

# 都市計画市素案説明会

緑十日市場住宅団地地区地区計画の  
都市計画変更について

平成28年1月12日

横浜市

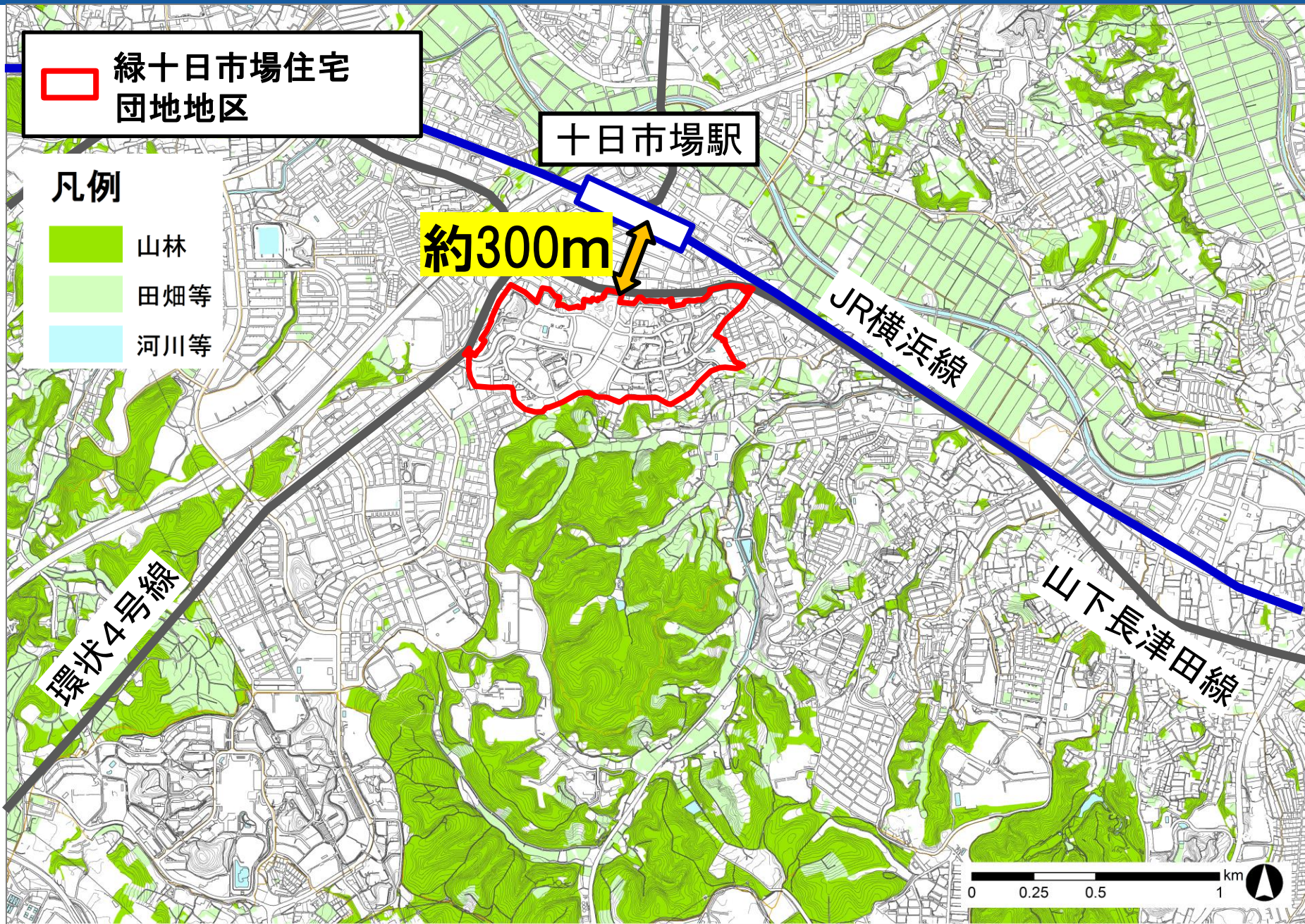
1 地区の概要

2 十日市場におけるモデル事業の概要

3 都市計画市素案の概要

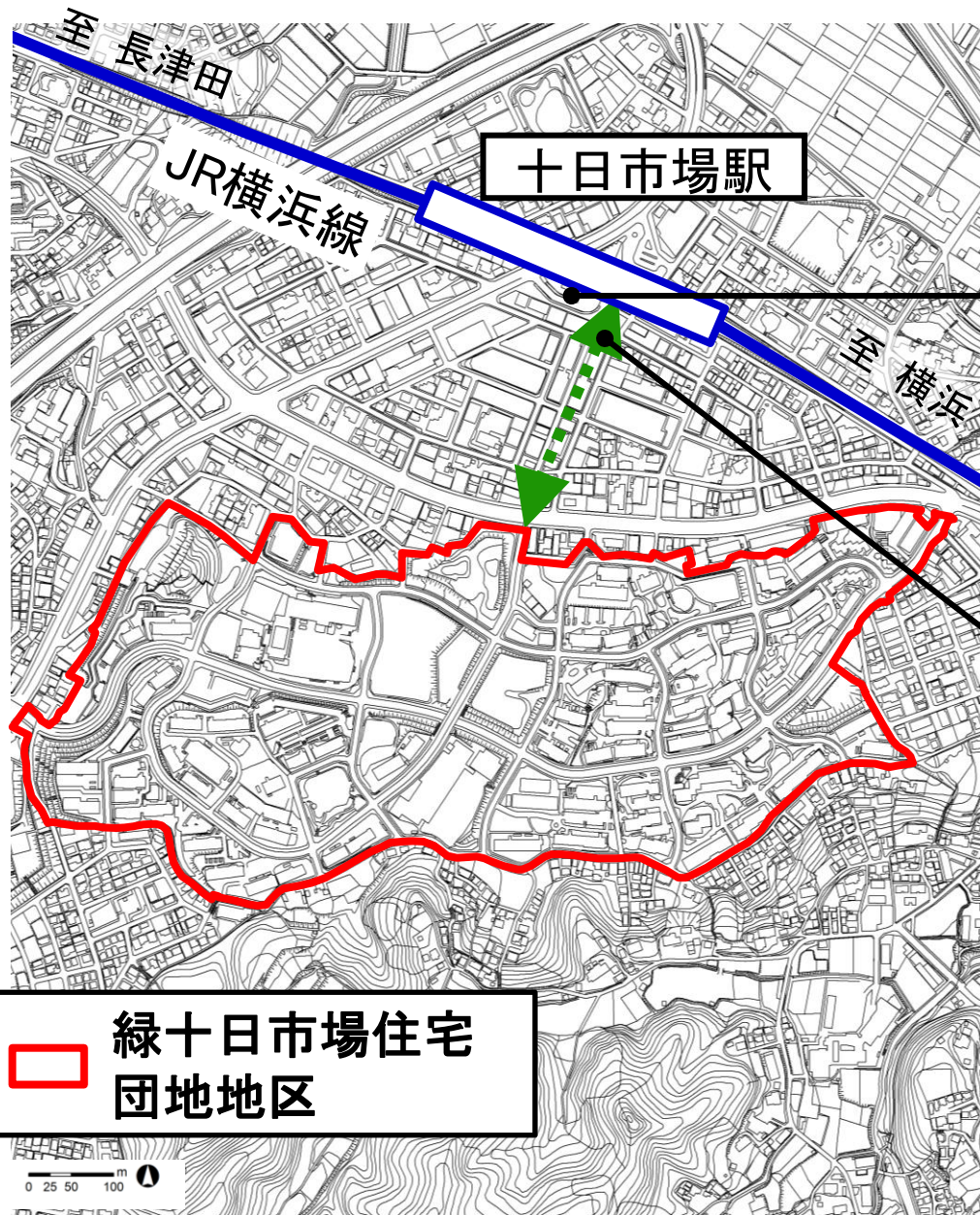
4 今後の都市計画手続

# 1 地区の概要









十日市場南側 駅前広場

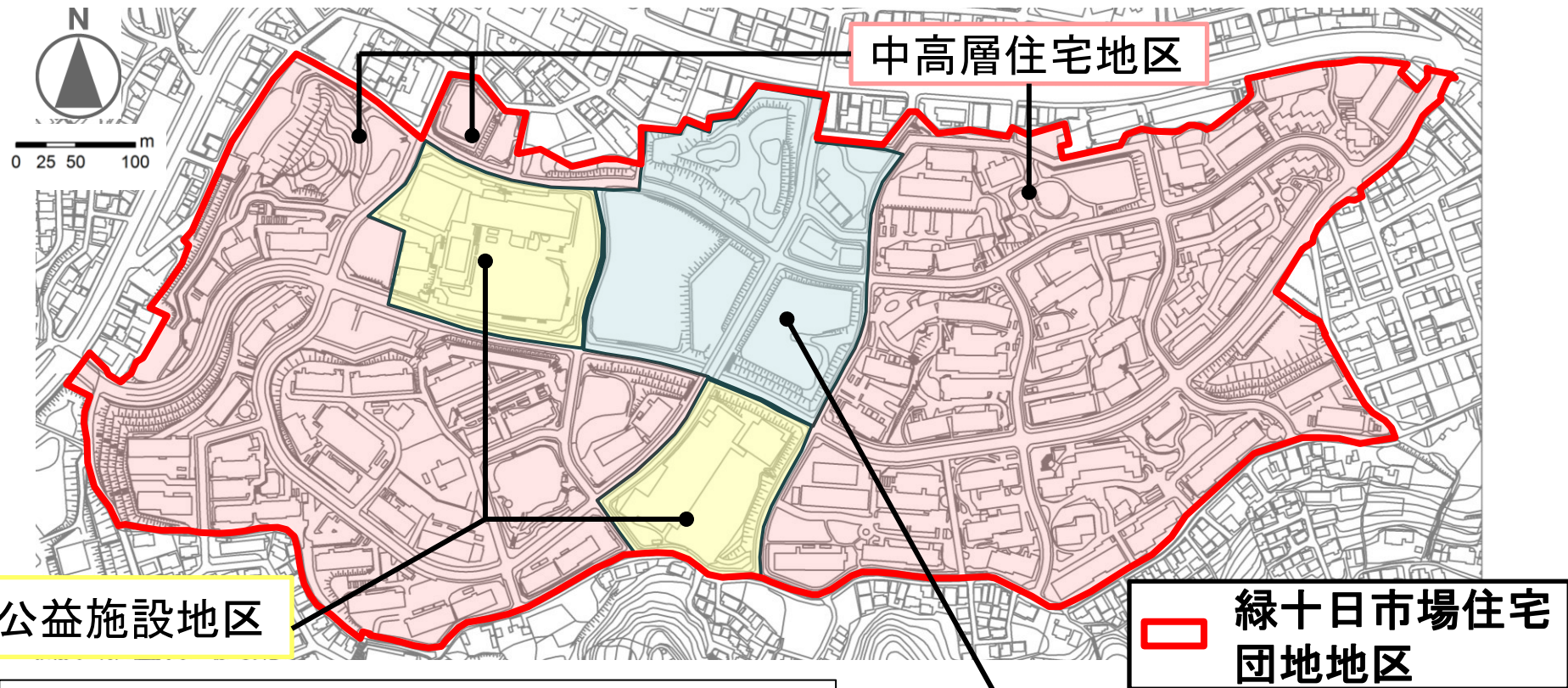


駅前通り



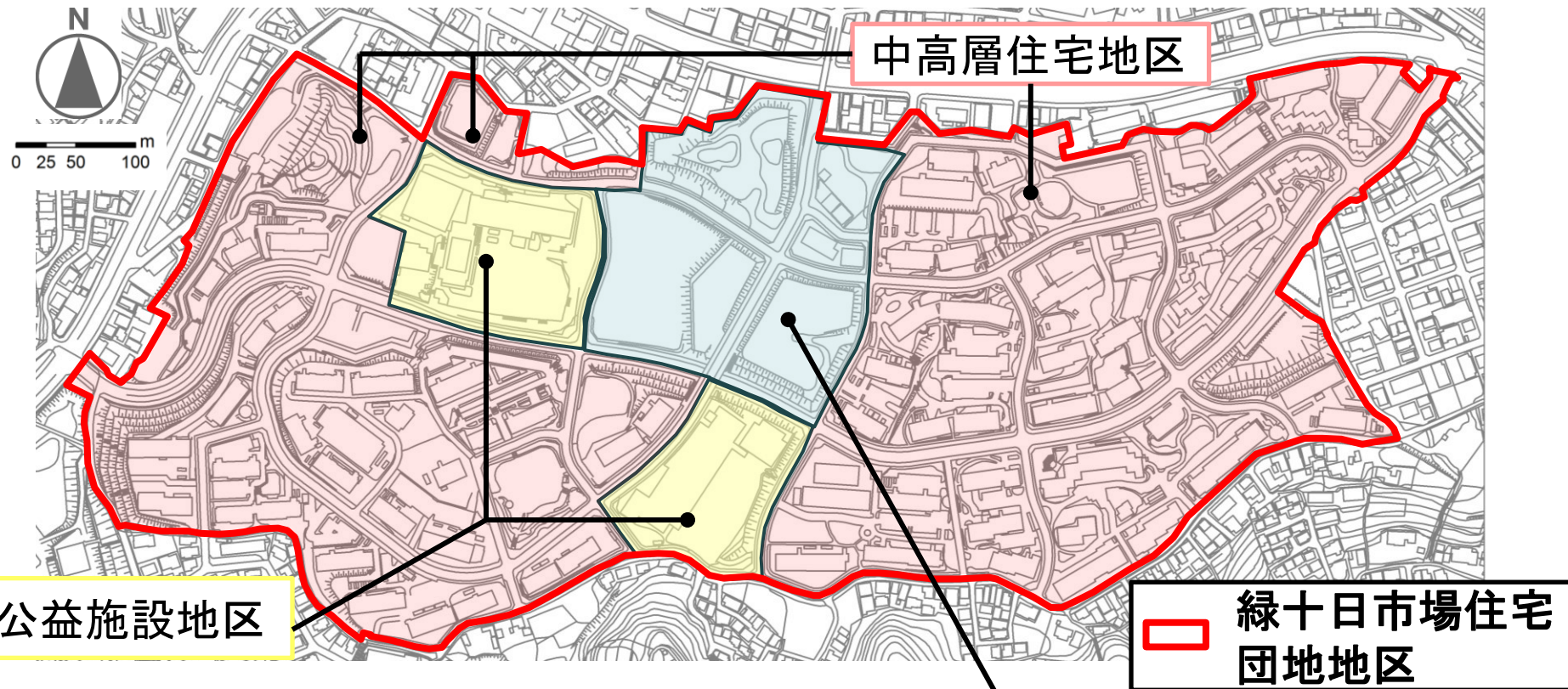






- ・市営住宅地の建替(H5～18年)
- ・平成7年に地区計画を策定
- ・中高層住宅地区と公益施設地区を整備
- ・センター地区の大部分は未整備

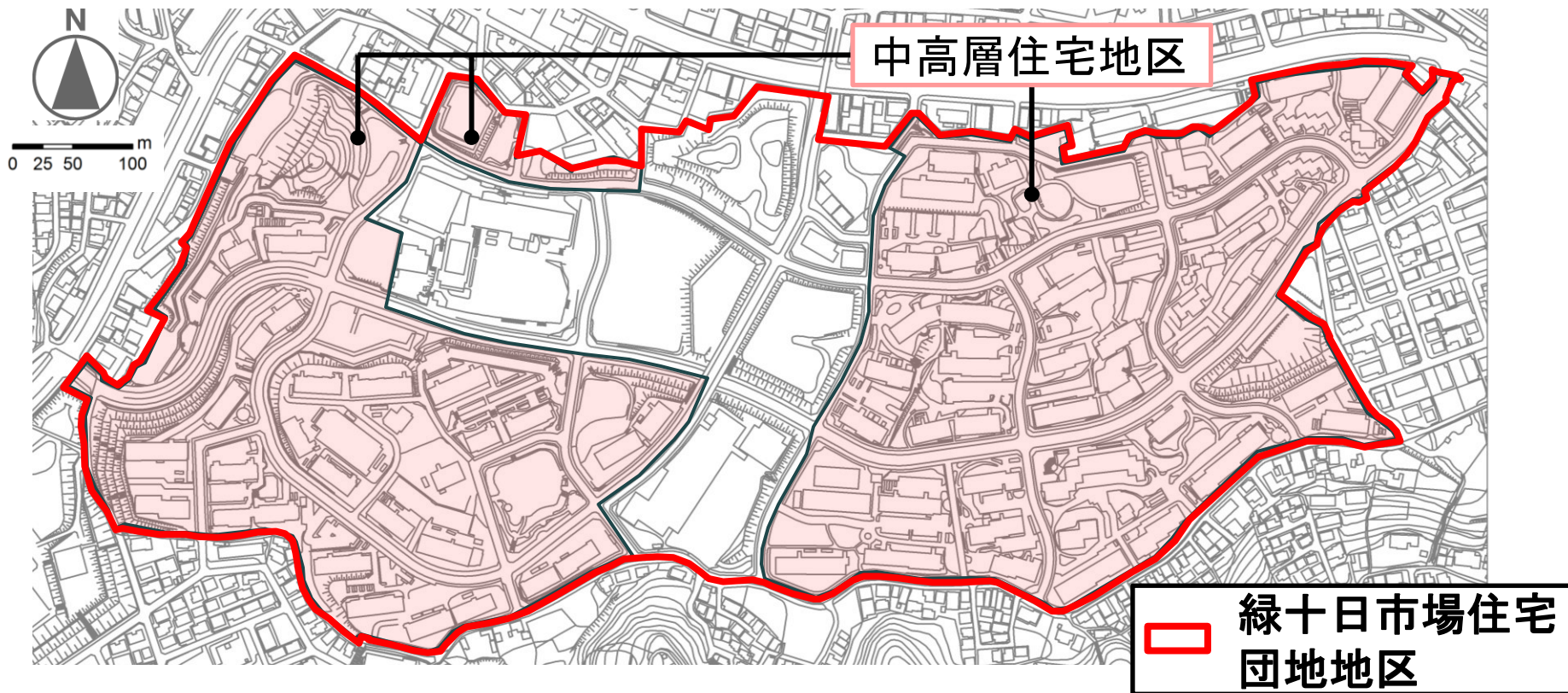




名称: 緑十日市場住宅団地地区  
位置: 緑区霧が丘一丁目及び  
十日市場町地内  
面積: 39.0ha

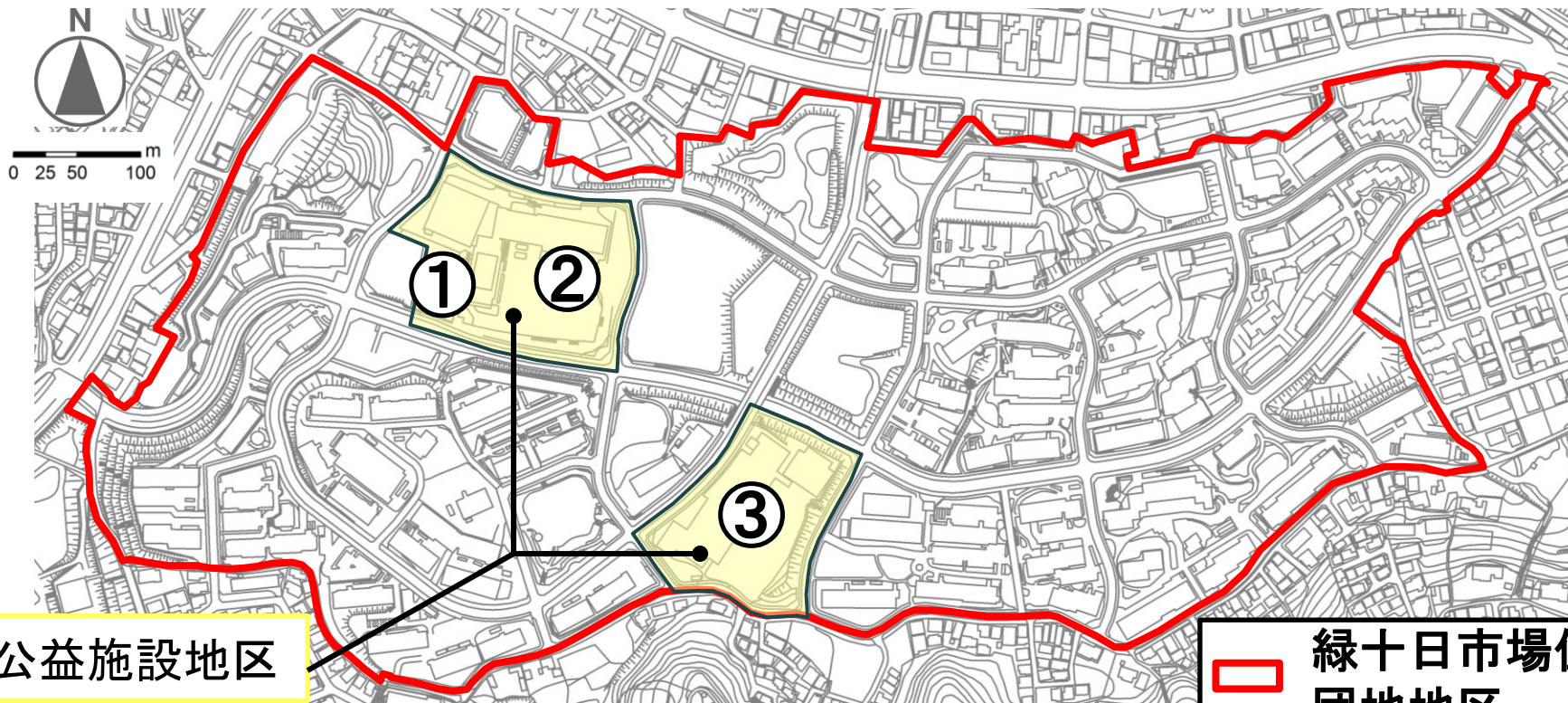
センター地区





市営住宅とUR都市機構住宅  
の複合的な整備





公益施設地区

緑十日市場住宅  
団地地区



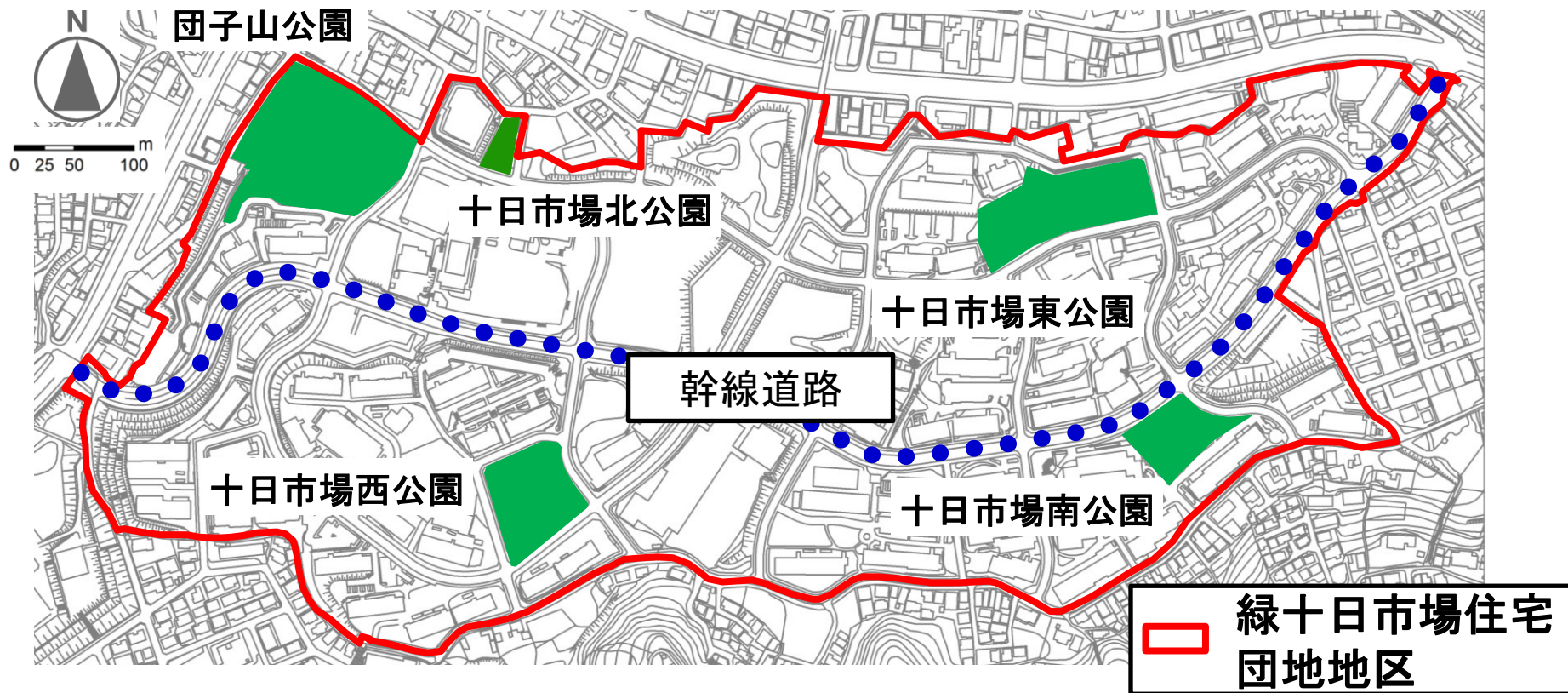
十日市場保育園



十日市場中学校



十日市場小学校

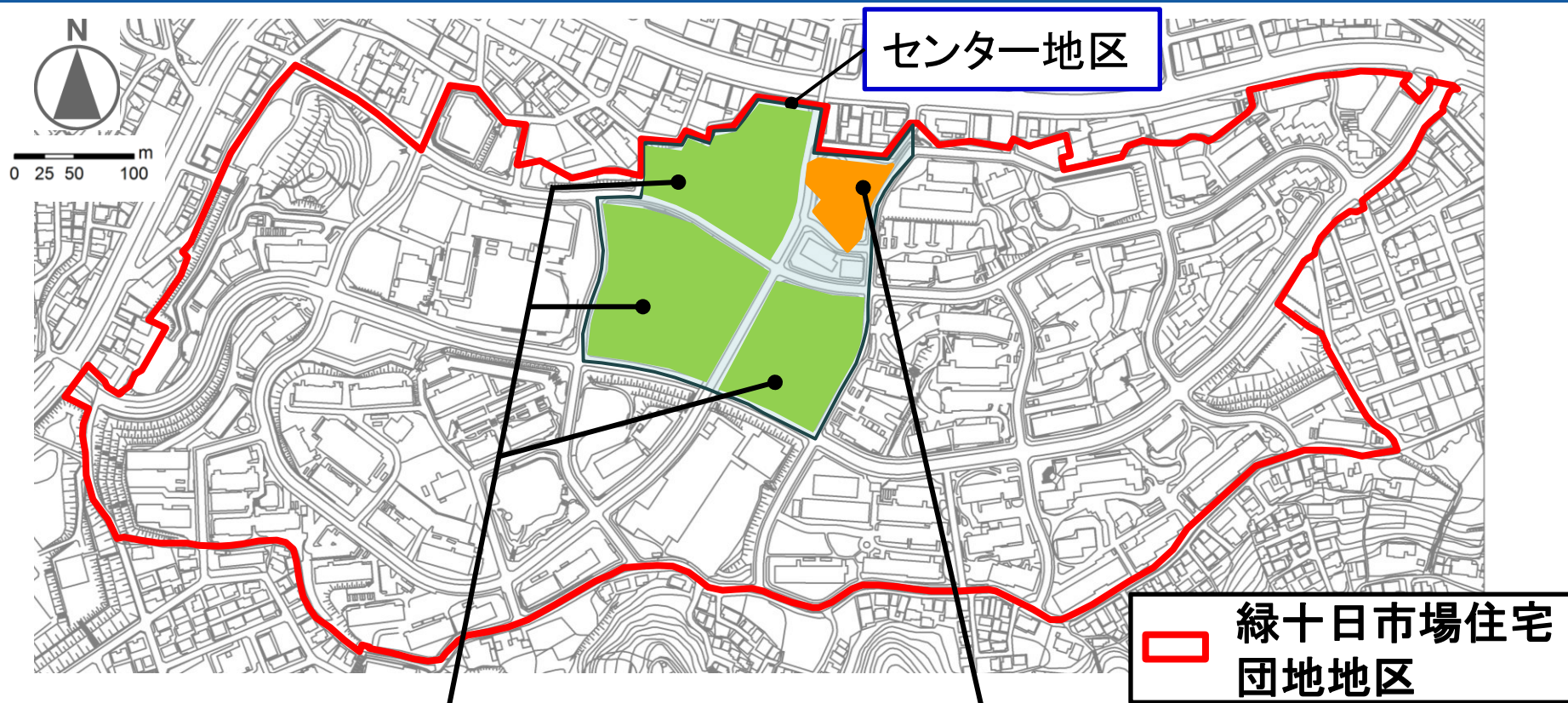


幹線道路



公園

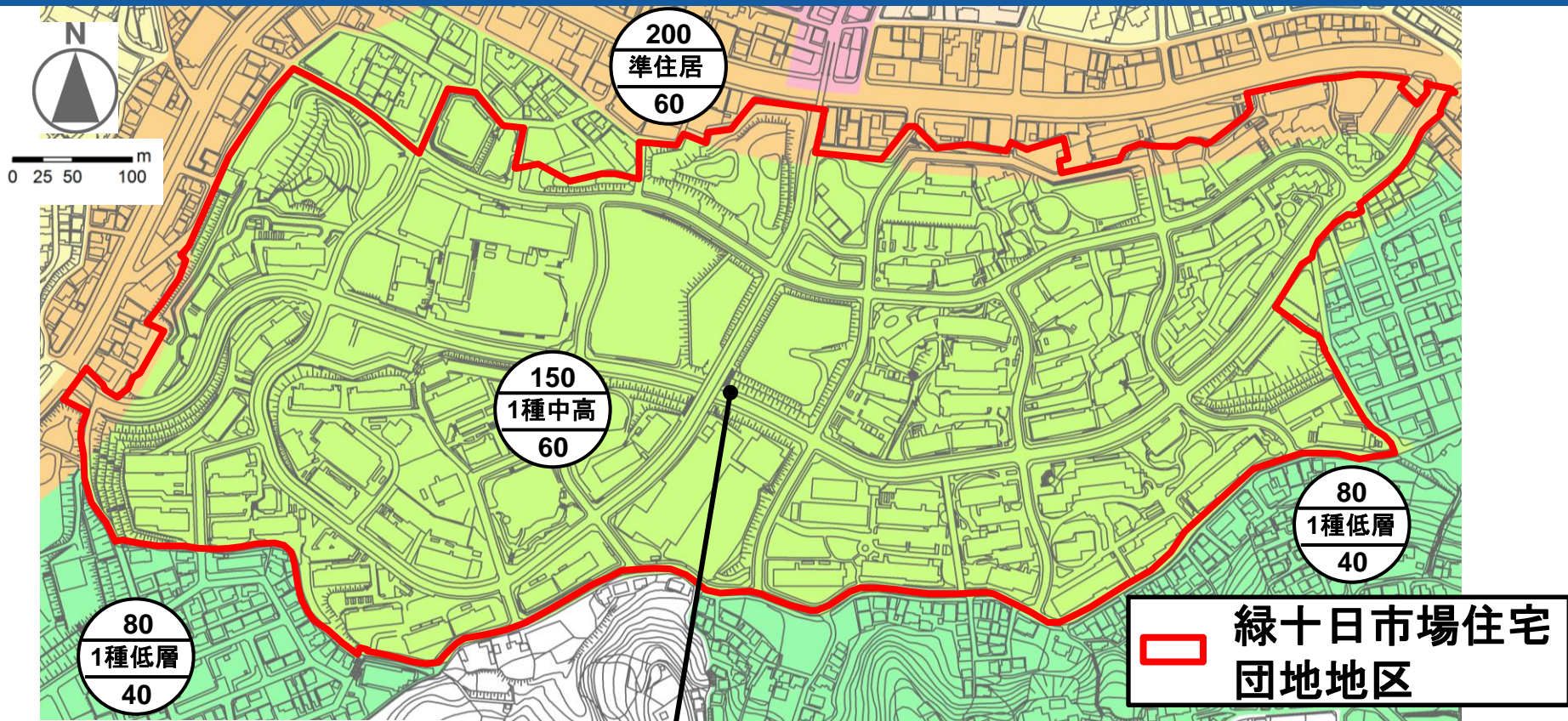




計約3.5haの市有地

再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型住宅





## 凡例

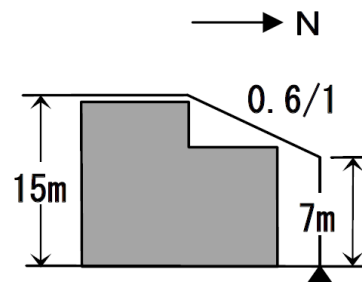
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域

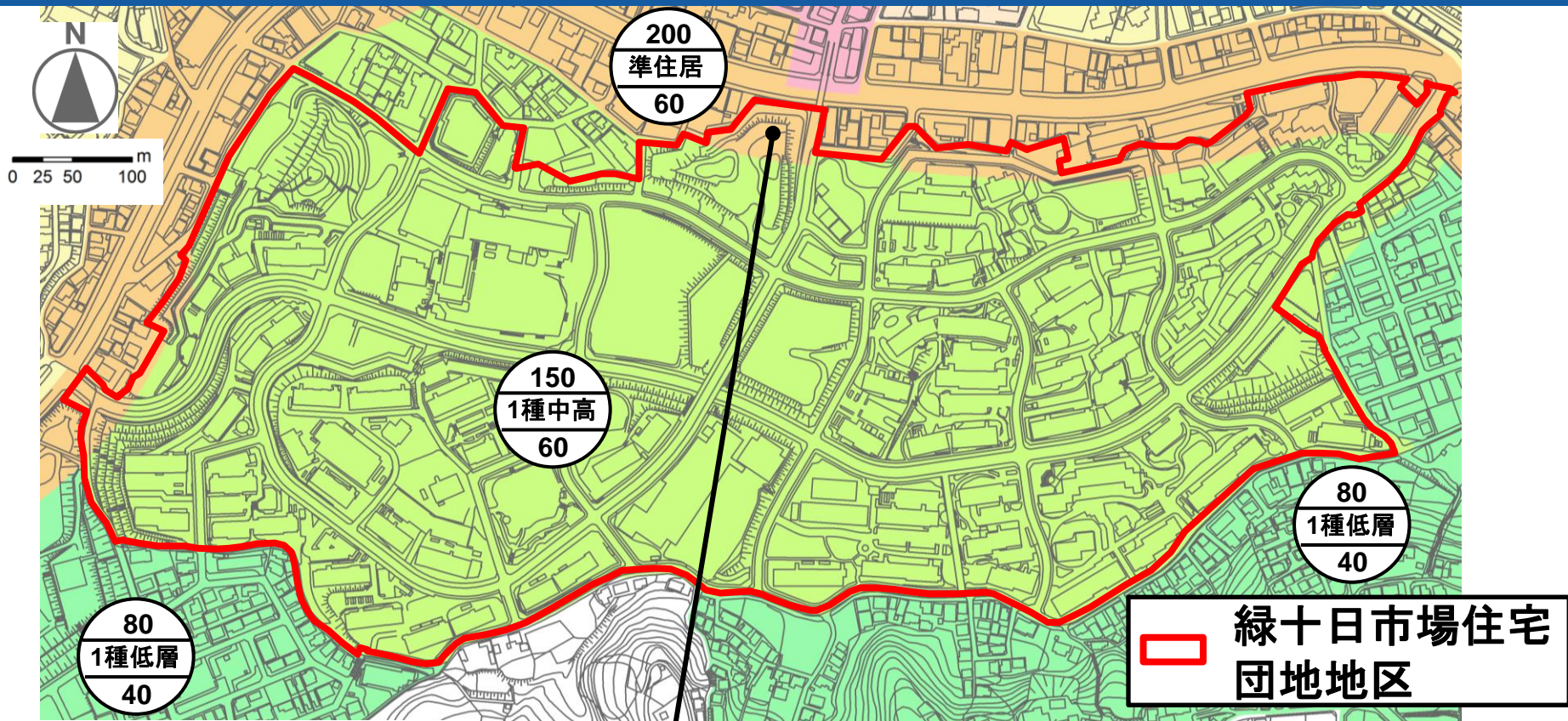
## 第一種中高層住居専用地域

容積率 : 150%

