



# 本郷台駅周辺地区地区計画 都市計画市素案説明会

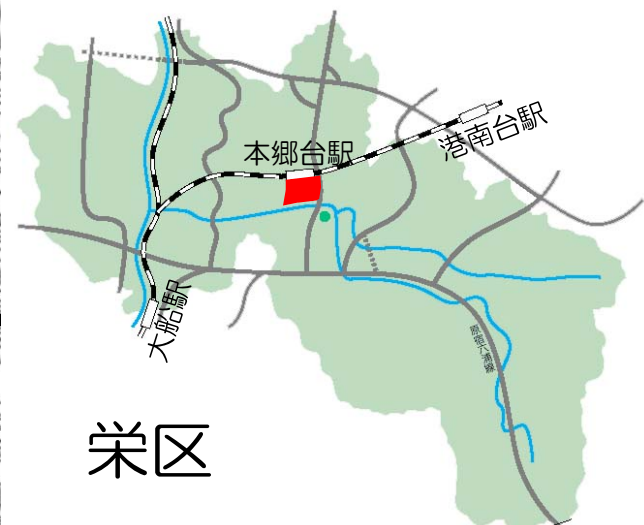
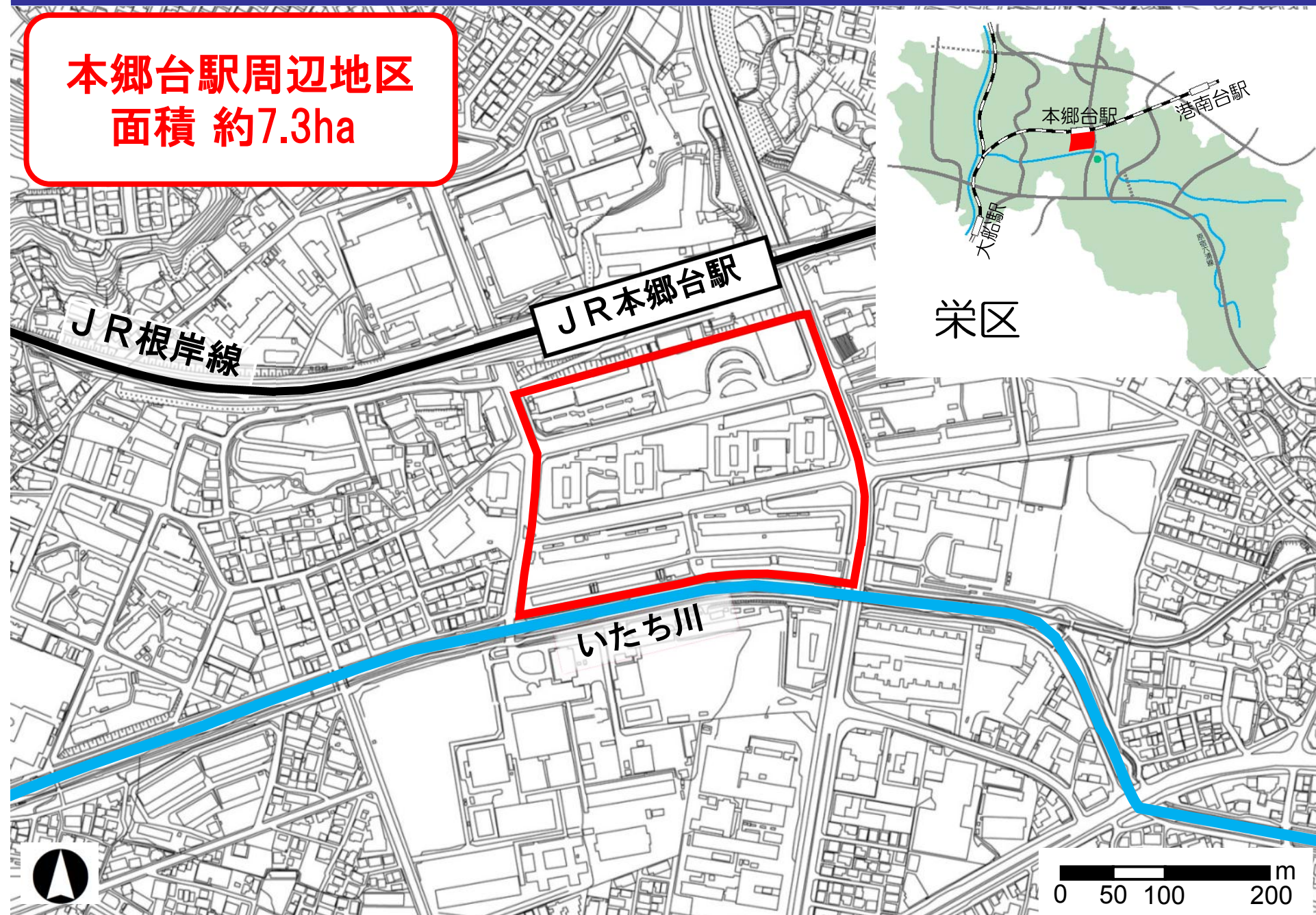
平成27年10月23日  
横浜市

