

1 . 提案の背景

提案区域の位置と周辺状況

栄区の現状と課題

及び提案区域のまちづくりの目標と方針

上郷開発事業のまちづくりの目標と具体的な取り組み

2 . 提案内容

区域区分変更の決定に関する提案

地域地区の決定に関する提案

地区計画の決定に関する提案

緑地の決定（都市緑地）に関する提案

3 . その他

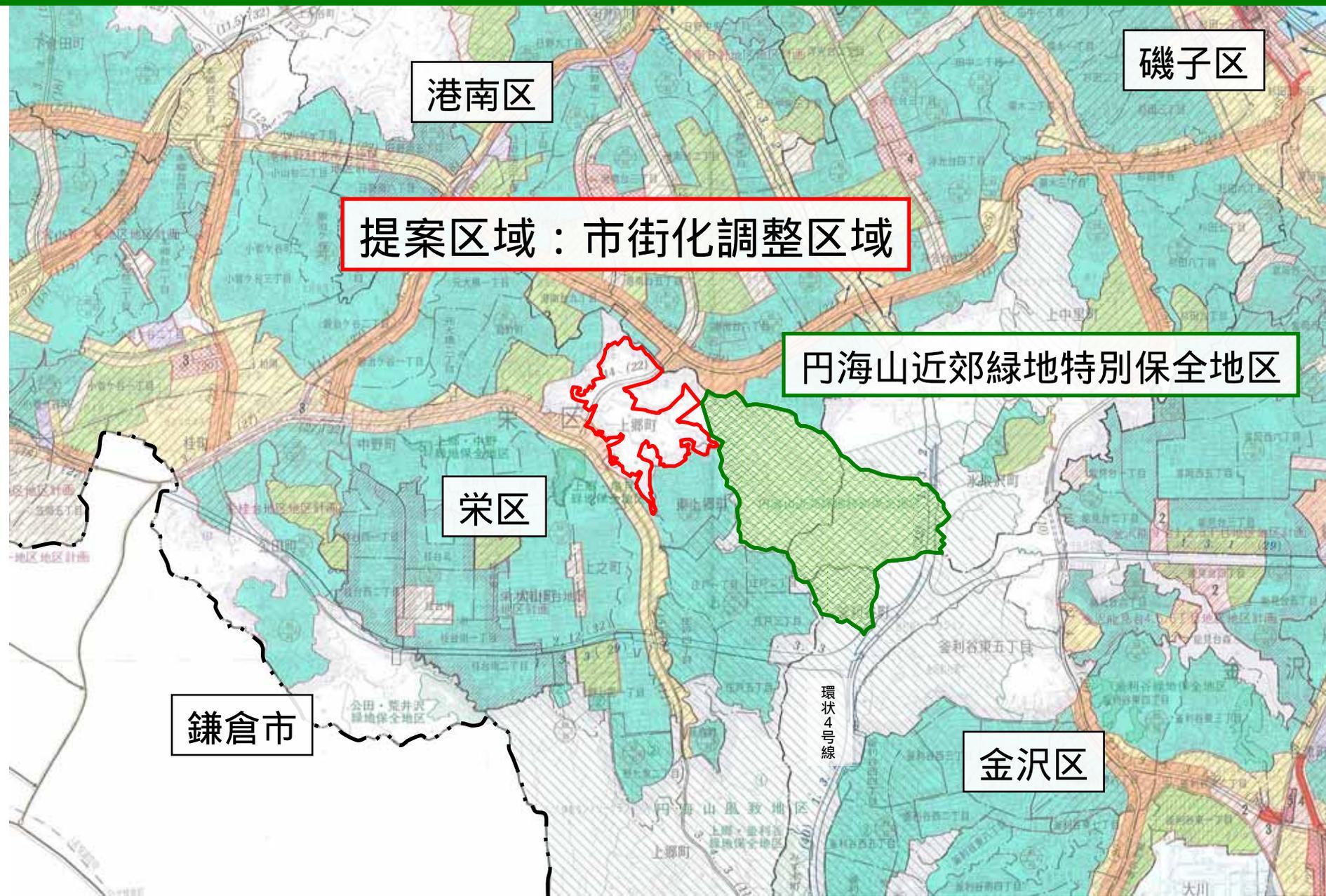
公共の福祉への寄与

周辺環境への影響

2 - 区域区分変更の決定に関する提案

区域区分とは：

市街化区域と市街化調整区域を区分すること。



区域区分の提案：神奈川県

円海山近郊緑地
特別保全地区

計画的なまちづくり
をするエリア

市街化区域へ編入
(約21.1ha)

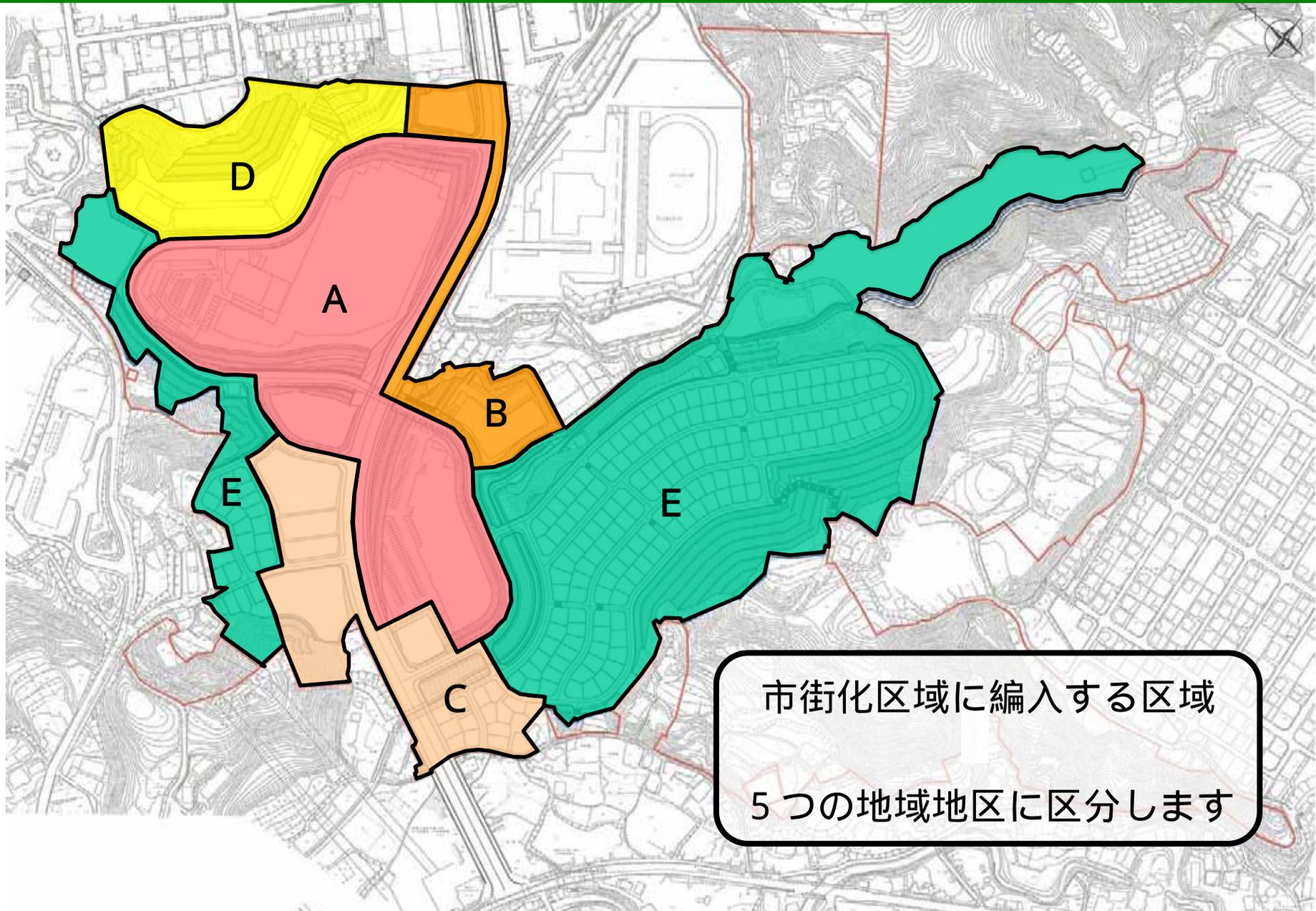
提案区域

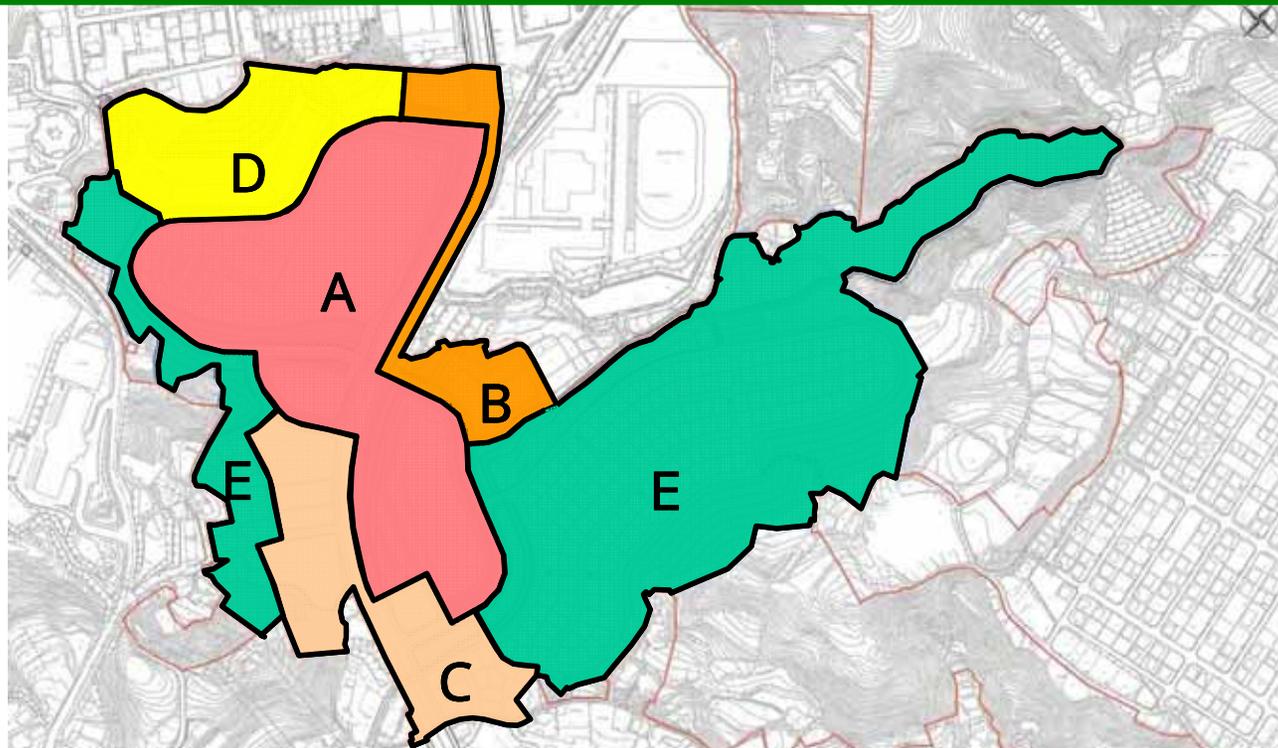
市街化調整区域のまま緑地として保全するエリア
横浜市へ寄付 (約12.1ha)

