

都市計画市素案説明会

新綱島駅（仮称）周辺地区における 都市計画決定・変更について

平成28年 2月16日

横浜市

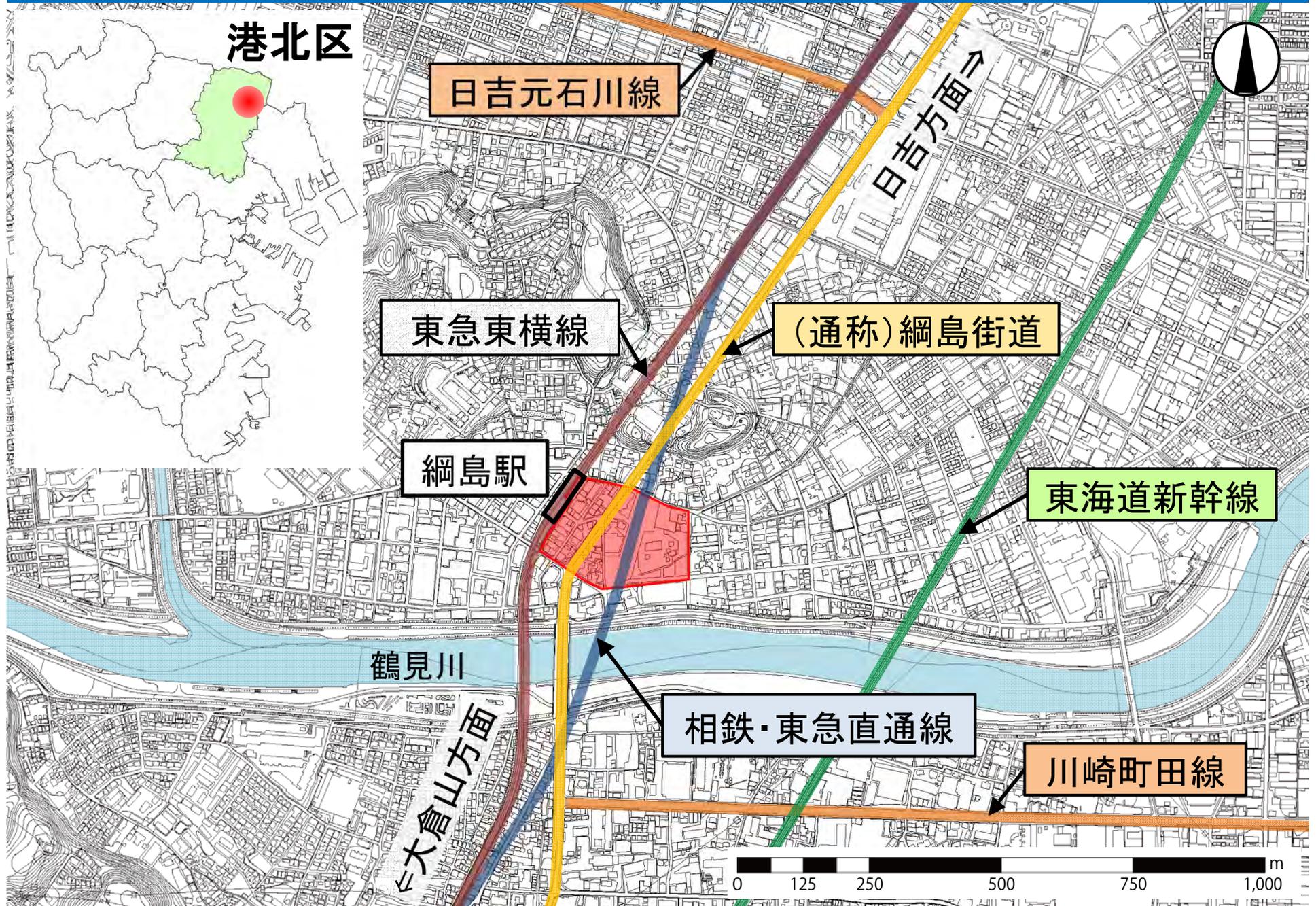
説明内容

- 1 地区の現状と位置付け
- 2 まちづくりの経緯
- 3 事業の概要
 - (1) 土地区画整理事業の概要
 - (2) 市街地再開発事業の概要
- 4 都市計画市素案の概要
- 5 今後の都市計画手続

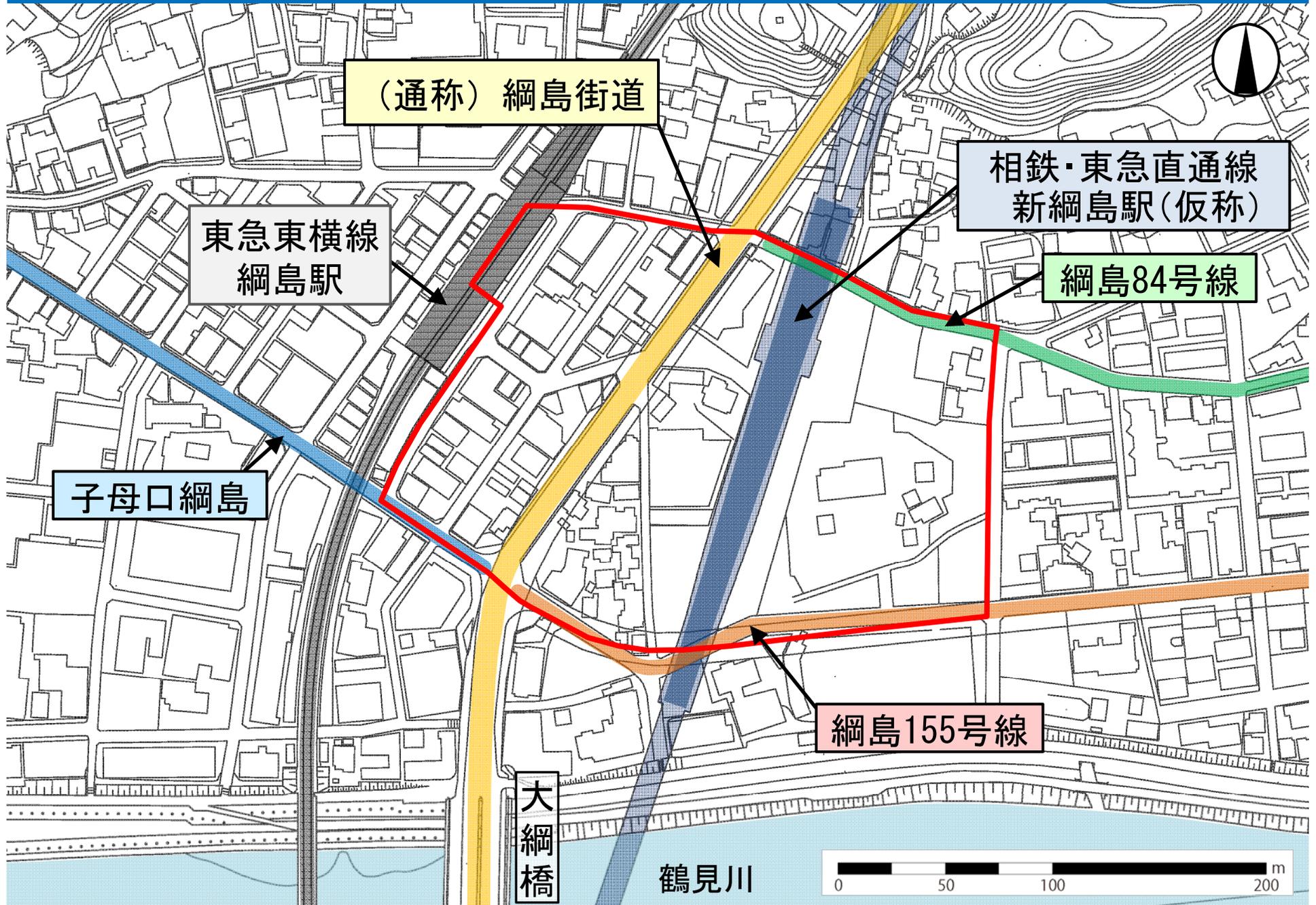


1 地区の現状と位置付け

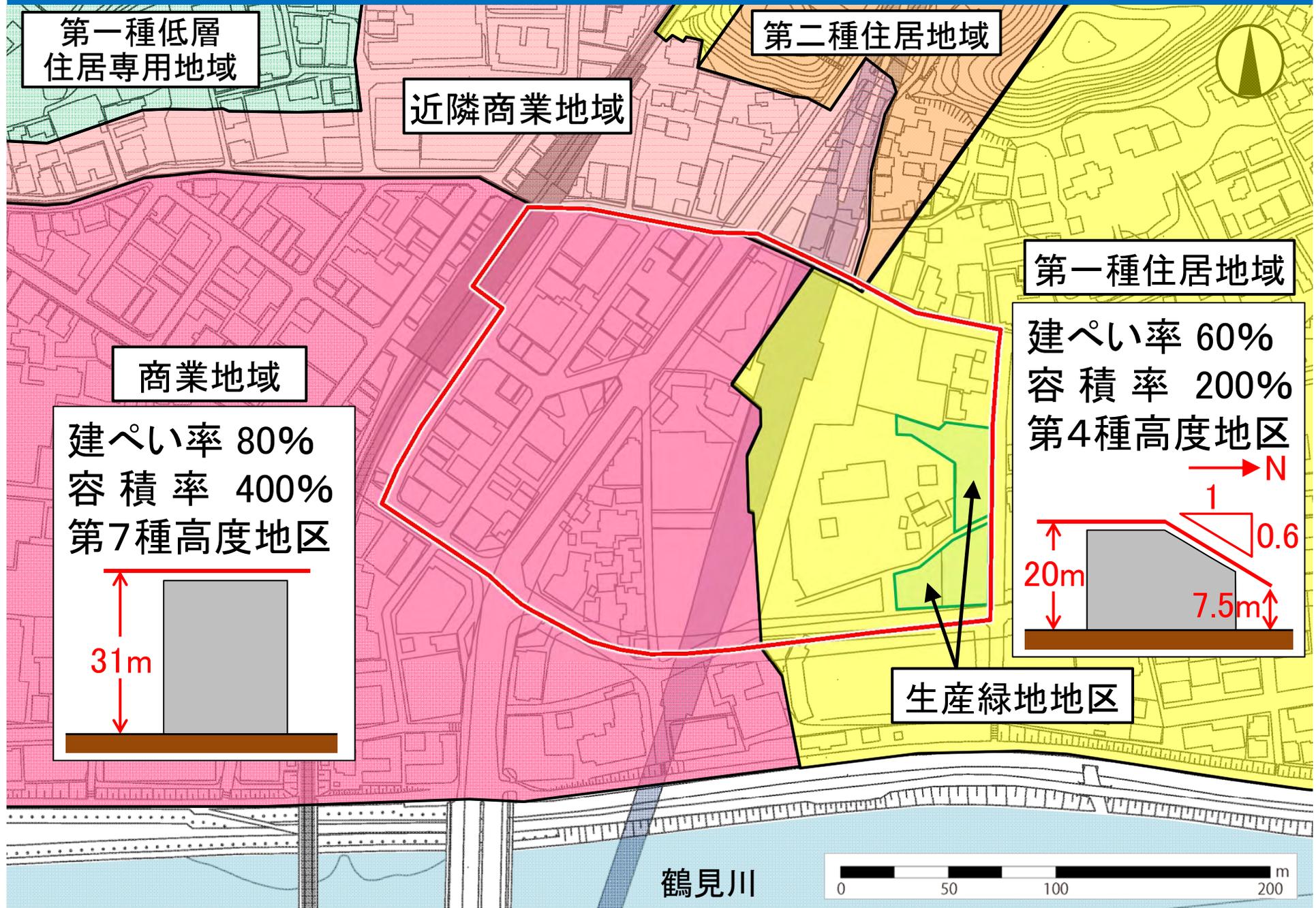
広域図



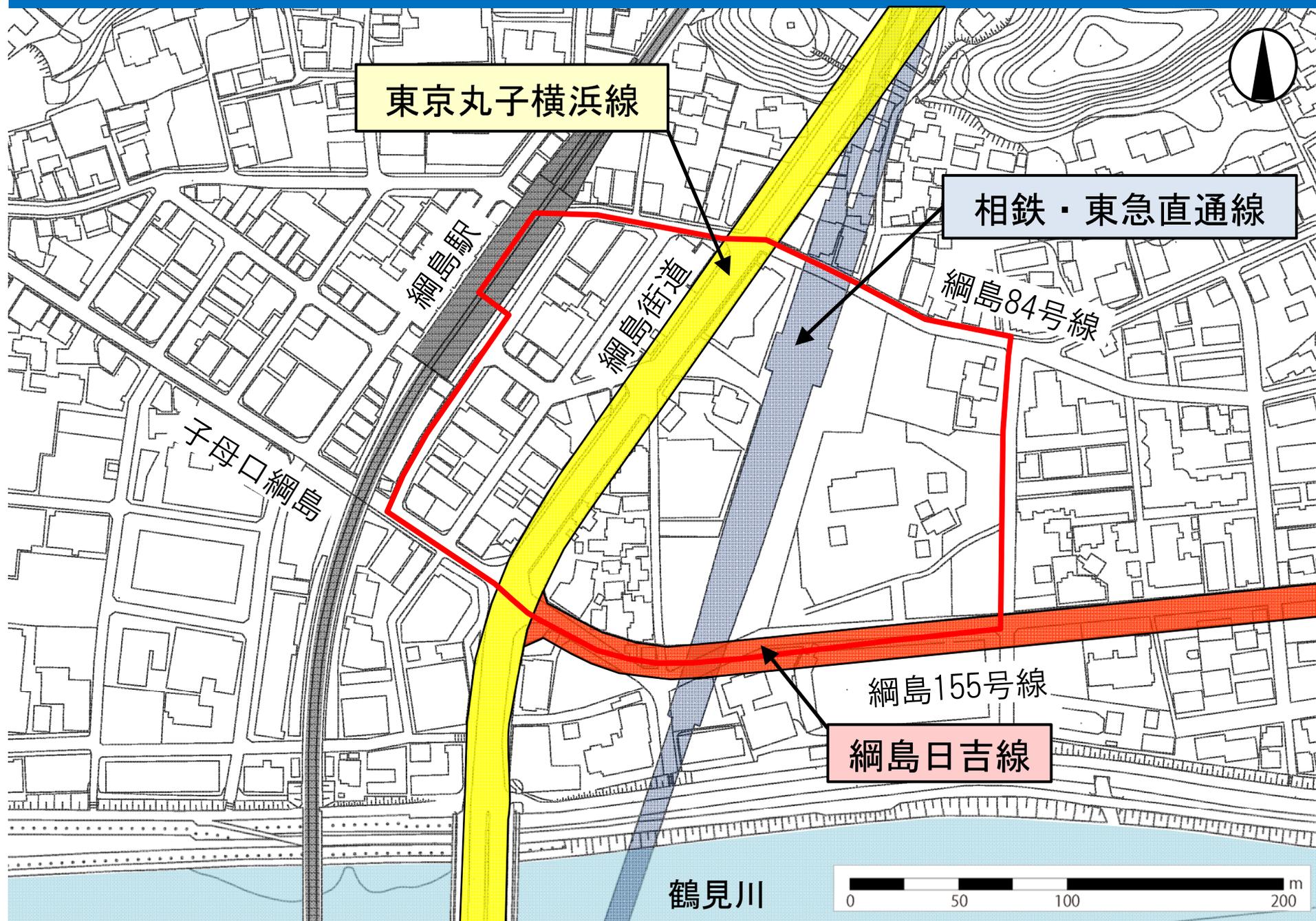
位置図



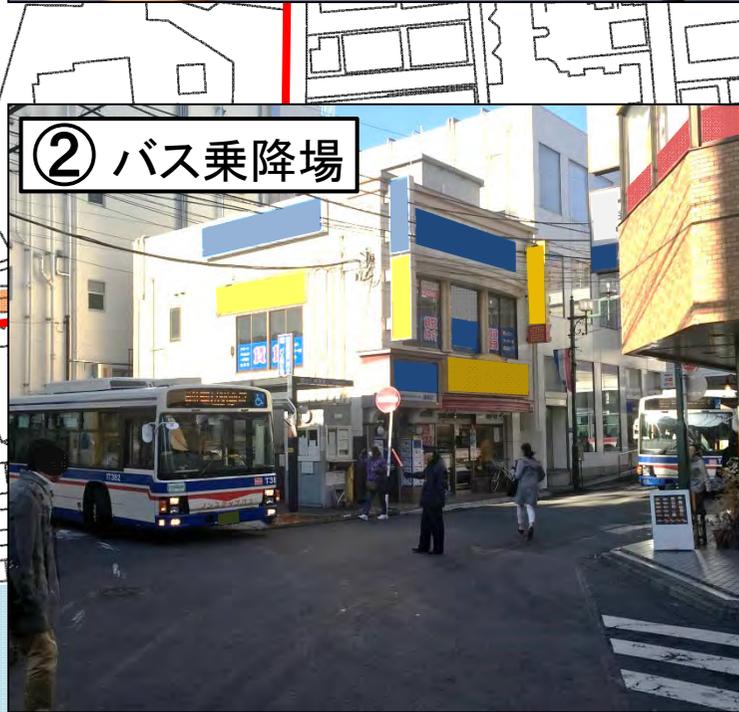
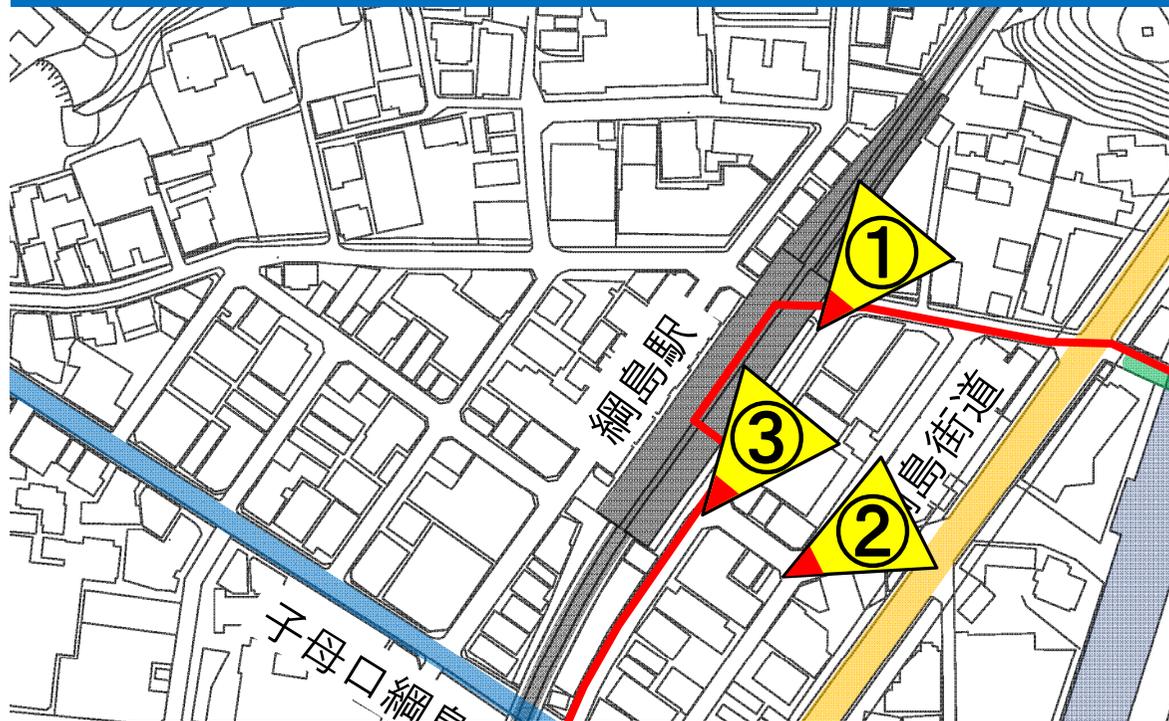
地区の現在の都市計画



