

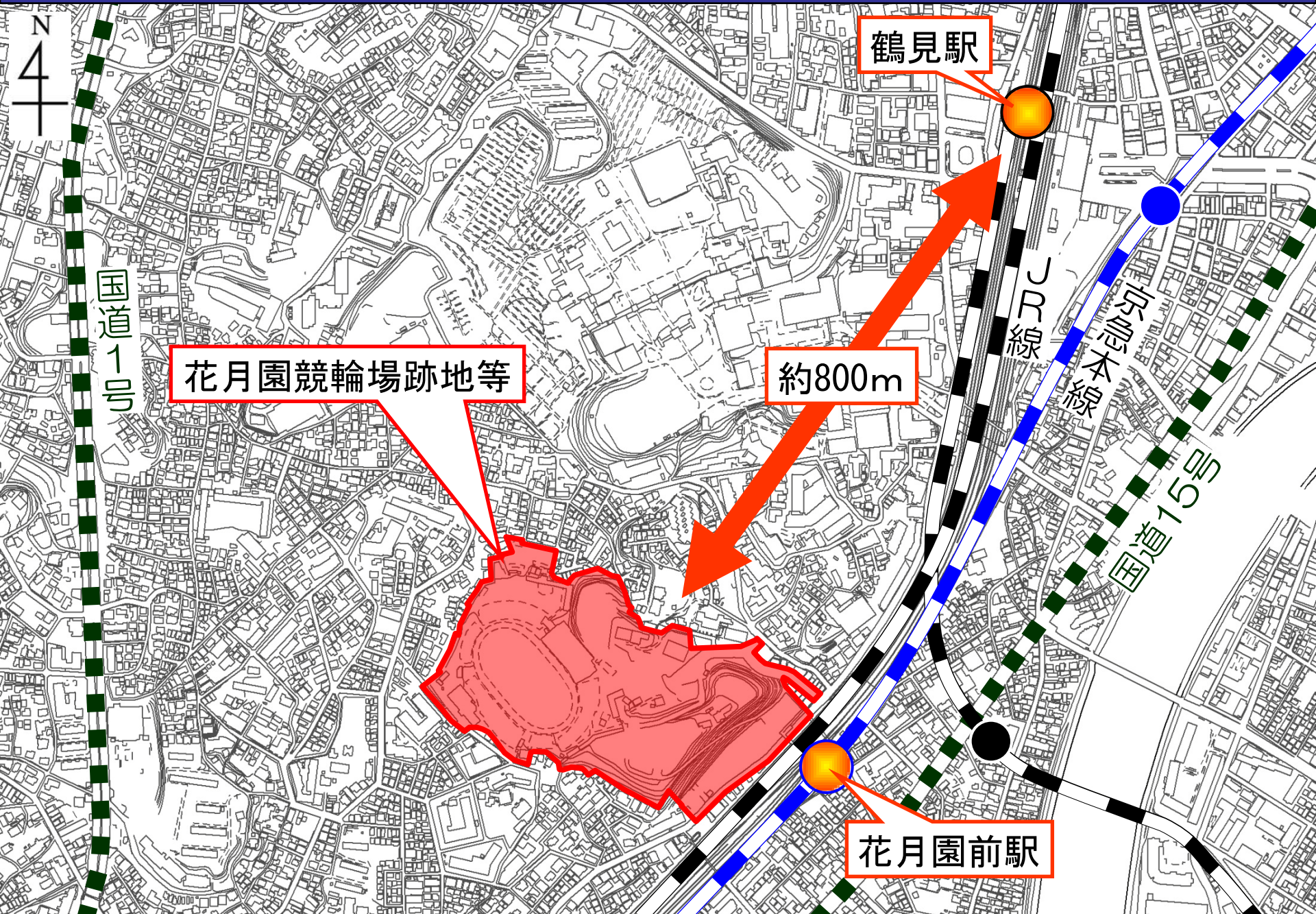
花月園競輪場跡地等における 都市計画市素案説明会

～ 公園及び地区計画 ～

～本日の説明内容～

- 地区の概要や検討経過等について
- 都市計画市素案について
 - ・ 公園
 - ・ 地区計画
- 今後の都市計画手続について

■地区の概要



花月園競輪場跡地等

約800m

鶴見駅

花月園前駅

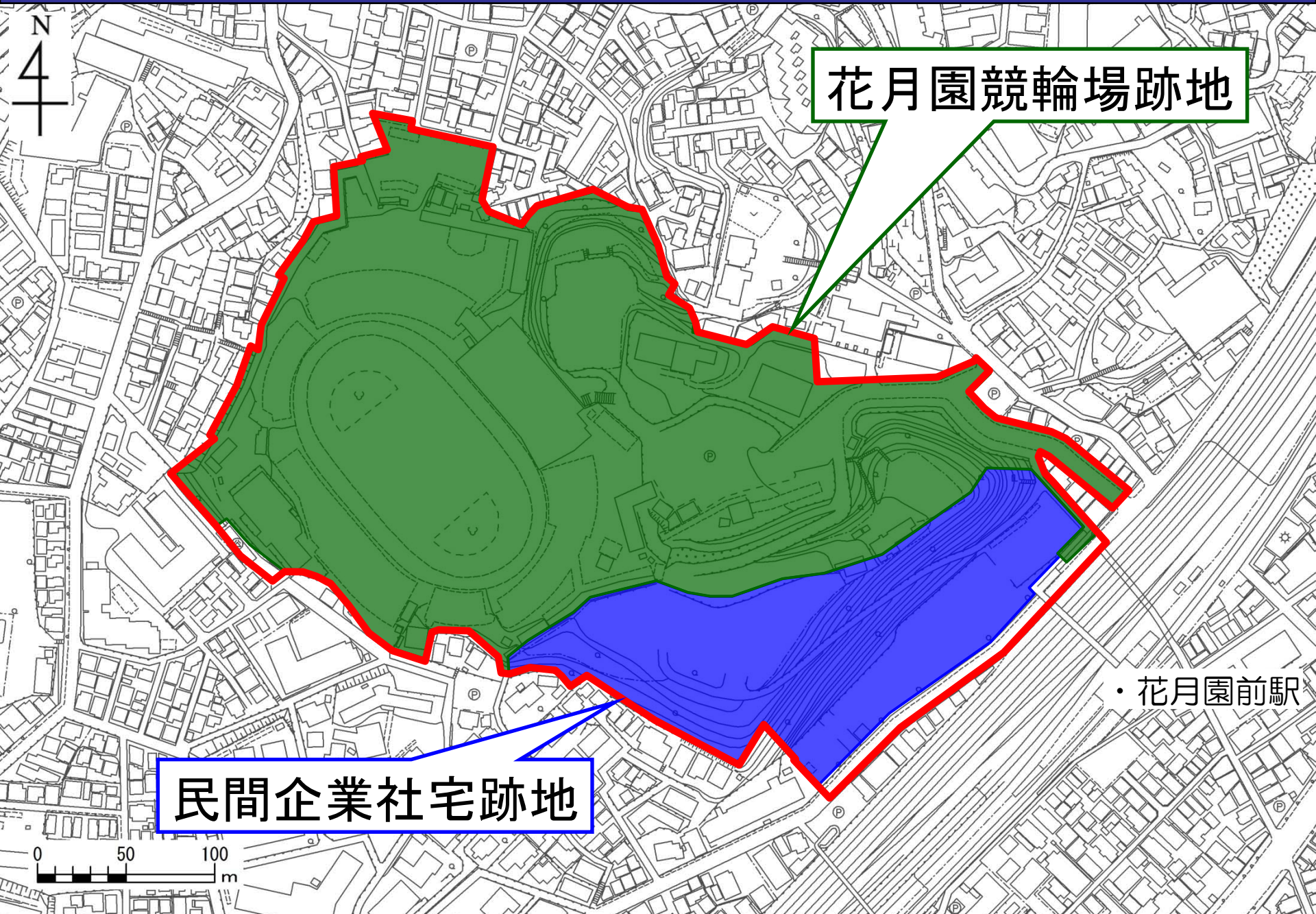


国道1号

JR線

京急本線

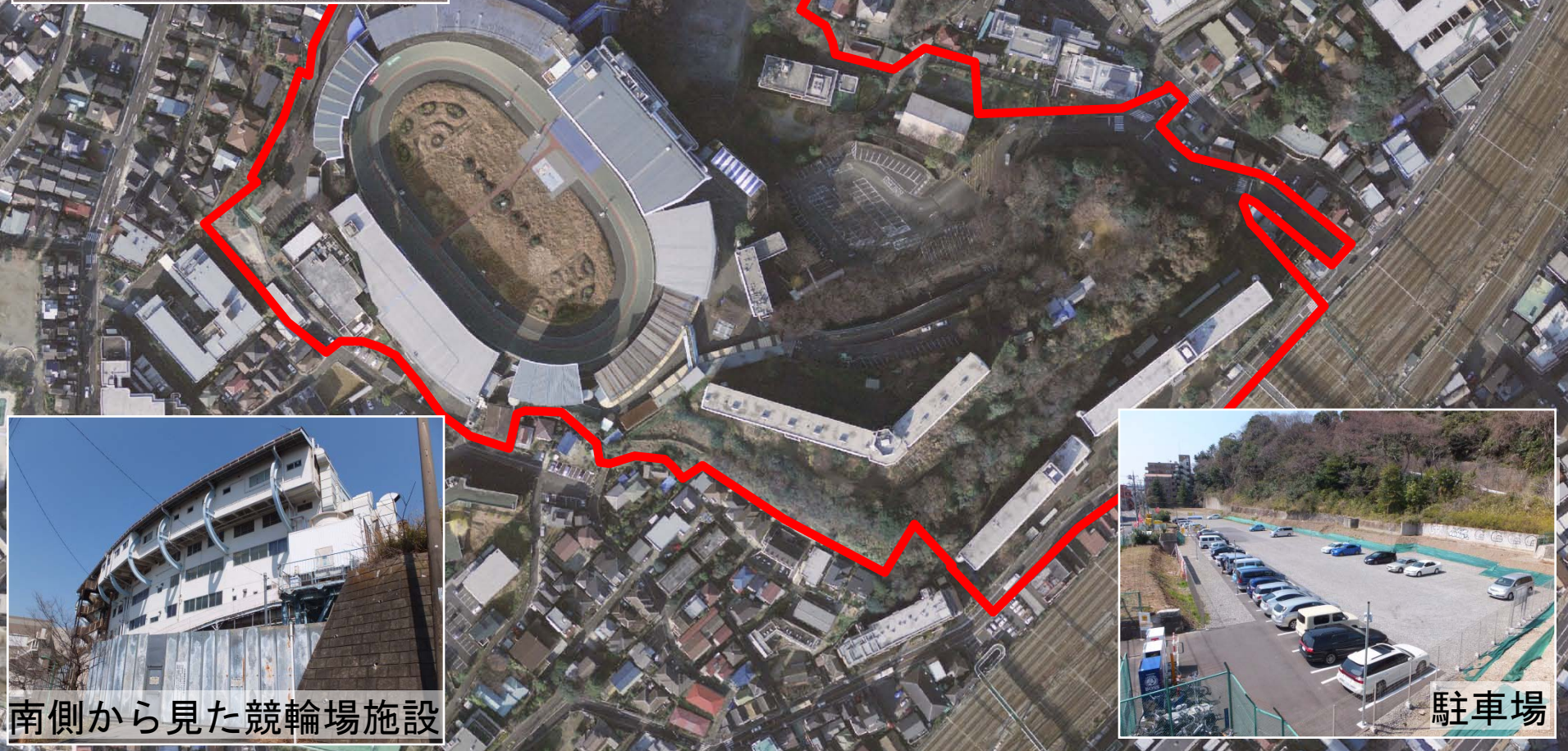
国道15号

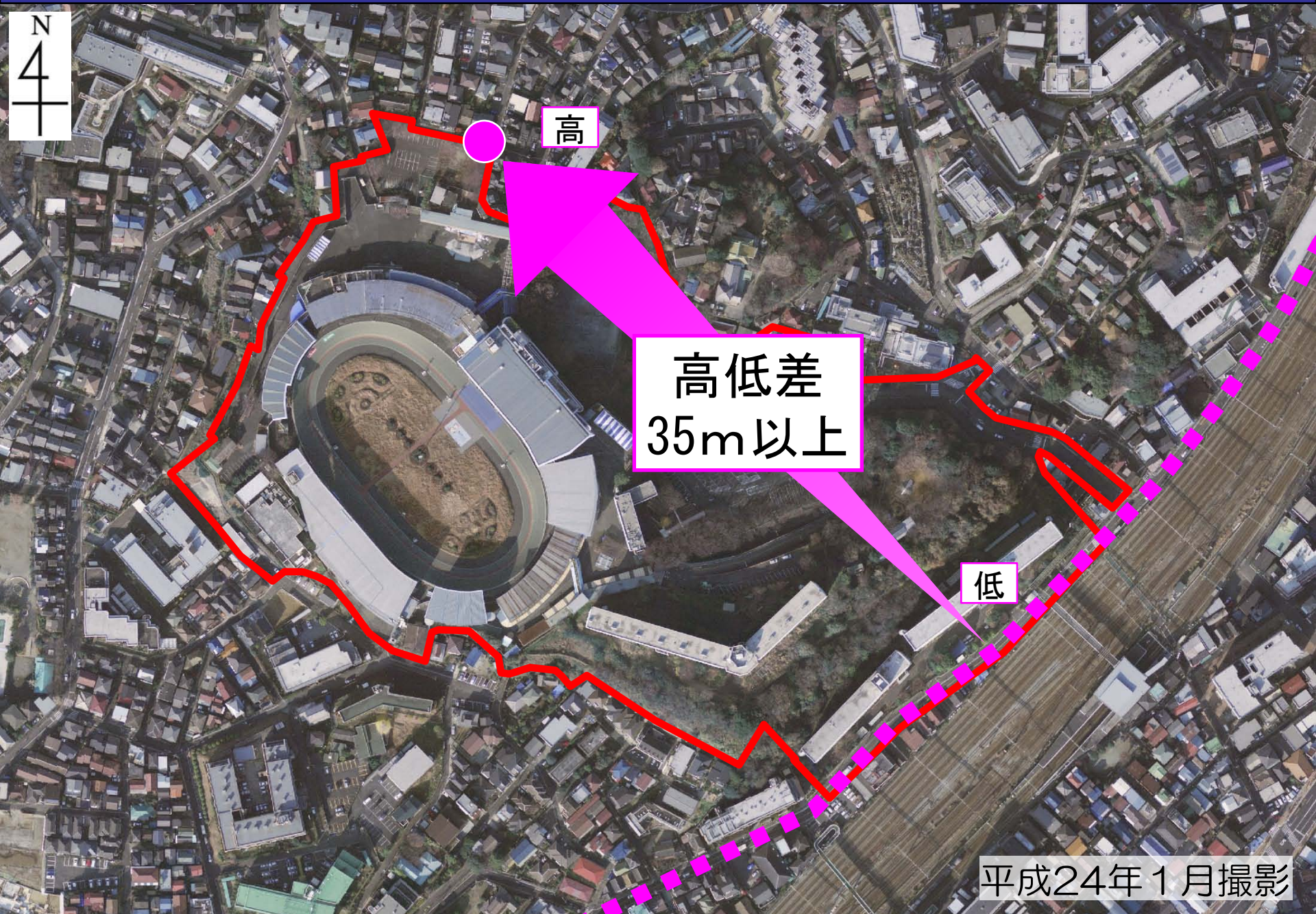


花月園競輪場跡地

民間企業社宅跡地

・花月園前駅





高

高低差
35m以上

低

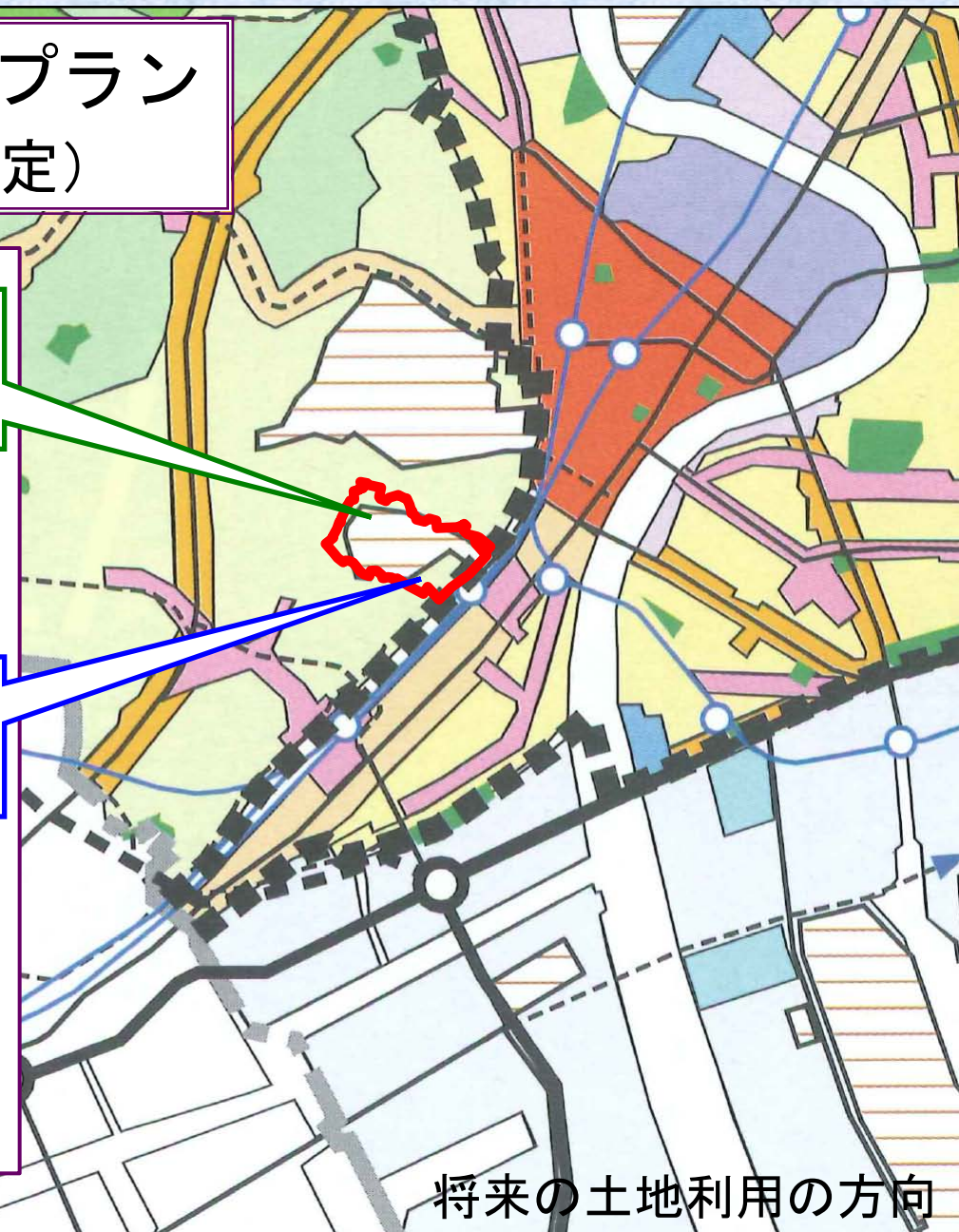
横浜市都市計画マスタープラン 鶴見区プラン（平成14年策定）

花月園競輪場跡地
＝「大規模施設地」

- 緑の多い環境を形成する

民間企業社宅跡地
＝「一般中層住宅地」

- 宅地内の緑の保全、
狭あい道路の拡幅など
⇒環境が良く災害に強い
まちづくりを進める



将来の土地利用の方向

■横浜市の方針による位置付け

横浜市防災計画



広域避難場所

EVACUATION AREA

大区域避難場所
광역피난장

花月園競輪場

KAGETSUEN CYCLE-RACE TRACK

地震による延焼火災の
輻射熱や煙から避難する場所



— お 願 い —

地震に伴う大火災が多発し延焼拡大した場合、火災の熱や煙から市民の生命・身体を守る場所、それが広域避難場所です。

「花月園競輪場」は広域避難場所として土地所有者の御協力を得て指定したものです。避難者は次のことを守って下さい。

1. この場所は一時的な避難場所であり、延焼の危険がなくなりましたら自宅、事業所にお戻りください。
