

横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

瀬谷駅北地区 地区計画の変更
(変更後の名称:瀬谷駅周辺地区 地区計画)

地区計画制度の概要

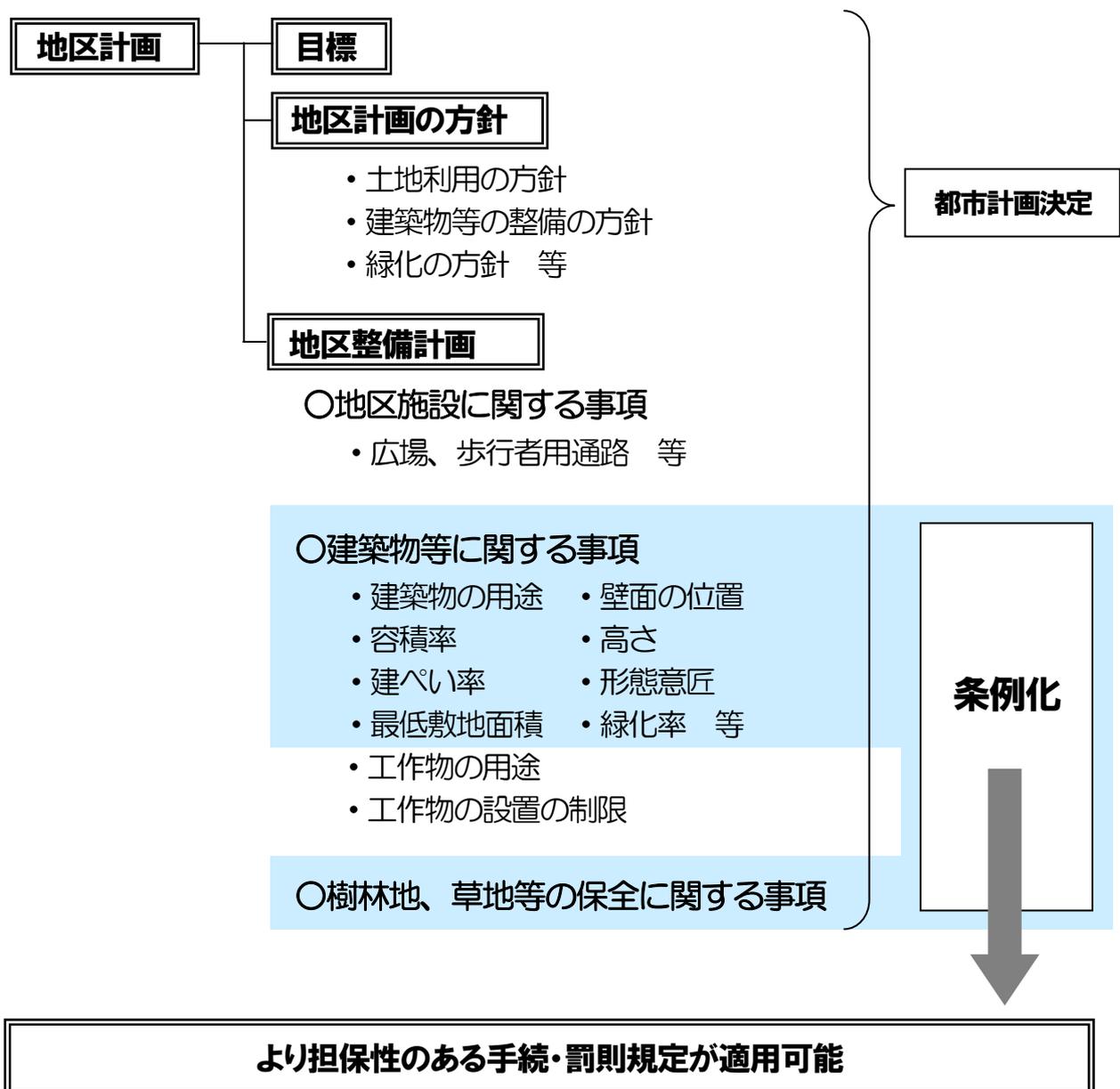
1 地区計画とは

地区の特性に応じて、建物用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」。

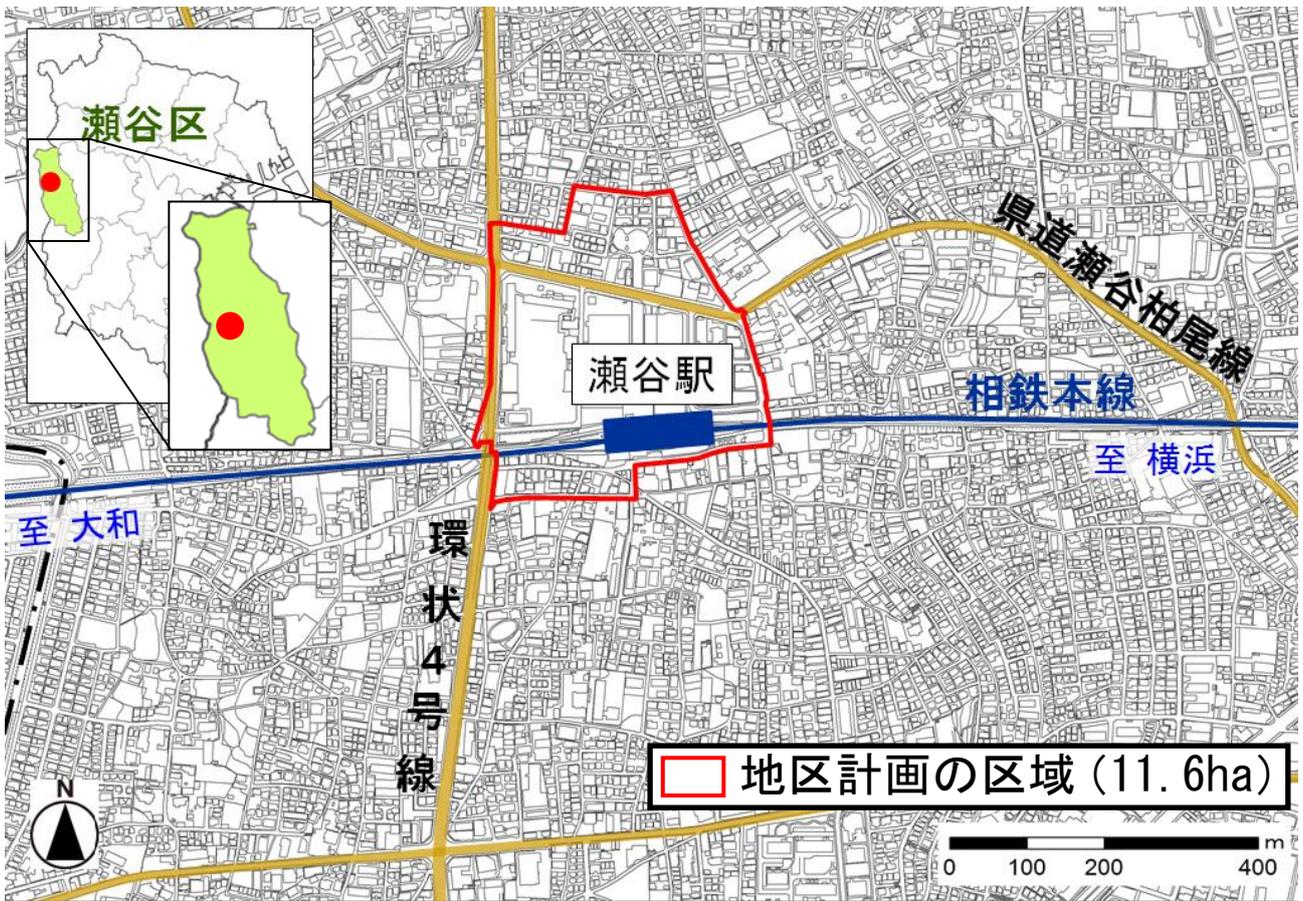
2 地区計画の位置づけ

都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

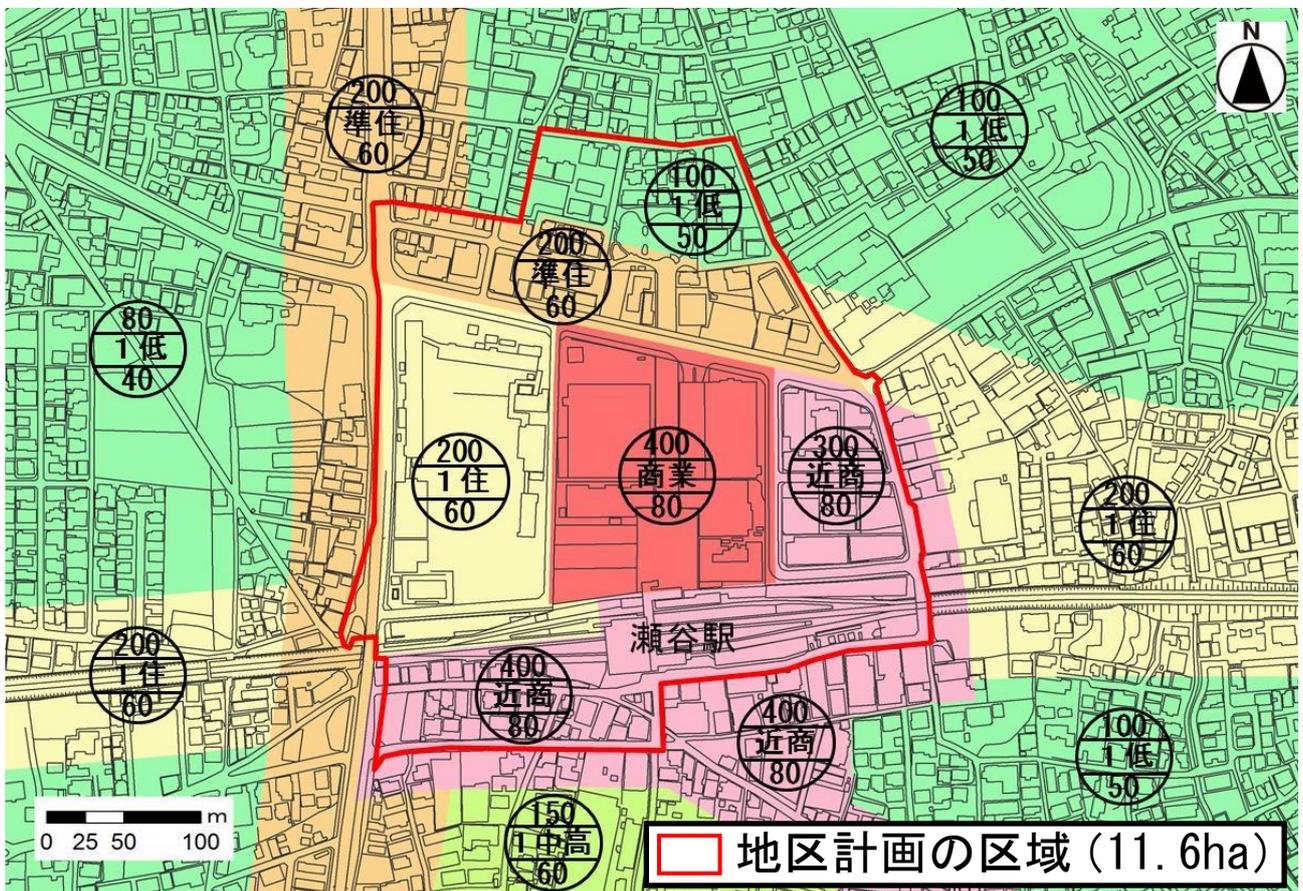
3 地区計画の内容



○位置図



○都市計画図



