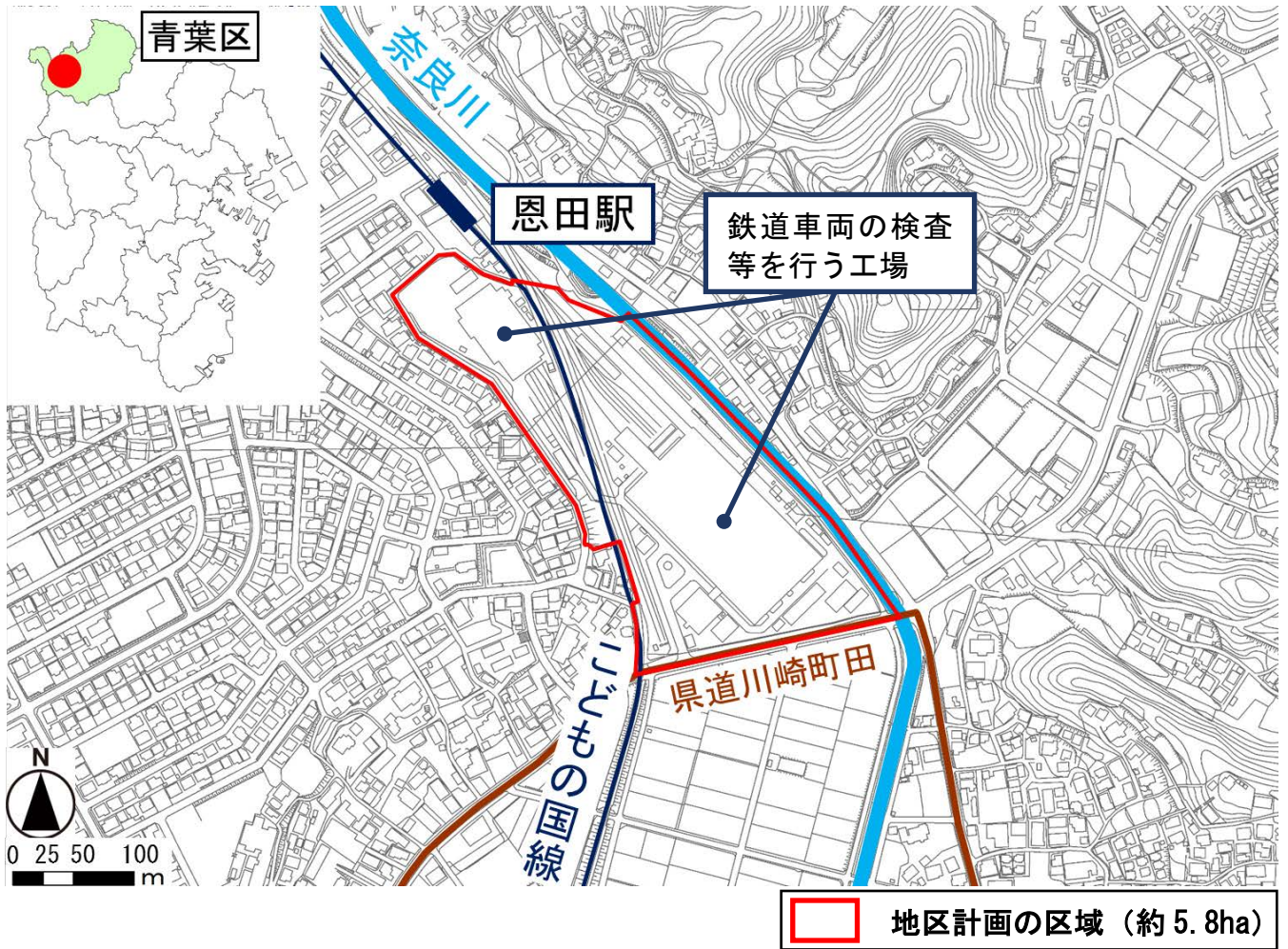


横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

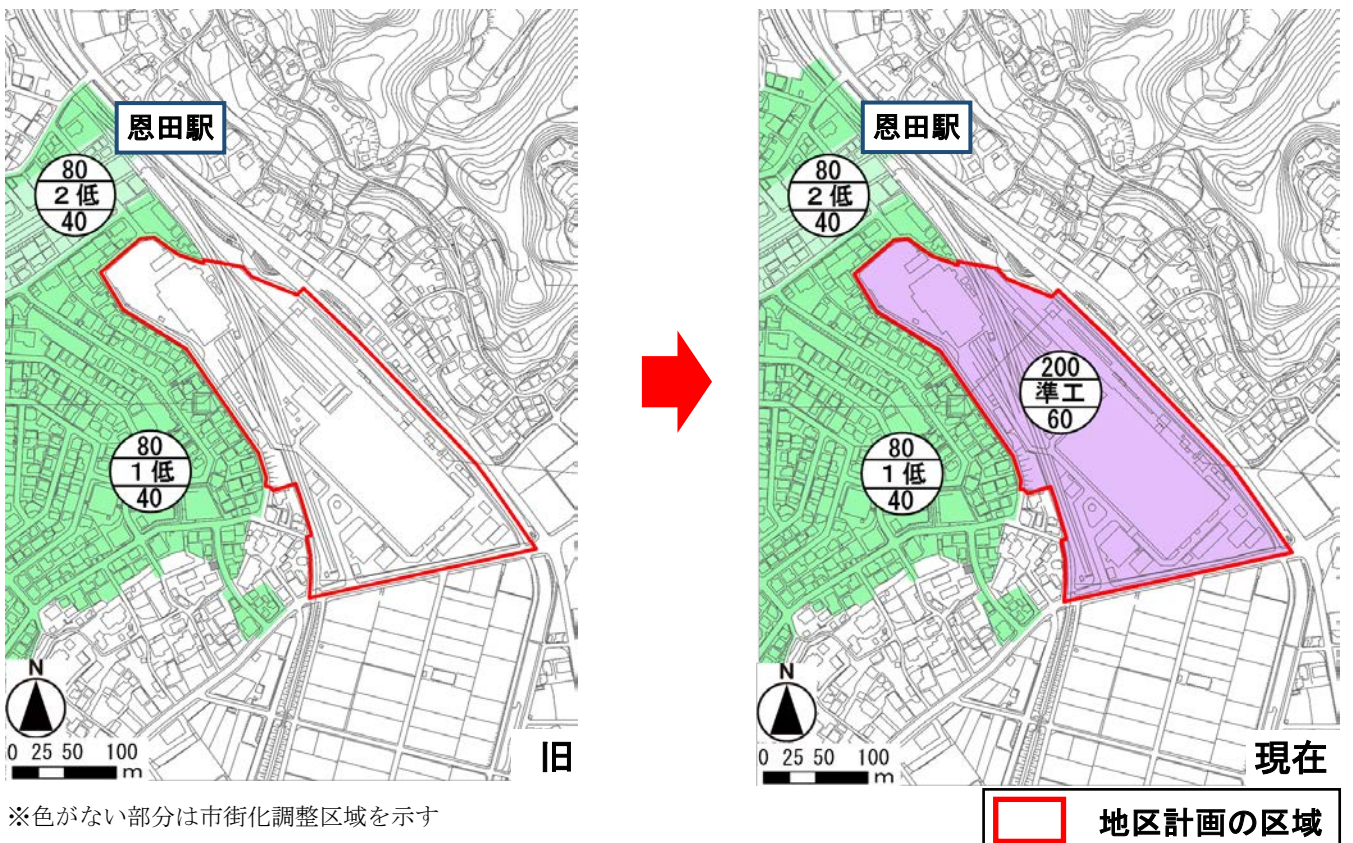
- 1 恩田駅南地区地区計画
- 2 栄上郷町地区地区計画
- 3 泉ゆめが丘地区地区計画

