

横浜国際港都建設計画地区計画の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画恩田駅南地区地区計画を次のように決定する。

名称		恩田駅南地区地区計画	
位置		青葉区あかね台一丁目及び恩田町地内	
面積		約 5.8ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、青葉区の西部、こどもの国線恩田駅に近接しており、地区内には車両工場が立地している。敷地の北東側には奈良川に沿って河川管理用通路及び親水広場が整備され、南側を中心に水田、北側には樹林地が広がり、南西側は住宅地に面している。</p> <p>地区内に立地する車両工場は、鉄道に関する技術上の基準を定める省令に基づく車両の重要部検査・全般検査等を行う工場であり、神奈川東部方面線の整備等に伴う検査車両の増加に対応するため、また、都市基盤施設である公共交通機関の安全性の確保及び災害時の早期復旧を主とした事業計画の実現による防災性の向上等を図るため、機能強化を行う必要がある。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランにおいて、恩田駅周辺は、生活拠点として位置付けられており、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、周辺環境に配慮しながら、必要な機能の誘導を図ることが求められている。</p> <p>本地区計画は、地区内に立地する車両工場において、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に、近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺の生活利便性向上のための公益施設等の立地を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、2地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。A地区については、親水広場との調和を図りながら車両工場を主体とした土地利用を進めるとともに、奈良川の対岸からの安全な歩行者動線を確保した上で、周辺の生活利便性向上のための公益施設等の立地を図る。B地区については周辺住宅地等に配慮しながら車両工場の立地を図る。	
	地区施設の整備の方針	より快適な歩行者空間を確保するために、区域の南側の歩道沿いに歩道状空地进行を整備する。 区域の北東側に、河川及び親水広場と調和した緑地1を配置する。また、区域の南西側の既存樹木を保全しながら、近隣の住宅地と調和したまとまりのある緑地2を配置する。	
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を、各地区の特性に応じ次のように定める。 1 A地区 車両工場の立地及び周辺の生活利便性の向上を図るため、建築物の用途の制限、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について定める。 2 B地区 車両工場の立地を図るとともに、周辺住宅地等に配慮するため、建築物の用途の制限、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について定める。	
	緑化の方針	河川や親水広場、近隣住宅地など周辺環境との調和を図り、既存樹木を保全しながら緑化を推進する。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.0m 延長約 170m
		緑地 1	面積約 1,740 m ²
		緑地 2	面積約 790 m ²
地区の区分	名称	A地区	B地区
	面積	約 4.4ha	約 1.4ha

建築物等に関する事項

<p>建築物の用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿で床面積の合計が4,000㎡を超えるもの 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の9の2に規定するもの 9 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 10 自動車教習所 11 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 12 倉庫業を営む倉庫 13 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 14 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（と）項第3号（1）の2、（2）の2から（4）まで、（4）の3から（8）まで、（10）、（12）、（13）、（15）及び（16）並びに（り）項第3号（1）、（4）、（5）及び（7）から（20）までに掲げる工場 15 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その他これに類するものを除く。） 	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿で床面積の合計が2,000㎡を超えるもの 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する令第130条の9の2に規定するもの 9 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 10 自動車教習所 11 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 12 倉庫業を営む倉庫 13 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 14 法別表第2（と）項第3号（1）の2、（2）の2から（4）まで、（4）の3から（8）まで、（10）、（12）、（13）、（15）及び（16）並びに（り）項第3号（1）、（4）、（5）及び（7）から（20）までに掲げる工場 15 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その他これに類するものを除く。）
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>500㎡</p>	
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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及び隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。</p>	

建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、20mを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p>	<p>1 建築物の高さは、15mを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p>
建築物等の形態意匠の制限	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、地区周辺の景観に配慮したものとする。	
建築物の緑化率の最低限度	100分の15	

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に、近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺の生活利便性向上のための公益施設等の立地を図るため、本案のとおり地区計画を決定する。

議第1227号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定 恩田駅南地区地区計画

恩田駅南地区地区計画 面積約5.8ha

恩田町



あかね台一丁目

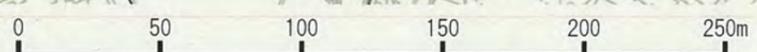
凡例		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	地番界	別紙公図写しのとおり
④-⑤	道路界	
⑤-⑥	地番界	別紙公図写しのとおり
⑥-①	河川界	

