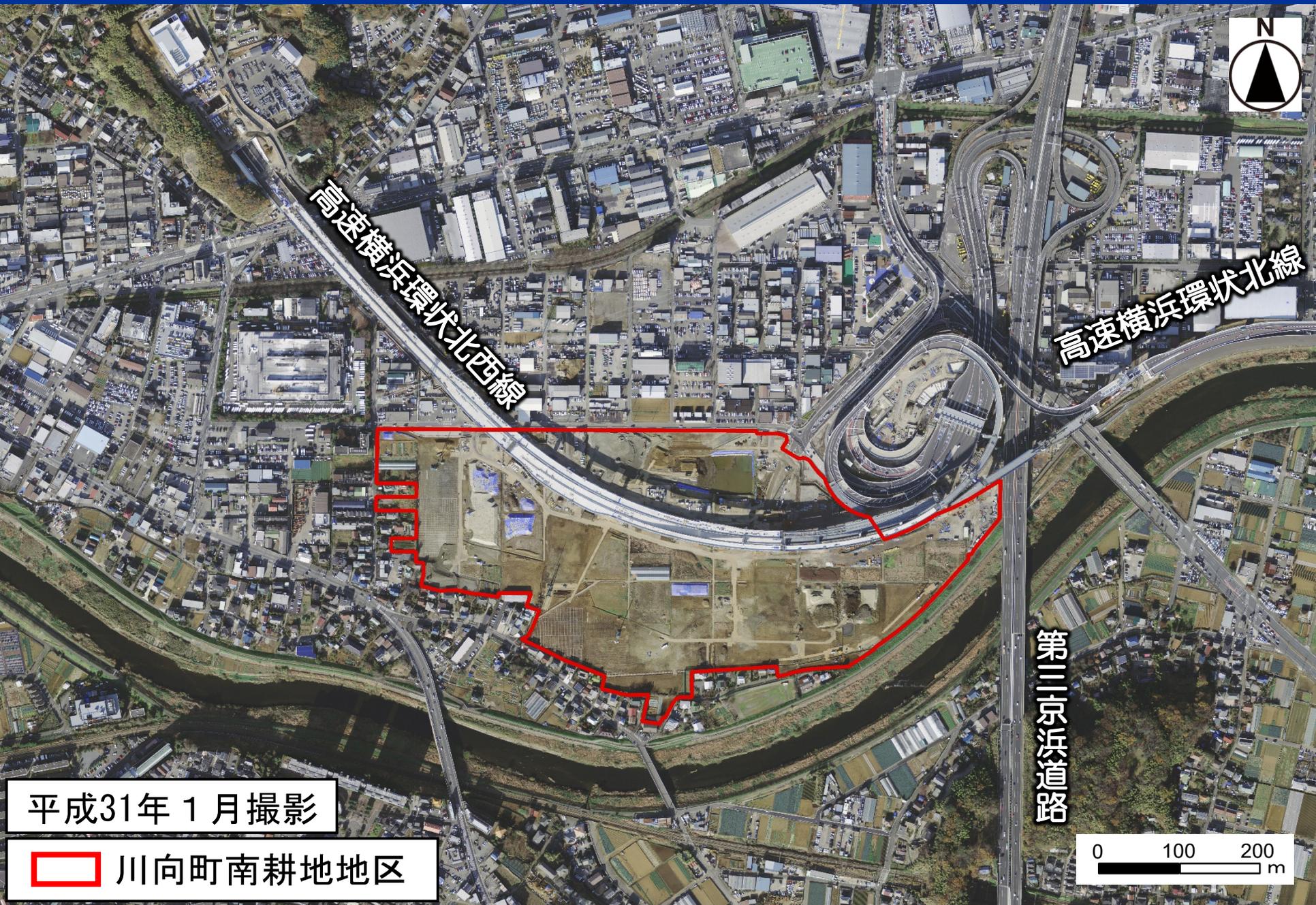


- 議第1304号 横浜国際港都建設計画
用途地域の変更
- 議第1305号 横浜国際港都建設計画
高度地区の変更
- 議第1306号 横浜国際港都建設計画
土地区画整理事業の変更
川向町南耕地地区土地区画整備事業
- 議第1307号 横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
都筑川向町南耕地地区地区計画

■ 航空写真



高速横浜環状北西線

高速横浜環状北線

第三京浜道路

平成31年 1月撮影

川向町南耕地地区

0 100 200 m

■地区の現況



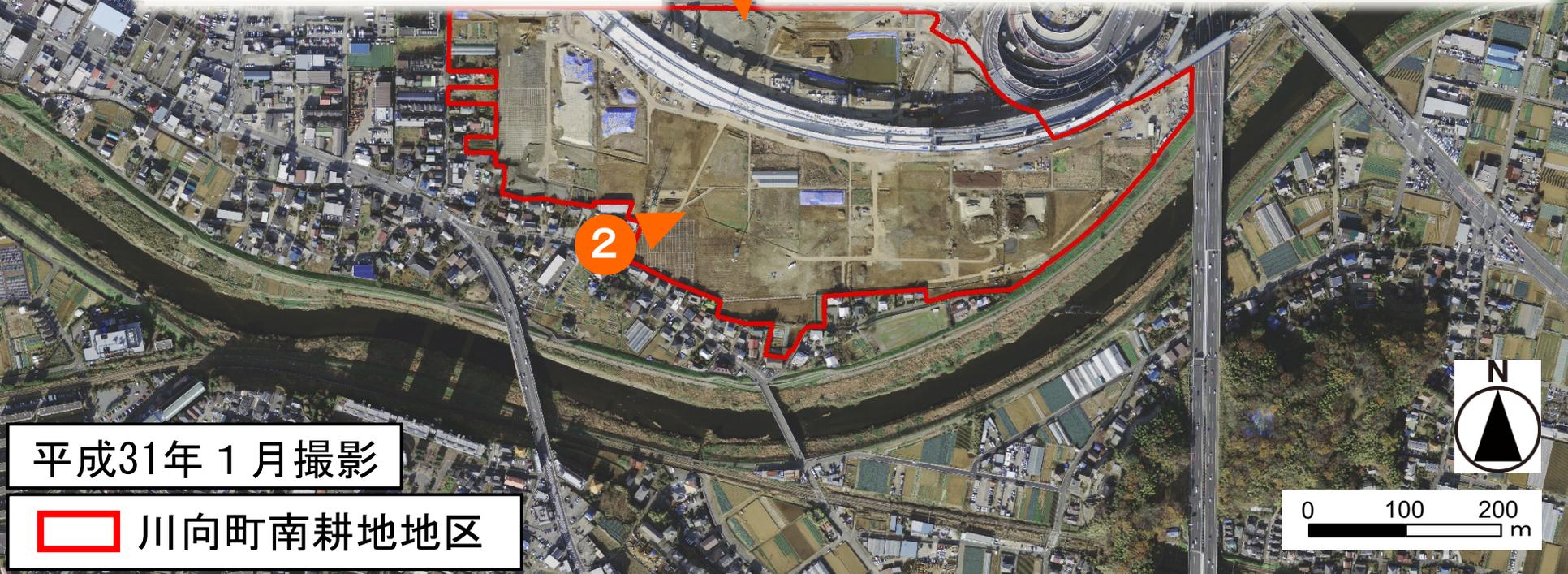
1

地区内部の様子（北側）



2

地区内部の様子（南側）



平成31年 1月撮影

川向町南耕地地区

0 100 200 m



■地区の現況



地区周辺の様子（北側）



地区周辺の様子（南側）



■ 横浜市中期4か年計画 (平成30年10月策定)

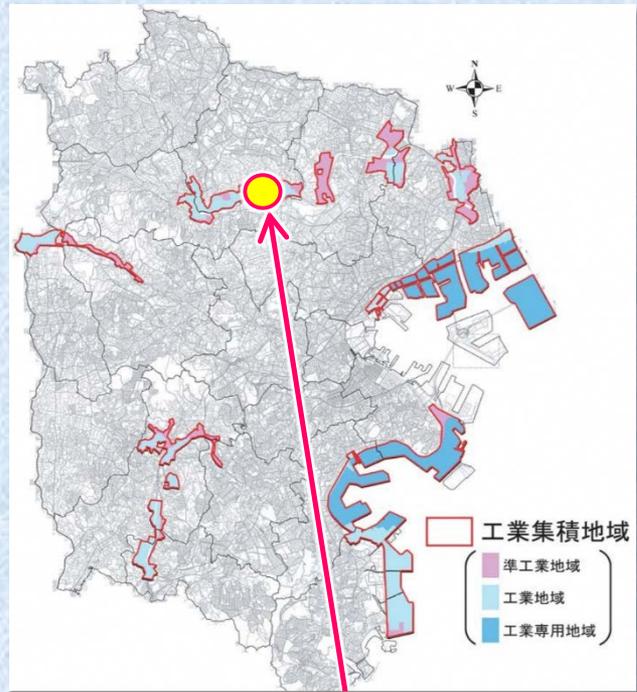
2030年を展望した中長期的な戦略

戦略4(2) 誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思えるまちづくり

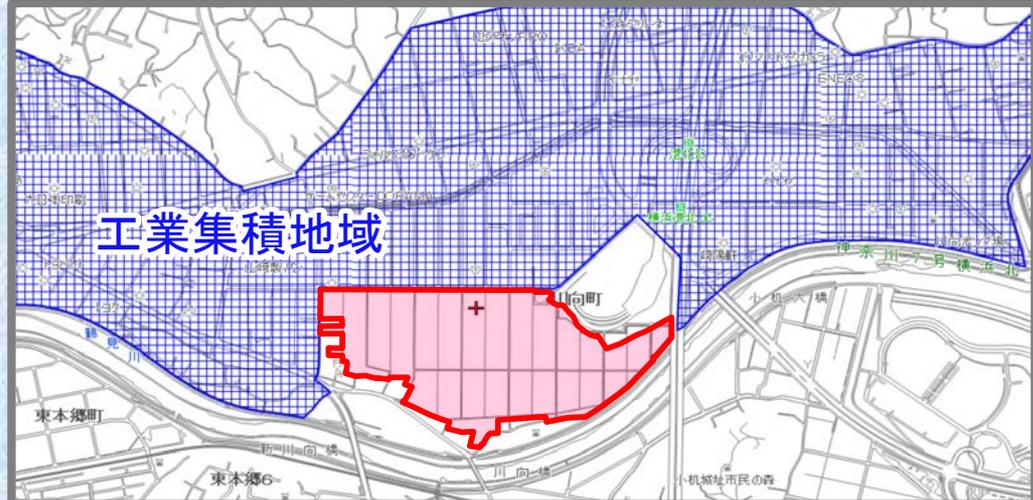
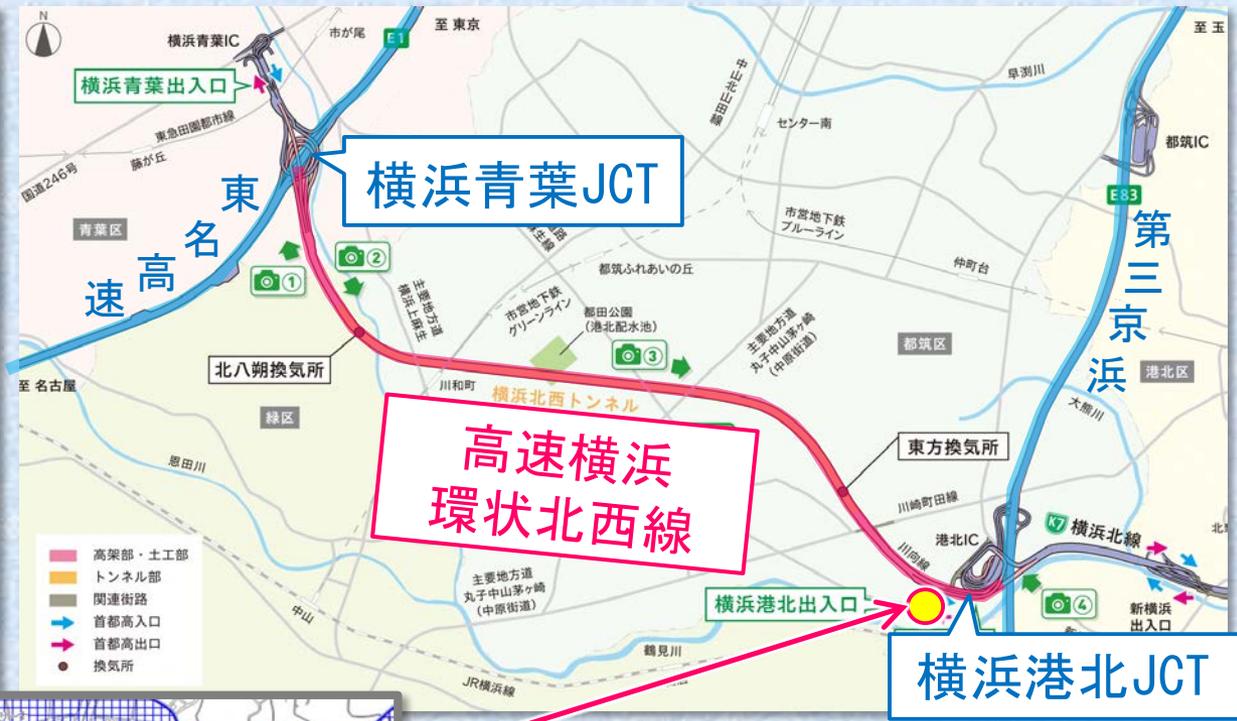
駅やインターチェンジの周辺など、都市的土地利用が見込まれる地域では、緑や農地の保全とのバランスを図りながら、医療・学術研究機関、ロジスティクス産業、商業、住宅等の誘致・集積を進め、人や企業を惹きつける戦略的な土地利用誘導によるまちづくりを進めます。

■ 中期4か年計画に示す政策との関連性

工業集積地域



高速横浜環状北西線 開通 令和2年3月



- ・ 都心方面や横浜港などへのアクセス性が大幅に向上
- ・ 物流拠点として高いポテンシャルがある立地

多様な手法を活用した
まちづくりの検討を重点的に行う地区

まちづくり重点検討地区

駅周辺

インターチェンジ
周辺

東山田駅
周辺

川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)

