

都市計画市素案説明会

都筑中川一丁目地区地区計画の 都市計画決定について

令和7年9月5日

(動画配信期間：令和7年9月5日～9月19日)

横浜市

～説明内容～

- 地区の概要
- 本市上位計画等の位置づけ
- これまでのまちづくりの検討の経緯
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

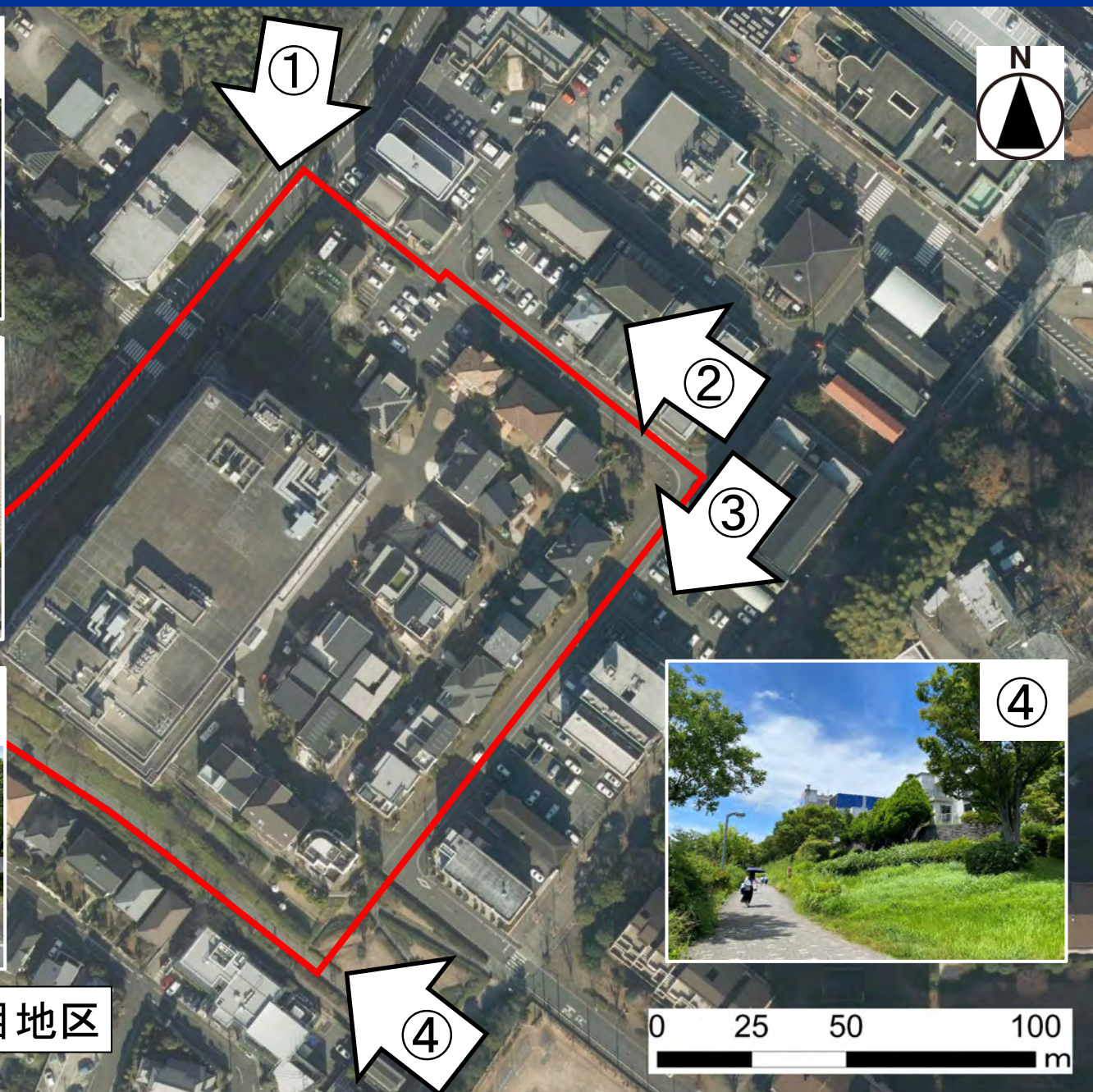




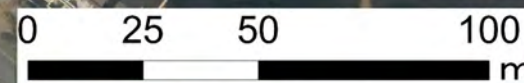
令和6年1月撮影

都筑中川一丁目地区

0 25 50 100 m



都筑中川一丁目地区



～説明内容～

- 地区の概要
- 本市上位計画等の位置づけ
- これまでのまちづくりの検討の経緯
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

■本市上位計画等での位置づけ

【横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン 都筑区まちづくりプラン（平成28年3月）】

テーマ別まちづくりの方針

■バランスの取れた土地利用の実現 （土地利用の方針）

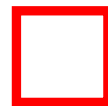
- 都市構造や社会経済状況の変化に伴う土地利用転換の動きに対しては、様々な手法によって良好な環境の維持あるいは創出に努めます。

■緑と水の環境づくり （都市環境の方針）

- 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ます。
- 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します。



