

都市計画市素案の概要 (2/2)

※本資料は一部簡略化(省略化)しています。正確な内容、区域等については、縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所でご確認ください。

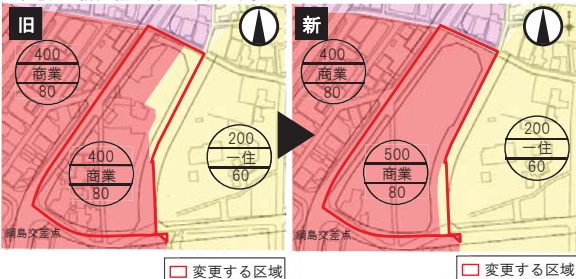
変更後の地区計画による土地利用の方向性を踏まえ、用途地域を変更します。また、用途地域の変更にあわせて、高度地区及び緑化地域の区域を変更するとともに、商業地域の部分に防火地域を指定することで、地区の防災性の向上を図ります。

3 用途地域の変更

都市計画変更の内容(全7箇所のうち代表的なもの)

旧(変更前) [容積率/建蔽率]	新(変更後) [容積率/建蔽率]	面積
商業地域【400/80】	商業地域【500/80】	約1.28ha
第一種住居地域【200/60】	商業地域【500/80】	約0.21ha
商業地域【400/80】	第一種住居地域【200/60】	約0.05ha

用途地域とは、都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建蔽率等を定めている地域のことです。

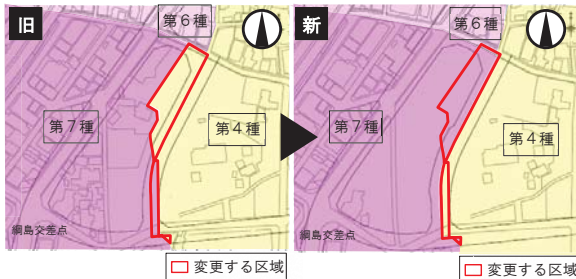


4 高度地区の変更

都市計画変更の内容(全4箇所のうち代表的なもの)

旧(変更前)	新(変更後)	面積
最高限第4種高度地区	最高限第7種高度地区	約0.21ha
最高限第7種高度地区	最高限第6種高度地区	約0.01ha
最高限第7種高度地区	最高限第4種高度地区	約0.05ha

高度地区とは、市街地の環境を維持するために、建築物の高さの最高限度等を定める地区のことです。

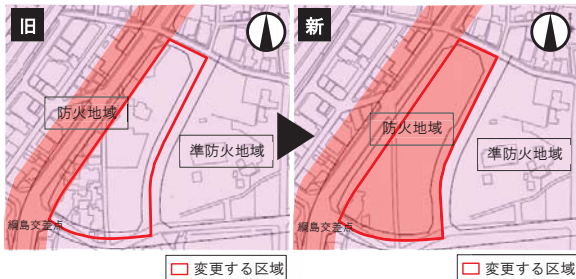


5 防火地域及び準防火地域の変更

都市計画変更の内容

旧(変更前)	新(変更後)	面積
準防火地域	防火地域	約1.1ha

防火地域及び準防火地域とは、市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域のことです。



6 緑化地域の変更

都市計画変更の内容

旧(変更前)	新(変更後)	面積
緑化率の最低限度 10%	指定なし	約0.21ha
指定なし	緑化率の最低限度 10%	約0.05ha

緑化地域とは、良好な都市環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めている地域のことです。横浜市では、敷地面積が500㎡以上の建築物の新築等を行う場合、敷地面積の10%を緑化することとしています。



お問い合わせ先

都市計画の内容に関すること	横浜市都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所 TEL 045-531-9603 〒223-0053 横浜市港北区綱島西一丁目8番9号 福岡ビル501号室
都市計画手続に関すること	横浜市建築局都市計画課 TEL 045-671-2657 〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地の1 KDX横浜関内ビル14階
	市素案説明会 市素案縦覧・公聴会
	市素案説明会 <input type="checkbox"/> 横浜市市素案説明会 <input type="checkbox"/> で検索 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/setumei/setumei.html 市素案縦覧・公聴会(6月14日から公開) <input type="checkbox"/> 横浜市公聴会 <input type="checkbox"/> で検索 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/kocho/kocho-index.html

