

## ■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

### 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

### 再開発等促進区の面積

### 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  
道路、公園・広場・緑地、歩道状空地 など
- ・ 建築物等に関する事項  
用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度、形態意匠の制限、緑化率の最低限度 など

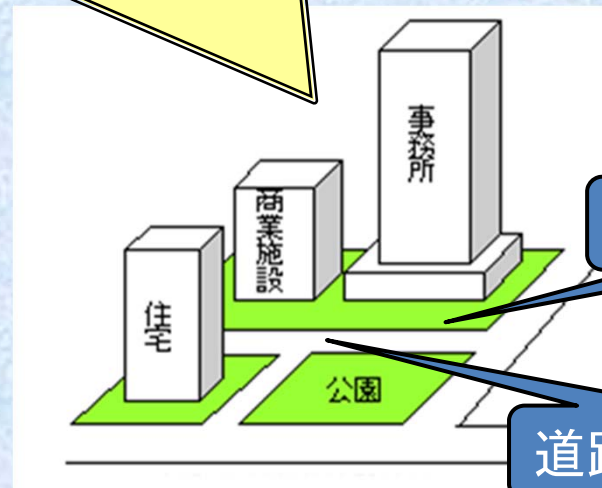
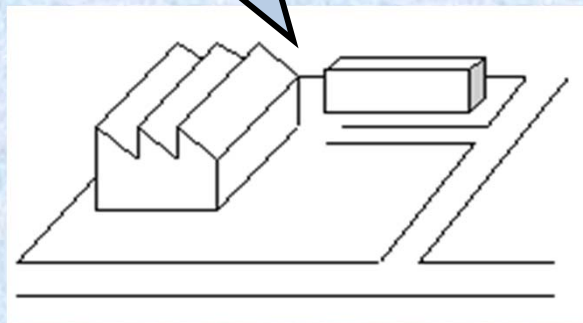


# ■再開発等促進区とは

土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の増進を図るため、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

- ・土地利用転換の推進
- ・建築物と公共施設の 一体的、総合的な開発整備
- ・建築物の高さ、容積率等の緩和

まとまった規模の  
低・未利用地



空地の確保

道路等の整備

## ■地区計画の名称・位置・区域

- 名称：神奈川羽沢南二丁目地区地区計画
- 位置：神奈川区羽沢町及び羽沢南二丁目地内

地区計画の  
区域 約2.2ha

再開発等促進区の  
面積 約2.2ha



0 25 50 100 m



## ■地区計画の目標

- ・神奈川東部方面線整備により新横浜さらには東京都心に通ずる鉄道ネットワークが形成される
- ・隣接して羽沢池辺線の整備が行われるなど交通利便性がさらに向上し周辺地域の市街地開発の期待が高まる



人の流れの発生と将来の拡大に対応する、都心における新駅の駅前としての役割が求められる



駅前にふさわしい土地利用の転換及び良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、再開発等促進区を定め、良好な民間開発を誘導する

## ■土地利用に関する基本方針

都市基盤整備にあわせて、「コミュニティプロムナード」を地区内に整備する。これにより、周辺の住宅地や大学等から駅への主要な歩行者ネットワークを形成するとともに、広場や防災拠点などといった幅広い活用を図る。

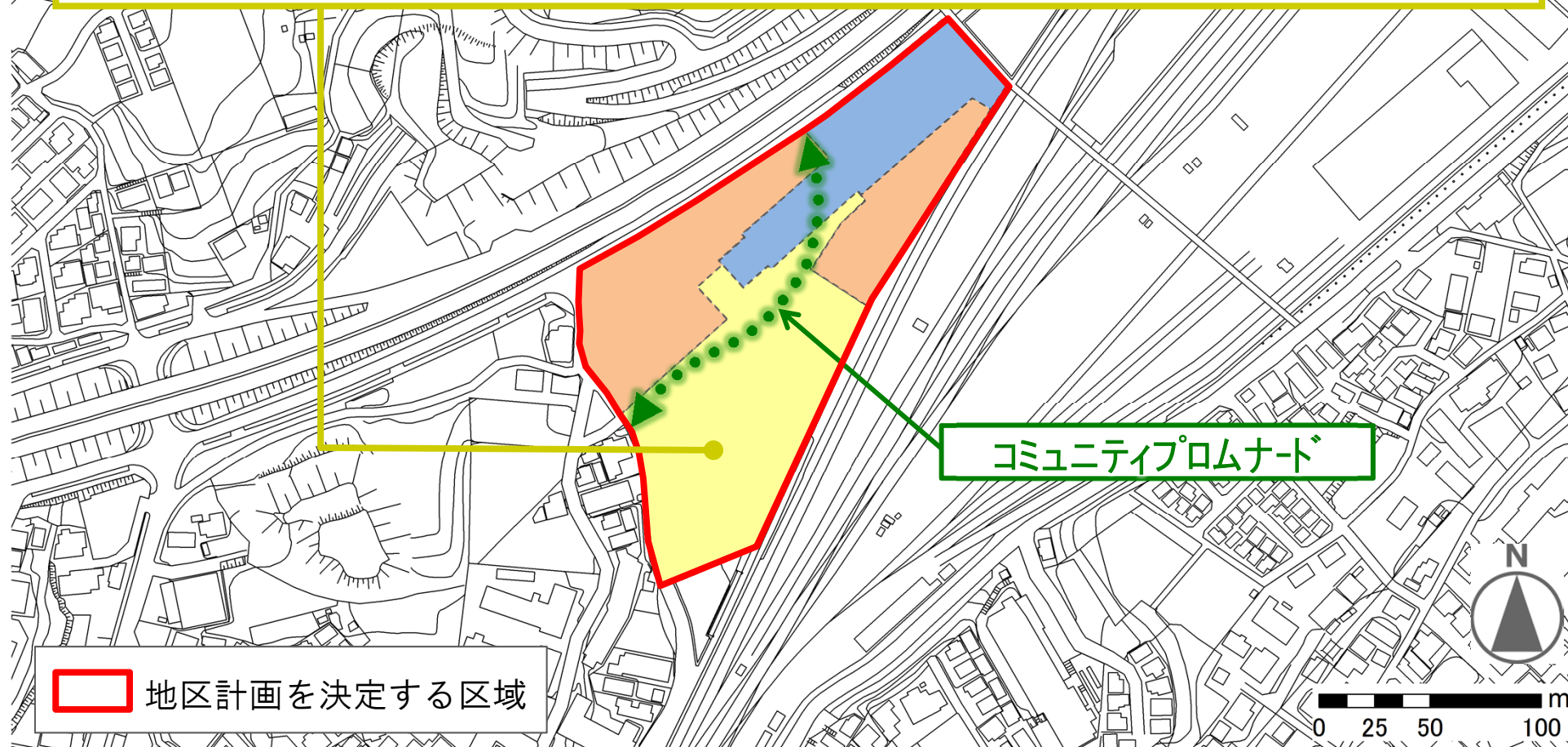
土地の高度利用を図り、「地域の活性化と利便性向上に寄与する機能」や「地域の特性を生かし新たな価値の発信へとつなげる機能」、「都市の活力を向上させる機能」などを誘導する。