凡例	
	地区計画の区域 地区整備計画の区域
地区の区分	
	地区の区分(A地区)
	地区の区分(B地区)

第147回横浜市都市計画審議会資料

都市計画の種類及び名称	横浜国際港都建設計画地区計画の決定面 恩田駅南地区地区計画
名称	計画図
縮尺	S=1:2,500

※本図面は、法定図面を基に作成しています。



議第1227号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定 恩田駅南地区地区計画

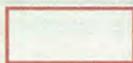
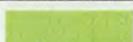


恩田駅南地区地区計画 面積約5.8ha

恩田町

あかね台一丁目

凡例		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	地番界	別紙公図写しのとおり
④-⑤	道路界	
⑤-⑥	地番界	別紙公図写しのとおり
⑥-①	河川界	

凡例	
	地区計画の区域 地区整備計画の区域
地区施設の配置	
	歩道状空地(幅員1.0m)
	緑地1
	緑地2

第147回横浜市都市計画審議会資料	
都市計画の種類及び名称	横浜国際港都建設計画地区計画の決定 恩田駅南地区地区計画
名称	計画図
縮尺	S=1:2,500

※本図面は、法定図面を基に作成しています。



第147回横浜市都市計画審議会

公述意見の要旨と市の考え方

議第1227号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定
恩田駅南地区地区計画

平成30年1月15日

目 次

議第1227号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定
恩田駅南地区地区計画

・公 述 人 1	1
----------------	---

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>本計画は、東京急行電鉄株式会社所有のA地区と、東急テクノシステム株式会社所有のB地区、これらを使い勝手の不自由な市街化調整区域から、収益が上がり自由に利用、処分可能な市街化区域へ変更を目的としている。いいたいことは三つある。</p> <p>一つ目、A及びB地区、本地の利用は横浜市開発審査会提案基準第6号、既存建築物の増築、建て替えに係る特例措置等を運用し、市街化調整区域のままで建て替えをすべき案件である。</p> <p>いただいたお知らせの内容で、鉄道車両工場について疑問点が数点ある。神奈川東部方面線の整備等に伴う検査車両の増加に対応するためとある。反論、青葉区の人口は微増であるが、横浜市発表の横浜市将来人口推計によると来年2019年をピークに人口は減少していく。生産年齢人口15歳から64歳、主に電車を使う年齢の方は、平成22年時点から既に減少を始めて現段階で4%減少している。</p> <p>現在でもラッシュ時に遅延が発生する田園都市線で、東急が現段階からさらに本数を増やしたりすることは考えづらい。本数が増えない、鉄道車両が増えないにもかかわらず検査車両の増加に対応というのは、まさに矛盾である。</p> <p>次に、公共交通機関の安全性の確保及び災害時の早期復旧を主とした事業計画の実現。反論、災害時の早期復旧とあるが、災害時に電車が恩田まで運行でき、走ることができた時点で早期復旧と関係付けられないと考える。災害時の早期復旧は電車の整備ではなく、線路や架線の整備が優先されるのは明らかである。これも矛盾点である。</p> <p>もう一つ、資料の中の親水広場の整備。公園の整備に該当する。反論、現在の市街化調整区域は建ぺい率50%。この計画が実行されると準工業地域建ぺい率60%を計画している。10%の建築面積なので10%増やして単純に10%減るということは広場を整備できる面積が減っている。これも矛盾している。</p> <p>このように、本計画の論理は破たんしている。本計画によって本地を市街化区域に変更し、準工業地域、容積率200%現在の2.5倍にして車両工場を拡大する理由になっていないことは御理解いただけと思う。</p> <p>よって、現状の市街化調整区域のまま既存用途での建て替えが妥当という結論になる。</p> <p>二つ目、便宜供与について、本計画が実行されると高さが20m、6階から7階建てのマンションが建築可能となる。近隣は沿道区域を除いて容積率80%。現地に行くと分かるが2階建ての建物だけである。近所の御老人が「東急は土地を自由にできるけど、うちの畑にはマンションは建てられない。なぜだ。」といている。</p> <p>現状の市街化調整区域内では既存の用途と同一用途でなければ建築できない。本計画が実行されると容積率が現在の2.5倍。風俗店など特殊な用途以外の建物が建築可能となる。土地の価値はどれだけ増大するのか。公共交通機関の機能強化という耳ざわりのよい言葉を使いつつ、本質は行政が一企業に対し資産価値増大の援助を行っている。