2 - 地域地区の決定に関する提案

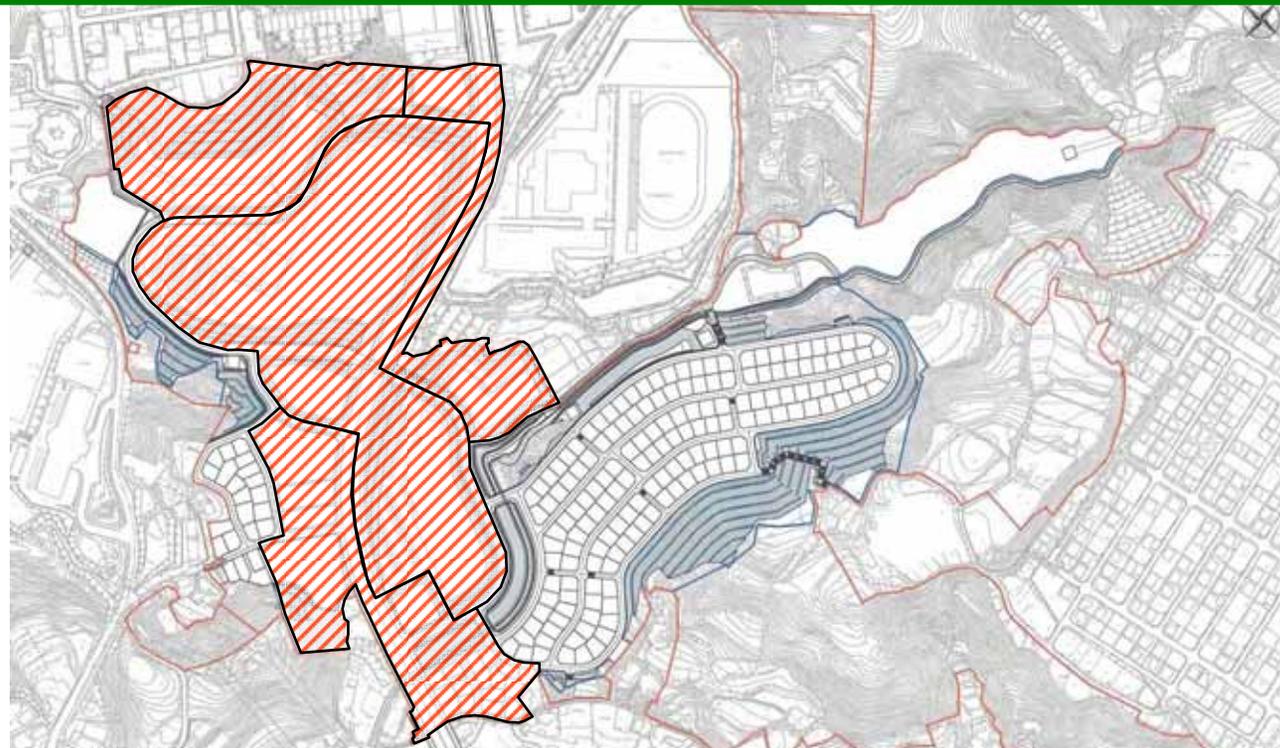
地域地区とは：

土地の適正な利用と都市環境の保全を図るため、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度利用すべきかなどを都市計画として定めるもの。

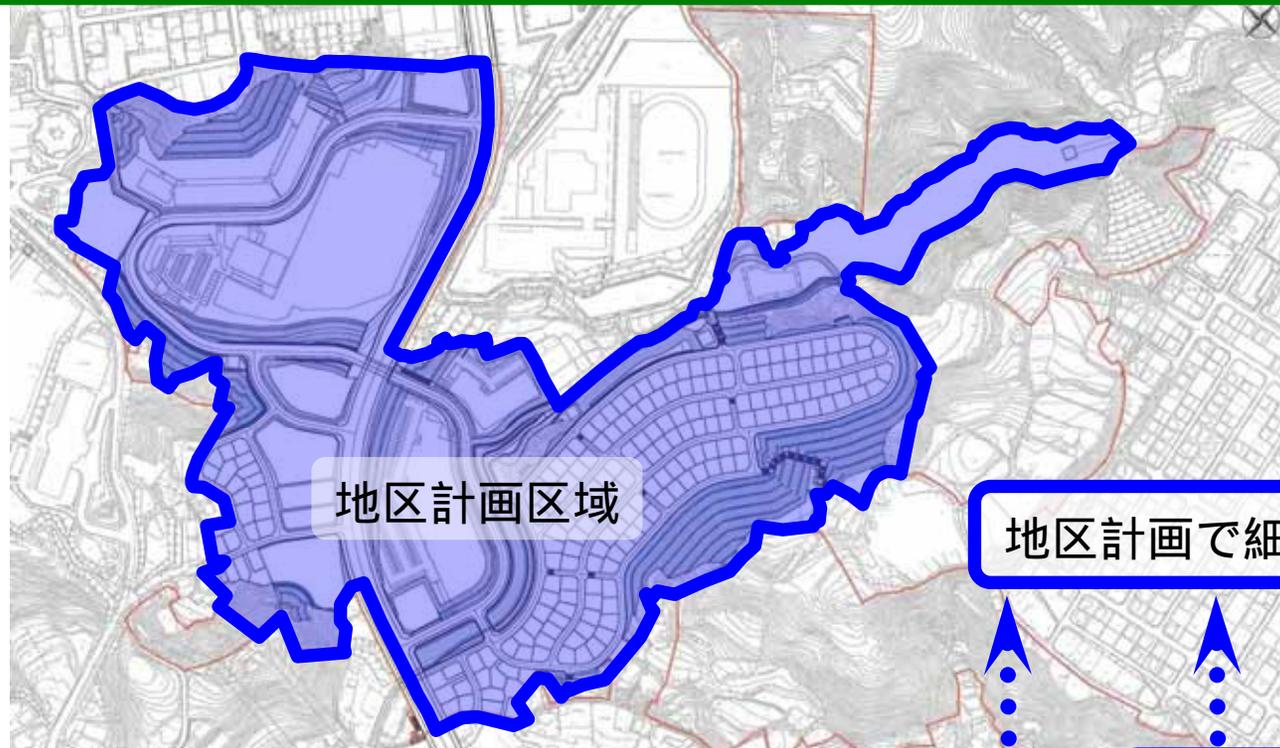




地区名称	用途地域	面積	指定容積率	指定建ぺい率	防火・準防火	高度地区
A	近隣商業地域	約5.7ha	200%	80%	準防火地域	第5種
B	準住居地域	約1.3ha		60%		第4種
C	第二種住居地域	約2.2ha				
D	第一種住居地域	約2.0ha				
E	第一種低層住居専用地域	約9.9ha	80%	50%	指定なし	第1種



地区名称	用途地域	面積	指定容積率	指定建ぺい率	防火・準防火	高度地区
A	近隣商業地域	約5.7ha	200%	80%	準防火地域	第5種
B	準住居地域	約1.3ha		60%		第4種
C	第二種住居地域	約2.2ha				
D	第一種住居地域	約2.0ha				
E	第一種低層住居専用地域	約9.9ha	80%	50%	指定なし	



地区計画区域

地区計画で細かく制限を定めます

地区名称	用途地域	面積	指定容積率	指定建ぺい率	防火・準防火	高度地区
A	近隣商業地域	約5.7ha	200%	80%	準防火地域	第5種
B	準住居地域	約1.3ha		60%		第4種
C	第二種住居地域	約2.2ha				
D	第一種住居地域	約2.0ha				
E	第一種低層住居専用地域	約9.9ha	80%	50%	指定なし	第1種

2 - 地区計画の決定に関する提案

地区計画とは：

地区の特性にあった良好な環境を整備、保全するため、建築の用途や形態、道路・公園の配置等について、その地域に応じたルールを市が都市計画として定めるもの。

地区計画の目標

瀬上市民の森等と一体となった良好な緑地・水辺環境や、貴重な動植物の保全を図りつつ、周辺の地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりを目指します。

地区計画で定めるもの

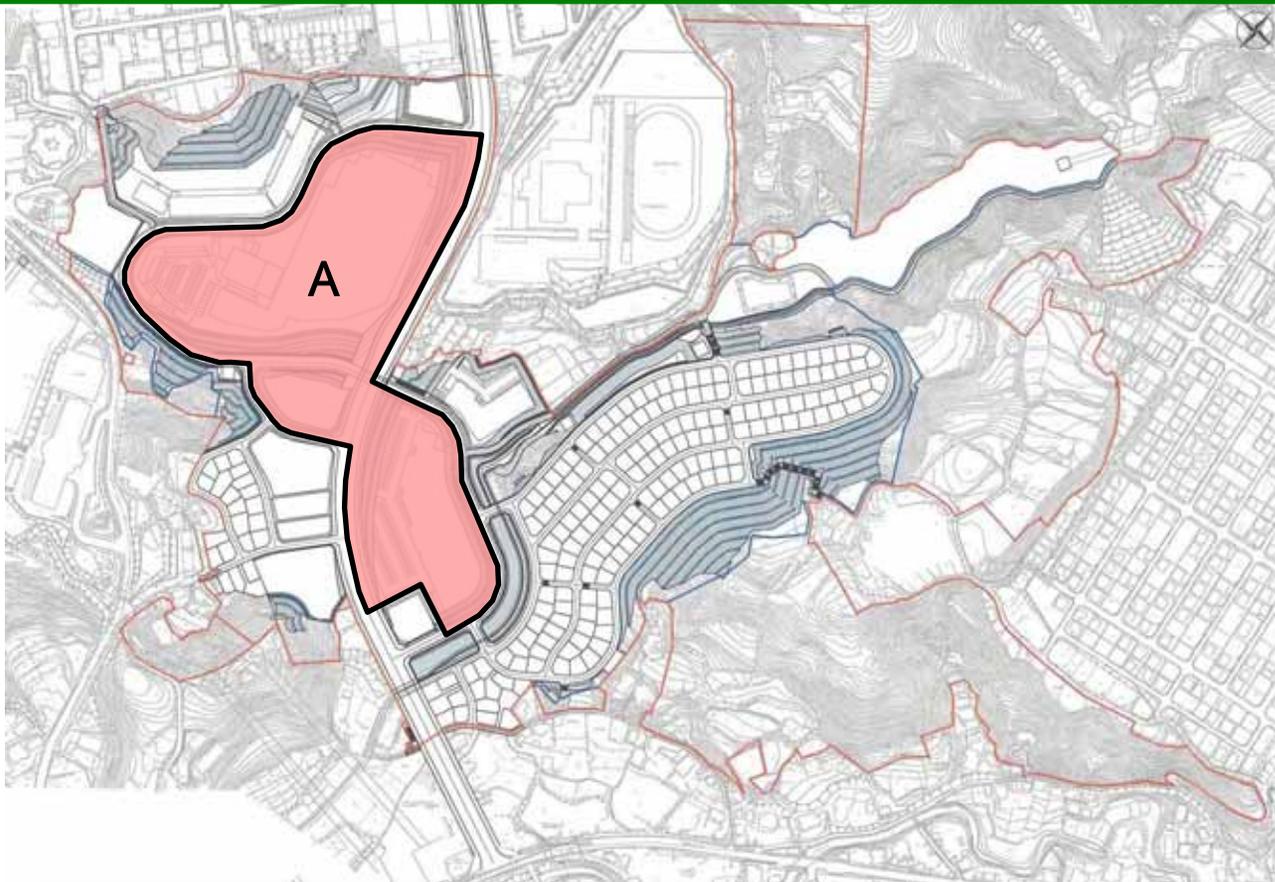
地区内を10地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。

