

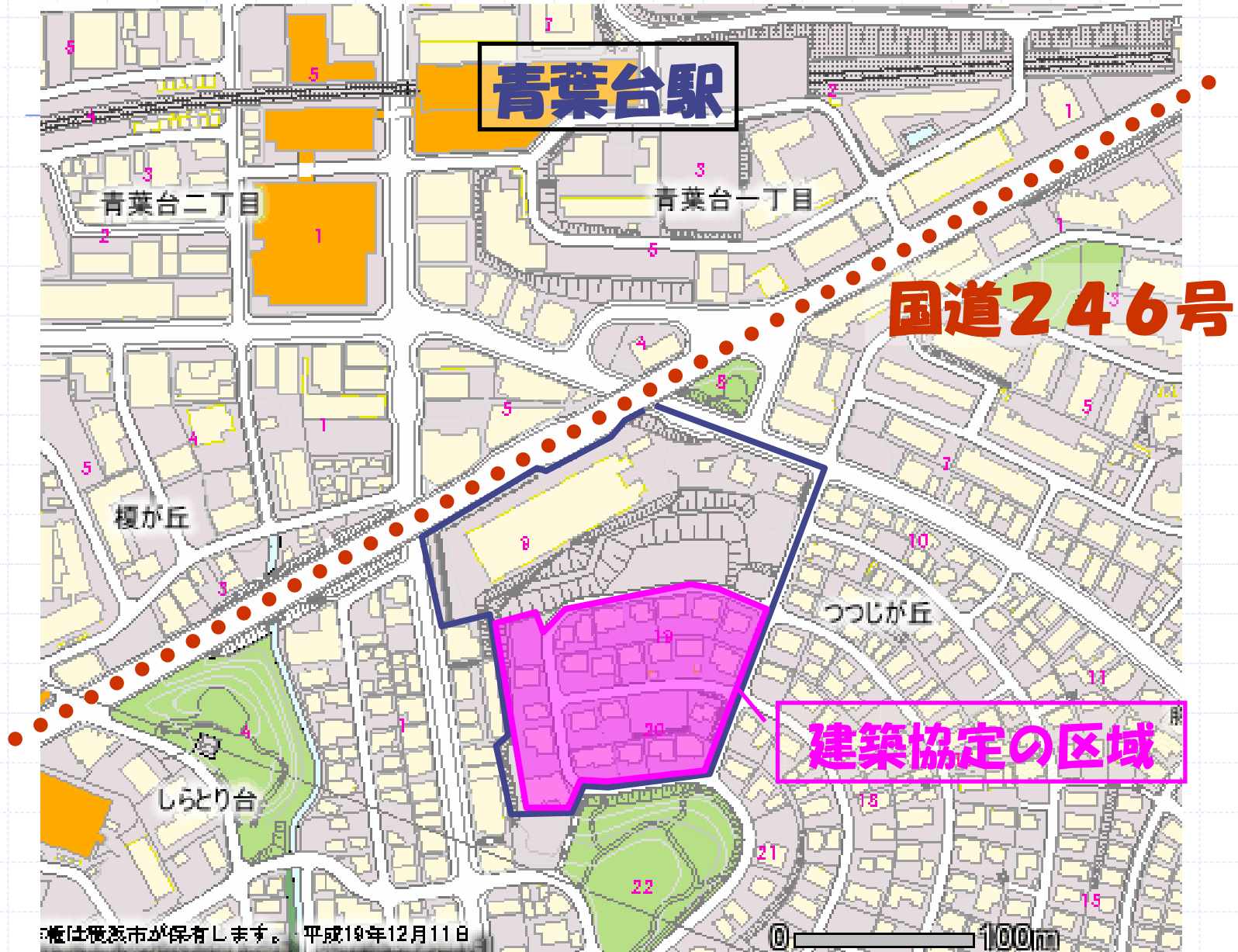
青葉つつじが丘北西地区 地区計画素案説明会

平成20年1月11日(金)
つつじが丘小学校

青葉区区政推進課

1 地区の概要

地区の概要



2 現在までの経緯

■現在までの経緯

平成18年7月～平成19年5月

地元組織によるまちづくり活動

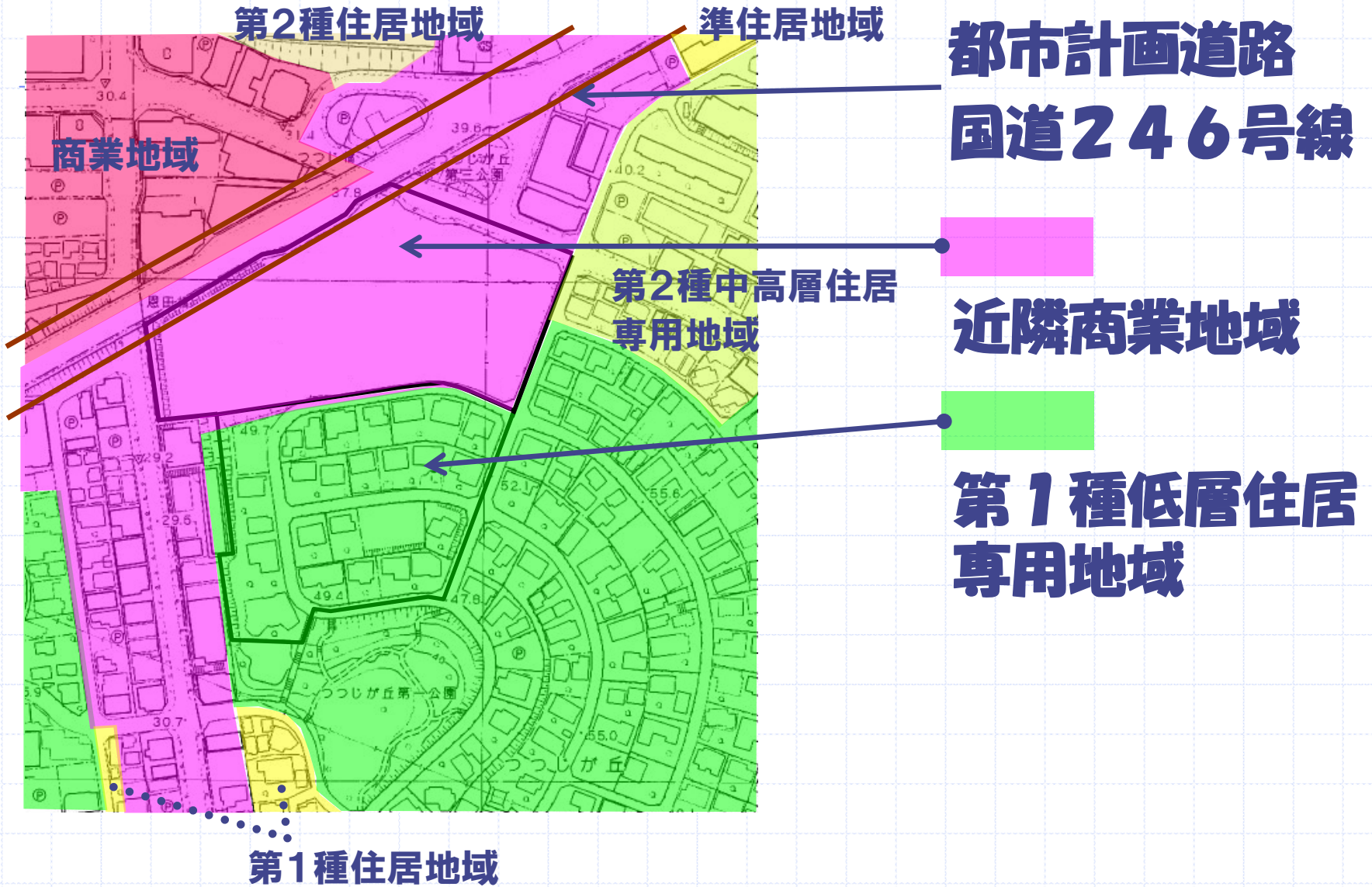
（委員会39回、アンケート実施3回、公開勉強会2回、
説明会開催3回）

平成19年6月 地元から横浜市へ

