



4 都市計画市素案の概要



■ 決定又は変更する都市計画の内容

1 用途地域の変更

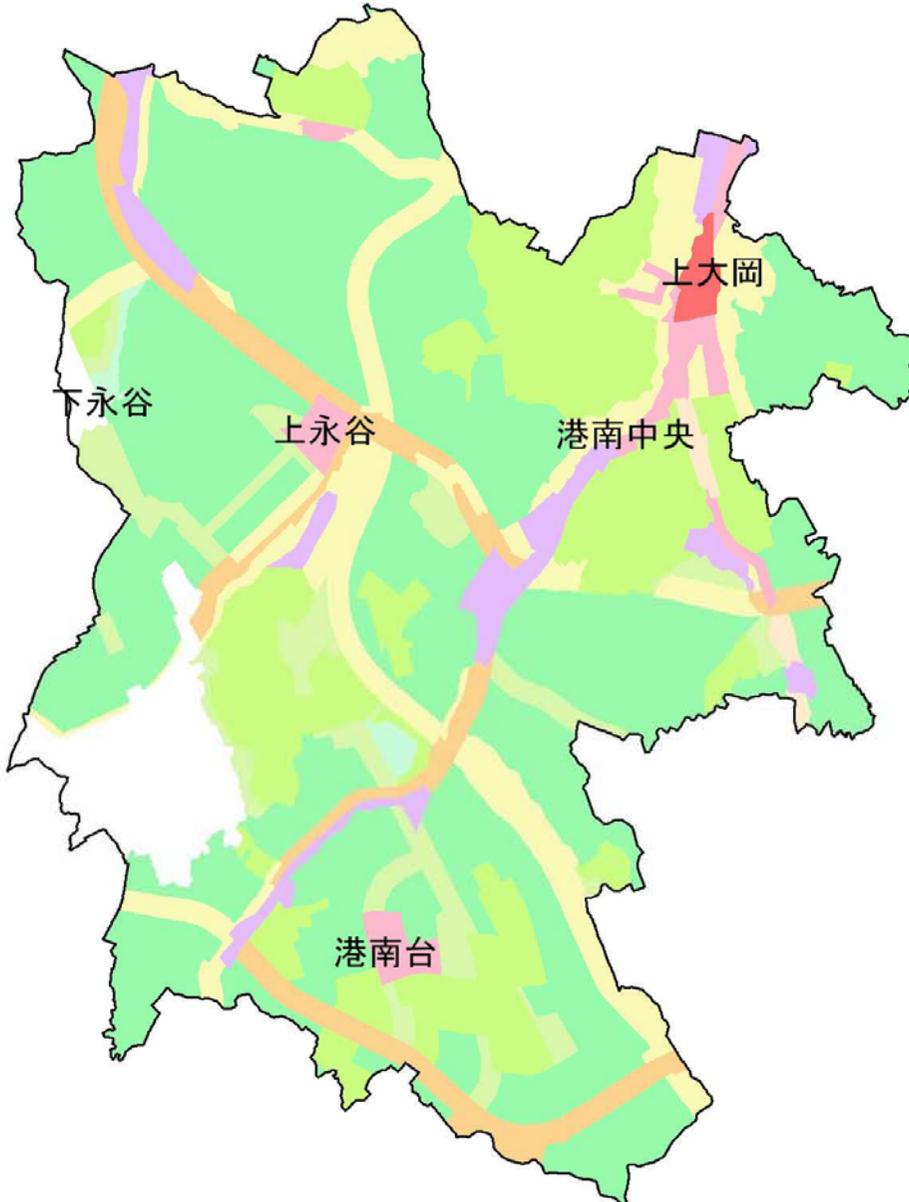
2 高度地区の変更

3 緑化地域の変更

4 地区計画の決定

■ 用途地域とは

