

都市計画市素案説明会

綱島東一丁目地区における 都市計画変更について

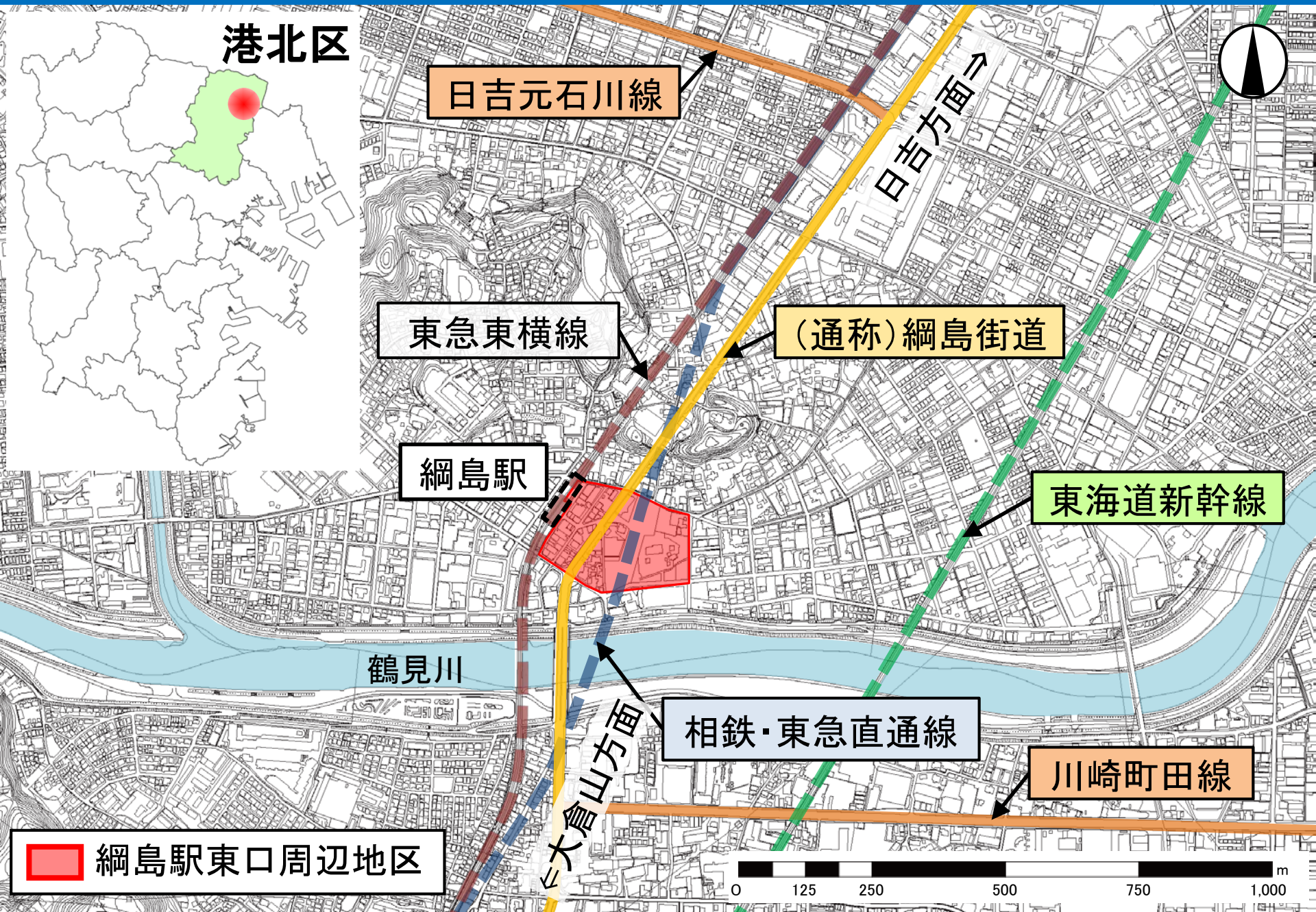
令和元年 6 月 14 日

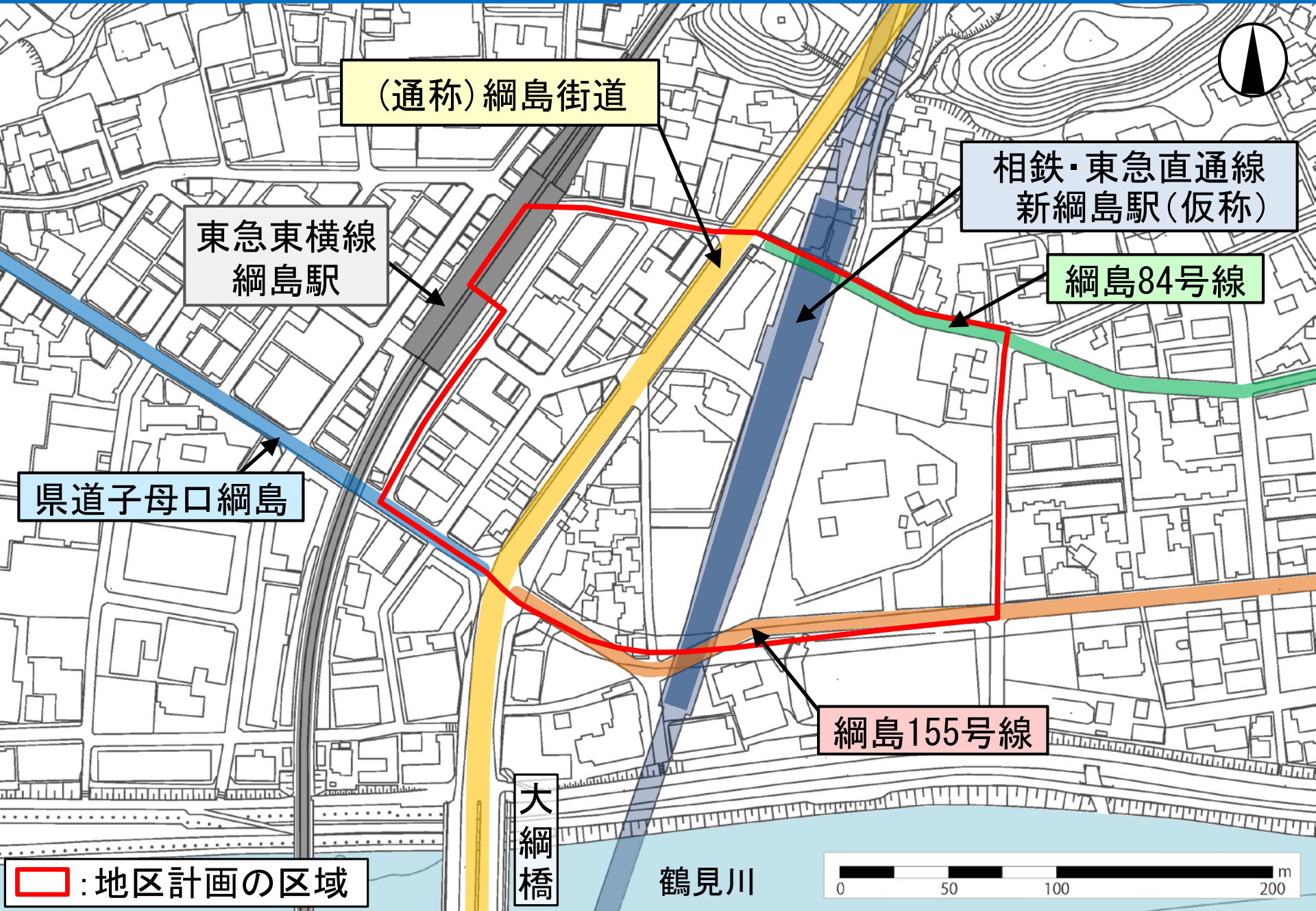
横浜市

説明内容

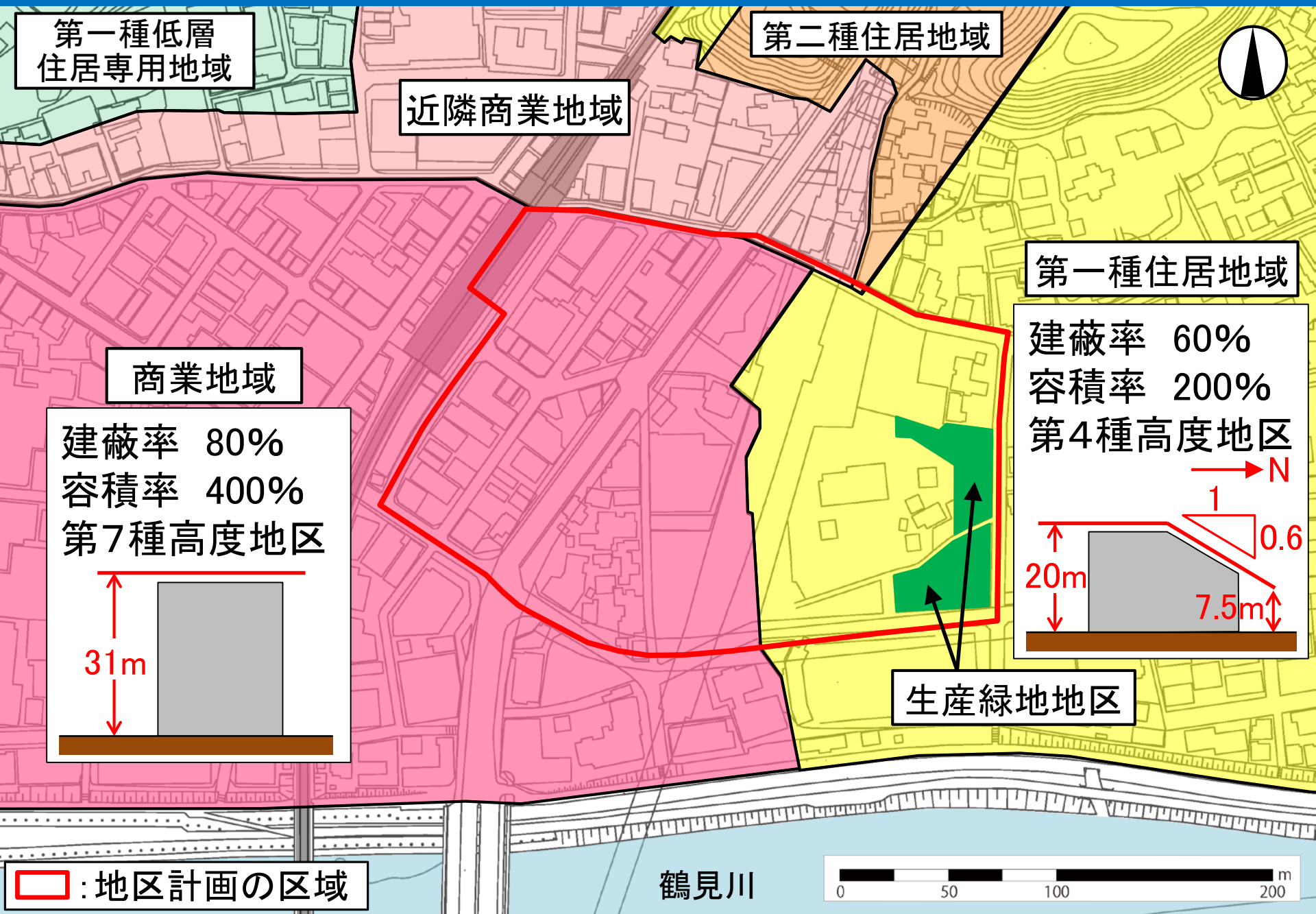
- 1 地区の現状と位置付け
- 2 まちづくりの経緯
- 3 都市計画市素案の概要
- 4 今後の都市計画手続

1 地区の現状と位置付け





地区の現在の都市計画



第一種低層
住居専用地域

第二種住居地域

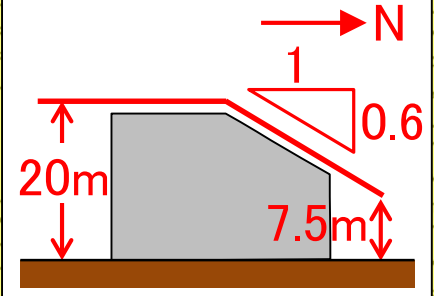
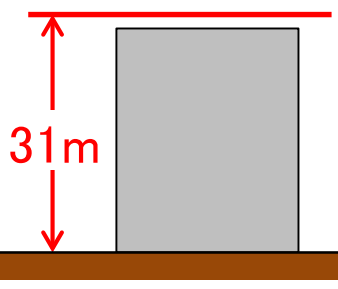
近隣商業地域

