

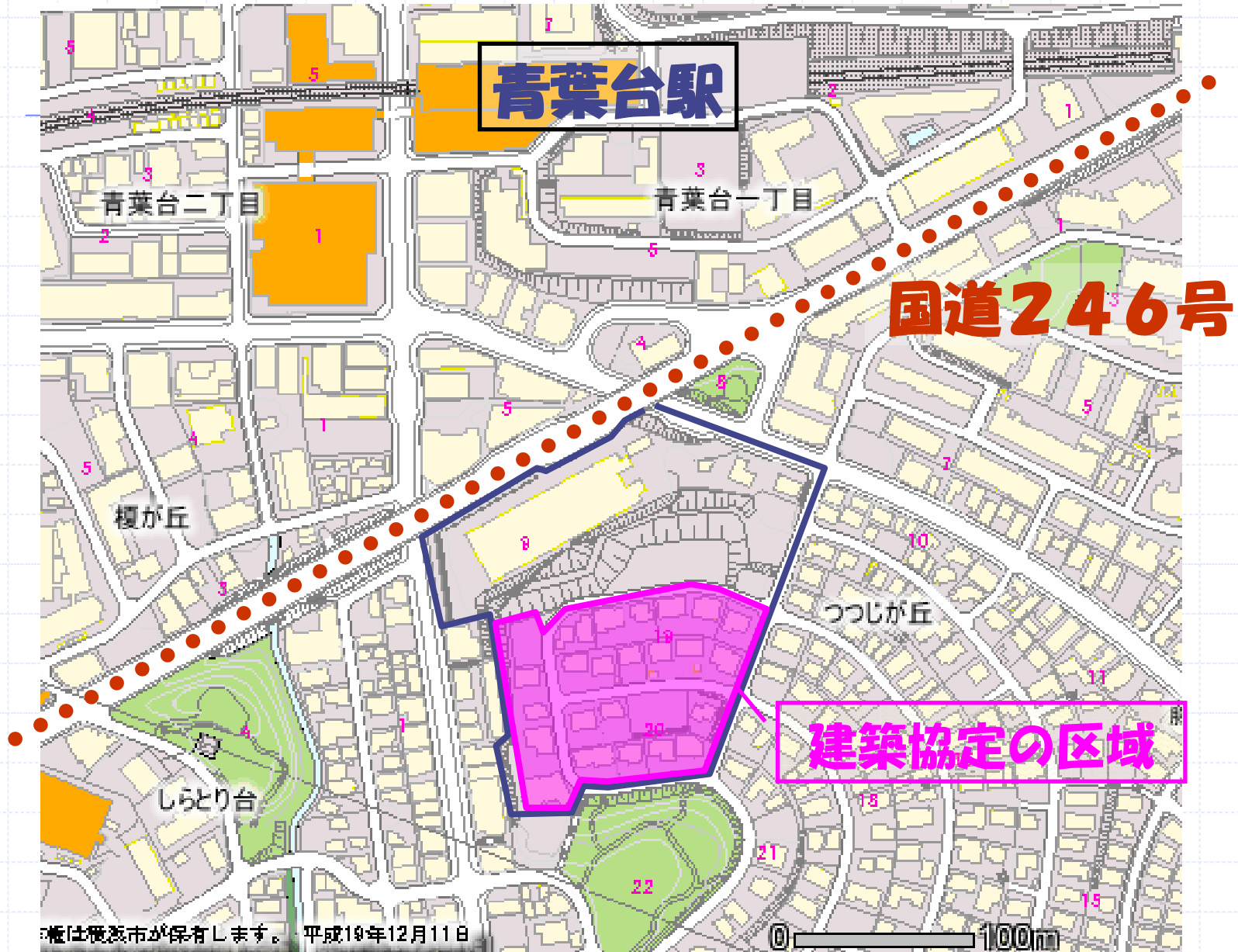
青葉つつじが丘北西地区 地区計画素案説明会

平成20年1月11日(金)
つつじが丘小学校

青葉区区政推進課

1 地区の概要

地区の概要



2 現在までの経緯

■現在までの経緯

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

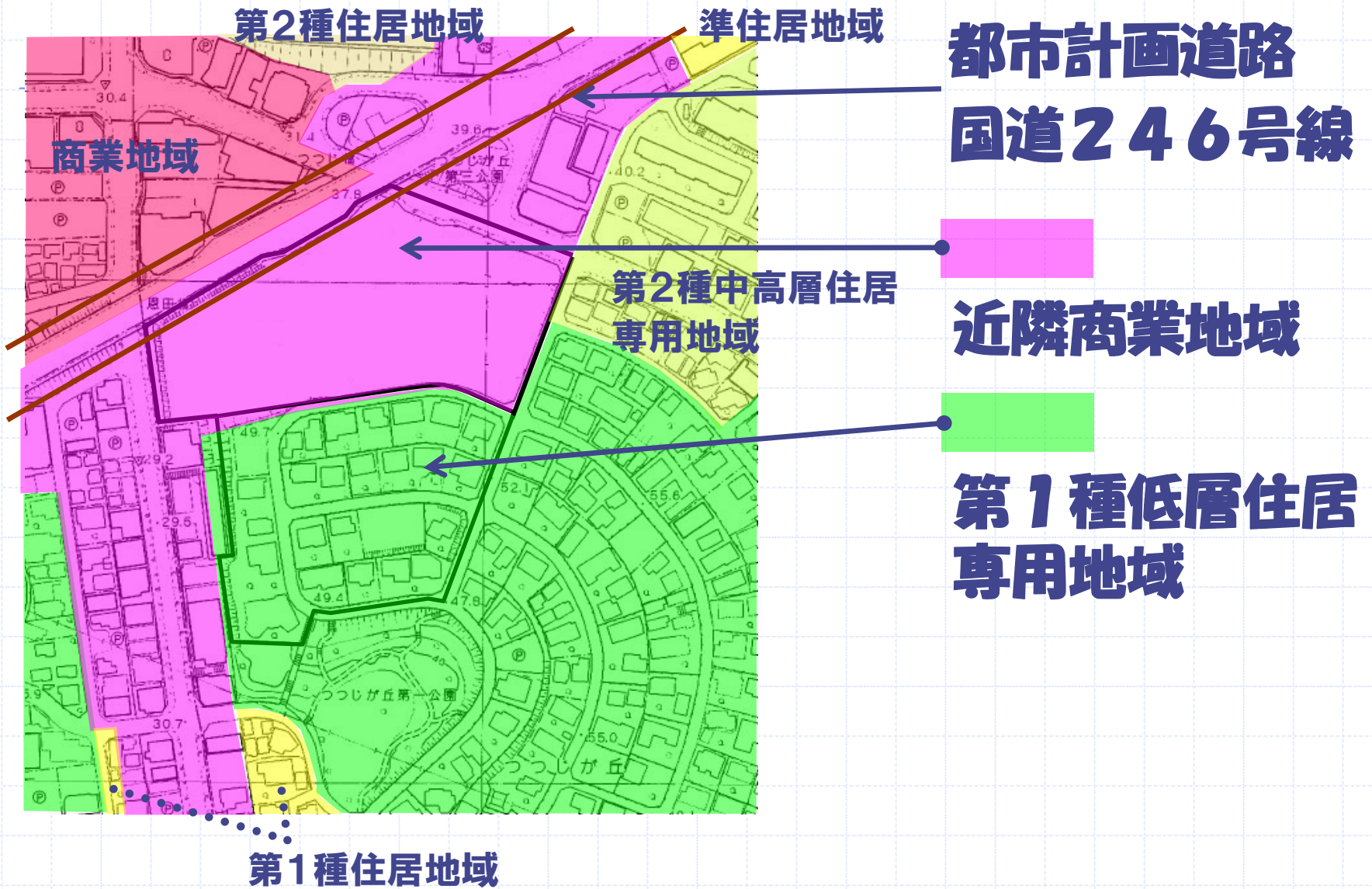
（委員会39回、アンケート実施3回、公開勉強会2回、
説明会開催3回）

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を確認しま
しょう！**

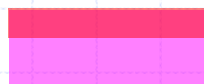
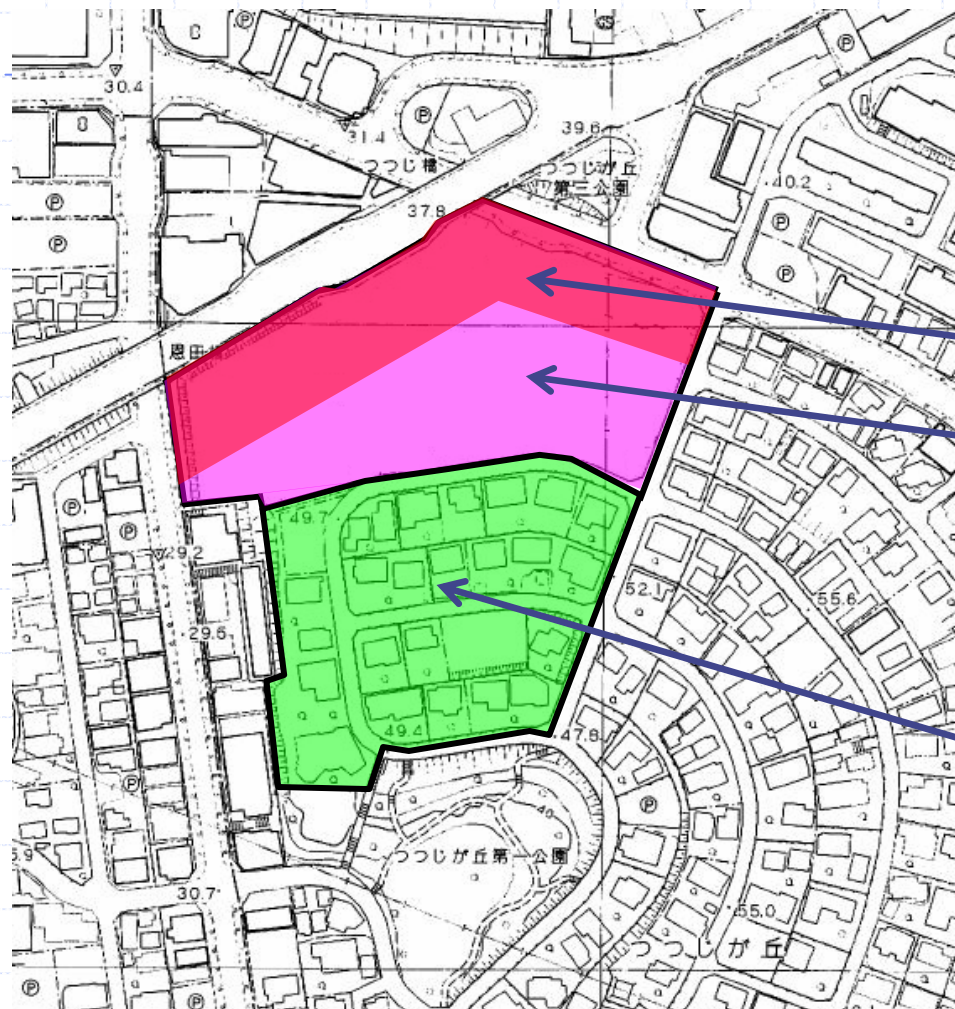
現在の都市計画(用途地域)



現在の都市計画(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	<p>建築可能な建築物</p> <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、神社など・公衆浴場、老人ホームなど・診療所、巡査派出所など	<p>建築不可な建築物</p> <ul style="list-style-type: none">・キャバレー、ダンスホール 等・工場・倉庫等

現在の都市計画(建ぺい率・容積率)