方針にそった土地利用を図るため、建築物の用途を制限します。

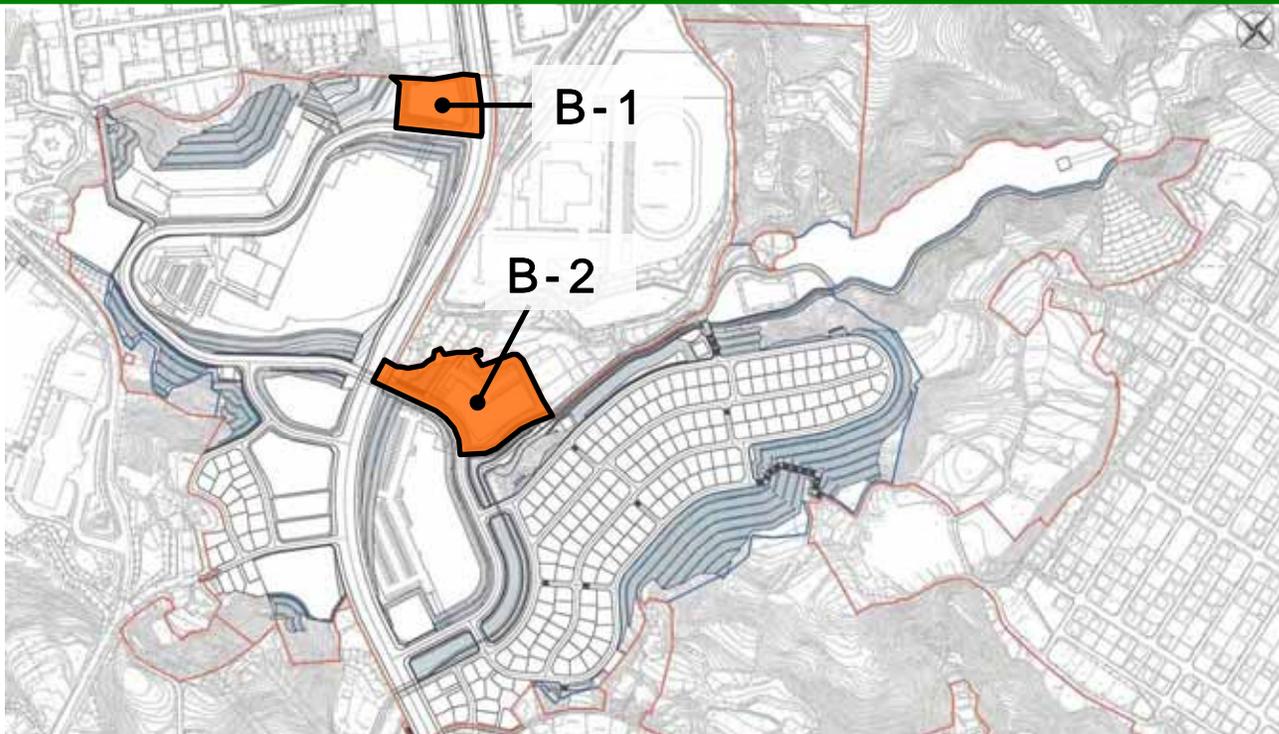
周辺に調和した土地利用を図るため、建ぺい率、容積率、建築物の高さの最高限度、壁面の位置制限、建築物の色彩、広告物の制限を定めます。

土地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。

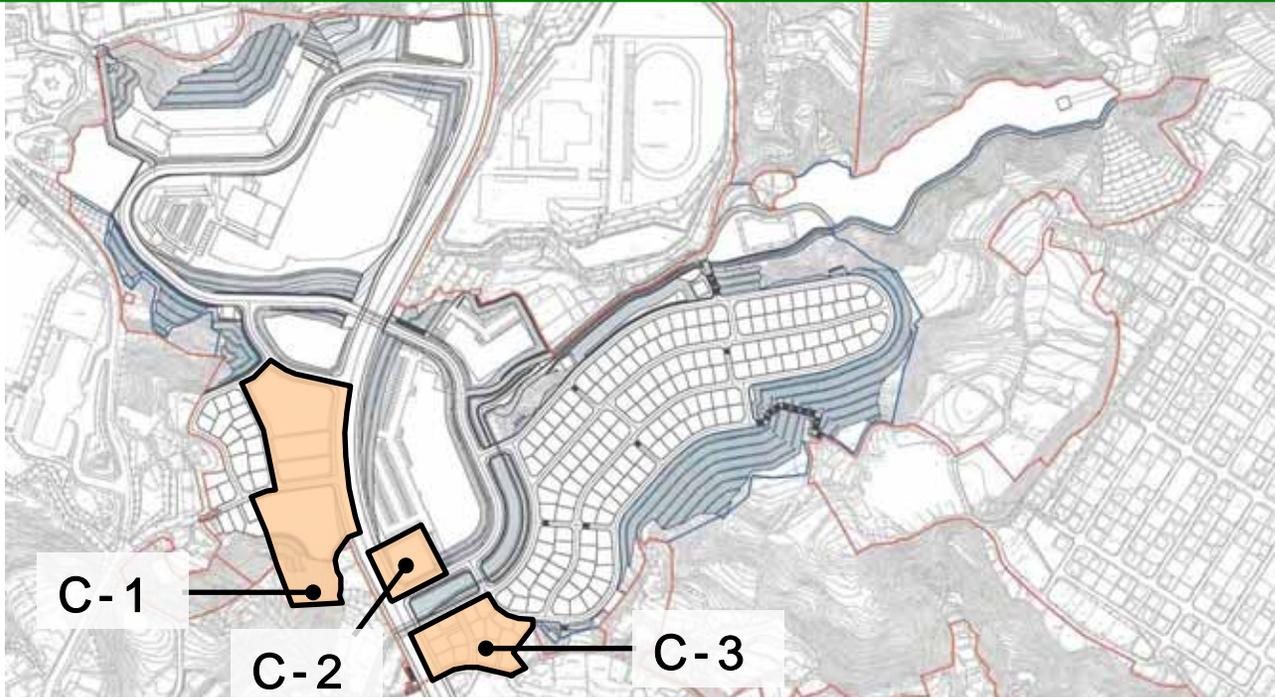
緑地、公園、沿道の緑地帯、歩道状空地を配置し、地区施設として定めます。



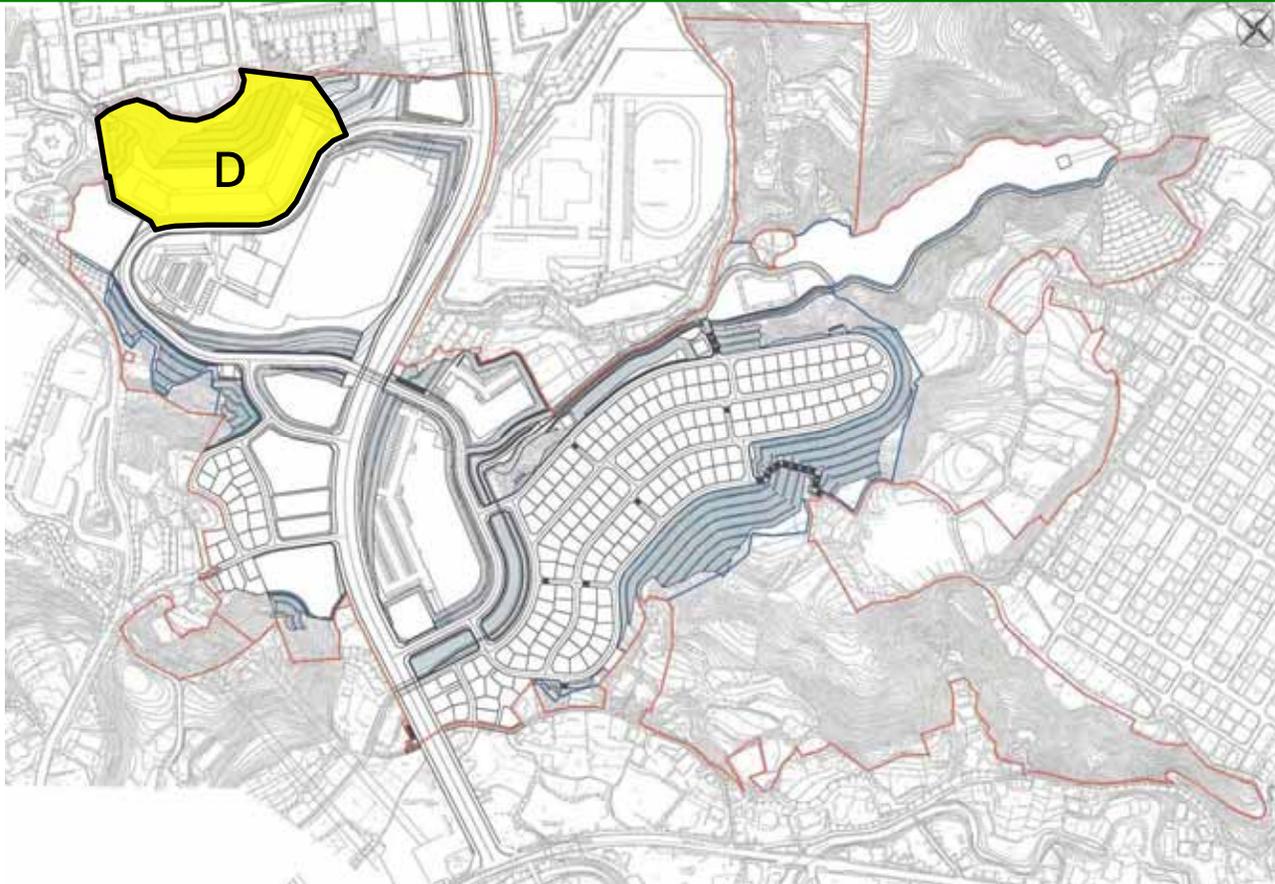
近隣商業地域	土地利用の方針	建築物の用途の制限
A地区	地域住民への生活利便サービスを中心とした複合店舗施設の立地を図る	<ul style="list-style-type: none">・店舗立地地区として住宅の建築は不可・周辺環境にふさわしくない用途（パチンコ屋等）を制限