2. 家が壊れて自宅に戻れない場合は、あらかじめ指定された下記の震災時避難場所（地域防災拠点）へ行ってください。

①生麦小学校



横浜市

現地に設置されている看板

■ 検討の経過等

- 平成21年3月 民間企業社宅の廃止
- 平成22年3月 花月園競輪場における競輪事業の廃止
花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る
検討会の設置（主催：神奈川県）
- 平成22年12月 検討会による検討結果のとりまとめ

座長	高見沢 実	横浜国立大学大学院 工学研究院 教授
委員 役職は 当時	神奈川県総務局施設財産部財産管理課長	
	神奈川県総務局施設財産部財産経営課長	
	神奈川県政策局財政部資金調査課長	
	花月園観光株式会社代表取締役副社長	
	横浜市都市経営局政策担当部長	
	横浜市総務局契約財産部長	

■ 検討の経過等

- 平成21年3月 民間企業社宅の廃止
- 平成22年3月 花月園競輪場における競輪事業の廃止
花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る
検討会の設置（主催：神奈川県）
- 平成22年12月 検討会による検討結果のとりまとめ

【利活用の対象地】

競輪場跡地を基本とし、遊休化している民間企業社宅跡地を含め、一体的に面整備を行うことが望ましい

【利活用の方向性】

- 緑の保全・創造にも寄与することができる、
防災機能を備えた一定規模のオープンスペース
- 駅前に近接する部分には、駅前にふさわしい機能
⇒都市再生機構が事業主体となる防災公園街区整備事業

- 平成25年12月 防災公園街区整備事業の要請（市→都市再生機構）

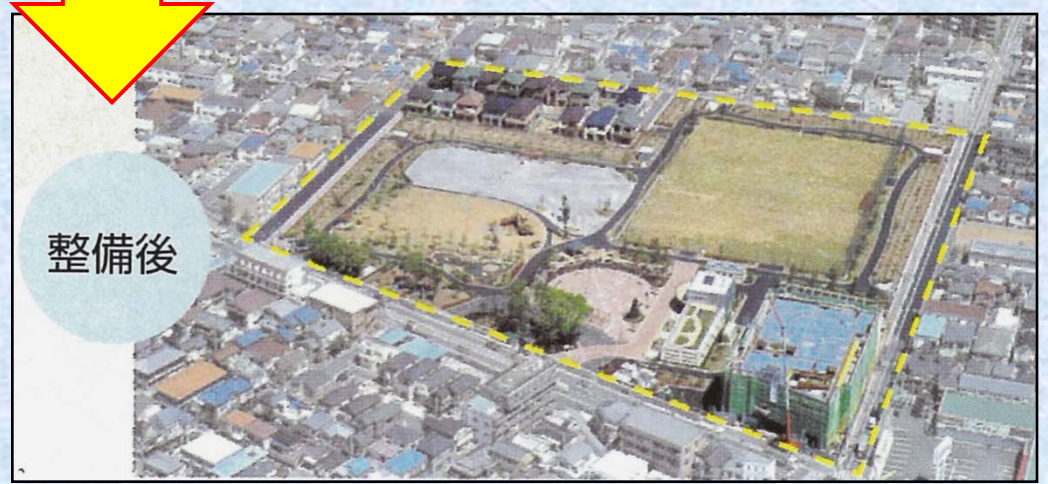
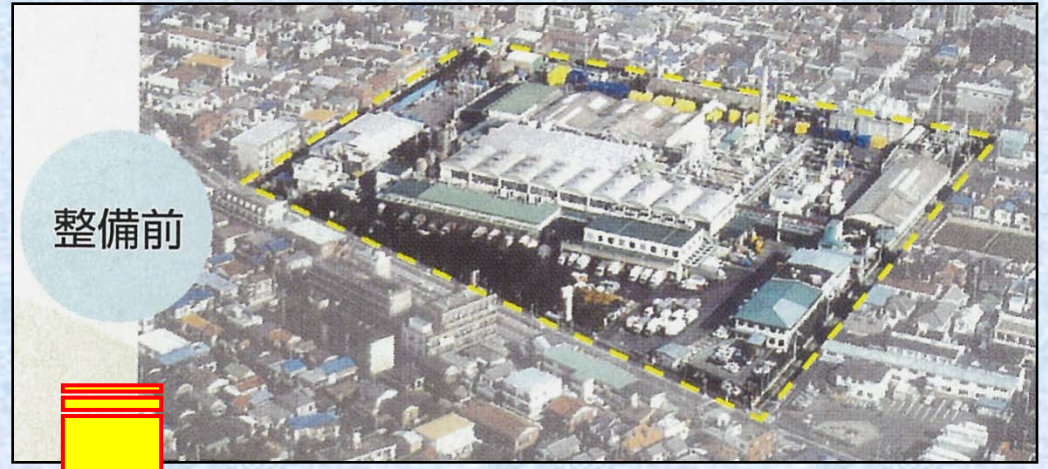
■防災公園街区整備事業とは

