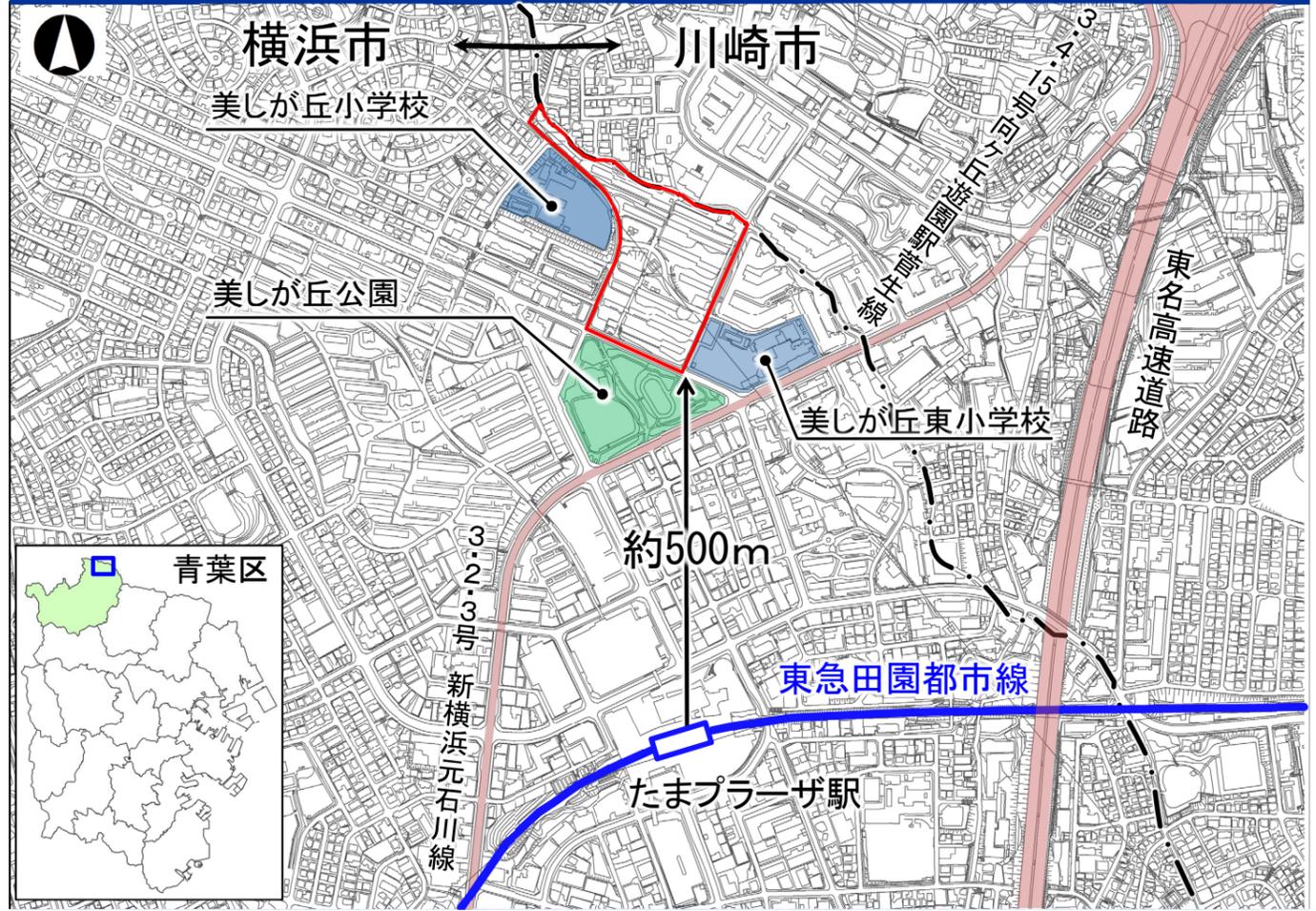
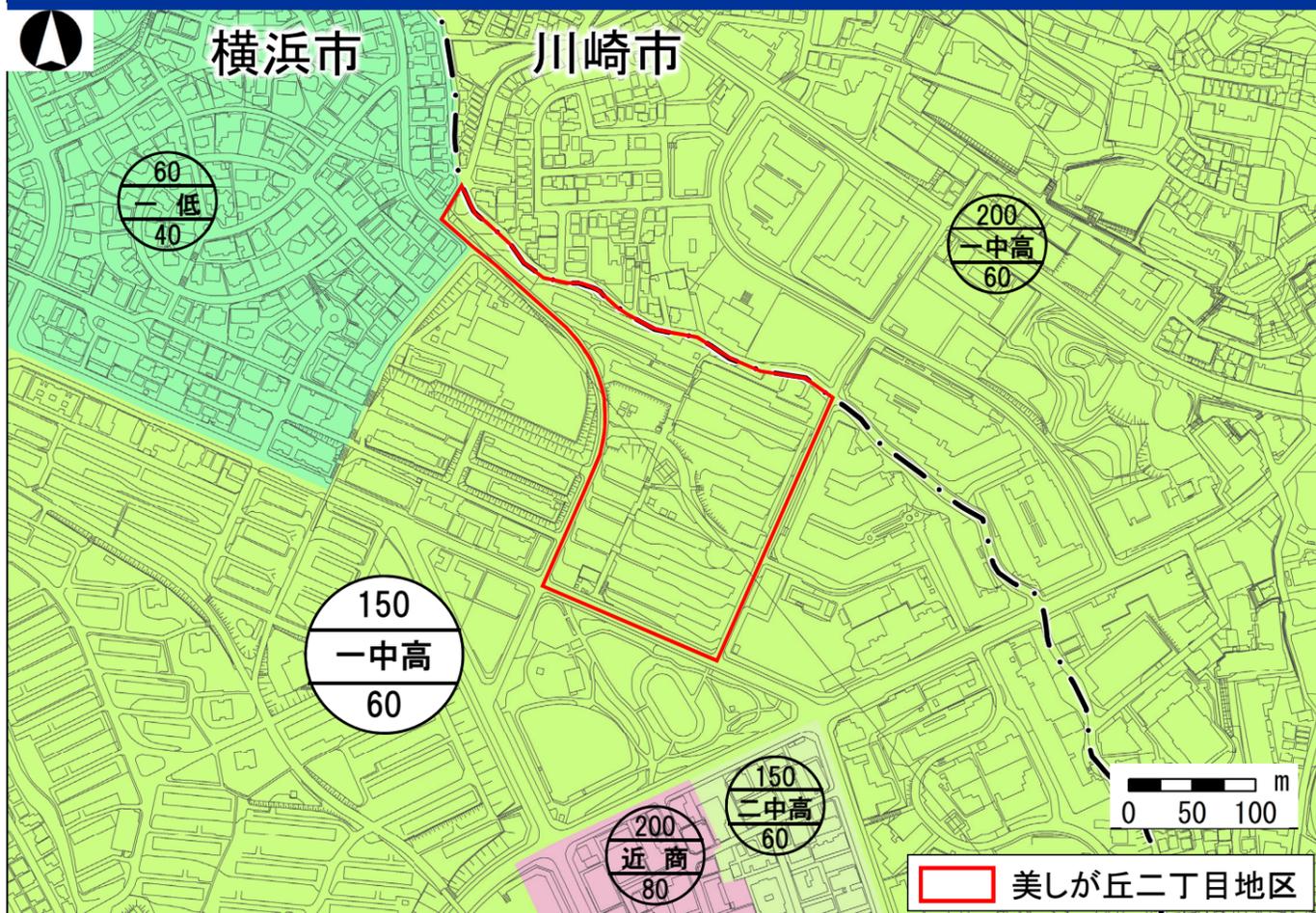


