



# 都市計画市素案説明会

恩田駅南地区関連の  
都市計画の決定及び変更について

平成28年11月7日

横浜市

# 本日の説明内容

1 地区の概況

2 経緯

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

# ■説明会について

平成28年3月12日

＜地区計画等＞  
説明会



本日

都市計画市素案の説明会

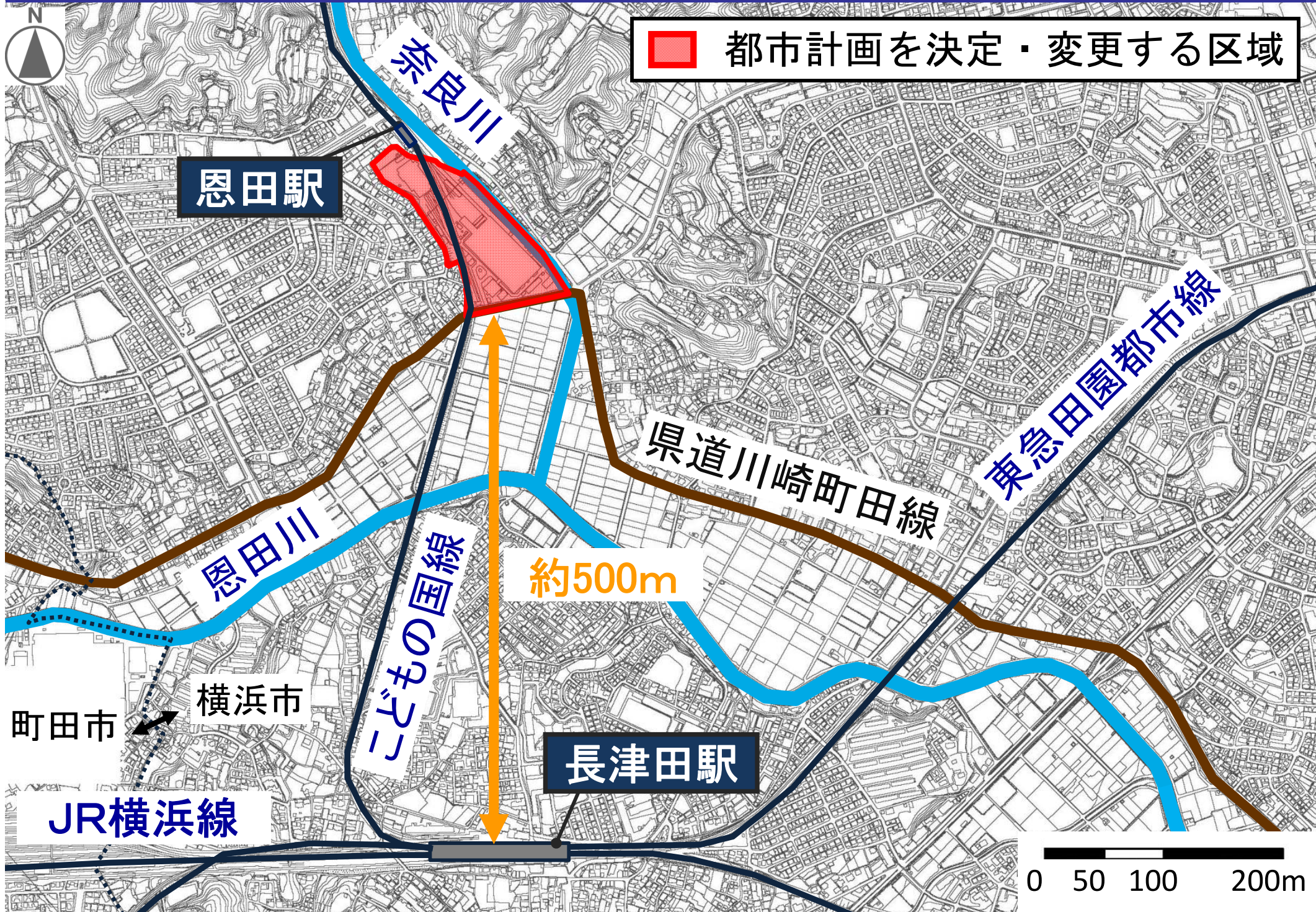
1 地区の概況

2 経緯

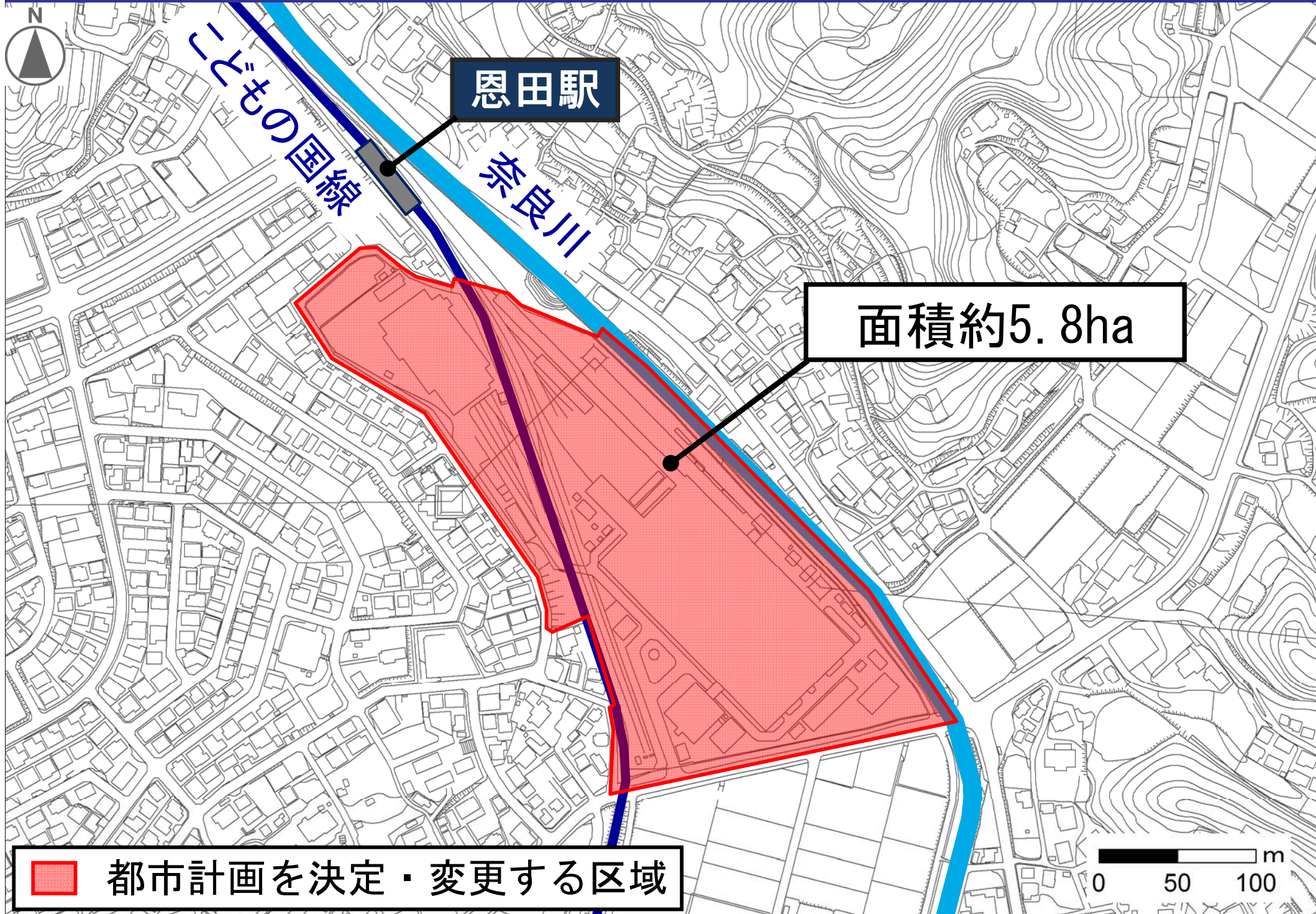
3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

