

たまプラーザ駅北地区地区計画
都市計画市素案説明会

平成27年10月16日

横浜市

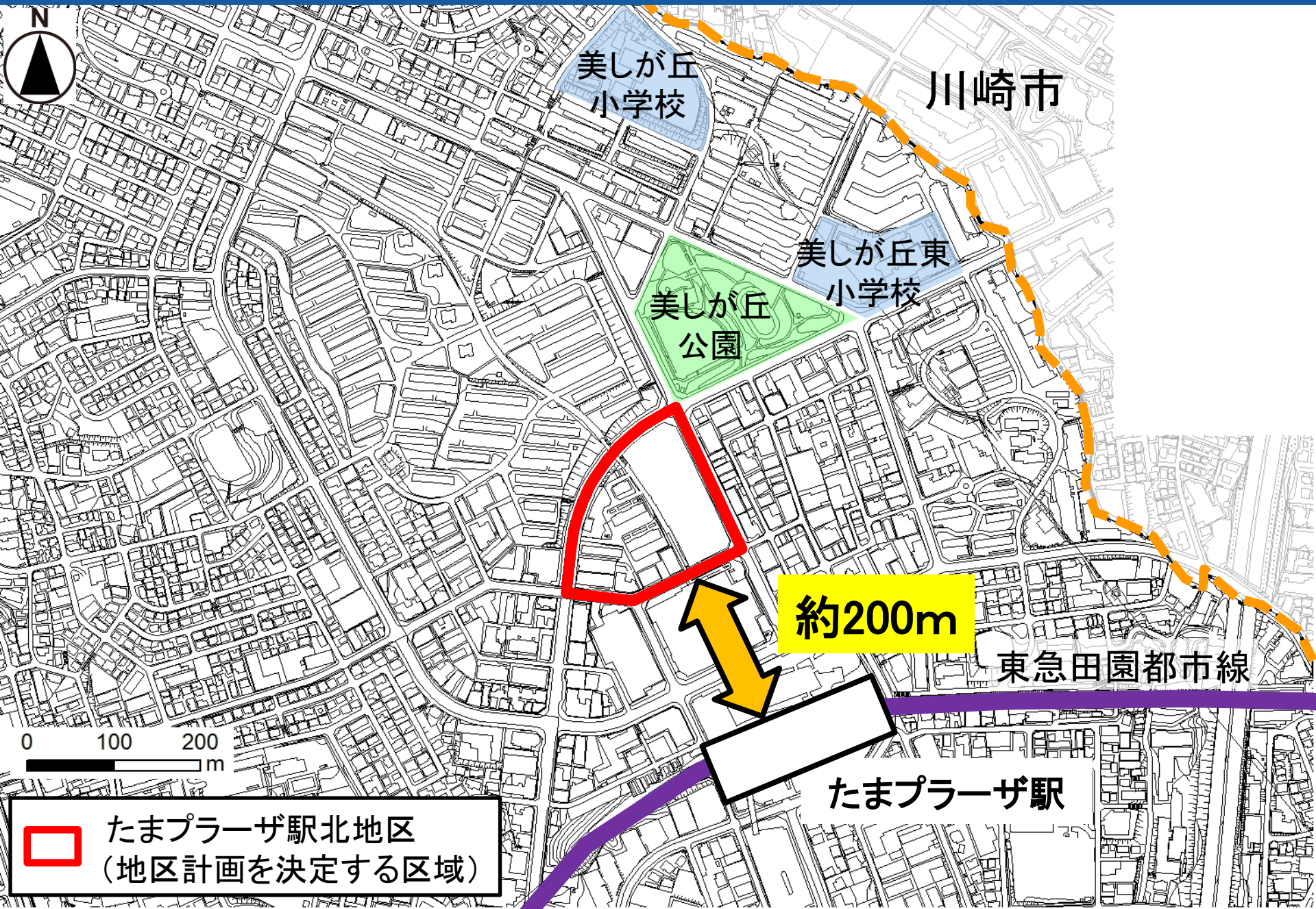
1 地区の概要

2 まちづくりの経緯


3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

1 地区の概要



0 100 200 m

 たまプラーザ駅北地区
(地区計画を決定する区域)

美しが丘
小学校

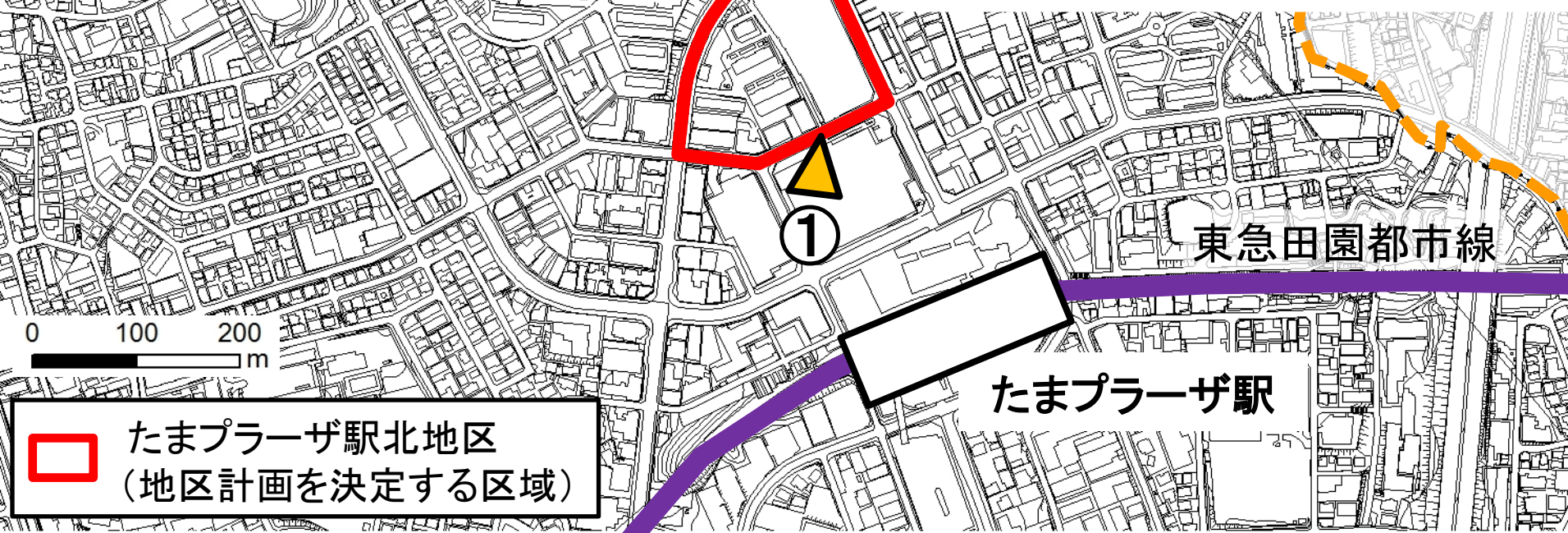
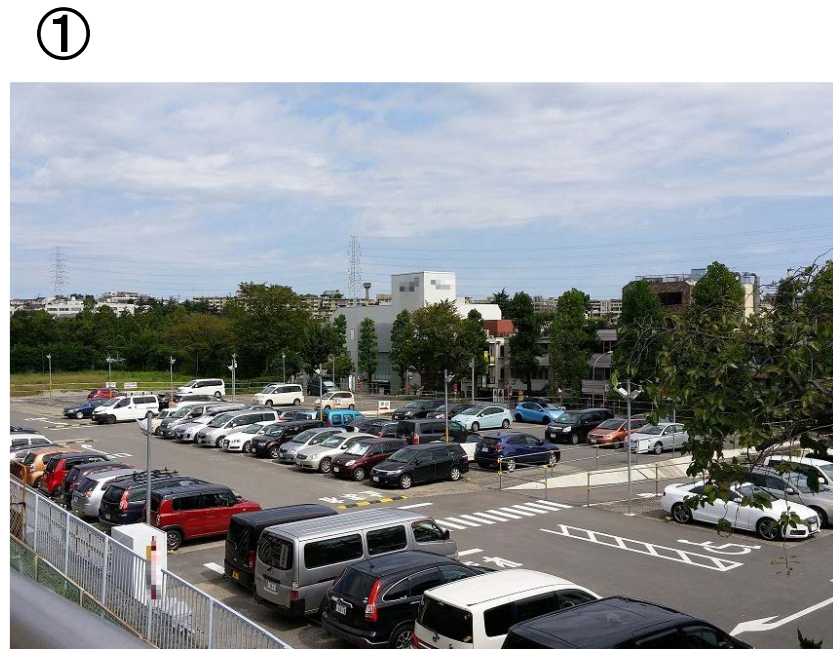
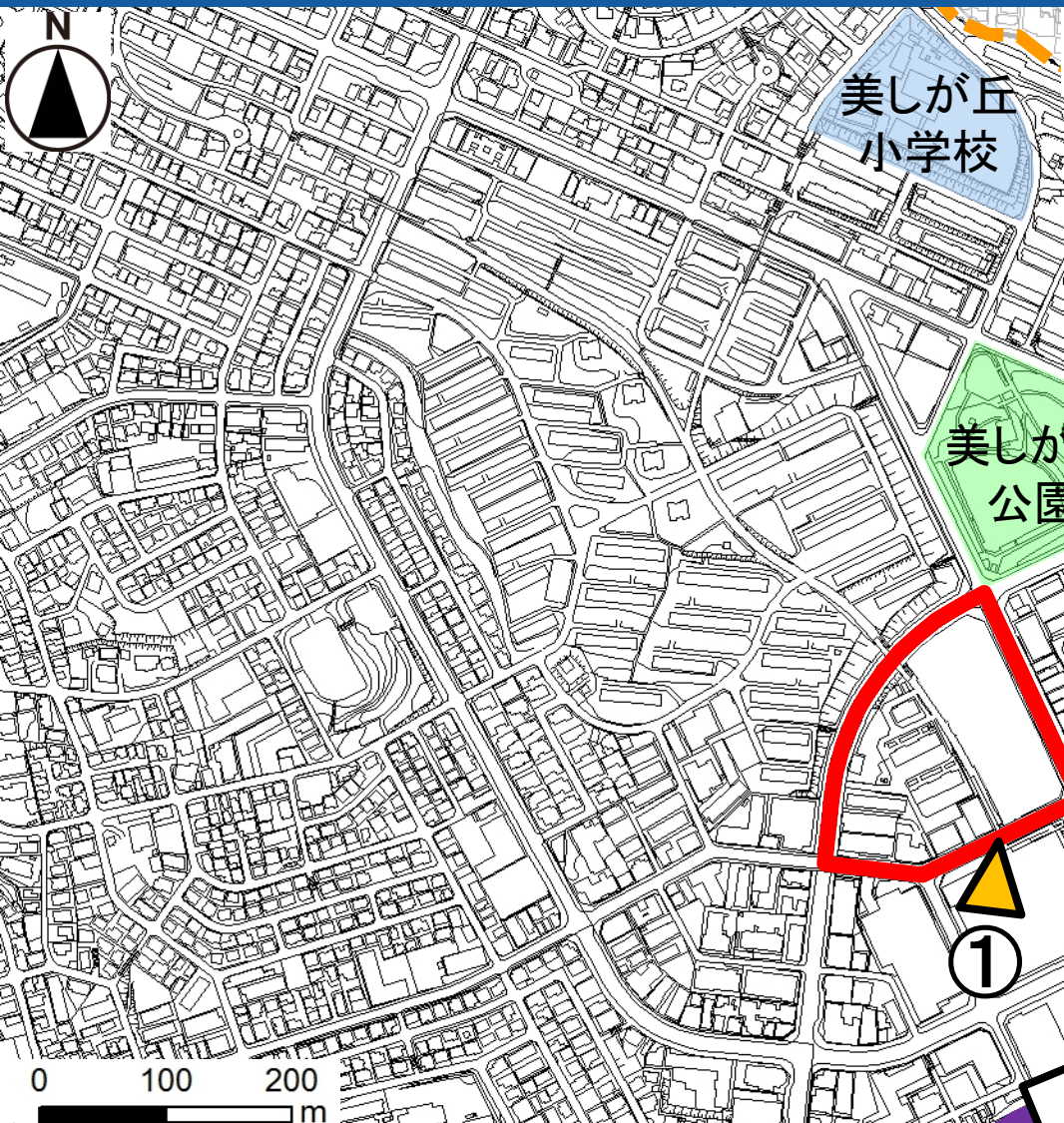
川崎市


美しが丘東
小学校
美しが丘
公園

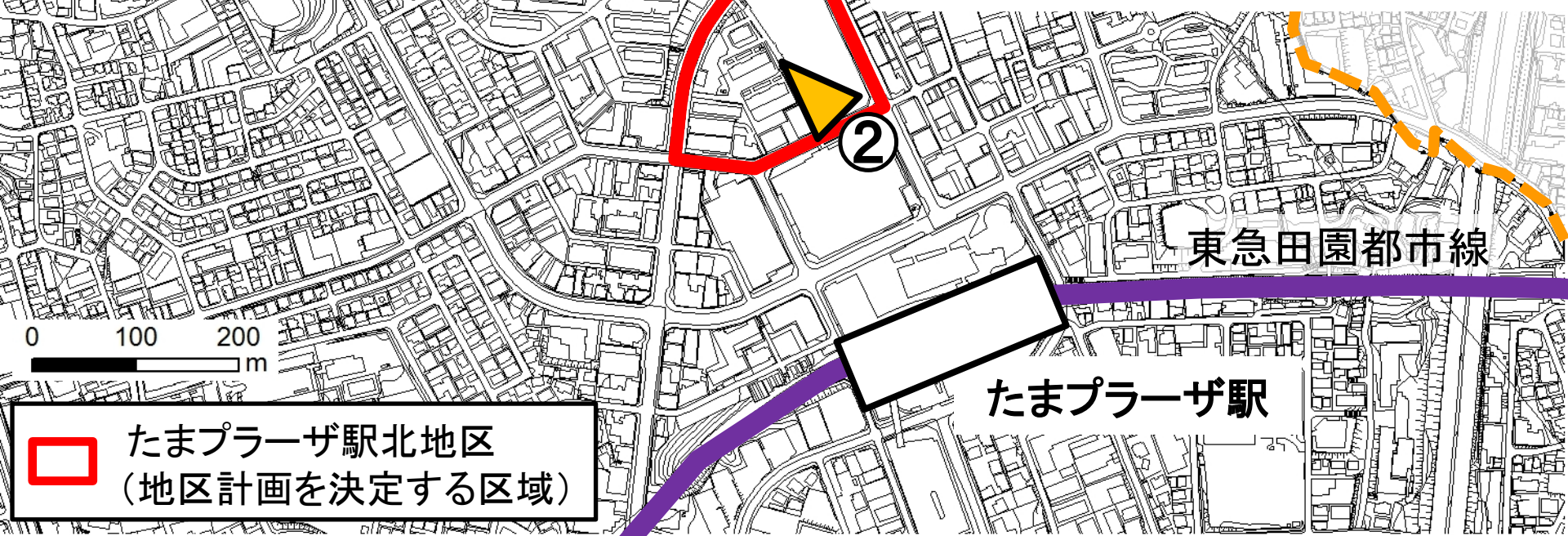
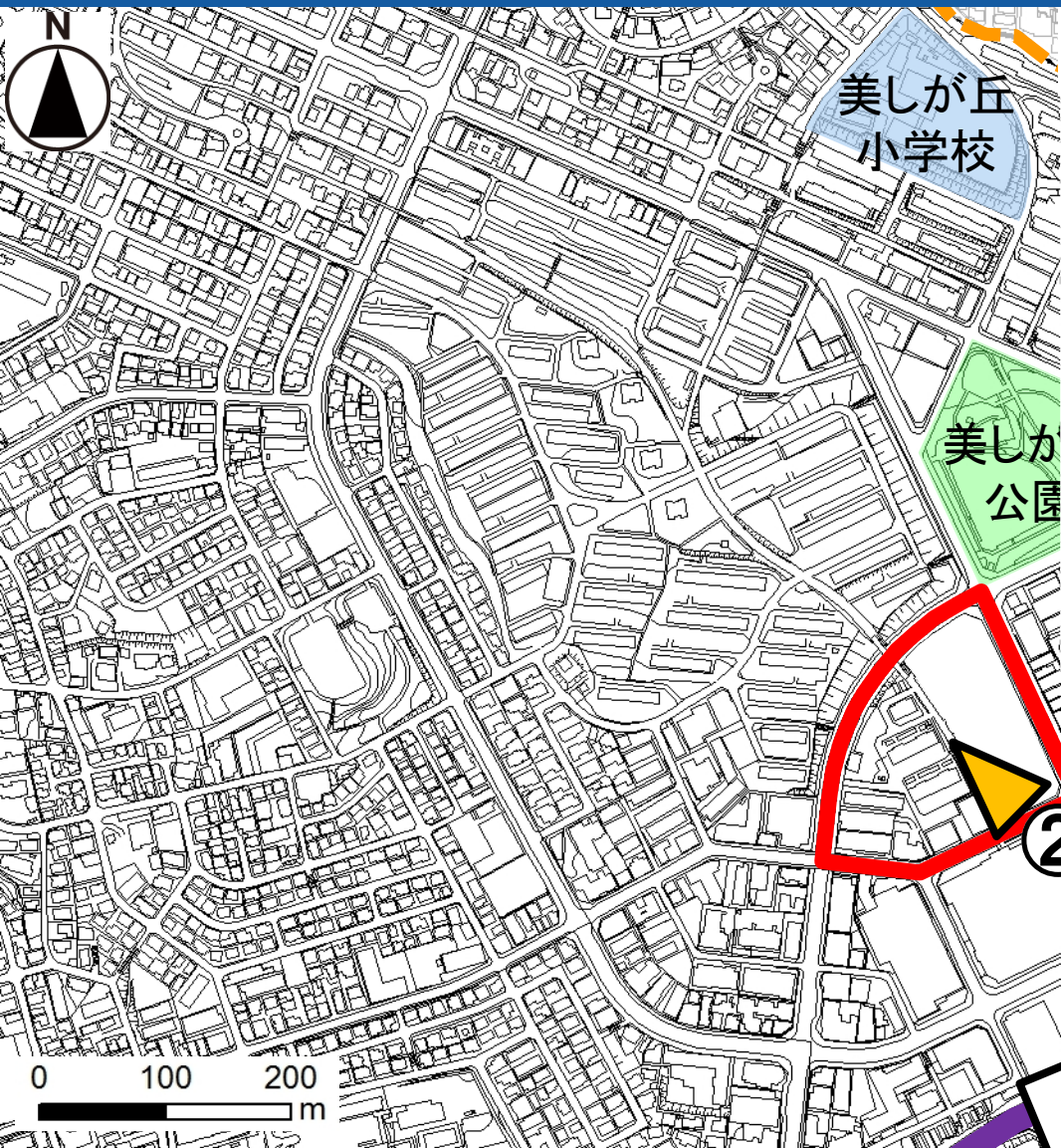
約200m