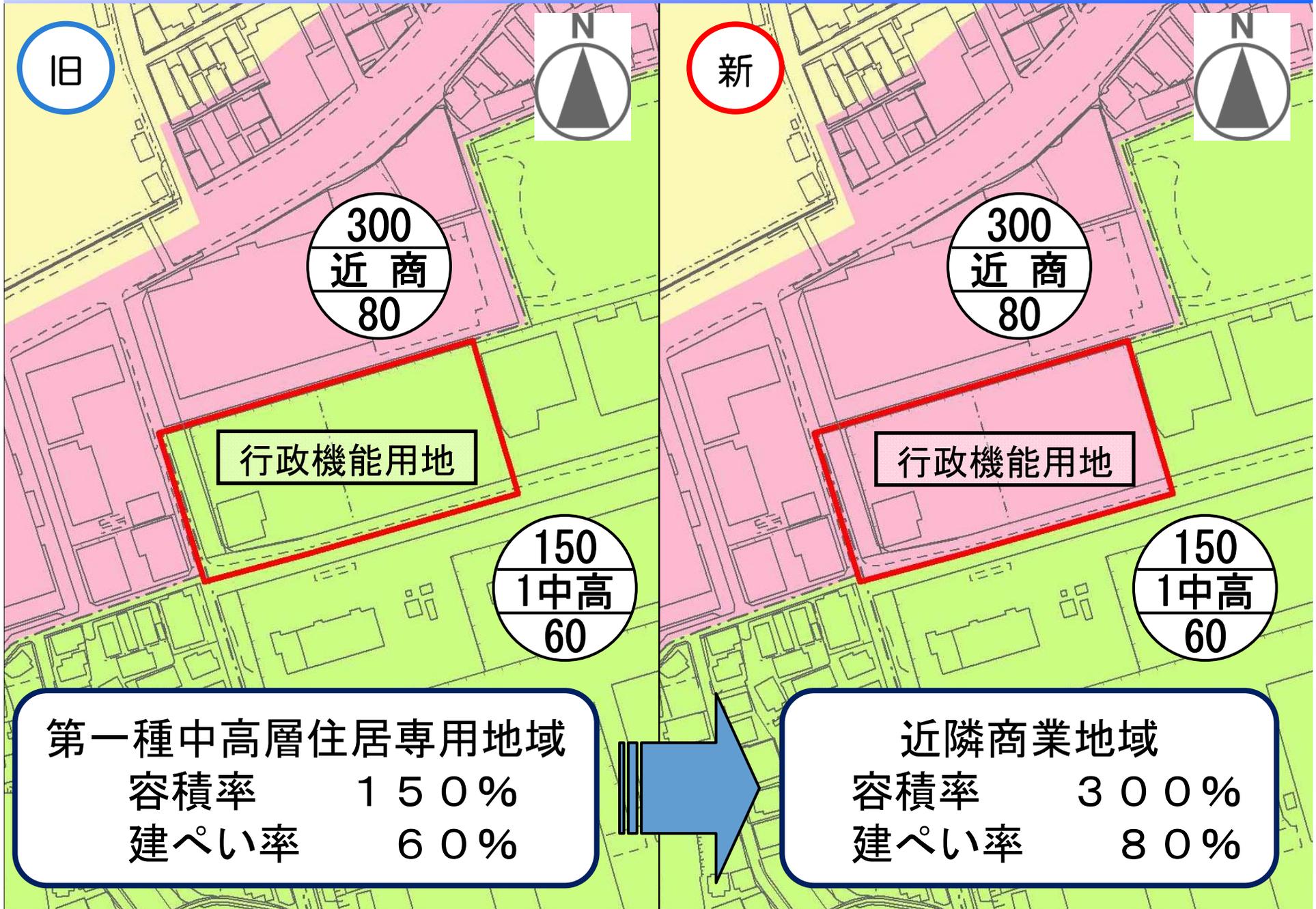
港南区の用途地域



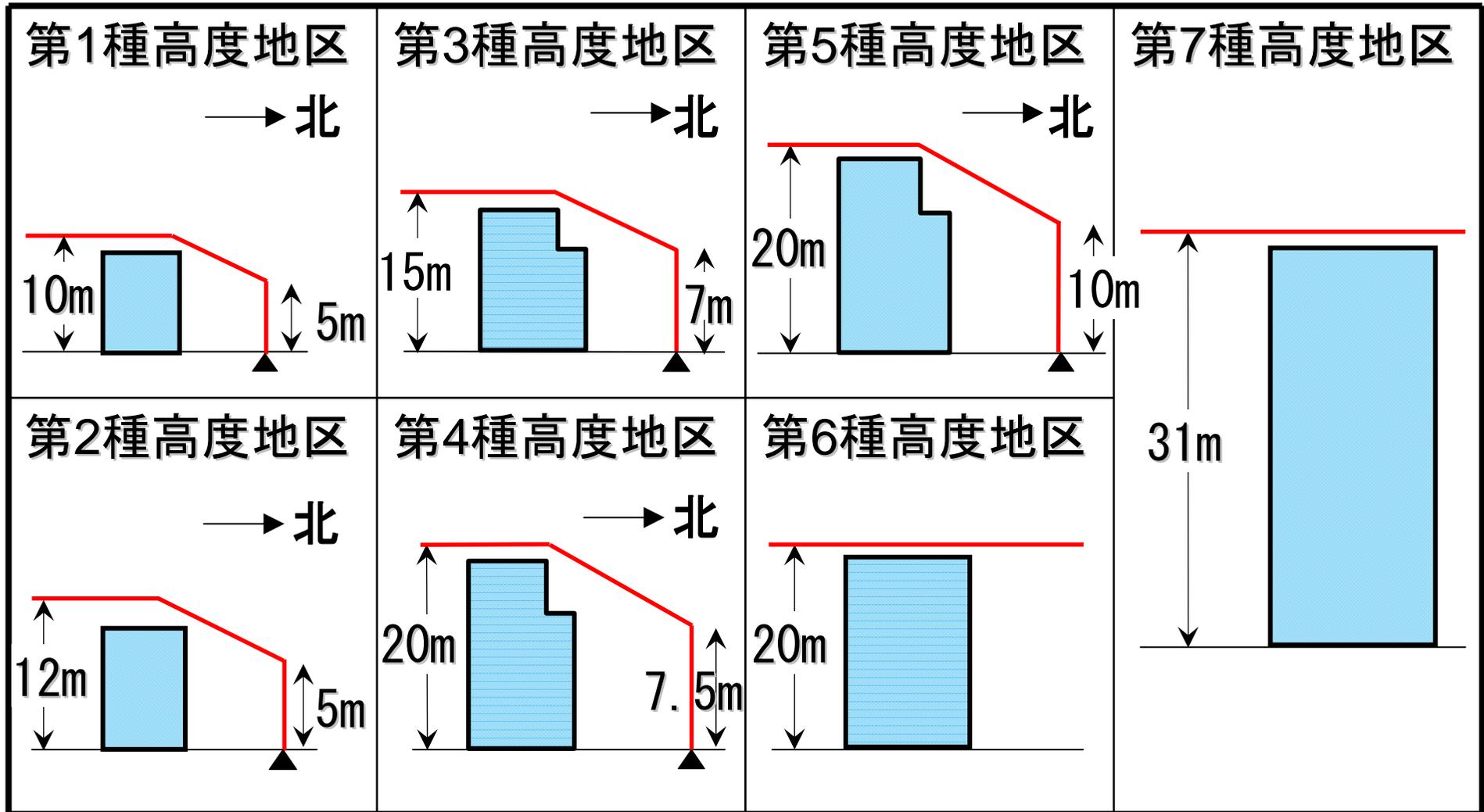
凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