「地区計画地元要望案」が提出される。

**3 現在の法律による制限を確認しま
しょう！**

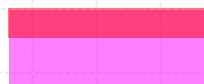
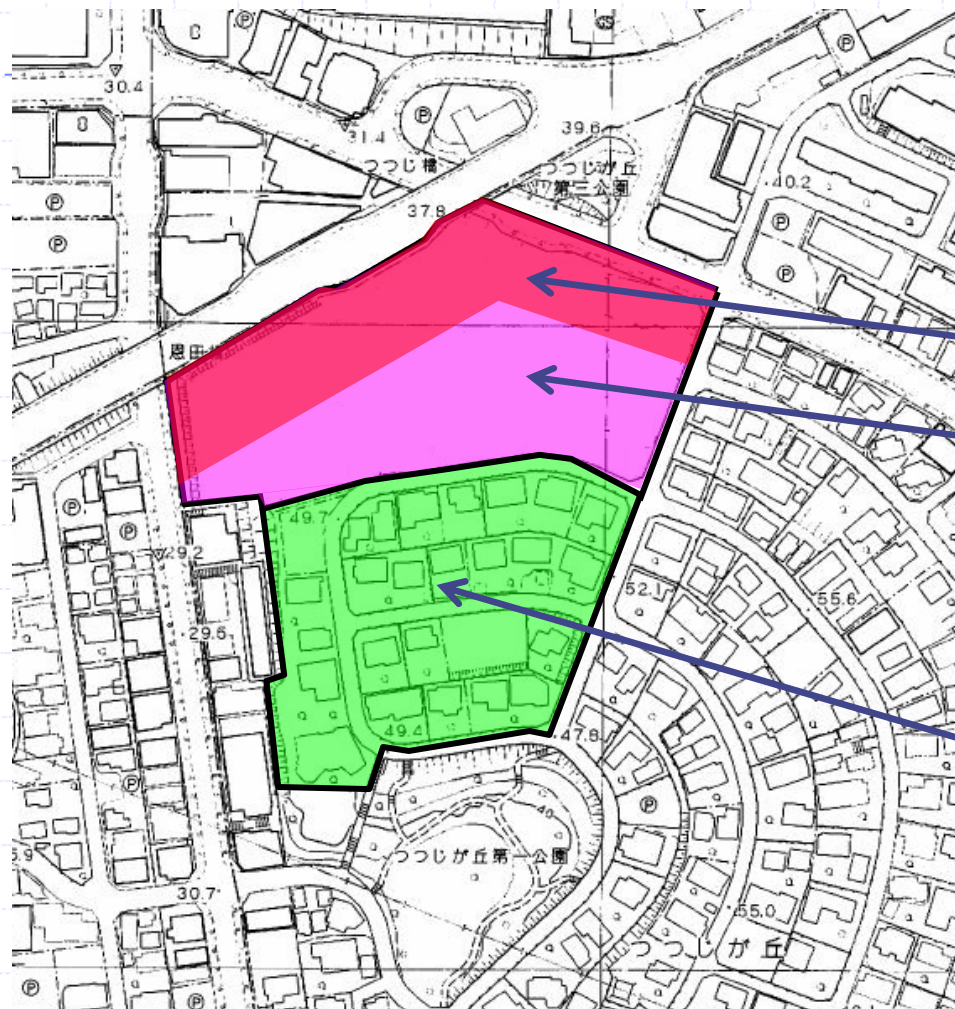
現在の都市計画(用途地域)



現在の都市計画(用途の制限)

制限項目	第1種低層住居専用地域	近隣商業地域
用途	<p>建築可能な建築物</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅、共同住宅・兼用住宅（規模制限あり）・学校、図書館、神社など・公衆浴場、老人ホームなど・診療所、巡査派出所など	<p>建築不可な建築物</p> <ul style="list-style-type: none">・キャバレー、ダンスホール 等・工場・倉庫等

現在の都市計画(建ぺい率・容積率)

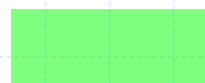


近隣商業地域

建ぺい率 80%

容積率 400%

容積率 300%



第一種低層住居専用地域

建ぺい率 40%

容積率 60%

現在の都市計画(外壁後退)