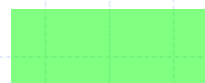


近隣商業地域

建ぺい率 80%

容積率 400%

容積率 300%

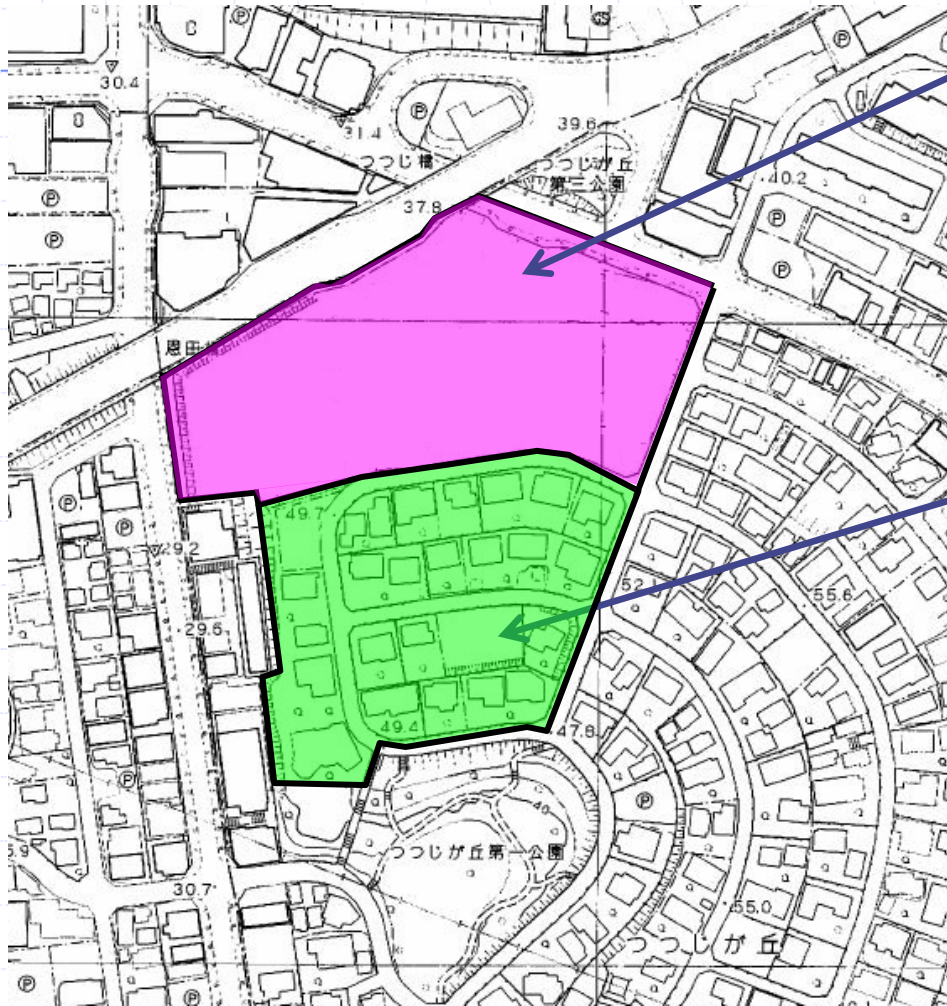


第一種低層住居専用地域

建ぺい率 40%

容積率 60%

現在の都市計画(外壁後退)



近隣商業地域

建ぺい率 80%

容積率 300%/400%

第一種低層住居専用地域

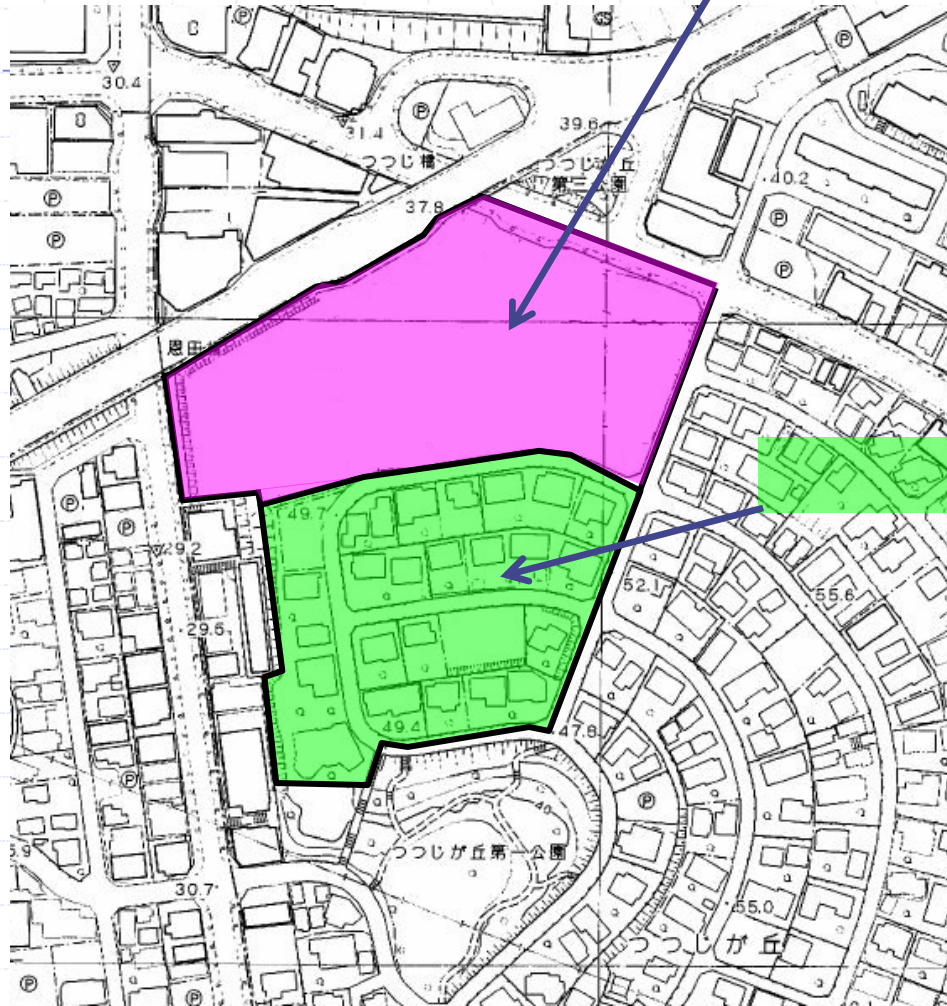
建ぺい率 40%

容積率 60%

外壁の後退距離

前面道路から1M以上

現在の都市計画(高度地区)



