

# 港北箕輪町二丁目地区地区計画 都市計画市素案説明会

平成29年3月17日

横浜市

1 地区の概要

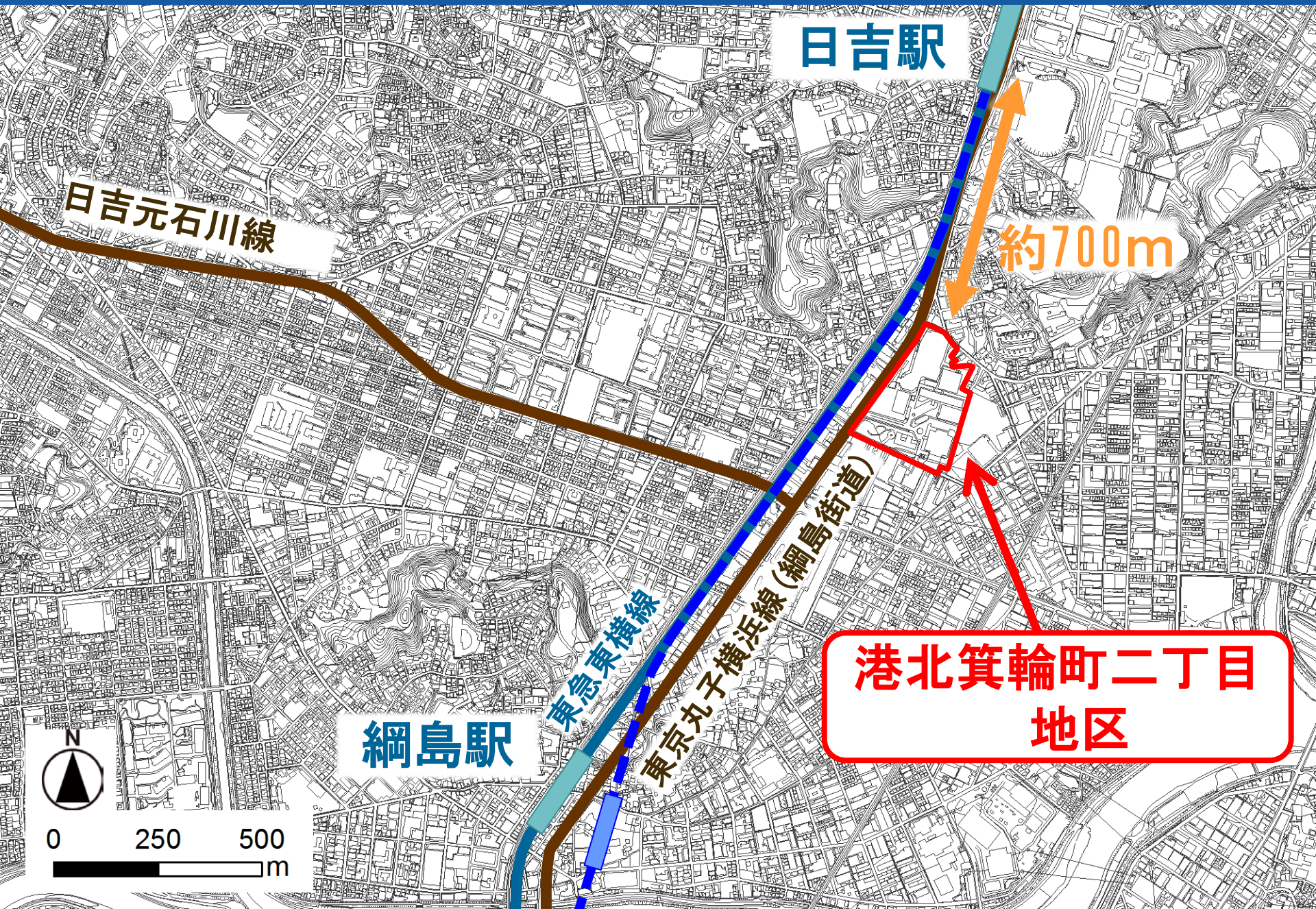
2 上位計画とまちづくりの経緯

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

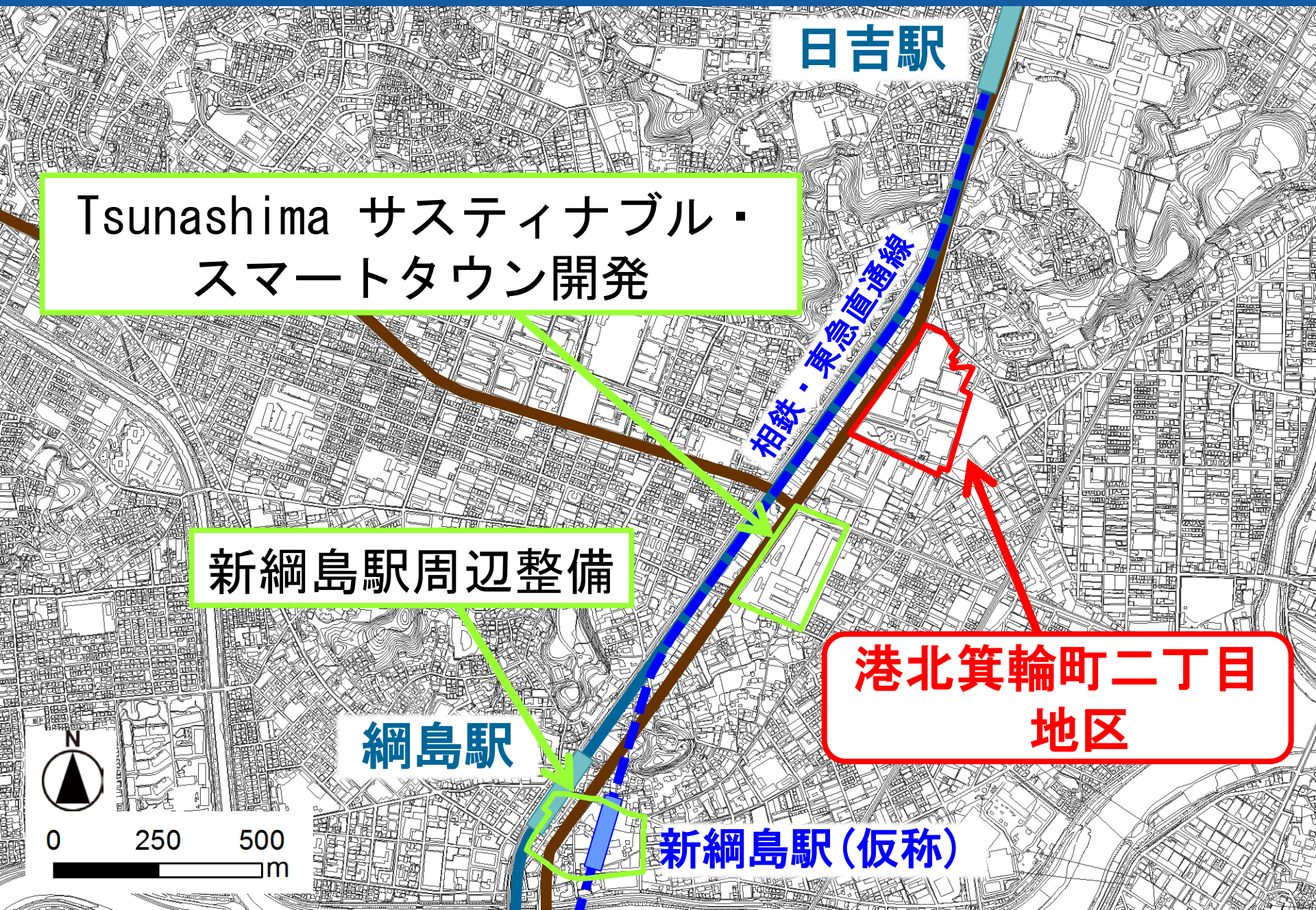
# 1 地区の概要

# 港北箕輪町二丁目地区の位置



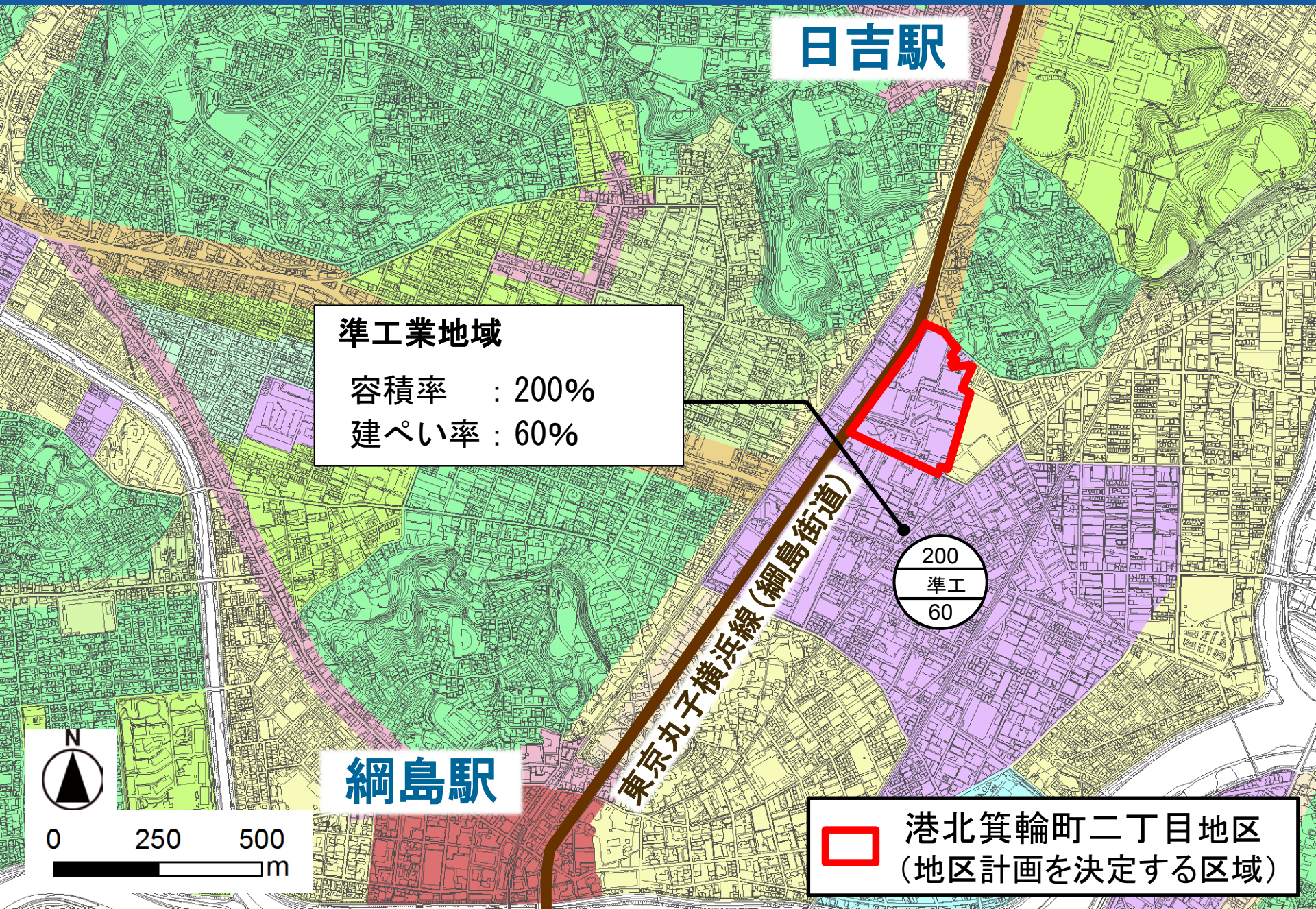


# 港北箕輪町二丁目地区の位置





# 現在の都市計画（用途地域等）





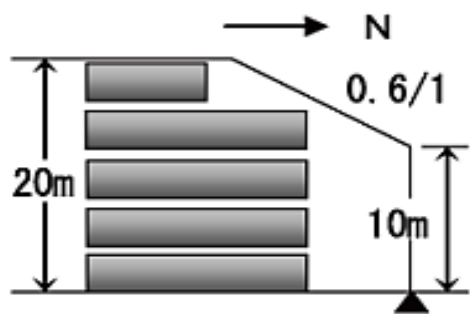
# 現在の都市計画（用途地域等）

## 準工業地域

容積率 : 200%

建ぺい率 : 60%

## 最高限第5種高度地区

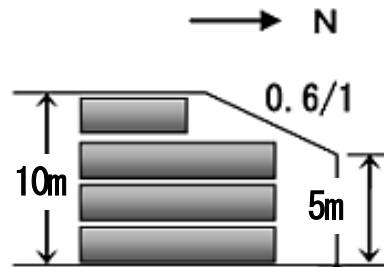


## 第1種低層住居専用地域

容積率 : 100%

建ぺい率 : 50%

## 最高限第1種高度地区



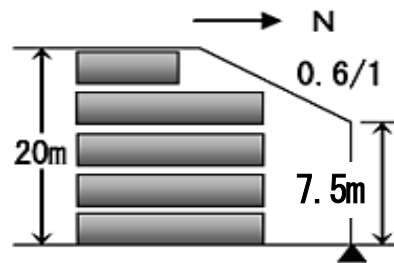
## 準住居地域

## 第1種住居地域

容積率 : 200%

建ぺい率 : 60%

## 最高限第4種高度地区



0 100 200

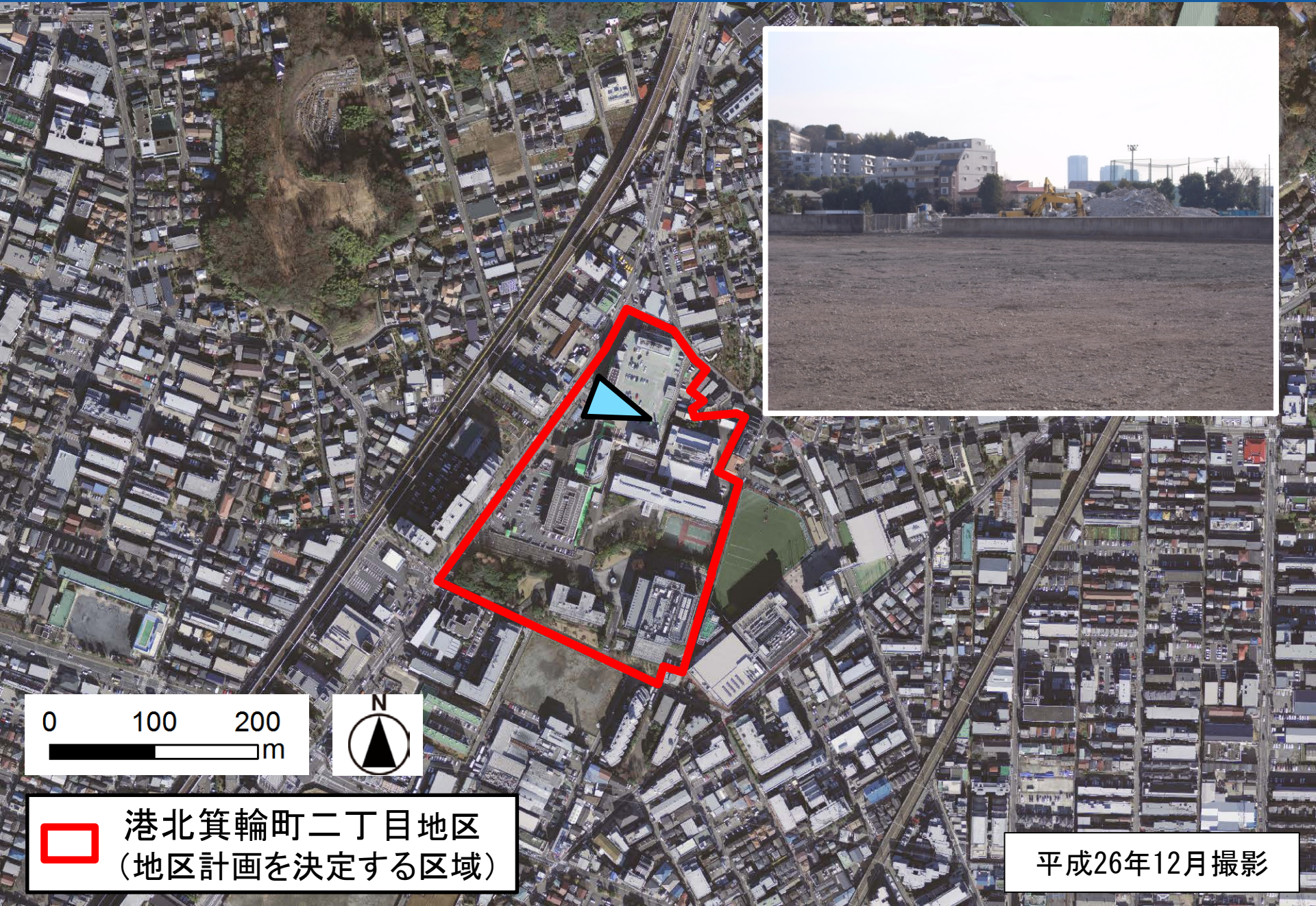
m



港北箕輪町二丁目地区  
(地区計画を決定する区域)



# 港北箕輪町二丁目地区周辺の現況



0 100 200  
m



港北箕輪町二丁目地区  
(地区計画を決定する区域)

平成26年12月撮影

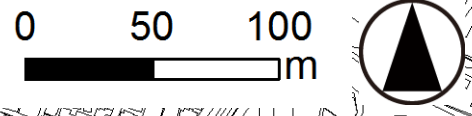
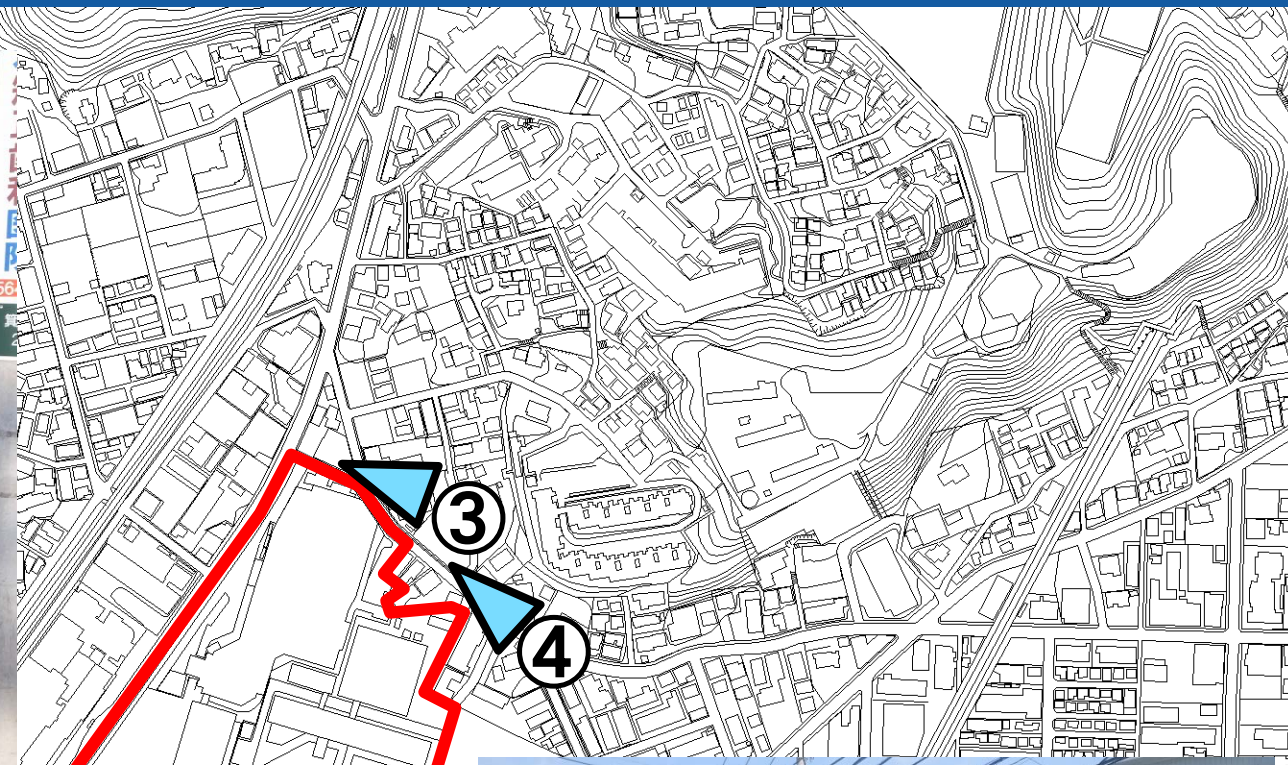