横浜市からのお知らせ

都市計画市素案説明会のお知らせ

～綱島東一丁目地区地区計画等の都市計画変更について～

綱島東一丁目地区(以下「本地区」という。)は、港北区北東部の、東急東横線綱島駅の東側に位置しています。

本地区では、東急新横浜線の新綱島駅(仮称)の整備を契機に、土地区画整理事業を市街地再開発事業と一体的に推進することとなり、平成28年9月に地区計画や土地区画整理事業等の都市計画の決定・変更を行い、平成29年2月に土地区画整理事業の事業計画決定を行いました。

その後、事業の進捗にあわせて、土地区画整理事業区域内(主に再開発区域以外)の街づくりの検討を行い、このたび土地区画整理事業区域内の地区整備の方向性がまとまりました。

これを受け、本市において地区計画や用途地域等の変更について都市計画市素案を作成しましたので、都市計画市素案の内容や今後の手続について説明会を開催します。

都市計画市素案説明会

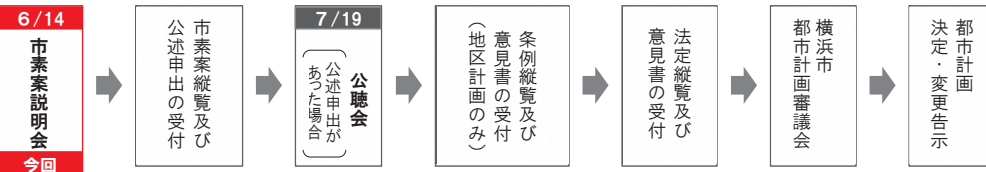
開催日時 令和元年6月14日(金)午後7時開始

会場 綱島地区センター 体育室
(港北区綱島西一丁目14番26号)
(東急東横線「綱島駅」西口から徒歩5分)

※申込は不要です。直接会場へお越しください。
※駐車場はございませんので、ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。



今後の都市計画手続の流れ



都市計画市素案の縦覧(閲覧)及び公述申出の受付

期間	令和元年6月14日(金)から6月28日(金)まで(土・日は除く)
縦覧(閲覧)場所	横浜市建築局都市計画課(受付時間 午前8時45分から午後5時15分まで) 都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所(受付時間 同上) ※港北区役所区推進課で都市計画市素案の写しを閲覧できます。(受付時間 午前8時45分から午後5時まで) ※ホームページで都市計画市素案の概要をご覧いただけます。
公述申出	縦覧(閲覧)期間中、関係住民及び利害関係人は公述の申出ができます。 公述申出書は、令和元年6月28日(金)必着で、都市計画課又は綱島駅東口周辺開発事務所へ郵送あるいは持参してください。 また、ホームページから電子申請による公述の申出ができます。 ※公述申出書は、縦覧(閲覧)場所でご覧いただけるほか、ホームページでダウンロードできます。 ※10名を超える申出があった場合は抽選を行います。

公聴会の日時及び会場(公述申出があった場合に開催)

日時	令和元年7月19日(金)午後7時開始
会場	綱島地区センター 体育室(港北区綱島西一丁目14番26号) ※傍聴は申込不要です。直接会場へお越しください。 ※公聴会開催の有無については、7月2日(火)以降にホームページでご確認いただくか、都市計画課に電話(045-671-2657)でお問い合わせください。