東急田園都市線

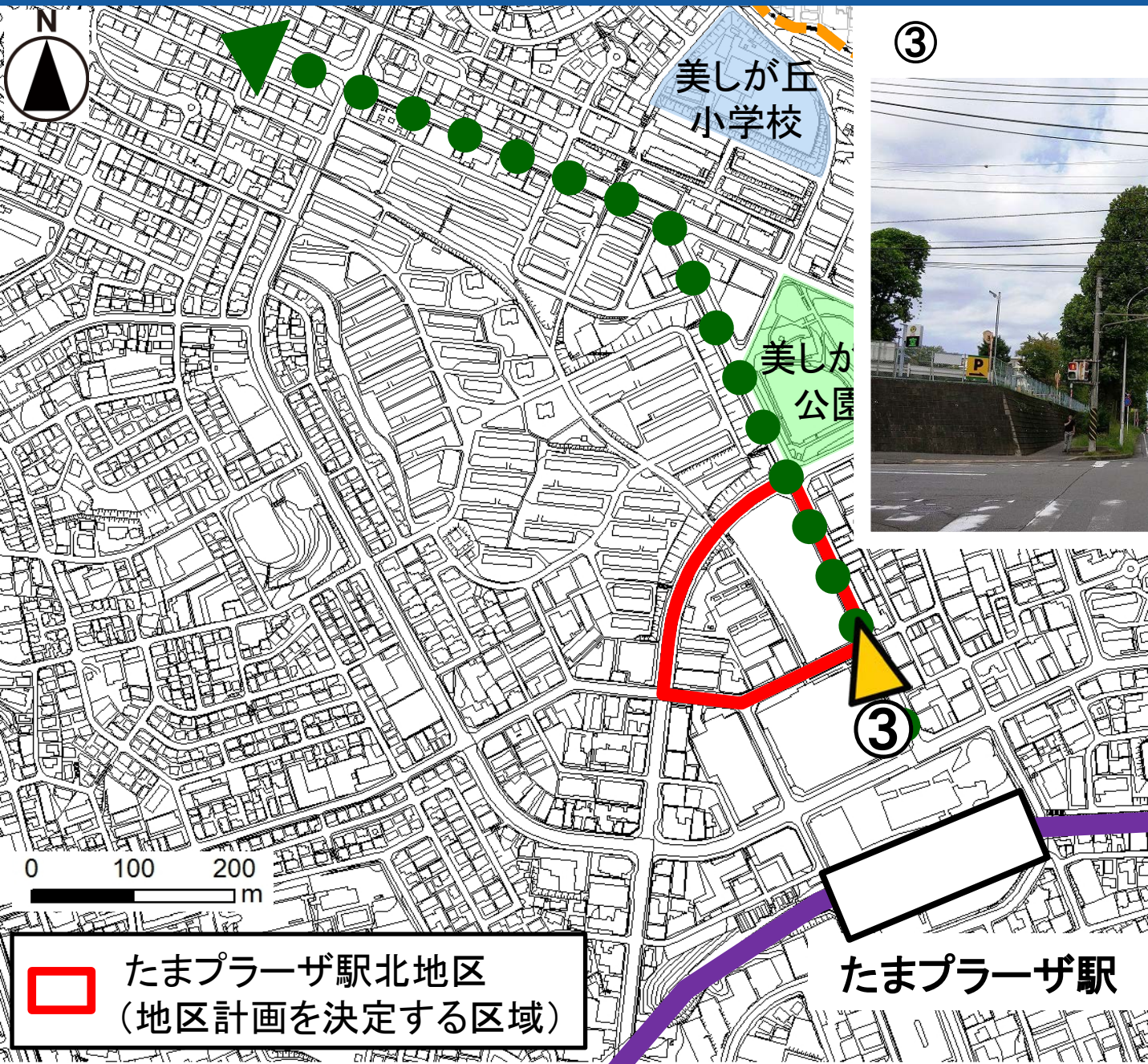
たまプラーザ駅

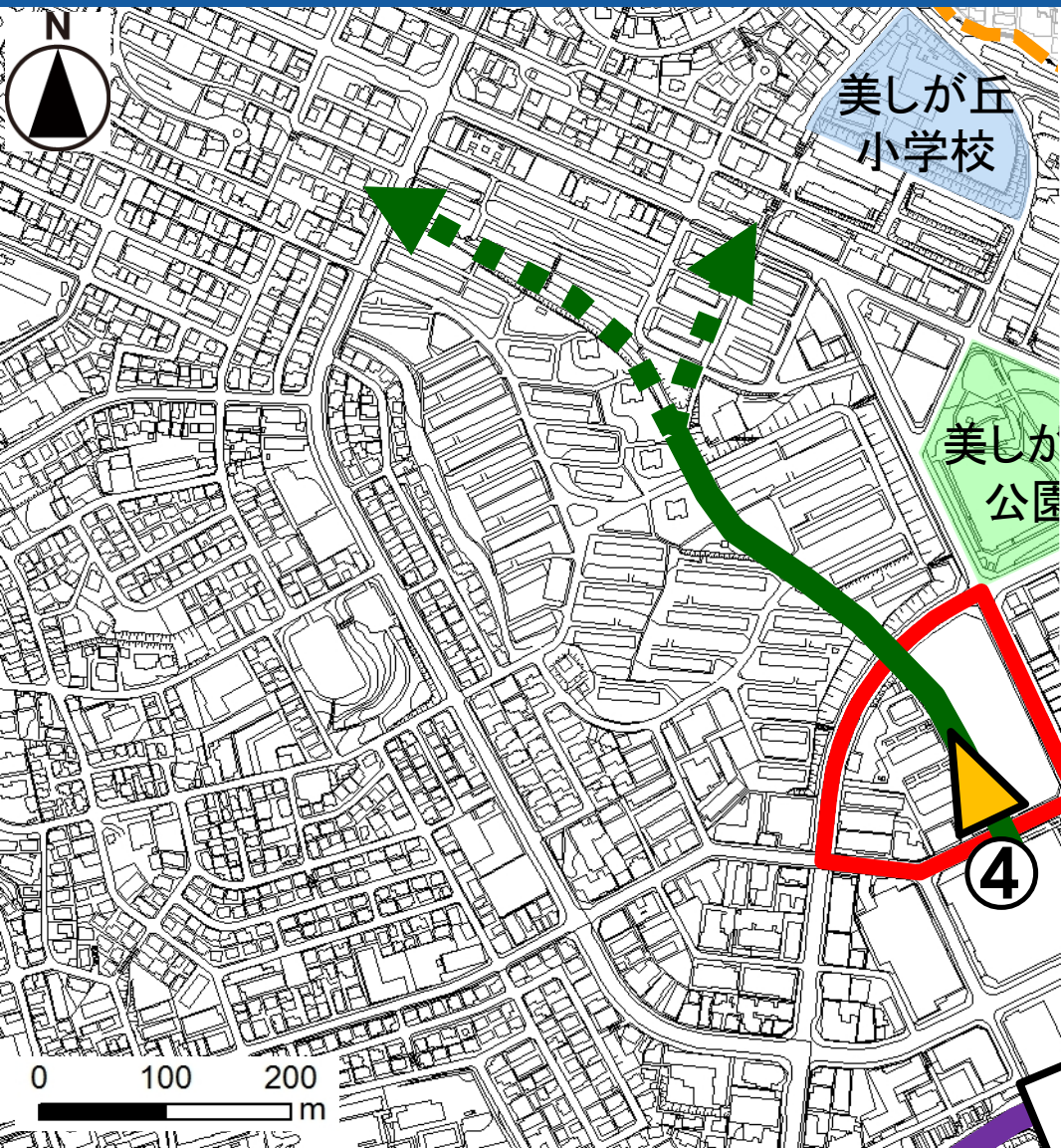


 たまプラーザ駅北地区
(地区計画を決定する区域)



 たまプラーザ駅北地区
(地区計画を決定する区域)






④

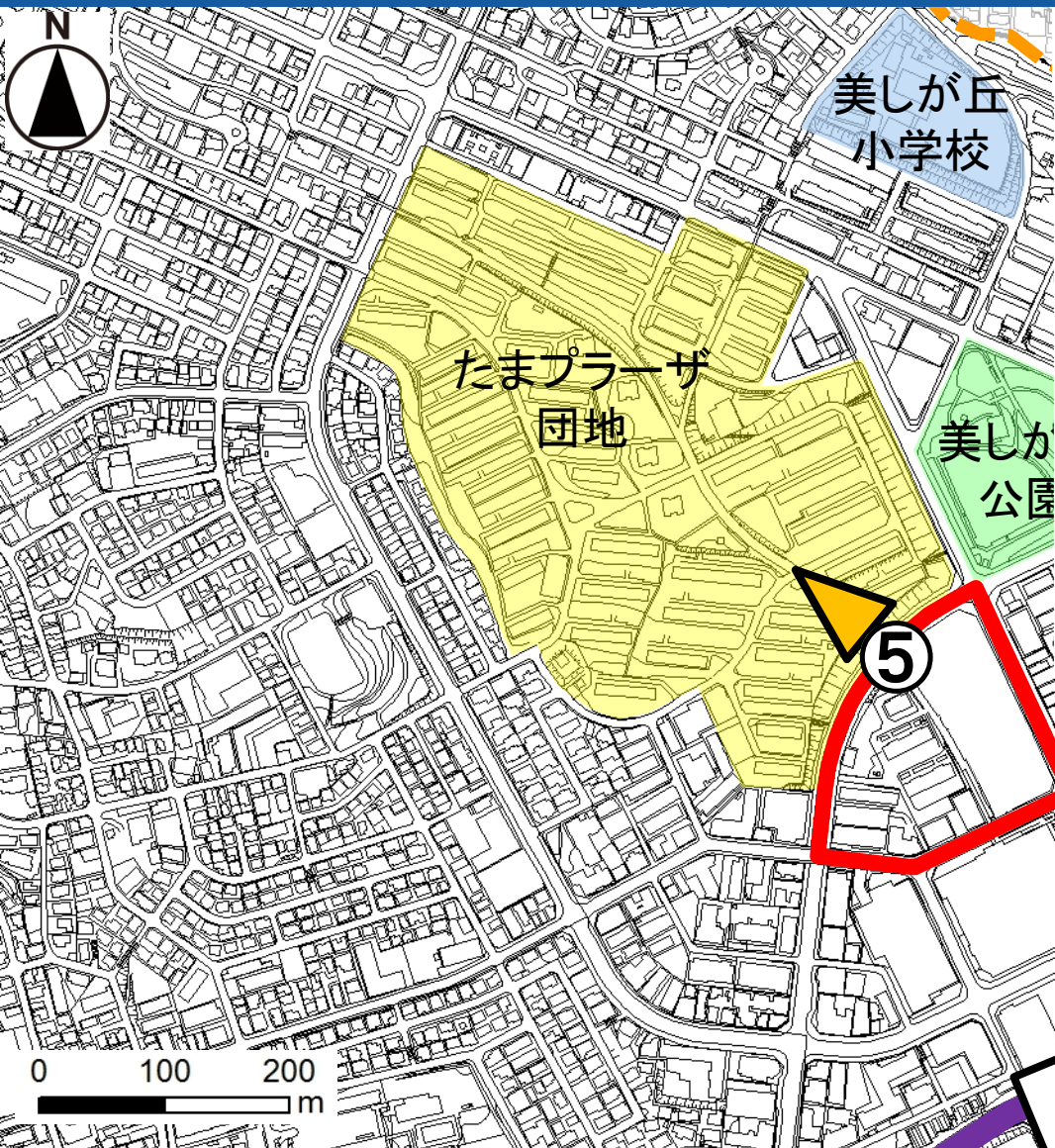


④

東急田園都市線

たまプラーザ駅

 たまプラーザ駅北地区
(地区計画を決定する区域)




⑤



⑤

東急田園都市線

たまプラーザ駅

 たまプラーザ駅北地区
(地区計画を決定する区域)

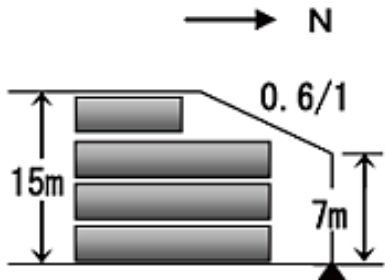


第1種中高層住居専用地域

容積率 : 150%

建ぺい率 : 60%

最高限第3種高度地区



150
1種中高
60

200
近商
80

400
商業
80

400
近商
80

150
2種中高
60

150
2種中高
60

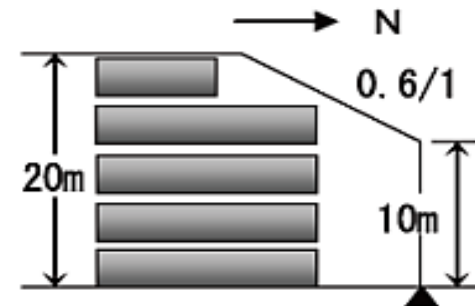
200
1種住居
60

近隣商業地域


容積率 : 200%

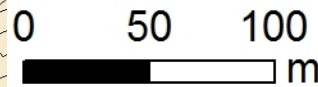
建ぺい率 : 80%

最高限第5種高度地区



たまプラーザ駅

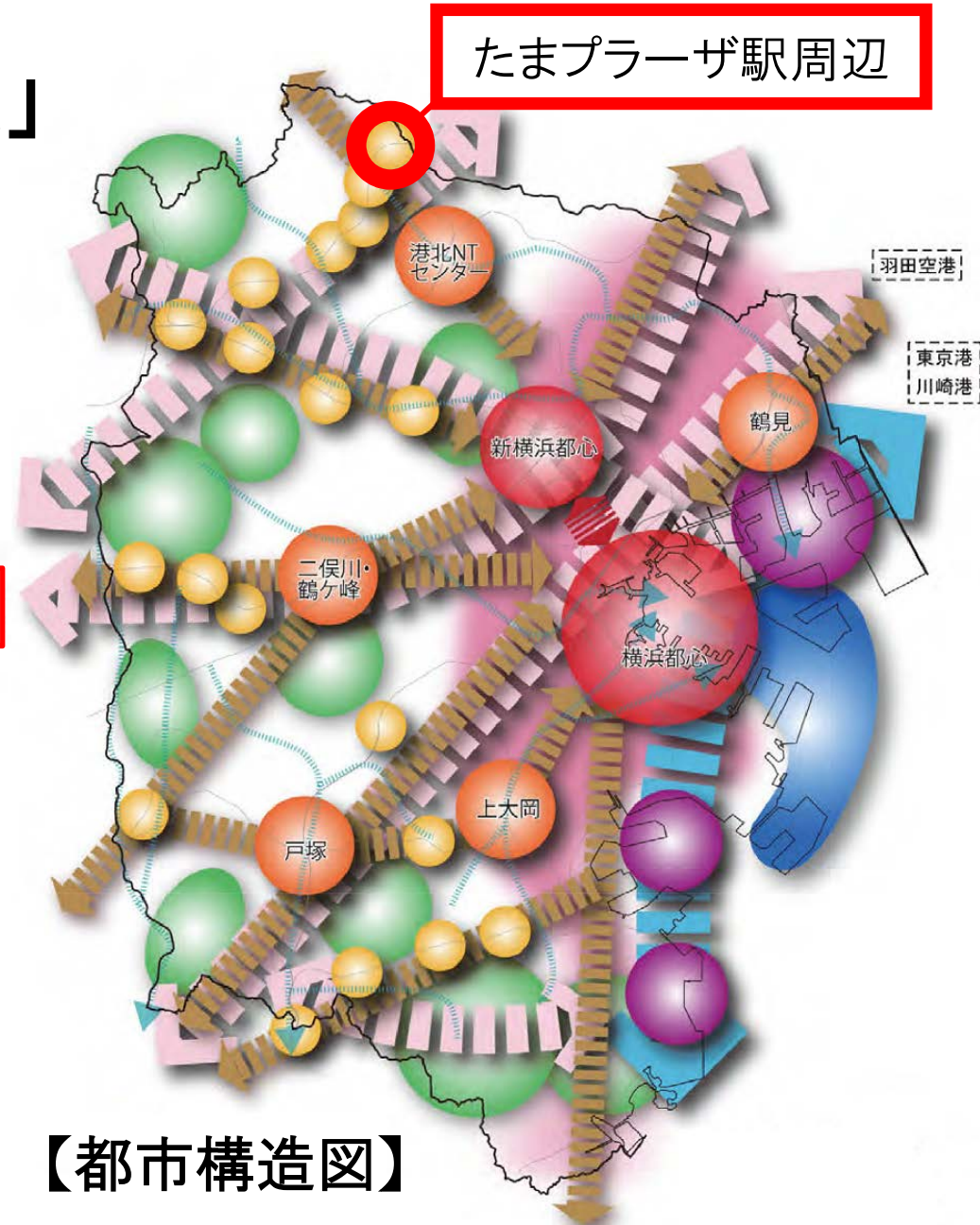
 たまプラーザ駅北地区
(地区計画を決定する区域)



「目指すべき都市構造」

たまプラーザ駅周辺
⇒「**駅勢圏が大きい郊外部の生活拠点**」に位置付け

- 都心
- 主要な生活拠点
- **駅勢圏が大きい郊外部の生活拠点**
- 臨海部の産業拠点
- 国際的な物流拠点
- 緑の10大拠点
- ▨ 広域的な機能連携軸
- ▨ 東京湾連携軸
- ▨ 都心とのネットワーク
- ▨ 都心・臨海周辺部
- ▨ 主な河川



「目指すべき都市構造」

郊外部の鉄道駅を中心として、郊外住宅地の都市基盤や地域交通、地形の状況など、地域特性に応じた圏域を形成します。

そのうえで、鉄道駅周辺において、圏域の人口規模や人口構成等に応じた機能集積（商業・業務施設、行政サービス施設、福祉施設、医療施設、集合住宅等）と基盤整備を図り、個性ある生活拠点を形成します。

