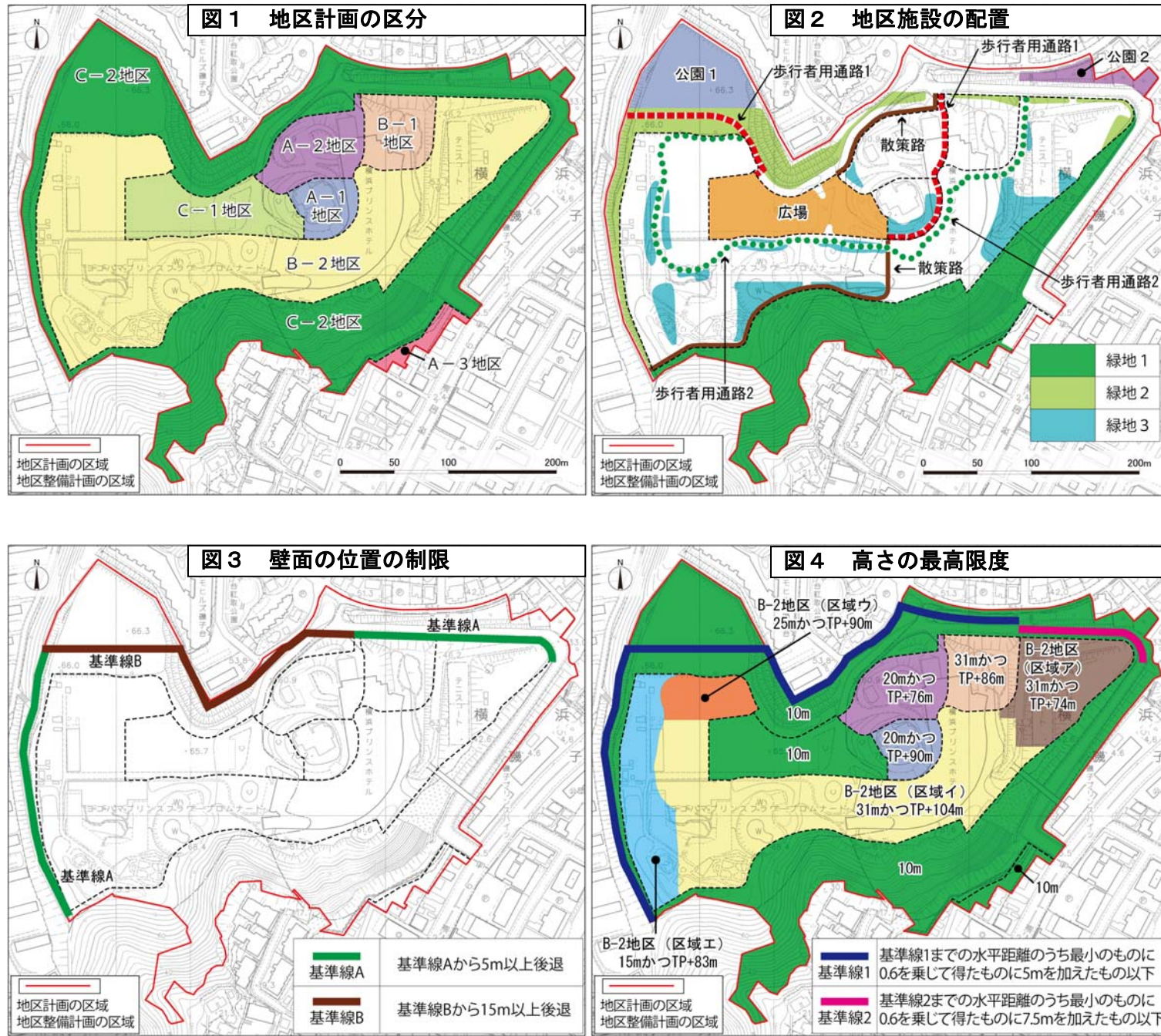


## 8 都市計画市素案（磯子三丁目地区地区計画）の概要図



### 【問い合わせ先】

#### ◆地区計画の内容について

都市整備局 地域まちづくり課  
TEL 045-671-2691 〒231-0017 中区港町1-1 市庁舎6階

#### ◆都市計画手続きについて

まちづくり調整局 都市計画課  
TEL 045-671-2657 〒231-0012 中区相生町3-56-1 JNビル5階  
(ホームページアドレス) <http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/>

