

川和町駅周辺西地区の
都市計画決定・変更に関する市素案説明会

平成28年11月6日

横浜市

ご説明する内容

○地区の現状と位置付け

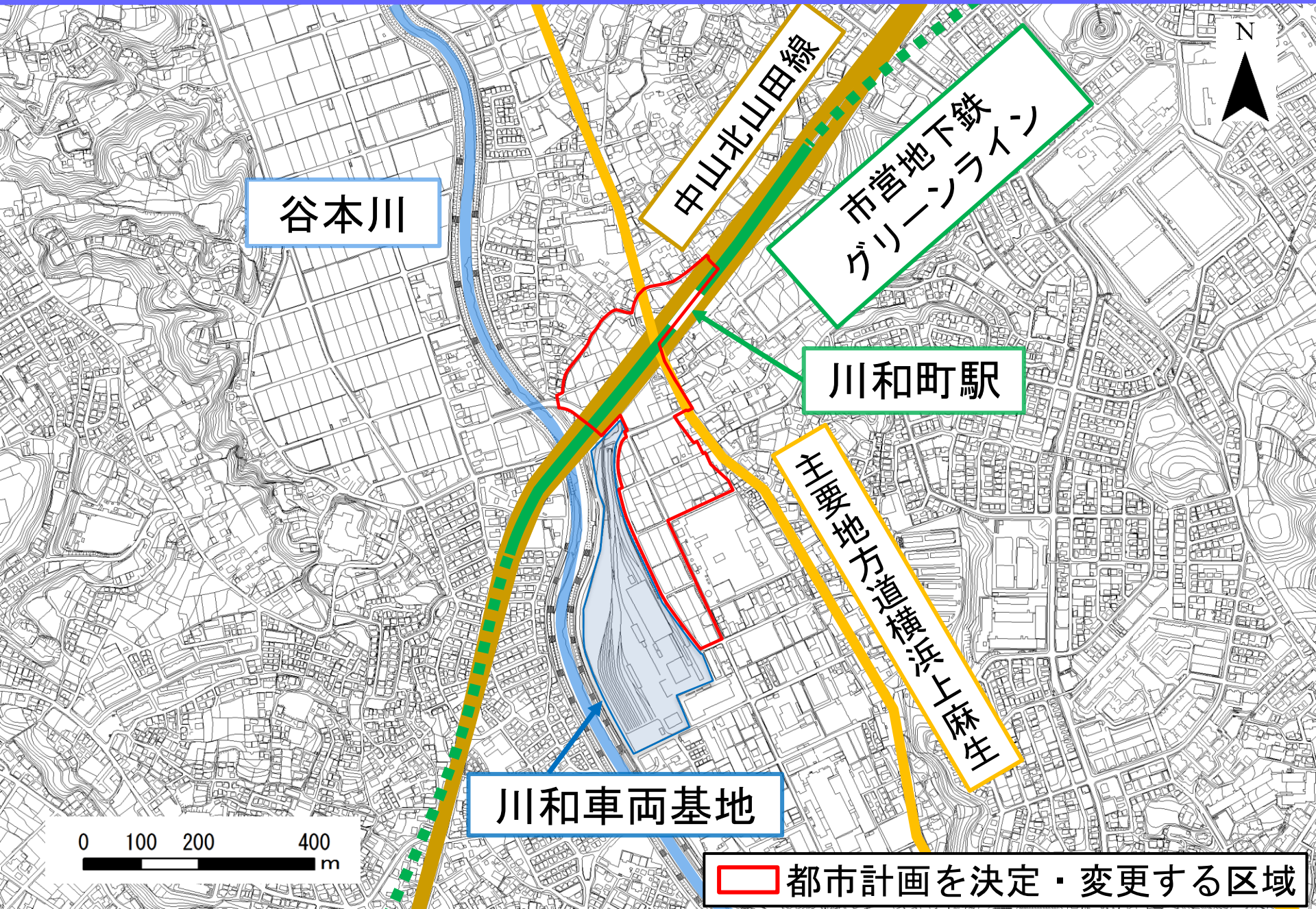
○まちづくりの経緯とコンセプト

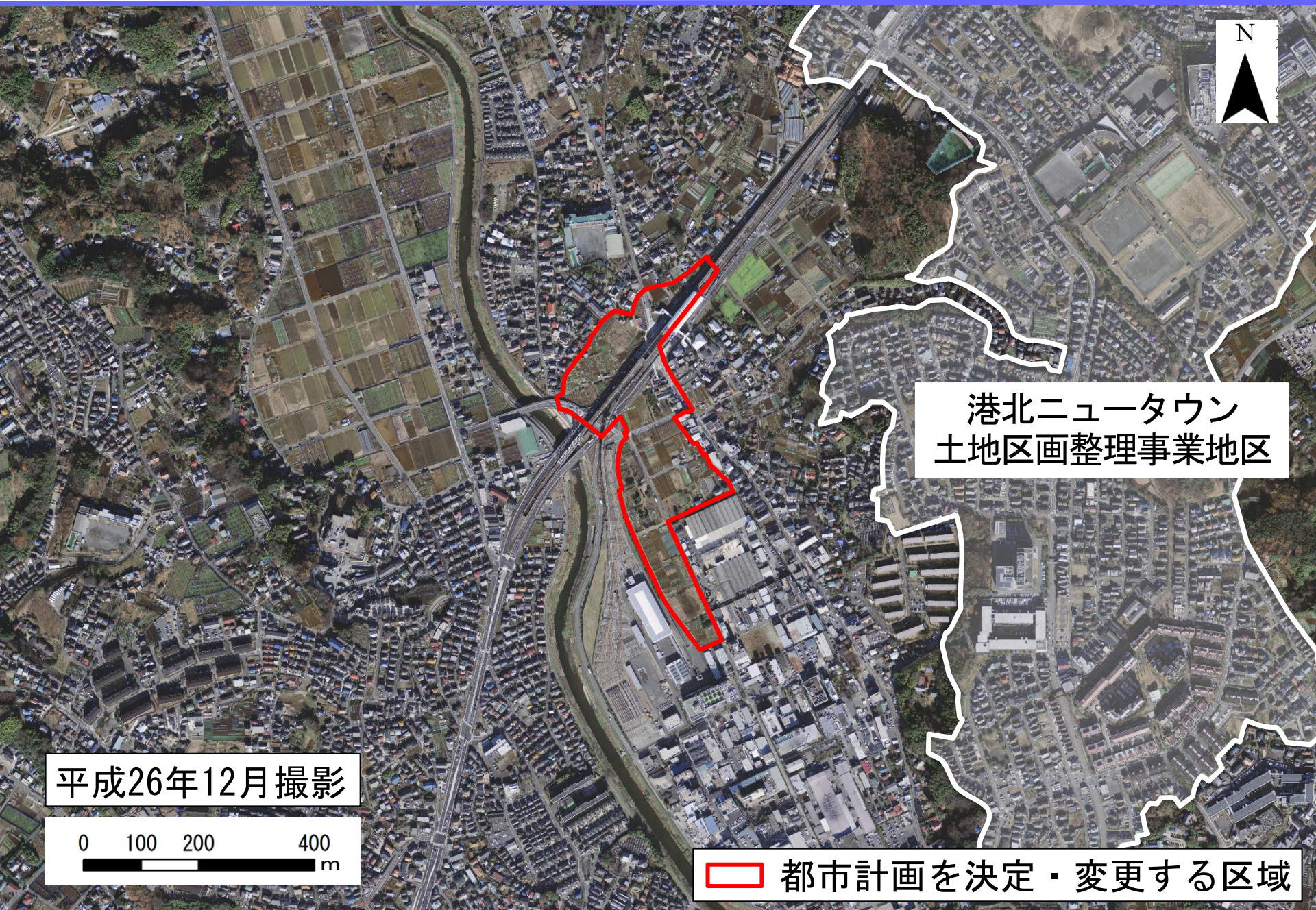
○土地区画整理事業の概要

○都市計画市素案の概要

○今後の都市計画手続

広域図






港北ニュータウン
土地区画整理事業地区

平成26年12月撮影

0 100 200 400
m

 都市計画を決定・変更する区域

川和町駅周辺西地区周辺の様況



谷本川

中山北山田線

市営地下鉄
グリーンライン

川和町駅

社説地大池糠浜上麻生

車両基地

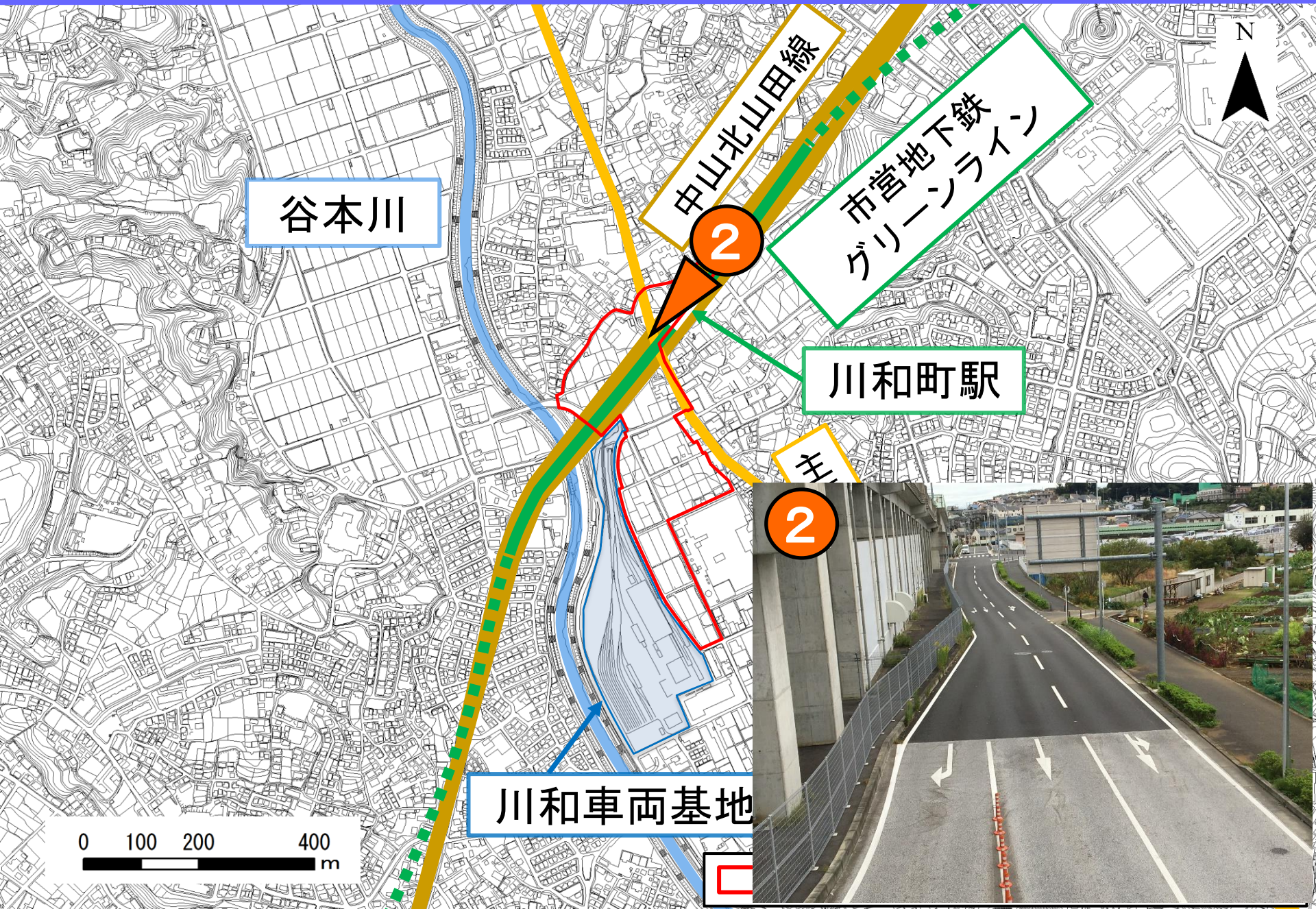
都市計画を決定・変更する区域



1

1

川和町駅周辺西地区周辺の状況



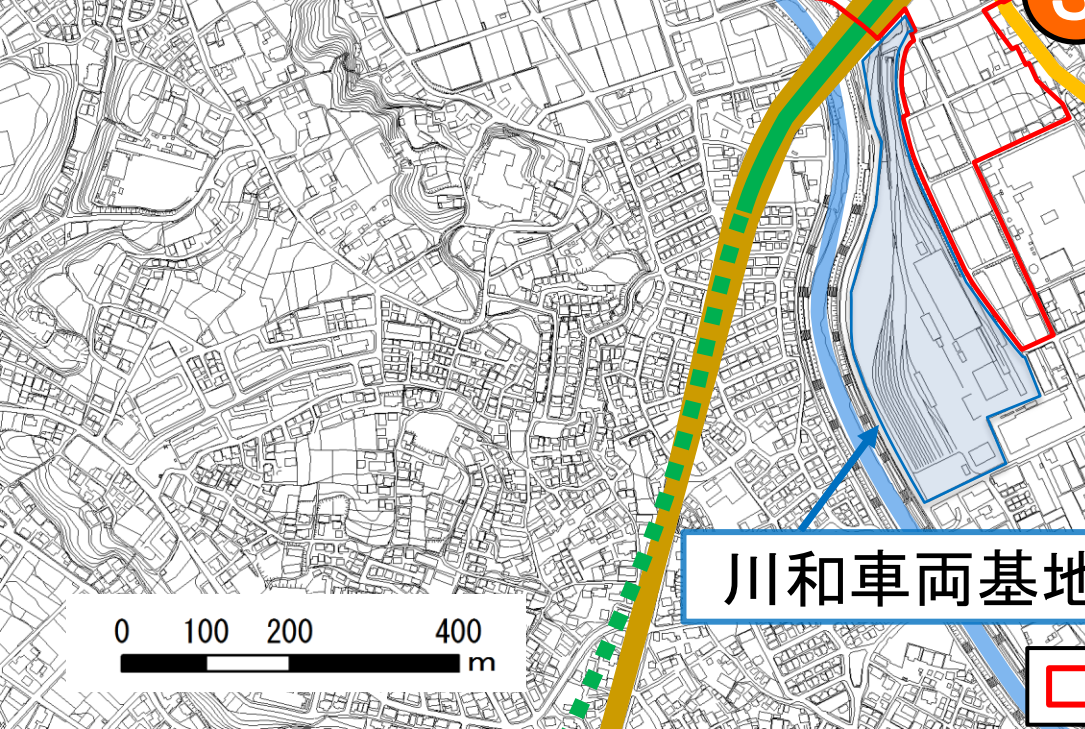
川和町駅周辺西地区周辺の状況

3



4

3



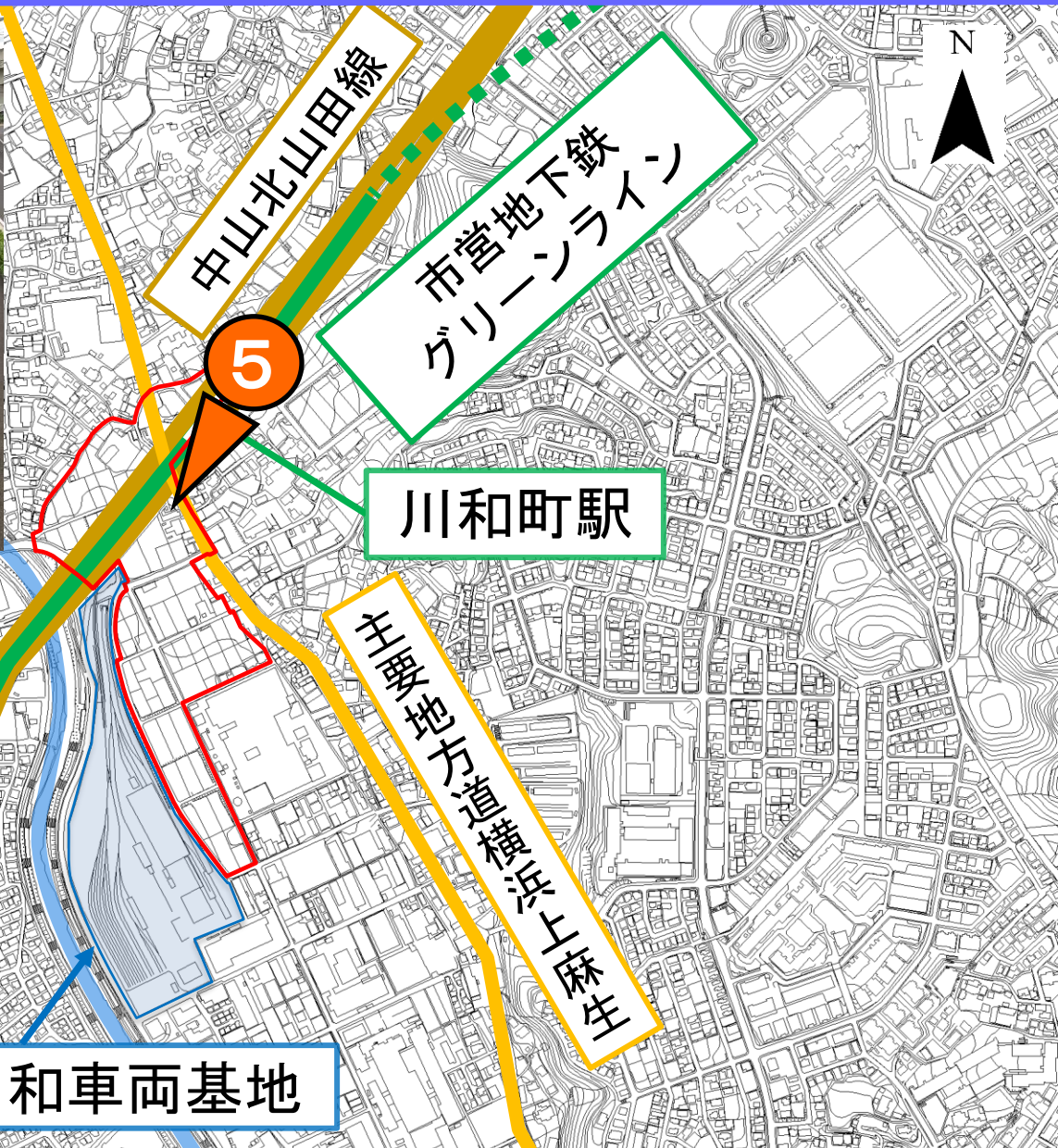