第一種住居地域

商業地域

建蔽率 80%
容積率 400%
第7種高度地区

建蔽率 60%
容積率 200%
第4種高度地区

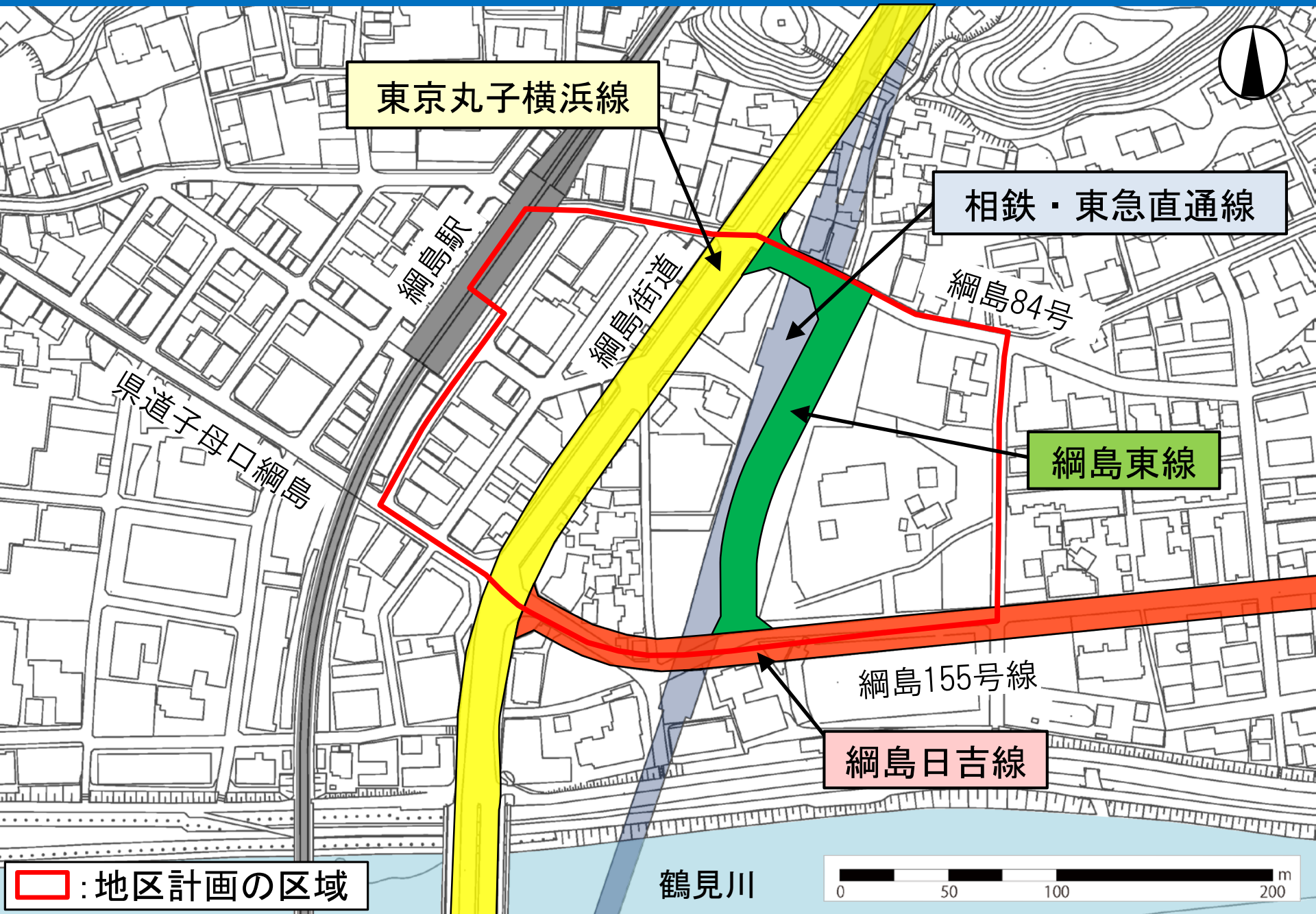


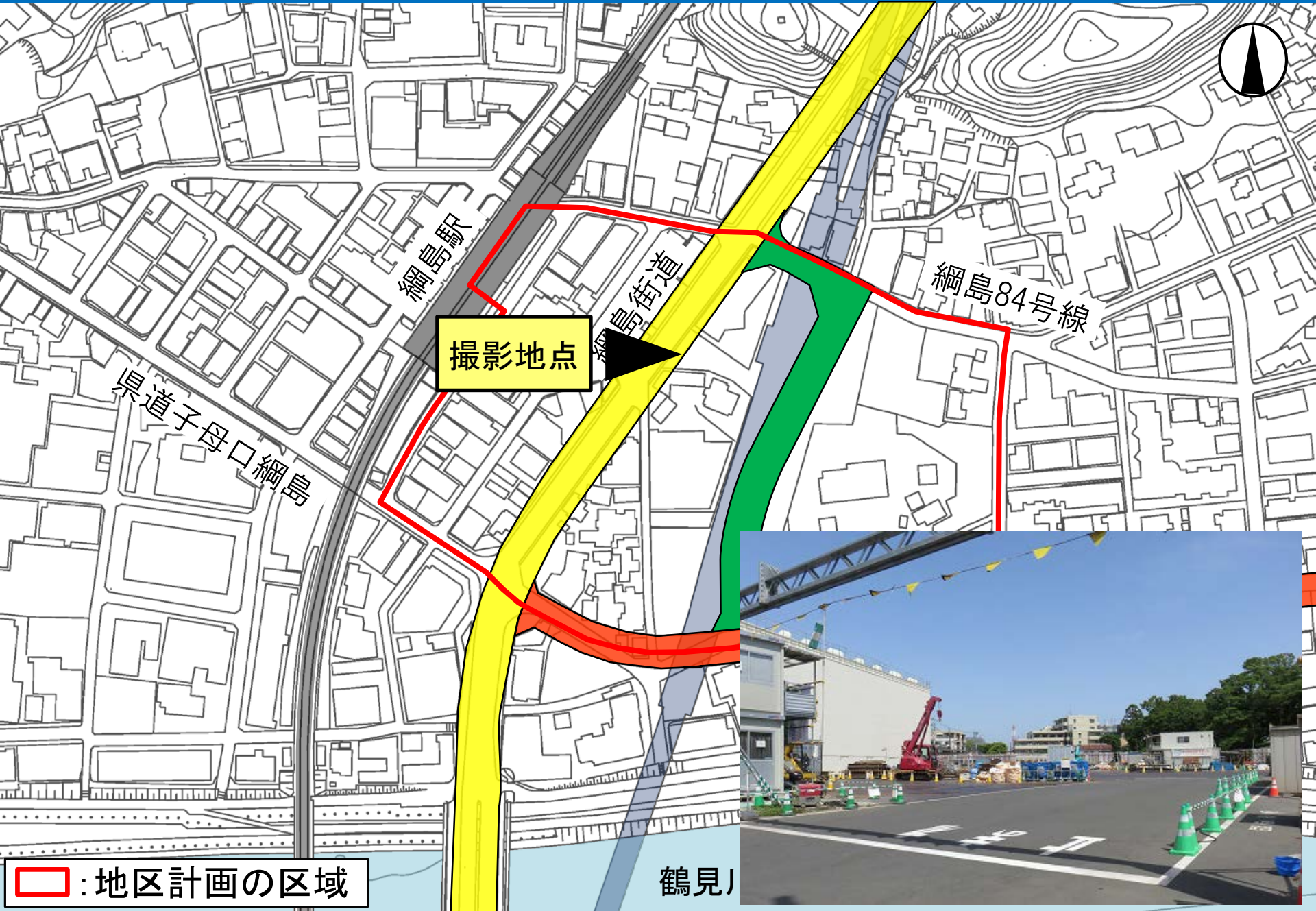
生産緑地地区

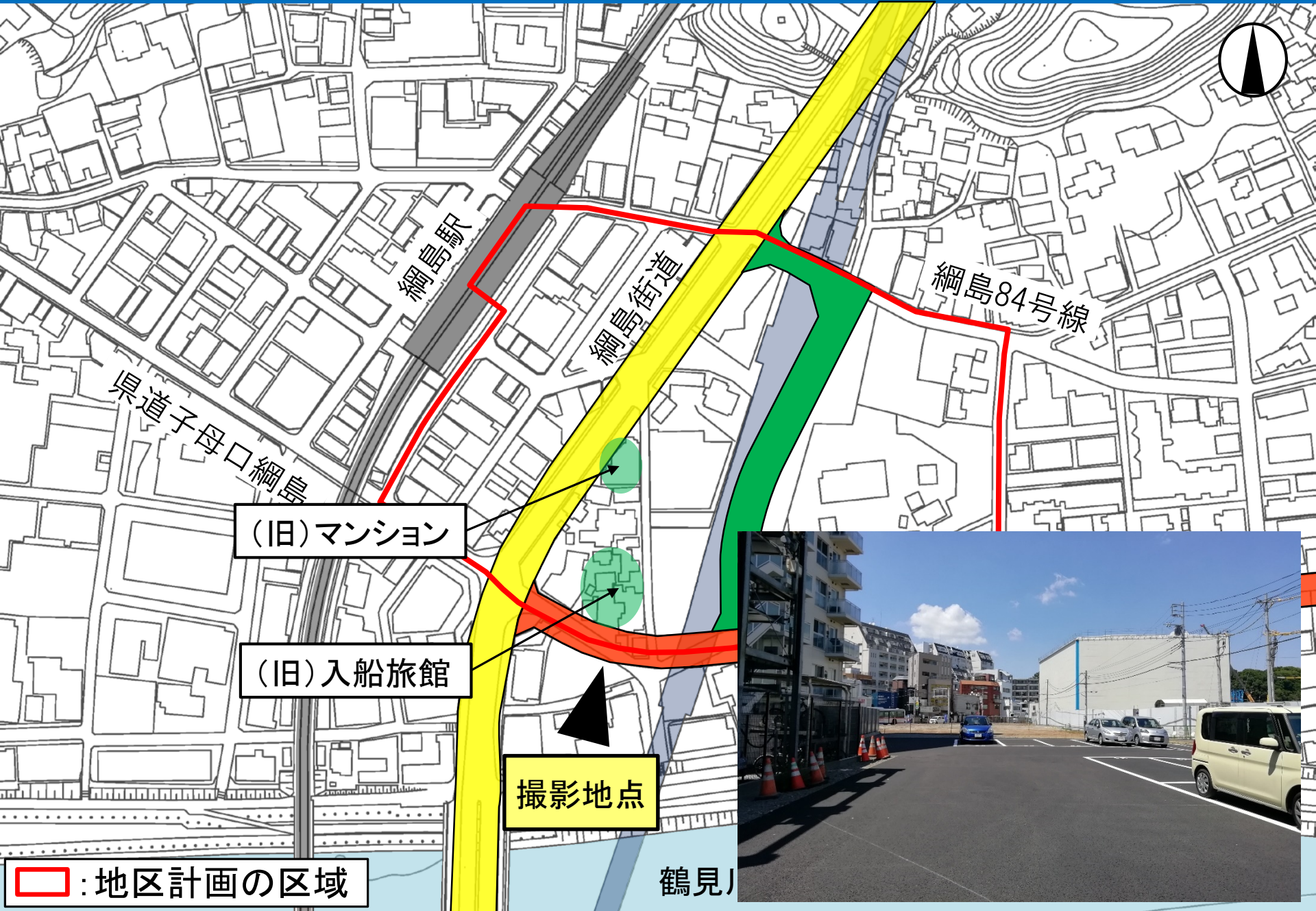
□ : 地区計画の区域

鶴見川









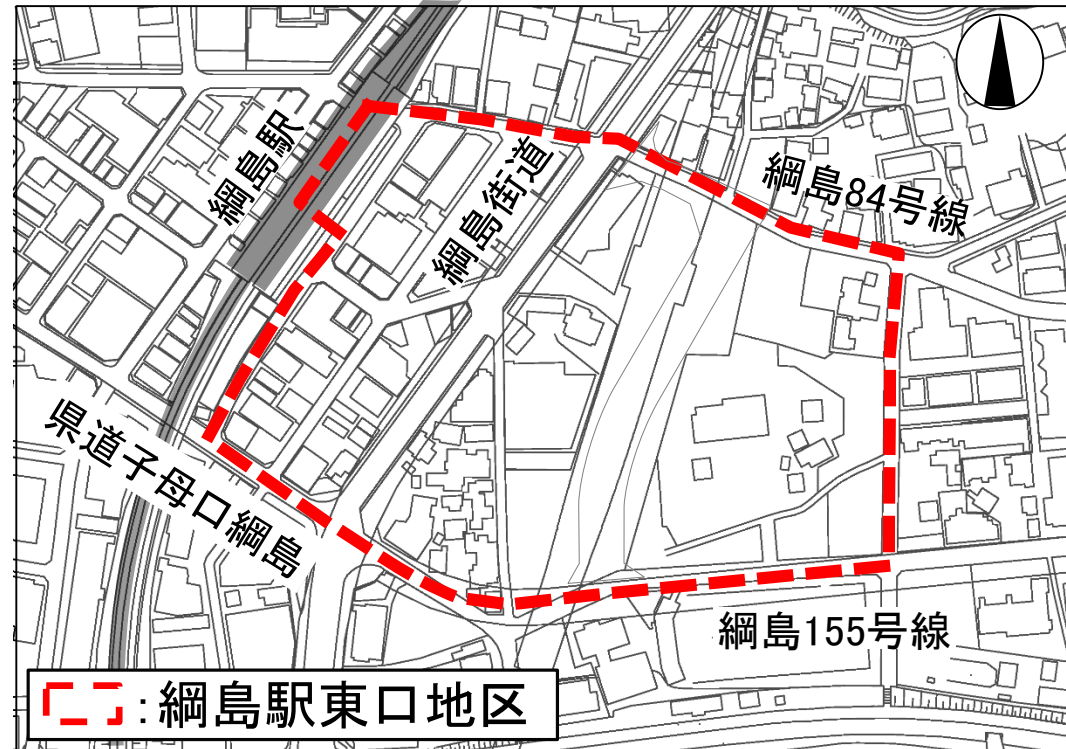
都市再開発の方針

—都市再開発の方針—

綱島駅東口地区

特に一体的かつ総合的に
市街地の再開発を促進
すべき相当規模の地区

拠点にふさわしいターミナル
機能の強化と都市基盤施設の
改善を図るとともに、土地の
高度利用により、商業・業務
施設、公共公益施設、都市型
住宅等の整備を図る。



地域別まちづくり方針 《網島地域》

新駅の整備を契機として

- ・バスやタクシーの乗降場の再編
- ・駐輪場の整備
- ・都市計画道路等の整備と歩行者空間の確保
- ・駅前にふさわしい土地利用の誘導



・商業、業務機能を中心的な土地利用とし、住宅等が共存する地域

2 まちづくりの経緯

H24.10 相鉄・東急直通線※ 都市計画決定

※東急新横浜線の都市計画上の名称

H26.5 綱島駅東口周辺の街づくり体制の再編

H28.9 地区計画、土地区画整理事業、第一種市街地再開発事業等 都市計画決定・変更

H29.2 土地区画整理事業 事業計画決定

地区毎で街づくり検討

『綱島駅東口周辺のまちづくりの土地利用方針』

都市計画市素案の策定

R4年度下期 新駅開業(予定)

