

泉ゆめが丘地区関連
都市計画市素案説明会

平成28年11月9日

横浜市

ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地区画整理事業の概要
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

地区の現状と位置付け

■ 広域図



■ 泉ゆめが丘地区周辺の現況



■ 泉ゆめが丘地区周辺の現況

5

6

7

4

環状4号線

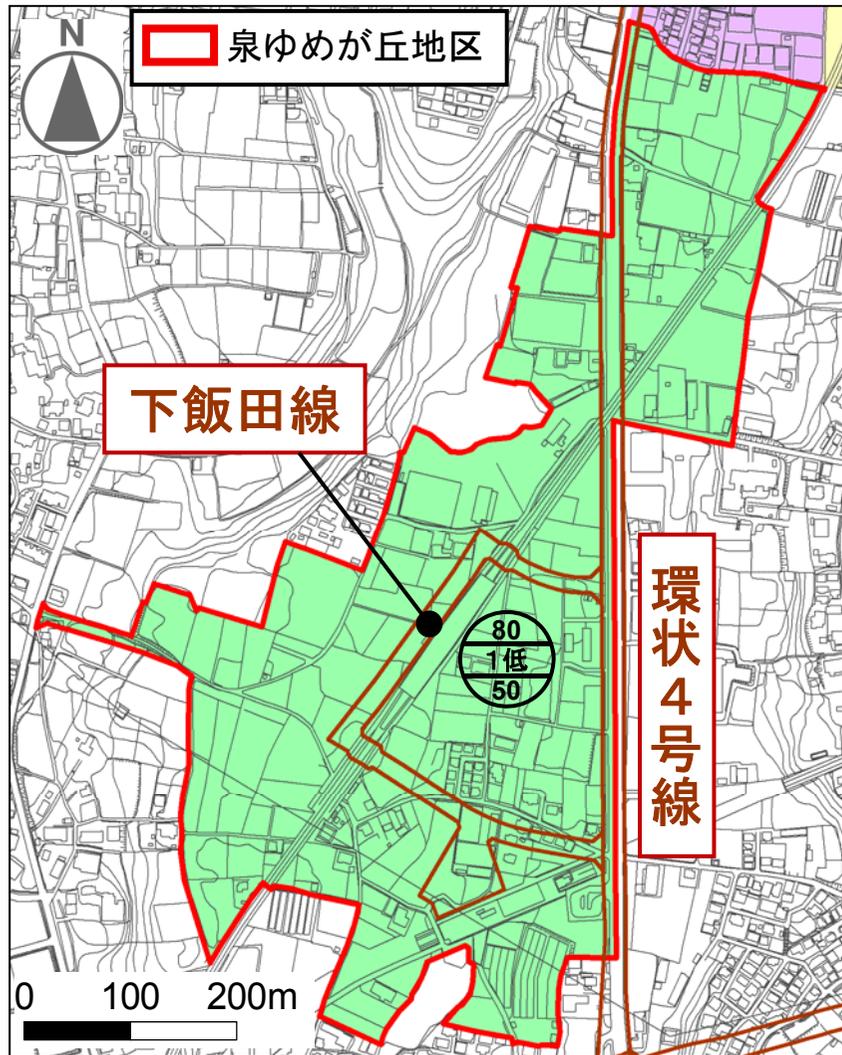
藤沢市

ゆめが丘駅

市営地下鉄線

下飯田

現在の都市計画について



- 第一種低層住居専用地域
- 準工業地域
- 第一種住居地域

○市街化区域

○泉ゆめが丘地区土地区画整理事業

○用途地域

- ・ 第一種低層住居専用地域

○高度地区

- ・ 最高限第1種高度地区
(最高高さ10m+北側斜線制限)

○緑化地域

○道路

- ・ 環状4号線
- ・ 下飯田線

■ 上位計画

横浜市都市計画マスタープラン泉区プラン

(※ 平成28年11月15日改定告示予定)

Ⅲ. 部門別の方針

1. 土地利用の方針

(3) 駅周辺の土地利用

オ ゆめが丘駅、下飯田駅周辺

2つの駅が近接するこの区域では、土地区画整理事業による都市基盤の整備とともに、集合住宅、大規模商業施設などの立地を図り、計画的な市街地の形成を図ります。

まちづくりの経緯

■ まちづくりの経緯（その1）

平成5年12月・・・「いずみ田園文化都市構想」が横浜市総合計画「ゆめはま2010プラン」に位置付けられる。



平成10年2月・・・いずみ田園第一地区協議会を発足



平成11年3月・・・相鉄いずみ野線「ゆめが丘駅」開業



平成11年8月・・・市営地下鉄線「下飯田駅」開業



平成19年12月・・・泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会を結成



平成26年6月・・・都市計画決定（変更）告示
（市街化区域への編入、土地区画整理事業など）

■ まちづくりの経緯（その2）

平成26年8月・・・泉ゆめが丘土地区画整理組合設立認可
《事業着手》



平成27年6月・・・同組合から道路線形見直しを行うための施行区域の変更に関する都市計画変更について要望を受ける。
⇒（平成28年8月に都市計画変更告示）



平成28年7月・・・同組合から地区計画の決定等の都市計画決定及び変更についての要望を受ける。



本日

都市計画市素案説明会

土地区画整理事業の概要

■ 事業の概要

(1) 事業名称

横浜国際港都建設事業
泉ゆめが丘地区土地区画整理事業

(2) 施行者

泉ゆめが丘土地区画整理組合

(3) 所在地

横浜市泉区和泉町、下飯田町地内

(4) 施行面積

約23.9ha

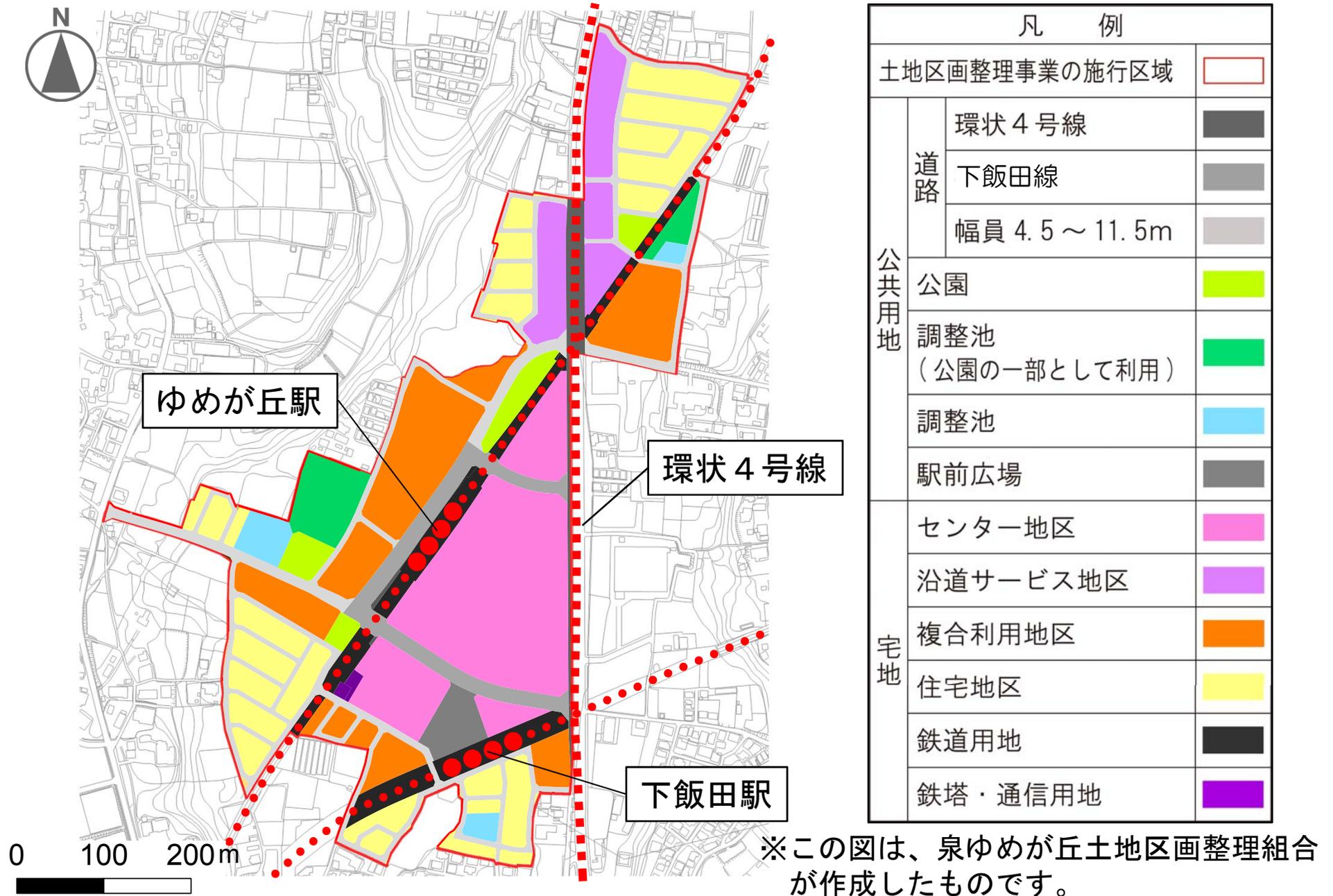
(5) 事業期間

平成26年度～平成32年度

(6) 事業費

約113億円

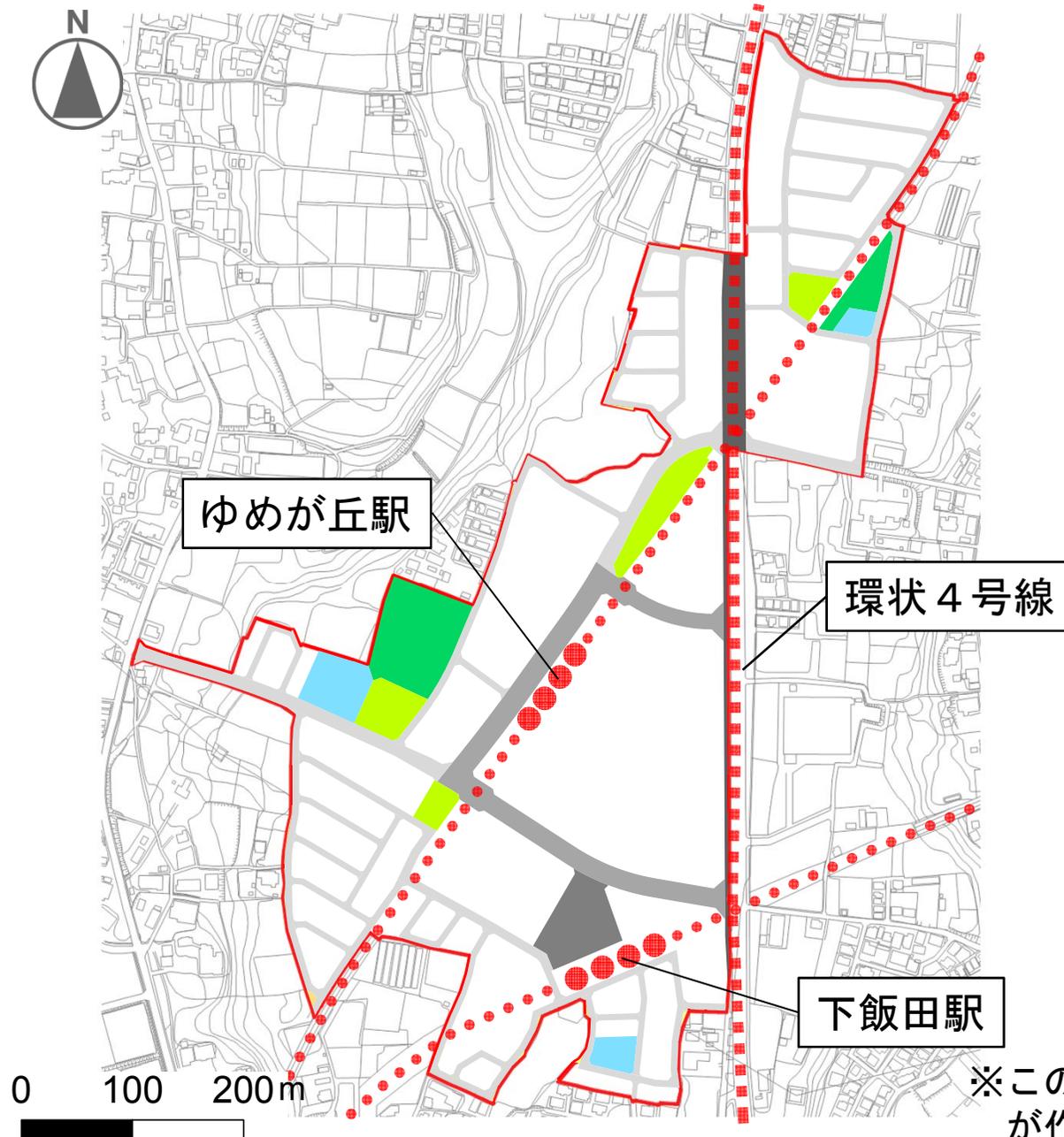
■ 土地利用計画



凡 例		
土地区画整理事業の施行区域		
公共用地	環状4号線	
	下飯田線	
	幅員 4.5 ~ 11.5m	
	公園	
	調整池 (公園の一部として利用)	
	調整池	
宅地	駅前広場	
	センター地区	
	沿道サービス地区	
	複合利用地区	
	住宅地区	
	鉄道用地	
	鉄塔・通信用地	

※この図は、泉ゆめが丘土地区画整理組合が作成したものです。

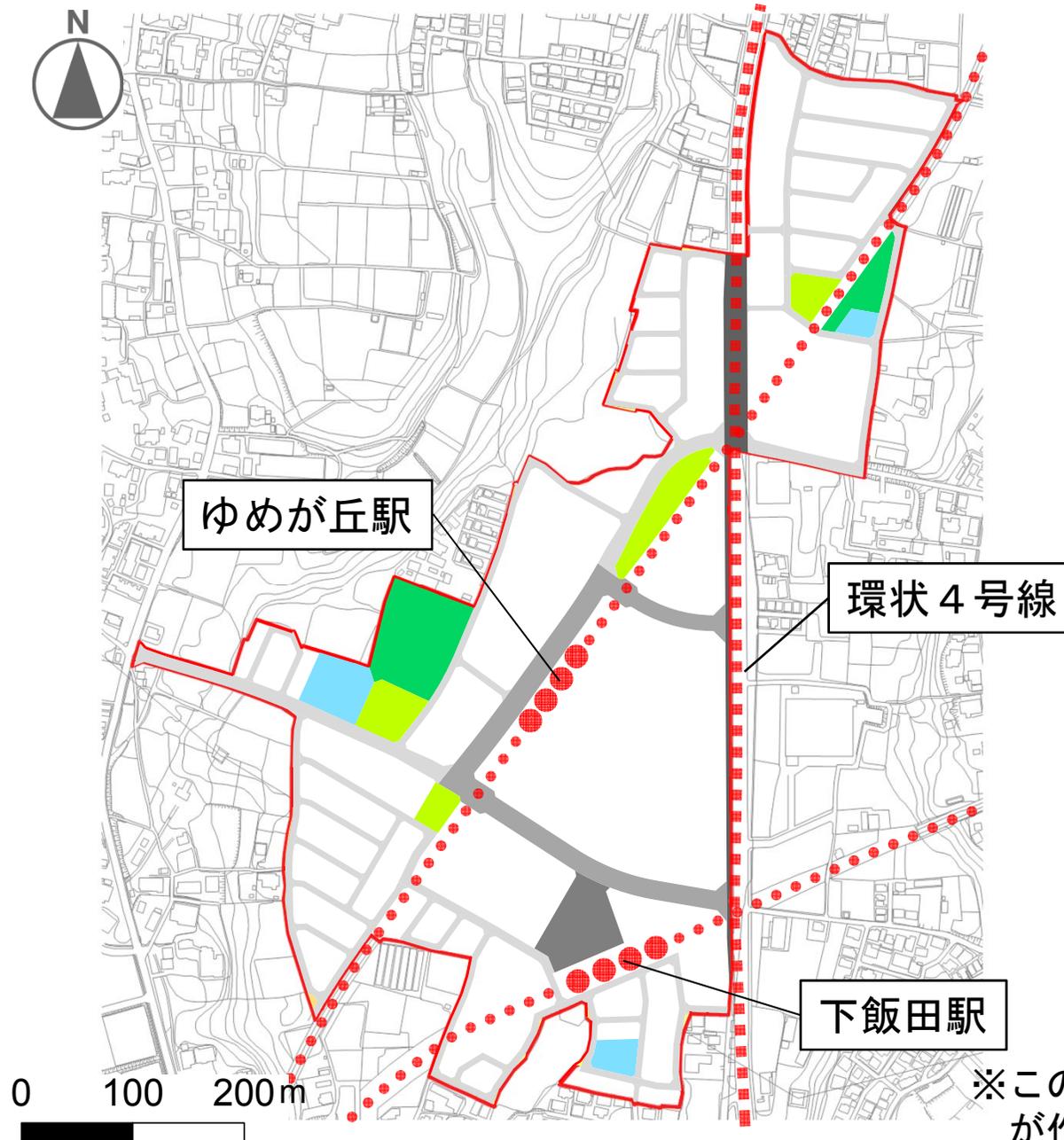
■ 土地利用計画（公共用地の概要）



凡 例			
土地区画整理事業の施行区域			
公共用地	道路	環状4号線	
		下飯田線	
		幅員 4.5 ~ 11.5m	
	公園		
	調整池 (公園の一部として利用)		
	調整池		
宅地	駅前広場		
	センター地区		
	沿道サービス地区		
	複合利用地区		
	住宅地区		
	鉄道用地		
	鉄塔・通信用地		

※この図は、泉ゆめが丘土地区画整理組合が作成したものです。

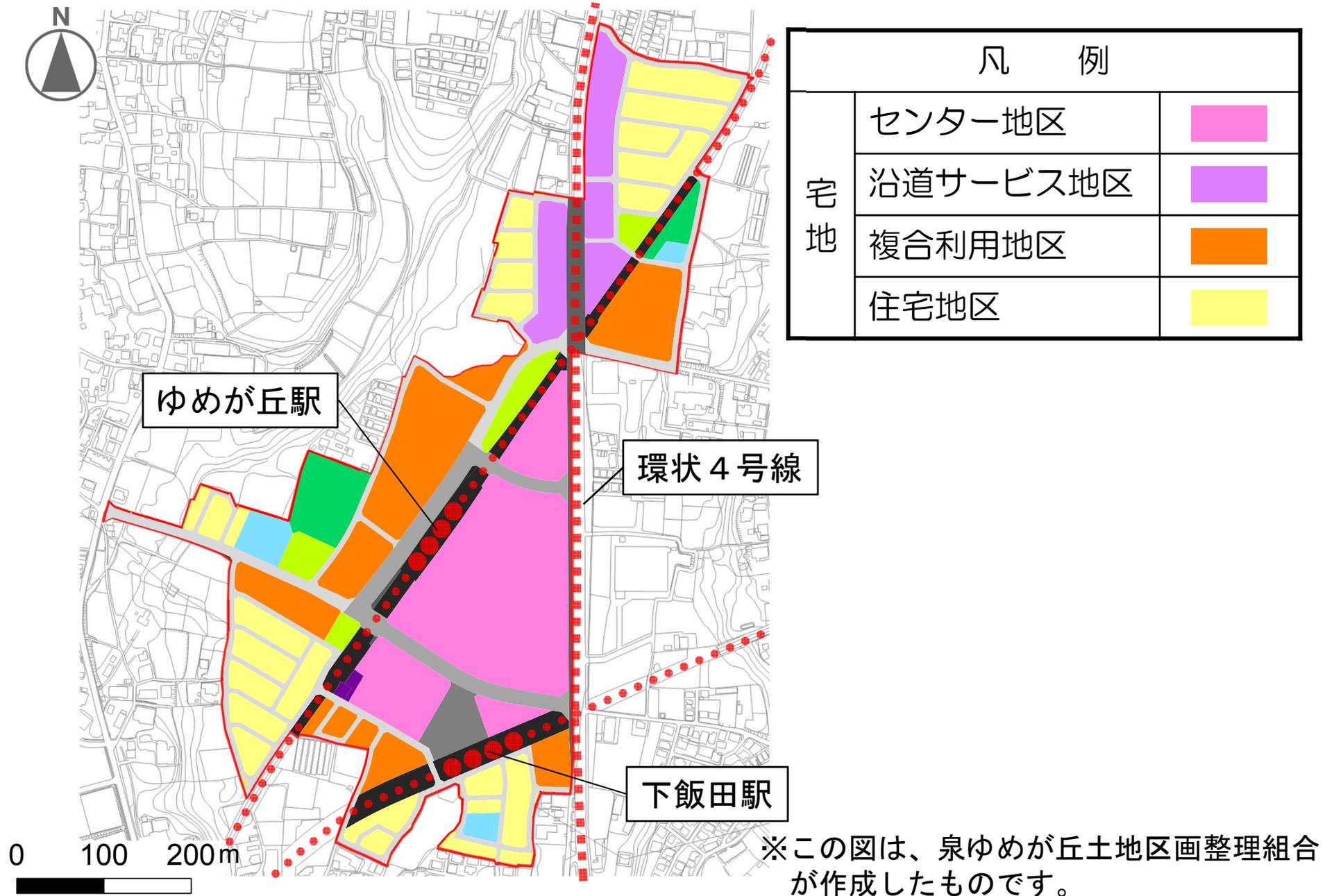
■ 土地利用計画（公共用地の概要）



凡 例			
土地区画整理事業の施行区域			
公共用地	道路	環状4号線	
		下飯田線	
		幅員 4.5 ~ 11.5m	
	公園		
	調整池 (公園の一部として利用)		
	調整池		
宅地	駅前広場		
	センター地区		
	沿道サービス地区		
	複合利用地区		
	住宅地区		
	鉄道用地		
鉄塔・通信用地			