# 案内図



# 案内図



# ■ 航空写真

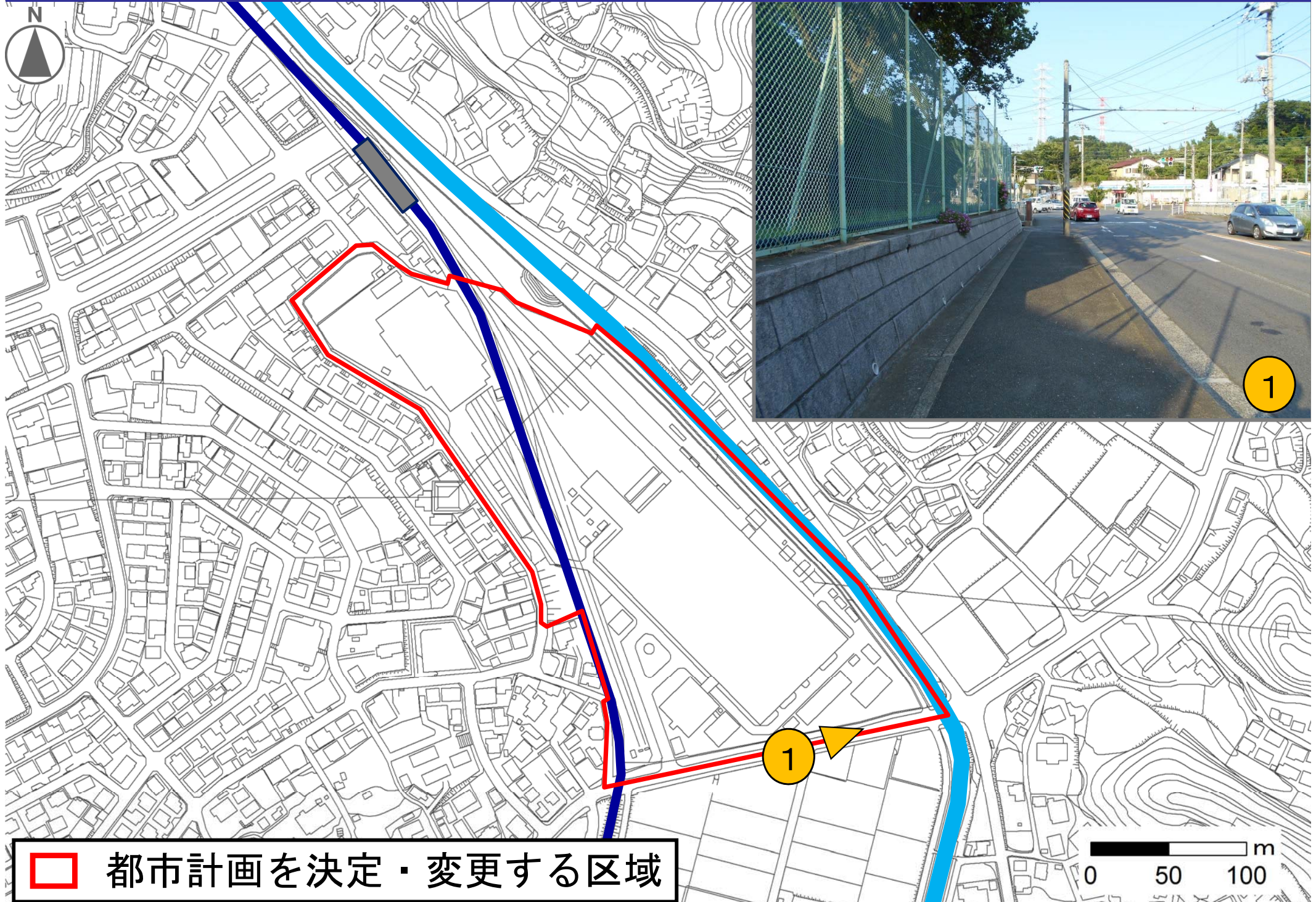


都市計画を決定・変更する区域

平成26年撮影



# ■ 現況写真



■ 都市計画を決定・変更する区域

0 50 100 m



# ■ 現況写真



都市計画を決定・変更する区域

0 50 100 m

# ■ 現況写真



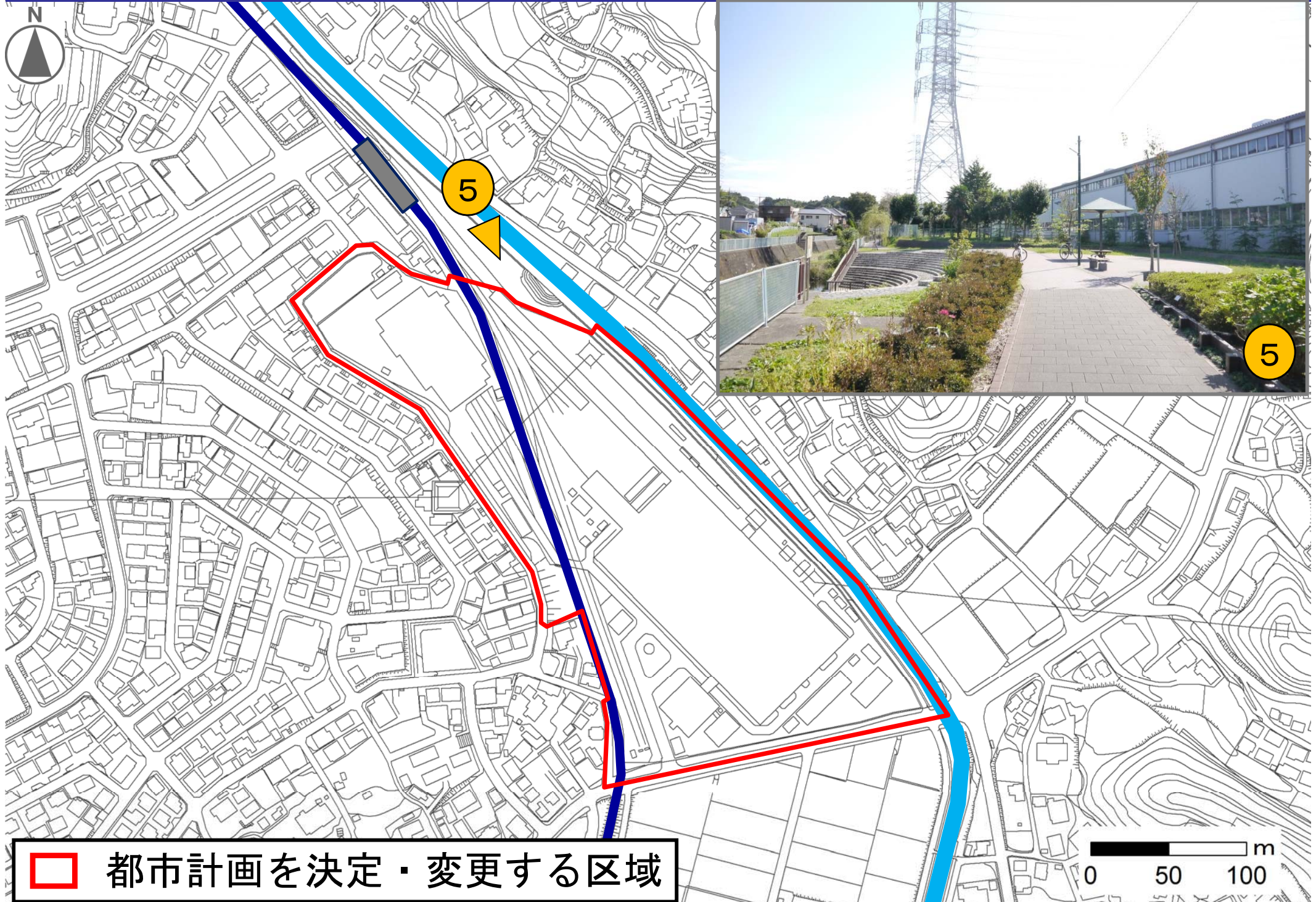
# ■ 現況写真



■ 都市計画を決定・変更する区域

0 50 100 m

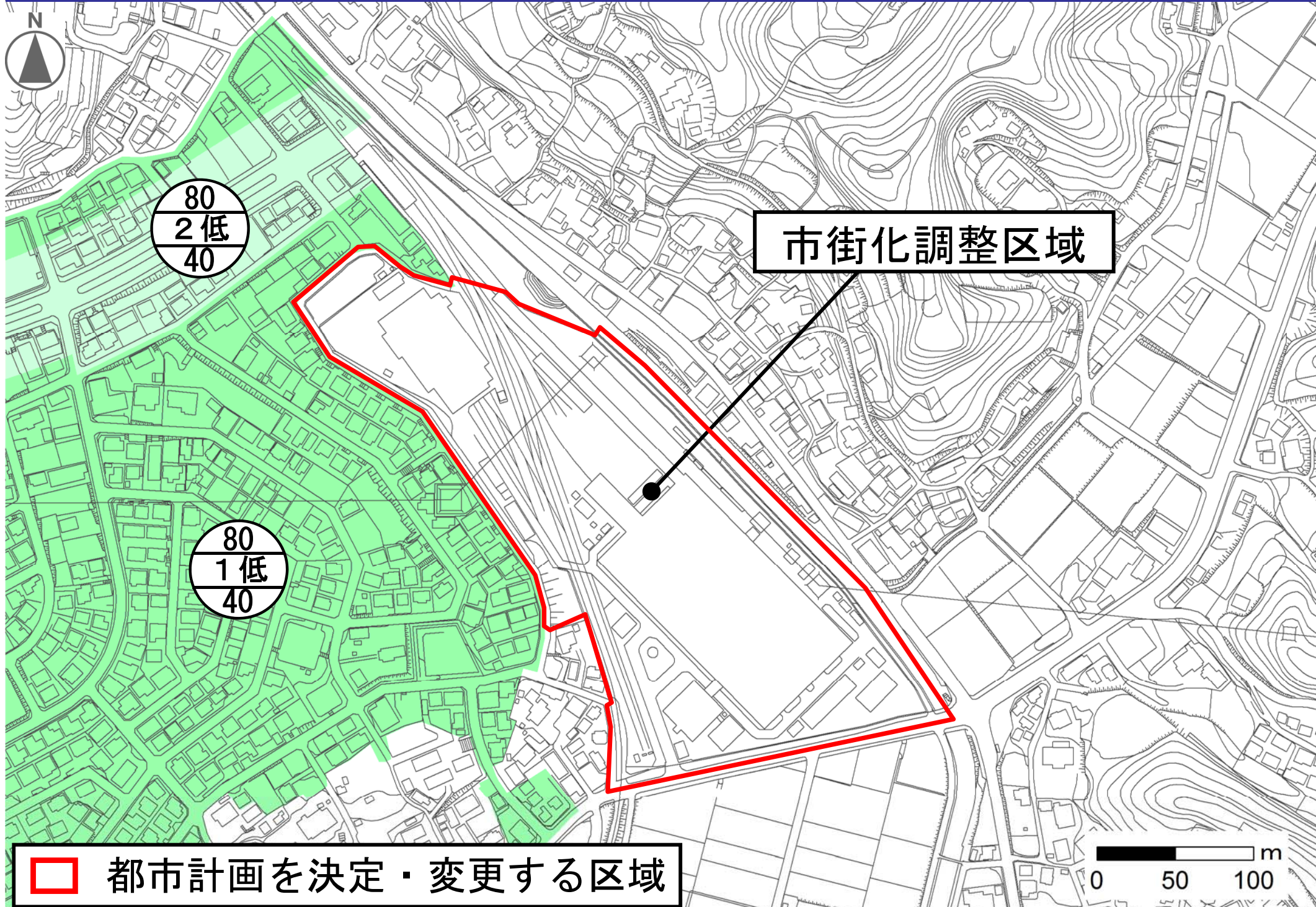
# ■ 現況写真



都市計画を決定・変更する区域

0 50 100 m

# ■現在の都市計画



80  
2低  
40

80  
1低  
40

市街化調整区域

都市計画を決定・変更する区域

0 50 100 m

1 地区の概況

2 経緯

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続



恩田駅

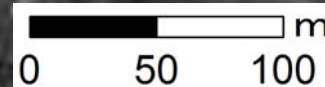
こどもの国線

- ・鉄道車両の検査等を行う工場
- ・昭和47(1972)年 操業開始

住宅地

□ 都市計画を決定・変更する区域

昭和49年撮影



## 現状の課題

- 建物の老朽化
- 神奈川東部方面線の整備等に伴う  
検査車両の増加への対応
- 災害時の早期復旧を主とした防災性の向上
- 周辺環境への配慮



- ・ 市街化区域への編入
- ・ 地区計画の策定

- 車両工場の機能強化を図る
- 周辺環境との調和を図る



## ■上位計画の位置付け

# 「横浜市都市計画マスタープラン 青葉区プラン」 【地域の拠点づくり】

平成14年1月策定

### 【現行】

恩田駅周辺では、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、魅力的な店舗などの立地を促進することにより、生活拠点づくりを進める。