近隣商業地域

建ぺい率 80%

容積率 300%/400%

第一種低層住居専用地域

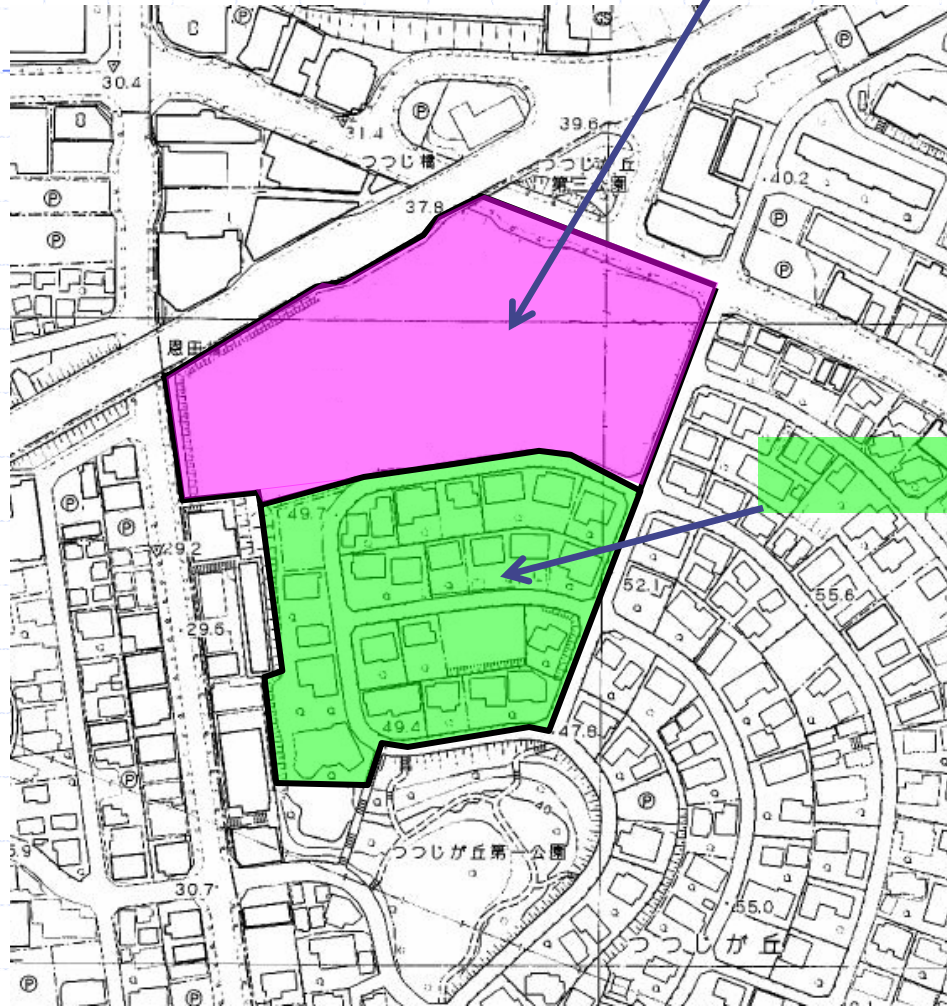
建ぺい率 40%

容積率 60%

外壁の後退距離

前面道路から1M以上

現在の都市計画(高度地区)



