

都市計画市素案説明会

綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業の
都市計画決定等について

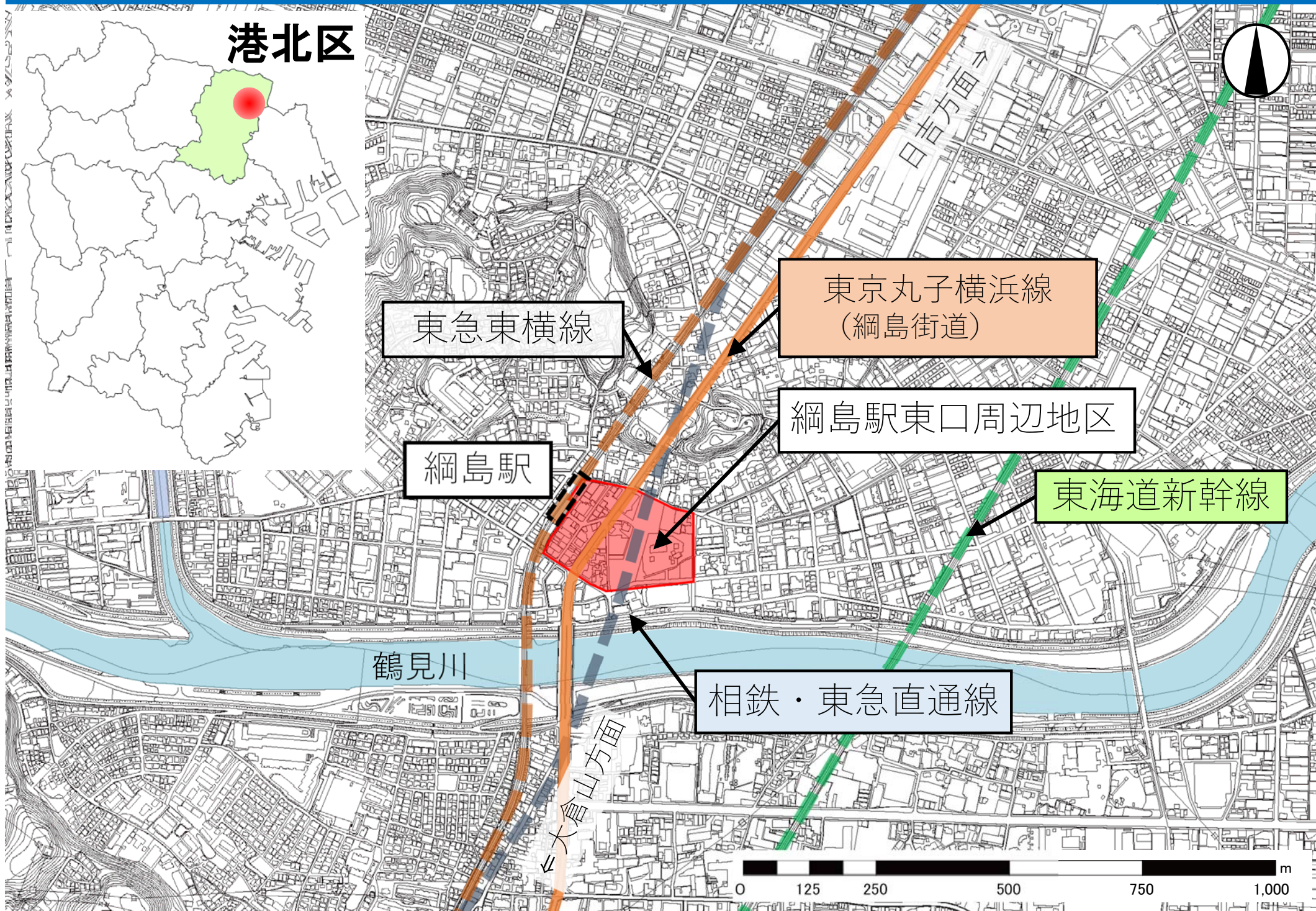
令和3年9月17日～10月19日

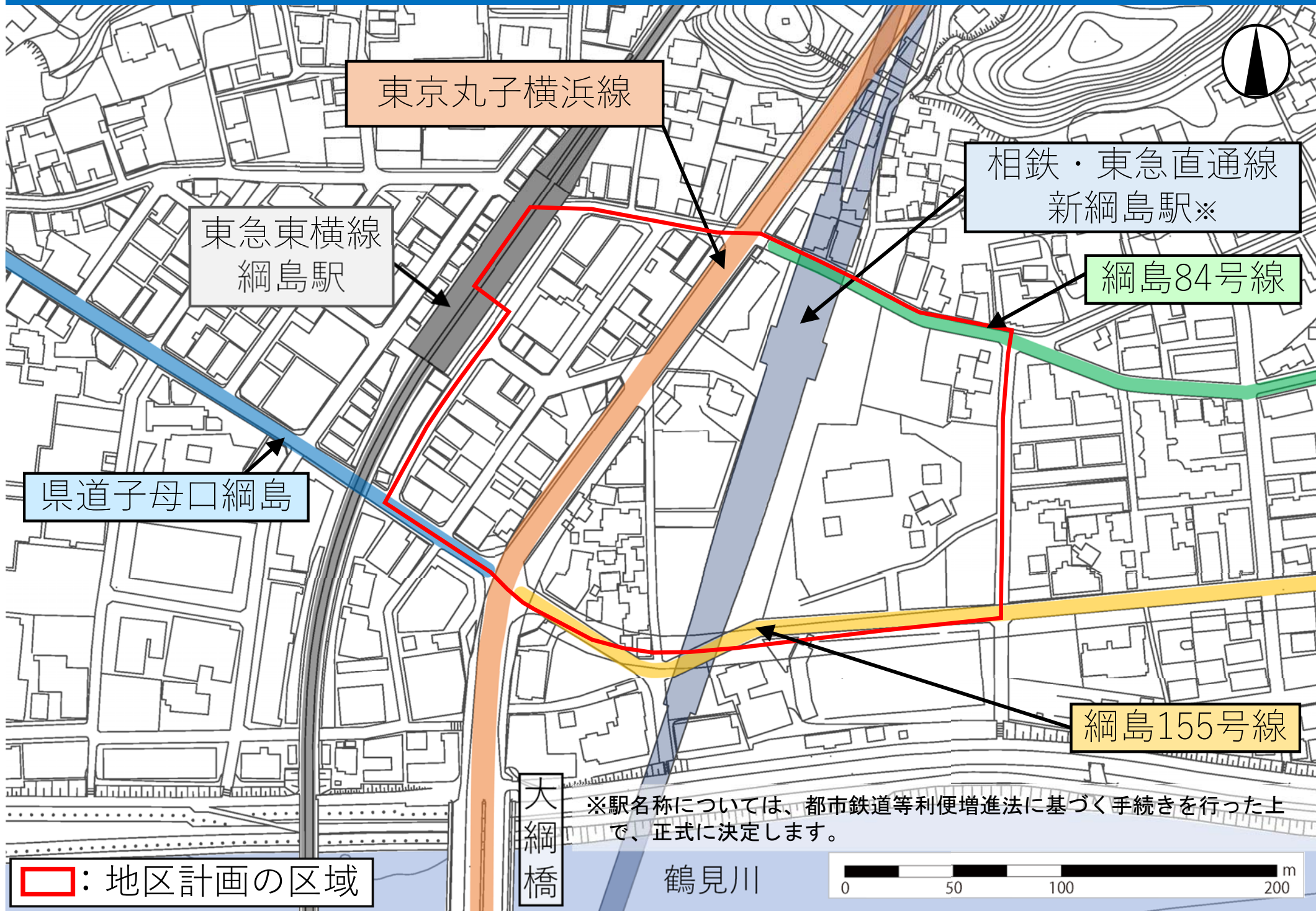
横浜市

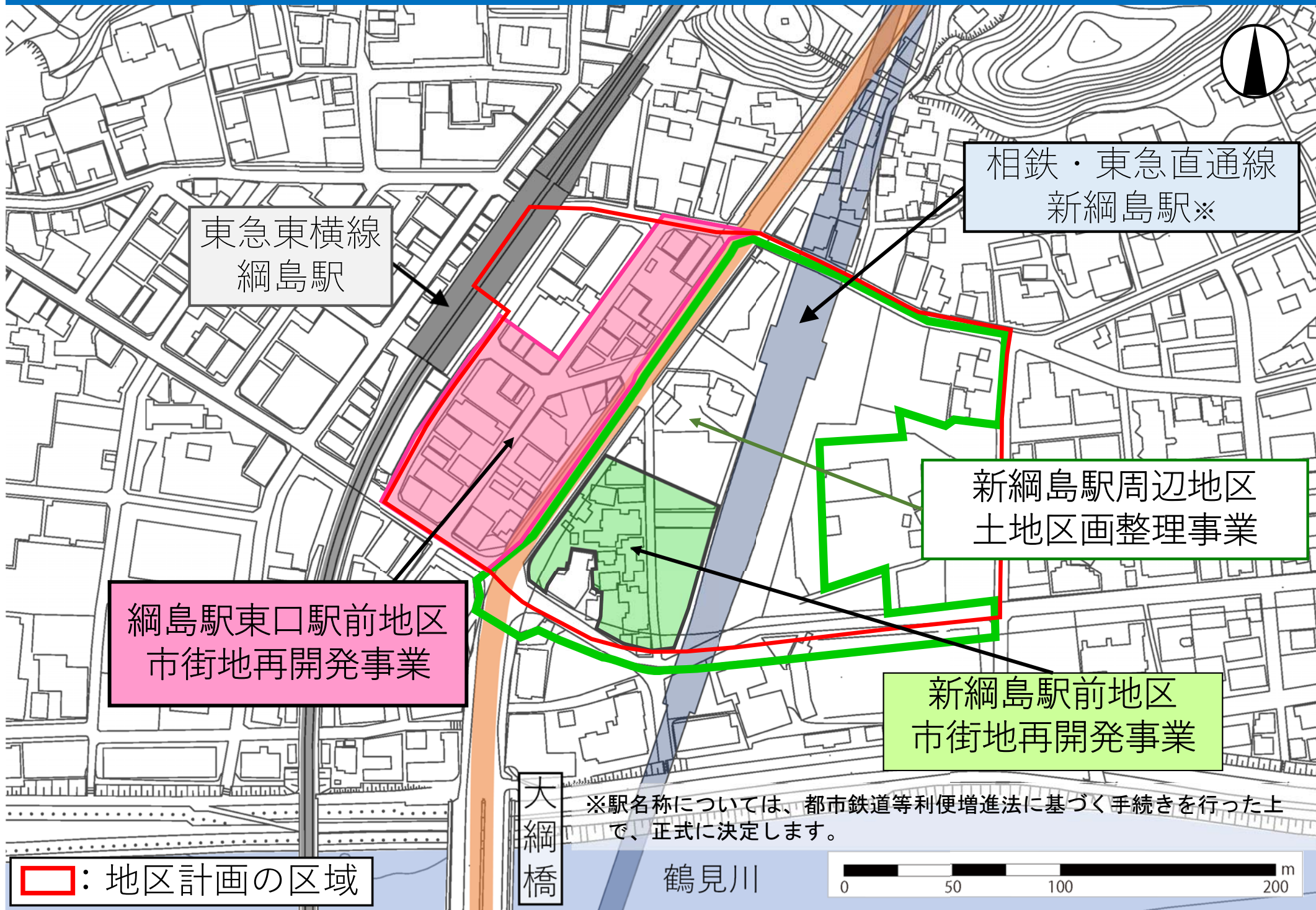
説明内容

- 1 地区の現状と位置付け
- 2 市街地再開発事業等の概要
- 3 都市計画市素案の概要
- 4 今後の都市計画手続

1 地区の現状と位置付け







東急東横線
綱島駅

相鉄・東急直通線
新綱島駅※

綱島駅東口駅前地区
市街地再開発事業

新綱島駅周辺地区