このような欺まんが許されるのか。なぜ、東急関連会社にのみ便宜供与するのか。土地所有者から許認可する側へなんらかの贈与が行われているのではないか。</p> <p>横浜市都市計画公聴会規則第15条に、「議長は、公聴会の記録を作成し、これに署名押印し、市長に提出しなければならない」とある。</p> <p>次の質疑を議事録に記載していただきたい。本計画による一企業に対する便宜供与について市長の考えを聴きたい。</p> <p>三つ目、説明会や公聴会の開催について、今日、傍聴は2人、話す人間も私1人である。平日の7時に開催して、普通のサラリーマン、会社員が参加できるのか疑問がある。なぜ、土日に開催しないのか。「説明会に参加して反対したいけれど、その時間には寝ている。」と近所の御老人が話していた。</p>	<p>現在改定を進めている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の市素案」では、「既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域等は、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際に、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する」としています。</p> <p>恩田駅南地区（以下「当地区」という。）に立地する車両工場は、鉄道に関する技術上の基準を定める省令に基づき、車両の走行年数や走行距離に応じた重要部検査や全般検査等を行う工場です。走行車両数及び走行距離については、神奈川東部方面線の整備の一つとして新たな運行区間である相鉄・東急直通線が開通すること等により増加し、それに伴い検査車両数が増加することが見込まれています。また、工場の操業開始から約50年が経過し、施設の老朽化とともに、輸送力や鉄道ネットワークの拡大等に対応した検査が困難となっており、これらの状況から機能強化を行う必要があります。</p> <p>この車両工場では、車両に関する予備品等を保管し、災害時にはそれらの予備品を各地へ運搬する役割を担います。災害発生時には鉄道設備及び車両等を並行して迅速に整備し、安全が確保された区間から順次運転が再開されるため、車両工場は災害時の早期復旧においても重要な機能を有します。</p> <p>さらに、現在改定を進めている横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン「青葉区まちづくり指針」において、恩田駅周辺を生活拠点として位置付けており、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、周辺環境に配慮しながら、必要な機能の誘導を図ることが求められています。</p> <p>以上より、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化及び周辺の生活利便性向上を図るため、当地区を市街化区域に編入するとともに、地区計画等の決定を行い、将来にわたり車両工場を主体とする土地利用と周辺の生活利便性向上のための公益施設等の立地を誘導することが適切であると考えています。</p> <p>建ぺい率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を、容積率は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を定めているものですが、今後の施設の更新にあたって、現状よりも建築面積や延べ面積が必要となっています。また、建築物が配置されていない土地についても、車両の引き込み線や車両の留置スペースなどが必要です。そのような状況の中、周辺環境等へ配慮するため、地区計画における地区施設として歩道状空地及び緑地を定め、義務付けするとともに緑化率の最低限度を定めます。さらに、建築物の高さの最高限度等を定め、周辺の住環境に配慮する内容となっています。当地区において、地区内での親水広場を設けるのではなく、隣接する河川区域内の親水広場と調和した緑地を配置することとしています。</p> <p>本地区計画において、車両工場を主体とした土地利用を誘導するため、車両工場の機能強化及び周辺の生活利便性向上と関連のない施設の立地や共同住宅等の床面積を、建築物の用途の制限で規制しています。</p> <p>都市計画市素案説明会や公聴会等については、原則として案件に係る区内の近傍の公共施設等の会場で平日の夜に開催しています。周知期間を十分に確保するため、当地区については平成28年9月末から広報よこはま青葉区版や建築局都市計画課ホームページへ掲載するとともに、周辺の皆様へのポスティングによる直接配付を行いました。</p> <p>なお、都市計画の内容や手続に関するお問合せは随時お受けしています。また、公聴会でいただいた公述意見の要旨と市の考え方については、建築局都市計画課のホームページに掲載します。</p>