

川向町南耕地地区の  
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

○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





平成26年12月撮影

0 150 300 600  
メートル

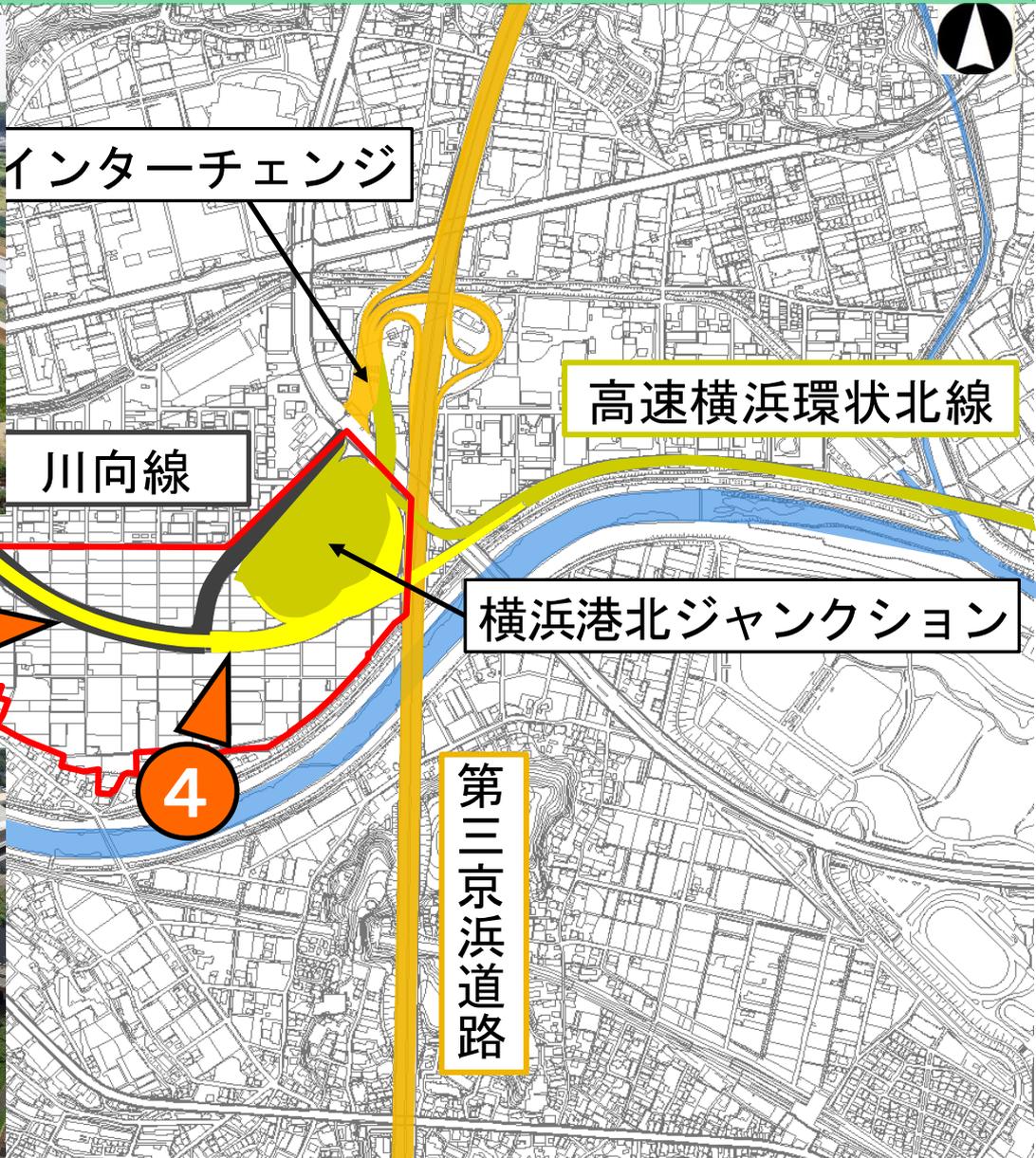