土地区画整理事業

新綱島駅前地区
市街地再開発事業

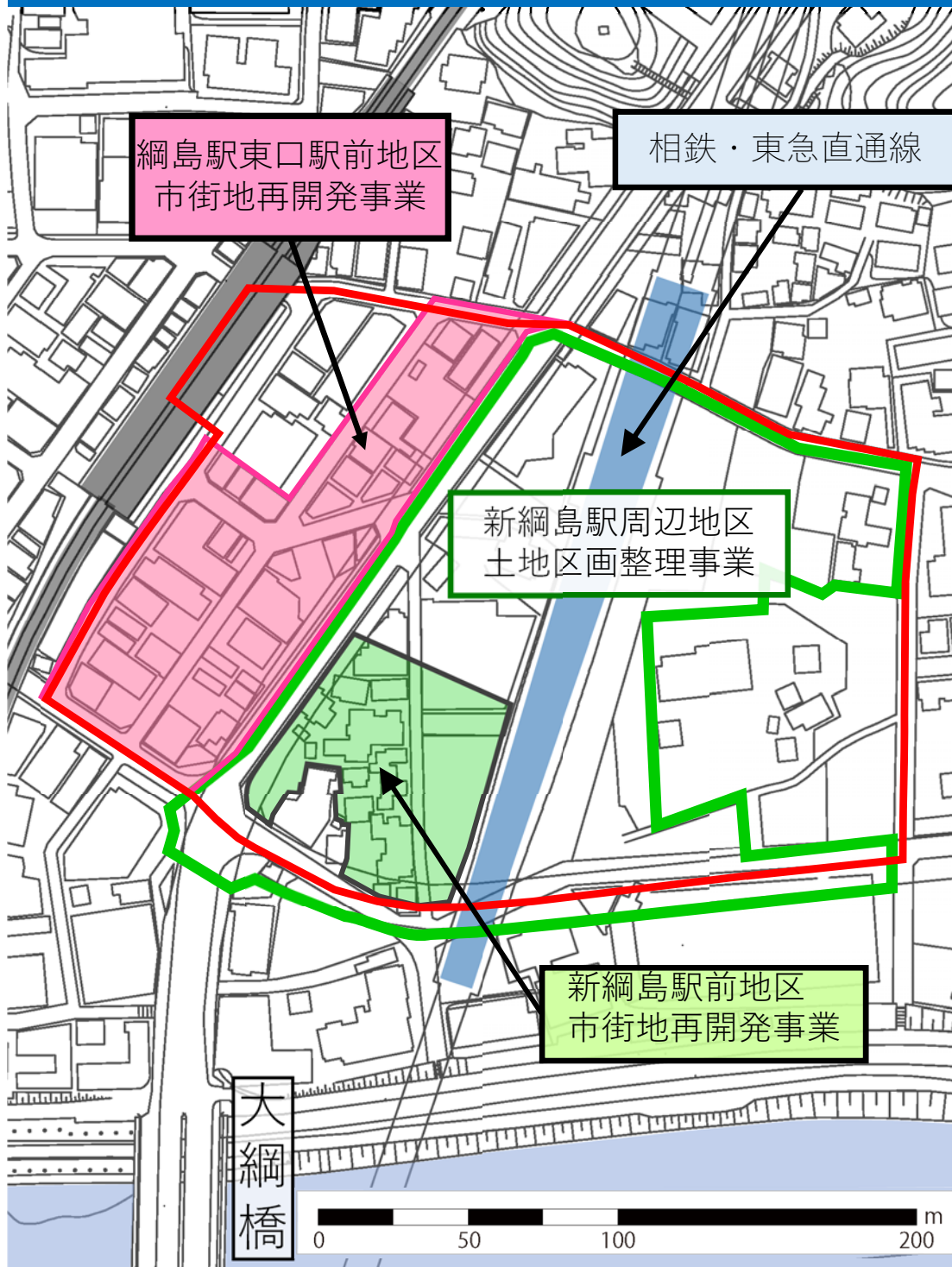
□: 地区計画の区域

※駅名称については、都市鉄道等利便増進法に基づく手続きを行った上で、正式に決定します。

大綱橋

鶴見川





網島駅東口駅前地区
市街地再開発事業

相鉄・東急直通線

新網島駅周辺地区
土地区画整理事業

新網島駅前地区
市街地再開発事業

大網橋

0 50 100 200 m

網島駅東口駅前地区

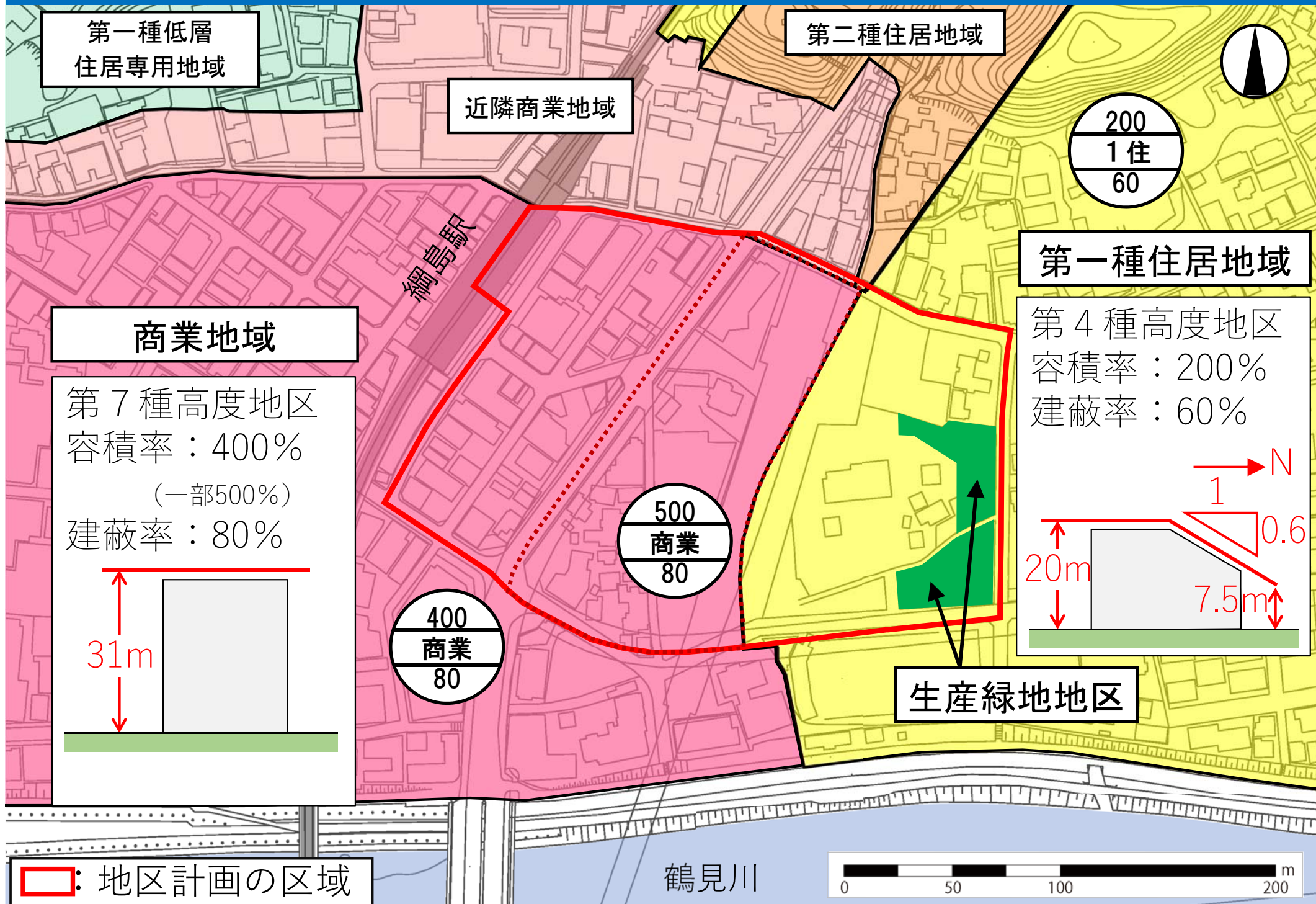
- H26 網島駅東口駅前地区再開発準備会設立
- H28 網島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合に発展改組

