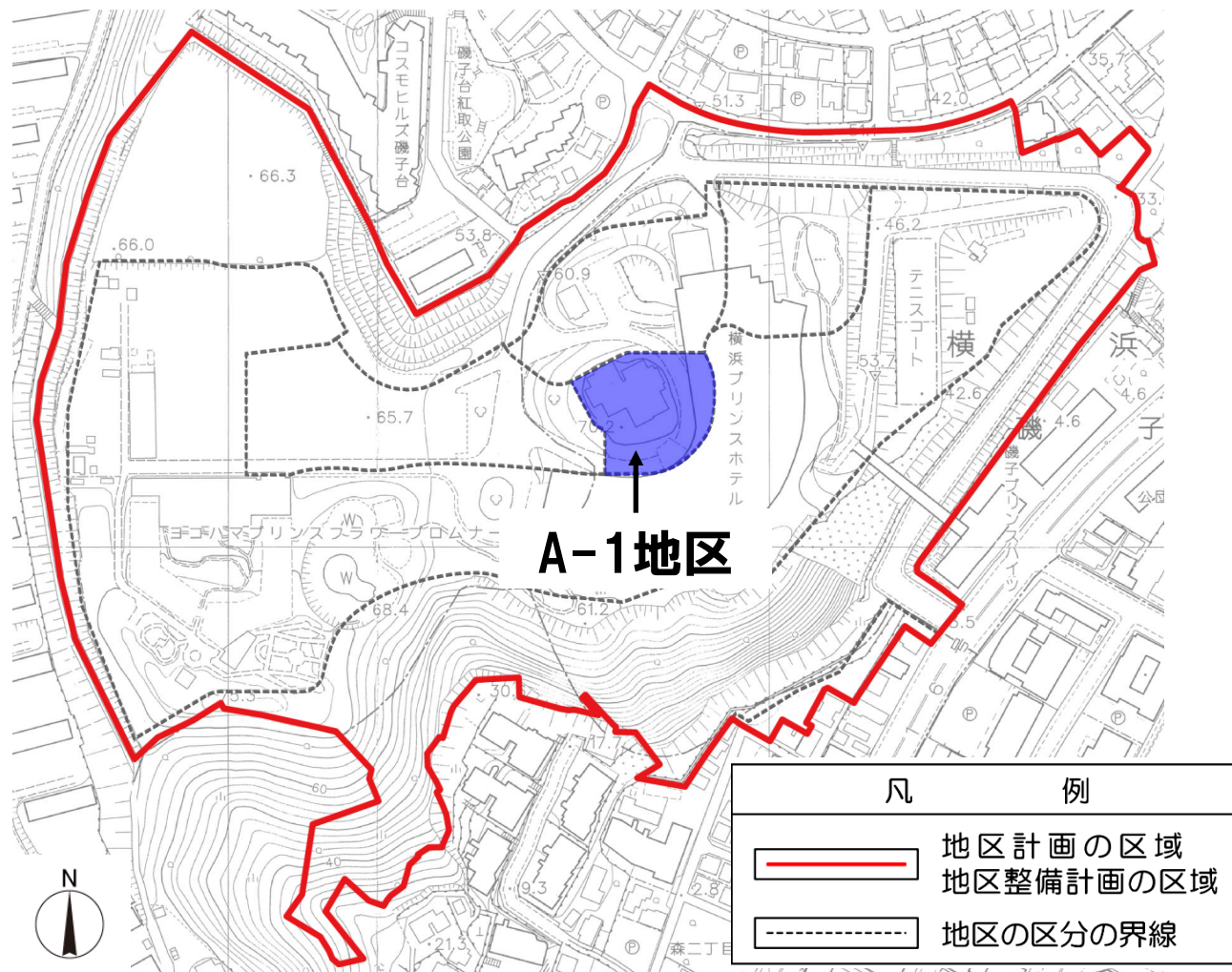


主に商業・サービス機能を誘導する



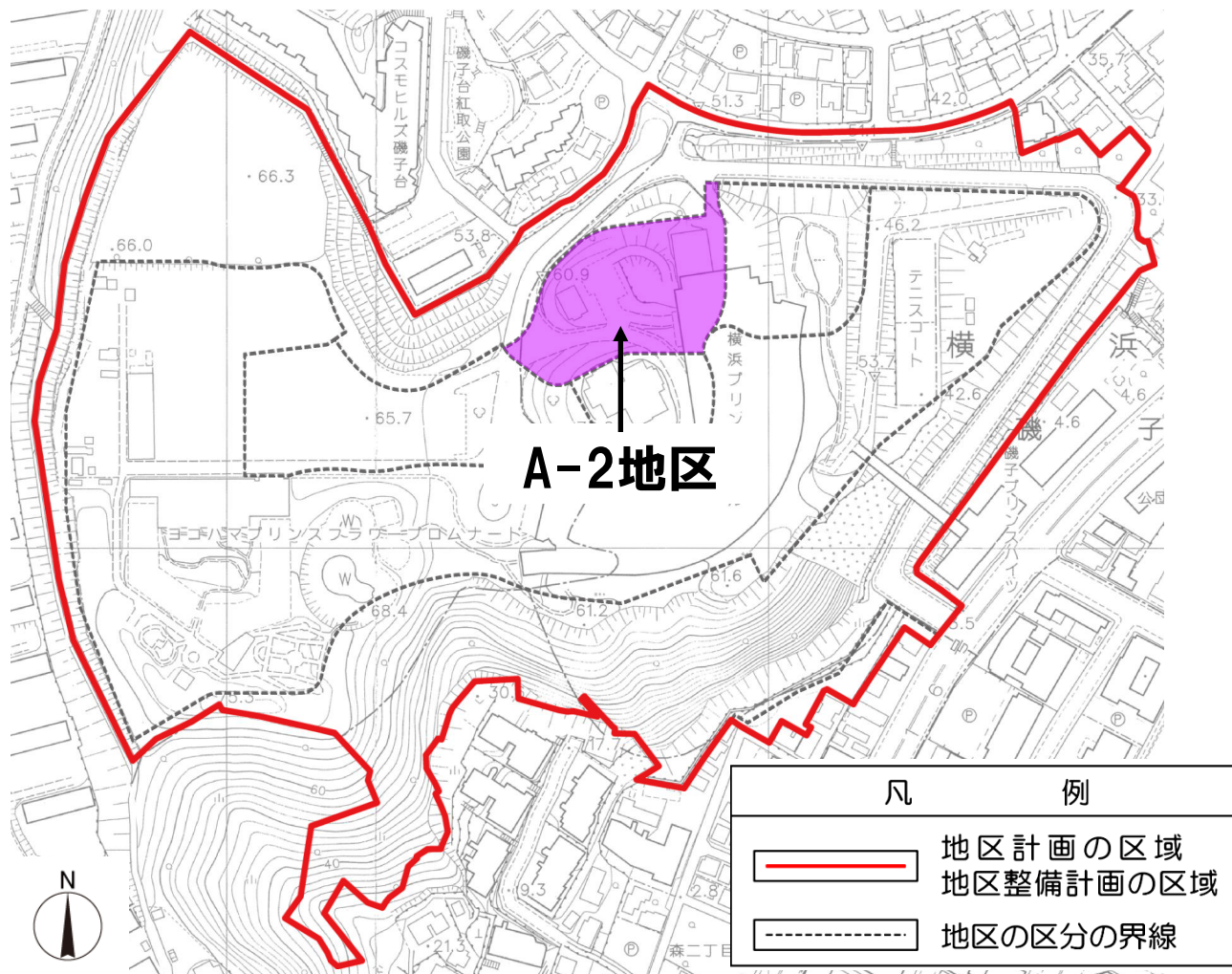
5-(1)-④ 土地利用の方針（A-1地区）

貴賓館を維持・保全・活用しながら、商業・サービス施設等の立地を図る地区

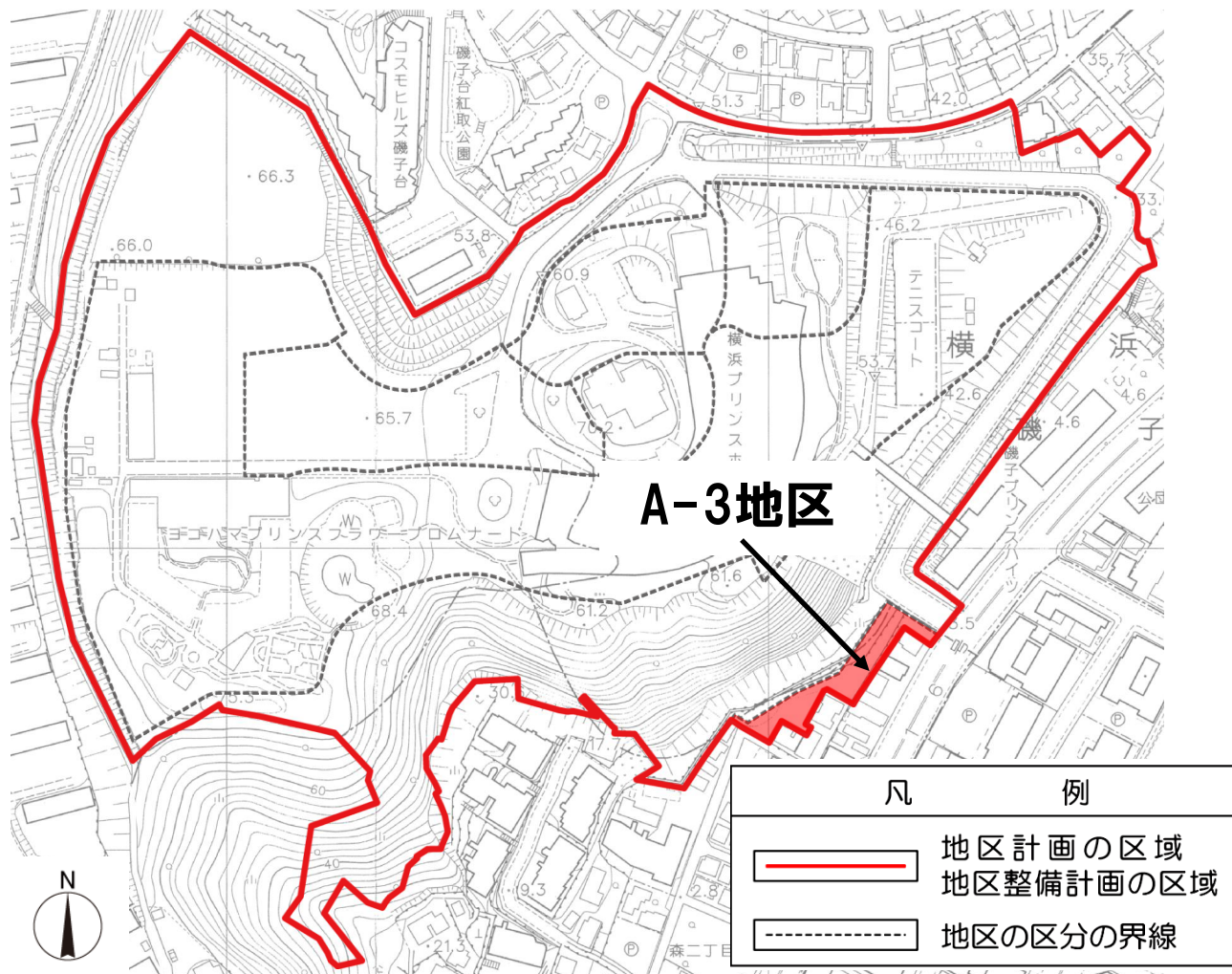


5-(1)-⑤ 土地利用の方針（A-2地区）

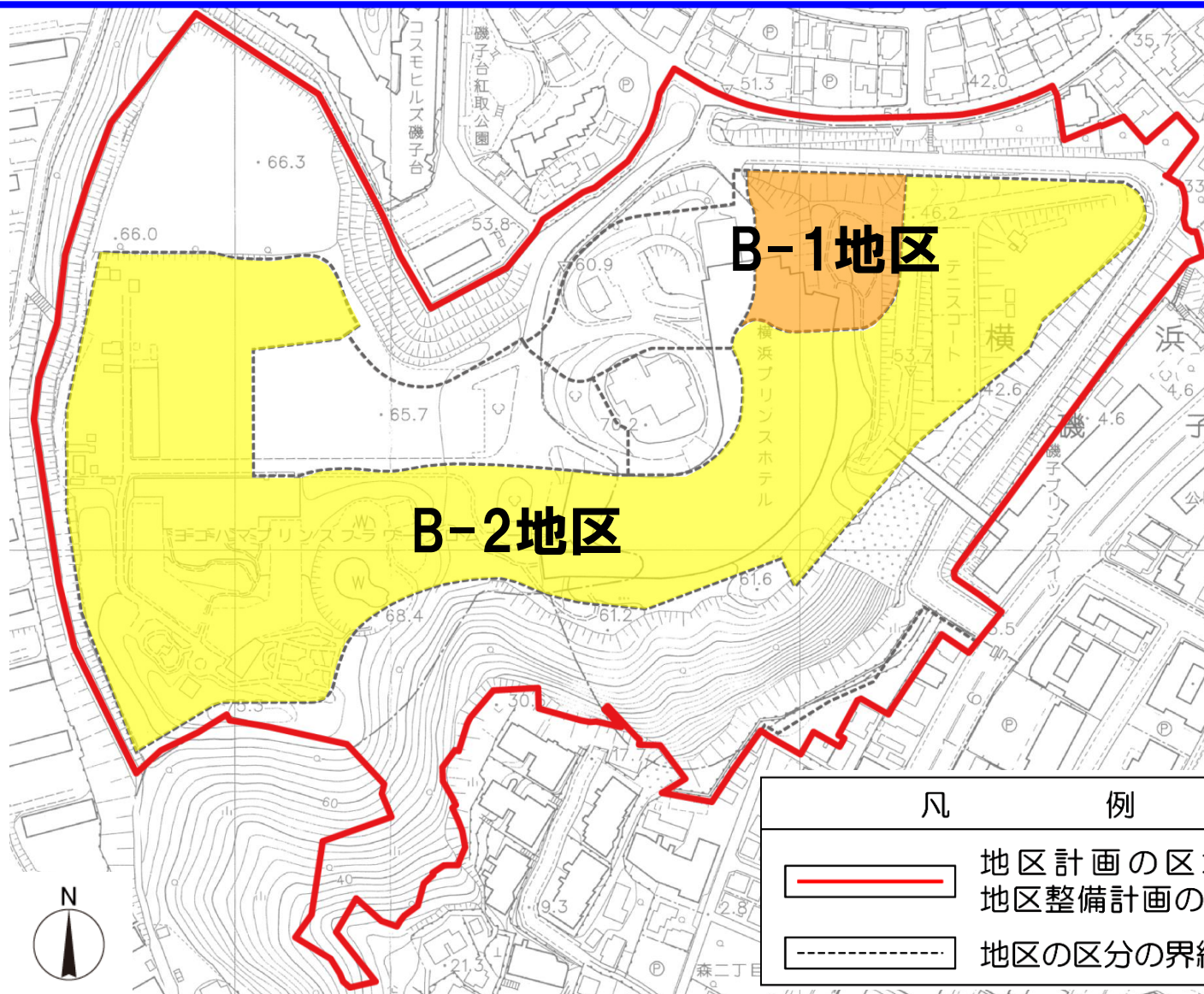
隣接する貴賓館と調和した、商業・サービス施設等の立地を図る地区



昇降施設の出入口や小規模な店舗等の立地を図る地区

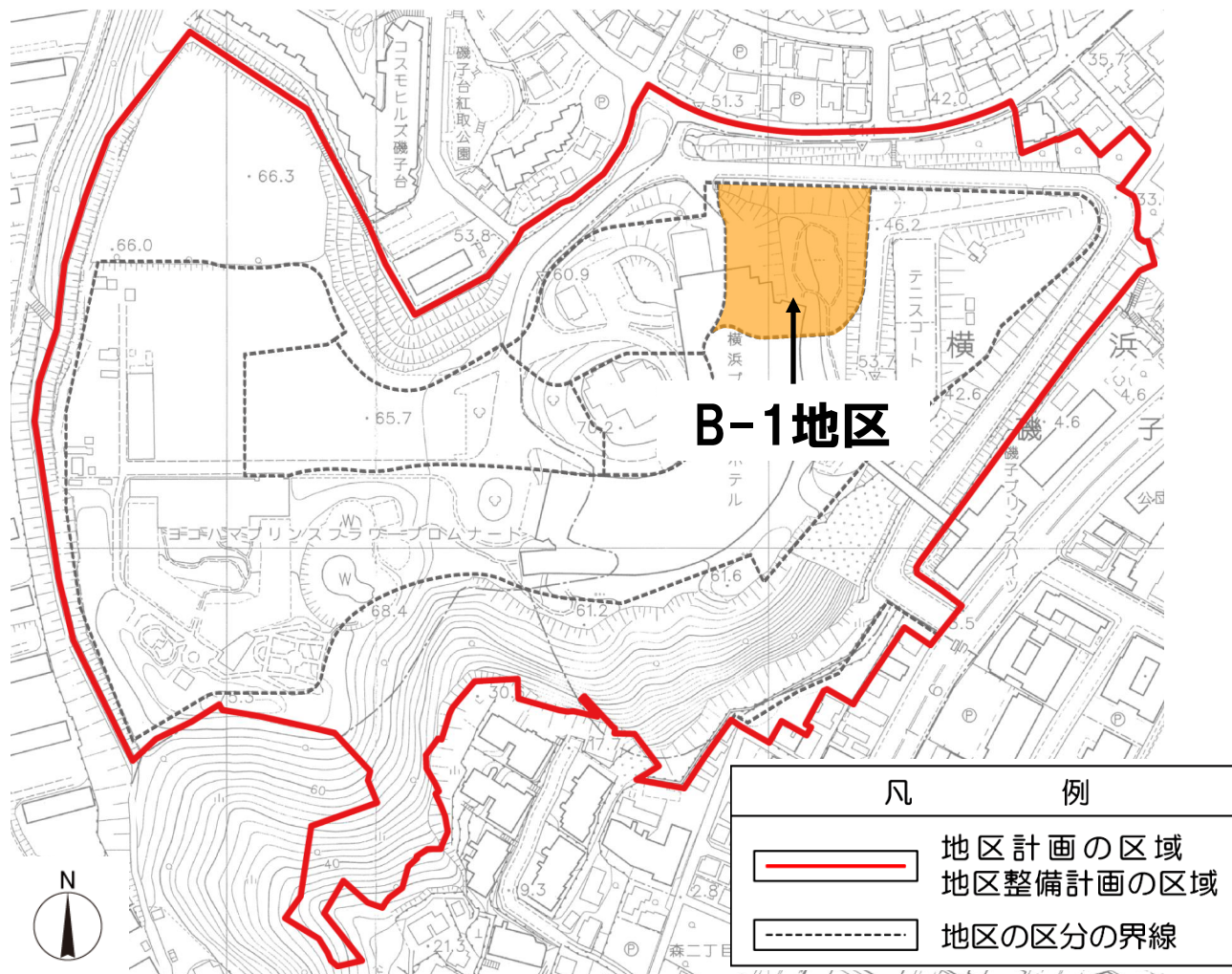


