



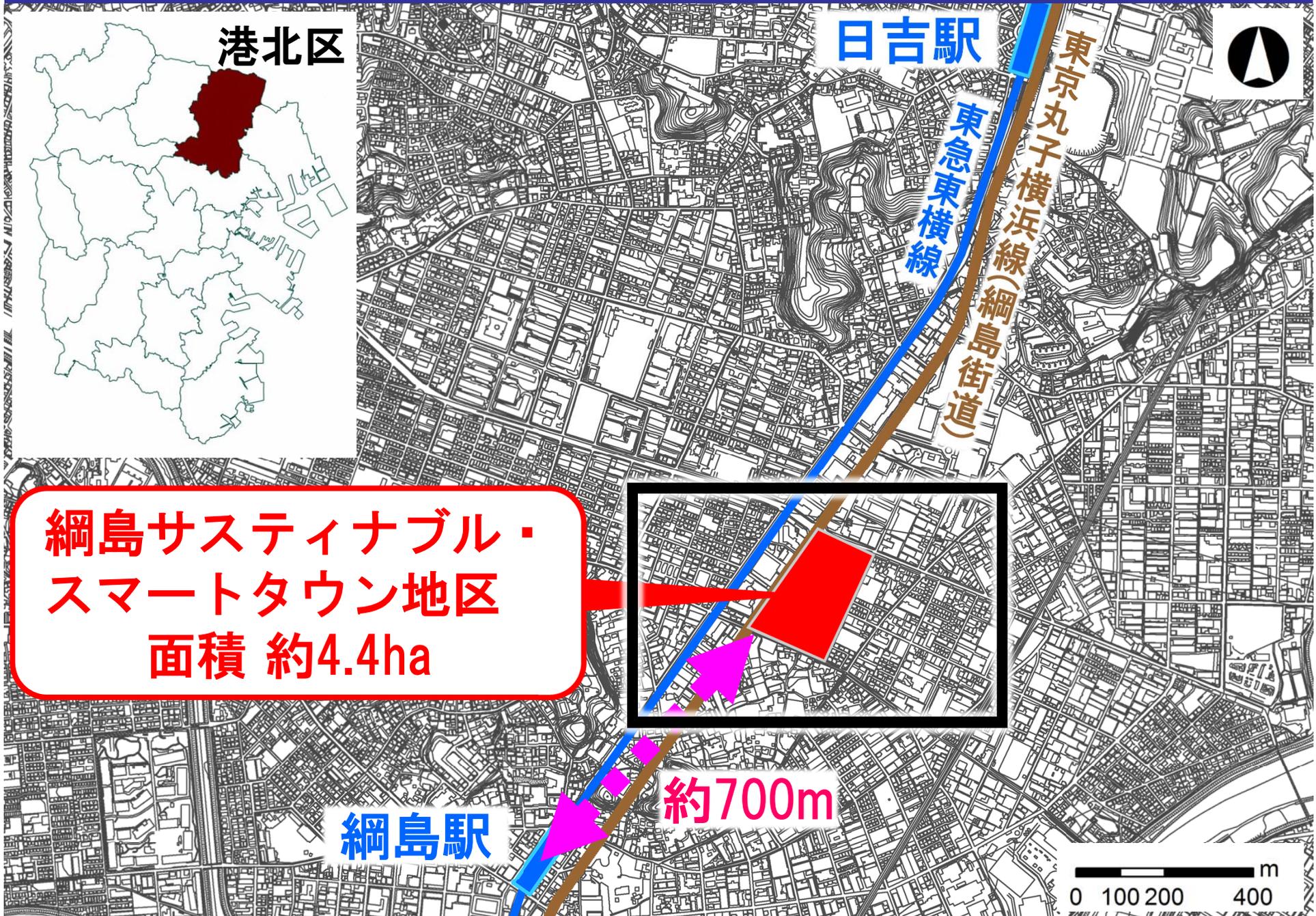
# 綱島サステイナブル・ スマートタウン地区地区計画 都市計画市素案説明会

平成27年6月12日  
横浜市

## ～本日の説明内容～

- 地区の概要と上位計画
- 経緯
- 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



港北区

日吉駅

東急東横線

東京丸子横浜線(網島街道)

網島サステイナブル・スマートタウン地区  
面積 約4.4ha

網島駅

約700m

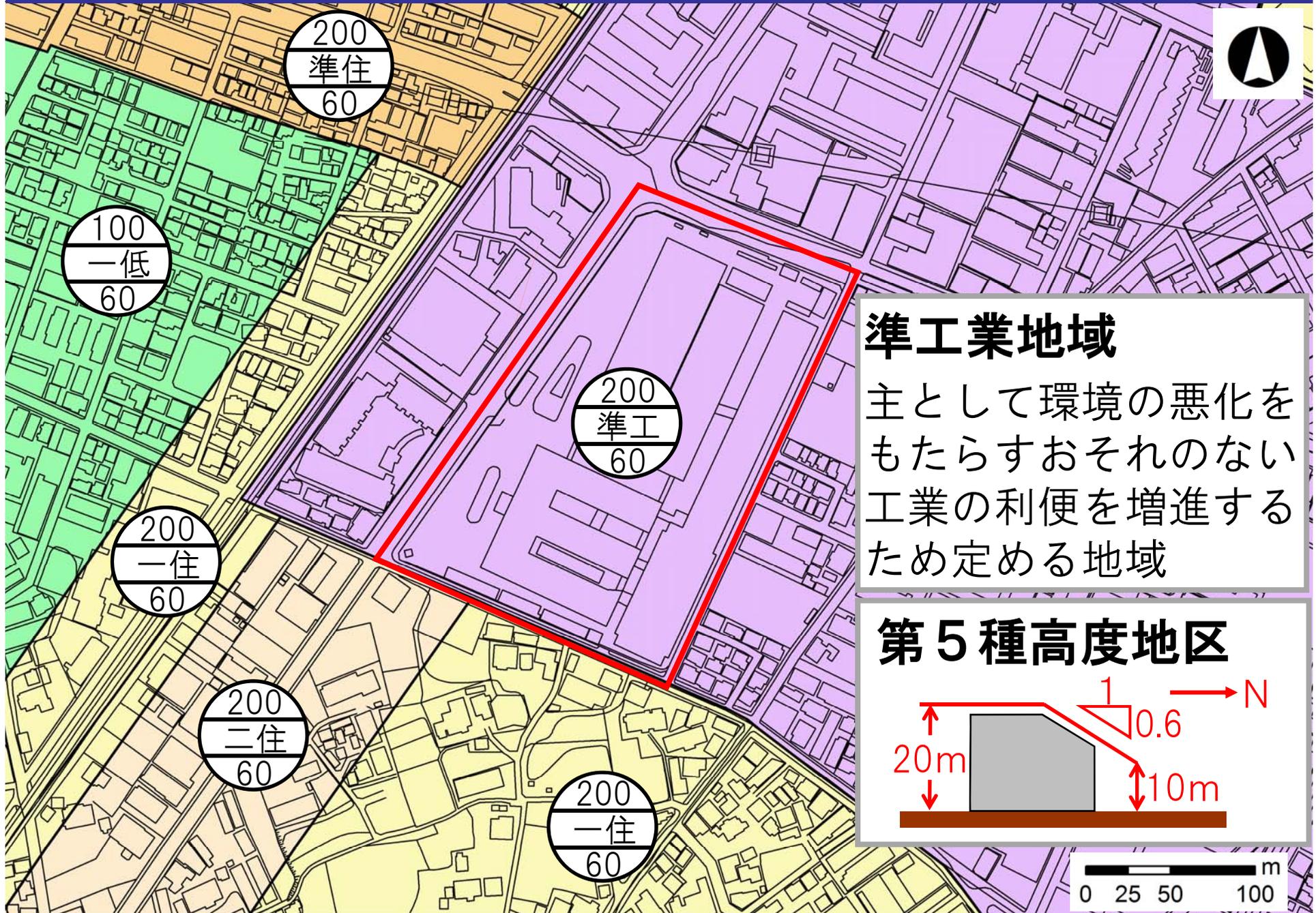
0 100 200 400 m

## ■地区の概要

網島サステイナブル・  
スマートタウン地区  
面積 約4.4ha



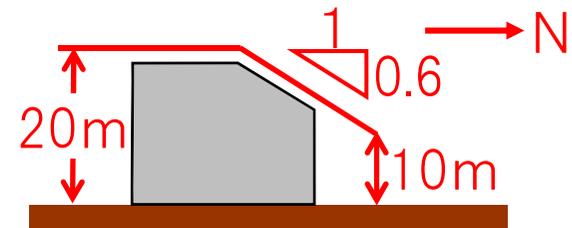
# ■現在の都市計画



## 準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域

## 第5種高度地区



# ■現在の地区周辺の状況と課題



## ■現在の地区周辺の状況と課題

工場等から住宅へ土地利用転換が進んでいる  
⇒産業機能や居住機能、生活支援機能の調和  
のとれた適切な土地利用の誘導が課題

東京丸子横浜線(綱島線)

0 25 50 100 m

## ■上位計画における位置づけ

### 横浜市中期4か年計画

#### Ⅲ 未来のまちづくり戦略

- ・市街地の大規模な土地利用転換に対し、適切な土地利用の誘導や地域に必要な機能の導入を進める。

### 横浜市環境未来都市計画

#### 1 将来ビジョン

- ・温室効果ガスの排出を大きく削減している低炭素なまち「スマートシティ」を市域全体で実現すること。

# 横浜市都市計画マスタープラン全体構想

## 都市づくりの目標

- ・地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に向けたエネルギー効率のよい低炭素型の都市づくり