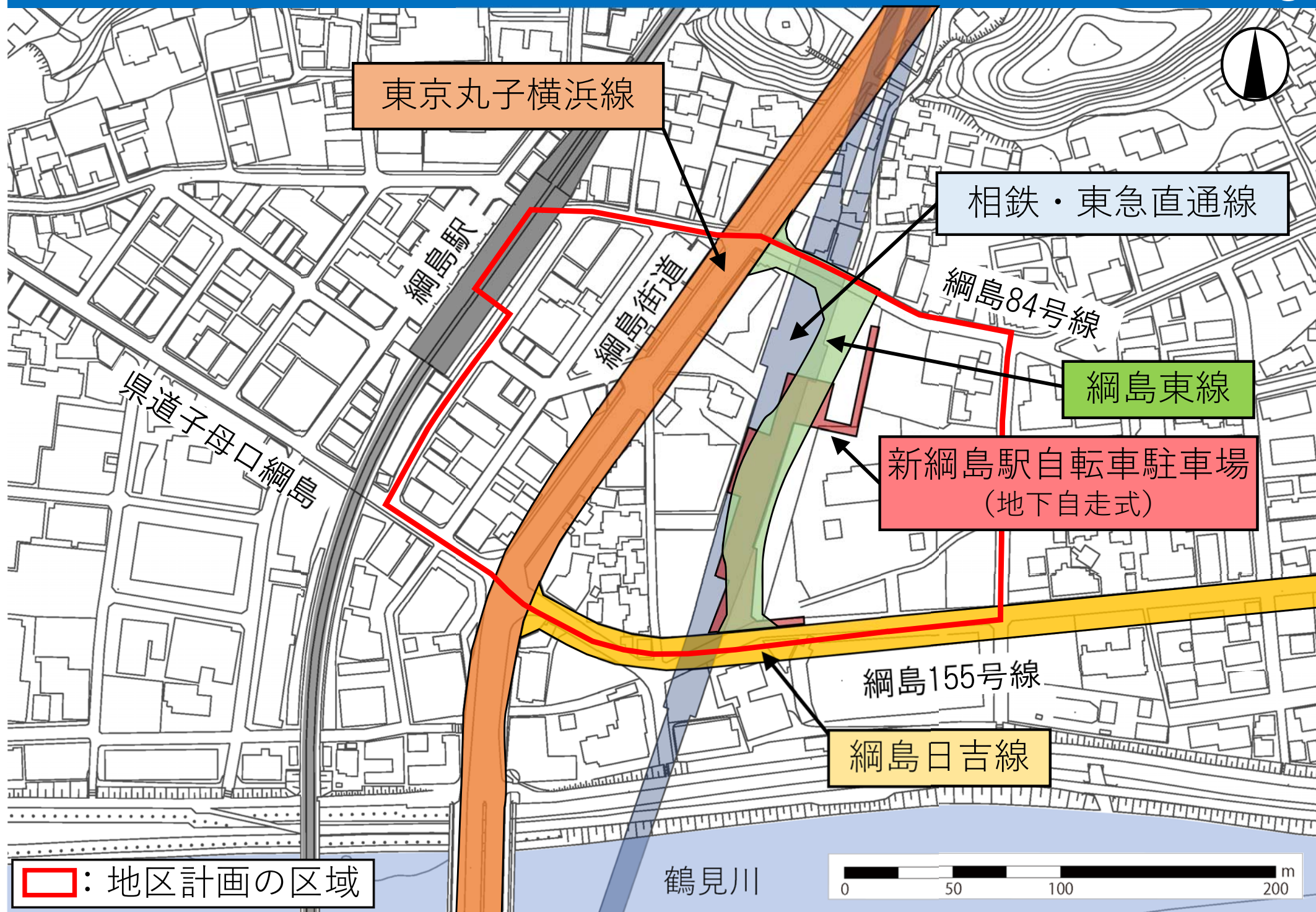
新網島駅周辺地区土地区画整理事業 及び新網島駅前地区市街地再開発事業

- H28 都市計画決定・変更
 - ・地区計画
 - ・土地区画整理事業
 - ・第一種市街地再開発事業
 - ・自転車駐車場 等
- R2 都市計画変更
 - ・地区計画 等

相鉄・東急直通線

- H24 都市計画決定
- R4年度下期 開業（予定）



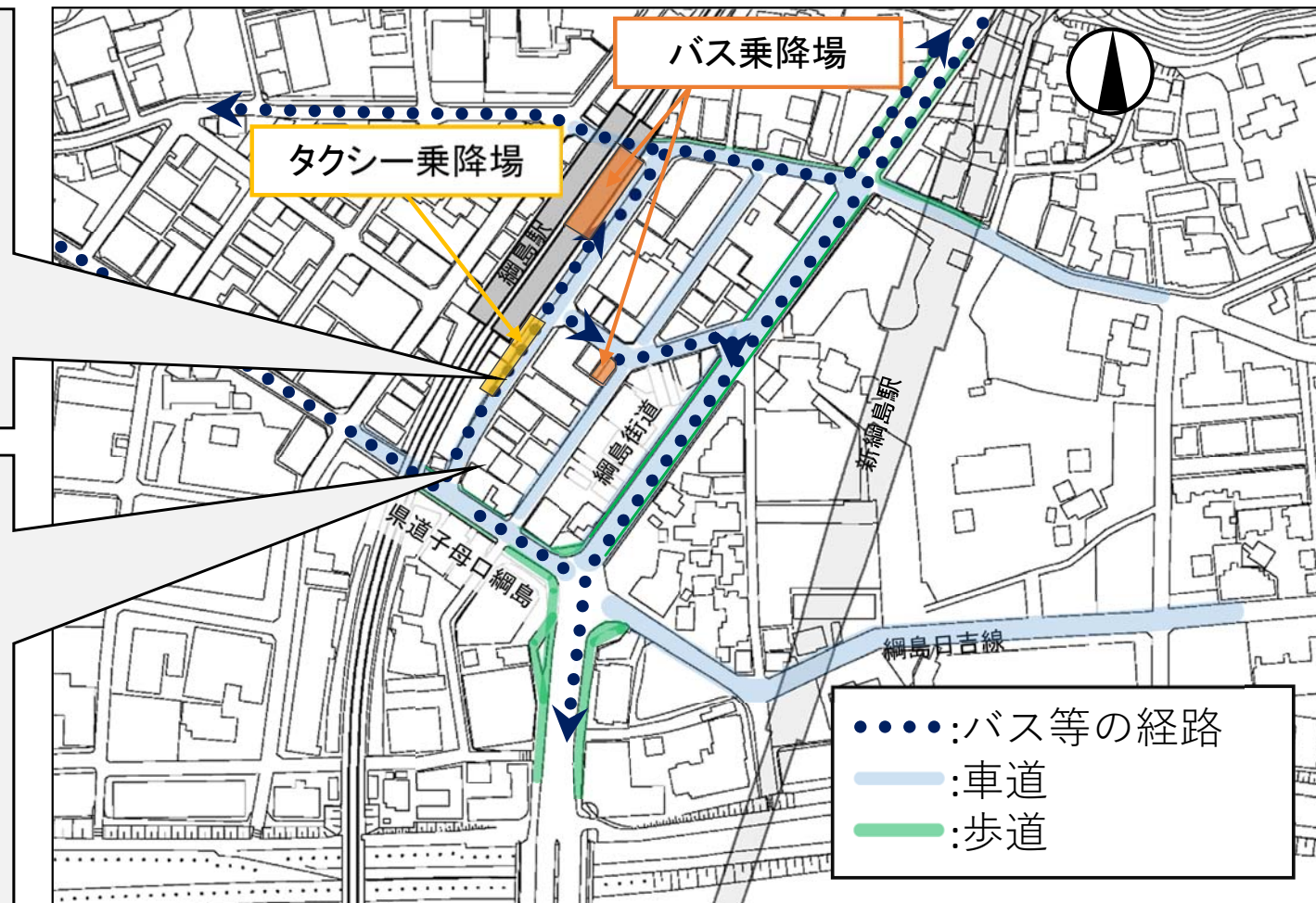


- ・ 綱島駅東口周辺の駅前にバス、タクシーの乗降場が集中し、周辺道路が交通混雑している
- ・ 歩道がない（狭い）道路が多く、歩行者空間が確保されていない
- ・ 自転車駐車が不足している

駅前道路の混雑

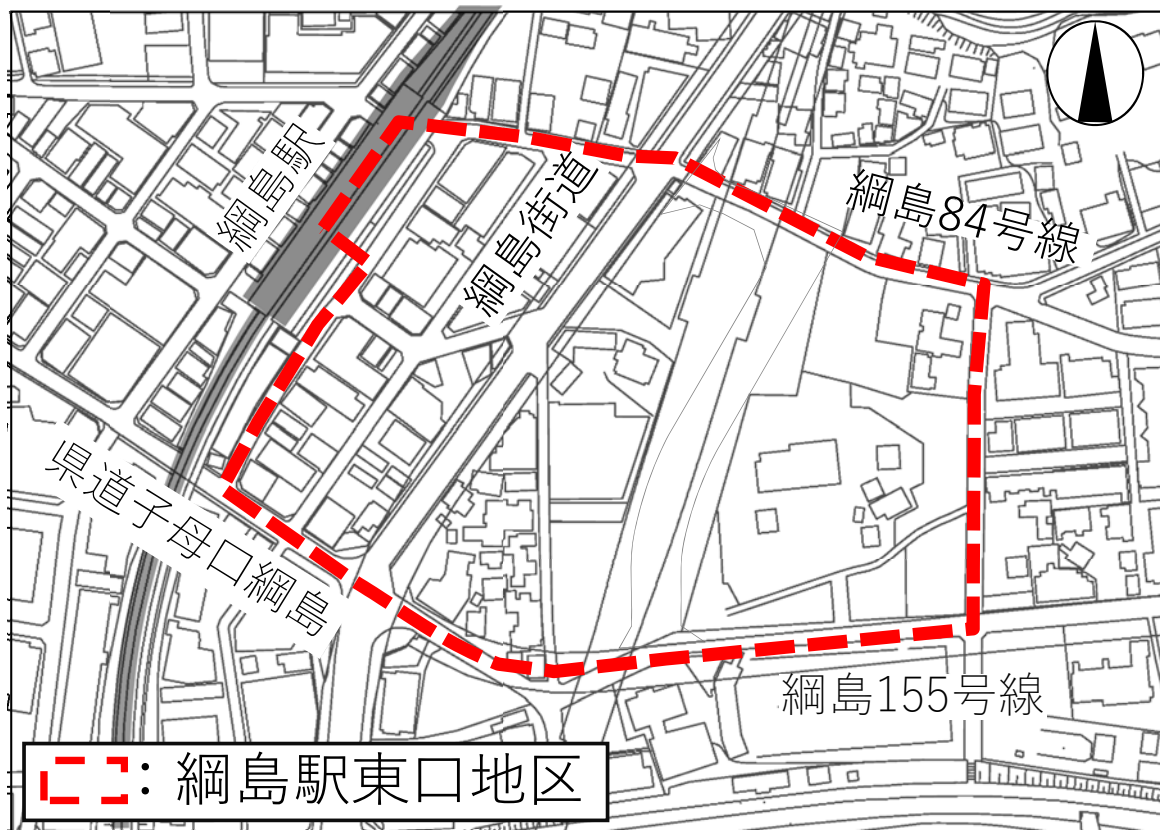


歩道がない道路



都市再開発の方針 《網島駅東口地区》

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



拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤施設の改善を図るとともに、土地の高度利用により、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る。

