

No.2 土地区画整理事業の決定に関する案件概要

議第1225号 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定

名称	川和町駅周辺西地区土地区画整理事業		
面積	約7.7ha		
公共施設の配置	道路	種別	名称
		幹線街路	3・3・22号中山北山田線
	別に都市計画において定めるとおりとする。 各街区の土地利用を考慮して、幅員6.0m～16.0mの区画街路を適宜配置する。		
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、地区内に公園を適切に配置する。		
その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。なお流末において、調整池の整備を図る。		
宅地の整備	駅前拠点を形成するため、商業用地及び都市型住宅用地等を整備する。 街区の規模は用途を勘案し、約2,000㎡～12,000㎡とする。		

(内容)

川和町駅周辺西地区は、都筑区南西部の市街化調整区域に位置し、地区内には地区を横断するように都市高速鉄道第5号市営地下鉄4号線が整備され、川和町駅が開設されています。また、都市計画道路3・3・22号中山北山田線が整備され、地区を縦断するように主要地方道横浜上麻生が通っています。

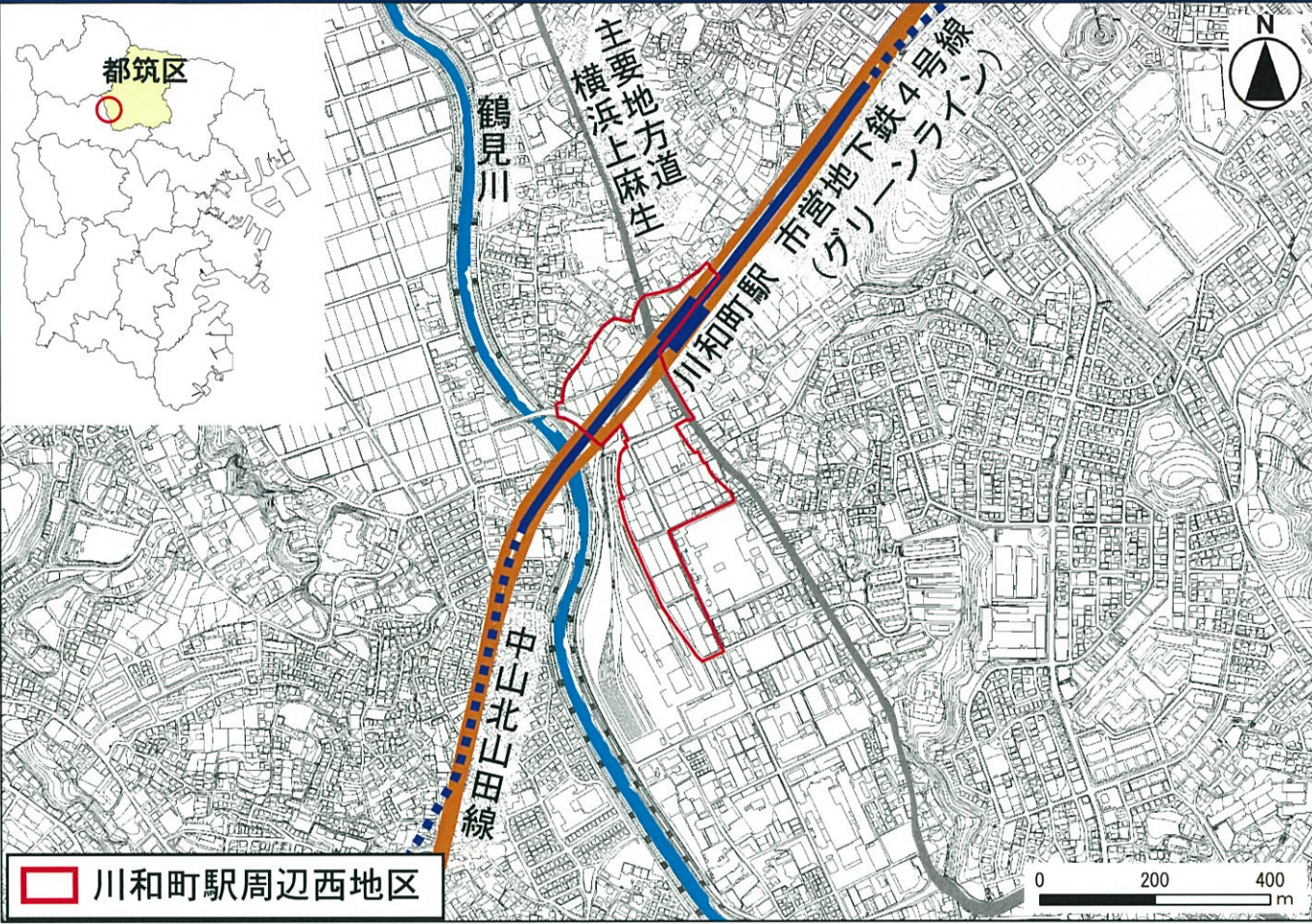
横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランにおいて、川和町駅周辺は駅前立地の特性を生かした基盤整備等の新たなまちづくりを進めるため、まちづくり重点検討地区に位置付けられ、多様な手法を活用したまちづくりの検討を重点的に行うとしています。

こうしたまちづくりに関する方針等を踏まえ、平成26年11月に地権者による川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立準備会が発足し、本市とともにまちづくりの検討を進めてきました。

このたび、都市基盤の整備及び宅地を中心に土地利用を進めることで、新たな駅前拠点の形成を図ることを目的とした土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、区域区分を変更し、市街化区域に編入するとともに、川和町駅周辺西地区土地区画整理事業を決定します。