■ 用途地域の変更



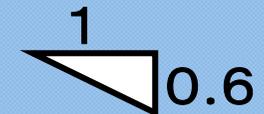
■ 高度地区とは（最高限高度地区）



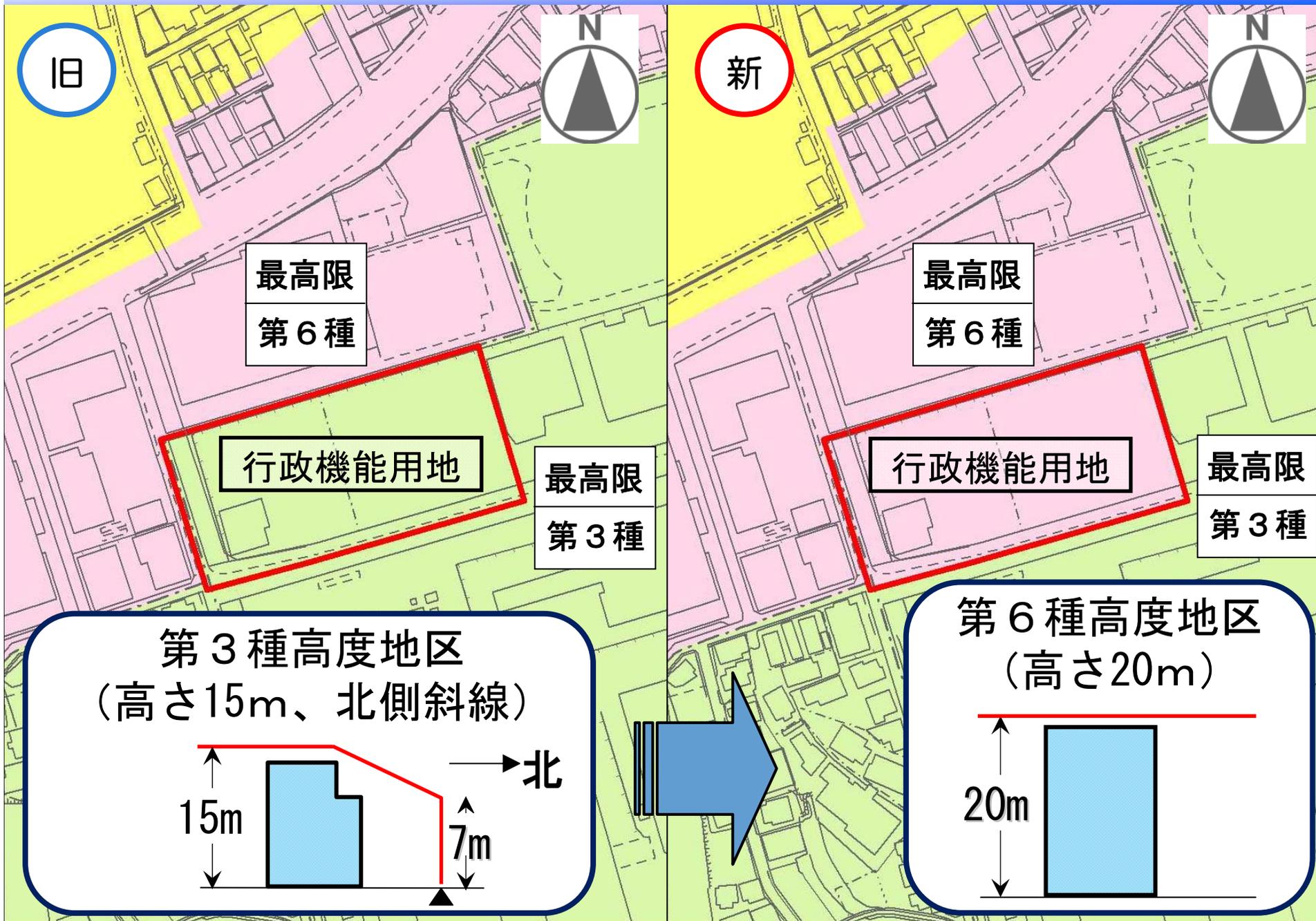
《凡例》

▲ : 基点位置

北側斜線の勾配



■ 高度地区（最高限）の変更



■ 緑化地域とは

良好な都市環境を形成するため、敷地面積 500m^2 以上の建築物の新築等を行う場合に、敷地面積の指定の割合を緑化する必要がある地域のこと

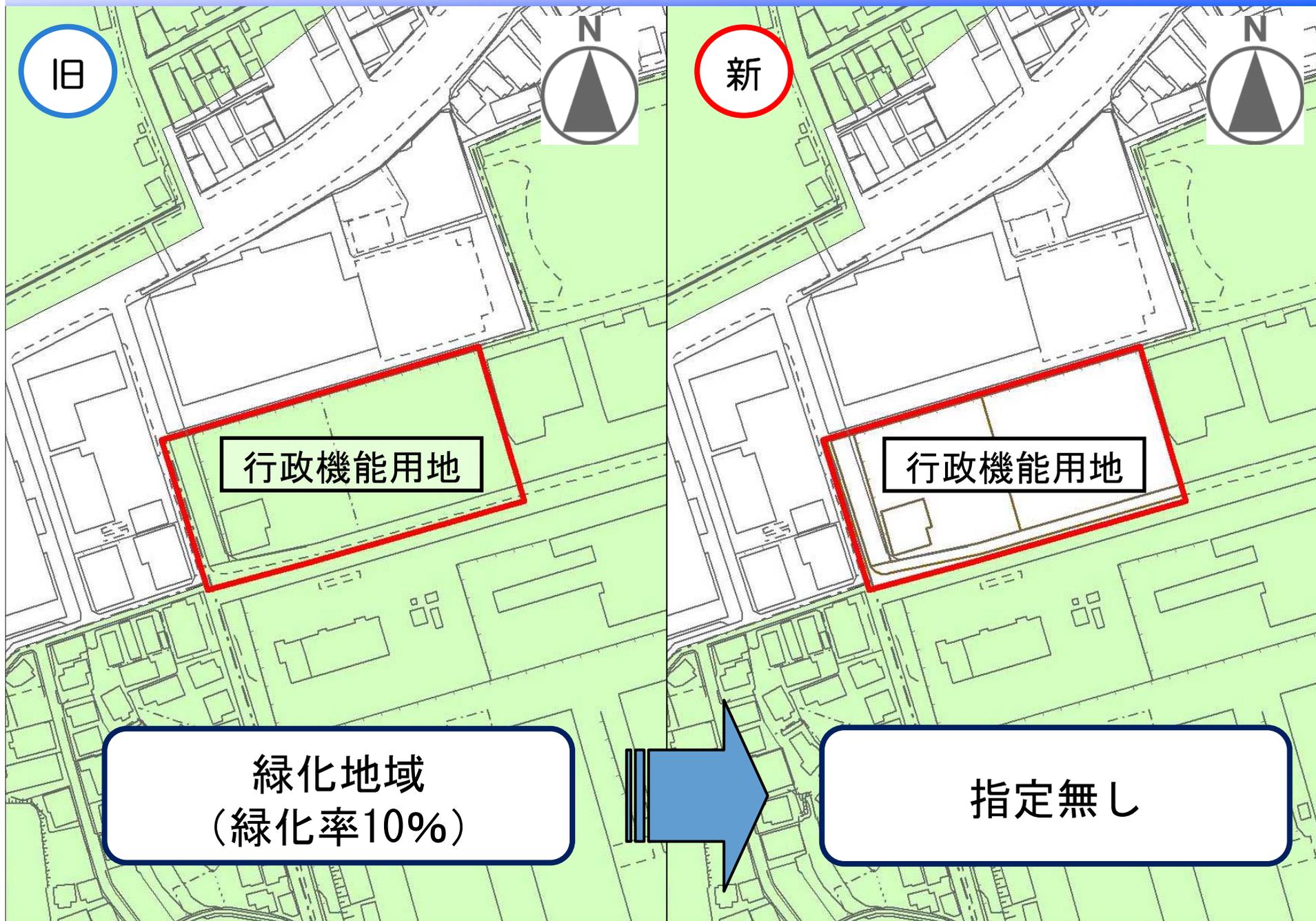
敷地面積 500m^2 以上の建築物の新築等



敷地面積の10%以上を緑化

横浜市では、住居系用途地域に緑化地域を指定

■ 緑化地域の変更



■ 地区計画とは

地区計画とは・・・

地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、生活道路などについて、きめ細かく定めます。

「地区レベルの都市計画」

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、新しいルールを追加して定めます。

定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用されます。

■ 地区計画の構成

◆ 地区計画の目標

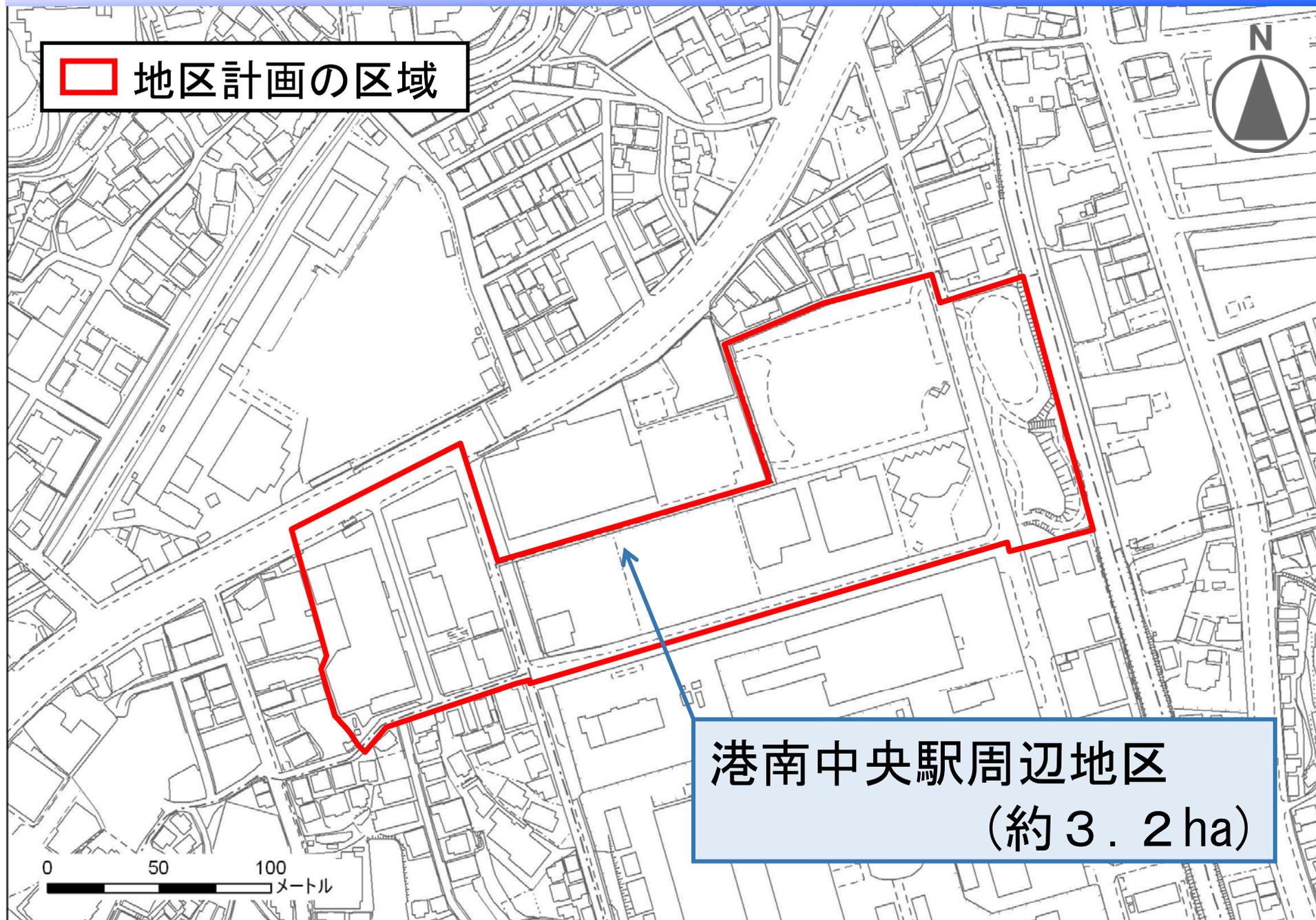
◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針 など

◆ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
 - ・ 建築物等に関する事項
 - ・ 土地の利用に関する事項