 都市計画を決定・変更する区域

# 川向町南耕地地区の周辺の状況



# 川向町南耕地地区の周辺の状況

3



3

4

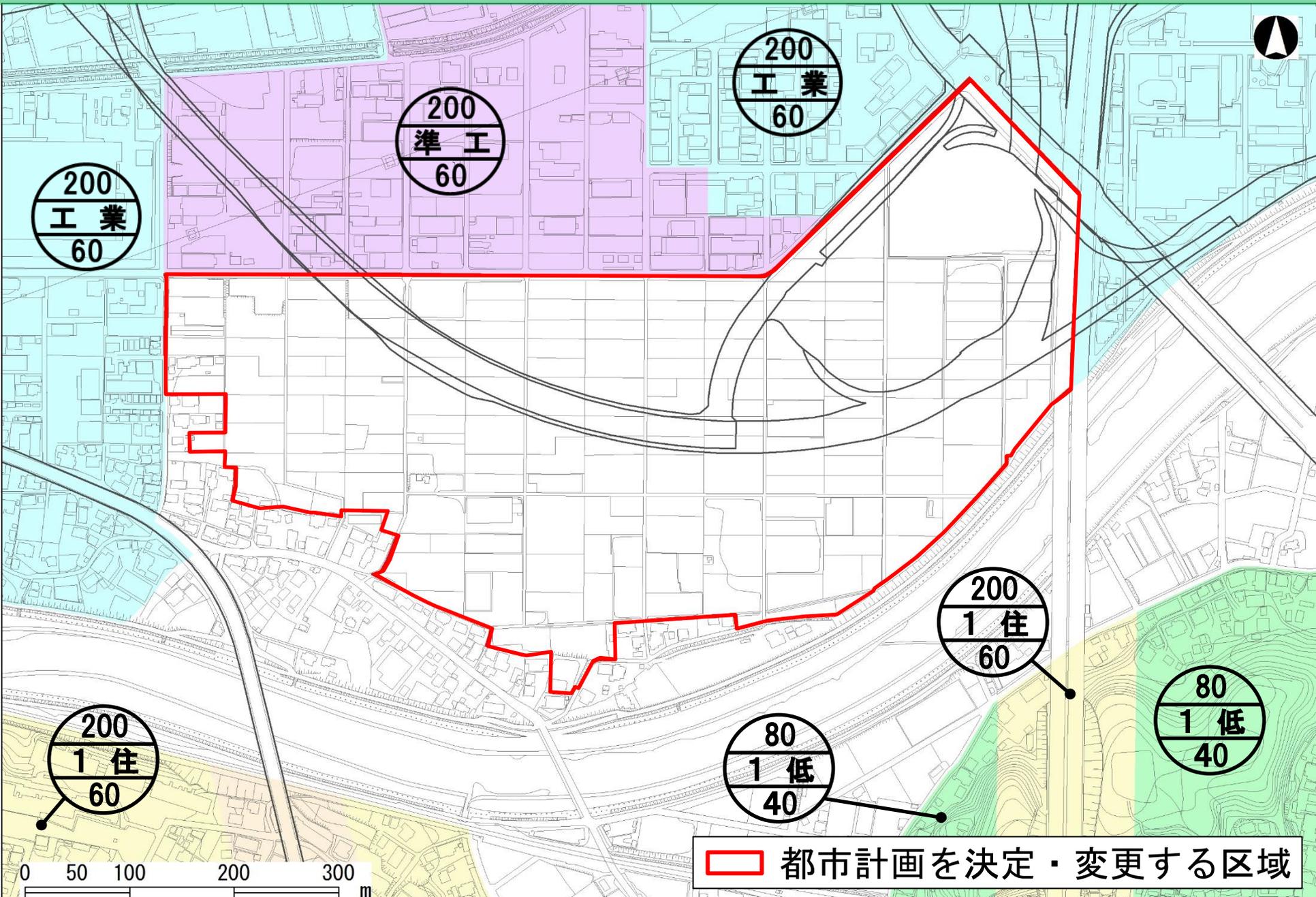
4



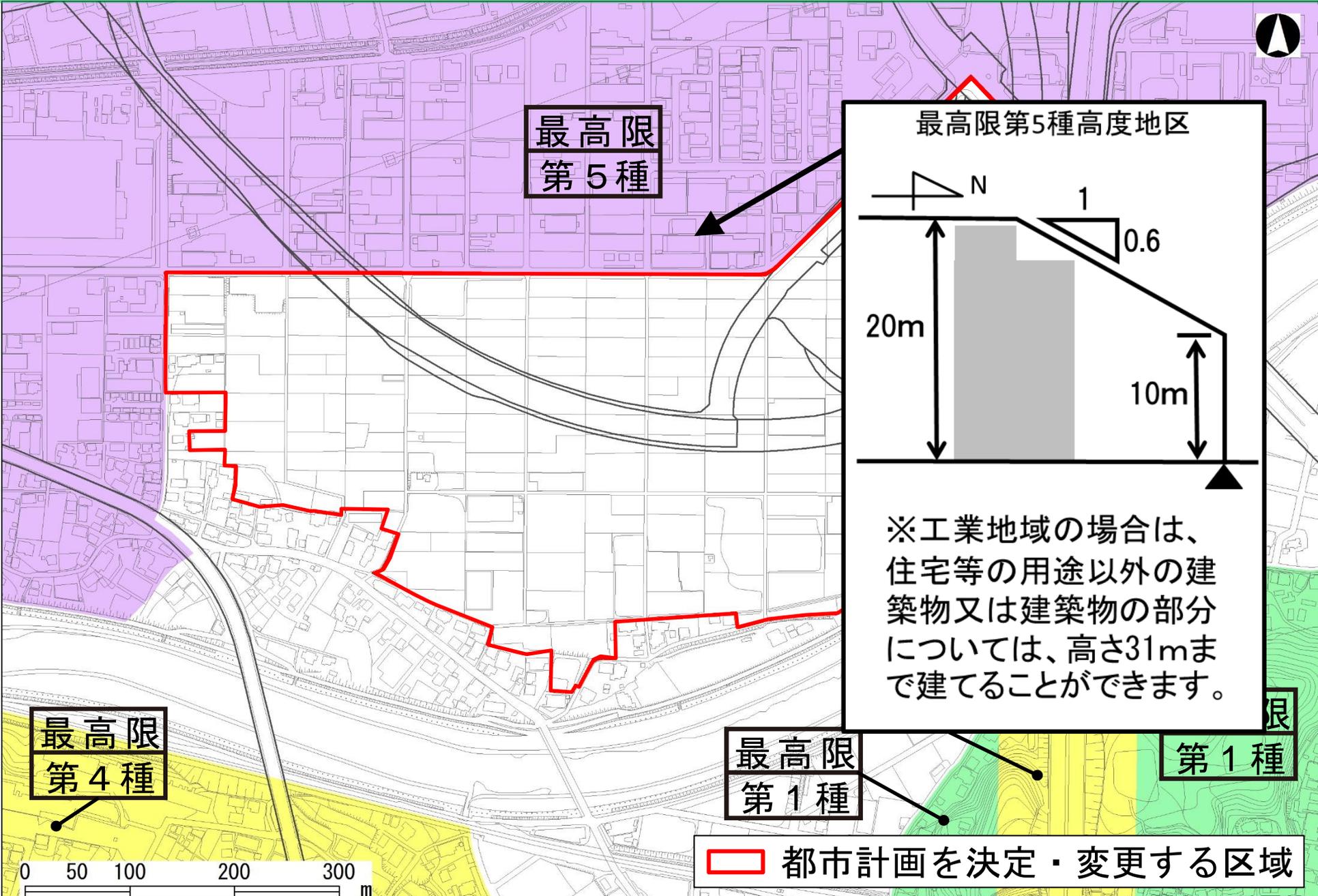
※首都高速道路株式会社提供 (H28. 9)