川和車両基地



4

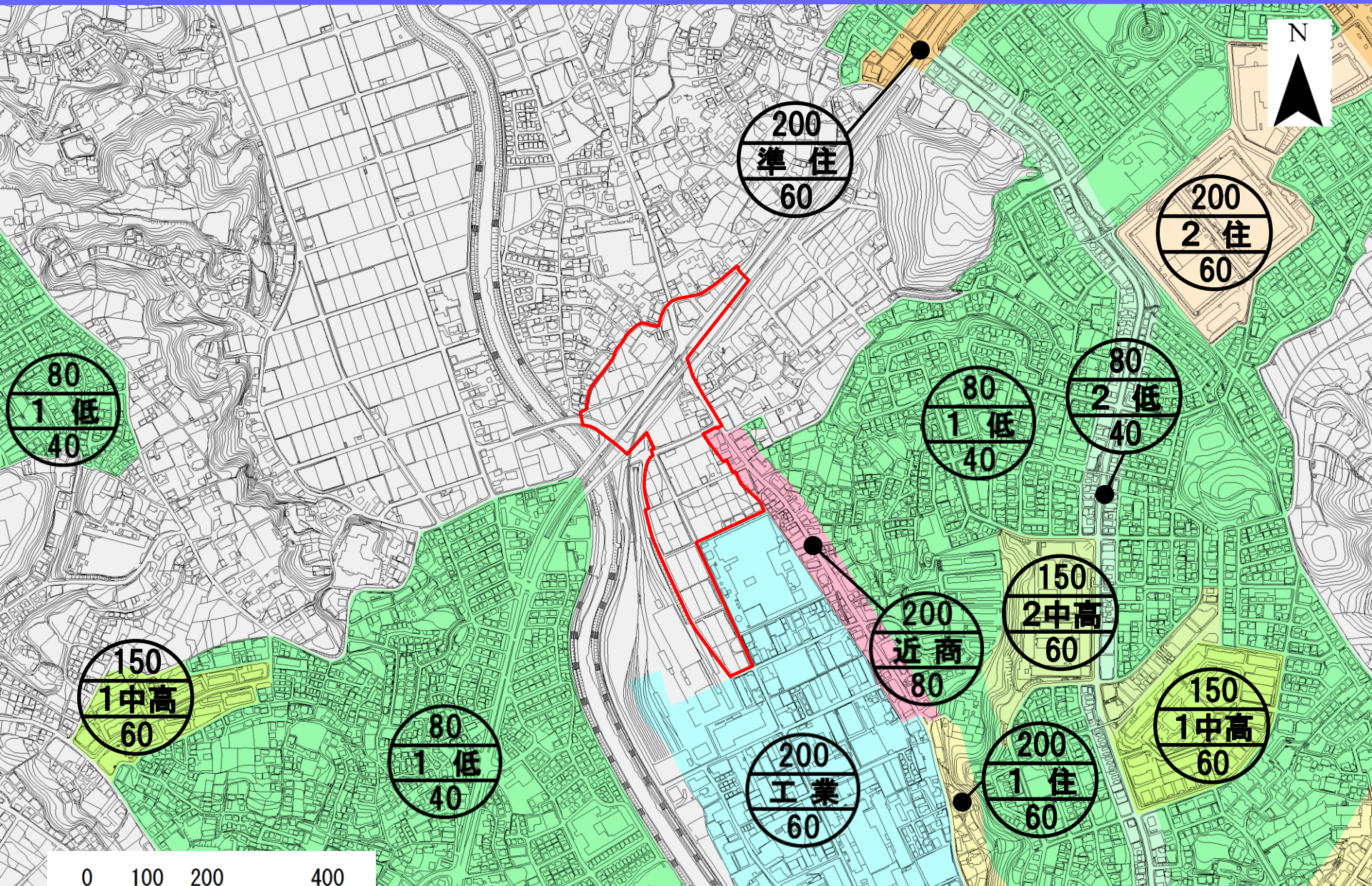
川和町駅周辺西地区周辺の状況

5

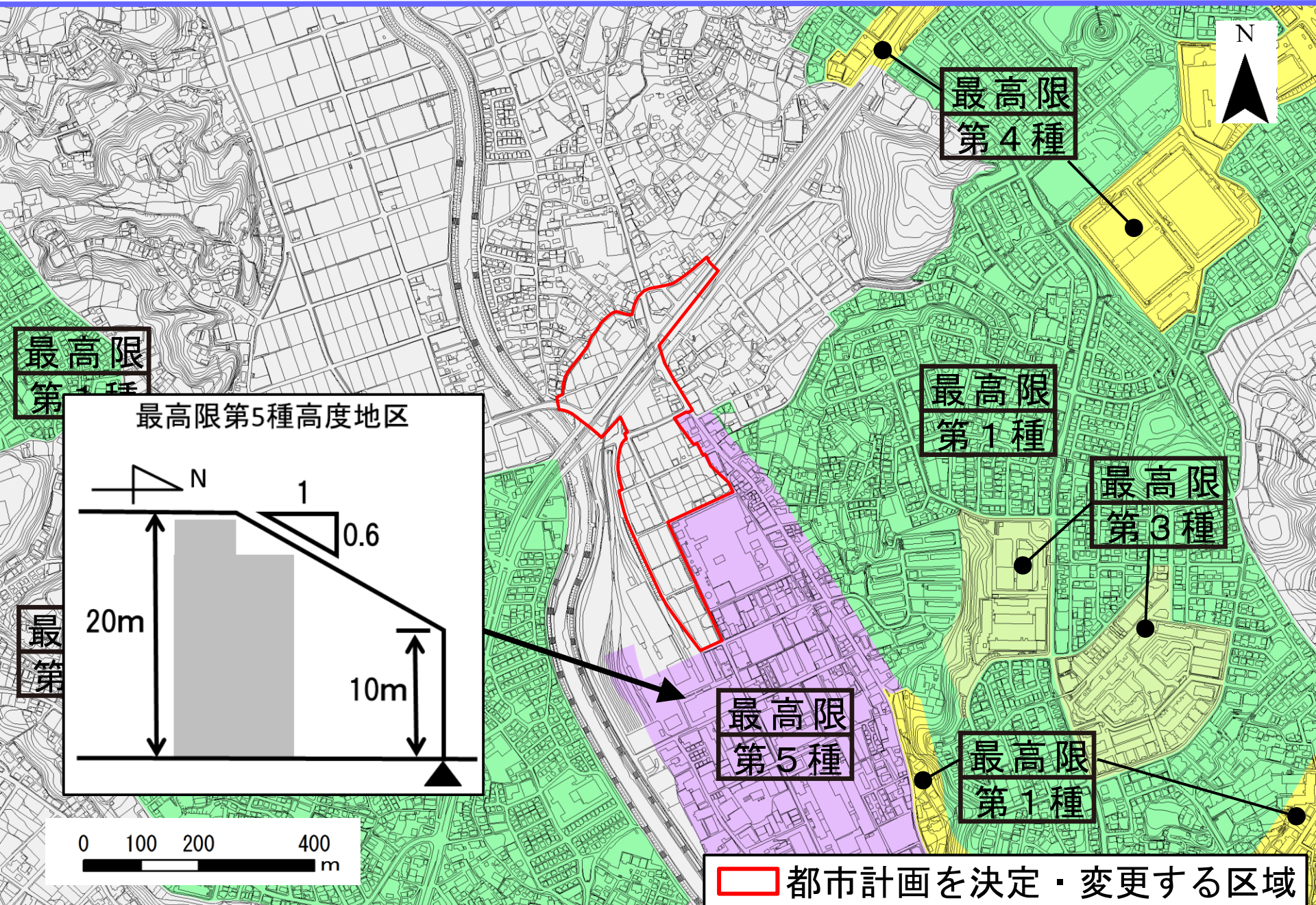


都市計画を決定・変更する区域

現在の都市計画・用途地域



 都市計画を決定・変更する区域



○横浜市中期4か年計画2014～2017

(平成26年12月策定)

●コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり 「戦略的な土地利用の誘導」

・市街地の大規模な土地利用転換や基地跡地の利用をはじめ、鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等でのインフラ整備などの様々な機会をとらえて、良好な緑環境の保全・創造とのバランスを図りながら、市街化調整区域を含めた戦略的な土地利用誘導を進めます。

■ 上位計画

○ 都市計画マスタープラン都筑区プラン (平成28年3月策定)

土地利用の方針図



川和町駅周辺地区

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

