

No. 2 地区計画の決定に関する案件概要

議第1227号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称		恩田駅南地区地区計画		
位置		青葉区あかね台一丁目及び恩田町地内	面積	約5.8ha
地区計画の目標		本地区計画は、地区内に立地する車両工場において、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に、近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図ることを目標とする。		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、2地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。A地区については、親水広場との調和を図りながら車両工場を主体とした土地利用を進めるとともに、奈良川の対岸からの安全な歩行者動線を確保した上で、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図る。B地区については周辺住宅地等に配慮しながら車両工場の立地を図る。		
	地区施設の整備の方針	より快適な歩行者空間を確保するために、区域の南側の歩道沿いに歩道状空気を整備する。区域の北東側に、河川及び親水広場と調和した緑地1を配置する。また、区域の南西側の既存樹木を保全しながら、近隣の住宅地と調和したまとまりのある緑地2を配置する。		
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を、各地区の特性に応じ次のように定める。 1 A地区 車両工場の立地及び周辺的生活利便性の向上を図るため、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について定める。 2 B地区 車両工場の立地を図るとともに、周辺住宅地等に配慮するため、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について定める。		
	緑化の方針	河川や親水広場、近隣住宅地など周辺環境との調和を図り、既存樹木を保全しながら緑化を推進する。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員1.0m 延長約170m	
		緑地1	面積約1,740㎡	
		緑地2	面積約790㎡	
		地区の区分	名称	A地区
		面積	約4.4ha	約1.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
	※1 除外規定あり	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿で床面積の合計が4,000㎡を超えるもの		
	※2 本地区にふさわしくない工場	3 店舗、飲食店等で床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場等 6 カラオケボックス等 7 マージャン屋、ぱちんこ屋等 8 劇場、映画館等 9 キャバレー、料理店等 10 自動車教習所 11 自動車車庫 ※1 12 倉庫業を営む倉庫 13 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 14 工場 ※2 15 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※1		
		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿で床面積の合計が2,000㎡を超えるもの 3 店舗、飲食店等で床面積の合計が150㎡を超えるもの 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場等 6 カラオケボックス等 7 マージャン屋、ぱちんこ屋等 8 劇場、映画館等 9 キャバレー、料理店等 10 自動車教習所 11 自動車車庫 ※1 12 倉庫業を営む倉庫 13 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 14 工場 ※2 15 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※1		

建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	
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及び隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。	
建築物の高さの最高限度	1 20m以下 2 5 m+0.6L以下 (L=地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離)	1 15m以下 2 5 m+0.6L以下 (L=地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離)
建築物等の形態意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区周辺の景観に配慮したものとする。	
建築物の緑化率の最低限度	15%	

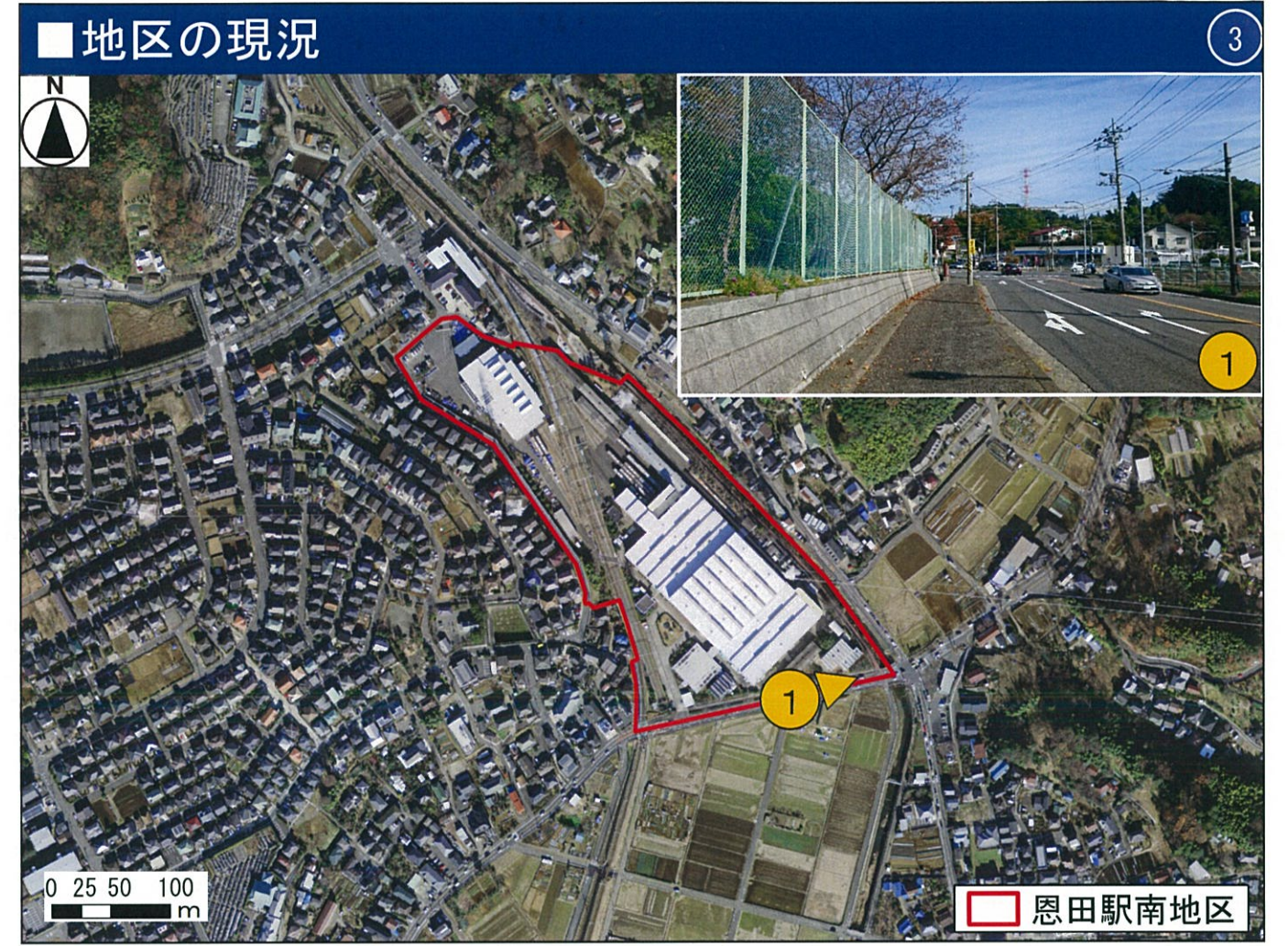
(内容)

恩田駅南地区は、青葉区の西部、こどもの国線恩田駅に近接し車両工場が立地しています。

車両工場は、鉄道に関する技術上の基準を定める省令に基づく車両の重要部検査・全般検査等を行う工場であり、神奈川東部方面線の整備等に伴う検査車両の増加に対応するため、また、都市基盤施設である公共交通機関の安全性の確保及び災害時の早期復旧を主とした事業計画の実現による防災性の向上等を図るため、機能強化を行う必要があります。

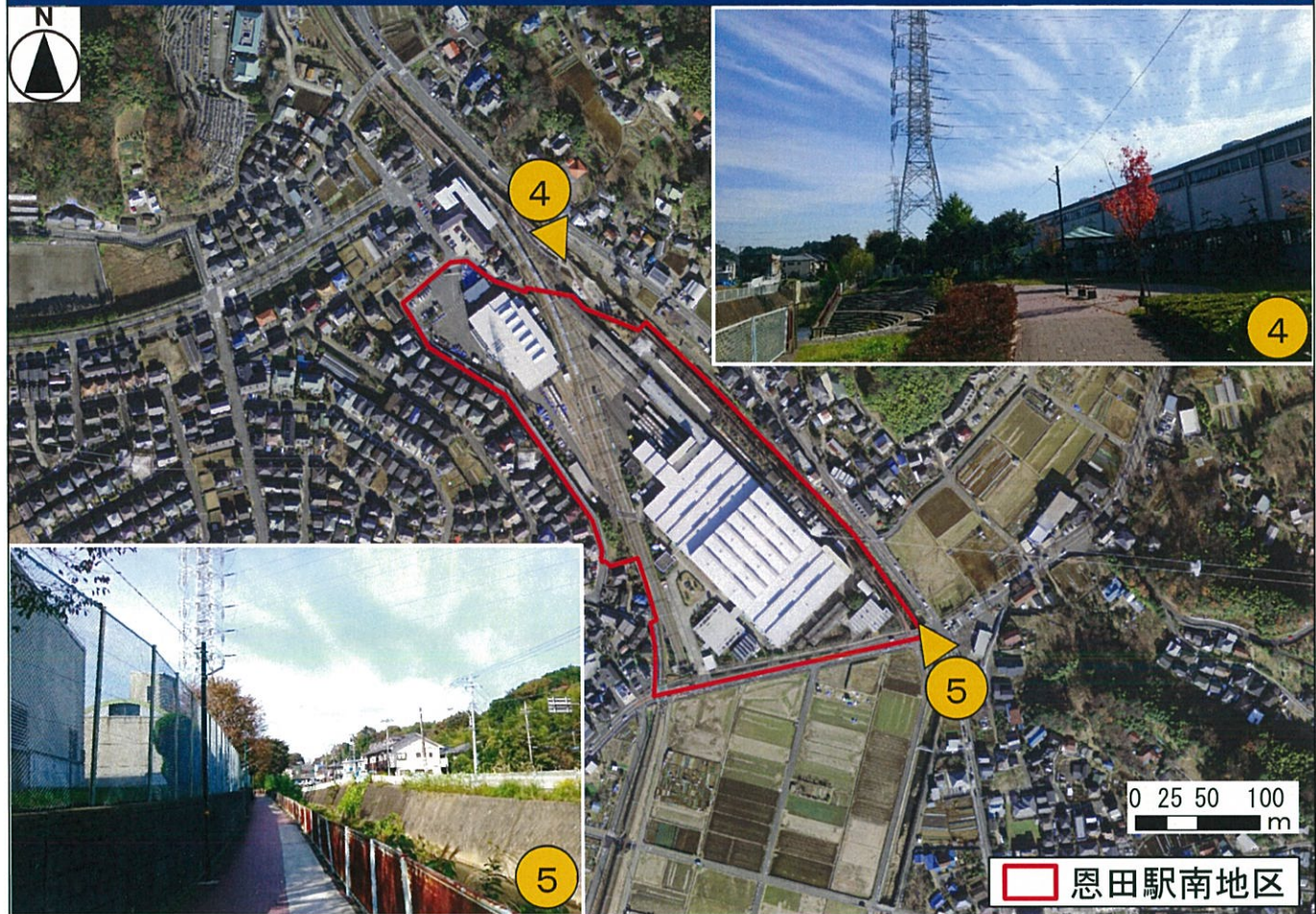
横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランにおいて、恩田駅周辺は、生活拠点として位置付けられており、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、周辺環境に配慮しながら、必要な機能の誘導を図ることが求められています。

