

山手町西部文教地区 都市計画市素案説明会

平成26年7月15日

横浜市

- 1 経緯
- 2 地区の概況
- 3 都市計画提案の概要
- 4 都市計画提案評価委員会での評価
- 5 都市計画市素案の概要
- 6 今後の都市計画手続



1 經緯

今回の都市計画の決定・変更は、「都市計画提案制度」に基づく提案があったため行うものです。

都市計画提案制度とは（都市計画法第21条の2）

（趣旨）

住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能とするための制度として創設

（内容）

土地所有者等が、一定の条件を満たしたうえで、地方公共団体に対し、都市計画の決定又は変更を提案できる

平成25年12月13日

都市計画提案書の受理

提案者 : 横浜共立学園・横浜学院

平成26年2月13日

都市計画提案説明会

平成26年3月13日

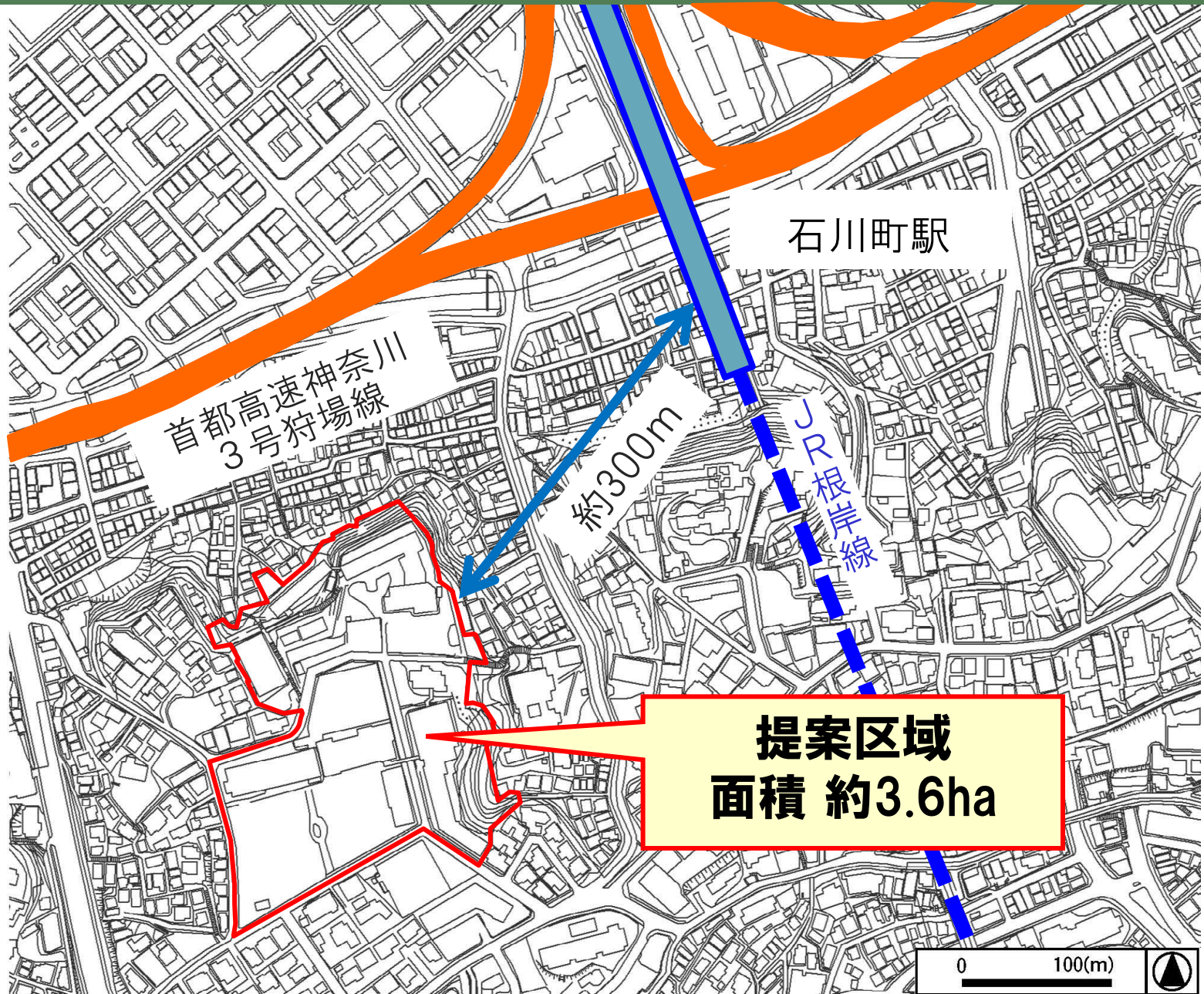
都市計画提案公聴会

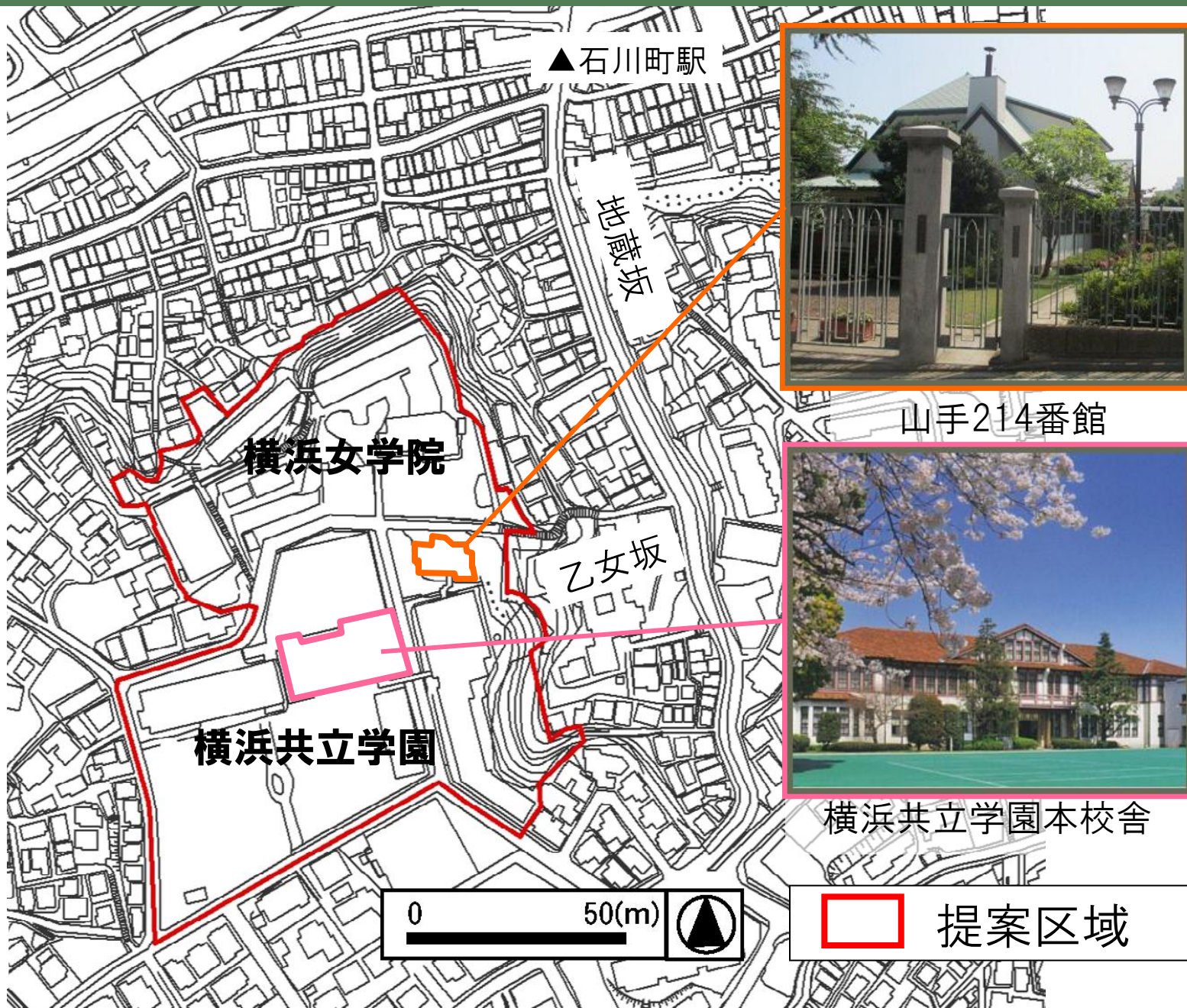
平成26年4月24日

都市計画提案評価委員会

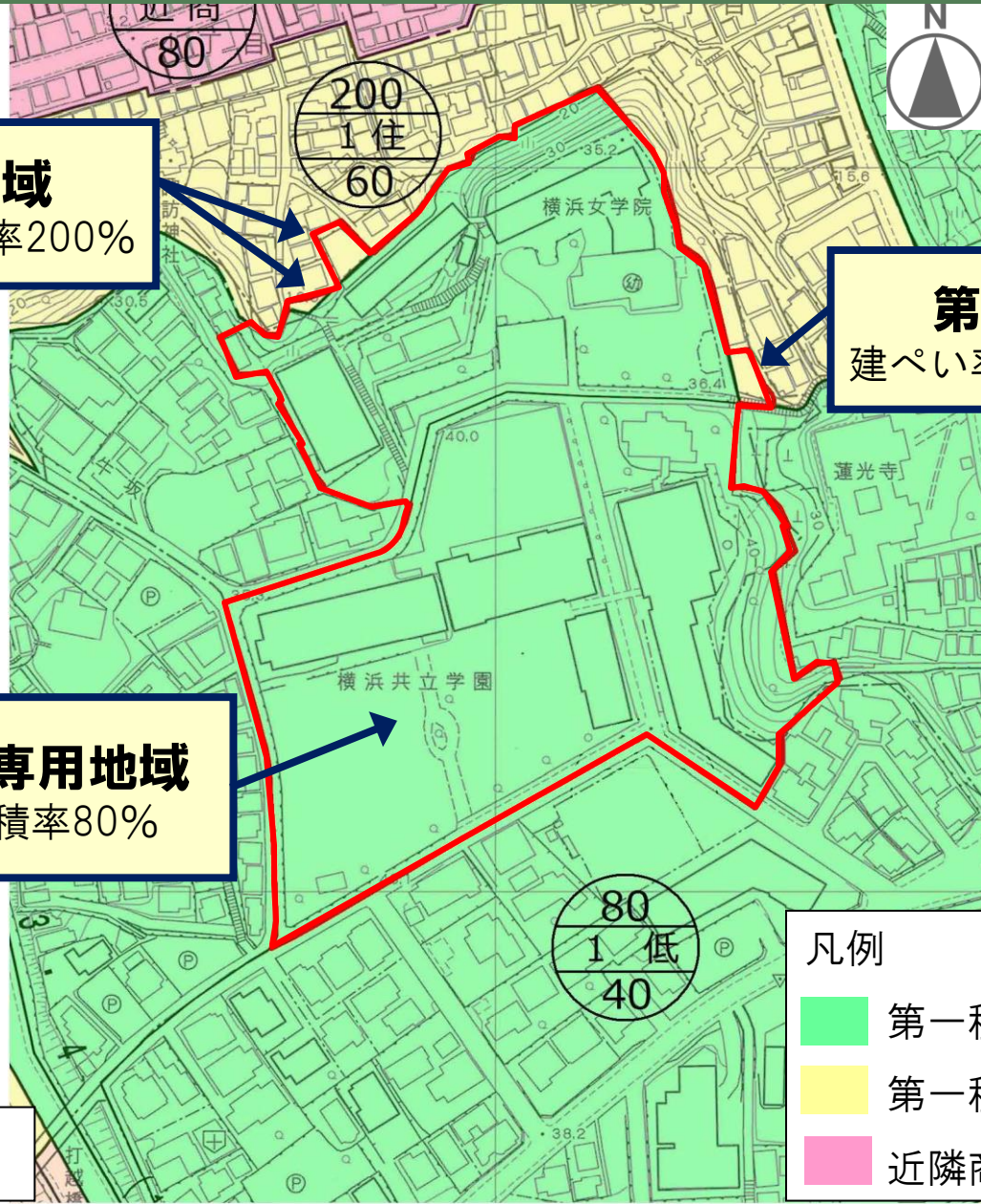
**必要な修正を加えて市素案を作成
都市計画市素案の説明会(本日)**

2 地区の概況





現況の都市計画（用途地域）






第一種住居地域
建ぺい率60%・容積率200%