1 恩田駅南地区地区計画

○位置図

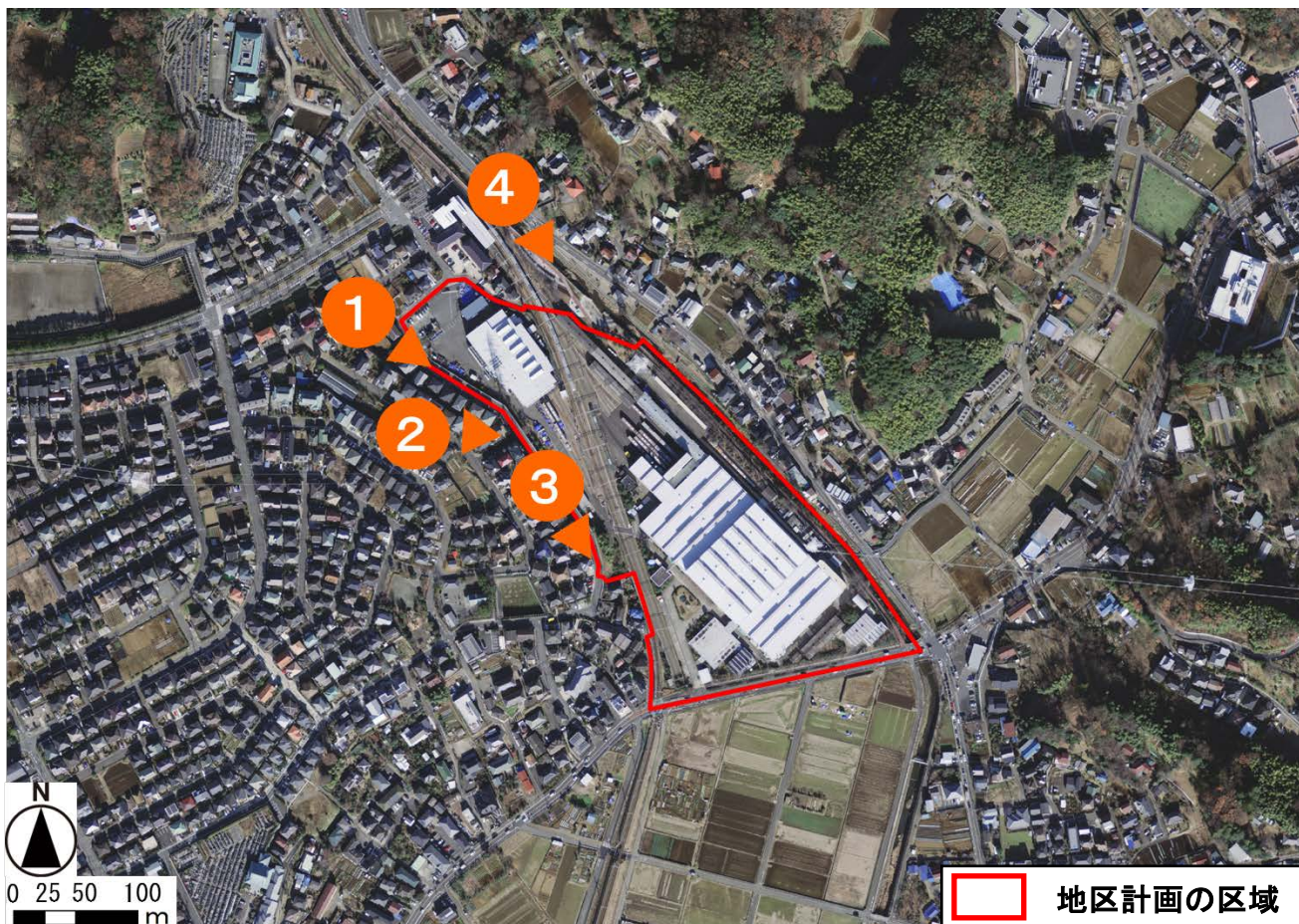


○都市計画図



※色がない部分は市街化調整区域を示す

○現地写真



本区内と地区に面する住宅地の現況



鉄道車両の検査等を行う工場の現況



地区の西側境界道路と隣接する住宅地の現況



奈良川の親水広場

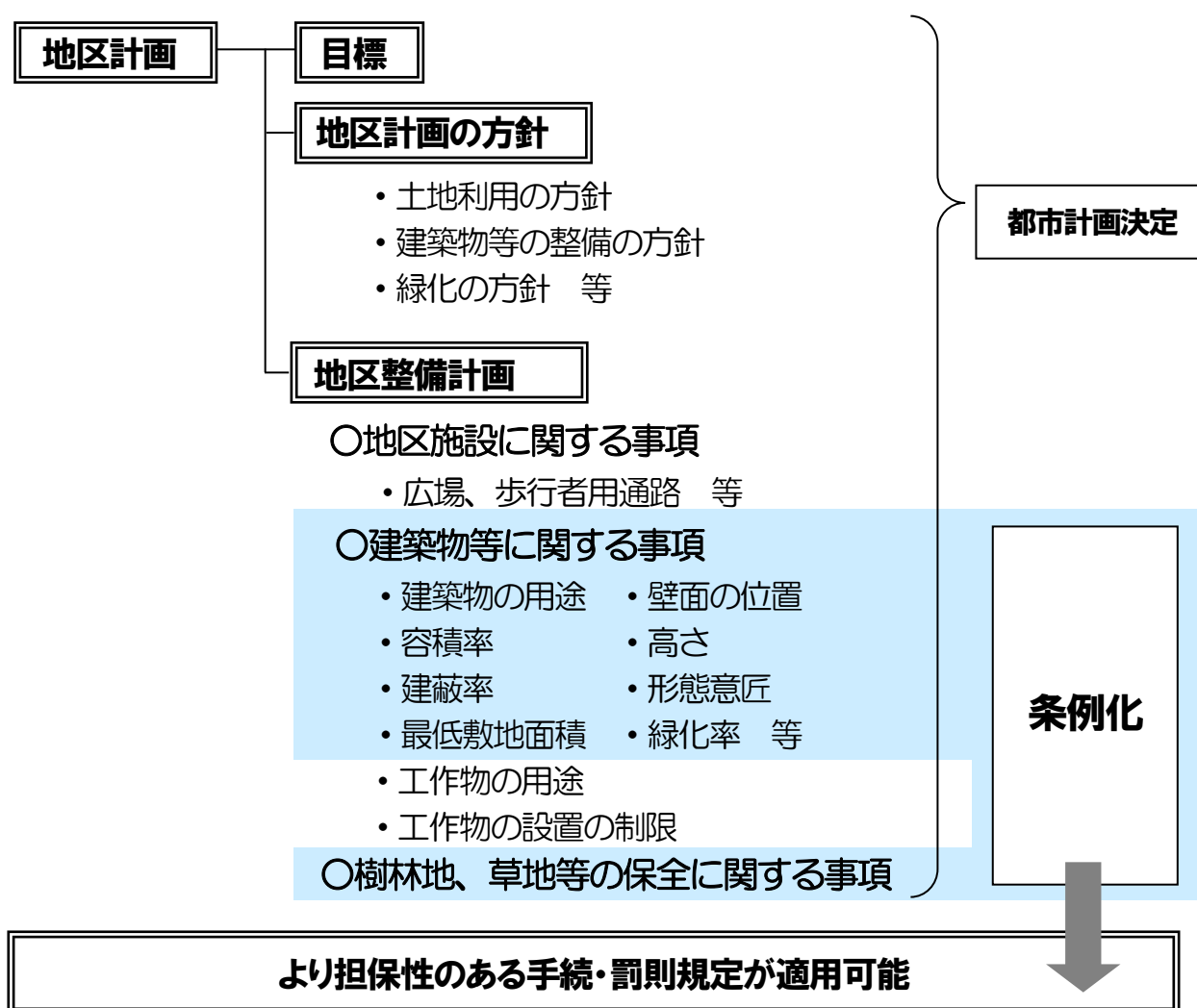
○改正する本条例の概要

1 地区計画とは

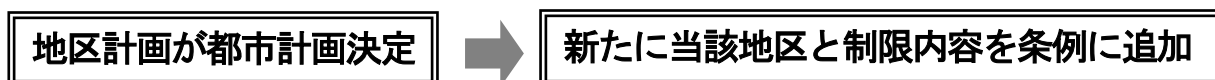
地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」。