## ～本日の説明内容～

- 地区の概要と上位計画等
- 地区計画の都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

# ■地区の概要

本郷台駅周辺地区  
面積 約7.3ha



# ■地区の概要 現況写真

①駅前広場



②駅前公園と市営住宅



③都市再生機構賃貸住宅



JR本郷台駅

②①

③

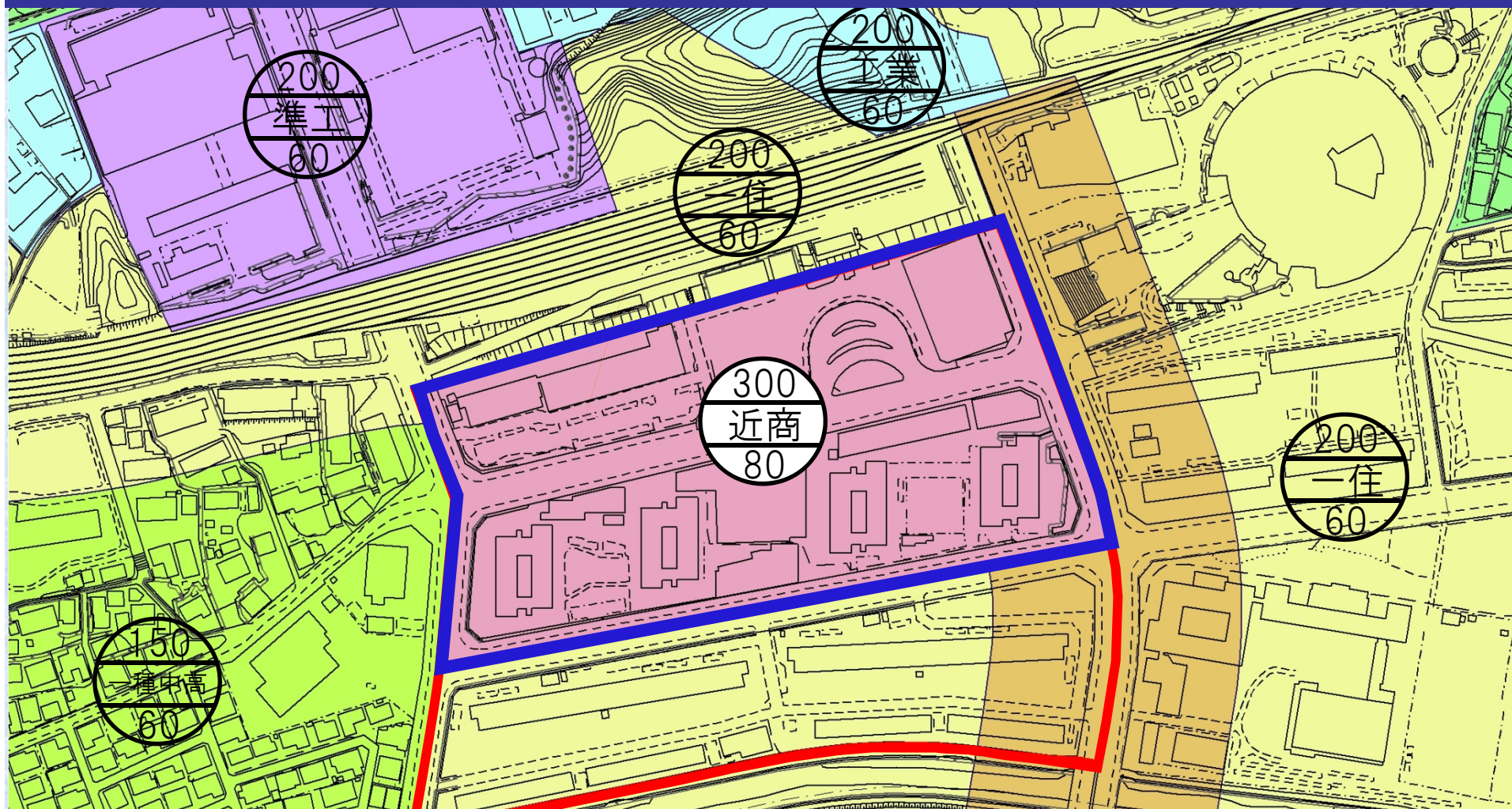
④

いたち川

④南小菅ヶ谷住宅



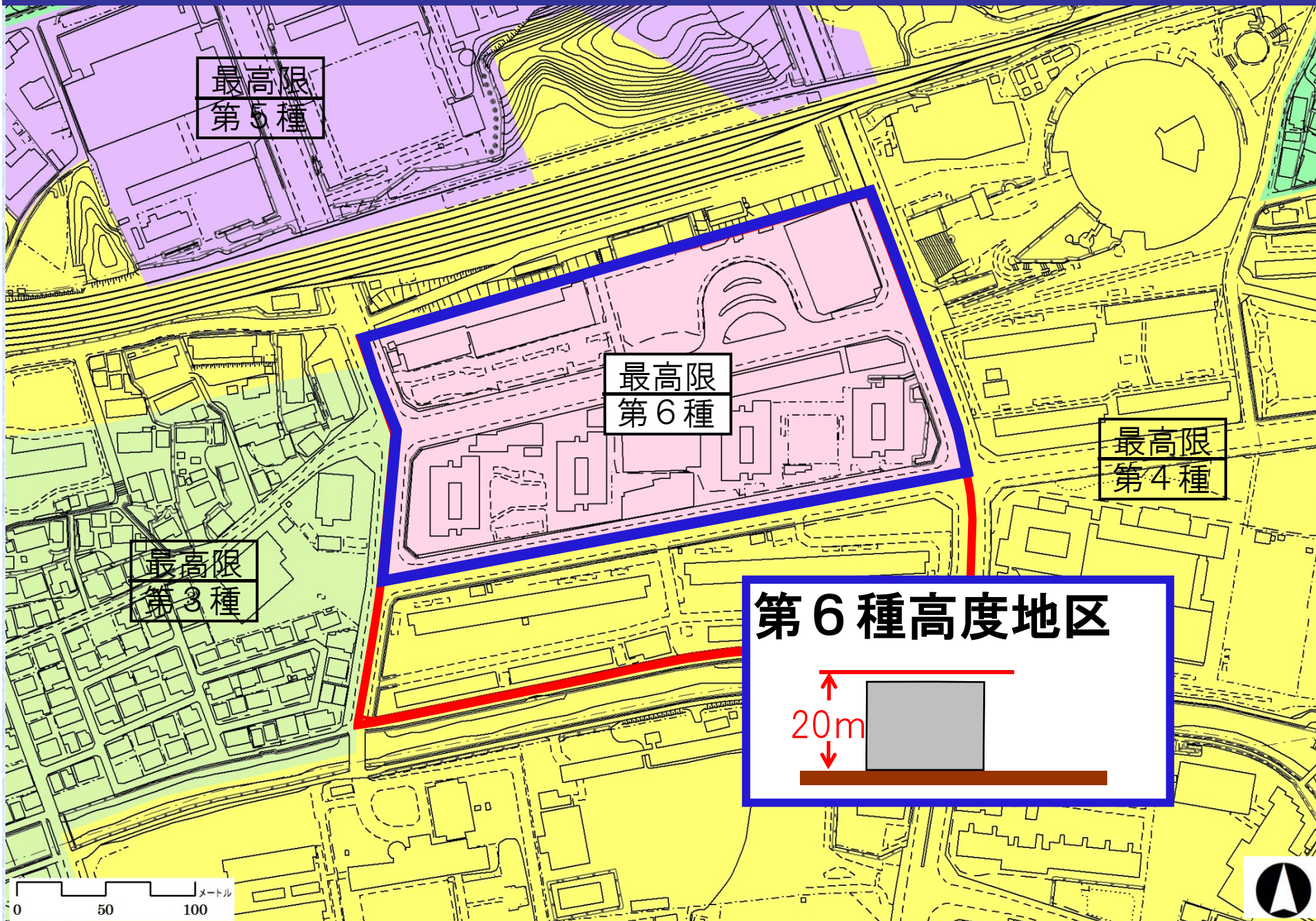
## ■現在の用途地域等



### 近隣商業地域

近隣住民に対する日用品の供給を行なう商業、その他の業務の利便を増進する地域

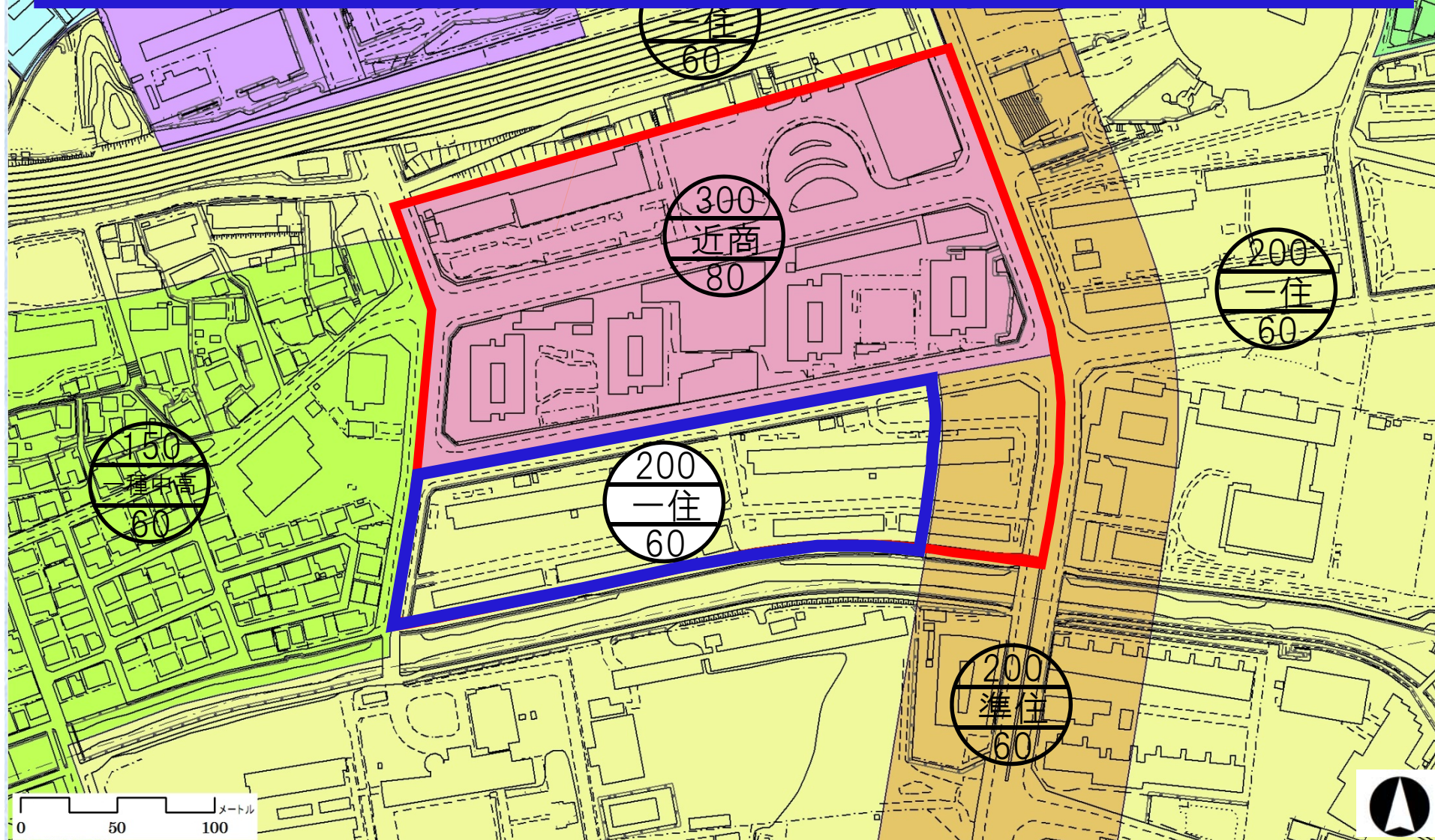
# ■現在の用途地域等



# ■現在の用途地域等

## 第一種住居地域

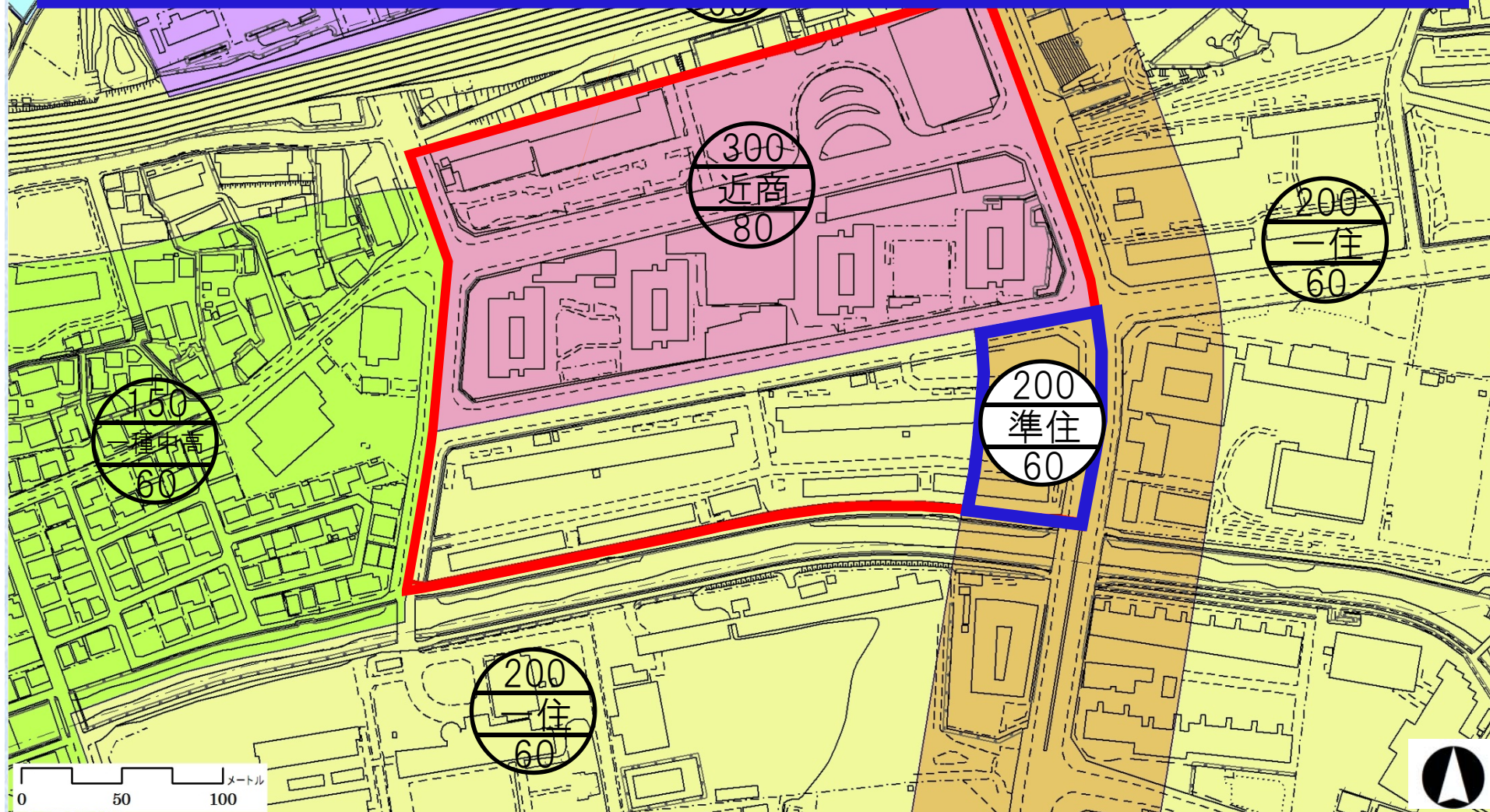
住居の環境を保護する地域



## ■現在の用途地域等

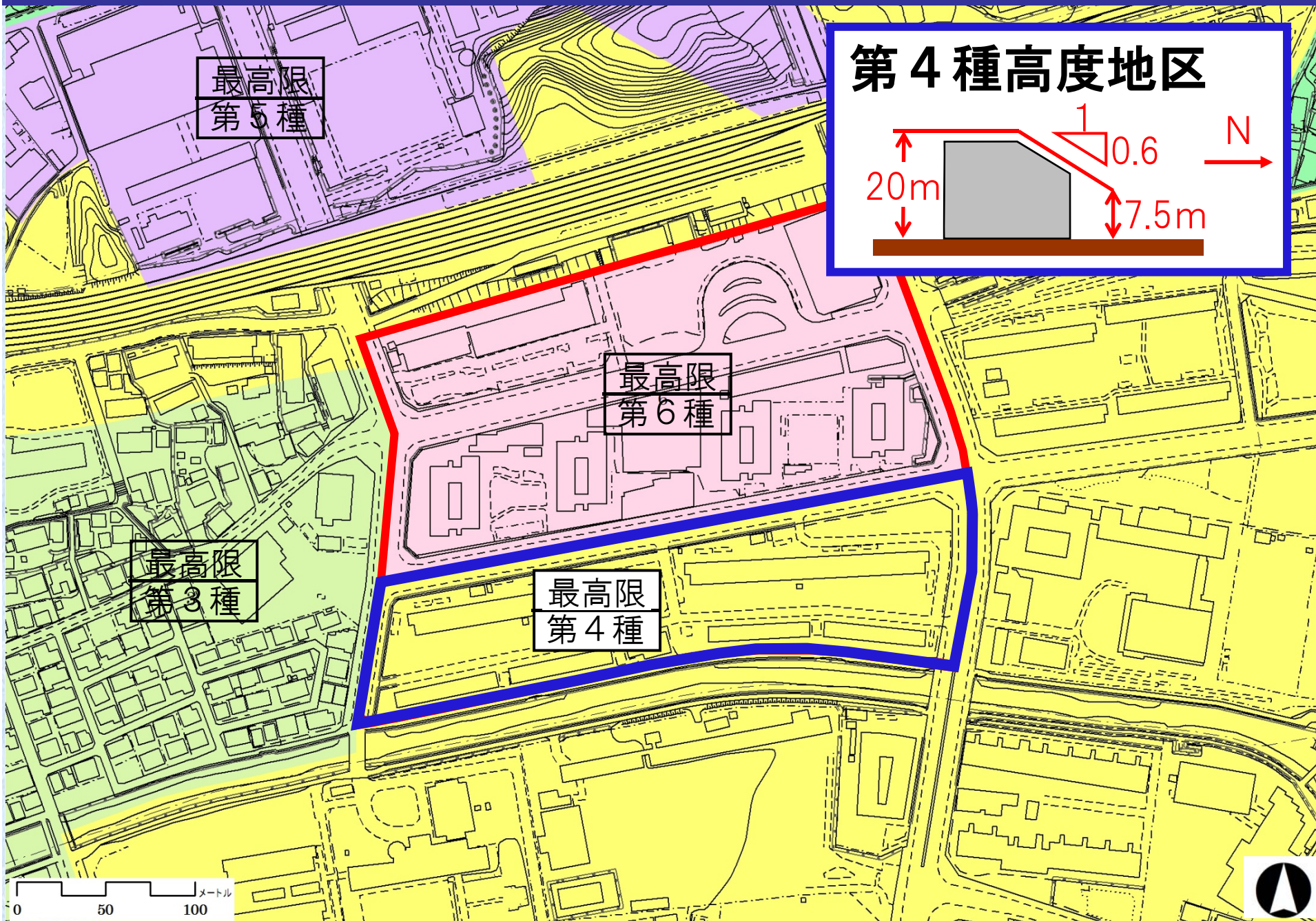
### 準住居地域

道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域





# ■現在の用途地域等



## ■上位計画等（横浜市都市計画マスタープラン全体構想）

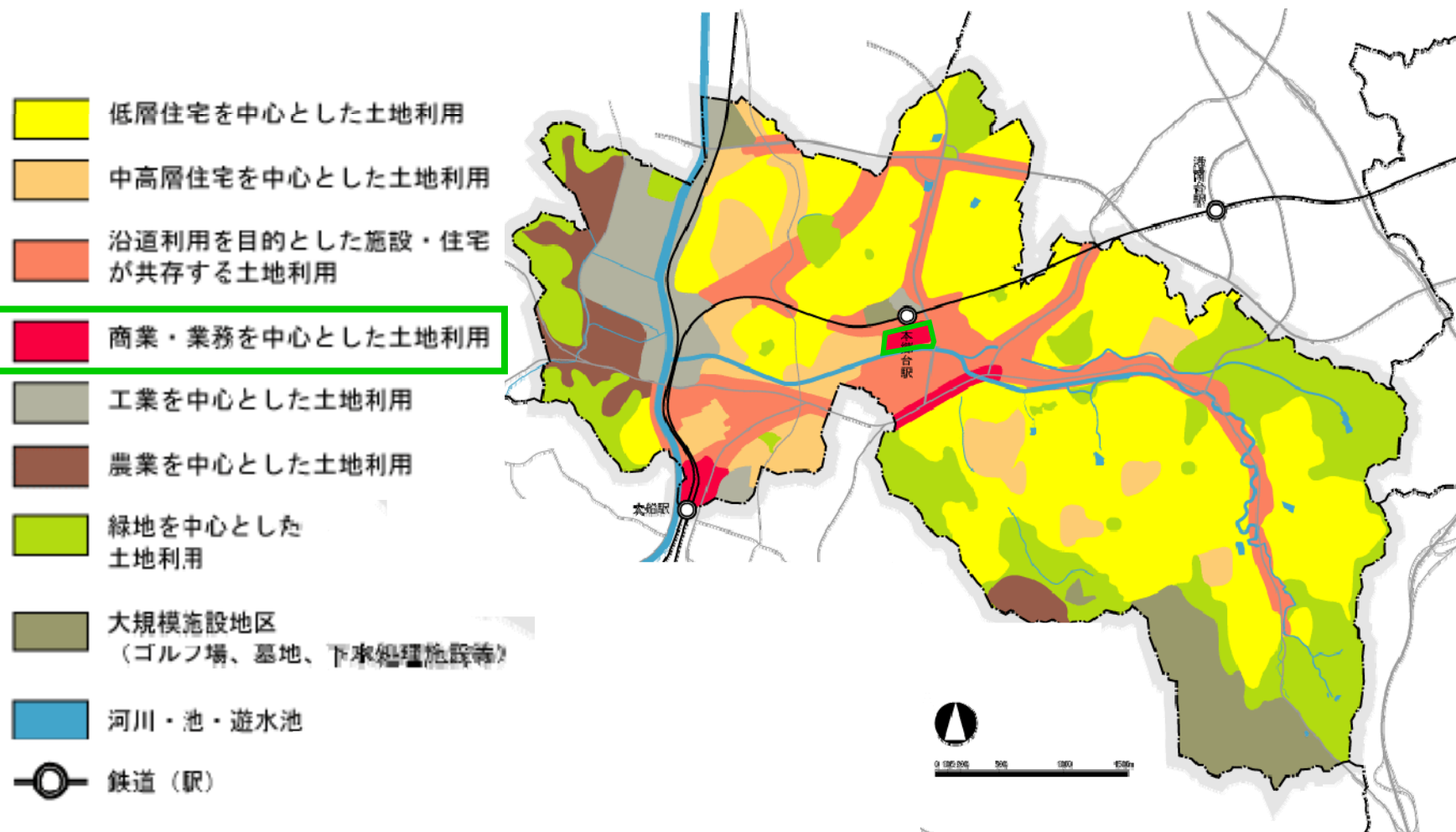
### 土地利用の方針

- ・ 駅前広場など十分な基盤が整備されている駅周辺において、土地利用の適正な高度利用をはかる
- ・ 駅周辺の生活拠点について、地域の持つ資源や特性などに応じた個性的で魅力的な地区を形成することに重点を置きつつ、個性ある生活拠点として、働く、楽しむ、買うなどの機能について、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じた集積・充実をはかる

# ■上位計画等（横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン）

## 土地利用の方針

- ・地域の特性を活かした商業・業務機能の集積をはかるとともに、中高層住宅などとの共存を図る



## ■上位計画等（横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン）

### テーマ別まちづくり方針

#### テーマ3 市街地整備・住環境

- ・区民生活の拠点となる本郷台駅周辺については、区心としての求心力を高めるため、生活の利便性を高める施設や機能の充実をはかるとともに、駅前広場を区民の活動の場として活用するなど、にぎわいの形成をはかる

#### テーマ4 地域コミュニティ・福祉

- ・区心である本郷台駅周辺には、様々な公共公益施設、福祉保健施設が集積している。これらを栄区の地域コミュニティ拠点・福祉拠点として位置づけ、交流の場としての機能の充実をはかり、区民の多様な活動への支援を行う

