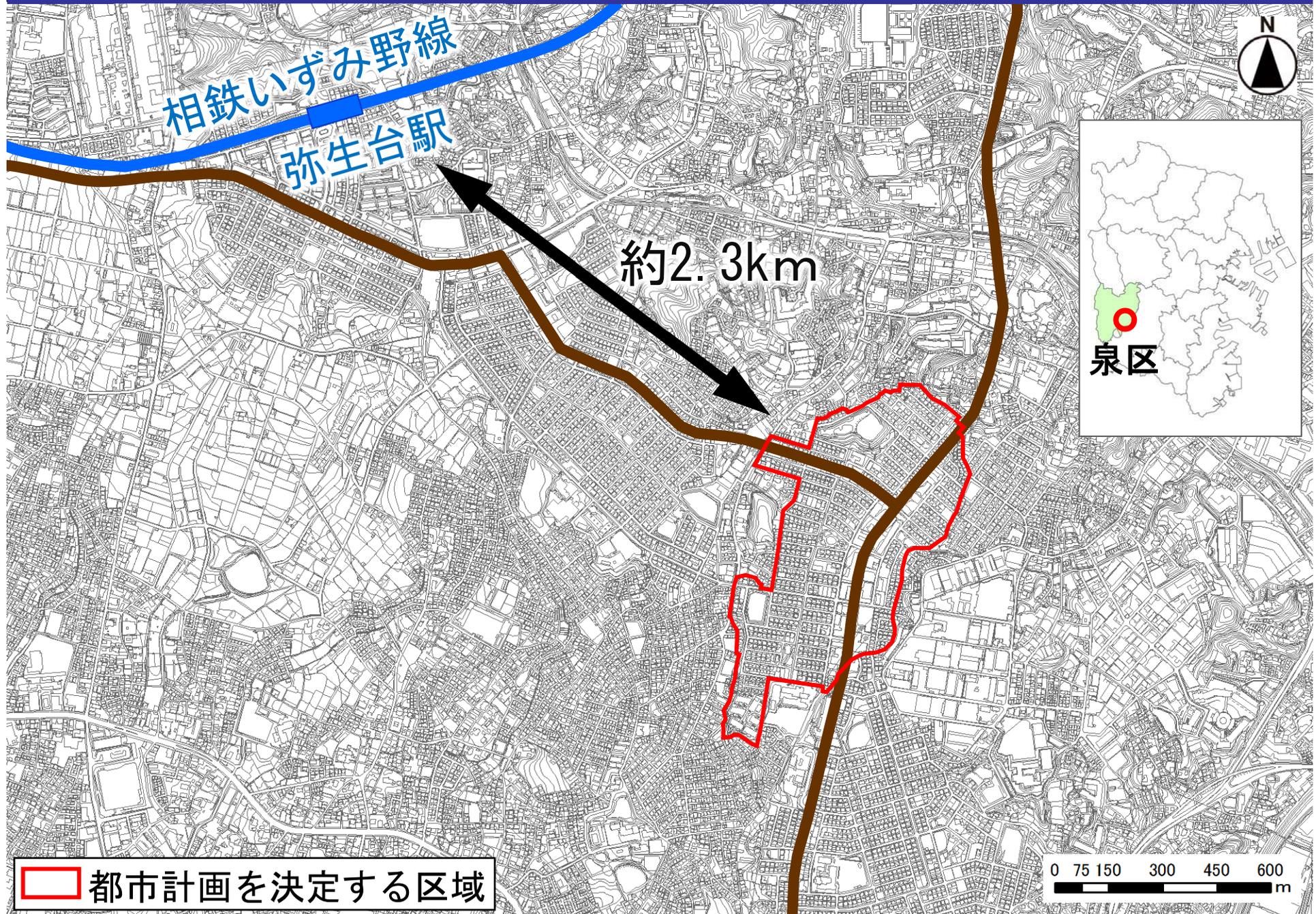




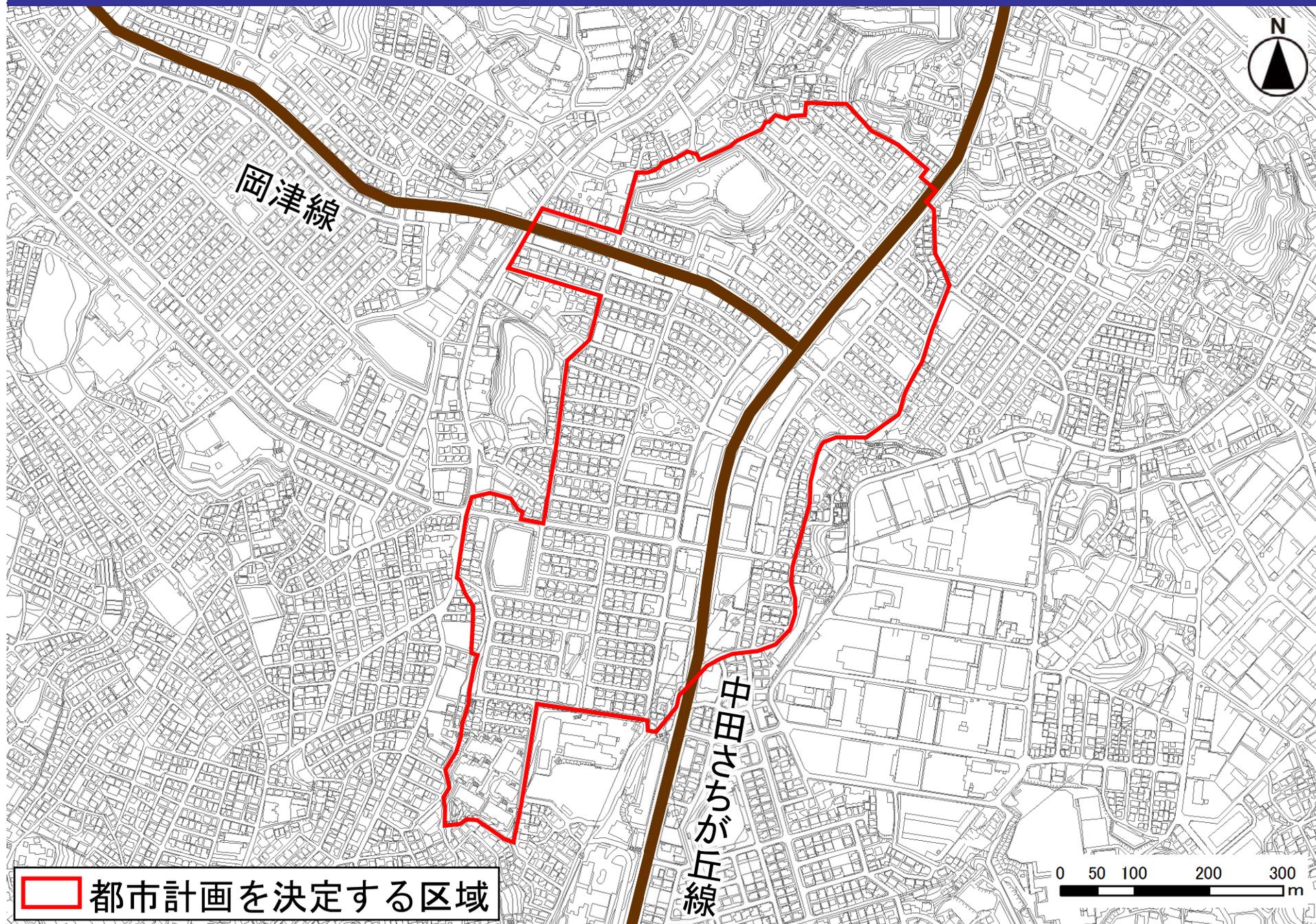
議第1237号

横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
泉領家地区地区計画

案内図



■位置図



■地区の概要（航空写真）



地区の概要（現況写真）



都市計画を決定する区域

0 50 100 200 300 m

■地区の概要（現況写真）



4

6

5

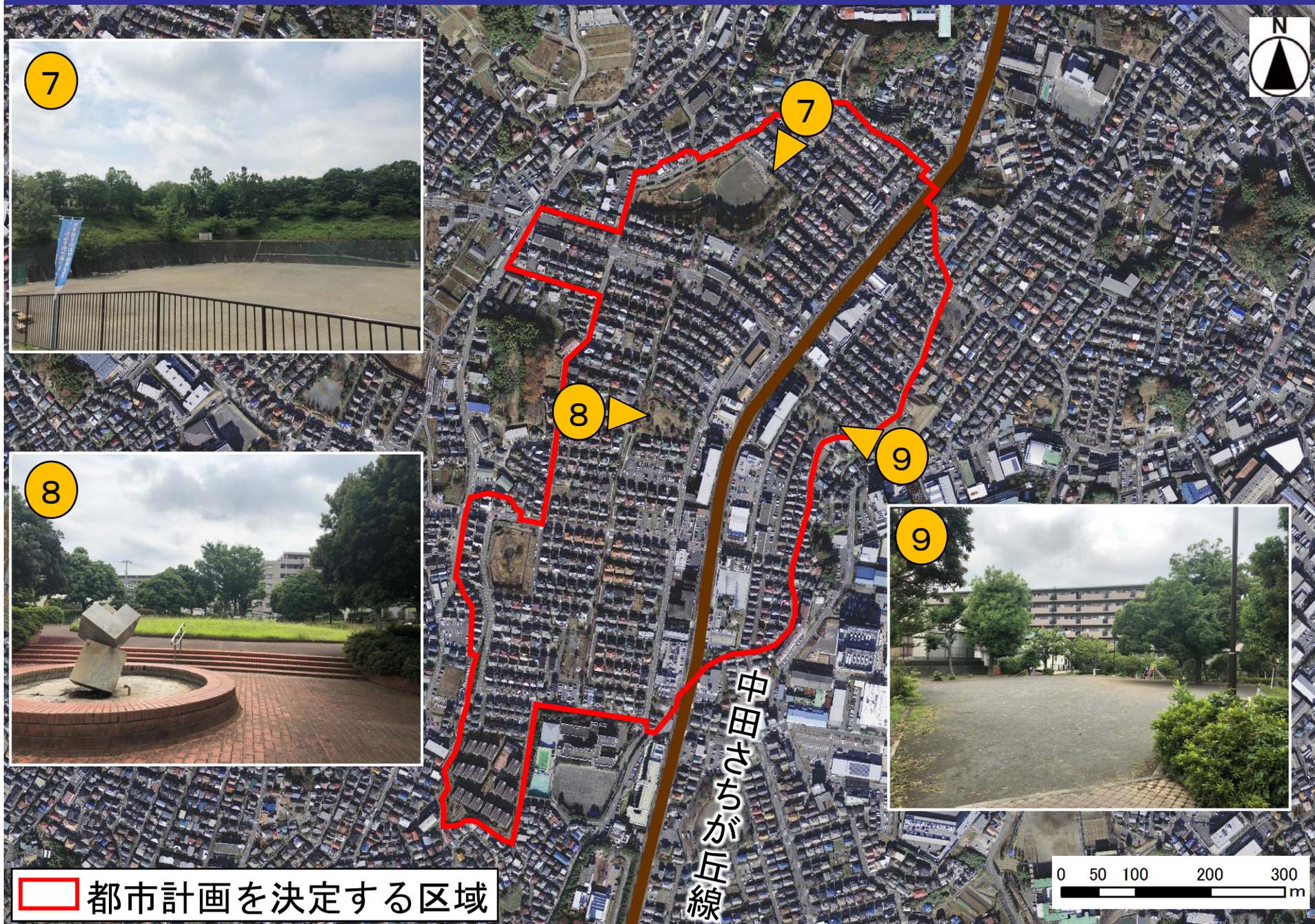
6

5

都市計画を決定する区域

0 50 100 200 300 m

■地区の概要（現況写真）



■現在の都市計画（用途地域）