# 港北箕輪町二丁目地区周辺の現況





# 港北箕輪町二丁目地区周辺の現況

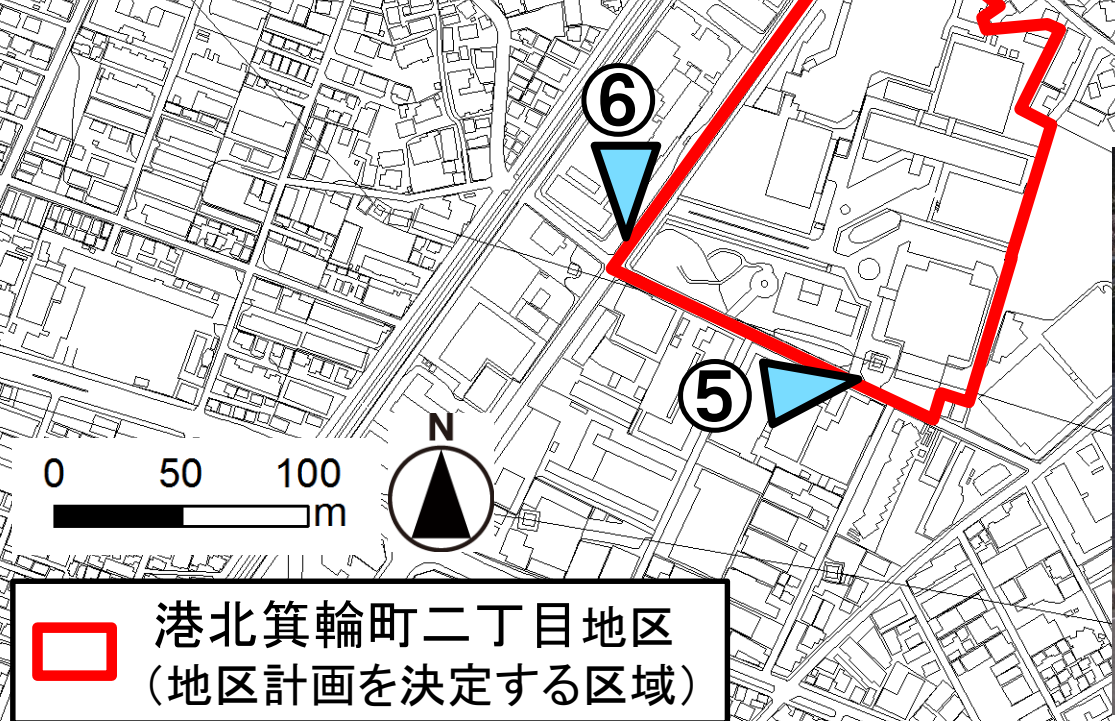



 港北箕輪町二丁目地区  
(地区計画を決定する区域)





# 港北箕輪町二丁目地区周辺の現況



 港北箕輪町二丁目地区  
(地区計画を決定する区域)

## 2 上位計画とまちづくりの経緯



## 戦略 3 『魅力と活力あふれる都市の再生』 戦略

### 戦略的な土地利用の誘導・まちづくり

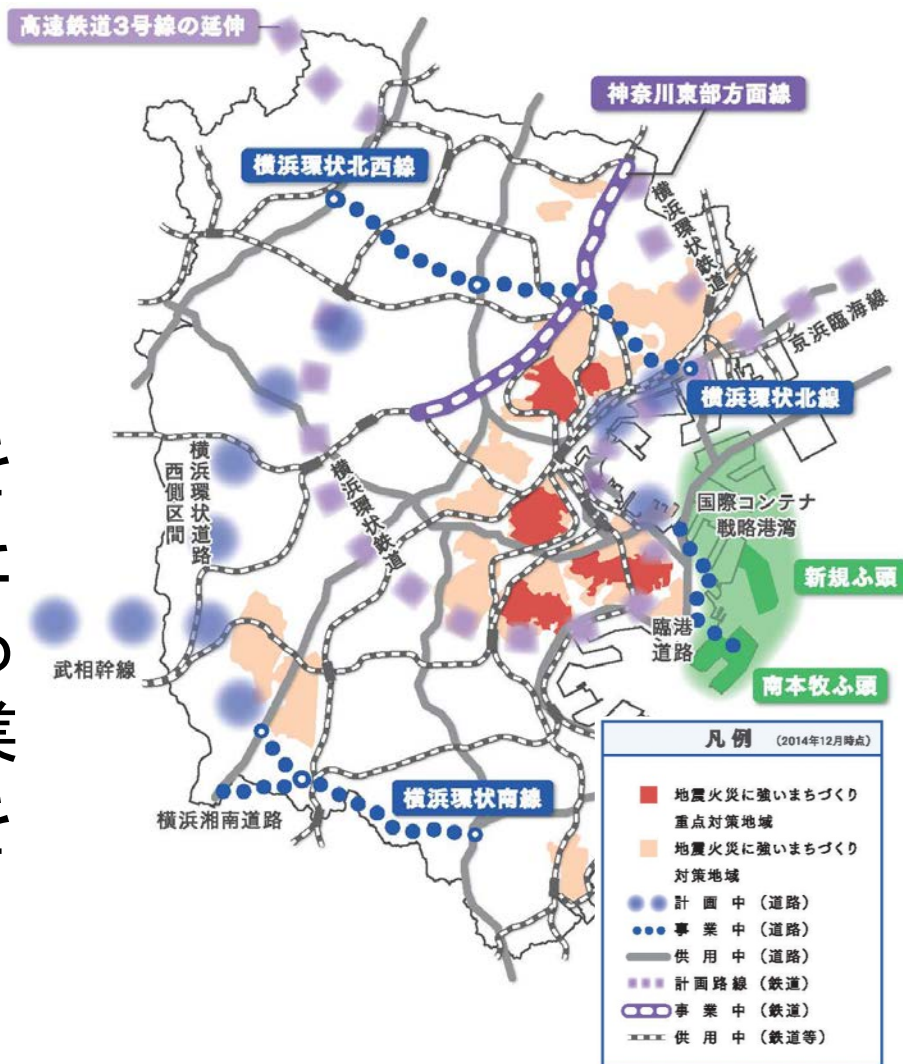
市街地の大規模な土地利用転換に対し、適切な土地利用の誘導や地域に必要な機能の導入を進めます。また、神奈川東部方面線※の整備等、都市インフラの整備による立地環境の変化をいかすことが重要です。

※相鉄・東急直通線

## 戦略4 『未来を支える強靱な都市づくり』 戦略

人・企業を呼び込み、投資を喚起する都市インフラの充実

神奈川東部方面線の整備を進めるなど、より充実した鉄道ネットワークを構築することで、沿線地域に人・企業を呼び込み、都市の活力を生み出します。





## 将来ビジョン 課題・目標

### 低炭素・省エネルギー

温室効果ガスの排出を大きく削減している低炭素なまち「スマートシティ」を市域全体で実現する。

### 水・自然環境

生活の中で自然や生き物に親しむ豊かな暮らしを確立する。

### 超高齢化対応

住み慣れた身近な地域において、子どもから高齢者までの全世代の「つながり」を実感できる、市民の安心生活を実現する。





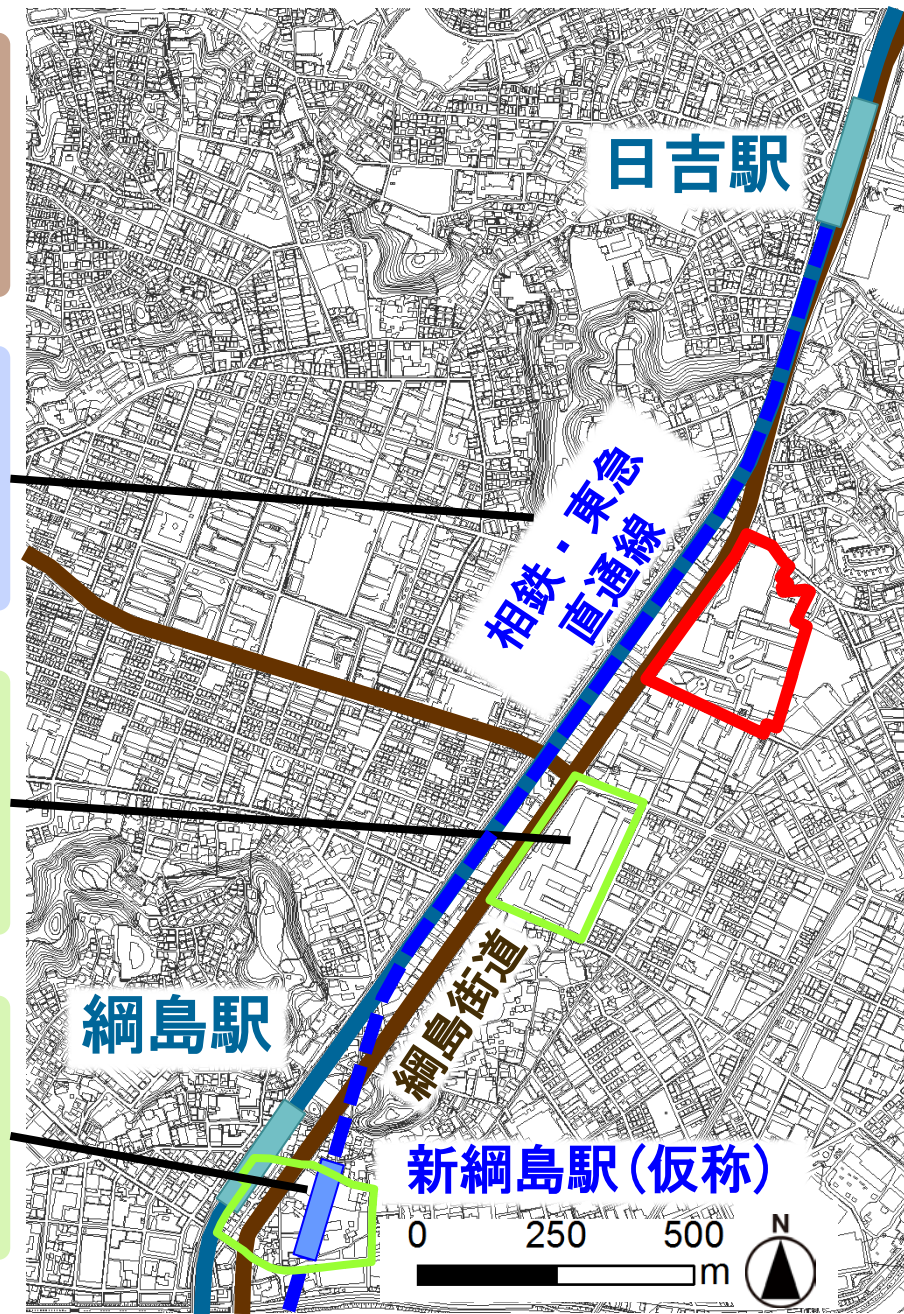
# 日吉地域・綱島地域 綱島街道沿道のまちづくり

平成20年5月  
綱島街道  
優先整備路線に位置付け

平成24年10月  
相鉄・東急直通線  
都市計画決定

平成28年2月  
綱島サスティナブル・スマートタウン  
地区地区計画 都市計画決定

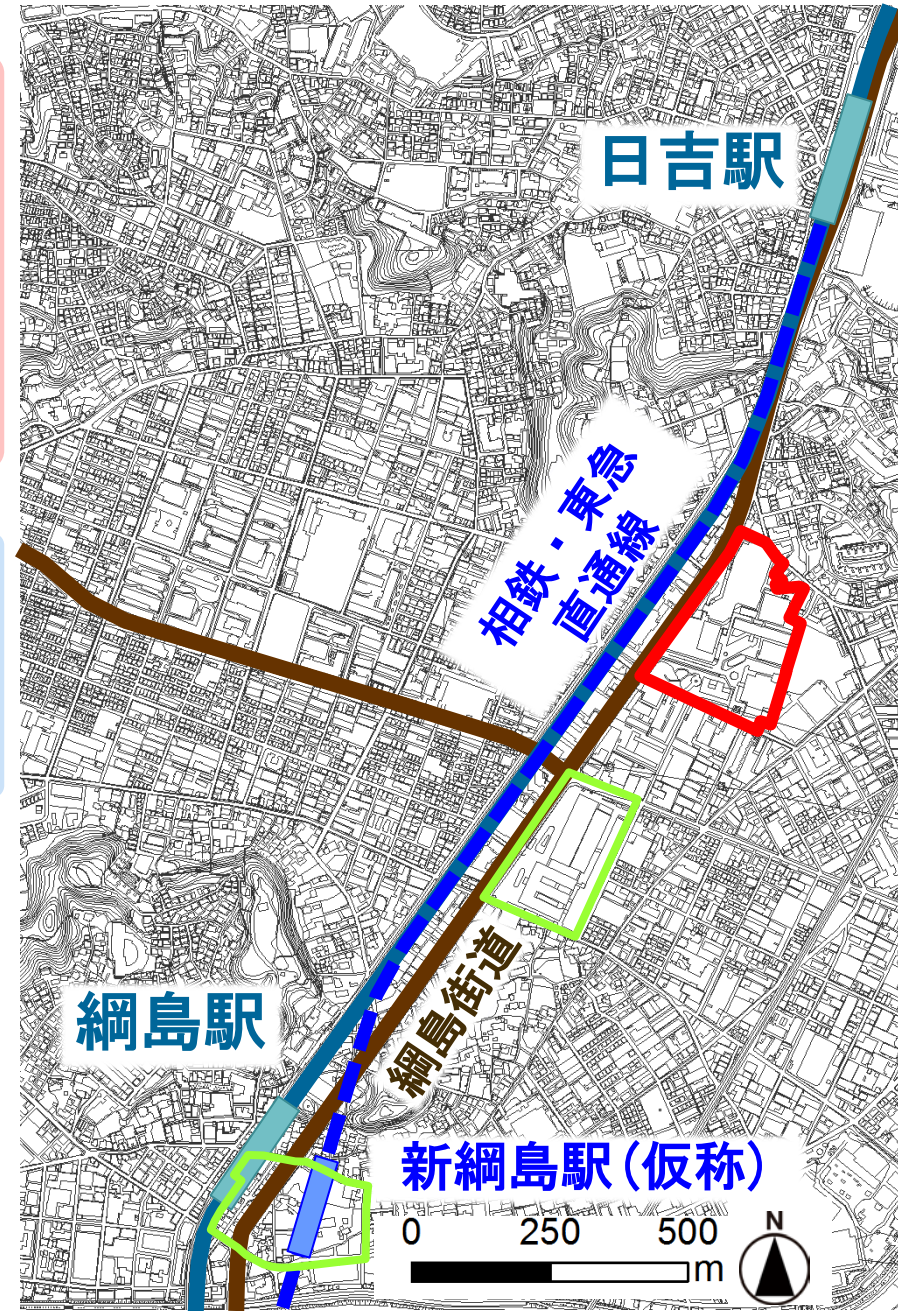
平成28年9月  
新綱島駅前地区第一種市街地  
再開発事業等 都市計画決定



# 日吉地域・綱島地域 綱島街道沿道のまちづくり

平成27年～  
港北箕輪町二丁目地区  
従前の商業施設等閉鎖決定  
を受け、小学校用地の検討

平成29年2月  
日吉綱島東部地区まちづくり  
ビジョン 公表





# 日吉綱島東部地区まちづくりビジョン

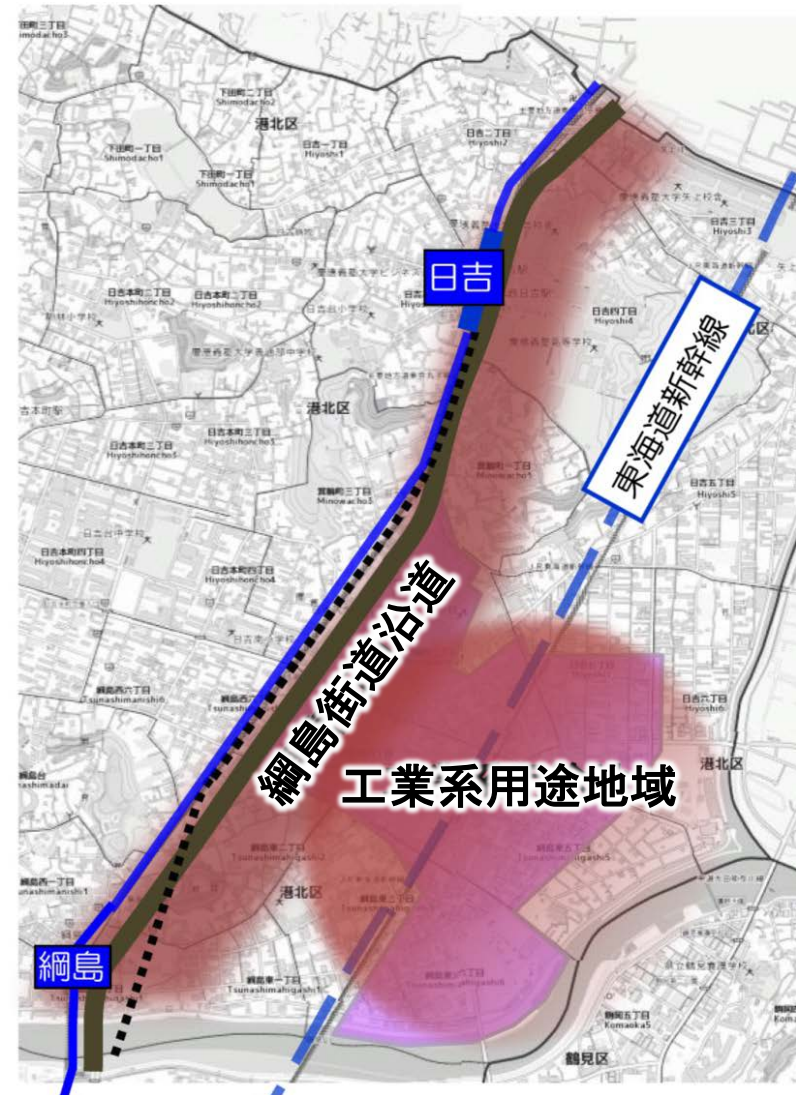
## まちの変化

- 鉄道整備による交通利便性向上
- 綱島街道の沿道を中心としたまちづくりの進展
- 工業系用途地域において住宅系への土地利用転換の増加

港北区プランの「調和のとれた適切な土地利用を誘導します」を明確化し、関係する地域住民・行政等で連携して取り組む

『まちづくりビジョン策定』

## 《対象エリア》



## 主な課題

- ・ どの世代にとっても生活しやすいまちづくり
- ・ 保育施設、歩行者空間などの必要な社会インフラの整備
- ・ 地域コミュニティの充実

など

## 将来目標像

- ・ 多様な主体が集まり、活躍・連携することで誰もが「住み」「働き」「暮らし」続けたいまち
- ・ 都市の活力をけん引する持続可能なまち



## まちづくり方針（主なもの）

### (1) 多用途の共存・集積

- 生活動線の軸となる綱島街道沿道では、ポテンシャルの高さを活かし、都市機能の誘導・調整を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、魅力的な街並みを形成
- 商業、医療、地域交流、教育、子育て・高齢者支援等の生活支援機能や生活利便機能の導入