主に良質な共同住宅を誘導する



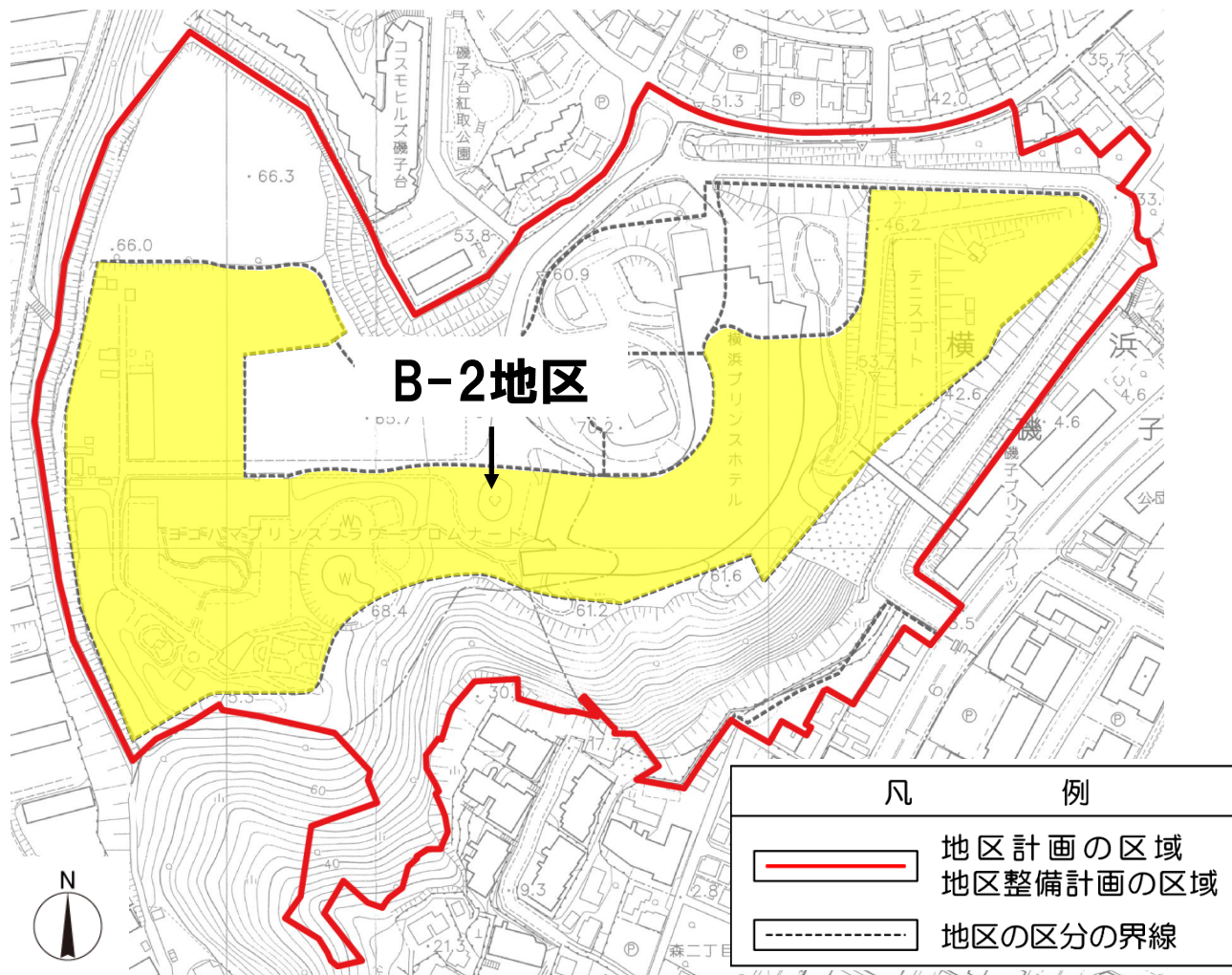
5-(1)-⑧ 土地利用の方針（B-1地区）

共同住宅とその低層部への商業・サービス施設等の立地を図る地区

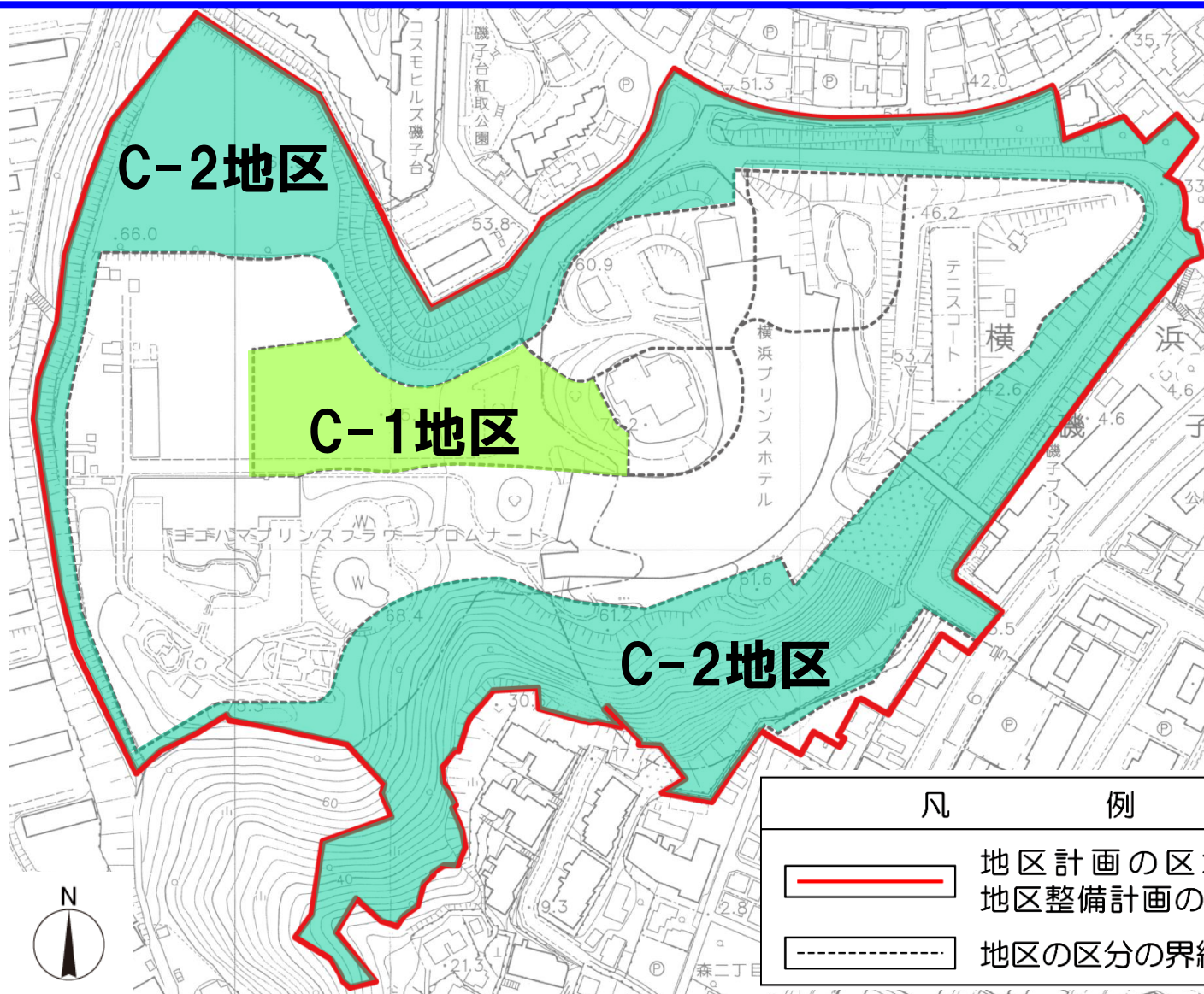


5-(1)-⑨ 土地利用の方針（B-2地区）

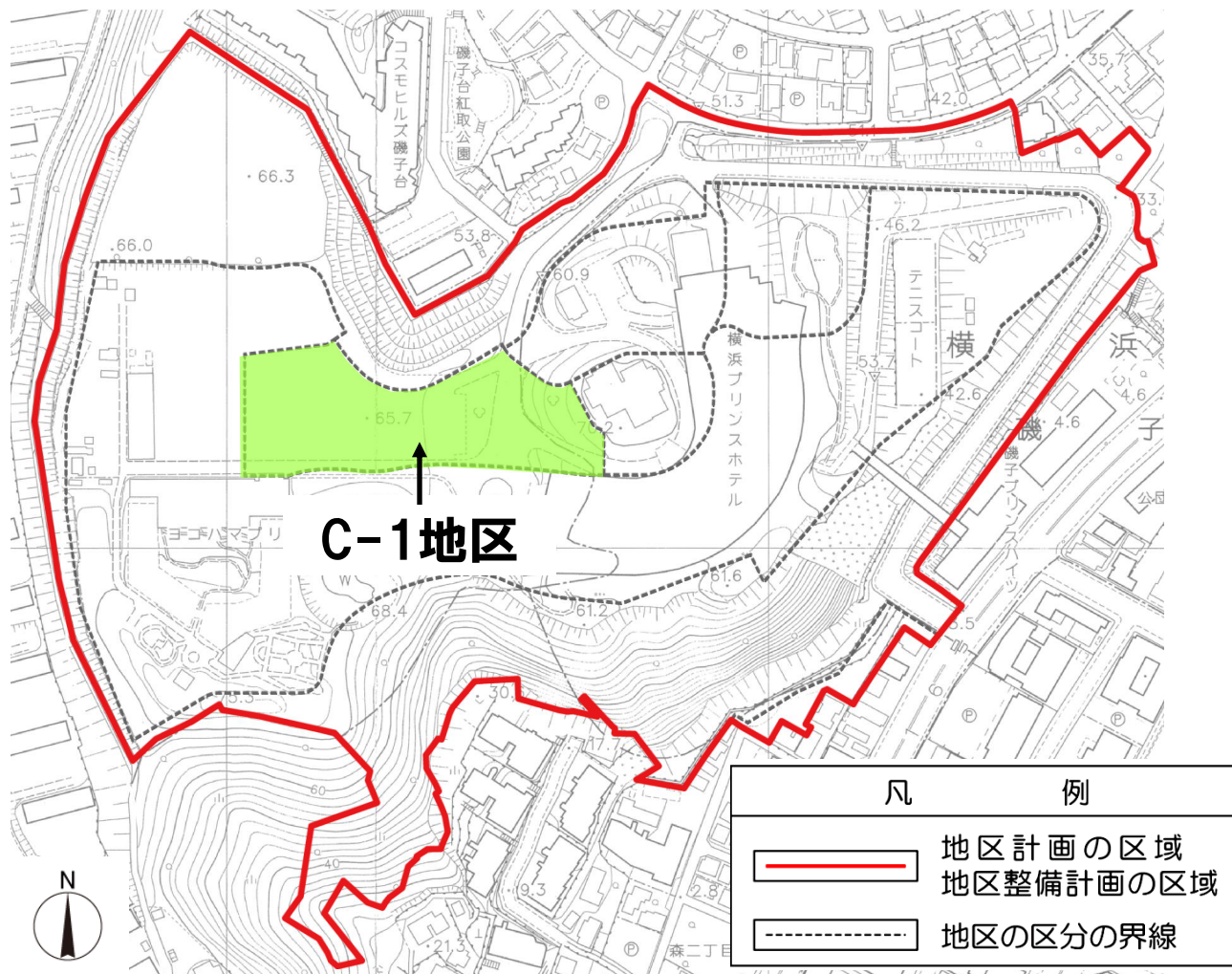
共同住宅とその低層部への小規模な店舗等の立地を図る地区



空地进行配置し、緑の維持・保全・創出等を行う

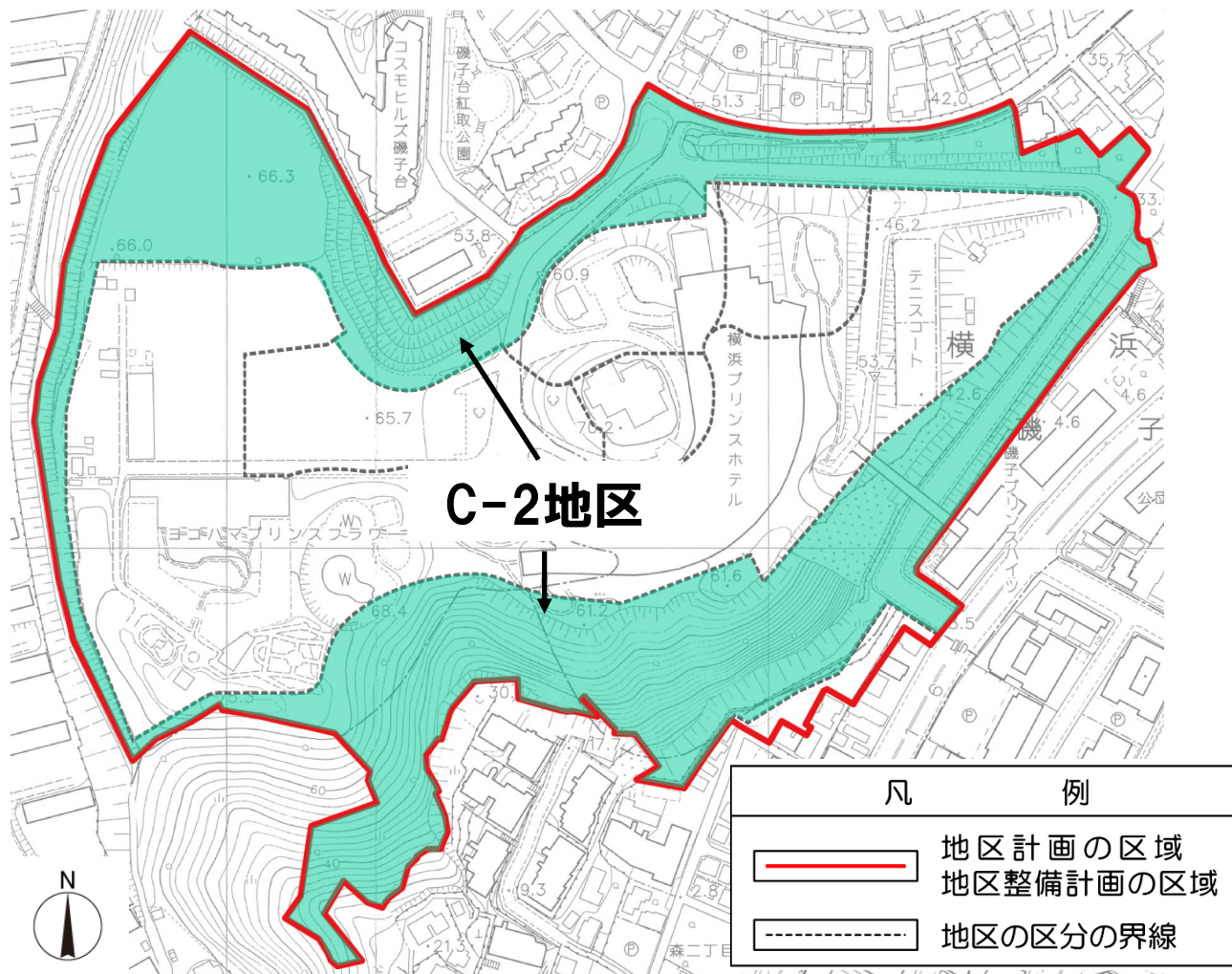


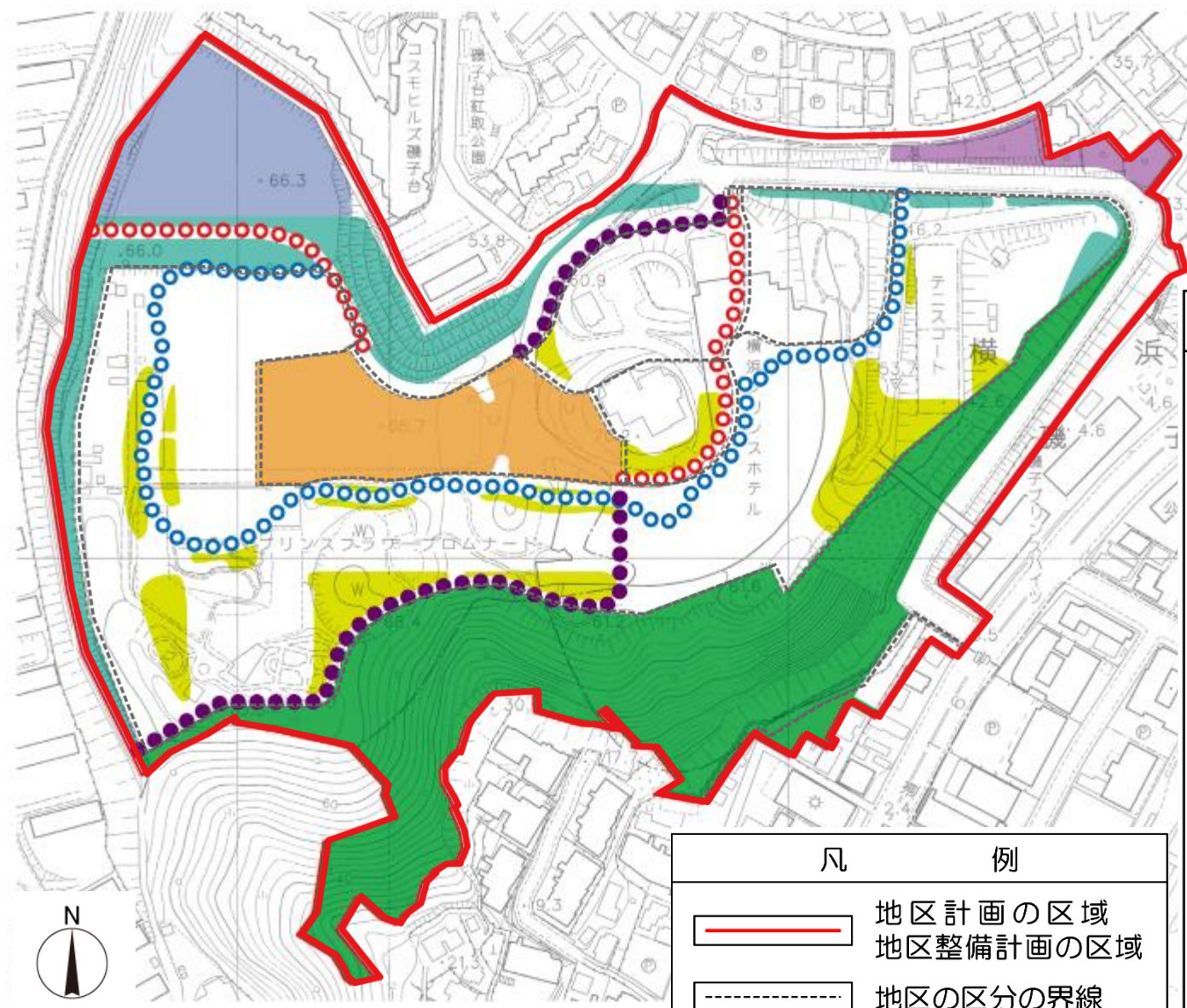
広場を地上に配置し、駐車場は地下のみに設ける地区



5-(1)-⑫ 土地利用の方針（C-2地区）

斜面緑地の維持・保全、緑豊かな環境を形成するため、公園の配置を図る地区





凡	例
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	地区の区分の界線

凡	例
	歩行者用通路1
	歩行者用通路2
	散策路
	公園1
	公園2
	広場
	緑地1
	緑地2
	緑地3

- ① 7つの地区ごとに建築物の用途を制限
- ② 建ぺい率の最高限度、緑化率の最低限度、敷地面積の最低限度を設定
- ③ 壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を設定
- ④ 建築物等の形態意匠、垣又はさくの構造の制限
- ⑤ 温室効果ガスの排出抑制に寄与

