

# 磯子区磯子三丁目地区に関する都市計画提案 説明会

1. 都市計画提案に関する経緯
2. 提案の背景と提案項目
3. 公共の福祉に寄与できる点
4. 地区計画の概要

平成21年5月20日（於 磯子公会堂）



# 1. 都市計画提案に関する経緯

## (1) 都市計画提案の概要

都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案について

提案日	平成21年3月23日 (同年3月27日横浜市受理)
提案者	磯子開発特定目的会社 (事業執行者：東京建物株式会社)
提案区域	横浜市磯子区磯子三丁目他
都市計画の 提案内容	地区計画の決定

## (2) 本日の説明会までの経緯

周辺自治会との意見交換会・説明会等 (計27回)

平成19年10月

旧都市計画提案

平成20年8月

旧都市計画提案の取り下げ

周辺自治会との意見交換会・説明会等 (計11回)

平成20年12月1日

事前相談書の提出

平成20年12月17日

都市美対策審議会の開催

平成21年1月16日

助言書の受理

平成21年3月23日

都市計画提案書の再提出

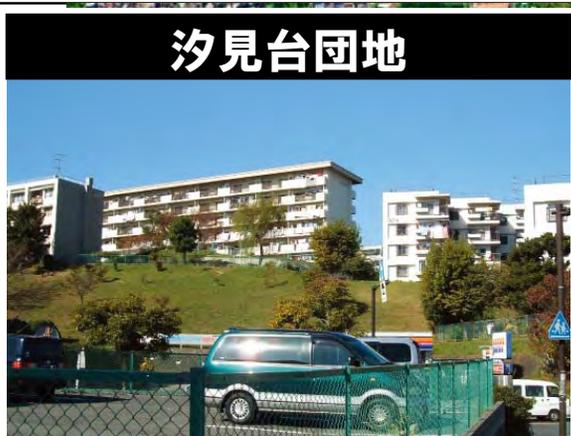
周辺自治会との意見交換会・説明会等

**都市計画提案についての説明会 (本日)**

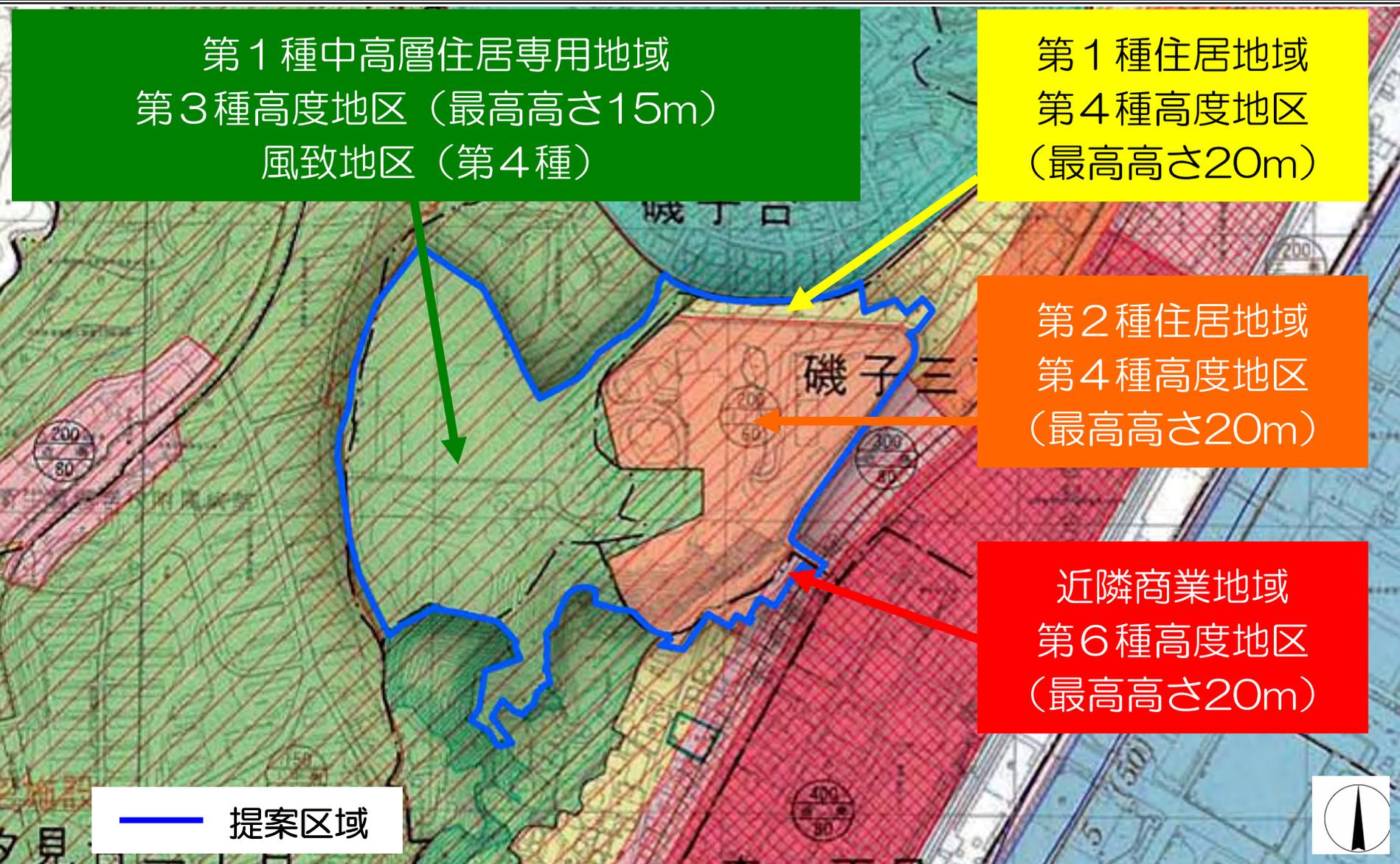


## 2. 提案の背景と提案項目

# (1) 提案区域の位置と周辺状況



## (2) 提案区域にかかると地域地区



### (3) 提案区域にかかる地域特性と課題

#### ① 高低差の大きな地形と豊かな緑



- 地区内外に連なる海岸段丘の崖が、磯子区の景観を特徴づける貴重な緑地となっています。
- 地区周辺には良好な住宅地が隣接しています。

### (3) 提案区域にかかる地域特性と課題

#### ② 地域の歴史性の継承

旧東伏見邦英伯爵別邸  
(旧横浜プリンスホテル貴賓館)



曲面形状を用いた旧ホテルの印象的な景観 (磯子駅前から)



平成18年1月撮影

- 緑豊かな環境と丘陵地からの眺望を活かし、かつては別荘やホテルとして活用された、歴史的建造物である旧東伏見邦英伯爵別邸が当時の面影を残しています。
- 旧横浜プリンスホテルは、単に宿泊機能を有していただけではなく、地域住民の交流の場として機能していました。

### (3) 提案区域にかかる地域特性と課題

#### ③ 丘の上と下を結ぶ 道路が不足

- 住民の移動経路が限定的な状況にあるため、本地区内の私道（敷地内私道）は、周辺地域の住民の交通動線として利用されていました。
- 敷地内私道は、公道化が強く望まれています。