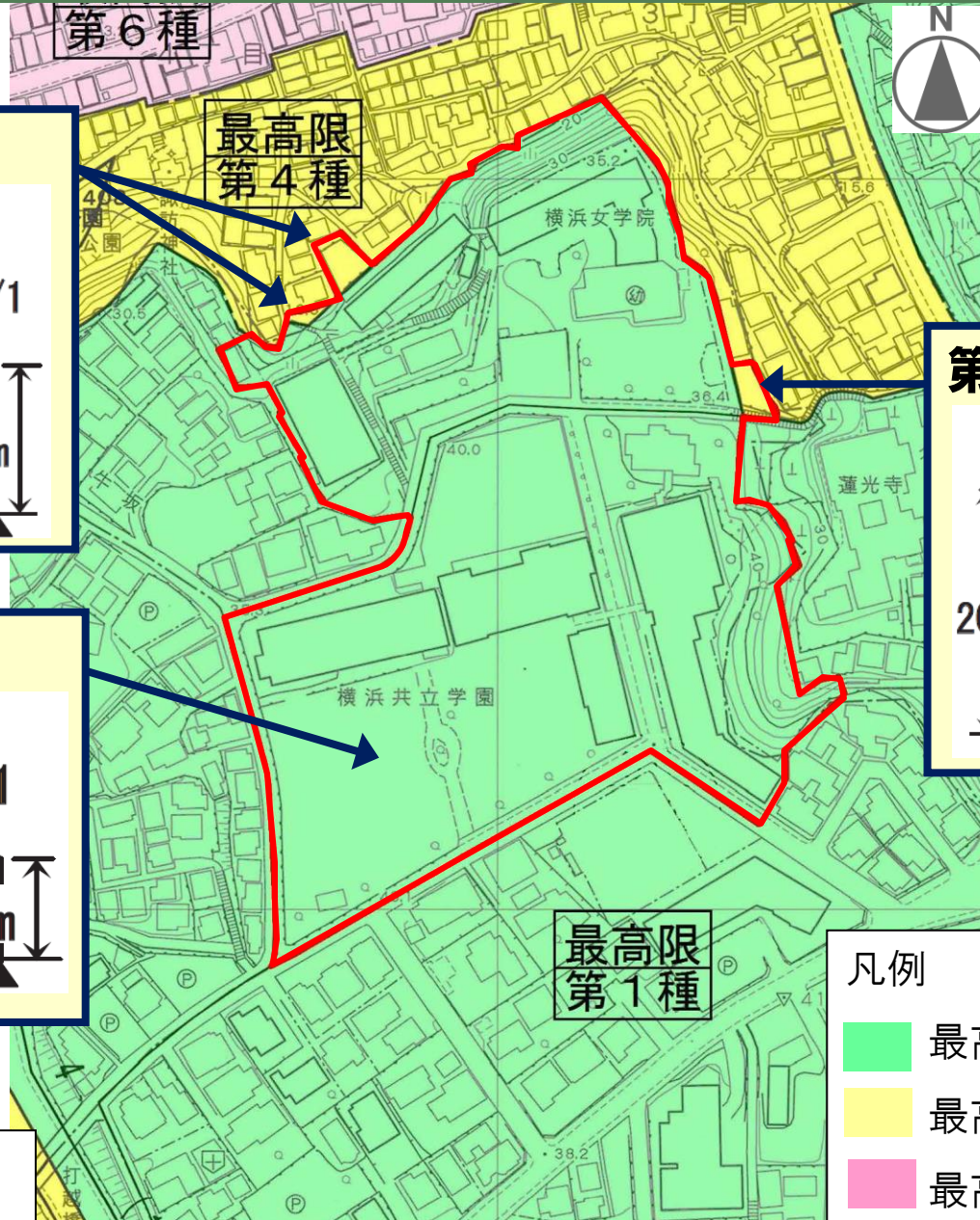
第一種住居地域
建ぺい率60%・容積率200%

第一種低層住居専用地域
建ぺい率40%・容積率80%

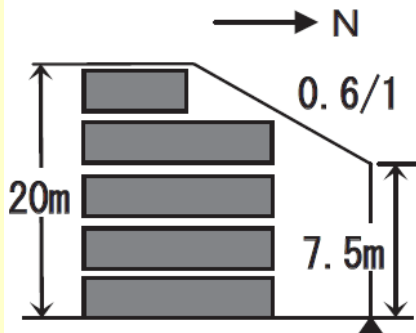
 **提案区域**

- 凡例
-  第一種低層住居専用地域
 -  第一種住居地域
 -  近隣商業地域

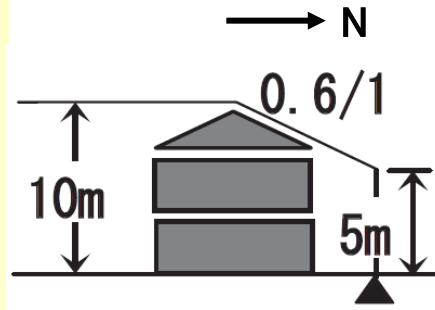
現況の都市計画（高度地区（最高限））



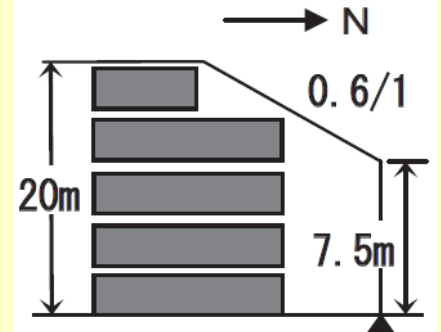
第4種高度地区



第1種高度地区






第4種高度地区

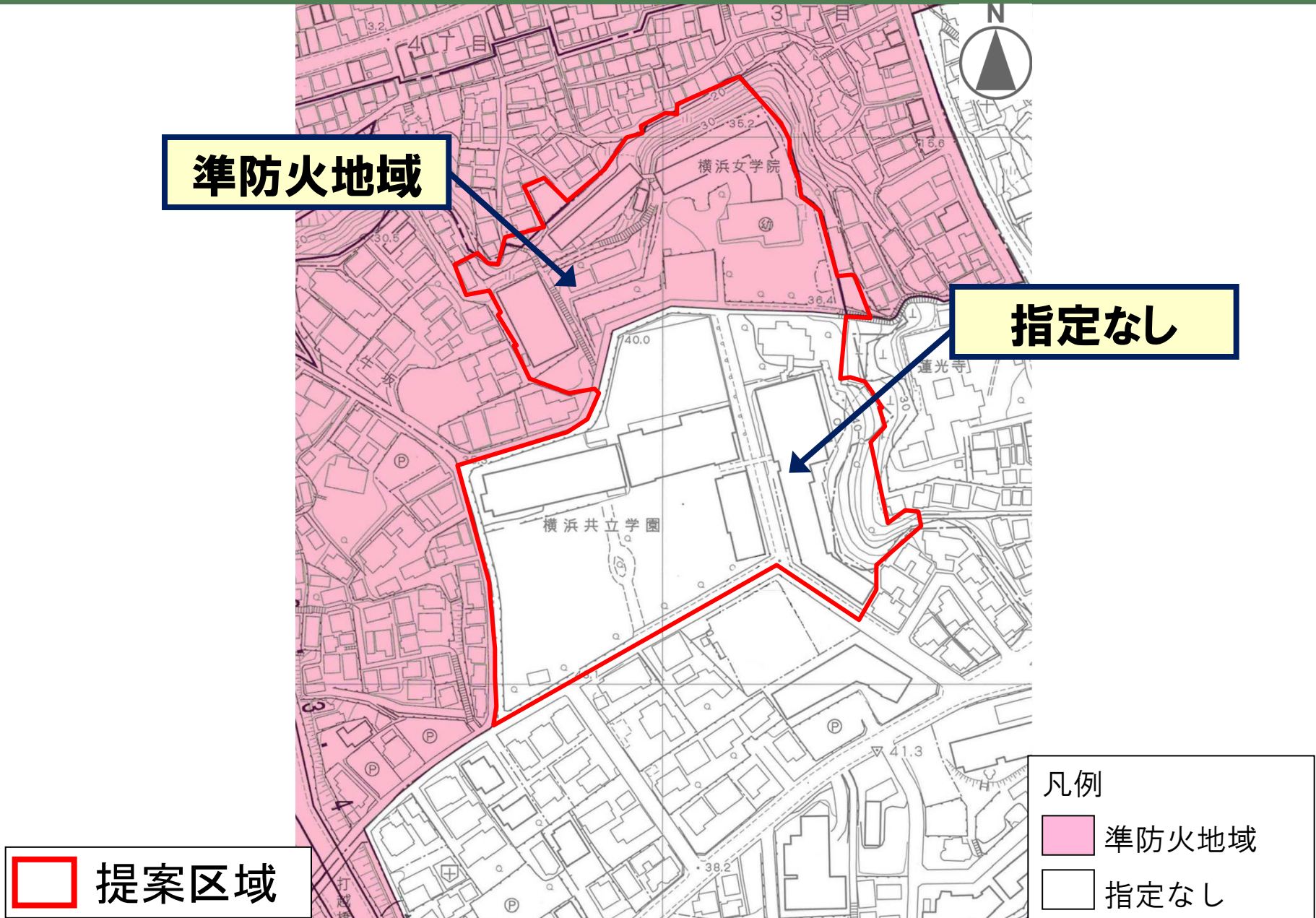


 提案区域

凡例

-  最高限第1種高度地区
-  最高限第4種高度地区
-  最高限第6種高度地区

現況の都市計画（防火地域及び準防火地域）

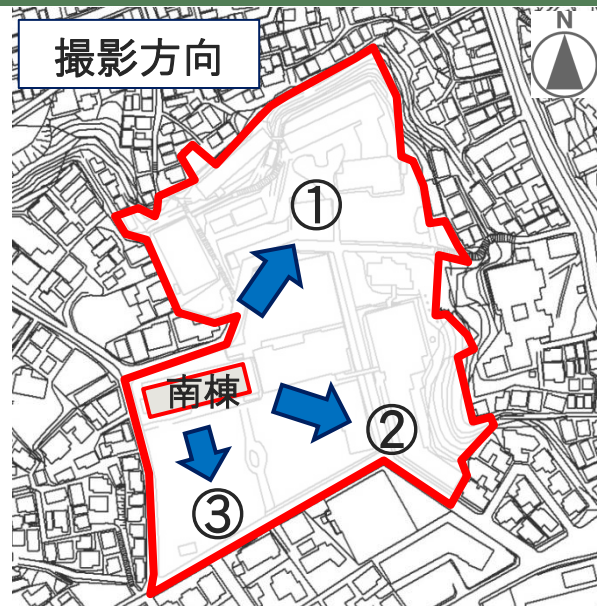




横浜共立学園

横浜女学院





「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】

「地域の歴史、文化資産や水際線、河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれた街づくりを積極的に展開する」



