

1. 提案する地区計画における制限項目

旧都市計画提案	再提案する都市計画
<p>風致地区の変更 用途地域の変更 高度地区の変更 地区計画の決定</p>	<p>「地区計画の決定」のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区施設 用途制限 建ぺい率の最高限度 敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 高さの最高限度 形態意匠制限 垣・さくの構造の制限 緑化率の最低限度

地区計画:建物の用途、高さなどの制限や、通路などをきめ細かく定める地区レベルの都市計画です。

計画再提案(最高31m)の実現イメージ

①住戸数 約1,250戸
③階数 地上10階、地下2階

2. 公共の福祉に寄与できる点

丘の上と下をつなぐ交通動線の確保

磯子旧道

敷地内私道の公道化

国道16号

地域の重要な交通動線となる本地区内の私道の公道化を目指します。

- 本地区内にある私道については、
- 将来に渡って通行に支障のないように管理する
 - 本地区の居住者以外の自由通行を担保するため、本私道を横浜市へ移管し、公道化することを目指します。

3. 地区施設

歩行者用通路	約4m	○○○
	約1.5m	●●●
散策路		○○○
公園		■
広場		■
緑地		■

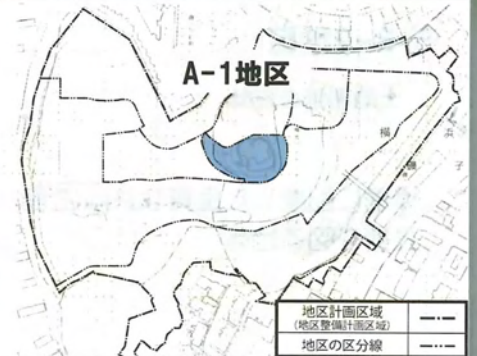
公園、緑地、広場、通路を地区計画に定めることによって、法的にその位置や大きさを担保

4. 用途・形態意匠の主な制限①

① A-1地区

土地利用の方針

歴史的建造物(貴賓館)を維持、保全するとともに、商業・サービス施設などによる活用を図る地区



用途	● 住宅の用途を制限 ● 建物が貴賓館でなくなった場合に想定される用途(店舗、事務所など)を制限し、貴賓館保存の担保性を向上
形態意匠	● 歴史的建造物(貴賓館)の外観は、歴史的価値を尊重 ● 屋外広告物は、建物などに設置不可

4. 用途・形態意匠の主な制限②

② A-2地区

土地利用の方針

隣接する歴史的建造物(貴賓館)と調和し、地区内及び周辺住民の利便性向上に資する商業・サービス施設などの立地を図る地区



用途	● 商業・サービス施設などの立地を誘導するため、住宅(共同住宅などを含む)の用途を制限
形態意匠	● 駐車場などは、壁面の緑化や植栽による遮蔽などを実施 ● 歴史的建造物(貴賓館)からの見通し景観を確保するため、建物などの配置を工夫し、過剰な装飾のない形態意匠

4. 用途・形態意匠の主な制限③

③ A-3地区

土地利用の方針

本地区の昇降施設(EVトンネル)の出入口や、小規模な店舗などの立地を図る地区



用途	● 商業・サービス施設などの立地を誘導するため、住宅(共同住宅などを含む)の用途を制限 ● 店舗、飲食店などのうち、床面積が500㎡を超えるものを制限
形態意匠	● 屋外広告物は、高さ10m以下に制限

4. 用途・形態意匠の主な制限④

④ B-1地区

土地利用の方針

商業・サービス施設と、環境に配慮した良質な共同住宅の立地を図る地区



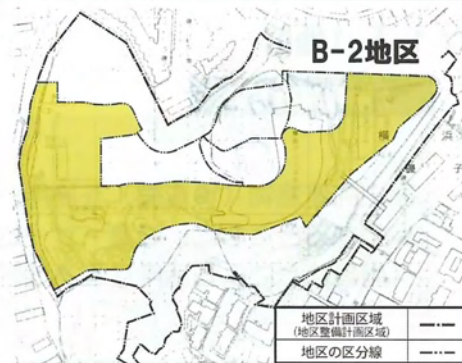
用途	● 賑わい形成のため、歩行者用通路に接する階の住宅の用途(共同住宅などを含む)を制限
形態意匠	● 歩行者用通路に面する部分は、十分な大きさの開口部を設置 ● 屋外広告物の照明は、過剰なものを避け、地区周辺の落ち着いた住宅地の景観を阻害しないこと

4. 用途・形態意匠の主な制限⑤

⑤ B-2地区

土地利用の方針

環境に配慮した良質な共同住宅の立地を図る地区



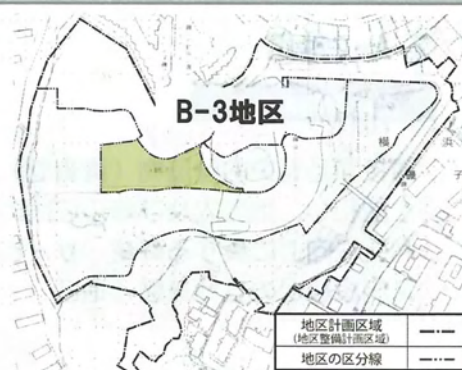
用途	● 共同住宅以外は、原則、建築不可
形態意匠	● 建物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、建物の長さは70m以下とし、飾り柱などの工夫により壁面を分節 ● 広場に面する部分は、屋外階段などの配置や形態意匠を工夫