## (4) 県や市などの計画

### ■都市再開発の方針

#### 計画地東側は「1号市街地」

- ・計画的な再開発が必要

### ■整備、開発及び保全の方針

#### 磯子駅周辺は「地域拠点」

- ・都市基盤整備と土地の高度利用
- ・都市機能の立地、誘導の促進

### ■都市計画マスタープラン

#### 計画地東側は「中心商業業務地」

- ・都市機能の集積、都市型住宅の整備
- ・商業等の誘致

#### 計画地西側は「その他の住宅地」

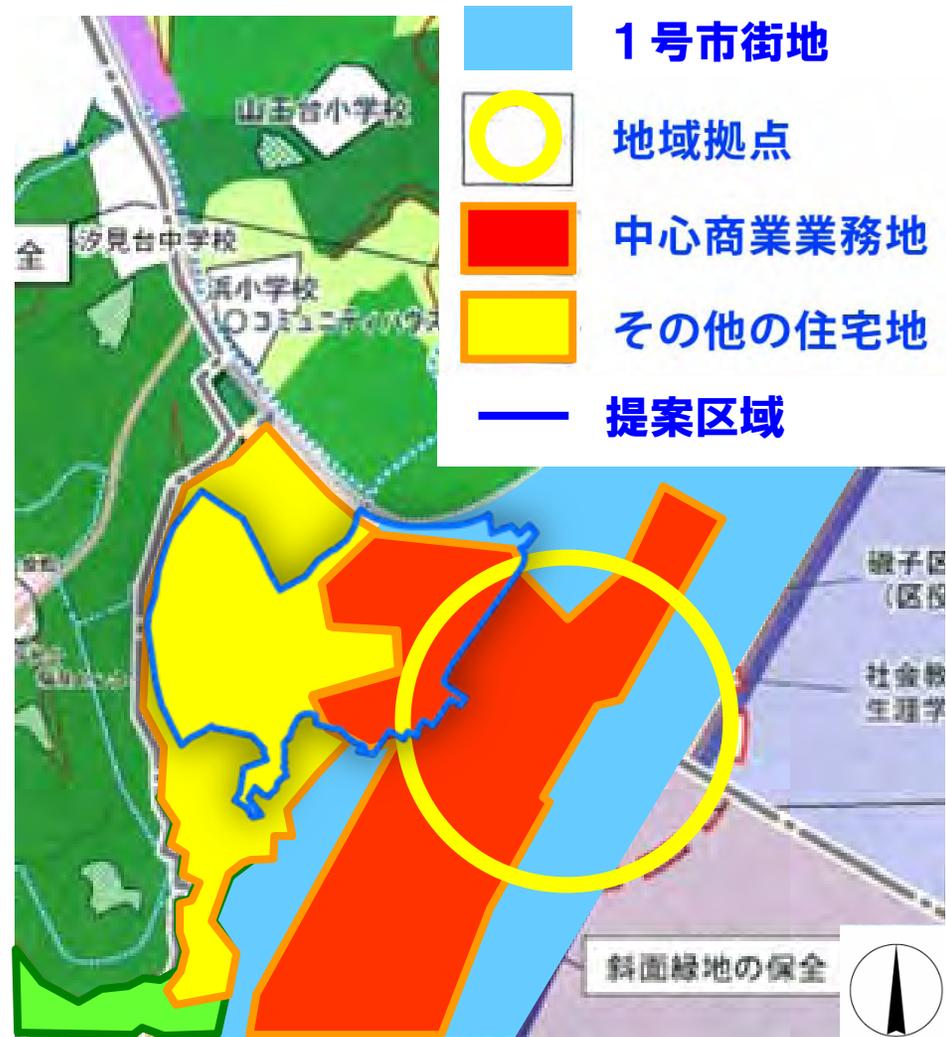
- ・オープンスペースが不足
- ・緑、景観、防災に対する配慮

### ■水と緑の基本計画

- ・斜面緑地の保全

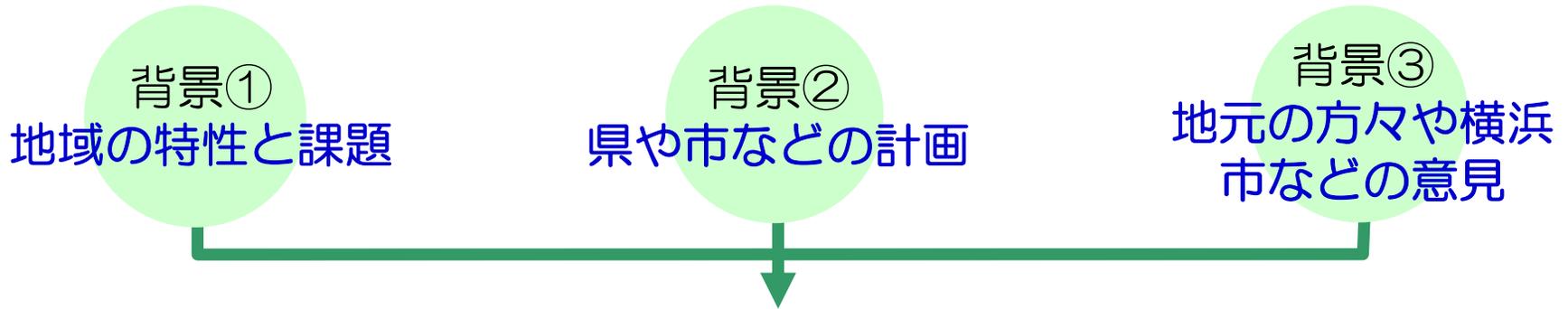
### ■横浜市中期計画

- ・「緑の総量の維持・向上」



横浜市都市計画マスタープラン・  
磯子区プラン（平成15年8月）に加筆

## (5) 都市計画提案の項目



### ①「地区計画」を提案する目的

良好な市街地環境の確保を図ることにより、地域全体の付加価値を高める、計画的なまちづくりが必要

### 建物の配置や形態のルール「地区計画」を定める

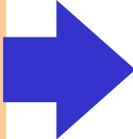
- 建物の用途、高さ、外壁後退などの制限の強化と緩和
- 通路の位置や規模のきめ細かな設定

## (5) 都市計画提案の項目

### ②「地区計画」で定める項目

#### 旧都市計画提案

風致地区の変更  
用途地域の変更  
高度地区の変更  
地区計画の決定



#### 再提案する都市計画

### 「地区計画の決定」のみ

- ・ 地区施設
- ・ 用途制限
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 高さの最高限度
- ・ 形態意匠制限
- ・ 垣・さくの構造の制限
- ・ 緑化率の最低限度

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely in Japan, showing a mix of residential buildings, green spaces, and industrial zones. A prominent green banner with white text is overlaid across the top portion of the image.

### 3. 公共の福祉に寄与できる点

# (1) 開発計画案（計画再提案）の実現イメージ



## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ① 丘の上にふさわしい景観の形成



丘の稜線が描くゆったりとした曲線を建築物の配置や形状に取り入れ、  
**地形に呼応した景観を形成**する。

## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ② 丘の上と下をつなぐ交通動線の確保



地域の重要な交通動線となる本地区内の**私道の公道化**を目指します。

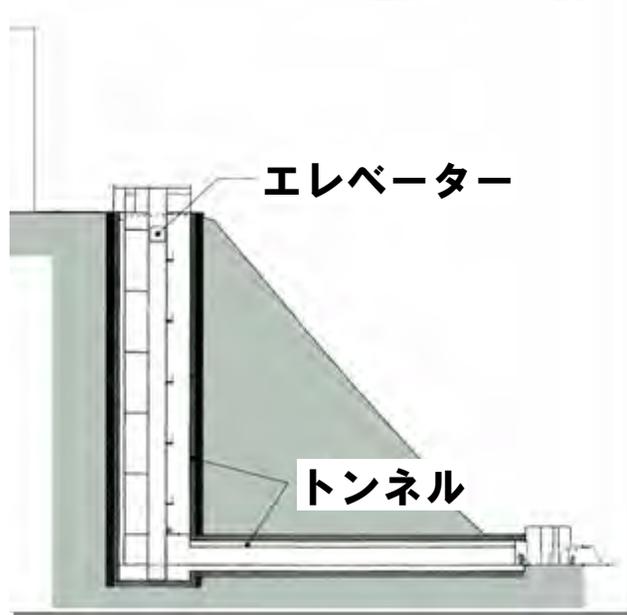
本地区内にある私道については、

- ① 将来に渡って通行に支障のないように管理する
- ② 本地区の居住者以外の自由通行を担保する

ため、本私道を横浜市へ移管し、公道化することを目指します。

## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ② 丘の上と下をつなぐ交通動線の確保



**エレベーター(高さ約60m)、トンネル(幅員約3m、延長約60m)**  
を整備します。

エレベーターとトンネルについては、周辺地域の住民が有料にて利用可能な計画とします。

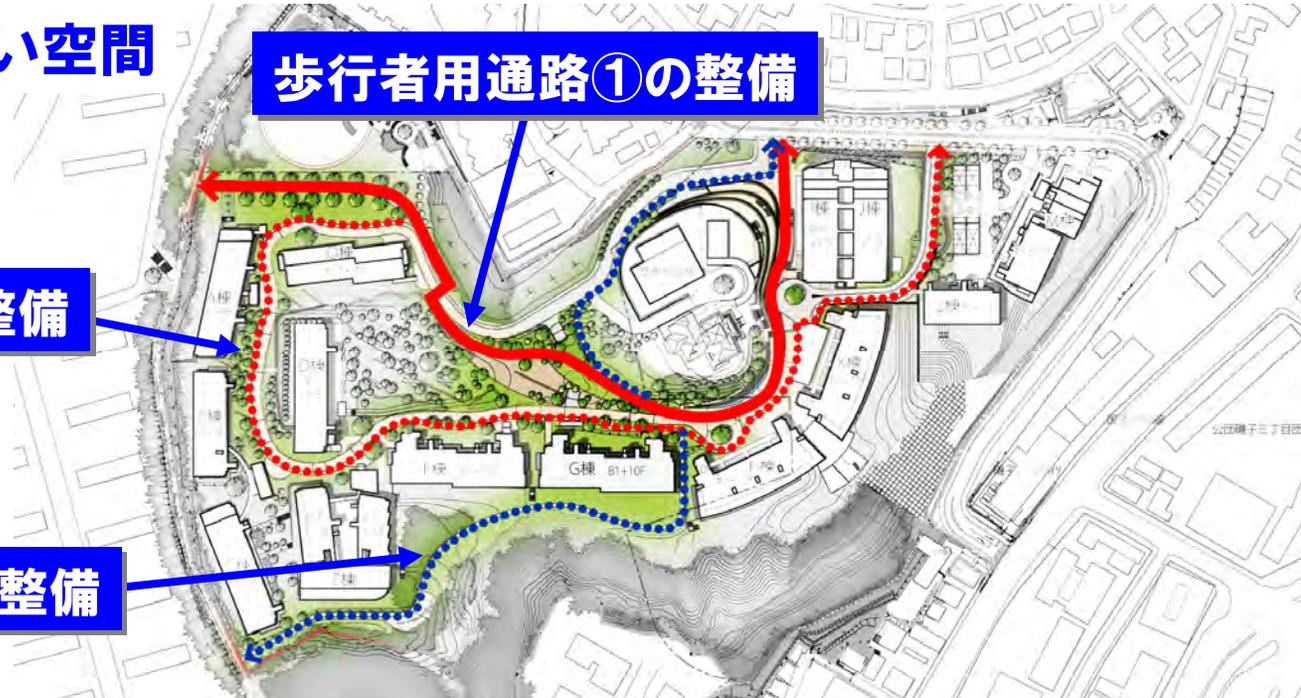
## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ③ 地域に開かれた憩い空間

歩行者用通路①の整備

歩行者用通路②の整備

散策路の整備



歩行者用通路① 幅4m、長さ240m 

歩行者用通路② 幅1.5m、長さ640m 

散策路 幅2m、長さ520m 

を整備します。

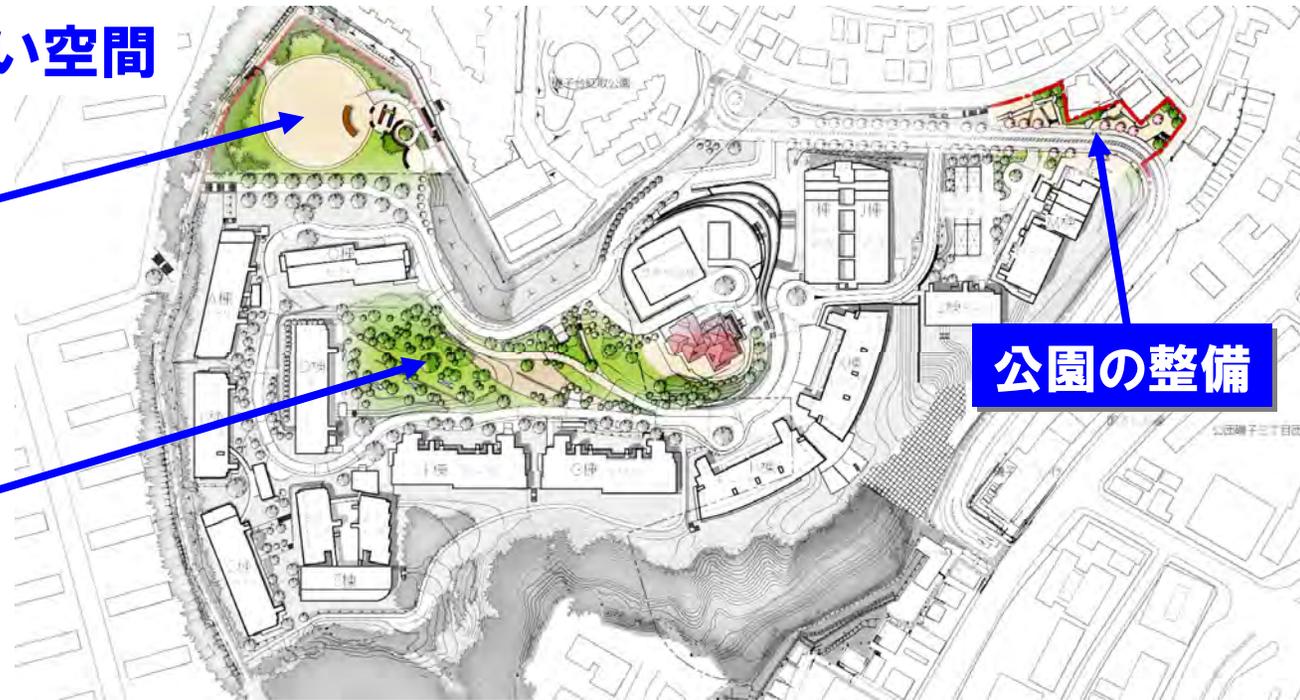
## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ③ 地域に開かれた憩い空間