- ① 斜面緑地の維持・保全、
新たな緑の創出
- ② 桜並木などの維持・再生、
積極的な緑化の推進



5－(2) 地区整備計画

5-(2)-② 地区施設（公園・広場）



公園1

公園2

本地区の外縁部の北側に配置

広場

- 憩いの場
- 風致の維持・向上のため緑化

公園1

面積 約5,800m²

公園2

面積 約1,400m²

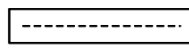
広場

面積 約7,100m²

凡 例



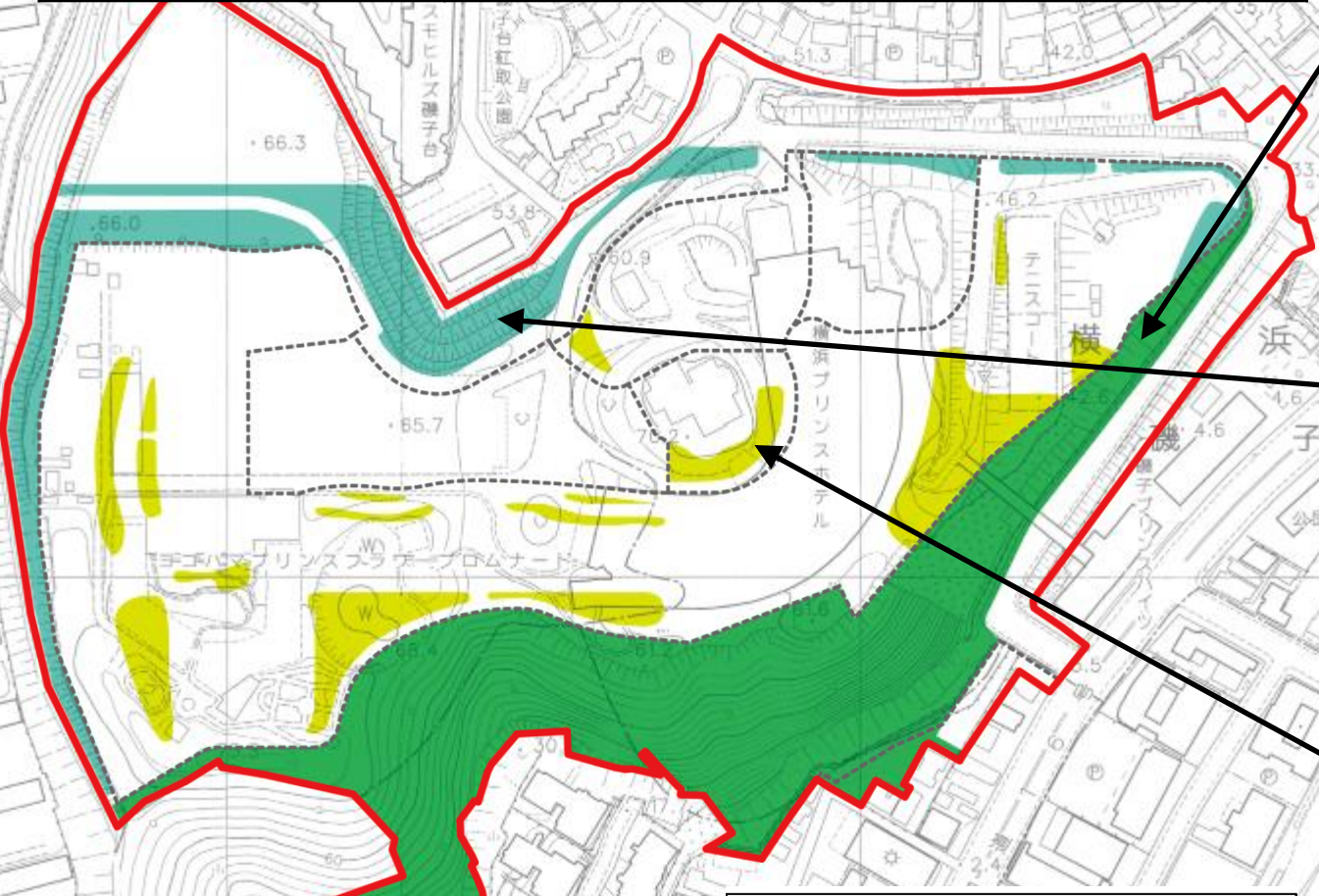
地区計画の区域
地区整備計画の区域



地区の区分の界線

5-(2)-③ 地区施設（緑地）

緑地 1 面積 約23,400m²



緑地1

貴重な斜面緑地を維持・保全

緑地2

周辺に対する影響を和らげる緑地

緑地3

新たな緑地を配置

緑地 2 面積 約7,300m²

緑地 3 面積 約6,800m²

5-(2)-④ 地区施設（歩行者用通路）

歩行者用通路 1 幅員4m 延長約320m

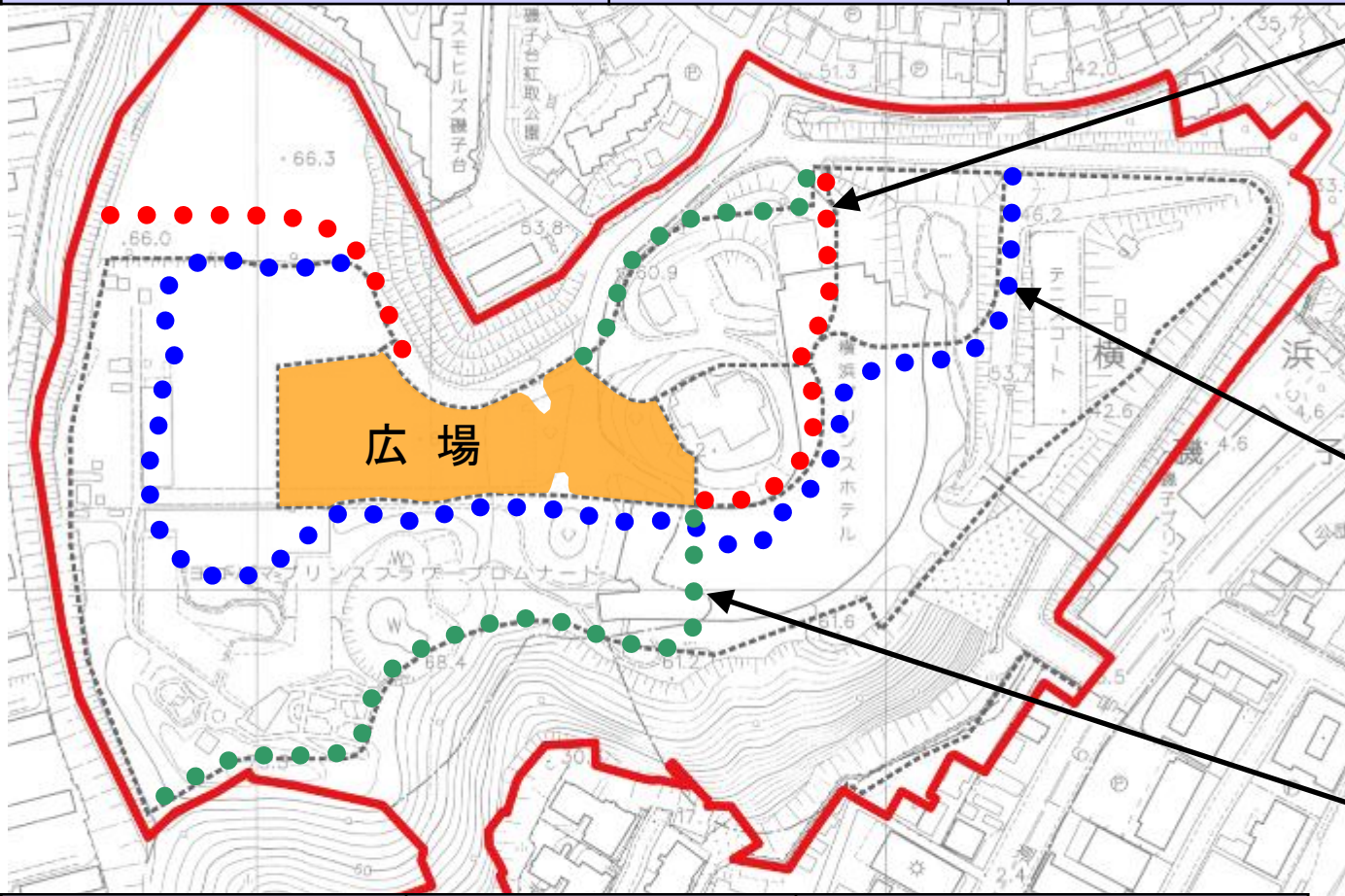
歩行者用通路1
導入路、通り抜ける通路

歩行者用通路2
各建築物へ連絡する通路

散策路
緑を楽しみながら散策する通路

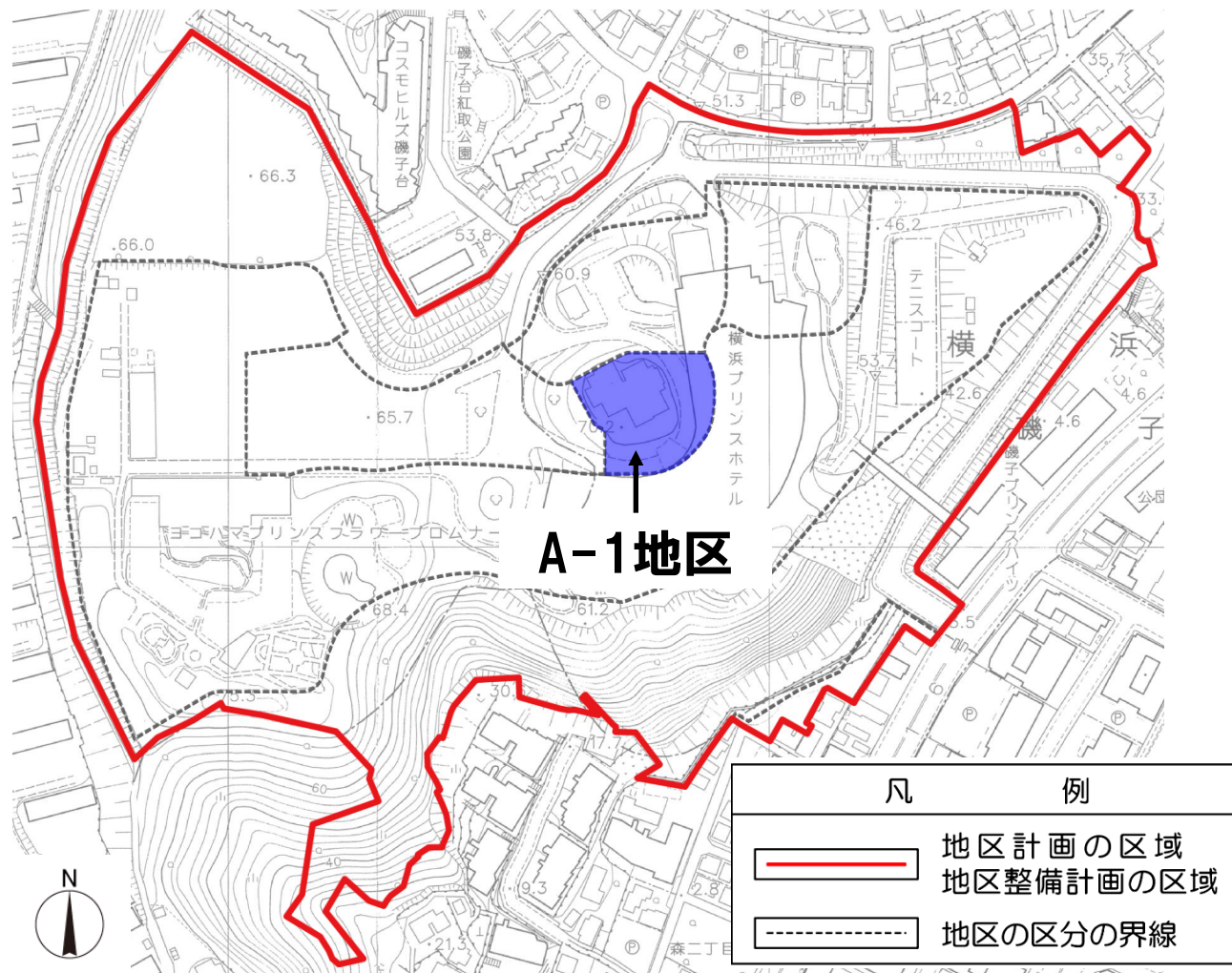
散策路 幅員2m 延長約420m

歩行者用通路 2 幅員1.5m 延長約640m

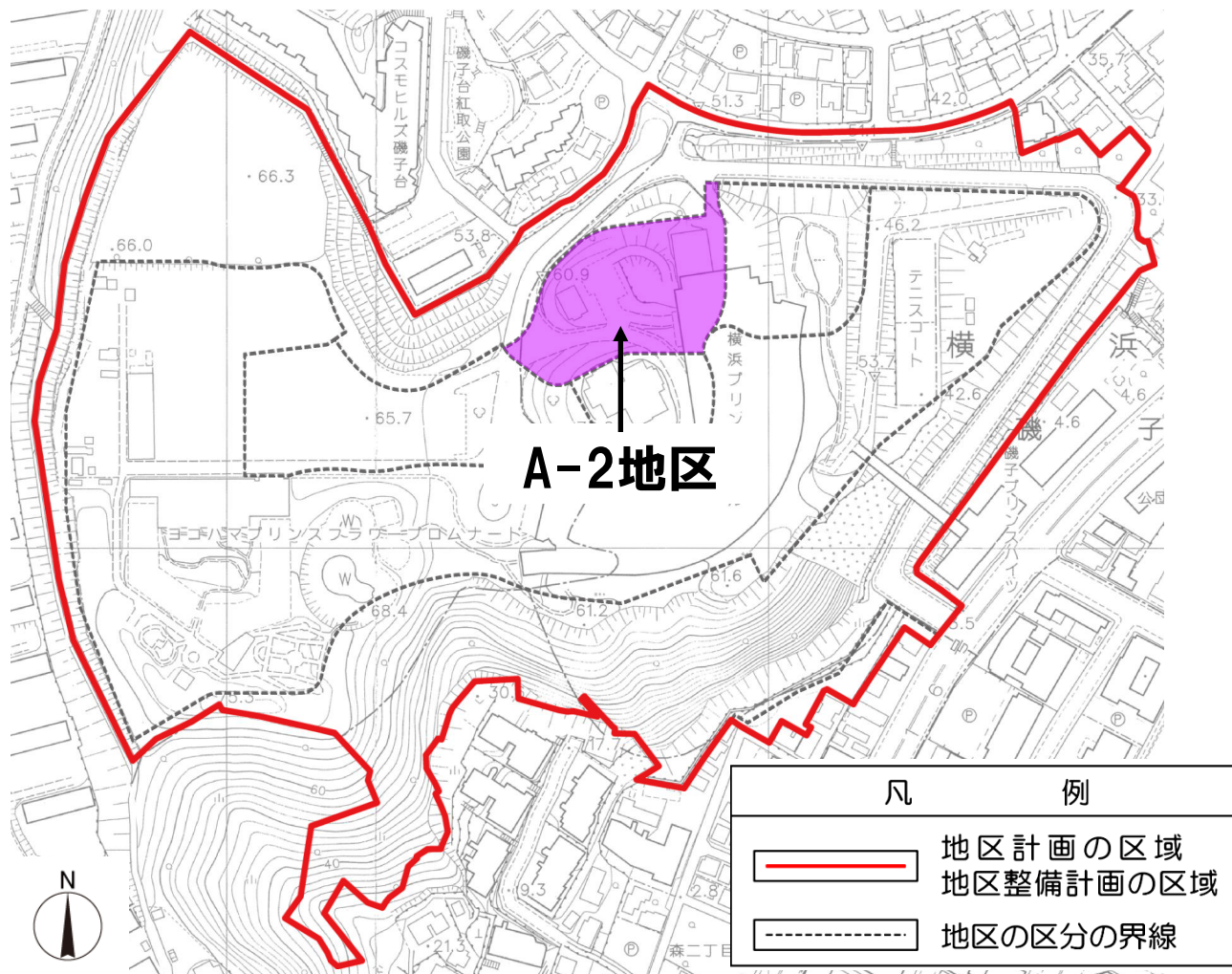


5-(2)-⑤ 建築物の用途の制限 (A-1地区)

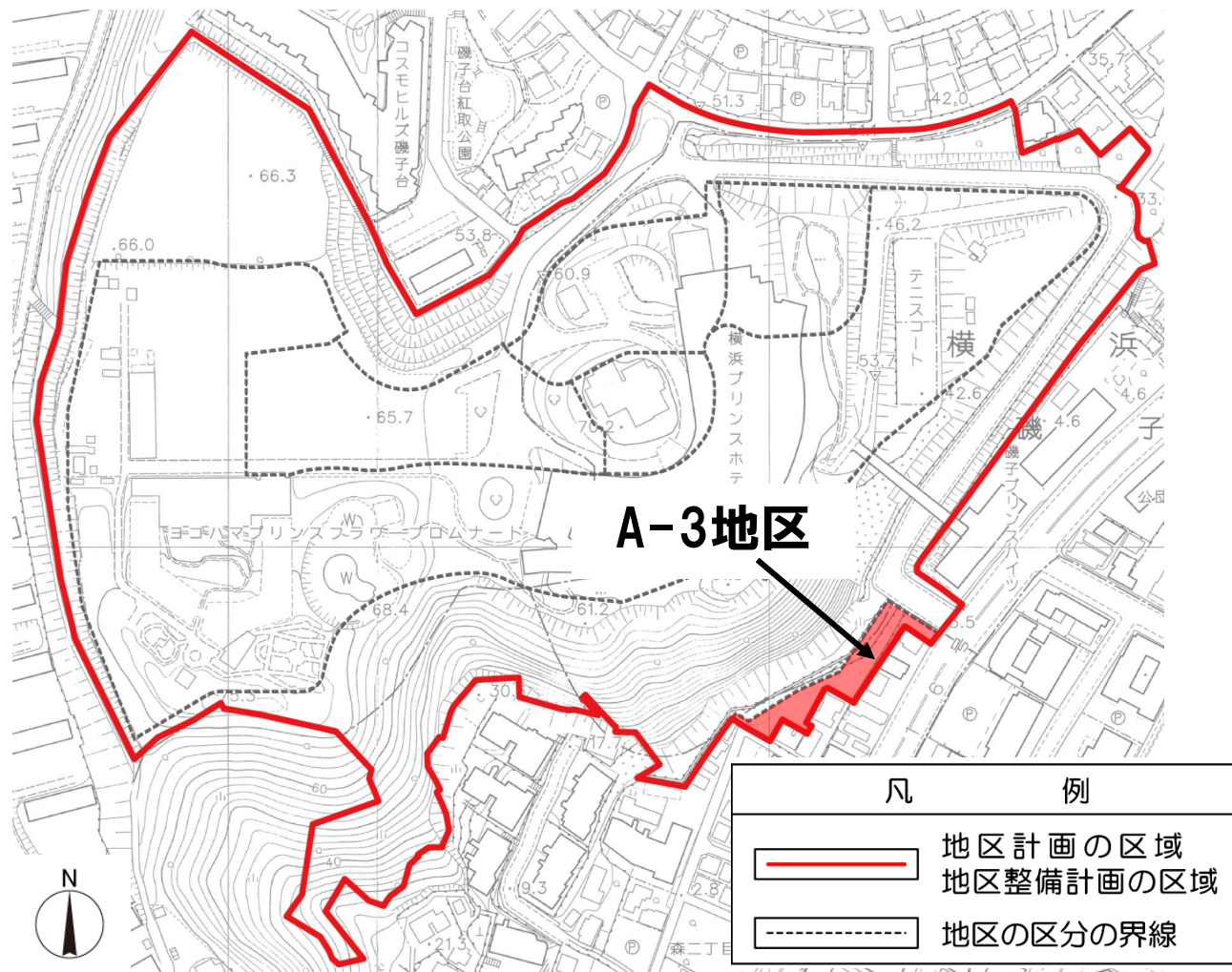
「貴賓館」を使用するならば、店舗や事務所等の用途が可能。共同住宅等の住宅系の用途は禁止