公園の整備と市街地の整備とを一体的に推進する事業

【事業主体】
都市再生機構

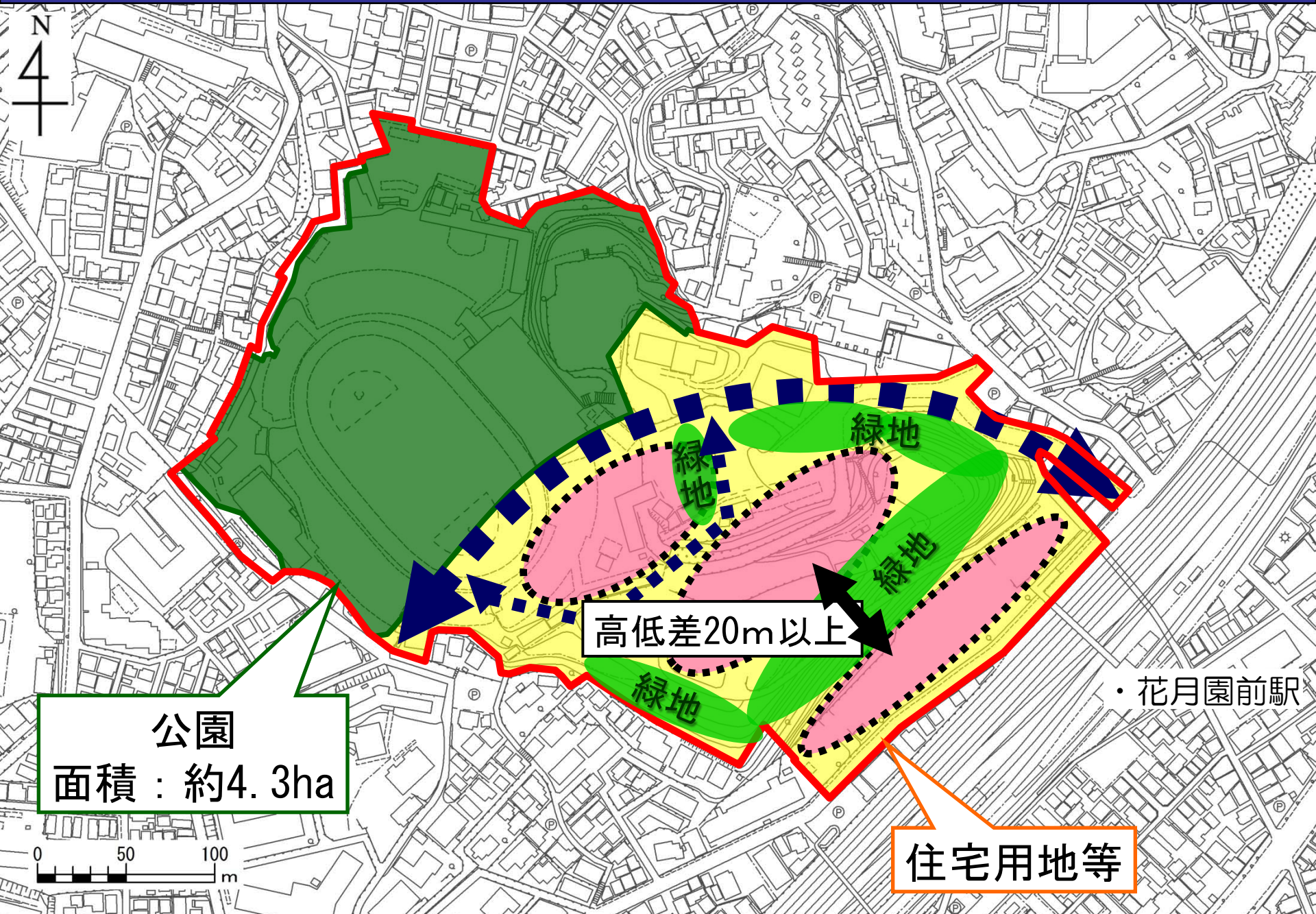
【公園の管理】
横浜市

- 平成26年6月
市会の議決
 - ・公園予定区域の決定
 - ・直接施行の同意
 - ・債務負担行為



(参考：市川市大洲一丁目地区)

(画像は、都市再生機構のパンフレット「災害に強いまちづくり UR都市機構の防災公園街区整備事業」より引用)



公園
面積：約4.3ha

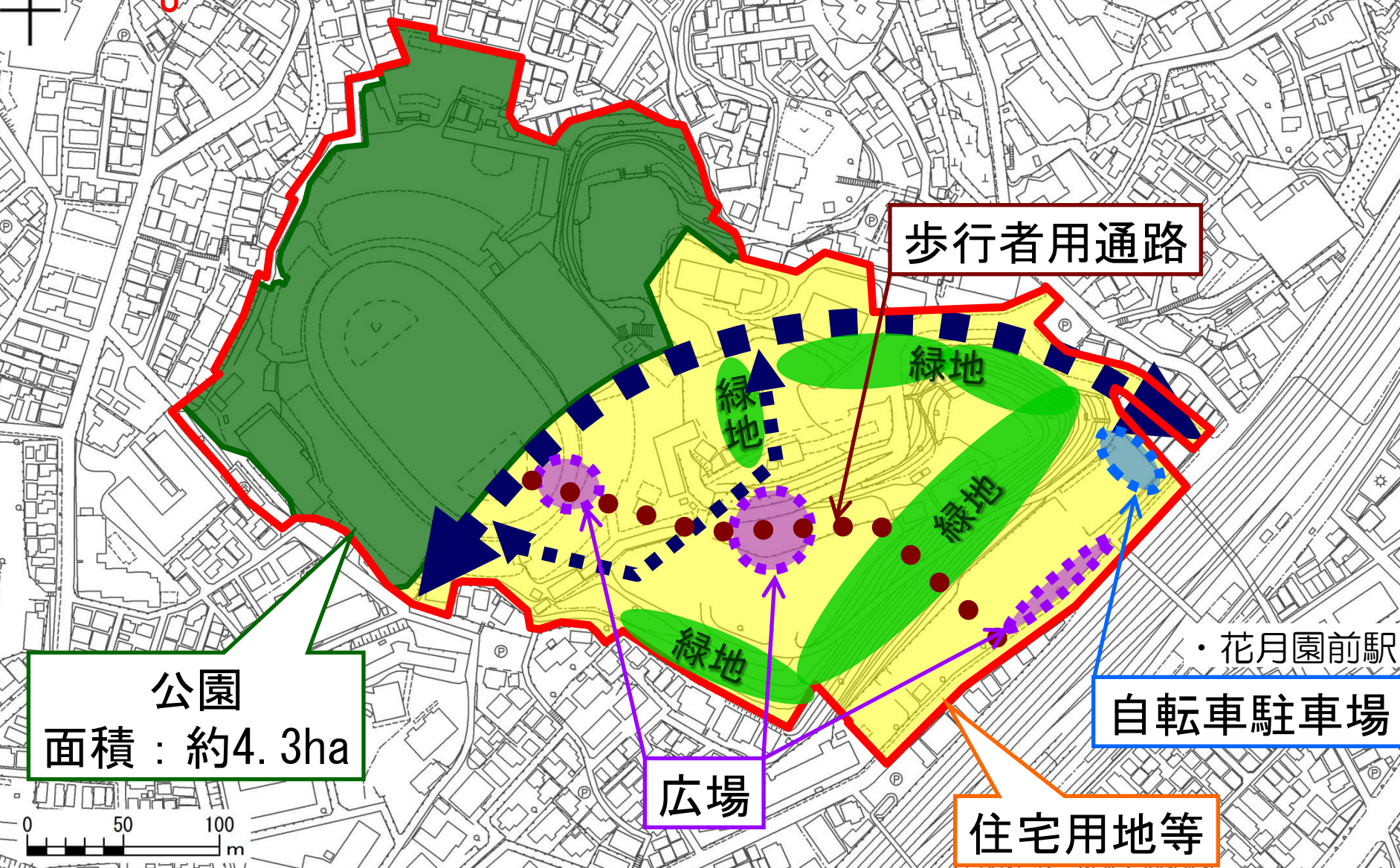
高低差20m以上

住宅用地等

・花月園前駅

緑地
緑地
緑地
緑地

『公園』及び『地区計画』を都市計画に定める



公園
面積：約4.3ha

歩行者用通路

広場

自転車駐車場

住宅用地等

・花月園前駅

～本日の説明内容～

- 地区の概要や検討経過等について
- 都市計画市素案について
 - **公園**
 - 地区計画
- 今後の都市計画手続について



主として徒歩圏内の
居住者の利用を目的



都市計画公園

種別	地区公園
名称	4・4・103 鶴見花月園公園
位置	鶴見区岸谷三丁目、 鶴見一丁目及び 東寺尾東台
面積	約4.3ha
備考	植栽、散策路、 広場、トイレ、 防災関連施設等

0 50 100 m

公園整備のイメージ



～本日の説明内容～

- 地区の概要や検討経過等について
- 都市計画市素案について
 - ・ 公園
 - ・ 地区計画
- 今後の都市計画手続について

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、壁面の位置、高さなどの制限や、生活道路などの地区施設について、きめ細かく定める

「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
定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用

■地区計画に定める内容

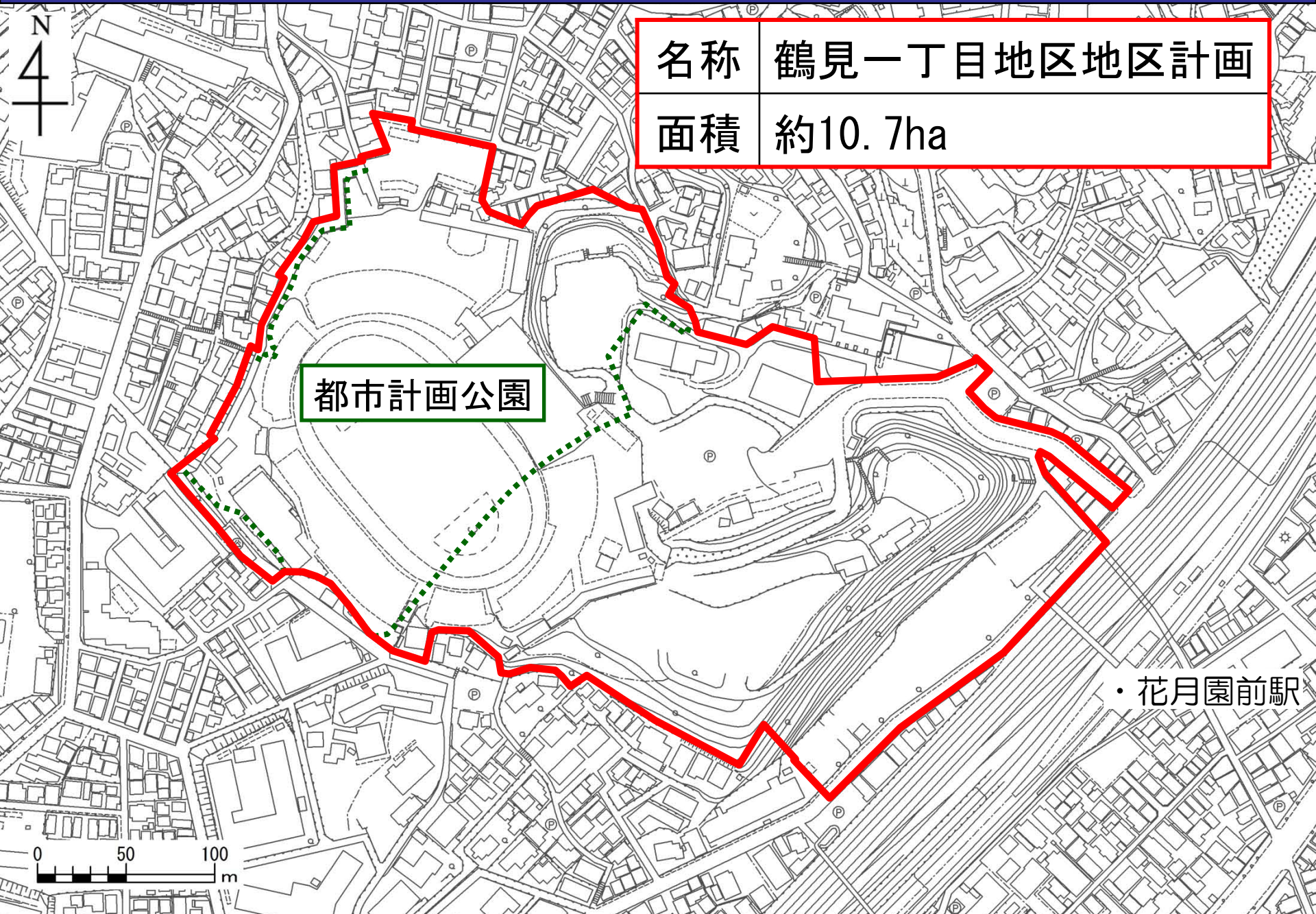
◆ 地区計画の目標

◆ 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
- ・ 樹林地草地等の保全に関する方針

◆ 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
 - ・ 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
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度
- ・ 土地の利用
 - ・ 樹林地、草地等の保全に関する事項