立地特性を生かした 土地活用

都市基盤施設の整備

地域資源を生かした 土地活用

バス乗降場の再編

中央広場の整備

バス乗降場・
駐輪場の整備

タクシー等
乗降場の整備

地域・歴史的資源
や住宅地と調和
した施設整備

駅間立地を
生かした
施設整備

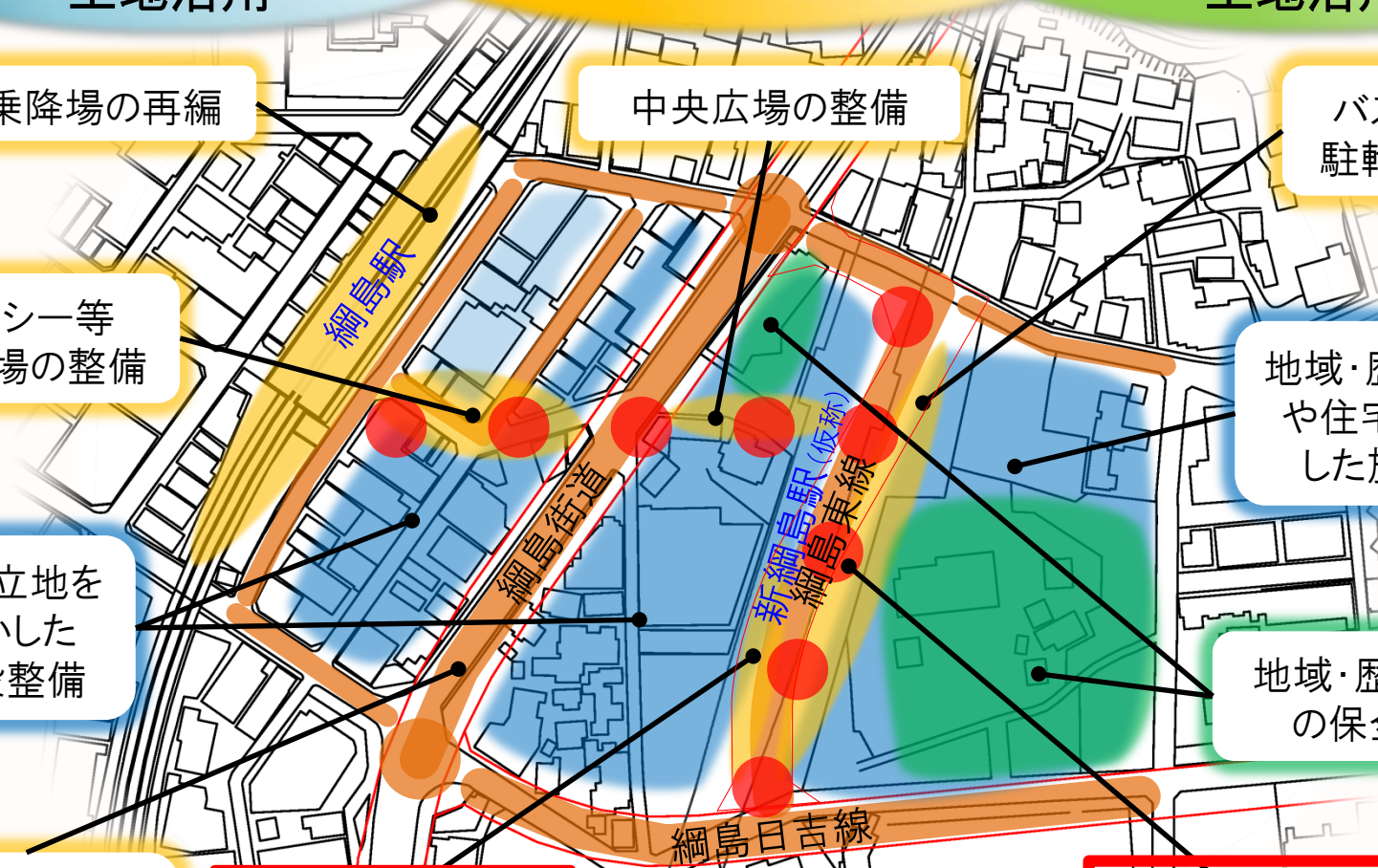
地域・歴史的資源
の保全、活用

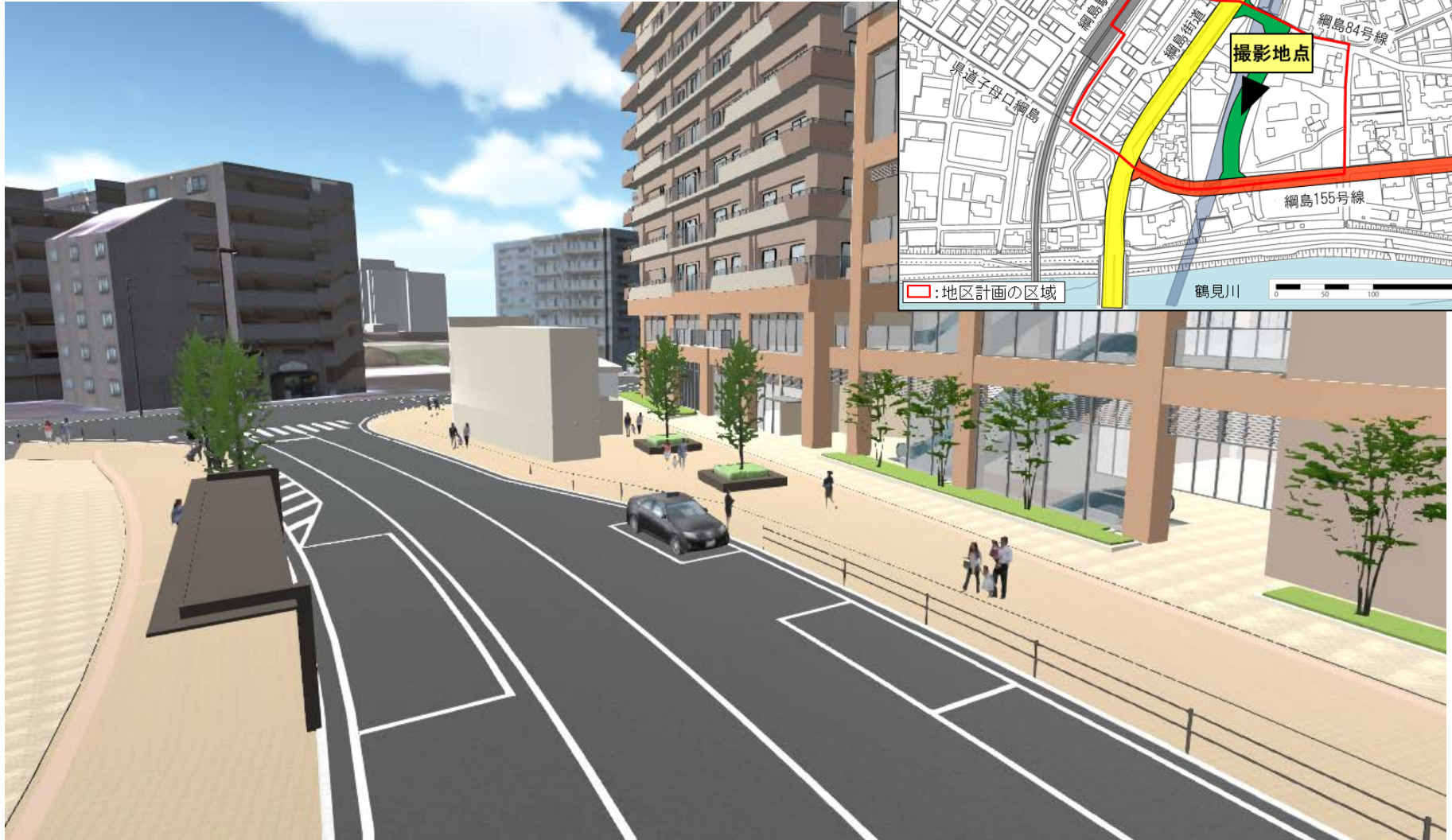
網島街道の
横断機能の
安全性の向上

タクシー等
乗降場の整備

都市計画道路等の整備
と歩行者空間の確保

歩行者軸(● ● ●)
と連携した広場の整備





※建物及び公共空間のデザイン等は、今後変更の可能性があります。

3 都市計画市素案の概要

- ① 道路の変更
(3・4・55号 綱島東線)
- 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 地区計画の変更
(綱島東一丁目地区地区計画)

① 道路の変更

(3・4・55号 網島東線)

② 用途地域の変更

③ 高度地区の変更

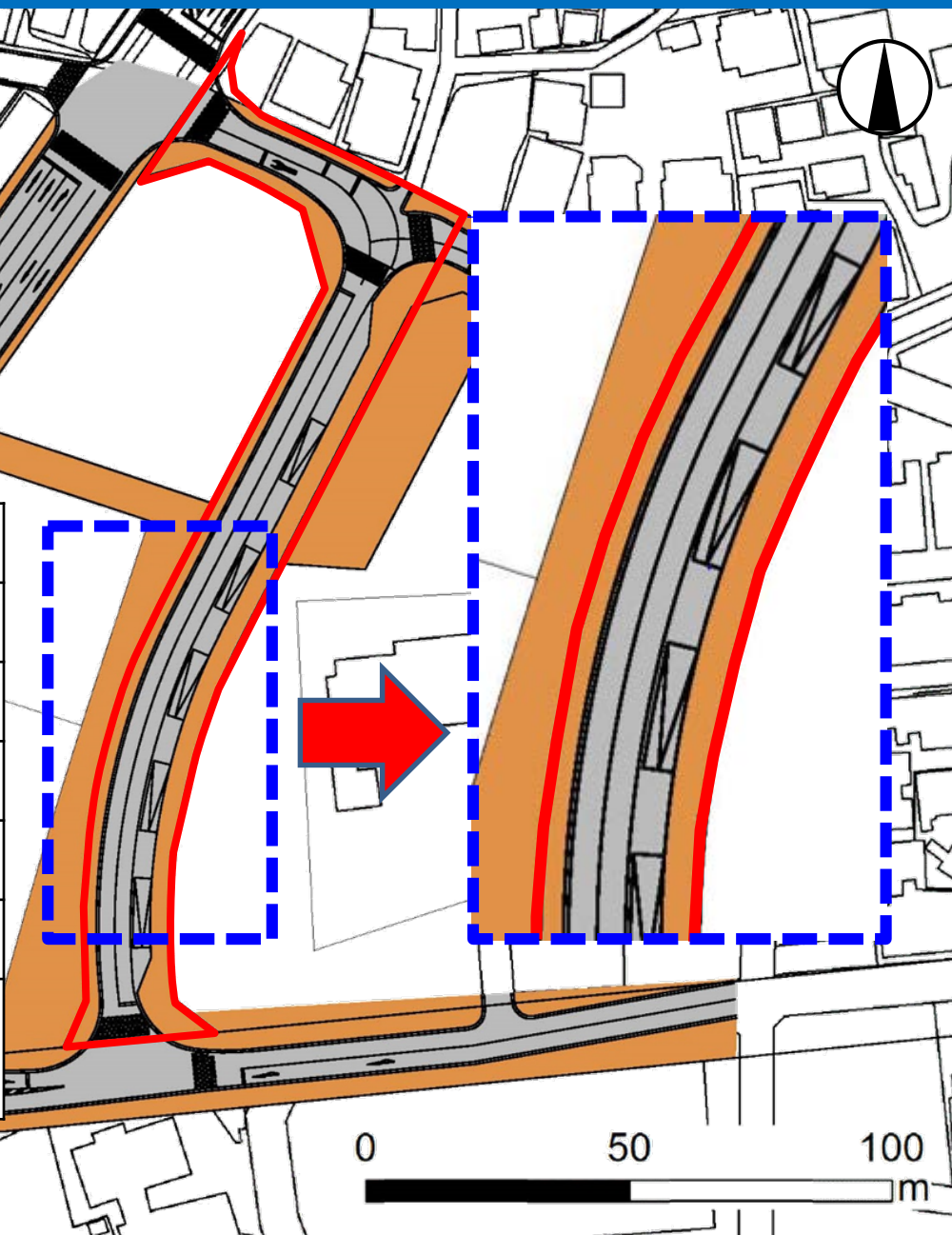
④ 防火地域及び準防火地域の変更


⑤ 緑化地域の変更

⑥ 地区計画の変更

(網島東一丁目地区地区計画)

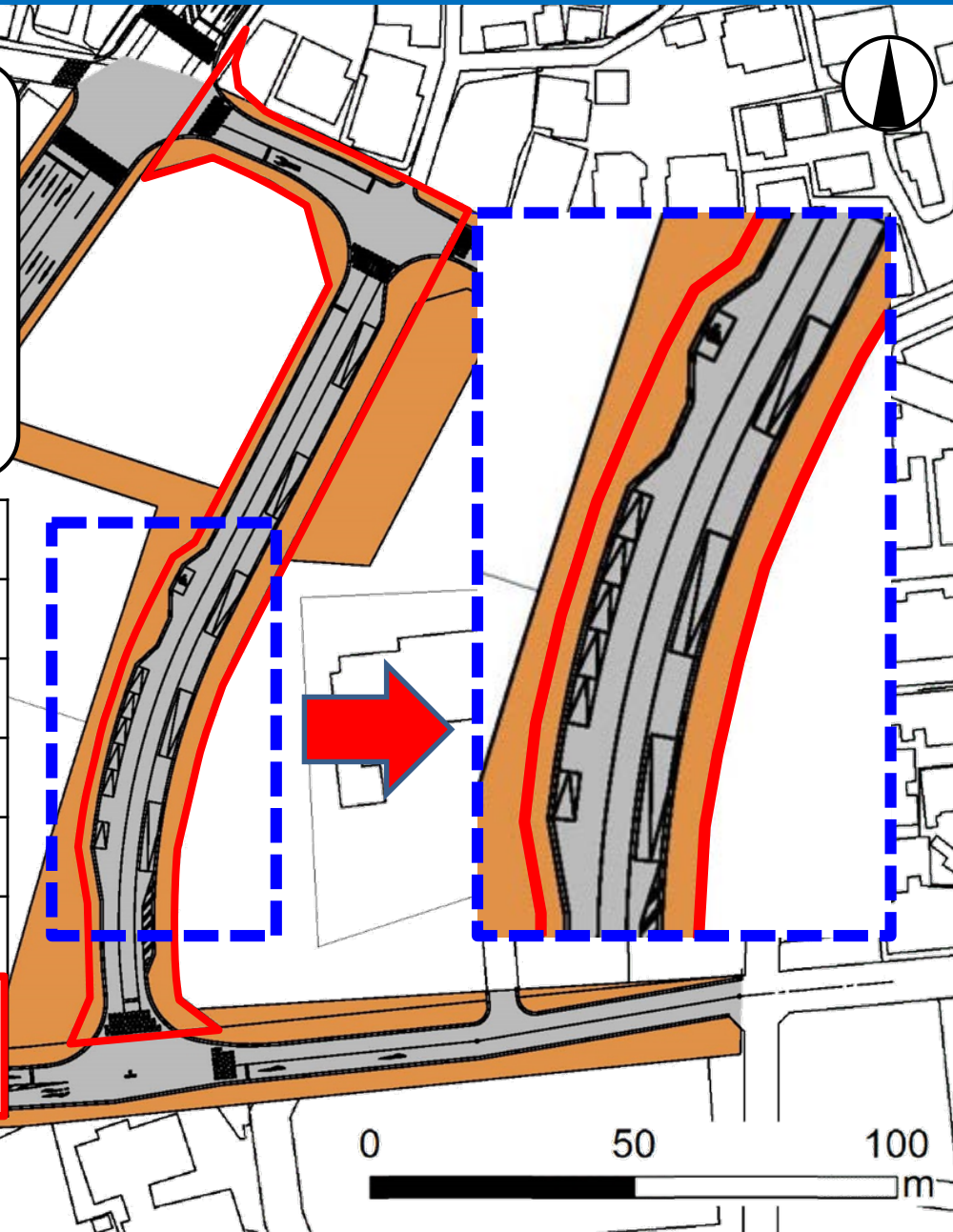
名称	3・4・55 号網島東線
起点	港北区網島東二丁目
終点	港北区網島東一丁目
延長	約210m
車線の数	2車線
幅員	17m
備考	路線の幅員 12m~17m



 : 網島東線の区域

新駅の交通結節機能を強化し、利便性の向上を図るため、綱島東線にタクシー等乗降場を配置することとし、区域を変更します。

名称	3・4・55号綱島東線
起点	港北区綱島東二丁目
終点	港北区綱島東一丁目
延長	約210m
車線の数	2車線
幅員	17m
備考	路線の幅員 12m～ <u>19m</u>



 : 綱島東線の区域

① 道路の変更

(3・4・55号 綱島東線)

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

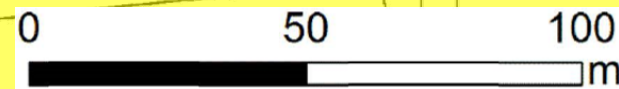
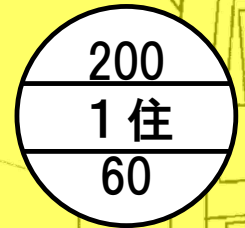
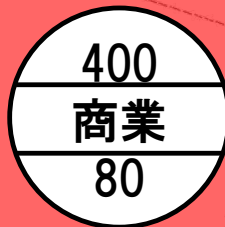
⑥ 地区計画の変更

(綱島東一丁目地区地区計画)

用途地域（変更前）

用途地域とは...

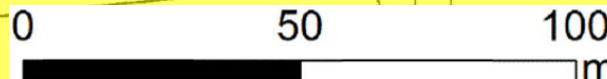
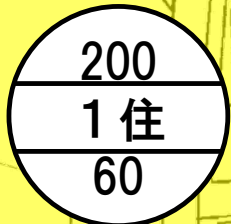
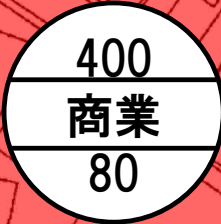
都市機能の維持増進、
住環境の保護を目的と
した土地の合理的利用
を図るため、**建築物の
用途や容積率、建蔽率
等を定めている地域**



第一種住居地域
(容積率200%、建蔽率60%)
↓
商業地域
(容積率500%、建蔽率80%)

商業地域
(容積率400%、建蔽率80%)
↓
商業地域
(容積率500%、建蔽率80%)

商業地域
(容積率400%、建蔽率80%)
↓
第一種住居地域
(容積率200%、建蔽率60%)

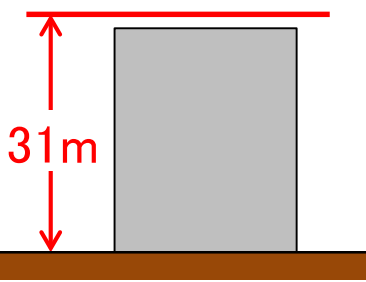


- ① 道路の変更
(3・4・55号 綱島東線)
- ② 用途地域の変更
- ③ 高度地区の変更**
- ④ 防火地域及び準防火地域の変更
- ⑤ 緑化地域の変更
- ⑥ 地区計画の変更
(綱島東一丁目地区地区計画)

高度地区とは...

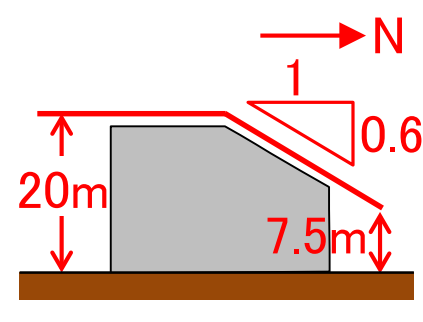
市街地の環境を維持するために、建築物の高さの最高限度などを定める地区

第7種高度地区

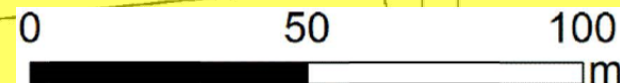


最高限
第7種

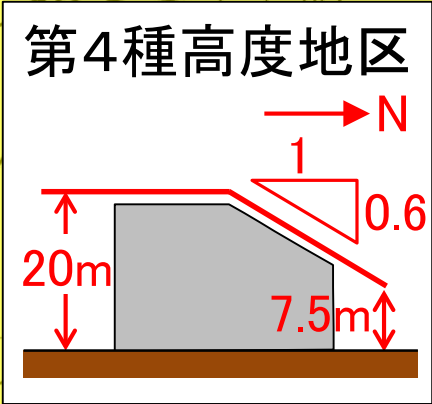
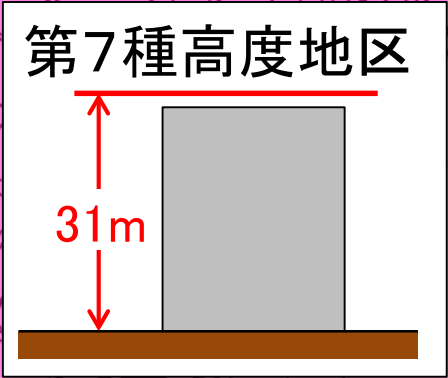
第4種高度地区



最高限
第4種

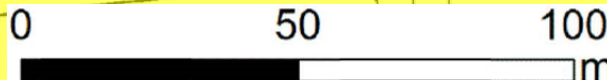


① 「第4種」
→ 「第7種」に変更



② 「第7種」
→ 「第4種」
に変更

最高限
第4種



- ① 道路の変更
(3・4・55号 綱島東線)
- 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 地区計画の変更
(綱島東一丁目地区地区計画)

防火地域及び準防火地域とは...