「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」

住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられるように、生活圏の拠点となる駅周辺等に、周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな住宅地の形成を進めている。

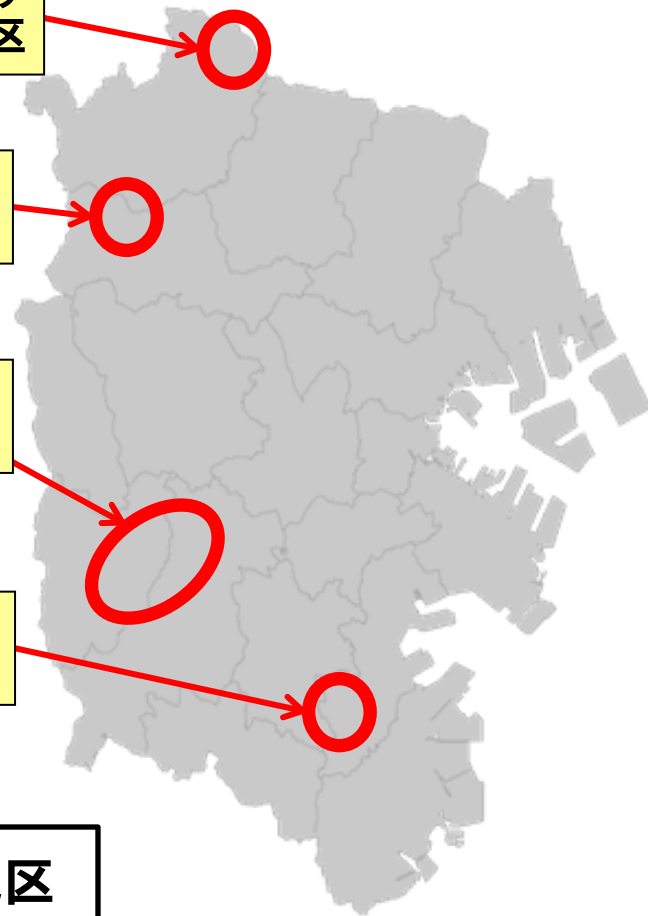
青葉区たまプラーザ
駅北側地区

緑区十日市場町
周辺地域

相鉄いずみ野線
沿線地域

磯子区洋光台
周辺地区



○ :モデル地区

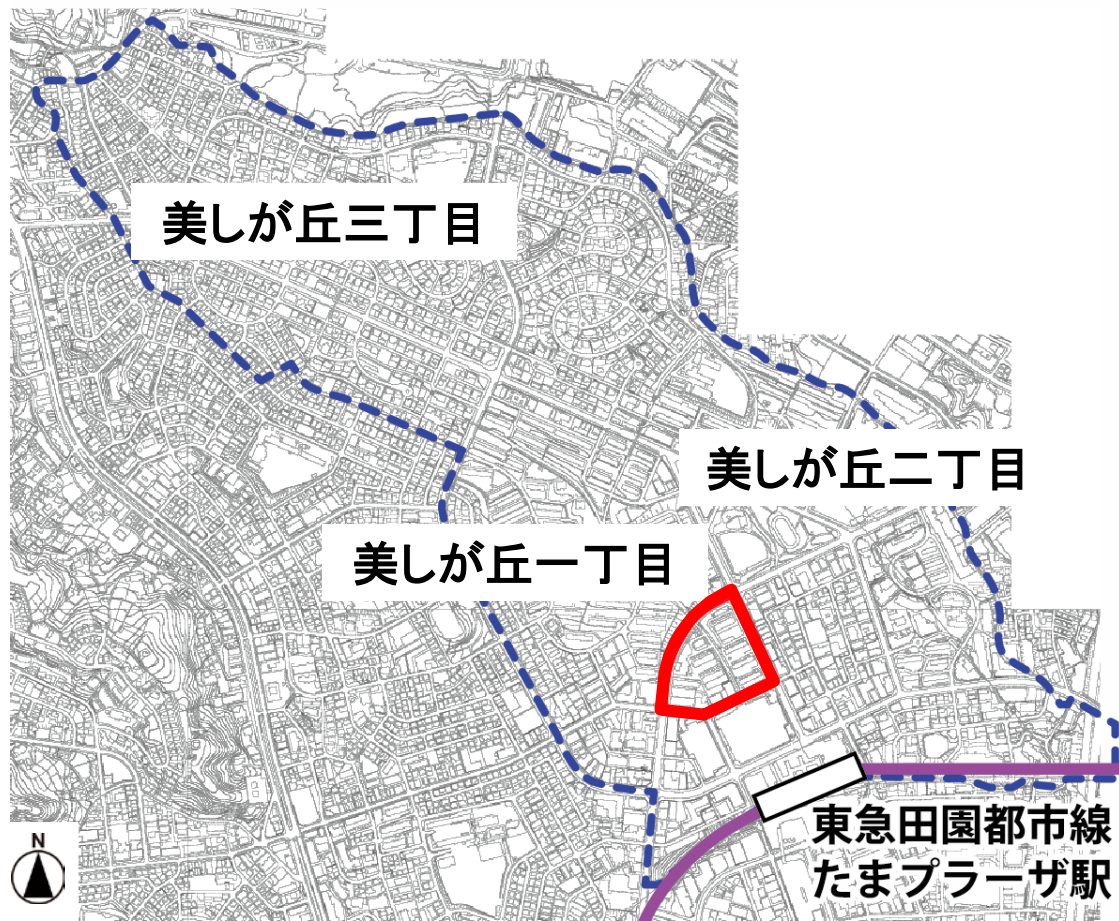


「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」

たまプラーザ駅北側地区


産学官民の連携・協働により、超高齢化や環境に配慮した、持続可能な住宅地への再生を進めている

	たまプラーザ駅北側地区
	たまプラーザ駅北地区 (地区計画を決定する区域)



2 まちづくりの経緯

昭和38年～ 土地区画整理事業




昭和41年 東急田園都市線開通 たまプラーザ駅開業



開発が行われた当初から約50年が経過し、老朽化した住宅団地が更新の時期を迎えるとともに、住民の高齢化などの課題が生じている


平成24年4月 郊外住宅地が抱える様々な課題に対し、産学官民が連携・協働することで解決を目指す取組を開始




平成24年6月 たまプラーザ駅北側をモデル地区に選定



平成24年10月 ワークショップを中心とした住民参画の取組や各種検討部会、まちづくり活動の事例を学ぶなどの取組



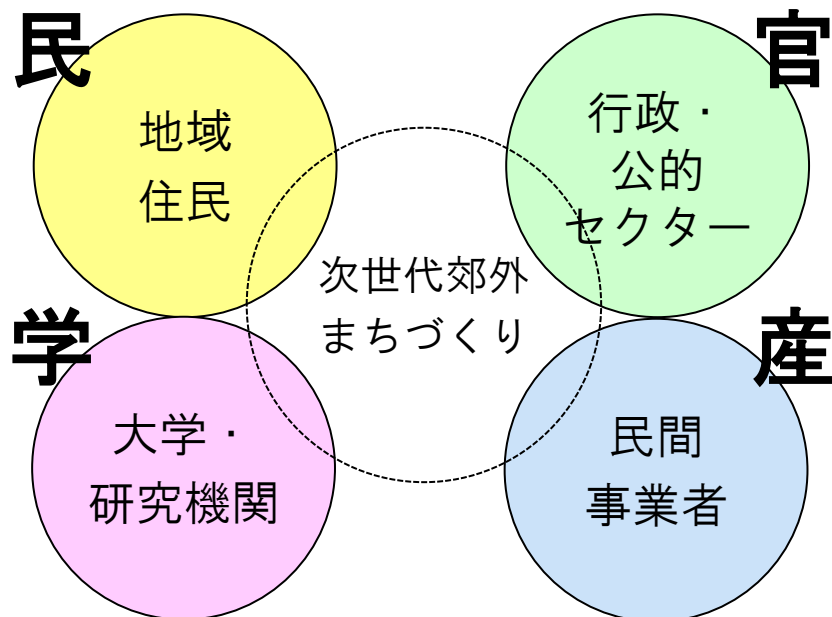
平成25年6月 次世代郊外まちづくり基本構想2013の策定



平成25年12月 基本構想に基づくリーディングプロジェクトのひとつとして、「暮らしと住まいのランドデザイン」の策定

次世代郊外まちづくり基本構想2013

基本理念



たまプラ・スタイル



暮らしと住まいのランドデザイン

■機能配置の戦略

コミュニティ・交流

仕事・活動サポート



ともに助け合い
交流する機能

これから特に
必要とされる
機能

生活を支える
基本的な
機能

子育て
サポート

多様な
住まい

シニア
サポート



医療と
健康

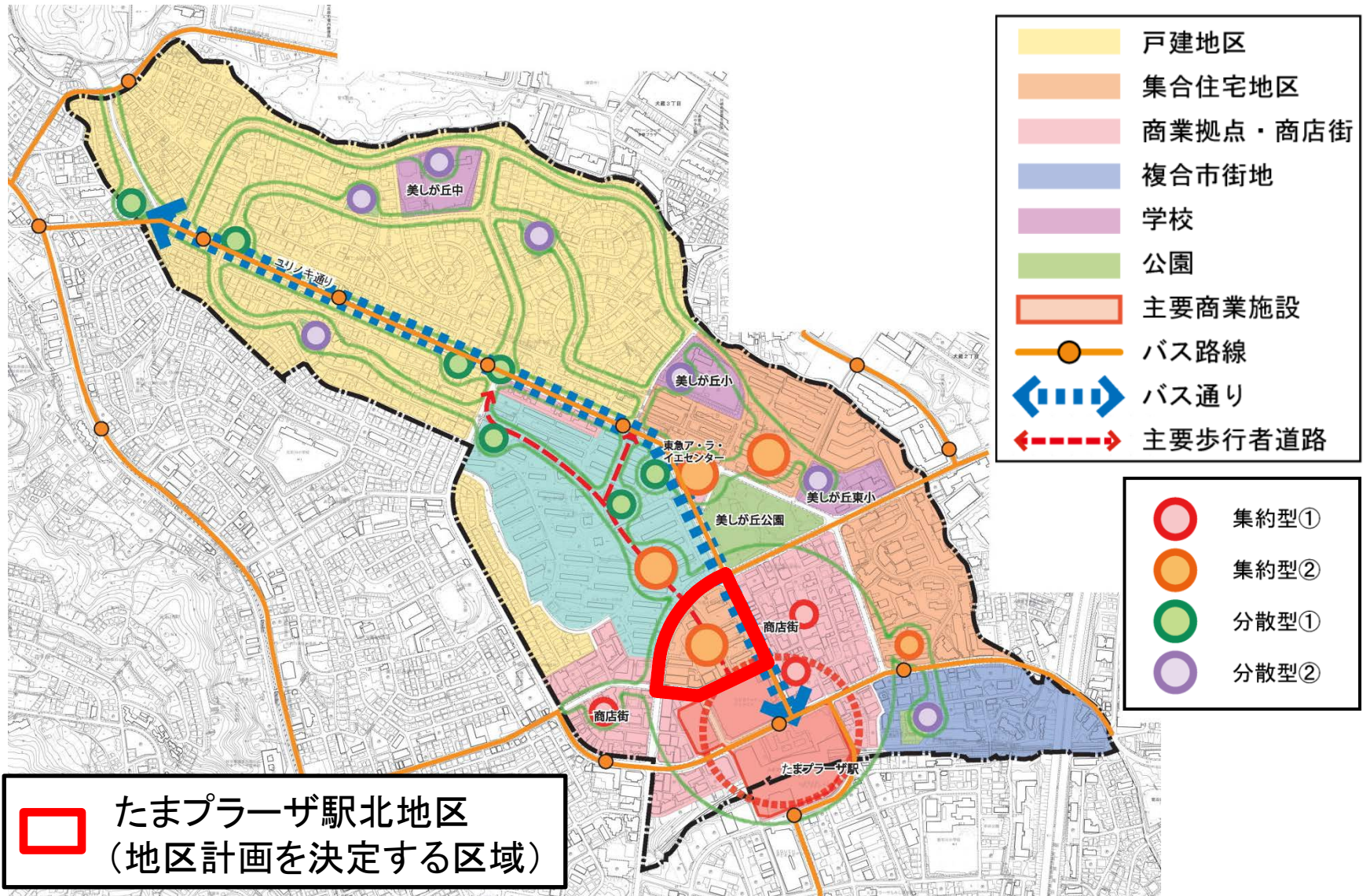
生活基盤
サービス

娯楽・
スポーツ文化

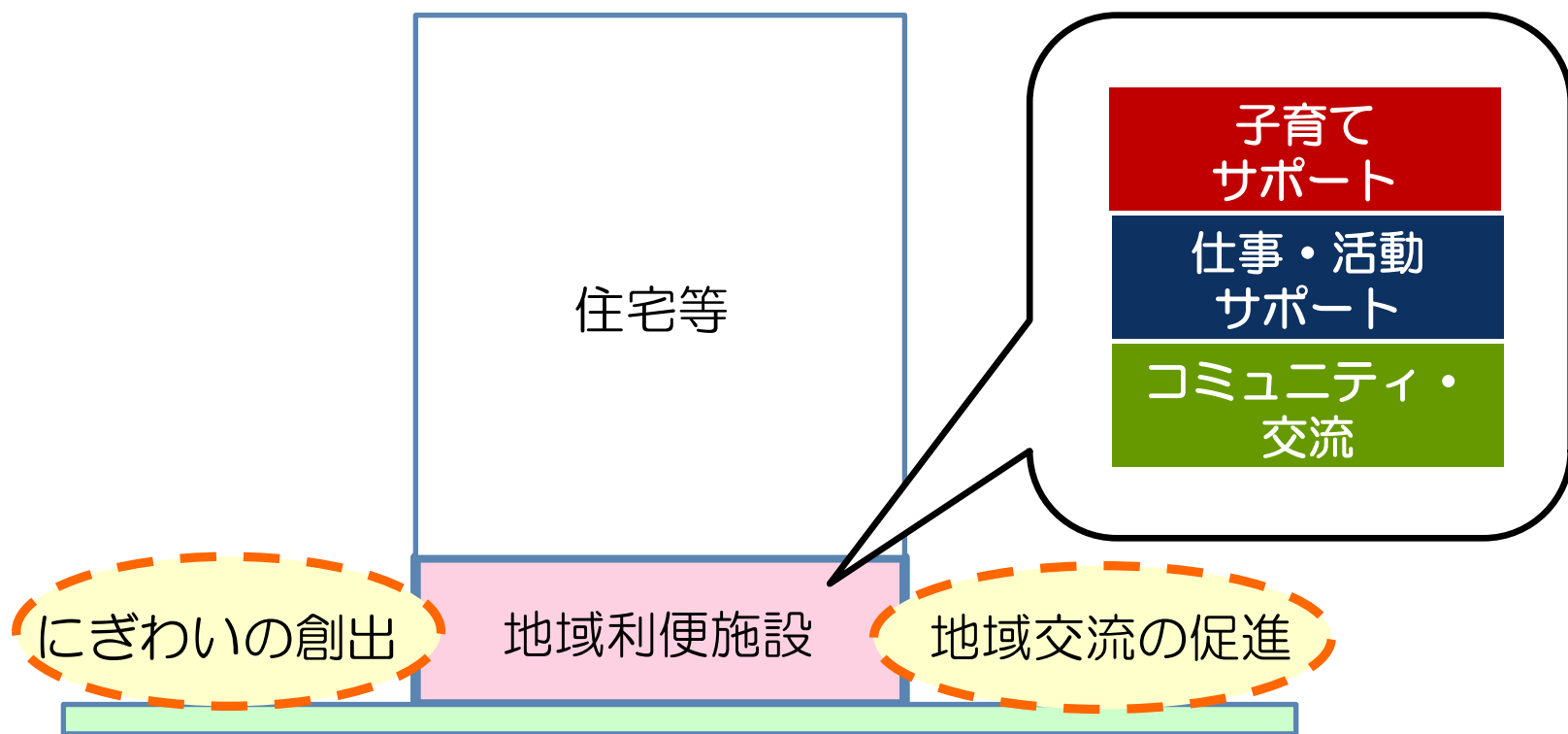
移動手段

インフラ

暮らしと住まいのグランドデザイン



- 低層部に地域利便施設が入ることによって、周辺市街地と連続したにぎわいを創出
- 地域交流の促進、コミュニティの育成





3 都市計画市素案の概要

老朽化した団地等の建替えの機会を捉え、

- ・安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成
- ・地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備
- ・住み替えの促進と質の高い住宅の供給
- ・緑豊かで良好な居住環境を維持・再生



「再開発等促進区」を定める地区計画

を定めます。

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
制限をきめ細かく定める。

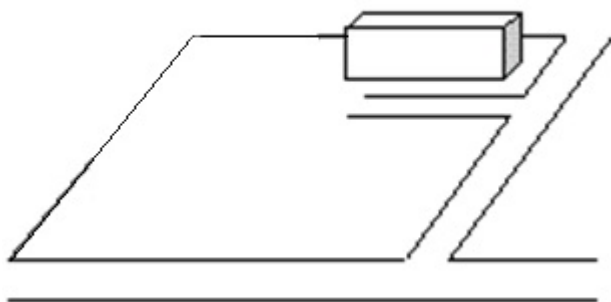
「地区レベルの都市計画」

※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して定めます。

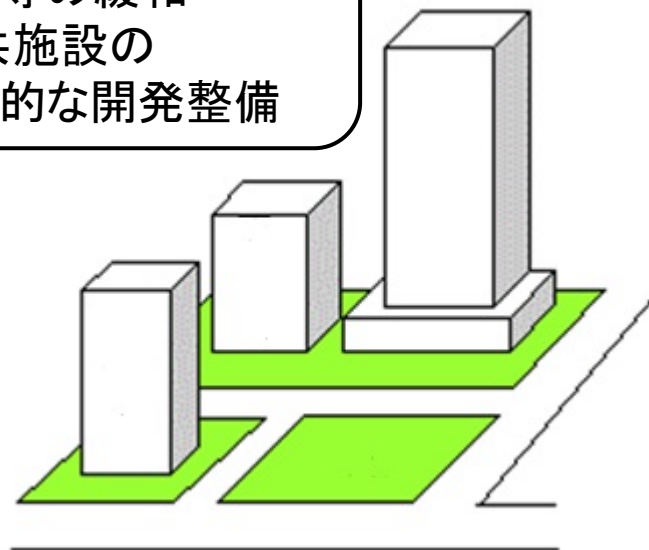
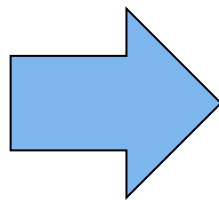
※定められたルールは地区計画の区域内のみに適用されます。