本地区内に立地する車両工場において、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に、近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図るため、区域区分を変更し、市街化区域に編入するとともに、恩田駅南地区地区計画を決定します。



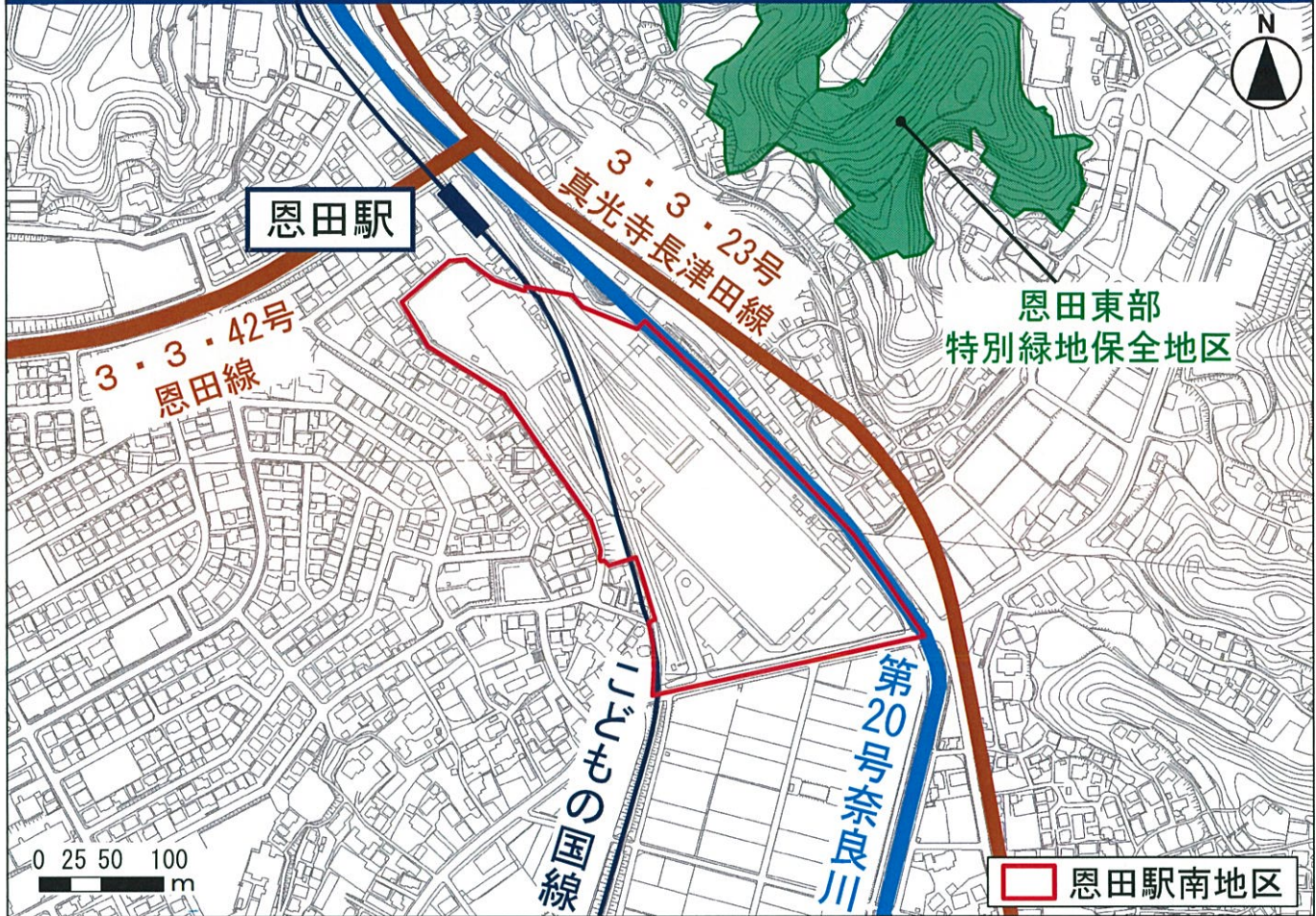
■ 地区の現況

5



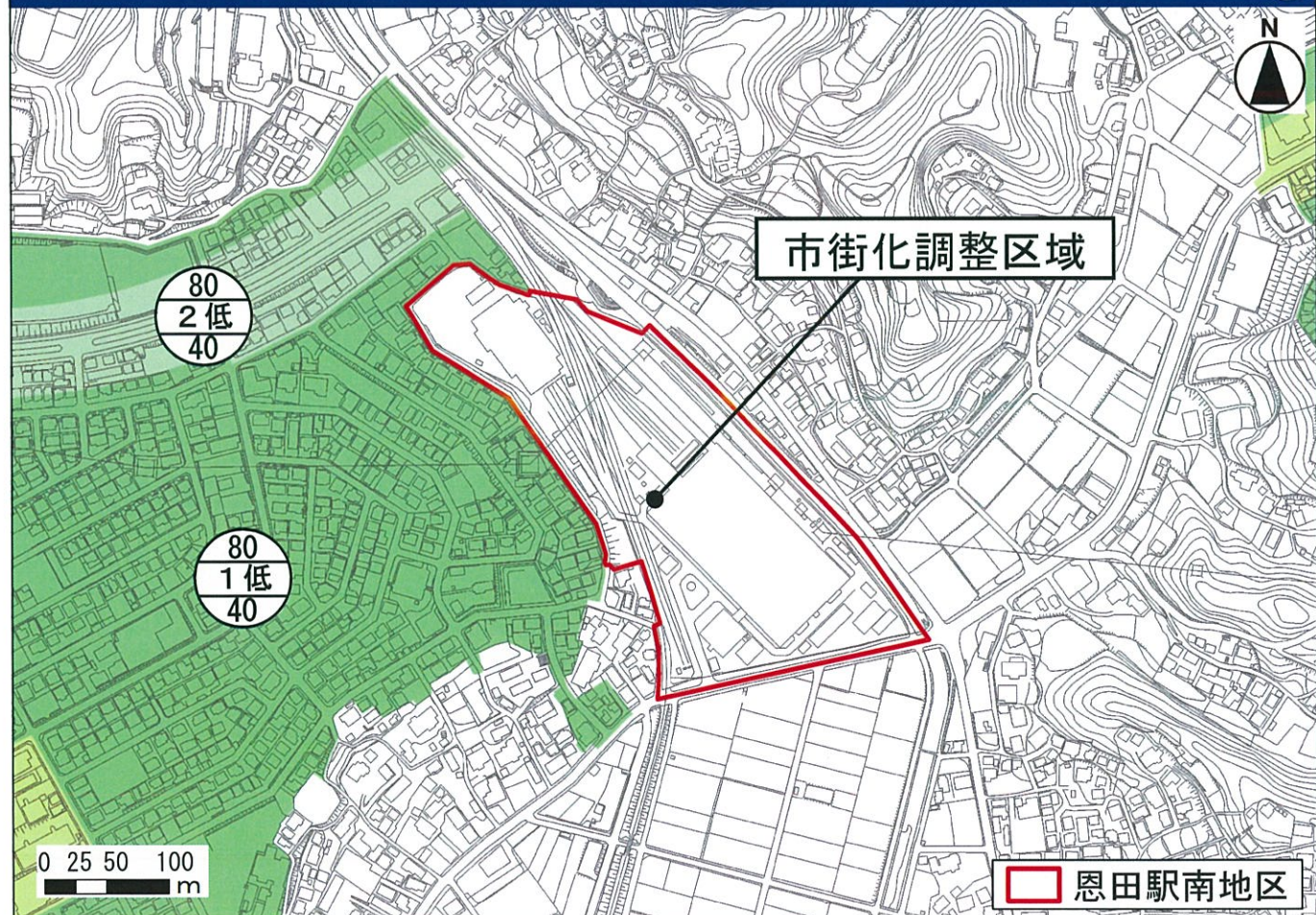
■ 現在の都市計画（道路・河川、特別緑地保全地区）

7



■ 現在の都市計画（区域区分・用途地域）

6



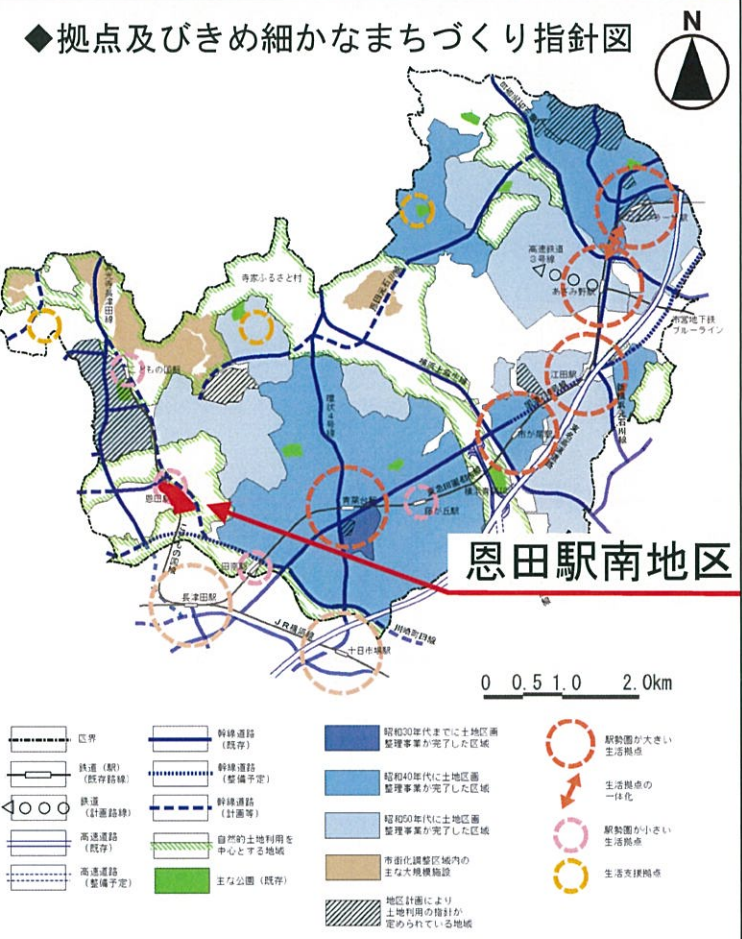
■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