## ■上位計画等（本郷台駅周辺地区まちづくり構想）

### 策定の経緯

平成26年4月

国有地売却後の土地利用や駅前広場と駅前公園の一体利用など、駅周辺のまちづくりについて検討し、本郷台駅周辺地区まちづくり構想の策定に向けた活動を開始

平成26年7月～平成27年3月

まちづくり懇談会（3回）、公共機関部会（1回）、ワークショップ、まちづくり構想素案に対する意見募集

平成27年5月

**本郷台駅周辺地区まちづくり構想策定**

## ■上位計画等（本郷台駅周辺地区まちづくり構想）

### 地区の課題

◎駅前広場と駅前公園の一体的利用

◎本郷台駅周辺地区らしい魅力づくり

◎保育施設、高齢者の生活サポート施設の充実

◎いたち川と駅前広場をつなぐ軸の形成や、緑空間の拠点とネットワークづくり

◎買い物やカフェ環境の充実

## ■上位計画等（本郷台駅周辺地区まちづくり構想）

### まちづくりの方針

#### 方針1：駅前広場と駅前公園の再生

人が憩い、たたずむ場として、駅前広場と駅前公園を一体的な開放空間として再整備する

#### 方針2：国有地の活用

本郷台駅前にふさわしいまちづくりとしての誘導が必要

周辺市街地の環境に配慮し、敷地内の緑化や有効なオープンスペース、駅前広場といたち川をつなぐ歩行者空間の整備を図るとともに、商業施設や地域貢献施設及び都市型住宅の立地を図る

## ～本日の説明内容～

- 地区の概要と上位計画等
- 地区計画の都市計画市素案
- 今後の都市計画手続



## ■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、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」**

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

# ■ 当地区の地区計画の構成

## ○ 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

## ○ 地区整備計画

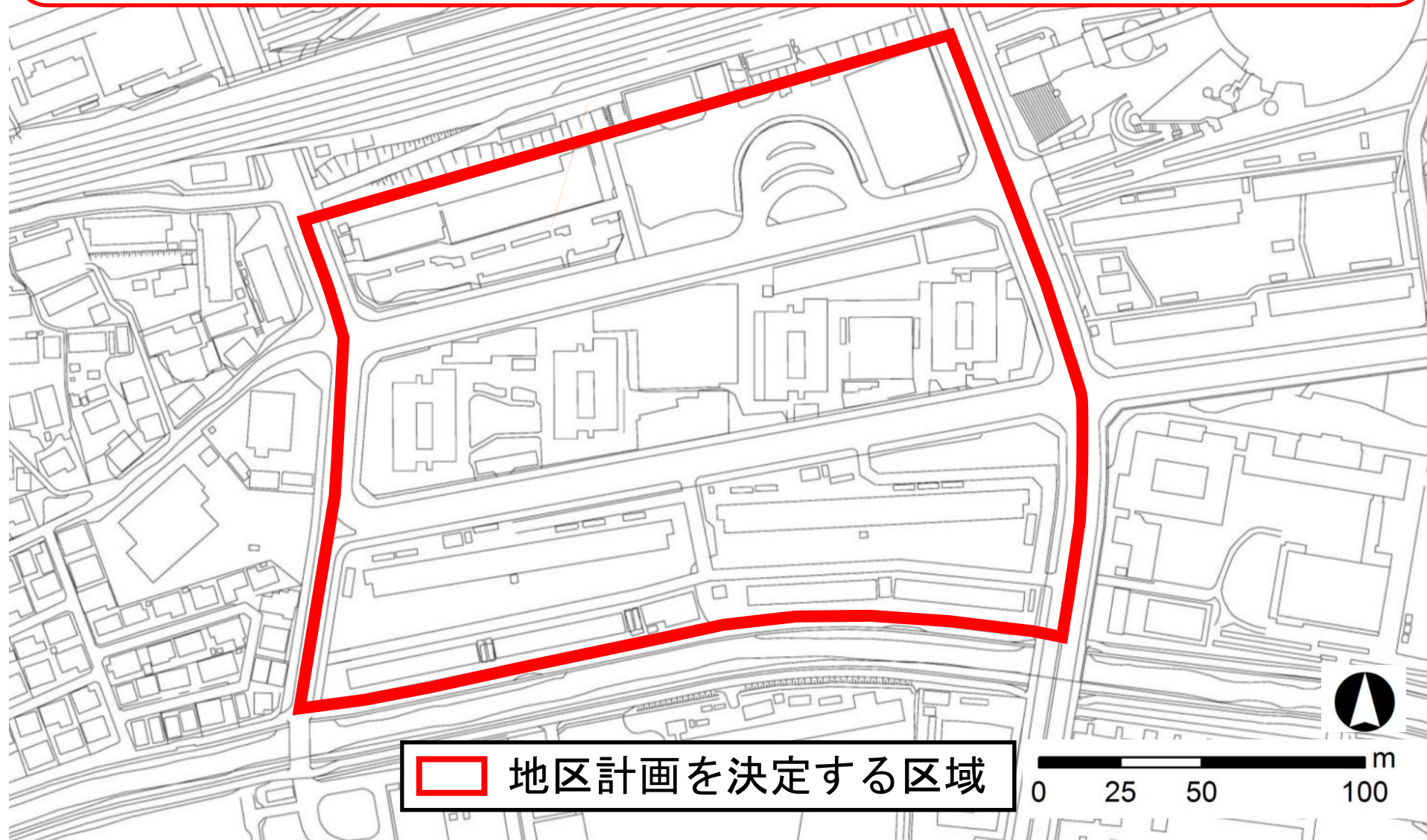
- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項

- ・ 用途の制限
- ・ 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

## ■ 地区計画の区域・名称・面積・地区の区分

名称：本郷台駅周辺地区地区計画

面積：約 7.3 ha



## ■地区計画の目標

駅前広場と駅前公園の一体性及び駅前広場といたち川への連続性を確保し、駅前にふさわしいにぎわいの創出や地域の交流を促すような施設を誘導することで、区の中心部にふさわしい良好で快適な魅力ある環境の形成を目標とする。

