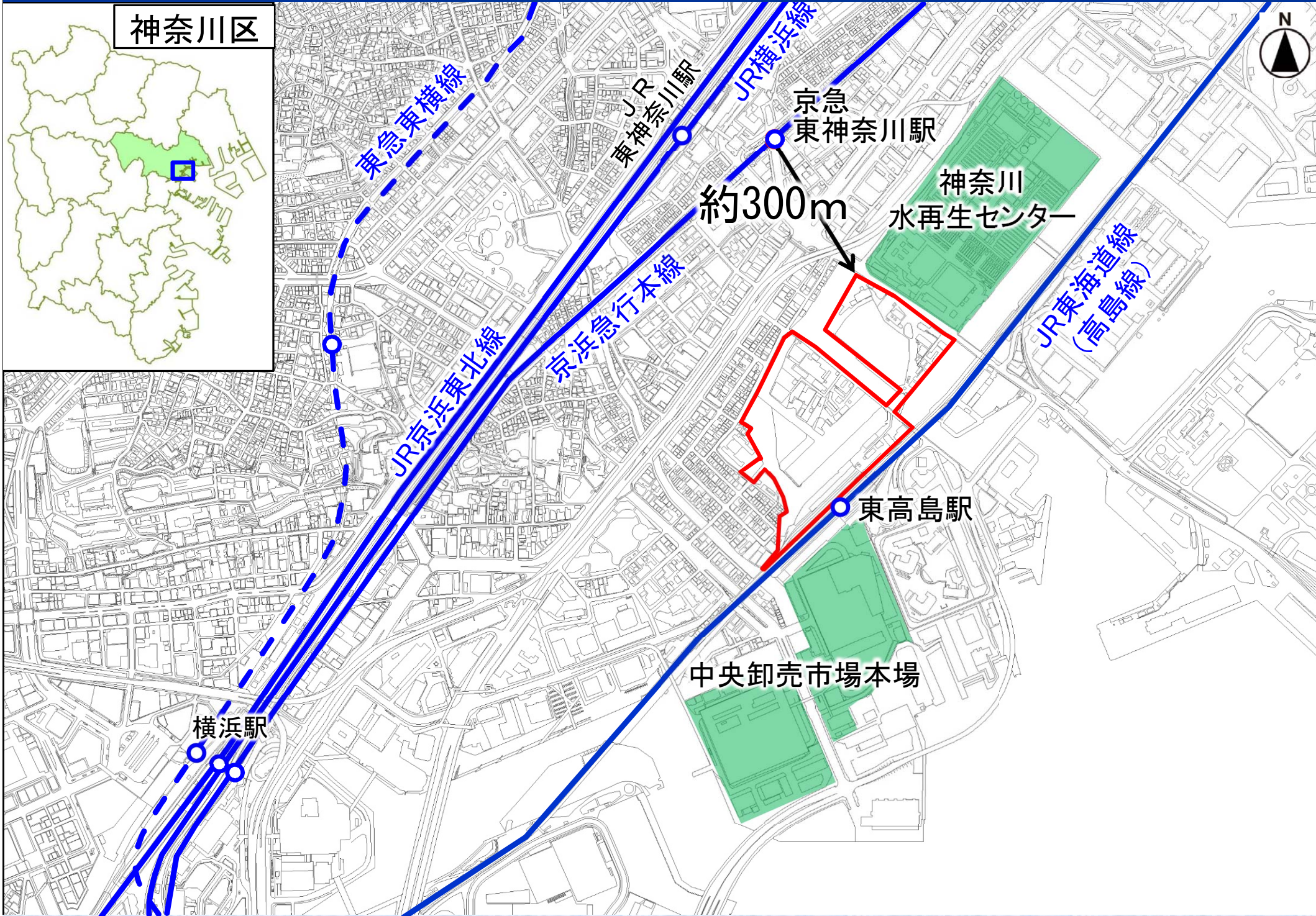


- 議第1349号 横浜国際港都建設計画  
防火地域及び準防火地域の変更
- 議第1350号 横浜国際港都建設計画  
土地区画整理事業の変更  
東高島駅北地区土地区画整理事業
- 議第1351号 横浜国際港都建設計画  
地区計画の変更  
東高島駅北地区地区計画



神奈川区

横浜駅

JR  
東神奈川駅

京急  
東神奈川駅

約300m

神奈川  
水再生センター

東高島駅

中央卸売市場本場

東急東横線

JR京浜東北線

京浜急行本線

JR横浜線

JR東海道線  
(高島線)



工場

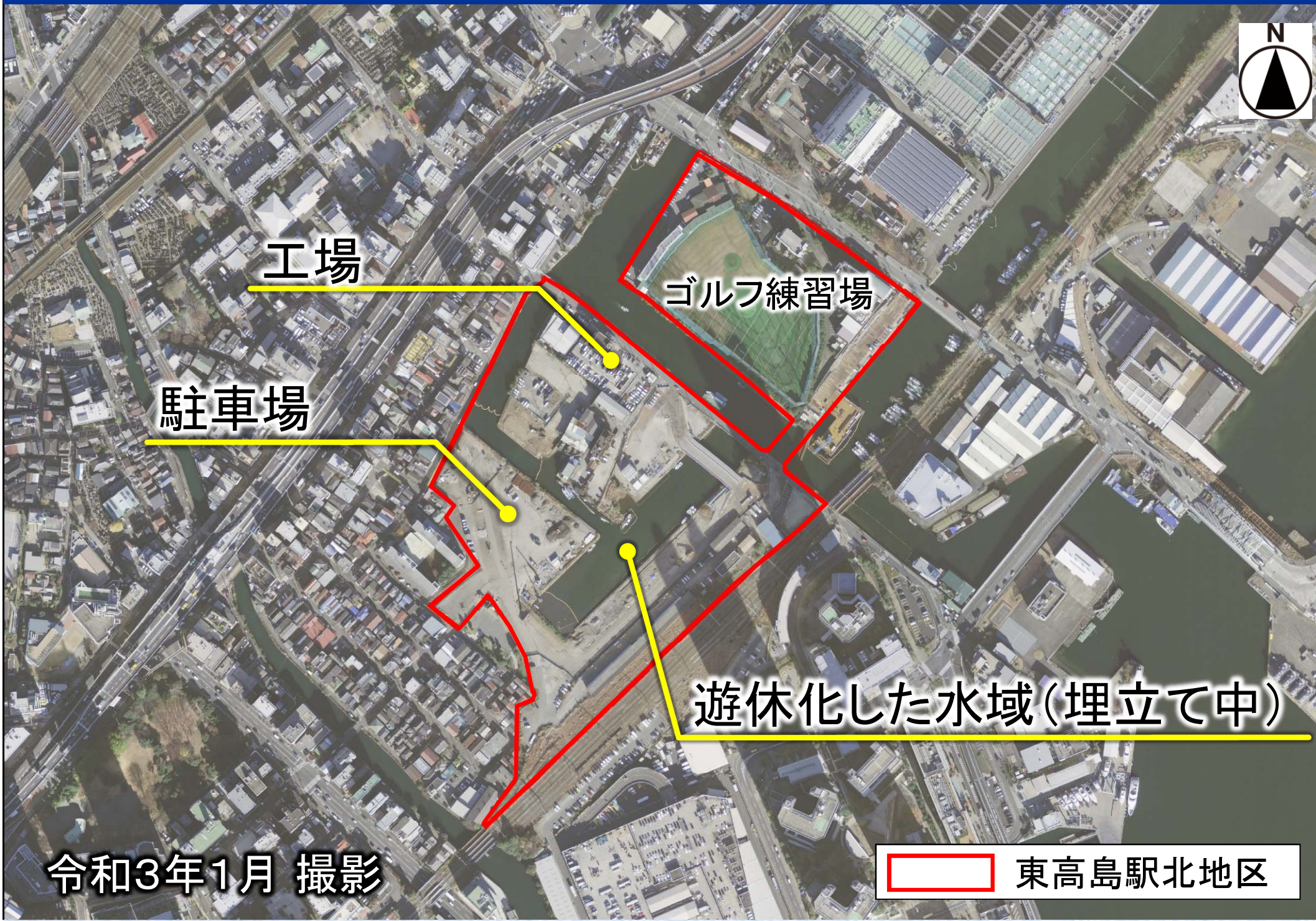
ゴルフ練習場

駐車場

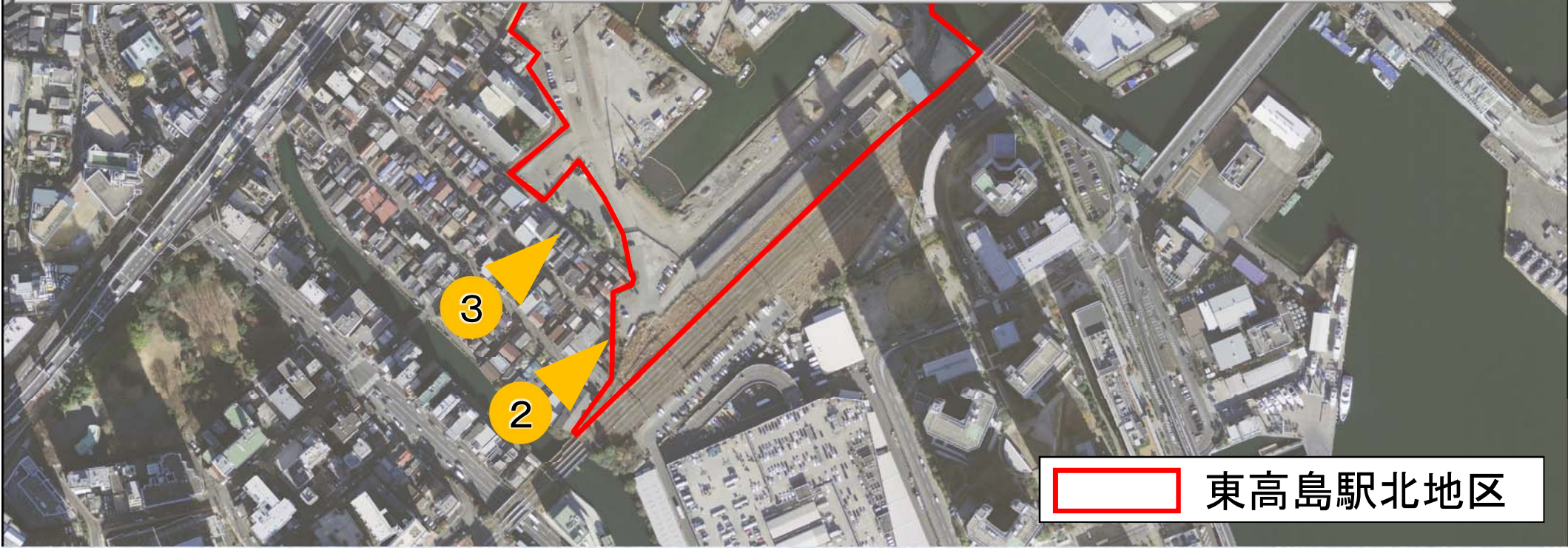
遊休化した水域（埋立て中）

令和3年1月 撮影

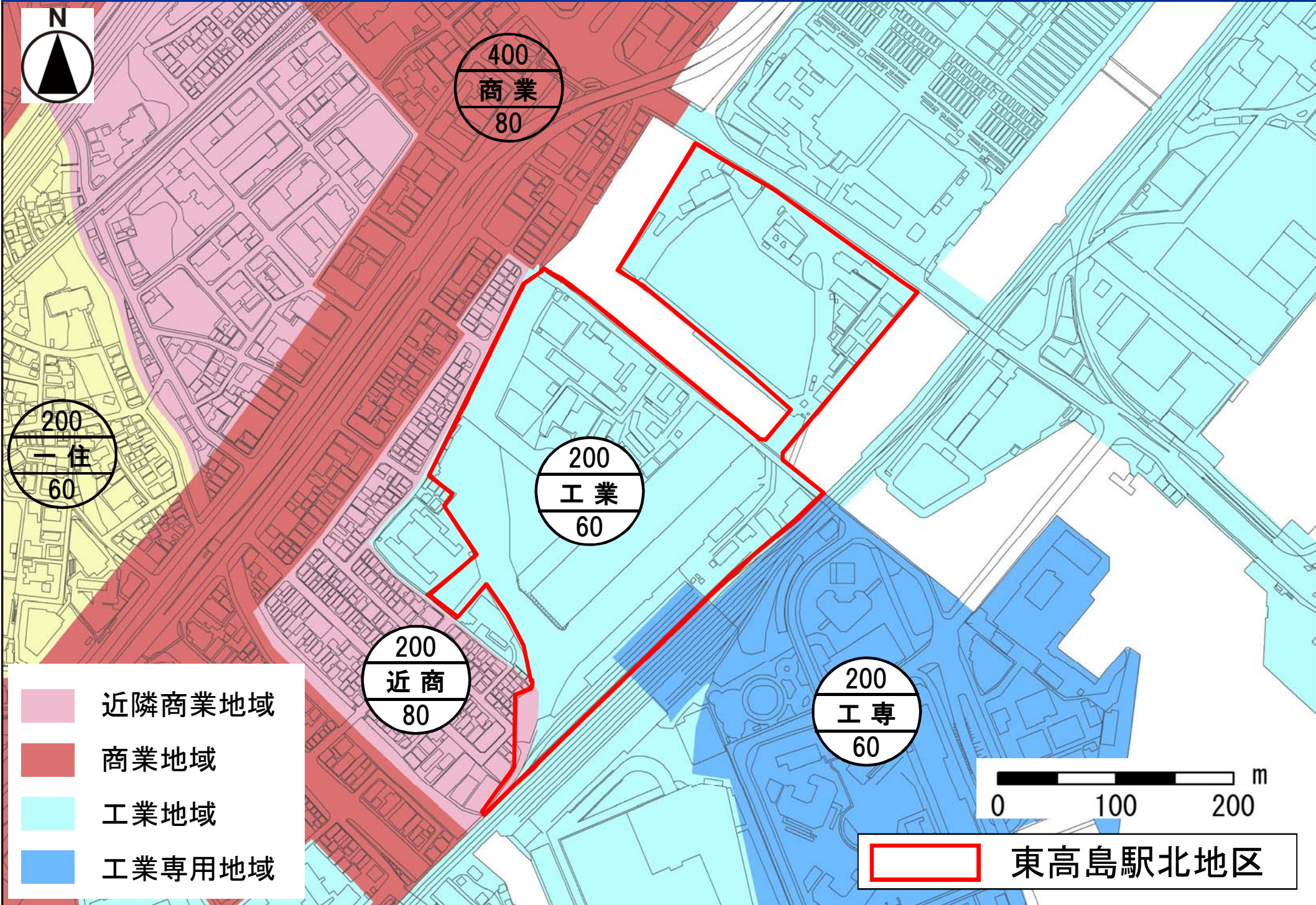
東高島駅北地区





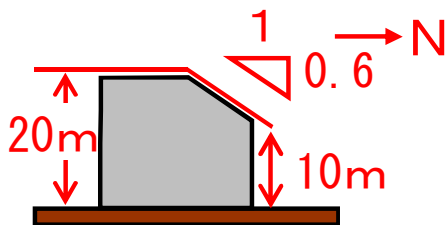


東高島駅北地区

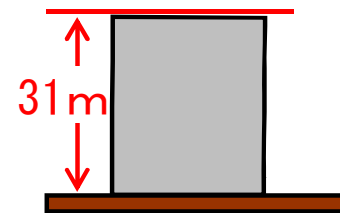




## 第5種高度地区



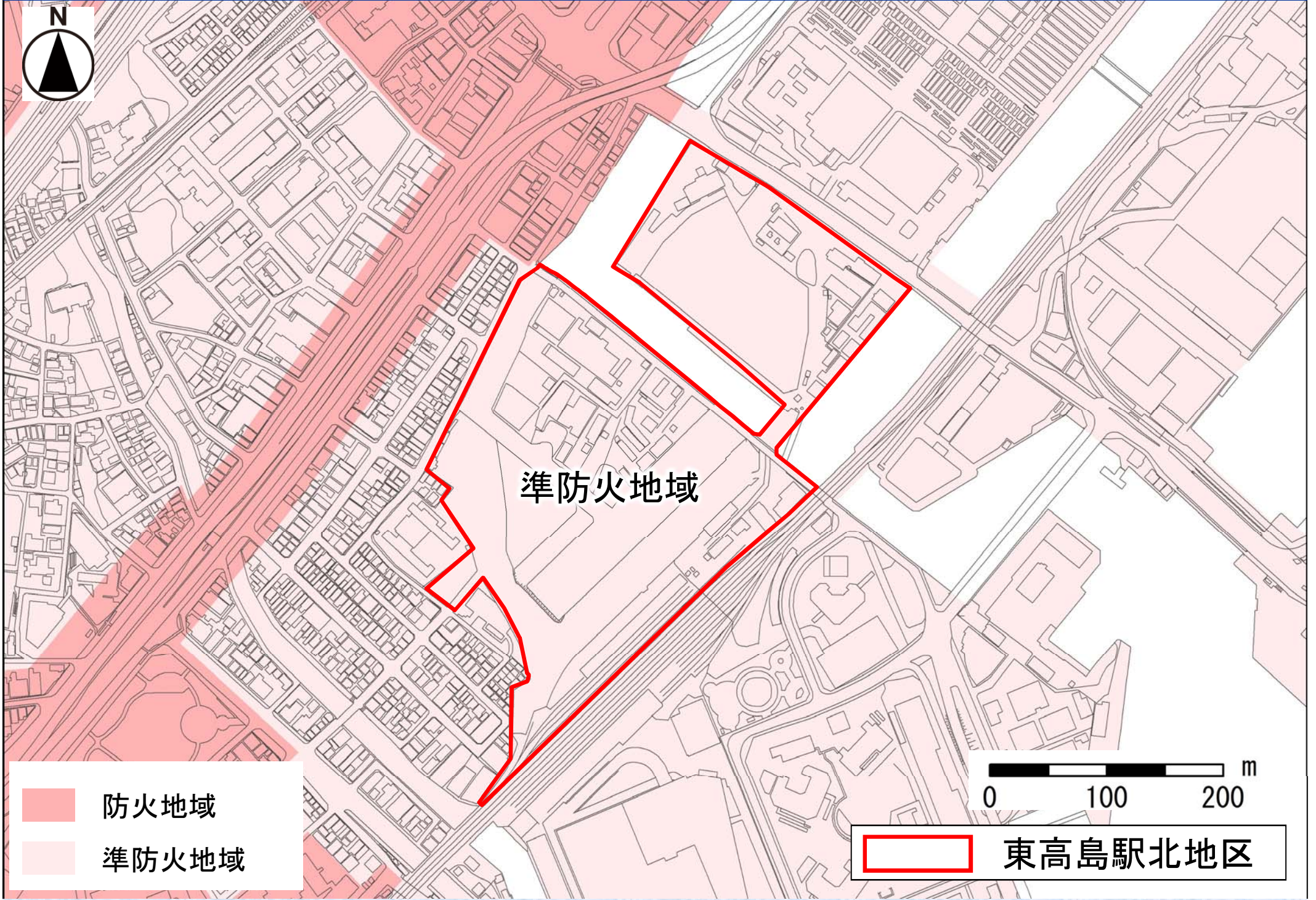
## 第7種高度地区



- 第4種高度地区
- 第5種高度地区
- 第7種高度地区



東高島駅北地区



準防火地域

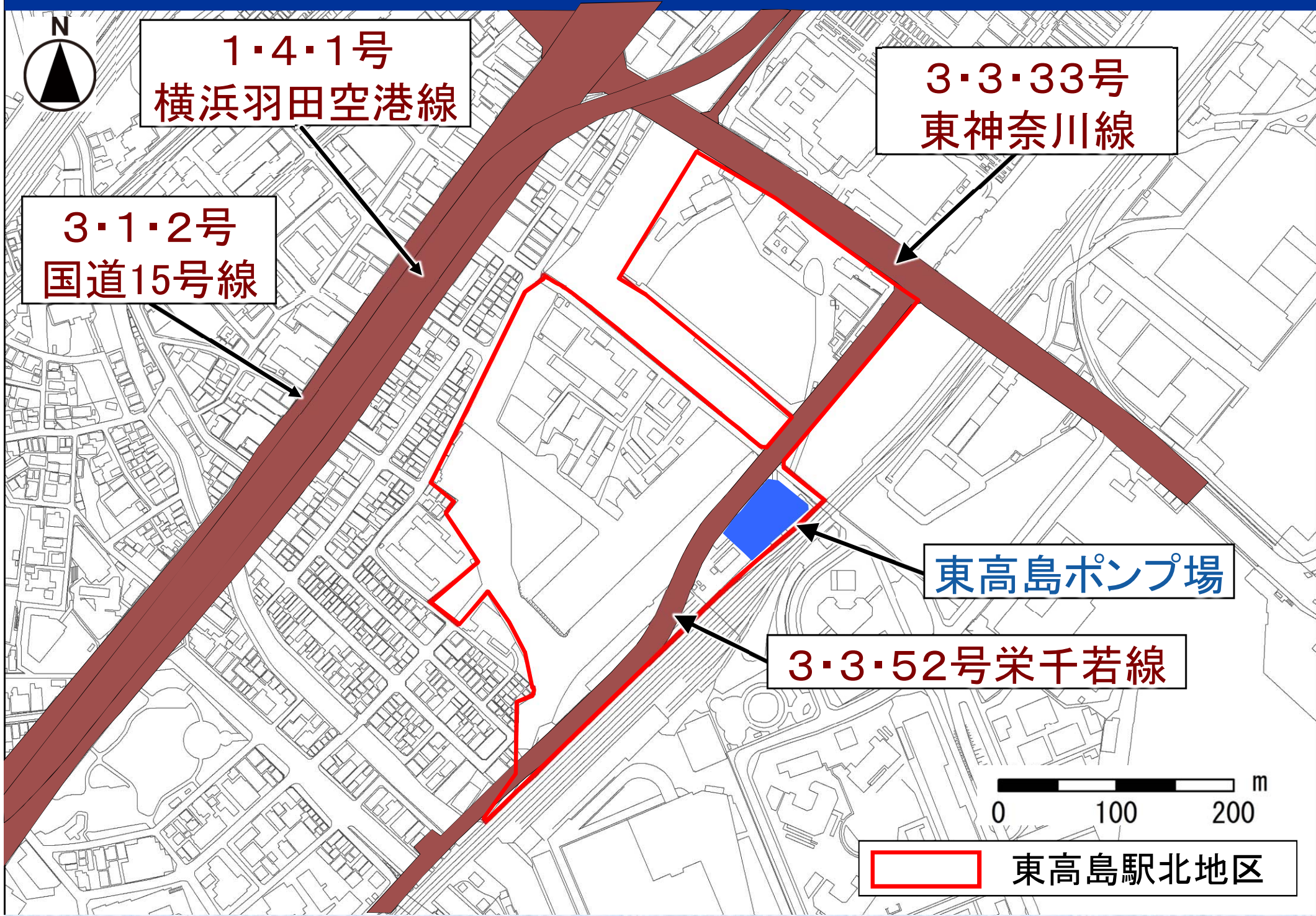
防火地域

準防火地域



東高島駅北地区





## 都市計画マスタープラン 全体構想

(平成25年3月改定)