建ぺい率 : 60%

## 最高限第3種高度地区





## 凡例

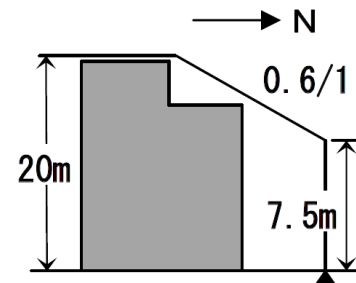
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域

## 準住居地域

容積率 : 200%

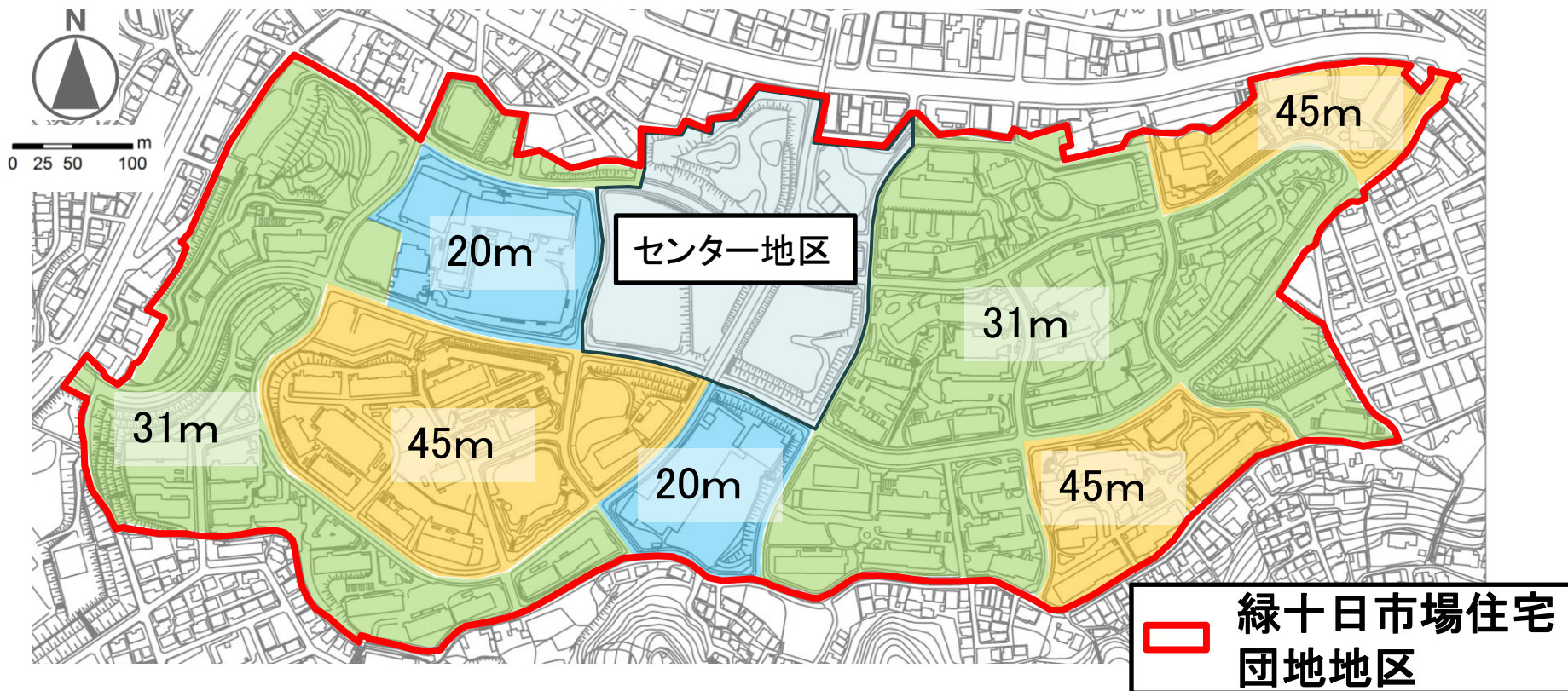
建ぺい率 : 60%

## 最高限第4種高度地区









## 建物高さ

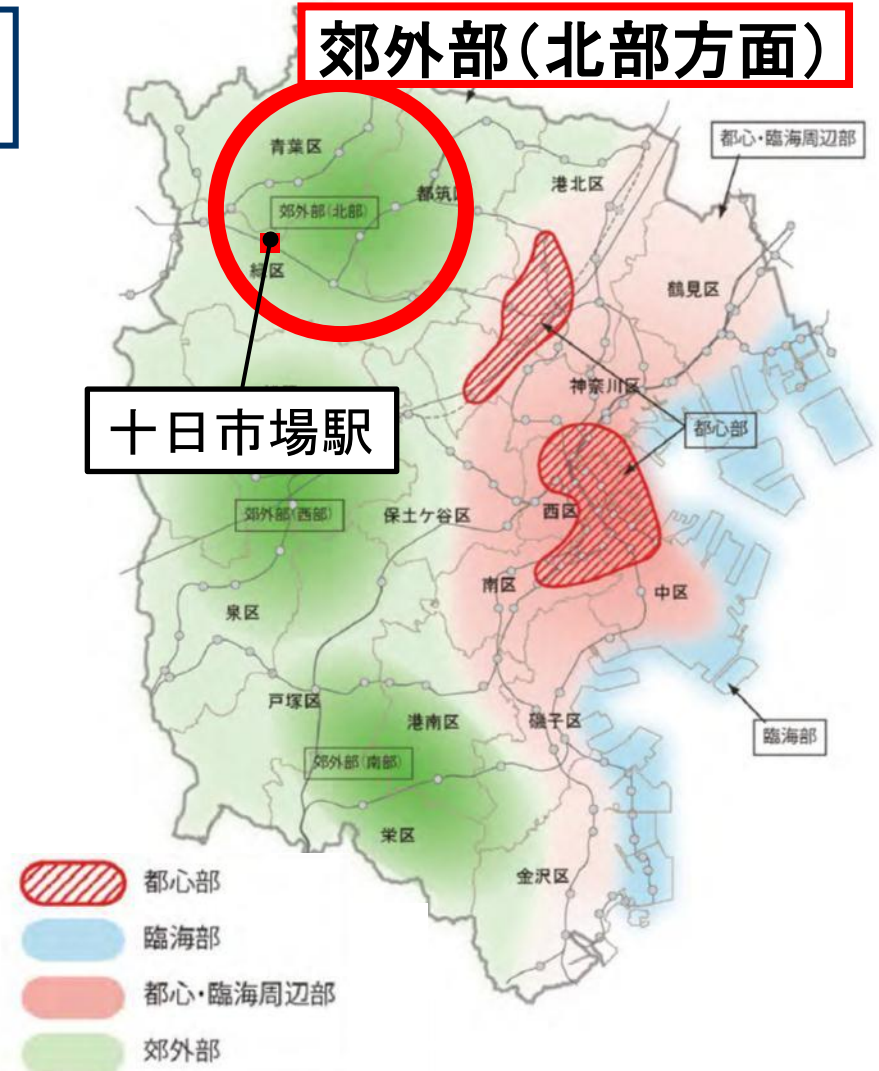
- ・中高層住宅地区 45m
- ・中高層住宅地区 31m
- ・公益施設地区 20m

※センター地区 ⇒現在、地区整備計画は定めていません。

## 横浜市都市計画マスタープラン全体構想

### ゾーン別の土地利用の方針

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。



## 横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン

### 十日市場駅周辺のまちづくりの方針

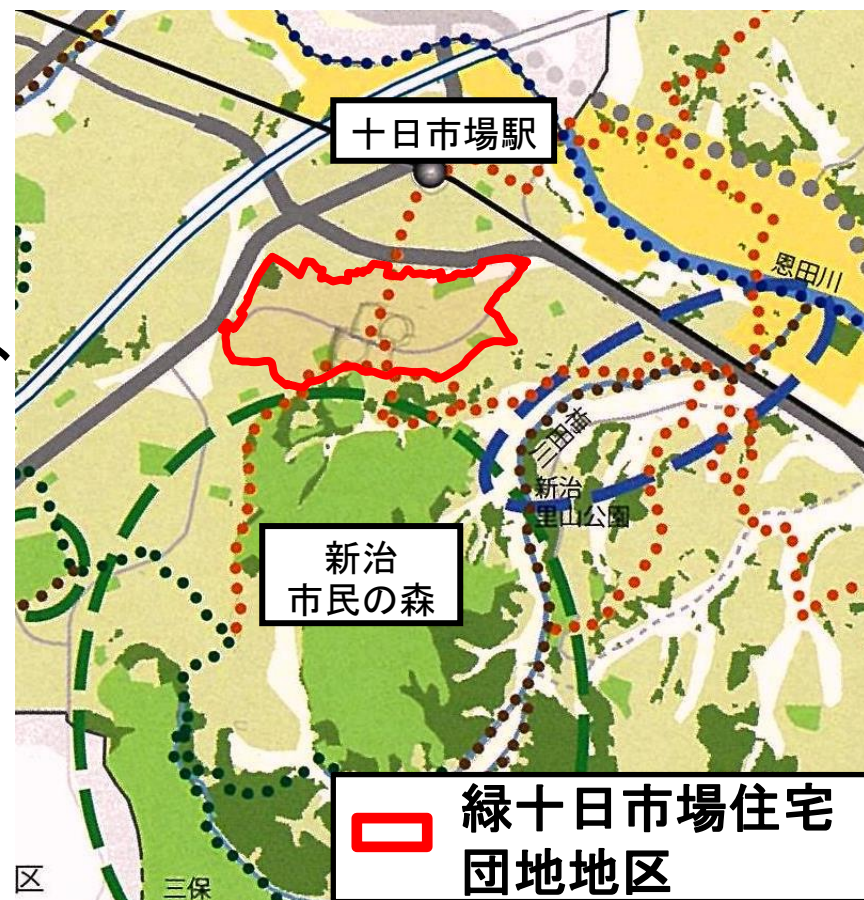
土地の高度利用を図り、周辺の大規模な住宅団地等を含めて超高齢化や環境に配慮した住宅地の整備を推進します。

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。

## 横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン

### 緑と水のネットワーク方針

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

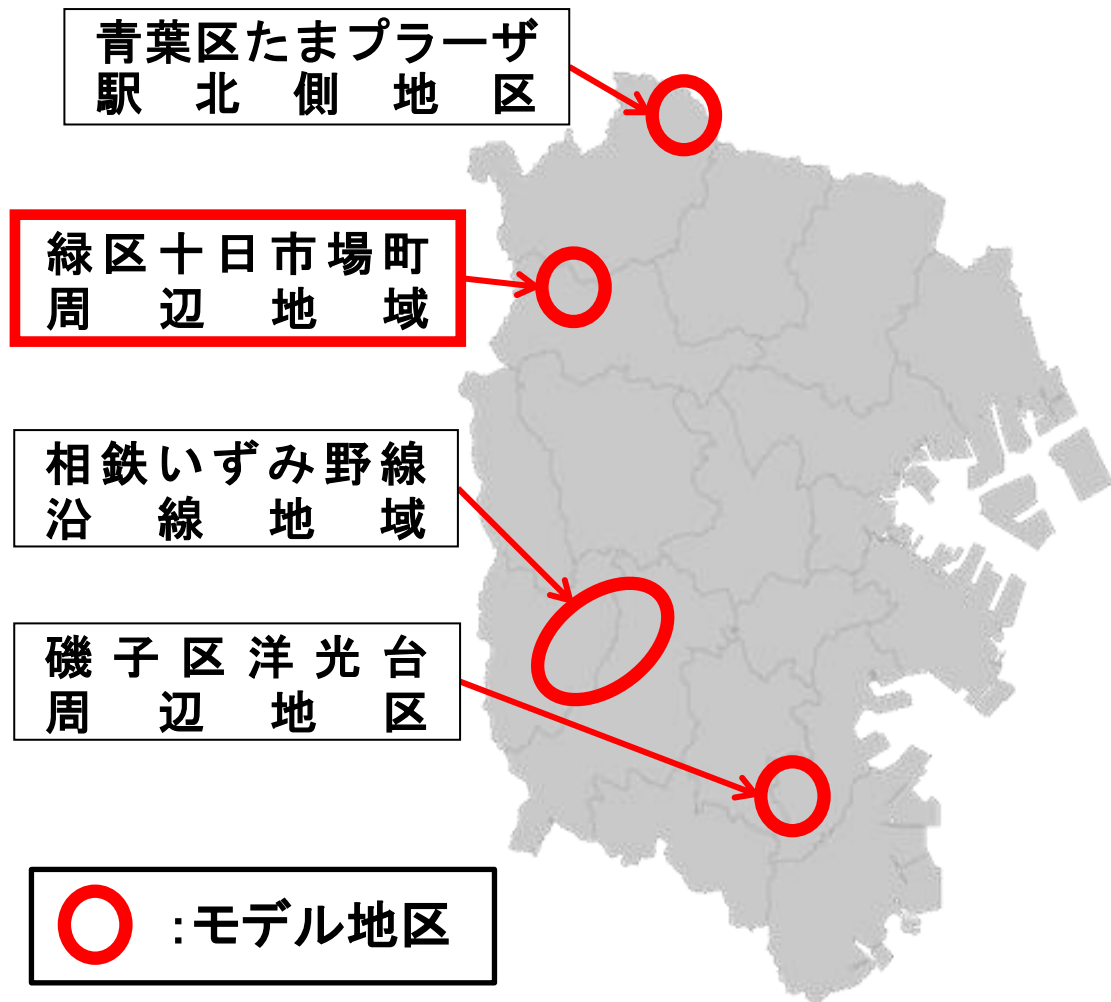


緑と水の回廊計画図（抜粋）

## 2 十日市場におけるモデル事業の概要

## 持続可能な住宅地 モデルプロジェクト (平成24年～)

地域特性を踏まえて、  
市民、企業、行政、大学  
等が連携しながら地域の  
課題解決に取り組み、  
誰もが安心して暮らし  
続けられる、持続可能な  
魅力あるまちづくりの  
モデルを創り出します。