低炭素型の都市づくりに向けて、エネルギー効率のよい長寿命な建築物の整備や緑豊かな街並みの形成など、環境への配慮を行う。

# ■土地利用に関する基本方針(地区の区分)

## A地区(面積:約0.9ha)

土地の高度利用を図り、コミュニティプロムナードの大部分を形成する空地を確保するとともに、商業、生活支援、交流、居住機能等を集積した大規模建築物を整備

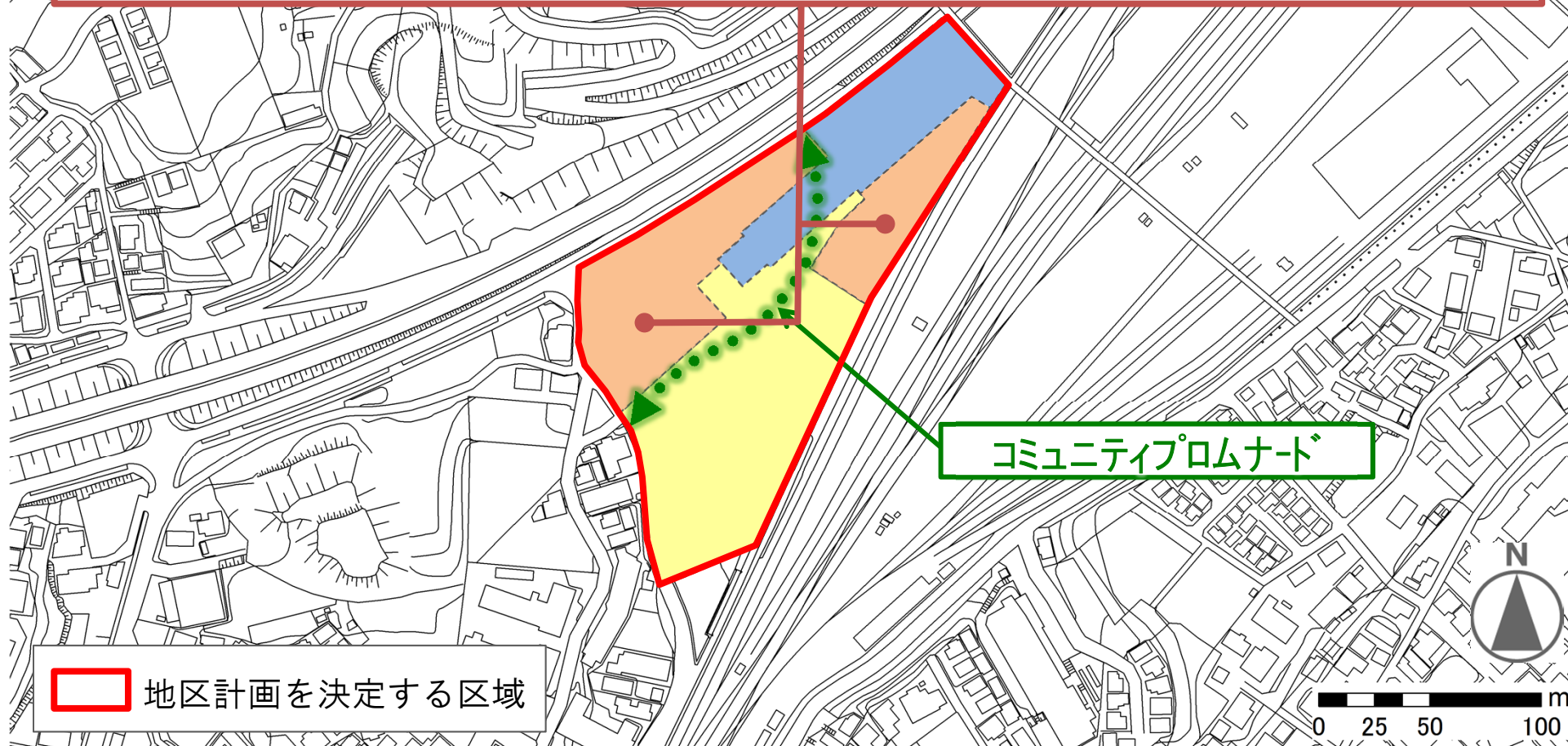




# ■土地利用に関する基本方針(地区の区分)

## B地区(面積:約0.8ha)

A地区の空地と一体となってコミュニティプロムナードを形成する空地を確保するとともに、商業、居住等の機能を導入した複数の中規模の建築物を整備

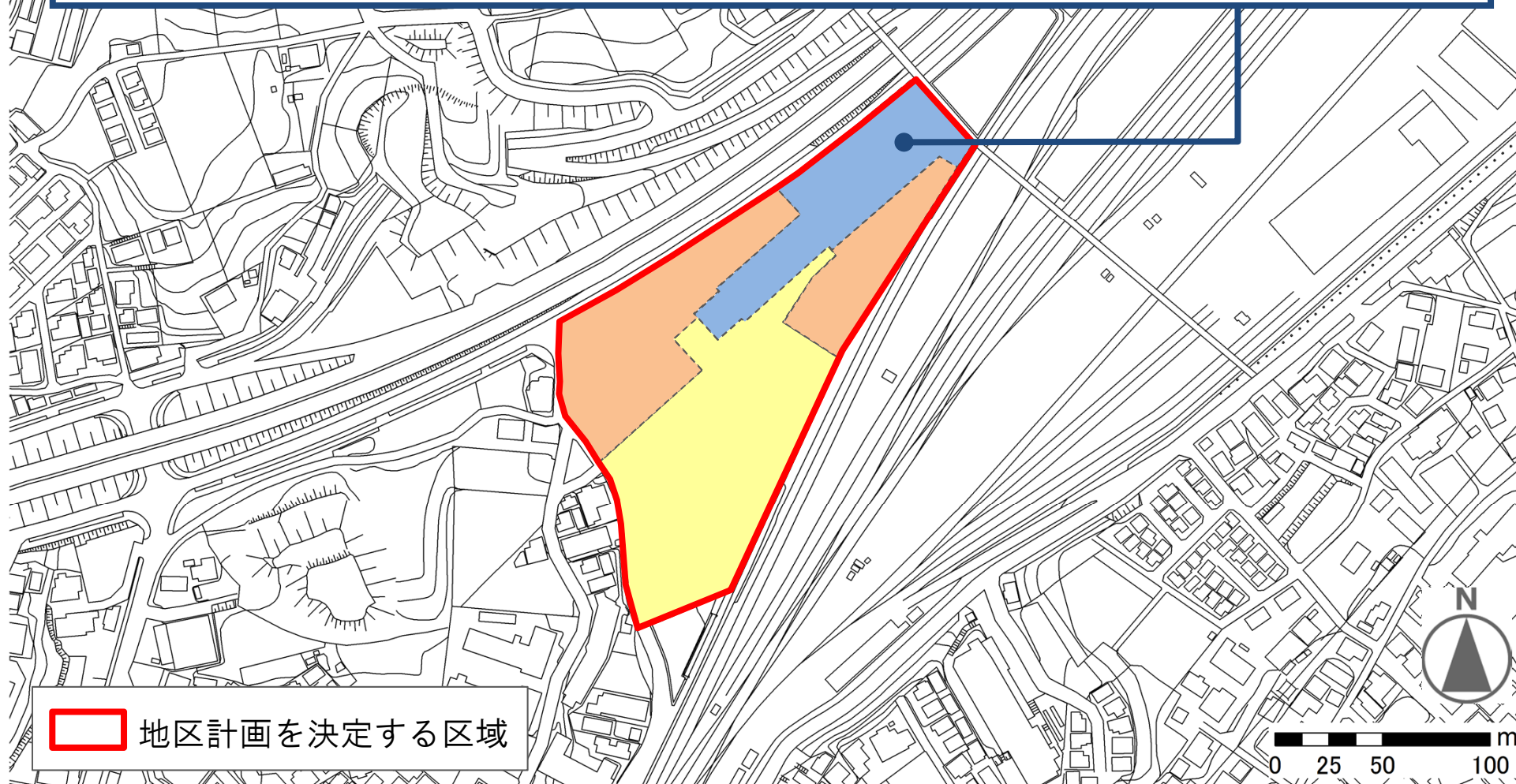




# ■土地利用に関する基本方針(地区の区分)

## C地区(面積:約0.5ha)

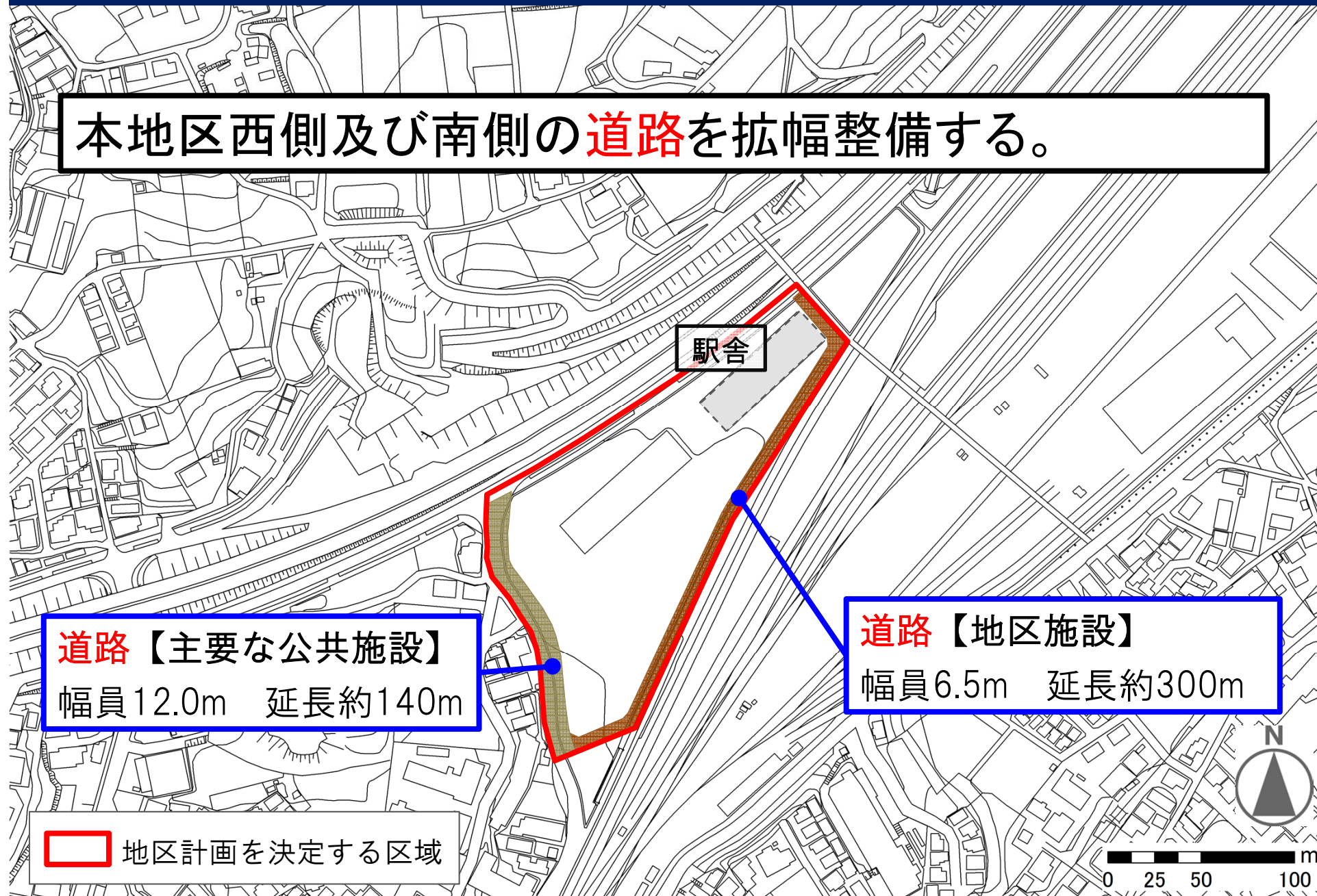
駅関連施設及びバス等乗降場の整備を図るとともに、駅出入口周辺に空地を確保



地区計画を決定する区域

# ■ 公共施設等の整備の方針

本地区西側及び南側の道路を拡幅整備する。





# 公共施設等の整備の方針

西側道路に沿って歩道状空地を設けるとともに、コミュニティプロムナードとして広場1を地区内中央部に設け、周辺道路、駅及びバス等乗降場と結ぶ。

