

# 都市計画市素案説明会のお知らせ

## ～新杉田駅南地区の都市計画決定・変更について～

新杉田駅南地区において、平成24年4月に都市計画提案を受理しました。この提案について、横浜市都市計画提案評価委員会において「提案された都市計画の内容に必要な修正を加えたいうえで、都市計画の決定及び変更を行う必要がある」と判断したことに伴い、都市計画市素案を作成しました。

この都市計画市素案の内容や今後の手続をご説明するため、説明会を開催します。

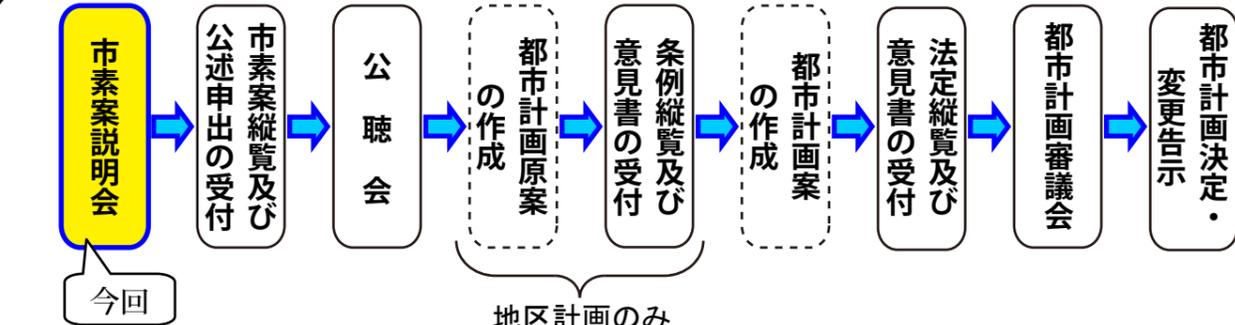
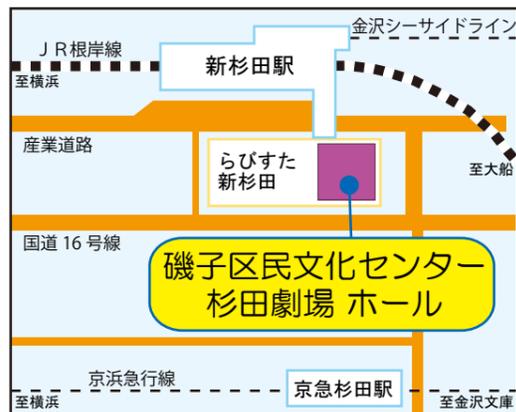
### ○日時

平成25年1月11日(金)  
午後7時から

### ○会場

磯子区民文化センター杉田劇場 ホール  
磯子区杉田1-1-1 らびすた新杉田4階

※申込は不要です。  
当日、直接会場へお越しください。



### ○市素案の縦覧及び公述申出の受付

期間 平成25年1月15日(火)から1月29日(火)まで(土日は除く)

縦覧場所 建築局都市計画課

- ※磯子区役所区政推進課でも縦覧図書の写しを閲覧できます。(閲覧時間は、午前8時45分から午後5時までとなります。)
- ※都市計画課のホームページでも「市素案の概要」をご覧になれます。

公述申出 関係住民及び利害関係人は公述の申出ができます。公述申出書を1月29日(火)必着で縦覧場所へ持参又は郵送してください。また、都市計画課のホームページから電子申請により公述申出することもできます。

- ※公述申出書の様式は、縦覧場所及び磯子区役所区政推進課で配布。都市計画課のホームページでも入手可。
- ※10名を超える申出があった場合は抽選になります。

### ○公聴会の日時及び会場【公述の申出があった場合に開催】

日時 平成25年2月13日(水)午後7時から

会場 磯子区民文化センター杉田劇場 ホール

- ※傍聴は、当日、直接会場へお越しください。
- ※公聴会開催の有無は、1月31日(木)以降に都市計画課に電話でお問い合わせいただくか、都市計画課のホームページでご確認ください。