名称	鶴見一丁目地区地区計画
面積	約10.7ha

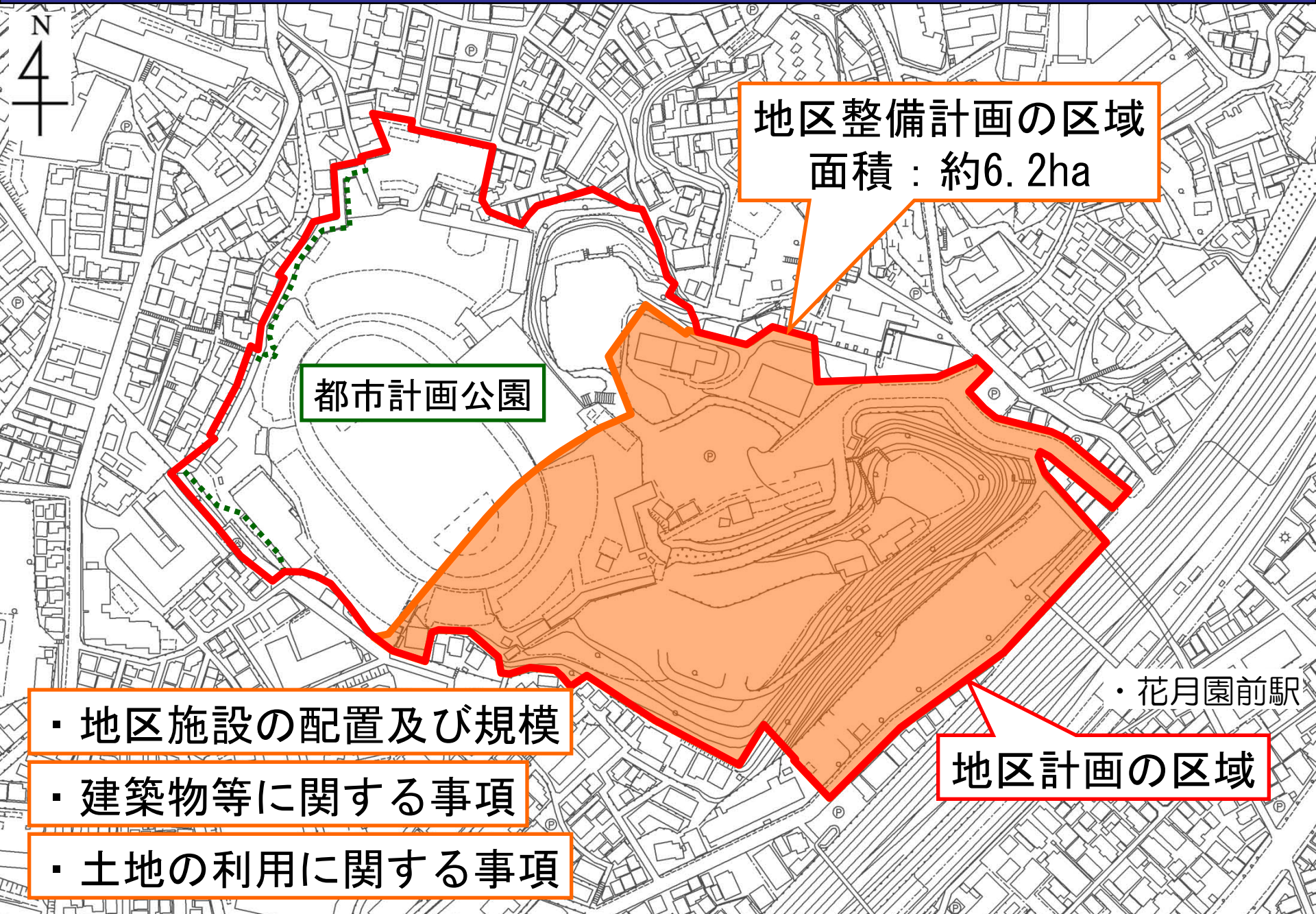
都市計画公園

・花月園前駅

◆地区計画の目標

- 防災性の向上や良好な自然環境の形成等に資する地域の中核となる地区公園を整備
- 広場、緑地の確保や歩行者ネットワークの形成、駅前にふさわしい機能の確保等を行いながら建築物を整備

自然環境や景観等に配慮した快適な居住環境を有する良好な市街地の形成を図る



地区整備計画の区域
面積：約6.2ha

都市計画公園

地区計画の区域

・花月園前駅

- ・ 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

・地区施設の配置及び規模

道路 1 : 幅員12m、延長約490m

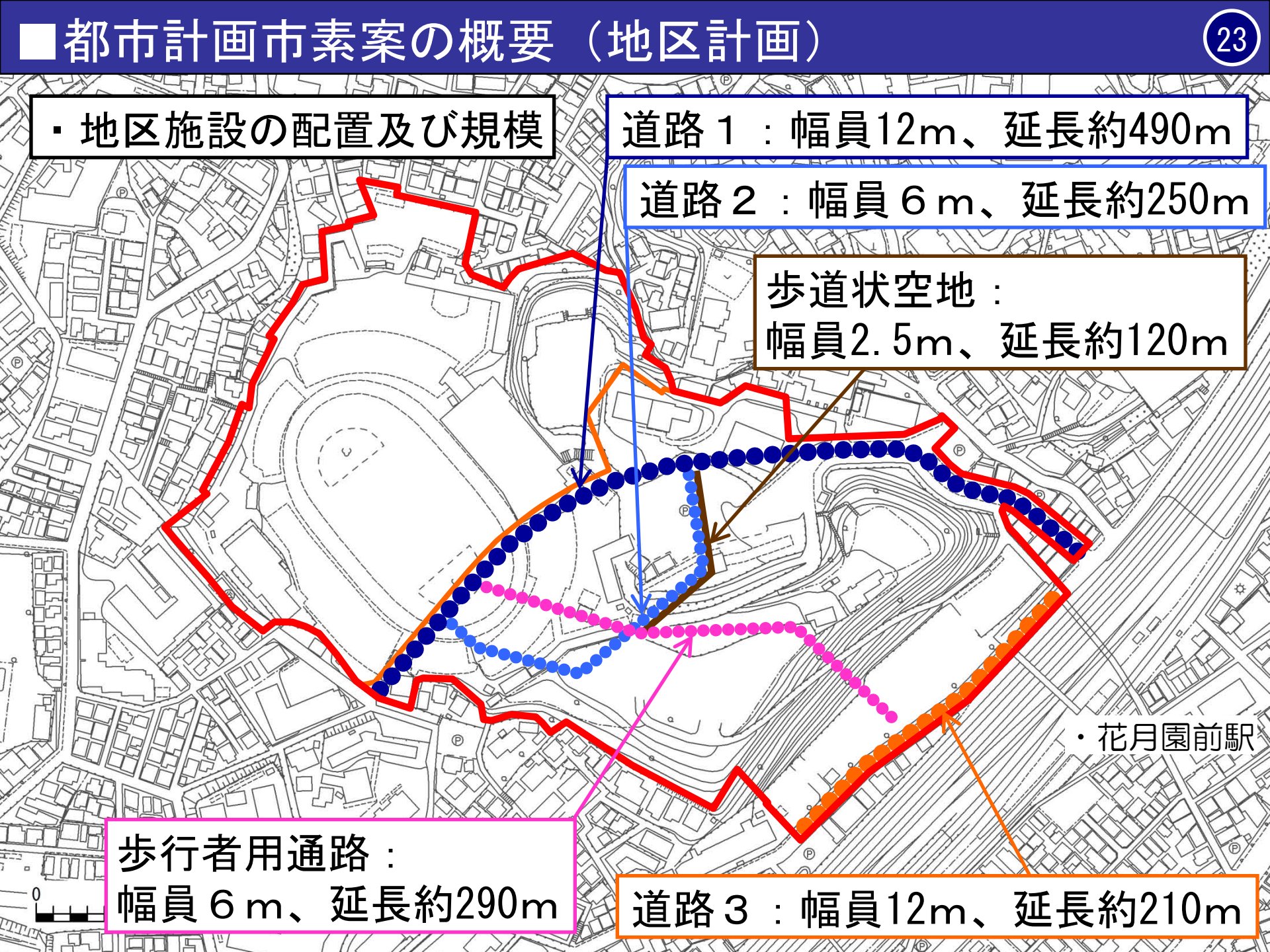
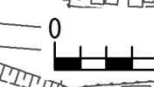
道路 2 : 幅員6m、延長約250m

歩道状空地 :
幅員2.5m、延長約120m

・花月園前駅

歩行者用通路 :
幅員6m、延長約290m

道路 3 : 幅員12m、延長約210m



■都市計画市素案の概要 (地区計画)

・地区施設の配置及び規模

緑地 2 :
面積約2,200m²

自転車駐車場 :
面積約450m²

緑地 1 :
面積約6,700m²

緑地 3 :
面積約800m²

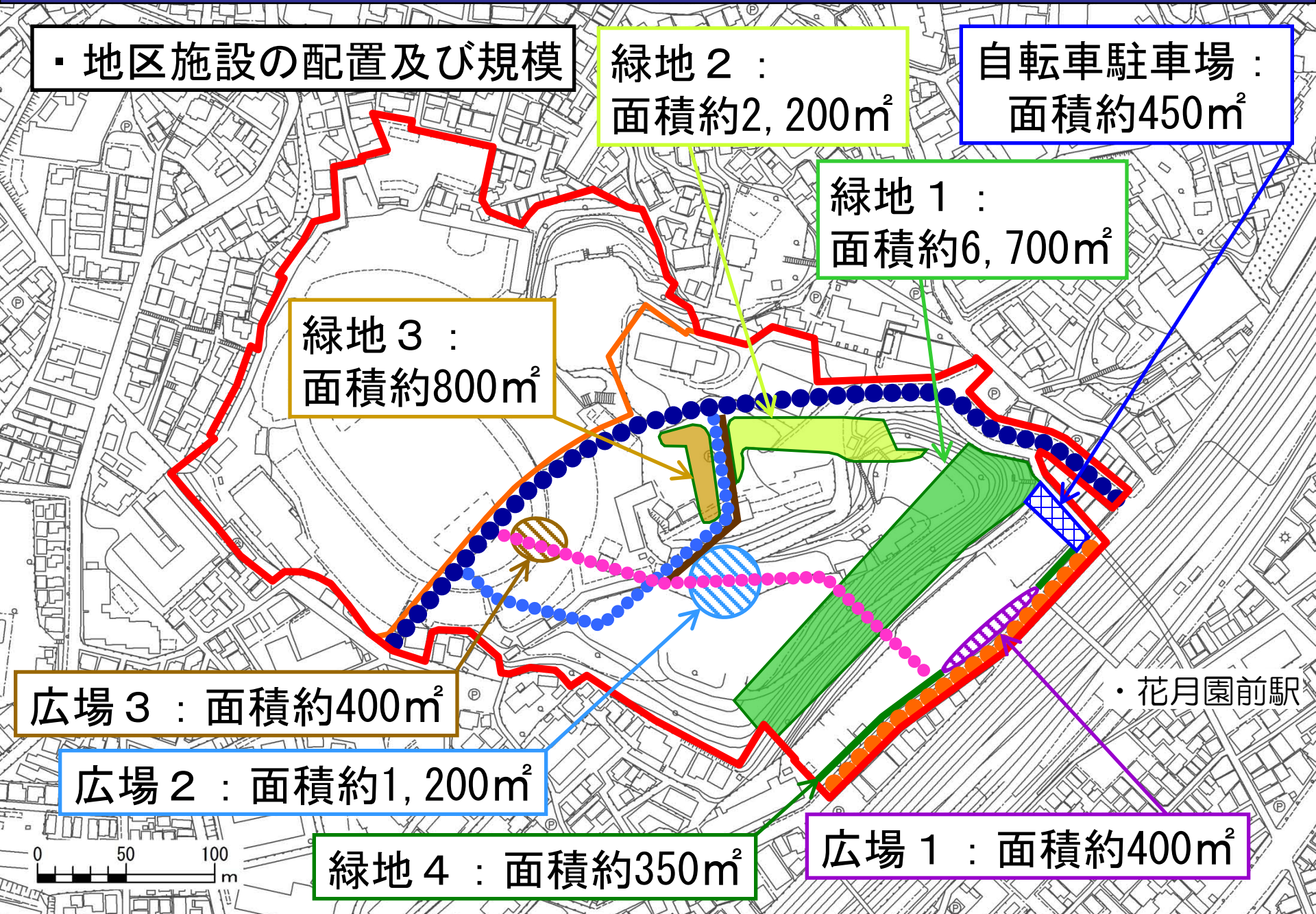
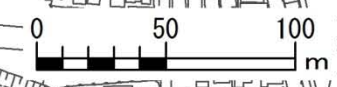
広場 3 : 面積約400m²

