

議第1457号
横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
都筑中川一丁目地区地区計画

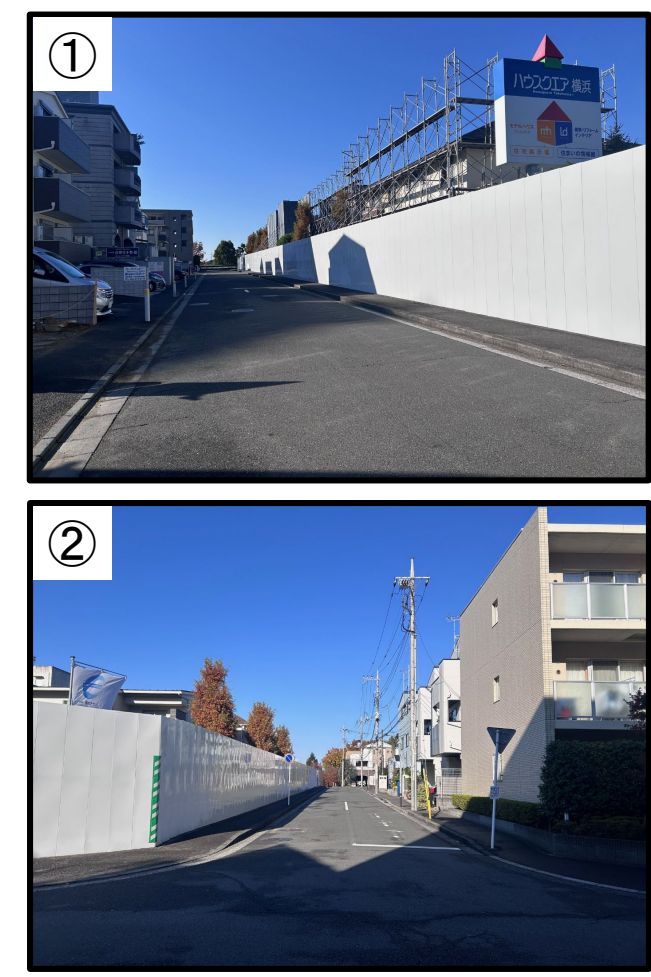
位置図



航空写真



現況写真



■ 現況写真

5



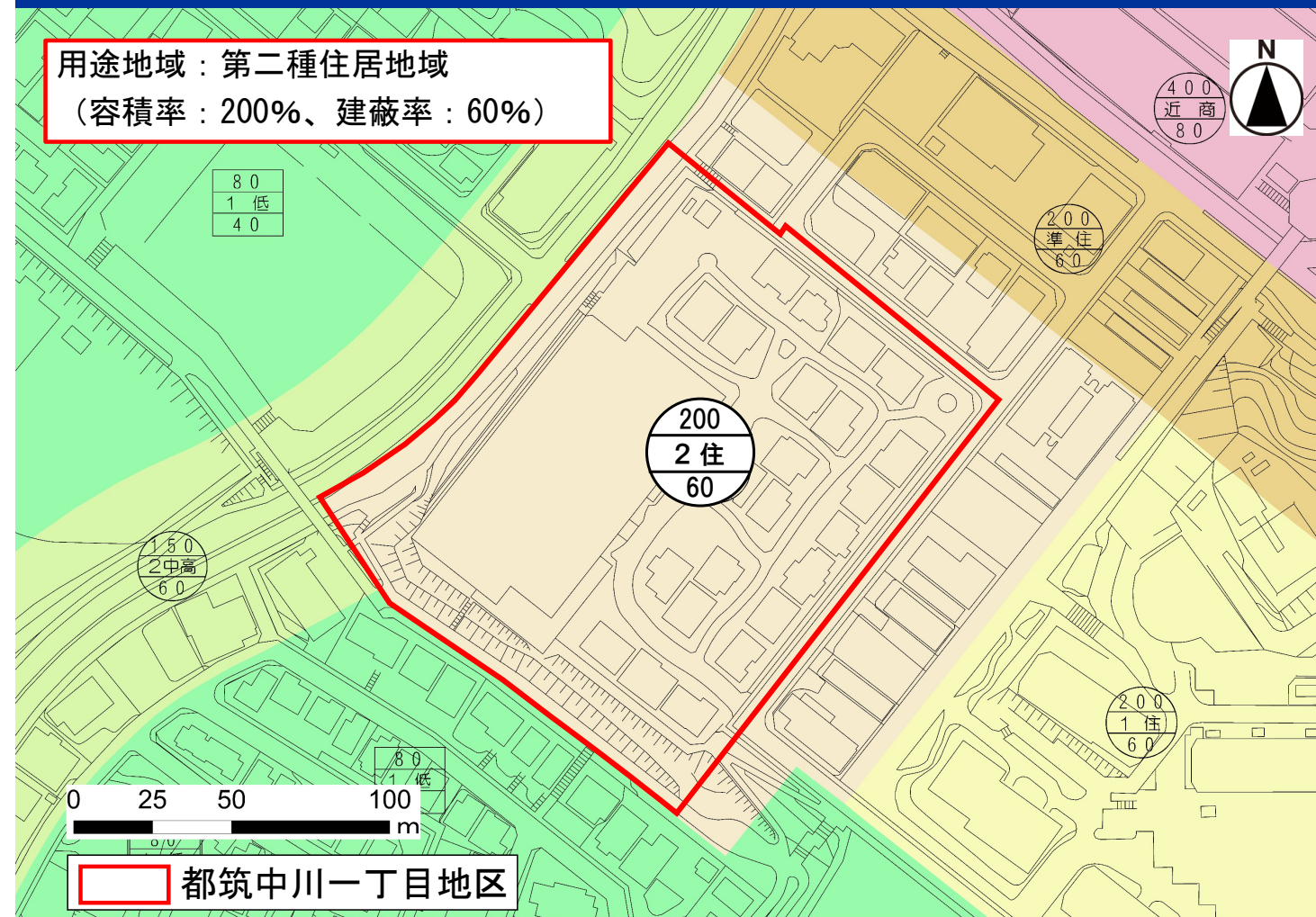
都筑中川一丁目地区



■ 現在の都市計画（用途地域）

6

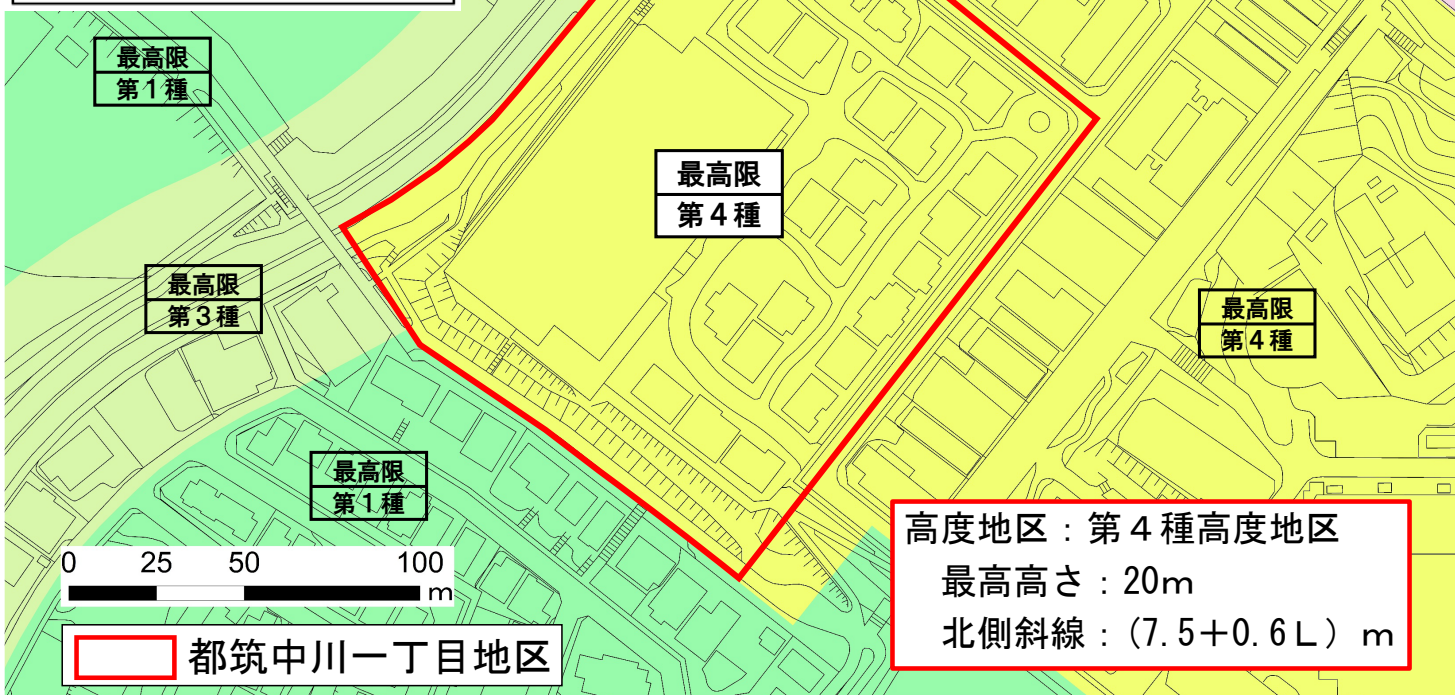