第二種中高層住居専用地域

容積率 : 150%
 建蔽率 : 60%
 敷地面積の
 最低限度 : なし

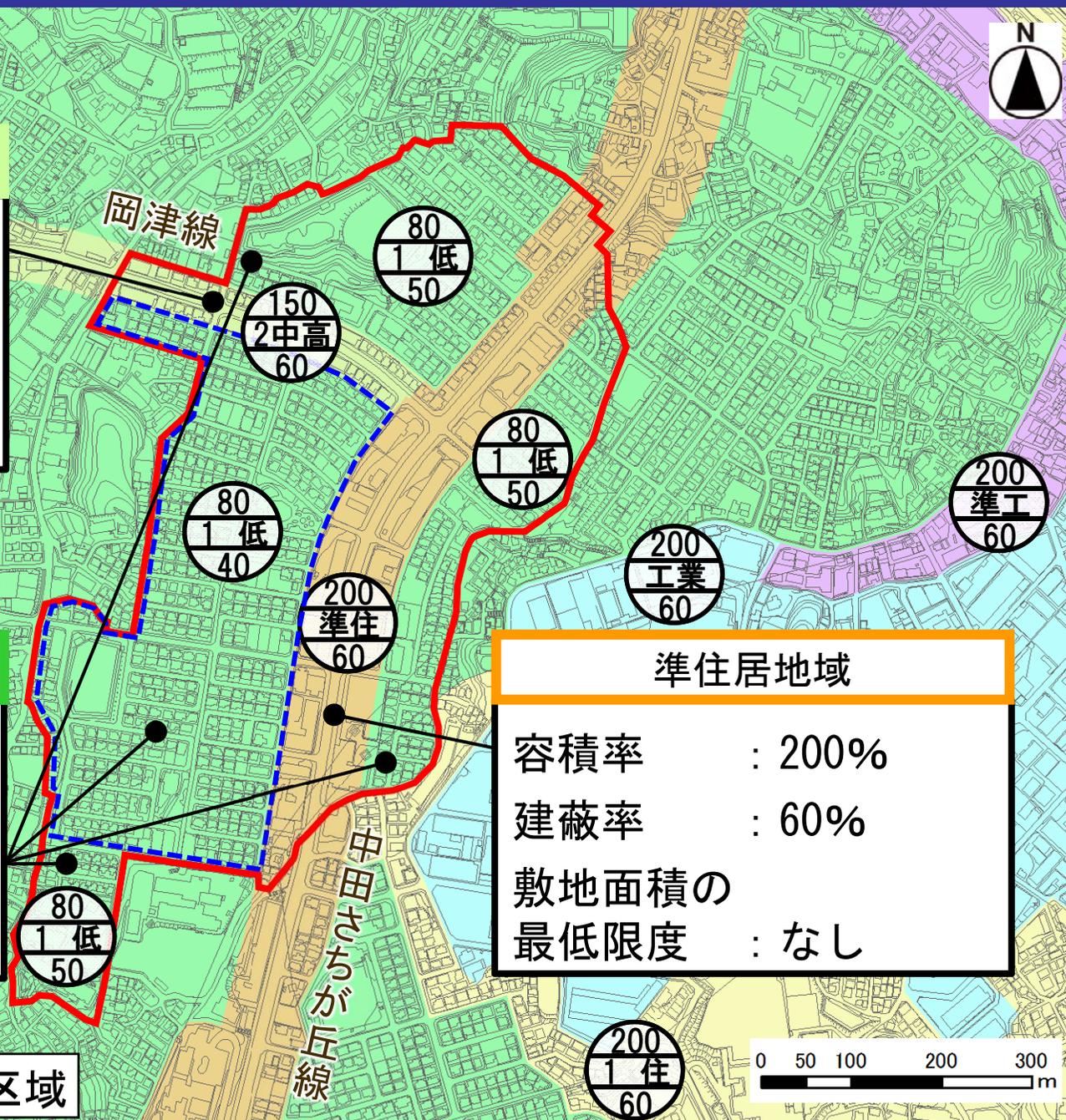
第一種低層住居専用地域

容積率 : 80%
 建蔽率 : 40%, 50%
 敷地面積の
 最低限度 : 125m²

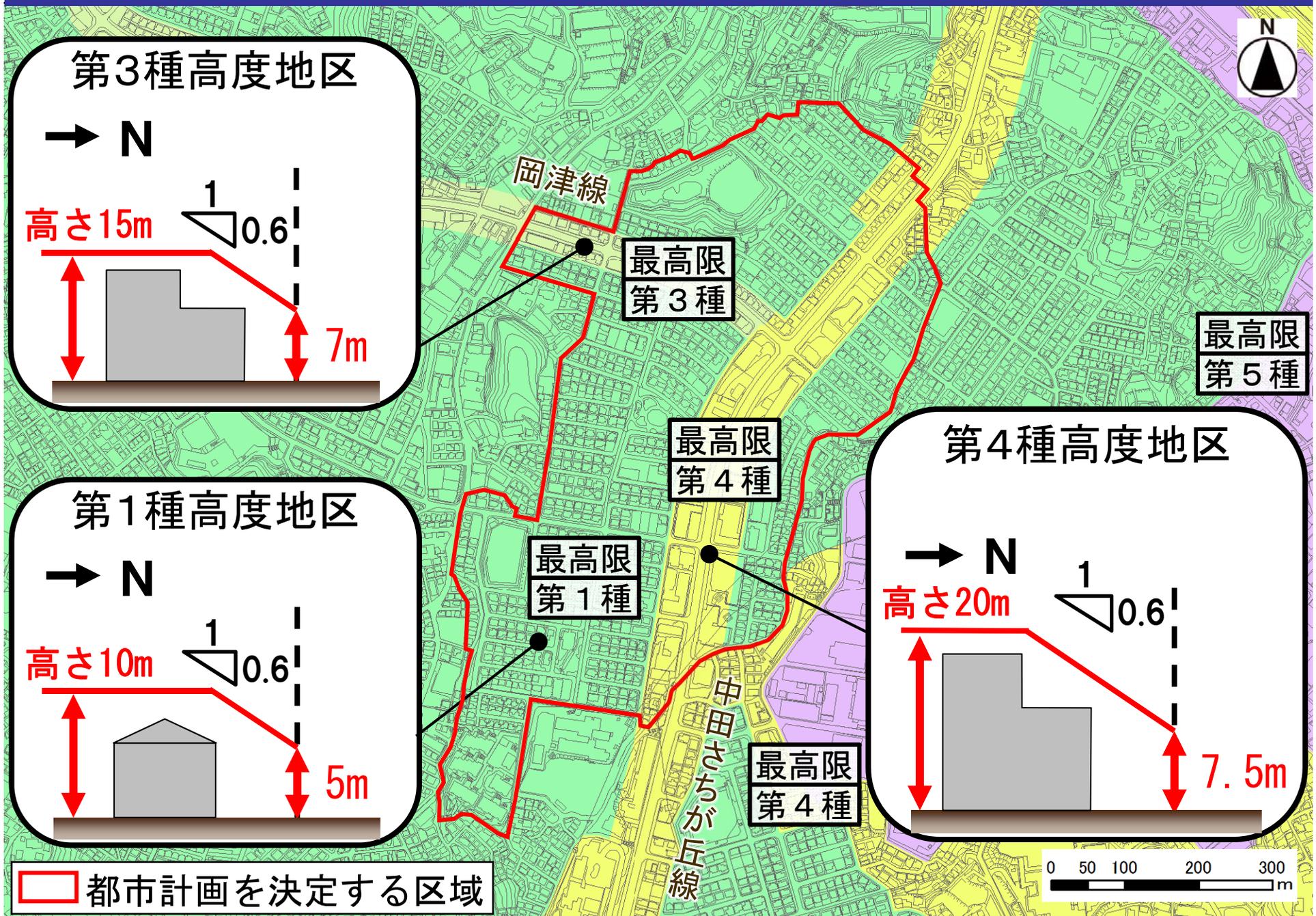
準住居地域

容積率 : 200%
 建蔽率 : 60%
 敷地面積の
 最低限度 : なし

 都市計画を決定する区域



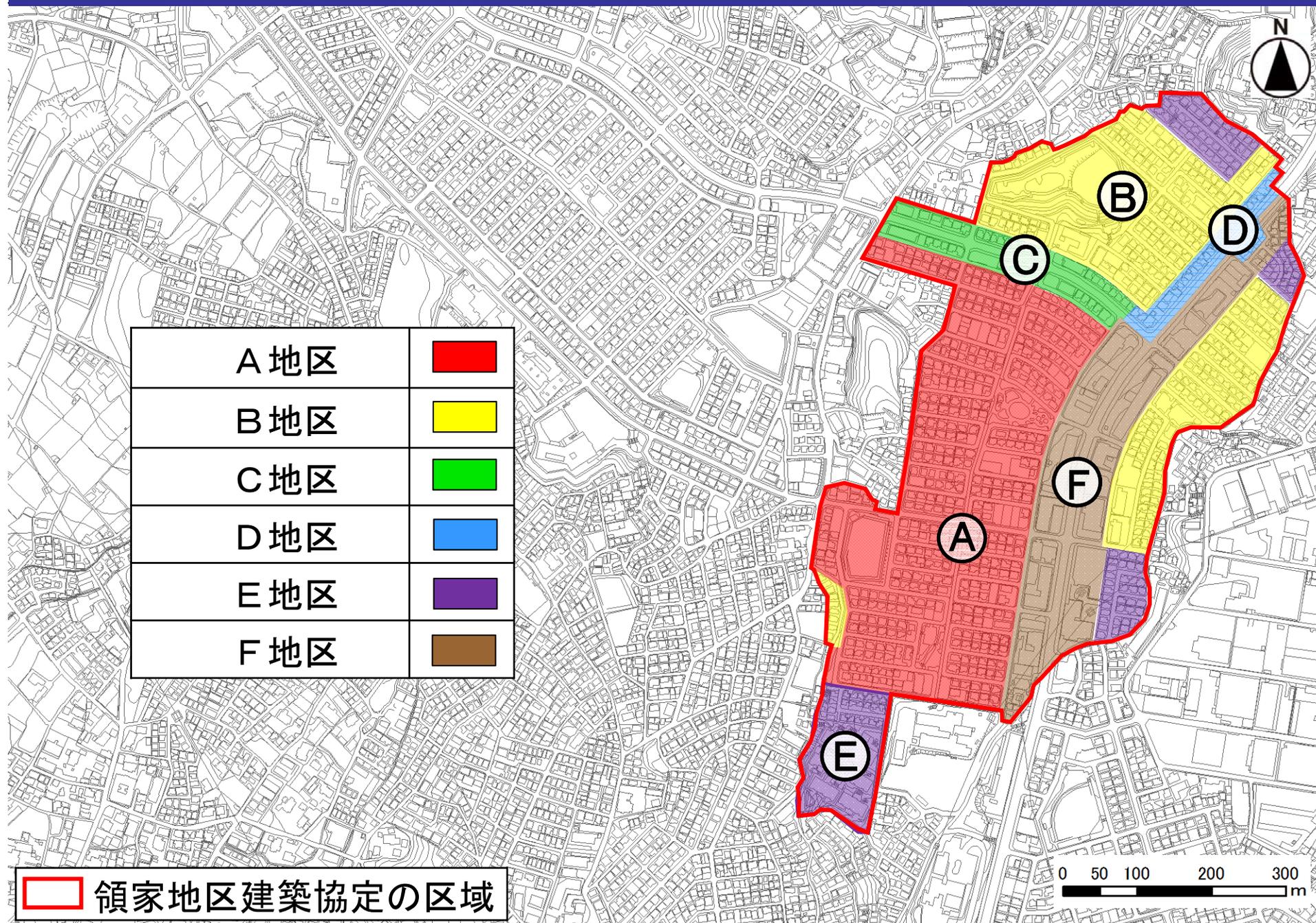
■現在の都市計画（高度地区）



都市計画を決定する区域

0 50 100 200 300 m

■本地区の建築協定 1



■本地区の建築協定 2

■ A地区 ■ B地区 ■ E地区