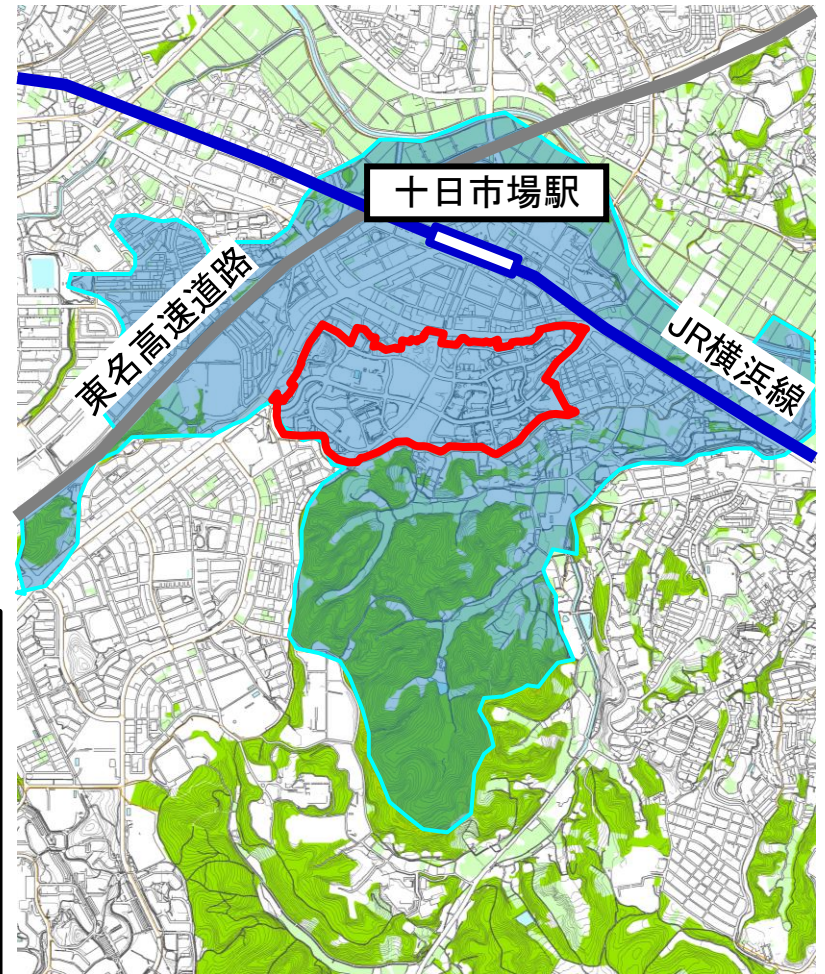


本地区とその周辺は、緑区十日市場町周辺地域として、平成24年6月にモデル地区に指定されました。

 緑十日市場住宅団地地区

 緑区十日市場町周辺地域

※新治西部地区連合自治会、十日市場団地連合自治会の範囲です。





## 地域の課題

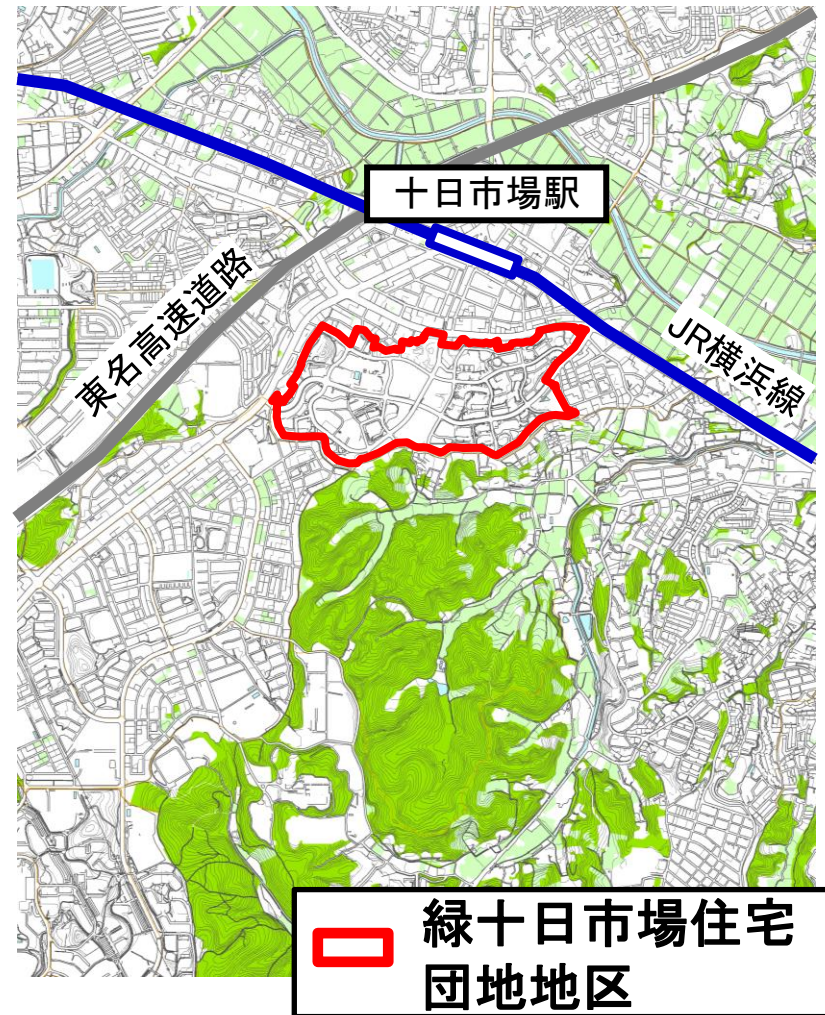
### ○住民の高齢化

住民の高齢化により地域活力の低下が懸念されるため、若い世代を地域に呼び込む必要があります。

### ○生活を支える施設

十日市場駅周辺に施設が集積していますが、十日市場住宅団地地区内において、高齢者や子育て世代の暮らしを支える施設やサービスの提供等が必要

### ○地域コミュニティ衰退の懸念



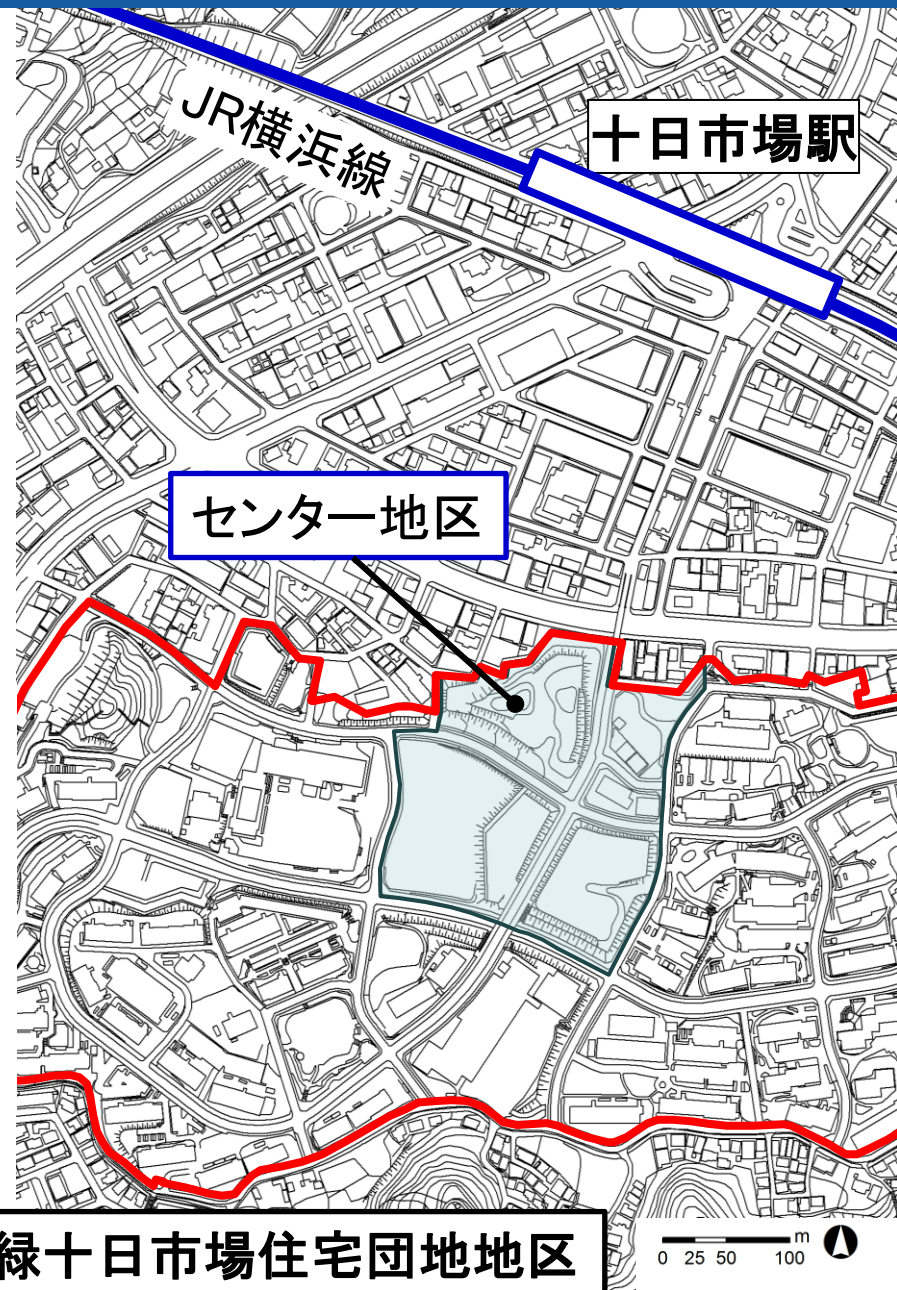
地域の課題



解決

モデルプロジェクト

- 民間活力の導入
- 市有地であるセンター地区の活用
- 「超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地」の実現



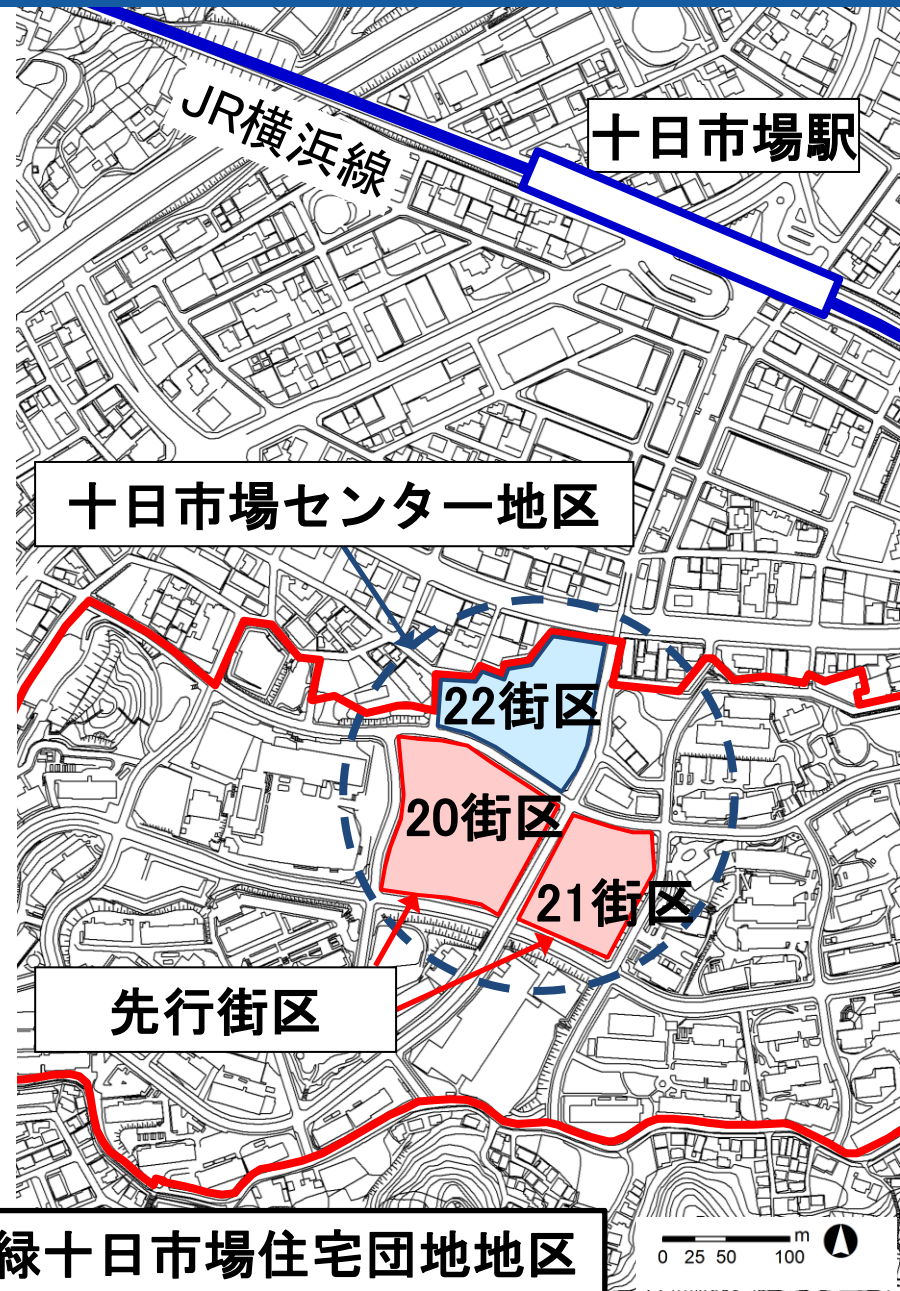
緑十日市場住宅団地地区

0 25 50 100 m

## モデルプロジェクトの概要

○20,21街区  
先行して整備（平成31年竣工予定）

○22街区  
先行街区の整備後に行く。  
20,21街区の状況等を踏まえ  
内容を検討する予定。



①十日市場センター地区（20・21・22街区）において  
「持続可能な郊外住宅地モデル」を実現する  
マスタープランの提案

②先行街区（20・21街区）の建築計画・事業計画の  
提案と実施

③周辺地域を含めた、住民・企業・行政等の協働の  
まちづくりへの参加と、事業の効果検証

民間活力の導入のため、①から③の提案を  
民間企業に幅広く求めるような公募を行い、  
昨年7月に事業者を選定



〇 緑十日市場住宅団地地区

## 【21街区】

サービス付高齢者向け住宅  
高齢者向け優良賃貸住宅  
賃貸住宅  
戸建て住宅

## 【20街区】

多世代型の分譲住宅

## 【20街区】【21街区】低層部

保育所  
ミニスーパー  
コミュニティ・スペース  
コミュニティ・カフェ  
デイサービス他



※提案された建築計画は、今後、内容を横浜市と事業者で協議上、変更する場合があります

①子育て・高齢者世帯などの**多様な住まい**と、  
子育て・介護支援や買物などの**生活サービス**  
**施設の供給**

②エネルギー、地域活動、魅力づくり、住替え  
など周辺地域も対象とした**エリアマネジメント**  
**の実施**

③20、21、22街区の3つの街区の中央に位置する  
広場と、それを囲む生活サービス施設からなる  
地域のシンボル大空間など、**愛着の持てるまち**  
**の実現**

### 3 変更する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」です

※定めたルールは、その地区の区域内のみ適用



## 地区 計画

### 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  
(主に地区内の利用者等のために  
定める道路、公園、緑地、広場、  
通路その他の空地)
- ・ 建築物等に関する事項  
(建築物の用途、敷地面積の最低  
限度、壁面の位置、高さの最高限度、  
形態意匠などに関する制限)

## 地区計画

### 地区計画の目標

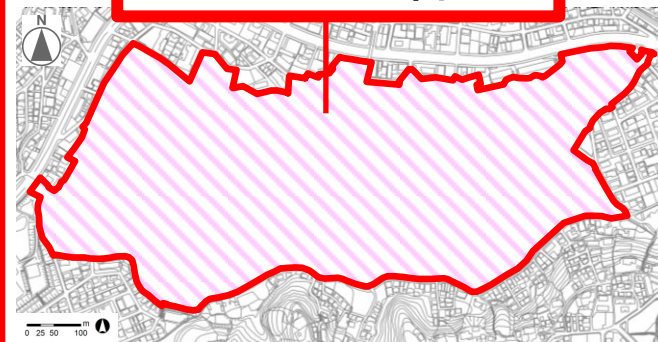
区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 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  
(主に地区内の利用者等のために定める道路、公園、緑地、広場、通路その他の空地)
- ・ 建築物等に関する事項  
(建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、形態意匠などに関する制限)

### 地区全体



## 地区 計画

### 地区計画の目標

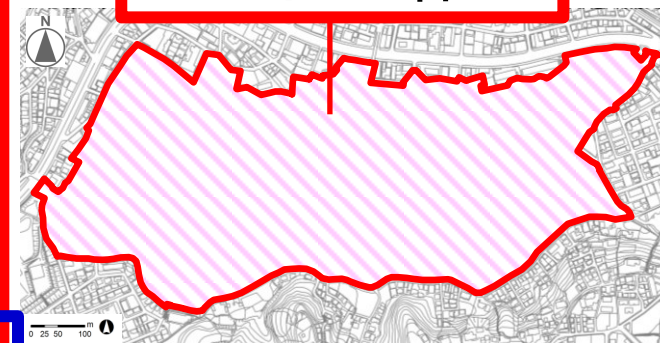
区域の整備、開発及び  
保全に関する方針

- ・ 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

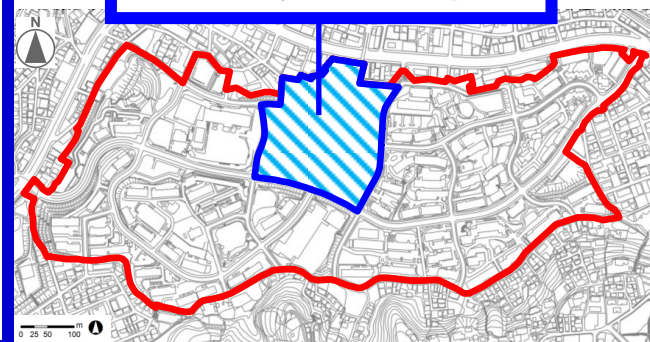
### 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模  
(主に地区内の利用者等のために  
定める道路、公園、緑地、広場、  
通路その他の空地)
- ・ 建築物等に関する事項  
(建築物の用途、敷地面積の最低  
限度、壁面の位置、高さの最高限度、  
形態意匠などに関する制限)

### 地区全体



### センター地区



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。

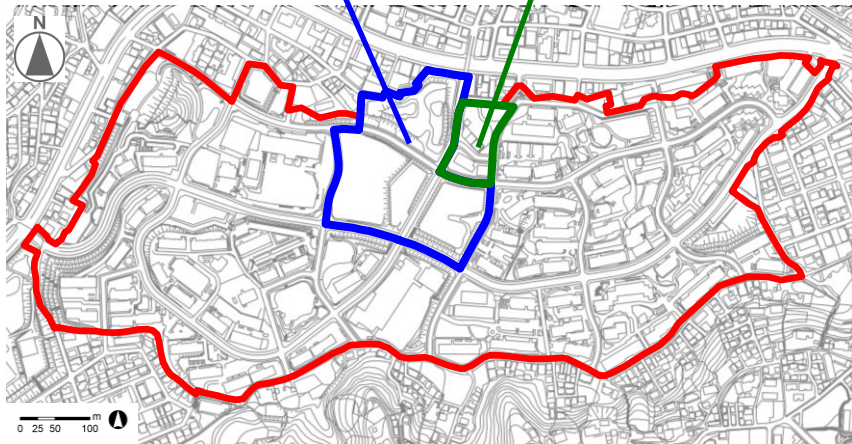
センター地区



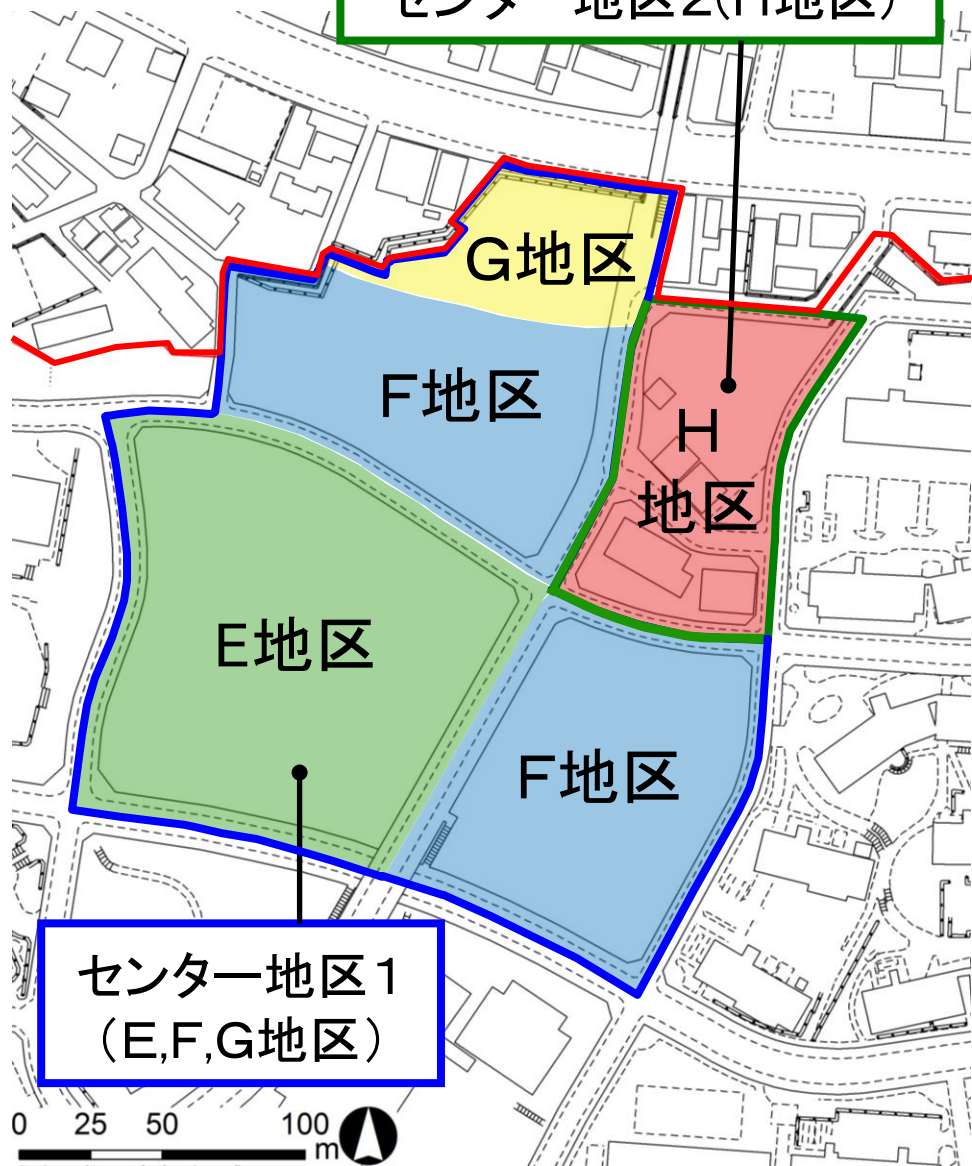
分割

センター地区1

センター地区2



センター地区2(H地区)

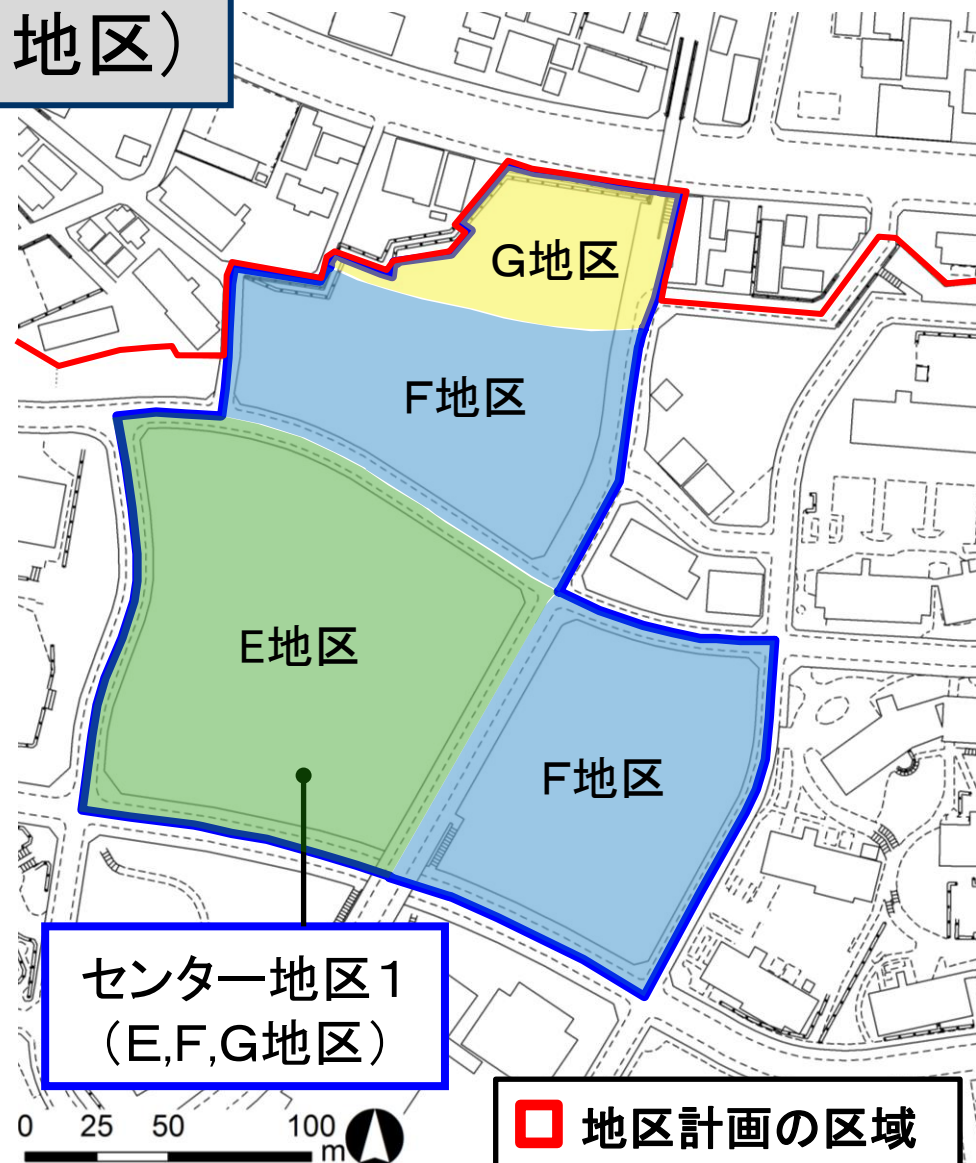


センター地区1  
(E,F,G地区)

地区計画の区域

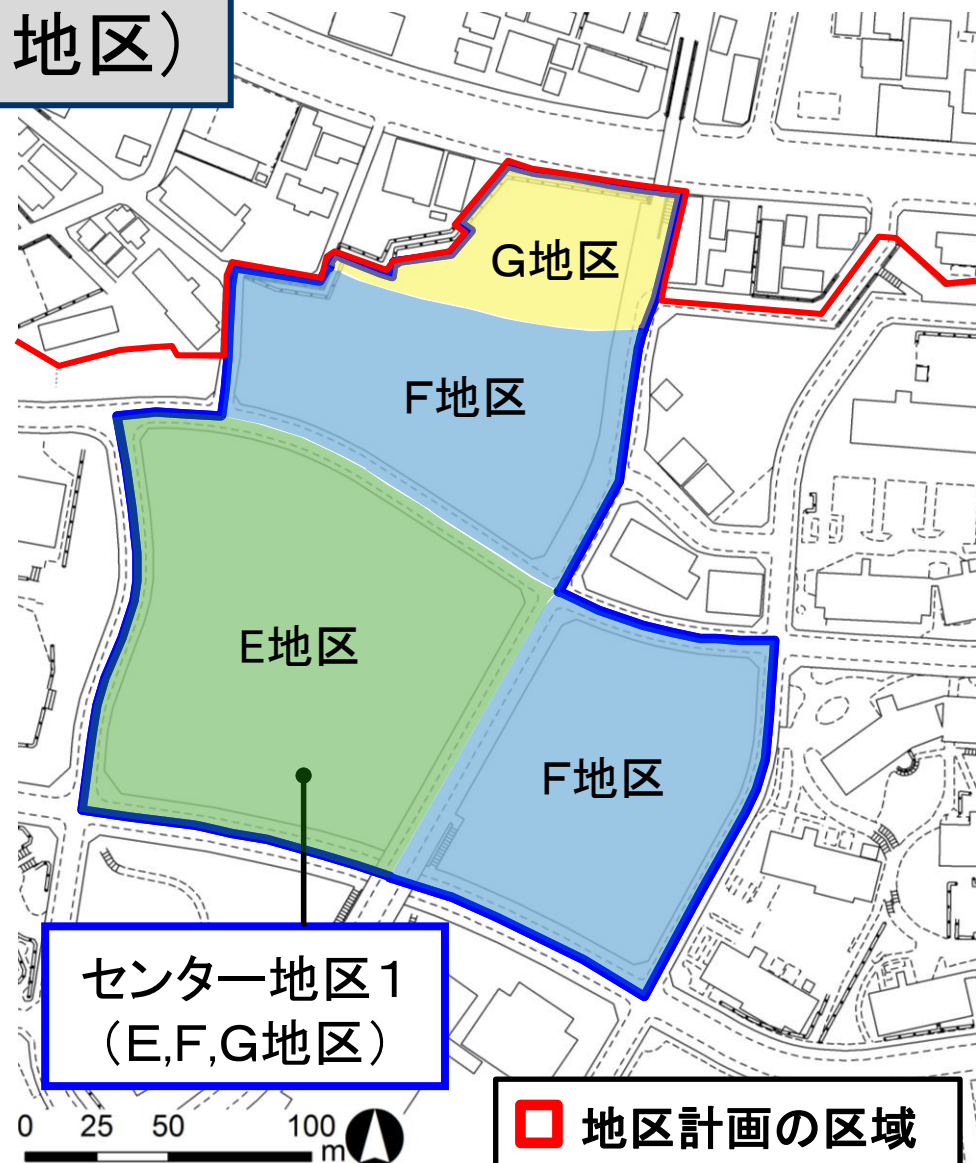
## センター地区1 (E, F, G地区)