- ・ 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
 - ・ 形態意匠の制限 など

港南中央駅周辺地区地区計画の決定



■ 地区計画の構成（港南中央駅周辺地区）

◆ 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
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

◆ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 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
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度
 - ・ 垣又はさくの構造の制限

■ 地区計画の内容（地区計画の目標）

本地区計画は、土地の高度利用により駅周辺にふさわしい賑わいの創出や公共公益施設等の更なる集積を図るとともに、公園、広場、歩行者空間等のオープンスペースの確保や歩行者ネットワークの形成を図り、区の中心部にふさわしい良好で快適な環境を形成し、維持することを目標とする。

■ 地区計画の構成（港南中央駅周辺地区）

◆ 地区計画の目標

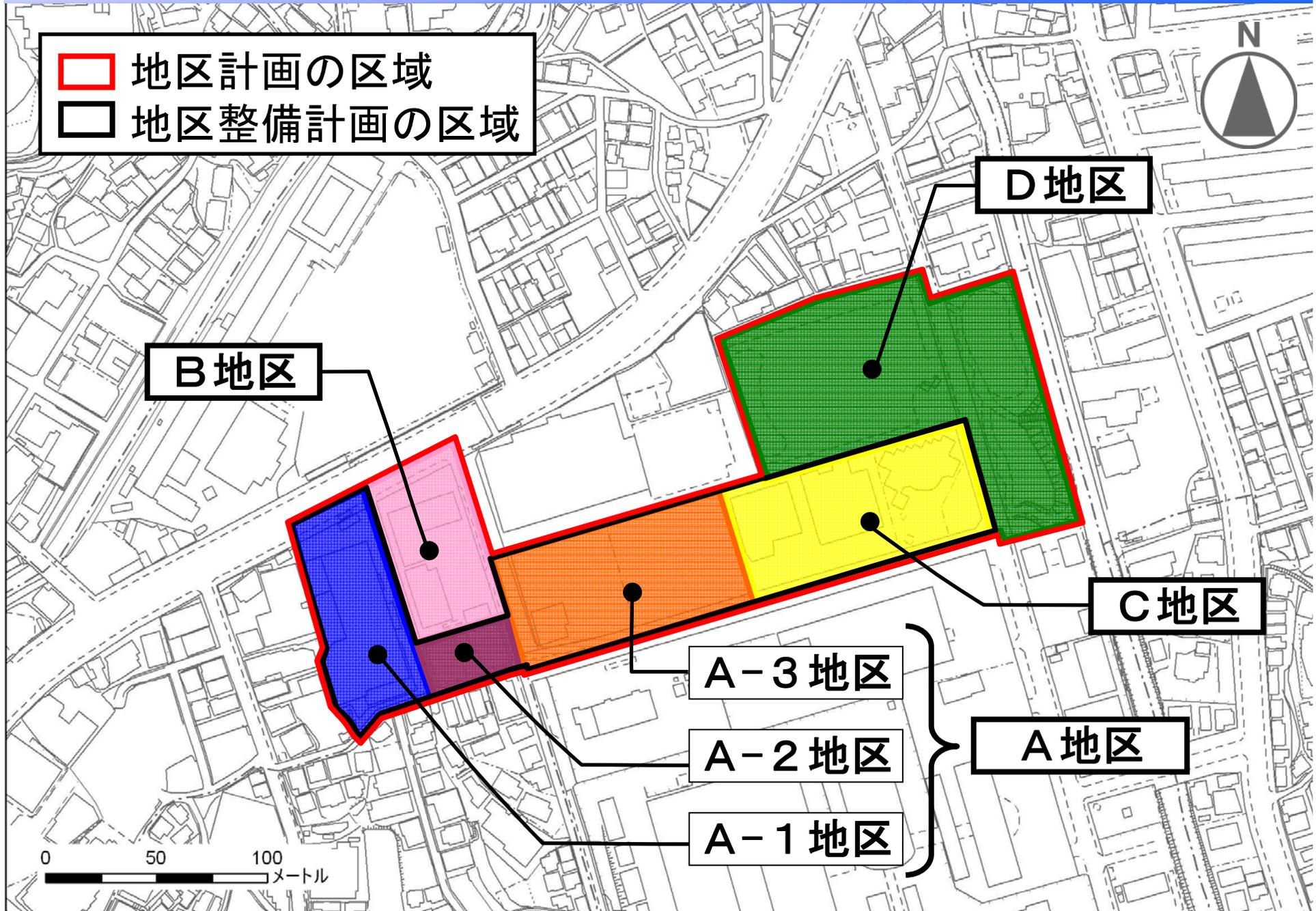
◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

◆ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 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
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度
 - ・ 垣又はさくの構造の制限