住宅及び店舗、研究
所等を中心的な土地
利用とする地域



都筑中川
一丁目地区

【横浜市住生活マスタープラン（令和4年10月）】

第3章 目標に基づく具体的な施策展開

【目標3】 多様な世帯が健康で安心して
暮らせる住まい・コミュニティの形成

《施策体系》

3-1 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

- ① 断熱性能やバリアフリー性能を備えた良質な住宅の普及促進
- ② ライフステージに応じた住まいの普及促進

【目標5】 脱炭素社会の実現に向けた良質な
住宅ストックの形成

《施策体系》

5-1 環境に配慮した住宅の普及促進【重点】

- ① 住宅の断熱化・省エネ化の促進
- ② 再生可能エネルギーの導入の促進
- ③ 多様な主体との連携による総合的な取組の推進



【横浜市地球温暖化対策実行計画（令和5年1月）】

第4章 対策

4 重点取組

（4）《重点取組3》 脱炭素に対応したまちづくり ② 郊外部のまちづくり

本市郊外部においては、地域交通や買物支援の必要性など、市民生活における課題が顕在化しているとともに、大規模な土地利用転換を踏まえた地域活性化が必要とされています。

CO₂排出量のうち家庭部門が約3割を占めるという本市の特徴を踏まえ、**郊外部において、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に重点的に取り組み、脱炭素の取組を市民生活レベルに拡大することが必要です。**



～説明内容～

- 地区の概要
- 本市上位計画等の位置づけ
- これまでのまちづくりの検討の経緯
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

■これまでのまちづくりの検討の経緯

【港北ニュータウン街づくり協議指針】（抜粋）

「ハウスクエア横浜」

港北ニュータウン
街づくり協議区域

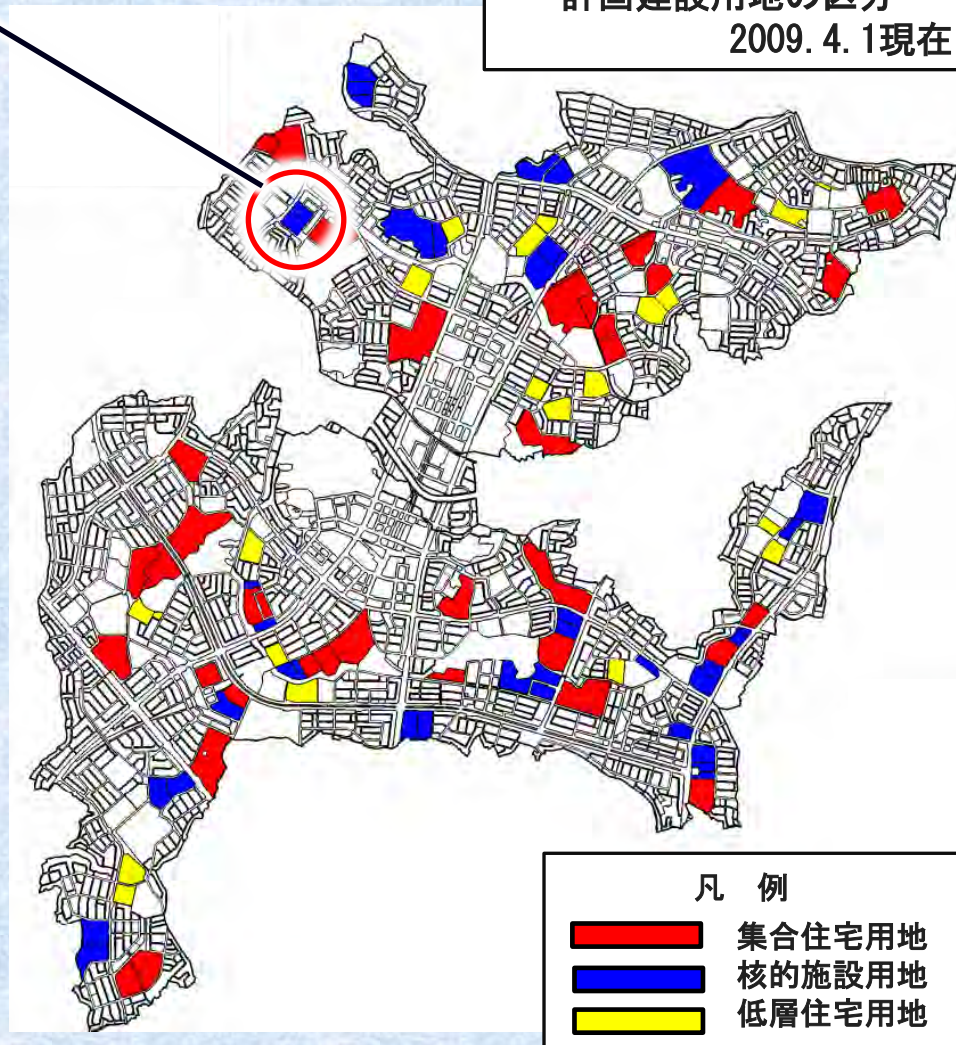
計画建設用地の区分

2009. 4. 1現在

計画建設用地 ＜核的施設用地＞

・ 建築物の用途は大学、研修所、研究所等

- (1) 敷地の緑地率は原則30%以上
- (2) 敷地の周囲には原則幅員5m以上の緑地
- (7) 敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くする
- (10) 敷地内は無電柱化
- (11) 駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮
- (13) 外壁の色彩は「アースカラー」を基調