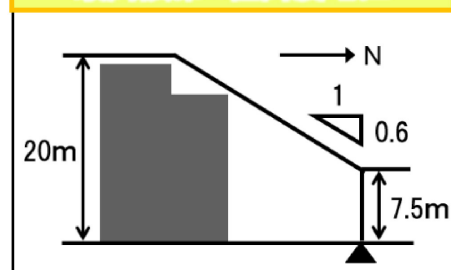
用途地域：第二種住居地域
(容積率：200%、建蔽率：60%)



■ 現在の都市計画（高度地区）

7

最高限第4種高度地区



■ 現在の都市計画（緑化地域）

8



■上位計画の位置づけ

9

横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン 都筑区まちづくりプラン

(平成28年3月改定)

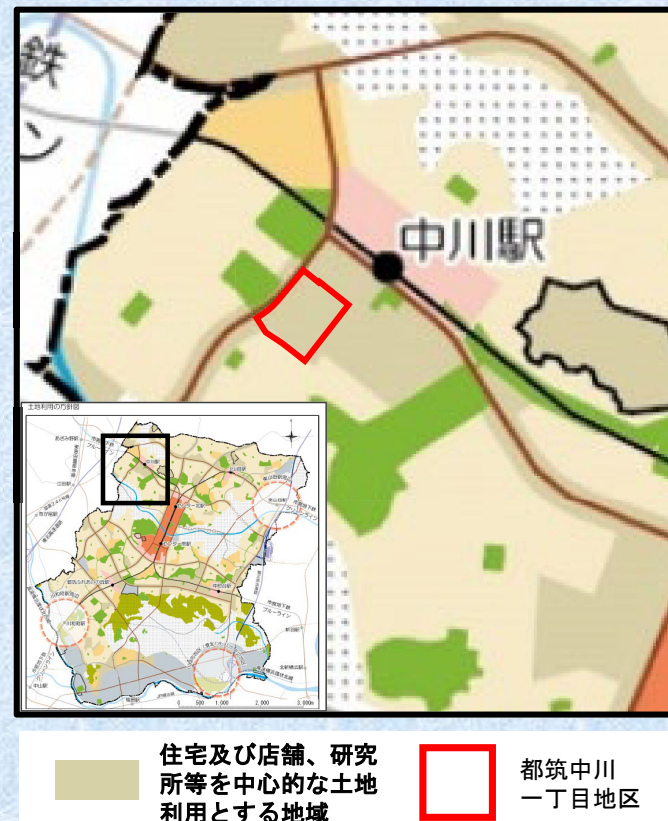
テーマ別まちづくりの方針

■バランスの取れた土地利用の実現 (土地利用の方針)

