

東神奈川一丁目地区
第一種市街地再開発事業等
都市計画市素案説明会

平成25年3月15日

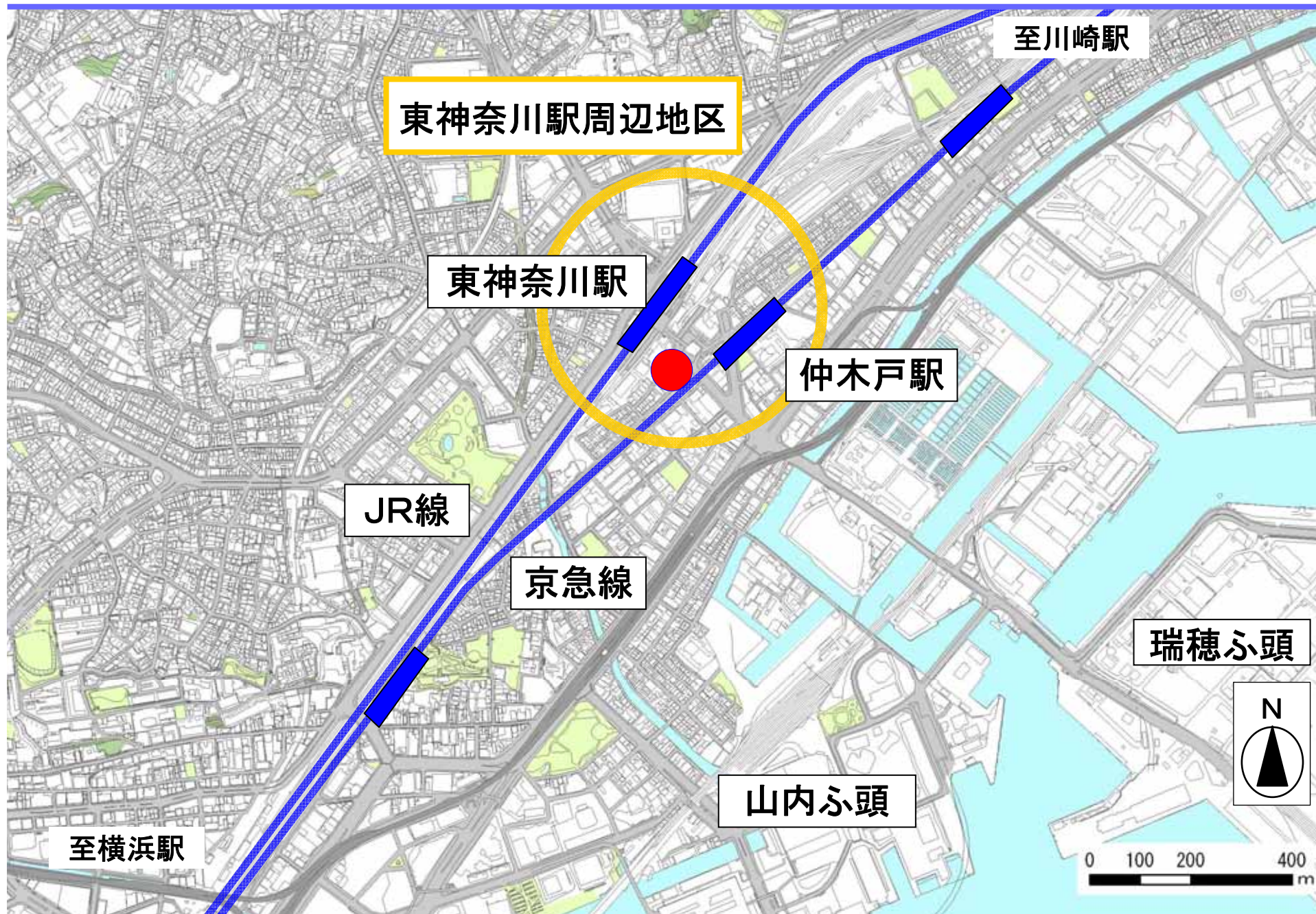
横浜市

ご説明する内容

- 1 地区の現状と位置付け
- 2 まちづくりの経緯
- 3 市街地再開発事業の概要
- 4 都市計画市素案の概要
- 5 今後の都市計画手続

1 地区の現状と位置付け

広域図



東神奈川駅周辺地区の現況



区域の現況

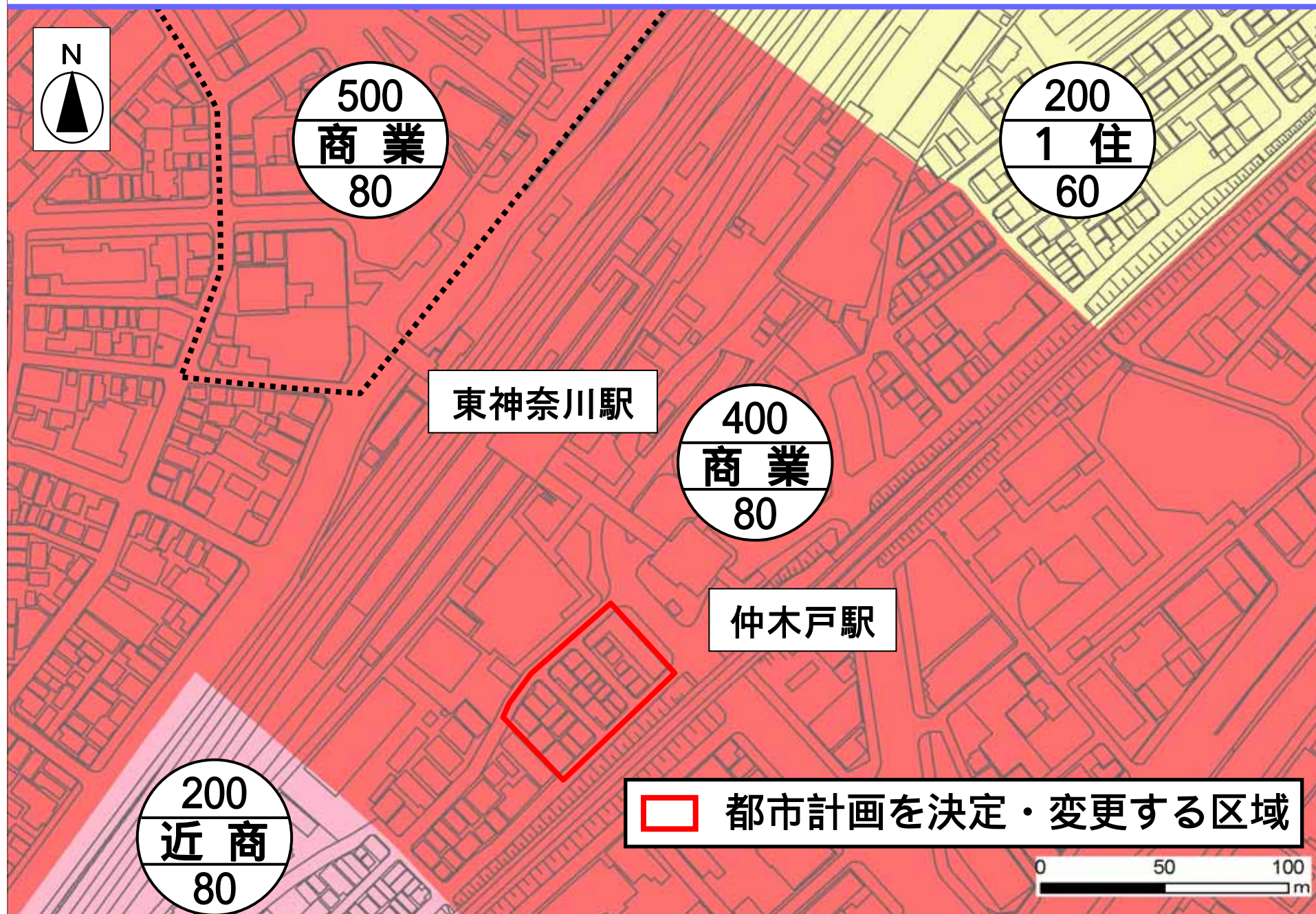
東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域