※この図は、泉ゆめが丘土地区画整理組合が作成したものです。

■ 土地利用計画（宅地の概要）



■ イメージ図（センター地区）



※このイメージ図は、泉ゆめが丘土地区画整理組合が作成した計画イメージです。
建物計画について、確定したものではありません。

都市計画市素案の概要

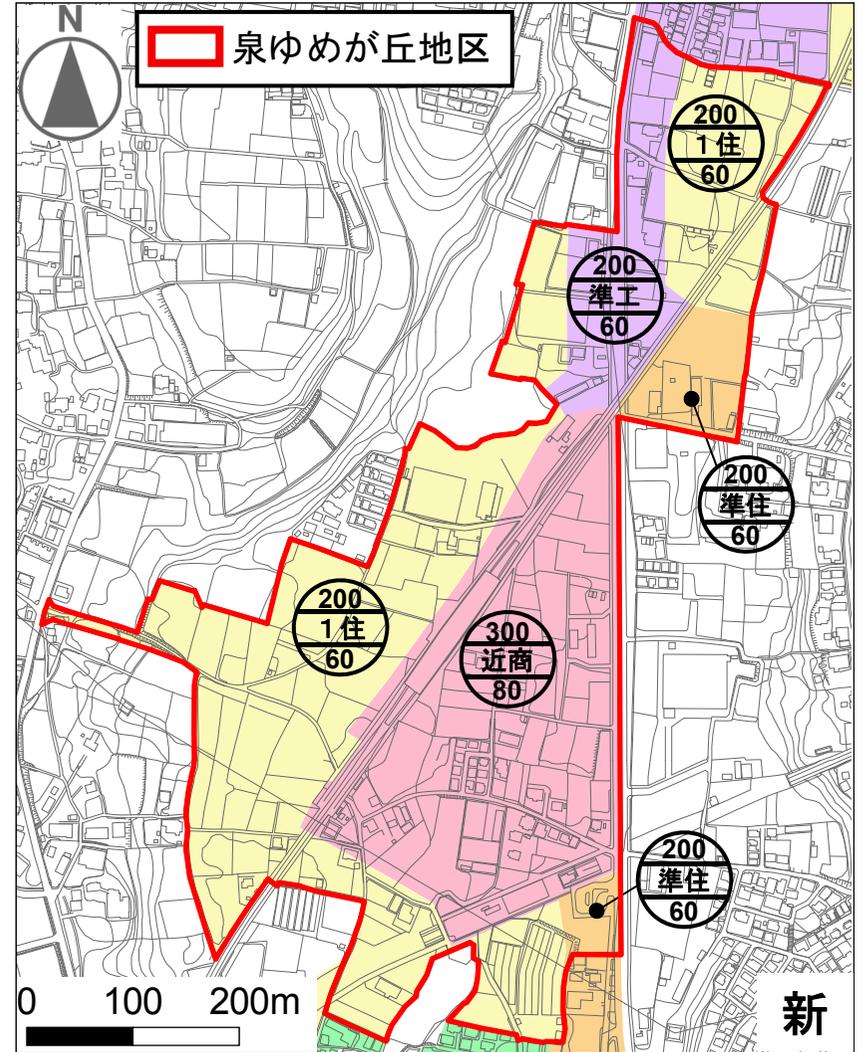
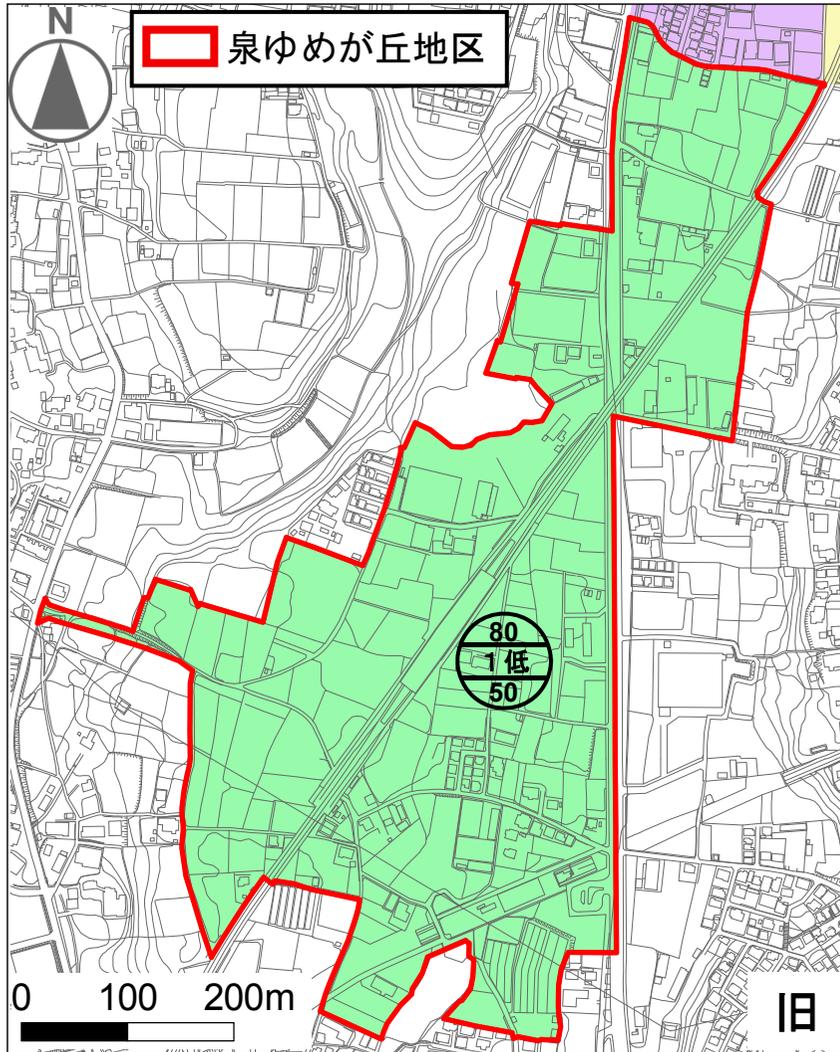
■ 決定又は変更する都市計画の内容

- 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
- 4 緑化地域の変更
- 5 地区計画の決定

■ 1 用途地域とは

都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建ぺい率等を定めている地域のことです。

1 用途地域の変更



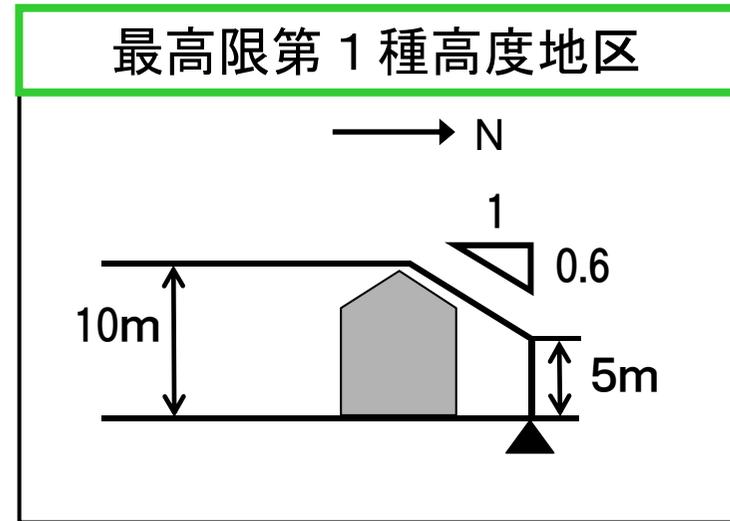
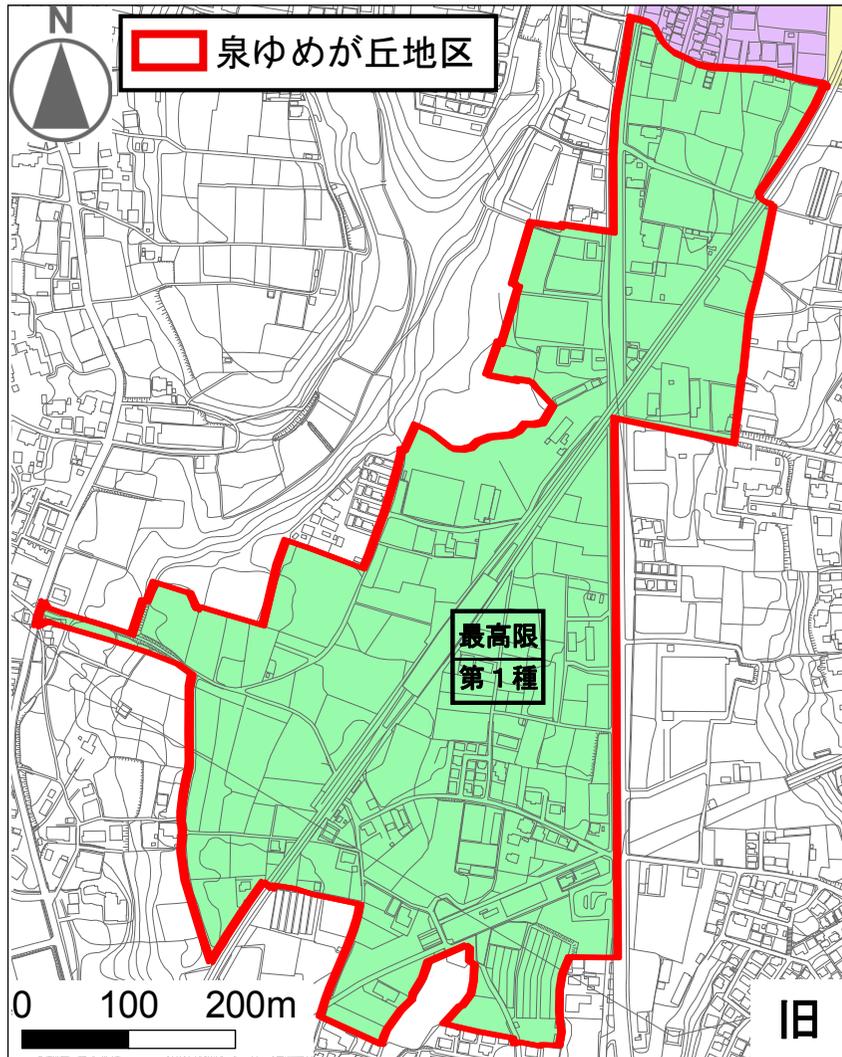
- 第一種低層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域

- 準住居地域
- 第一種住居地域

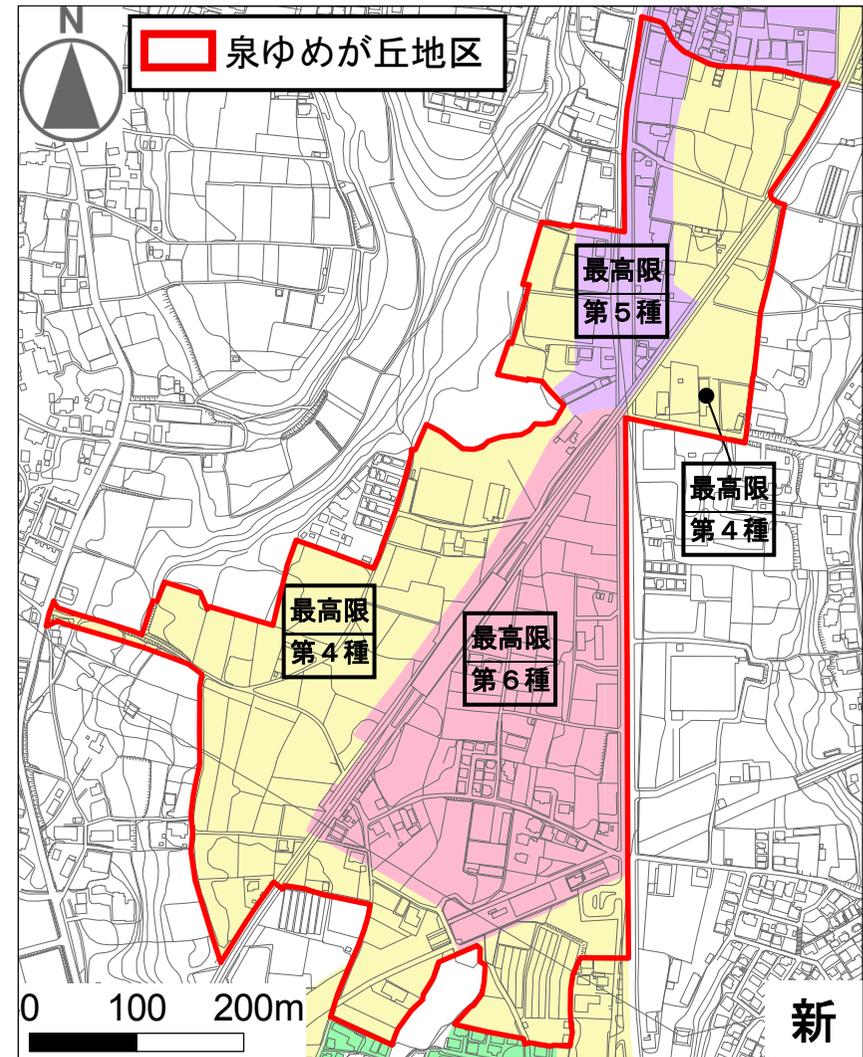
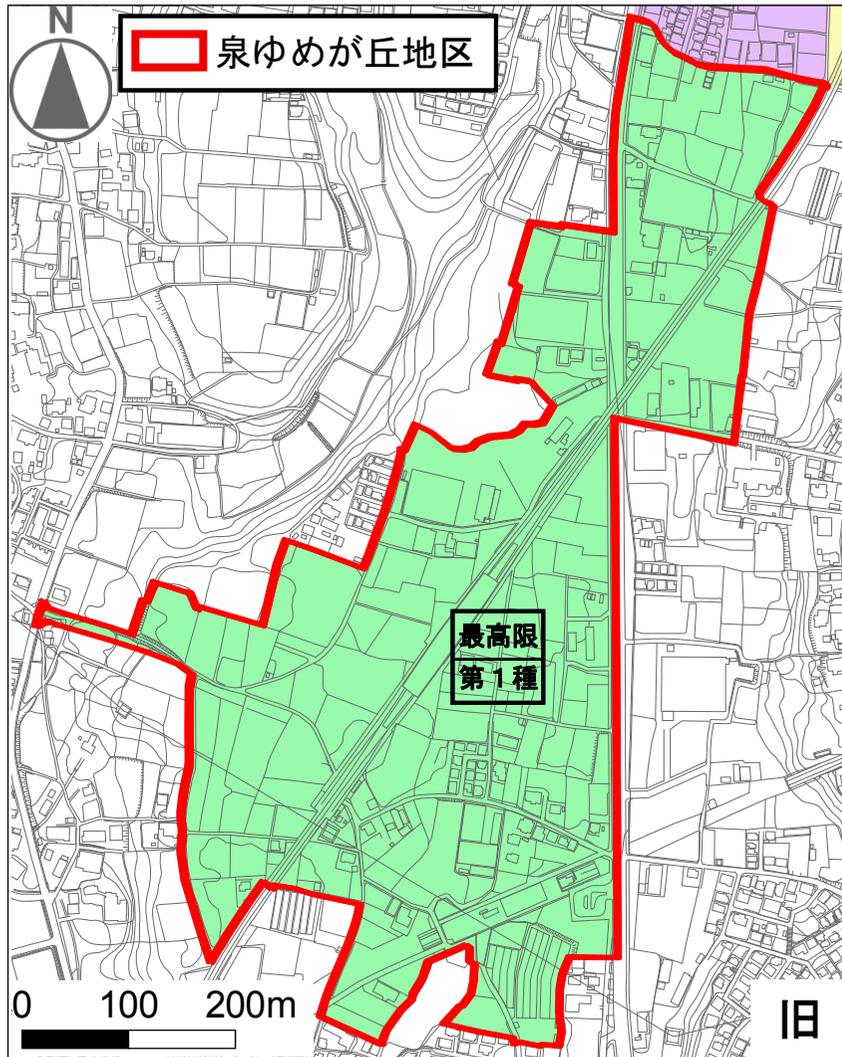
■ 2 高度地区とは

市街地の環境を維持するため、建築物の高さの最高限度等を定める地区のことです。

2 高度地区の変更

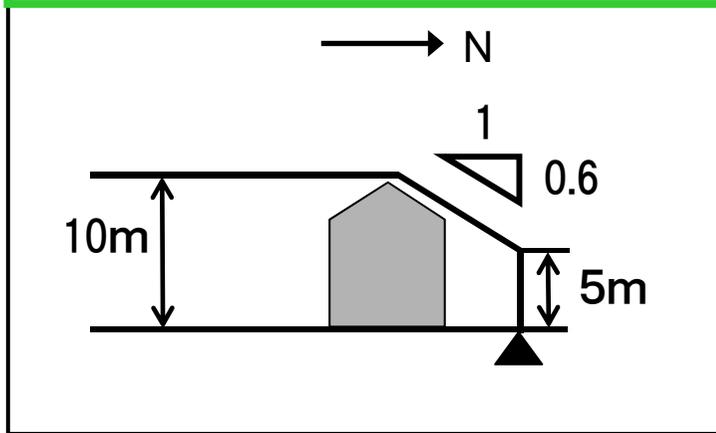


2 高度地区の変更

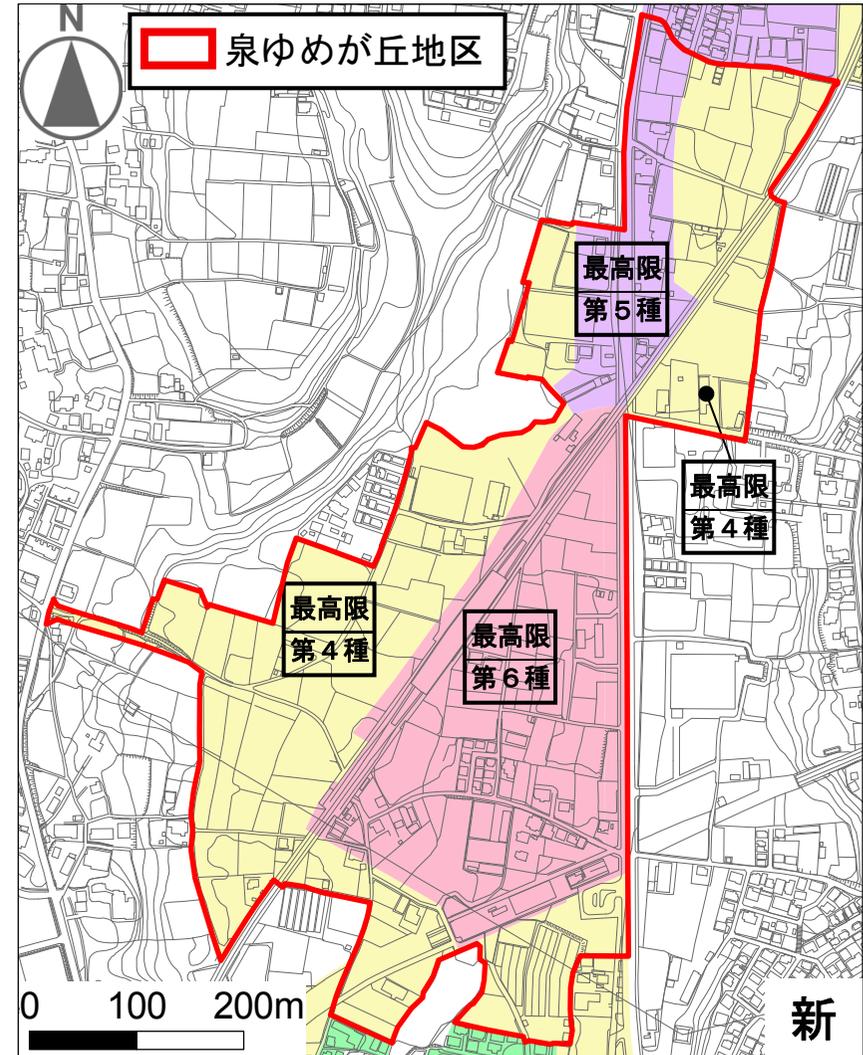
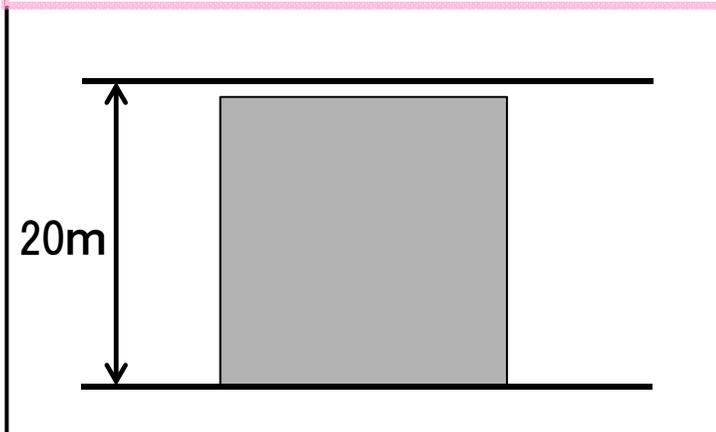