地区の現在の都市計画



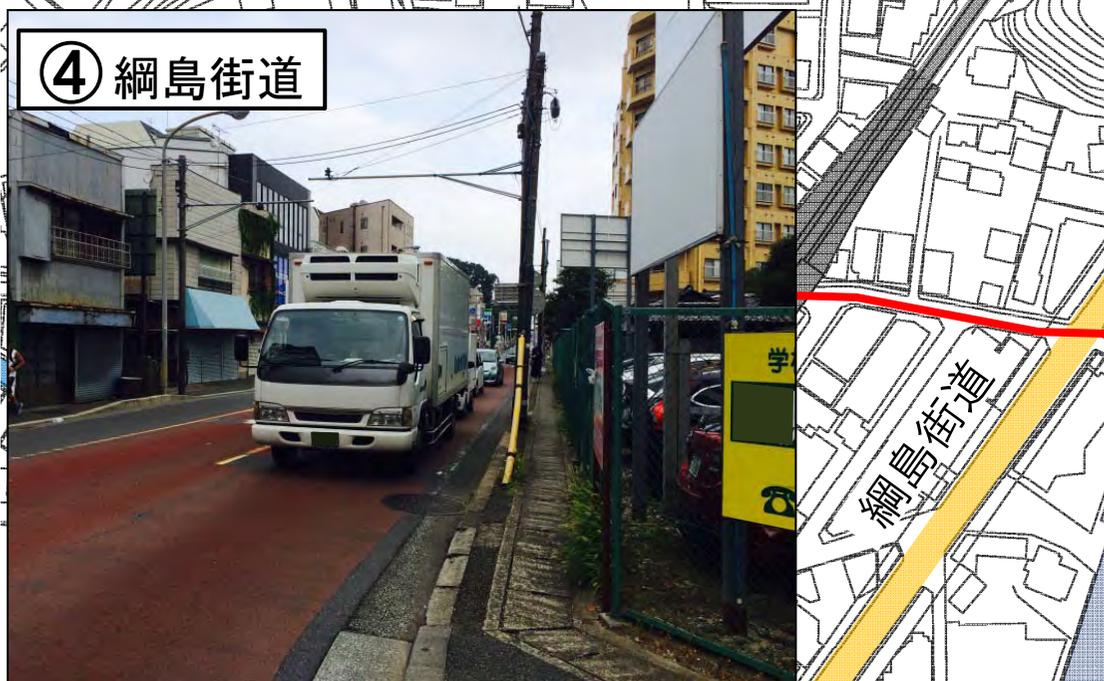
地区の現状



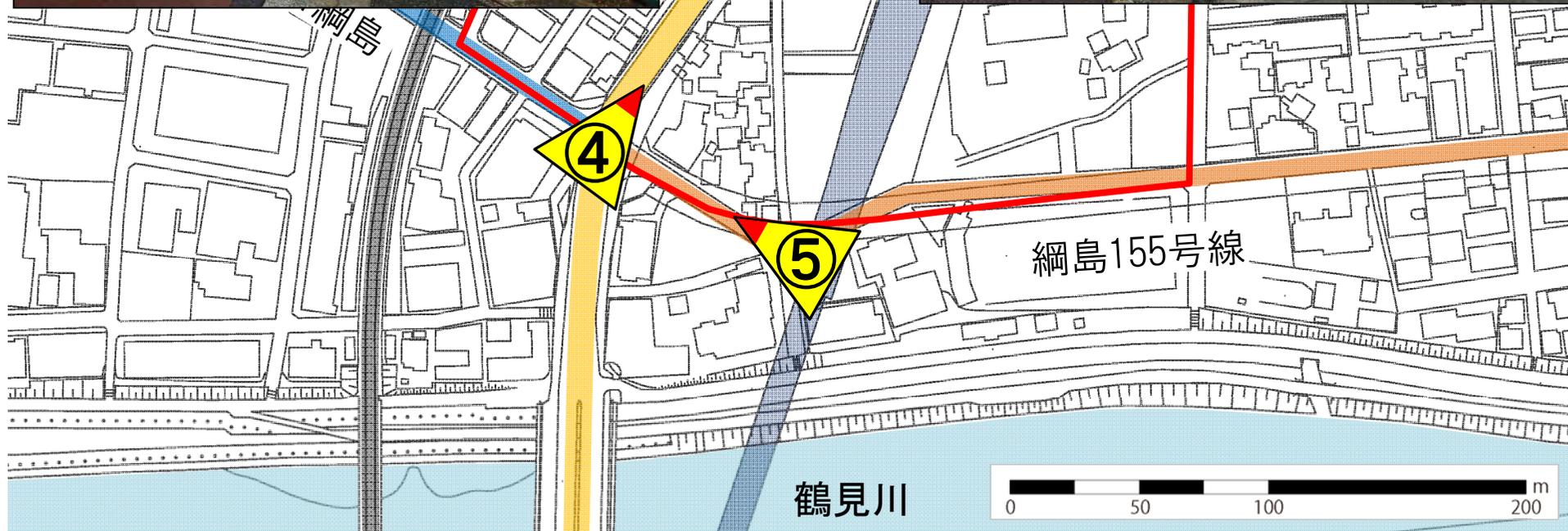
鶴見川

地区の現状

④ 綱島街道

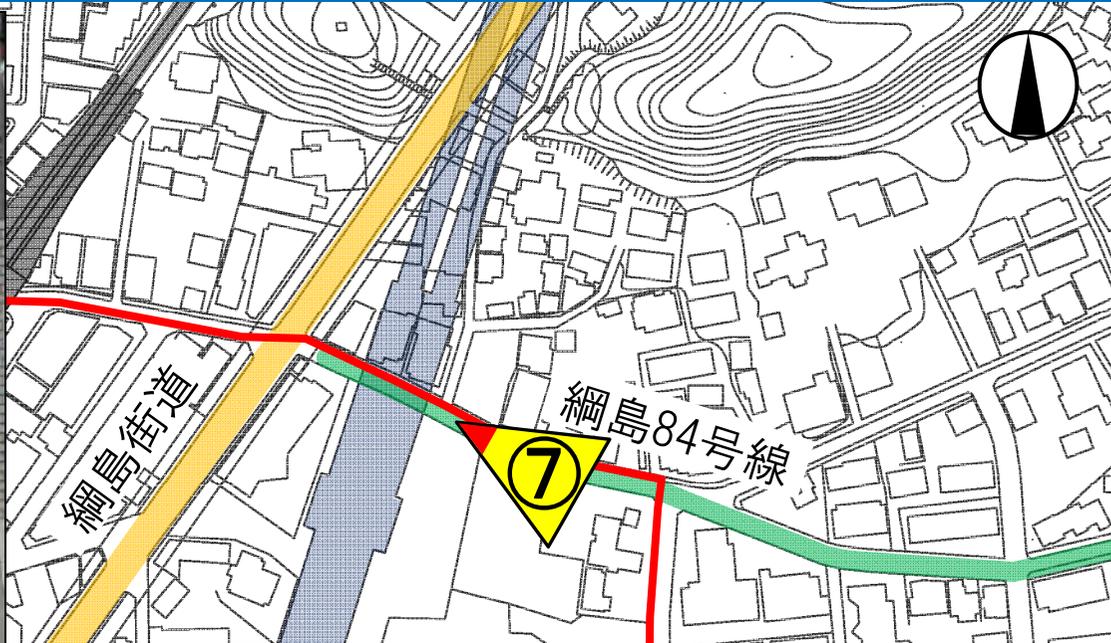


⑤ 綱島155号線

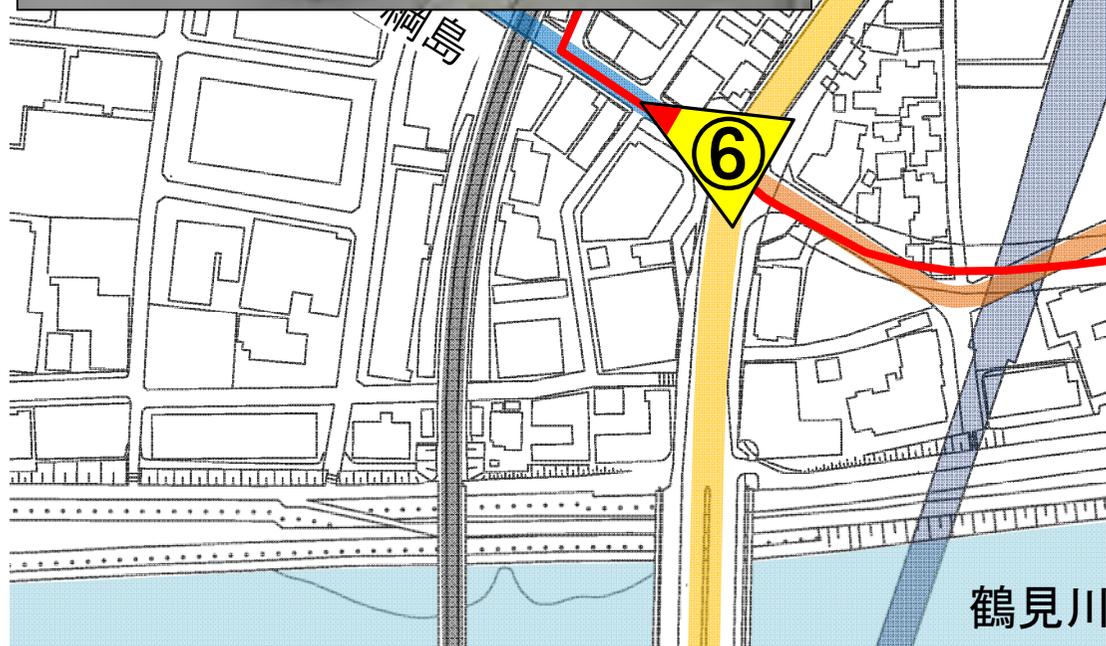


地区の現状

⑦ 網島84号線



⑥ 子母口網島

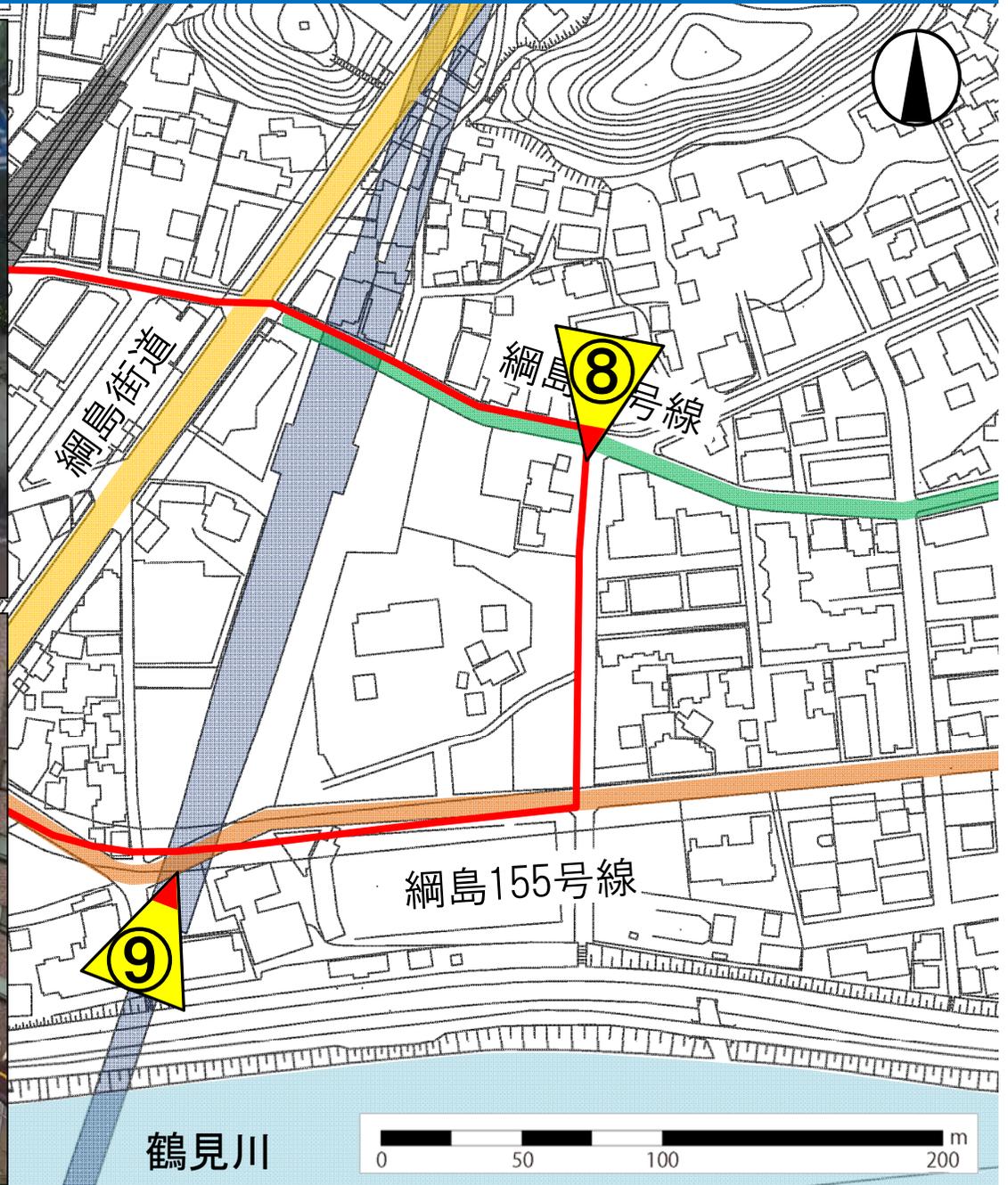


地区の現状

⑧ 放置自転車



⑨ 相鉄・東急直通線



横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン

地域別まちづくり方針 《綱島地域》

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ます。

駅周辺、小学校周辺、幹線道路や主要な地域道路を中心として歩行者の安全を確保します。特に綱島街道の横断についての安全性を高める対策を検討します。

新駅の整備を契機として、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します。



都市再開発の方針

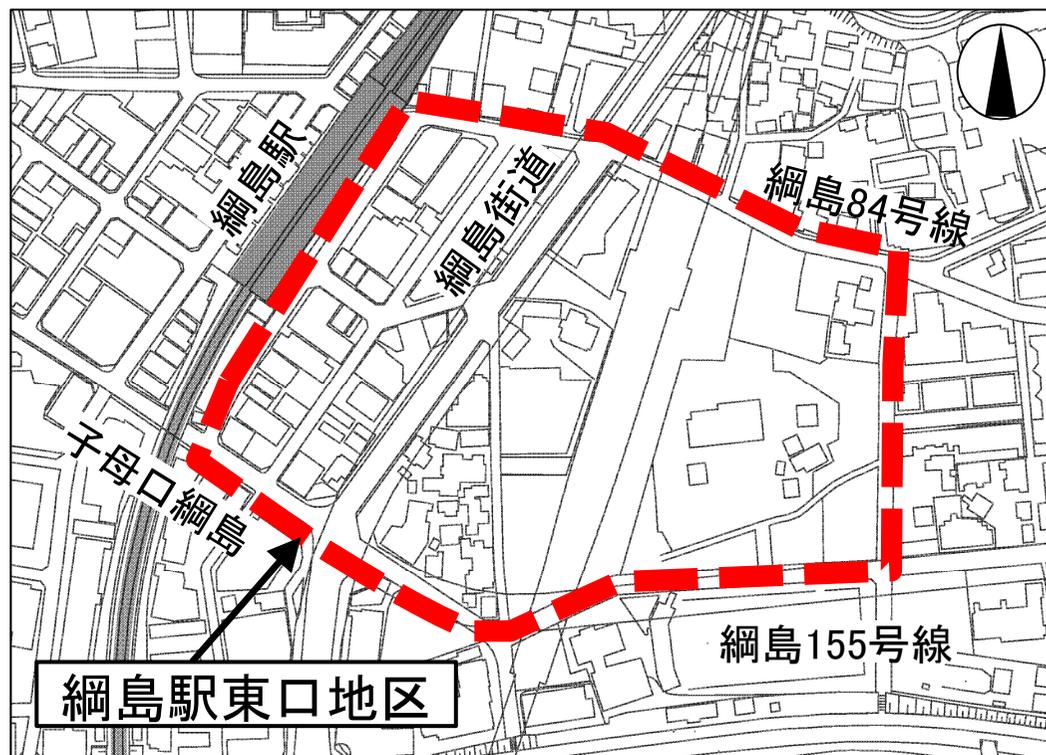
—都市再開発の方針—

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

2号再開発促進地区

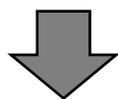
- ・ 拠点にふさわしいターミナル機能の強化と業務・商業施設、文化施設等の整備を図る。
- ・ 業務・商業施設、文化施設等による土地の高度利用を図る。



2 まちづくりの経緯

まちづくりの地元組織の経緯

昭和58年11月
綱島東口再開発協議会 発足
(約4.5ha)



平成24年10月
相鉄・東急直通線
都市計画決定



新駅整備とあわせた新たなまちづくりの検討が必要となる



地権者の方々と連携して土地利用方針案の作成



綱島駅東口周辺のまちづくりの土地利用方針案

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

タクシー乗り場の整備

バス乗降場の再編

東口駅前の立地特性
を生かした施設整備

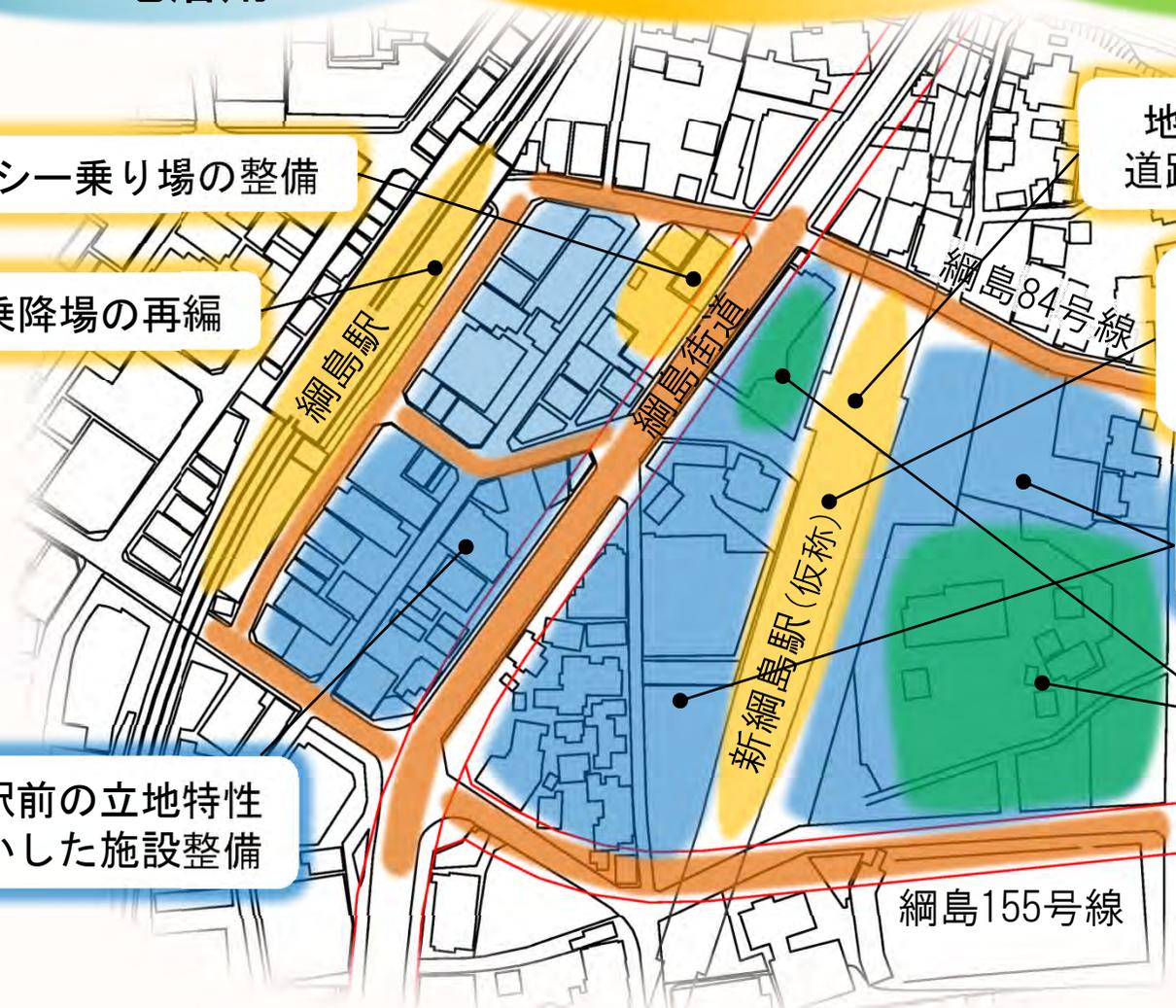
地上部を有効活用した
道路とバス乗降場の整備

新駅と地上部までの
空間を有効活用した
駐輪場の整備

新たな駅前のにぎわいの
中心となる施設整備

地域資源や歴史的
資源の保全・活用

都市計画道路等の
整備と歩道の確保
綱島街道の横断機能の
安全性の向上

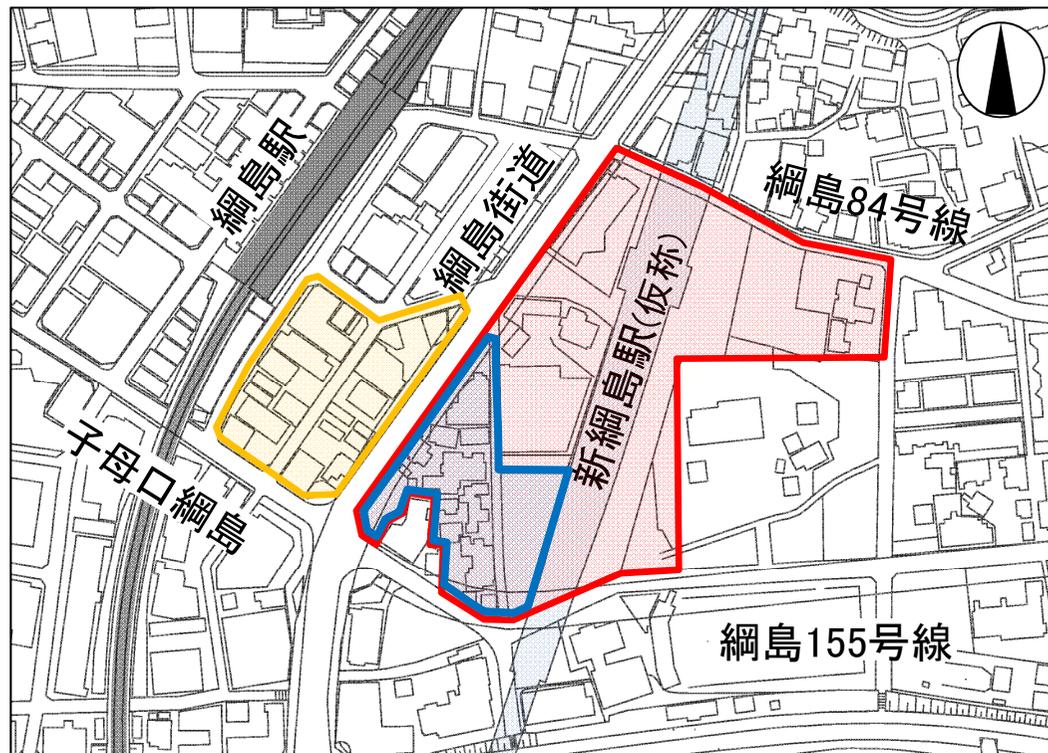


まちづくりの地元組織の経緯

昭和58年11月
綱島東口再開発協議会 発足
(約4.5ha)



平成24年10月
相鉄・東急直通線
都市計画決定



平成26年5月

・新綱島駅周辺地区街づくり準備会

.....▶【土地区画整理事業を検討】

平成26年12月(改組)

・新綱島駅前地区市街地再開発準備組合

.....▶【市街地再開発事業を検討】

・綱島駅東口駅前地区再開発準備会

.....▶【市街地再開発事業を検討】

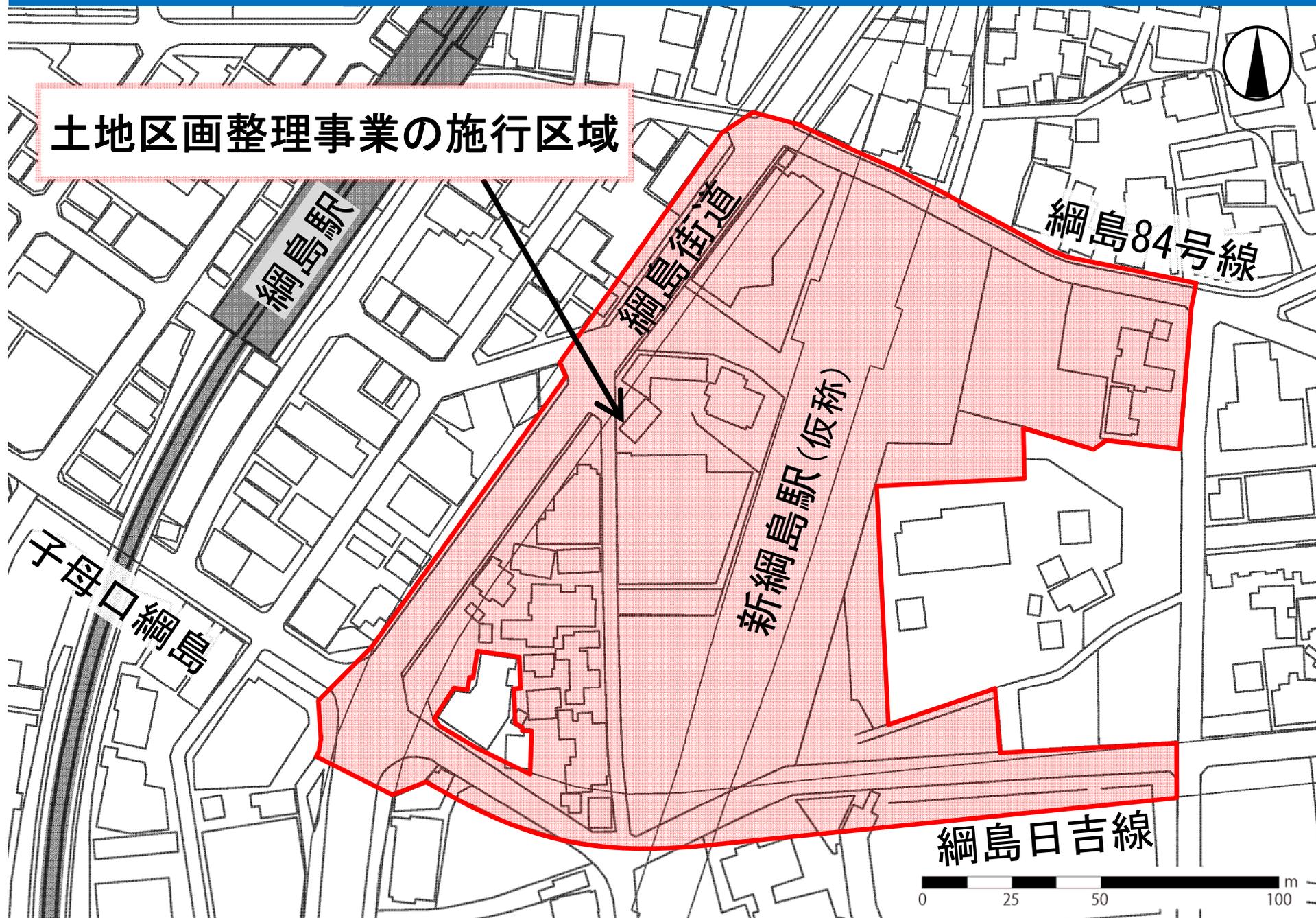


3 事業の概要

(1) 土地区画整理事業の概要

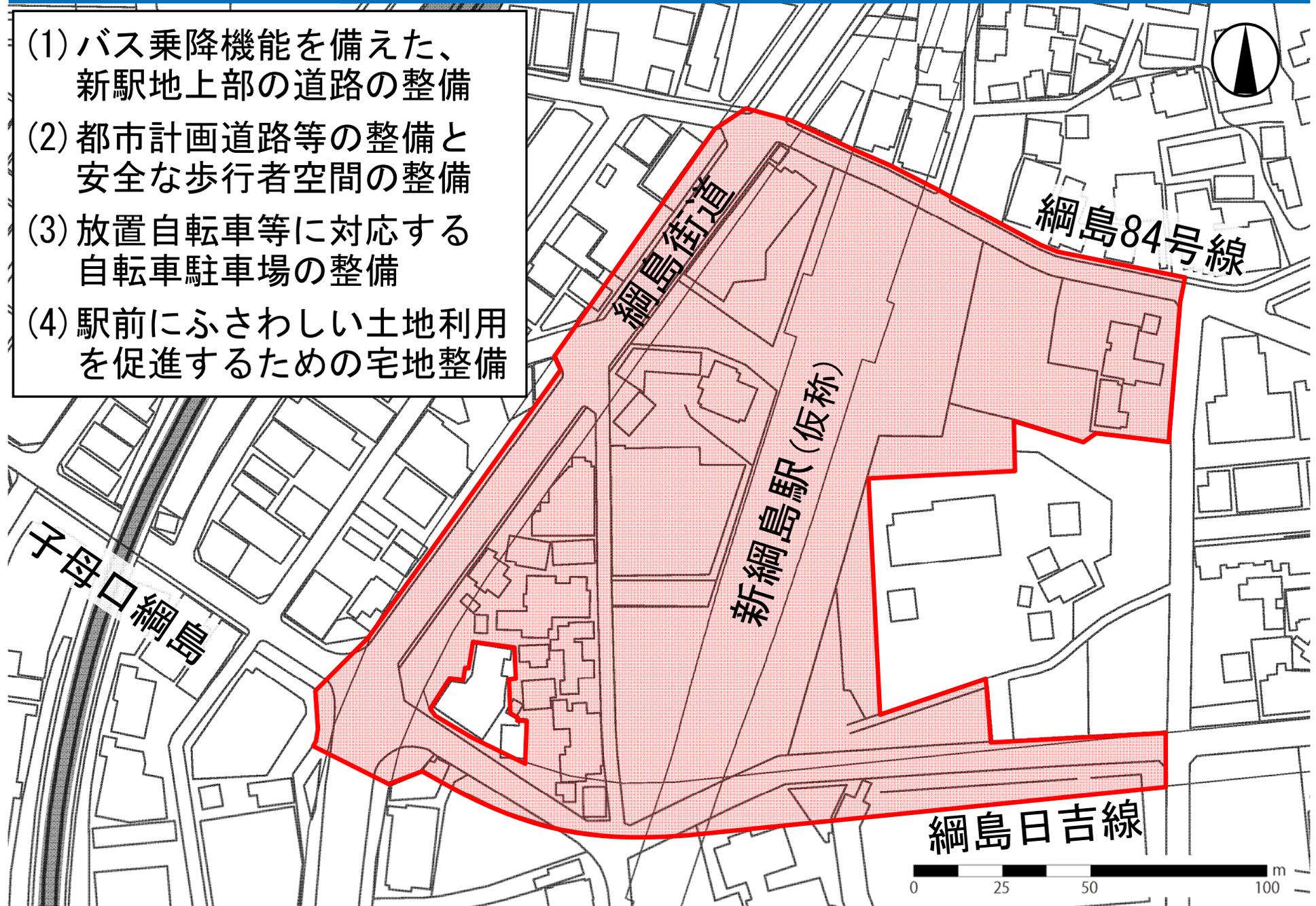
土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業の施行区域