## 土地利用の方針

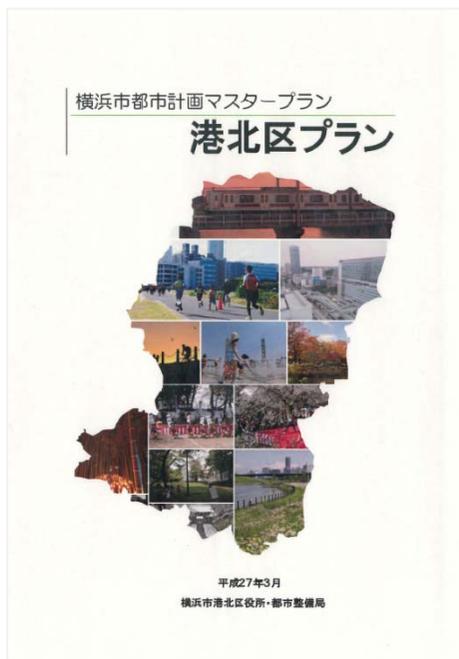
- ・鶴見川に沿った内陸部の産業集積地等では、操業環境の保全や機能の更新・高度化を図り、経済活性化に寄与するとともに、市民の身近な勤務地として職住近接を実現する。
- ・大規模な土地利用転換が見込まれる場合には、地域における公共インフラ等の状況も踏まえ、必要な機能の導入が図られるよう誘導する。

## ■上位計画における位置づけ

# 横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン

## 地域別まちづくり方針 網島地域

- ・大規模土地利用の転換に際しては、周辺地域への影響やインフラ・公共施設等の状況を考慮しながら、地区計画等のまちづくりのルール化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導する。



## ～本日の説明内容～

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

1960年(昭和35年)～



1980年代前半撮影（パナソニック株式会社より提供）

## ■経緯

平成23年

パナソニック(株)  
大規模事業所閉鎖、土地利用を検討開始

平成27年

3月

パナソニック(株)・野村不動産(株)・横浜市  
共同記者会見

平成27年

4月

パナソニック(株)・野村不動産(株)  
事業者説明会

# ■ 経緯

タウンマネジメント  
拠点

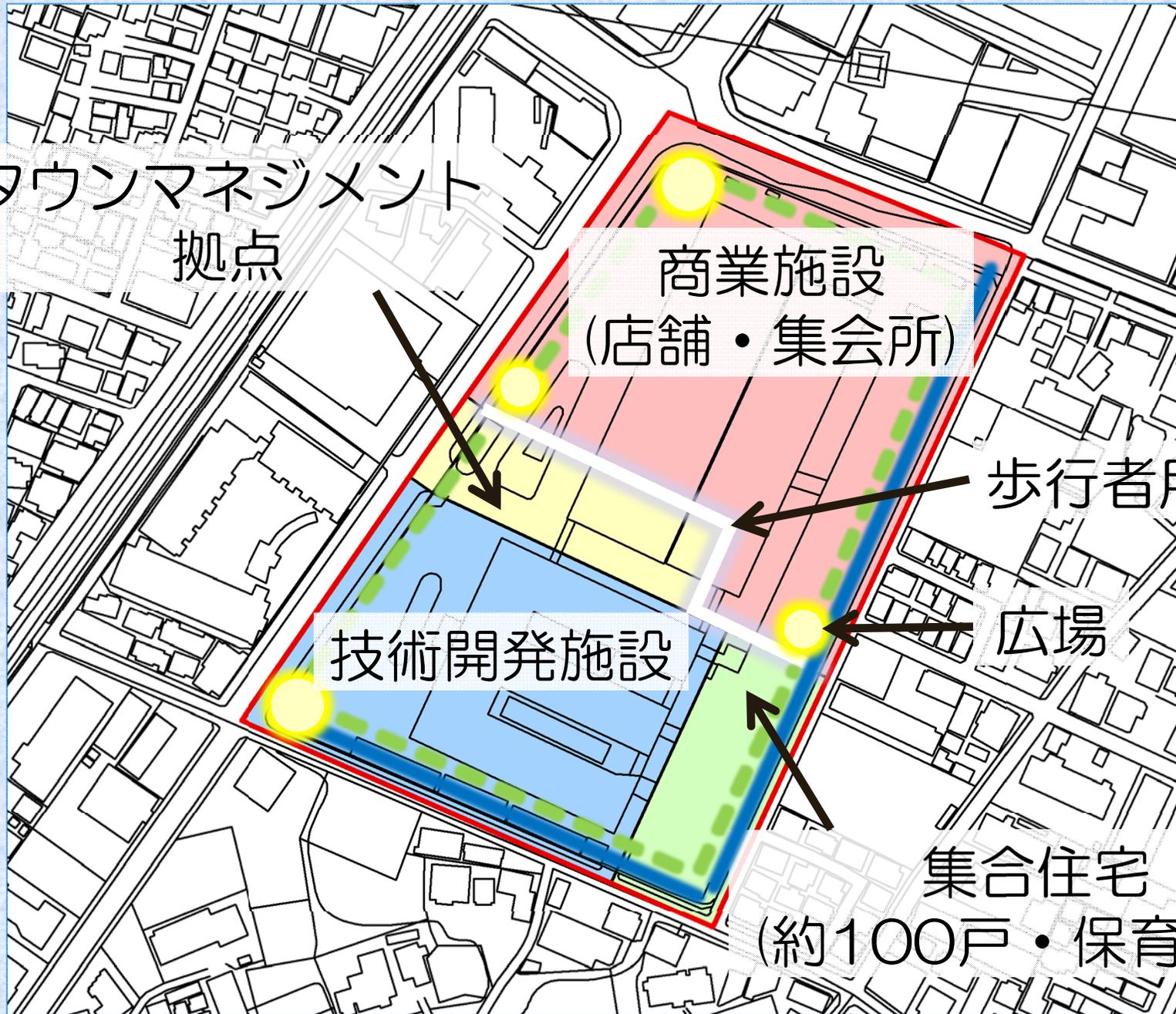
商業施設  
(店舗・集会所)

歩行者用通路

技術開発施設

広場

集合住宅  
(約100戸・保育施設)



## ■経緯

平成23年

パナソニック(株)  
大規模事業所閉鎖、土地利用を検討開始

平成27年

3月

パナソニック(株)・野村不動産(株)・横浜市  
共同記者会見

平成27年

4月

パナソニック(株)・野村不動産(株)  
事業者説明会

横浜市) 良好な市街地環境を誘導・維持していく  
ため、地区計画を決定

## ～本日の説明内容～

- 地区の概要と上位計画
- 経緯
- 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

# ■ 地区計画とは

## ○ 地区計画の目標

## ○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

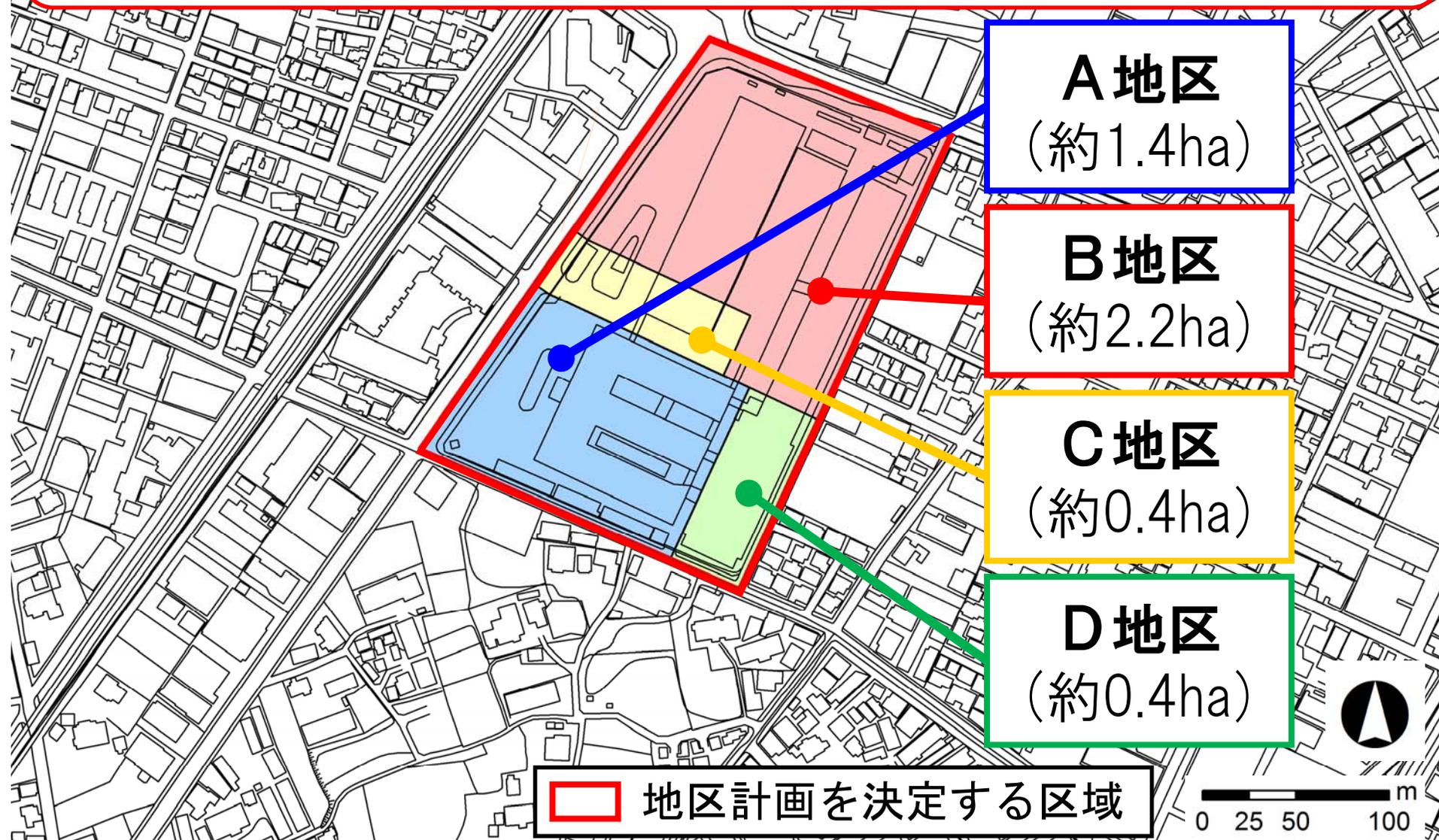
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