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域

まとまった規模の低・未利用地



土地利用転換を推進するため
⇒高さ、容積率等の緩和
⇒建築物と公共施設の
一体的・総合的な開発整備



道路など
公共施設の整備

空地の確保

地区計画の名称・位置・区域・面積

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

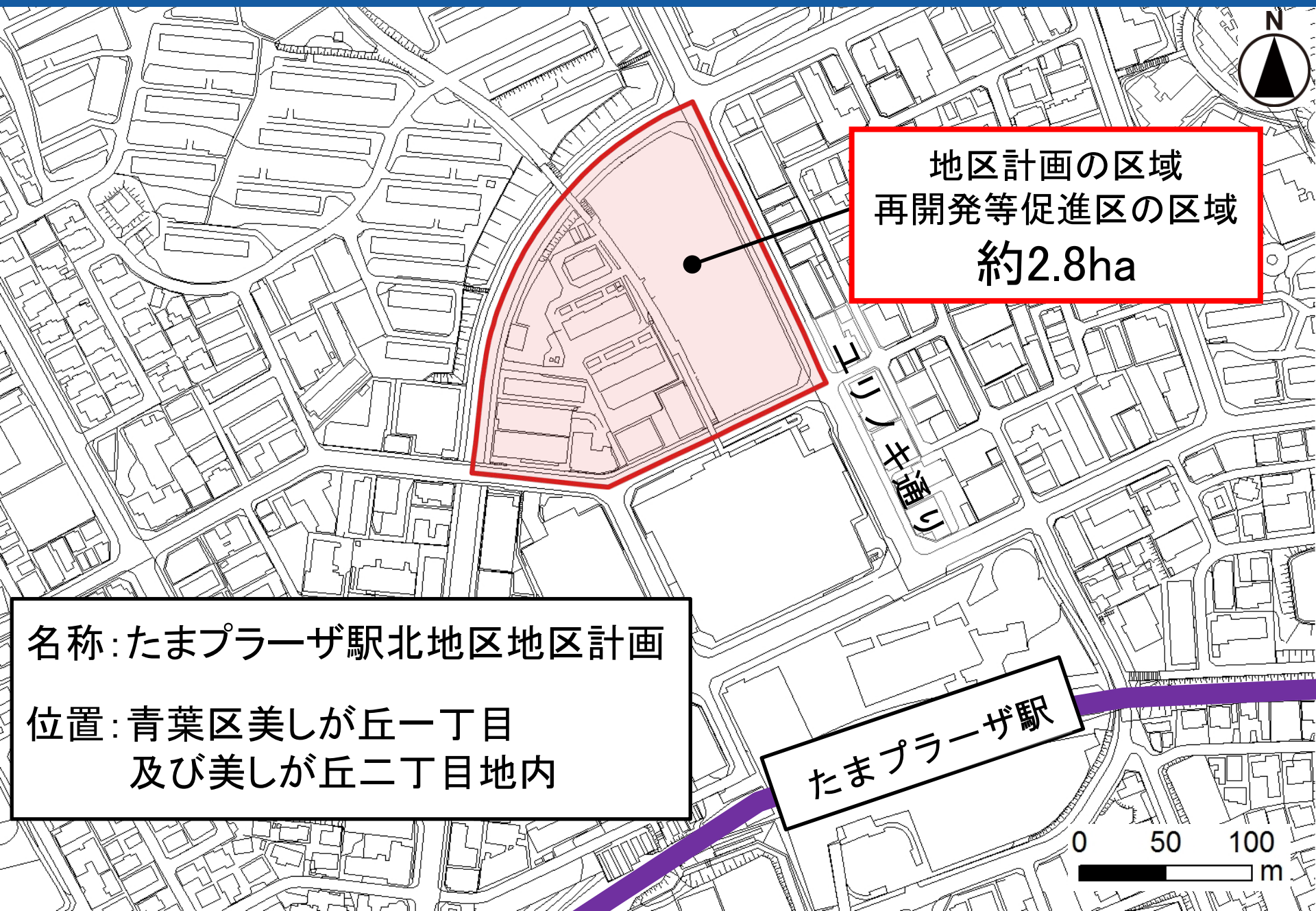
- ・ 土地利用に関する基本方針
- ・ 公共施設等の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

再開発等促進区面積

主要な公共施設の配置及び規模

地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模（歩道状空地、広場、緑地）
- ・ 建築物等に関する事項（用途、容積率、建ぺい率、高さの制限など）



地区計画の区域
再開発等促進区の区域
約2.8ha

名称:たまプラーザ駅北地区地区計画

位置:青葉区美しが丘一丁目
及び美しが丘二丁目地内

たまプラーザ駅

0 50 100
m

老朽化した団地等の建替えの機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備し、住み替えの促進と質の高い住宅の供給を行うとともに、緑豊かで良好な居住環境を維持・再生することを目標とする。

本地区を2区分し、
土地利用に関する
基本方針を定める。

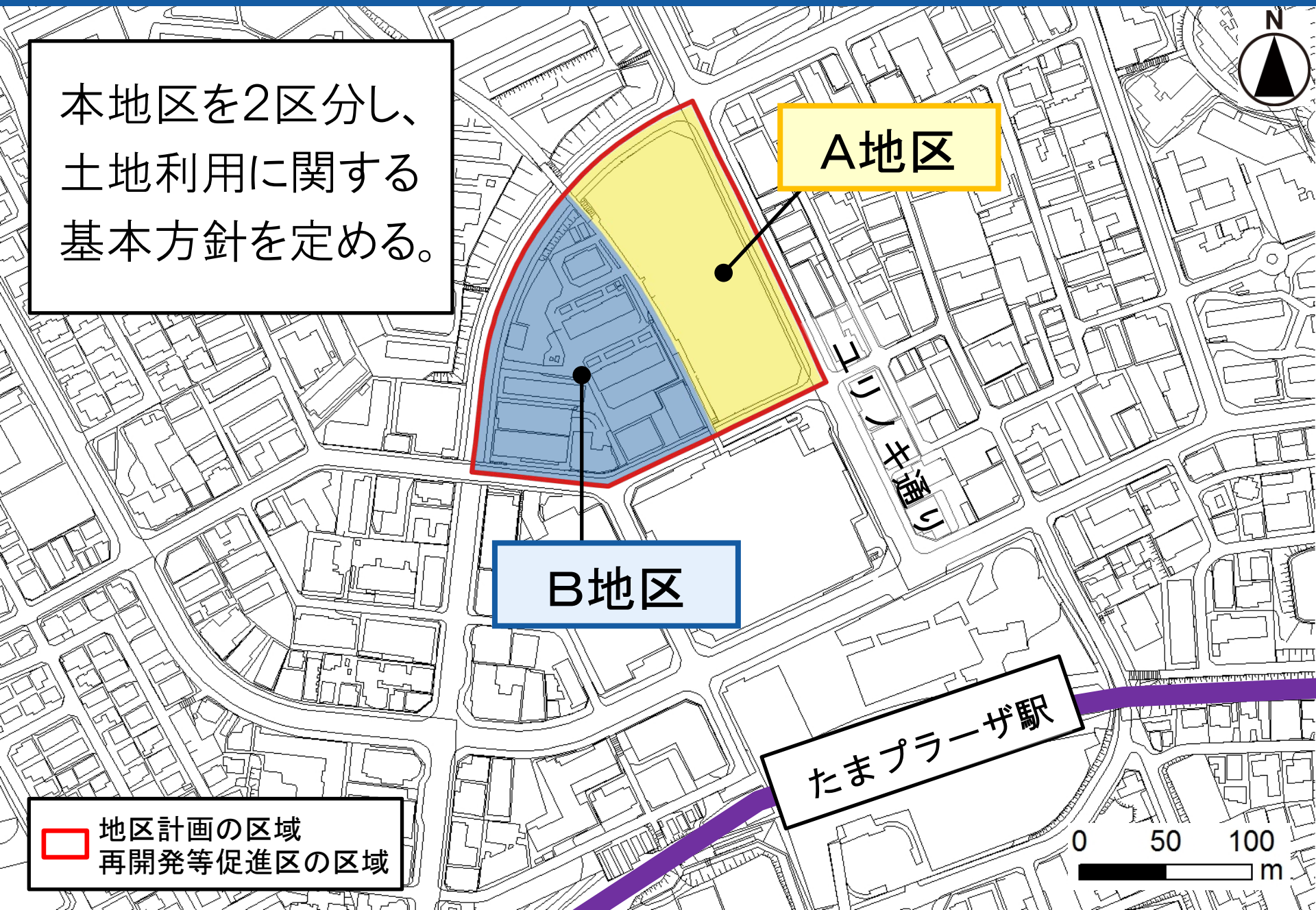
A地区

B地区

たまプラーザ駅

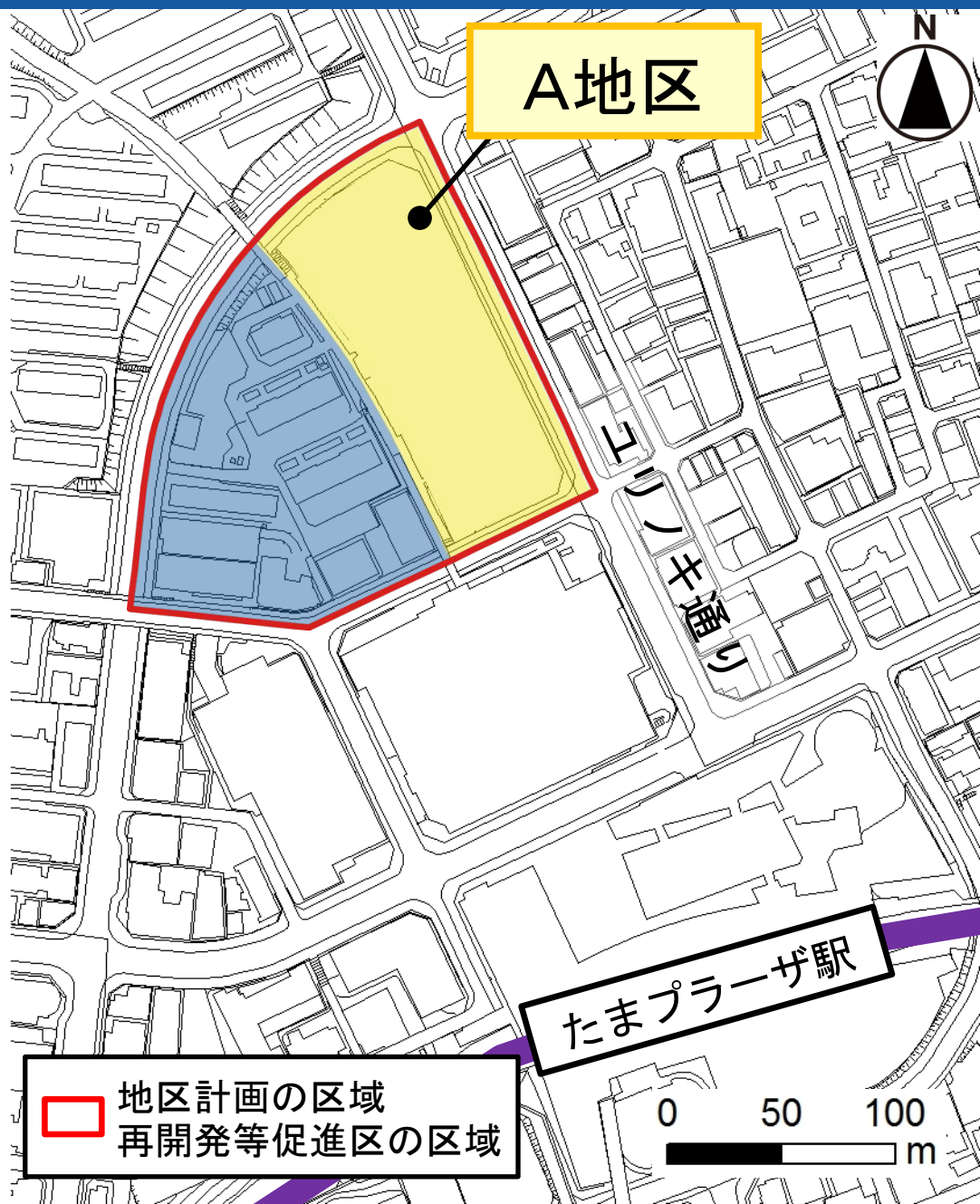
地区計画の区域
再開発等促進区の区域

0 50 100
m



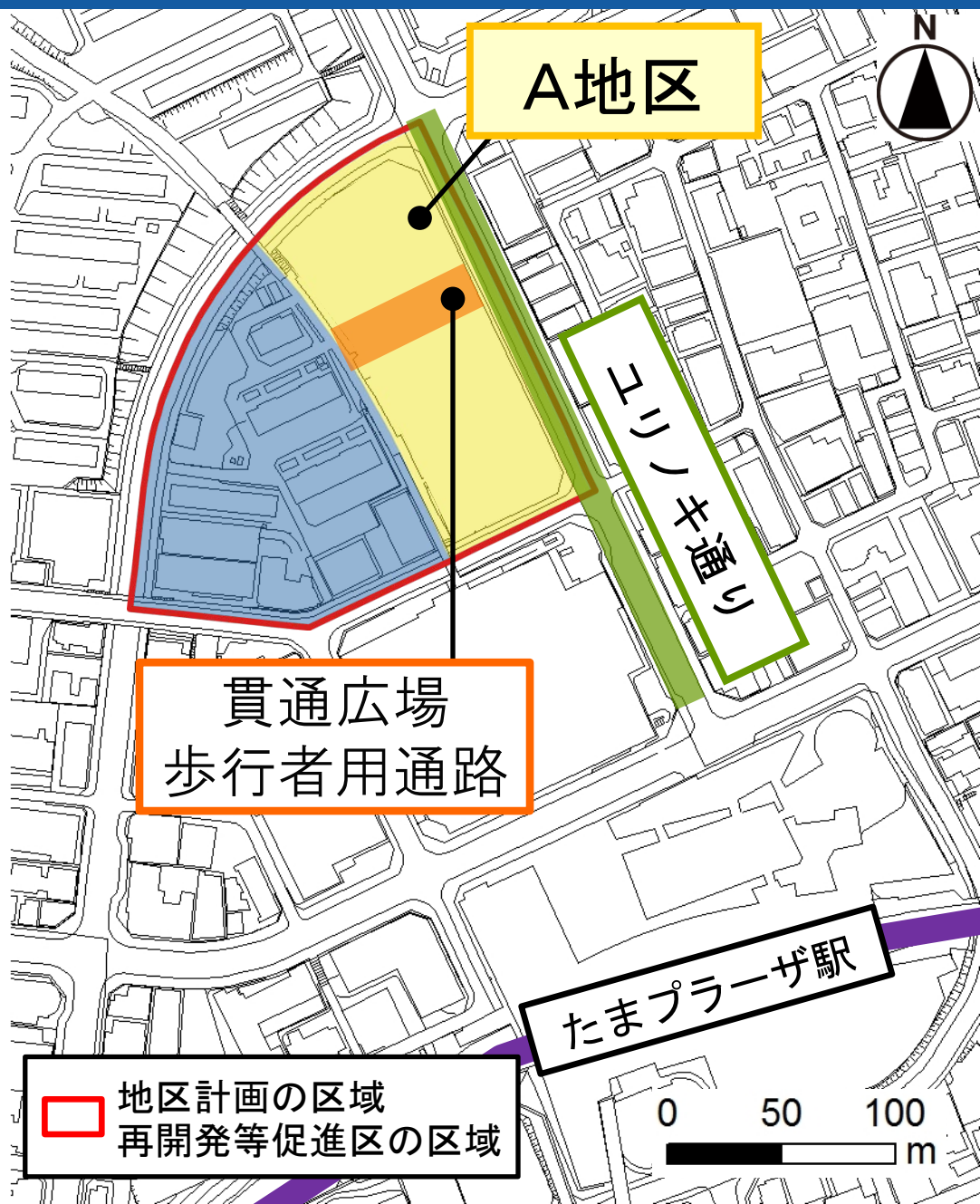
1 A地区

(1) 地域利便施設として、保育・子育て支援機能、身近な就労機能、多世代コミュニティ交流機能及び日常生活を支える利便機能を誘導し、多様な機能の連携による相乗効果の創出を図る。