都市計画を決定・変更する区域

# 現在の都市計画・用途地域



# ■現在の都市計画・高度地区



# ○横浜市中期4か年計画2014～2017(平成26年12月策定)

## 戦略3『魅力と活力あふれる都市の再生』戦略 ②郊外部

・ 駅周辺やインターチェンジ周辺など、都市的土地利用が見込まれる地域について、良好な緑や農地の保全などとのバランスを図りながら、当該地域にふさわしい住宅等の機能集積や、グローバル化の進展につながる医療・学術研究機関、ロジスティクス産業※等の誘致・集積を図ることにより、様々な人や企業を惹きつける戦略的な土地利用の誘導・まちづくりを進めます。

※企業が、必要な原材料の調達から生産・在庫・販売まで、物流を効率的に行う管理システムに関わる産業

### 施策29 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

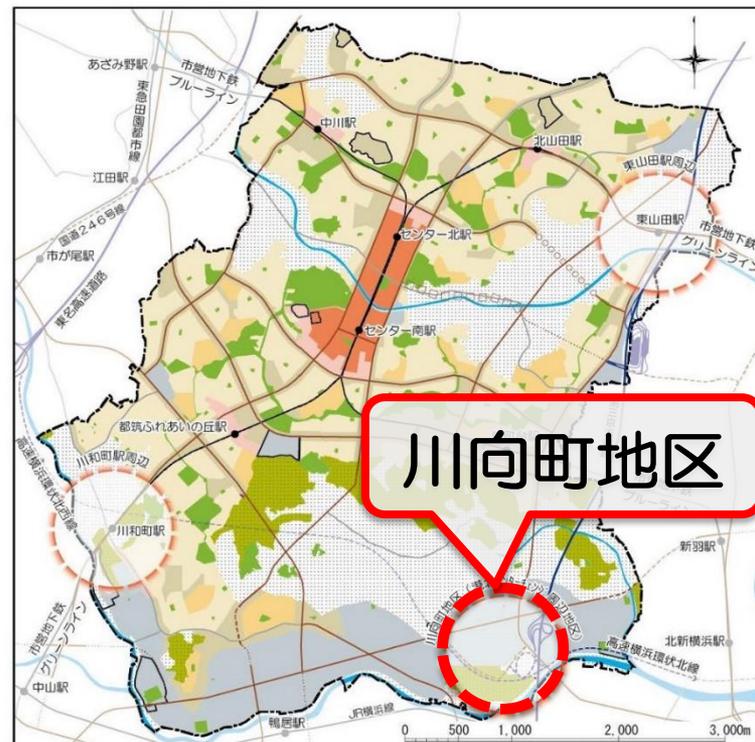
## ○都市計画マスタープラン都筑区プラン(平成28年3月策定)

### 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

・川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)は、計画的な市街地整備が行われることにあわせて市街化区域への編入を進め、優れた交通利便性を生かした産業の誘致・集積など地域特性に応じた土地利用の誘導

土地利用の方針図



### Ⅴ まちづくりの推進

#### 2 地区のまちづくりの推進

・「川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)」では、高速横浜環状北線・北西線と(仮称)港北ジャンクション・港北出入口の整備が進みつつあり、土地の有効活用や広域的な産業拠点としての可能性が高まるとともに、土地利用転換による影響が大きくなると予想されることから、「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

○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

平成17年8月 高速横浜環状北線及び北西線と  
(仮称)港北ジャンクション等の計画発表

平成19年3月 「川向町まちづくりの会」が発足し、  
まちづくりについて検討を始める

平成26年6月 インターチェンジ周辺にふさわしい土地利用の方向  
性をまとめ、土地区画整理事業を検討する「川向町  
南耕地地区土地区画整理組合設立準備会」を設立