広場1

面積約3,550m<sup>2</sup>

歩道状空地

幅員1.5m

延長約120m

道路

幅員12.0m 延長約140m

駅舎

道路

幅員6.5m 延長約300m

地区計画を決定する区域



0 25 50 100 m

# 公共施設等の整備の方針

広場1には、メイン広場を設けるほか、異なる用途を持った3つの滞留空間を確保する。また、地区の東部に、防災機能を備えた緑豊かな広場2を設ける。

広場1

面積約3,550m<sup>2</sup>

広場2

面積約290m<sup>2</sup>

歩道状空地

幅員1.5m

延長約120m

道路

幅員12.0m 延長約140m

道路

幅員6.5m 延長約300m

駅舎

地区計画を決定する区域

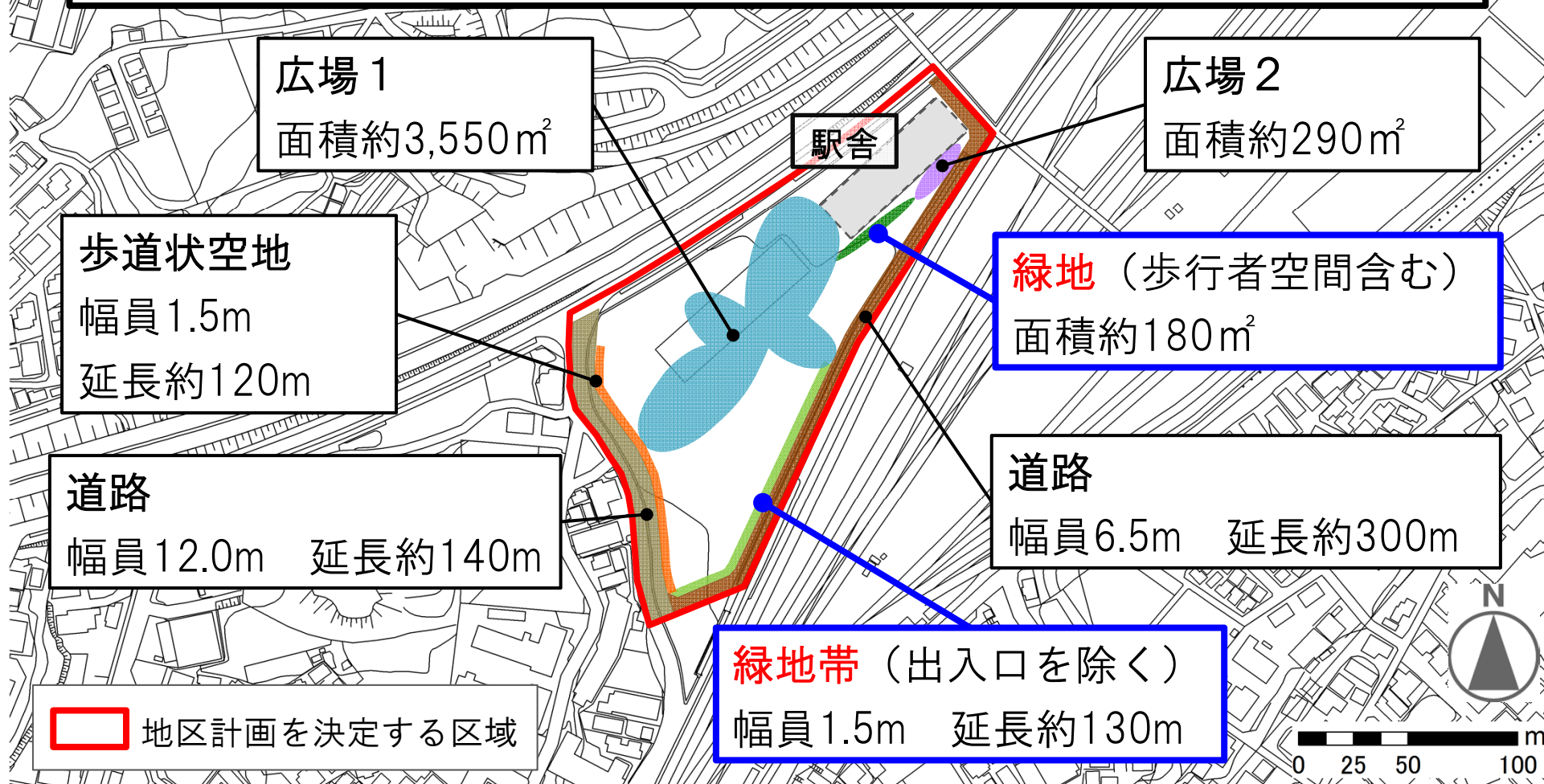


0 25 50 100 m



# 公共施設等の整備の方針

広場1と広場2をつなぐ部分に散策ができる**緑地**を設けるとともに、A地区の大規模な建築物と南側道路の間に**緑地帯**を設ける。



## ■ 建築物等の整備の方針

A地区の建築物には、広場1に面する低層部に商業、医療、子育て支援施設及び農業や大学の活動を支援する施設等を導入し、低層部の屋上に展望デッキを設ける。また、中高層部には様々な居室面積や間取りの住宅を導入する。