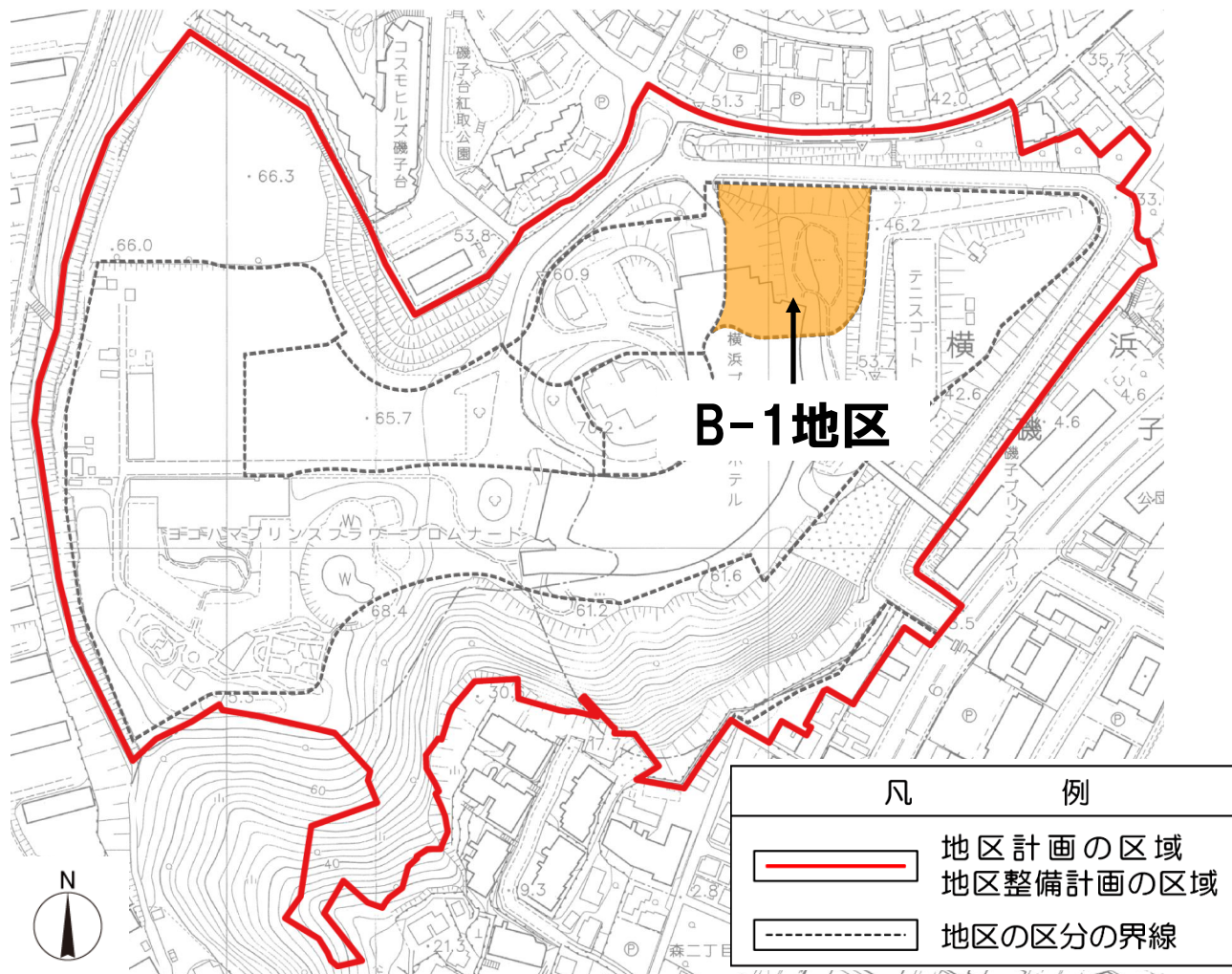
住宅系の用途を禁止



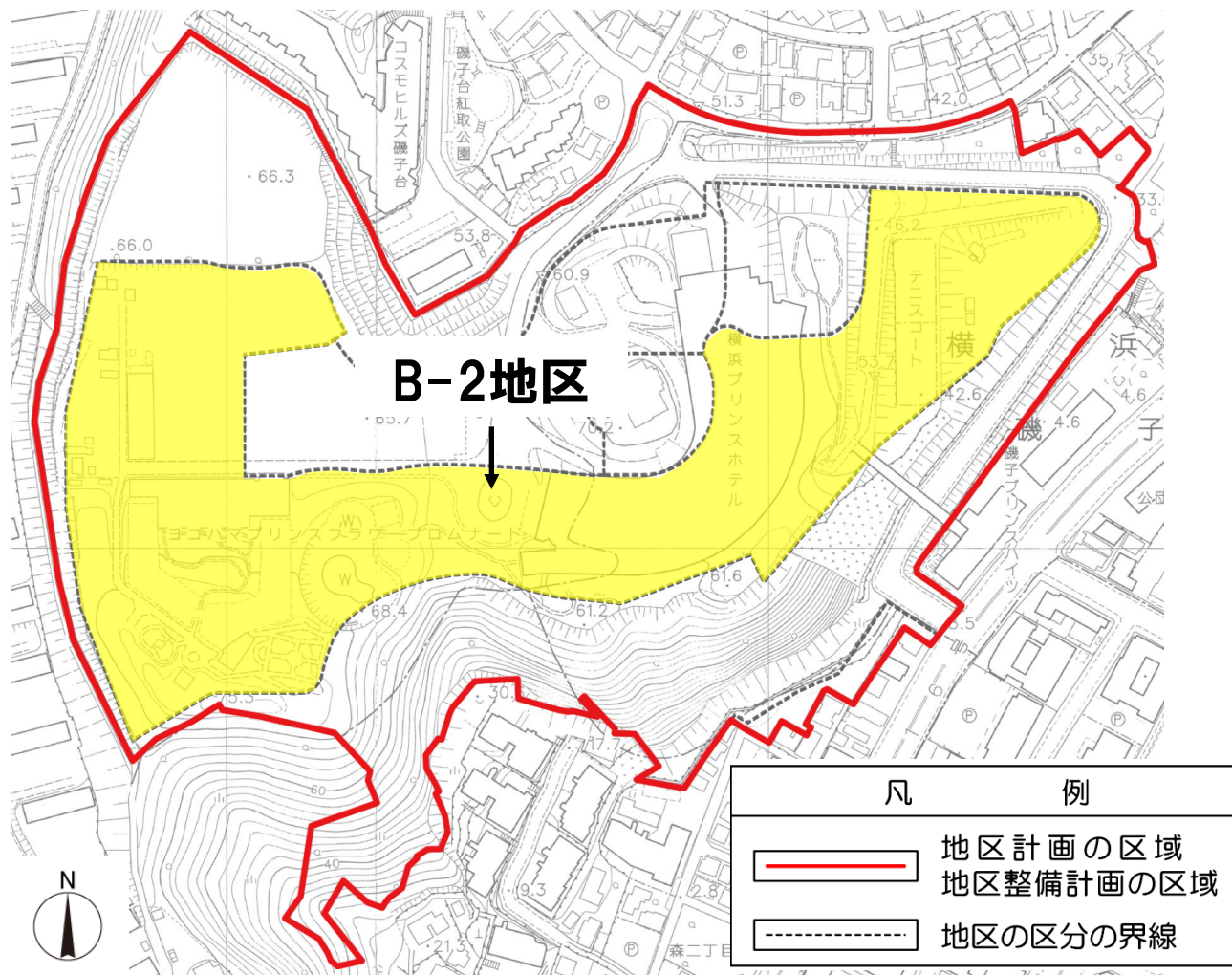
住宅系の用途と床面積が500㎡を超える店舗等の立地を禁止



1階以下は住居を禁止

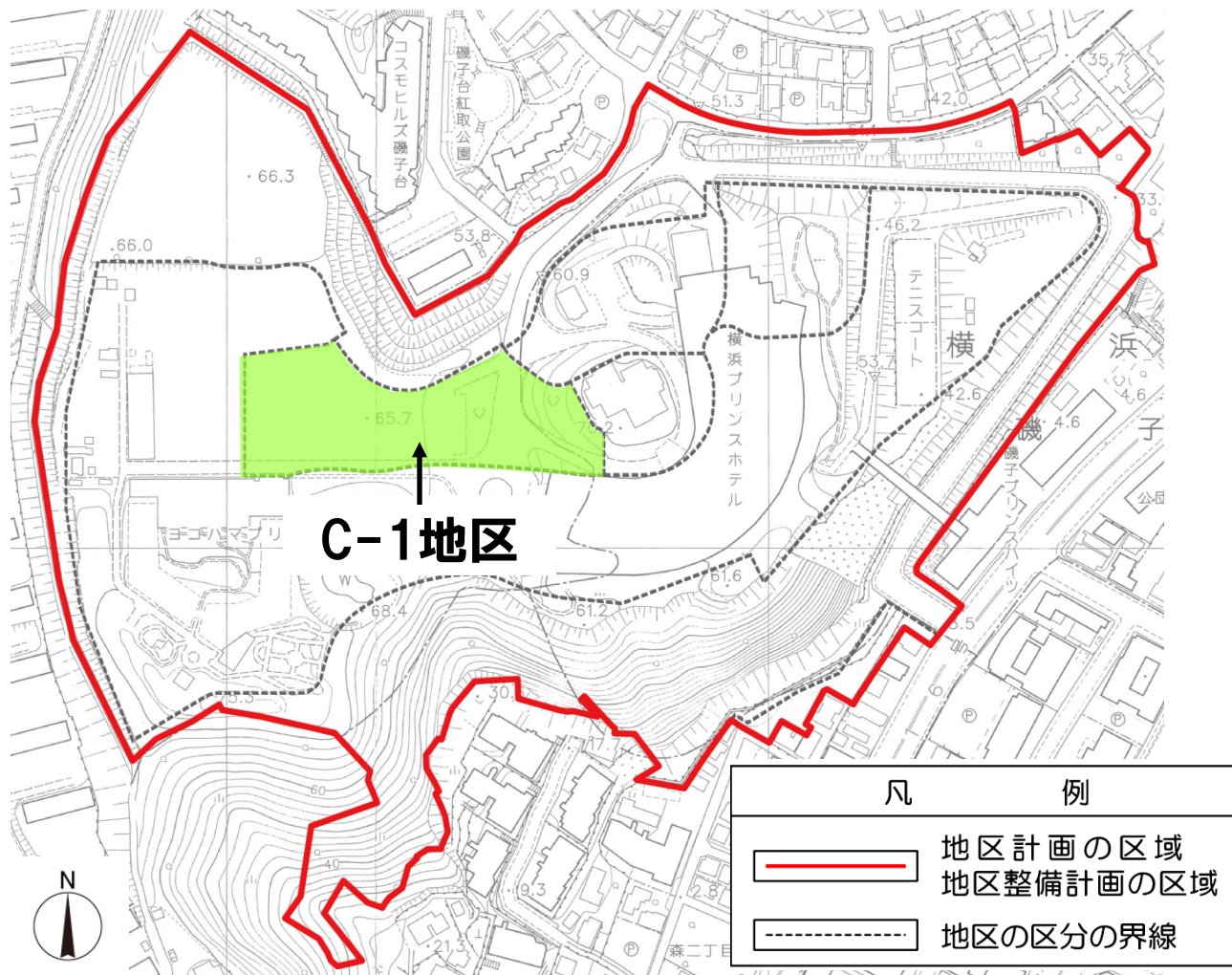


共同住宅と小規模な店舗等が可能

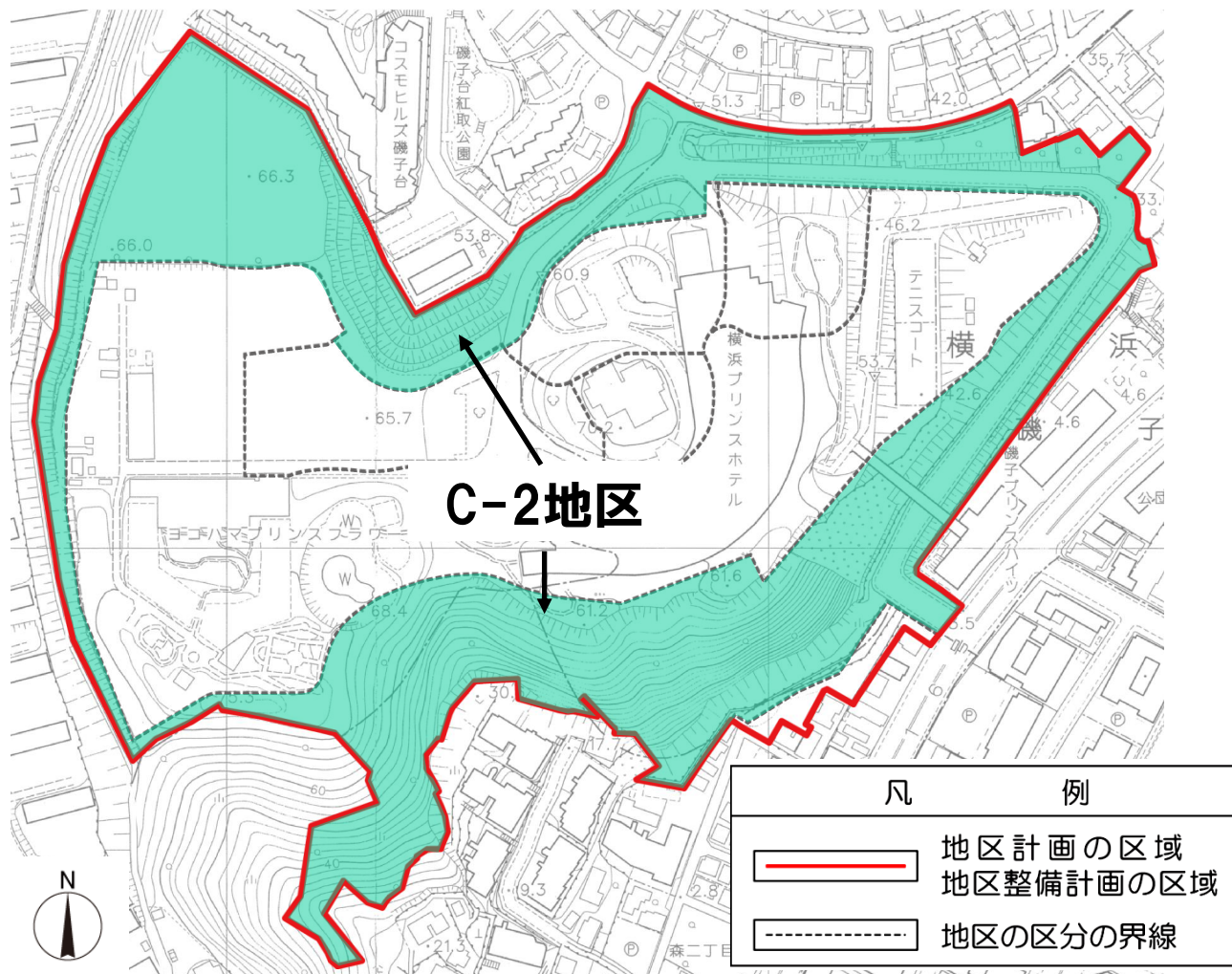


5-(2)-⑦ 建築物の用途の制限 (C-1地区)

共同住宅と小規模な店舗等が可能 (地下に共同住宅の
駐車場を設けるため、このような制限としています。)