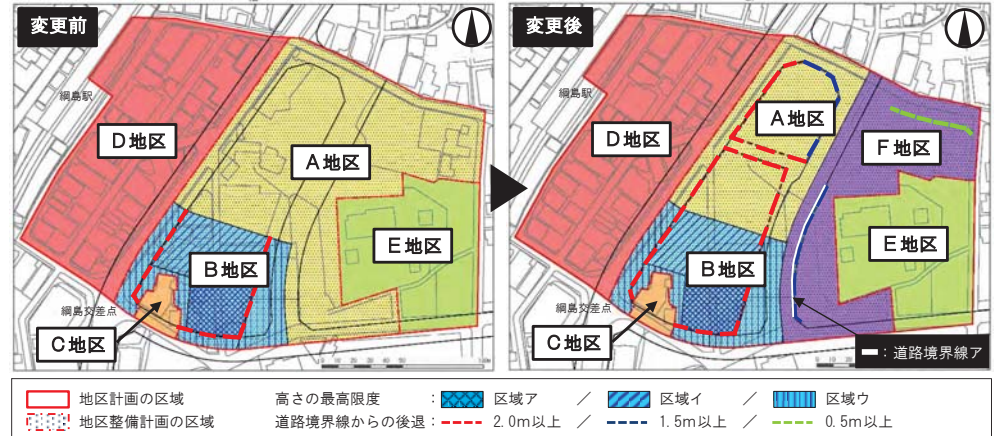
1 地区計画の変更

傍線部が追加・変更部分

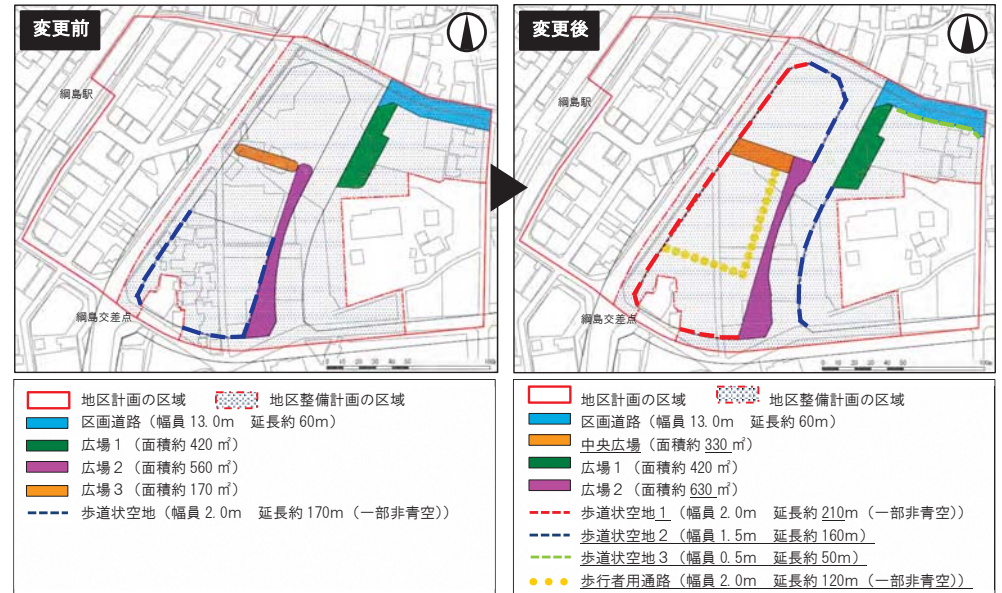
名称	綱島東一丁目地区地区計画			位置	港北区綱島西一丁目、綱島東一丁目及び綱島東二丁目地内			面積	約4.4ha																					
地区計画の目標	本地区計画では、駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、立地特性を生かした土地利用を誘導し、SDGs 未来都市・横浜にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくりを推進することを目標とする。																													
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 駅周辺の機能を強化するため、バス、タクシー等の乗降場を再編し、道路等の都市基盤を整備することで、駅及び駅周辺利用者の利便性を向上し、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、歩行者環境に配慮した建物計画を誘導する。 本地区内の都市計画道路である3・4・21号東京丸子横浜線(綱島街道)、3・4・55号綱島東線及び3・5・12号綱島日吉線並びに都市計画駐車場である自転車駐車場を整備する。また、綱島街道を安全に横断できる立体橋脚施設の整備を推進する。 本地区内に、綱島駅東口の駅前と新綱島駅の駅前を結ぶ軸(東西軸)と綱島東線上の軸(南北軸)の2つの歩行者軸を形成し、地区内で新たな人の流れを創出する。また、本地区の中央部に中央広場を配置するほか、歩行者軸と連携して複数の広場を整備する。 綱島地域の地域特性を生かしつつ、省エネルギー等の地球温暖化対策、周辺との景観的調和、緑化等による地域環境への配慮、地域の防災性の向上及びバリアフリー等に配慮した土地利用を誘導する。 地域の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するために、立地特性に応じて地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。 <ol style="list-style-type: none"> A地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、二つの駅に挟まれた利便性を生かして、商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図る。 B地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備するとともに、二つの駅に挟まれた高いアクセシビリティを踏まえ、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、市街地再開発事業を実施し、利便性とにぎわいを考慮した商業、業務、都市型住宅等の整備や地域の文化、芸術活動の拠点となる区民文化センターを整備する。また、環境への負荷低減と魅力ある市街地景観を形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。 C地区 駅前としての利便性を考慮し、周辺環境に調和した都市型住宅等の立地を図る。 D地区 二つの駅に挟まれた立地特性を生かして、建替えや都市機能の更新等と併せて駅前になぎわい商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図り、利便性とにぎわいを考慮した土地利用を誘導するとともに、安全な歩行者空間の確保を推進する。 E地区 周辺の土地利用と調和した、歴史的資産や緑地、農地等を適切に配置する。 F地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、A地区及びB地区と一体となって歩行者軸沿いのにぎわいを形成しつつ、E地区及び周辺住宅地と調和した店舗、事務所、住宅等の立地を図る。 																													
区域の整備	<ol style="list-style-type: none"> 区画道路を整備し、地区の東側からの歩行者空間を確保する。新駅出入口等の駅施設や自転車駐車場の出入口等を適切に配置し、鉄道及びバス利用者や駅周辺利用者の歩行者空間やたまり空間を確保するため、広場を配置する。中央広場については、本地区全体のにぎわいと交流の中心にふさわしい空間を整備しつつ、新駅周辺の回遊性を形成するための適切な歩行者空間を確保する。広場1については、にぎわいと憩いが共存する空間を整備する。広場2については、隣接する建築物の低層部と一体となつてにぎわいを形成し、交流の場となる空間を整備しつつ、幅員3.0m以上の歩行者空間を確保する。安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。両駅間でバリアフリーに配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、綱島駅東口の駅前から中央広場にかけて歩行者用通路を整備する。 周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の誘導を図る。 土地利用の方針に定められた地点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 駅前地点にふさわしいにぎわいを創出するため、A地区及びB地区の建築物は、歩行者軸及び歩行者用通路に面する低層部に商業・業務施設を誘導する。