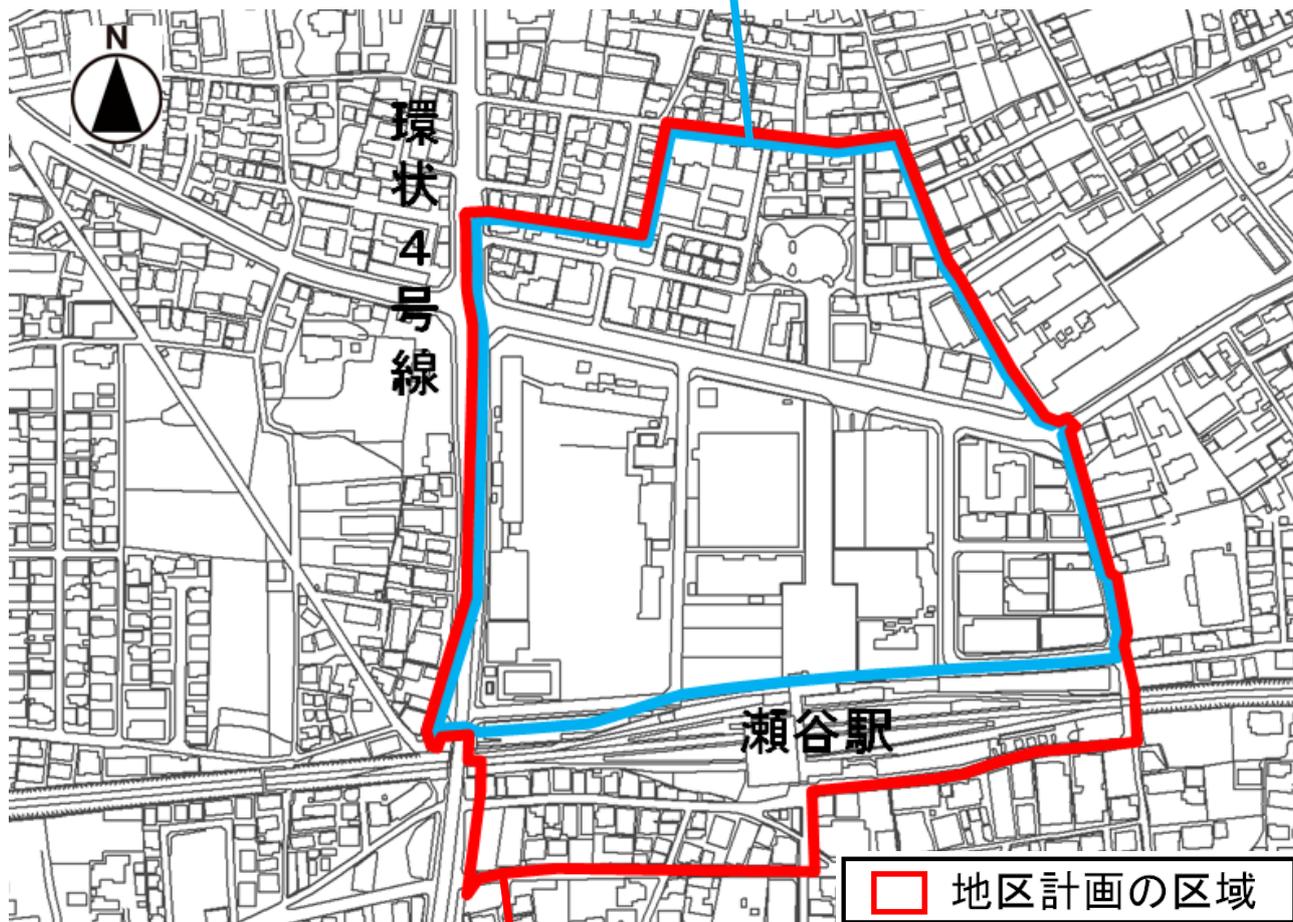
○まちづくりの経緯

瀬谷駅北地区（約 8.9ha）

昭和 63 年 土地区画整理事業開始

平成 5 年 瀬谷駅北地区 地区計画の都市計画決定

平成 12 年 土地区画整理事業完了



瀬谷駅周辺地区（約 11.6ha）

平成 27 年 2 月 地区計画案の策定・縦覧

6 月 都市計画審議会開催

7 月 都市計画決定告示

（地区計画の変更、市街地再開発事業 他）

○現況写真

瀬谷駅北口

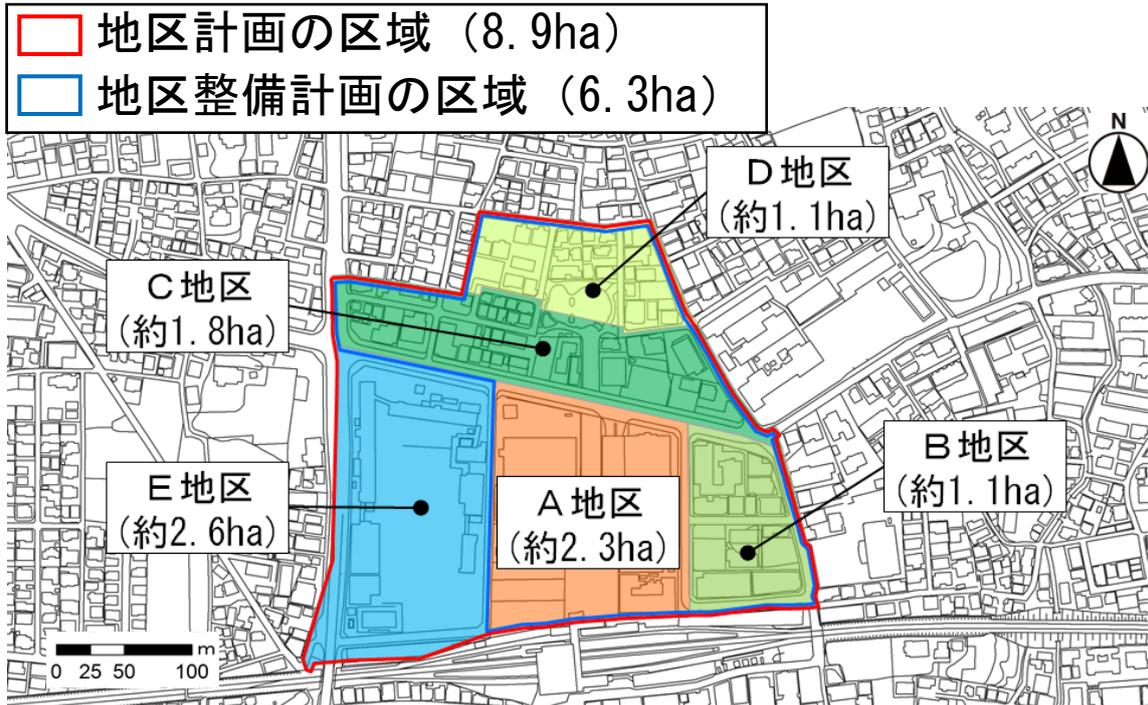


瀬谷駅南口

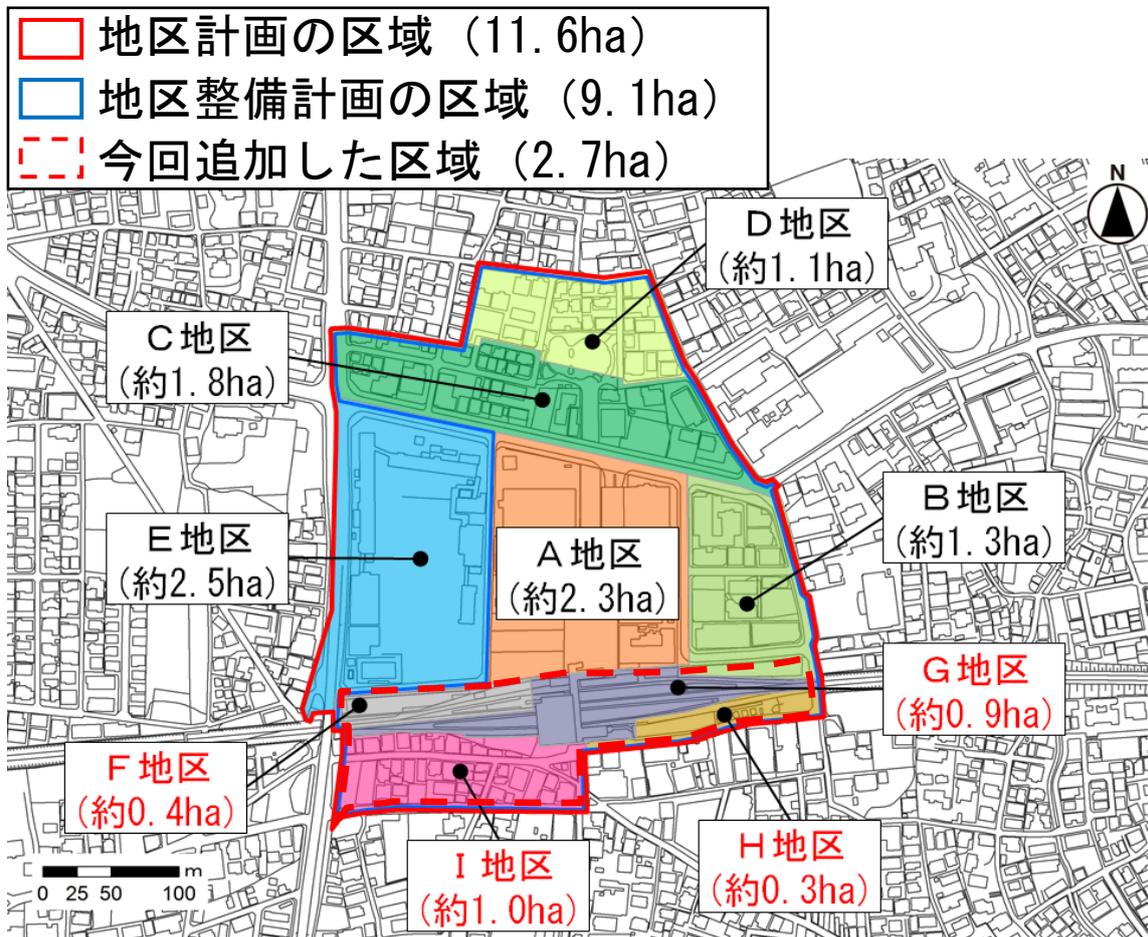


○地区の区分

変更前

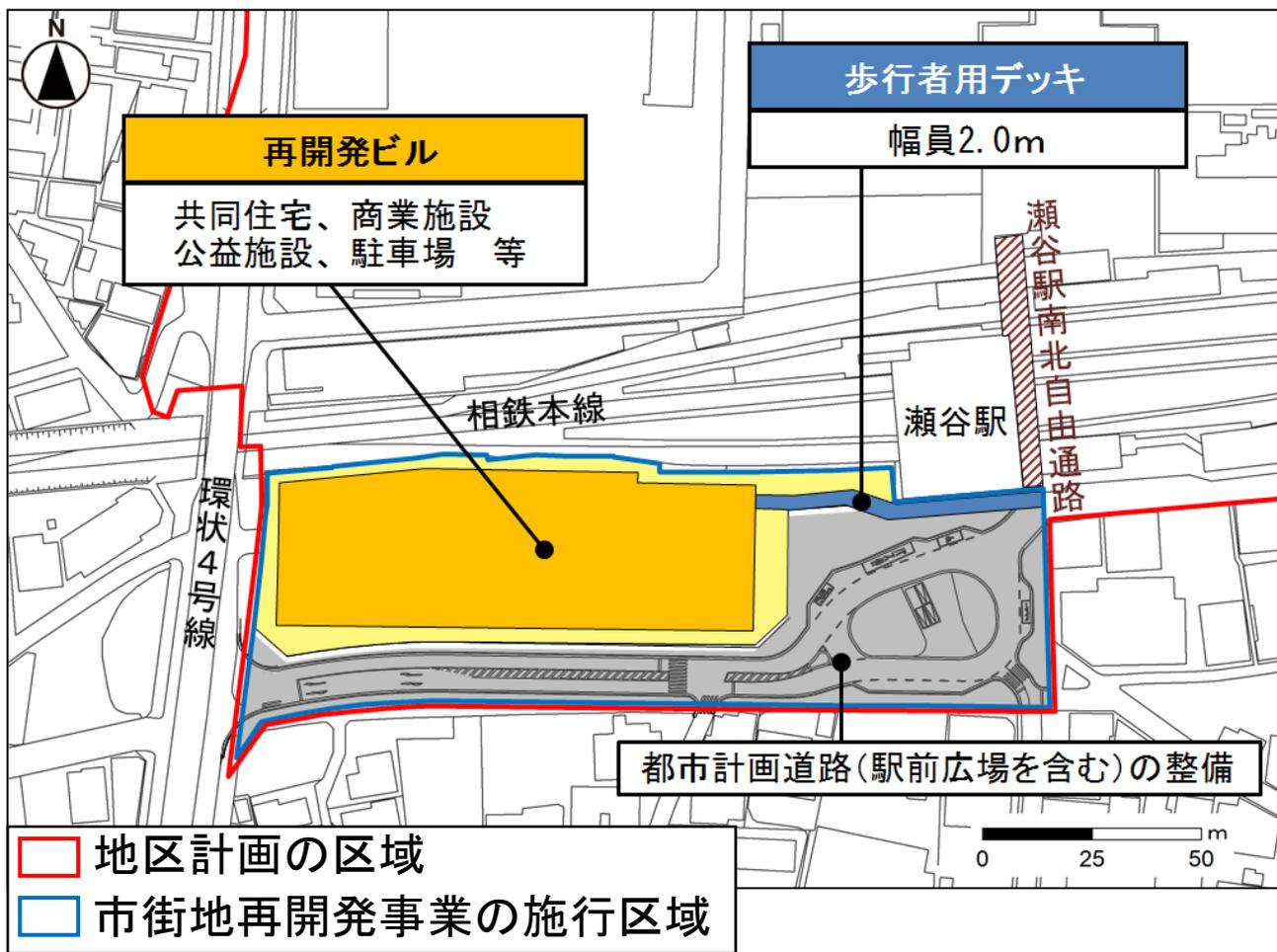


変更後

