

都筑区あゆみが丘9番(市有地)の活用に係る 地区計画の変更に関する説明会

— 『Green×Housing プロジェクト』 始動 —

- 建築局住宅政策課
- 財政局ファシリティマネジメント推進課
- 都筑区区政推進課

• 令和7年3月1・4日



- 1 本日の説明会の趣旨
- 2 土地の概要
- 3 これまでの経緯
- 4 事業の概要
- 5 地区計画の変更について
- 6 地区計画変更に関する地権者意向調査
(12/12-1/14) の結果
- 7 今後のスケジュール

1 本日の説明会の趣旨

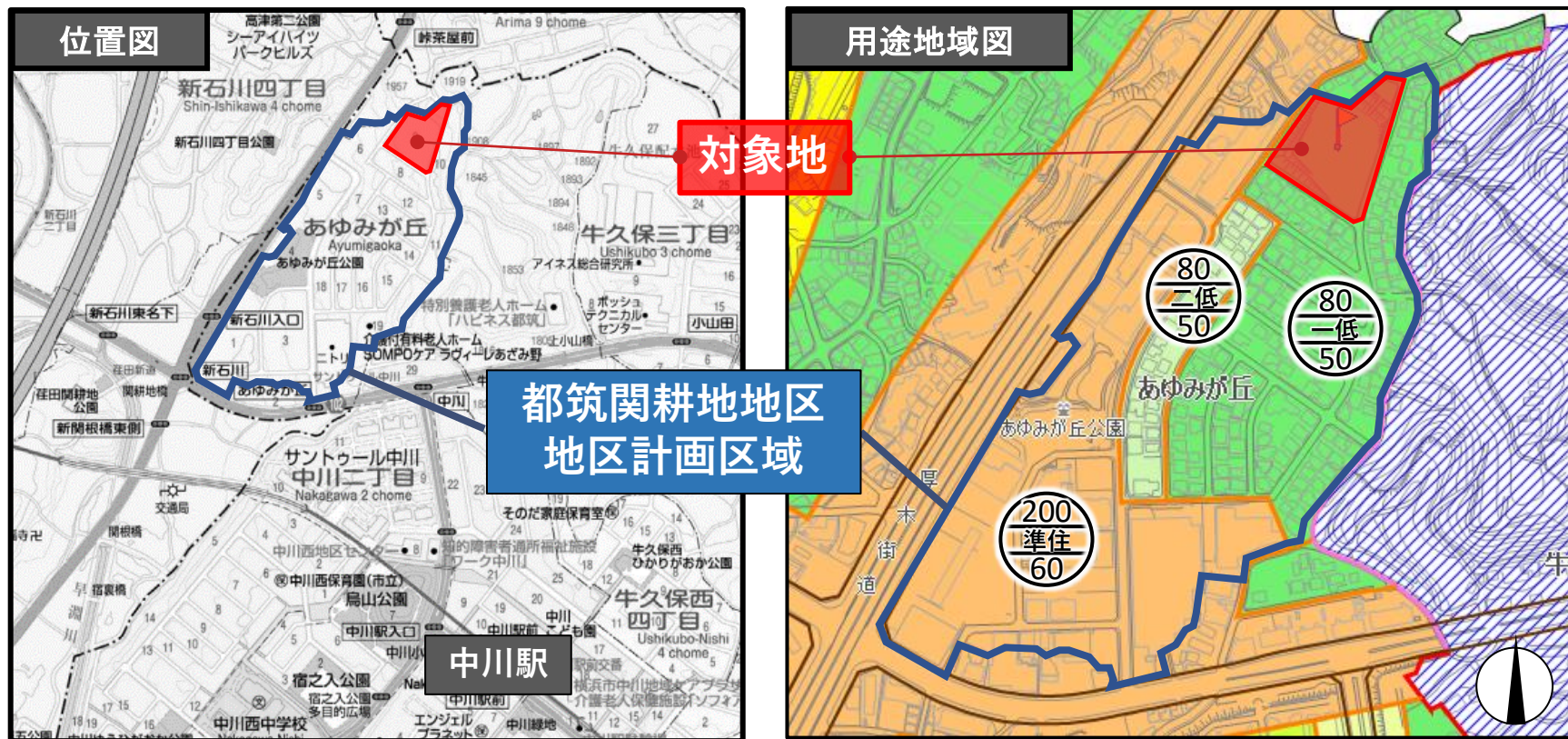
- 当該市有地（あゆみが丘9番）については、あゆみが丘地域の活性化や持続可能な地域の発展のために、本市が土地を所有したまま、有効活用することを目指しています。
あわせて、あゆみが丘町内会館建設へのご要望にもお応えしたいと考えています。
- あゆみが丘地区及び周辺にお住まいの皆様に、当該地の土地利用の考え方や具体的なイメージ及び地区計画の変更案、あゆみが丘地区の地権者を対象とした意向調査の結果をお示しいたします。
- なお、地権者の皆様におかれましては、12月に実施したご説明を振り返る内容が多くなっております。

2 土地の概要

所在：都筑区あゆみが丘9番（面積：5,969㎡）

【都市計画の制限】

- 用途地域：第一種低層住居専用地域（建蔽率：50%、容積率：80%）
- 高度地区：第一種高度地区（絶対高さ：10m、北側斜線： $(5 + 0.6L)m$ ）
- 敷地面積の最低限度：125㎡
- 地区計画：都筑関耕地地区地区計画



3 これまでの経緯

都筑関耕地地区 地区計画決定

平成8年

土地取得（あゆみが丘9番）

平成12年

→ 公益用地として取得

未利用の状態が続いています

○平成30年 特別養護老人ホームの整備を計画

→地域の皆様からのご意見等を踏まえ、計画を見直すこととなりました

○将来の人口減少等を見通したうえで、公共施設をダウンサイジング（規模の効率化）していく本市の計画に加え、令和4年には、市の全ての部署に対し、当該地での公共的利用の意向を確認しましたが、公共的利用の計画はありませんでした

○令和5年には、民間事業者へサウンディング型市場調査を行い、用途制限の緩和があった場合の戸建住宅等による活用需要を確認しました

公共・公益的施設の利用のみを促していくのは難しいことから、民間事業者による土地活用のアイデアを踏まえつつ、都市・地域課題の解決に資する土地活用も含め検討し、市の施策で活用することとしました

4 事業の概要 ～横浜市における上位方針①～



【横浜市の持続的な発展に向けた財政ビジョン（令和4年6月）】（中長期の財政方針）

■「資産経営」（基本方針の一つ）

都市経営としての資産の総合的なマネジメント（ファシリティマネジメント）の推進
都市経営の観点から、本市保有の土地・建物を経営資源として総合的に捉え、「資産の戦略的利活用による価値の最大化」等を推進

【横浜市資産活用基本方針（令和4年12月）】（「資産経営」を推進するための指針）

■第2章 資産活用を取り巻く環境

3 課題認識と対応の方向性

(1) 資産の適正化

保有土地の適正管理を徹底する中で、未利用・用途廃止等の活用可能な資産・公共施設について、全体像を継続的に明らかにするとともに、長期的な数値目標と計画のもとで、戦略的に適正化の取組を推進します。

《適正化の定義》

「適正化」とは、資産の特性に応じて役割・位置づけを明確にした上で、市民の理解を得ながら、価値が最大化されるよう利活用（売却・貸付を含む。）することです。

利活用にあたっては、取得や利用の経緯、地域の状況等を踏まえつつ、社会の変化に対応して、これまでにない柔軟な発想や公民連携の視点を持ち、地域の魅力向上や地域課題の解決といった新しい価値の創出、財源確保等につなげます。