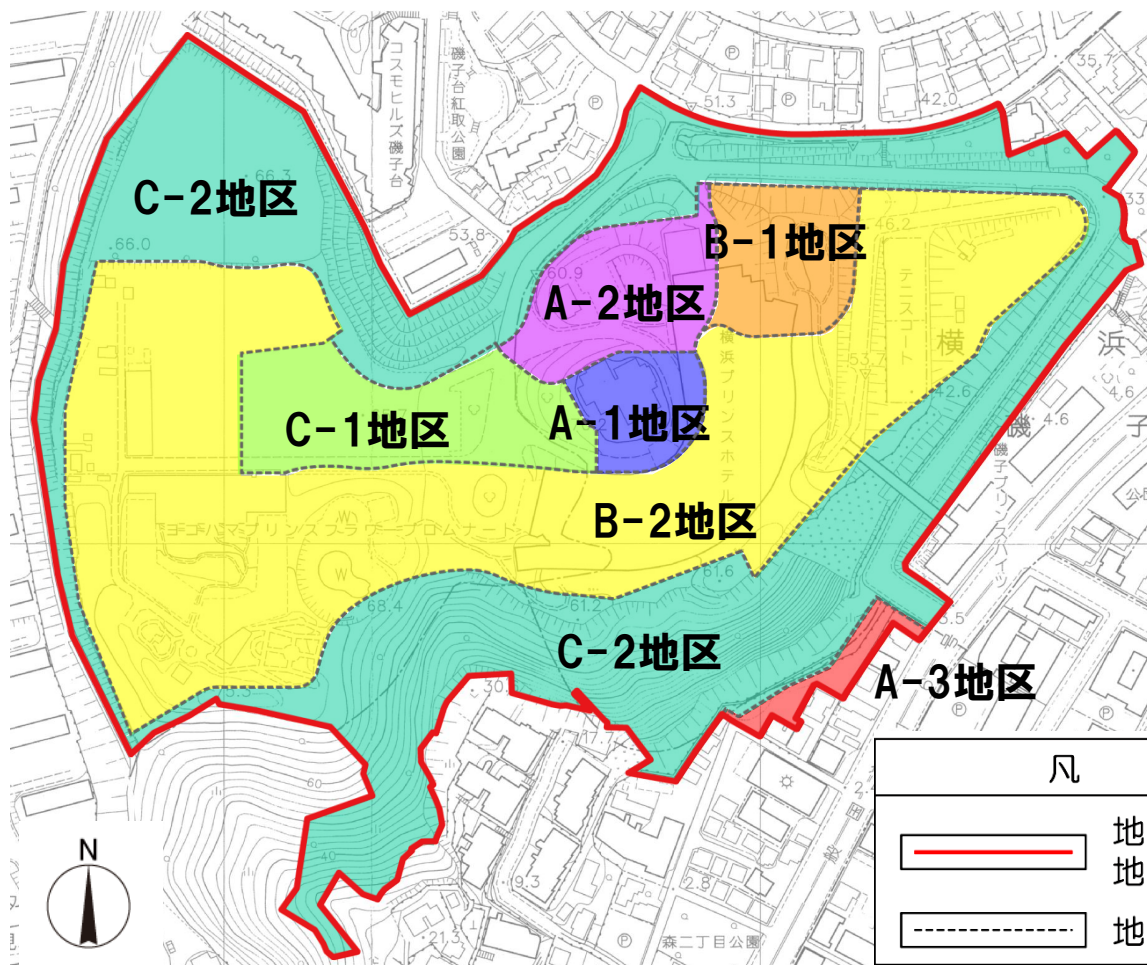


巡査派出所や公衆電話所など、公益上必要なもの等が可能

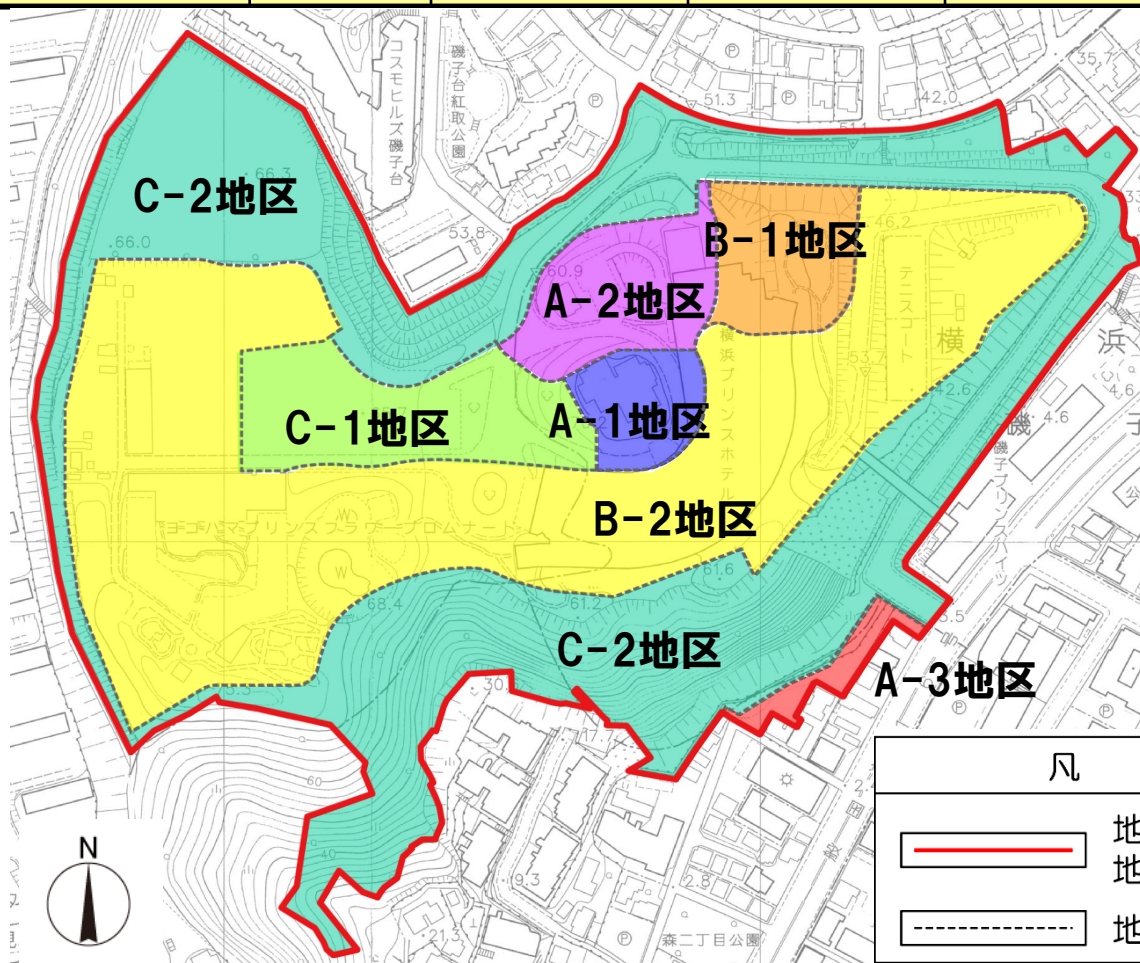


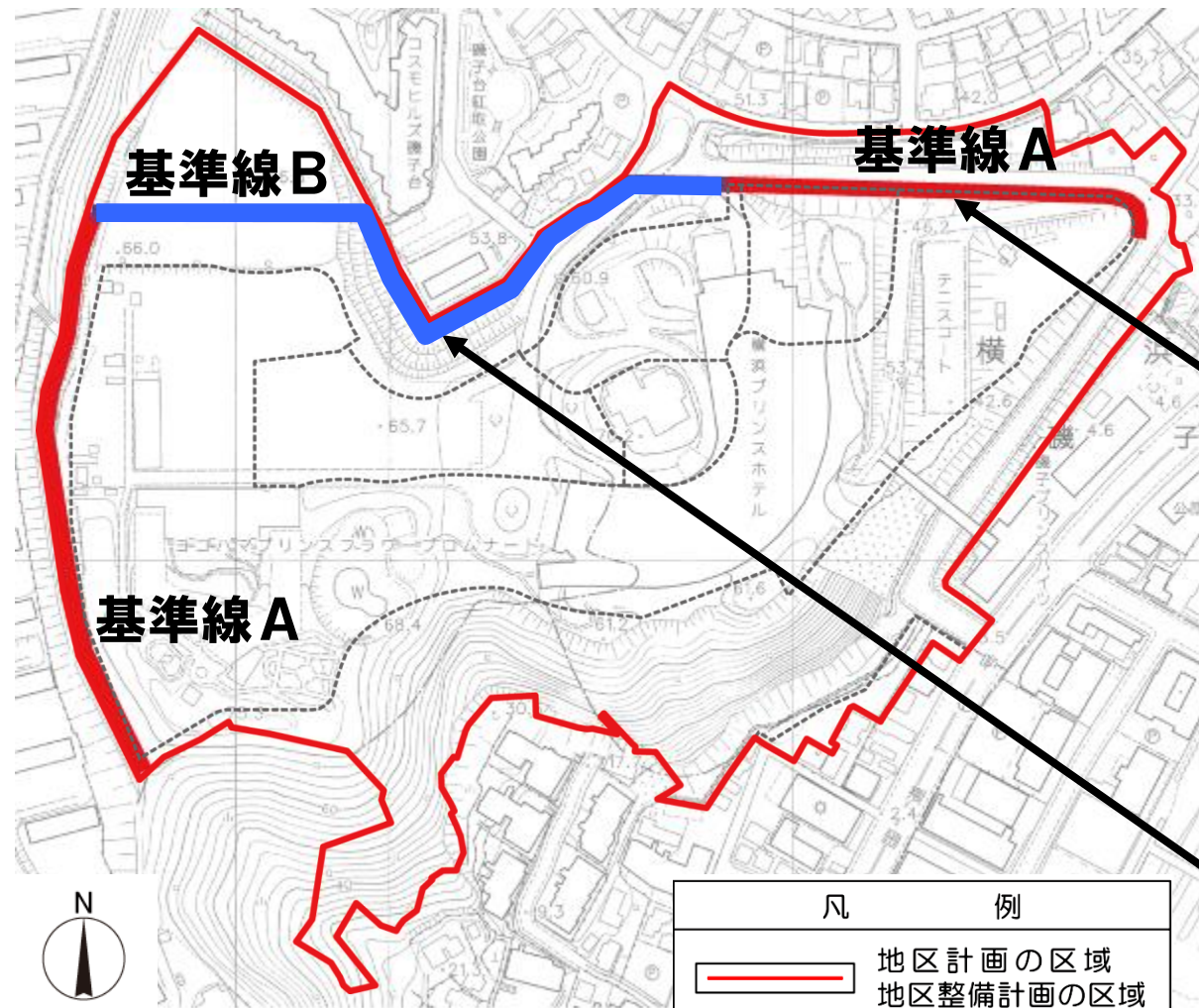
5-(2)-⑧ 建築物の建ぺい率の最高限度

A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	B-1 地区	B-2 地区	C-1 地区	C-2 地区
30%						

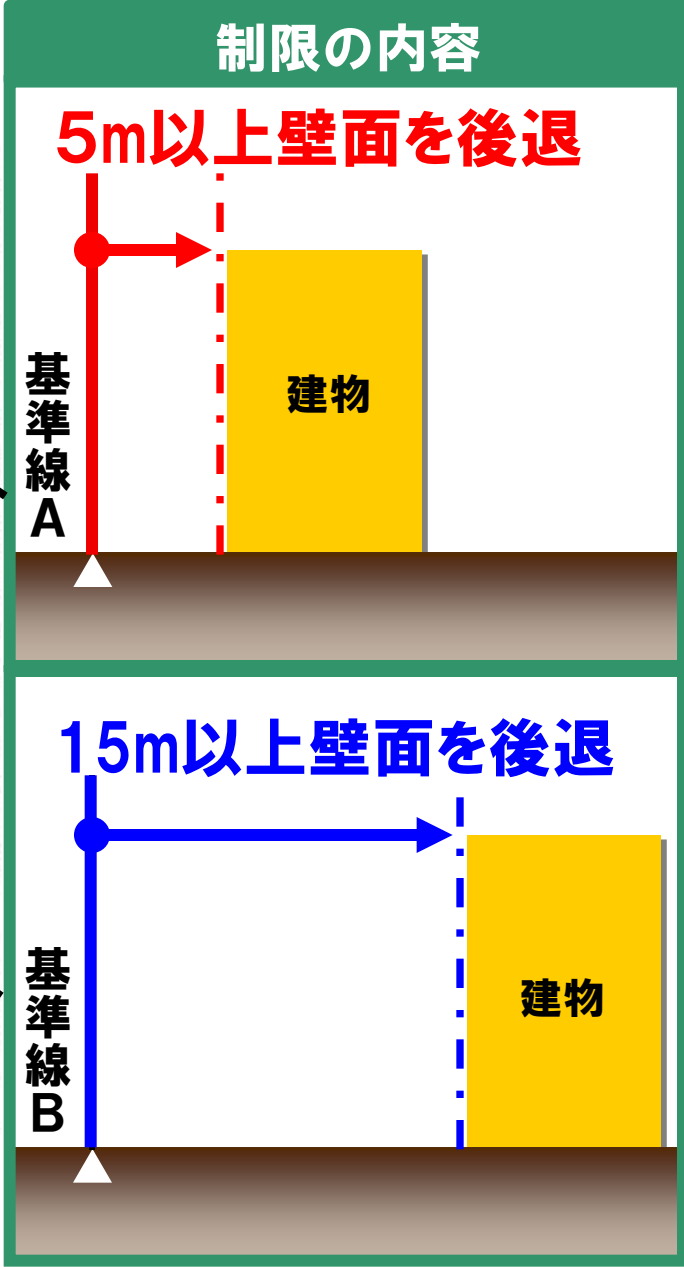


A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	B-1 地区	B-2 地区	C-1 地区	C-2 地区
2,000 m ²	5,000 m ²	600 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	2,000 m ²	—



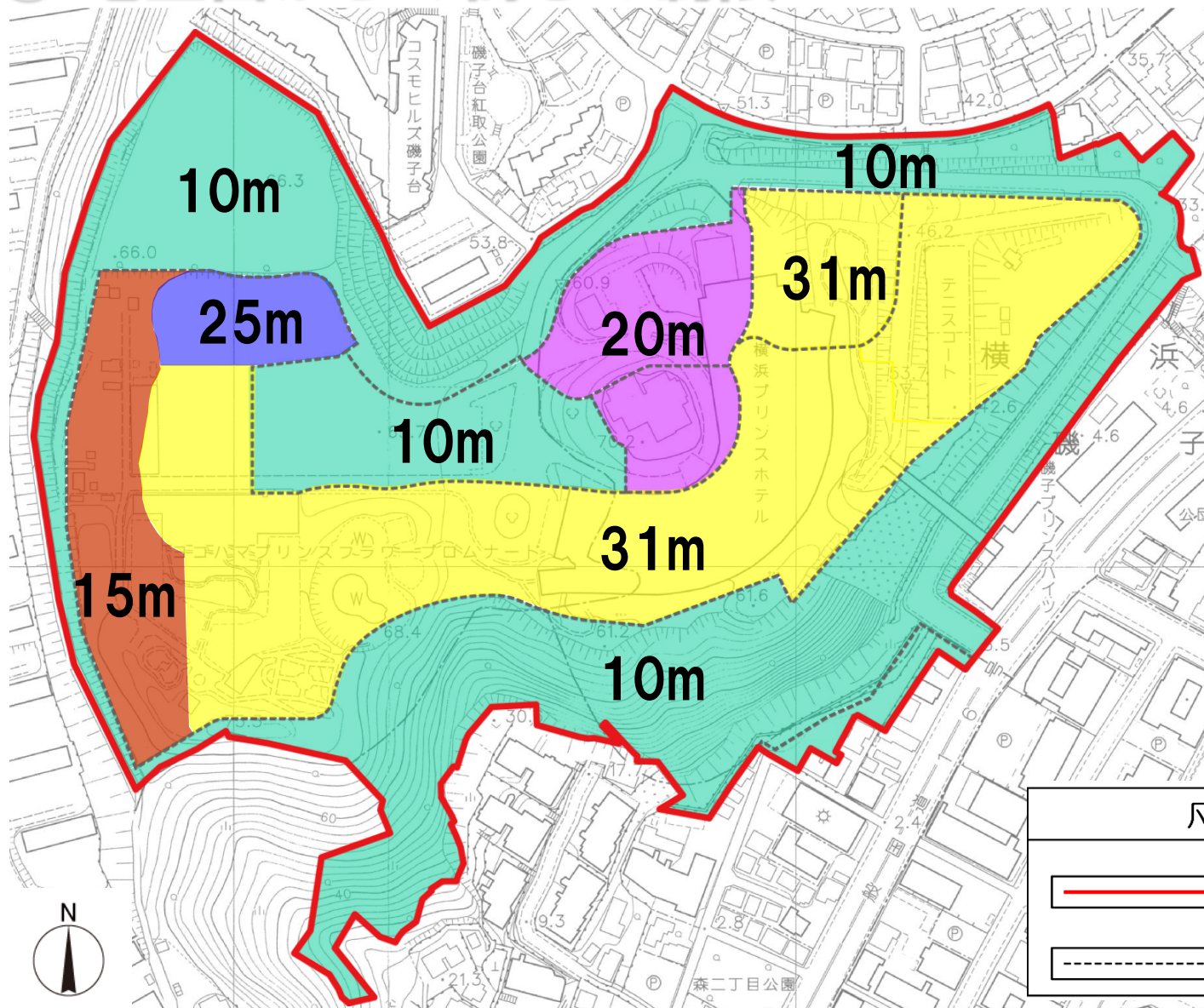







凡 例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	地区の区分の界線

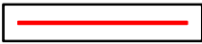
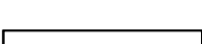


