

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

東高島駅北地区関連

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
	<p>この地区は、過去、東神奈川臨海部において横浜市の産業と京浜臨海工業地帯の発展に寄与してきましたが、海運、鉄道輸送ともに一定の役割を終え、近年は道路や下水道等の都市基盤が脆弱である事から低未利用地が目立つエリアとなっています。</p> <p>このため地権者の総意として、一部運河の埋め立てと土地区画整理事業によるインフラの再整備を行い、上位計画に基づき、横浜市臨海部における新たな都心の形成につながることを目指したまちづくりを計画しています。</p> <p>既存の産業機能の継続に配慮しつつ、この地区計画を契機に新たなまちづくりが行われることは大変望ましいことであり、弊社としても創業の地である本地区と周辺地域の持続的な発展に期待しています。</p>	1件	<p>東高島駅北地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、都心・臨海周辺部に位置付けられており、道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現するとしています。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン・神奈川区プランでは、新たな都心の拠点形成に向けて、都市基盤整備と共に、医療、健康、商業及び居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図り、総合的な地域の再編整備を推進することや、横浜駅周辺の大雨に備えたポンプ場の整備、周辺地域の環境・景観への配慮、神奈川台場跡の保全・活用を図ることとしています。</p> <p>これらの上位計画等を踏まえ、水域の一部埋立てを含め、総合的な地域の土地利用を行うため、東高島駅北地区土地区画整理事業及び東高島駅北地区地区計画等を平成29年3月に都市計画決定し、現在、基盤整備工事を推進しております。</p> <p>本市としても、引き続き、本地区のまちづくりについて、民間開発等を適切に誘導し、都心・臨海周辺部の一つの地区として複合市街地の形成を図ってまいります。</p>
賛成	<p>この地区は過去において、戦後の経済発展に寄与した地区でもありましたが、現在では一部において工場等が操業しているものの、都市基盤施設も脆弱であり低未利用地化しています。一部の運河埋立を契機に土地利用の高度化について検討すべき地区であると考えております。</p> <p>この地区の街づくりが、上位計画にあるように東神奈川臨海部周辺地区並びに横浜市都心臨海部の再生につながることを期待しています。</p> <p>一部既存産業施設の継続を尊重しつつ、新たな地区計画により、まちづくりが行われる事は歓迎すべきことであり、当地区にて長年事業を営んでいる会社としても、地域の新たな発展に結びつく事を期待していますので、本都市計画については賛成いたします。</p>	1件	<p>東高島駅北地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、都心・臨海周辺部に位置付けられており、道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現するとしています。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン・神奈川区プランでは、新たな都心の拠点形成に向けて、都市基盤整備と共に、医療、健康、商業及び居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図り、総合的な地域の再編整備を推進することや、横浜駅周辺の大雨に備えたポンプ場の整備、周辺地域の環境・景観への配慮、神奈川台場跡の保全・活用を図ることとしています。</p> <p>これらの上位計画等を踏まえ、水域の一部埋立てを含め、総合的な地域の土地利用を行うため、東高島駅北地区土地区画整理事業及び東高島駅北地区地区計画等を平成29年3月に都市計画決定し、現在、基盤整備工事を推進しております。</p> <p>本市としても、引き続き、本地区のまちづくりについて、民間開発等を適切に誘導し、都心・臨海周辺部の一つの地区として複合市街地の形成を図ってまいります。</p>
	<p>この地区は過去に、鉄道輸送や海上輸送などを通して戦後の産業発展に寄与してきました。現在ではその一定の役目を終えている鉄道施設や運河があり、新たな土地利用について検討すべき状況にあると考えています。</p> <p>この地区の街づくりは、東神奈川臨海部周辺地区、横浜市都心臨海部の再生につながることを期待し、本件地区計画を契機に新たな土地利用転換が行われる事は大いに歓迎されるべきであり、本件周辺地区含めて更なる発展することを期待しています。</p> <p>また、地区計画の内容については、従前の利用形態について一定の配慮がありつつ、新たな住宅や賑わい施設の誘致などが期待されるため、本都市計画については賛成いたします。</p>	1件	<p>東高島駅北地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、都心・臨海周辺部に位置付けられており、道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現するとしています。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン・神奈川区プランでは、新たな都心の拠点形成に向けて、都市基盤整備と共に、医療、健康、商業及び居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図り、総合的な地域の再編整備を推進することや、横浜駅周辺の大雨に備えたポンプ場の整備、周辺地域の環境・景観への配慮、神奈川台場跡の保全・活用を図ることとしています。</p> <p>これらの上位計画等を踏まえ、水域の一部埋立てを含め、総合的な地域の土地利用を行うため、東高島駅北地区土地区画整理事業及び東高島駅北地区地区計画等を平成29年3月に都市計画決定し、現在、基盤整備工事を推進しております。</p> <p>本市としても、引き続き、本地区のまちづくりについて、民間開発等を適切に誘導し、都心・臨海周辺部の一つの地区として複合市街地の形成を図ってまいります。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