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

第一種低層住居専用地域

建ぺい率 40%

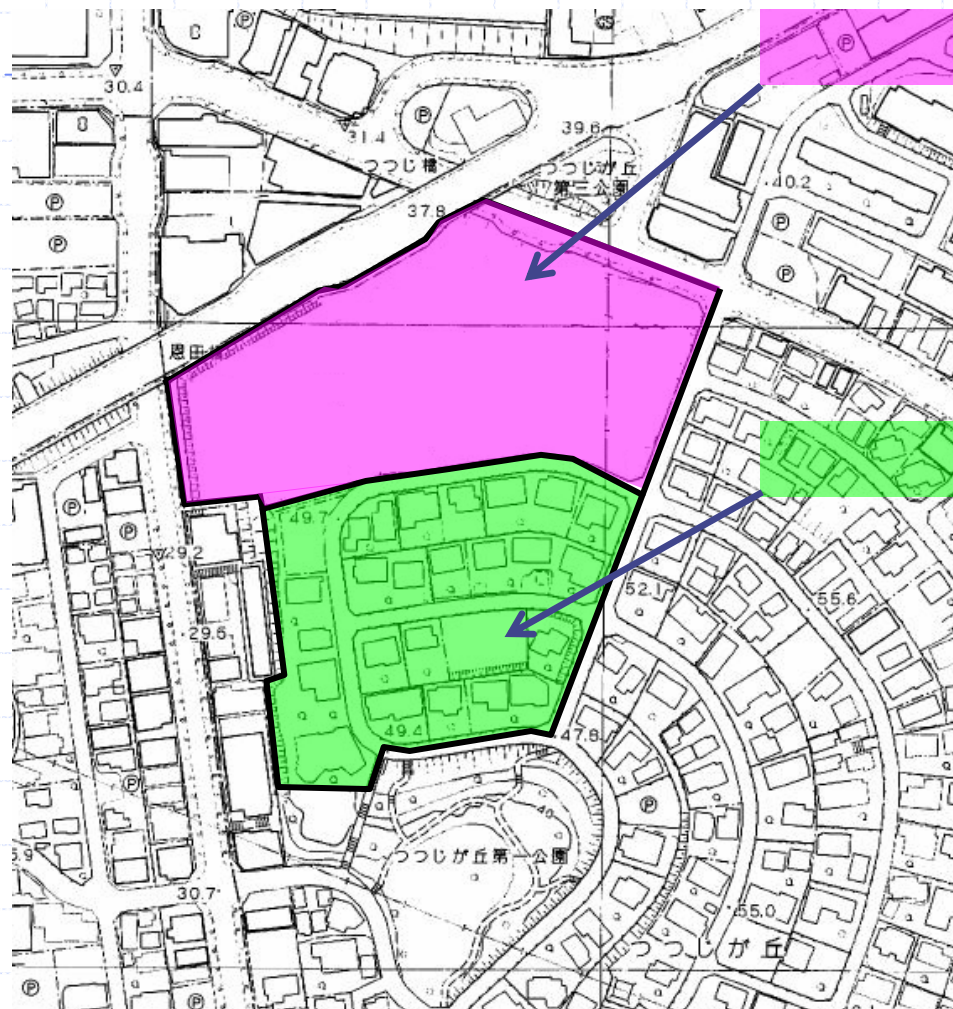
容積率 60%

第1種高度地区

最高限高さ 10m

北側斜線 5m + 0.6/1

現在の都市計画(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

第一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

前面道路から1m以上

最低敷地面積

165m²以上

建築協定の制限

(平成28年5月1日まで有効)

項目	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	165m ²
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 地区計画制度とは

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

地区計画の方針

- ・ 目標，土地利用の方針，建築物等の整備の方針

地区整備計画

- ・ 地区施設（道路，小公園等）
- ・ 建築物の制限
 - ・ 建築物の用途
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 建ぺい率
 - ・ 容積率
 - ・ 建築物の高さ 等