8

- 3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
  - (2) 区域区分の方針
    - ① 基本的な考え方
      - ウ 線引き見直し
        - (ア) 横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入し、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域及び市街化区域の縁辺部等においてまちづくりが進められる区域は、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する。

土地利用計画  
(住宅地及び拠点づくり)

恩田駅周辺は、駅勢圏が小さい生活拠点として位置付けられており、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、周辺環境に配慮しながら、生活拠点として必要な機能の誘導を図ります。



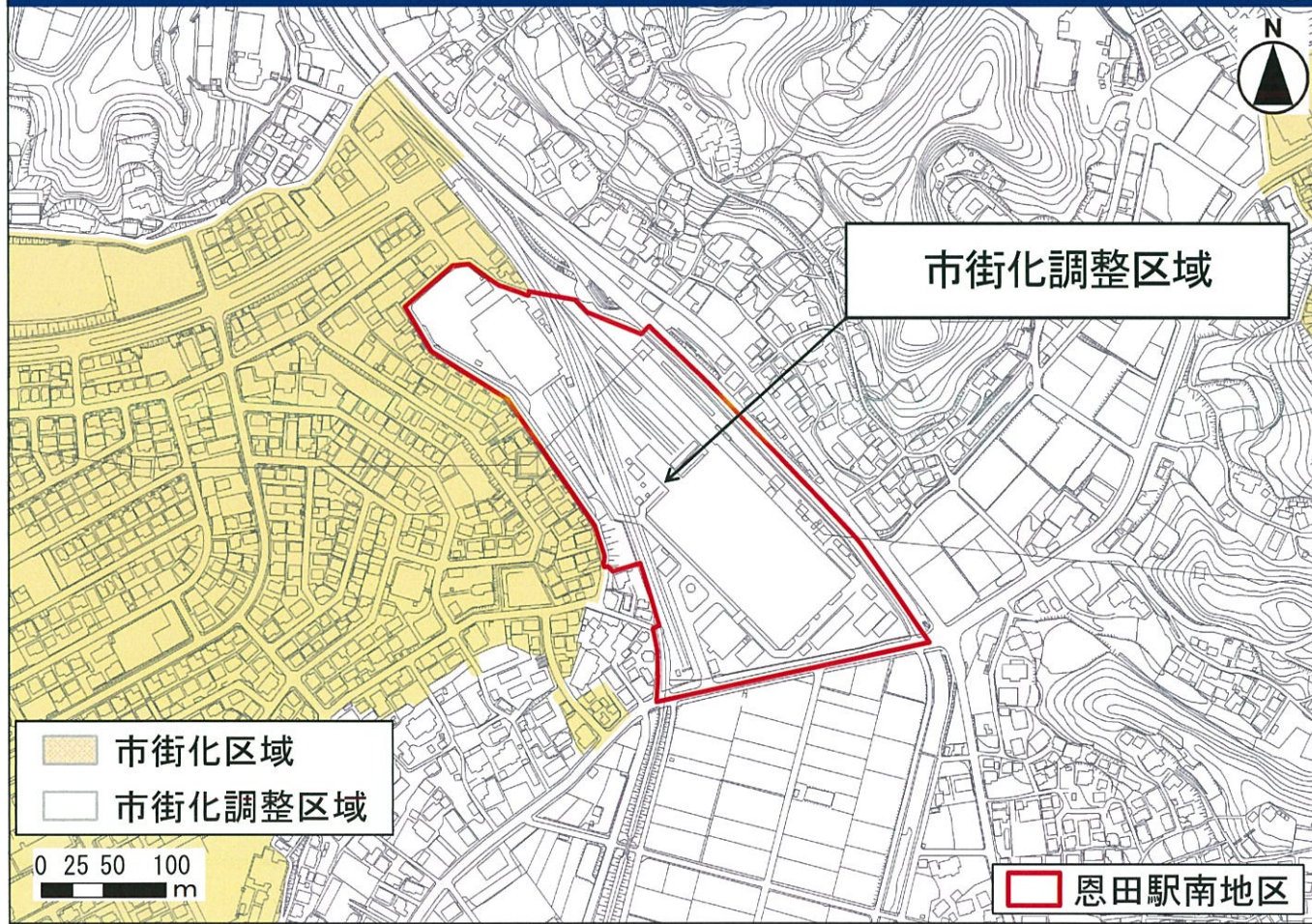
- 区域区分の変更
- 用途地域の変更
- 高度地区の変更
- 防火地域及び準防火地域の変更
- 緑化地域の変更
- 地区計画の決定

昭和47年  
鉄道車両の検査等を行う工場として操業を開始する。

昭和58年～平成2年  
地区の西側一帯は、土地区画整理事業により住宅地が形成されている。

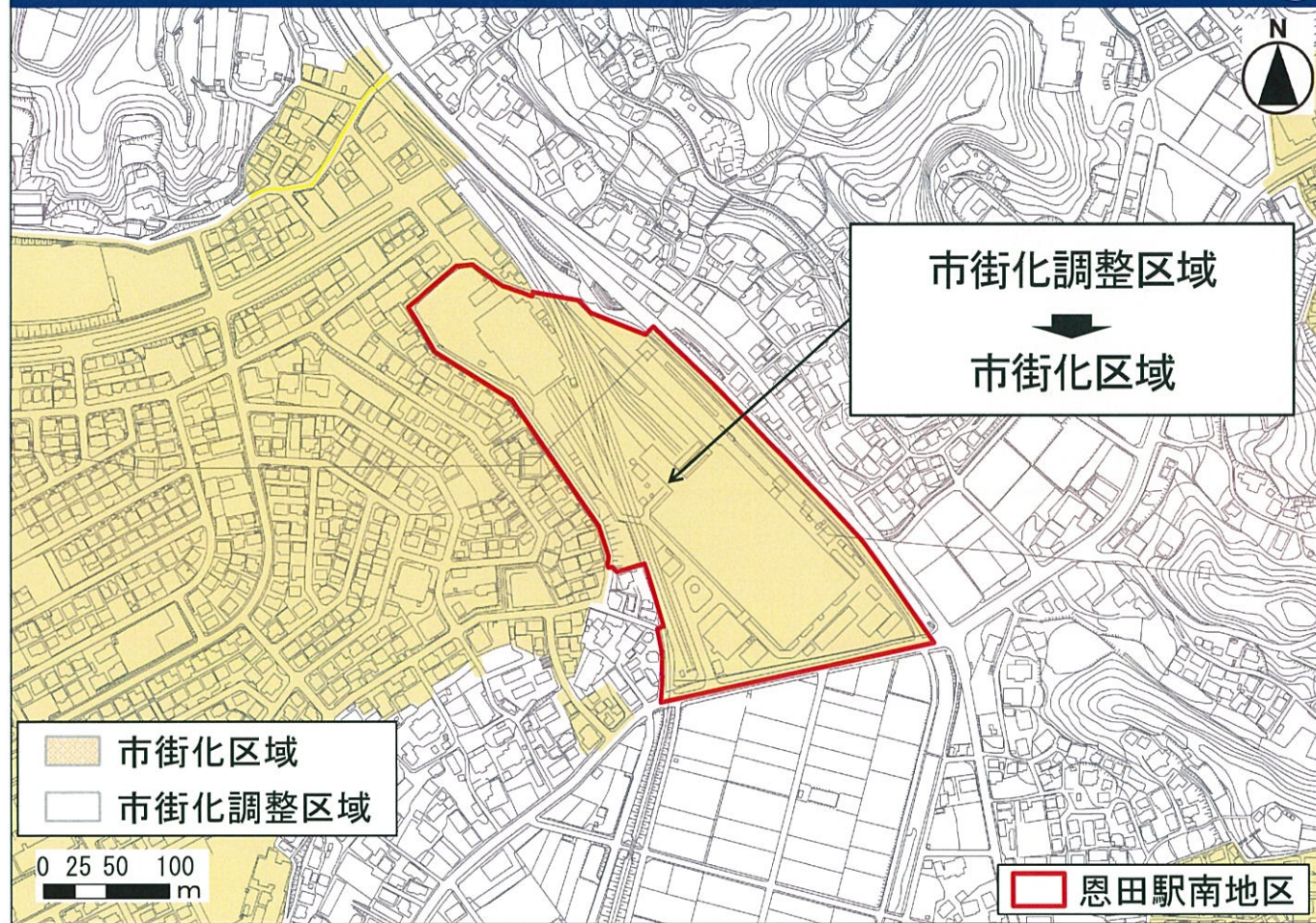
平成12年  
恩田駅は、こどもの国線の通勤線化に伴い新設される。

- ・ 鉄道ネットワークの整備促進などに伴う検査車両の増加に対応するため、また、公共交通機関の安全性の確保及び防災性の向上等を図るため、機能強化を行う必要がある。
- ・ これらの機能強化を図るとともに、周辺環境との調和を図るため、市街化区域に編入し、地区計画等を都市計画決定・変更する。