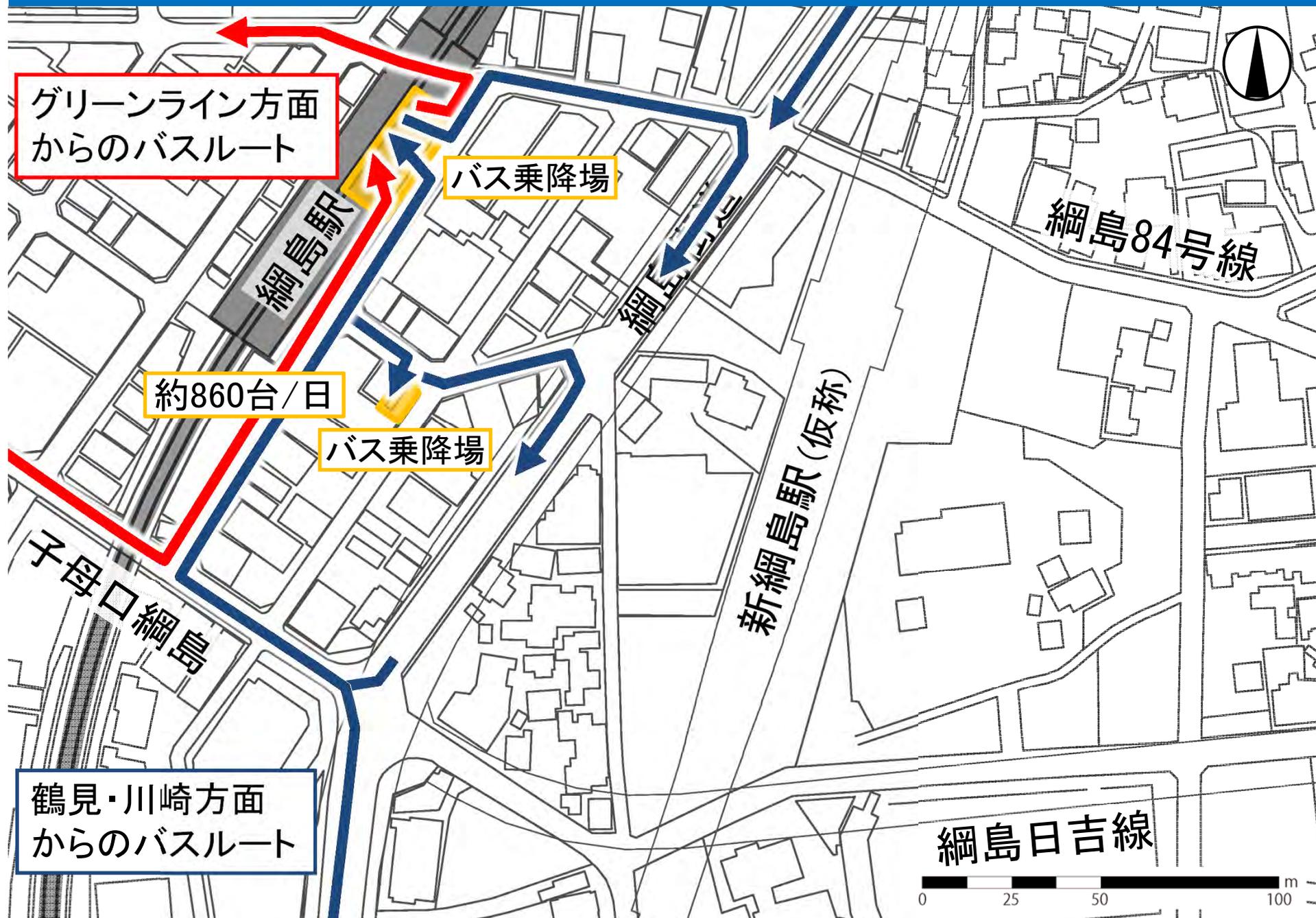


土地区画整理事業の概要

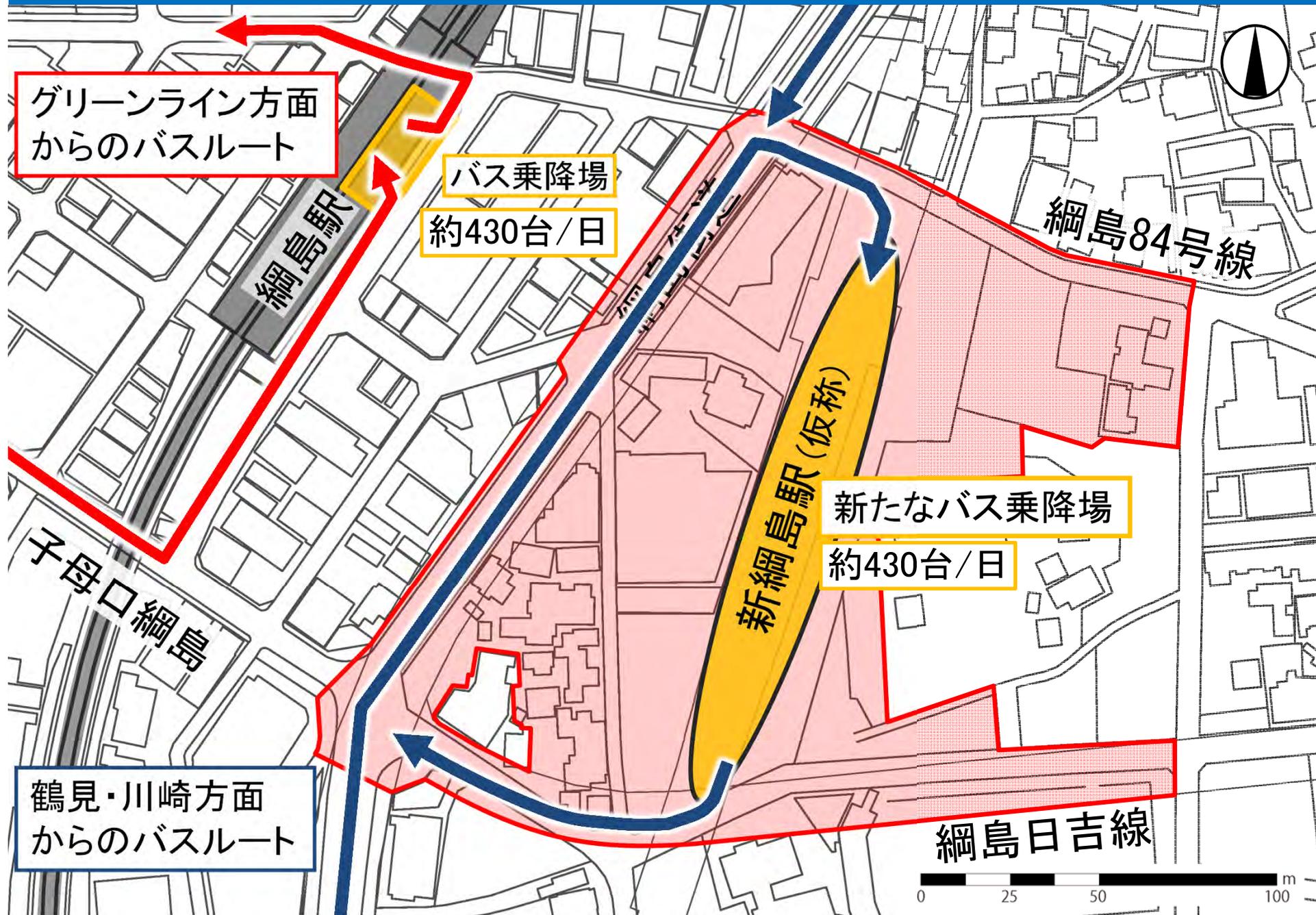
- (1) バス乗降機能を備えた、新駅地上部の道路の整備
- (2) 都市計画道路等の整備と安全な歩行者空間の整備
- (3) 放置自転車等に対応する自転車駐車場の整備
- (4) 駅前にふさわしい土地利用を促進するための宅地整備



バス乗降場の再編計画【現状の主なバスルート】

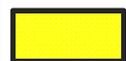


バス乗降場の再編計画【再編後の主なバスルート】



都市基盤施設の計画

- (1) バス乗降機能を備えた、
新駅地上部の道路の整備
幅員約 17m
(バス乗降場：5バース)



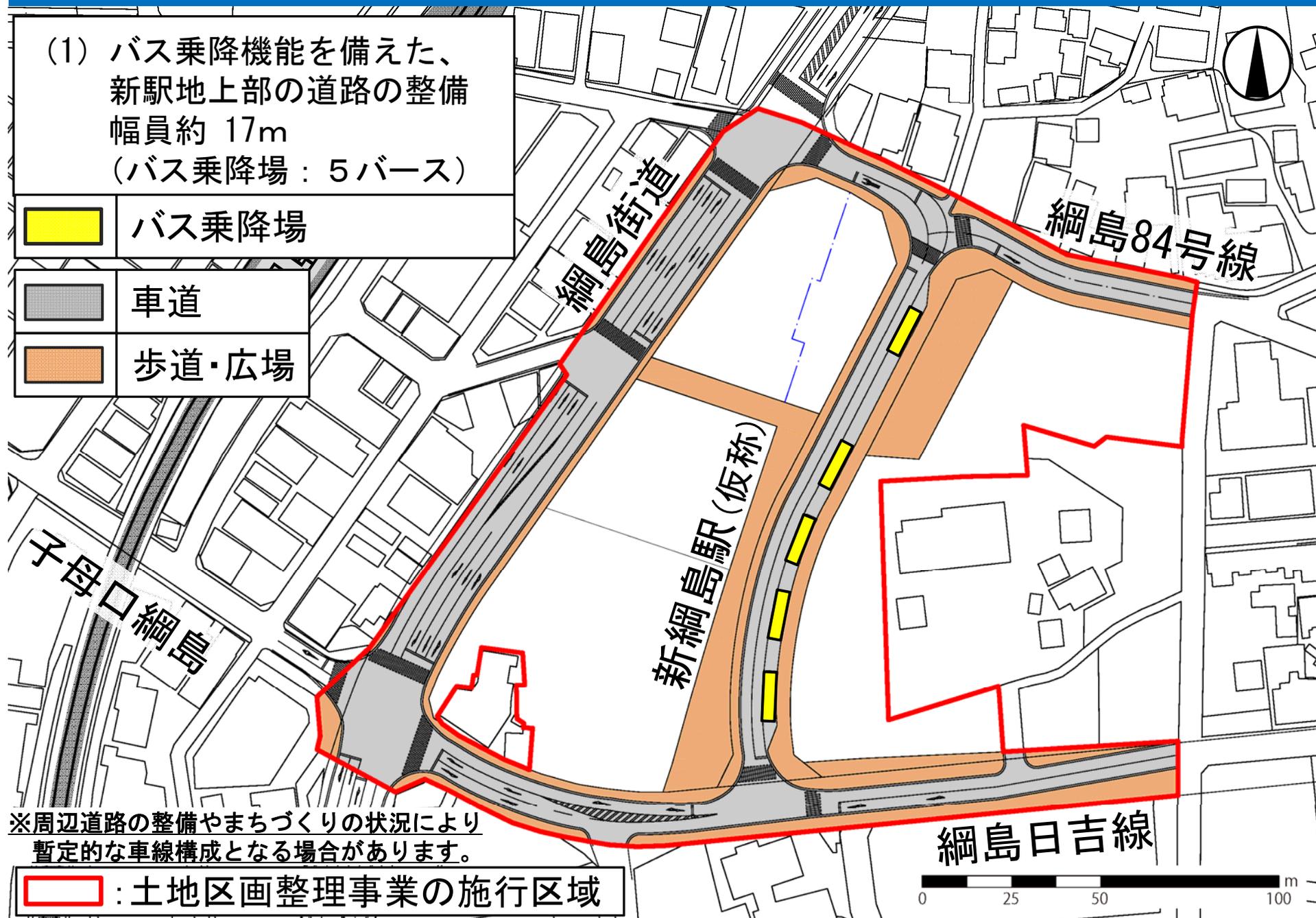
バス乗降場



車道



歩道・広場



※周辺道路の整備やまちづくりの状況により
暫定的な車線構成となる場合があります。

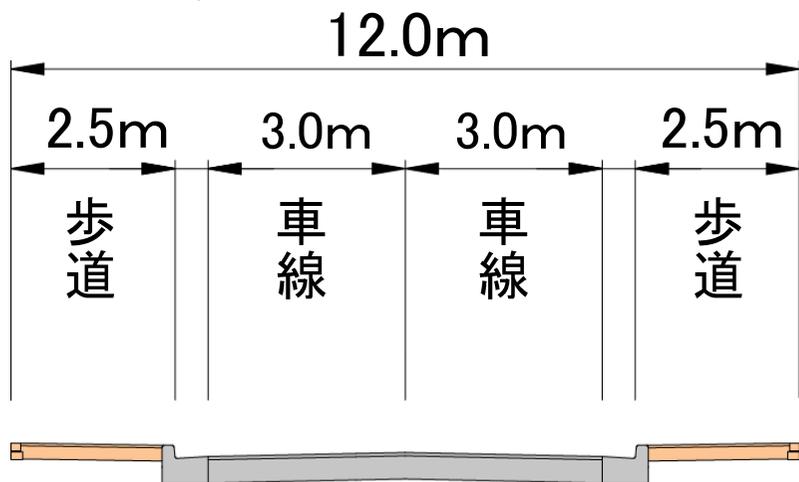


土地区画整理事業の施行区域

都市基盤施設の計画

- (1) バス乗降機能を備えた、
新駅地上部の道路の整備
幅員約 17m
(バス乗降場：5バース)

A-A' 断面



	車道
	歩道・広場

: 土地区画整理事業の施行区域

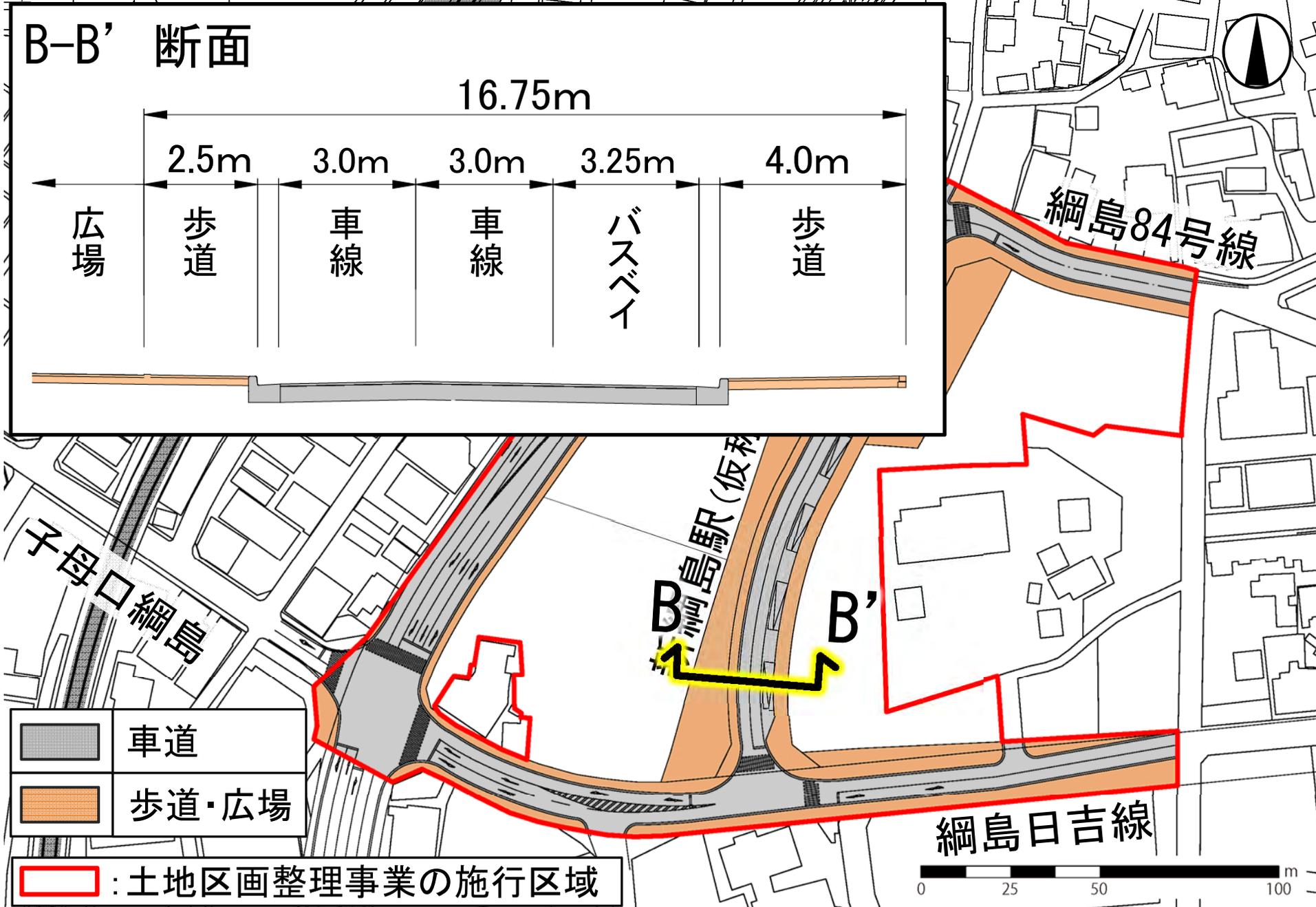
新網島駅(仮称)

網島84号線

網島日吉線



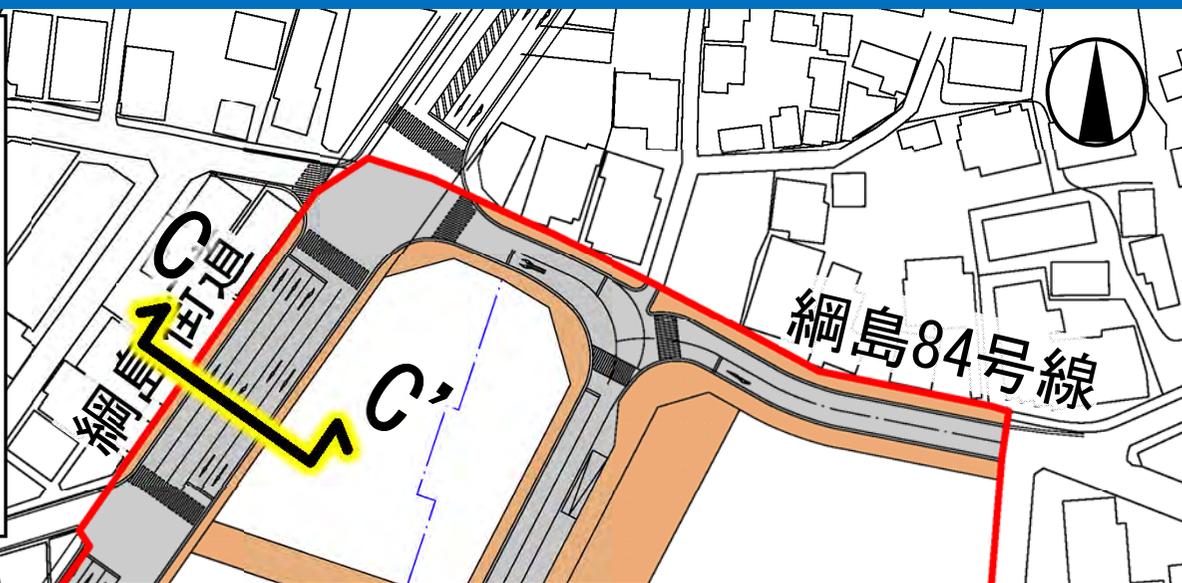
都市基盤施設の計画



都市基盤施設の計画

(2) 都市計画道路等の整備

- ・ 綱島街道の整備
幅員 約12m → 20m
- ・ 綱島日吉線の整備
幅員 約7m → 15m
- ・ 綱島84号線の拡幅
幅員 約7m → 13m



C-C' 断面

20.0m



	車道
	歩道・広場

 : 土地区画整理事業の施行区域



都市基盤施設の計画

(2) 都市計画道路等の整備

- ・ 綱島街道の整備
幅員 約12m → 20m
- ・ 綱島日吉線の整備
幅員 約7m → 15m
- ・ 綱島84号線の拡幅
幅員 約7m → 13m

D-D' 断面

15.0m

3.0m 1.0m 3.0m 3.0m 1.0m 3.0m

歩道

植栽帯

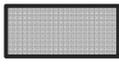
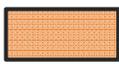
車線