## まちづくり方針（主なもの）

### (2) 社会インフラの整備

- 住宅を建設する場合には、多様な住まい方に対応できる住宅の供給や保育施設等を整備するなど、必要とされる機能の導入を誘導
- 綱島街道の整備、より安全で快適な歩行者空間の確保を誘導

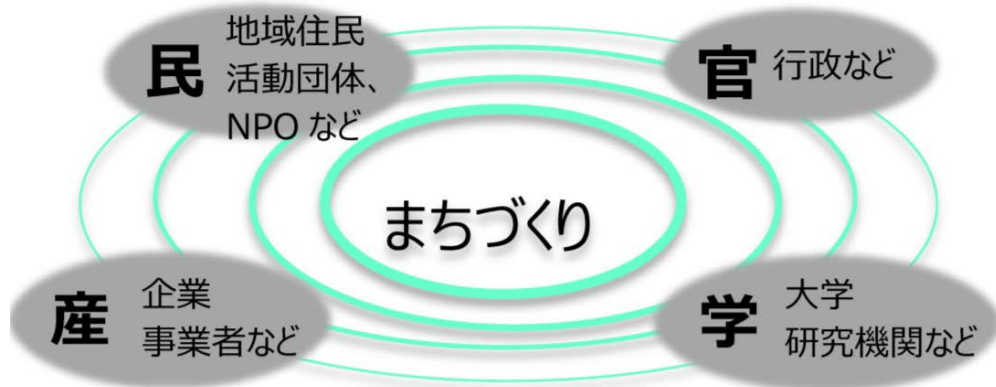
### (3) より豊かな地域環境の構築

- 地域の潤いや近隣への配慮のための緑化を推進
- 一時避難場所や備蓄庫を誘導し、防災機能の強化



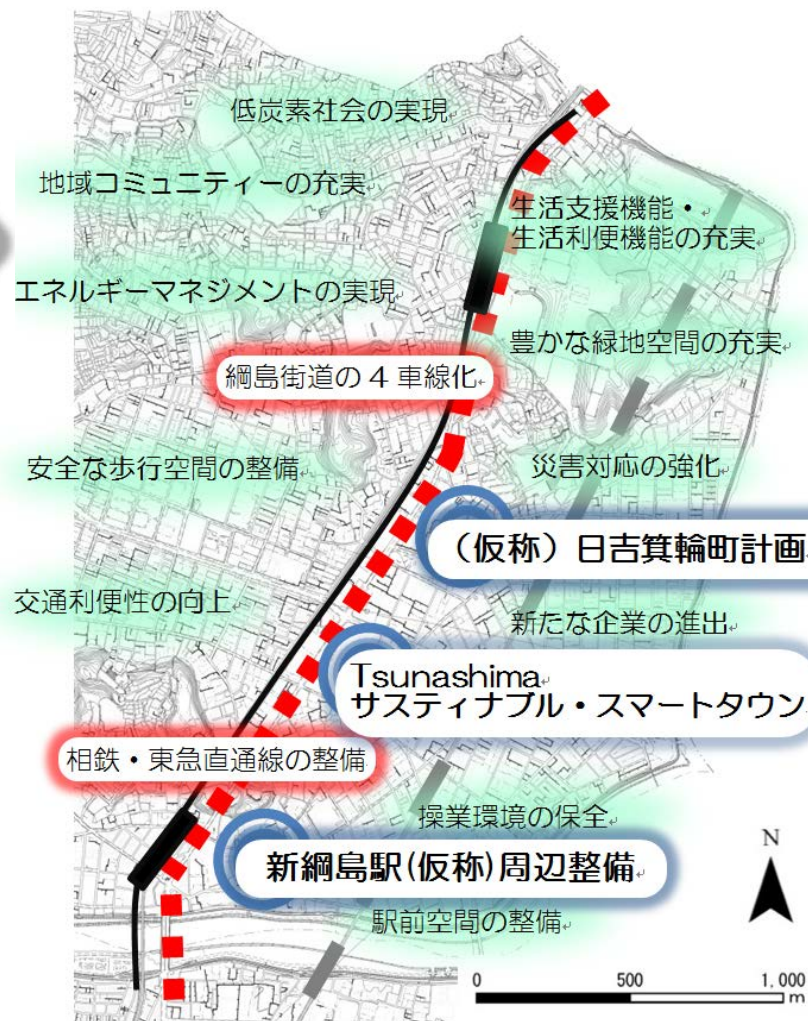
# 日吉綱島東部地区まちづくりビジョン

## まちづくりの主体

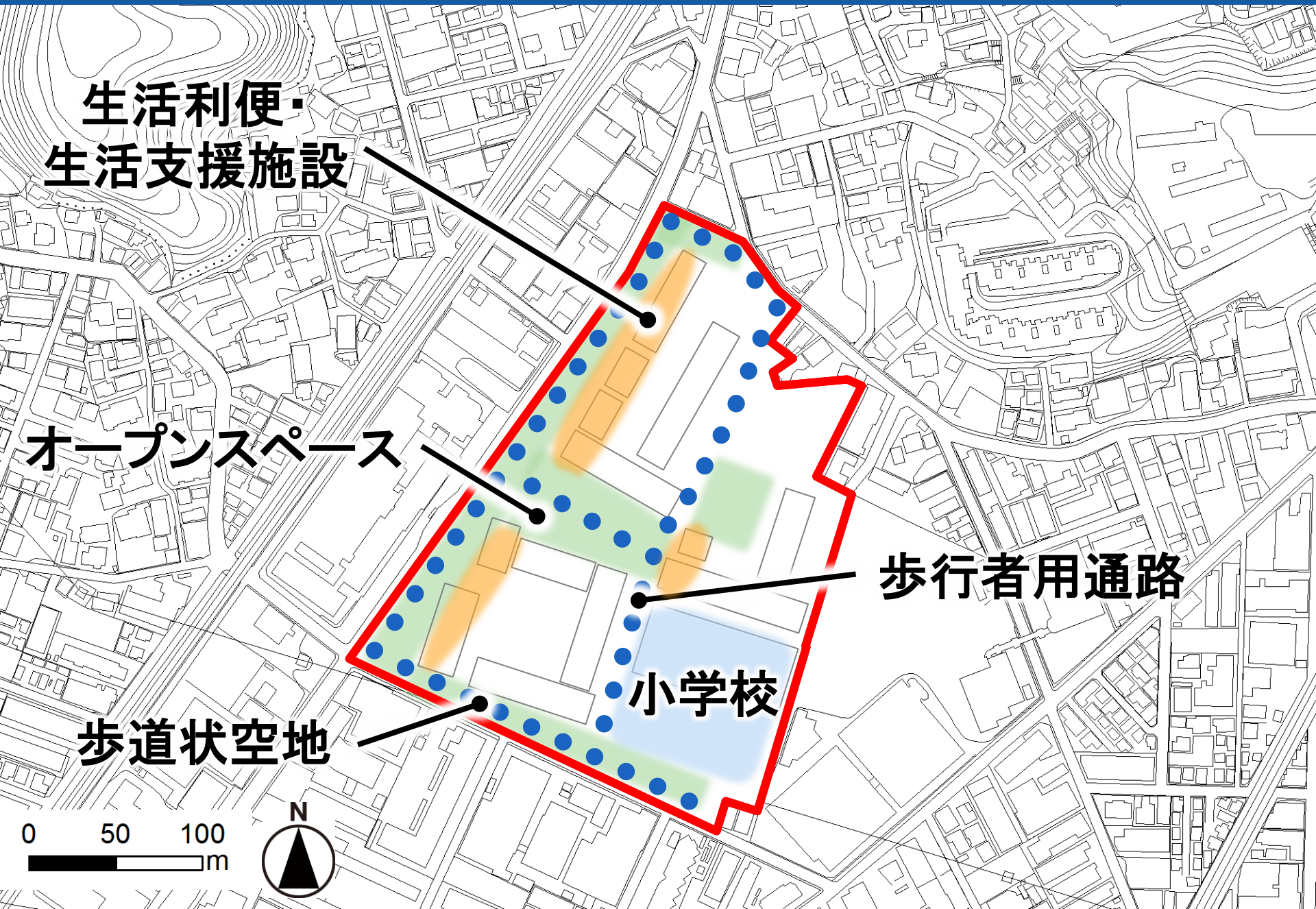


## 実現に向けた取組

- (1) 核となる3つのプロジェクトからの進展
- (2) エリアマネジメントによる持続的なまちづくりの推進
- (3) 地区計画等によるまちづくりの推進

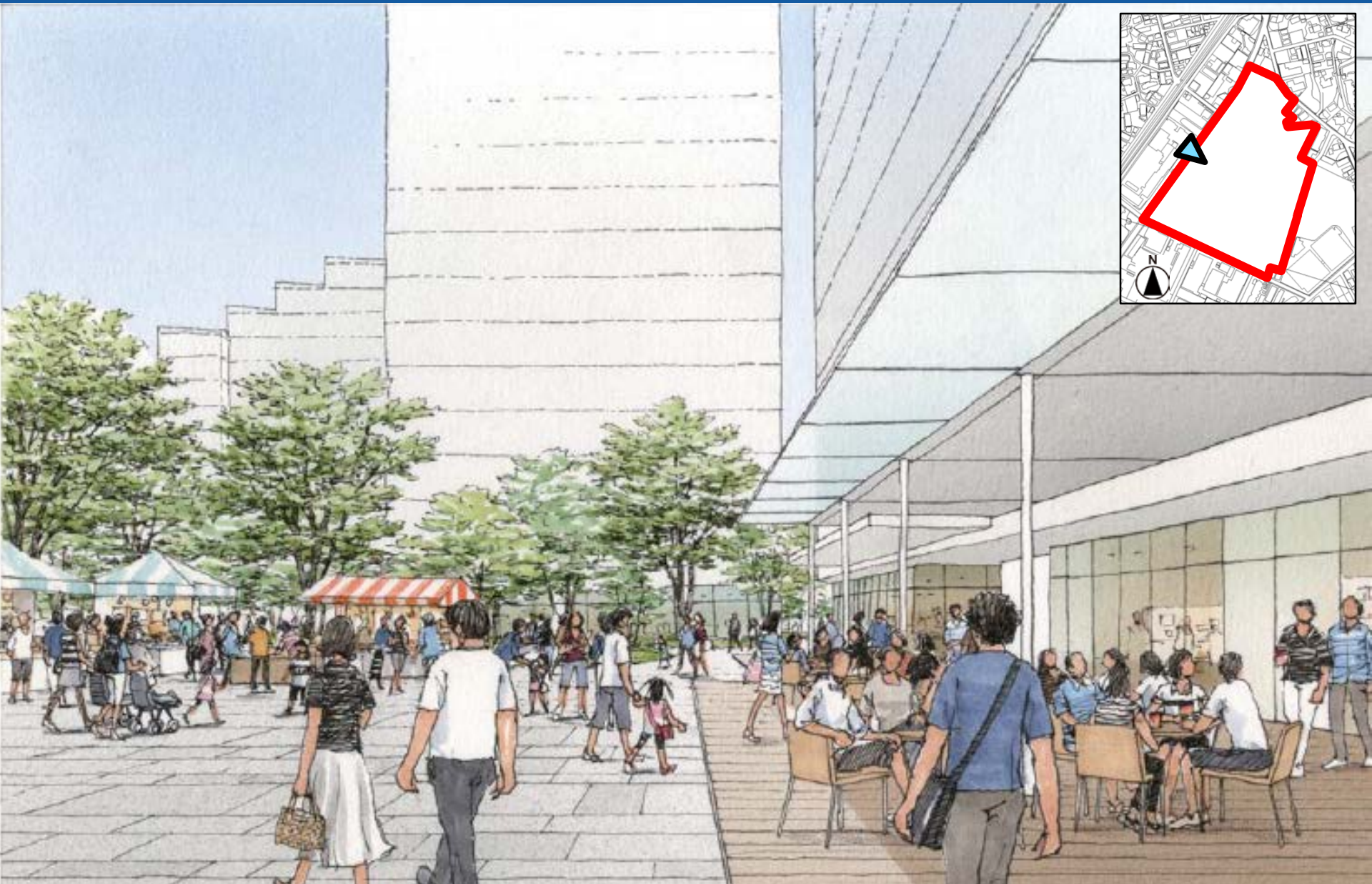


# 港北箕輪町二丁目地区のまちづくり





# 港北箕輪町二丁目地区のまちづくり



※こちらはイメージです。今後、変更される可能性があります。



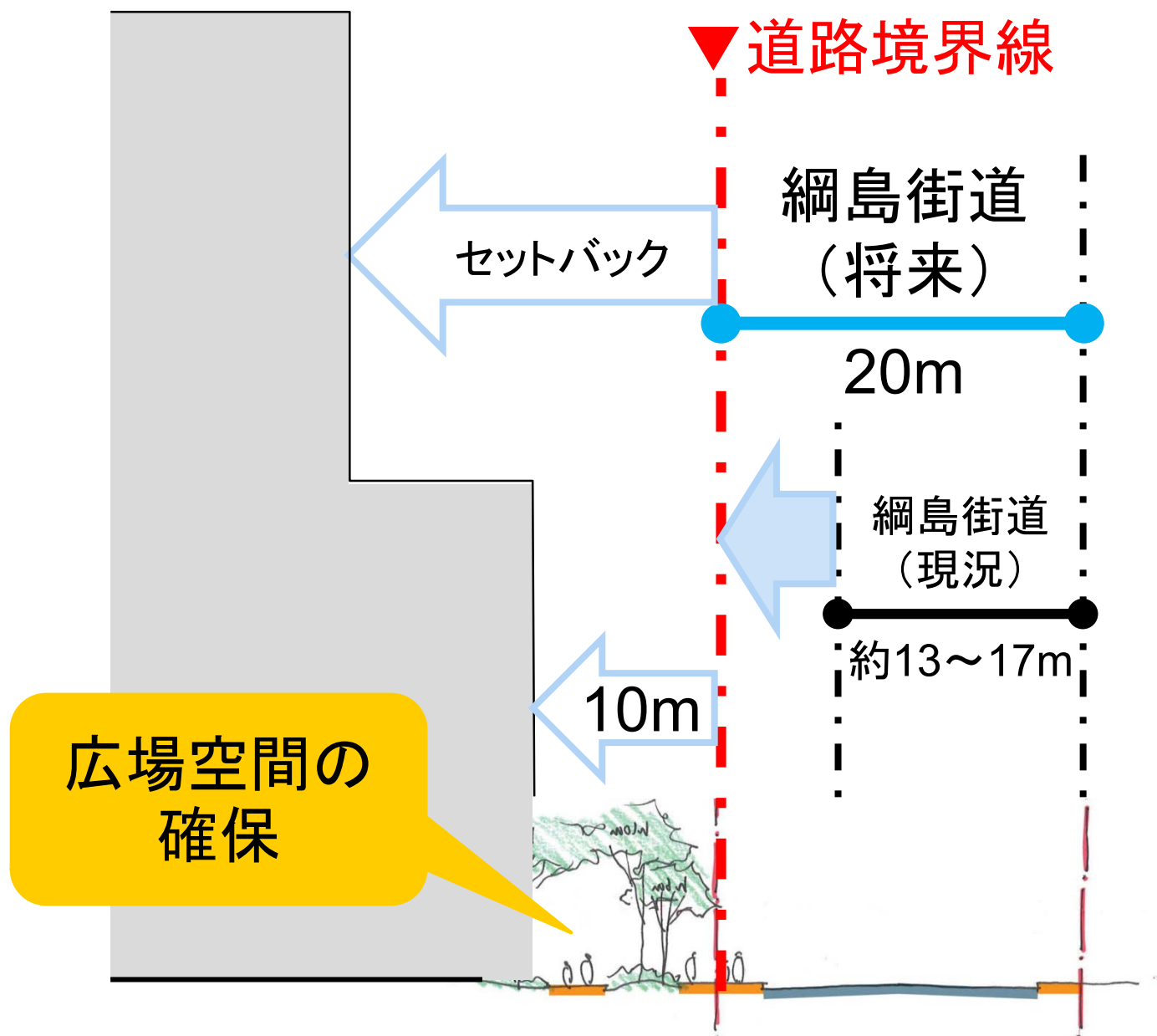
# 港北箕輪町二丁目地区のまちづくり



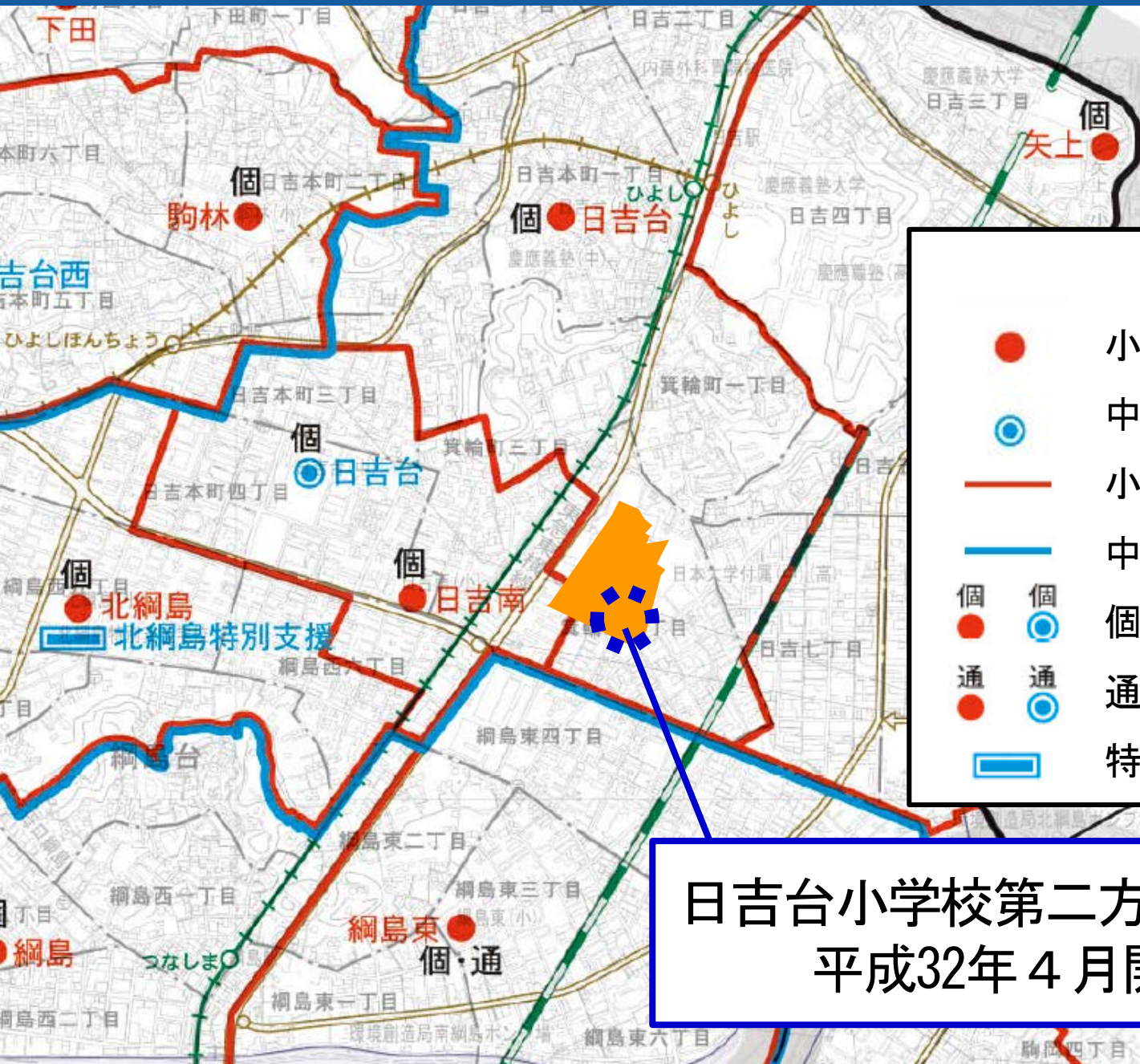
※こちらはイメージです。今後、変更される可能性があります。



# 港北箕輪町二丁目地区のまちづくり



# 港北箕輪町二丁目地区のまちづくり




### 凡例

- 小学校
- 中学校
- 小学校通学区域
- 中学校通学区域
- 個別支援学級設置校
- 通級指導教室設置校
- 特別支援学校(市立)