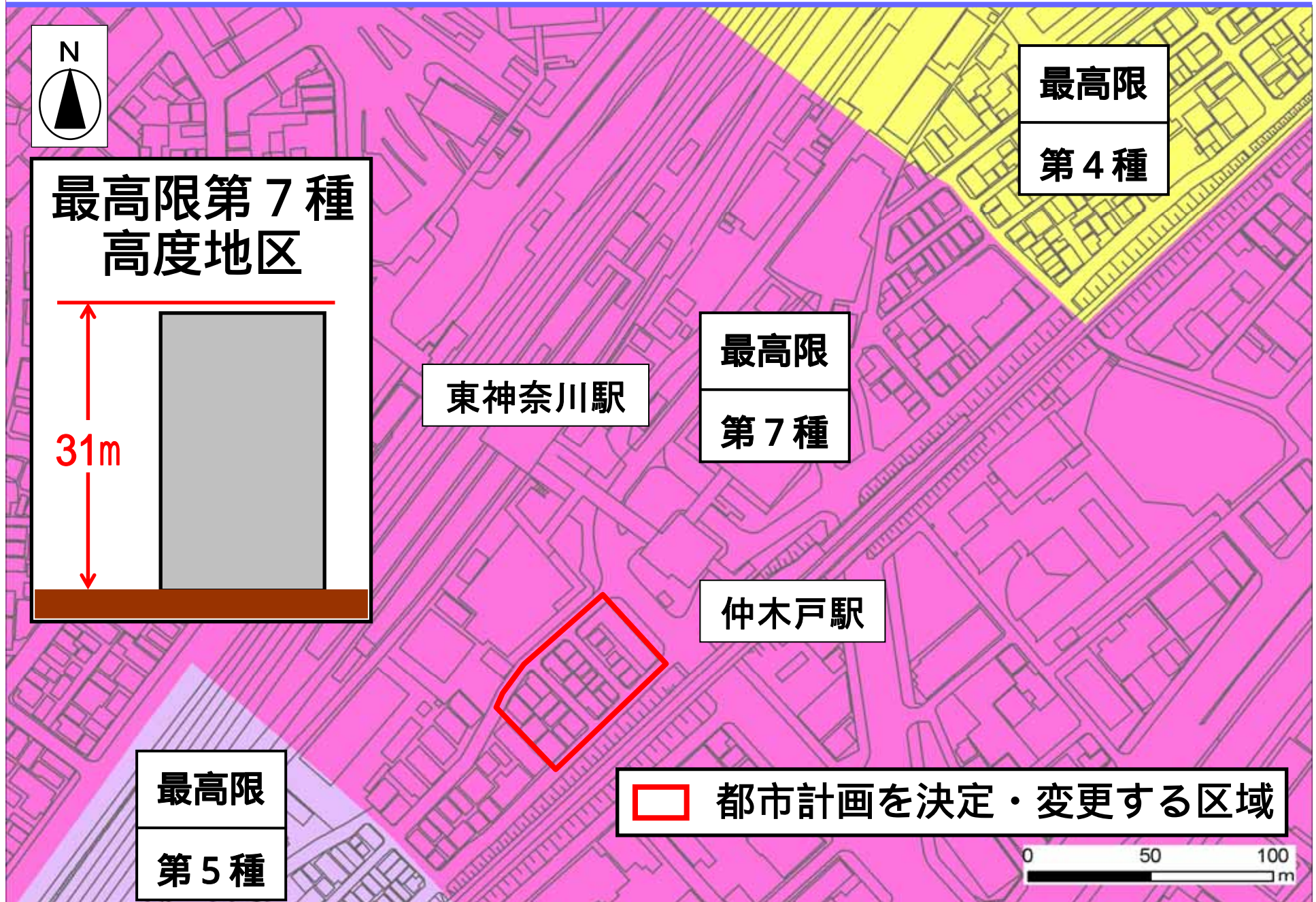
区域の現況



現在の都市計画(用途地域)



現在の都市計画(高度地区)



上位計画【都市再開発の方針】

—都市再開発の方針—

東神奈川駅東口地区

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

2号再開発促進地区

地区の再開発、整備の主たる目標

拠点にふさわしい都市機能の集積と基盤施設の改善を図る。

上位計画【都市計画マスタープラン神奈川区プラン】

東神奈川駅周辺

＜地域拠点＞

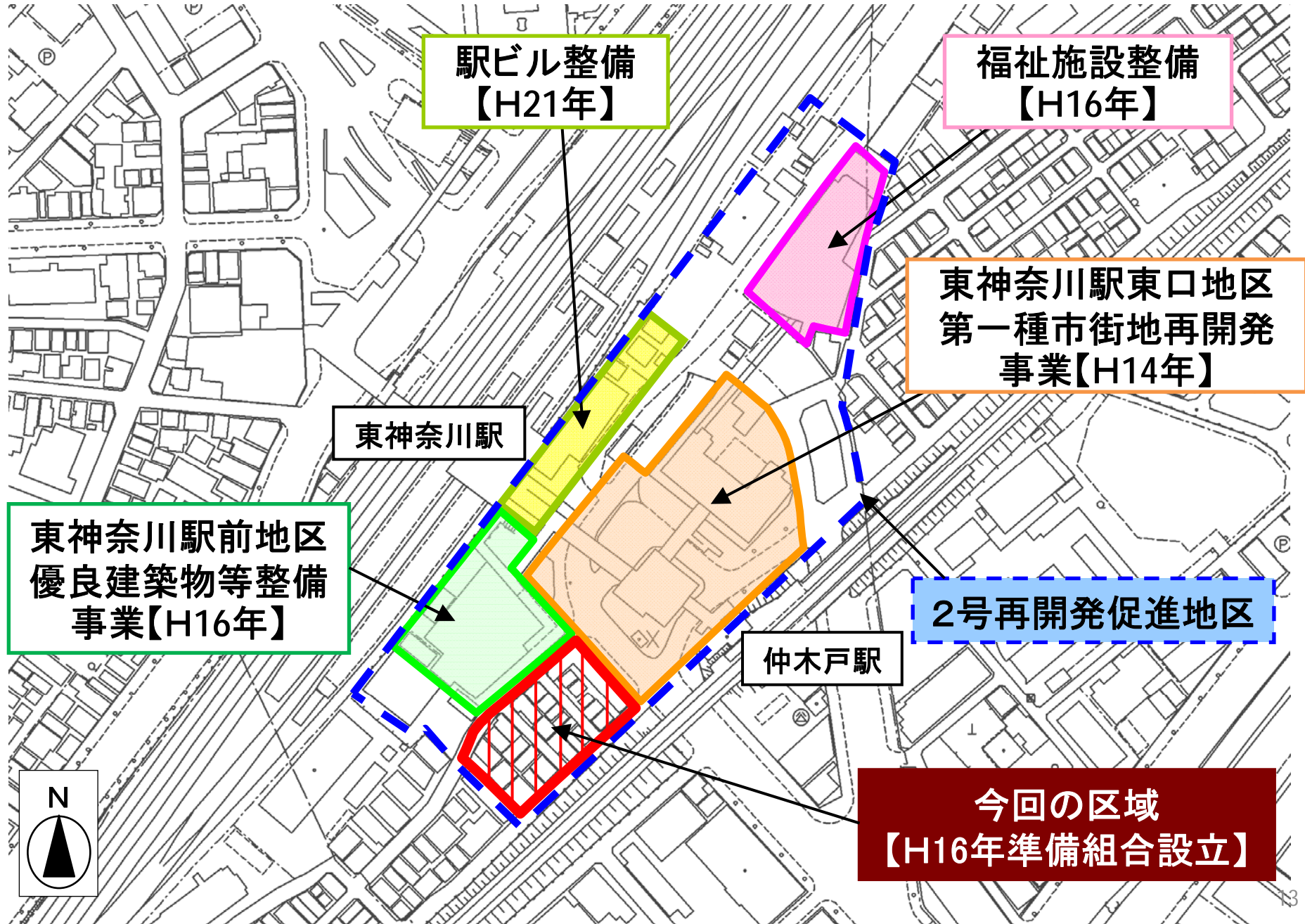
多様な機能の集積を進めるとともに、周辺地域の生活利便性の向上を図ります。また、臨海部と内陸部とを結ぶ結節点として、周辺地域との連携を強化する。

東神奈川駅周辺地区のまちづくりの方針

- ・駅前地区では、地域拠点にふさわしい多様な機能の集積を進める。
- ・駅東西をつなぐ歩行者空間の拡充、周辺プロムナードとのネットワーク化、道路の整備により臨海部と内陸部との連絡強化を促進する。

2 まちづくりの経緯

まちづくりの経緯(東神奈川駅東口地区)