2 高度地区の変更

最高限第1種高度地区

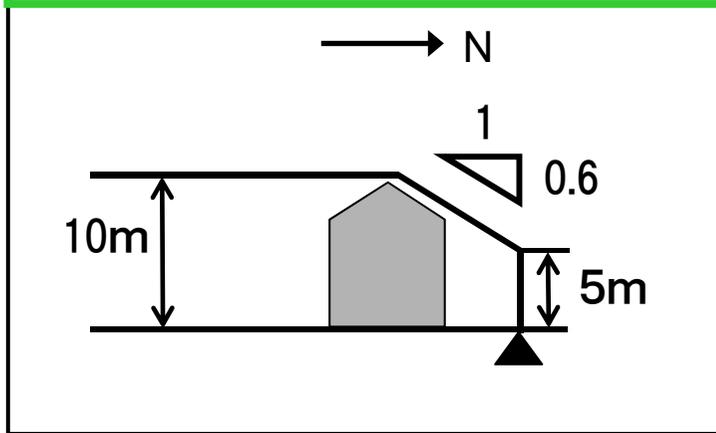


最高限第6種高度地区

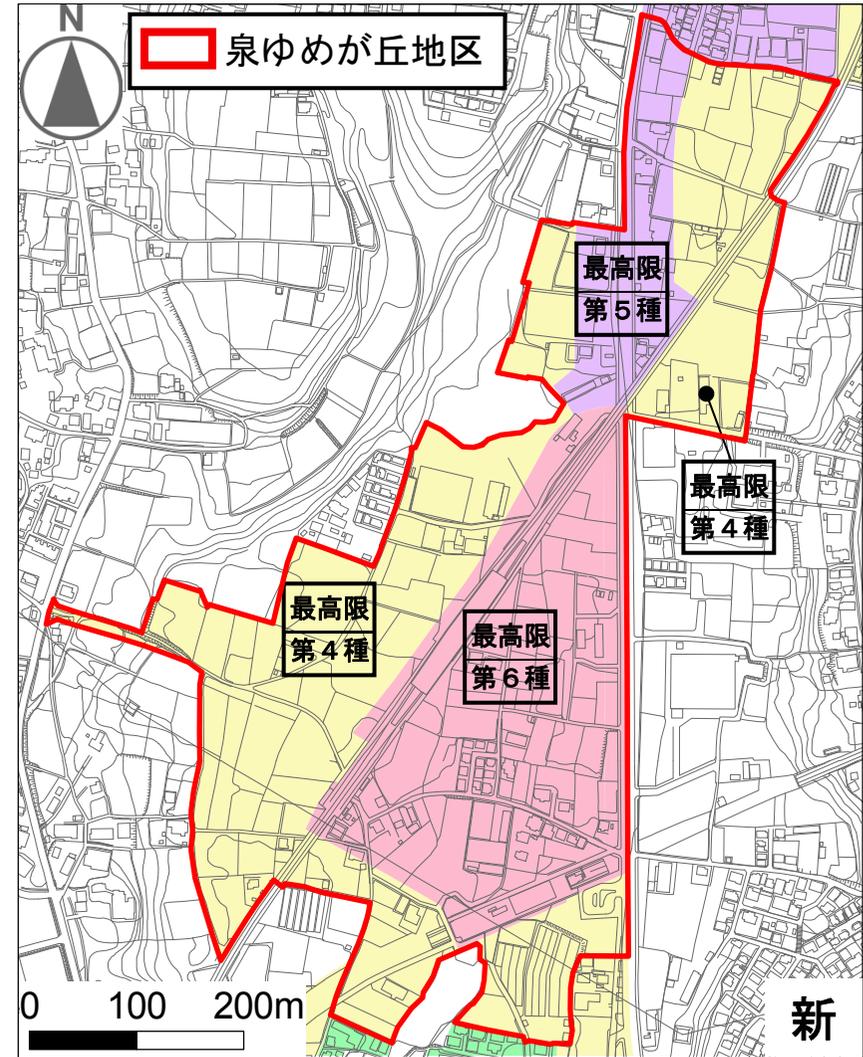
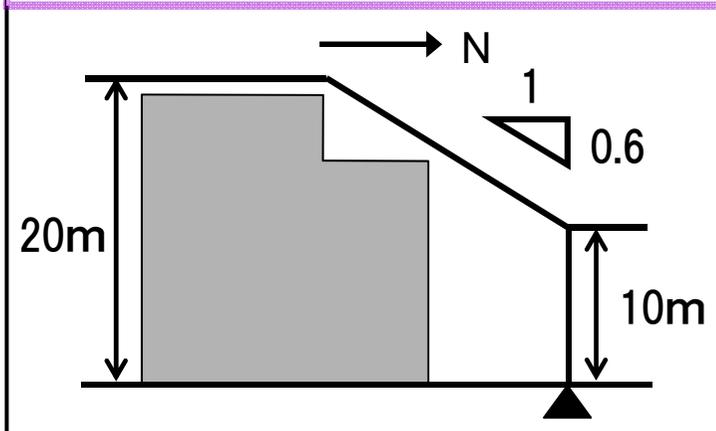


2 高度地区の変更

最高限第1種高度地区

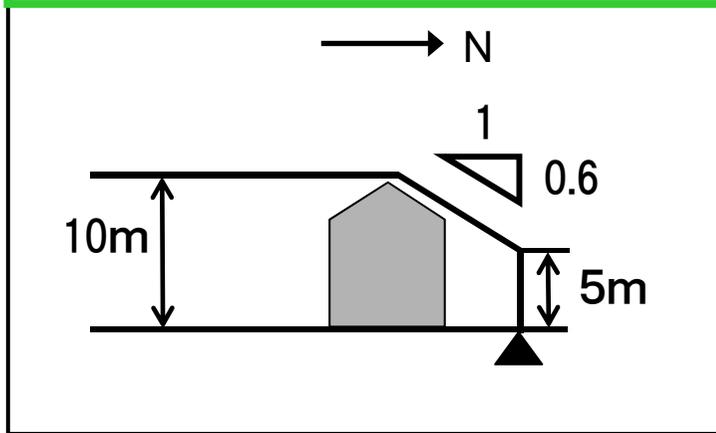


最高限第5種高度地区

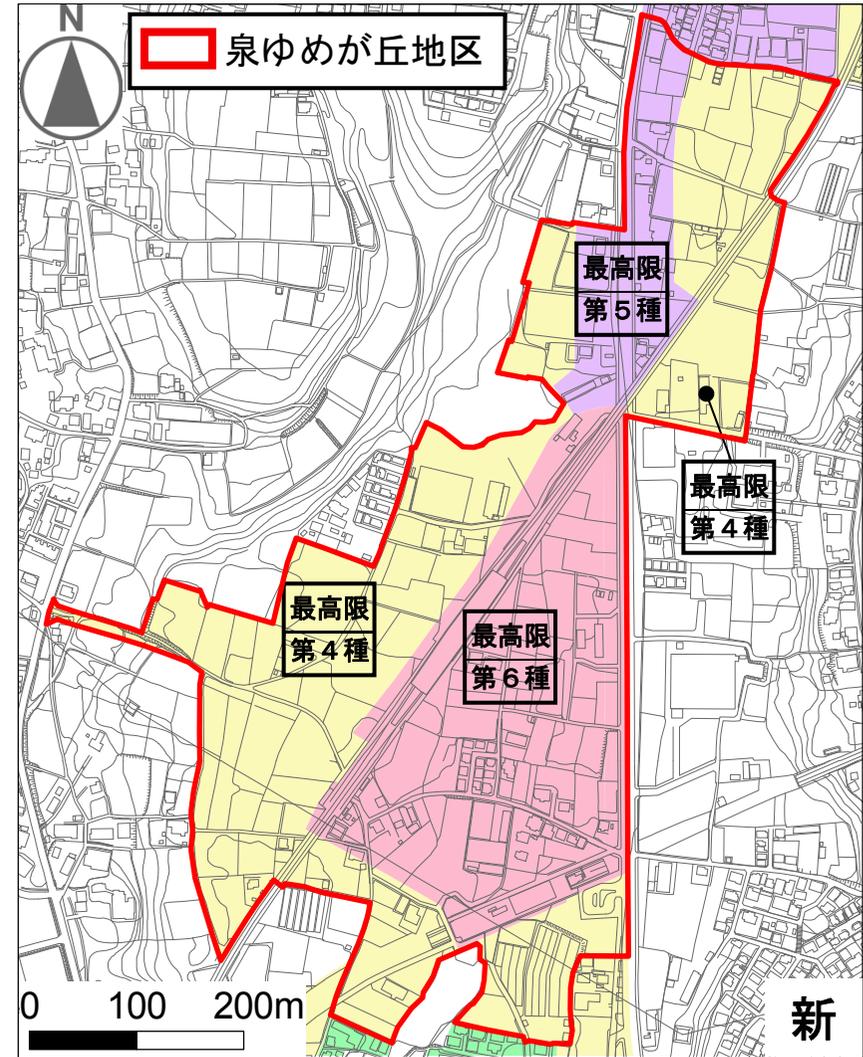
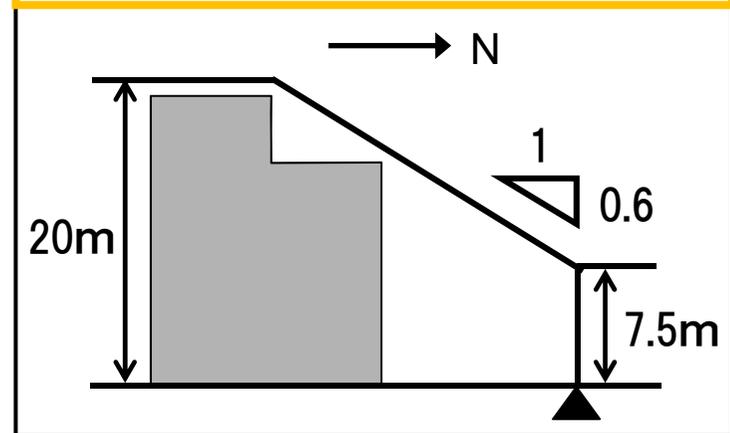


2 高度地区の変更

最高限第1種高度地区



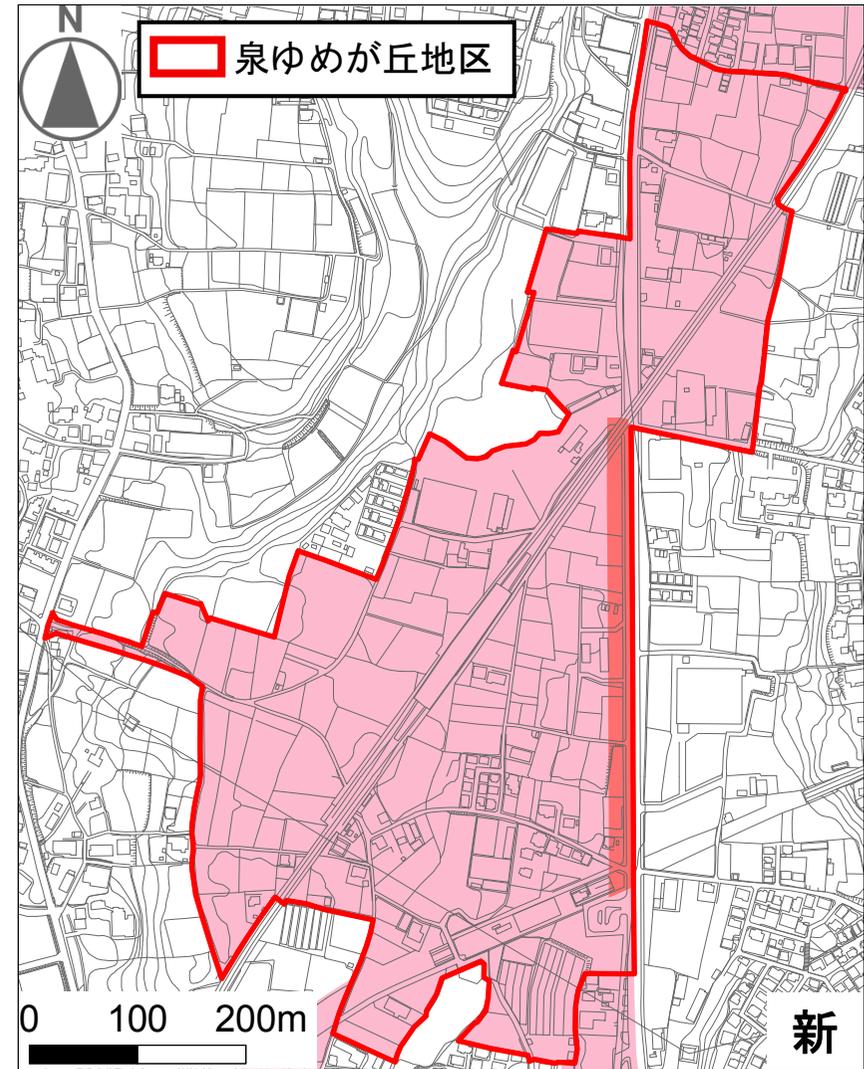
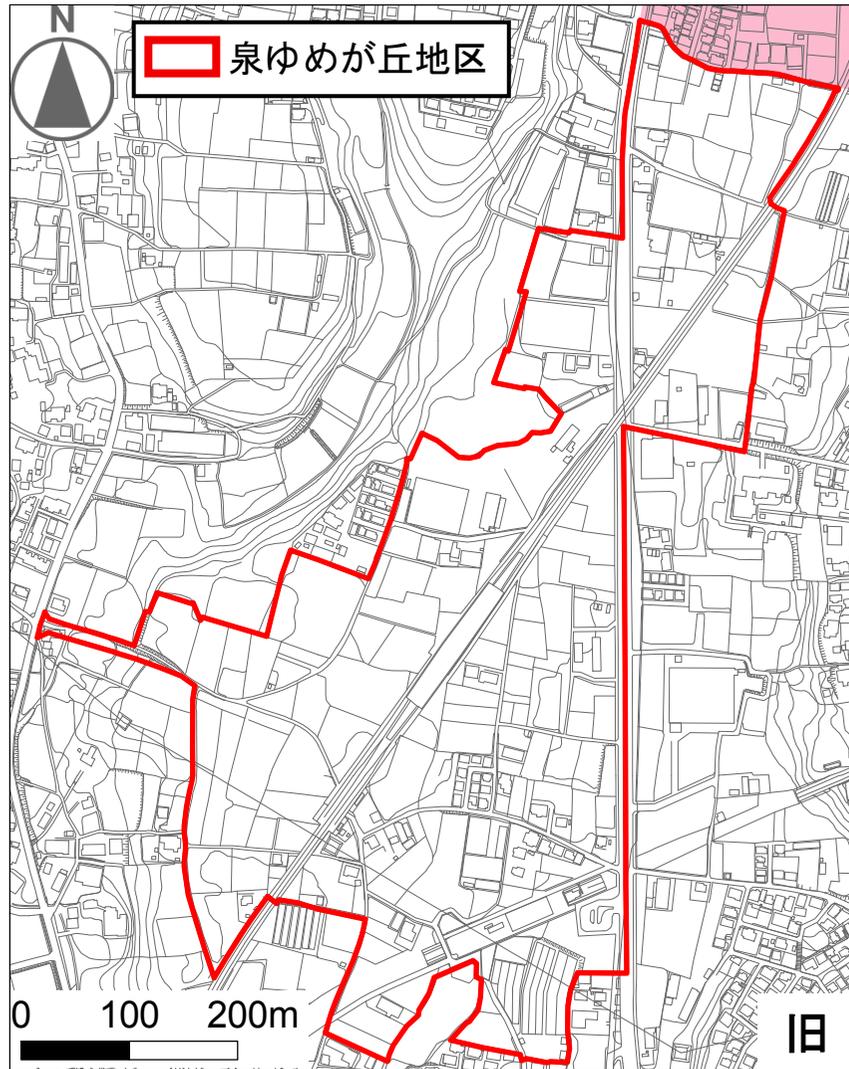
最高限第4種高度地区



■ 3 防火地域及び準防火地域とは

市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域のことです。

3 防火地域及び準防火地域の変更



無指定

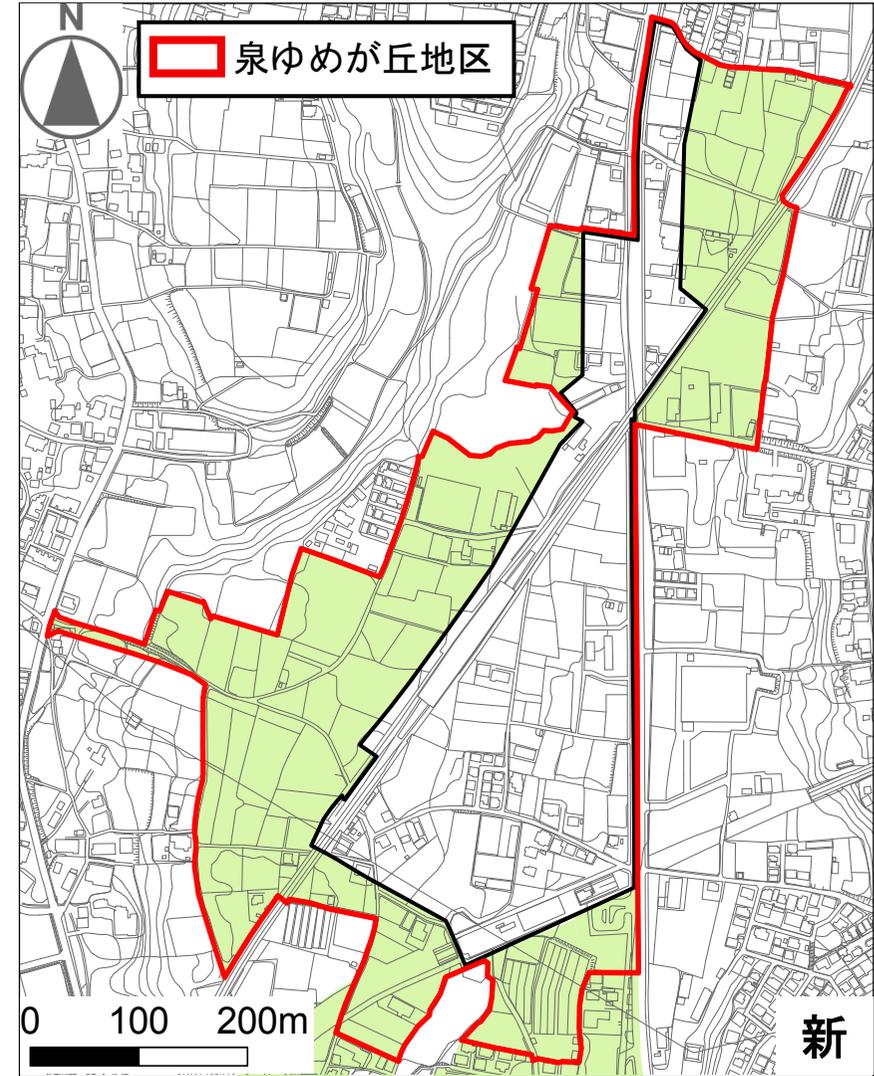
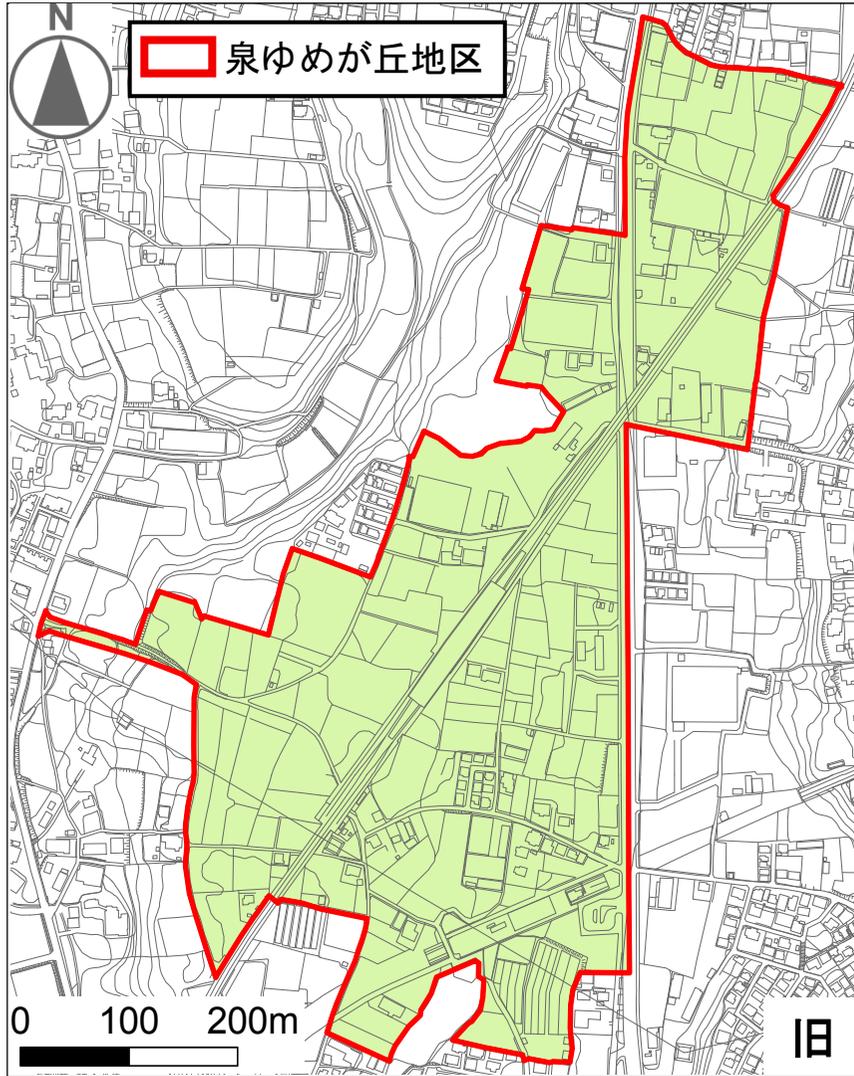
防火地域
準防火地域

■ 4 緑化地域とは

良好な都市環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めている地域のことです。

横浜市では、住居系の用途地域全域において敷地面積が500m²以上の建築物の新築等を行う場合、敷地面積の10%を緑化することとしています。

4 緑化地域の変更



緑化地域

緑化地域
無指定

■ 5 地区計画とは

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、歩行者専用
通路などについて、きめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」

定めたルールは、その地区計画の区域内のみに
適用されます。

■ 5 地区計画で定める内容

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
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 緑化の方針

地区整備計画

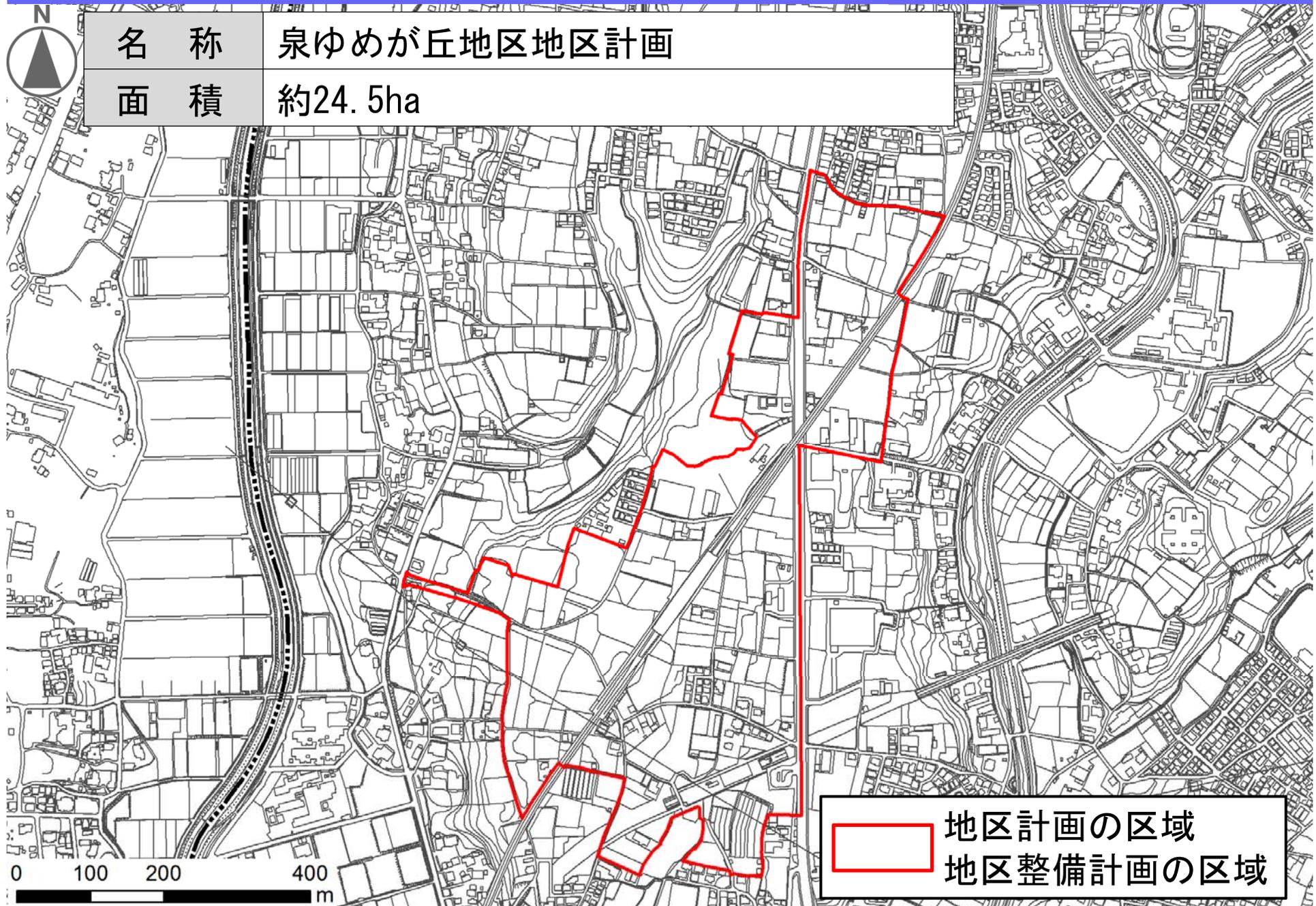
- ・ 地区施設の配置及び規模

- ・ 道路
- ・ 歩行者専用通路
- ・ 歩道状空地

- ・ 建築物等に関する事項

- ・ 用途の制限
- ・ 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
- ・ 垣又はさくの構造の制限
- ・ 緑化率の最低限度