日吉台小学校第二方面校 (仮称)  
平成32年 4 月開校予定



- 地域交流や環境保全、防災に寄与するオープンスペースの充実
- 安全な歩行者空間の整備
- 小学校や保育施設、商業施設などの整備



**土地利用転換の機会を捉え、適切な土地利用を誘導するため、地区計画を決定**

### 3 都市計画市素案の概要



# 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  
制限をきめ細かく定める。

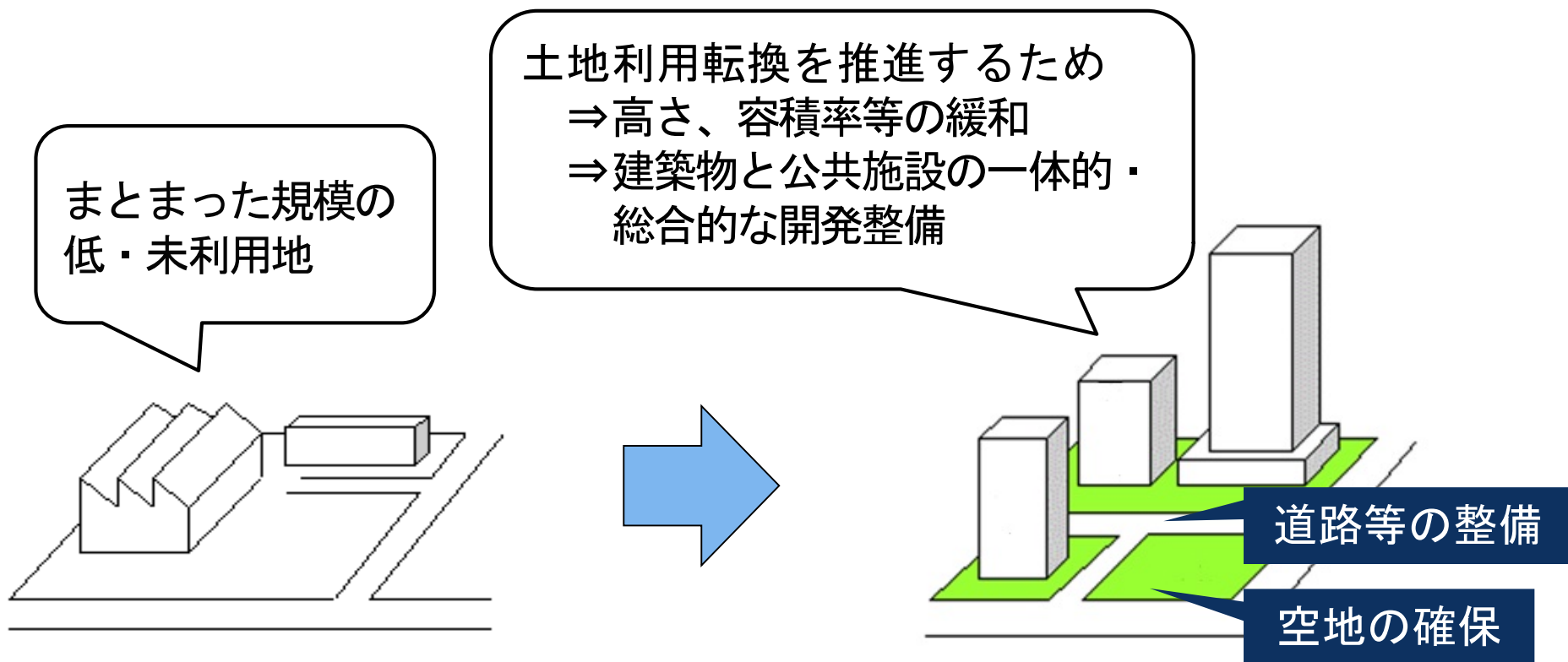
## 「地区レベルの都市計画」

※既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、  
新しいルールを追加して定めます。

※定められたルールは地区計画の区域内のみに適用されます。

# 再開発等促進区とは

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域



# 決定する地区計画の内容

地区計画の名称・位置・区域・面積

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針
- ・公共施設等の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・緑化の方針

再開発等促進区面積

主要な公共施設の配置及び規模

地区整備計画

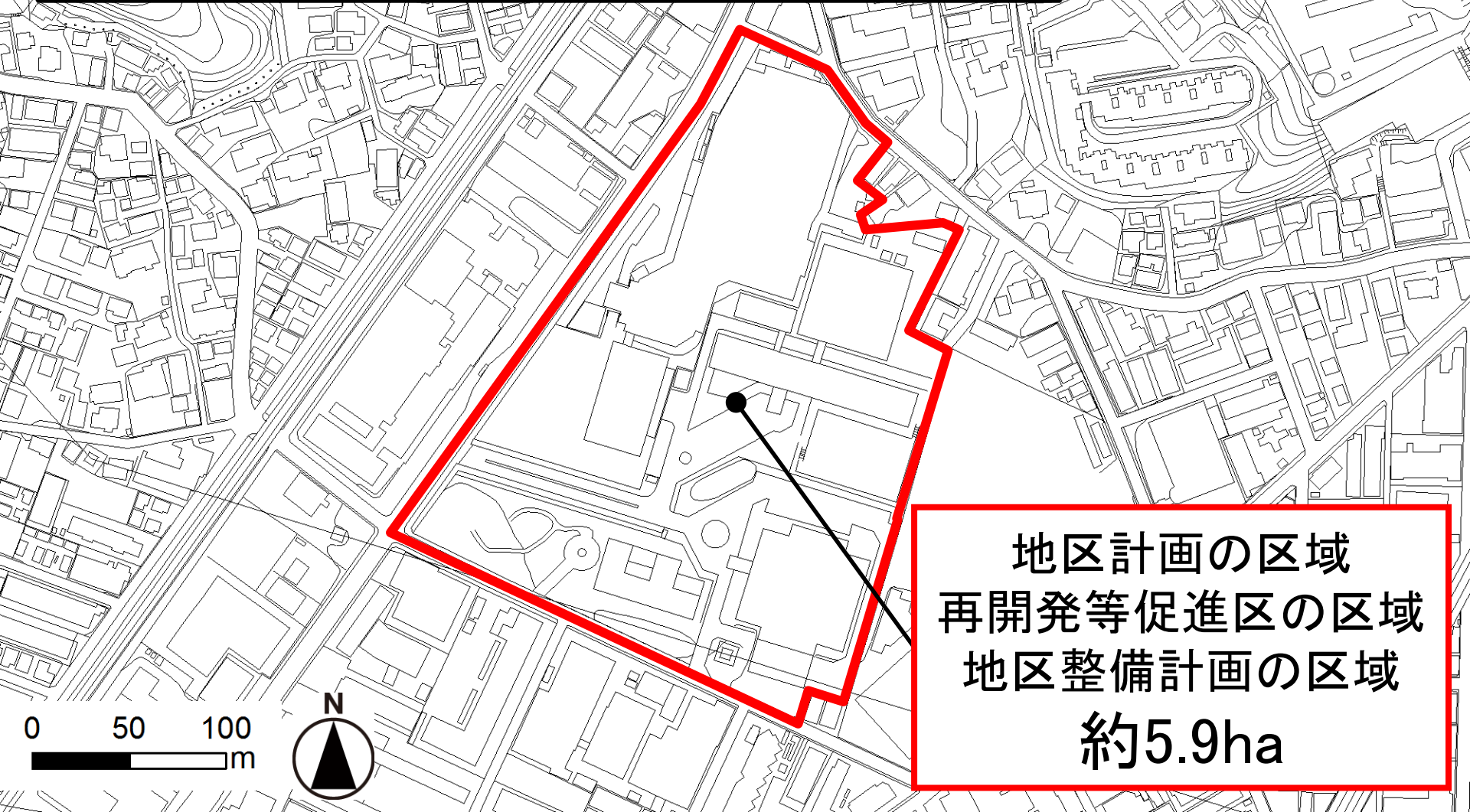
- ・地区施設の配置及び規模（歩道状空地、広場、遊歩道）
- ・建築物等に関する事項（用途、容積率、建ぺい率、高さの制限など）



# 地区計画の名称・位置・区域・面積

名称：港北箕輪町二丁目地区地区計画

位置：港北区箕輪町二丁目地内



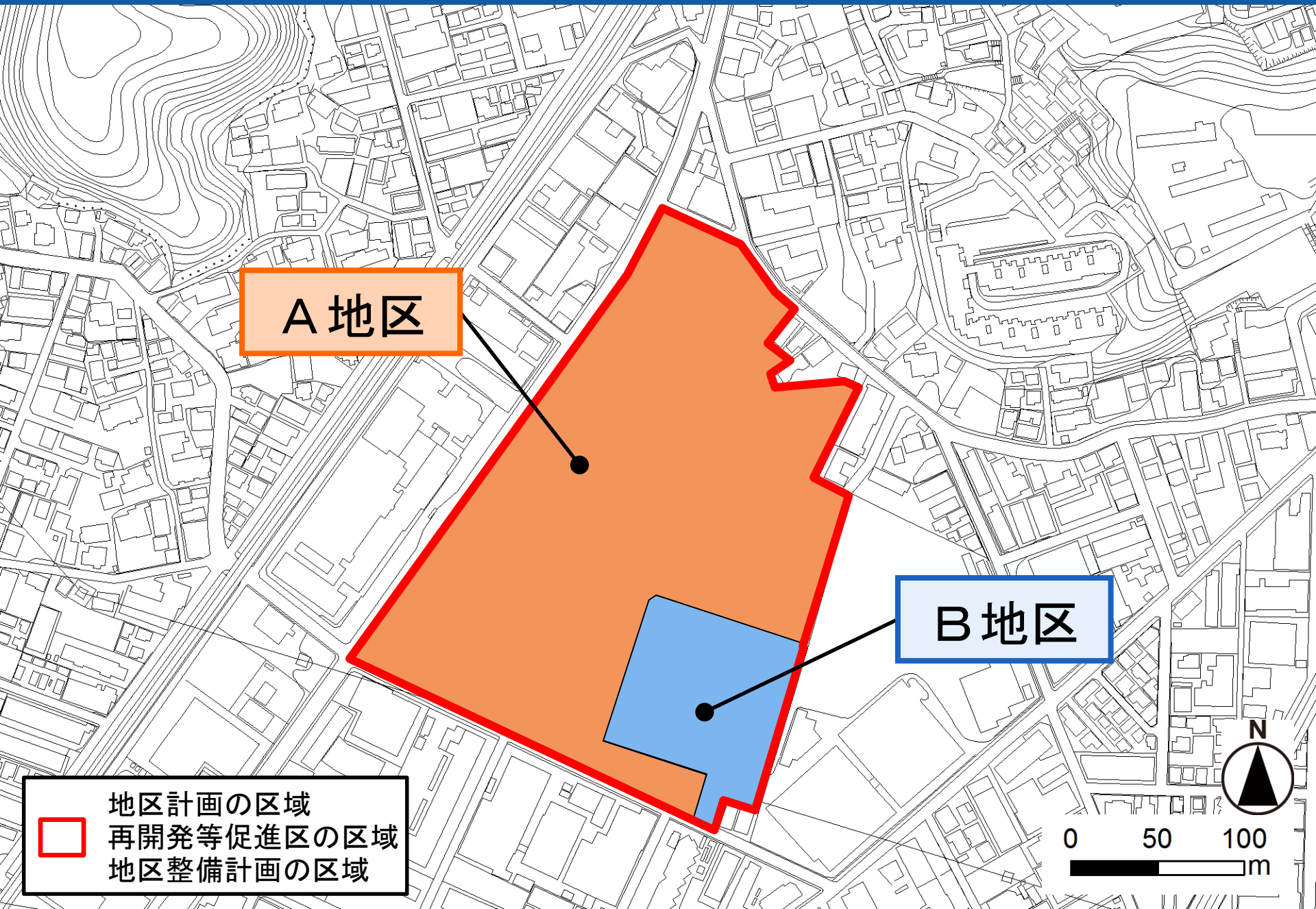
地区計画の区域  
再開発等促進区の区域  
地区整備計画の区域  
約5.9ha

## 地区計画の目標

大規模な土地利用転換に伴い、生活動線の軸である綱島街道沿道にふさわしい都市機能としてオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保しつつ、生活支援・生活利便機能を適切に配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、地域交流の促進や環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能な市街地を形成することを目標とする。



# 土地利用に関する基本方針



A 地区

B 地区

地区計画の区域  
再開発等促進区の区域  
地区整備計画の区域

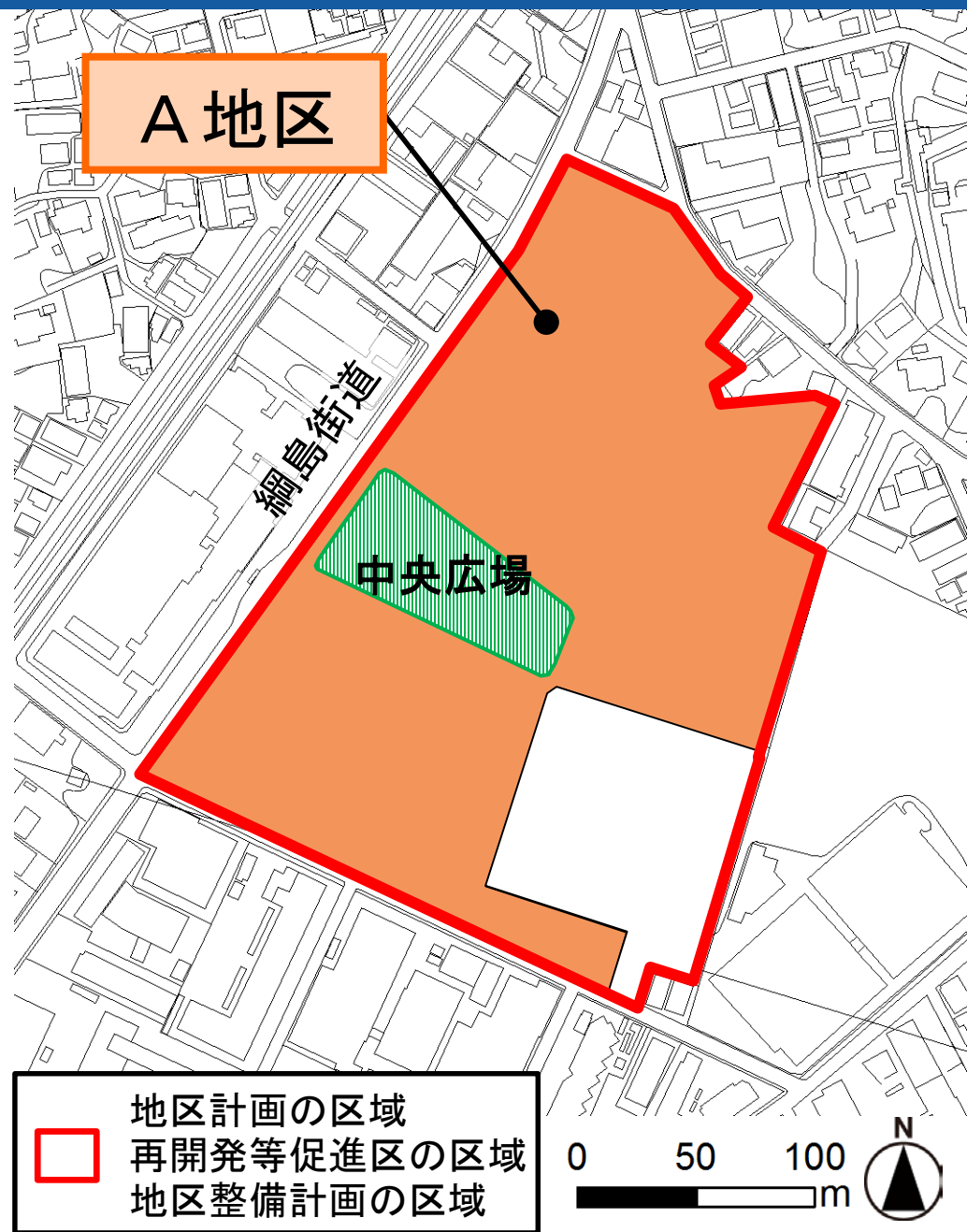
0 50 100  
m



# 土地利用に関する基本方針

## A 地区

- 1 緑豊かで多様なオープンスペースの整備
- 2 歩行者ネットワークの創出に資する空間の整備
- 3 綱島街道沿道は、生活利便機能及び緑化空間を連続的に配置
- 4 中央広場に面して生活支援機能を配置