- ・ 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です。これらの駅周辺のうち、市街化区域内の駅周辺のまちづくりは充実しつつあります。一方、市街化調整区域内の駅周辺では、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、「川和町駅周辺地区」を「まちづくり重点検討地区」に位置付けます。

ご説明する内容

○地区の現状と位置付け

○まちづくりの経緯とコンセプト

○土地区画整理事業の概要

○都市計画市素案の概要

○今後の都市計画手続

■ まちづくりの経緯（その1）

昭和44年5月 横浜北部新都市第一地区及び第二地区土地
区画整理事業の都市計画決定

平成13年1月 市営地下鉄4号線(グリーンライン)及び
川和町駅の都市計画決定
→川和町を計画的なまちづくりを促進する
地区として位置付け

平成20年3月 市営地下鉄グリーンライン「川和町駅」開設

平成22年～ 川和町駅周辺をA、B、C地区に分けて
まちづくりを検討

まちづくりの経緯 (その1)



港北ニュータウン
土地区画整理事業地区

C地区

~~B地区~~

西地区

A地区

平成26年12月撮影

0 100 200 400 m

人と緑にやさしい 歩いて楽しいまち川和

利便性が高くコンパクトで安全安心なまち

さまざまな年齢層が集い、
長く住み続けられるまち

緑などの環境を守り、育て、体験するまち

平成26年11月 B地区について地元合意形成が図られ、
「川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立
準備会」設立

平成27年5月 準備会が「市街化区域編入の要望」を
本市に提出

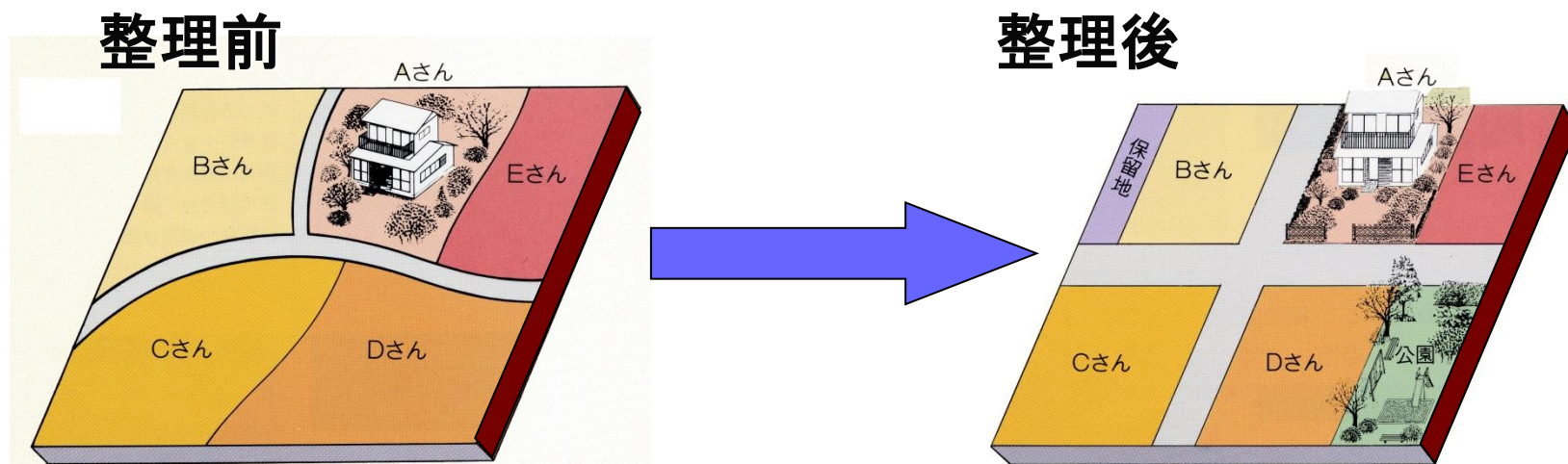
今回 土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通し
が明らかになったことから、市街化区域に編入し、
土地区画整理事業等を都市計画決定

ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯とコンセプト
- 土地区画整理事業の概要
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