案内図

1



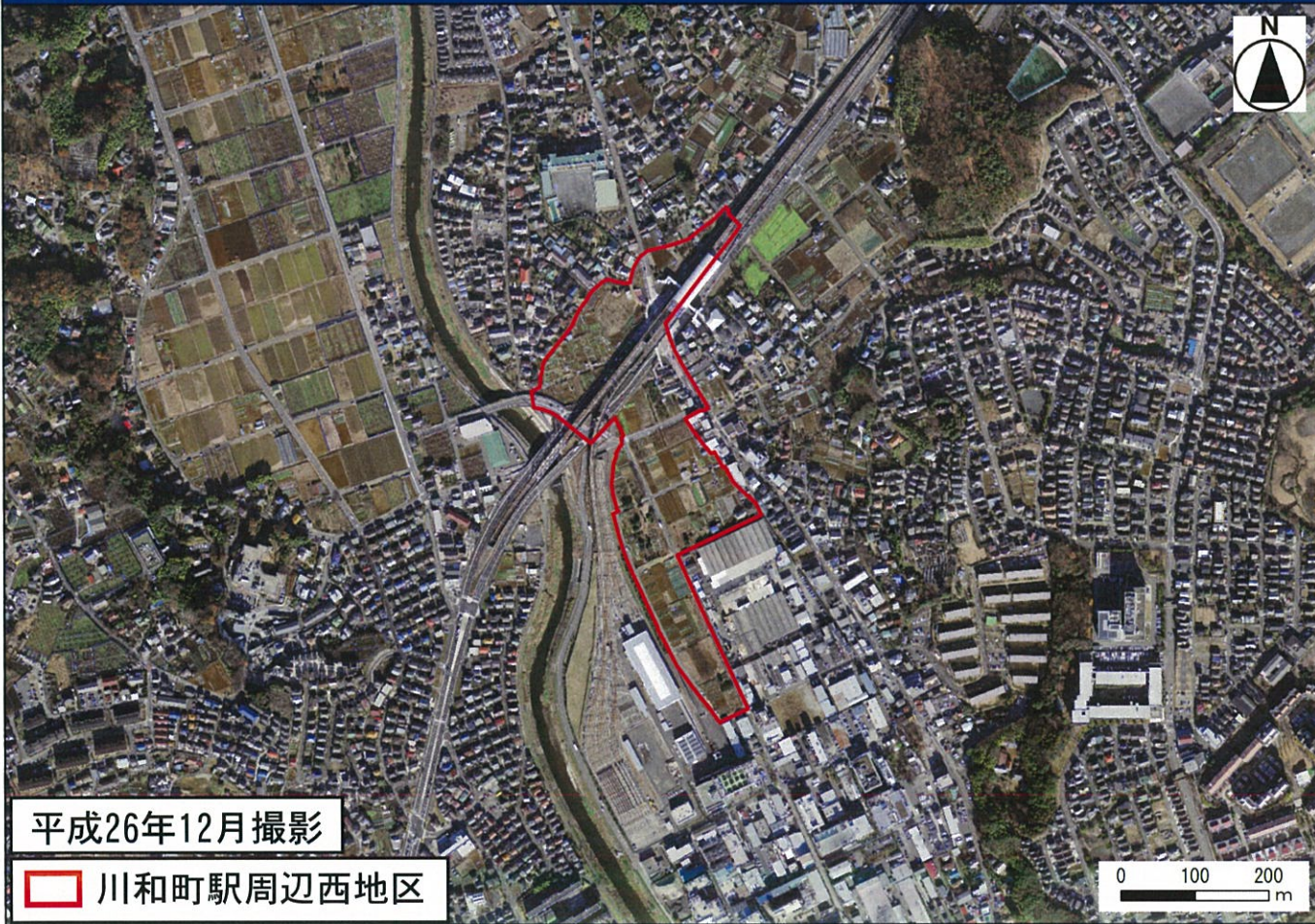
地区の現況

3



航空写真

2



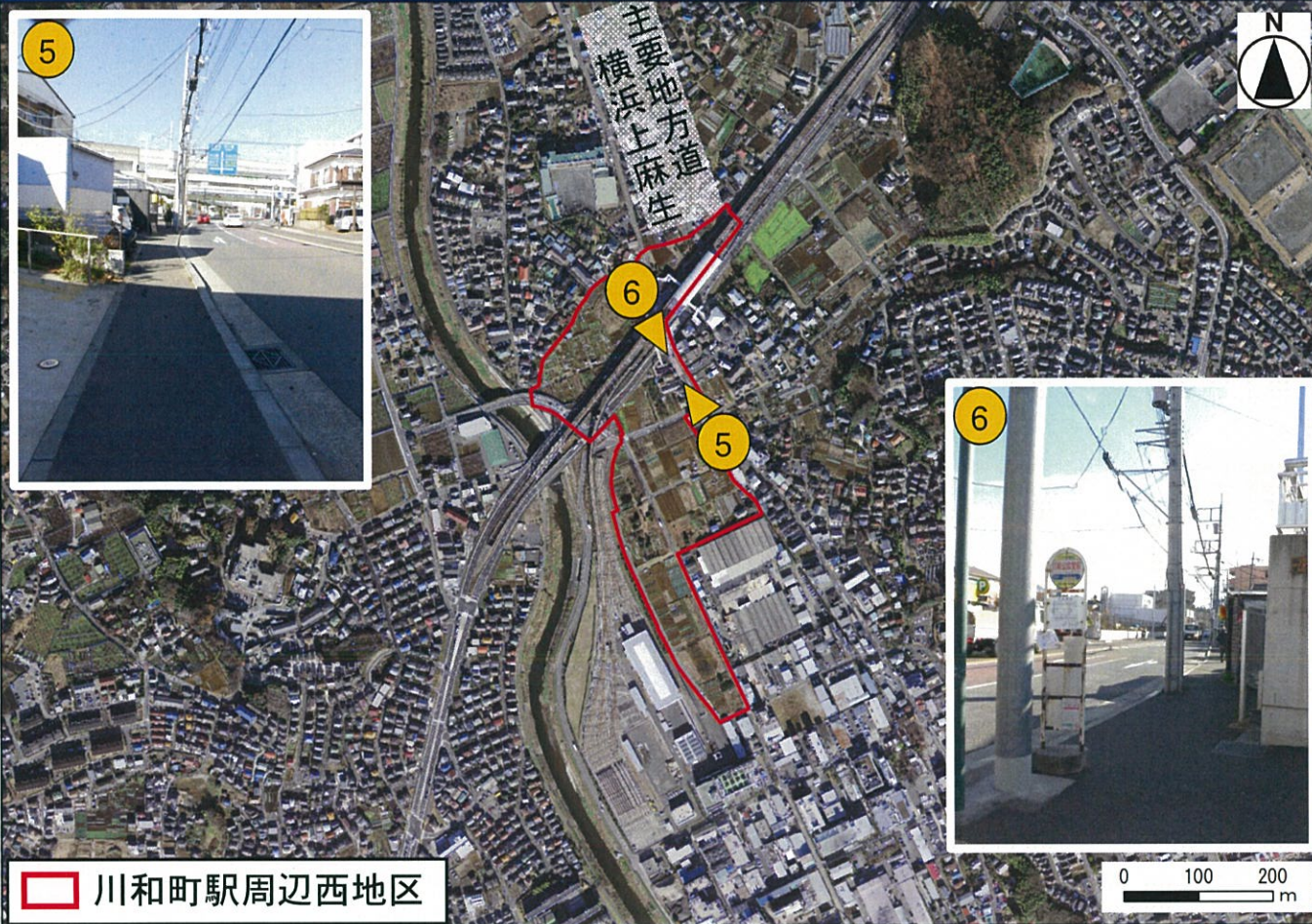
地区の現況

4



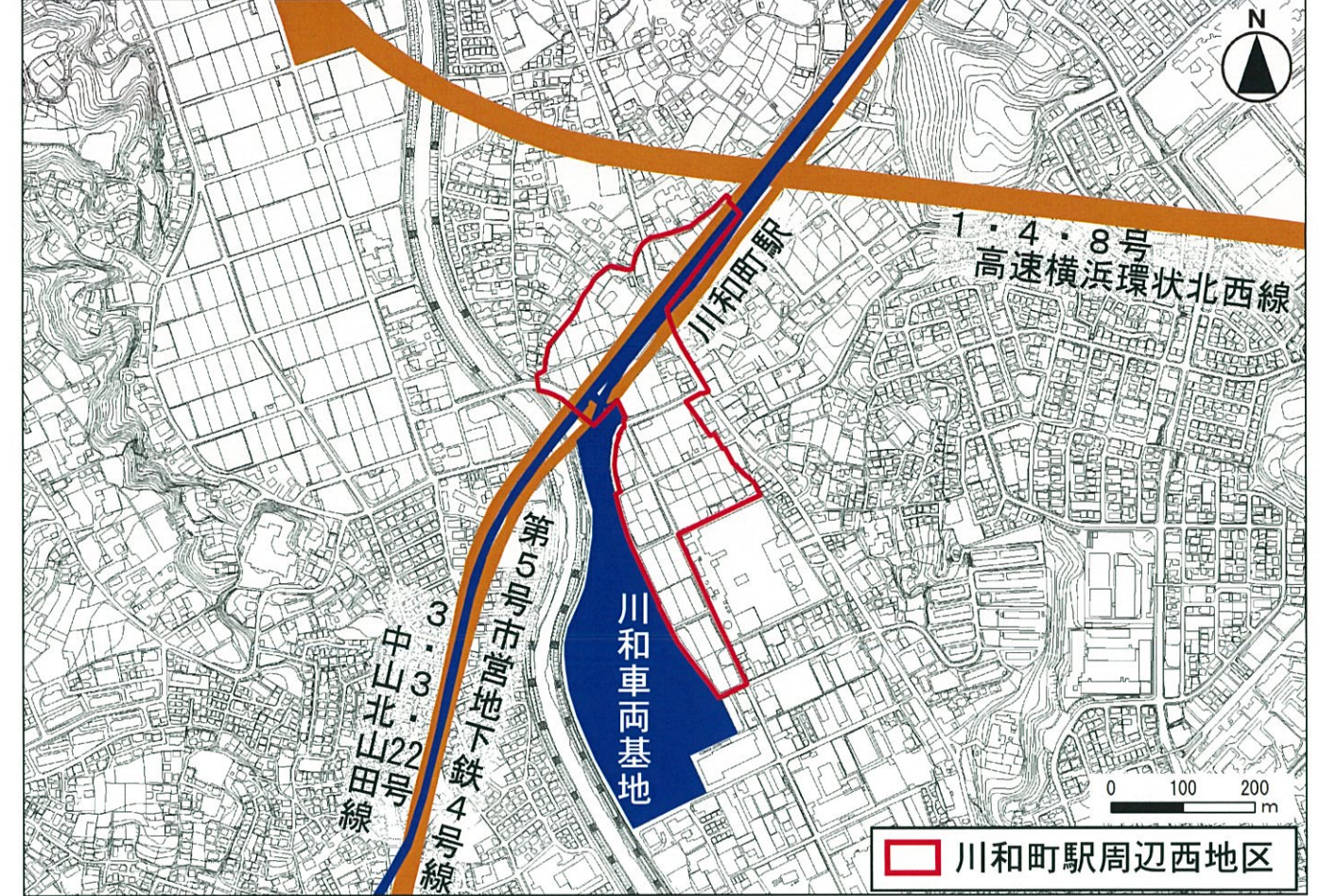
■地区の現況

5



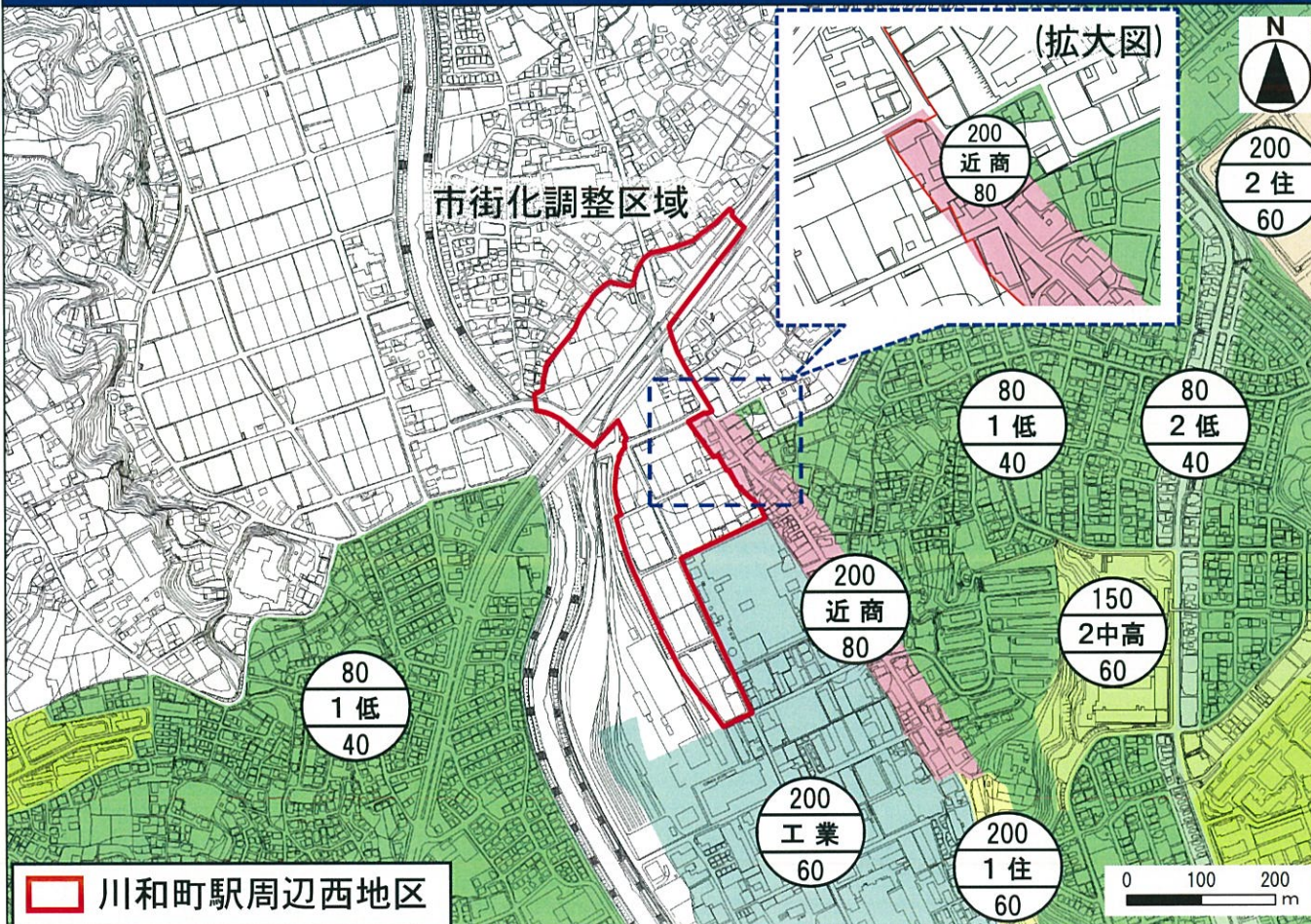
■現在の都市計画（都市計画道路、都市高速鉄道）

7



■現在の都市計画（区域区分、用途地域）

6



■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

8

4 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

④ 市街化調整区域の土地利用の方針

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地等の大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要がある。

■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

9

4 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

④ 市街化調整区域の土地利用の方針

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

次の地区について、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入する。

(ア) 都市基盤の整備に合わせた土地利用転換を進める地区

- ・ 鉄道駅や高速道路インターチェンジの整備が予定されている地区
- ・ 米軍施設跡地

(イ) 都市的土地利用を誘導することで都市活力の向上につながる地区

- ・ 鉄道駅や高速道路インターチェンジの周辺において都市的土地利用の可能性が見込まれる地区

■横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン

10

IV テーマ別まちづくりの方針

3 バランスの取れた土地利用の実現（土地利用の方針）

川和町駅周辺は、土地利用の具体化が見込まれた範囲について、市街化区域への編入を進め、駅前立地の特性を生かした土地利用を誘導。

V まちづくりの推進

2 地区のまちづくりの推進

■ 駅周辺のまちづくり

- ・ それぞれの特徴や課題にあわせた駅周辺のまちづくりを進めていくことが重要
- ・ 駅前立地の特性を生かした基盤整備等の新たなまちづくりを進めるため、「川和町駅周辺地区」を「まちづくり重点検討地区」に位置付け