A地区の建築物について、配置は日影の影響と広場1の機能性確保に配慮し、形状は圧迫感の低減や見通しの確保を図ったものとする。また、清新なデザインを取り入れる。

B地区の建築物の低層部は、広場1に面して物販店舗、飲食店等を配置する。



## ■ 建築物等の整備の方針

建築物等の色彩は、周辺の自然的景観に配慮した落ち着いた着きのある色調とする。

屋外広告物は、周囲から見渡せる部分などに配慮をする。

屋上緑化によるヒートアイランド対策や建築物等の環境性能の向上に配慮した設計を積極的に取り入れる。

## ■緑化の方針

歩行者からの視認性が高い緑化を行うほか、広場の個性や季節の移り変わりが感じられる多様な植栽やシンボルツリーの配置など、街のにぎわいにつながる緑化を行う。

緑の多い周辺地域と調和する、緑と建築物等が一体となった景観を形成するため、地区の外周部における高木による整然とした植樹や、地上部の緑化を優先しつつ建築物の屋上及び壁面における周辺からの視認性が高い緑化を行う。

A地区の建築物については、施設利用者が多いことに配慮して、特に緑豊かになるよう緑化を行う。



# ■ 建築物等に関する事項

① 建築物の用途の制限

② 建築物の容積率の最高限度

③ 建築物の容積率の最低限度

④ 建築物の敷地面積の最低限度

⑤ 壁面の位置の制限

⑥ 建築物の高さの最高限度

⑦ 建築物等の形態意匠の制限

⑧ 垣又はさくの構造の制限

⑨ 建築物の緑化率の最低限度

# ■①建築物の用途の制限

## B 地区

- ・1階を住居の用に供するもの※
