

**青葉鴨志田地区地区計画
に関する
都市計画市素案説明会**

**平成21年3月13日(金)
若草台地区センター**

～説明内容～

- 1. 地区の概要**
- 2. 土地利用の制限内容**
- 3. 地区計画制度**
- 4. 地区計画の内容**
- 5. 今後のスケジュール**

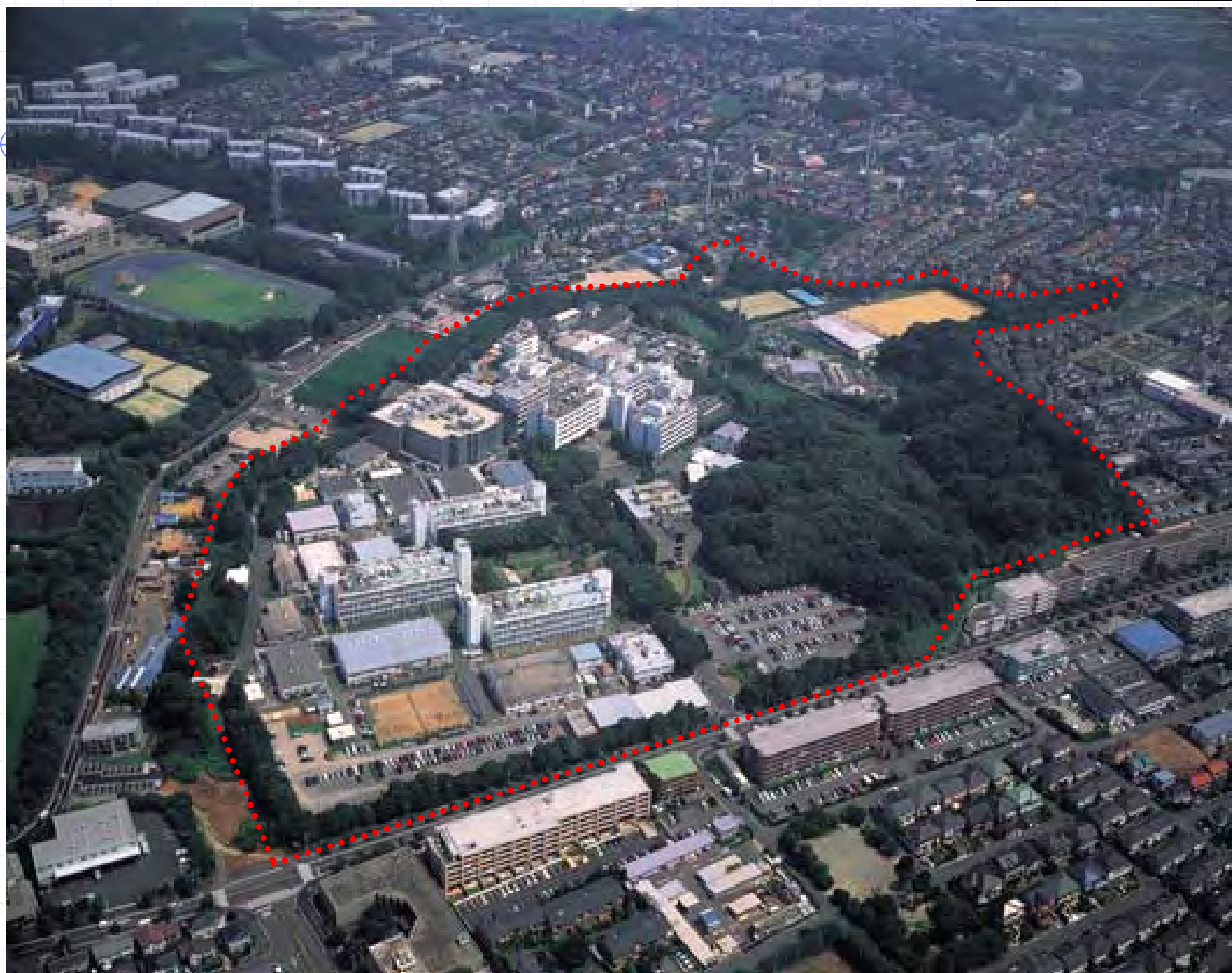
1 地区の概要

地区の概要



地区の現況

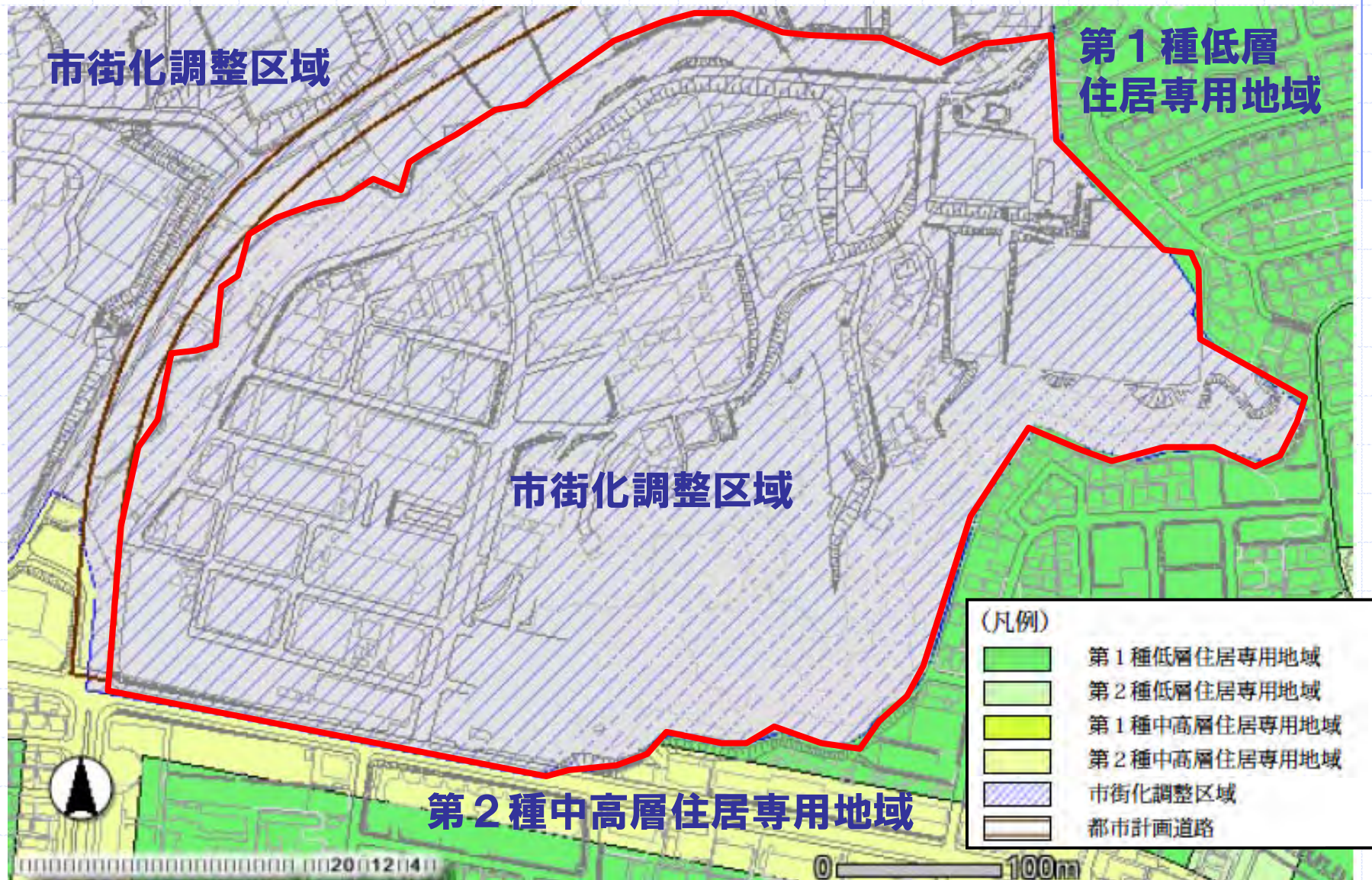
平成18年夏 撮影



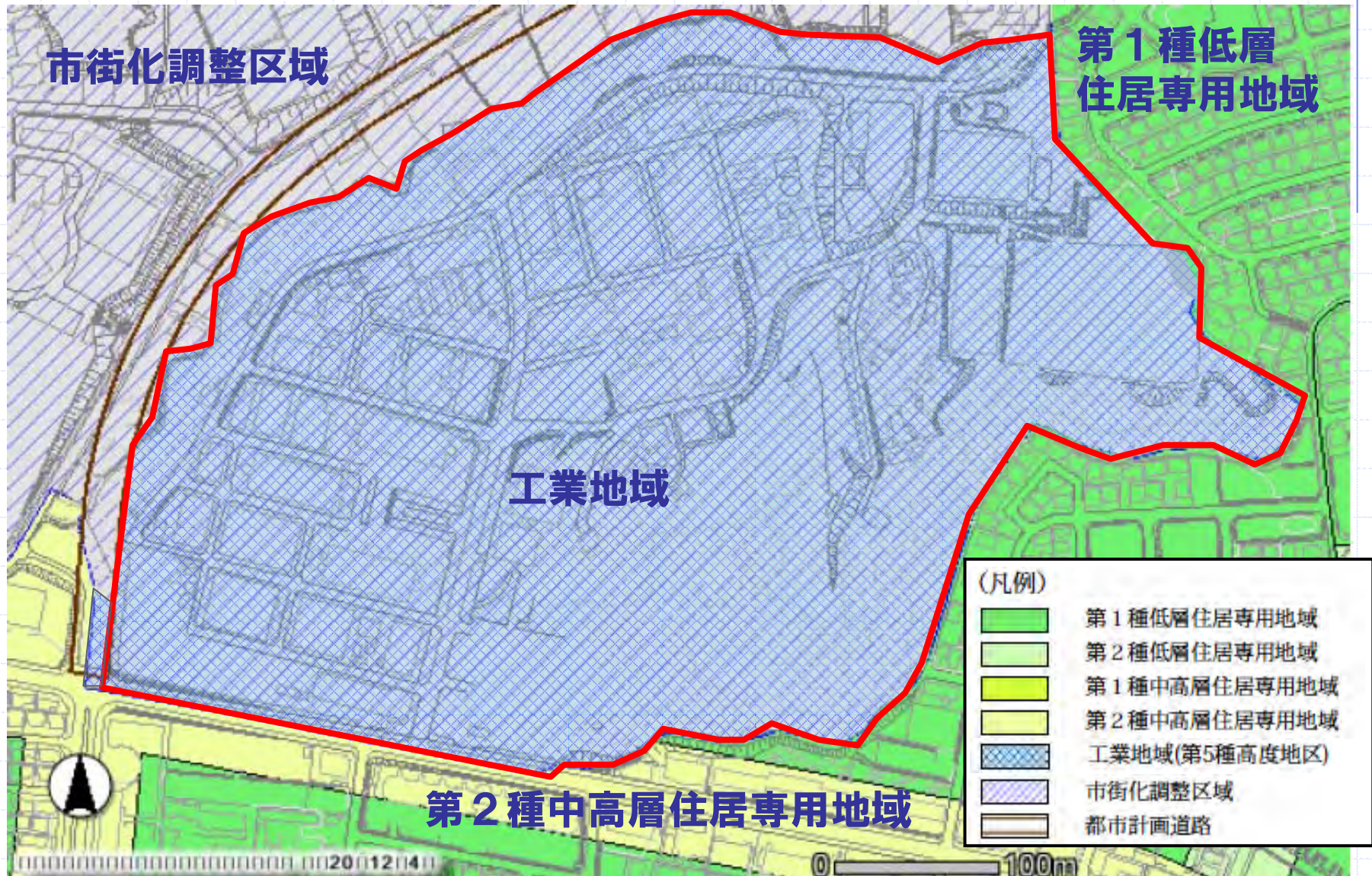
2 土地利用の制限内容

用途地域等

- 地区計画の手続きに併せて市街化区域への編入手続きが進められています。



市街化区域編入後の制限内容



市街化区域編入後の制限内容

① 建築物の用途

	工業地域
用途	<p>建てられない用途</p> <ul style="list-style-type: none">・店舗、カラオケボックス等で床面積10,000㎡以上のもの・ホテル、旅館・劇場、映画館など・キャバレー、ダンスホールなど・学校、病院

②容積率、建ぺい率、高さ

項目	制限
容積率	200%
建ぺい率	60%
高さ	最高高さ31m (※住宅等は20m) 北側斜線制限

3 地区計画制度

地区計画とは……

地区の特性に応じて、建物の用途、容積率、建ぺい率、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。

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
 - ・ 容積率、建ぺい率
 - ・ 建築物の高さ
 - ・ 形態意匠 等
- ・ 緑地保全に関する事項