■まちづくりの経緯

11

平成13年1月 市営地下鉄4号線及び川和町駅等の都市計画決定

平成18年～ 川和町駅周辺でまちづくりの検討

平成20年3月 市営地下鉄4号線開通

川和町駅周辺のまちづくりを地区ごとに分けて検討を開始

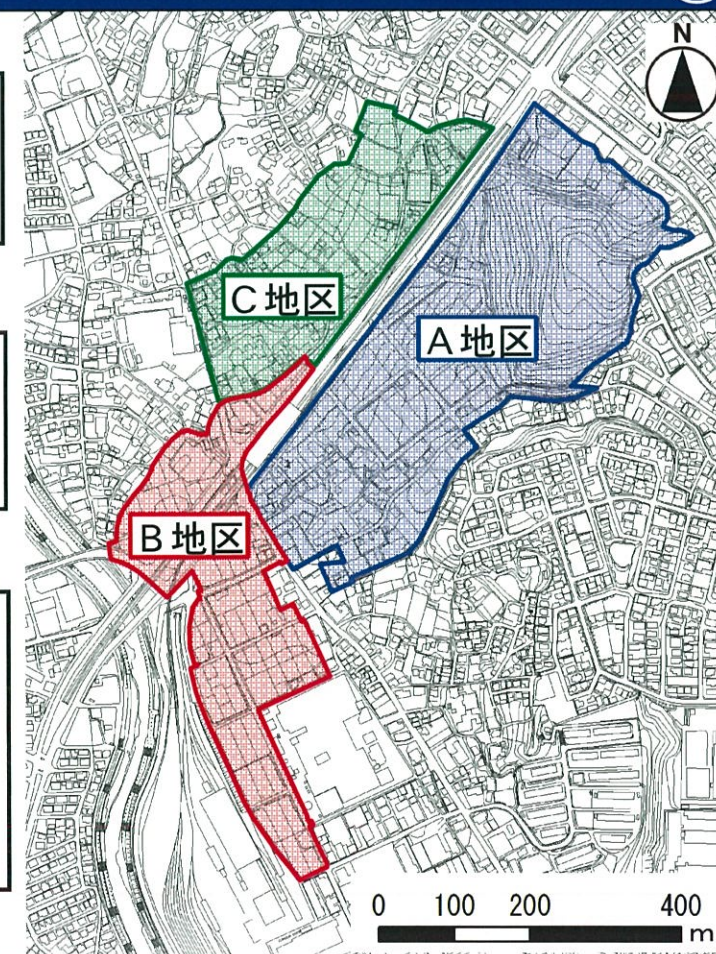
■まちづくりの経緯

12

平成22年～
A地区、B地区、C地区に分けてまちづくりを検討

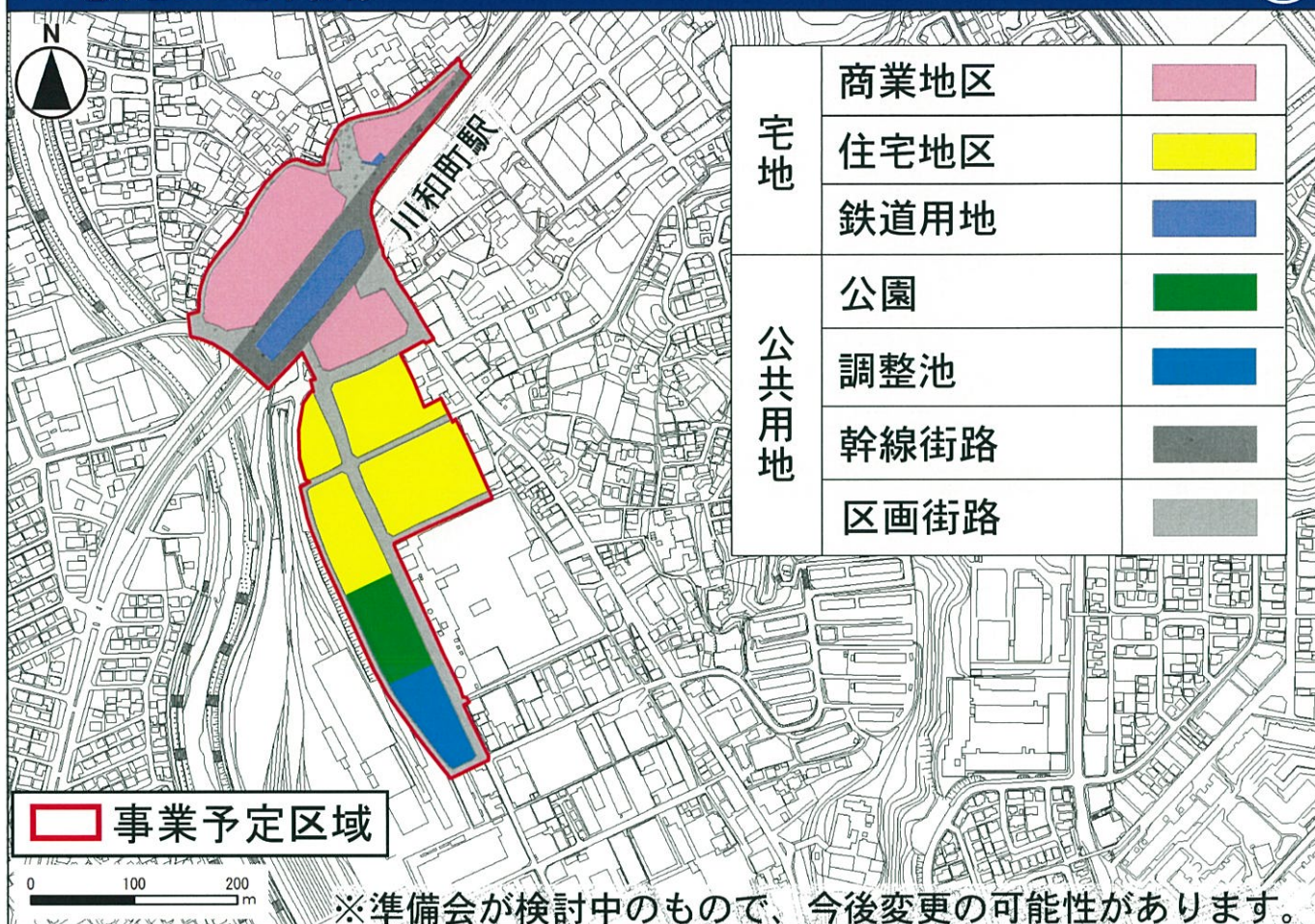
平成26年11月
「川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立準備会」設立

土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、新たな駅前拠点の形成を図るため、市街化区域に編入し、土地区画整理事業等を都市計画決定・変更