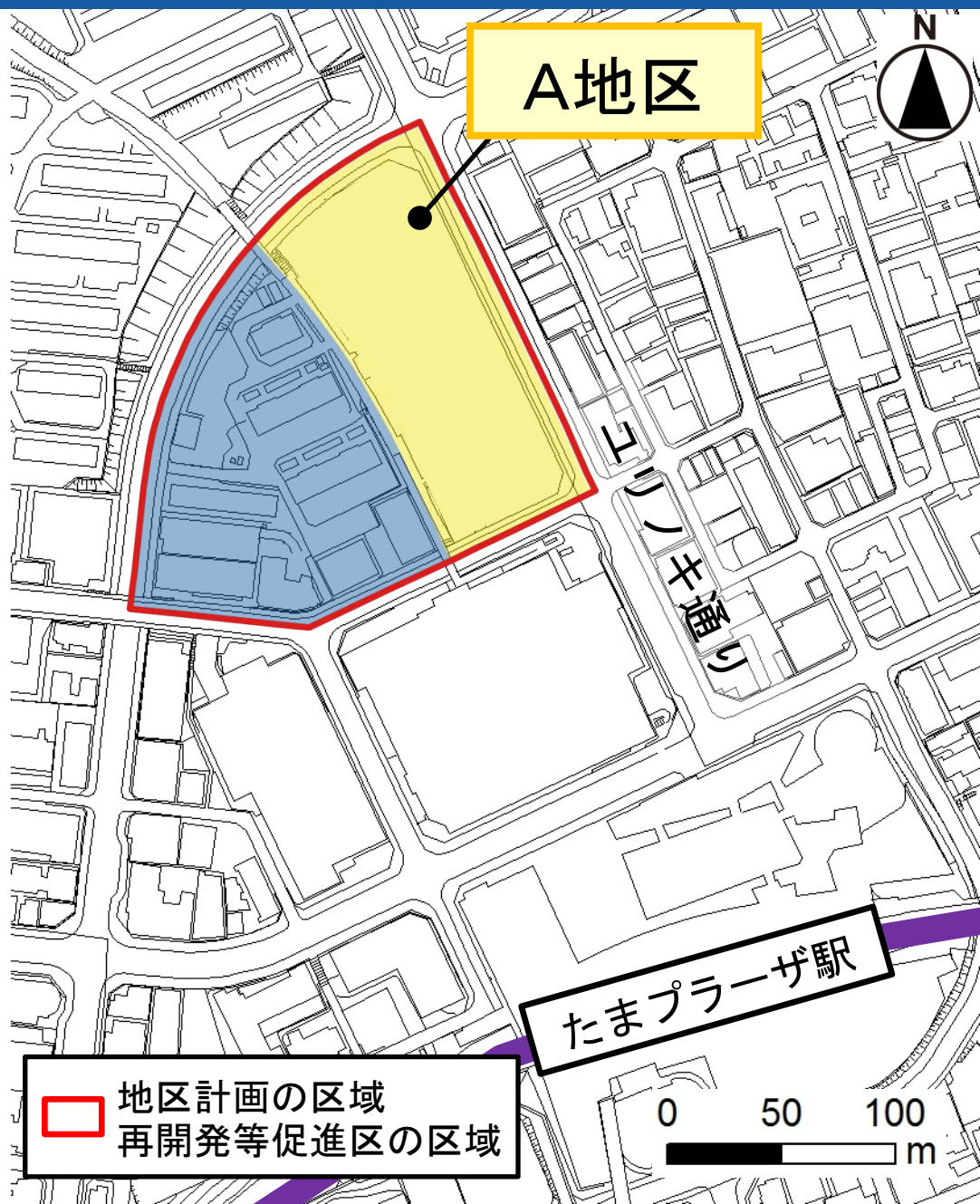
1 A地区

(2) 地域利便施設を
ユリノキ通り又は歩行者用
通路・貫通広場に面した
低層部に配置することで、
周辺市街地と連続した
にぎわいの創出、地域交
流の促進及びコミュニティ
の育成を図る。



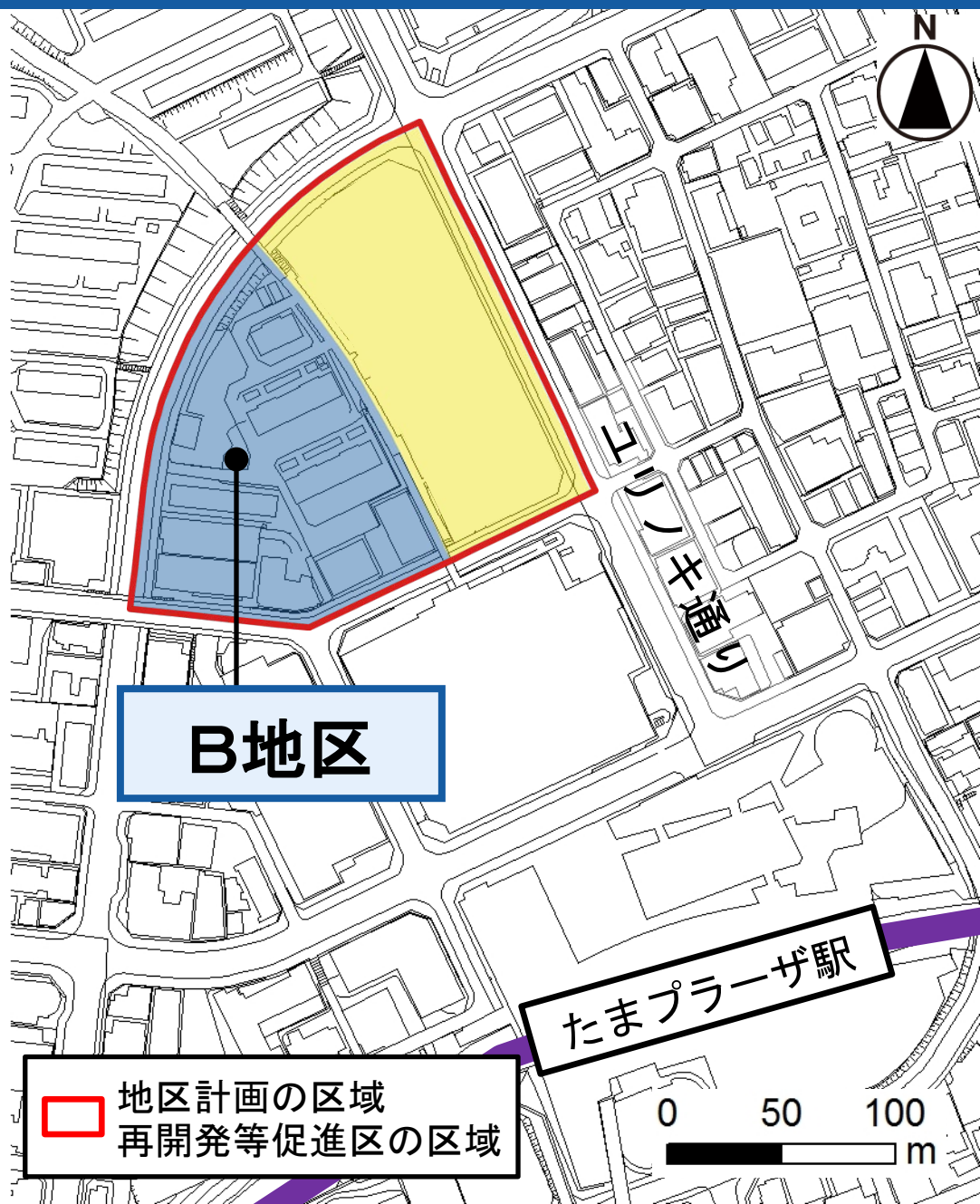
1 A地区

(3) 居住機能として、多世代の多様な住まい方に対応できる住宅を整備するとともに、周辺の郊外住宅地からの住み替えの促進を図る。



2 B地区

周辺の都市環境に配慮した住宅等の立地を図り、地域利便施設を誘導する。

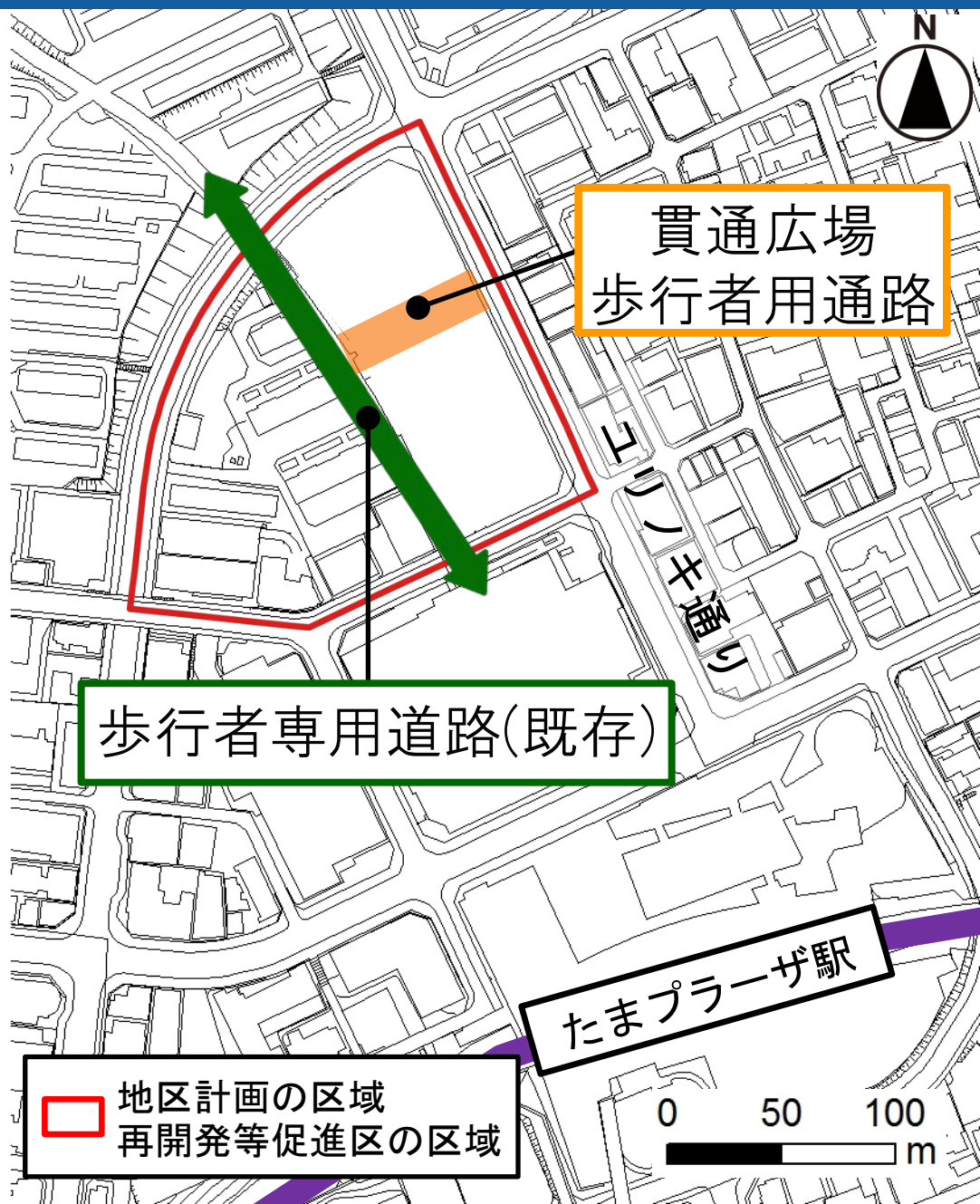


地区計画の区域
再開発等促進区の区域

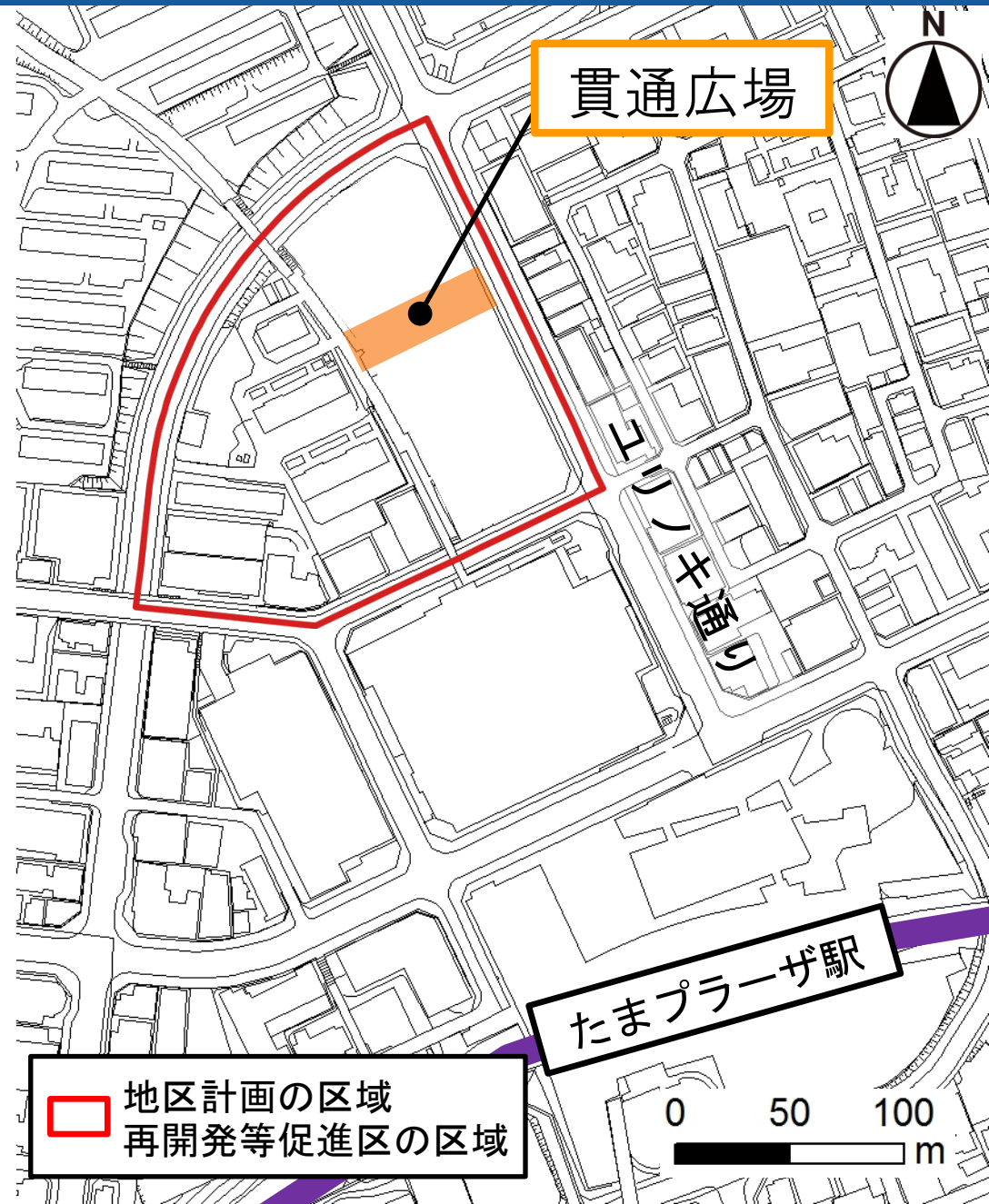
0 50 100 m

1 地域の主要な歩行者動線である歩行者専用道路と周辺地区を連携する歩行者用通路及び貫通広場等を整備することで、地域の歩行者空間のネットワークを強化するとともに、地域住民のための交流空間の整備を図る。