5 区域、名称及び面積

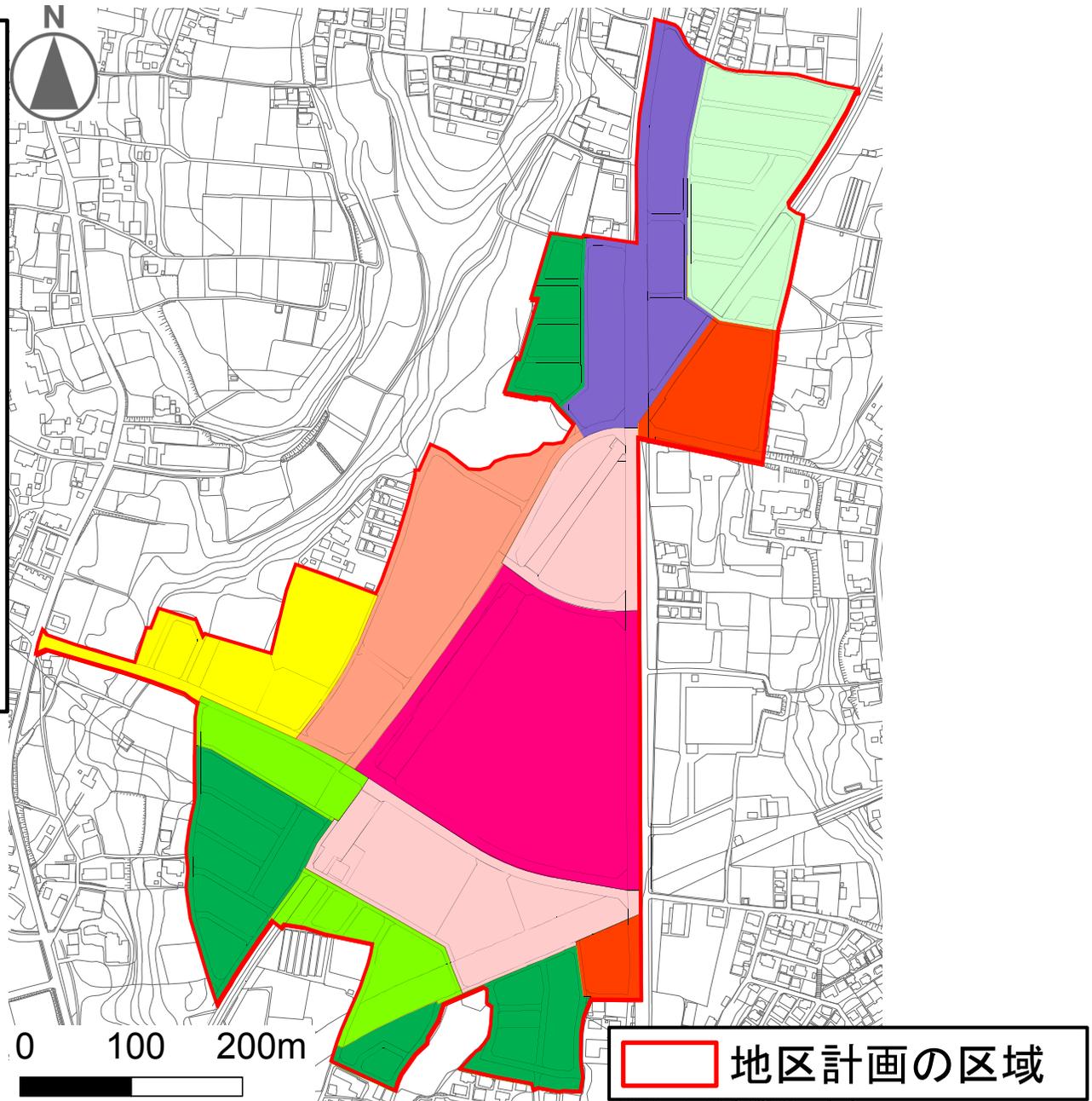


■ 5 地区計画の目標

都市基盤施設の整備にあわせて適正な土地利用を誘導し、環境に配慮した、にぎわい・活力・交流を育む拠点の形成を図るとともに良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。

■ 5 土地利用の方針（地区の区分）

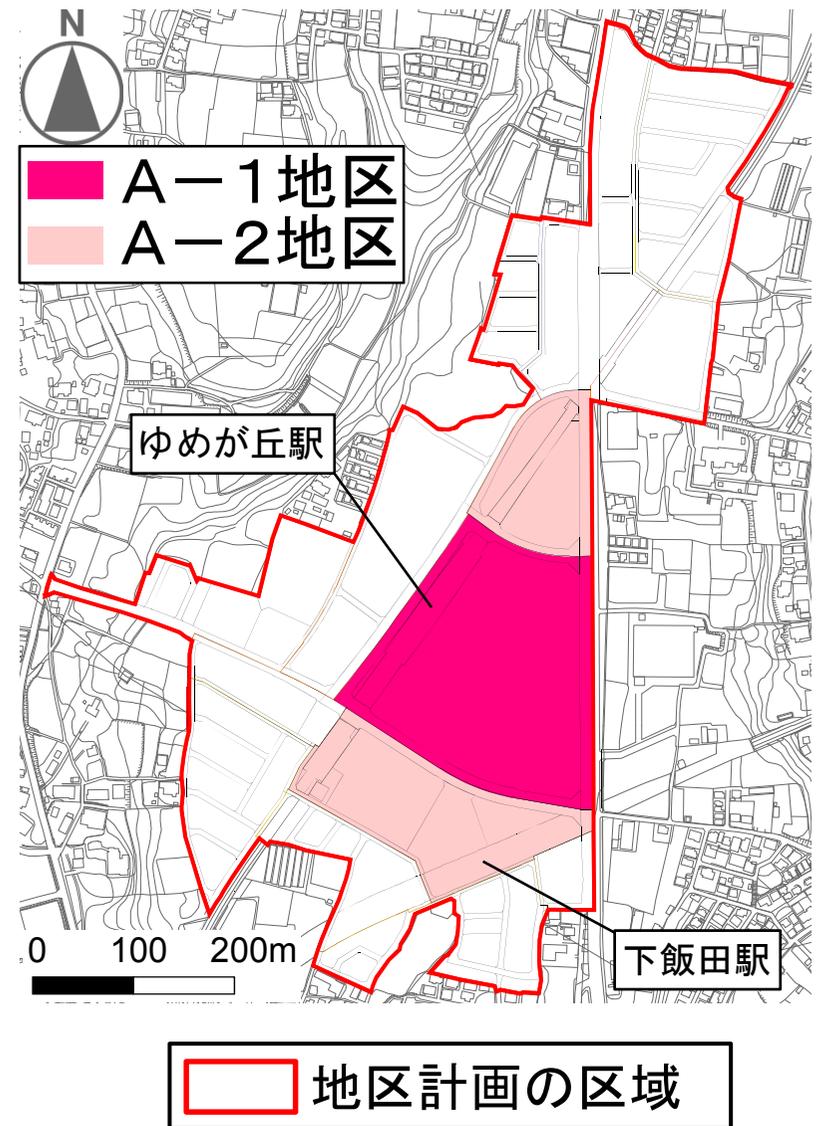
- ① ■ A-1地区
- ② ■ A-2地区
- ③ ■ B地区
- ④ ■ C-1-1地区
- ⑤ ■ C-1-2地区
- ⑥ ■ C-2地区
- ⑦ ■ C-3地区
- ⑧ ■ D-1地区
- ⑨ ■ D-2地区



■ 5 土地利用の方針

【A-1地区・A-2地区】

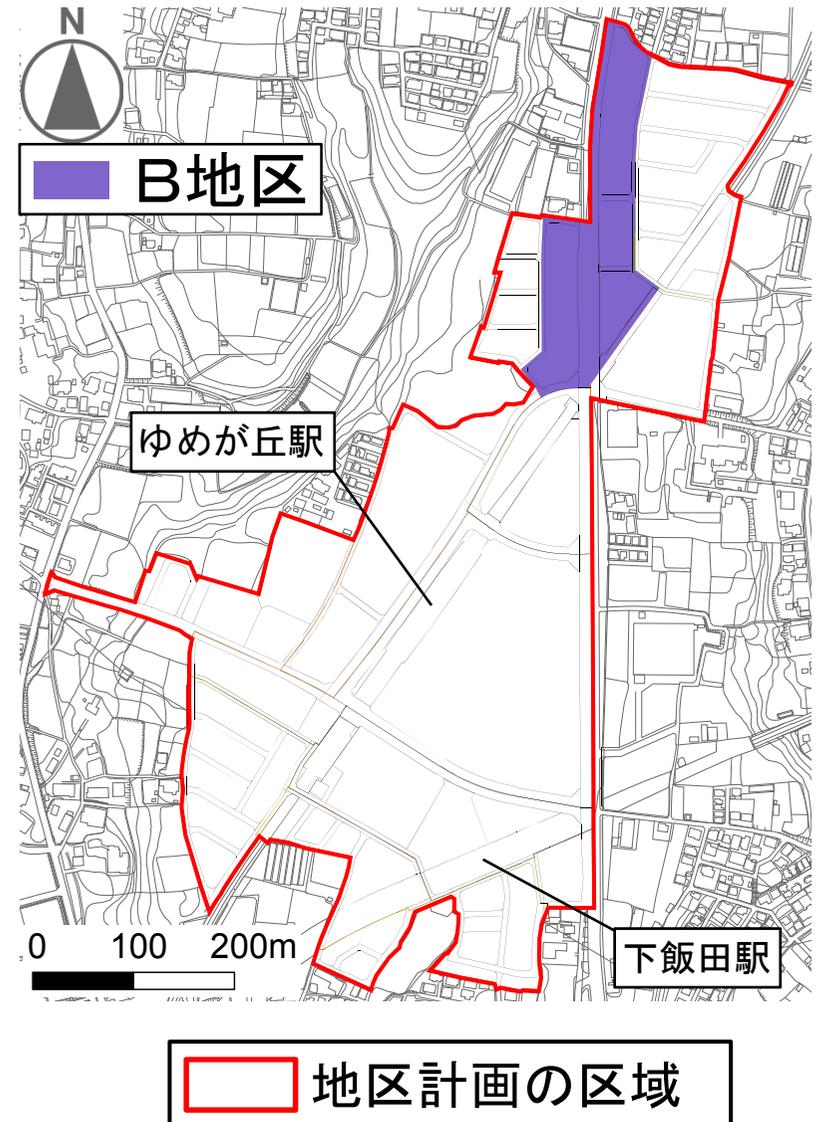
ゆめが丘駅及び下飯田駅の駅前拠点として、にぎわい・活力・交流にあふれ、個性ある駅前拠点を形成するため、土地の高度利用により、安全で快適な二駅間を結ぶ歩行者動線、街区外周の歩行者空間、オープンスペース等を確保するとともに、商業施設、業務施設及び都市型住宅等の多様な機能の立地を図る。



■ 5 土地利用の方針

【B地区】

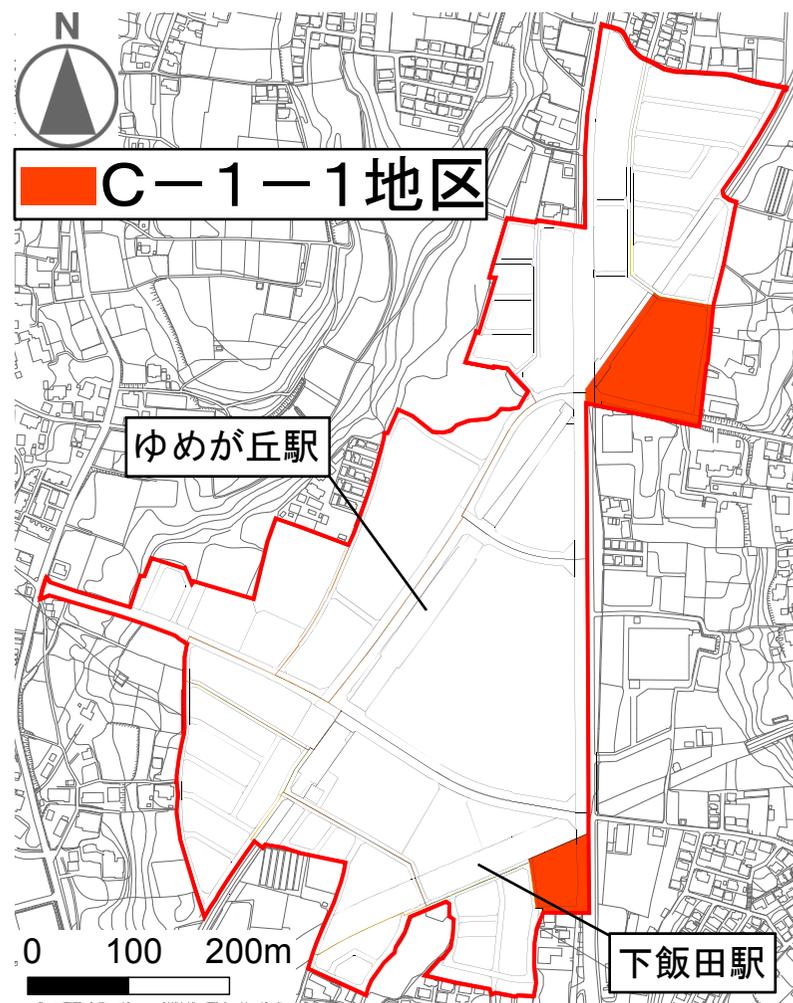
周辺環境に配慮した調和のとれた環境を創出するとともに、幹線道路沿道の特徴を生かし沿道サービス施設の立地を図る。



■ 5 土地利用の方針

【C-1-1地区】

幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅及び沿道サービス施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。

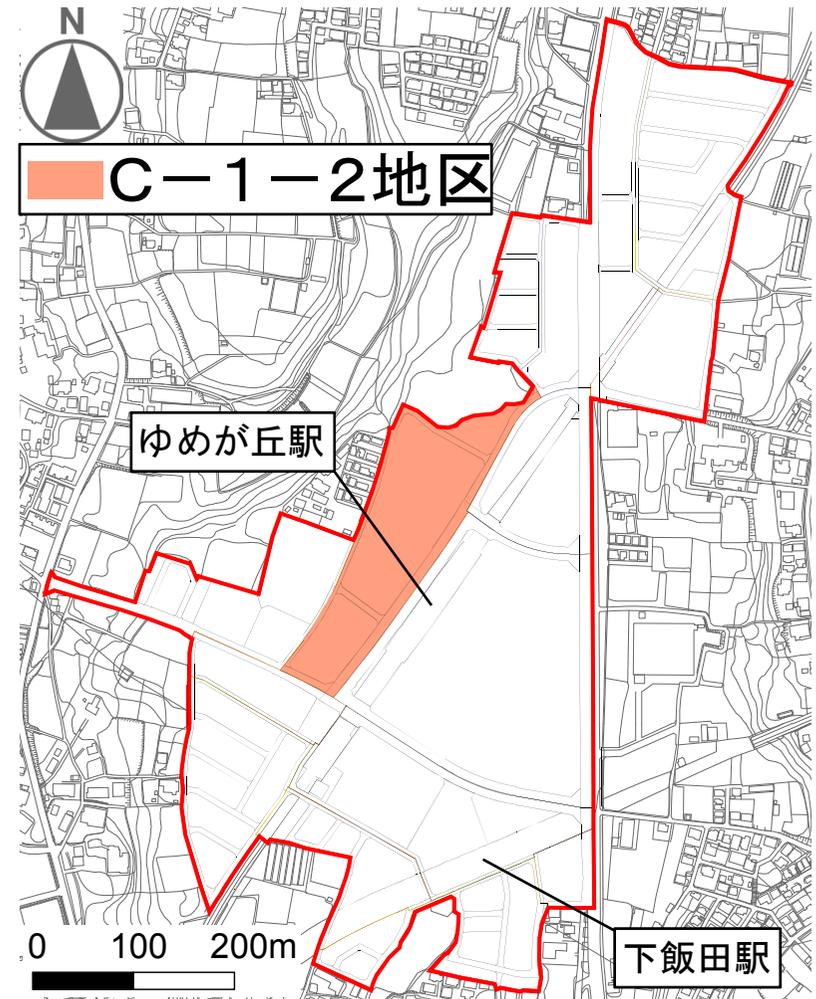


地区計画の区域

■ 5 土地利用の方針

【C-1-2地区】

ゆめが丘駅の駅前空間にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。

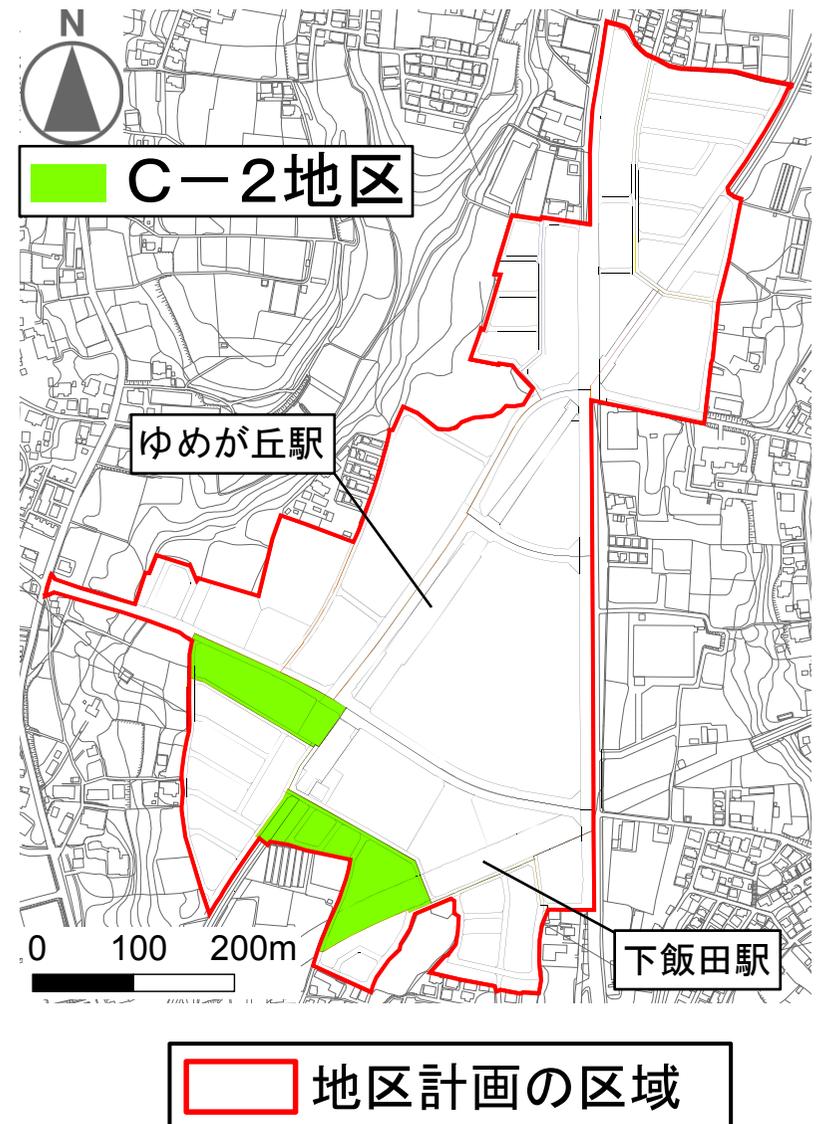


地区計画の区域

■ 5 土地利用の方針

【C-2地区】

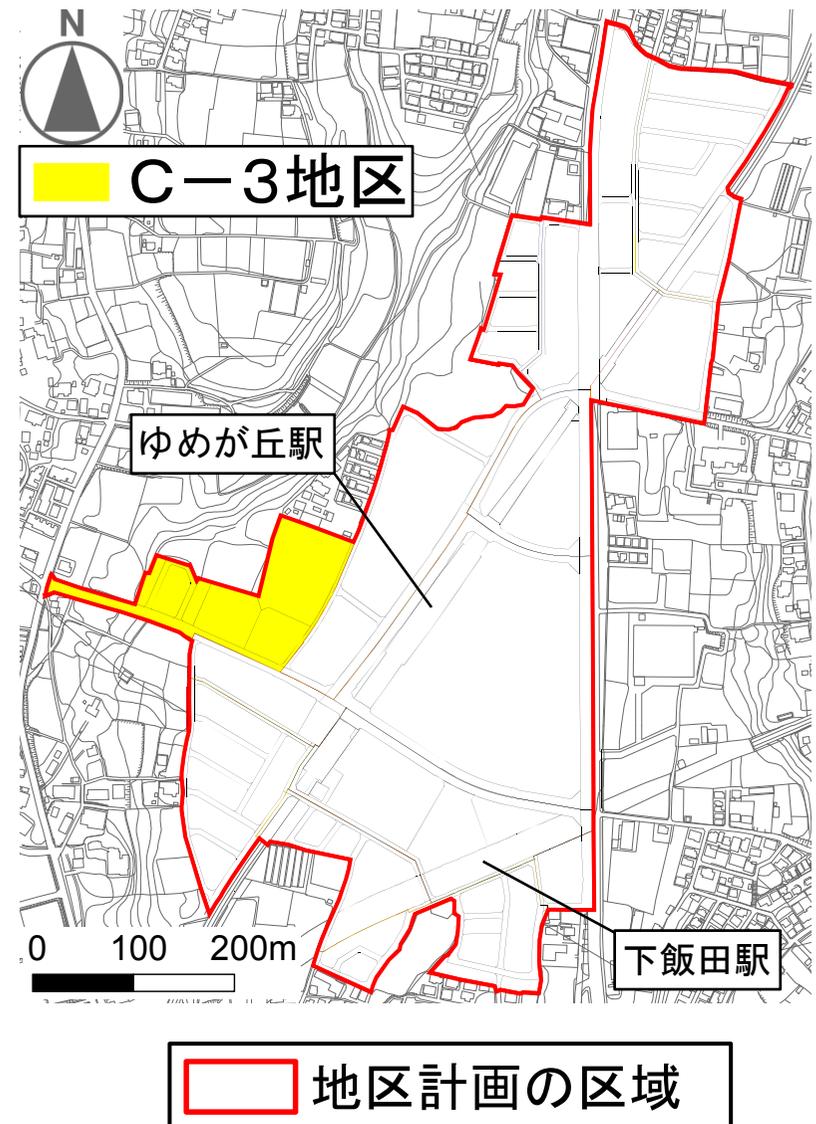
周辺環境に配慮し、駅周辺及び主要区画道路沿道の立地特性を生かした利便性の高い複合市街地を形成するため、中層の住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。



