

No. 4 地区計画の変更に関する案件概要

議第1133号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

名称	緑十日市場住宅団地地区地区計画		
位置	緑区霧が丘一丁目及び十日市場町地内	面積	約39.0ha

<変更内容>

		変更後	変更前
の地区目標	計画	周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた良好な街並みを整備し、多様な人々が住み続け、超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地の形成を目標とする。	地区内の計画的及び効率的土地利用と良好な住環境の整備を図るとともに、周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた街並みを形成することを目標とする。
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>1 地区全体を9地区に区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(1) 中高層住宅地区 (A、B、C、D地区) 中高層住宅の立地を図るとともに、山下長津田線に面する部分については、生活利便施設等の立地誘導を図る。</p> <p>(2) センター地区1 (E、F、G地区) ア 多世代が住む住宅や環境配慮型住宅等、多様な住宅を有する中高層住宅を主体とした良好な住宅地を形成する。 イ 周辺の医療・福祉等と連携した高齢者支援施設、子育て支援施設及び日常生活を支える店舗等の生活利便施設等の立地誘導を図る。 ウ 地域住民が集う場として広場及びコミュニティスペース等を整備する。 エ 敷地内に通抜け通路等を整備することにより歩行者ネットワークの充実を図る。 オ 十日市場駅と新治市民の森を結ぶ緑と水の回廊の形成に寄与する緑豊かで潤いのある歩行者空間等を整備する。</p> <p>(3) センター地区2 (H地区) 再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型住宅を主体とした良好な住宅地を形成する。</p> <p>(4) 公益施設地区 (I地区) 小学校、中学校等の土地利用を図る。</p> <p>2 公園を5箇所配置する。</p>	<p>地区全体を3地区に区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>1 中高層住宅地区 中高層の共同住宅の立地を図るとともに、山下長津田線に面する部分については、生活利便施設等の立地誘導を図る。</p> <p>2 センター地区 高層住宅の立地に併せて地区のセンター機能を有する市民利用施設や商業施設の立地誘導を図る。</p> <p>3 公益施設地区 既存の小学校、中学校等の再整備等を目的とした土地利用を図る。 なお、公園については、既存のものの再整備を含めて5箇所確保し、都市計画公園として充実に図る。</p>

地区整備計画	・地区施設の配置及び規模 次の項目を追加	
	歩道状空地 1	幅員 1.5m 延長約 500m
	歩道状空地 2	幅員 2.0m 延長約 40m
	歩行者専用通路	幅員 2.0m 延長約 10m
	広場 1	面積約 790 m ²
	広場 2	面積約 800 m ²
	広場 3	面積約 2,500 m ²

緑地 1	面積約 1,120 m ²
緑地 2	面積約 580 m ²
緑道	幅員 2.0m 延長約 60m
緑地帯	幅員 1.5m 延長約 60m

・地区の区分

名称		中高層住宅地区				センター地区1			センター地区2	公益施設地区
細分		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	I地区
面積 [約 ha]	変更後	20.3	2.2	1.7	5.6	1.8	2.1	0.4	0.8	4.1
	変更前	20.5	2.2	1.7	5.7	—	—	—	—	4.1

・建築物等に関する事項

E地区、F地区、G地区及びH地区について次の項目を追加

地区の区分	センター地区 1			センター地区 2
	E地区	F地区	G地区	H地区
建築物の用途の制限	—	—	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ※一部適用の除外あり 1 住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校、図書館等 5 神社、寺院等 6 老人ホーム、保育所等 7 公衆浴場※ 8 診療所 9 病院 10 巡査派出所、公衆電話所等 11 老人福祉センター、児童厚生施設等 12 店舗、飲食店等※ 13 公益上必要な建築物 14 ホテル又は旅館※ 15 事務所※	—
建築物の敷地面積の最低限度	150m ² ※適用の除外あり			—
壁面の位置の制限	前面道路の境界線から3m以上後退 ※適用の除外あり			—
建築物の高さの最高限度	15m 建築物の敷地面積が2,000m ² 以上の場合は45m	15m 建築物の敷地面積が2,000m ² 以上の場合は31m		—
	地区計画の区域の境界線からの北側斜線制限 ・地区計画の区域の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域の場合 高さ H=7+0.5L m以下 ・前号に該当しない場合 高さ H=7.5+0.55L m以下			

建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態意匠は、周辺環境を考慮し、区域全体として調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 高さが15mを超える建築物の部分の色彩は、マンセル表色系で明度4以上かつ彩度5以下を基調とする。 (2) 高さが15m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。 (3) 高さが15mを超える建築物の外壁の色彩及び意匠は、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とする。 2 建築物の屋根は、勾配屋根とする等、地区内の街並みと調和のとれたものとする。 3 建築物に設置する屋外広告物は、高さが15mを超える部分には設けない。 ※適用の除外あり 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁の色彩及び形態意匠は、周辺の街並みと調和したものとす。 2 広告物及び看板の色彩及び形状は、街並みの景觀に配慮したものとす。 	
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの設置は、管理上必要最小限の範囲とし、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で美観を損ねるおそれがないものとする。		
建築物の緑化率の最低限度	25%	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の敷地面積 200 m²未満の場合 20% ・建築物の敷地面積 200 m²以上の場合 25% 	—

(内容)

緑十日市場住宅団地地区は、JR横浜線十日市場駅の南約300mに位置し、市営住宅団地と都市再生機構住宅を中心とした住宅地です。

平成5年から平成18年にかけて、計画的及び効率的土地利用と良好な住環境の形成、周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた街並みの形成を目標とした市営住宅地の建替えを行い、生活の軸となる道路や公園等とあわせた市営住宅と都市再生機構住宅の複合的な整備により、多様な人々の住む活力ある地域社会の形成を図りました。中高層住宅や公益施設を整備しましたが、地区の中央のセンター地区は遊休地となった状態で建替え事業が終了しました。その後、本地区とその周辺を横浜市環境未来都市計画における持続可能な住宅地モデルプロジェクトのモデル地区に指定し、センター地区の遊休地を活用することで、「超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地」の実現を目指しています。

本地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想の土地利用の方針において「郊外部・北部方面」に位置付けられており、「計画的に面整備されてきた市街地では、これまで整備されてきた都市基盤を生かしつつ、活力ある駅周辺形成に向けた土地利用の誘導、良好な住環境の維持等の取組を進めます。」としています。

横浜市都市計画マスタープラン緑区プランの十日市場駅周辺のまちづくりの方針では、「十日市場ヒルタウンセンター地区において土地の高度利用を図り、周辺の大規模な住宅団地等を含めて超高齢化や環境に配慮した住宅地の整備を推進します。多世代が住める住宅や再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型の住宅、また、地域住民が集う場の整備などを検討します。さらに周辺の医療・福祉等との連携も視野に入れ、持続可能な住宅地の構築を目指します。」としています。また、緑と水のネットワーク方針では、「良好な環境の緑と水が連なり、生物多様性が保全されるとともに、その豊かな自然を楽しめるまち」を目標像としています。

これらを踏まえ、周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた良好な街並みを整備し、多様な人々が住み続け、超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地を形成するため、地区計画を変更します。