- 議第1366号 横浜国際港都建設計画
用途地域の変更
- 議第1367号 横浜国際港都建設計画
高度地区の変更
- 議第1368号 横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
青葉美しが丘二丁目地区地区計画



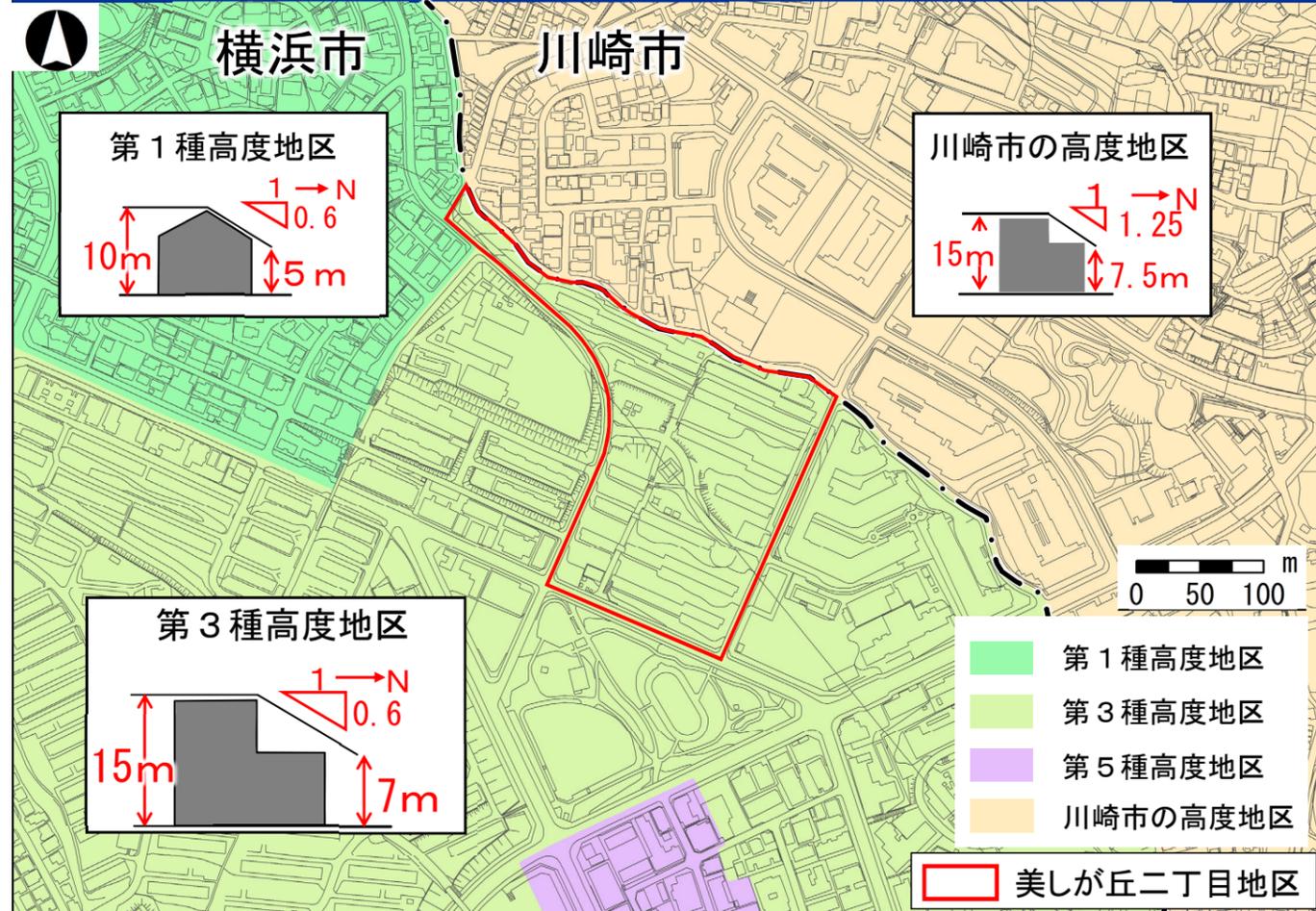
■現在の都市計画（用途地域）

5



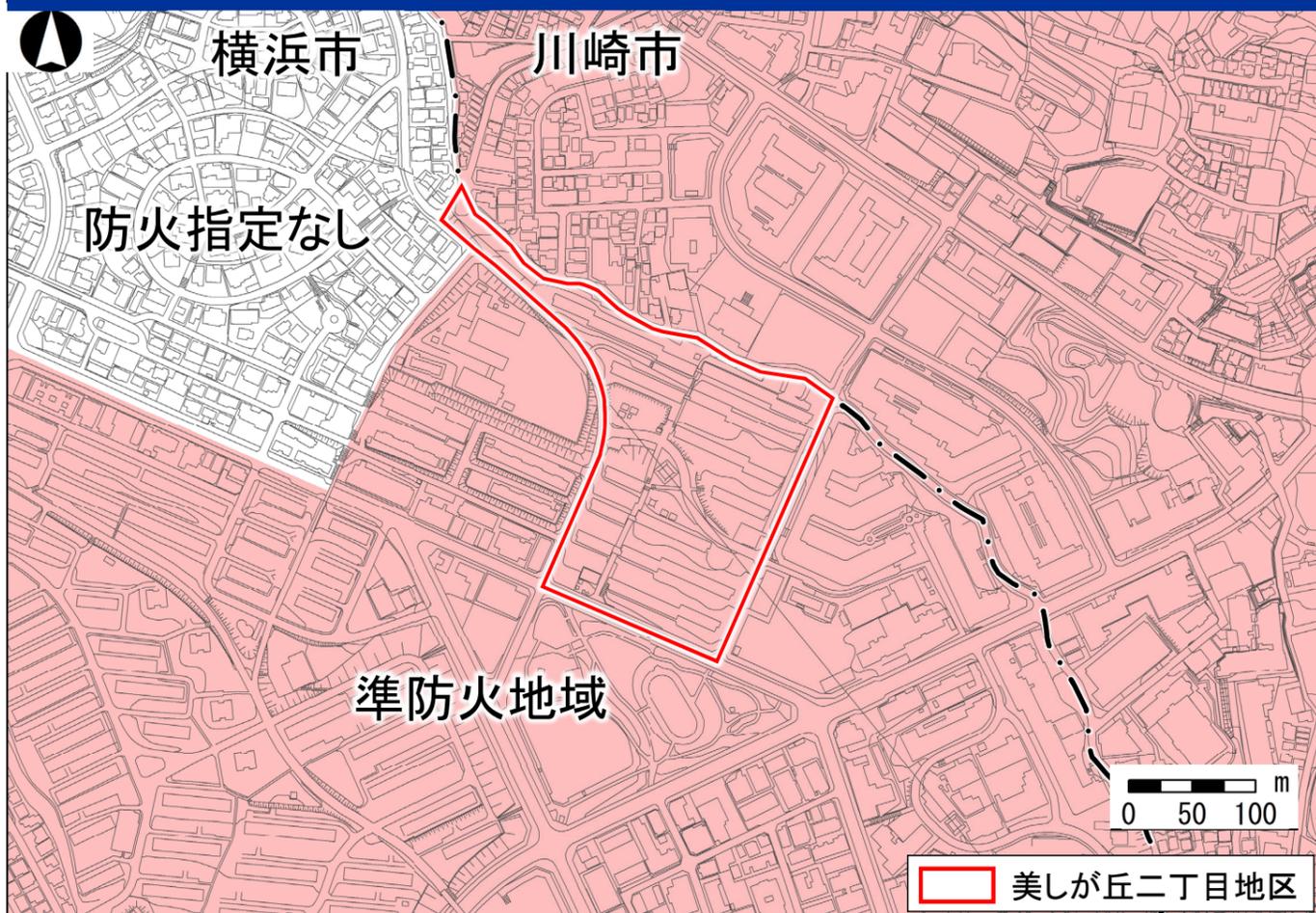
■現在の都市計画（高度地区）

6



■現在の都市計画（防火地域及び準防火地域）

7



■上位計画等

8

都市計画マスタープラン(全体構想)
(平成25(2013)年3月改定)

■郊外部の土地利用の基本方針

駅周辺の生活拠点においては、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し、働く、楽しむ、買うなどの機能について集積・充実を図る。

また、大規模な土地利用転換があった場合には、地域の状況を踏まえ、必要な機能の導入が図られるよう誘導するとし、特に北部方面においては、活力ある駅周辺形成に向けた土地利用の誘導、良好な居住環境を継続的に維持・確保するため、建築協定や地区計画等を活用した土地利用を進める。

都市計画マスタープラン 青葉区プラン
(平成29(2017)年9月改定)

第3章 テーマ別まちづくり指針

1 土地利用計画

団地の住民が住み続けられ、また、多様な世代が住まうことのできるような居住環境を確保する。