## ○ 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： 綱島サステイナブル・スマートタウン地区地区計画  
面積： 約4.4ha



## ■地区計画の目標

大規模な土地利用転換に伴い、産業機能とあわせ良好な居住機能や生活支援機能を適切に誘導し、オープンスペースの確保等による良好で快適な市街地を形成しつつ、先端的な環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい市街地を形成し、その環境を維持することを目標とする。

## ■土地利用の方針

### < A地区 >

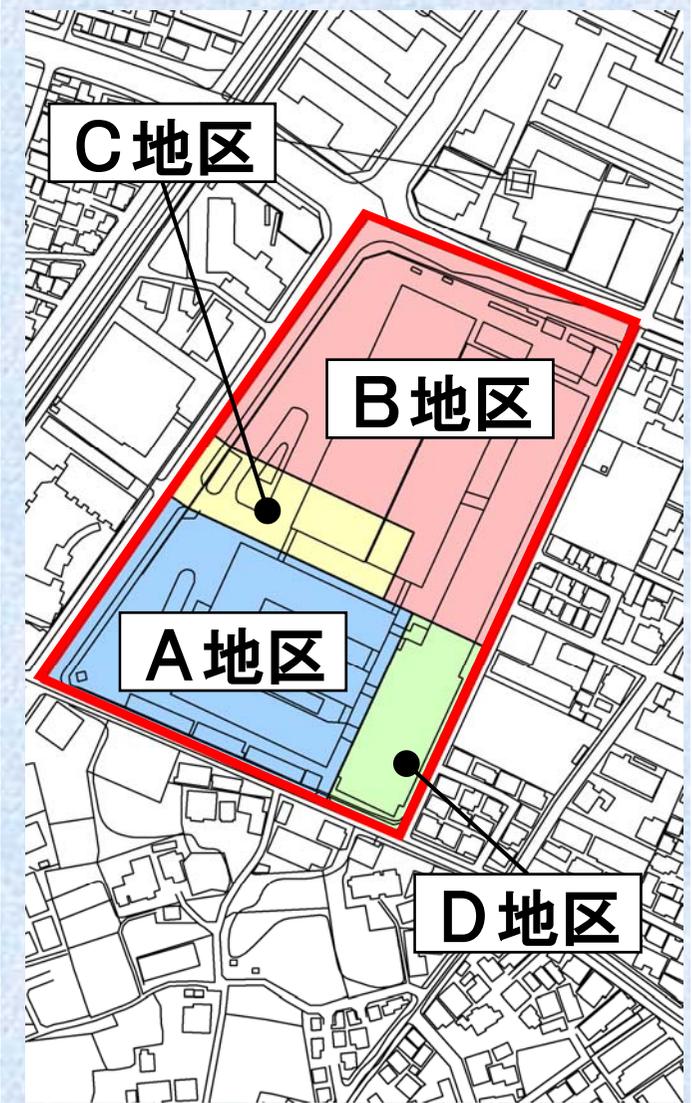
産業系土地利用を基本とし、研究開発施設等の立地を図る。

### < B地区 >

商業・サービス施設の立地を図るとともに、地域住民等の交流機能や防災機能の導入を図る。

### < C地区及びD地区 >

多様な世代を対象とした居住機能とあわせて、子育て支援施設等の生活支援機能、エネルギー供給施設等の立地を図る。



地区計画を  
決定する区域

## ■土地利用の方針（環境への配慮）

- (1) 区域内の建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を積極的に図る。
- (2) 地産地消の分散型エネルギーを推進するため、太陽光発電システムに代表される再生可能エネルギー設備の導入や家庭用燃料電池等の活用により、区域内でエネルギーを創り出すとともに、それを蓄え、必要に応じて利用を図る。

## ■土地利用の方針（環境への配慮）

- (3) 区域全体でのエネルギーの最適化を図るため、エネルギーマネジメントシステムの導入等による建築物間のエネルギー融通等を積極的に推進する
- (4) 災害時における周辺地域へのエネルギーの利用について配慮する。
- (5) 省エネを誘導するため、エネルギー情報の管理、その発信等を積極的に推進する。
- (6) カーシェアリング等を通じ、環境負荷低減効果のあるモビリティの導入に努める。

## ■ 建築物等の整備の方針

周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、

- ・ 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

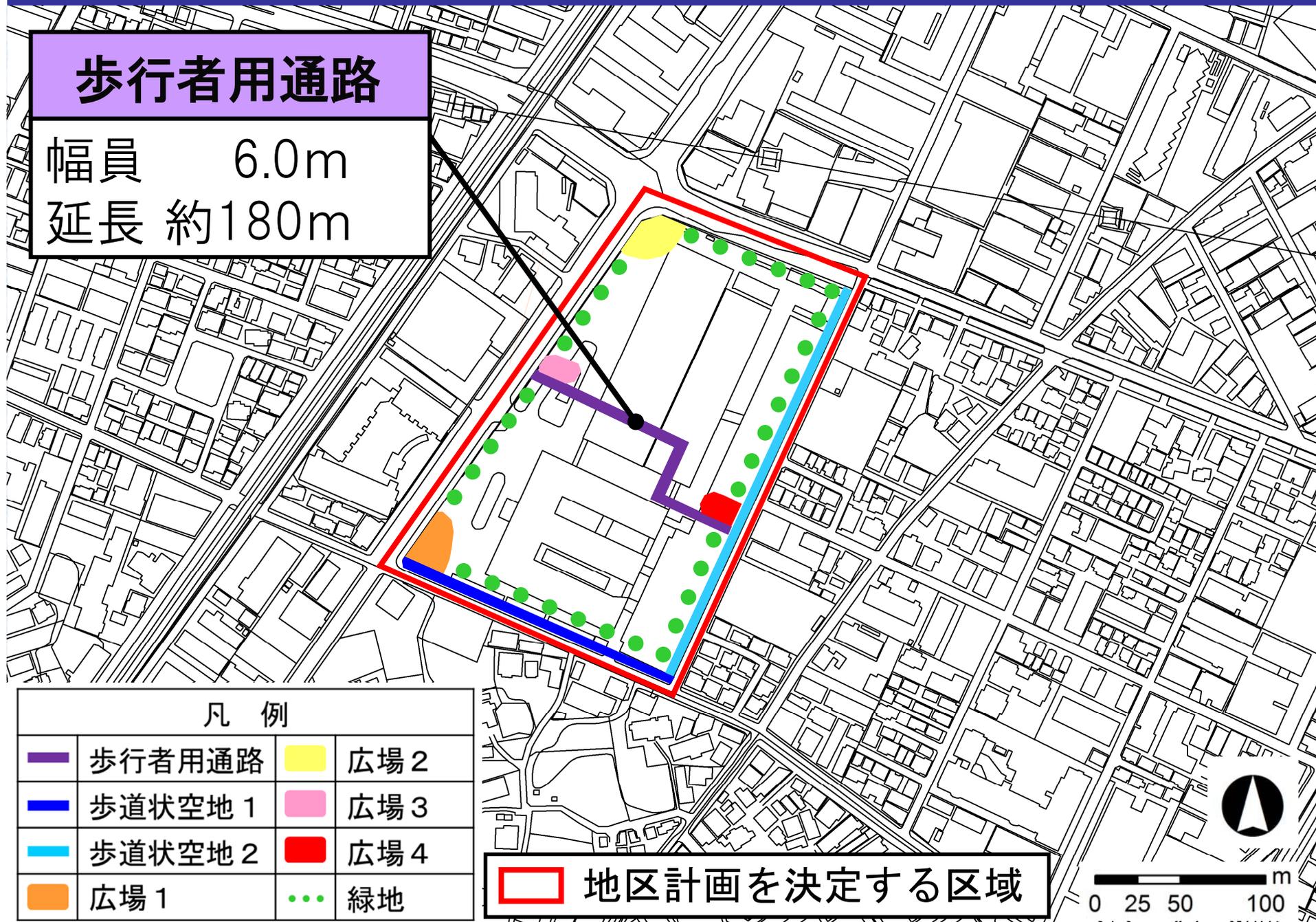
- ・ スマートシティにふさわしい、地区全体の付加価値を高めるような統一感のある緑化とする。
- ・ 視認性を高めるとともに、断熱効果を得るため、壁面・屋上・地上部において高木・中木・低木・地被類を効果的に組み合わせるなど、重層的な緑化空間を形成する。
- ・ 広場についてはその利用目的に応じた効果的な緑化空間を創出する。
- ・ 緑のネットワークを創出するため、緑地や街路樹、隣接する敷地等における緑との連続性に配慮するとともに、街に潤いをもたらすボリューム感がある緑化を行う。

# 地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

## 歩行者用通路

幅員 6.0m

延長 約180m



### 凡例

	歩行者用通路		広場2
	歩道状空地1		広場3
	歩道状空地2		広場4
	広場1		緑地

地区計画を決定する区域

0 25 50 100 m

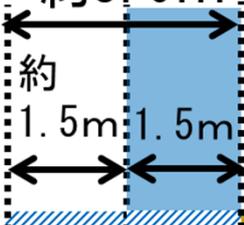
# 地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

