

## No. 2 地区計画の決定に関する案件概要

議第1131号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称		本郷台駅周辺地区地区計画	
位置		栄区小菅ケ谷一丁目及び小菅ケ谷二丁目地内	面積 約7.3ha
地区計画の目標		本地区計画は、駅前広場と駅前公園の一体性及び駅前広場といたち川への連続性を確保し、駅前にふさわしいにぎわいの創出や地域の交流を促すような施設を誘導することで、区の中心部にふさわしい良好で快適な魅力ある環境の形成を目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>区域を3区分し、土地利用の方針をそれぞれ次のように定める。</p> <p>A地区：・商業施設及び中高層住宅の立地を図る。 ・駅前広場と駅前公園の一体的な再整備により、魅力的な駅前空間を形成する。</p> <p>B地区：・商業施設及び中高層住宅の立地を図る。 ・駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路沿いのにぎわいを創出する。</p> <p>C地区：・駅前から連続するにぎわいを創出するため、駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路と一体の広場を配置する。 ・周辺地域の利便性を高めるため、低層部に地域に貢献する商業施設や交流施設、福祉施設等を導入するとともに多世代向けの中高層住宅の立地を図る。</p>	
	地区施設の配置及び規模	広場1	面積約2,000㎡
		広場2	面積約500㎡
		広場3	面積約250㎡
		広場4	面積約500㎡
		広場5	面積約250㎡
		歩行者用通路1	幅員12.0m 延長約60m
		歩行者用通路2	幅員12.0m 延長約70m
		遊歩道1	幅員4.0m 延長約310m
		遊歩道2	幅員2.0m 延長約30m
		遊歩道3	幅員2.0m 延長約40m
		緑地	面積約1,800㎡
地区の区分	名称	C地区	
	面積	約2.7ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。※一部適用の除外あり</p> <p>1 1階を住居の用に供するもの（1階に次に掲げる建築物の用途に供する部分を含むもの（当該部分の床面積の合計が900㎡以上のものに限る。）を除く。）</p> <p>(1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 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※ (4) 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※ (5) 事務所 (6) 集会場 (7) 病院 (8) 診療所 (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (10) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>2 工場※ 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※</p>	
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
	建築物の敷地面積の最低限度	7,000㎡ ※適用の除外あり	

壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の境界線から8m以上 又は、</li> <li>・道路の境界線から2m、6m、8m以上後退</li> </ul>
建築物の高さの最高限度	45m（周辺配慮斜線の制限あり）
建築物等の形態意匠の制限	<p><b>【建築物】</b>          周囲への景観的調和に配慮するために、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さが20mを超える部分は、水平方向の長さを70m以下とすること。</li> <li>・柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節すること。</li> <li>・基調となる素材や形態、意匠を整えること。</li> <li>・広場1に面する1階部分は、建築物内部の活動等が望めるようにすること</li> <li>・色彩は、黄赤系、黄系、黄緑系若しくは緑系で明度6以上かつ彩度3以下又は無彩色で明度6以上を基調とすること。（太陽光発電設備若しくは太陽熱利用設備又はガラス面の部分を除く。）</li> <li>・高さが20mを超える部分の色彩は、高さ20m以下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。</li> <li>・屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにすること。</li> <li>・駐車場又は駐輪場は、乱雑な外観とならないようにすること。</li> </ul> <p><b>【屋外広告物】</b>          周囲への景観的調和に配慮するために、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・街並みとの調和に配慮した形態意匠とし、その大きさは必要最小限のものとする。また、その照明は過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しないこと。</li> <li>・建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。</li> <li>・屋上に設置しないこと。</li> </ul>
建築物の緑化率の最低限度	15%

（内容）

本郷台駅周辺地区は、JR根岸線本郷台駅前に位置する利便性の高い地区であり、地区の南側では、いたち川と接しています。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想では、郊外部の鉄道駅周辺について、市民の生活利便性向上のための貴重な土地であるとし、このため、駅前広場など十分な基盤が整備されている駅周辺において、土地利用の適正な高度利用を図るとしています。また、駅周辺の生活拠点について、地域の持つ資源や特性などに応じた個性的で魅力的な地区を形成することに重点を置きつつ、個性ある生活拠点として、働く、楽しむ、買うなどの機能について、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じた集積・充実を図るとしています。

横浜市都市計画マスタープラン栄区プランの土地利用の方針では、本郷台駅周辺について、地域の特性を活かした商業・業務機能の集積をはかるとともに、中高層住宅などとの共存をはかるとしています。なお、まちづくりの方針では、区民生活の拠点としての本郷台駅周辺の活性化及び本郷台駅周辺の地域コミュニティ拠点・福祉拠点としての機能充実などが掲げられています。

本郷台駅周辺地区まちづくり構想では、近隣駅周辺と異なった本郷台らしい魅力づくりや、保育施設、高齢者の生活サポート施設の充実、いたち川と駅前広場をつなぐ軸の形成、駅前活性化に向けて、買物環境やカフェ等の充実などが求められています。

これらを踏まえ、駅前広場と駅前公園の一体性及び駅前広場といたち川への連続性を確保し、駅前にふさわしいにぎわいの創出や地域の交流を促す施設を誘導することで、区の中心部にふさわしい良好で快適な魅力ある環境の形成を図るため、本郷台駅周辺地区地区計画を決定します。