合わせて地区計画等のまちづくり手法を活用し、団地住民だけでなく、周辺住民の身近な生活支援となるような日常的な買物・サービス施設や地域の交流の場、子育て支援施設、福祉施設、地域防災に関する施設、働く場等の整備についても誘導する。

平成23年12月 (2011年) 国から横浜市が「**環境未来都市**」に選定される。「環境未来都市」の主要プロジェクトである**持続可能な住宅地モデルプロジェクトの対象に東急田園都市線沿線地域が位置付けられた。**

平成24年4月 (2012年) 横浜市と東急電鉄が東急田園都市線沿線地域を対象に**次世代郊外まちづくりの推進に関する協定の締結**

【協定内容（一部抜粋）】

- 目的
郊外住宅地における様々な課題の顕在化への危機感を共有し、次世代へ引き継ぐまちづくりを共同で推進。
- 対象エリア
東急田園都市線沿線の郊外住宅地を対象とし、地域の市民、関係する諸団体と協議のうえ、モデル地区を選定し、個別プロジェクト等を実施。

田園都市線駅周辺のまちづくりプラン
(令和2(2020)年3月改定)

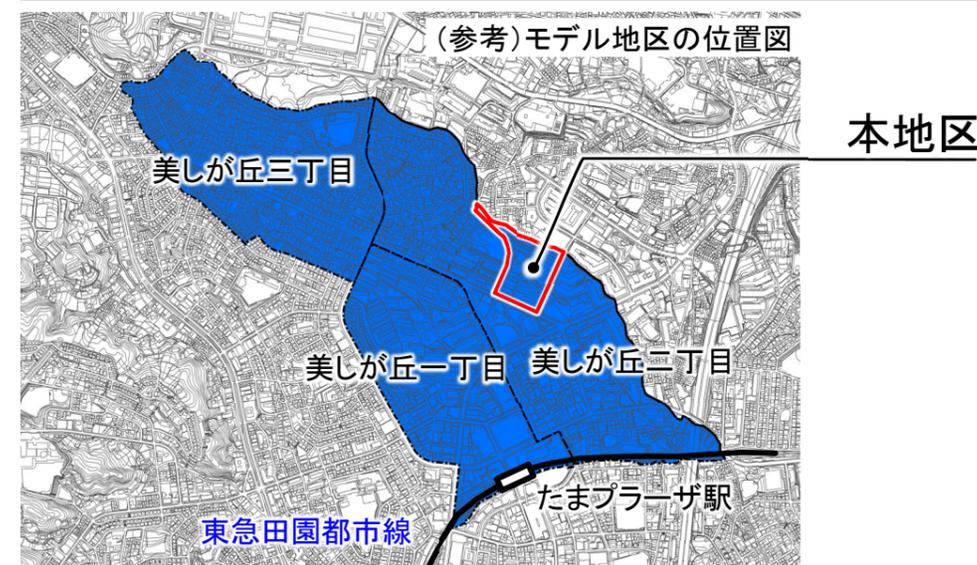
「田園都市線駅周辺のまちづくりプラン」とは東急田園都市線沿線の各駅周辺のまちづくりの方向性について、青葉区独自で策定したまちづくりプラン

《たまプラーザ駅周辺地区 まちづくりプラン》

職住近接の実現に向けて、企業の事務所やサテライトオフィス、SOHO等の業務機能の立地を誘導するとともに、多様な世代が豊かなライフスタイルやワークスタイルを実現できるよう、子育て支援や高齢者支援の機能を維持・向上するとともに、子育て中の方や、様々な活動に意欲的な高齢者、新しい働き方を志向する若者などが活躍できる場の創出を推進する。