- ・都市構造や社会経済状況の変化に伴う土地利用転換の動きに対しては、様々な手法によって良好な環境の維持あるいは創出に努めます。

■緑と水の環境づくり(都市環境の方針)

- ・人の生活だけを中心に考えるのではなく、生物多様性に配慮したまちづくりを進めます。
- ・緑が映え、美しく潤いのあるまちの形成を目指し、公共公益施設、住宅地、事業所などの緑化を推進します。



■上位計画の位置づけ

10

横浜市住生活マスタープラン

(令和4年10月改定)

第3章 目標に基づく具体的な施策展開

【目標3】多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成 《施策体系》

3-1 多様な世帯が健康で安心できる良好な住まいの普及促進

- ① 断熱性能やバリアフリー性能を備えた良質な住宅の普及促進
- ② ライフステージに応じた住まいの普及促進

【目標5】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成 《施策体系》

5-1 環境に配慮した住宅の普及促進【重点】

- ① 住宅の断熱化・省エネ化の促進
- ② 再生可能エネルギーの導入の促進
- ③ 多様な主体との連携による総合的な取組の推進

■上位計画の位置づけ

11

横浜市地球温暖化対策実行計画

(令和5年1月改定)

第4章 対策

4 重点取組

(4) 《重点取組3》脱炭素に対応したまちづくり

② 郊外部のまちづくり

本市郊外部においては、地域交通や買物支援の必要性など、市民生活における課題が顕在化しているとともに、大規模な土地利用転換を踏まえた地域活性化が必要とされています。

CO₂排出量のうち家庭部門が約3割を占めるという本市の特徴を踏まえ、郊外部において、脱炭素化と地域課題の解決・にぎわいづくりを一体的に推進する先進的なモデル事業に重点的に取り組み、脱炭素の取組を市民生活レベルに拡大することが必要です。

■まちづくりの経緯

12

平成7年

住情報の拠点として、ハウスクエア横浜が開業

施設の役割

港北ニュータウンにおいて約30年にわたって住宅建設を牽引し、集会室等の地域開放施設、イベント等を通じた地域交流、地域の憩いの場として利用される。

時代の変化

インターネットの普及や民間の住宅展示場の開設など、住情報の多様化が進んだことや港北ニュータウンの形成が進み、まちが成熟化したことなど、時代の変化に合わせて、当初の目的を果たす。

令和7年3月

住宅展示場としての事業を終了

今後の役割の検討

土地利用誘導のモデル

時代の変化や地域の特性に応じた土地利用の誘導を行うため、港北ニュータウンならではの住民参加のまちづくりを進めることや、総合住宅展示場から住宅への土地利用転換の機会を捉え、脱炭素化のモデルとなる集合住宅を誘導する。

地域の活力低下の防止

従来担っていた住情報の拠点や地域の交流拠点としての機能を踏まえ、脱炭素社会への貢献や地域の新たな交流拠点を創出し、引き続き選ばれるまちとなり、地域の魅力の維持向上、活性化を図る。

令和7年5月

本計画地を含む周辺地域のまちづくりの方向性を、地域に関わる関係者、とりわけ地域住民の皆様と共有するため【港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想】を策定

本計画地を含む周辺地域のまちづくりの目標

中川駅周辺のまちづくりに寄与する
環境モデル街区の整備・地域コミュニティの核の形成

みどり・景観
みどり豊かな居住環境の
維持再生

ネットワーク
周辺の歩行者ネットワーク
を維持する安全で快適な
歩行者空間の形成

建物・住まい
横浜市環境未来都市の
モデルとなる質の高い
住宅の整備

安全安心・コミュニティ
まちの核となる
持続的かつ魅力的な
地域コミュニティの創出



土地利用計画の実現を図るため、地区計画を決定

都筑中川一丁目地区 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

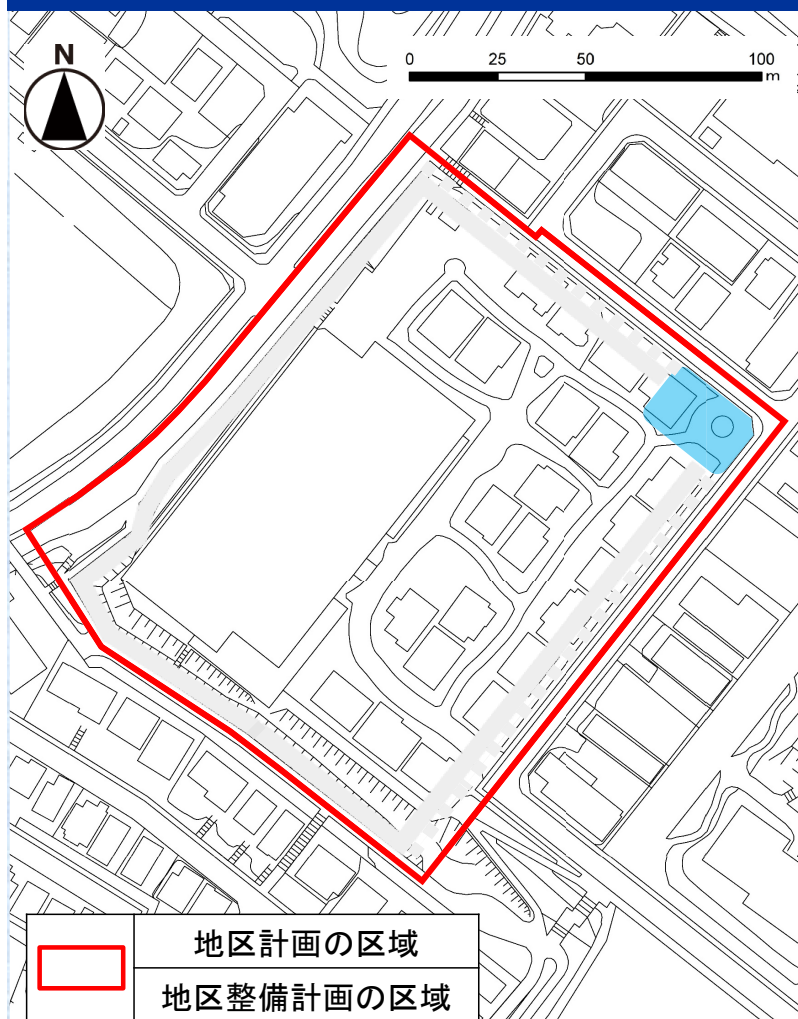
- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・緑化の方針