■これまでのまちづくりの検討の経緯

【ハウスクエア横浜のこれまでの役割及び経緯】

- 住情報の拠点として、1995(平成7)年に開業

これまでの役割

- 港北ニュータウンにおいて、約30年にわたり住宅建設を牽引
- 集会室等の地域開放施設、イベント等を通じた地域交流、地域の憩いの場

時代の変化

- インターネットの普及や民間の住宅展示場の開設など、住情報の多様化
- 港北ニュータウンが概成し、まちが成熟化
- 開業から約30年が経過し、施設や設備が更新時期

目的を果たす

住宅展示場としては、2025(令和7)年3月に事業を終了

■これまでのまちづくりの検討の経緯

【ハウスクエア横浜跡地に求められる今後の役割】

土地利用誘導のモデル

- ・時代の変化や地域の特性に応じた土地利用の誘導を行う、港北ニュータウンならではの住民参加のまちづくり
- ・総合住宅展示場(核的施設用地)から住宅への土地利用転換の機会を捉え、環境モデルとなる集合住宅を誘導

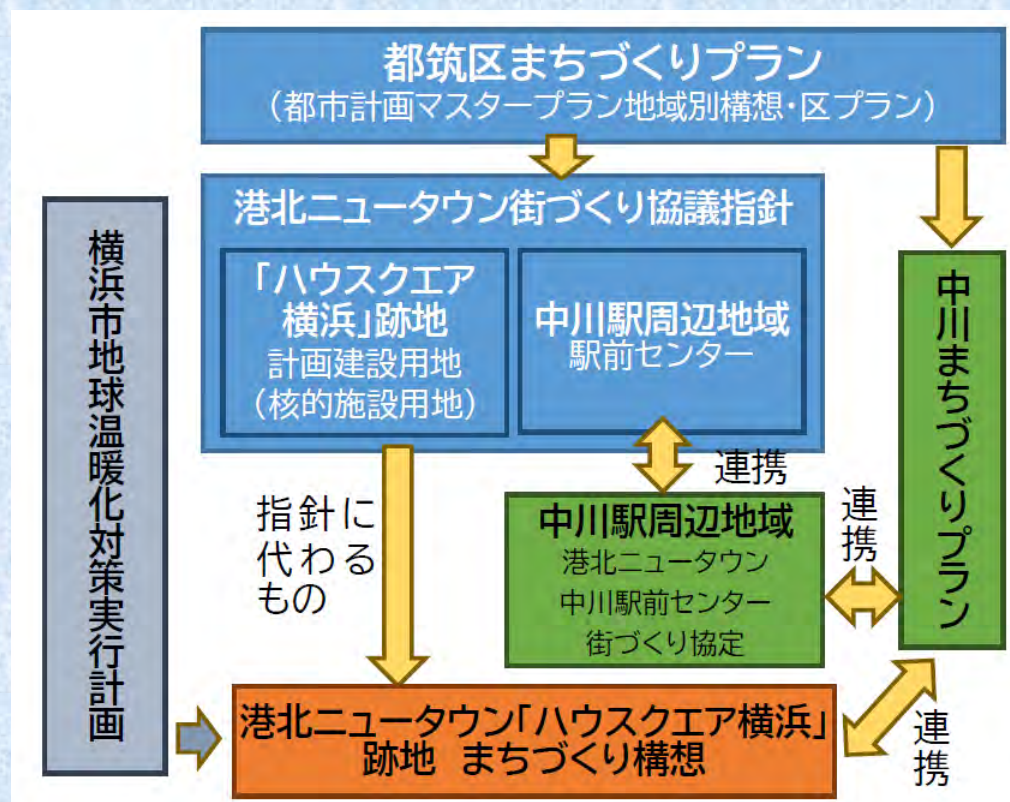
地域の活力低下の防止

- ・地域の新たな交流拠点の創出
- ・引き続き選ばれるまちとなり、地域の魅力の維持向上、活性化

■これまでのまちづくりの検討の経緯

【港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想】

ハウスクエア横浜の事業終了に伴い、横浜市の上位計画である「都筑区まちづくりプラン」や、地域が主体となって作成した「中川まちづくりプラン」を踏まえて、本計画地を含む周辺地域のまちづくりの方向性を、地域に関わる関係者、とりわけ地域住民の皆様と共有するため、「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想を策定(2025(令和7)年5月)



