

5 都市計画市素案の概要

決定・変更する都市計画の内容	市が提案内容を修正した主要内容
①用途地域の変更 ②高度地区の変更 ③防火地域及び準防火地域の変更	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 周辺の区分線の設定の考え方との整合を図るため、変更する区域を修正
④地区計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 区域を地形地物等の明確な区域設定に修正 ▪ 地区施設の名称等や、建築物等に関する事項の制限を、提案書に示されたまちづくりや施設整備の考え方に沿った、より適切な制限内容や文言に修正

変更前

変更後



400
商業
80

200
工 専
60

300
近 商
80

200
工 業
60

400
商業
80

200
工 専
60

300
近 商
80

200
工 業
60

工業専用地域

容積率 200%

建ぺい率 60%

近隣商業地域

容積率 300%

建ぺい率 80%

変更する区域

高度地区(最高限)の変更

変更前

凡例

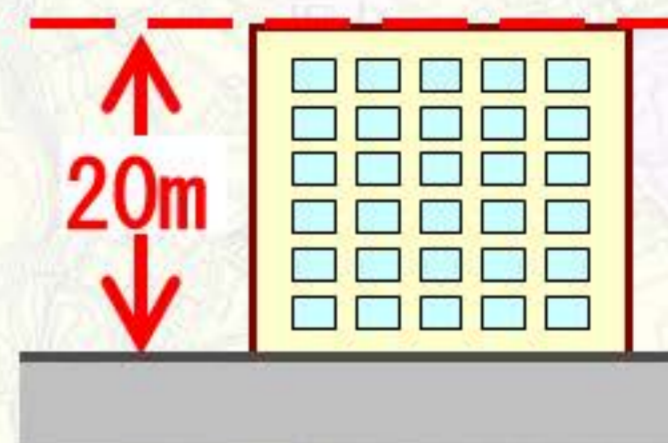
- 第4種高度地区
- 第5種高度地区
- 第6種高度地区
- 第7種高度地区

変更後



指定なし

最高限第6種高度地区



変更する区域

防火地域及び準防火地域の変更

変更前

凡例

- 防火地域
- 準防火地域

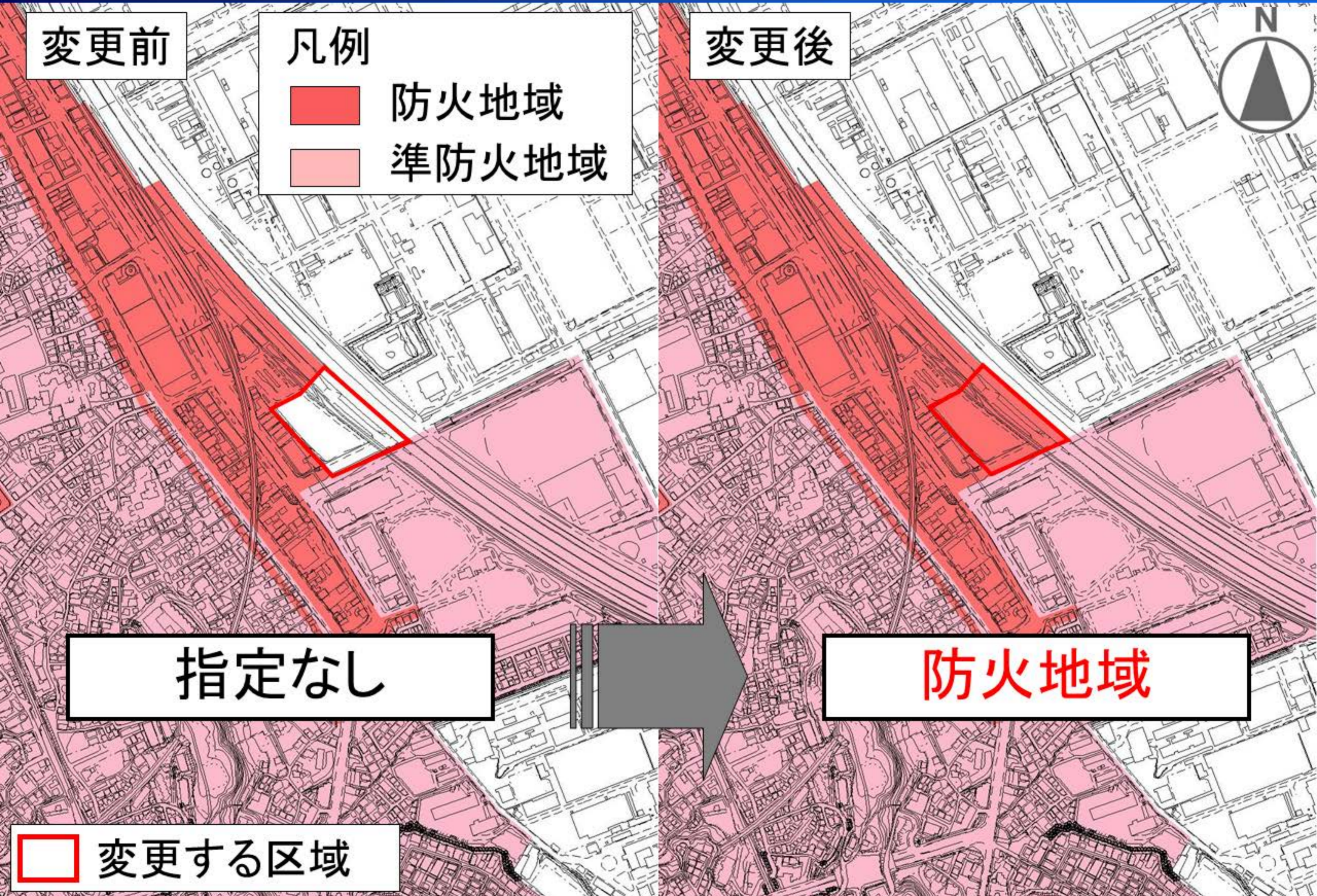
変更後



指定なし

防火地域

変更する区域



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

「地区レベルの都市計画」

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 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

○ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項
 - ・ 用途の制限
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 容積率の最低限度