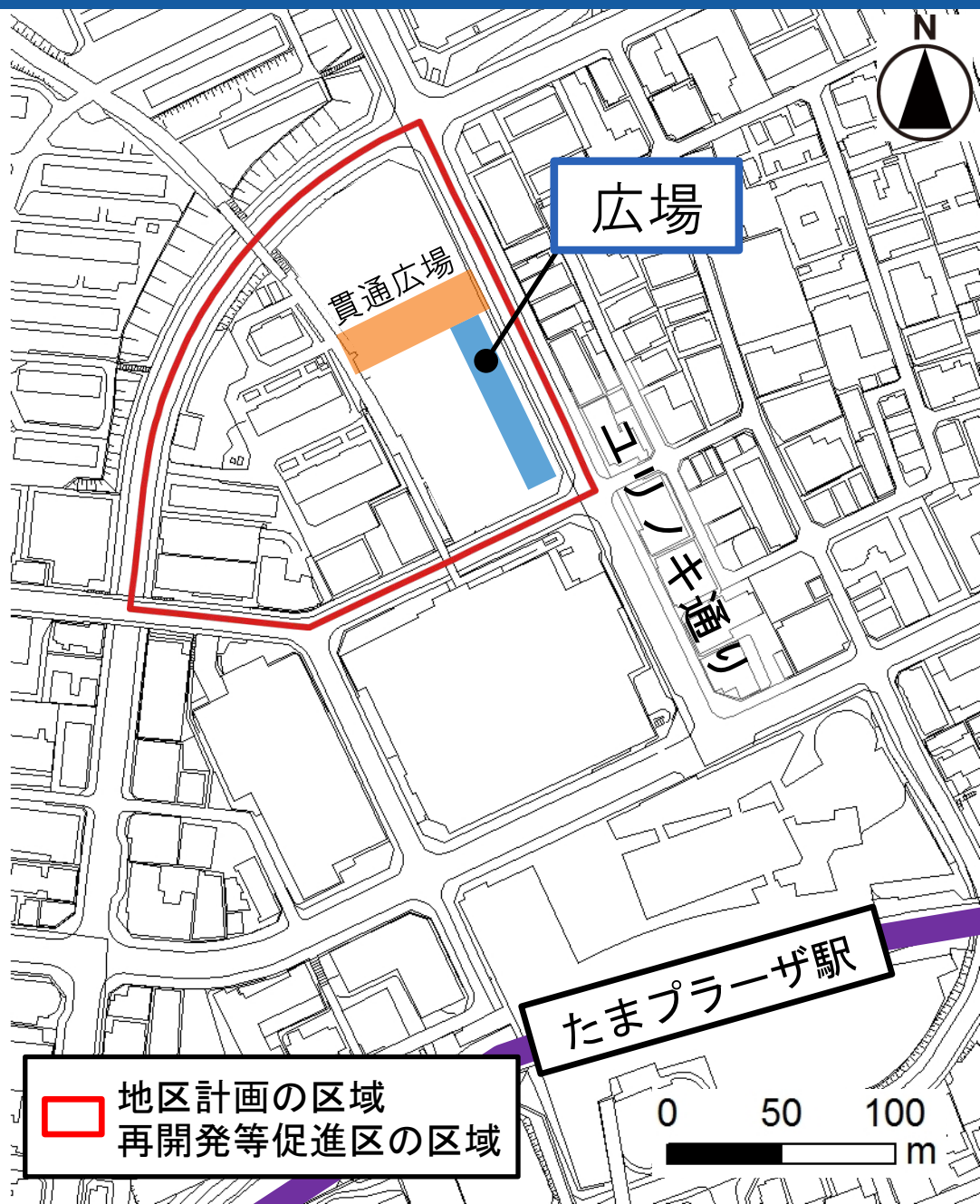
また、地域住民間の交流を促す仕掛けを積極的に導入する。



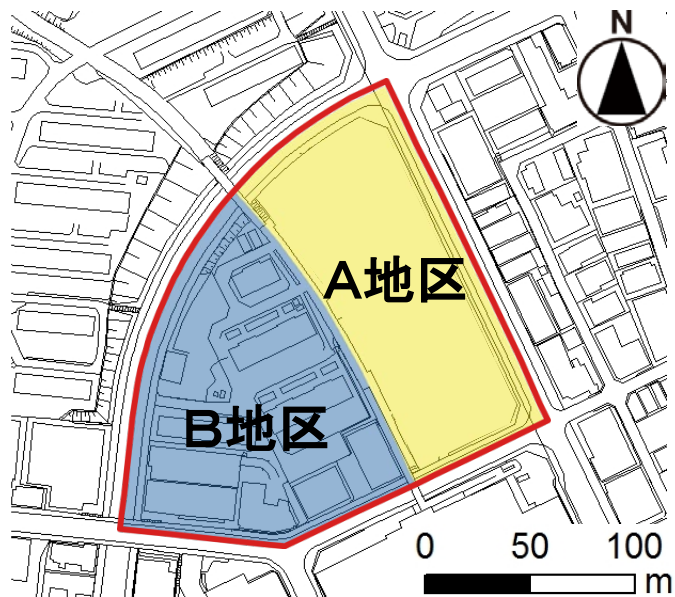
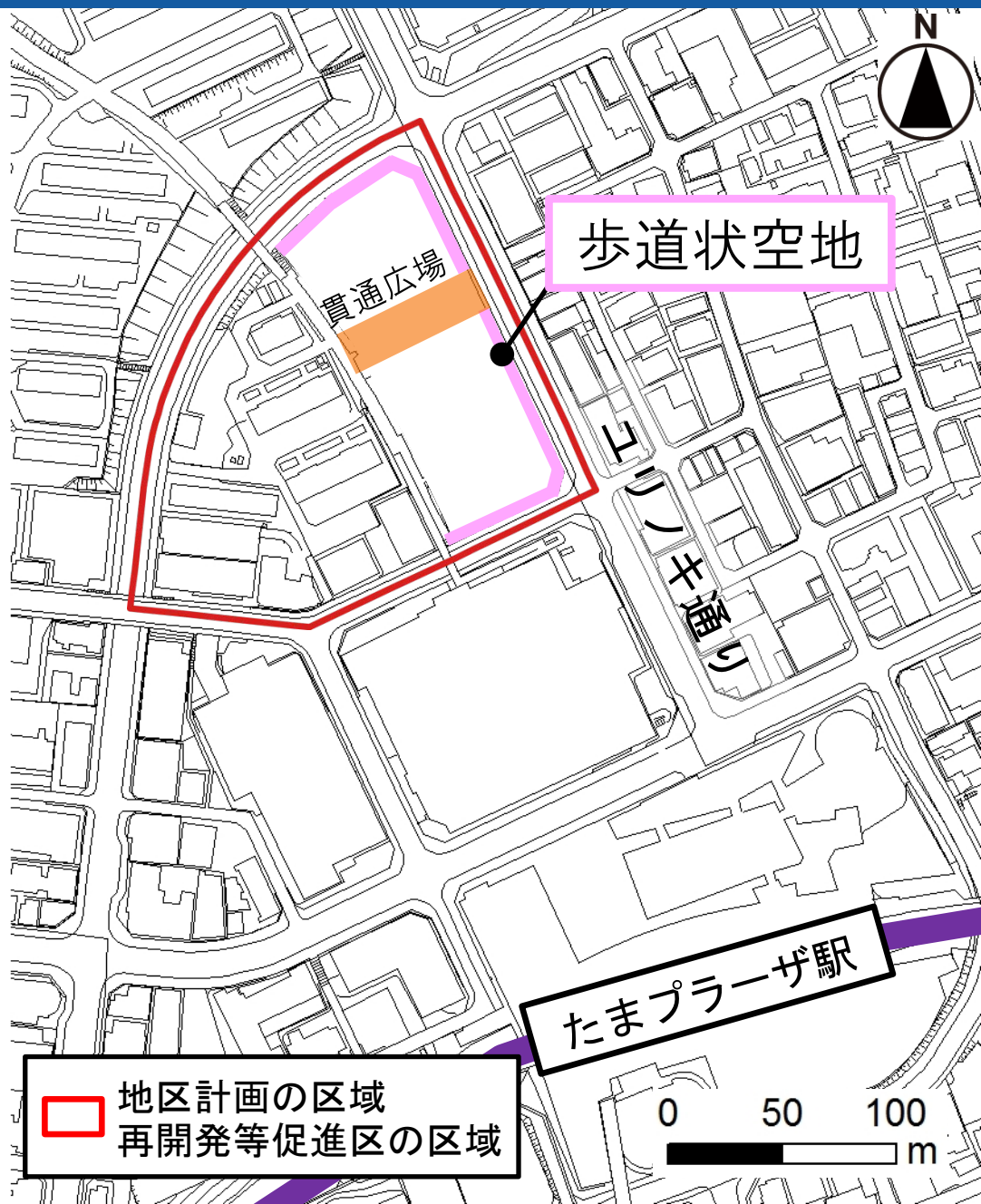
2 貫通広場は、災害時において地域の避難場所としての機能を備えた広場とする。



3 ユリノキ通り沿道には、商店街と連携したにぎわいを創出するため、広場を整備し、地域住民間の交流を促す仕掛けを積極的に導入する。

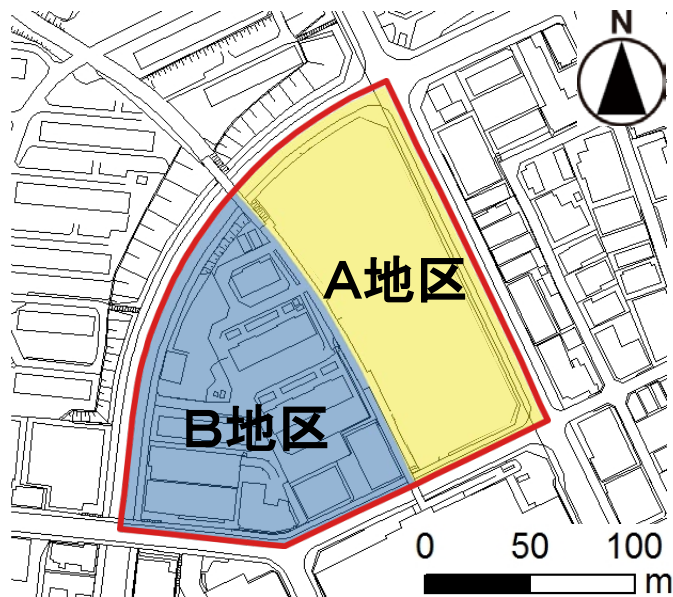
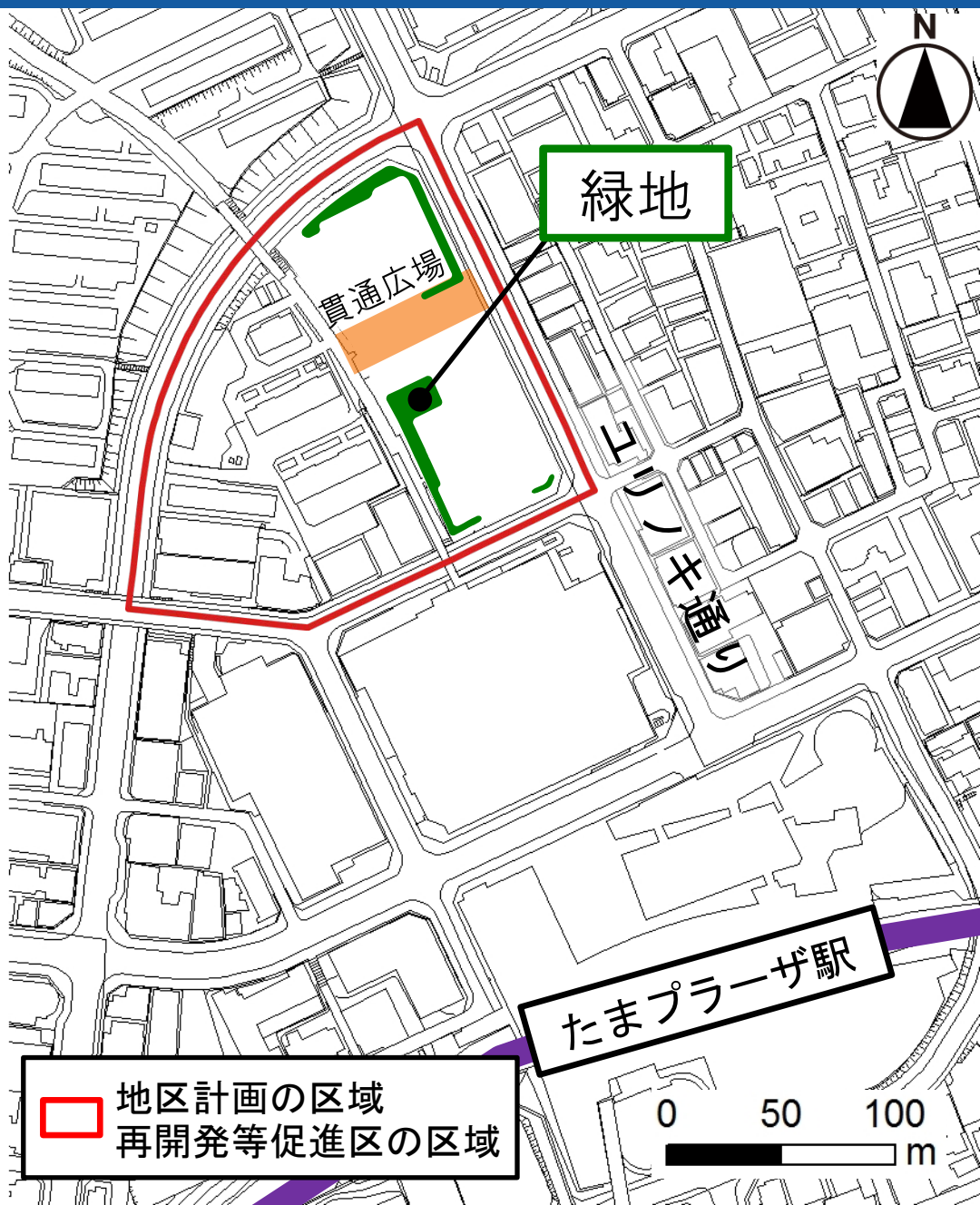


4 A地区の北・東・南側の
外周道路沿いには**歩道状
空地**を設け、ゆとりある歩
行者空間の形成を図る。



地区計画の区域
再開発等促進区の区域

5 A地区の外周部には、緑地を適正に配置する。



地区計画の区域
再開発等促進区の区域

- 1 駅至近の立地特性を生かし、土地を高度利用するとともに、地区周辺への圧迫感の低減を図ることで、周辺市街地との調和のとれた魅力ある街並みを形成する。
- 2 人々が気軽に利用できる交流空間等の計画を行うなど、コミュニティの形成に配慮する。
- 3 A地区の建築物は、省エネルギー、創エネルギー等の取組により、環境に配慮した建築物とする。
また、A地区内の住宅はCASBEE横浜ランクA以上の評価とする性能を持たせるとともに、エネルギーマネジメントを実施する。

4 A地区に地域住民が活用できる防災備蓄庫を整備する。

5 A地区については、良好な居住環境とにぎわいが共存できるよう、

- ◆建築物の用途の制限
- ◆建築物の容積率の最高限度
- ◆建築物の容積率の最低限度
- ◆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
- ◆垣又はさくの構造の制限
- ◆建築物の緑化率の最低限度

について定める。

- 1 本地区周辺の量感のある並木と一体となった、緑豊かで潤いのある居住環境を形成するため、積極的な緑化を推進する。
- 2 建築物と緑の調和を図るとともに、地域住民の交流空間などに効果的な緑を配置する。
- 3 年間を通じて良好な景観を創出するため、樹木の花や葉、樹形に配慮する。
- 4 貫通広場の入口等の人の視線が集中する場所には、景観木を配置する。
- 5 緑地には常緑カシ類等の高木を用い、それらと調和する落葉樹を適宜加え、連続的に配置する。



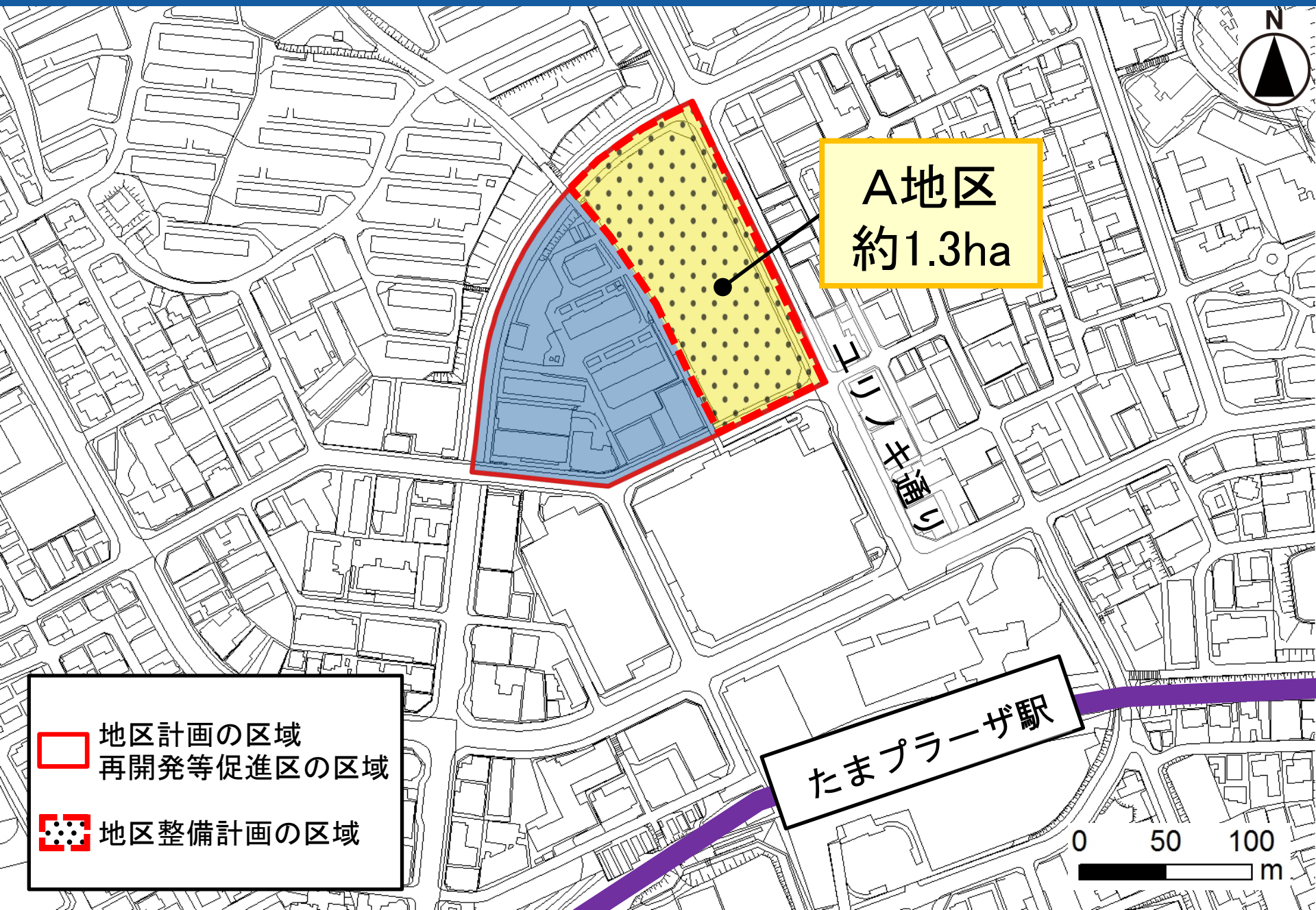
貫通広場
(面積約700m²)

歩行者用通路
(幅員6.0m、延長約60m)

地区計画の区域
再開発等促進区の区域

たまプラーザ駅

0 50 100 m



歩道状空地

(幅員2.0m、延長約240m)

広場

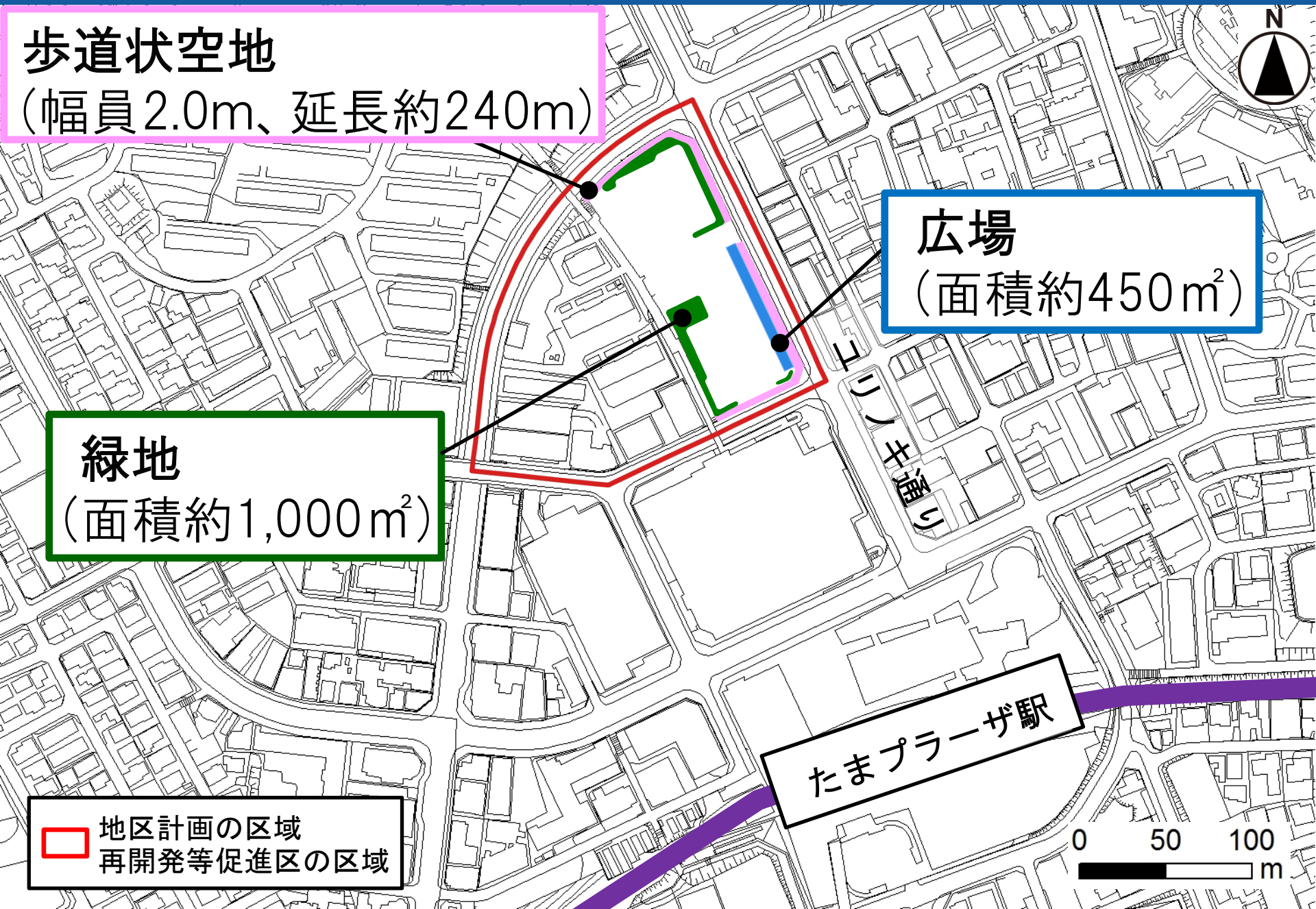
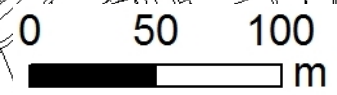
(面積約450m²)