3 市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業とは

目的

- ・都市機能の不足や低下などへの対応
- ・細分化した敷地の統合
- ・土地の合理的かつ健全な高度利用
- ・都市機能の更新



建築物の整備とともに公共施設整備をあわせて行う事業

市街地再開発事業とは

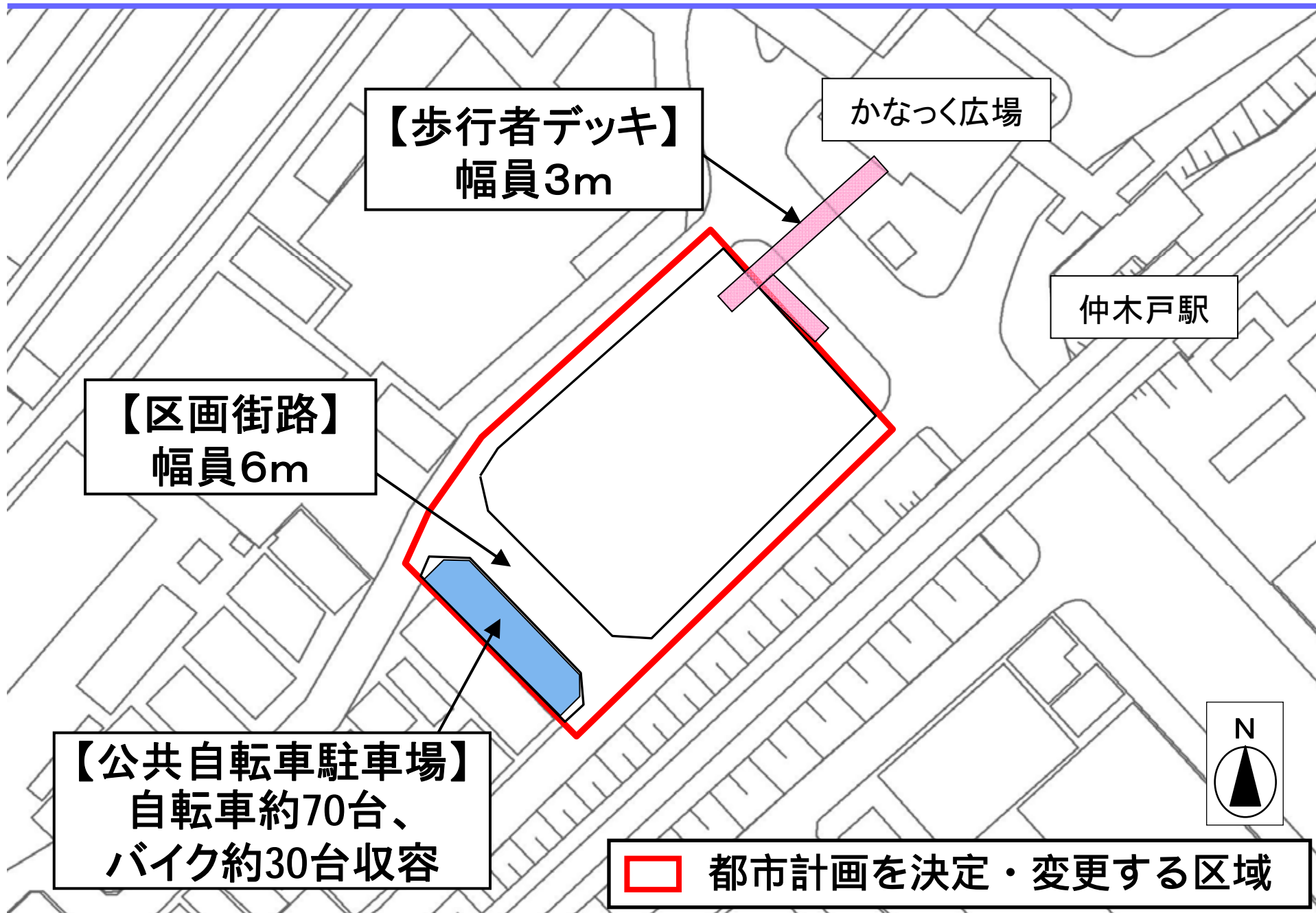
今回の事業では、事業区域内の土地・建物所有者が共同で組合を設立し、再開発事業を進める「**組合施行**」を予定。

