

つつじが丘北西地区の都市計画に関する市素案説明会

日時:平成20年1月11日(金)午後7時

場所:つつじが丘小学校

次 第

I 市あいさつ

II 説明

1 地区の概要について

2 現在までの経緯について

3 現在の法律による制限について

4 地区計画制度について

5 青葉つつじが丘北西地区地区計画素案の内容(概要)について



6 今後のスケジュールについて

III 質疑応答

1 地区の概要について（位置図）



本地区は、青葉区の南部、東急田園都市線青葉台駅より南に約300m、国道246号沿いに位置しています。昭和36年から土地区画整理事業により開発され、閑静で落ち着いた環境の低層住宅地と土地区画整理事業完了以降、未利用地であった区域からなっています。

-  青葉つつじが丘北西地区
-  建築協定区域（隣接地含む）

2 現在までの経緯について

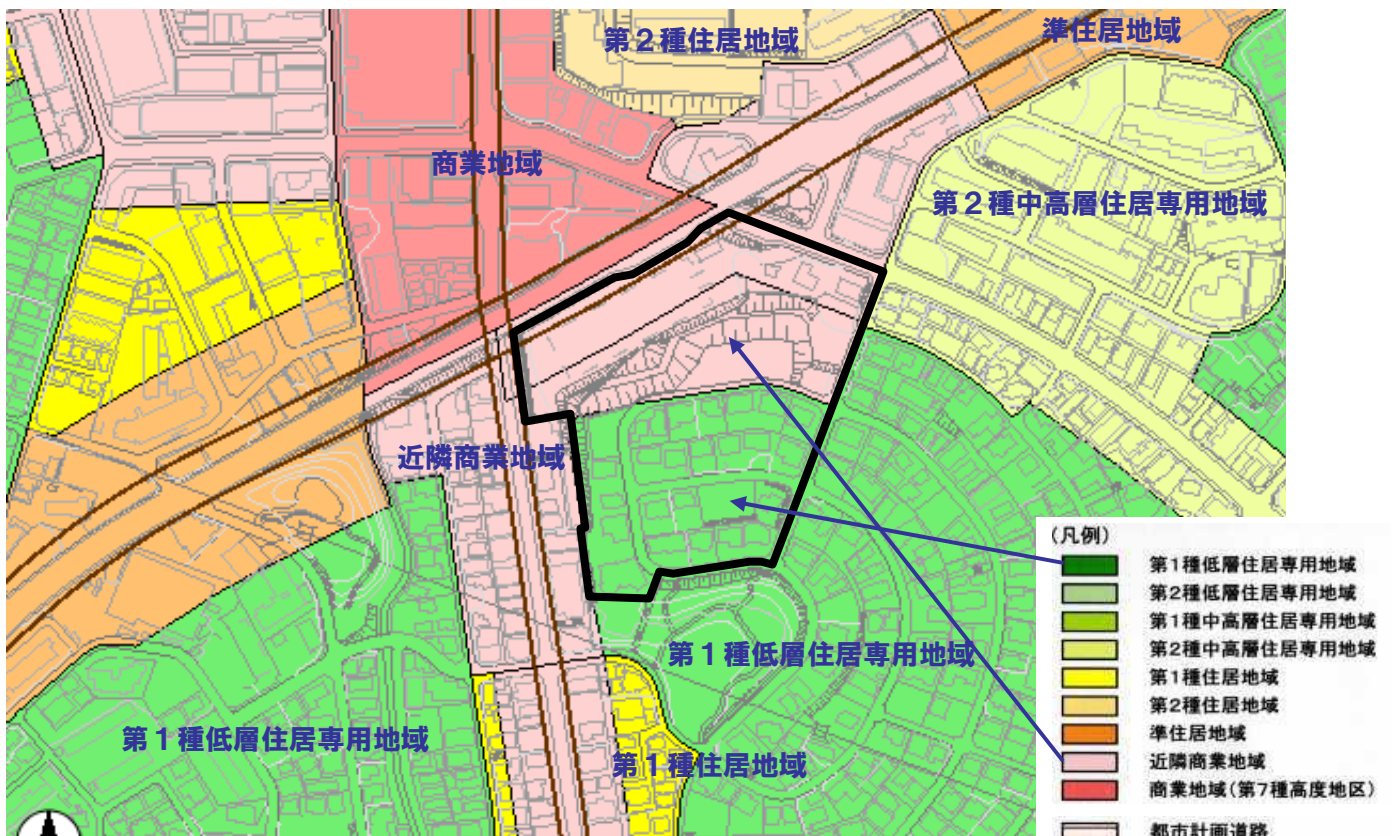
平成18年7月～平成19年5月

地元組織によるまちづくり活動（委員会39回、アンケート実施3回、公開勉強会2回、説明会開催3回）

平成19年6月

地元から横浜市へ「地区計画地元要望案」が提出される。

3 現在の法律による制限について

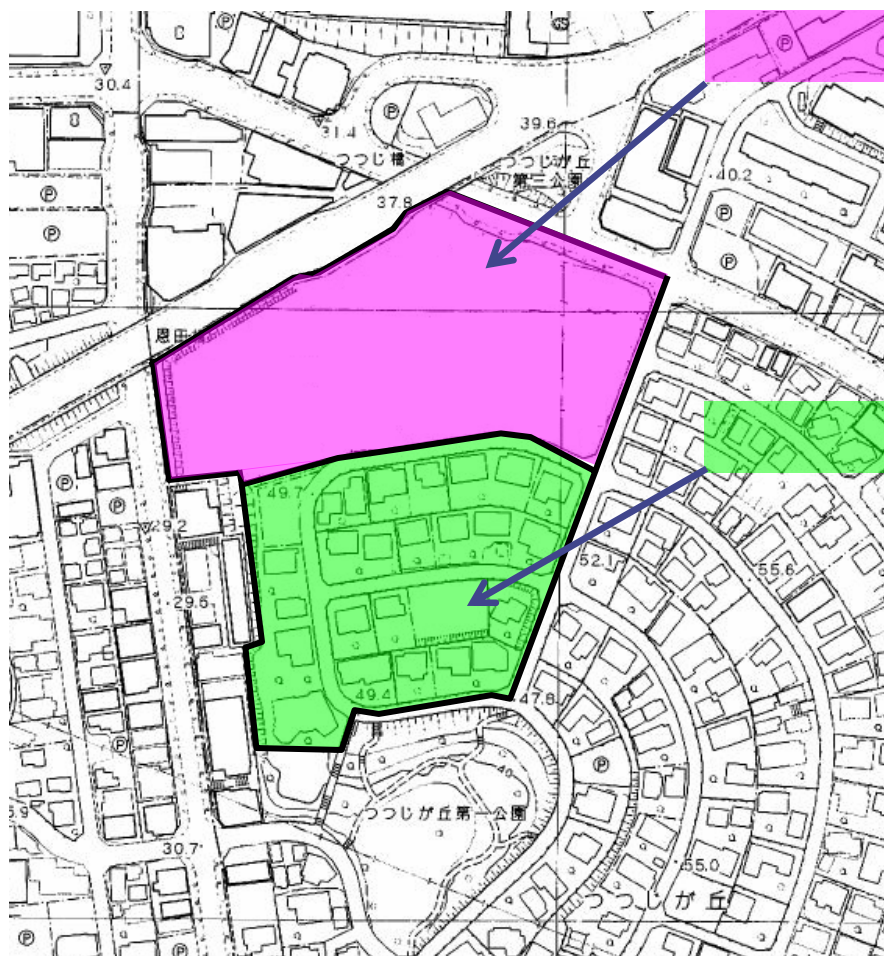


■ 用途の制限

制限項目	第1種低層住居専用地域	近隣商業地域
用途	建築可能な建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅、共同住宅 ・兼用住宅（規模制限あり） ・学校、図書館、神社等 ・公衆浴場、老人ホーム等 ・診療所、巡査派出所等 	建築不可な建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー、ダンスホール等 ・工場 ・危険物貯蔵庫等

■ その他の制限

（建ぺい率、容積率、外壁の後退距離、高度地区、敷地面積の最低限度）



近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 300%・400%
- ・第6種高度地区
（最高限高さ 20m）

第1種低層住居専用地域

- ・建ぺい率 40%
- ・容積率 60%
- ・第1種高度地区
（最高限高さ10m
北側斜線5m+0.6/1）
- ・外壁の後退距離 前面道路から1m以上
- ・最低敷地面積 165㎡以上

■ 建築協定の制限

項目	つつじが丘第一公園周辺地区建築協定
用途制限	一戸建て個人専用住宅 二戸までの長屋または兼用住宅 その他運営委員会が認めたもの
敷地面積の最低限度	165㎡
敷地地盤面の制限	協定認可公告時の高さを変更しない。
外壁後退	敷地境界から1m以上