4 事業の概要 ～横浜市における上位方針②～

【横浜市地球温暖化対策実行計画（令和5年1月）】

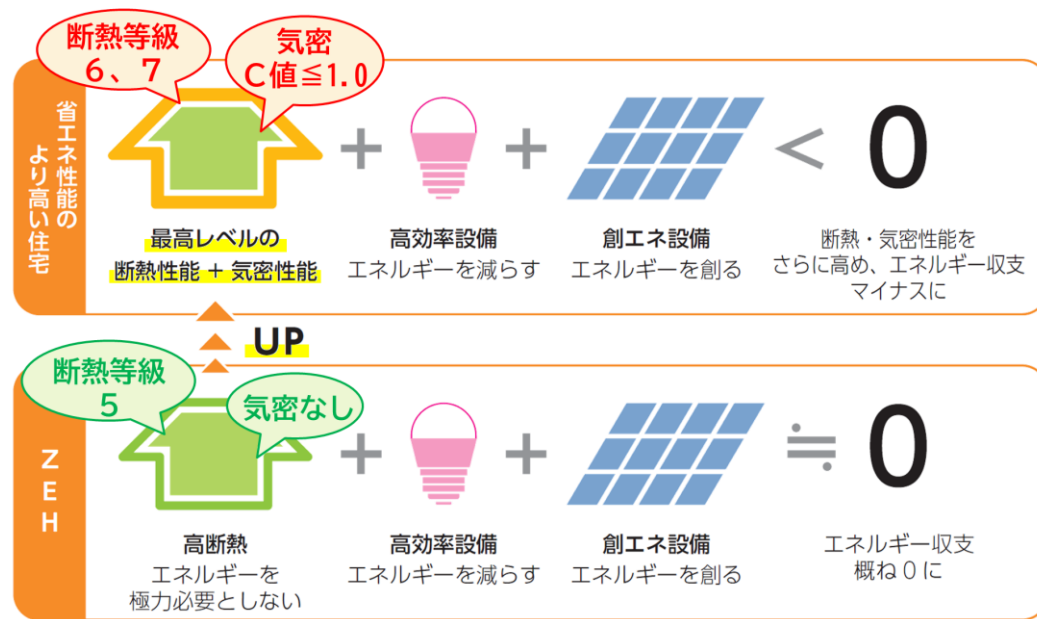
（温室効果ガスの排出削減に向けた取組を定めるもの）

第4章 対策

4 重点取組

（6）《重点取組4》 脱炭素ライフスタイルの浸透 ①住宅の省エネ性能向上

本市では、国が推奨するZEH基準を上回る「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進を図ることで、市域における家庭部門の温室効果ガスの排出抑制をより一層進める必要があります。



《取組の方向性》

- ・健康・快適、経済性、防災性等のメリットを市民に分かりやすく伝え、あらゆる住宅の断熱化・省エネ化の促進及び再エネの導入を進めます。
- ・市内の設計・施工者の技術力向上の支援により、市内経済の活性化につなげます。

4 事業の概要 ～横浜市における上位方針③～

【横浜市住生活マスタープラン（令和4年10月）】（住宅部門の基本計画）

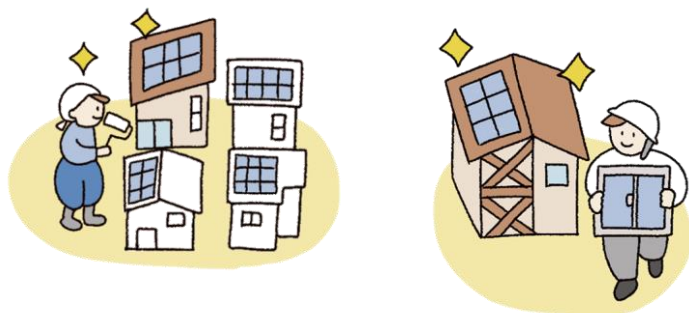
第3章 目標に基づく具体的な施策展開

【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

《施策展開の方向性》

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、
新築／既存、戸建／共同、持家／借家を問わず、
あらゆる住宅の断熱化・省エネ化を促進すると
ともに、再生可能エネルギーの導入を促進します。

