

第21回 横浜市都市美対策審議会 景観審査部会
(仮称) 羽沢駅前地区再開発計画 検討資料

- 1 当地区のまちづくりの考え方
 - 1-1 計画地の概要
 - 1-2 上位計画における位置づけ
 - 1-3 当地区の立地特性
 - 1-4 当地区のまちづくりの目標

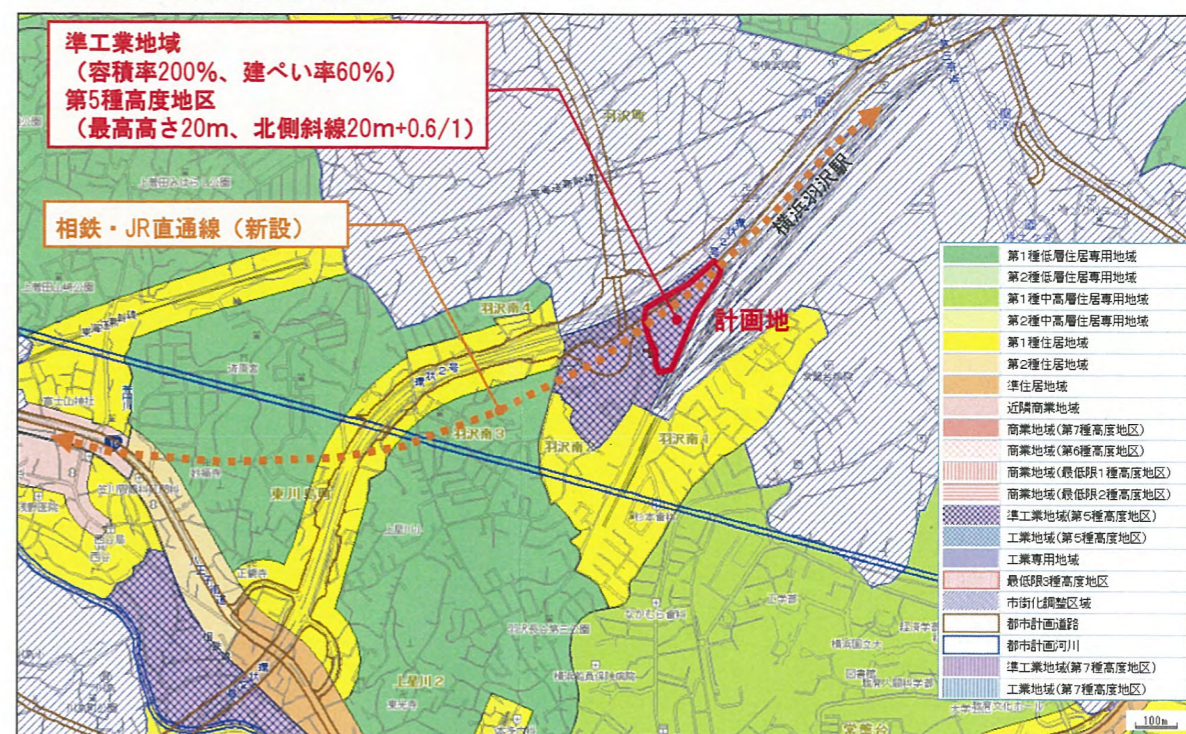
- 2 景観形成の考え方
 - 2-1 計画における景観特性と方針の整理
 - 2-2 施設配置の考え方
 - 2-3 整備における景観への考え方

1-1 計画地の概要

<位置図(1/5000)>



<現行の用途地域図>



※相鉄・JR直通線の新設区間については、概ねの位置を示すもので正確ではありません。

<広域的な鉄道ネットワーク>





※相鉄・JR直通線の新設区間については、概ねの位置を示すもので正確ではありません。

◆ 周辺写真

- 敷地周辺は丘陵地となっており、計画地はその中の低地部に位置している。
- 南東側及び西側の丘陵地には、低層の戸建住宅や中高層のマンションが立ち並んでいる。
- 環状2号線を挟んだ北側は、緑地や農地となっている。