都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

2 地区計画の内容



3 本条例について



現在市内には条例に位置付けのある地区が 98 地区あり、本議案の 3 地区の追加がされた際には、条例化された地区は合計 101 地区となる。



○地区計画の策定までの経緯

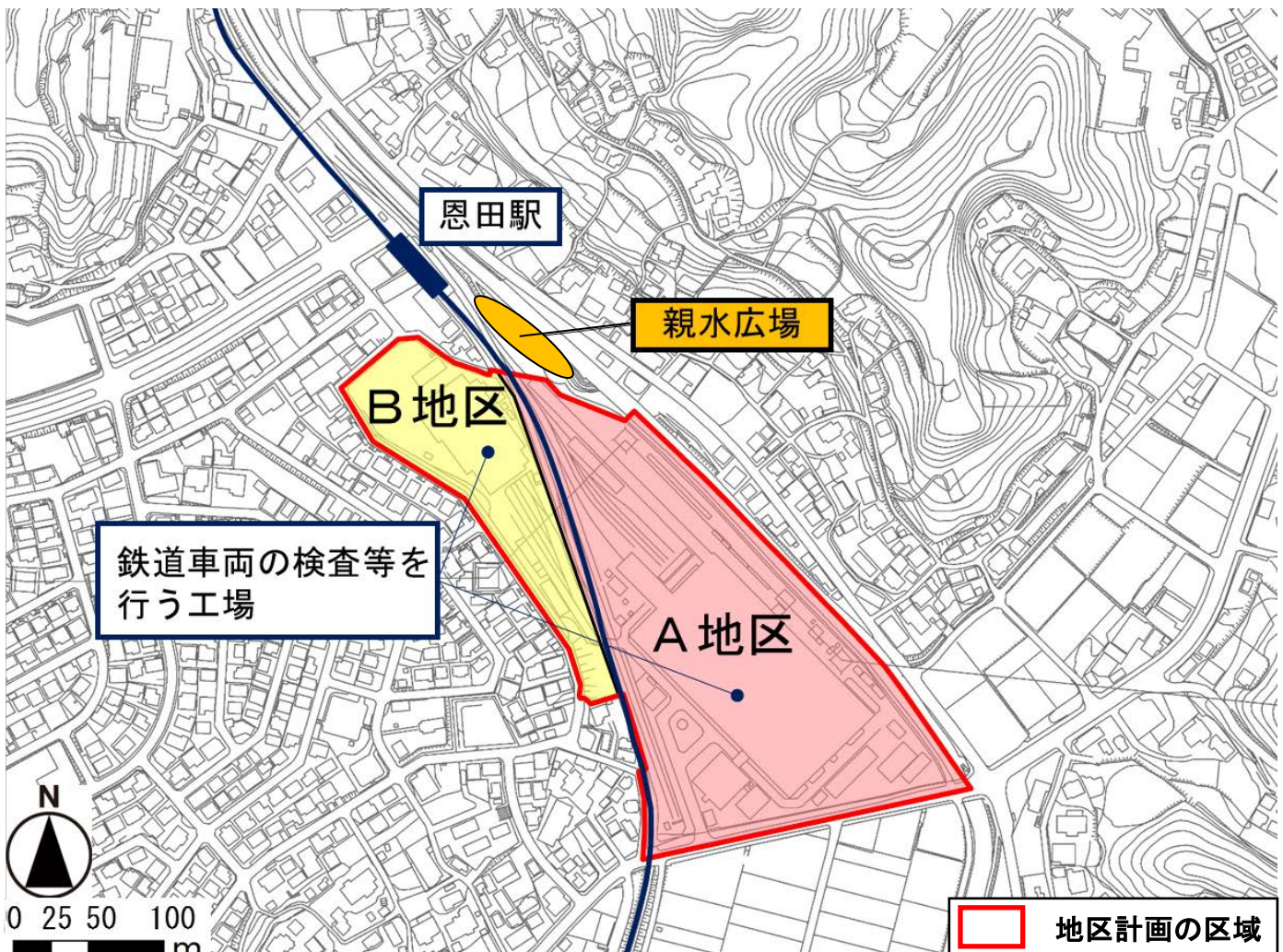
本地区には、昭和 47 年より車両工場が立地しており、今後、鉄道ネットワークの整備促進に伴う検査車両の増加に対応した機能強化を図るとともに、周辺環境との調和を図るため、地区計画が都市計画決定された。

○地区計画の目標

公共交通機関の安全性の確保及び防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、周辺環境との調和を図りながら、公益施設等の立地を図ることを目標とする。

○地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分	土地利用の方針
 A 地区	親水広場との調和を図りながら、車両工場を主体とした土地利用を進めるとともに、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図る。
 B 地区	周辺住宅地等に配慮しながら車両工場の立地を図る。