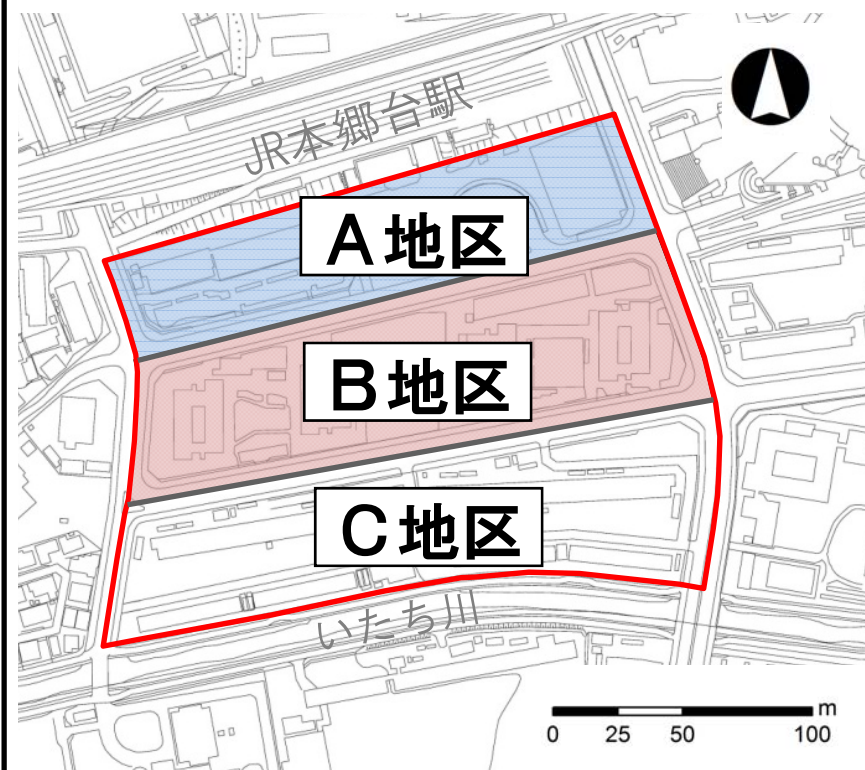
## ■土地利用の方針


### < A地区 >

- ・ 商業施設及び中高層住宅の立地を図る。
- ・ 駅前広場と駅前公園の一体的な再整備により、魅力的な駅前空間を形成する。

### < B地区 >

- ・ 商業施設及び中高層住宅の立地を図る。
- ・ 駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路沿いのにぎわいを創出する。

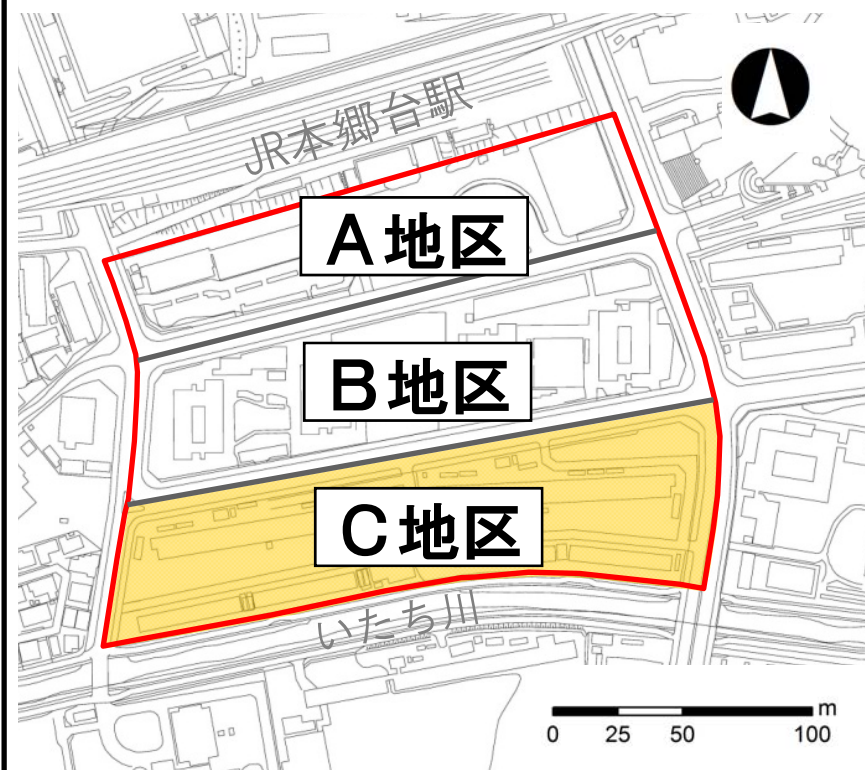



 地区計画を決定する区域

## ■土地利用の方針

### < C地区 >

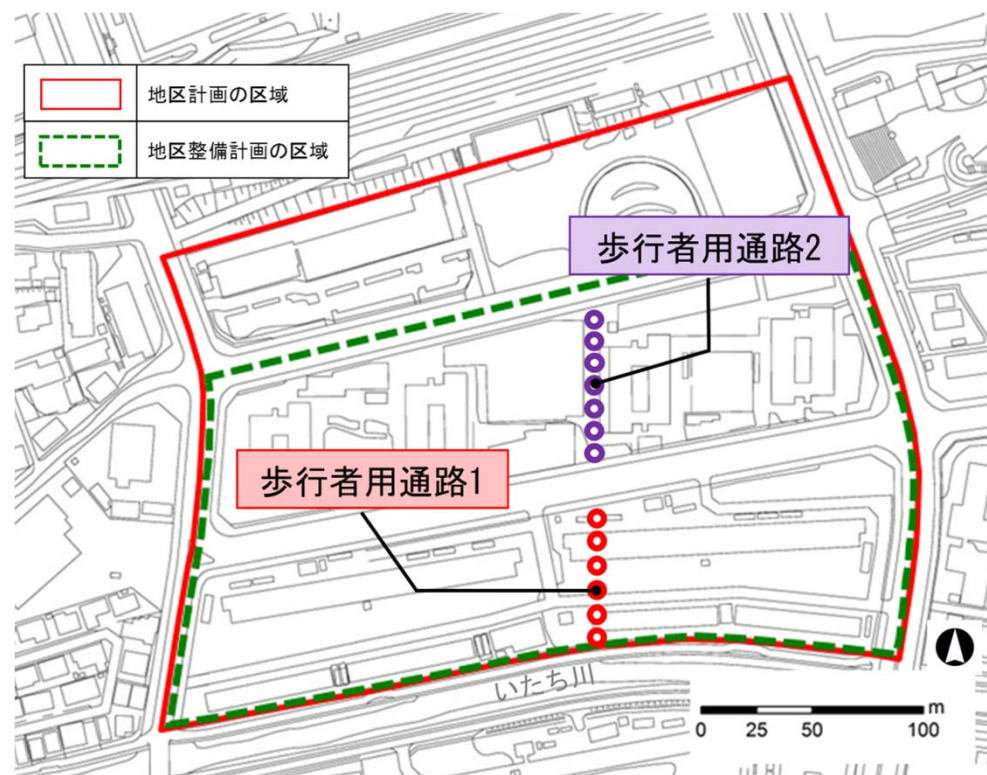
- ・ 駅前から連続するにぎわいを創出するため、駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路と一体の広場を配置する。
- ・ 周辺の利便性を高めるため、低層部に地域に貢献する商業施設や交流施設、福祉施設等及び多世代向けの中高層住宅の立地を図る。



 地区計画を決定する区域

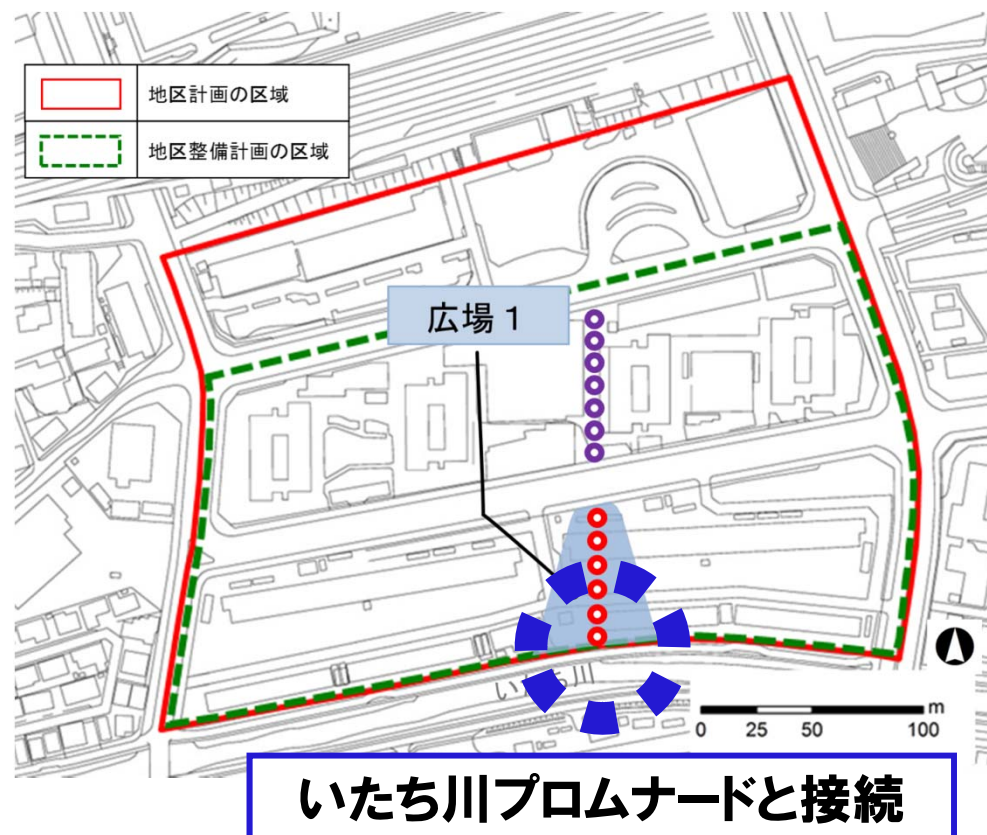
## ■ 地区施設の整備の方針

- ・ 地域の魅力向上及び歩行者の利便性向上のため、駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路を整備する。



## ■ 地区施設の整備の方針

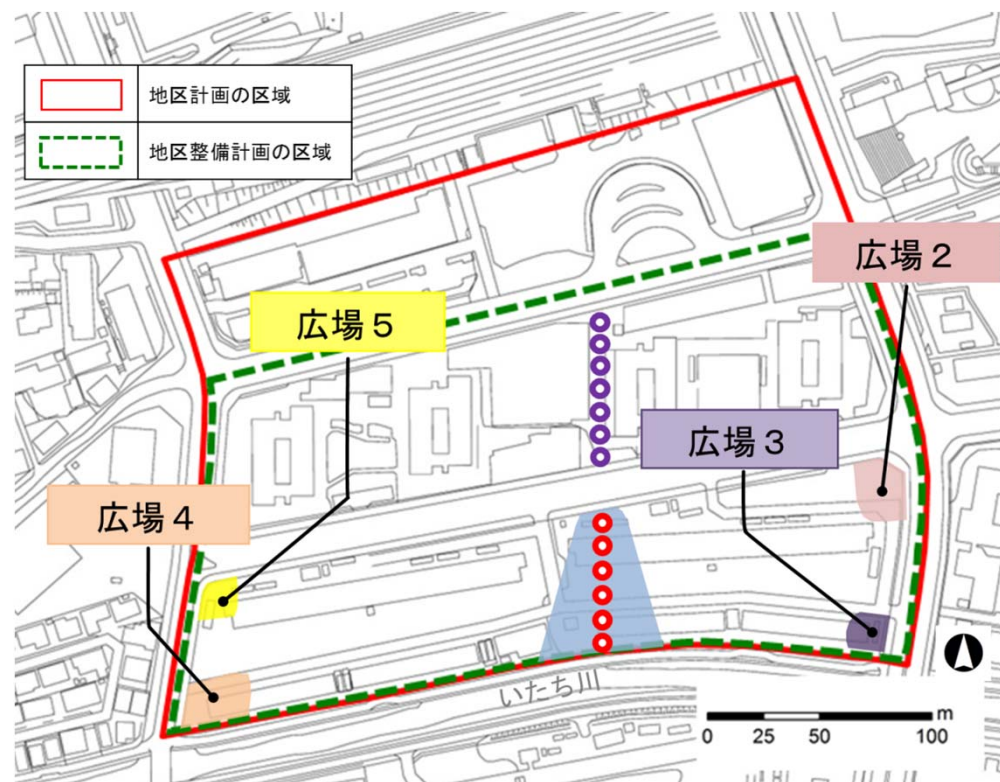
- ・ 適切に緑を配置し市民が憩える空間と、歩行者用通路との一体性を確保した広場を整備する。





