

川向町南耕地地区関連 都市計画市素案説明会

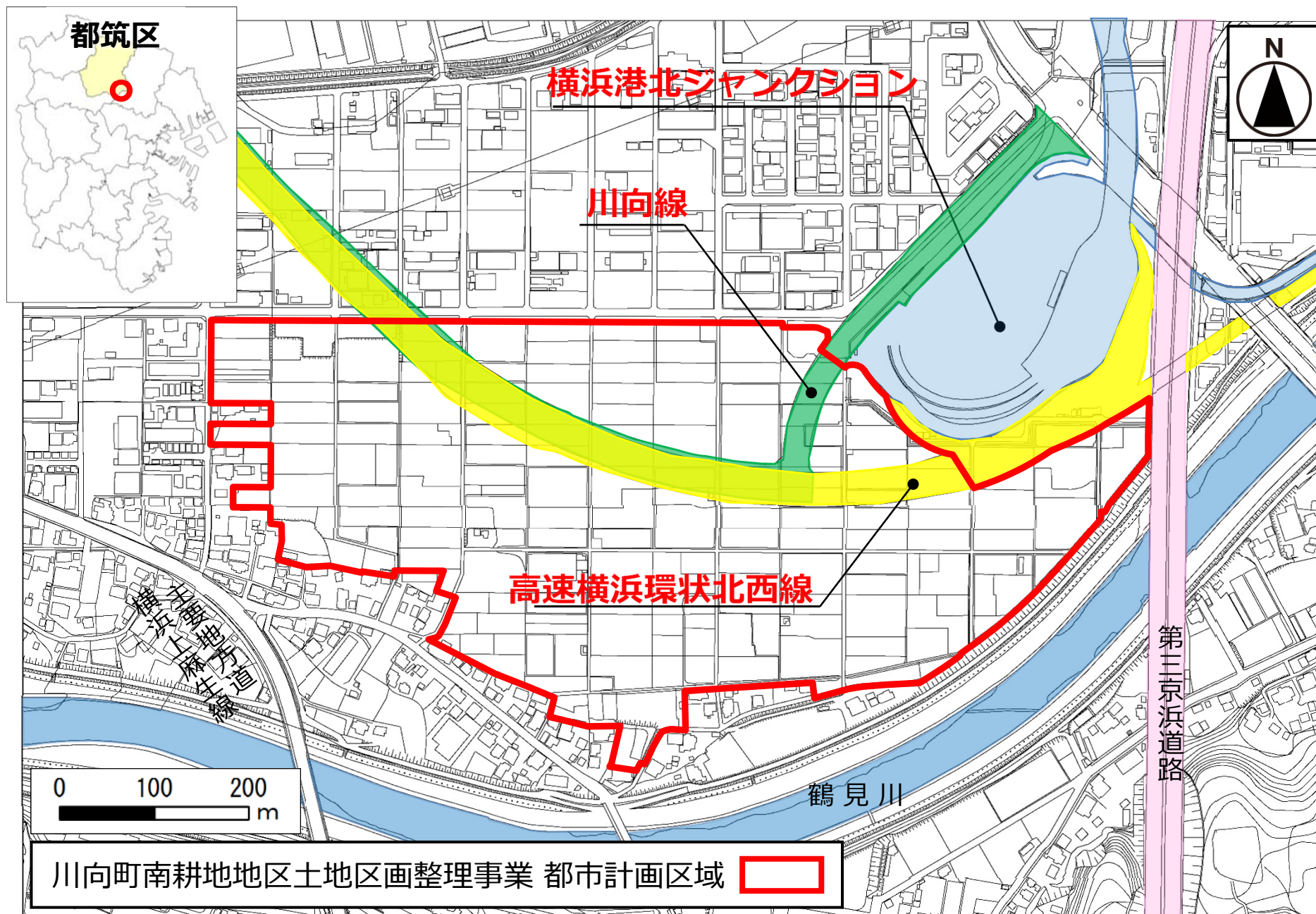
令和元年 10月 11日(金)
横 浜 市

ご説明する内容

- **地区の現状と位置付け**
- **まちづくりの経緯**
- **現在の都市計画及び土地区画整理事業の概要**
- **都市計画市素案の概要**
- **今後の都市計画手続**

地区の現状と位置付け

■ 位置図・案内図



■ 航空写真



■ 地区の現況 < 1 >



■ 地区の現況 < 2 >



V まちづくりの推進

2 (1) まちづくり重点検討地区

多様な手法を活用したまちづくりの検討を重点的に行う地区

■ インターチェンジ周辺のまちづくり

「**川向町地区**（港北インターチェンジ周辺地区）」では、高速横浜環状北線・北西線と（仮称）港北ジャンクション・港北出入口の整備が進みつつあり、**土地の有効活用や広域的な産業拠点としての可能性が高まるとともに、土地利用転換による影響が大きくなる**と予想されることから「**まちづくり重点検討地区**」に位置付けます。



まちづくりの経緯

■ まちづくりの経緯

⑨

平成 26 年 6 月

- ・ **「川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会」を結成**

平成 28 年 11 月

- ・ **市素案説明会**（市街化区域編入・土地区画整理事業等）

平成 30 年 1 月

- ・ **都市計画審議会**
（市街地化区域編入・土地区画整理事業等）

平成 30 年 3 月

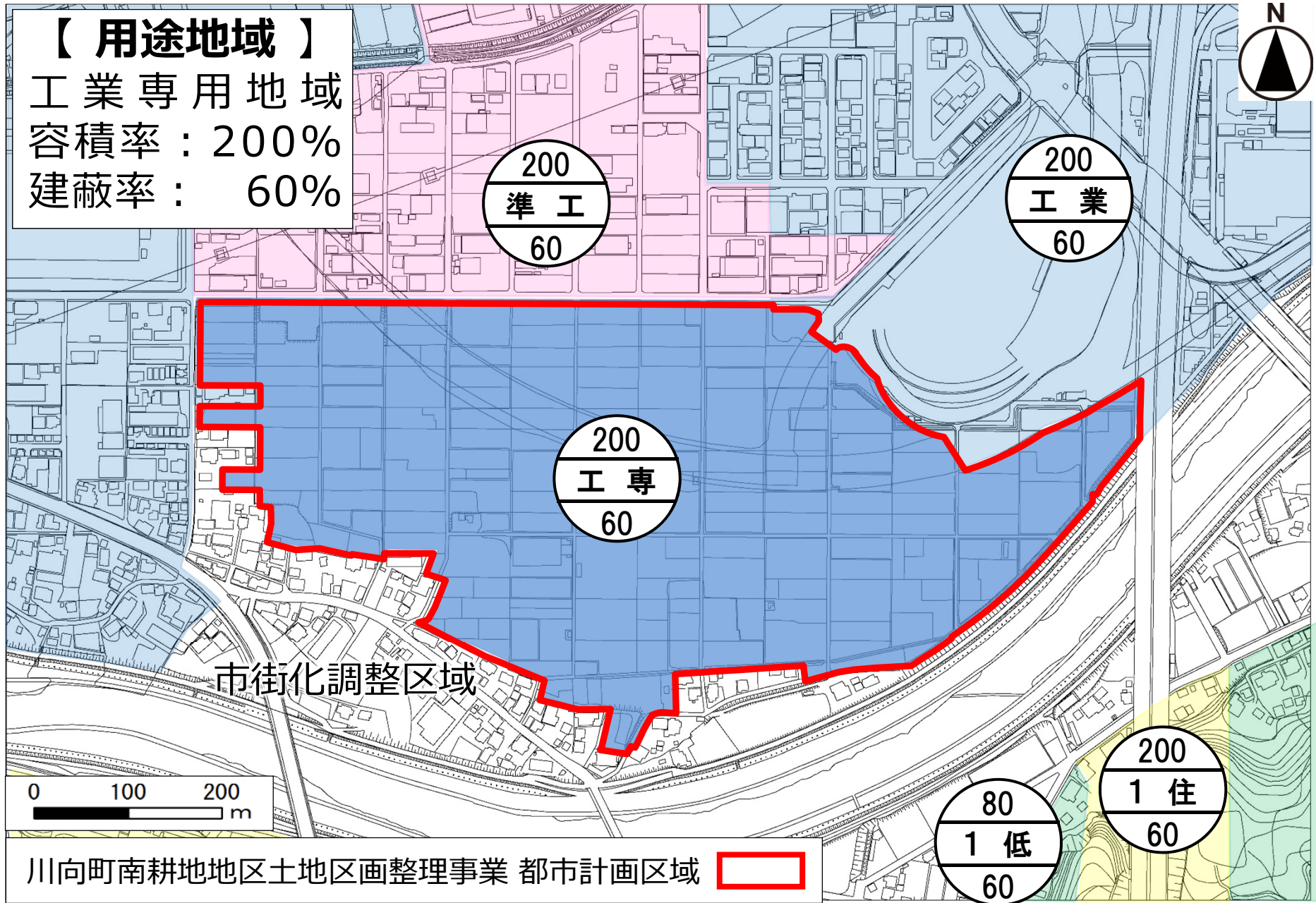
- ・ **市街化区域への編入、土地区画整理事業等の都市計画決定**
- ・ **「川向町南耕地地区土地区画整理事業」の認可**

令和 元年 5 月

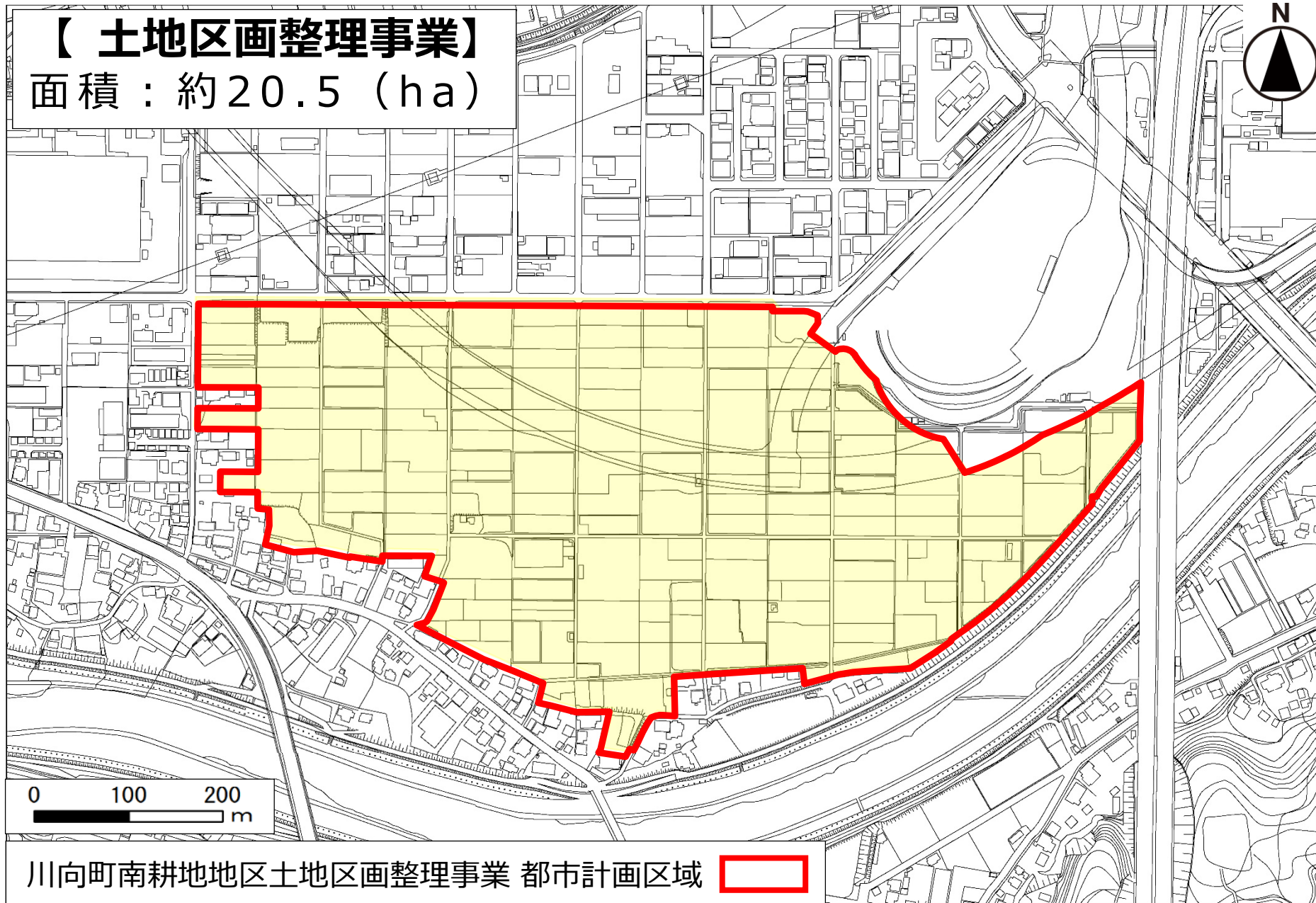
- ・ **地区計画等に関する事業者説明会の開催**

現在の都市計画及び 土地区画整理事業の概要

■ 現在の都市計画 <用途地域>



■ 現在の都市計画 <土地区画整理事業>



■ 土地区画整理事業の概要

13

1 事業名称

横浜国際港都建設計画
川向町南耕地地区土地区画整理事業

2 施行者

川向町南耕地地区土地区画整理組合

3 所在地

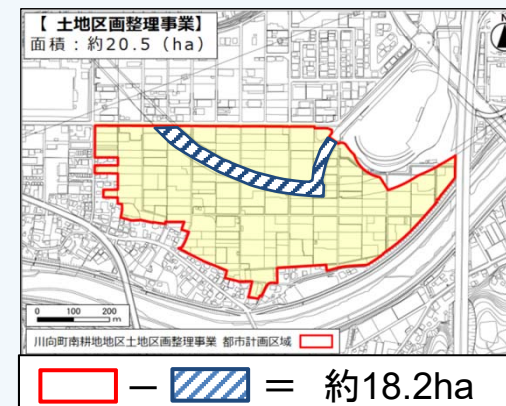
横浜市都筑区川向町及び東方町地区内

4 施行面積

約18.2ha(高速横浜環状北西線及び川向線等を除く)

5 事業期間

平成30年度から令和4年度まで



都市計画市素案の概要

● 地区計画の決定

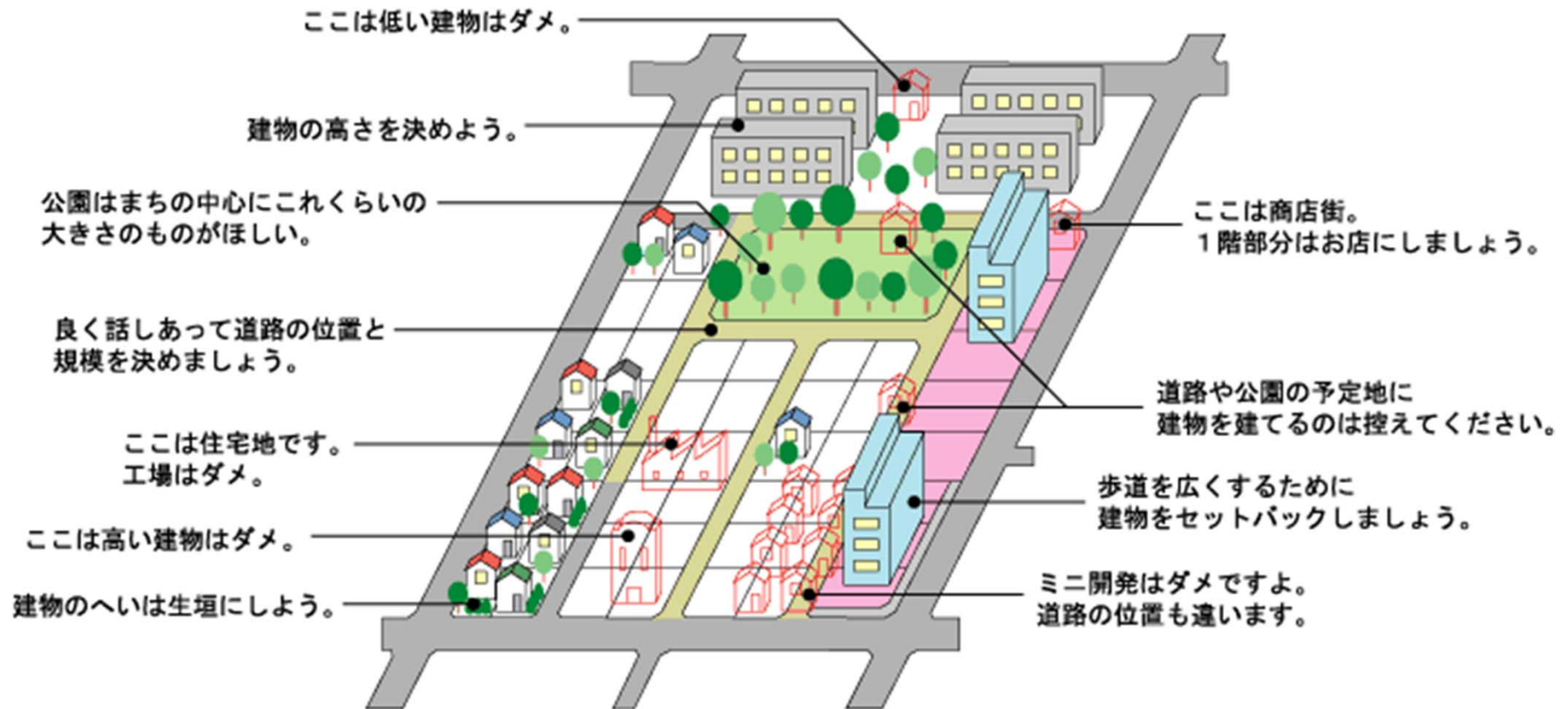
● 用途地域の変更

● 高度地区の変更

● 土地区画整理事業の変更

■ 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、高さなどの制限や、道路、歩行者用通路などのルールをきめ細かく定める「**地区レベルの都市計画**」です。