また、F地区南側の建築物は、南北軸に面する低層部に店舗、事務所等を誘導する。 B地区の市街地再開発事業により整備する建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を図る。また、省エネルギーを誘導するため、エネルギー情報の管理等を推進する。 災害に強い安全な都市空間の形成のため、B地区の市街地再開発事業により整備する建築物は耐震性が高く、防災機能を備えた施設とし、また、落下物等の危険防止対策を講じる。 B地区の市街地再開発事業により整備する建築物は、福祉のまちづくりの観点から公共性の高い施設として、特に施設利用者のバリアフリーに配慮した施設とする。 新駅立地に伴う新たな街の顔にふさわしい景観を形成するため、A地区、B地区及びF地区の建築物は、景観的調和を図りつつ、南北軸に面する低層部ににぎわいを創出する形態意匠とする。 																													
開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 潤いと魅力ある市街地景観を形成するために、次のように緑化を行う。 <ol style="list-style-type: none"> 地上部の視線が集まる場所への高木を含めた植栽を優先し、周辺からの視認性が高い緑化を図るとともに、公開された緑化空間を創出する。 東西軸及び南北軸沿いにおいて、季節を感じさせる多様な植栽やシンボルツリーの配置など、にぎわいある緑化空間を創出する。 F地区においては、E地区の緑地、農地等の地域資源に隣接していることを踏まえ、量感のある樹木を用いるなど、沿道部を中心に連続性のある緑化空間を創出する。 																													
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項 																													
緑化の方針	<ol style="list-style-type: none"> 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項 																													
地区施設の配置及び規模	<table border="1"> <tr> <th>地区の区分</th> <th>名称</th> <th>面積</th> </tr> <tr> <td rowspan="4">A地区</td> <td>1 1階を住居の用に供するもの※1</td> <td rowspan="4">約0.8ha</td> </tr> <tr> <td>2 個室浴場の公衆浴場等</td> </tr> <tr> <td>3 自動車教習所</td> </tr> <tr> <td>4 危険物貯蔵・処理施設※1</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">B地区</td> <td>1 1階を住居の用に供するもの※1</td> <td rowspan="4">約0.6ha</td> </tr> <tr> <td>2 キャバレー等 / 3 個室浴場の公衆浴場等</td> </tr> <tr> <td>4 マージャン屋、ばちこ屋等 / 5 倉庫業倉庫</td> </tr> <tr> <td>6 工場※1 / 7 自動車教習所</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">F地区</td> <td>1 1階を住居の用に供するもの※1</td> <td rowspan="4">約0.9ha</td> </tr> <tr> <td>2 自動車教習所</td> </tr> <tr> <td>3 危険物貯蔵・処理施設※1</td> </tr> <tr> <td>4 畜舎 / 7 危険物貯蔵・処理施設※1</td> </tr> </table>									地区の区分	名称	面積	A地区	1 1階を住居の用に供するもの※1	約0.8ha	2 個室浴場の公衆浴場等	3 自動車教習所	4 危険物貯蔵・処理施設※1	B地区	1 1階を住居の用に供するもの※1	約0.6ha	2 キャバレー等 / 3 個室浴場の公衆浴場等	4 マージャン屋、ばちこ屋等 / 5 倉庫業倉庫	6 工場※1 / 7 自動車教習所	F地区	1 1階を住居の用に供するもの※1	約0.9ha	2 自動車教習所	3 危険物貯蔵・処理施設※1	4 畜舎 / 7 危険物貯蔵・処理施設※1
地区の区分	名称	面積																												
A地区	1 1階を住居の用に供するもの※1	約0.8ha																												
	2 個室浴場の公衆浴場等																													
	3 自動車教習所																													
	4 危険物貯蔵・処理施設※1																													
B地区	1 1階を住居の用に供するもの※1	約0.6ha																												
	2 キャバレー等 / 3 個室浴場の公衆浴場等																													
	4 マージャン屋、ばちこ屋等 / 5 倉庫業倉庫																													
	6 工場※1 / 7 自動車教習所																													
F地区	1 1階を住居の用に供するもの※1	約0.9ha																												