地区周辺の基盤整備が進み、土地の有効活用や広域的な産業拠点としての可能性が高まるとともに、土地利用転換による影響が大きくなると予想

地域が主体となった活動により、
地区レベルのまちづくりを推進していく

■まちづくりの経緯

平成26年6月 川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会を設立

平成28年11月 市素案説明会（市街化区域編入・土地区画整理事業等）

- 平成30年3月
- ・市街化区域への編入
 - ・土地区画整理事業等の都市計画決定
 - ・川向町南耕地地区土地区画整理組合の設立認可

令和元年10月 市素案説明会（用途地域等の変更、地区計画の決定）

平成31年1月撮影

川向町南耕地地区



0 100 200 m

■現在の都市計画（用途地域等）

【用途地域】

工業専用地域

- ・容積率：200%
- ・建蔽率：60%

【高度地区（最高限）】

指定なし

200
準工
60

200
工業
60

200
工業
60

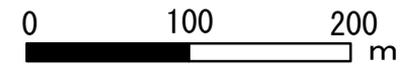
200
工専
60

80
1低
40

200
1住
60

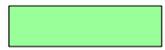
市街化調整区域

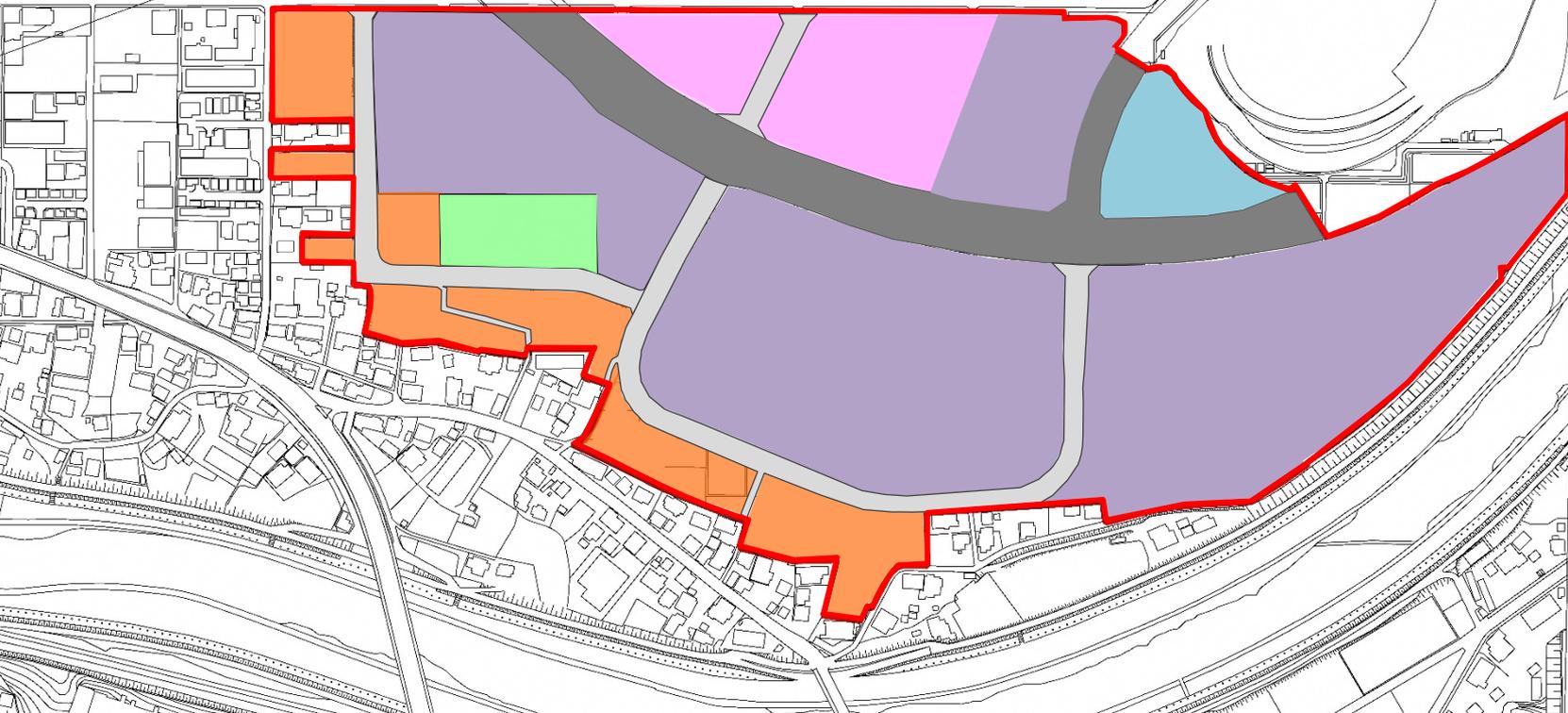
川向町南耕地地区



■現在の都市計画（土地区画整理事業）

川向町南耕地地区土地区画整理事業（約20.5ha）

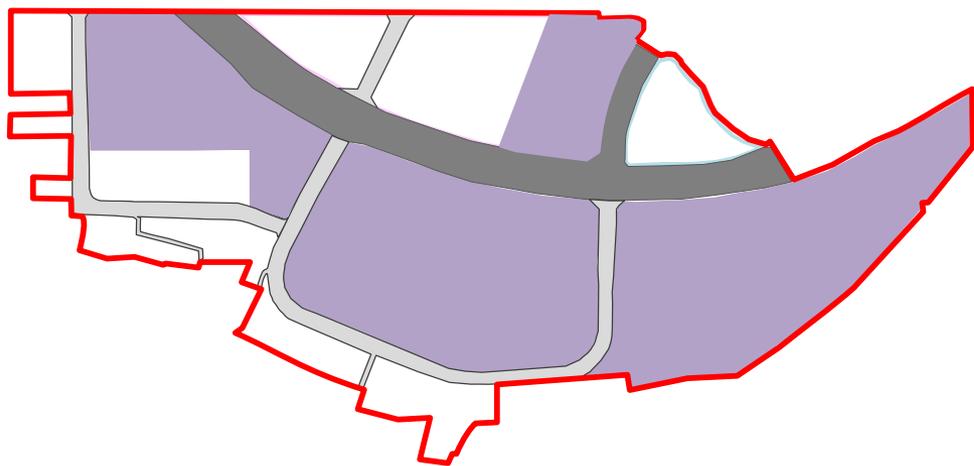
名称	記号	面積(ha)	名称	記号	面積(ha)
物流・工業地区		10.7	雨水調整池		0.7
沿道サービス地区		1.9	幹線道路		2.2
周辺環境調整地区		2.8	区画街路 (幅員=4.5~13.5m)		1.7
公園		0.5			



 土地区画整理事業の施行区域（地区計画区域と一致）



■現在の都市計画（土地区画整理事業）



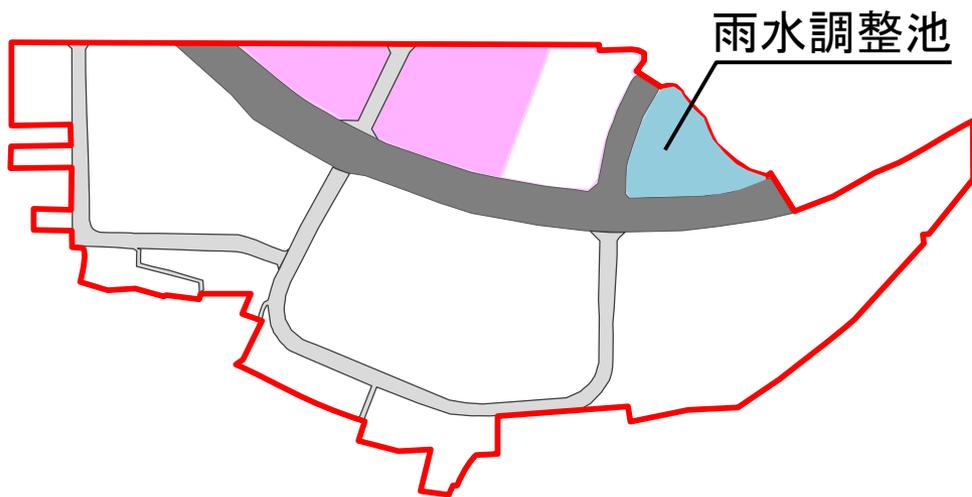
物流・工業地区

10.7ha



インターチェンジ周辺の立地特性を生かし、大街区化したブロックごとに、物流システムの高度化等に対応した施設等の立地を誘導。

■現在の都市計画（土地区画整理事業）



沿道サービス地区 1.9ha

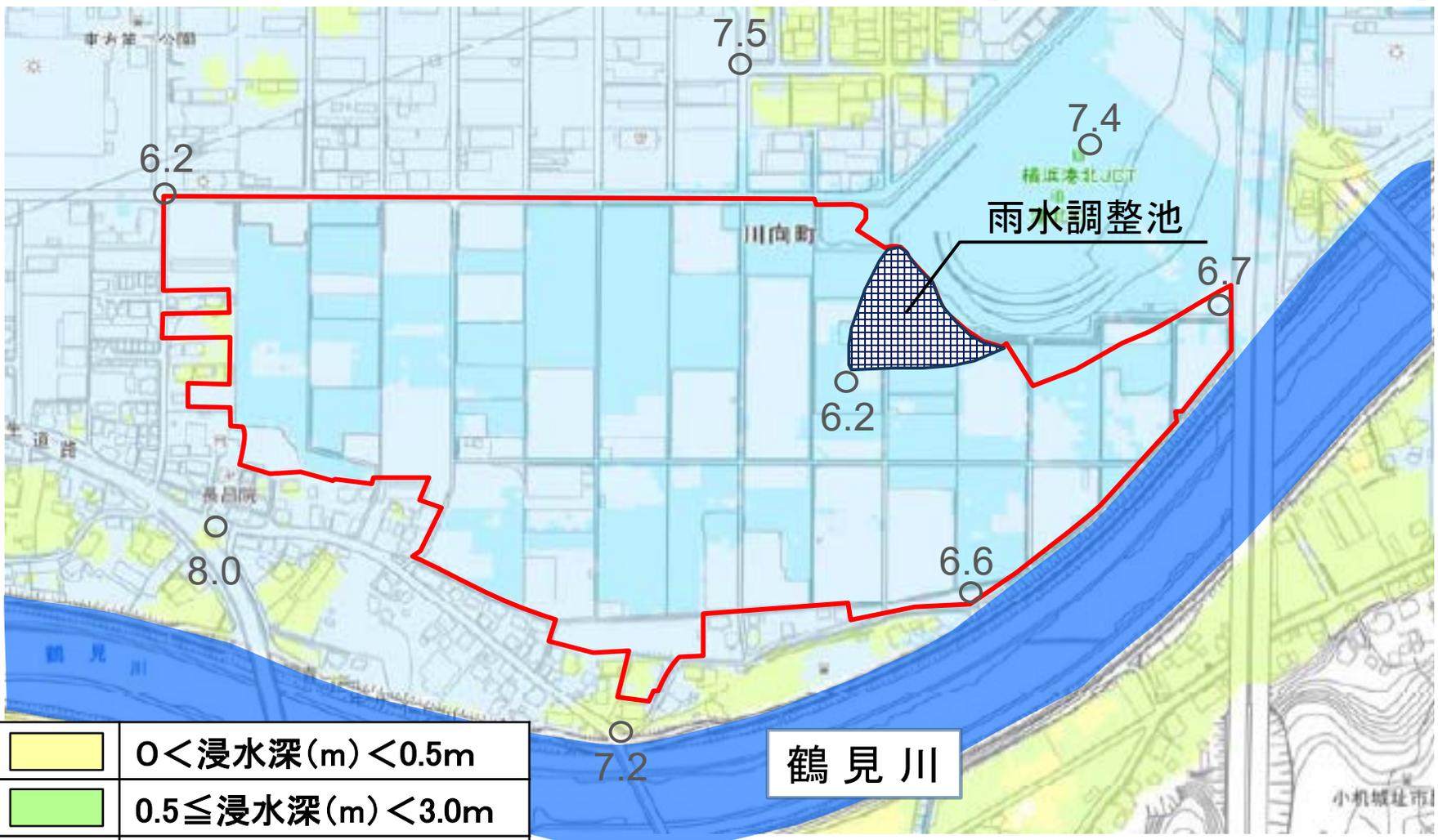
地域住民や道路利用者の利便に資する商業施設や、物流・工業地区の業務を支援する施設の立地を誘導。

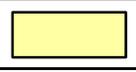
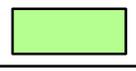
■現在の都市計画（土地区画整理事業）

防災マップ（浸水想定区域）

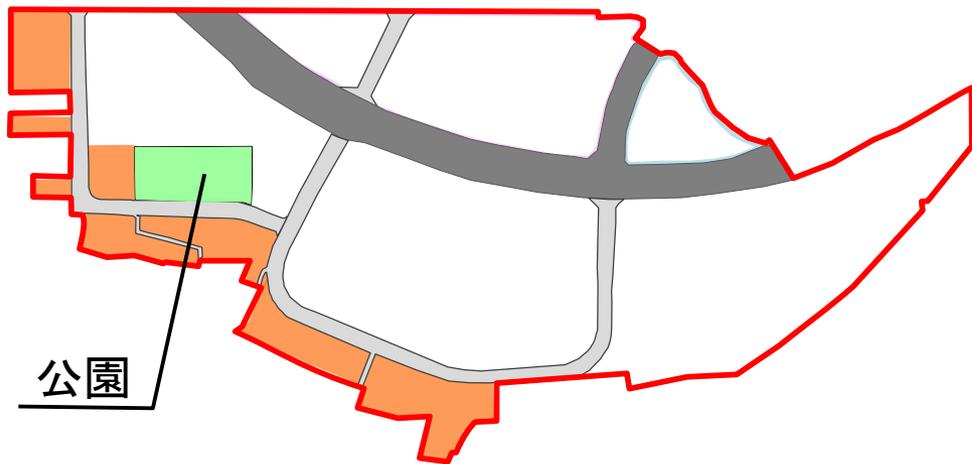
図内の数値：標高(m)

【国土交通省 国土地理院HPより】



	0 < 浸水深 (m) < 0.5m
	0.5 ≤ 浸水深 (m) < 3.0m
	3.0 ≤ 浸水深 (m) < 5.0m
	5.0 ≤ 浸水深 (m) < 10.0m