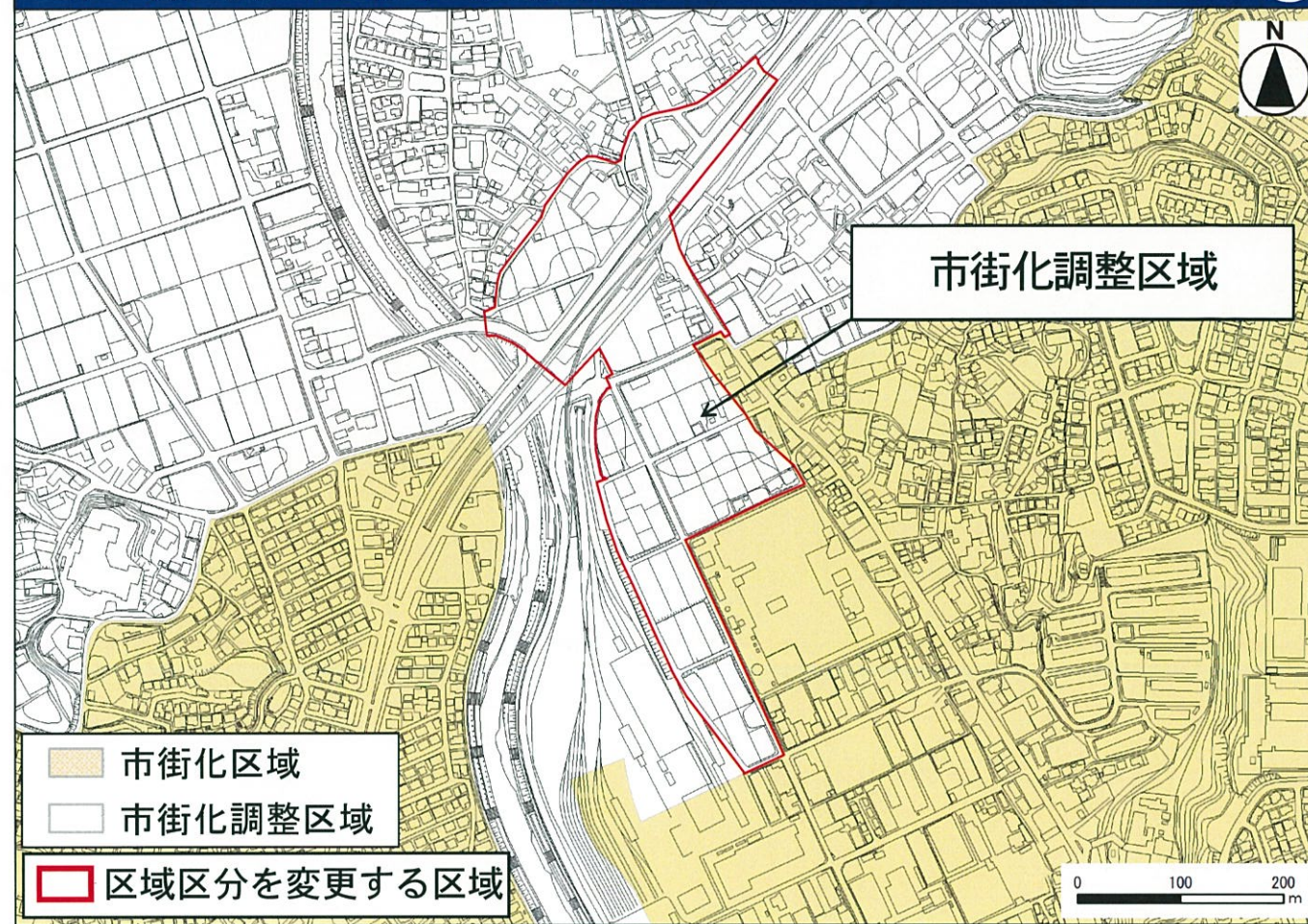
■ 想定土地利用

13



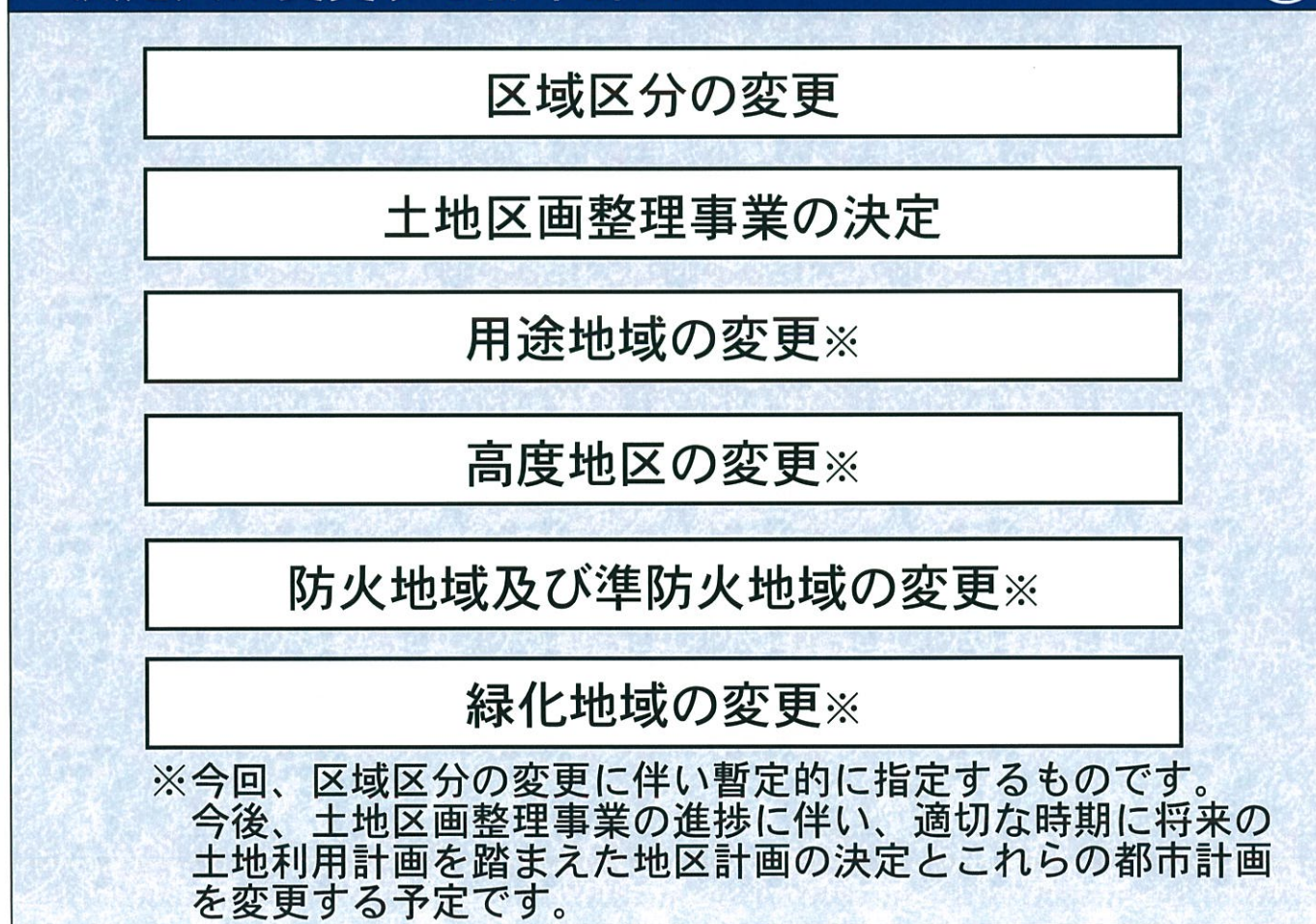
■ 区域区分の変更（変更前）

15



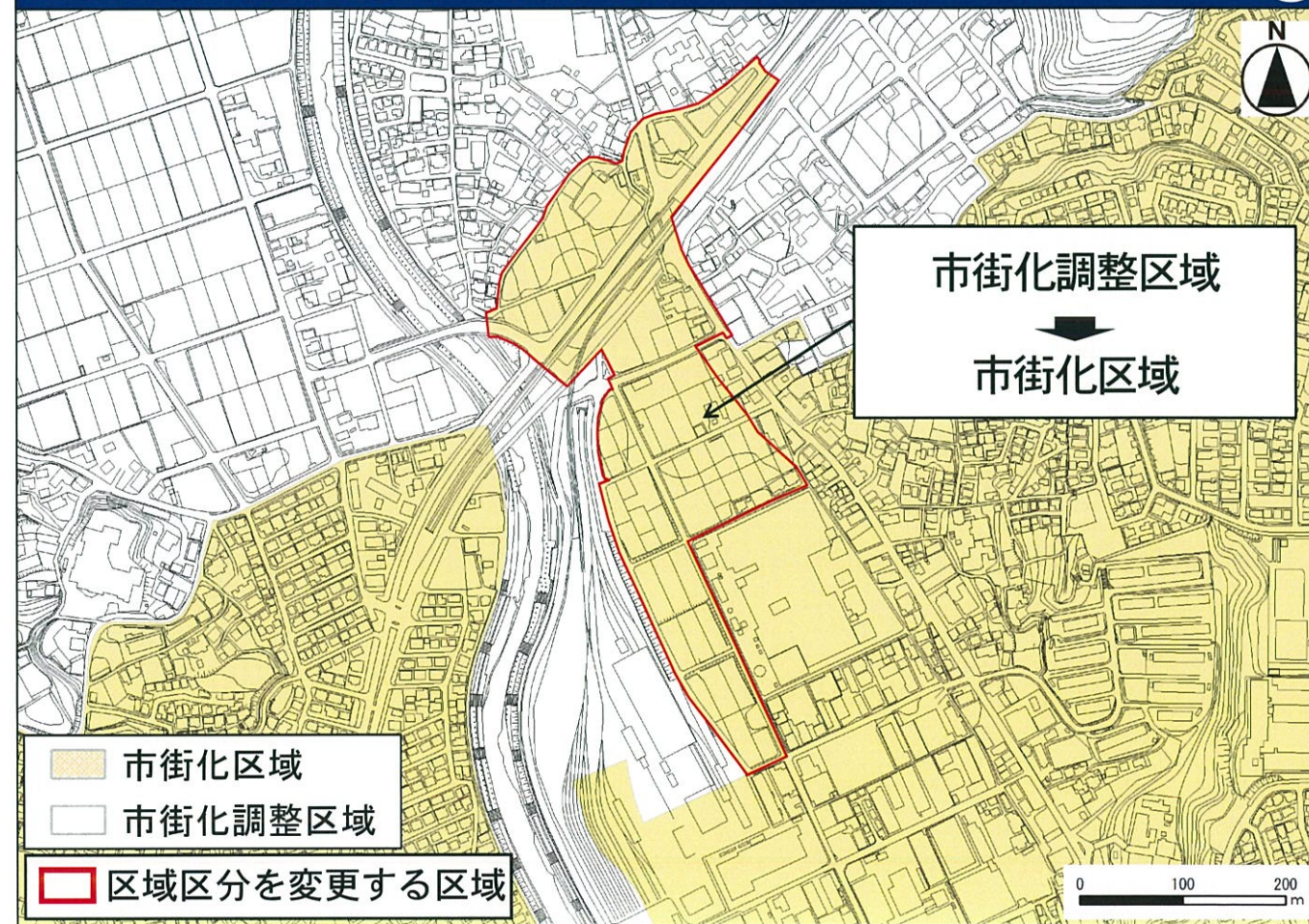
■ 決定又は変更する都市計画

14