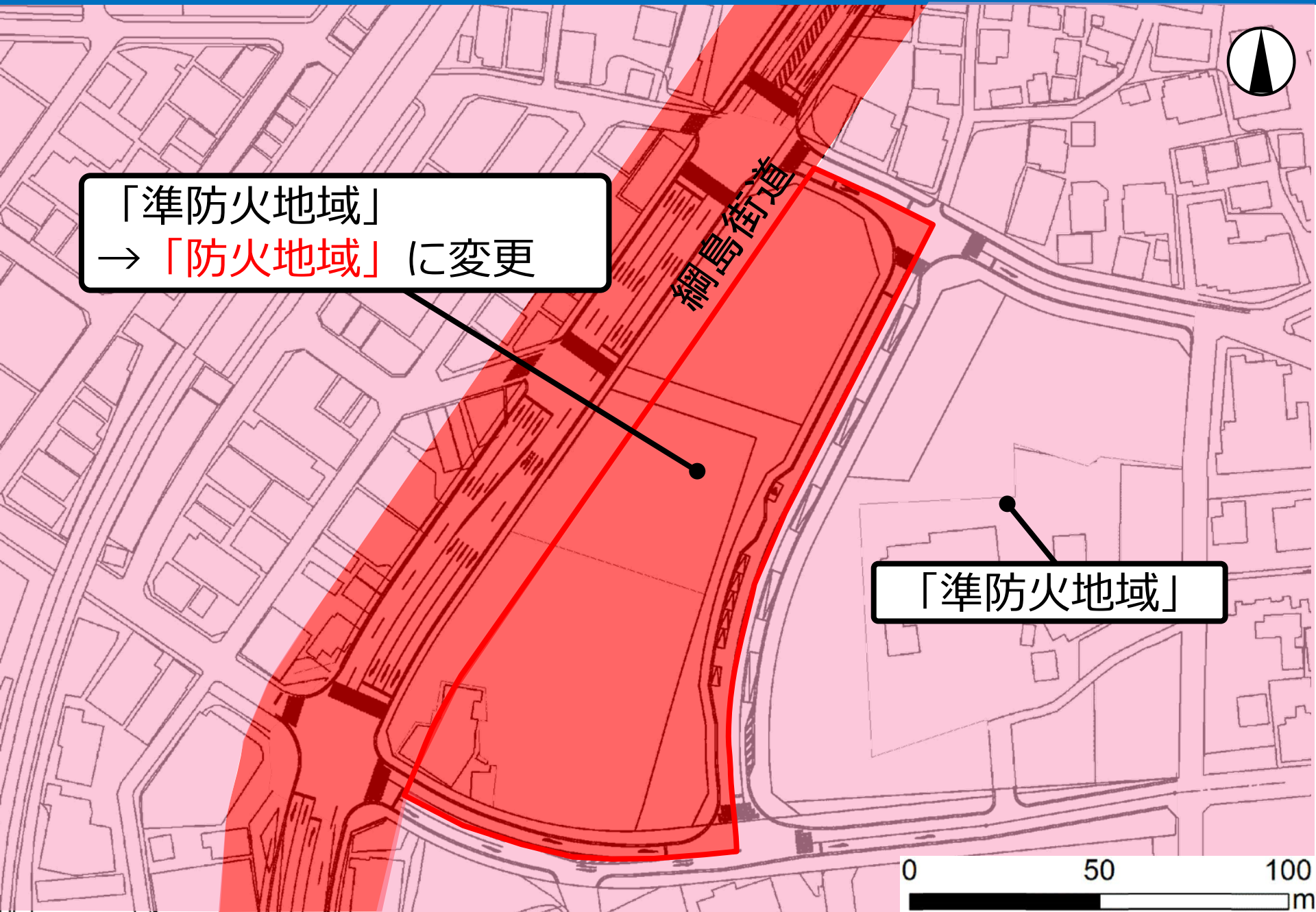
市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要のある地域

「防火地域」

「準防火地域」

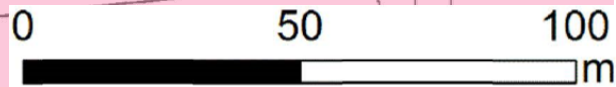
0 50 100

m



「準防火地域」
→ 「防火地域」に変更

「準防火地域」



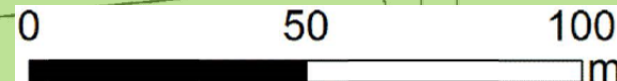
- ① 道路の変更
(3・4・55号 網島東線)
- ② 用途地域の変更
- ③ 高度地区の変更
- ④ 防火地域及び準防火地域の変更
- ⑤ 緑化地域の変更**
- ⑥ 地区計画の変更
(網島東一丁目地区地区計画)

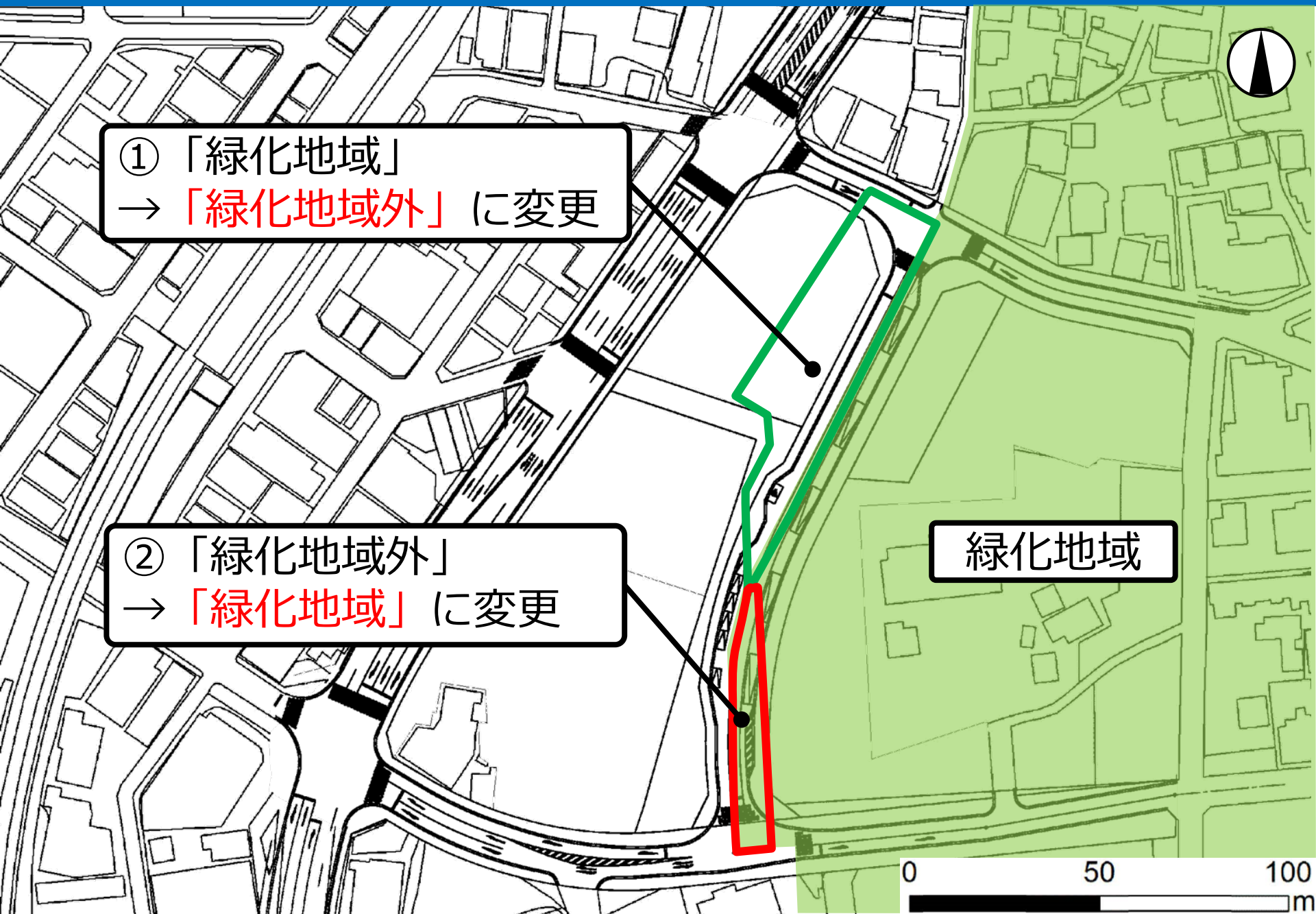
緑化地域とは...

良好な都市環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めている地域

横浜市では、住居系の用途地域全域において、敷地面積が500m²以上の建築物の新築等を行う場合、敷地面積の10%を緑化することとしています。

緑化地域

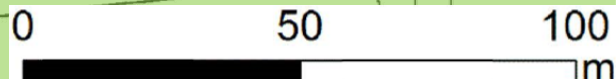




① 「緑化地域」
→ 「緑化地域外」に変更

② 「緑化地域外」
→ 「緑化地域」に変更

緑化地域



- ① 道路の変更
(3・4・55号 綱島東線)
- 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 地区計画の変更
(綱島東一丁目地区地区計画)

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、広場などについて、きめ細かく定める、

「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。

地区計画の構成

○ 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

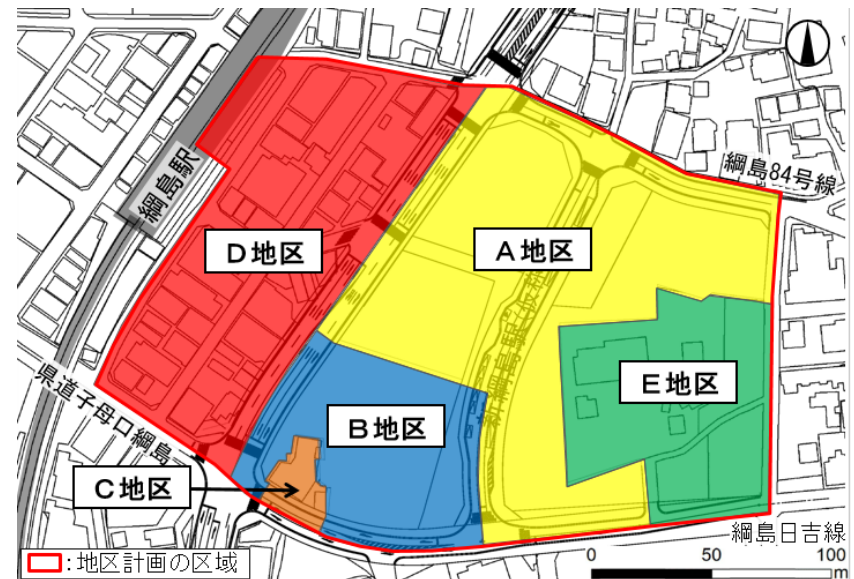
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

・ A地区からE地区までの方針を定めた

・ 広場や歩道状空地等の配置及び規模
・ 再開発事業のB地区のみ建築物等に関する事項を定めた

○ 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
 - ・ 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



地区計画の変更の全体像

○ 地区計画の目標

文言の一部修正

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

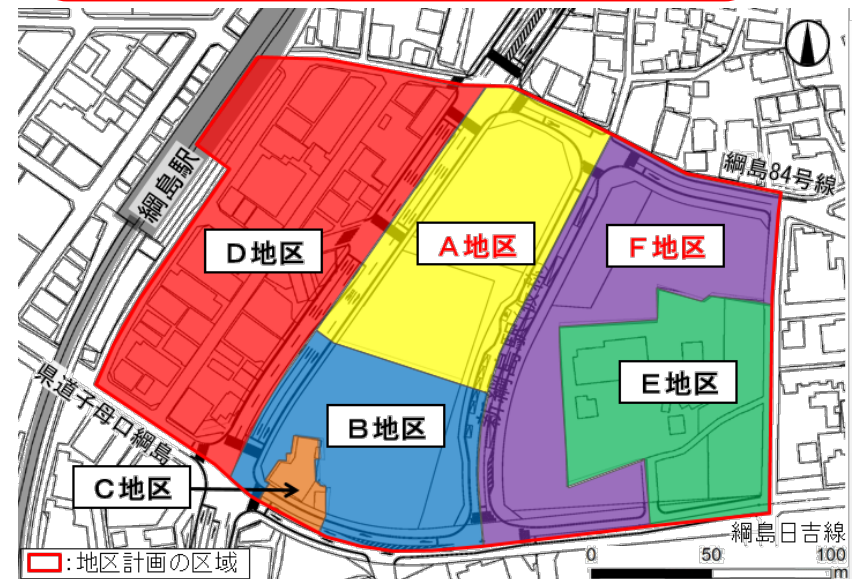
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

- ・ 歩行者軸の形成の追加
- ・ A地区の一部をF地区とし、それぞれの方針を変更

- ・ 広場や歩道状空地等の変更
- ・ A地区及びF地区の建築物等に関する事項の追加 など

○ 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
 - ・ 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



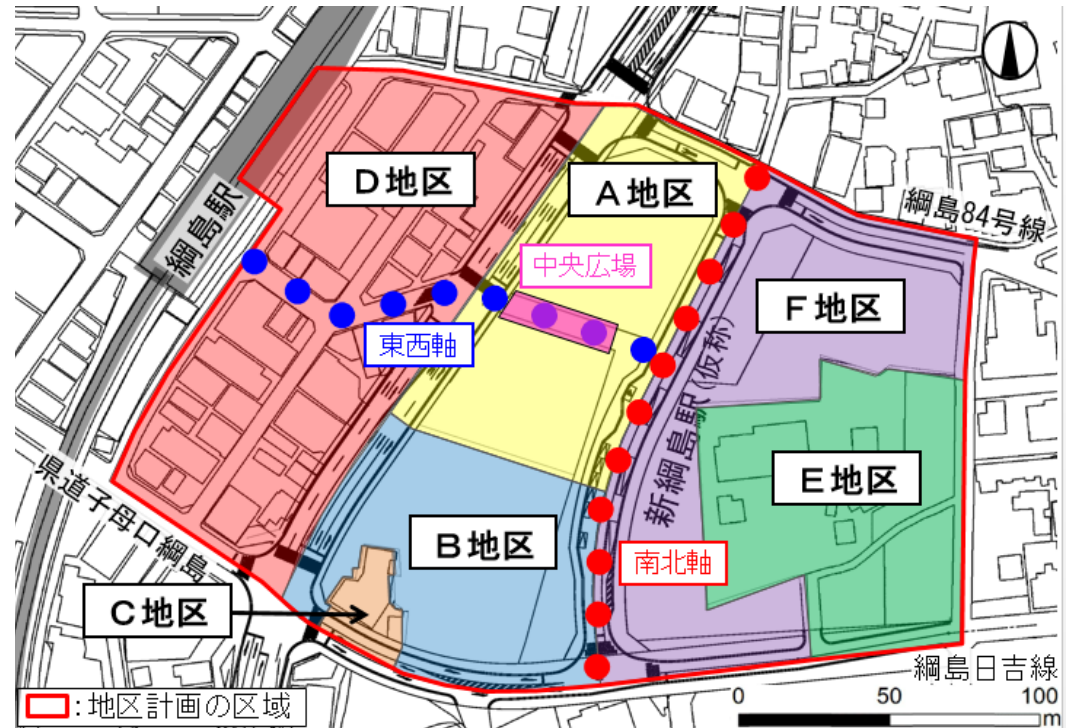
駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、立地特性を生かした土地利用を誘導し、**SDGs未来都市**・横浜にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくりを推進することを目標とする。