準住居地域	土地利用の方針	建築物の用途の制限
B-1地区	地域住民への生活利便サービスを中心とした店舗施設の立地を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗立地地区として住宅の建築は不可 ・周辺環境にふさわしくない用途（パチンコ屋等）を制限
B-2地区	集合住宅、福祉・医療施設の立地を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境にふさわしくない用途（パチンコ屋等）を制限



第二種住居地域	土地利用の方針	建築物の用途の制限
C-1地区	地域住民への生活利便サービスを中心とした複合店舗施設および住宅を主体とした立地を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境にふさわしくない用途（パチンコ屋等）を制限
C-2地区 C-3地区	低層住宅を主体とした立地を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境地区とするため、第一種低層住居専用地域と同等の用途に制限



第一種住居地域

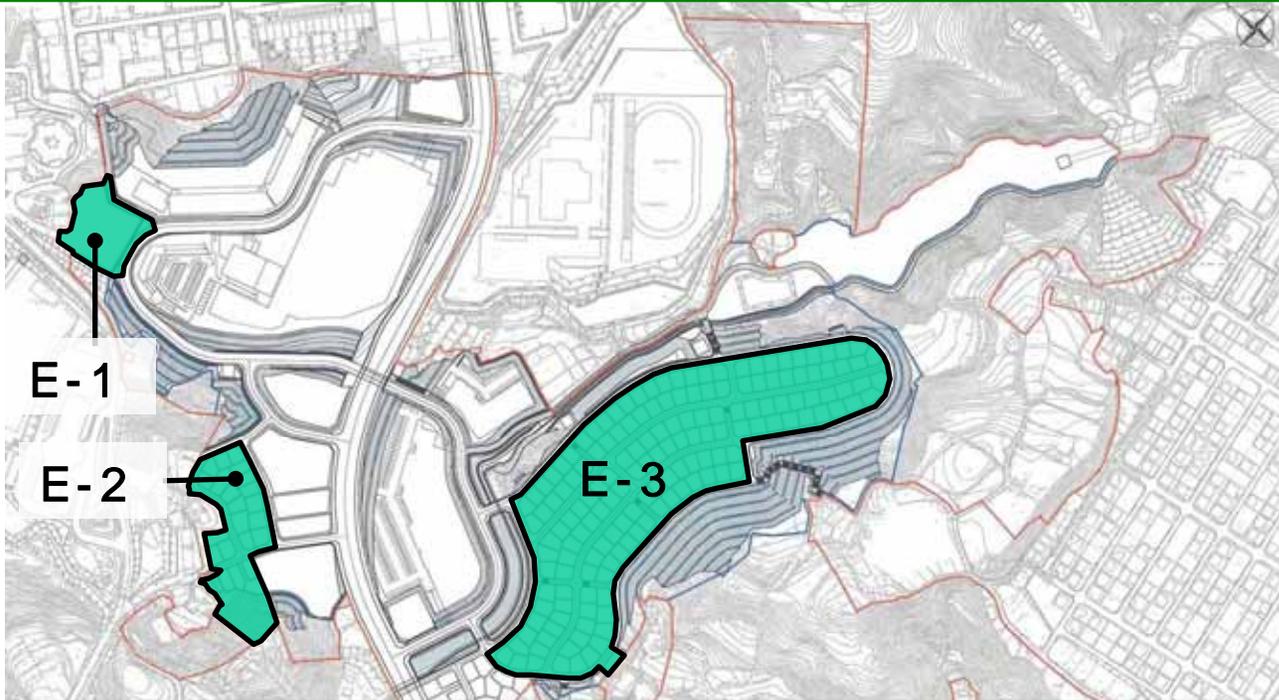
土地利用の方針

建築物の用途の制限

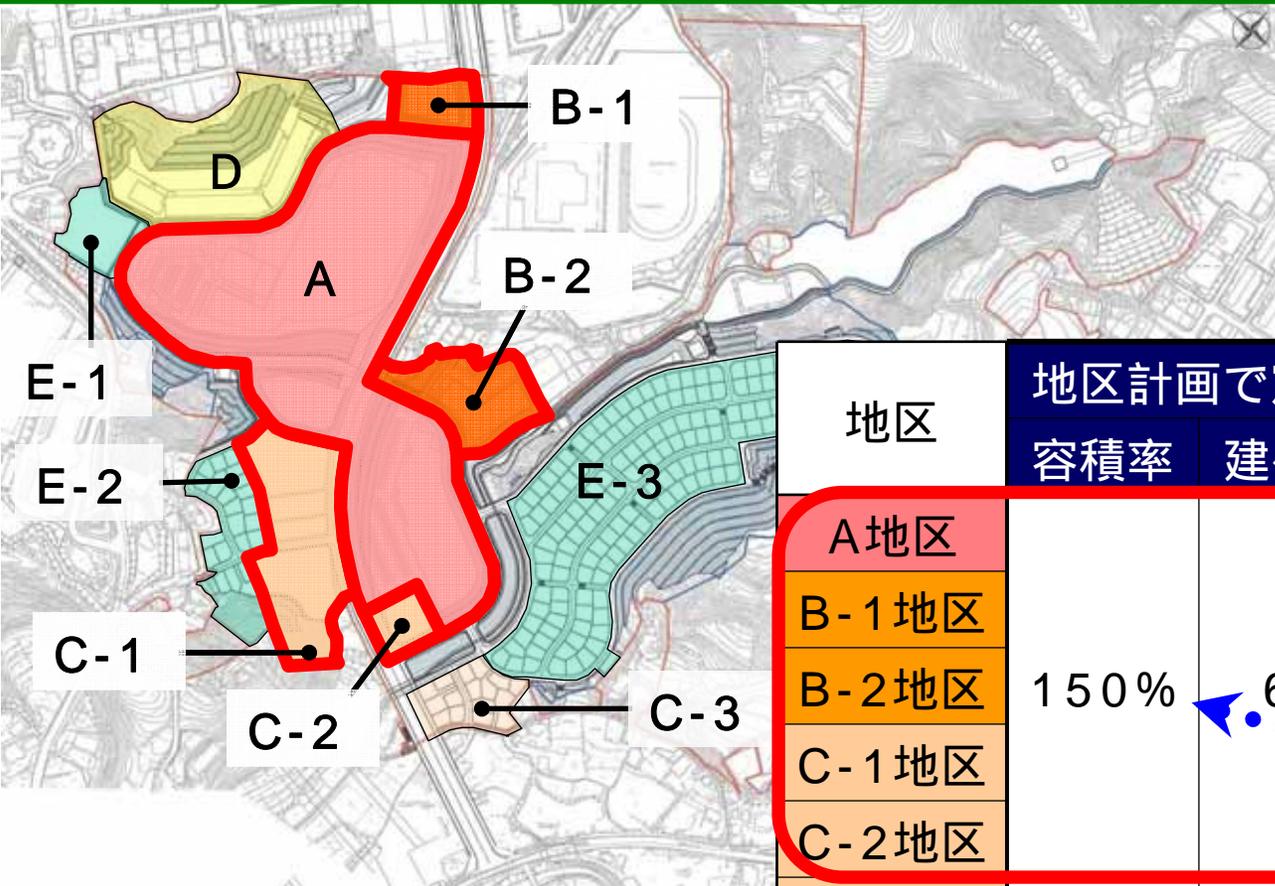
D地区

中高層集合住宅の立地を図る

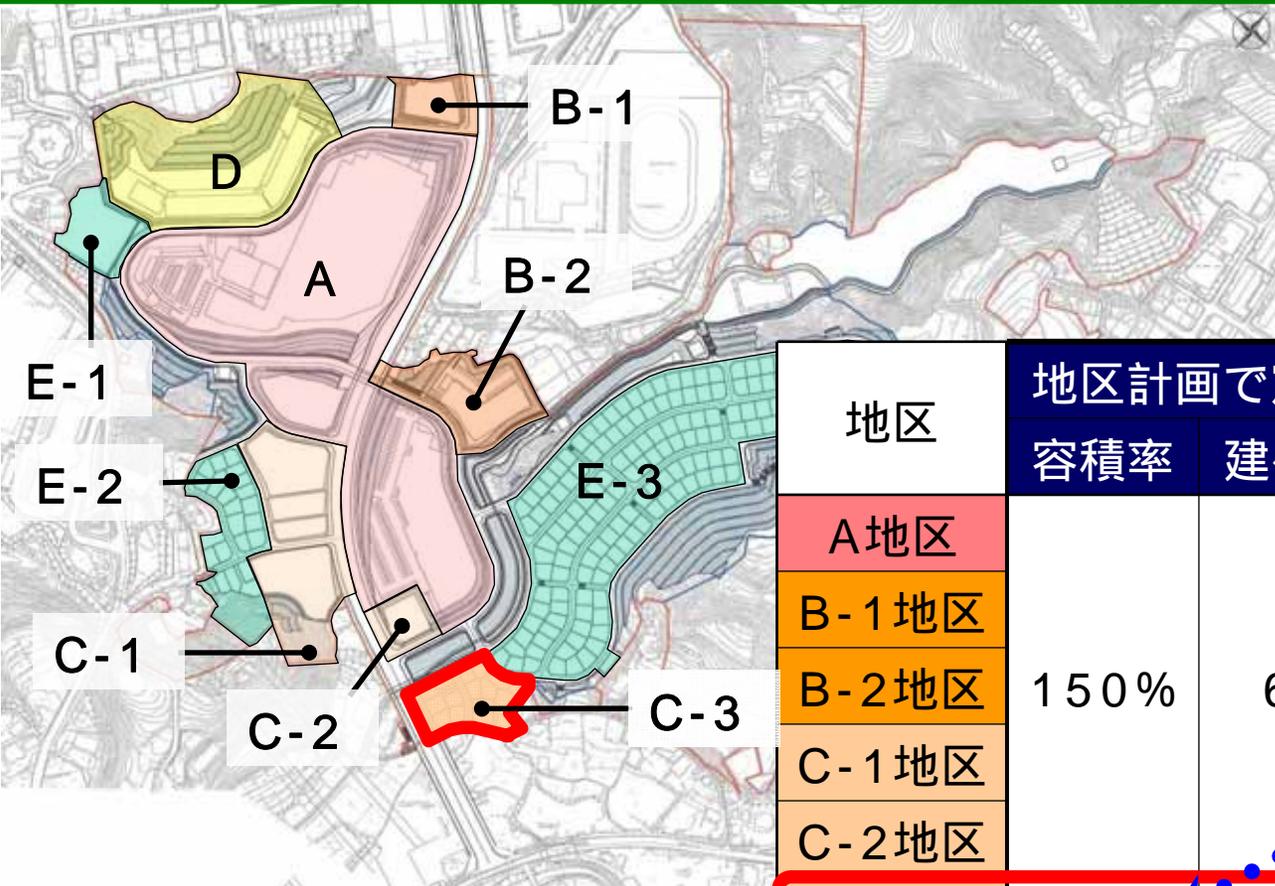
・良好な住環境の地区とするため、住宅の用途のみに制限



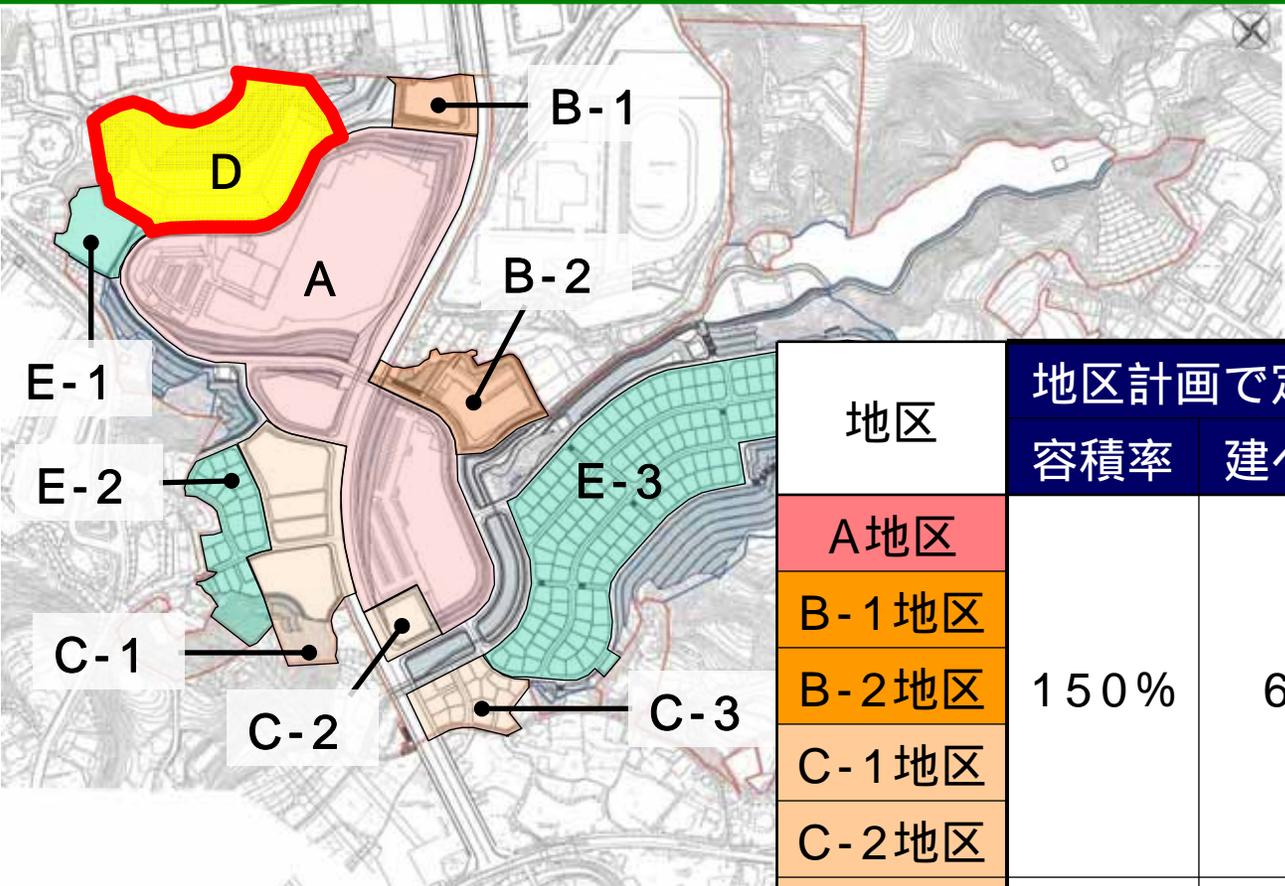
第一種低層住居専用地域	土地利用の方針	建築物の用途の制限