①計画地の現況（5月19日撮影）及び環状2号線北側丘陵地の樹林帯



②計画地南東側の丘陵地に広がる住宅地



③計画地西側の丘陵地に広がる住宅地



④計画地を北側より望む



⑤計画地を東側より望む



⑥計画地を西側より望む



⑦計画地を北側より望む



⑧計画地を北側より望む



⑨計画地を東側より望む



⑩計画地を南側より望む



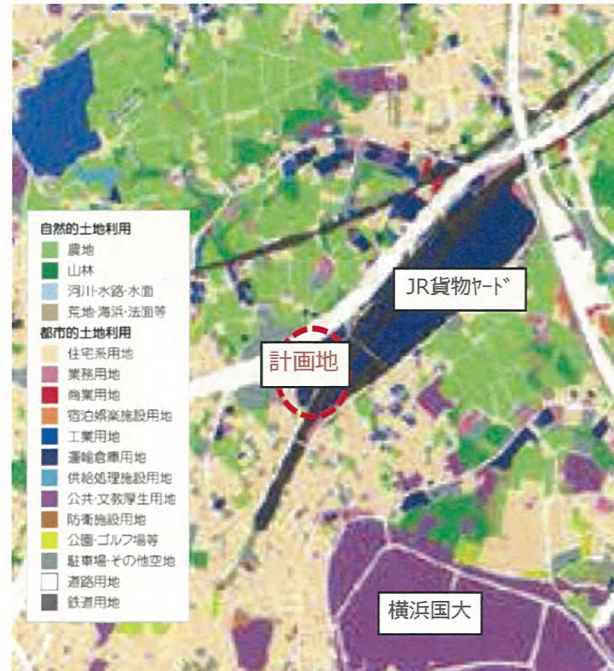
⑪計画地を北側農地より望む

1-3 当地区の立地特性

1) 都市的土地利用と自然的土地利用の2面性

- ・南側の住宅地等に隣接しつつ北側には農地が広がる立地
- ・新横浜都心において住宅地を中心とする新たな土地利用の促進
- ⇒周辺住宅地と農業地に囲まれた立地を活かした新横浜都心での新たな駅前拠点の形成が求められる

◆土地利用現況図



◆横浜市都市計画マスタープラン(全市) : 土地利用の方針図



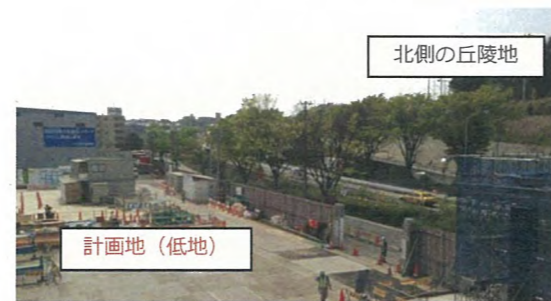
3) 当地区の持つ将来的な可能性

- ・JR・東急・相鉄の3路線の乗換駅かつ東京都心に直結する新駅(横浜国立大学最寄駅)
- ・第3京浜・環状2号線からのアクセス性のよい立地
- ⇒広域交通利便性の向上による拠点性の高まりを踏まえたまちづくりが求められる