都市計画決定

条例化

地区計画の効果

■ 届出制度・勧告制度

- 建築，開発等の行為を行う30日前に，市長に**計画を届け出る。**
- 地区整備計画の内容に適合しない場合は，市長が設計の変更等を**勧告できる。**

■ 条例化による制限

- 建築物の**制限を条例化**することにより，**制限に適合しない建築行為が不可能**になる。

5 青葉つつじが丘北西地区地区計画 素案の内容

地区計画素案の概要

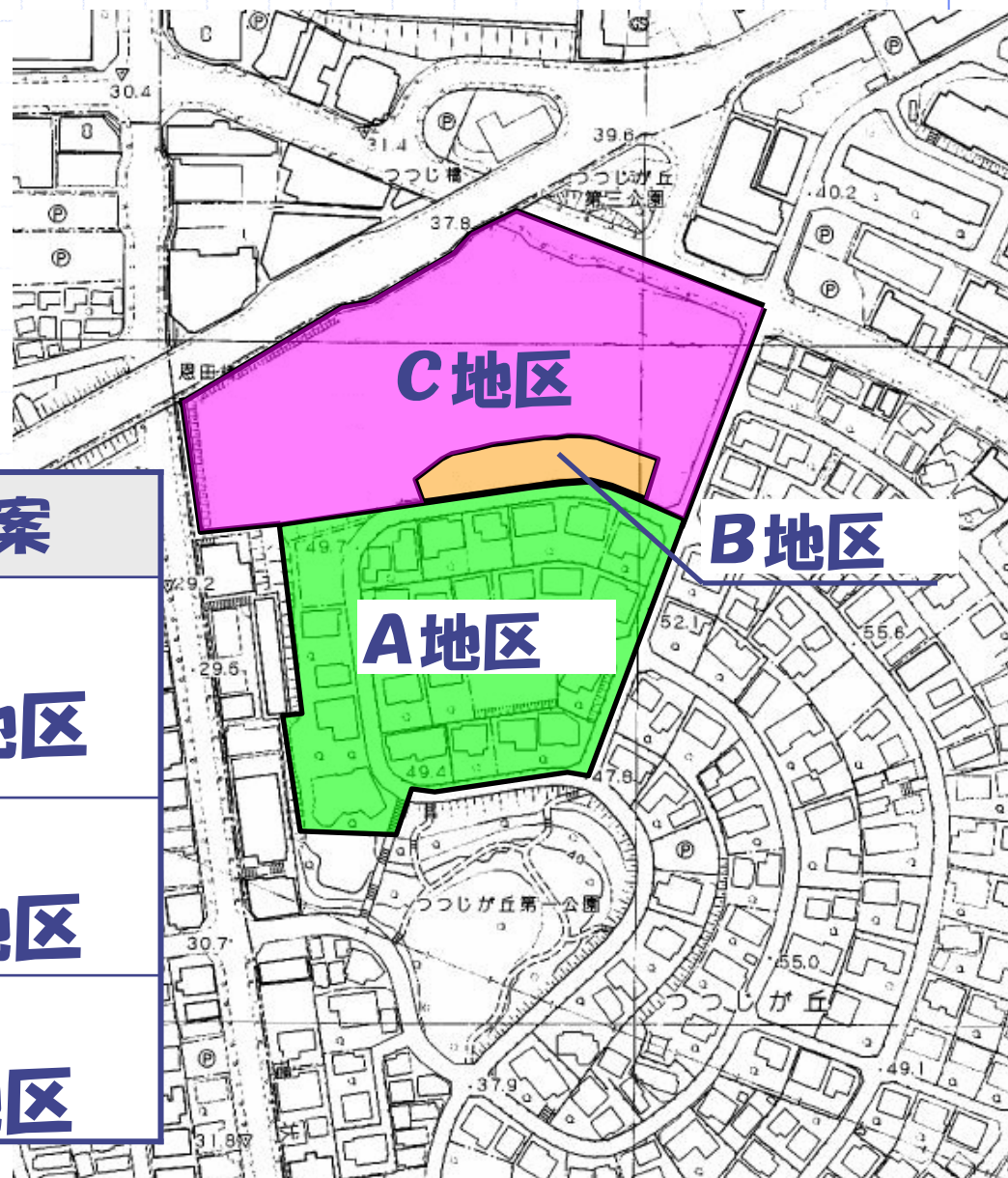
○位置

青葉区つつじが丘地内

○面積 約3.1ha

○凡例

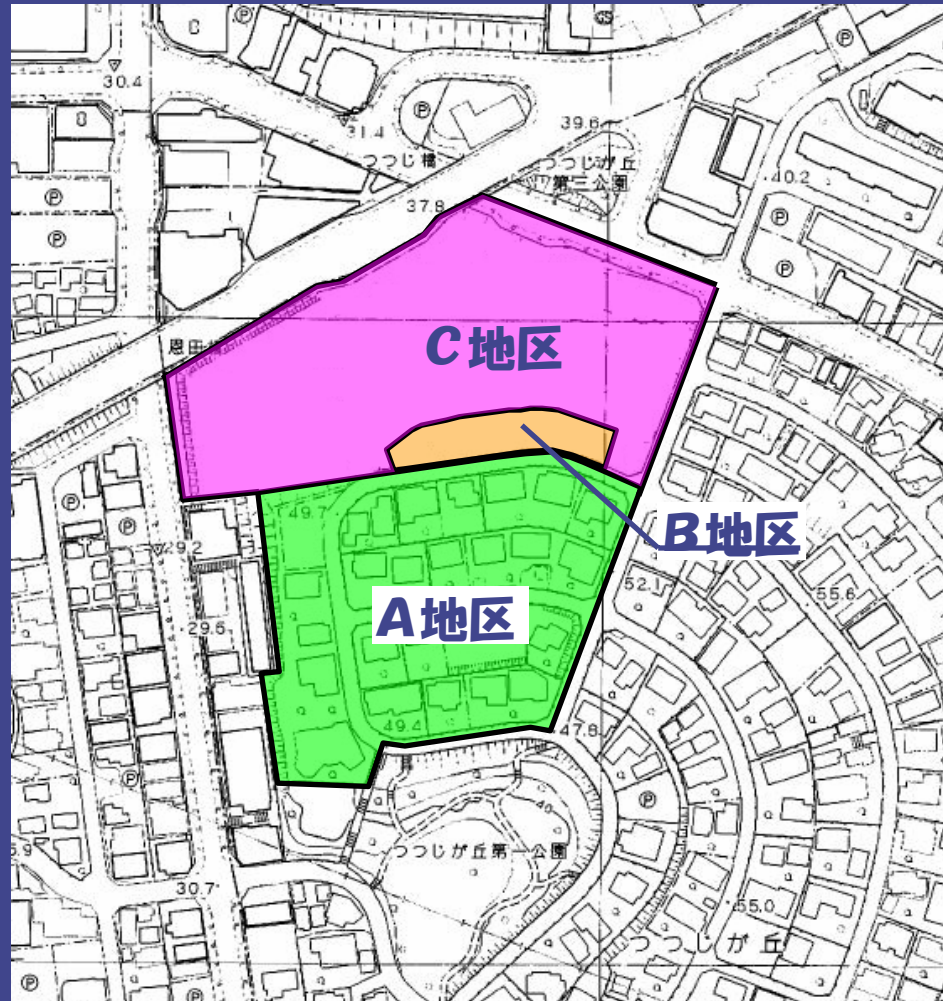
用途地域	素案
第1種低層住居 専用地域	 A地区
近隣商業地域	 B地区
近隣商業地域	 C地区



■地区計画の目標

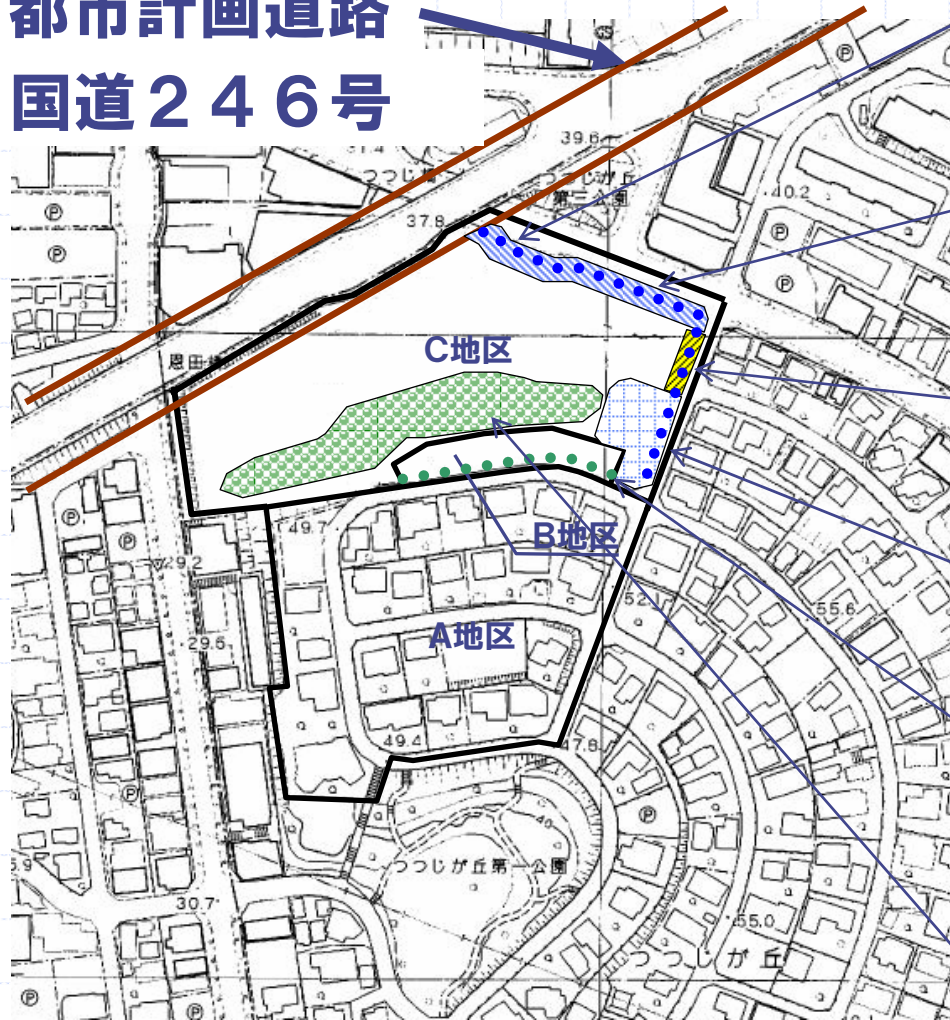
本地区区計画では、低層住宅地において維持されてきた良好な住環境を保全するとともに、低層住宅地と調和した中高層集合住宅地の形成を図り、安全・安心にも配慮した快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいくことを目標とする。

地区整備計画 (A、B、C地区)





地区整備計画(地区施設の配置及び規模)


都市計画道路
国道246号



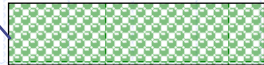
.....
歩行者用通路 幅2m


公共空地 幅4m以上


公共空地 幅3m以上


広場 1箇所

.....
緑地帯 幅1m
* 除外規定あり。


緑地 1箇所

地区整備計画（A、B、C地区）

①用途の制限

制限項目	現在の都市計画や建築基準法によるルール	地区計画による 上乘せルール
	第一種低層住居専用地域	A地区
用途	<p>建築可能な建築物</p> <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、神社など・公衆浴場、老人ホームなど・診療所、巡査派出所など	<p>建築可能な建築物</p> <ul style="list-style-type: none">・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・上記に附属するもの