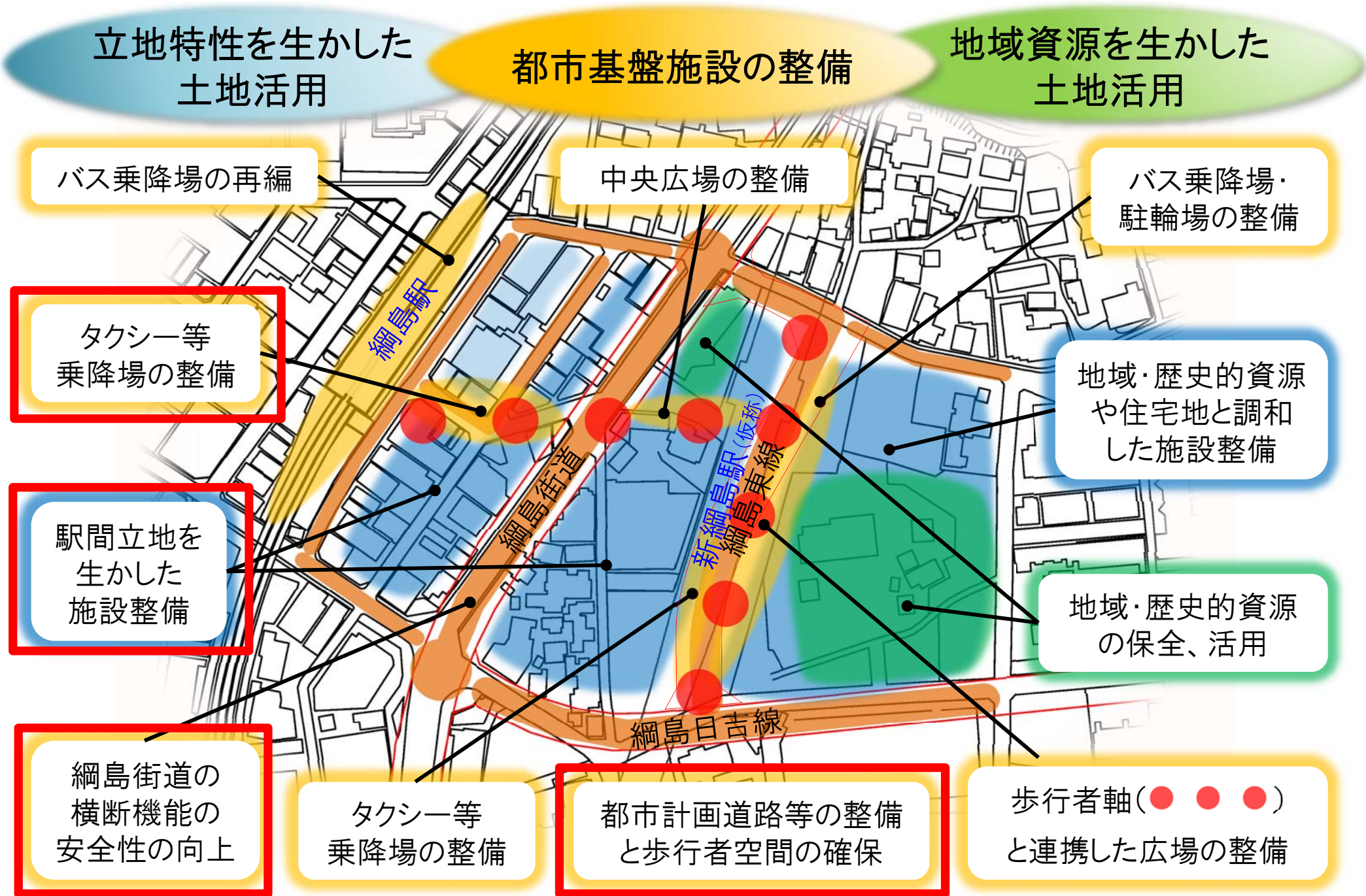
地域別まちづくり方針 《綱島地域》

新駅の整備を契機として



■ 商業、業務機能を中心的な土地利用とし、住宅等が共存する地域

- ・ バスやタクシーの乗降場の再編
- ・ 駐輪場の整備
- ・ 都市計画道路等の整備と歩行者空間の確保
- ・ 駅前にふさわしい土地利用の誘導



立地特性を生かした
土地活用

都市基盤施設の整備

地域資源を生かした
土地活用

バス乗降場の再編

中央広場の整備

バス乗降場・
駐輪場の整備

タクシー等
乗降場の整備

地域・歴史的資源
や住宅地と調和
した施設整備

駅間立地を
生かした
施設整備

地域・歴史的資源
の保全、活用

綱島街道の
横断機能の
安全性の向上

タクシー等
乗降場の整備

都市計画道路等の整備
と歩行者空間の確保

歩行者軸(●●●)
と連携した広場の整備

2 市街地再開発事業等の概要

市街地再開発事業とは

- 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

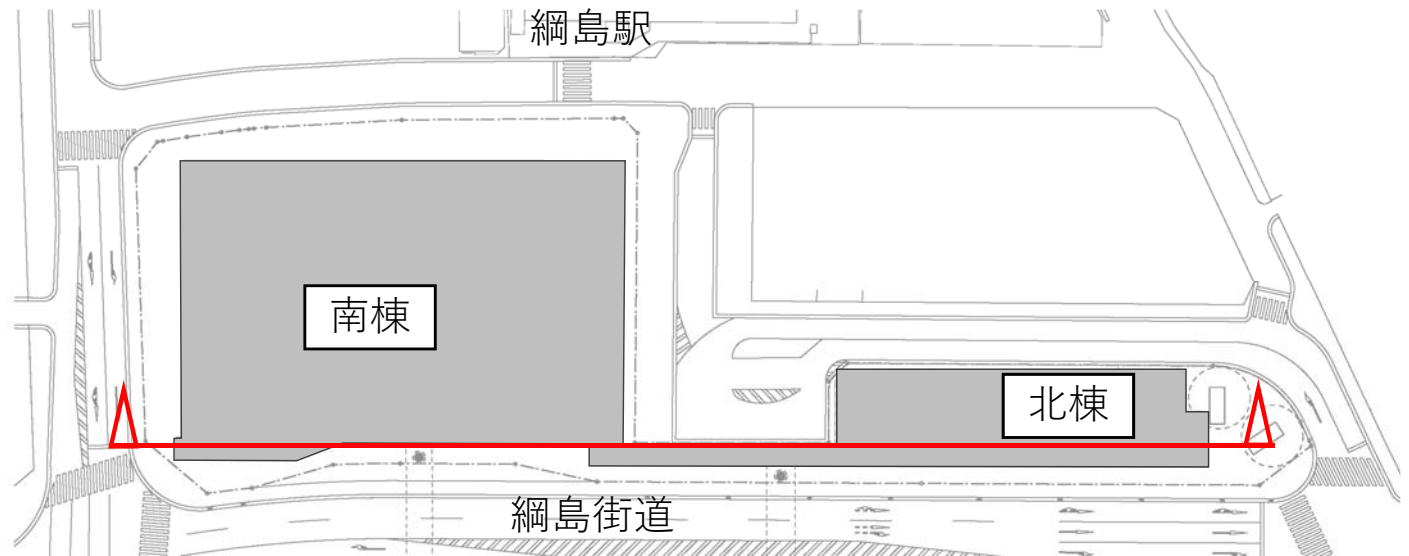
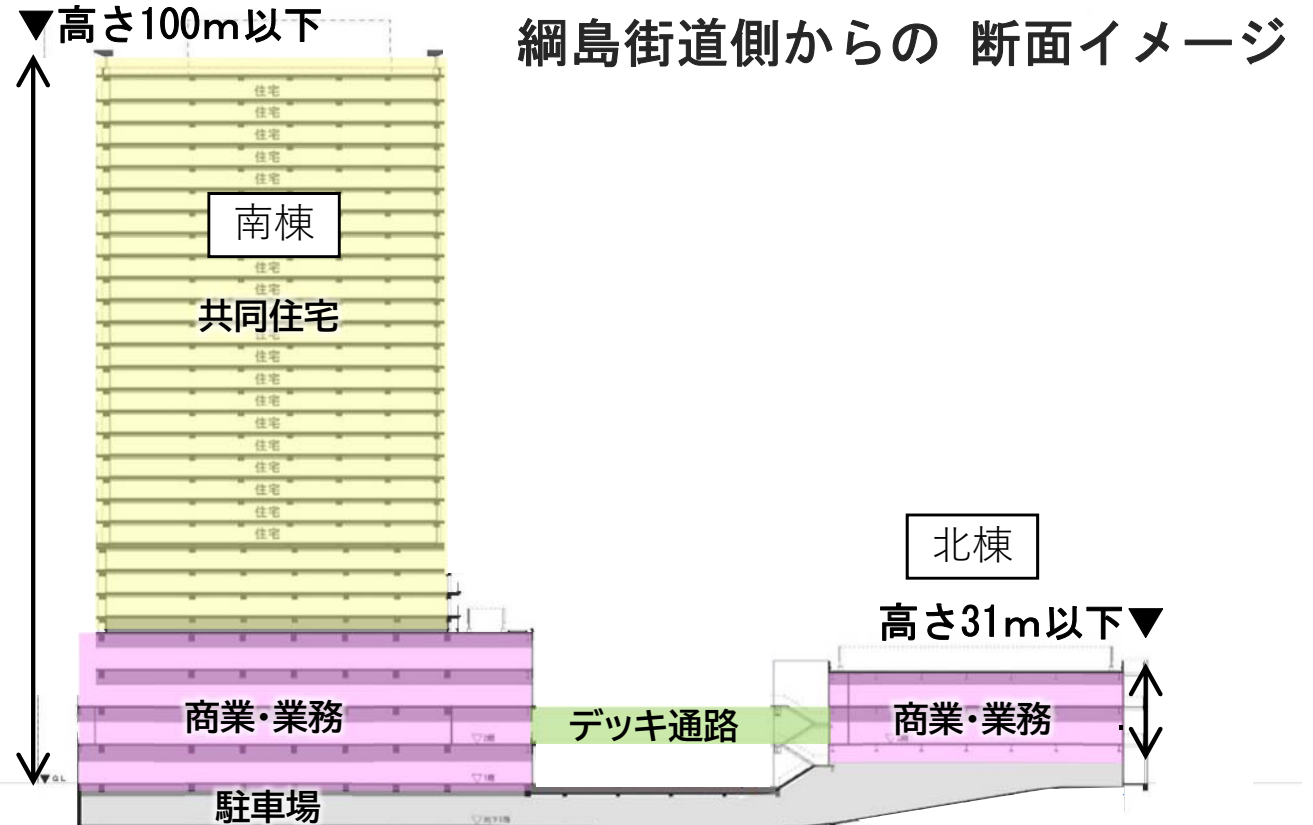