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

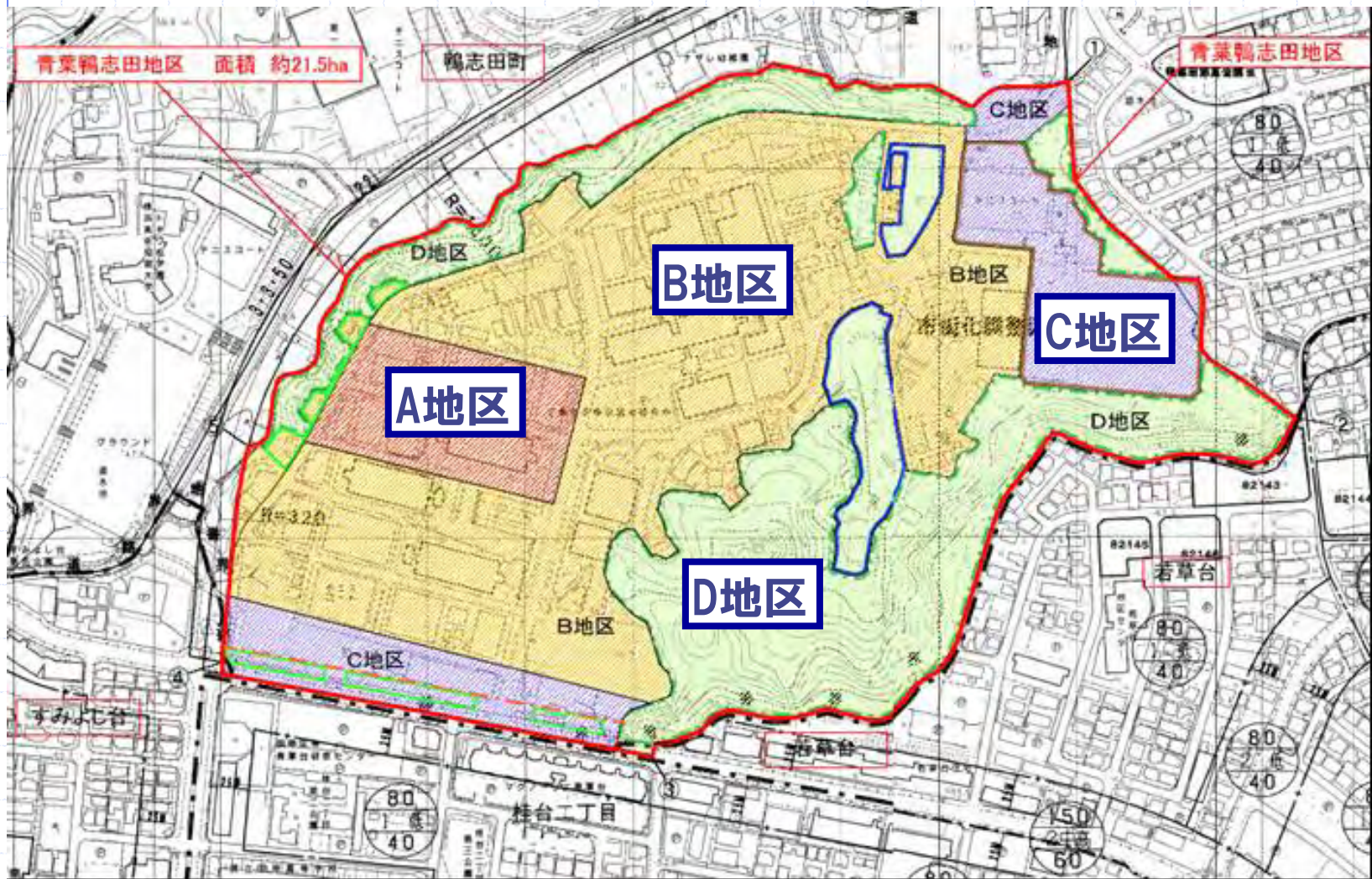
- 建築物等の**制限を条例化**することにより、制限に適合しない場合は、**建築できません。**

4 地区計画の内容

地区計画の内容

○区域 青葉区鴨志田町、すみよし台、若草台

○面積 約21.5ha



地区計画の目標

本地区区計画では、周辺住宅地等に配慮した土地利用を図るとともに、緑豊かな研究環境を維持・保全することを目標とする。

土地利用の方針

A、B、C地区 研究施設を中心とした土地利用

D地区 既存の樹林地、緑地を保全し緑豊かな研究環境を創出
(周辺住宅地等に配慮)



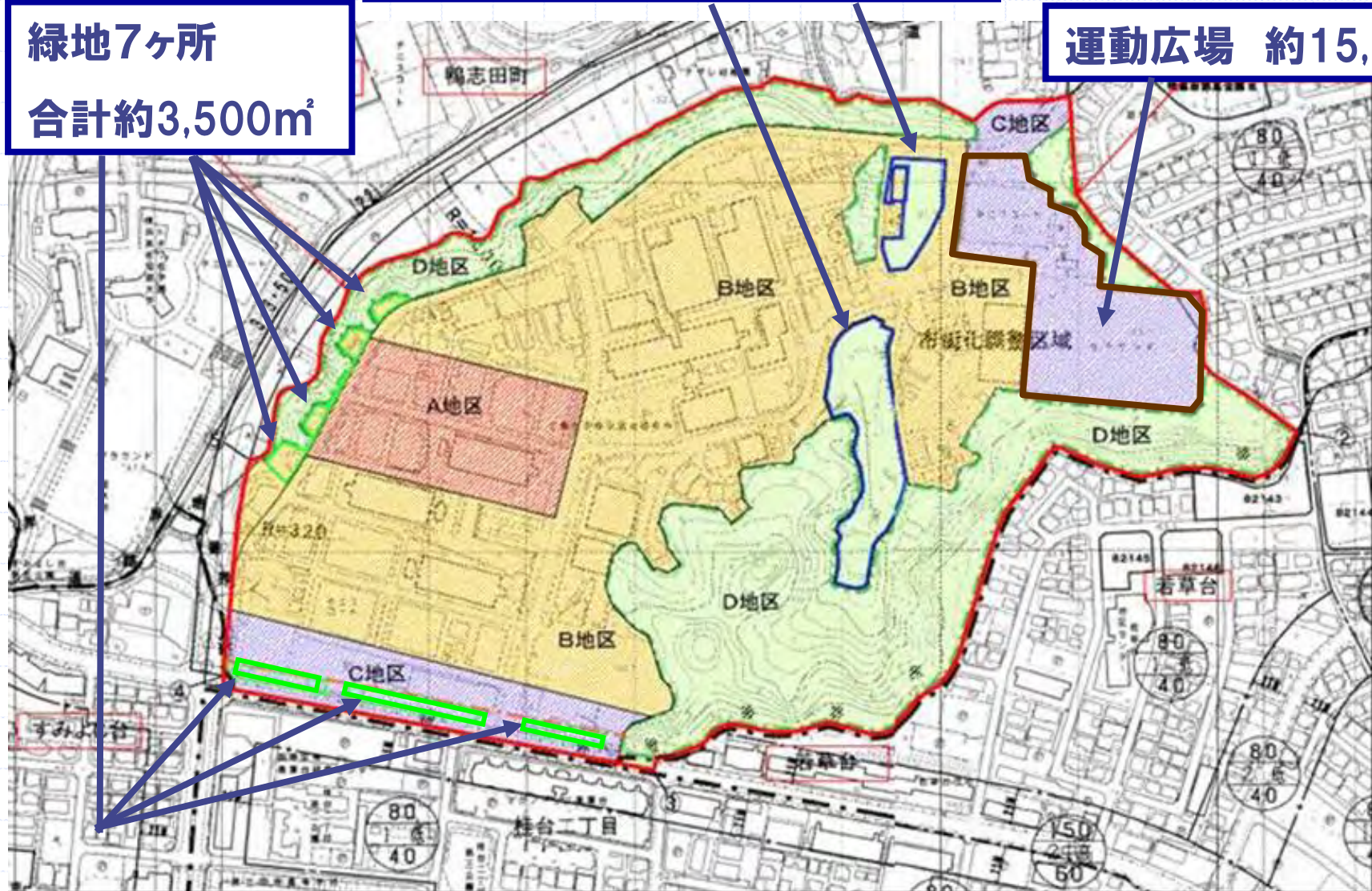
地区整備計画(地区施設の配置及び規模)