地区整備計画（A、B、C地区）

①用途の制限

制限項目	現在の都市計画や建築基準法によるルール 近隣商業地域	地区計画による 上乘せルール
		B地区
用途	建築 不可 な建築物 ・キャバレー、ダンスホール 等 ・工場 ・危険物貯蔵庫等	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 ・上記に附属するもの

地区整備計画（A、B、C地区）

①用途の制限

制限項目	現在の都市計画や建築基準法によるルール 近隣商業地域	地区計画による上乘せルール
		C地区
用途	建築 不可 な建築物 ・キャバレー、ダンスホール 等 ・工場 ・危険物貯蔵庫等	建築 不可 な建築物 ・神社等 ・公衆浴場 ・ホテル等 ・自動車車庫 ・工場 ・運動施設等 ・自動車教習所 ・畜舎 ・マージャン店、ぱちんこ屋等 ・カラオケボックス等 ・倉庫 ・危険物の貯蔵庫等

地区整備計画（A、B、C地区）

②容積率

	現在の都市計画や 建築基準法によるルール	地区計画による 上乘せルール
A地区	60%	60%
B地区	300%	80%
C地区	300% (一部400%)	250%

地区整備計画（A、B、C地区）

②建ぺい率

	現在の都市計画や 建築基準法によるルール	地区計画による 上乘せルール
A地区	40%	40%
B地区	80%	50%
C地区	80%	50%

地区整備計画（A、B、C地区）

③敷地面積の最低限度

制限項目	A地区	B地区	C地区
現在の都市計画 や建築基準法 によるルール	165㎡	なし	なし
地区計画による 上乘せルール	165㎡	165㎡	3000㎡ かつ 住戸数×30㎡ *適用除外あり

地区整備計画（A、B、C地区）

④壁面の位置の制限

制限項目	A地区	B地区	C地区
現在の都市計画 や建築基準法 によるルール	道路境界 から1m	なし	なし
地区計画による 上乘せルール	道路境界 から1m	道路境界 から2m 隣地境界 から0.5m	次の スライド へ

地区整備計画 (C地区)

④壁面の位置の制限

T. P. + 40mを超える部分
A地区又はB地区の境界線より

--- 16m

都市計画道路
国道246号線

T. P. + 40mを超える部分
A地区との境界線より

..... 15m

T. P. + 38mを超える部分
隣地境界線より

..... 10m

道路境界線より

..... 8m

--- 7m

--- 4m



都市計画道路境界線より

--- 4m

地区整備計画 (A、B、C地区)

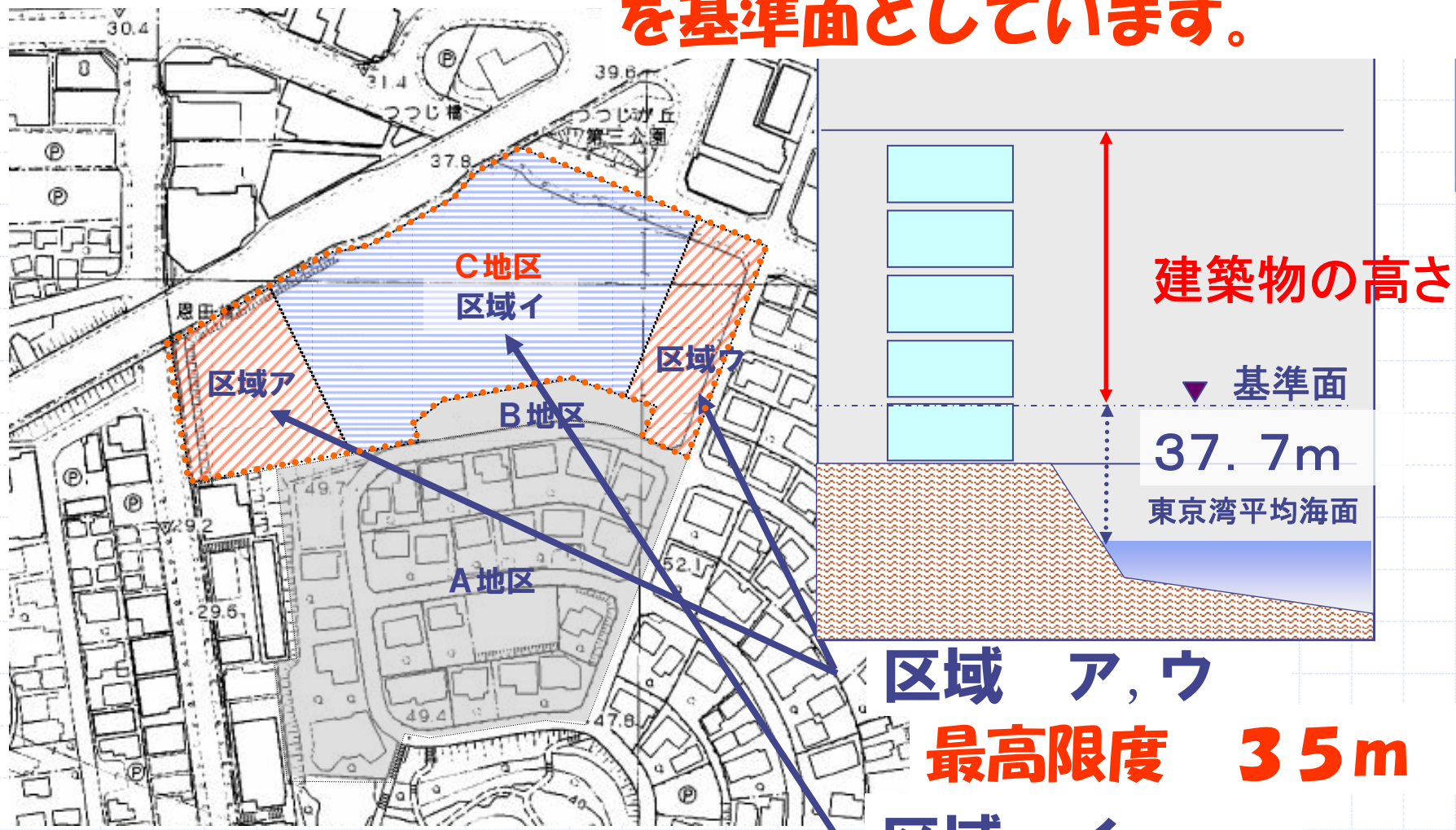
⑤高さの制限

制限項目	A地区	B地区	C地区
現在の都市計画 や建築基準法 によるルール	第1種高度地区 10m 北側斜線 (5m + 0.6/1)	第6種高度地区 20m	
地区計画による 上乘せルール	10m 北側斜線 (5m + 0.6/1)	次の スライドへ	