(建築できる用途)

- ・ 一戸建住宅、兼用住宅、
共同住宅、長屋、診療所、
寄宿舎 (E地区のみ)

(敷地面積)

- ・ 原則、分割不可 (A、B地区のみ)
- ・ 分割する場合は、132㎡以上

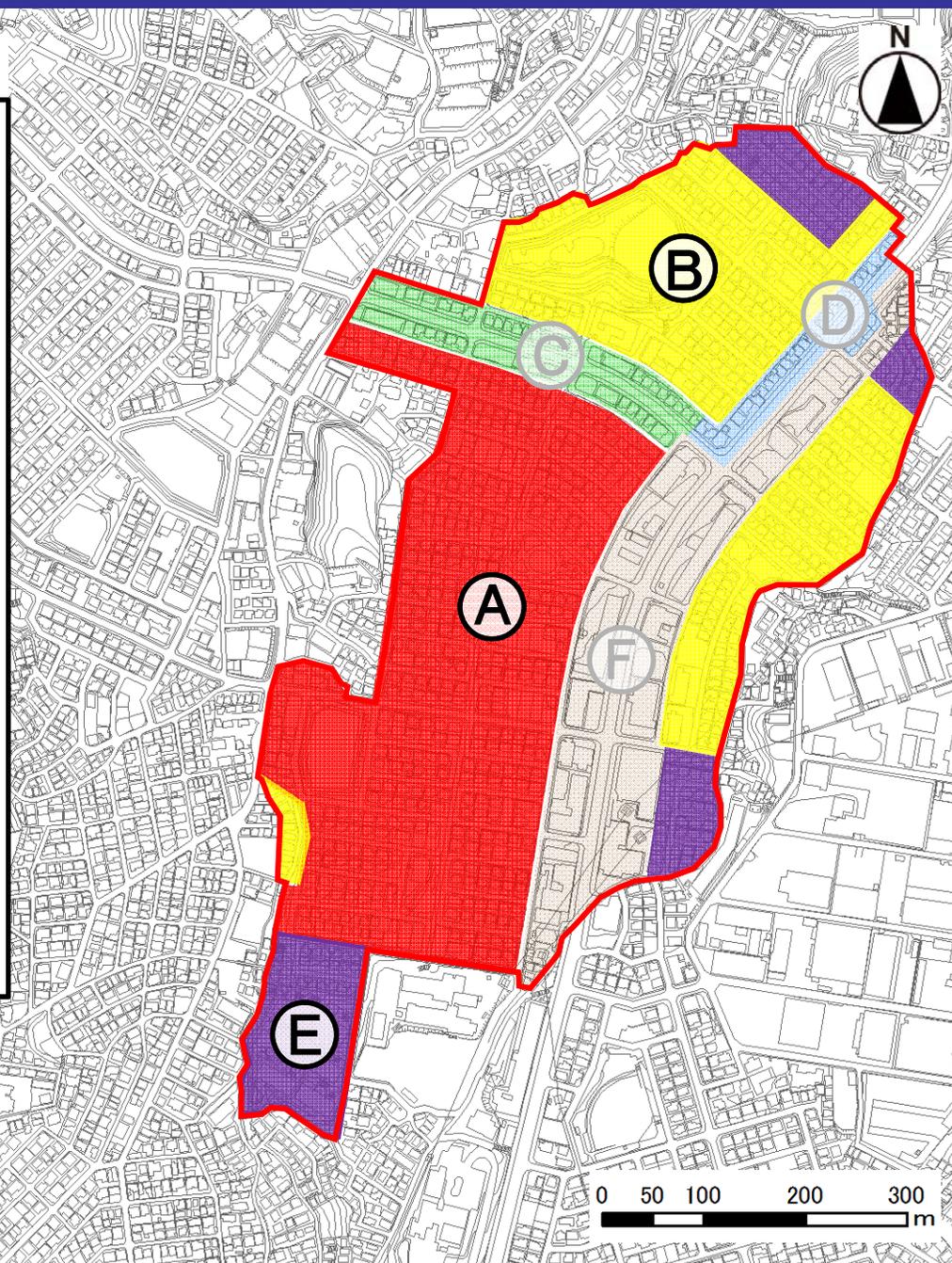
(外壁後退)

- ・ 隣地境界線から0.5m以上

(垣又は柵の構造)

- ・ フェンス、生垣等の開放性の
あるもの

□ 領家地区建築協定の区域



■本地区の建築協定 3

■ C地区

(建築できない用途)

- ・ 獣医院、公衆浴場

(高さ)

- ・ 最高高さ12m

(敷地面積)

- ・ 原則、分割不可
- ・ 分割する場合は、132㎡以上

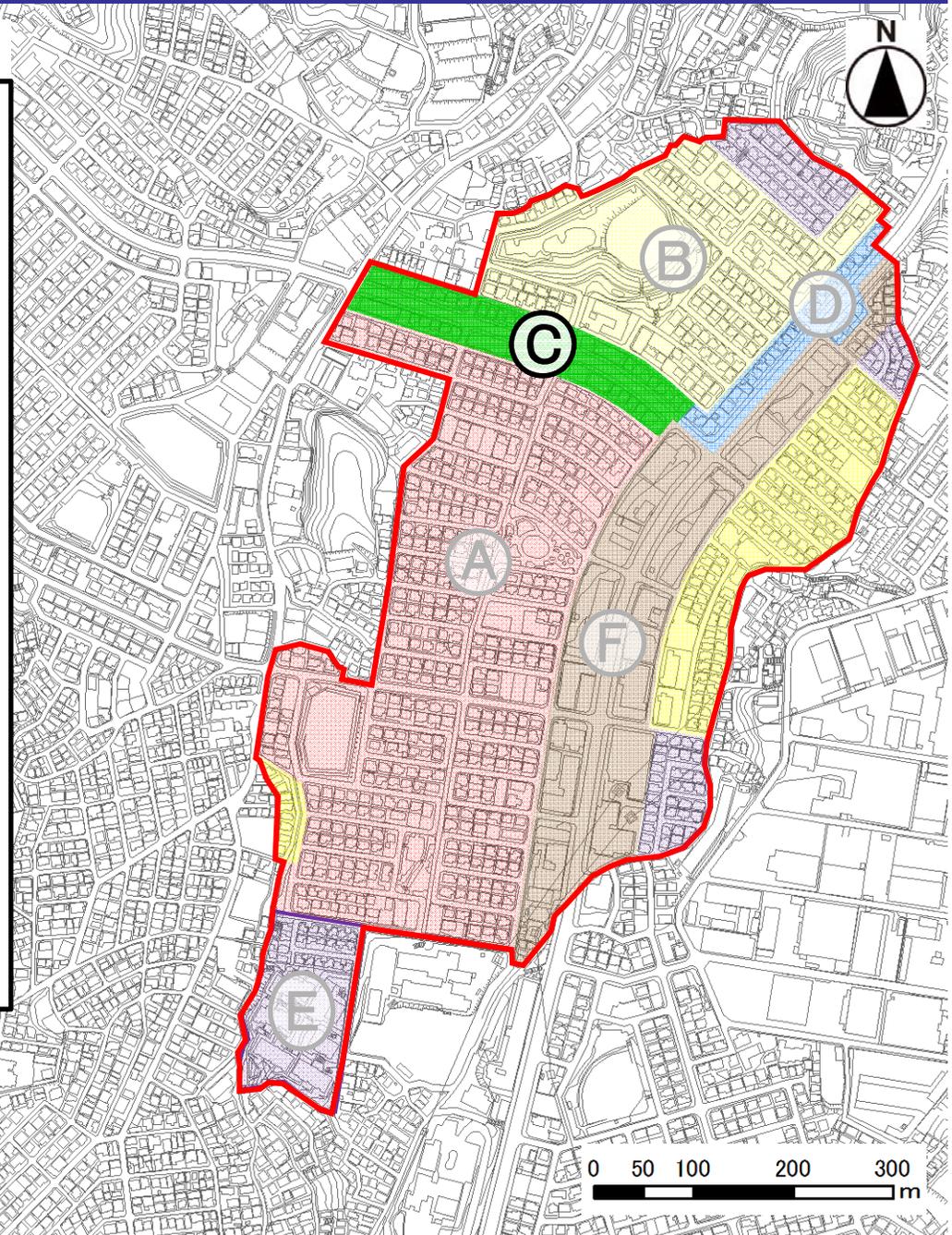
(外壁後退)