緑地

(面積約1,000m²)

地区計画の区域
再開発等促進区の区域

たまプラーザ駅



次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1 ホテル又は旅館

2 自動車教習所

3 工場（店舗、飲食店等に附属するものを除く）

4 ボーリング場、スケート場、水泳場

その他これらに類する運動施設

5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券
発売所等

6 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 7 倉庫業を営む倉庫
- 8 店舗、飲食店、展示場、遊技場等でその床面積の合計が1万 m^2 を超えるもの
- 9 カラオケボックス等
- 10 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
（自己の使用のための貯蔵施設等を除く）
- 11 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎（床面積の合計が15 m^2 を超えるもの）

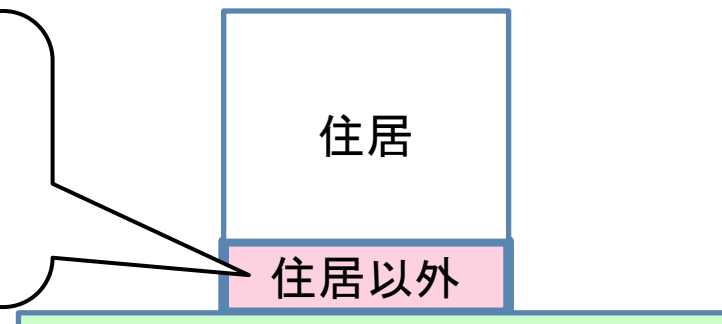
【建築物の容積率の最高限度（A地区）】

250%

【建築物の容積率の最低限度（A地区）】

住居の用に供するもの以外の用途に供する建築物又は住居の用に供するもの以外の用途に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供するもの以外の用途に供する部分の容積率の最低限度は、20%とする。

住居以外の用途に供する部分の
容積率の最低限度 = 20%



【建築物の建ぺい率の最高限度（A地区）】

50%

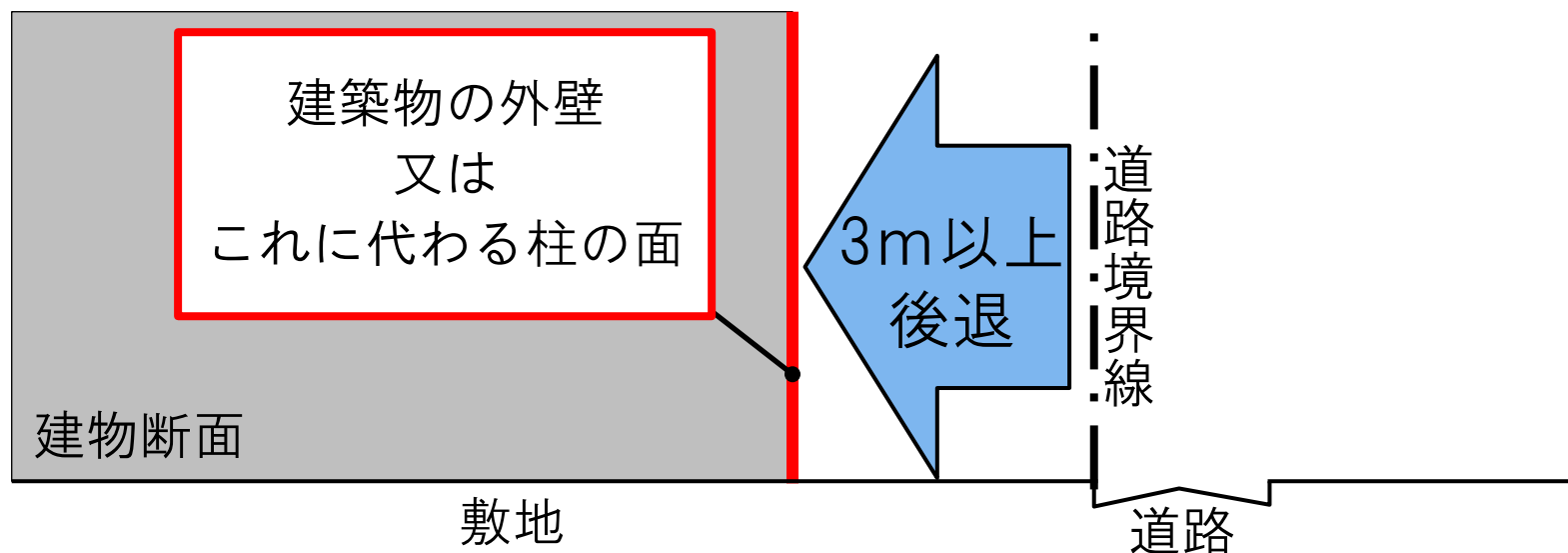
【建築物の敷地面積の最低限度（A地区）】

2,000m²

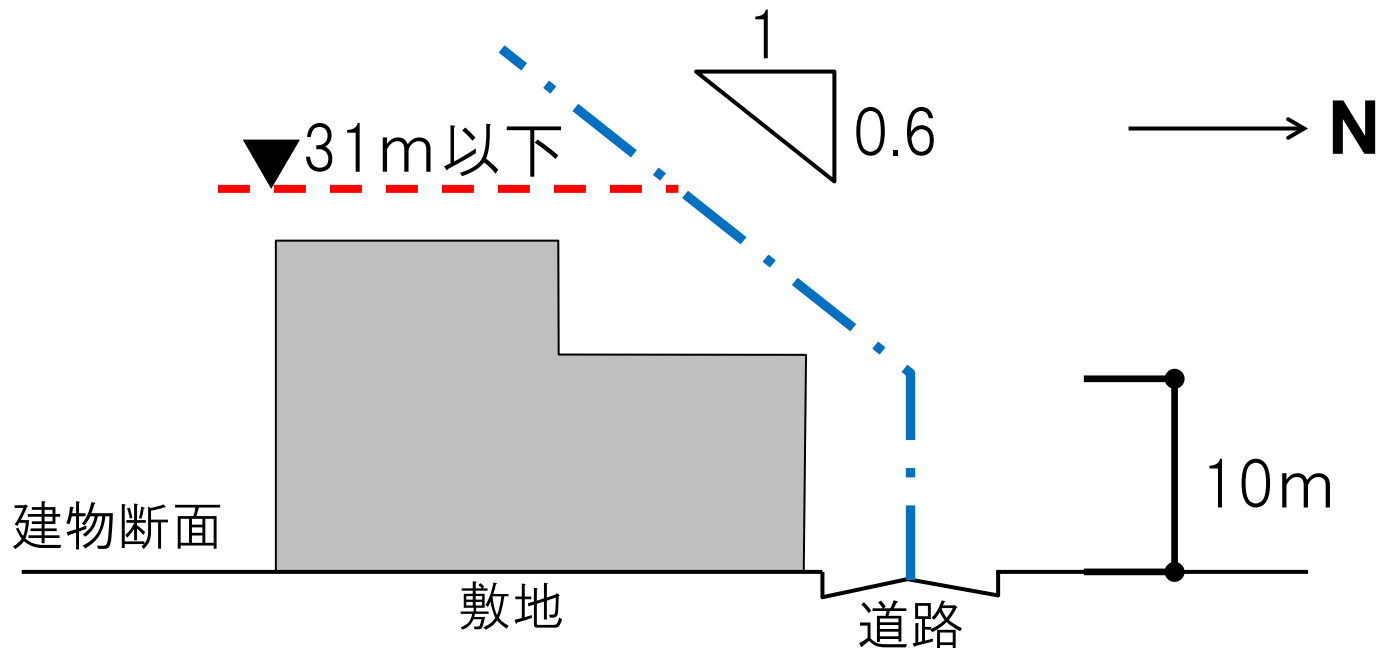
ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、3m以上とする。

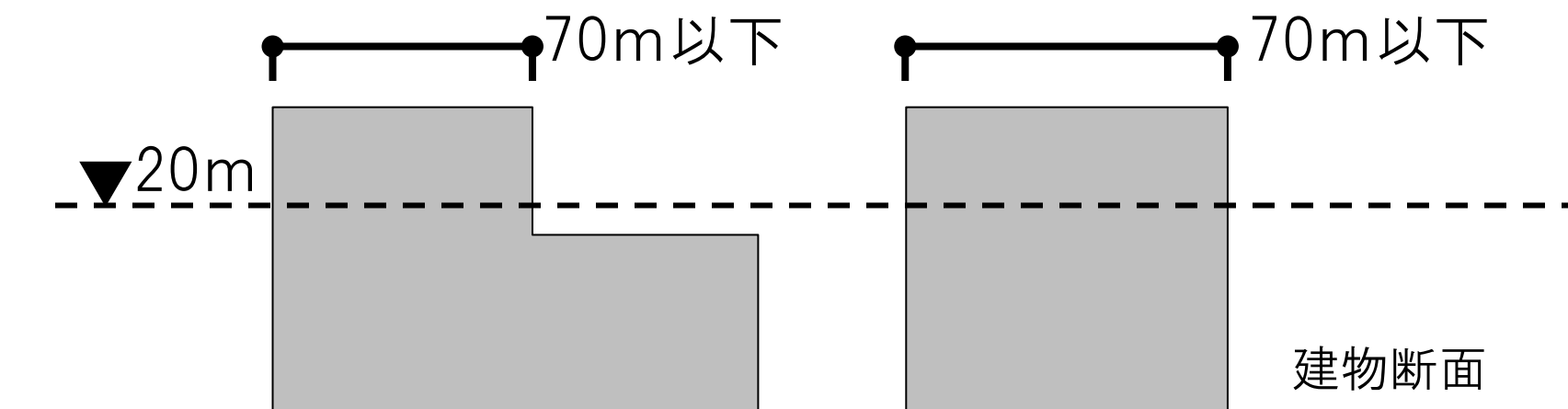
ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。



- 1 建築物の高さは、31mを超えてはならない。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたものの以下としなければならない。



- 1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとする。
 - (1) 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、高さ20mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。また、住宅は意匠上の工夫や色彩等によって壁面の分節化を行う。

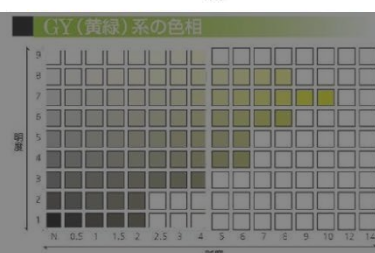


- 1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとする。
- (2) 建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。
- (3) 駐車場又は駐輪場は、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。

- 1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとする。
- (4) 高さが20mを超える建築物の部分の色彩は、マンセル表色系で、次に掲げるものを基調とする。
ただし、太陽光発電設備 若しくは太陽熱利用設備
又はガラス面の部分を除く。

【高さが20mを超える 建築物の部分の色彩】

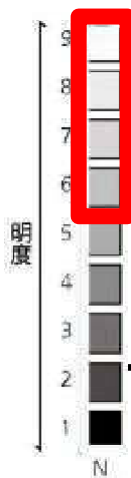
ア 有彩色のうち色相が
赤(R)系、黄赤(YR)系又は
黄(Y)系(10R~5Y)で
明度6以上かつ
彩度3以下のもの



【高さが20mを超える 建築物の部分の色彩】

ア 有彩色のうち色相が
赤(R)系、黄赤(YR)系又は
黄(Y)系(10R~5Y)で
明度6以上かつ
彩度3以下のもの

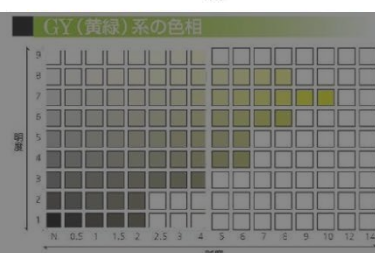
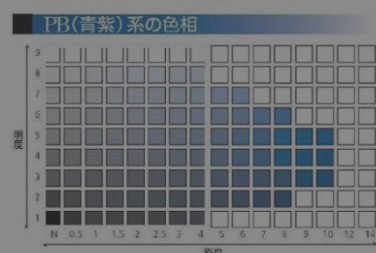
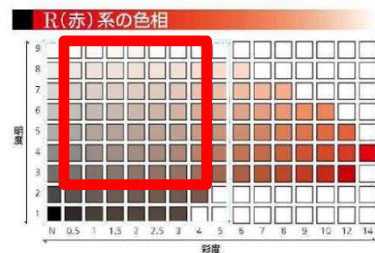
イ 無彩色で
明度6以上のもの



- 1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとする。
- (5) 高さが20m以下の建築物の部分の色彩は、マンセル表色系で、次に掲げるものを基調とする。
ただし、太陽光発電設備若しくは太陽熱利用設備又はガラス面の部分を除く。

【高さが20m以下の 建築物の部分の色彩】

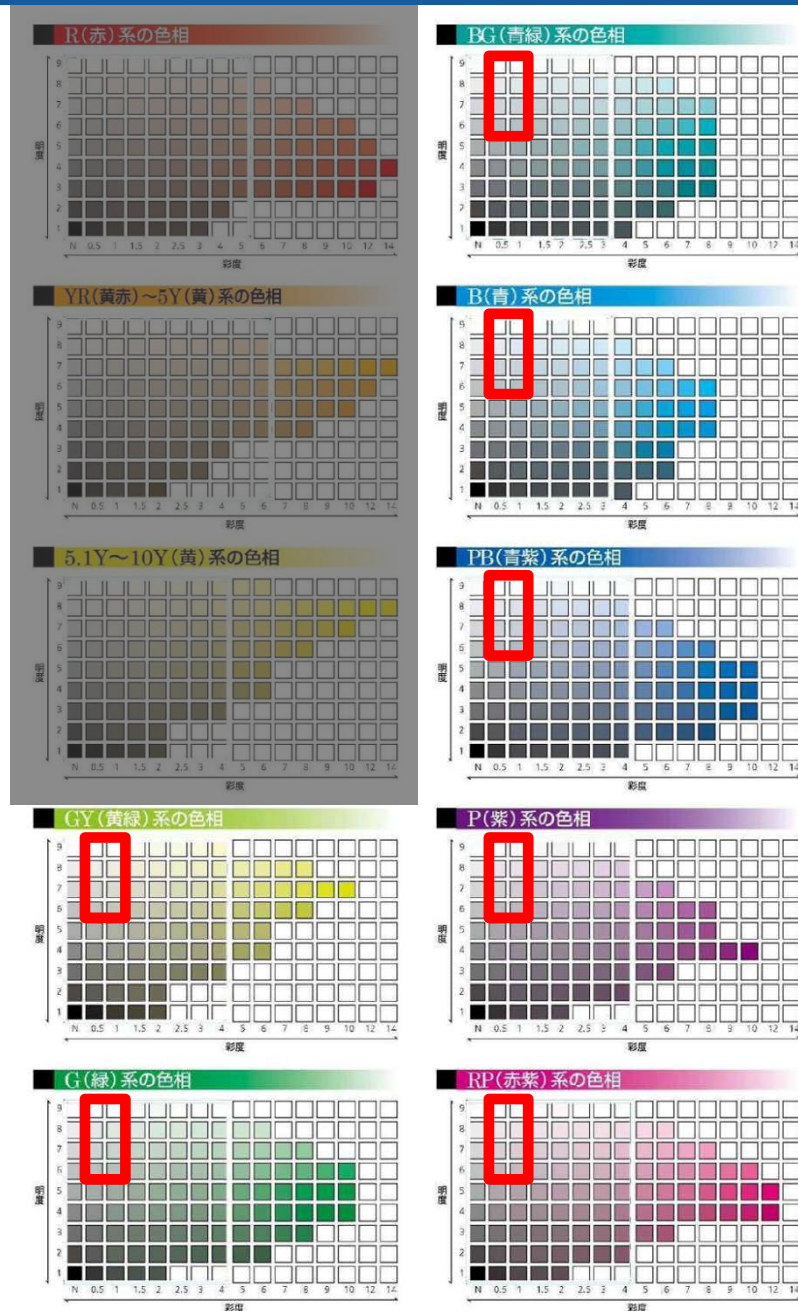
ア 有彩色のうち色相が赤(R)系、黄赤(YR)系 又は 黄(Y)系（10R～5Y）で 明度3以上かつ彩度4以下のもの



【高さが20m以下の 建築物の部分の色彩】

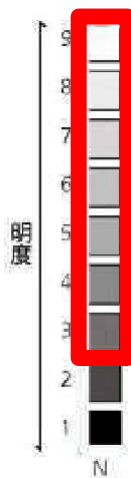
ア 有彩色のうち色相が赤(R)系、黄赤(YR)系 又は 黄(Y)系（10R～5Y）で 明度3以上かつ彩度4以下のもの