地区整備計画（C地区）“建築物の高さ”

⑤高さの制限

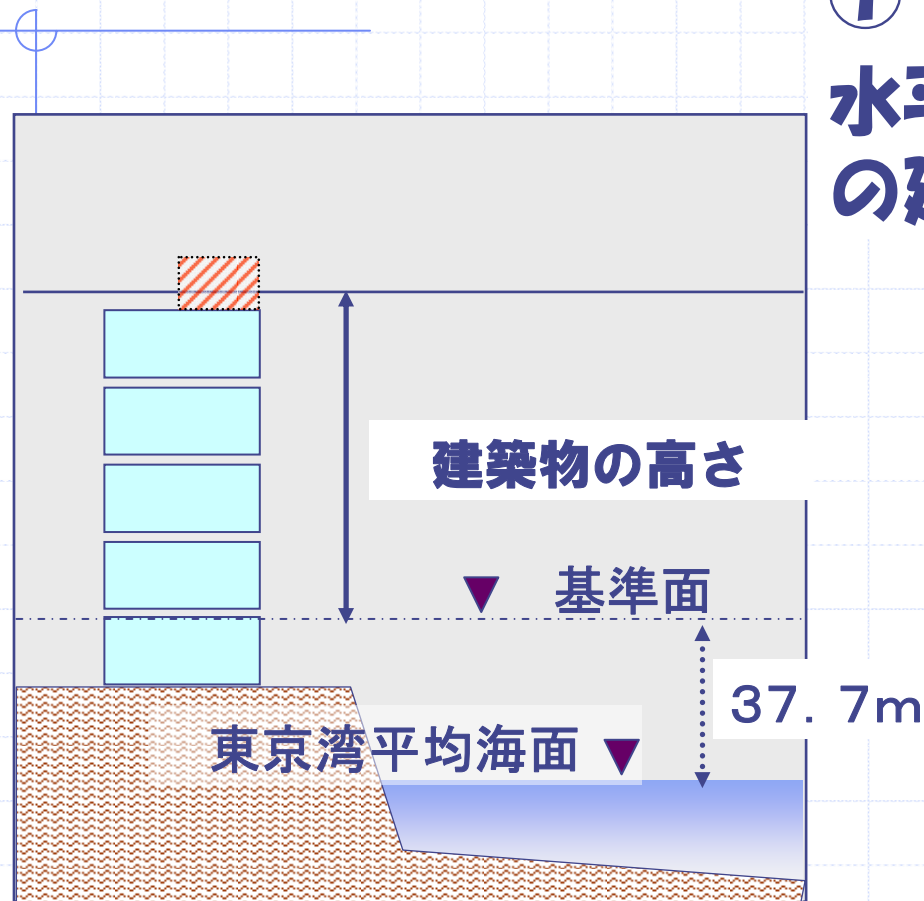
東京湾平均海面から37.7mを基準面としています。



区域 ア,ウ
最高限度 35m

区域 イ
最高限度 38m

適用除外（C地区）



① 階段室又は昇降機塔で
水平投影面積の合計が建築物
の建築面積の**20分の1**以内

区域ア、ウ（35m）

→ 高さ**36m**以下

区域イ（38m）

→ 高さ**39m**以下

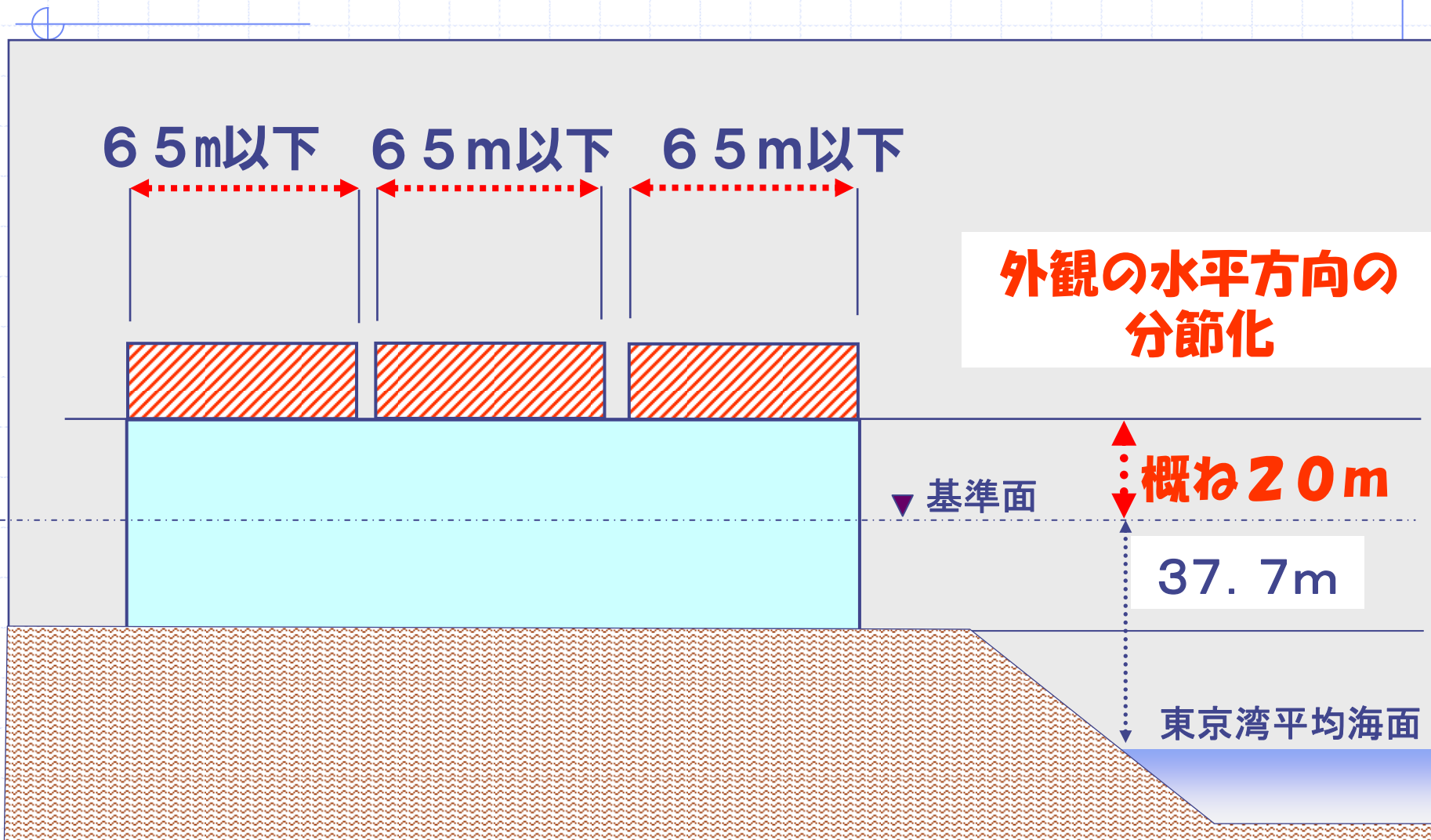
地区整備計画（A、B、C地区）

⑥形態意匠の制限

	A地区	B地区	C地区
現在の都市計画 や建築基準法 によるルール	規定なし		
地区計画による 上乘せルール	屋根・外壁の色彩並びに屋外広告物の 色彩、大きさ及び形状は、 良好な低層住宅地の 景観と調和したもの		良好な地区の 景観と調和したもの
	つぎのスライドへ		