■ 5 土地利用の方針

【C-3地区】

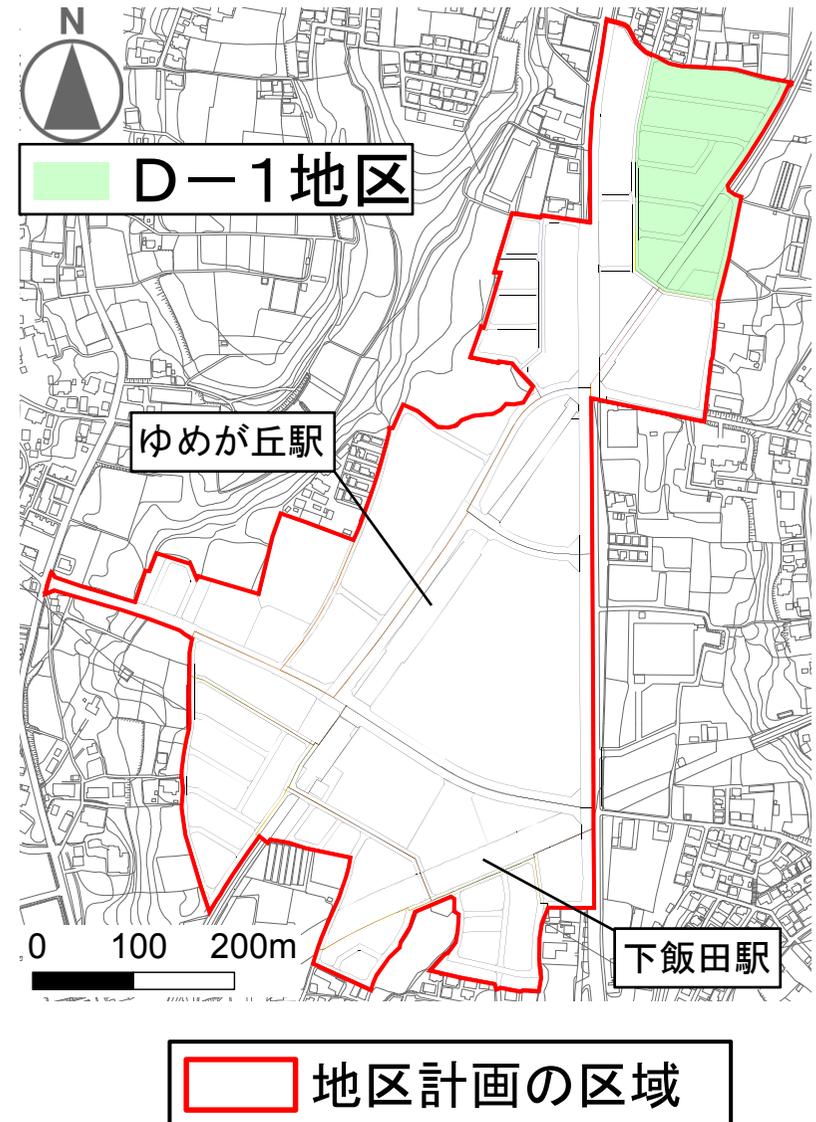
主要区画道路沿道の立地特性を生かし、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。



■ 5 土地利用の方針

【D-1地区】

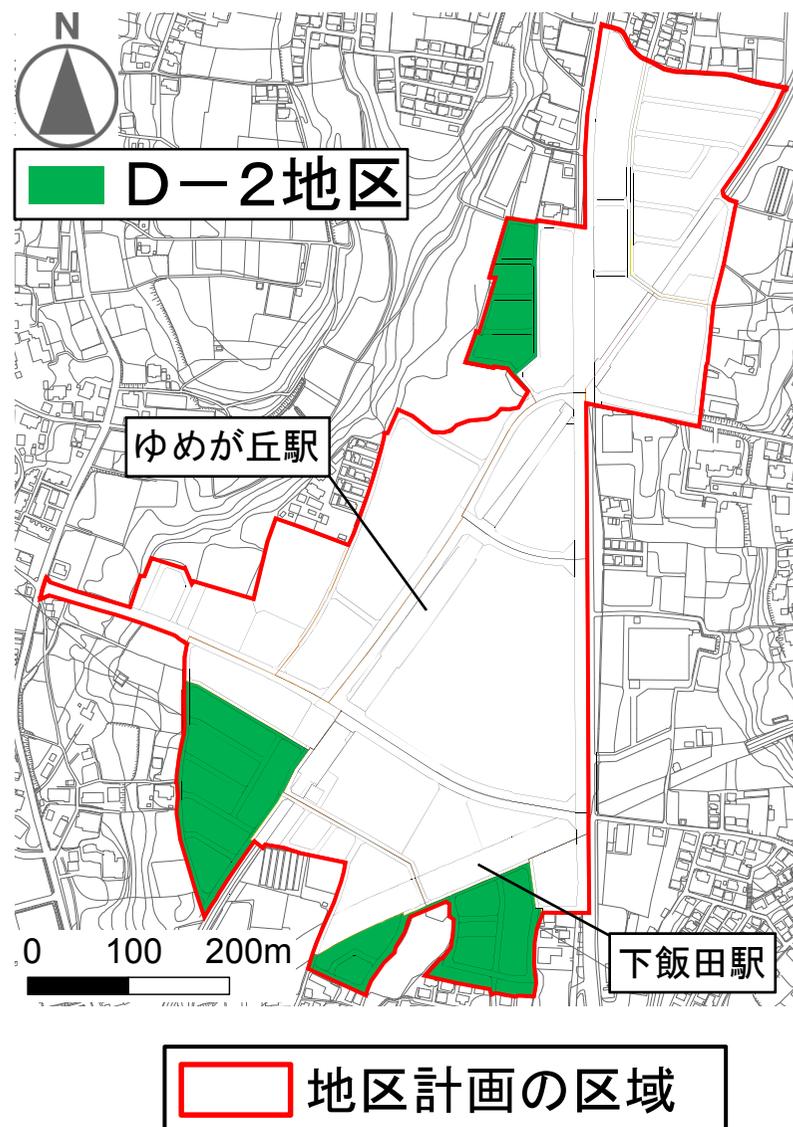
利便性を備えた居住環境を形成するため、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。



■ 5 土地利用の方針

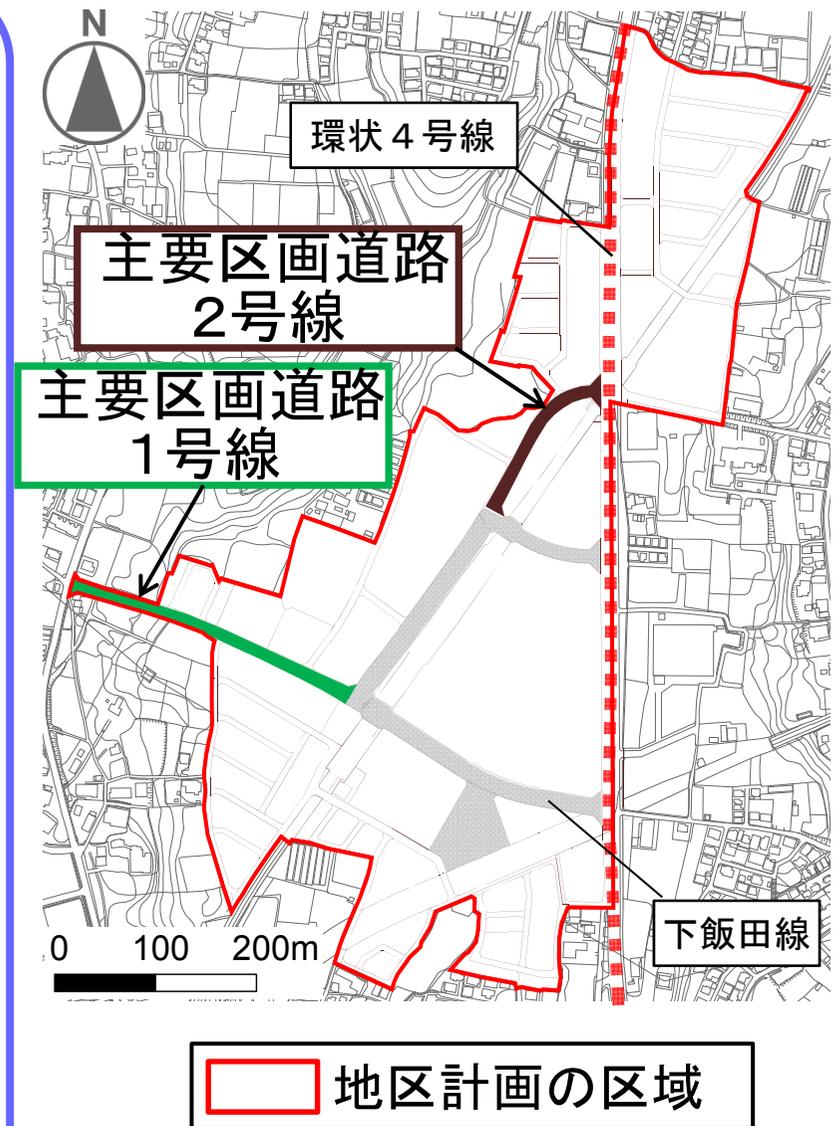
【D-2地区】

周辺環境に配慮し、駅周辺の良好な居住環境を形成するため、中低層の住宅等の立地を図る。



5 地区施設の整備の方針

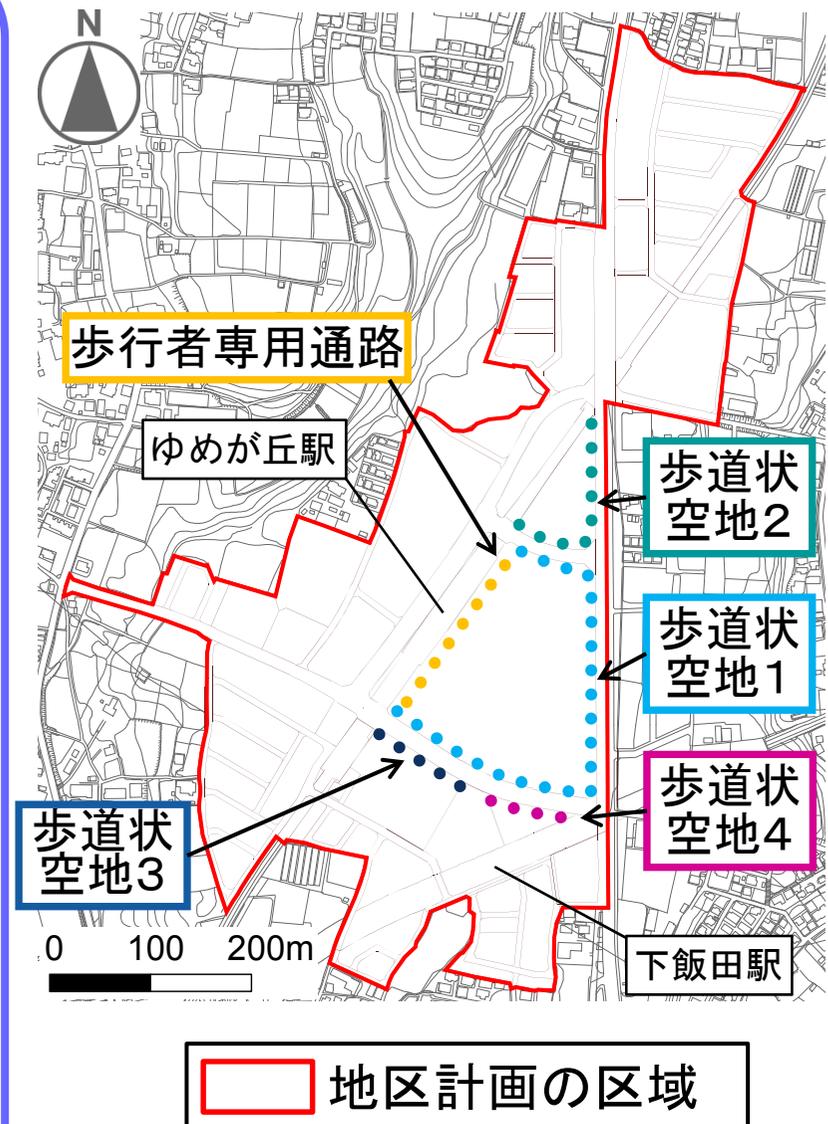
地区内を南北に縦断する環状4号線から都市計画道路3・4・54号下飯田線を介して、地区西側へアクセスする地区の骨格となる道路として、主要区画道路1号線を配置する。また、下飯田線から環状4号線へアクセスし、都市計画道路を補完する道路として主要区画道路2号線を配置する。



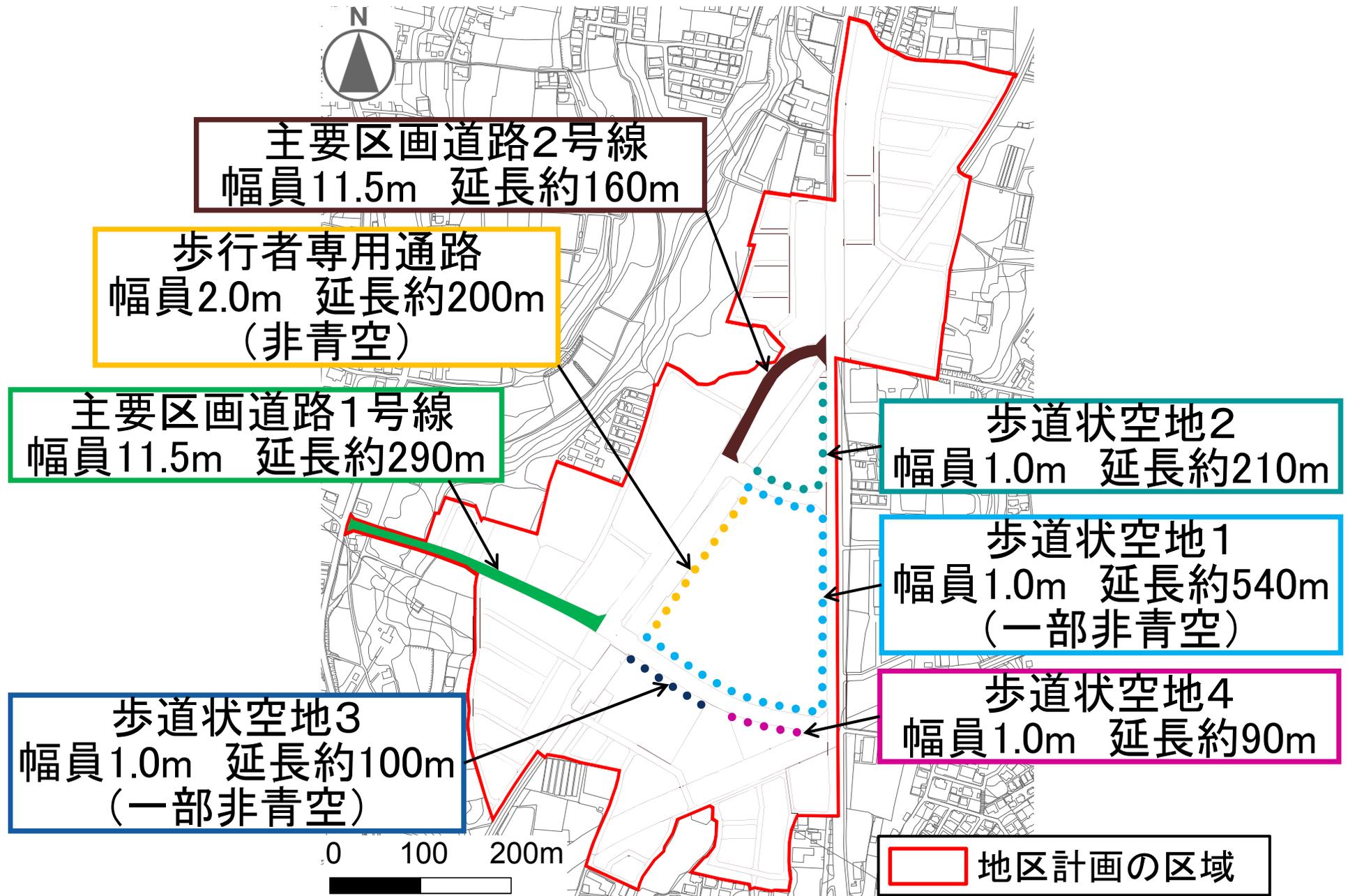
■ 5 地区施設の整備の方針

安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地 1、歩道状空地 2、歩道状空地 3 及び歩道状空地 4 を整備する。特に、歩道状空地 1 及び歩道状空地 2 については、壁面後退部分の緑化空間とともに緑豊かな歩行者空間を形成する。

下飯田駅とゆめが丘駅を結ぶ歩行者動線を補完するため、敷地外周部に歩行者専用通路を整備する。



5 地区施設の配置及び規模



■ 5 建築物等の整備の方針

- 1 周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため地区の特性に応じて、建築物の用途の制限などを定める。
- 2 環境負荷低減に向けて、省エネルギー性能に配慮した建築計画となるよう努める。
- 3 ヒートアイランド現象の低減に向けて敷地内の緑化を図る。
- 4 A-1地区に整備する建築物は、再生可能エネルギーの活用に努める。
- 5 A-1地区に整備する建築物は、来街者が円滑に移動できるようユニバーサルデザインに配慮した施設とする。

■ 5 緑化の方針

地区周辺の自然的環境と地区内の緑の空間が連続する緑のネットワークを形成し、地域特性を生かした緑の環境づくりを推進する。

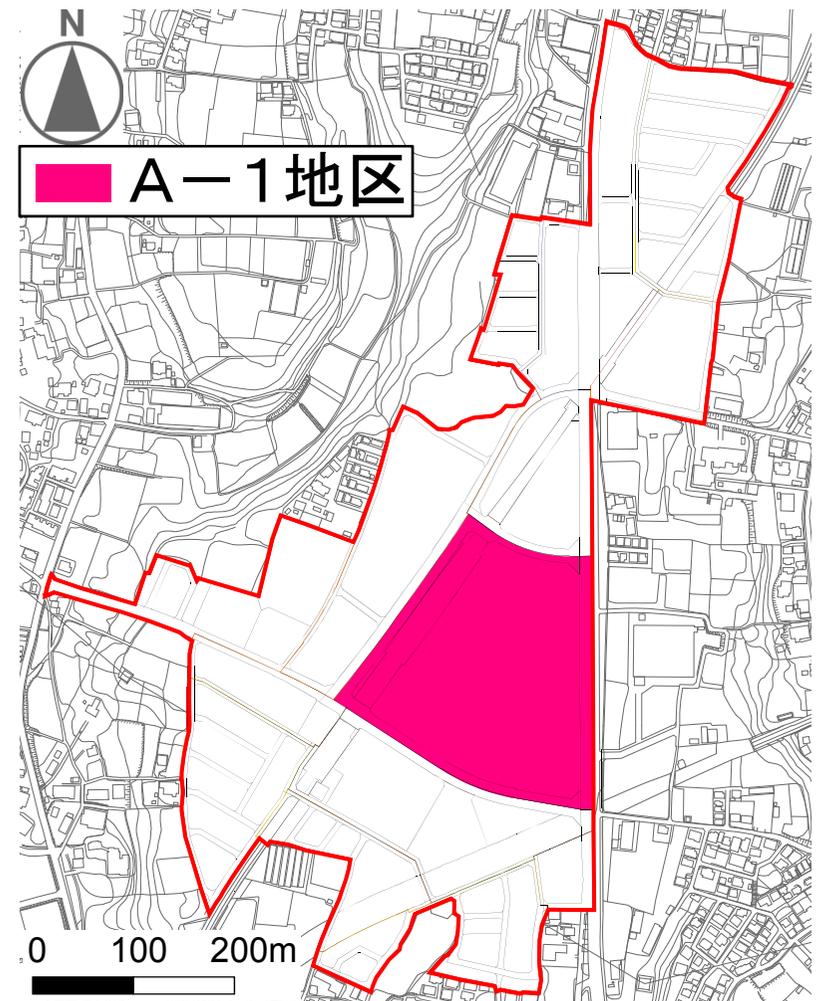
- 1 緑のネットワークを形成するため、沿道部を中心に緑化を行う。
- 2 地域特性を表す高木を中心として調和よく中木、低木、地被類等を組み合わせ、地区全体として変化のある緑化を行う。
- 3 A－1地区及びA－2地区に整備する空地は、憩いの場となる空間を形成するとともに建築物の圧迫感や長大感を軽減するため、建築物の規模に見合った量感のある緑化を行う。

■ 5 建築物の用途の制限（A-1地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 1階又は2階を住居の用に供するもの ※
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 自動車教習所
- 4 畜舎 ※
- 5 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場
- 6 倉庫業を営む倉庫