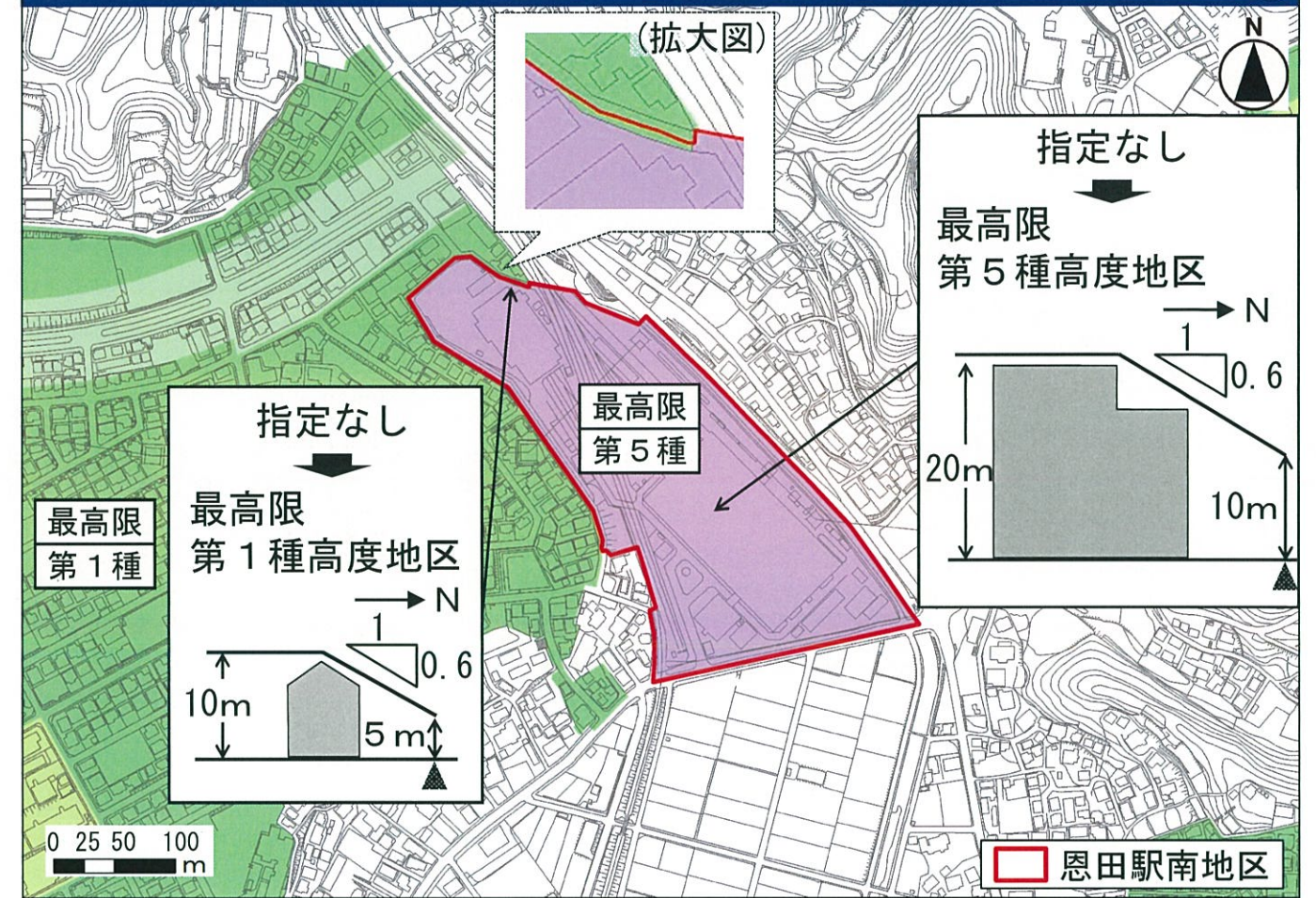
## ■ 区域区分の変更（変更後）

13



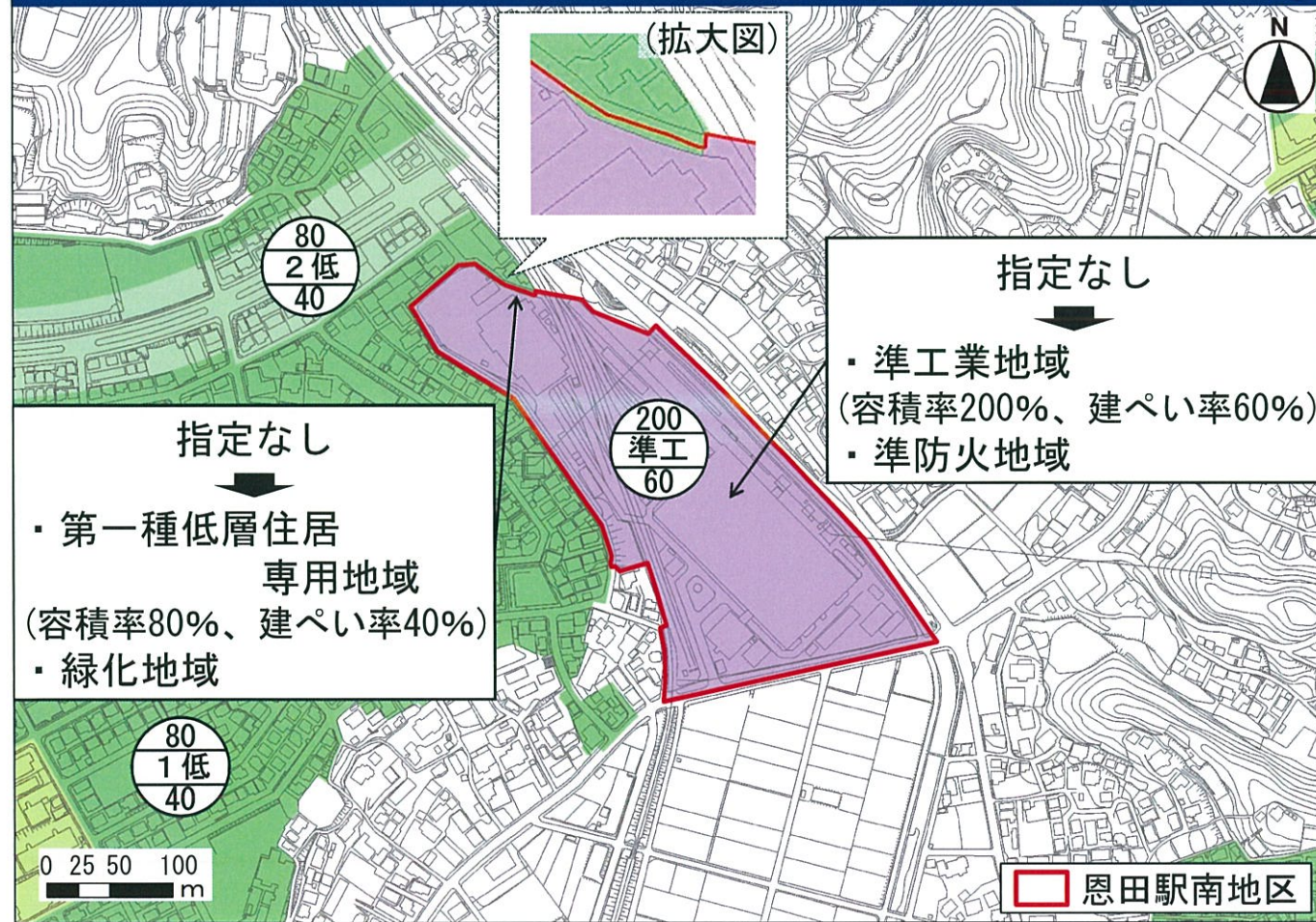
## ■ 高度地区の変更（変更後）

15



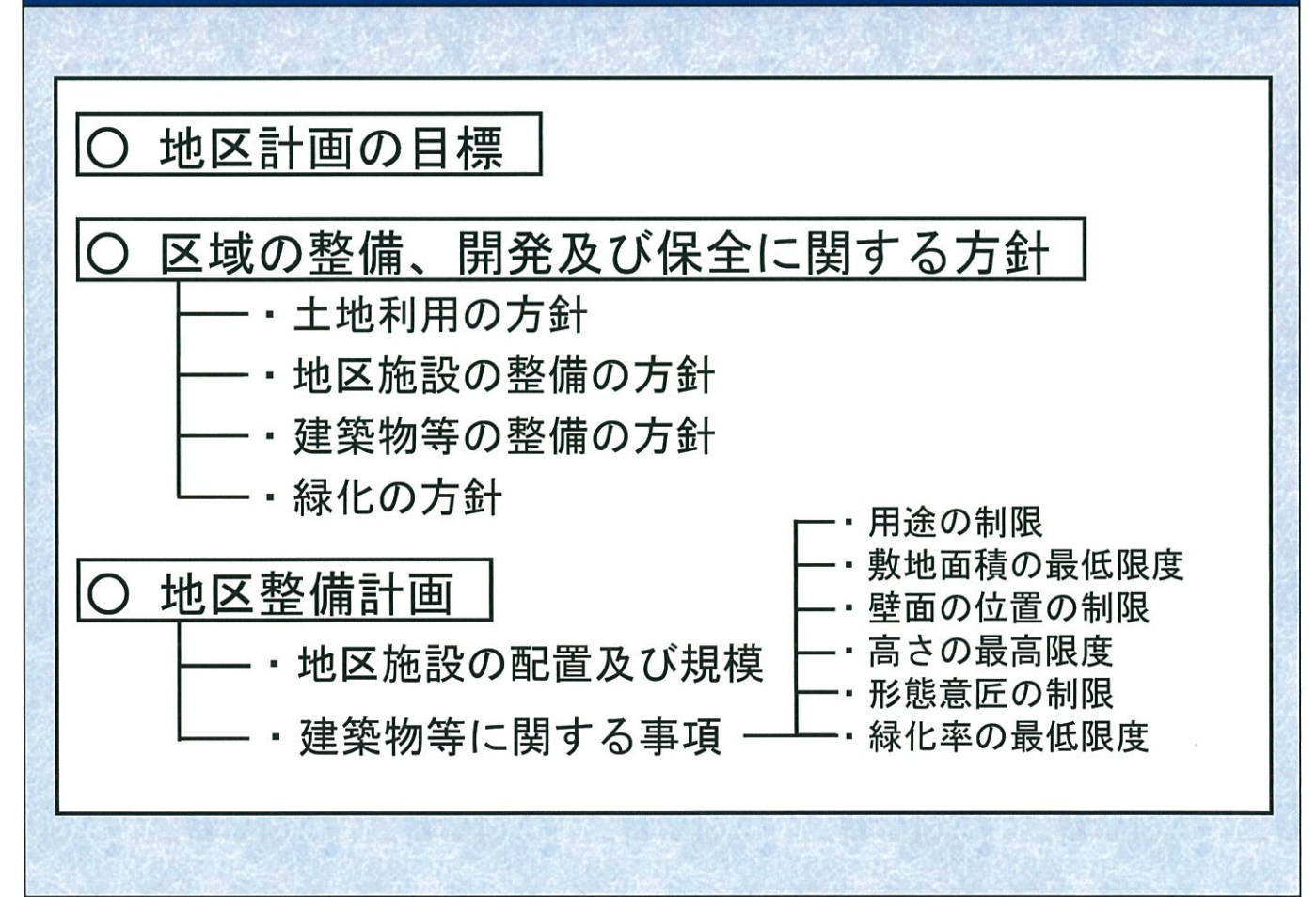
## ■ 用途地域、防火地域及び準防火地域、緑化地域の変更（変更後）

14



## ■ 地区計画の構成

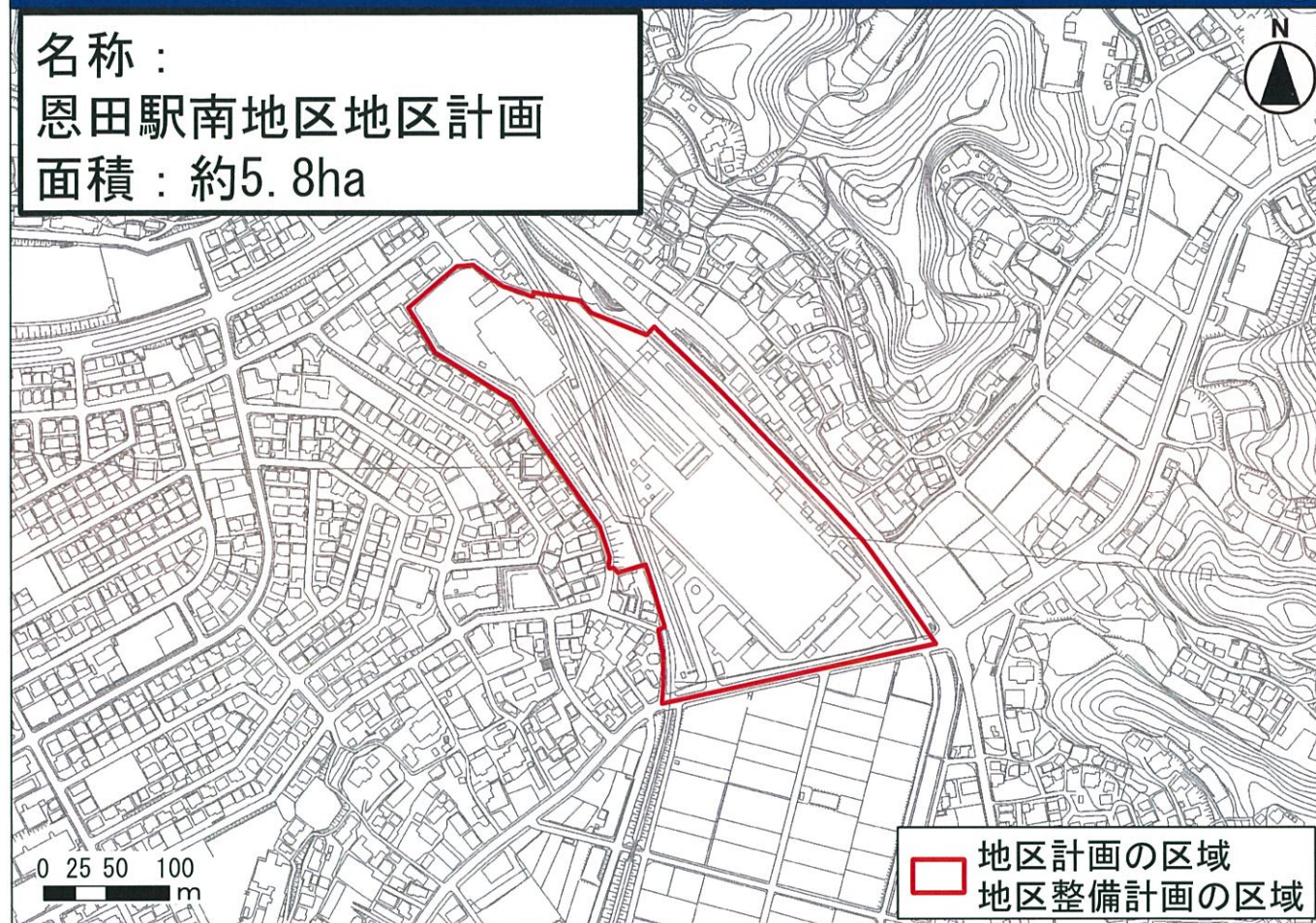
16



## ■ 地区計画の区域、名称、面積

17

名称：  
恩田駅南地区地区計画  
面積：約5.8ha