地区整備計画（C地区）

⑥形態・意匠の制限



地区整備計画（C地区）

⑥形態・意匠の制限

③ 屋上に

屋外広告物及びコースター、観覧車等
遊戯施設は設置しない。

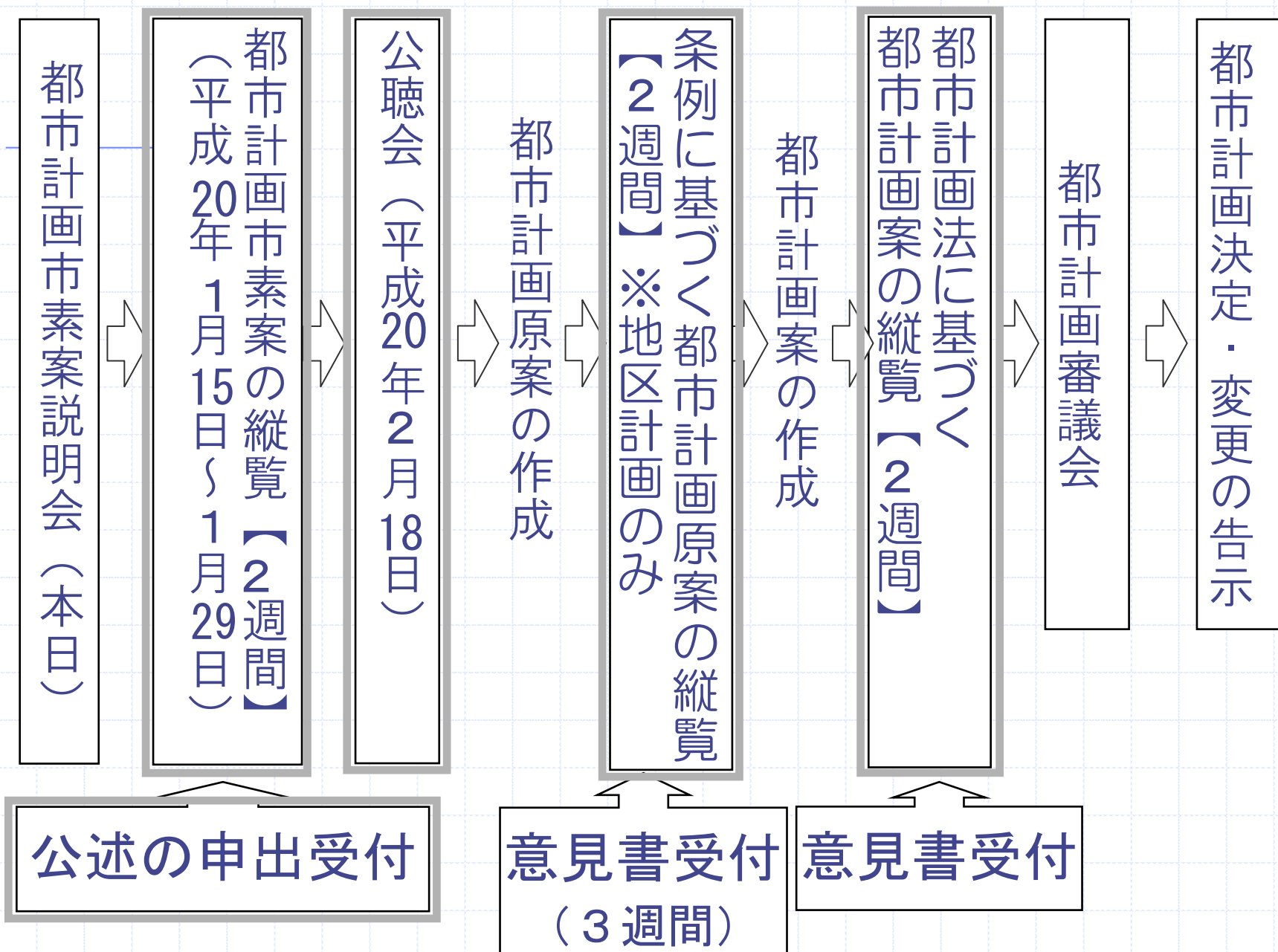
地区整備計画（B、C地区）

⑦緑化率の最低限度

	A地区	B地区	C地区
現在の都市計画 や建築基準法 によるルール	規定なし		
地区計画による 上乘セルール	—	15%	25%

6 今後のスケジュールについて

手続きの流れ



手続きの流れ

◆①都市計画 市素案の縦覧

期間	平成20年1月15日(火)～1月29日(火)
縦覧 場所	・青葉区区政推進課（区役所4階） ・まちづくり調整局都市計画課 （JNビル5階）

※都市計画課ホームページに「市素案の概要」を掲載します。
※期間中(土曜日、日曜日を除く。)、公聴会の「公述の申出」の受付を行います。

◆②公聴会

日 時	平成20年2月18日(月)午後7時～
場 所	つつじが丘小学校

手続きの流れ

◆③公述の申出

横浜市民及び利害関係人等は、公述の申出ができます。

公述申出 受付期間 (※必着)	平成20年1月15日(火) ～1月29日(火)
申出先	<ul style="list-style-type: none">・青葉区役所区政推進課・まちづくり調整局都市計画課 (JNビル5階)
申出書書式 配布場所	<ul style="list-style-type: none">・青葉区役所区政推進課・まちづくり調整局都市計画課・都市計画課ホームページ
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。
申出がない場合	公聴会は中止します。

手続きの流れ

④ 条例に基づく都市計画原案の縦覧

地区計画区域内の土地所有者等に限り、意見書を提出することができます。

⑤ 都市計画法に基づく都市計画案の縦覧

横浜市民及び利害関係人は、意見書を提出することができます。

問い合わせ先

都市計画市素案の内容について

青葉区区政推進課企画調整係
(青葉区役所4階73番)
電話 045-978-2216

都市計画決定手続きについて

まちづくり調整局都市計画課
(JNビル5階)
電話 045-671-2657