「横浜市都市計画マスタープラン 全体構想」

【都市の魅力の方針】

「歴史的、文化的、景観的価値の高い建造物等の景観資源の保全と活用を図り、個性と魅力ある街を目指します」



「横浜市都市計画マスタープラン 中区プラン」

【山手地区 まちづくりの方針】

「山手を特徴づける歴史的建造物の保全を図り、山手らしい景観形成を図る」

「学校や教会、博物館などの歴史性のある文教的環境の保全に取り組む」



3 都市計画提案の概要

① 用途地域の変更

第一種低層住居専用地域

建ぺい率40%・容積率80%

第一種住居地域

建ぺい率60%・容積率200%



第一種中高層住居専用地域

建ぺい率60%・容積率150%

② 高度地区の変更

最高限第1種高度地区

(最高高さ10m・北側斜線5m+0.6/1)

最高限第4種高度地区

(最高高さ20m・北側斜線7.5m+0.6/1)



最高限第3種高度地区

(最高高さ15m・北側斜線7m+0.6/1)

③ 防火地域及び準防火地域の変更

準防火地域

指定なし



準防火地域

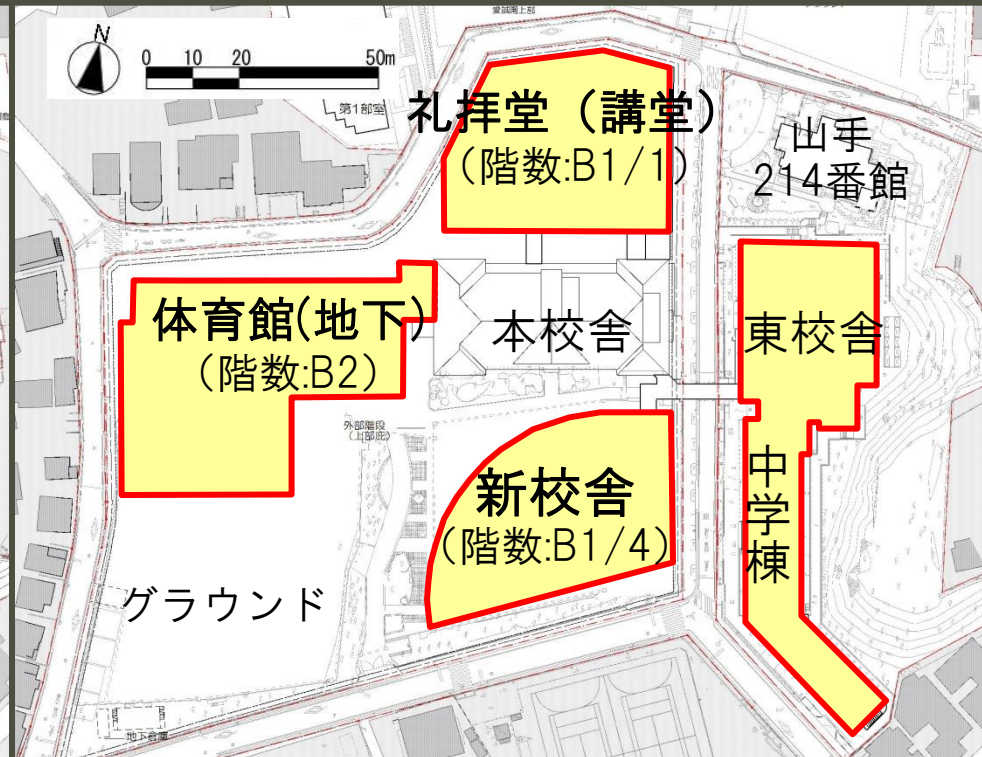
④ 地区計画の決定

新規決定

現状



建替え案

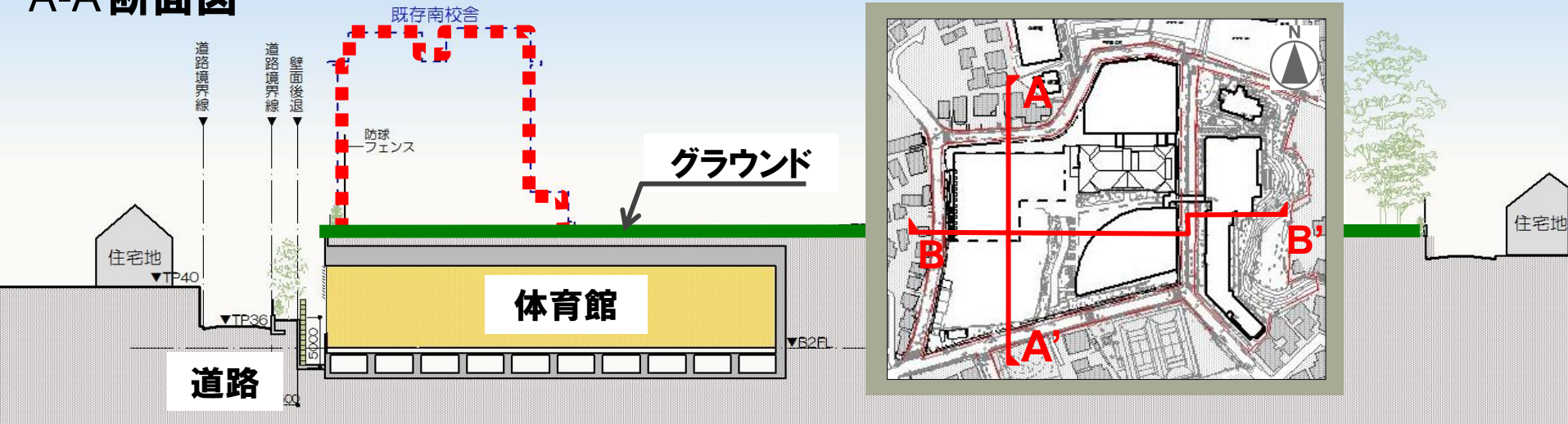


※赤字はS.56の法改正以前の旧耐震基準による校舎

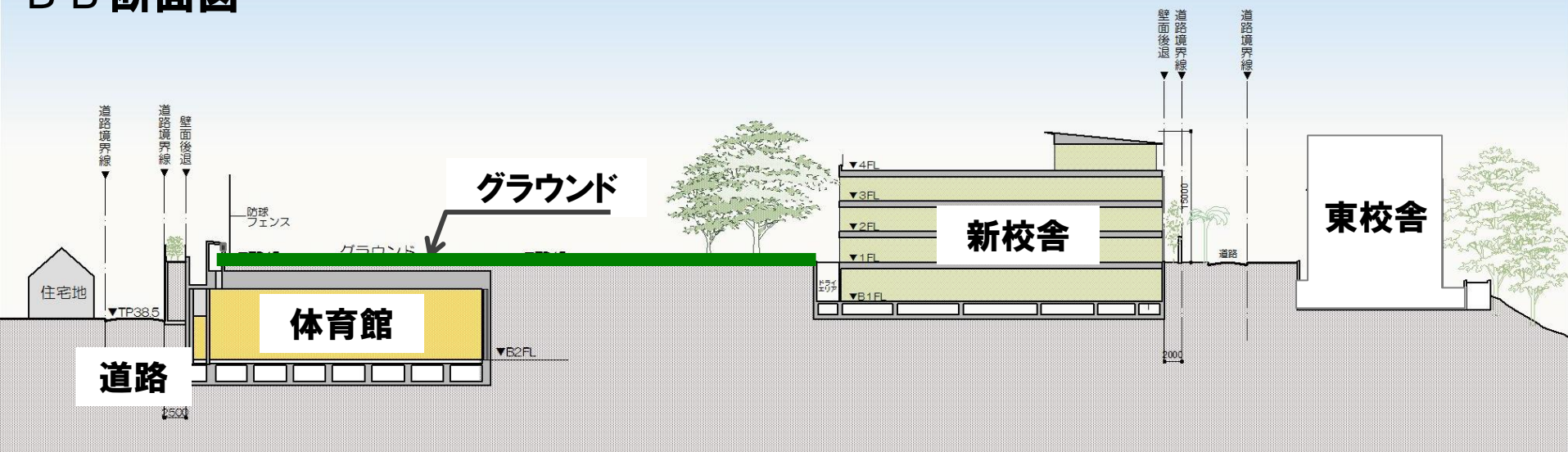


※今後、詳細な検討を行っていく中で変更となる可能性があります。