### 【改定の素案】

恩田駅周辺は、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る。

1 地区の概況

2 経緯

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

## ■決定又は変更する都市計画の内容

①区域区分の変更

②用途地域の変更

③高度地区の変更

④防火地域及び準防火地域の変更

⑤緑化地域の変更

⑥地区計画の決定

## ■第7回線引き全市見直し 基本的考え方の概要

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、次のような区域を市街化区域へ編入する。

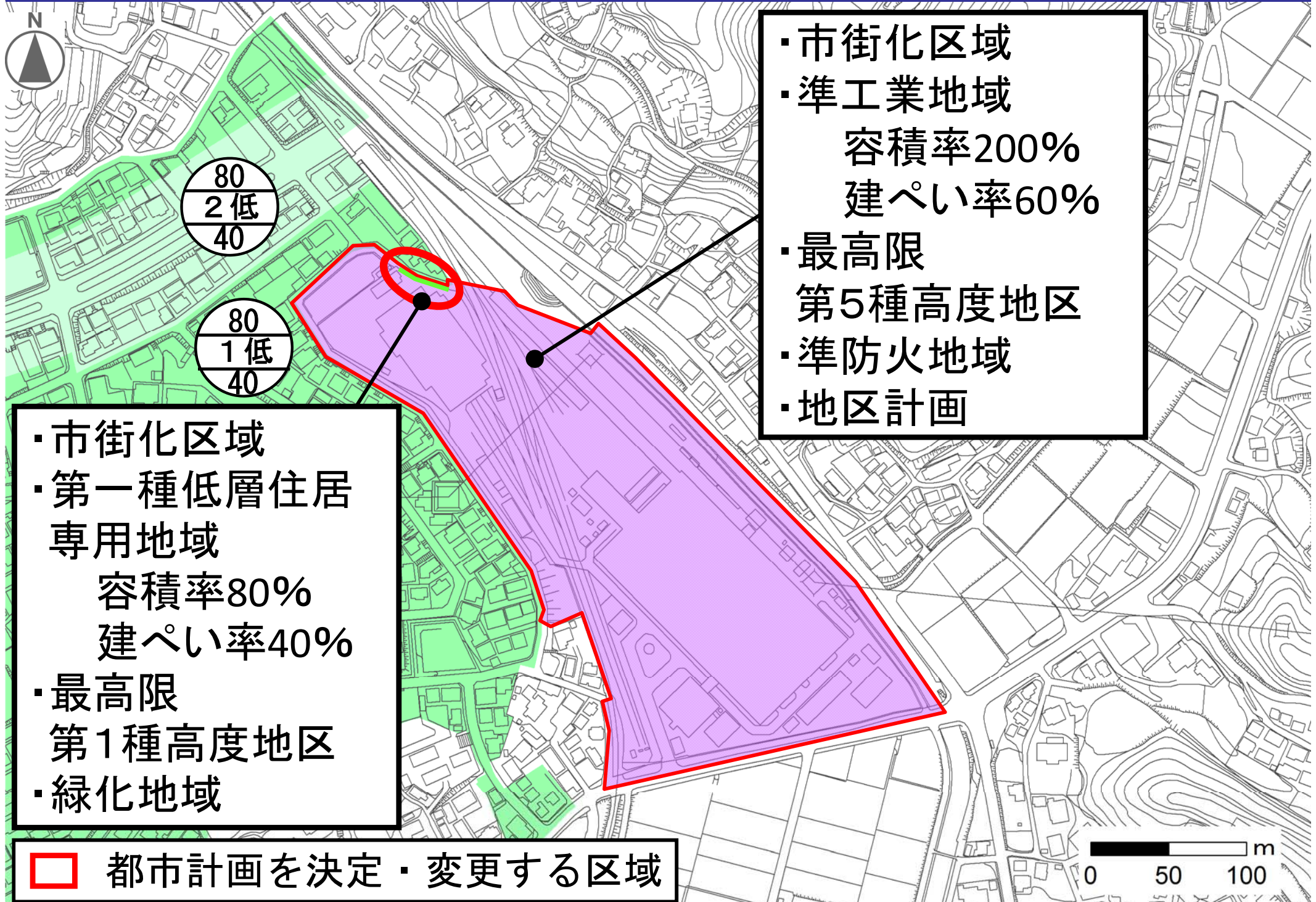


ア 市街化区域への編入を**行う必要がある**区域

イ 市街化区域への編入を**行うことが望ましい**区域

ウ 市街化区域への編入が**考えられる**区域

# 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域



- ・市街化区域
- ・準工業地域  
容積率200%  
建ぺい率60%
- ・最高限  
第5種高度地区
- ・準防火地域
- ・地区計画

- ・市街化区域
- ・第一種低層住居  
専用地域  
容積率80%  
建ぺい率40%
- ・最高限  
第1種高度地区
- ・緑化地域

都市計画を決定・変更する区域

## ■地区計画の決定（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、高さ等の制限や、道路、広場等について、きめ細かく定めます。

### 「地区レベルの都市計画」

定めたルールは、その地区計画の区域内のみに適用されます。

# ■地区計画の決定（地区計画で定める内容）

## ○ 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
  - ・ 高さの最高限度
  - ・ 形態意匠の制限
  - ・ 緑化率の最低限度

# ■地区計画の決定（名称、位置、面積）



名称：恩田駅南地区地区計画

面積：約5.8ha

B地区  
約1.4ha

A地区  
約4.4ha

 地区計画の区域及び  
地区整備計画の区域

0 50 100 m

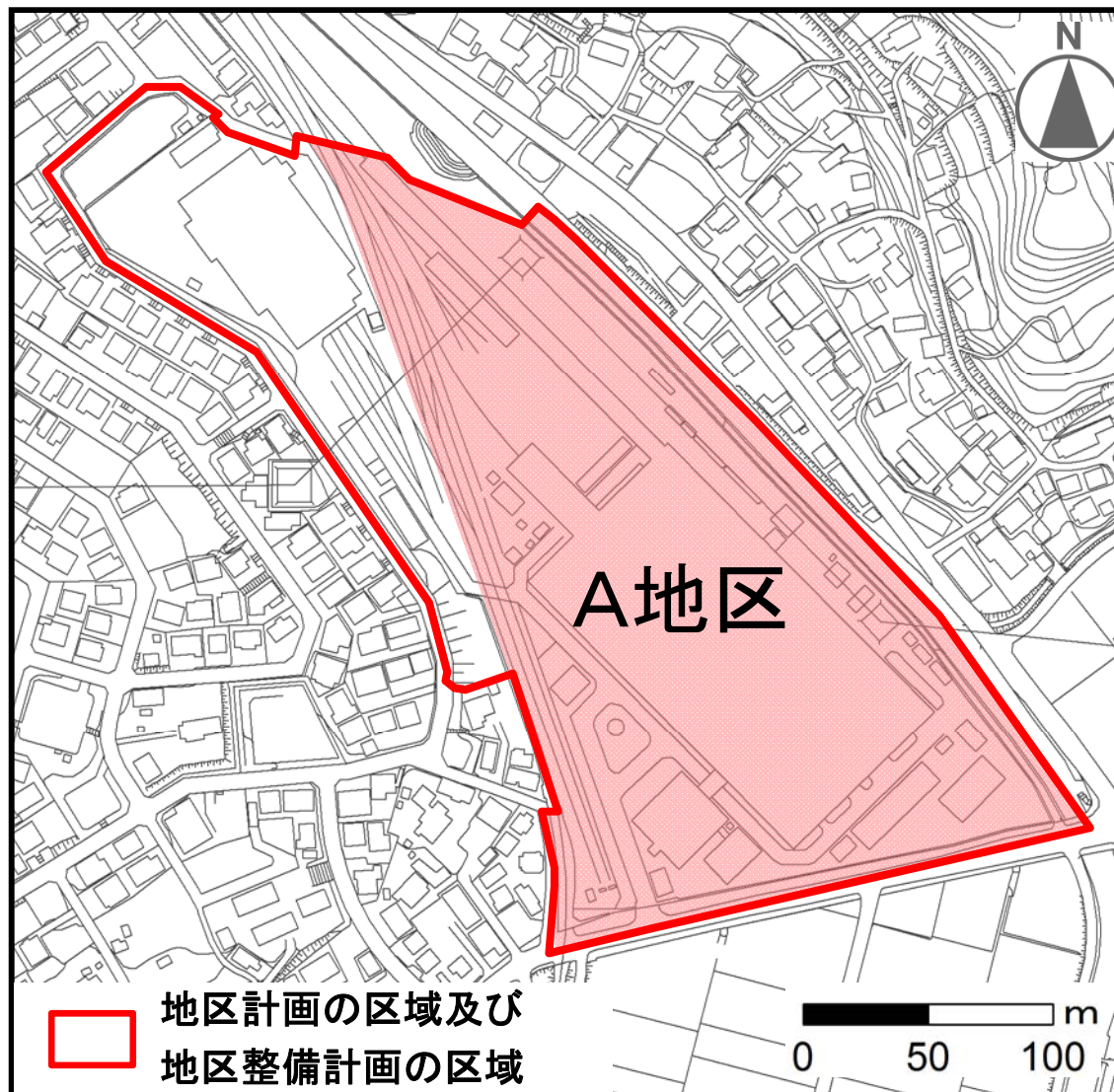


### 地区計画の目標

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、周辺の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【A地区】

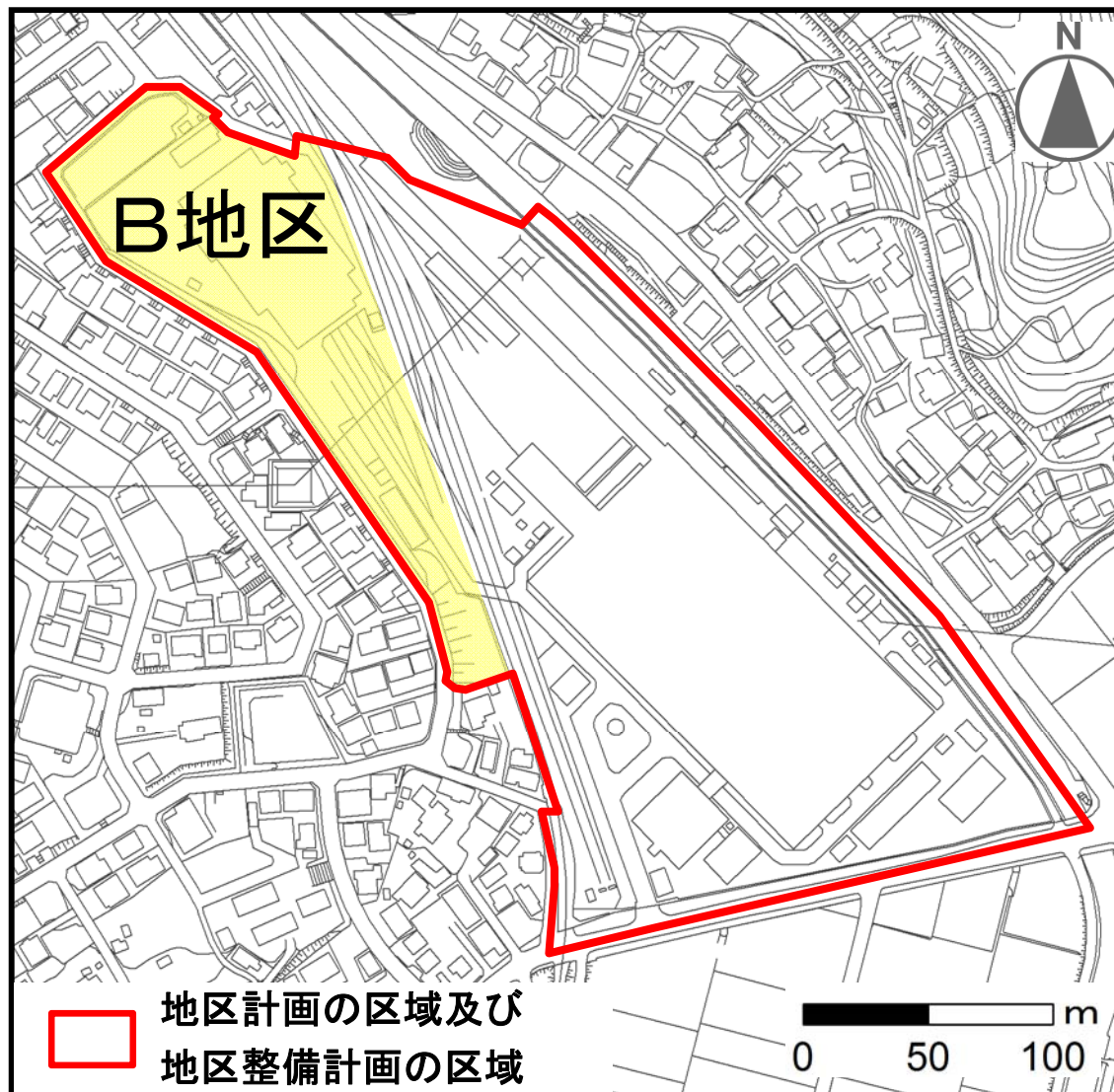
親水広場との調和を図りながら車両工場を主体とした土地利用を進めるとともに、奈良川の対岸からの安全な歩行者動線を確保した上で、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図る。