### 土地利用の方針

#### 【都心・臨海周辺部】

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、職住近接を実現します。

## 都市計画マスタープラン 神奈川区プラン (平成31年3月改定)

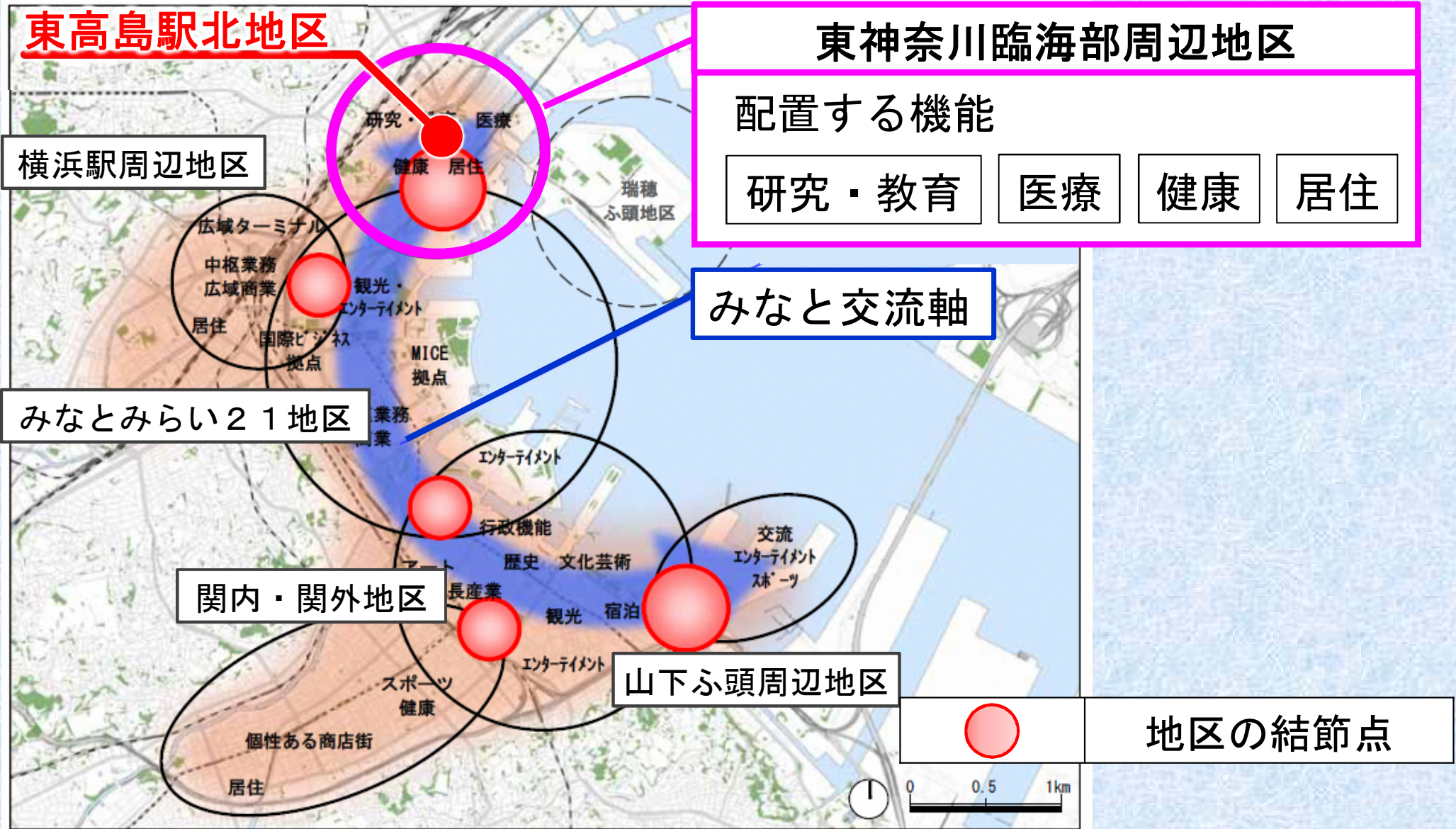
### 地域別整備方針

#### 【東高島駅北地区】

新たな都心の拠点形成に向けて、水域の一部埋立て及び土地区画整理事業等の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します。また、横浜駅周辺での大雨に備え、ポンプ場の整備を行います。

整備にあたっては、周辺地域の環境・景観に配慮した計画を推進します。神奈川台場跡については、歴史的資産として保全・活用します。

# 都心臨海部再生マスタープラン (平成27年2月策定)



## 都市再開発の方針

(平成30年3月改訂)

### 2号再開発促進地区(東高島駅北地区)

- 都心にふさわしい都市機能の再編・集約と基盤の整備を図る。
- 医療、健康、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る。
- 既存の工場及び事務所等を集約、再配置するとともに、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等の整備を図る。
- 下水道(雨水対策施設)、都市計画道路、遊歩道、防災デッキ及び広場等の整備を図る。

等

平成14年10月東高島駅北地区まちづくり懇談会の発足

平成16年3月東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画の  
策定

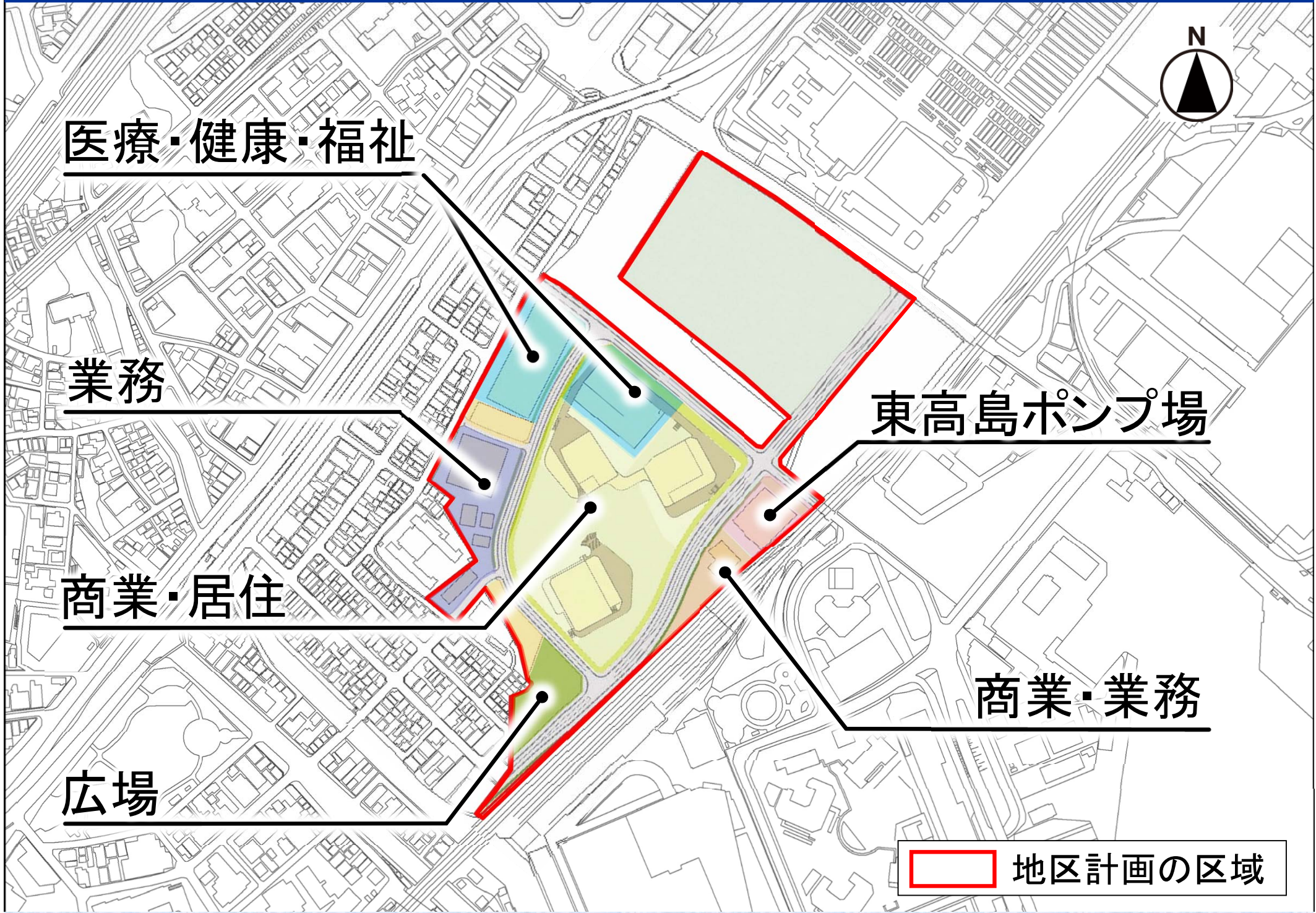
平成16年4月東高島駅北地区まちづくり協議会の発足

平成24年7月東高島駅北地区土地区画整理組合設立  
準備組合の発足

平成29年3月 都市計画決定・変更  
(土地区画整理事業、地区計画、用途地域等)

平成30年6月 土地区画整理組合の設立

令和4年3月 都市計画審議会 **【本日】**



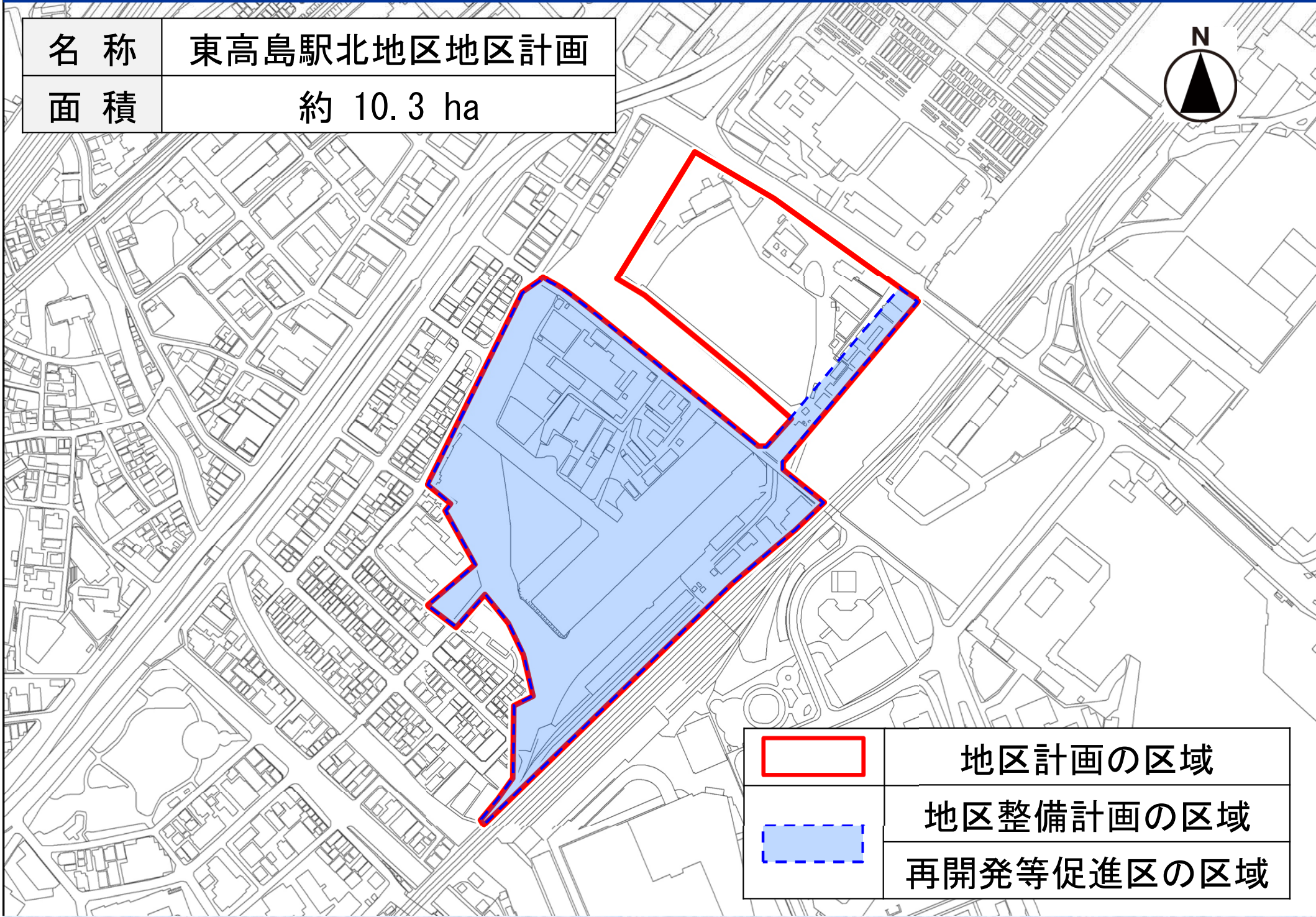
1 地区計画の変更



2 防火地域及び準防火地域の変更

3 土地区画整理事業の変更



名称	東高島駅北地区地区計画
面積	約 10.3 ha



	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	再開発等促進区の区域

## ◆ 地区計画の目標

## ◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用に関する基本方針
- ・ 公共施設等の整備の方針

## ◆ 再開発等促進区面積

## ◆ 主要な公共施設の配置及び規模

## ◆ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模

## ◆ 地区計画の目標

## ◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用に関する基本方針
- ・ 公共施設等の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

青字	変更（追記）
赤字	追加

## ◆ 再開発等促進区面積

## ◆ 主要な公共施設の配置及び規模

## ◆ 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
- ・ 容積率の最高限度
- ・ 容積率の最低限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 高さの最高限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 形態意匠の制限
- ・ 緑化率の最低限度
- ・ 垣又はさくの構造の制限

水域の埋立て及び土地区画整理事業等により、都心臨海部にふさわしい都市機能の再編・集約及び基盤整備を推進するとともに、誰もが健康的に活動できる生活環境の実現、地域資源の利活用や賑わい空間の整備による交流機会の創出、防災や環境への配慮などの実現に向け、民間開発等を適切に誘導しながら土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な複合市街地を形成することを目標とする。

青字：変更箇所（追記）

国際都市横浜の業務機能等を支える新たな交流拠点づくりを推進するため、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等を集積させるとともに、都心臨海部にふさわしい複合市街地の形成を図る。

特に、国内外から訪れた多くの人々の多様な活動や賑わい、交流の機会を創出するとともに、誰もが生き生きと生活でき、働きやすい環境を実現するため、オープンスペース、賑わい・交流機能、子育て支援機能、多言語に対応した環境の充実を図る。

青字：変更箇所（追記）

市街地の形成にあたっては、既成市街地との連続性に配慮するとともに、地区の歴史を継承していくための歴史的資源の保全・活用、地域資源である運河沿いの水辺空間及び広場などを活用しながら、エリアマネジメント等により、地区内外の交流機会を創出する。

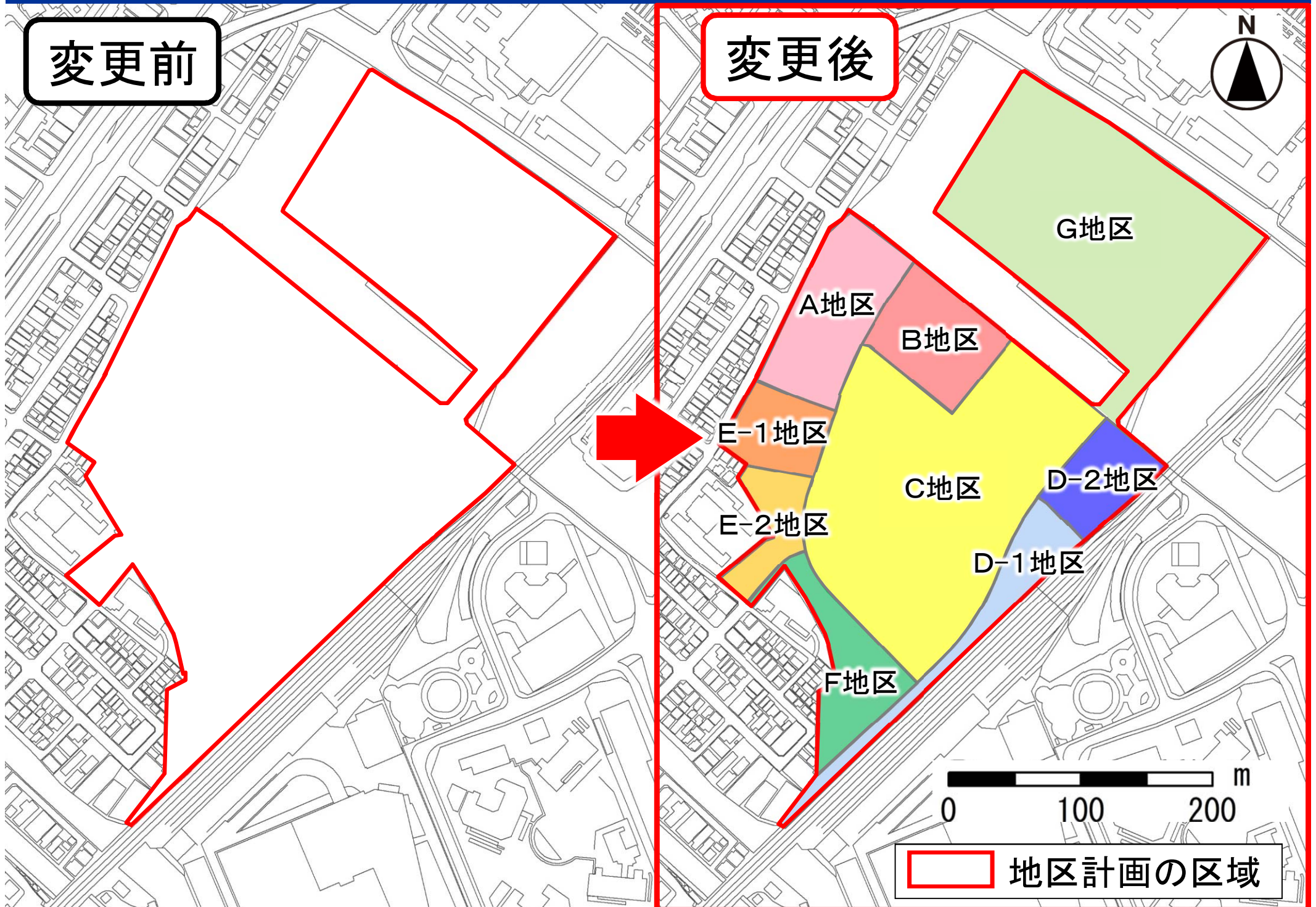
また、災害に強い安全な都市空間の形成に向け、周辺地域を含む高潮及び津波による浸水対策の強化のために、地区の地盤の嵩上げや護岸の整備、津波避難施設などの整備を行うことにより、地区全体の防災性の向上を図る。