E-1地区	学校用地として、グラウンドの形成を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ専用グラウンドに必要な用具小屋や休憩施設等の用途に制限
E-2地区 E-3地区	低層住宅を主体とした立地を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・低層住宅の良好な住環境地区とするため、学校、公衆浴場等の用途を制限



地区	地区計画で定める		指 定	
	容積率	建ぺい率	容積率	建ぺい率
A地区				80%
B-1地区				60%
B-2地区	150%	60%	200%	
C-1地区				
C-2地区				
C-3地区	80%	50%		
D地区	150%	40%		
E-1地区				
E-2地区	80%	50%	80%	50%
E-3地区				

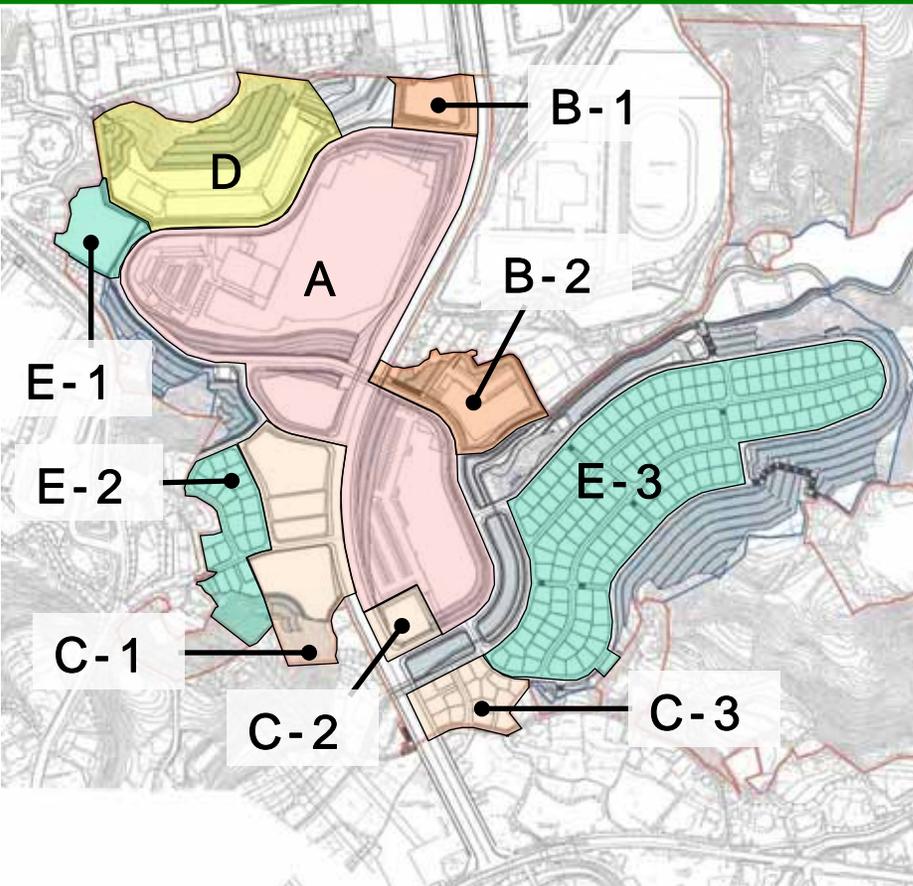


地区	地区計画で定める		指 定	
	容積率	建ぺい率	容積率	建ぺい率
A地区				80%
B-1地区				
B-2地区	150%	60%		
C-1地区			200%	60%
C-2地区				
C-3地区	80%	50%		
D地区	150%	40%		
E-1地区				
E-2地区	80%	50%	80%	50%
E-3地区				

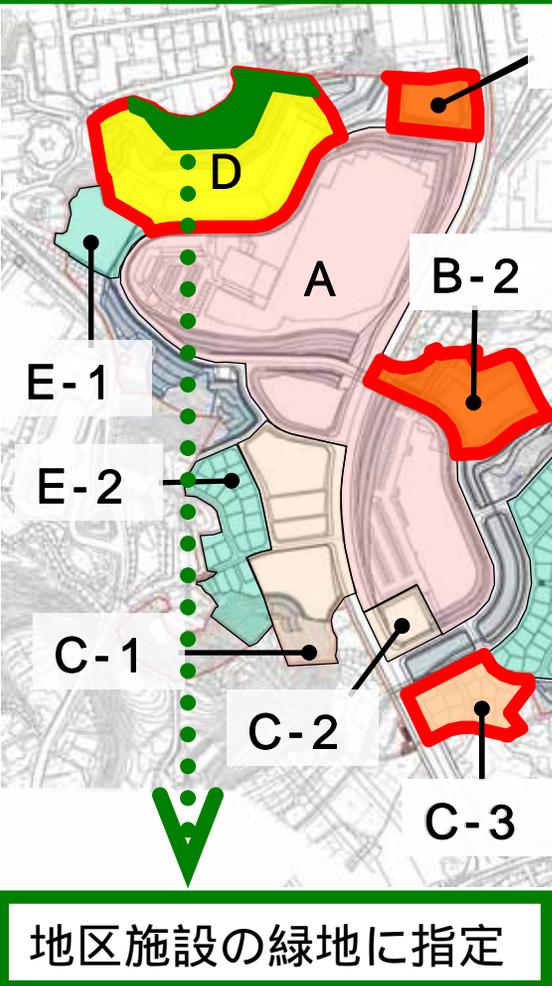


地区	地区計画で定める		指 定	
	容積率	建ぺい率	容積率	建ぺい率
A地区				80%
B-1地区				
B-2地区	150%	60%		
C-1地区			200%	60%
C-2地区				
C-3地区	80%	50%		
D地区	150%	40%		
E-1地区				
E-2地区	80%	50%	80%	50%
E-3地区				