※除外規定あり



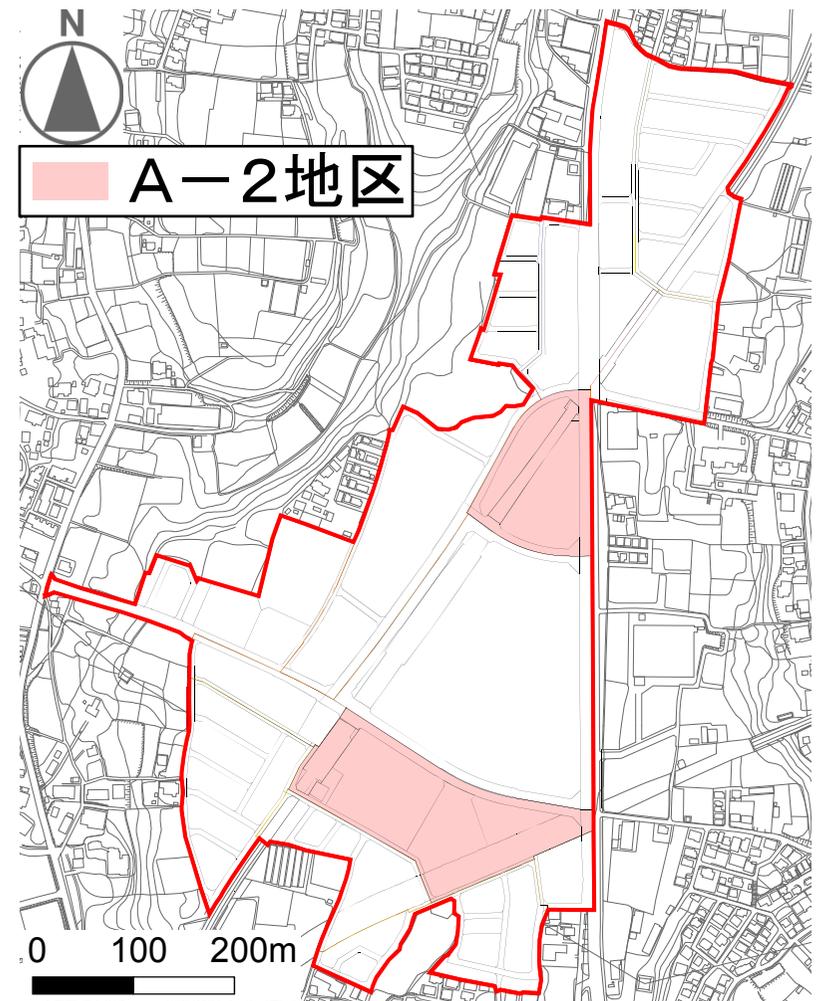
地区計画の区域

■ 5 建築物の用途の制限（A-2地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 1階を住居の用に供するもの ※
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 自動車教習所
- 4 畜舎 ※
- 5 マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 6 倉庫業を営む倉庫

※除外規定あり



地区計画の区域

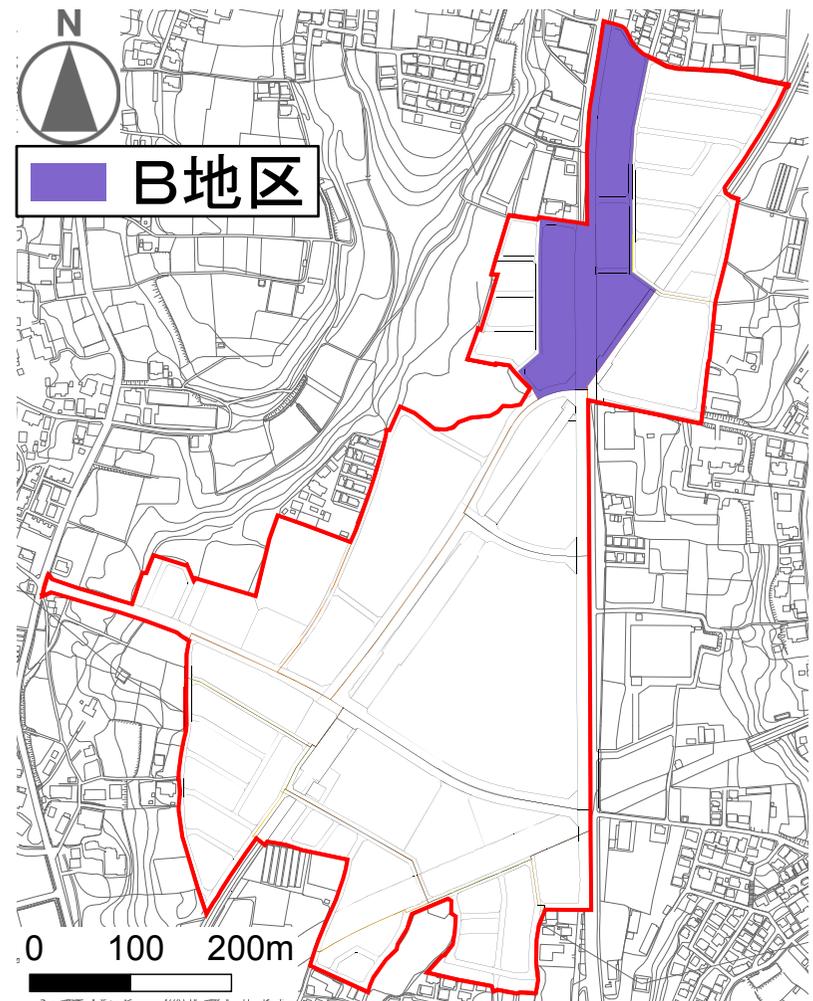
■ 5 建築物の用途の制限（B地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 住宅 ※1
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 畜舎 ※1
- 4 マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 5 キャバレー等
- 6 工場 ※2
- 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

※1 除外規定あり

※2 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場



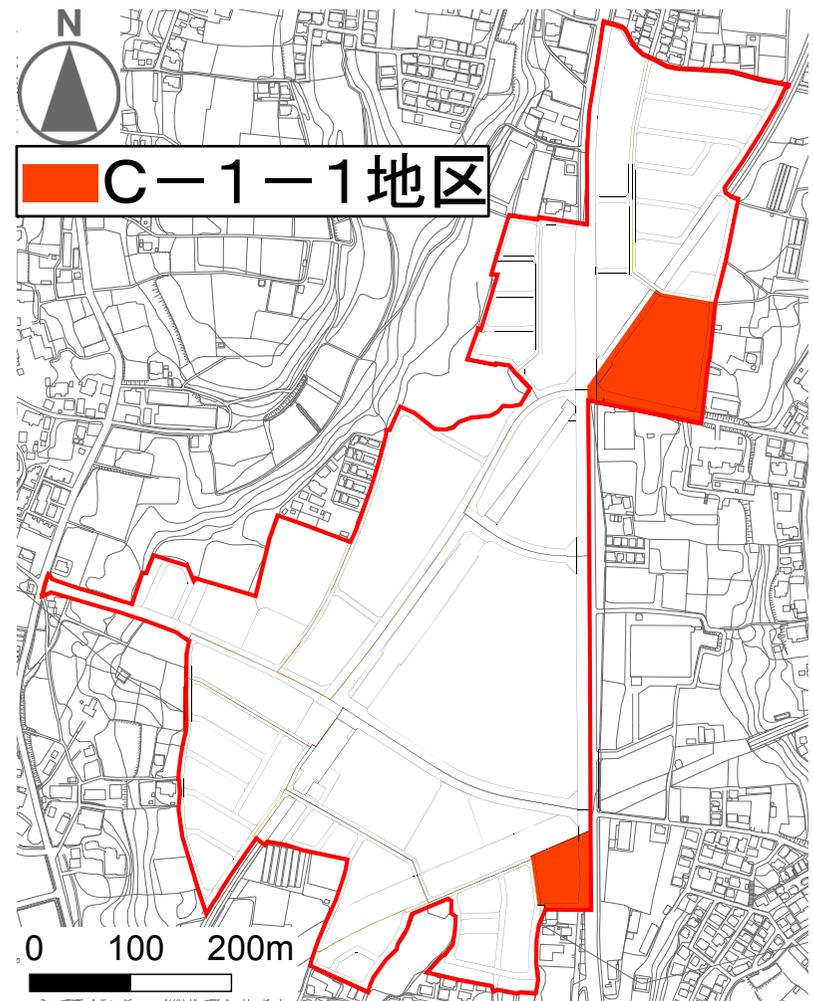
地区計画の区域

■ 5 建築物の用途の制限（C-1-1地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 神社、寺院、教会等
- 2 自動車教習所
- 3 畜舎 ※
- 4 マージャン屋、ぱちんこ屋等

※除外規定あり



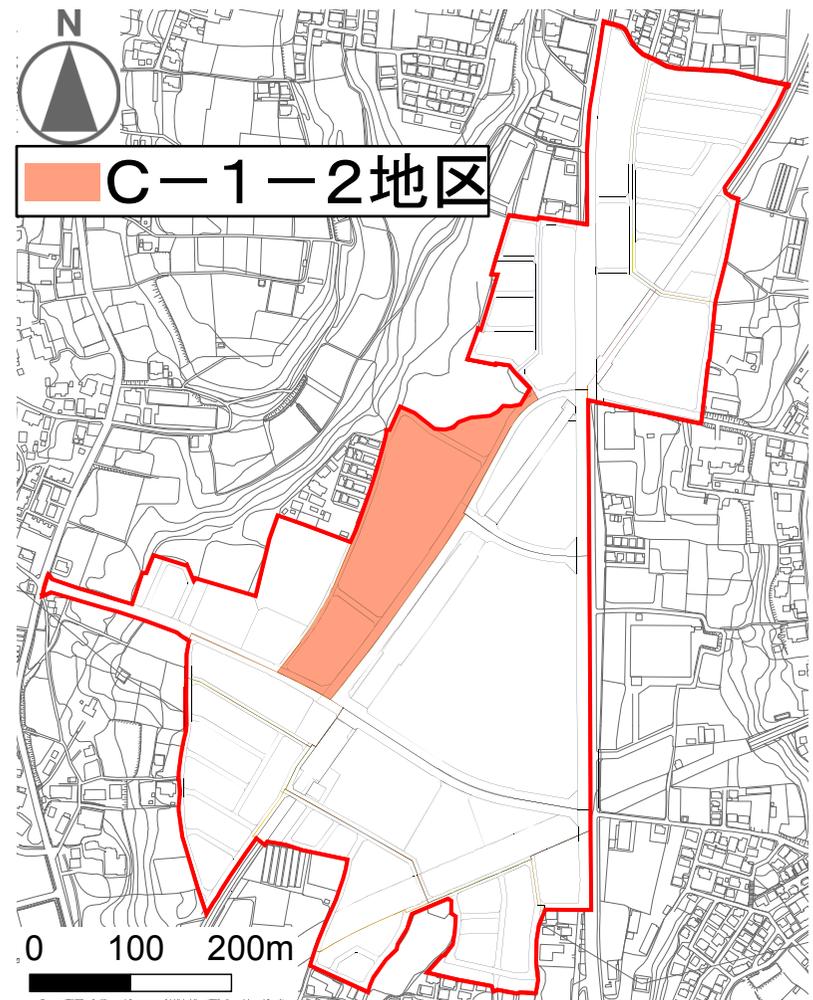
地区計画の区域

■ 5 建築物の用途の制限（C-1-2地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 神社、寺院、教会等
- 2 自動車教習所
- 3 畜舎 ※

※除外規定あり

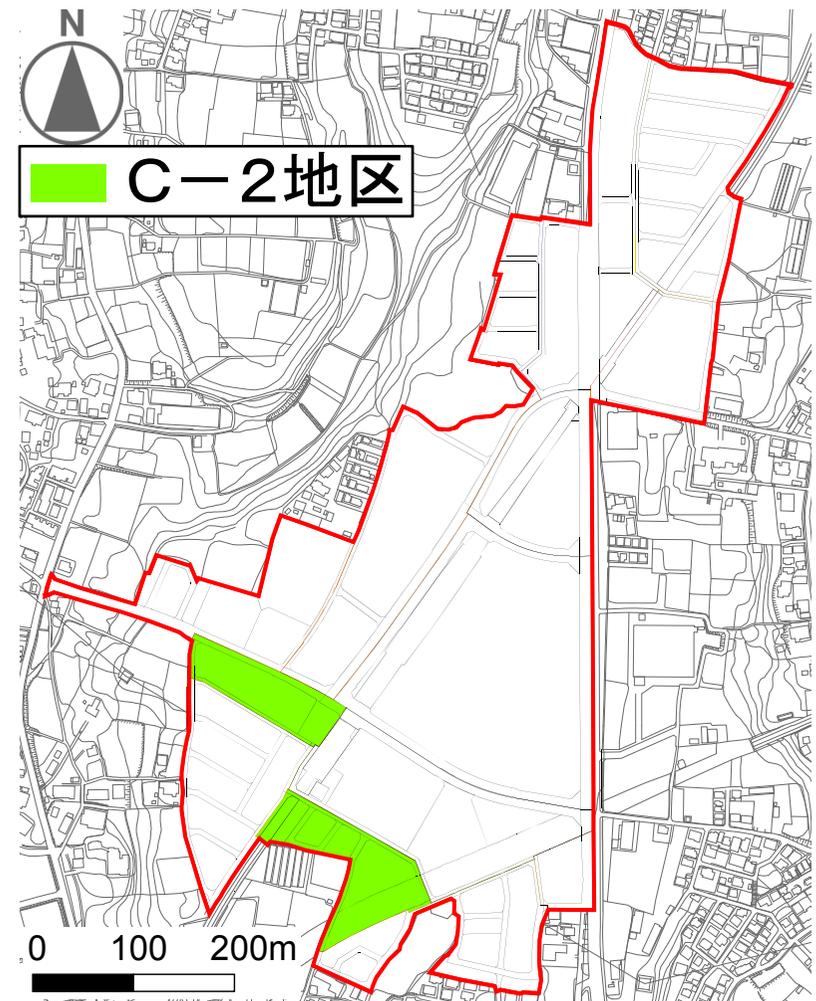


地区計画の区域

■ 5 建築物の用途の制限（C-2地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 1 神社、寺院、教会等
- 2 公衆浴場
- 3 ボーリング場、スケート場、水泳場等
- 4 ホテル又は旅館
- 5 自動車教習所
- 6 畜舎



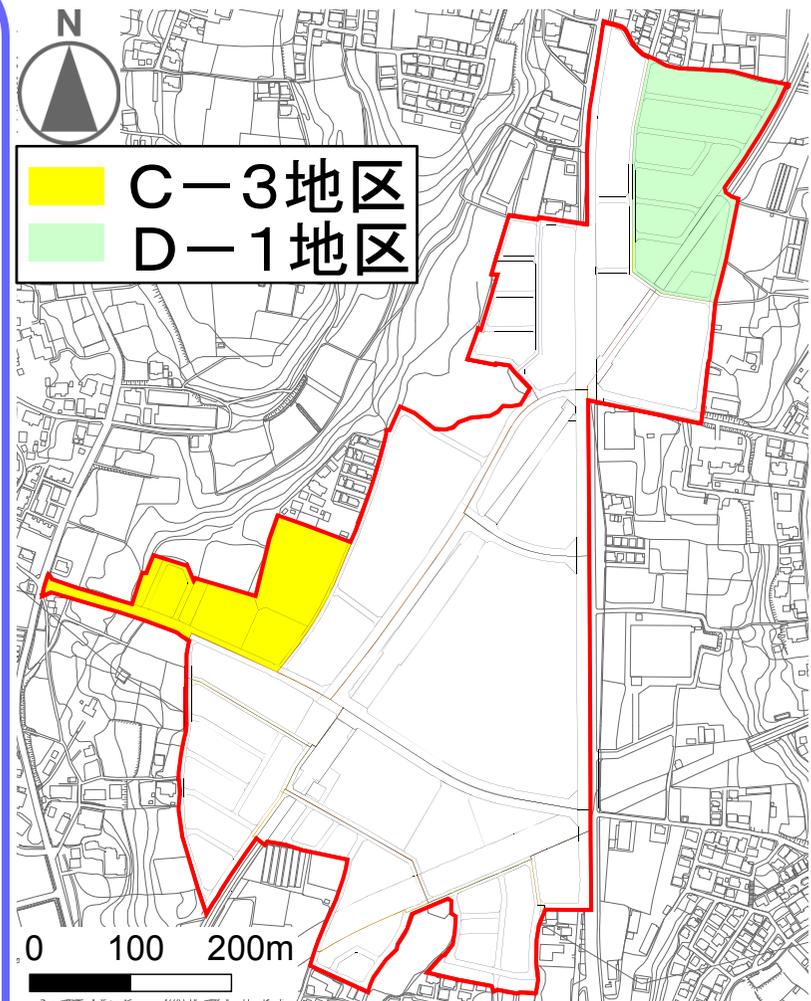
地区計画の区域

■ 5 建築物の用途の制限（C-3地区、D-1地区）

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 住宅、兼用住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎、下宿
- 3 学校、図書館等
- 4 老人ホーム、保育所等
- 5 診療所
- 6 巡査派出所、公衆電話所等
- 7 事務所、店舗、飲食店等 ※
- 8 工場

※規模要件あり



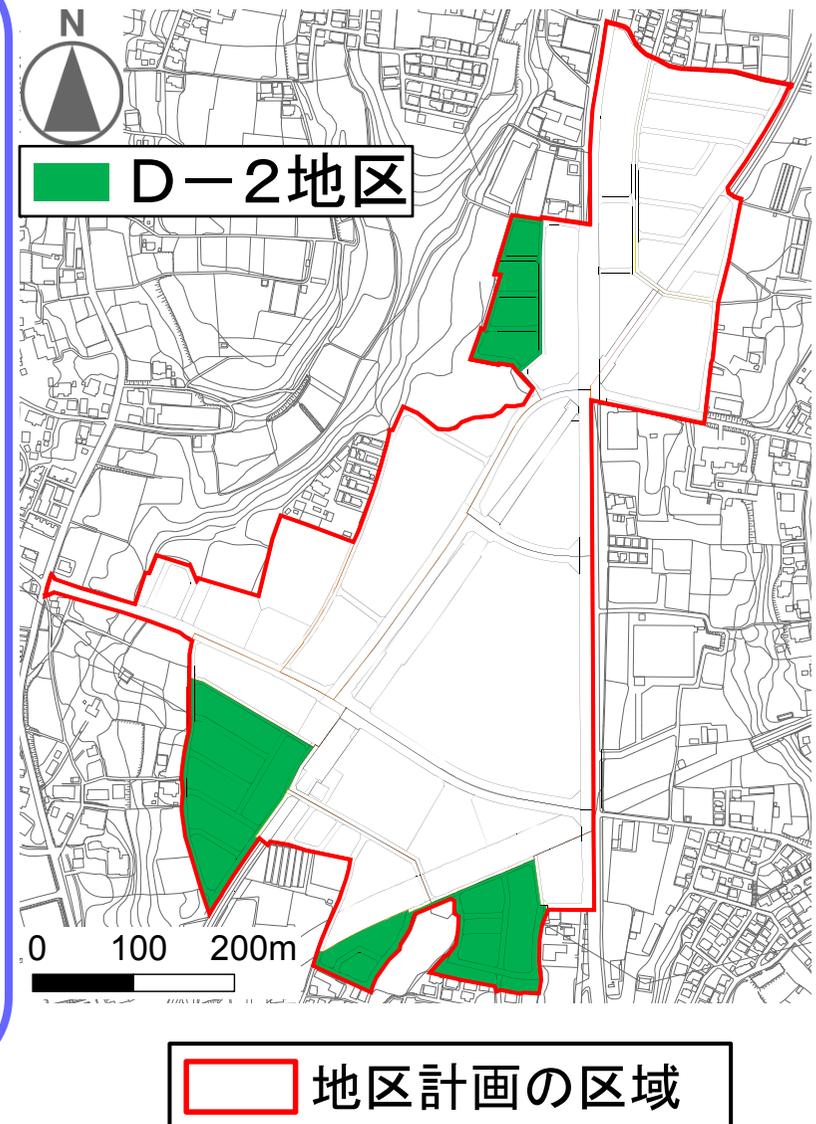
地区計画の区域

■ 5 建築物の用途の制限（D-2地区）

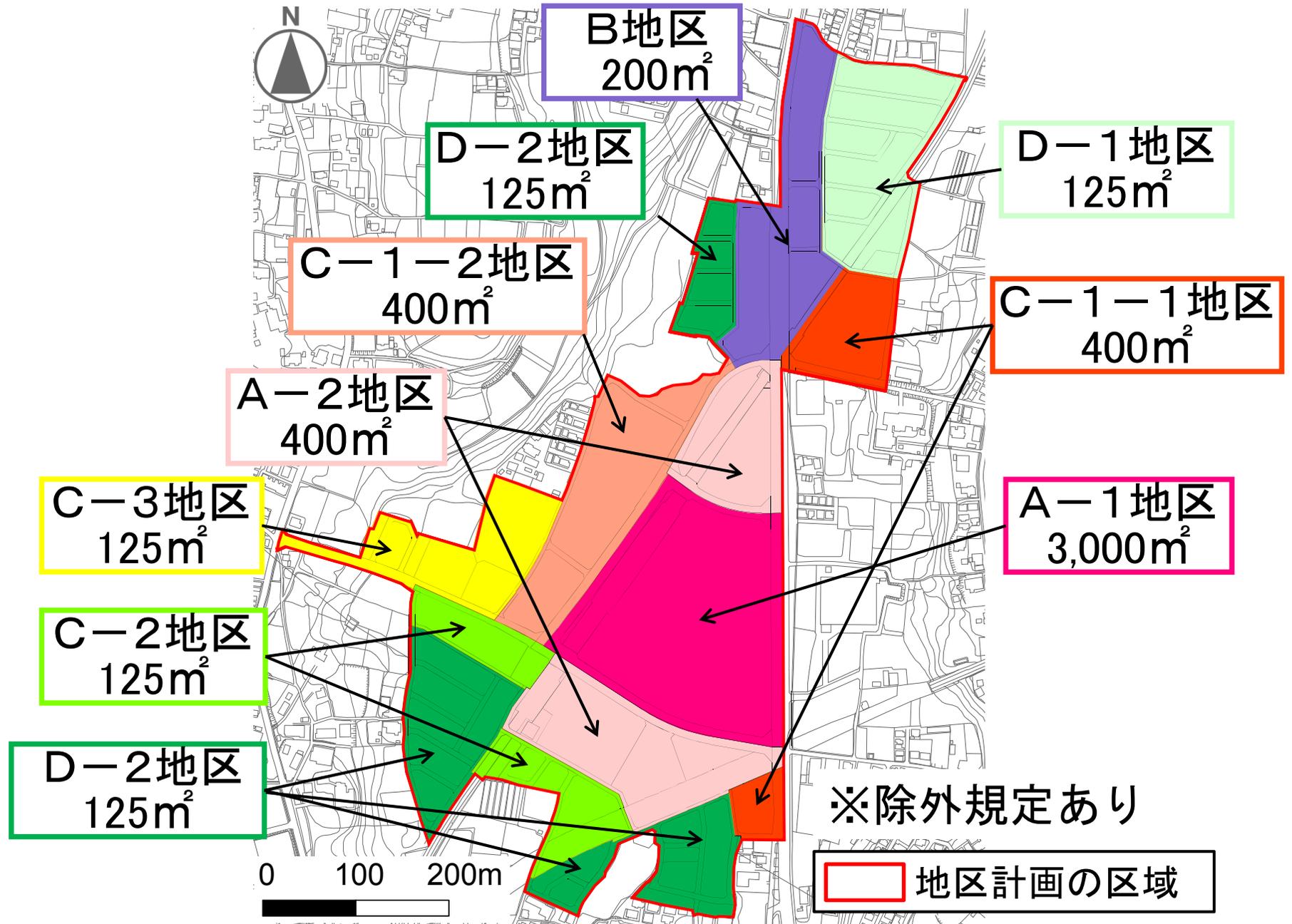
次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない

