

横浜国際港都建設計画地区計画の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画旧上瀬谷通信施設地区地区計画を次のように決定する。

名称	旧上瀬谷通信施設地区地区計画
位置	旭区上川井町並びに瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目地内
面積	約 248.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、平成 27 年 6 月に返還された米軍施設の跡地で、横浜市西部の瀬谷区と旭区にまたがる広大な地区である。東名高速道路や都市計画道路 1・3・2 号国道 16 号バイパス線（以下「保土ヶ谷バイパス」という。）に近接する交通利便性の高さといったポテンシャルを備えている。</p> <p>横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、郊外部の活性化拠点として、「交通利便性や広大な土地、まとまった農地や豊かな緑といったポテンシャルを生かし、集客機能の導入による交流人口の増加や経済活性化、活力ある都市農業の展開や魅力的な水と緑の環境の整備、広域レベルでの災害対応力の強化等を実現する郊外部の新たな活性化拠点を形成する」としている。横浜市都市計画マスターplan（全市plan）では、「都市づくりのテーマと方針」の経済のテーマにおいて「道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な土地利用（高速道路インターチェンジ周辺・幹線道路沿道や駅前・駅徒歩圏域における土地利用の転換など）」を、また、にぎわいのテーマにおいて「土地利用転換等を契機とした拠点の形成（旧上瀬谷通信施設地区における郊外部の活性化拠点の形成など）」を位置づけている。本地区では、令和 2 年 3 月に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」を策定し、都市農業の振興と都市的土地利用を両立させた土地利用を進めるため、土地区画整理事業により、道路や調整池等の都市基盤施設の整備を進めている。加えて、本地区の一部は 2027 年国際園芸博覧会の会場であり、その理念や取組を踏まえたまちづくりが求められている。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、自然環境や風景の継承に配慮しつつ、区域内に設定する各地区の特性に合わせて土地利用を誘導・制御し、各地区が相互に連携することを通じて、交流人口の増加、横浜経済の更なる活性化や、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、災害対応力を備えた、郊外部の新たな活性化拠点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	<p>土地利用の方針</p> <p>郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、地区計画の区域を、観光・賑わい地区、農業振興地区、物流地区、防災・公園地区及び公共公益地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 観光・賑わい地区</p> <p>広大な土地のポテンシャルを最大限に生かし、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成するため、周辺と調和したまちづくりの中心となる、テーマパークを核とした複合的な集客施設を立地する。</p> <p>2 農業振興地区</p> <p>まとまりのある農地の保全を図り、これまでの歴史ある農業を継承しつつ、地域の農業生産力を高めていくため、畠地かんがい施設等を始めとする農業生産基盤を整備する。</p> <p>さらに、企業等との連携を図り、持続可能な都市農業モデルの確立に資する土地利用を誘導する。</p> <p>3 物流地区</p> <p>東名高速道路、保土ヶ谷バイパス等の広域的な幹線道路や新たなイン</p>

	<p>ターチェンジとの近接性を生かし、新技術を活用した効率的な国内物流を展開する新たな拠点を形成するとともに、防災・公園地区との連携による災害対応力強化や脱炭素等の環境負荷低減に資する土地利用を図る。</p> <p>物流A地区では、国内の主要な物流拠点とのネットワークを形成し、物資輸送の効率化を図るとともに、自動運転トラックやダブル連結トラック等の次世代モビリティへの対応等を目指した物流施設（以下「基幹物流施設」という。）を立地する。また、生物多様性に配慮したまとまりのある緑量の確保や水辺を想起させる設え等により、豊かな自然風景を継承する。物流B地区では、基幹物流施設を補完するため、就業者等を対象とした隔地駐車場等を整備するとともに、周辺地域における利便に資する機能を誘導する。物流C地区では、物流施設の利用者を支援する機能等、沿道環境に調和した土地利用を誘導する。</p> <p>4 防災・公園地区</p> <p>広大な土地と広域的な交通利便性を生かし、大規模災害時において自衛隊・警察・消防・医療従事者等の応援部隊の現地活動調整を行う拠点機能やベースキャンプ機能及び物資の流通拠点機能を担う広域防災拠点を形成するため、広域公園や消防機能を備えた現地司令施設、大規模備蓄庫、外部からの支援物資受け入れ拠点等を整備する。また、既存の樹木や地形等を生かした魅力的な水と緑の環境の形成を図りながら、平常時と災害時の機能を両立させた土地利用を図る。</p> <p>5 公共公益地区</p> <p>公共公益に資する調整池等を整備する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>1 都市計画道路3・4・3号環状4号線（以下「環状4号線」という。）の街路樹を補完し、連続的な桜並木の軸を形成するため、緑地帯1及び緑地帯2を整備する。また、街路樹と一体となった緑空間を創出するため、緑地帯3を整備するとともに、周辺環境に配慮し、緑豊かな沿道空間を形成するため、緑地帯4を整備する。</p> <p>2 周辺環境に配慮するため、基幹物流施設の敷地において隣地境界線に沿って3m以上の幅の緑地を整備する。</p> <p>3 来街者や周辺住民が憩える緑豊かで快適かつ開放的な空間を形成するため、広場1及び広場2を整備する。</p> <p>4 安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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、建築物等の用途の制限、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及び建築物の緑化率の最低限度について定める。また、建築物の省エネ化や太陽光等の再生可能エネルギーの活用等による2050年脱炭素社会の実現を目指すとともに、雨水貯留・浸透により流出抑制に配慮した設えとする。</p> <p>物流地区</p> <p>基幹物流施設や関連する隔地駐車場等の整備にあたり、長大感や圧迫感に配慮した建物形状、仕上げ等の周辺からの見え方や、周辺地区に落とす日影の影響等、隣接する農業振興地区の営農環境の確保について配慮し、周辺環境と調和を図る。</p>
緑化の方針	<p>横浜市水と緑の基本計画における緑の10大拠点「川井・矢指・上瀬谷地区」の一部である現在の豊かな自然環境を継承し、地区全体で多様な機能を持つグリーンインフラのネットワークを形成する。また、環境に配慮した取組を各地区で行うとともに、本地区全体及び周辺も含めた価値向上や持続</p>