図：地区の区分

○条例に位置付ける内容

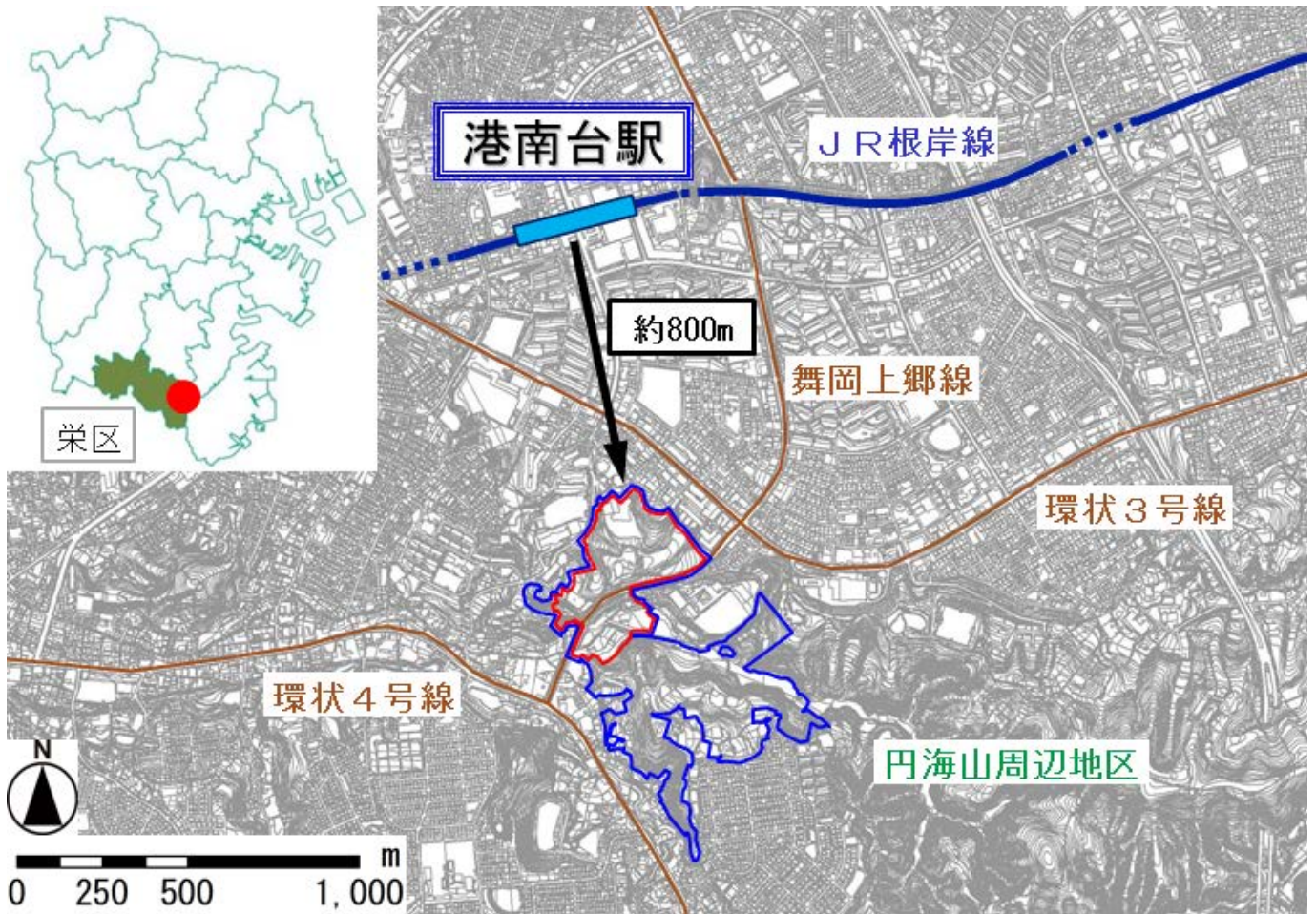
		地区の区分		
		A地区	B地区	
		約 4.4ha	約 1.4ha	
建築物等に関する事項	①	用途の制限 【建築できないもの】 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・共同住宅、寄宿舎又は下宿で床面積の合計が <u>4,000 m²</u> を超えるもの ・店舗、飲食店等で床面積の合計が <u>1,000 m²</u> を超えるもの ・ホテル又は旅館 ・ボーリング場等 ・カラオケボックス等 ・マージャン屋等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、料理店等 ・自動車教習所 ・自動車車庫 ※¹ ・倉庫業を営む倉庫 ・畜舎 ※² ・工場 ※¹ ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※¹ 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・共同住宅、寄宿舎又は下宿で床面積の合計が <u>2,000 m²</u> を超えるもの ・店舗、飲食店等で床面積の合計が <u>150 m²</u> を超えるもの ・ホテル又は旅館 ・ボーリング場等 ・カラオケボックス等 ・マージャン屋等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、料理店等 ・自動車教習所 ・自動車車庫 ※¹ ・倉庫業を営む倉庫 ・畜舎 ※² ・工場 ※¹ ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※¹ 	
	②	敷地面積の最低限度		
	③	壁面の位置の制限		
	④	高さの最高限度	1 20m 2 北側斜線 (5+0.6L) m	1 15m 2 北側斜線 (5+0.6L) m
	⑤	形態意匠の制限	建築物の屋根及び外壁並びに屋外広告物について、周囲との調和に配慮したものとす るため、定性的な制限を定める。	
	⑥	緑化率の最低限度	15%	

※¹ 除外規定あり ※² 規模要件あり

: 条例に位置付ける内容

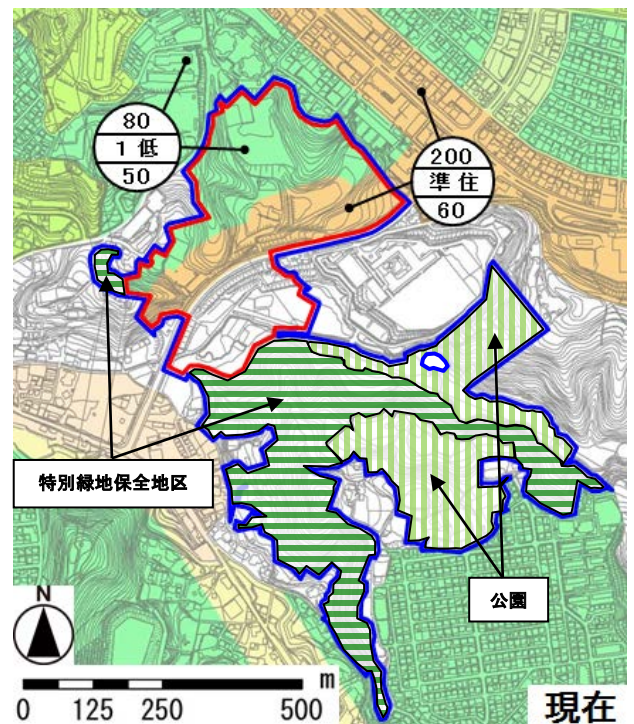
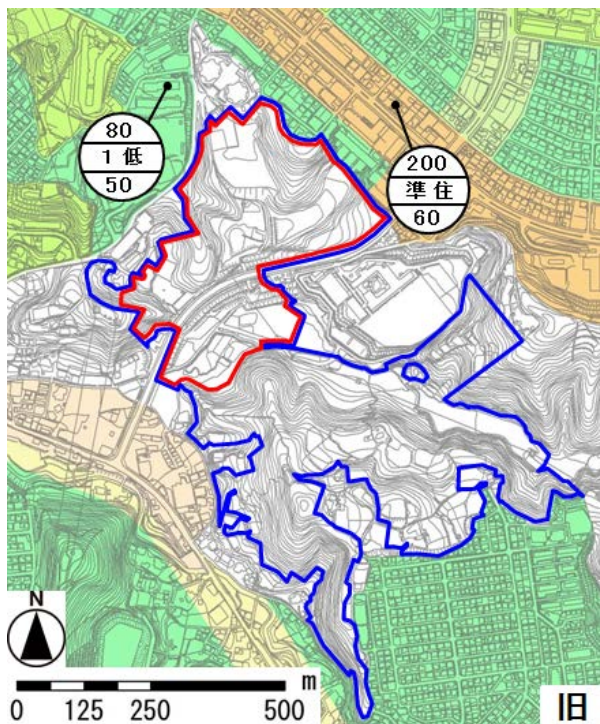
2 栄上郷町地区地区計画

○位置図



- 地区計画の区域 (約 12.5ha)
- 都市計画決定の区域 (約 31.9ha)