構想におけるまちづくりの目標

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

みどり・景観

みどり豊かな居住環境の維持再生

ネットワーク

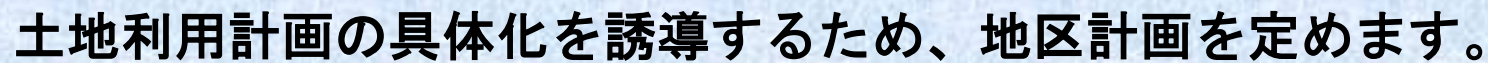
周辺の歩行者ネットワークを維持する
安全で快適な歩行者空間の形成

建物・住まい

横浜市環境未来都市のモデルとなる
質の高い住宅の整備

安全安心・コミュニティ

まちの核となる持続的かつ魅力的な
地域コミュニティの創出

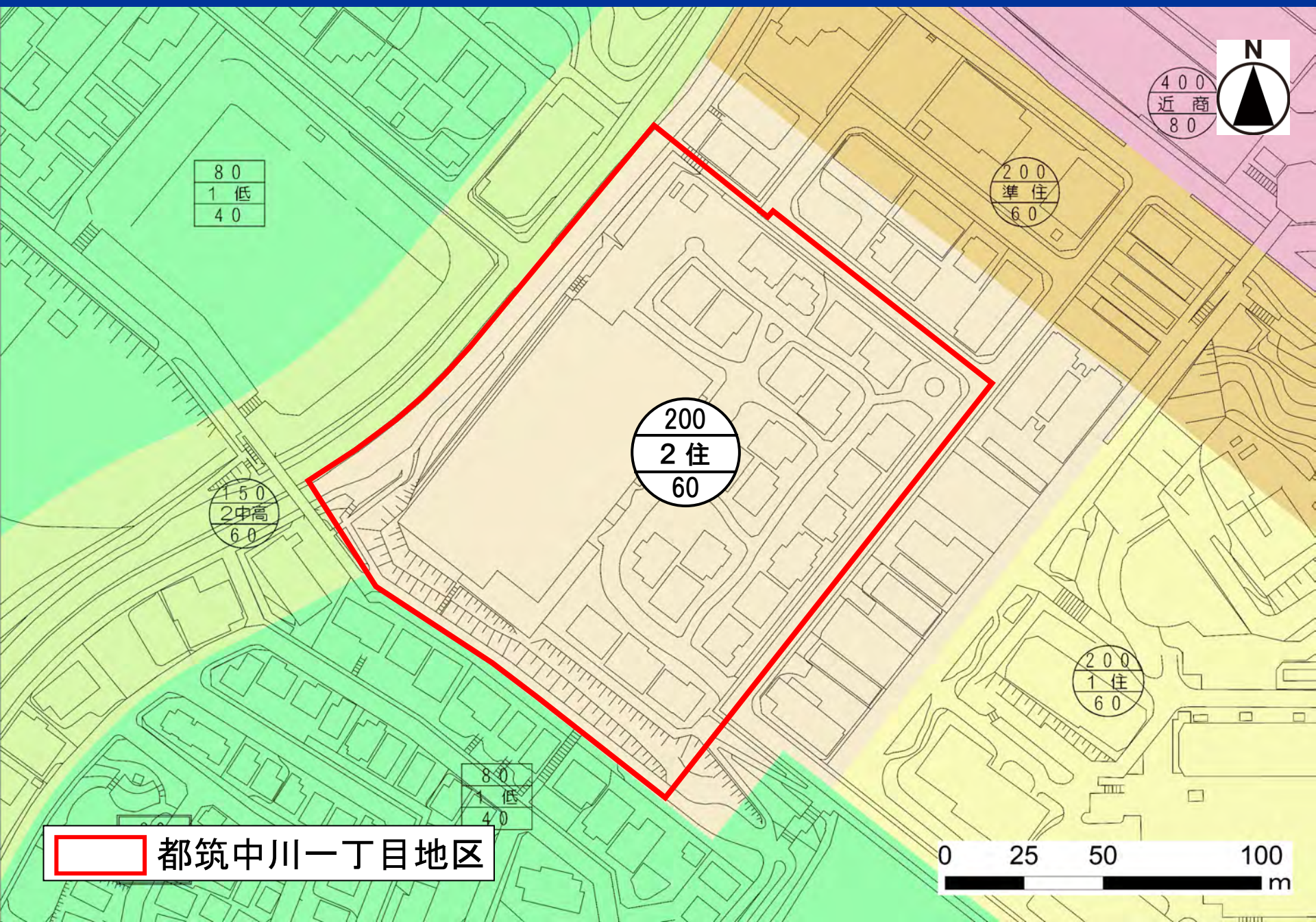


～説明内容～

- 地区の概要
- 本市上位計画等の位置づけ
- これまでのまちづくりの検討の経緯
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

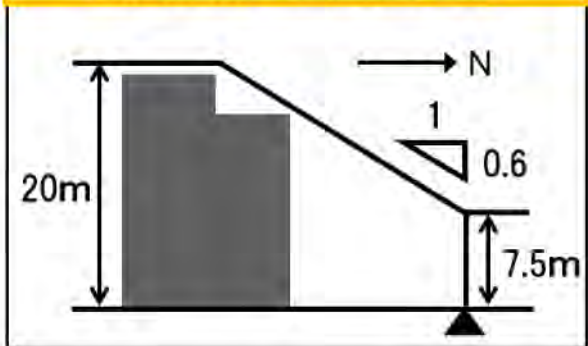
■現在の都市計画（用途地域）

18



■現在の都市計画（高度地区）

最高限第4種高度地区



最高限
第6種



最高限
第1種

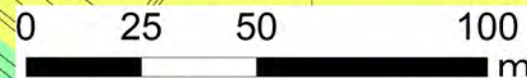
最高限
第4種

最高限
第3種

最高限
第4種

最高限
第1種

都筑中川一丁目地区



地区計画

地区の特性に応じて、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さなどの制限や道路や公園などについて、きめ細かく定める「地区レベルの都市計画」

- ・ 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、新しいルールを追加
- ・ 定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用

地区計画の構成

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

○ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項
 - ・ 用途の制限
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度