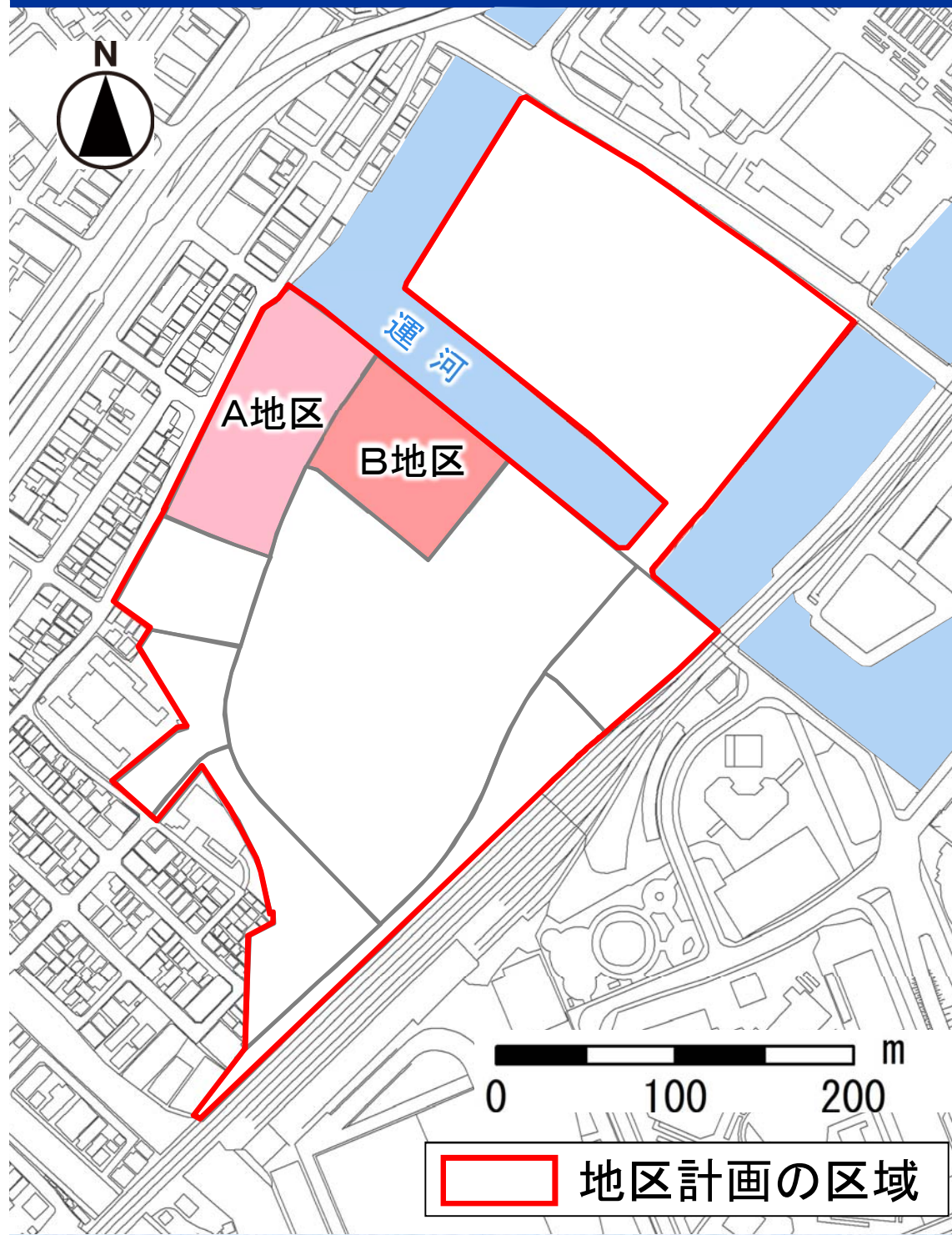
青字：変更箇所（追記）

# ■ 主な変更内容 (地区区分)

変更前

変更後



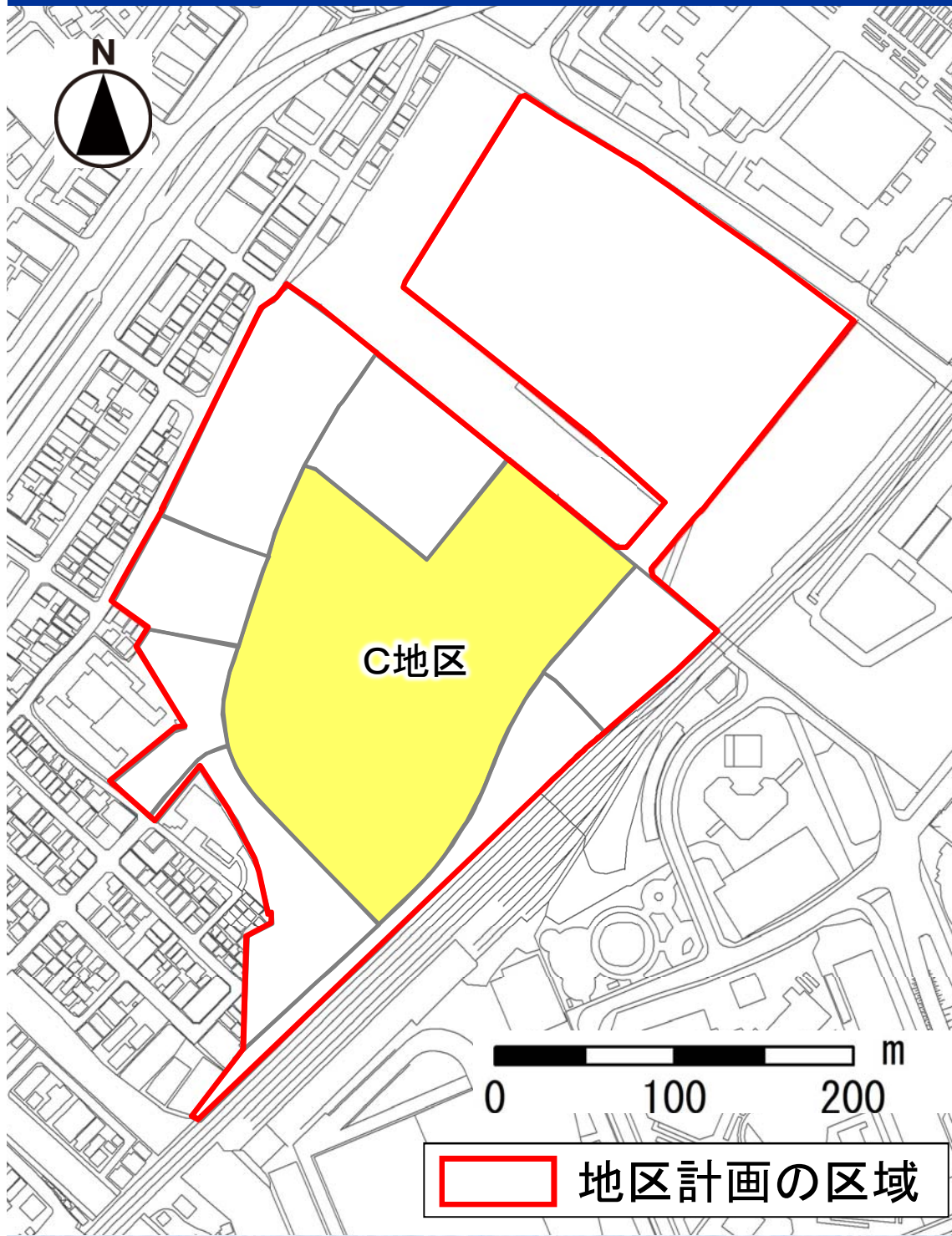


## A地区

## B地区

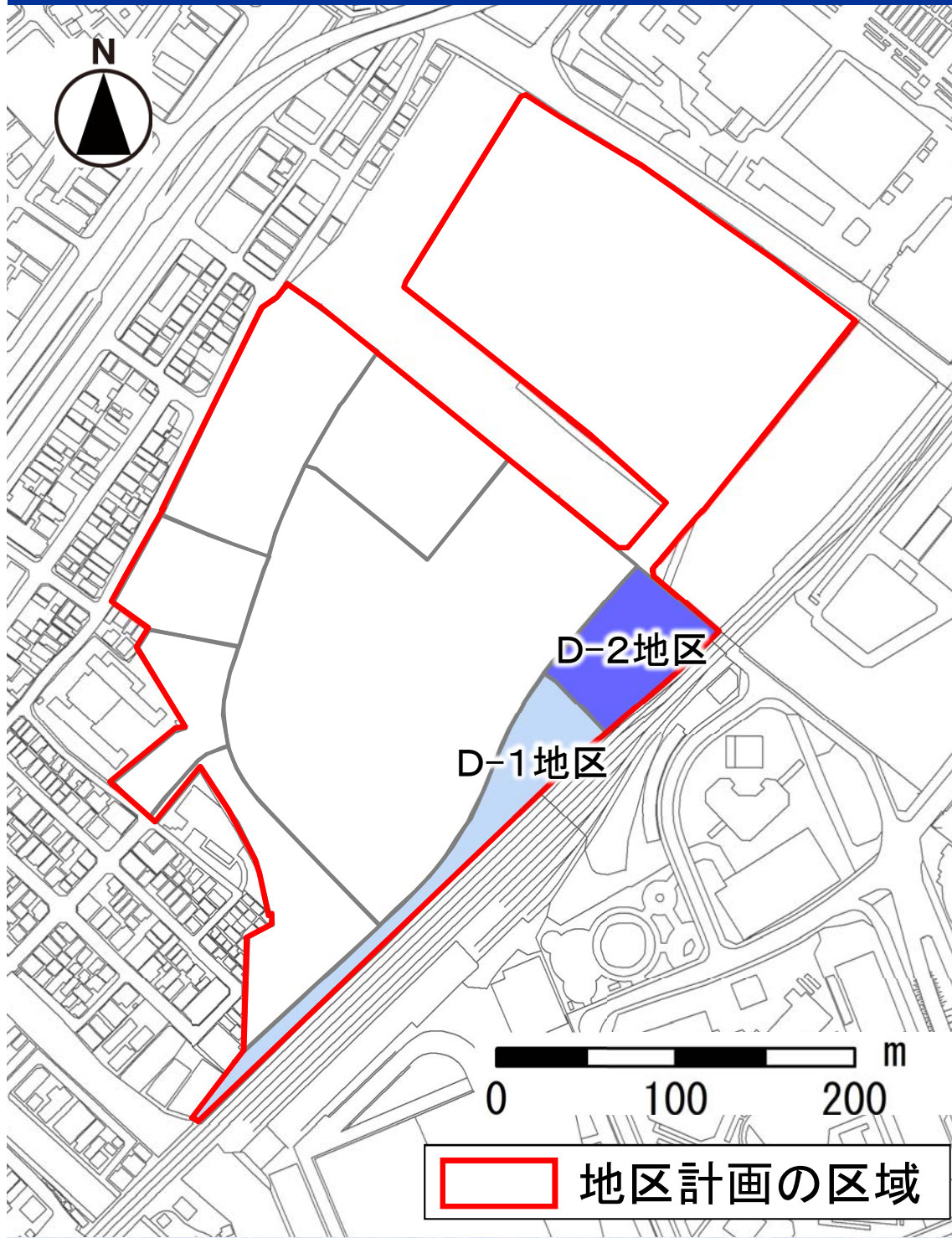
総合的な医療・健康・福祉の体制を構築するため、両地区が連携してそれらの機能の導入を図るとともに、運河に面する低層部を中心に生活利便機能及び賑わいに資する商業・業務機能の導入を図る。





## C地区

都心臨海部の職住近接を実現する居住、子育て支援、健康増進、外国人も暮らしやすい環境、地域防災及び地域交流に資する機能の導入を図る。

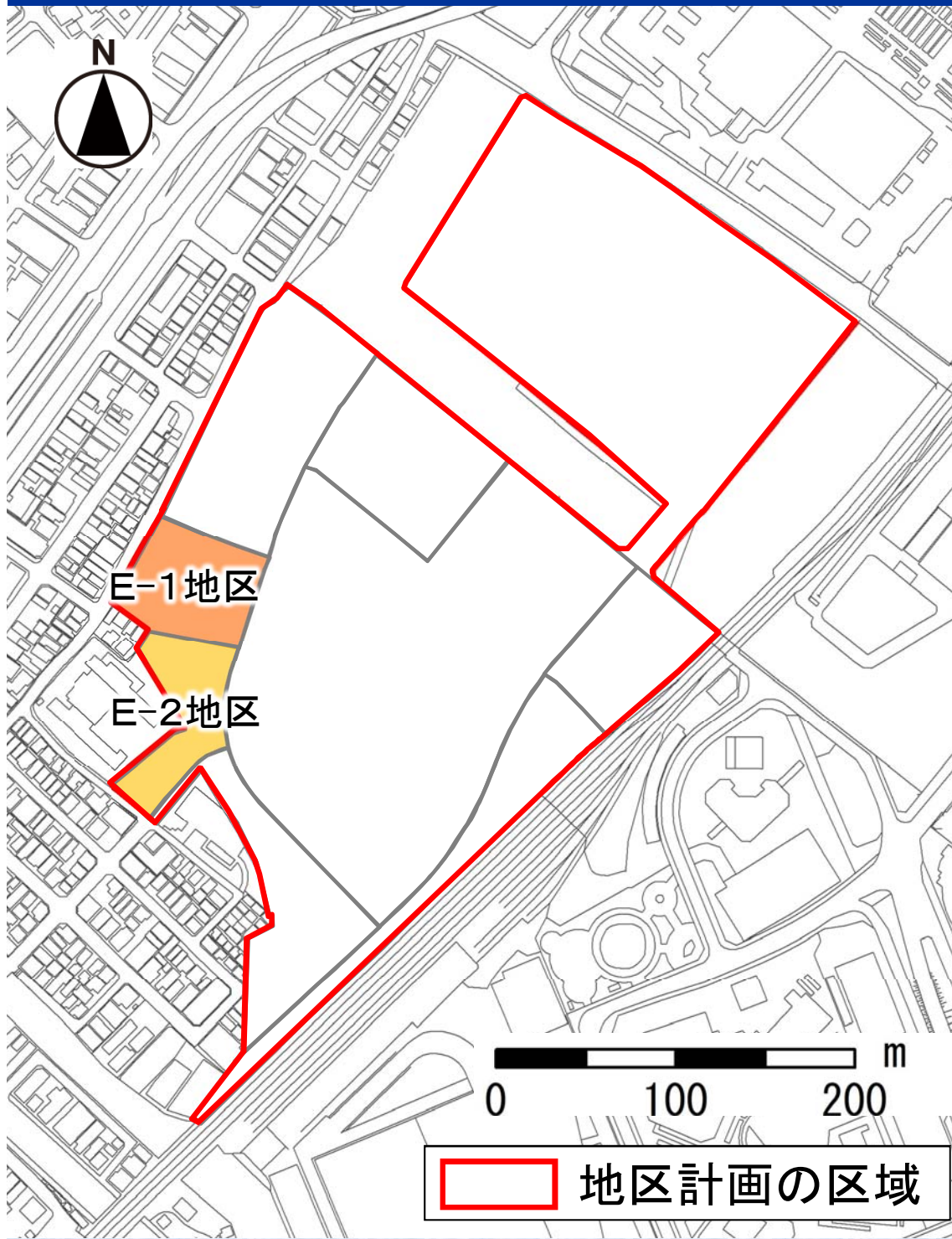


## D-1地区

鉄道機能を維持するとともに、商業・業務機能の導入を図る。

## D-2地区

横浜駅周辺地区の浸水対策に資する広域下水道幹線施設（東高島ポンプ場）を整備することにより、都心臨海部の防災性の向上を図るとともに、環境への意識を高めるための施設の整備を図る。

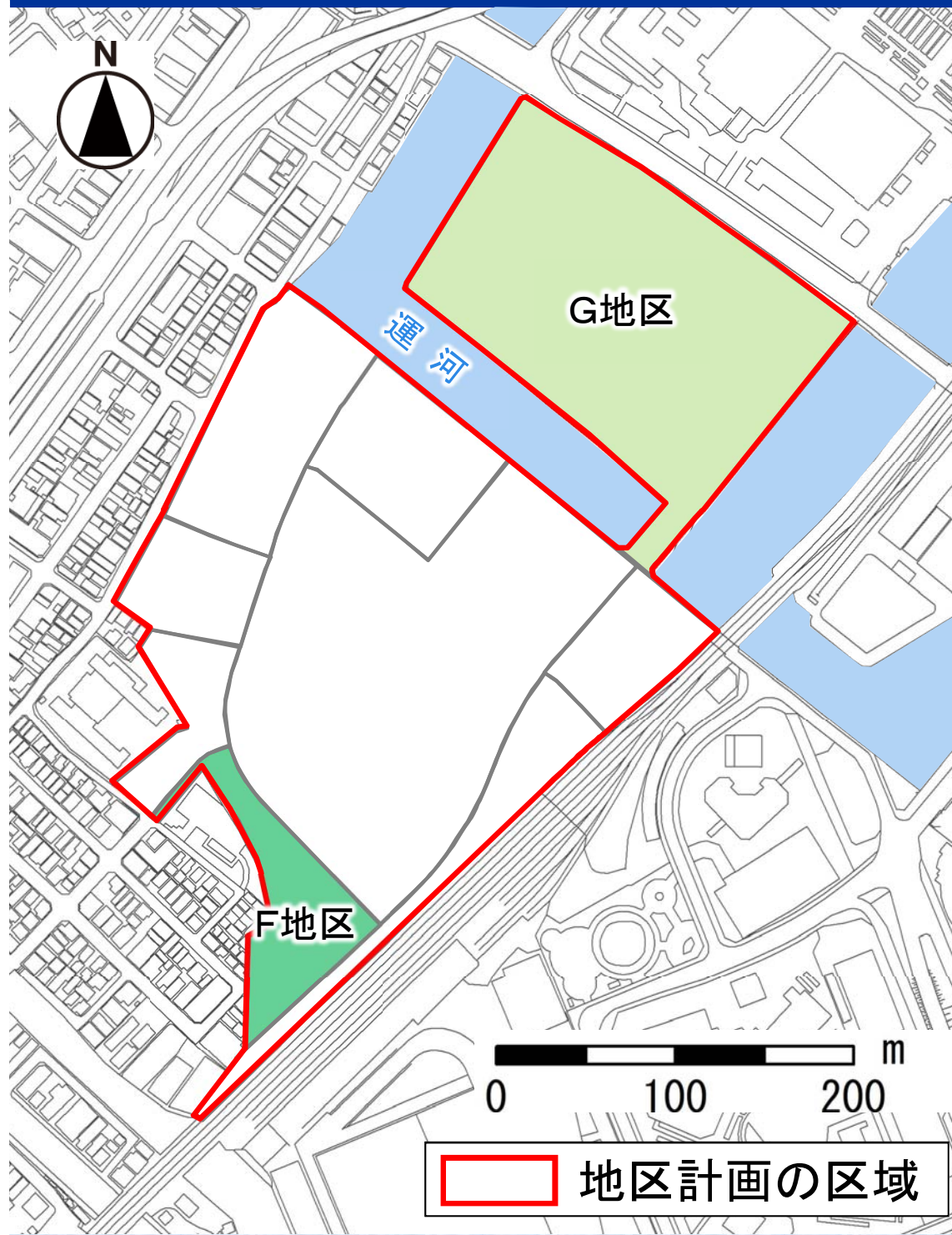


E-1地区

E-2地区

既存の土地利用を  
維持しつつ、業務機能  
の導入を図る。

地区計画の区域

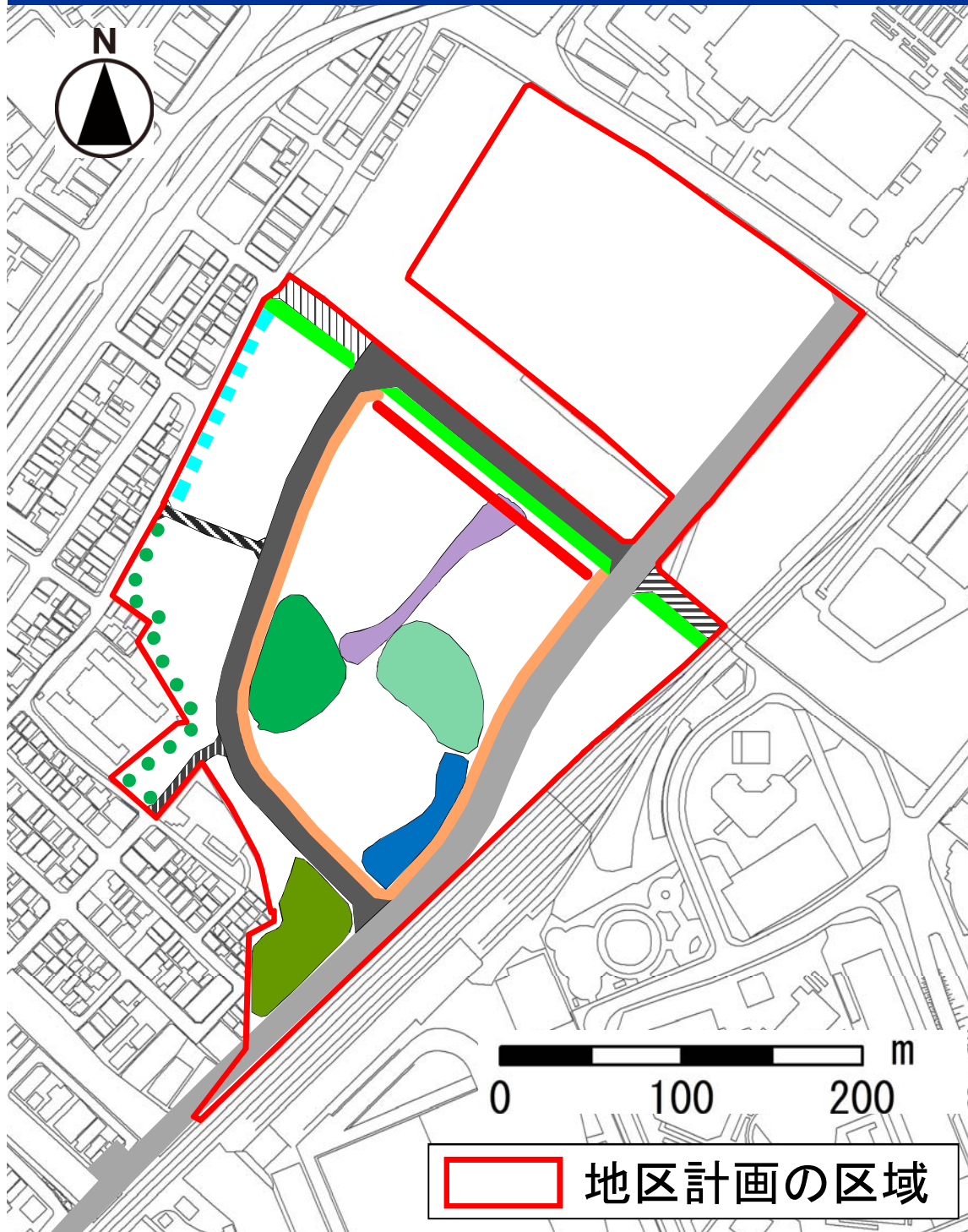


## F地区

神奈川台場遺構の保全・活用や地区全体の交流機会を増進する広場等の整備を図る。

## G地区

水辺の立地特性を活かしながら、周辺地域の活力向上や健康増進、京浜臨海部の産業との連携などに資する土地利用を図る。



## 《凡例》

### 【主要な公共施設】

	主要な道路（幅員12.0m 延長約530m）
--	------------------------

### 【地区施設】

青枠内:追加する地区施設

	区画道路1（幅員12.0m 延長約60m）
	区画道路2（幅員12.0m 延長約50m）
	区画道路3（幅員6.0m 延長約60m）
	区画道路4（幅員6.0m 延長約60m）
	遊歩道1（幅員8.0m 延長約230m）
	遊歩道2（幅員4.0m 延長約500m）
	広場1（面積約3,300㎡）
	広場2（面積約2,800㎡）
	広場3（面積約1,900㎡）
	広場4（面積約1,300㎡）
	台場保全広場（面積約2,800㎡）
	デッキ広場（面積約950㎡）
	歩道状空地（幅員2.0m 延長約120m）
	緑地帯（幅員1.0m 延長約190m）