4 地区計画制度について

■ 地区計画とは

地区の特性に応じて、建物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、生活道路、小公園などについて、きめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」です。

既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、上乗せする形でルールを定めます。定めたルールは その地区計画の区域内にのみ適用されます。

□ 地区計画の構成



□ 地区計画の効果

□ 届出制度・勧告制度

□ 条例化による制限

5 青葉つつじが丘北西地区地区計画素案の内容（概要）について

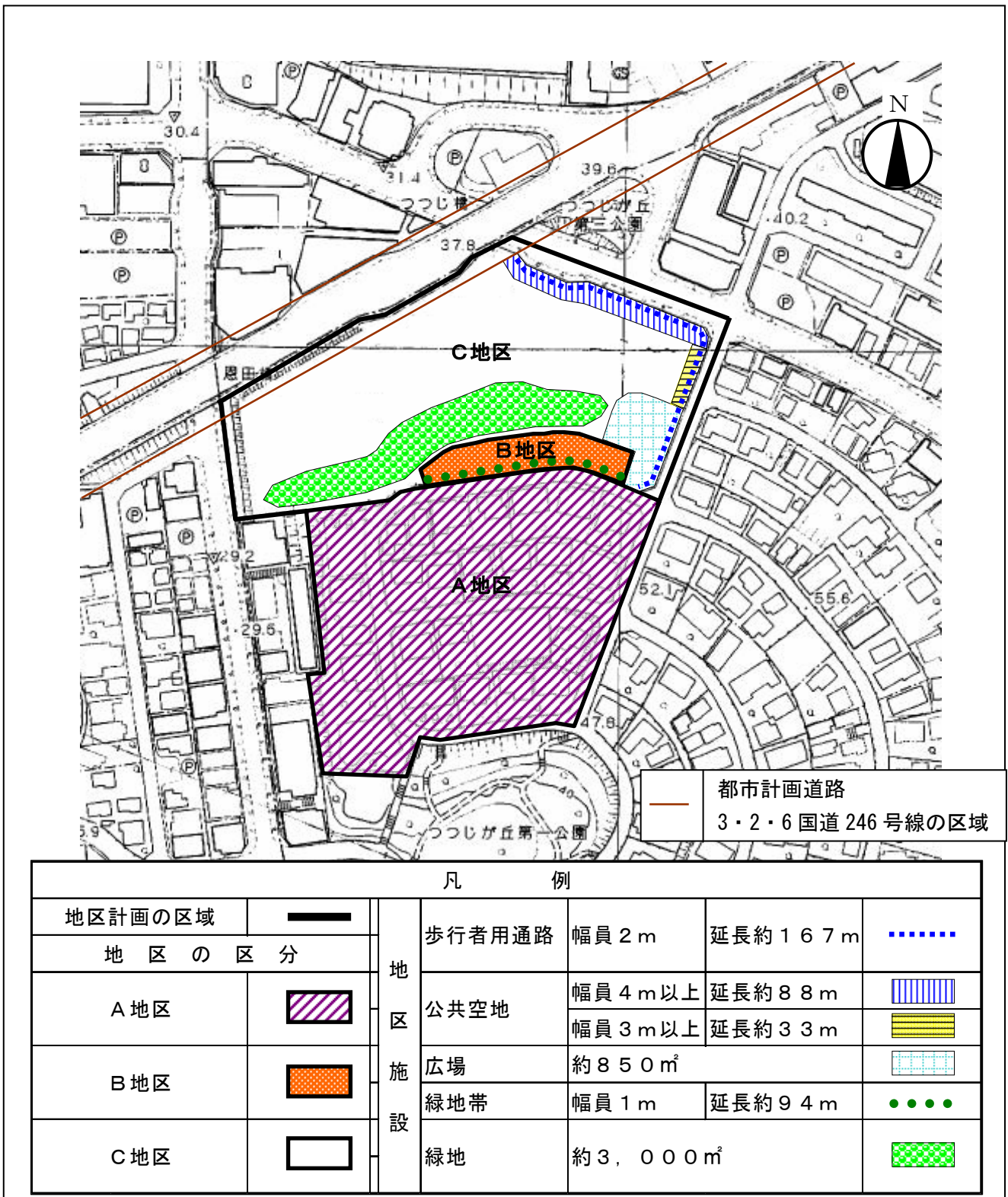
- 地区の位置及び面積
位置：青葉区つつじが丘 面積：約3.1ha
- 地区計画の目標
低層住宅地において維持されてきた良好な住環境を保全するとともに、低層住宅地と調和した中高層集合住宅地の形成を図り、安全・安心にも配慮した快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいく。
- 地区整備計画の概要