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。



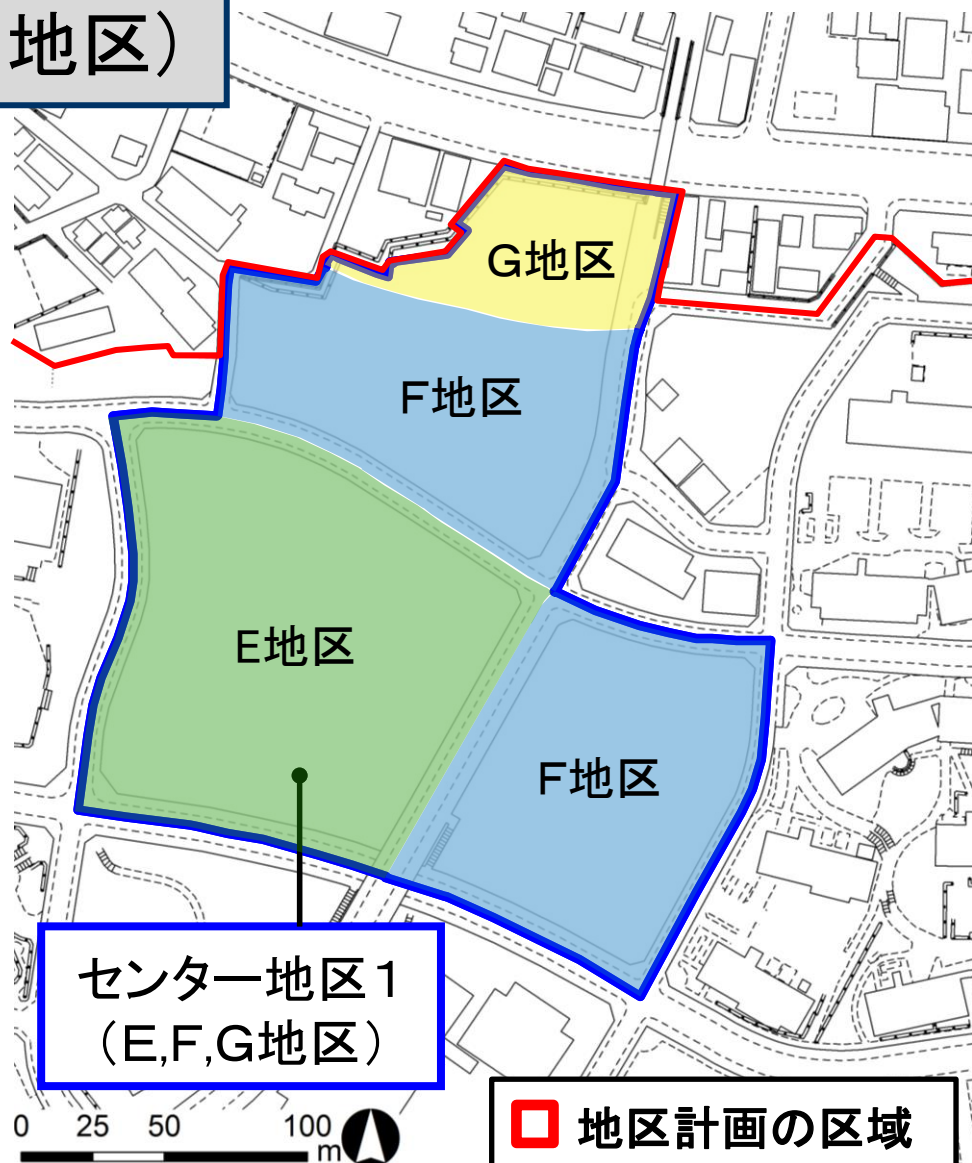
## センター地区1 (E, F, G地区)

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。



## センター地区1 (E, F, G地区)

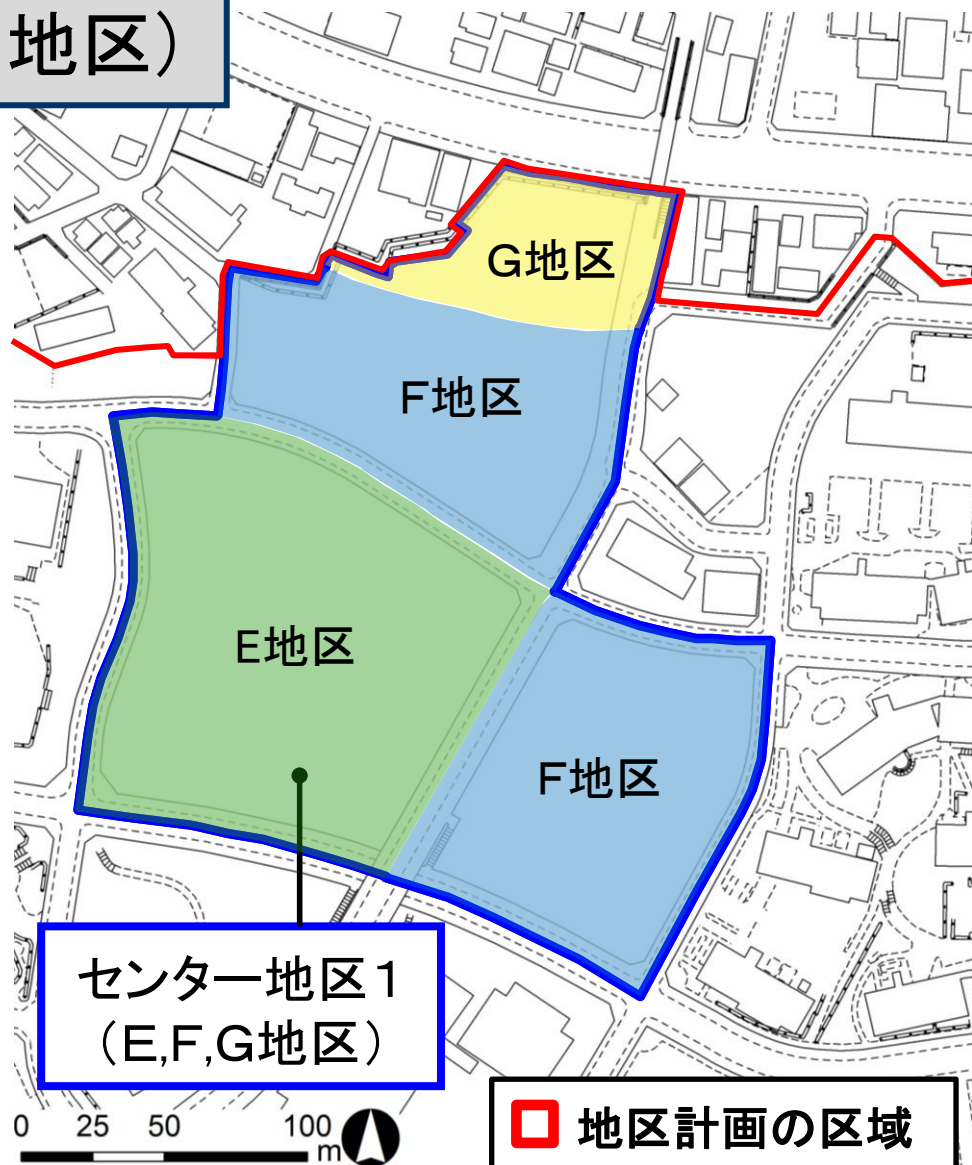
ウ 地域住民が集う場として広場及びコミュニティスペース等を整備する。





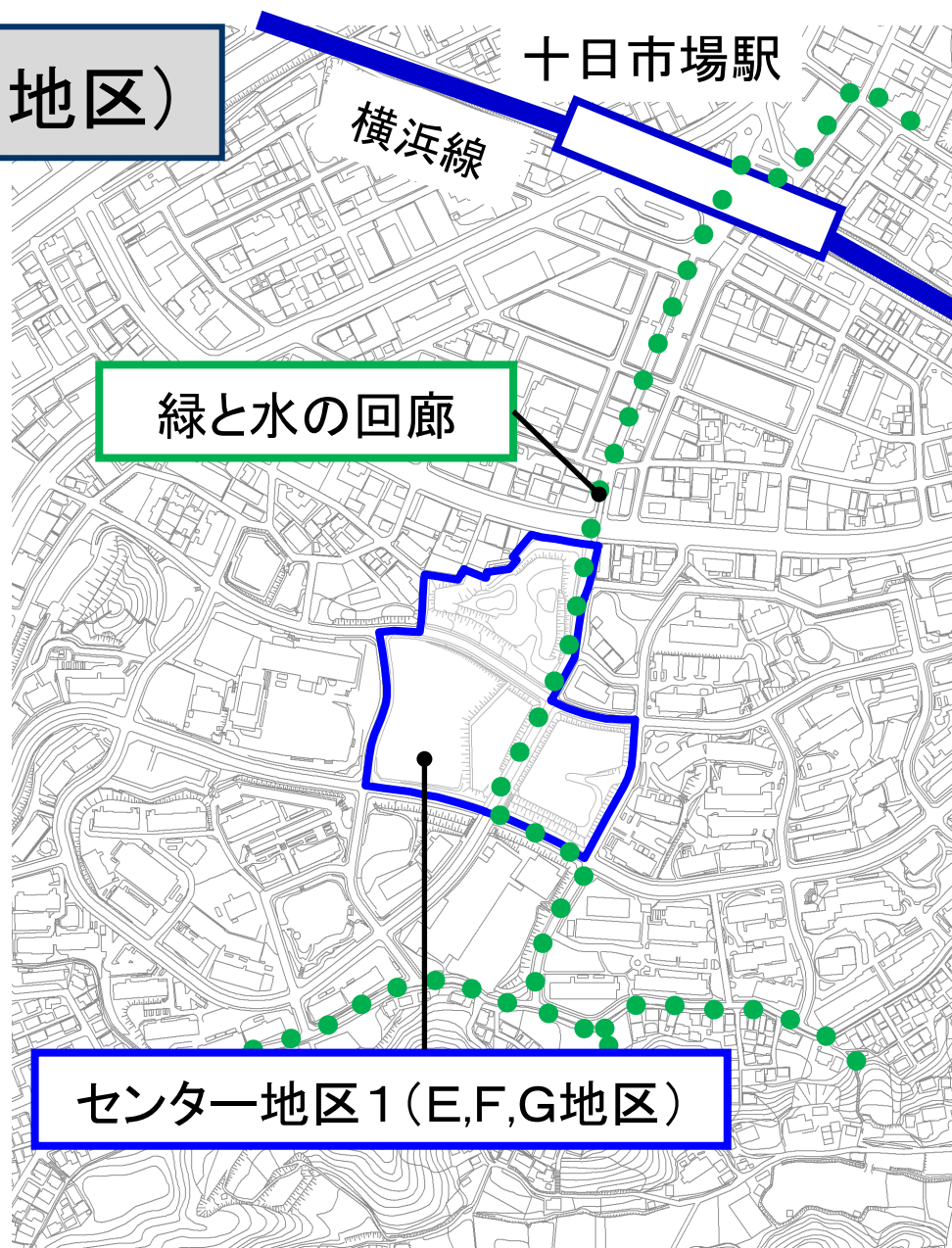
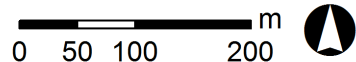
## センター地区1 (E, F, G地区)

エ 敷地内に通り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。



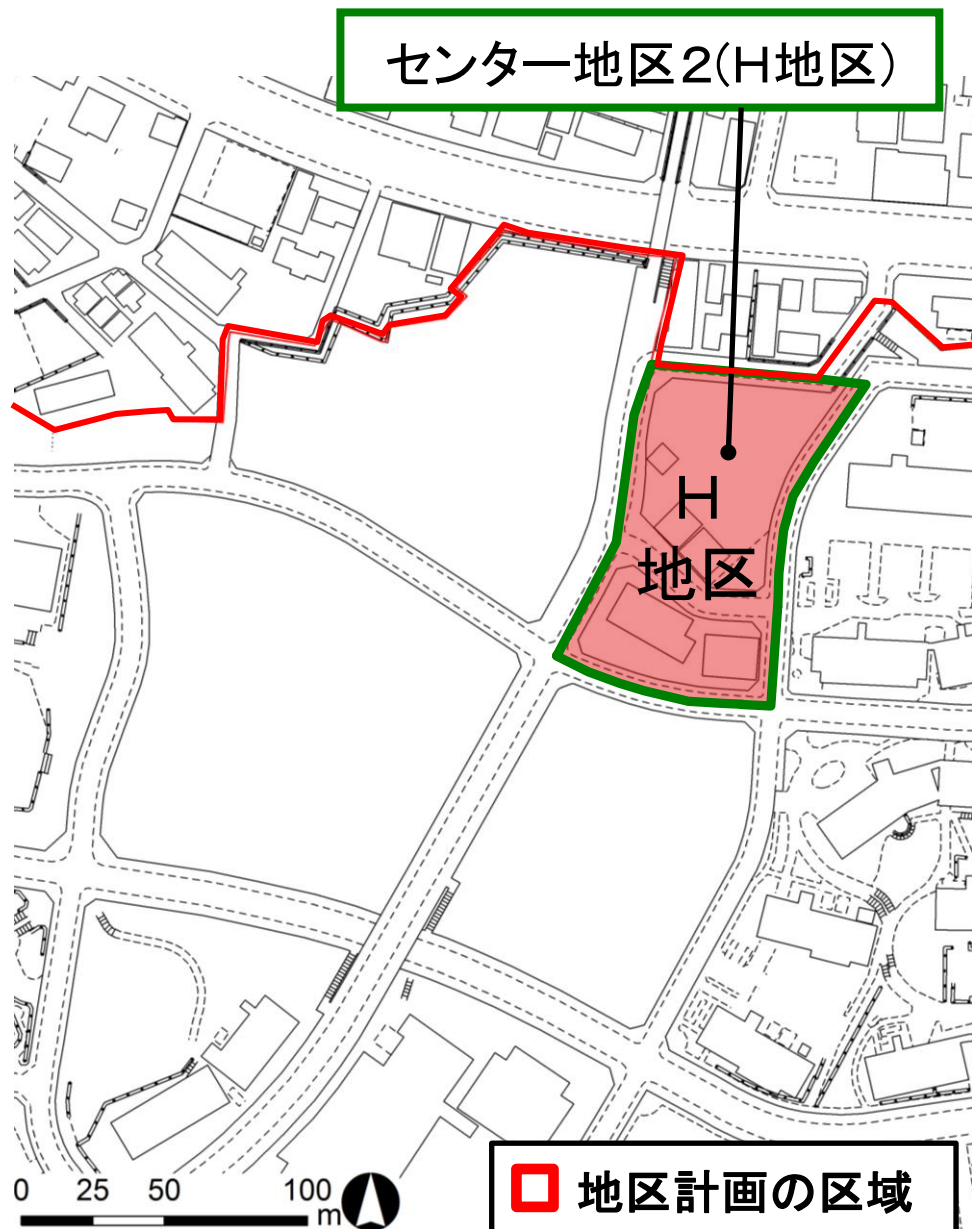
## センター地区1 (E, F, G地区)

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。



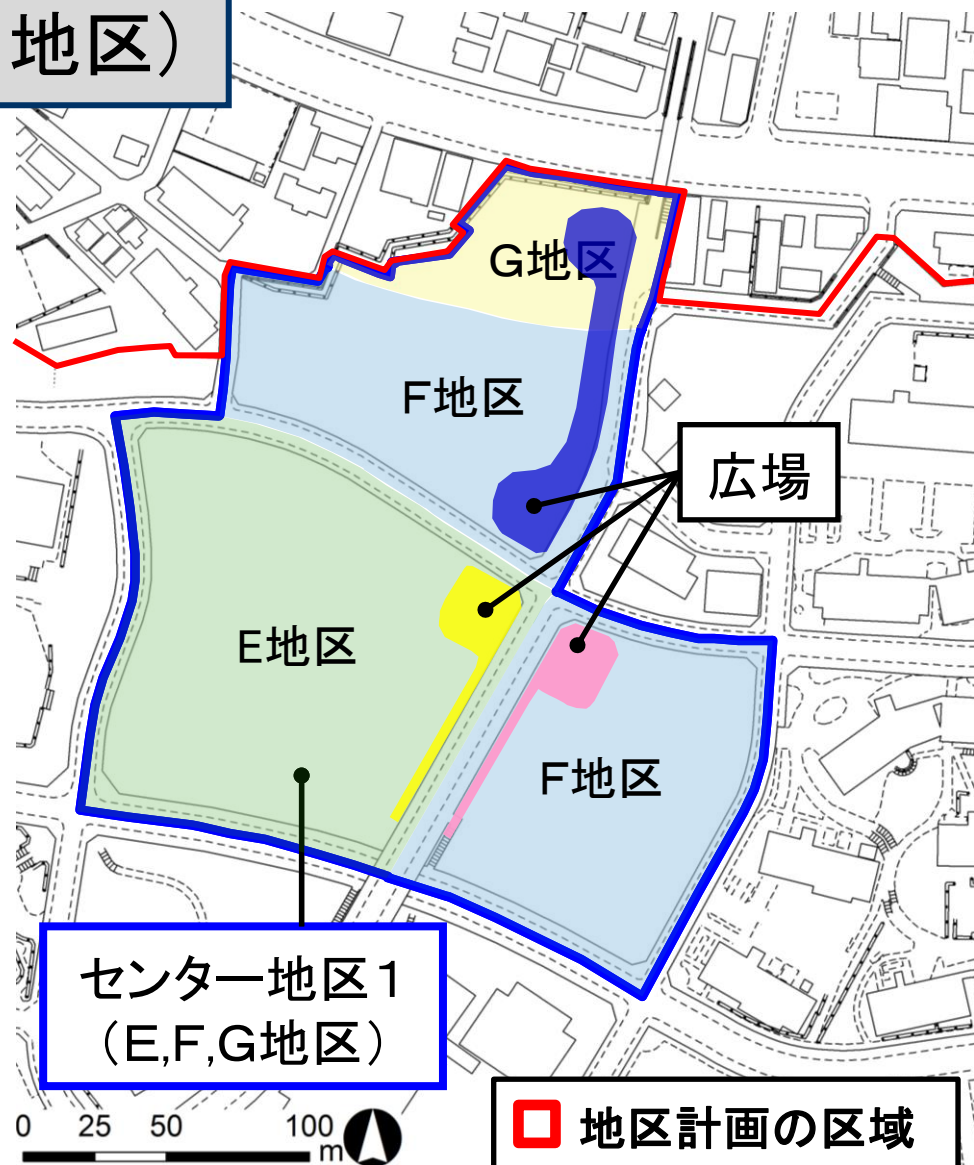
## センター地区2 (H地区)

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。



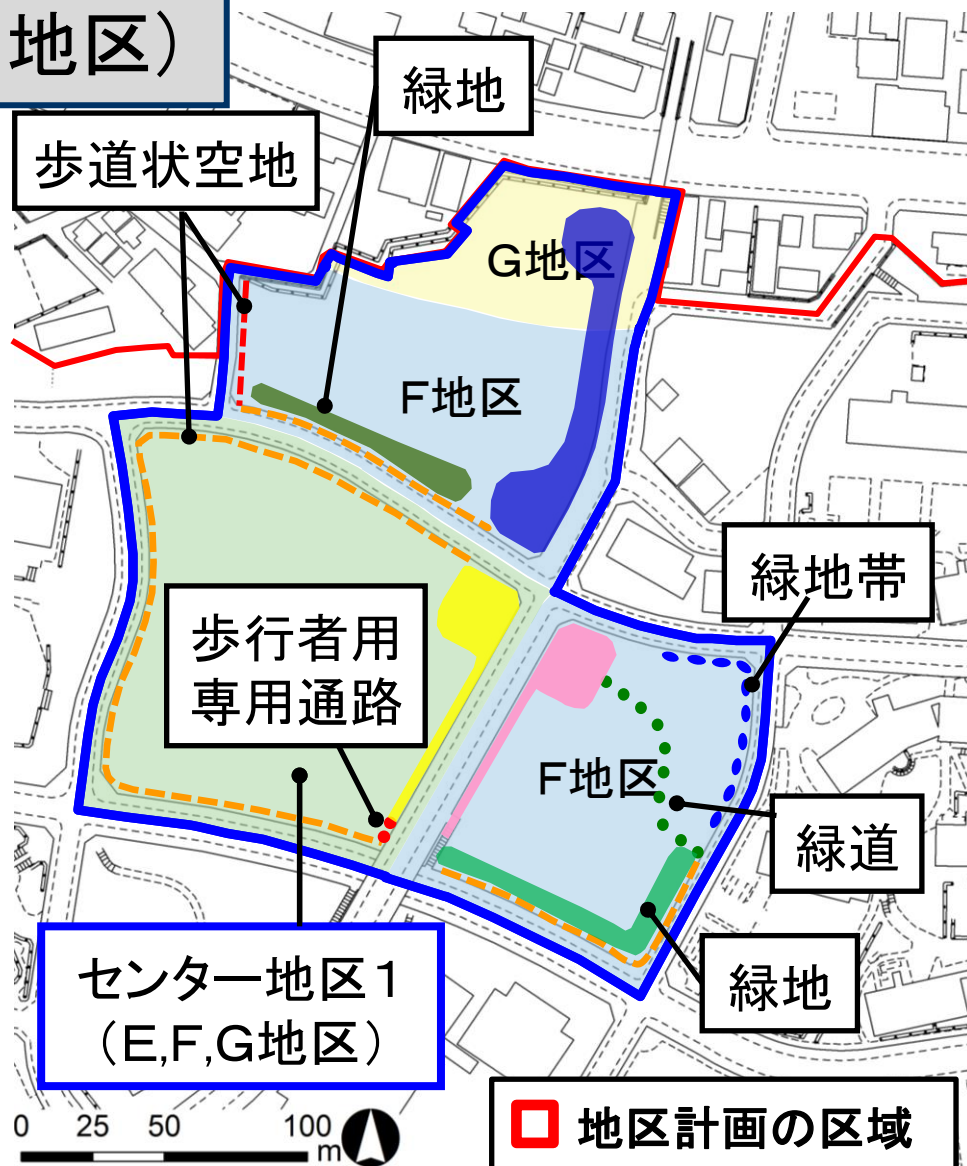
## センター地区1 (E, F, G地区)

センター地区1は、センター地区中央の南北に通る道路に沿って地域住民が集う広場を配置し、にぎわいを形成する。



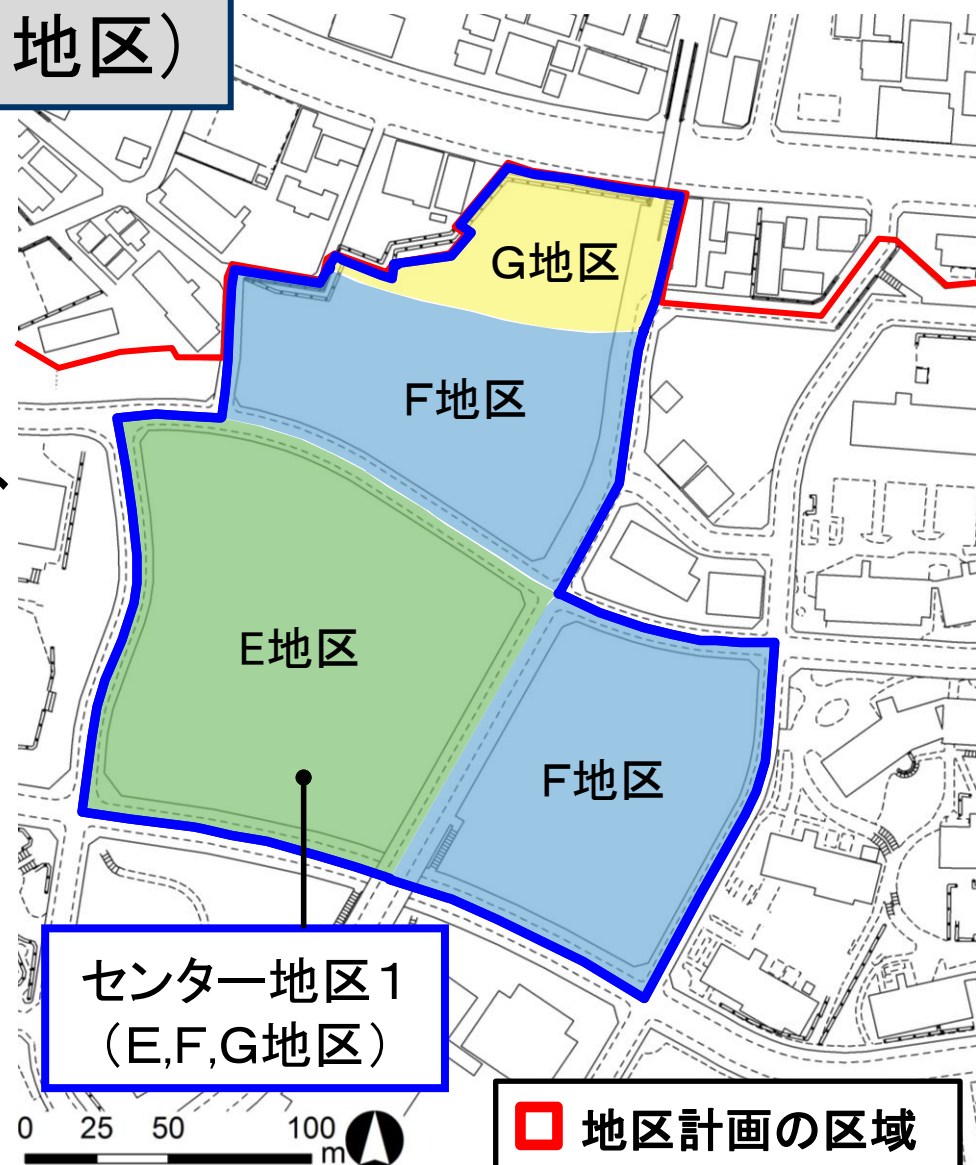
## センター地区1 (E, F, G地区)