## ◆都市計画提案から市が修正した主な内容

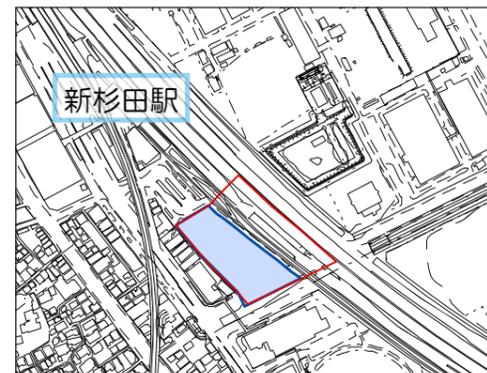
### ■(用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域)

・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しました。

### ■(地区計画)

・区域を地形地物等の明確な区域設定に修正しました。  
・地区施設の名称や規模、容積率の最低限度、高さの最高限度、形態意匠の制限などについて、提案書に示されたまちづくりの考え方や施設整備のイメージに沿った、より適当な制限内容や文言等に修正しました。

(位置図)



用途地域等を変更する区域  
地区計画を決定する区域

## ①用途地域等

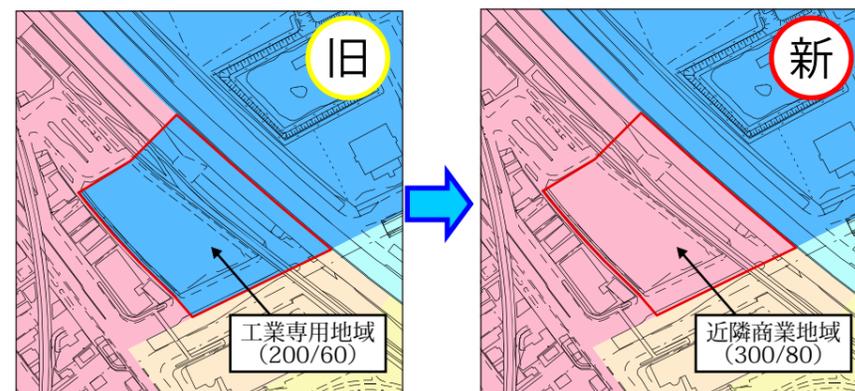
周辺と調和した市街地の形成を図るため、次のとおり用途地域等を変更します。

### 用途地域

現在、「工業専用地域(容積率200%、建ぺい率60%)」を指定しておりますが、変更後は「近隣商業地域(容積率300%、建ぺい率80%)」となります。