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

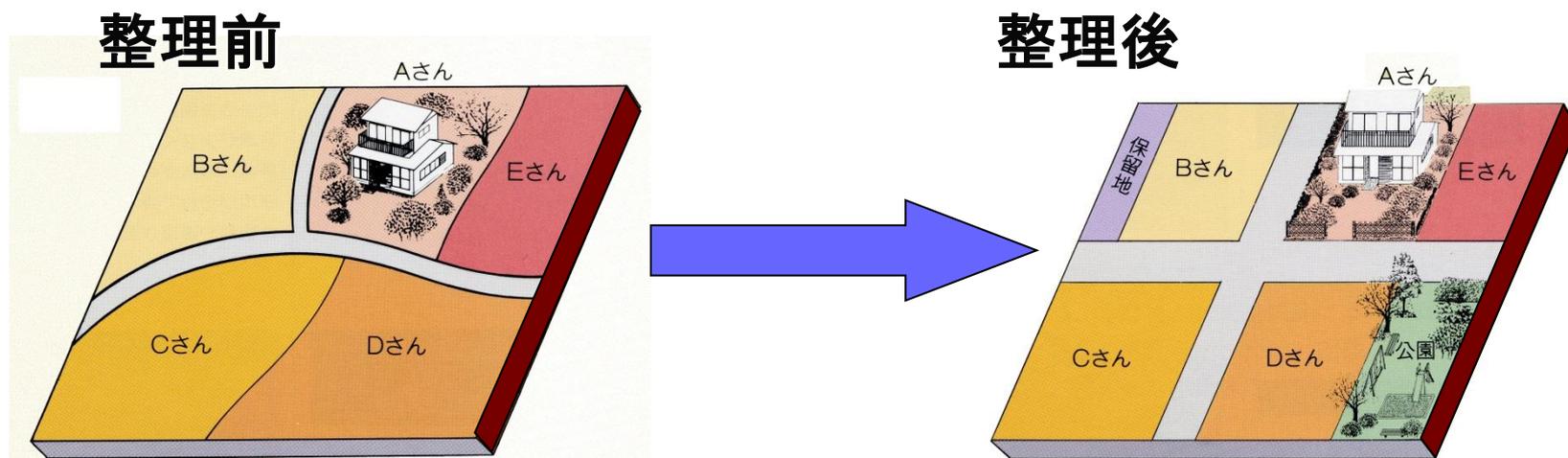
○土地区画整理事業の概要

○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

川向町南耕地地区土地区画整理事業

## (2) 施行者

（仮称）川向町南耕地地区土地区画整理組合

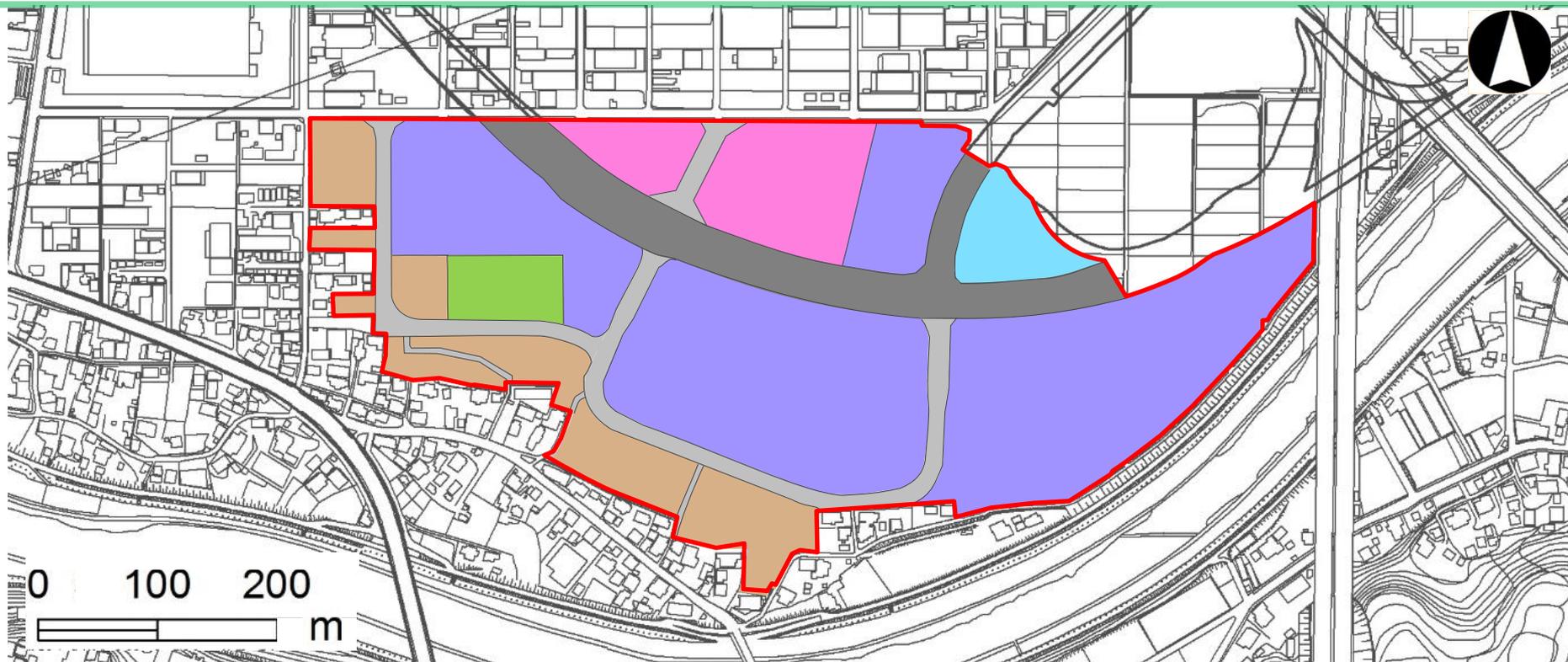
## (3) 施行面積

約20.5ha

## (4) 事業期間

平成29年度～平成33年度（予定）

※川向町南耕地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。



		凡 例		
土地区画整理事業の施行区域				
宅地	物流・工業地区		公共用地	
	沿道サービス地区			
	周辺環境調整地区			
			幹線街路 (横浜環状北西線・川向線)	
			区画街路 (幅員=4.5m~13.5m)	
			公園	
			調整池	