安全で緑豊かな歩行者空間を確保するため、歩道状空地、歩行者専用通路、緑地、緑道及び緑地帯を配置する。



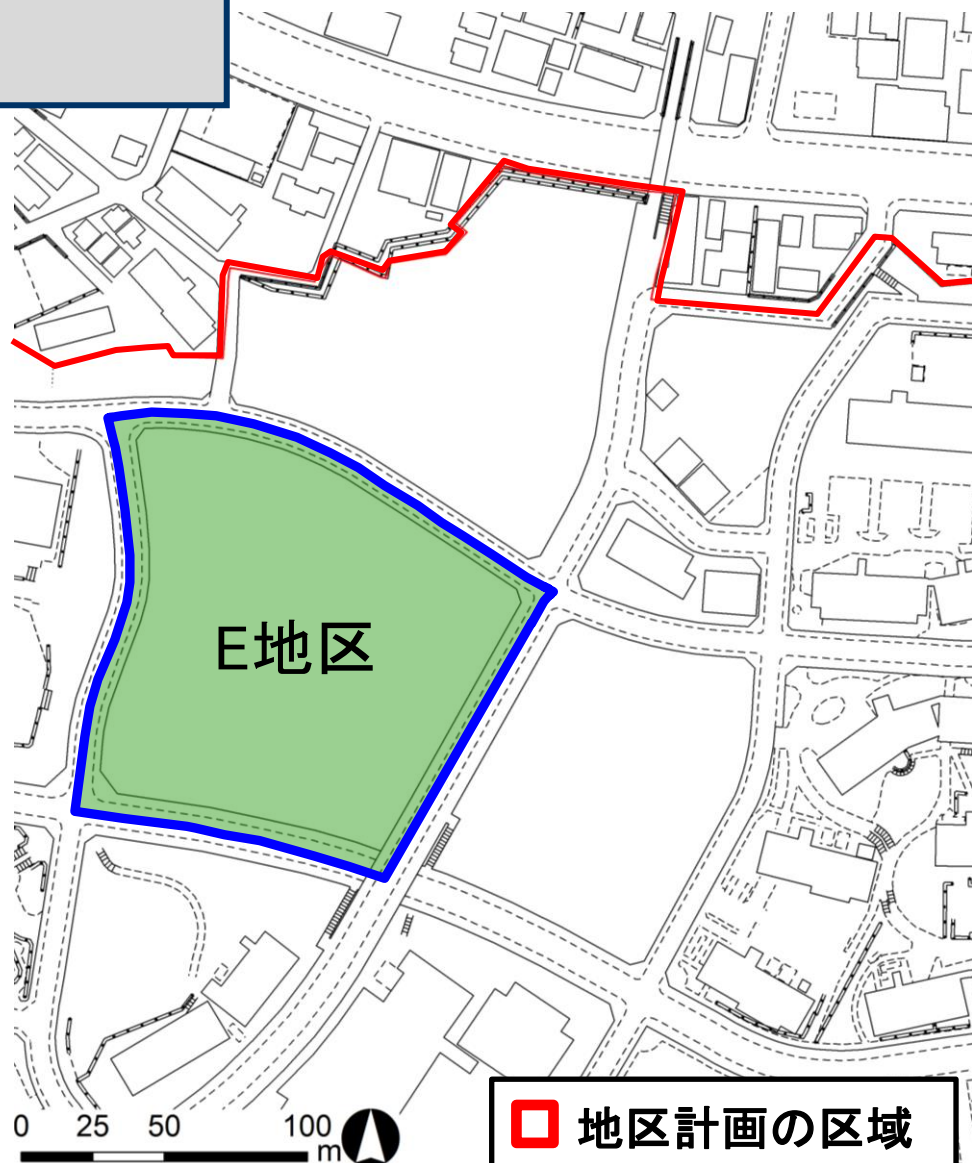
## センター地区1 (E, F, G地区)

再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型住宅等の整備や、エネルギーマネジメントの導入により、環境に配慮した持続可能な住宅地の形成を図る。



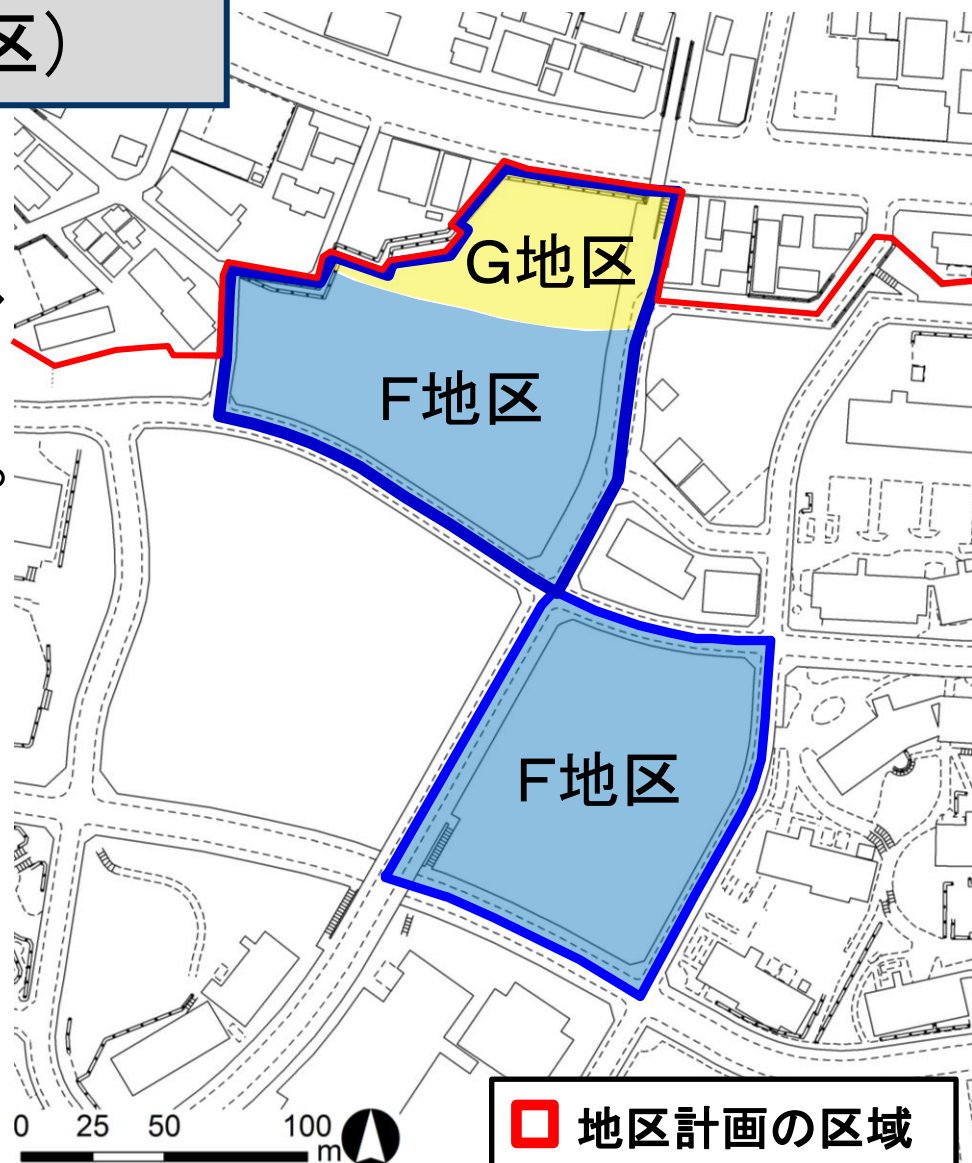
## センター地区 1 (E地区)

- (1) E地区は、周辺的环境に配慮しつつ、高度利用を図り、良好な中高層住宅地を形成する。



## センター地区 1 (F, G地区)

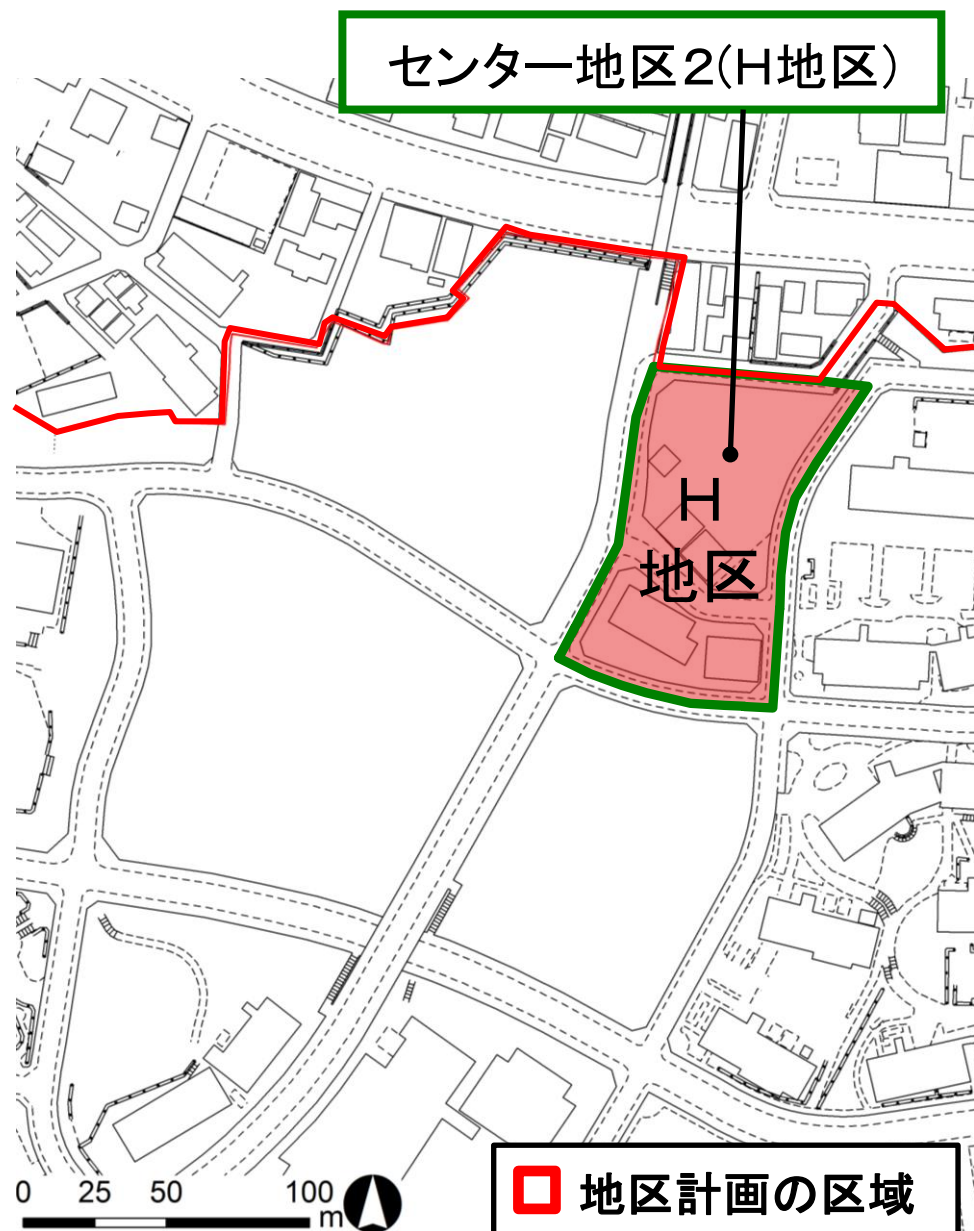
(2) F地区、G地区は、  
周辺的环境に配慮しつつ、  
中高層住宅を中心とした  
良好な住宅地を形成する。





## センター地区2 (H地区)

周辺地区の街並みに配慮し、良好な住宅地を形成する。



## 地区全体

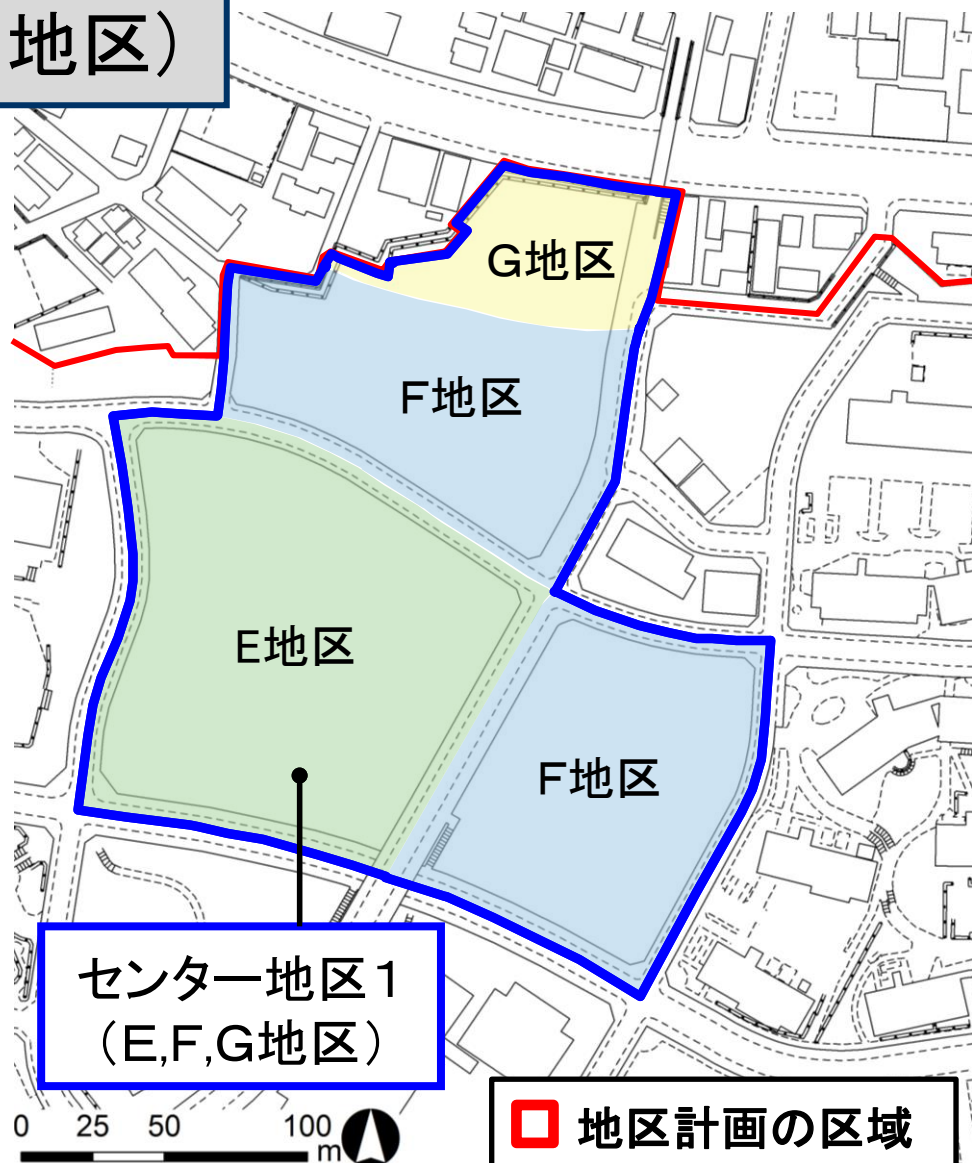
緑豊かで快適な居住環境や魅力的な都市景観を形成するため、積極的な緑化を推進する。

建築物と緑の調和を図る。また、多様な緑化により、歩行者空間、広場など、居住者や地域住民の身近な部分に、親しみやすく、憩いの場となる空間の形成を図る。

視認性、公開性に配慮したまとまりのある緑豊かな空間の形成を図る。

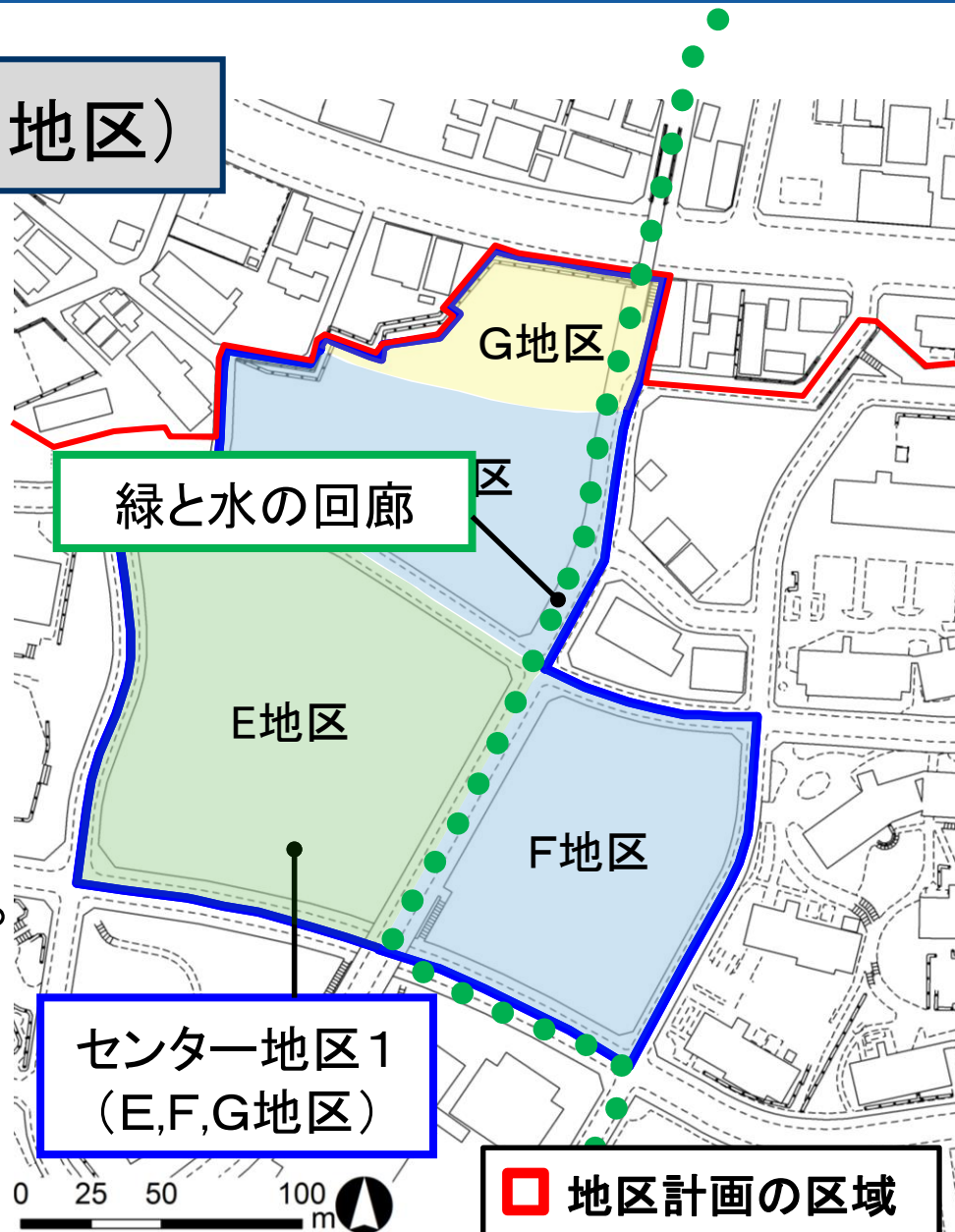
## センター地区1 (E, F, G地区)

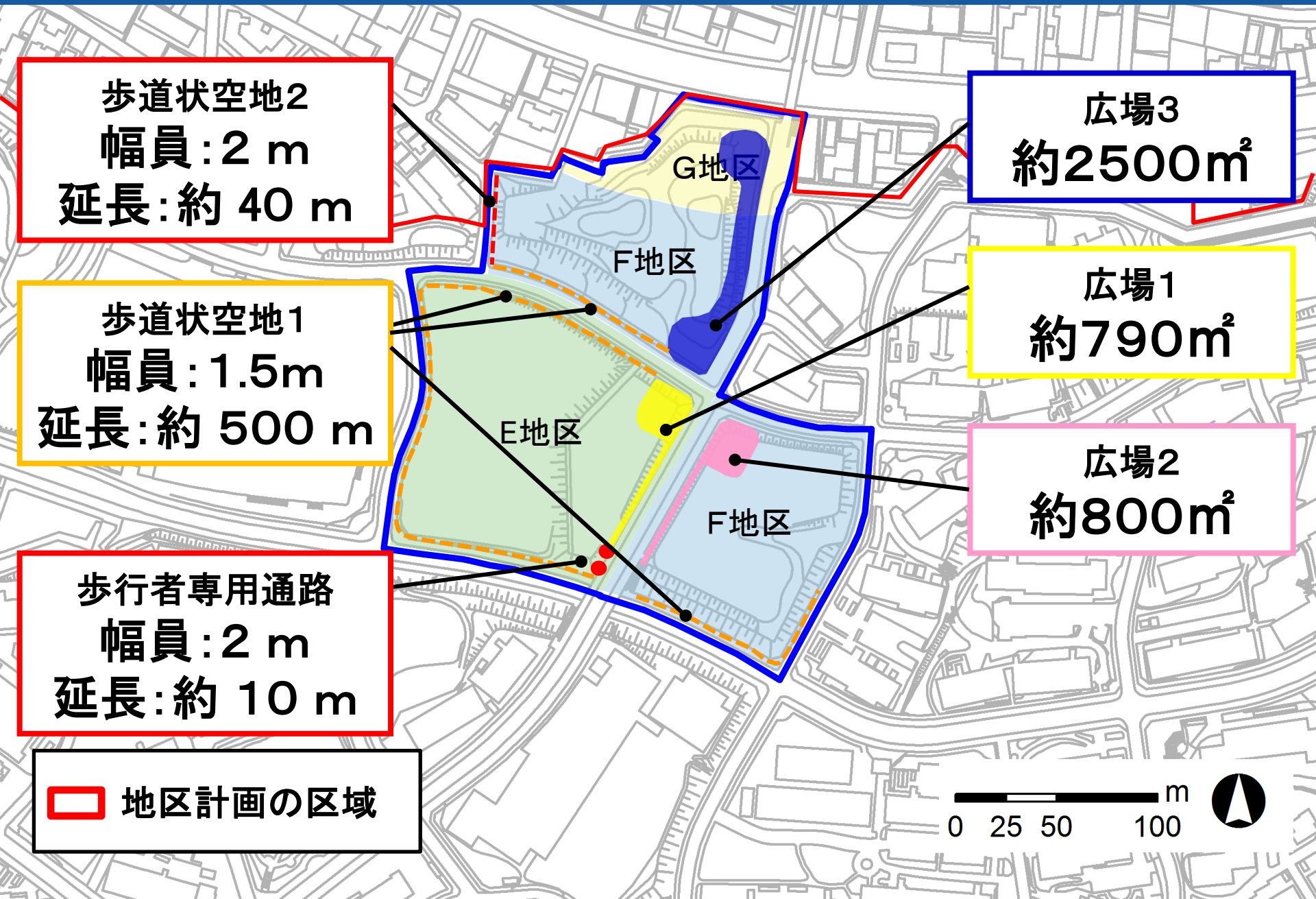
センター地区1は、緑を楽しむ緑道等の歩行者空間や地域住民等が活動・交流する空間となる広場に、シンボルとなる季節を感じる樹木等を植栽する。