車線

植栽帯

歩道

子母口綱島

	車道
	歩道・広場

 : 土地区画整理事業の施行区域

綱島日吉線

0 25 50 100 m

都市基盤施設の計画

(2) 都市計画道路等の整備

- ・ 綱島街道の整備
幅員 約12m → 20m
- ・ 綱島日吉線の整備
幅員 約7m → 15m
- ・ 綱島84号線の拡幅
幅員 約7m → 13m

E-E' 断面



	車道
	歩道・広場

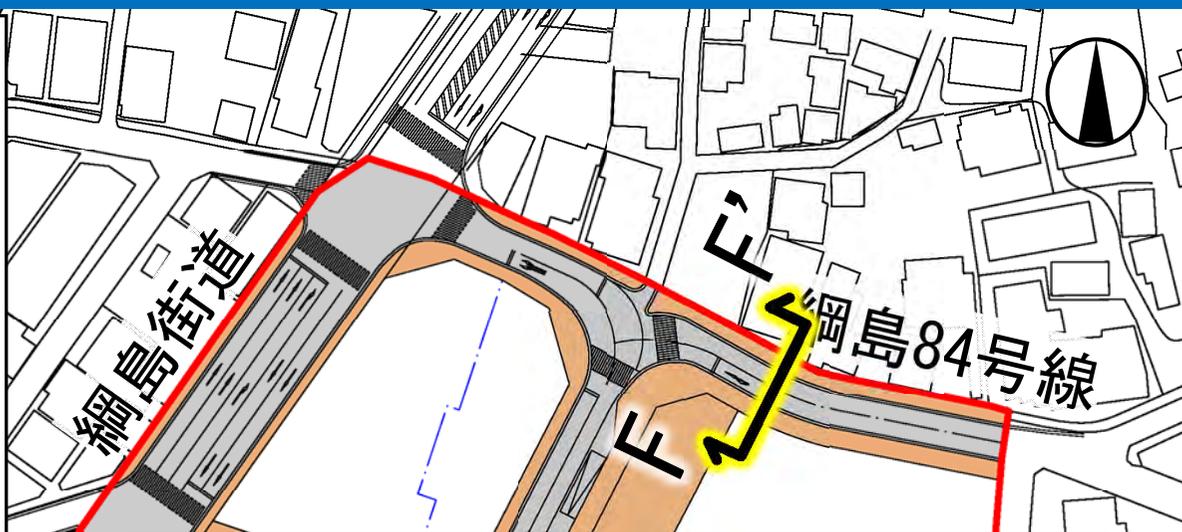
 : 土地区画整理事業の施行区域



都市基盤施設の計画

(2) 都市計画道路等の整備

- ・ 綱島街道の整備
幅員 約12m → 20m
- ・ 綱島日吉線の整備
幅員 約7m → 15m
- ・ 綱島84号線の拡幅
幅員 約7m → 13m



F-F' 断面



子母口綱島

	車道
	歩道・広場

 : 土地区画整理事業の施行区域

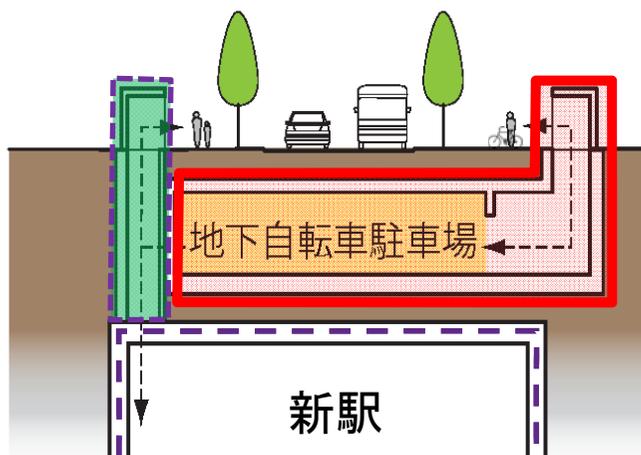
綱島日吉線



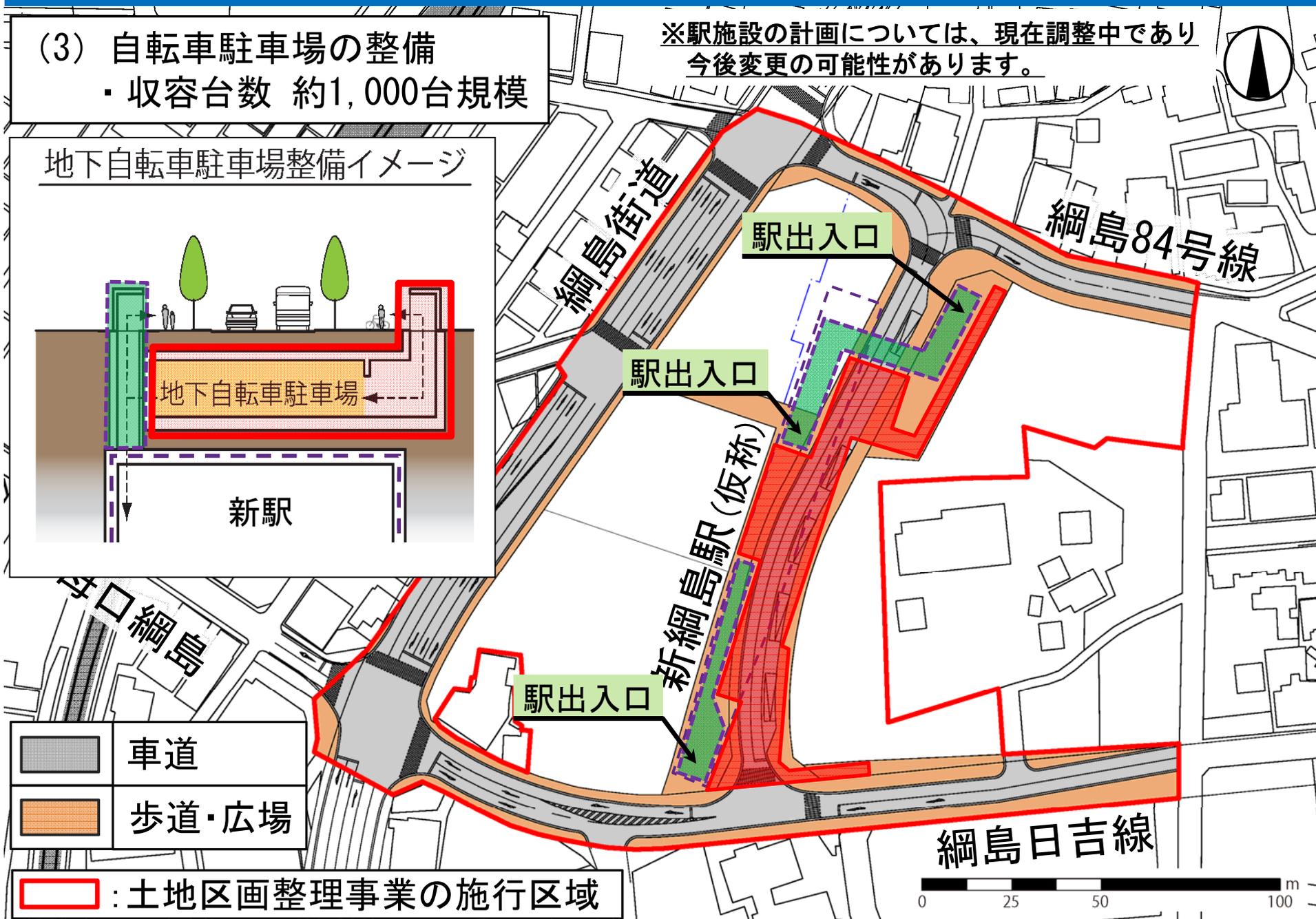
都市基盤施設の計画

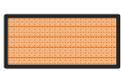
(3) 自転車駐車場の整備
・ 収容台数 約1,000台規模

地下自転車駐車場整備イメージ



※駅施設の計画については、現在調整中であり
今後変更の可能性があります。



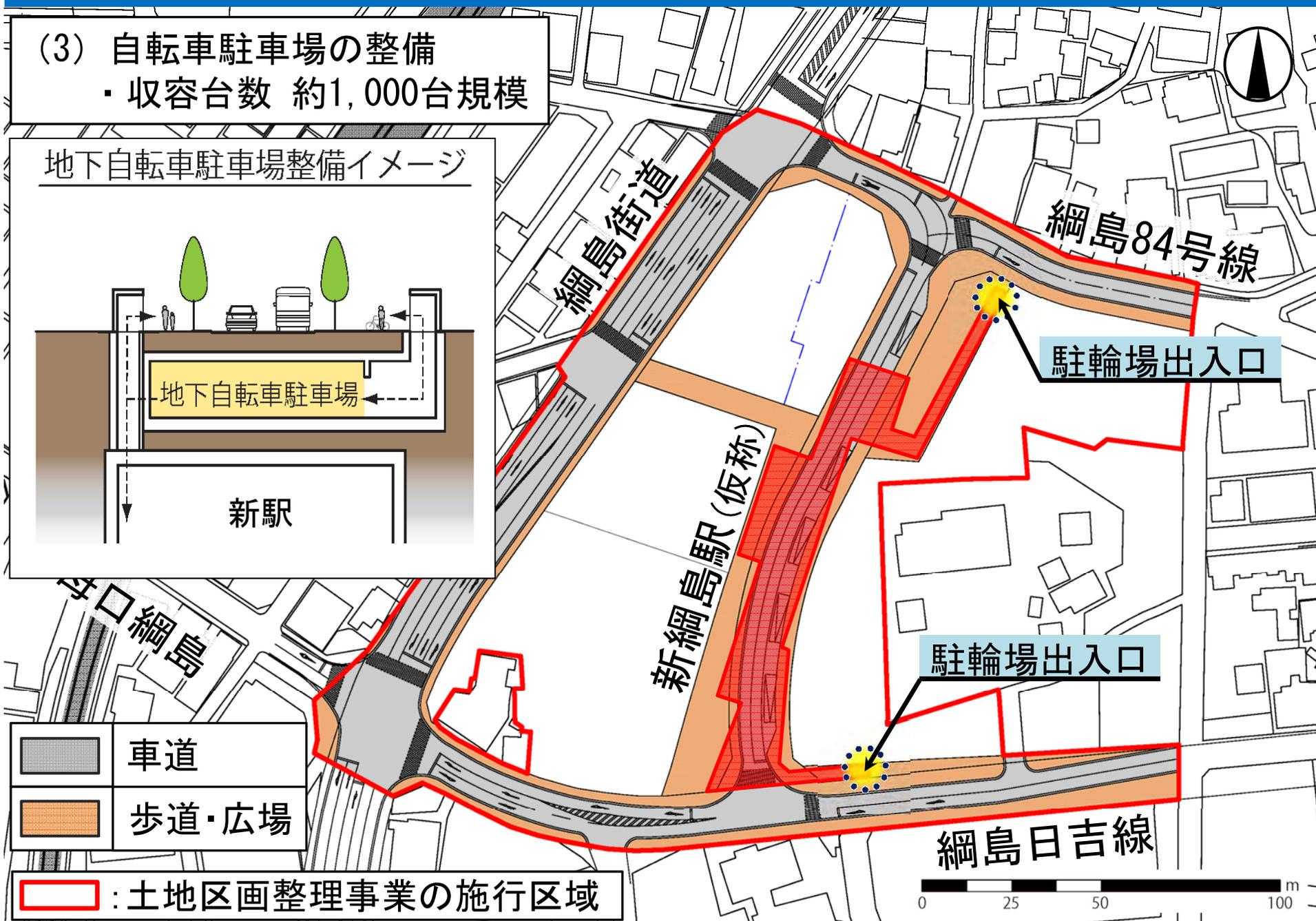
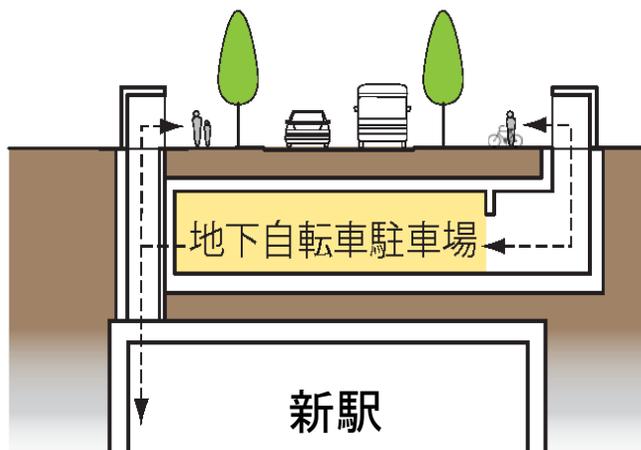
	車道
	歩道・広場

 : 土地区画整理事業の施行区域

都市基盤施設の計画

(3) 自転車駐車場の整備
・ 収容台数 約1,000台規模

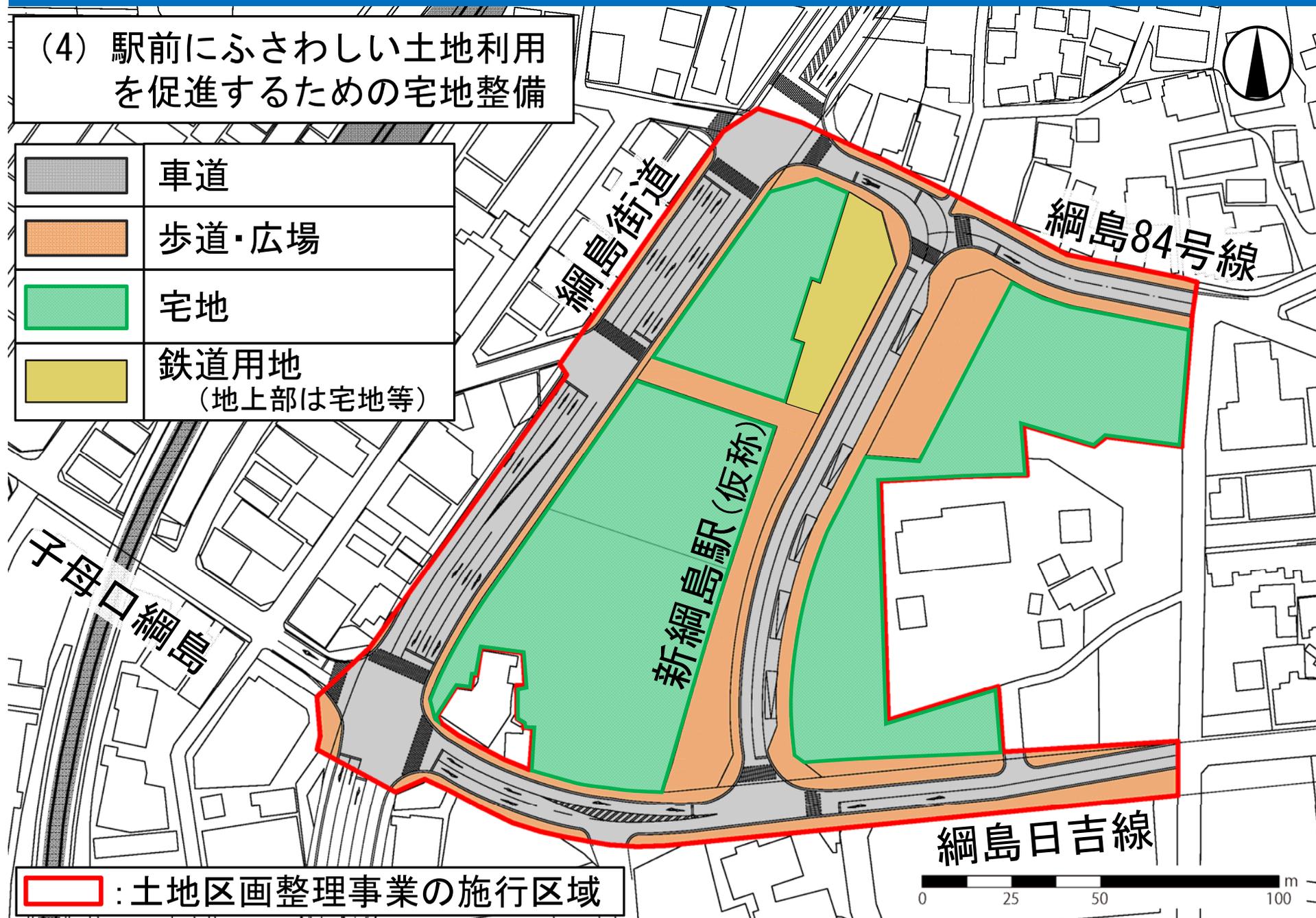
地下自転車駐車場整備イメージ



宅地整備の概要

(4) 駅前にふさわしい土地利用を促進するための宅地整備

	車道
	歩道・広場
	宅地
	鉄道用地 (地上部は宅地等)

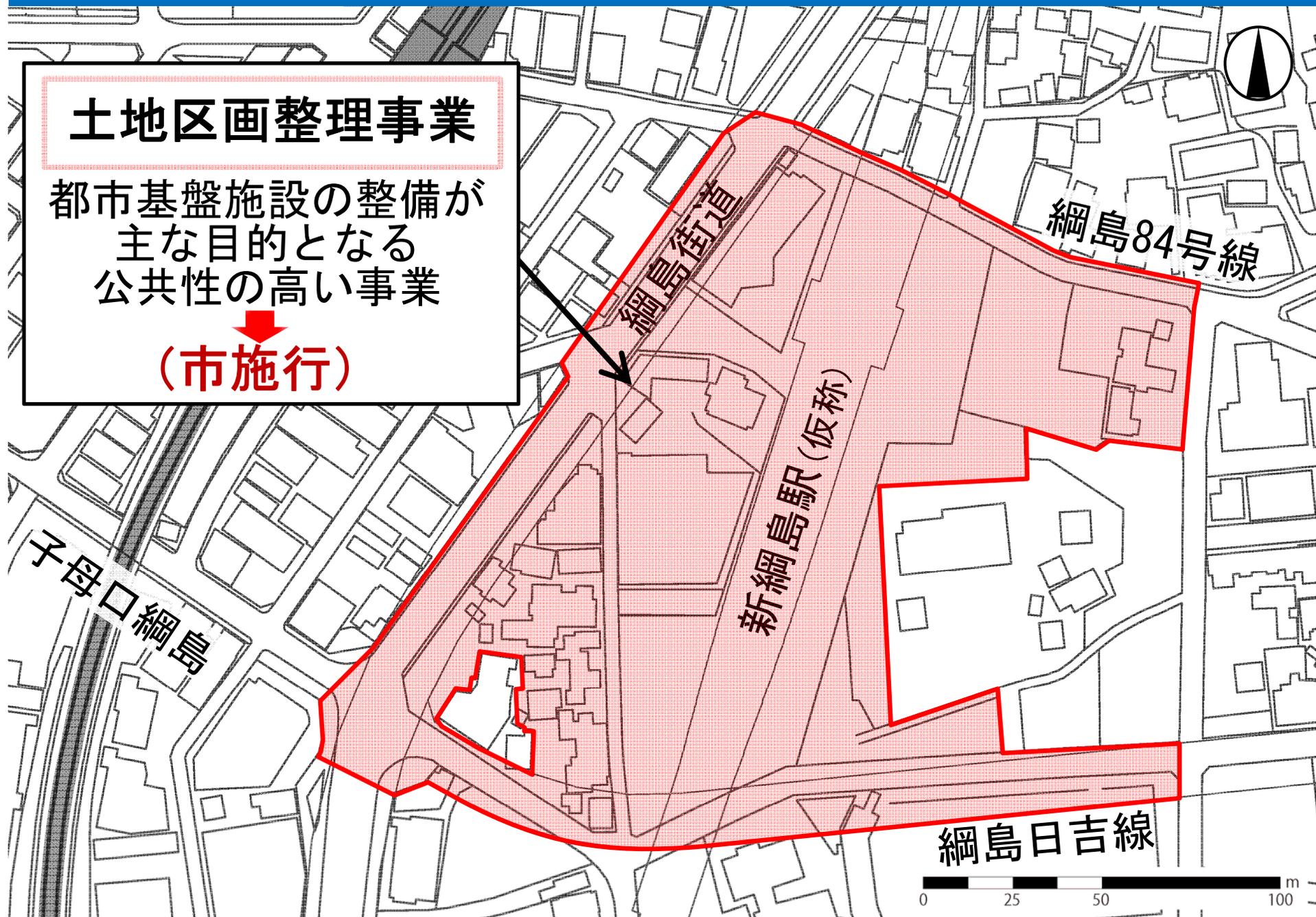


土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業

都市基盤施設の整備が
主な目的となる
公共性の高い事業

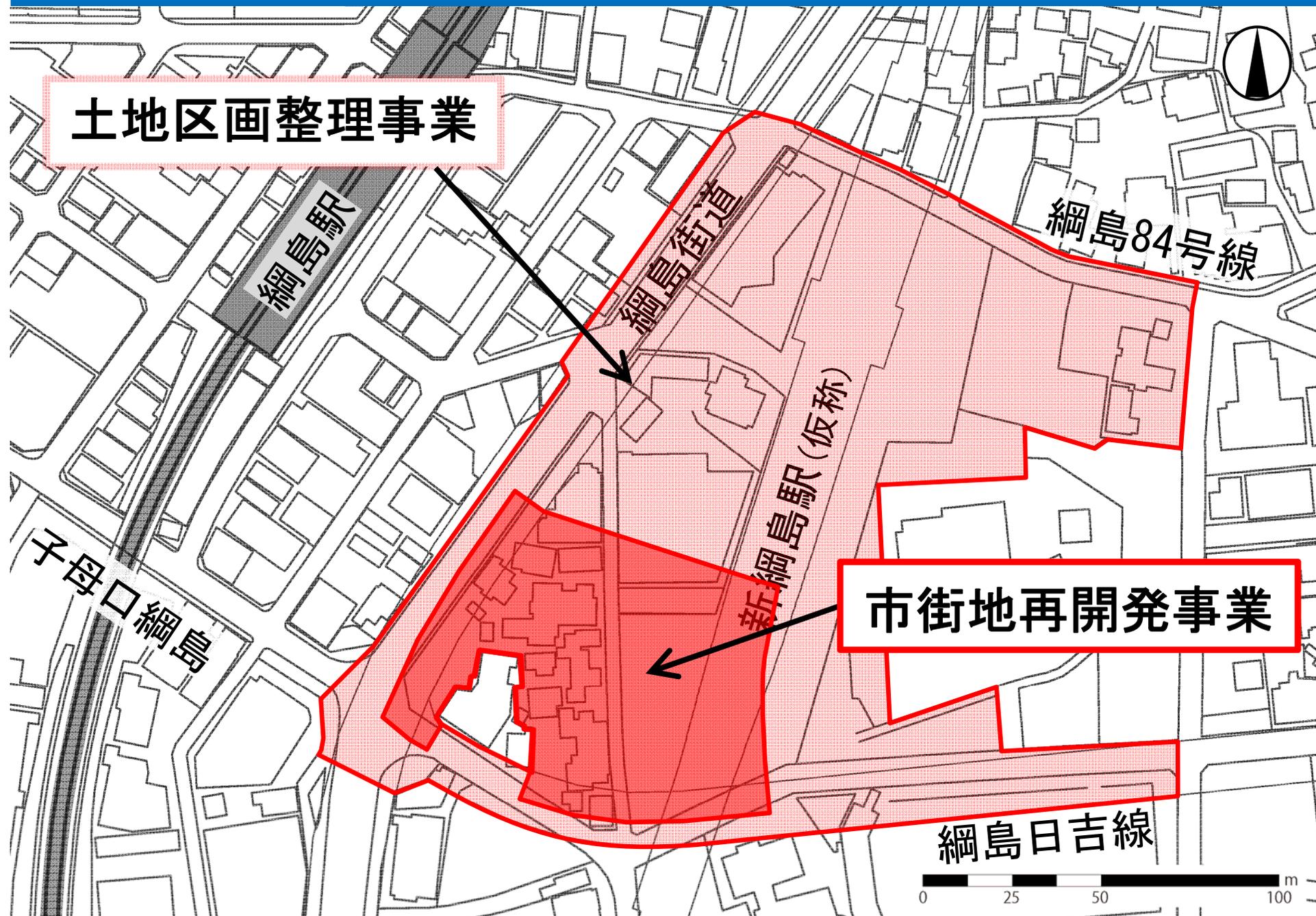
↓
(市施行)