- ・ 隣地境界線から0.5m以上

(垣又は柵の構造)

- ・ フェンス、生垣等の開放性のあるもの

□ 領家地区建築協定の区域



■本地区の建築協定 4

■ D地区 ■ F地区

(建築できない用途)

- ・工場、獣医院、公衆浴場、ホテル、マージャン屋、自動車教習所等

(敷地面積)

- ・原則、分割不可 (D地区のみ)
- ・分割する場合は、132m²以上

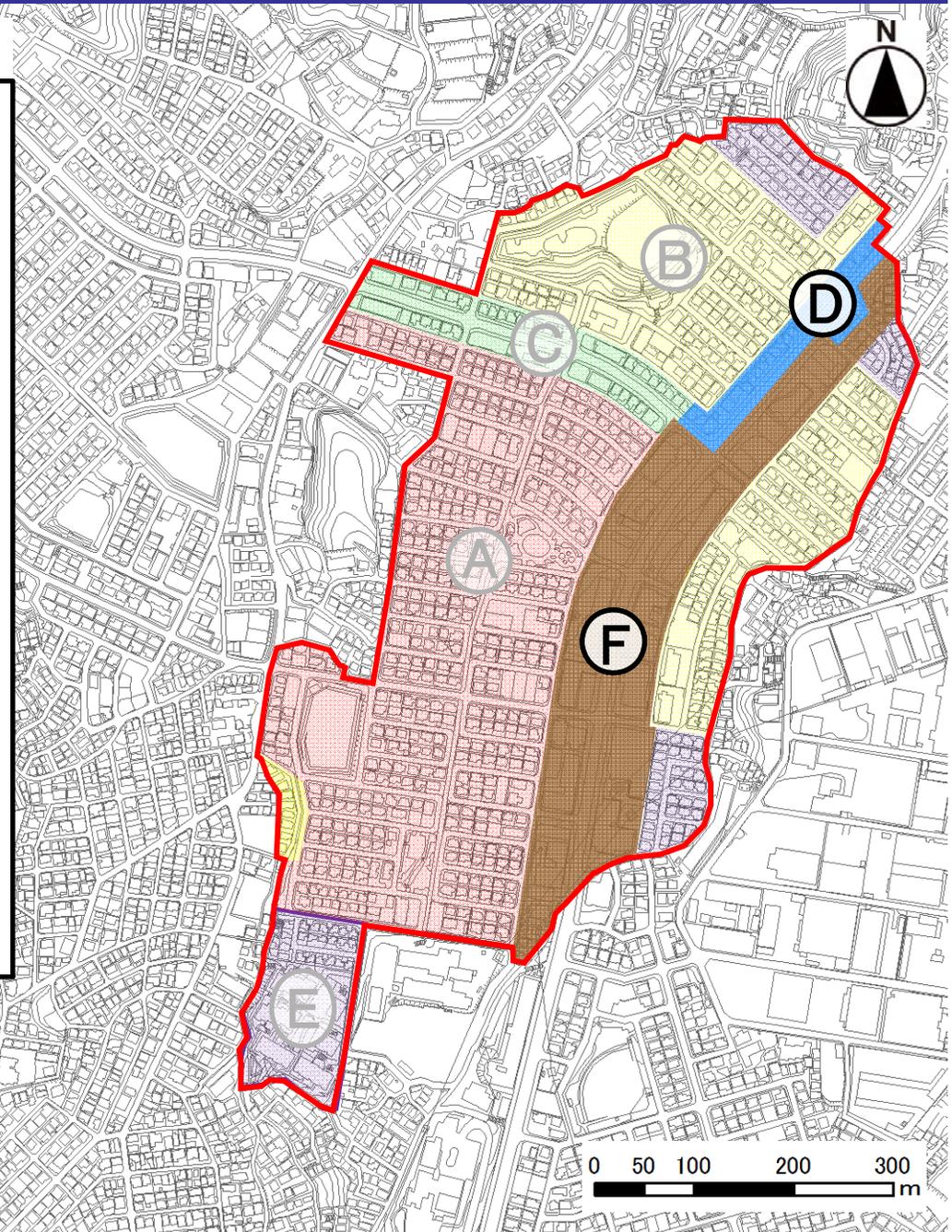
(外壁後退)

- ・隣地境界線から0.5m以上

(垣又は柵の構造)

- ・フェンス、生垣等の開放性のあるもの

□ 領家地区建築協定の区域



■ 検討の経緯

昭和60年代～

- 戸建住宅を中心とした開発
- 昭和62年 建築協定締結



建築協定の運用

- 住民の高齢化など社会状況の変化による、まちづくりのあり方を検討する機運の高まり

平成24年9月～

- 領家地区地区計画 検討委員会 発足
- 新たなルールづくりの検討開始



説明会やアンケートの実施

平成29年12月

- 委員会から、地区計画策定の要望書が提出
- 地区計画を決定

■地区計画

地区計画とは

- 都市計画法に基づいて定める地区・街区レベルの都市計画
- まちづくりの方針や目標、建築物等の用途、規模などの制限をきめ細かく定めるもの

《建築協定との違い》

- ・都市計画法に基づき、市が主体となって運用
- ・区域内で建築行為等を行う場合、事前に市長への届出を義務付け
- ・適合しない場合は、市長による勧告が可能

■ 地区計画の区域・名称・面積

名称：泉領家地区地区計画
面積：約34.8ha



 地区計画の区域

0 50 100 200 300 m

■ 地区計画の構成

● 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
- ・ 建築物等の整備の方針

● 地区整備計画

- ・ 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
 - ・ 垣又は柵の構造の制限

■ 地区計画の目標

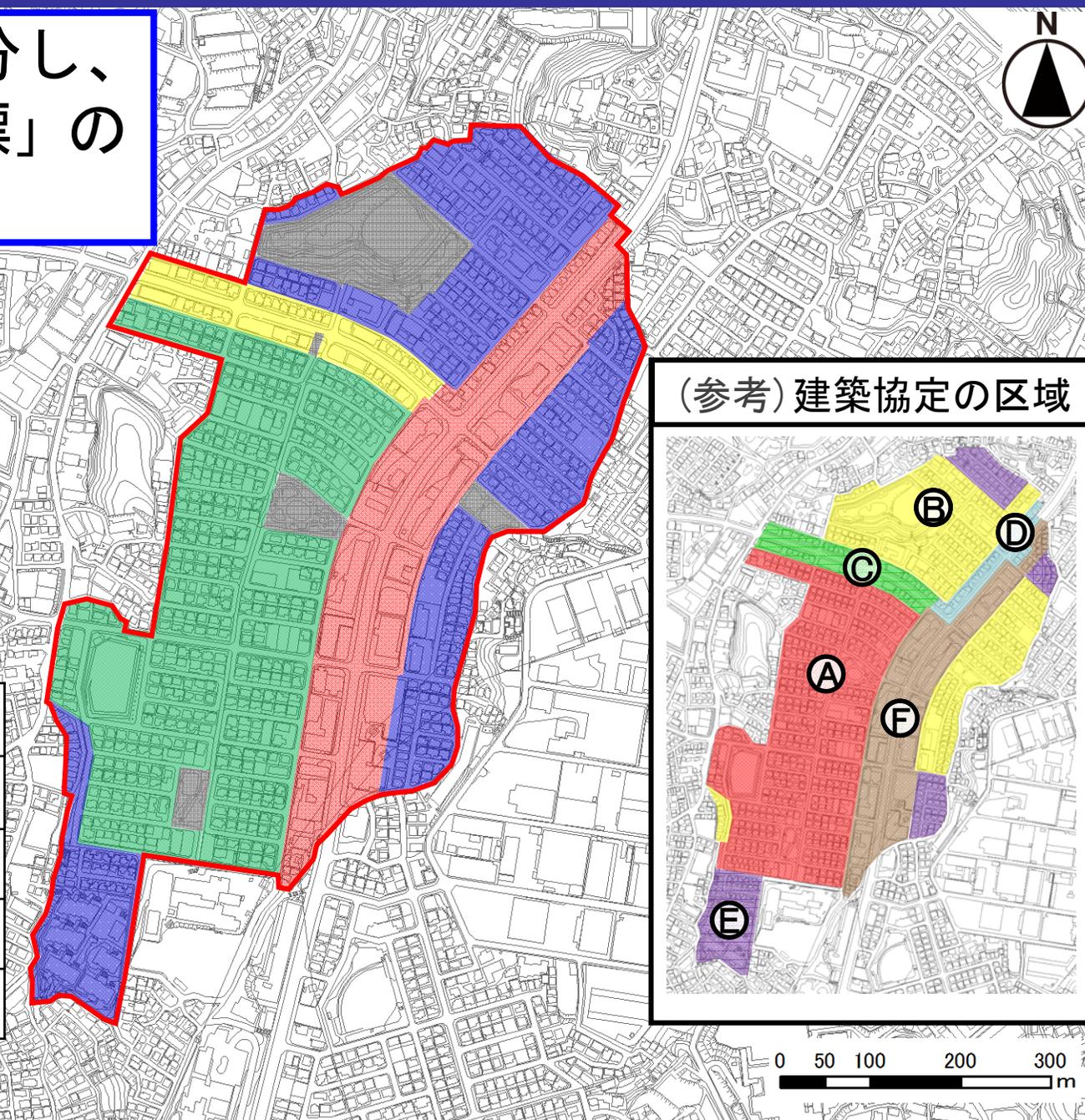
本地区計画は、住民の生活利便性に配慮しつつ、
開発当初の良好な居住環境を維持・保全するととも
に、周辺環境と調和した街並みの形成を図ることを
目標とする。

■地区の区分

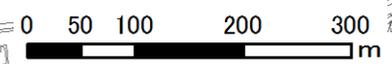
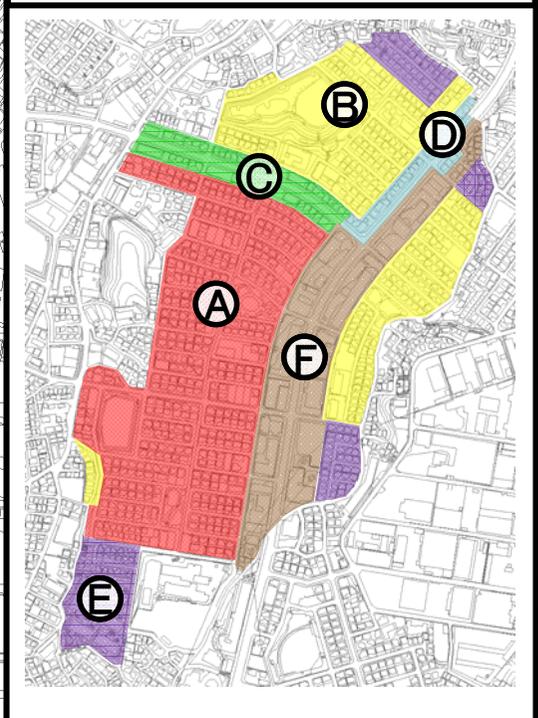
地区を5つに区分し、「地区計画の目標」の実現を図る。