# ■地区計画の決定（土地利用の方針）

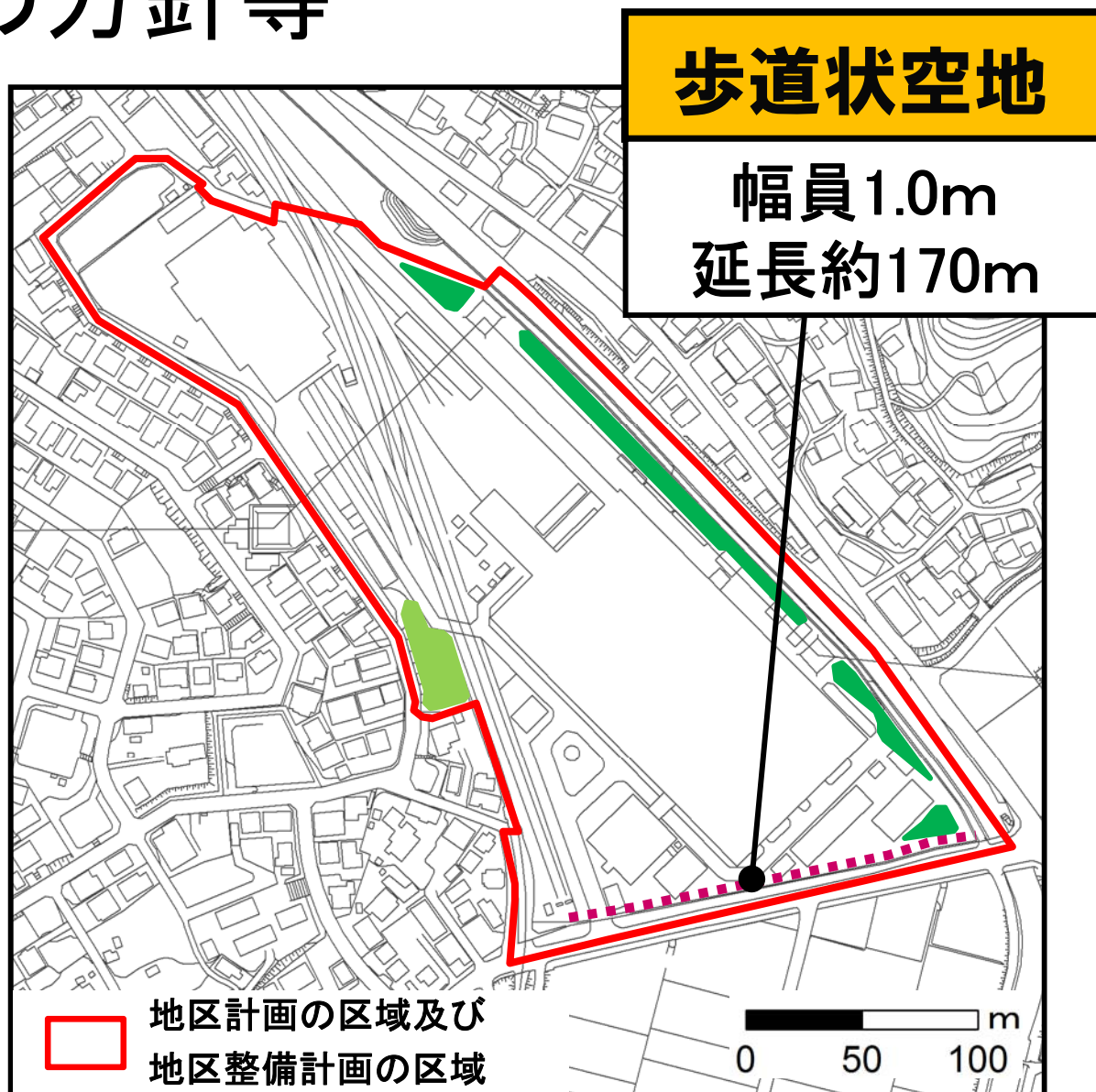
## 土地利用の方針【B地区】

周辺住宅地等に配慮しながら車両工場の立地を図る。



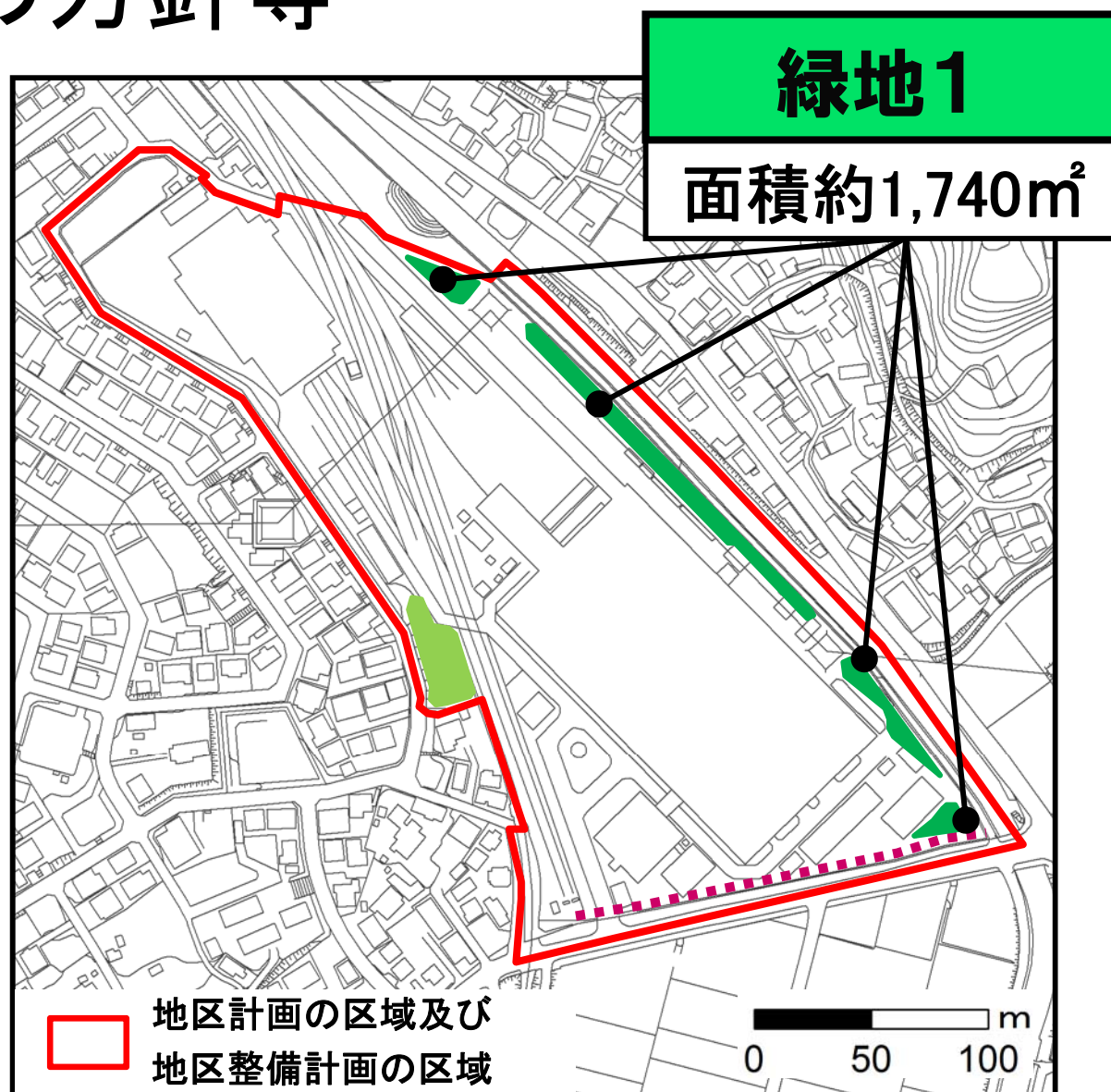
# 地区施設の整備の方針等

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。



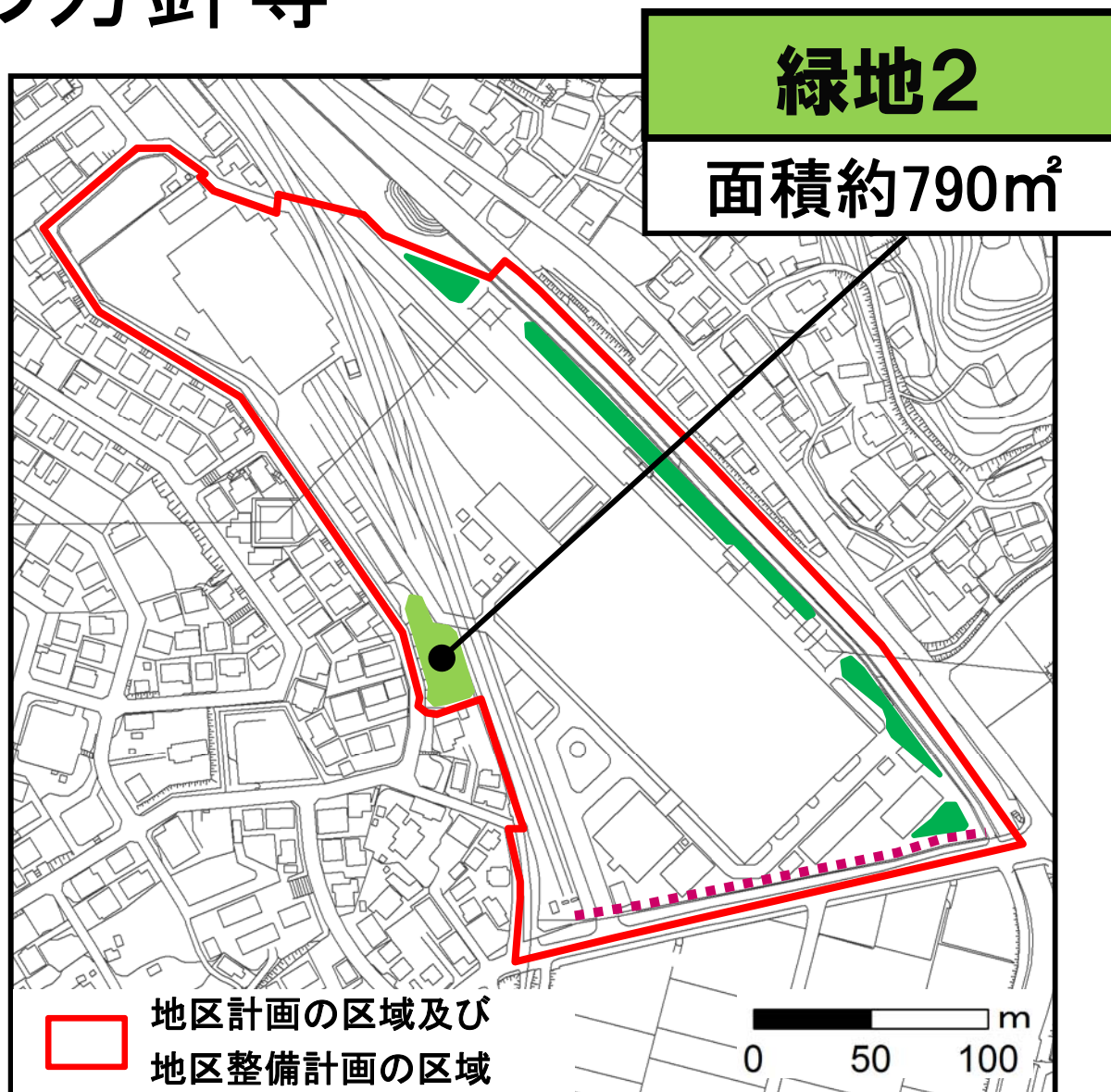
# 地区施設の整備の方針等

河川及び親水広場  
と調和した緑地1を配  
置する。



## 地区施設の整備の方針等

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。