神奈川県知事認可を受け「**市街地再開発組合**」を設立し、事業を進める。

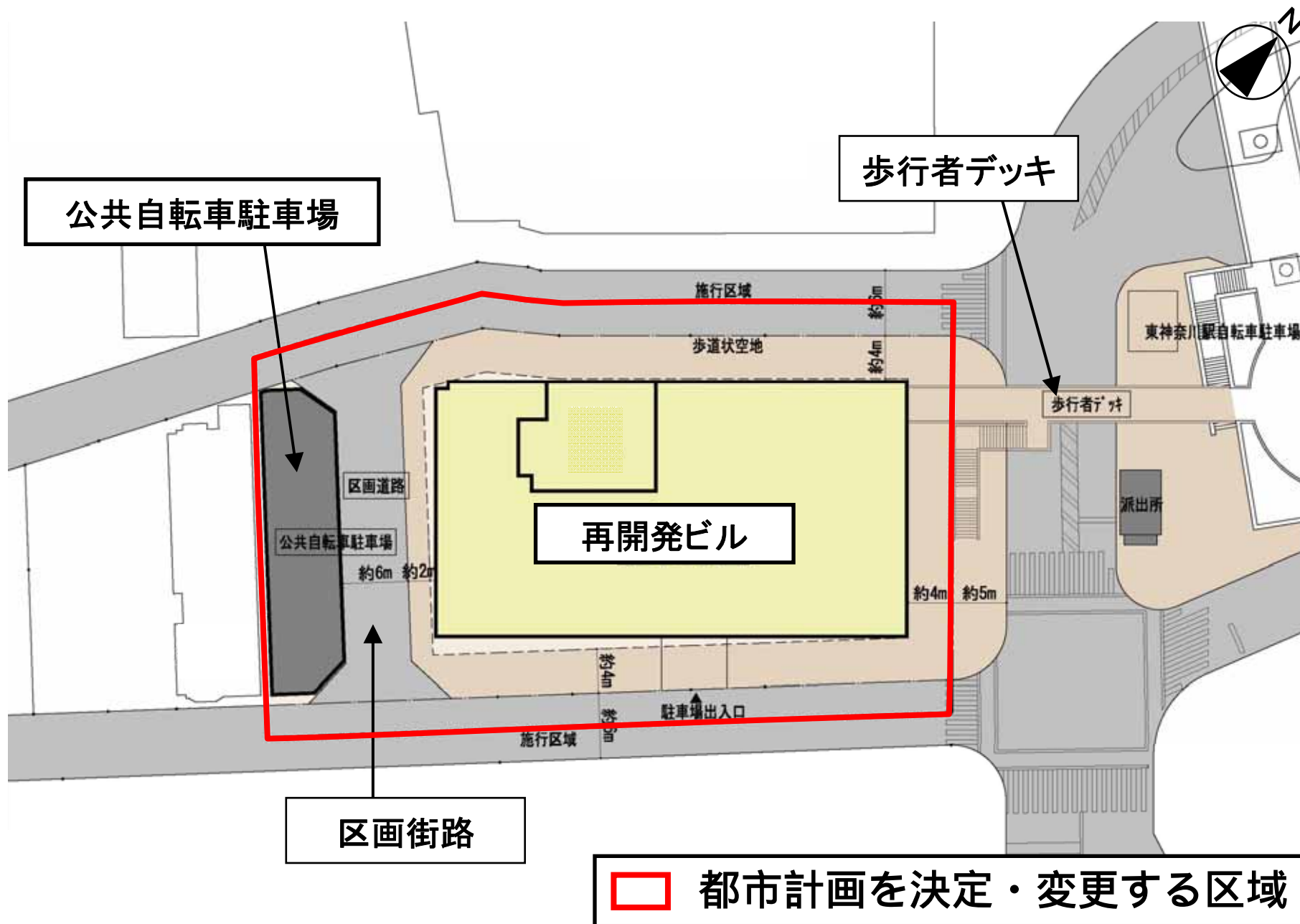
事業区域



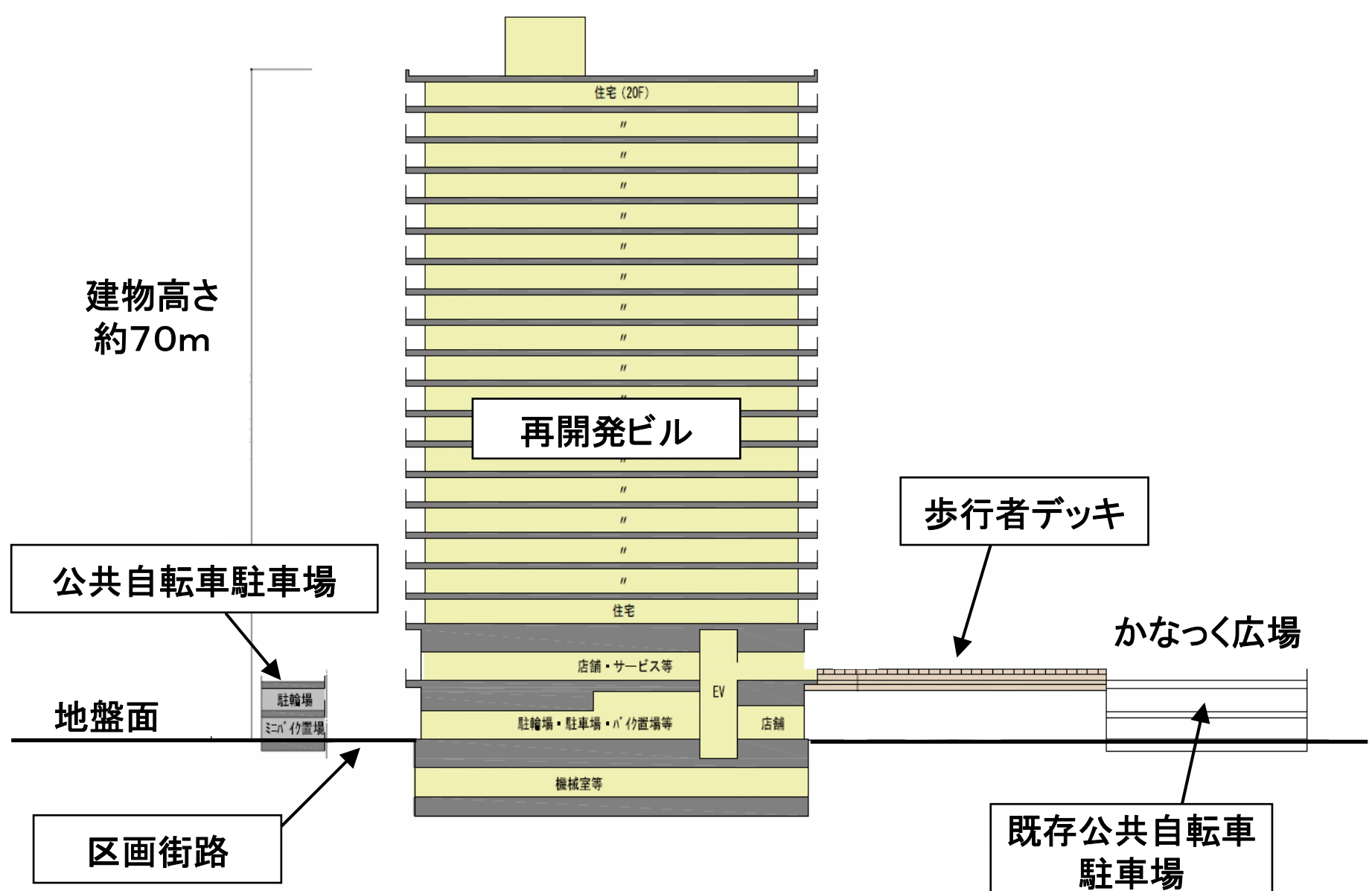
整備する公共施設



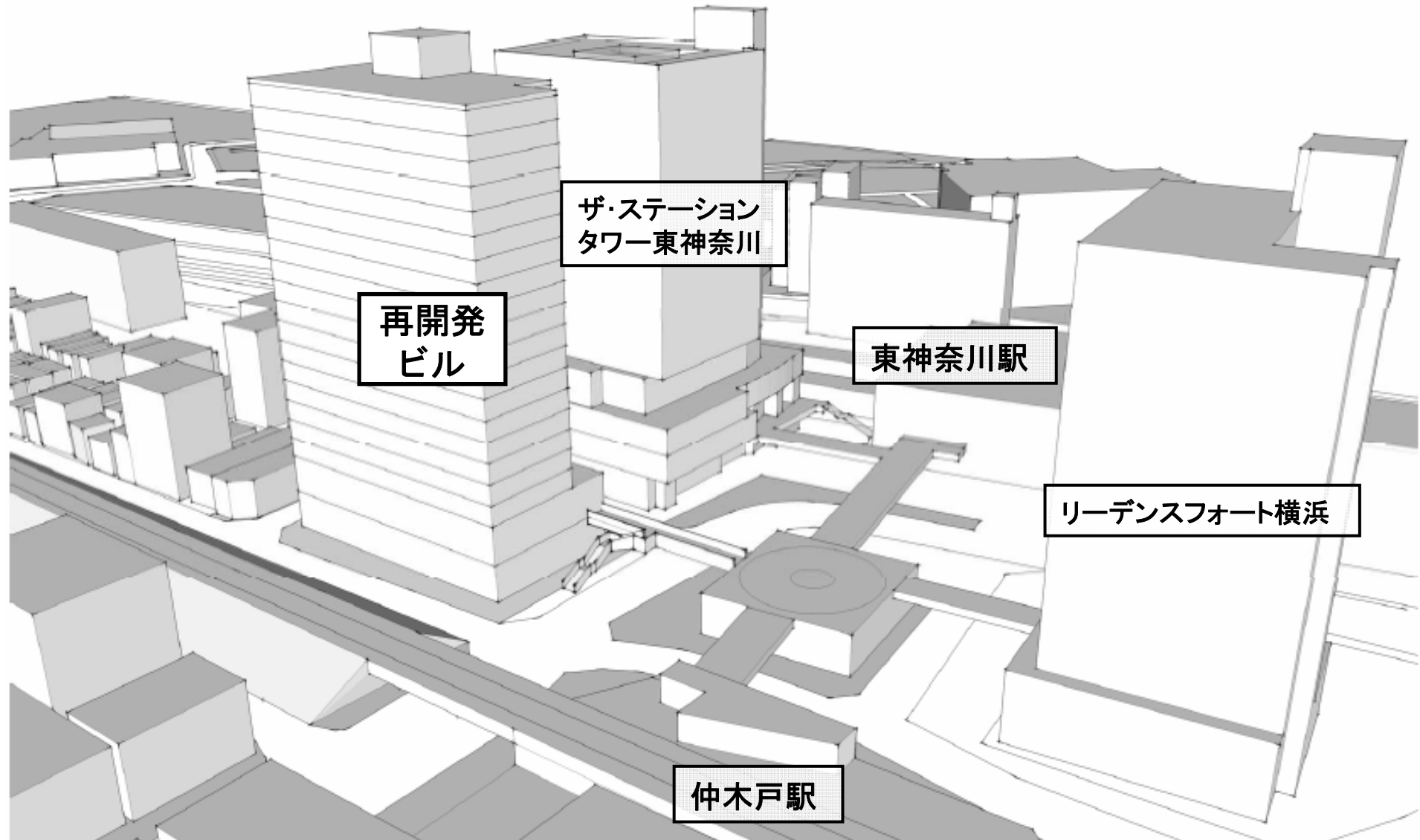
建物の配置



断面図



イメージパース



ご注意)このパースは、計画建物のボリューム感を示すために作成したものであり、外壁の色など詳細については、実際のものとは異なります。

4 都市計画市素案の概要

決定又は変更する都市計画の内容

1 第一種市街地再開発事業の決定

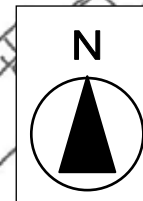
2 高度利用地区の変更

3 地区計画の決定

第一種市街地再開発事業の決定

名称： 東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業

□ 第一種市街地再開発事業
の施行区域



建築敷地

区画街路

- 市道六角橋第339号線
- 市道六角橋第430号線
- 区画街路 1号線
- 自転車駐車場

建築物

建築敷地面積 約1,610m²

延べ面積 約12,300m² (容積対象面積 約8,900m²)

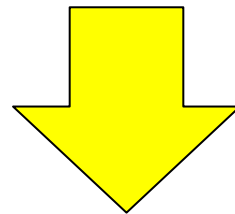
主要用途 住宅(約100戸)、店舗、駐車場 等

高度利用地区の変更

高度利用地区とは...