低層住宅A地区	
低層住宅B地区	
中層住宅地区	
住宅・商業地区	
公益施設地区	

 地区計画の区域



(参考) 建築協定の区域



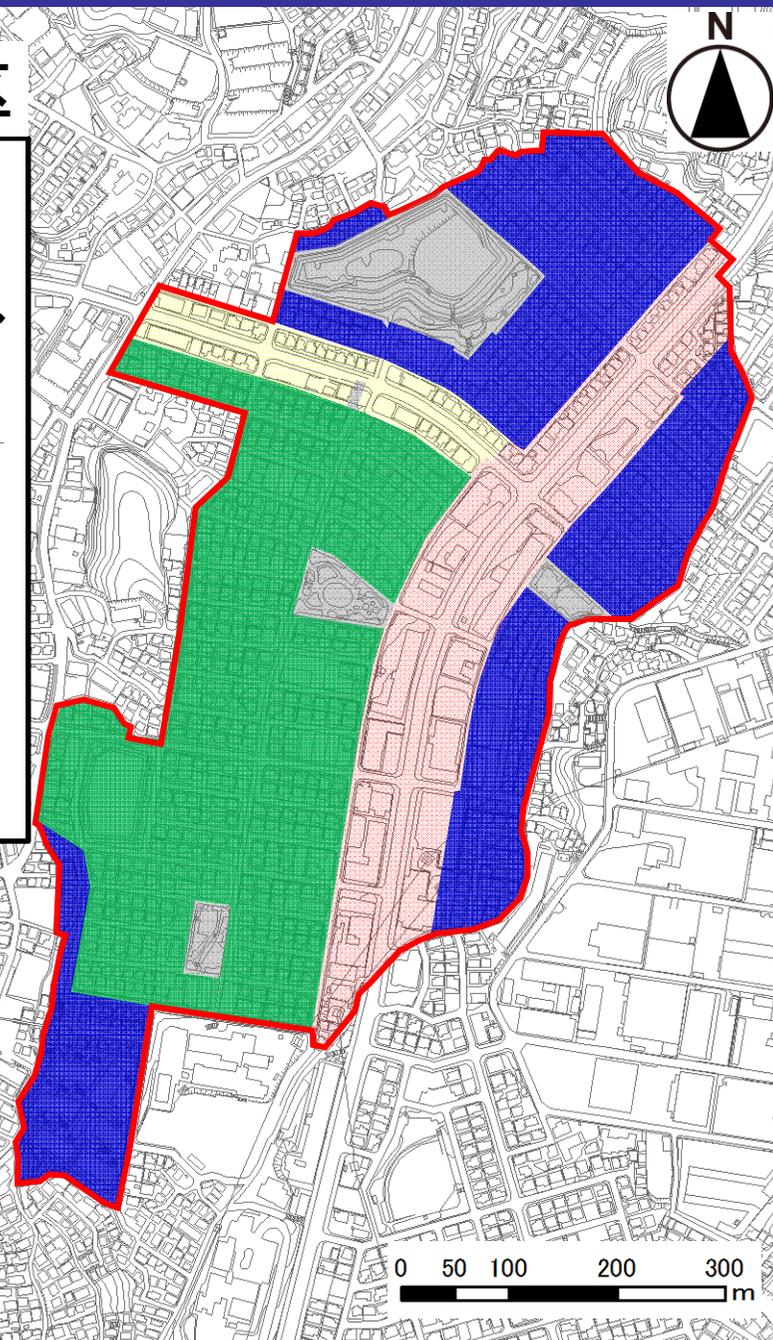
■ 区域の整備、開発及び保全に関する方針 1

■ 低層住宅A地区 ■ 低層住宅B地区

戸建住宅及び共同住宅を主体とした良好な居住環境を維持・保全するため、以下を定める。

- ・ 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
- ・ 垣又は柵の構造の制限

□ 地区計画の区域



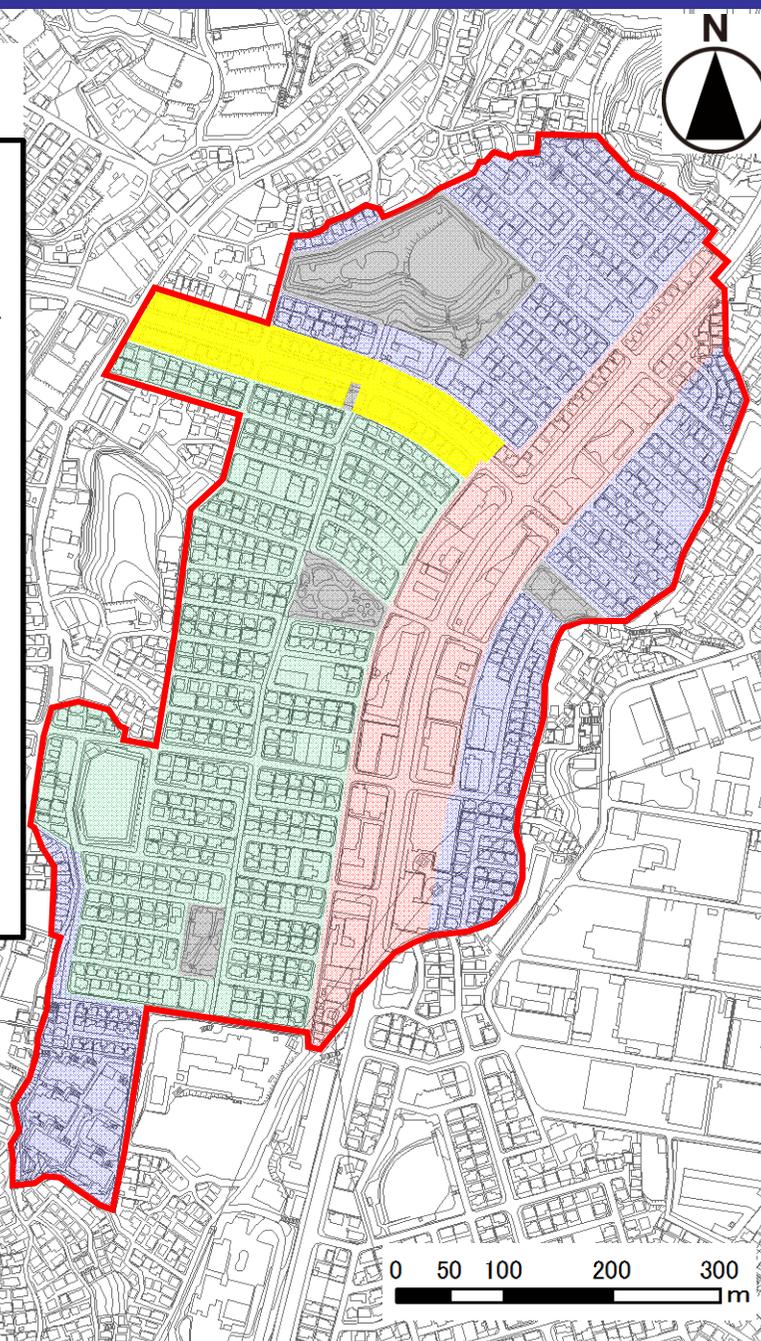
■ 区域の整備、開発及び保全に関する方針 2

■ 中層住宅地区

戸建住宅及び共同住宅を主体とした良好な居住環境を維持・保全するため、以下を定める。

- ・ 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
- ・ 垣又は柵の構造の制限

□ 地区計画の区域



■区域の整備、開発及び保全に関する方針3

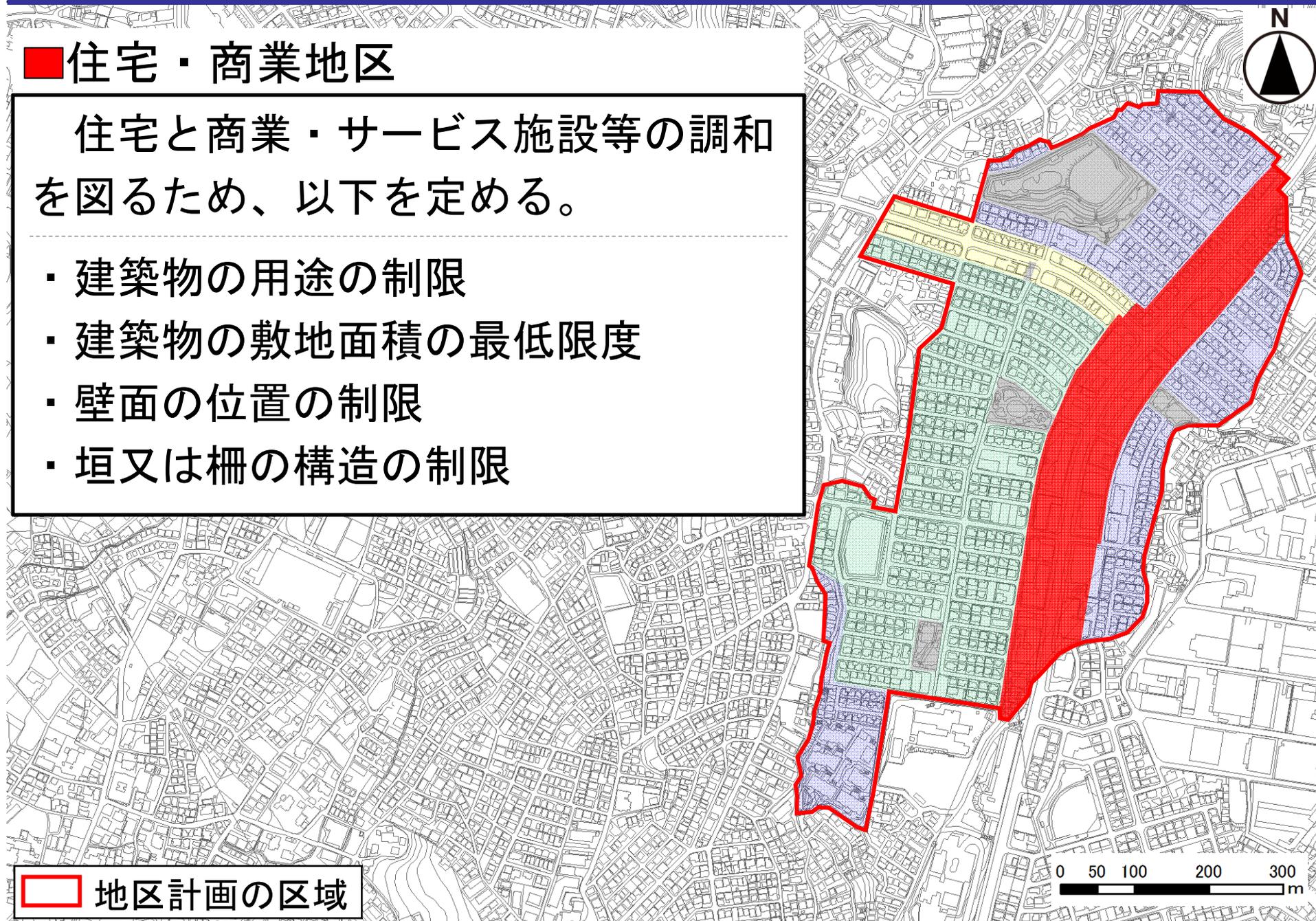
■住宅・商業地区

住宅と商業・サービス施設等の調和を図るため、以下を定める。