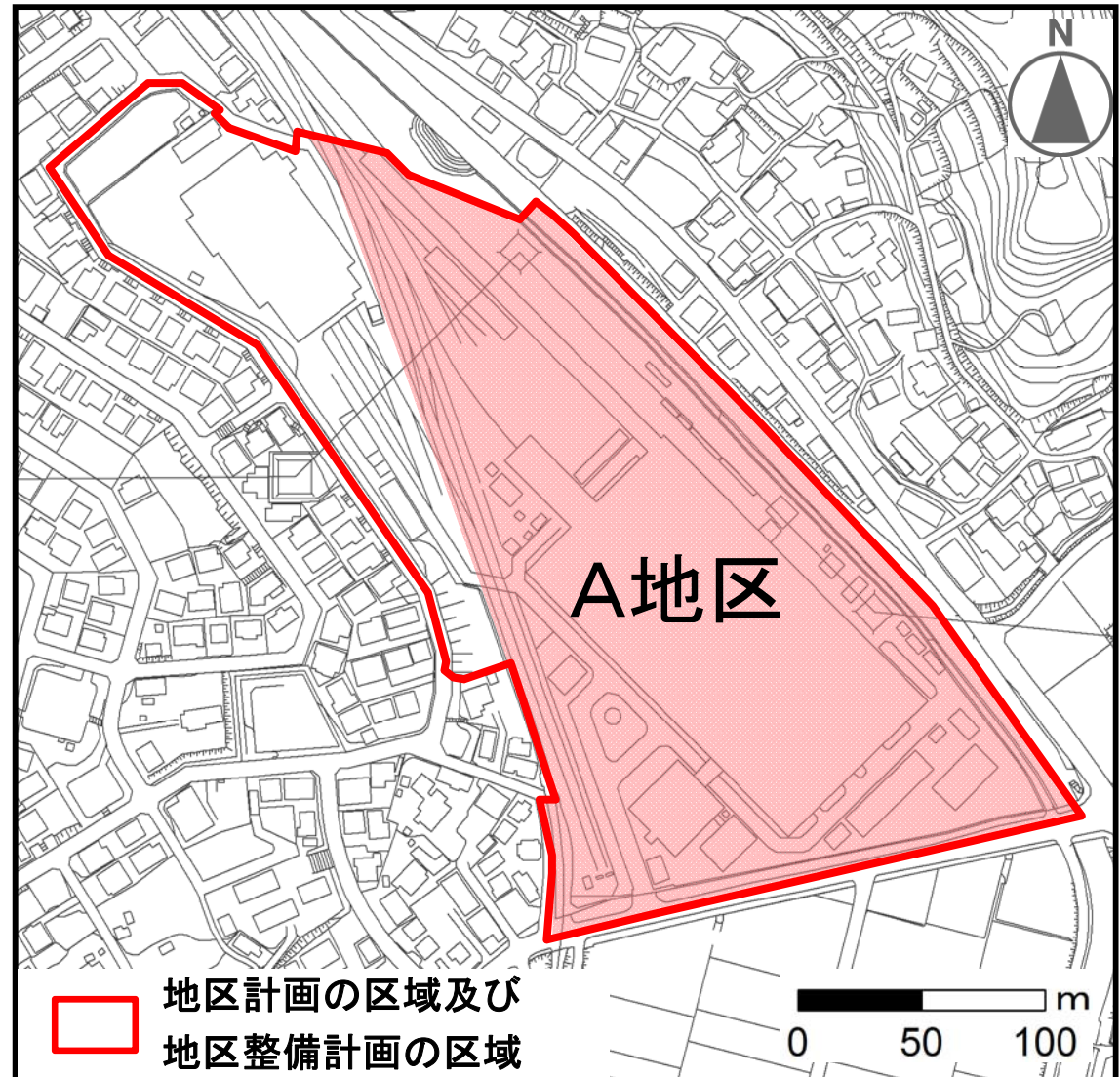
### 緑化の方針

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。

## 建築物の用途の制限【A地区】

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  
4,000m<sup>2</sup>を超えるもの
- 3 店舗、飲食店等で  
床面積の合計が  
1,000m<sup>2</sup>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