地区施設の配置及び規模	歩行者用通路	幅員2m 延長 約167m (C地区)					
	公共空地	道路境界線より幅員4m以上		延長 約88m (C地区)			
		道路境界線より幅員3m以上		延長 約33m (C地区)			
	広場	1箇所 面積 約850㎡ (C地区)					
	緑地帯	道路境界線より幅員1m 延長 約94m (B地区) (通路、ゴミ集積場の部分等除く)					
緑地	1箇所 面積 約3,000㎡ (C地区)						
地区の区分	A地区		B地区		C地区		
建築物等に関する事項	用途の制限	《建築可能な建築物》 ・住宅(2戸まで) ・事務所、学習塾、診療所等との兼用住宅 ・共同住宅(制限あり) ・上記に附属するもの		《建築可能な建築物》 ・住宅(2戸まで) ・事務所、学習塾、診療所等との兼用住宅 ・共同住宅(制限あり) ・上記に附属するもの		《建築不可な建築物》 ・神社、寺院、教会等 ・公衆浴場 ・ホテル、旅館 ・自動車車庫 ・工場 ・運動施設 ・自動車教習所 ・畜舎 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、等 ・カラオケボックス等 ・倉庫 ・危険物貯蔵場又は処理場 など	
	容積率の最高限度	60%		80%		250%	
	建ぺい率の最高限度	40% [角地緩和適用あり]		50%		50%	
	敷地面積の最低限度	165㎡			3,000㎡以上かつ 住戸数×30㎡以上		
	壁面の位置の制限	道路境界線より1m		道路境界線より2m 隣地境界線より0.5m		道路境界線等より4m～16m (計画図に表示)	
	高さの最高限度	10m 北側斜線制限：5m+0.6/L			基準面(T.P.+37.7m)から 35m又は38m		
	形態意匠の制限	建築物の屋根・外壁の色彩、 屋外広告物の色彩・大きさ・形状 ：良好な低層住宅地の景観と調和			・建築物の屋根・外壁の色彩、 屋外広告物の色彩・大きさ・形状 ：地区の景観と調和 ・基準面(T.P.+37.7m)からの高さが概ね20mを超える部分は、適切な位置、形状により外観の分節化 ・屋上に屋外広告物及び遊戯施設は設置不可		
	緑化率の最低限度	—		15%		25%	
用途地域	第1種低層住居専用地域			近隣商業地域			
容積率/建ぺい率	60% / 40%		300% / 80%		300%、400% / 80%		

(別添資料 1)