公園の整備

広場の整備

公園の整備



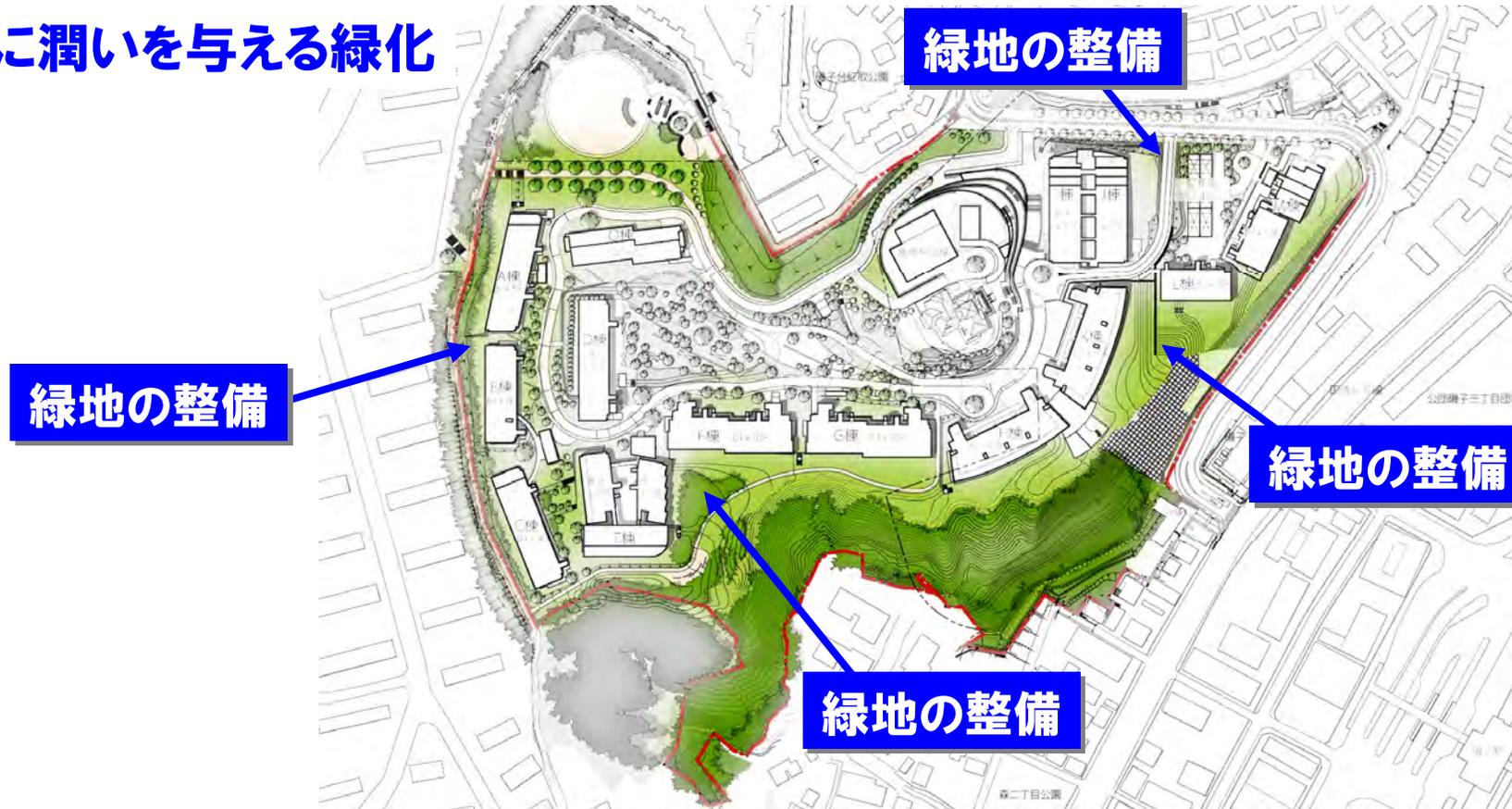
地域に開かれ、住民の憩いの空間となる

**公園(合計面積約7,000㎡)、 広場(合計面積約8,000㎡)**

を整備します。

## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ④ 地域に潤いを与える緑化

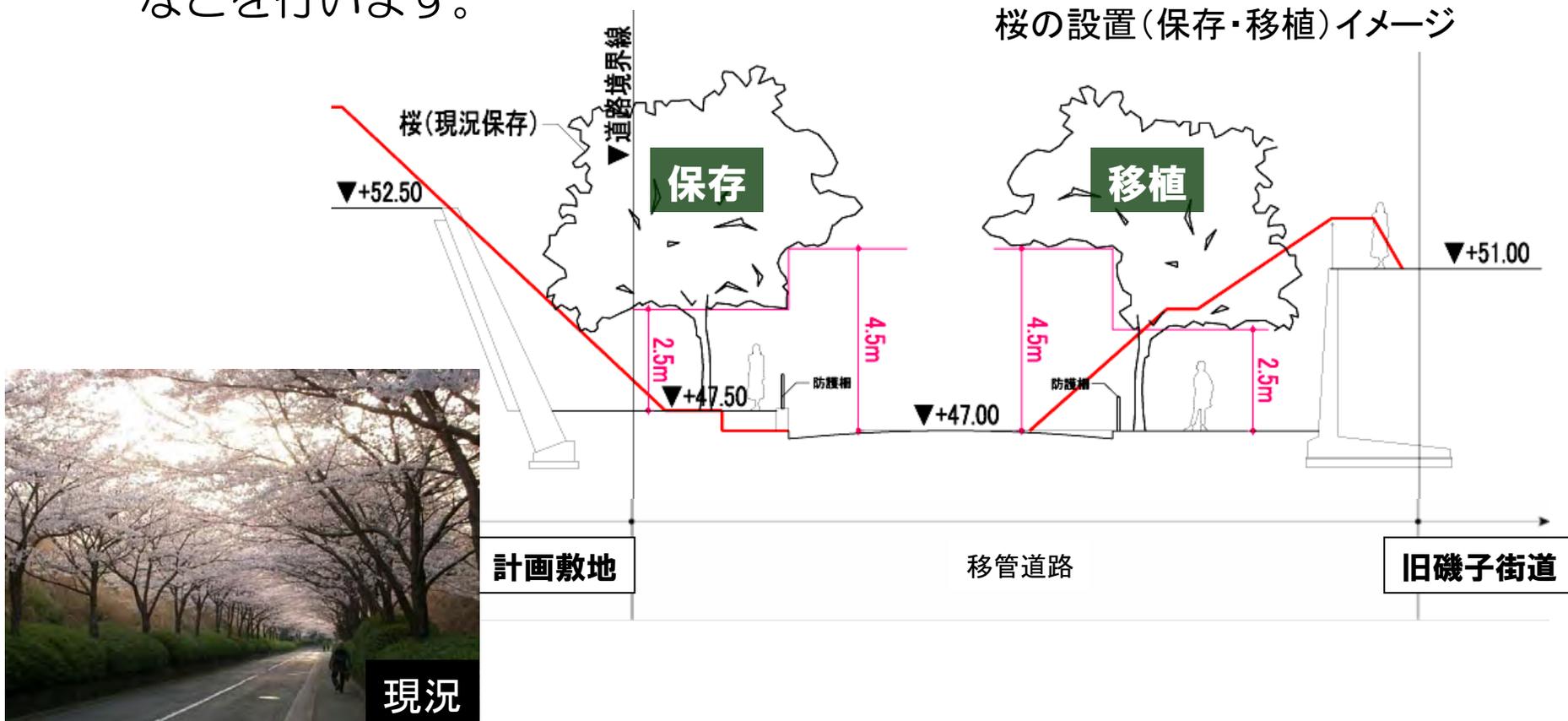


- **積極的な緑化**を行います。
- 地域に潤いを与える**緑地(合計面積約36,200m<sup>2</sup>)**を整備します。

## (2) 公共の福祉に寄与できる点

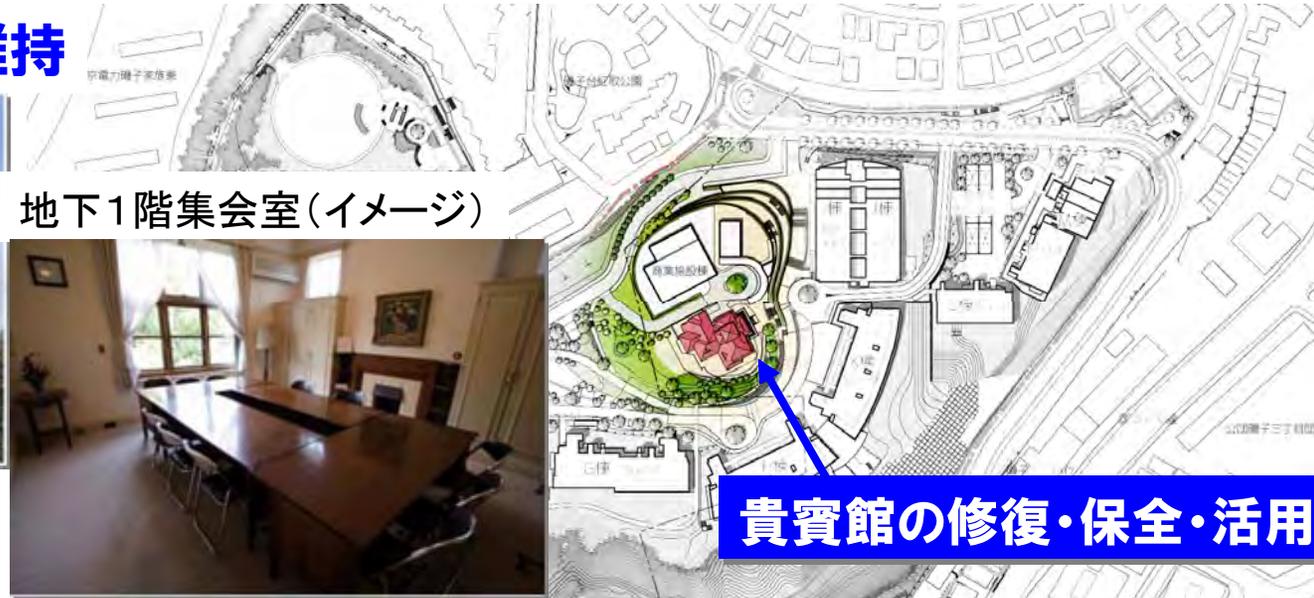
### ④ 地域に潤いを与える緑化

- 既存の桜並木については、移管道路内にて一部保存または植え替えなどを行います。



## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ⑤ 地域の歴史性の維持



地下1階集会室(イメージ)