このような住宅は、健康・快適、経済性、防災性も兼ね備えていることから、そのメリットを市民に分かりやすく伝えることにより、普及を促進します。



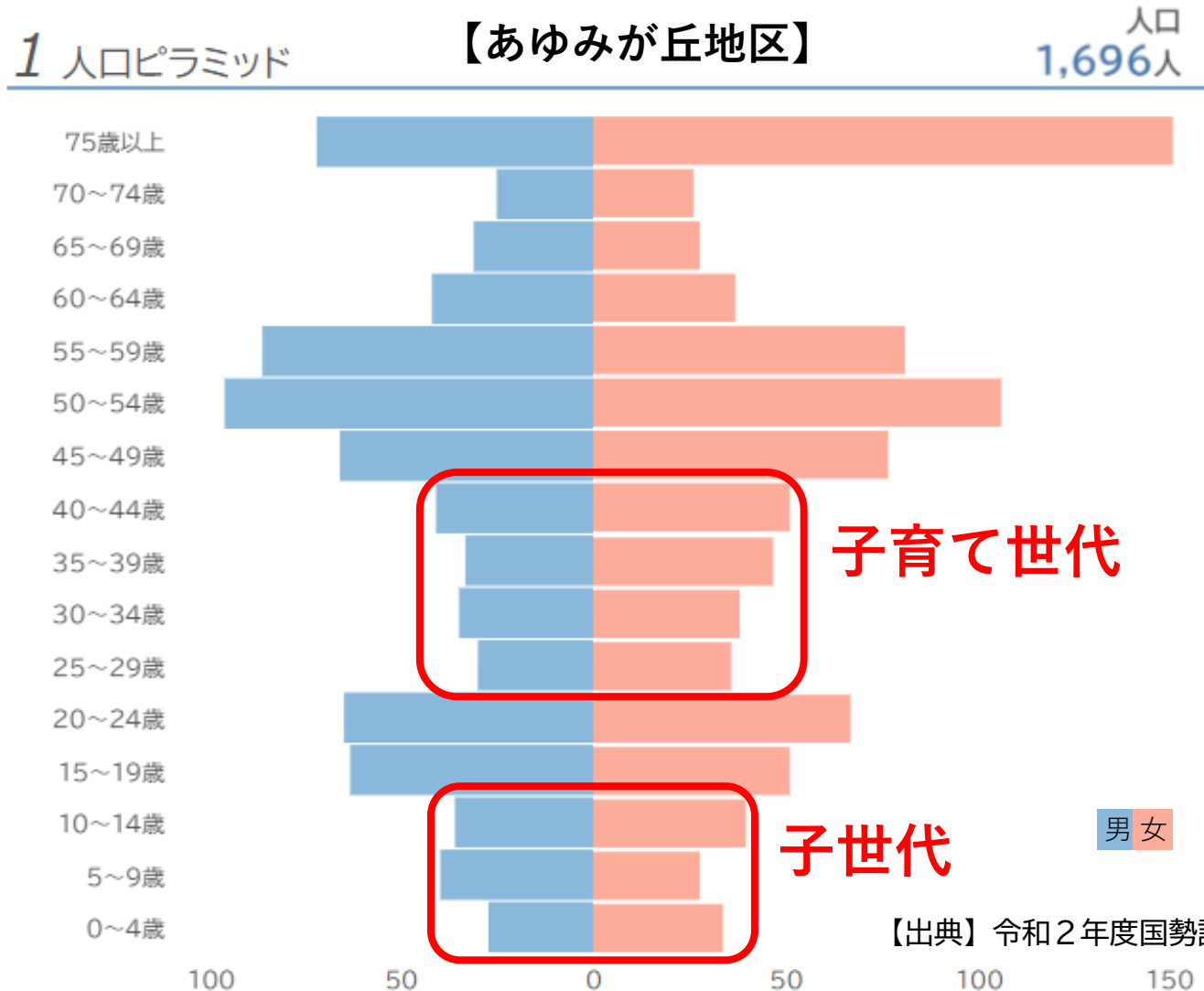
【参考】MINA GARDEN 十日市場

4 事業の概要 ～あゆみが丘地区の現状～



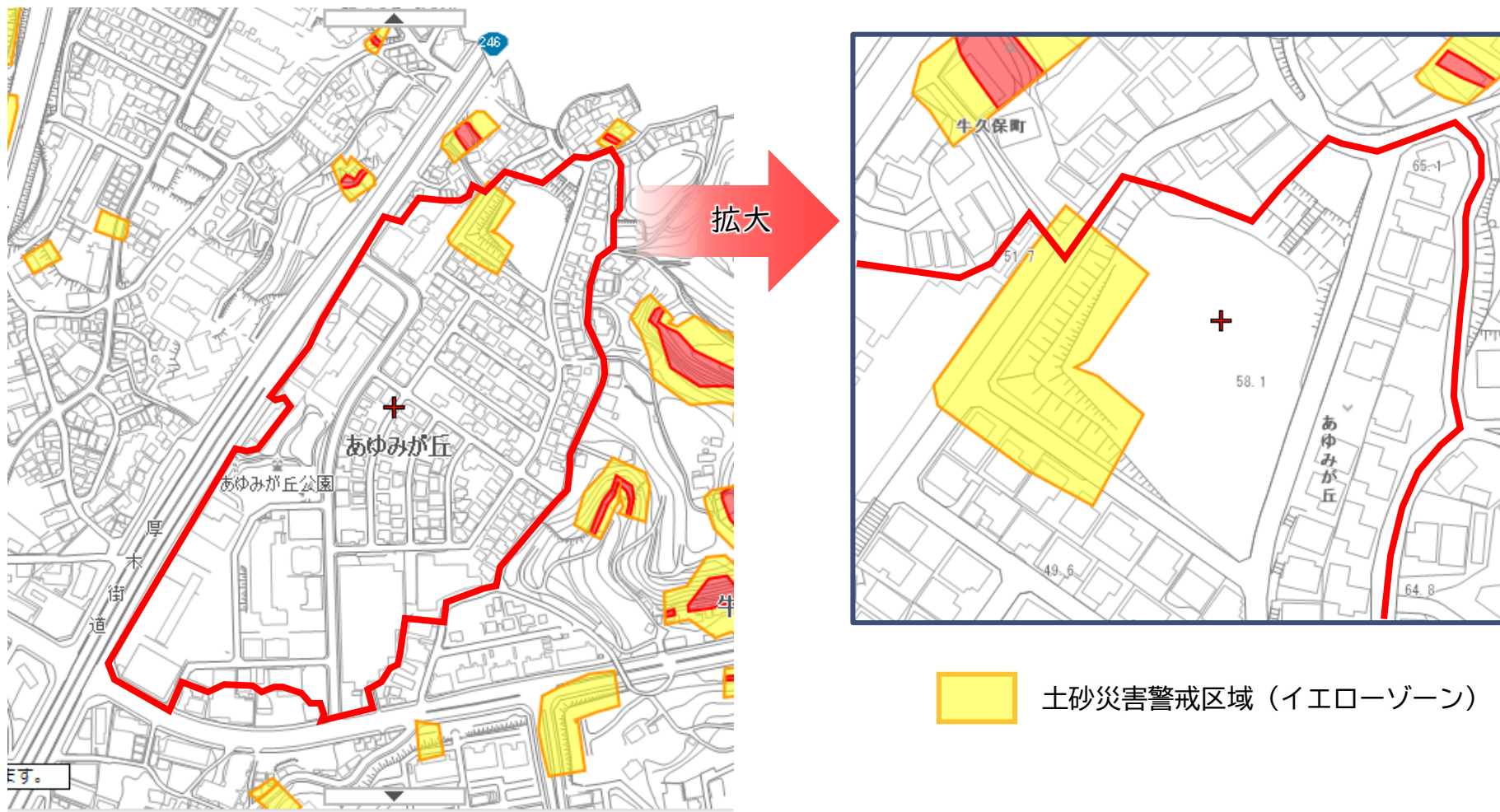
○25～44歳の子育て世代、0～14歳の子世代が少ない傾向です。

○子育て世代の流入を促進し、地域活動の担い手を確保する必要があります。



4 事業の概要 ～あゆみが丘地区の現状～

○地区内の一部に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）があります。



4 事業の概要～考え方～

コンセプト1 “Zero Carbon Yokohama” の実現 ～あゆみが丘から全市へ展開～

コンセプト2 子育て世代の流入促進・多世代共生のコミュニティ形成・防災力強化



地域の価値の向上

- ・脱炭素先行街区のPRにより注目を集め、人口流入促進
- ・良好なコミュニティがさらなる魅力アップに



持続可能なまち

- ・省エネ・再エネ住宅によりCO₂を削減し地球環境保全
- ・多世代が住まい、循環し、いつまでも活気のあるまち

安全で安心な暮らし

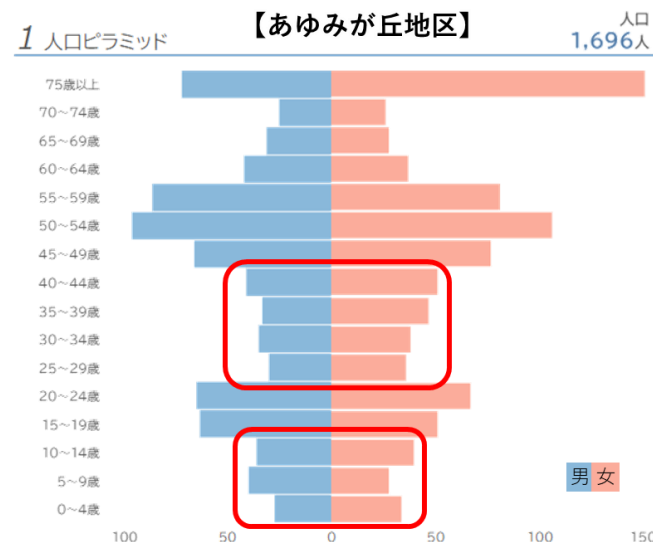
- ・太陽光＋蓄電池により、地域の防災力を向上
- ・未利用の土地を解消し、地域の防犯性を向上

4 事業の概要～コンセプト2の補足～



現在お住まいの地域の皆様も新たな住民も
共に交流ができるスペースの創出

あゆみが丘も今後高齢化が進み、
地域の担い手不足が課題となる。



子育て世代を呼び込み地域活性化へ。

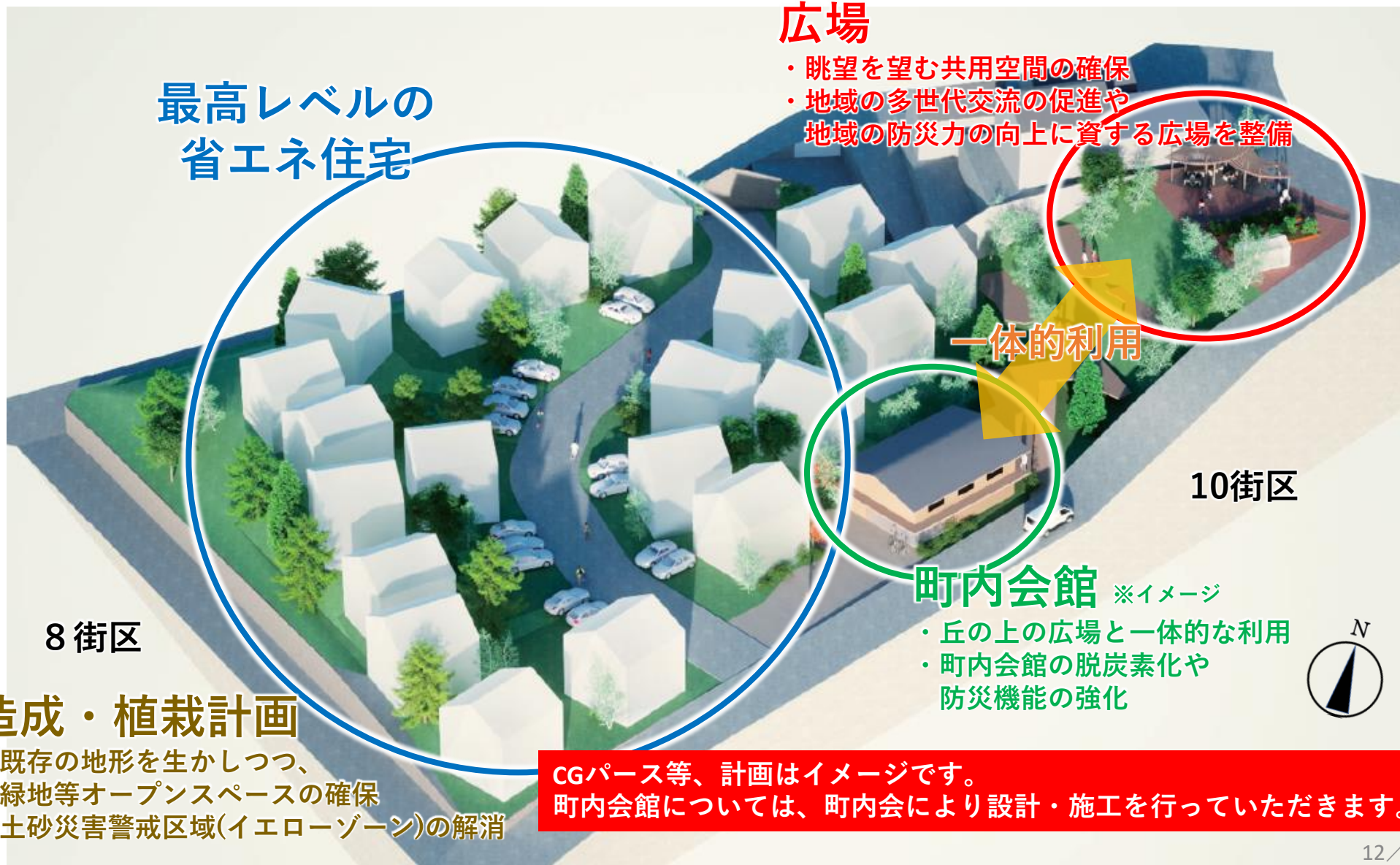
現在お住まいの地域の皆様と新たな住民との交流により
「顔の見える関係」となり、「地域の担い手」へつながる。