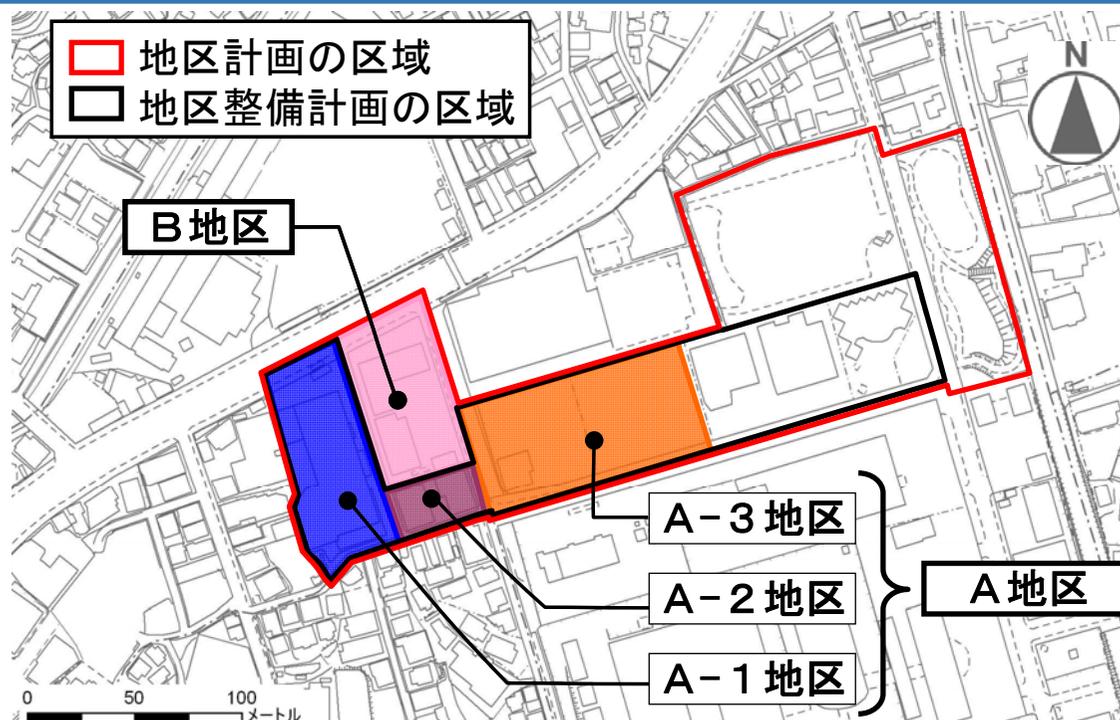
地区計画の内容（地区の区分）



■ 地区計画の内容（土地利用の方針）

< A地区、B地区 >

駅周辺にふさわしい賑わいの創出や区民の利便性の向上、公共サービスの機能の集積を図るとともに、区役所、消防署等の災害時などにおける連携を強化するため、土地の高度利用により老朽化した既存施設の再編整備を行い、公共公益施設等の更なる集積を図る。



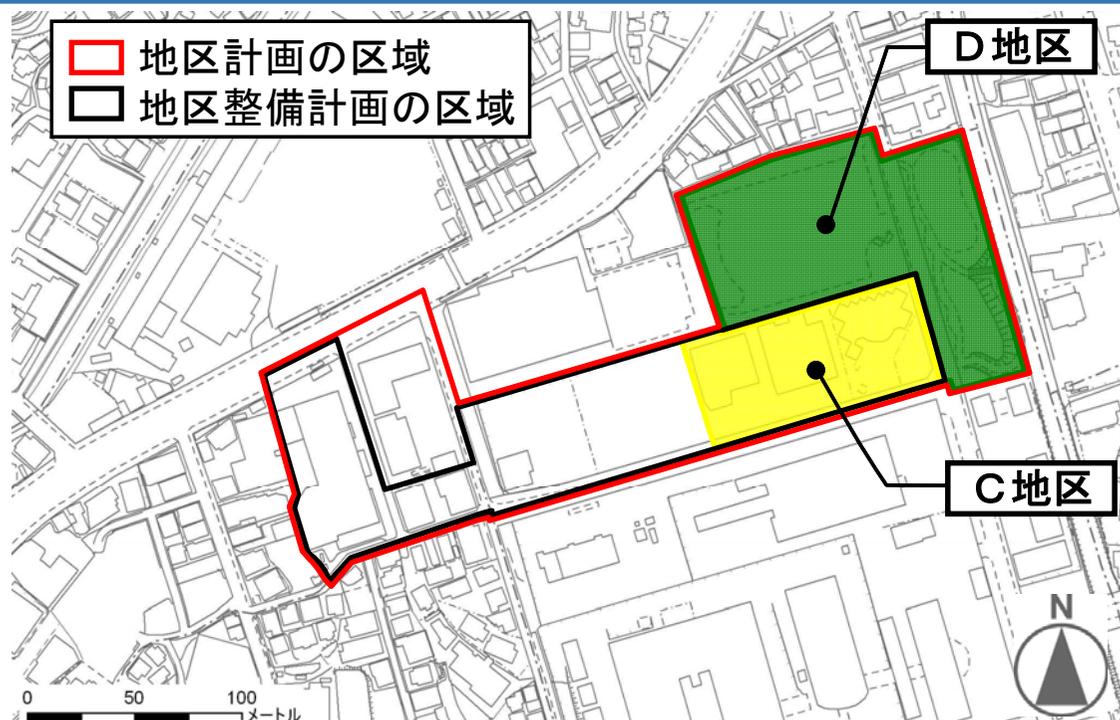
■ 地区計画の内容（土地利用の方針）

< C地区 >

福祉施設等の公共公益施設を立地する。

< D地区 >

良好な環境の確保や、災害時に有効なオープンスペースとするため、公園を配置する。



■ 地区計画の内容（地区施設の整備の方針）

- 駅出入口やバス停付近の歩行者などの錯綜を解消し、安全かつ快適な駅前空間を確保するため、広場等を整備する。
- 駅、公共公益施設、公園等を有機的に結ぶため、安全かつ快適に利用できるよう、歩行者用通路や歩道状空地を確保するとともに、市道下野庭第358号線の拡幅整備を行う。

■ 地区計画の内容（建築物等の整備の方針）

各地区の特性に応じて良好な環境を形成するとともに、景観等の周辺環境への影響を十分配慮し、地区全体で調和のとれたまちなみの形成を図るため、建築物等に関する事項について制限を定める。