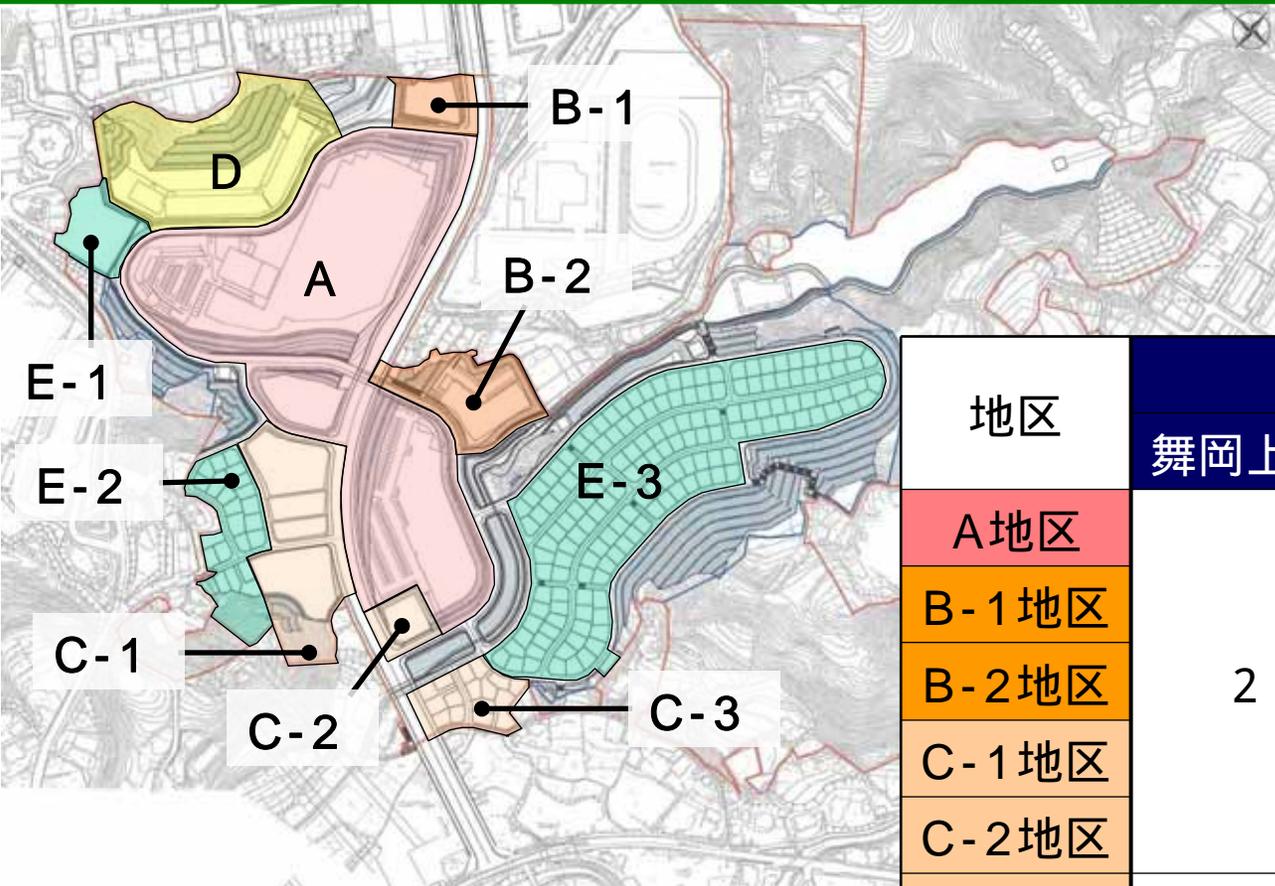
土地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。



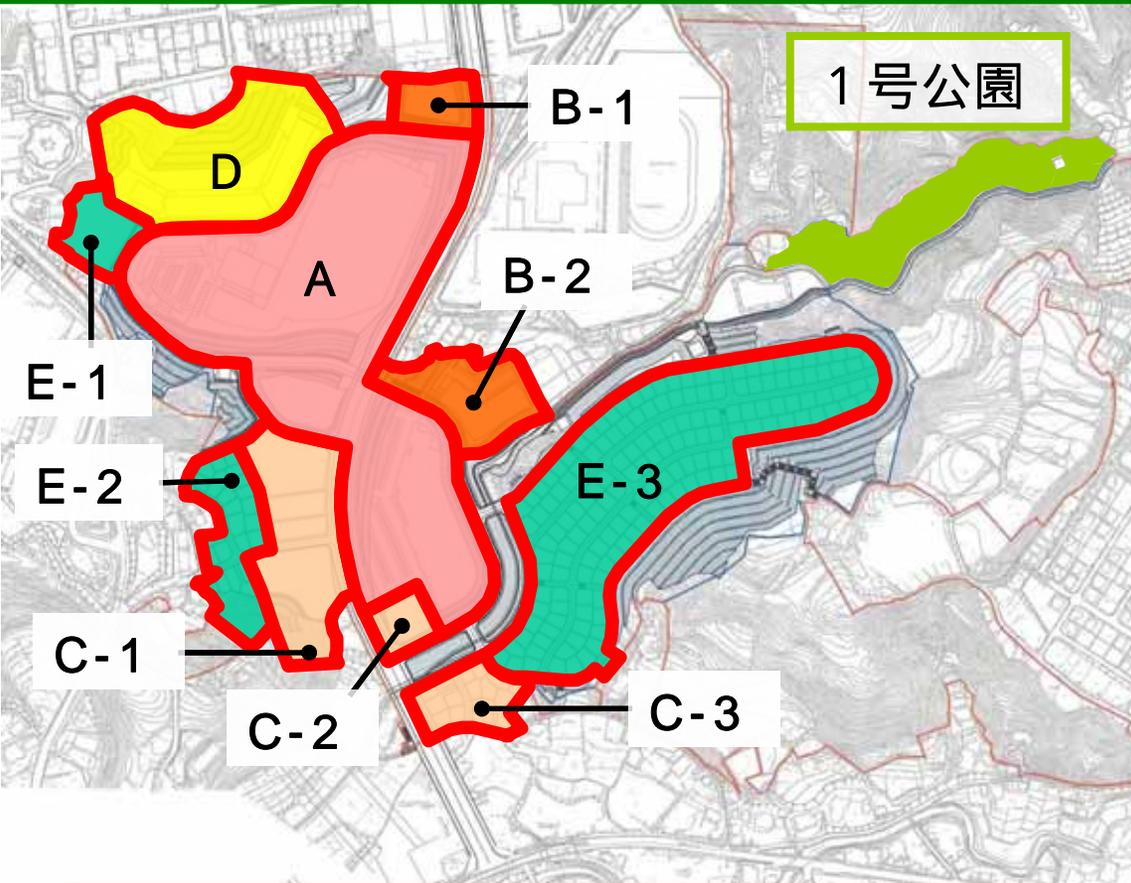
地区	敷地面積の最低限度
A地区	3,000 ^{m²}
B-1地区	2,000 ^{m²}
B-2地区	
C-1地区	700 ^{m²} 以上かつ住戸数に70 ^{m²} を乗じた面積以上とする
C-2地区	1,000 ^{m²}
C-3地区	150 ^{m²} 以上かつ住戸数に50 ^{m²} を乗じた面積以上とする
D地区	3,000 ^{m²}
E-1地区	2,000 ^{m²}
E-2地区	150 ^{m²} 以上かつ住戸数に50 ^{m²} を乗じた面積以上とする
E-3地区	



地区	地区計画で定める 建築物の高さの最高限度	高さ制限 (高度地区)
A地区	20m (第5種高度地区)	20m (第5種高度地区)
B-1地区	高さ制限：20m	20m (第4種高度地区)
B-2地区	北側斜線制限： 第3種高度地区と同様	
C-1地区	20m	20m (第4種高度地区)
C-2地区	(第4種高度地区)	
C-3地区	10m (第1種高度地区)	20m (第4種高度地区)
D地区	高さ制限：31m 北側斜線制限： 第3種高度地区と同様	
E-1地区	10m (第1種高度地区)	10m (第1種高度地区)
E-2地区		
E-3地区		



地区	道路境界		隣地境界
	舞岡上郷線	他道路	
A地区	2 m	1 m	2 m
B-1地区		2 m	
B-2地区		1 m	
C-1地区	1 m	1 m	1 m
C-2地区			
C-3地区			
D地区	-	2 m	2 m
E-1地区	-	-	-
E-2地区	-	1 m	1 m
E-3地区			



建築物の色彩

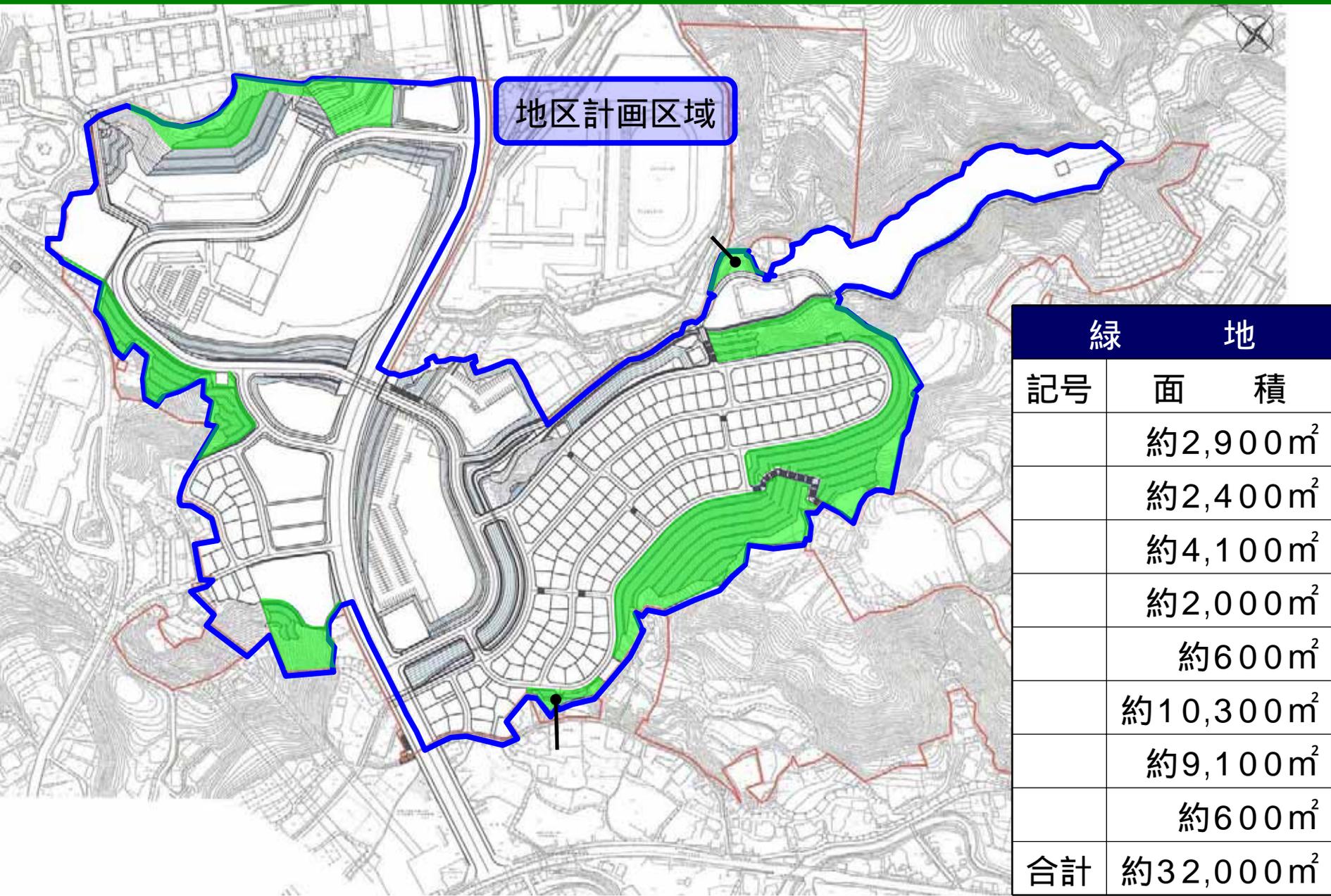
建築物の外壁や屋根など、広い面積で使用する色彩は、街並みとの調和に配慮し、色味の強いけばけばし色彩を避け、温かみと落ち着きのある色彩を使用する。