地域の共用広場を軸にした交流の場を創出



4 事業の概要 ～土地利用イメージ～



最高レベルの
省エネ住宅

広場

- ・眺望を望む共用空間の確保
- ・地域の多世代交流の促進や地域の防災力の向上に資する広場を整備

一体的利用

10街区

町内会館 ※イメージ

- ・丘の上の広場と一体的な利用
- ・町内会館の脱炭素化や防災機能の強化



8街区

造成・植栽計画

- ・既存の地形を生かしつつ、緑地等オープンスペースの確保
- ・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の解消

CGパース等、計画はイメージです。
町内会館については、町内会により設計・施工を行っていただきます。

4 事業の概要 ～最高レベルの省エネ住宅（イメージ）～

最高レベルの 省エネ住宅



CGパース等、計画はイメージです。

○計画棟数

20棟（うち、1棟は体験棟等）

○定期借地権(50年以上)付戸建分譲住宅 (土地は横浜市が引き続き所有)

※事業敷地を一括して事業者へ貸付、
事業者が住宅を建設・販売。

※入居者の方には、省エネルギー効果等の
検証に協力いただきます。

○住宅性能

◇高断熱・高気密

（健康・快適でエネルギー消費の少ない住宅）

◇太陽光発電設備、蓄電池 等

○街区単位の取組についても検討中

例) エネルギー融通、グリーンインフラ 等

○モデルとして省エネ住宅の
メリット等を全市に発信

4 事業の概要 ～眺望を望む地域の共用広場（イメージ）～



- 高台からの眺望を確保し、地域の価値の向上
- 菜園を活用し、地域の多世代交流の推進
- 防災施設を備え、地域の防災力の向上

4 事業の概要

～遊休化した芝地から、樹木の茂る緑豊かな空間へ（イメージ）～



CGパース等、計画はイメージです。



○潤いのある“憩いの空間”の確保

○地域の魅力の向上

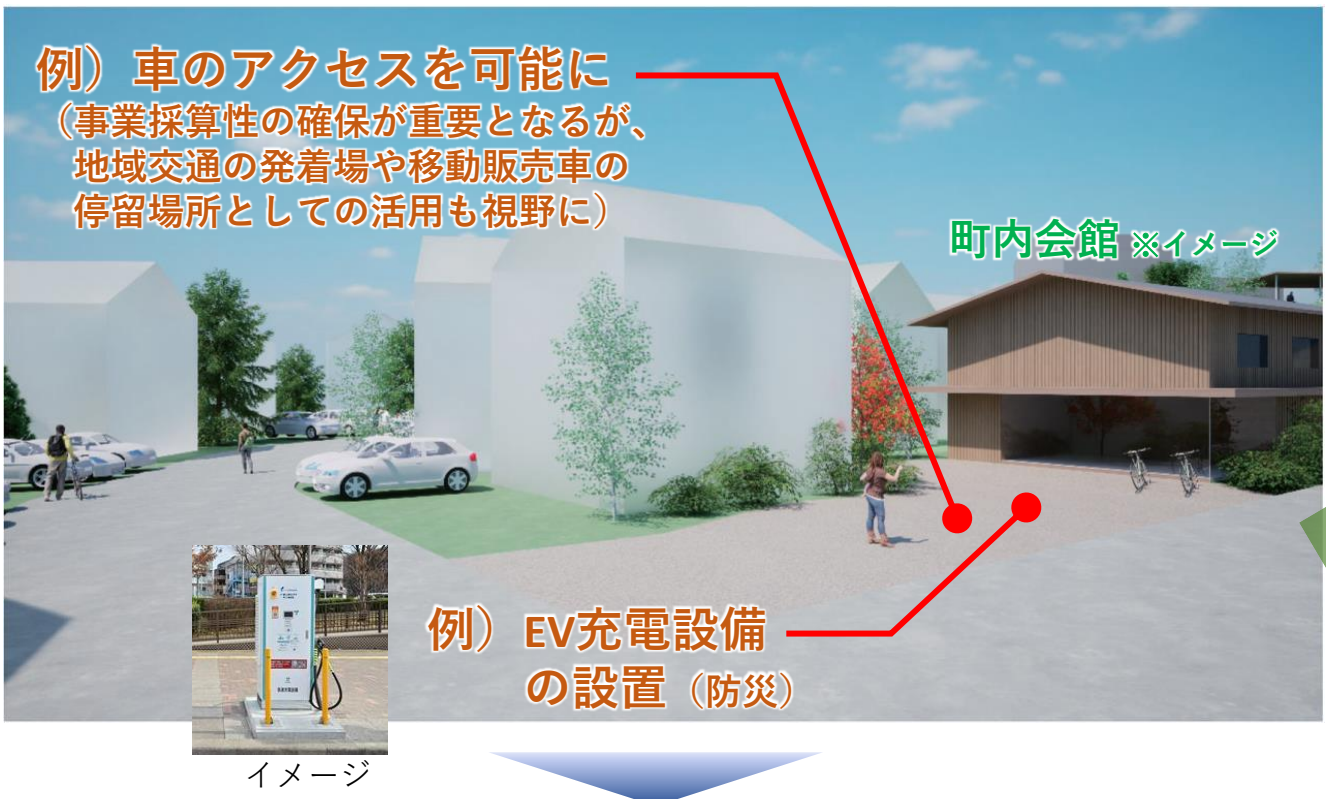


「MINA GARDEN 十日市場」の事例

造成・植栽計画

- ・既存の地形を生かしつつ、緑地等オープンスペースの確保

4 事業の概要 ～アクセスしやすく開かれた町内会館（イメージ）～



- 新旧住民を含めたコミュニティ形成や
 利便性の確保
- 災害等による停電時への対応

CGパース等、計画はイメージです。
 町内会館については、町内会により設計・施工を行っていただきます。

4 事業の概要 ～安全性の向上、圧迫感の軽減（イメージ）～

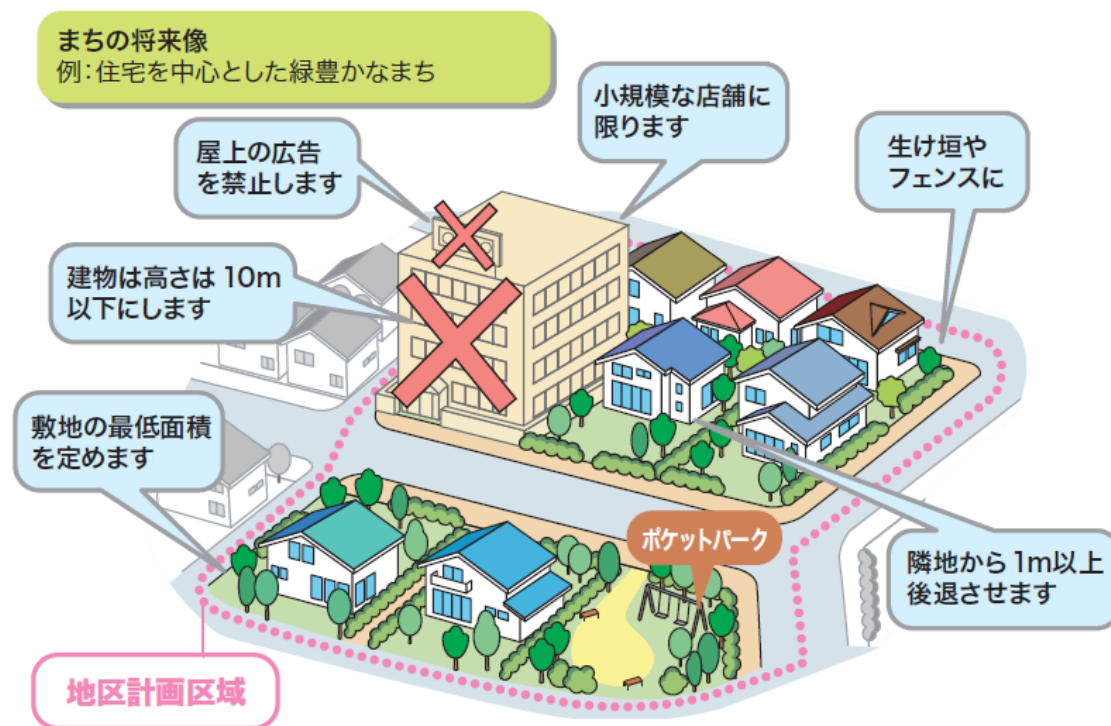


- 宅地の安全性の向上
※土砂災害警戒区域解除に向けて神奈川県と協議します。
- 圧迫感の軽減

5 地区計画の変更案について ～地区計画とは～

○地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、道路、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。