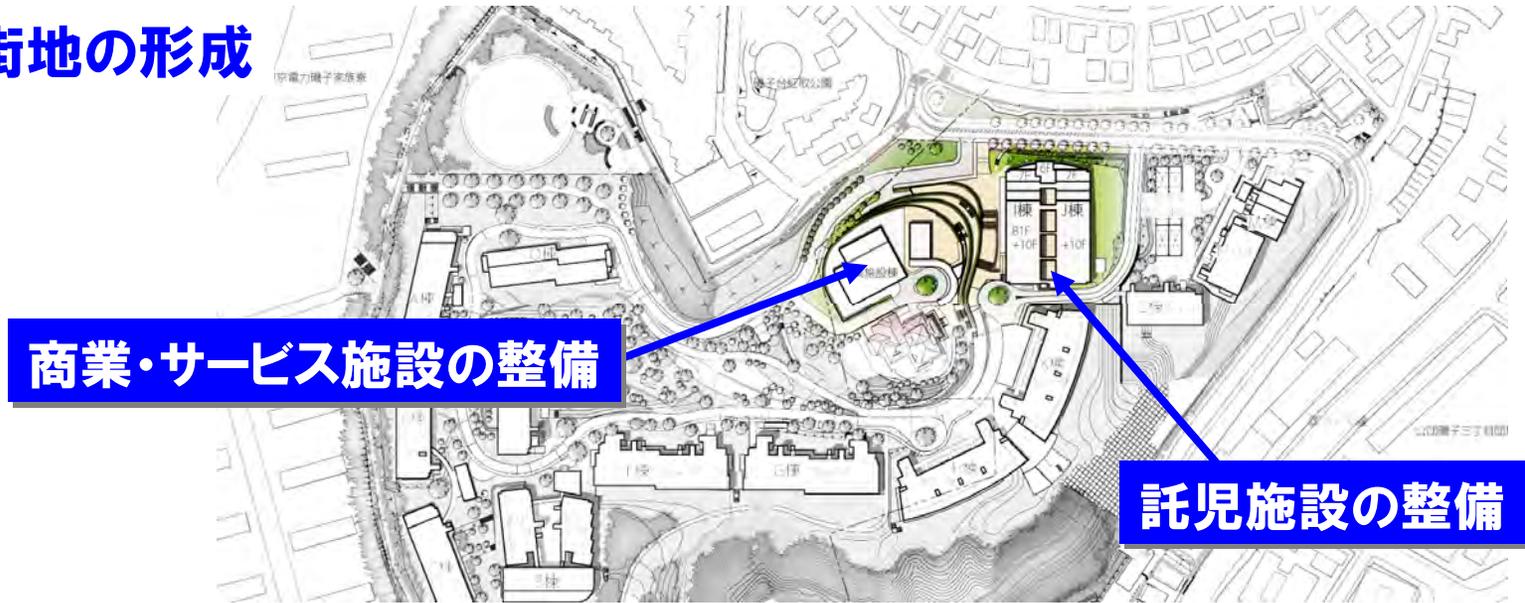
**貴賓館の修復・保全・活用**

地域の歴史性を維持する**貴賓館を修復し、保全活用**を行う。

- 本地区の歴史性などの継承のため、『歴史を生かしたまちづくり要綱』に基づき、適切に貴賓館を修復・保全します。
- 貴賓館については、適切に修復・保全した上で、民間事業者の所有により維持管理・活用を図り、一部に地域住民の方々も利用可能なスペースを確保します。

## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ⑥ 良好な市街地の形成



商業・サービス施設の整備

託児施設の整備

- 駅前と連続した賑わいを確保し、丘の上の地域の生活利便性を向上させる **商業・サービス施設**（飲食店、物販店、クリニックモール、ドラッグストア等）を整備します。
- 地域の生活利便性を向上させる **託児施設(認可保育園等)**を整備します。

## (2) 公共の福祉に寄与できる点

### ⑥ 良好な市街地の形成

計画地北側からの俯瞰イメージ



An aerial photograph of a densely populated urban area, likely in Japan, showing a mix of residential buildings, green spaces, and industrial zones. A prominent green banner with white text is overlaid across the top portion of the image. The banner contains the title '4. 地区計画の概要' (4. Overview of Area Planning).

## 4. 地区計画の概要

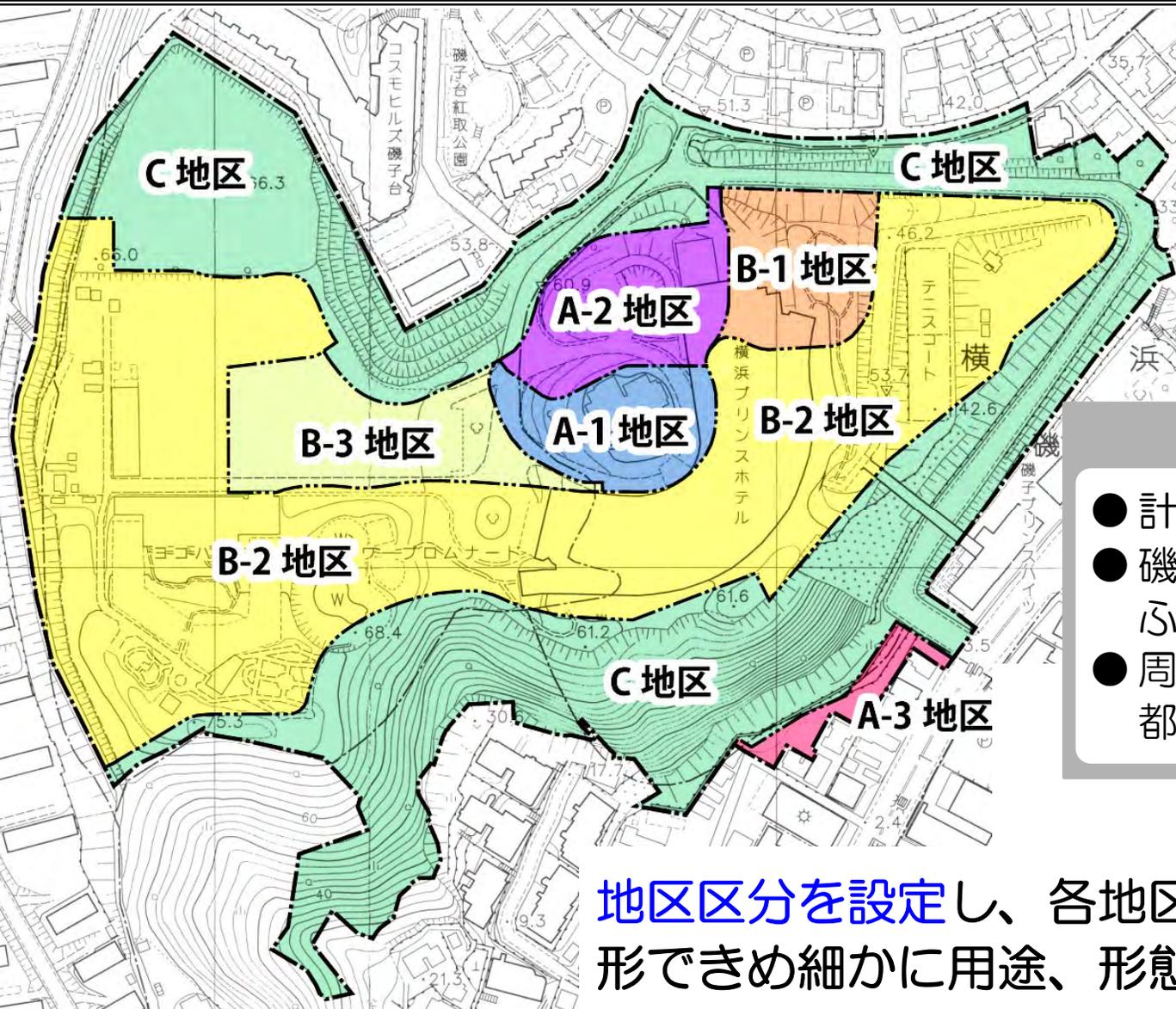
# (1) 地区施設の設定



地区施設	歩行者用 通路	約 4m	○○○
		約 1.5m	●●●
	散策路	○○○	
	公園		
	広場		
緑地			

通路、公園、広場、緑地を地区計画に定める  
 ことによって、法的にその位置や大きさを担保

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限



### 目的

- 計画的な土地利用を図る
- 磯子駅周辺の丘の上にふさわしい景観の形成
- 周辺地域になじむ良好な都市景観の形成



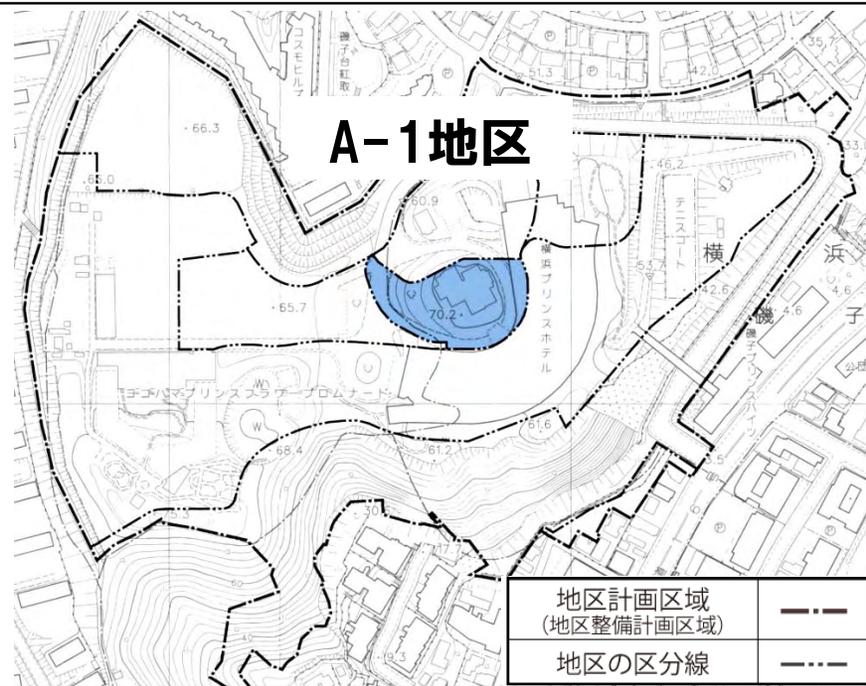
地区区分を設定し、各地区の特性に合わせる形できめ細かに用途、形態・意匠を制限

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ① A-1地区

#### 土地利用の方針

歴史的建造物（貴賓館）を維持、保全するとともに、商業・サービス施設などによる活用を図る地区



<b>用途</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 住宅の用途を制限</li><li>● 建物が<b>貴賓館でなくなった場合に想定される用途</b>（店舗、事務所など）を制限し、貴賓館保存の担保性を向上</li></ul>
<b>形態 意匠</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 歴史的建造物（貴賓館）の外観は、<b>歴史的価値を尊重</b></li><li>● 屋外広告物は、建物などに<b>設置不可</b></li></ul>