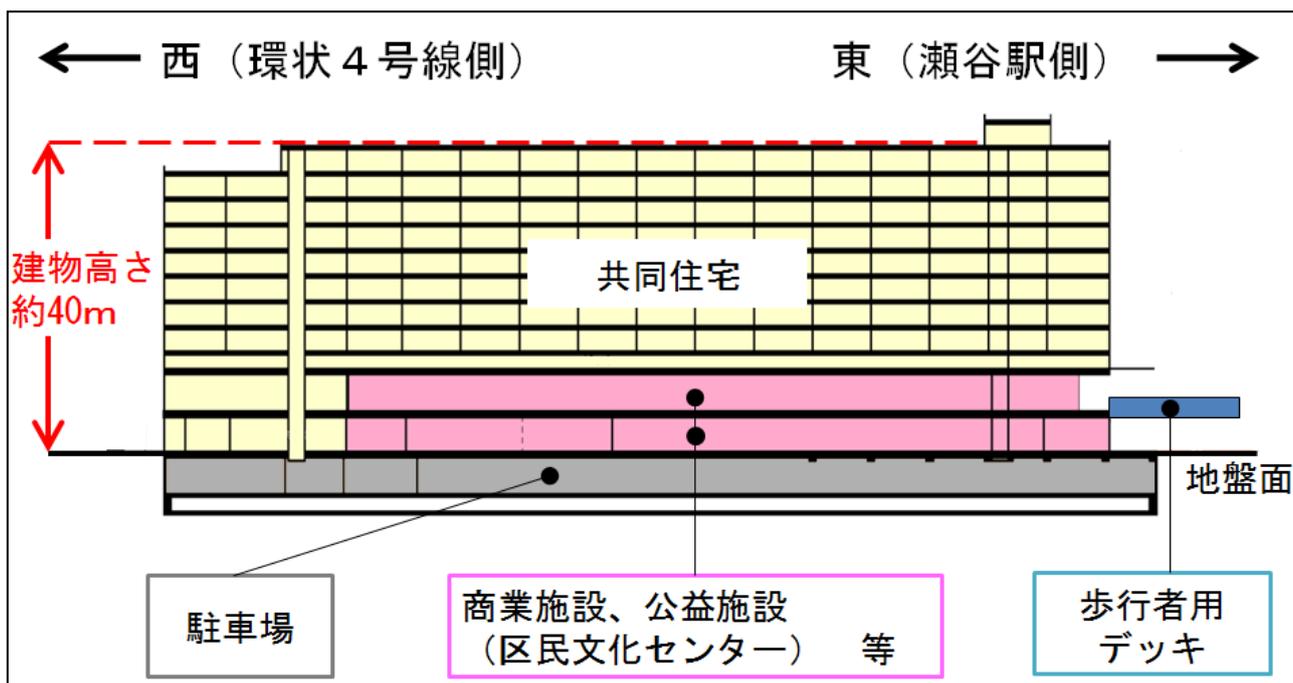


○市街地再開発事業の概要

配置図



断面図



イメージパース



○地区計画の概要

名称	瀬谷駅周辺地区地区計画			面積	約 11.6ha	
目標	<p>本地区は、相鉄本線瀬谷駅周辺に位置し、相鉄本線を挟んで南北に広がる地区である。駅北側は土地地区画整理事業により交通広場や歩行者専用道路が既に整備され、良好な市街地環境が形成されてきているが、駅南側は道路も狭く交通基盤が不十分であり、木造の低層建築物が密集していて防災性に課題がある。</p> <p>また、本地区は横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、都市づくりの目標の一つとして「鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地の形成」が求められ、横