○土地区画整理事業とは…

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。



○ 土地区画整理事業の施行について

- ・ 当事業は組合施行で行います。
- ・ 組合施行とは・・・地権者7人以上で土地区画整理組合を設立して施行するもの

なお、組合設立には・・・

- ・ 所有権者及び借地権者の人数と面積が2／3以上の同意
 - ・ 事業計画等について横浜市長の認可 等
- 土地区画整理法に基づく手続きが必要になります。

(1) 事業名称

川和町駅周辺西地区土地区画整理事業

(2) 施行者

(仮称) 川和町駅周辺西地区土地区画整理組合

(3) 施行面積

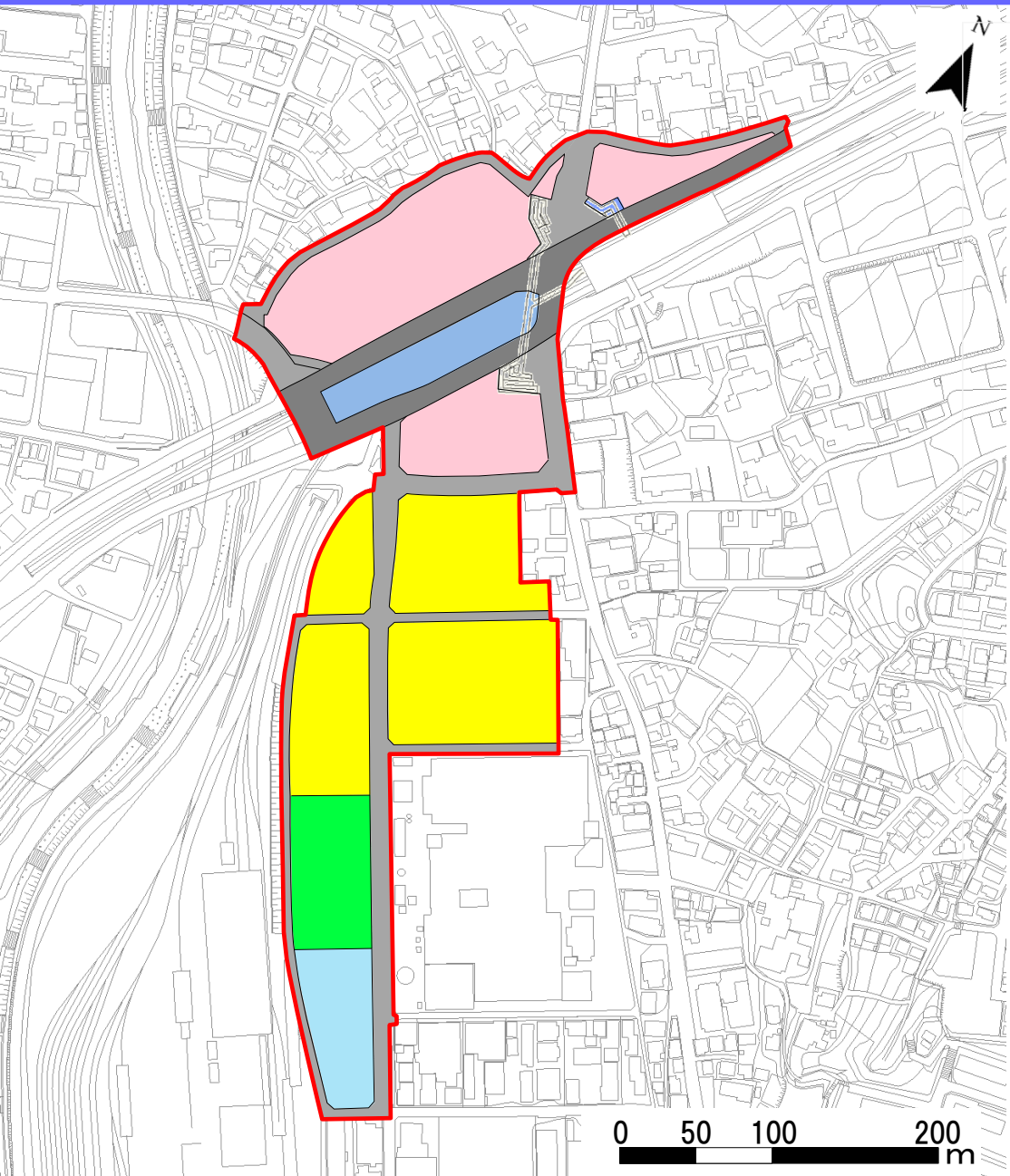
約7.7ha

(4) 事業期間

平成29年度～平成33年度 (予定)

※川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立準備会が検討中のもので
今後、変更の可能性がります。

■ 土地利用計画 (参考)



凡 例		
土地区画整理事業の施行区域		
公共用地	幹線街路	
	区画街路 (幅員 6.0m~16.0m)	
	公園	
	調整池	
宅地	商業地区	
	住宅地区	
	鉄道用地	

※川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立準備会が検討中の
ものであり、今後変更の可能性
があります。

ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯とコンセプト
- 土地区画整理事業の概要
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

