

No. 1 川向町南耕地地区関連の案件概要

議第 1304 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物 の高さ の限度	面 積		面積増減
						新	旧	
工業地域	200%	60%	—	—	—	約1,721ha	約1,700ha	約 21ha 増
工業専用地域	200%	60%	—	—	—	約1,553ha	約1,574ha	約 21ha 減
合計 (市域全域)						約33,709ha	約33,709ha	

議第1305号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	建築物の高さの最高限度	面 積		面積増減
		新	旧	
最高限第5種	20m 北側除線制限 10.0+0.6L m	約3,099ha	約3,078ha	約 21ha 増
合計 (市域全域)		約31,877ha	約31,856ha	

議第 1306 号 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の変更

名 称	川向町南耕地地区土地区画整理事業		
面 積	約 20.5 ha		
公共施設 の配置	種別	名称	これらについては、別に 都市計画において定めら れたいとする。
	自動車専用道路	1・4・8号高速横浜環状北西線	
	幹線街路	3・2・13号川向線	
	各街区の土地利用を考慮して、幅員4.5m～13.5mの区画街路を適宜配置する。		
公園及び 緑地	公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、地区内に公園を適切に配置する。		
その他の 公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は合流式及び分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。なお、区域内の雨水については、分流式で排水するものとし、流末において調整池の整備を図る。		
宅地の整備	街区は物流・工業地区、 <u>沿道利用地区</u> 、周辺環境調整地区の土地利用を勘案し、適宜設計する。このため、街区の規模は用途を勘案し、 <u>約500㎡～41,300㎡</u> とする。		

議第 1307 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名 称	都筑川向町南耕地地区地区計画
位 置	都筑区川向町及び東方町地内
面 積	約20.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都筑区の南部かつ鶴見川の北側に位置しており、本地区の東側では、1・4・6号高速横浜環状北線及び1・4・8号高速横浜環状北西線と第三京浜道路が結節する横浜港北ジャンクションの横浜港北出入口の整備が進められている。</p> <p>横浜市中期4か年計画2018～2021では、インターチェンジ周辺など都市的土地利用が見込まれる地域においては、緑や農地の保全とのバランスを図りながら、ロジスティクス産業などの誘致・集積を進め、人や企業を惹きつける戦略的な土地利用誘導によるまちづくりを進めることとしている。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランでは、「まちづくり重点検討地区」に位置付けられ、優れた交通利便性を生かした産業の誘致・集積など地域特性に応じた戦略的な土地利用の誘導、保水・遊水機能の確保等に配慮したまちづくりを進めることとしている。</p> <p>本地区計画は、物流拠点の形成を目的とした土地区画整理事業で整備された都市基盤施設の機能を維持・保全するとともに、物流の高度化に対応する適正な土地利用と建築物の整備を誘導しつつ、緑豊かで良好な環境の形成を図ることを目的とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標の実現を図るため、立地特性に応じて地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 物流・工業地区</p> <p>将来、東名高速や圏央道にもつながる結節点となるインターチェンジ周辺の立地特性を生かし、首都圏内の物流ニーズや物流の高度化に対応した物流施設等の立地を誘導する。</p> <p>2 沿道利用地区</p> <p>インターチェンジ出入口の正面に位置する地区の玄関口となる当地区をにぎわいと憩いのある商業系の土地利用を中心とした地区とするため、地域住民や道路利用者の利便に資する商業機能及び物流・工業地区の利用者を支援する業務機能の立地を誘導するとともに、街区内部や道路沿道に緑化したオープンスペースを設ける。また、区域内の雨水調整機能を確保するため、雨水調整池を配置する。</p> <p>3 周辺環境調整地区</p> <p>物流・工業地区の外縁の緩衝帯として周辺市街地と調和する土地利用を誘導する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>物流施設等の建築物の圧迫感を低減するとともに、緑豊かな沿道景観を形成するため、物流・工業地区に緑地帯を配置する。</p>