## 歩道状空地 1

幅員 1.5m  
延長 約160m

歩行者空間

約3.0m



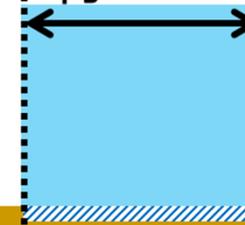
車道 歩道 民有地

## 歩道状空地 2

幅員 3.0m  
延長 約240m

歩行者空間

約3.0m



民有地 車道

### 凡 例

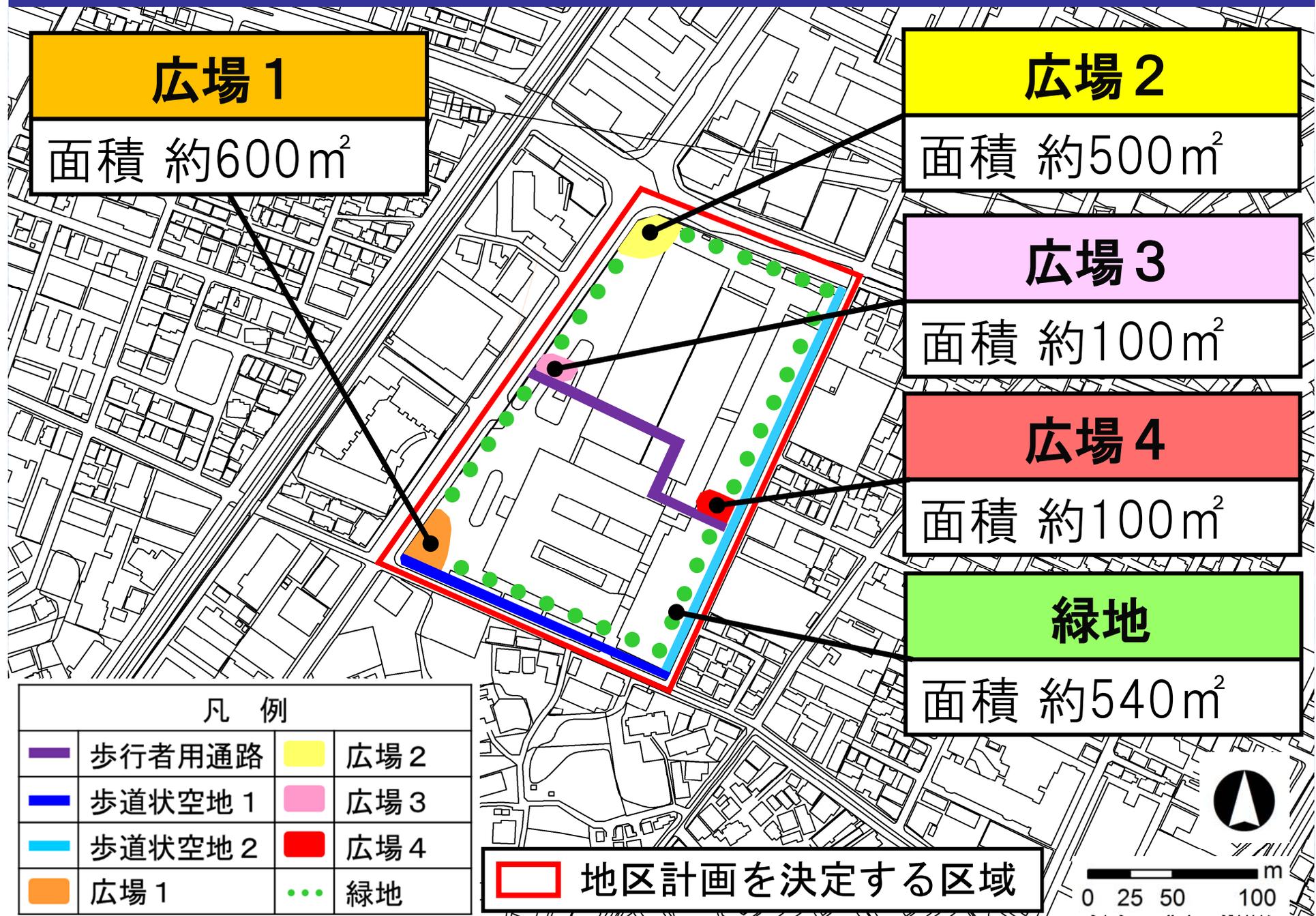
	歩行者用通路		広場 2
	歩道状空地 1		広場 3
	歩道状空地 2		広場 4
	広場 1		緑地

地区計画を決定する区域



0 25 50 100 m

# 地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

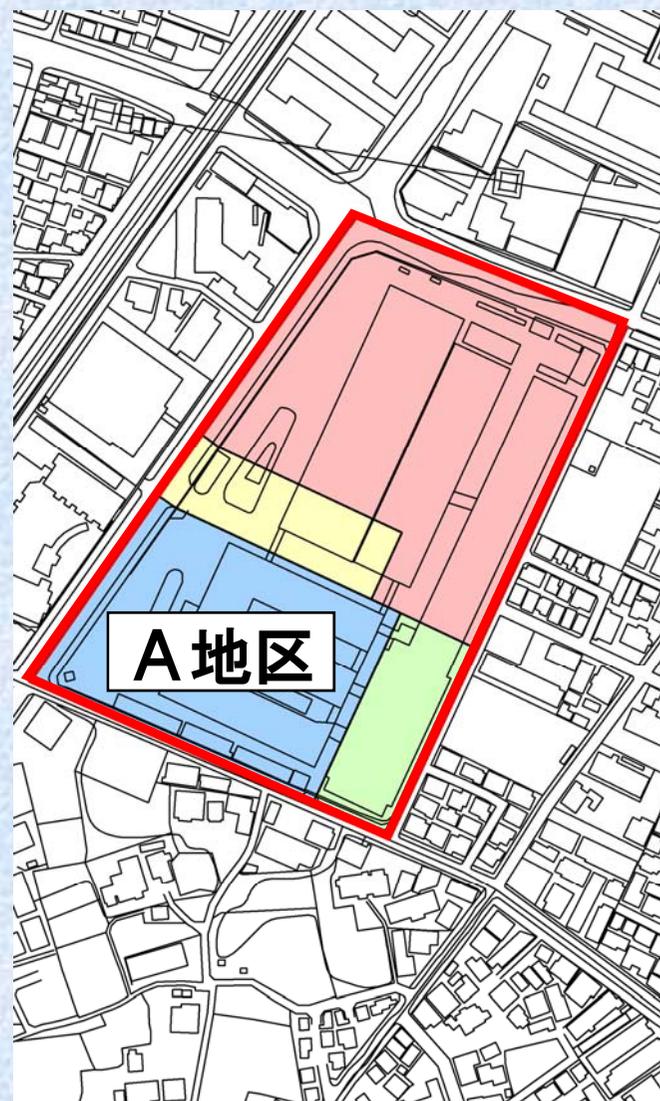


## ■地区整備計画（建築物の用途の制限）

### < A地区 >

建築してはならないもの

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 3 マージャン屋等
- 4 キャバレー等
- 5 倉庫業を営む倉庫
- 6 畜舎(店舗に附属するものを除く。)



地区計画を  
決定する区域

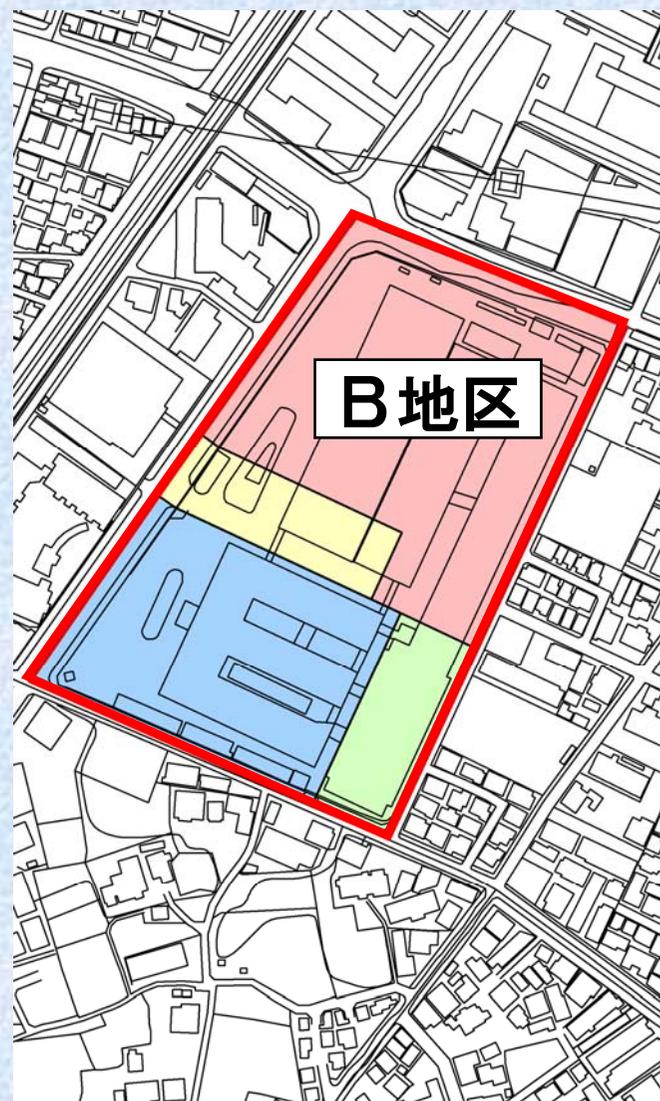
## ■地区整備計画（建築物の用途の制限）

### < B地区 >

建築してはならないもの

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 3 マージャン屋等
- 4 キャバレー等
- 5 倉庫業を営む倉庫
- 6 畜舎(店舗に附属するものを除く。)
- 7 工場 ※
- 8 危険物の貯蔵施設等 ※