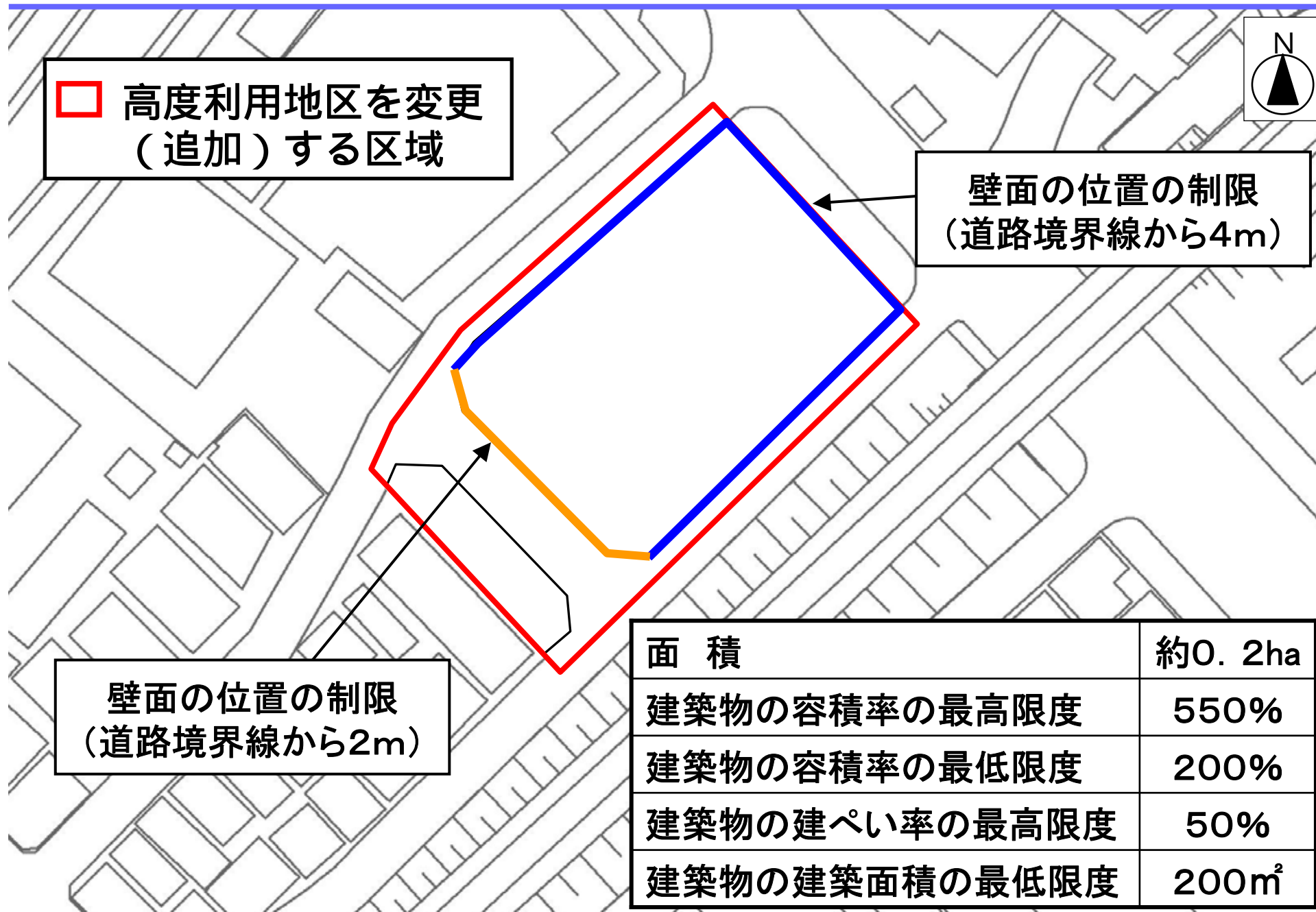
目的

市街地における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。



建築物の容積率の最高限度及び最低限度、
建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、
壁面の位置の制限を定めます。

高度利用地区の変更



地区計画の決定

地区計画とは...

地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、生活道路などについて、きめ細かく定めます。

「地区レベルの都市計画」

既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、新しいルールを追加して定めます。

定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用されます。

地区計画の決定

地区計画で定める内容

○ 地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針 など

○ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項
- ・ 土地の利用に関する事項

- ・ 用途の制限
- ・ 容積率の最高限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 高さの最高限度
- ・ 形態意匠の制限 など

地区計画の決定(区域・名称・面積)

 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

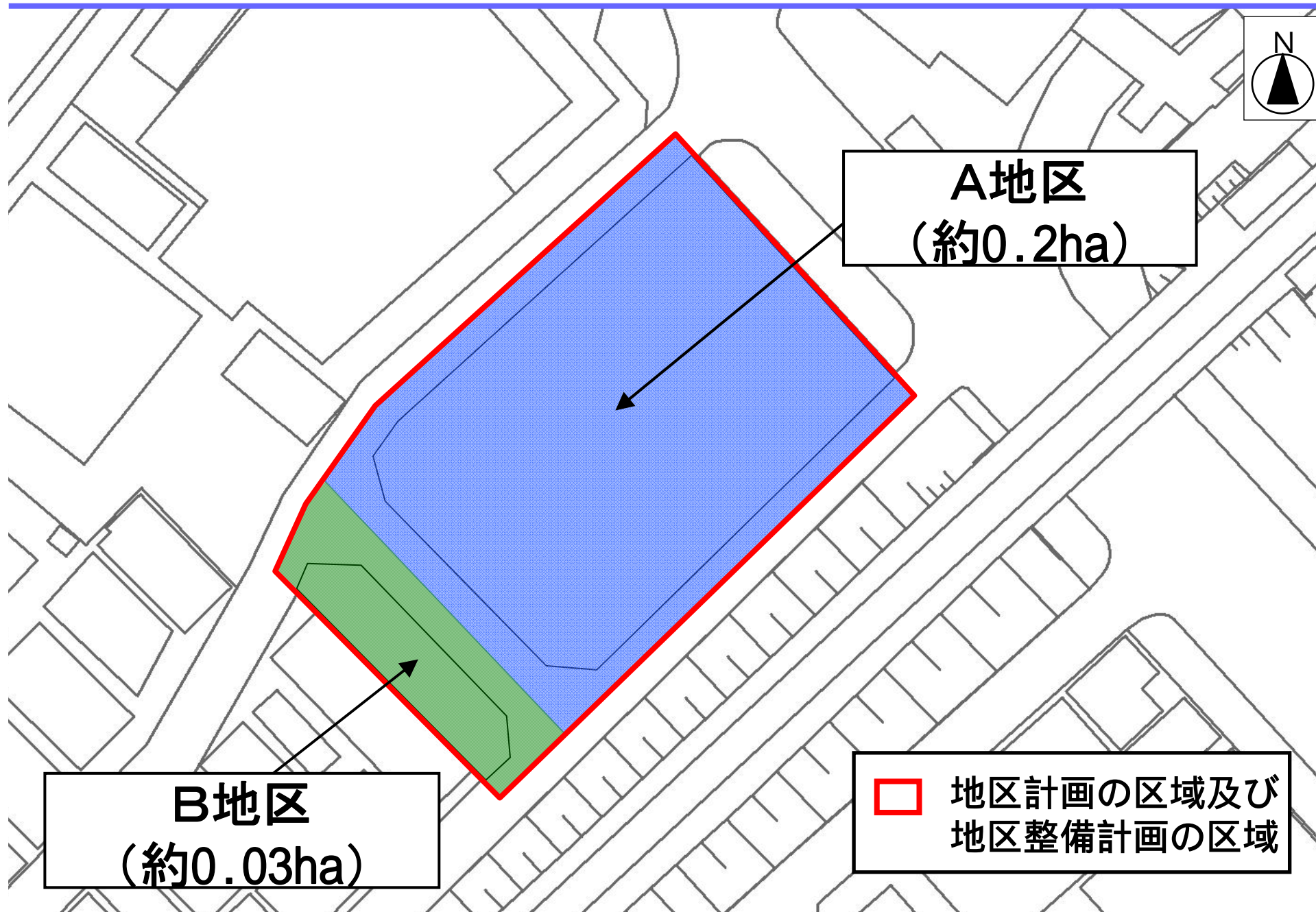


名称: 東神奈川一丁目地区地区計画
面積: 約0.2ha

地区計画の決定(目標)

市街地再開発事業により、上位計画に整合した都市機能の集積や、基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図ることにより、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成し、その環境を維持する。

地区計画の決定(地区の区分)



地区計画の決定(土地利用の方針)

地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成し、駅及び駅周辺利用者の利便性を向上させるため、地区を2地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。

A地区

- 1 商業施設や都市型住宅等を整備
- 2 駅と周辺地域を結ぶ歩行者空間を形成

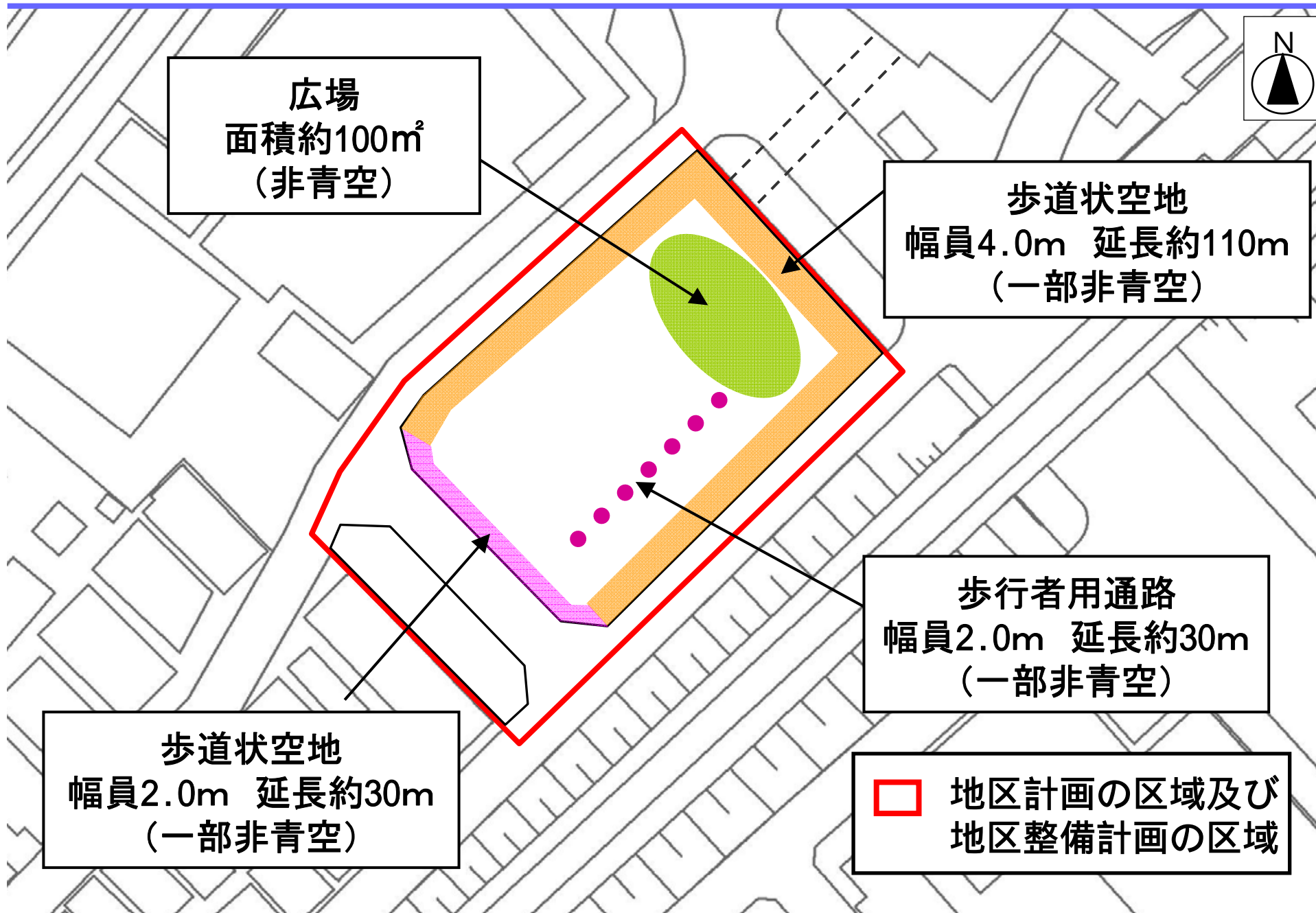
B地区

駅前に必要な自転車駐車を整備

地区計画の決定(地区施設の整備の方針)