● 地区計画の目標

● 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針

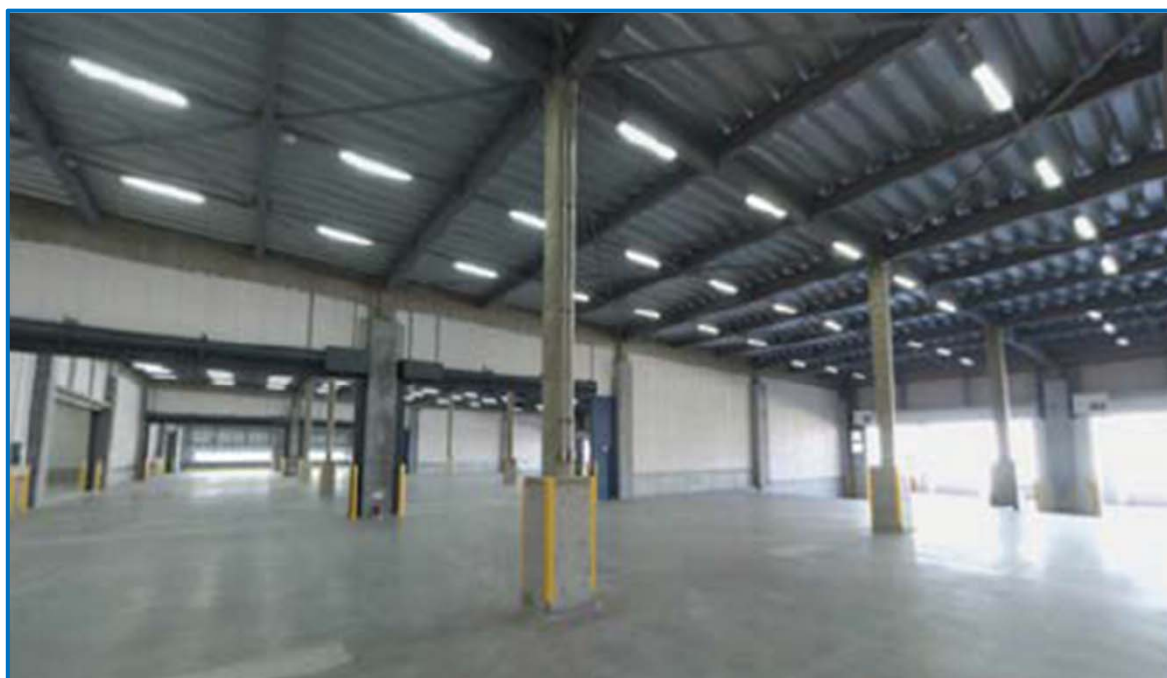
● 地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模
- 建築物等に関する事項
 - 用途の制限
 - 敷地面積の最低限度
 - 壁面の位置の制限
 - 高さの最高限度
 - 形態意匠の制限
 - 緑化率の最低限度

■ 地区計画の目標

⑱

物流拠点の形成を目的とした土地区画整理事業で整備された都市基盤施設の機能を維持・保全するとともに、**『物流の高度化』に対応する適正な土地利用と建築物の整備を誘導しつつ、緑豊かで良好な環境の形成を図ることを目的とする。**



汎用性のある建物仕様



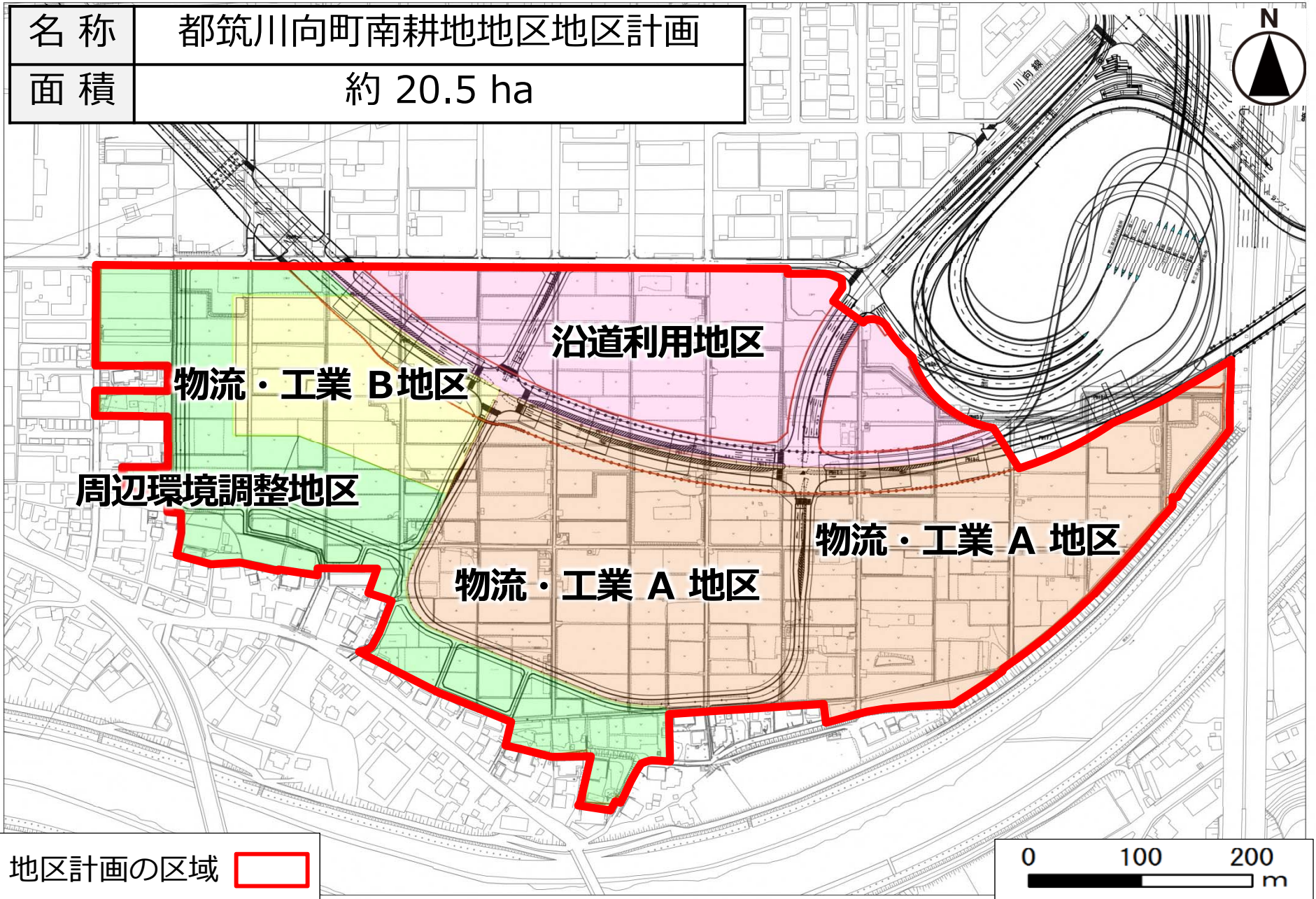
自動搬送ロボット



ロボットによる搬送作業の様子





■ 名称及び面積

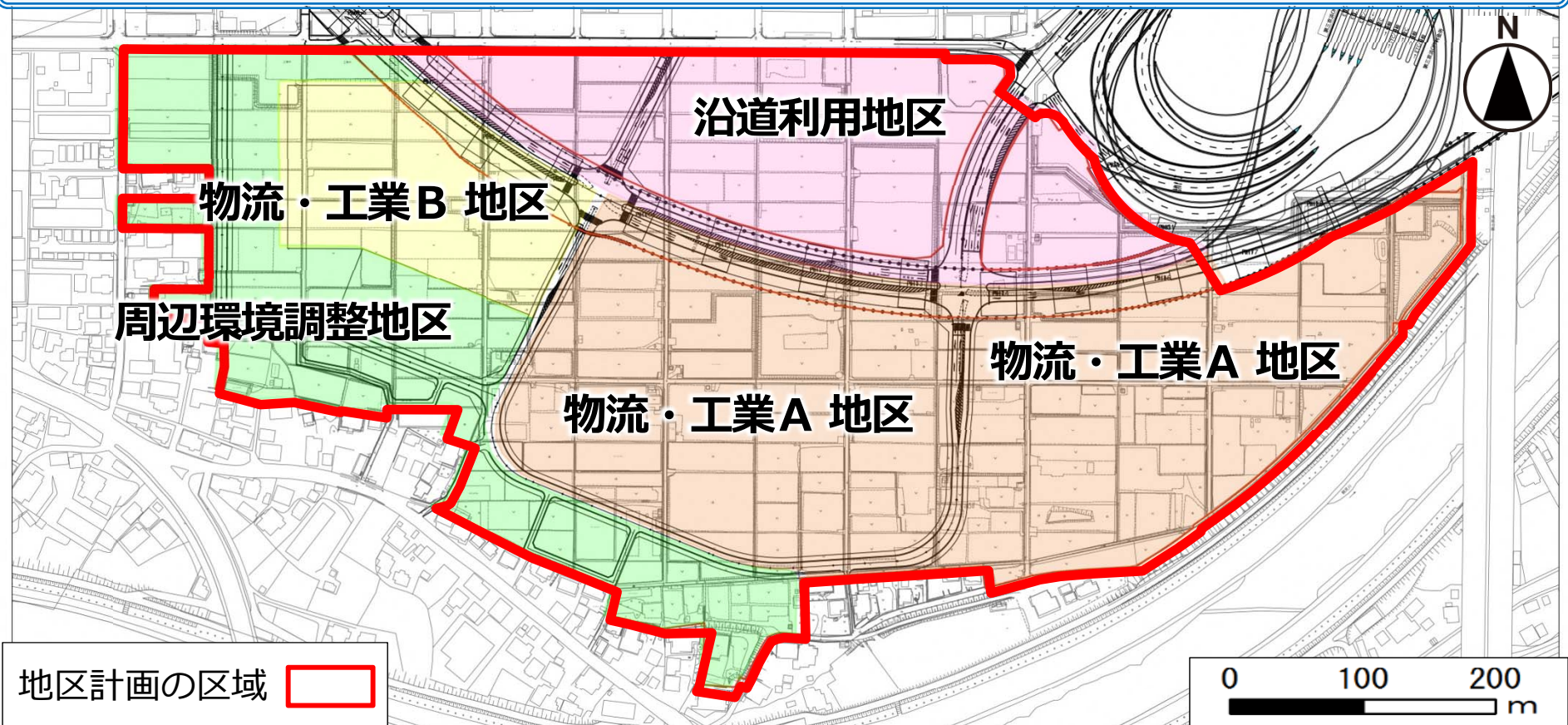
名称	都筑川向町南耕地地区地区計画
面積	約 20.5 ha



■ 土地利用の方針 <1>

地区計画の目標の実現を図るため、**地区を4分割し、土地利用の方針を定めます。**

物流・工業A地区	物流・工業B地区	沿道利用地区	周辺環境調整地区
			

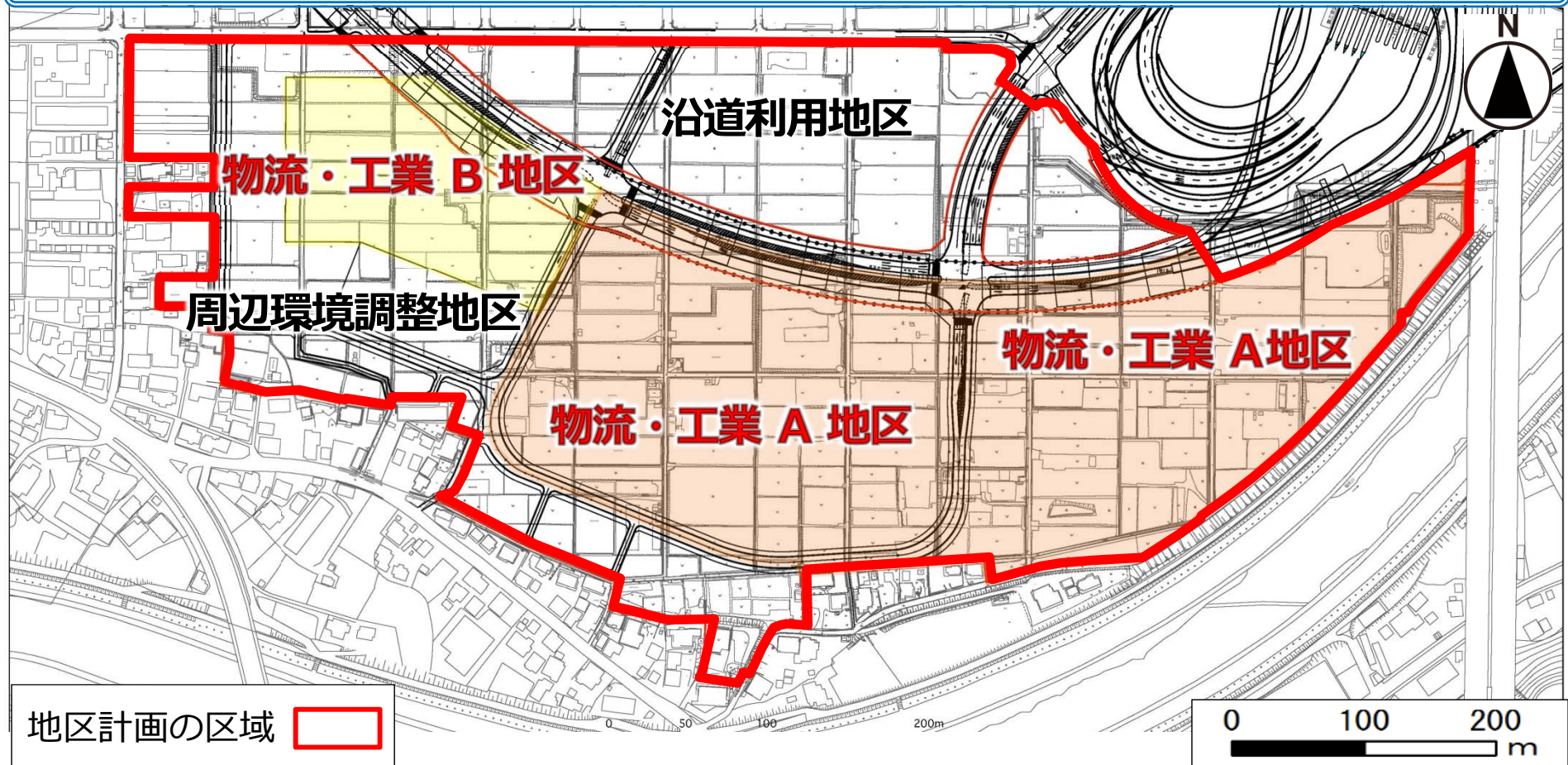


■ 土地利用の方針 <2>

21

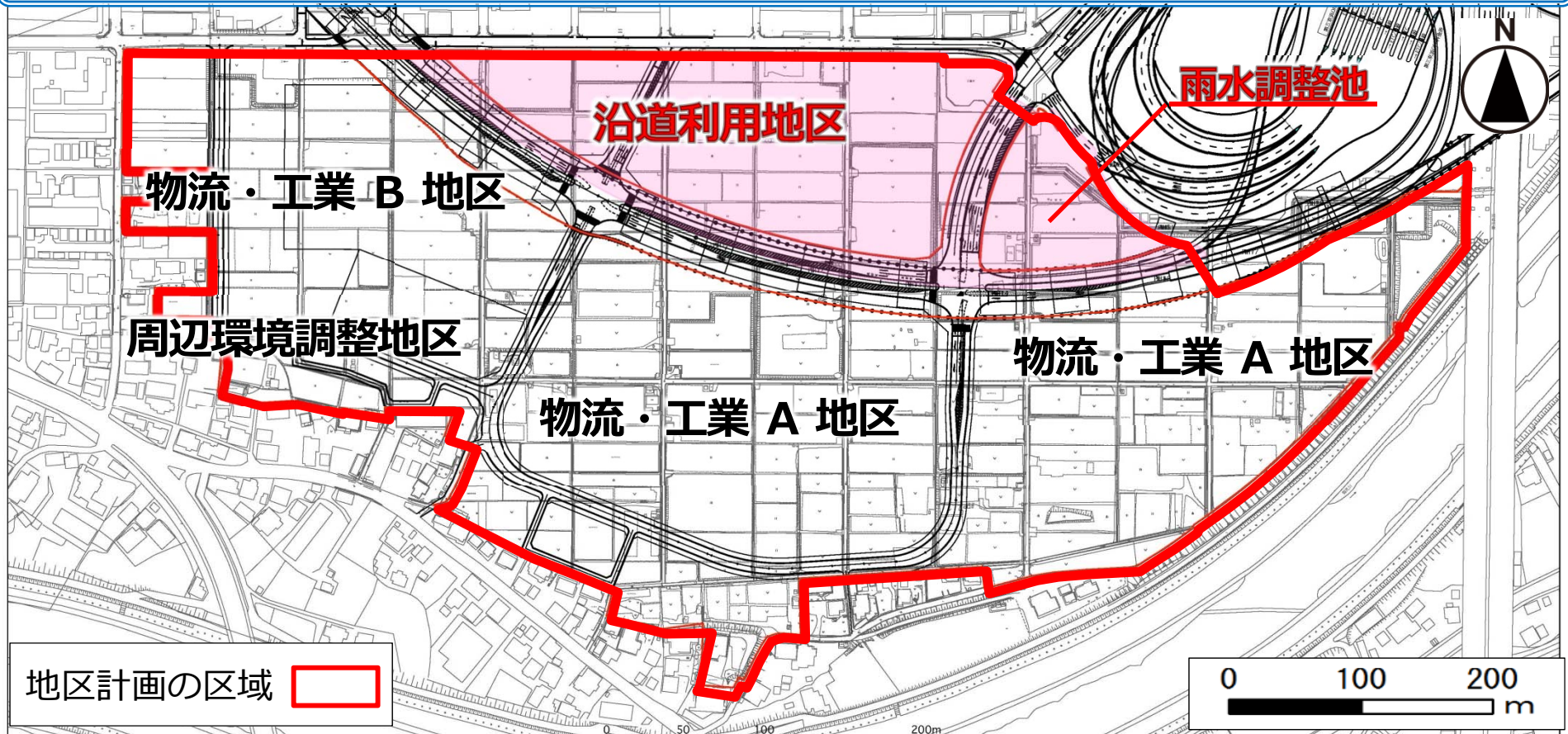
【 物流・工業地区 】

将来、東名高速や圏央道にもつながる結節点となるインターチェンジ周辺の立地特性を生かし、**首都圏内の物流ニーズや物流の高度化に対応した物流施設等の立地を誘導する。**



