

## No. 2 地区計画の決定に関する案件概要

議第1112号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	綱島サスティナブル・スマートタウン地区地区計画		
位置	港北区綱島東四丁目地内	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。		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1 区域を4区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>C、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。</p> <p>2 環境への配慮について、次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、また、エネルギー効率の高い建築設備の導入を積極的に図る。</li> <li>・地産地消の分散型エネルギーを推進するため、区域内でエネルギーを創り出すとともに、蓄え、必要に応じて利用を図る。</li> <li>・区域全体でのエネルギー最適化を図るため、エネルギー供給システムの導入、建築物間のエネルギーの融通等を積極的に推進する。</li> <li>・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。</li> <li>・省エネルギーを誘導するため、エネルギー情報の管理をし、その発信等を積極的に推進する。</li> <li>・環境負荷低減に効果のあるモビリティの導入に努める。</li> </ul>	
	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
		歩道状空地1	幅員1.5m 延長約160m
		歩道状空地2	幅員3.0m 延長約240m
		広場1	面積約600㎡
		広場2	面積約500㎡
		広場3	面積約100㎡
		広場4	面積約100㎡
		緑地	面積約540㎡
地区の区分	名称	A地区	B地区
	面積	約1.4ha	約2.2ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>・マージャン屋等</li> <li>・キャバレー等</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・畜舎 ※</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>・マージャン屋等</li> <li>・キャバレー等</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・畜舎 ※</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場</li> <li>・一定量の危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul>
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ※適用の除外あり	
	壁面の位置の制限	前面道路境界線より5m以上後退 ※適用の除外あり	
	建築物等の形態意匠の制限	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。	
建築物の緑化率の最低限度	15%		

地区の 区分	名称	C地区	D地区
	面積	約0.4ha	約0.4ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・マージャン屋等</li> <li>・キャバレー等</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・畜舎 ※</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マージャン屋等</li> <li>・キャバレー等</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・畜舎 ※</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場</li> <li>・一定量の危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>・1階を住居の用に供するもの ※</li> </ul>
	建築物の建ぺい率の最高限度	50%	
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ※適用の除外あり	
	壁面の位置の制限	前面道路境界線より5m以上後退 ※適用の除外あり	
	建築物の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・31m</li> <li>・北側斜線(10+0.6L)m</li> </ul>	31m
	建築物等の形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮する</li> <li>・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</li> </ul> <建築物の高さが20mを超える部分> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水平方向の長さを70m以下とし、柱等の色彩等により壁面を分節すること。</li> <li>・外壁の色彩は、明度5以上かつ彩度4以下、かつ建築物の高さが20m以下の部分より高明度を基調とすること</li> </ul>	
建築物の緑化率の最低限度	15%		

(内容)

港北区の綱島サステナブル・スマートタウン地区は、東急東横線綱島駅と日吉駅の間に位置し、東京丸子横浜線(綱島街道)に面しています。本地区の周辺は、中小規模の工場や住宅、商店等が混在していますが、工場等から住宅への土地利用転換が進んでおり、調和のとれた適切な土地利用の誘導や生活支援機能等の地域の利便性を向上する機能の拡充が課題となっています。

本地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、土地利用の方針として都心・臨海周辺部では「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ことや、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ことを掲げています。

また、横浜市都市計画マスタープラン港北区プランでは、地域別まちづくり方針において、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ことを掲げています。

加えて、横浜市環境未来都市計画においては、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を目標としています。

本地区では、大規模事業所の廃止による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ため、綱島サステナブル・スマートタウン地区地区計画を決定します。