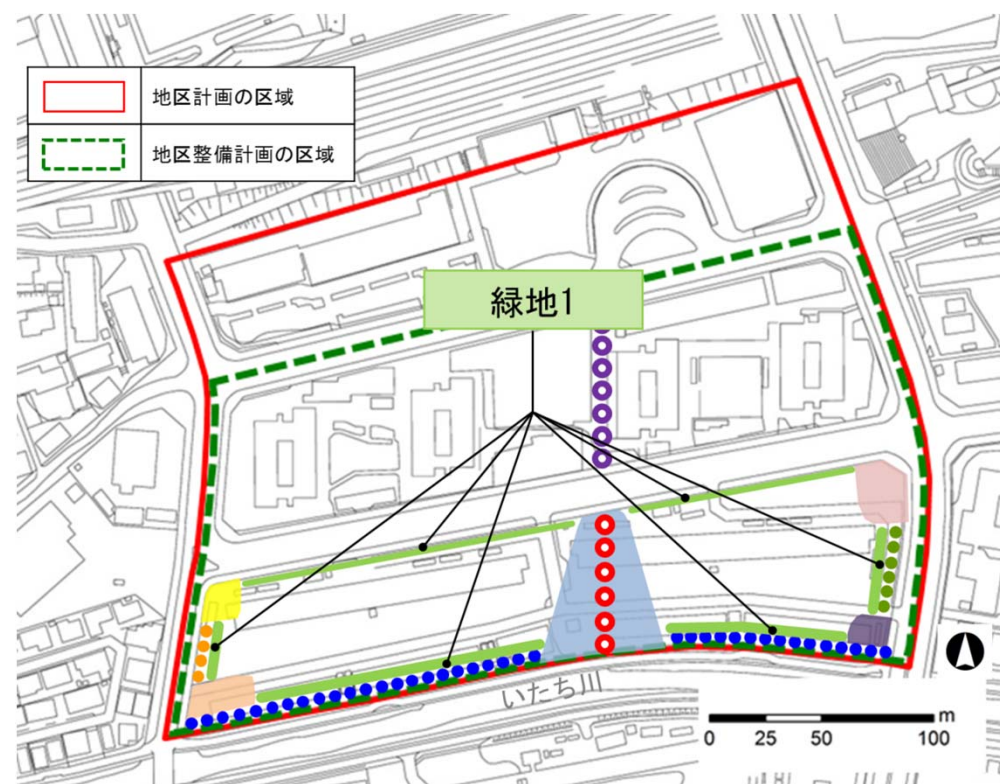
## ■ 地区施設の整備の方針

・ 子供の遊び場、健康づくりの場、災害時に一時的に避難できる場など、多様な機能を持つ広場を整備し、地域住民をはじめ、当該街区の施設利用者が憩える空間とする。



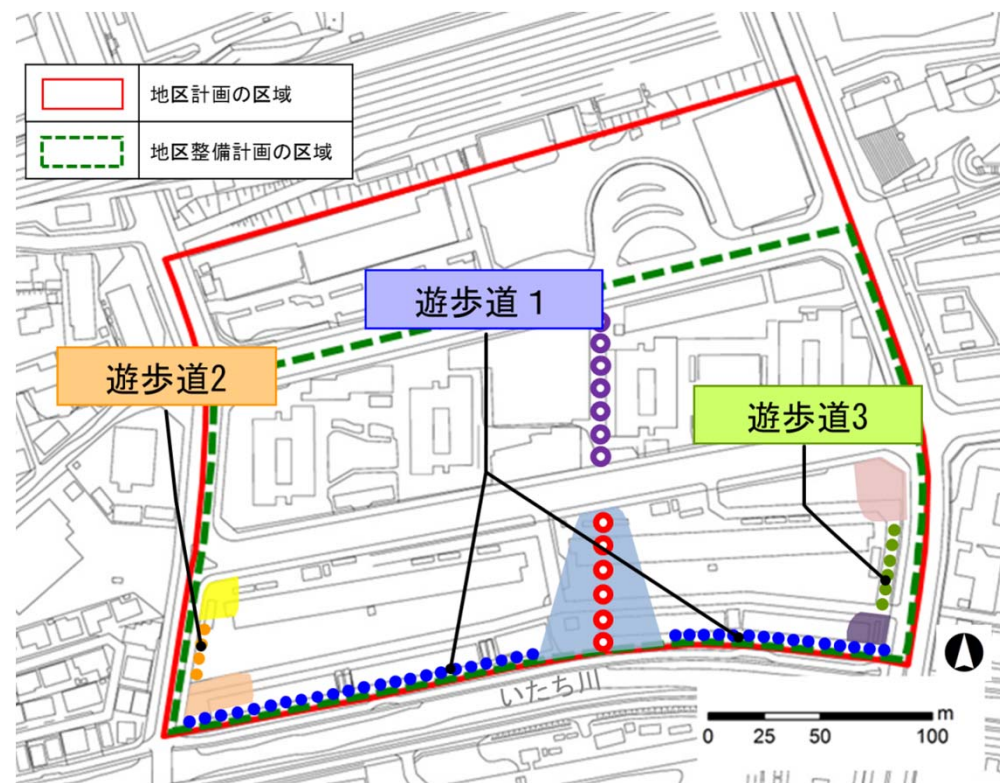
## ■ 地区施設の整備の方針

- ・ 良好な市街地環境を形成するため、街区周囲に緑地を整備する。



## ■ 地区施設の整備の方針

・ 遊歩道は並行する  
緑地と一体的に整備  
し、豊かな歩行者空  
間の形成を図る。



## ■建築物等の整備の方針

- ・ 歩行者用通路に面した低層部のにぎわいを創出する。
- ・ 建築物の計画にあたっては、省資源、省エネルギー化の推進等、環境に配慮する。
- ・ **C地区**においては、駅前広場方面からいたち川へ視線が抜けることを意識した建物配置とするとともに、地域に貢献する用途を誘導するため、

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 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

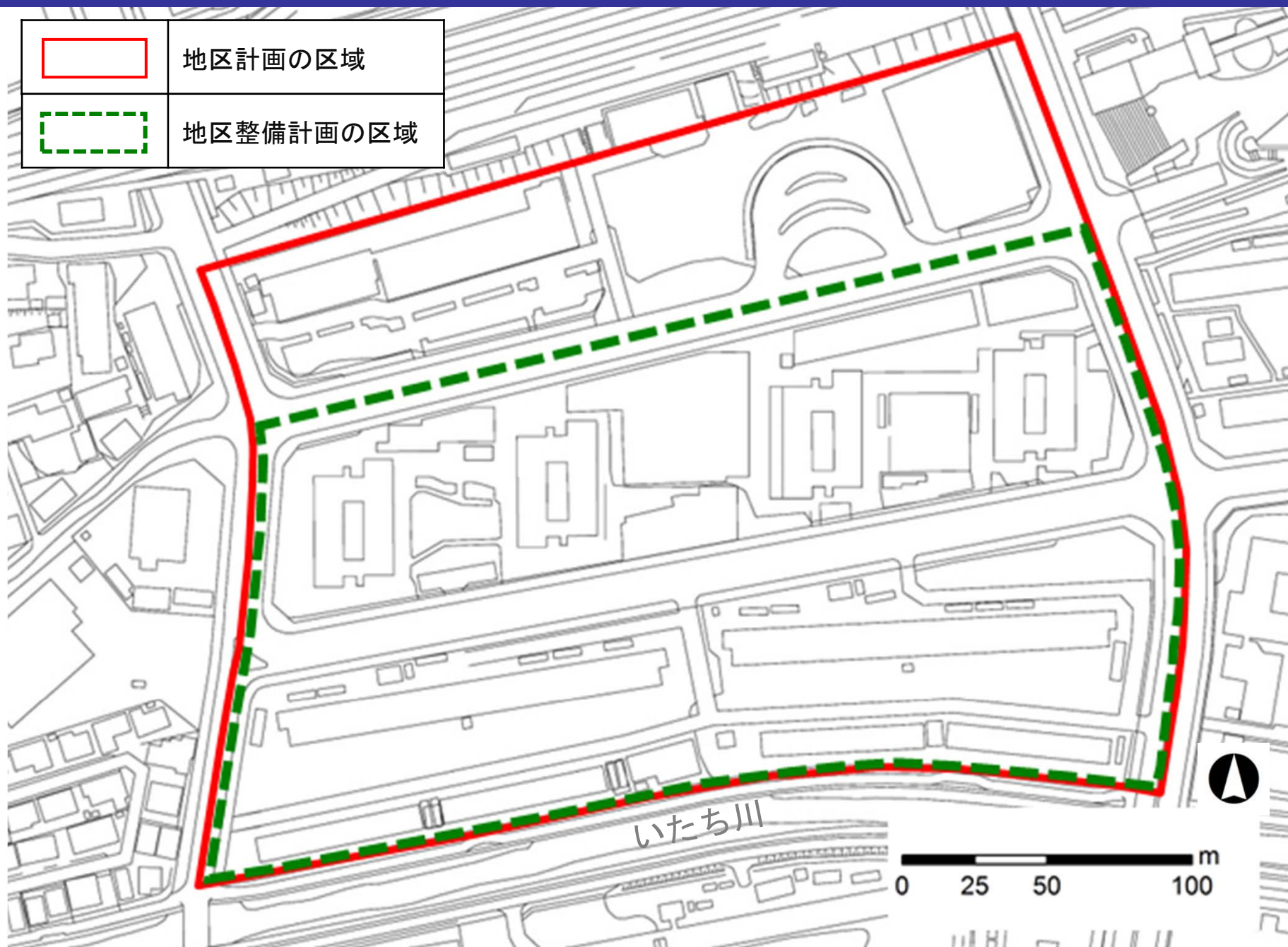
を定める。

## ■緑化の方針

- ・ 魅力ある都市景観を形成するため、街並みと一体となった緑化を推進する。
- ・ 特に視線の集まる場所や動線の交わる場所に重点的な緑化を図る。
- ・ いたち川沿いについては、自然的環境を生かした四季を感じる街並みとするため、街並みに調和した樹種等による量感のある緑化を推進する。

