

No.1 網島東一丁目地区関連の案件概要

議第1288号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 187ha	6/10 以下	3/10 以下	敷地境界から 1m	165 ㎡	10m	
	約 166ha	6/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 ㎡	10m	
	約 4,694ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	125 ㎡	10m	
	約 720ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 ㎡	10m	
	約 880ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	125 ㎡	10m	
	約 36ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	165 ㎡	10m	
	約 3,250ha	8/10 以下	5/10 以下	—	125 ㎡	10m	
	約 3,073ha	10/10 以下	5/10 以下	—	100 ㎡	10m	
	約 696ha	10/10 以下	6/10 以下	—	100 ㎡	10m	
小 計	約 13,702ha						40.6%
第二種低層 住居専用地域	約 86ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	125 ㎡	10m	
	約 17ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	165 ㎡	10m	
	約 21ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	125 ㎡	10m	
	約 1ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	165 ㎡	10m	
	約 12ha	8/10 以下	5/10 以下	—	125 ㎡	10m	
	約 8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	100 ㎡	10m	
	約 29ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	12m	
小 計	約 174ha						0.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 2,682ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
第二種中高層 住居専用地域	約 1,765ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.2%
第一種住居地域	約 4,618ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.7%
第二種住居地域	約 527ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
準住居地域	約 1,490ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4%
近隣商業地域	約 375ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 852ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 201ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 1,428ha						
商 業 地 域	約 1,221ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 200ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 313ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 35ha	70/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 159ha	80/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,928ha						5.7%
準工業地域	約 1,746ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
約 97ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—		
小 計	約 1,843ha						5.5%
工業地域	約 1,700ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.0%
工業専用地域	約 278ha	20/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 1,574ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,852ha						5.5%
合計	約 33,709ha						100%

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

議第1289号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最高限第1種)	約 13,849ha	(1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。)は、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ(建築物の高さによる。以下同じ。)は、当該各部分から敷地境界線(令第1条第1号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。)までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第2種)	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第3種)	約 4,447ha	(1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第4種)	約 6,635ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第5種)	約 3,078ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷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10メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第6種)	約 1,072ha	建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第7種)	約 2,746ha	建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。	
合 計	約 31,856ha		

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物
- (7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限第1種)	約 78ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。	
高度地区 (最低限第2種)	0ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高度地区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合計	約 83ha		

適用の除外

建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線の形状で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集団の形状で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分
- (6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分
- (7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの

議第1290号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更

種類	面積	備考
防火地域	約 1,562ha	
準防火地域	約 18,751ha	

議第1291号 横浜国際港都建設計画緑化地域の変更

面積	緑化率の最低限度	備考
約 24,962ha	1 / 10	

議第1292号 横浜国際港都建設計画道路の変更

種別	名称		位置			区域	構造			備考	
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員		
幹線街路	3・4・55	綱島東線	港北区 綱島東二丁目	港北区 綱島東一丁目		約 210m	地表式	2車線	17m	相鉄・東急直通線と立体交差 幹線街路と平面交差2箇所	路線の幅員 12～19m