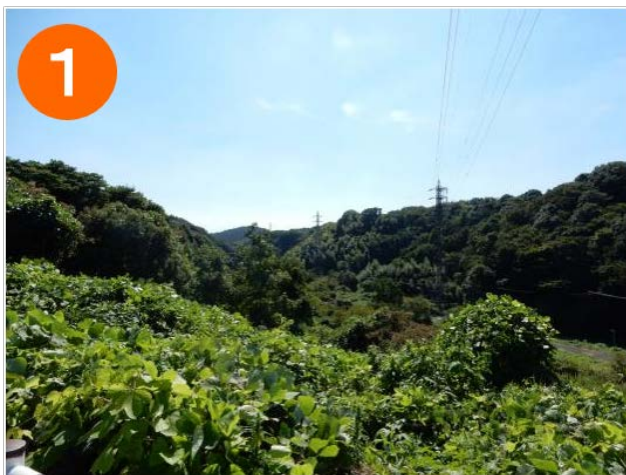
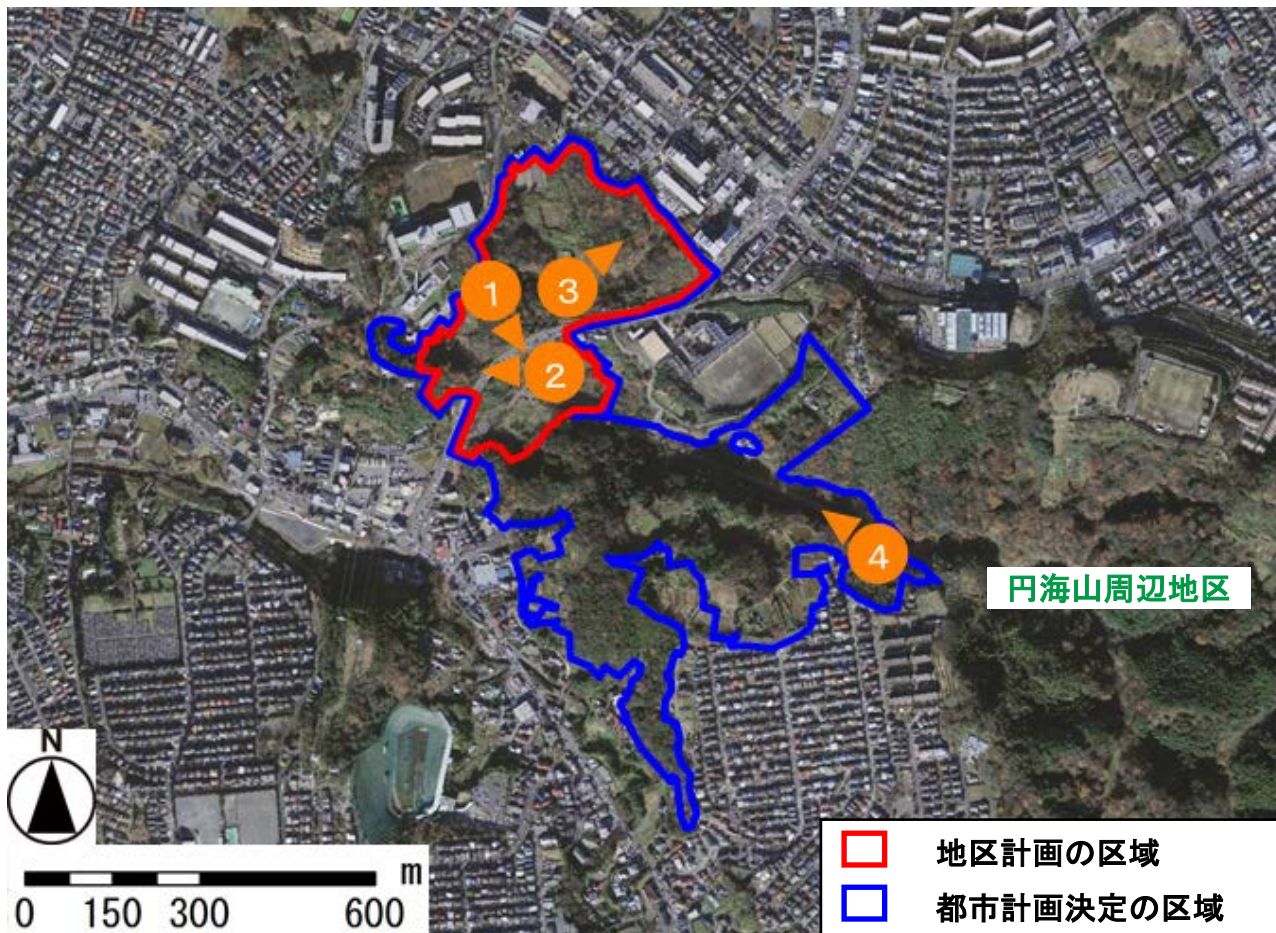
○都市計画図



※色が無い部分は市街化調整区域を示す。

- 特別緑地保全地区
- 公園
- 地区計画の区域
- 都市計画決定の区域

○現地写真



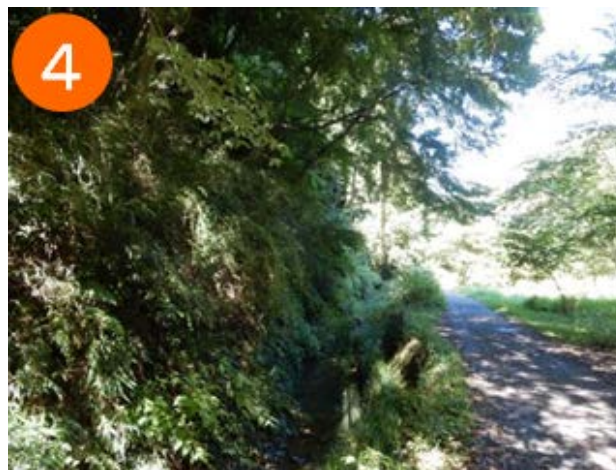
舞岡上郷線から見た樹林地の現況



舞岡上郷線から見た樹林地の現況



地区内から見た樹林地の現況



都市計画決定区域の南東側の樹林地や谷戸の現況

○地区計画の策定までの経緯

【都市計画提案制度】

土地所有者等が一定の条件を満たした上で、都市計画の決定又は変更を提案できる制度

平成 19 年 12 月	都市計画提案 受理 (1 回目)
平成 20 年 7 月	都市計画提案評価委員会 (否決)
【否決理由】	
・ 既存樹林地の大幅な宅地開発	
・ 大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域の指定	
平成 26 年 1 月	都市計画提案 受理 (2 回目)
・ 宅地開発を大幅に縮小し、緑地面積比率を約 5 割から約 7 割に	
平成 26 年 10 月～平成 27 年 6 月	都市計画提案評価委員会 (計 4 回)
・ 円海山周辺地区に連なる良好な緑地を公園や特別緑地保全地区として担保。	
・ 舞岡上郷線沿道を開発し商業施設等を設け、周辺地域との一体性を強化。	
・ 環境にも一定の配慮がされた持続可能なまちづくり。	
⇒総合的に、地区の将来を見据えたバランスに配慮した計画であると評価。	
平成 27 年 11 月～	都市計画手続き (説明会、縦覧、公聴会等)
平成 30 年 1 月	都市計画審議会
同年 3 月	都市計画決定告示 (地区計画、特別緑地保全地区、公園等)