※川向町南耕地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
- 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

## 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。

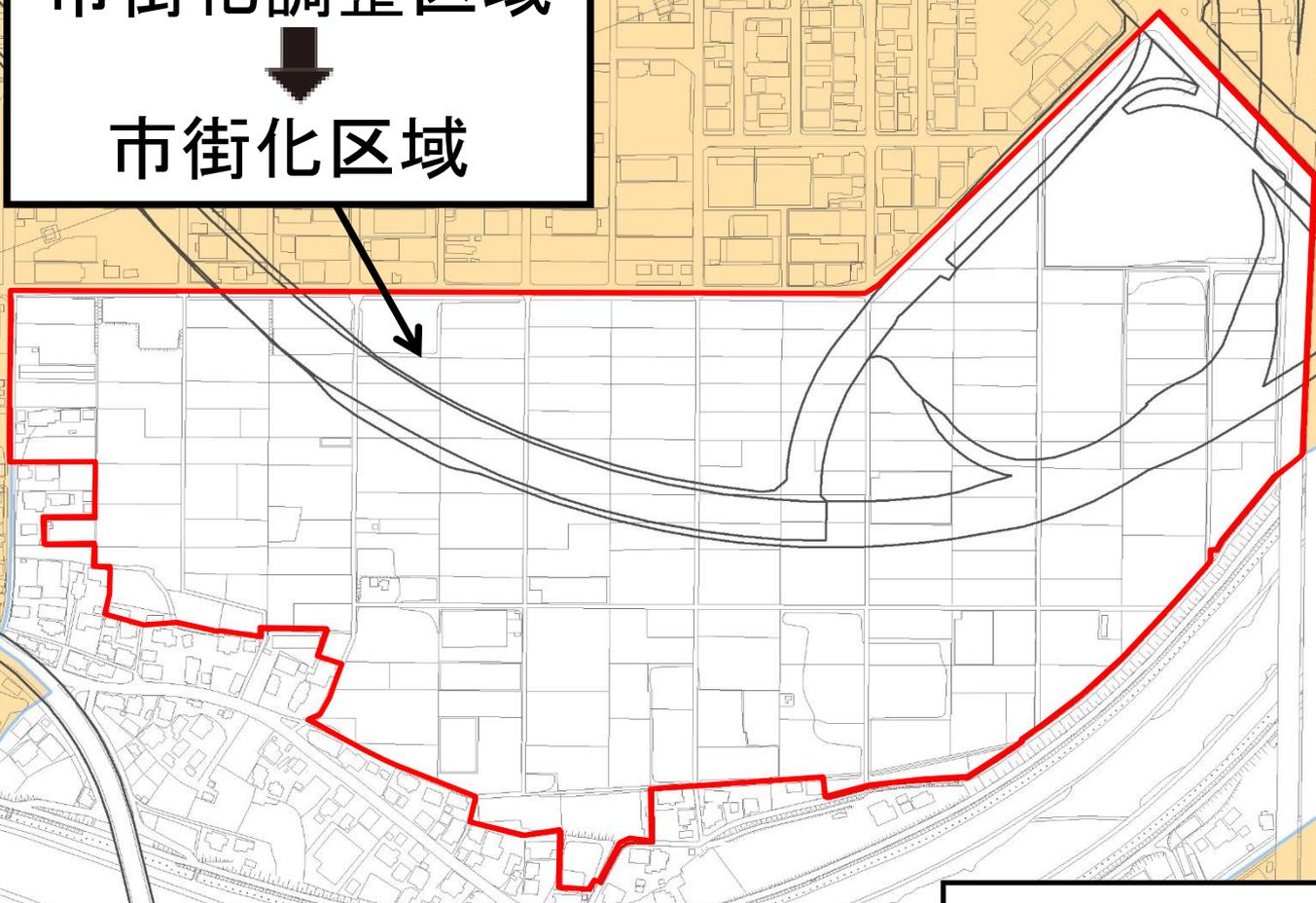
※市街化調整区域…市街化を抑制すべき区域のことです。

# 1 区域区分の変更

市街化調整区域



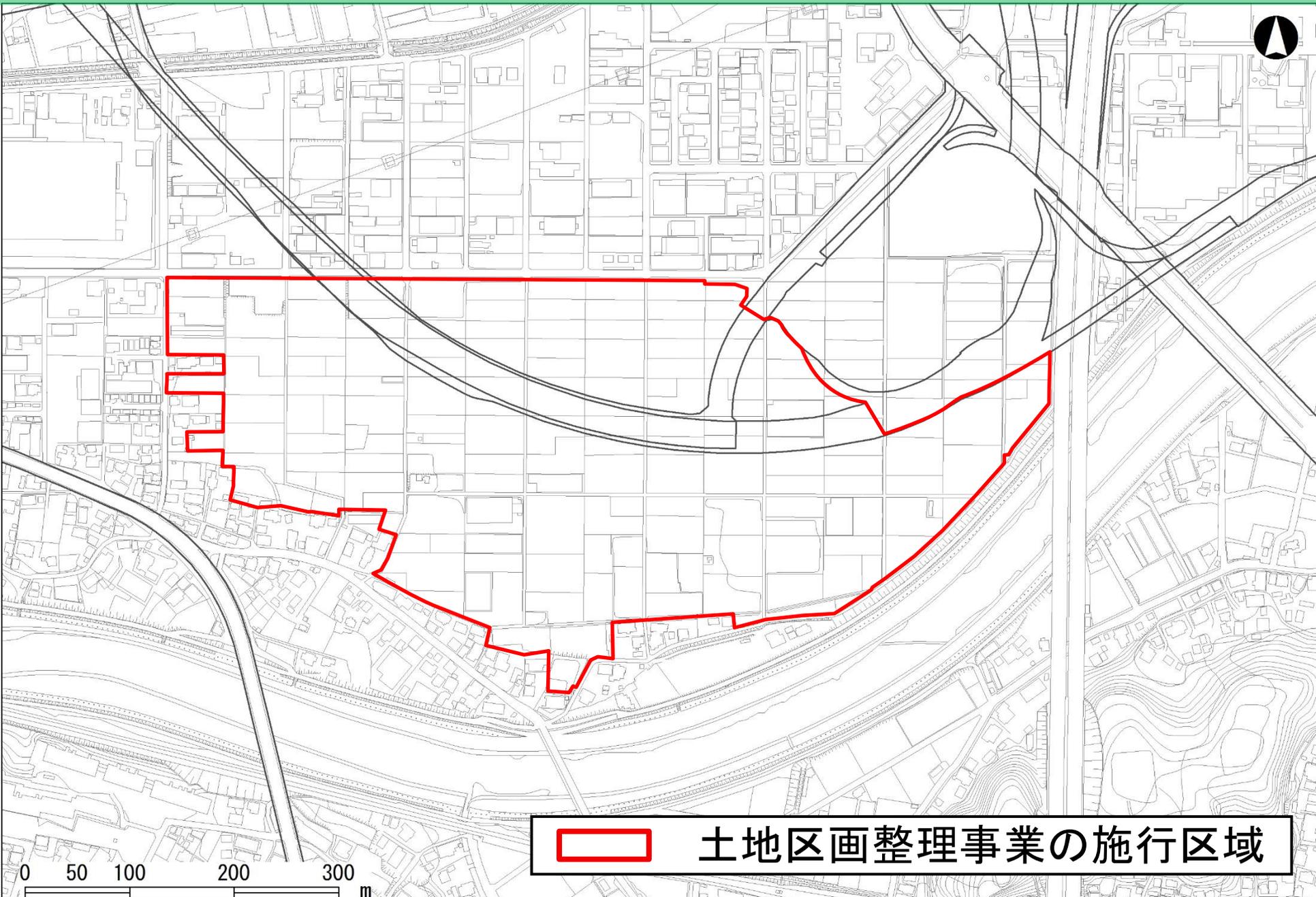
市街化区域



-  市街化区域（編入）
-  市街化区域（既決定）
-  市街化調整区域

0 50 100 200 300 m

## 2 土地区画整理事業の決定



 土地区画整理事業の施行区域

名称	川向町南耕地地区土地区画整理事業	
面積	約20.5ha	
公共施設の 配置	道路	1・4・8号高速横浜環状北西線※
		3・2・13号川向線※
		各街区の土地利用を考慮して、幅員4.5m～13.5m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、地区内に公園を適切に配置する。
		下水道計画における排水処理の排除形式は合流式及び分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。なお、区域内の雨水については、分流式で排水するものとし、流末において調整池の整備を図る。
宅地の 整備	街区は、「物流・工業地区」、「沿道サービス地区」、「周辺環境調整地区」の土地利用を勘案し、適宜設計する。このため、街区の規模は用途を勘案し、約700㎡～40,600㎡とする。	