遊水池 約5,900㎡、約2,300㎡

緑地7ヶ所

合計約3,500㎡

運動広場 約15,500㎡



地区整備計画

①用途の制限

	工業地域の制限	地区計画による制限（付加）
A地区 B地区 C地区	<p>建築できない建築物</p> <ul style="list-style-type: none">・店舗、カラオケボックス等（床面積10,000㎡超）・ホテル、旅館・劇場、映画館など・キャバレー、ダンスホール等・学校、病院	<p>建築できない建築物 （左記に加えて）</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅、共同住宅、寄宿舍等・店舗（床面積500㎡超）・ボーリング場、カラオケボックス、パチンコ屋等・老人ホーム等・神社、寺院等・その他

地区整備計画

①用途の制限

	地区計画による制限
D地区	<p>建築可能な建築物</p> <ul style="list-style-type: none">・ 巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要なもの・ 上記の建築物に附属するもの

地区整備計画

②容積率

	工業地域の制限	地区計画による制限
A地区 B地区 C地区	200%	130%
D地区	200%	50%

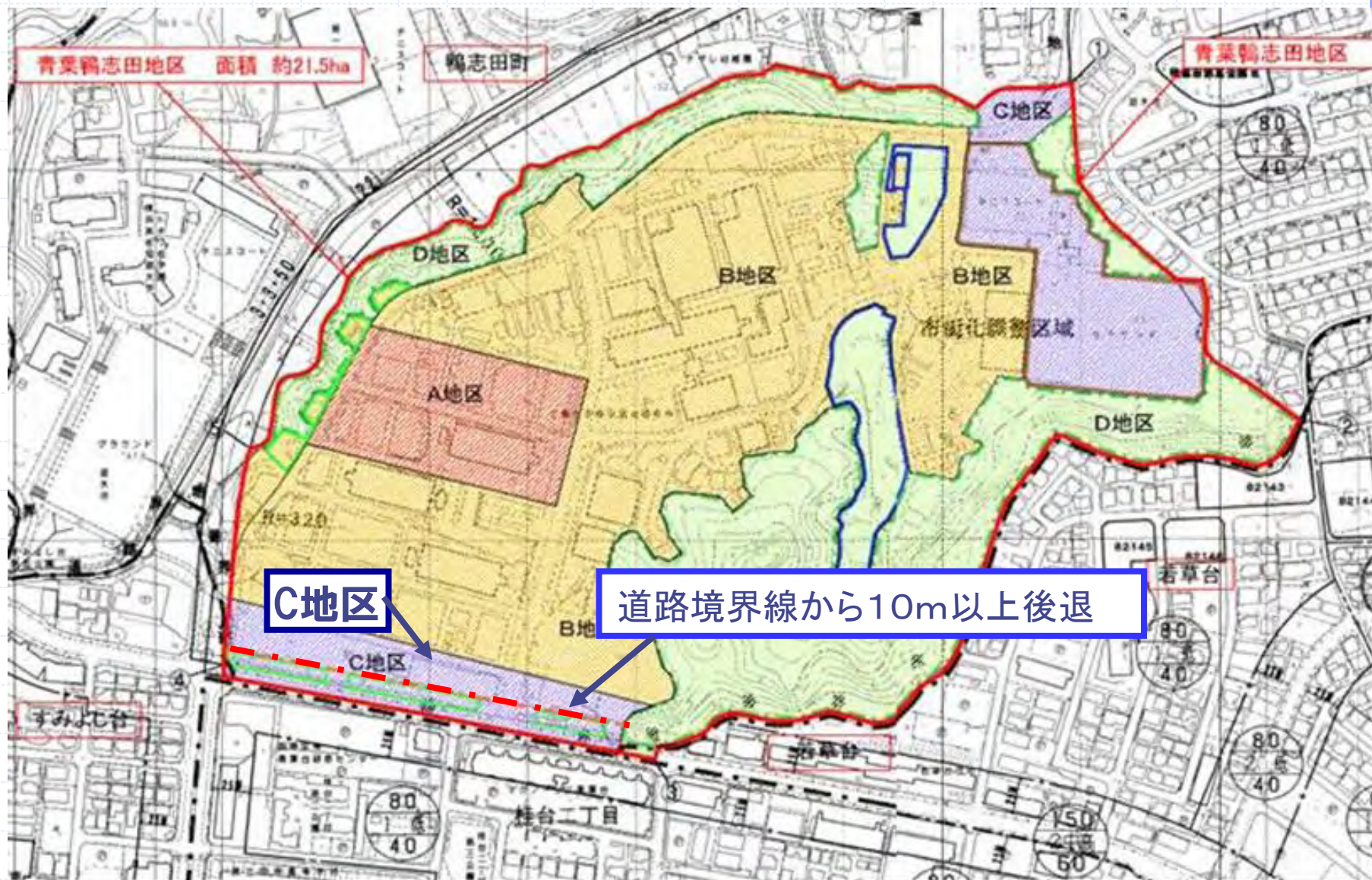
地区整備計画

③ 建ぺい率

	工業地域の制限	地区計画による制限
A地区 B地区 C地区	60%	50%
D地区	60%	30%

地区整備計画

④壁面の位置の制限



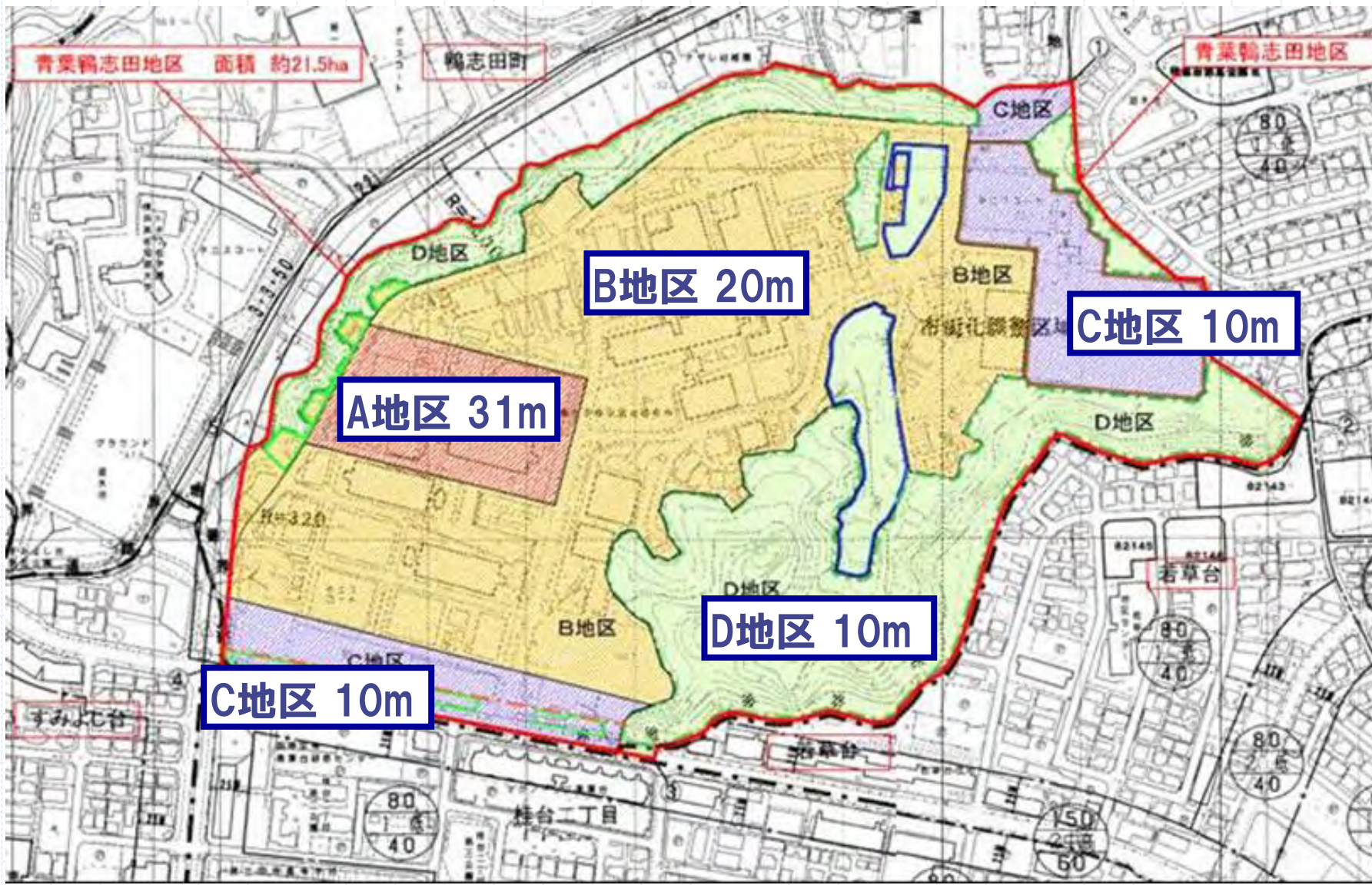
地区整備計画

⑤高さの制限

	工業地域の制限	地区計画による制限
A地区	最高高さ 31m (※住宅等は20m) 北側斜線制限	31m
B地区		20m
C地区 D地区		10m

地区整備計画

⑤高さの制限



地区整備計画

⑥形態意匠の制限

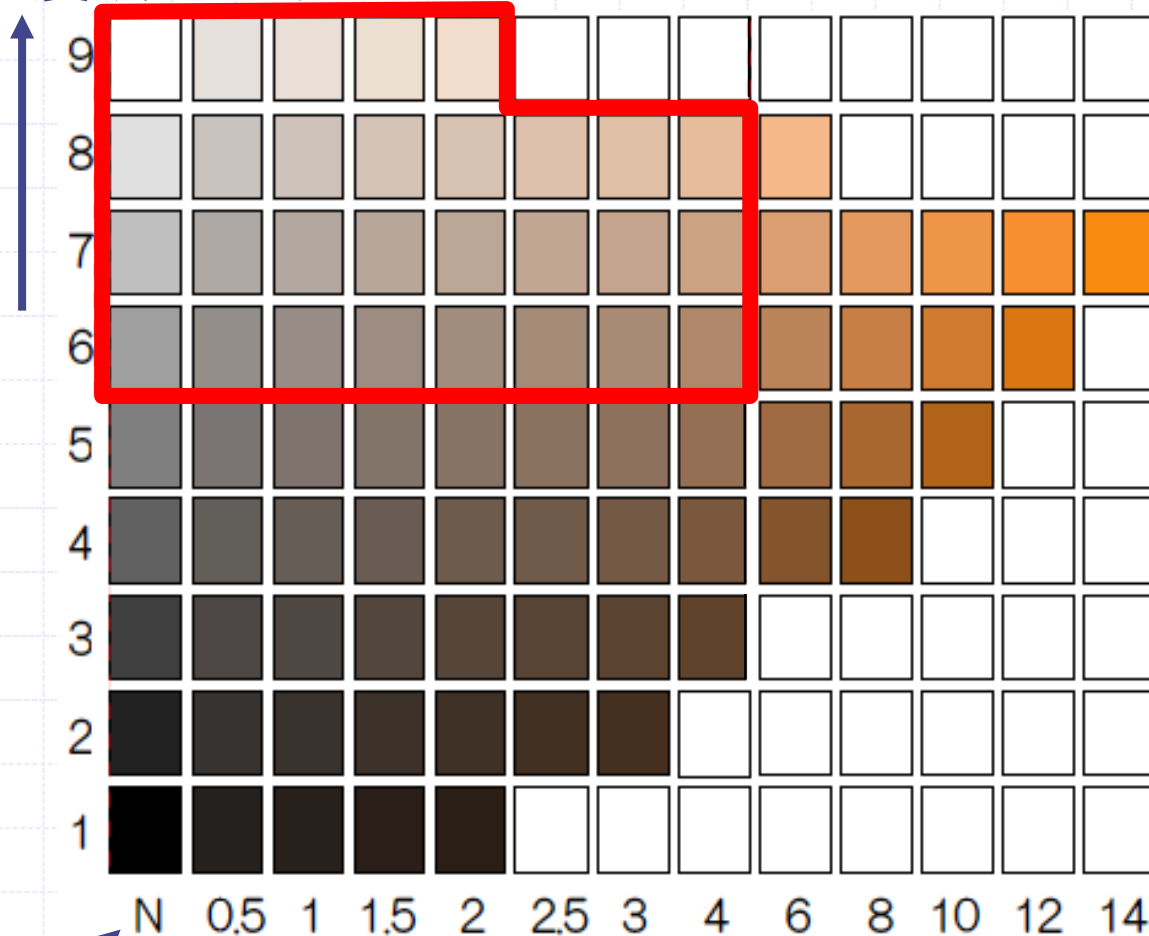
	工業地域の制限	地区計画による制限
A地区 B地区 C地区 D地区	なし	<p>1 建築物等の色彩は、周辺の住環境に配慮し、周囲の樹林地と調和したものとなるよう、マンセル表色系のYR（黄赤）系又はY（黄）系で明度6以上かつ彩度4以下、若しくはN（無彩色）で明度6以上を基調とする。</p> <p>2 建築物の屋上に設置する建築設備は、高さが15mを超える部分を遮蔽するなど、周辺の道路から容易に望めない形態意匠とする。</p> <p>3 屋外広告物は、緑の景観を阻害しないよう、高さが15mを超える部分には設けないものとする。</p>