○ 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
- ・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

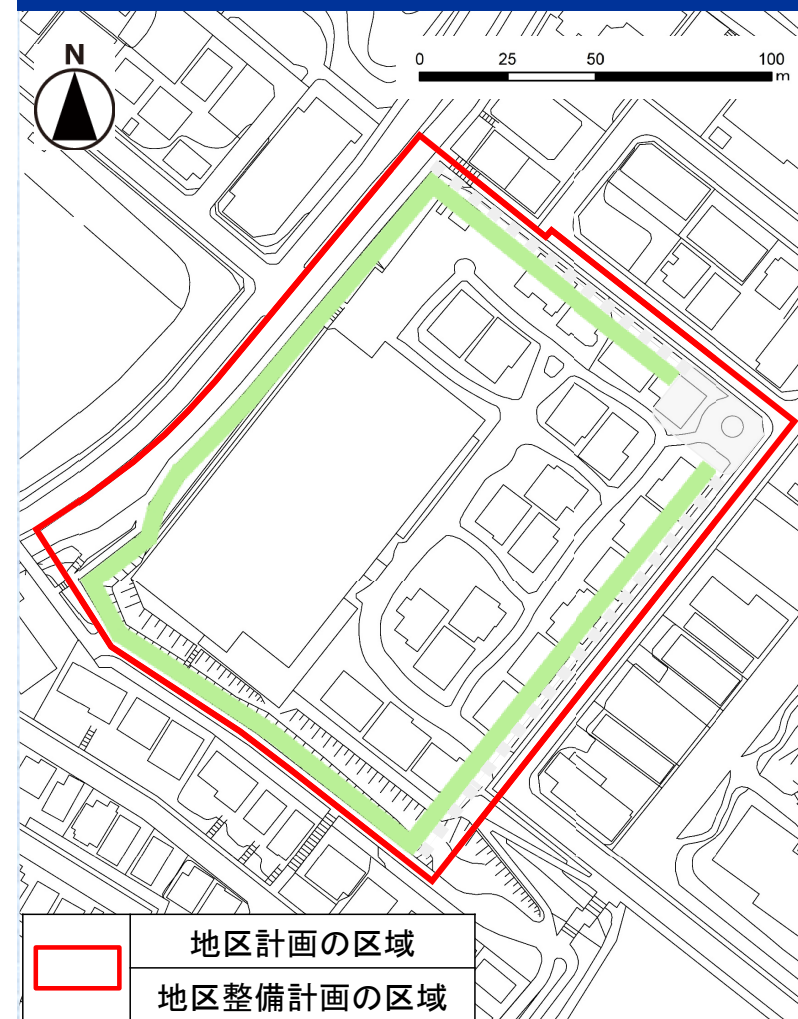
大規模な土地利用転換の機会を捉え、脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換を進めることで、地域の魅力向上及び活性化を図ることを目標とする。

- 1 脱炭素社会の実現に向けて、脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅の立地を図る。
- 2 持続的かつ魅力的な地域コミュニティや地域の防災、環境への配慮等に資するスペースを創出するため、地域開放型の広場や屋内空間等を合計約1,000㎡整備する。
- 3 みどり豊かな居住環境の維持を図るとともに、周辺の歩行者ネットワークを維持する安全で快適な歩行者空間の形成を図る。



地域住民、来街者、居住者等の交流の促進を図るため中川駅から近い位置に広場を整備する。広場には、地域住民も利用できる防災トイレ、かまどベンチ、災害時に利用できる電源など、防災機能の強化に資する設備を設置する。