4. 用途・形態意匠の主な制限⑥

⑥ B-3地区

土地利用の方針

風致の維持、向上を図るため、地上で広場の配置を図るとともに、共同住宅に附属する駐車場は、地下のみでの立地を図る地区



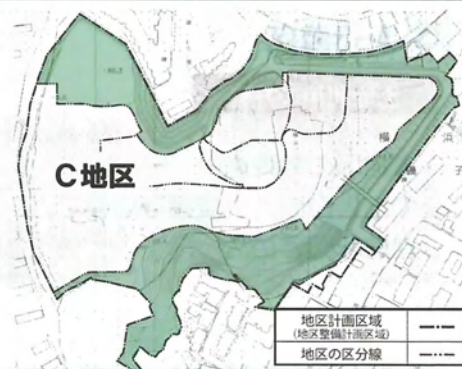
用途	● 共同住宅に附属する駐車場以外は、原則、建築不可
形態意匠	● 駐車場の出入口などは、広場の機能を阻害しないよう配慮 ● 屋外広告物は、原則設置不可

4. 用途・形態意匠の主な制限⑦

⑦ C地区

土地利用の方針

既存の斜面緑地の維持、保全を図るとともに、新たな緑地を創出し、公園や広場などを配置する地区



用途	● 公益上必要なもの以外は、原則、建築不可
形態意匠	● 屋外広告物は、原則設置不可

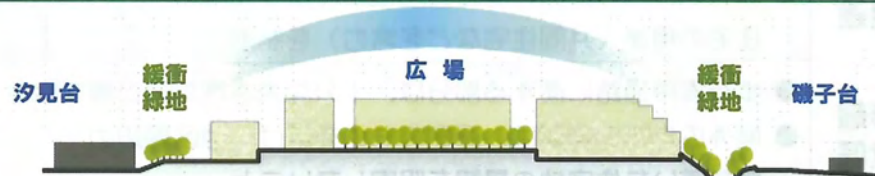
5. 壁面の位置の制限と高さの最高限度①

壁面の位置の制限を定める目的
周辺地域への圧迫感等の影響の軽減

高さの最高限度を定める目的
都市機能の集積 都市環境への配慮 → メリハリのある高さ設定

制限の内容

- ① 周辺地域からの離隔距離を確保するため、壁面の位置の制限を設定
- ② 周辺地域からの離隔距離を極力確保した位置で高さ緩和を行うよう絶対高さ制限を設定
- ③ 周辺地域に向かい高さを徐々に低くするため、斜線型の高さ制限を設定



5. 壁面の位置の制限と高さの最高限度②

① 壁面の位置の制限の設定



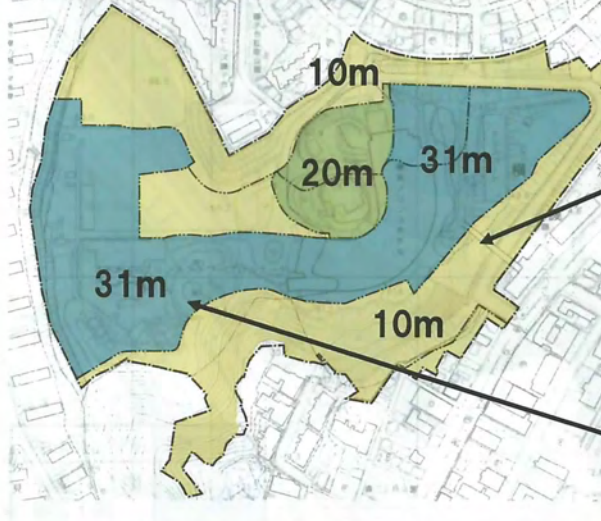
制限の内容

15m以上壁面を後退させる

5m以上壁面を後退させる

5. 壁面の位置の制限と高さの最高限度③

② 絶対高さ制限の設定



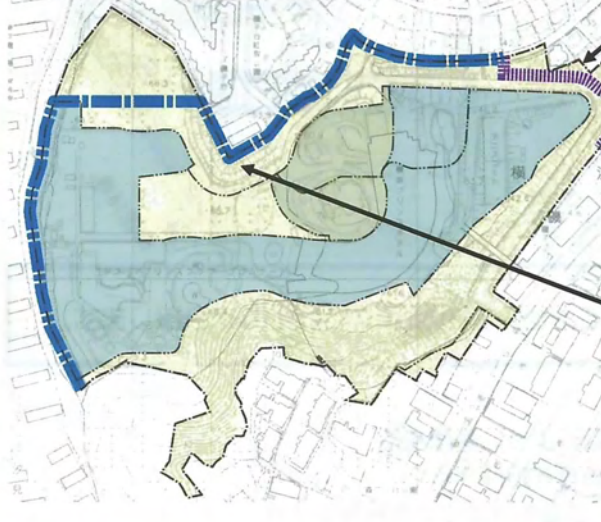
制限の内容

最大高さ10mまで

最大高さ31mまで

5. 壁面の位置の制限と高さの最高限度④

③ 斜線型の高さ制限の設定



制限の内容

距離×0.6mまで

高さ7.5m

高さ5m

5. 壁面の位置の制限と高さの最高限度⑤

断面②

地区計画による斜線制限

地区計画による絶対高さ制限 ▼TP+約84m

風致地区

旧磯子街道中心線

磯子台側 ▼+51.0m

計画地側 ▼I棟 GL+約53m

I棟 31m

旧磯子街道 移管道路 5m

※TP表示は小数点以下切り上げとしています。