< A地区 >

適切な空地を確保しつつ、土地の高度利用を図り、区役所や消防署、公会堂などの公共公益施設等を整備する。

< C地区 >

福祉施設等の公共公益施設を立地する。

■ 地区計画の内容（緑化の方針）

良好な都市環境を形成するため、建築物の敷地及び公園等の積極的な緑化に努める。

■ 地区計画の構成（港南中央駅周辺地区）

◆ 地区計画の目標

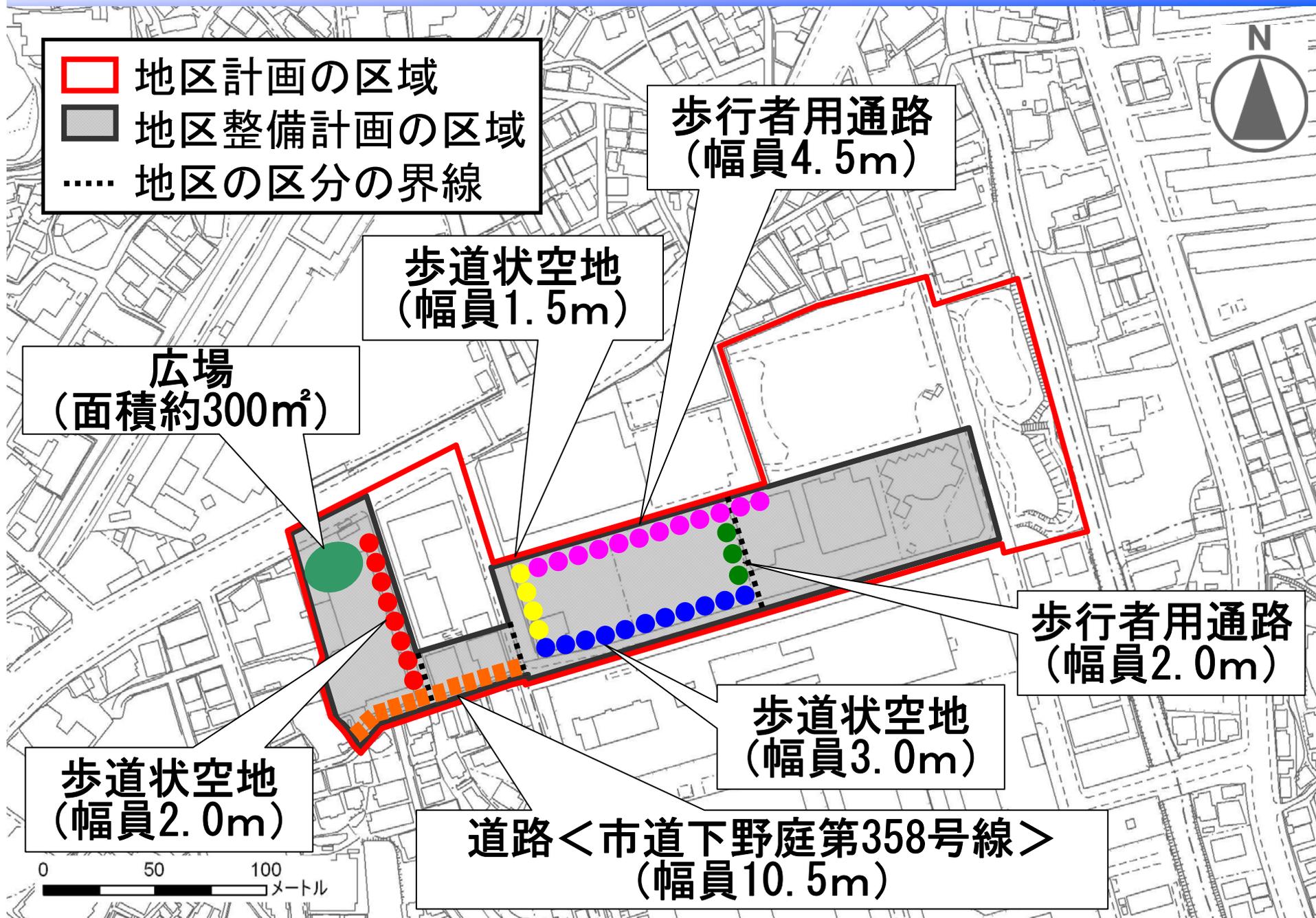
◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

◆ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 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
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度
 - ・ 垣又はさくの構造の制限