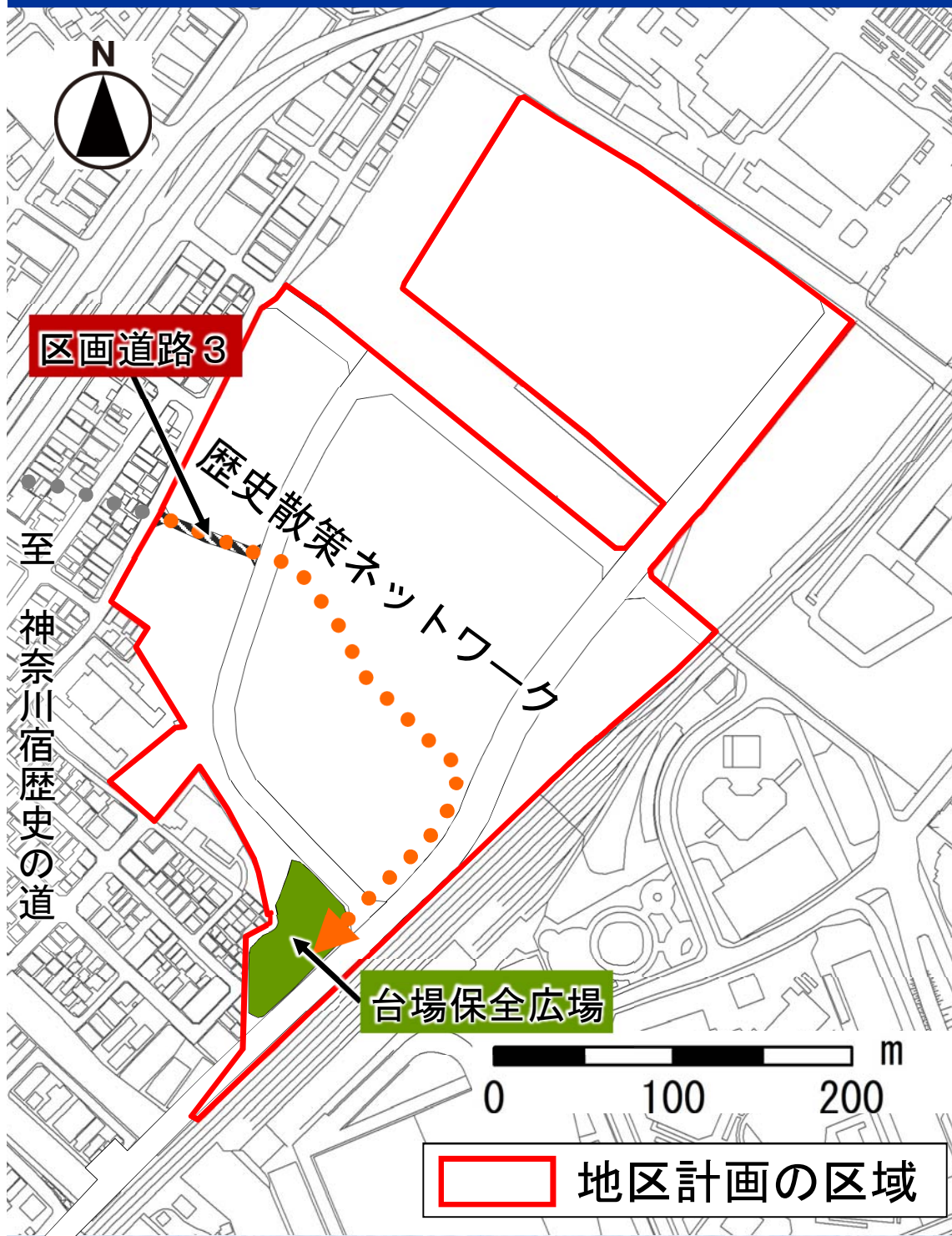
地区計画の区域



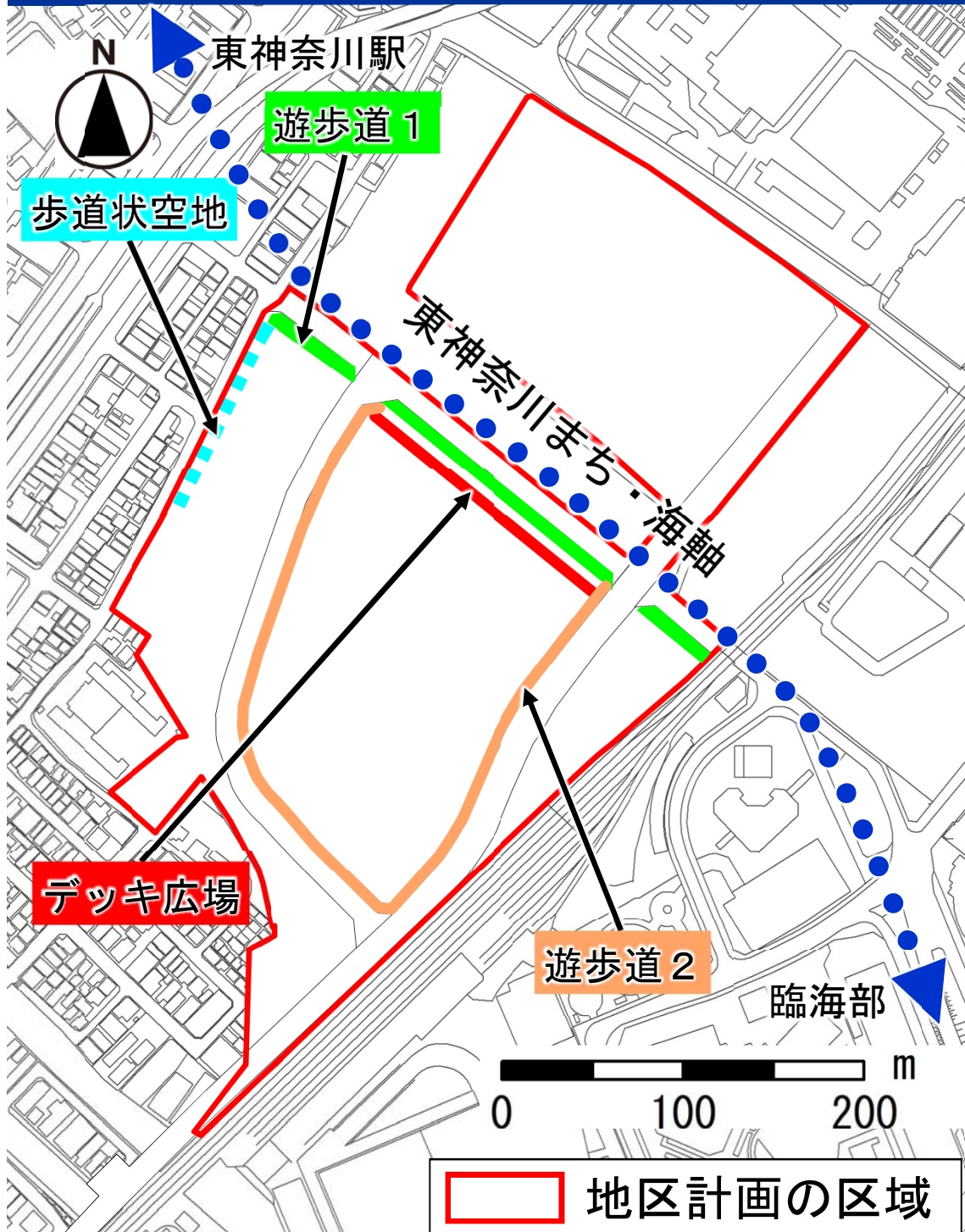
## 【区画道路】

周辺市街地の道路に接続し、歩行者のための補助的な動線で、かつ、津波や高潮が発生した場合に地区内の防災施設への避難経路となる

**区画道路3**及び  
**区画道路4**を整備する。



**区画道路3**は、既存の  
神奈川宿歴史の道から  
**台場保全広場**へ続く  
**歴史散策ネットワーク**  
の一部を形成するため、  
神奈川宿歴史の道との  
調和に配慮する。



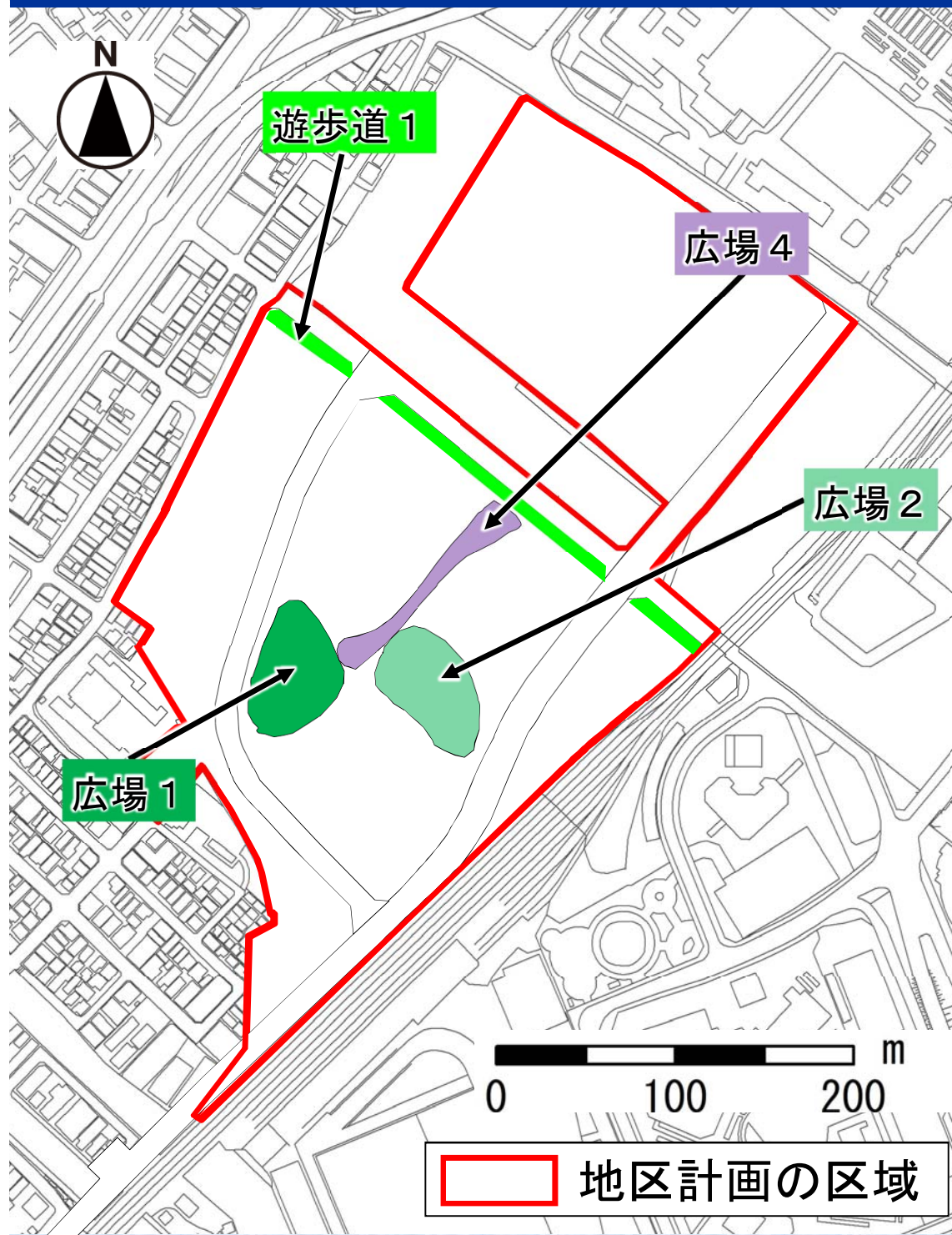
## 【遊歩道等】

水辺空間の賑わいの創出や景観を楽しむため、「東神奈川まち・海軸」沿いに遊歩道1及びデッキ広場を整備する。

遊歩道1と連続し、地区内の回遊性を高め、かつ、健康増進に資する遊歩道2を整備する。

「東神奈川まち・海軸」からの歩行空間の連続性を確保するため、歩道状空地を整備する。



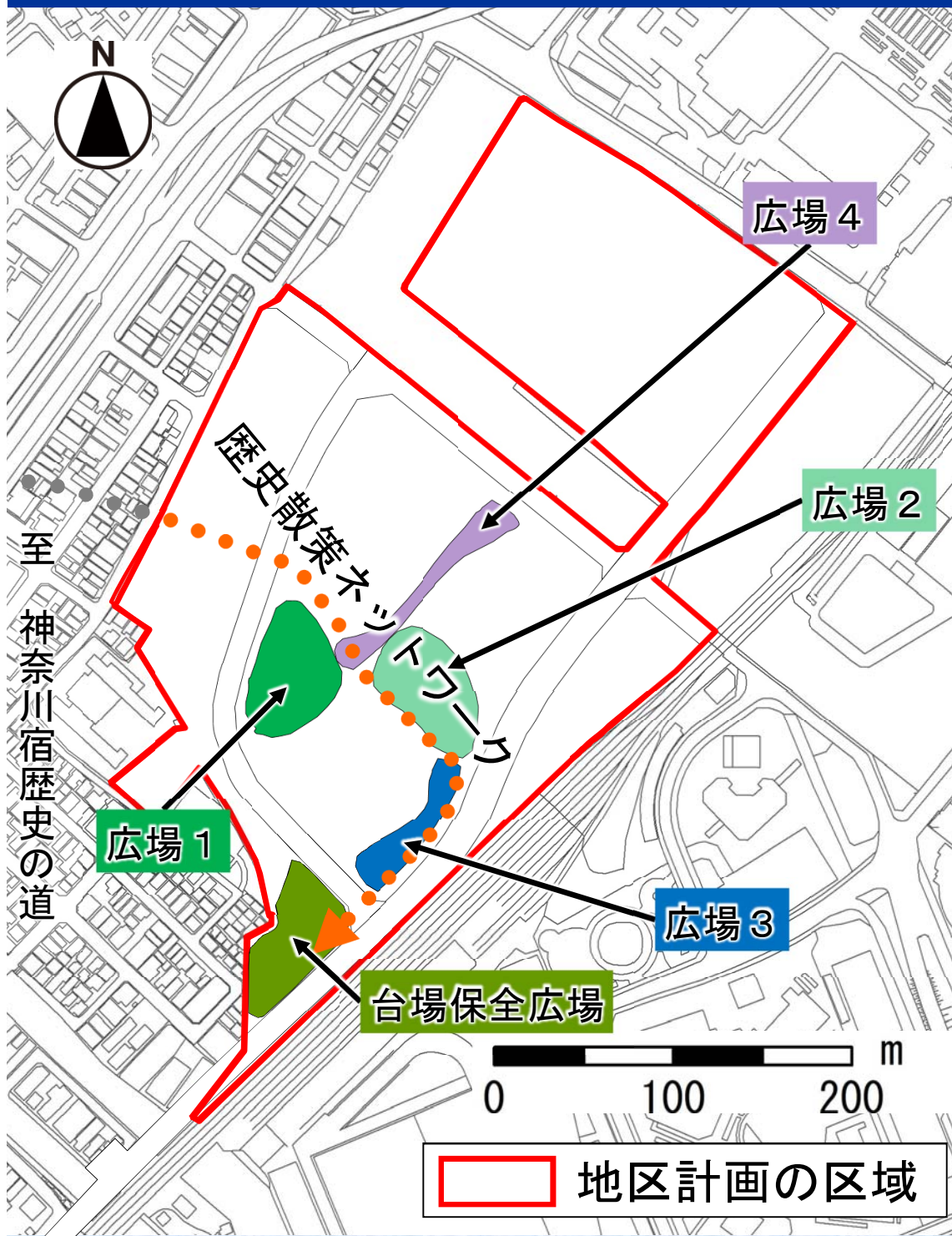


## 【広場等】

健康増進、交流活動などの機会を創出するため、**広場1**及び**広場2**を整備する。

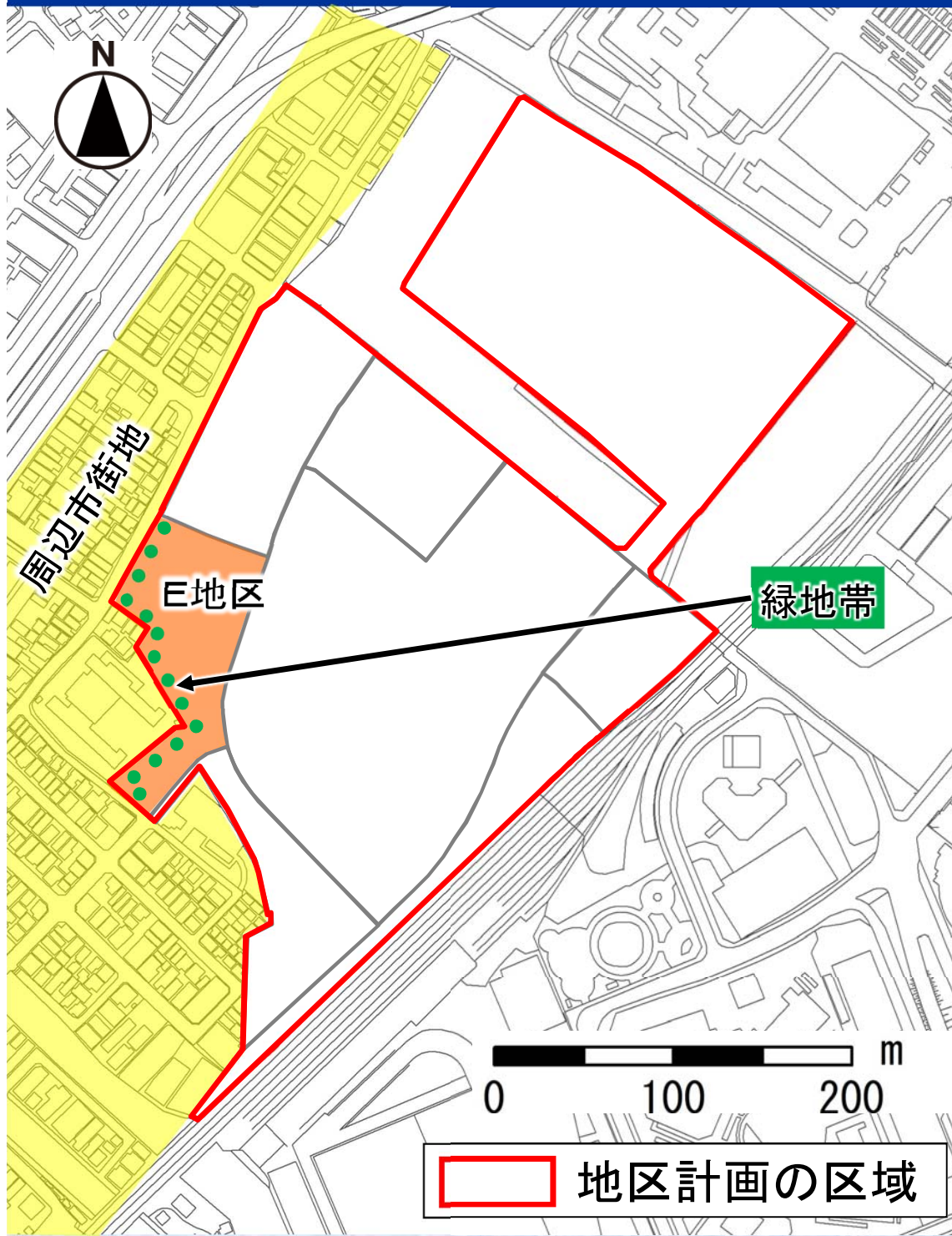
**遊歩道1**から**広場1**及び**広場2**へ人々の賑わいをつなぐため、**広場4**を整備する。

周辺住民等の地震による津波の避難施設として津波避難デッキを整備する。



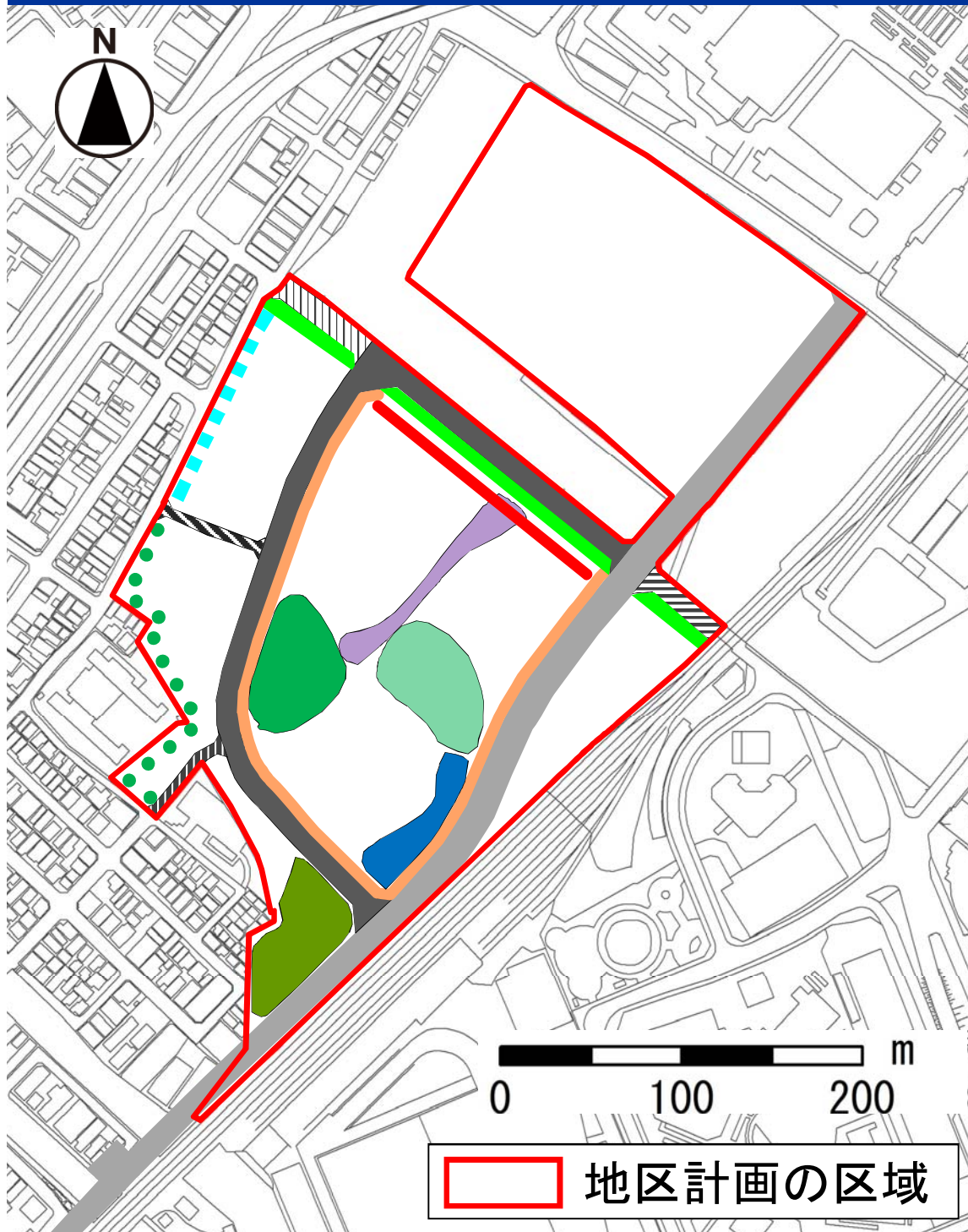
神奈川台場遺構の歴史を継承するとともに、地区全体の交流機会を増進するため、**広場3**及び**台場保全広場**を整備する。