○土地利用計画図

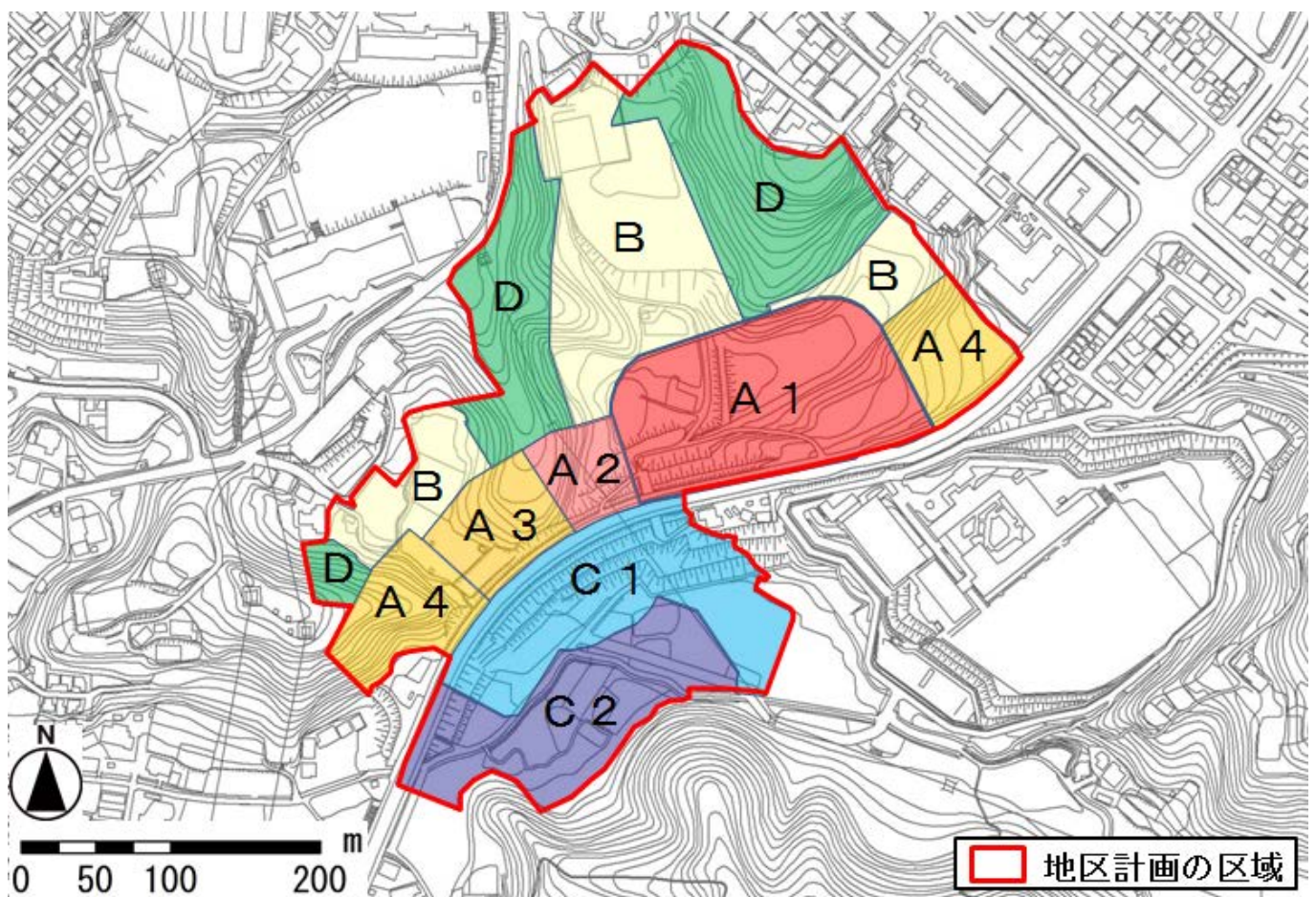


○地区計画の目標

商業・医療・福祉施設等の用途を誘導し、円海山周辺緑地への連続性と生物多様性に配慮した緑豊かで周辺環境と調和する良好な景観を有する市街地を形成するとともに、円海山周辺緑地へ向かう玄関口としてふさわしい土地利用を行うことを目標とする。

○地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分		土地利用の方針
	A 1 地区	生活利便機能、医療福祉機能、商業施設等の立地を図る。
	A 2 地区	
	A 3 地区	良好な中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。
	A 4 地区	
	B 地区	戸建住宅等を主体とした良質な低層住宅等の立地を図る。
	C 1 地区	緑の利用を高める公益的な施設や自然学習の場となる親水空間の創出などを図る。
	C 2 地区	
	D 地区	良好な樹林地、緑地を保全し、緑豊かな環境を維持する。




図：地区の区分

○条例に位置付ける内容

		地区の区分							
		A 1 地区	A 2 地区	A 3 地区	A 4 地区	B 地区	C 1 地区	C 2 地区	D 地区
		約 1.9ha	約 0.4ha	約 0.5ha	約 1.1ha	約 2.8ha	約 1.6ha	約 1.5ha	約 2.6ha
建築物等に関する事項	① 用途の制限	【建築できるもの】 ・学校、図書館等 ・老人ホーム、保育所等 ・公衆浴場 ・診療所 ・巡査派出所等 ・事務所 ・店舗、飲食店等 ・自動車車庫又は自転車駐車場 ・病院 ・老人福祉センター、児童厚生施設等 ・公益上必要な建築物※ ¹ ・工場※ ¹ ・ボーリング場、スケート場、水泳場等 ・畜舎※ ² ・美術品等を製作するためのアトリエ等 ・上記の建築物に附属するもの※ ¹	【建築できないもの】 ・舞岡上郷線に面する部分の1階を住居の用に供するもの※ ¹ ・住宅※ ¹ （住戸数を制限） ・共同住宅※ ¹ （住戸数を制限） ・神社、寺院、教会等 ・店舗、飲食店等※ ² ・自動車車庫※ ¹ ・工場※ ¹ ・ボーリング場等 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎※ ¹ ・劇場、映画館等 ・展示場又は遊技場 ・勝馬投票券発売所等 ・倉庫業を営む倉庫 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの※ ¹	【建築できないもの】 ・住宅※ ¹ （住戸数を制限） ・共同住宅※ ¹ （住戸数を制限） ・神社、寺院、教会等 ・3階以上の階を店舗、飲食店等※ ² ・自動車車庫※ ¹ ・工場※ ¹ ・ボーリング場等 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎※ ¹ ・劇場、映画館等 ・展示場又は遊技場 ・勝馬投票券発売所等 ・倉庫業を営む倉庫 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの※ ¹	【建築できるもの】 ・住宅※ ¹ ・兼用住宅 ・共同住宅※ ¹ 、寄宿舎又は下宿 ・学校※ ¹ 、図書館等 ・老人ホーム、保育園等 ・診療所 ・巡査派出所等 ・上記の建築物に附属するもの	【建築できるもの】 ・図書館等 ・巡査派出所等 ・事務所 ・店舗、飲食店※ ² ・美術品等を製作するためのアトリエ等 ・展示場※ ² ・上記の建築物に附属するもの	【建築できるもの】 ・巡査派出所等 ・上記の建築物に附属するもの	—	
	② 容積率の最高限度	200%				80%	60%		—
	③ 敷地面積の最低限度	10,000 m ² ※ ¹	500 m ² ※ ¹			150 m ² ※ ¹	500%※ ¹		—
	④ 壁面の位置の制限	道路境界線から2 m以上後退※ ¹	舞岡上郷線の境界線から2 m以上後退、その他の道路境界線及び隣地境界線から1 m以上後退※ ¹			道路境界線及び隣地境界線から1 m以上後退※ ¹	舞岡上郷線の境界線から2 m以上後退、その他の道路境界線及び隣地境界線から1 m以上後退※ ¹		—
	⑤ 高さの最高限度	1 20m 2 北側斜線（7.5+0.6L）m			1 20m 2 北側斜線（7.5+0.6L）m 3 地区計画の区域の境界線の北側が第一種低層住居専用地域場合（5+0.6L）m	1 10m 2 北側斜線（5+0.6L）m		—	
	⑥ 形態意匠の制限	高さが5 mを超える部分の建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩並びに屋外広告物は周辺への景観に配慮するため、定量的な制限を定める。※ ¹		屋外広告物は周辺への景観に配慮するため、定量的な制限を定める。※ ¹					—
		1 建築物の屋根及び外壁等は、周囲との景観的調和に配慮するため、定性的な制限を定める。等 2 建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。							—
	⑦ 垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又は柵の構造は、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。※ ¹							—
	⑧ 緑化率の最低限度	25%		20%		15%	20%		—
	★ ⑨ 樹林地、草地等の保全に関する事項								樹林地、草地等の区域内においては、緑地の保全上支障のある行為等はしてはならない。