地区計画の内容（地区施設の配置及び規模）



■ 地区計画の内容（建築物の用途制限）

地区の目標にふさわしい機能が集積するように、次のような用途の建築物を建てることは出来ません。

< A地区 >

住宅

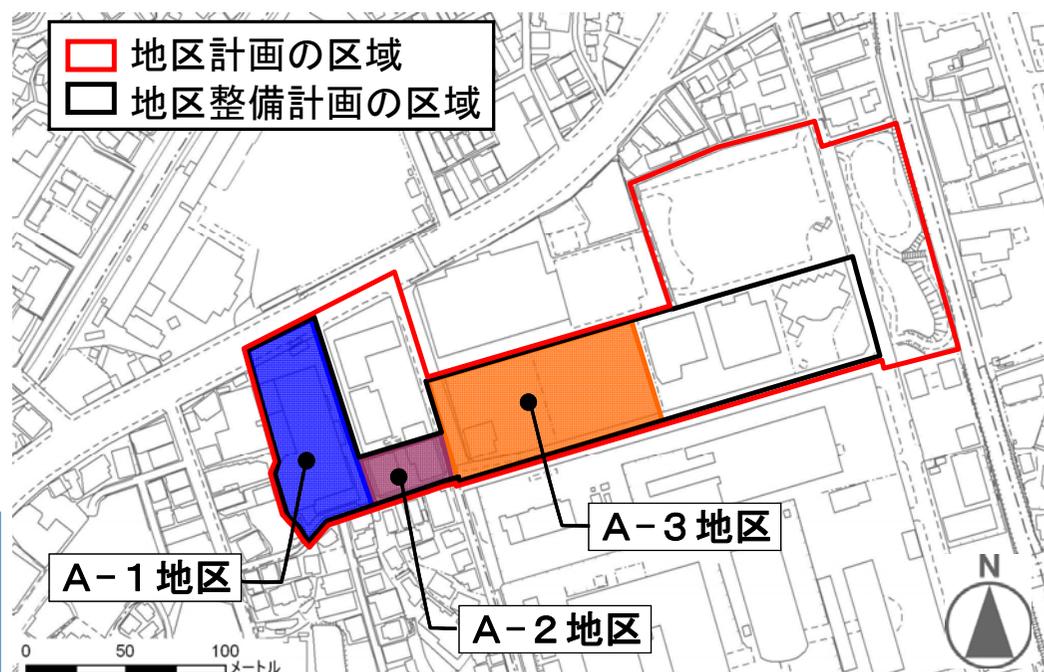
共同住宅、寄宿舎、
下宿

自動車教習所

マージャン屋、ぱちんこ屋、
射的場、勝馬投票券発売所、
場外車券売場等

カラオケボックスその他
これに類するもの

倉庫業を営む倉庫



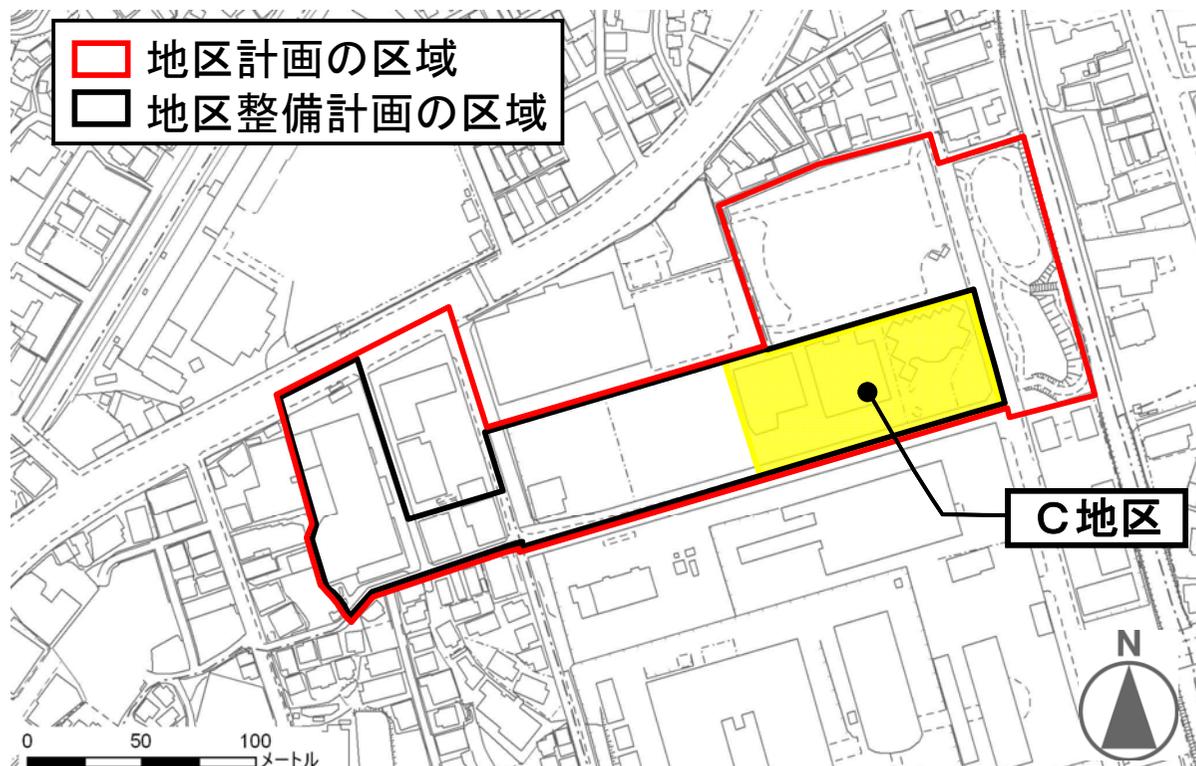
■ 地区計画の内容（建築物の用途制限）

地区の目標にふさわしい機能が集積するように、次のような用途の建築物を建てることは出来ません。

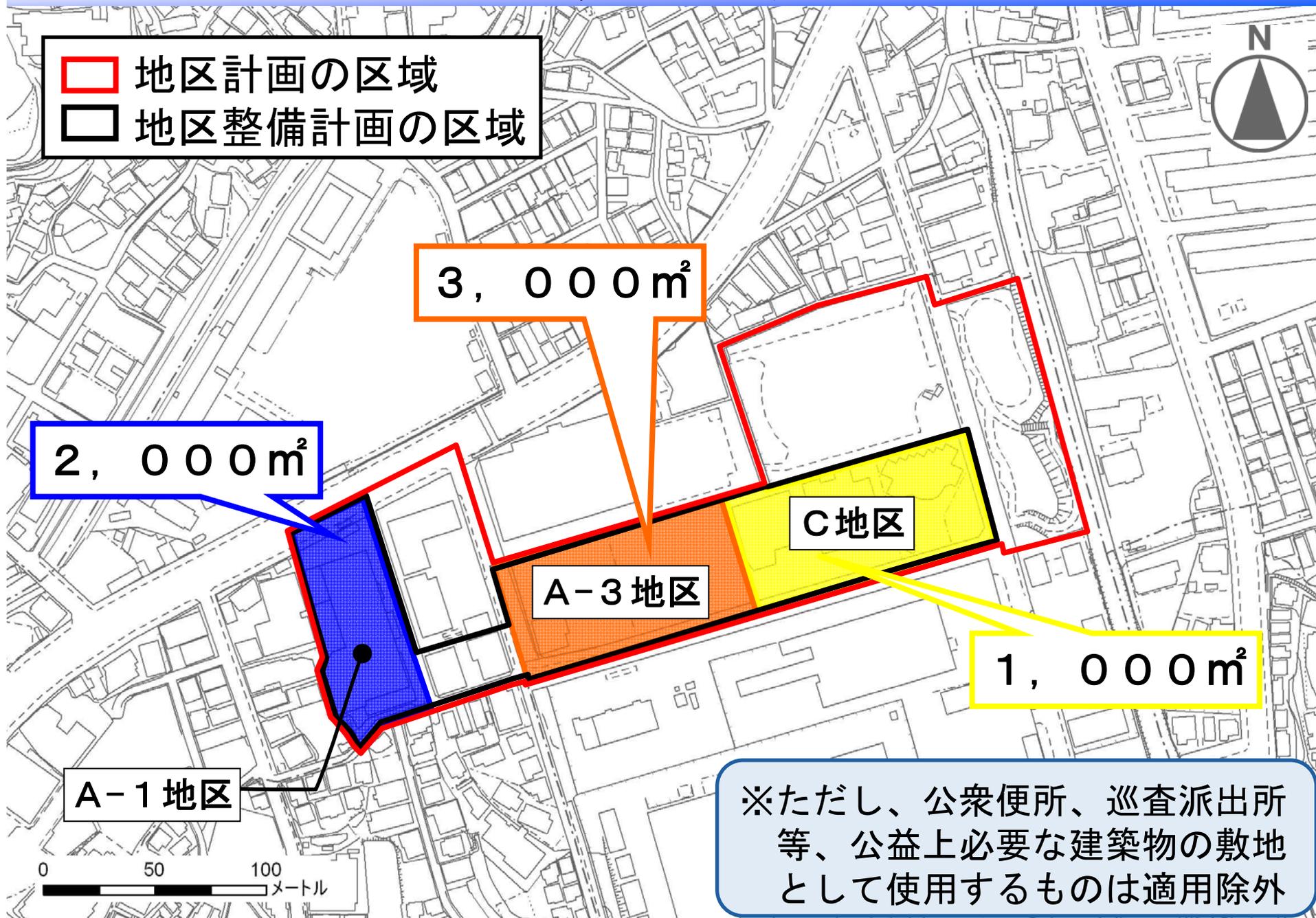
< C地区 >

住宅

共同住宅、寄宿舍、
下宿



■ 地区計画（建築物の敷地面積の最低限度）



■ 地区計画（壁面の位置の制限）

- 地区計画の区域
- 地区整備計画の区域

- ・ 市道笹下第94号線から3 m以上後退
- ・ その他の道路から2 m以上後退
- ・ 隣地境界線から2 m以上後退