	2 自動車教習所																													
	3 危険物貯蔵・処理施設※1																													
	4 畜舎 / 7 危険物貯蔵・処理施設※1																													
建築物等に関する事項	<table border="1"> <tr> <th>用途の制限(建てられないもの)</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>F地区</th> </tr> <tr> <td>壁面の位置の制限</td> <td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、<別図1>に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。※1</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>高さの最高限度</td> <td>31m以下※2</td> <td>区域ア:100m以下、区域イ:40m以下、区域ウ:31m以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>形態意匠の制限</td> <td>1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 2 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項</td> <td>1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 2 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項</td> <td>1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1</td> </tr> <tr> <td>緑化率の最低限度</td> <td>7.5%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </table>									用途の制限(建てられないもの)	A地区	B地区	F地区	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、<別図1>に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。※1	—	—	高さの最高限度	31m以下※2	区域ア:100m以下、区域イ:40m以下、区域ウ:31m以下	—	形態意匠の制限	1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 2 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項	1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 2 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項	1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1	緑化率の最低限度	7.5%	10%	15%	
用途の制限(建てられないもの)	A地区	B地区	F地区																											
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、<別図1>に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。※1	—	—																											
高さの最高限度	31m以下※2	区域ア:100m以下、区域イ:40m以下、区域ウ:31m以下	—																											
形態意匠の制限	1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 2 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項	1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1 2 地区内の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)その他、乱雑な外観とならないための屋外に設ける建築設備等や駐車場又は駐輪場に関する事項	1 周辺への景観的調和に配慮するための建築物に関する制限(色彩、壁面の分節、1階部分の設え等)※1																											
緑化率の最低限度	7.5%	10%	15%																											

※1: ただし書きあり、※2: 敷地面積が300㎡以上の場合には45m以下

<別図1>地区の区分、用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度に関する図



<別図2>地区施設の配置及び規模に関する図



2 道路の変更

傍線部が変更部分

名称	3・4・55号綱島東線	
起点	港北区綱島東二丁目	
終点	港北区綱島東一丁目	
延長	約210m	構造形式 地表式
車線の数	2車線	幅員 17m(代表幅員)
備考	路線の幅員12~19m	

新駅の交通結節機能を強化し、利便性の向上を図るため、綱島東線にタクシー等乗降場を配置することとし、右図のとおり、区域を変更します。

