

No. 2 瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業関連の案件概要

議第1080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	瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.0ha					
及び規模 公共施設の 配置	種別	名称	幅員	延長	備考	
	道路 幹線街路	都市計画道路 3・5・25号瀬谷駅南口線	14m	約120m	瀬谷区瀬谷四丁目地内に、 駅前広場（面積約3,000㎡） を整備する。	
建築物の 整備に関する 計画	建築物			敷地面積に対する		
	建築面積	延べ面積		建築面積 の割合	延べ面積 の割合	主要用途
	約4,100㎡	約25,700㎡ (容積対象面積約18,800㎡)		約8/10	約36/10	
	備考 高度利用地区 の制限の内容	容積率の最高限度		40/10		
		容積率の最低限度		20/10		
		建ぺい率の最高限度		8/10		
建築物の建築面積の最低限度		200㎡				
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I地区は40m			
に 関する 計画	建築敷地面積	整備計画				
	約5,300㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				
住宅建設の 目標	戸数		備考			
	約120戸					

議第1081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 建ぺい率 の最高限度	建築物の 建築面積 の最低限度	備考
高度利用地区 (瀬谷駅南口第1地区)	約1.0ha	40/10	20/10	8/10	200㎡	壁面の位置の制限： 道路の境界線より 2.0m以上後退
合計（市域全域）	約39.95ha					

議第1082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		面積増△減
	新	旧	
防火地域	約1,515ha	約1,514ha	約1ha
準防火地域	約18,370ha	約18,371ha	△約1ha

議第 1083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	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・5・25	瀬谷駅南口線	瀬谷区瀬谷五丁目	瀬谷区瀬谷四丁目		約120m	地表式	2車線	14m		
その他	なお、瀬谷区瀬谷四丁目地内に駅前広場を設ける。										面積 約3,000㎡

議第1084号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

名称	瀬谷駅周辺地区地区計画
位置	瀬谷区相沢一丁目、瀬谷四丁目、瀬谷五丁目、中央及び本郷三丁目地内
面積	約11.6ha

<変更内容>

		変更後	変更前
名称		瀬谷駅周辺地区地区計画	瀬谷駅北地区地区計画
位置		瀬谷区相沢一丁目、瀬谷四丁目、瀬谷五丁目、中央及び本郷三丁目地内	瀬谷区相沢一丁目、中央及び本郷三丁目
面積		約 11.6ha	約 8.9ha
地区計画の目標		<p>駅北側については、交通機能を維持するとともに商業業務地と住宅地とが共存する良好な市街地環境の維持・向上を図り、駅南側については、市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設、公益施設及び都市型住宅等の整備を行うことで、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り、さらに、駅南北をつなぐ歩行者空間の確保等により、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境を形成する。</p>	<p>土地区画整理事業後も商業・業務地と住宅地とが共存する良好な市街地環境を維持・増進する</p>
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>【A地区及びB地区】 既に整備された交通広場や歩行者専用道路を中心に、商業・業務施設や都市型住宅を主体として駅前にふさわしい地域の拠点を形成する。</p> <p>【C地区】 後背の住宅地との調和をとりながら、駅に近接するサービス施設や都市型住宅を配置する。</p> <p>【F地区及びG地区】 交通機能の維持・向上を図るため、鉄道事業施設等を配置する。</p> <p>【H地区】 駅周辺の利便性を高めるため、商業・業務施設を配置する。</p> <p>【I地区】 市街地再開発事業により、都市計画道路3・5・25号瀬谷駅南口線（駅前広場を含む。）を整備し交通機能を強化するとともに、土地の高度利用を図り、商業・業務・公益施設及び都市型住宅等を整備する。</p>	<p>【A地区及びB地区】 商業・業務・文化施設を主体として郊外主要駅の駅前地区にふさわしい地域拠点を形成する。</p> <p>【C地区】 駅に近接する都市型複合住宅を配置する。</p>