広場 2 : 面積約1,200m²

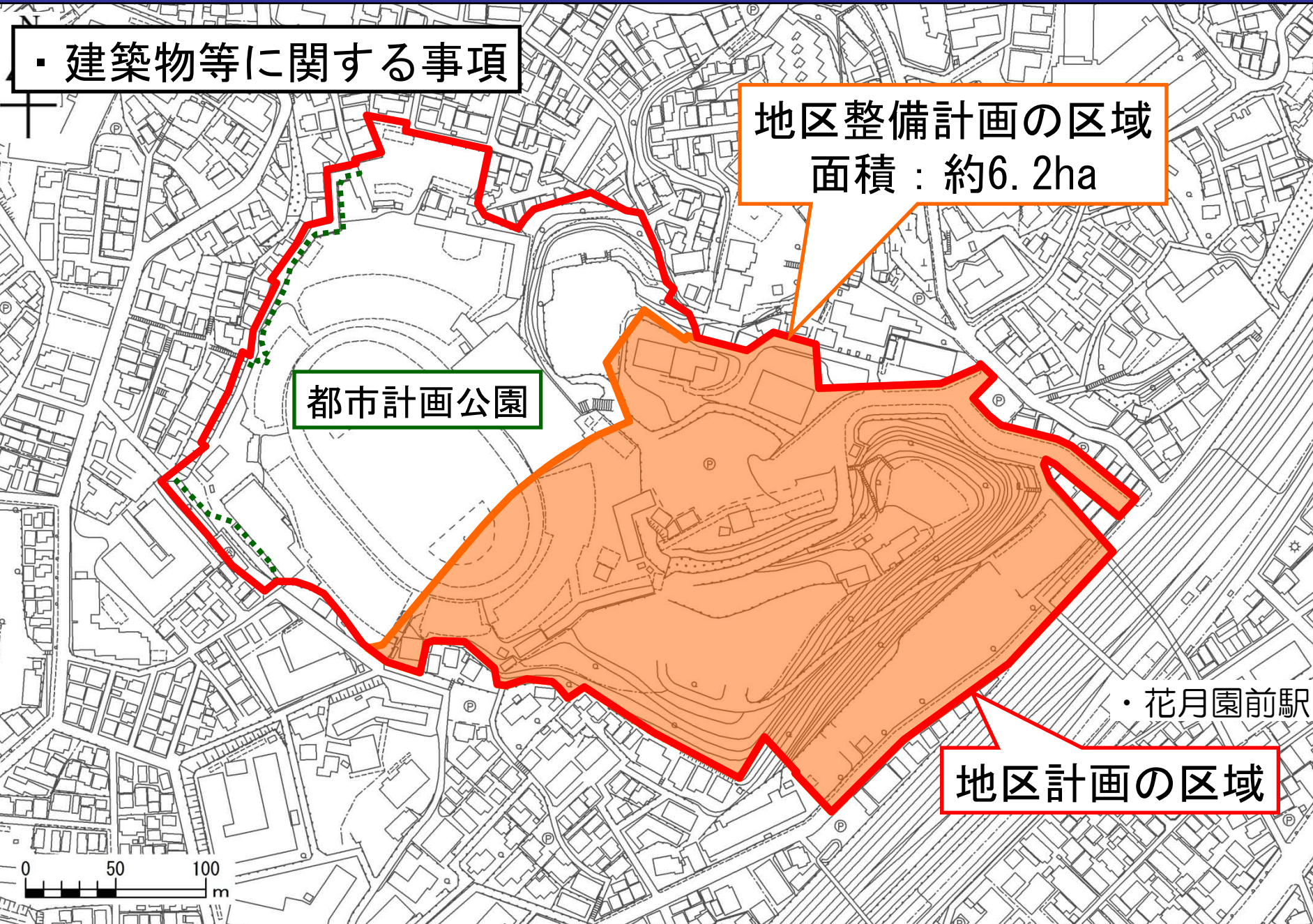
緑地 4 : 面積約350m²

広場 1 : 面積約400m²

・花月園前駅



・建築物等に関する事項

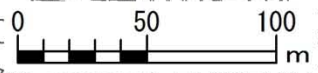


都市計画公園

地区整備計画の区域
面積：約6.2ha

地区計画の区域

・花月園前駅

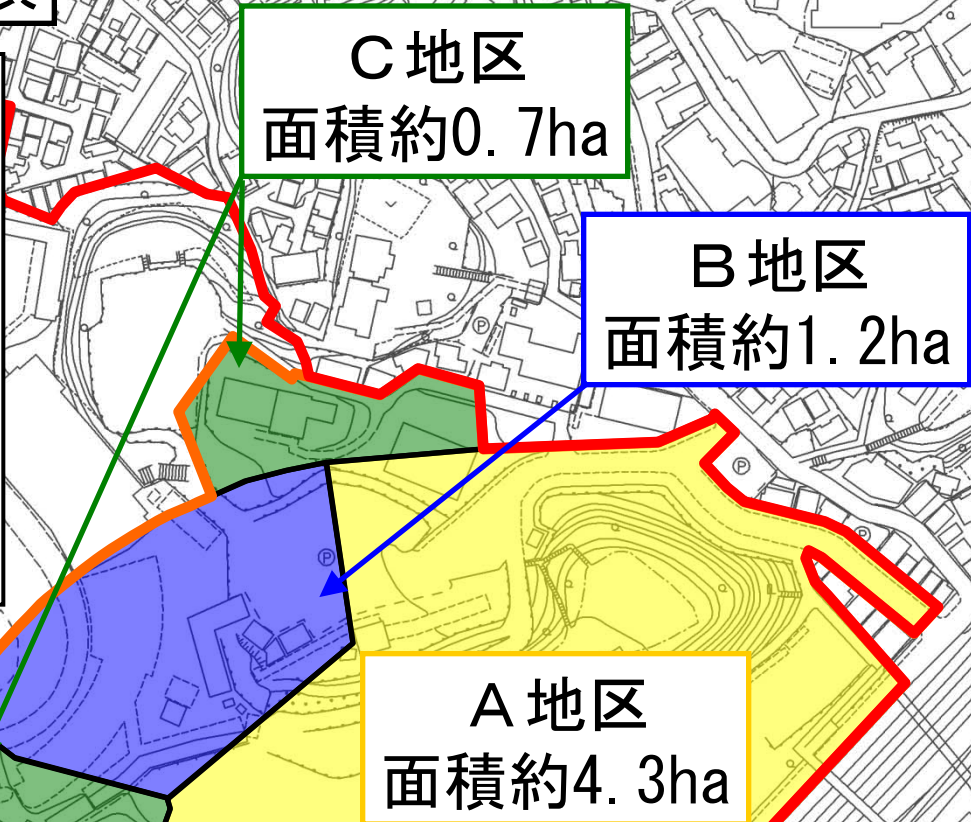


■都市計画市素案の概要（地区計画）

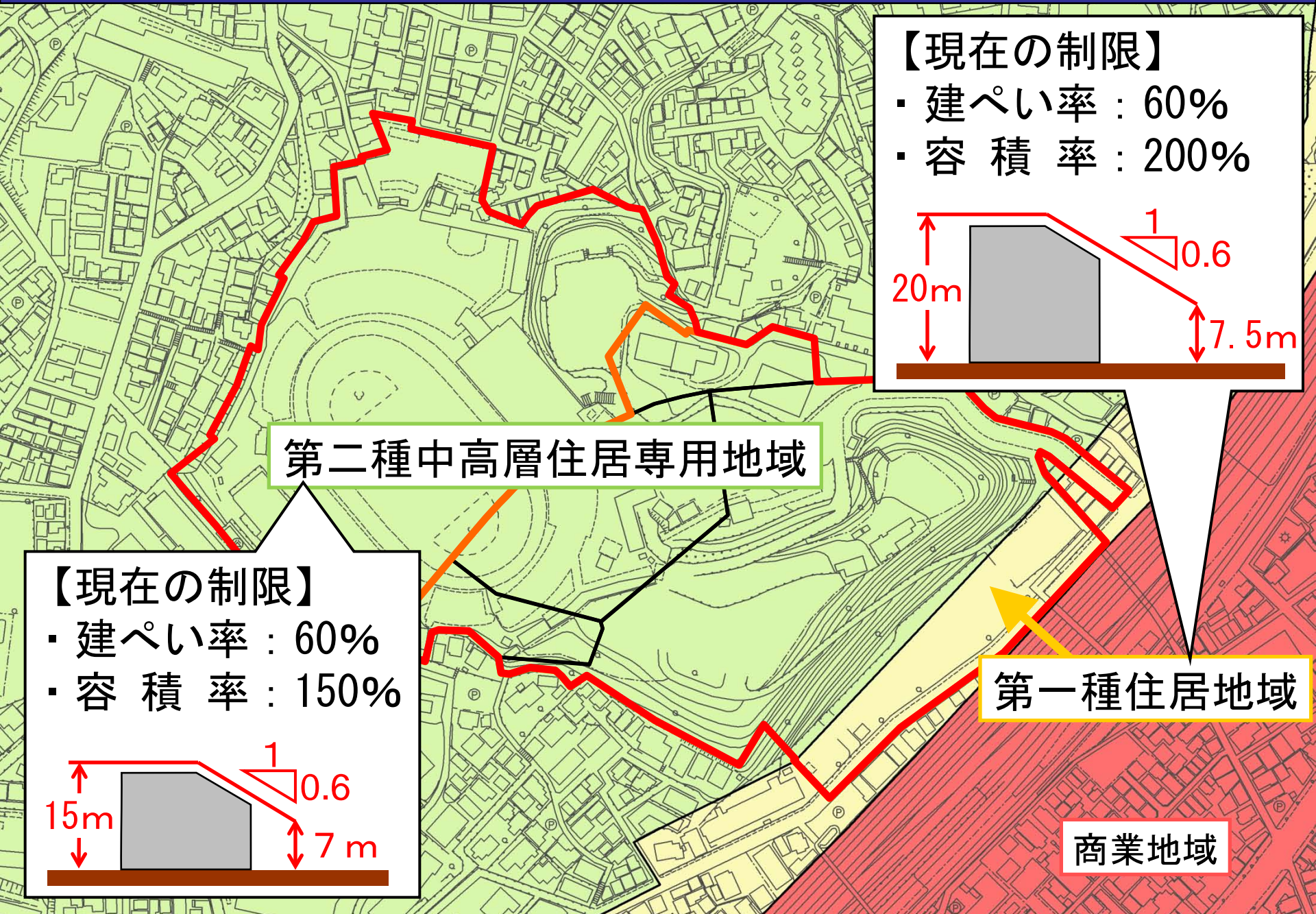
・建築物等に関する事項

- 建築物の建ぺい率の最高限度
- 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

- 建築物等の形態意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度



・花月園前駅



【現在の制限】

- ・ 建ぺい率：60%
- ・ 容積率：200%

20m

1:0.6

7.5m

【現在の制限】

- ・ 建ぺい率：60%
- ・ 容積率：150%