【 沿道利用地区 】

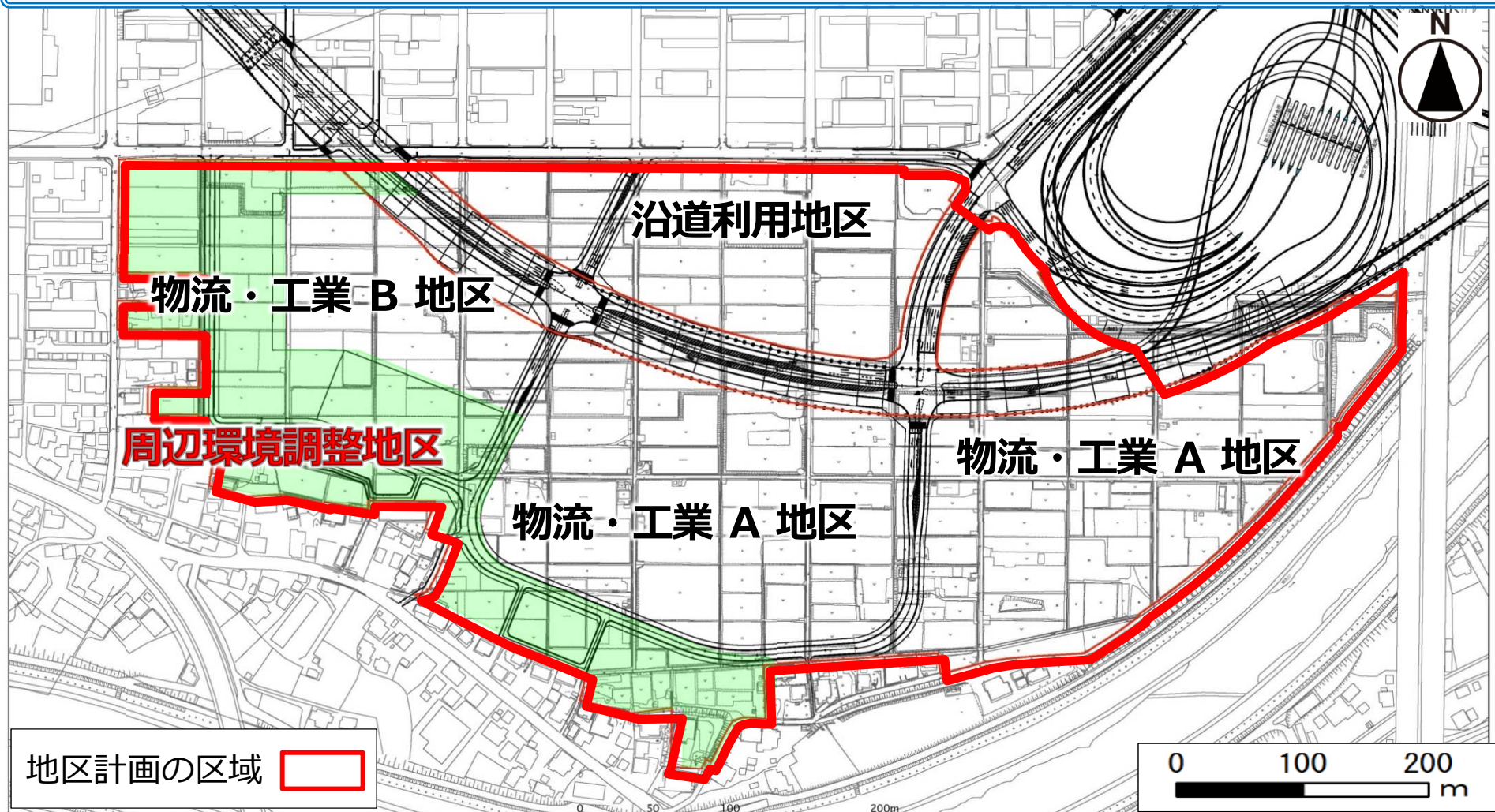
商業系の土地利用を中心とした地区とするため、**商業機能及び物流・工業地区の利用者を支援する業務機能の立地を誘導する。**
また、街区内部や道路沿道に**緑化したオープンスペース**を設けると共に、雨水調整機能を確保するための**雨水調整池**を配置する。



■ 土地利用の方針 <4>

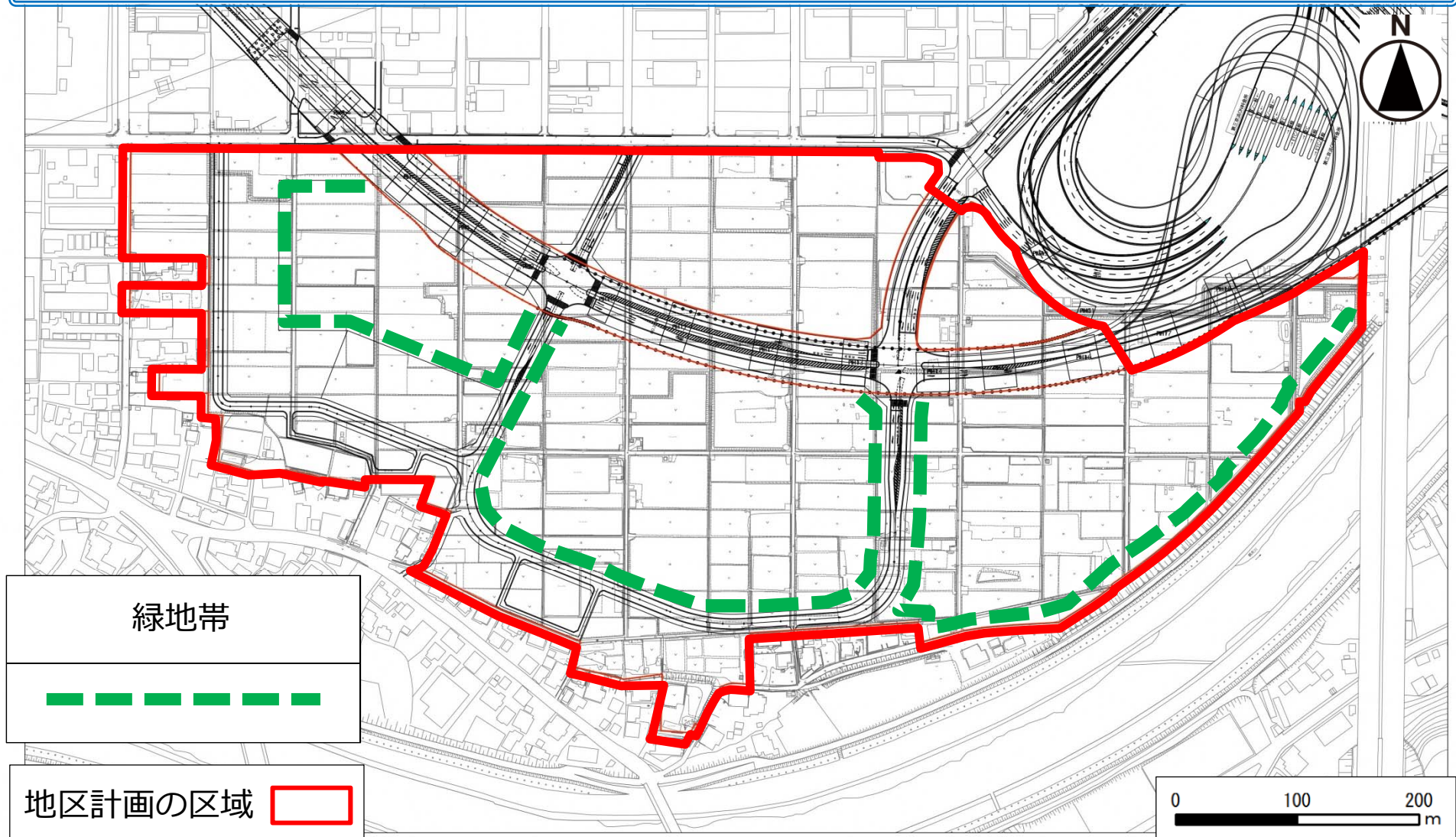
【 周辺環境調整地区 】

物流・工業地区の**外縁の緩衝帯**として周辺市街地と調和する**土地利用を誘導する。**



■ 地区施設の整備の方針

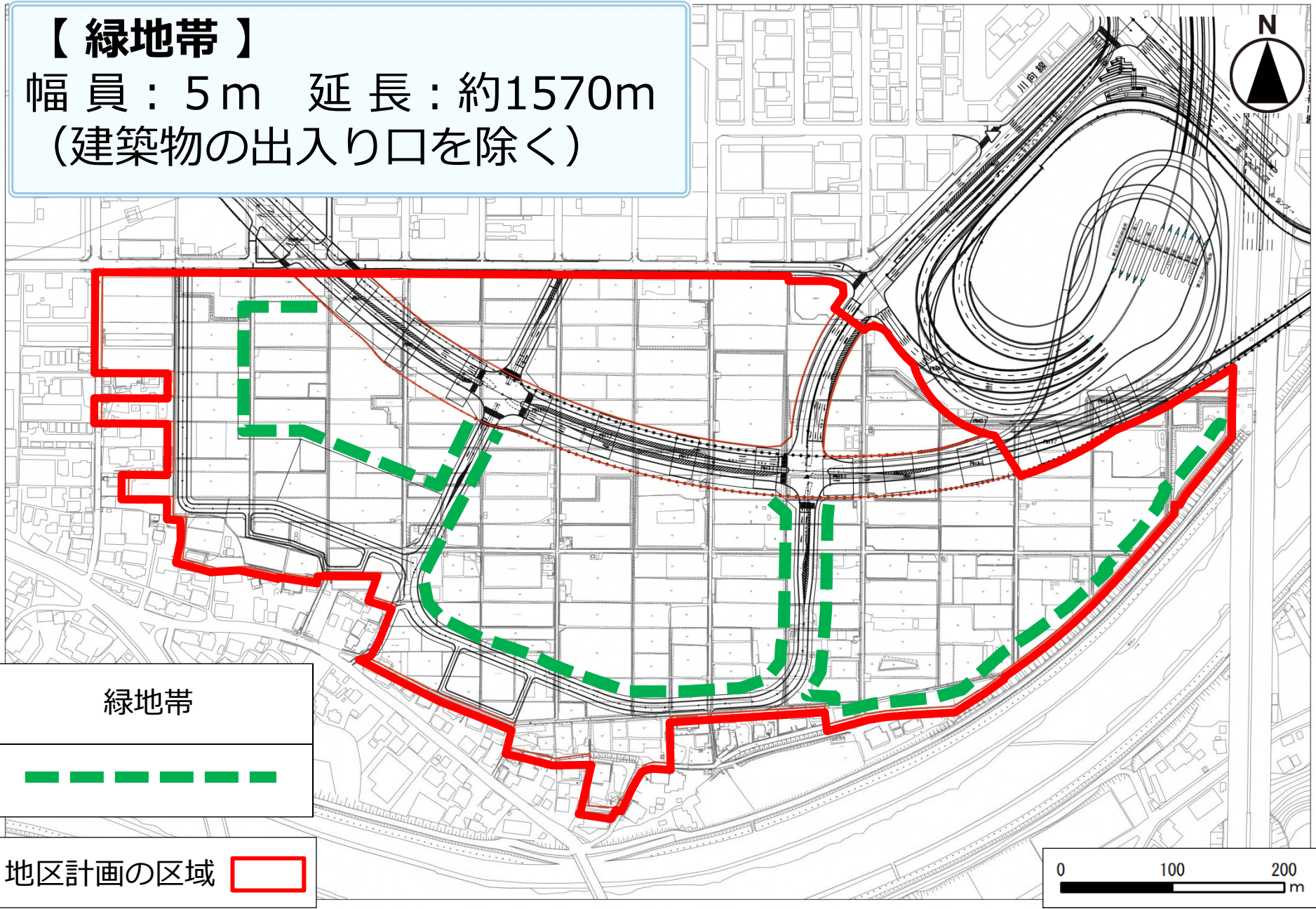
物流施設等の建築物の圧迫感を低減するとともに、緑豊かな沿道景観を形成するため、**物流・工業地区に緑地帯を配置する。**



■ 地区施設の配置及び規模

【 緑地帯 】

幅員：5m 延長：約1570m
(建築物の出入り口を除く)



緑地帯

地区計画の区域

■ 建築物の整備の方針 <1>

周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、**建築物の用途の制限**、**壁面の位置の制限**や、**建築物の高さの最高限度**などを定める。



■ 建築物の整備の方針 <2>

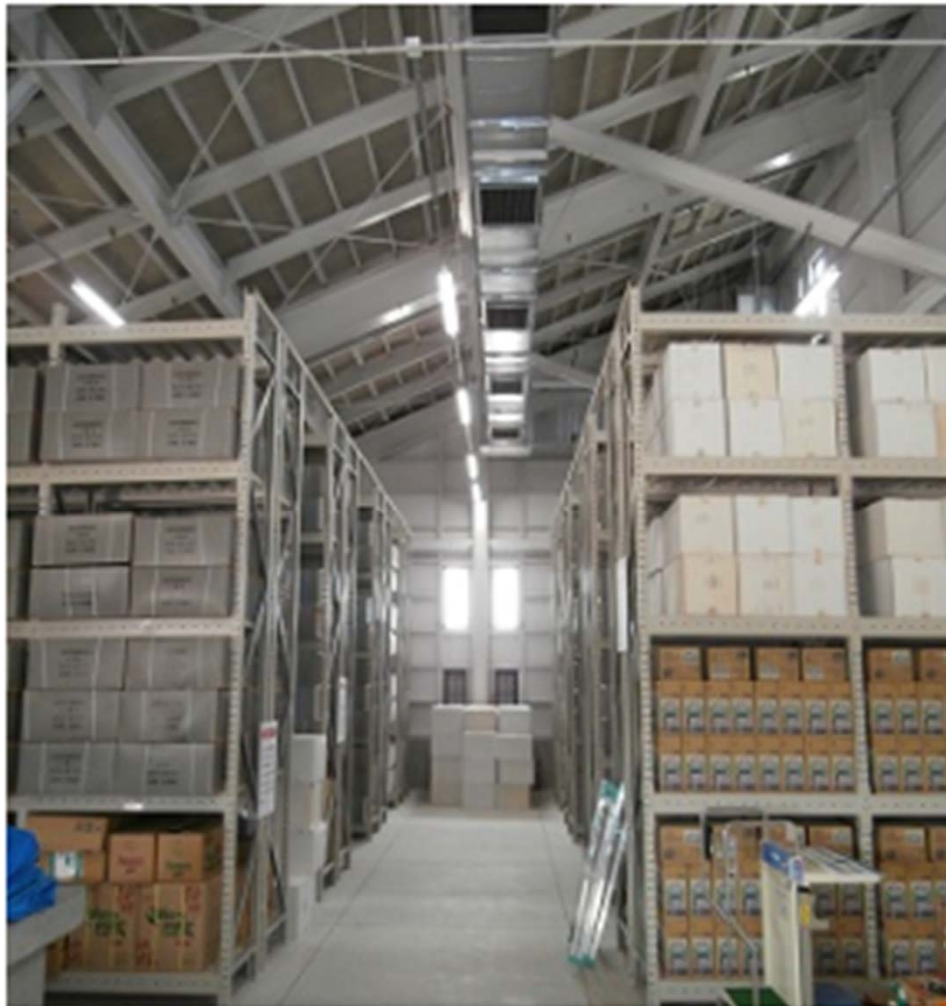
②7

物流・工業地区と沿道利用地区に整備する建築物は、環境負荷低減に向けて、太陽光発電設備を導入するなど、**再生可能エネルギーの活用に努める**。また、ヒートアイランド対策として**敷地内の緑化に努める**。



■ 建築物の整備の方針 <3>

地域の防災性能の向上に資するため、物流・工業A地区に整備する建築物に、**防災備蓄庫などの設備を整備する。**



<防災備蓄品>

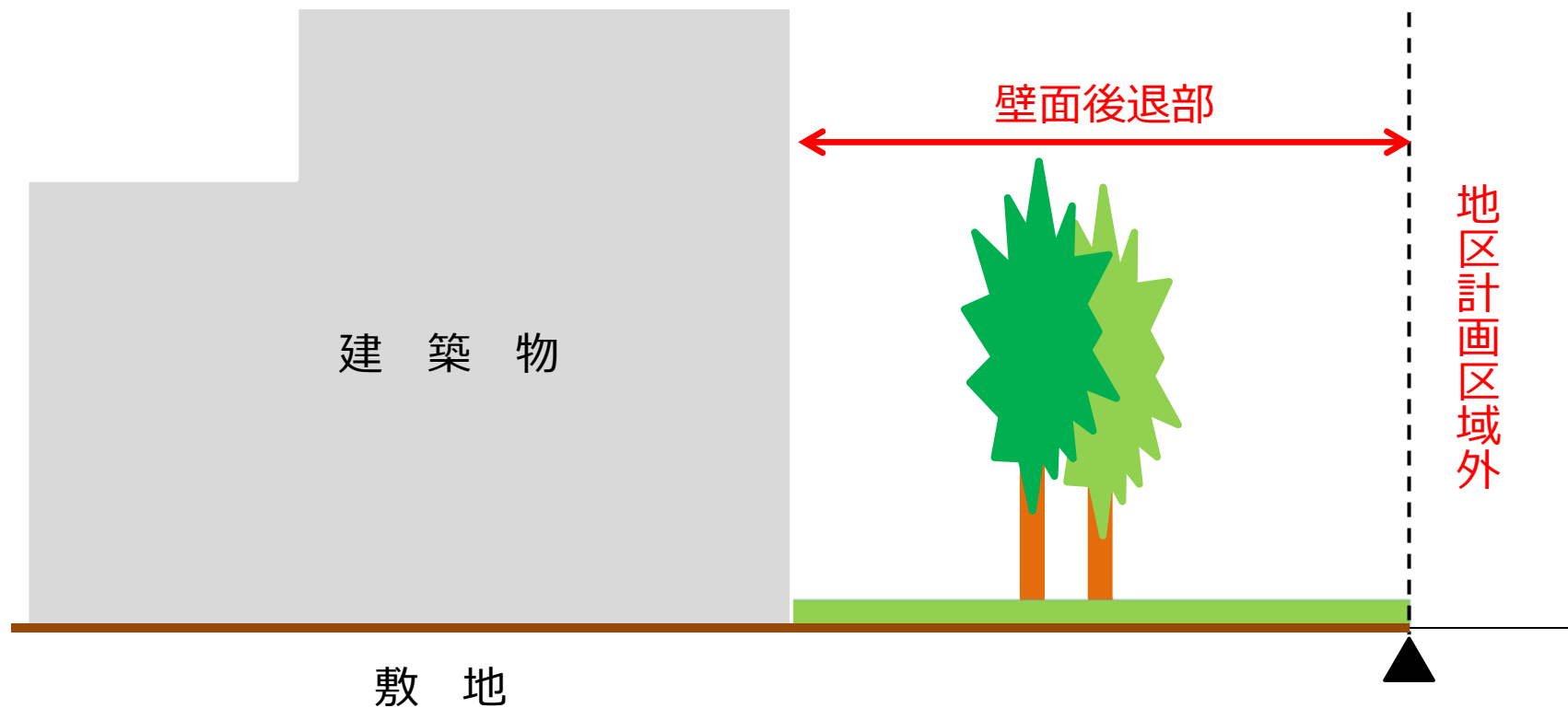


出典：金沢市HP, 消防庁HP「消防庁防災マニュアル」

■ 建築物の整備の方針 <4>

②9

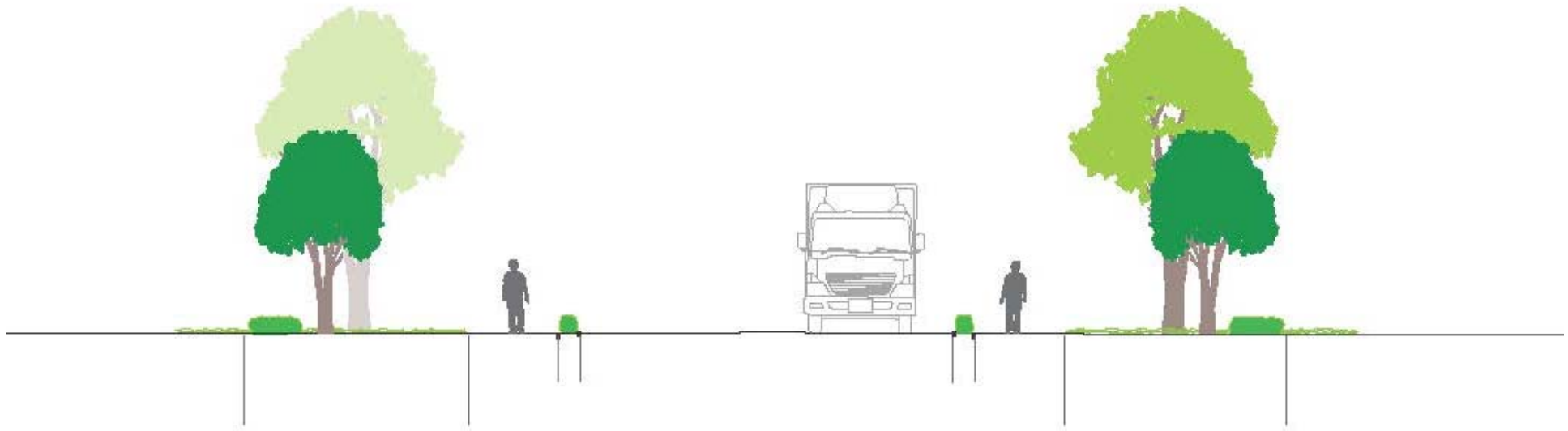
周辺環境調整地区に整備する建築物は、**壁面後退部に緑化を行うなど、地区計画区域外の住環境に配慮する。**