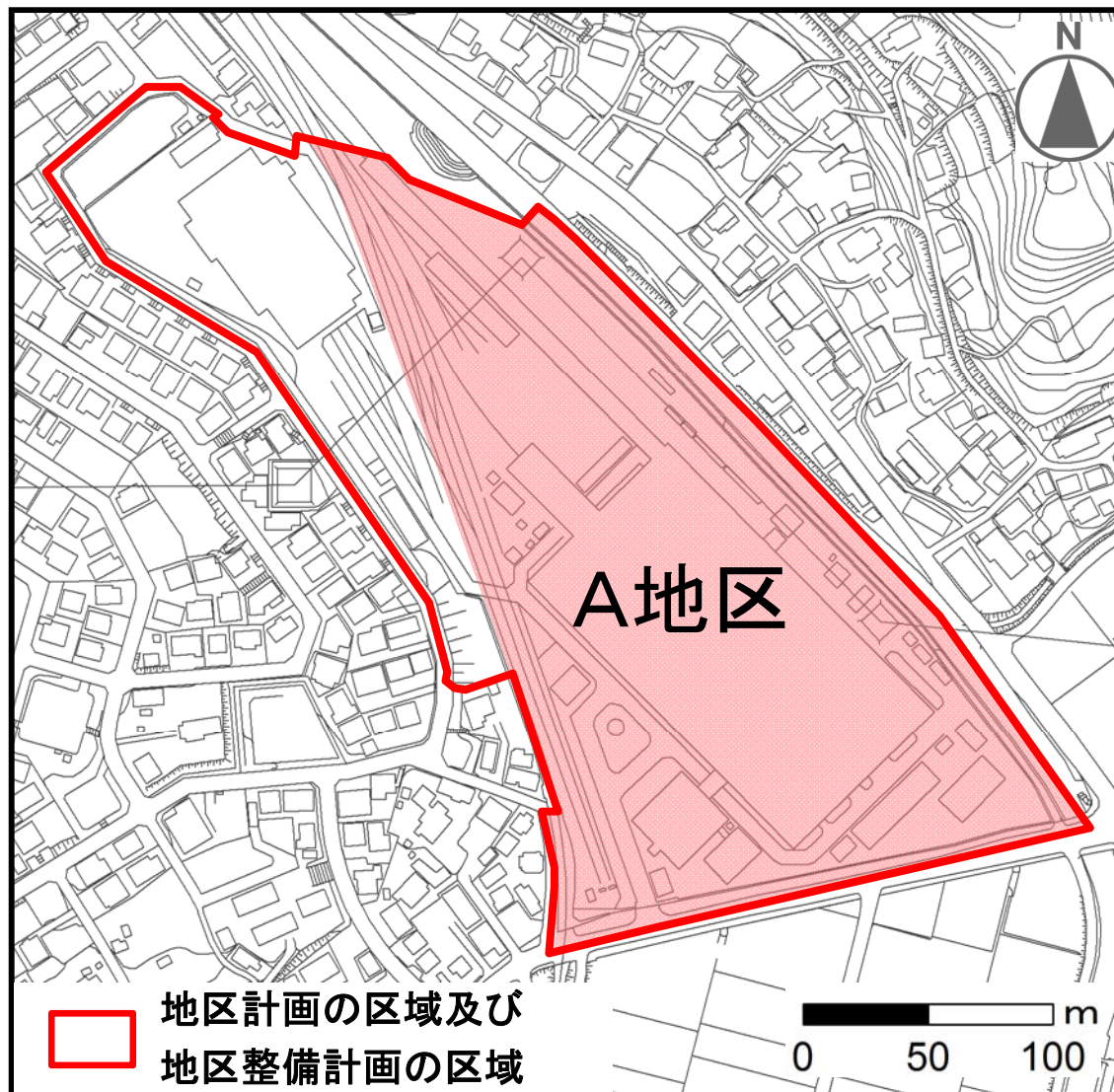
## 建築物の用途の制限【A地区】

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

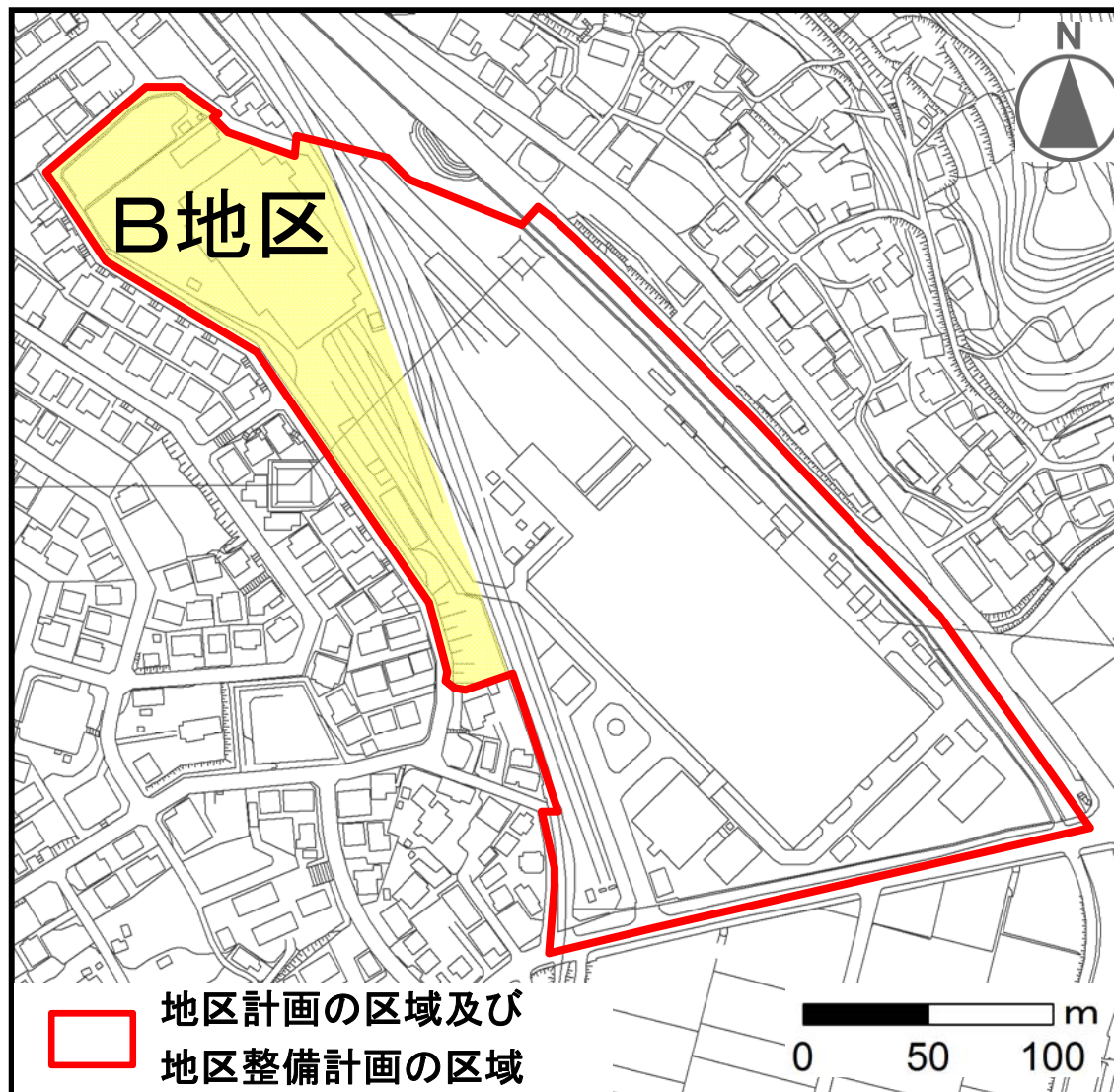
※2: 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない、  
もしくはやや多い工場のうち、本地区にふさわしくない工場



## 建築物の用途の制限【B地区】

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、  
射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等



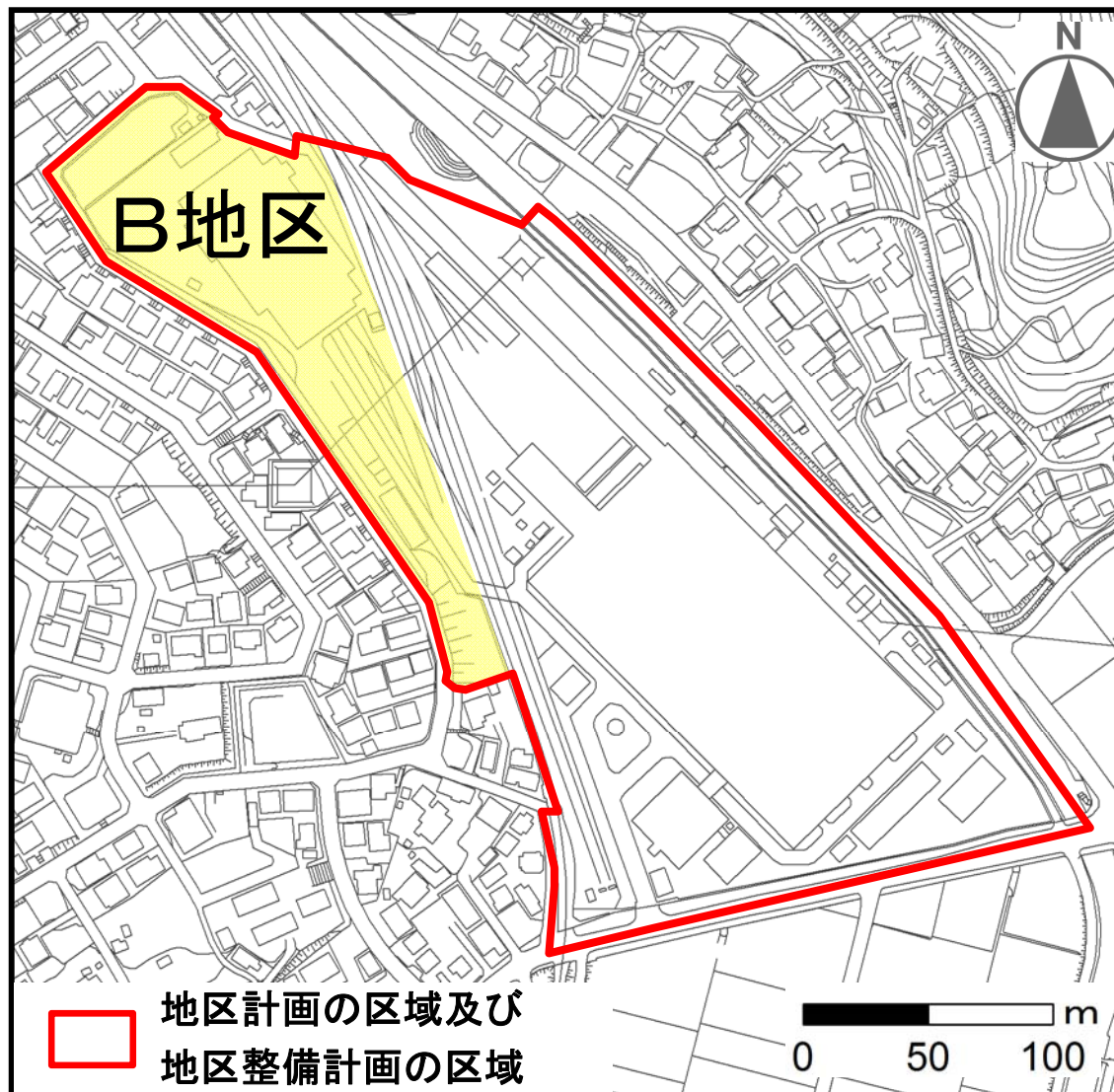
## 建築物の用途の制限【B地区】

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

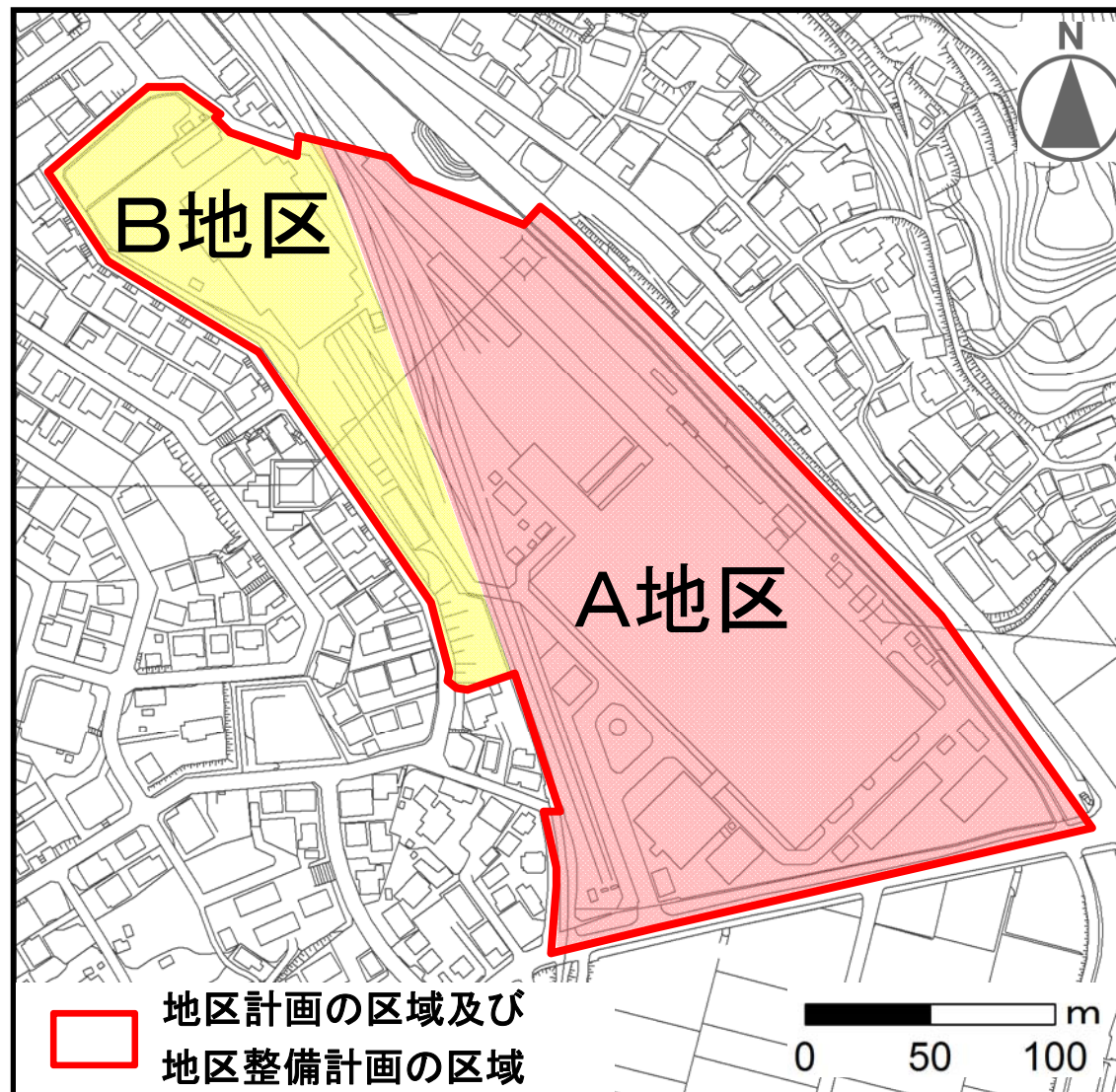
※1: 除外規定あり

※2: 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない、  
もしくはやや多い工場のうち、本地区にふさわしくない工場