#### 【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。

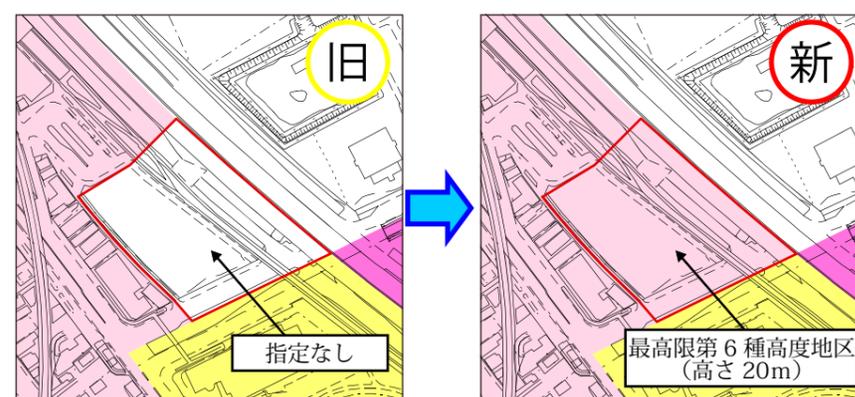


### 高度地区

現在、用途地域にあわせて「指定なし」としてありますが、変更後は「最高限第6種高度地区(高さ20m)」となります。

#### 【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。

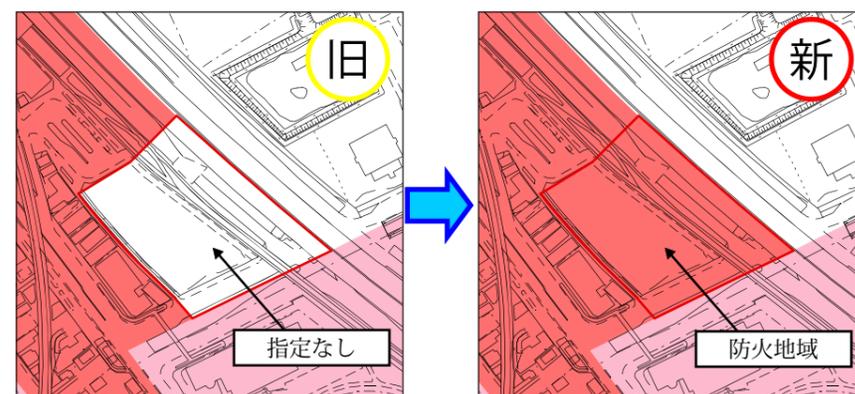


### 防火地域及び準防火地域

現在、「指定なし」としてありますが、変更後は「防火地域」となります。

#### 【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。



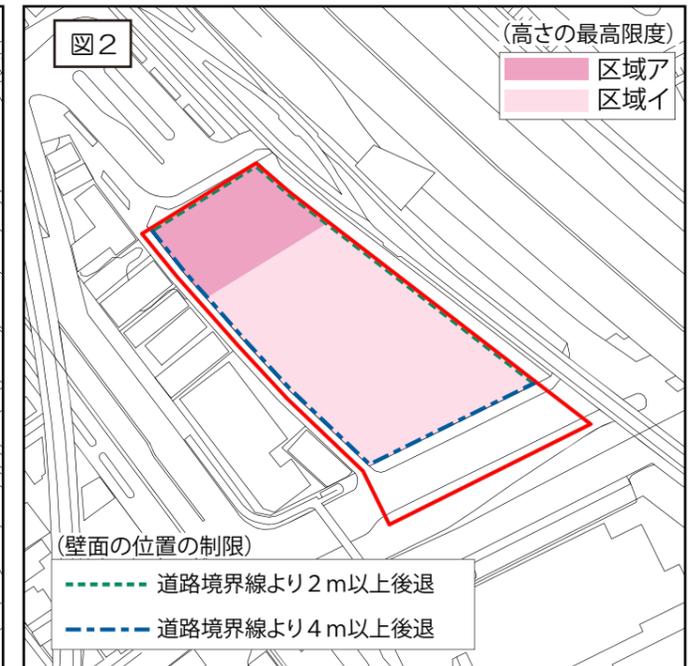
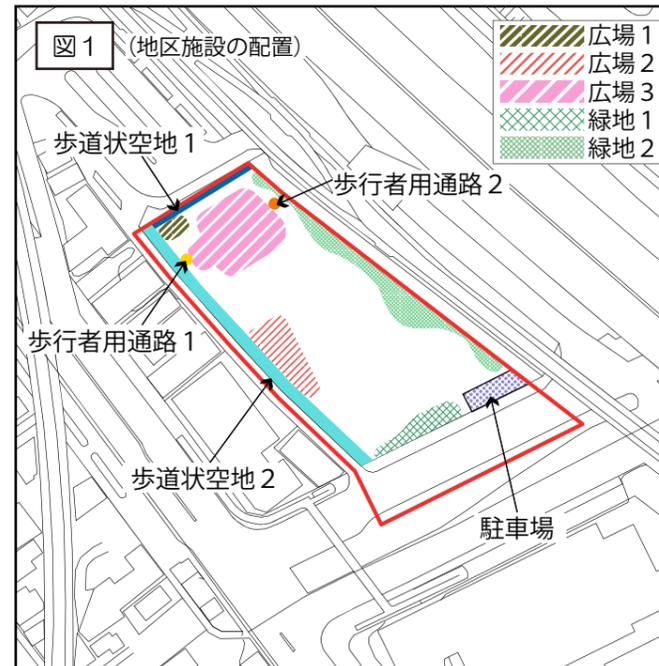
## ② 地区計画