1 区域区分の変更

2 土地区画整理事業の決定

3 用途地域の変更

4 高度地区の変更

5 防火地域及び準防火地域の変更

6 緑化地域の変更

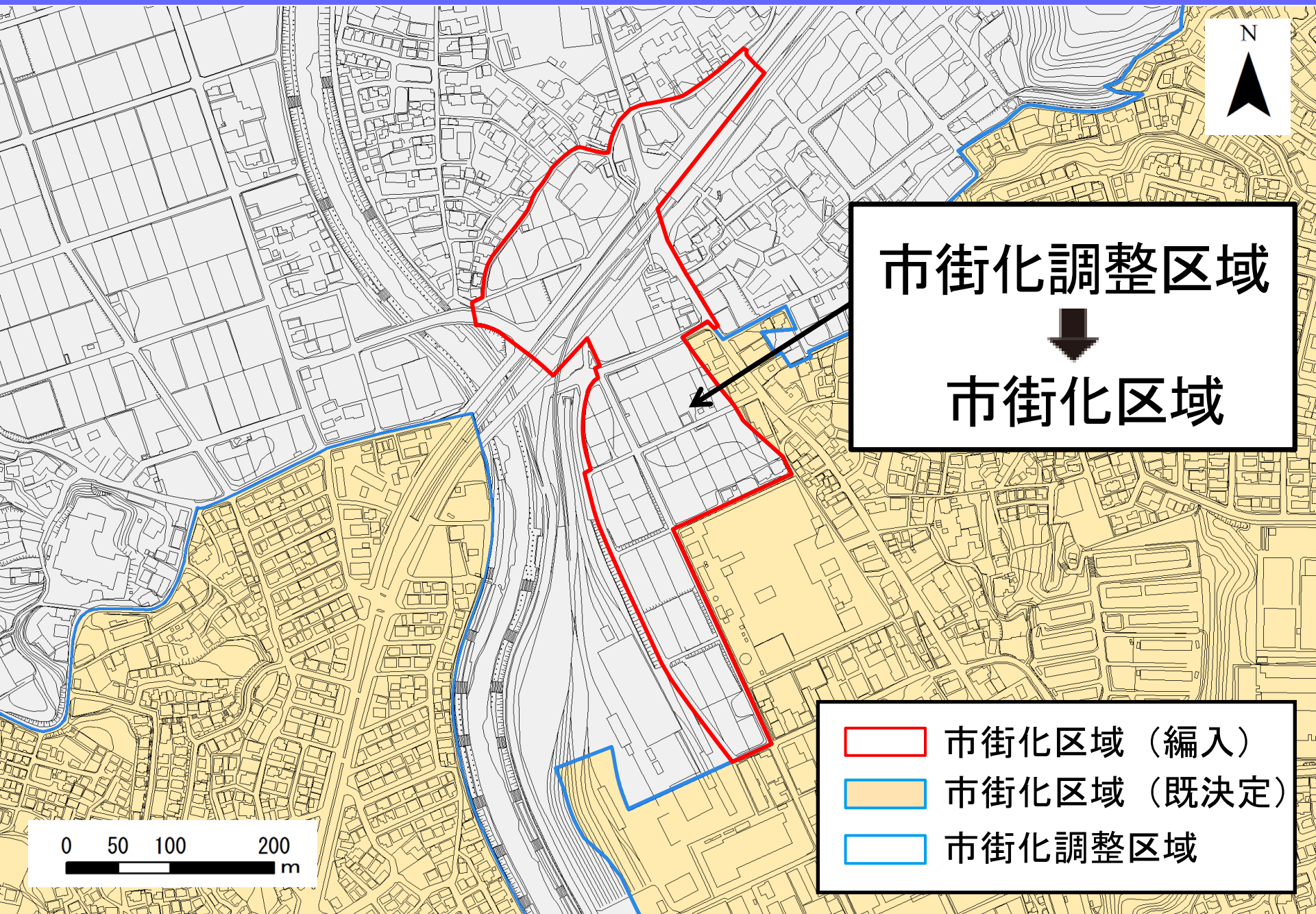
区域区分とは…

都市計画によって、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいいます。

※市街化区域…すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことです。

※市街化調整区域…市街化を抑制すべき区域のことです。

1 区域区分の変更



市街化調整区域



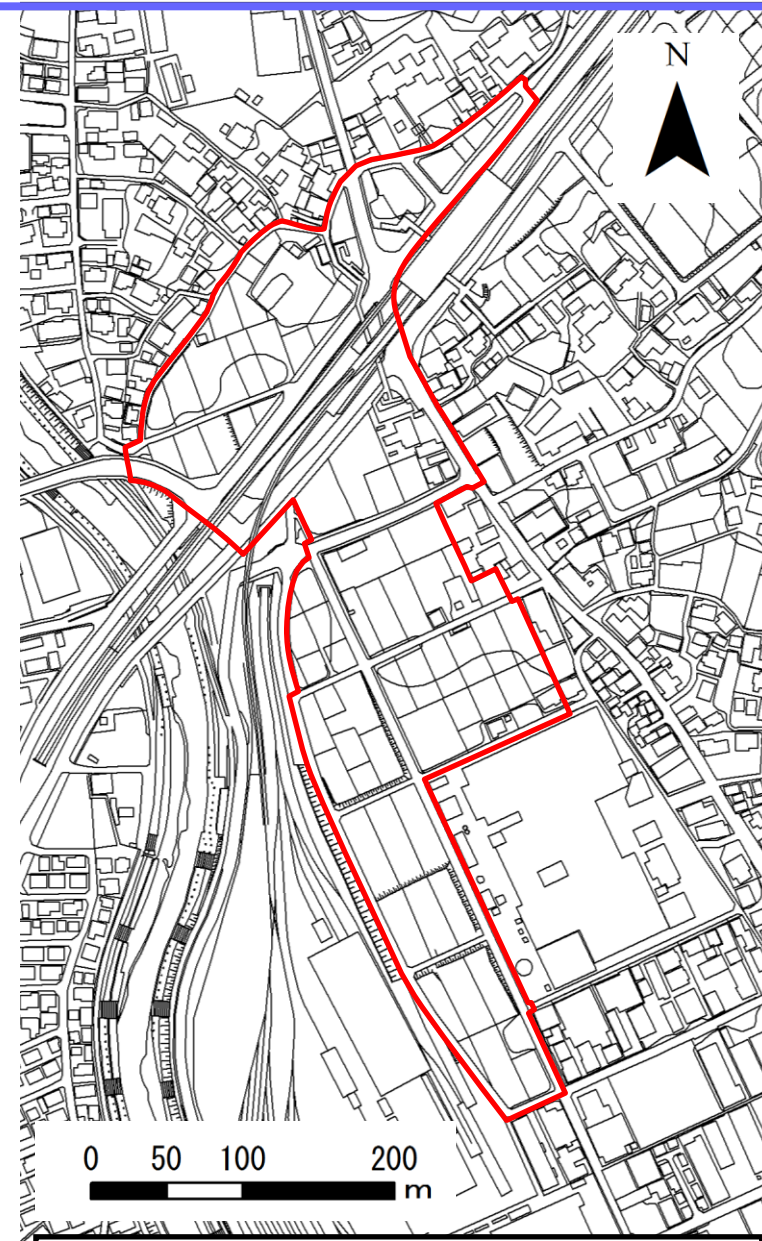
市街化区域

- 市街化区域（編入）
- 市街化区域（既決定）
- 市街化調整区域

0 50 100 200 m

2 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	
施行区域 面積	約7.7ha	
公共施設の 配置	道路	3・3・22号中山北山田線
		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。
	公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上確保し、地区内に適切に配置する。	
	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。	