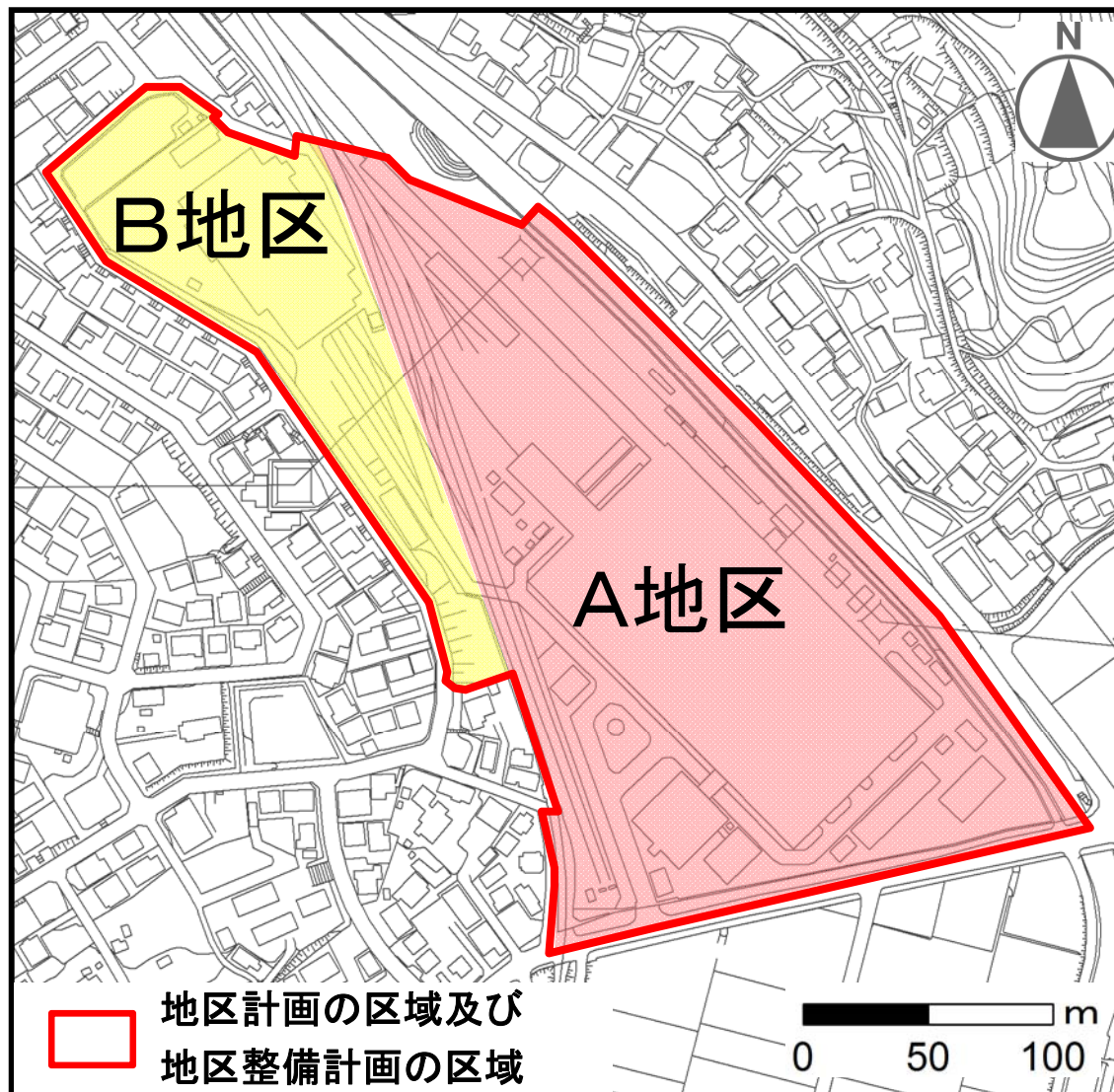
# 建築物の敷地面積の最低限度

500m<sup>2</sup>

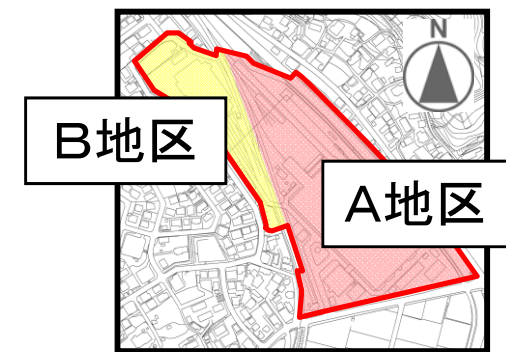
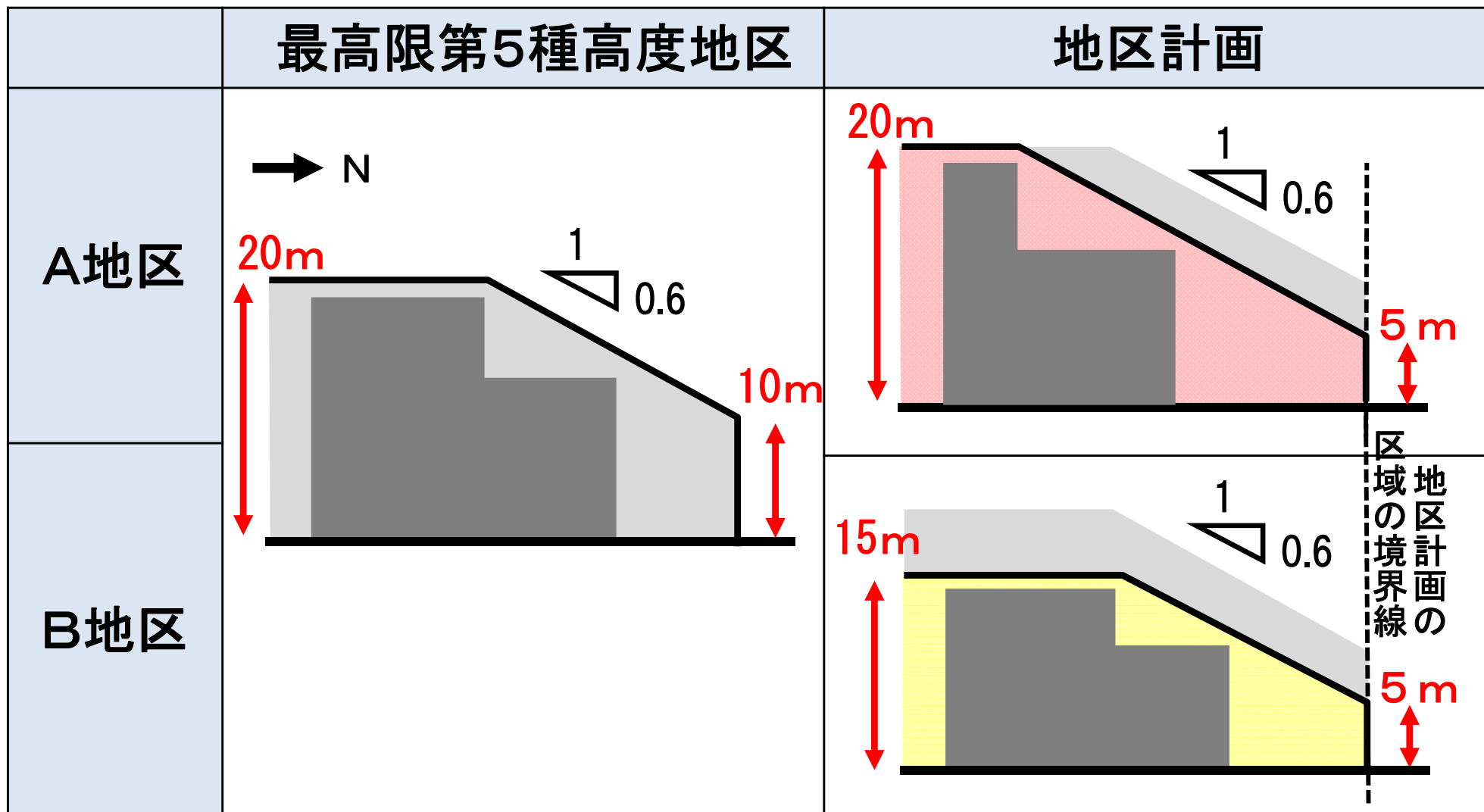