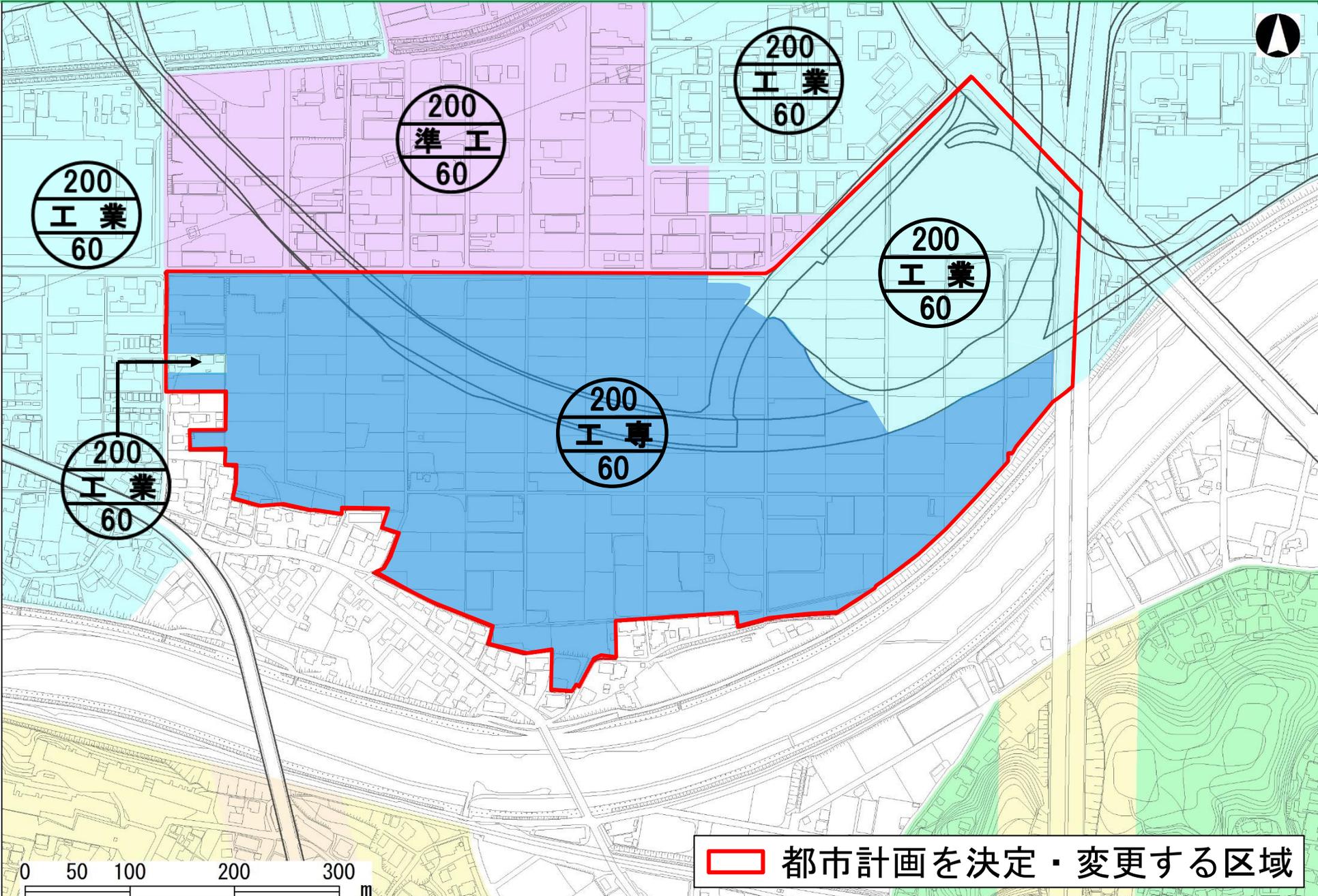
※横浜環状北西線事業による整備になります。

## 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を変更をする予定です。

# 3 用途地域の変更

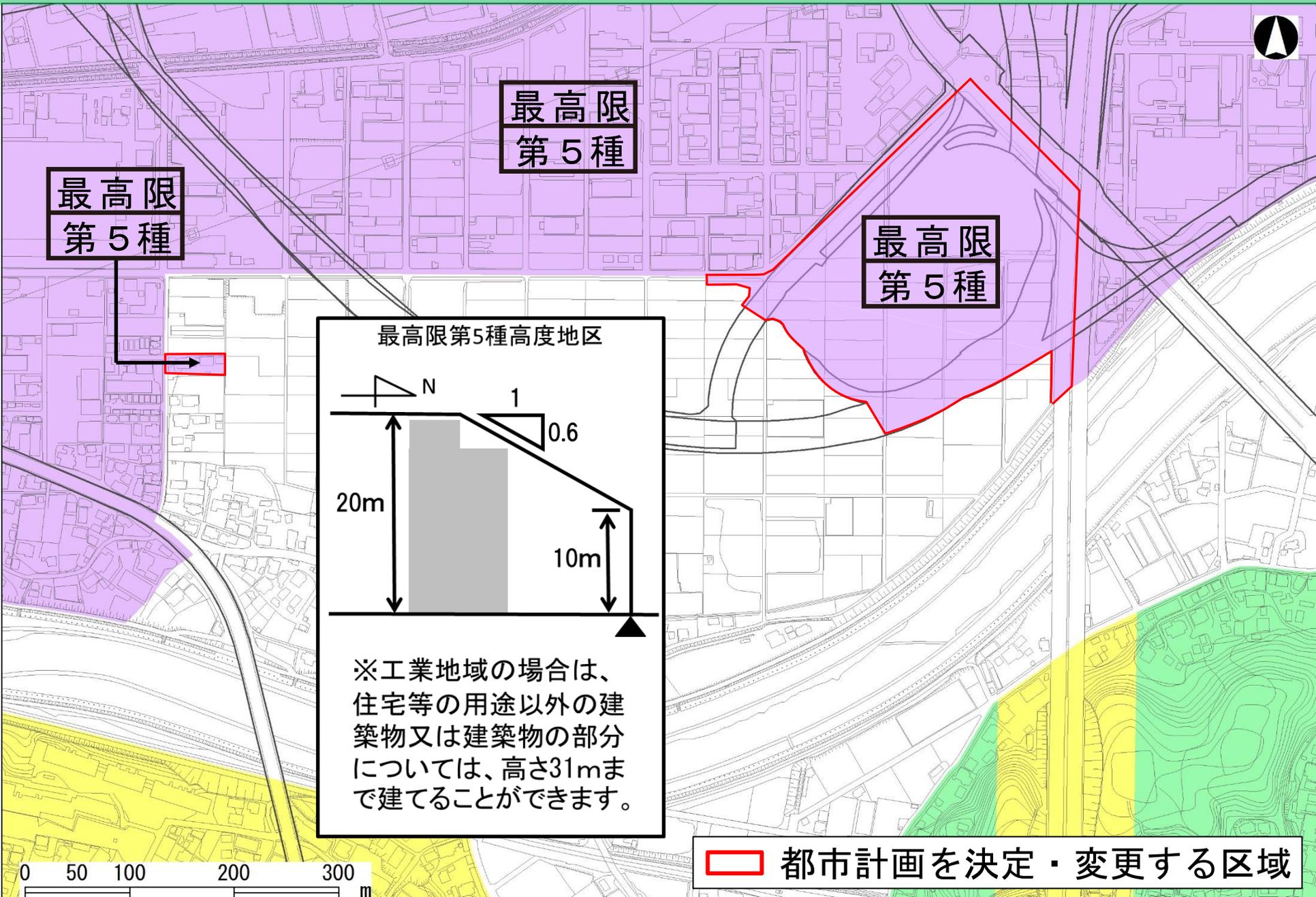


都市計画を決定・変更する区域

### 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。

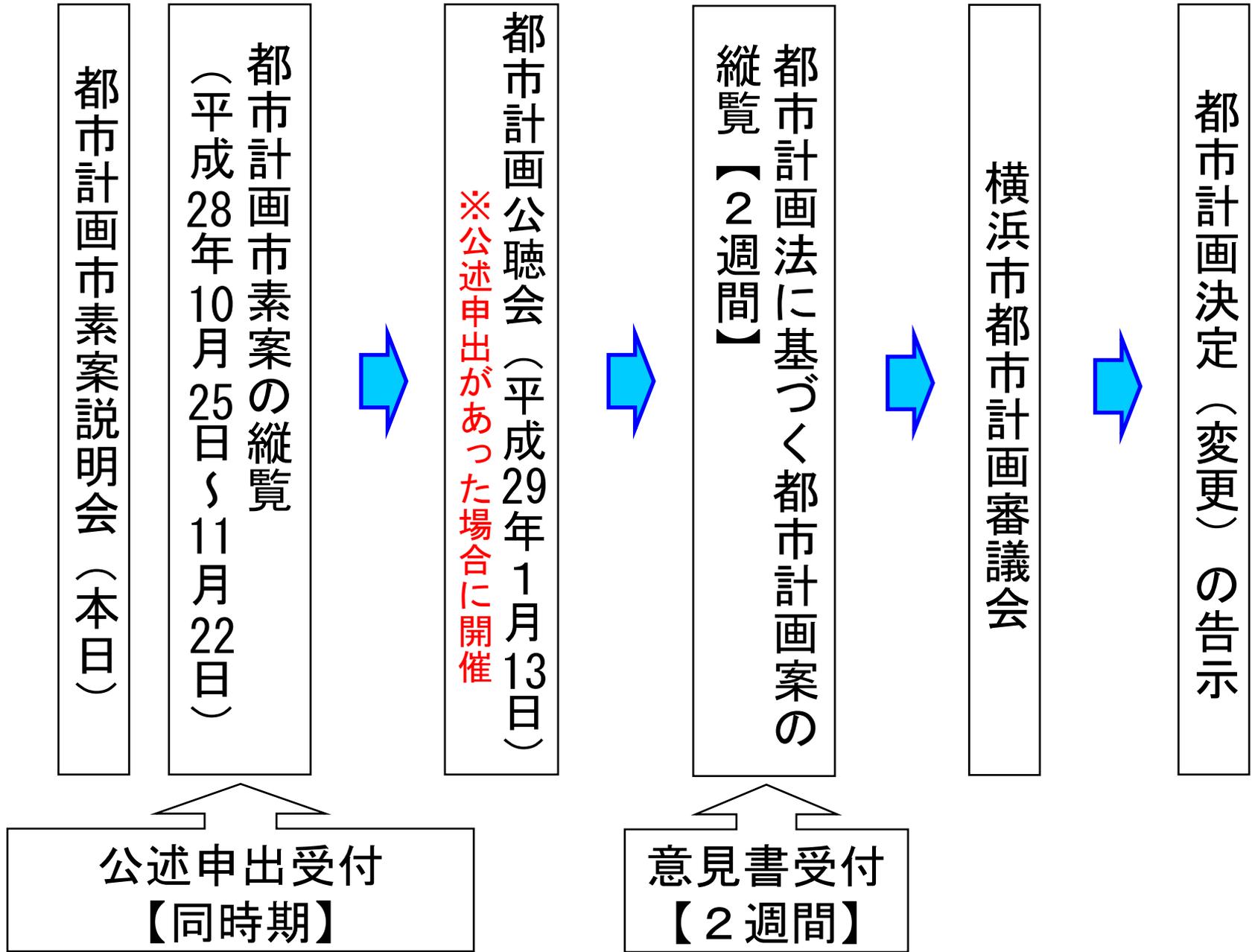
# 4 高度地区の変更



# 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
- 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



## ◆ 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
※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)	
※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。	

## ◆ 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3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"> <li>・ 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】</li> <li>・ 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</li> </ul>
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。

## ◆ 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