用途地域等の変更に併せて、駅周辺にふさわしい施設の誘導やゆとりある空間の形成を図るため、地区計画を定めます。

※これは概要版です。詳細は、都市計画市素案の縦覧(閲覧)をご覧ください。

名称	新杉田駅南地区地区計画																																									
位置	磯子区新杉田町地内																																									
面積	約0.8ha																																									
地区計画の目標	本地区計画は、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。																																									
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。																																								
	地区施設の方針	駅前広場及び市道新杉田第78号線に沿って歩道状空気を配置し、安全で快適な歩行者空間を形成する。また、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1及び広場2を配置する。特に広場2は防災機能を備えた広場として整備する。 市道新杉田第117号線及び都市計画道路3・1・5号国道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3を配置する。また、地上から広場3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、市道新杉田第117号線沿いに自動二輪車等のための駐車場を配置する。																																								
建築物等の整備の方針	次に掲げる方針に基づく建築物等の整備を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 1 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、周辺市街地に調和した街並みを形成する。 2 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。 3 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。																																									
緑化の方針	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。																																									
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<table border="1"> <tr> <td>広場1</td> <td>: 約60㎡</td> <td>一部非青空</td> <td>(※図1参照)</td> </tr> <tr> <td>広場2</td> <td>: 約300㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>広場3</td> <td>: 約900㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑地1</td> <td>: 約180㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑地2</td> <td>: 約400㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>歩道状空地1</td> <td>: 幅員2.0m</td> <td>延長約40m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>歩道状空地2</td> <td>: 幅員4.0m</td> <td>延長約110m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>歩行者用通路1</td> <td>: 幅員2.0m</td> <td>延長約20m以上</td> <td>一部非青空(地上から広場3までの通路とする。)</td> </tr> <tr> <td>歩行者用通路2</td> <td>: 幅員2.0m</td> <td>延長約20m以上</td> <td>一部非青空(地上から広場3までの通路とする。)</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>: 約130㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	広場1	: 約60㎡	一部非青空	(※図1参照)	広場2	: 約300㎡			広場3	: 約900㎡			緑地1	: 約180㎡			緑地2	: 約400㎡			歩道状空地1	: 幅員2.0m	延長約40m		歩道状空地2	: 幅員4.0m	延長約110m		歩行者用通路1	: 幅員2.0m	延長約20m以上	一部非青空(地上から広場3までの通路とする。)	歩行者用通路2	: 幅員2.0m	延長約20m以上	一部非青空(地上から広場3までの通路とする。)	駐車場	: 約130㎡		
	広場1	: 約60㎡	一部非青空	(※図1参照)																																						
広場2	: 約300㎡																																									
広場3	: 約900㎡																																									
緑地1	: 約180㎡																																									
緑地2	: 約400㎡																																									
歩道状空地1	: 幅員2.0m	延長約40m																																								
歩道状空地2	: 幅員4.0m	延長約110m																																								
歩行者用通路1	: 幅員2.0m	延長約20m以上	一部非青空(地上から広場3までの通路とする。)																																							
歩行者用通路2	: 幅員2.0m	延長約20m以上	一部非青空(地上から広場3までの通路とする。)																																							
駐車場	: 約130㎡																																									
建築物等に関する事項	用途の制限	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(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーター等のみであるものを除く。) 2 自動車教習所 3 畜舎(15㎡を超えるもの) 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 5 カラオケボックス等 6 倉庫業を営む倉庫 7 工場(店舗又は飲食店等の用途に供する建築物に附属するものを除く。) 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設等を除く。)																																								
	容積率の最高限度	住居の用に供する建築物又は住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分(当該部分に附属するエレベーター等の施設を含む。)の容積率の最高限度は、10分の23とする。																																								