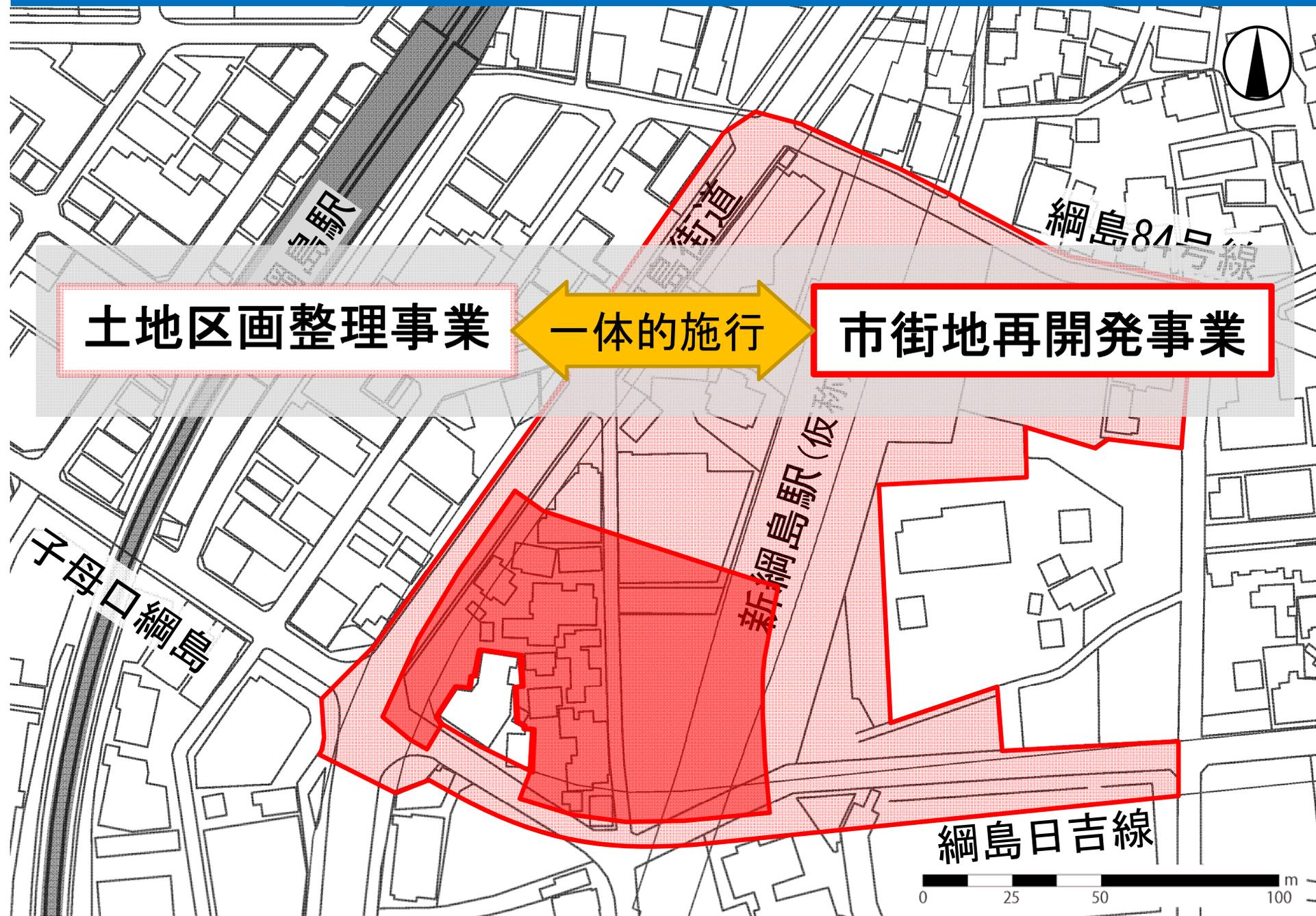
事業の進め方

土地区画整理事業

市街地再開発事業



事業の進め方



土地区画整理事業

一体的施行

市街地再開発事業



(2) 市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業の概要



市街地再開発事業

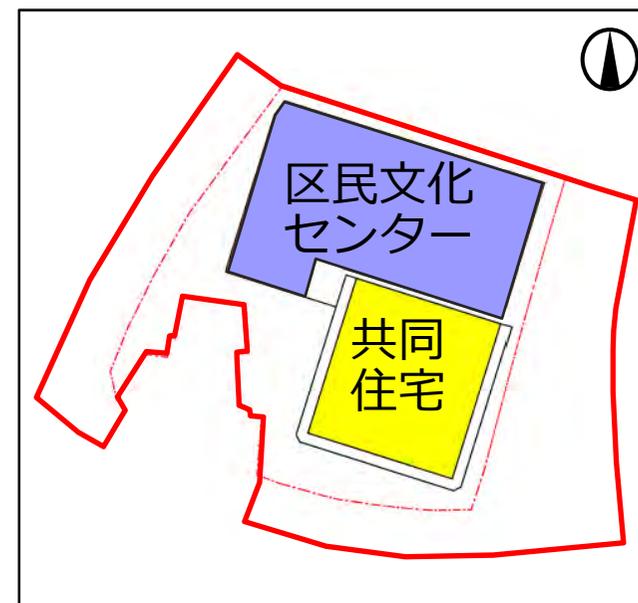
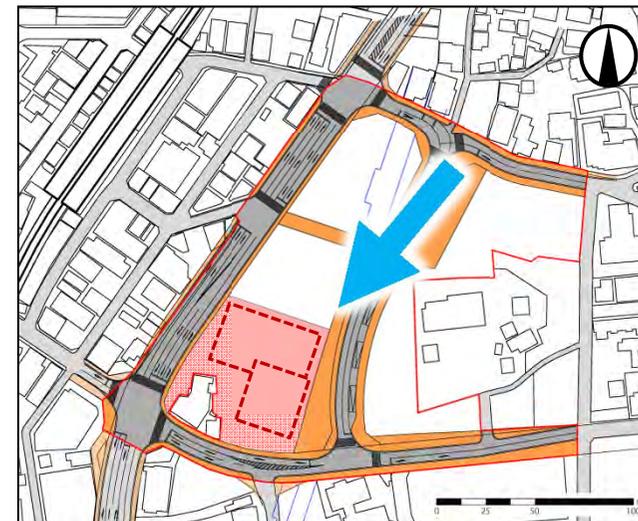
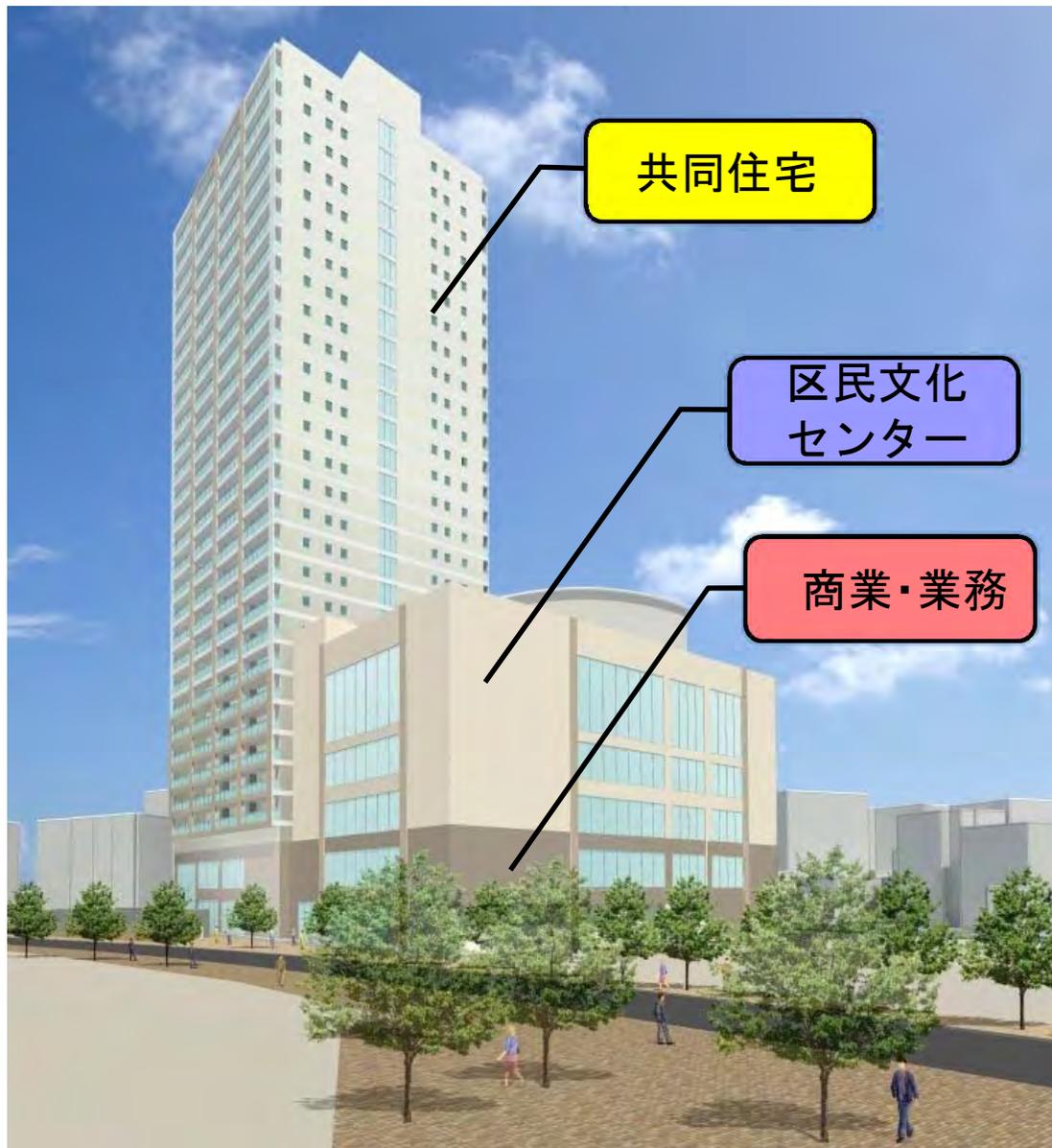
- ・ 共同で建物を建築し、有効的な土地活用
- ・ 新たな駅前立地を生かした施設の導入

↓
(組合施行)

綱島日吉線

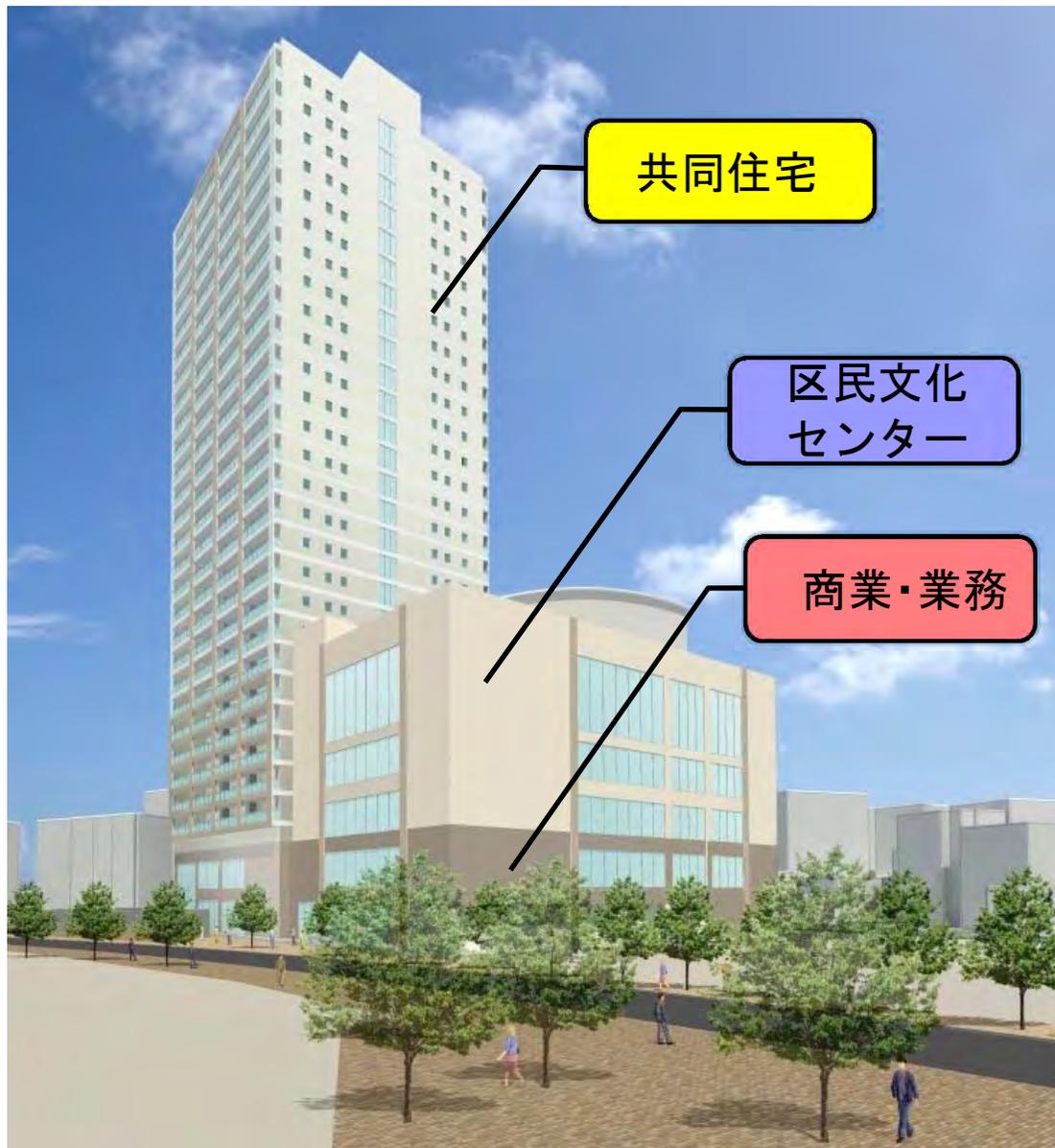
0 25 50 100 m

完成イメージ



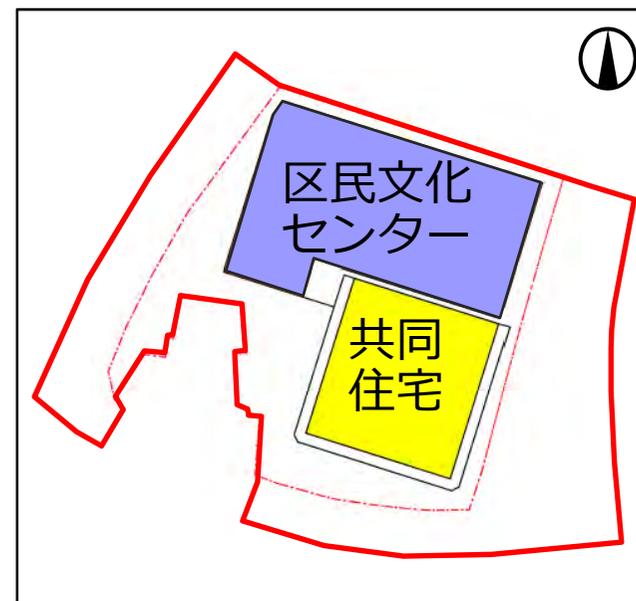
※現時点での計画であり今後変更の可能性あります。

施設概要



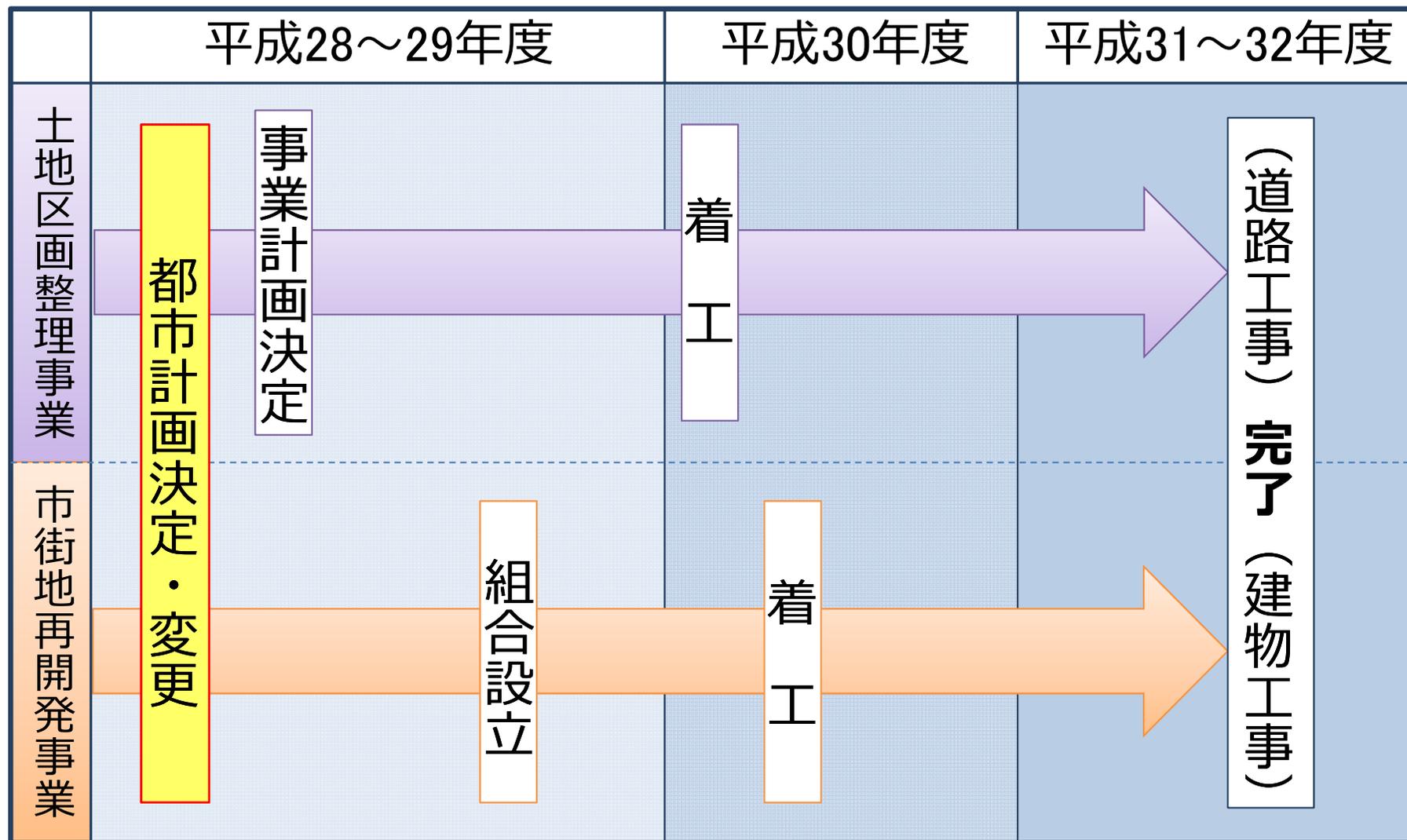
主要用途 : 共同住宅
商業・業務施設
公益施設
(区民文化センター)
駐車場等

階数 : 地下1階~地上28階
地上からの高さ : 約99.8m
(高層部)



※現時点での計画であり今後変更の可能性があります。

全体事業スケジュール



※現時点での予定であり、今後の進捗状況により変更となる可能性があります。

4 都市計画市素案の概要

決定又は変更する都市計画の内容

- ① 地区計画の決定
- ② 土地区画整理事業の決定
- ③ 道路の変更（追加）
- ④ 駐車場の変更（追加）
- ⑤ 第一種市街地再開発事業の決定
- ⑥ 高度利用地区の変更（追加）

決定又は変更する都市計画の内容

① 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
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 緑化の方針 など

地区整備計画

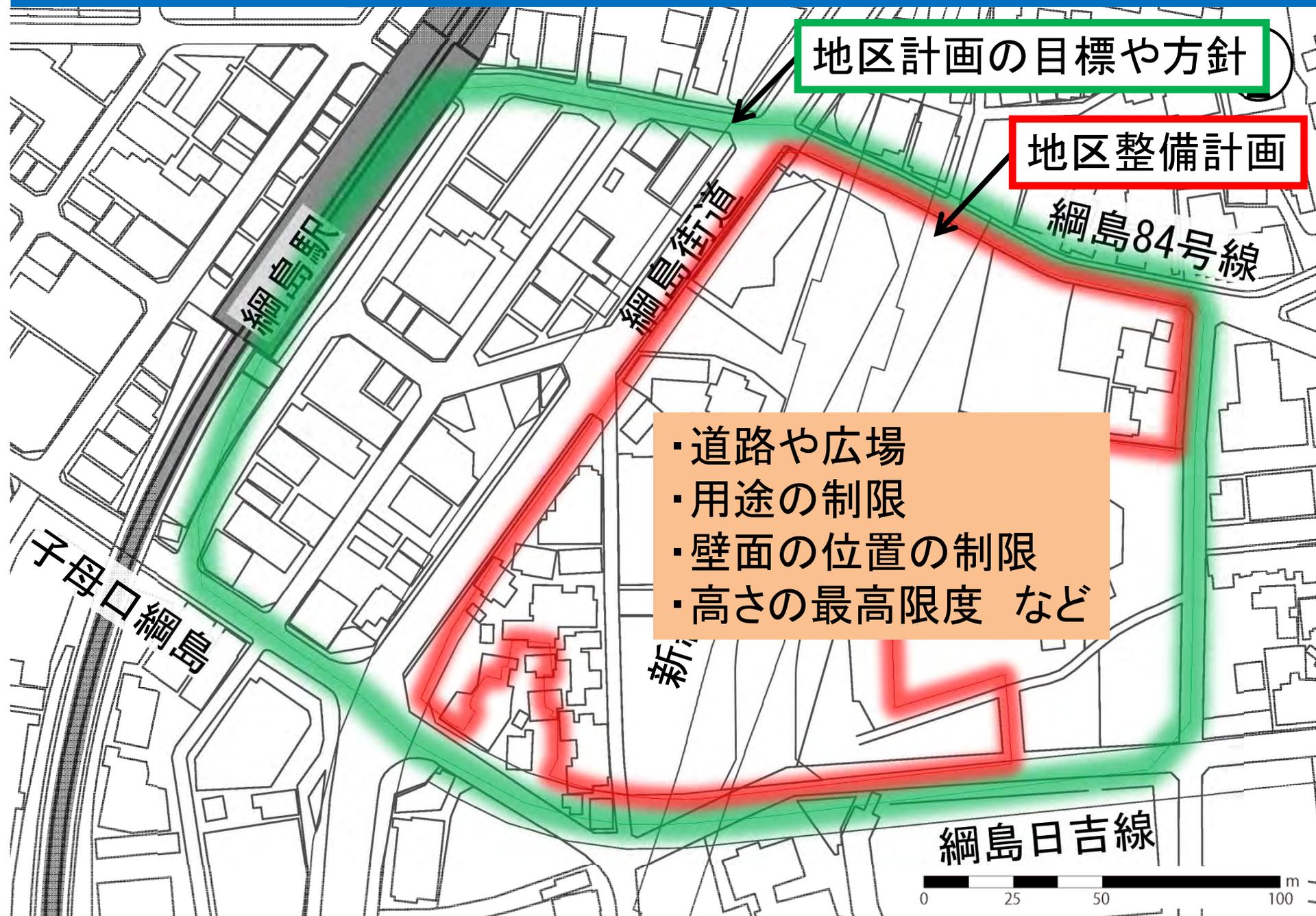
- ・ 地区施設の配置及び規模

- ・ 道路
- ・ 広場
- ・ 歩道状空地 など

- ・ 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
- ・ 垣又はさくの構造の制限
- ・ 緑化率の最低限度 など

地区計画を定めるにあたって



区域、名称及び面積

名称	綱島東一丁目地区地区計画
面積	約 4.4ha



地区計画の目標

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、環境未来都市・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。