A-A'断面図

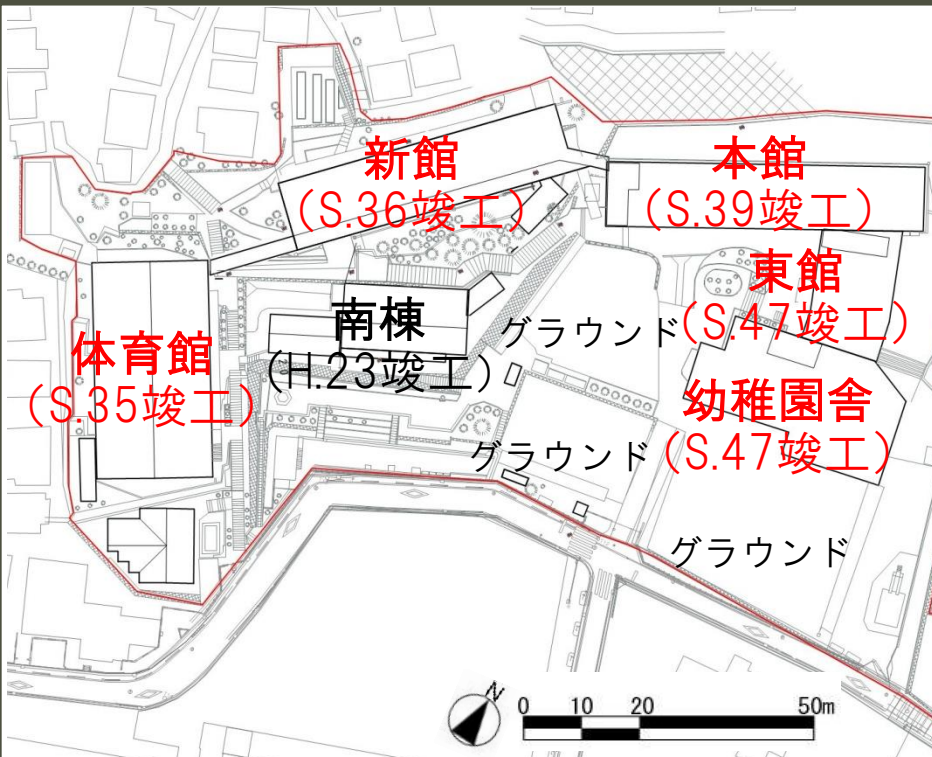


B-B'断面図

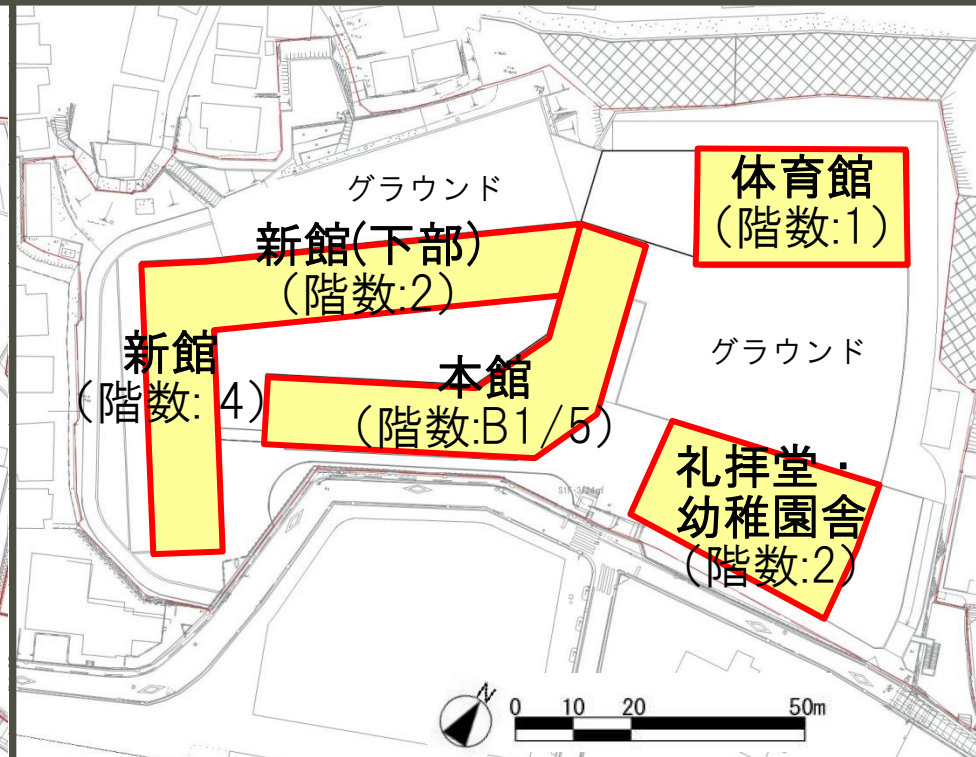


※今後、詳細な検討を行っていく中で変更となる可能性があります。

現状



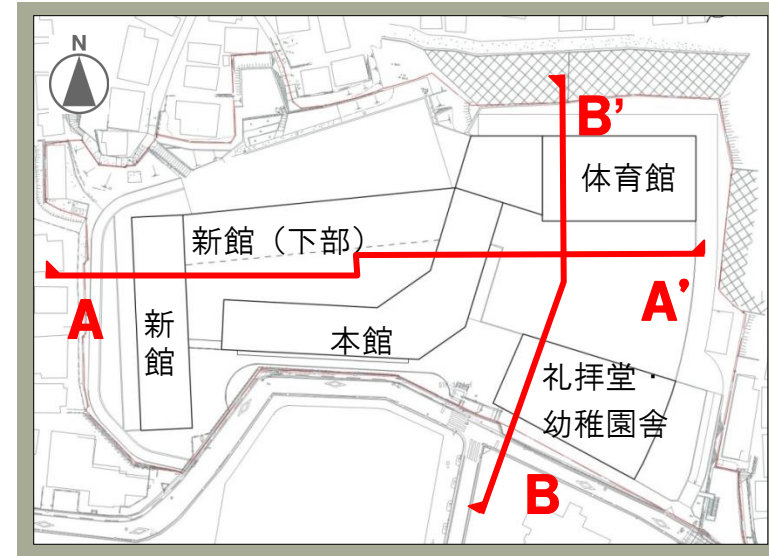
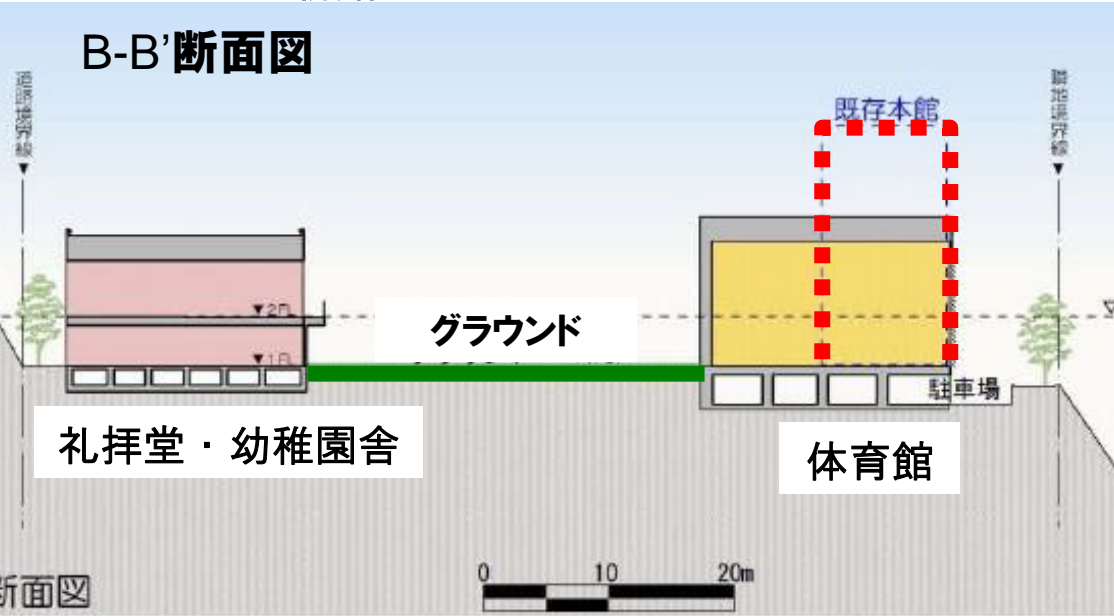
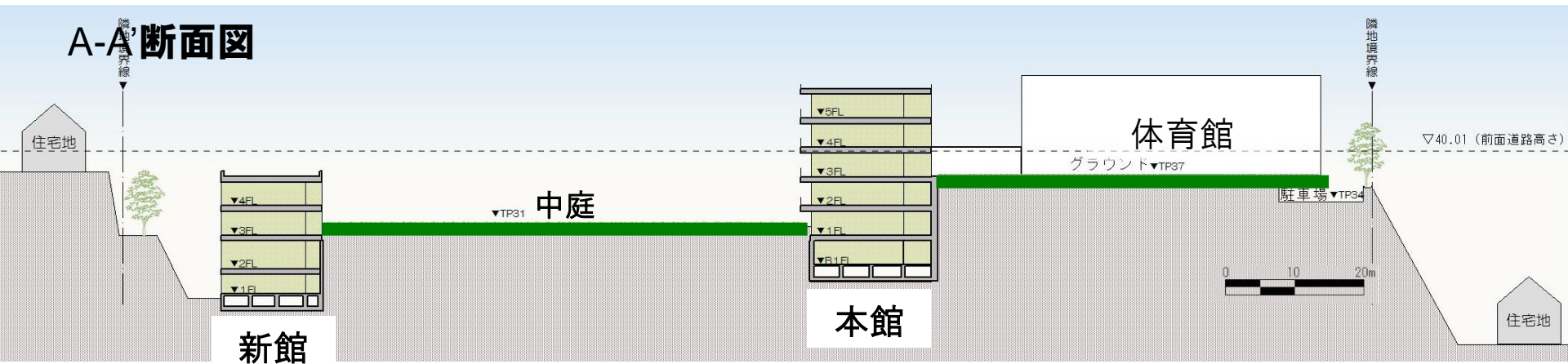
建替え案



※赤字はS.56の法改正以前の旧耐震基準による校舎

新築

※今後、詳細な検討を行っていく中で変更となる可能性があります。



※今後、詳細な検討を行っていく中で変更となる可能性があります。

4 都市計画提案評価委員会 での評価

評価委員会における評価項目

ア. 横浜市のまちづくりの方針との整合

イ. 環境等への配慮

ウ. 周辺住民との調整及び概ねの賛同

エ. 事業実施の実現性

オ. まちづくりへの寄与

カ. 適正な提案区域の設定

キ. 事業中の都市施設等への配慮

ク. 計画の合理性・担保性

総合評価

- 文教地区を形成する学校の存続と歴史的建造物の保全・活用及び緑豊かな環境の保全を図るため、用途地域等を変更し、地区計画を決定することによって、本市のまちづくりの方針に整合し、地域の特性や周辺に配慮した内容となっています。
- ただし、用途地域等及び地区計画については、一部修正が必要となります。