- ・ 道路境界線から2 m以上後退
- ・ 隣地境界線から2 m以上後退

A-3 地区

A-1 地区

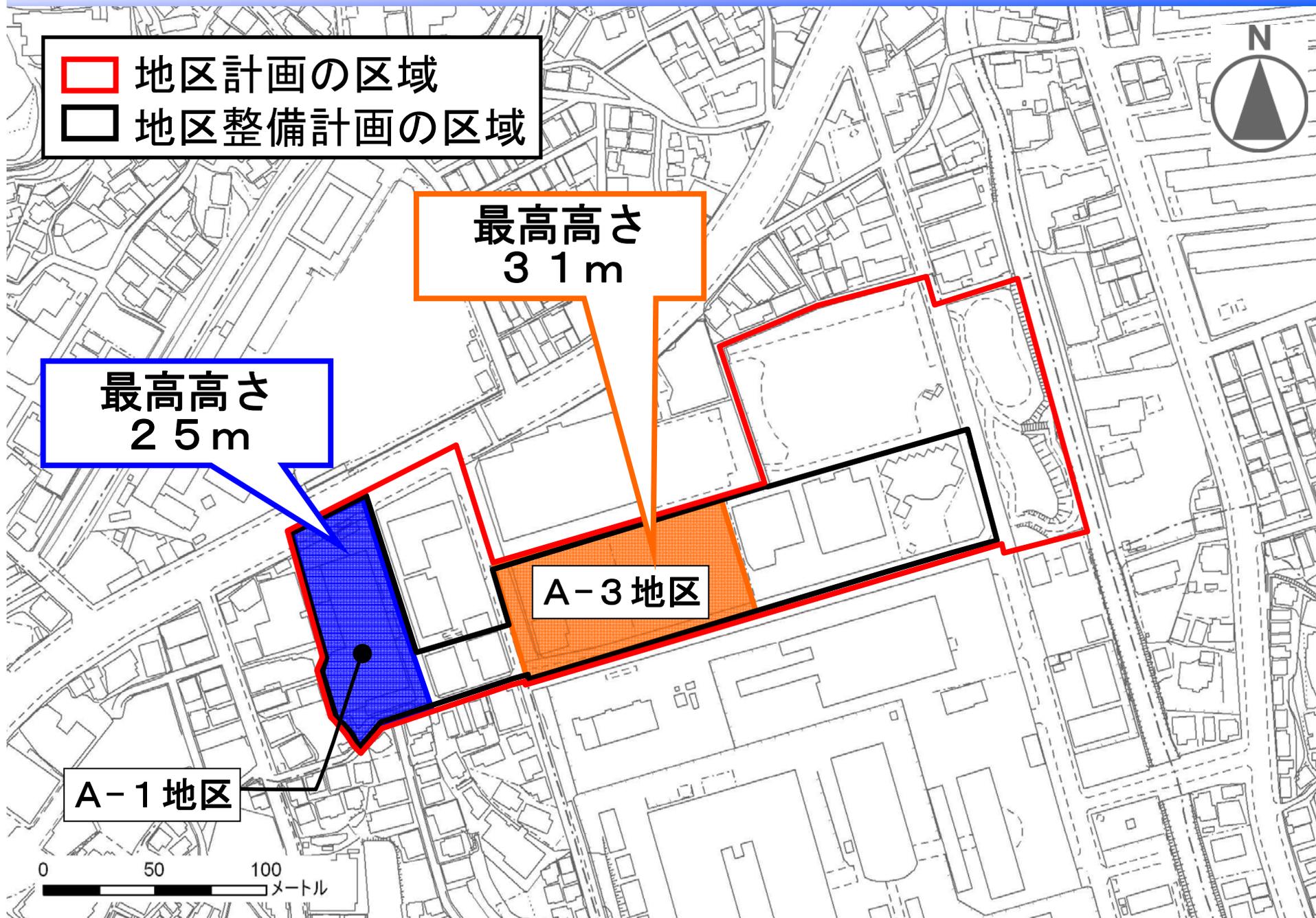
市道笹下第94号線

※ただし、公衆便所、巡査派出所等、公益上必要な建築物は適用除外

0 50 100
メートル



■ 地区計画（建築物の高さの最高限度）

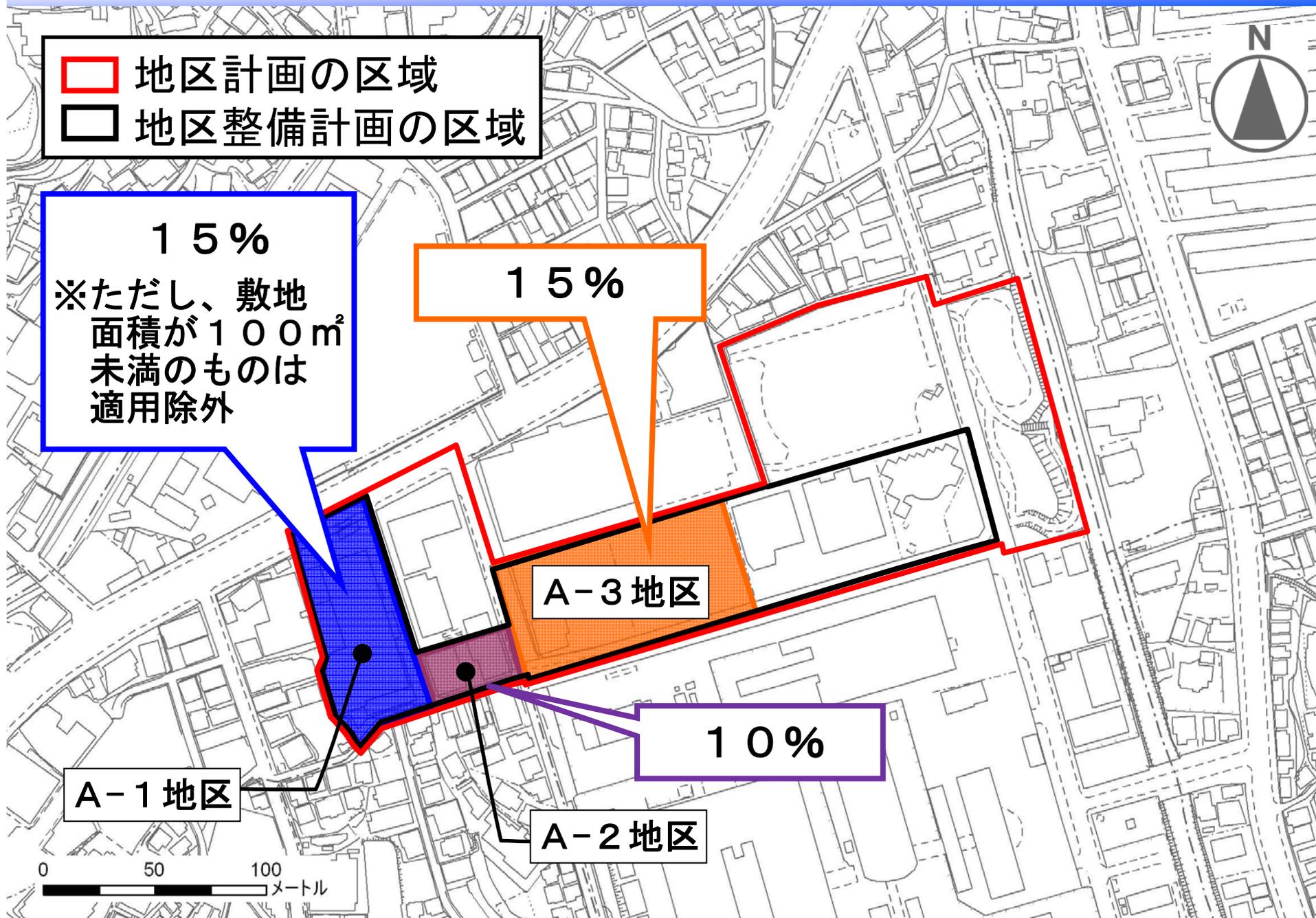


■ 地区計画の内容（建築物等の形態意匠の制限）

建築物及び屋外広告物等の形態意匠は、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、位置、大きさ、色彩等にも配慮する。

建築物の屋上に設置する高架水槽、クーリングタワー等は、遮蔽物で囲むなど周辺に配慮した形態意匠とする。

■ 地区計画（建築物の緑化率の最低限度）



■ 地区計画の内容（垣又はさくの構造の制限）

垣又はさくは、原則として、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。ただし、管理上必要最小限の範囲と認められる場合は、適用除外。