- 1 駅周辺の歩行者の安全性を確保するため
歩道状空地を整備
- 2 歩行者デッキに接続するとともに、階段などの昇降施設を有し、通常時は駅前の賑わいを形成し、災害時は滞留者を一時的に受け入れる
広場を整備
- 3 広場と自転車駐車場や周辺地域を連絡する
歩行者用通路を整備

地区計画の決定(地区施設の配置及び規模)



地区計画の決定(建築物等の整備の方針)

A地区

周辺市街地の街並みに配慮し、市街地再開発事業により、駅前にふさわしい商業施設や都市型住宅等を整備する。このため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態意匠の制限を定める。

B地区

自転車駐車を整備する。このため、建築物の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。

地区計画の決定(建築物の用途の制限)

A地区

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1階又は2階を住居の用に供するもの

工場

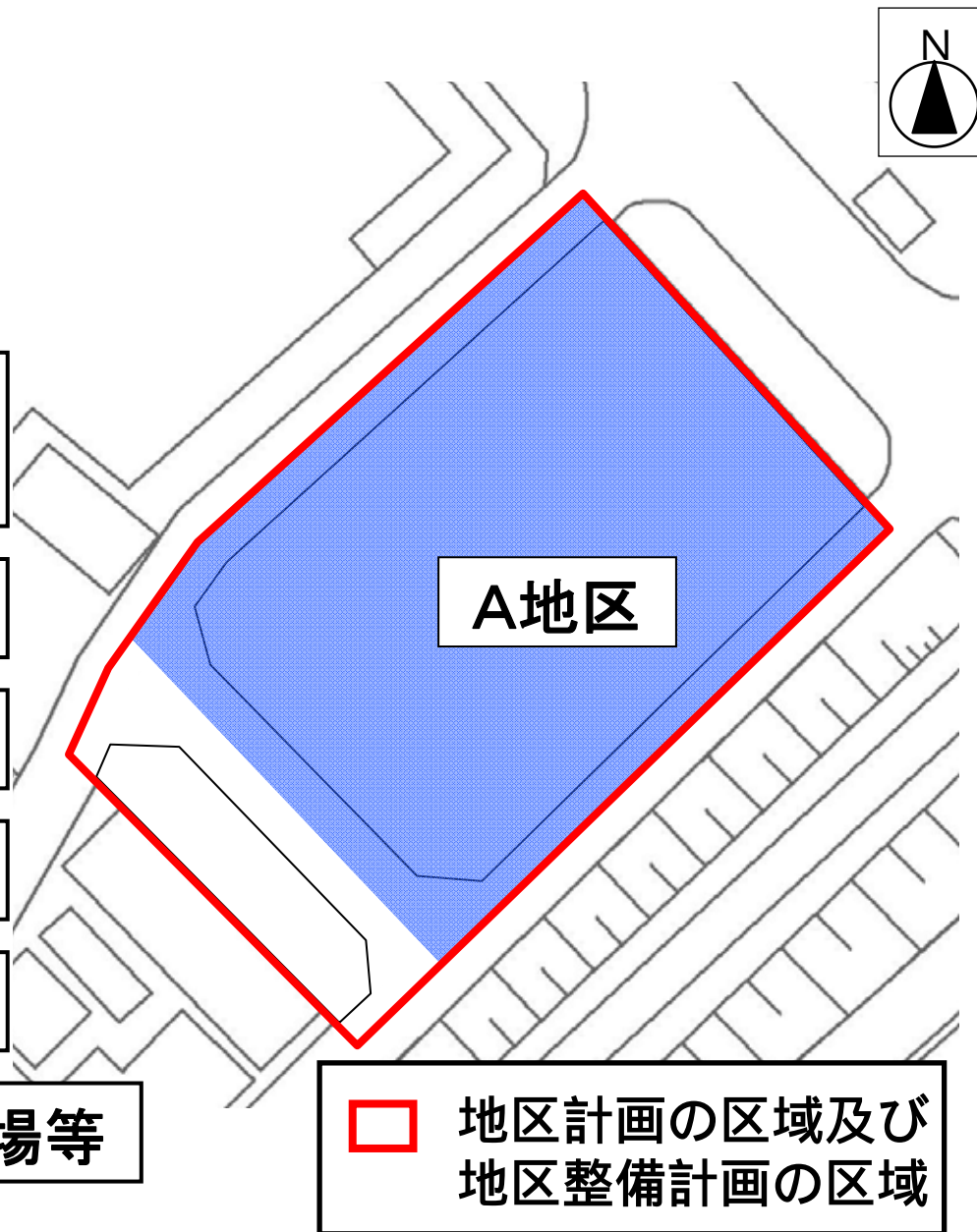
マージャン屋、ぱちんこ屋等

危険物の貯蔵施設等

キャバレー、料理店等

個室付浴場業に係る公衆浴場等

※適用の除外あり



地区計画の決定(建築物の用途の制限)

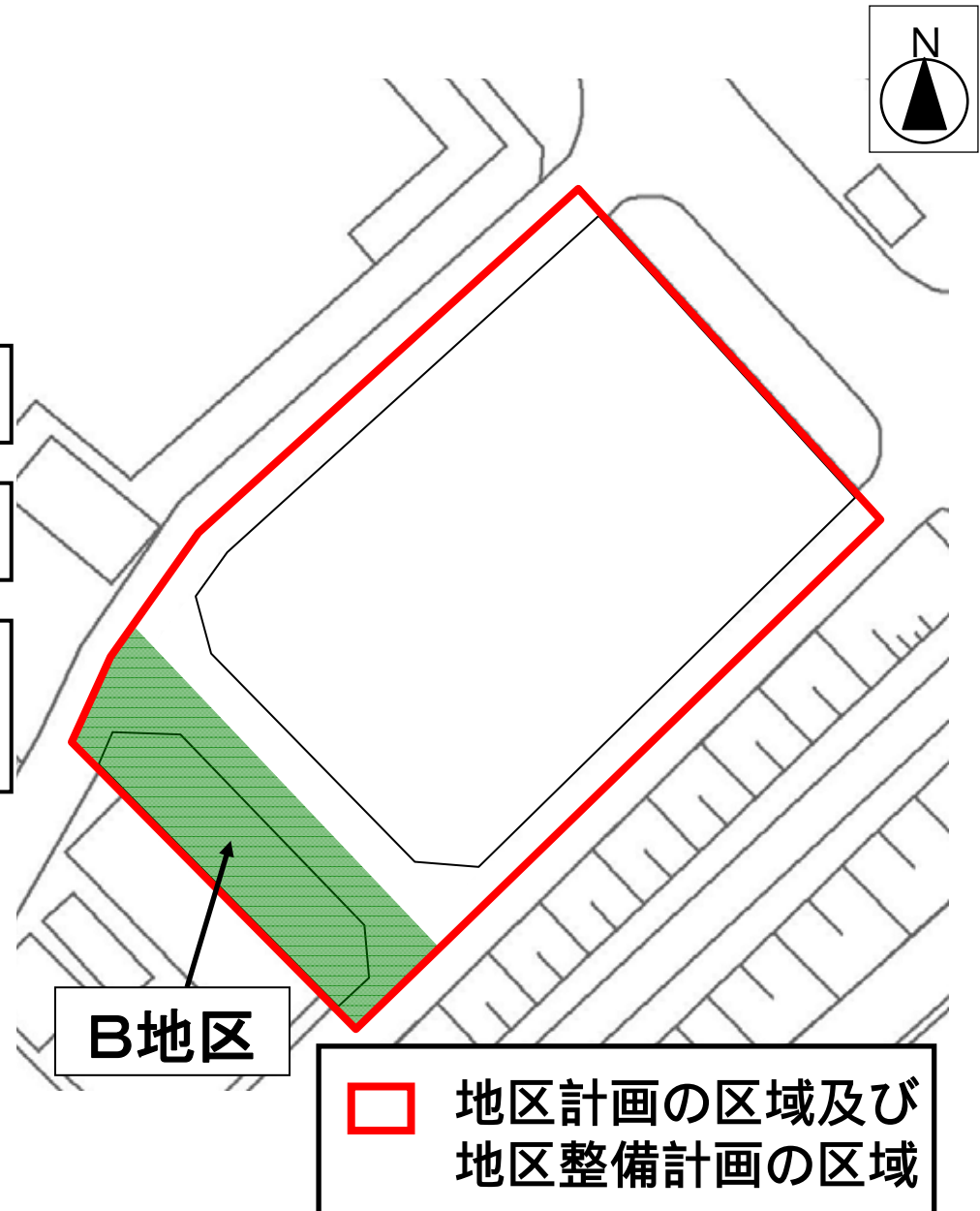
B地区

次に掲げる建築物以外は、
建築してはならない。

自転車駐車場

巡査派出所等

上記の建築物に附属する
もの



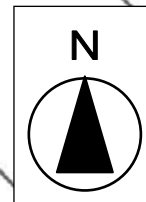
地区計画の決定(壁面の位置の制限等)