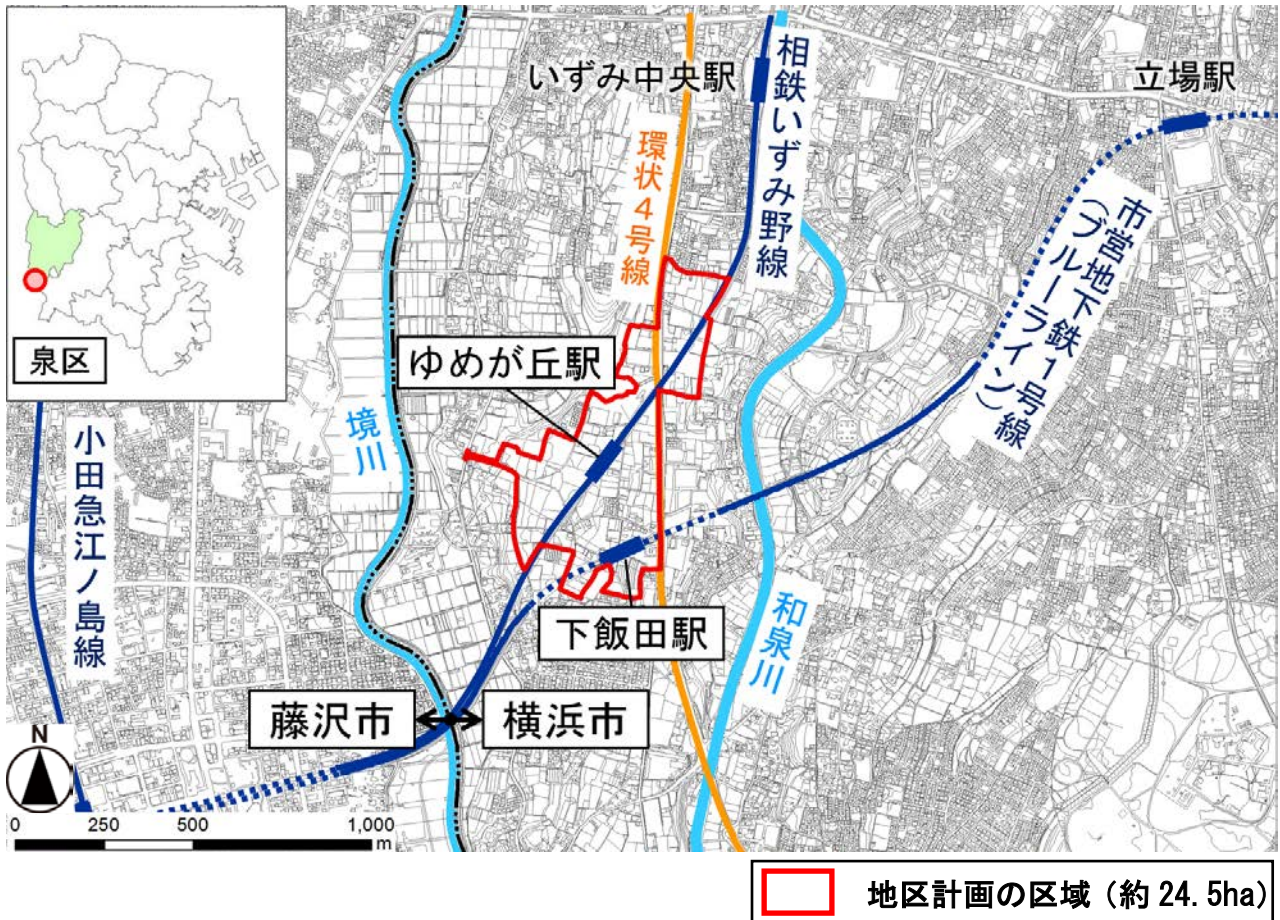
★土地の利用に関する事項

※¹ 除外規定あり ※² 規模要件あり

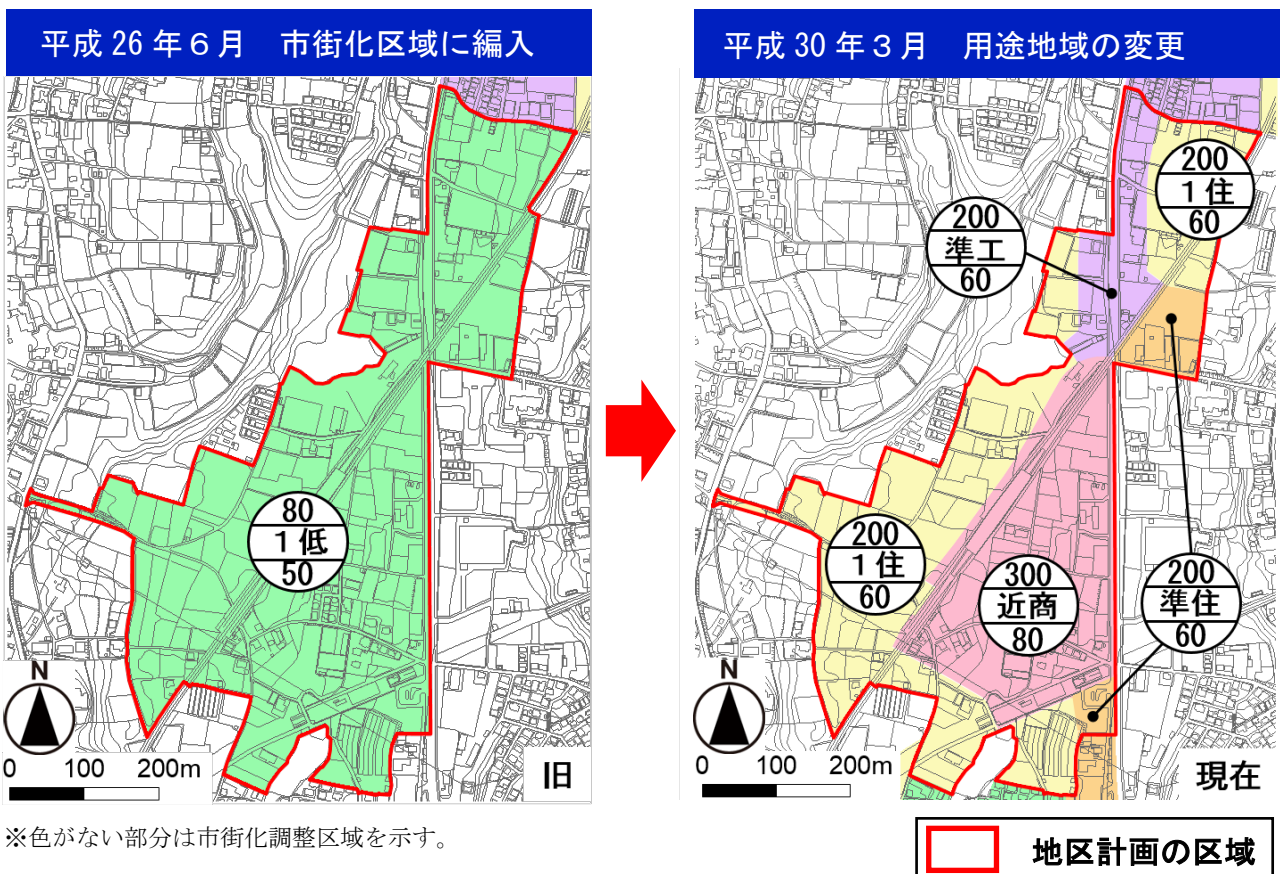
 : 条例に位置付ける内容

3 泉ゆめが丘地区地区計画

○位置図



○都市計画図



○現地写真



ゆめが丘駅の現況



下飯田駅の現況



環状4号線の現況



下飯田駅の駅前広場の現況

○地区計画の策定までの経緯

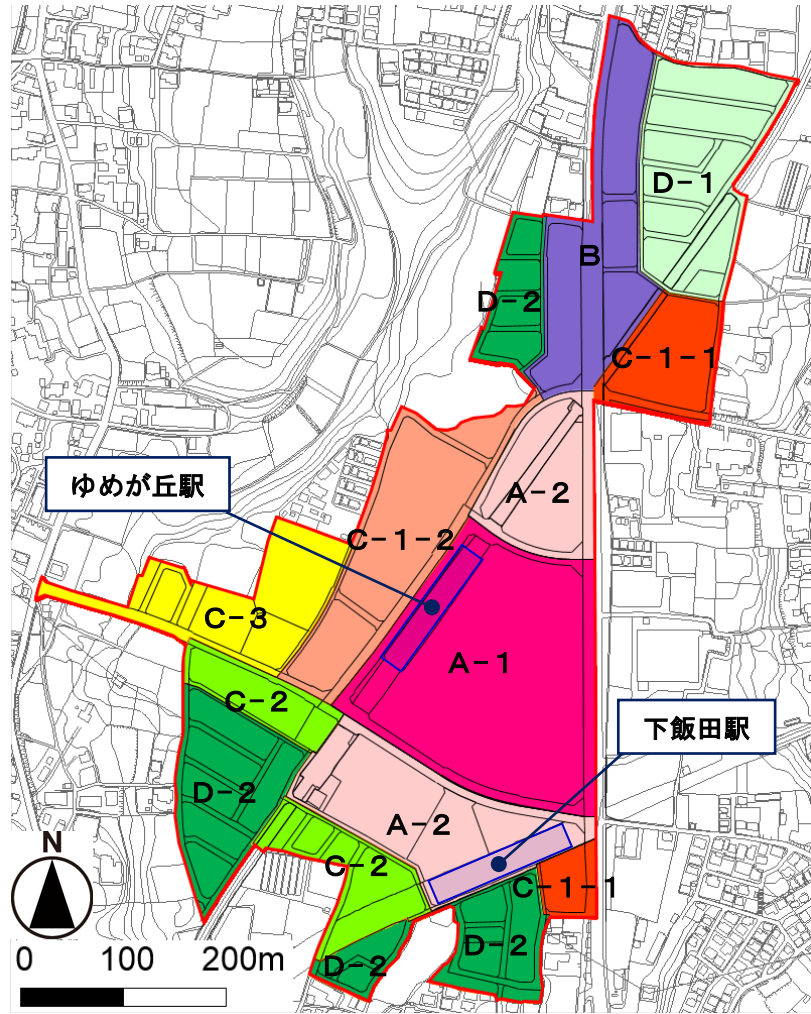
平成 26 年に土地区画整理組合が設立され、事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画を踏まえて地区計画が都市計画決定された。

○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・交流を育む拠点的形成するとともに良好な居住環境を形成することを目標とする。

○地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分	土地区画整理事業における位置付け	土地利用の方針
 A-1 地区	センター地区	駅前拠点にふさわしい商業施設・業務施設・都市型住宅等の多様な機能の立地を図る。
 A-2 地区		
 B 地区	沿道サービス地区	幹線道路沿いの特性を生かした沿道サービス施設の立地を図る。
 C-1-1 地区	複合利用地区	複合市街地を形成するため、都市型住宅・店舗・事務所等の立地を図る。
 C-1-2 地区		
 C-2 地区		
 C-3 地区		
 D-1 地区	住宅地区	中低層住宅等による良好な居住環境の形成を図る。
 D-2 地区		



図：地区の区分



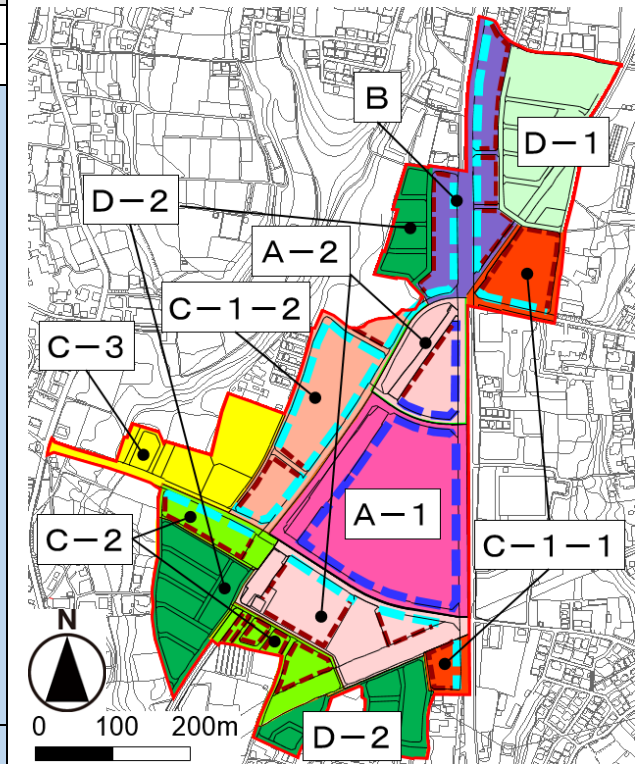
参考図：イメージパース（A-1、A-2地区）

※泉ゆめが丘土地区画整理組合HPより抜粋

〇条例に位置付ける内容

		地区の区分								
		A-1地区 約4.8ha	A-2地区 約3.8ha	B地区 約2.4ha	C-1-1地区 約1.4ha	C-1-2地区 約2.5ha	C-2地区 約1.8ha	C-3地区 約1.7ha	D-1地区 約2.4ha	D-2地区 約3.7ha
建築物等に関する事項	① 用途の制限 【建築できないもの】	・1階又は2階を住宅とするもの※ ¹ ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ¹ ・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ・倉庫業を営む倉庫	・1階を住宅とするもの※ ¹ ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ¹ ・マージャン屋等 ・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ・倉庫業を営む倉庫	