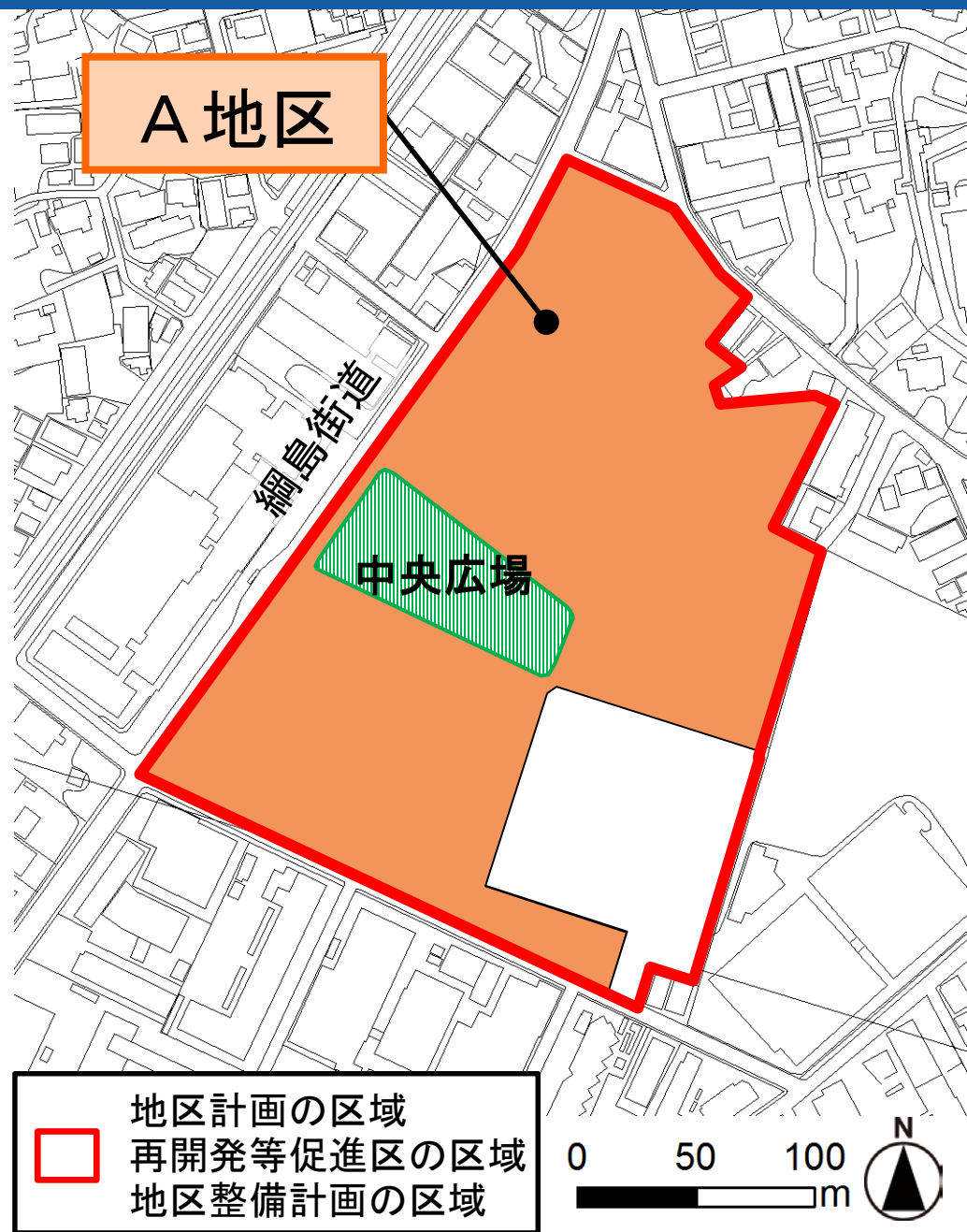




# 土地利用に関する基本方針

## A 地区

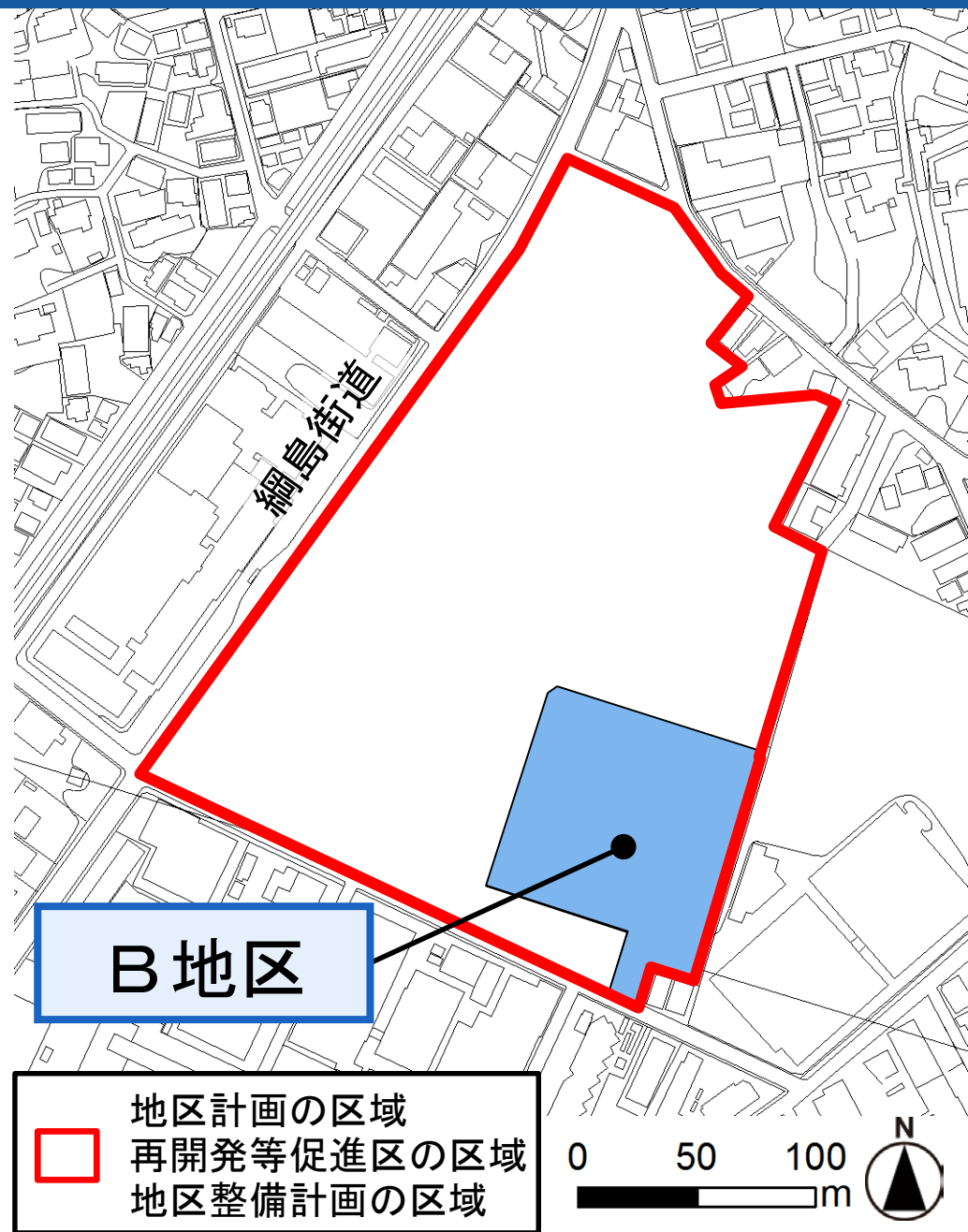
- 5 質の高い居住機能を配置
- 6 非常用電源設備の設置等の自助及び共助の取組
- 7 創エネルギー等の取組の推進、熱環境負荷低減に寄与するクールスポットの創出等



# 土地利用に関する基本方針

## B地区

環境を考慮した学校施設  
(エコスクール) 等の公益  
施設の立地



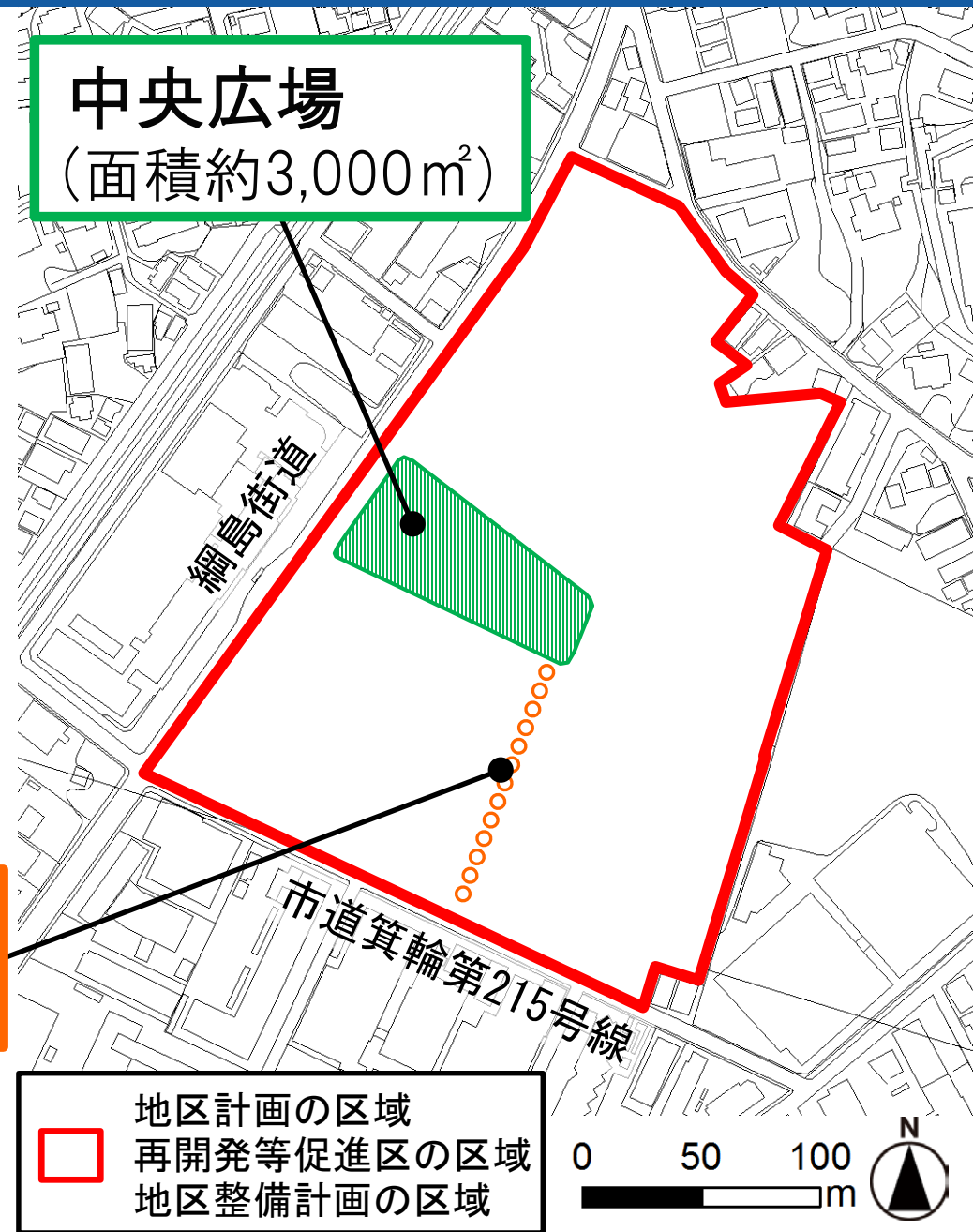
# 公共施設等の整備の方針・配置及び規模

- 1 本地区の中央部に、網島街道に面して、地域住民が多目的に利用できる中央広場を整備

中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化するため、中央広場と市道箕輪第215号線をつなぐ緑豊かな歩行者用通路を整備

## 歩行者用通路

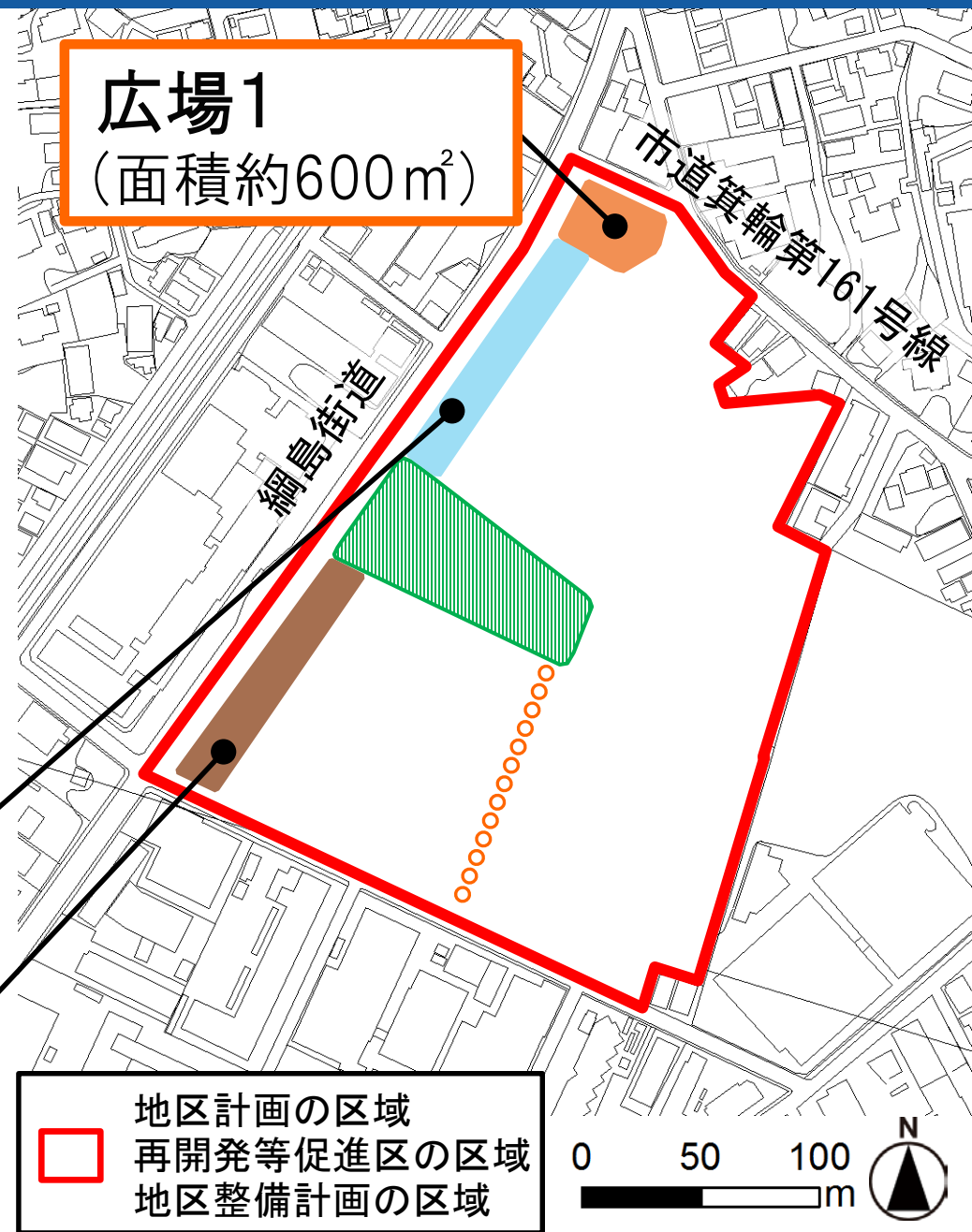
(幅員10.0m、延長約120m)





# 公共施設等の整備の方針・配置及び規模

- 2 歩行者の滞留空間を設けるため、綱島街道及び市道箕輪第161号線沿いの角地に、広場1を整備
- 3 綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して、広場2及び広場3を整備



# 公共施設等の整備の方針・配置及び規模

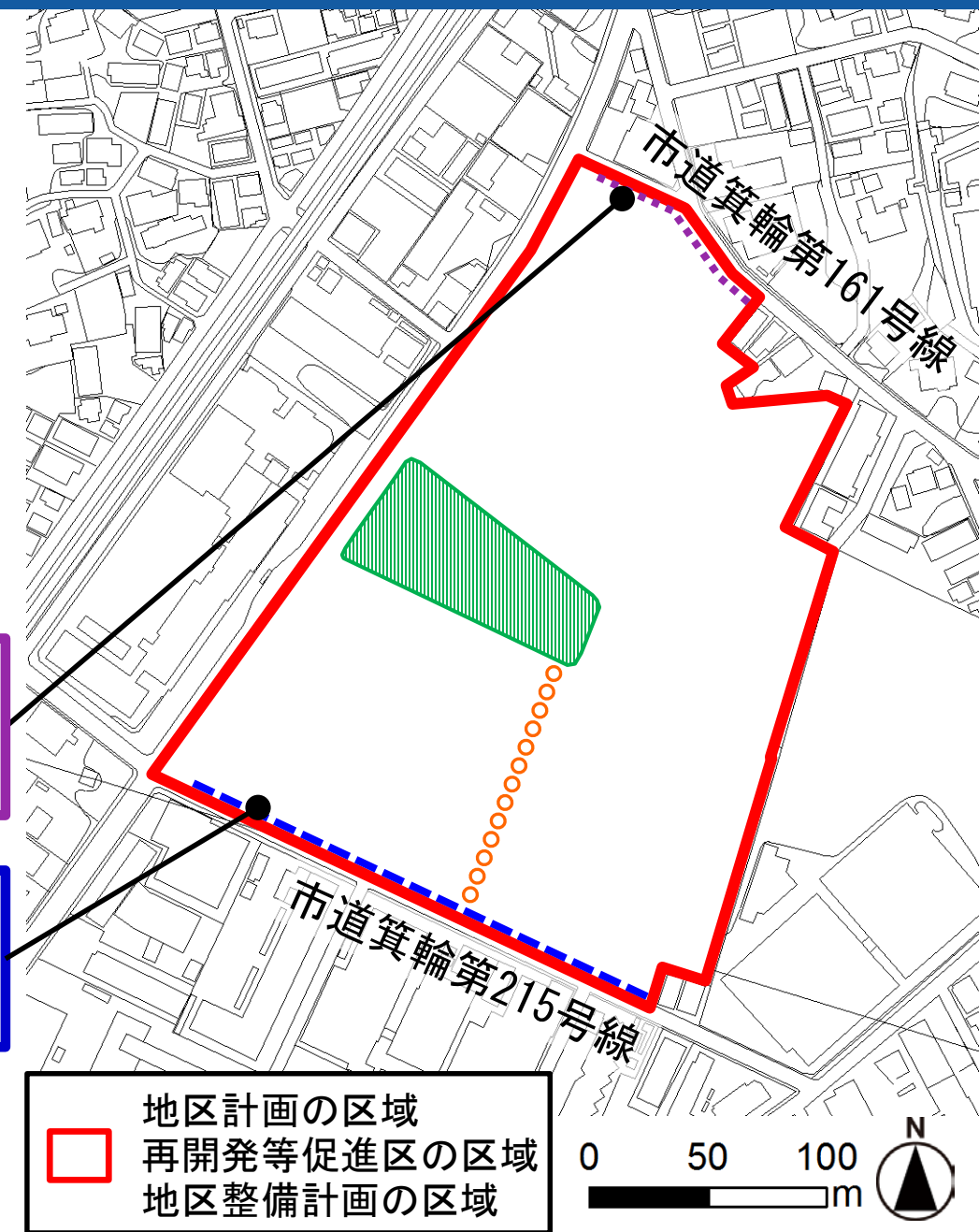
- 4 安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道箕輪第161号線に沿って歩道状空地1を整備し、市道箕輪第215号線に沿って歩道状空地2を整備

## 歩道状空地1

(幅員2.0m、延長約80m)

## 歩道状空地2

(幅員3.0m、延長約220m)



# 公共施設等の整備の方針・配置及び規模

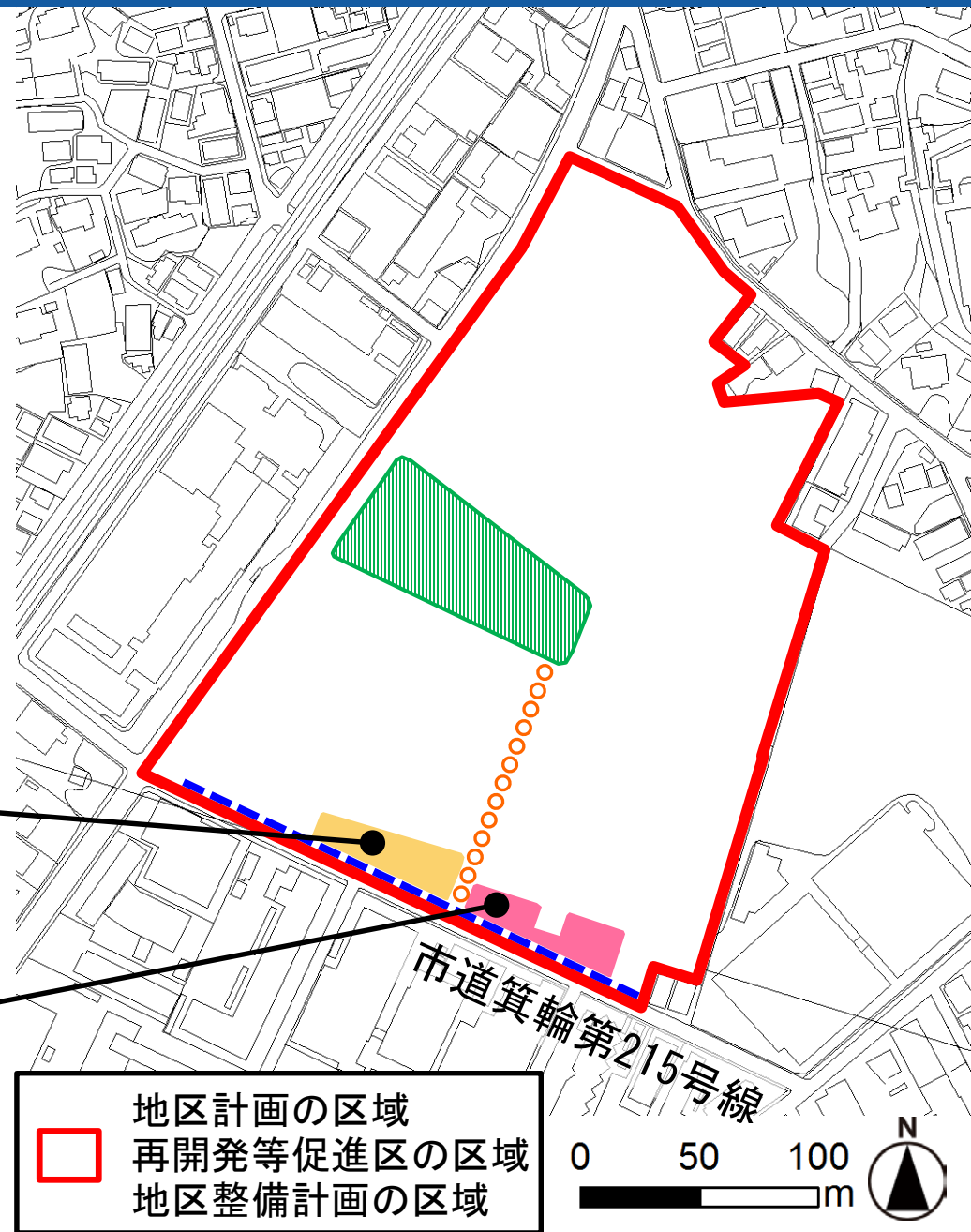
- 5 市道箕輪第215号線沿いに、地域の防災性の向上に寄与する機能、環境学習の場としての機能等を備えた広場4及び広場5を整備