地区整備計画 建築物等に関する事項	容積率の最低限度	次に掲げる建築物(以下この項において「学校等」という。)又は学校等の用途に供する部分を含む建築物の当該学校等の用途に供する部分の容積率の最低限度は、10分の7とする。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。  <table border="1"> <tr> <td>1 学校</td> <td>11 ホテル、旅館</td> </tr> <tr> <td>2 図書館、博物館等</td> <td>12 事務所</td> </tr> <tr> <td>3 集会場</td> <td>13 劇場、映画館、演芸場、観覧場</td> </tr> <tr> <td>4 展示場</td> <td>14 公衆浴場</td> </tr> <tr> <td>5 保育所</td> <td>15 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等(入居・入所・入院する者が使用する居室を有するものを除く。)</td> </tr> <tr> <td>6 診療所</td> <td>16 老人福祉センター、児童厚生施設等(入居・入所・入院する者が使用する居室を有するものを除く。)</td> </tr> <tr> <td>7 物販店舗、飲食店、サービス業を営む店舗</td> <td>17 1から16の建築物に附属するもの(自動車庫等を除く。)</td> </tr> <tr> <td>8 アトリエ、工房</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9 学習塾、華道教室、囲碁教室等</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10 ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設</td> <td></td> </tr> </table>	1 学校	11 ホテル、旅館	2 図書館、博物館等	12 事務所	3 集会場	13 劇場、映画館、演芸場、観覧場	4 展示場	14 公衆浴場	5 保育所	15 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等(入居・入所・入院する者が使用する居室を有するものを除く。)	6 診療所	16 老人福祉センター、児童厚生施設等(入居・入所・入院する者が使用する居室を有するものを除く。)	7 物販店舗、飲食店、サービス業を営む店舗	17 1から16の建築物に附属するもの(自動車庫等を除く。)	8 アトリエ、工房		9 学習塾、華道教室、囲碁教室等		10 ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設	
	1 学校	11 ホテル、旅館																				
	2 図書館、博物館等	12 事務所																				
	3 集会場	13 劇場、映画館、演芸場、観覧場																				
	4 展示場	14 公衆浴場																				
	5 保育所	15 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等(入居・入所・入院する者が使用する居室を有するものを除く。)																				
	6 診療所	16 老人福祉センター、児童厚生施設等(入居・入所・入院する者が使用する居室を有するものを除く。)																				
	7 物販店舗、飲食店、サービス業を営む店舗	17 1から16の建築物に附属するもの(自動車庫等を除く。)																				
8 アトリエ、工房																						
9 学習塾、華道教室、囲碁教室等																						
10 ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設																						
建ぺい率の最高限度	10分の5																					
敷地面積の最低限度	3,000㎡ (ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。)																					
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。(※図2参照)																					
高さの最高限度	区域ア: 20m、区域イ: 45m (※図2参照)																					
建築物等の形態意匠の制限	1 建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮すること(水平方向の長さ、色彩等) 2 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮すること(内容、設置位置、大きさ等)																					
緑化率の最低限度	100分の22.5																					



地区計画の区域及び地区整備計画の区域

### 問合せ先

- ◆ 用途地域等及び地区計画の内容について  
横浜市 都市整備局 地域まちづくり課  
〒231-0017 中区港町1-1 市庁舎6階 TEL 045-671-2667
- ◆ 都市計画手続について  
横浜市 建築局 都市計画課  
〒231-0012 中区相生町3-56-1 JNビル14階 TEL 045-671-2657  
都市計画課ホームページ <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/>