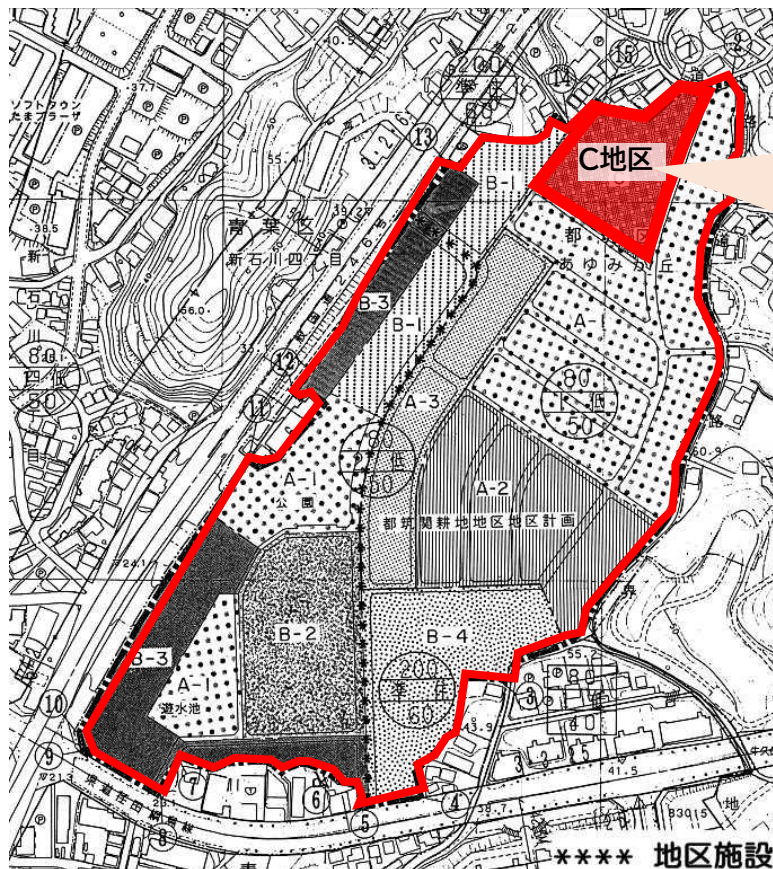
○既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、新しいルールを追加し、定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用します。



【参考】一般的な地区計画のイメージ

5 地区計画の変更案について ～地区計画とは～

○今回の対象地は「都筑関耕地地区地区計画」の『C地区』に該当しています。



『C地区』の制限

【用途の制限】

学校、図書館、老人ホーム等
(**公益上必要な施設等**)

【敷地面積の最低限度】

6,000㎡以上

【壁面の位置の制限】

前面道路… 3 m以上
隣地境界線… 1 m以上



C地区は、建築できる用途が公益上必要な施設等に限定され、敷地面積の最低限度が6,000㎡と定められていることから、今回想定しているコンセプトの実現が難しい状況です。

今回想定しているコンセプトを実現するためには、
C地区の地区計画を変更する必要があります。

5 地区計画の変更案について ～あゆみが丘地区で定められている項目～

○ 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
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 垣さくの構造制限

赤字…変更する項目

5 地区計画の変更案について ~地区計画の目標~

○ 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

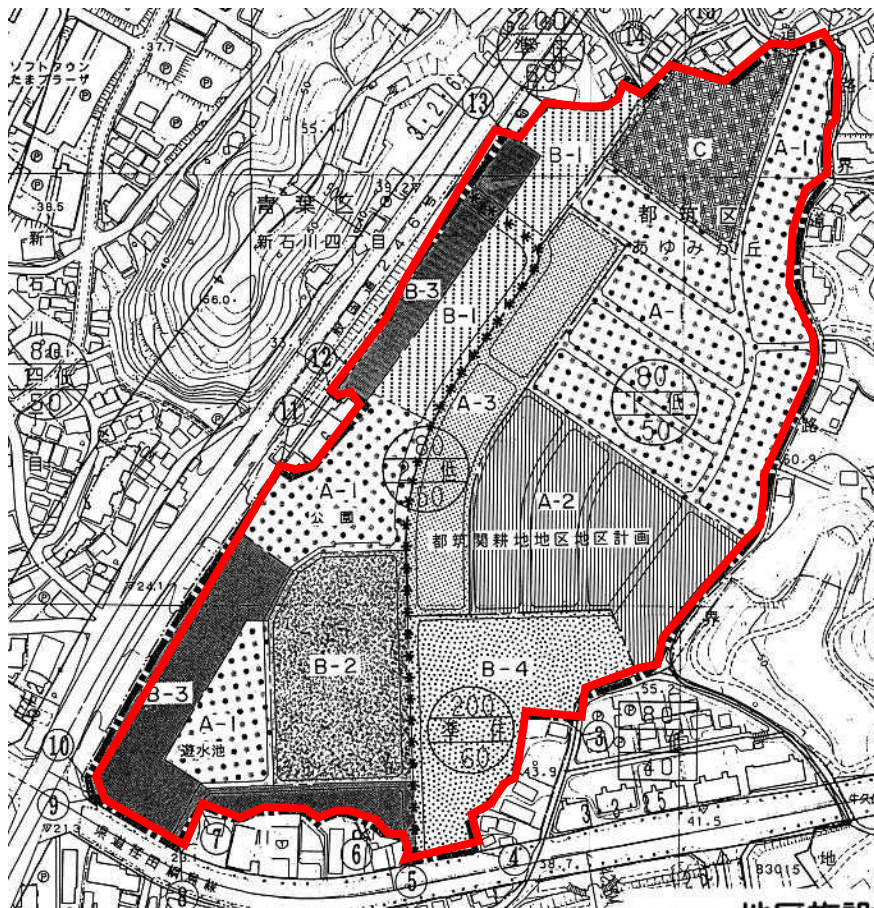
○ 地区整備計画

- ・ 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
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 形態意匠の制限
- ・ 垣さくの構造制限

現 行

本地区計画は、土地区画整理事業によって整備された道路、公園等都市基盤施設の機能の維持・保全を図り、適正な土地利用と建築物の整備を誘導し、良好な環境の市街地を形成し、その保全を図ることを目標とする。

変更なし



5 地区計画の変更案について ～土地利用の方針～

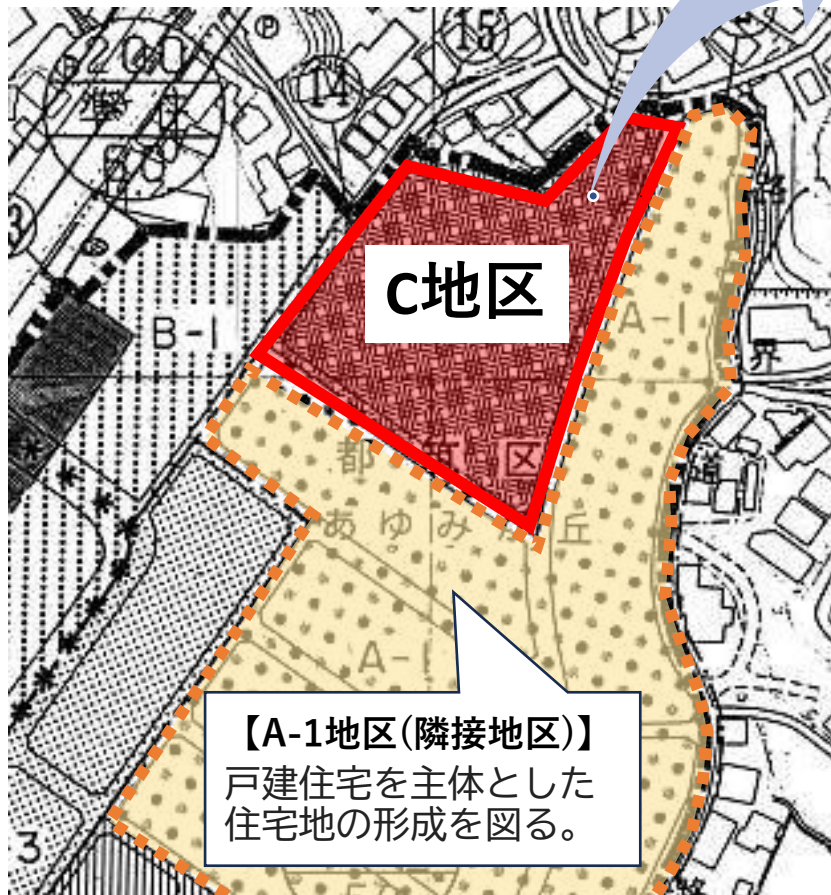
○ 地区計画の目標

○ 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
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 形態意匠の制限
- ・ 垣さくの構造制限