■現在の都市計画（土地区画整理事業）



周辺環境調整地区 2.8ha

物流・工業地区の緩衝帯として、農業施設や店舗、事務所など周辺と調和する施設の立地、地域住民や就業者のための公園を整備。

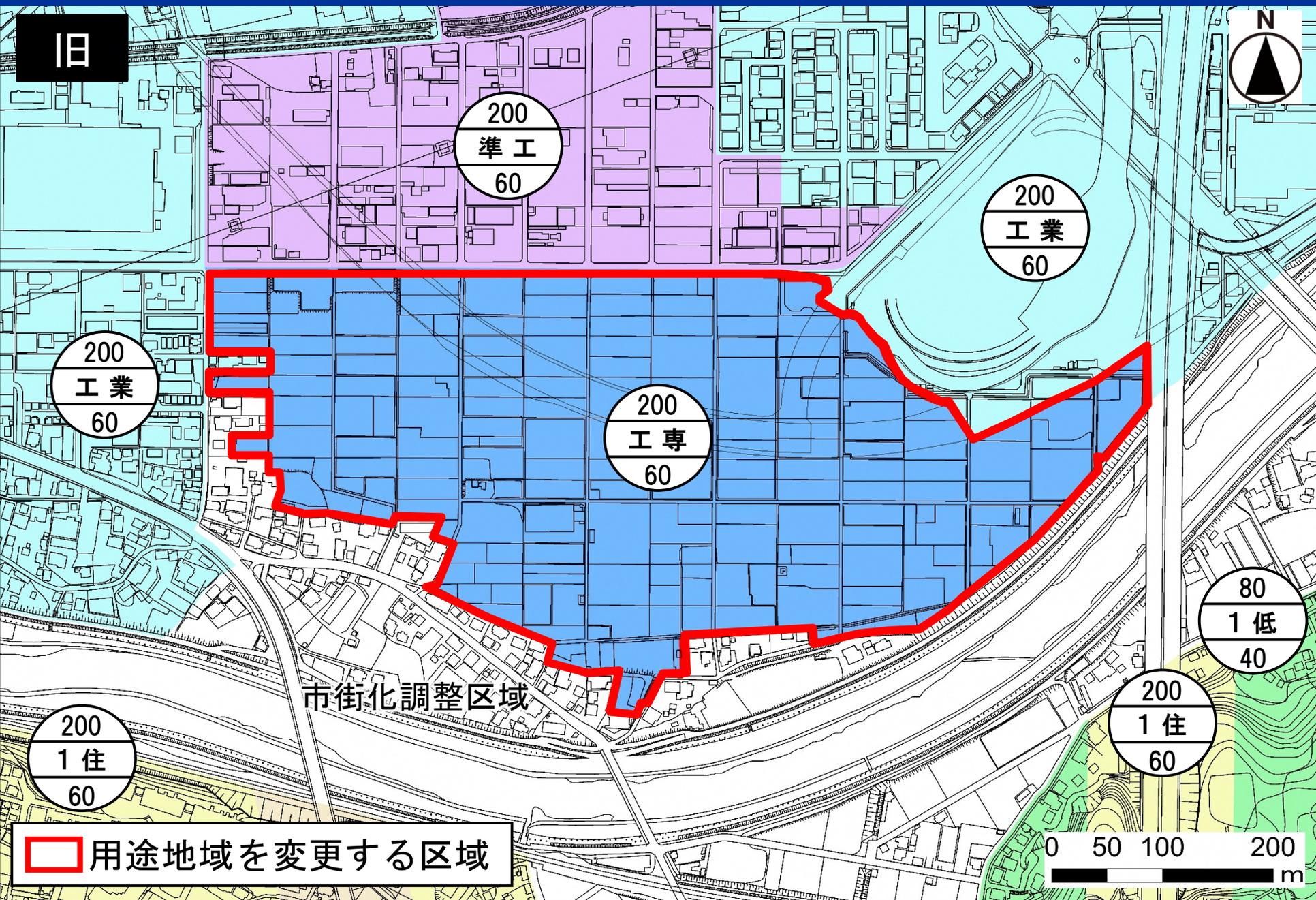
■決定又は変更する都市計画

土地区画整理事業の進捗および
将来の土地利用計画を踏まえ



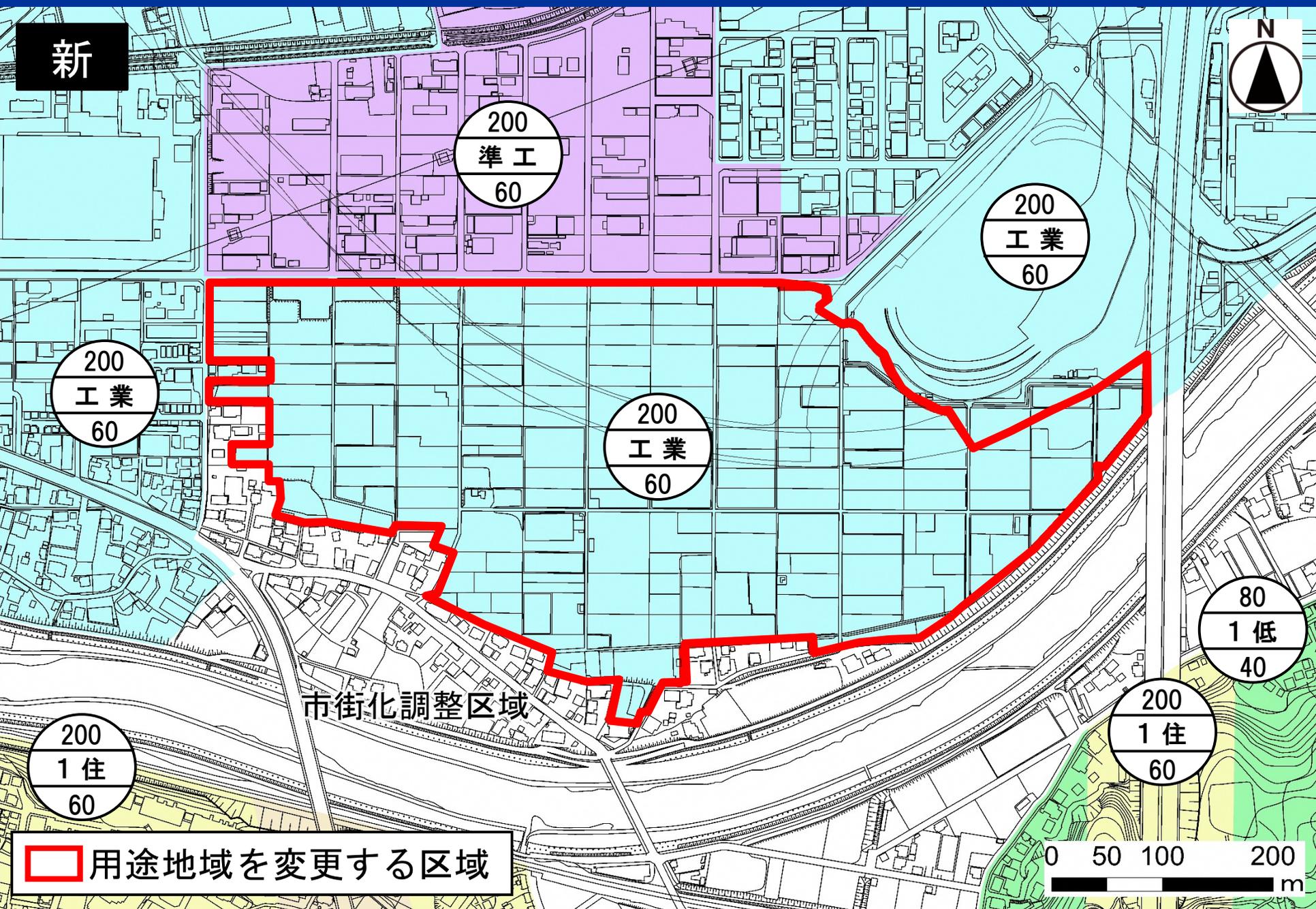
- 1 用途地域の**変更**
- 2 高度地区の**変更**
- 3 土地区画整理事業の**変更**
- 4 地区計画の**決定**

1 用途地域の変更（変更前）



1 用途地域の変更（変更後）

新



2 高度地区の変更（変更前）



2 高度地区の変更（変更後）

新

最高限
第5種

最高限
第5種

市街化調整区域

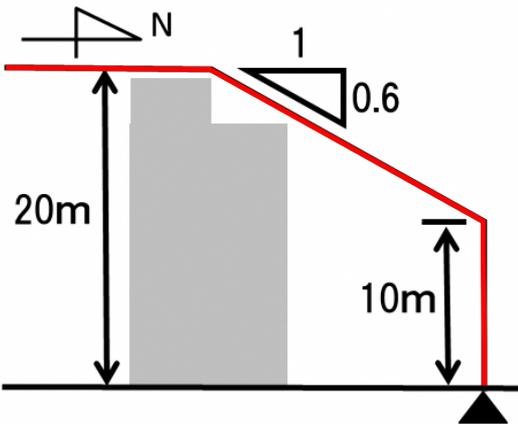
最高限
第4種

最高限
第1種

最高限
第4種

高度地区を変更する区域

最高限第5種高度地区



※工業地域の場合は、住宅等の用途以外の建築物又は建築物の部分については、高さ31mまで建てるができます。

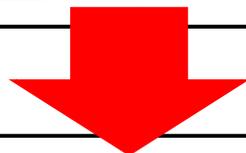
0 50 100 200 m

3 土地区画整理事業の変更

名称	川向町南耕地地区土地区画整理事業
面積	約20.5ha



旧 宅地の整備	街区は物流・工業地区、 <u>沿道サービス地区</u> 、周辺環境調整地区の土地利用を勘案し、適宜設計する。このため、街区の規模は用途を勘案し、 <u>約700m²~40,600m²</u> とする。
-------------------	--



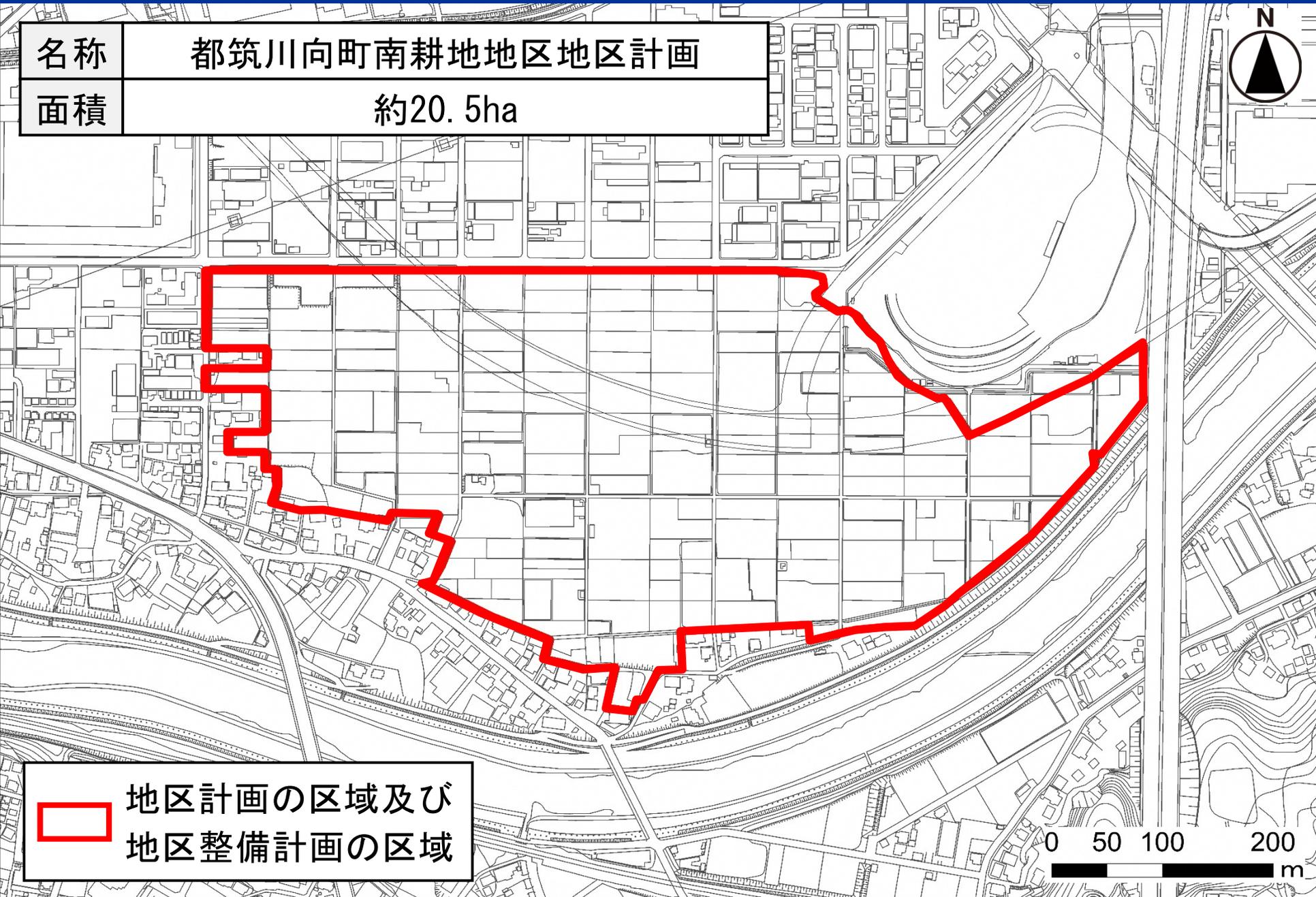
新 宅地の整備	街区は物流・工業地区、 <u>沿道利用地区</u> 、周辺環境調整地区の土地利用を勘案し、適宜設計する。このため、街区の規模は用途を勘案し、 <u>約500m²~41,300m²</u> とする。
-------------------	--

 土地区画整理事業の施行区域

0 50 100 200
m

4 地区計画の決定

名称	都筑川向町南耕地地区地区計画
面積	約20.5ha



 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

0 50 100 200
m

■地区計画の構成

1 地区計画の目標

2 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- (1) 土地利用の方針
- (2) 地区施設の整備の方針
- (3) 建築物等の整備の方針
- (4) 緑化の方針

3 地区整備計画

- (1) 地区施設の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項

①用途の制限

②敷地面積の最低限度

③壁面の位置の制限

④高さの最高限度

⑤形態意匠の制限

⑥垣又はさくの構造の制限

⑦緑化率の最低限度

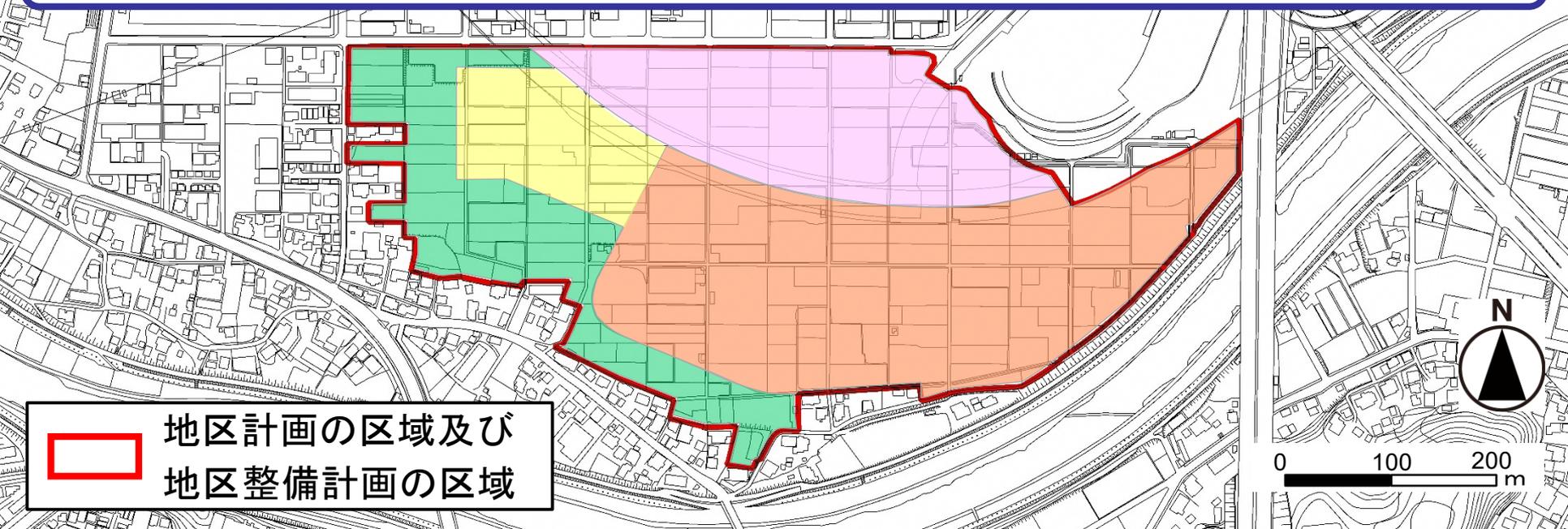
- 物流拠点の形成を目的とする土地区画整理事業で整備された都市基盤施設の機能を維持・保全
- 物流の高度化に対応する適正な土地利用と建築物の整備を誘導
- 緑豊かで良好な環境の形成を図る