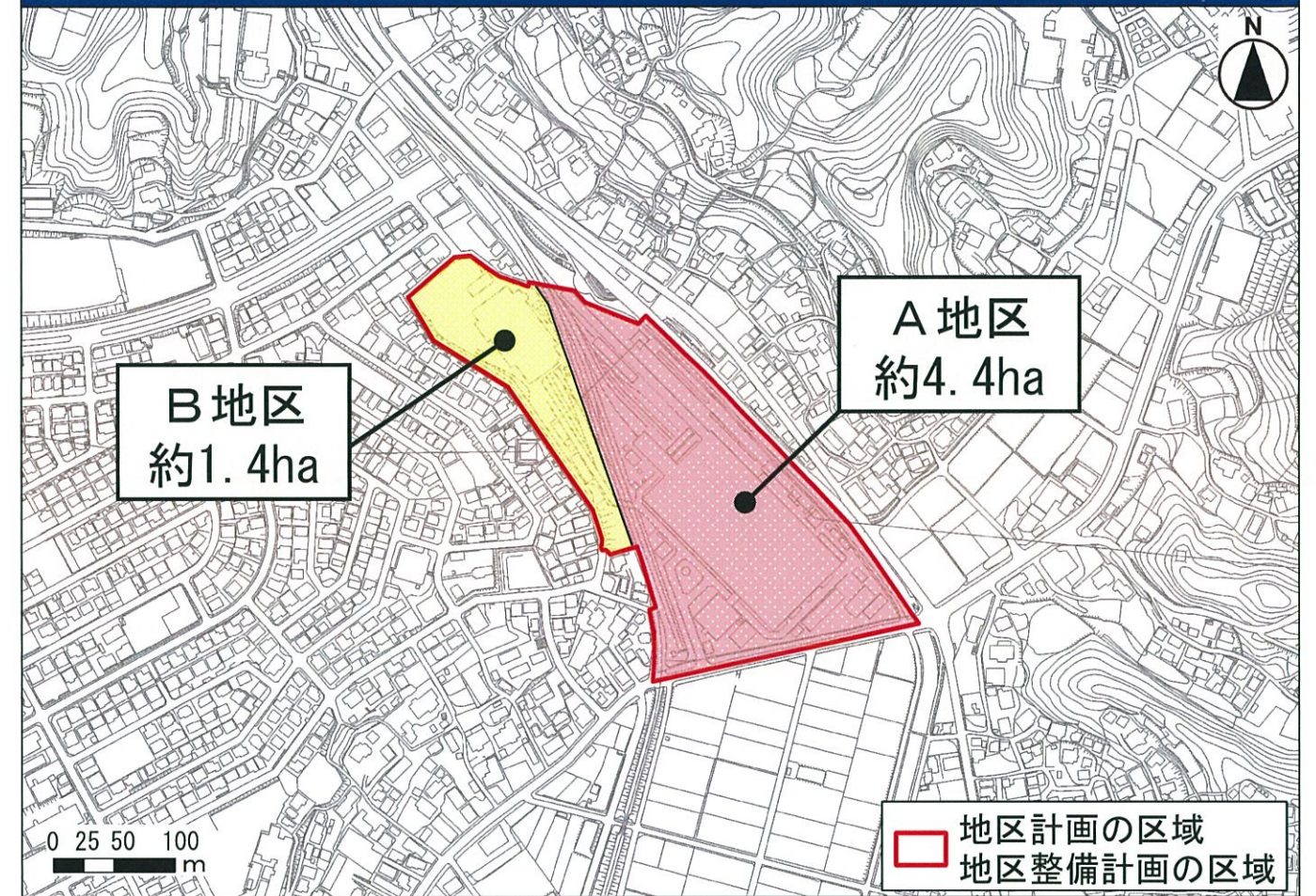
地区計画の区域  
地区整備計画の区域

## ■ 地区計画の地区の区分

19

B地区  
約1.4ha

A地区  
約4.4ha



地区計画の区域  
地区整備計画の区域

## ■ 地区計画の目標

18

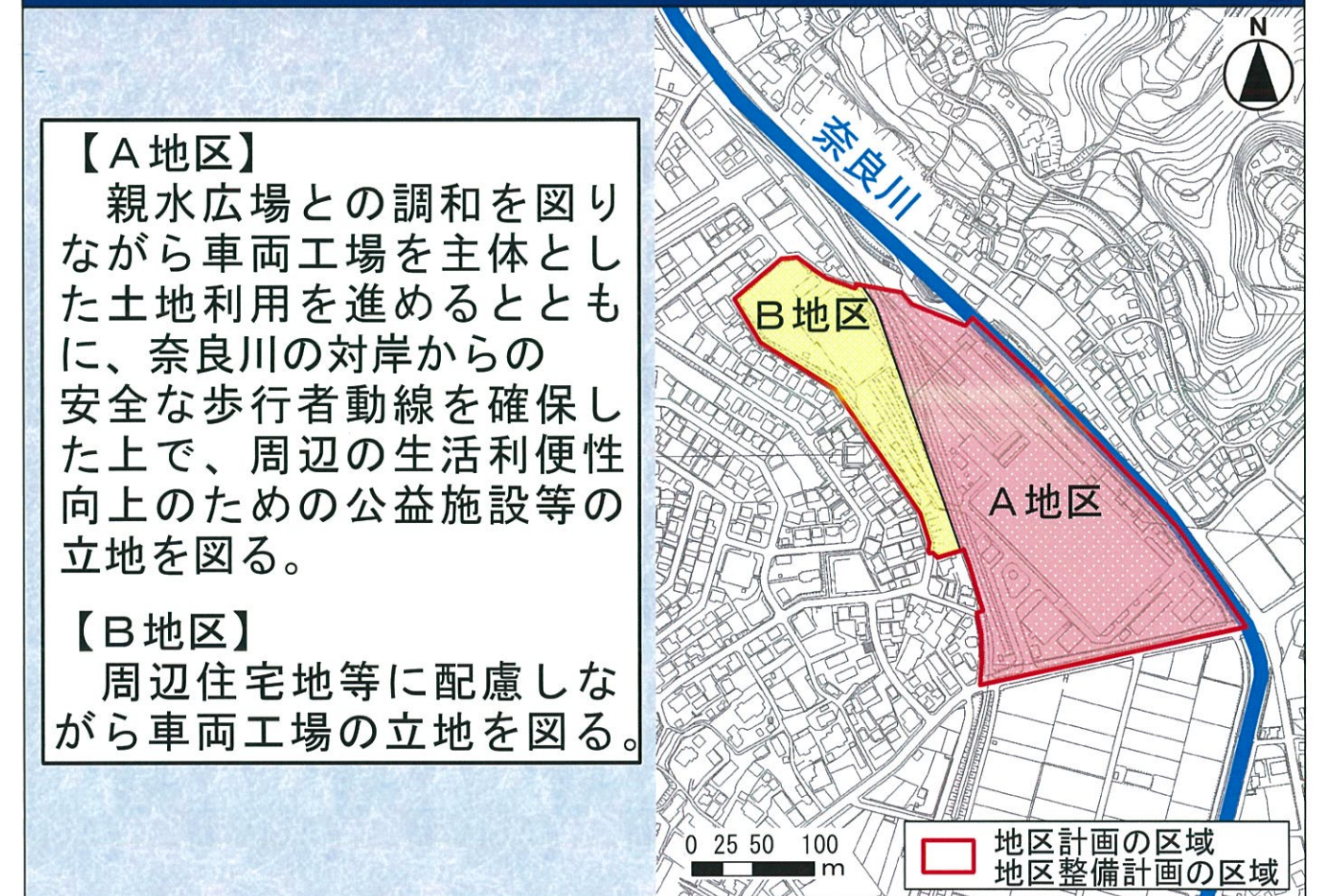
地区内に立地する車両工場において、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に、近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図ることを目標とする。