C地区

【A-1地区(隣接地区)】
戸建住宅を主体とした住宅地の形成を図る。

現 行

周辺住宅地の環境に配慮しながら、近隣住民の利用を主とする公益的施設の立地を図る。



変更案

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低層住宅地**の形成及び**地区内のコミュニティ形成に寄与する施設**の立地を図る。

5 地区計画の変更案について ～建築物の用途の制限～

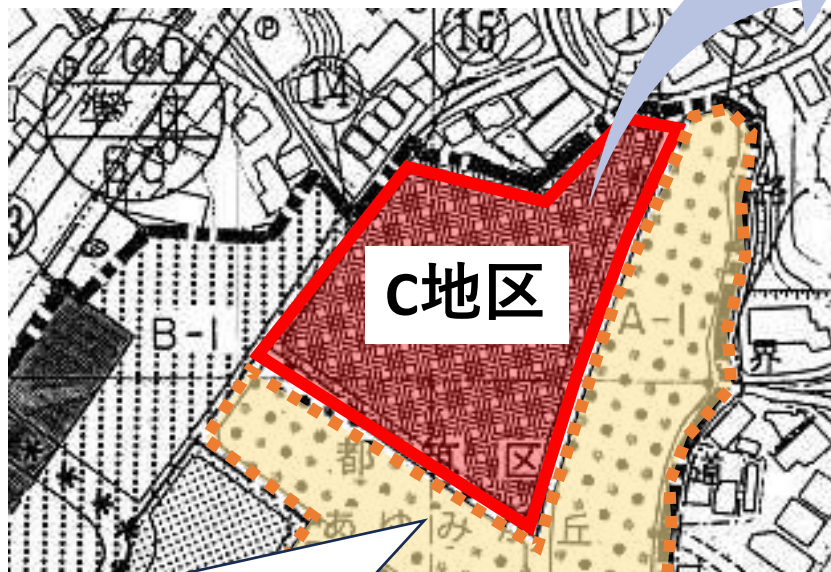
○ 地区計画の目標

○ 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
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・形態意匠の制限
 - ・垣さくの構造制限



C地区

【A-1地区(隣接地区)】

- 1 住宅
- 2 共同住宅
- 3 学校、図書館その他これらに類するもの
- 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- 5 前各号の建築物に附属するもの

現 行

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。※建築できるもの

- 1 学校、図書館その他これらに類するもの
- 2 **老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの**
- 3 **診療所**
- 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- 5 前各号の建築物に附属するもの

変更案

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。※建築できるもの

- 1 **住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く）**
- 2 **共同住宅（住戸の数が3以上のものを除く）、寄宿舎又は下宿**
- 3 学校、図書館その他これらに類するもの
- 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- 5 前各号の建築物に附属するもの

※【A-1地区(隣接地区)】に概ね同じ制限

5 地区計画の変更案について～建築物の敷地面積の最低限度～

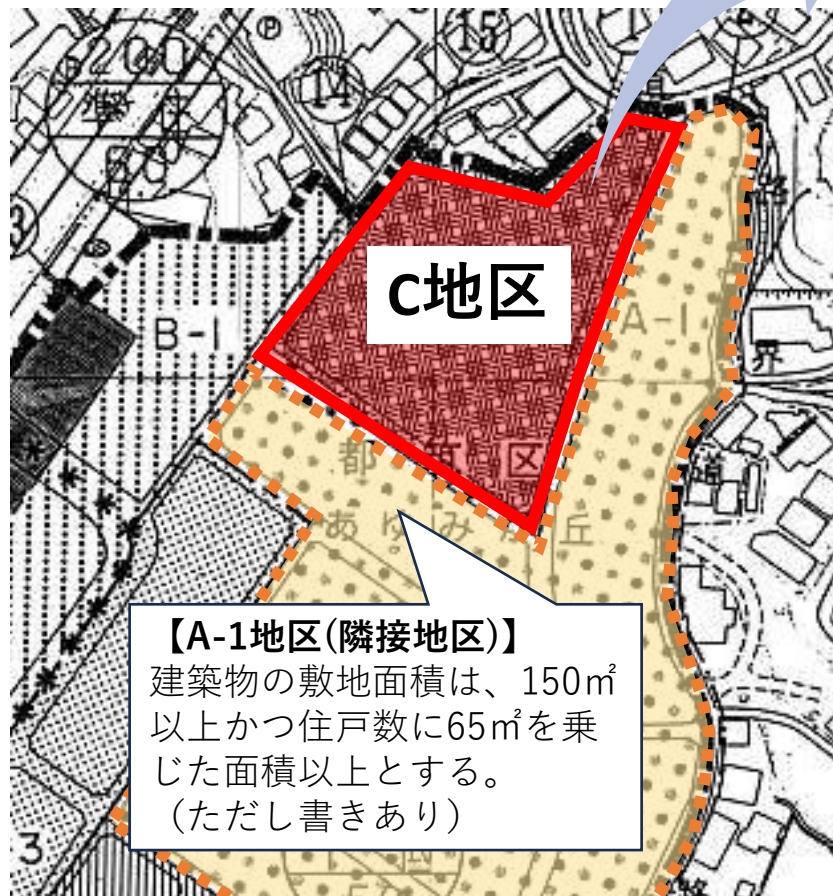
○ 地区計画の目標

○ 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
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・形態意匠の制限
- ・垣さくの構造制限



現 行

建築物の敷地面積は、**6,000㎡以上**とする。
ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- 1 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の敷地として使用する土地
- 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用する土地

変更案

建築物の敷地面積は、**150㎡以上**とする。
ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- 1 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の敷地として使用する土地
- 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用する土地

5 地区計画の変更案について ~壁面の位置の制限~

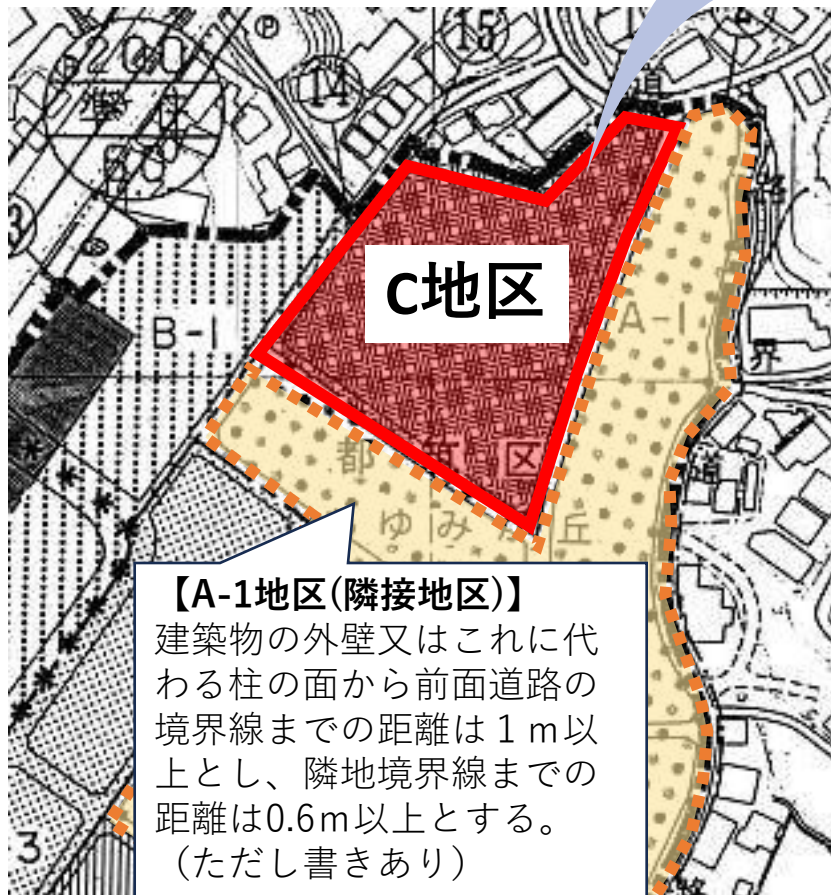
○ 地区計画の目標

○ 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
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・**壁面の位置の制限**
 - ・形態意匠の制限
 - ・垣さくの構造制限