※赤字は条例化を予定

条例化した制限等は、建築基準法に基づく建築確認の中で審査されます。

地区計画の目標

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。

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㎡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。

建築物等の整備の方針

- 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。
- 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。

建築物等の整備の方針

- 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。
- 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。
- 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。

建築物等の整備の方針

- 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。

緑化の方針

- 1 建築物の敷地内における緑化にあっては、緑化率の1/2以上を樹木植栽地として整備する。
- 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。

緑化の方針

- 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、四季を感じることも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。
- 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。

地区施設の整備の方針

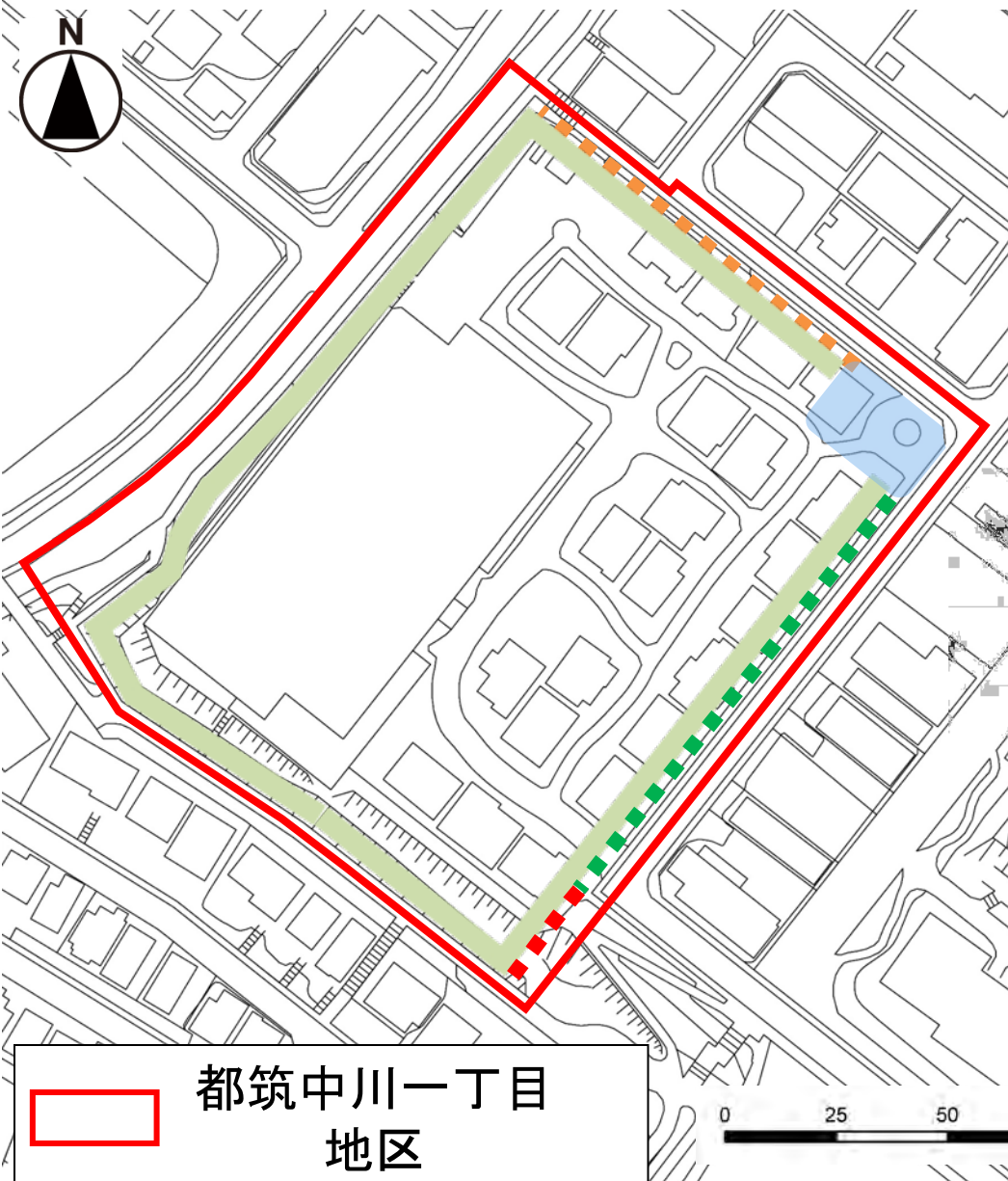
- 1 地域住民、来街者、居住者等の交流の促進を図るため、中川駅から近い位置に広場を整備する。
広場には、地域住民も利用できる防災トイレ、かまどベンチ、災害時に利用できる電源など、防災機能の強化に資する設備を設置する。
- 2 周辺の緑との連続性や緑量、居住環境に配慮したみどり豊かな居住環境の創出を図るため、敷地の周囲に緑地を整備する。

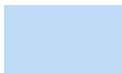




地区施設の整備の方針

- 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。

都市計画市素案の概要

地区施設の配置及び規模



地区施設の配置及び規模	
	広場 約600m ²
	緑地 約1,900m ² (幅5.0m以上)
	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 幅員1.5m 延長約25m