地区施設の配置及び規模	
	広場 約600㎡

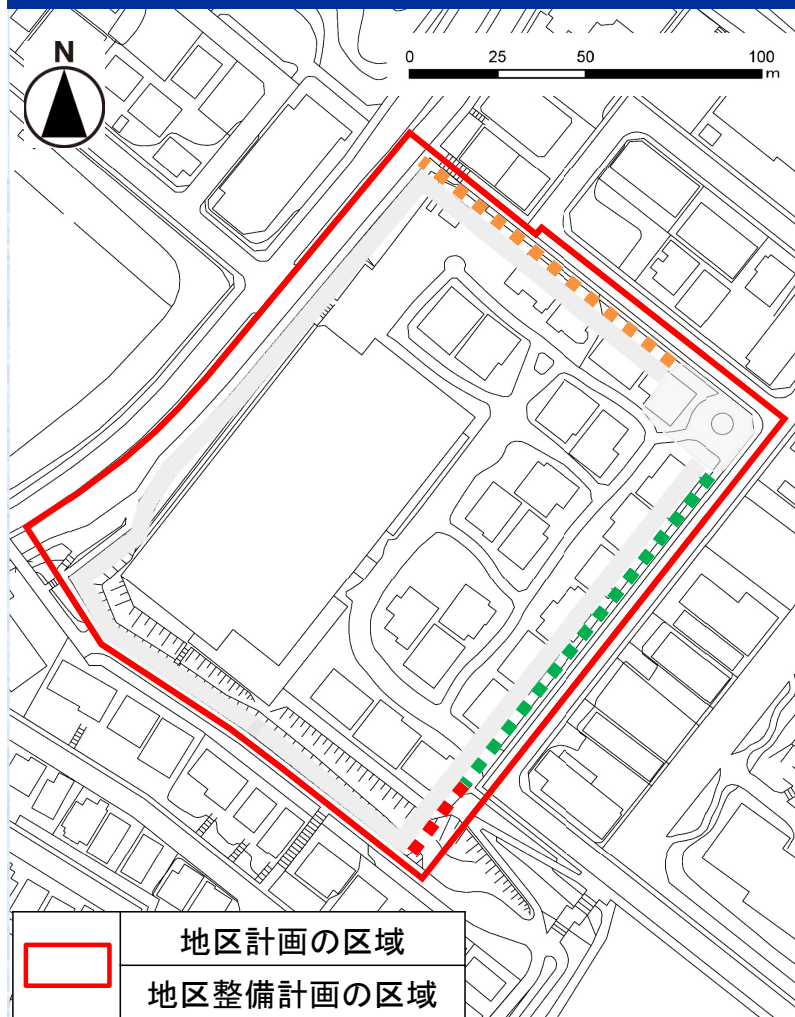


周辺の緑との連続性や緑量、居住環境に配慮したみどり豊かな居住環境の創出を図るため、敷地の周囲に緑地を整備する。

地区施設の配置及び規模	
	緑地 約1,900㎡ (幅5.0m以上)

■地区施設の整備の方針

21



安全・快適で広場や既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図るため、歩道状空地及び歩行者用通路を設ける。

地区施設の配置及び規模	
■■■■	歩道状空地1 幅員1.5m 延長約70m
■■■■	歩道状空地2 幅員1.5m 延長約110m
■■■■	歩行者用通路 幅員1.5m 延長約25m

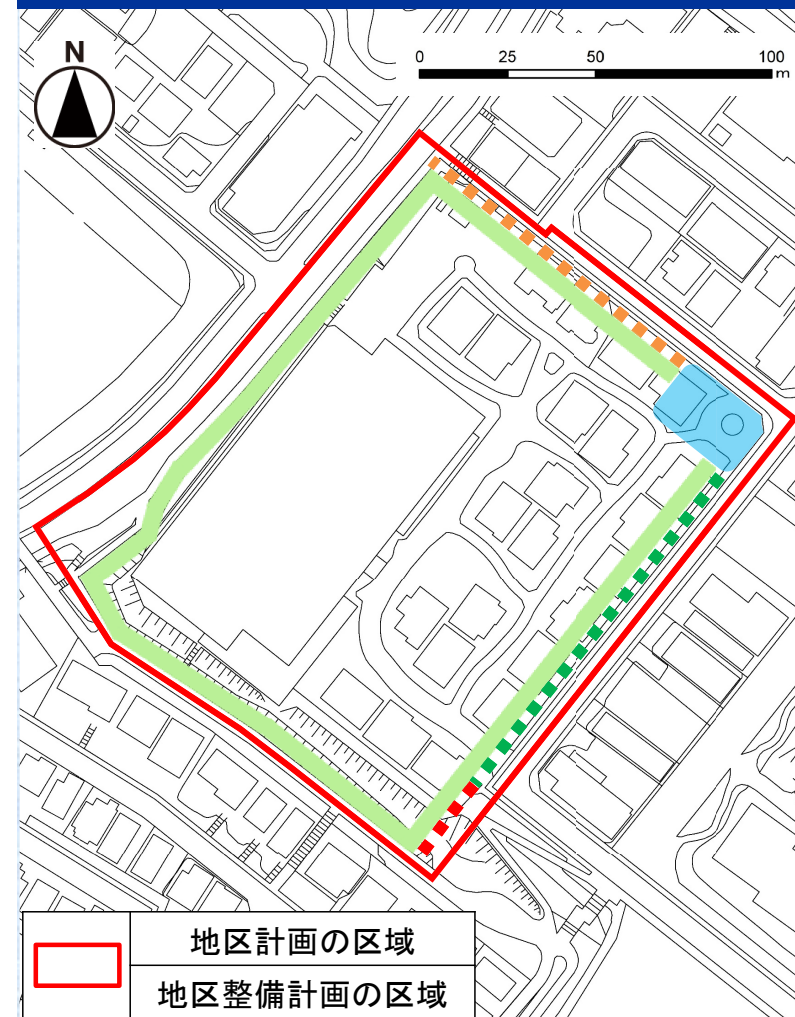
■建築物等の整備の方針

23

- 1 脱炭素化のモデルとして、より高い断熱性能を確保するとともに、省エネルギー設備、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備、周辺住民も利用できるEV充電設備等の導入や暑熱対策を進める。
- 2 太陽光発電設備は、反射光を抑える工夫を施すなど、周辺への影響を考慮したものとし、景観へも配慮した形態意匠とする。
- 3 将来にわたり良質な住宅ストックとしての活用を図るため、多世代居住に資する可変性のある間取りや設備更新の容易性を踏まえた十分な階高を確保する。

■地区施設の配置及び規模

22



凡例	
■	広場 約600㎡
■	緑地 約1,900㎡ (幅5.0m以上)
■■■■	歩道状空地1 幅員1.5m 延長約70m
■■■■	歩道状空地2 幅員1.5m 延長約110m
■■■■	歩行者用通路 幅員1.5m 延長約25m