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ① A-1地区

#### 土地利用の方針

歴史的建造物（貴賓館）を維持、保全するとともに、商業・サービス施設などによる活用を図る地区



<b>用途</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 住宅の用途を制限</li><li>● 建物が<b>貴賓館</b>でなくなった場合に想定される用途（店舗、事務所など）を制限し、貴賓館保存の担保性を向上</li></ul>
<b>形態 意匠</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 歴史的建造物（貴賓館）の外観は、<b>歴史的価値を尊重</b></li><li>● 屋外広告物は、建物などに<b>設置不可</b></li></ul>

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ② A-2地区

#### 土地利用の方針

隣接する歴史的建造物（貴賓館）と調和し、地区内及び周辺住民の利便性向上に資する商業・サービス施設などの立地を図る地区



<p><b>用途</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業・サービス施設などの立地を誘導するため、<b>住宅（共同住宅などを含む）の用途</b>を制限</li> </ul>
<p><b>形態 意匠</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駐車場などは、<b>壁面の緑化や植栽による遮蔽</b>などを実施</li> <li>● 歴史的建造物（貴賓館）からの見通し景観を確保するため、建物などの<b>配置を工夫し、過剰な装飾のない</b>形態意匠</li> </ul>

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ② A-2地区

#### 土地利用の方針

隣接する歴史的建造物（貴賓館）と調和し、地区内及び周辺住民の利便性向上に資する商業・サービス施設などの立地を図る地区



<b>用途</b>	● 商業・サービス施設などの立地を誘導するため、 <b>住宅（共同住宅などを含む）の用途</b> を制限
<b>形態 意匠</b>	● 駐車場などは、 <b>壁面の緑化や植栽による遮蔽</b> などを実施 ● 歴史的建造物（貴賓館）からの見通し景観を確保するため、 建物などの <b>配置を工夫し、過剰な装飾のない</b> 形態意匠

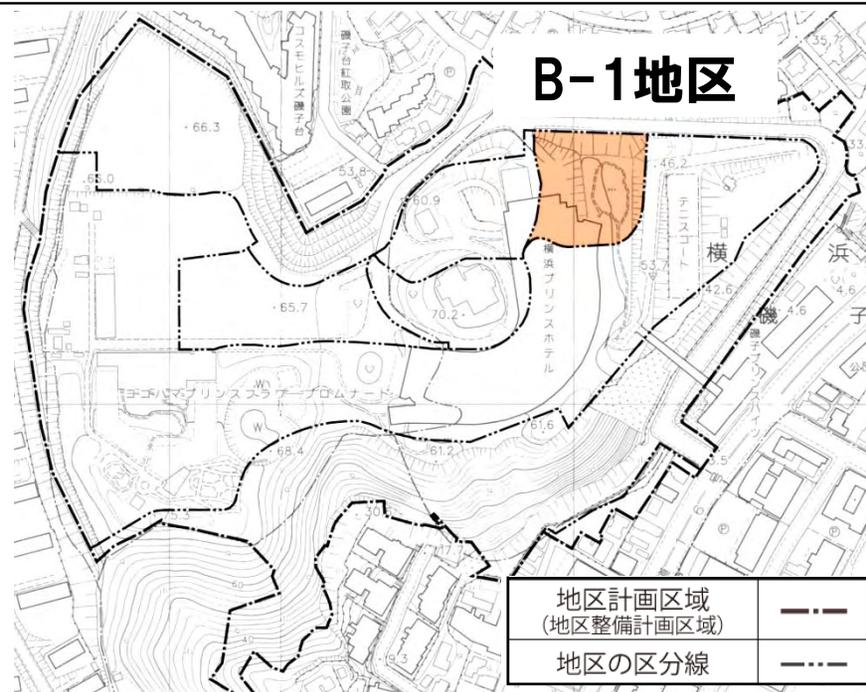


## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ④ B-1地区

#### 土地利用の方針

商業・サービス施設と、環境に配慮した良質な共同住宅の立地を図る地区



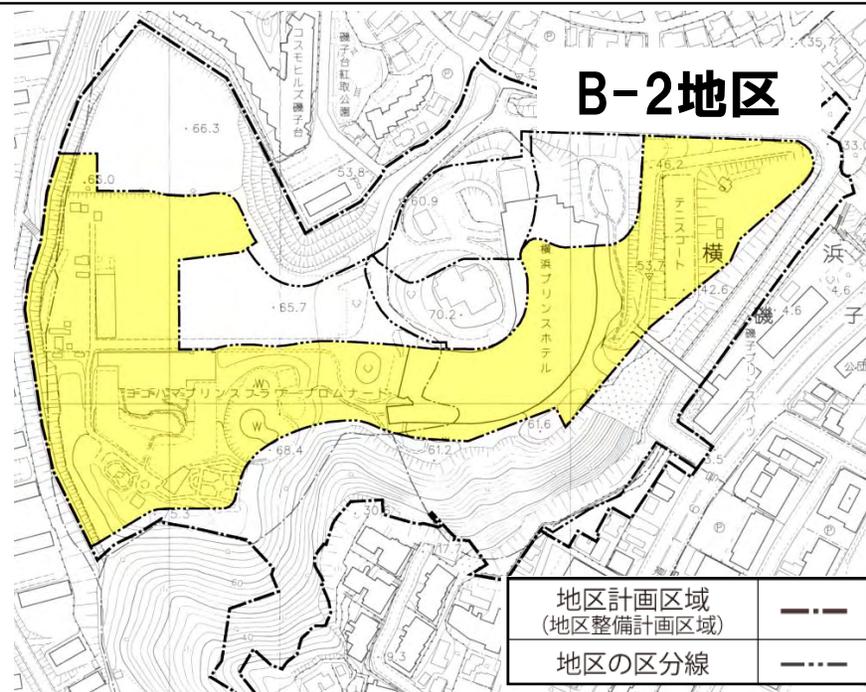
用途	● 賑わい形成のため、 <b>歩行者用通路に接する階</b> の住宅の用途（共同住宅などを含む）を制限
形態 意匠	● 歩行者用通路に面する部分は、 <b>十分な大きさの開口部</b> を設置 ● 屋外広告物の照明は、過剰なものを避け、 <b>地区周辺の落ち着いた住宅地の景観を阻害しないこと</b>

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ⑤ B-2地区

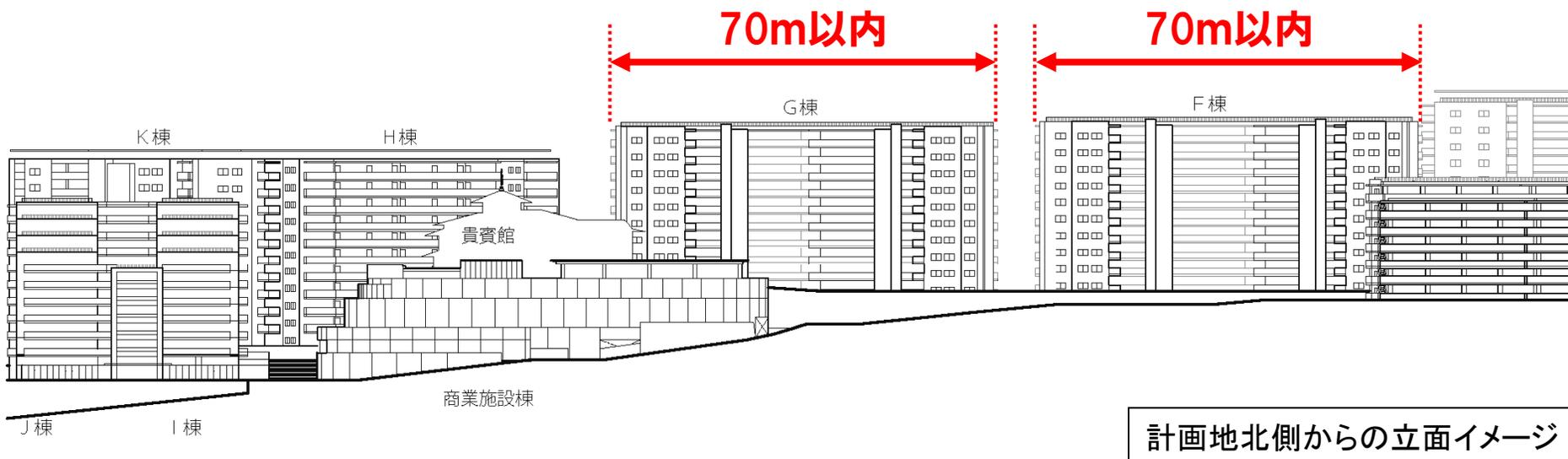
#### 土地利用の方針

環境に配慮した良質な共同住宅の立地を図る地区



<b>用途</b>	● 共同住宅以外は、原則、建築不可
<b>形態 意匠</b>	● 建物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、建物の長さは70m以下とし、飾り柱などの工夫により壁面を分節 ● 広場に面する部分は、屋外階段などの配置や形態意匠を工夫

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限



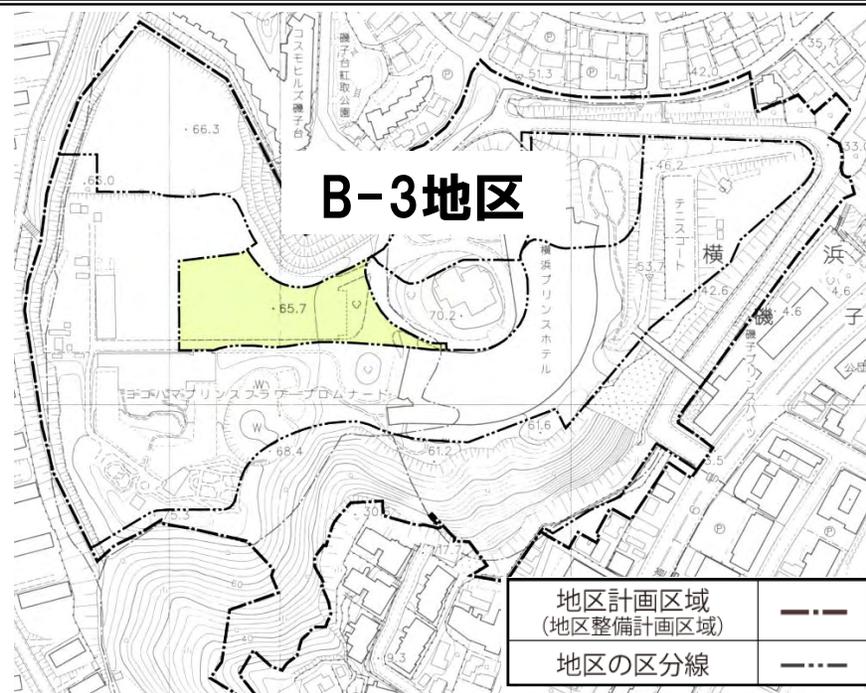
<p><b>用途</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共同住宅以外は、原則、建築不可</li> </ul>
<p><b>形態 意匠</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、建物の長さは70m以下とし、飾り柱などの工夫により壁面を分節</li> <li>● 広場に面する部分は、屋外階段などの配置や形態意匠を工夫</li> </ul>

