

No. 2 網島駅東口駅前地区関連の案件概要

議第 1356 号 横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定

| | | | | | | | |
|--------------|---------------------------------|--|--------------------------|---------------------------|---------|---------------------------------------|--|
| 名称 | 網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業 | | | | | | |
| 面積 | 約 0.9ha | | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | |
| | | 幹線街路 | 都市計画道路 3・6・10号網島駅東口線 | 9～10m | 約 90m | 駅前広場 面積 約 1,100 m ² を整備 | |
| | | 幹線街路 | 都市計画道路 3・4・21号東京丸子横浜線 | 3 m | 約 90m | 施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は 20m | |
| | | 幹線街路 | 県道東京丸子横浜 | 3 m | 約 50m | 施行区域外を含む道路の全幅は 20～23m | |
| | | 区画街路 | 県道子母口網島 | 9 m | 約 60m | 施行区域外を含む道路の全幅は 13～16m | |
| | | 区画街路 | 市道網島第 81 号線 | 9 m | 約 90m | | |
| | 公 共 の 施 他 設 の | 都市計画交通広場第 5 号網島駅東口交通広場 面積約 160 m ² 都市計画駐車場第 24 号網島駅自転車駐車場 面積約 130 m ² | | | | | |
| 建築物の整備に関する計画 | 建築物 | | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | |
| | 建築面積 | 延べ面積 | | 建築面積の割合 | 延べ面積の割合 | | |
| | 約 3,500 m ² | 約 49,900 m ² (容積対象面積約 35,000 m ²) | | 約 7/10 | 約 70/10 | 共同住宅、商業施設、業務施設、駐車場等 | |
| | 備考 | 高度利用地区の制限の内容 | 容積率の最高限度 | | | 70/10 | |
| | | | 容積率の最低限度 | | | 20/10 | |
| | | | 建蔽率の最高限度 | | | 7/10 | |
| | | | 建築物の建築面積の最低限度 | | | 200 m ² | |
| 地区計画の制限の内容 | 壁面の位置の制限 | | | 有 | | | |
| | 高さの最高限度 | | | 地区計画に示す区域エは 100m、区域オは 31m | | | |
| 整備計画 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | | | |
| | 約 5,000 m ² | 道路及び駅前広場に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。さらに、敷地内に広場を確保する。 | | | | | |
| 住宅建設の目標 | | 戸数 | | 備考 | | | |
| | | 350 戸 | | | | | |

議第 1357 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

| 種 類 | 面 積 | 建築物の容積率 | 建築物の建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|-----------|------------|----------|---------|------------|---------------|-----------|------|
| 商 業 地 域 | 約 1,220ha | 40/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 201ha | 50/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 313ha | 60/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 35ha | 70/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 159ha | 80/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| 小 計 | 約 1,928ha | | | | | | 5.7% |
| 合計 (市域全域) | 約 33,733ha | | | | | | 100% |

議第 1358 号 横浜国際港都建設計画高度利用地区の変更

| 種 類 | 面 積 | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の容積率の最低限度 | 建築物の建蔽率の最高限度 | 建築物の建築面積の最低限度 |
|-----------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| 高度利用地区 (綱島駅東口駅前地区) | 約 0.9ha | 70/10 | 20/10 | 7/10 | 200 m ² |
| 合 計 (市域全域) | 約 44.25ha | | | | |

議第 1359 号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更

| 種 類 | 面 積 |
|-------|------------|
| 防火地域 | 約 1,567ha |
| 準防火地域 | 約 18,770ha |

議第 1360 号 横浜国際港都建設計画道路の変更

| 種別 | 名 称 | | 位 置 | | | 区 域 | 構 造 | | | | 備 考 |
|------|--------|--------|--------------------------|-----------|--------|-------|-----|------|------|---------------------------|-------------|
| | 番号 | 路線名 | 起点 | 終点 | 主 な経過地 | | 延長 | 構造形式 | 車線の数 | 幅員 | |
| 幹線街路 | 3・6・10 | 綱島駅東口線 | 港北区綱島東二丁目 | 港北区綱島東一丁目 | | 約 90m | 地表式 | 2 車線 | 9 m | 幹線街路と平面交差 1 箇所 | 路線の幅員 9～10m |
| | その他 | | なお、港北区綱島東一丁目地内に駅前広場を設ける。 | | | | | | | 面積 約 1,100 m ² | |

議第 1361 号 横浜国際港都建設計画交通広場の変更

| 名 称 | | 位置 | 面積 | 構造 | 備考 |
|--------|-----------|--|----------------------|--------|----|
| 番号 | 交通広場 | | | | |
| 5 | 綱島駅東口交通広場 | 港北区綱島東一丁目 | 約 160 m ² | 地上 1 層 | |
| 立体的な範囲 | | 港北区綱島東一丁目地内において、立体的範囲を定める。 (面積約 160 m ² を対象) | | | |