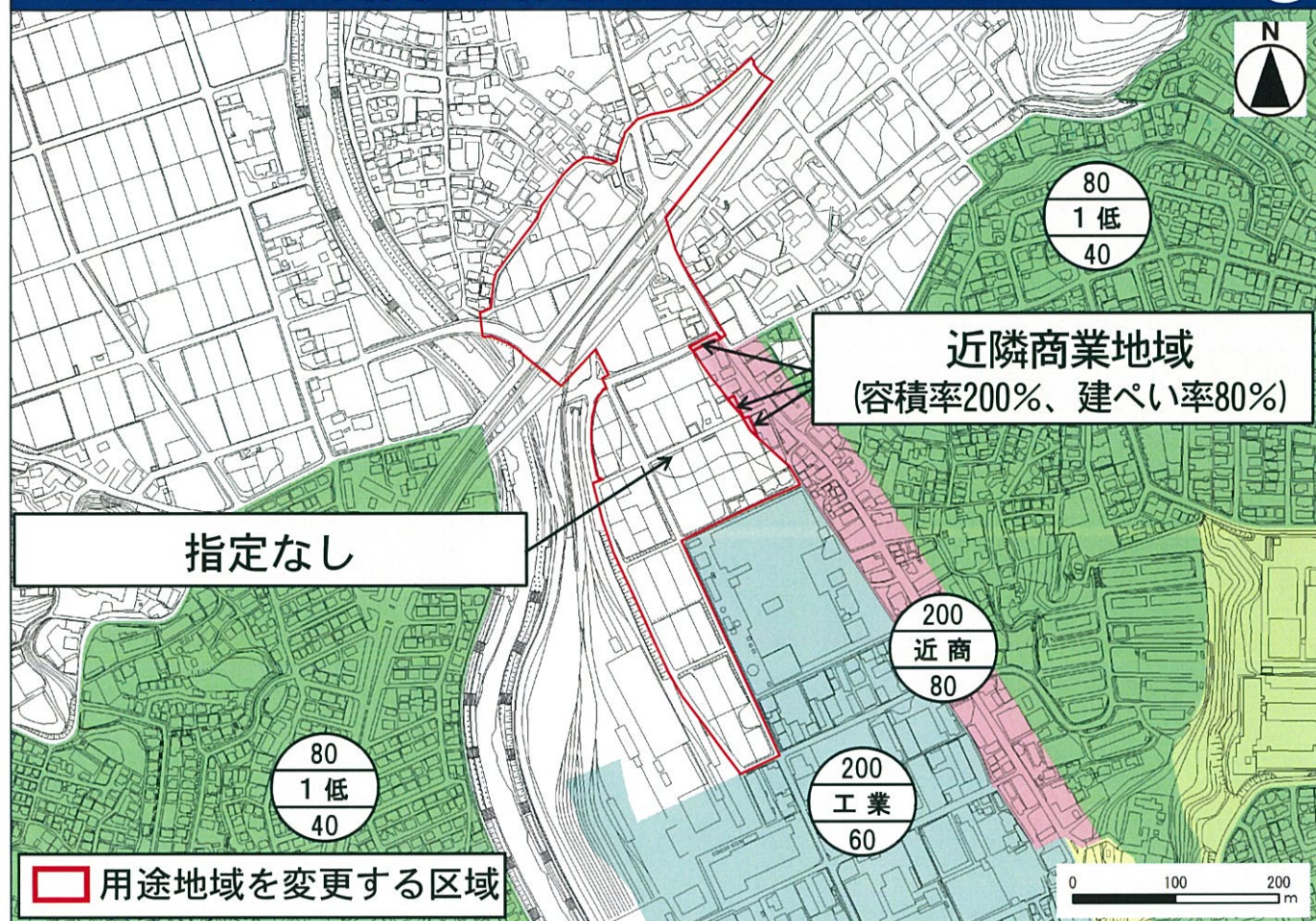
■ 区域区分の変更（変更後）

16



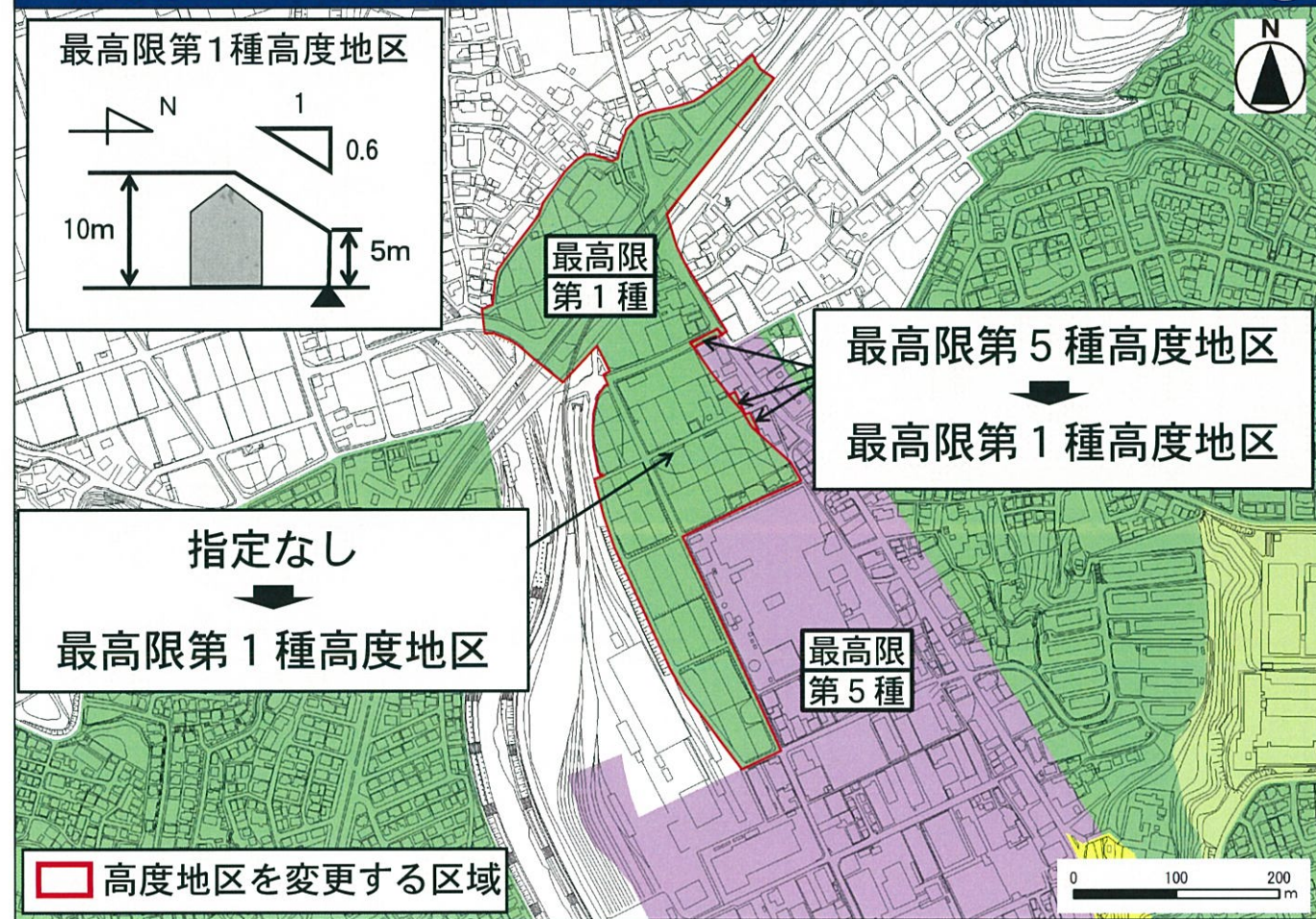
■用途地域の変更（変更前）

17



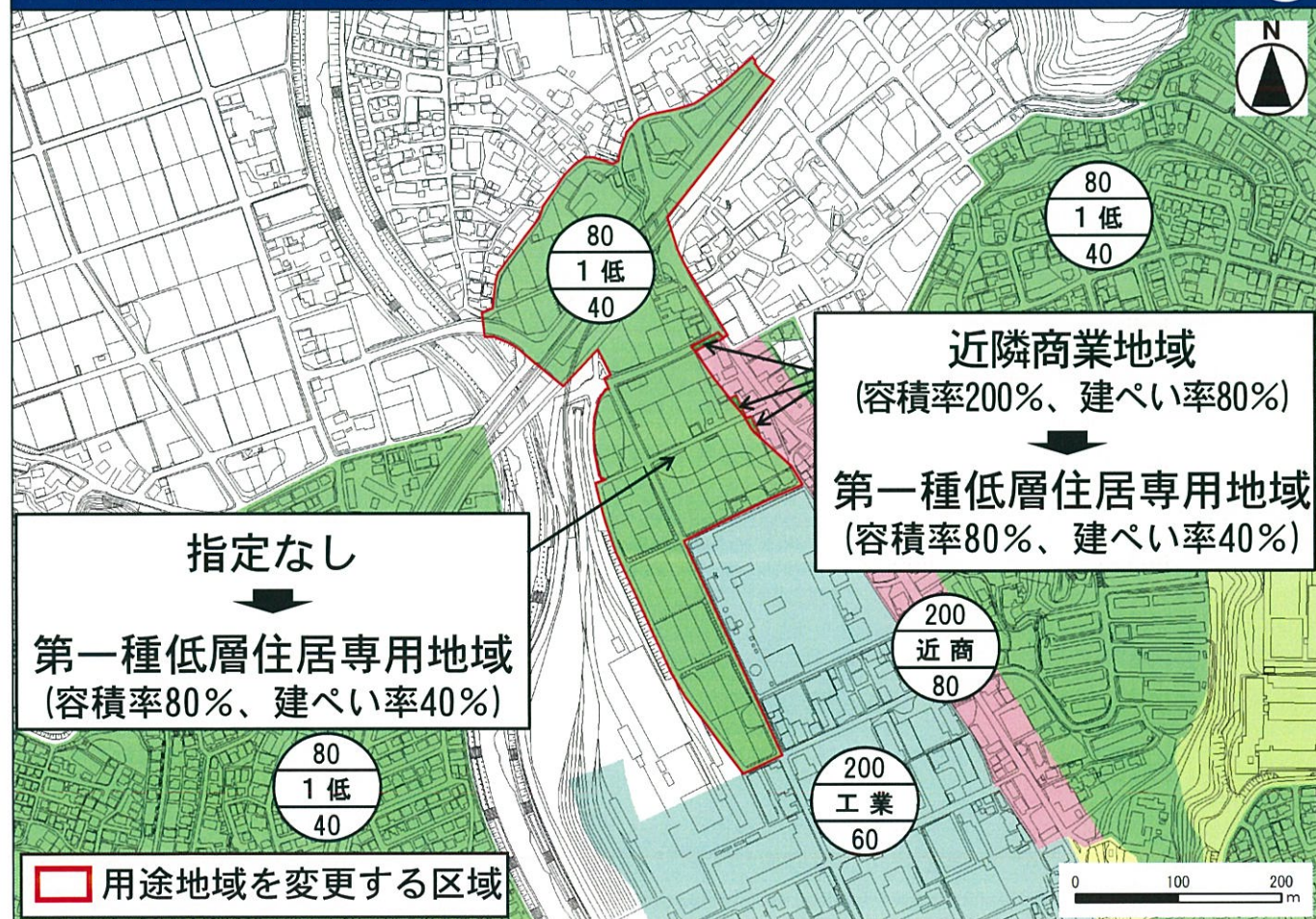
■高度地区の変更（変更後）

19