議第1293号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

名称	綱島東一丁目地区地区計画
位置	港北区綱島西一丁目、綱島東一丁目及び綱島東二丁目地内
面積	約 4.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東急東横線綱島駅東口の駅前に位置し、相鉄・東急直通線の新駅が整備される地区である。</p> <p>本地区を含む綱島駅東口周辺は、バスやタクシー等の乗降場が駅前に集中している状況にありながら駅前としての機能と歩行者空間が不十分であるため、駅周辺の交通環境を悪化させる要因となっている。そのため、駅利用者の需要に見合ったバス、タクシー等の乗降場や道路等の都市基盤の整備、歩行者空間の整備が重要な課題となっている。また、相鉄・東急直通線の新駅が整備されるため、新駅利用者の歩行者空間の整備と新たに駅前となる立地特性を生かした土地利用の推進が求められている。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン港北区プランでは、港北区の将来都市像において、綱島地域は、駅を中心として、圏域の人口規模や構成に応じた、商業、生活サービス、福祉等の機能集積や基盤整備、地域交通の維持・充実を図り、効率的で利便性の高い市街地を形成する生活拠点に位置付けられている。</p> <p>地域別まちづくり方針においては、綱島地域では、駅周辺、小学校周辺、幹線道路や主要な地域道路を中心として歩行者の安全を確保し、特に綱島街道の横断についての安全性を高める対策を検討することとしている。綱島駅東口周辺は、新駅の整備を契機として、バスやタクシーの乗降場を再編し、自動車が円滑に通行できる環境を形成するとともに、自転車利用者の需要に見合った駐輪場の整備を進めることとしている。また、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導することとしており、商業、業務機能を中心的な土地利用とし、住宅等が共存する地域となっている。</p> <p>本地区計画では、駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、立地特性を生かした土地利用を誘導し、SDGs 未来都市・横浜にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくりを推進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> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅周辺の機能を強化するため、バス、タクシー等の乗降場を再編し、道路等の都市基盤を整備することで、駅及び駅周辺利用者の利便性を向上し、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、歩行者環境に配慮した建物計画を誘導する。 2 本地区内の都市計画道路である3・4・21号東京丸子横浜線（綱島街道）、3・4・55号綱島東線及び3・5・12号綱島日吉線並びに都市計画駐車場である自転車駐車場を整備する。また、綱島街道を安全に横断できる立体横断施設の整備を推進する。 3 本地区内に、綱島駅東口の駅前と新綱島駅の駅前を結ぶ軸（東西軸）と綱島東線上の軸（南北軸）の2つの歩行者軸を形成し、地区内で新たな人の流れを創出する。また、本地区の中央部に中央広場を配置するほか、歩行者軸と連携して複数の広場を整備する。 4 綱島地域の地域特性を生かしつつ、省エネルギー等の地球温暖化対策、周辺との景観的調和、緑化等による地域環境への配慮、地域の防災性の向上及びバリアフリー等に配慮した土地利用を誘導する。 5 地域の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するために、立地特性に応じて地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。 <ol style="list-style-type: none"> (1) A地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、二つの駅に挟まれた利便性を生かして、商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図る。 (2) B地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備するとともに、二つの駅に挟まれた高いアクセス性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、市街地再開発事業を実施し、利便性とにぎわいを考慮した商業、業務、都市型住宅等の整備や地域の文化、芸術活動の拠点となる区民文化センターを整備する。 また、環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。 (3) C地区 駅前としての利便性を考慮し、周辺環境に調和した都市型住宅等の立地を図る。 (4) D地区 二つの駅に挟まれた立地特性を生かして、建替えや都市機能の更新等と併せて駅前にふさわしい商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図り、利便性とにぎわいを考慮した土地利用を誘導するとともに、安全な歩行者空間の確保を推進する。

	<p>(5) E地区 周辺の土地利用と調和した、歴史的資産や緑地、農地等を適切に配置する。</p> <p>(6) F地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、A地区及びB地区と一体となって歩行者軸沿いのにぎわいを形成しつつ、E地区及び周辺住宅地と調和した店舗、事務所、住宅等の立地を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>区画道路を整備し、地区の東側からの歩行者空間を確保する。</p> <p>新駅出入口等の駅施設や自転車駐車場の出入口等を適切に配置し、鉄道及びバス利用者や駅周辺利用者の歩行者空間やたまり空間を確保するため、広場を配置する。中央広場については、本地区全体のにぎわいと交流の中心にふさわしい空間を整備しつつ、新駅周辺の回遊性を形成するための適切な歩行者空間を確保する。広場1については、にぎわいと憩いが共存する空間を整備する。広場2については、隣接する建築物の低層部と一体となってにぎわいを形成し、交流の場となる空間を整備しつつ、幅員3.0m以上の歩行者空間を確保する。</p> <p>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> <p>両駅間でバリアフリーに配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、綱島駅東口の駅前から中央広場にかけて歩行者用通路を整備する。</p>
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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誘導を図る。 2 土地利用の方針に定められた拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区の特性に応じて、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を定める。 3 駅前拠点にふさわしいにぎわいを創出するため、A地区及びB地区の建築物は、歩行者軸及び歩行者用通路に面する低層部に商業・業務施設を誘導する。また、F地区南側の建築物は、南北軸に面する低層部に店舗、事務所等を誘導する。 4 B地区の市街地再開発事業により整備する建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を図る。また、省エネルギーを誘導するため、エネルギー情報の管理等を推進する。 5 災害に強い安全な都市空間の形成のため、B地区の市街地再開発事業により整備する建築物は耐震性が高く、防災機能を備えた施設とし、また、落下物等の危険防止対策を講じる。 6 B地区の市街地再開発事業により整備する建築物は、福祉のまちづくりの観点から公共性の高い施設として、特に施設利用者のバリアフリーに配慮した施設とする。 7 新駅立地に伴う新たな街の顔にふさわしい景観を形成するため、A地区、B地区及びF地区の建築物は、景観的調和を図りつつ、南北軸に面する低層部のにぎわいを創出する形態意匠とする。
緑化の方針	<p>潤いと魅力ある市街地景観を形成するために、次のように緑化を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地上部の視線が集まる場所への高木を含めた植栽を優先し、周辺からの視認性が高い緑化を図るとともに、公開された緑化空間を創出する。 2 東西軸及び南北軸沿いにおいて、季節を感じさせる多様な植栽やシンボルツリーの配置など、にぎわいある緑化空間を創出する。 3 F地区においては、E地区の緑地、農地等の地域資源に隣接していることを踏まえ、量感のある樹木を用いるなど、沿道部を中心に連続性のある緑化空間を創出する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路	幅員 13.0m 延長約 60m		
			中央広場	面積約 330 m ²		
			広場 1	面積約 420 m ²		
			広場 2	面積約 630 m ²		
			歩道状空地 1	幅員 2.0m 延長約 210m (一部非青空)		
			歩道状空地 2	幅員 1.5m 延長約 160m		
			歩道状空地 3	幅員 0.5m 延長約 50m		
			歩行者用通路	幅員 2.0m 延長約 120m (一部非青空)		
地区の区分	名称	A地区	B地区	F地区		
	面積	約 0.8ha	約 0.6ha	約 0.9ha		
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1階を住居の用に供するもの(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。) 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の5に規定するもの 3 自動車教習所 4 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。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1階を住居の用に供するもの(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。) 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に規定するもの 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 倉庫業を営む倉庫 6 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。) 7 自動車教習所 8 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎 9 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。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 計画図に示す道路境界線アに接する敷地においては、1階を住居の用に供するもの(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。) 2 自動車教習所 3 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。)		