地区計画の目標の実現を図るため、立地特性に応じて地区を3区分し、土地利用の方針を定める。

①

②

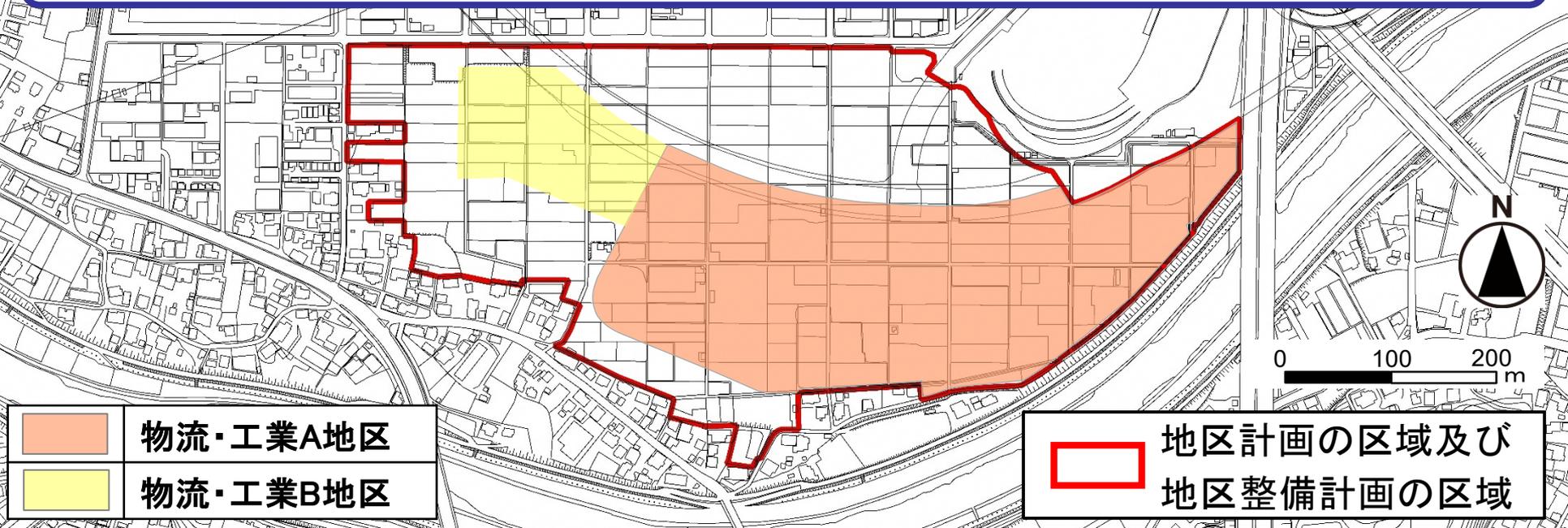
③



地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

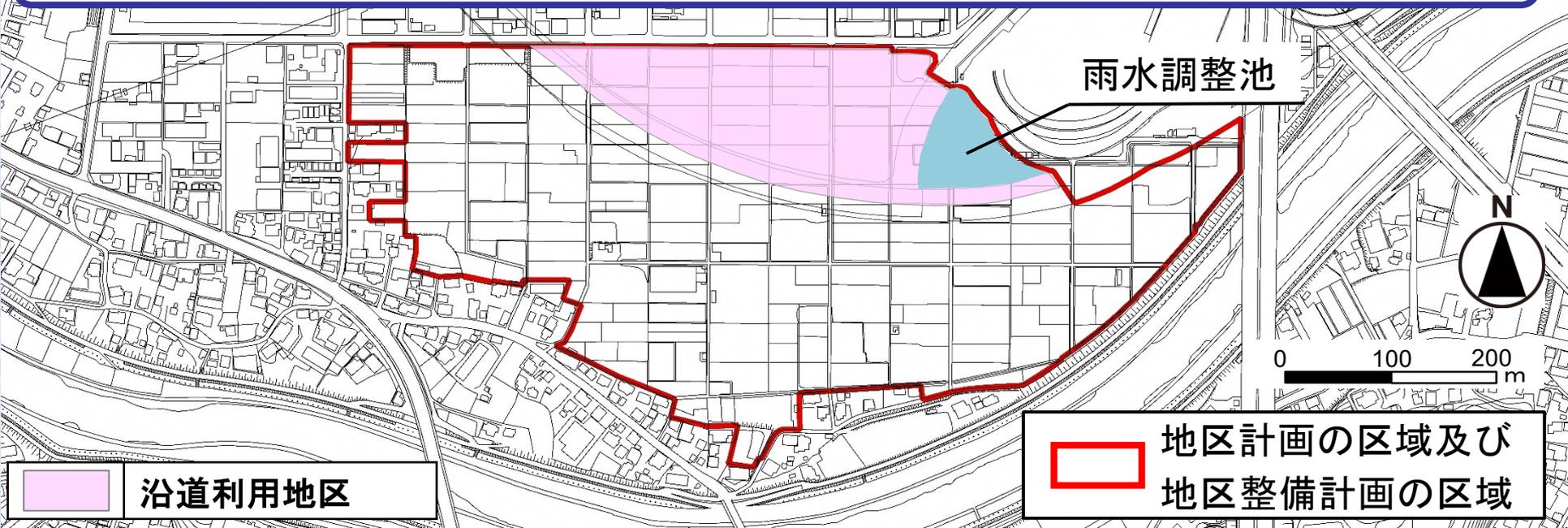
物流・工業A地区・B地区

インターチェンジ周辺の特徴を生かし、**首都圏内の物流ニーズや物流の高度化に対応した物流施設等の立地を誘導する。**



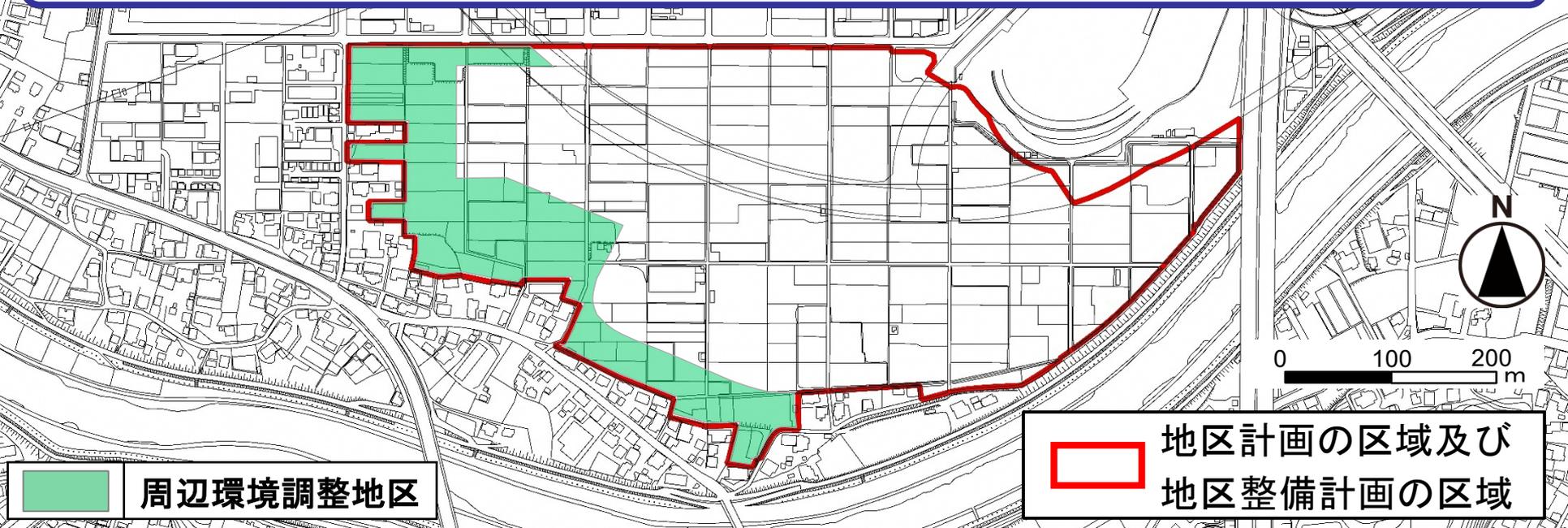
沿道利用地区

商業機能及び物流・工業地区の利用者を支援する業務機能の立地を誘導するとともに、街路内部や道路沿道に緑化したオープンスペースを設ける。
また、雨水調整池を配置する。



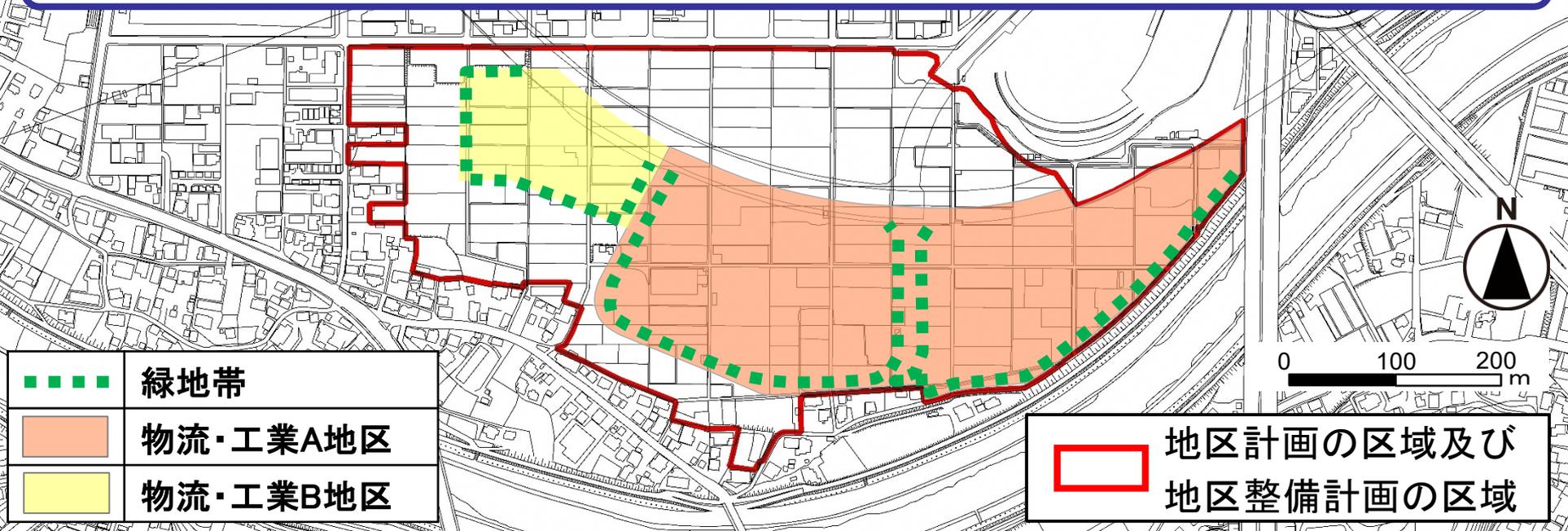
周辺環境調整地区

物流・工業地区の外縁の緩衝帯として**周辺市街地**と調和する土地利用を誘導する。



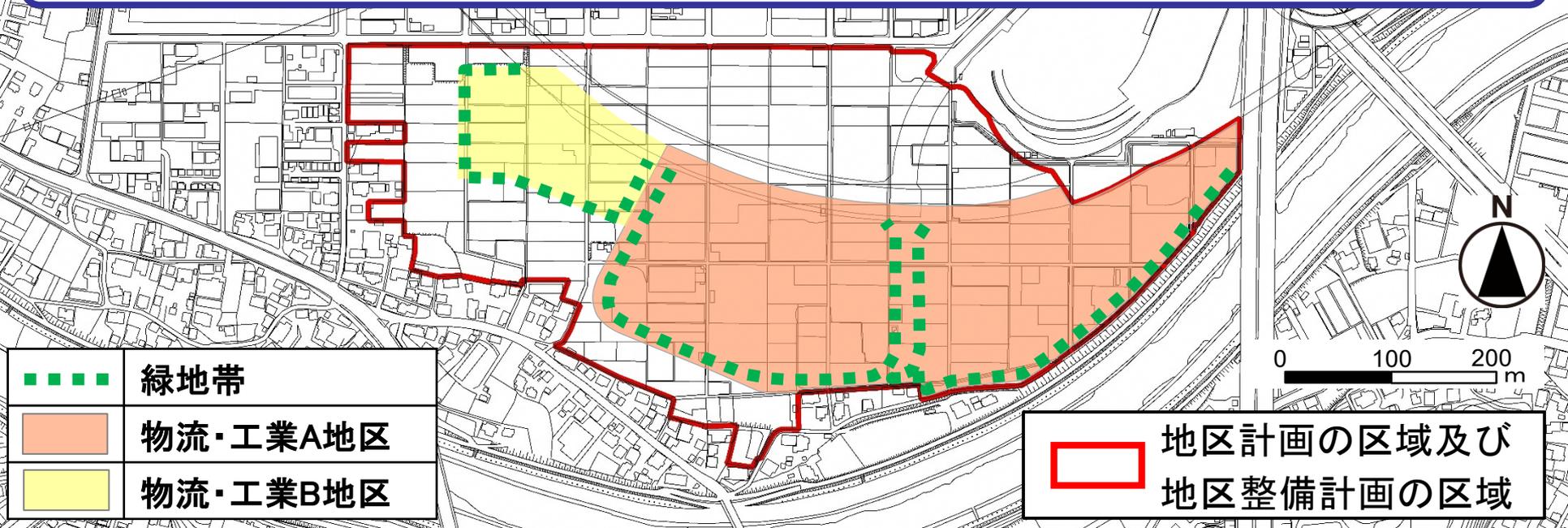
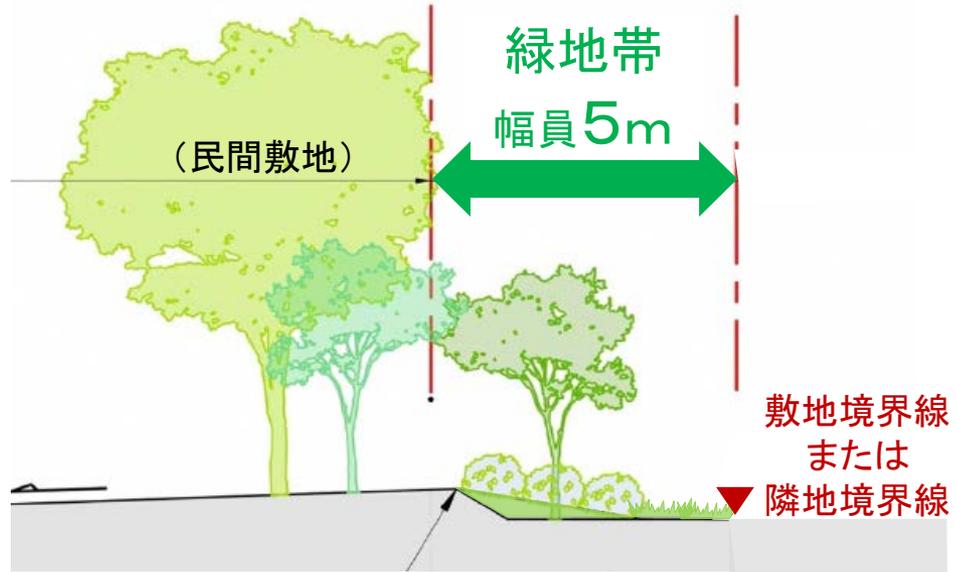
【地区施設】

物流施設等の建築物の圧迫感を低減するとともに、
緑豊かな沿道景観を形成するため、**物流・工業地区**
に緑地帯を配置する。



緑地帯

幅員：**5m**
 延長：**約1,570m**
 (建築物の出入口を除く)



■■■■	緑地帯
■■■■	物流・工業A地区
■■■■	物流・工業B地区

地区計画の区域及び
 地区整備計画の区域

- ・ 周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、**地区の特性に応じた制限**を定める。
- ・ ヒートアイランド対策として**敷地内緑化に努める**。