近隣商業地域

建ぺい率 80%

容積率 300%/400%

第6種高度地区

最高限高さ 20m

第一種低層住居専用地域

建ぺい率 40%

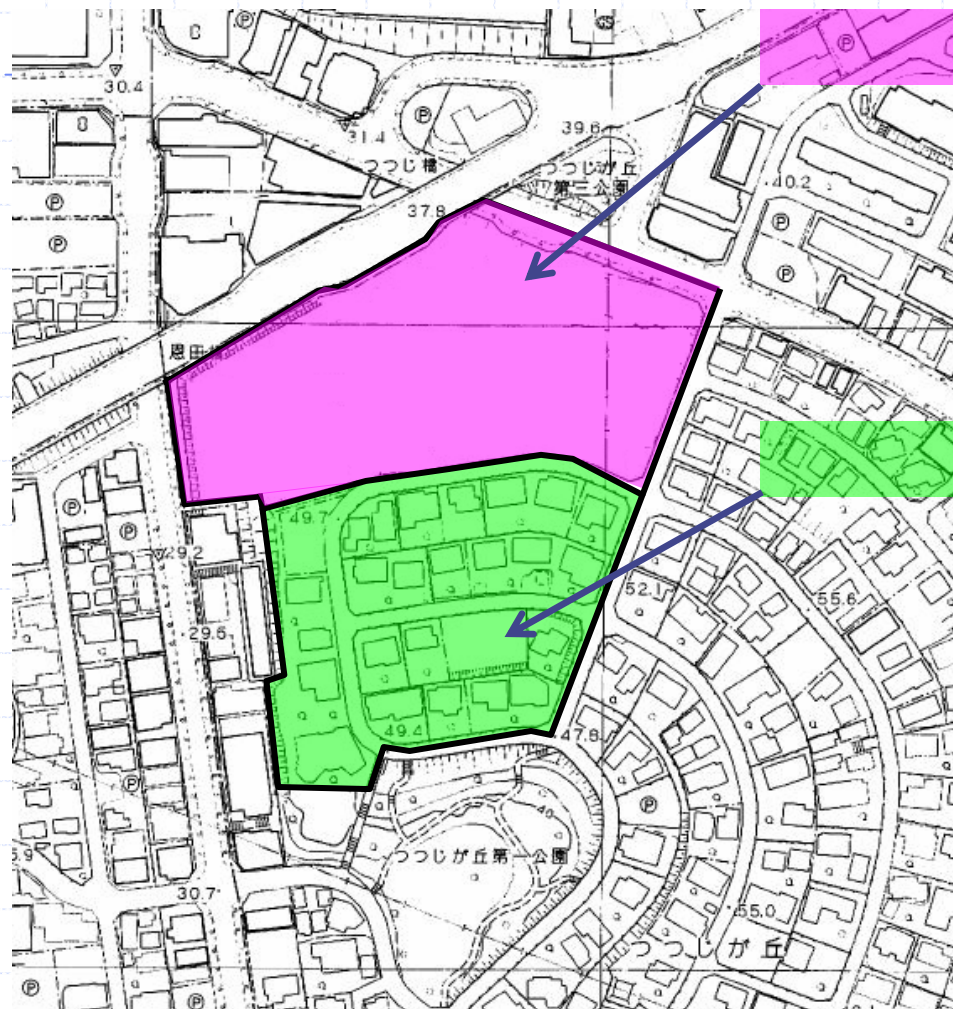
容積率 60%

第1種高度地区

最高限高さ 10m

北側斜線 5m + 0.6/1

現在の都市計画(敷地面積の最低限度)



近隣商業地域

建ぺい率 80%

容積率 300%/400%

第6種高度地区

第一種低層住居専用地域

建ぺい率 40%

容積率 60%

第1種高度地区

前面道路から1m以上

最低敷地面積

165m²以上

建築協定の制限

(平成28年5月1日まで有効)

項目	建築協定
用途制限	一戸建て個人専用住宅 二戸までの長屋または兼用住宅 その他運営委員会が認めたもの
敷地面積の最低限度	165m ²
敷地地盤面の制限	協定認可公告時の高さを変更しない。
外壁後退	敷地境界から1m以上

4 地区計画制度とは

地区計画とは……

地区の特性に応じて、建物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、生活道路、小公園などについて、きめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」です。

既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、上乗せする形でルールを定めます。定めたルールはその地区計画の区域内にのみ適用されます。

地区計画の構成

地区計画

地区計画の方針

- ・ 目標，土地利用の方針，建築物等の整備の方針

地区整備計画

- ・ 地区施設（道路，小公園等）
- ・ 建築物の制限
 - ・ 建築物の用途
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 建ぺい率
 - ・ 容積率
 - ・ 建築物の高さ 等

都市計画決定

条例化

地区計画の効果

■ 届出制度・勧告制度

- 建築，開発等の行為を行う30日前に，市長に**計画を届け出る。**
- 地区整備計画の内容に適合しない場合は，市長が設計の変更等を**勧告できる。**

■ 条例化による制限

- 建築物の**制限を条例化**することにより，**制限に適合しない建築行為が不可能**になる。

5 青葉つつじが丘北西地区地区計画 素案の内容