※環境への影響が少ないものは除外



地区計画を  
決定する区域

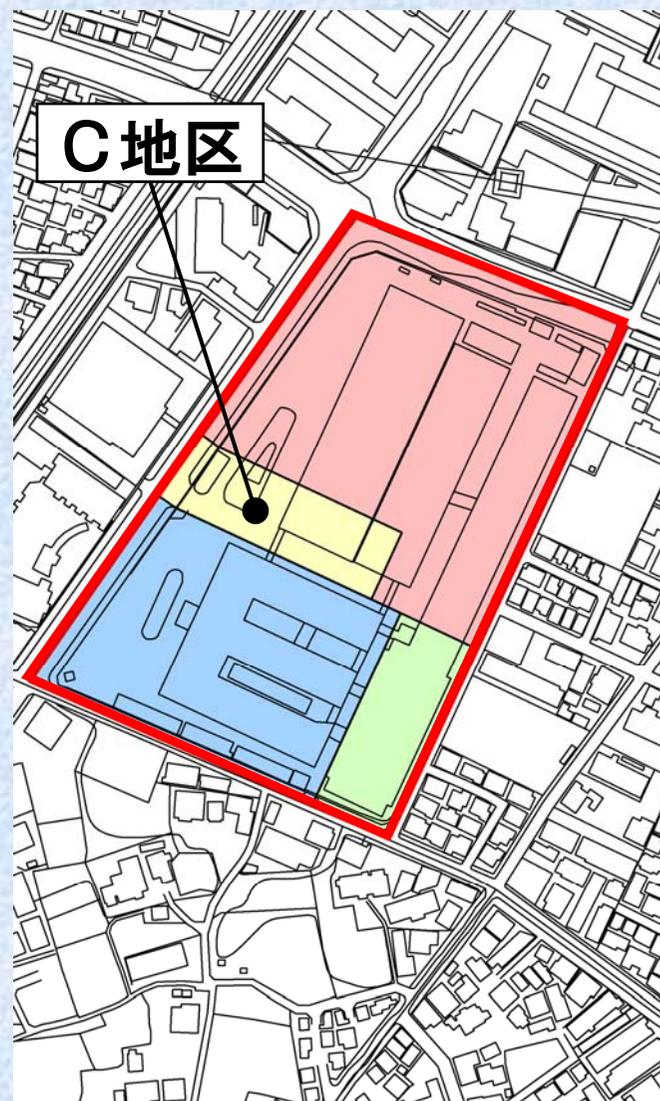
## ■ 地区整備計画（建築物の用途の制限）

### < C地区 >

建築してはならないもの

- 1 マージャン屋等
- 2 キャバレー等
- 3 倉庫業を営む倉庫
- 4 畜舎(店舗に附属するものを除く。)
- 5 工場 ※

※環境への影響が少ないものは除外



地区計画を  
決定する区域

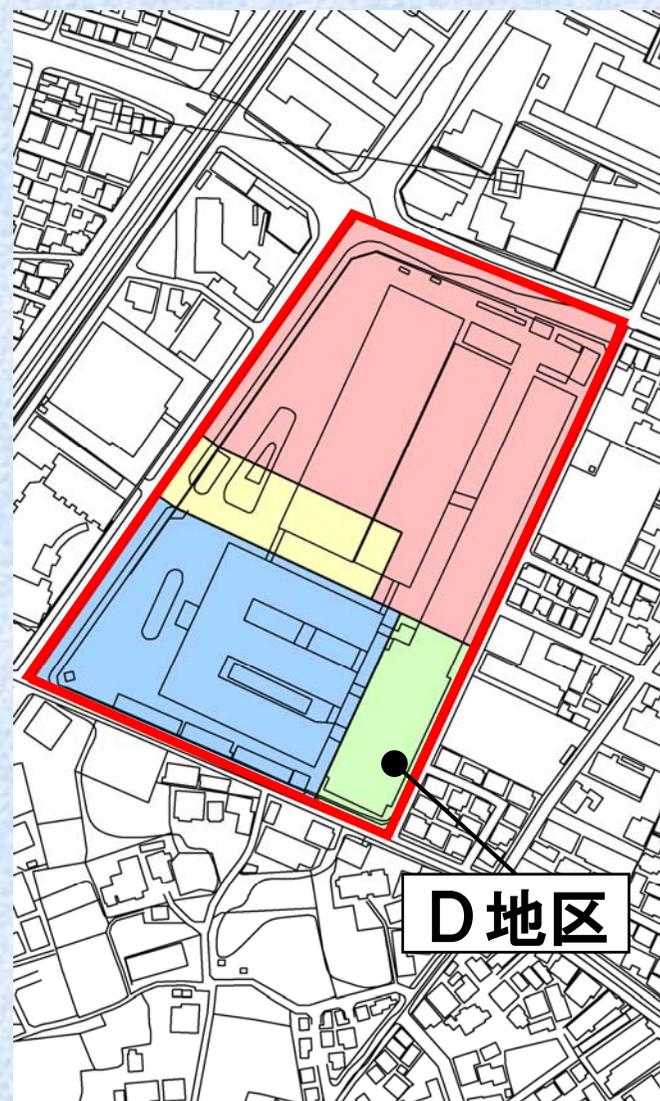
## ■地区整備計画（建築物の用途の制限）

### <D地区>

建築してはならないもの

- 1 マージャン屋等
- 2 キャバレー等
- 3 倉庫業を営む倉庫
- 4 畜舎(店舗に附属するものを除く。)
- 5 工場 ※
- 6 危険物の貯蔵施設等 ※
- 7 1階を住居の用に供するもの（1階に保育所等 100m<sup>2</sup>以上を含むものを除く。)