15m

1:0.6

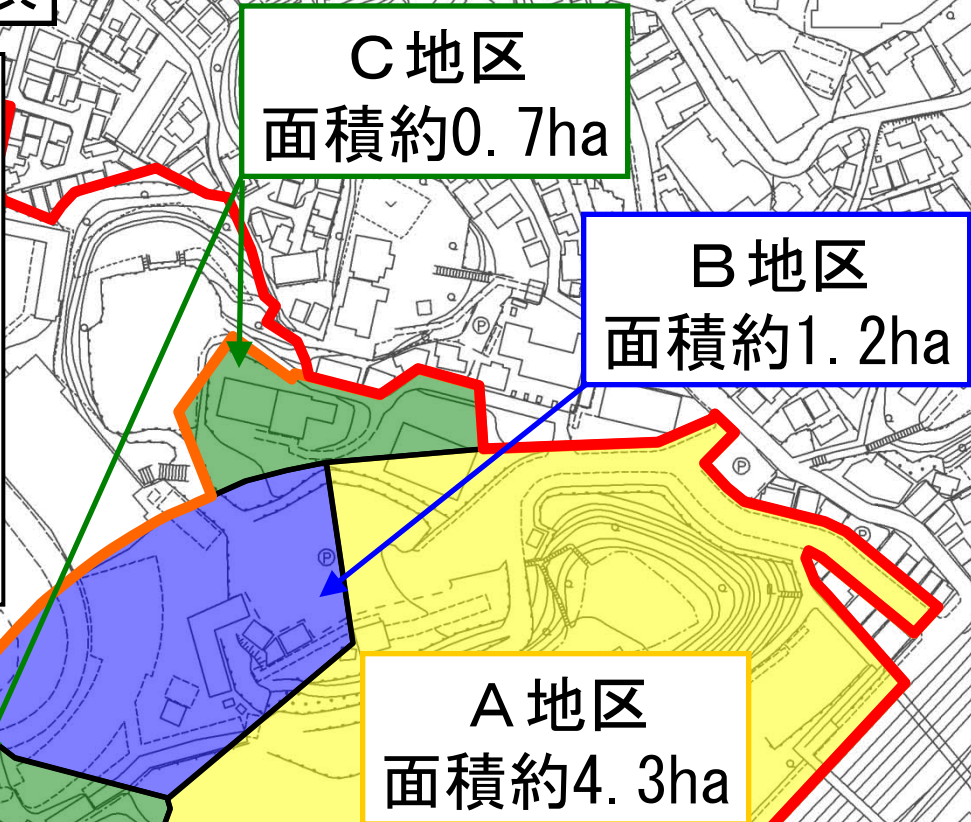
7m

■都市計画市素案の概要（地区計画）

・建築物等に関する事項

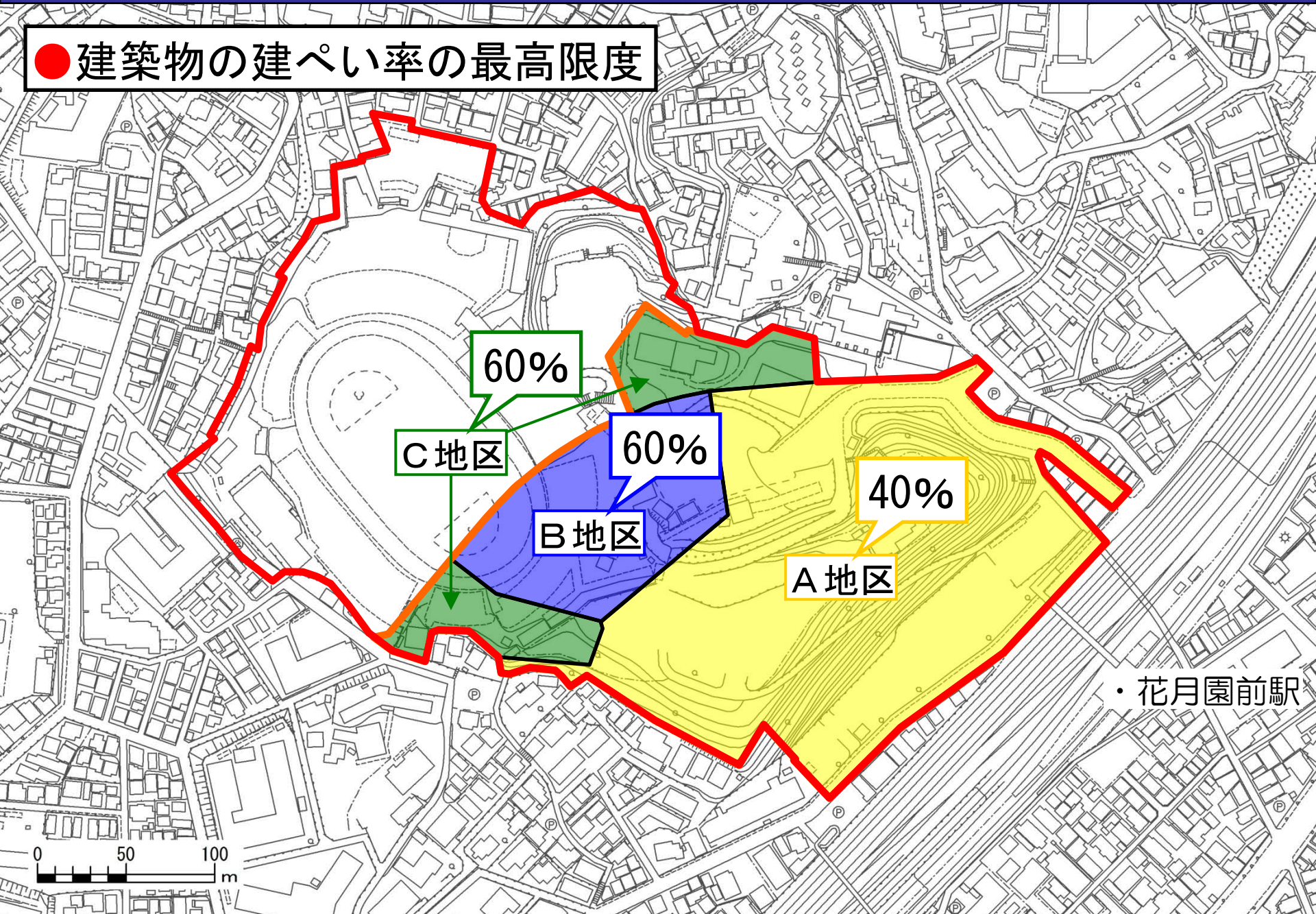
- 建築物の建ぺい率の最高限度
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の高さの最高限度

- 建築物等の形態意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度

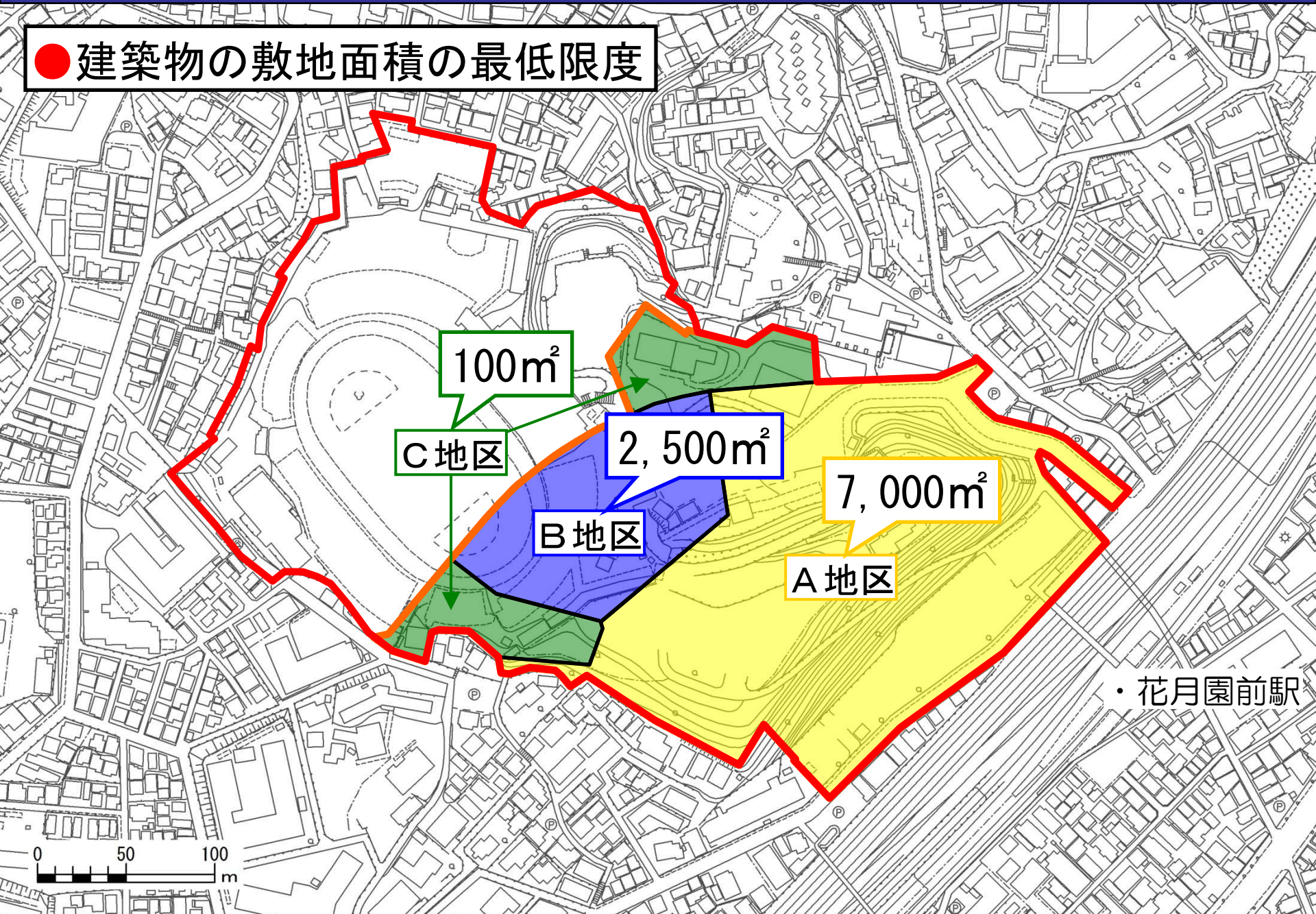


・花月園前駅

● 建築物の建ぺい率の最高限度



●建築物の敷地面積の最低限度



● 壁面の位置の制限

道路の境界線から
20m以上後退

道路の境界線から
3m以上後退

C地区

B地区

A地区

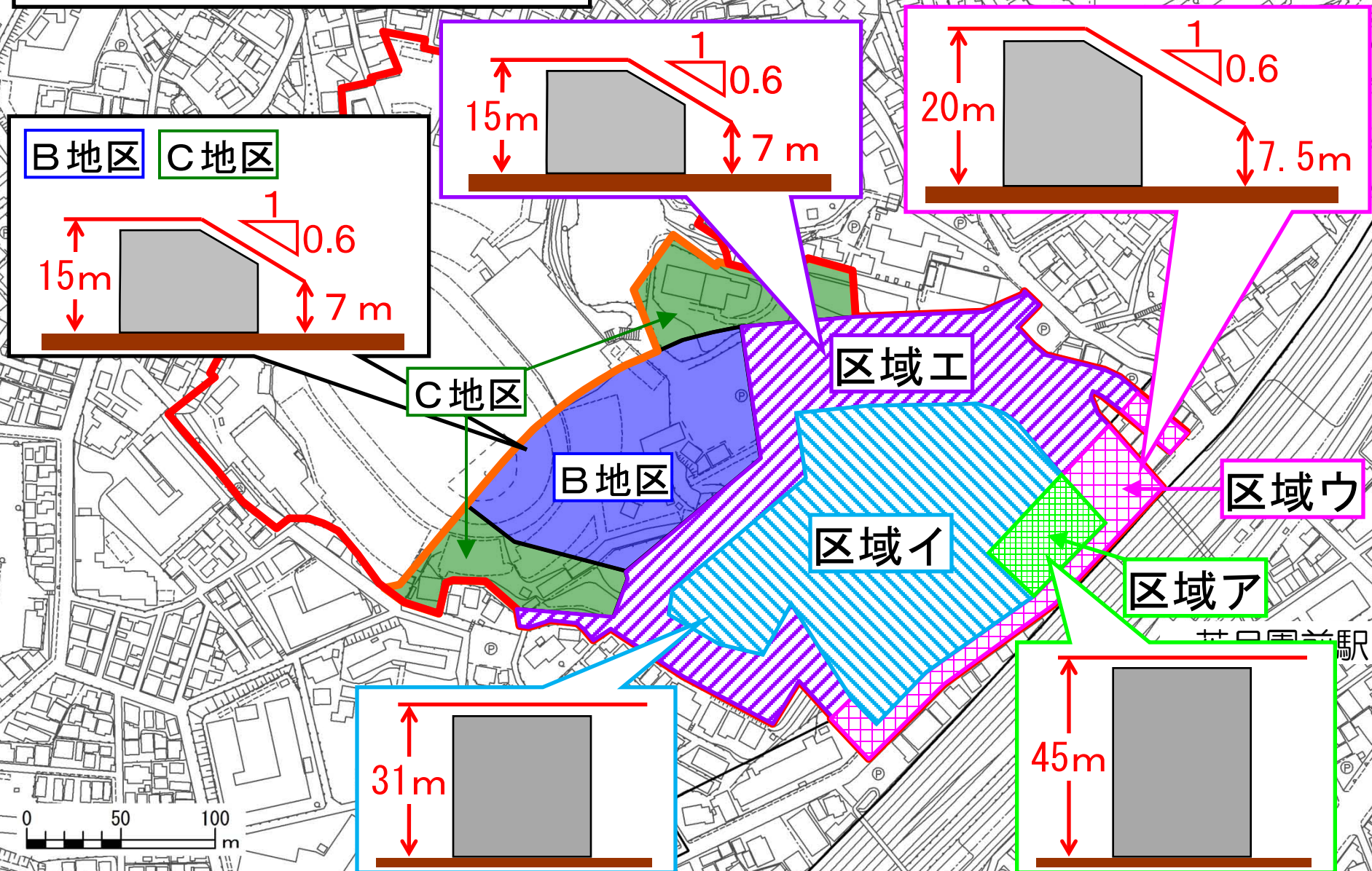
・花月園前駅

道路及び自転車駐車場の境界線から
5m以上後退

地区計画の区域の境界線から
5m以上後退



● 建築物の高さの最高限度



都市計画市素案の概要 (地区計画)