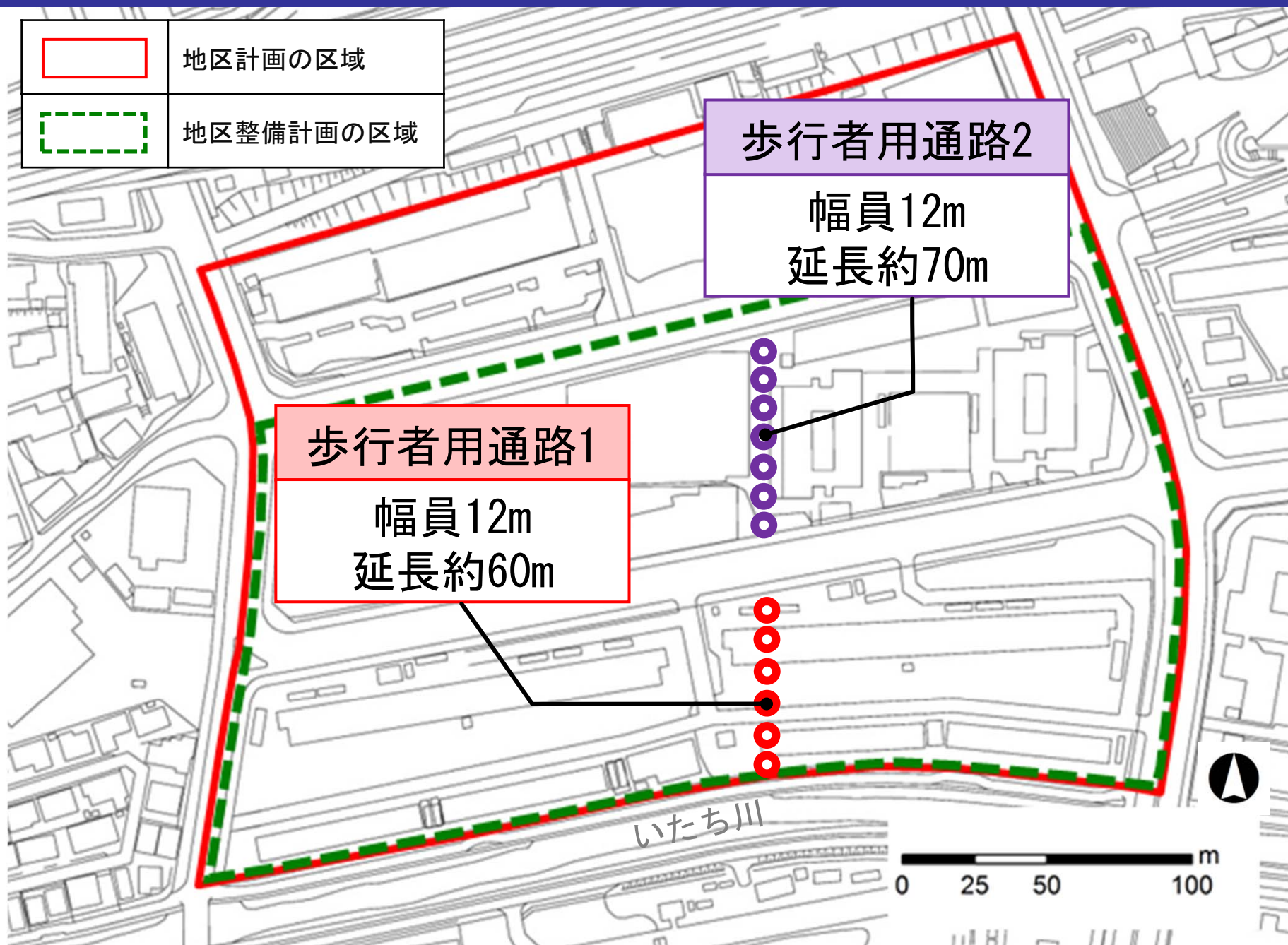
# ■ 地区整備計画の区域について

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



# ■ 地区施設の配置及び規模

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



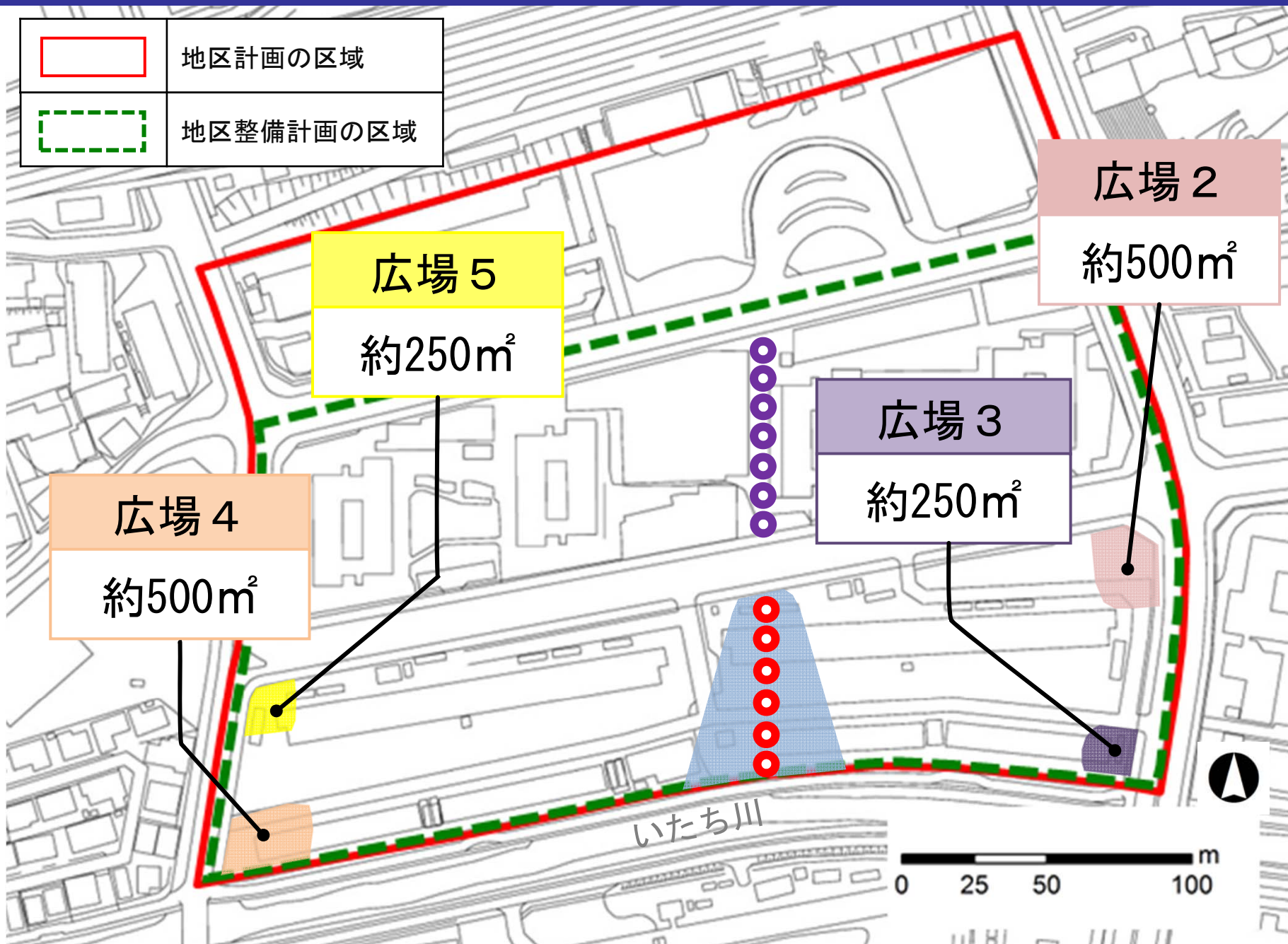
# ■ 地区施設の配置及び規模

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域

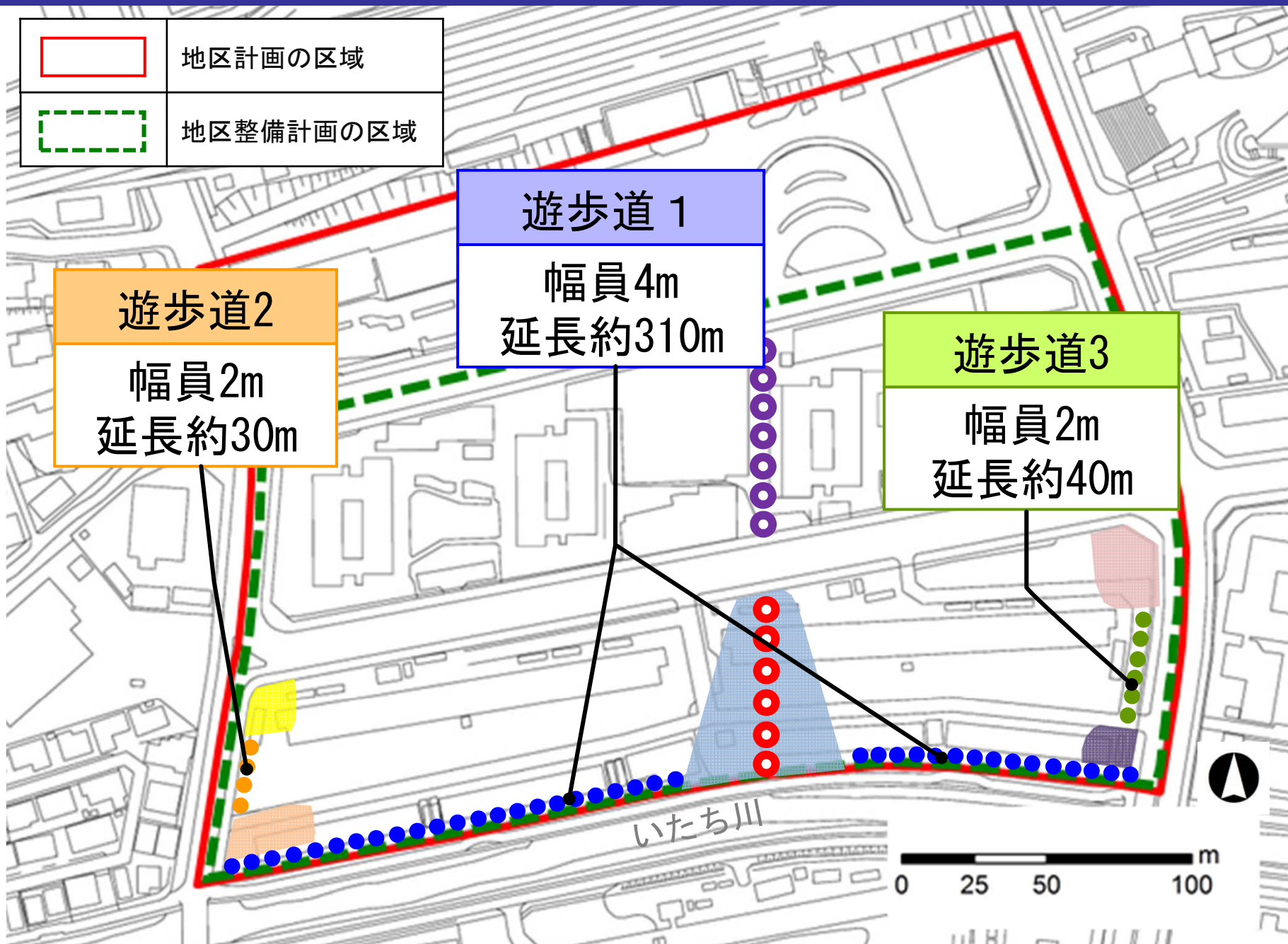




# 地区施設の配置及び規模

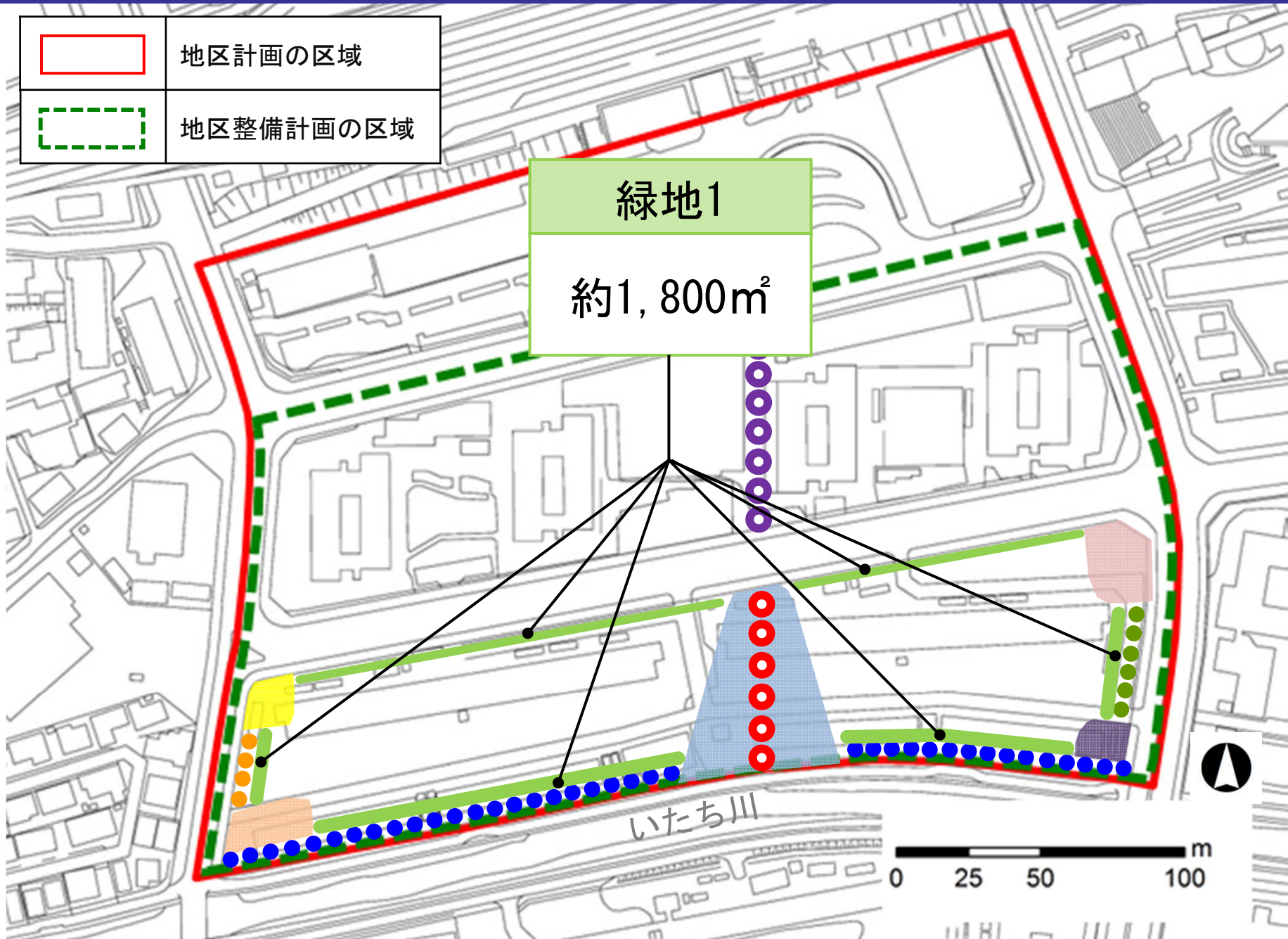


# 地区施設の配置及び規模

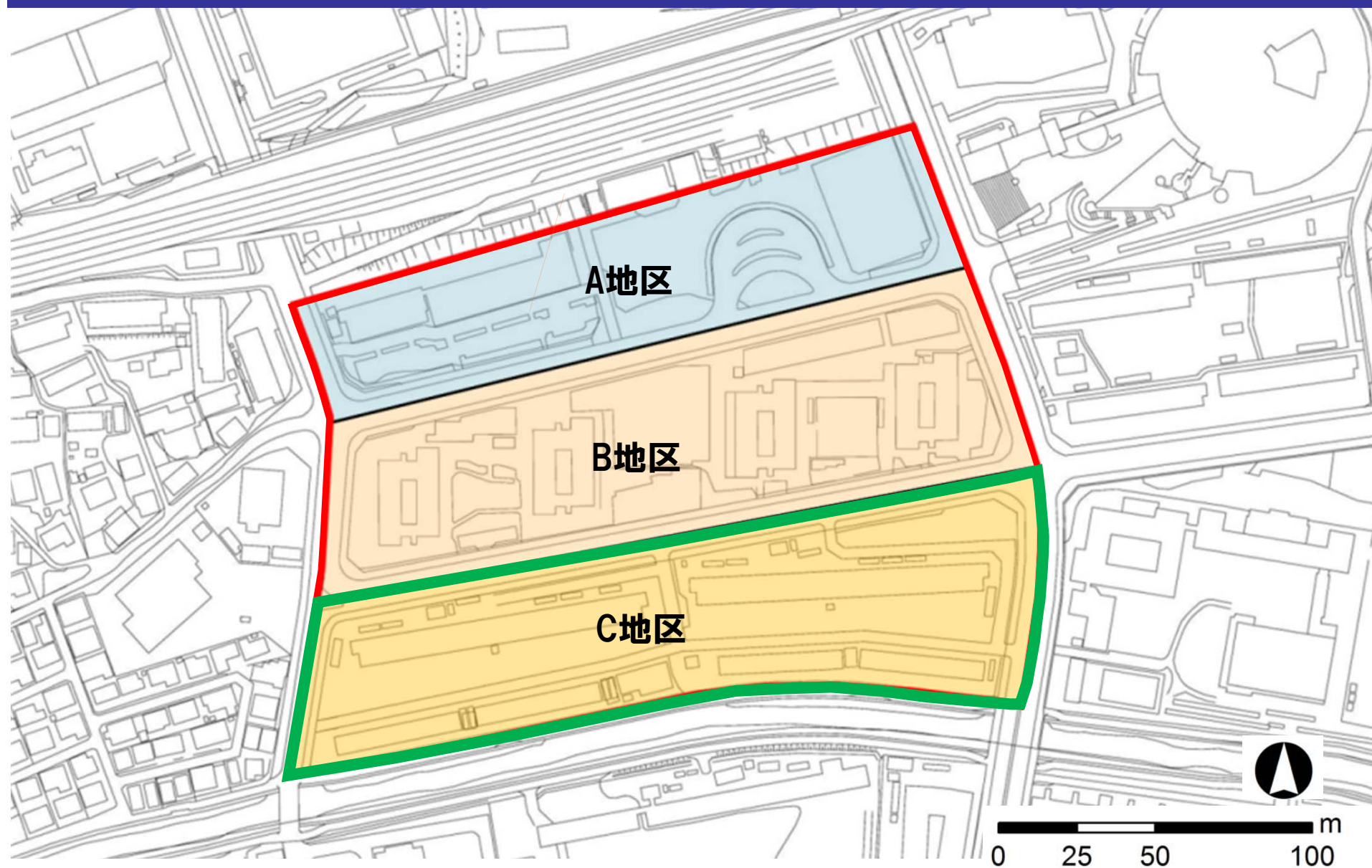


# ■ 地区施設の配置及び規模

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



# ■ 建築物等に関する事項



 建築物に関する事項を定める範囲

## ■建築物等に関する事項（C地区のみ）

### 建築物の用途の制限

#### 建築してはならないもの

#### ◇1階を住居の用に供するもの

（1階に次に掲げる建築物の用途に供する部分を含むもの（当該部分の床面積の合計が**900m<sup>2</sup>**以上のものに限る。）を除く。）