■ 緑化の方針

③〇

緑豊かで**良好な環境を創出する**と共に、**視認性・公開性の高い緑地を配置する**。また、開放的で一体感のある景観とするため、**高木と地比類を中心に季節を感じる量感のある多様な緑化を行う**。



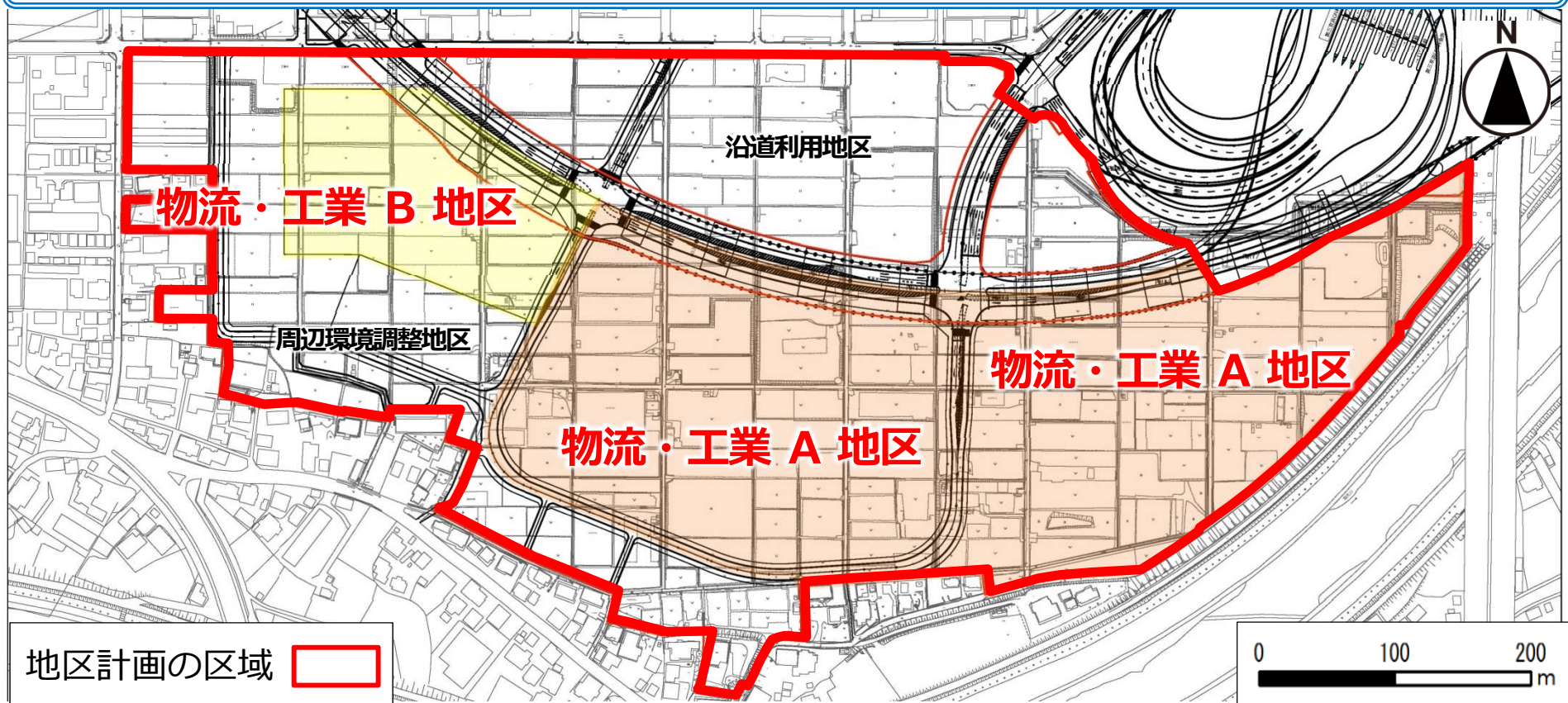
※ 画像はイメージです。

■ 建築物の用途の制限 <1>

【物流・工業地区】

次に掲げる建物は、**建築することが可能。**

- ・ 倉庫 ・ 事務所 ・ 自動車車庫
- ・ **工場（騒音や粉じん等を発生する工場、他を除く）**
- ・ その他（店舗、保育所、診療所等）

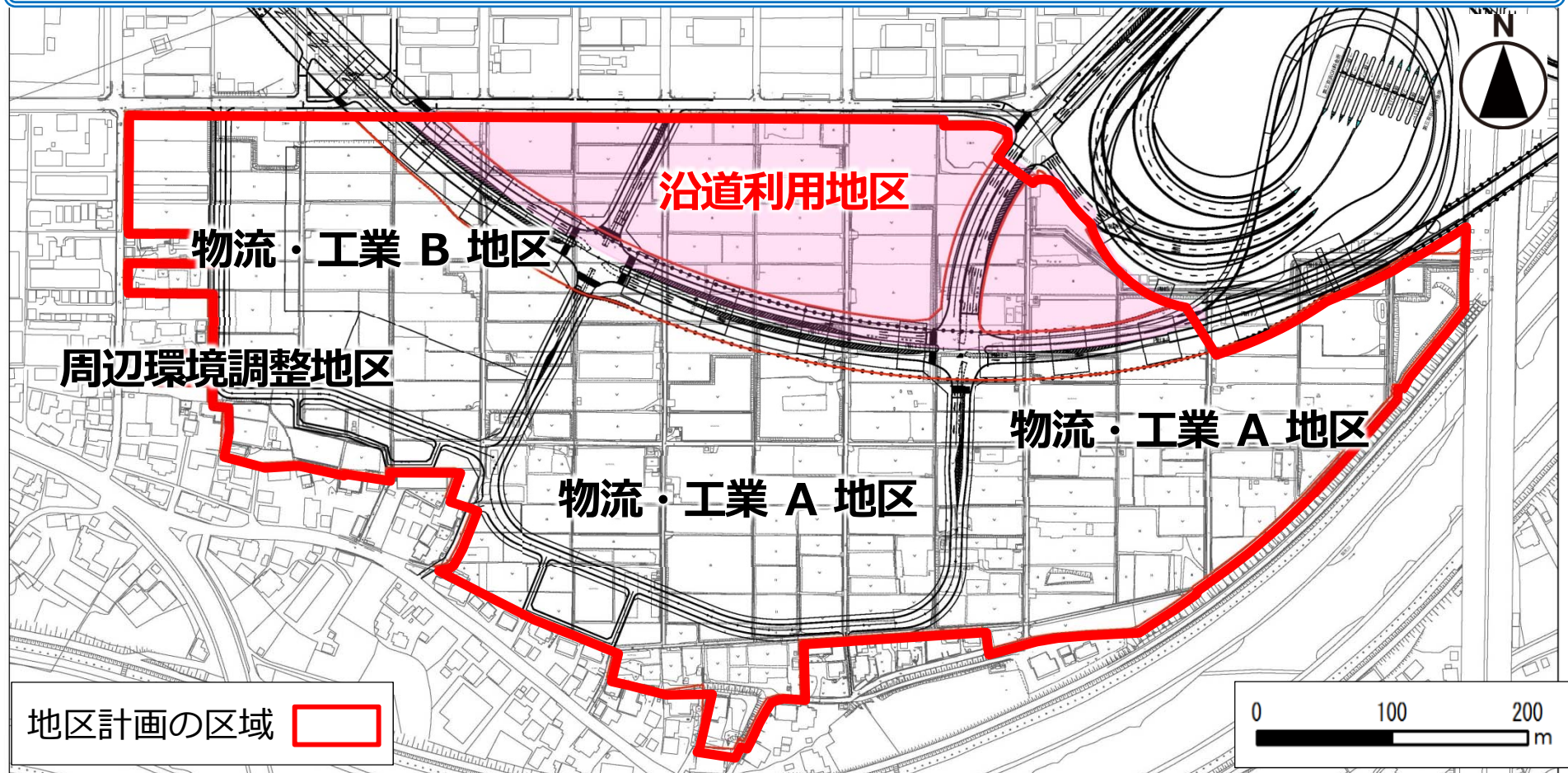


■ 建築物の用途の制限 <2>

【 沿道利用地区 】

次に掲げる建築物は、**建築してはならない。**

- ・ 住宅
- ・ 共同住宅又は下宿
- ・ その他（騒音や粉じん等を発生する工場、他）

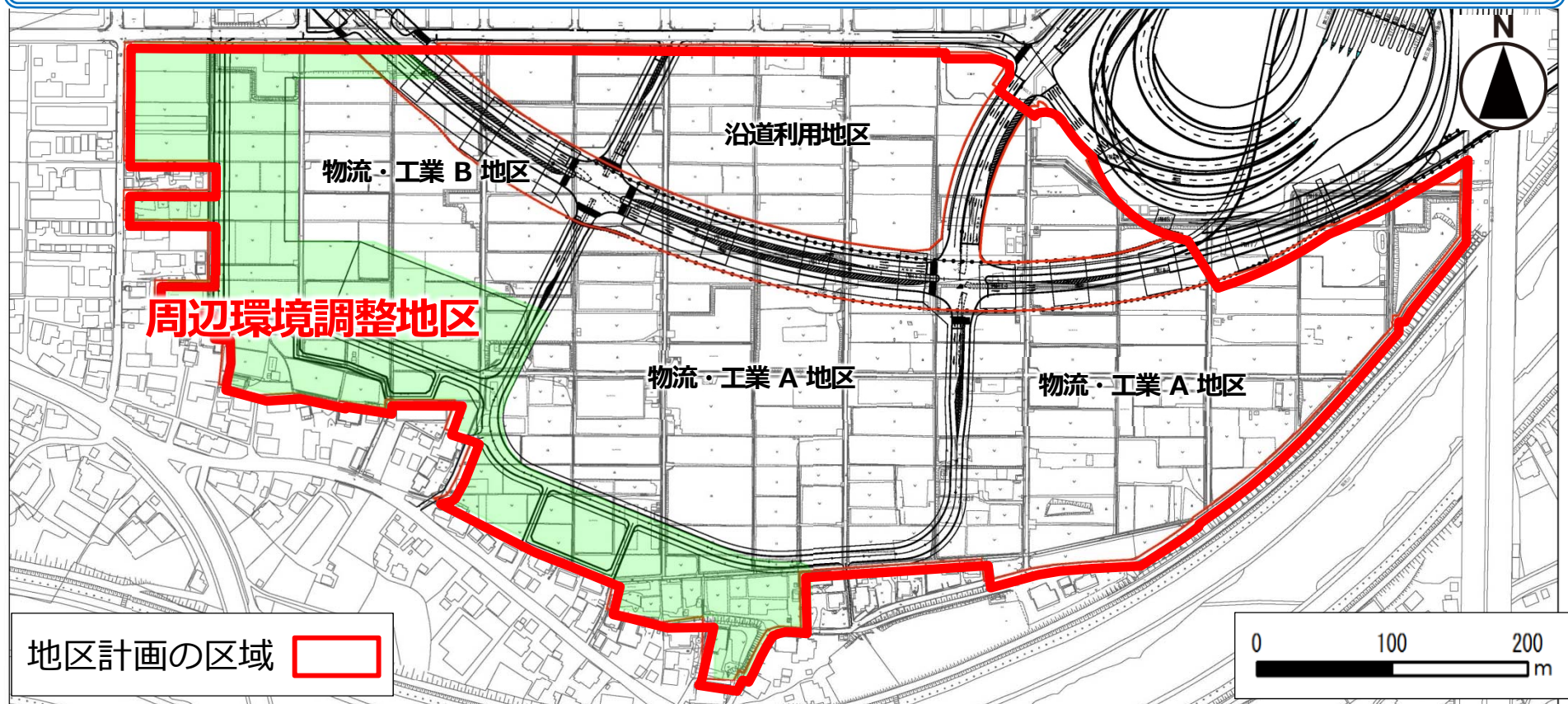


■ 建築物の用途の制限 <3>

【 周辺環境調整地区 】

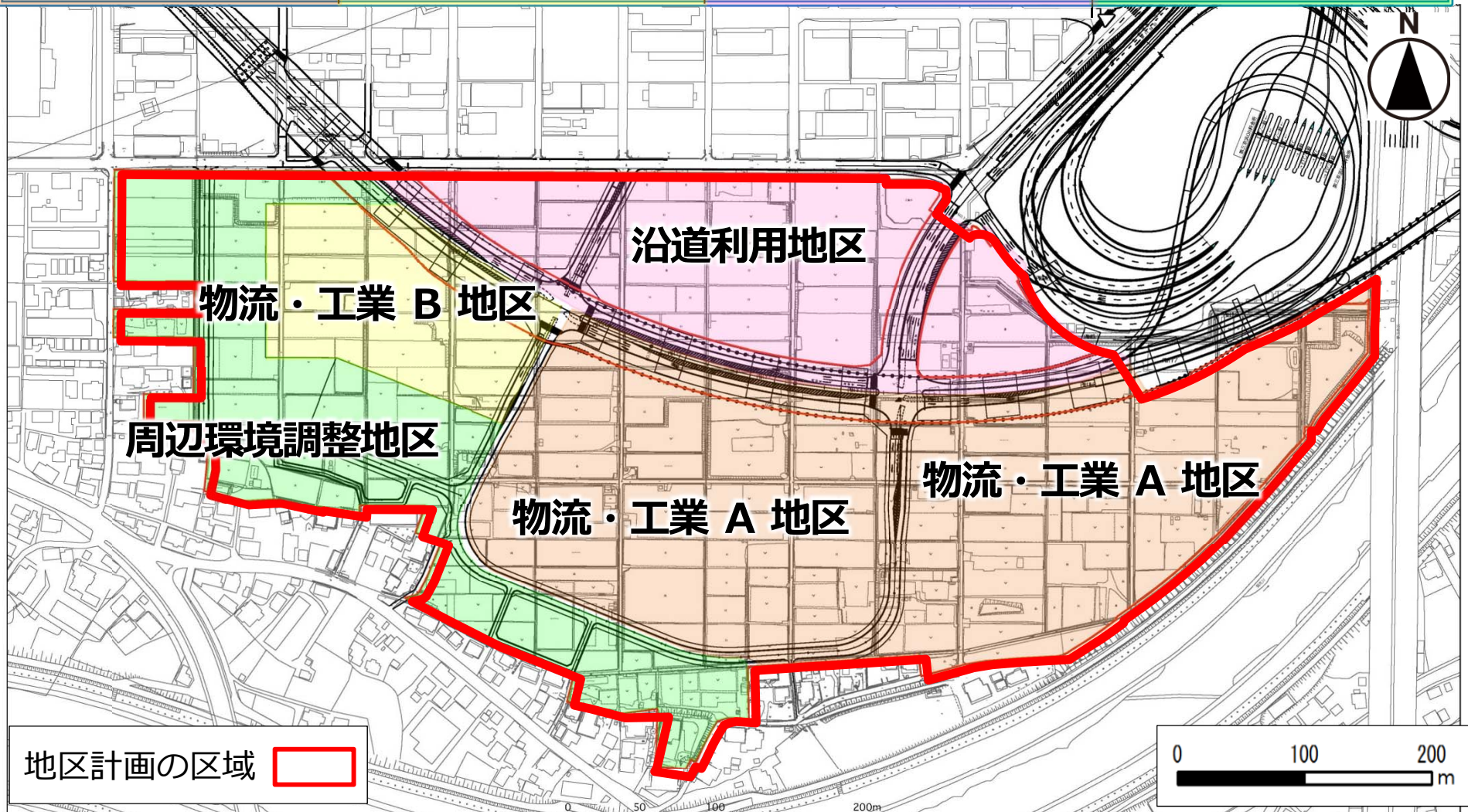
次に掲げる建物は、**建築してはならない。**

- ・ 住宅
- ・ 共同住宅又は下宿