- 1 住宅、兼用住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎、下宿
- 3 学校、図書館等
- 4 老人ホーム、保育所等
- 5 診療所
- 6 巡査派出所、公衆電話所等
- 7 事務所、店舗、飲食店 ※

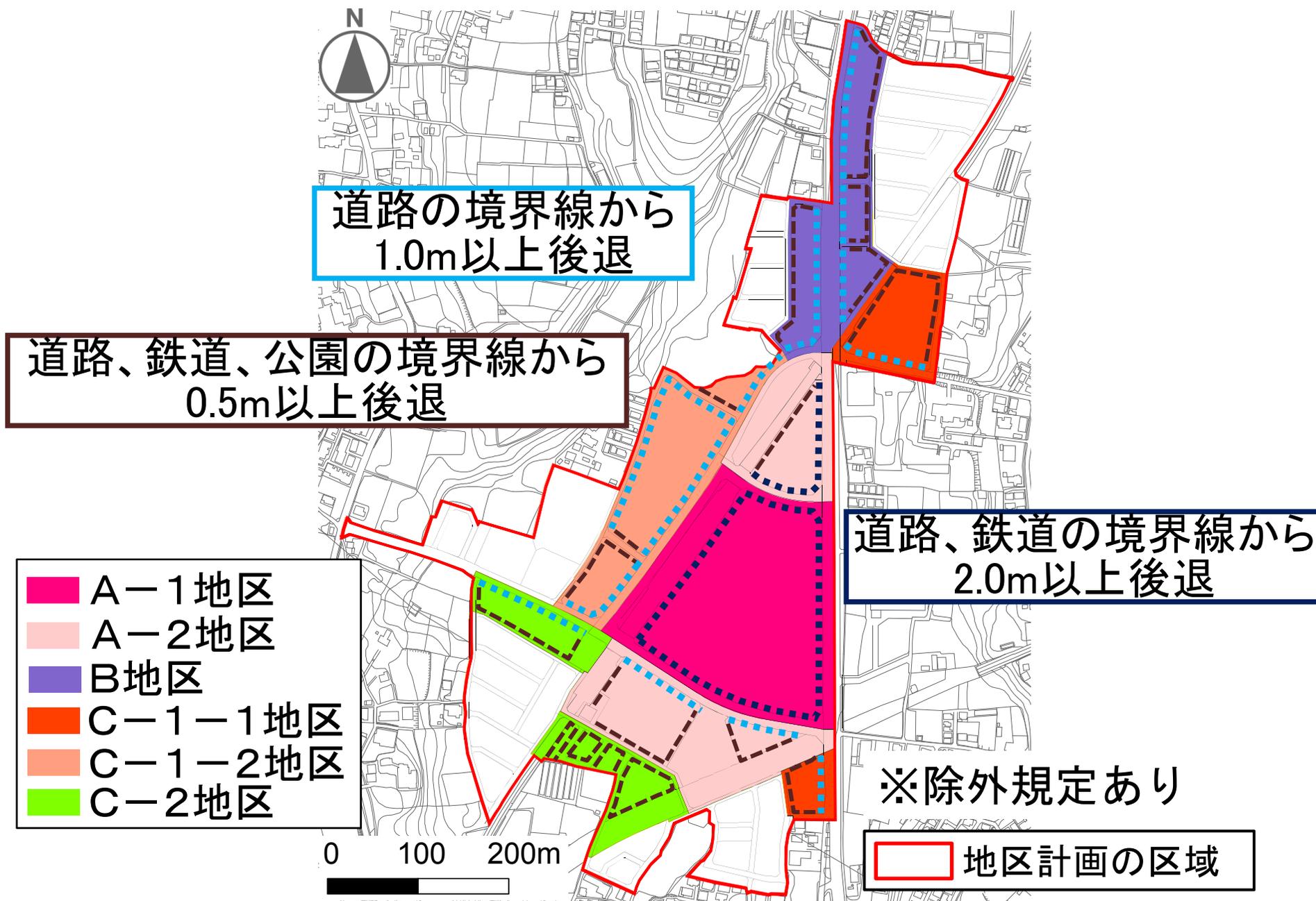
※規模要件あり



5 建築物の敷地面積の最低限度



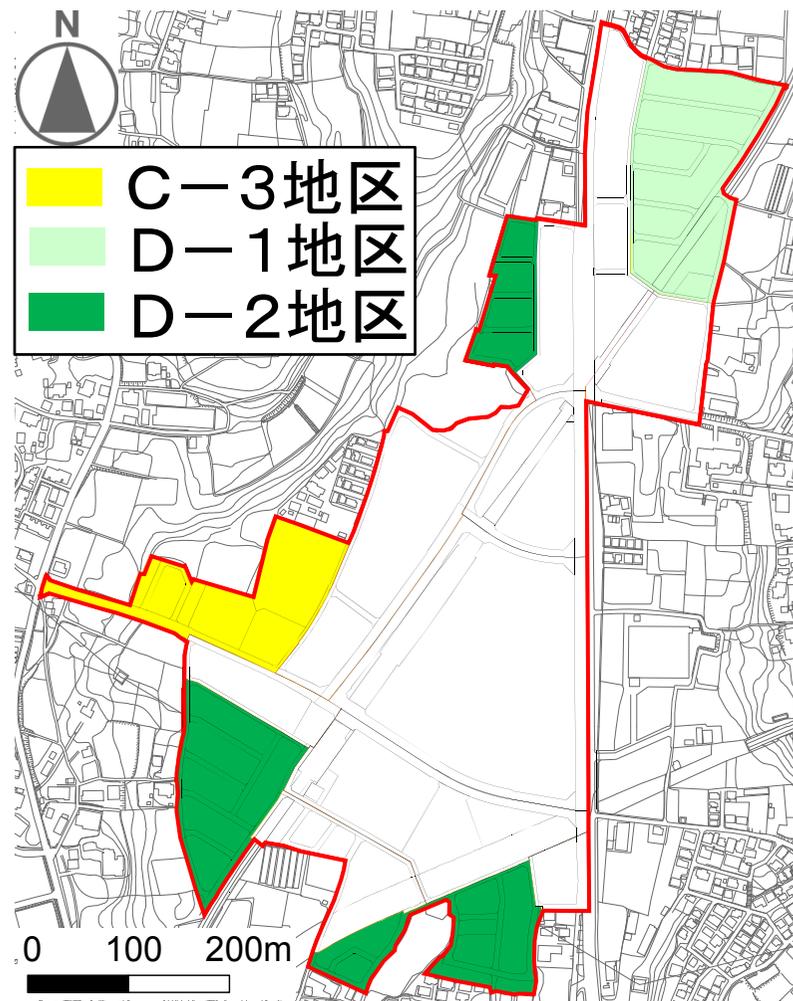
5 壁面の位置の制限 (A-1地区~C-2地区)



■ 5 壁面の位置の制限（C-3地区～D-2地区）

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。

※除外規定あり



地区計画の区域

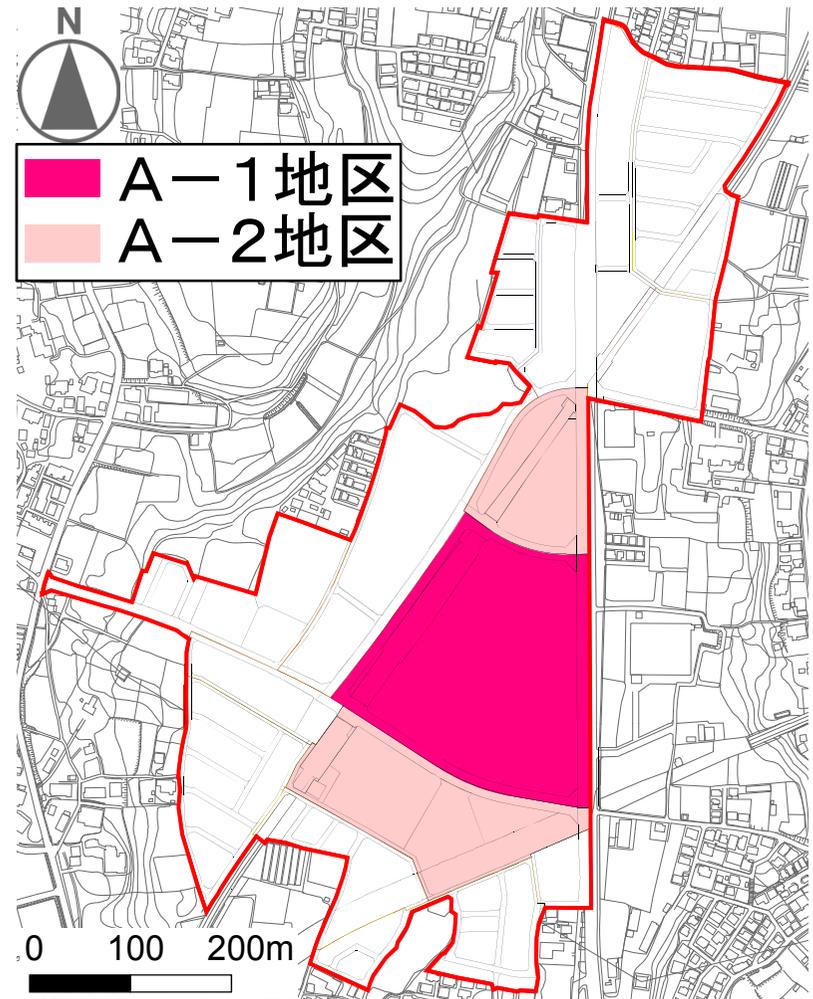
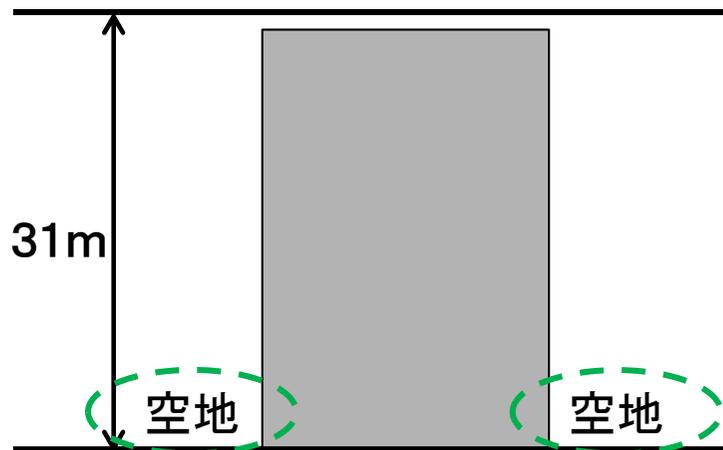
■ 5 建築物の高さの最高限度

【A-1地区・A-2地区】

20m

敷地内に、日常一般に開放された空地进行15%以上整備した場合等

31m

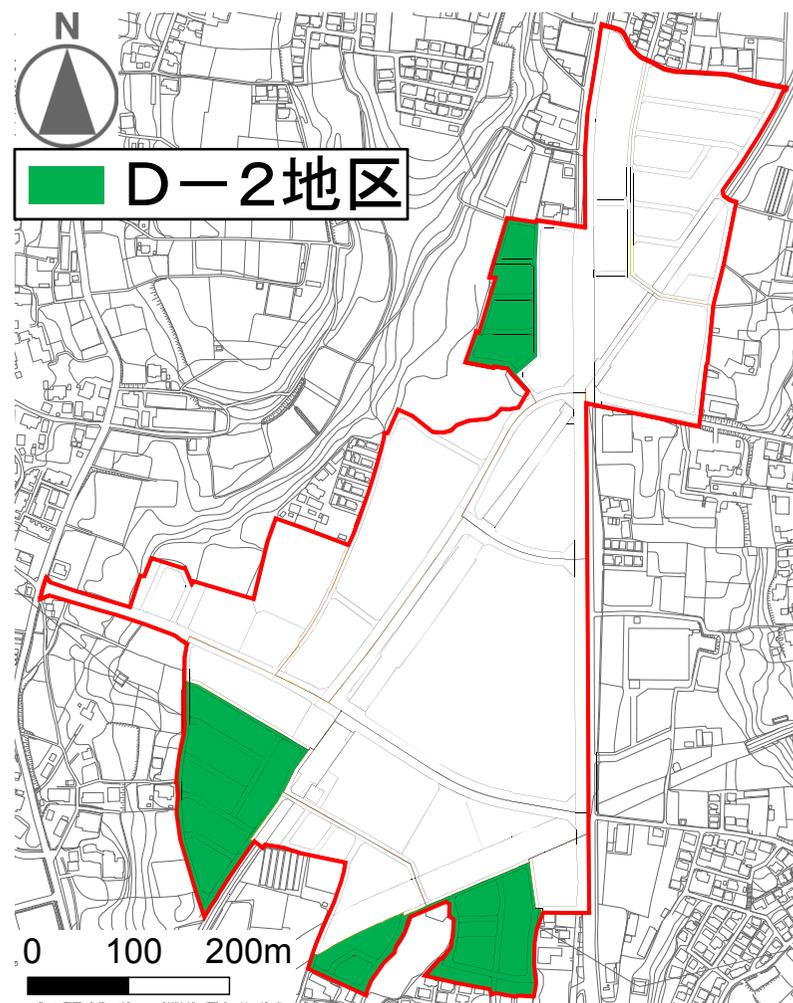
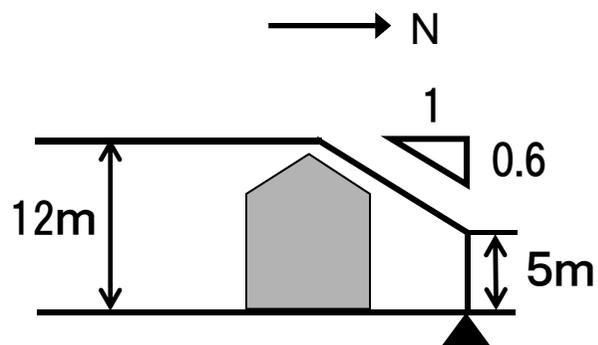


地区計画の区域

■ 5 建築物の高さの最高限度

【D-2地区】

12m (北側斜線あり)



地区計画の区域

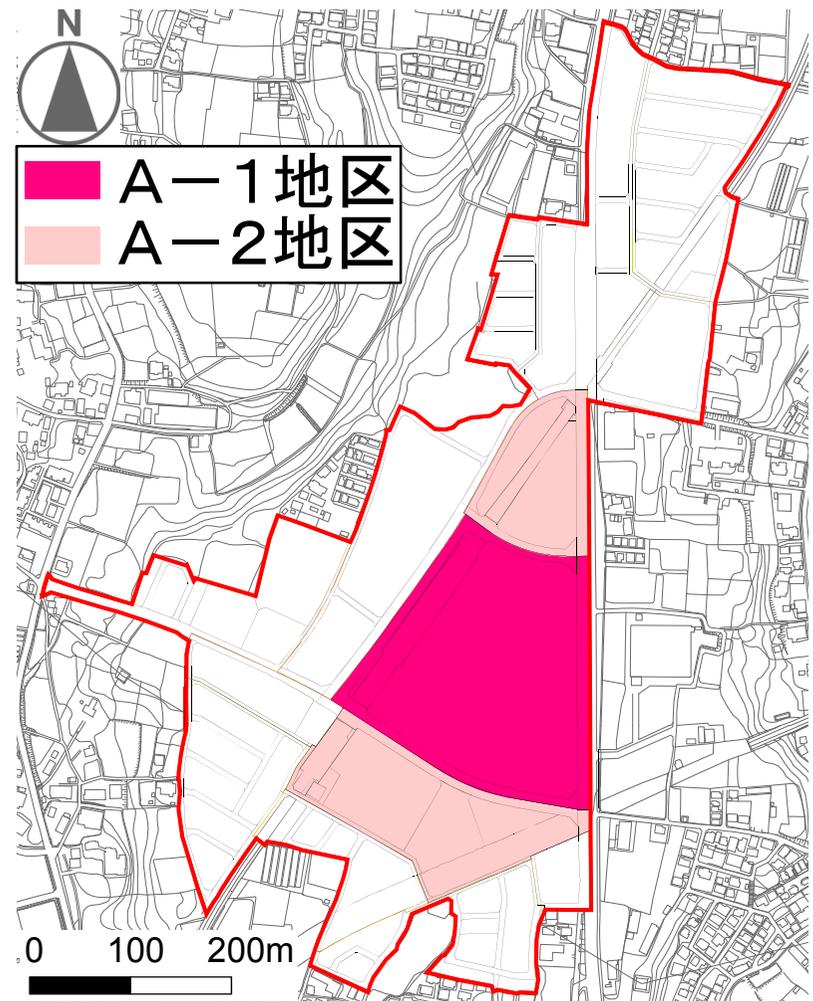
■ 5 建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区】

1 周囲への景観的調和に配慮するための制限

- (1) 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、高さ20mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。

※除外規定あり



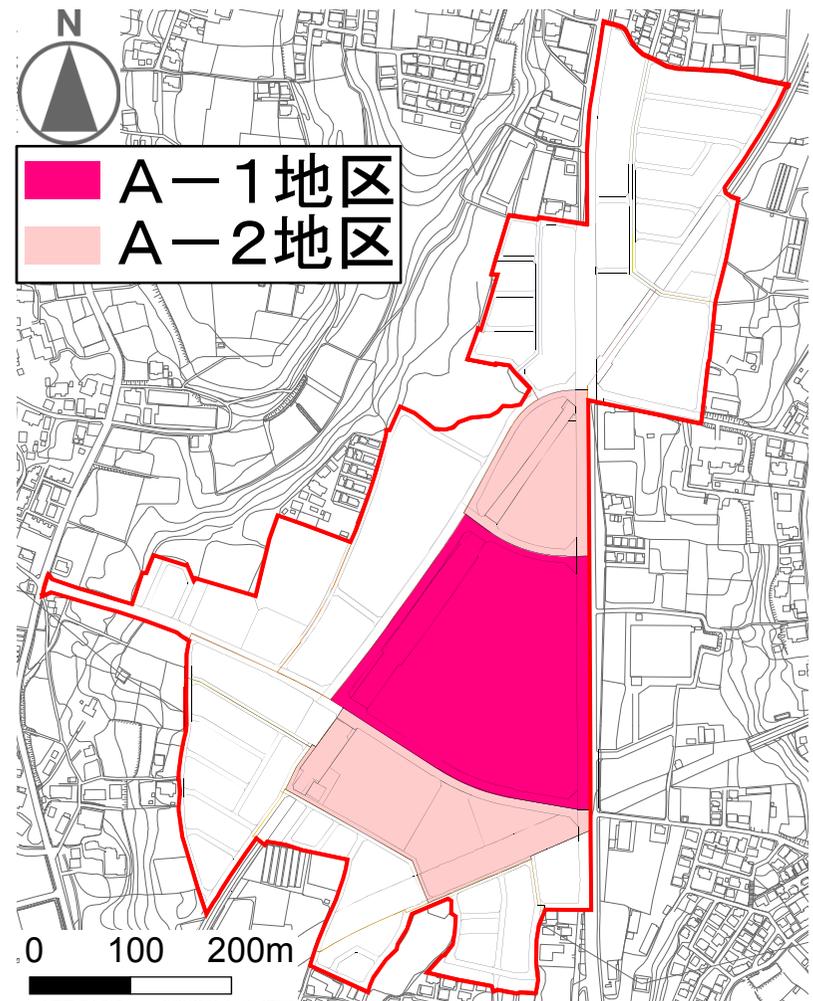
地区計画の区域

■ 5 建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区】

(2) 建築物の屋上に設置する建築設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。

※除外規定あり



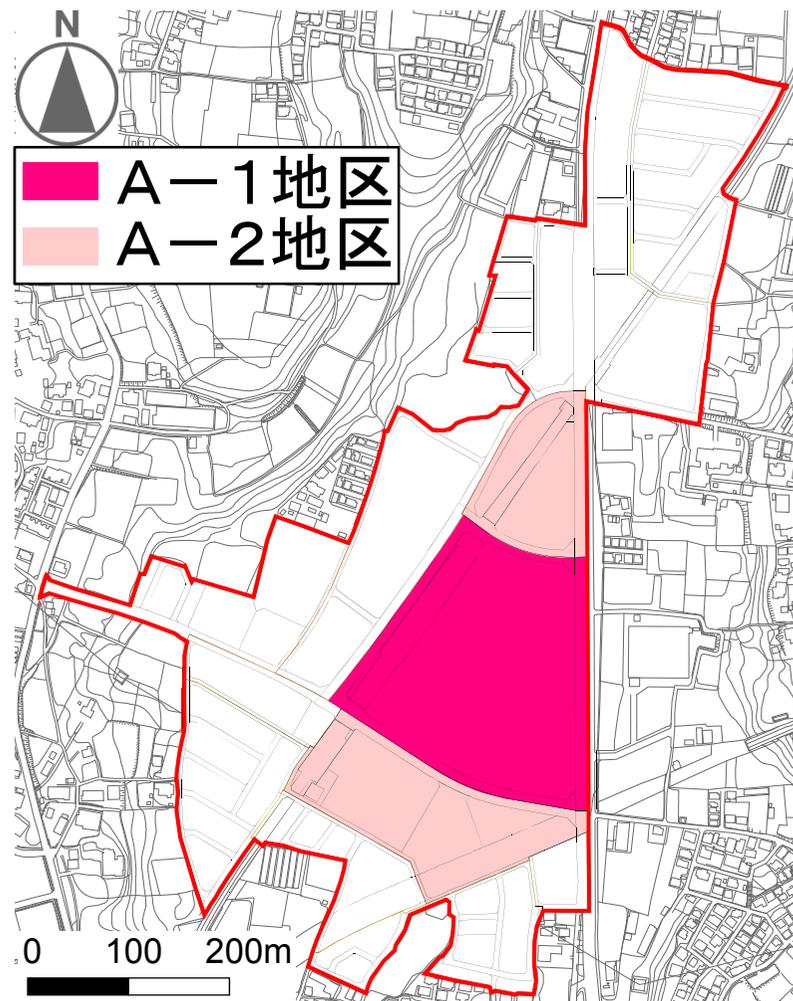
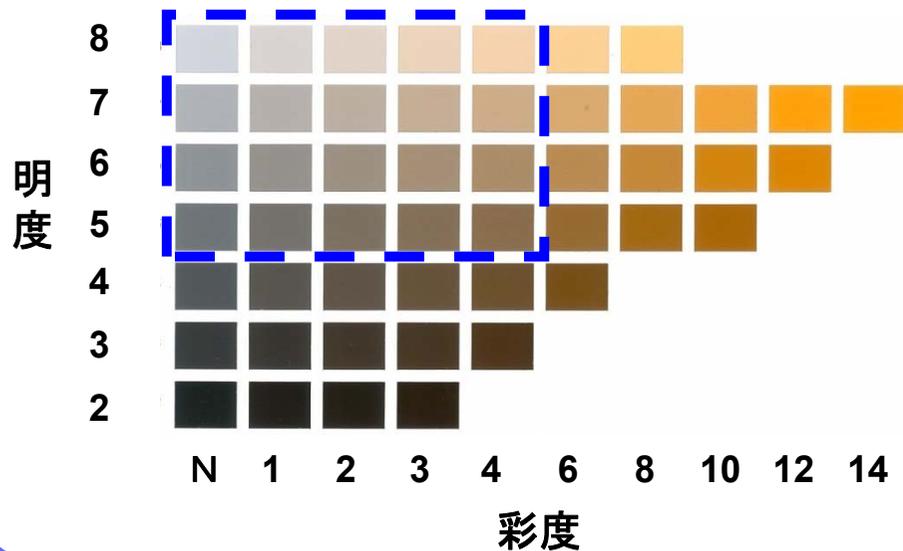
地区計画の区域