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ⑥ B-3地区

#### 土地利用の方針

風致の維持、向上を図るため、地上で広場の配置を図るとともに、共同住宅に附属する駐車場は、地下のみでの立地を図る地区



<b>用途</b>	● 共同住宅に附属する駐車場以外は、原則、建築不可
<b>形態 意匠</b>	● 駐車場の出入口などは、広場の機能を阻害しないよう配慮 ● 屋外広告物は、原則、設置不可

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ⑥ B-3地区

#### 土地利用の方針

風致の維持、向上を図るため、地上で広場の配置を図るとともに、共同住宅に附属する駐車場は、地下のみでの立地を図る地区



中央広場のイメージ

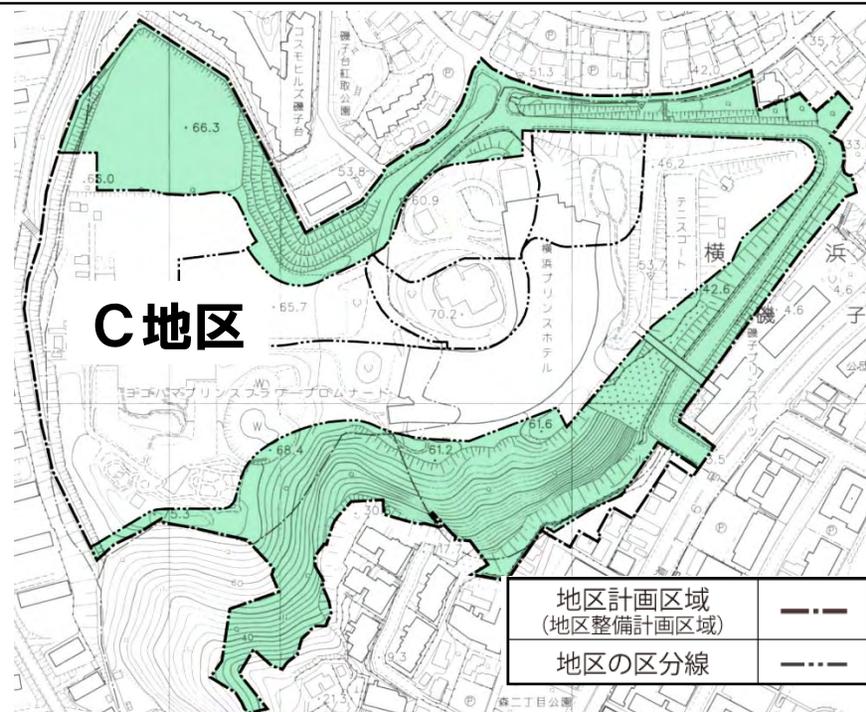
<b>用途</b>	● 共同住宅に附属する駐車場以外は、原則、建築不可
<b>形態 意匠</b>	● 駐車場の出入口などは、広場の機能を阻害しないよう配慮 ● 屋外広告物は、原則、設置不可

## (2) 用途、形態・意匠の主な制限

### ⑦ C地区

#### 土地利用の方針

既存の斜面緑地の維持、保全を図るとともに、新たな緑地を創出し、公園や広場などを配置する地区

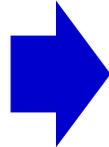


用途	● 公益上必要なもの以外は、原則、建築不可
形態 意匠	● 屋外広告物は、原則、設置不可

### (3) 敷地面積の最低限度など

#### 目的

建築敷地の  
細分化の防止

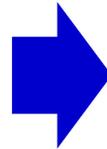


#### 敷地面積の最低限度

	A-1,B-1 地区	A-2地区	A-3 地区	B-2,B-3,C地区
面積	3,000㎡	5,000㎡	500㎡	2,000㎡

#### 目的

空地の確保



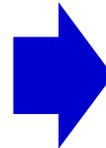
#### 建ぺい率の最高限度

30%

(建築基準法により定められる最小値)

#### 目的

緑の確保



#### 緑化率の最低限度

25%

(都市緑地法により定められる最大値)

## (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度

### 壁面の位置の制限を定める目的

周辺地域への圧迫感等の影響の軽減

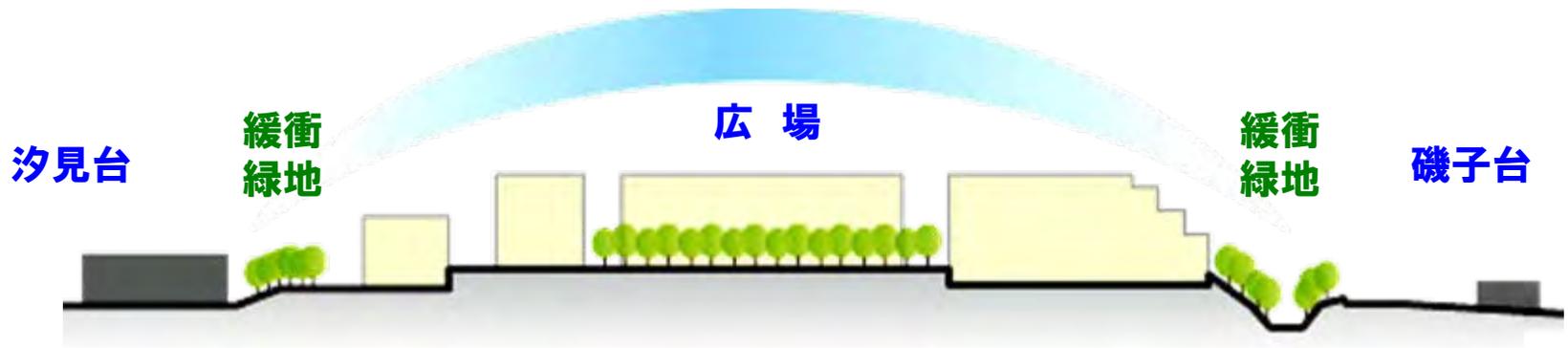
### 高さの最高限度を定める目的

都市機能の集積  
周辺環境への配慮

➡ **メリハリのある  
高さ設定**

### 制限の内容

- ① 周辺地域からの離隔距離を確保するため、**壁面の位置の制限**を設定
- ② 周辺地域からの離隔距離を極力確保した位置で高さ緩和を行うよう**絶対高さ制限**を設定
- ③ 周辺地域に向かい高さを徐々に低くするため、**斜線型の高さ制限**を設定



## (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度

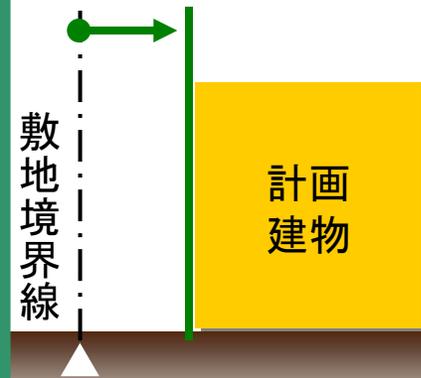
### ① 壁面の位置の制限の設定



#### 制限の内容

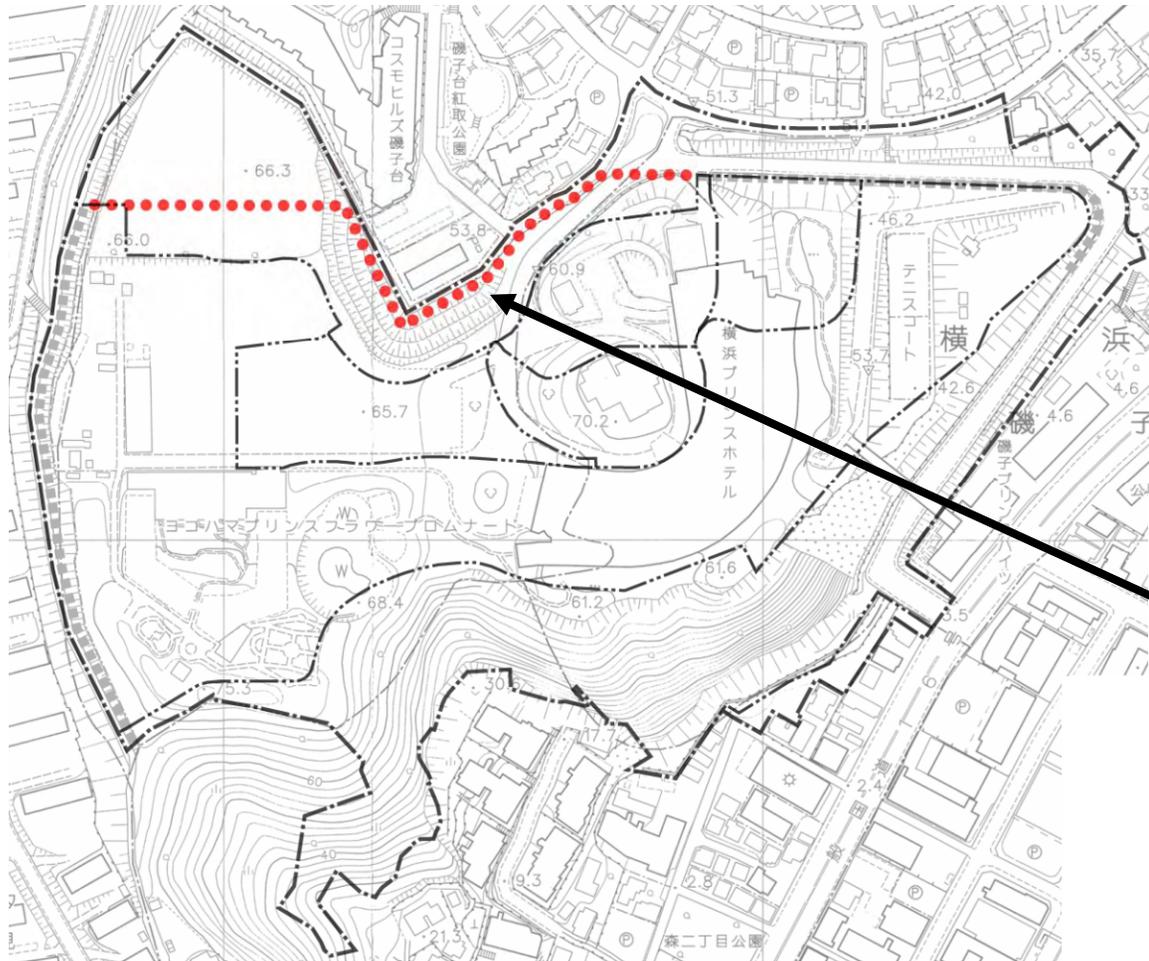
斜面緑地という大規模な空地ではなく、道路、公園、緑地に面している北～西側の周辺地域に対しては、建物の壁面の位置を5m以上後退させる