※環境への影響が少ないものは除外



地区計画を  
決定する区域

## ■ 地区整備計画（建築物の建ぺい率及び高さ）

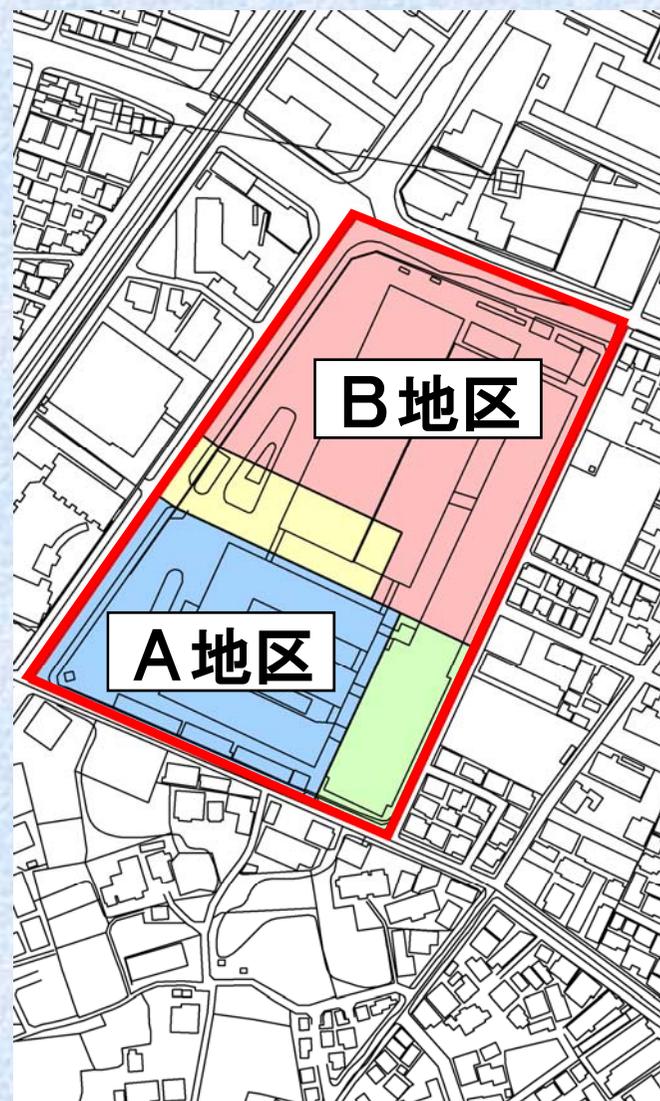
＜A地区及びB地区＞

【建築物の建ぺい率の最高限度】

現状と変更なし

【建築物の高さの最高限度】

現状と変更なし



地区計画を  
決定する区域

# ■ 地区整備計画（建築物の建ぺい率及び高さ）

## < C地区 >

### 【建築物の建ぺい率の最高限度】

60%



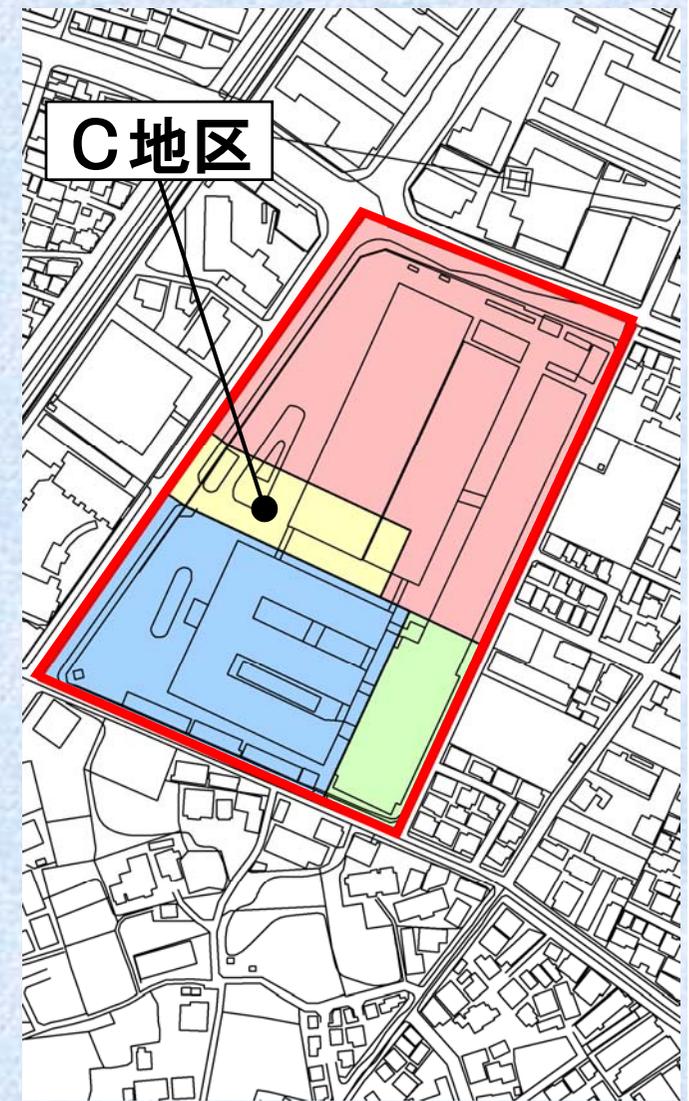
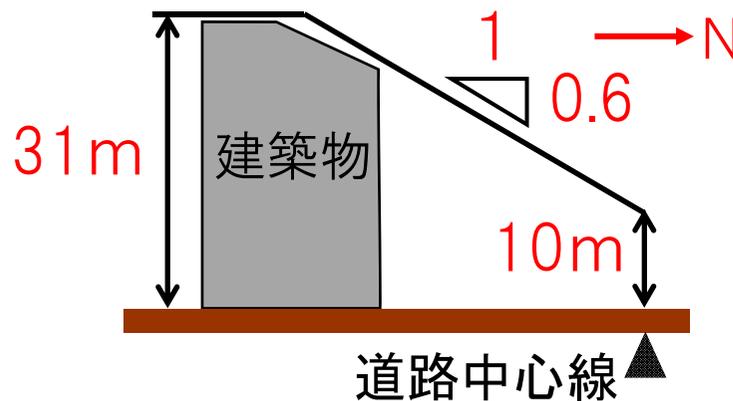
50%

### 【建築物の高さの最高限度】

20m（北側斜線あり）



31m（道路側のみ北側斜線あり）



地区計画を  
決定する区域

# ■ 地区整備計画（建築物の建ぺい率及び高さ）

## < D地区 >

### 【建築物の建ぺい率の最高限度】

60%



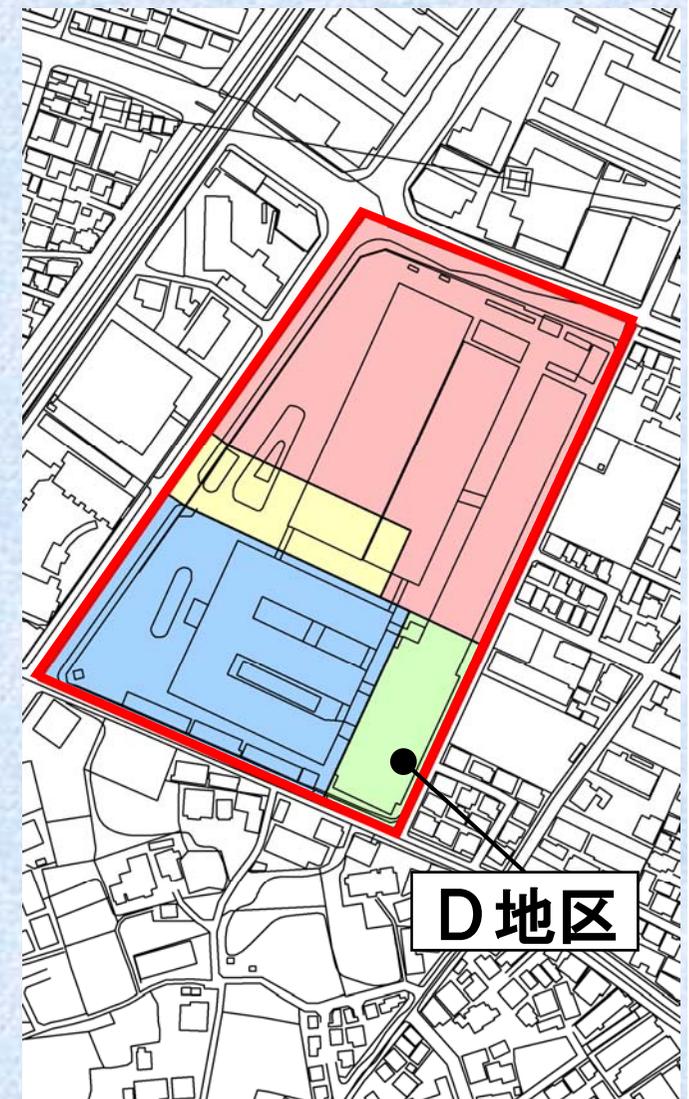
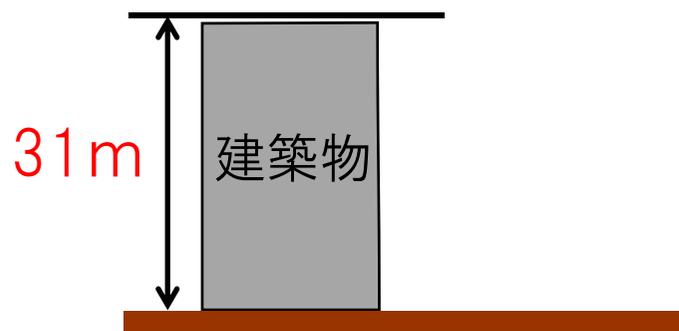
50%

### 【建築物の高さの最高限度】

20m（北側斜線あり）



31m（北側斜線なし）



地区計画を  
決定する区域

## ■ 地区整備計画（敷地面積、緑化率、壁面の位置）

＜全ての地区**共通**＞

【建築物の敷地面積の最低限度】

300㎡

（公益上必要な建築物の敷地は除く。）

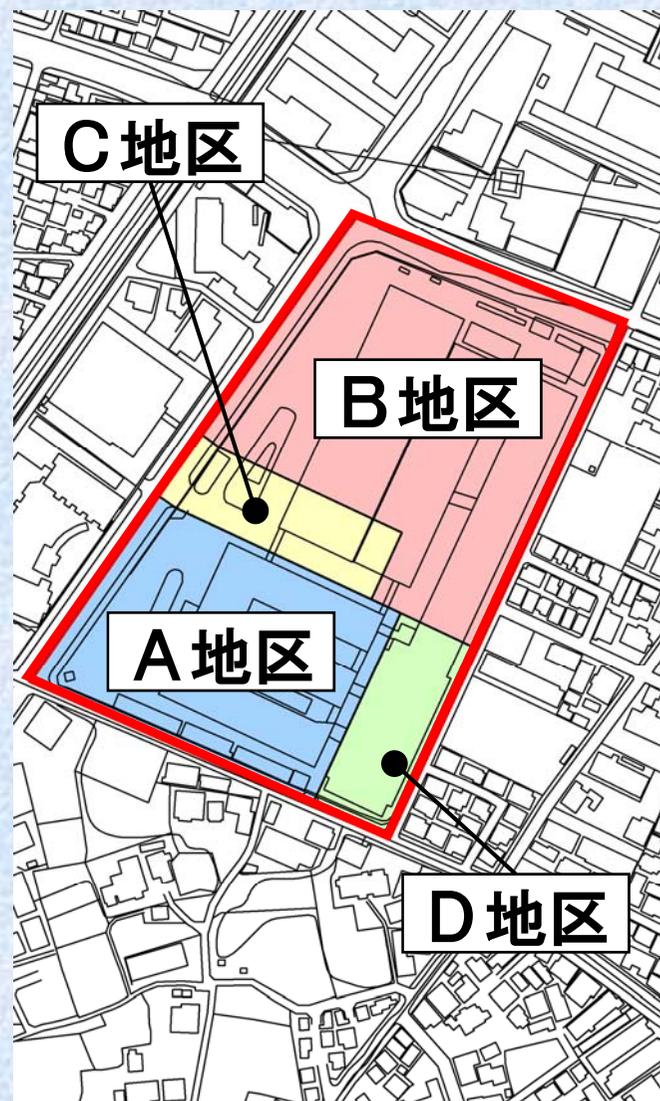
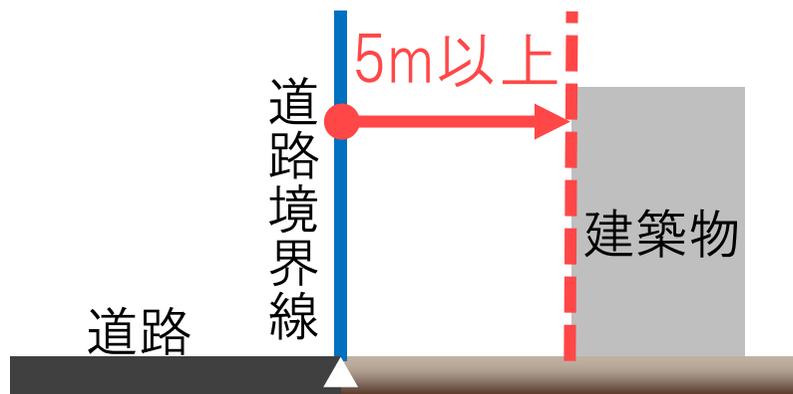
【建築物の緑化率の最低限度】