これらを総合的に評価した結果、提案された都市計画の内容に必要な修正を加えた上で、都市計画の決定及び変更を行う必要があると判断します。

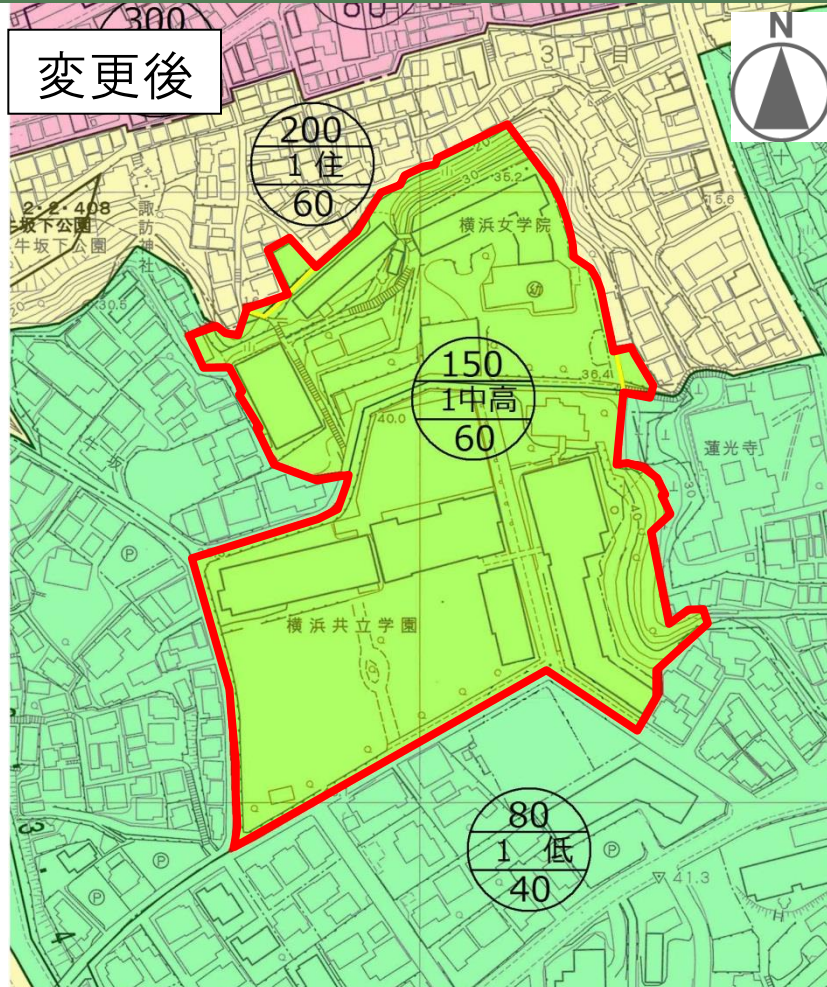
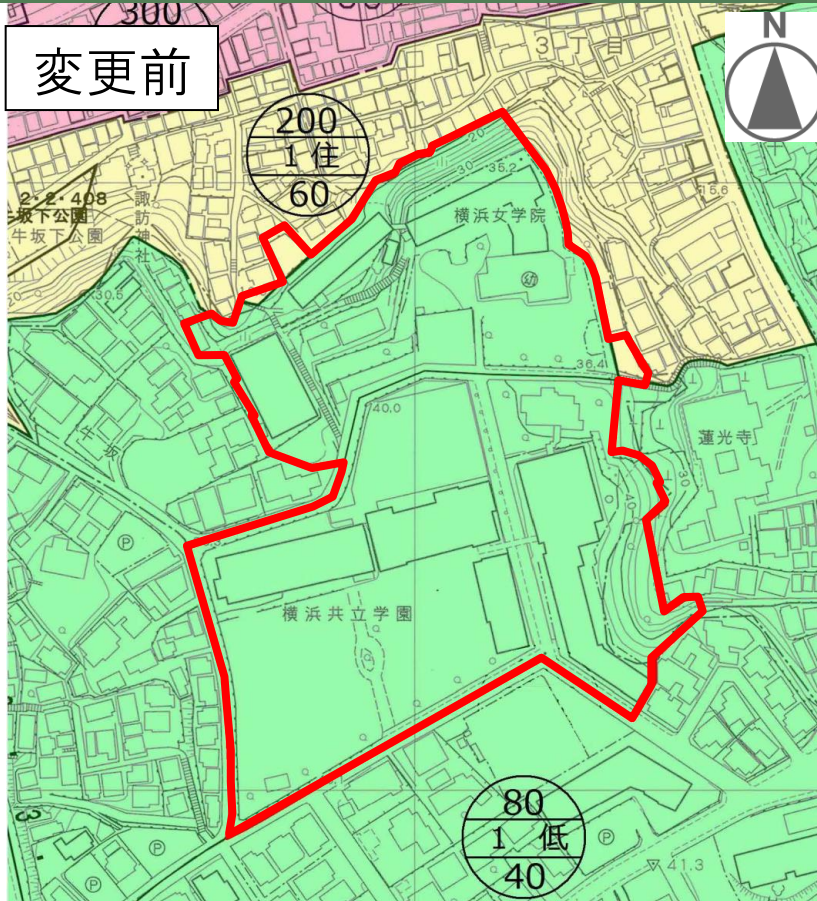



5 都市計画市素案の概要


決定・変更する都市計画の内容	市が提案内容を修正した主な内容
① 用途地域の変更	既存の用途地域及び高度地区の区域との整合を図るため、区域の一部を修正。
② 高度地区の変更	
③ 防火地域及び準防火地域の変更	修正なし。
④ 地区計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画の区域の一部を修正。 ・ 壁面の位置の制限を修正。 ・ 提案された内容や地区計画の目標等の整合を図るため、適切な文言に修正。



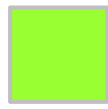
用途地域の変更




 **第一種低層住居専用地域**
建ぺい率40% 容積率80%

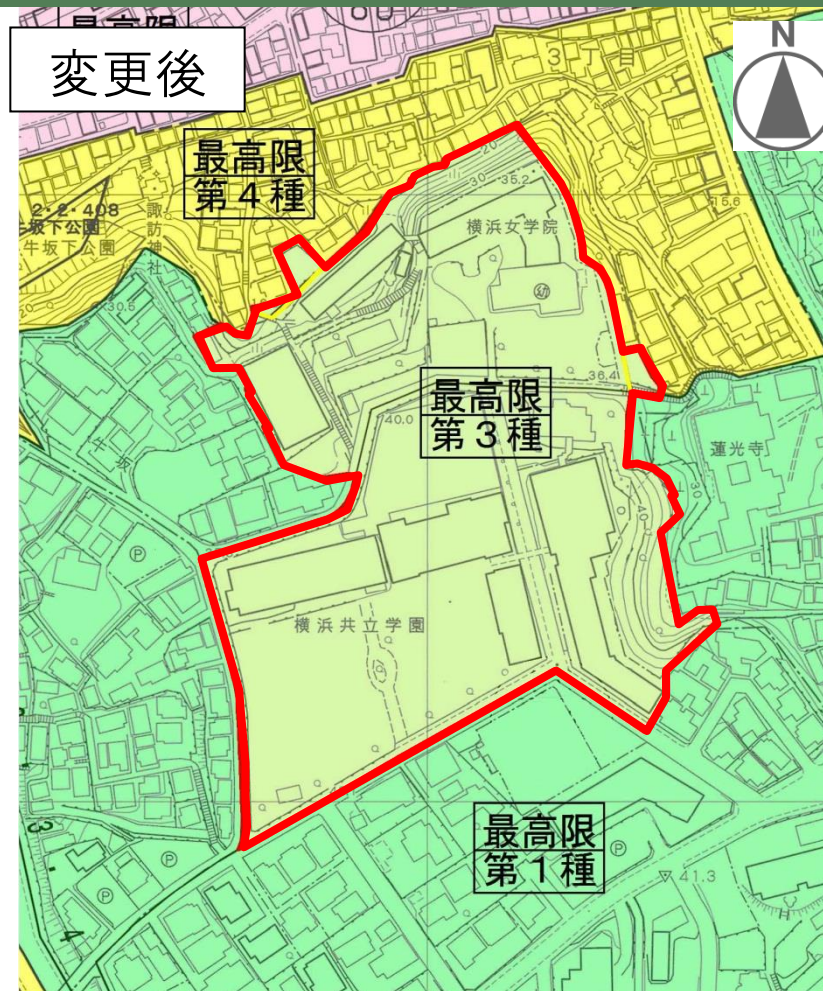
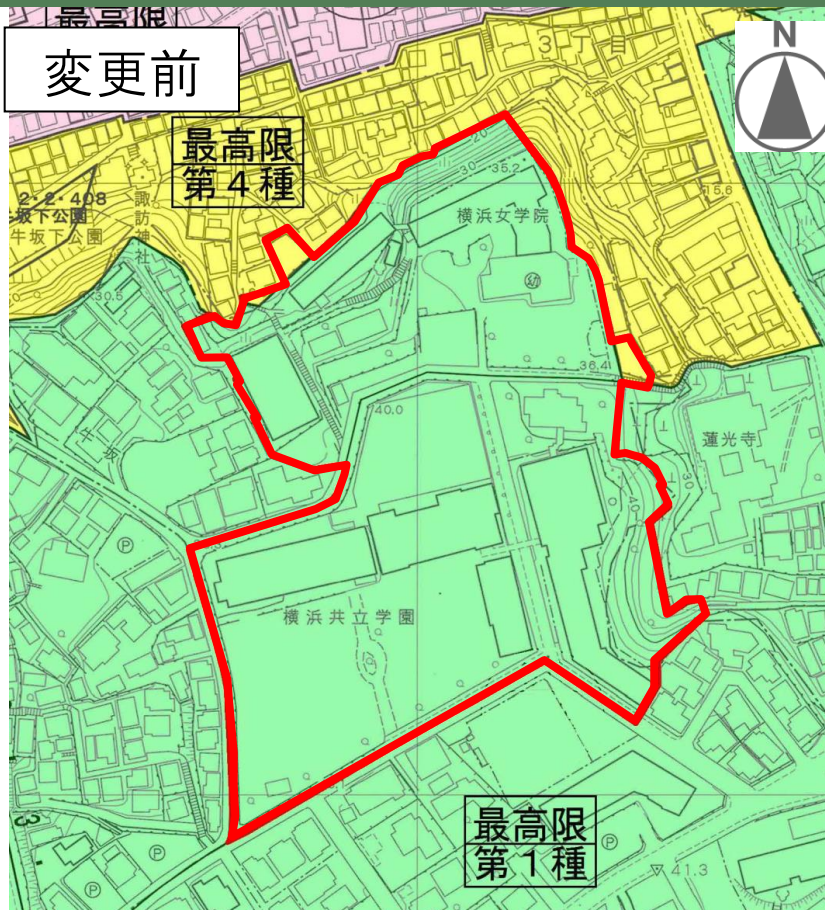
 **第一種住居地域**
建ぺい率60% 容積率200%



 **第一種中高層住居専用地域**
建ぺい率60% 容積率150%

 **変更する区域**

高度地区(最高限)の変更



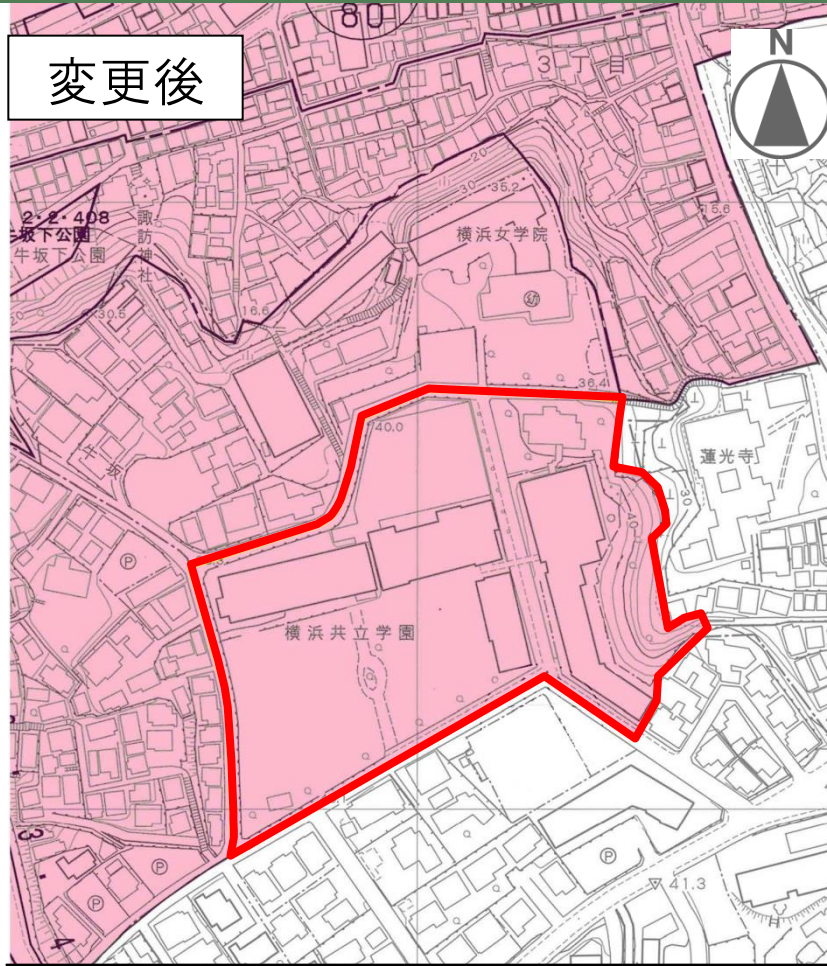
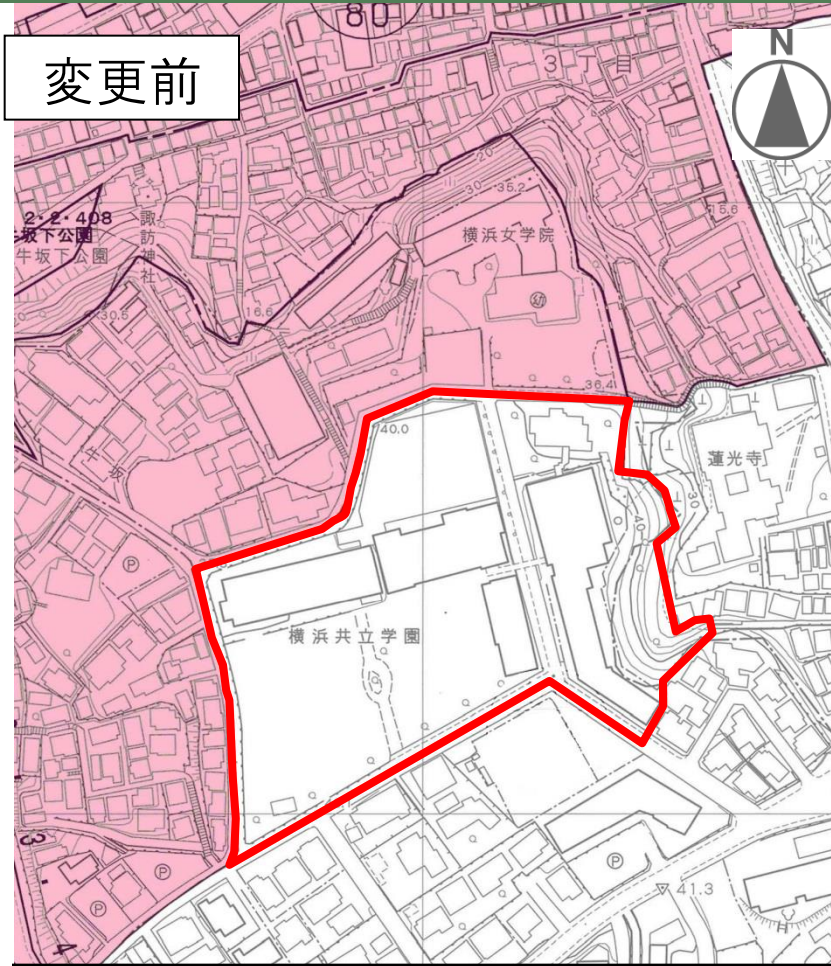
最高限第1種高度地区
最高高さ10m 北斜5m+0.6/1