広場4

(面積約800m<sup>2</sup>)

広場5

(面積約1,000m<sup>2</sup>)



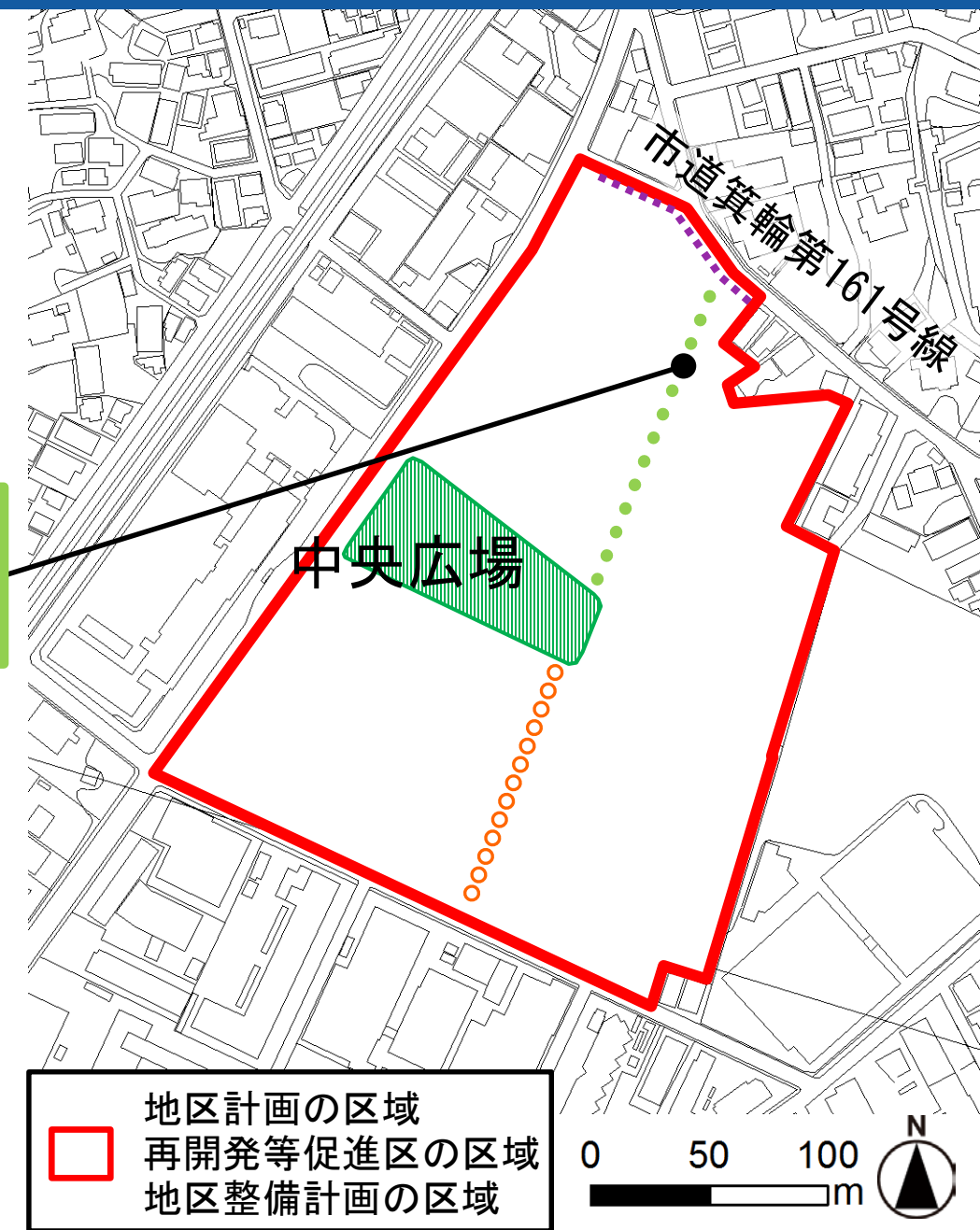


# 公共施設等の整備の方針・配置及び規模











- 6 中央広場から市道箕輪第161号線への通り抜け機能等を備えた遊歩道を整備

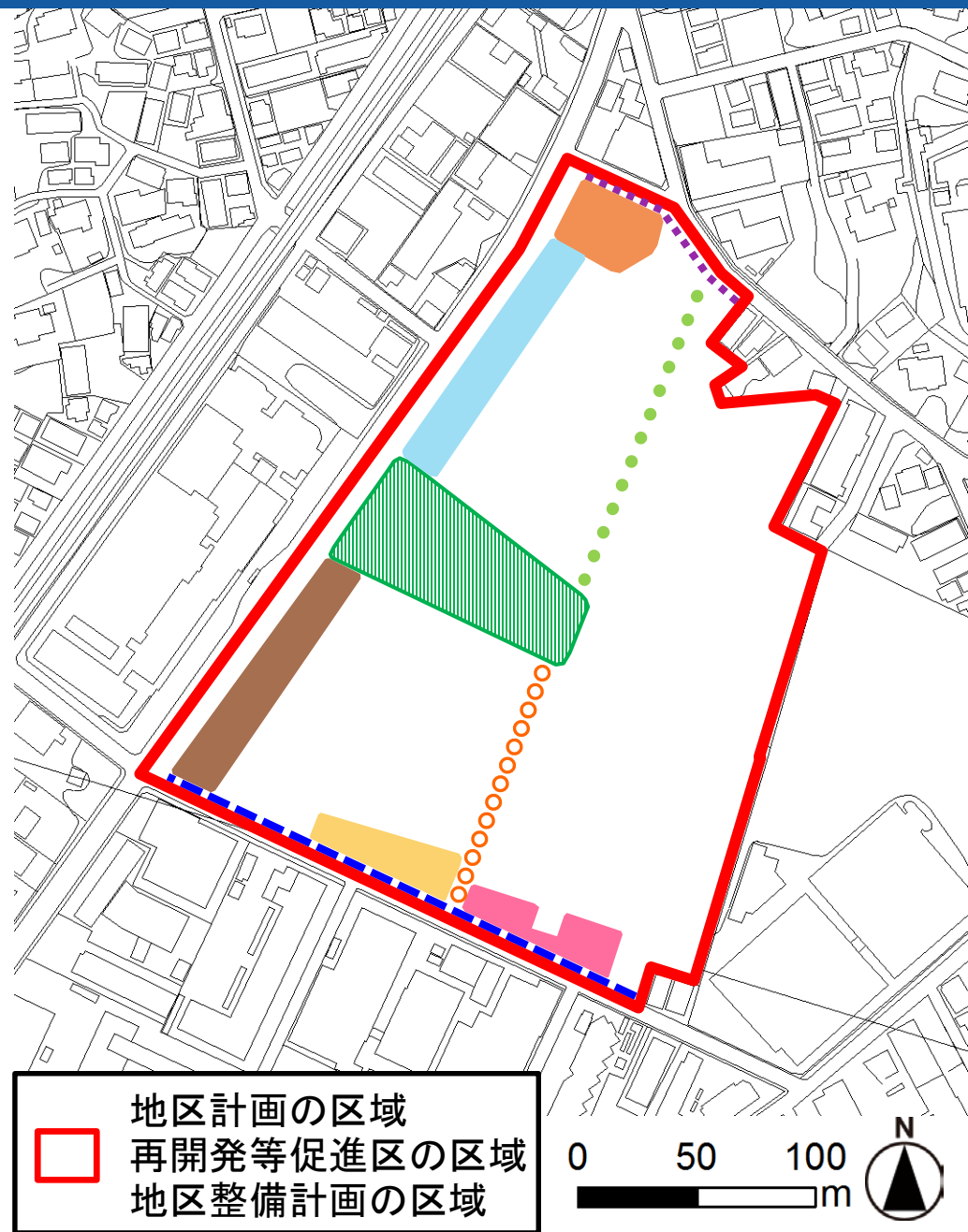
## 遊歩道

(幅員8.0m、延長約140m)



# 公共施設等の整備の方針・配置及び規模

凡例		
主要な公共施設の配置		
	中央広場	約3,000㎡
	歩行者用通路	幅員10.0m 延長約120m
地区施設の配置		
	歩道状空地 1	幅員2.0m 延長約80m
	歩道状空地 2	幅員3.0m 延長約220m
	広場 1	約600㎡
	広場 2	約1,700㎡
	広場 3	約1,500㎡
	広場 4	約800㎡
	広場 5	約1,000㎡
	遊歩道	幅員8.0m 延長約140m



# 建築物等の整備の方針

- 網島街道に面した低層部に、店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整備
- 中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備
- 多世代の多様な住まい方に対応できる住宅
- A地区は、土地の高度利用を図るとともに、本地区周辺への圧迫感の低減を図ることで、周辺市街地との調和のとれた街並みを形成
- B地区は、環境負荷の低減と環境学習への活用のため、断熱性能の向上、省エネ型設備の設置

など



# 緑化の方針

- ・ 建築物と緑の調和を図りつつ、積極的な緑化を図り、地区内の多様な機能に応じた効果的な緑を配置
- ・ 網島街道沿道においては、連続した緑化により潤いのある街並みを創出

など

## 建築物の用途の制限（A地区）

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等
- 2 キャバレー、料理店等
- 3 倉庫業を営む倉庫
- 4 畜舎（店舗附属のものを除く。）
- 5 工場※
- 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

※環境への影響が少ないものは除外

## 建築物の用途の制限（B地区）

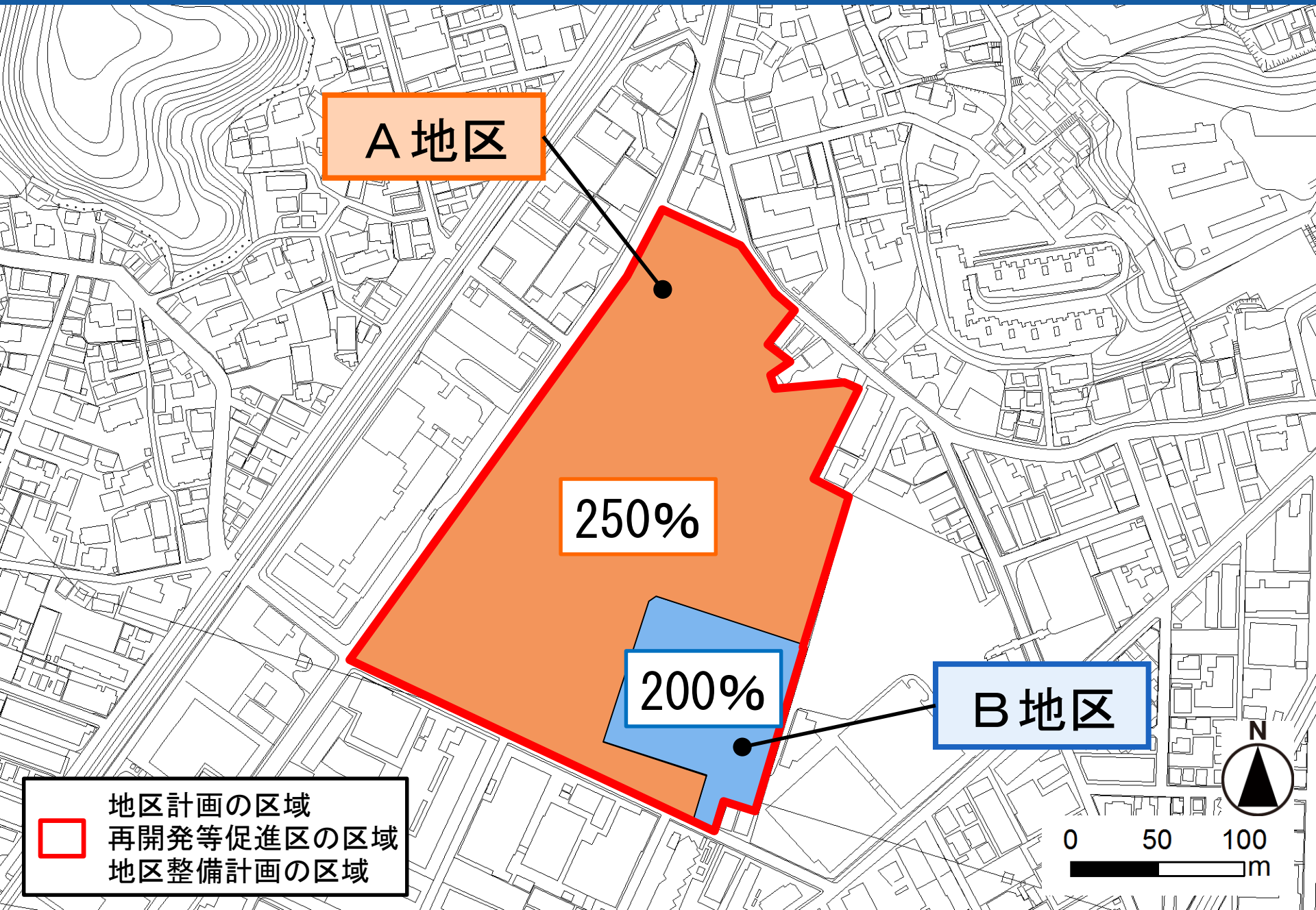
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等
- 4 キャバレー、料理店等
- 5 倉庫業を営む倉庫
- 6 畜舎（店舗に附属するものを除く。）
- 7 工場※
- 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