		建築物等の整備の方針	<p>1 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及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>2 物流・工業地区と沿道利用地区に整備する建築物は、環境負荷低減に向けて、省エネルギー性能に配慮した建築計画とし、太陽光発電設備を導入するなど再生可能エネルギーの活用に努める。</p> <p>3 ヒートアイランド対策として敷地内の緑化に努める。</p> <p>4 地域の防災性能の向上に資するため、物流・工業A地区に整備する建築物に、防災備蓄庫及び地区内就業者や周辺住民のための緊急避難スペースを整備する。</p> <p>5 周辺環境調整地区に整備する建築物は、壁面後退部に緑化を行うなど、地区計画区域外の住環境に配慮する。</p>				
		緑化の方針	<p>1 様々な人や企業を惹きつけるまちづくりの実現に向け、緑豊かで良好な環境を創出する。</p> <p>2 緑豊かな歩行者空間の形成のため、各沿道には周辺環境の特徴を生かし、憩いの空間を創出する連続した緑化景観を形成するとともに、視認性・公開性の高い緑化を配置する。</p> <p>3 地区全体を開放的で一体感のある景観とするため、高木と地被類を中心に季節を感じる量感のある多様な緑化を行う。</p> <p>4 物流・工業地区については、鶴見川からの景観に配慮し、地上部の緑化を中心に、建築物の屋上や壁面の緑化にも努める。</p> <p>5 周辺環境調整地区については、生け垣など中木を中心とした緑化を行う。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地帯	幅員5m 延長約1,570m(建築物の出入口を除く)			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	物流・工業A地区	物流・工業B地区	沿道利用地区	周辺環境調整地区
		面積	約9.6ha	約1.9ha	約4.7ha	約4.3ha	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
		<p>1 倉庫</p> <p>2 事務所</p> <p>3 工場(建築基準法(昭和25年法律201号。以下「法」という。)別表第2(ぬ)項第3号(1)から(8の2)まで、(8の4)から(20)まで、(る)項第1号(13)、(14)、(16)から(22)まで、(24)、(29)及び(30)に掲げる事業を営むものを除く。)</p> <p>4 法別表第2(る)項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>5 自動車車庫</p>	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4 法別表第2(ぬ)項第1号から第3号までに</p>	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>4 マージャン</p>			

	<p>6 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>7 保育所又は児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6条の3第10項に規定する事業、同条第12項に規定する事業その他これらに類する事業を営む施設</p> <p>8 診療所</p> <p>9 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>掲げるもの</p> <p>5 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p>	<p>屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5 法別表第2（ぬ）項に掲げるもの</p> <p>6 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	25,000㎡	15,000㎡	<p>200㎡</p> <p>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は、この限りではない。</p>	125㎡
壁面の位置の制限	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及び隣地境界線までの距離は、5 m以上とする。		<p>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1 m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は除く。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>	<p>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及び地区計画の区域の境界線までの距離は1 m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p>
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは45mを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの水平距離のうち最小のものに</p>		<p>1 建築物の高さは20mを超えてはならない。</p> <p>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又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6</p>	

	<p>1.5を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。ただし、当該境界線の反対側に水面がある場合は、当該境界線は当該水面の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p>	<p>を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>3 建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。</p>
<p>建築物等の形態意匠の制限</p>	<p>1 建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(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、素材、色彩等を変化させることによって壁面を分節する形態意匠とすること。</p> <p>(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等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>(3) 駐車場又は駐輪場は、植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>(4) 高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすること。</p> <p>(5) 高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、高さ20m以下の建築物の部分の基調色よりもマンセル表色系で明度の高い色彩を基調とすること。</p> <p>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。</p> <p>(1) 屋外広告物（自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で</p>	<p>1 建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。</p> <p>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、照明は、光源を点滅させる等過激なものを避けること。</p>

		独立文字・マーク等を組み合わせたもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。)は、建築物の高さが20mを超える部分に設置しないこと。 (2) 屋外広告物は屋上に設置しないこと。 (3) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させる等過激なものを避けること。		
	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。		
	建築物の緑化率の最低限度	100分の22.5	100分の15	建築物の敷地面積が1,000㎡未満である場合にあつては100分の10、1,000㎡以上である場合にあつては100分の22.5

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

(内容)

川向町南耕地地区は、都筑区の南部かつ鶴見川の北側に位置しており、本地区の東側では、1・4・6号高速横浜環状北線及び1・4・8号高速横浜環状北西線と第三京浜道路が結節する横浜港北ジャンクションの横浜港北出入口の整備が進められています。

横浜市中期4か年計画2018～2021では、インターチェンジ周辺など都市的土地利用が見込まれる地域においては、緑や農地の保全とのバランスを図りながら、ロジスティクス産業などの誘致・集積を進め、人や企業を惹きつける戦略的な土地利用誘導によるまちづくりを進めることとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランでは、「まちづくり重点検討地区」に位置付けられ、優れた交通利便性を生かした産業の誘致・集積など地域特性に応じた戦略的な土地利用の誘導、保水・遊水機能の確保等に配慮したまちづくりを進めることとしています。

本地区では、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、平成30年3月に区域区分を変更し、本地区を市街化区域に編入するとともに、川向町南耕地地区土地区画整理事業等の都市計画を決定・変更しました。その後、川向町南耕地地区土地区画整理組合の設立を認可し、関係権利者と市が連携して事業の推進を図っています。

また、本地区においては、都市基盤整備にあわせて適正な土地利用を誘導するために、同組合により、将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の検討が進められてきました。

このたび、地区計画の内容がとりまとめられ、同組合より地区計画の策定に関する要望書が提出されました。

この要望を踏まえ、インターチェンジ周辺にふさわしい適正な土地利用を誘導するとともに、地区周辺に配慮した良好な市街地を形成し、その環境を維持するため、「都筑川向町南耕地地区地区計画」を決定します。

あわせて、用途地域、高度地区及び土地区画整理事業を変更します。