- ・ その他（騒音や粉じん等を発生する工場や危険物の貯蔵等に供する建築物、他）



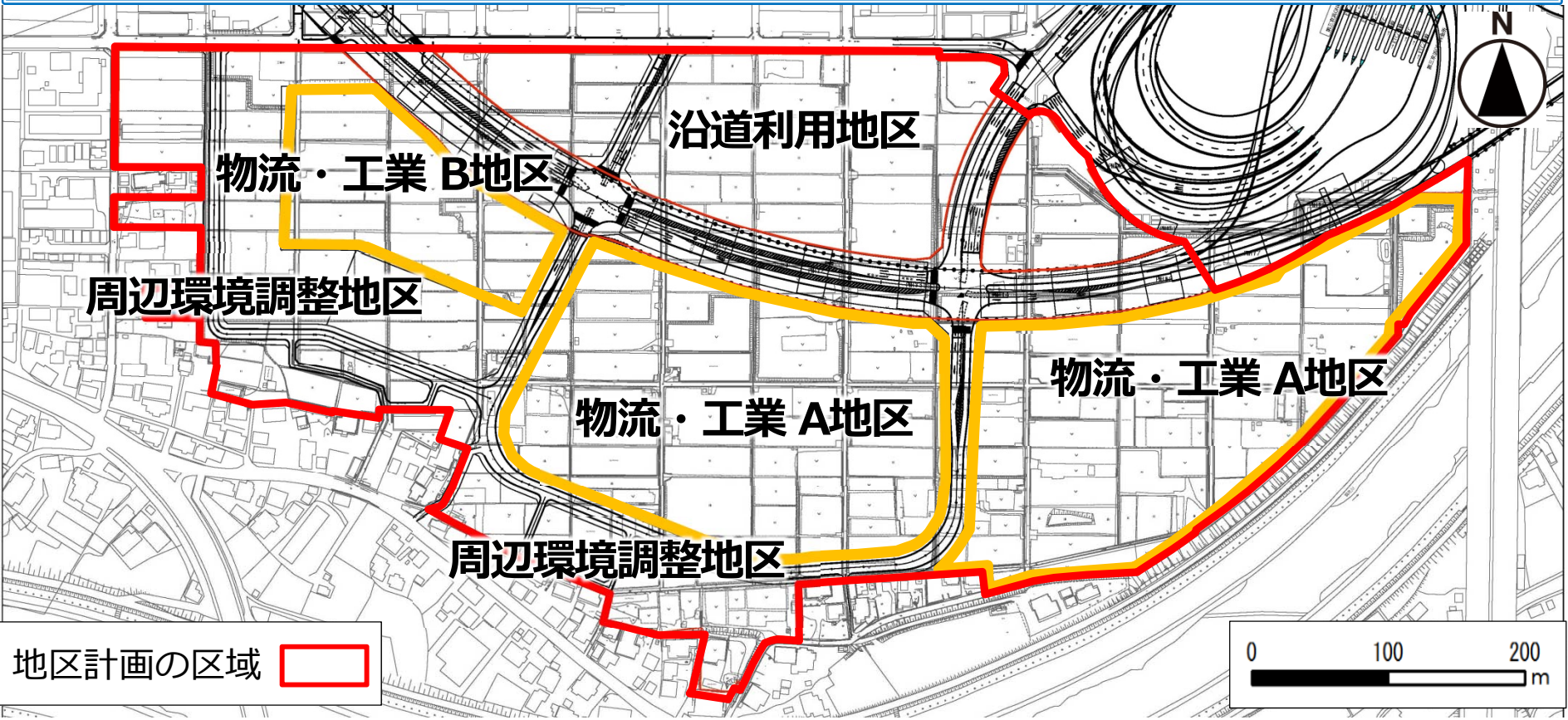
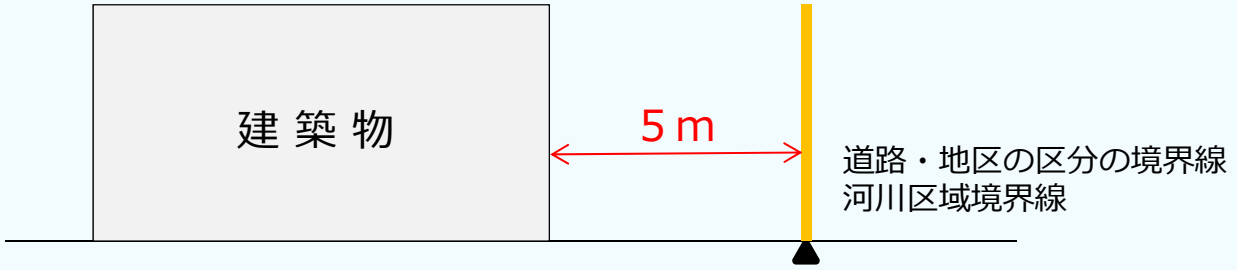
■ 建築物の敷地面積の最低限度

物流・工業 A 地区	物流・工業 B 地区	沿道利用地区	周辺環境調整地区
25,000 m ²	15,000 m ²	200 m ² (除外規定あり)	125 m ²



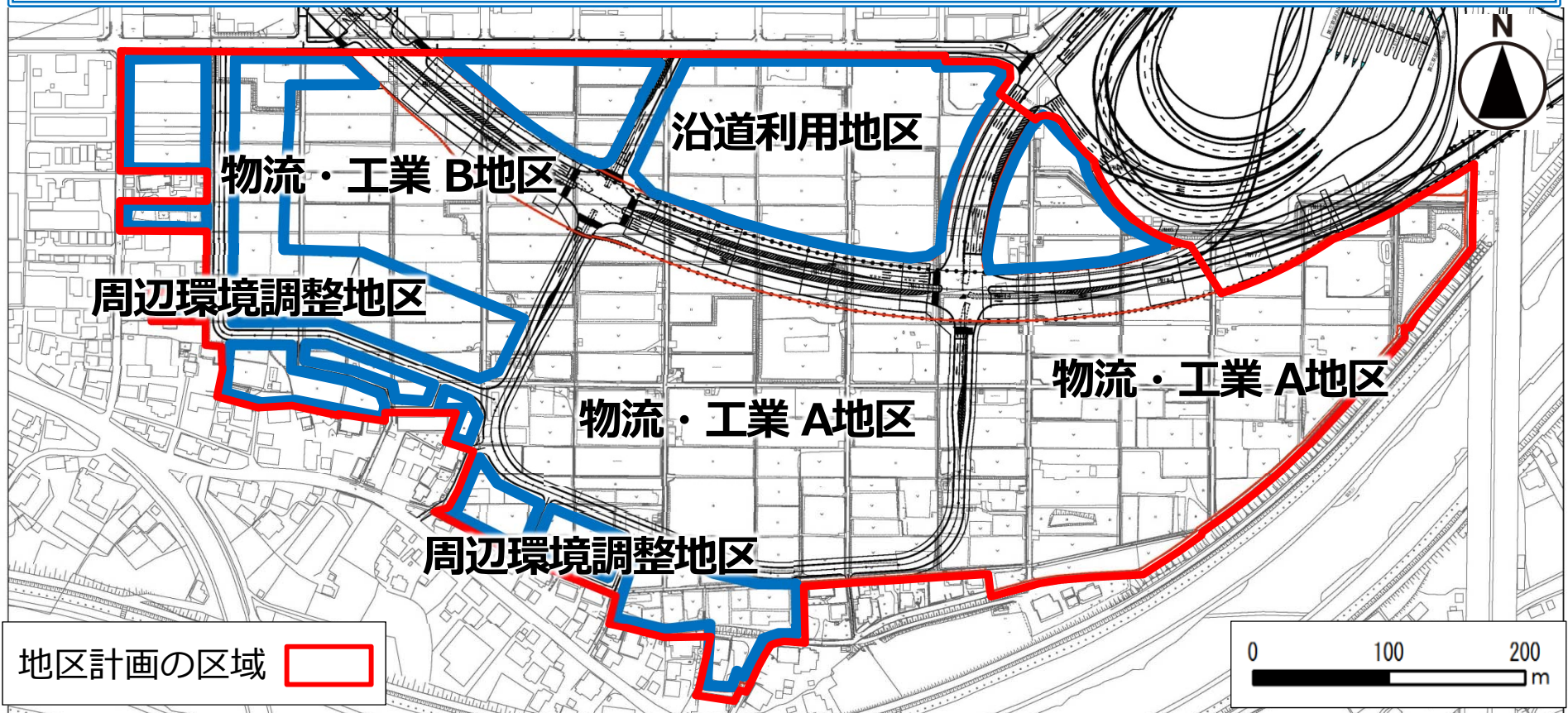
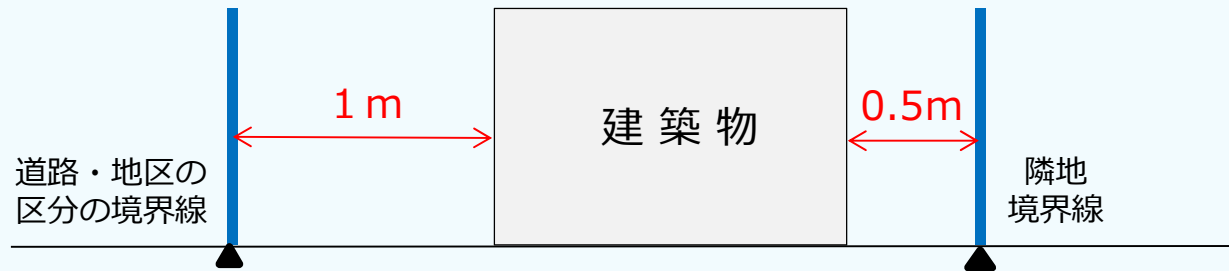
壁面の位置の制限

物流・工業地区

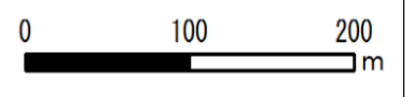


■ 壁面の位置の制限

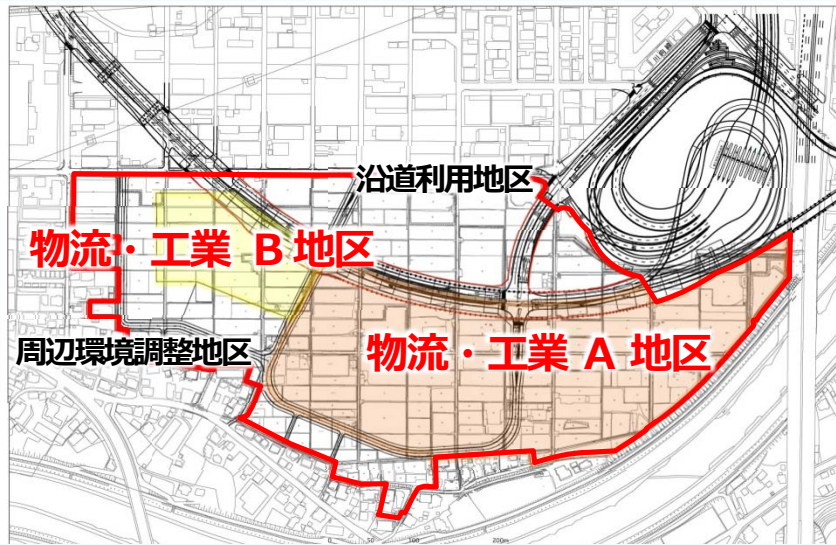
沿道利用地区・周辺環境調整地区



地区計画の区域 



■ 建築物の高さの最高限度【物流・工業地区】



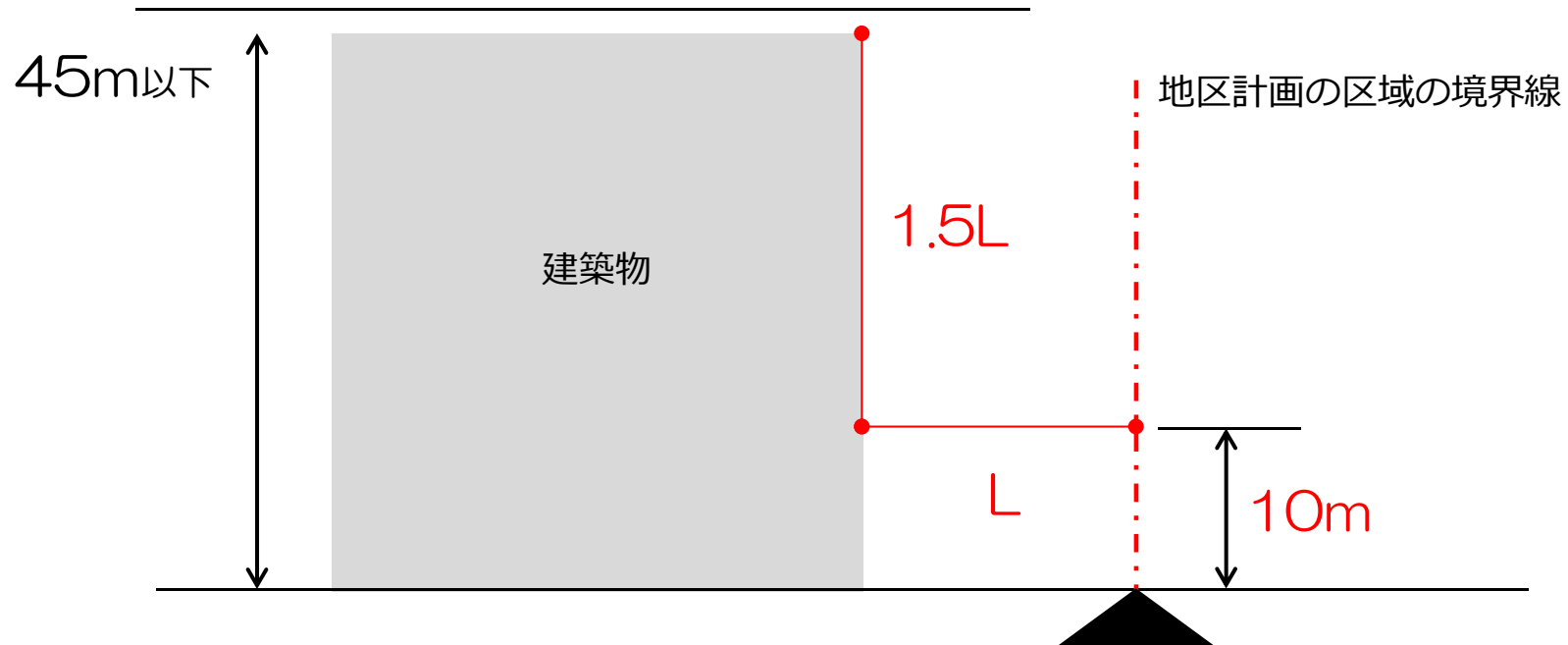
- ・ 建築物の高さは最高45m以下

かつ

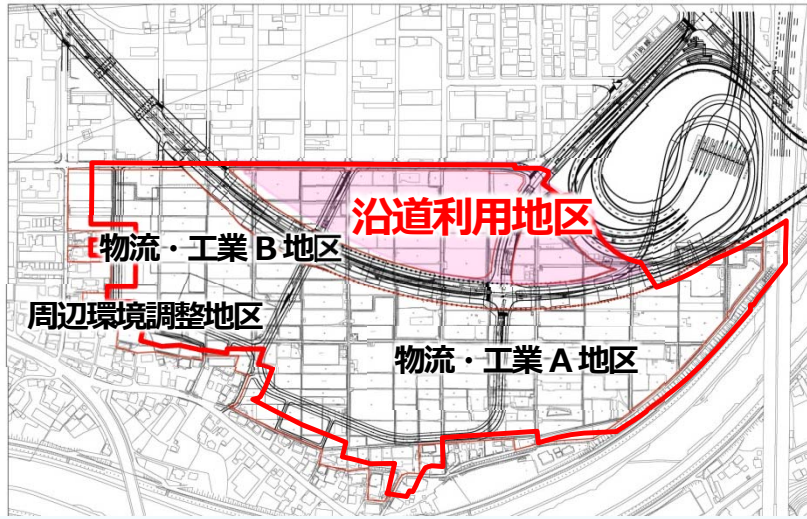
- ・ 10m + 1.5L以下

(L=地区計画区域の境界線)