### 1 説明会の趣旨

本説明会は、平成21年3月に横浜市に提出された都市計画提案について、本市都市計画提案評価委員会において「提案された地区計画の内容に必要な修正を加えたうえで、地区計画の都市計画決定を行う必要がある」と判断されたことに伴い作成した都市計画市素案について、今後開催が予定されている公聴会に先立ち、その内容を説明するために開催するものです。

### 2 縦覧（閲覧）及び公述申出の受付

【期 間】 平成22年1月15日（金）から29日（金）まで（土・日を除く）  
午前8時45分から午後5時15分まで

【縦覧場所】 まちづくり調整局都市計画課（【問い合わせ先】参照）

【閲覧場所】 磯子区区政推進課広報相談係【区庁舎1番窓口】（写しの閲覧ができます）

※縦覧期間中、都市計画課ホームページに「市素案の概要」を掲載します。

【公述申出の方法】 1月29日（金）必着で、まちづくり調整局都市計画課に公述申出書を持参又は郵送。

※公述申出書は縦覧（閲覧）場所、都市計画課ホームページで入手できます。

### 3 公聴会の日時及び会場

【日 時】 平成22年2月19日（金）午後7時から

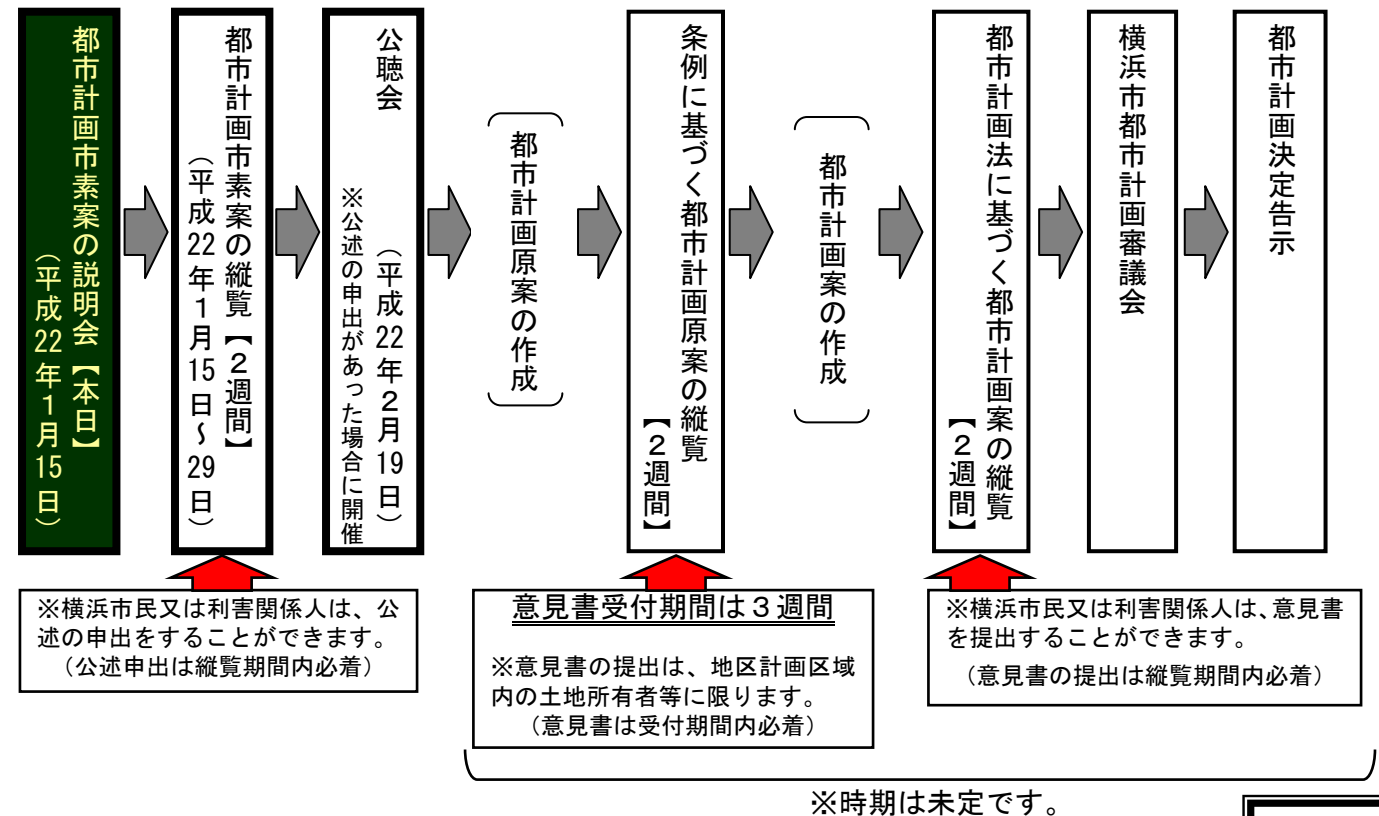
【会 場】 磯子公会堂（磯子区総合庁舎内） ※傍聴希望者は直接会場へ（申込不要）