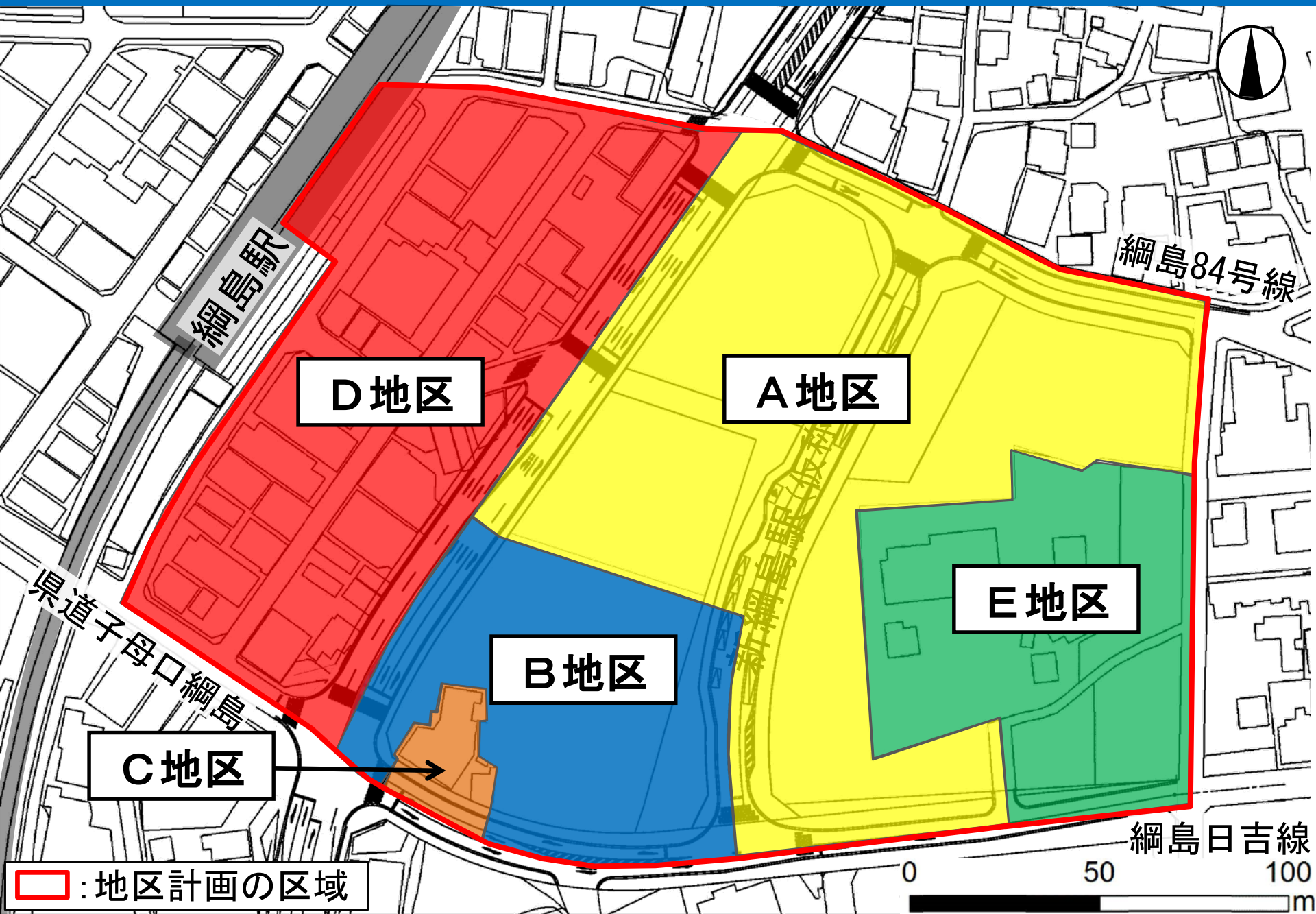
SDGs(持続可能な開発目標)とは、、、

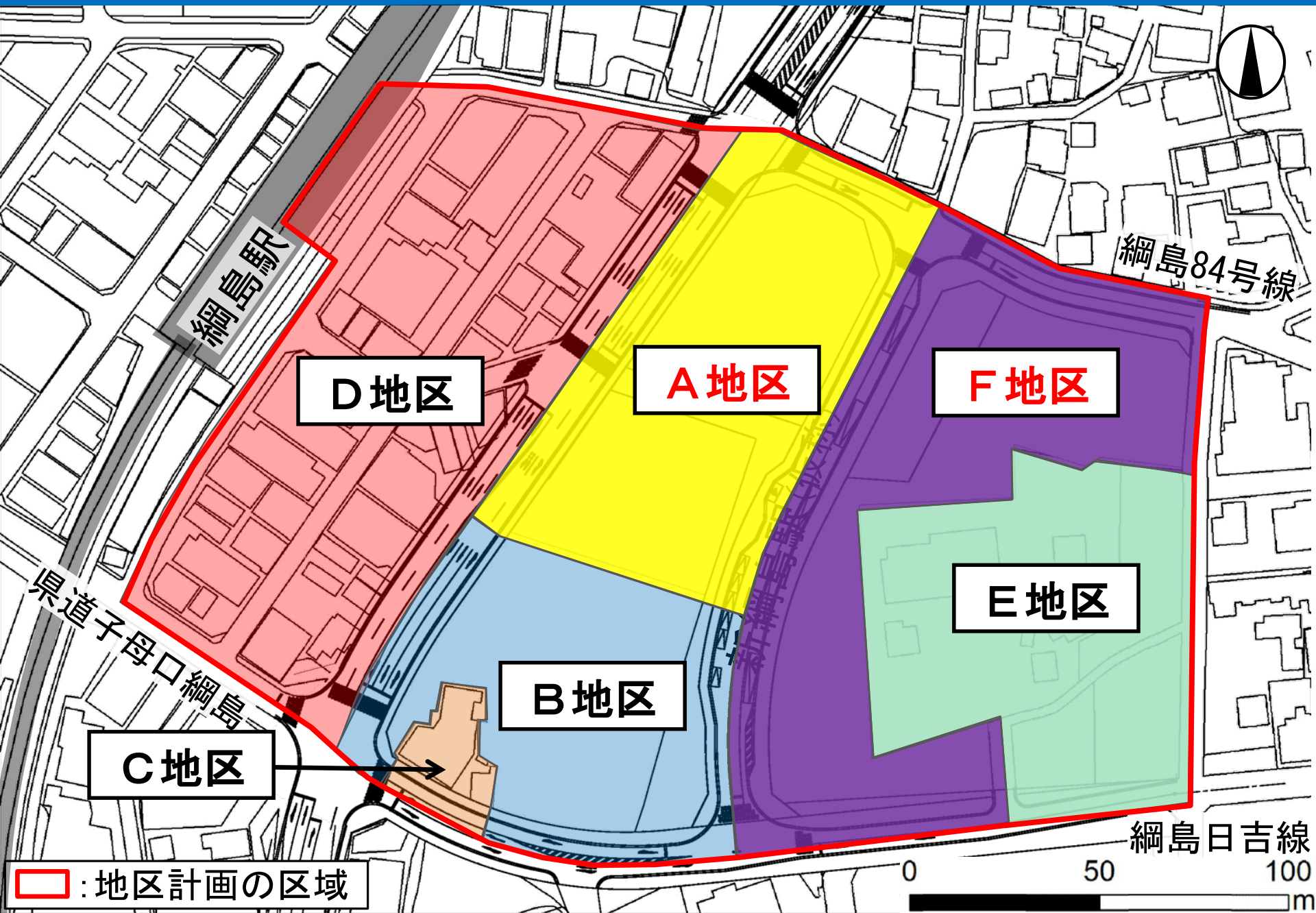
2015年9月の国連サミットで採択された「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年を年限とした17の国際目標

【追加する内容】

本地区内に、綱島駅東口の駅前と新綱島駅(仮称)の駅前を結ぶ軸(東西軸)と綱島東線上の軸(南北軸)の2つの歩行者軸を形成し、地区内で新たな人の流れを創出する。また、本地区の中央部に中央広場を配置するほか、歩行者軸と連携して複数の広場を整備する。



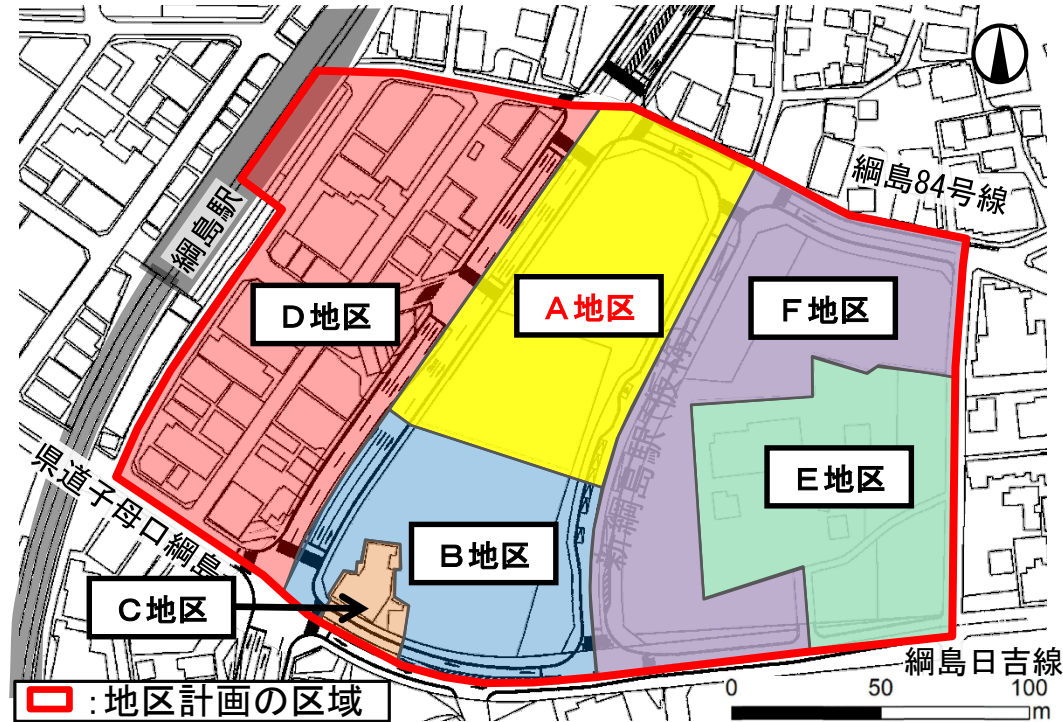




土地利用の方針 1

【A地区（変更）】

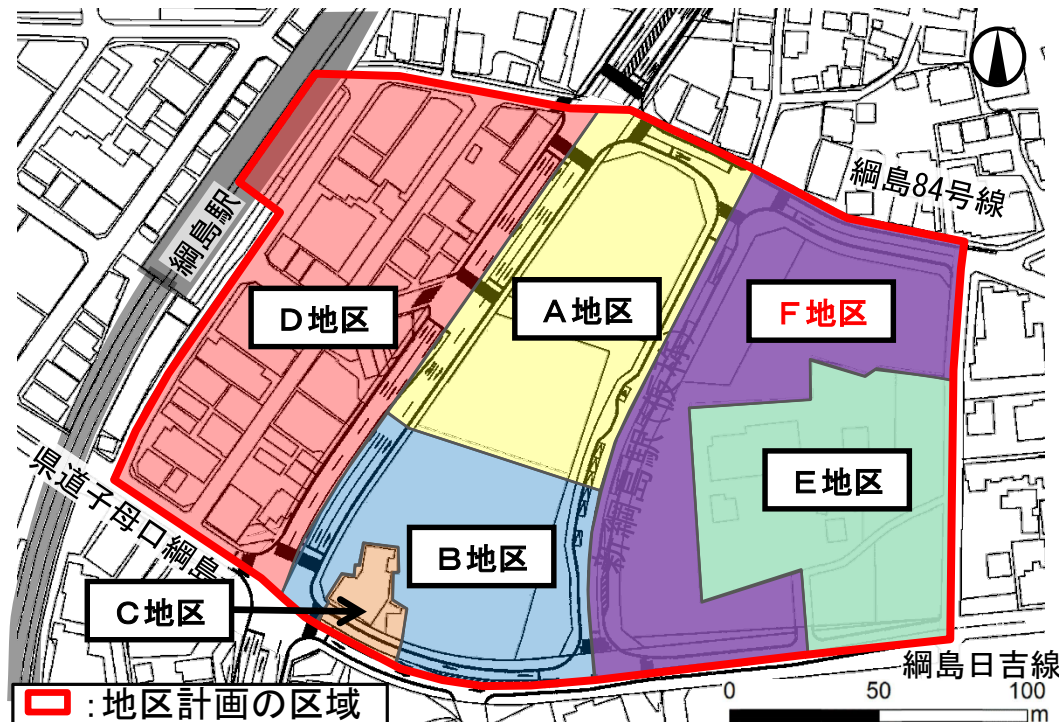
土地区画整理事業により、
新駅周辺の都市基盤を
整備し、二つの駅に挟ま
れた利便性を生かして、
商業、業務、都市型住宅
等の機能集積を図る。



土地利用の方針 2

【F地区（追加）】

土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、A地区及びB地区と一体となって歩行者軸沿いのにぎわいを形成しつつ、E地区及び周辺住宅地と調和した店舗、事務所、住宅等の立地を図る。



地区施設の整備の方針 1

中央広場については、本地区全体のにぎわいと交流の中心にふさわしい空間を整備しつつ、新駅周辺の回遊性を形成するための適切な歩行者空間を確保する。

中央広場

広場 2

広場 2については、隣接する建築物の低層部と一体となってにぎわいを形成し、交流の場となる空間を整備しつつ、幅員3.0m以上の歩行者空間を確保する。

□ : 地区計画の区域

新網島駅(仮称)

広場 1

広場 1については、にぎわいと憩いが共存する空間を整備する。

区画道路

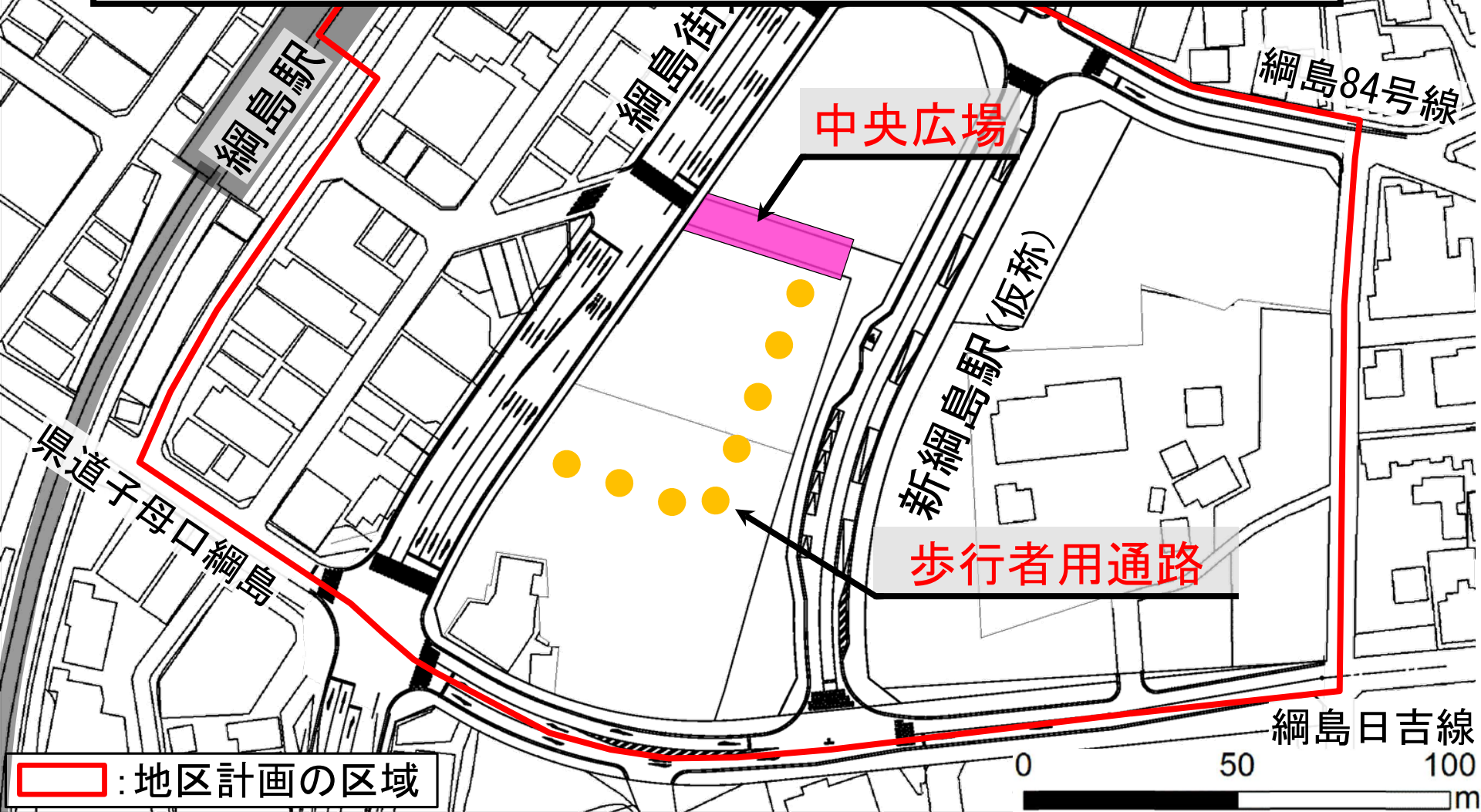
網島84号線

網島日吉線

0 50 100 m



両駅間でバリアフリーに配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、綱島駅東口の駅前から中央広場にかけて歩行者用通路を整備する。