- 地盤面からの高さの制限
- 東京湾平均海面からの高さの制限
- 斜線による高さの制限

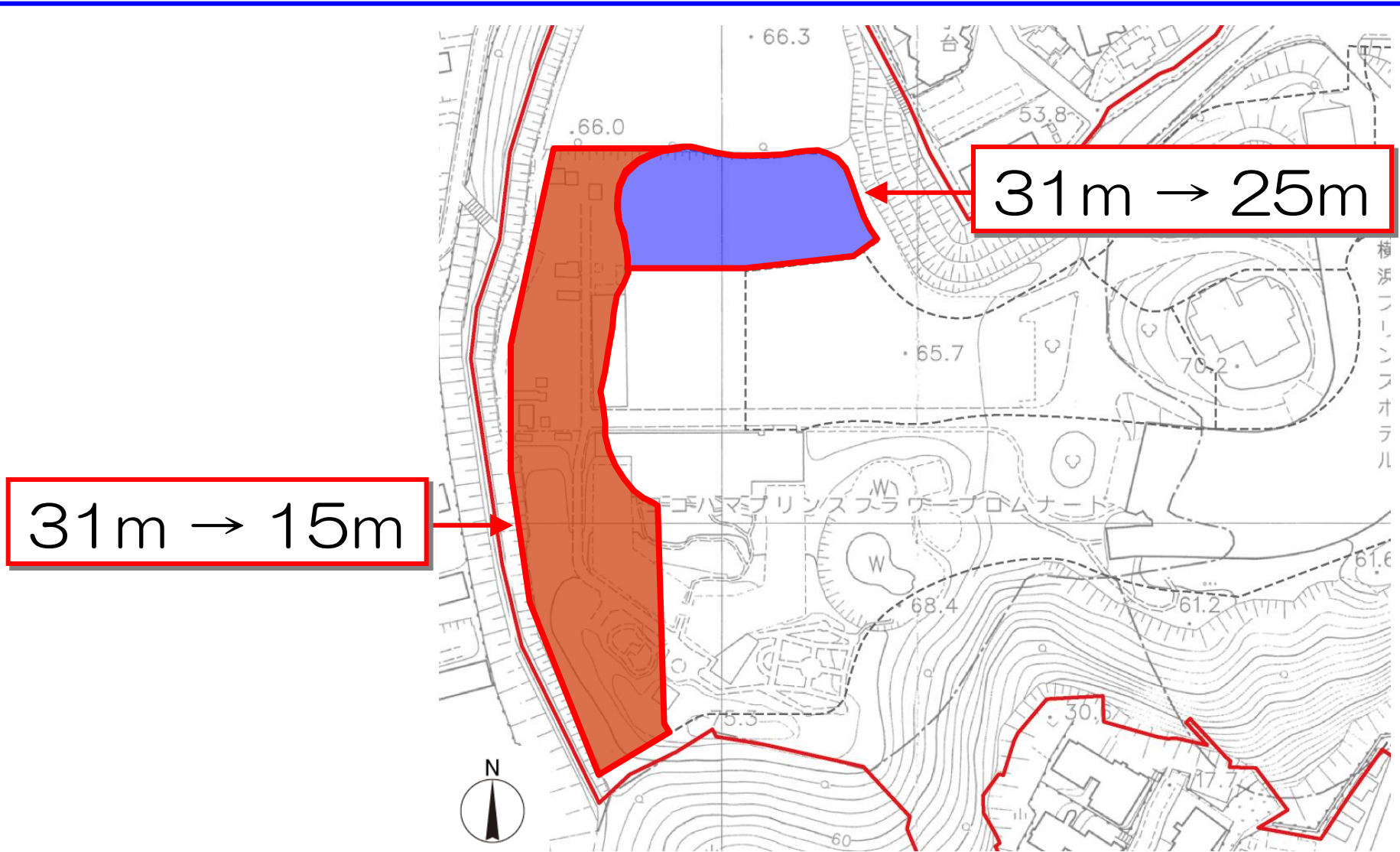
① 地盤面からの高さの制限



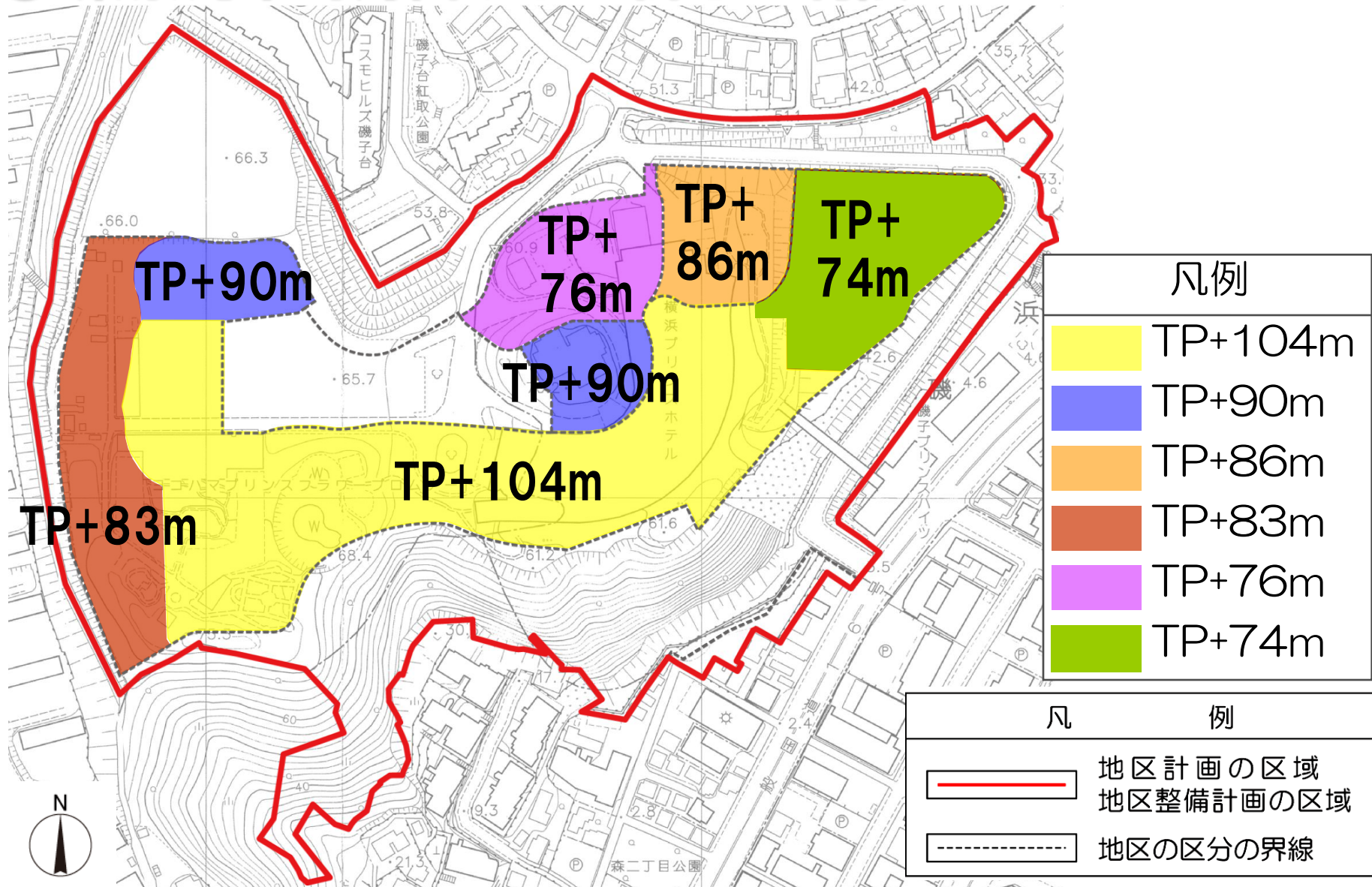
凡例	
	31m
	25m
	20m
	15m
	10m

凡 例	
	地区計画の区域 地区整備計画の区域
	地区の区分の界線

地区西側の建築物の高さは提案の31mよりも低く設定

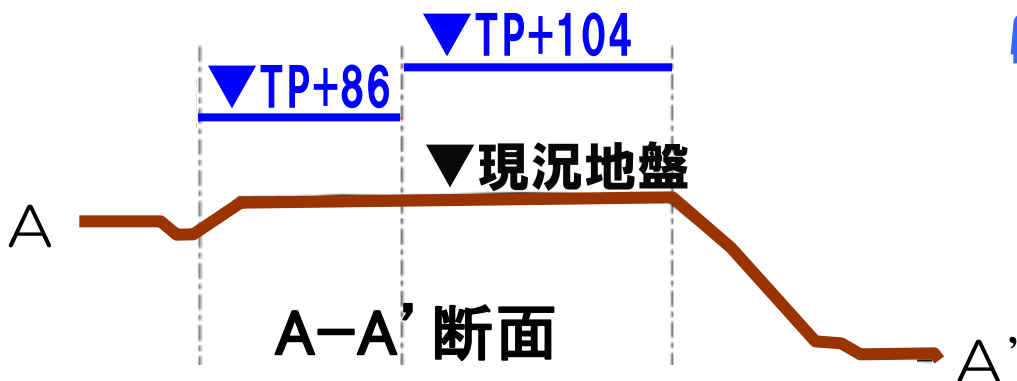
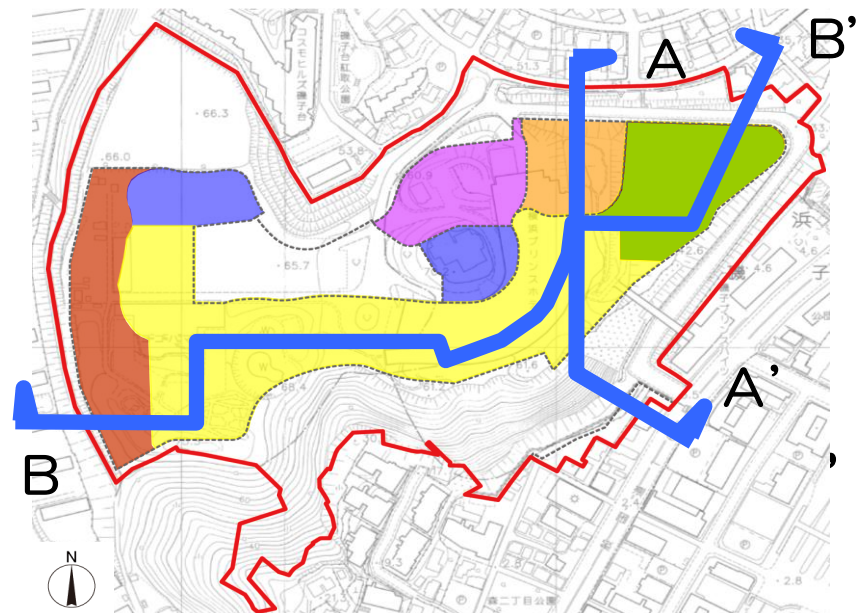


② 東京湾平均海面からの高さの制限

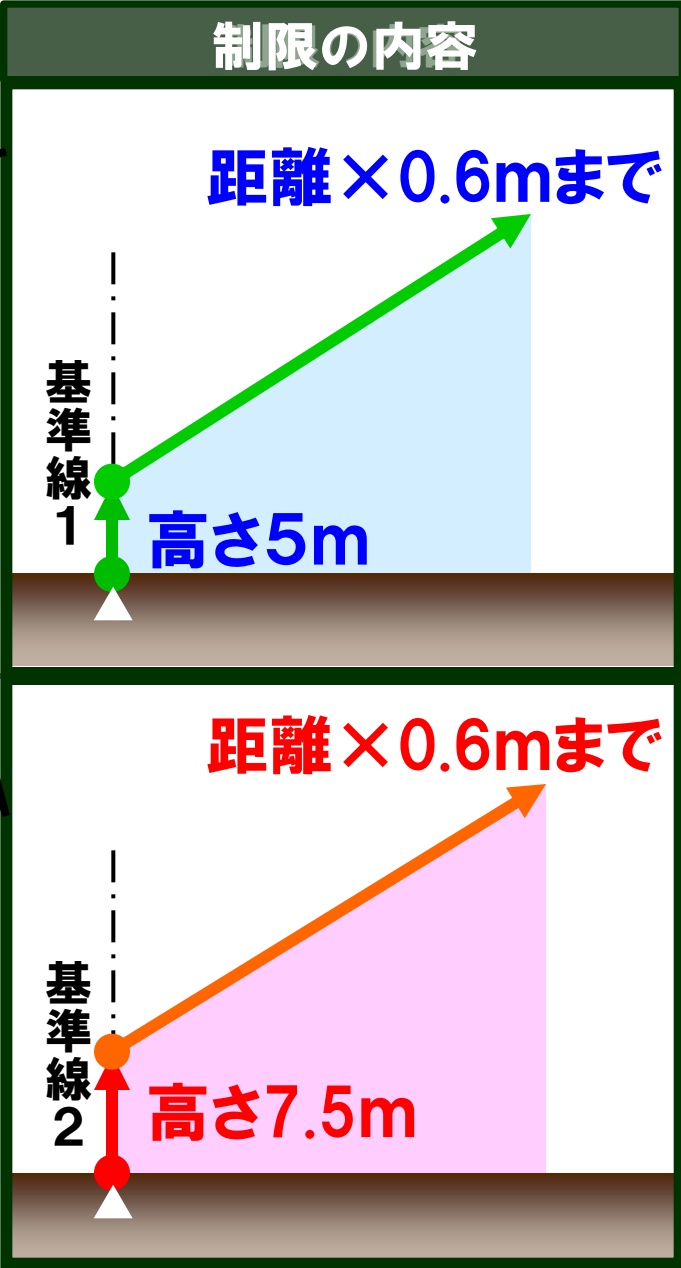
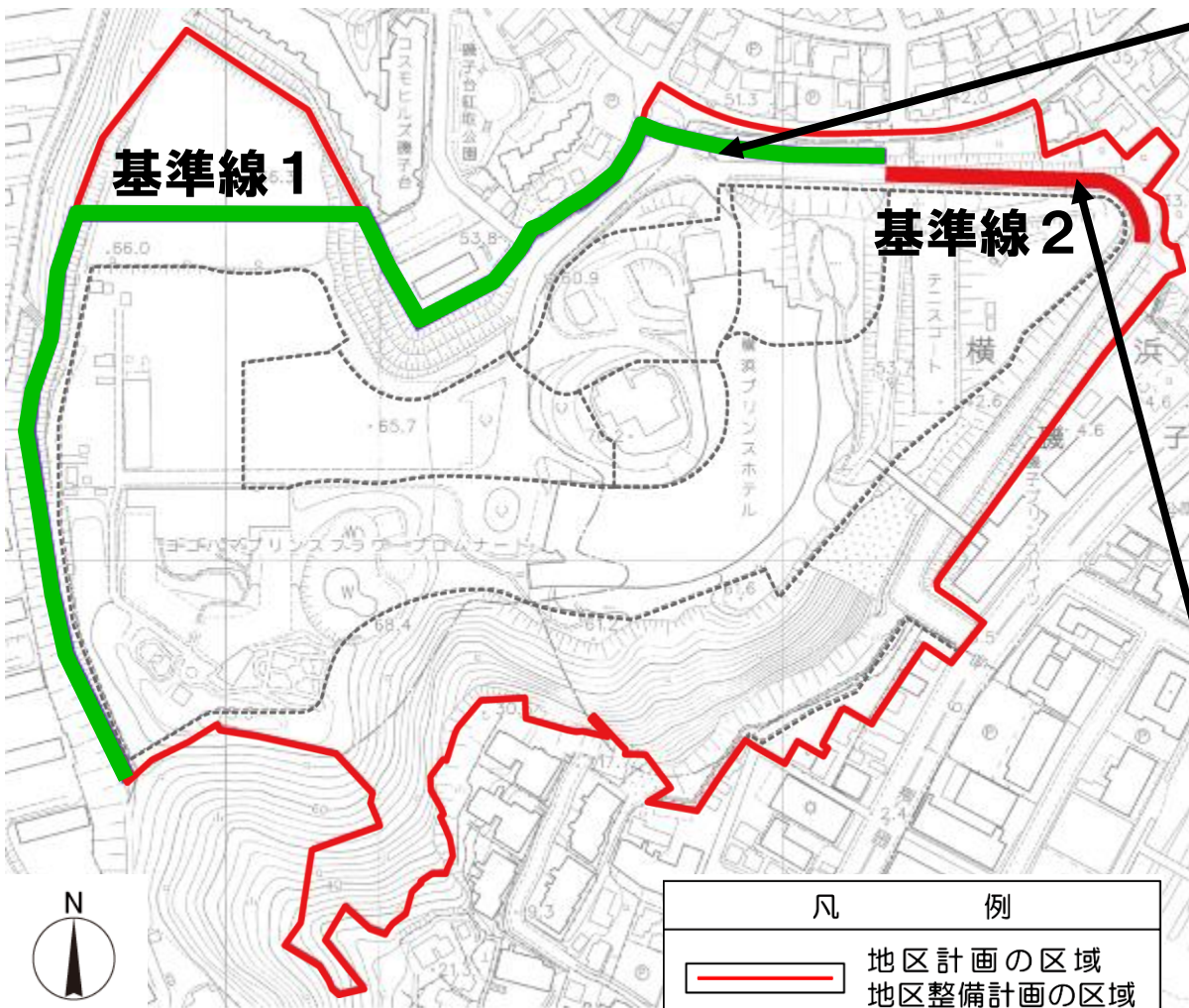


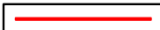
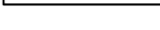
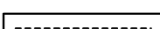
5-(2)-⑪ 建築物の高さの最高限度