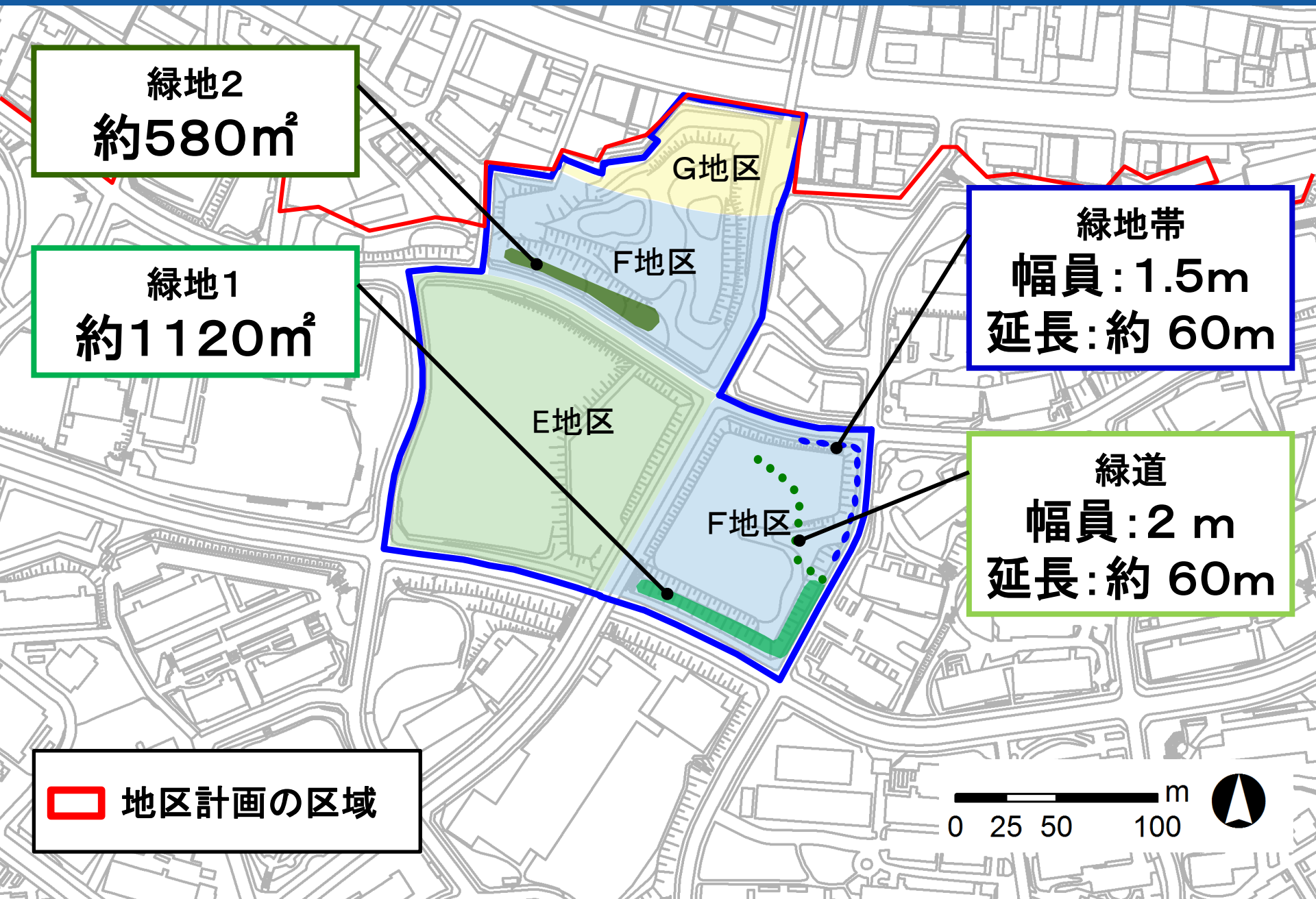


## センター地区1 (E, F, G地区)

また、良好な生物生息空間である新治市民の森方面へと連続する緑と水の回廊を形成する緑豊かな空間を創出するとともに、斜面を緑で彩ることにより街並みに自然が感じられる潤いのある空間を創出する。



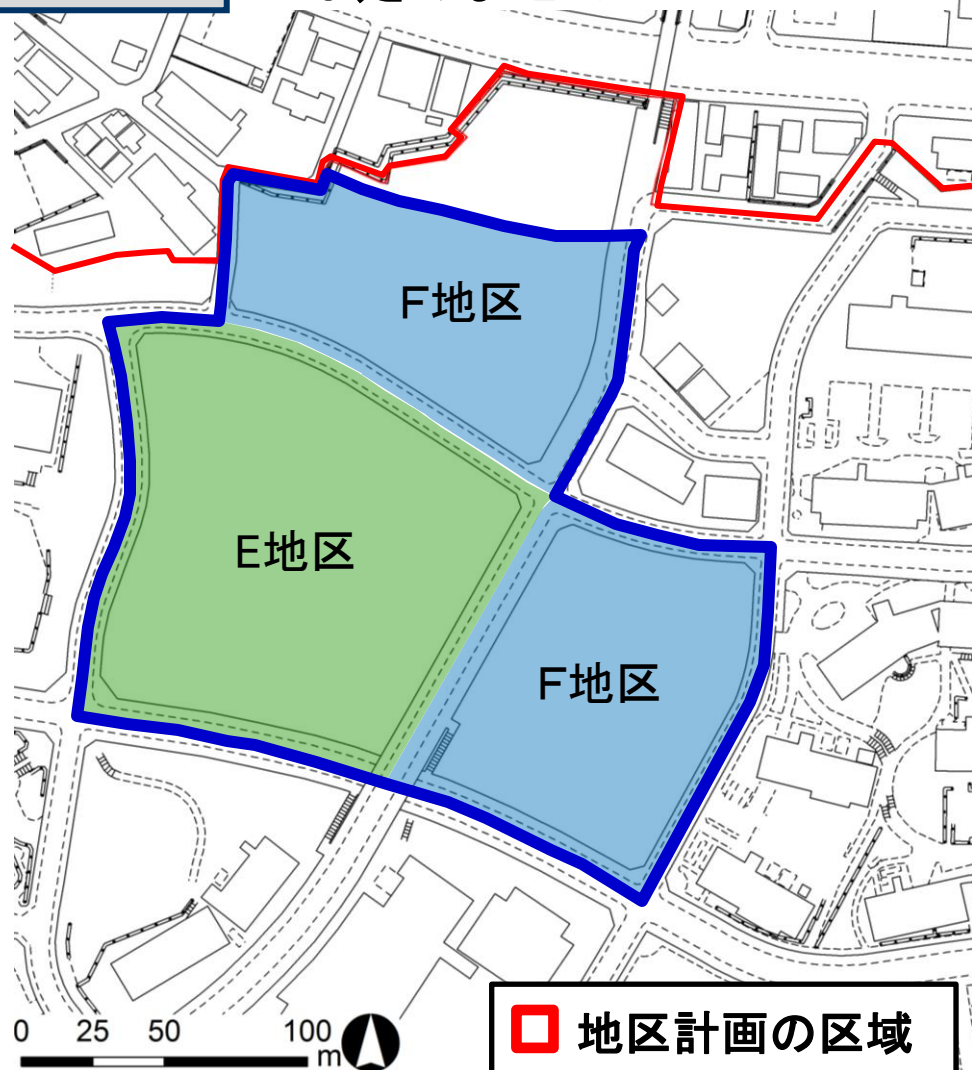




## センター地区 1 (E, F 地区)

良好な中高層住宅地の形成に必要な建築物の用途を可能とするため、地区計画で建築物の用途の制限は定めない。

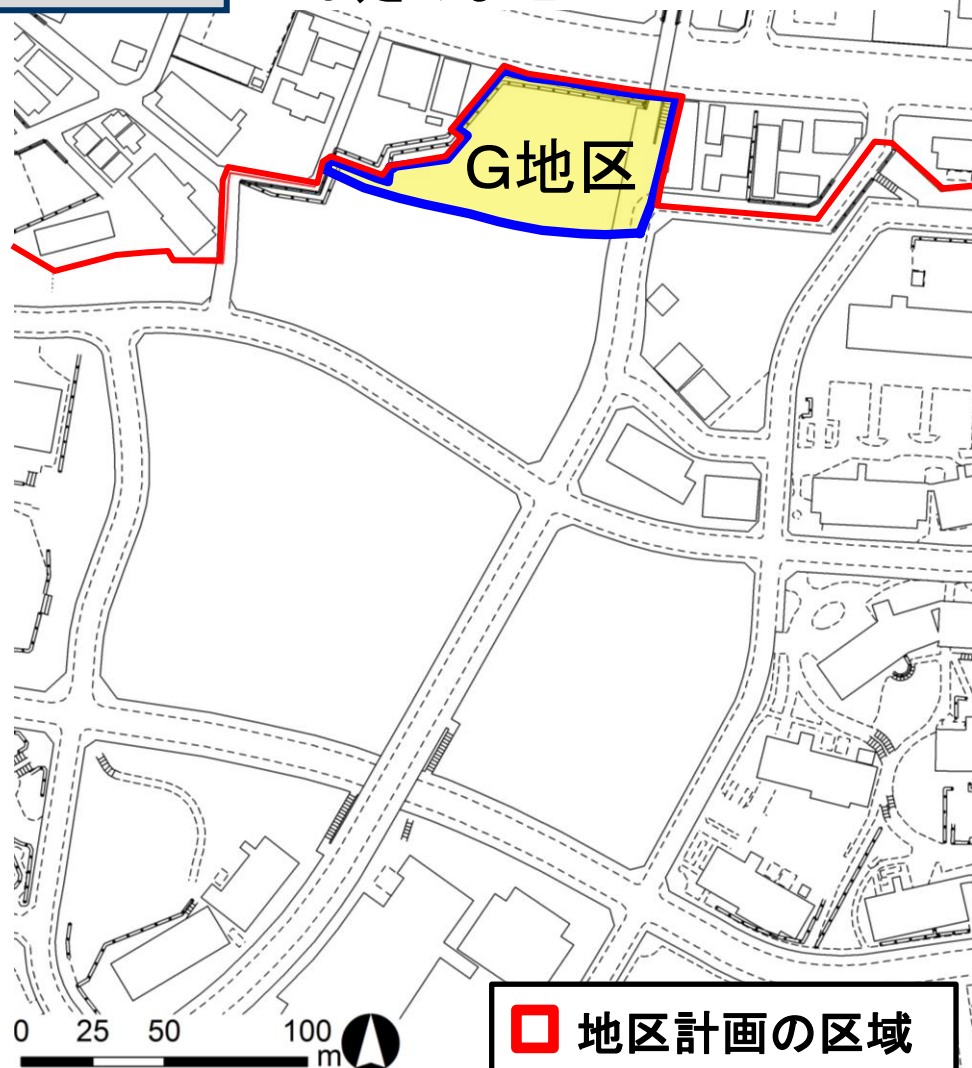
※センター地区 2 (H 地区) は定めません



## センター地区 1 (G地区)

良好な中高層住宅地の形成に必要な、建築物の用途を可能とするため、次の建築物の用途を建築できることとします。

※センター地区 2 (H地区) は定めません



地区計画の区域



## センター地区 1 (G地区)

※センター地区 2 (H地区)  
は定めません

- ・ 住宅、兼用住宅
- ・ 共同住宅、寄宿舎、下宿
- ・ 学校、図書館等
- ・ 神社、寺院、教会等
- ・ 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
- ・ 公衆浴場(一部例外あり)
- ・ 診療所、病院
- ・ 巡査派出所、公衆電話所等
- ・ 老人福祉センター、児童厚生施設等
- ・ 店舗、飲食店等※2
- ・ 公益上必要な建築物
- ・ ホテル、旅館※2
- ・ 事務所※2

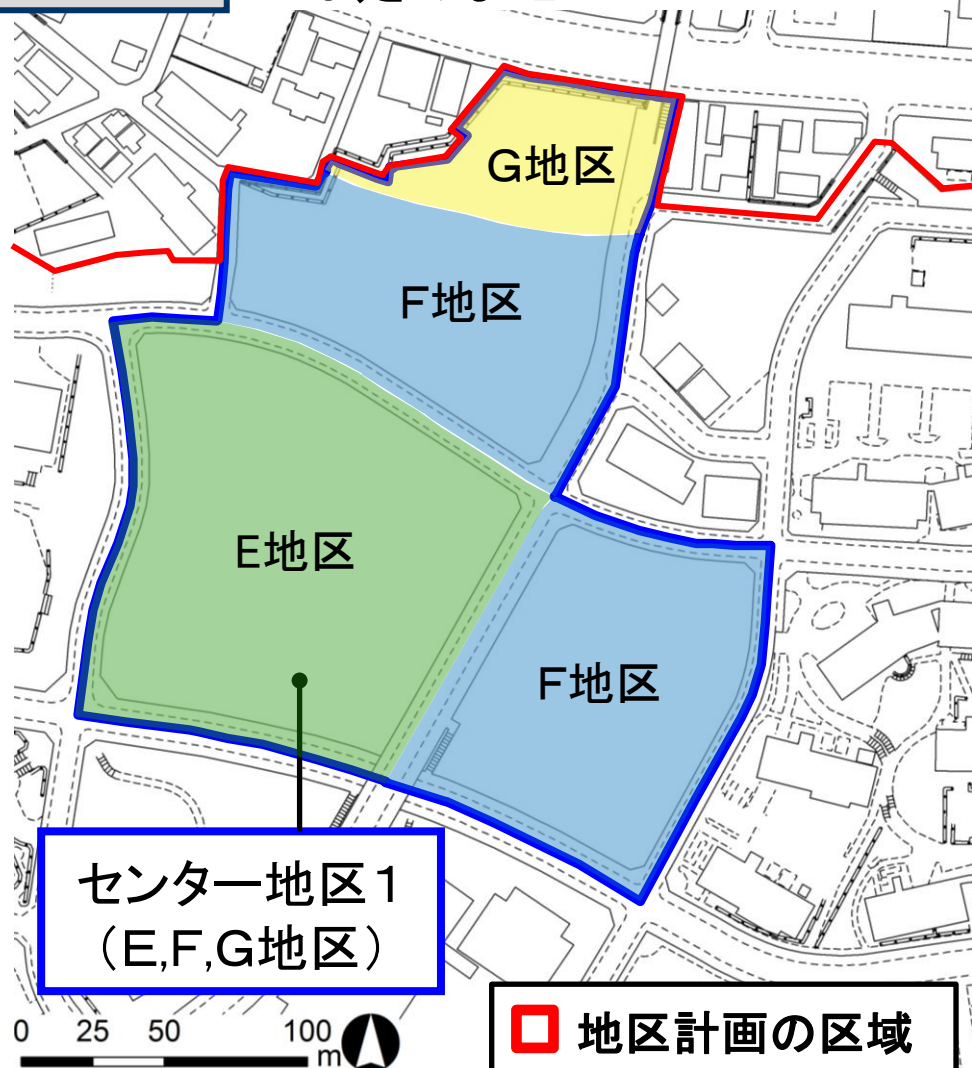
※2 規模要件あり。

センター地区1 (E, F, G地区)

※センター地区2 (H地区)  
は定めません

150m<sup>2</sup>

(公益上必要な建築物の  
敷地を除く。)



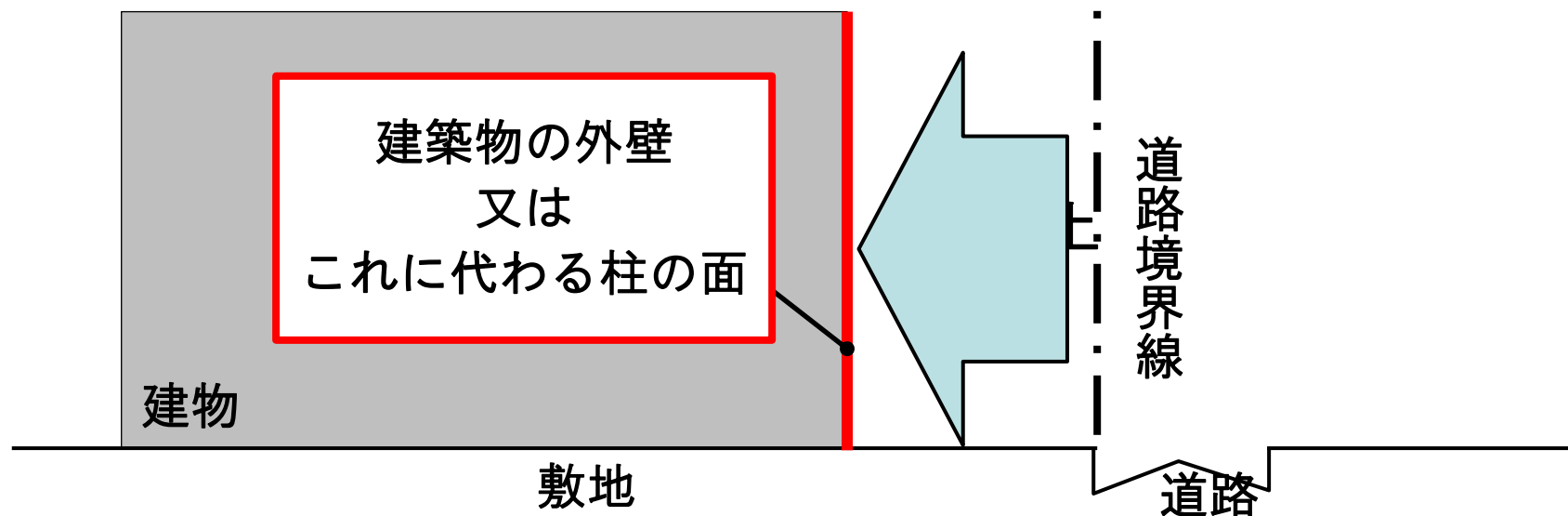
センター地区1  
(E,F,G地区)

地区計画の区域

センター地区 1 (E, F, G 地区)

※センター地区 2 (H 地区)  
は定めません

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、3 m以上とする。(緩和規定あり)



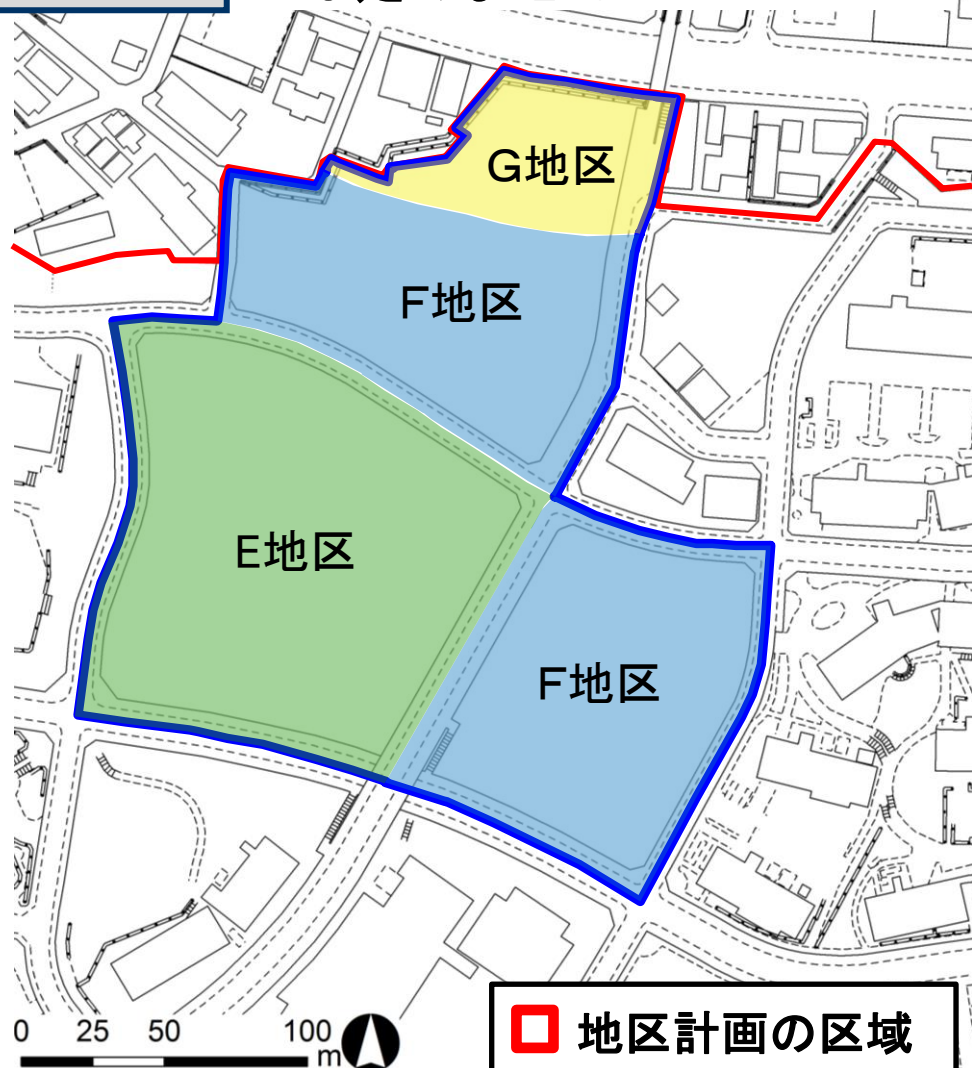
## センター地区1 (E, F, G地区)

※センター地区2 (H地区)  
は定めません

15m

【建築物の敷地面積が  
2,000㎡以上である場合】

E地区	F地区	G地区
45m	31m	

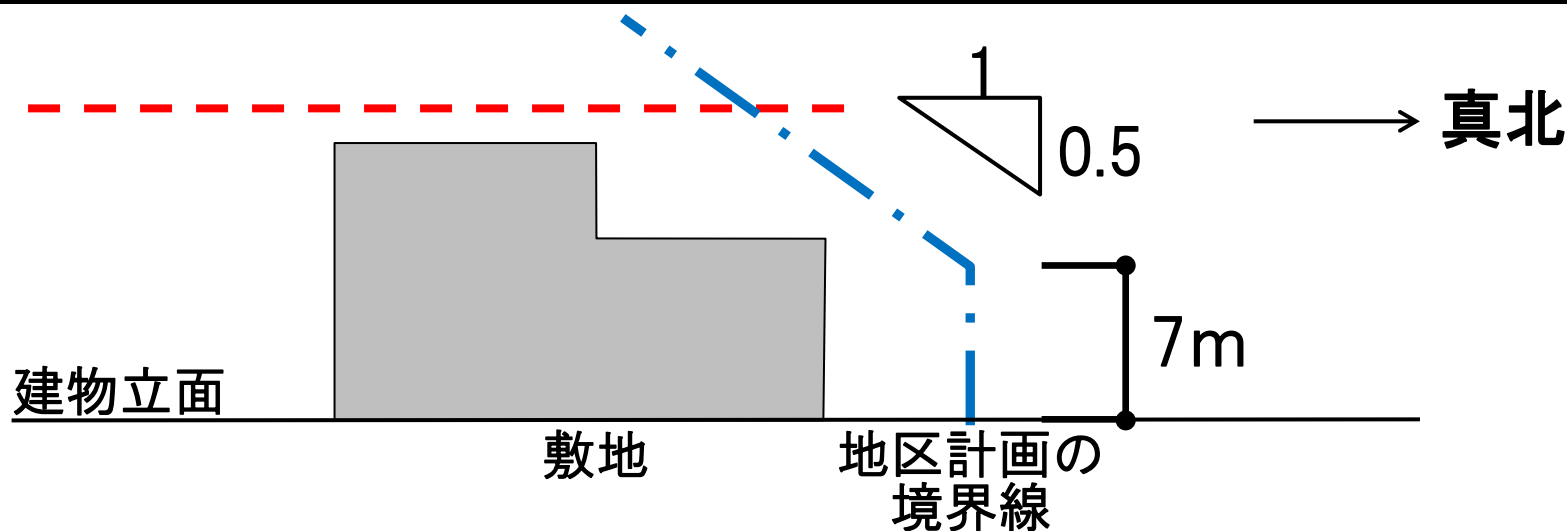


## センター地区1 (E, F, G地区)

※センター地区2 (H地区)  
は定めません

【建築物の各部分から真北方向にある地区計画の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域である場合】

建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。

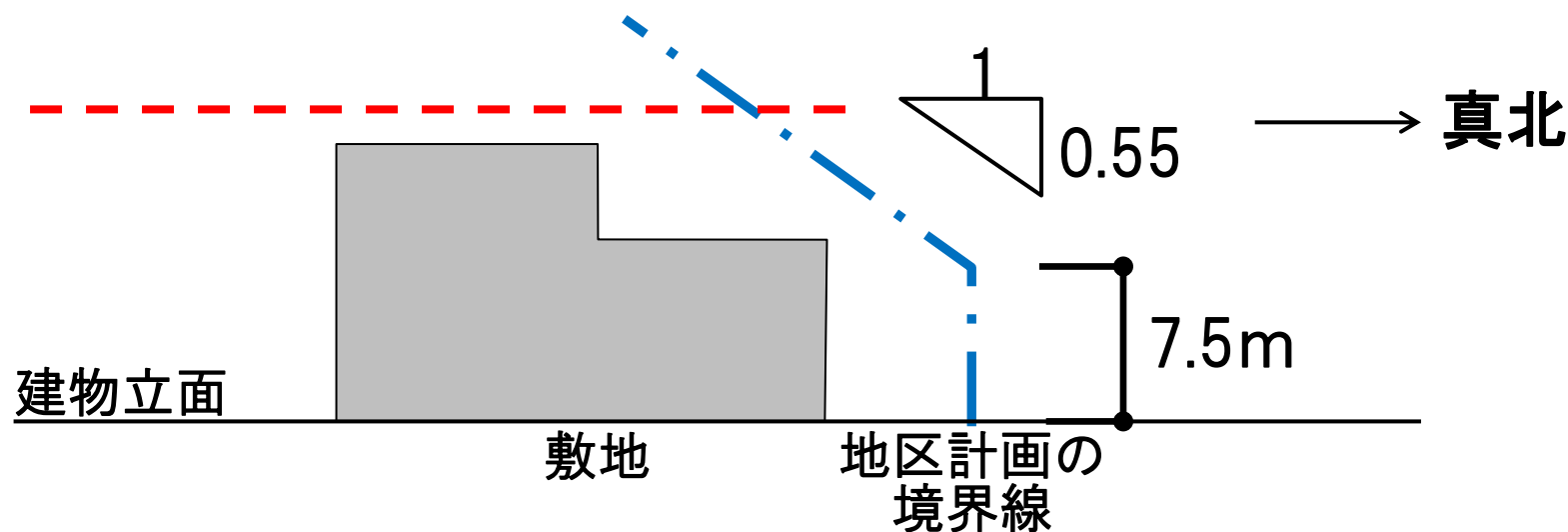


センター地区 1 (E, F, G 地区)