- ・ 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
- ・ 垣又は柵の構造の制限

□ 地区計画の区域

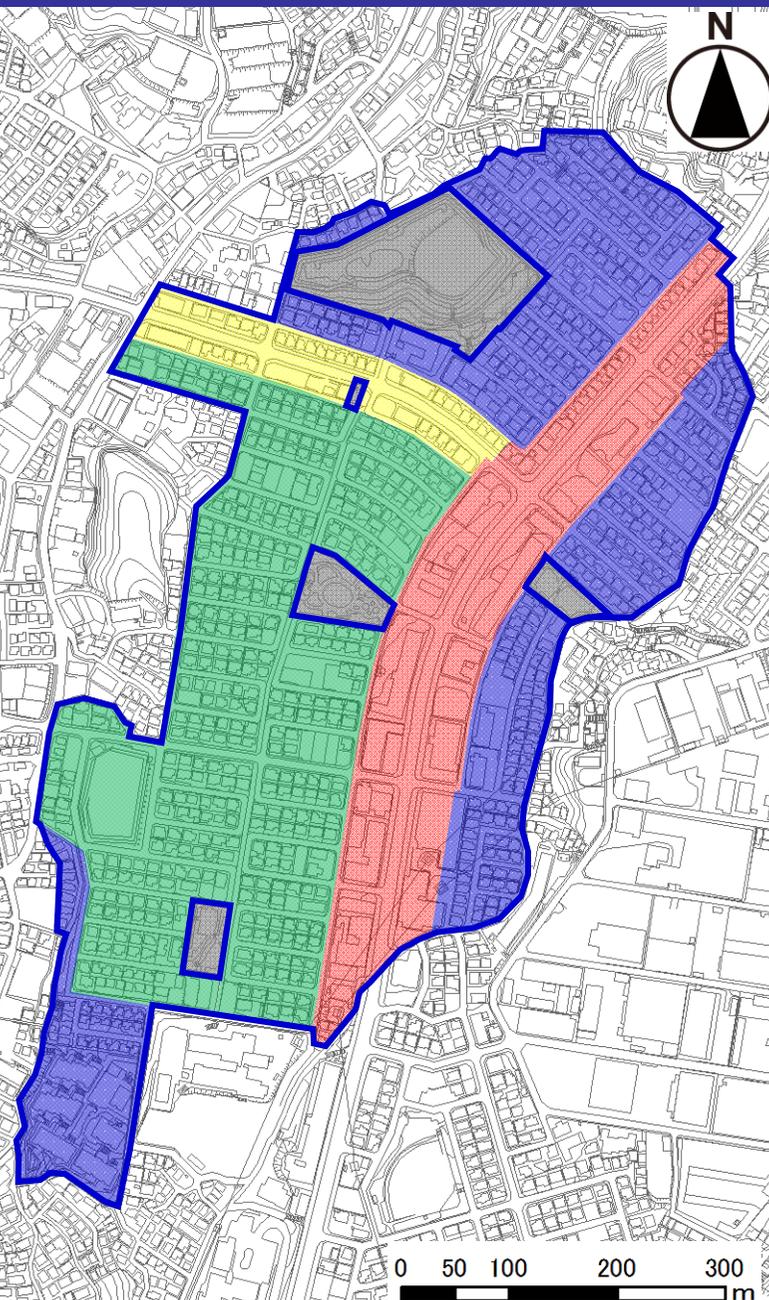
0 50 100 200 300 m



■ 地区整備計画の区域

低層住宅A地区、
低層住宅B地区、
中層住宅地区、
住宅・商業地区
の4地区について
地区整備計画を定める。

低層住宅A地区	
低層住宅B地区	
中層住宅地区	
住宅・商業地区	
公益施設地区	



■ 建築物の用途の制限 1

■ 低層住宅A地区 ■ 低層住宅B地区

(建築できる用途)

- 1 住宅
- 2 兼用住宅
- 3 共同住宅
- 4 学校、図書館など
- 5 老人ホーム、保育所、福祉ホームなど
- 6 診療所
- 7 巡査派出所、公衆電話所など
- 8 前各号の建築物に附属するもの※

※一部適用の除外あり

□ 地区計画の区域



0 50 100 200 300 m

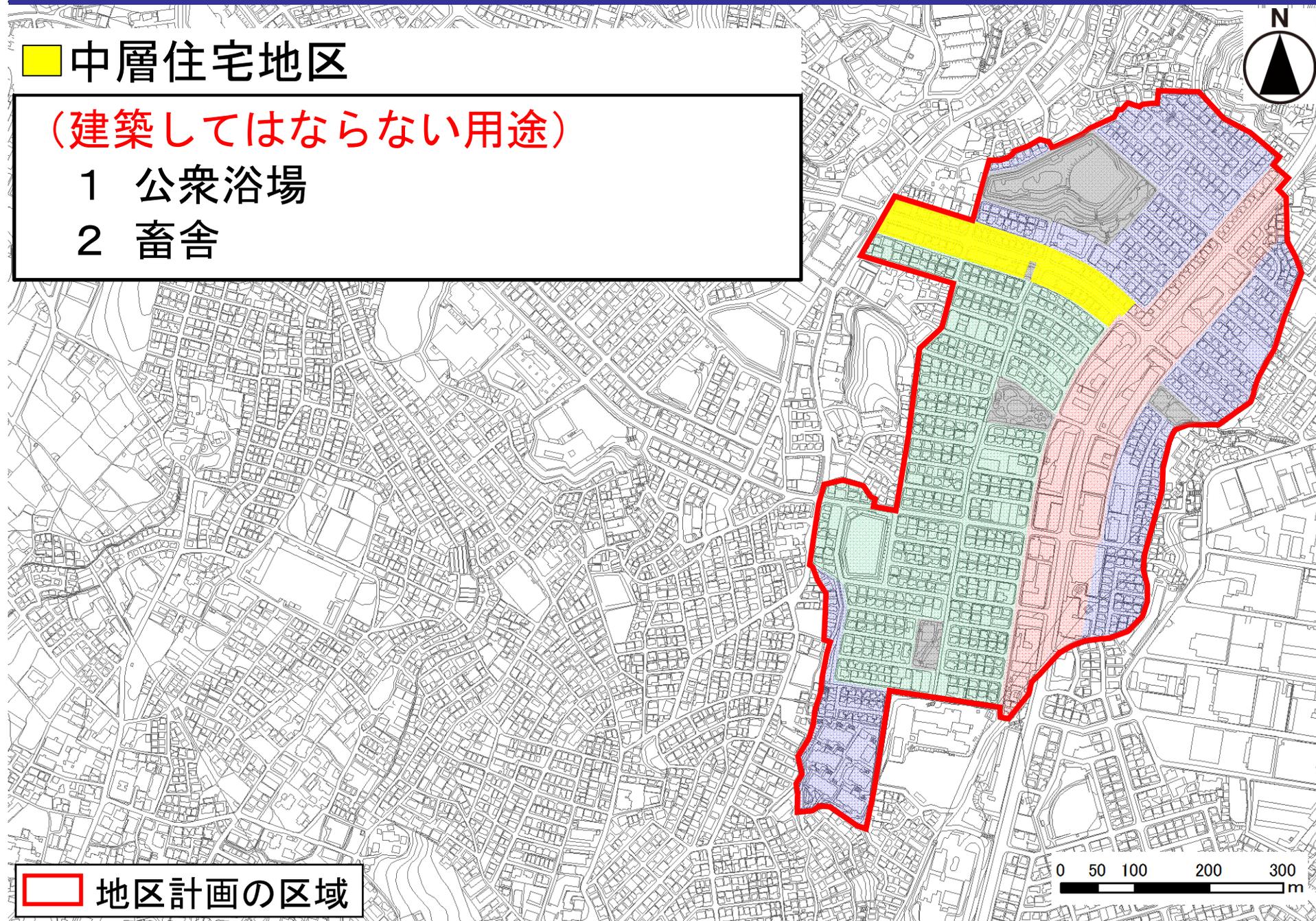
■ 建築物の用途の制限 2

■ 中層住宅地区

(建築してはならない用途)

- 1 公衆浴場
- 2 畜舎

□ 地区計画の区域



■ 建築物の用途の制限 3

■ 住宅・商業地区

(建築してはならない用途)