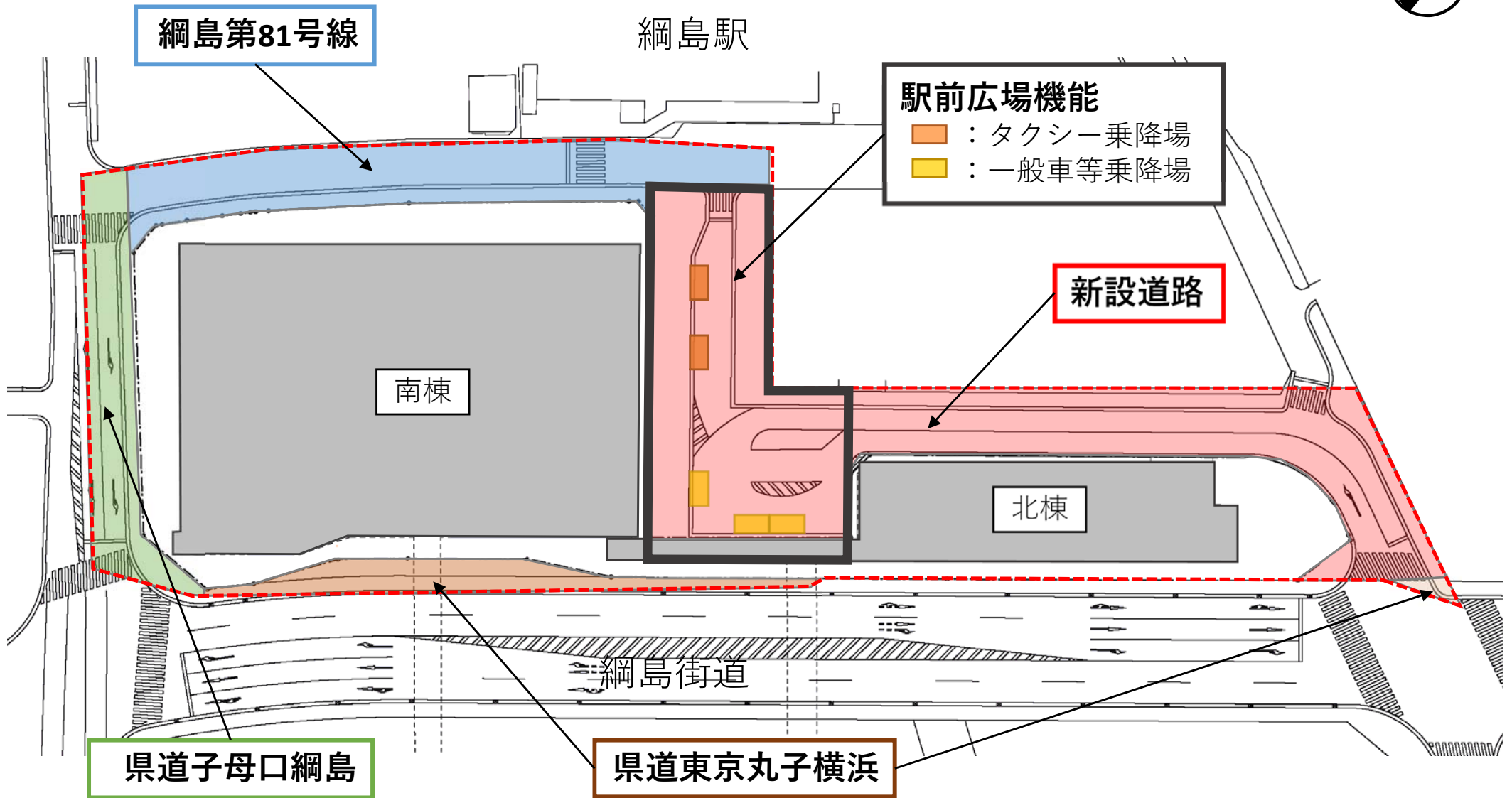
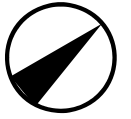
建築物の整備とともに、道路等の公共施設整備を合わせて行う事業



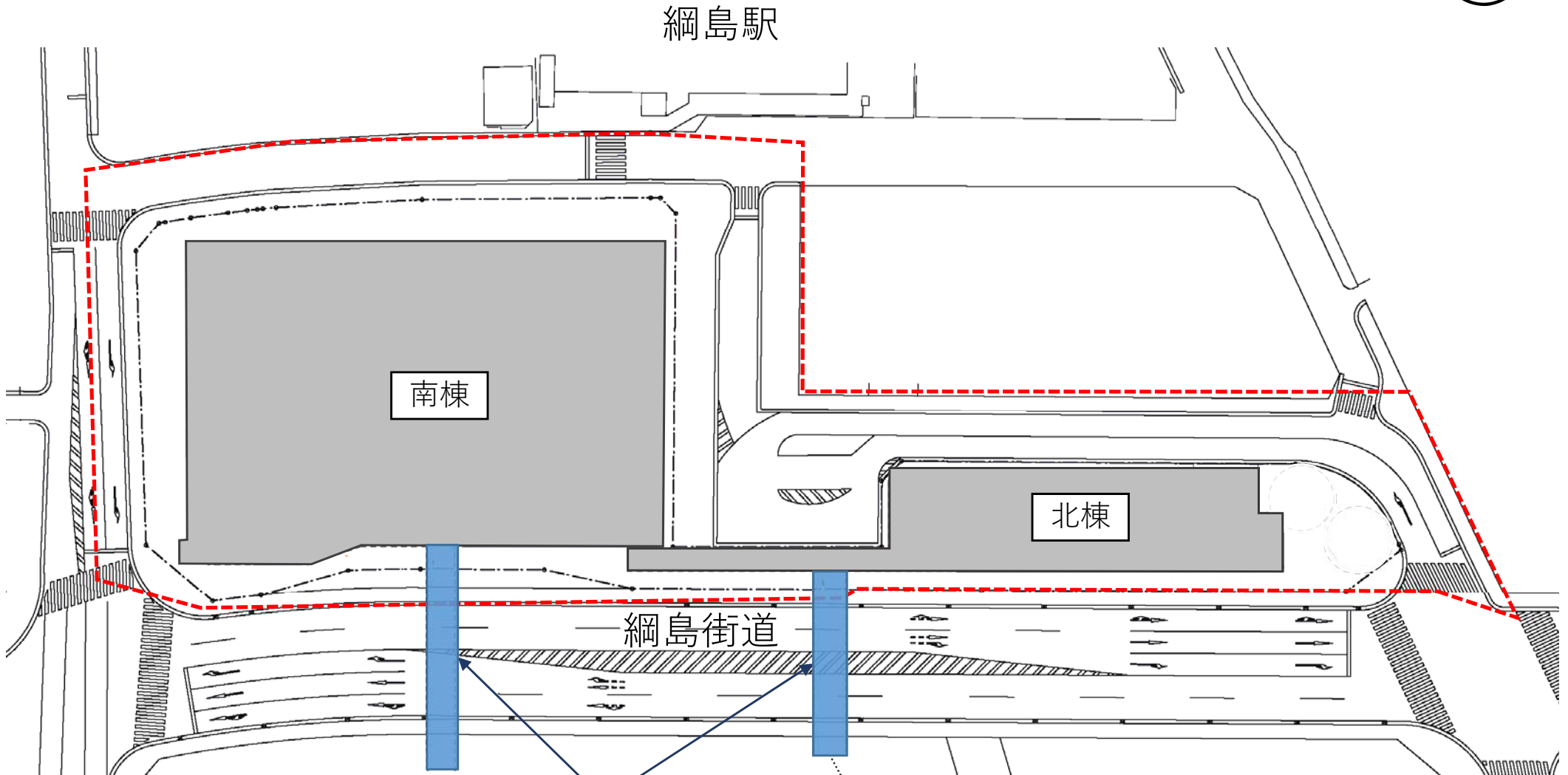
建物用途	共同住宅・商業 業務・駐車場等
規模	・ 地下1階・地上27階 ・ 建物高さ 南棟 100m以下 北棟 31m以下
計画敷地面積	約 5,000㎡
建築面積	約 3,500㎡
延べ床面積	約 49,900㎡
住戸数	約 350戸
駐車台数	約 140台