平成25年6月 (2013年) 横浜市と東急電鉄が、美しが丘1～3丁目をモデル地区として、**次世代郊外まちづくり基本構想2013**を策定

次世代郊外まちづくりを推進していく上での暮らしと住まいのコンセプト
⇒「**コミュニティ・リビング・モデル**」の実現



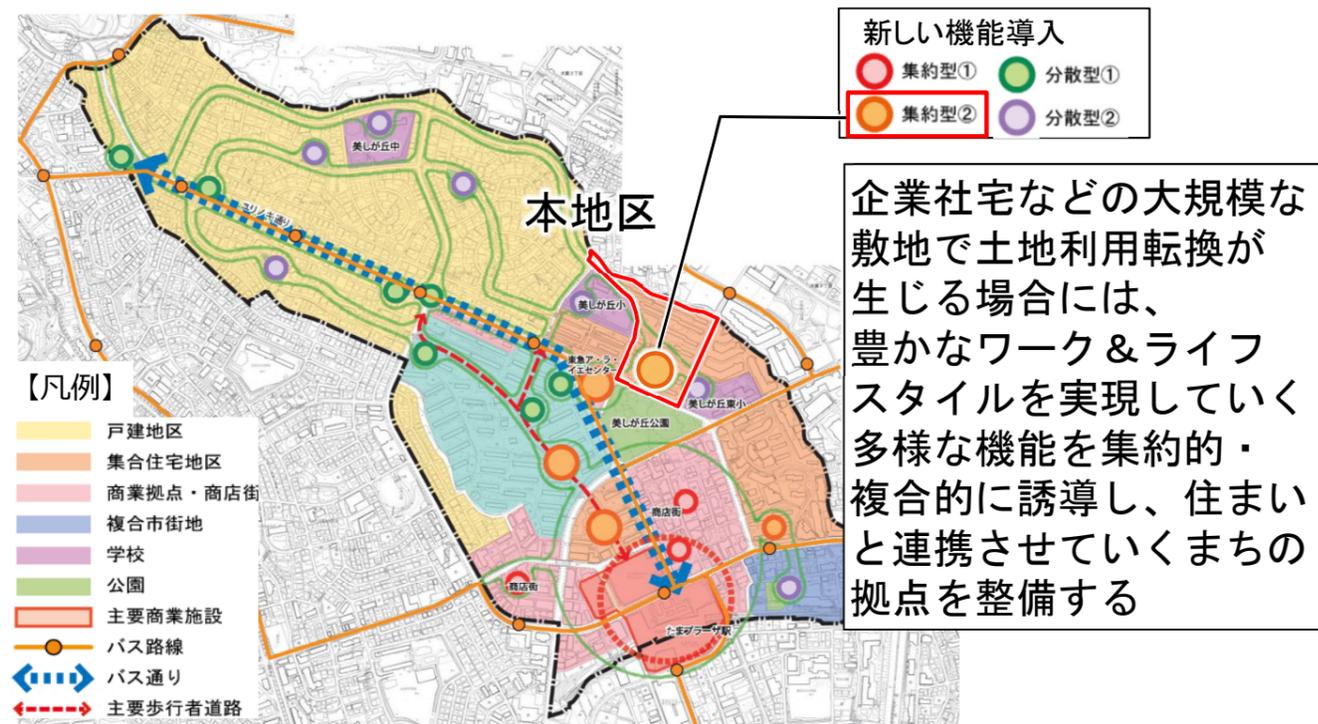
「コミュニティ・リビング・モデル」とは

住まいから歩ける範囲に暮らしに必要な機能を
 (就労、買い物、福祉、医療、子育て、コミュニティ活動など)
 空家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して
 適切に配置し、それらを連携させていくという考え方



【出典】次世代郊外まちづくり基本構想2013 —東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョン— (平成25年6月19日)