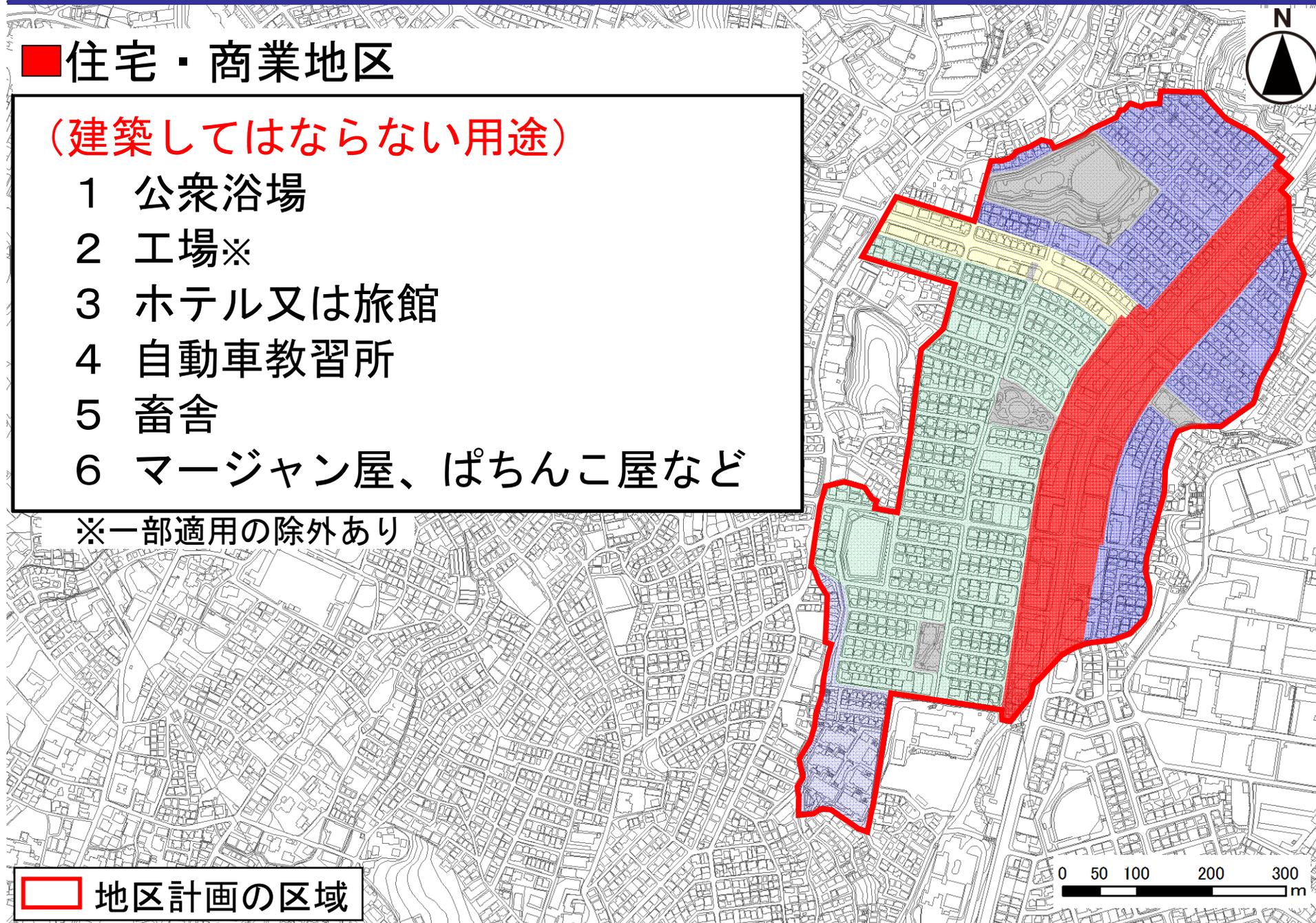
- 1 公衆浴場
- 2 工場※
- 3 ホテル又は旅館
- 4 自動車教習所
- 5 畜舎
- 6 マージャン屋、ぱちんこ屋など

※一部適用の除外あり

□ 地区計画の区域



0 50 100 200 300 m



■ 建築物の敷地面積の最低限度

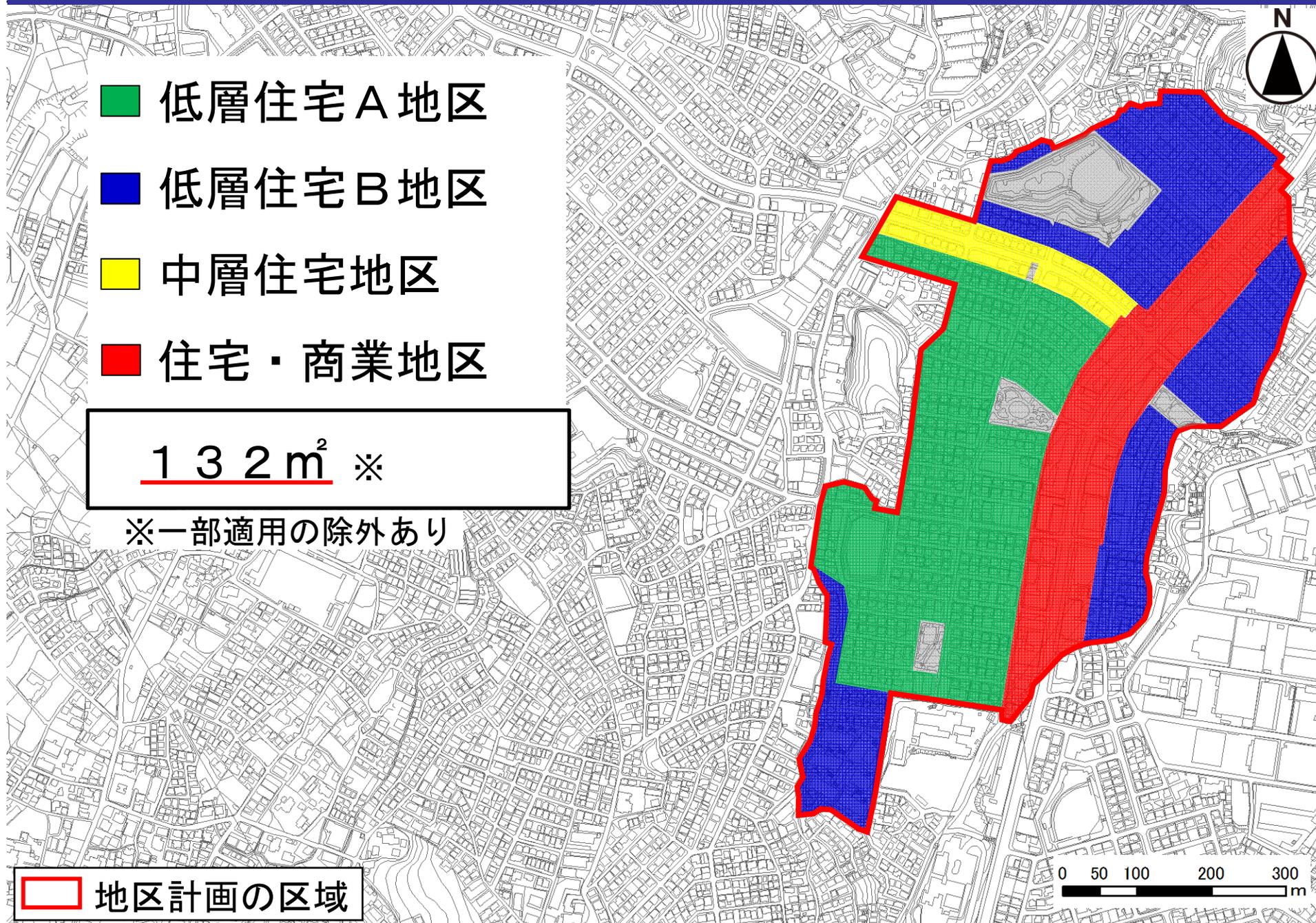
- 低層住宅 A 地区
- 低層住宅 B 地区
- 中層住宅地区
- 住宅・商業地区