※関係者協議により変更となる場合があります。





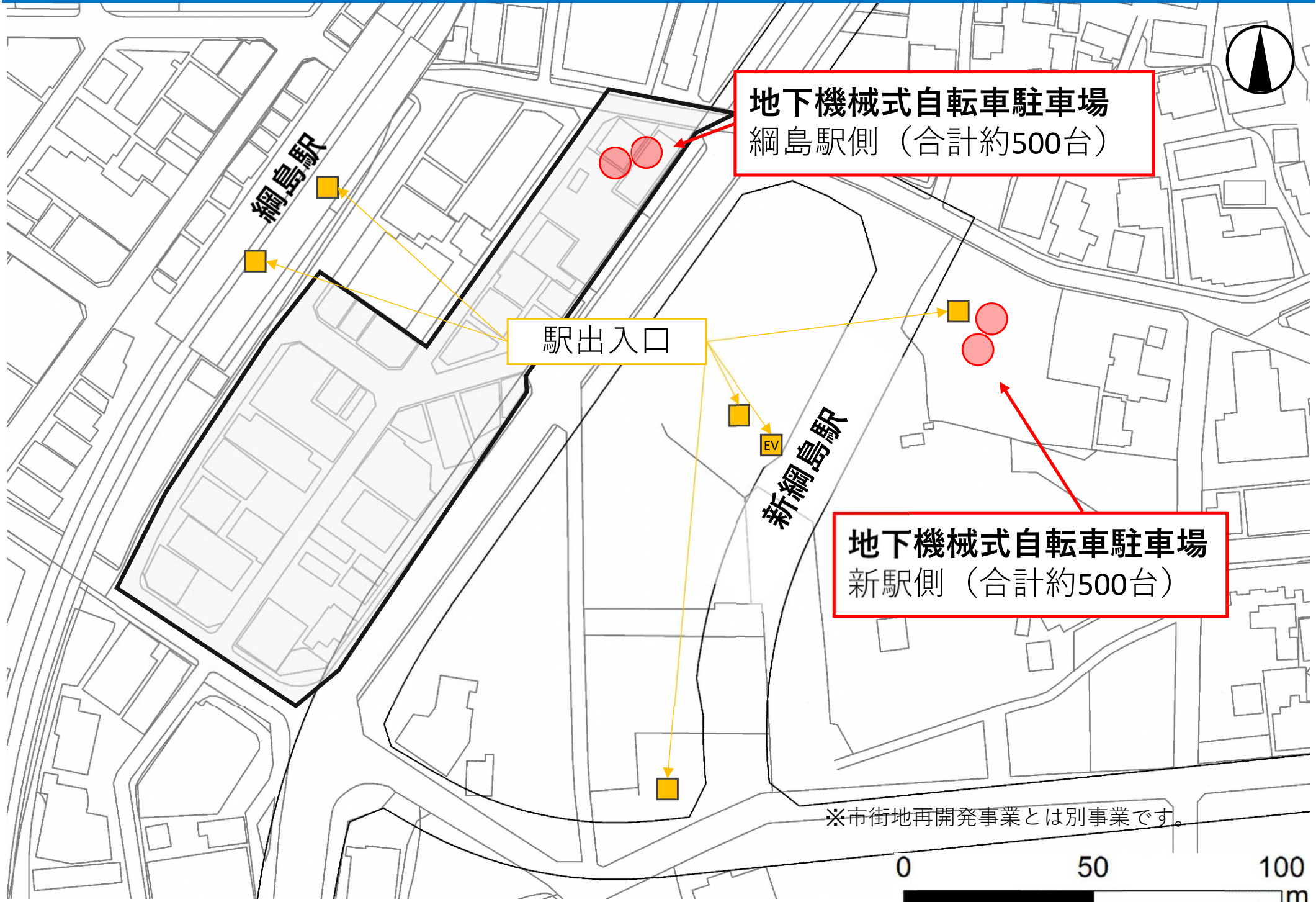
※関係者協議により変更となる場合があります。

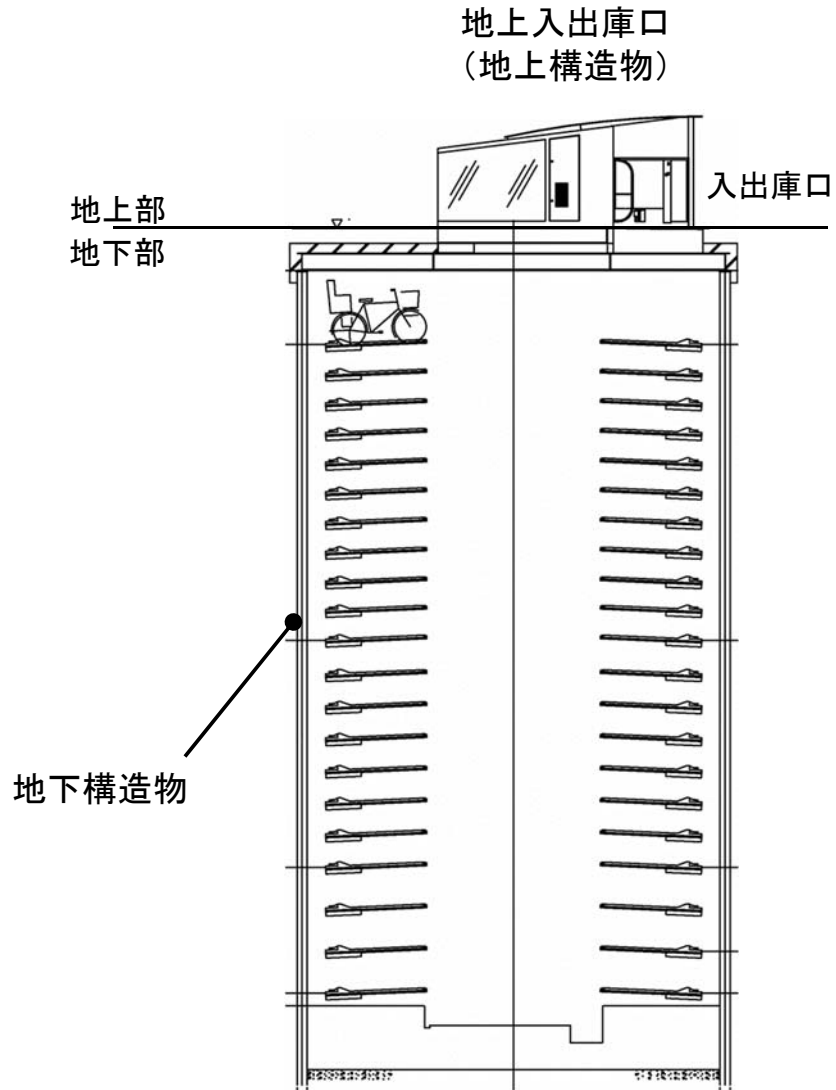


綱島街道横断デッキ
(2Fレベル)

新駅方面

※市街地再開発事業とは別事業です。
※関係者協議により変更となる場合があります。





<断面イメージ>

(参考：他都市の事例)

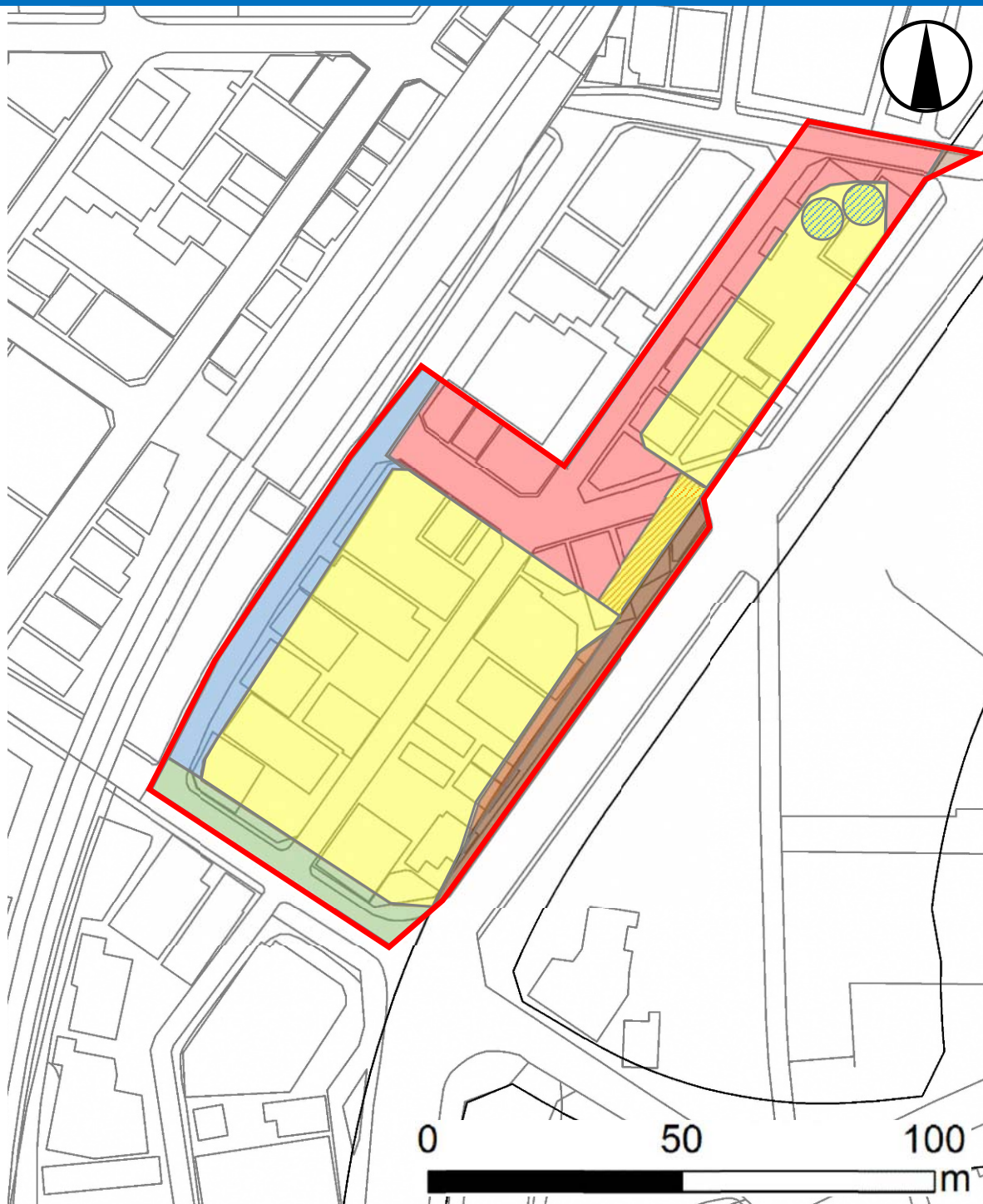










<地上入出庫口(地上構造物)>

※市街地再開発事業とは別事業です。
※整備する機械式自転車駐車場の仕様やデザイン等は検討中です。

3 都市計画市素案の概要

- 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 用途地域の変更
- ④ 防火地域及び準防火地域の変更
- ⑤ 道路及び交通広場の追加
- ⑥ 駐車場の変更及び追加
- ⑦ 地区計画の変更



網島駅東口駅前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 面積 約0.9ha
	建築敷地
	都市計画道路 3・6・10号 網島駅東口線
	都市計画道路 3・4・21号 東京丸子横浜線
	市道網島第81号線
	県道子母口網島
	第5号網島駅東口交通広場 (立体的な範囲を合わせて定める区域)
	第24号網島駅自転車駐車場



網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業	
主要用途	住宅、商業施設、 業務施設、駐車場等
敷地面積	約5,000㎡
建築面積	約3,500㎡
延べ面積	約49,900㎡ (容積対象面積約35,000㎡)
容積率	700%
建蔽率	70%