- ・工場、危険物の貯蔵に供するもの等※
- ・マージャン屋等 ・キャバレー等

次に掲げる建築物は、建築してはならない。


※一部適用の除外あり

## A 地区

- ・1階又は2階を住居の用に供するもの※
- ・工場、危険物の貯蔵に供するもの等※
- ・マージャン屋等
- ・キャバレー等

## C 地区

- ・住宅等
- ・老人ホーム等
- ・工場、危険物の貯蔵に供するもの等※
- ・マージャン屋等
- ・キャバレー等
- ・倉庫業を営む倉庫

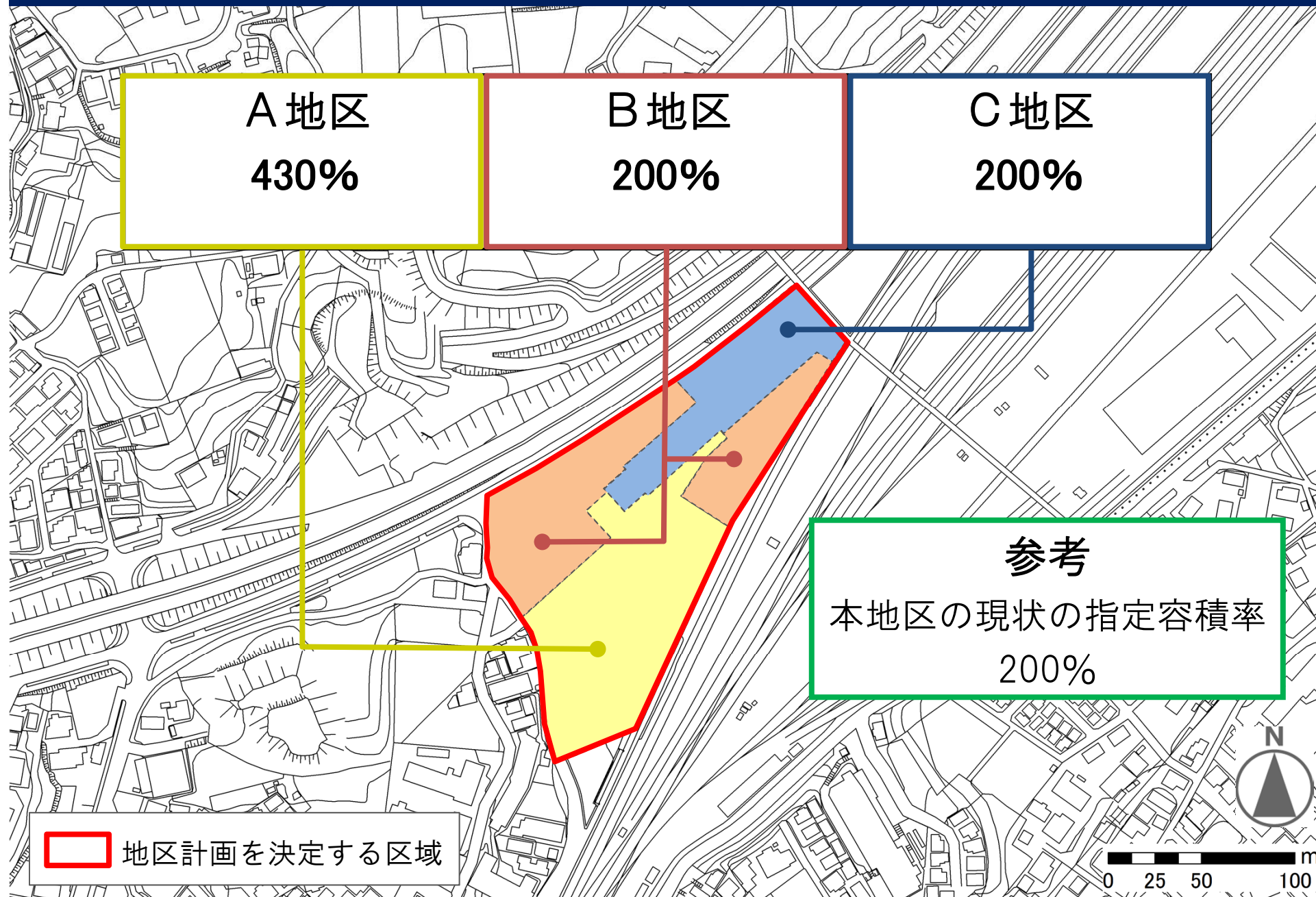
 地区計画を決定する区域



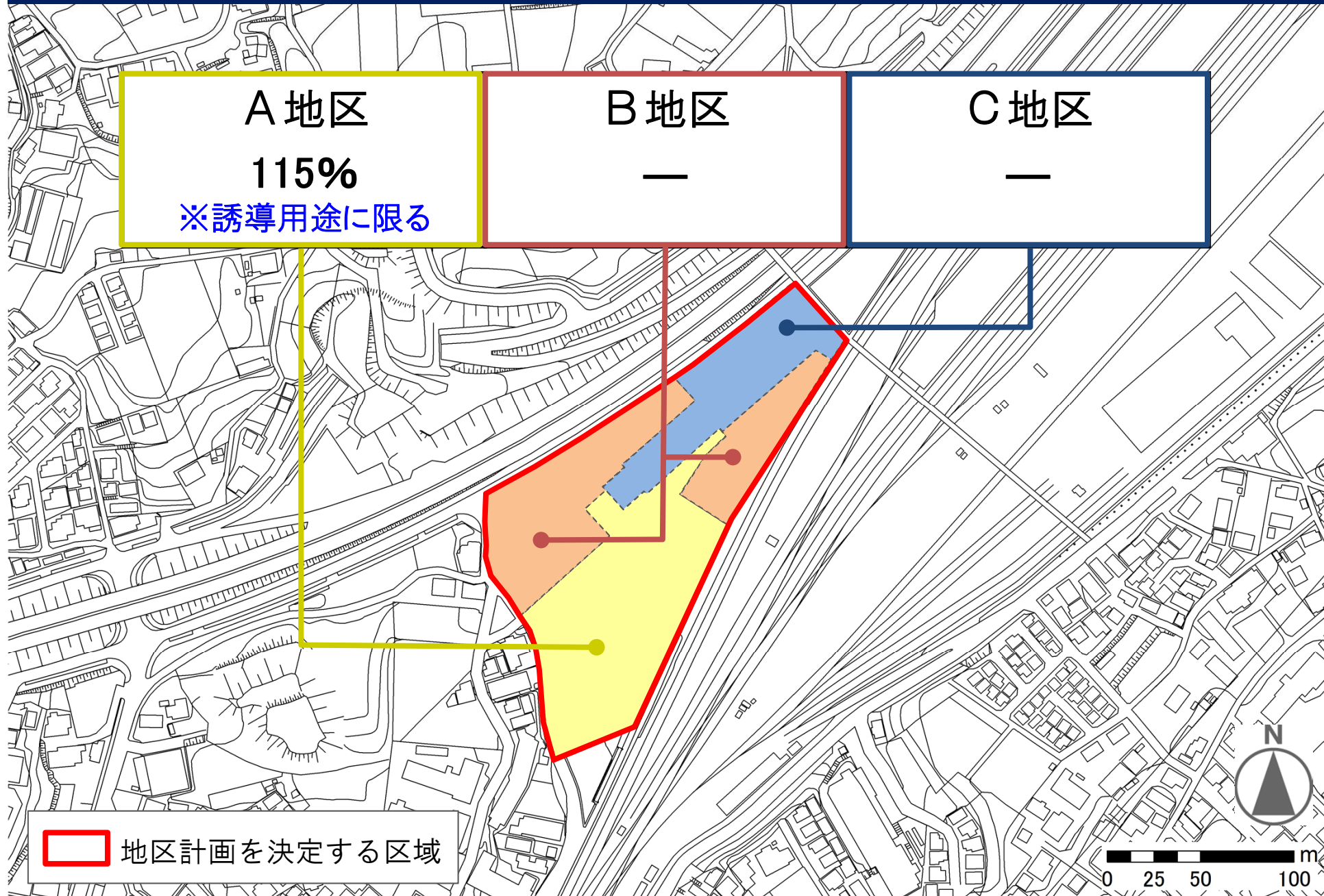
0 25 50 100 m



## ■ ② 建築物の容積率の最高限度

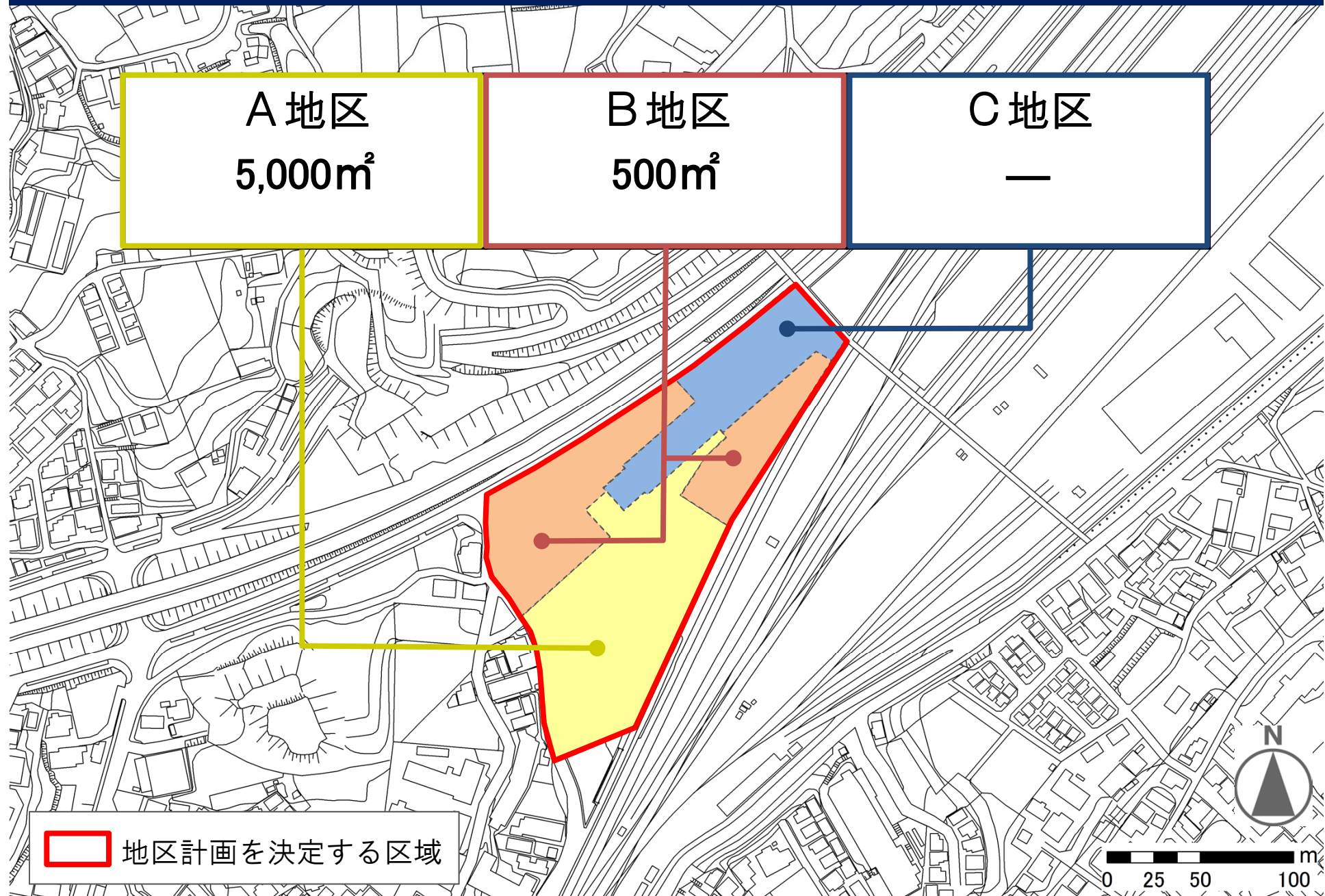


# ■ ③ 建築物の容積率の最低限度





# ■④建築物の敷地面積の最低限度



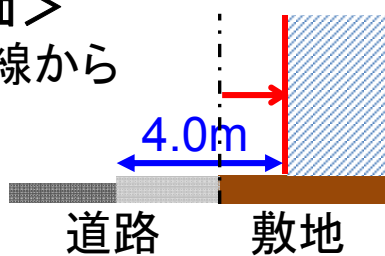
# ⑤壁面の位置の制限

--- 道路境界線

| 壁面後退線

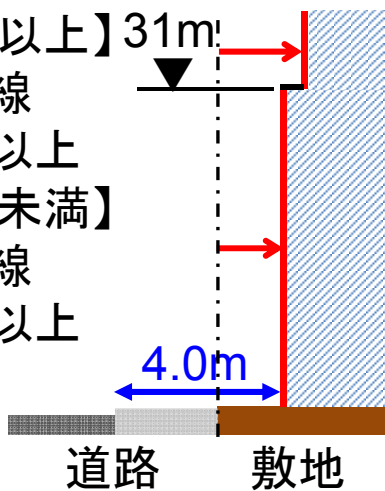
## <2号壁面>

道路境界線から  
1.5m以上



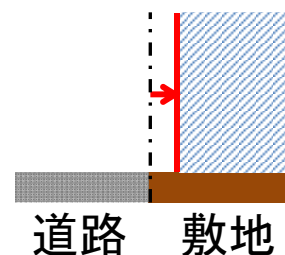
## <3号壁面>

【高さ31m以上】31m  
道路境界線  
から2.0m以上  
【高さ31m未満】  