(1) 学校、図書館等

(2) 保育所

(3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等※

(4) 老人福祉センター、児童厚生施設等※

(5) 事務所

(6) 集会場

(7) 病院

(8) 診療所

(9) 店舗、飲食店等

(10) ボーリング場、スケート場、水泳場等

※入居、入所又は入院する者が使用する居室を有する者を除く

## ■建築物等に関する事項（C地区のみ）

### **建築物の用途の制限** **建築してはならないもの**

#### **◇工場**

（店舗又は飲食店等に付属するものを除く）

#### **◇危険物の貯蔵施設等**

（自己の使用のための貯蔵施設等を除く）

## ■建築物等に関する事項（C地区のみ）

### 建築物の建ぺい率の最高限度

◇60%（角地緩和は適用されない。）

※角地緩和：2つ以上の道路などにそれぞれ2m以上接すると、建ぺい率が10%加算されることがあります。

### 建築物の敷地面積の最低限度

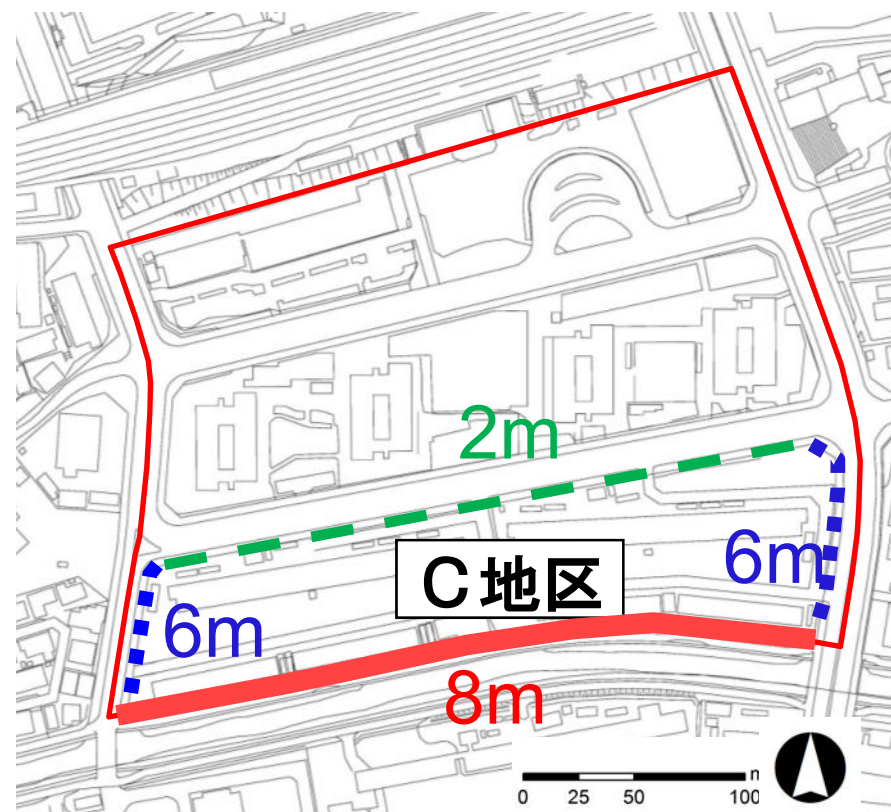
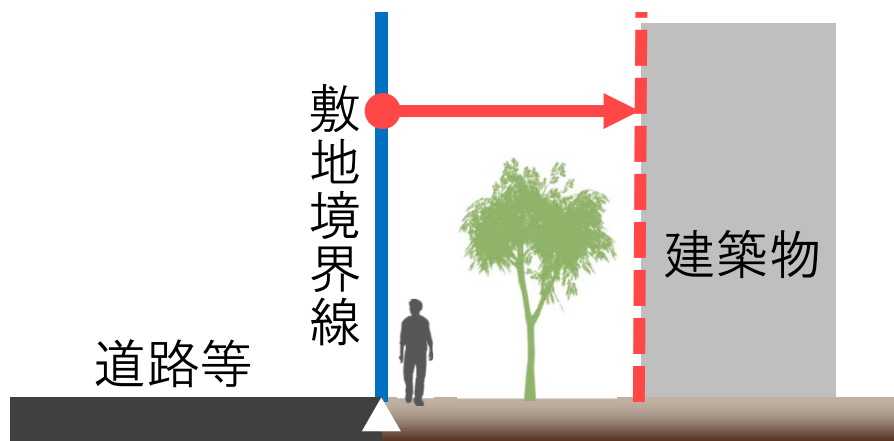
◇7000m<sup>2</sup>（適用の除外あり。）