広場のうち**歴史散策ネットワーク**を形成する部分については、神奈川宿歴史の道との調和に配慮する。




## 【緑地帯】

E地区と周辺市街地の緩衝帯として緑地帯を整備する。

















## 《凡例》

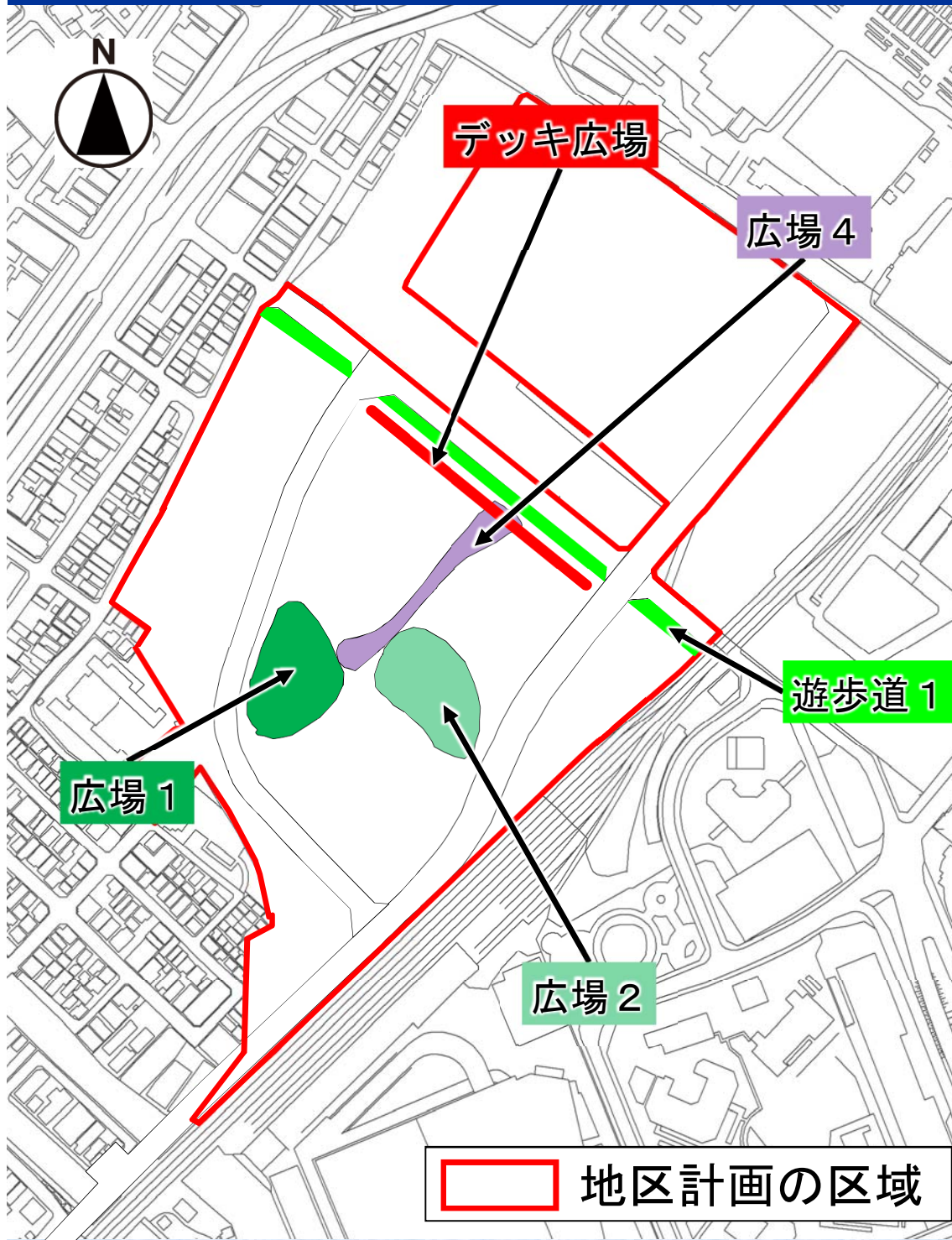
### 【主要な公共施設】

	主要な道路（幅員12.0m 延長約530m）
---	------------------------

### 【地区施設】

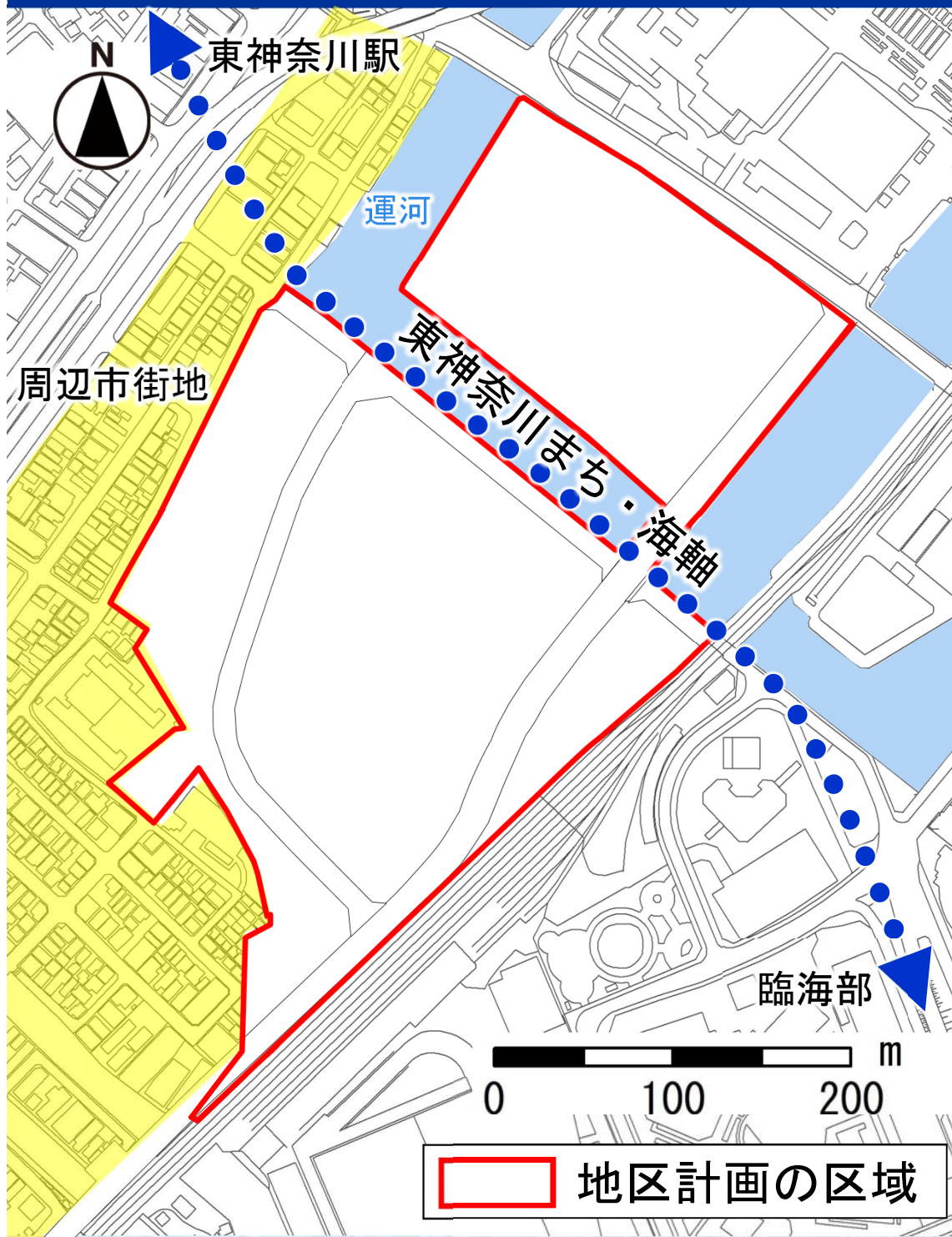
	区画道路1（幅員12.0m 延長約60m）
	区画道路2（幅員12.0m 延長約50m）
	区画道路3（幅員6.0m 延長約60m）
	区画道路4（幅員6.0m 延長約60m）
	遊歩道1（幅員8.0m 延長約230m）
	遊歩道2（幅員4.0m 延長約500m）
	広場1（面積約3,300㎡）
	広場2（面積約2,800㎡）
	広場3（面積約1,900㎡）
	広場4（面積約1,300㎡）
	台場保全広場（面積約2,800㎡）
	デッキ広場（面積約950㎡）
	歩道状空地（幅員2.0m 延長約120m）
	緑地帯（幅員1.0m 延長約190m）

 地区計画の区域



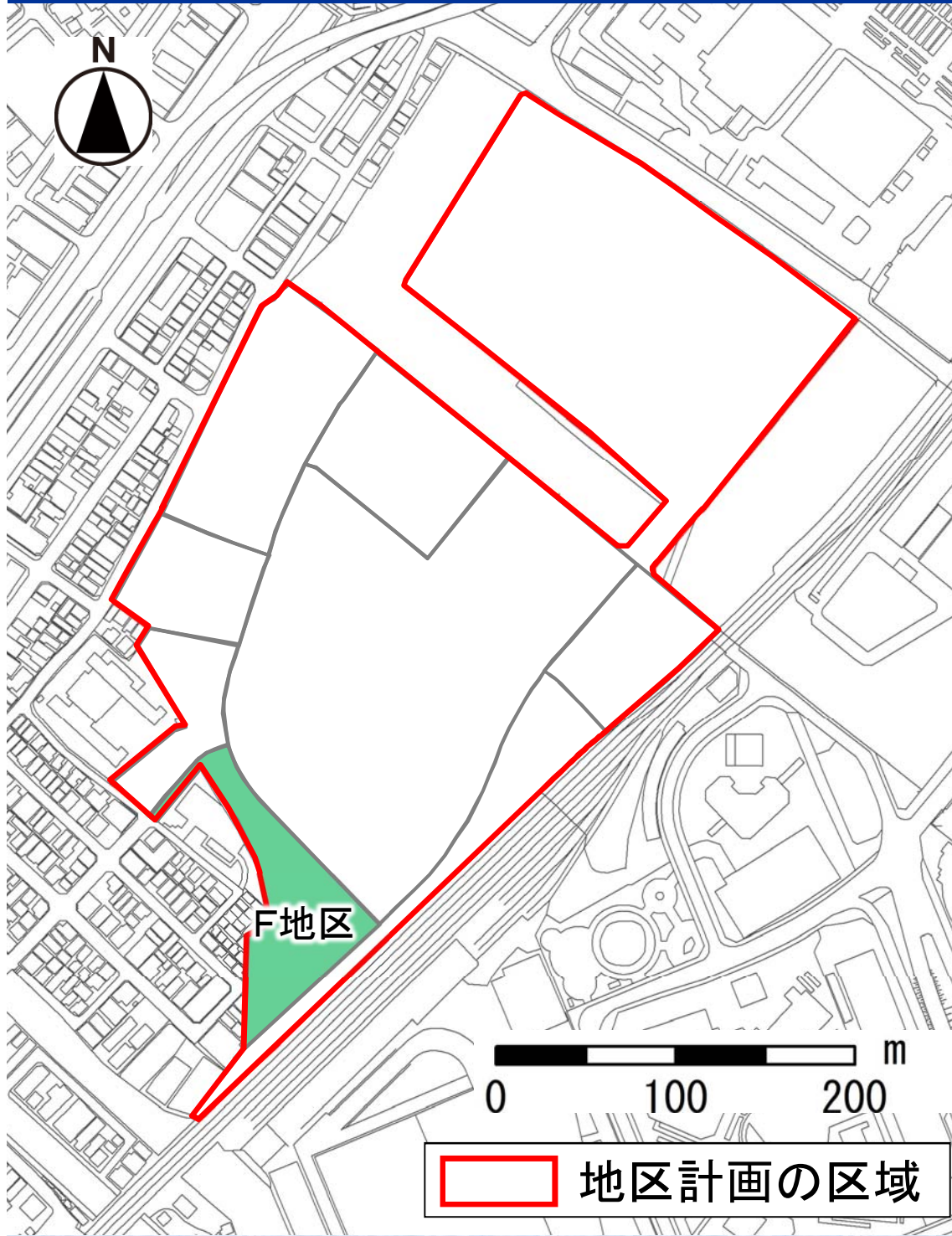
## 【建築物の設え等】

オープンスペースでの活動や賑わいを促進するため、建築物の**広場1**、**広場2**、**広場4**の一部、**遊歩道1**及び**デッキ広場**に面する低層部に賑わいや交流に資する機能を誘導するとともに、オープンスペースと一体的に利用できる設えとする。



【東神奈川まち・海軸の賑わい等】

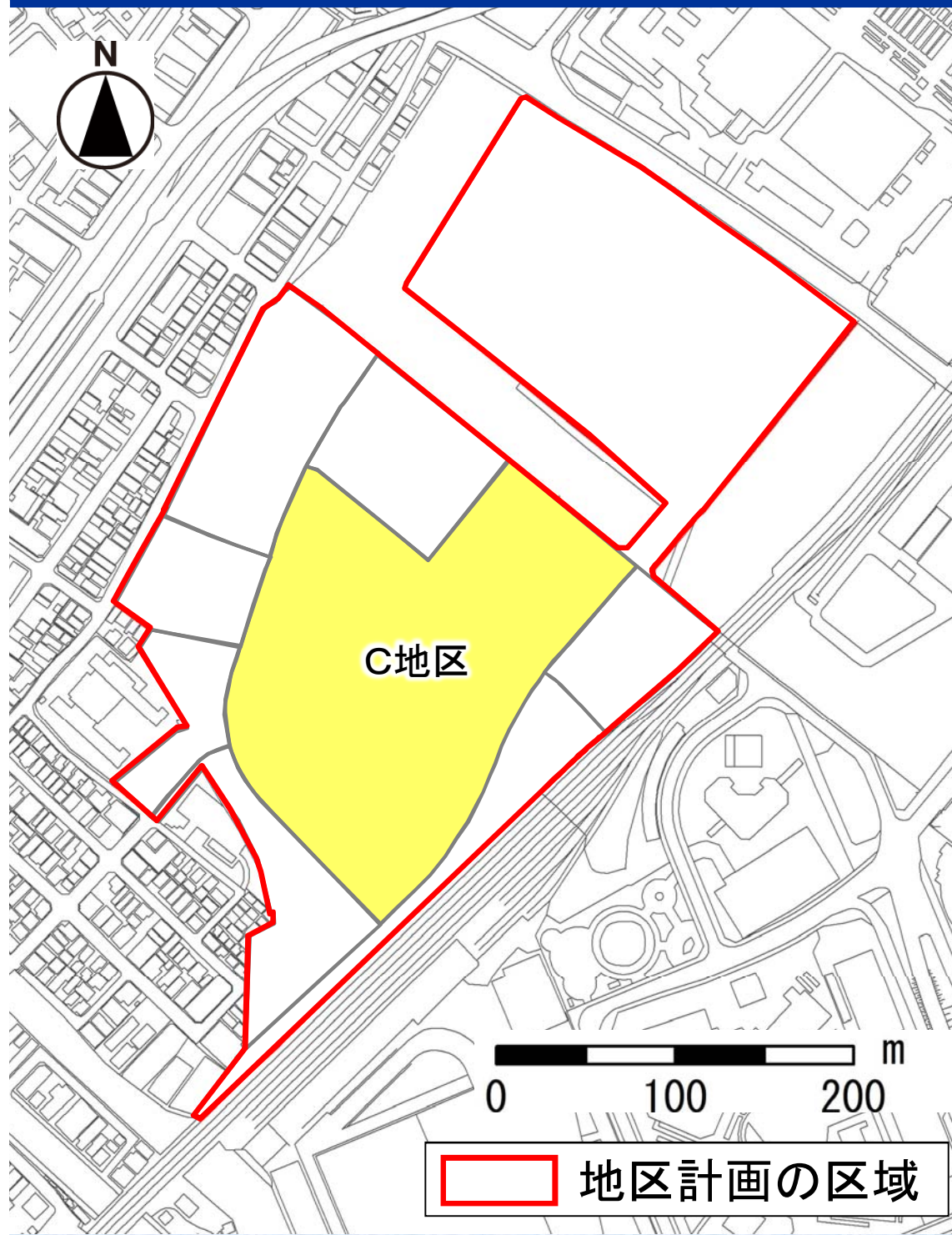
統一感のあるまちなみを形成し、周辺市街地との連続性や歩行者に与える圧迫感の軽減に配慮するとともに、運河の眺望を活かし、「東神奈川まち・海軸」に賑わいや交流を創出する空間を形成する。



## 【建築物の配置】

歴史的資源である神奈川台場遺構を保全するため、建築物は神奈川台場遺構を極力避けた配置とする。

ただし、F地区において神奈川台場遺構の保全・活用に資する目的で設置するものについては、この限りでない。



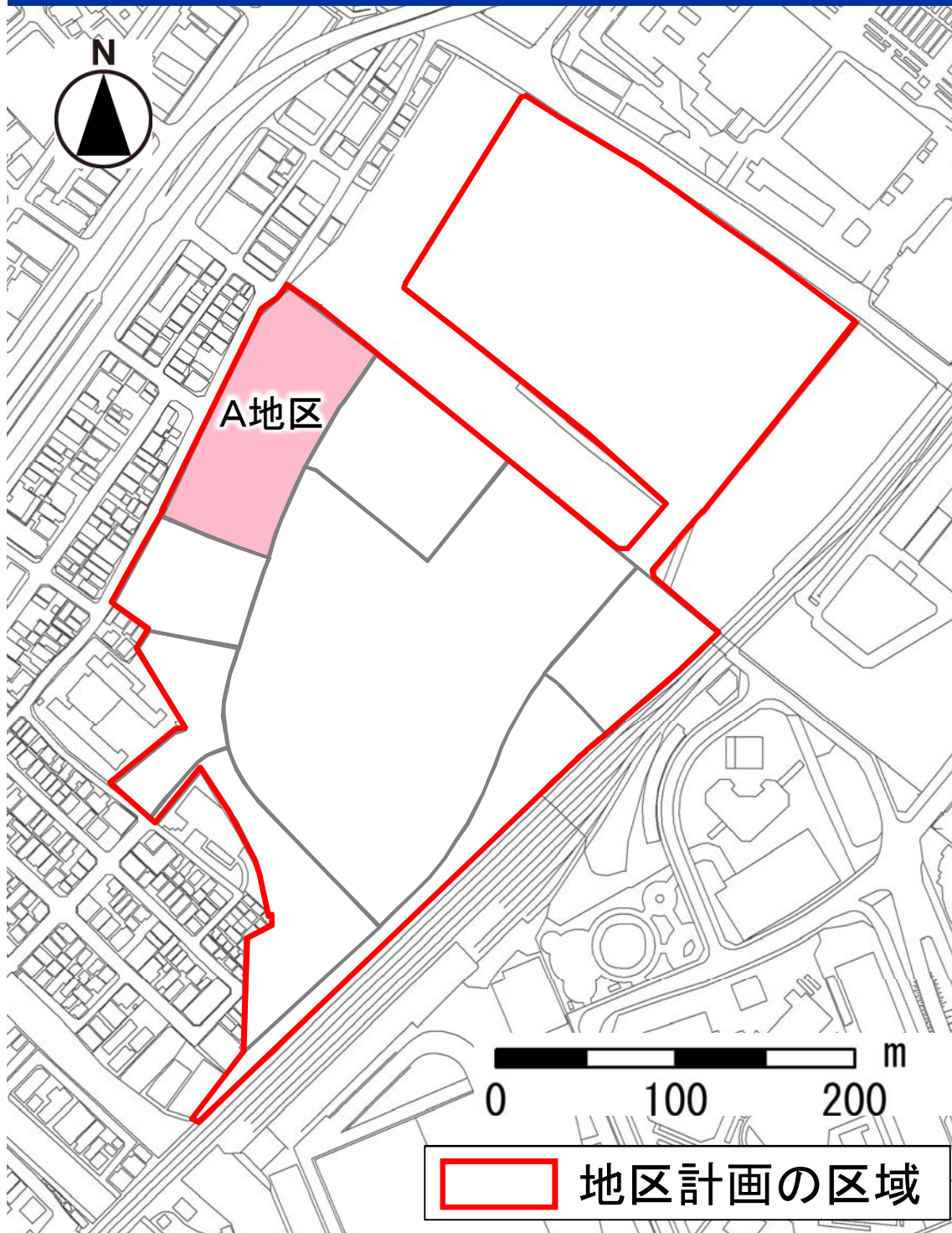
## 【C地区の建築物】

災害に強い安全な都市空間の形成のため、C地区の建築物は、津波避難者や帰宅困難者の受入を行うとともに、耐震性が高く、防災機能を備えたものとする。



- 本地区内の駐車施設・駐輪施設は、施設毎の利用特性を考慮した相互利用や集約化に努める。
- エネルギー効率の高い設備等、環境負荷の低減に効果のある設備、素材等を積極的に活用することにより、環境に配慮した建築物とする。
- 周辺市街地に配慮しながら土地利用の基本方針に沿った市街地を形成するため、地区の特性に応じ、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限について定める。

- 地区の環境の向上、魅力ある都市景観の形成等に向け、生物多様性に配慮した積極的な緑化を図るとともに、地区全体で調和のとれた植栽計画を行い、魅力的な緑の景観形成を図る。
- 広場や遊歩道における人々の憩いや活動に配慮するため、地区の環境に適した樹種の選定を行い、地上部を中心に植栽を配置する。
- 広場は、交流や健康増進等の活動に配慮した植栽の配置や樹種の選定等を行うとともに、高木等の配置による快適な緑陰空間の形成を図る。
- 遊歩道は、快適な緑陰空間の形成を図るとともに、運河沿いの遊歩道やデッキ広場から水辺や緑を感じられる眺望となるよう、植栽の配置や樹種の選定等に配慮する。

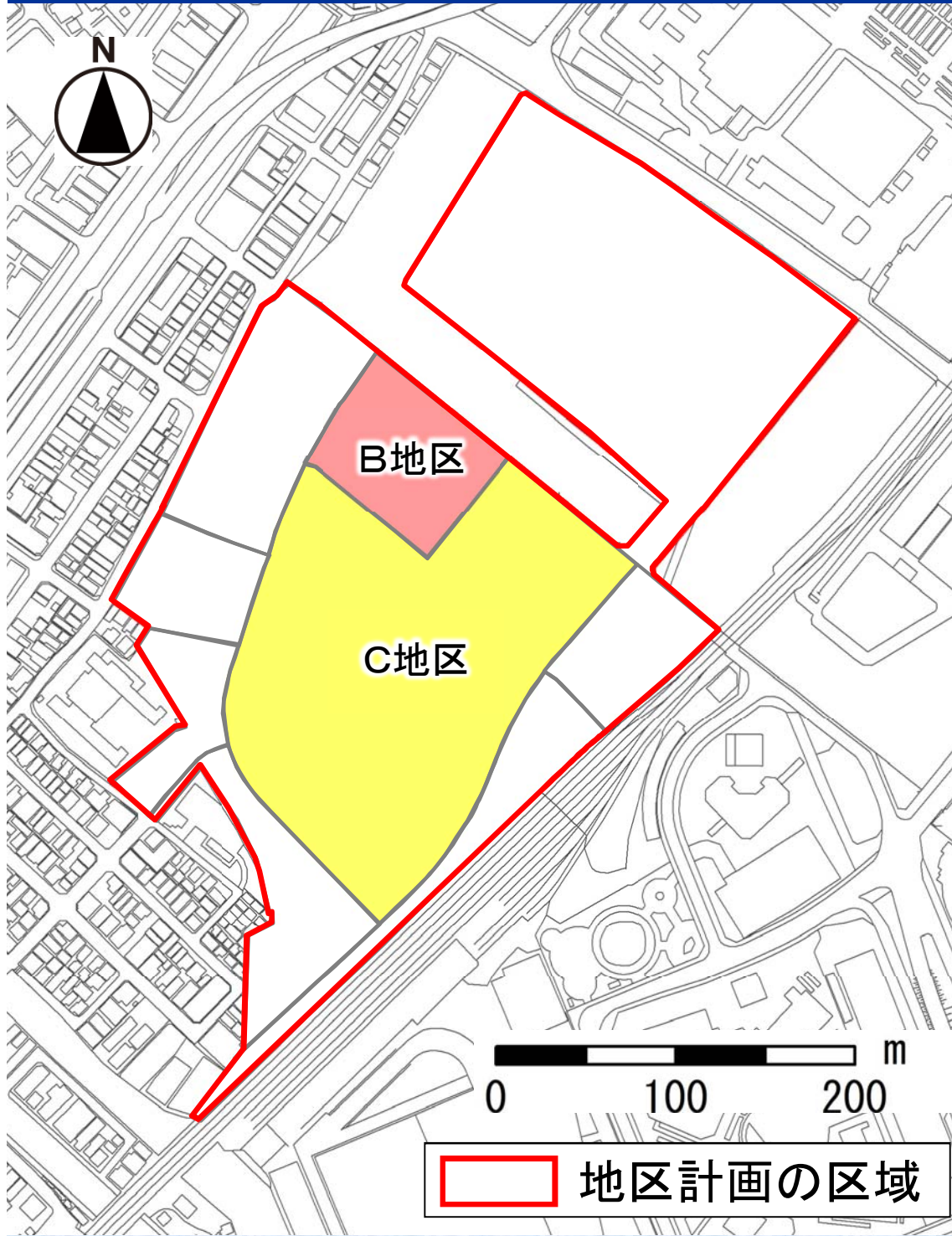


## A地区

### [建築できる用途]

- 1 病院
- 2 老人ホーム等※
- 3 老人福祉センター等
- 4 集会場
- 5 学習塾等
- 6 横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項（同項12を除く）に掲げるもの
- 7 公衆便所、  
巡査派出所等