道路境界線  
から1.5m以上



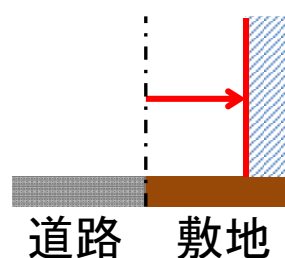
## <1号壁面>

道路境界線  
から 0.5m以上

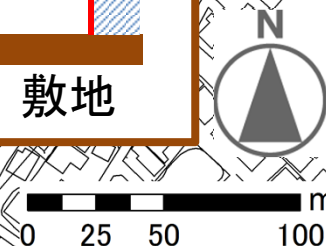


## <4号壁面>

道路境界線  
から 2.5m以上

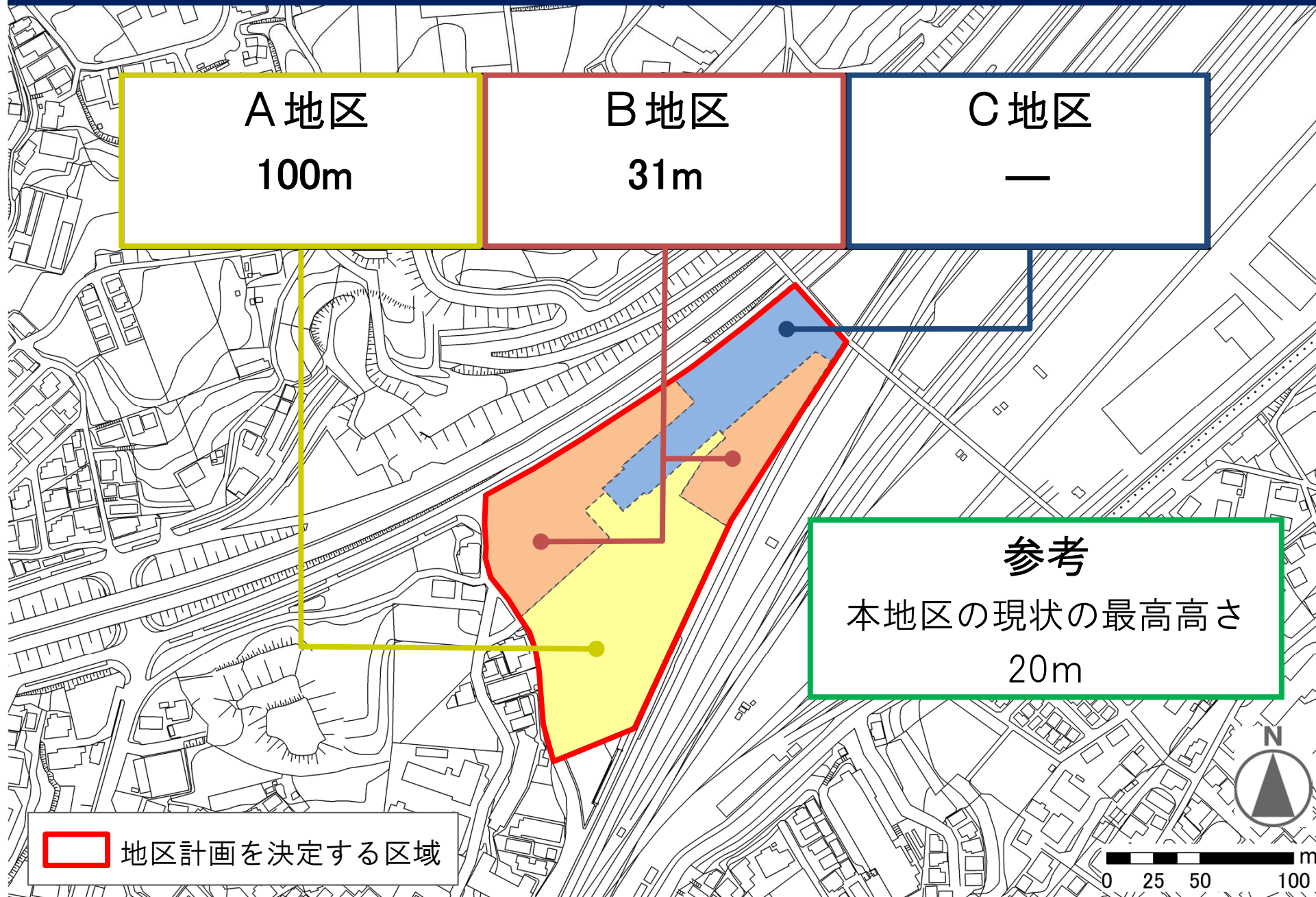


地区計画を決定する区域





# ■⑥建築物の高さの最高限度



## ■⑦建築物等の形態意匠の制限(全域共通)

建築物等の形態意匠は、周辺との調和に配慮したものと  
し、刺激的な色彩又は装飾を用いないこと。

屋外広告物は、建築物の高さが20mを超える部分及び屋  
上部分には設置しないこと。

屋外広告物は、自己用、管理用、案内サインに限ること。



## ■ ⑦ 建築物等の形態意匠の制限(地区別)

### B 地区


広場 1 に面する 1 階部分は、ガラス等を用いるなど、開放感のある形態意匠とすること。

### A 地区

広場 1 に面する 1、2 階部分は、ガラス等を用いるなど、開放感のある形態意匠とすること。

### C 地区

駅舎は、自然豊かな周辺環境とつながりの感じられる形態意匠とすること。

 地区計画を決定する区域



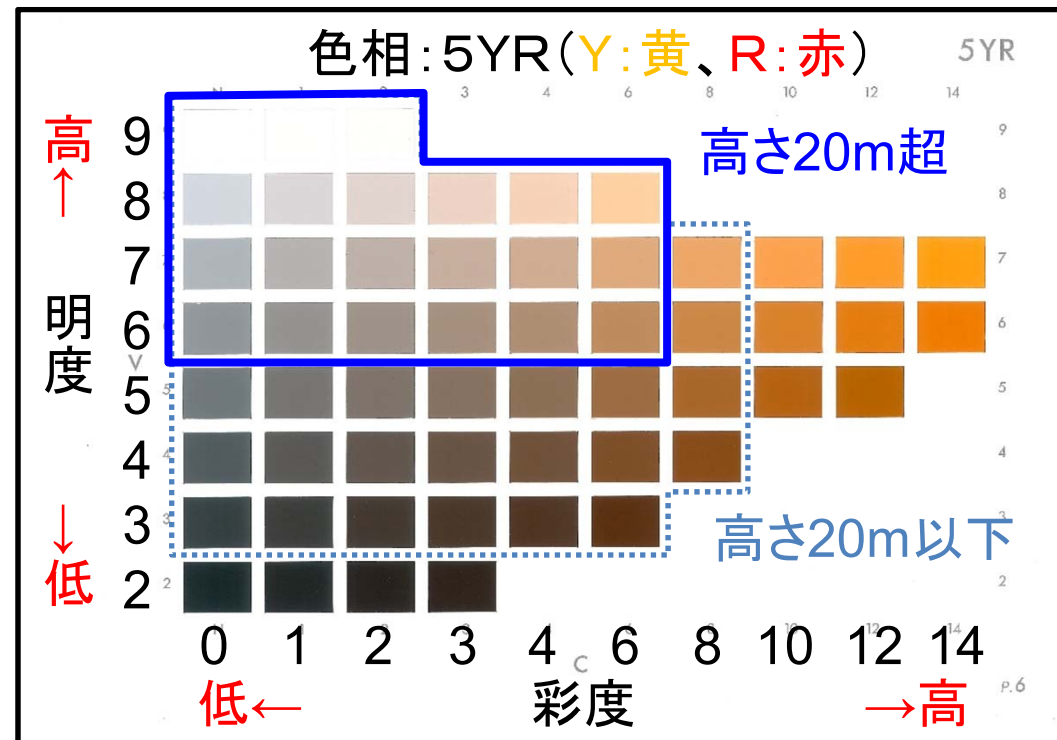
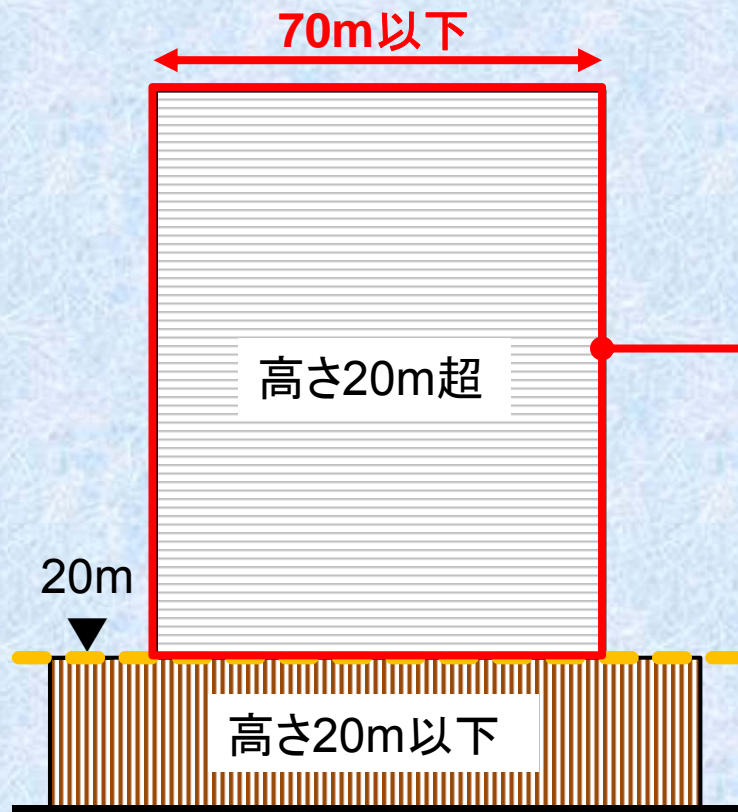
0 25 50 100 m