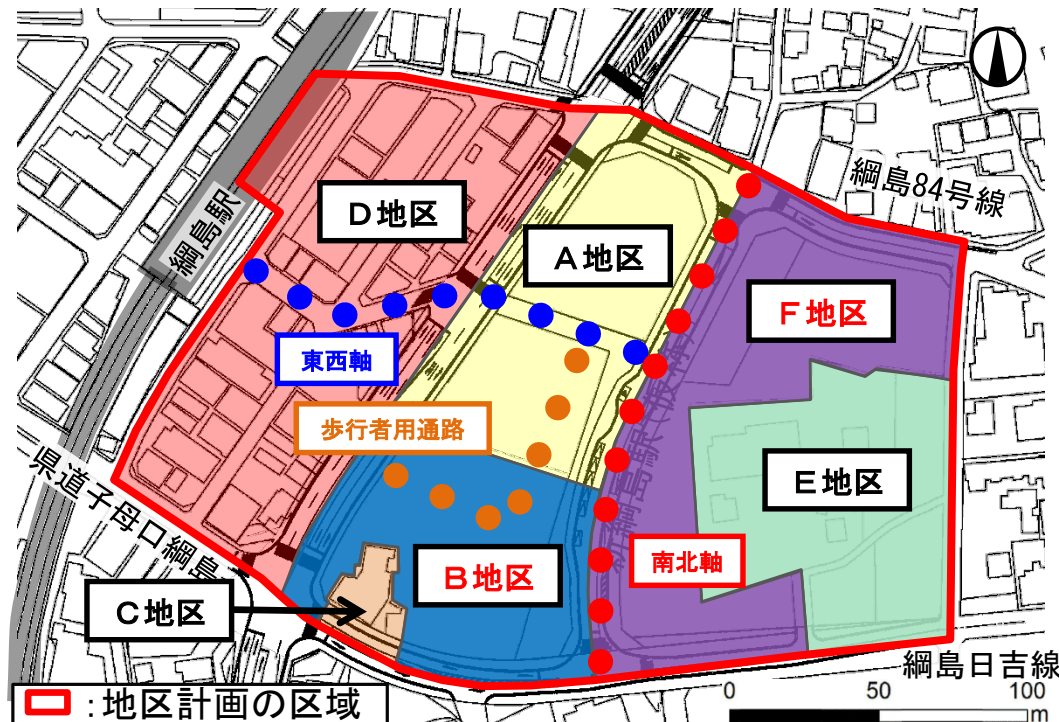


：地区計画の区域

0 50 100 m

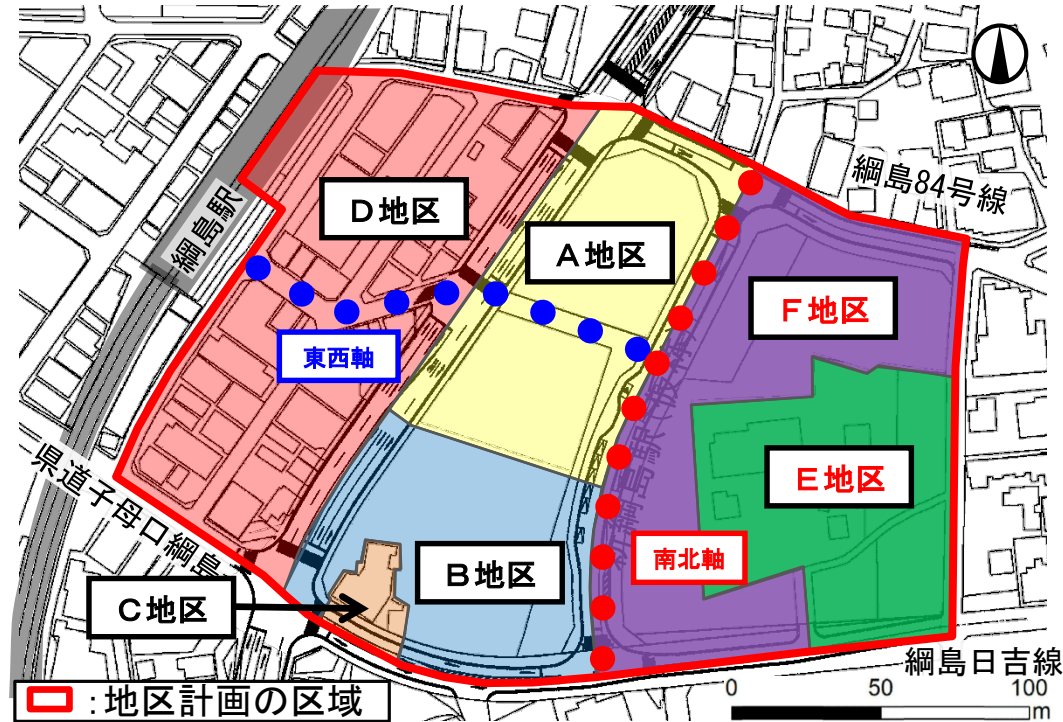
【追加する内容】

- 駅前拠点にふさわしいにぎわいを創出するため、A地区及びB地区の建築物は、歩行者軸及び歩行者用通路に面する低層部に商業・業務施設を誘導する。また、F地区南側の建築物は、南北軸に面する低層部に店舗、事務所等を誘導する。
- 新駅立地に伴う新たな街の顔にふさわしい景観を形成するため、A地区、B地区及びF地区の建築物は、景観的調和を図りつつ、南北軸に面する低層部のにぎわいを創出する形態意匠とする。

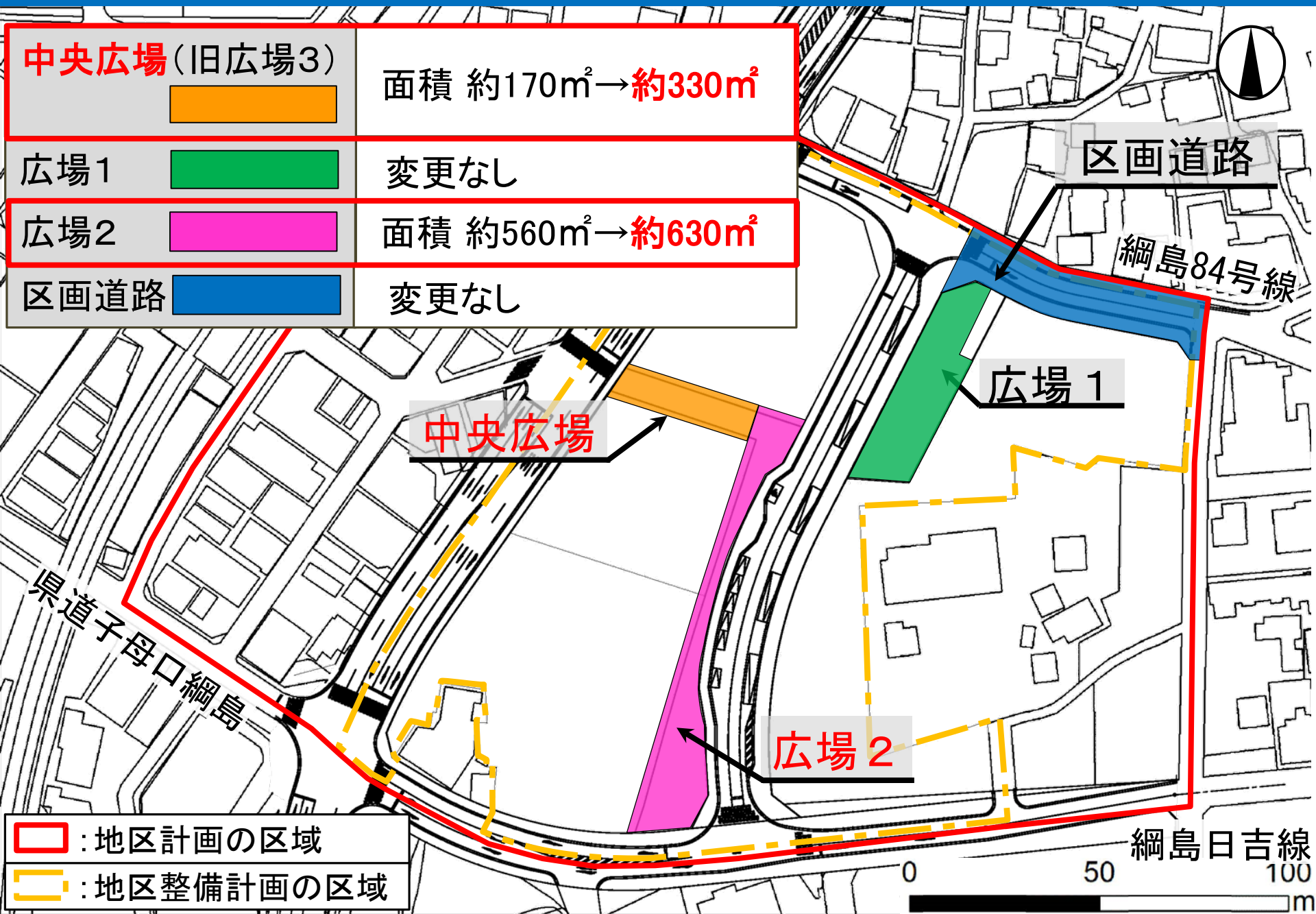


【追加する内容】

- 東西軸及び南北軸沿いにおいて、季節を感じさせる多様な植栽やシンボルツリーの配置など、にぎわいある緑化空間を創出する。
- F地区においては、E地区の緑地、農地等の地域資源に隣接していることを踏まえ、量感のある樹木を用いるなど、沿道部を中心に連続性のある緑化空間を創出する。



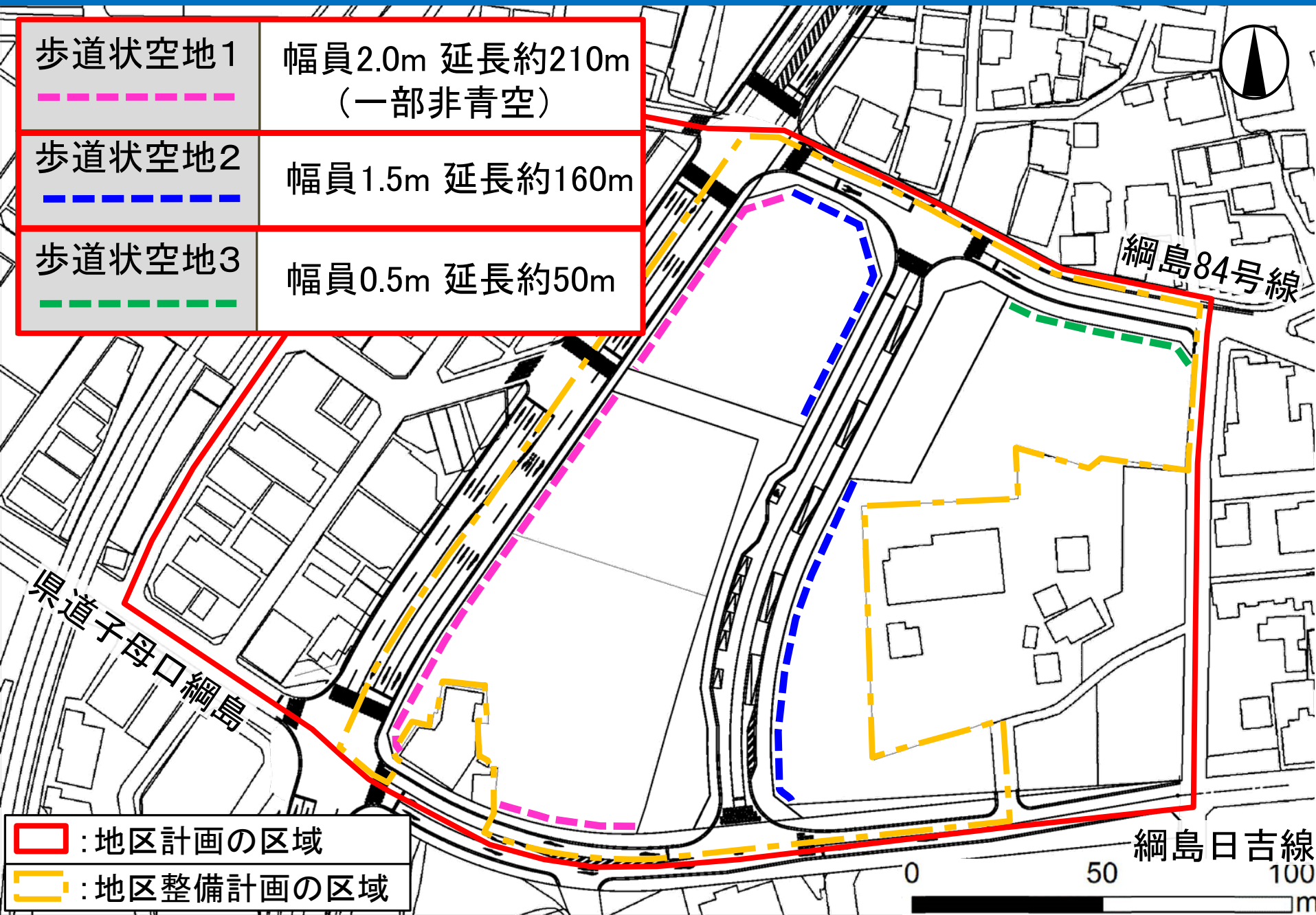
中央広場 (旧広場3)	面積 約170㎡→ 約330㎡
広場1	変更なし
広場2	面積 約560㎡→ 約630㎡
区画道路	変更なし



— : 地区計画の区域
- - : 地区整備計画の区域

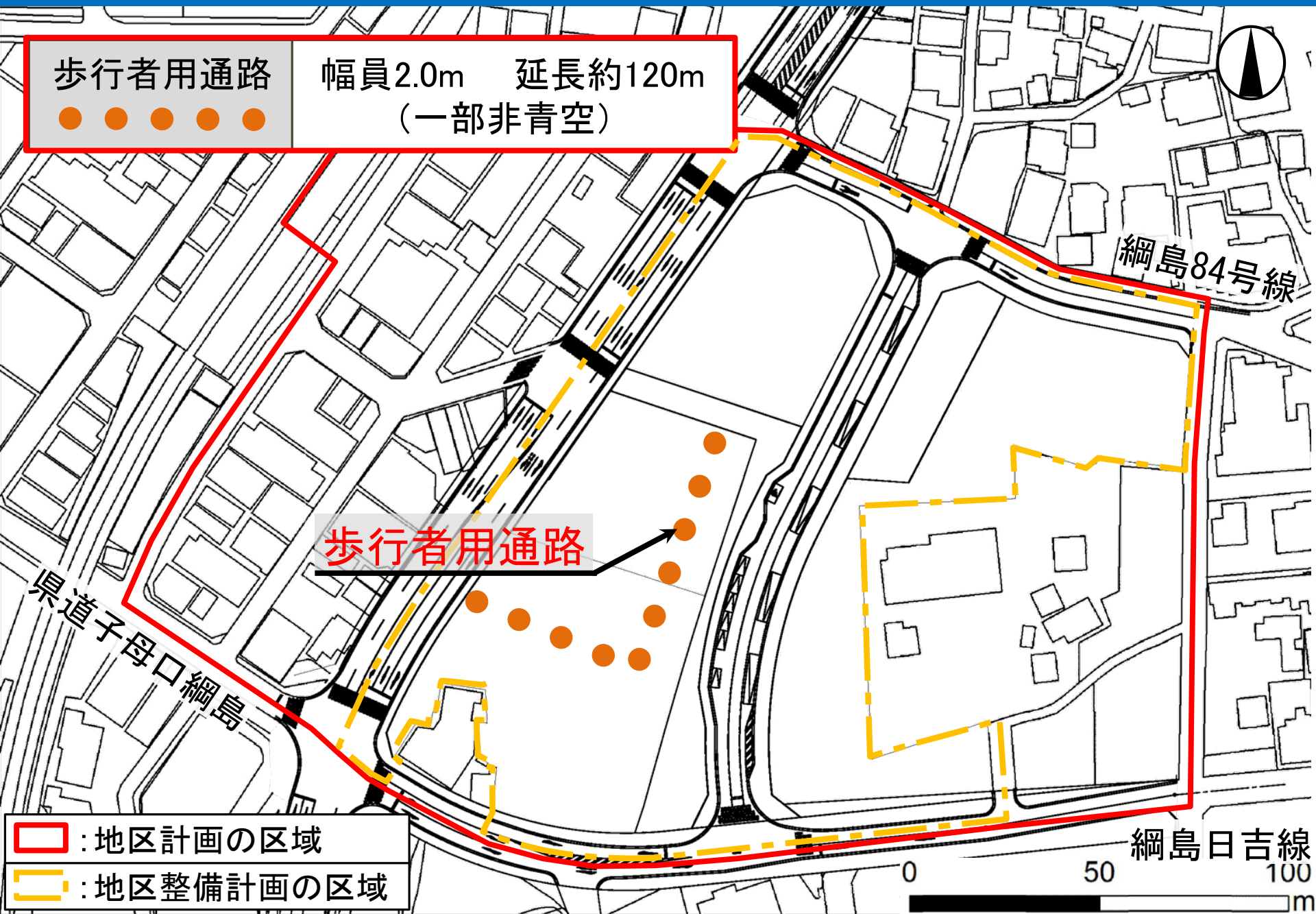
綱島日吉線
0 50 100 m

地区施設の配置及び規模（歩道状空地）



— — — — — : 地区計画の区域

— — — — — : 地区整備計画の区域



歩行者用通路



幅員2.0m 延長約120m
(一部非青空)