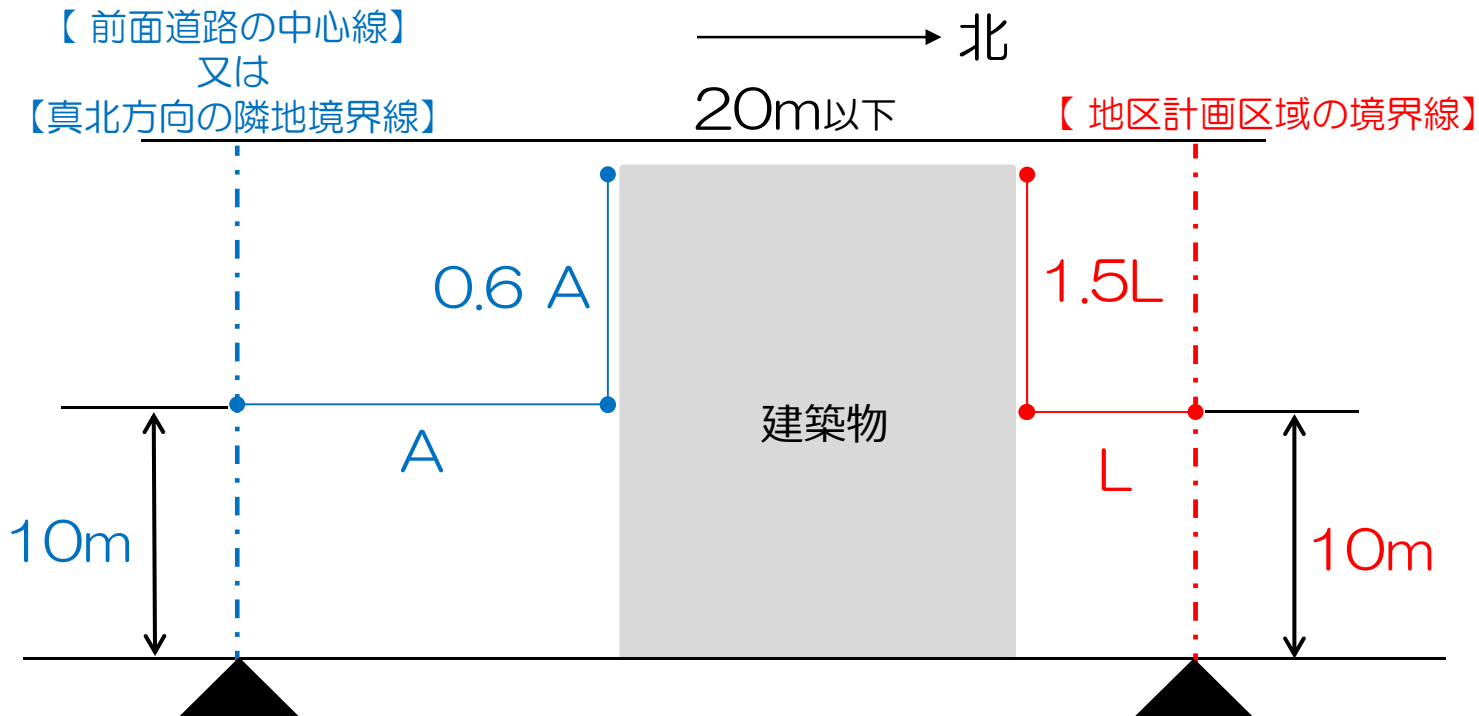
※ 例外規定あり



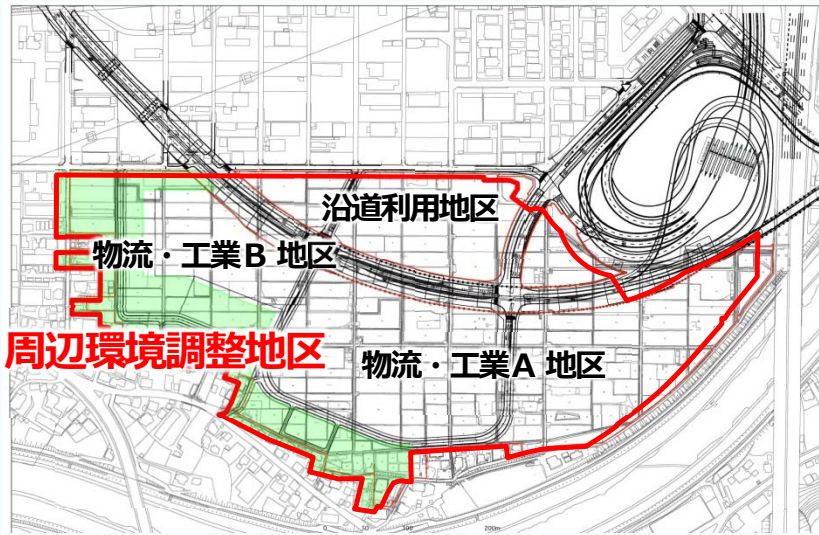
■ 建築物の高さの最高限度【沿道利用地区】



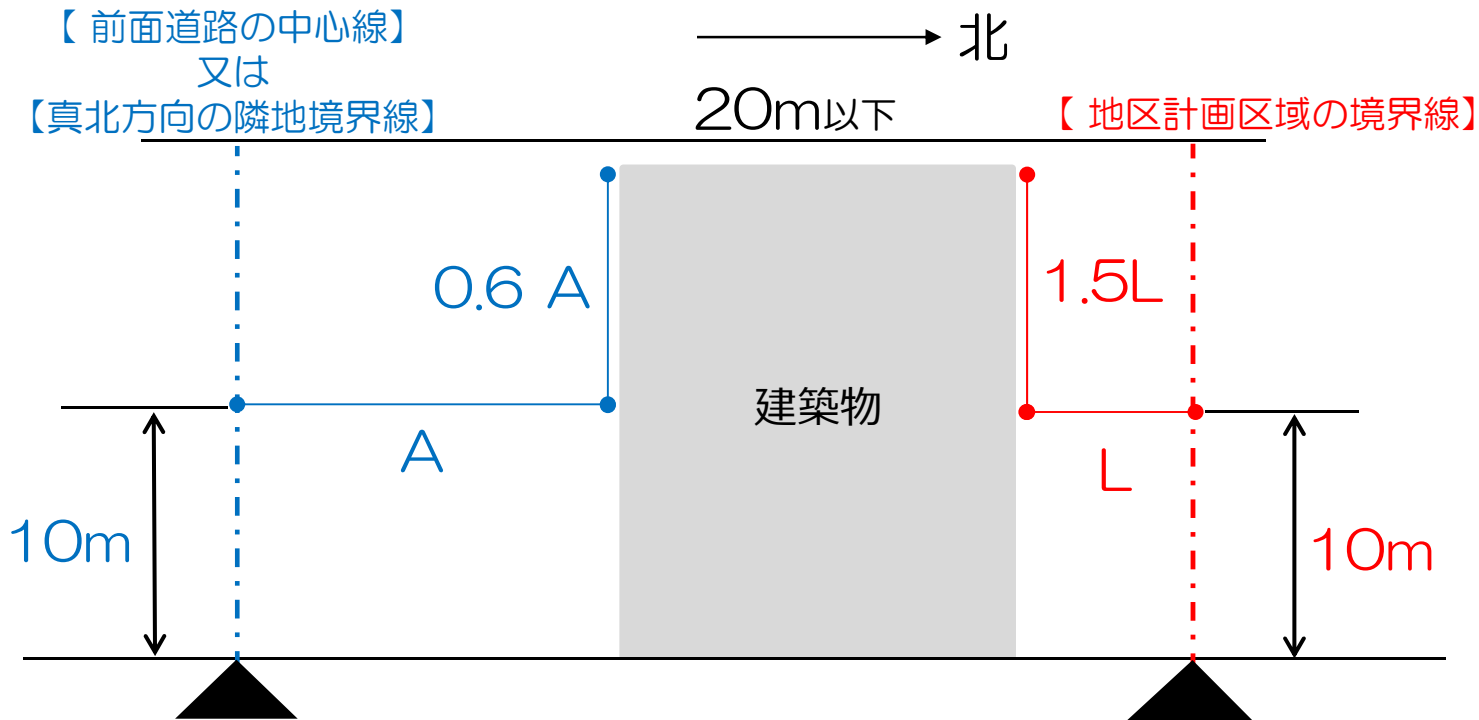
- 建築物の高さは最高20m以下
かつ
- 10m + 1.5L 以下
(L = 地区計画区域の境界線)
- 10m + 0.6A 以下
(A = 前面道路の中心線又は真北方向の隣地境界線)



■ 建築物の高さの最高限度【周辺環境調整地区】

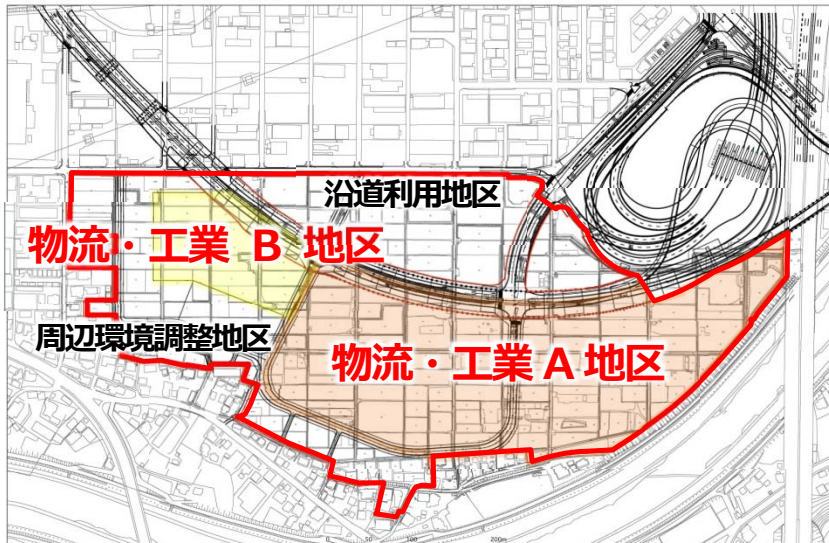


- 建築物の高さは最高20m以下
かつ
- 10m + 1.5L 以下
(L = 地区計画区域の境界線)
- 10m + 0.6A 以下
(A = 前面道路の中心線又は真北方向の隣地境界線)



■ 建築物等の形態意匠の制限【物流・工業地区】

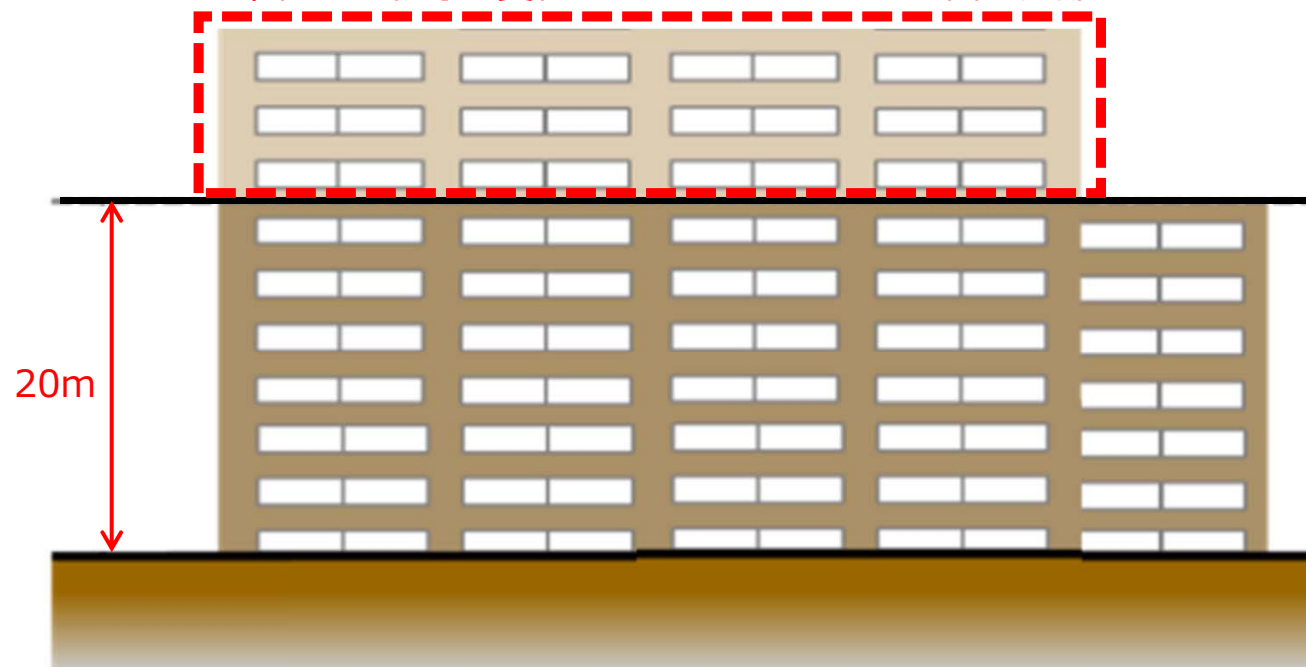
④0



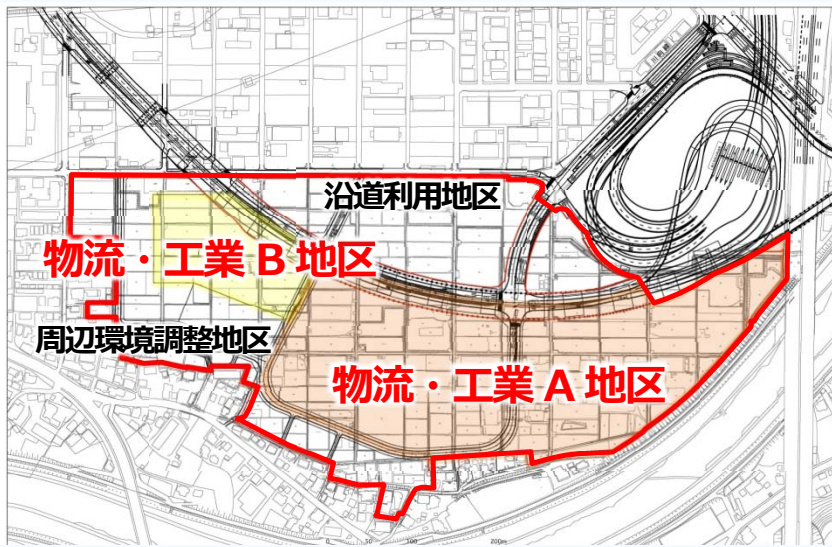
建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、次の掲げる事項に適合するものとする。

- ・ 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、高さ20mを超える建築物の部分は、素材、色彩等を変化させることによって壁面を分節する形態意匠とすること。

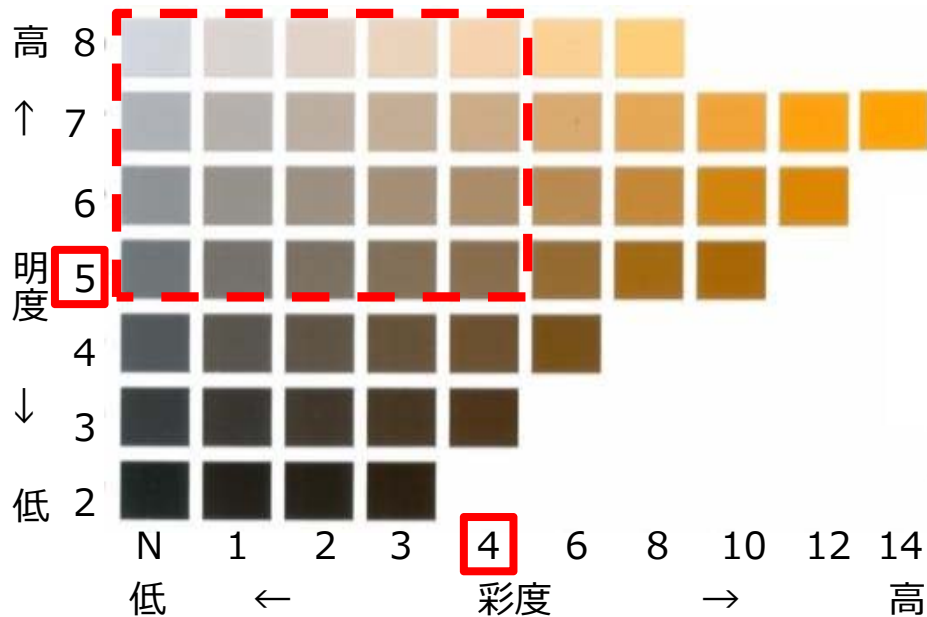
素材・色彩等を変化させることによって壁面を分節



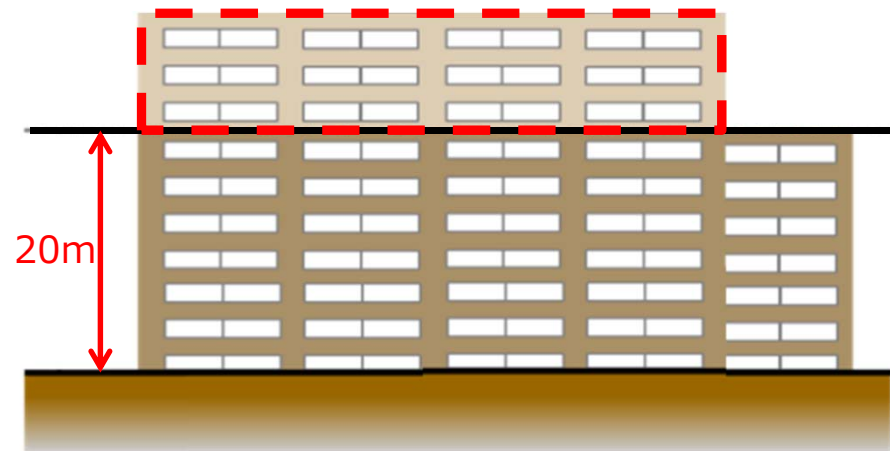
■ 建築物等の形態意匠の制限【物流・工業地区】



- 高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で明度 5 以上かつ彩度 4 以下を基調とすること。

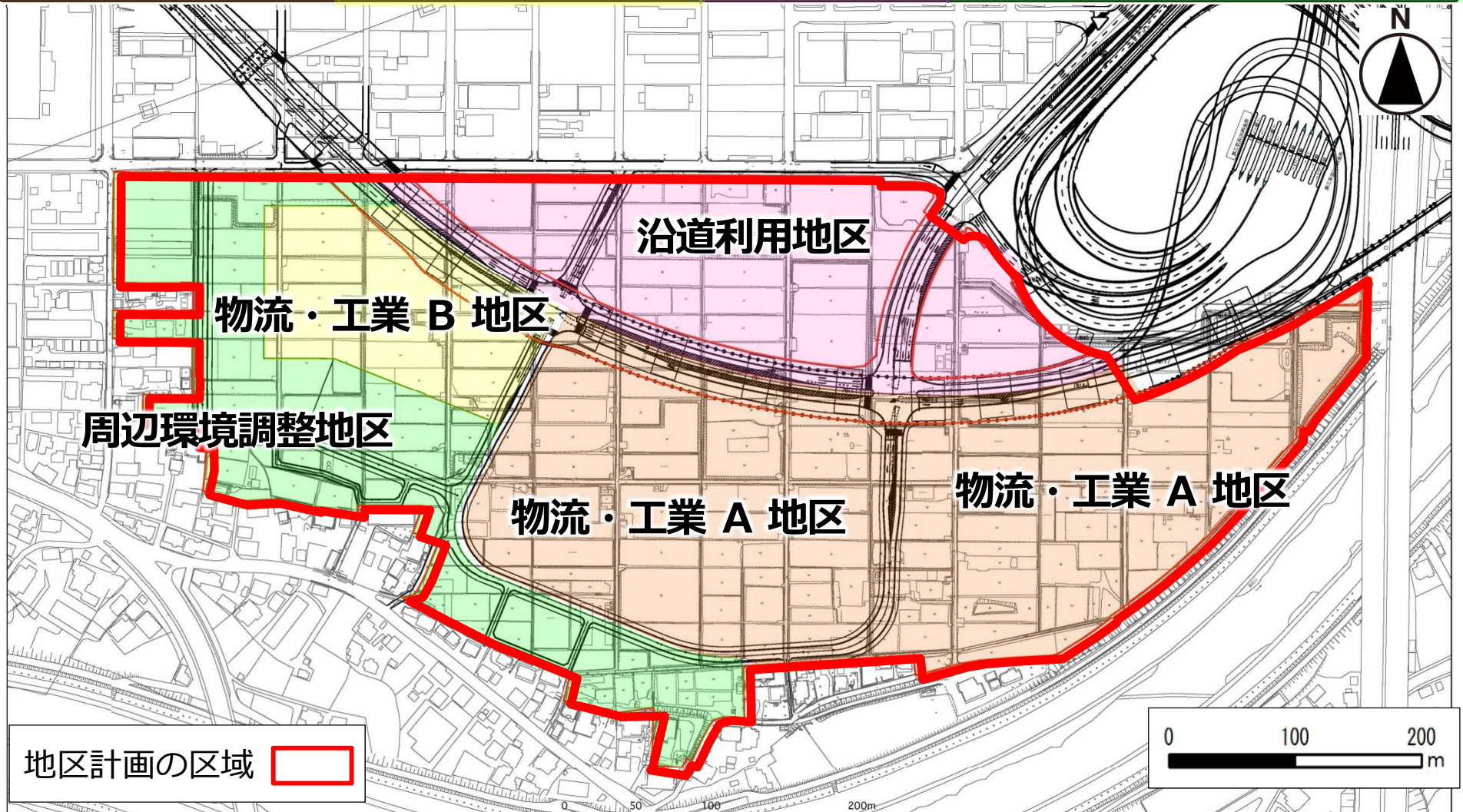


【マンセル表色系で明度 5 以上かつ彩度 4 以下】



■ 建築物の緑化率の最低限度

物流・工業 A 地区	物流・工業 B 地区	沿道利用地区	周辺環境調整地区
	22.5 %	15.0 %	1,000㎡未満の敷地：10.0 % 1,000㎡以上の敷地：22.5 %