## ■ 土地利用の方針

20

【A地区】  
親水広場との調和を図りながら車両工場を主体とした土地利用を進めるとともに、奈良川の対岸からの安全な歩行者動線を確保した上で、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図る。

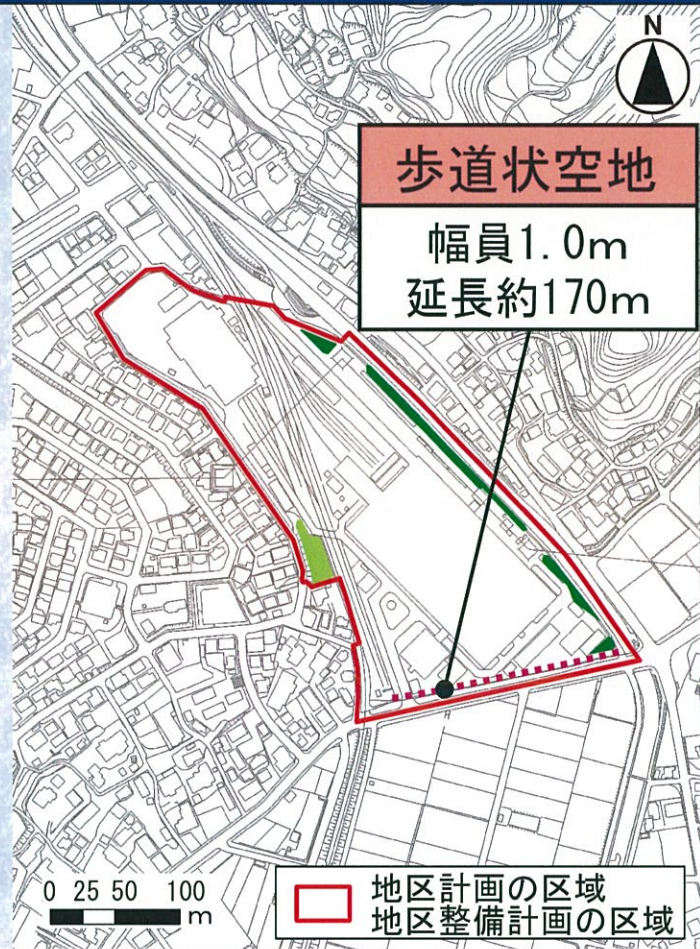
【B地区】  
周辺住宅地等に配慮しながら車両工場の立地を図る。



地区計画の区域  
地区整備計画の区域

■ 地区施設の整備の方針、地区施設の配置及び規模 (21)

より快適な歩行者空間を確保するために、区域の南側の歩道沿いに歩道状空地を整備する。

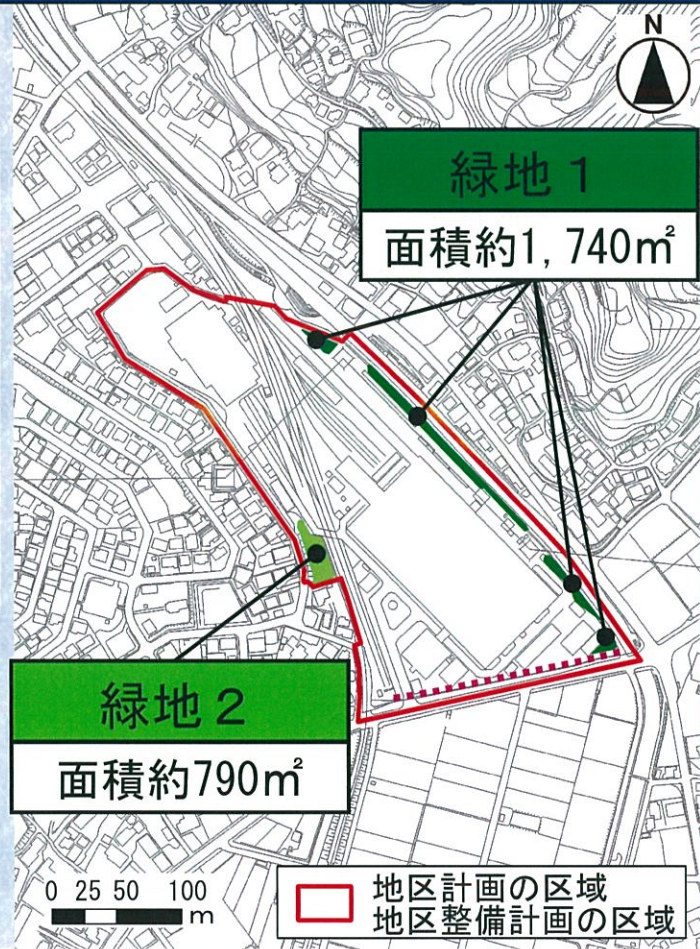


■ 緑化の方針 (23)

河川や親水広場、近隣住宅地など周辺環境との調和を図り、既存樹木を保全しながら緑化を推進する。

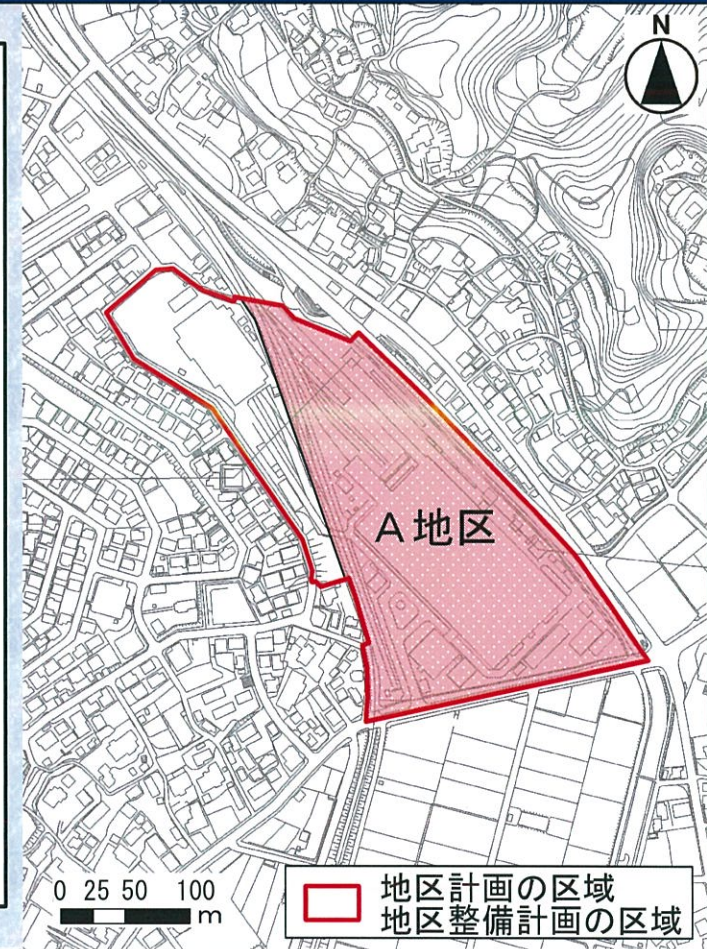
■ 地区施設の整備の方針、地区施設の配置及び規模 (22)

区域の北東側に、河川及び親水広場と調和した緑地1を配置する。  
また、区域の南西側の既存樹木を保全しながら、近隣の住宅地と調和したまとまりのある緑地2を配置する。



■ 建築物の用途の制限 (A地区) (24)

- 次に掲げる建築物は、建築してはならない。
- 1 住宅
  - 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿で床面積の合計が4,000㎡を超えるもの
  - 3 店舗、飲食店等で床面積の合計が1,000㎡を超えるもの
  - 4 ホテル又は旅館
  - 5 ボーリング場、スケート場、水泳場等
  - 6 カラオケボックス等
  - 7 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





## ■ 建築物の用途の制限 (A地区)

25

次に掲げる建築物は、  
建築してはならない。

- 8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ等
- 9 キャバレー、料理店等
- 10 自動車教習所
- 11 自動車車庫 ※1
- 12 倉庫業を営む倉庫
- 13 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- 14 工場 ※2
- 15 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※1