※センター地区 2 (H 地区)  
は定めません

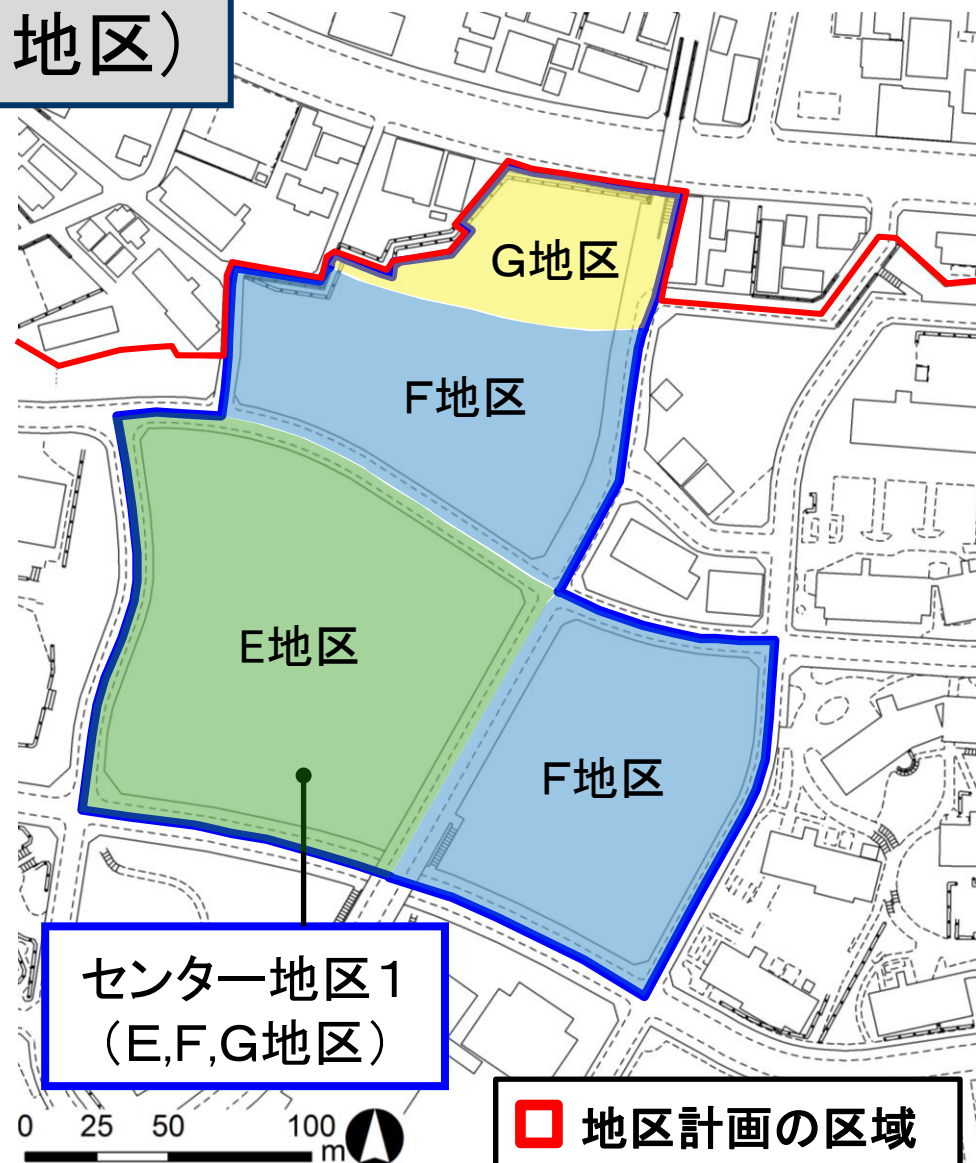
【前号に該当しない場合】

建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に0.55を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下としなければならない。



## センター地区1 (E, F, G地区)

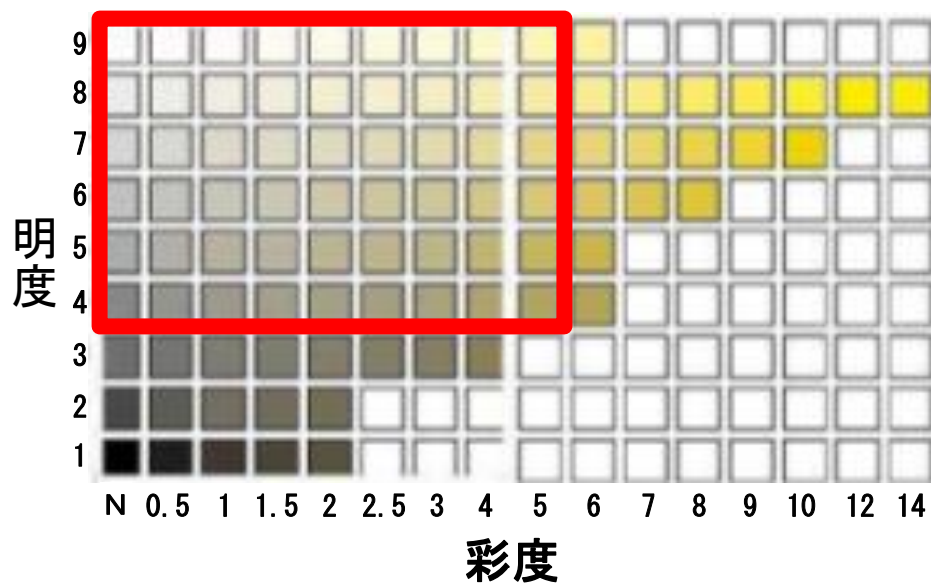
1 建築物の形態意匠は、周辺環境を考慮し、区域全体として調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとする。



## センター地区 1 (E, F, G 地区)

(1) 【高さが15mを超える建築物の部分の色彩】  
マンセル表色系で明度 4 以上かつ彩度 5 以下を基調とすること。

(例) 5.1Y ~ 10Y (黄)系の色相

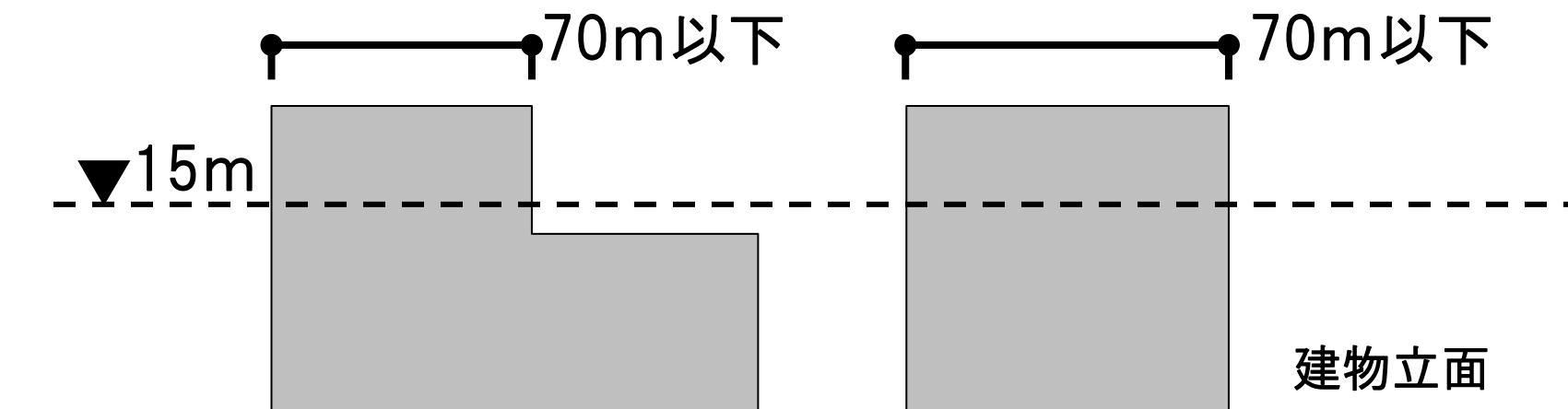




## センター地区1 (E, F, G地区)

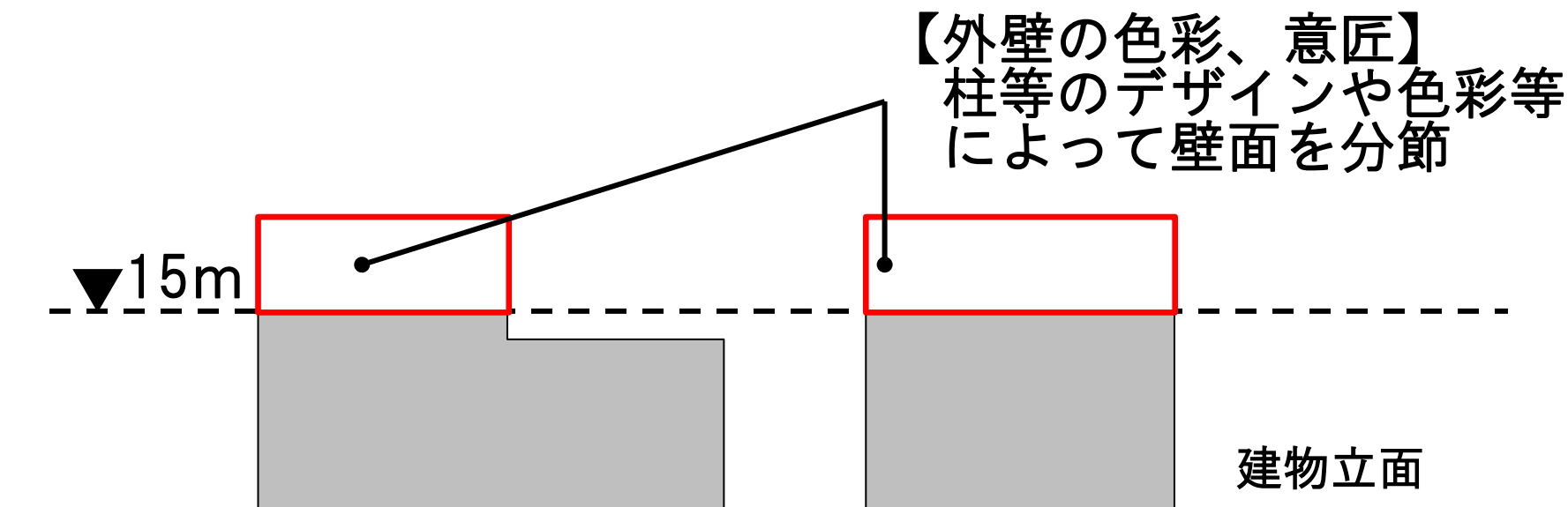
(2) 【高さが15mを超える建築物の部分】

当該部分の水平方向の長さを70m以下とすること。



## センター地区1 (E, F, G地区)

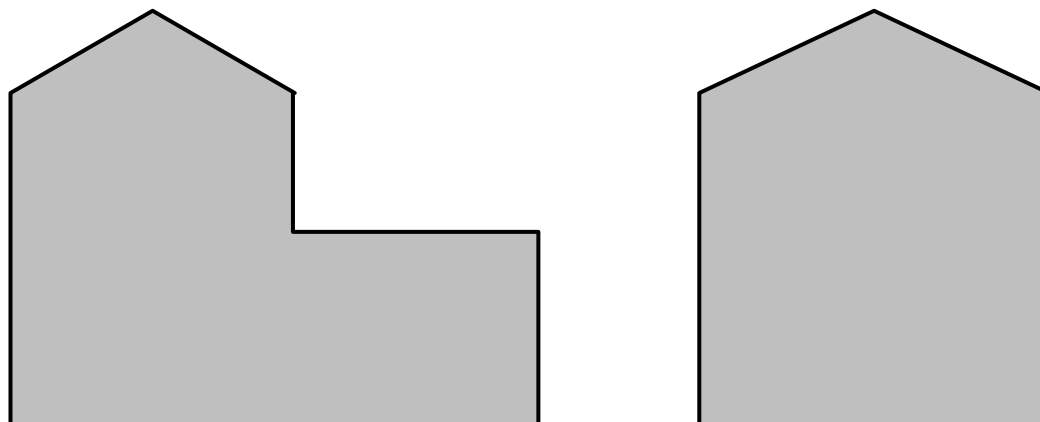
(3) 【高さが15mを超える建築物の外壁の色彩及び意匠】  
柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態  
意匠とすること。



## センター地区1（E, F, G地区）

### 2【建築物の屋根】

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。



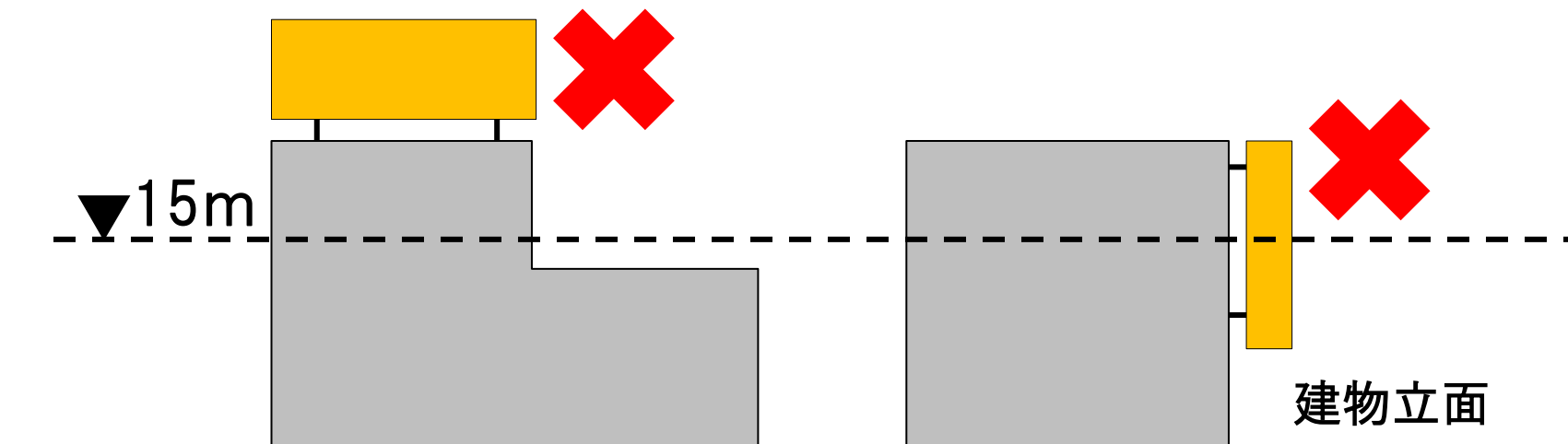
建物立面

## センター地区1 (E, F, G地区)

### 3 【建築物に設置する屋外広告物】

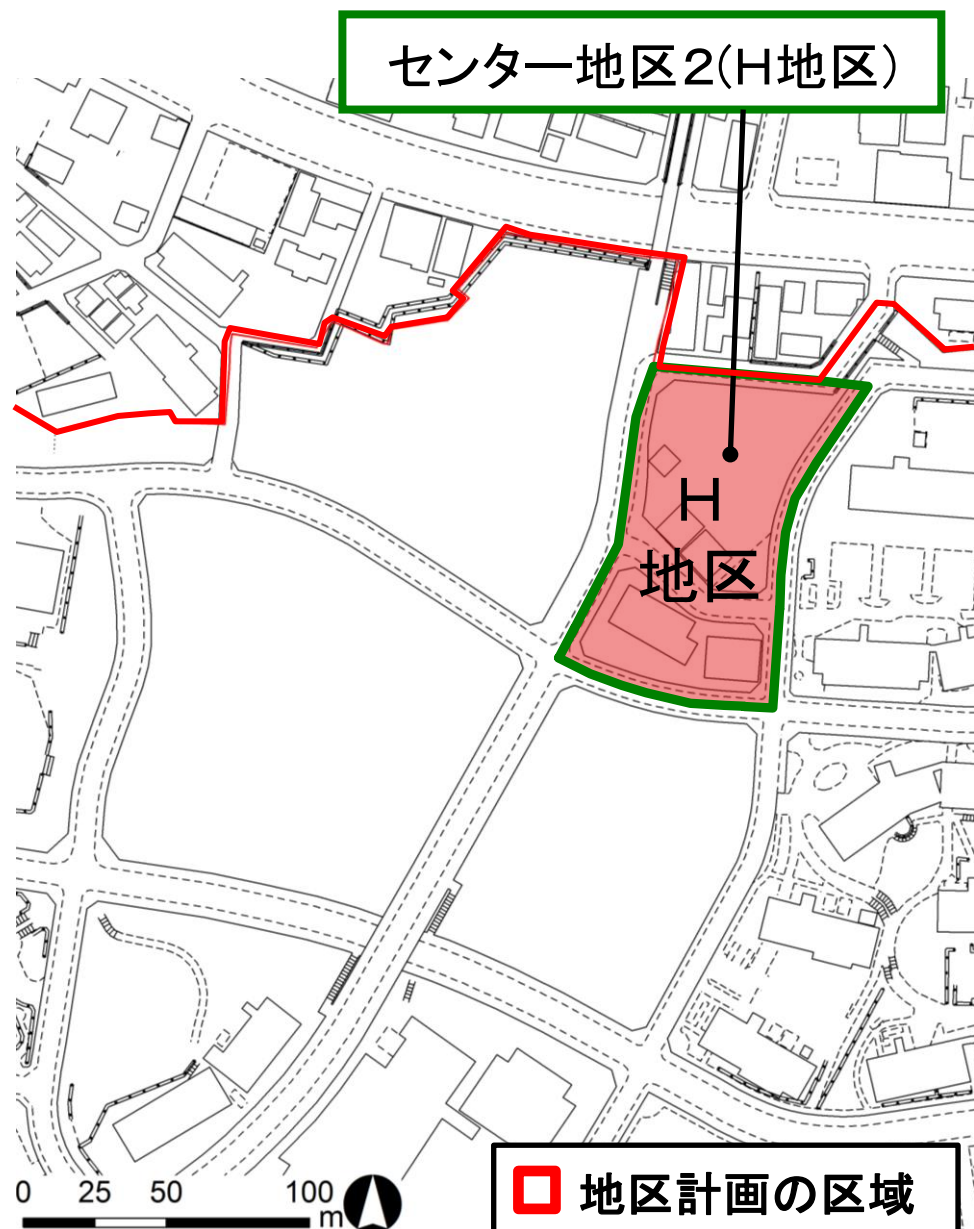
高さが15mを超える部分には設けないこと。

(一部除外あり)



## センター地区2 (H地区)

- 1 建築物の外壁の色彩及び形態意匠は、街並みに落ち着きを与え、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、街並みの景観に配慮したものとす。



## センター地区 1 (E, F, G 地区)

※センター地区 2 (H 地区)  
は定めません

### 【E 地区】

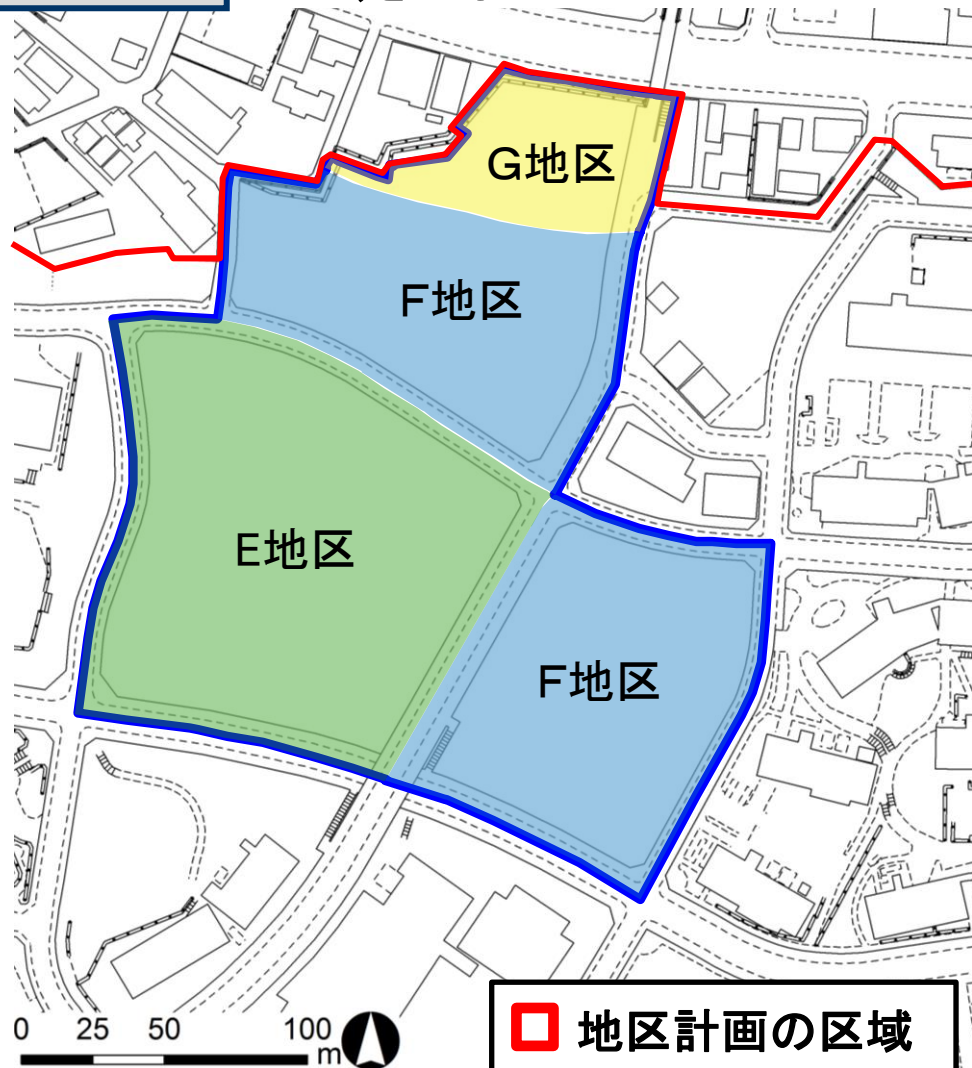
25%

### 【F, G 地区】

建築物の敷地面積が

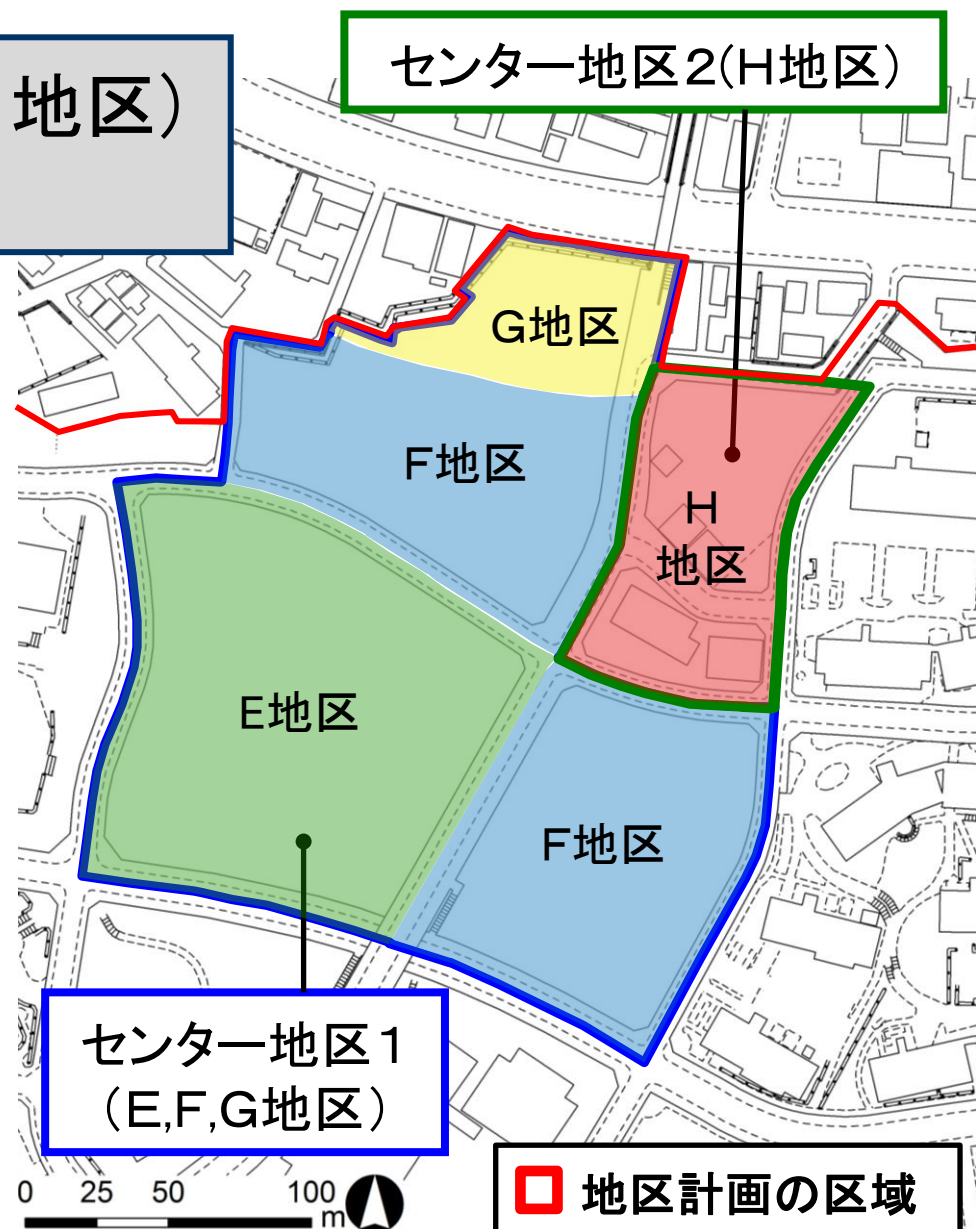
200m<sup>2</sup>未満 : 20%

200m<sup>2</sup>以上 : 25%



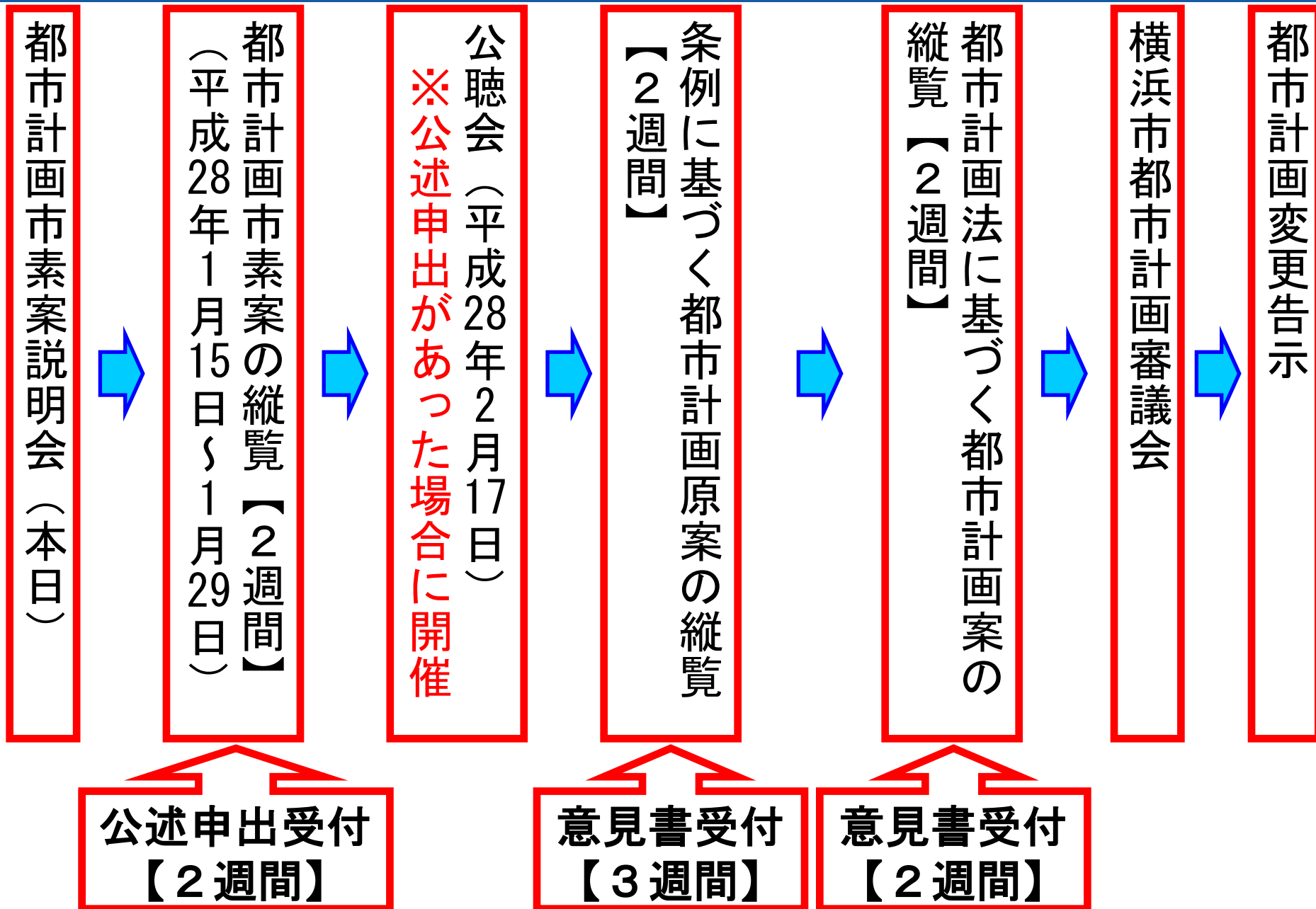
センター地区1 (E, F, G地区)  
センター地区2 (H地区)