最高限第4種高度地区
最高高さ20m 北斜7.5m+0.6/1

最高限第3種高度地区
最高高さ15m 北斜7m+0.6/1

変更する区域


防火地域及び準防火地域の変更



 指定なし



 準防火地域

 変更する区域

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、道路、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」



地区計画で定める内容

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



- ・ 歩道状空地
- ・ 緑地

・ 建築物等に関する事項



- ・ 用途の制限
- ・ 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

・ 土地の利用に関する事項



- ・ 樹林地、草地等の保全

名称 山手町西部文教地区地区計画
面積：約3.6ha



地区計画の区域

横浜女学院

横浜共立学園

本地区は、中区の中央部、JR根岸線石川町駅より南西約300mに位置し、横浜市都市計画マスタープラン中区プランにおいて、学校や教会などの歴史性のある文教的環境の保全に取り組むとしている。

また、地域においても、歴史と緑あふれる住宅・文教地区を形成していくことを目指している。

地区内には、開港まもなく創立された横浜共立学園及び横浜女学院があり、建築当初から学校施設として活用されている横浜共立学園本校舎などの横浜市指定有形文化財である歴史的建造物や、緑豊かな環境とが一体となり、文教地区としての環境を形成している。

本地区計画は、老朽化が進む施設の更新を契機に、安全性や学校機能の向上を図るとともに、歴史的建造物の保全・活用を行い、緑豊かな環境や周辺の良い街並みと調和した文教地区としての教育環境の維持・向上を目標とする。

- 1 周辺の良好な街並みと調和した文教地区にふさわしい施設の立地を図る。
- 2 開港以来の歴史や文化を伝える歴史的建造物の保全・活用を行うとともに、既存樹木等の緑豊かな環境を維持・保全することで、伝統と風格ある街並みの形成を図る。
- 3 地域の防災性の向上に資する機能の導入を図る。

- 1 安全で快適な歩行者空間となる歩道状空地を配置する。
- 2 山手214番館と緑が一体となった歴史的景観を保全するため、**緑地1**を配置し、山手214番館を容易に望むことができる散策路を整備する。



緑地 1

- 3 山手らしい緑豊かな沿道景観を維持・保全するため、**緑地 2** 及び **緑地 3** を配置する。
なお、**緑地 3** については、潤いのある歩行者空間を形成する。
- 4 近接する住宅地に対し、潤いのある空間を創出するとともに、生徒及び地域住民が身近な緑を感じることのできる **緑地 4** を配置する。

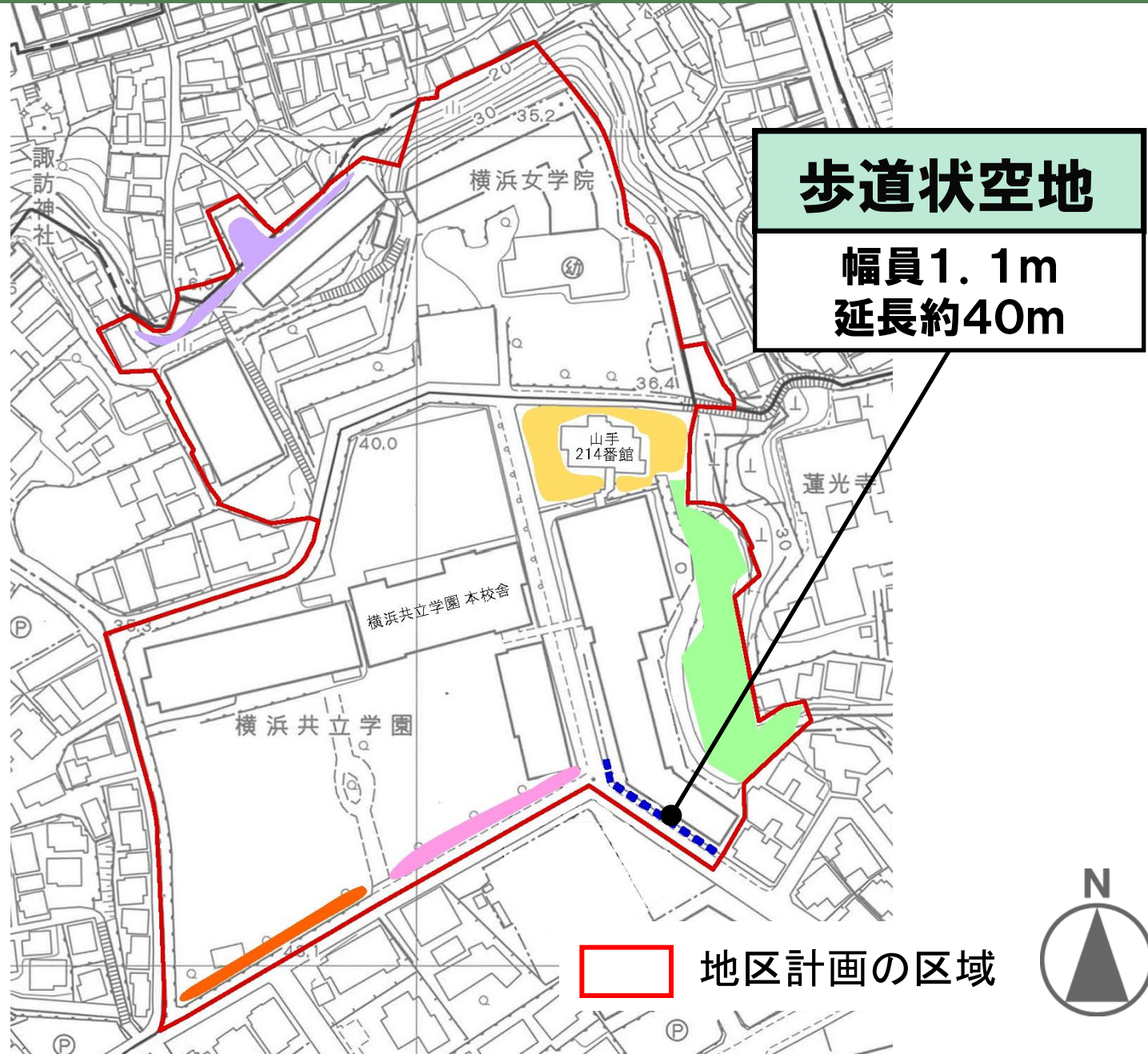
開港以来の歴史文化を伝える住宅・文教地区としての環境や緑豊かな景観を保全・継承するとともに、周辺の良好な街並みと調和した文教地区にふさわしい施設を誘導するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限、及び建築物の緑化率の最低限度を地区整備計画に定める。