土地利用の方針

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。

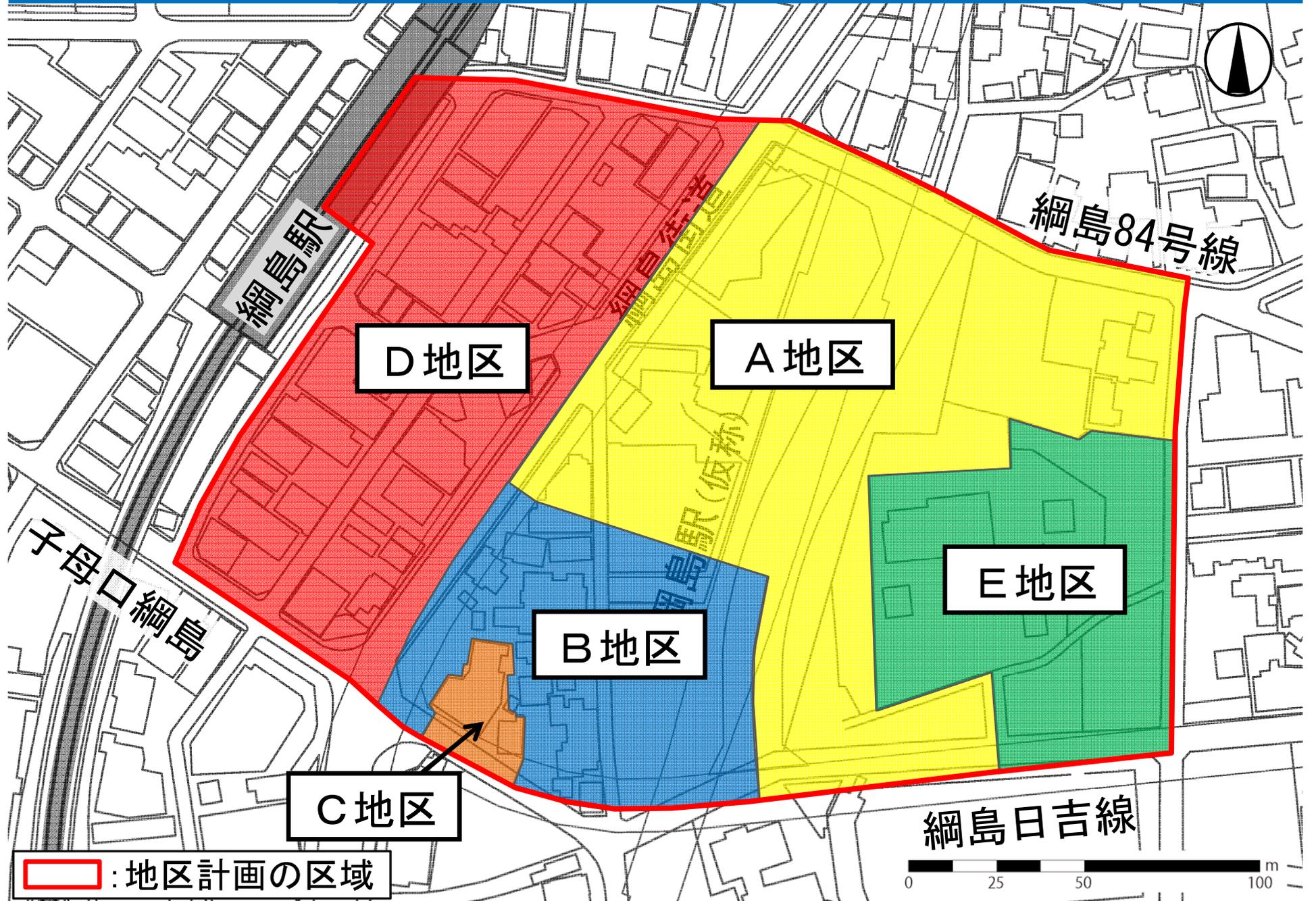
2 本地区内の都市計画道路である3・4・21号東京丸子横浜線(綱島街道)、3・4・55号綱島東線及び3・5・12号綱島日吉線並びに都市計画駐車場である自転車駐車を整備する。また、綱島街道を安全に横断できる立体横断施設の整備を推進する。

土地利用の方針

3 網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。

4 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、土地利用の方針を定める。

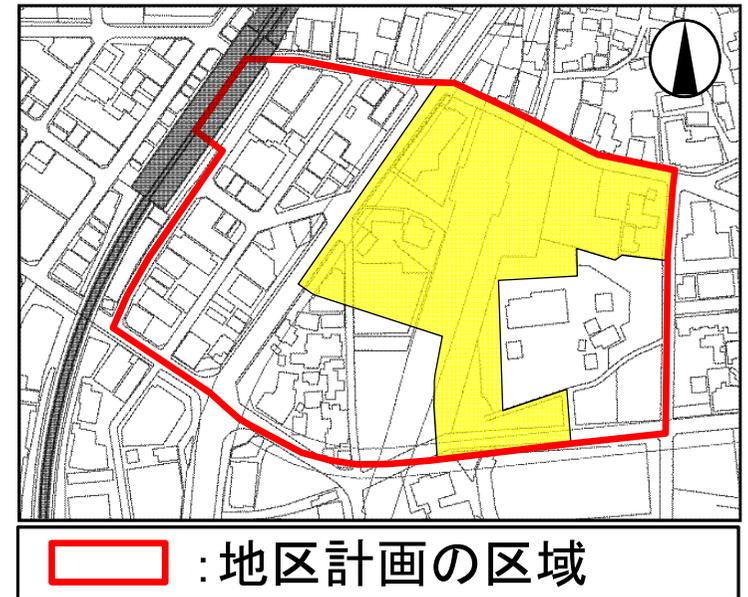
地区の区分



土地利用の方針

【A地区】

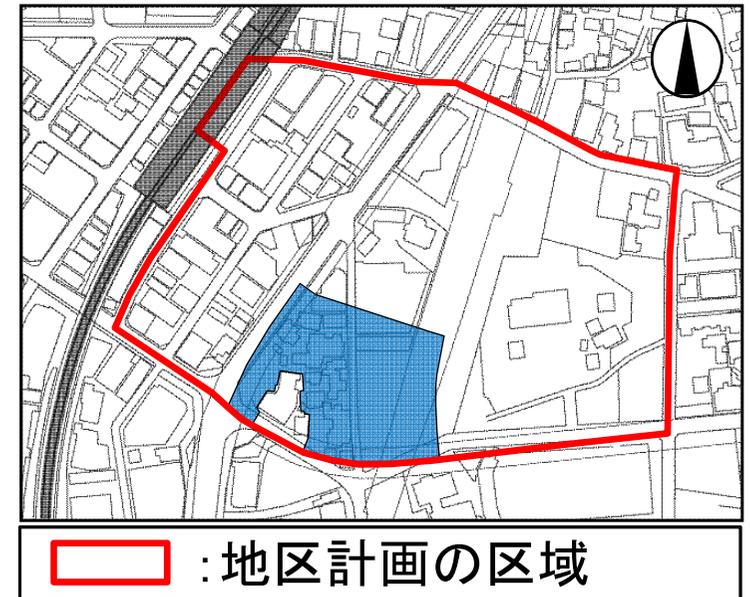
土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、新駅と隣接する利便性を生かした駅前にふさわしい土地利用を図る。



土地利用の方針

【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と都市機能の更新とを図るため、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、業務及び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。

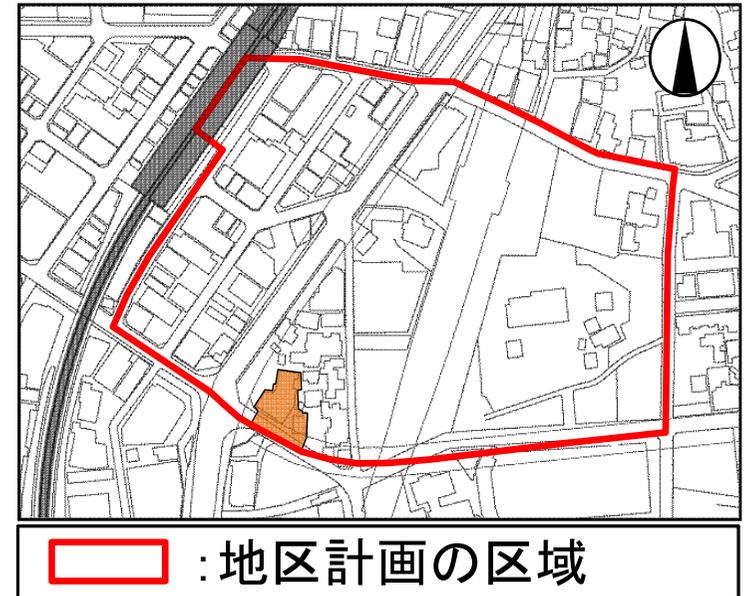


また、環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。

土地利用の方針

【C地区】

駅前としての利便性を考慮し、
周辺環境に調和した都市型住宅等
の立地を図る。

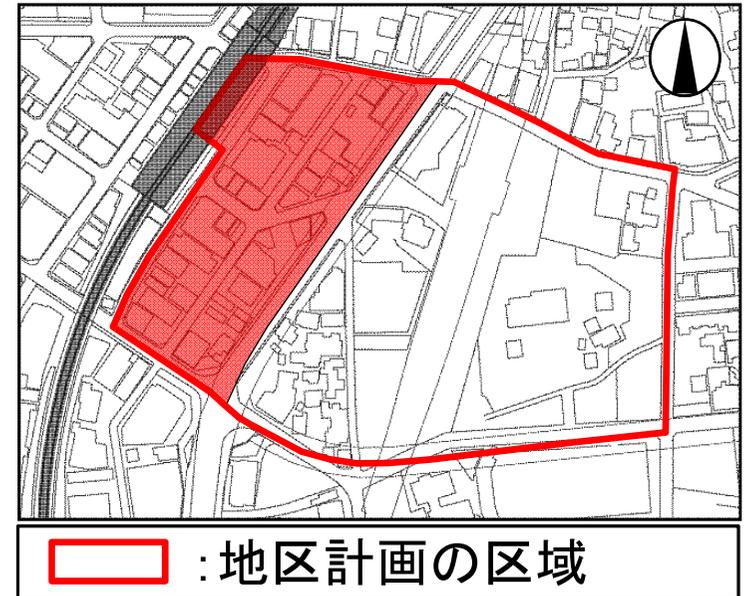


土地利用の方針

【D地区】

二つの駅間に挟まれた立地特性を生かして、建替えや都市機能の更新等と併せて駅前にふさわしい商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図り、利便性とにぎわいを考慮した土地利用を誘導するとともに、安全な歩行者空間の確保を推進する。

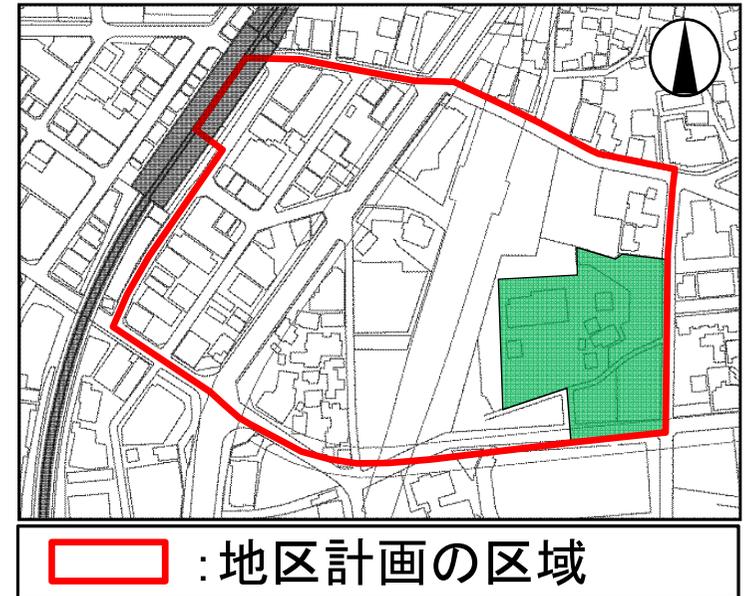
また、網島駅東口周辺のバス、タクシー等の乗降機能の充実を図り、駅及び駅周辺利用者の利便性と安全性の向上に努める。



土地利用の方針

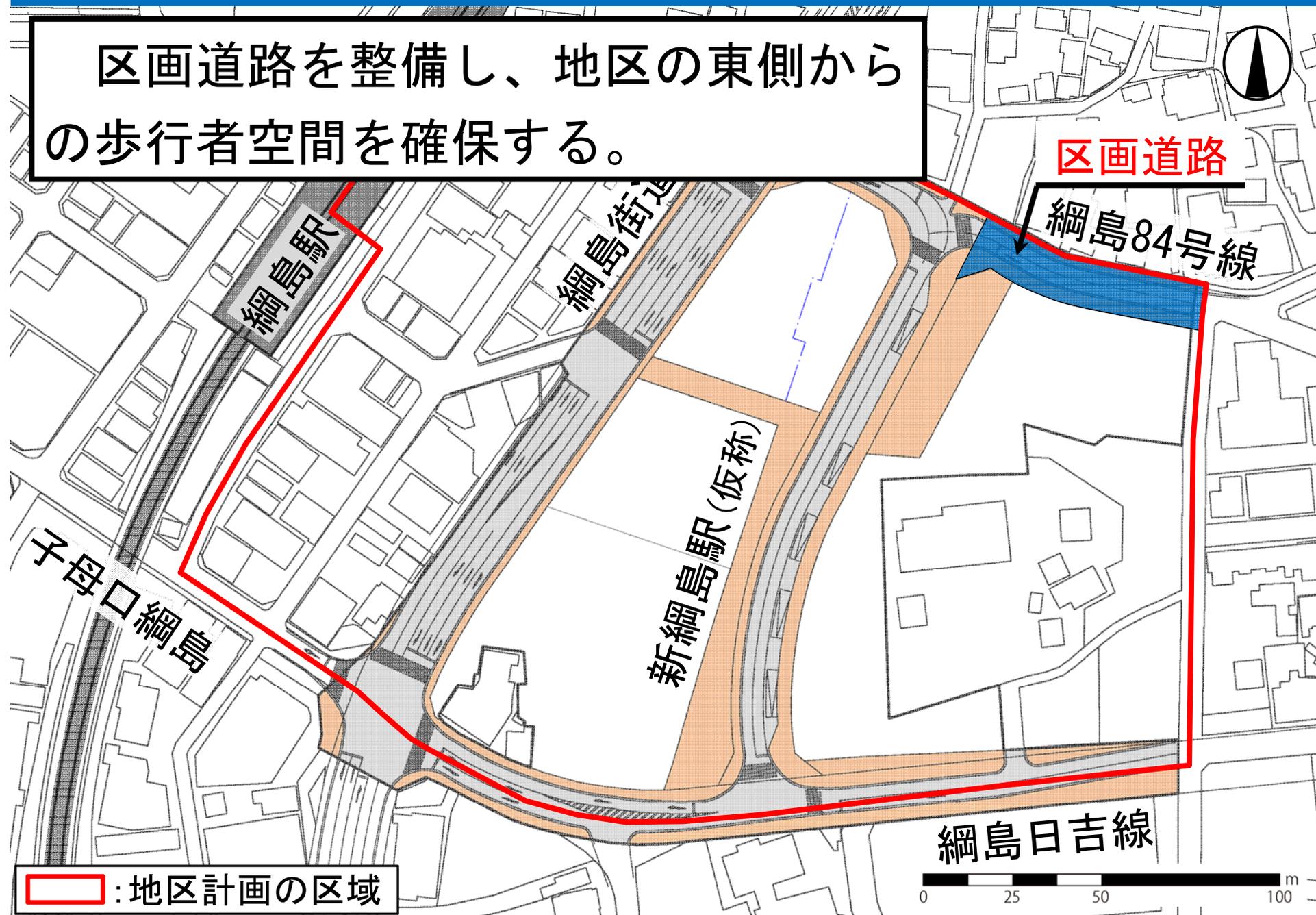
【E地区】

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。



地区施設の整備の方針

区画道路を整備し、地区の東側からの歩行者空間を確保する。



地区施設の整備の方針

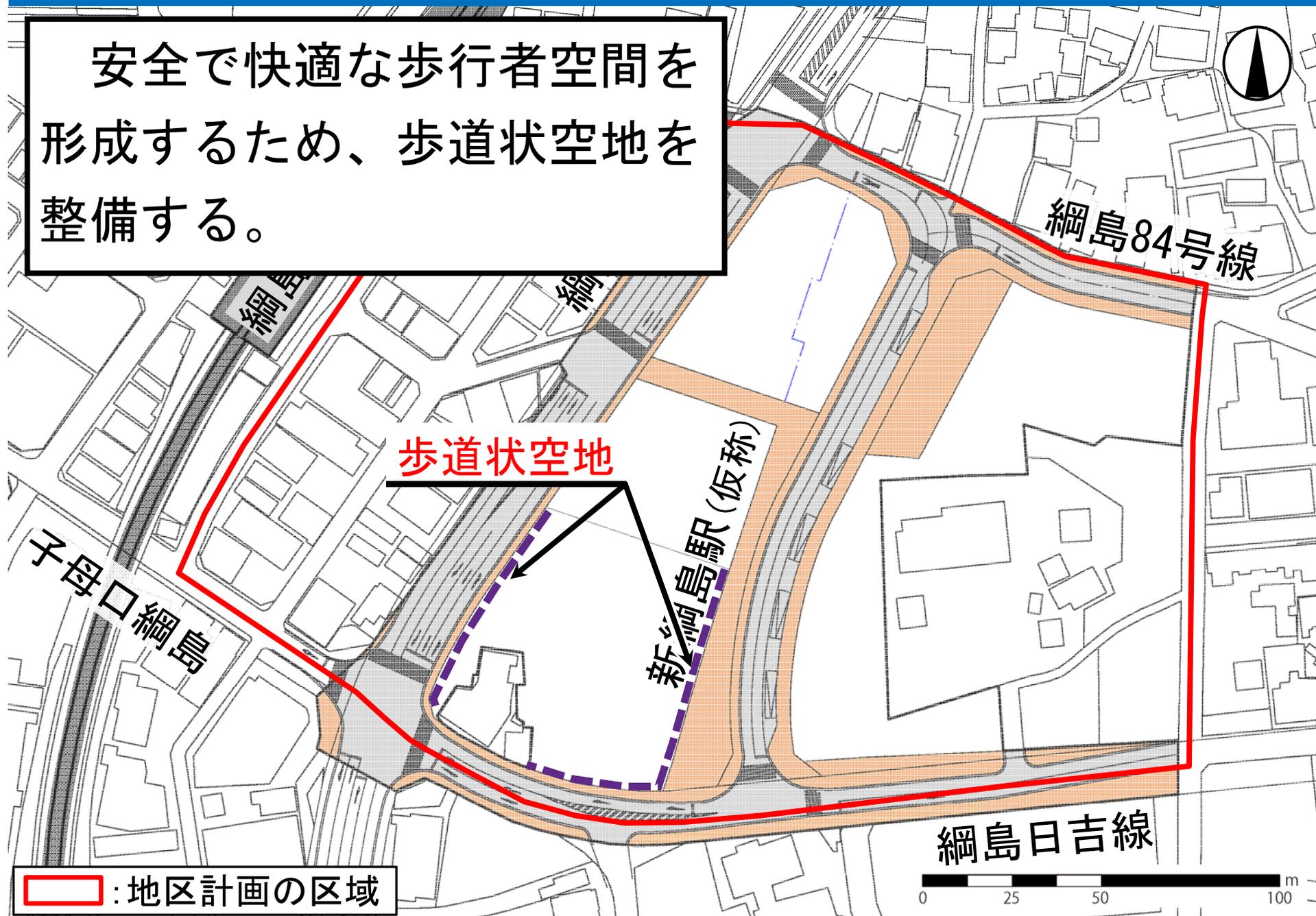
新駅出入口等の駅施設や自転車駐
車場の出入口等を適切に配置し、鉄
道及びバス利用者や駅周辺利用者の
歩行者空間やたまり空間を確保する
ため、広場を配置する。



□ : 地区計画の区域

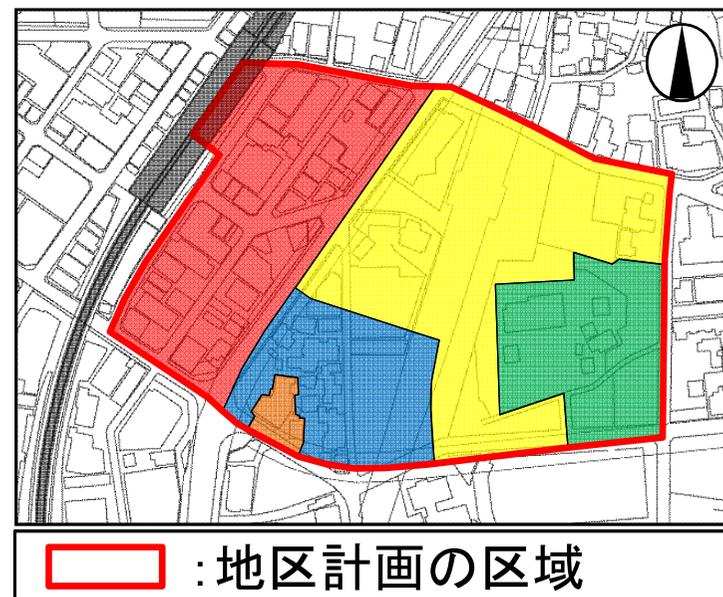
地区施設の整備の方針

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。



建築物等の整備の方針

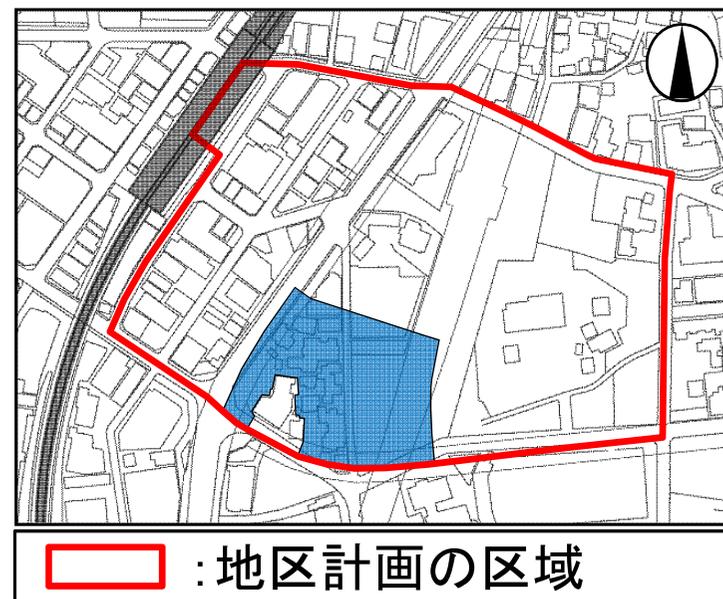
周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の誘導を図る。



建築物等の整備の方針

【B地区】

土地利用の方針に定められた拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、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。



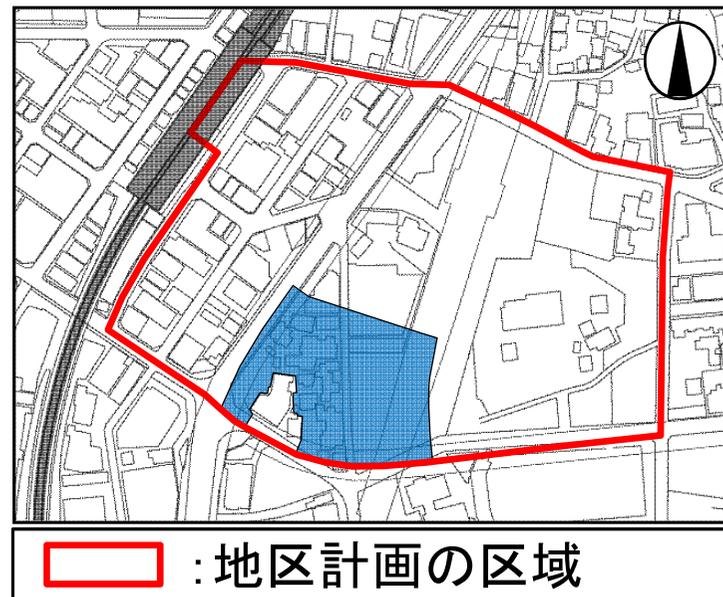
省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を図る。また、省エネルギーを誘導するため、エネルギー情報の管理等を推進する。