ゾーンごとの制限事項 共通項目

垣又はさくの
構造の制限

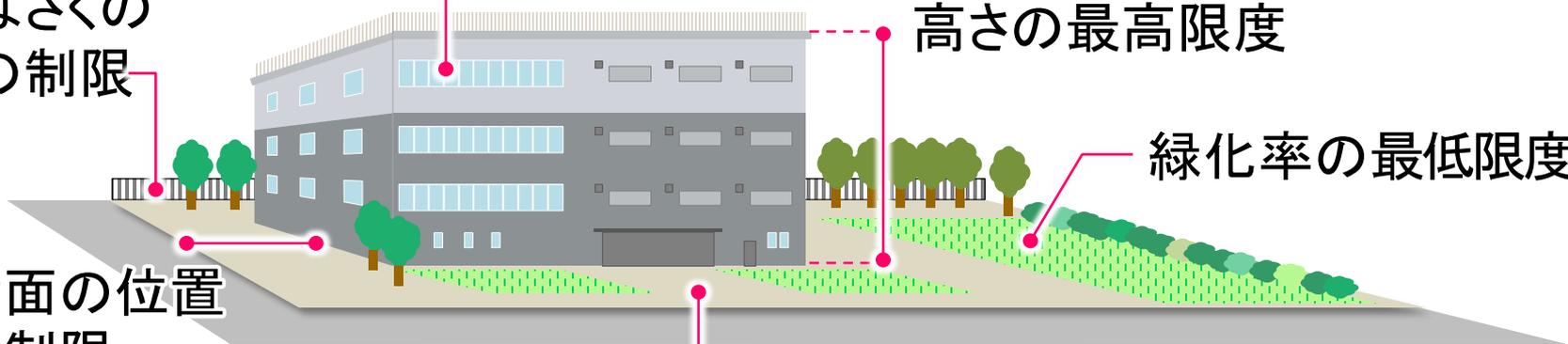
壁面の位置
の制限

用途の制限、形態意匠の制限

高さの最高限度

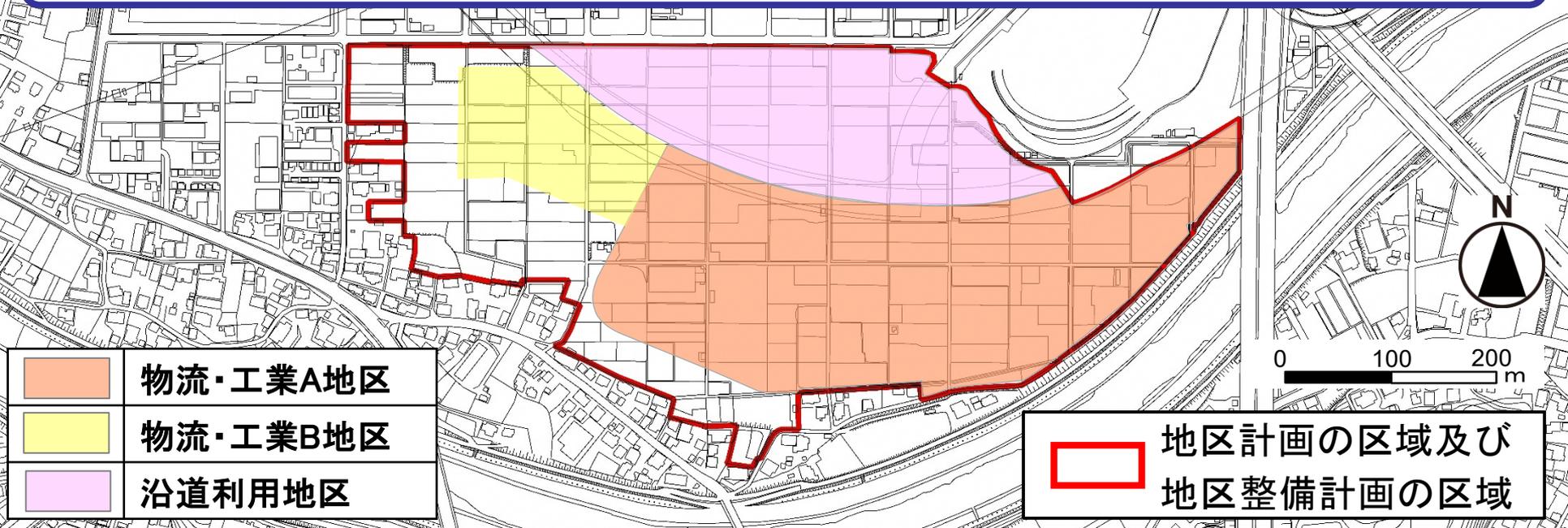
緑化率の最低限度

敷地面積の最低限度



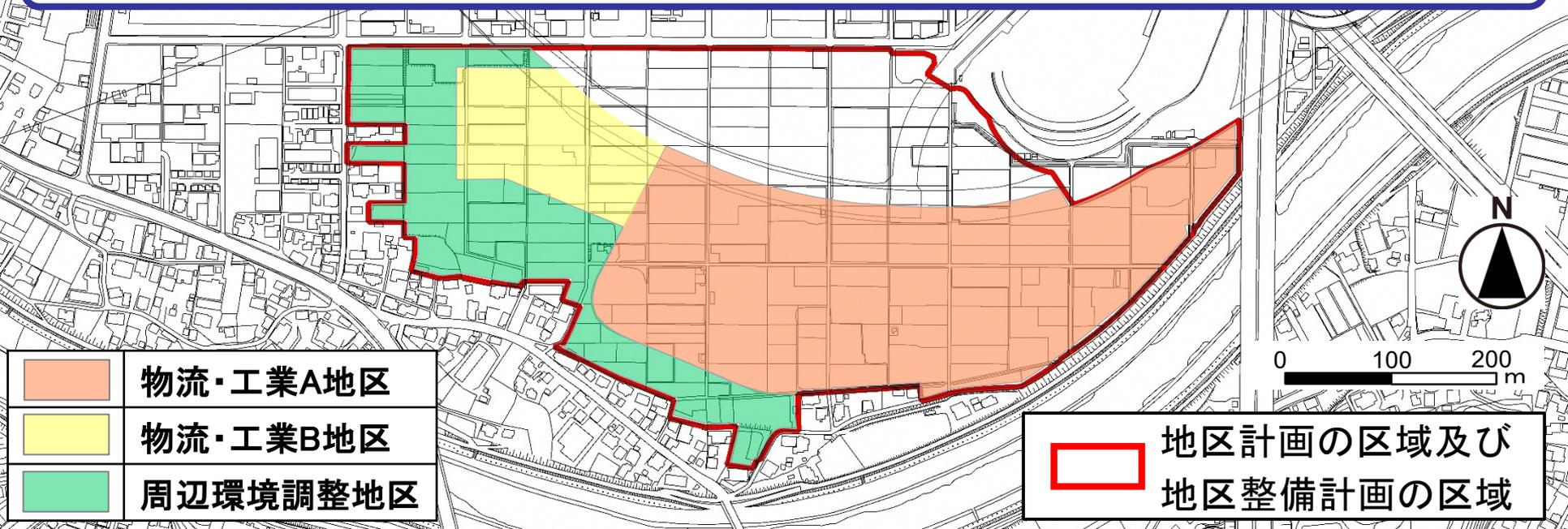
物流・工業A地区・B地区 沿道利用地区

省エネルギー性能に配慮した建築計画とし、太陽光発電設備を導入するなど、**再生可能エネルギーの活用**に努める。

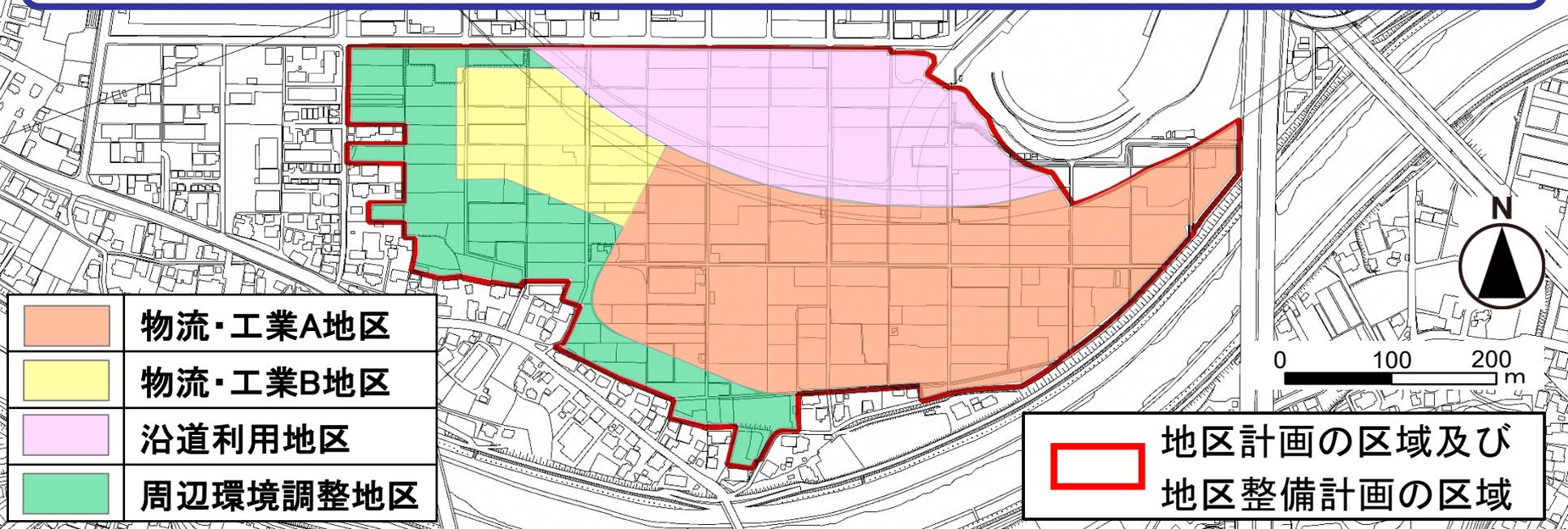


物流・工業A地区 防災備蓄倉庫及び地区内の
就業者や周辺住民のための**緊急避難スペース**
を整備する。

周辺環境調整地区 壁面後退部に緑化を行うなど
地区計画区域外の住環境に配慮する。



- 緑豊かで良好な環境を創出する。
- 視認性・公開性の高い緑化を配置する。
- 高木と地被類を中心に、季節を感じる量感のある多様な緑化を行う。

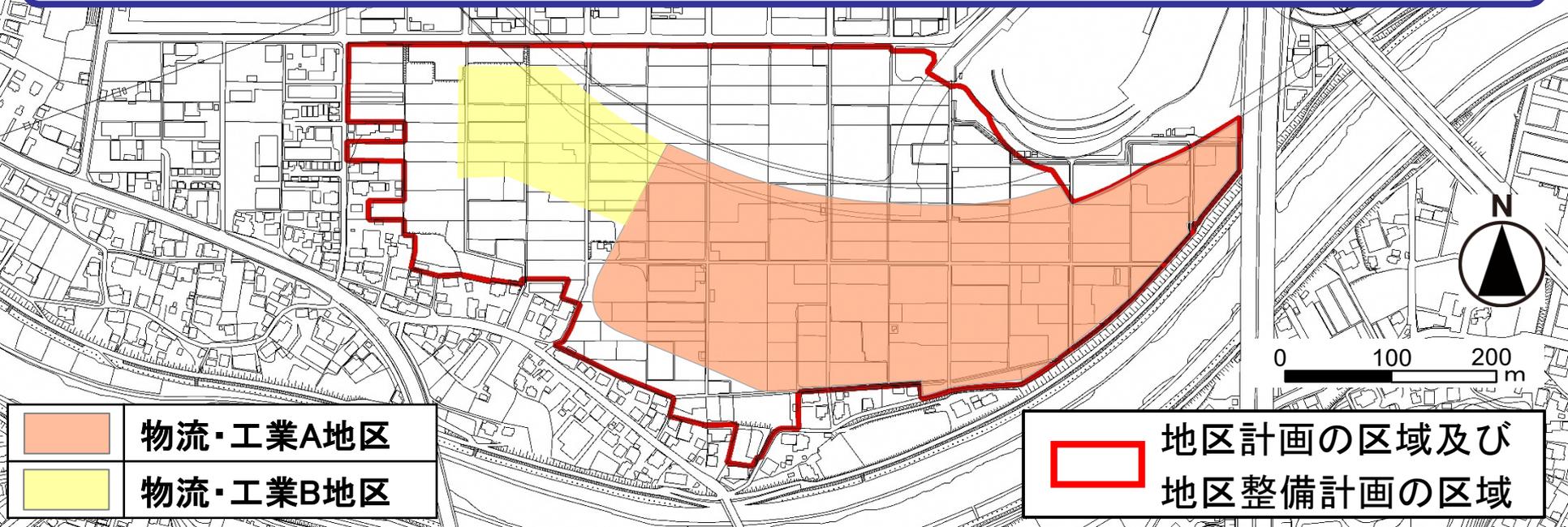


物流・工業A地区・B地区

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- ・ 倉庫
 - ・ 事務所
 - ・ 工場※
 - ・ 自動車車庫
- など

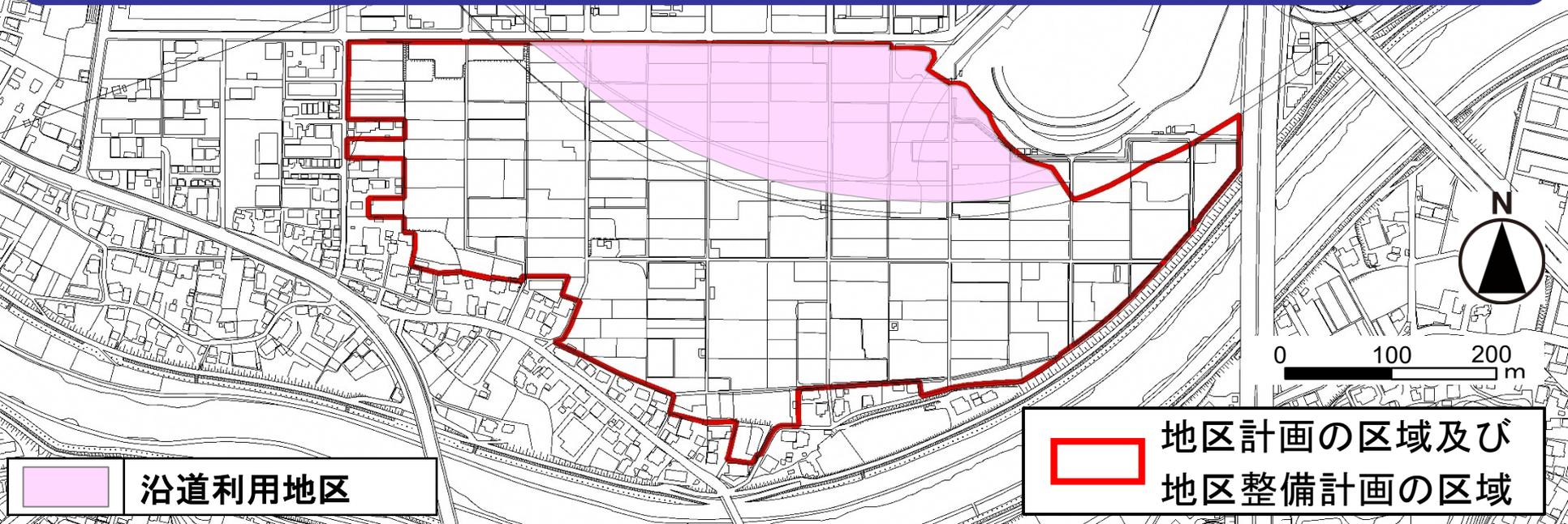
(※除外規定あり)



沿道利用地区

次に掲げる**建築物は建築してはならない。**

- ・ 住宅
 - ・ 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 - ・ マージャン屋、ぱちんこ屋等
 - ・ 工場等※
 - ・ 老人ホーム、福祉ホーム等
- (※除外規定あり)

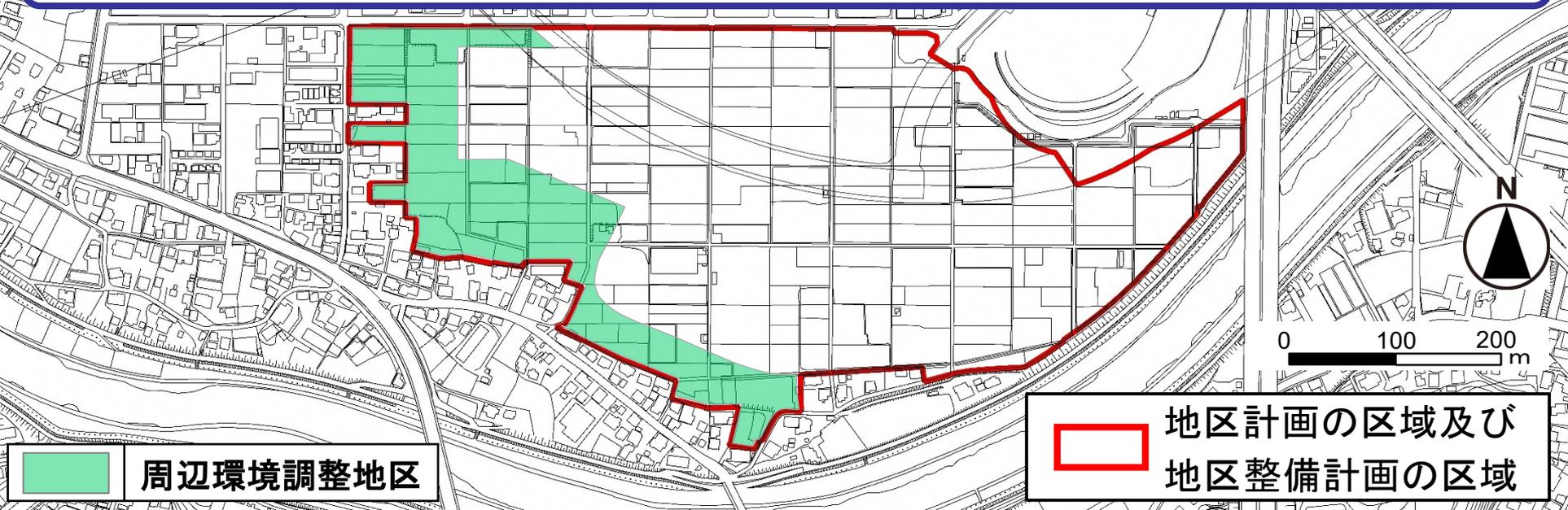


周辺環境調整地区

次に掲げる**建築物は建築してはならない。**

- ・ 住宅
- ・ 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ・ 500m²超の店舗、飲食店等
- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋等
- ・ 工場等※
- ・ 老人ホーム、福祉ホーム等

(※除外規定あり)