平成25年12月 (2013年) 次世代郊外まちづくり基本構想2013のリーディングプロジェクトとして、横浜市と東急電鉄が暮らしと住まいのグランドデザインを策定



■本地区の動き

平成29年3月 (2017年) 国家公務員共済組合連合会が土地所有者である日本郵政株式会社の社宅の用途廃止決定

土地所有者による土地の公募売却が実施される予定。
 今後新たな土地利用が見込まれる。

※本地区の開発計画および開発事業者は未定。

本市として、周辺の住環境に配慮しながら、コミュニティ・リビング・モデルを実現するため土地所有者の協力を得た上で、
土地の売却の前に、都市計画を定める。

■決定・変更する都市計画の全体像

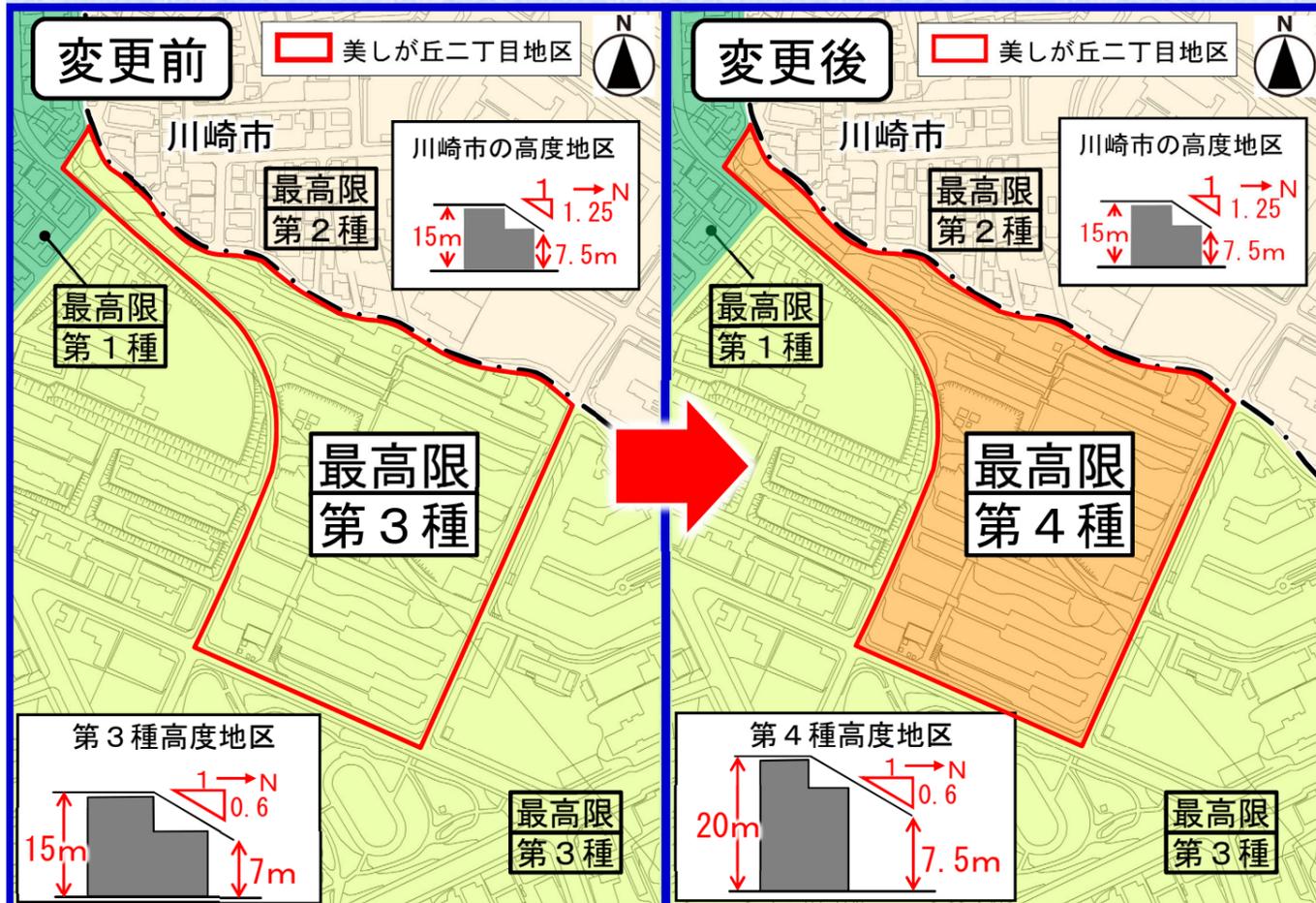
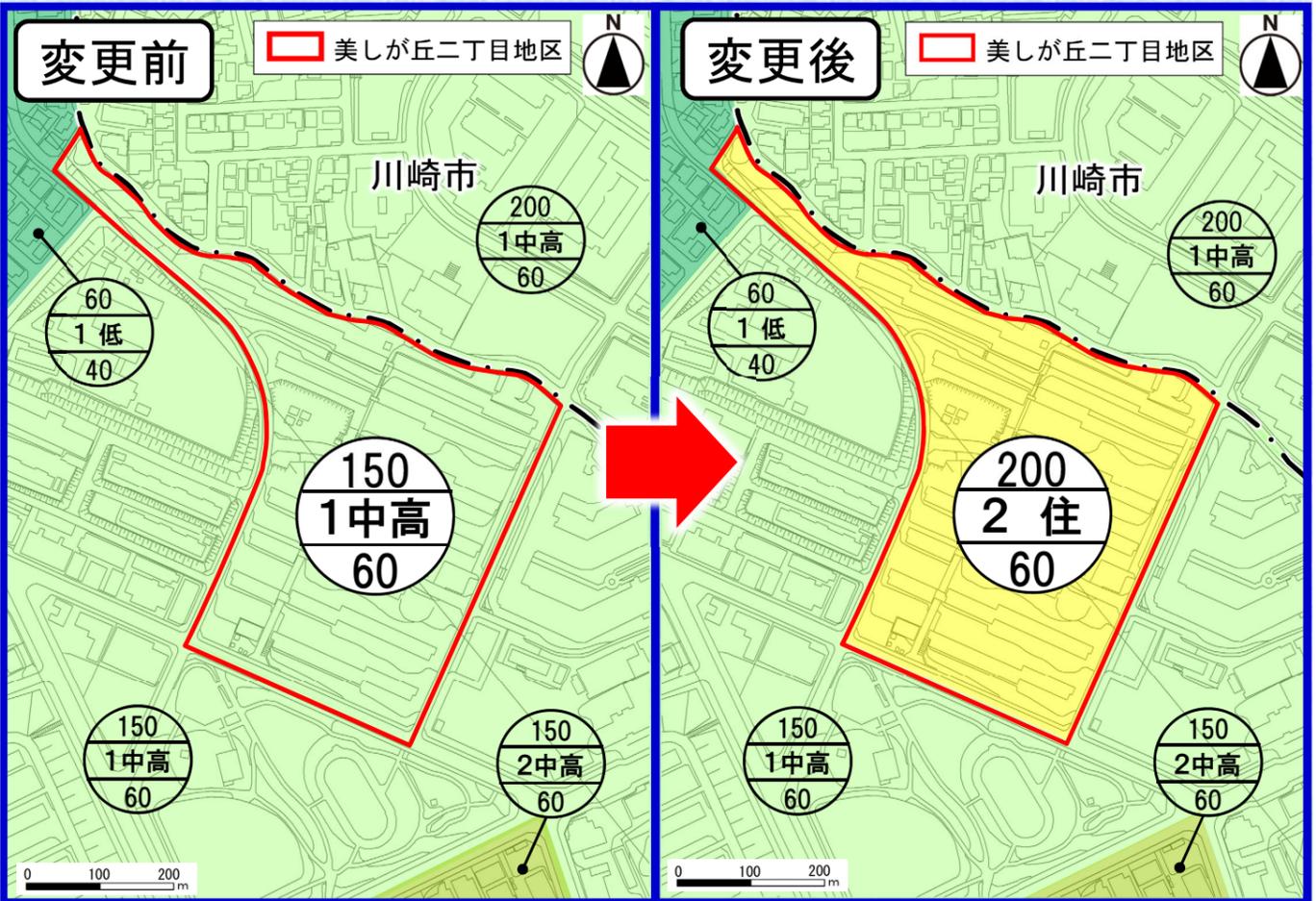
コミュニティ・リビング・モデルの実現に向け、
 ・本地区のまちづくりに資する建物用途の誘導
 (就労、買い物、福祉、子育てなどの暮らしに必要な機能)
 ・地区内外をつなぐ歩行者空間等の整備
 を図るため、

用途地域と高度地区を変更するとともに、地区計画を定めることにより、
 本地区のまちづくりに資する建物用途に関しては、容積率と高さを現行の制限より緩和し、
 本地区のまちづくりに資する建物用途以外の用途に関しては、現行の制限と同等とする。
 また、地区施設に歩行者空間等を定める。

1 用途地域の変更

2 高度地区の変更

3 地区計画の決定



◆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
- ・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

- ・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
- ・建築物の建蔽率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・建築物の建築面積の最低限度
- ・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
- ・垣又はさくの構造の制限
- ・建築物の緑化率の最低限度

大規模な社宅の廃止の機会を捉え、安全で快適な歩行者空間の形成を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用による地域に必要な機能の誘導、脱炭素社会の推進を目指すとともに、地域内の連合自治会、商店会、エリアマネジメント組織その他の組織等で行われる取組等の連携を図りながらまちづくりを進め、緑豊かで、多世代かつ多様な住民が、暮らし、交流し、働き、活躍するまちへの再生を目標とする。