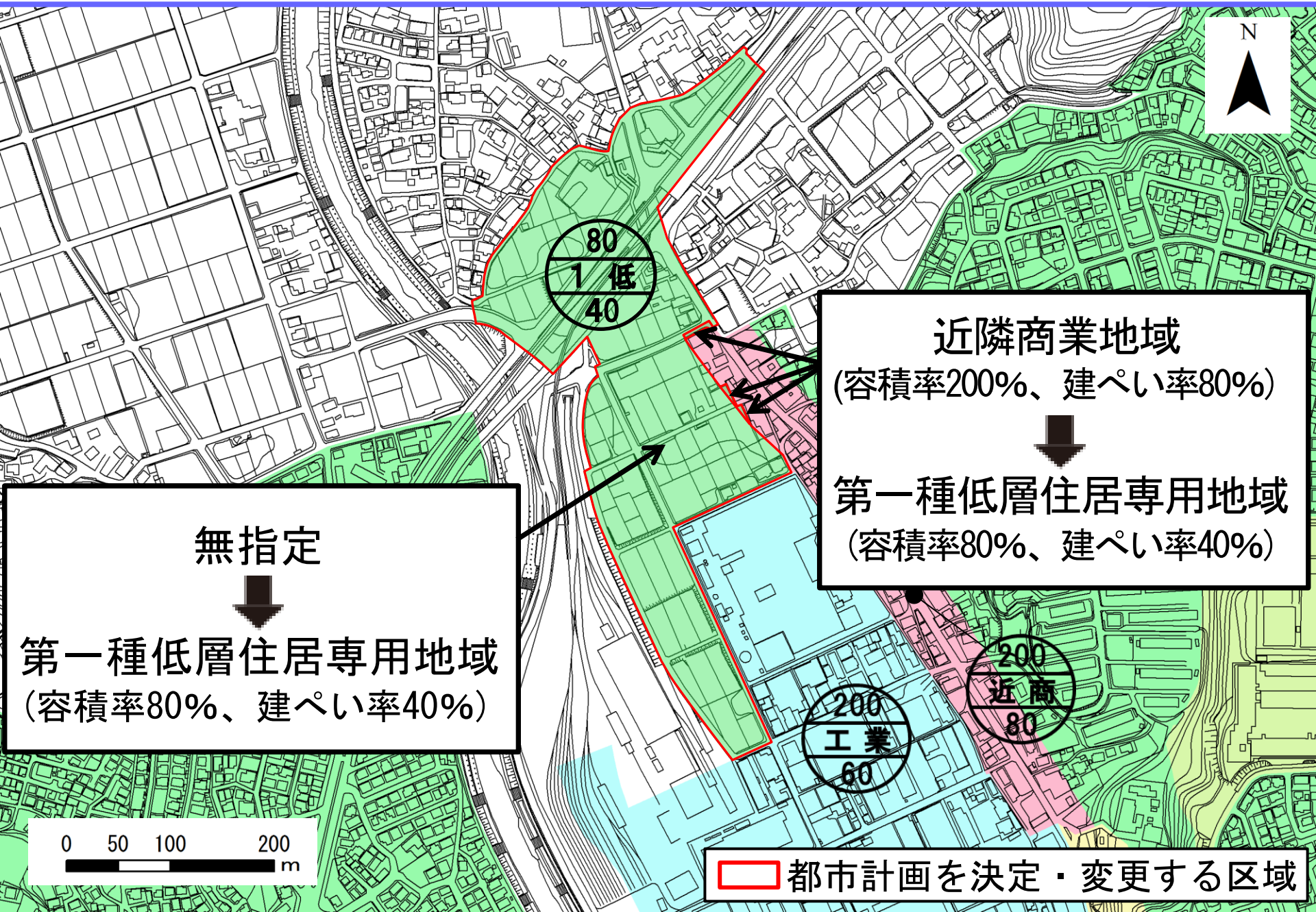


土地区画整理事業の施行区域

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、建ぺい率等を定めている地域のことです。

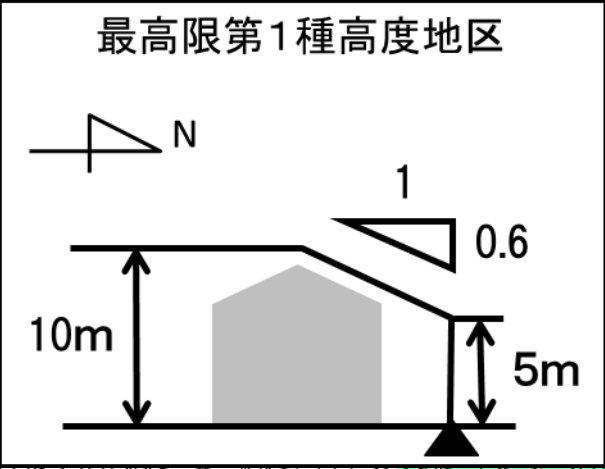
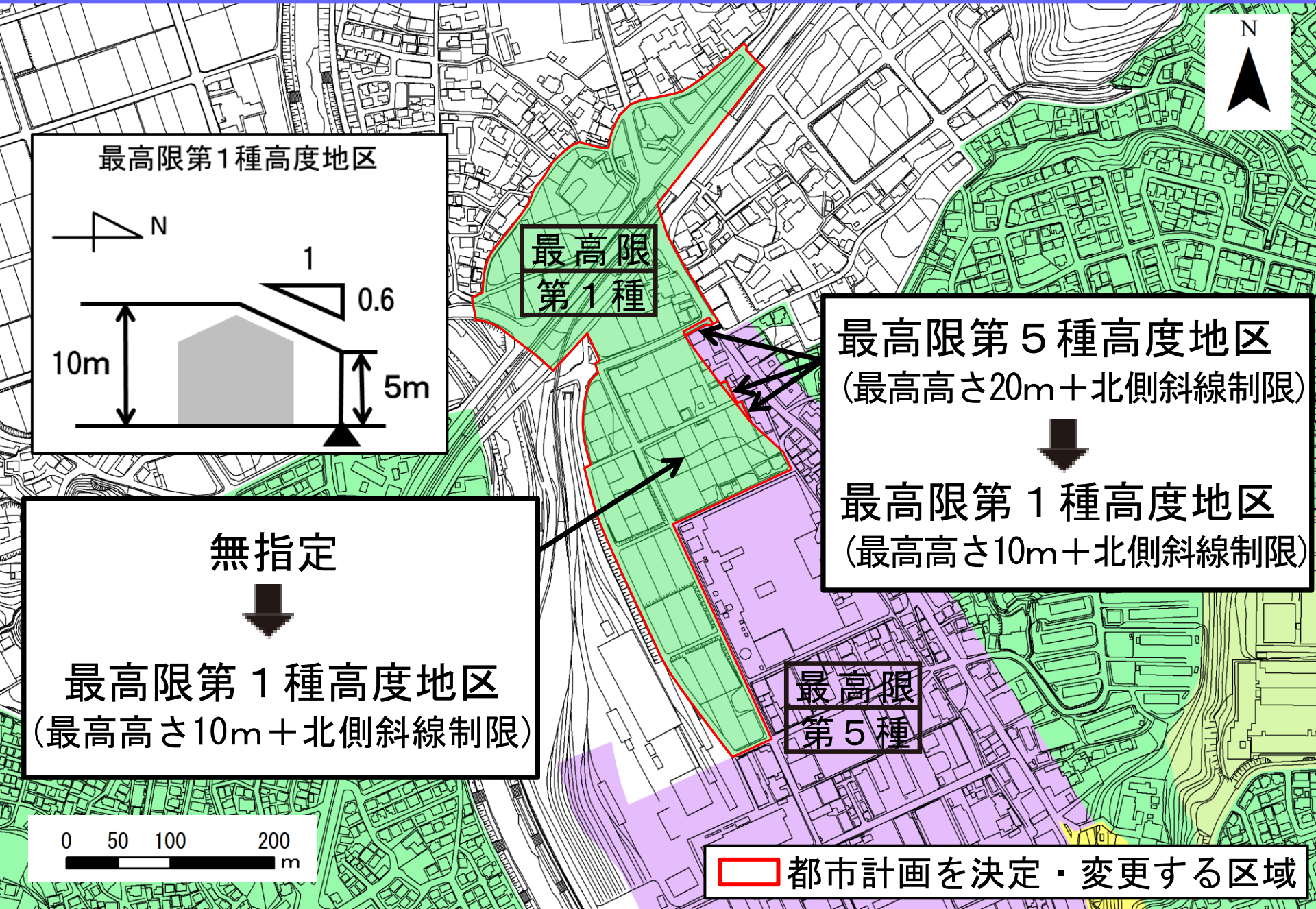
※新たな土地利用が開始されるまでの間、暫定的に指定するものです。今後、土地区画整理法の事業計画により定める土地利用計画を踏まえ地区計画の決定とともに用途地域等の変更をする予定です。



高度地区とは…

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

4 高度地区の変更



最高限第1種

最高限第5種高度地区
(最高高さ20m+北側斜線制限)

↓

最高限第1種高度地区
(最高高さ10m+北側斜線制限)

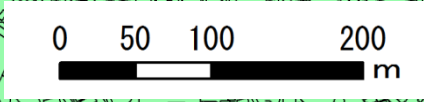
無指定

↓

最高限第1種高度地区
(最高高さ10m+北側斜線制限)