#### 5m以上壁面を後退させる



## (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度

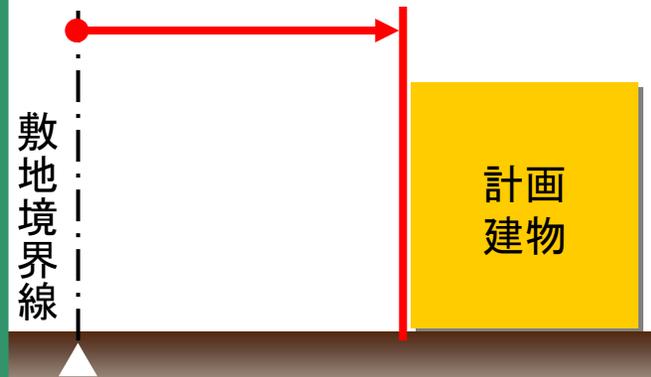
### ① 壁面の位置の制限の設定



#### 制限の内容

風致地区内の公園または周辺住宅地に接している北側の周辺地域に対しては、建物の壁面の位置を15m以上後退させる

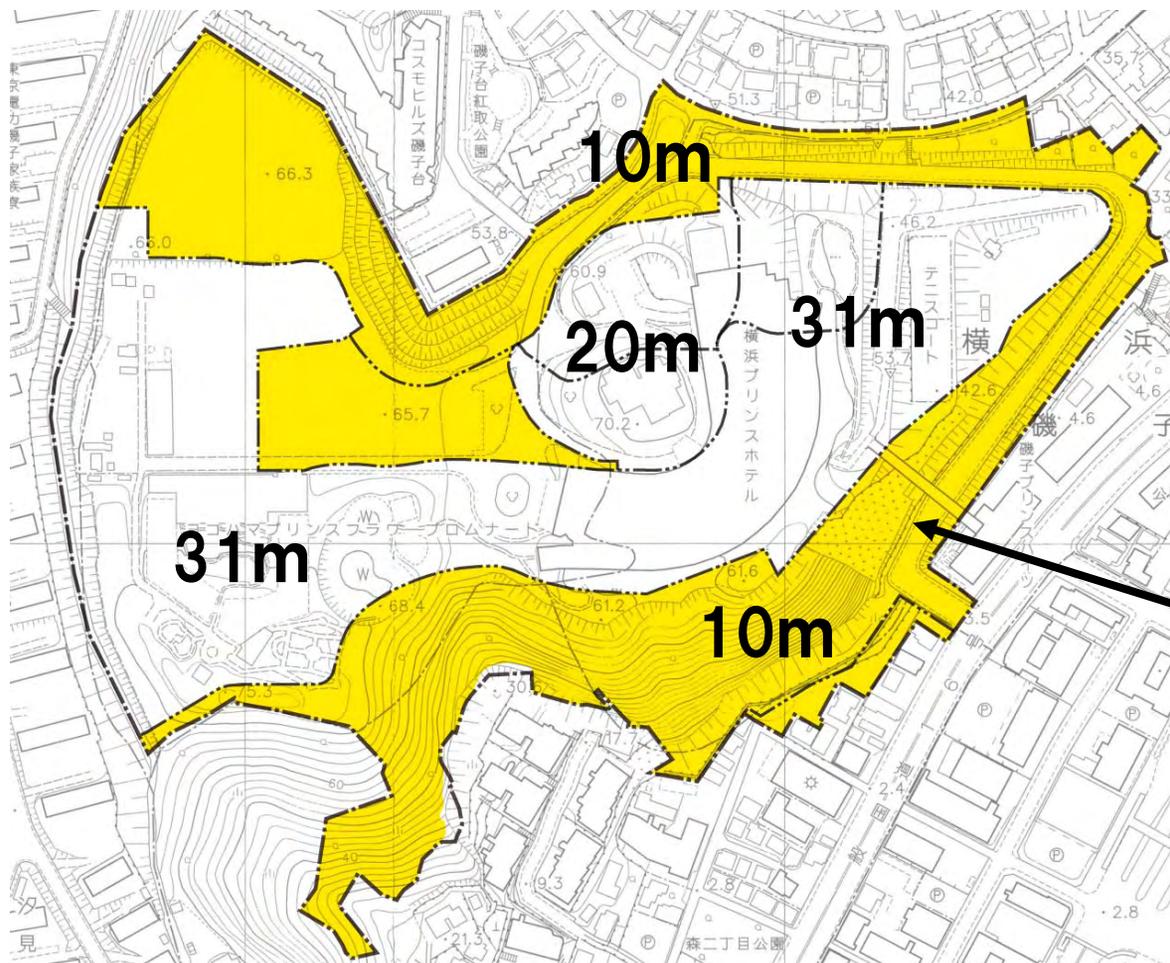
**15m以上壁面を後退させる**





## (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度

### ② 絶対高さ制限の設定



#### 制限の内容

周辺地域との緩衝帯として機能させるため、最も厳しい第1種高度地区と同じ高さに設定

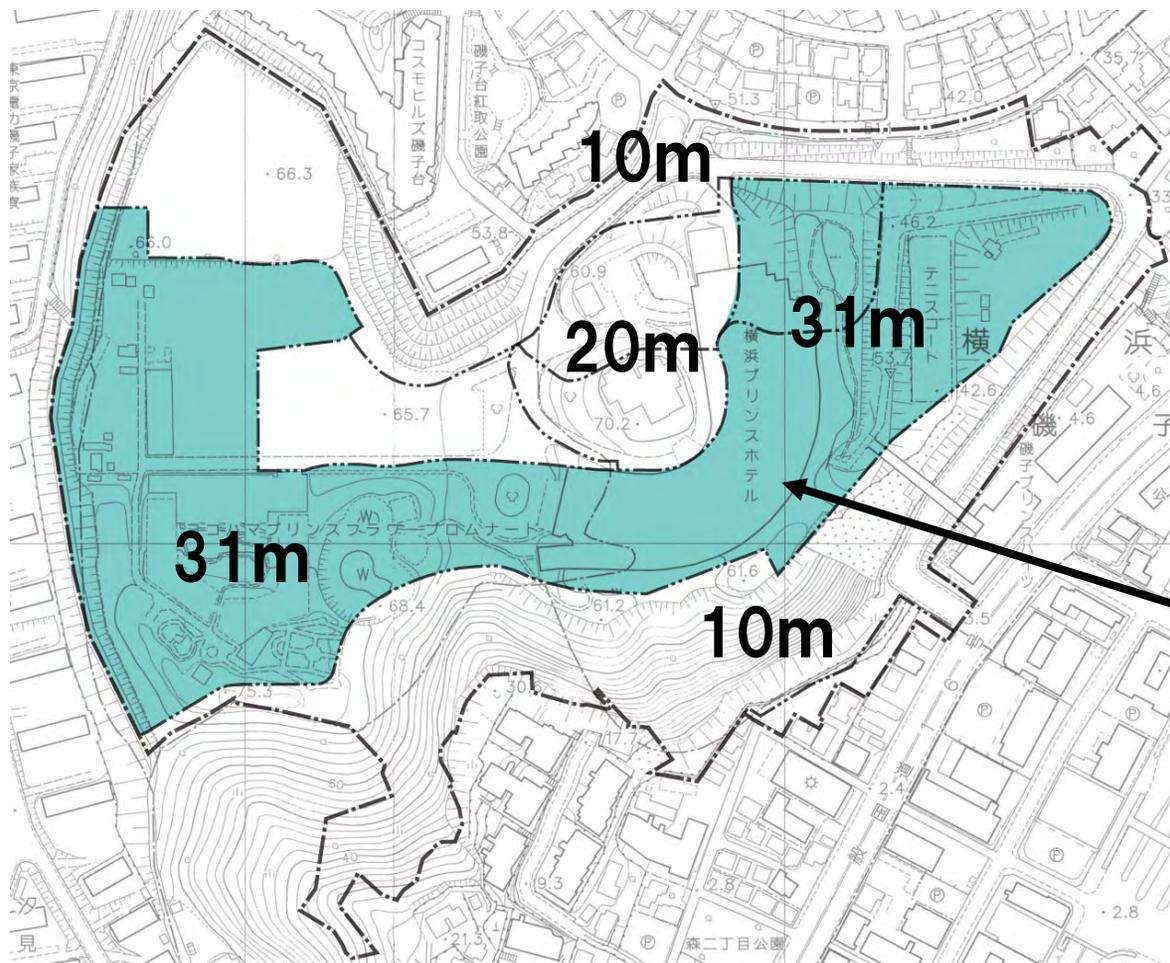
最大高さ10mまで

計画  
建物

黄色の区域

## (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度

### ② 絶対高さ制限の設定



#### 制限の内容

一定の空地を確保した場合  
に認められる高さに設定  
(横浜市市街地環境設計制  
度に準拠)