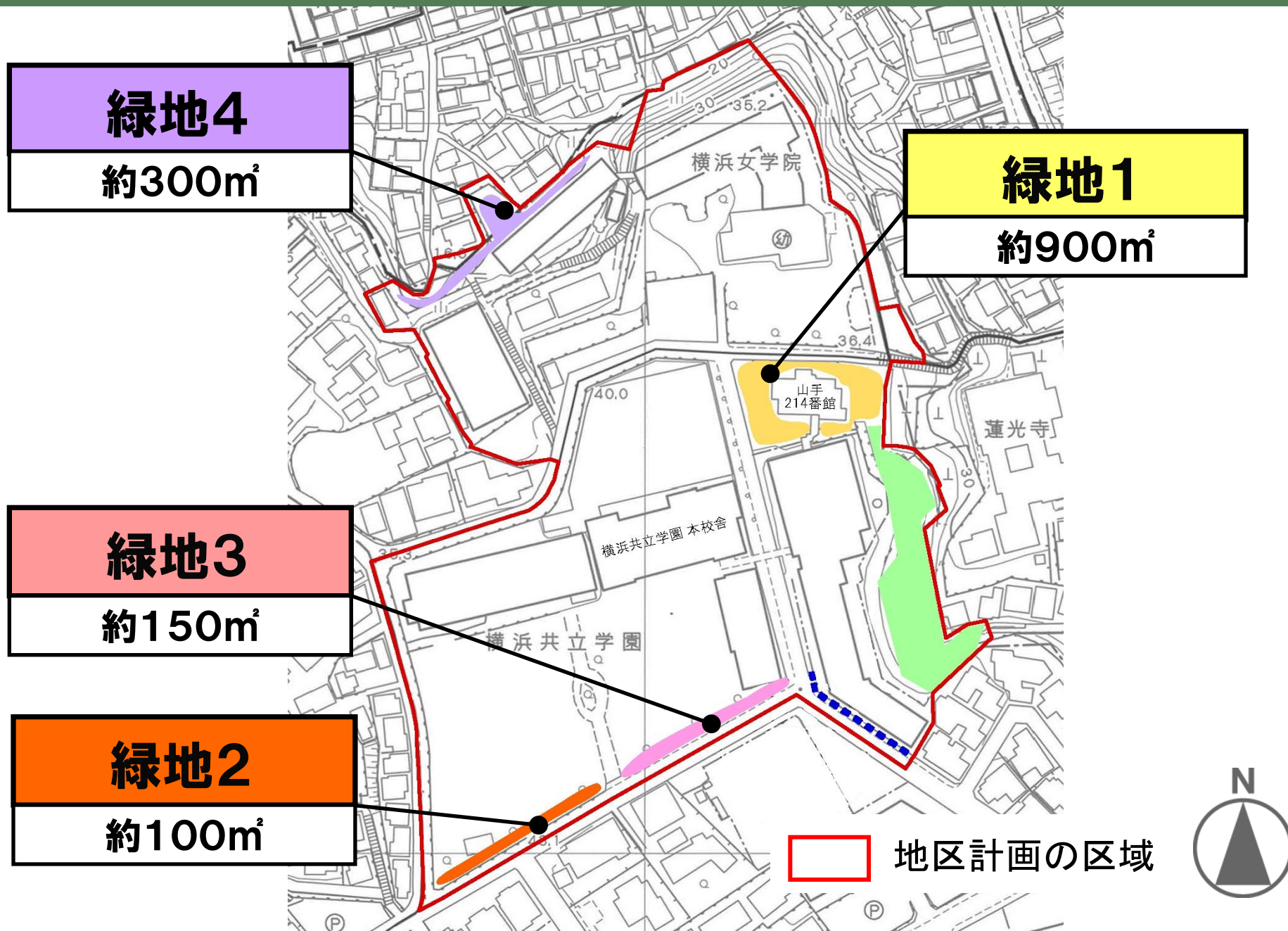
また、地域の防火性の向上に寄与する施設とする。

潤いと魅力ある緑豊かな環境と景観の形成に向けて、建築物の緑化率の最低限度を定める。
また、地区内の既存の緑の維持や斜面地や沿道等の緑化を積極的に行う。

なお、緑化率の算定の基礎となる緑化施設には、計画図に示す樹林地、草地等の区域内の緑化施設を含めないものとする。

良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等については、適切に管理し、保全に努める。



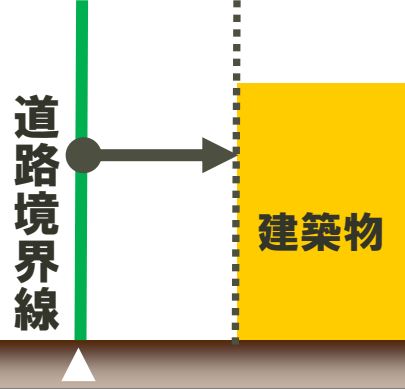


次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

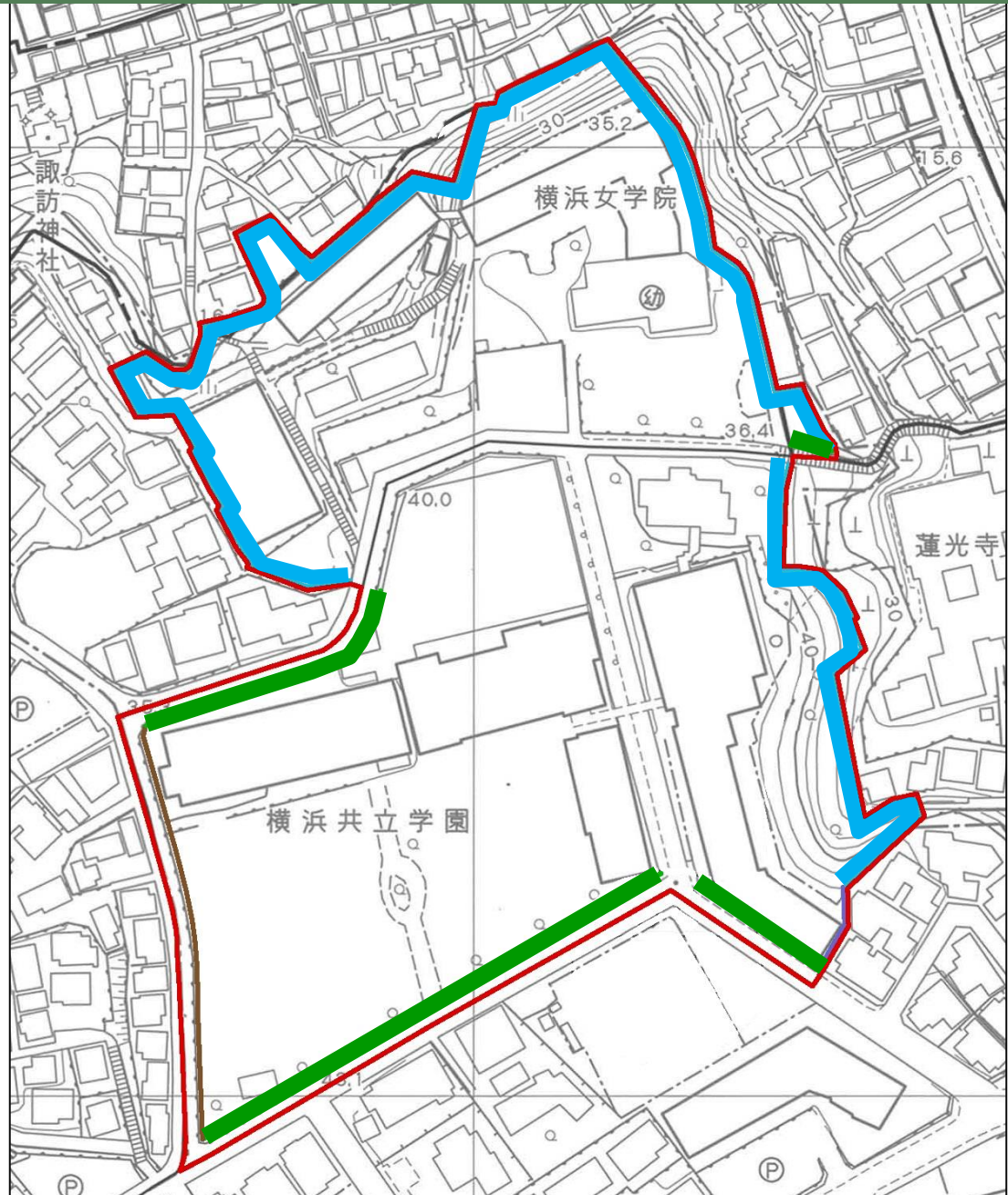
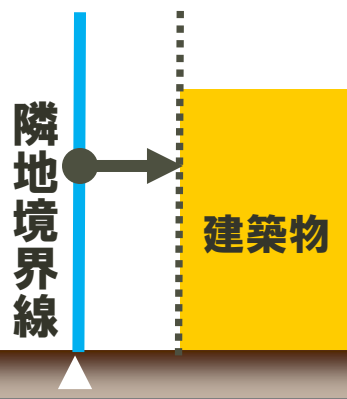
- 1 学校、図書館その他これらに類するもの
- 2 保育所
- 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物
建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）第130条の4に規定する公益上必要な建築物
- 5 前各号の建築物に付属するもの

地区計画の決定（壁面の位置の制限①）

道路境界線から
2.5m以上後退

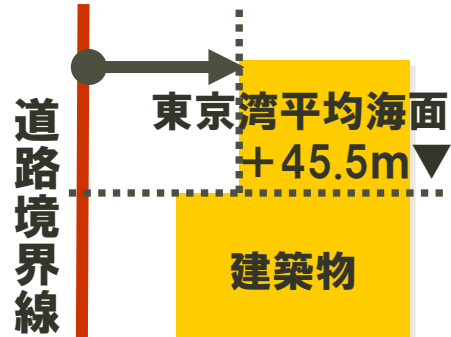


隣地境界線から
1.5m以上後退

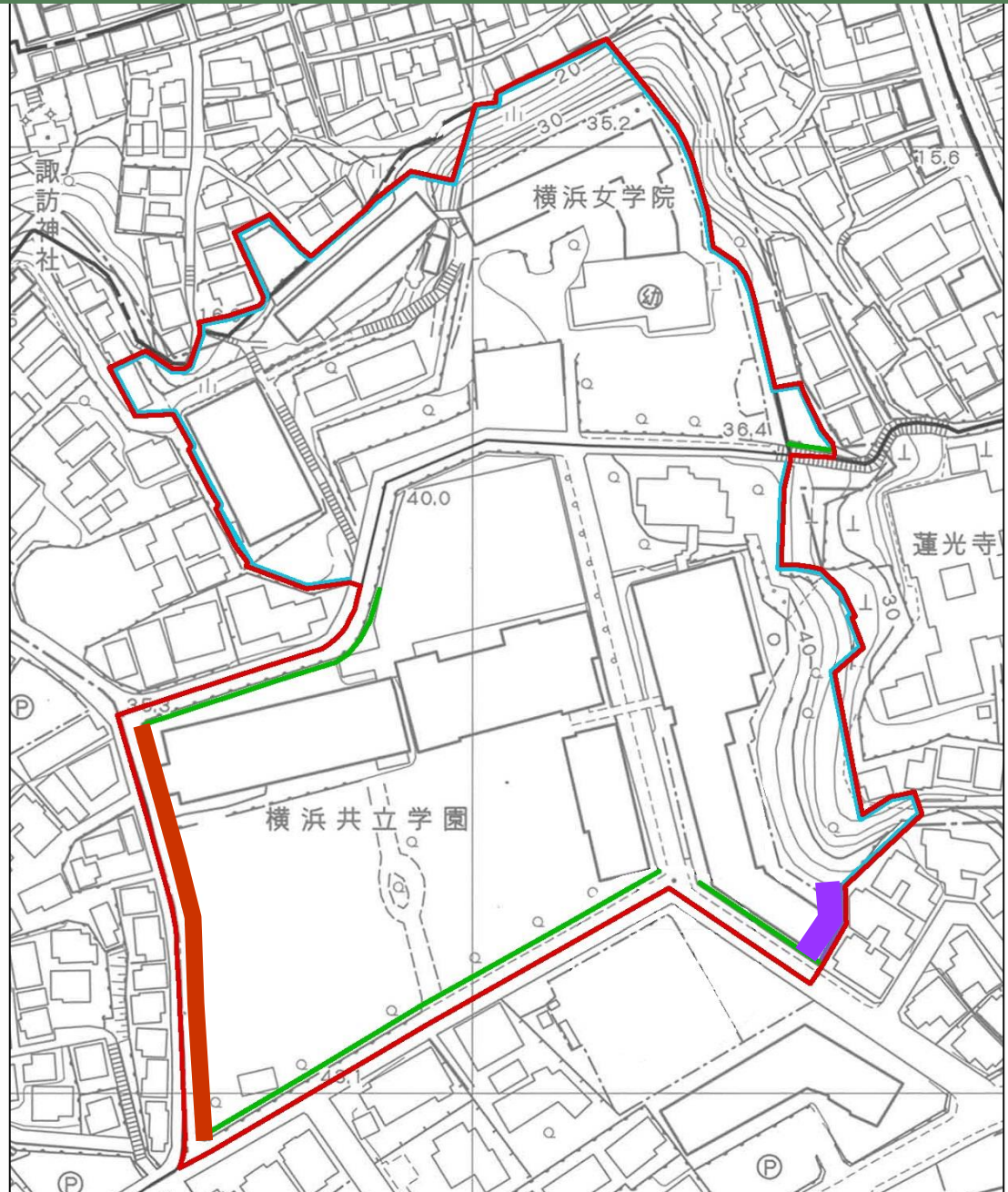
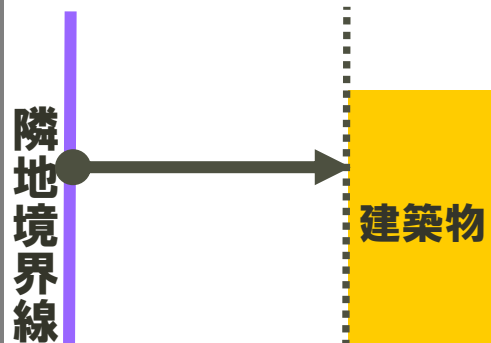