※1:除外規定あり

※2:本地区にふさわしくない工場



## ■ 建築物の用途の制限 (B地区)

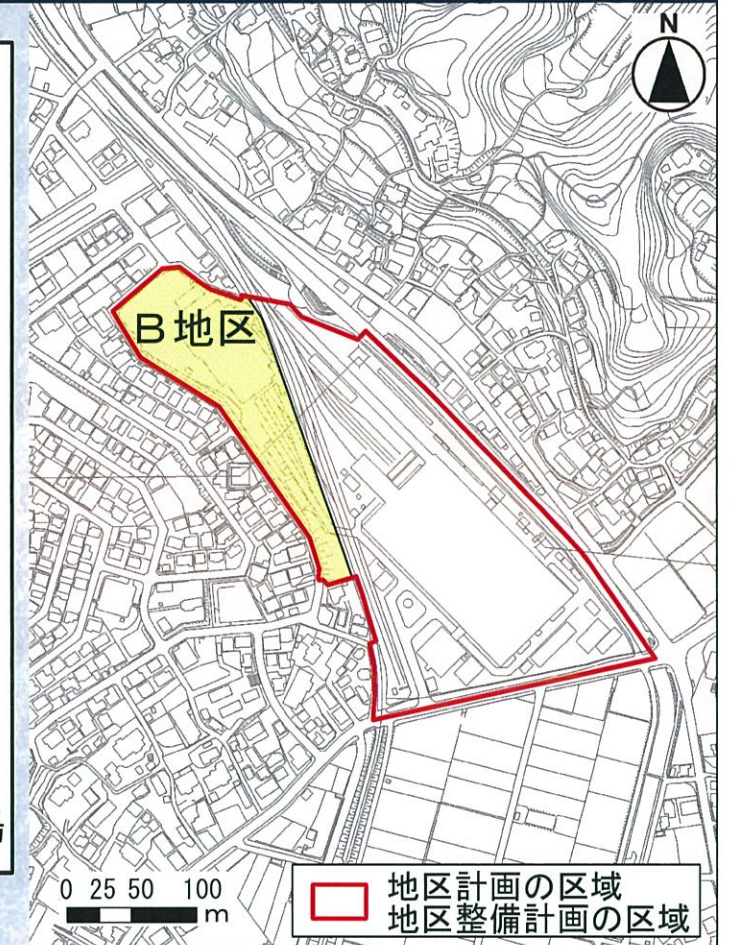
27

次に掲げる建築物は、  
建築してはならない。

- 8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ等
- 9 キャバレー、料理店等
- 10 自動車教習所
- 11 自動車車庫 ※1
- 12 倉庫業を営む倉庫
- 13 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- 14 工場 ※2
- 15 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※1

※1:除外規定あり

※2:本地区にふさわしくない工場

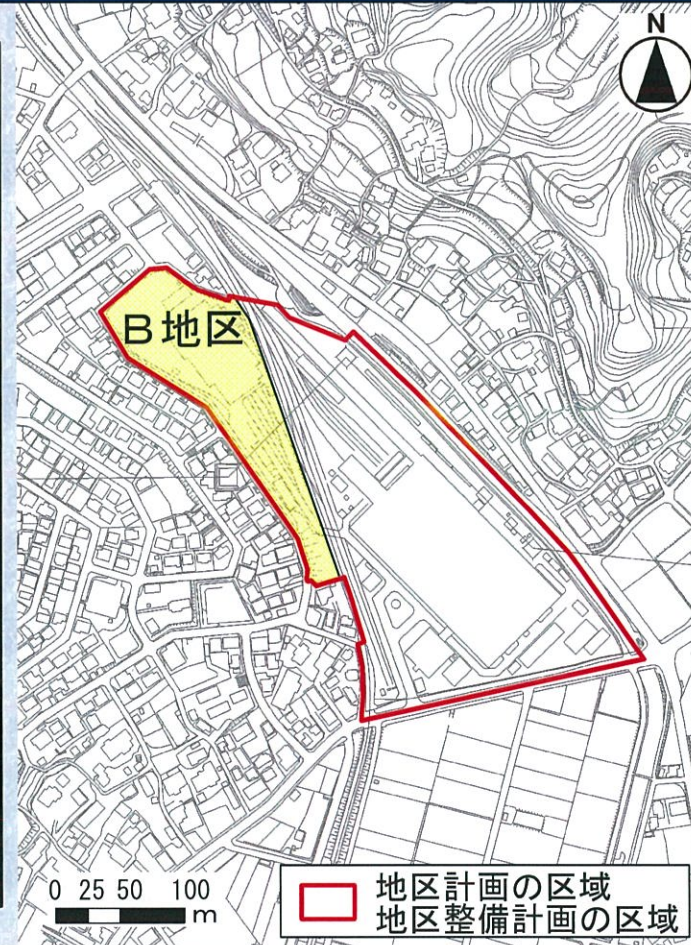


## ■ 建築物の用途の制限 (B地区)

26

次に掲げる建築物は、  
建築してはならない。

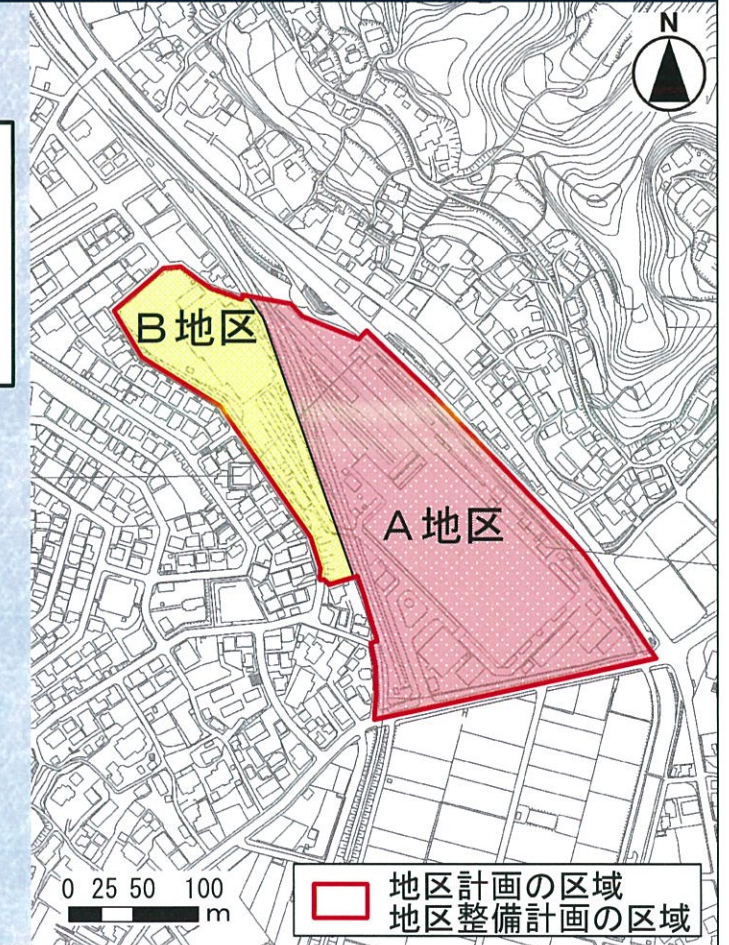
- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿で床面積の合計が2,000㎡を超えるもの
- 3 店舗、飲食店等で床面積の合計が150㎡を超えるもの
- 4 ホテル又は旅館
- 5 ボーリング場、スケート場、水泳場等
- 6 カラオケボックス等
- 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等