※除外規定あり



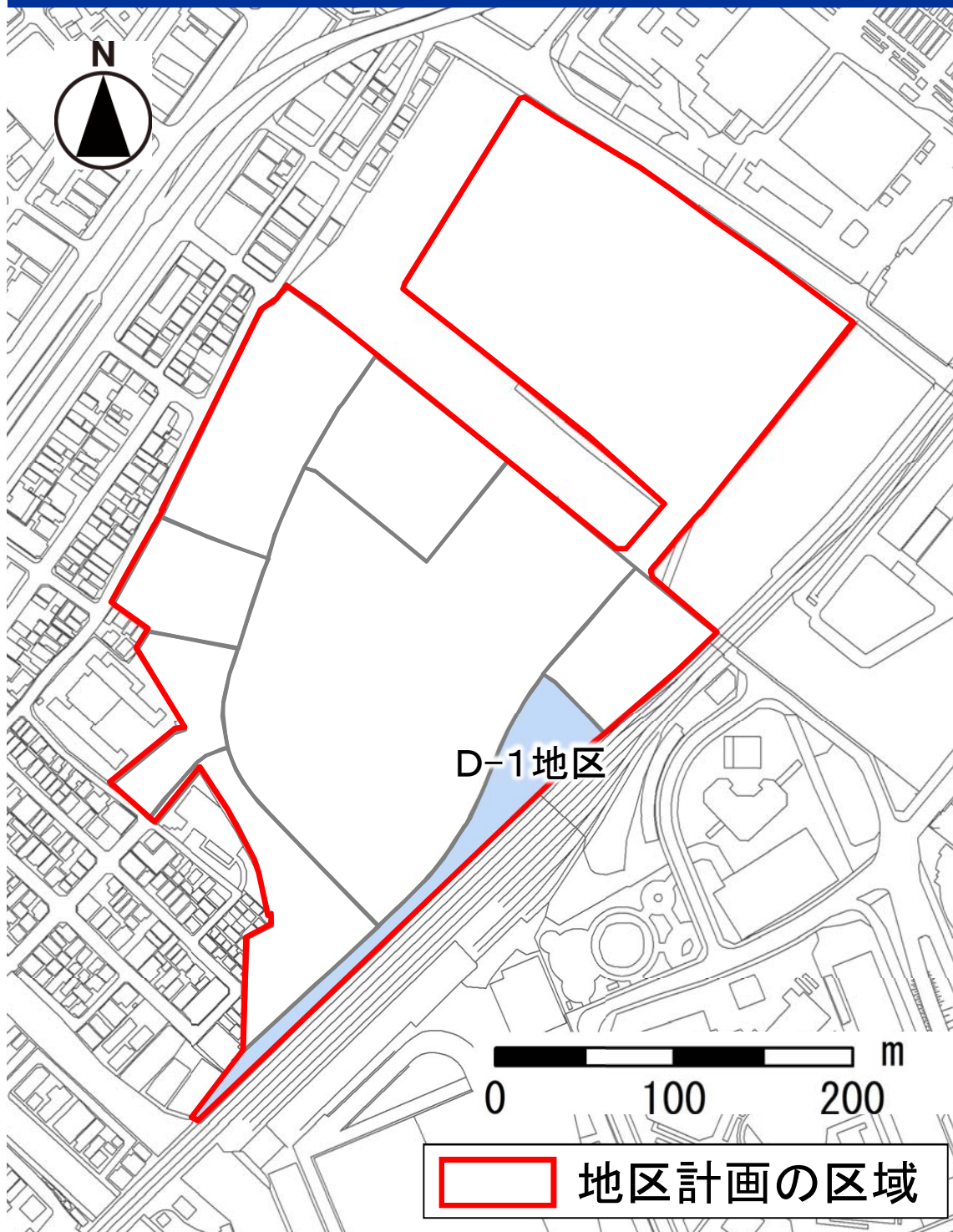
## B地区

## C地区

### [建築できない用途]

- 1 1、2階を住宅等の用途に供するもの※
- 2 自動車教習所
- 3 工場※
- 4 マージャン屋等※
- 5 個室付浴場業に係る公衆浴場等
- 6 キャバレー等
- 7 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号から第3号までに掲げるもの
- 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

※除外規定あり

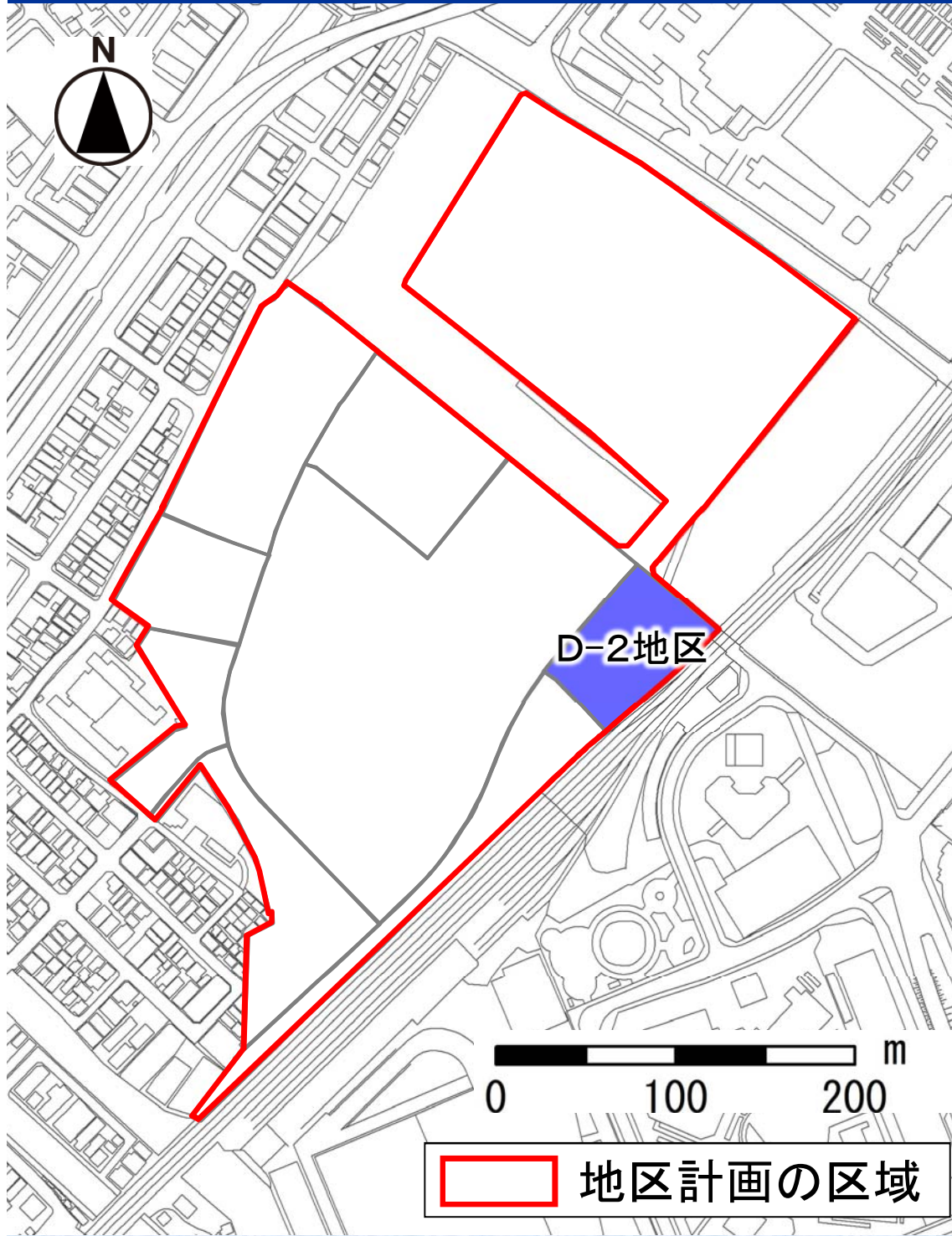


## D-1 地区

### [建築できない用途]

- 1 住宅等
- 2 自動車教習所
- 3 マージャン屋等※
- 4 個室付浴場業に係る  
公衆浴場等
- 5 キャバレー等
- 6 建築基準法別表2(ぬ)  
項に掲げるもの※

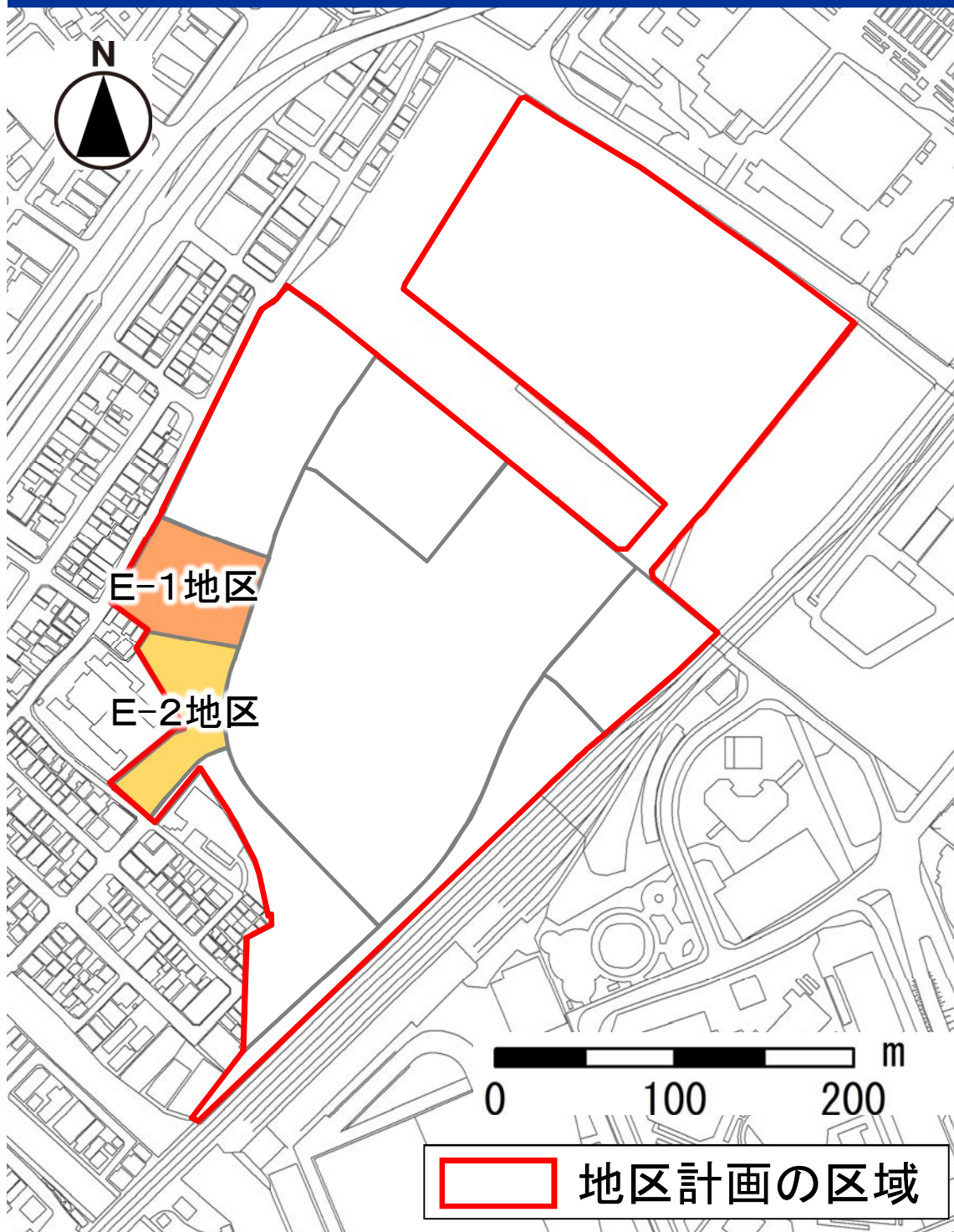
※除外規定あり



## D-2地区

[建築できる用途]

- 1 下水道ポンプ場
- 2 展示場
- 3 集会場
- 4 横浜都心機能誘導  
地区建築条例  
別表第2第2項  
(同項12を除く)  
に掲げるもの
- 5 公衆便所、  
巡査派出所等



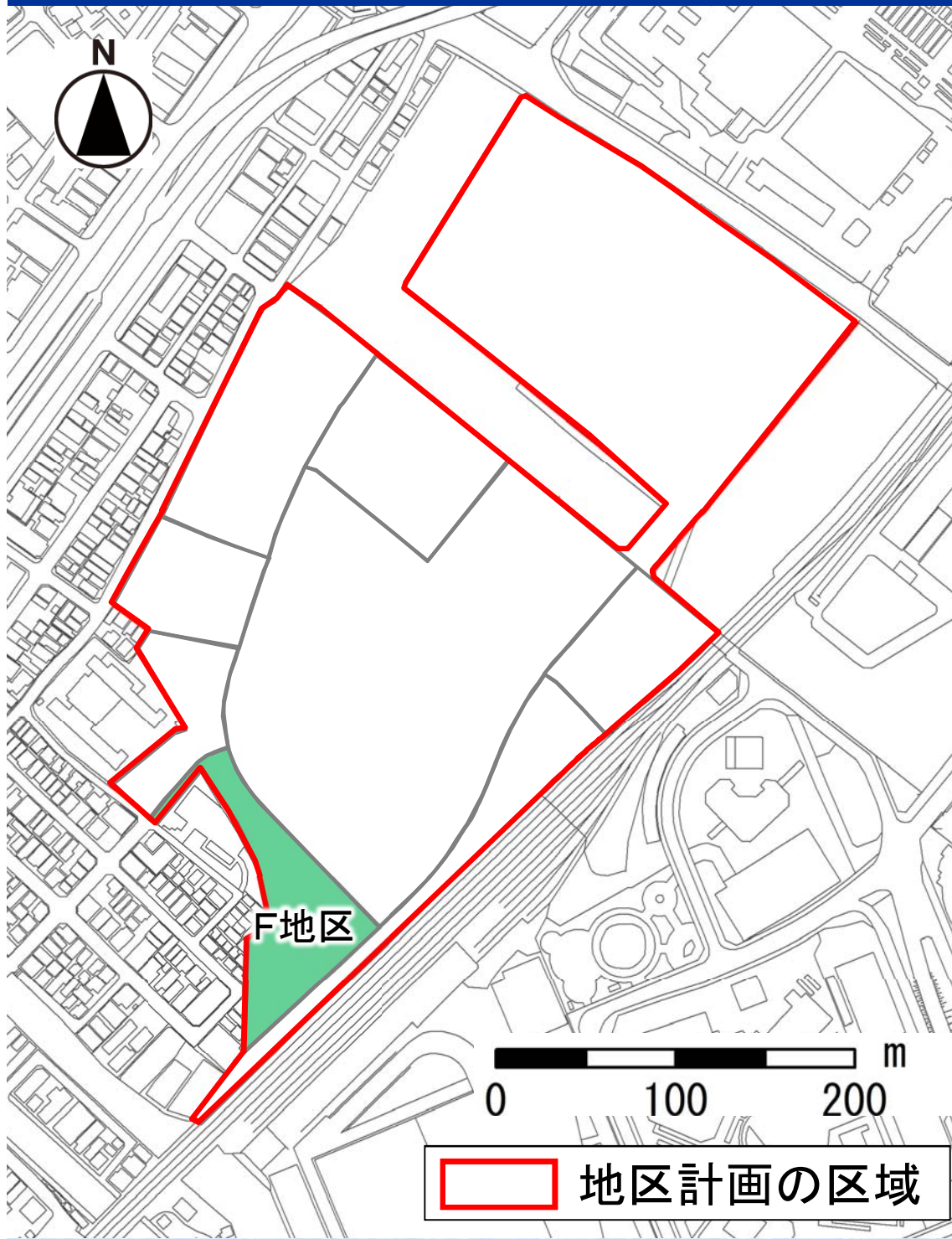
## E-1 地区

## E-2 地区

### [建築できない用途]

- 1 自動車教習所
- 2 マージャン屋等\*
- 3 個室付浴場業に係る公衆浴場等
- 4 キャバレー等
- 5 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号から第3号までに掲げるもの\*
- 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの\*

※除外規定あり

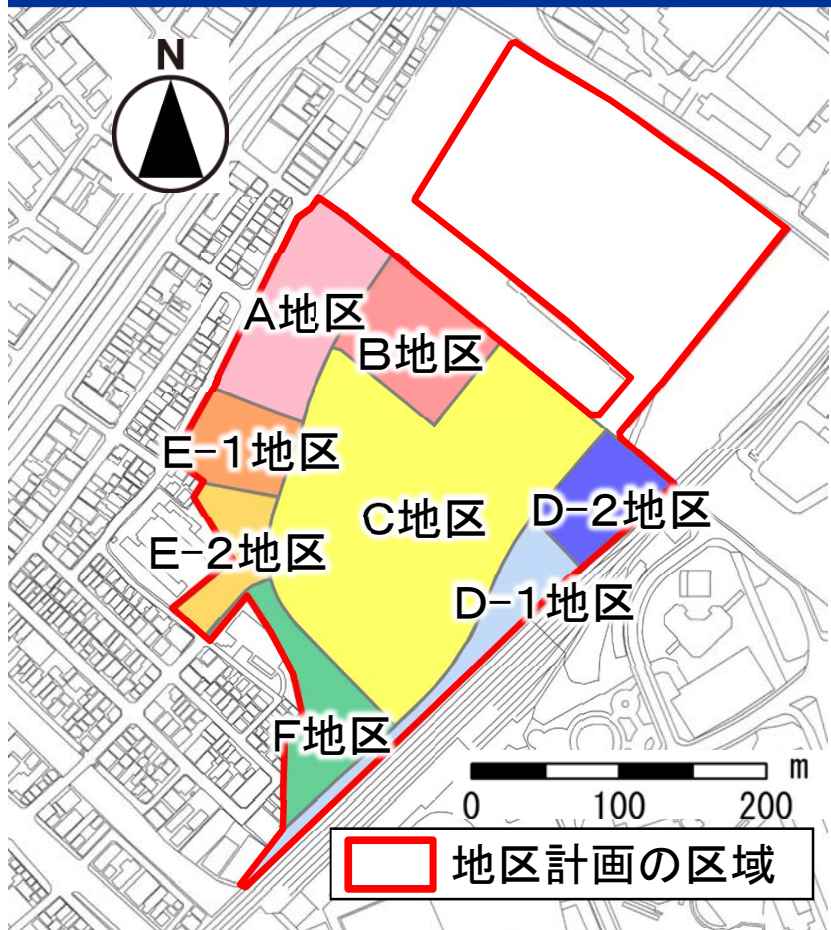


## F地区

### [建築できる用途]

- 1 店舗、展示場及び  
集会場で神奈川台場  
遺構の保全又は活用  
に資するもの
- 2 公衆便所、  
巡査派出所等



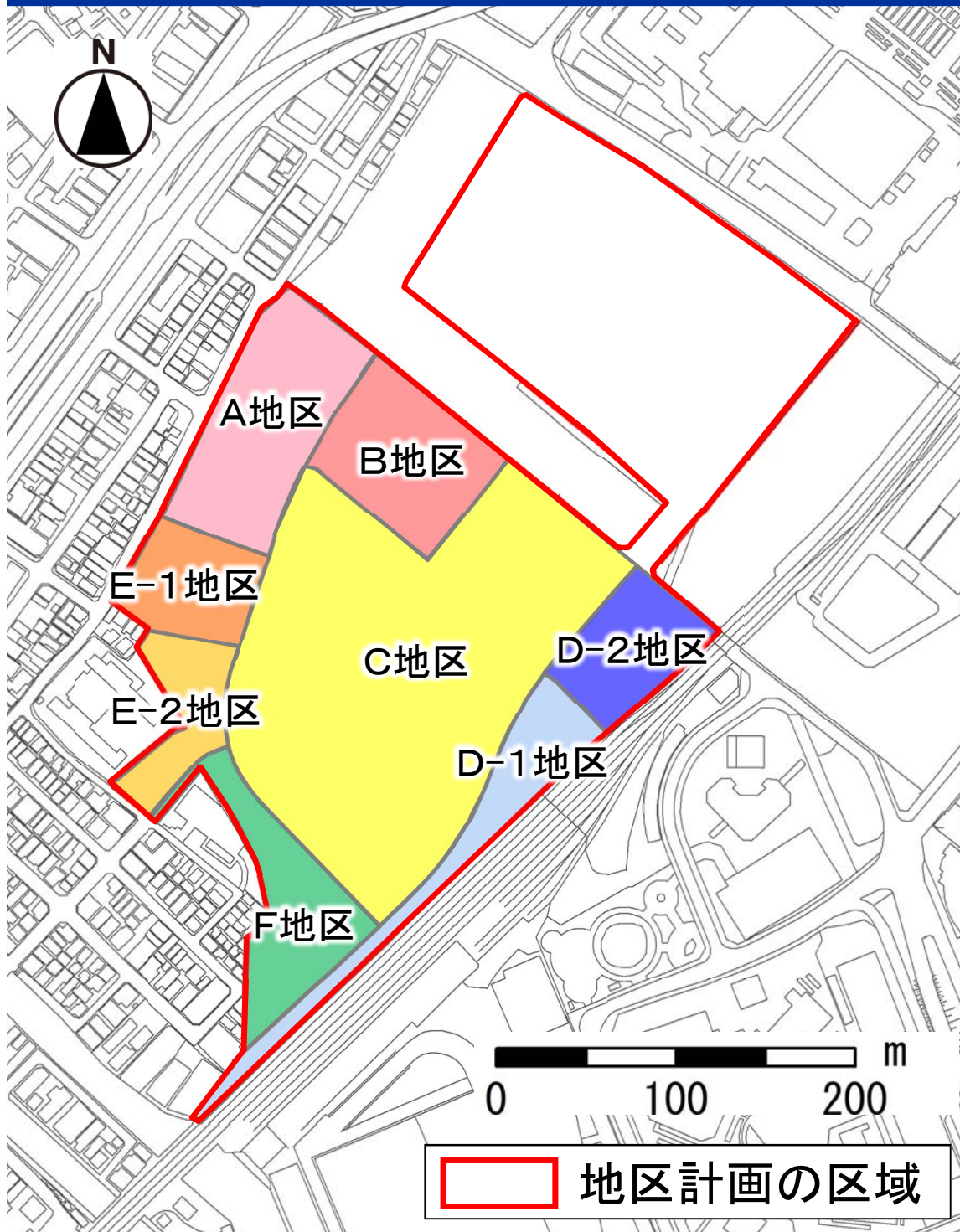


医療・福祉施設、商業施設及び住宅等を集積させるとともに、都心臨海部にふさわしい複合市街地の形成を図るため

建築物の容積率の最高限度  
建築物の容積率の最低限度  
→地区の特性に応じて設定

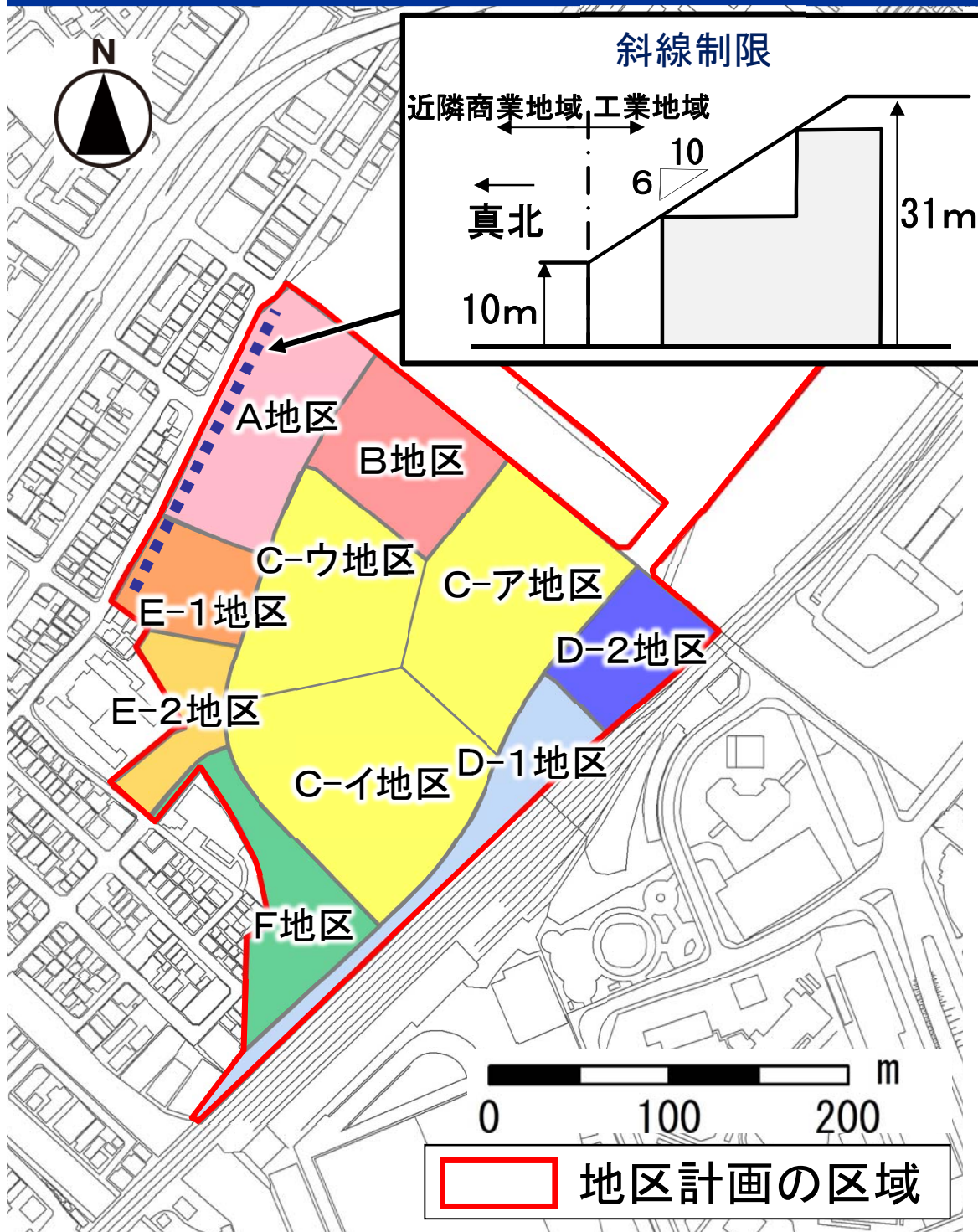
※ 誘導用途部分の容積率による加算規定あり  
共同住宅等の容積率の最高限度は44%