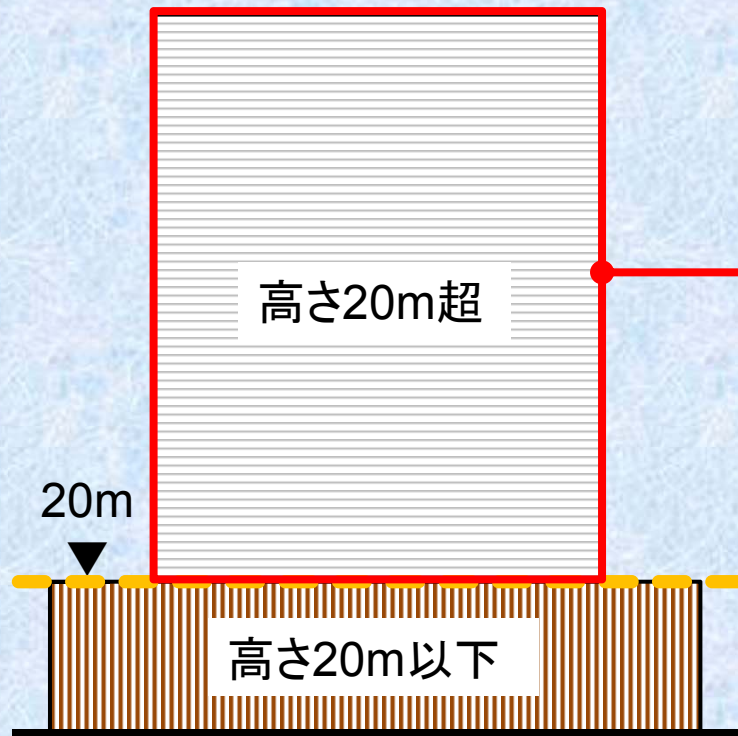


# ■ ⑦ 建築物等の形態意匠の制限 (A地区のみ)

- ・ 水平方向の長さを70m以下とすること。
- ・ 壁面の色彩は、マンセル表色系の赤～黄系で明度6以上かつ彩度6以下を基調とし、かつ建築物の高さが20m以下の部分より高明度とすること。



## ■⑦建築物等の形態意匠の制限(A地区のみ)



- ・ 壁面は、形態意匠の分節化を行い、部位ごとに異なる色彩とすること。
- ・ 住宅のバルコニーの手すりは、透明度の高いガラスを用いるなど、軽快で爽やかな形態意匠とすること。