※環境への影響が少ないものは除外



# 建築物の容積率の最高限度



A地区

250%

200%

B地区

地区計画の区域

再開発等促進区の区域

地区整備計画の区域

0 50 100  
m

# 敷地面積の最低限度・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（A地区）】

2,000m<sup>2</sup>

【建築物の敷地面積の最低限度（B地区）】

5,000m<sup>2</sup>

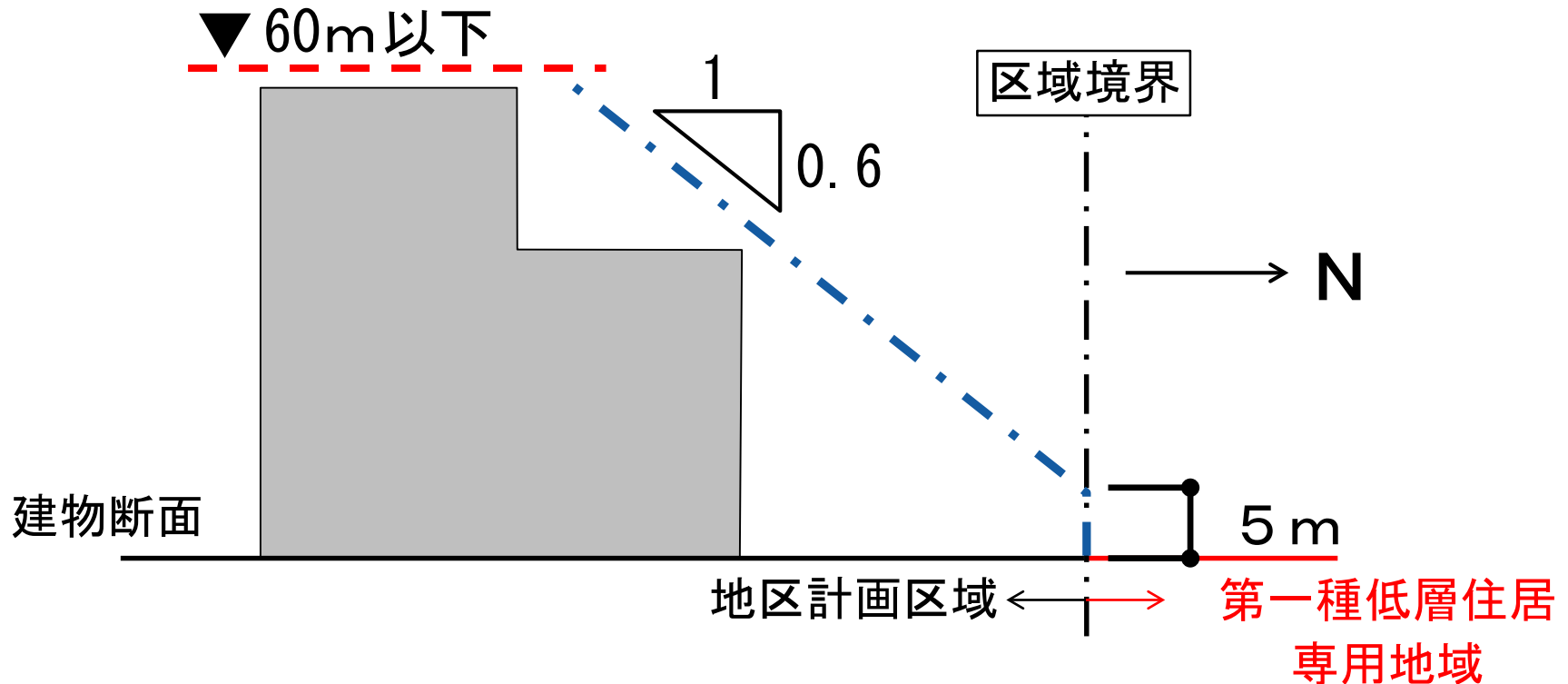
※公益上必要な建築物等の敷地は除く。

【建築物の建ぺい率の最高限度】

50%

# 建築物の高さの最高限度（A地区）

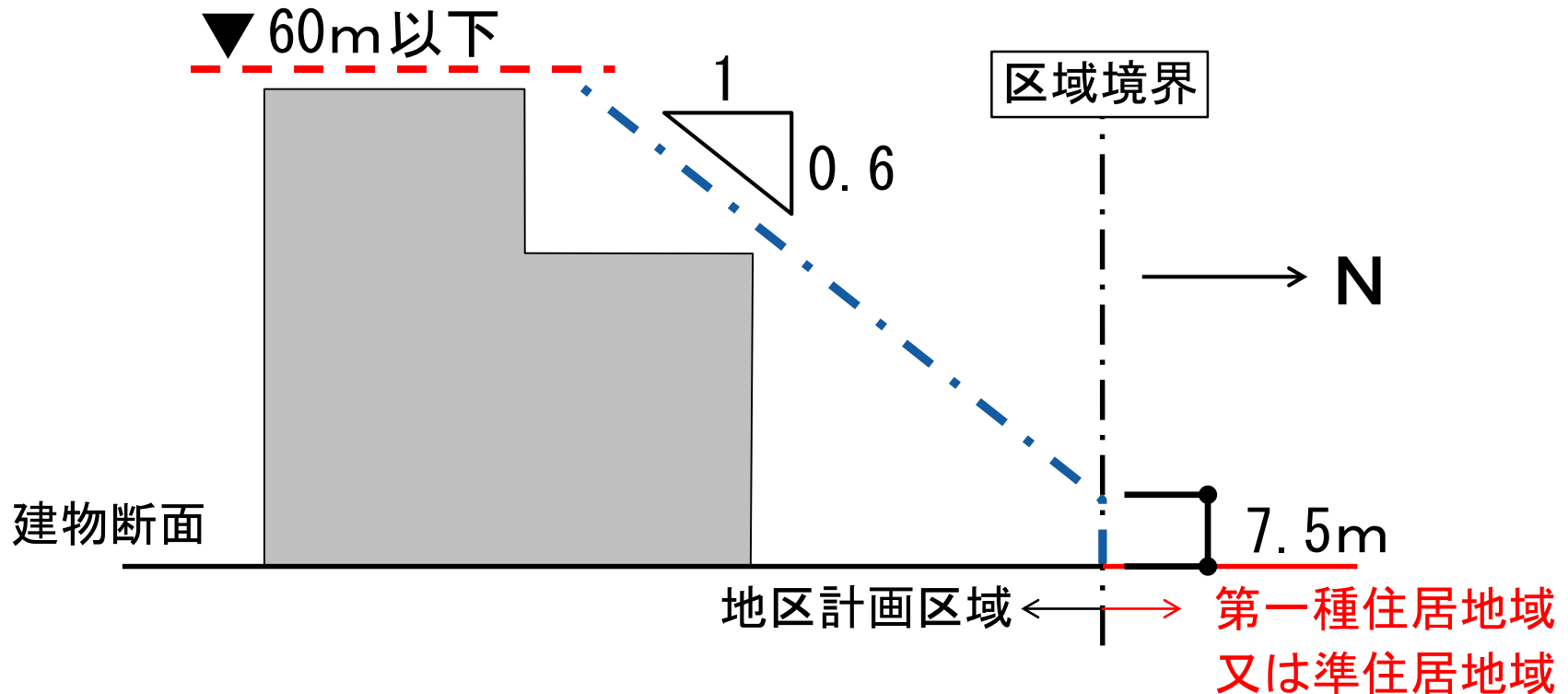
地区計画の区域の境界線の北側が第一種低層住居専用地域である場合





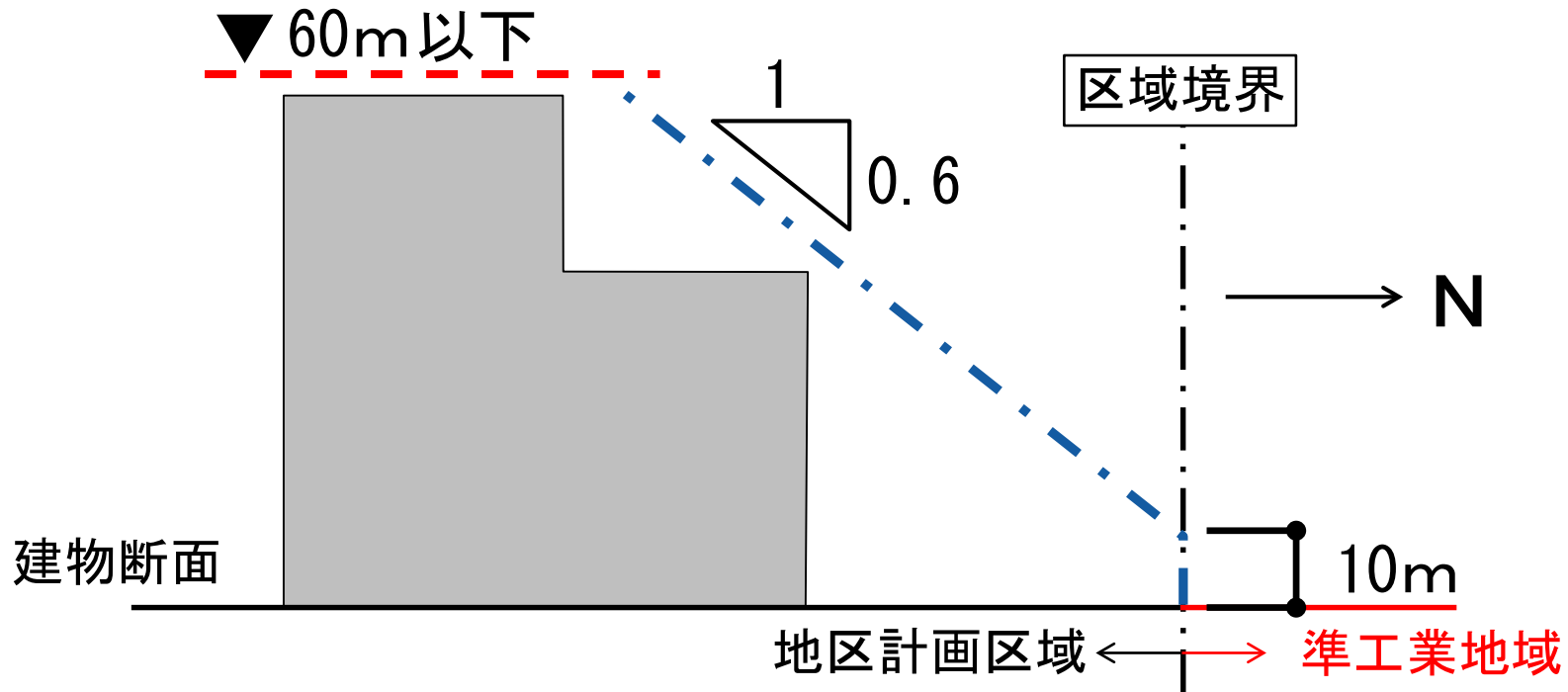
# 建築物の高さの最高限度（A地区）

地区計画の区域の境界線の北側が第一種住居地域又は準住居地域である場合



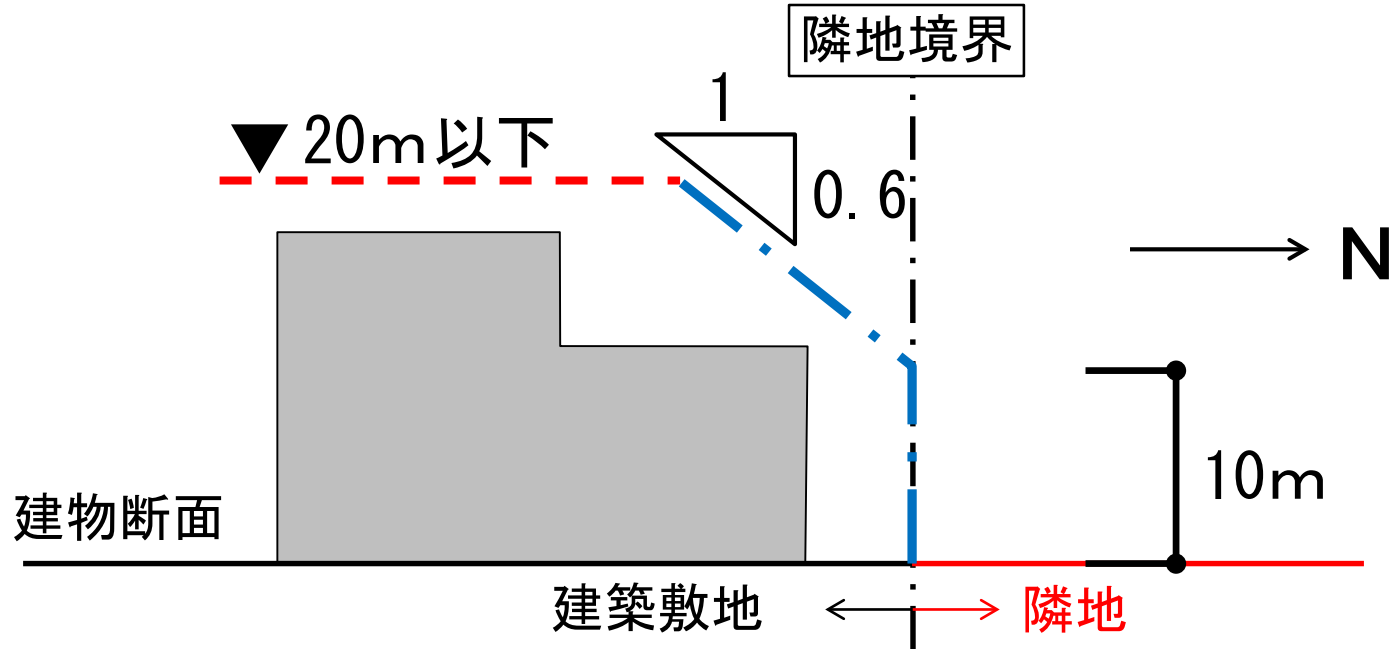
# 建築物の高さの最高限度（A地区）

地区計画の区域の境界線の北側が準工業地域である場合



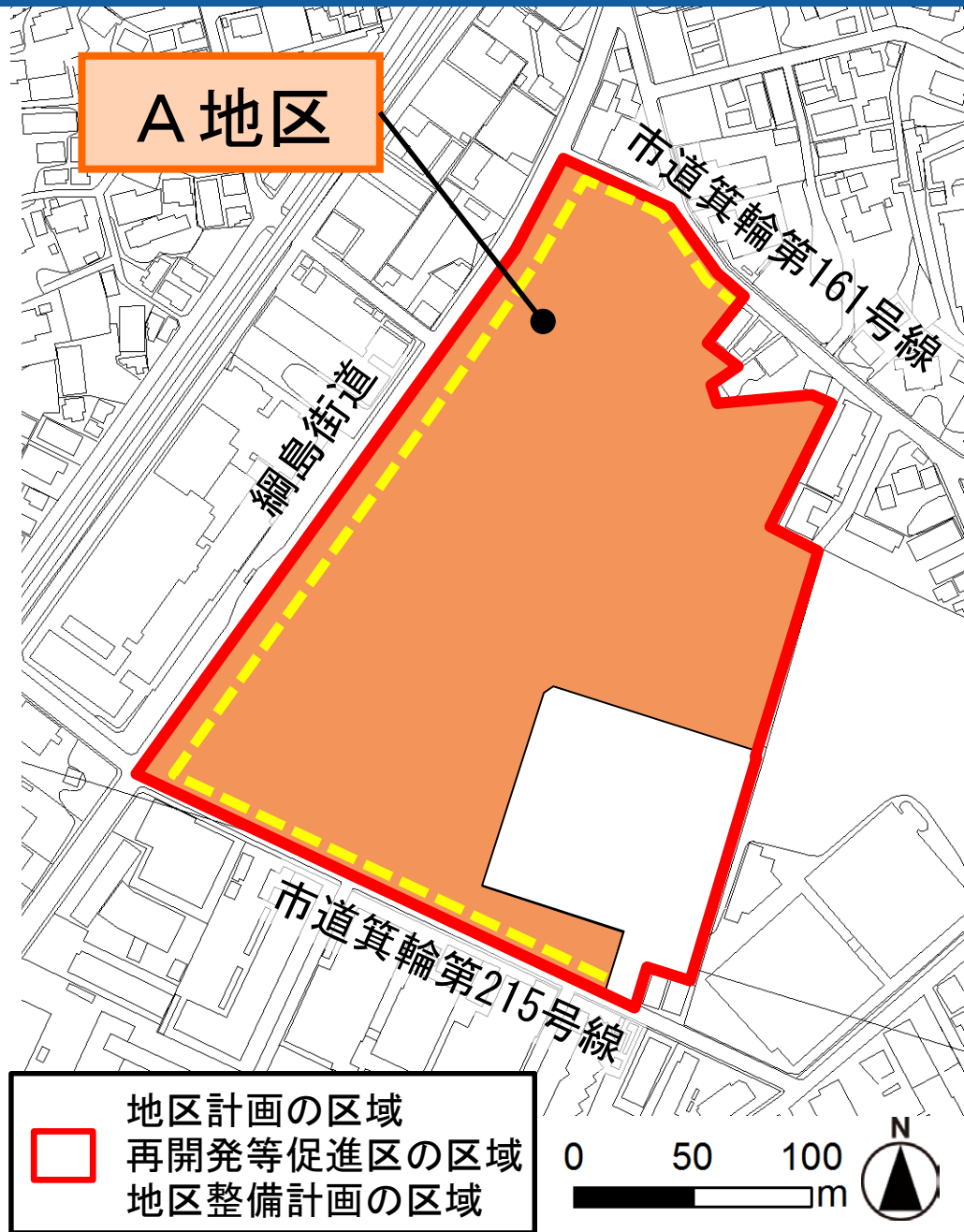
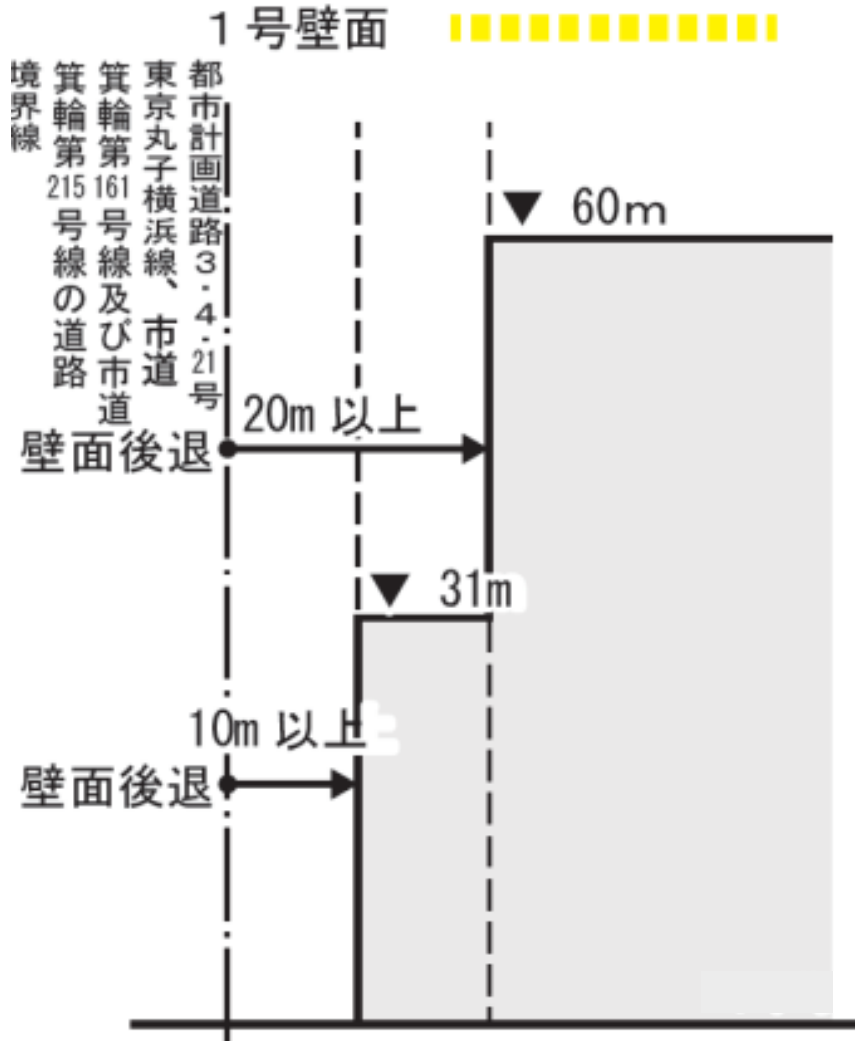
# 建築物の高さの最高限度（B地区）

## B地区の制限

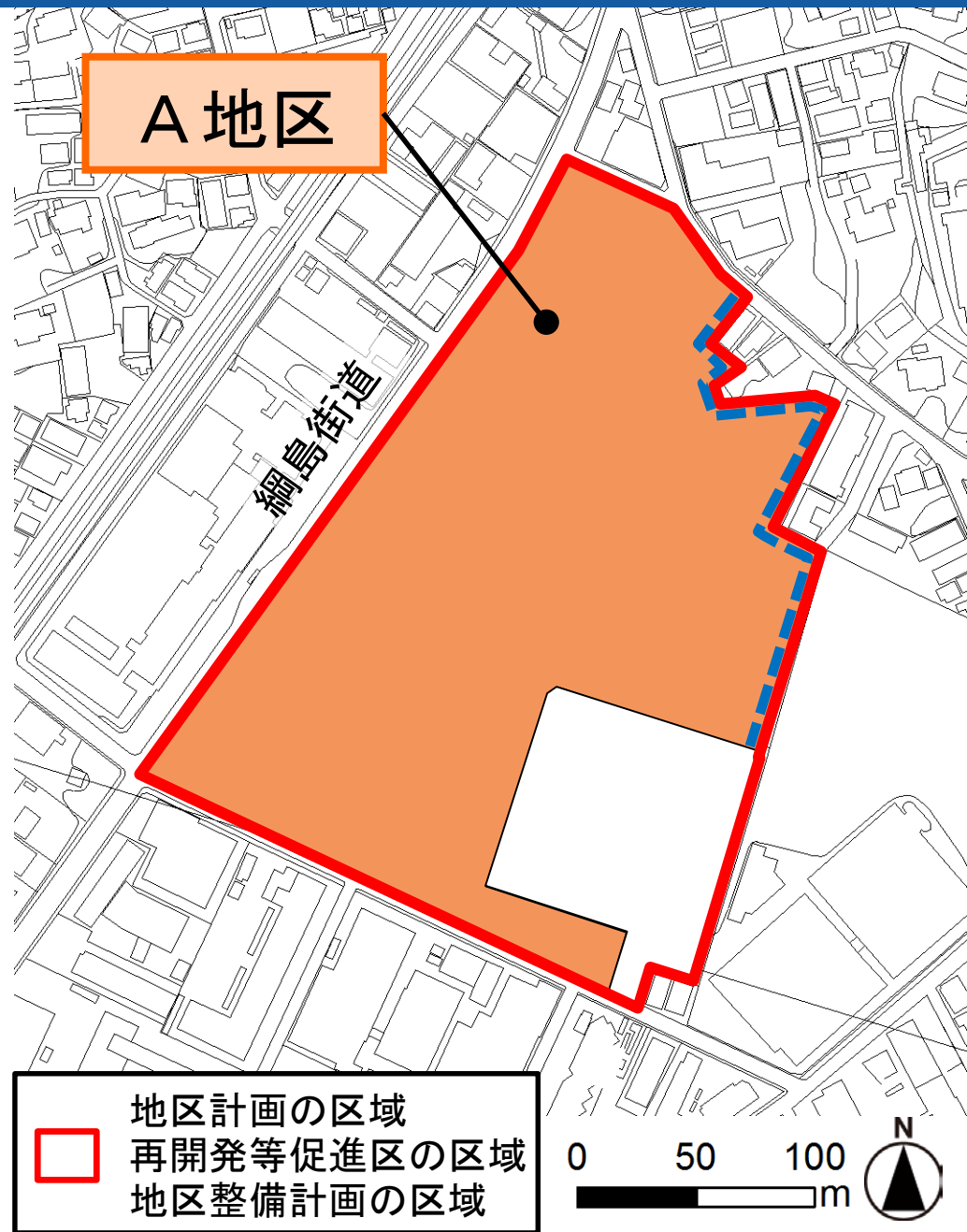
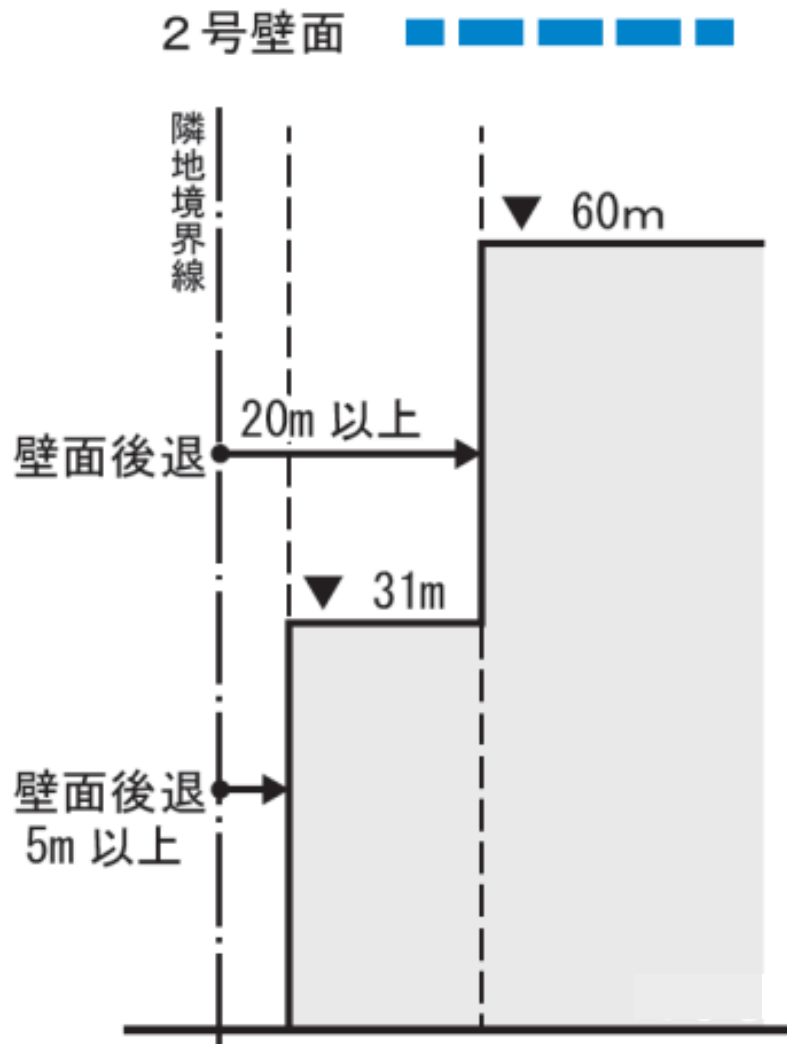