□ 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

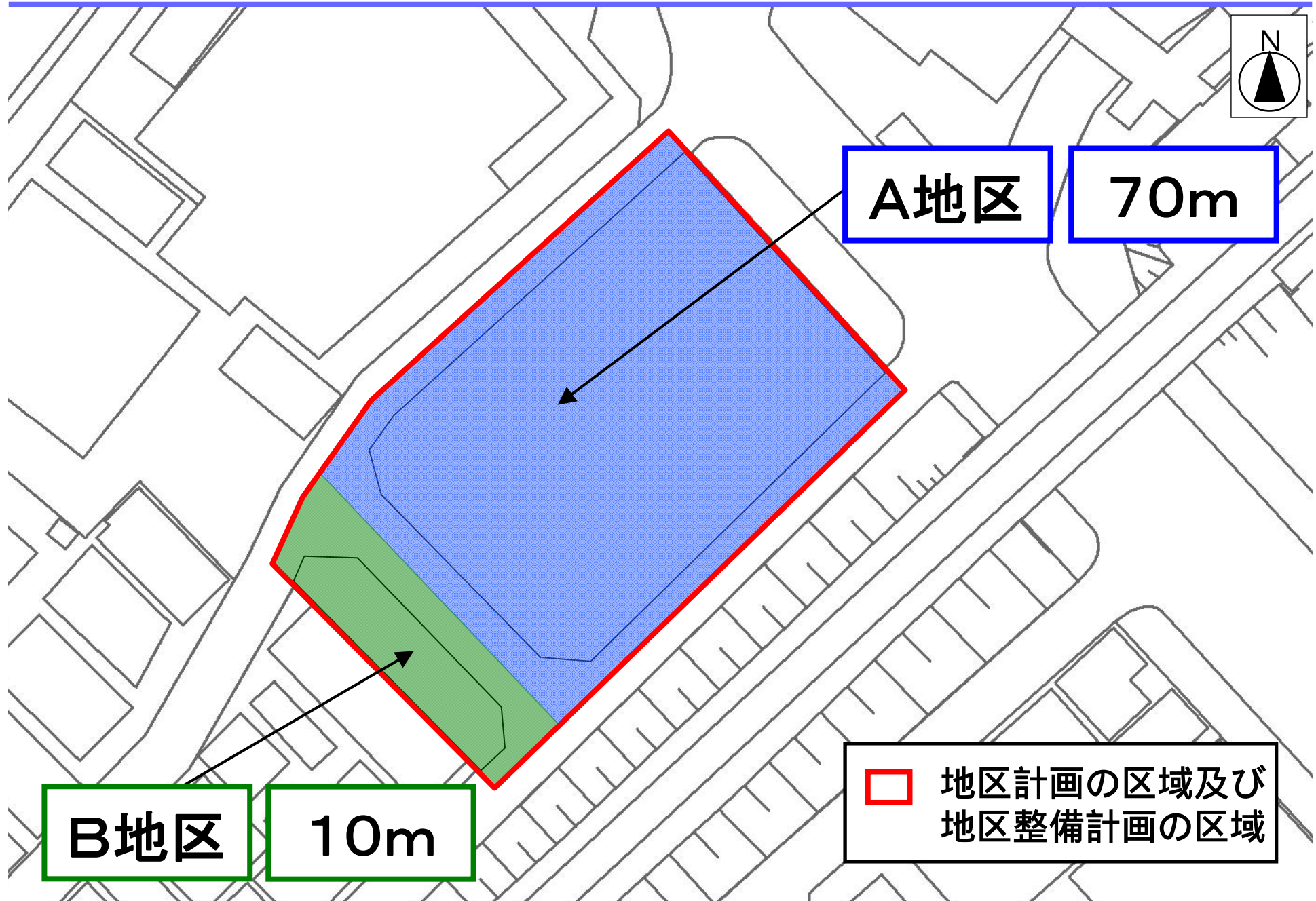
壁面の位置の制限
(道路境界線から4m)

壁面の位置の制限
(道路境界線から2m)

■ 壁面後退区域における
工作物の設置の制限
塀、柵、門、看板等の交通の妨
げとなる工作物は、壁面の位置の
制限が及ぶ区域には設置しては
ならない。



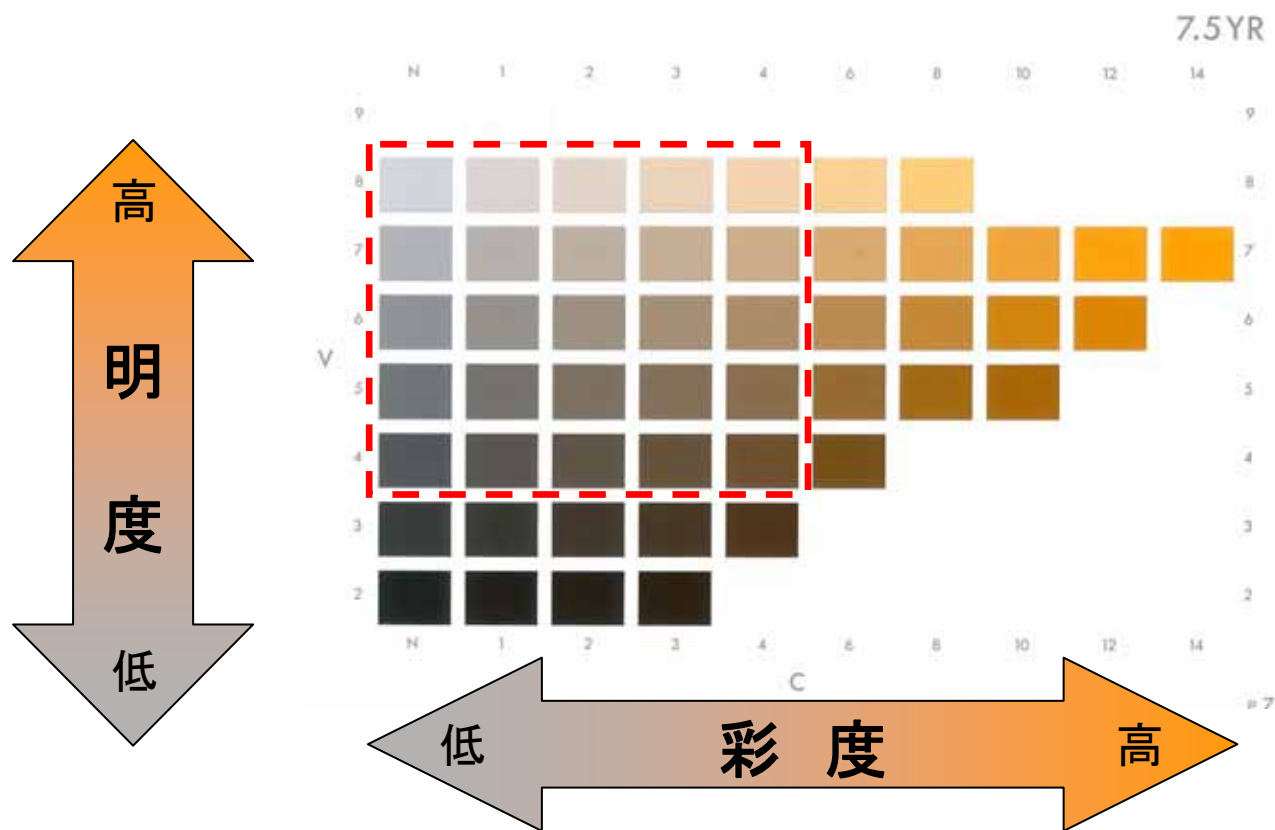
地区計画の決定(建築物の高さの最高限度)



地区計画の決定(建築物等の形態意匠の制限)