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。



## 4 今後の都市計画手続





## ◆都市計画市素案の縦覧

期 間	平成28年1月15日(金)～1月29日(金) (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	横浜市建築局都市計画課

※緑区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」を閲覧できます。  
(受付時間 午前8時45分から午後5時まで)

※都市計画課ホームページで、「都市計画市素案の概要」をご覧になれます。

## ◆公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成28年2月17日(水) 午後7時開始
場 所	十日市場地区センター2階 中会議室

## ◆公述の申出

関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

申出期間 (※期間必着)	平成28年1月15日(金)～1月29日(金) (土・日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	・書面 (郵送又は持参) 指定の公述申出書(都市計画課窓口やホームページ等で入手可)に記入の上、建築局都市計画課へ 【1月29日(金)必着】
	・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【1月29日(金)午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、2月2日(火)以降に都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話でご確認ください。

## お問合せ先

### ◇ 地区計画の内容について

横浜市 建築局 住宅再生課

(中区相生町3-56-1 JNビル4階)

TEL: 045-671-4083

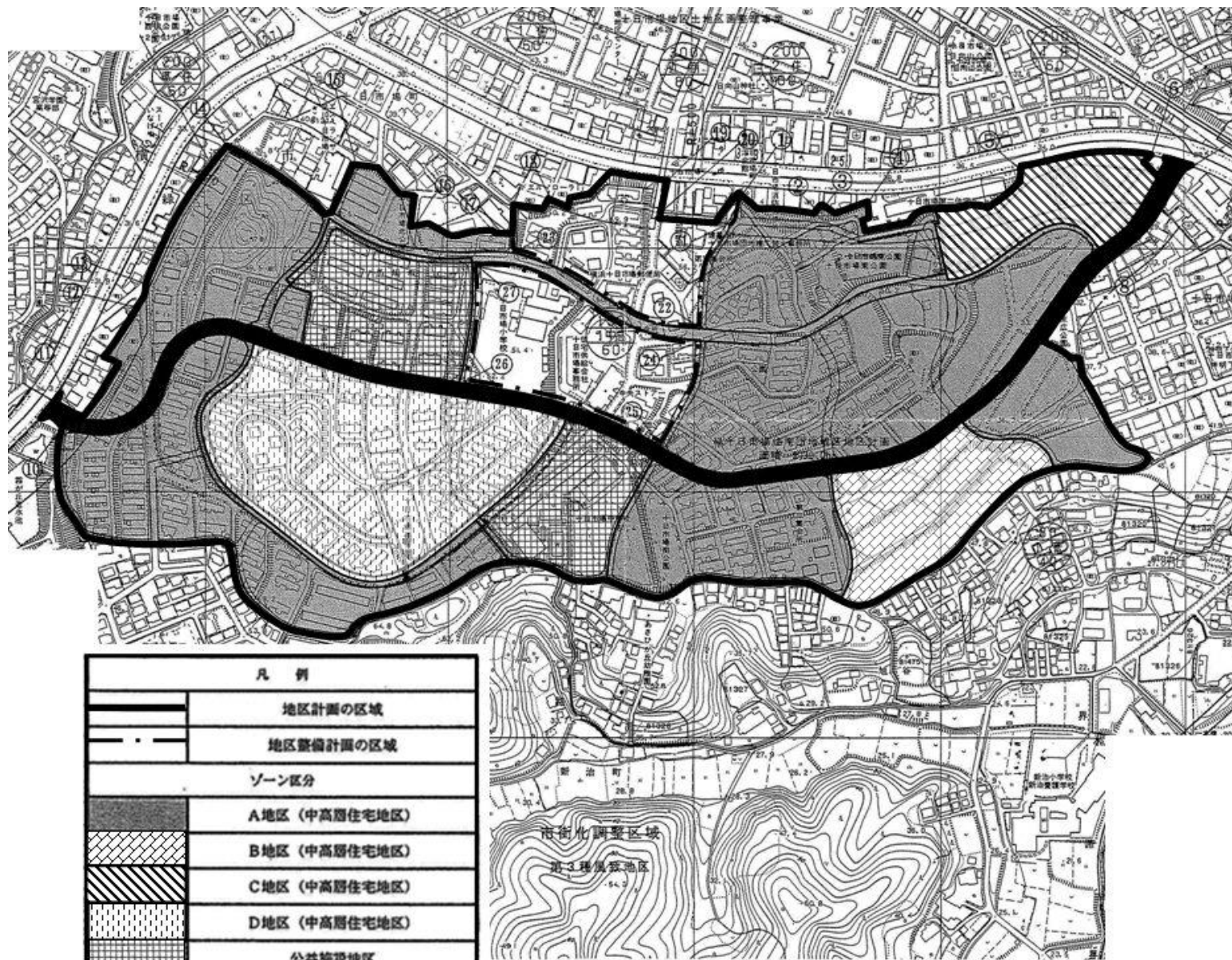
### ◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課

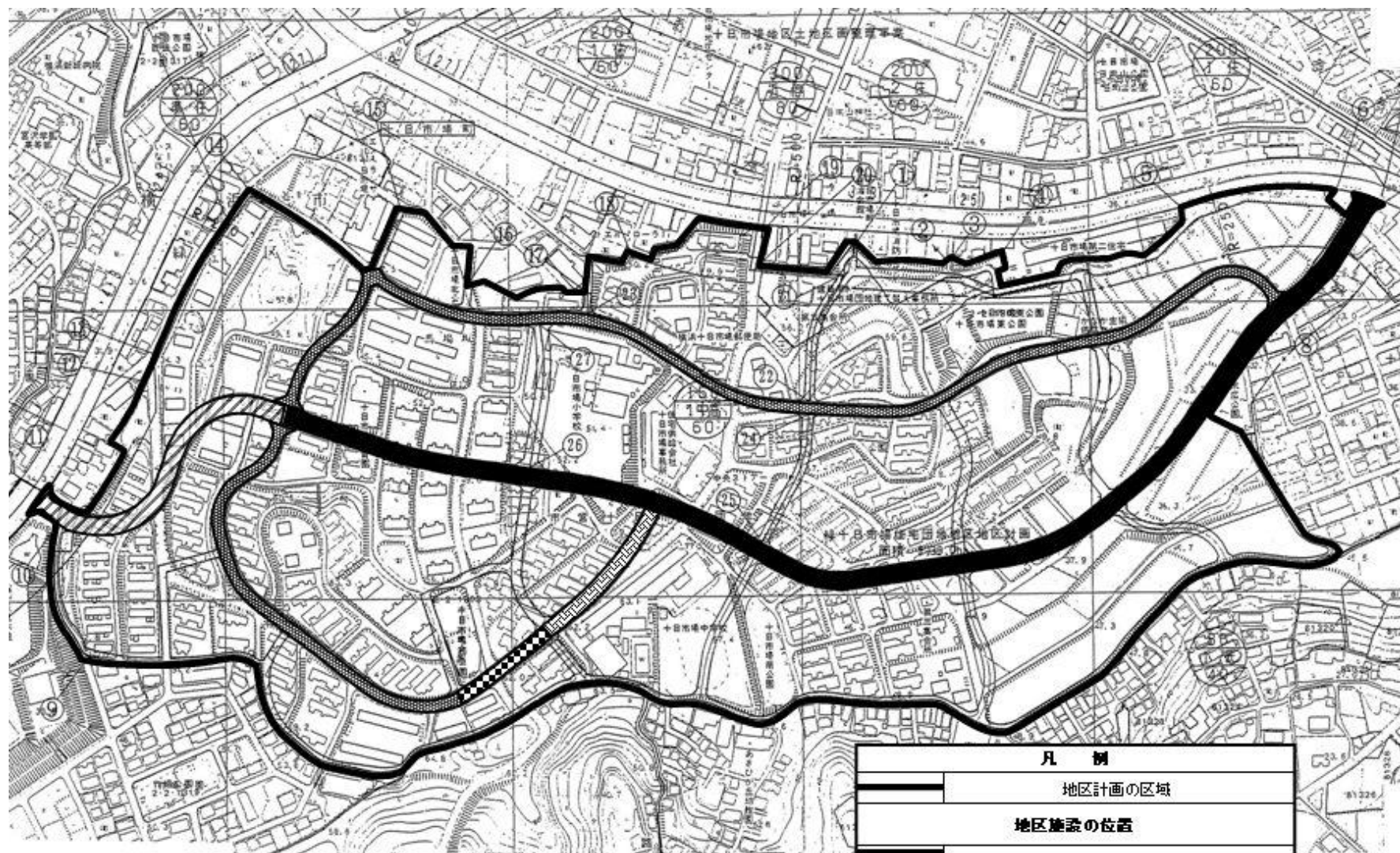
(中区相生町3-56-1 JNビル14階)

TEL: 045-671-2657

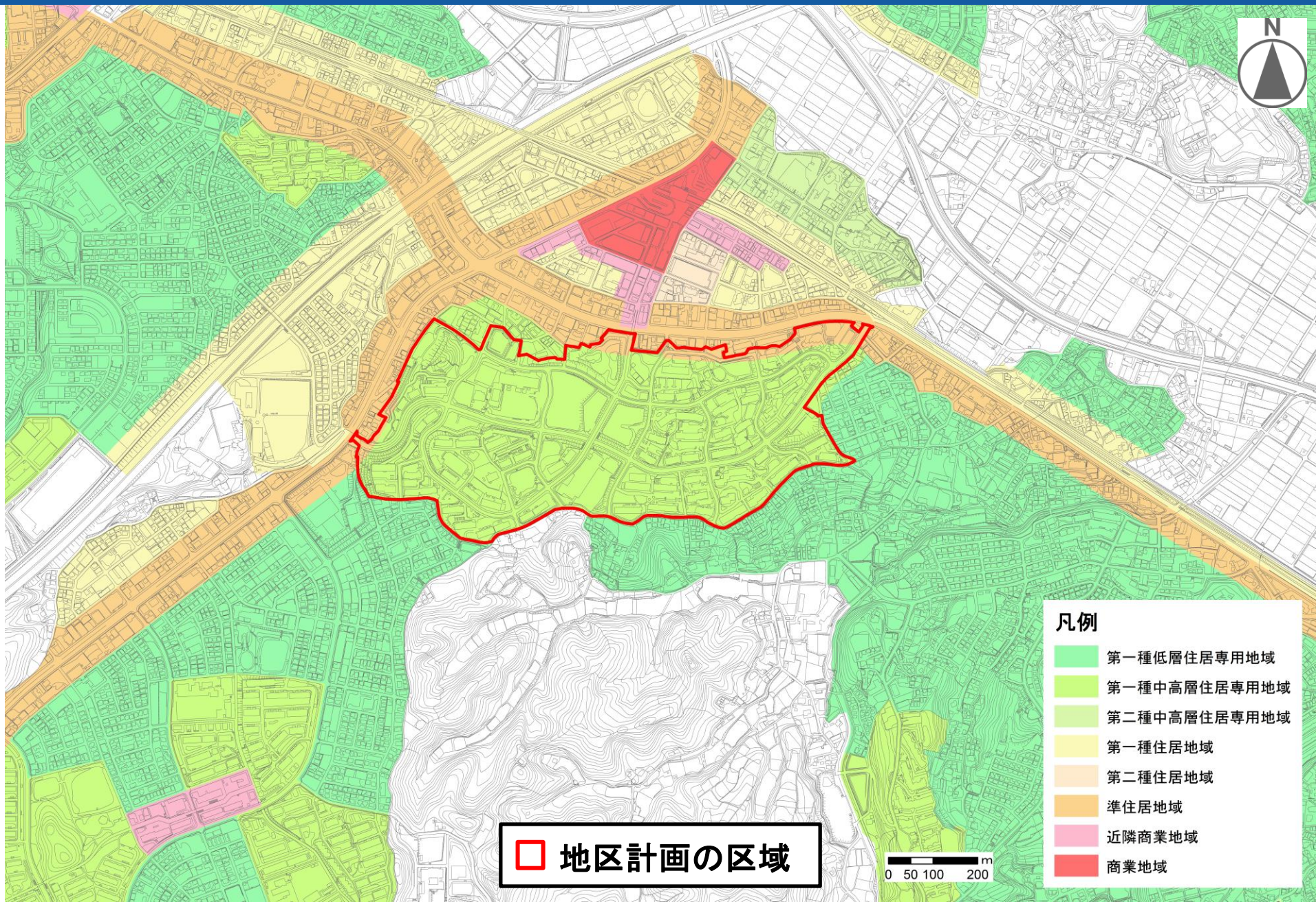
ご清聴ありがとうございました。



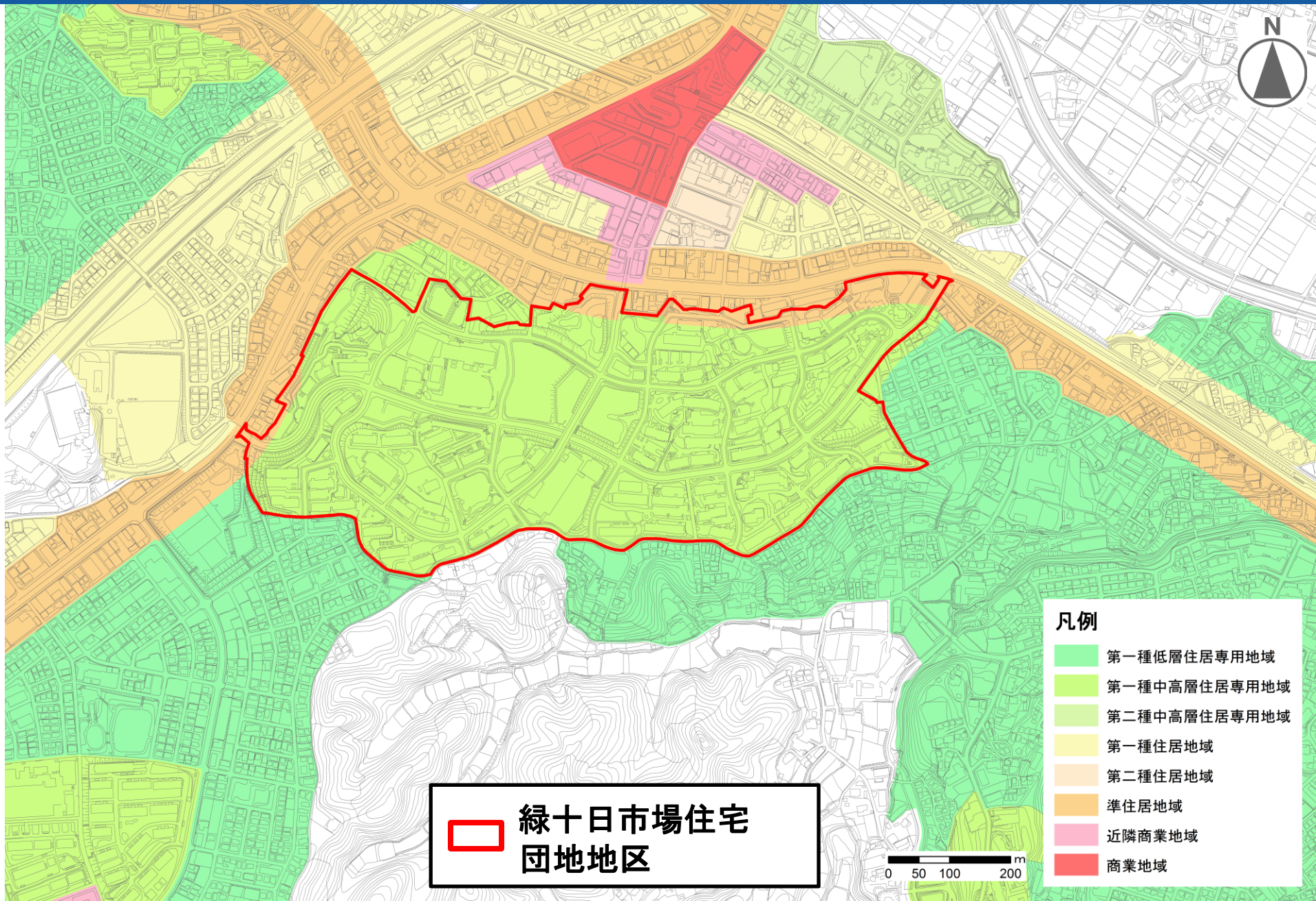
凡 例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
ゾーン区分	
	A地区 (中高層住宅地区)
	B地区 (中高層住宅地区)
	C地区 (中高層住宅地区)
	D地区 (中高層住宅地区)
	公益施設地区
	幹線道路












凡 例	
	地区計画の区域
地区施設の位置	
	幹線道路 (幅員 16m, 延長約 1, 110m)
	幹線道路 (幅員 17m, 延長約 280m)
	準幹線道路 (幅員 11m, 延長約 1, 410m)
	準幹線道路 (幅員 13.5m, 延長約 100m)
	準幹線道路 (幅員 15.0m, 延長約 134m)

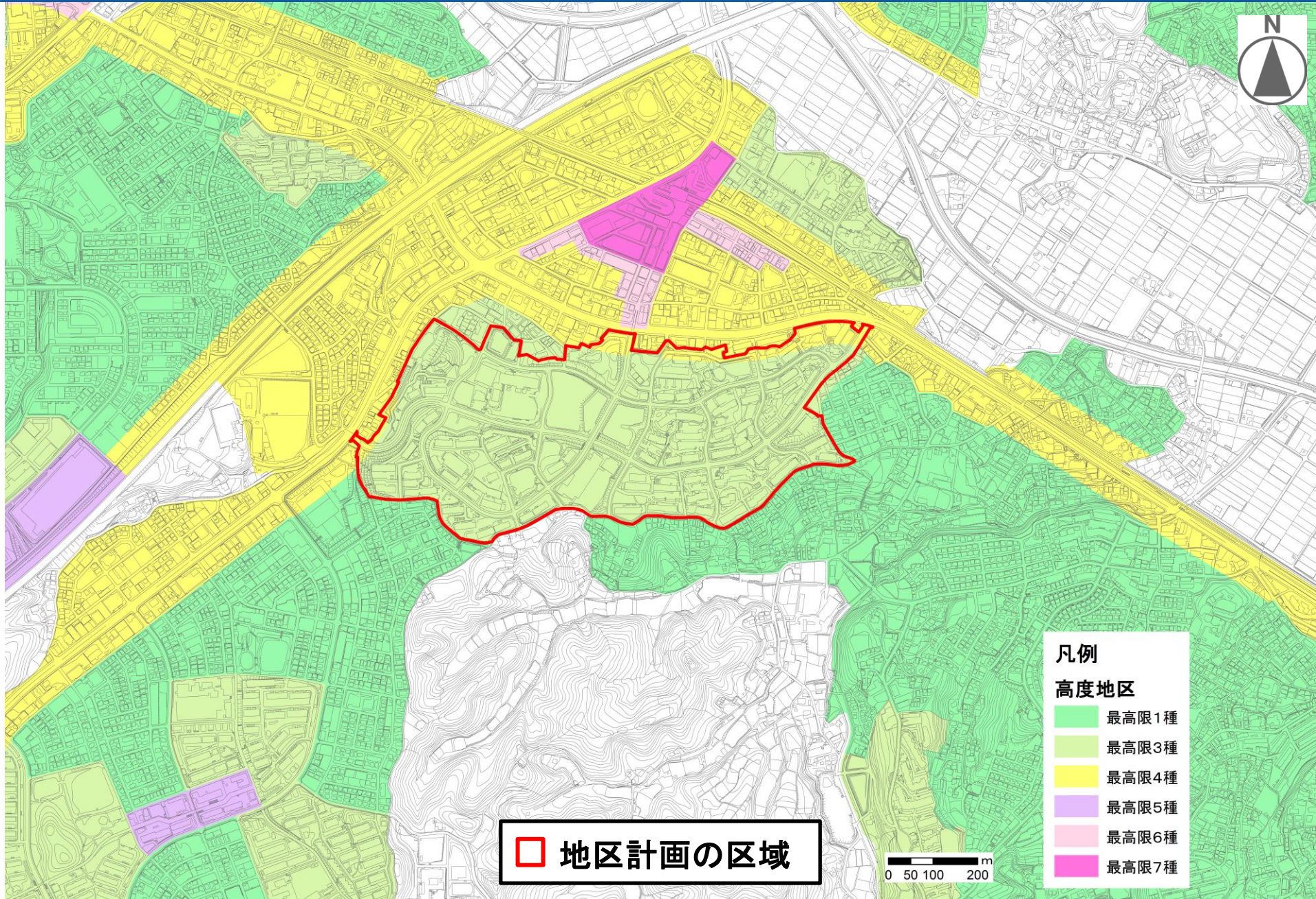


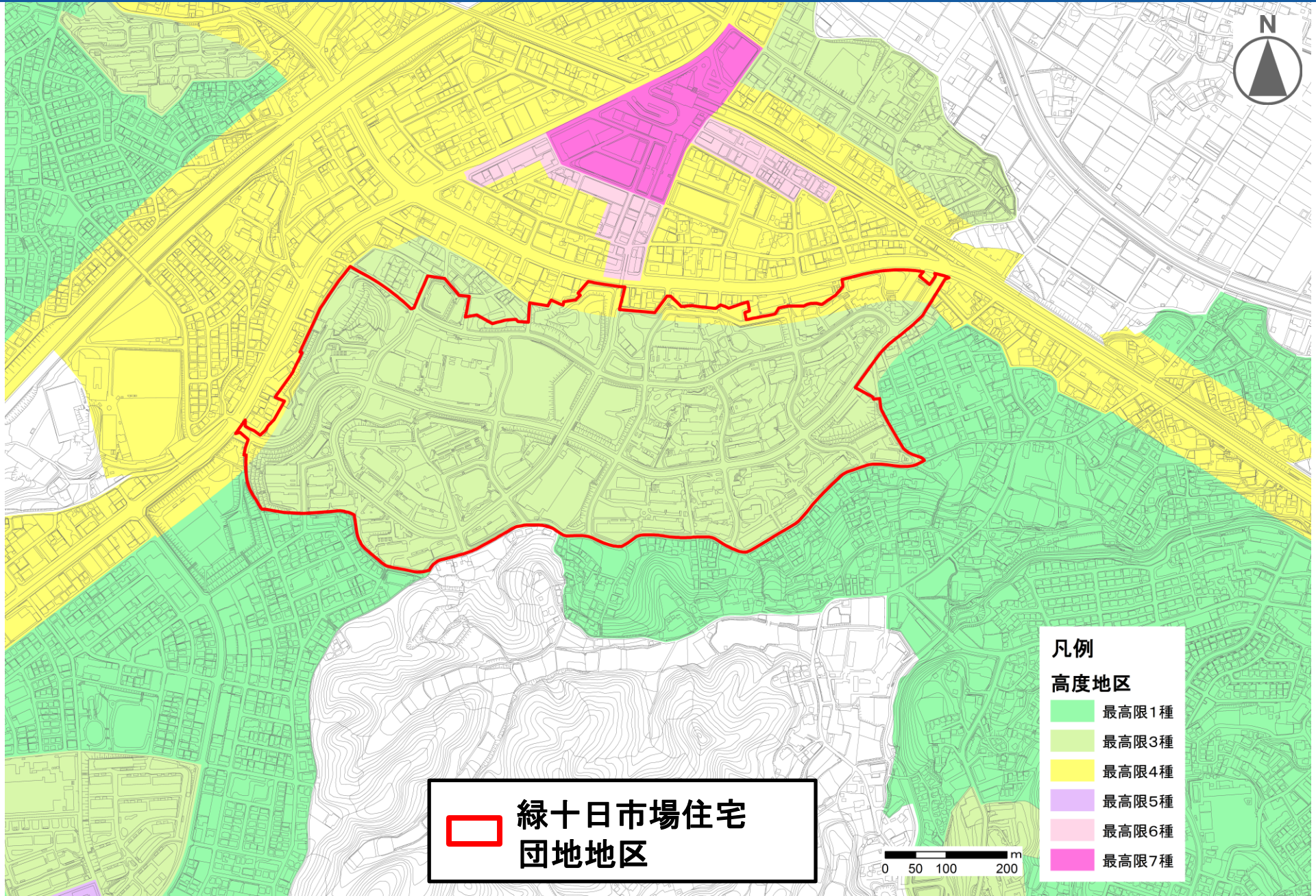











 緑十日市場住宅  
団地地区

- 凡例
-  第一種低層住居専用地域
  -  第一種中高層住居専用地域
  -  第二種中高層住居専用地域
  -  第一種住居地域
  -  第二種住居地域
  -  準住居地域
  -  近隣商業地域
  -  商業地域





 緑十日市場住宅  
団地地区

- 凡例  
高度地区
-  最高限1種
  -  最高限3種
  -  最高限4種
  -  最高限5種
  -  最高限6種
  -  最高限7種

0 50 100 200 m