イ 有彩色のうち前号に掲げる色相以外で明度6以上かつ彩度1以下のもの



【高さが20m以下の
建築物の部分の色彩】

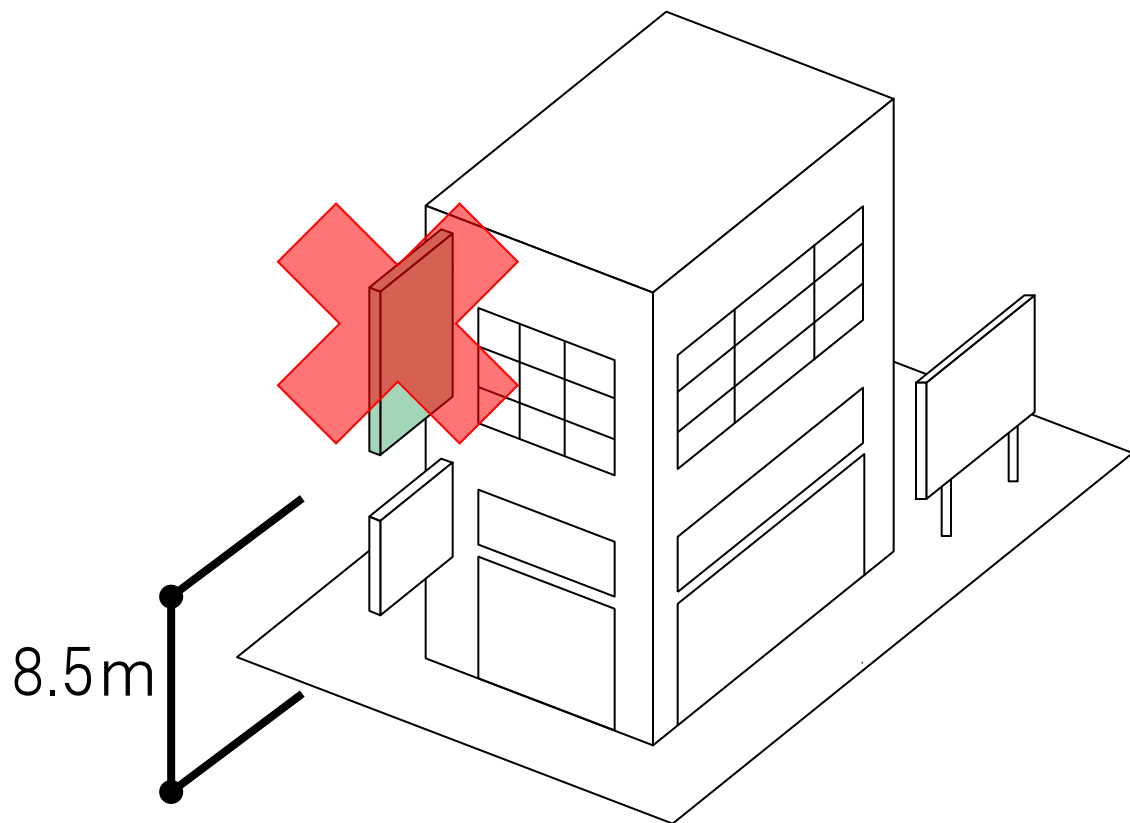
ウ 無彩色で明度が3以上の
もの



- 2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。
 - (1) 屋外広告物は、地区内の営業若しくは事業に関するもの又は住宅等の名称を表示するものに限り設置することができる。

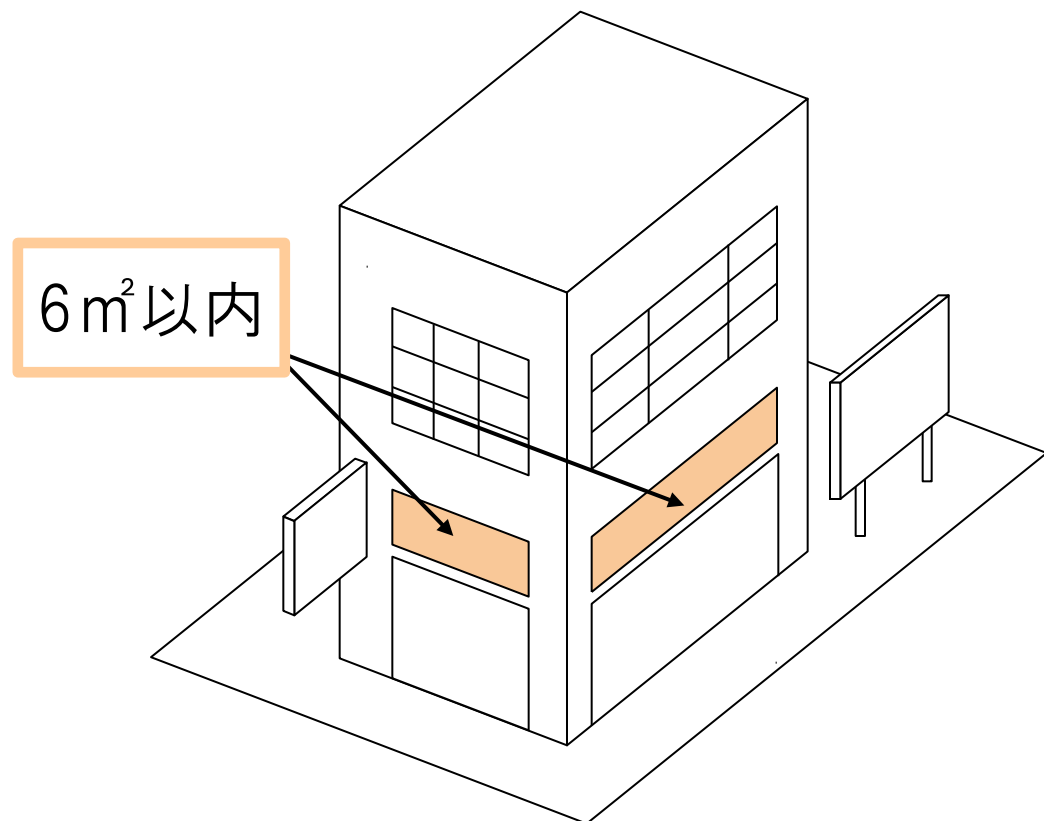
2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。

(2) 屋外広告物は、建築物の高さ8.5mを超える部分には設けないこと。



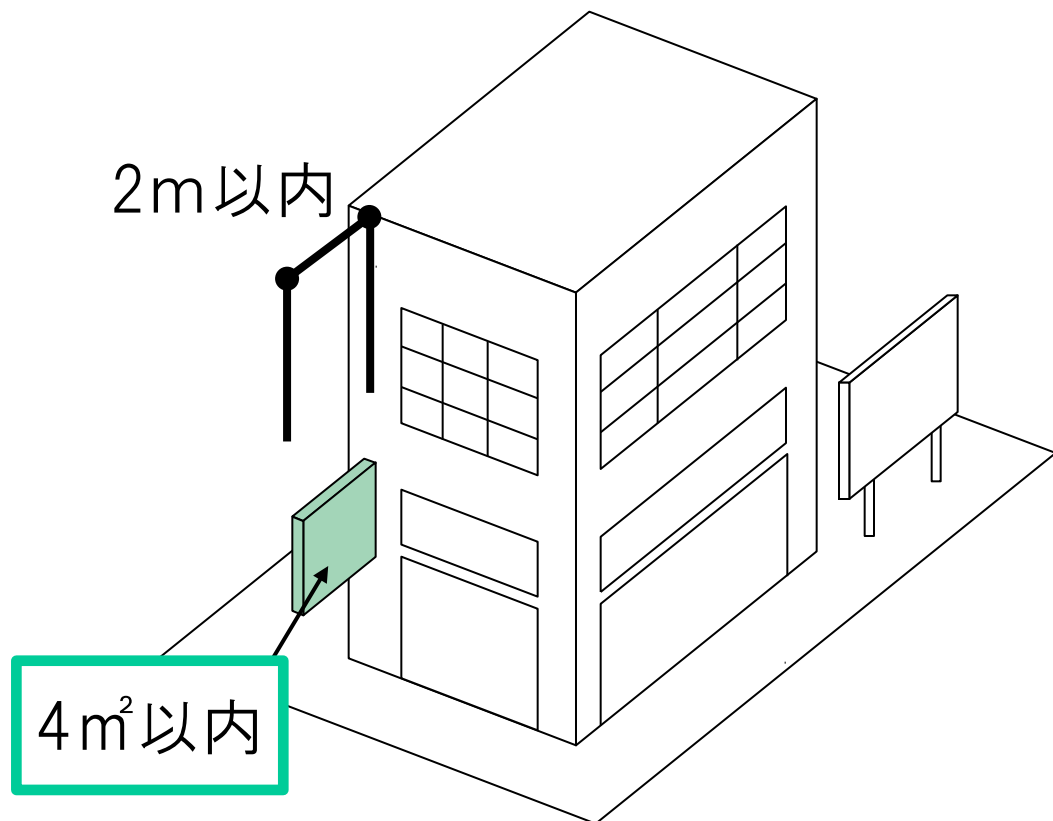
2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。

(3) 壁面看板は、表示面積を一基あたり 6 m^2 以内とし、設置する外面から突出しないこと。



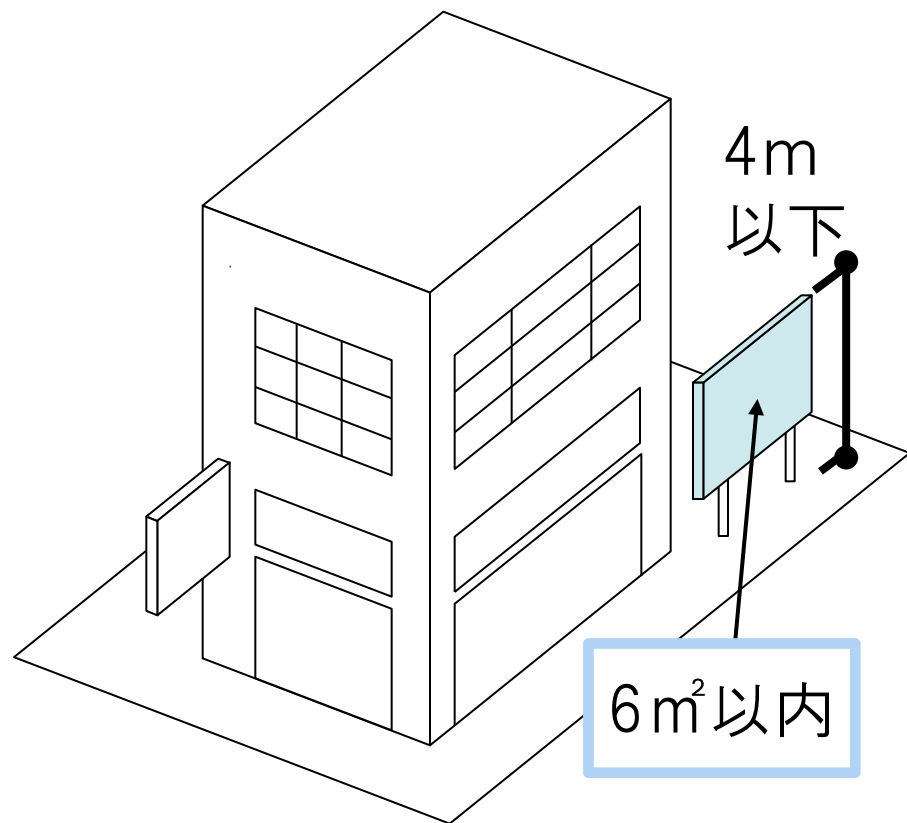
2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。

(4) そで看板は、表示面積を一基あたり 4 m^2 以内とし、建築物から当該広告物等の先端までの水平距離は 2 m 以下とすること。



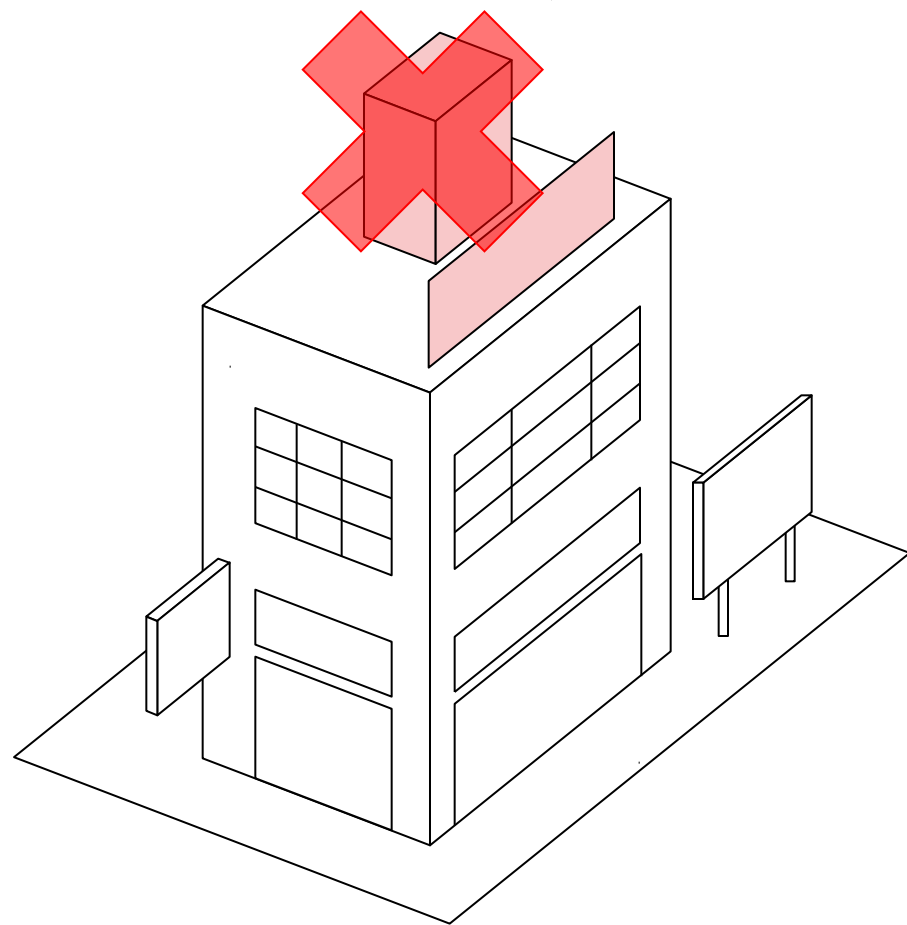
2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。

(5) 広告塔及び広告板は、設置面からの高さを4 m以下、一基あたりの表示部分の最大の鉛直投影面積を6 m²以内とすること。



2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。

(6) 屋上看板は設置しないこと。



2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。

(7) 屋外広告物の照明は、本地区計画の区域内及び周辺の住環境を阻害しないよう、過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しないこと。

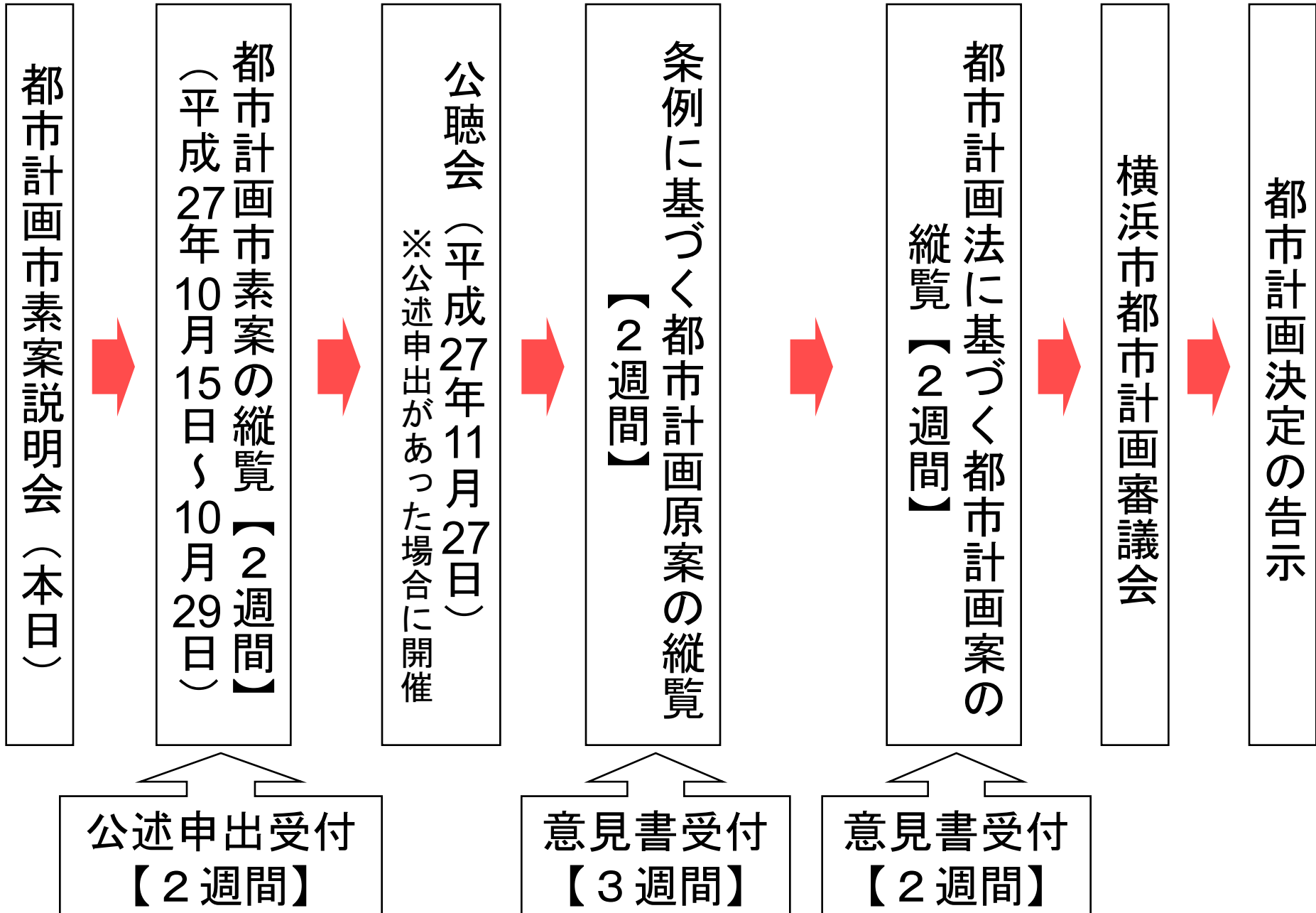
【垣又はさくの構造の制限（A地区）】

垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとする。

【建築物の緑化率の最低限度（A地区）】

15%

4 今後の都市計画手続



●都市計画市素案の縦覧

期 間	平成27年10月15日(木)～10月29日(木) (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>※青葉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)</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27年11月27日(金) 午後7時開始
場 所	美しが丘小学校 体育館

●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。

<p>申出期間 (※期間必着)</p>	<p>平成27年10月15日(木)～10月29日(木) (土・日を除く午前8時45分～午後5時15分)</p>
<p>申出方法</p>	<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 【10月29日(木)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【10月29日(木)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
<p>申出多数の場合</p>	<p>10名を超える場合、抽選を行います。</p>

※公聴会の開催の有無については、11月2日(月)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。

●地区計画の内容に関すること

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

●都市計画手続に関すること

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)
電話：045-671-2657