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。

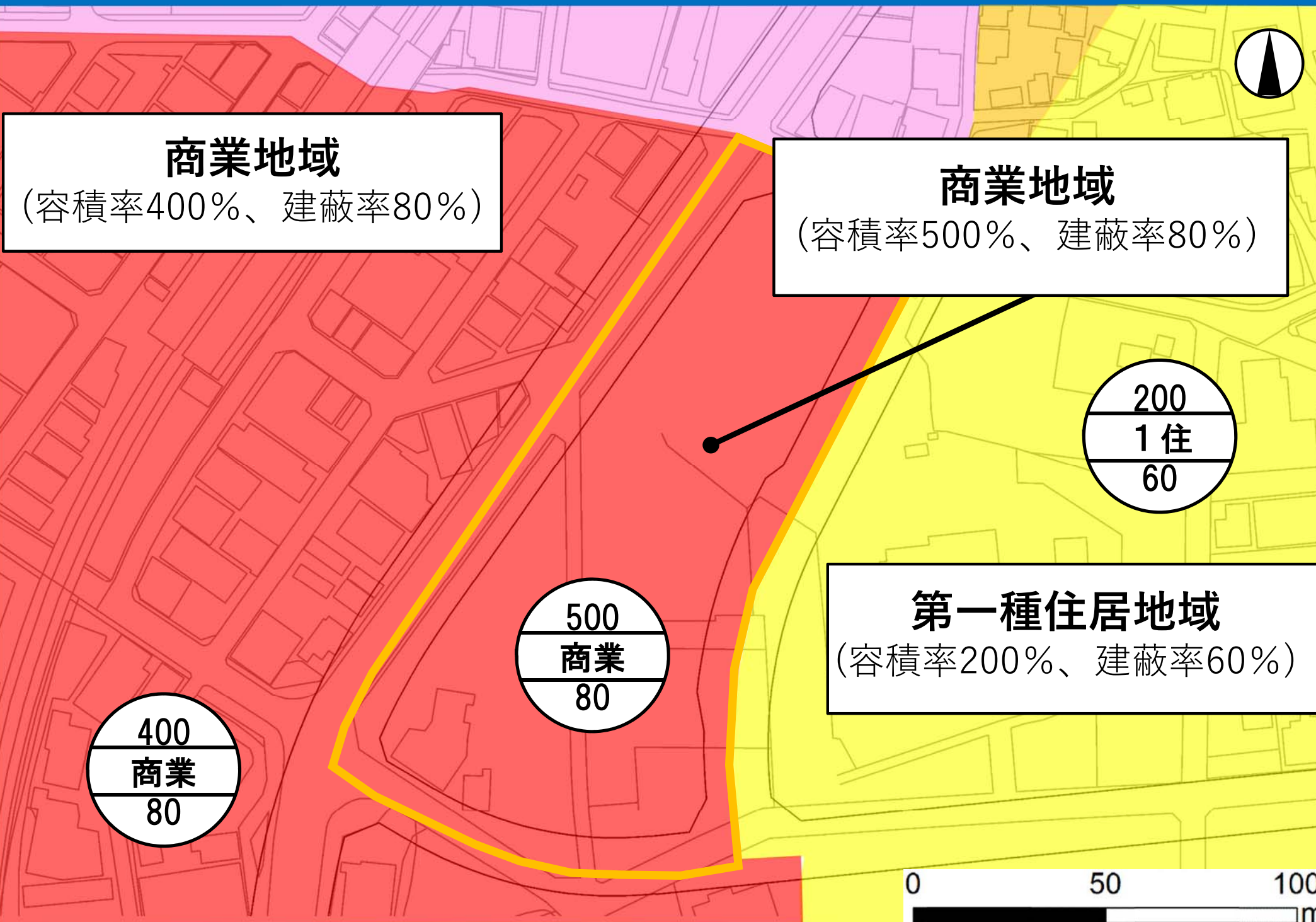


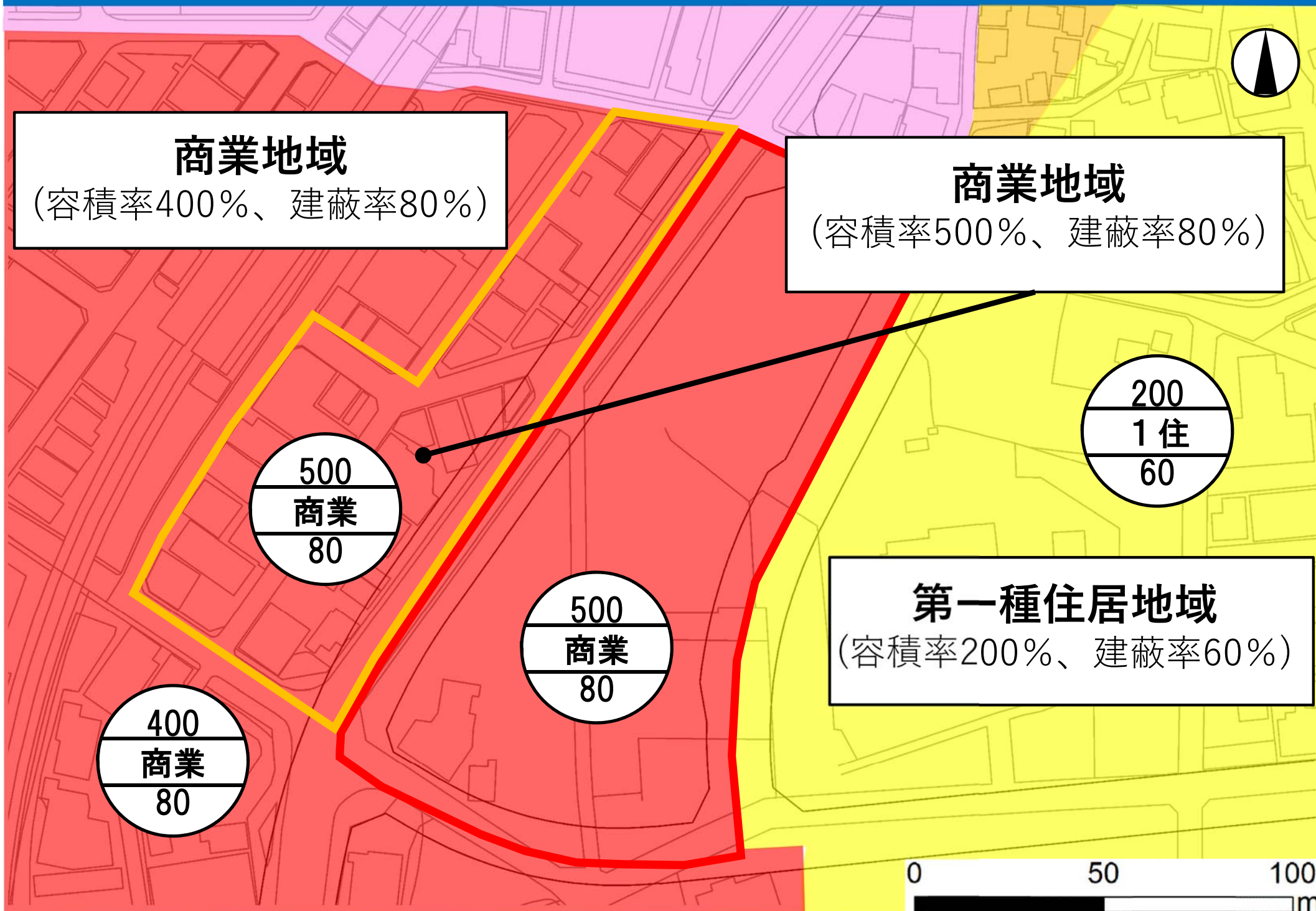
建築物の容積率の最高限度及び最低限度、
建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、
壁面の位置の制限を定めます。



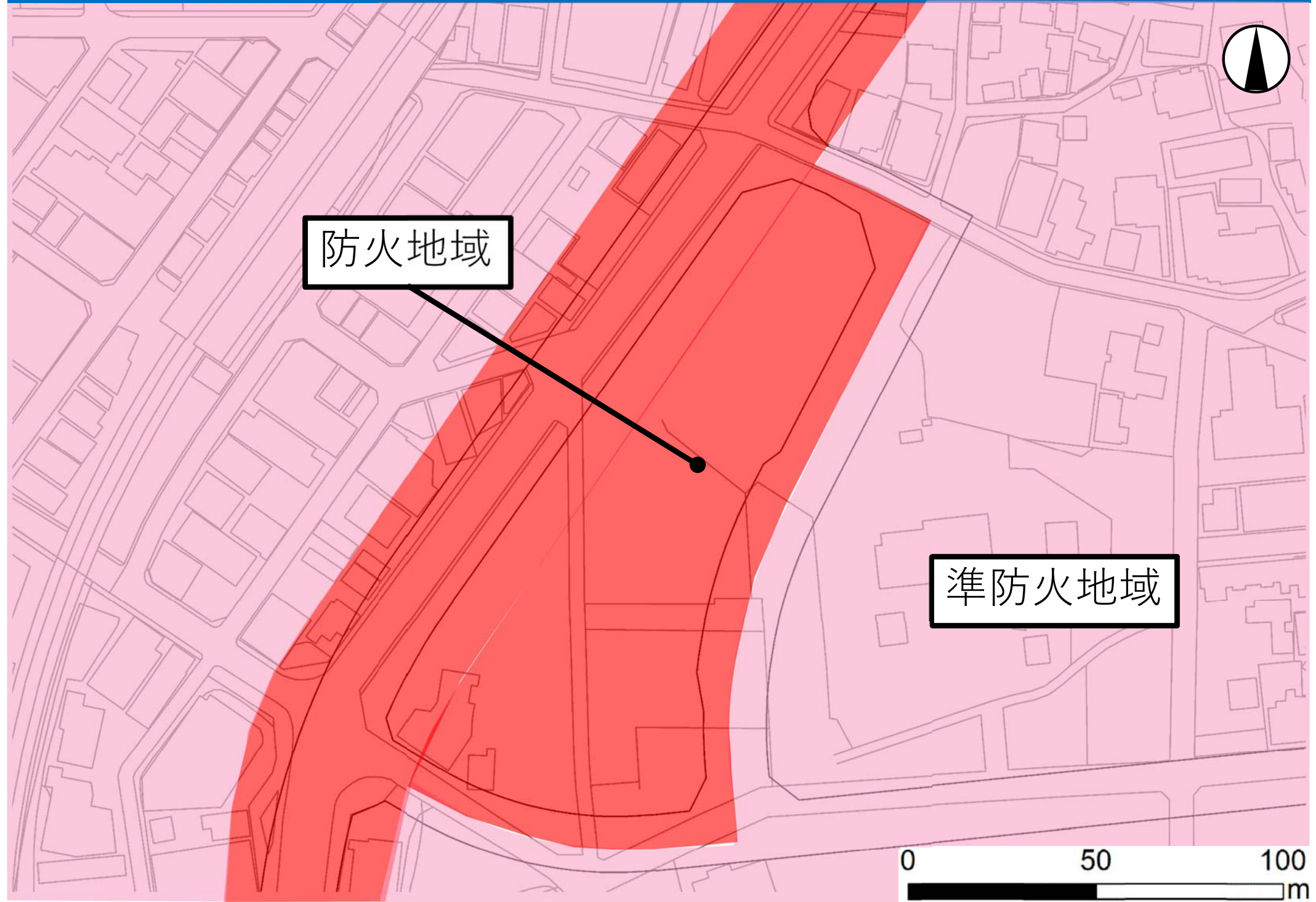
凡 例		
	面 積	約0.9ha
□	建築物の容積率の最高限度	700%
	建築物の容積率の最低限度	200%
	建築物の建蔽率の最高限度	70%
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡
—	壁面の位置の制限	道路の境界から2.0m以上後退

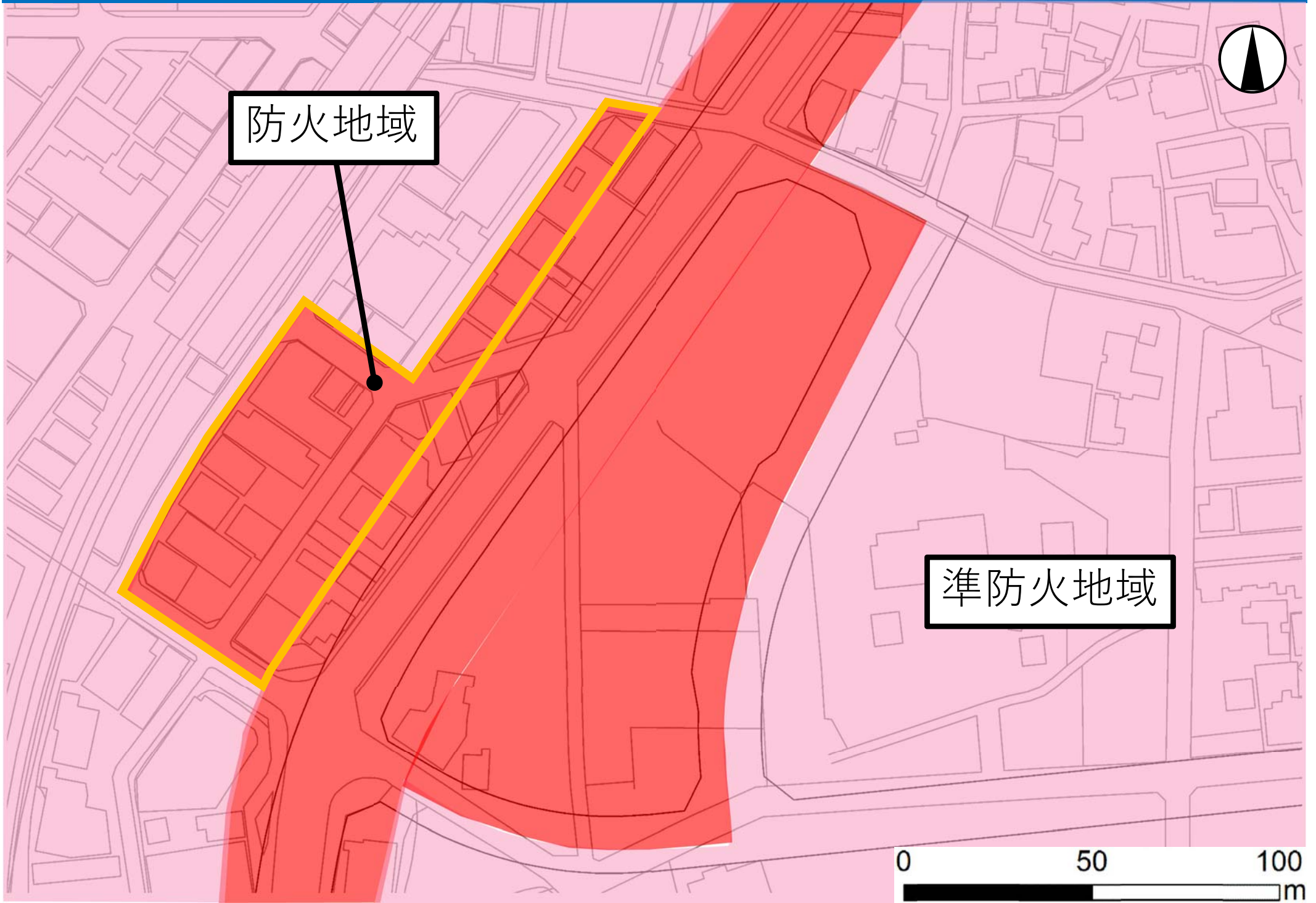
都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建蔽率等を定めている地域のことです。