用途の制限（建築してはならない用途）

- ・工場（※１）
- ・ボーリング場等
- ・自動車教習所
- ・畜舎（※２）
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋等
- ・カラオケボックス等
- ・倉庫業を営まない倉庫（※３）
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（※４）

※１ 店舗または飲食店に付属するものを除く

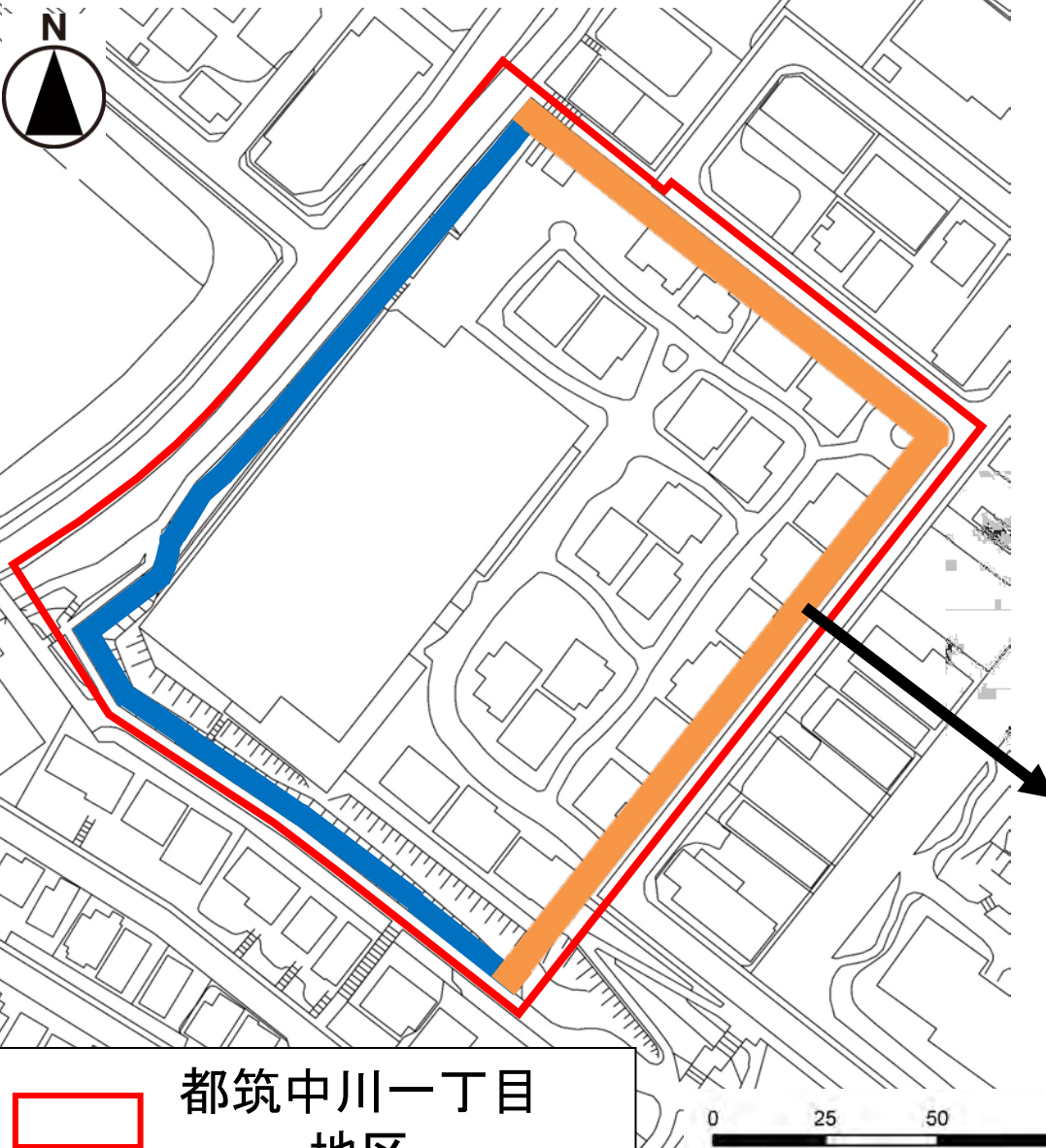
※２ 店舗に付属するものを除く

※３ 他の建築物に付属するものを除く



※４ 自己の使用のための貯蔵施設を除く

都市計画市素案の概要

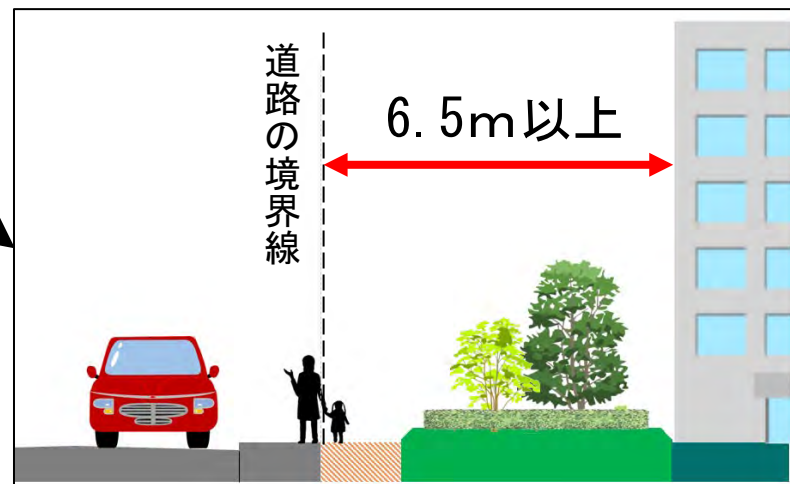
壁面の位置の制限



壁面の位置の制限

	1号 壁面	道路の境界線 及び隣地境界線 から6.5m以上後退
	2号 壁面	道路の境界線 及び隣地境界線 から5.0m以上後退

1号壁面の場合



高さの最高限度

・ 30m

ただし、屋上に設置される太陽光発電設備がその設置により日影規制の日影時間が増大しない場合は、3.5mまでは建築物の高さに算入しない。

・ 真北方向の斜線制限

北側が第二種中高層住居専用地域の場合： $7\text{ m} + 0.6\text{ L}$

北側が第二種住居地域の場合： $7.5\text{ m} + 0.6\text{ L}$

・ 周辺への斜線制限

周辺が第一種低層住居専用地域の場合： $10\text{ m} + 1.0\text{ L}$