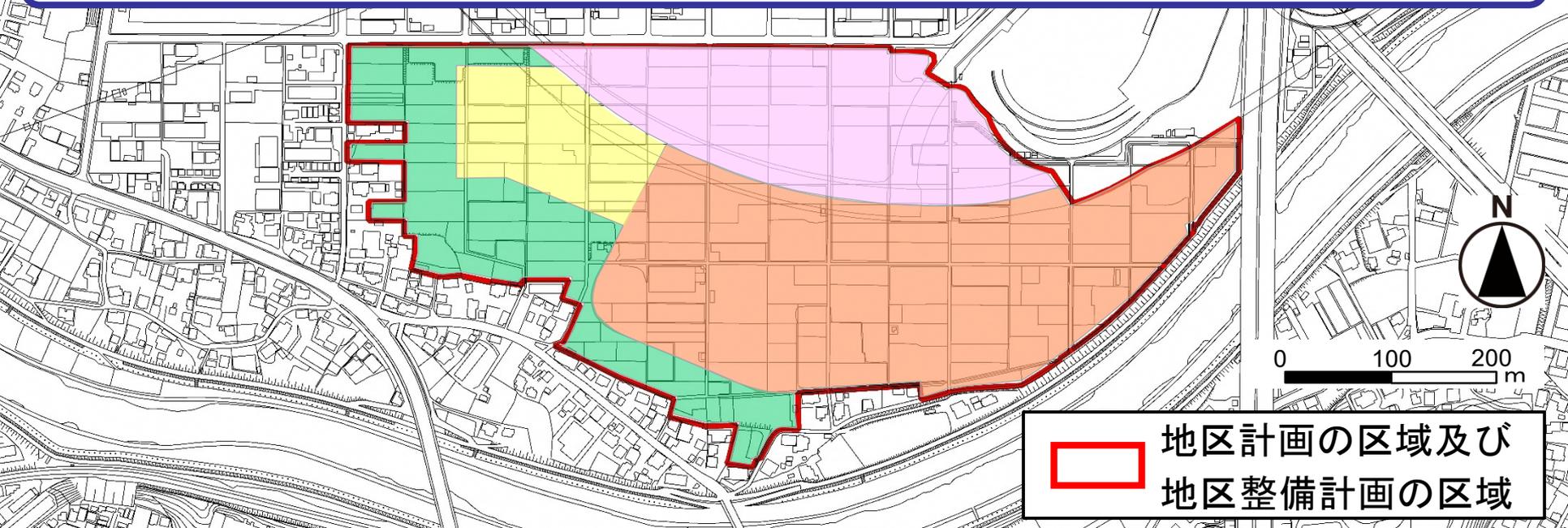
周辺環境調整地区

地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

3(2)-② 敷地面積の最低限度

物流・工業A地区	25,000m ²
物流・工業B地区	15,000m ²
沿道利用地区	200m ²
周辺環境調整地区	125m ²

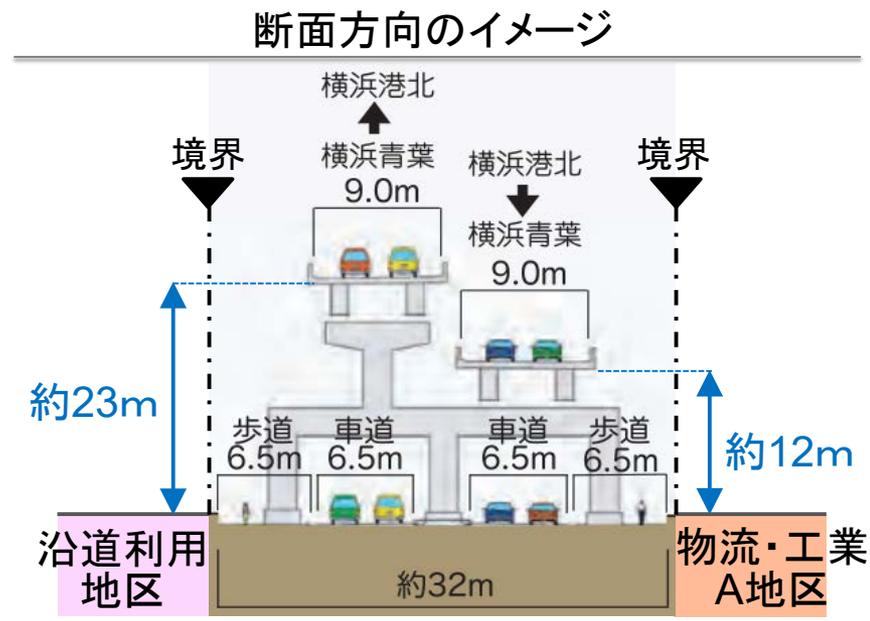
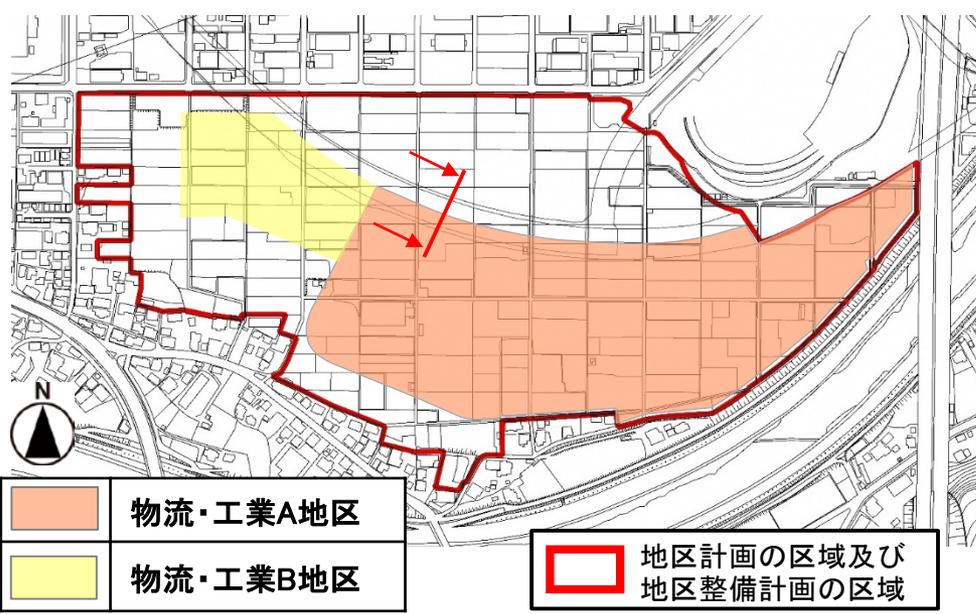
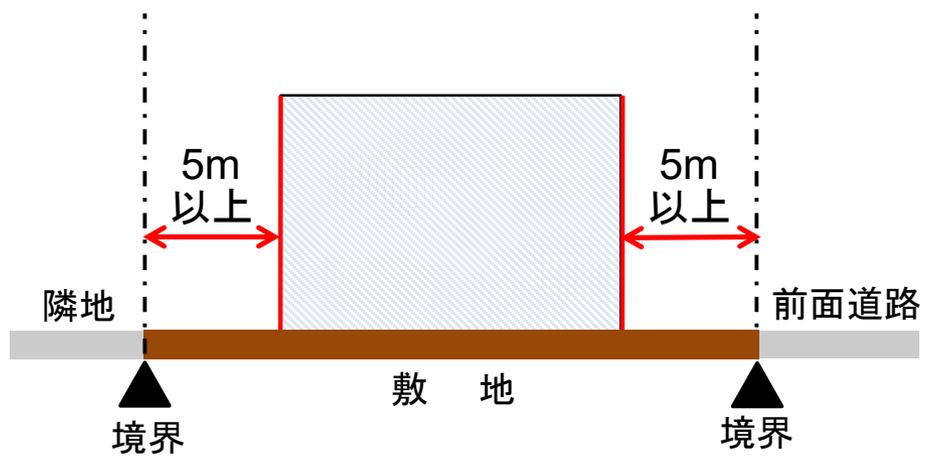
※ 除外規定あり



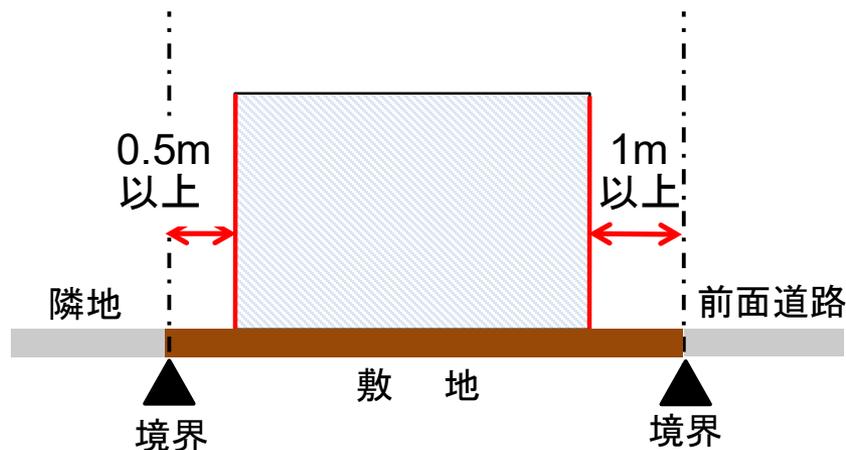
地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

物流・工業A地区・B地区

前面道路の境界線
及び隣地境界線から
5m以上後退

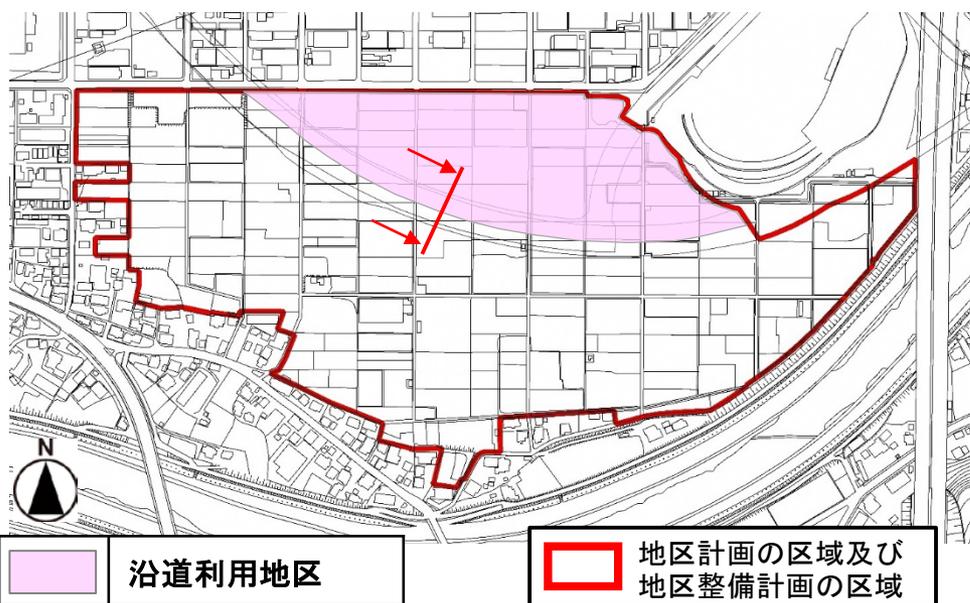


沿道利用地区

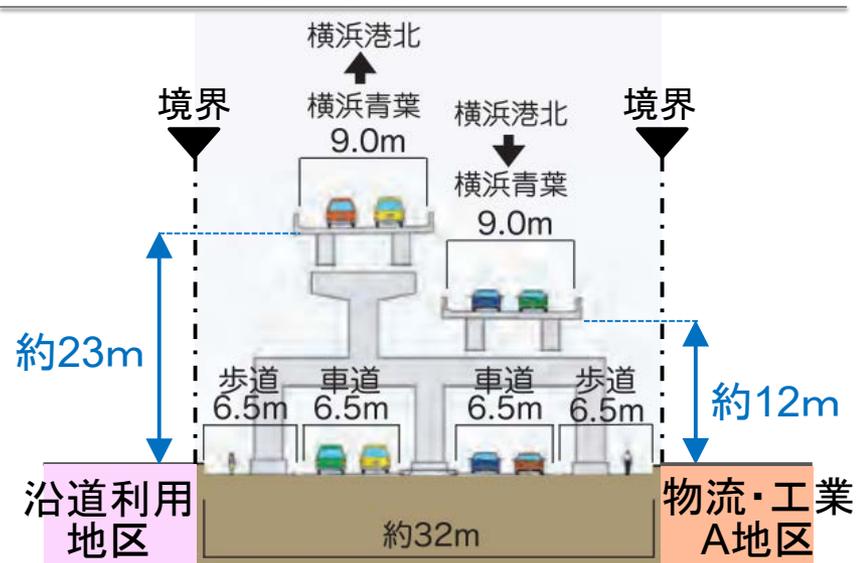


- ・ 前面道路の境界線から
1m以上後退
- ・ 隣地境界線から
0.5m以上後退

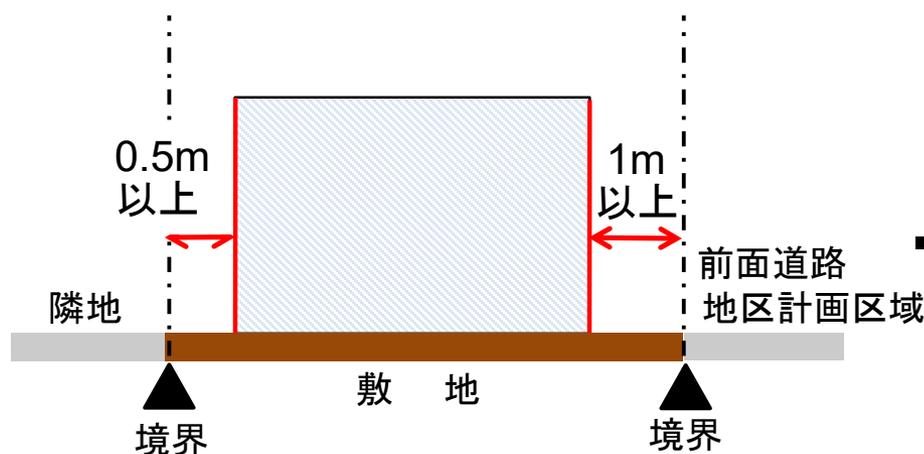
※ 除外規定あり



断面方向のイメージ

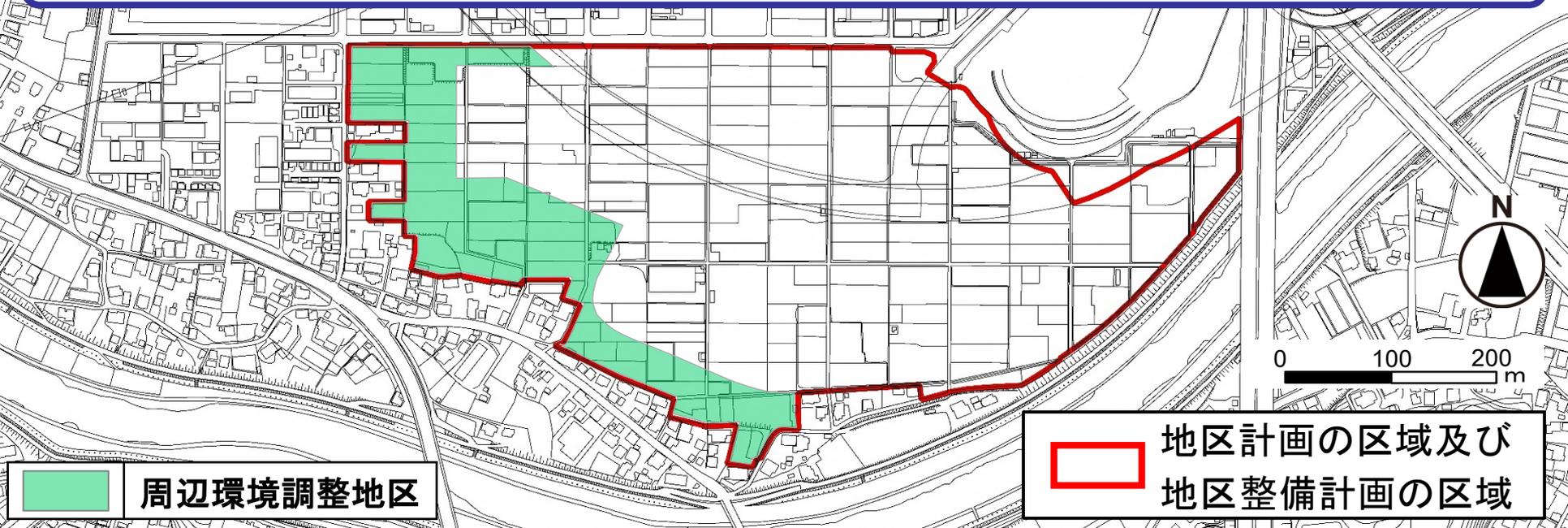


周辺環境調整地区



- ・ 前面道路の境界線及び地区計画区域の境界線から **1m以上後退**
- ・ 隣地境界線から **0.5m以上後退**

※ 除外規定あり



周辺環境調整地区

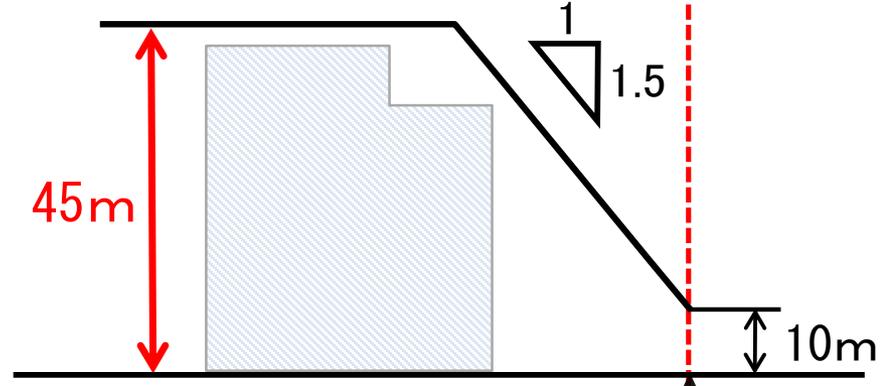
地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