	A	B	C	D-1	D-2	E-1	E-2	F
建築物の容積率の最高限度	300%	400%	600%	200%	440%	200%	200%	20%
住宅等の容積率の最高限度	-	315% ※	568%	-	-	-	-	-
建築物の容積率の最低限度	100%	15%	15%	100%	-	-	-	-



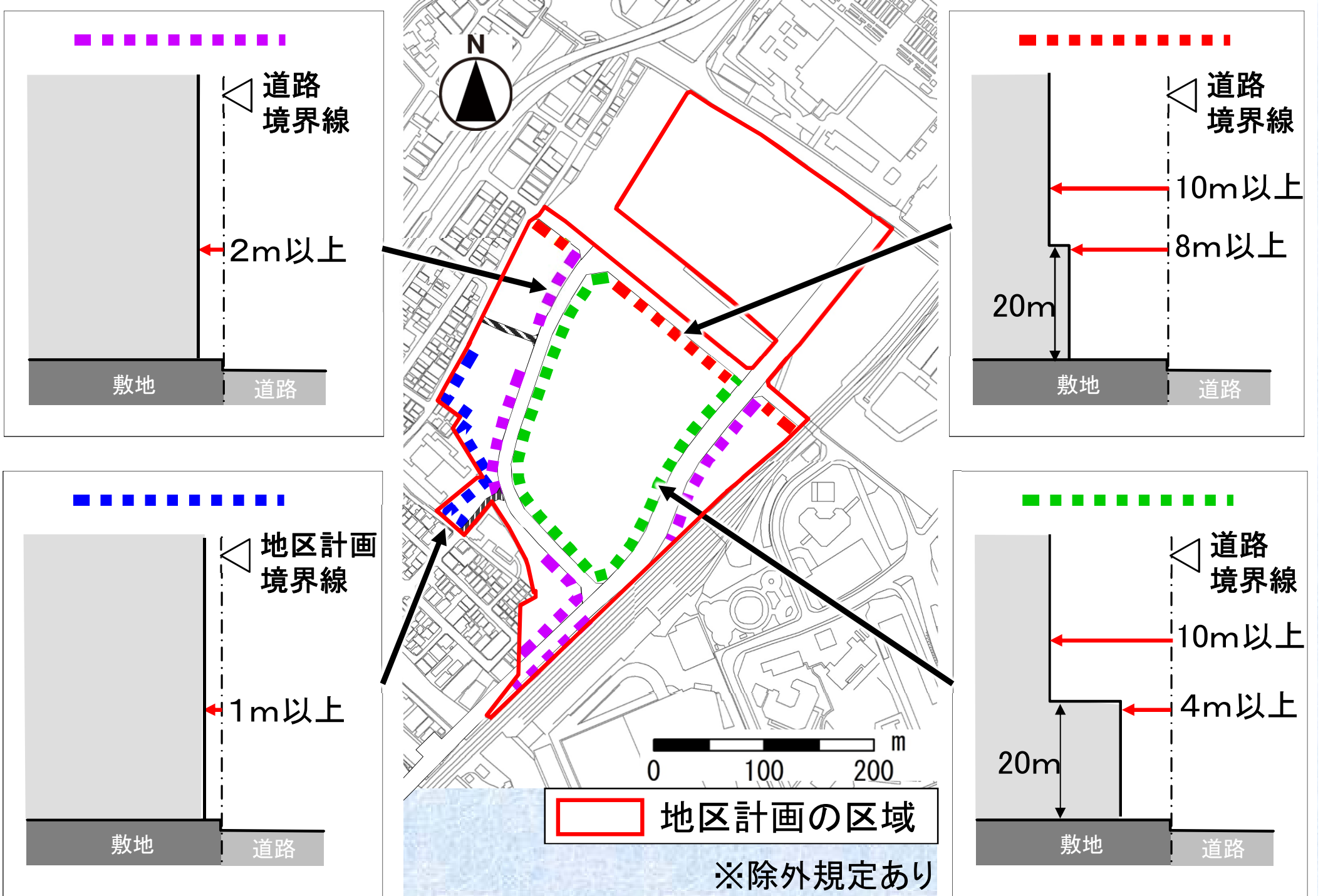
	建築物の敷地の最低限度
A地区	2000m <sup>2</sup>
B地区	800m <sup>2</sup>
C地区	8000m <sup>2</sup>
D-1地区	1000m <sup>2</sup>
D-2地区	1000m <sup>2</sup>
E-1地区	800m <sup>2</sup>
E-2地区	300m <sup>2</sup>
F地区	3000m <sup>2</sup>

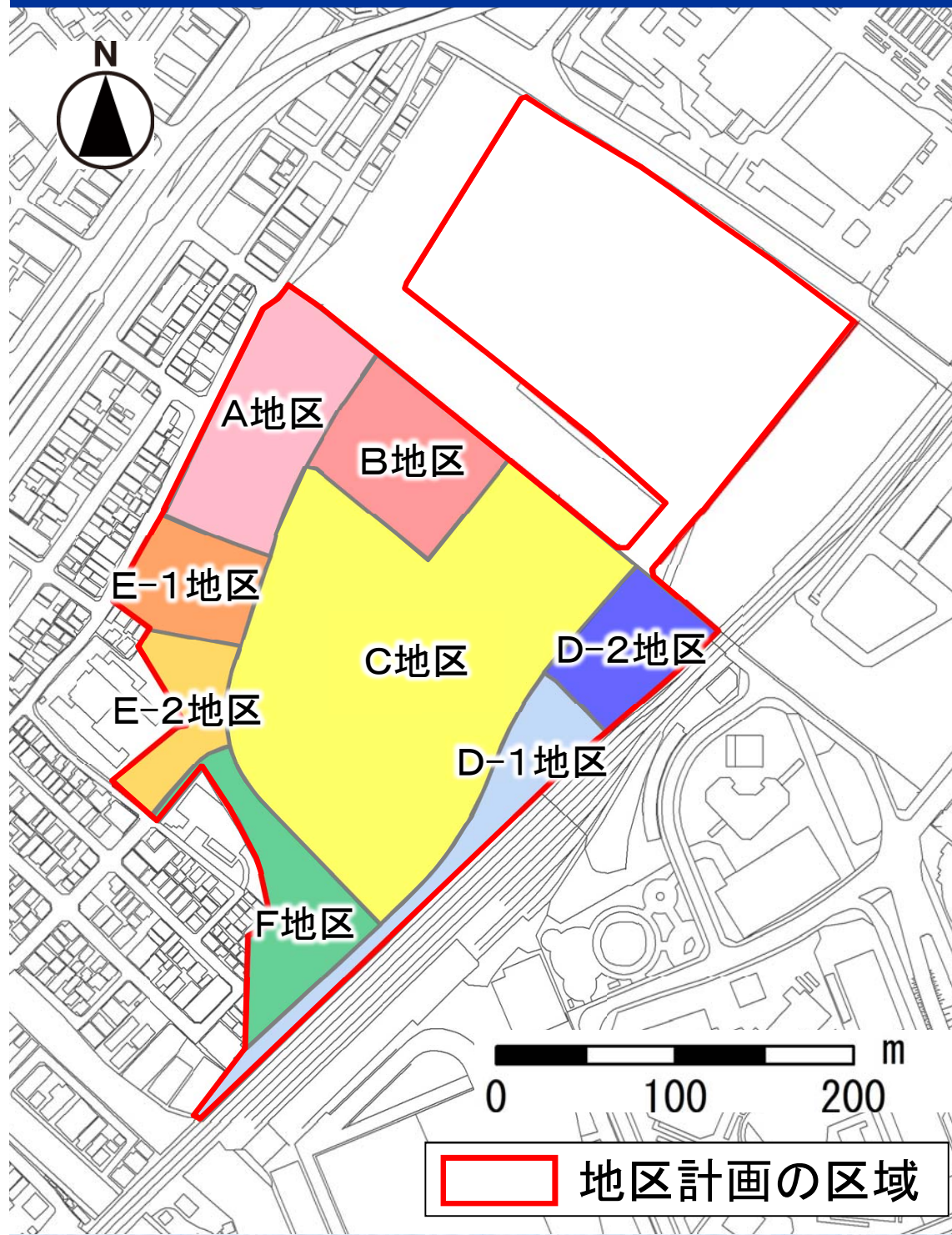
※除外規定あり



	建築物の高さの最高限度
A地区	31m
B地区	60m
C-ア地区	180m
C-イ地区	165m
C-ウ地区	150m
D-1地区	31m
D-2地区	31m
E-1地区	31m
E-2地区	31m
F地区	31m

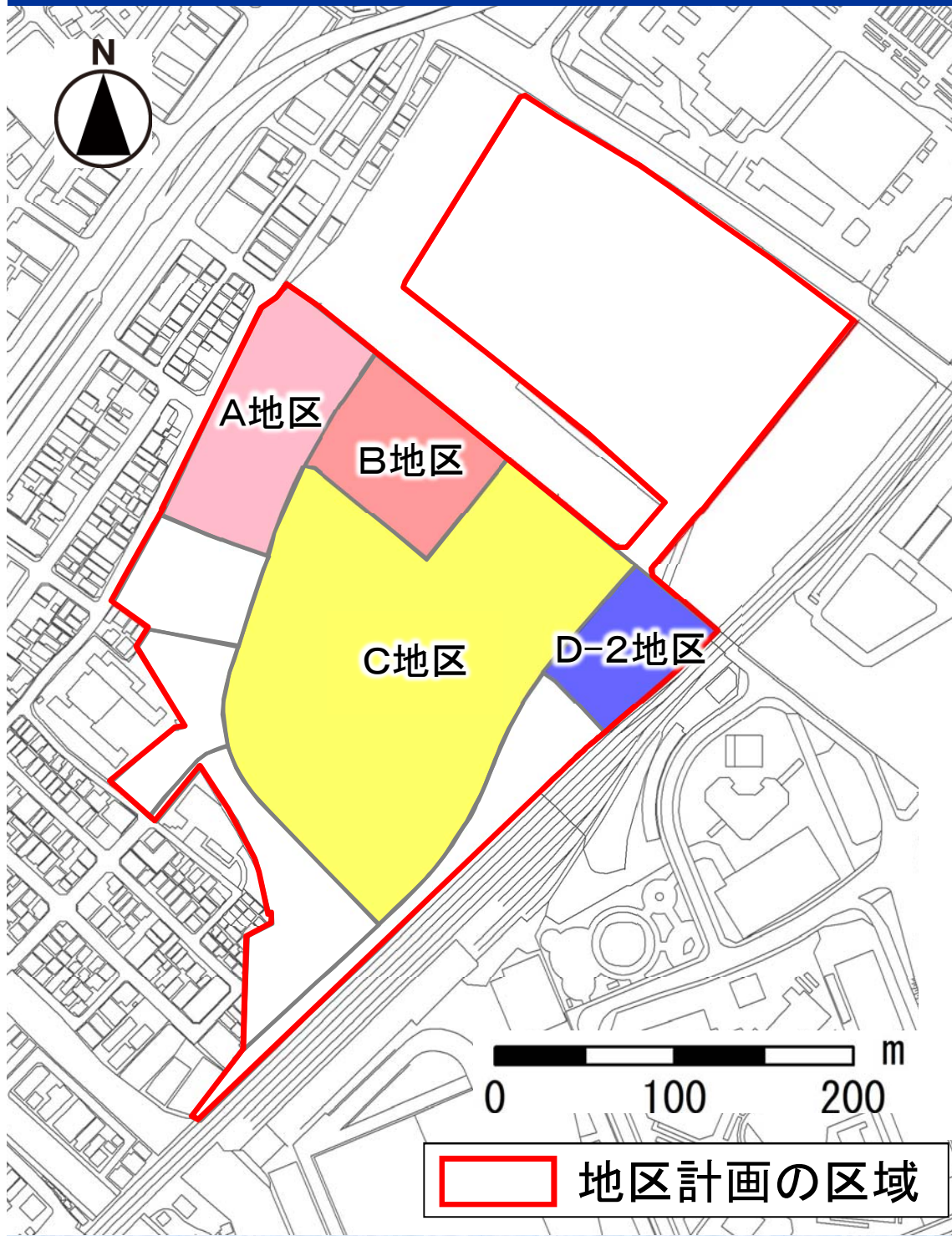
# ■ 主な追加内容 (壁面の位置の制限)





## 【A地区～F地区】

地区の統一感のある  
まちなみ景観を形成する  
ため、建築物の外壁の  
色彩、屋外建築設備、  
屋外広告物、工作物に  
ついて、地区全体の景観  
に配慮する。