建築物等の整備の方針

【B地区】

災害に強い安全な都市空間の形成のため、耐震性が高く、防災機能を備えた施設とし、また、落下物等の危険防止対策を講じる。

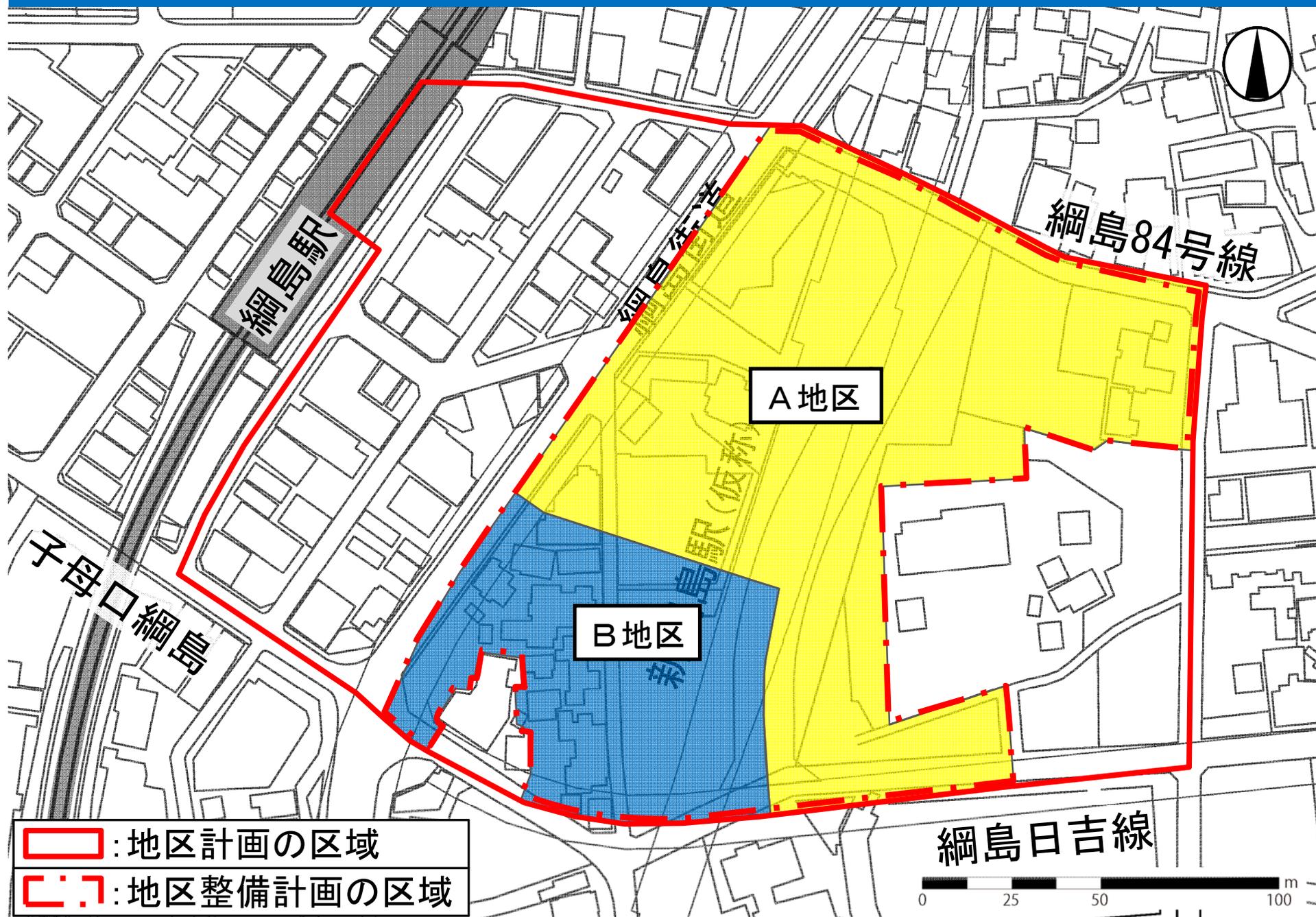
福祉のまちづくりの観点から公共性の高い施設として、特に施設利用者のバリアフリーに配慮した施設とする。



緑化の方針

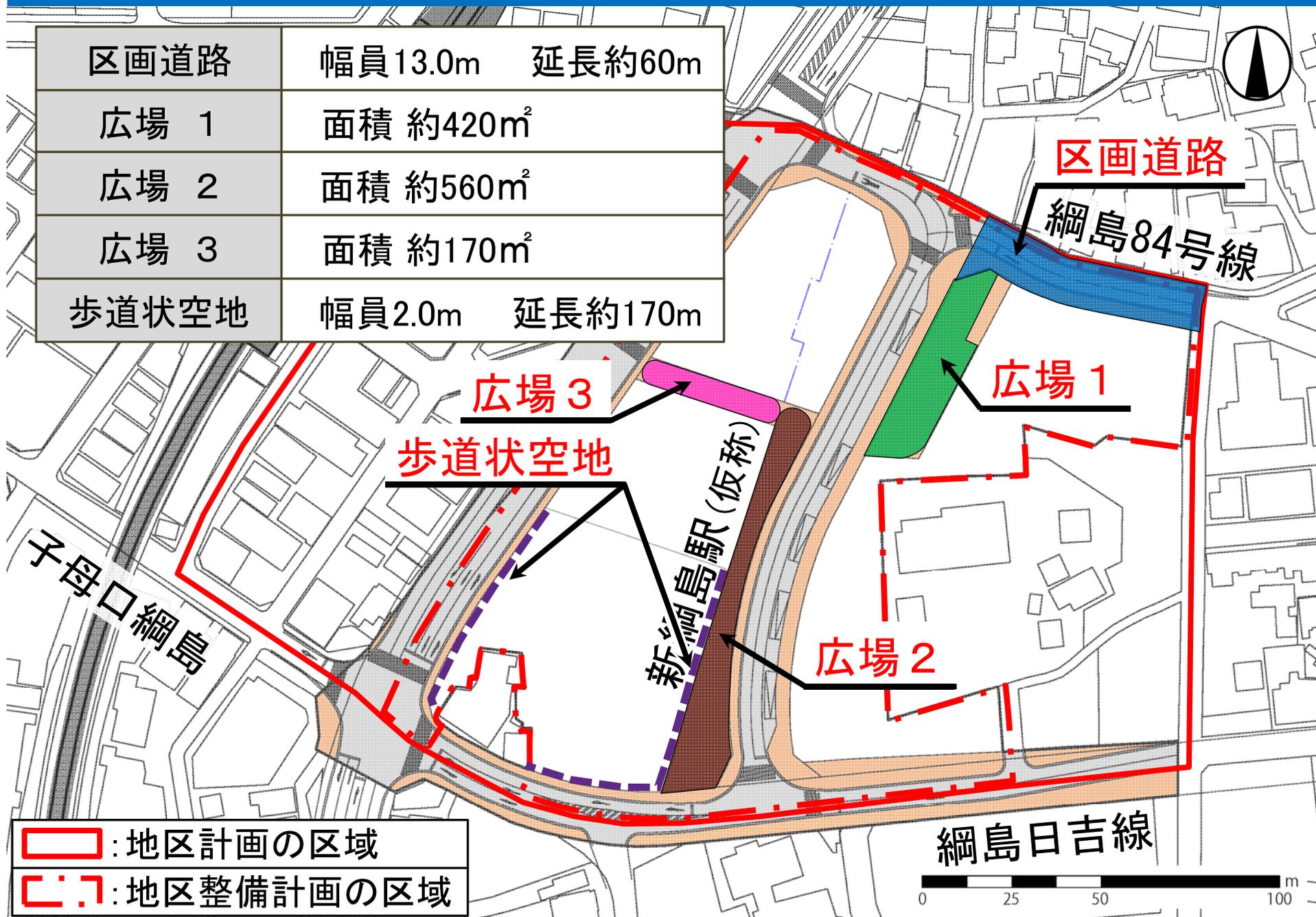
潤いと魅力ある市街地景観を形成するために、地上部の視線が集まる場所への高木を含めた植栽を優先し、周辺からの視認性が高い緑化を図るとともに、公開された緑化空間を創出する。

地区整備計画の範囲



地区施設の配置及び規模

区画道路	幅員13.0m 延長約60m
広場 1	面積 約420m ²
広場 2	面積 約560m ²
広場 3	面積 約170m ²
歩道状空地	幅員2.0m 延長約170m



建築物等の用途の制限（B地区）

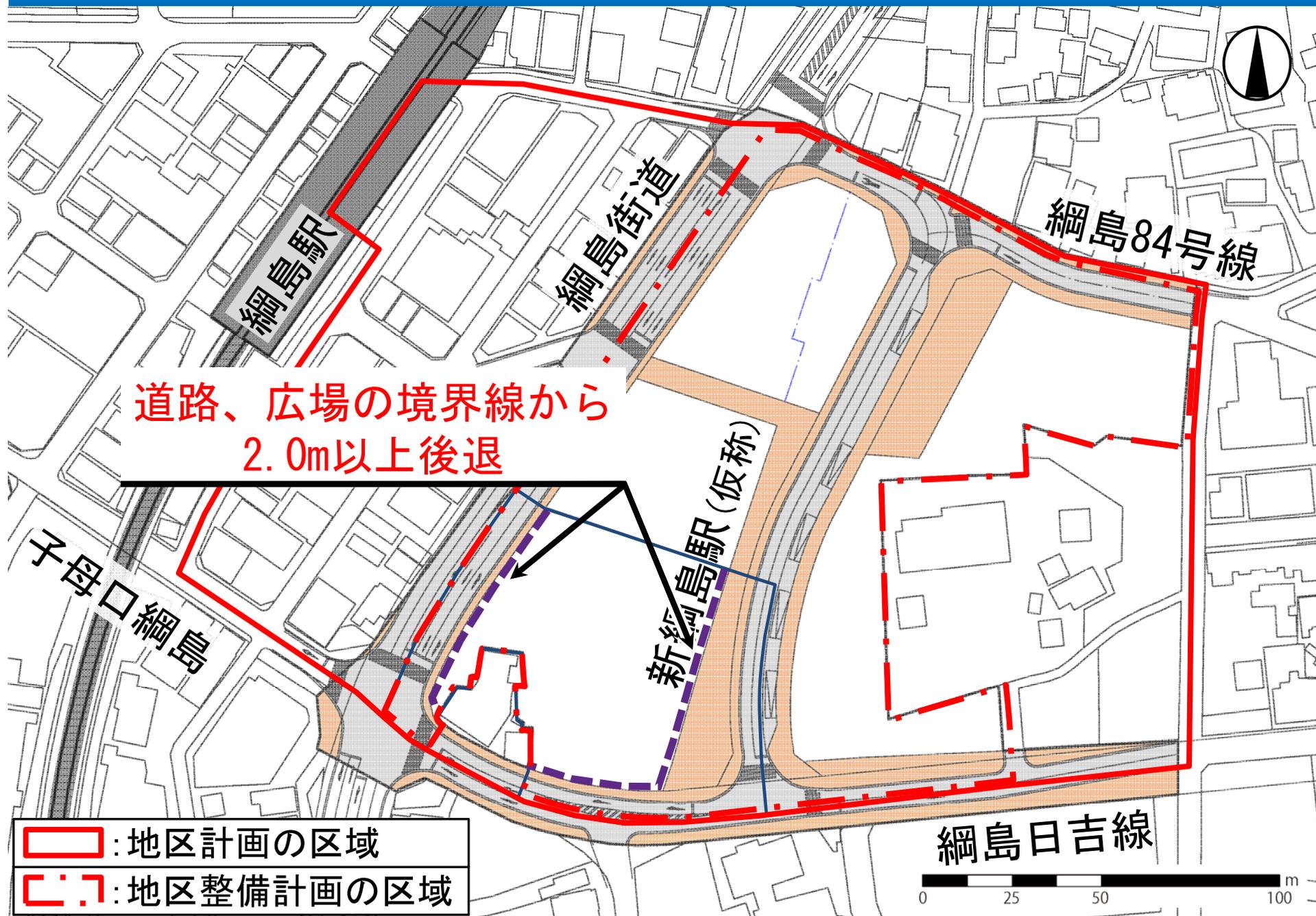
次に掲げる建築物は、建築してはならない

- 1階を住居の用に供するもの※
- キャバレー等
- 個室付浴場業に係る公衆浴場
- マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 倉庫業を営む倉庫
- 工場※
- 自動車教習所
- 畜舎※
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

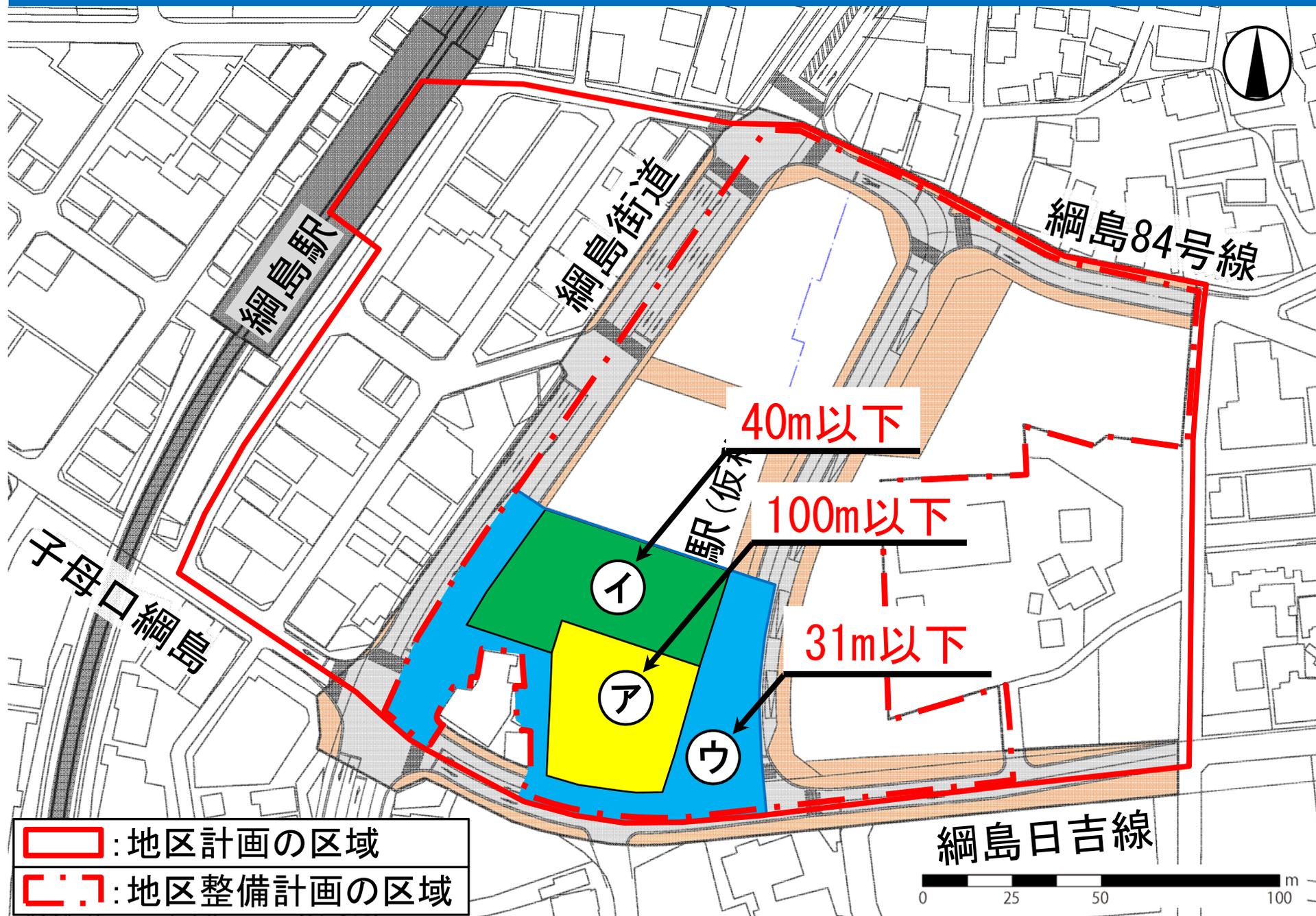


※除外規定あり

壁面の位置の制限（B地区）



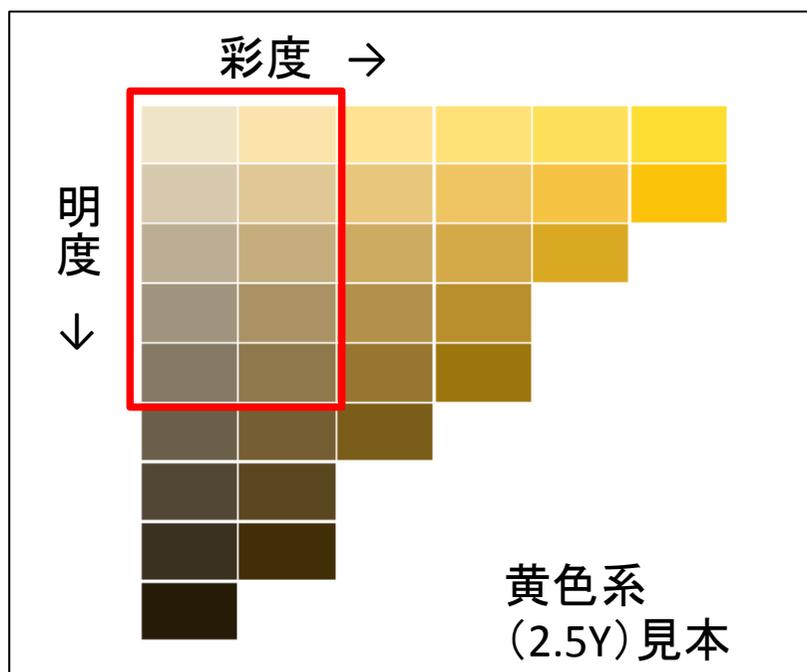
建物の高さの最高限度（B地区）



建築物等の形態意匠の制限（B地区）

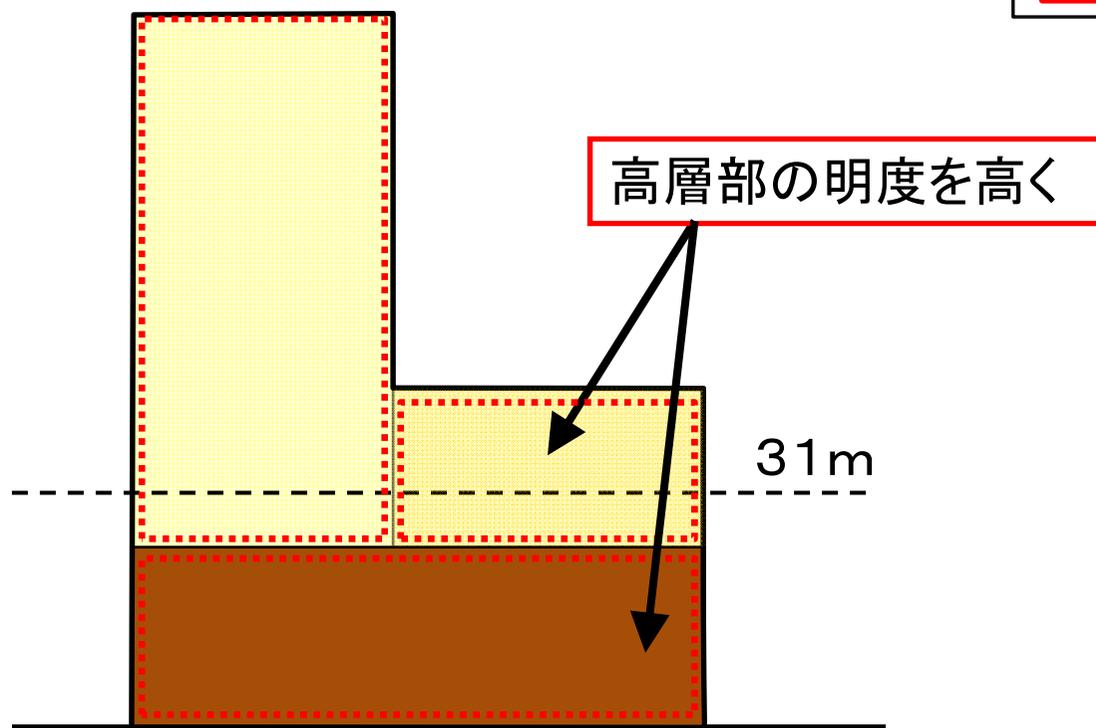
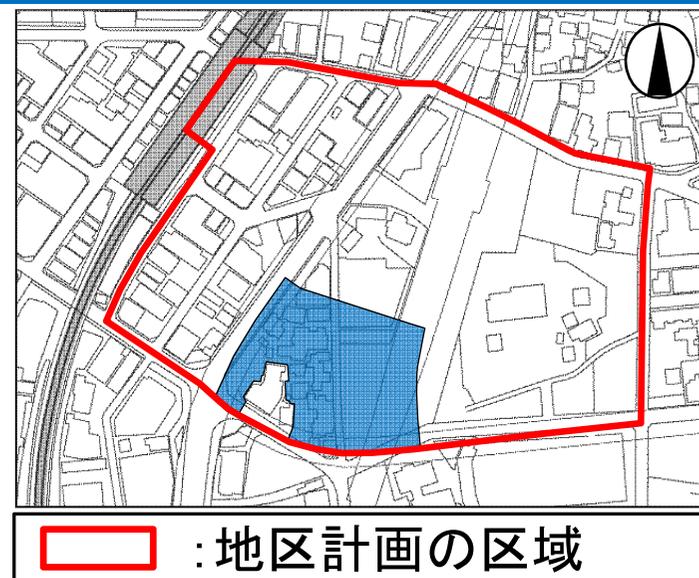
1 周囲への景観的調和に配慮するための制限

- (1) 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。



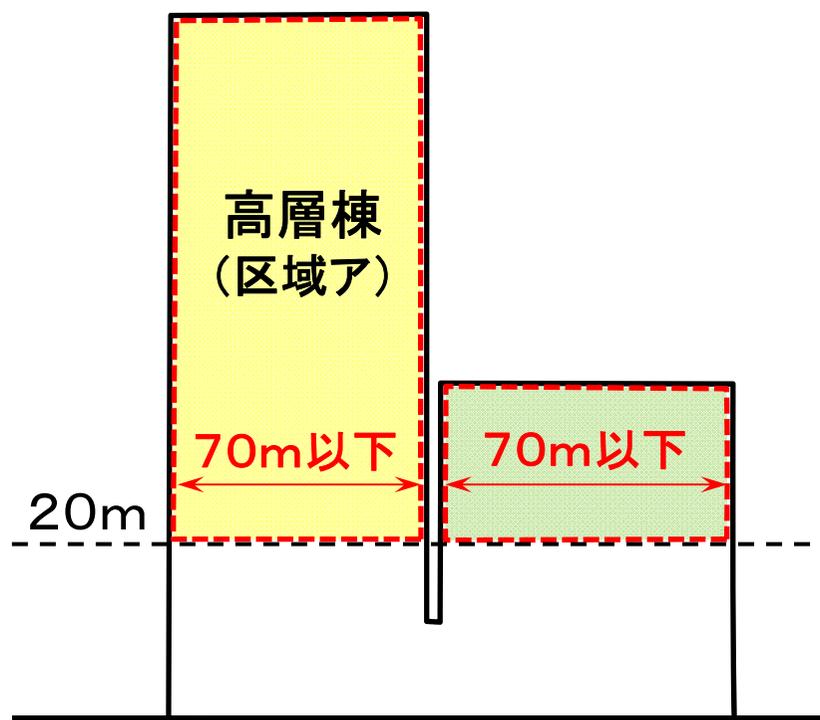
建築物等の形態意匠の制限（B地区）

- (2) 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。



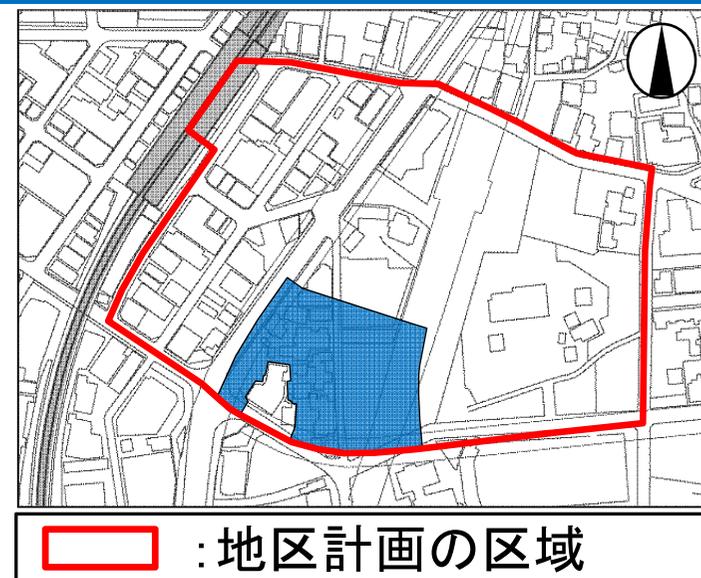
建築物等の形態意匠の制限（B地区）

- (3) 建築物の高さが20mを超える部分は、区域ア内の高層棟とそれ以外の建築物の部分を別棟に見えるよう建築物の柱等のデザインや色彩等によって分節し、それぞれ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。