コミュニティ・リビング・モデルの実現に向け、業務や生活支援などの機能を誘導するとともに、**美しが丘公園**に面する**A地区**については、公園の利用者を含めた地域交流の促進やにぎわいの創出を図るため、土地の高度利用を図る。



ゆとりある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者の安全の確保を図るため、区域の東側、西側、南側及び地区内を東西に横断する道路沿いには**歩道状空地**（道路沿いに設けることが困難な部分は**歩行者用通路**）を設ける。

広場は、原則として青空とし、地域の交流や活動を促進するため、公園との連続性に配慮した位置に整備する。



■ 地区施設の配置及び規模

25

歩道状空地1

幅員3.0m 延長約550m

歩道状空地2

幅員2.0m 延長約140m

歩道状空地3

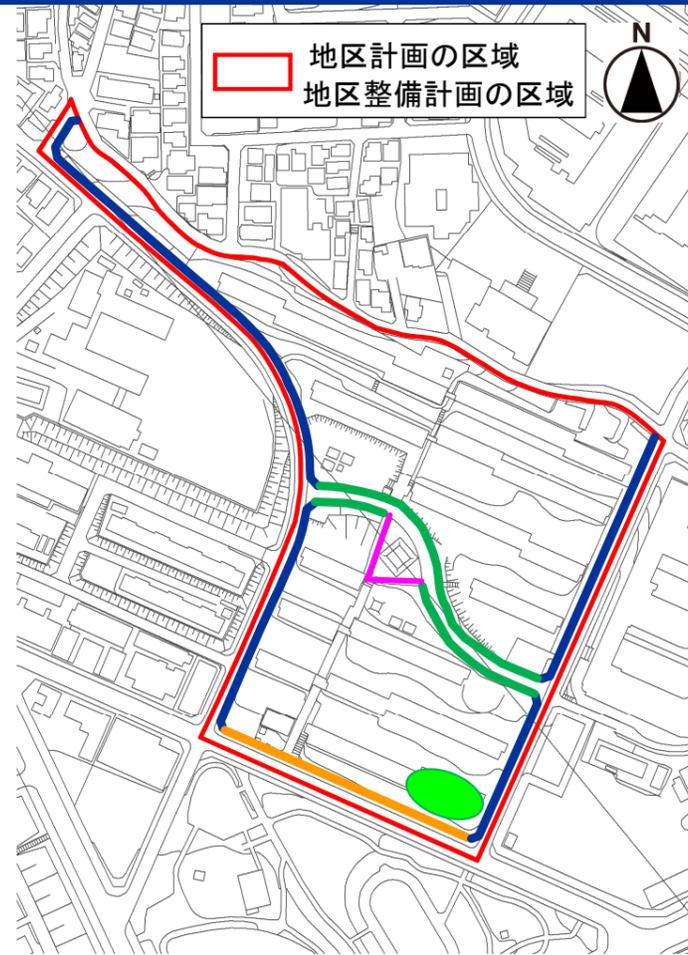
幅員2.0m 延長約280m

歩行者用通路

幅員2.0m 延長約50m

広場

約500㎡
(青空又は一部非青空)



■ 建築物等の整備の方針

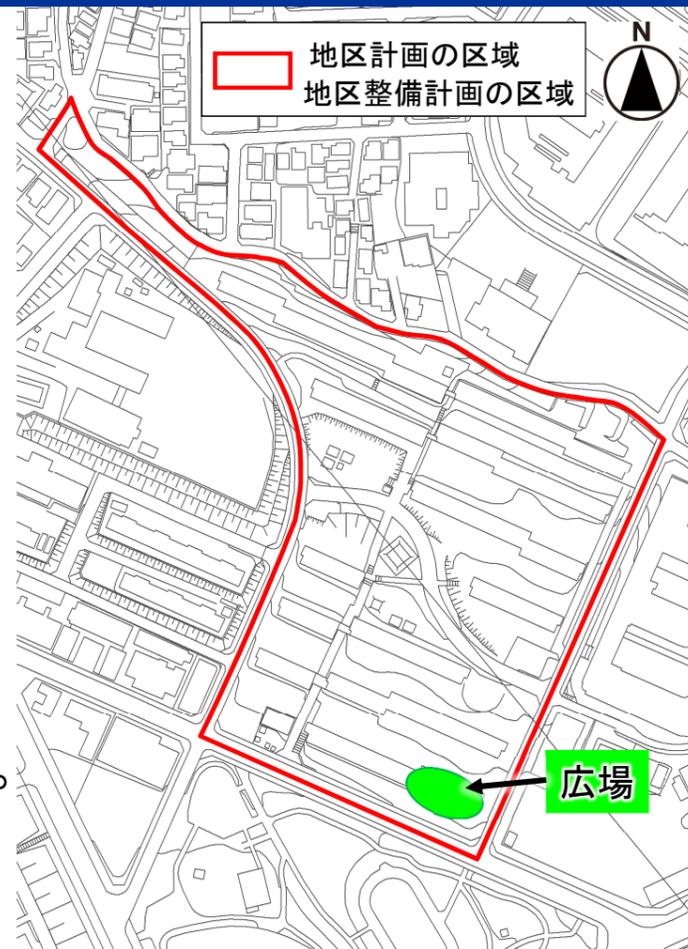
26

- 1 職住近接の実現や昼間人口の増加による地域活力の向上のため、周辺の住環境に配慮しつつ、事務所やサテライトオフィス、研究開発施設等の業務機能の立地を誘導するとともに、子育て中の市民や、様々な活動に意欲的な市民、新しい働き方を志向する市民などが豊かで充実したライフスタイルやワークスタイルを実現できるよう、教育や子育て支援、高齢者支援、就労、交流などの機能を誘導する。これらの機能を導入する場合には、区域内外の道路からわかりやすい位置に誘導する。

■ 建築物等の整備の方針

27

- 2 地区内の住環境が保全されつつ、地区施設として設ける広場で活発な活動が行われるよう、広場に面して住宅を設ける場合は、**広場**からの視線の遮蔽や防音のため、開口部の向きや設え等で適切な措置を講じるものとする。



■ 建築物等の整備の方針

28

- 3 脱炭素社会の形成の推進のため、省エネルギー性能の高い設計とするとともに、再生可能エネルギー等の導入やCASBE E横浜の環境性能についてAランク以上の評価とする等、建築物が周辺地域に与える環境負荷の軽減を図る。
- 4 周辺の住環境に配慮しつつ、コミュニティ・リビング・モデルの実現に資する機能を誘導するため並びに都市計画法第12条の8及び建築基準法第68条の5の3の規定に基づき、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、

- ・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
- ・建築物の建蔽率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・建築物の建築面積の最低限度
- ・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
- ・垣又はさくの構造の制限
- ・建築物の緑化率の最低限度