- 1 建築物の高さが31mを超える部分は、圧迫感の軽減を図るため

マンセル表色系で明度4以上かつ彩度4以下を基調とする。



地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

2 屋上に設置する建築設備等

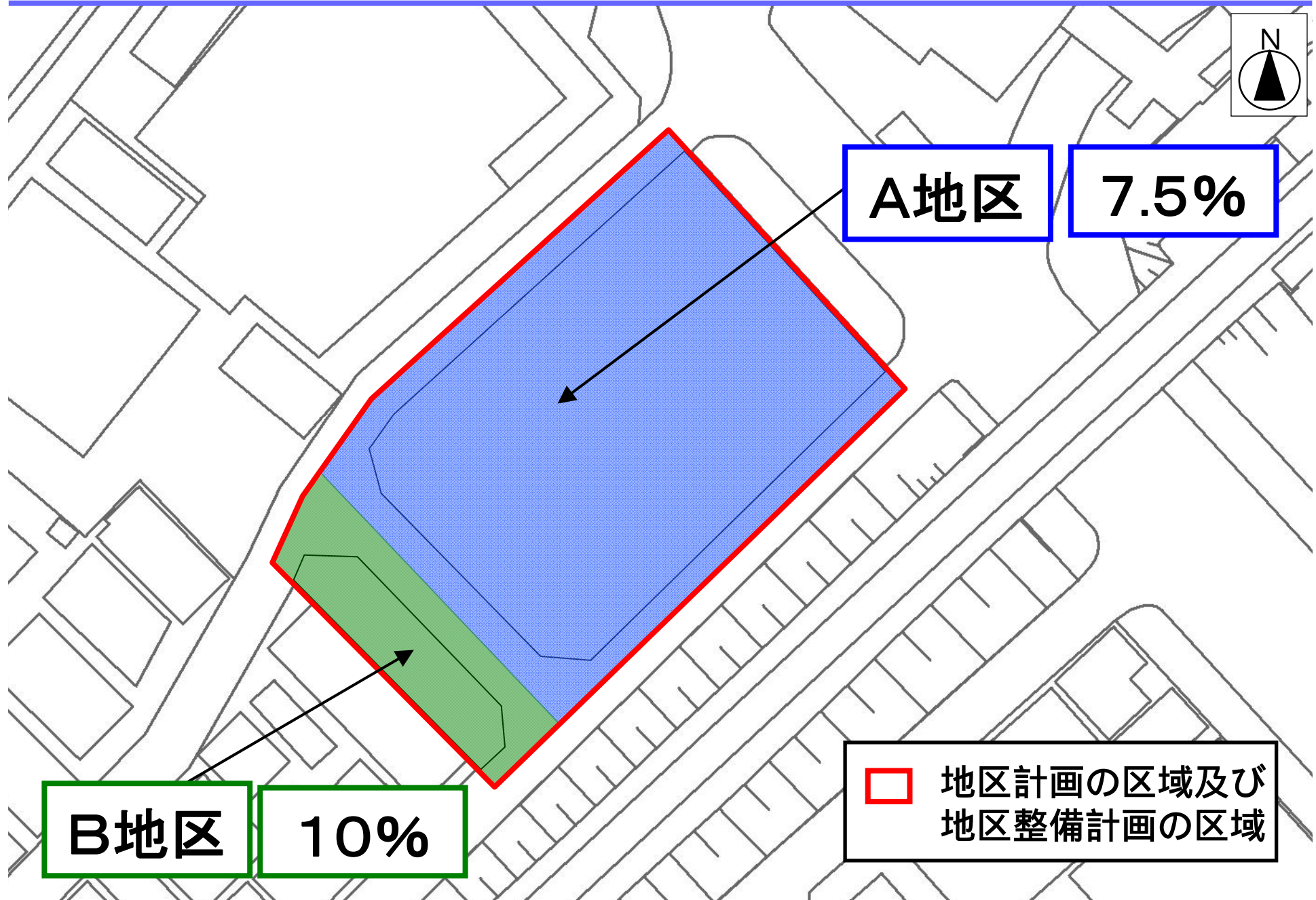
建築物と調和した遮蔽物で囲むなど、乱雑な外観とならないようにする。

3 屋外広告物に関する制限

(1) 高さ31mを超える部分には設置しない。
(自己の名称、営業の内容等で独立文字・マーク等を組合わせたもの等を除く。)

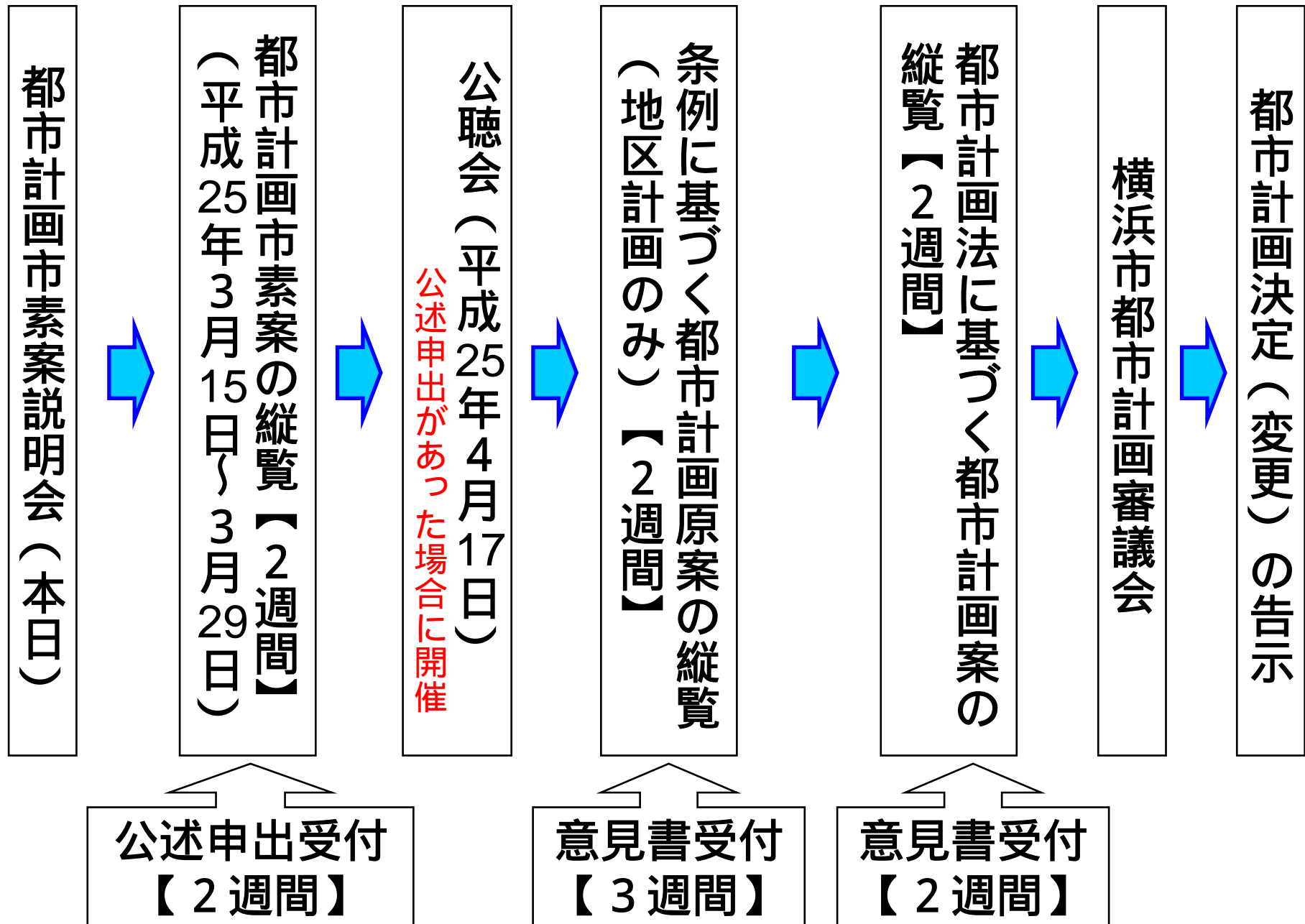
(2) 屋上には設置しない。
(建築物の高さが31m以下にあるものを除く。)

地区計画の決定(建築物の緑化率の最低限度)



5 今後の都市計画手続

今後の都市計画手続



今後の都市計画手続

◆都市計画市素案の縦覧

期 間	平成25年3月15日(金)～3月29日(金) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課
<p>神奈川区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」をご覧になれます。</p> <p>(受付時間 午前8時45分から午後5時まで)</p> <p>都市計画課ホームページで「都市計画市素案の概要」をご覧になれます。</p>	

◆公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成25年4月17日(水) 午後7時～
場 所	神奈川公会堂

今後の都市計画手続

◆公述の申出

関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

申出期間 (※期間必着)	平成25年3月15日(金)～3月29日(金) (土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	・書面 (郵送又は持参) 指定の公述申出書(都市計画課窓口やホームページ等で入手可)に記入の上、建築局都市計画課へ 【3月29日(金)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【3月29日(金)午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

公聴会の開催の有無については、4月2日(火)以降に
都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。

今後の都市計画手続

◆ 問合せ先

計画内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 都市再生推進課
(横浜市中区港町1 - 1 市庁舎6階)
TEL : 045 - 671 - 3857

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区相生町3 - 56 - 1 JNビル14階)
TEL : 045 - 671 - 2657