 - ・ 建ぺい率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度



名称：新杉田駅南地区地区計画

面積：約0.8ha

駅前という立地特性を生かし、周辺市街地と共に地域の拠点の一翼を担うため、土地の高度利用により、商業・業務機能等の集積を誘導するとともに、広場や歩行者空間等のオープンスペースの確保により、安全で快適なにぎわいのある市街地の形成を図ることを目標とする。

- 市民生活を支える地域の拠点を形成するため、商業・業務機能や都市型住宅等による複合市街地としての土地利用を行う。
- 特に、本地区の立地特性に配慮し、高齢者や子育て世帯などに対応した住宅、保育施設や臨海部の就業者等の健康管理に寄与する検診・診療施設等の立地を図る。

- 駅前のにぎわいを創出するため、駅前広場に連続して生活利便施設や広場を配置する。
- 安全で快適な市街地を形成するため、広場や歩行者空間、緑地を整備する。

- 区域北側の駅前広場及び西側の市道新杉田第78号線に沿って歩道状空地を配置し、安全で快適な歩行者空間を形成する。
- これらの歩道状空地と連続して休憩や語らいの場となる広場を配置する。特に市道新杉田第78号線側の広場は防災機能を備えた広場として整備する。
- 区域南側の市道新杉田第117号線及び北側の国道357号線に沿って緑地を配置し、潤いのある歩行者空間を形成する。

- 建築物の駅前広場側の屋上に、通常時はエレベーターで誰もが円滑にアクセスでき、休憩や語らいの場となり、津波等の非常時には避難場所として機能する広場を配置する。また、地上から広場にアクセスできる歩行者用通路を東西にそれぞれ1箇所整備する。
- 新杉田駅の利便性向上のため、区域南側の市道新杉田第117号線沿いに自動二輪車等のための駐車を配置する。

- 拠点にふさわしい高度利用を図るとともに、地区周辺への圧迫感の低減を図り、周辺市街地と調和した街並みを形成する。
- 商業・業務、検診・診療、保育等の機能の誘導により、にぎわいのある空間づくりを行うとともに、市民生活を支える拠点機能の充実を図る。
- 建築物の外周部にオープンスペースを確保し、ゆとりある市街地環境を形成する。

これらの方針に基づく建築物等の整備を誘導するため、建築物等に関する事項について制限を定める。

潤いと魅力ある都市景観の形成やヒートアイランド現象の抑制に向けて、敷地内の積極的な緑化を図るため、地区施設の緑地を整備するとともに、建築物の緑化率の最低限度を定める。