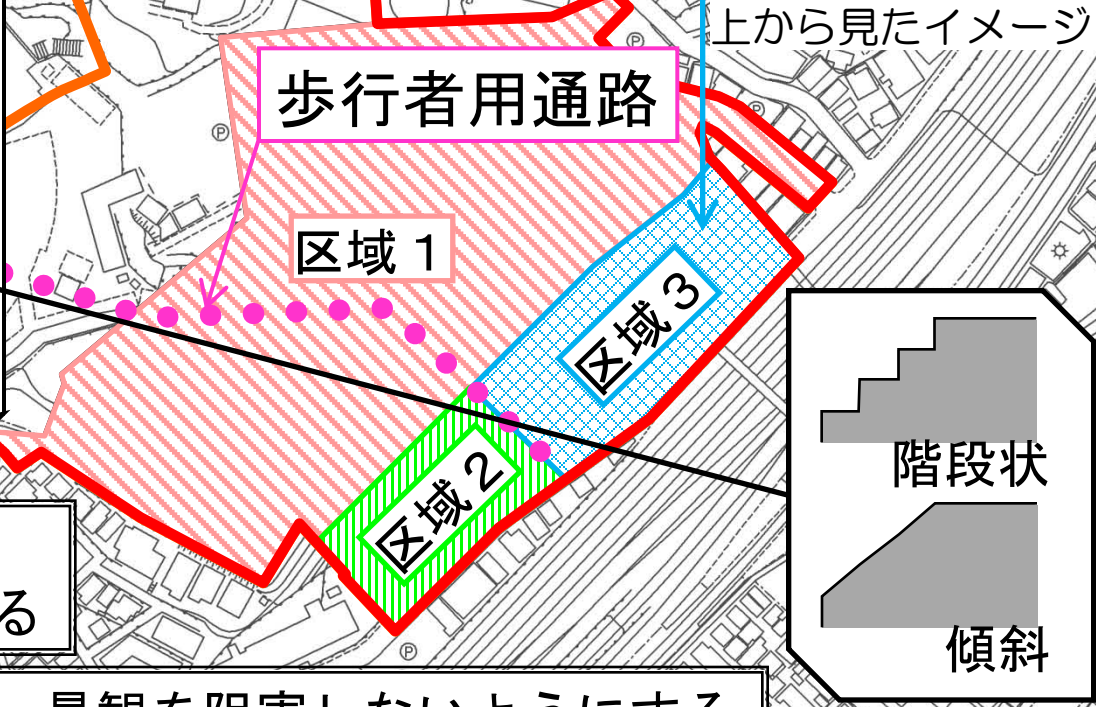
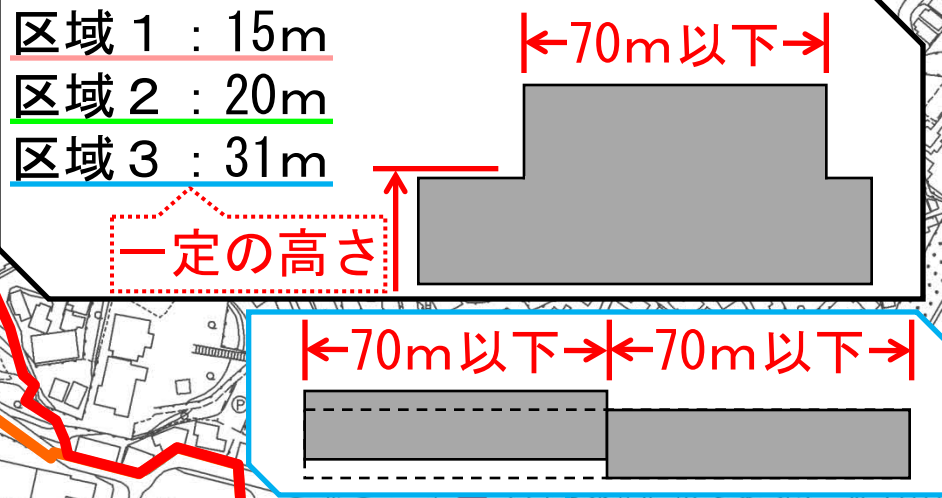
● 建築物等の形態意匠の制限

建築物等の形態意匠：
周辺環境を考慮し、地区計画の
区域全体として調和させる

- ◆ 建築物の壁面による
長大感や圧迫感を軽減
 - ・ 壁面を一定の単位で分節化
 - ・ 低層部と中高層部に
区分し、色彩等を制限
- ◆ 階段状や傾斜した
スカイラインを避ける
- ◆ 歩行者用通路の視認性を
高める工夫をする