東高島駅北地区関連

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
その他	<p>今般の都市計画原案の元となる土地区画整理事業は、遊休地の活用や地域の健全な土地利用を図る為にも、当該事業計画を推進すべきかと思いますが、特に地区計画の変更については、既存市街地との接続部において、以下の事項への配慮を望みます。</p> <p>1. A地区においては、北側及び西側に既存の低層及び中高層住宅が立地していること、また区画整理事業前の従前土地利用では地区の大半が公有水面であり、物理的に建物が建てられない土地であったことを踏まえ、近隣への配慮として日影や隣棟間隔も考慮した壁面線位置の指定をお願いしたい。</p> <p>2. 市道浦島203号線は、国道15号線から六角橋543号線を経由し、六角橋535号線で橋本町方面へと到達する動線として、自動車の通行量が一定にあること。また、一方通行路であることで通行車両の通過速度が速いことから、A地区内での歩道整備等で歩車道分離を図るべきではないか。本地区計画案ではA地区の区間のみ歩道状空地の整備が予定されているが、少なくとも六角橋543号線と接するE-1地区までは、歩道等の整備が必要ではないか。 なお、六角橋543号線については、既に歩道も整備されていることから、当該区間の整備を行うことで、六角橋535号線からA及びE-1地区西端を通り、国道15号線まで至る歩道のネットワークも完成し、橋本町の既存住宅及び土地区画整理事業区域内に新たに整備される住宅の児童・生徒に関しても、通学指定校である幸ヶ谷小学校、栗田谷中学校への通学路として、より安全に登下校することへの配慮となるのではないか。</p> <p>3. 今般の土地区画整理事業との同時の整備が理想ではあるが、将来の電線類地中化の整備の為にA地区及びE-1地区西側においては歩道状空地ではなく、道路用地として一定幅員を確保しておくべきではないか。具体的には、既存の市道浦島203号線に沿って3m程度（電線共同溝が整備できる程度の幅員）を区画整理事業地側で道路用地（地上表面は歩道用地）を確保すべきではないか。（歩道用地として確保することにより、前述2.の項目も解決されることとなる。）</p> <p>4. 市道浦島203号線の起点部分（星野橋付近）とその南側とは高低差が2m以上あると推定される。（道路台帳地図には、市道六角橋535号線の起点部が3.8m、市道六角橋541号線起点部には1.7mの標高表記がある。）地区計画における建物高さの制限の基準地盤面は、市道浦島203号線の最も低い標高点からの高さとしてほしい。</p>	1件	<p>東高島駅北地区は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、都心・臨海周辺部に位置付けられており、道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現するとしています。</p> <p>また、横浜市都市計画マスタープラン・神奈川区プランでは、新たな都心の拠点形成に向けて、都市基盤整備と共に、医療、健康、商業及び居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図り、総合的な地域の再編整備を推進することや、横浜駅周辺の大いに備えたポンプ場の整備、周辺地域の環境・景観への配慮、神奈川台場跡の保全・活用を図ることとしています。</p> <p>これらの上位計画等を踏まえ、水域の一部埋立てを含め、総合的な地域の土地利用を行うため、東高島駅北地区土地区画整理事業及び東高島駅北地区地区計画等を平成29年3月に都市計画決定し、現在、基盤整備工事を推進しております。</p> <p>1. について A地区については、既存市街地に配慮し、地区施設として幅員2mの歩道状空地の指定をするとともに、周辺市街地の高度地区と同等となるよう、最高限第5種高度地区相当の斜線制限を設けます。また、形態意匠の制限において、周辺市街地からの連続性やボリューム感の軽減に配慮することを定めます。</p> <p>2. について 市道浦島203号線は、十分な道路幅員を有しており、通行上支障がないと考えています。そのため、地区内に歩道等の道路用地を確保する計画はありません。 なお、A地区に設ける歩道状空地は、区画道路3の歩道と連続して東神奈川まち・海軸のにぎわいを地区内に引き込むことを目的としているものです。</p> <p>3. について 本地区内は、道路整備にあわせて、電線共同溝を整備する予定であり、市道浦島203号線から電線類の引き込みは計画していません。 なお、市道浦島203号線は、十分な道路幅員を有しているため、地区内に道路用地を確保する計画はありません。</p> <p>4. について 建築物の高さについては、建築基準法に則り算出します。</p> <p>本市としても、引き続き、本地区のまちづくりについて、民間開発等を適切に誘導し、都心・臨海周辺部の一つの地区として複合市街地の形成を図ってまいります。</p>