物流・工業A地区・B地区

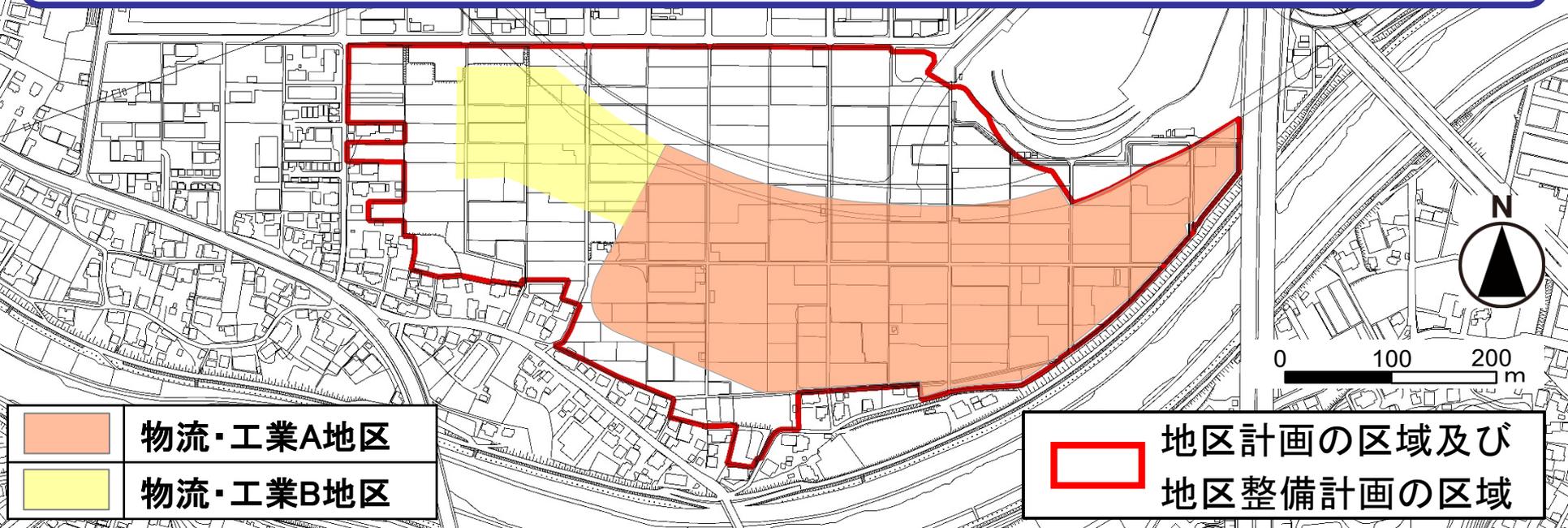
<高さの最高限度>

45m

<隣地斜線制限>



地区計画の
区域の境界線



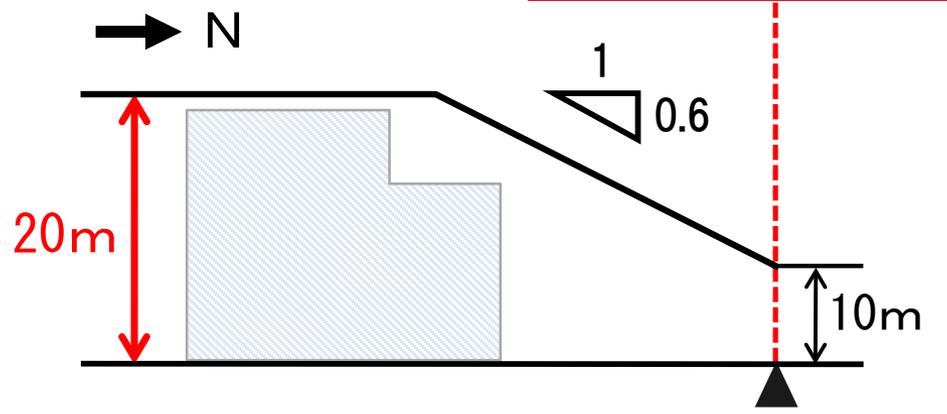
沿道利用地区

周辺環境調整地区

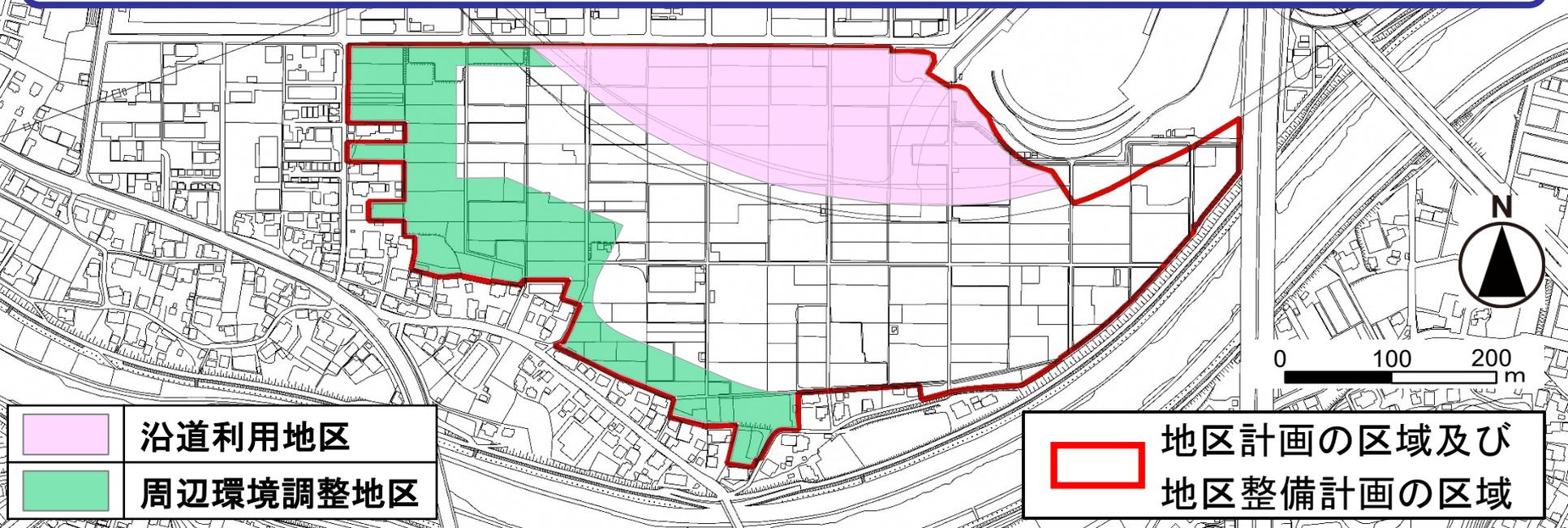
<高さの最高限度>

20m

<北側斜線制限>



前面道路の中心線
又は隣地境界線



	沿道利用地区
	周辺環境調整地区

	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
--	------------------------

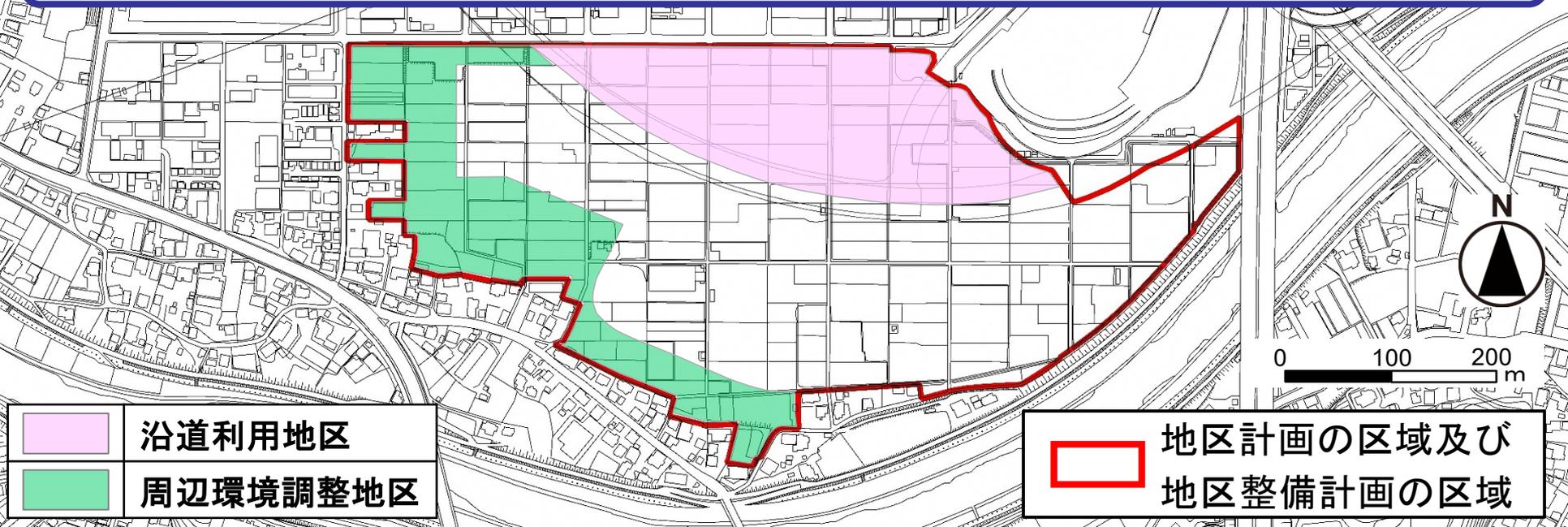
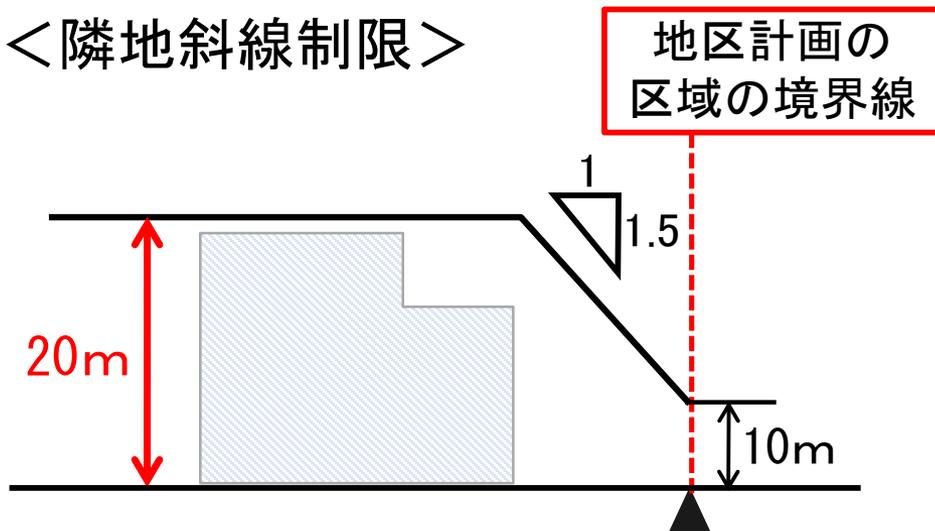
沿道利用地区

周辺環境調整地区

＜高さの最高限度＞

20m

＜隣地斜線制限＞

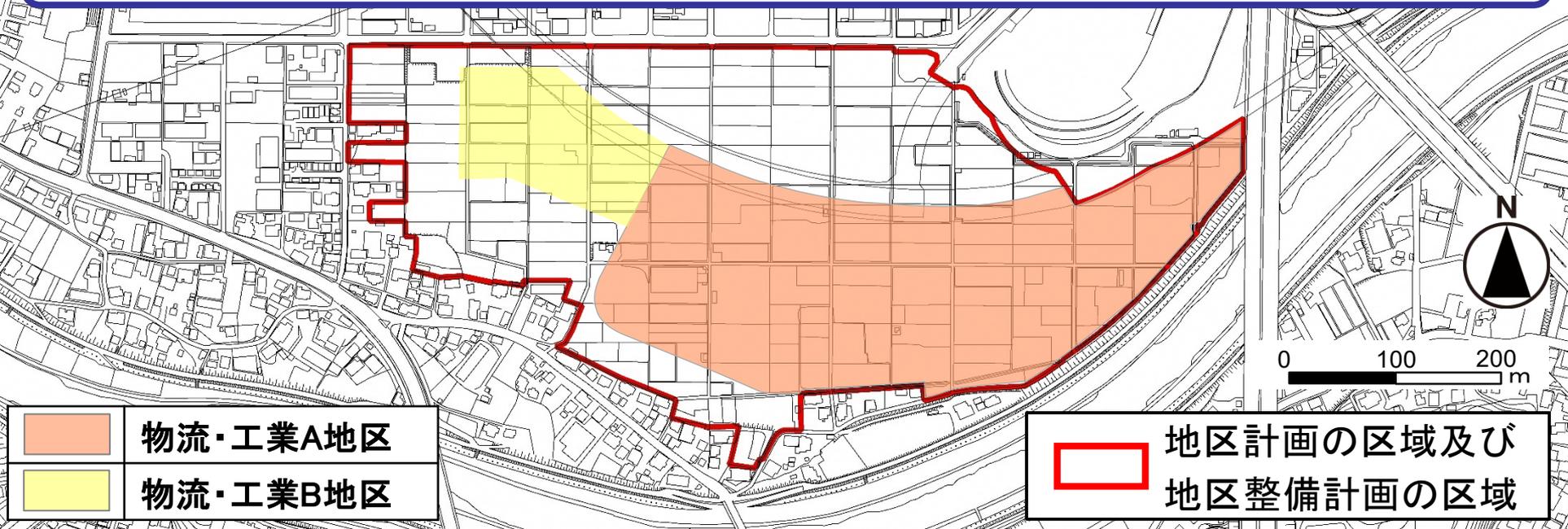
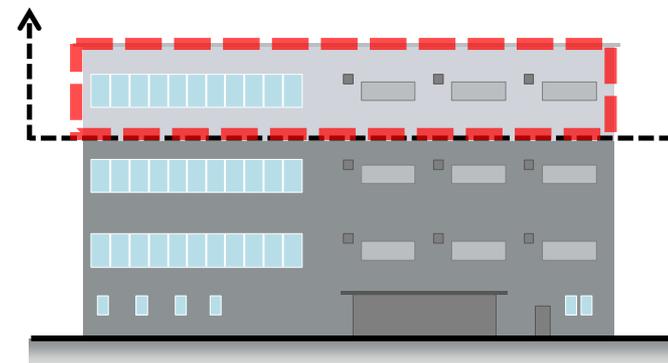