地区計画の区域

■ 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です。

準工業地域



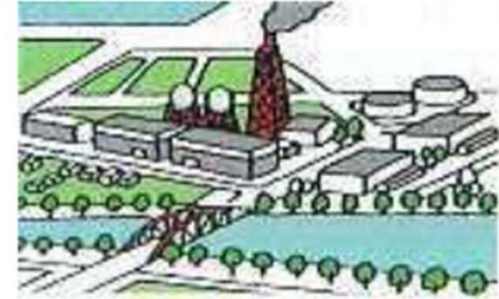
主に**軽工業の環境悪化の恐れのない工場の業務の利便性を図る地域**です。

工業地域



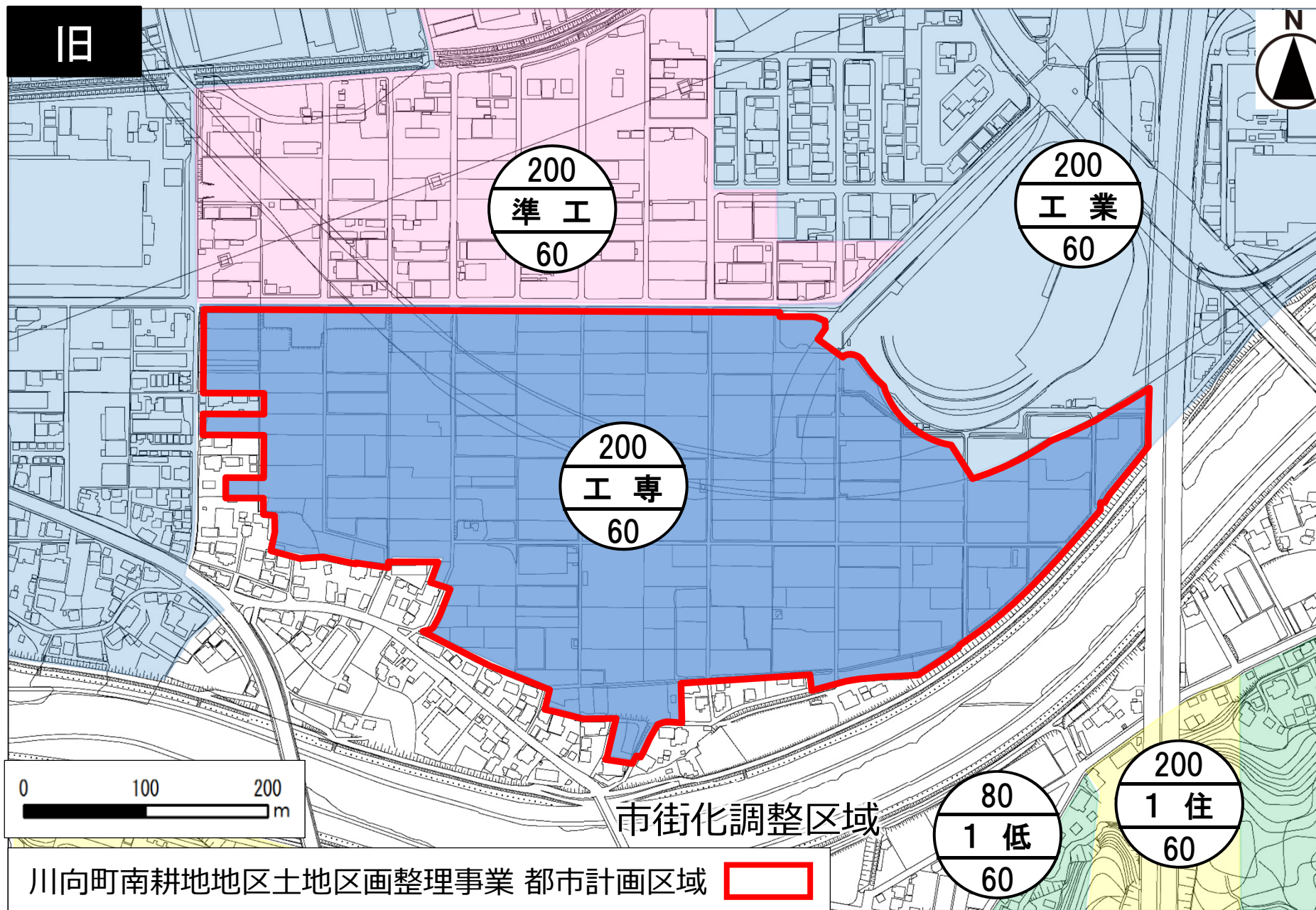
主として**工業の業務の利便の増進を図る地域**です。

工業専用地域

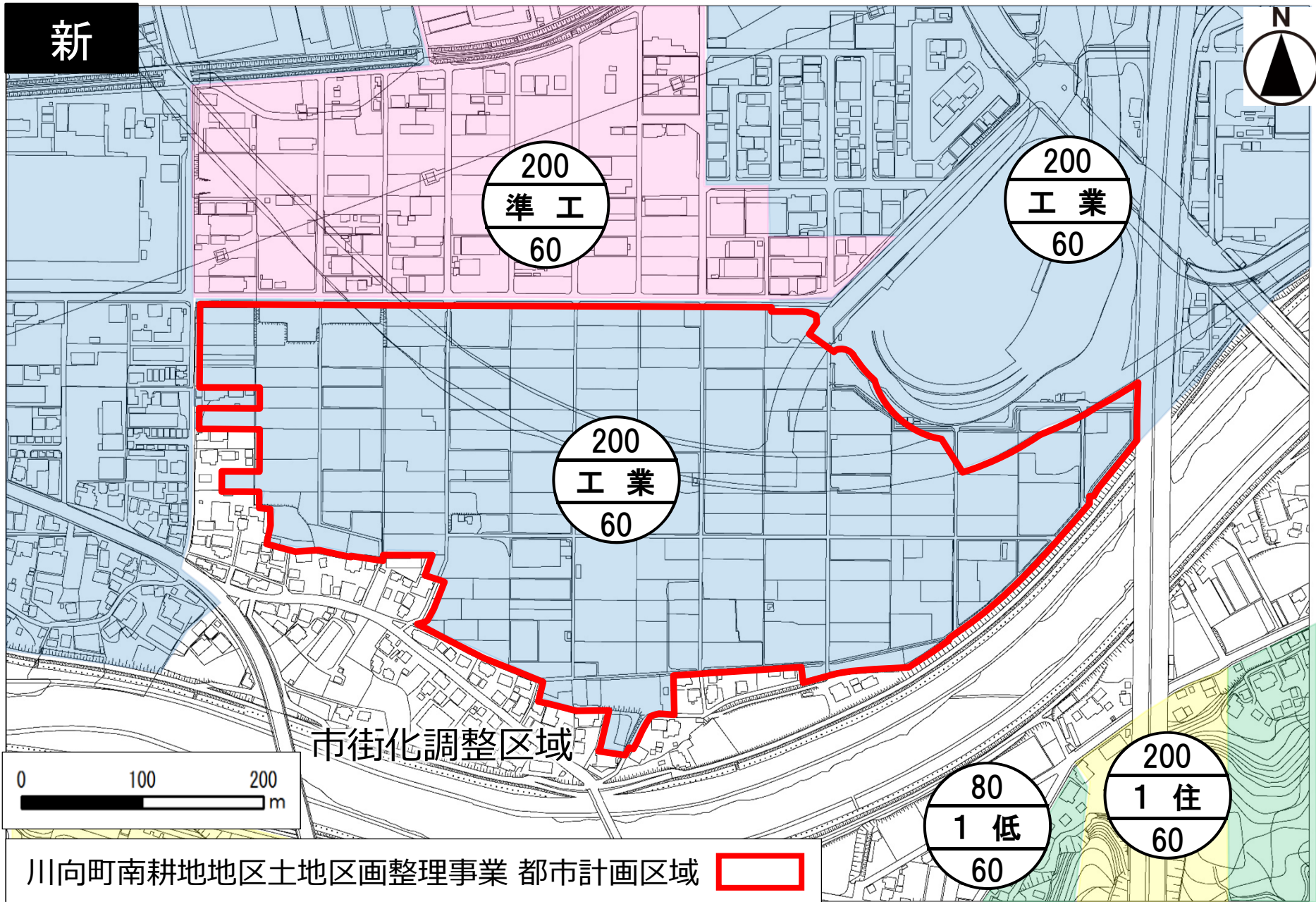


専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。

■ 用途地域の変更 < 変更前 >



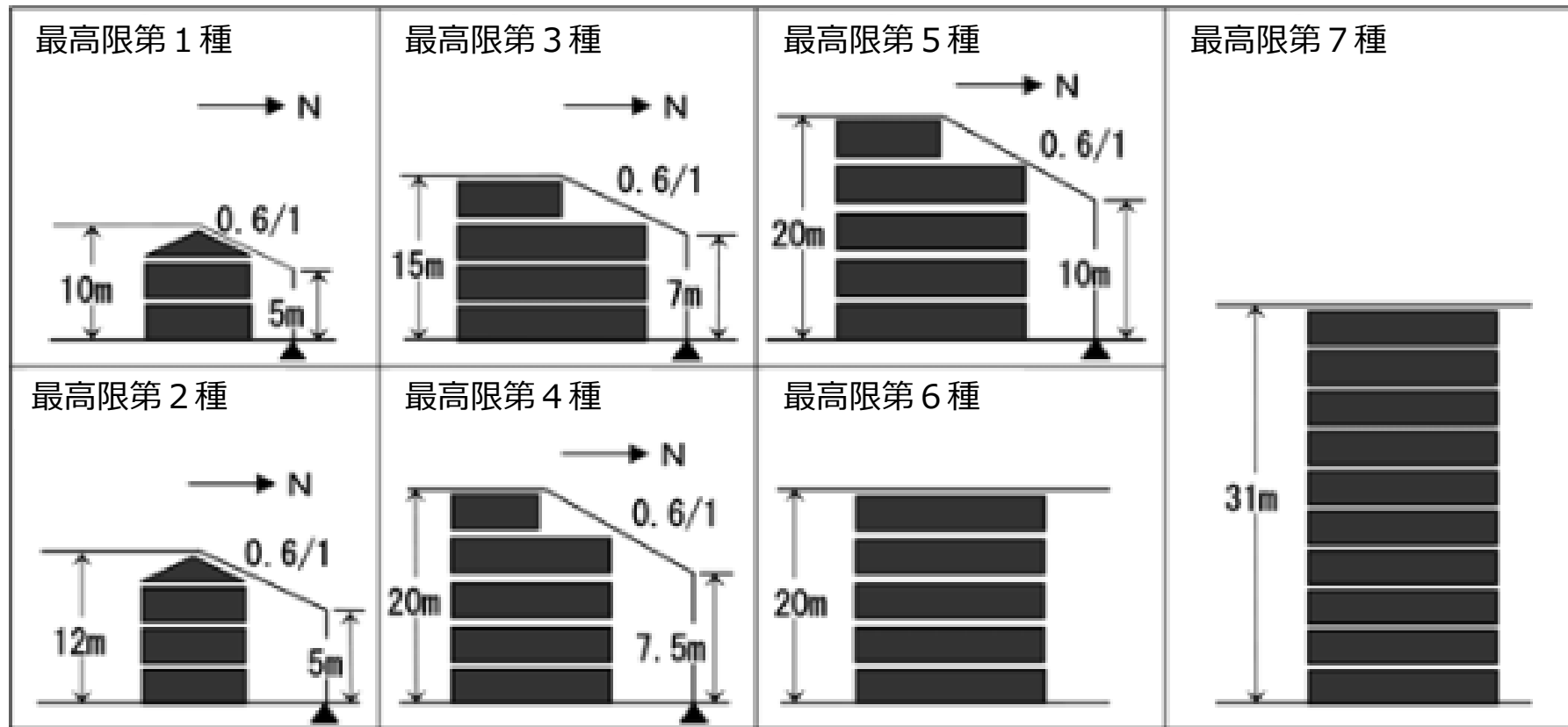
■ 用途地域の変更 < 変更後 >



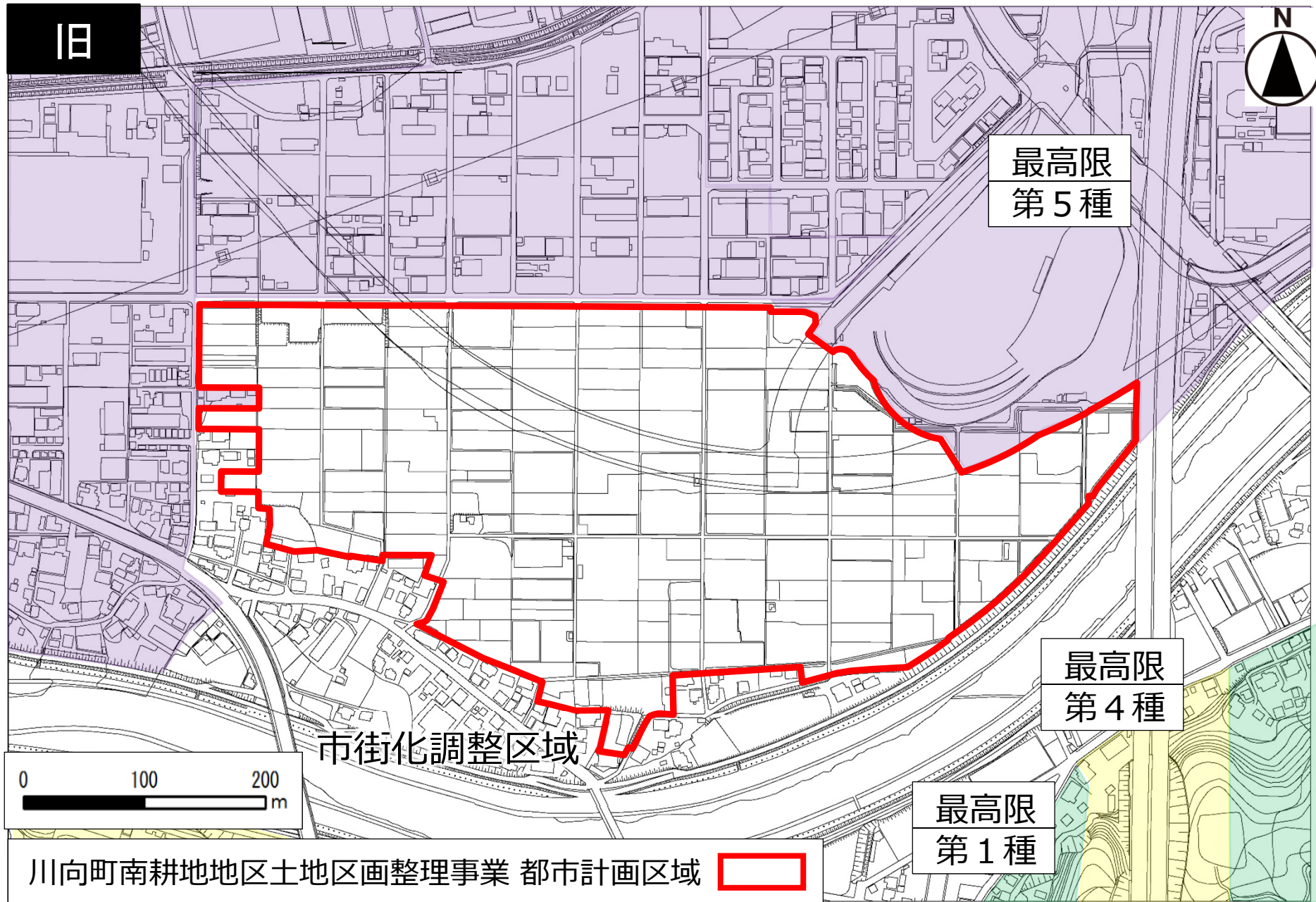
■ 高度地区とは？

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**のことです。

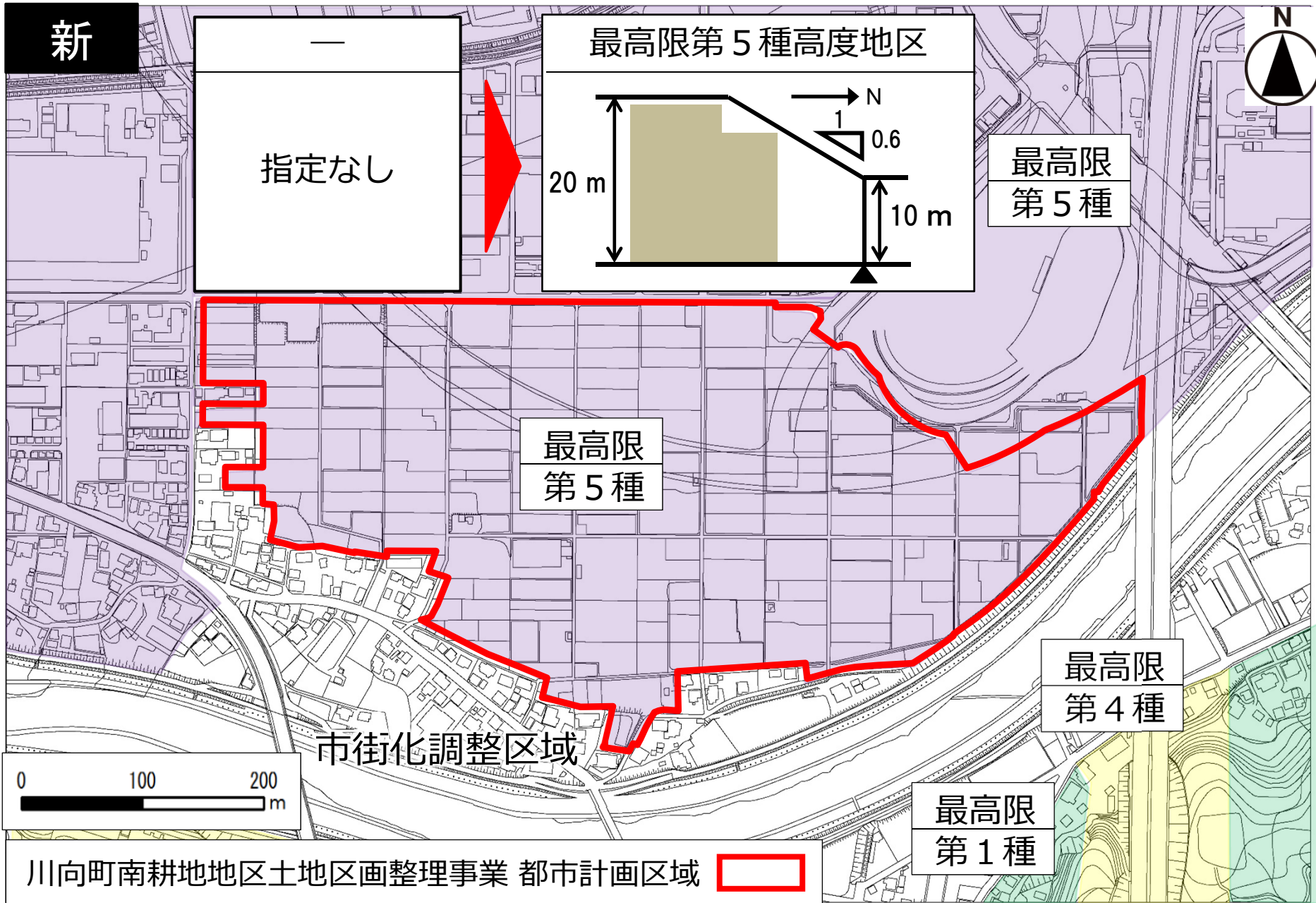
横浜市では、下表のとおり **7種類の最高限高度地区**を設けています



■ 高度地区の変更 < 変更前 >



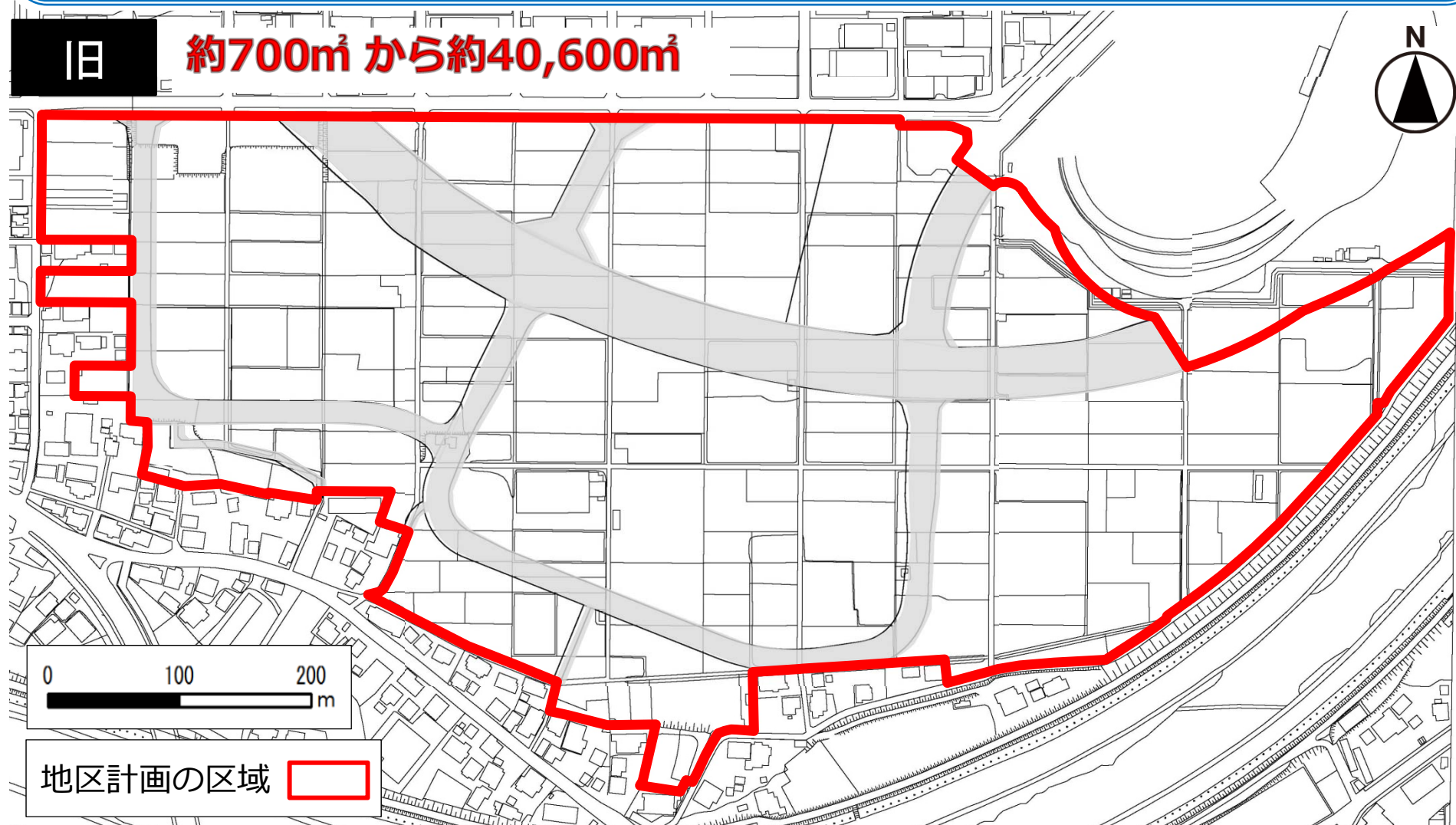
■ 高度地区の変更 <変更後>



■ 土地区画整理事業の変更 <1>

49

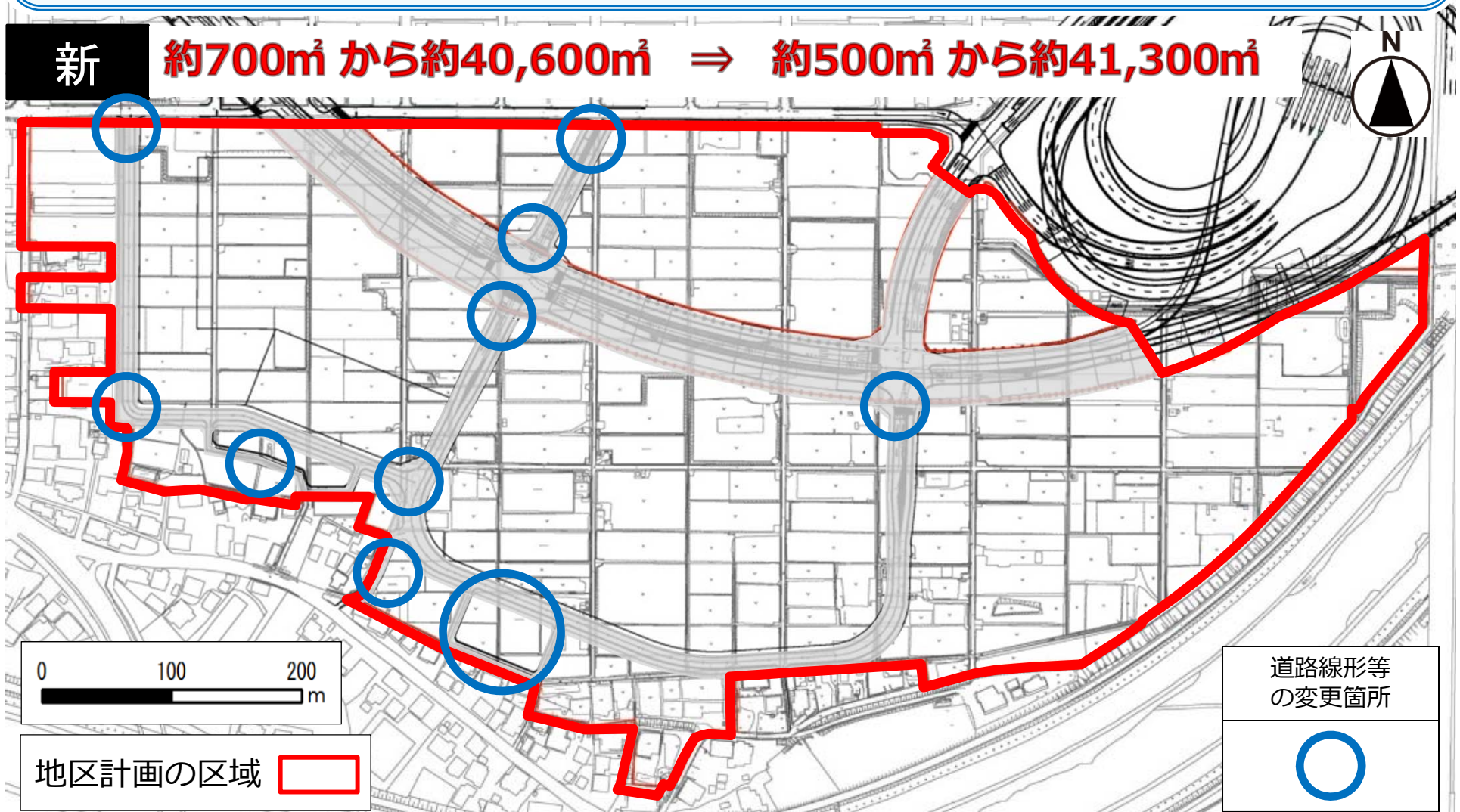
道路線形等の変更に伴い、都市計画決定した土地区画整理事業により定めた**街区の規模等を変更します。**



■ 土地区画整理事業の変更 <2>

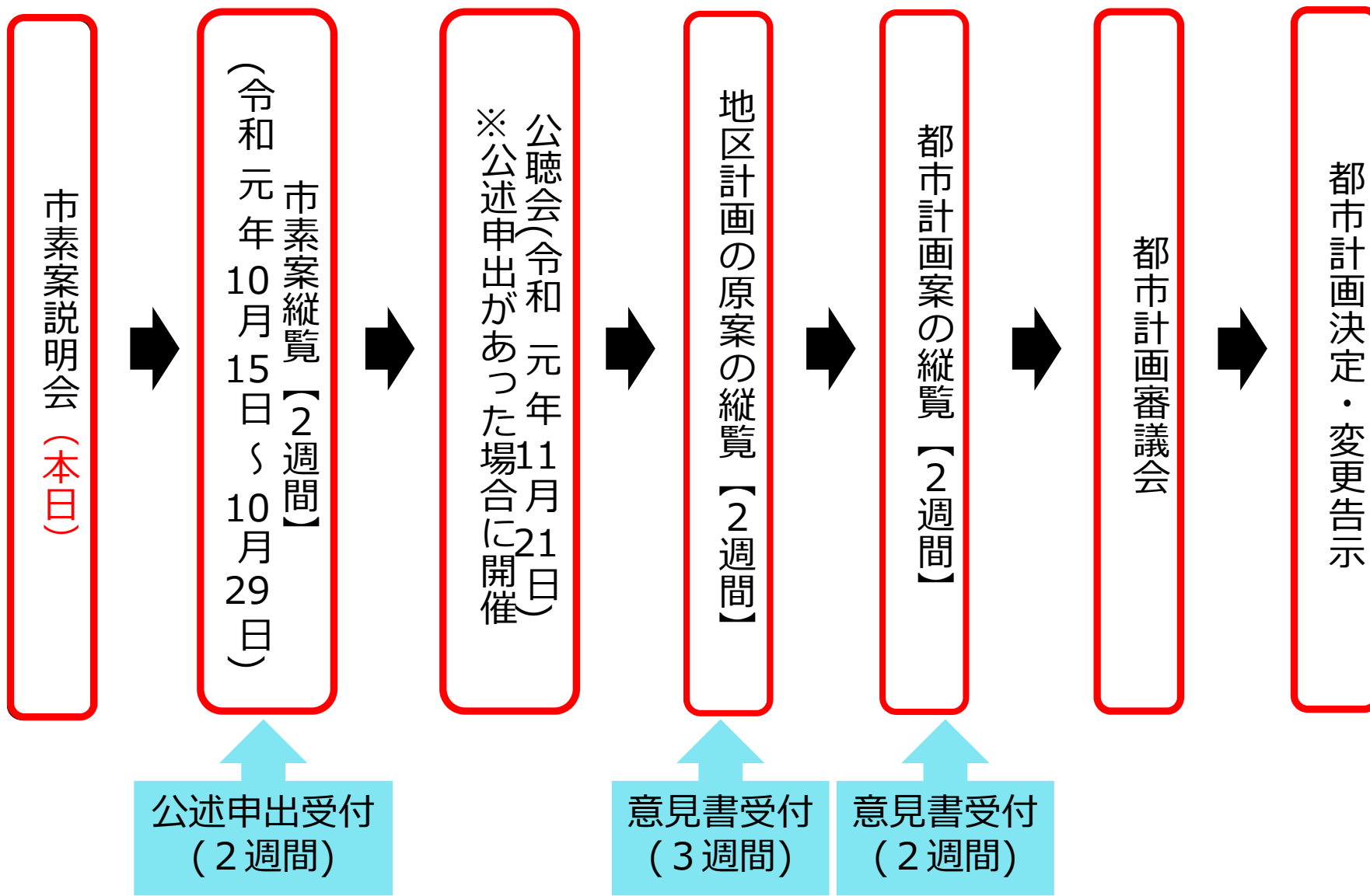
50

道路線形等の変更に伴い、都市計画決定した土地区画整理事業により定めた**街区の規模等を変更します。**



今後の都市計画手続

■ 今後の都市計画手続



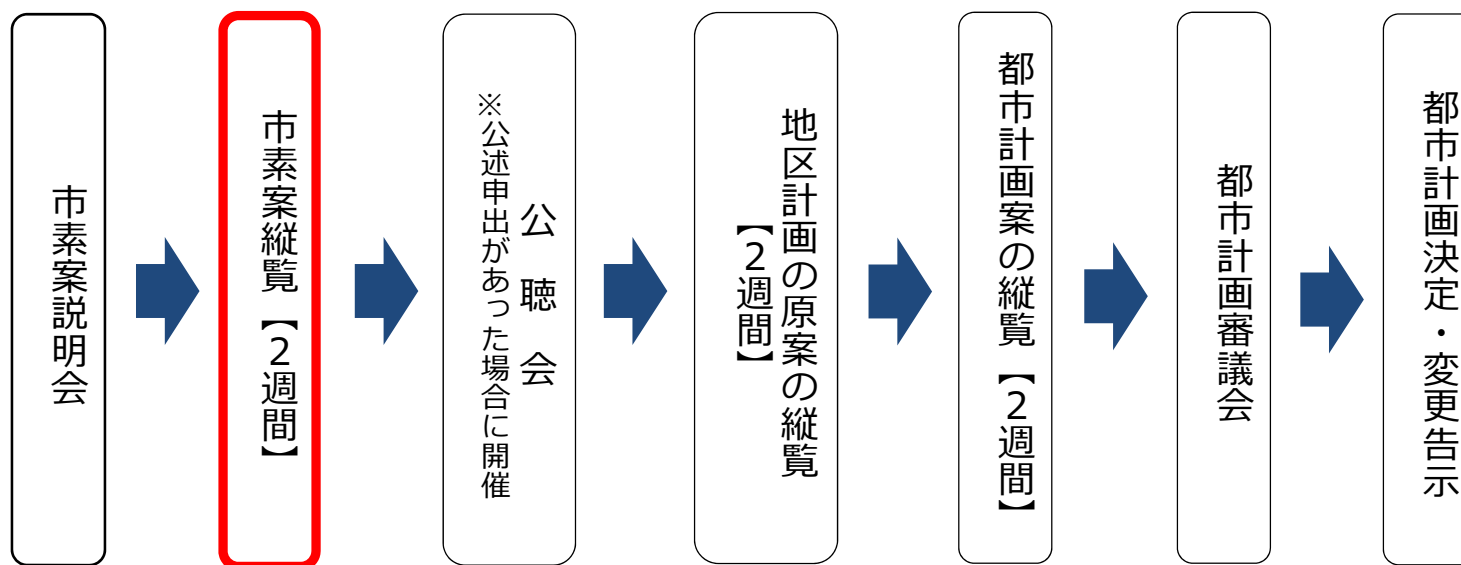
※土地所有者等のみ

■ 今後の都市計画手続

< 都市計画市素案の縦覧 >