周辺が第二種中高層住居専用地域の場合： $15\text{ m} + 1.0\text{ L}$

周辺が第二種住居地域の場合： $20\text{ m} + 1.0\text{ L}$

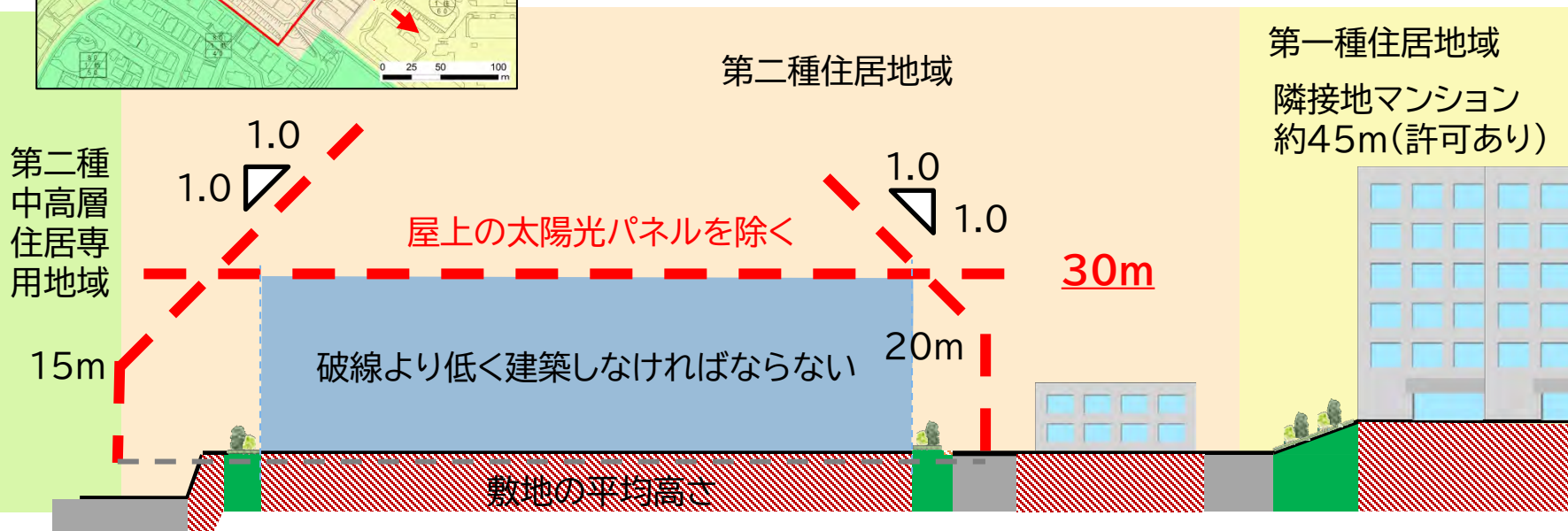
東西方向の高さイメージ



周辺が第二種中高層住居専用地域の場合

:15m+1.0L

周辺が第二種住居地域の場合

$$: 20\text{m} + 1.0\text{L}$$


第一種低層住居専用地域

第二種住居地域

準住居地域

10m

30m

7.5m

敷地の平均高さ

破線より低く建築しなければならない

屋上の太陽光パネルを除く

花と緑の散歩道

0 25 50 100 m

形態又は意匠の制限

- 1 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。
- 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。
 - (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形態意匠とすること。

形態又は意匠の制限

- (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。
- 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。
- 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。