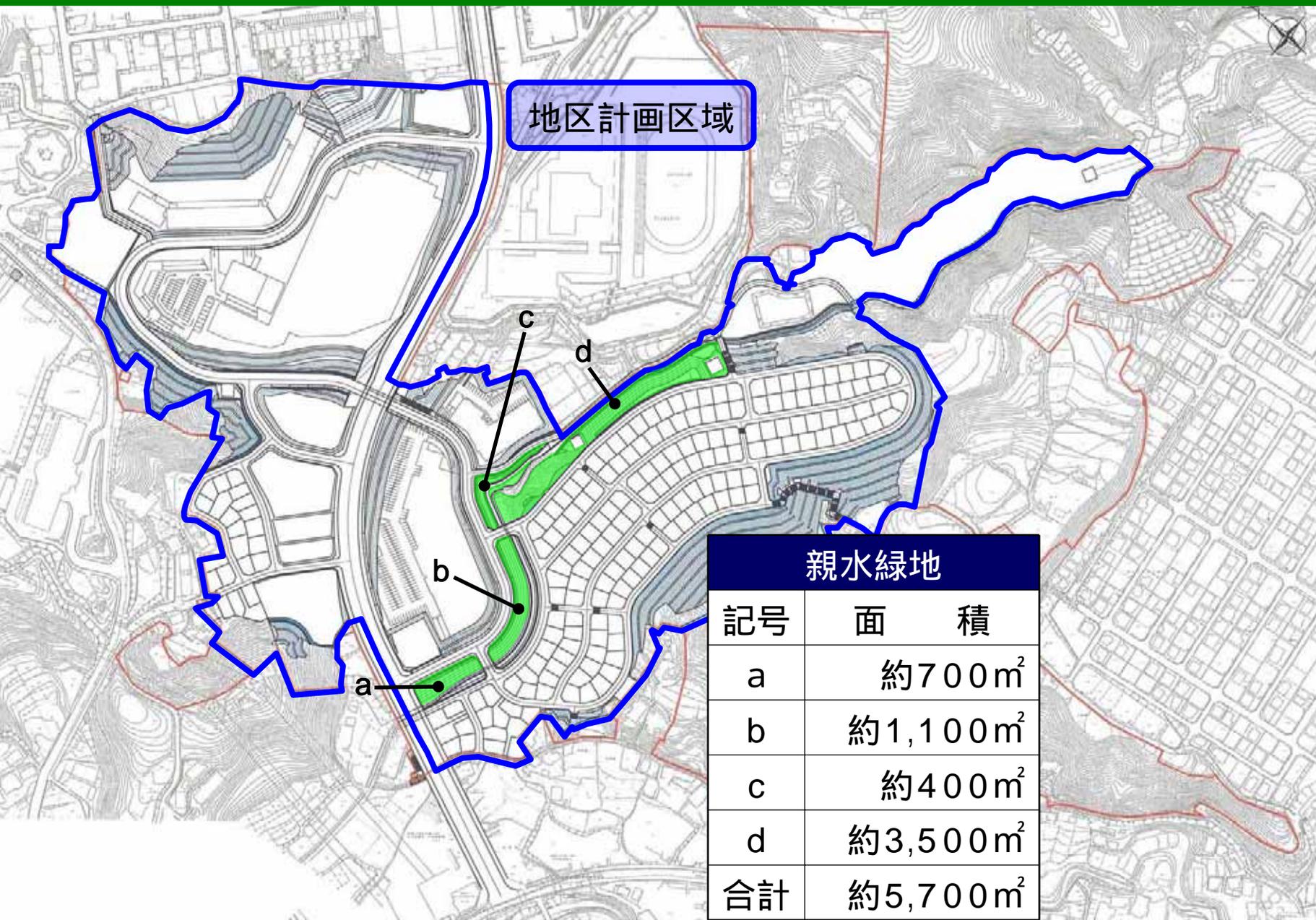
広告物の制限

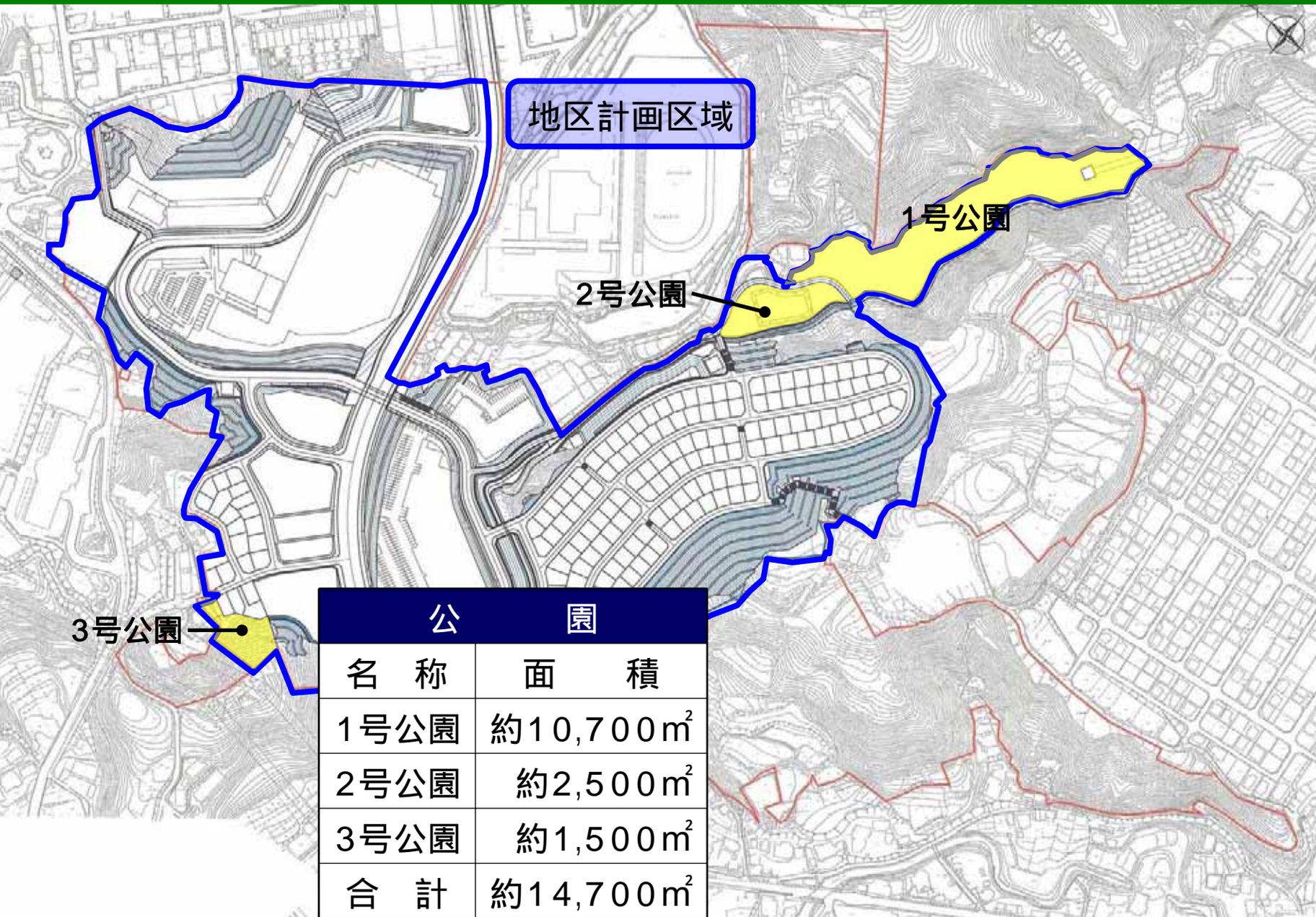
- ・ 広告物のデザイン、素材、配色は、高彩度色を使用しない等、周辺の街並みや緑に馴染むものとする。
- ・ 建物に付帯する広告は、自家用広告物に限る。
- ・ 屋上広告物は、原則として設置しない。
- ・ 点滅型、電照式照明を用いた広告を設置してはならない。
- ・ 夜間の広告照明は、1号公園から目視できる位置に設置してはならない。