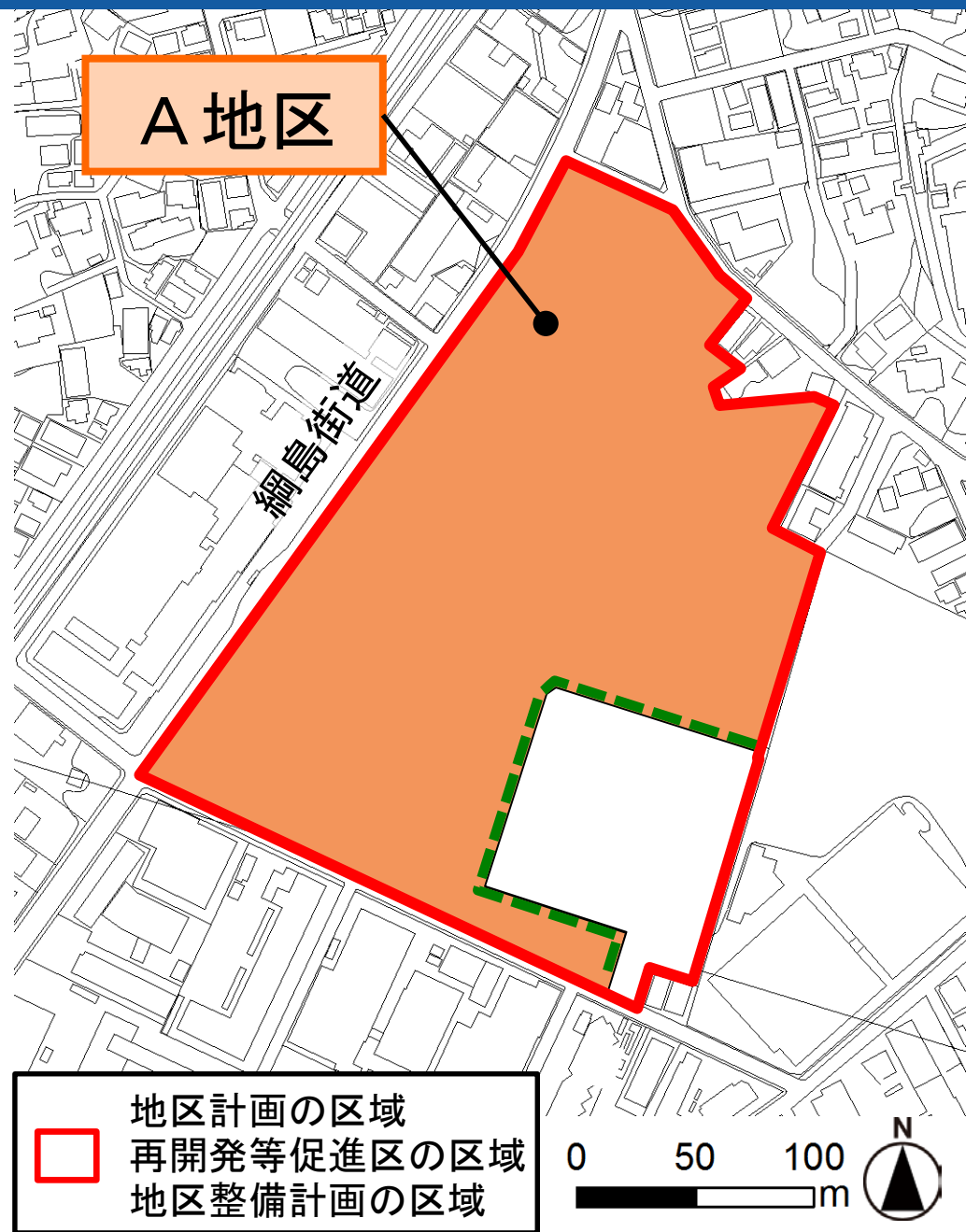
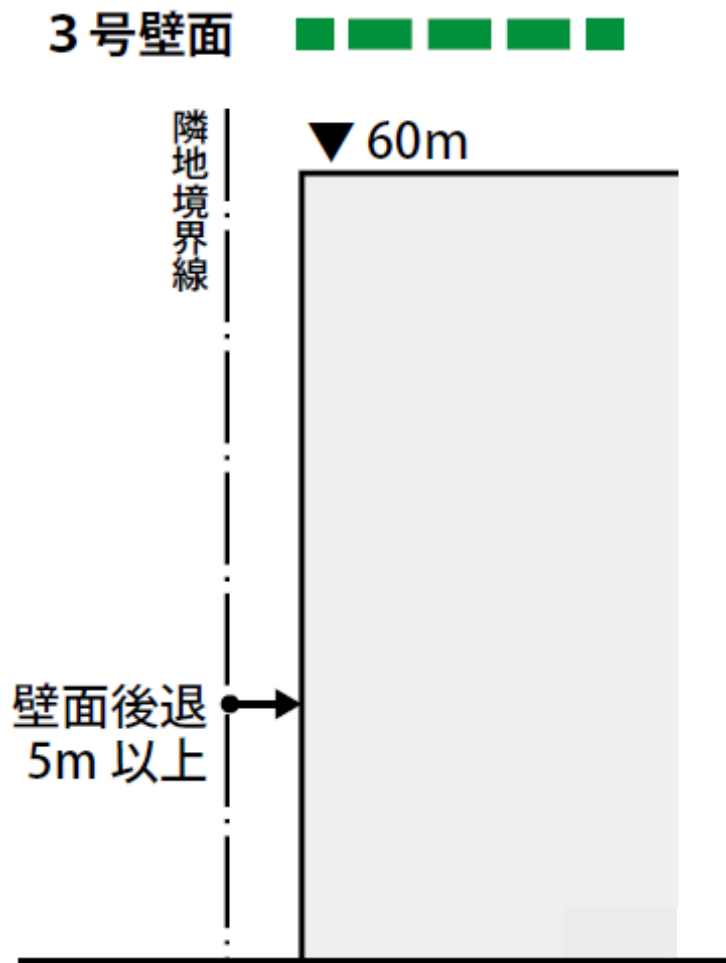
# 壁面の位置の制限 (A地区)



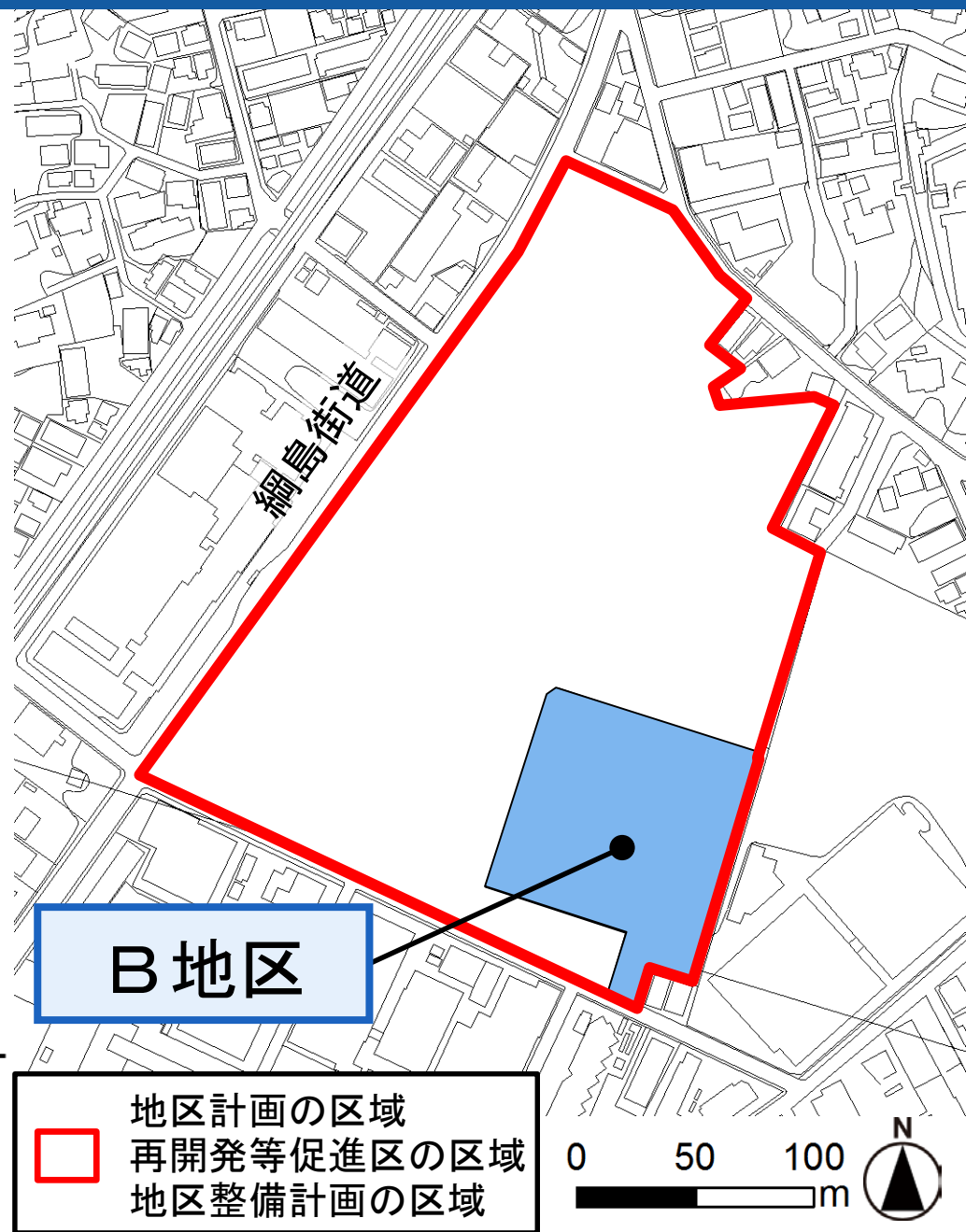
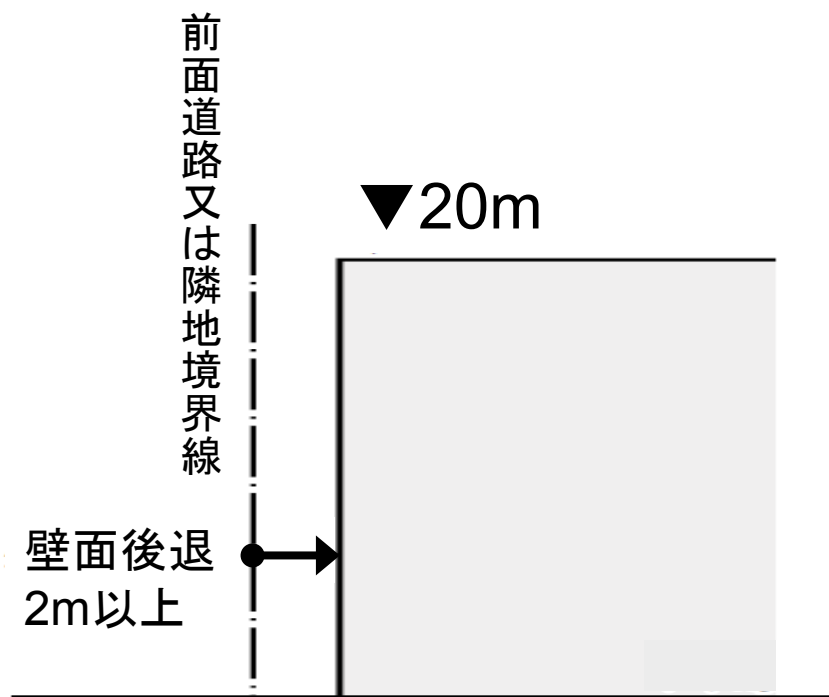
# 壁面の位置の制限 (A地区)



# 壁面の位置の制限 (A地区)



# 壁面の位置の制限（B地区）





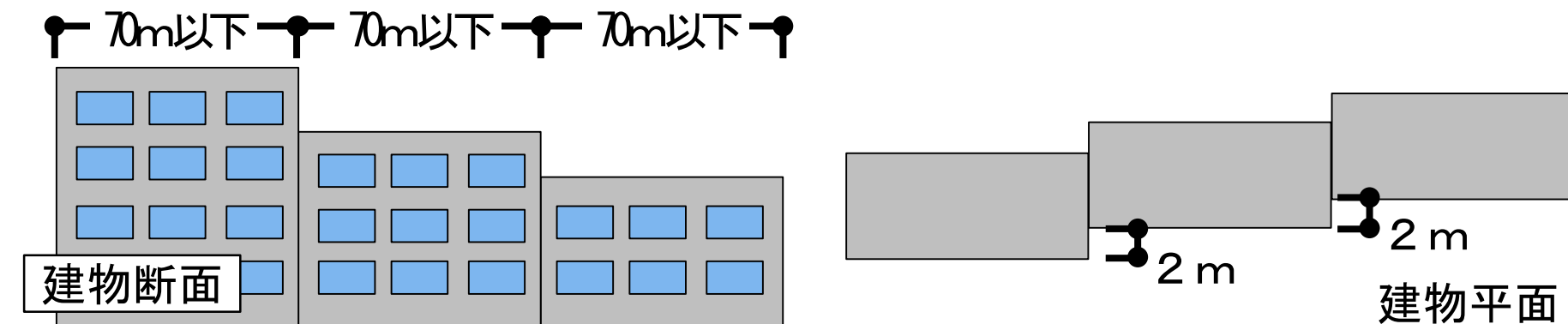
# 建築物等の形態意匠の制限（A地区）

綱島街道沿道のにぎわいの創出と周辺の市街地との調和に配慮するための制限

## 1 建築物等の形態意匠に関する事項

- ・ 綱島街道沿道の市街地として連続したにぎわいのある街並みの創出
- ・ 建築物全体のボリューム感、壁面による圧迫感及び長大感の軽減
- ・ 中層部及び高層部の色彩、落ち着きのある形態意匠

## 2 屋外広告物に関する事項



## 建築物等の形態意匠の制限（B地区）

建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、景観に配慮し刺激的な色彩を用いない等、周辺の街並みと調和したものとする。

**【建築物の緑化率の最低限度（A地区）】**

15%

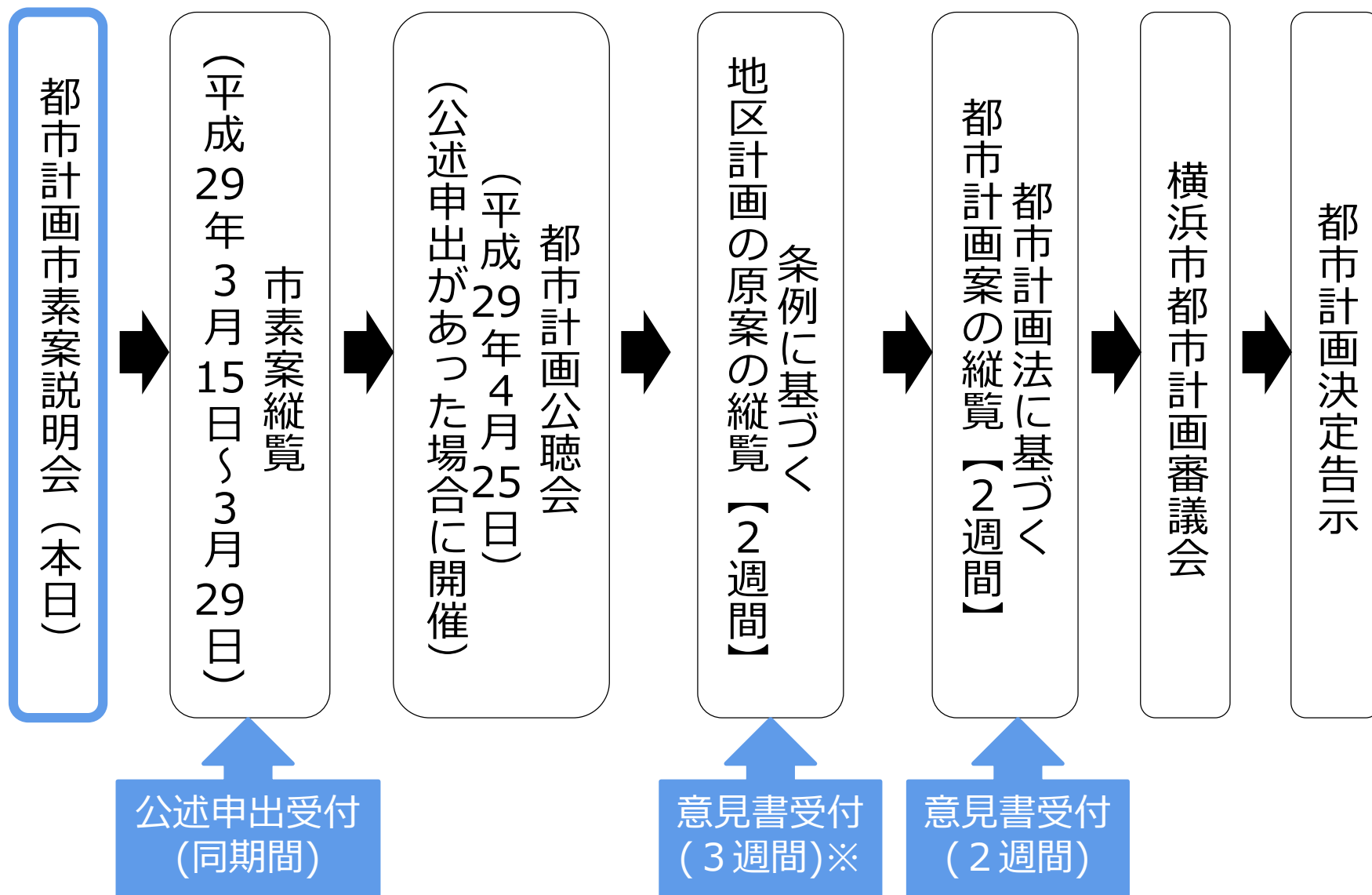
**【建築物の緑化率の最低限度（B地区）】**

20%

## 4 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29年3月15日(水)～3月29日(水) (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

- ◆建築局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
- ◆港北区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」の閲覧ができます。  
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4月25日(火) 午後7時開始
場 所	日吉南小学校 体育館

- ◆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、  
3月31日(金)以降、建築局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29年3月15日(水)～3月29日(水) 土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分
申出方法	<p>①<b>電子申請</b> 建築局都市計画課ホームページから申請手続</p> <p>②<b>書面(郵送又は持参)</b> 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出</p> <p>◆<b>申出期間最終日</b> 3月29日(水) 午後5時15分 申請完了又は必着</p>
公述申出書	<p>◆<b>建築局都市計画課ホームページからダウンロード</b></p> <p>◆<b>縦覧場所 (建築局都市計画課) 窓口で配布</b></p> <p>◆<b>閲覧場所 (港北区役所区政推進課) 窓口で配布</b></p>

# ＜問合せ先＞

## 都市計画の内容について

**都市整備局 地域まちづくり課**

中区港町1丁目1地 市庁舎6階

045-671-2667

## 都市計画手続について

**建築局 都市計画課**

中区相生町3丁目56番地の1 JNビル14階

045-671-2657