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プランにおいては、土地利用の方針の中で、商業業務、行政、文化、生活サービスなど多様な都市機能の立地と都市型住宅への更新を誘導する「中心地域」として、さらには都市活動の拠点となる「まちな核」として位置付けられている。</p> <p>本地区計画では、<u>駅北側については、交通機能を維持するとともに商業業務地と住宅地とが共存する良好な市街地環境の維持・向上を図り、駅南側については、市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設、公益施設及び都市型住宅等の整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。</u></p> <p><u>さらに、駅南北をつなぐ歩行者空間の確保等により、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境を形成することを目標とする。</u></p>					
地区整備計画						
建築物等に関する事項(建築物等の制限)	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		面積(約 ha)	2.3	1.3	1.8	1.1
	用途の制限 【建築できないもの】 ※適用の除外あり		1 1階を住居の用に供するもの※ 2 自動車教習所 3 畜舎 4 倉庫業を営む倉庫 5 個室付浴場業に係る公衆浴場 等	1 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫	1 ボーリング場又はスケート場※ 2 ホテル又は旅館※ 3 自動車教習所 4 畜舎 5 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 等	—
	敷地面積の最低限度(適用の除外あり)		500㎡	150㎡	130㎡	
	壁面の位置の制限(歩廊等について適用の除外あり)		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。		—	
	高さの最高限度		—			
	形態意匠の制限(詳細は都市計画図書のとおり)		1 建築物の屋根、外壁等及び屋外広告物は、美観などを良好に保つため、色彩又は装飾について配慮するものとする。 2 道路の上空には、屋外広告物を設けないものとする。		1 建築物の外壁は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。 2 道路の上空には、屋外広告物を設けないものとする。	
	垣又はさくの制限(適用の除外あり)		1 道路沿いは、コンクリートブロック造等以外とする。 2 高さは、1.8m以下とする。		1 道路沿いは、生け垣、竹垣又は透視可能なさくとする。 2 高さは、1.5m以下とする。	