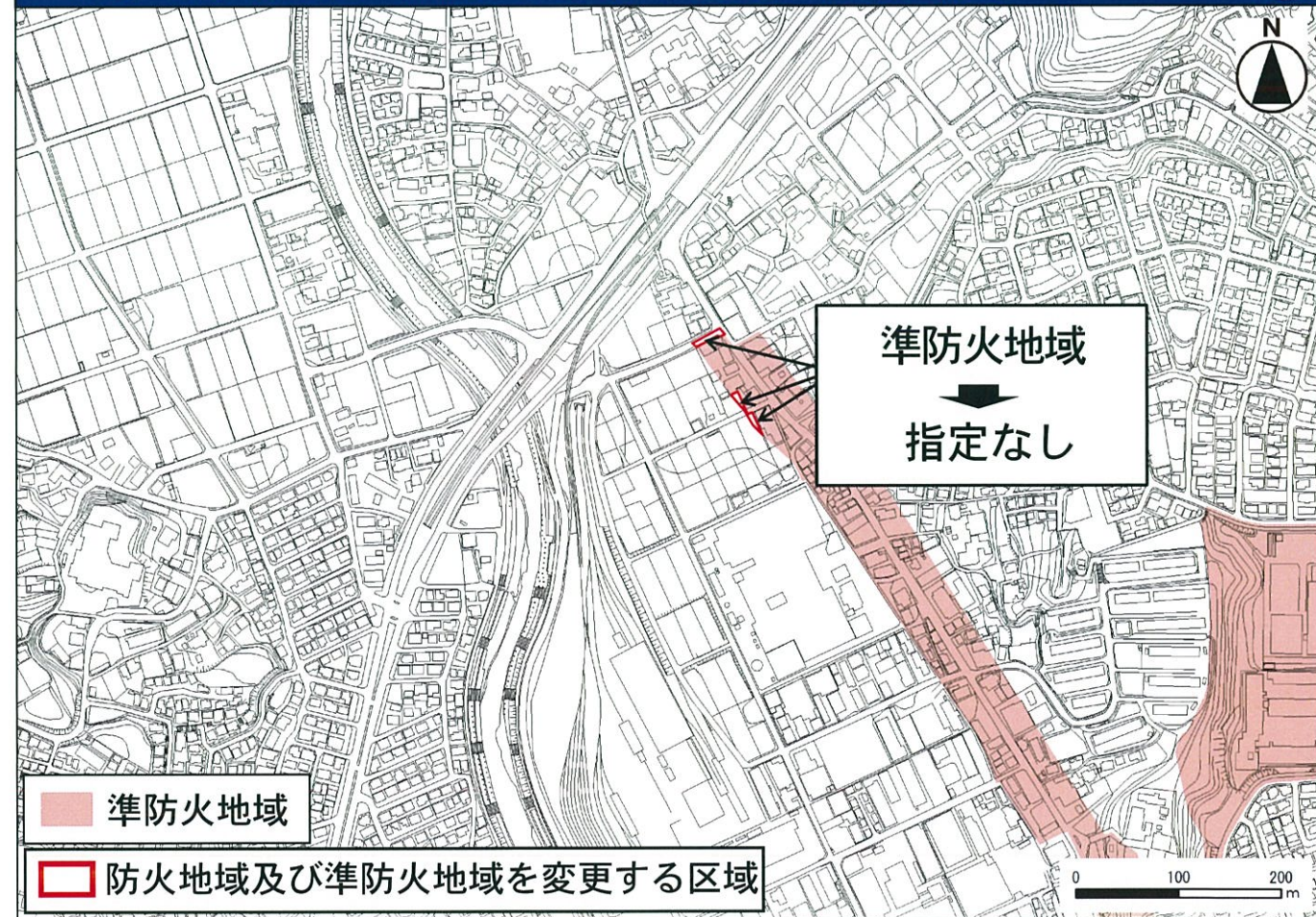
■用途地域の変更（変更後）

18



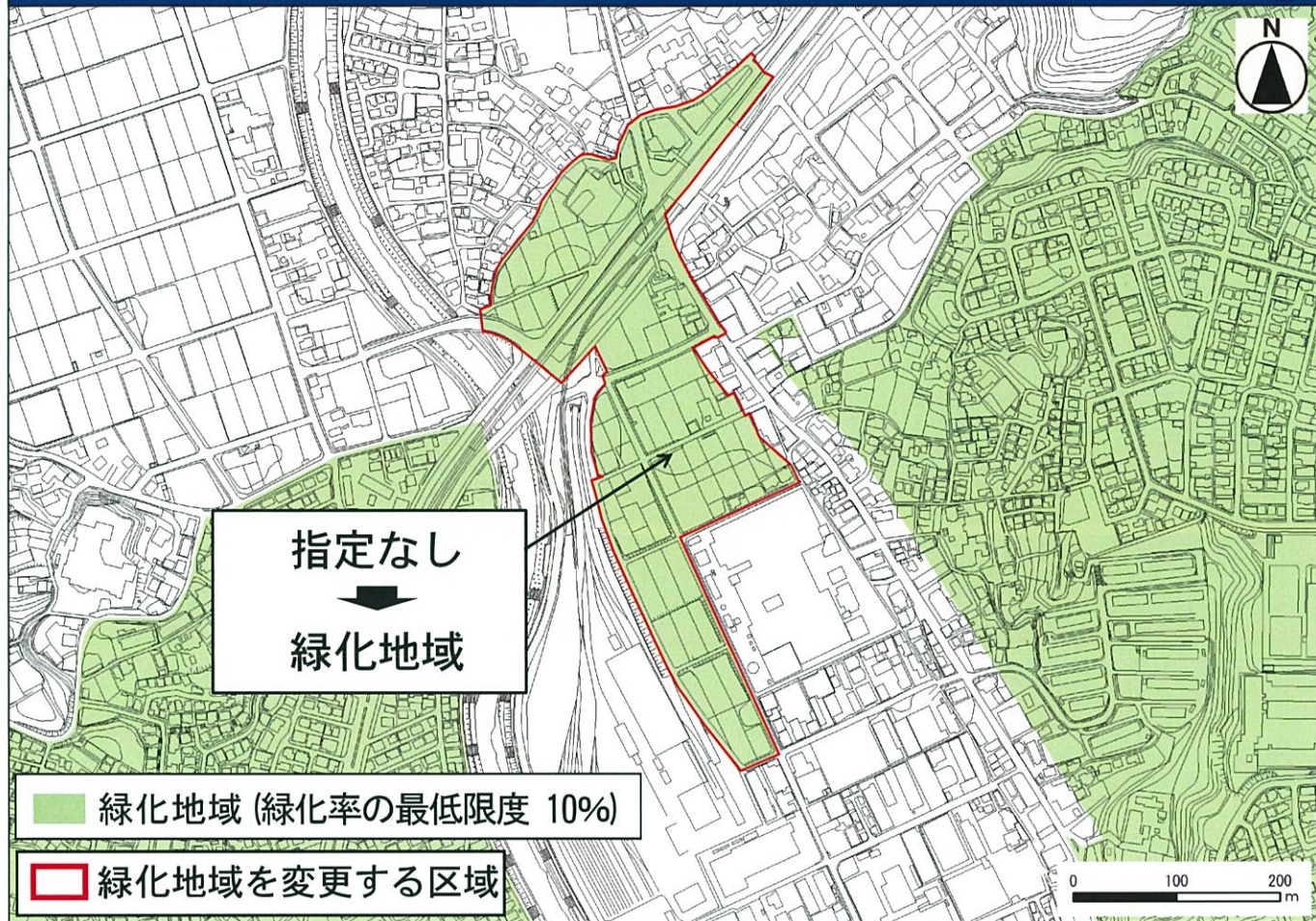
■防火地域及び準防火地域の変更（変更後）

20



■緑化地域の変更（変更後）

21



■公聴会

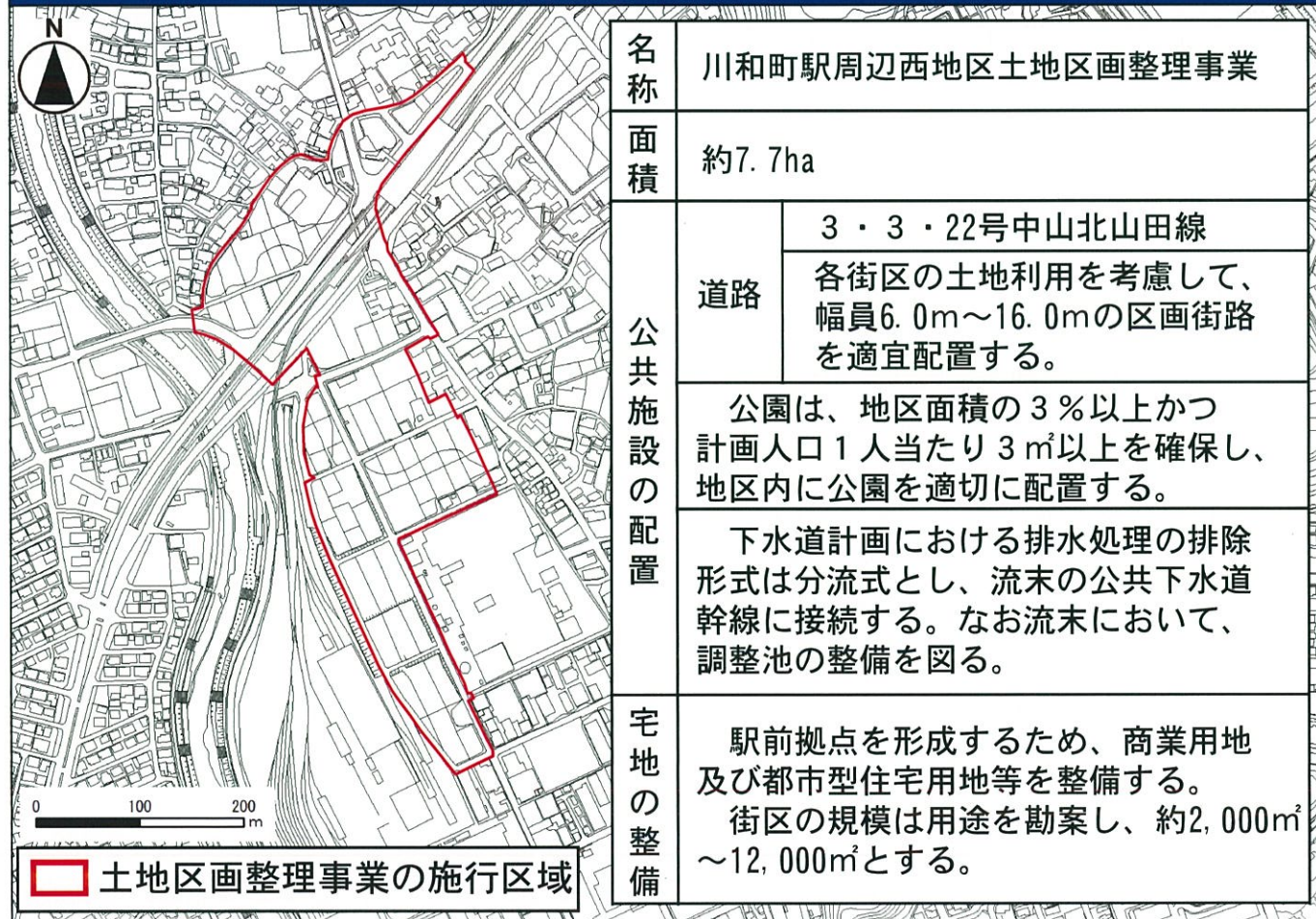
23

公聴会の開催	平成29年1月13日
公述の申出	1名
公述人	1名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

■土地区画整理事業の決定

22



■都市計画法第17条に基づく縦覧

24

縦覧期間	自 平成29年10月13日 至 平成29年10月27日
意見書の提出	なし