■ 5 建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区】

(3) 高さが20mを超える建築物の 壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすること。

(例) 茶系の色彩の場合



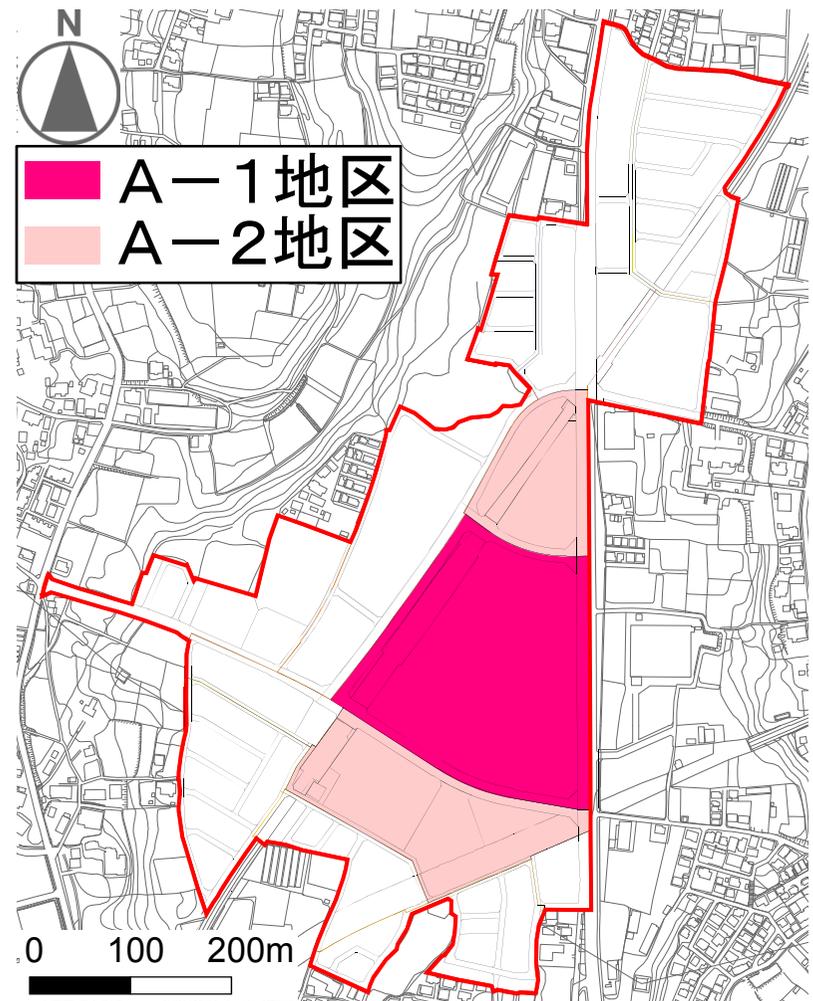
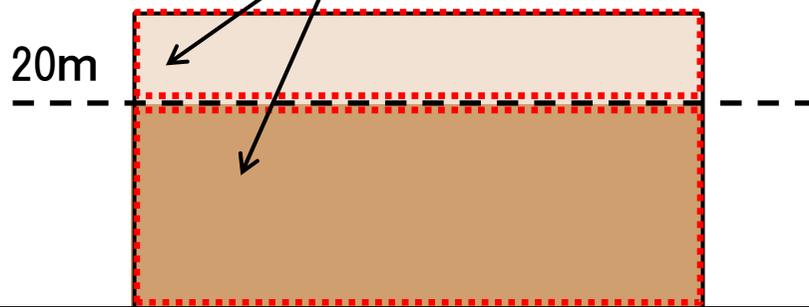
地区計画の区域

■ 5 建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区】

- (4) 高さが20mを超える建築物の部分の色彩は、高さ20m以下の建築物の部分の基調色よりも明度の高い色彩を基調とすること。

20mを超える部分の明度を高く



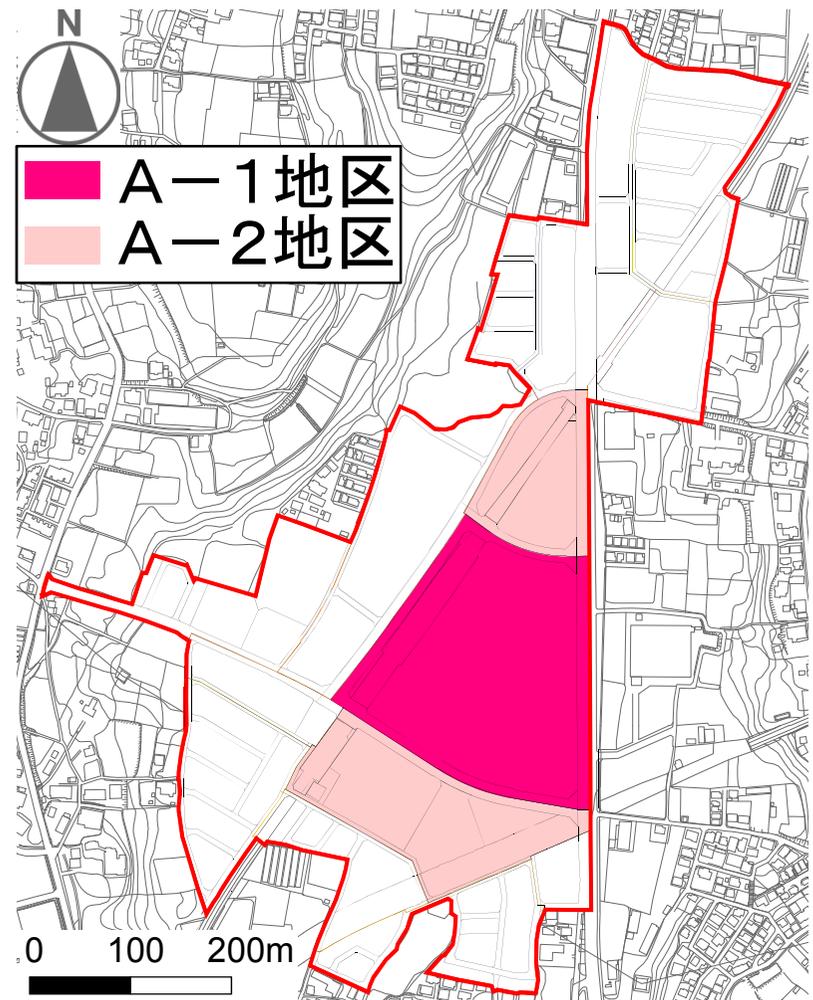
地区計画の区域

■ 5 建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区】

2 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よう、高さ20mを越える部分に設置しないこと。

※除外規定あり

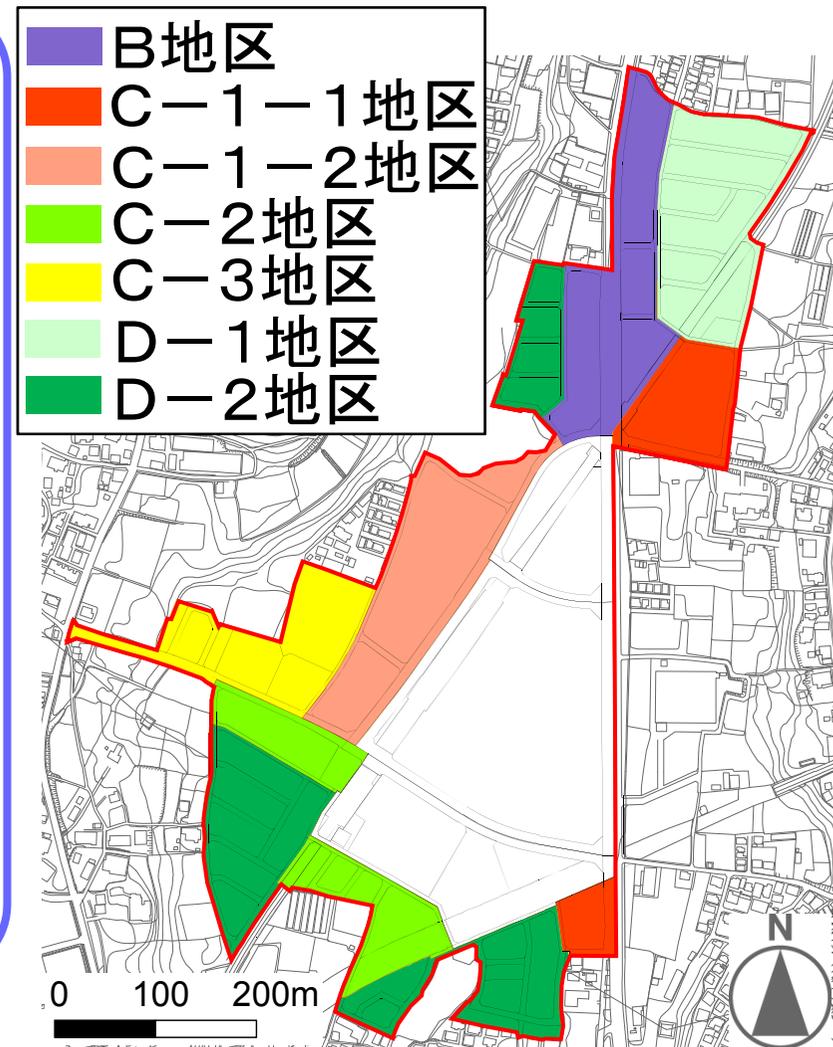


□ 地区計画の区域

■ 5 建築物等の形態意匠の制限

【B地区～D-2地区】

- 1 建築物の屋根及び外壁は、周囲との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩や装飾を用いないものとする。
- 2 屋外広告物は、周囲との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩や装飾は用いないものとする。



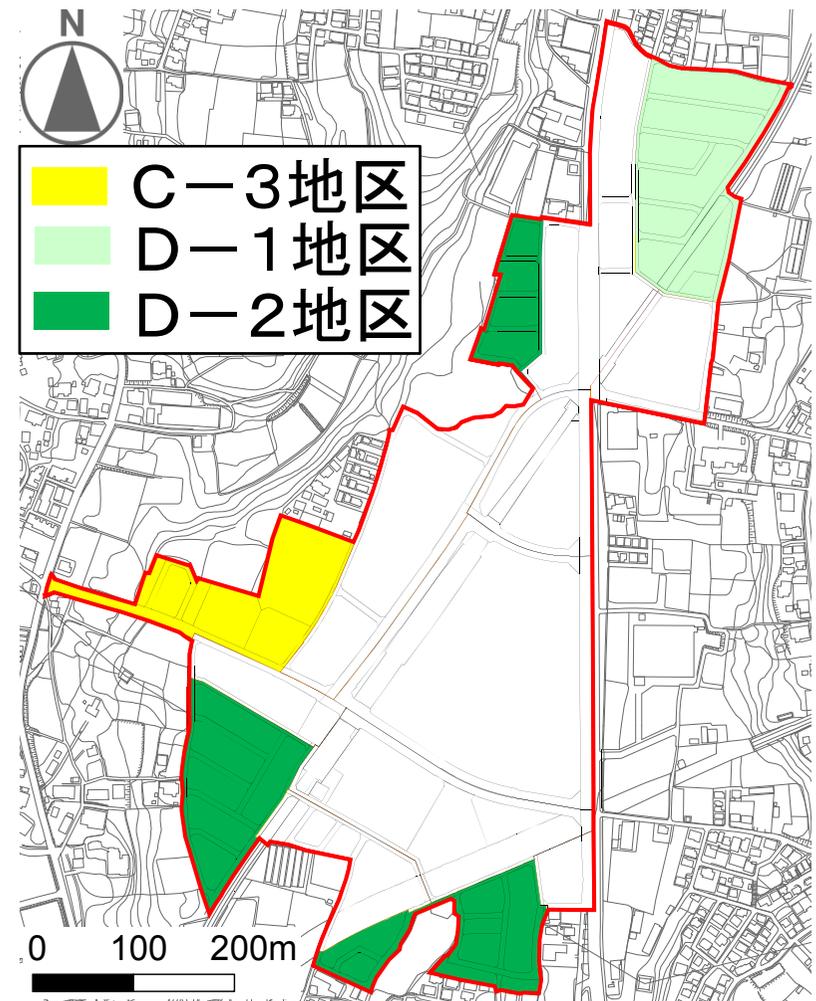
地区計画の区域

■ 5 垣又はさくの構造の制限

【C-3地区～D-2地区】

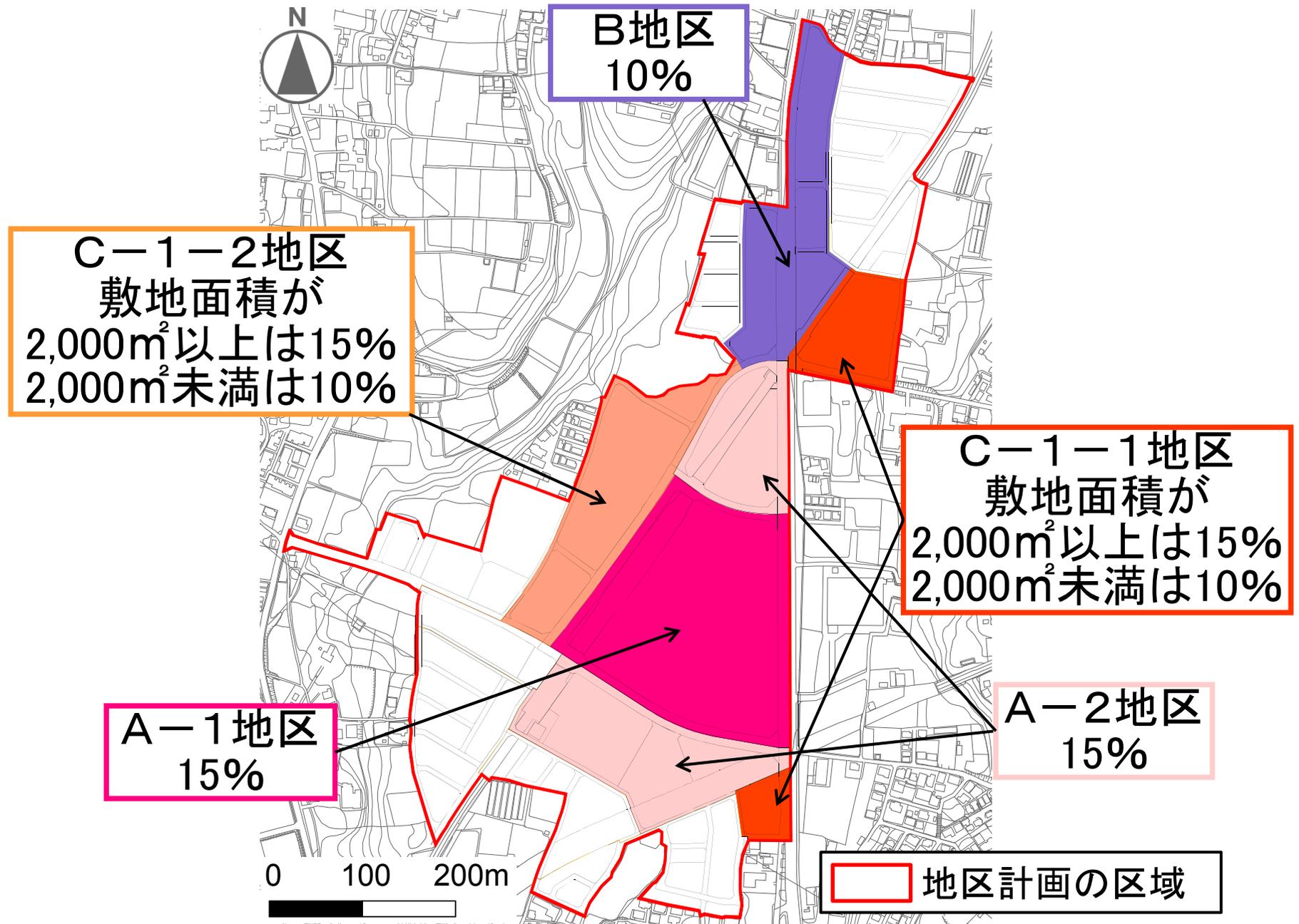
道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。

※除外規定あり



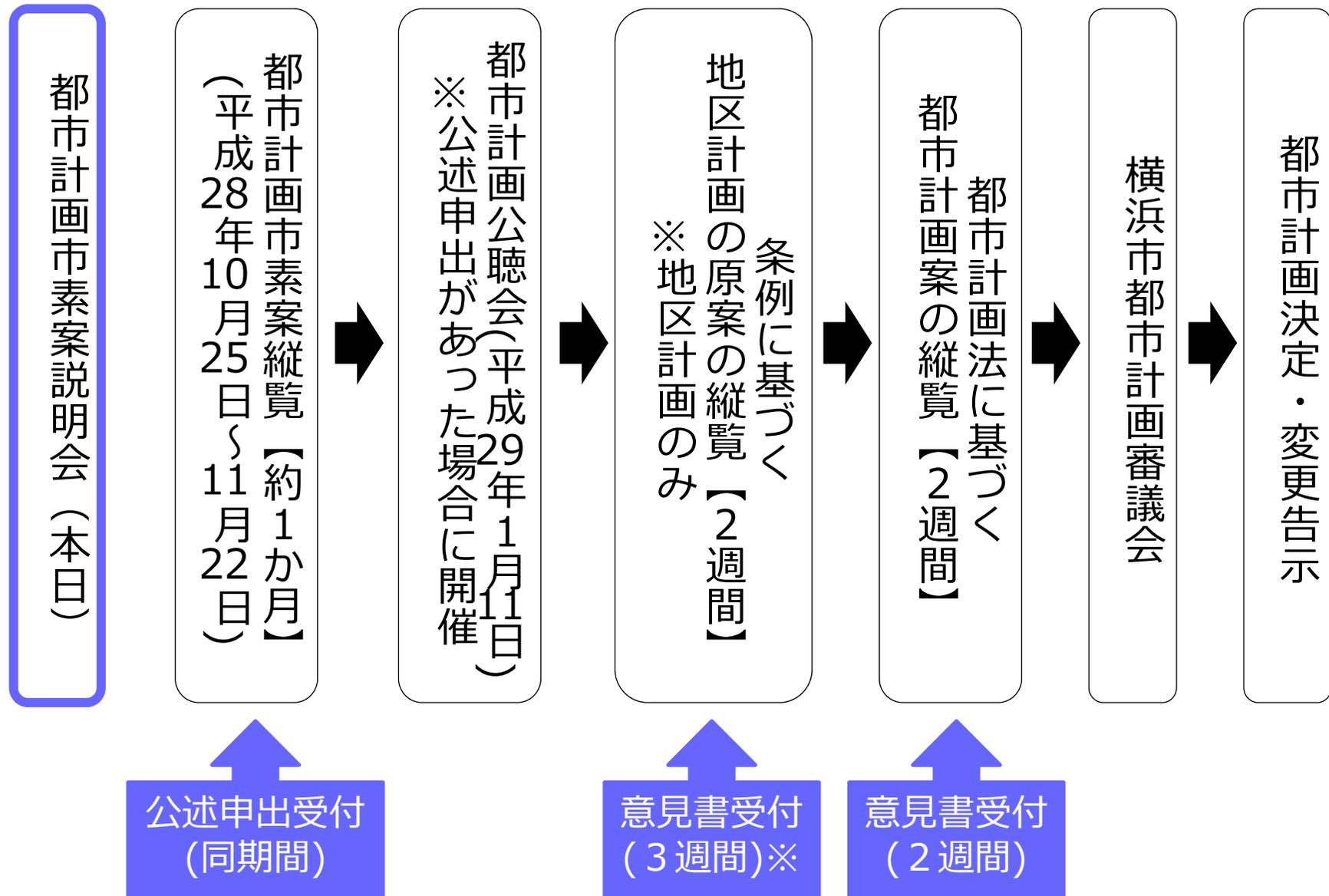
地区計画の区域

5 建築物の緑化率の最低限度



今後の都市計画手続

今後の都市計画手続



※地区計画区域内の土地の権利を有する者に限る。

■ 今後の都市計画手続

<都市計画市素案の縦覧>

期 間	平成28年10月25日(火)～11月22日(火) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

- ◆都市計画課ホームページに「都市計画市素案の概要」を掲載します。
- ◆泉区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」が閲覧できます。
受付時間 午前8時45分～午後5時

<都市計画公聴会> ※公述申出があった場合のみ開催

日 時	平成29年1月11日(水) 午後7時開始
場 所	泉区役所4階 4ABC会議室

- ◆公述人は10名程度。申出多数の場合は抽選。(詳細は後日、直接連絡)
- ◆公聴会の開催の有無は、
11月25日(金)以降に、都市計画課ホームページ等でご確認ください。

■ 今後の都市計画手続

<公述の申出>

申出期間 (※期間必着)	平成28年10月25日(火)～11月22日(火) 土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分
申出方法	① 電子申請 都市計画課ホームページから申請手続 ② 書面(郵送又は持参) 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出 ◆申出期間最終日 11月22日(火) 午後5時15分 申請完了又は必着
公述申出書	◆都市計画課ホームページからダウンロード ◆縦覧場所(都市計画課) 窓口で配布 ◆閲覧場所(泉区区政推進課) 窓口で配布

※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。

<問合せ先>

都市計画の内容及び土地区画整理事業について

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課

横浜市中区港町1丁目1番地

TEL 045-671-2720

都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課

横浜市中区相生町3丁目56番地の1 JNビル14階

TEL 045-671-2657