議第 1362 号 横浜国際港都建設計画駐車場の変更

| 名 称 | | 位置 | 面積 | 構造 | 備考 |
|-----|------------|-----------|----------------------|-------|---------------------------|
| 番号 | 駐車場名 | | | | |
| 23 | 新綱島駅自転車駐車場 | 港北区綱島東一丁目 | 約 130 m ² | 地下機械式 | 駐車台数 約 500 台 入出庫口 2 箇所 |
| 24 | 綱島駅自転車駐車場 | 港北区綱島東一丁目 | 約 130 m ² | 地下機械式 | 駐車台数 約 500 台 入出庫口 2 箇所 |

議第 1363 号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

| | | |
|--------------------|---------|--|
| 名 称 | | 綱島東一丁目地区地区計画 |
| 位 置 | | 港北区綱島西一丁目、綱島東一丁目及び綱島東二丁目地内 |
| 面 積 | | 約 4.4ha |
| 地区計画の目標 | | 本地区計画では、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。 |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>1 駅周辺の機能を強化するため、バス、タクシー等の乗降場を再編し、道路等の都市基盤を整備することで、駅及び駅周辺利用者の利便性を向上し、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、歩行者環境に配慮した建物計画を誘導する。</p> <p>2 本地区内の都市計画道路である 3・4・21 号東京丸子横浜線（綱島街道）、3・4・55 号綱島東線及び 3・5・12 号綱島日吉線並びに都市計画駐車場である自転車駐車場を整備する。また、綱島街道を安全に横断できる立体横断施設の整備を推進する。</p> <p>3 本地区内に、綱島駅東口の駅前と新駅を結ぶ軸（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、歩行者軸と連携した複数の広場を整備する。</p> <p>4 綱島地域の地域特性を生かしつつ、省エネルギー等の地球温暖化対策、周辺との景観的調和、緑化等による地域環境への配慮、地域の防災性の向上及びバリアフリー等に配慮した土地利用を誘導する。</p> <p>5 地域の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するために、立地特性に応じて地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) A 地区 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高いアクセス性を踏まえ、商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図る。</p> <p>(2) B 地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備するとともに、二つの駅に挟まれた高いアクセス性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用</p> |

と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を実施し、利便性とにぎわいを考慮した商業、業務、都市型住宅等の整備や地域の文化、芸術活動の拠点となる区民文化センターを整備する。

また、環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。

(3) C地区

駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した都市型住宅等の立地を図る。

(4) D-1地区

二つの駅に挟まれた高いアクセス性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を実施し、利便性とにぎわいを生む商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図るとともに、網島駅前タクシー及び一般車の乗降場として交通広場を整備し、安全な歩行者空間を確保する。

また、環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。

(5) D-2地区

駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した商業、業務、都市型住宅等の立地を図る。

(6) E地区

周辺の土地利用と調和した、歴史的資産や緑地、農地等を適切に配置する。

(7) F地区

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

地区の東側に区画道路を整備し、安全な歩行者空間を確保する。
新駅出入口等の駅施設や自転車駐車場の出入口等を適切に配置し、鉄道及びバス利用者や駅周辺利用者の歩行者空間やたまり空間を確保するため、広場を配置する。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する。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。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。広場3については、地区北側の玄関口となる空間を整備し、網島街道の歩行者が安全に通行、滞留できる空間を整備する。

安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。

バリアフリーに配慮しながら、網島街道を安全に横断し、快適かつ回遊性の高い歩行者ネットワークを形成するため、網島駅東口の駅前から新駅及び中央広場に通じる歩行者用通路を整備する。

建築物等の整備の方針

- 1 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誘導を図る。
- 2 土地利用の方針に定めた拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。
- 3 駅前拠点にふさわしいにぎわいを創出するため、A地区、B地区及びD-1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。
- 4 B地区及びD-1地区の市街地再開発事業により整備する建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、効率の高い建築設備の導入を図り、エネルギー情報の管理等を推進する。