## ■ 建築物等に関する事項（C地区のみ）

### 壁面の位置の制限

◇ 敷地周囲に定める。

右図に示した距離以上

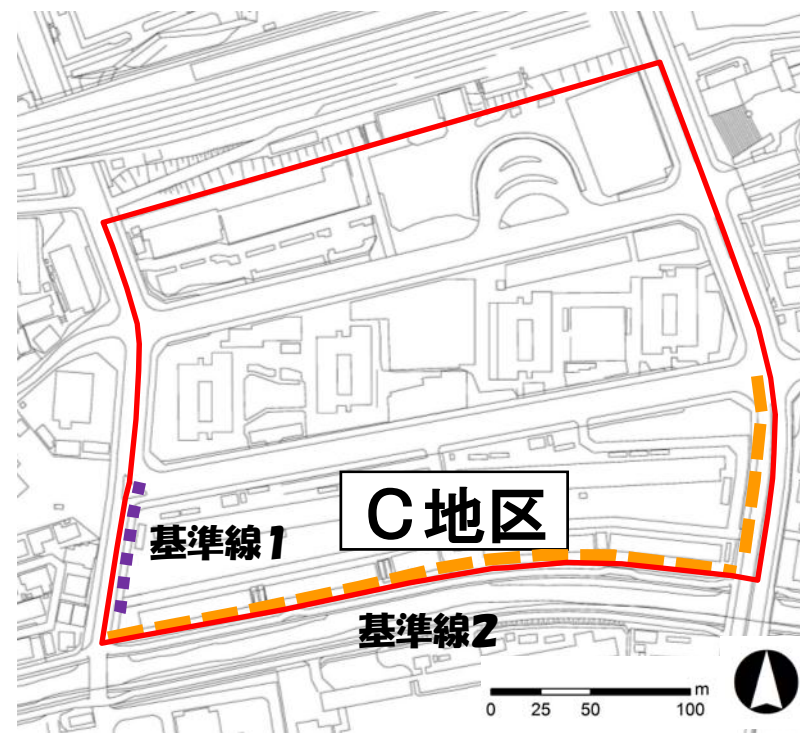
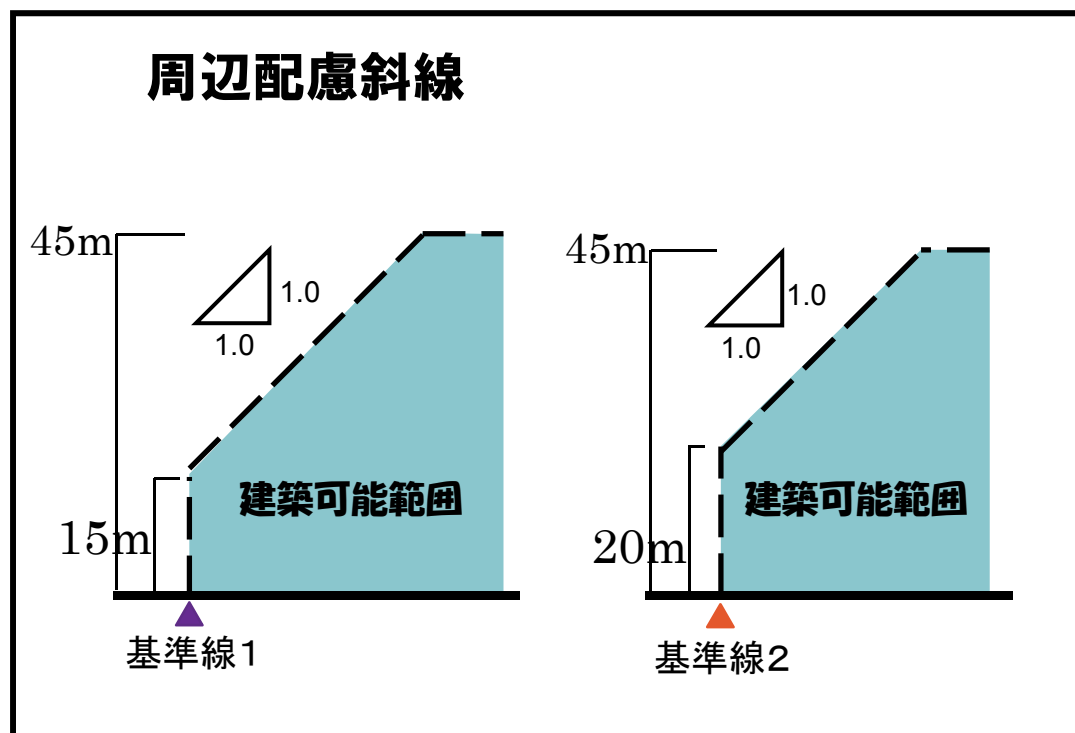




## ■ 建築物等に関する事項（C地区のみ）

### 建築物の高さの最高限度

- ◇ 空地を確保し、駅周辺にふさわしい高度利用を図るため、現況の20mを**45mまで緩和**する。
- ◇ 合わせて、地区周辺の環境に配慮し、周辺配慮斜線を設ける。

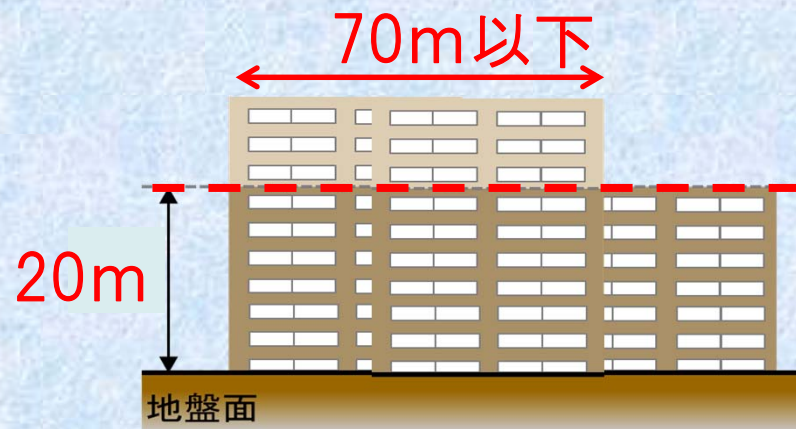


## ■建築物等に関する事項（C地区のみ）

### 建築物等の形態又は意匠の制限

#### 【建築物】

◇高さが20mを超える部分は、水平方向の長さを70m以下とする。



◇柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する。

## ■建築物等に関する事項（C地区のみ）

### 建築物等の形態又は意匠の制限

#### 【建築物】

◇基調となる素材や形態、意匠を整える。

◇広場1に面する1階部分は、建築物内部の活動等が望めるようにする。

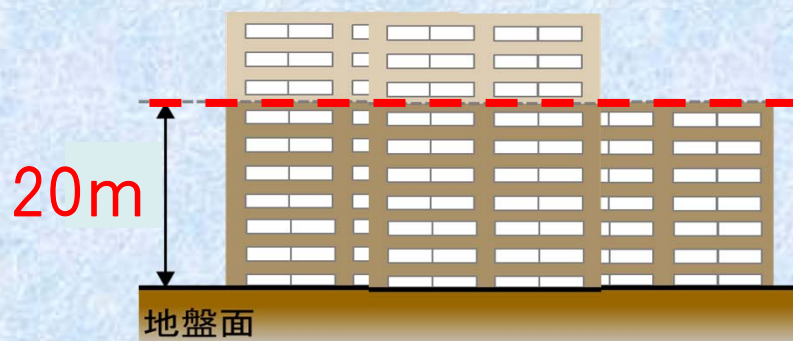


## ■建築物に関する制限（C地区のみ）

### 建築物等の形態又は意匠の制限

#### 【建築物】

◇高さが20mを超える部分の色彩は、高さ20m以下の部分の基調色よりも明度の高い色彩を基調とする。※色彩は、マンセル表色系による



◇屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。

◇駐車場又は駐輪場は、乱雑な外観とならないようにする。

## ■建築物に関する制限（C地区のみ）

### 建築物の形態又は意匠の制限

#### 【屋外広告物】

◇街並みとの調和に配慮した形態意匠とし、その大きさは必要最小限のものとする。また、その照明は過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しない。

◇建築物の高さ20mを超える部分には設けない。

◇屋上看板は設置しない。

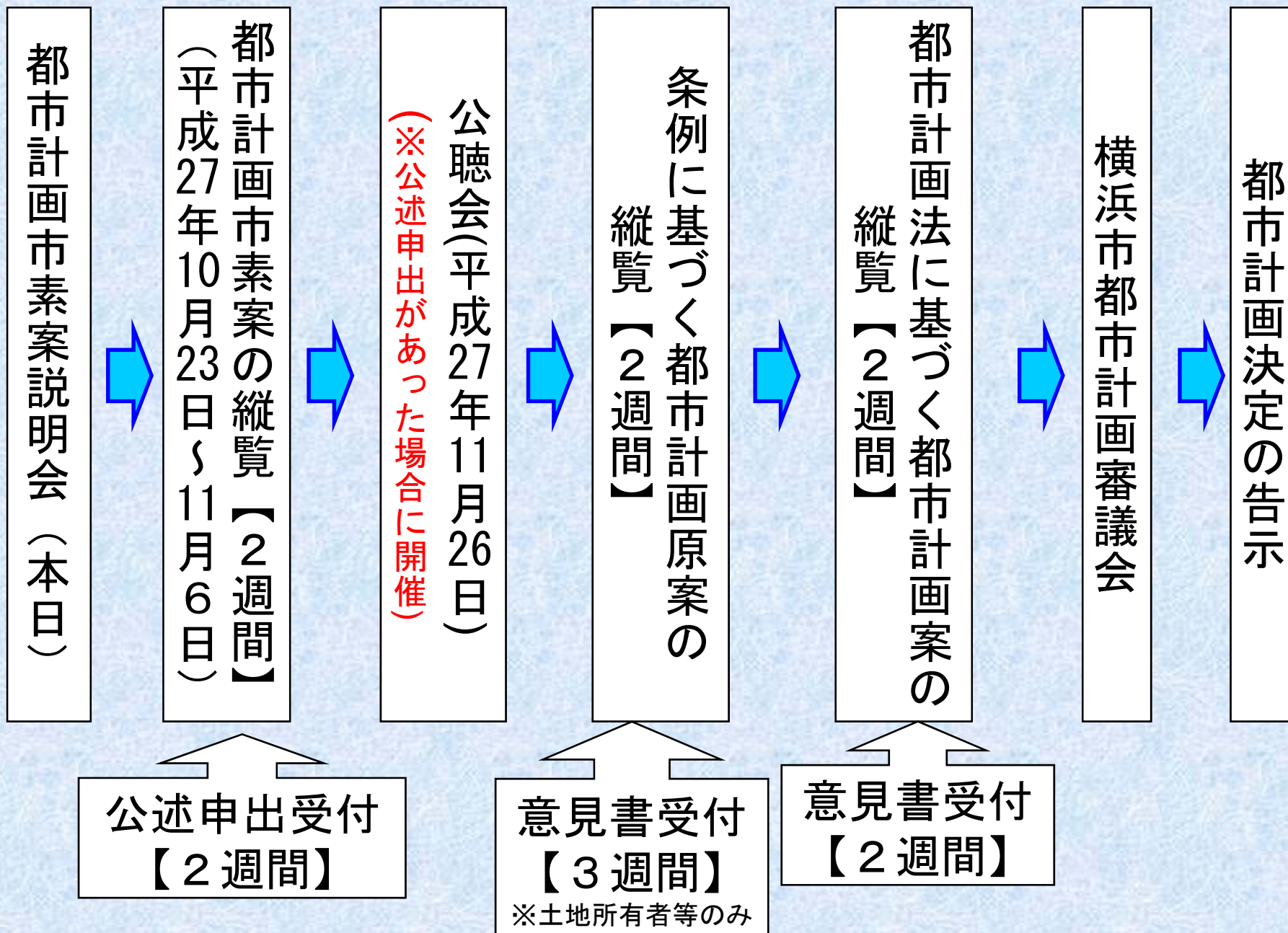
### 建築物の緑化率の最低限度

◇15%

## ～本日の説明内容～

- 地区の概要と上位計画等
- 地区計画の都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

# ■今後の進め方





## ■今後の都市計画手続

### ◆都市計画素案の縦覧

期 間	平成27年10月23日（金）～11月6日（金） （土・日を除く 午後8時45分～午後5時15分）
場 所	建築局都市計画課
※栄区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」を閲覧できます。（受付時間 午前8時45分から午後5時まで） ※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。	

### ◆公聴会（公述の申し出があった場合に開催します。）

日 時	平成27年11月26日（木） 午後7時開始
場 所	本郷地区センター2階 大集会室

## ■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27年10月23日(金)～11月6日(金) (土・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 【11月6日(金)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【11月6日(金)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、11月10日(火)以降に都市計画課ホームページ又は都市計画課まで電話でご確認ください。

## ■今後の都市計画手続

### ◆問合せ先

#### ◇ 地区計画の内容について

横浜市 都市整備局 地域まちづくり課  
(中区港町1-1 市庁舎6階)  
TEL : 045-671-2667

#### ◇ 都市計画手続きについて

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