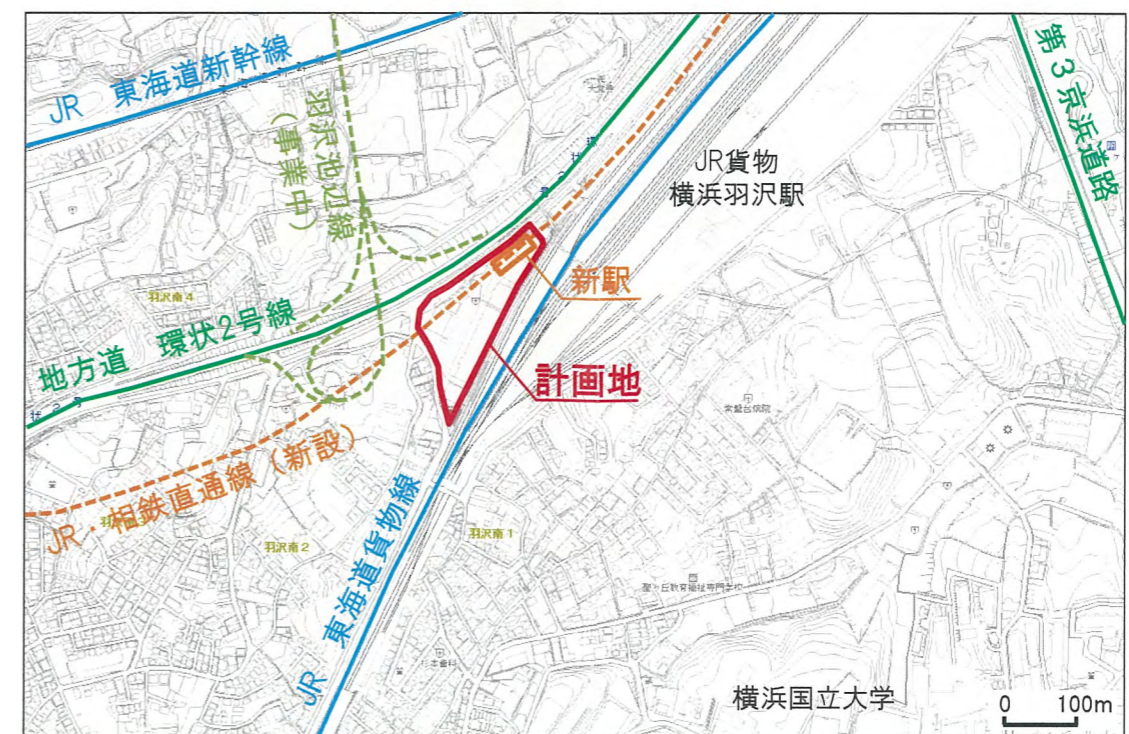
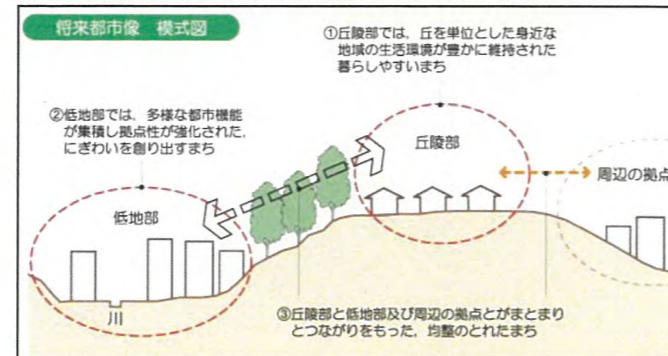


2) 丘陵部に囲まれた低地の地形

- ・丘陵部に広がる住宅地や農地に囲まれた低地に当地区は位置
- ⇒隣接する保土ヶ谷区での丘陵部の住宅地と連携し、高低差のある地形を活かしたまちづくりが求められる



◆将来都市像 模式図(横浜市都市計画マスタープラン:保土ヶ谷区プラン)



1-4 当地区のまちづくりの目標

【土地利用の考え方】

必要な機能がコンパクトにまとまった高度な土地利用による駅前の賑わい形成
多様なライフスタイルに適応する都心機能と居住機能の共存



- 当地区が地形的に周りよりも低い位置にあり、そこに人の流れの起終点となる旅客駅が設置される
- 周辺に住宅地や農地が多くあり、急激な環境の変化は地域住民との摩擦を生むおそれがある
- 場所的に、「羽沢地区」の将来を見据えた多様なニーズを受け止める役割を担っている

【まちづくりの目標】

地域の玄関口として人とまちをつなぐ新たな駅前拠点の創出

【再開発等促進区を定める地区計画の考え方(案)】

— 基盤整備 —

- ・ 区域西側の既存道路（幅員 7～9 m）を、「1号施設」として、幅員 12 mに拡幅

— 空地の確保 —

- ・ 住宅地や横浜国立大学と新駅を結ぶ歩行者動線となる部分に、「地区施設」として、くつろぎ・交流のための空地を確保

— 制限の緩和 —

- ・ 商業や地域貢献施設等を導入した高度な土地利用の実現と空地確保のため、「建築物の容積率の最高限度」と「建築物の高さの最高限度」を緩和

— 制限の付加 —

- ・ 空地周りでの賑わい形成のための「建築物の用途の制限」
- ・ 歩行者への圧迫感軽減のための「壁面の位置の制限」
- ・ 地区の緑の保全・創造のための「建築物の緑化率の制限」 等

※今後の検討により変更する場合があります。