現 行

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は **3 m以上**、隣地境界線までの距離は **1 m以上**とする。

変更案

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は **1 m以上**とし、隣地境界線までの距離は **0.6m以上**とする。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いずれかに該当するものについては、この限りでない。

- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの
- 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの
- 3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

※ 【A-1地区(隣接地区)】に概ね同じ制限

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

【調査概要】

実施期間	令和6年12月12日～令和7年1月14日
回答対象者	都筑関耕地地区地区計画区域内の地権者等
回答対象者数	535人 ※地権者数(578)から返戻された数(43)を除いた数
回答数（回収率）	275人（約51.4%）
有効回答数	265人

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.この事業について、どう思いますか。

賛成	80人（約30.2%）
どちらかという賛成	95人（約35.8%）
どちらでもよい	35人（約13.2%）
どちらかという反対	34人（約12.8%）
反対	16人（約6.0%）
未記入	5人（約1.9%）
合計	265人（100%）

約66%

約79%

【いただいた主なご意見】

- ・事業概要のコンセプトで推進をお願いします。
- ・地域の皆さんがより良い活用できるようにコミュニケーションの場となっしてほしいです。等

ご意見を踏まえ、事業の詳細を検討していきます。

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.この事業について、どう思いますか。

～「反対」・「どちらかというとなら反対」の理由～

理由	本市の考え方
<p>【省エネ住宅や地区全体への波及に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最高レベルの省エネ住宅は必要ないと思う。 ・最先端の脱炭素の実現をあゆみが丘で実現する意味がわからない。 ・住宅建設を求めている。 ・省エネ住宅の立証実験が地域住民のためになるとは思えない。 ・該当地区だけの取り組みであり、あゆみが丘全体の付加価値創出では無い ・省エネ住宅は魅力的ですが、あんな狭いところではなく、広大な土地で試された方がよい。 ・太陽光パネルの設置はやめて欲しい。 ・最高レベルの省エネ住宅のコストは相対的に高くなるはずなので、子育て世代の流入促進とは相反するコンセプトと思われる。 ・より多くの子育て世代を呼び込むため、戸建てよりも世帯数の多い賃貸型テラスハウスの建設を希望。 など 	<p>本市では、<u>CO₂排出量の割合が最も高い家庭部門の排出量削減</u>に向けて、「健康」「快適」「経済性」を兼ね備えた「<u>省エネ性能のより高い住宅</u>」の普及を促進しています。</p> <p><u>本地区において、脱炭素化のモデルとなる街区を創出し、住まい手から得られるデータなどを活用した普及啓発等を行うこと</u>で、市内の省エネ住宅の供給や既存住宅の省エネ化を進めていきます。また、広場や町内会館など、<u>地域コミュニティに資する土地利用を実現</u>します。</p> <p>これにより、<u>低未利用となっている市有地の活用を図りつつ、地域の価値向上や地域住民の健康増進など、子育て世代の定住や流入促進にもつながる多くのメリットを生み出して</u>いきます。</p> <p>なお、<u>ご意見を踏まえ、子育て世代の呼び込みや循環を創出するため、賃貸型の省エネ住宅の整備も検討</u>していきます。</p>

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.この事業について、どう思いますか。

～「反対」・「どちらかというとなら反対」の理由～

理由	本市の考え方
<p>【住宅以外の土地活用を希望するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民の利用を主とする公益的施設という方針を今変更して頂きたくない。 ・公共用地として地権者から譲り受けた土地の利用方法として、本来の趣旨から外れている。人が集える屋外、屋内の施設を作るべき。 ・この場所は老人ホームなどに向いている。 ・住宅よりも高齢者向けの医療や公共機関を設置してほしい。 ・開放されているコミュニティ施設やカフェなどくつろげるスペース。 ・生活に役立つ小さなスーパー、食料品が購入できる場が必要と強く感じます。 ・運動ができる施設や図書館等がよい。 ・半分以上を公園又は緑のゾーンとしてほしい。 など 	<p>当該市有地については、平成12年に公益用地として取得して以降、未利用の状態が続いています。平成30年には特別養護老人ホームの整備を計画しましたが、地域の皆様からのご意見等を踏まえ、計画を見直すこととしました。</p> <p>令和4年には、本市の全ての部署に対し、当該地での公共的利用の意向を確認しましたが、利用の計画はなく、その後、民間事業者への市場調査を行い、用途制限の緩和があった場合の戸建住宅等による活用需要を確認しました。</p> <p>これらの経過を踏まえ、脱炭素社会の実現に向けたモデル街区の創出や、地域の交流の場を創出する土地活用を検討してまいりました。</p> <p>なお、高齢者向け施設や図書館等に関するご意見については、今後のまちづくりを進める上で参考とさせていただきます。</p>

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.この事業について、どう思いますか。

～「反対」・「どちらかというとなら反対」の理由～

理由	本市の考え方
<p>【住宅の販売方法等に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権の土地では、売りにくい。売れ残り は、周りの地価を下げる可能性あり。 ・最寄り駅からの距離がそれなりにあるこの場所 で、あえて定期借地権付き戸建てを購入する層の 想像がつかないため。 など 	<p>本事業は、脱炭素化のモデルとなる街区を創 出し、住まい手から得られるデータなどを活用 した普及啓発等を行うことで、市内の省エネ住 宅の供給や既存住宅の省エネ化を進めていくも のです。<u>本市が土地所有者として関与すること で、本市の施策を着実に進めていきます。</u></p>
<p>【町内会館の建設に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内会館の建設に反対です。 ・年老いたら歩いて行きづらい所に建設する意味 があまりないと感じるため。 ・町内会館は管理がコストとなり、十分な稼働が 期待できるのか不明。 	<p>町内会館は、町内会が整備し管理するものと なりますので、<u>建設の可否を行政で判断する立 場ではありません。</u></p> <p>一方で、<u>町内会館は、地域活動の振興のため の拠点や、共助による減災に向けた取組の拠点 となるため、横浜市で建設費の半分を補助する など支援をしています。</u></p> <p>特に、減災に向けた取組としては、災害のため の備蓄や発災時における緊急物資の保管・配 付するための拠点、情報の集約・発信するた めの拠点としての役割が期待されます。</p>

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.この事業について、どう思いますか。

～「反対」・「どちらかというとなら反対」の理由～

理由	本市の考え方
<p>【周囲の環境への影響や、新たな居住者のマナー等に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般住宅と共用建物の仕切りを無くしての共用空間は、住宅側からのクレームの原因になるのでは。 ・懸念している工事中の騒音や、ゴミ問題、圧迫感等本当に履行されるか疑問が残る。 ・景観が心配。 ・騒音。 ・子育て世帯がいる場合、騒々しくなるのが嫌。 など 	<p>事業を進めるにあたっては、ゴミの集積場所や住棟の配置を工夫するなど、<u>周囲の環境に配慮した計画とします。</u></p> <p>また、新たな居住者には、地域のルールやマナーを守った上で居住するよう、しっかりと説明いたします</p> <p><u>工事にあたっても、周囲への影響に十分配慮しながら進めていきます。</u></p>
<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・具体的な事業案が示された時点で判断したい。 ・現時点では具体的な事業内容が示されていないので、具体的な内容が示された時点で判断したいから。 ・事業に関する費用負担者、完成後の各種維持費の負担者、その概算について説明がないので判断できない。 	<p><u>今後も事業の進捗に応じて、地域の皆様に丁寧に説明していきます。</u></p>

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.地区計画の変更案について、どう思いますか。

賛成	85人（約32.1%）	約67%	約86%
どちらかという賛成	92人（約34.7%）		
どちらでもよい	51人（約19.2%）		
どちらかという反対	23人（約8.7%）		
反対	11人（約4.2%）		
未記入	3人（約1.1%）		
合計	265人（100%）		



「賛成」「どちらかという賛成」が約67%、「どちらでもよい」を含めると約86%の回答を得たことから、地区計画の変更案に対し一定のご理解をいただいたと考えています。このため、地区計画の変更案に修正は加えず、今後の手続を進めていきます。