・住宅※ ¹ ・神社、寺院、教会等 ・畜舎※ ¹ ・マージャン屋等 ・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ・キャバレー等 ・工場※ ¹ ・危険物の貯蔵、処理に供するもの※ ¹	・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ¹ ・マージャン屋等 ・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場	・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ¹	・神社、寺院、教会等 ・公衆浴場 ・ボーリング場等 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎	次に掲げる建築物以外のもの ・住宅、兼用住宅 ・共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・学校等 ・老人ホーム等 ・診療所 ・交番等 ・事務所、店舗、飲食店※ ² ・工場※ ¹ ・上記のものに附属するもの	次に掲げる建築物以外のもの ・住宅、兼用住宅 ・共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・学校等 ・老人ホーム等 ・診療所 ・交番等 ・事務所、店舗、飲食店※ ² ・上記のものに附属するもの	
	② 敷地面積の最低限度	3,000㎡※ ¹	400㎡※ ¹	200㎡※ ¹	400㎡※ ¹		125㎡※ ¹			
	③ 壁面の位置の制限	図の通り※ ¹						敷地境界線より0.5m以上後退※ ¹		
	④ 高さの最高限度	1 20m(2の場合を除く。) 2 敷地内に15%以上の一般に開放される空地を設けること等の条件を満たす場合は31m		— (別途高度地区の制限により、高さが制限される。)					1 12m 2 北側斜線 (5+0.6L)m	
	⑤ 形態意匠の制限	周囲への景観的調和に配慮するため、定量的な制限を定める。※ ¹		建築物の屋根及び外壁並びに屋外広告物について、周囲との調和に配慮したものとするため、定性的な制限を定める。						
	⑥ 垣又は柵の構造の制限	—						道路に面する部分に設ける垣又は柵の構造は、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。※ ¹		
	⑦ 緑化率の最低限度	15%	10%	・敷地面積2,000㎡以上の場合 15% ・上記以外は10%	—					

図 壁面の位置の制限



③壁面の位置の制限	
A-1地区からC-2地区	
道路、鉄道の境界線から2.0m以上後退	—
道路の境界線から1.0m以上後退	—
道路、鉄道、公園の境界線から0.5m以上後退	—
C-3地区からD-2地区	
敷地境界線より0.5m以上後退	

※¹ 除外規定あり ※² 規模要件あり

■: 条例に位置付ける内容