A地区

B地区

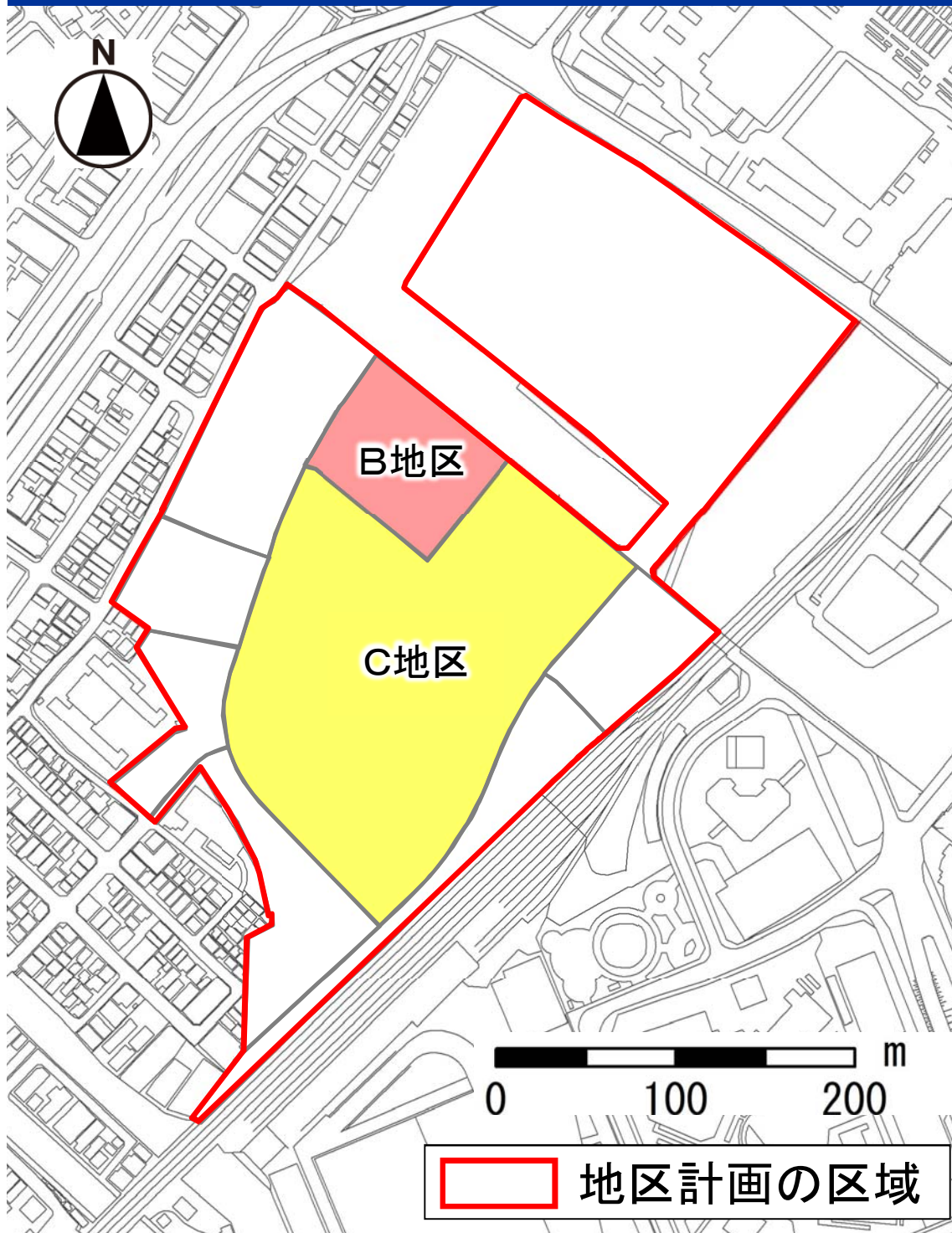
C地区

D-2地区

建築物の壁面による  
圧迫感を軽減するため、  
デザイン等により壁面を  
分節する。



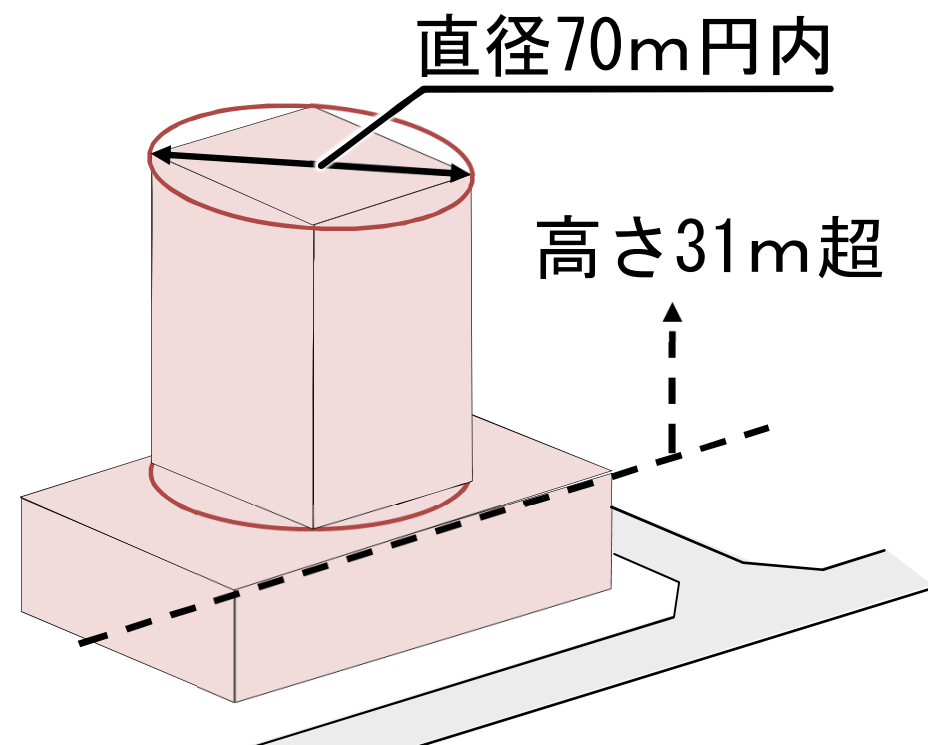
壁面の分節のイメージ

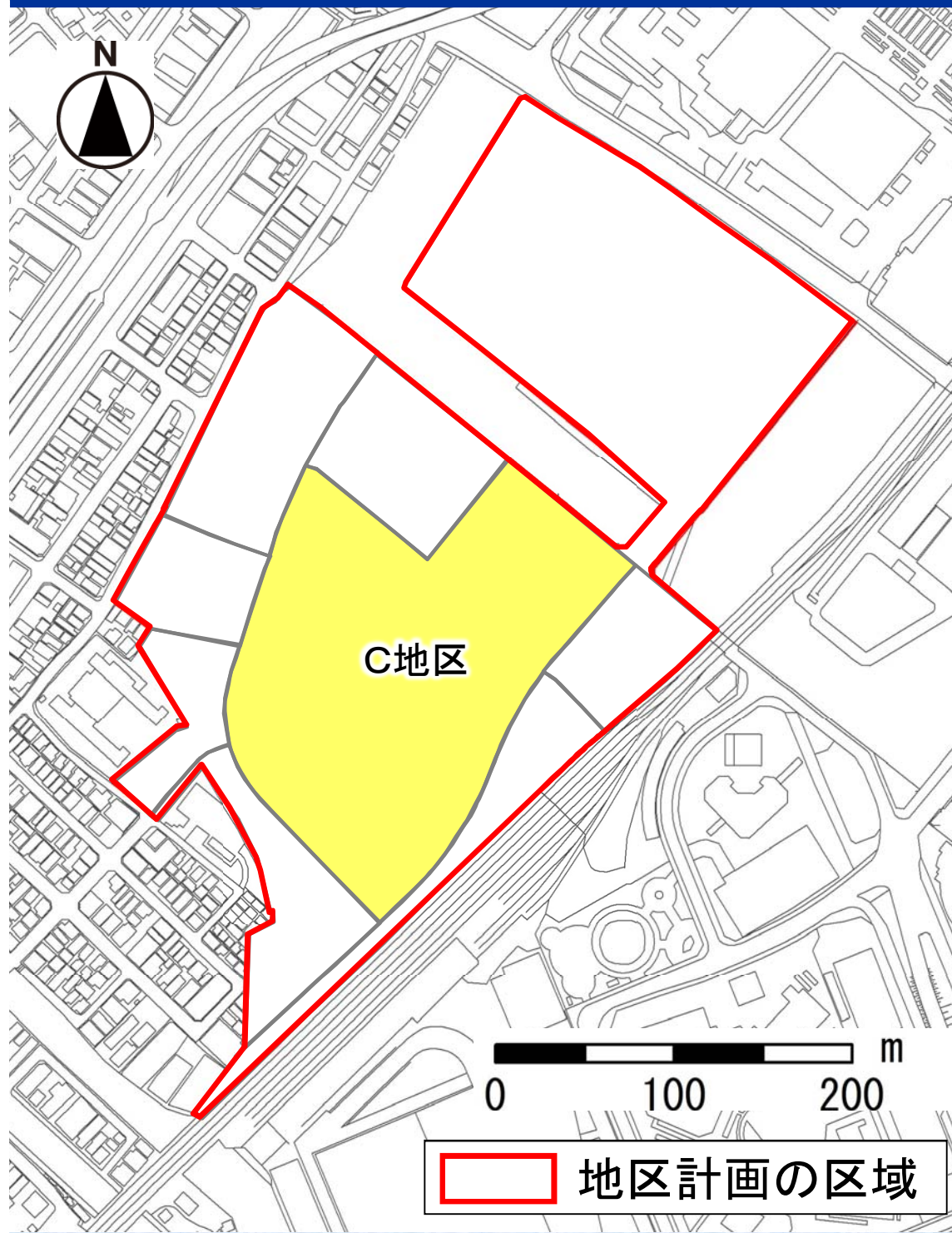


B地区

C地区

高さが31mを超える建築物の部分は、当該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。

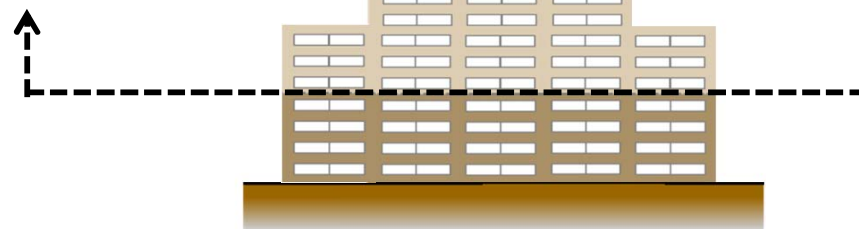




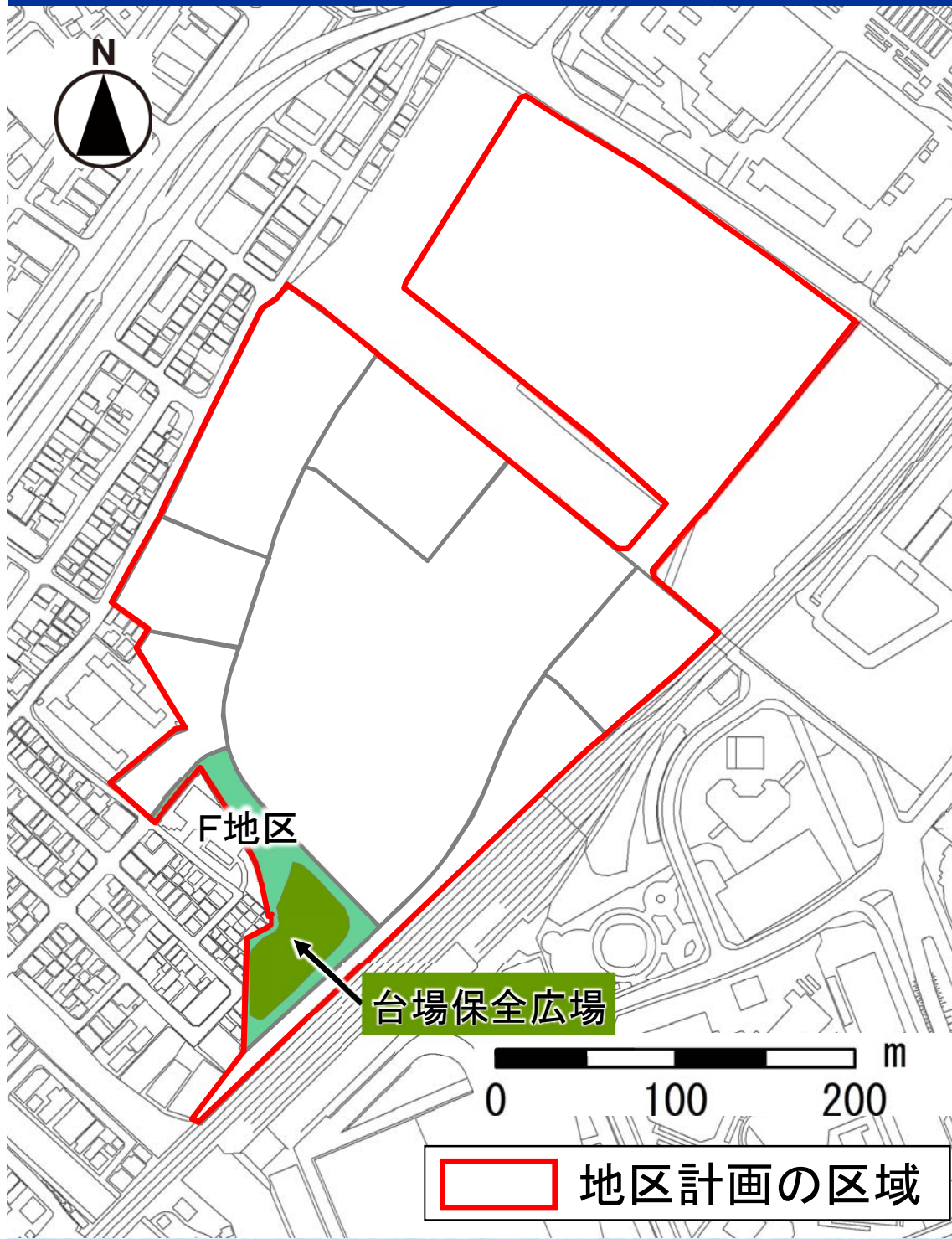
## C地区

高さが60mを超える建築物の20mを超える部分については、素材等を揃えることにより統一感を持たせるとともに、外壁等の意匠により、圧迫感の軽減を図る。

高さ20m超



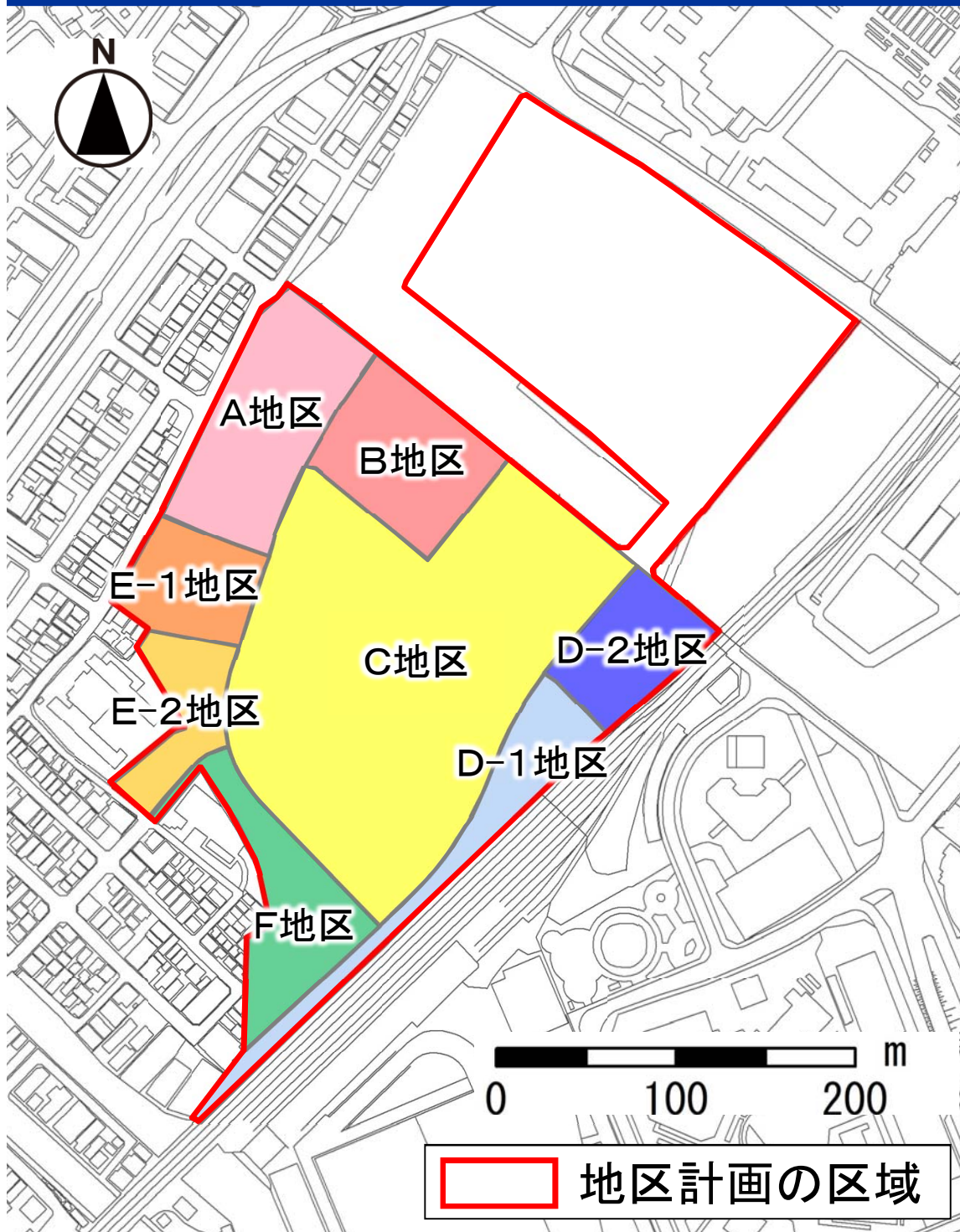




## F地区

神奈川台場遺構の保全  
又は活用に資する建築物  
は、台場保全広場との  
調和を図る。

地区計画の区域

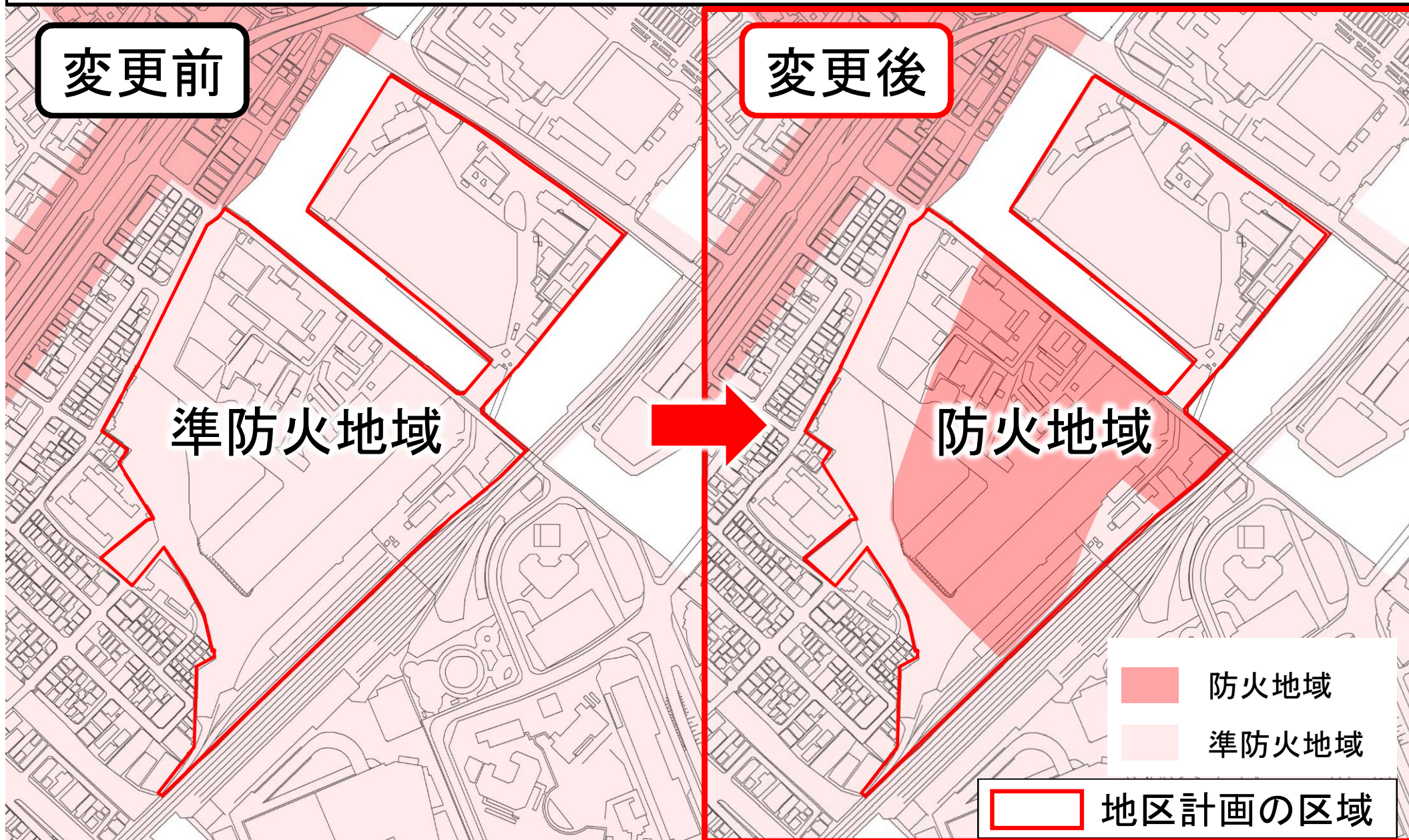


	建築物の緑化率の最低限度
A地区	10%
B地区	10%
C地区	18%
D-1地区	10%
D-2地区	25%
E-1地区	10%
E-2地区	5%
F地区	15%

**【A地区～F地区】**

垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。

地区計画の変更に伴い、  
容積率400%以上の地区について変更します。



具体的なまちづくりの整備計画に合わせて、  
一部変更します。

## 公共施設の配置

青字：変更箇所(追記)

下線：変更箇所(削除)

	変更前	変更後
公園及び 緑地	公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、街区構成を考慮して、地区内に <u>公園</u> を適宜配置する。	公園は、 <b>広場等とあわせて</b> 、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、街区構成を考慮して、地区内に適宜配置する。

具体的なまちづくりの整備計画に合わせて、一部変更します。

## 公共施設の配置

青字：変更箇所(追記)

	変更前	変更後
その他の公共施設	<p>下水道計画における排水処理の排除方法は分流式とする。</p> <p>雨水排水については直接河川に排水し、汚水排水については地区外の合流幹線へ接続する。</p> <p>また、電線共同溝を設置し、電線類の地中化を図る。</p>	<p>下水道計画における排水処理の排除方法は分流式とする。</p> <p>雨水排水については地盤高等の関係で河川に排水できない箇所を除き、直接河川に排水し、汚水排水については地区外の合流幹線へ接続する。また、電線共同溝を設置し、電線類の地中化を図る。</p>

公聴会の開催	令和3年5月13日
公述の申出	10名
公述人	10名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

縦覧期間	自	令和3年10月15日	
	至	令和3年10月29日	
	自	令和4年2月15日	
	至	令和4年3月1日	
意見書の提出	賛成	3件	3名
	反対	0件	0名
	その他	4件	1名
	合計	7件	4名

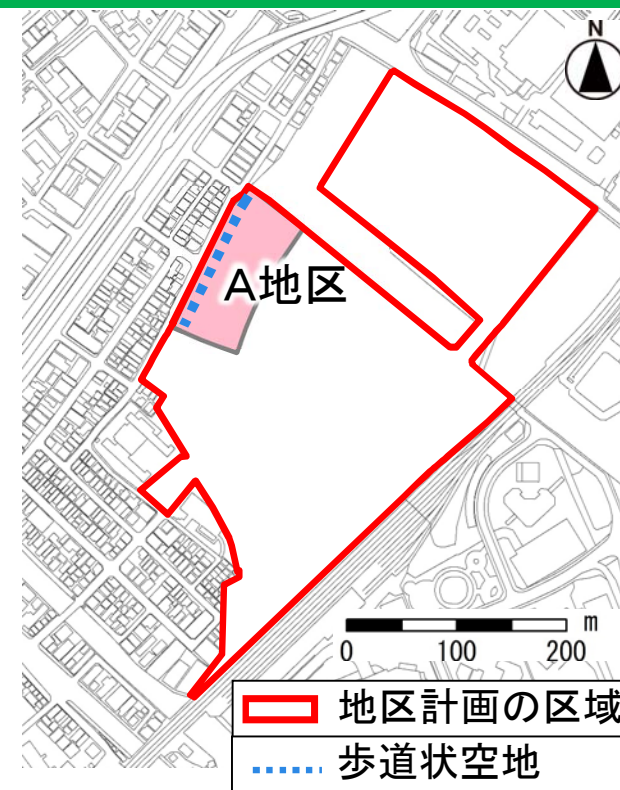
※「都市計画法案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照



## 周辺市街地との接続に関すること

### 【意見の要旨】

A地区においては、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を指定してほしい。



### 【都市計画決定権者の見解】

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。**

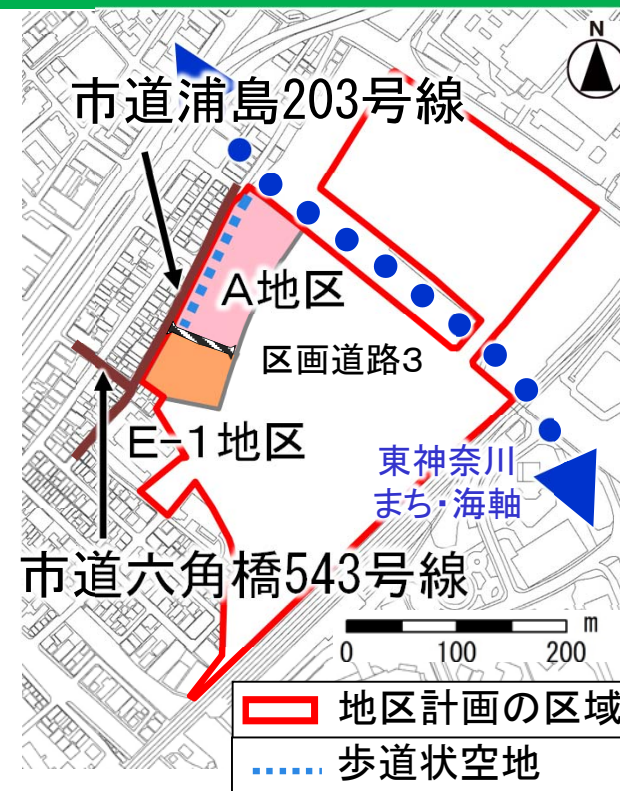
**また、形態意匠の制限において、周辺市街地からの連続性やボリューム感の軽減に配慮することを定めます。**

周辺市街地との接続に関すること

【意見の要旨】

市道浦島203号線は、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、市道六角橋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。



【都市計画決定権者の見解】

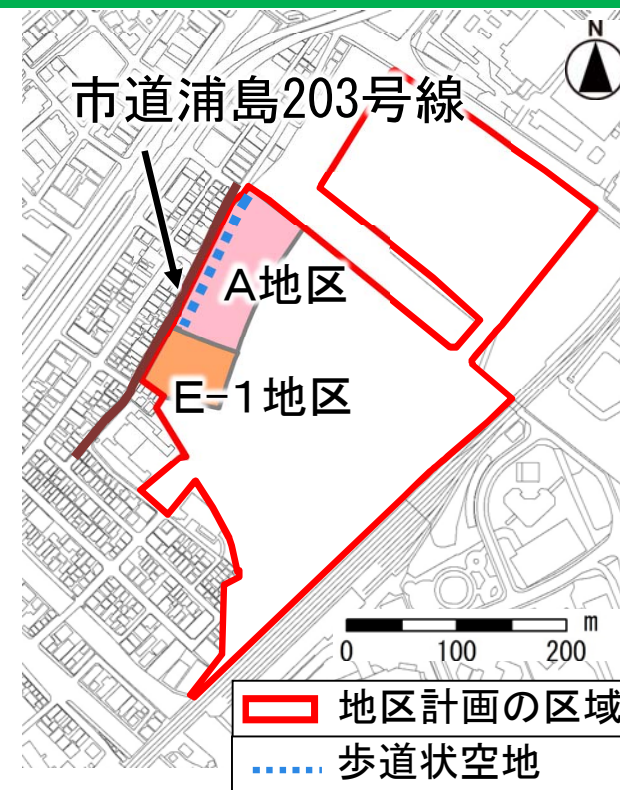
市道浦島203号線は、十分な道路幅員を有しており、**通行上支障がないと考えています**。そのため、地区内に歩道等の道路用地を確保する計画はありません。

なお、A地区内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。

周辺市街地との接続に関すること

【意見の要旨】

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、既存の市道浦島203号線に沿って、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。



【都市計画決定権者の見解】

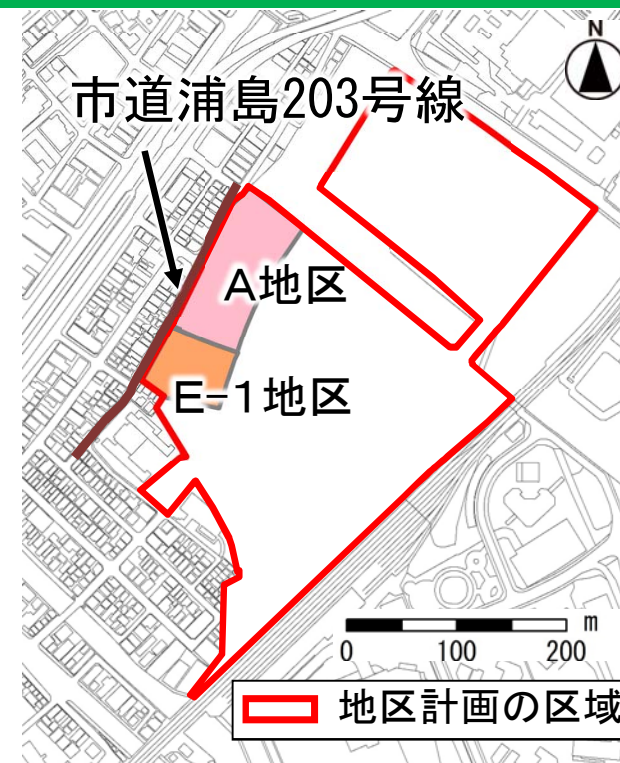
本地区内は、道路整備にあわせて、電線共同溝を整備する予定であり、市道浦島203号線から電線類の引き込みは計画していません。

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。

## 周辺市街地との接続に関すること

### 【意見の要旨】

市道浦島203号線の起点部分とその南側とは高低差が2m以上あると推定される。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。



### 【都市計画決定権者の見解】

建築物の高さについては、建築基準法に則り算出します。