【公述人】 10名程度（公聴会は公述の申出があった場合に開催します。）

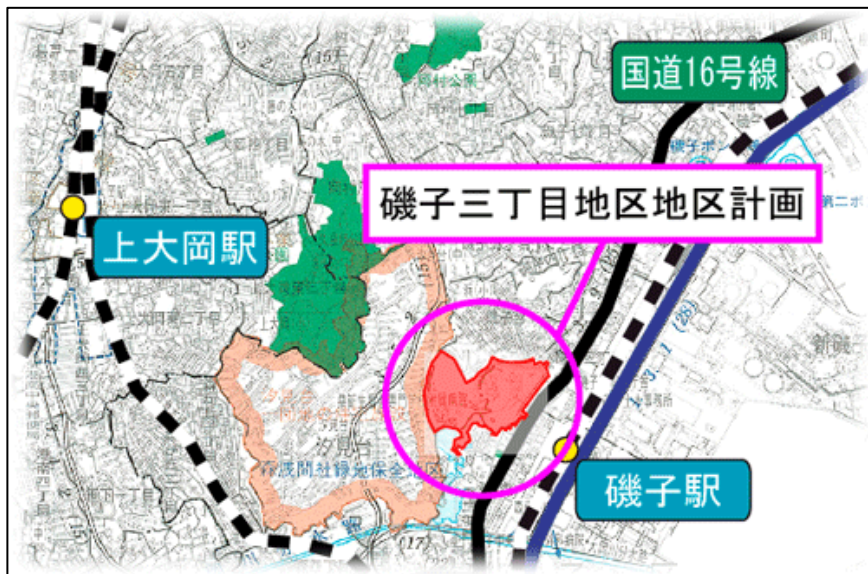
※10名を超える申込みがあった場合は、申込者全員による抽選になります。

（公聴会開催の有無等は2月1日（月）以降に電話又はホームページで確認してください。）

### 4 都市計画手続きの流れ



5 位置図



6 提案から市が修正した主な内容

- 提案された地区計画と建築計画との整合などを図るために記述を修正
- 敷地内通路（通称プリンス坂）については、幅員約12mを開発区域に含めるべきであり、このことを踏まえ、公園の規模等を修正
- 各地区の建築物等の整備の方針を担保するため、建築物の用途の制限を修正
- 地盤の変化の影響をできるだけ受けないようにするため、東京湾平均海面からの高さによる制限を追加
- 区域の西側に隣接する風致地区内の住宅地に配慮するため、当該住宅地に面する建築物の高さの最高限度は31mよりも低くなるよう修正
- 風致地区内にある旧磯子街道から北側の住宅地に配慮するため、斜線の立ち上げ位置<sup>注1</sup>を将来道路となる部分の中心に修正
- 提案された区域内外の景観に配慮するため、建築物等の色彩や屋外広告物の規模などについて、建築物等の形態意匠の制限を修正