について定める。

- 1 美しが丘公園や街路樹、学校、周辺敷地などのまとまりのある緑と調和し一体となった、緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、積極的な緑化を推進する。
- 2 地区内では建築物と緑の調和を図り、高木と中低木を組み合わせた量感のある植栽を行う。
- 3 年間を通じて良好な景観を創出するため、四季の移ろいを感じることでできる樹種の選定に配慮する。
- 4 本地区内外における緑豊かな歩行者空間の形成、建築物や工作物の圧迫感の軽減及び地区内の住環境の保全を図るため、歩道状空地及び歩行者用通路沿いには高木等を中心に連続的な緑化を図る。
- 5 広場には、地域住民の交流の場となるよう高木等の配置による快適な緑陰空間の形成を図る。

[建築できない用途]

- 1 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗、飲食店等
- 2 工場※
- 3 ボーリング場等
- 4 自動車教習所
- 5 畜舎※
- 6 マージャン屋等
- 7 カラオケボックス等
- 8 倉庫業を営まない倉庫※
- 9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

※除外規定あり



誘導用途

「コミュニティ・リビング・モデル」の実現に資する機能

- 1.事務所
- 2.店舗、飲食店等
- 3.学校、図書館等
- 4.ホテル又は旅館
- 5.老人ホーム等
- 6.老人福祉センター等
- 7.診療所
- 8.病院
- 9.学習塾等
- 10.美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房

「誘導用途」の立地を促すため、
建物用途に応じて
「建築物の容積率の最高限度」と
「建築物の高さの最高限度」を設定

■建築物全体又は建築物の部分の容積率の最高限度

| 建物用途 | A地区 | B地区 | (参考)指定容積率 |
|---|------|------|------------------------|
| ①事務所※ <small>※事務所の居室の床面積が、事務所全体の床面積の1/4以上のもの</small> | 250% | 200% | 現行 1中高 150% |
| ②誘導用途 (①を除く) | 200% | 200% | ▼ 変更後 2住 200% |
| ③上記以外(住宅等) | 150% | 150% | |



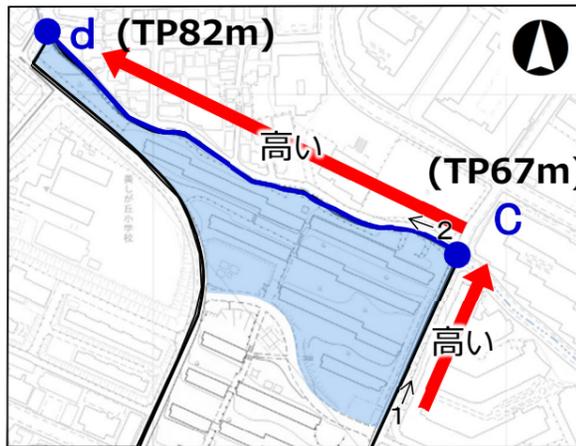
■ 建築物の高さの最高限度

| | |
|----------|--|
| 高さの最高限度 | |
| A地区 | 誘導用途を1,000m ² 以上設ける場合は、 20 m |
| B地区 | 誘導用途を500m ² 以上設ける場合は、 地盤面の高さの区分に応じて設定 |
| (参考)高度地区 | 現行 第3種(最高高さ15m) ▼ 変更後 第4種(最高高さ20m) |

斜線制限は第3種高度地区と同様



■ 建築物の高さの最高限度 (B地区)



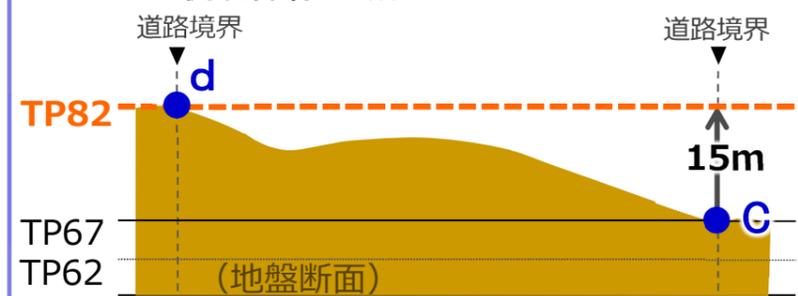
【当地区の地形の特徴】

北に向けて地盤が高い

西に向けて地盤が高い



B地区の北側境界線の断面イメージ



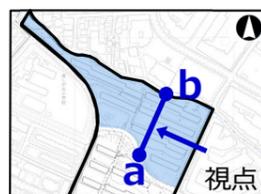
TPとは…東京湾の平均海面からの高さを示すもので、全国の標高の基準となる指標値

周辺地域への配慮として、北側の境界線上で最も低いC点の地盤面の高さTP67 mに、原則として定める高さの最高限度15 mを加えたTP82 mを高さの上限とします。

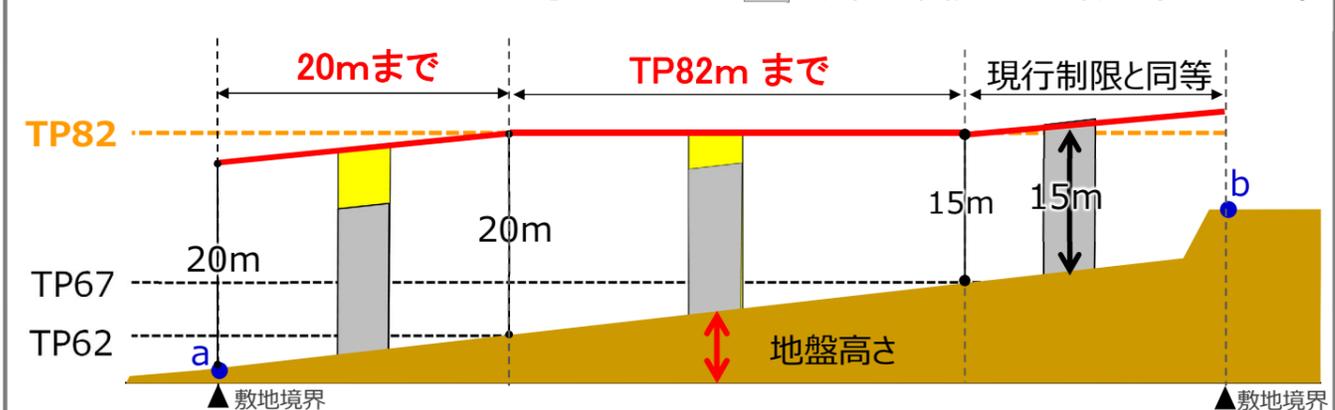
■ 建築物の高さの最高限度 (B地区)

