

No.3 地区計画の決定に関する案件概要

議第 1196 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	港北箕輪町二丁目地区地区計画				
位置	港北区箕輪町二丁目地内	面積	約 5.9ha		
地区計画の目標	<p>本地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の中間に位置し、都市計画道路 3・4・21号東京丸子横浜線（以下「綱島街道」という。）に面する地区である。本地区の周辺は、工場等から住宅へ土地利用転換が進んでおり、工場や研究所、住宅等の多用途が共存し、誰もが住み、働き、暮らし続けたいというまちを目指すため、基盤整備や生活支援・生活利便機能の拡充が課題となっている。</p> <p>本地区では、大規模な土地利用転換に伴い、生活動線の軸である綱島街道沿道にふさわしい都市機能としてオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保しつつ、生活支援・生活利便機能を適切に配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、地域交流の促進や環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能な市街地を形成することを目標とする。</p>				
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	<p>< A地区 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流等を実施できる空間など、緑豊かで多様なオープンスペースを整備する。 ・安全で快適な歩行者ネットワークの創出に資する空間を整備する。 ・綱島街道沿道については、にぎわいのある緑豊かな街並みを創出するため、地域の活力を支える生活利便機能及び緑化空間を連続的に配置する。 ・地域交流や多世代交流を促進し、コミュニティの育成に寄与するよう、中央広場に面して、生活支援機能を配置する。 ・将来にわたり良質な住宅ストックとなるよう、質の高い居住機能を配置する。 ・災害時対応の強化を図るため、非常用電源設備の設置等の自助及び共助の取組を行う。 ・環境への配慮のため、創エネルギー等の取組を推進するとともに、熱環境負荷低減に寄与するクールスポットを創出する。また、環境負荷低減に効果のあるモビリティの導入に努める。 <p>< B地区 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境を考慮した学校施設（エコスクール）等の公益施設の立地を図る。 			
再開発等促進区面積	約 5.9ha				
主要な公共施設の配置及び規模	中央広場	面積約 3,000 m ²			
	歩行者用通路	幅員 10.0m 延長約 120m			
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 2.0m 延長約 80m		
		歩道状空地 2	幅員 3.0m 延長約 220m		
		広場 1	面積約 600m ²		
		広場 2	面積約 1,700m ²		
		広場 3	面積約 1,500m ²		
		広場 4	面積約 800m ²		
		広場 5	面積約 1,000m ²		
		遊歩道	幅員 8.0m 延長約 140m		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	
		面積	約 4.9ha	約 1.0ha	
	建築物の用途の制限	<p>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</p> <table border="0"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ マージャン屋等 ・ キャバレー等 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 畜舎※ ・ 工場※ ・ 危険物の貯蔵に供するもの等※ </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅 ・ 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・ マージャン屋等 ・ キャバレー等 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 畜舎※ ・ 工場※ ・ 危険物の貯蔵に供するもの等※ </td> </tr> </table>			<ul style="list-style-type: none"> ・ マージャン屋等 ・ キャバレー等 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 畜舎※ ・ 工場※ ・ 危険物の貯蔵に供するもの等※
<ul style="list-style-type: none"> ・ マージャン屋等 ・ キャバレー等 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 畜舎※ ・ 工場※ ・ 危険物の貯蔵に供するもの等※ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅 ・ 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・ マージャン屋等 ・ キャバレー等 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 畜舎※ ・ 工場※ ・ 危険物の貯蔵に供するもの等※ 				

建築物の容積率の最高限度	250%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	50%	50%
建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ※適用の除外あり	5,000㎡ ※適用の除外あり
壁面の位置の制限	道路の境界線及び隣地境界線より5m又は10m以上後退（高さ31mを超える部分について、道路の境界線及び地区の境界線となる隣地境界線より20m以上後退）※適用の除外あり	前面道路の境界線及び隣地境界線より2m以上後退※適用の除外あり
建築物の高さの最高限度	60m（北側斜線制限あり）	20m（北側斜線制限あり）
建築物等の形態意匠の制限	<p>綱島街道沿道のにぎわいを創出するとともに、本地区周辺の市街地との調和に配慮する。※一部適用の除外あり</p> <p>【建築物】 低層部、中層部及び高層部に区分する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・綱島街道又は中央広場に面する1階部分は、建築物内部の活動等が望めるような形態意匠とするとともに、綱島街道沿道の市街地として連続したにぎわいのある街並みを創出すること。 ・建築物全体のボリューム感、壁面による圧迫感及び長大感を軽減するため、建築物の壁面は分節すること。また、中層部及び高層部はシンプルな形態要素による構成を基本とするとともに、地区全体の建築物のボリューム感を増大させることを避ける工夫をすること。 ・高層部は周辺への圧迫感を軽減するため、低層部及び中層部よりも軽やかな印象となる形態意匠とすること。 ・中層部及び高層部は、赤系、黄赤系若しくは黄系で明度5以上かつ彩度4以下のもの又は無彩色で明度3以上のものを基調とすること。 ・綱島街道、主要な公共施設又は地区施設から望見される中層部及び高層部は、落ち着いたある形態意匠とすること。 ・駐車場、駐輪場及び建築設備等は、乱雑な外観とならないようにすること。 <p>【屋外広告物】 地区内の営業若しくは事業に関するもの又は住宅等の名称を表示するものに限る。</p>	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。
建築物の緑化率の最低限度	15%	20%

(内容)

港北箕輪町二丁目地区は、東急東横線日吉駅と綱島駅の間に位置しており、都市計画道路3・4・21号東京丸子横浜線（以下「綱島街道」という。）に面しています。本地区の周辺は、工場等から住宅へ土地利用転換が進んでおり、既存工場や研究所、住宅等の多用途が共存し、誰もが住み、働き、暮らし続けたいなるまちを目指すため、基盤整備や生活支援・生活利便機能等の拡充が課題となっています。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想では、都市づくりの目標において、横浜らしい水・緑環境の実現と、都市の魅力を生かしたまちづくりを掲げ、身近な緑と水循環を体感できるまちづくりや自然と共存したまちづくりを進めるとしています。また、土地利用の方針において、本地区は都心・臨海周辺部に位置しており、道路や広場などの都市基盤施設の整備や生活支援機能の拡充と合わせた居住機能の強化を図るとともに、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としています。

本地区では、大規模な土地利用転換に伴い、生活動線の軸である綱島街道沿道にふさわしい都市機能としてオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保しつつ、生活支援・生活利便機能を適切に配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、地域交流の促進や環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能な市街地を形成するため、本案のとおり地区計画を決定します。