## ■ 建築物の敷地面積の最低限度

28

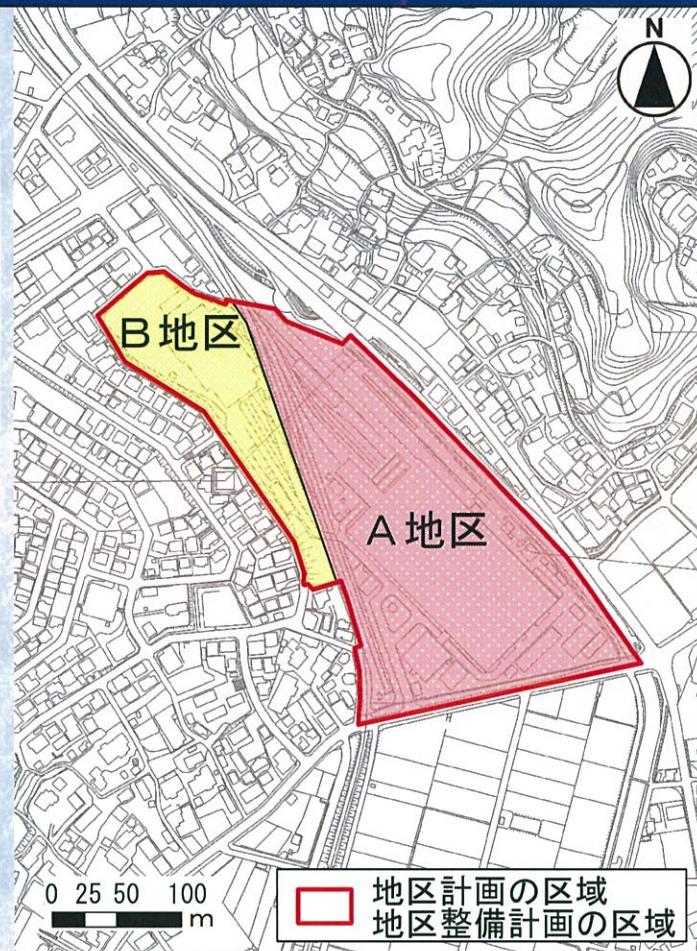
500㎡



■壁面の位置の制限

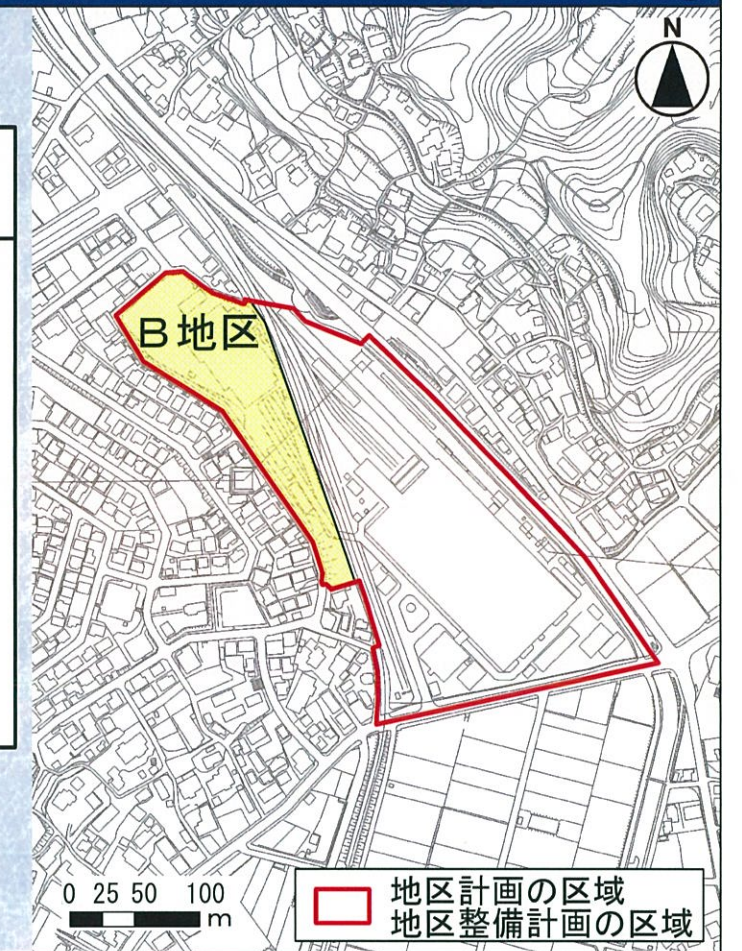
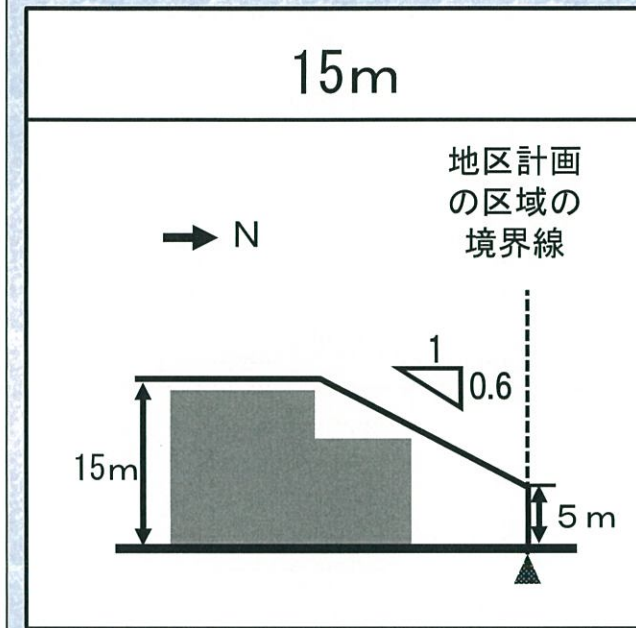
29

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及び隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。



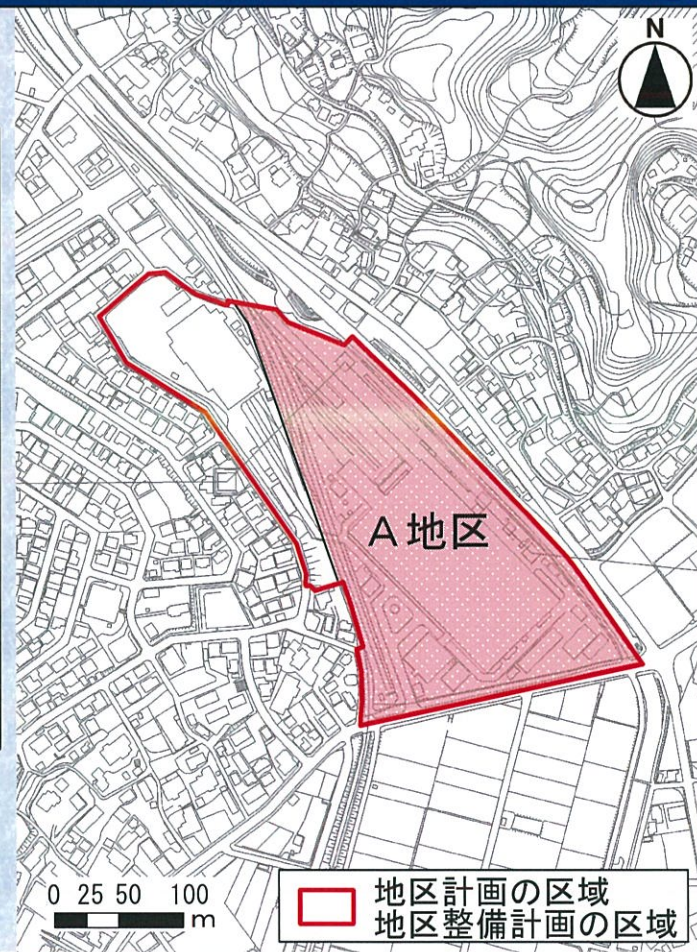
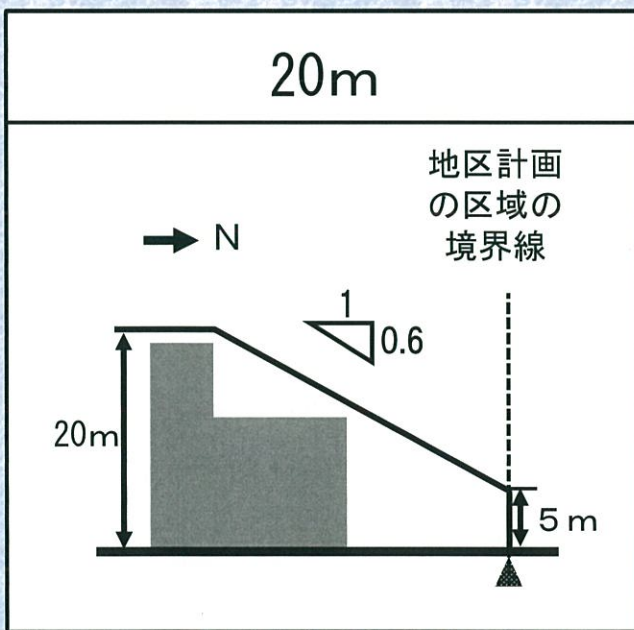
■建築物の高さの最高限度（B地区）

31



■建築物の高さの最高限度（A地区）

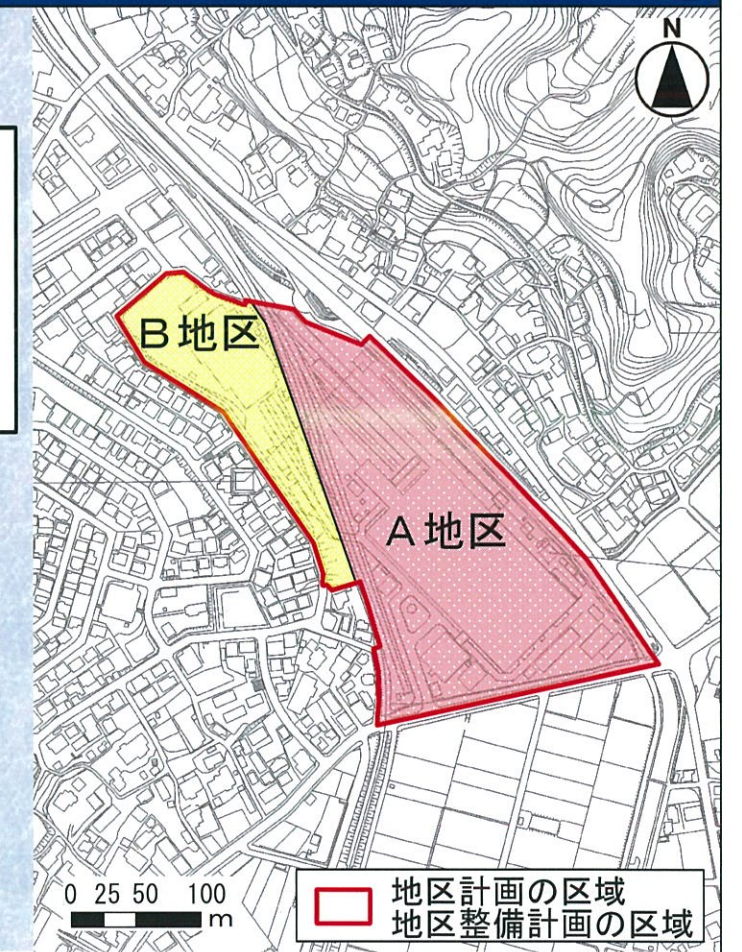
30



■建築物等の形態意匠の制限

32

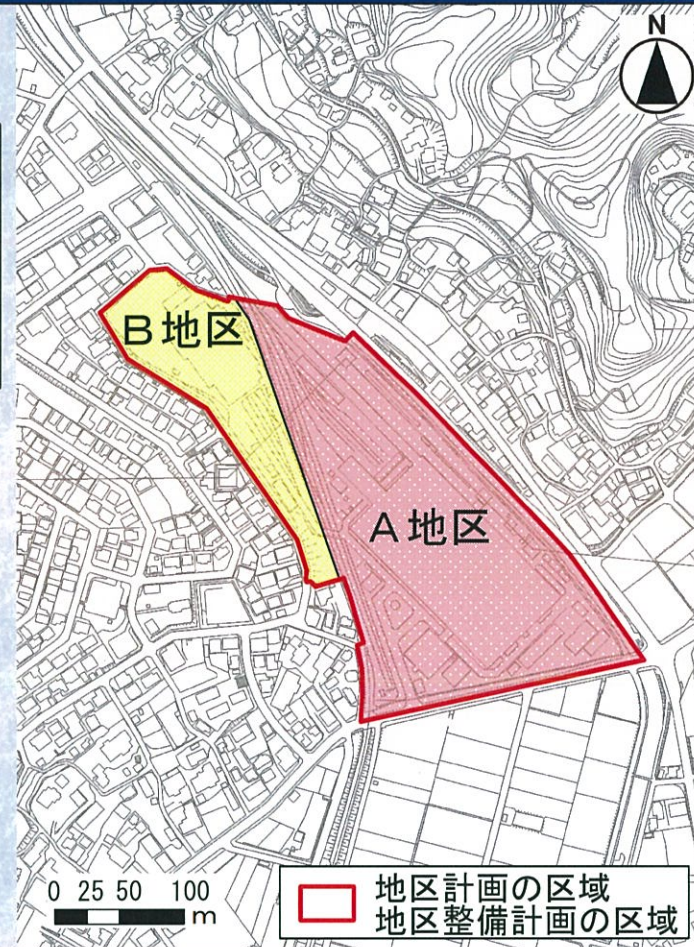
建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区周辺の景観に配慮したものとする。



■建築物の緑化率の最低限度

33

15%



■都市計画法第17条に基づく縦覧

35

縦覧期間	自 平成29年10月13日 至 平成29年10月27日
意見書の提出	なし

■公聴会

34

公聴会の開催	平成29年 1月12日
公述の申出	1名
公述人	1名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照