最高限第5種

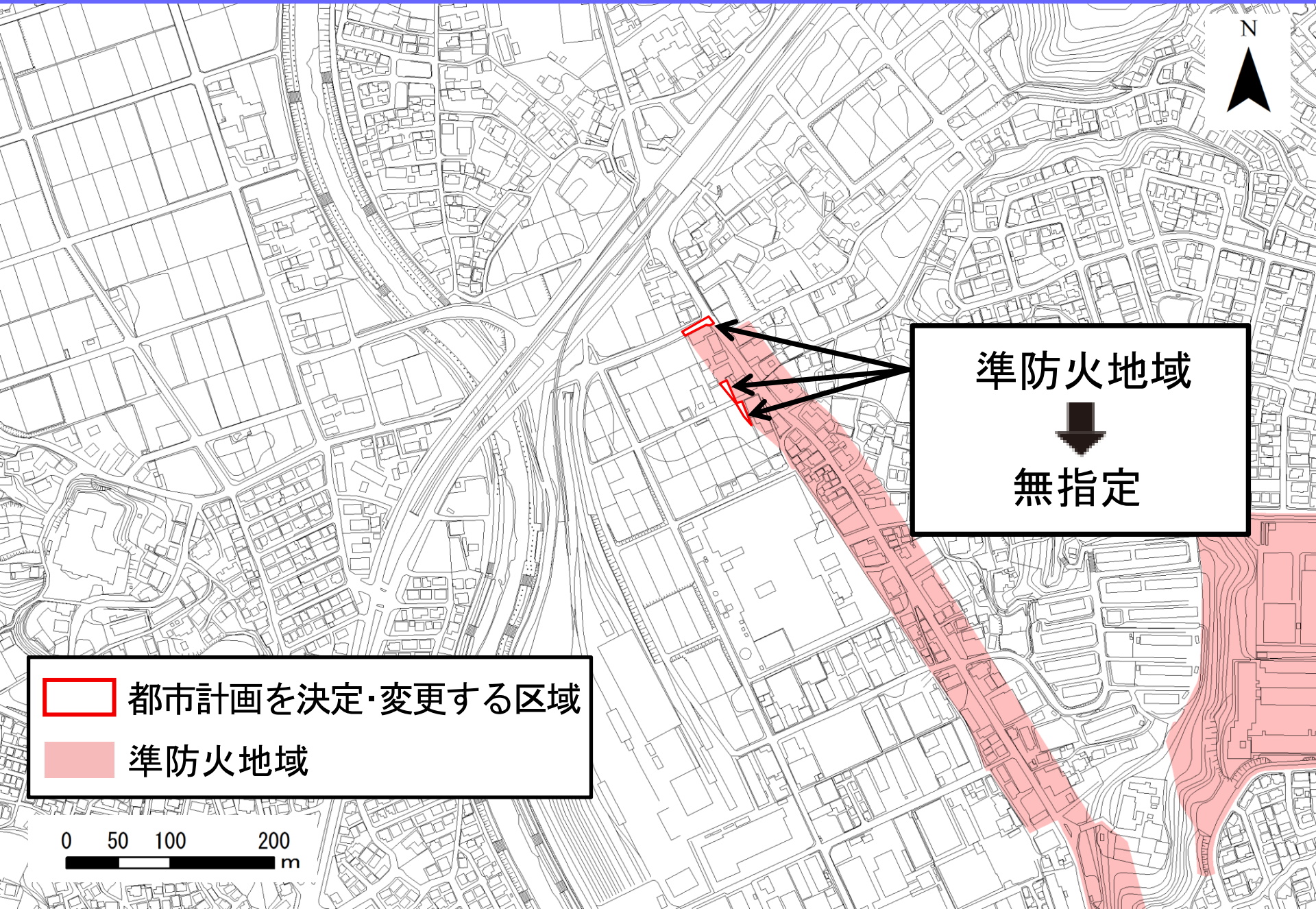
都市計画を決定・変更する区域





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。

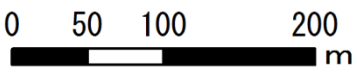
5 防火地域及び準防火地域の変更



 都市計画を決定・変更する区域

 準防火地域

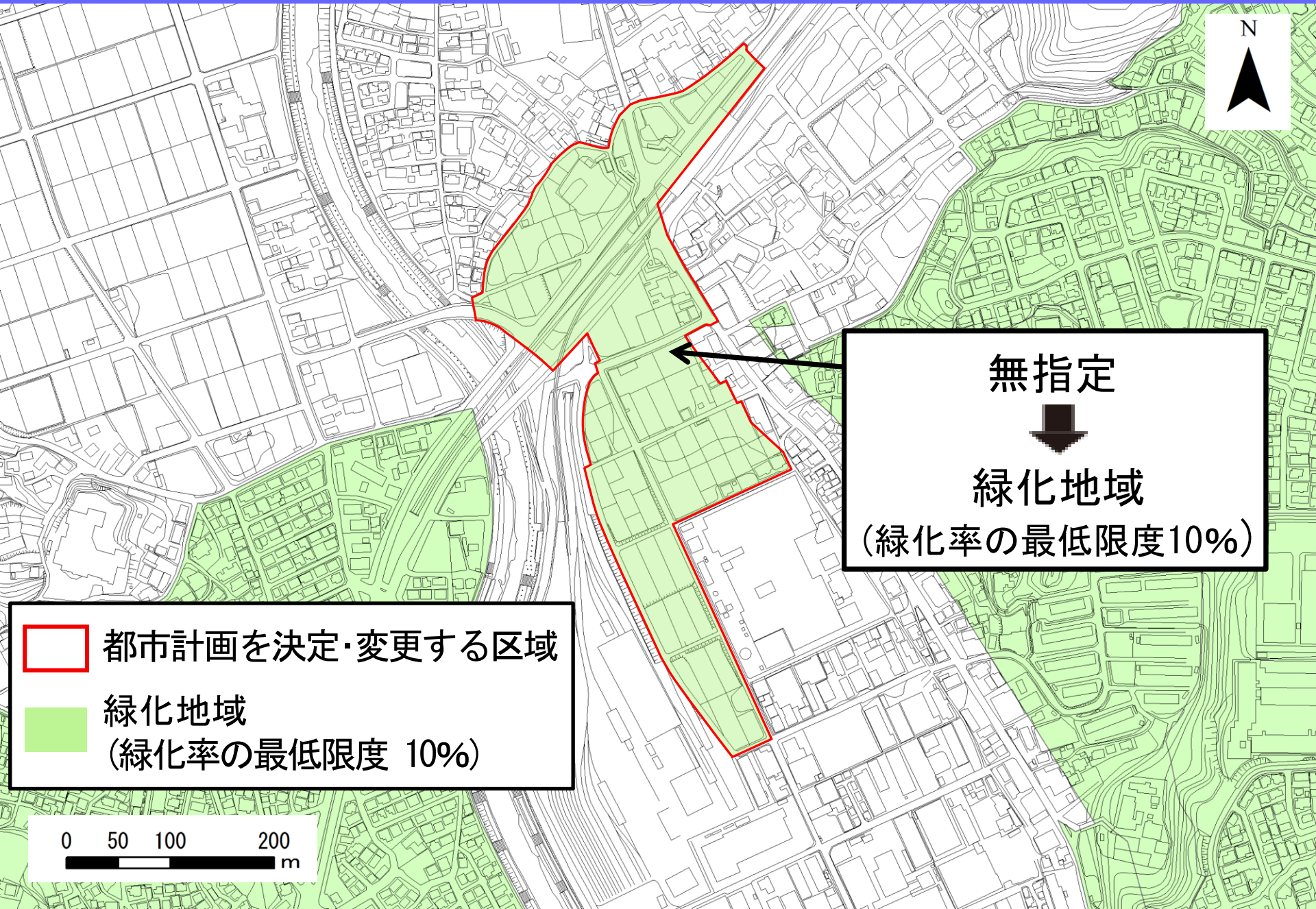
準防火地域
↓
無指定



緑化地域とは…

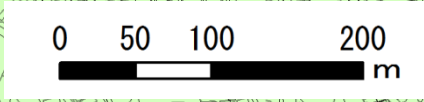
良好な都市環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めている地域のことです。

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。



無指定
↓
緑化地域
(緑化率の最低限度10%)

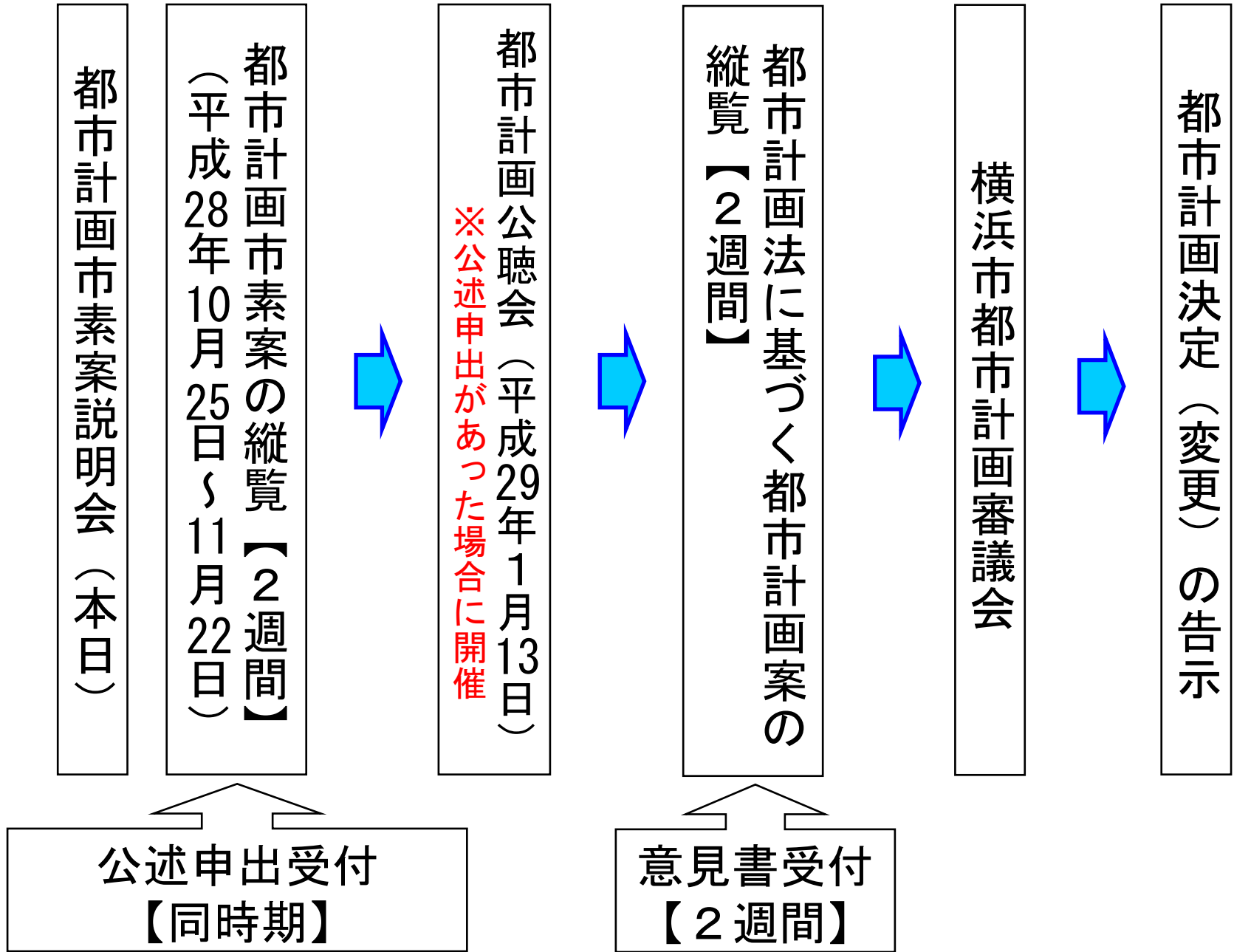
都市計画を決定・変更する区域
緑化地域
(緑化率の最低限度 10%)



ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯とコンセプト
- 土地区画整理事業の概要
- 都市計画市素案の概要
- 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28年10月25日(火)～11月22日(火) (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>※都筑区役所区政推進課で「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～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29年1月13日(金) 午後1時30分開始
場 所	都筑公会堂 (都筑区総合庁舎内)

■ 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	平成28年10月25日(火)～11月22日(火) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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【11月22日(火)必着】 ・ 電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【11月22日(火)午後5時15分まで】 ※メンテナンス期間中(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、11月25日(金)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

◇ 都市計画の内容及び土地区画整理事業の概要について

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課
(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)
TEL : 045-671-3519

◇ 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