## 壁面の位置の制限

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。



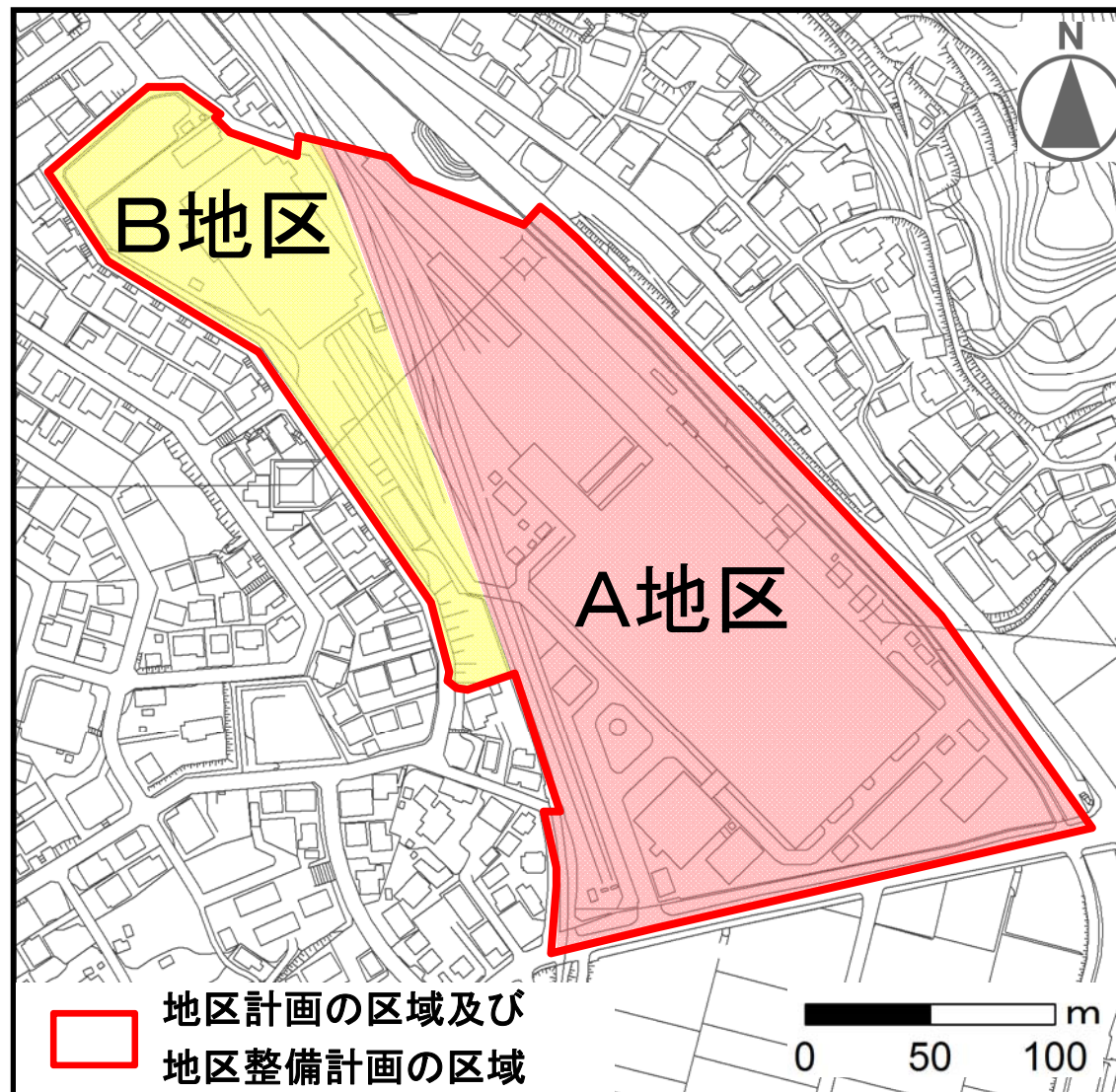
# ■ 地区計画の決定 建築物の高さの最高限度



# ■地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

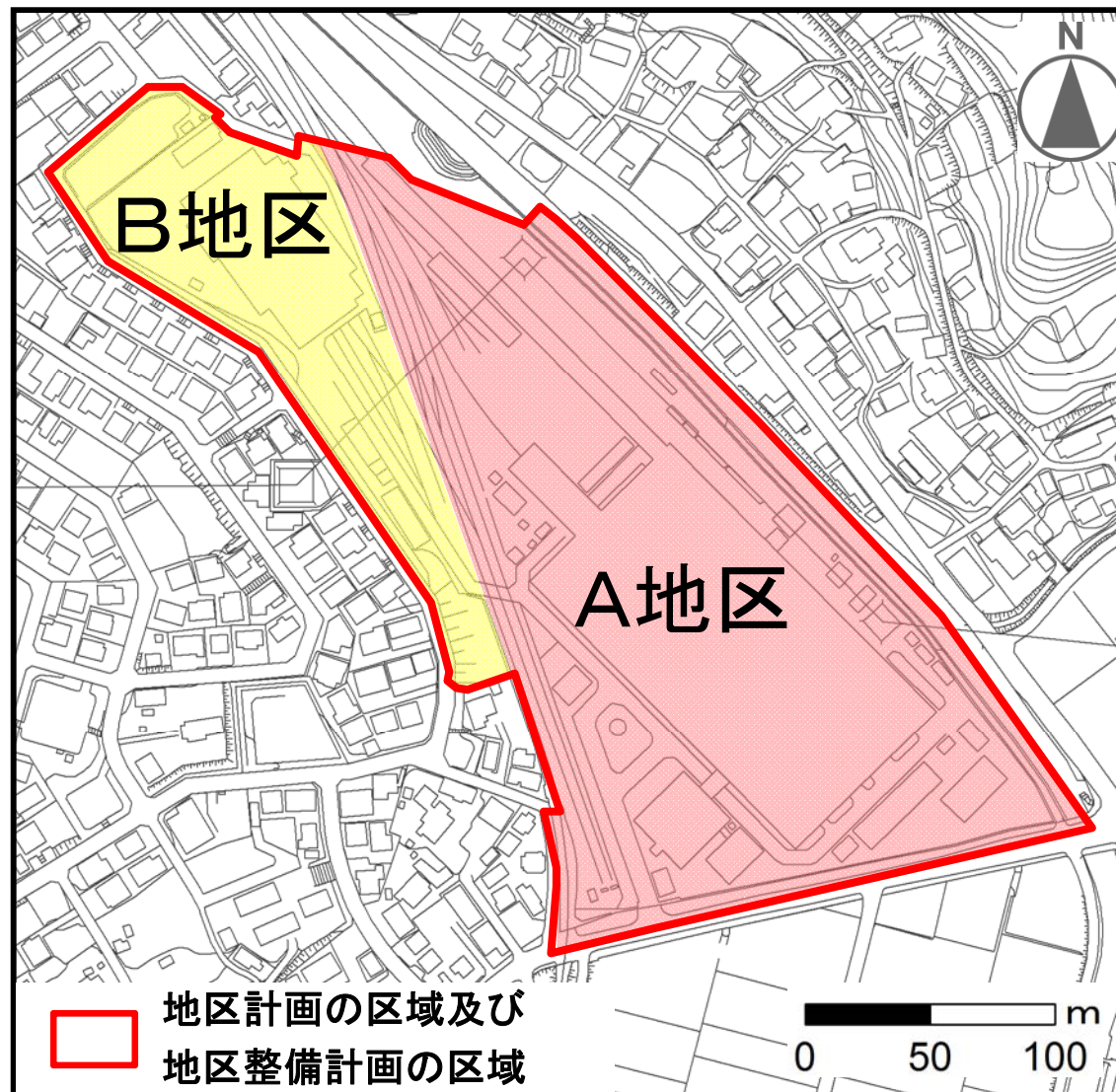
## 建築物等の形態意匠の制限

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。



# 建築物の緑化率の最低限度

15%





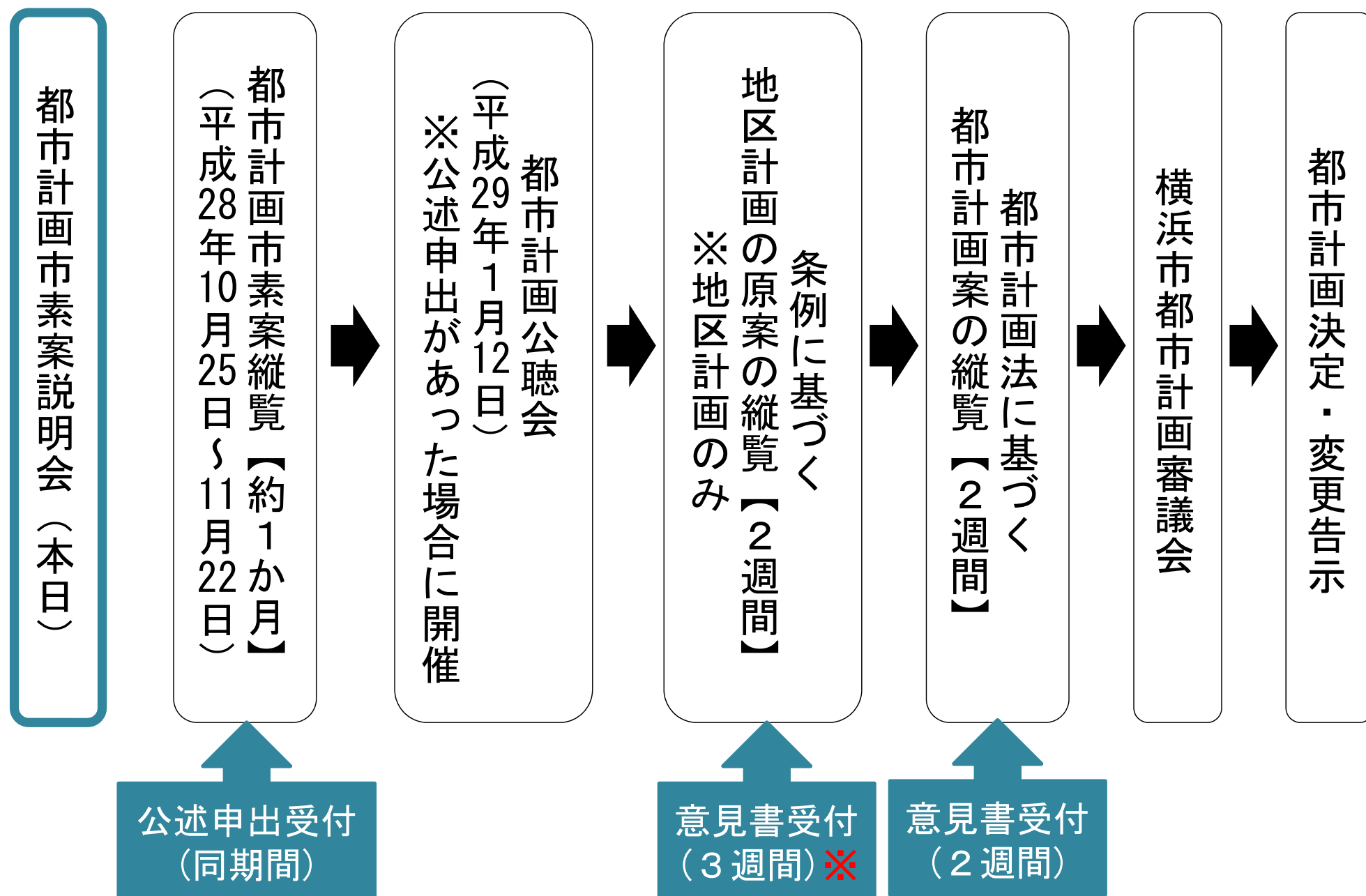
1 地区の概況

2 経緯

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

# ■今後の都市計画手続



※地区計画区域内の土地の権利を有する者に限る。

# ■今後の都市計画手続

## <都市計画市素案の縦覧>

期 間	平成28年10月25日(火)～11月22日(火) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

- ◆建築局都市計画課ホームページに「都市計画市素案の概要」を掲載
- ◆青葉区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」が閲覧可能  
受付時間 午前8時45分～午後5時

## <都市計画公聴会> ※公述申出があった場合のみ開催

日 時	平成29年1月12日(木) 午後7時開始
場 所	横浜市青葉公会堂 講堂

- ◆公述人は10名程度。申出多数の場合は抽選。(詳細は後日、直接申出者に連絡)
- ◆公聴会の開催の有無は、  
11月25日(月)以降に、建築局都市計画課ホームページ等でご確認ください。

# ■今後の都市計画手続

## <公述の申出>

申出期間 (※期間必着)	平成28年10月25日(木)～11月22日(木) 土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分
申出方法	<p>①電子申請 建築局都市計画課ホームページから申請手続</p> <p>②書面(郵送又は持参) 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出</p> <p>◆申出期間最終日 11月22日(木) 午後5時15分 申請完了又は必着</p>
公述申出書	<p>◆建築局都市計画課ホームページからダウンロード</p> <p>◆縦覧場所(建築局都市計画課) 窓口で配布</p> <p>◆閲覧場所(青葉区役所区政推進課) 窓口で配布</p>

## ＜お問合せ先＞

恩田駅南地区の都市計画の内容に関すること

**横浜市 青葉区役所 区政推進課**

横浜市青葉区市ヶ尾町31-4

区庁舎4階 73番窓口

TEL : 045-978-2217

都市計画手続に関すること

**横浜市 建築局 都市計画課**

横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階

TEL : 045-671-2657