地区整備計画

⑥形態意匠の制限（色彩）：明度と彩度について

明度（明るさ）

色相：YR（黄赤）系



（無彩色）

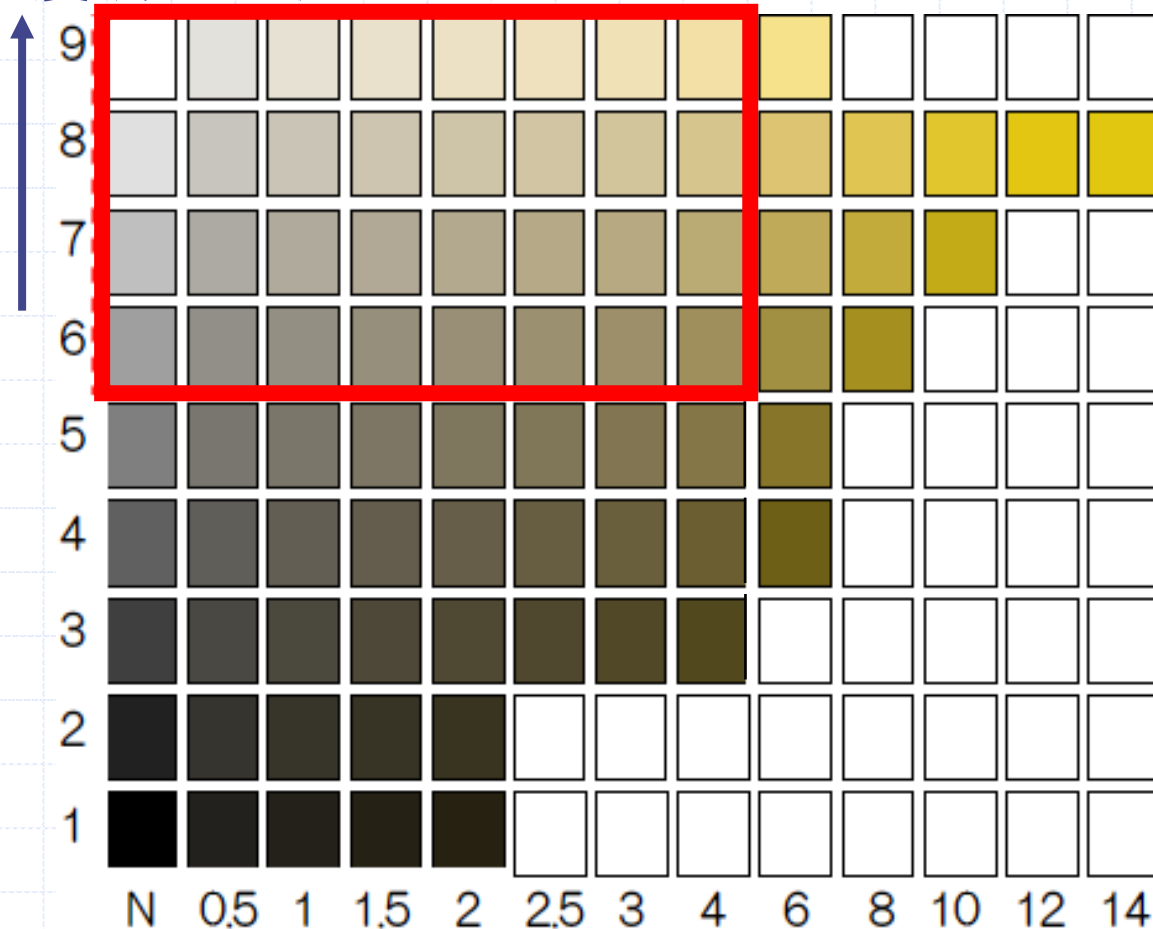
彩度（鮮やかさ）

地区整備計画

⑥形態意匠の制限（色彩）：明度と彩度について

明度（明るさ）

色相：Y（黄）系



(無彩色)

彩度（鮮やかさ）

地区整備計画

⑥形態意匠の制限

	工業地域の制限	地区計画による制限
A地区 B地区 C地区 D地区	なし	<p>1 建築物等の色彩は、周辺の住環境に配慮し、周囲の樹林地と調和したものとなるよう、マンセル表色系のYR（黄赤）系又はY（黄）系で明度6以上かつ彩度4以下、若しくはN（無彩色）で明度6以上を基調とする。</p> <p>2 建築物の屋上に設置する建築設備は、高さが15mを超える部分を遮蔽するなど、周辺の道路から容易に望めない形態意匠とする。</p> <p>3 屋外広告物は、緑の景観を阻害しないよう、高さが15mを超える部分には設けないものとする。</p>