## ■⑧垣又はさくの構造の制限

- ・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開放性のあるものとする。

# ■ ⑨ 建築物の緑化率の最低限度

A 地区  
18.75%

B 地区  
15%

C 地区  
15%

※駅舎は適用除外

参考

準工業地域における  
商業施設や住宅の緑化率  
10%




地区計画を決定する区域



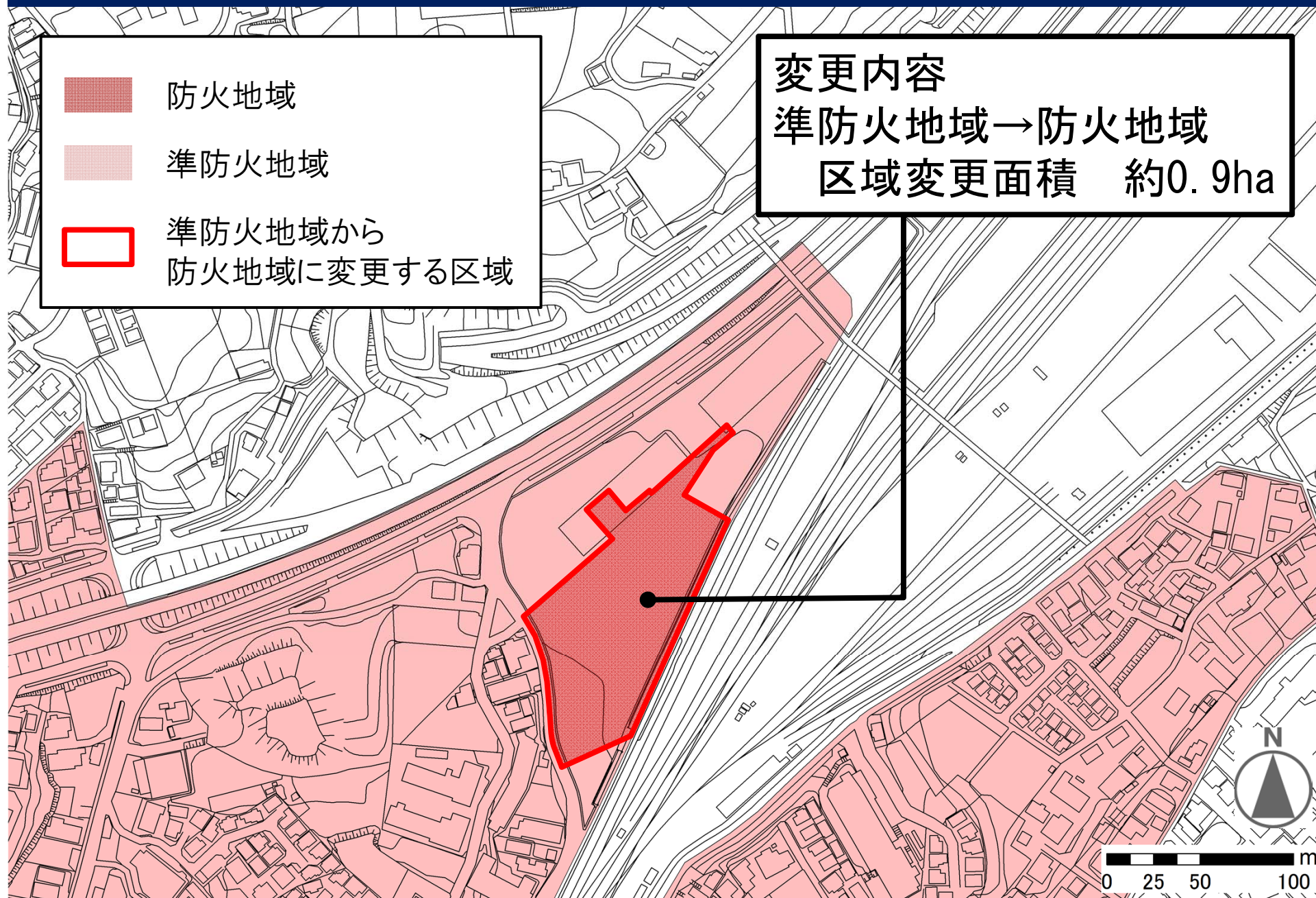
0 25 50 100 m



# ■ 防火地域及び準防火地域の変更

-  防火地域
-  準防火地域
-  準防火地域から  
防火地域に変更する区域

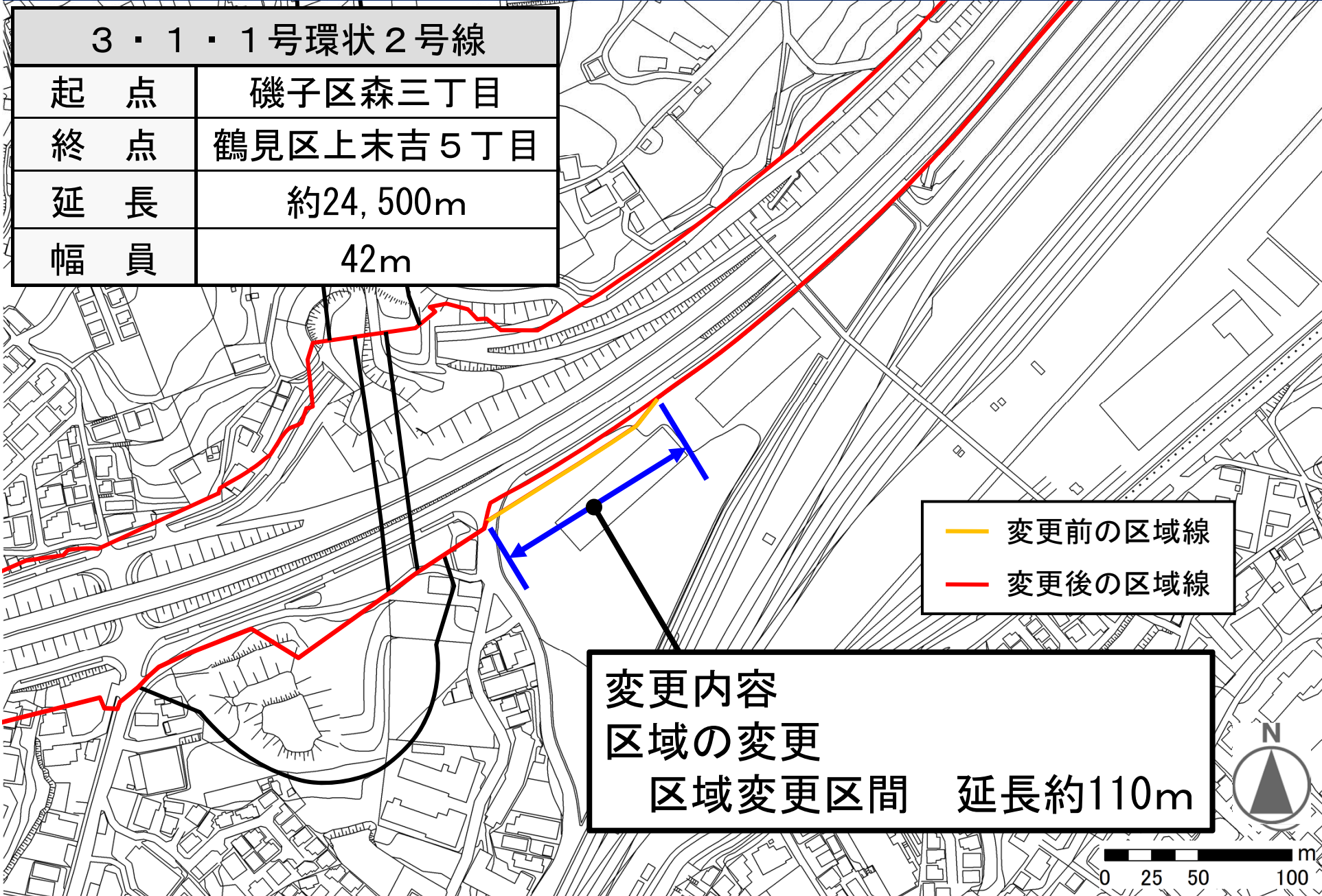
変更内容  
準防火地域→防火地域  
区域変更面積 約0.9ha





# 道路の変更

3・1・1号環状2号線	
起 点	磯子区森三丁目
終 点	鶴見区上末吉5丁目
延 長	約24,500m
幅 員	42m





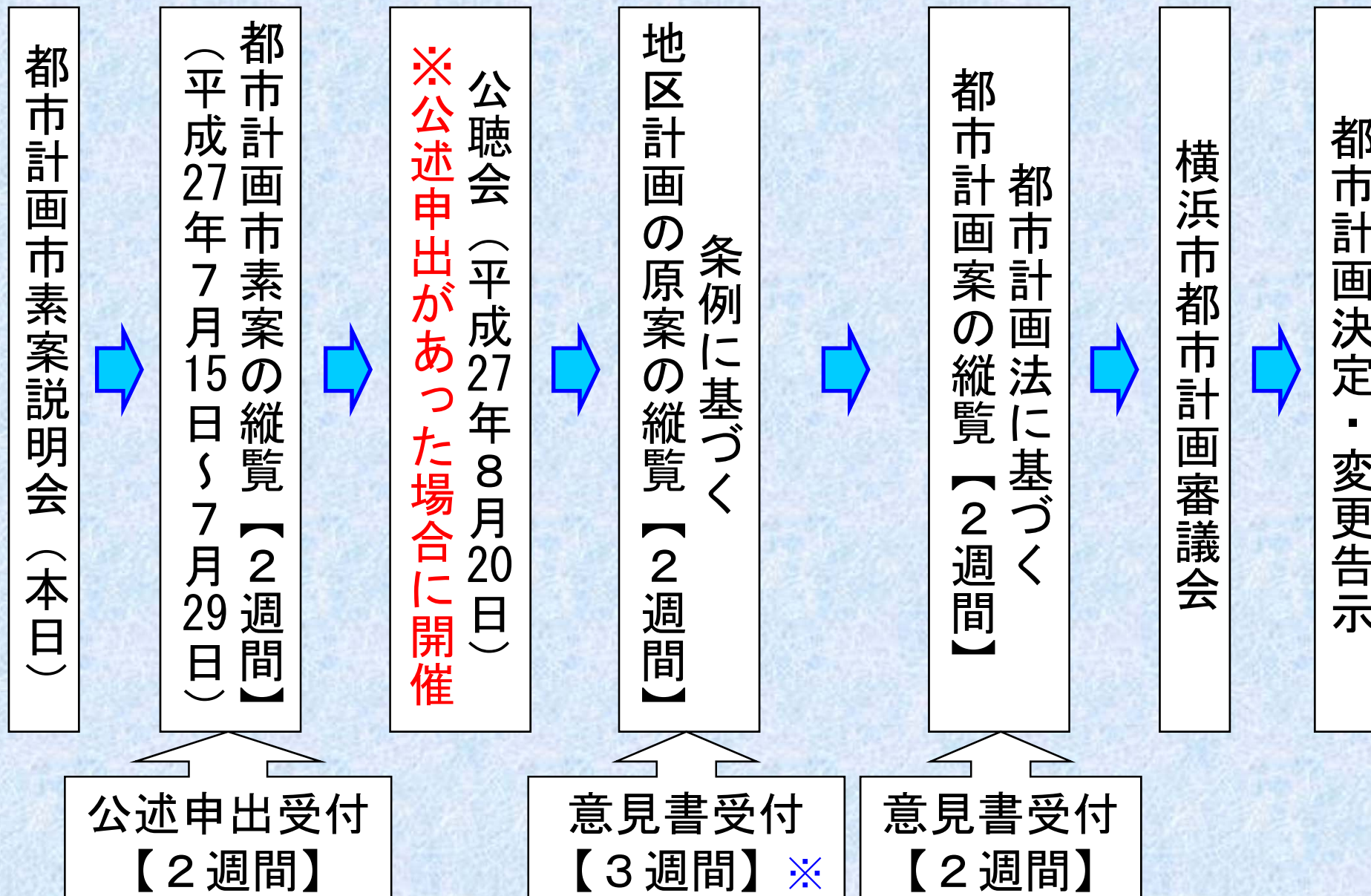
1 地区の概要

2 背景・経緯

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

# ■ 手続の流れ



（※地区計画区域内の土地の権利を有する者に限る。）



# ■ 手続の詳細

## 都市計画市素案の縦覧(閲覧)

期 間	平成27年7月15日(水)～7月29日(水)
縦覧場所 (受付時間)	建築局都市計画課 (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
※神奈川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:土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時)	
※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

(※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成27年8月20日(木) 午後7時開始
場 所	羽沢小学校 体育館

# ■ 手続の詳細

## 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7月15日(水)～7月29日(水)  
(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(水)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(水)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、7月31日(金)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でご確認ください。



# ■お問合せ先

## □ 地区計画等の内容について

横浜市 都市整備局 都心再生課  
電話 045-671-2673

## □ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課  
電話 045-671-2657