15%

【壁面の位置の制限】

道路境界線より5m以上後退

（公益上必要な建築物の敷地は除く。）

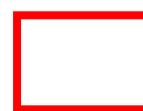
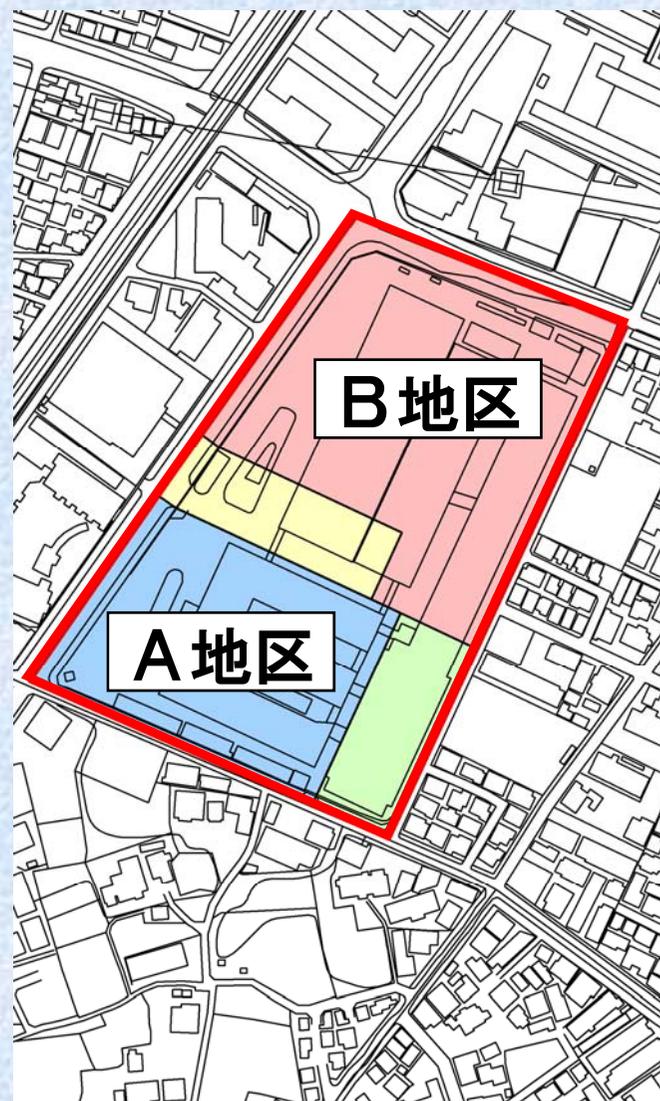


地区計画を決定する区域

## ■ 地区整備計画（形態意匠の制限）

### ＜A地区及びB地区＞

建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、景観に配慮し刺激的な色彩を用いない等、周辺の街並みと調和したものとする。



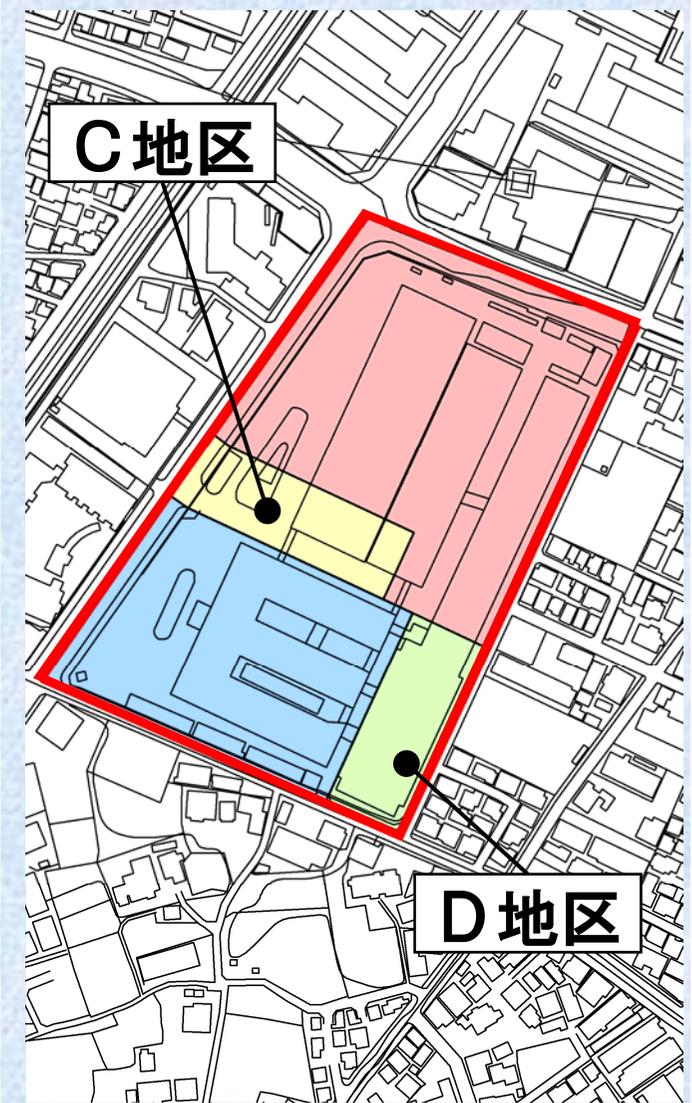
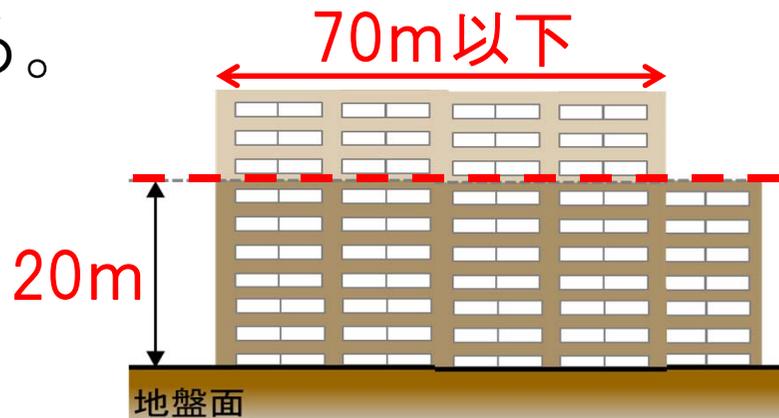
地区計画を  
決定する区域

## ■ 地区整備計画（形態意匠の制限）

### < C地区及びD地区 >

1 周囲への景観的調和に配慮するための制限

(1) 壁面の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の水平方向の長さを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形態意匠とする。

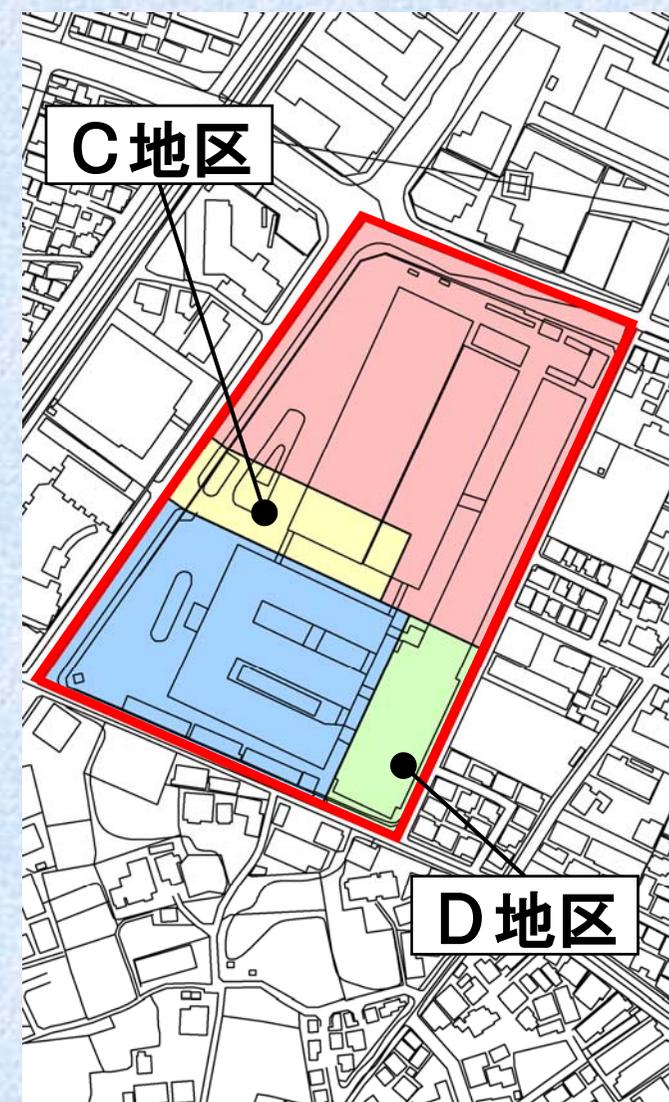


 地区計画を決定する区域

## ■ 地区整備計画（形態意匠の制限）

### ＜C地区及びD地区＞

- (2) 屋上に設置する建築設備等は、遮蔽物等で囲むなど乱雑な外観とならないようにする。
- (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。