| | | | |
|------------|-------------|---|---------------------------------------|
| | | <p>5 災害に強い安全な都市空間の形成のため、B地区及びD-1地区の市街地再開発事業により整備する建築物は<u>高い耐震性と</u>、防災機能を備え、落下物等の危険防止対策を講じるものとする。</p> <p>6 B地区及びD-1地区の市街地再開発事業により整備する建築物には、福祉のまちづくりの観点から、利用者のバリアフリーに配慮した施設とする。</p> <p>7 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、D-1地区及びF地区の建築物は、景観的調和を図りつつ、南北軸に面する建築物は<u>低層部のにぎわいを創出する形態意匠とする。</u></p> | |
| | 緑化の方針 | <p>潤いと魅力ある市街地景観を形成するために、次のように緑化を行う。</p> <p>1 地上部への視線が集まる場所への高木を含めた植栽を優先し、周辺からの視認性が高い緑化を図るとともに、公開された緑化空間を創出する。</p> <p>2 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及び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。</p> <p>3 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。</p> | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 区画道路 | 幅員 13.0m 延長約 60m |
| | | 中央広場 | 面積約 330 m ² |
| | | 広場 1 | 面積約 420 m ² |
| | | 広場 2 | 面積約 630 m ² |
| | | 広場 3 | 面積約 100 m ² (一部非青空) |
| | | 歩道状空地 1 | 幅員 2.0m 延長約 510m (一部非青空) |
| | | 歩道状空地 2 | 幅員 1.5m 延長約 180m |
| | | 歩道状空地 3 | 幅員 0.5m 延長約 50m |
| | | 歩行者用通路 1 | 幅員 3.0m 延長約 60m (一部非青空) (新駅に通じるものとする) |
| | | 歩行者用通路 2 | 幅員 2.0m 延長約 160m (一部非青空) |
| | | 歩行者用通路 3 | 幅員 3.0m 延長約 60m (一部非青空) |
| | | 歩行者用通路 4 | 幅員 2.0m 延長約 30m (一部非青空)、GL2.5m～ |
| | 歩行者用通路 5 | 幅員 2.0m 延長約 10m (一部非青空) (中央広場に通じるものとする) | |
| | 地区の区分 | 名称 | D-1地区 |
| | 面積 | 約 0.9ha | |
| 建築物等に関する事項 | 建築物の用途の制限 | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 1階を住居の用に供するもの(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。)</p> <p>2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に規定するもの</p> <p>3 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場及び場外勝舟投票券発売所</p> <p>4 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。)</p> <p>6 自動車教習所</p> <p>7 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎</p> <p>8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。)</p> | |
| | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 公共用歩廊</p> <p>2 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロ</p> | |

| | |
|----------------------|--|
| | <u>ープ</u> |
| 建築物の 高さの最 高限度 | <u>建築物の高さは、計画図に示す区域エにおいては100m、区域オにおいては31mを超えてはならない。</u> |
| 建築物等 の形態意 匠の制限 | <u>1 建築物の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、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、第5号の規定は適用しない。</u> <u>(1) 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。</u> <u>(2) 高さが31mを超える建築物の部分の色彩は、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。</u> <u>(3) 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。</u> <u>(4) 建築物の高さが20mを超える部分は、建築物の部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。</u> <u>(5) 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。</u> <u>2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。</u> <u>(1) 屋外広告物（自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せのもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。）は、建築物の高さ31mを超える部分には設けないこと。</u> <u>(2) 屋外広告物の照明は、過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しないこと。</u> <u>3 屋外に設ける建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備は除く。）は、周囲から容易に望見されないよう遮蔽するなど、乱雑な外観とならないものとする。</u> <u>4 駐車場又は駐輪場は、植栽やその他適切な遮蔽を行うなど、乱雑な外観とならないものとする。</u> |
| 建築物の 緑化率の 最低限度 | <u>100分の10</u> |

(内容)

綱島駅東口周辺地区は、港北区北東部に位置し、現在、相鉄・東急直通線の新駅の整備が進められています。

横浜市都市計画マスタープラン港北区プランにおいて、綱島地域は「生活拠点」の一つとして位置付けられ、「駅を中心として、圏域の人口規模や構成に応じた、商業、生活サービス、福祉等の機能集積や基盤整備、地域交通の維持・充実を図り、効率的で利便性の高い市街地を形成する」としています。さらに、地域別まちづくり方針において、綱島駅東口周辺は、新駅の整備を契機として、バスやタクシーの乗降場を再編し、自動車が円滑に通行できる環境を形成するとともに、自転車利用者の需要に見合った駐輪場の整備を進め、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導することとしています。

また、都市再開発の方針では、綱島駅周辺地区を「2号再開発促進地区」として位置付け、「拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤整備の改善を図るとともに、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る」とし、新駅の整備を契機とした段階的な街づくりを推進しています。

綱島駅東口周辺地区のうち、新駅周辺においては、計画的な基盤整備並びに土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、新綱島駅周辺地区土地区画整理事業や新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業により、市街地整備が進んでいます。

一方、綱島駅東口駅前では、バス・タクシー等の乗降場が駅前に集中している状況にありながら歩行者空間等が不十分であるため、歩行者と車両が錯綜する要因となっているとともに、駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況となっています。そのため、綱島駅東口駅前においても基盤整備等の検討を進めていたところ、関係権利者の合意形成が図

られ、建築物や公共施設の整備計画が具体化しました。

そこで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、「綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業」を決定し、「用途地域」、「高度利用地区」、「防火地域及び準防火地域」を変更します。あわせて、綱島駅東口の交通結節機能の強化及び歩行者空間を確保するため、「3・6・10号綱島駅東口線」と「第5号綱島駅東口交通広場」を追加します。また、自転車駐車場について地下機械式を採用し、分散配置することにより、利用者の利便性等の向上を図るため、「第23号新綱島駅自転車駐車場」の区域を変更するとともに、「第24号綱島駅自転車駐車場」を追加します。さらに、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するため、「綱島東一丁目地区地区計画」を変更します。