期 間	令和元年10月15日(火) から10月29日(火) まで (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

- ◆ 都筑区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」が閲覧できます。
受付時間 午前8時45分～午後5時まで
- ◆ 横浜市ホームページに「都市計画市素案の概要」を掲載します。



■ 今後の都市計画手続

< 公述の申出 >

申出期間 (※期間必着)	令和元年10月15日(火) から 10月29日(火) まで 土・日・祝日を除く 午前8時45分 から 午後5時15分
申出方法	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから申請手続</p> <p>② 書面(郵送又は持参) 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出</p> <p>◆ 申出期間最終日 10月29日(火) 午後5時15分 申請完了又は必着</p>
公述申出書	<p>◆ 横浜市ホームページからダウンロード</p> <p>◆ 縦覧場所 (都市計画課) 窓口で配布</p> <p>◆ 閲覧場所 (都筑区区政推進課) 窓口で配布</p>

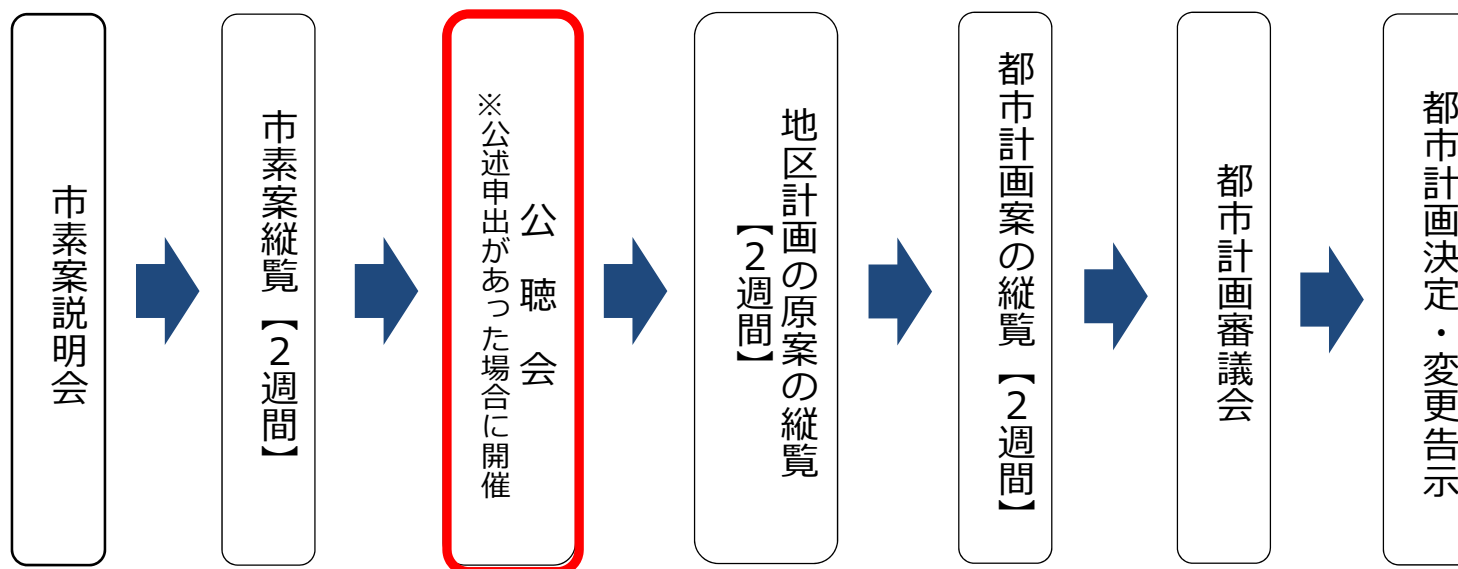
※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。

■ 今後の都市計画手続

< 都市計画公聴会 > ※ 公述申出があった場合のみ開催

日時	令和元年11月21日(木) 午後7時開始
場所	都筑公会堂

- ◆ 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、
10月31日(木)以降に、横浜市ホームページ等でご確認ください。



< 問合せ先 >

都市計画の内容及び土地区画整理事業について

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課

横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

TEL 045 (671) 2678

都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課

横浜市中区相生町 3 丁目56番地1 KDX横浜関内ビル14階

TEL 045 (671) 2657