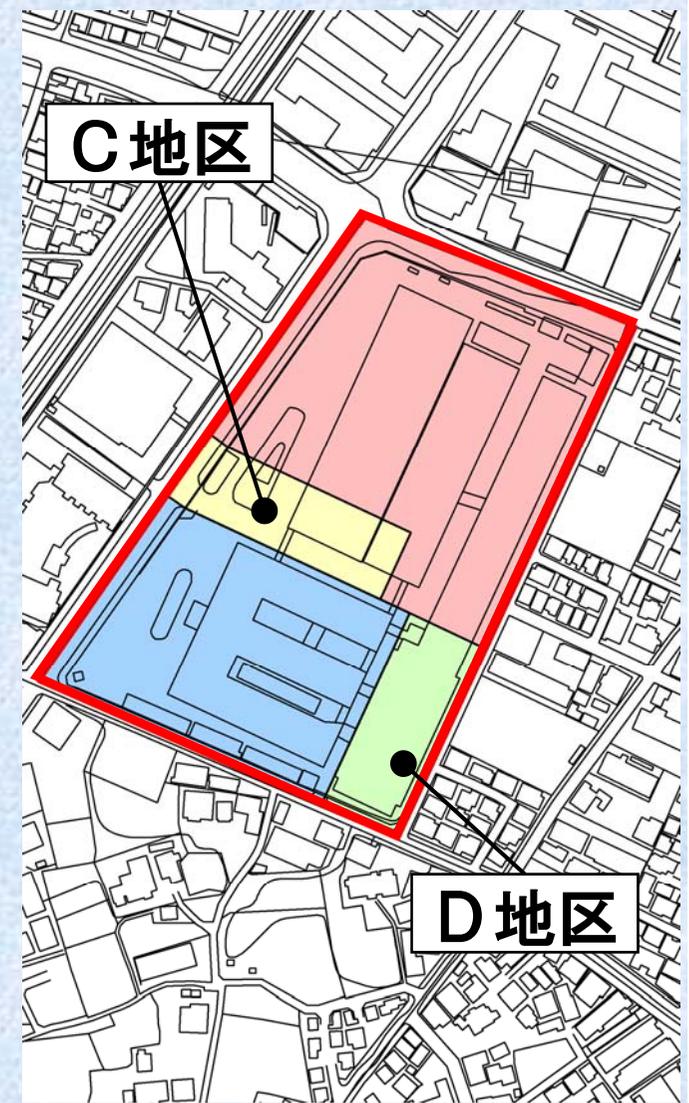
地区計画を決定する区域

# ■ 地区整備計画（形態意匠の制限）

## ＜C地区及びD地区＞

(4) 建築物の高さが20mを超える部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とする。

2.5Y	c2	c4	c6	c8	c10	c12	c14
v9							
v8							
v7							
v6							
v5							
v4							
v3							
v2							
v1							

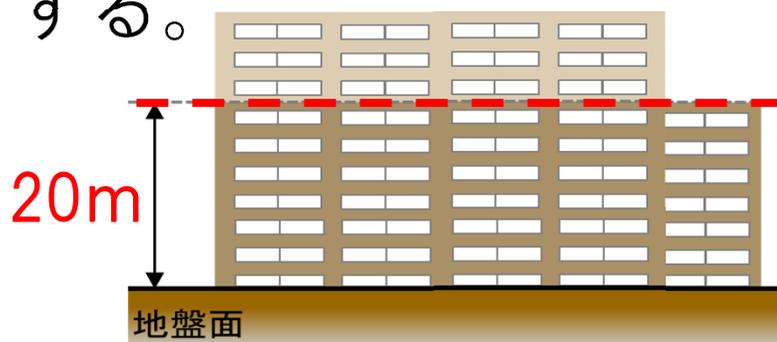


 地区計画を決定する区域

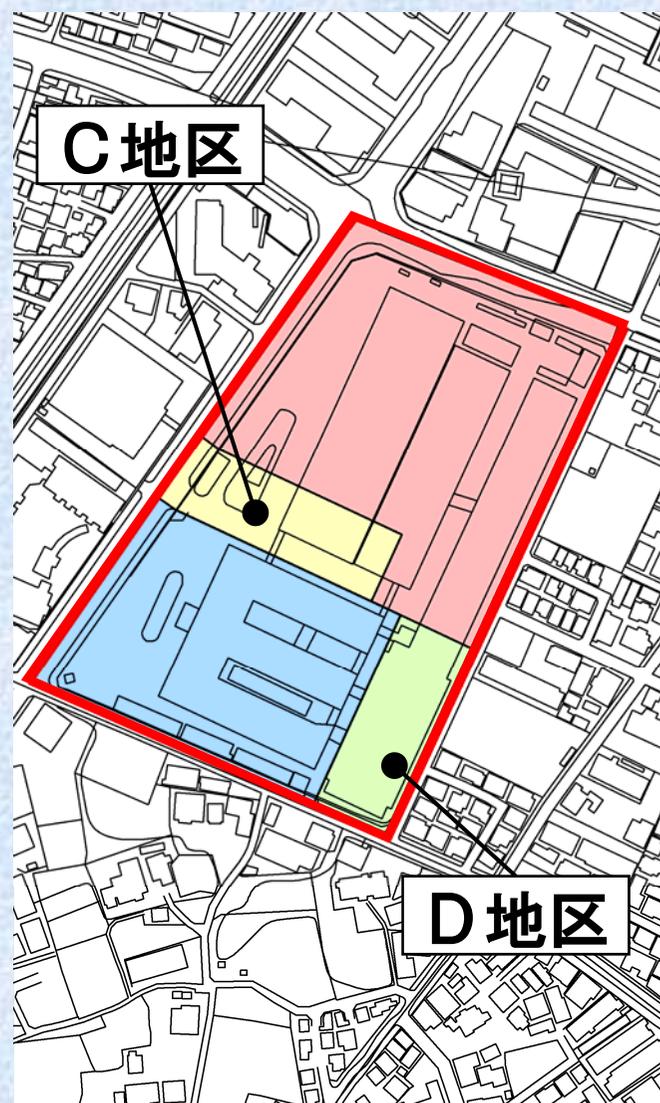
## ■ 地区整備計画（形態意匠の制限）

### < C地区及びD地区 >

- (5) 建築物の高さ20mを超える部分の色彩は20m以下の部分の基調色よりも明度の高い色彩とする。



- 2 屋外広告物に関する制限  
屋外広告物は高さ20mを超える部分、屋上には設置しない。

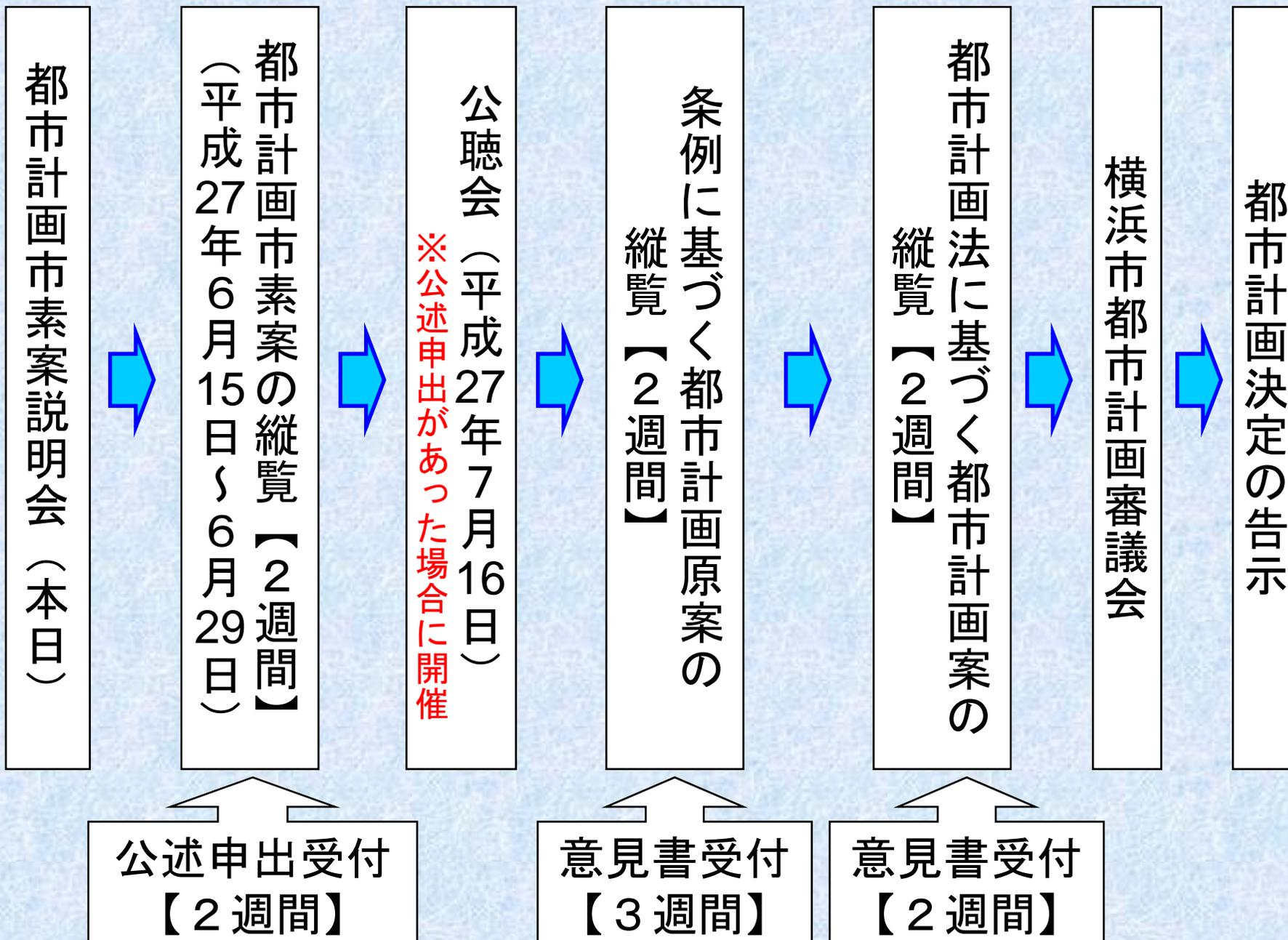


 地区計画を決定する区域

## ～本日の説明内容～

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

# ■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27年6月15日(月)～6月29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
※港北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(※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成27年7月16日(木) 午後7時開始
場 所	綱島地区センター 体育室

## ■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6月15日(月)～6月29日(月) (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 【6月29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 【6月29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、7月1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