壁面の位置の制限	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ならない。	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ならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 公共用歩廊 2 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロープ	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ならない。
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、31mを超えてはならない。ただし、建築物の敷地面積が300㎡以上である場合は、45m以下とすることができる。	建築物の高さは、計画図に示す区域アにおいては100m、区域イにおいては40m、区域ウにおいては31mを超えてはならない。	—
建築物等の形態意匠の制限	建築物の形態意匠は、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。 1 建築物の色彩は、周囲の建築物の色彩と調和したものとすること。 2 高さが31mを超える建築物は、建築物の高さが31m以下の部分で色彩による分節をし、高層部の基調色は低層部の基調色よりも明度の高い色彩とすること。	1 建築物の形態意匠は、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。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については、第5号及び第6号の規定は適用しない。 (1) 建築物の色彩は、周囲の建築物の色彩と調和したものとすること。 (2) 高さが31mを超える建築物の部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすること。 (3) 高さが31mを超える建築物は、建築物の高さが31m以下の部分で色彩による分節をし、高層部の基調色は低層部の基調色よりも明度の高い色彩とすること。 (4) 建築物の高さが20mを超える部分は、計画図に示す区域ア内の高層棟とそれ以外の建築物の部分を別棟に見えるよう建築物の柱等のデザインや色彩等によって分節し、それぞれの部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。	建築物の色彩は、周囲への景観的調和に配慮するため、周囲の建築物の色彩と調和したものとすること。

			<p>(5) 建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とすること。</p> <p>(6) 建築物の広場2に面する1階部分は、開口部を設けるなど建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とすること。</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(自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せの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31mを超える部分には設けないこと。</p> <p>(2) 屋外広告物の照明は、過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しないこと。</p> <p>3 屋外に設ける建築設備等(太陽光発電設備又は太陽熱利用設備は除く。)は、周囲から容易に望見されないよう遮蔽するなど、乱雑な外観とならないものとする。</p> <p>4 駐車場又は駐輪場は、植栽やその他適切な遮蔽を行うなど、乱雑な外観とならないものとする。</p>	
	建築物の緑化率の最低限度	100分の7.5	100分の10	100分の15

(内容)

綱島東一丁目地区は、港北区北東部に位置し、相鉄・東急直通線の新駅の整備が進められています。

横浜市都市計画マスタープラン港北区プランでは、港北区の将来都市像において綱島地域は、駅を中心として、圏域の人口規模や構成に応じた、商業、生活サービス、福祉等の機能集積や基盤整備、地域交通の維持・充実を図り、効率的で利便性の高い市街地を形成する生活拠点に位置付けられています。

地域別まちづくり方針においては、綱島駅東口周辺は、新駅の整備を契機として、バスやタクシーの乗降場を再編し、自動車が円滑に通行できる環境を形成するとともに、自転車利用者の需要に見合った駐輪場の整備を進め、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導することとしています。

本地区では、平成28年9月に計画的な基盤整備並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新とを図るため、新綱島駅周辺地区土地区画整理事業、綱島東一丁目地区地区計画等の都市計画を決定・変更しました。その後、平成29年2月には土地区画整理事業を事業計画決定し、事業を推進しています。

本地区においては、事業の進捗に伴い、都市基盤整備にあわせた適正な土地利用を誘導するべく、市と関係権利者が連携して将来の詳細なまちづくり方針の検討を進めてきました。

今回、駅前にふさわしい土地利用の誘導や防災性の向上等を図るため、新駅周辺の「用途地域」、「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」及び「緑化地域」を変更します。

また、駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、新たに駅前となる立地特性を生かした土地利用を誘導するため、綱島東一丁目地区地区計画を変更します。

あわせて、新駅の交通結節機能を強化し、利便性の向上を図るため、3・4・55号綱島東線にタクシー等乗降場を配置することとし、区域を変更します。