東京湾平均海面からの
高さの制限：断面イメージ図

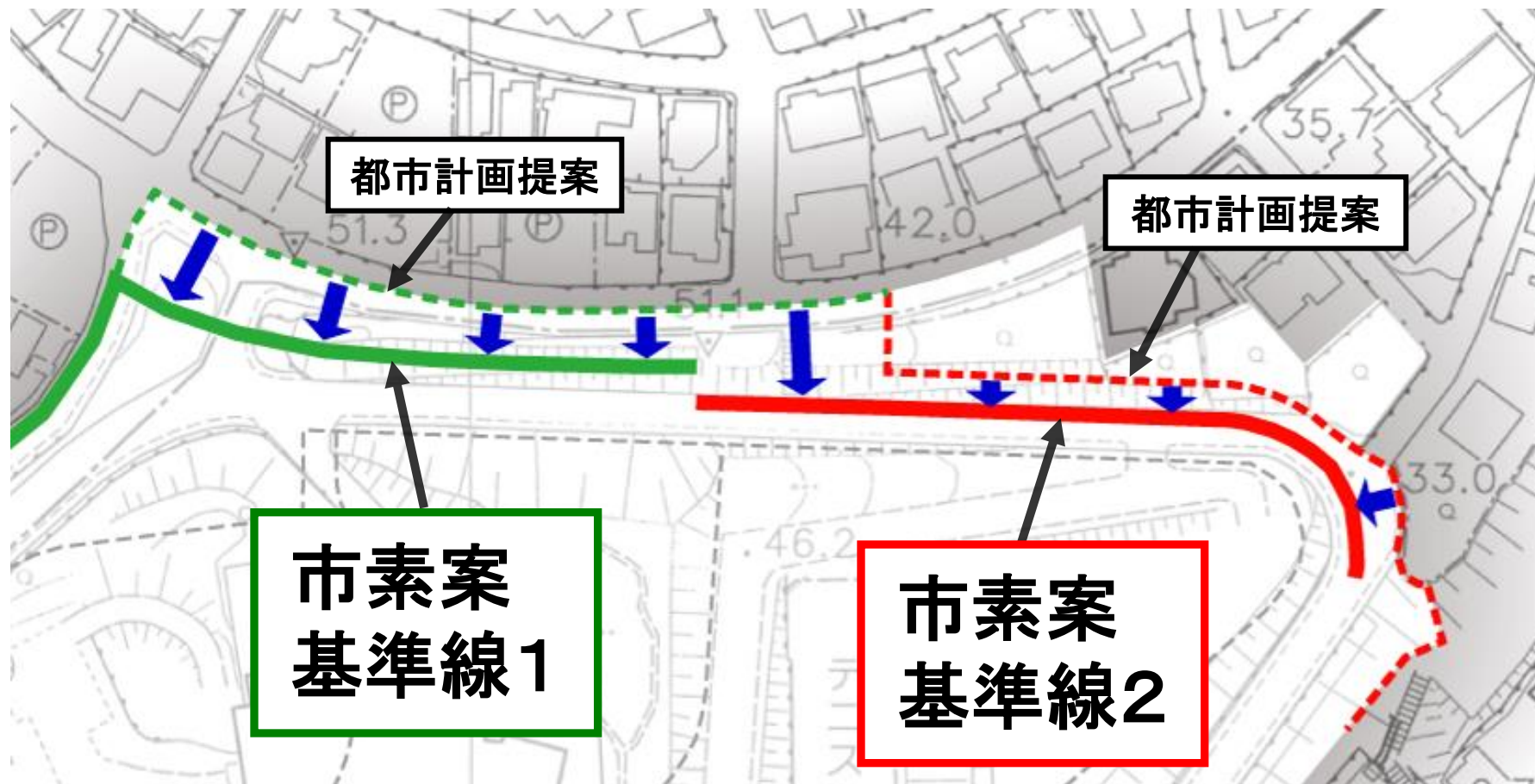


③ 斜線による高さの制限



凡 例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	地区の区分の界線

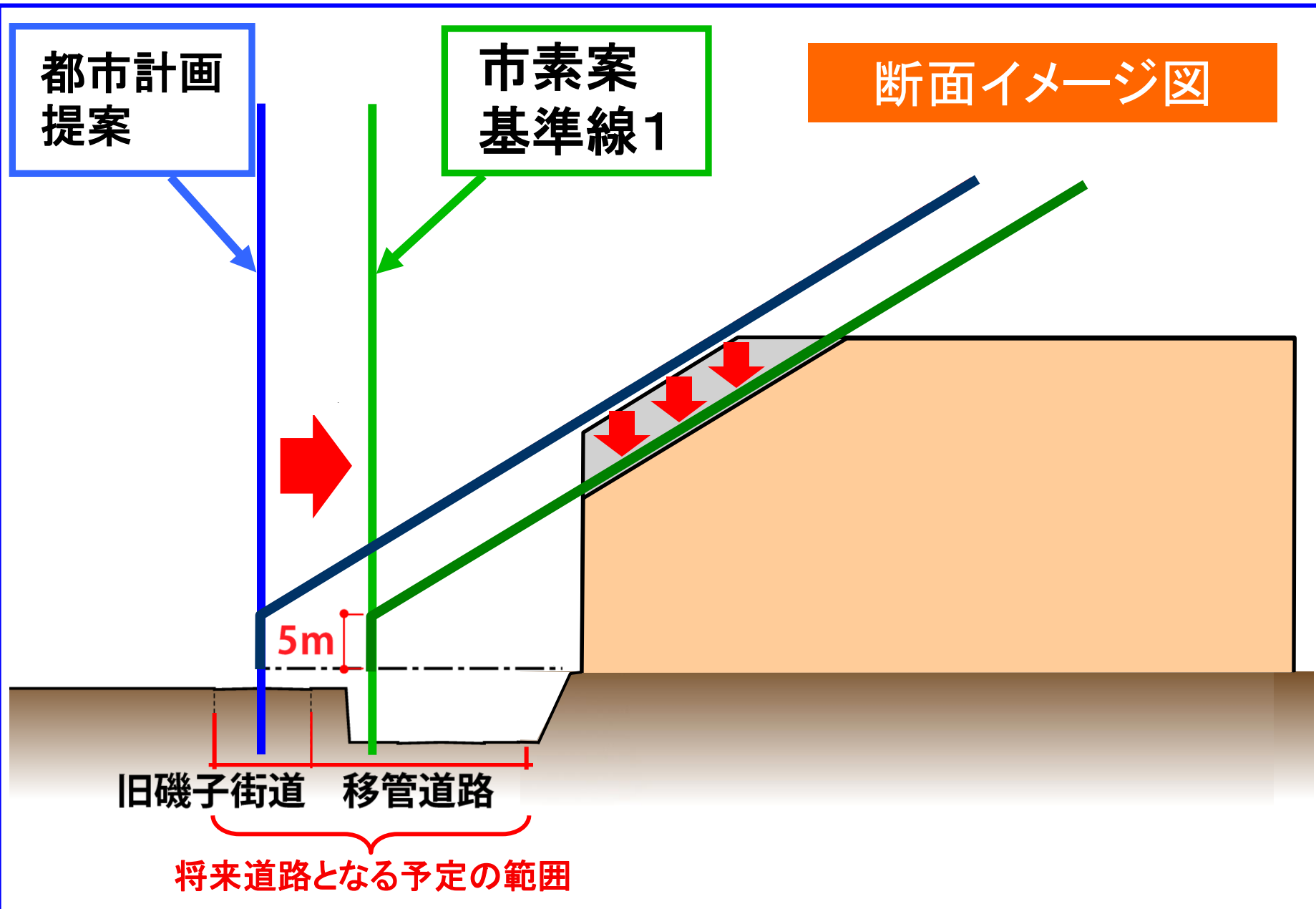
斜線の立ち上げ位置を将来道路の中心に修正



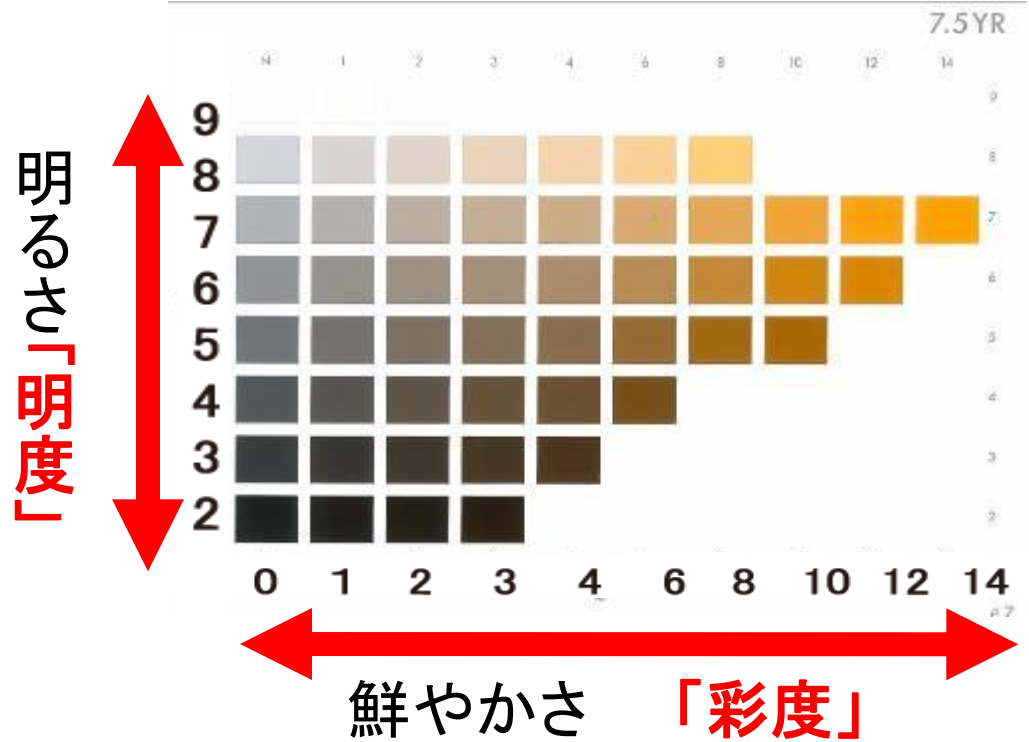
都市計画
提案

市素案
基準線1

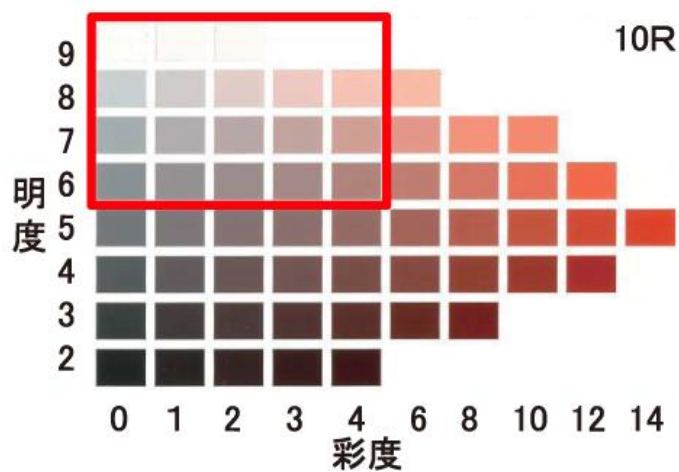
断面イメージ図



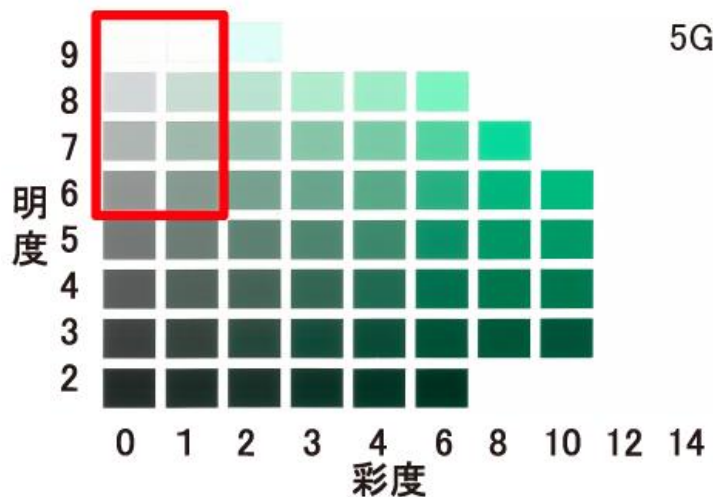
建築物等の基調となる色彩を、マンセル表色系により制限する。



A-2、A-3、B-1、B-2地区で色彩の制限を強化



赤系の色相



緑系の色相



無彩色

- 貴賓館などの景観資源や周辺の街並み等との調和を図る。
- 屋外広告物は周辺の景観を阻害しないよう制限する。
(大きさ、高さなど)

垣又はさくの構造の制限

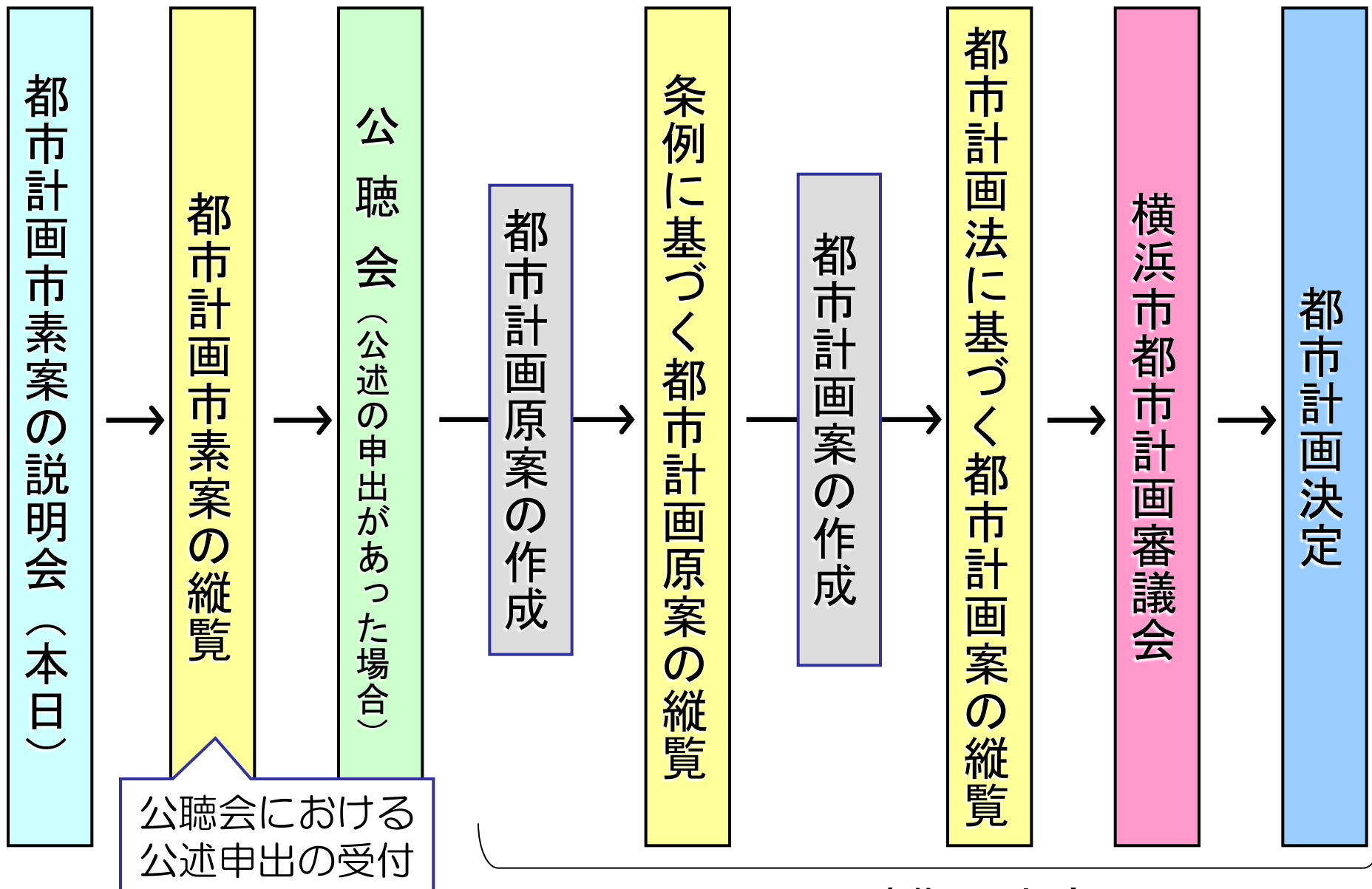
- 生け垣、フェンスその他これらに類し、**美観を損ねるおそれのない**ものとする。

緑化率の最低限度

25%

6 今後のスケジュール

6 都市計画手続きについて



※時期は未定

都市計画市素案の縦覧

期 間	平成22年1月15日（金）～29日（金） （土・日を除く）
場 所	まちづくり調整局 都市計画課 中区相生町3-56-1 JNビル5階
※磯子区役所区政推進課広報相談係で、縦覧図書（写） を閲覧できます。 ※市素案の概要を都市計画課ホームページに掲載します。 ※期間中、公聴会における「公述申出」の受付を行います。	

公 聴 会

日 時	平成22年2月19日（金）午後7時～
場 所	磯子公会堂 講堂

横浜市民又は利害関係人は、公述の申出ができます。

公述申出期間 (※期間内必着)	平成22年1月15日（金） ～29日（金）
申 出 先	まちづくり調整局都市計画課
公述申出書 配布場所	<ul style="list-style-type: none">・まちづくり調整局都市計画課・都市計画課ホームページ・磯子区区政推進課広報相談係
10名以上の公述申 出があった場合	申出者全員による抽選 抽選会の開催（詳細は未定）
申出がなかった場合	中止 します。

条例に基づく都市計画原案の縦覧

地区計画区域内の土地所有者等に限り、
意見書を提出することができます。

都市計画法に基づく都市計画案の縦覧

横浜市民又は利害関係人は、
意見書を提出することができます。

問い合わせ先

◇ 地区計画の内容について

横浜市 都市整備局 地域まちづくり課
中区港町1-1 市庁舎6階
TEL : 045-671-2691

◇ 都市計画の手続きについて

横浜市 まちづくり調整局 都市計画課
中区相生町3丁目56-1 JNビル5階
TEL : 045-671-2657