物流・工業A地区・B地区

高さ20mを超える建築物の部分

- ▶素材、色彩等を変化させることで壁面を分節する形態意匠とすること。

高さ20m超



物流・工業A地区

物流・工業B地区

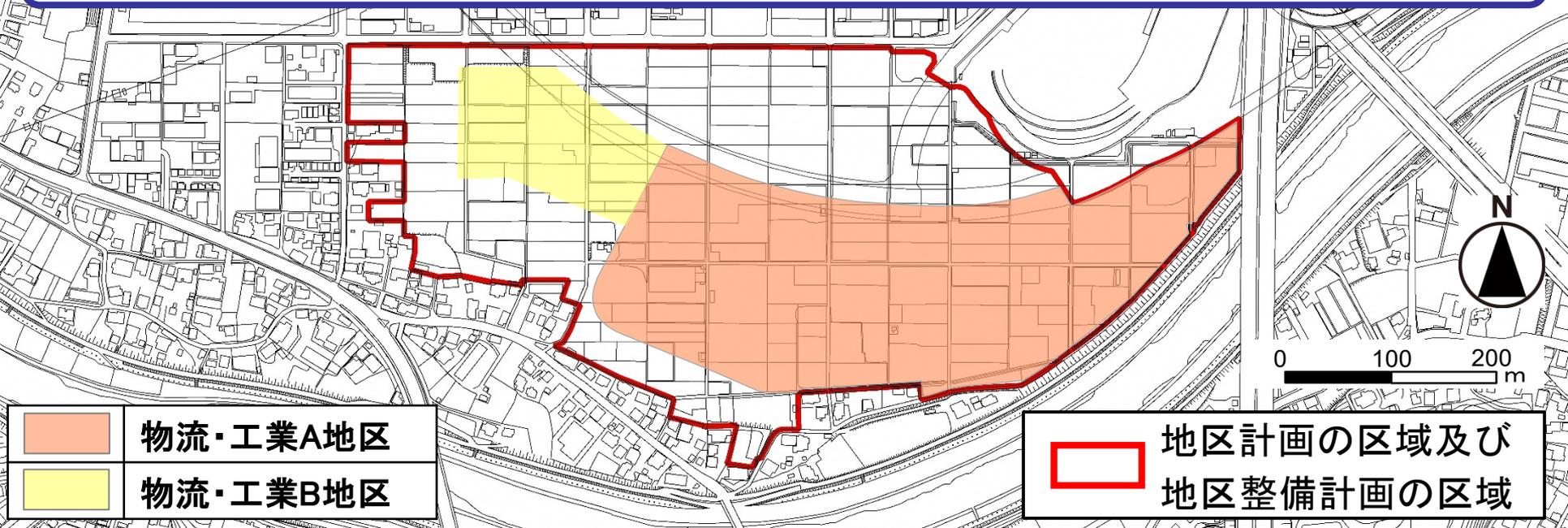
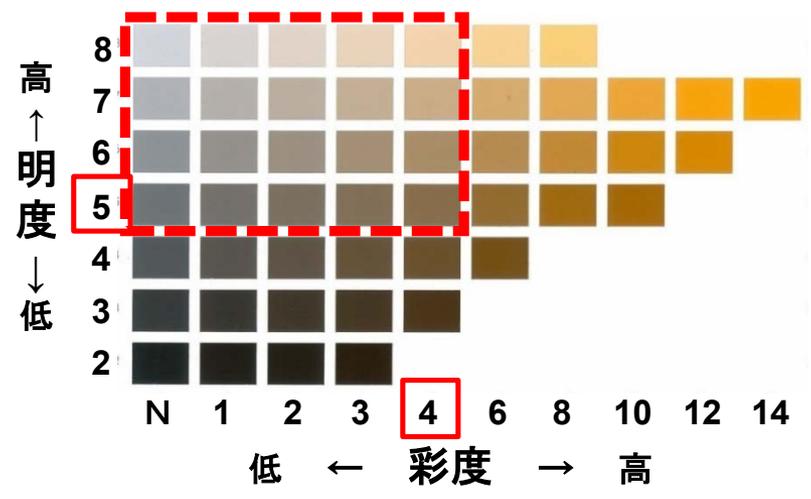
地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

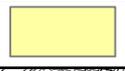
物流・工業A地区・B地区

高さ20mを超える建築物の部分

▶マンセル表色系で
明度5以上かつ彩度4以下
を基調とすること。

(例)茶系の色彩の場合



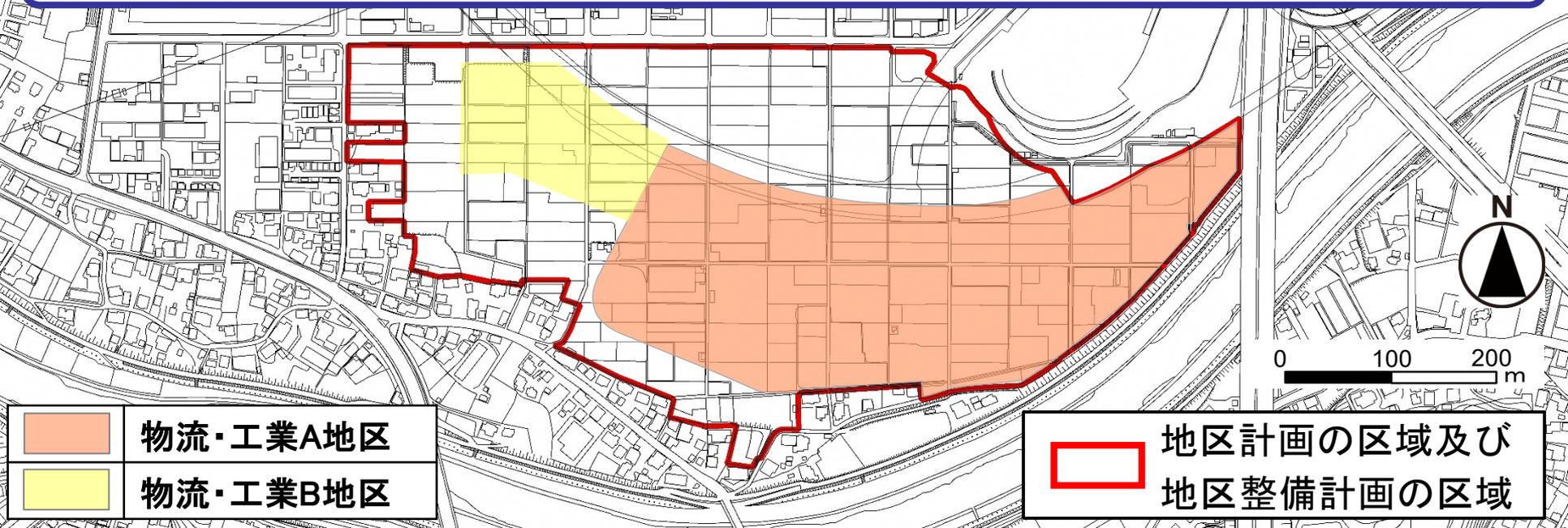
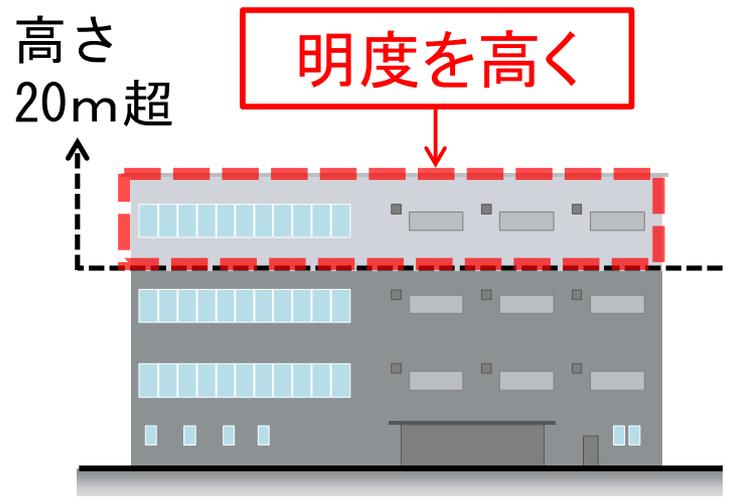
	物流・工業A地区
	物流・工業B地区

	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
---	------------------------

物流・工業A地区・B地区

高さ20mを超える建築物の部分

- ▶高さ20m以下の基調色よりもマンセル表色系で**明度の高い色彩**を基調とすること。



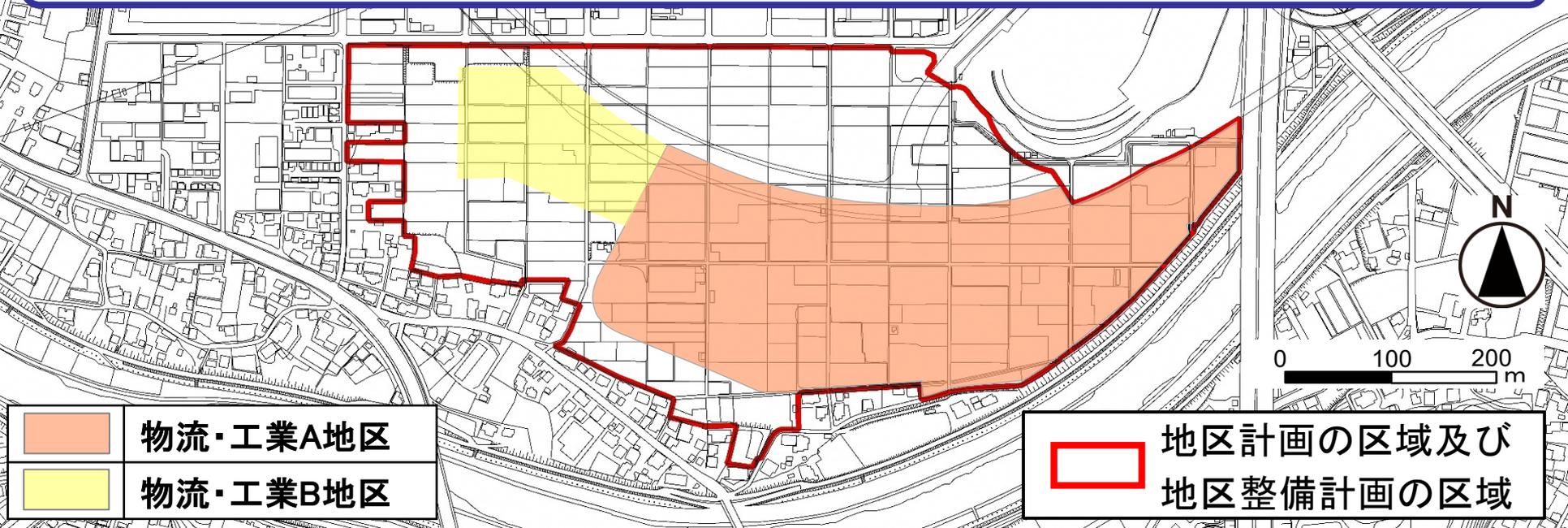
物流・工業A地区・B地区

建築物の屋上に設置する建築設備等

- ▶ 建築物と調和した遮蔽物で囲むなど、乱雑な外観とならないようにすること。 ※ 除外規定あり

駐車場又は駐輪場

- ▶ 植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。



沿道利用地区

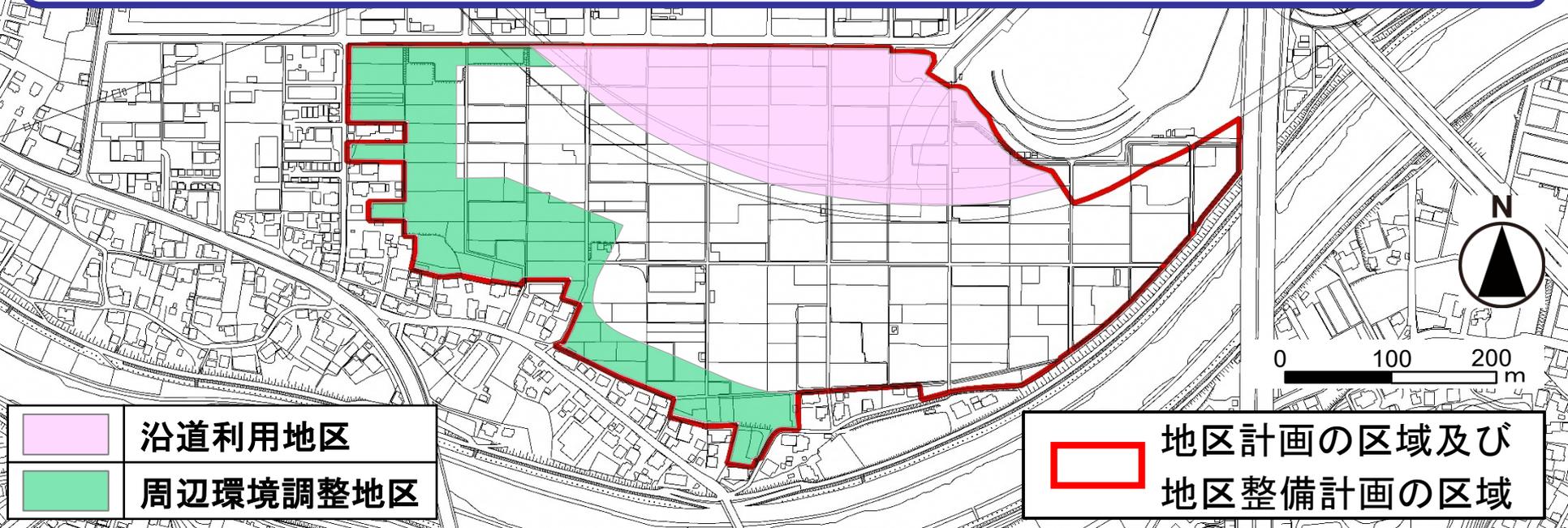
周辺環境調整地区

建築物の屋根 外壁の色彩 屋外広告物の色彩・大きさ・形状

▶ 地区の景観と調和したものとする。

照明

▶ 光源を点滅させるなど、過激なものを避けること。



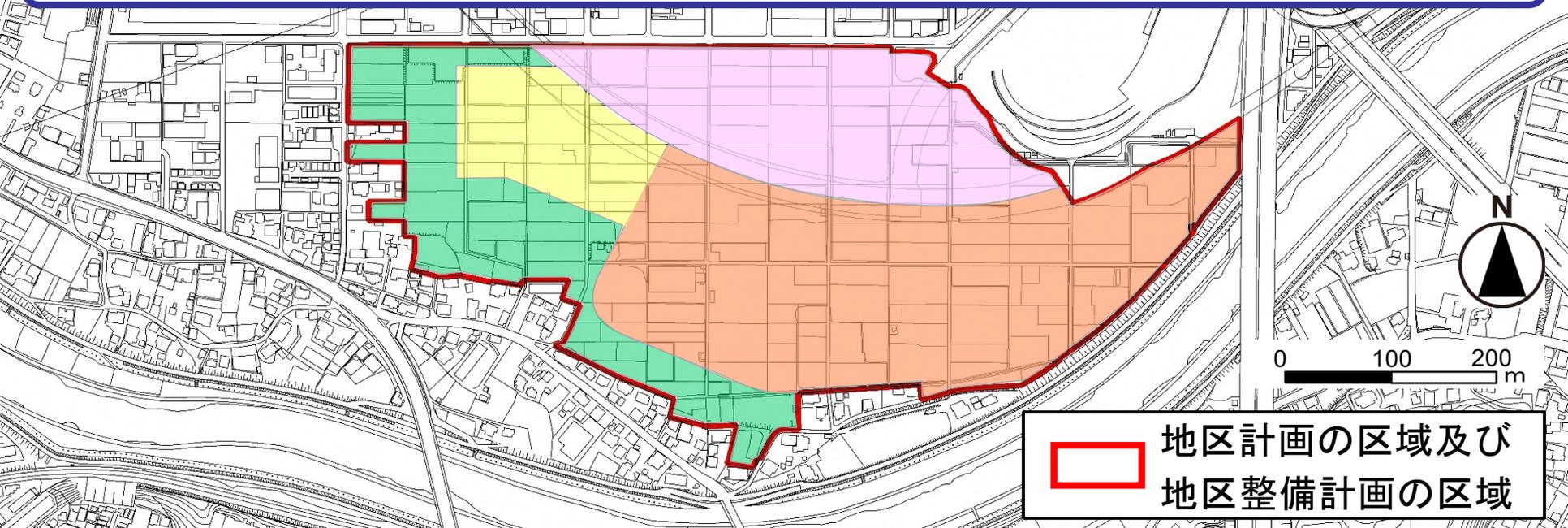
3(2)-⑥ 緑化率の最低限度

目標

方針

地区整備計画

物流・工業A地区	22.5%
物流・工業B地区	
沿道利用地区	15%
周辺環境調整地区	敷地面積1000m ² 未満： 10%
	敷地面積1000m ² 以上： 22.5%



■公聴会

公聴会の開催	令和元年11月21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

■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間	自 令和2年4月3日 至 令和2年4月17日
意見書の提出	なし