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模

	変更後	変更前
歩行者専用道路	幅員 40m 延長約 55m (一部非青空)	幅員 40m 延長約 55m
	幅員 15m 延長約 100m	幅員 15m 延長約 100m
交通広場	面積約 4,000 m ² (非青空)	面積約 3,500 m ²
公園	面積約 3,000 m ²	面積約 3,000 m ²
歩行者用通路 1号	幅員 6.0m 延長約 50m (非青空)	—
歩行者用通路 2号	幅員 2.0m 延長約 70m	—
歩道状空地	幅員 2.0m 延長約 180m	—
道路	幅員 6.5m (歩行の用に供する 空地 1.5m以上を含む) 延長約 170m	—

②地区の区分(面積:約 ha) ※E地区は地区整備計画の区域に含まれていない。(面積約 2.5ha)

	A地区	B地区	C地区	D地区	F地区	G地区	H地区	I地区
変更後	2.3	1.3	1.8	1.1	0.4	0.9	0.3	1.0
変更前	2.3	1.1	1.8	1.1	—	—	—	—

③建築物等に関する事項

F地区、G地区、H地区及びI地区について次の項目を追加

地区の区分	F地区	G地区	H地区	I地区
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 自動車教習所 4 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 倉庫業を営む倉庫 4 自動車教習所 5 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 1階又は2階を住居の用に供するもの(除外規定あり) 2 倉庫業を営む倉庫 3 自動車教習所 4 畜舎	
建築物の敷地面積の最低限度	—	—	150m ² (適用の除外あり)	—
建築物の高さの最高限度	—	—	—	40m以下
建築物等の形態意匠の制限	1 美観への配慮(建築物の外観、屋外広告物等の色彩や装飾等) 2 道路の上空には、屋外広告物を設けない	—	—	1 圧迫感、長大感を軽減するための周囲への景観的調和に配慮 2 にぎわいが望めるような形態意匠への配慮 3 建築設備の外観等の配慮 4 屋外広告物の制限 5 道路の上空には、屋外広告物を設けない(適用の除外あり)
垣又はさくの構造の制限	—	—	1 道路に面する部分の垣又はさくの構造は、コンクリートブロック造以外(適用の除外あり) 2 垣又はさくの高さは、1.8m以下	—
建築物の緑化率の最低限度	—	—	—	10%

(内容)

瀬谷駅周辺地区は、相鉄本線瀬谷駅を中心に、駅北側については土地区画整理事業により交通広場や歩行者専用道路が既に整備され、良好な市街地環境が形成されていますが、駅南側については木造の低層建築物が密集し、道路も狭あいであり、防災面や交通基盤に課題があります。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、都市づくりの目標の一つとして「鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地の形成」を掲げています。

また、横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プランにおいて、瀬谷駅周辺は「文化、商業業務を中心とした暮らしの拠点として充実をはかります」としており、さらに「瀬谷駅南口では、市街地再開発事業などの手法により、周辺のまちなみに配慮しつつ、住居や多様な商業業務施設を集積し、「駅前広場など駅前空間の再整備を進めます」としています。

また、瀬谷駅南口地区は、都市再開発の方針において、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に位置付けられており、「拠点にふさわしい魅力あるまちづくりのため、都市基盤施設を整備し、効率的な土地利用と住環境の向上を図る」ことを、地区の再開発、整備の主たる目標としています。

瀬谷駅周辺地区の状況やまちづくりの方針等を踏まえ、関係権利者により平成22年に瀬谷駅南口第1地区市街地再開発準備組合が設立され、市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められてきました。その結果、関係権利者間の合意形成が図られ、施設計画や公共施設の整備計画がまとまりました。

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を図るため、「瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業」を都市計画決定するとともに、「高度利用地区」及び「防火地域及び準防火地域」を変更します。あわせて、「道路」を変更し3・5・25号瀬谷駅南口線を追加します。

さらに、駅南北の連携を強化し、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境の形成を目標とし、地区計画を変更します。なお、この変更に伴い、地区計画の名称を「瀬谷駅周辺地区地区計画」に変更します。