屋上に設置する建築設備等：
乱雑な外観とならないようにする

屋外広告物：設置位置を制限し、景観を阻害しないようにする



●建築物等の形態意匠の制限

建築物等の形態意匠：
周辺環境を考慮し、地区計画の
区域全体として調和させる

- ◆建築物の色彩を制限
- ◆歩行者用通路の視認性を
高める工夫をする

B地区

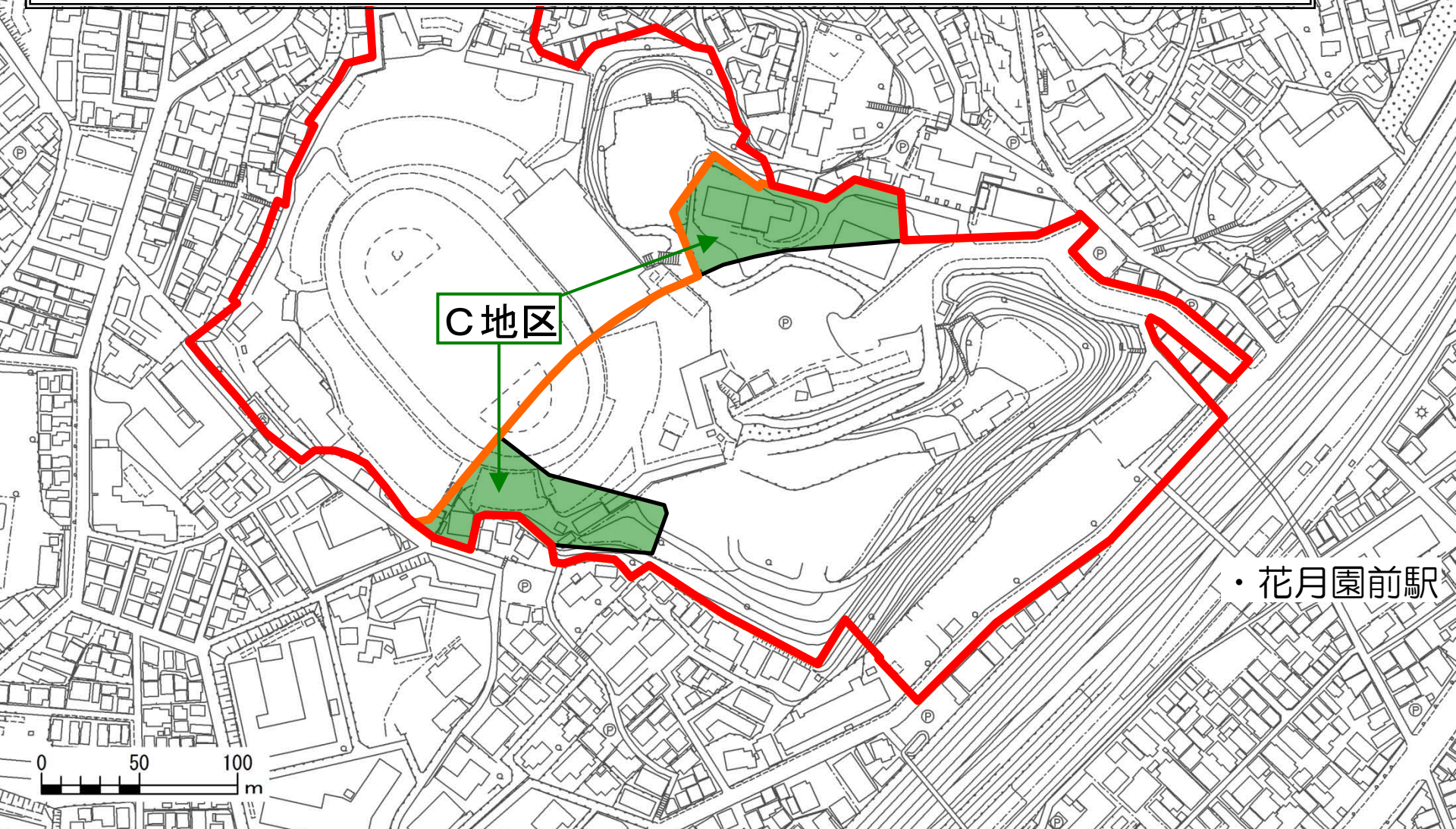
屋上に設置する建築設備等：
乱雑な外観とならないようにする

屋外広告物：設置位置を制限し、景観を阻害しないようにする

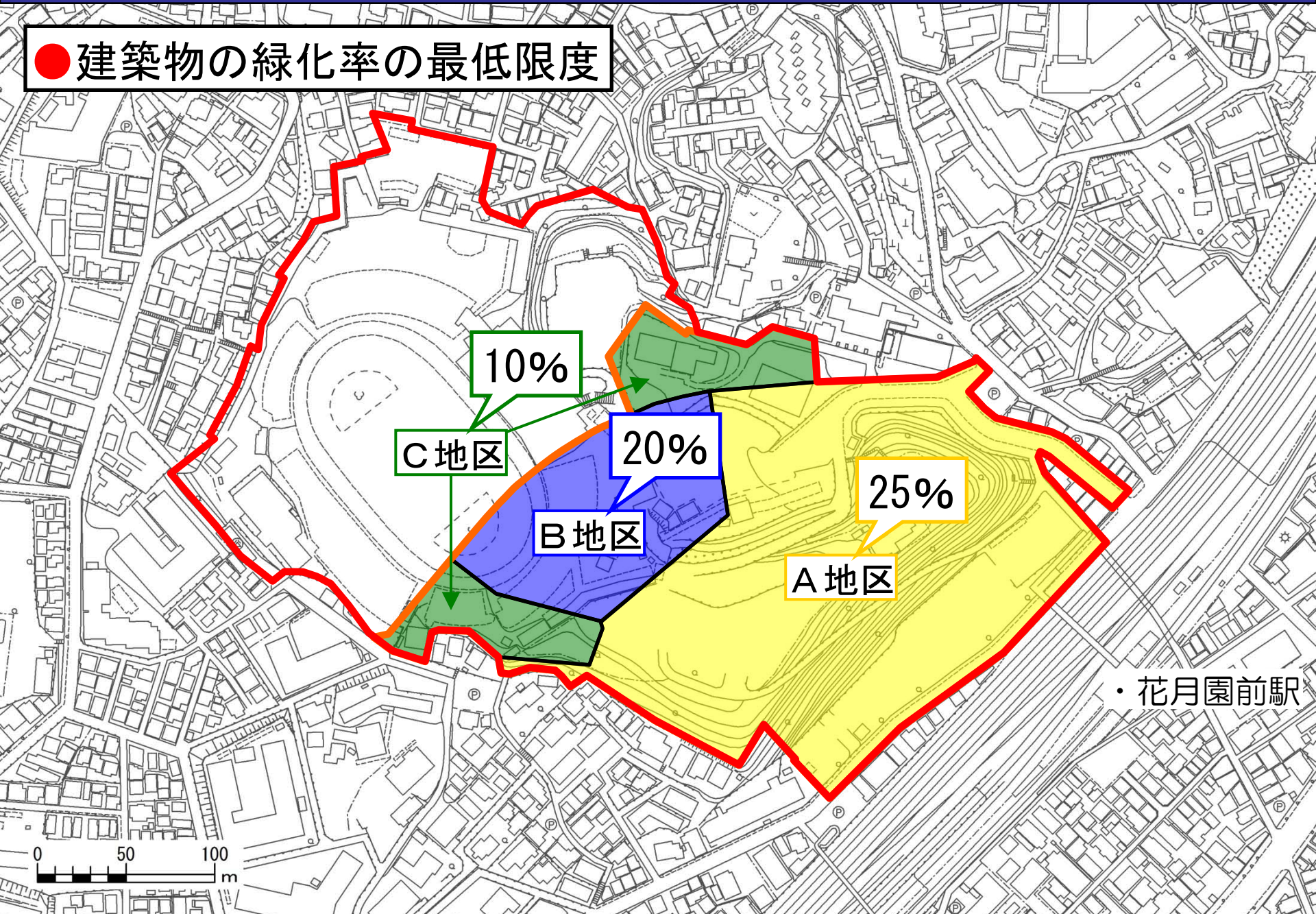
・花月園前駅

●建築物等の形態意匠の制限

建築物等の屋根や外壁の色彩等：周辺の街並みと調和したものとする



●建築物の緑化率の最低限度



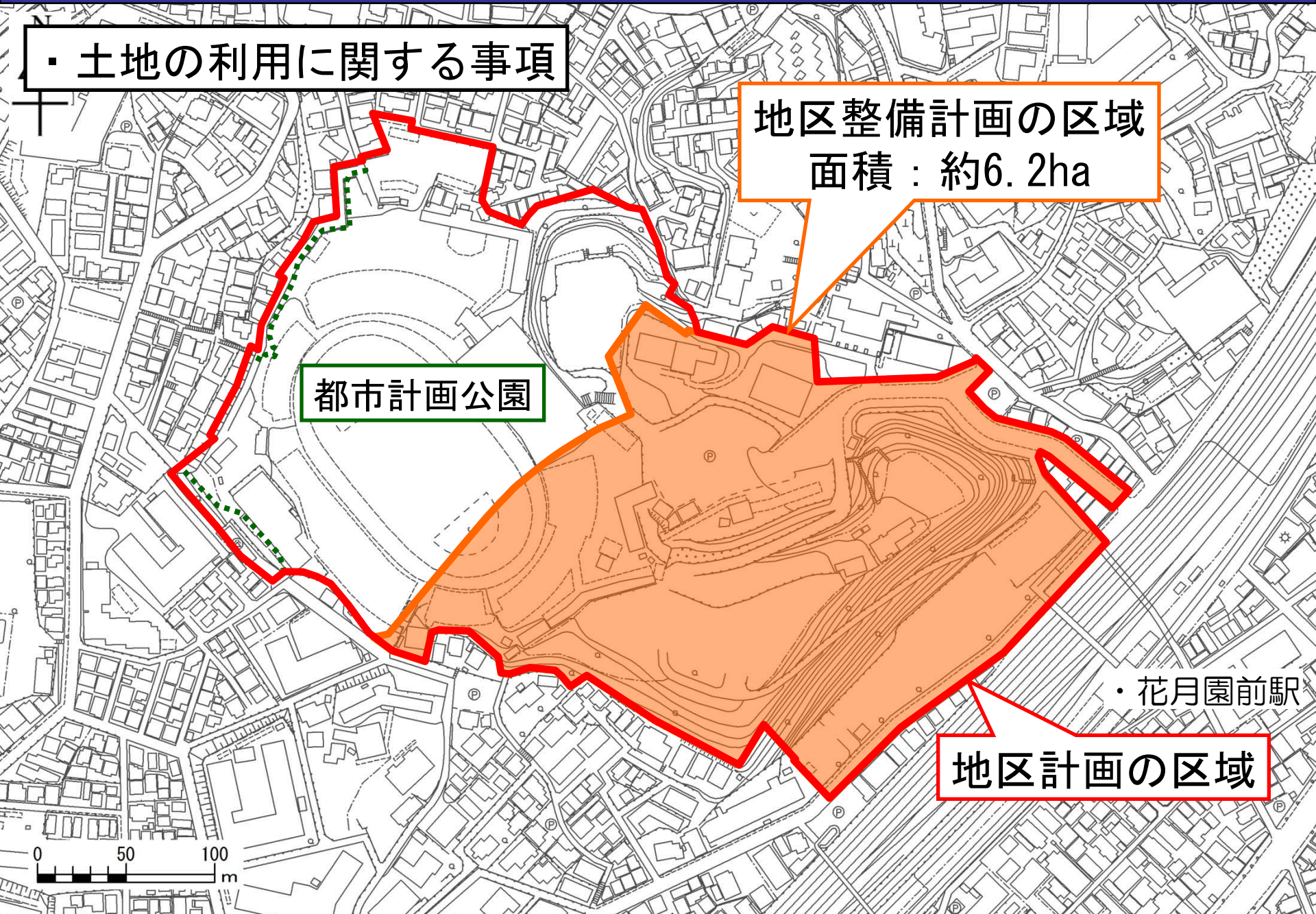
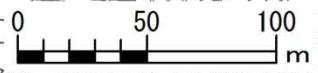
・土地の利用に関する事項

地区整備計画の区域
面積：約6.2ha

都市計画公園

地区計画の区域

・花月園前駅



■都市計画市素案の概要（地区計画）

・土地の利用に関する事項

【樹林地、草地等の保全に関する事項】

次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、改築等
- ・ 宅地の造成、土地の開墾等
- ・ 木竹の伐採
- ・ 水面の埋立て又は干拓
- ・ 屋外における土石、廃棄物等の堆積

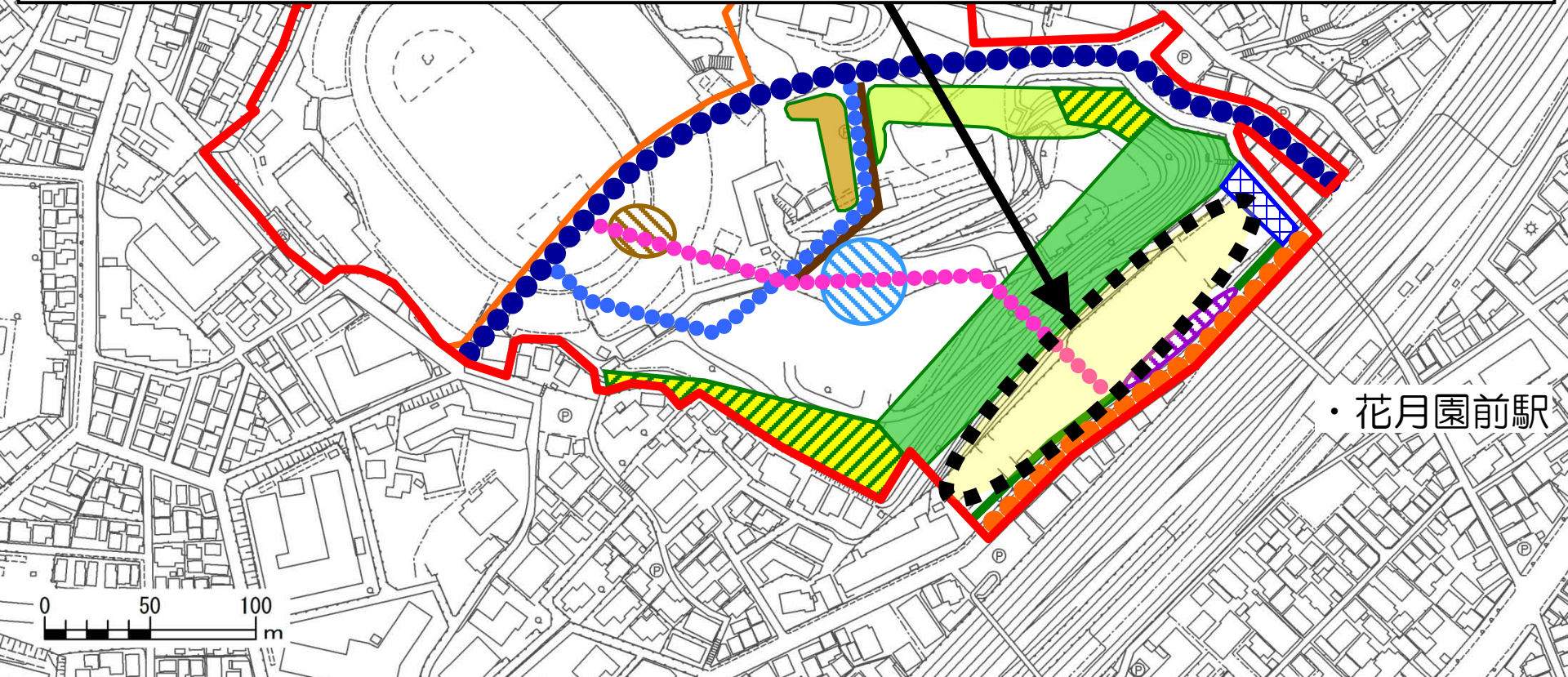


樹林地、草地等

～本日の説明内容～

- 地区の概要や検討経過等について
- 都市計画市素案について
 - ・ 公園
 - ・ 地区計画
- 今後の都市計画手続について

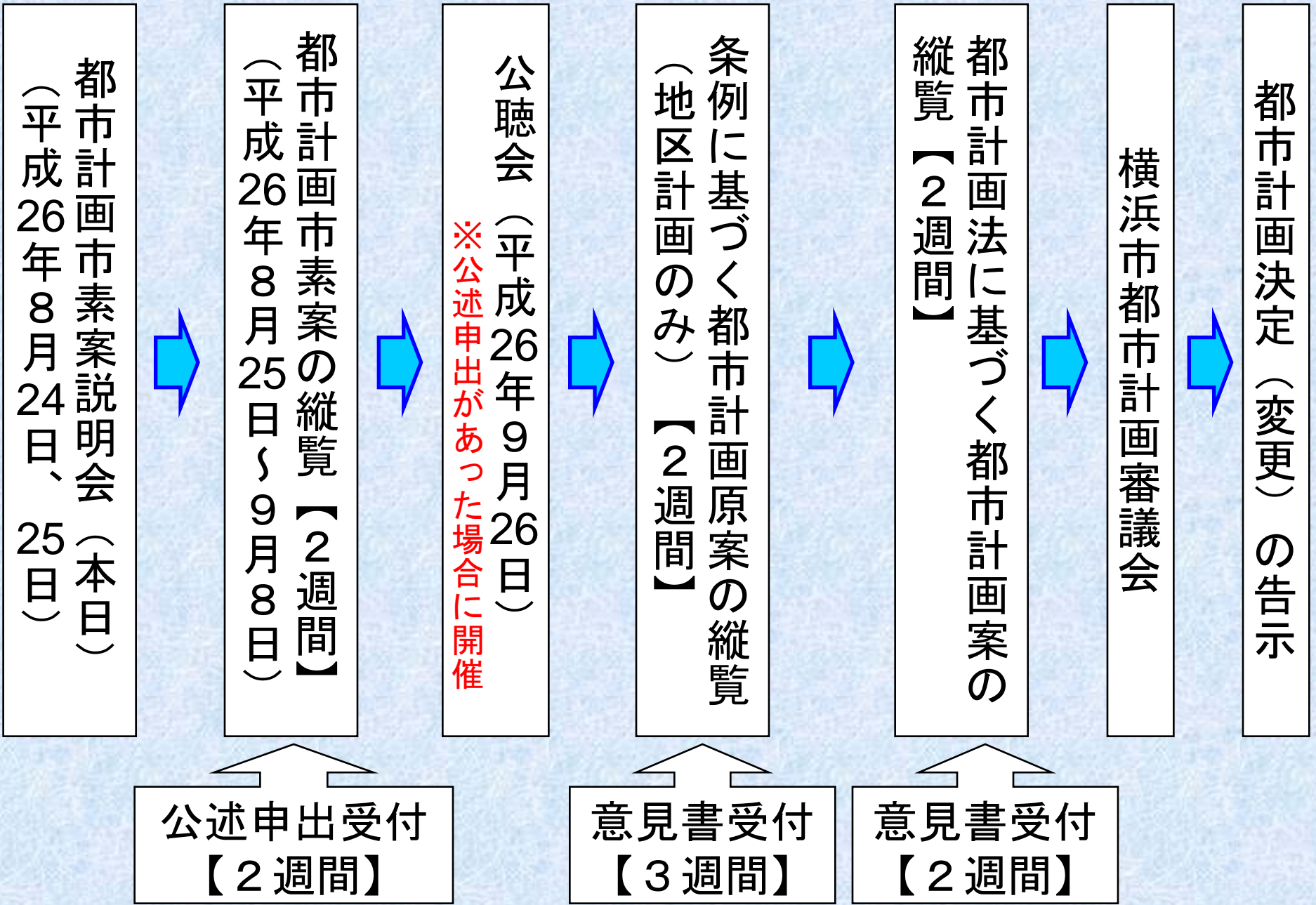
※民間事業者が検討中の線路沿いの土地における建築物のイメージ



～本日の説明内容～

- 地区の概要や検討経過等について
- 都市計画市素案について
 - ・ 公園
 - ・ 地区計画
- 今後の都市計画手続について

■今後の都市計画手続



■今後の都市計画手続

◆都市計画市素案の縦覧

期 間	平成26年 8 月25日(月)～9 月 8 日(月) (土・日を除く 午前 8 時45分～午後 5 時15分)
場 所	建築局都市計画課
<p>※鶴見区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」をご覧になれます。(受付時間 午前8時45分から午後5時まで)</p> <p>※都市計画課ホームページで「都市計画市素案の概要」をご覧になれます。</p>	

◆公聴会(※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成26年 9 月26日(金) 午後 7 時開始
場 所	鶴見公会堂 講堂

■今後の都市計画手続

◆公述の申出

関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

申出期間 (※期間必着)	平成26年8月25日(月)～9月8日(月) (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・書面（郵送又は持参） 指定の公述申出書（都市計画課窓口やホームページ等で入手可）に記入の上、建築局都市計画課へ 【9月8日(月)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【9月8日(月)午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、9月10日(水)以降に都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。

■今後の都市計画手続

◆問合せ先

◇ 事業計画全体・地区計画の内容について

横浜市 都市整備局 企画課
(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)
TEL: 045-671-3749

◇ 公園計画の内容について

横浜市 環境創造局 公園緑地整備課
(横浜市中区真砂町2-22 関内中央ビル4階)
TEL: 045-671-4611

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階)
TEL: 045-671-2657