

No. 1 神奈川県羽沢南二丁目地区関連の案件概要

議第 1109 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	神奈川県羽沢南二丁目地区地区計画			
位置	神奈川県羽沢町及び羽沢南二丁目地内	面積	約 2.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、神奈川県東部方面線整備により新横浜さらには東京都心に通ずる鉄道ネットワークが形成され、また隣接して都市計画道路羽沢池辺線の整備が行われるなど交通利便性がさらに向上し周辺地域の市街地開発の期待も高まることなどから、人の流れの発生と将来の拡大に対応する、都心における新駅の駅前としての役割が求められる。</p> <p>そのため、本地区計画において、駅前にふさわしい土地利用の転換及び良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、再開発等促進区を定め、良好な民間開発を誘導する。</p>			
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	<p><A地区>土地の高度利用を図り、コミュニティプロムナードの大部分を形成する空気を確保するとともに、商業、生活支援、交流、居住機能等を集積した大規模建築物を整備し、地域の交流の拠点を形成する。</p> <p><B地区>A地区の空地と一体となってコミュニティプロムナードを形成する空気を確保するとともに、商業、居住等の機能を導入した複数の中規模の建築物を整備することにより、にぎわいの向上を図る。</p> <p><C地区>駅舎とその関連施設の整備及び環状2号線の沿道におけるバス等乗降場の整備を図るとともに、駅の出入口周辺に空気を確保し、地域のつながりの拠点を形成する。</p>		
再開発等促進区面積	約 2.2ha			
主要な公共施設の配置及び規模	道路 幅員 12.0m 延長約 140m			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 6.5m 延長約 300m	
		歩道状空地	幅員 1.5m 延長約 120m	
		広場 1	面積 約 3,550 m ²	
		広場 2	面積 約 290 m ²	
		緑地	面積 約 180 m ² (歩行者空間を含む。)	
		緑地帯	幅員 1.5m 延長約 130m (建築物の出入口等で、1箇所ですべて25m以下となる部分を除く。)	
地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約 0.9ha	約 0.8ha	約 0.5ha
建築物等に関する事項	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。※一部適用の除外あり		
		<ul style="list-style-type: none"> 1階又は2階を住居の用に供するもの※ 工場※ マージャン屋等 キャバレー等 危険物の貯蔵に供するもの等※ 	<ul style="list-style-type: none"> 1階を住居の用に供するもの※ 工場※ マージャン屋等 キャバレー等 危険物の貯蔵に供するもの等※ 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅等 老人ホーム等 工場※ マージャン屋等 キャバレー等 倉庫業を営む倉庫 危険物の貯蔵に供するもの等※
	建築物の容積率の最高限度	430%	200%	
	建築物の容積率の最低限度	115% ※適用の除外あり	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ² ※適用の除外あり	500 m ²	—
	壁面の位置の制限	道路境界線より0.5m又は1.5m以上後退 (一部道路の路面より高さ31m以上の部分について、道路境界線より2.0m又は2.5m以上後退) ※適用の除外あり		—
	建築物の高さの最高限度	100m	31m	—

建築物等の形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の形態意匠は、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこと。 屋外広告物は、建築物の高さが20mを超える部分及び屋上部分には設置しないこと。 屋外広告物は、自己用、管理用、案内サインに限ること。 		
	<p><建築物の高さが20m以下の部分></p> <ul style="list-style-type: none"> 壁面の色彩は、マンセル表色系の赤～黄系で明度3以上かつ彩度8以下を基調とすること。※ <p><建築物の高さが20mを超える部分></p> <ul style="list-style-type: none"> 壁面の色彩は、マンセル表色系の赤～黄系で明度6以上かつ彩度6以下、かつ建築物の高さが20m以下の部分より高明度を基調とすること。※ 		
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンス等の開放性のあるものとする。		
建築物の緑化率の最低限度	18.75%	15%	15%

議第1110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1,516ha	約1,515ha	約1ha
準防火地域	約18,369ha	約18,370ha	△約1ha

議第1111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	延長	車線の数	幅員	
幹線街路	3・1・1	環状2号線	磯子区森三丁目	鶴見区上末吉五丁目	約24,500m	6車線	42m	路線の幅員22m～54m

(内容)

神奈川東部方面線の新駅を含む本地区では、関係権利者により「(仮称)羽沢駅前地区まちづくり検討会」が設立され、駅開業を見据えた地区の整備に向けて土地利用の転換及び良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、検討が進められてきました。その結果、土地利用や公共施設の整備計画が具体化し、関係権利者間の合意が図られ、土地区画整理事業による基盤整備と連携した、再開発等促進区を定める地区計画の決定について、平成27年5月に要望書が市長あてに提出されました。

この要望を踏まえ、新横浜都心の一角に位置付けられている駅前にふさわしい市街地整備を適切に促進するため、神奈川羽沢南二丁目地区地区計画を決定します。

併せて、特に機能の集積と土地の高度利用を図る区域については、当該地の防災性の向上を図るため、防火地域及び準防火地域を変更します。

また、地区に隣接する3・1・1号環状2号線は、市域の一体化を目的とした環状道路のうちの1路線として、昭和44年に都市計画決定し、本地区周辺については、平成15年3月に供用しています。

今回、環状2号線側道部の法面としていた区域において、駅周辺の基盤整備を計画する中で周辺地盤との高低差が解消することから、一部区域を変更します。