歩行者用通路

：地区計画の区域

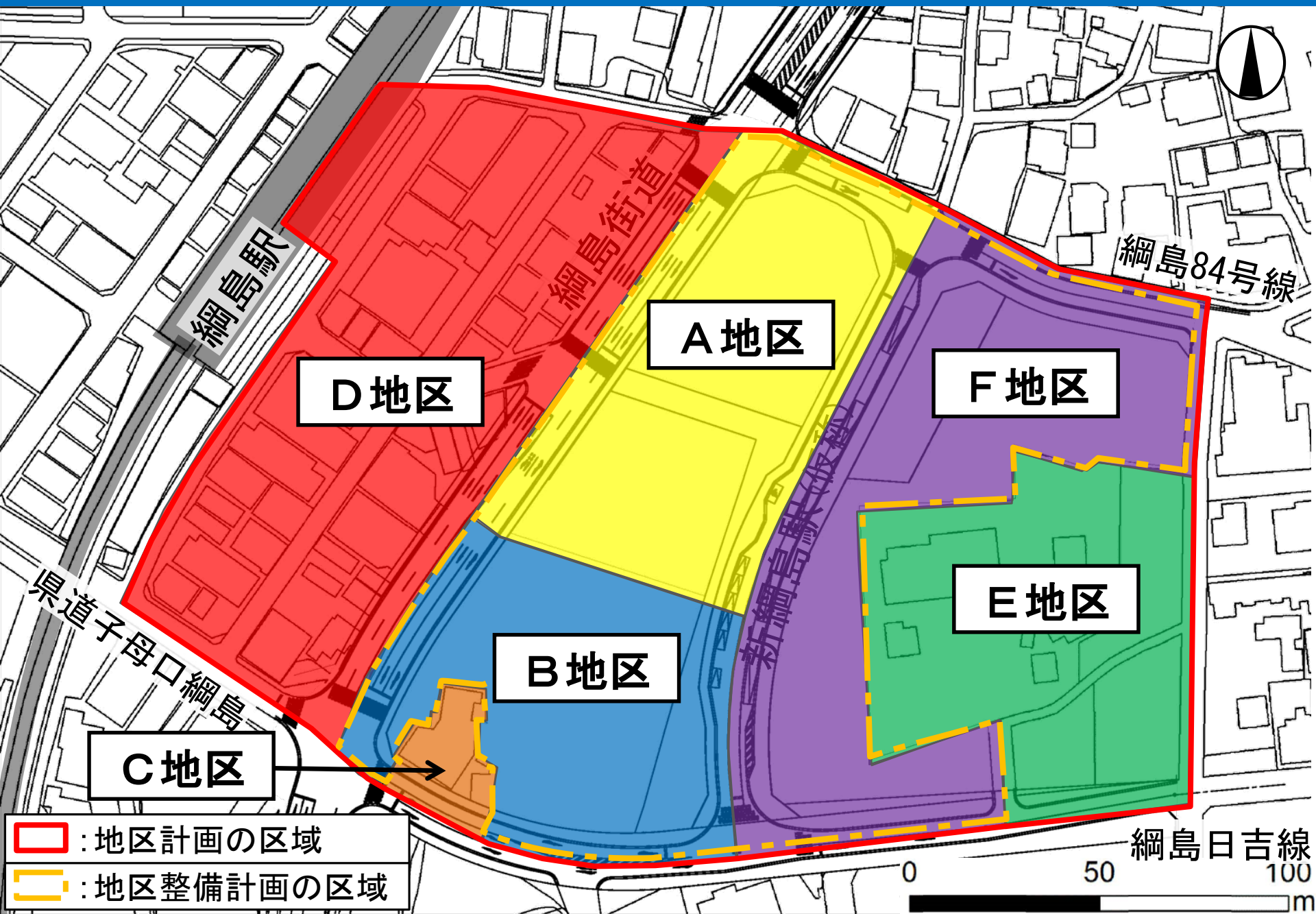
：地区整備計画の区域

網島84号線

県道子母口網島

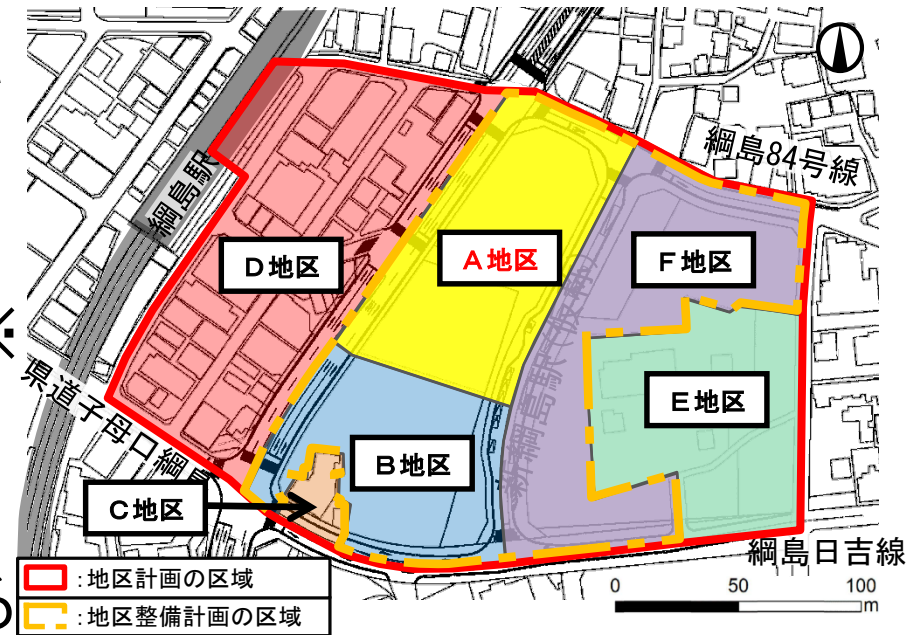
網島日吉線

0 50 100 m



次に掲げる建築物は、建築してはならない

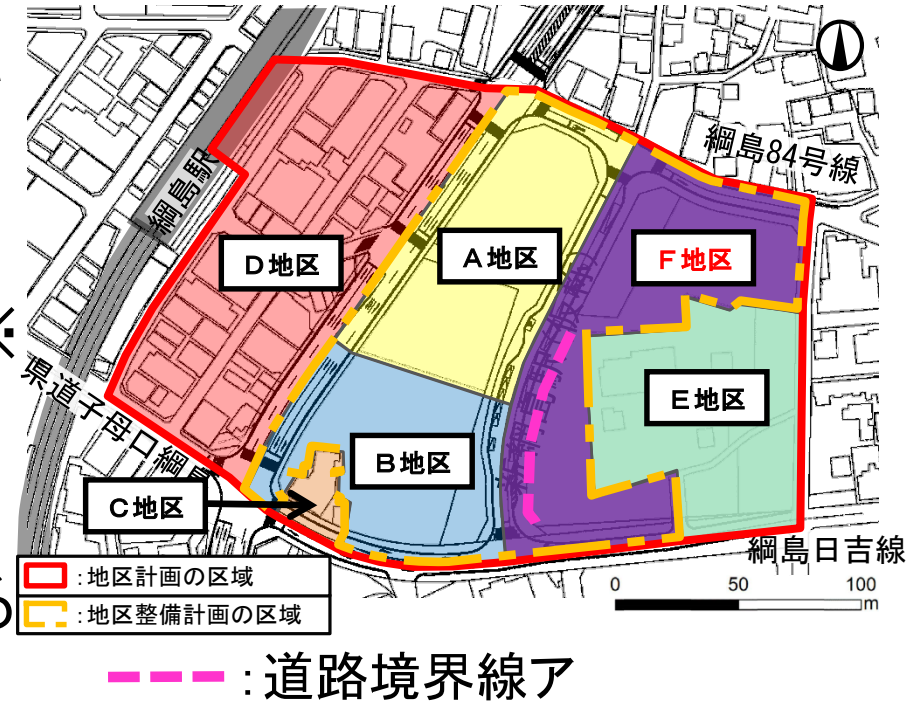
- 1階を住居の用に供するもの※
- 個室付浴場業に係る公衆浴場
- 自動車教習所
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※



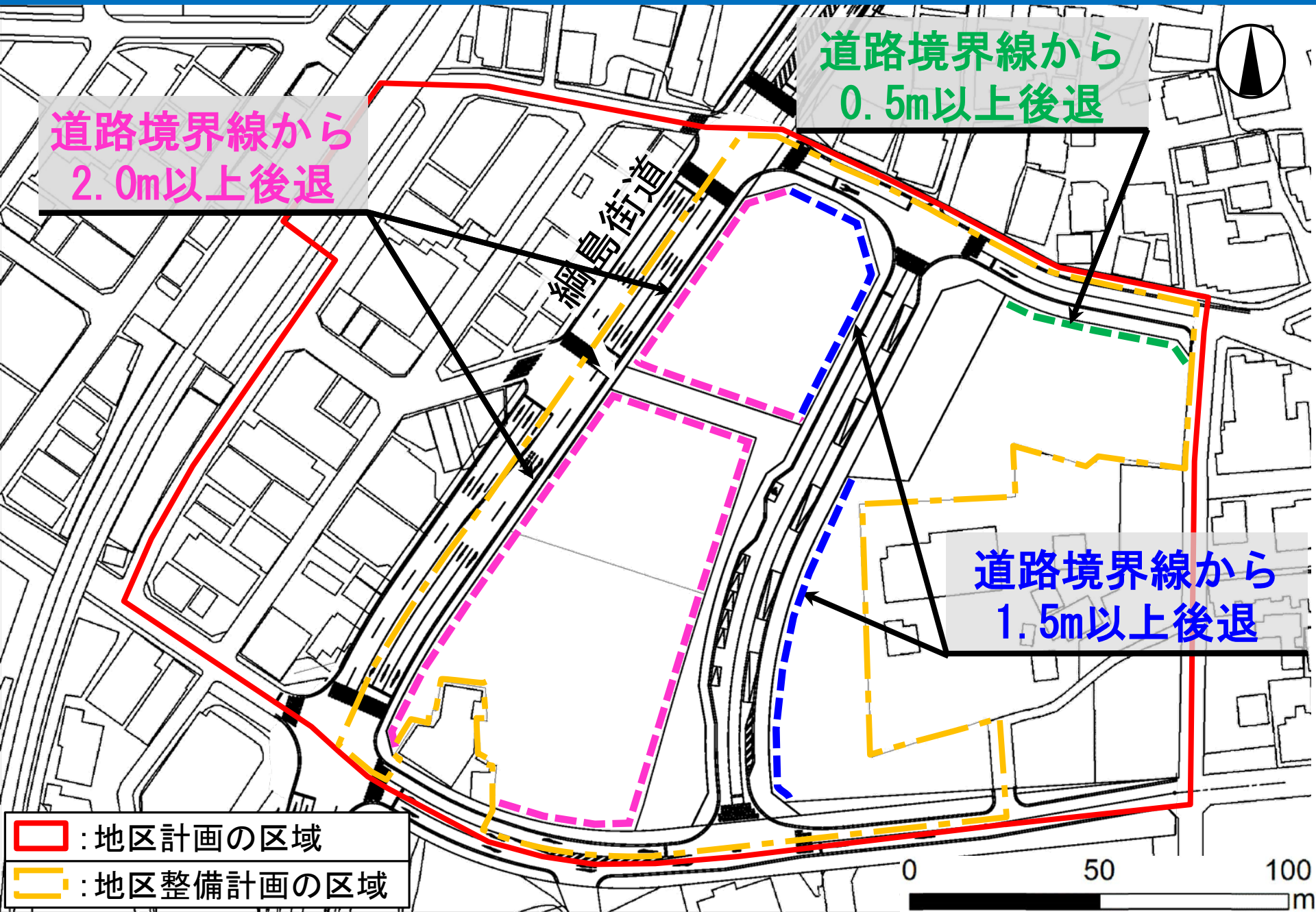
※除外規定あり

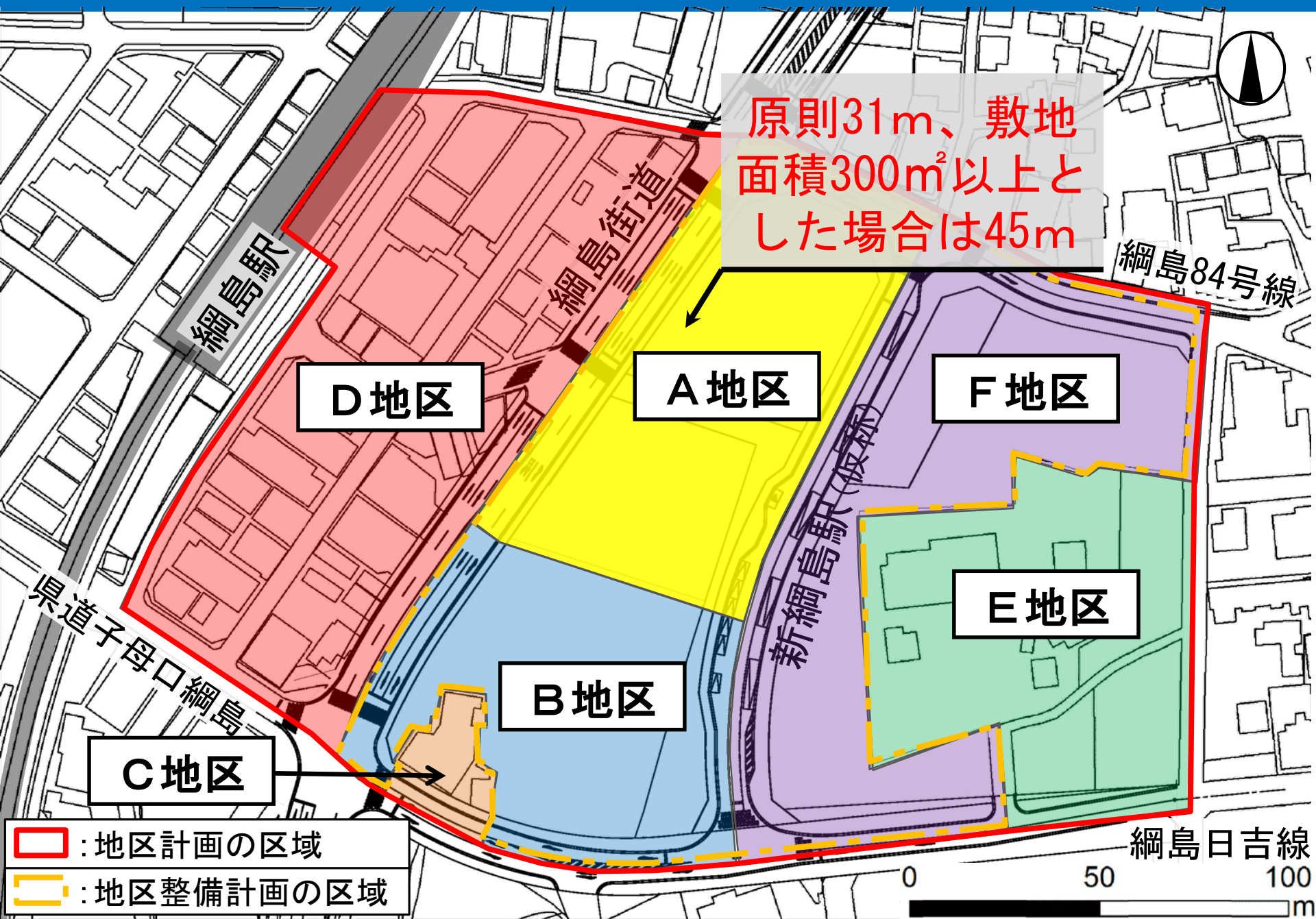
次に掲げる建築物は、建築してはならない

- 1階を住居の用に供するもの※
（道路境界線アに接する敷地）
- 自動車教習所
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