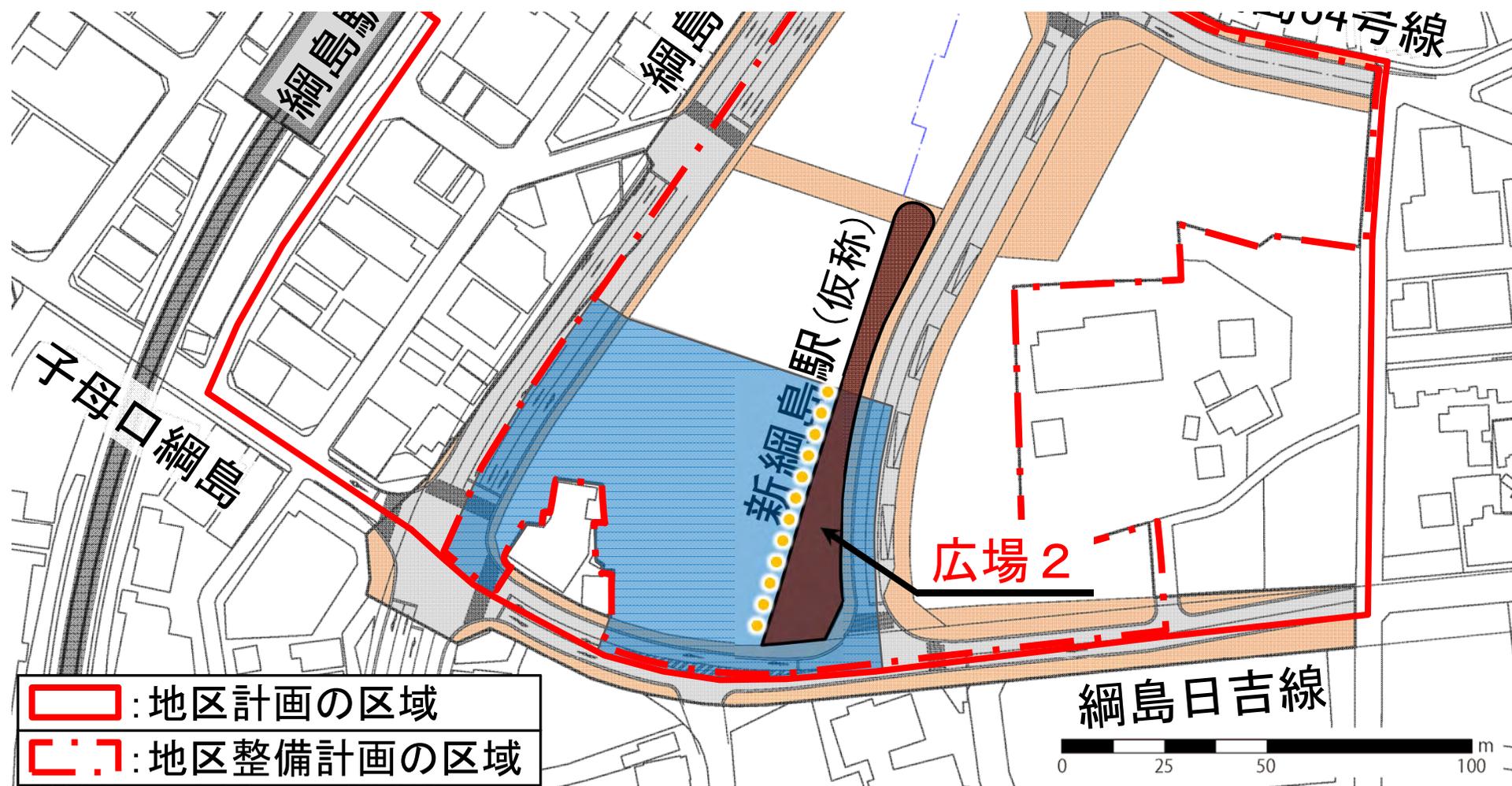
建築物等の形態意匠の制限（B地区）

- (4) 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。



建築物等の形態意匠の制限（B地区）

- (5) 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。



建築物等の形態意匠の制限（B地区）

2 屋外広告物の制限

- (1) 屋外広告物は、建築物の高さ31mを超える部分には設けないこと。※

※除外規定あり



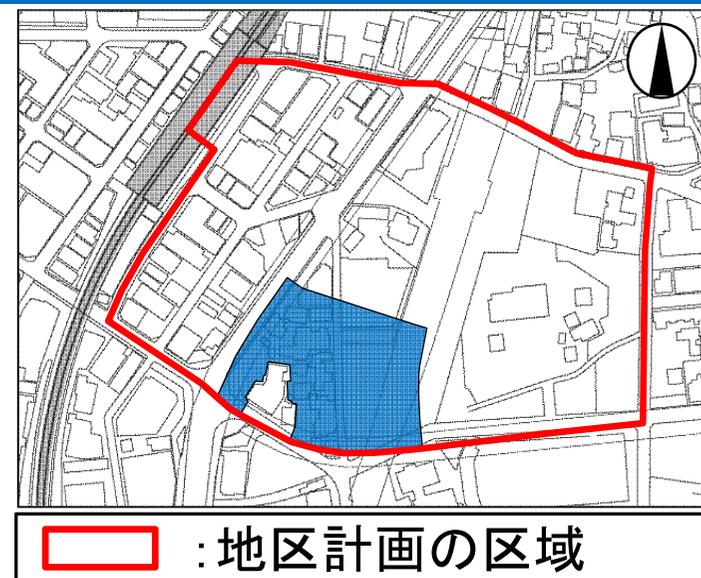
- (2) 屋外広告物の照明は、過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しないこと。

建築物等の形態意匠の制限（B地区）

3 建築設備に関する制限

屋外に設ける建築設備等は、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。※

※除外規定あり

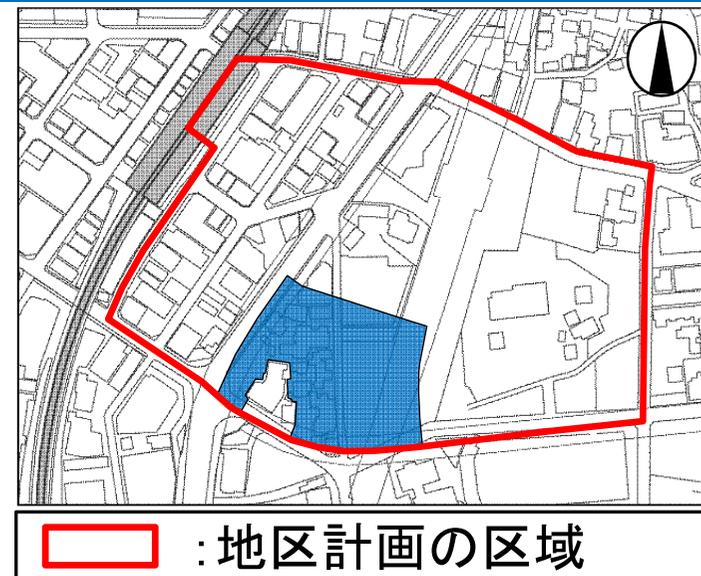


4 駐車場等に関する制限

駐車場や駐輪場は、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。

建築物の緑化率の最低限度（B地区）

建築物の緑化率の最低限度
10%

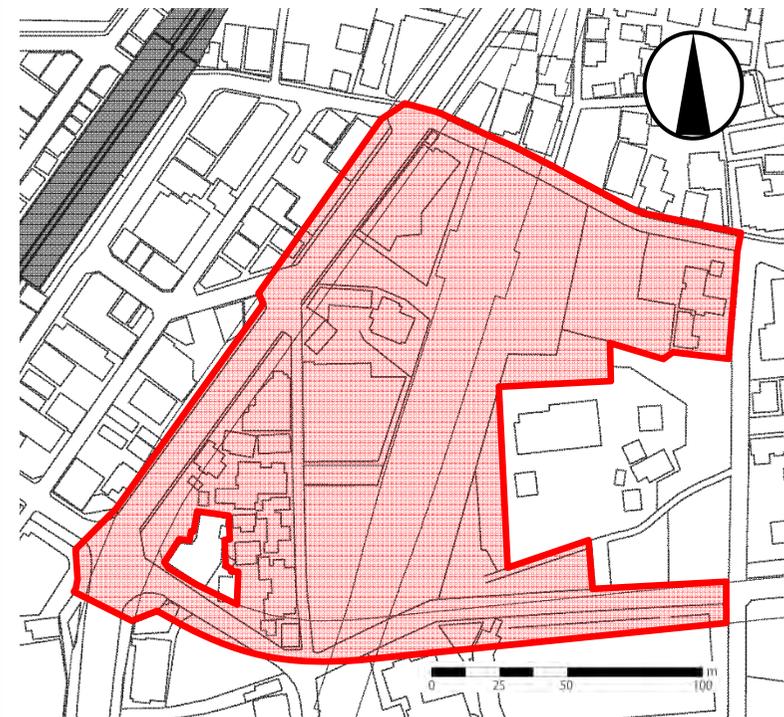


決定又は変更する都市計画の内容

② 土地区画整理事業の決定

土地区画整理事業の決定

名称	新綱島駅周辺地区 土地区画整理事業	
面積	約 2.7ha	
公共施設の配置	道路	3・4・21号 東京丸子横浜線
		3・4・55号 綱島東線
		3・5・12号 綱島日吉線
		区画街路は、地区内に幅員6.8m及び13.0mの道路を配置する。
		下水道計画における排水処理の排除形式は合流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。
宅地の整備	<p>施行区域内の一部で、第一種市街地再開発事業を施行する。</p> <p>駅前にふさわしい商業、業務、公益施設及び都市型住宅等を整備する。</p> <p>街区の規模は、約1,500m²～6,000m²とする。</p>	



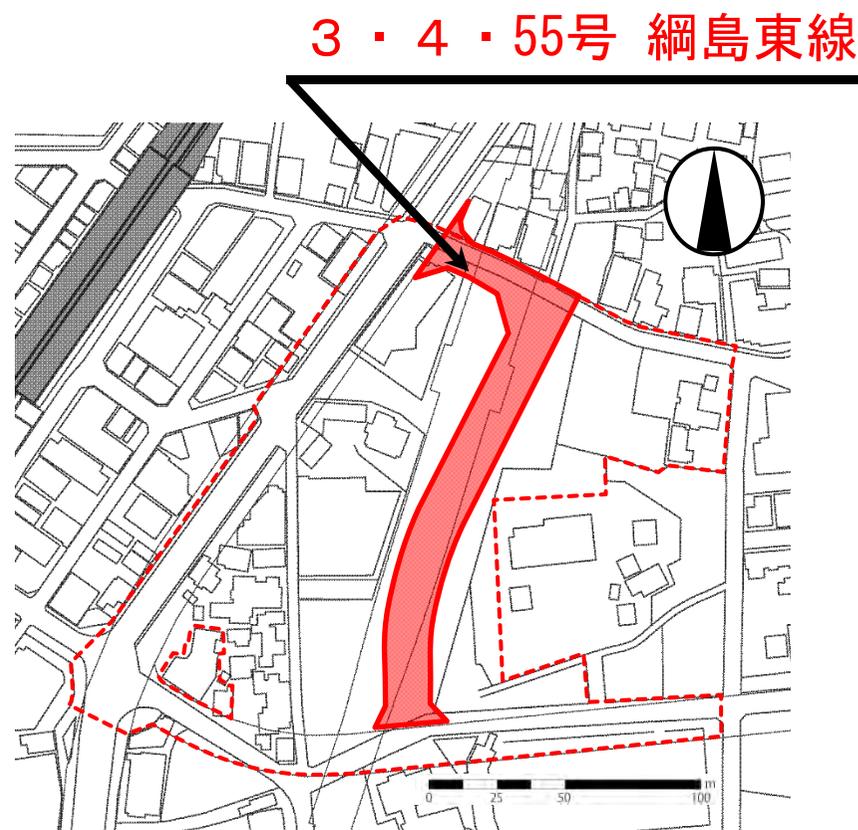
 : 土地区画整理事業の施行区域

③ 道路の変更（追加）

道路の変更（追加）

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 12~17m

新駅の交通結節機能の強化と周辺道路の混雑緩和を図るため、道路を追加します。



：土地区画整理事業の施行区域

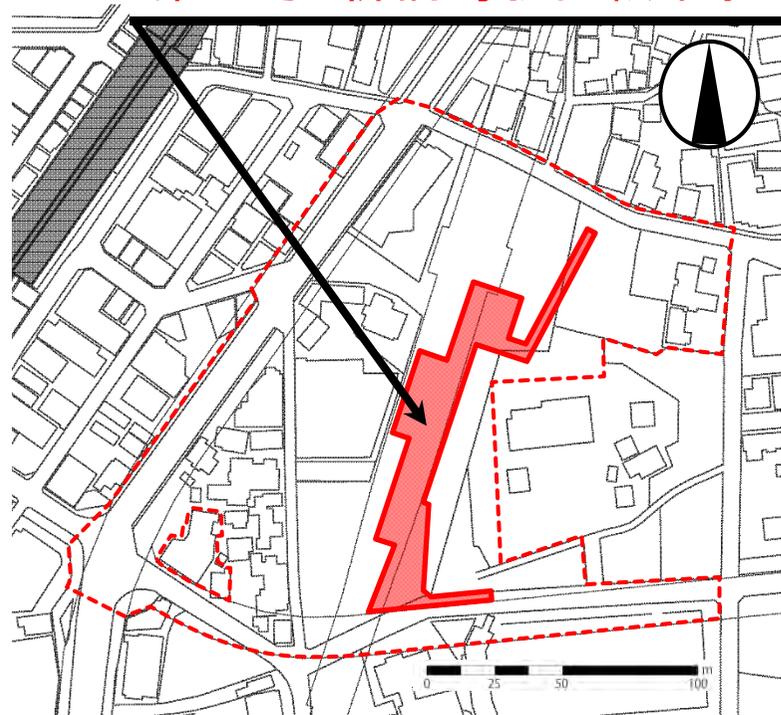
④ 駐車場の変更（追加）

駐車場の変更（追加）

名称	第23号 新綱島駅自転車駐車場
位置	港北区綱島東一丁目
面積	約2,300m ²
構造	地下1層
備考	駐車台数 約1,000台 出入口 2箇所

新駅の交通結節機能の強化を図るため、新駅周辺における自転車及び原動機付自転車等の需要に対応した自転車駐車場を追加します。

第23号 新綱島駅自転車駐車場

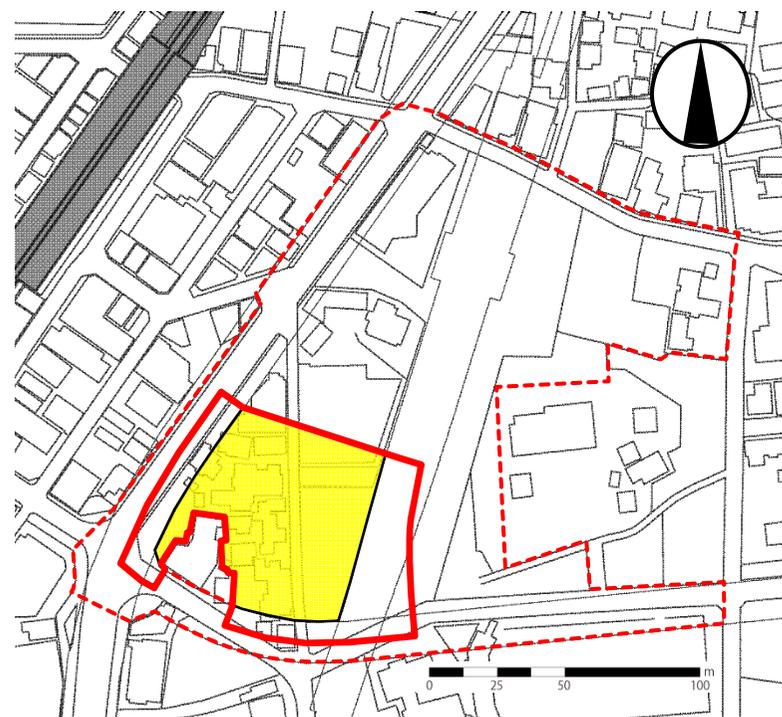


：土地区画整理事業の施行区域

⑤ 第一種市街地再開発事業の決定

第一種市街地再開発事業の決定

名 称	新綱島駅前地区 第一種市街地再開発事業
面 積	約 0.6ha
建築物の 整備に関 する計画	建築面積 約 2,600m ²
	延べ面積 約35,900m ² (容積対象面積 約27,000m ²)
	建ぺい率 約70%
	容積率 約700%
	主要用途 共同住宅(約 240戸) 商業施設、業務施設 公益施設、駐車場等
建築敷地 の整備に 関する計画	建築敷地面積 約 3,900m ²

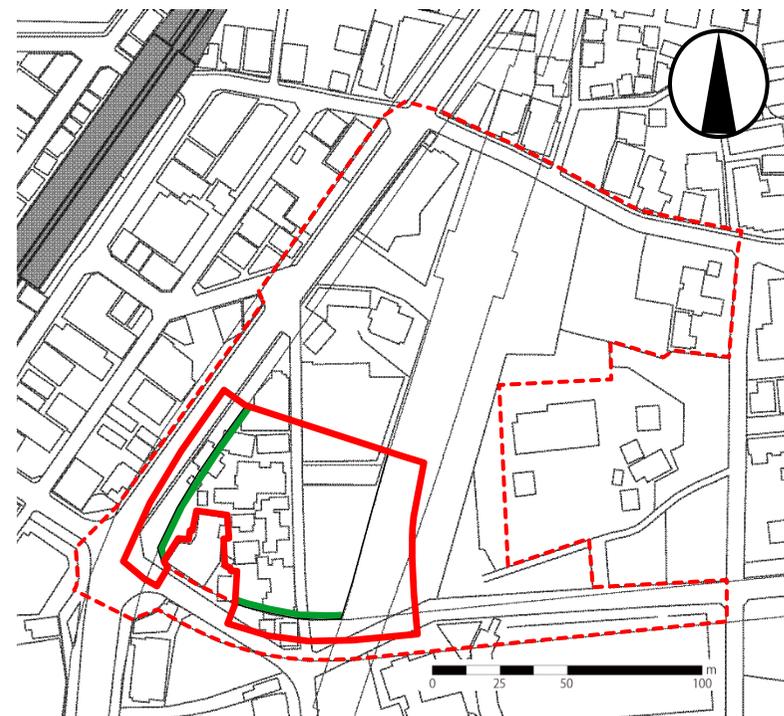


- : 第一種市街地再開発事業の施行区域
- : 建築敷地
- : 土地区画整理事業の施行区域

⑥ 高度利用地区の変更（追加）

高度利用地区の変更（追加）

種類	高度利用地区 (新綱島駅前地区)
面積	約 0.6ha
建築物の容積率 の最高限度	700%
建築物の容積率 の最低限度	200%
建築物の建ぺい率 の最高限度	70%
建築物の建築面積 の最低限度	200m ²
壁面の位置 の制限	道路の境界線より 2.0m以上後退 ※適用除外あり

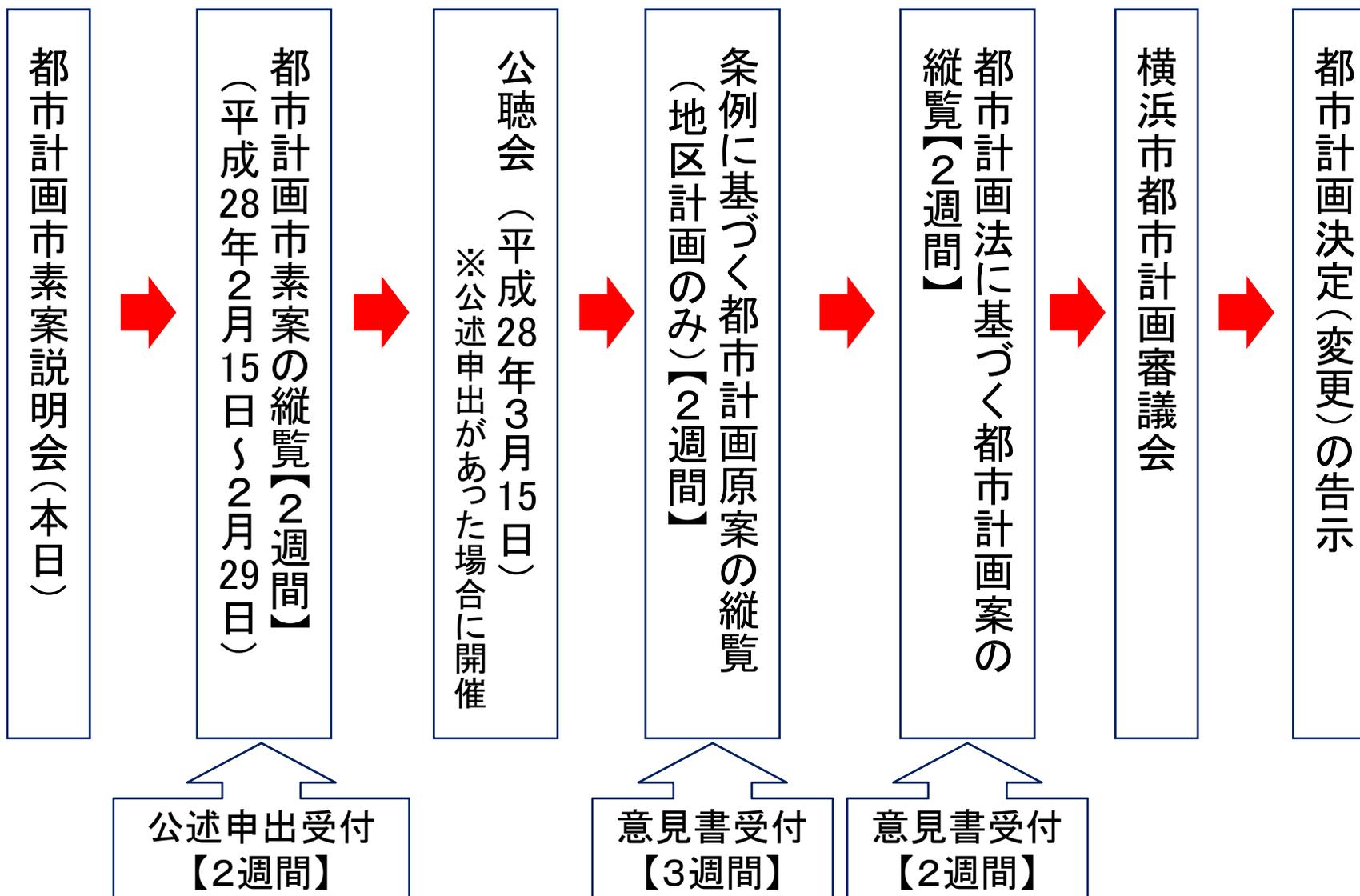


- : 高度利用地区を変更(追加)する区域
- : 道路の境界線より2.0m以上後退
- : 土地区画整理事業の施行区域



5 今後の都市計画手続

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	平成28年 2月15日(月)～2月29日(月) (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
※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) ※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。	

●公聴会(※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成28年 3月15日(火) 午後7時開始
場 所	綱島地区センター 会議室

今後の都市計画手続

●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	平成28年2月15日(月)～2月29日(月) (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【2月29日(月)必着】・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【2月29日(月)午後5時15分まで】 ※メンテナンス期間中(不定期)は利用不可
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、3月2日(水)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。

問合せ先

●都市計画及び事業の内容について

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課
(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)
電話：045-671-3513

●都市計画手続について

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)
電話：045-671-2657