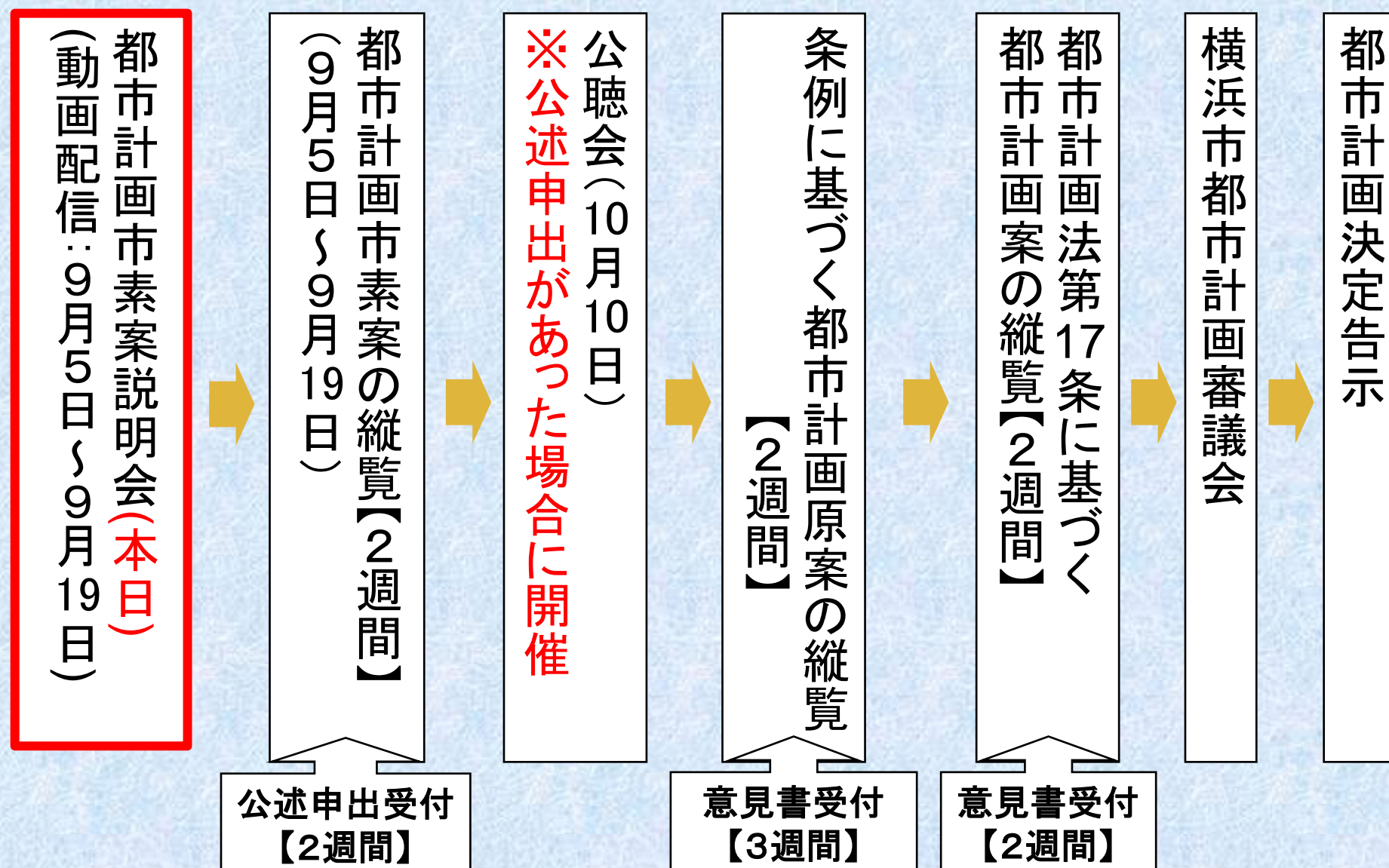
緑化率の最低限度

緑化率：25%（地区計画で定められる上限）

～説明内容～

- 地区の概要
- 本市上位計画等の位置づけ
- これまでのまちづくりの検討の経緯
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

■今後の都市計画手続



都市計画市素案の縦覧

期 間	令和7年9月5日(金)～9月19日(金) (土・日・祝を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	横浜市建築局都市計画課(横浜市役所25階 南側)

横浜市ホームページでもご覧いただけます。

HP

横浜市 市素案縦覧 で検索

または右記二次元コードからアクセス



公述の申出

関係住民及び利害関係人は、「公聴会」での公述を申し出ることができます。

申 出 期 間 (※期間内必着)	令和7年9月5日(金)～9月19日(金)
申 出 方 法	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>② 書面(郵送又は持参) 公述申出書を建築局都市計画課へ提出 ※公述申出書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、 案件名及び意見の要旨を御記載ください。) ※持参の場合は土・日・祝を除く午前8時45分～午後5時15分 の間にお持ちください。</p> <p>◆9月19日(金)午後5時15分 申請完了又は必着</p>

公聴会（※公述の申出があった場合に開催します。）

日 時	令和7年10月10日(金) 午後7時開始
場 所	中川西地区センター 体育室 (横浜市都筑区中川2-8-1)

- ◆10名を超える申出があった場合は抽選を行います。
- ◆公聴会の開催の有無は、9月25日(木)以降に、横浜市ホームページ等でご確認ください。
- ◆公聴会でいただいたご意見は、市の考え方を取りまとめ、公述人に通知するほか、都市計画課窓口及び横浜市ホームページで公表します。

HP **横浜市 公聴会** で検索
または右記二次元コードからアクセス



お問合せ先

◇ 地区計画の内容について

横浜市建築局住宅再生課 TEL:045-671-2954
〒231-0005横浜市中区本町 6 丁目50番地10 市庁舎24階

◇ 都市計画手続について

横浜市建築局都市計画課 TEL:045-671-2657
〒231-0005横浜市中区本町 6 丁目50番地10 市庁舎25階