地区整備計画

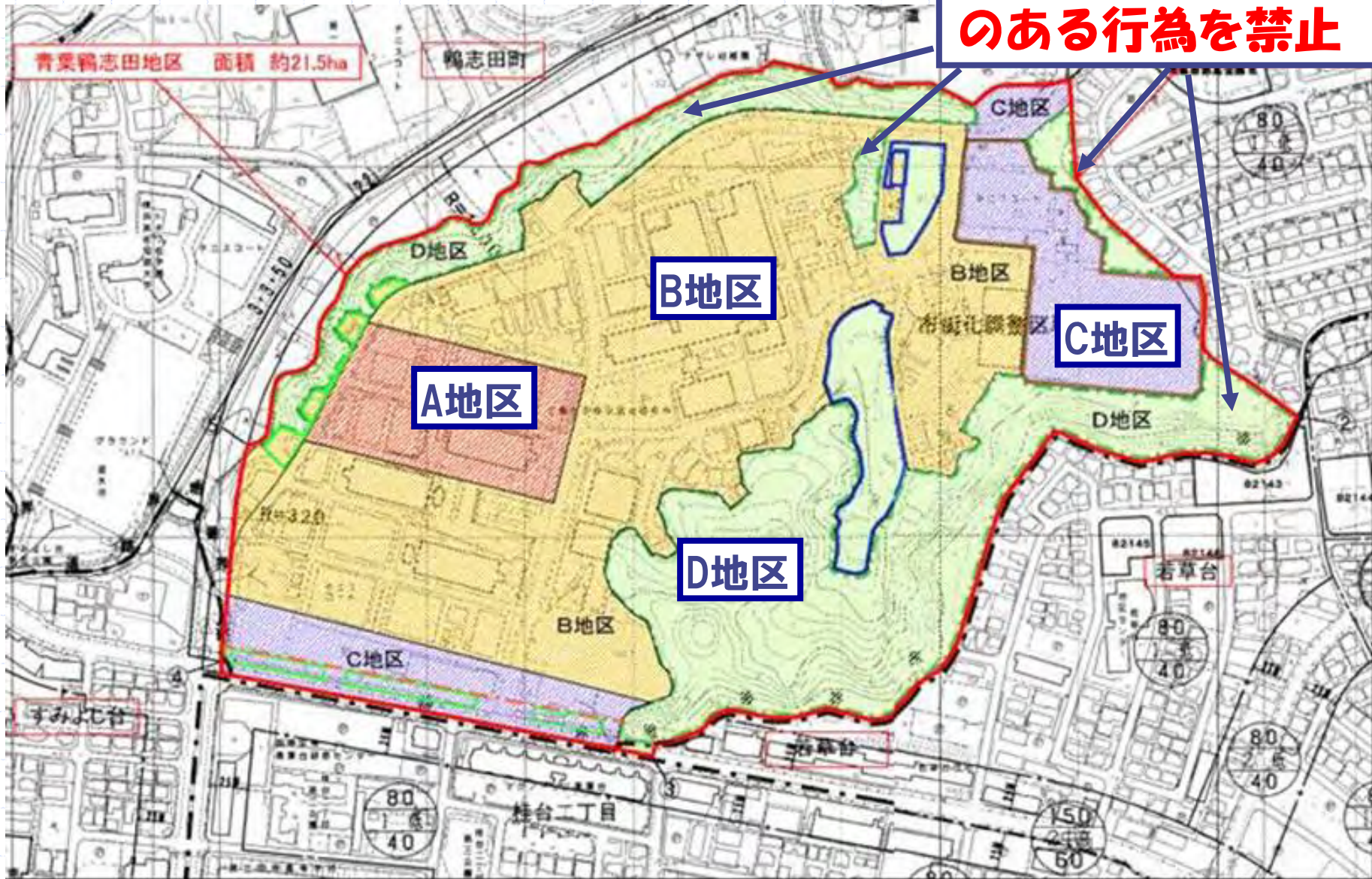
⑦緑化率の最低限度

	工業地域の制限	地区計画による制限
A地区 B地区 C地区	なし	15%
D地区	なし	なし

地区整備計画

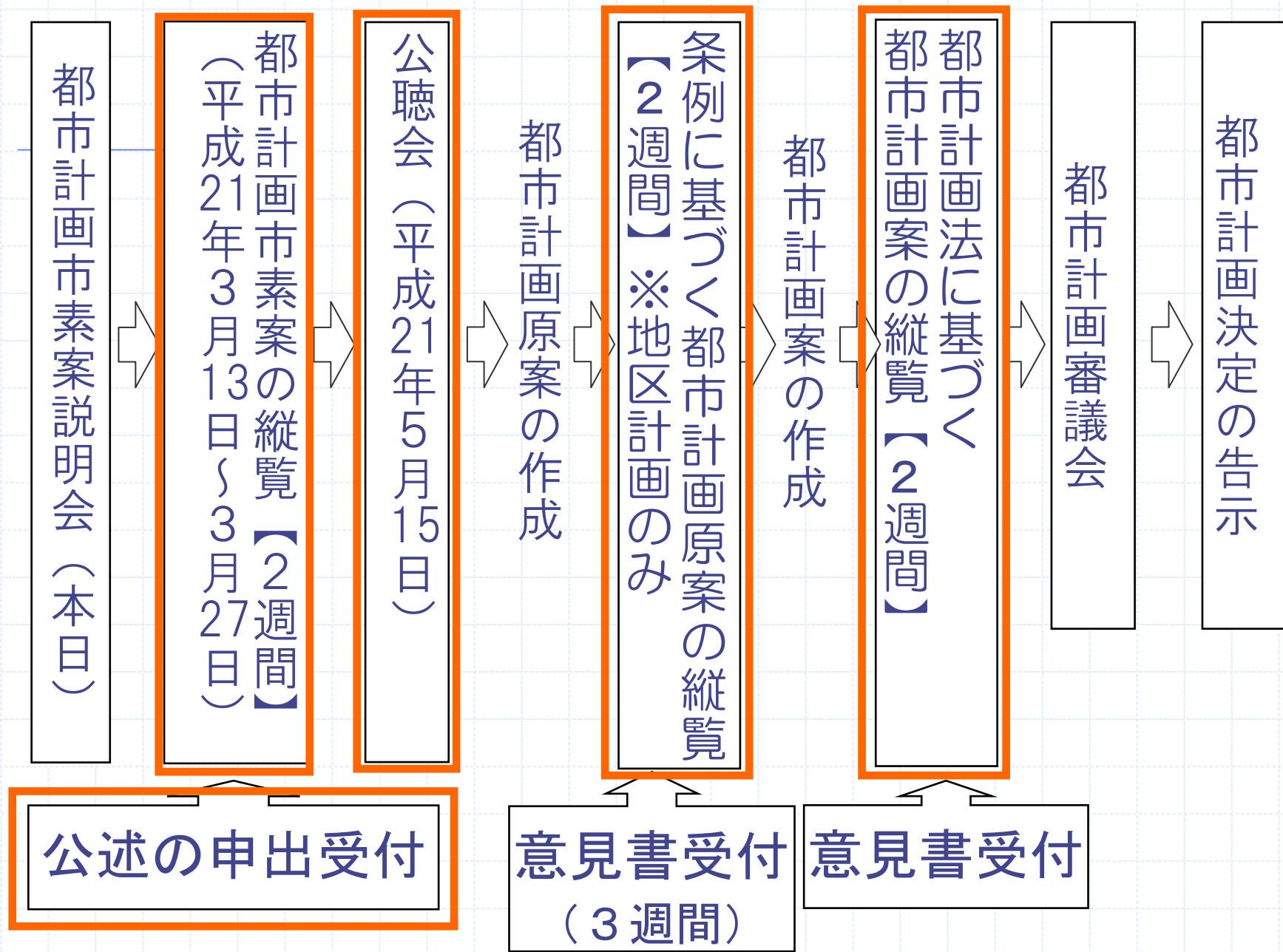
⑧ 樹林地、草地等の保全

既存樹林地等で、
緑地の保全上支障
のある行為を禁止



5 今後のスケジュール

手続きの流れ



手続きの流れ

◆①都市計画 市素案の縦覧

期間	平成21年3月13日(金)～3月27日(金) (土・日・祝日を除く)
縦覧 場所	・青葉区区政推進課(区役所4階) ・まちづくり調整局都市計画課

※都市計画課ホームページに「市素案の概要」を掲載します。

◆②公聴会

日 時	平成21年5月15日(金)午後7時～
場 所	若草台地区センター

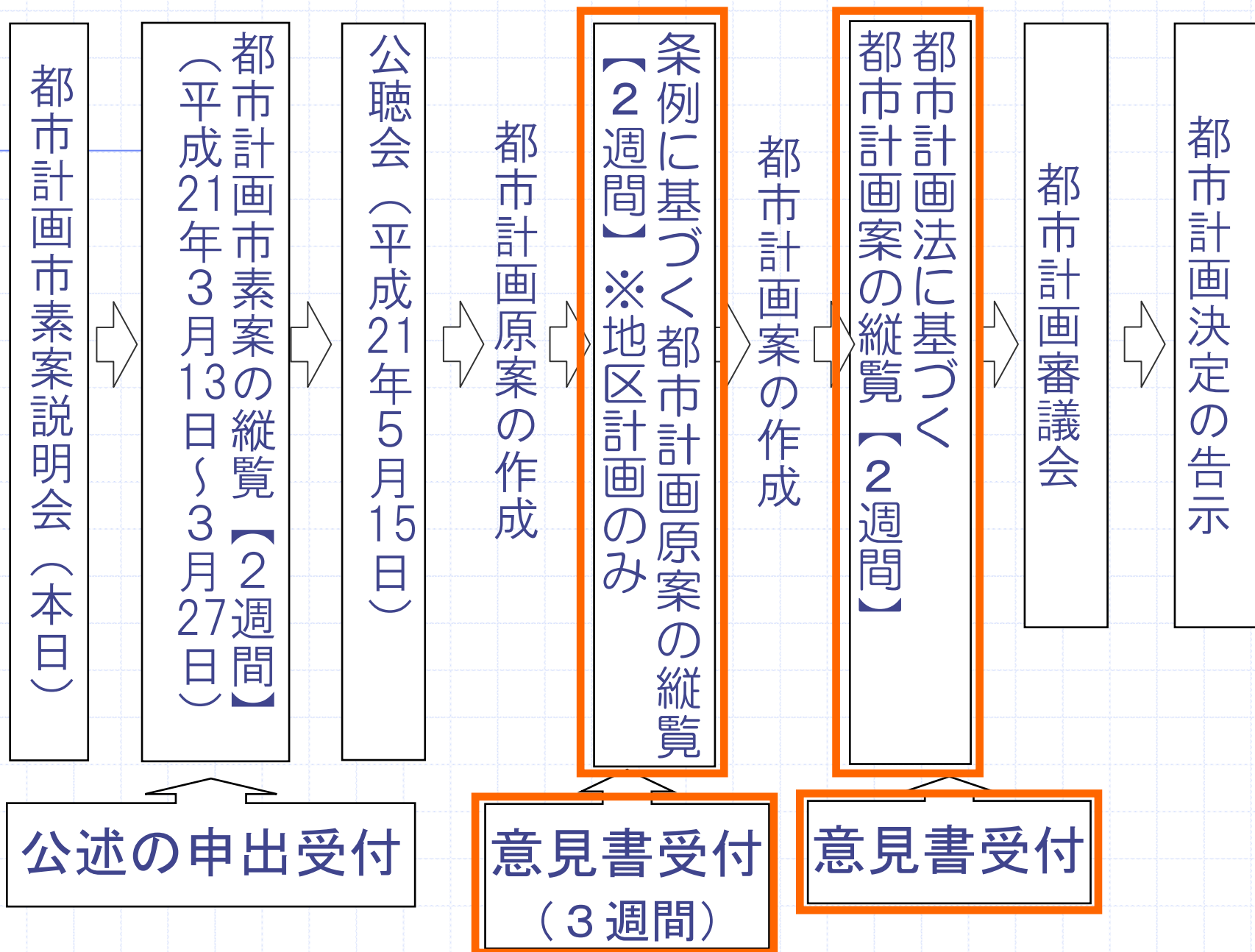
手続きの流れ

◆③公述の申出

横浜市民及び利害関係人等は、公述の申出ができます。

公述申出 受付期間 (※必着)	平成21年3月13日(金) ～3月27日(金) (土・日・祝日を除く)
申出先	<ul style="list-style-type: none">・青葉区役所区政推進課・まちづくり調整局都市計画課
申出書書式 配布場所	<ul style="list-style-type: none">・青葉区役所区政推進課・まちづくり調整局都市計画課・都市計画課ホームページ
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。
申出がない場合	公聴会は中止します。

手続きの流れ



問い合わせ先

都市計画市素案の内容について

青葉区区政推進課企画調整係
(青葉区役所4階73番)
電話 045-978-2217

都市計画決定手続きについて

まちづくり調整局都市計画課
(JNビル5階)
電話 045-671-2657

建築物の用途(工業地域と地区計画)

建築物の用途		工業地域	地区計画	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿				
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの				非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、500㎡以下のもの			
	店舗等の床面積が、500㎡を越え、10,000㎡以下のもの			
	店舗等の床面積が、10,000㎡を越えるもの			
事務所等				
ホテル、旅館				
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			
	カラオケボックス等	▲	▲	10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	▲	10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
	大学、高等専門学校、専修学校等			
	図書館等			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等			
	神社、寺院、教会等			
	病院			
	公衆浴場、診療所、保育所等		▲	▲ 診療所、保育所等は可
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等			
	自動車教習所			
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)			
	建築物付属自動車車庫			
	倉庫業倉庫			
	畜舎(15㎡を超えるもの)			
	工場(危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるものを除く)			
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場			
	自動車修理工場			
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設			

 建てられる用途

 工業地域で建てられない用途

 地区計画で建てられない用途