6 地区計画変更に関する地権者意向調査（12/12-1/14）の結果

Q.地区計画の変更案について、どう思いますか。

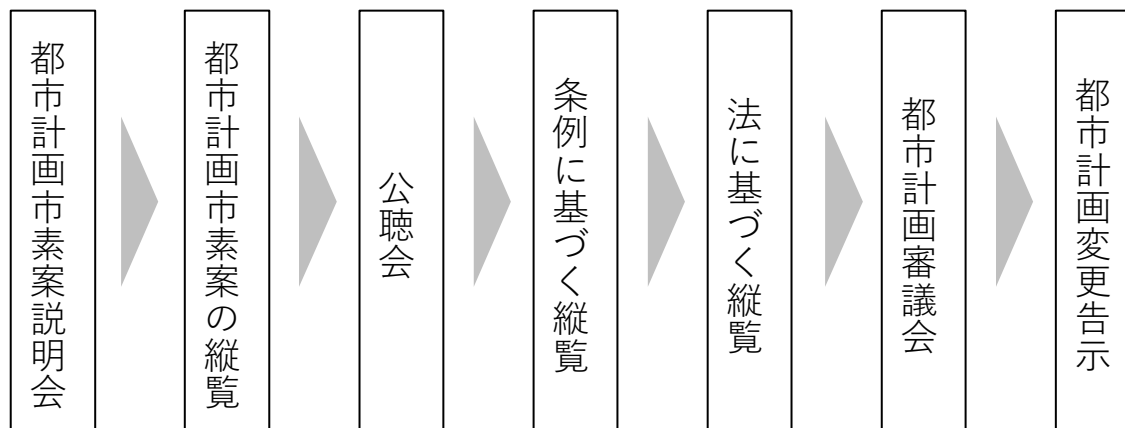
～「反対」・「どちらかというとなら反対」の理由～

理由	本市の考え方
<p>【事業の内容等に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ住宅や地区全体への波及に関するもの。 ・住宅以外の土地活用を希望するもの ・住宅の販売方法等に関するもの ・町内会館の建設に関するもの ・周囲の環境への影響や、新たな居住者のマナー等に関するもの 	<p>スライド28～30のとおり</p>
<p>【地区計画に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A-1地区と同じでよい。 ・前面道路までの距離が近すぎる。 ・壁面の位置制限に関しては現行通り3m以上、隣地境界線までは1m以上が良い。 ・診療所が変更案で無くなっていた為。 	<p>今回の変更は、<u>脱炭素のモデル街区創出などのコンセプトを実現するため、低層住宅地としての土地利用を想定し、隣接地区であるA-1地区と概ね同じ制限とすることとしました。</u></p>

7 今後のスケジュール

2024年度	地区計画変更に関する説明会(12/12・12/14)〔地権者の皆様〕 意向調査〔地権者の皆様〕実施(12/12-1/14) <u>地区計画変更に関する説明会〔地権者の皆様及び周辺住民の 皆様〕(本日)</u>
2025年度	都市計画(地区計画変更)手続※〔地権者の皆様及び周辺住民の 皆様〕、造成工事
2026年度	造成工事、省エネ住宅建設工事 町内会館建設工事(予定)
2027年度～	まちびらき(入居開始予定)

※【参考】都市計画(地区計画変更)手続の流れ



■お問合せ先

事業に関すること 地区計画に関すること	建築局住宅政策課 TEL：671-2922
市有地に関すること	財政局ファシリティマネジメント推進課 TEL：671-2269
意向調査に関すること	都筑区区政推進課 TEL：948-2225

名 称	都筑閑耕地地区地区計画	
位 置	横浜市都筑区あゆみが丘及び牛久保町地内	
面 積	約 10.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、横浜市の北部、東急田園都市線あざみ野駅の東約 1.2km に位置し、国道 246 号線、都市計画道路日吉・元石川線の2本の広域幹線道路の交点に位置している。また、港北ニュータウンの東京方面からの玄関口となっており、周辺の環境と調和した多様な土地利用を図るべき地区である。</p> <p>本地区においては、土地地区画整理事業により、良好な市街地形成のための道路、公園等の都市基盤施設の整備を行う。</p> <p>本地区計画は、土地地区画整理事業によって整備された道路、公園等都市基盤施設の機能の維持・保全を図り、適正な土地利用と建築物の整備を誘導し、良好な環境の市街地を形成し、その保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区計画の目標の実現を図るため地区を8区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。</p> <p>A-1地区 戸建住宅を主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>A-2地区 戸建住宅や共同住宅等の多様な形式の低層住宅からなる住宅地の形成を図る。</p> <p>A-3地区 戸建住宅や共同住宅等の多様な形式の住宅の立地を図るとともに、地区内幹線道路に沿って、店舗や店舗併用住宅等の地区内居住者のための生活利便施設の立地を図り、賑わいのある街並みを形成する。</p> <p>B-1地区 周辺住宅地の環境に配慮しながら、中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>B-2地区 中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図るとともに、周辺地域、地区内居住者の生活利便の向上のための店舗等の立地を図り、賑わいのある街並みを形成する。</p> <p>B-3地区 主に沿道立地型の商業・業務施設等を誘導するとともに、上層階においては共同住宅等の建設も誘導し、賑わいの創出と土地の効率的利用を図る。</p> <p>B-4地区 本地区周辺のニーズに対応した業務施設等やスポーツ・レクリエーション施設などの立地を図る。</p> <p>C地区 周辺住宅地の環境に配慮しながら、近隣住民の利用を主とする公益的施設の立地を図る。</p> <p>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低層住宅地の形成及び地区内のコミュニティ形成に寄与する施設の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	地区中央に国道 246 号線及び都市計画道路日吉・元石川線に接続する地区内幹線道路を新設する。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標の実現を図るため、それぞれ土地利用の方針の定めるところにより、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>なお、商業業務及び公益的施設等にあつては適正規模の駐車場を、また、共同住宅等にあつては住戸数に見合う駐車場を設けることとする。</p>

	緑化の方針	良好な環境を形成するため、建築物の敷地及び公園等の積極的な緑化に努めるものとする。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路(地区内幹線道路)		幅員 11m、延長約 430m	
	地区の区分	区分の名称	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区
		区分の面積	約 3.5ha	約 1.4ha	約 0.9ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
			1 住宅 2 共同住宅 3 学校、図書館その他これらに類するもの 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 6 前各号の建築物に附属するもの	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 8 前各号の建築物に附属するもの
			建築物の敷地面積は、150 m ² 以上かつ住戸数に 65 m ² を乗じた面積以上とする。	建築物の敷地面積は、150 m ² 以上かつ住戸数に 45 m ² を乗じた面積以上とする。	
最低限度	ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。				
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から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.6m以上とする。 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いずれかに該当するものについては、この限りでない。				

		1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m以下であるもの		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。 2 建築物及び屋外広告物等の意匠は、周辺の環境に配慮したものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、門柱その他これに類するものを除く。		
地区の区分	区分の名称	B-1 地区	B-2 地区	B-3 地区
	区分の面積	約 0.8ha	約 1.0ha	約 1.4ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡以内のもの 8 事務所 9 自動車車庫で、床面積の合計が 300 ㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 10 前各号の建築物に附属す	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 8 事務所 9 自動車車庫で、床面積の合計が 300 ㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 10 前各号の建築物に附属す	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 自動車教習所 3 畜舎 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する用途に供するもの 5 地階又は1階の部分を住居の用に供するもの(地階又は1階を住居の用に供する部分が、廊下又は広間の類、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。)

		るもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、250㎡以上かつ住戸数に60㎡を乗じた面積以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1 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の敷地として使用する土地 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用する土地 3 建築物の敷地面積の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で、当該地区の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するもの 4 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの		
	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から前面道路の境界線までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は1m以上とする。 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いずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。 2 建築物及び屋外広告物等の意匠は、周辺の環境に配慮したものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、門柱その他これに類するものを除く。		
地区の区分	区分の名称	B-4地区		C地区
	区分の面積	約1.1ha		約0.7ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅(管理人住宅を除く。) 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿(管理人住宅を除く。) 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く) 2 共同住宅(住戸の数が3以上のものを除く)、寄宿舎又は下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの 4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム その他 これらに類するもの 5 診療所	

	票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供するもの	4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、250 m²以上とする。ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <p>1 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の敷地として使用する土地</p> <p>2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用する土地</p> <p>3 建築物の敷地面積の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で、当該地区の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>4 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p>	<p>建築物の敷地面積は、6,000150 m²以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <p>1 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の敷地として使用する土地</p> <p>2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用する土地</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>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いずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は31m以上とし、隣地境界線までの距離は±0.6m以上とする。</p> <p>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いずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。</p> <p>2 建築物及び屋外広告物等の意匠は、周辺の環境に配慮したものとする。</p>	

	垣又は さくの 構造の 制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものと する。ただし、門柱その他これに類するものを除く。
--	-------------------------	---