的な活性化のため、地区間で連携し相乗効果の発揮を図る。まとまりのある緑豊かな風景を構築するため、本地区のかつての植生を参照しながら適切な植栽を行う。道路及びその沿道において、中高木を中心とした植栽等視認性や質の高い緑化の効果的な配置を行うとともに、広場等における街路樹とつながる一体的な緑化により、来街者のみならず周辺住民にとっても快適で豊かな緑空間を創出する。

物流地区

基幹物流施設や関連する隔地駐車場等の整備にあたり、緑豊かな歩行者空間や憩いの空間を創出する連続した緑の景観を形成するため、緑地帯や緑陰のある広場、建築物の壁面緑化等の立体的な緑化により、視認性・公開性が高い緑化を行うとともに、周辺環境に配慮し、地区外の隣接地に沿って緑化を行う。また、在来種を中心とした中・高木や地被類を織り交ぜ、季節を感じる量感のある多様な緑化を行い、建築物等と調和した親しみやすい緑地の形成を図るとともに、屋上緑化を設ける場合には、周辺の生物多様性に寄与する植栽計画とする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地帯 1	幅員 6.0m 延長約 140m
		緑地帯 2	幅員 2.0m 延長約 110m
		緑地帯 3	幅員 5.0m 延長約 950m
		緑地帯 4	幅員 3.0m 延長約 210m
		緑地	約 4,000 m ²
		広場 1	約 1,800 m ²
		広場 2	約 1,000 m ²
		歩道状空地	幅員 1.0m 延長約 430m
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	物流 A 地区
		面積	約 22.8ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
		1 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 項に規定する小規模保育事業、同条第 12 項に規定する事業所内保育事業その他これらに類する事業に使用する施設	1 住宅
		2 診療所	2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
		3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 4 に規定する公益上必要なもの	3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
		4 事務所	4 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
			5 ナイトクラブその他これに類する令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの
			6 キャバレー、料理店その他これらに類するもの

	<p>5 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 m²以内のもの</p> <p>6 自動車車庫</p> <p>7 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 号に掲げるものを除く。）</p> <p>8 倉庫</p> <p>9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第 2（る）項第 2 号及び令第 130 条の 9 の規定により準工業地域内に建築してはならないものを除く。）</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの</p>		
建築物の敷地面積の最低限度	<p>90,000 m²</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土地については、この限りでない。</p>	<p>1,000 m²</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土地については、この限りでない。</p>	<p>500 m²</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土地については、この限りでない。</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から環状 4 号線の道路境界線までの距離は 7 m 以上、それ以外の前面道路の境界線までの距離は 5 m 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 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もの</p> <p>2 守衛所の用途に供し、軒の高さが 3.0m 以下で、かつ、床面積</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までの距離は 3 m 以上とする。</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又は建築物の部分については、この限りでない。</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までの距離は 0.5m 以上とする。</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又は建築物の部分については、この限りでない。</p>

	<p>の合計が 10 m²以内であるもの(外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 1 m以上のものに限る)</p>		
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは 45 mを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から計画図に示す基準線までの水平距離のうち最小のものに 1.0 を乗じて得たものに 20m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 を乗じて得たものに 7.5mを加えたもの以下としなければならない。</p>		—
建築物等の形態意匠の制限	<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) 高さが 20mを超える建築物は、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>ア 壁面は、長大さや圧迫感に配慮し、単調なものにならないよう、色彩や素材、壁面緑化等により変化をつけた形態意匠とすること。</p> <p>イ 壁面の色彩は、マニセル表色系で明度 5 以上かつ彩度 4 以下を基調とすること。</p>	<p>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など乱雑な外観とならないようすること。</p> <p>(2) 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) 屋外広告物は屋上に設置しないこと。</p> <p>(2) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しないこと。</p>	

ウ 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、高さ 20m以下の建築物の部分の基調色の明度以上のものを基調とすること。

(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など乱雑な外観とならないようすること。

(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すること。

2 屋外広告物は、地区的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。

(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、光源を点滅させるものは設置しないこと。

	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 25	100 分の 15
--	--------------	-----------	-----------

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び建築物の高さの最高限度に関する基準線は、計画図表示のとおり」

理由

土地地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、各地区の特性に合わせた土地利用を誘導・制御することを通じて、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、豊かな環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、本案のとおり地区計画を決定する。