■ 地盤面の高さの区分に応じた、建築物の高さの最高限度

| 地盤面の高さの区分 | 高さの最高限度 |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| (1)地盤面の高さがTP62mより低い場合 | 20m |
| (2)地盤面の高さがTP62m以上かつTP67m以下の場合 | TP82mから地盤面の高さを減じた数値 (15m以上20m以下) |
| (3)地盤面の高さがTP67mより高い場合 | 15m (現行制限と同等) |



B地区の南北断面イメージ図



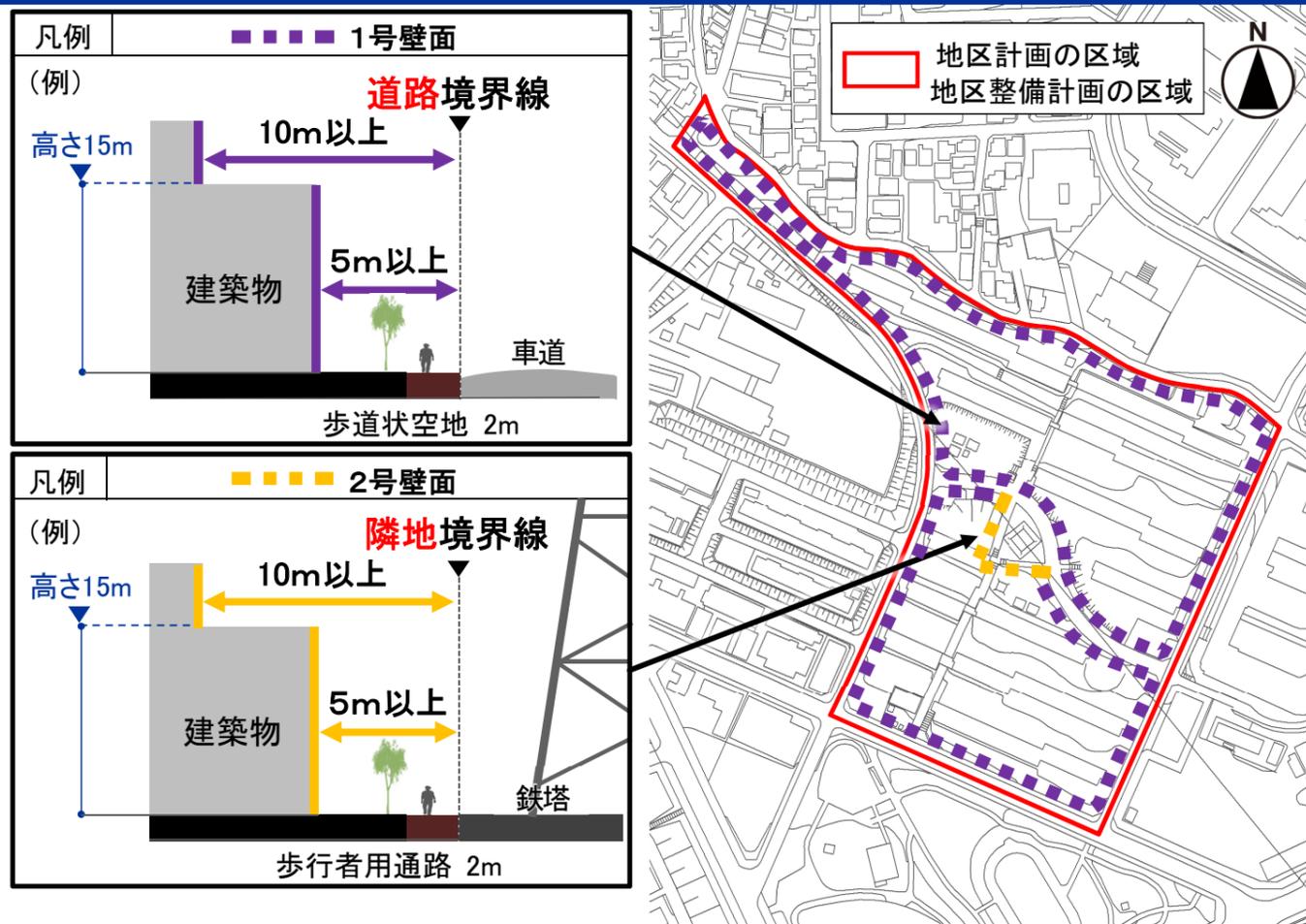
■ 建築物の容積率の最低限度等

| | |
|---------------|----------------------|
| 建築物の容積率の最低限度 | 50% |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | 60% |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 3,500 m ² |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 1,500 m ² |



■壁面の位置の制限

37



■建築物等の形態意匠の制限

38

周辺の街並みとの調和への配慮

- ・誘導用途が建築物の低層部に設けられる場合には、内部のにぎわいが周囲から望めるように配慮する。
- ・柱のデザインや素材で建築物の圧迫感を低減するように配慮する。

■垣又はさくの構造の制限

39

垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねるおそれのないものとする。

■建築物の緑化率の最低限度

40

15%



| | |
|--------|------------------|
| 公聴会の開催 | 令和3(2021)年11月15日 |
| 公述の申出 | 1名 |
| 公述人 | 1名 |

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

| | | | |
|--------|--|----|----|
| 縦覧期間 | 自 令和4(2022)年7月15日 至 令和4(2022)年7月29日 | | |
| 意見書の提出 | 賛成 | 1件 | 1名 |
| | 反対 | 0件 | 0名 |
| | その他 | 0件 | 0名 |
| | 合計 | 1件 | 1名 |

※「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照

■意見の要旨と都市計画決定権者の見解【賛成】

意見の要旨【賛成】

- A地区、B地区の「建築物等の形態意匠の制限」に、以下の項目の追記を提案する。
(5)建築物の屋根及び外壁等は、緑豊かなゆとりある周辺の生活環境と調和した、落ち着いたのある雰囲気デザインのデザイン、色彩、素材のものとする。
- 周辺の雰囲気が一変するほどの大規模開発であり、地元住民の関心度も高く、無機質な建築物は望んでいない。
緑豊かな落ち着いた住宅街にふさわしい開発に、横浜市が最後まで関わり、地元住民の意見の吸い上げにもご協力お願いしたい。

■意見の要旨と都市計画決定権者の見解【賛成】

都市計画決定権者の見解

- 本地区計画案では、緑化の方針や建築物等の形態意匠の制限などにおいて、建築物、植栽及び周辺の景観が調和し、一体となるよう方針や制限を定めています。そのため、**建築物と緑豊かなゆとりある周辺の生活環境との調和については、本地区計画案で実現できるものと考えています。**
- 具体的な建築計画については、**今後決定される事業者と本市が協議・調整を行った上で、都市計画法に基づき、「地区計画の区域内における行為の届出制度」において計画内容の確認を行います。**また、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」等の対象建築物が計画される場合には、当該法令等の手続の中で、**事業者が建築計画の内容について、周辺住民へ説明する機会があります。**