建築物の緑化率の最低限度		—				

地区の区分	名称	F地区	G地区	H地区	I地区	
	面積(約ha)	0.4	0.9	0.3	1.0	
建築物等に関する事項(建築物等の制限)	用途の制限 【建築できないもの】 ※適用の除外あり	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 自動車教習所 4 畜舎	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 自動車教習所 4 畜舎 5 倉庫業を営む倉庫	1 1階又は2階を住居の用に供するもの※ 2 自動車教習所 3 畜舎 4 倉庫業を営む倉庫		
	敷地面積の最低限度 (適用の除外あり)	—		150㎡	—	
	壁面の位置の制限	—				
	高さの最高限度	—			40m	
	形態意匠の制限 (詳細は都市計画図書のとおり)	1 建築物の屋根、外壁等及び屋外広告物は、美観などを良好に保つため、色彩又は装飾について配慮するものとする。 2 道路の上空には、屋外広告物を設けないものとする。			1 建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、色彩や壁面の長さなどについて、一定の基準に適合するものとする。 2 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮するため、設置場所などについて一定の基準に適合するものとする。	
	垣又はさくの制限 (適用の除外あり)	—			1 道路沿いは、コンクリートブロック造等以外とする。 2 高さは、1.8m以下とする。	
	建築物の緑化率の最低限度				10%	

■ : 今回新たに条例に位置づける部分

【参考】
地区の区分