最大高さ31mまで

計画  
建物

青緑色の区域

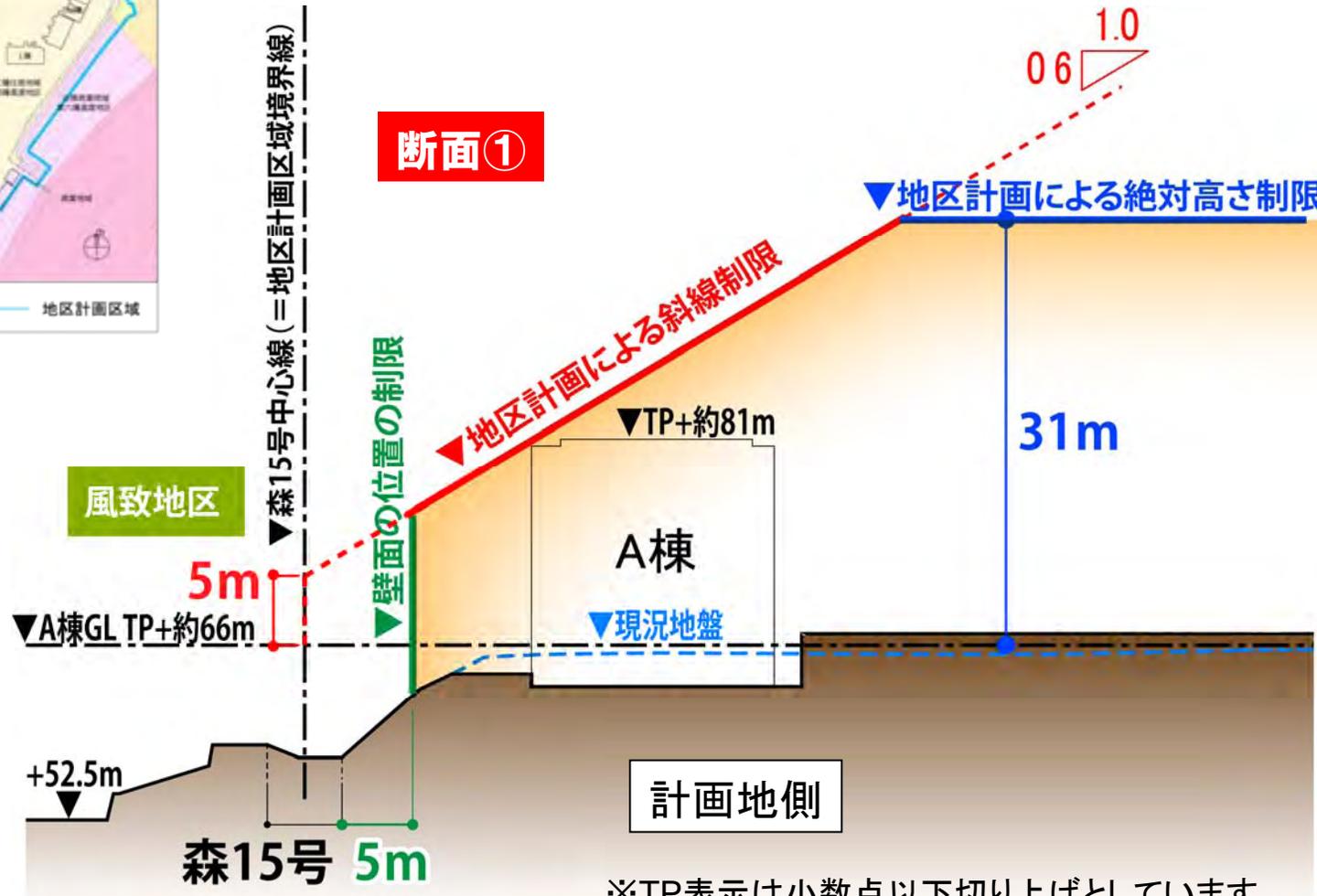




# (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度

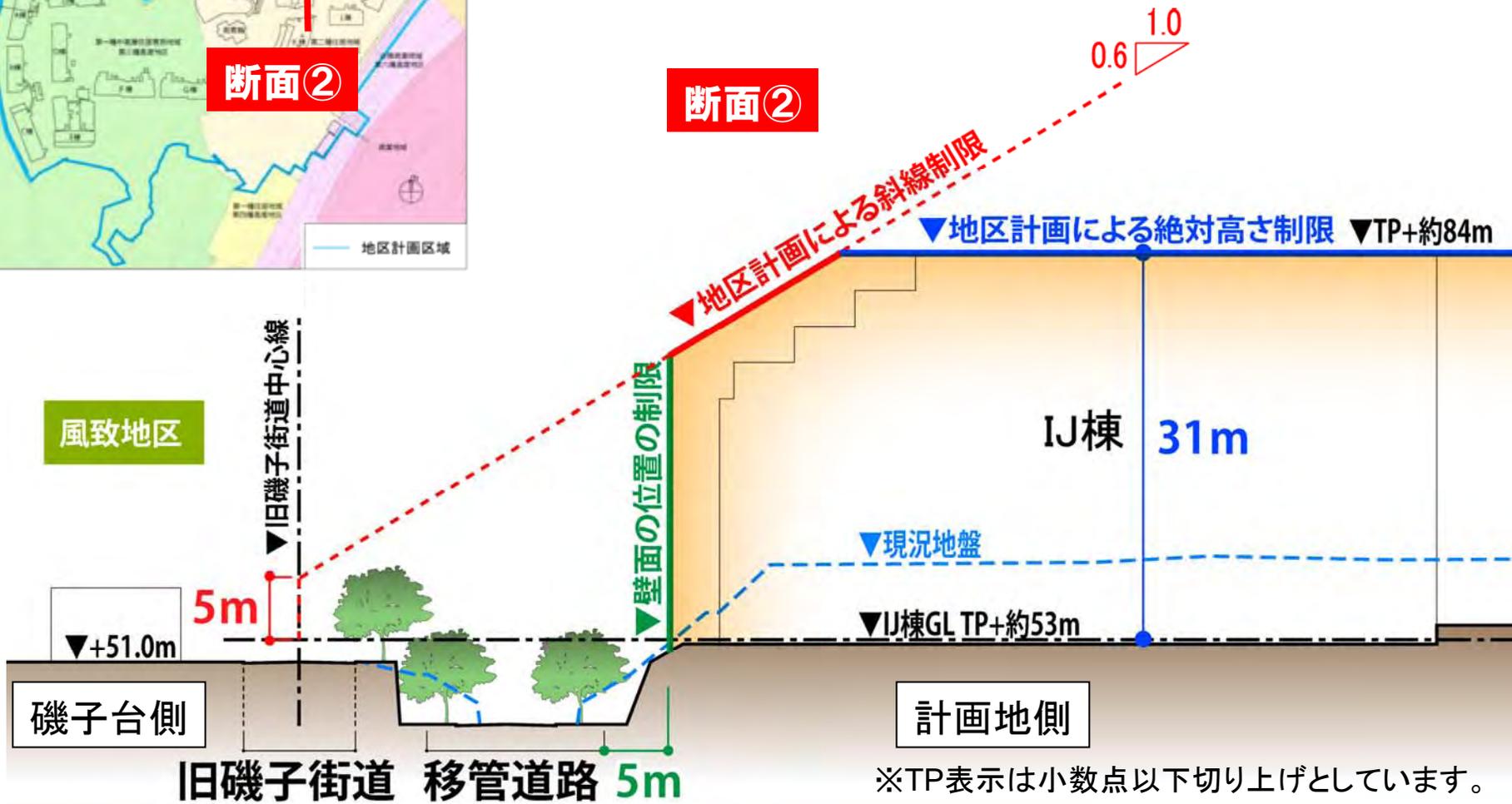


汐見台団地側

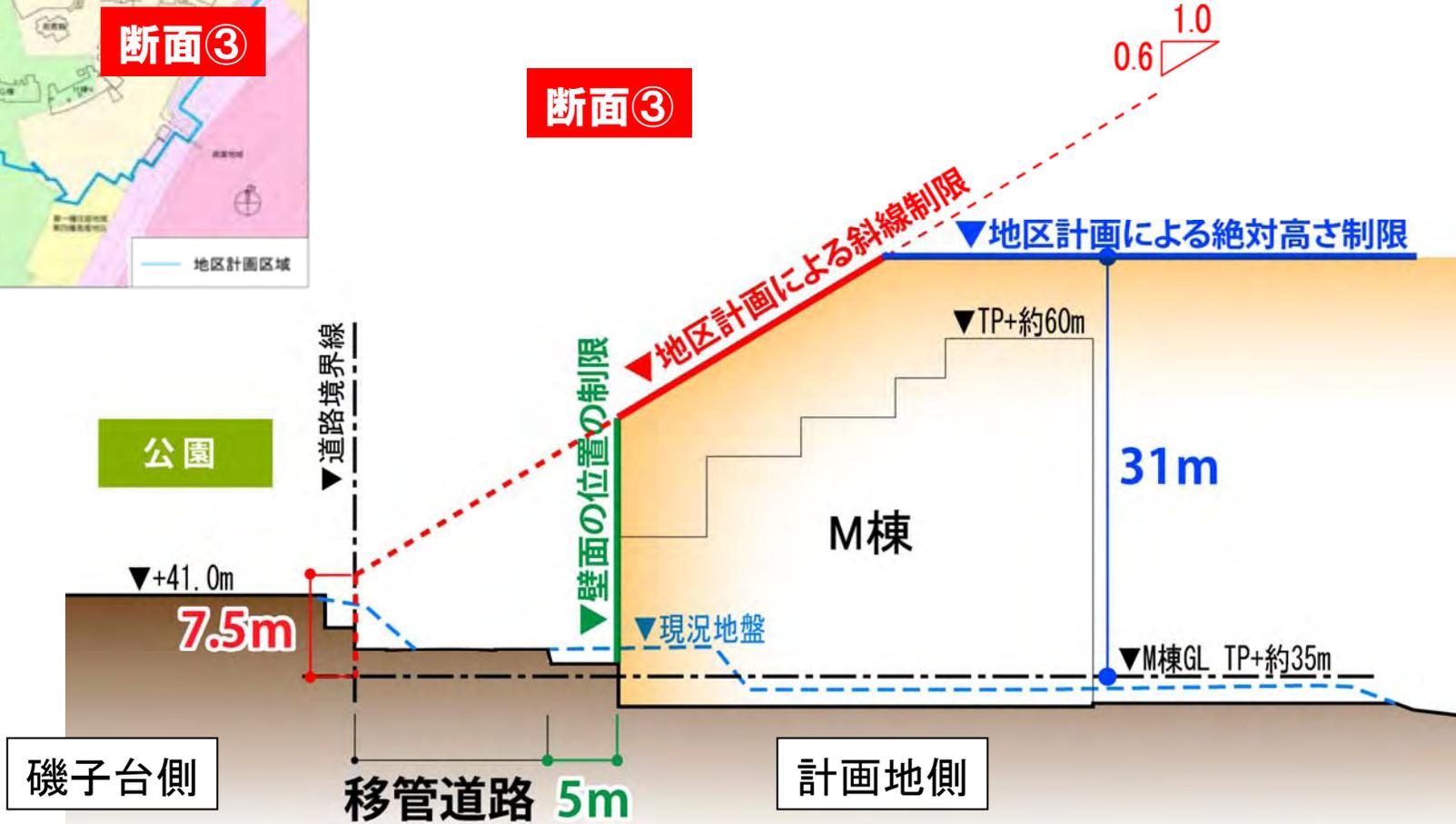


※TP表示は小数点以下切り上げとしています。

## (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度



# (4) 壁面の位置の制限と高さの最高限度



※TP表示は小数点以下切り上げとしています。

## (5) 垣又はさくの制限

### 目的

- 周辺地域の景観や環境との調和

### 垣又はさくの制限

石垣、生け垣、フェンスその他これらに類し、**美観を損ねるおそれのないものとする。**

フェンスのイメージ



既存の石垣



# 磯子区磯子三丁目地区に関する都市計画提案 説明会

1. 都市計画提案に関する経緯
2. 提案の背景と提案項目
3. 公共の福祉に寄与できる点
4. 地区計画の概要

平成21年5月20日（於 磯子公会堂）