132m² ※

※一部適用の除外あり

□ 地区計画の区域

0 50 100 200 300 m



■ 壁面の位置の制限 1

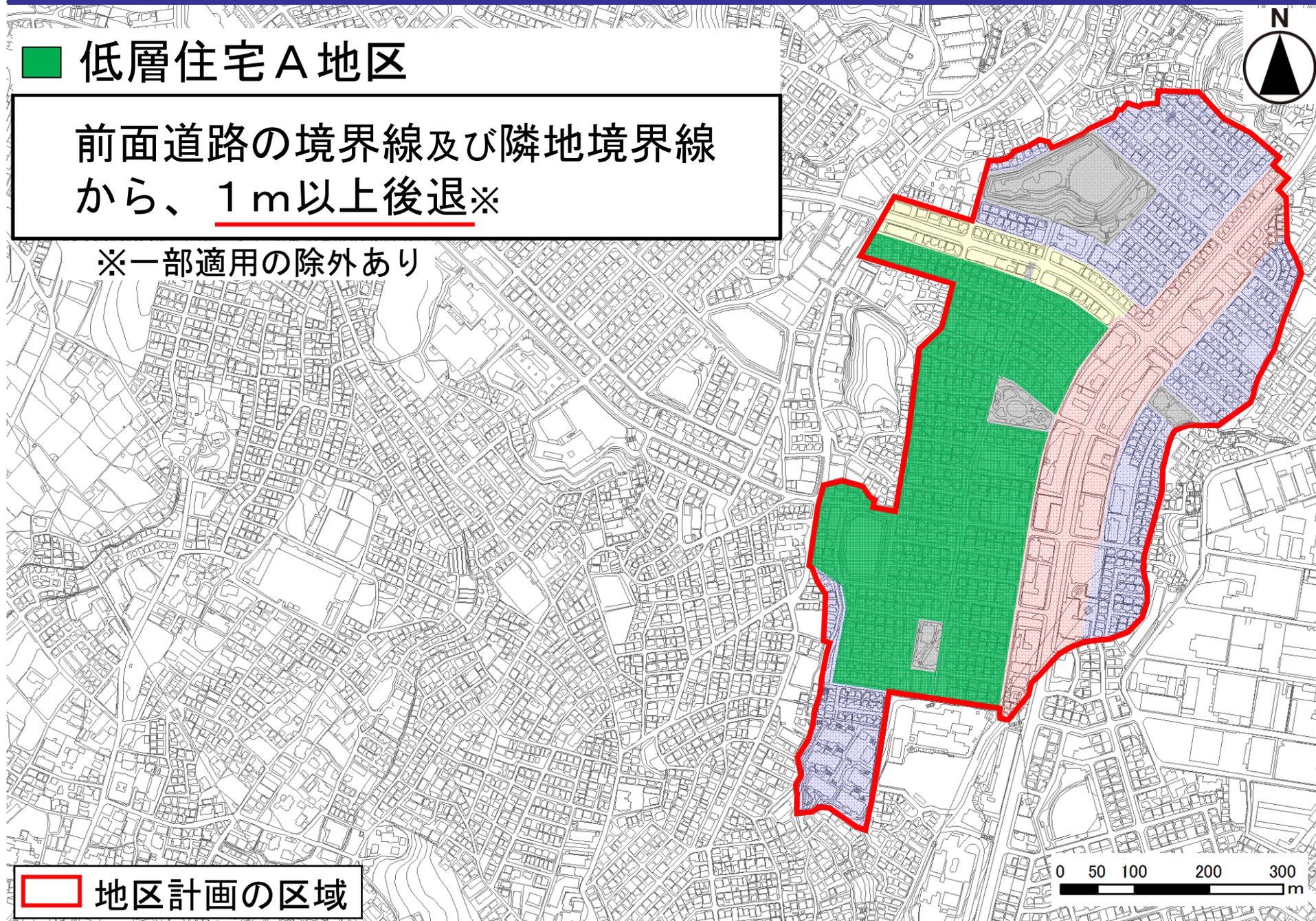
■ 低層住宅 A 地区

前面道路の境界線及び隣地境界線
から、1 m 以上後退※

※一部適用の除外あり

□ 地区計画の区域

0 50 100 200 300 m



■壁面の位置の制限 2

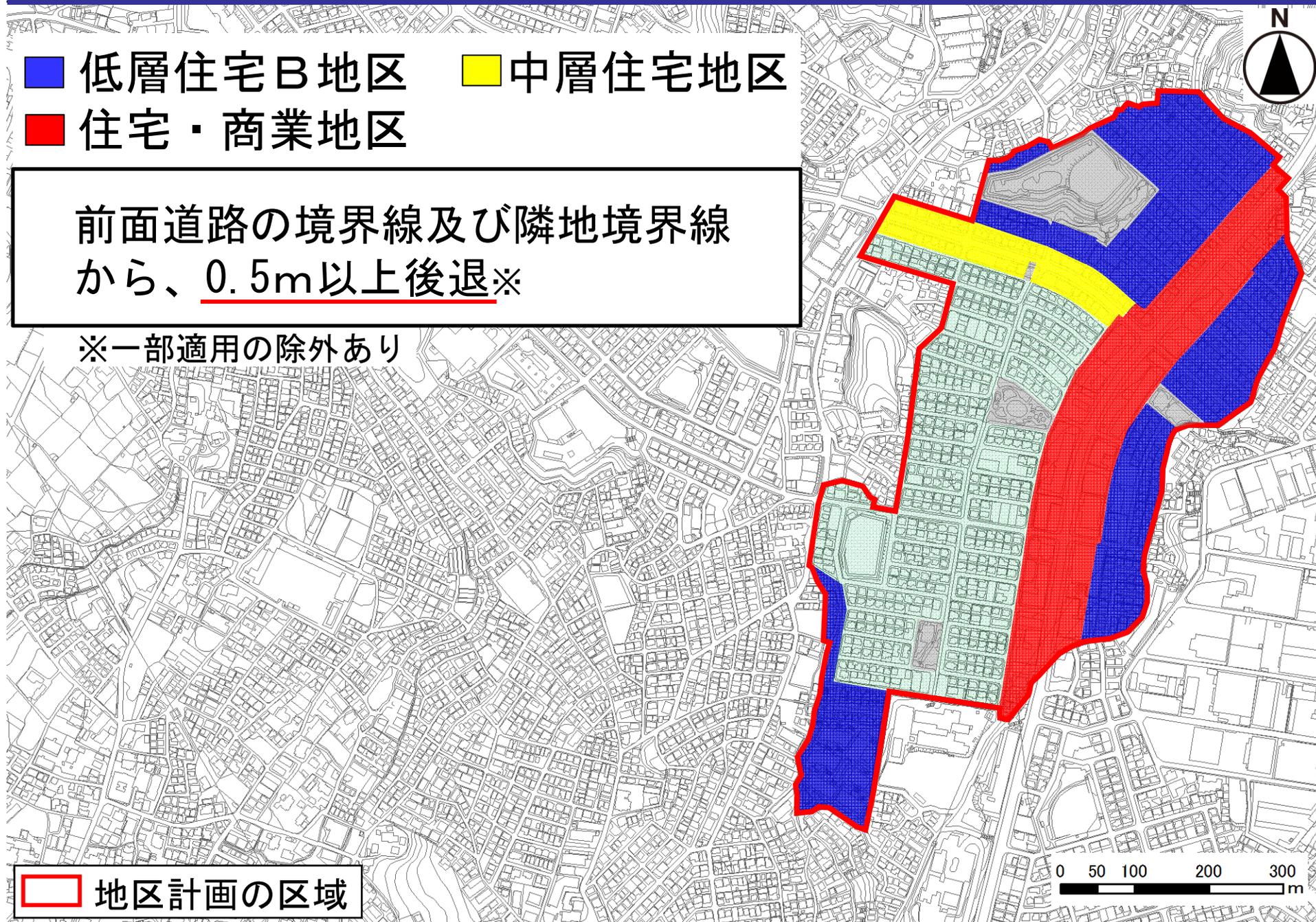
- 低層住宅B地区
- 中層住宅地区
- 住宅・商業地区

前面道路の境界線及び隣地境界線
から、0.5m以上後退※

※一部適用の除外あり

□ 地区計画の区域

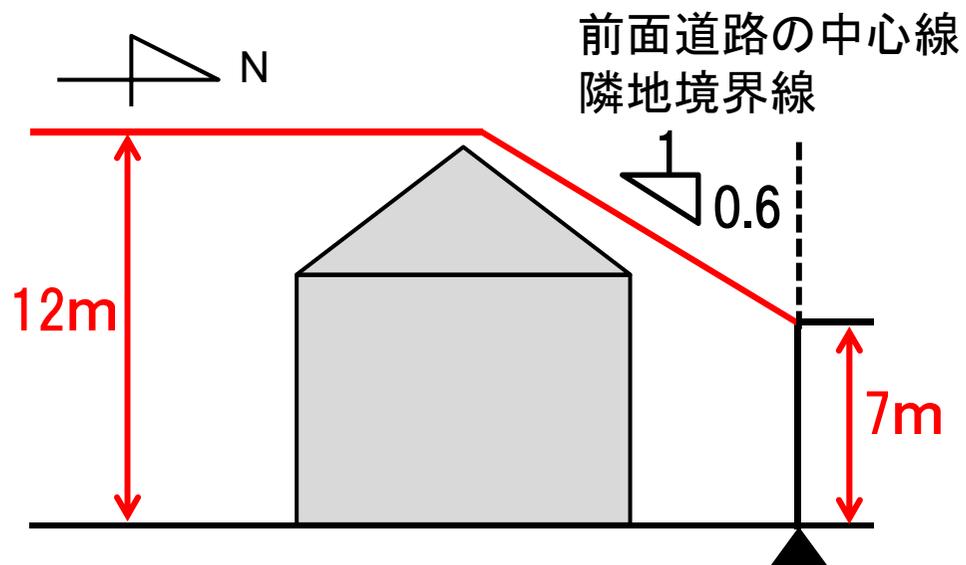
0 50 100 200 300 m



■ 建築物の高さの最高限度

■ 中層住宅地区

- ・ 最高高さ 12m
- ・ 北側斜線あり



地区計画の区域

0 50 100 200 300 m

■垣又は柵の構造の制限

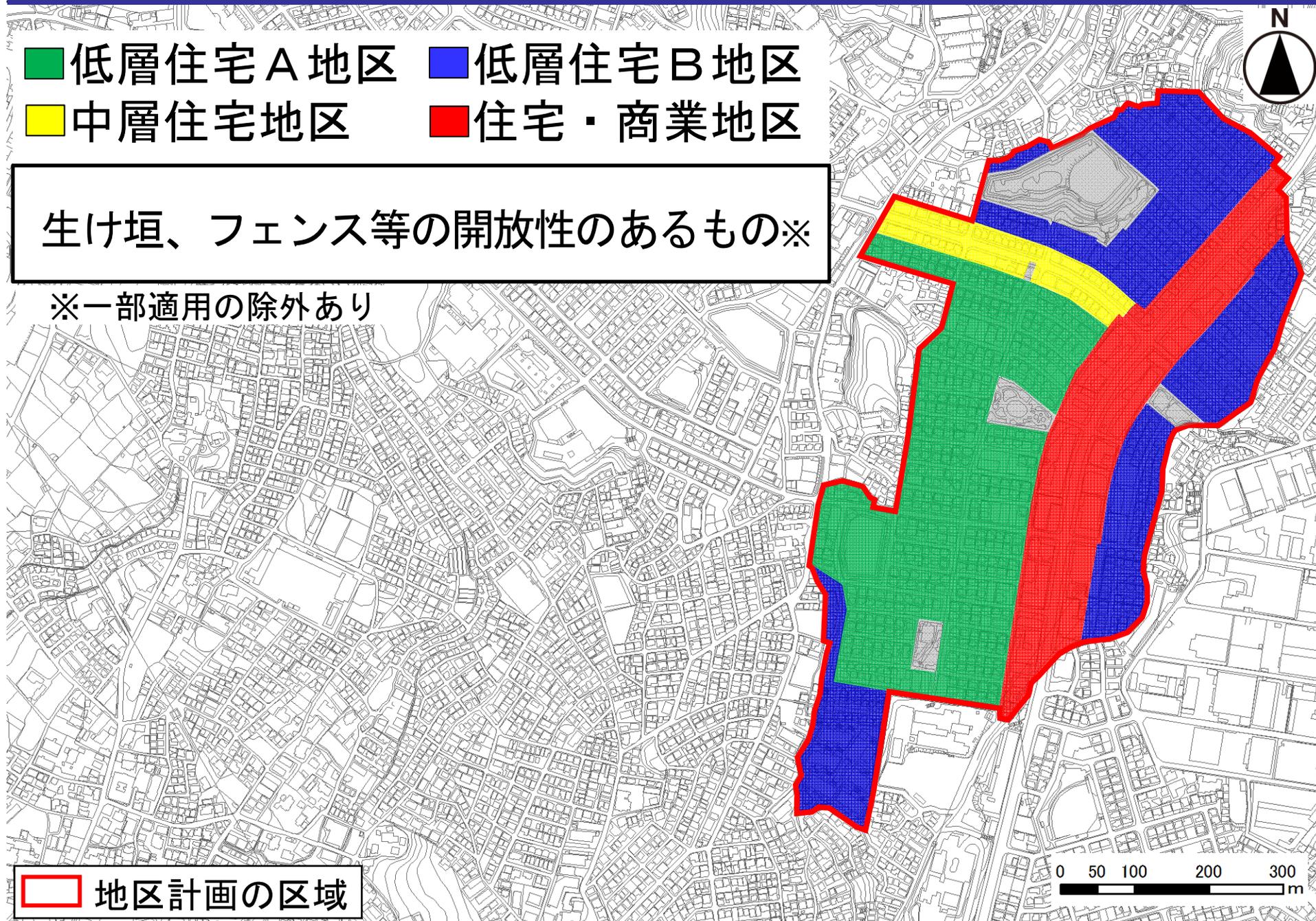
- 低層住宅 A 地区
- 低層住宅 B 地区
- 中層住宅地区
- 住宅・商業地区

生け垣、フェンス等の開放性のあるもの※

※一部適用の除外あり

□ 地区計画の区域

0 50 100 200 300 m



■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間	自 平成30年5月15日 至 平成30年5月29日
意見書の提出	なし