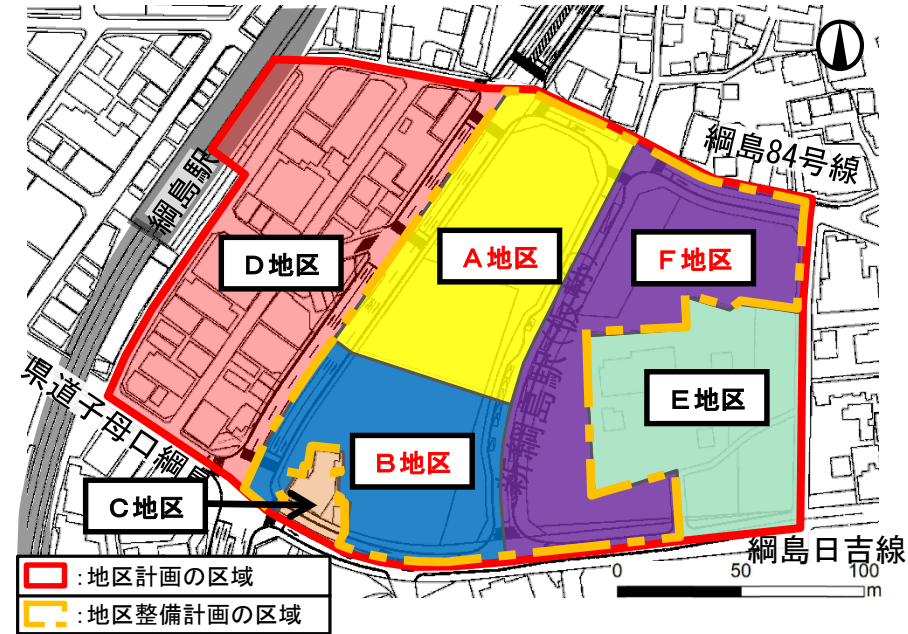


※除外規定あり





周囲への景観的調和に配慮するため、建築物の色彩は、周囲の建築物の色彩と調和したものとすること。

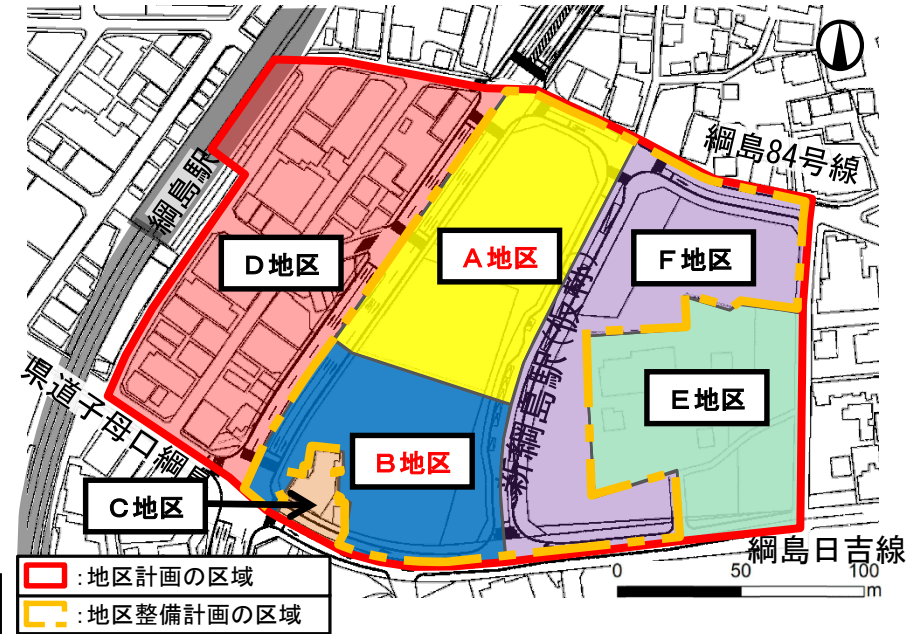
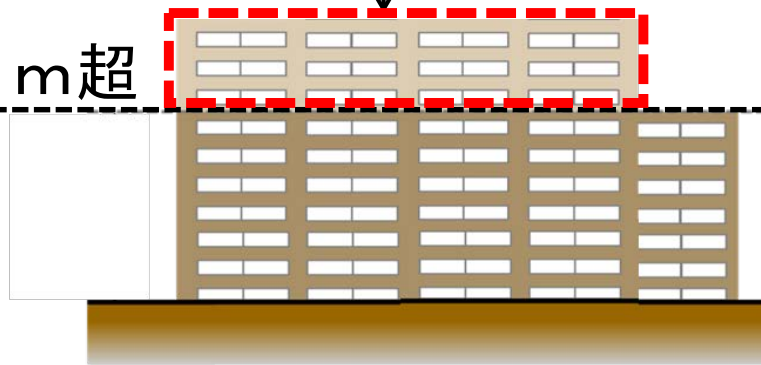


高さが31mを超える建築物は、建築物の高さが31m以下の部分で色彩による分節をし、高層部の基調色は低層部の基調色よりも明度の高い色彩とすること。

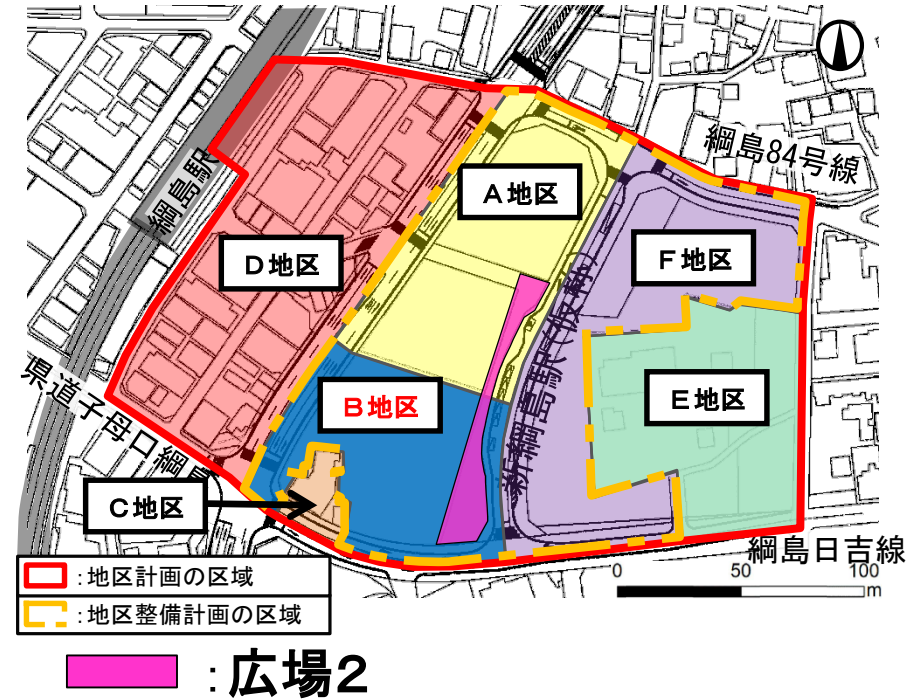
※B地区は規定済み

31mを超える部分の明度を高く

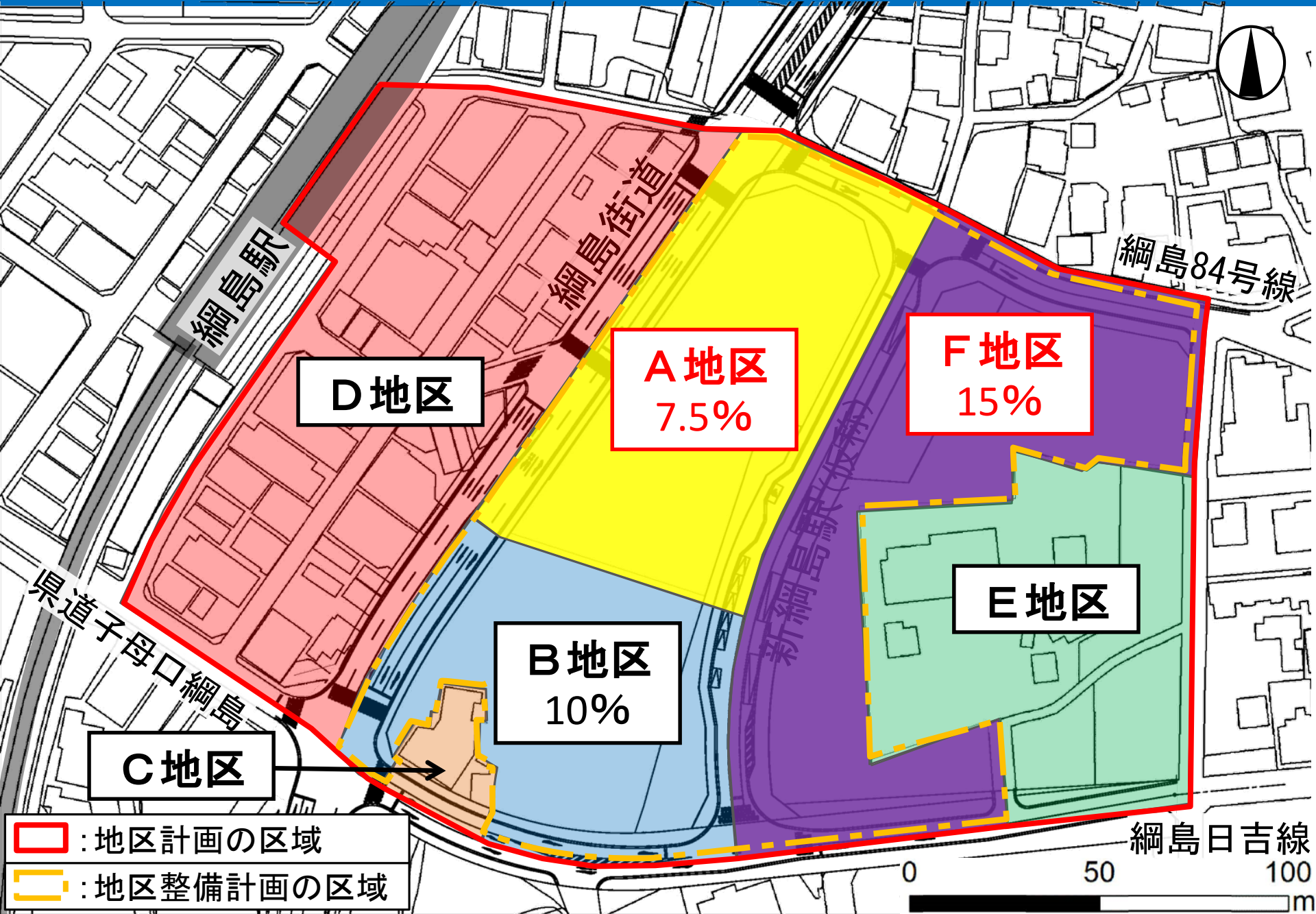
↑高さ31m超



- 建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とすること。
- 建築物の広場2に面する1階部分は、開口部を設けるなど建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とすること。

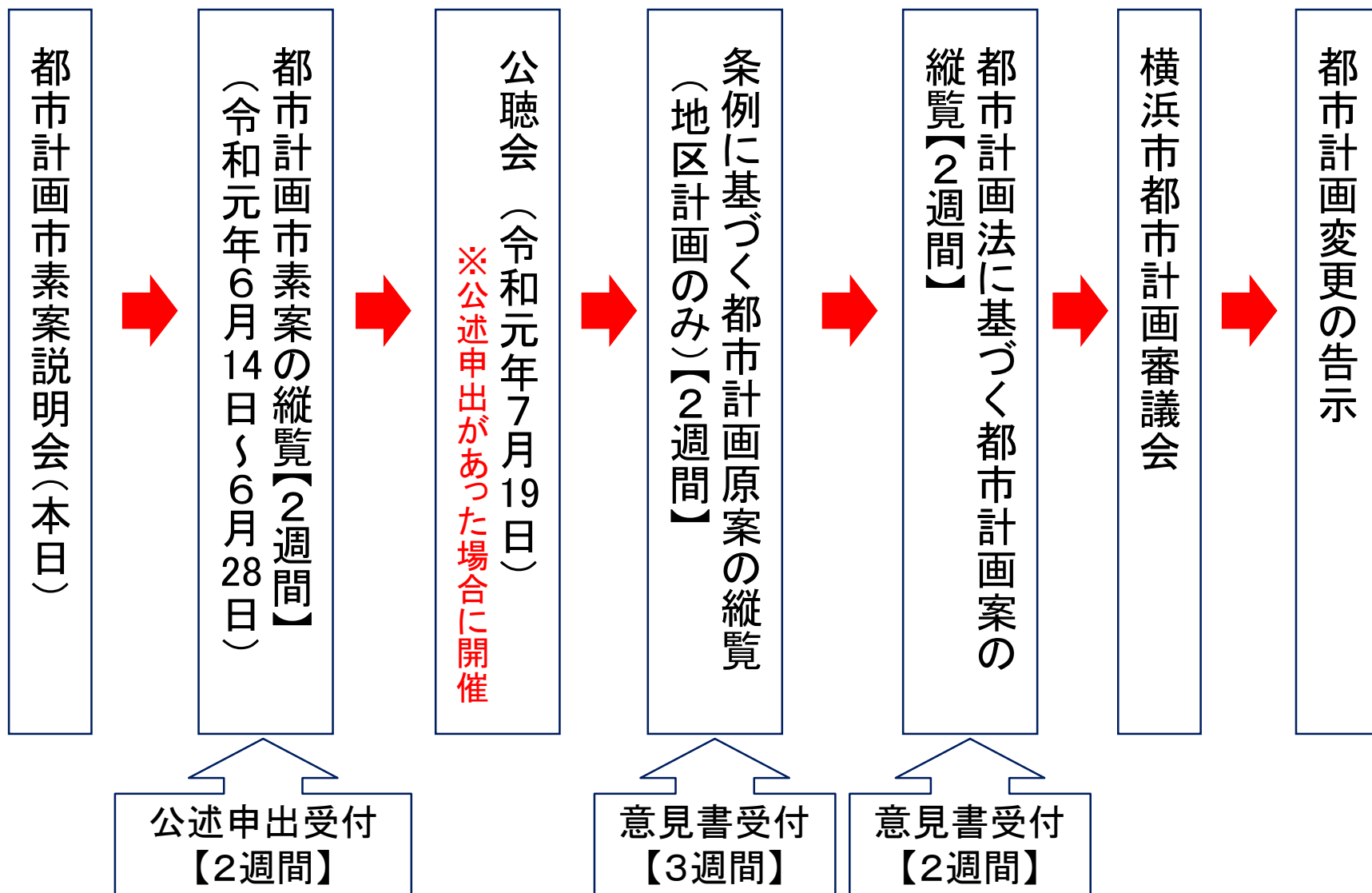


※公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物については、次の規定は適用しない。



4 今後の都市計画手続

今後の都市計画手続



●都市計画市素案の縦覧

期 間	令和元年6月14日(金)～6月28日(金) (土・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 都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所
<p>※港北区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」を閲覧できます。(受付時間 午前8時45分～午後5時まで)</p> <p>※都市計画課ホームページで「都市計画市素案の概要」をご覧になれます。</p>	

●公聴会(※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	令和元年7月19日(金) 午後7時開始
場 所	綱島地区センター 体育室

●公述の申出

関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

申 出 期 間	令和元年6月14日(金)～6月28日(金) (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
申 出 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・書面（郵送又は持参） 指定の公述申出書（都市計画課窓口やホームページ等で入手可）に記入の上、 建築局都市計画課へ【6月28日(金)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【6月28日(金)午後5時15分まで】 <p style="color: red;">※メンテナンス期間中(不定期)は利用不可</p>
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、7月2日(火)以降に都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。

●都市計画及び事業の内容について

横浜市 都市整備局 綱島駅東口周辺開発事務所
(港北区綱島西 1-8-9 福岡ビル501号室)
電話：045-531-9603

●都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(中区相生町 3-56-1 KDX横浜関内ビル14階)
電話：045-671-2657

御清聴、ありがとうございました。