青葉つつじが丘北西地区地区計画 計画図 1

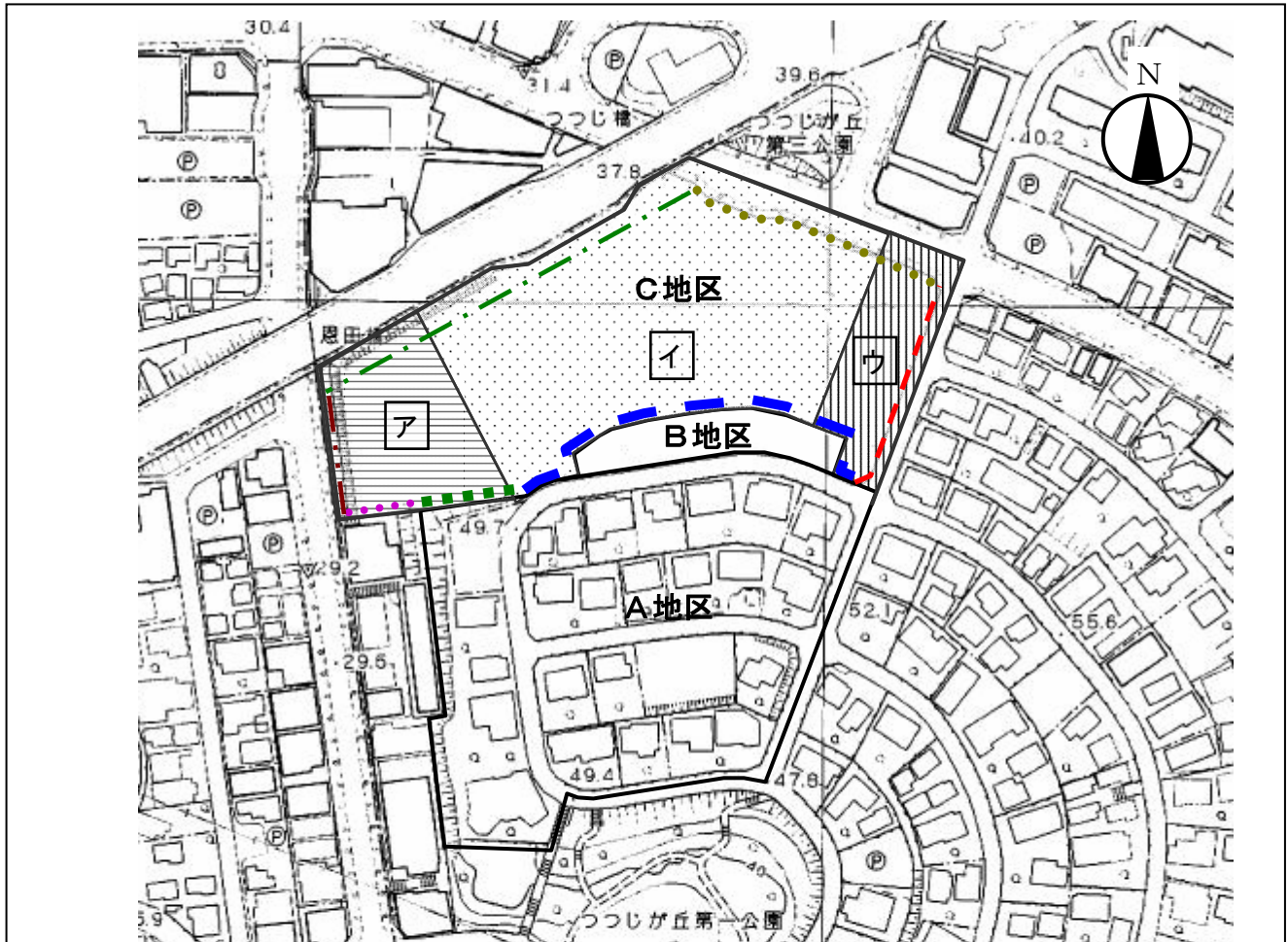
(地区の区分及び地区施設の位置)



(別添資料 2)

青葉つつじが丘北西地区地区計画 計画図 2

(建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限)



凡 例				
建築物の高さの最高限度	区域 ア 35m		壁面の位置の制限	
	区域 イ 38m			
	区域 ウ 35m			
	a	T. P. +40mを超える部分について A地区又はB地区との境界線より 16m		
	b	T. P. +40mを超える部分について A地区との境界線より 15m		
	c	T. P. +38mを超える部分について 隣地境界線より 10m		
	d	道路境界線より 8m		
e	道路境界線より 7m			
f	道路境界線より 4m			
g	都市計画道路境界線より 4m			

建築物の高さ（基準面（東京湾平均海面からの高さ37.7mにおける水平面をいう。）からの高さによるものとし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の高さを含む。）の最高限度の区域境界線座標