注1：図4の「基準線1」及び「基準線2」が該当します。（図4については裏面をご覧ください。）

7 都市計画市素案（磯子三丁目地区地区計画）の概要

（詳細は、都市計画課又は磯子区政推進課で都市計画図書をご覧ください。）

名称	磯子三丁目地区地区計画		位置	磯子区磯子三丁目、磯子台及び森二丁目				面積	約 12.0ha	
地区計画の目標	本地区計画は、ホテル跡地の土地利用転換にあたり、まとまりのある緑地を活かしながら、良好な住環境や自然環境の維持・保全・創出と旧東伏見邦英伯爵別邸（以下「貴賓館」という。）の維持・保全・活用を行うとともに、地域のにぎわいの拠点となる商業・サービス機能の立地を図ることにより、鉄道駅の周辺地区にふさわしい、地域に親しまれる緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。									
土地利用の方針	<p>A-1地区：貴賓館の維持・保全・活用、商業・サービス施設等の立地を図る。                  A-2地区：A-1地区に位置する貴賓館と調和した商業・サービス施設等の立地を図る。                  A-3地区：昇降施設の出入口や小規模な店舗等の立地を図る。                  B-1地区：共同住宅とその低層部への商業・サービス施設等の立地を図る。                  B-2地区：共同住宅とその低層部への小規模な店舗等の立地を図る。                  C-1地区：広場を地上に配置し、駐車場は地下のみに設ける。                  C-2地区：斜面緑地の維持・保全、新たな緑地の創出、公園の配置を図る。</p>									
地区整備計画	地区施設の配置及び規模 <small>（注3：図2参照）</small>	歩行者用通路1：幅員4m、延長約320m 歩行者用通路2：幅員1.5m、延長約640m 散策路：幅員2m、延長約420m 公園1：面積約5,800㎡ 公園2：面積約1,400㎡				広場：面積約7,100㎡ 緑地1：面積約23,400㎡ 緑地2：面積約7,300㎡ 緑地3：面積約6,800㎡				
	建築物等に關する事項	地区の区分 <small>（注3：図1参照）</small> 名称 面積	A-1地区 約0.3ha	A-2地区 約0.5ha	A-3地区 約0.1ha	B-1地区 約0.4ha	B-2地区 約4.6ha	C-1地区 約0.8ha	C-2地区 約5.3ha	
用途の制限	次に掲げる建築物は建築不可					次に掲げる建築物のみが建築可能				
	①共同住宅等 ②事務所、店舗、診療所、ホテル等（現に存する建築物（貴賓館）を使用するならば建築可能） ③マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ④工場、自動車修理工場 ⑤ポーリング場等	①共同住宅等 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ③工場、自動車修理工場	①共同住宅等 ②店舗、飲食店等で床面積が500㎡超のもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ④工場、自動車修理工場 ⑤事務所で床面積が500㎡超のもの ⑥ポーリング場等	①地階又は1階を住居の用に供するもの（廊下、階段等を除く。） ②マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ③工場、自動車修理工場	①共同住宅 ②2階以下の階の店舗等で床面積が100㎡以内のもの ③巡査派出所等	①共同住宅 ②2階以下の階の店舗等で床面積が100㎡以内のもの ※C-1地区には広場が配置されていますが、地下に共同住宅の駐車場を設けるため、このような制限としています。	①巡査派出所等			
建ぺい率の最高限度	30%									
敷地面積の最低限度	2,000㎡	5,000㎡	600㎡	3,000㎡	2,000㎡	2,000㎡	—			
壁面の位置の制限	図3に示す基準線Aから5m以上、基準線Bから15m以上の後退（A-1地区、A-3地区、C-1地区には制限がありません。）									
高さの最高限度	20m かつ TP+90m <sup>注2</sup>	20m かつ TP+76m <sup>注2</sup>	10m	31m かつ TP+86m <sup>注2</sup>	区域ア 31mかつ TP+74m <sup>注2</sup> 区域イ 31mかつ TP+104m 区域ウ 25mかつ TP+90m 区域エ 15mかつ TP+83m	10m	10m			
	【建築物の各部分の高さに関する制限】 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 図4に示す基準線1までの水平距離のうち最小のもの × 0.6 + 5m以下</li> <li>② 図4に示す基準線2までの水平距離のうち最小のもの × 0.6 + 7.5m以下</li> </ul> （A-1地区、A-3地区、C-1地区には制限がありません。） （A-2地区は、①の制限のみです。） （B-1地区、B-2地区、C-2地区は、①と②の両方の制限があります。）									
建築物等の形態意匠の制限	【建築物等】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・貴賓館その他の景観資源、周辺の街並み等との調和を図る。</li> <li>・建築物等の基調となる色彩を、マンセル表色系により制限する。（色相、明度、彩度）</li> </ul> 【屋外広告物】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物は周辺の景観を阻害しないよう制限する。（大きさ、高さなど）</li> </ul>									
垣又はさくの制限	生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。									
緑化率の最低限度	25%									

注2：「TP+〇〇m」とは、「東京湾平均海面からの高さが〇〇m」であることを表しています。

注3：図1から図4までは、裏面にあります。