■建築物等の整備の方針

24

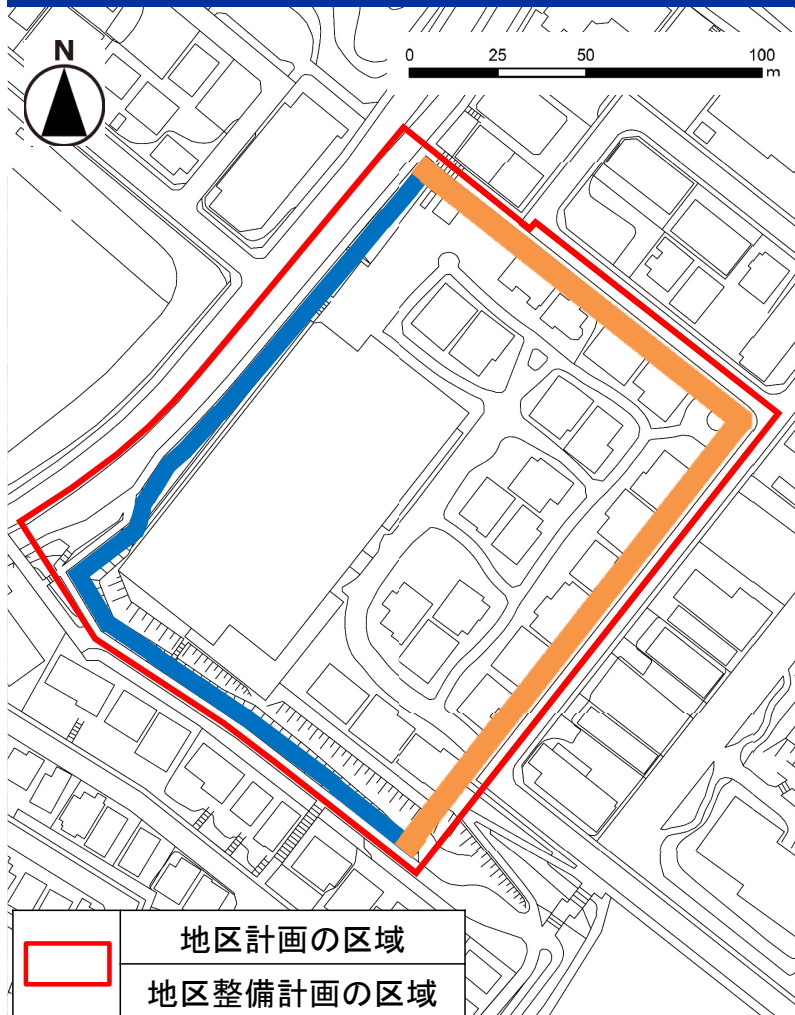
- 4 広場に面する建築物の部分に、屋内の地域交流スペース等を整備する。
- 5 地区内居住者の災害時の備えとして、防災備蓄庫を整備する。
- 6 駐車場については、適切な台数を整備するとともに、周辺の交通環境に配慮した出入口及び配置とする。また、宅配便の荷捌き等のスペースを敷地内に確保する。
- 7 周辺の住環境に配慮しながら地区計画の目標の実現を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度について定める。

- ・建築物の敷地内における緑化にあつては、緑化率の1/2以上を樹木植栽地として整備する。
- ・良好な居住環境の形成及び脱炭素社会の実現に資するため、緑化にあつては高木を主体とし、中木・低木・地被類を効果的に組み合わせた多様な緑化空間を形成する。
- ・緑地は緑のネットワークを創出するため、沿道部を中心に在来種や周辺の緑との連続性に配慮する。
また、歩行者から視認性が高く、四季を感じさせる樹木を採用し、ボリューム感のある緑化（幅5m以上）を行う。
- ・広場は中高木の植栽により、歩行者等にとって居心地の良い滞留空間を創出する。

次の建築物は、建築してはならない。

- ・工場（※1）
- ・ボーリング場等
- ・自動車教習所
- ・畜舎（※2）
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋等
- ・カラオケボックス等
- ・倉庫業を営まない倉庫（※3）
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（※4）

- ※1 店舗又は飲食店等に附属するものを除く
- ※2 店舗に附属するものを除く
- ※3 建築物に附属するものを除く
- ※4 自己の使用のための貯蔵施設等を除く



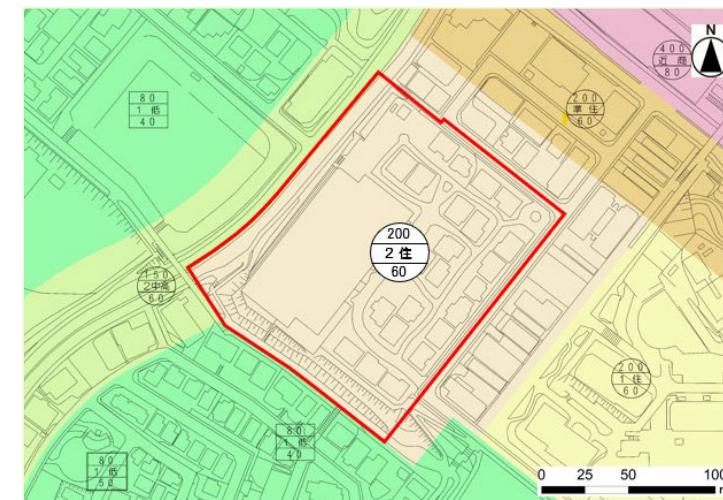
壁面の位置の制限		
	1号壁面	道路の境界線及び隣地境界線から6.5m以上後退
	2号壁面	道路の境界線及び隣地境界線から5.0m以上後退

