

横浜国際港都建設計画地区計画の決定(横浜市決定)

国際港都建設計画都筑中川一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	都筑中川一丁目地区地区計画				
位置	都筑区中川一丁目及び中川二丁目地内				
面積	約 2.3ha				
地区計画の目標	<p>本地区は、都筑区の北部、市営地下鉄3号線中川駅の南西に位置しており、本地区及びその周辺は土地区画整理事業により良好な基盤整備がされている。</p> <p>本地区は、「多機能複合的なまちづくり」等の港北ニュータウンの基本理念のもと、「住生活の向上」、「港北ニュータウンの街づくりの推進」等を目的に、住宅展示場及び住宅・住生活に関する情報発信拠点としての役割とともに、集会室等の地域開放施設やイベント等を通じ、地域の交流や憩いの場としての役割を担ってきた。</p> <p>近年、まちが成熟期を迎える、情報のデジタル化などが進展し、土地利用の転換が求められる一方で、本地区では地域の交流や住宅街区のモデルとなる先導的な役割が求められている。</p> <p>横浜市都市計画マスターplan都筑区プランでは、本地区は「住宅及び店舗、研究所等を中心的な土地利用とする地域」に位置付けられるとともに、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るとしている。また、「都市環境の方針」において、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ることや、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するとしている。</p> <p>横浜市住生活マスターplanでは、「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」、「環境に配慮した住宅の普及促進」として、住宅の断熱化・省エネ化や、再生可能エネルギーの導入を促進するとしている。</p> <p>横浜市地球温暖化対策実行計画では、重点取組の一つとして、郊外部を中心に「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の展開により、脱炭素社会を目指したまちづくりを推進するとしている。</p> <p>また、本地区では、地権者や地域住民の協力を得て具体的なまちづくりの方針として「港北ニュータウン「ハウスエア横浜」跡地のまちづくり構想」を策定し、「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」を目指すとしている。</p> <p>以上を踏まえ、本地区においては、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。</p>				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<table border="1"> <tr> <td>土地利用の方針</td><td> 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 m²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。 </td></tr> <tr> <td>地区施設の整備の方針</td><td> 1 地域住民、来街者、居住者等の交流の促進を図るために、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。 2 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。 </td></tr> </table>	土地利用の方針	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 m ² 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。	地区施設の整備の方針	1 地域住民、来街者、居住者等の交流の促進を図るために、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。 2 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。
土地利用の方針	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 m ² 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。				
地区施設の整備の方針	1 地域住民、来街者、居住者等の交流の促進を図るために、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。 2 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。				

	3 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。		
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
緑化の方針	<p>1 建築物の敷地内における緑化にあたっては、緑化率の1/2以上を樹木植栽地として整備する。</p> <p>2 港北ニュータウンにおける生物多様性豊かな緑環境を維持し、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、緑化にあたっ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。</p> <p>3 緑地においては緑のネットワークを創出するため、沿道部を中心には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、四季を感じることのできる花木や落葉樹を採用するとともに、ボリューム感のある緑化(幅5m以上)を行う。</p> <p>4 広場において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。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	約600 m ²
		緑地	約1,900 m ² (幅5.0m以上)
		歩道状空地	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	歩行者用通路 幅員1.5m 延長約25m
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。) 2 ボーリング場、スケート場、水泳場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6の2に規定する運動施設 3 自動車教習所 4 畜舎(店舗に附属するものを除く。) 5 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 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 倉庫業を営まない倉庫(建築物に附属するものを除く。) 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。)	
	壁面の	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築しては	

位置の制限	ならない。
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さ(当該建築物の屋上に設ける建築設備(太陽光発電設備に限る。)の部分の高さを含む。以下同じ。)は、30mを超えてはならない。</p> <p>ただし、次項から第6項までに規定する場合において建築物の各部分の高さを算定するときを除き、建築物(同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。)の屋上に設ける建築設備(太陽光発電設備に限る。)であって、これを設ける前の当該建築物が敷地境界線(道路、水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「道路等」という。)に接する部分にあっては、当該道路等の反対側の境界線)を超える範囲において冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第56条の2第1項の水平面(当該建築物の敷地の平均地盤面が令第135条の12第3項第2号に規定する場合に該当する場合にあっては、同号の規定の適用があるものとした場合の水平面)に生じさせる日影の等時間日影線(建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第1条の3第1項の等時間日影線をいい、法第56条の2第1項に規定する時間に係るものに限る。)に影響しないものにあっては、当該建築設備の部分の高さは、3.5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さ(当該建築物の屋上に設ける建築設備(太陽光発電設備に限る。)の部分の高さを含む。以下同じ。)は、当該各部分から真北方向にある地区計画の区域の境界線の北側が第二種中高層住居専用地域である場合にあっては、当該建築物の各部分から当該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7.0m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、当該各部分から真北方向にある地区計画の区域の境界線の北側が第二種住居地域である場合にあっては、当該建築物の各部分から当該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> <p>4 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の反対側が第一種低層住居専用地域である場合にあっては、当該建築物の各部分から当該境界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10mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>5 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の反対側が第二種中高層住居専用地域である場合にあっては、当該建築物の各部分から当該境界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15mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>6 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の反対側が第二種住居地域である場合にあっては、当該建築物の各部分から当該境界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>
建築物等の形態意匠の制限	<p>1 建築物の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にすること。</p> <p>2 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、次に掲げる事項に配慮すること。</p> <p>(1) 建築物の壁面は、幅70m以下ごとにスリットを設けるほか、壁面の素材、装飾や色彩等を変化させる等によって壁面を分節すること。</p> <p>(2) 高さ20mを超える建築物の部分において、バルコニー、廊下、屋外階段等の手すりにガラスや縦桟など透過性のある素材を使用する等、壁面の印象を軽やかに見せる形態意匠とすること。</p> <p>3 屋上等に設置される太陽光発電設備は、周囲の景観との調和及び周辺への影響に配慮した仕様、形状、配置とすること。</p> <p>4 駐車場、駐輪場、ごみ集積場は、植栽で囲む等、乱雑な外観とならないものとすること。</p>
建築物	100分の25

の緑化
率の最
低限度

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限に関する事項は、計画図表示のとおり」

理由

本地区において、「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、脱炭素社会の実現を図るとともに、地域の魅力向上及び活性化を図るため、本案のとおり地区計画を決定する。