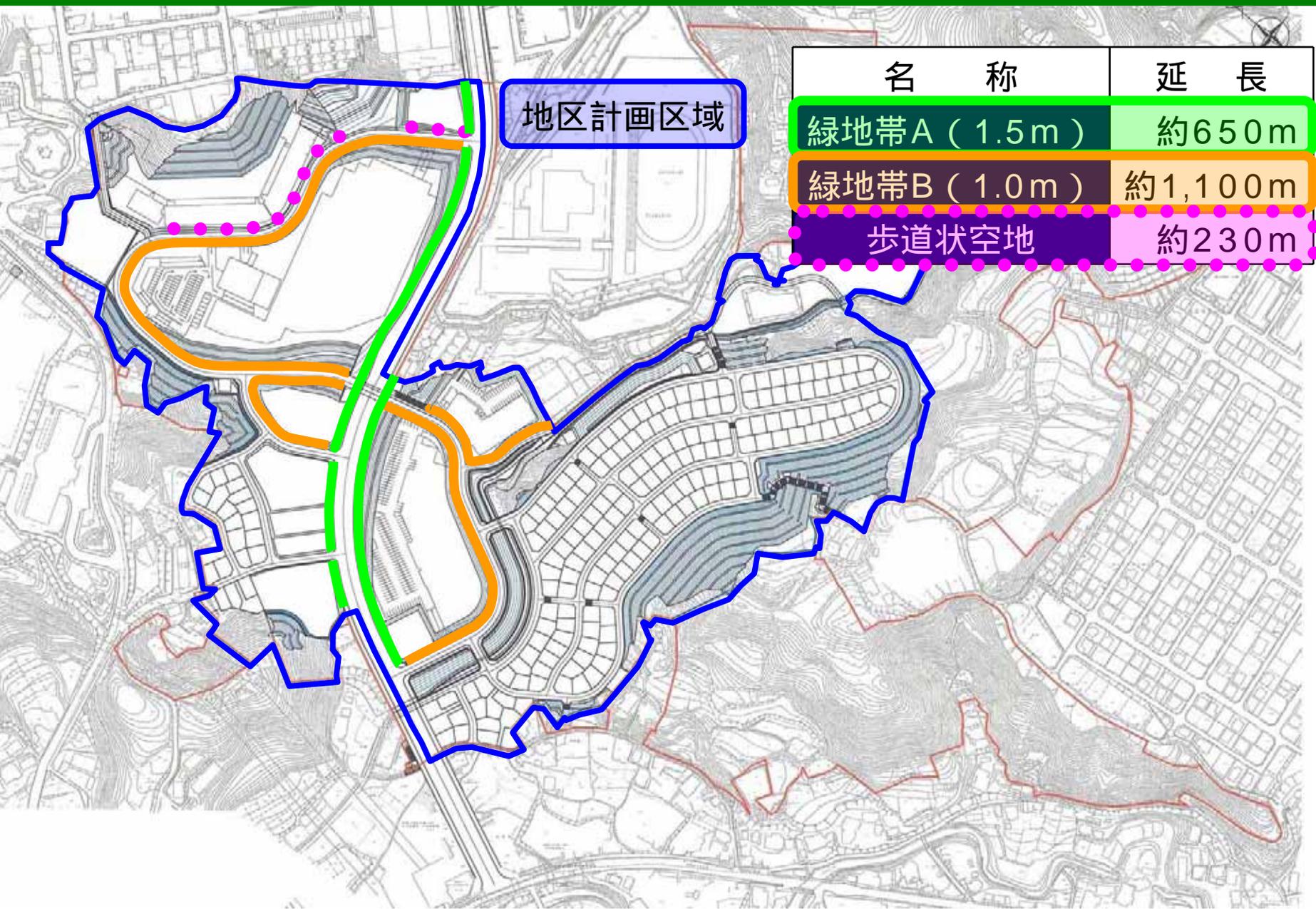
街と調和し、緑が映え落ち着いた雰囲気のあるデザイン、色彩、素材の採用に努める。

A地区	B-1地区 B-2地区	C-1地区 C-2地区 C-3地区	D地区	E-1地区 E-2地区 E-3地区
-----	----------------	-------------------------	-----	-------------------------









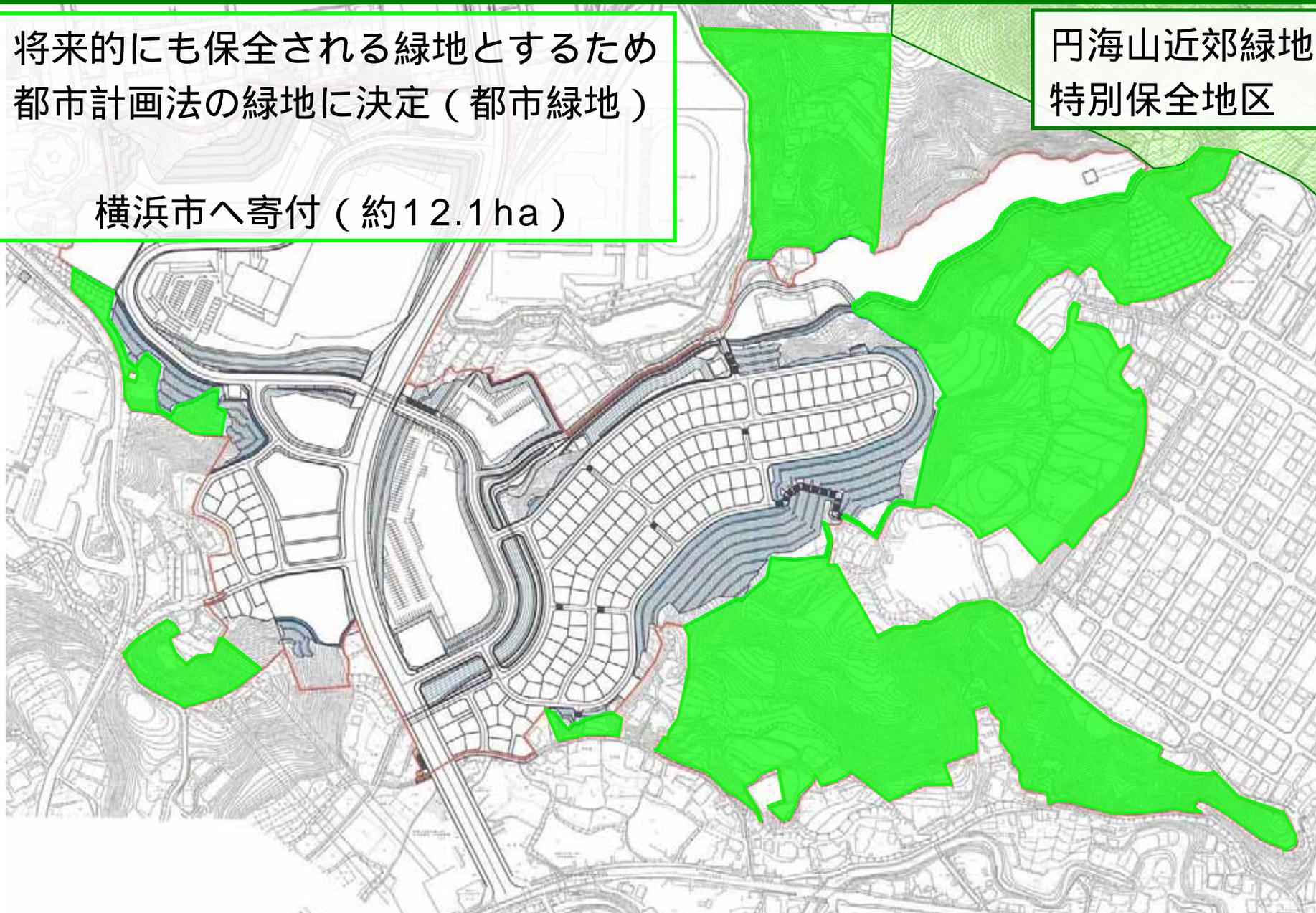
2 - 緑地の決定（都市緑地）に関する提案

緑地の決定（都市緑地）

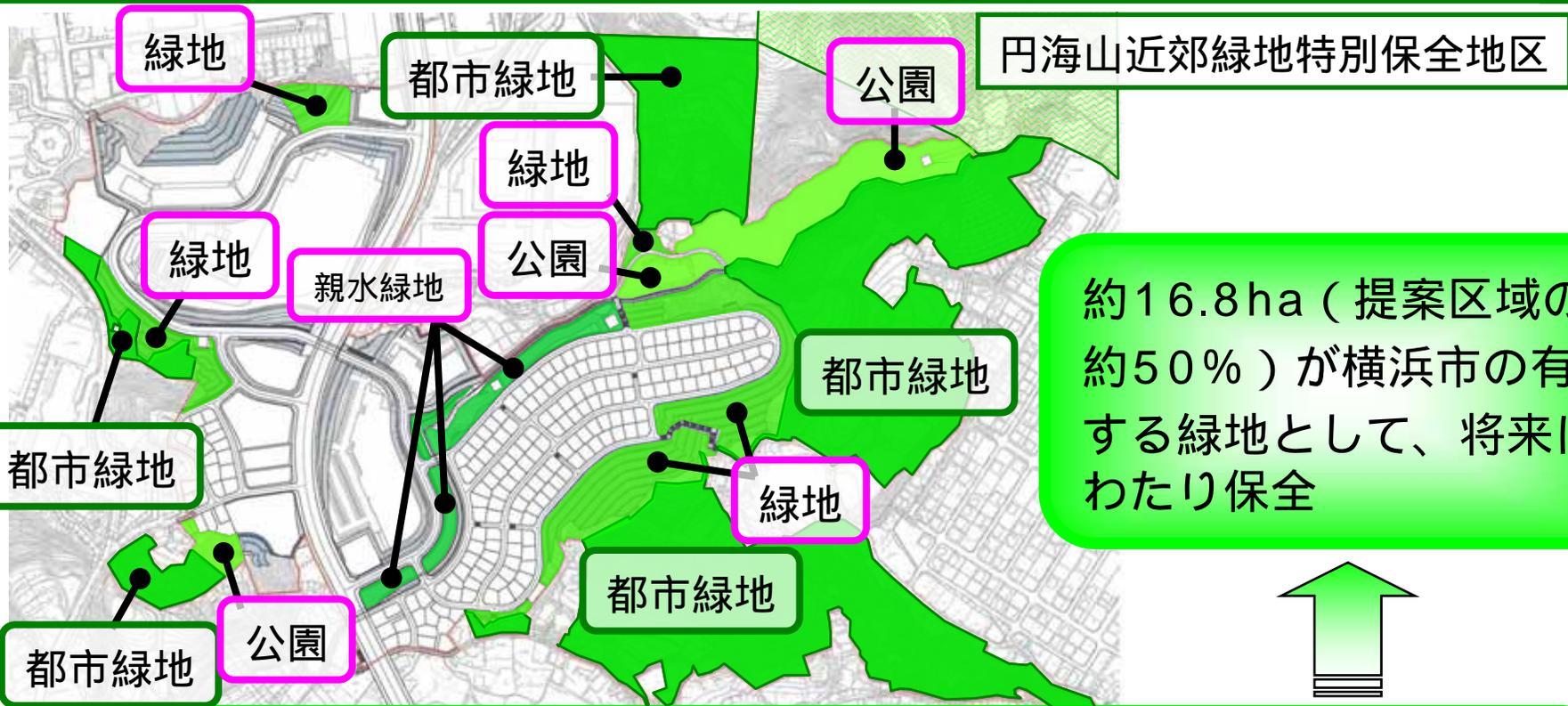
将来的にも保全される緑地とするため
都市計画法の緑地に決定（都市緑地）

円海山近郊緑地
特別保全地区

横浜市へ寄付（約12.1ha）



緑地の保全（都市緑地と地区施設により保全）



約16.8ha（提案区域の約50%）が横浜市の有する緑地として、将来にわたり保全



緑地	面積	計画	計画の担保性
緑地 (都市緑地)	約12.1ha	都市計画法の緑地に指定 横浜市へ寄付	都市計画法11条に基づき決定する事項
緑地 親水緑地 公園	約4.7ha	地区計画で地区施設として指定 横浜市へ移管	都市計画法12条5に基づき決定する事項