・建築物の高さの最高限度：30m

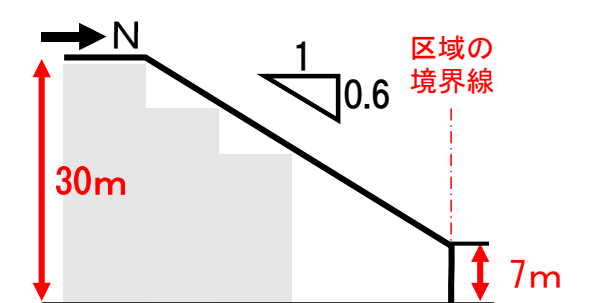
ただし、屋上に設置される太陽光発電設備がその設置により日影規制の日影時間が増大しない場合は、3.5mまでは建築物の高さに算入しない。

＜北側斜線制限＞

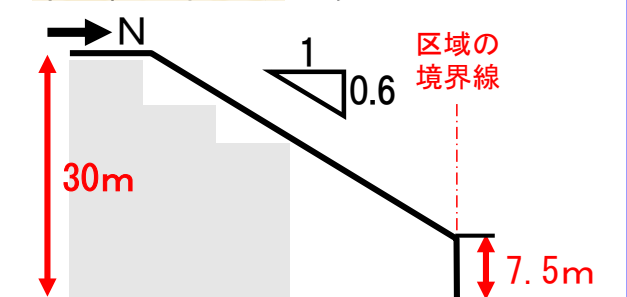
地区計画の区域の境界線の北側の用途地域に応じた制限とする。



第二種中高層住居専用地域の場合

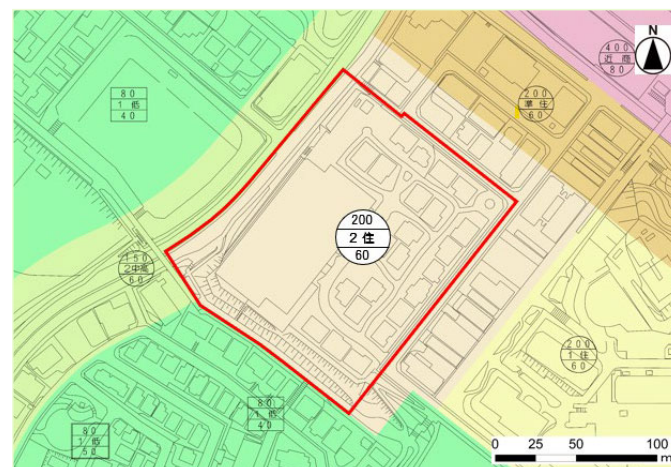
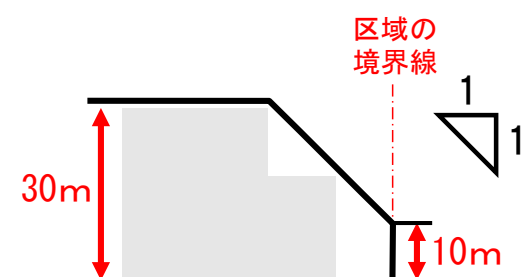


第二種住居地域の場合

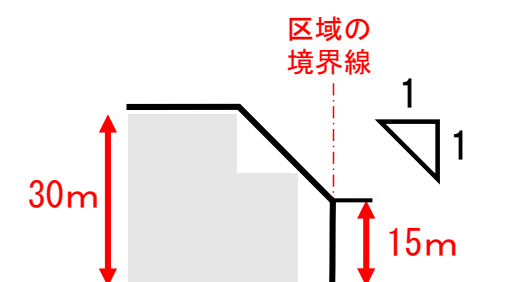


＜隣地斜線制限＞地区計画の区域の境界線の反対側の用途地域に応じた制限とする。

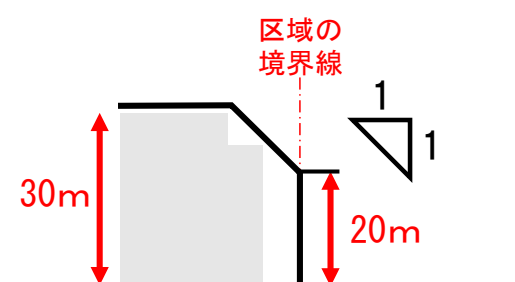
第一種低層住居専用地域の場合



第二種中高層住居専用地域の場合



第二種住居地域の場合



- ・ 屋根及び外壁の色彩はアースカラーを基調とし、周囲の景観と調和したものとする。
- ・ 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、次の事項に配慮する。
 - (1) 壁面に幅70m以下ごとにスリットを設けるほか、壁面を分節する形態意匠とする。
 - (2) 高さ20mを超える建築物の部分において、壁面の印象を軽やかに見せる形態意匠とする。
- ・ 屋上等に設置される太陽光発電設備は、周辺に配慮した仕様、形状、配置とする。
- ・ 駐車場、駐輪場、ごみ集積場等は乱雑な外観とならないものとする。

緑化率：25%

縦覧期間	自 令和7(2025)年11月25日 至 令和7(2025)年12月9日		
意見書の提出	賛成	0名	0件
	反対	2名	6件
	その他	1名	1件
	合計	3名	7件

※「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照

反 対	建築物の計画について	3 件
	太陽光パネルについて	1 件
	地域交流スペースについて	1 件
	住民意見の対応について	1 件
その他	まちづくり構想と具体的事業計画の 整合性について	1 件
計		7 件

建築物の計画について

- 景観にそぐわない要塞のような建物。高層化反対。低層の品の良い建物で構成してほしい。
- 日照が大きく制限される。
- 高さ制限緩和の条件とされる地域交流スペース1,000㎡は、わずか600㎡の広場とコインランドリー/カフェであり、地域交流スペースと言い難い。
- 高さ制限緩和の条件とされる太陽光パネルの設置は、反射光による近隣への影響等があるが必要なのか。
- 事業者のモデル図は、非常に閉鎖的で、無機質な建物。中川駅前センター街づくり協定に計画がそぐわない。