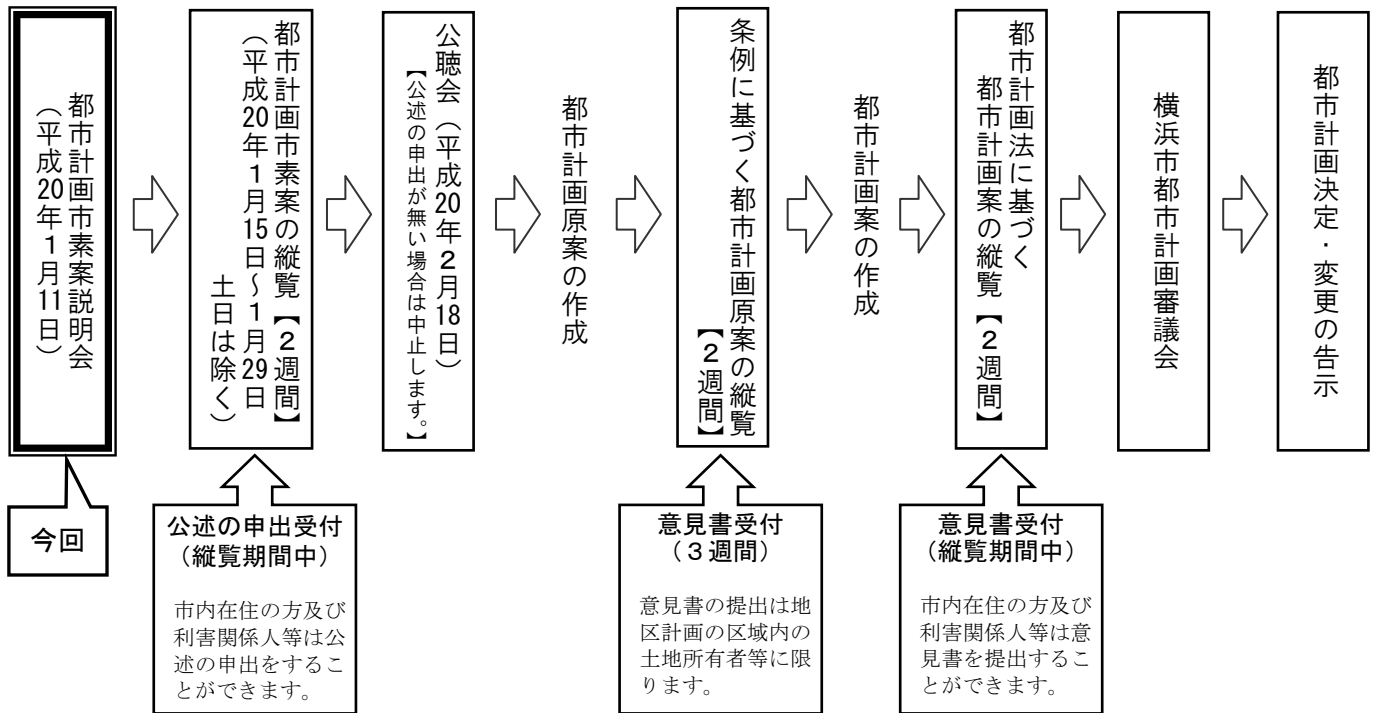
区域アと区域イの境界線 X-50889.471, Y-28688.433 - X-50957.802, Y-28648.359

区域イと区域ウの境界線 X-50871.541, Y-28517.719 - X-50934.532, Y-28541.409

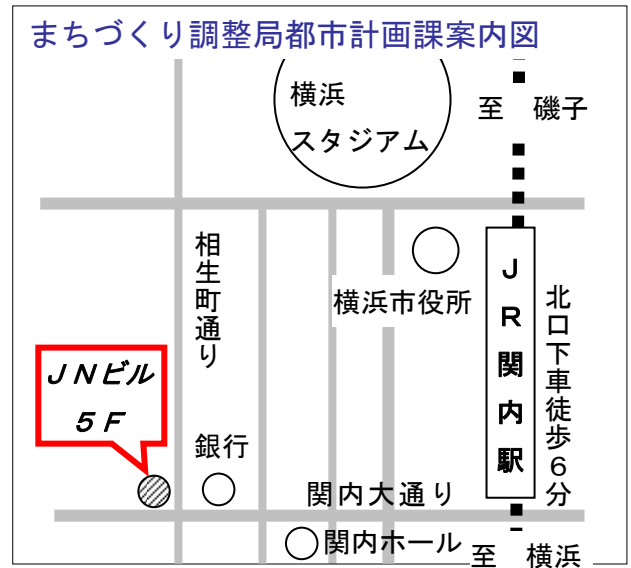
T. P. : 東京湾平均海面

(青葉つつじが丘北西地区地区計画の都市計画決定告示日現在の高さによる。)

6 今後のスケジュール



■市素案縦覧及び公述の申出の提出先は、都市計画課及び青葉区区政推進課になります。



◎都市計画市素案の内容に関するお問い合わせ

横浜市青葉区区政推進課企画調整係 〒225-0024 横浜市青葉区市ケ尾町 31 番地 4
TEL : 045-978-2217 FAX : 045-978-2410

◎都市計画手続きに関するお問い合わせ

横浜市まちづくり調整局都市計画課 〒231-0012 横浜市中区相生町三丁目 56 番地 1 (JNビル 5F)
TEL : 045-671-2657 FAX : 045-664-7707
web ページ : <http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/index.html>

ご意見ご質問がありましたら、上記までお寄せください。