地区計画の決定（壁面の位置の制限②）

道路境界線から
2.5m以上後退



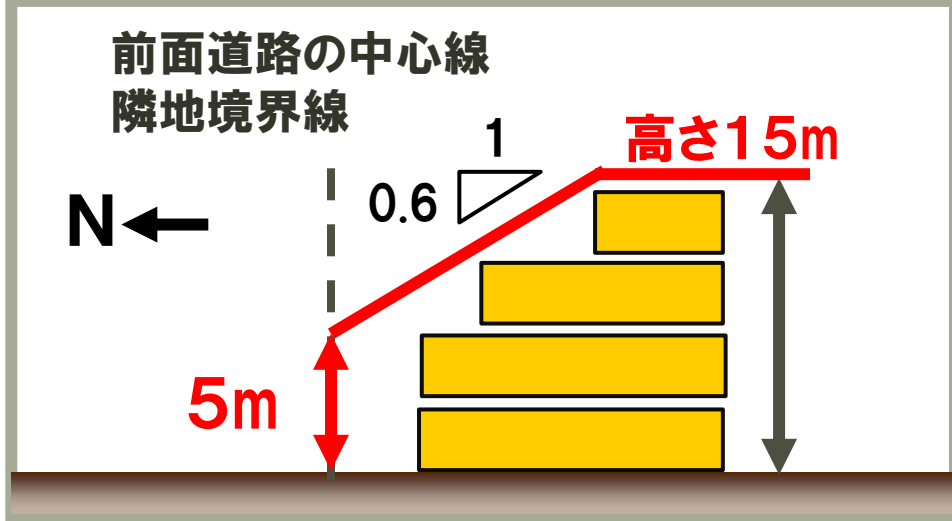
隣地境界線から
7.0m以上後退



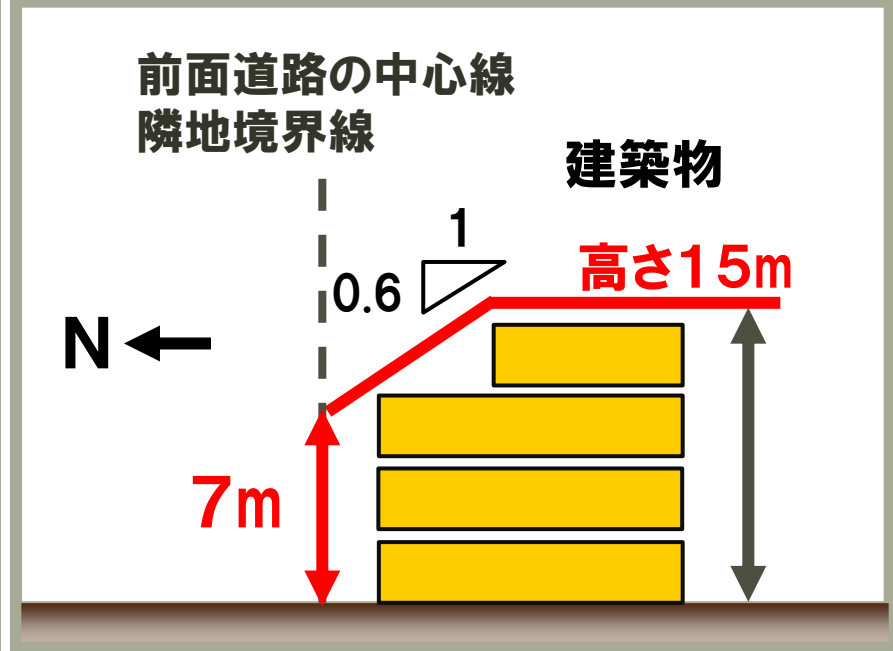
地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）



真北方向の前面道路の中心線又は隣地境界線の北側が第一種低層住居専用地域である場合



左記以外



地区内及び周辺の歴史的建造物や自然、街並みと調和のとれた景観を形成するため、建築物等の形態意匠は次に掲げる事項に適合するものとする。

- 1 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、周辺との調和に配慮した落ち着いたものとする。
- 2 横浜市指定有形文化財として指定された建築物又は建築物の部分（以下「指定建築物等」という。）以外の建築物又は建築物の部分は、指定建築物等と調和する、又は引き立たせる形態意匠とすること。

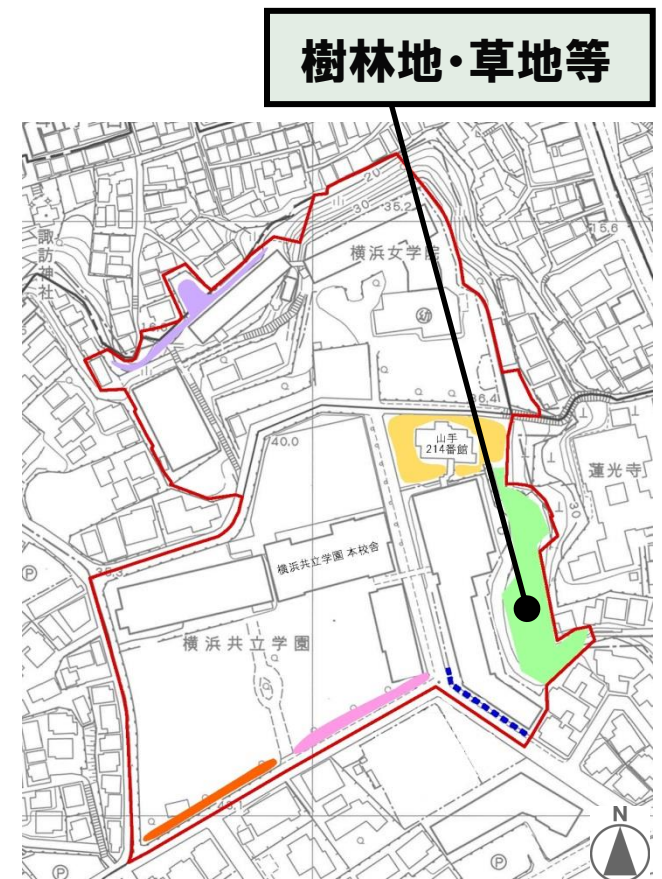
- 3 屋外に設ける建築設備の設置位置、設置方法及び色彩は周辺との調和に配慮したものとすること。
- 4 屋外広告物の設置位置、設置方法及び色彩は周辺との調和に配慮したものとすること。また、屋上の広告物又は独立した屋外広告物は設置しないこと。

建築物の緑化率の最低限度
12%

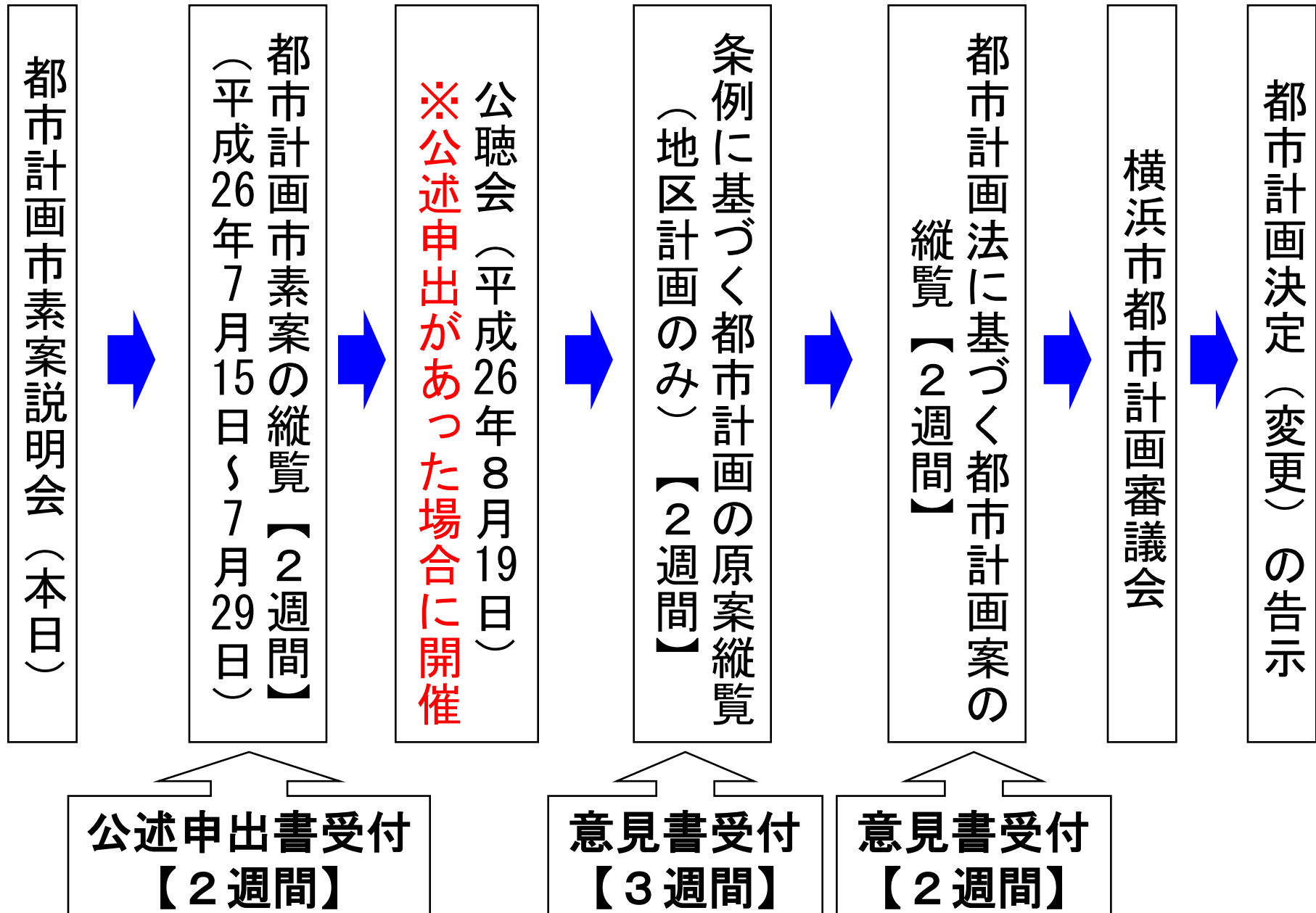


計画図に示す樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。

- 1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- 3 木竹の伐採
- 4 水面の埋立て又は干拓
- 5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積



6 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7月15日(火)～7月29日(火) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課
※都市計画課ホームページで「市素案の概要」をご覧になれます。	

◆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8月19日(火) 午後7時～
場 所	横浜女学院内 南棟



◆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7月15日(火)～7月29日(火) (土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	・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 【7月29日(火)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【7月29日(火)午後5時15分まで】 ※メンテナンス中(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、7月31日(木)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。

問合せ先

◇ 都市計画の内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 都心再生課

(中区港町1-1 市庁舎6階)

TEL : 045-671-2673

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課

(中区相生町3-56-1 JNビル14階)

TEL : 045-671-2657