建築物の計画について(高さ制限の緩和)

- 「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換に向け、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備等の導入を進め、十分な階高を確保した優良な建築物を誘導することとしています。
- 建築物の高さについては、周辺市街地の良好な環境を誘導するため、地域開放型の広場や屋内空間等の整備、みどり豊かな居住環境の創出を図る敷地周囲の緑地整備、ゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路の設置を行うことを定め、高さの最高限度を30mに緩和しています。
- 周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。

建築物の計画について(外観)

- まちづくり構想において、「中川駅前センター街づくり協定」への配慮を掲げていることを踏まえ、屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和したものにする、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減する形態意匠とすることなどを定めています。
- 具体的な建築計画については、これらの制限内容を踏まえた建築計画とするよう事業者へ求めています。

建築物の計画について(地域交流スペース)

- 地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の整備を行い、**まちの核となる持続的かつ魅力的な地域コミュニティの創出を図るため、地域開放型の広場や屋内空間等を整備**することを定めています。
- 広場や地域交流スペースの**機能や具体の計画、利用方法などについては、地域の皆様と丁寧に意見交換**を行いながら検討を進めるよう、事業者に求めています。

太陽光パネルについて

- 近年過去にないほどの大型台風が発生しており、**太陽光パネルがマンションから飛んでこないかと大変不安**。周辺住民も同じ意見である。

都市計画決定権者の見解

- 太陽光発電設備の**維持管理や安全面に関する懸念事項については、十分配慮した建築計画**とするよう事業者にも求めています。

地域交流スペースについて

- 地域に提供されるスペースと聞いたが、図面では、エントランスポーチにしか見えない。**公園等が整備された地域で、地域住民が広場を利用するとは思えない。屋内スペースも、地区センターなどがあり、不要である。**
- 意味のない**公共スペースを省き、通り抜けできるようにしてほしい**。地域交流スペースをなくし、低層化を要望する。
- 提案の災害用ベンチは居住者用のキャパシティしか満たせず、地域用ではない。
- **コインランドリーカフェも地域住民には不要。**

地域交流スペースについて

- **大人も子どもも集うことができ、地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の整備**を行い、まちの核となる持続的かつ魅力的な地域コミュニティの創出を図るため、**地域開放型の広場や屋内空間等を整備**することを定めています。
- 広場や地域交流スペースの**機能や利用に関する具体の計画については、地域の皆様と丁寧に意見交換**を行いながら**検討**を進めるよう、事業者にも求めています。
- 既存の歩行者ネットワークと一体となった**ゆとりある歩行者空間の形成を図るため、広場から地区南側の自転車・歩行者専用道路にかけて歩行者動線を整備**することを定めています。

住民意見の対応について

- **要望が事業者や横浜市に伝わっているのか。**住民の意見を拾うという大切なことを委託業者に押し付けているように感じる。一番影響があるエリアの住民ではなく、一部の団体をメインにした**今までの協議・対応に不信感がある。**

住民意見の対応について

- **地区計画案は、都市計画手続を前提とした事業者による地域の皆様への説明会の開催、都市計画法に基づく都市計画手続である都市計画市素案の説明会・縦覧など、様々な機会を捉えて地域の皆様の意見を伺ってきました。**
- 「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」等、条例に基づく手続を行う中で**事業者へ提出された意見など具体の建築計画に関する要望は、市もその内容を確認しながら、引き続き地域の皆様のご理解とご協力をいただけるよう、事業者に地域の皆様への丁寧な説明を求めています。**

- 事業者の計画と、まちづくり構想から期待できる内容と大きな隔たりを感じる。**まちづくり構想と事業計画との対比・整合性について、以下の点を踏まえ説明を求める。**
 1. **高さ緩和は新規住民のメリットが中心で、地域交流スペースが中途半端で既存住民のメリットが見えない。**
 2. 屋上に太陽光パネルを設置する為に陸屋根にする事は、「中川駅前センター街づくり協定」を配慮した周辺住戸との調和が図れない。**周辺景観への配慮が感じられない。**
 3. 周辺コミュニティと連携が図れるランドスケープではなく、**閉鎖的に感じる。**近隣への圧迫感の配慮やニュータウンの魅力である**緑との親和性が感じられず「地域の魅力の維持向上」の観点が見えない。**

(1について)

- 建築物の高さについては、**地域開放型の広場や屋内空間、敷地周囲の緑地や歩道状空地及び歩行者用通路の設置を行うことを定め、緩和することとしています。**
- 広場や地域交流スペースの機能や利用に関する具体の計画については、地域の皆様と丁寧に意見交換を行いながら検討を進めるよう事業者に求めています。
- これらの**広場や地域交流スペースは、誰でも使用できる場所として整備されます。**

(2について)

- まちづくり構想において、「中川駅前センター街づくり協定」への配慮や、太陽光発電等の再エネ設備の設置等に配慮した屋根形状とすることを掲げています。
- 地区計画案では、これを踏まえ、屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和したものにすること、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減する形態意匠とすることなどを定めています。
- 具体的な建築計画については、これらの方針や制限を踏まえ、周囲の景観と調和し、配慮した建築計画とするよう事業者へ求めています。

(3について)

- 地区周辺への圧迫感の低減を図るため、壁面後退の制限を定めるとともに、後退部分には、周辺の緑との連続性等に配慮した緑地の整備や、既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路を設けることを定めています。
- 周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、境界線の北側で定める高度地区の制限と同等の北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。
- これらの内容を踏まえた建築計画とするよう事業者へ求めています。