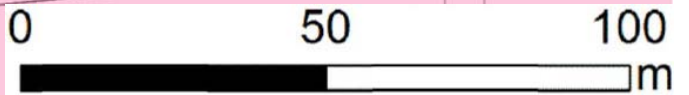
市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域のことです。






防火地域

準防火地域



綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定にあたり、綱島駅東口の交通結節機能の強化及び歩行者空間を確保するため、3・6・10号綱島駅東口線（駅前広場を含む）及び第5号綱島駅東口交通広場を追加します。

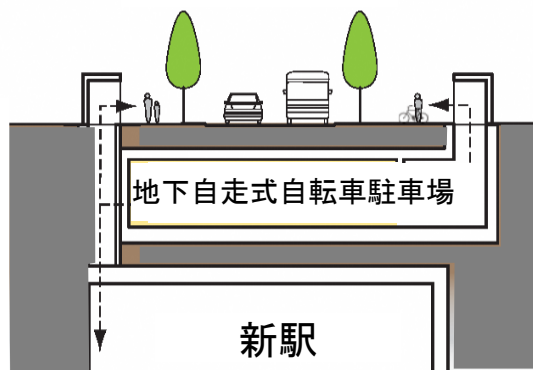



	3・6・10号 網島駅東口線
延長	約90m
構造形式	地表式
車線の数	2車線
幅員	9m
その他	駅前広場 面積約1,100m ² を設ける

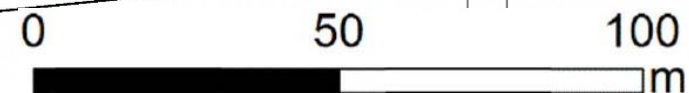
	第5号 網島駅東口交通広場
面積	約160m ²
構造	地上1層
立体的な 範囲	立体的な範囲を定める (面積約160m ² を対象)

地下機械式を採用し、分散配置することにより、自転車駐車場利用者の利便性等の向上を図るため、第23号新綱島駅自転車駐車場の区域を変更するとともに、第24号綱島駅自転車駐車場を追加します。

地下自走式自転車駐車場イメージ



	第23号新網島駅 自転車駐車場	
面積	約2,300㎡	
構造	地下1層	
備考	駐車台数	約1,000台
	出入口	2箇所





●	第24号綱島駅 自転車駐車場（追加）
面積	約130㎡
構造	地下機械式
備考	駐車台数 約500台 入出庫口 2箇所

●	第23号新綱島駅 自転車駐車場（変更）
面積	約130㎡
構造	地下機械式
備考	駐車台数 約500台 入出庫口 2箇所

地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さなどの制限をきめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」

※定めたルールは、その地区の区域内のみ適用

○ 地区計画の目標

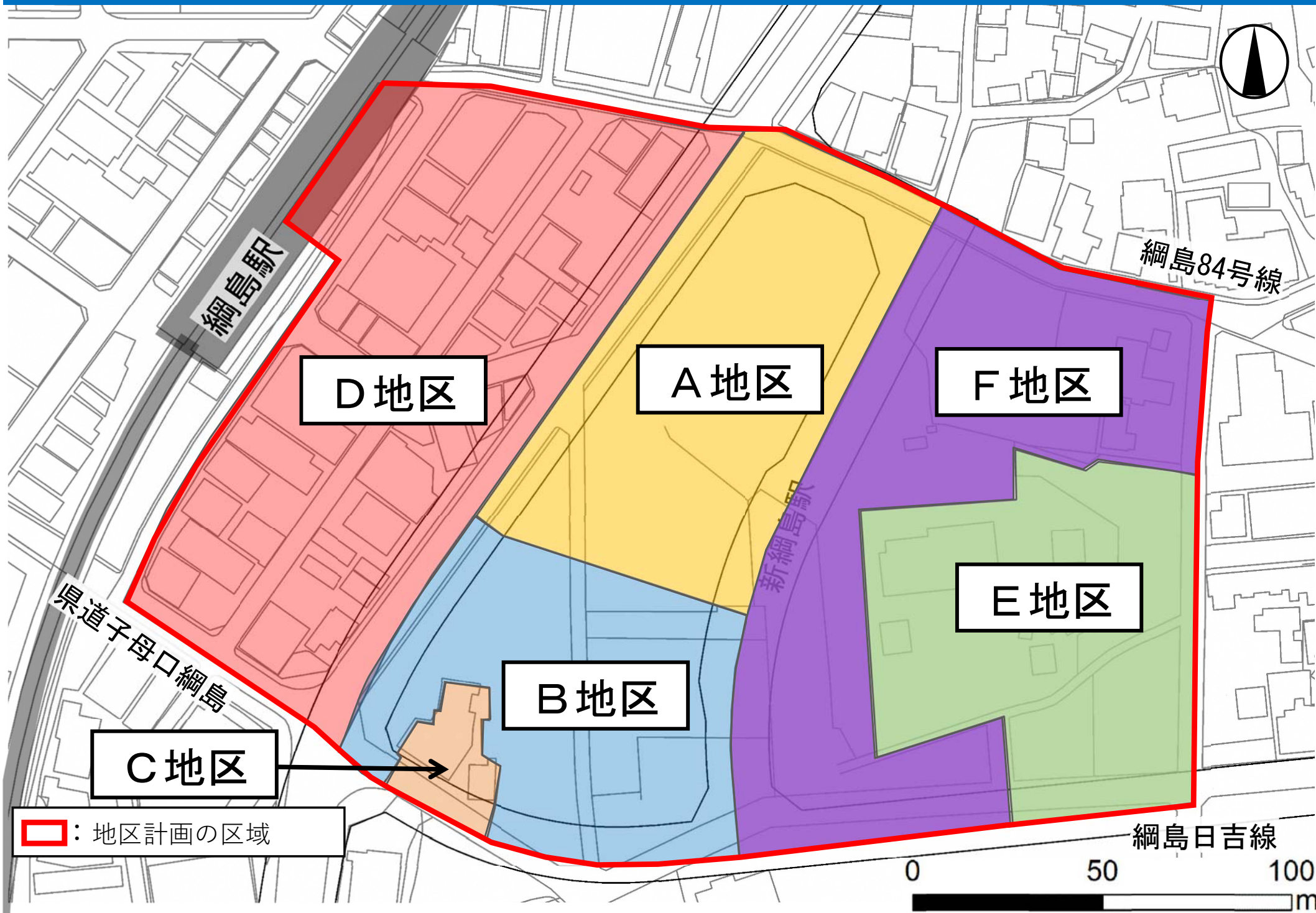
○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

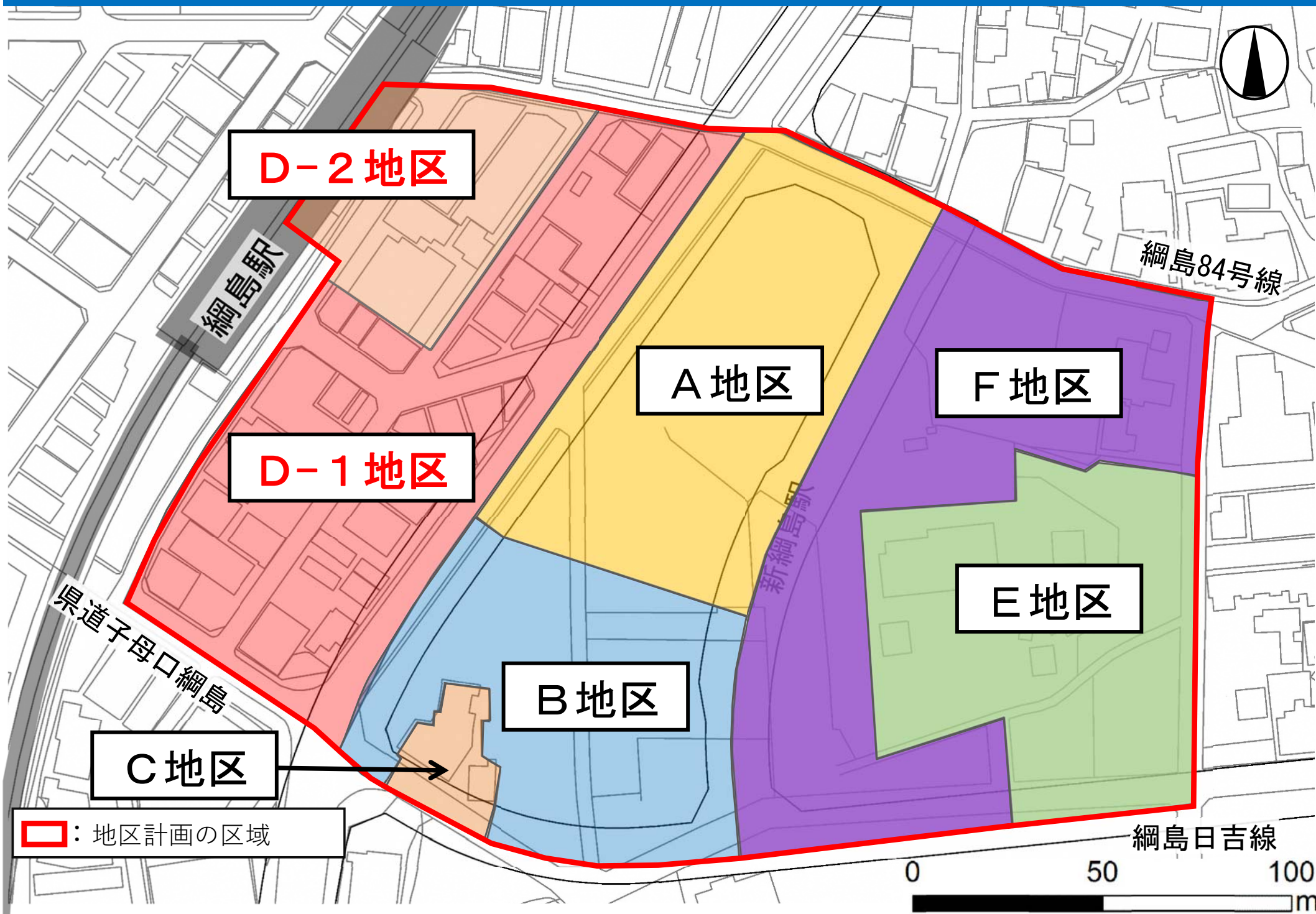
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

○ 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

- ・ 用途の制限
- ・ 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
- ・ 緑化率の最低限度





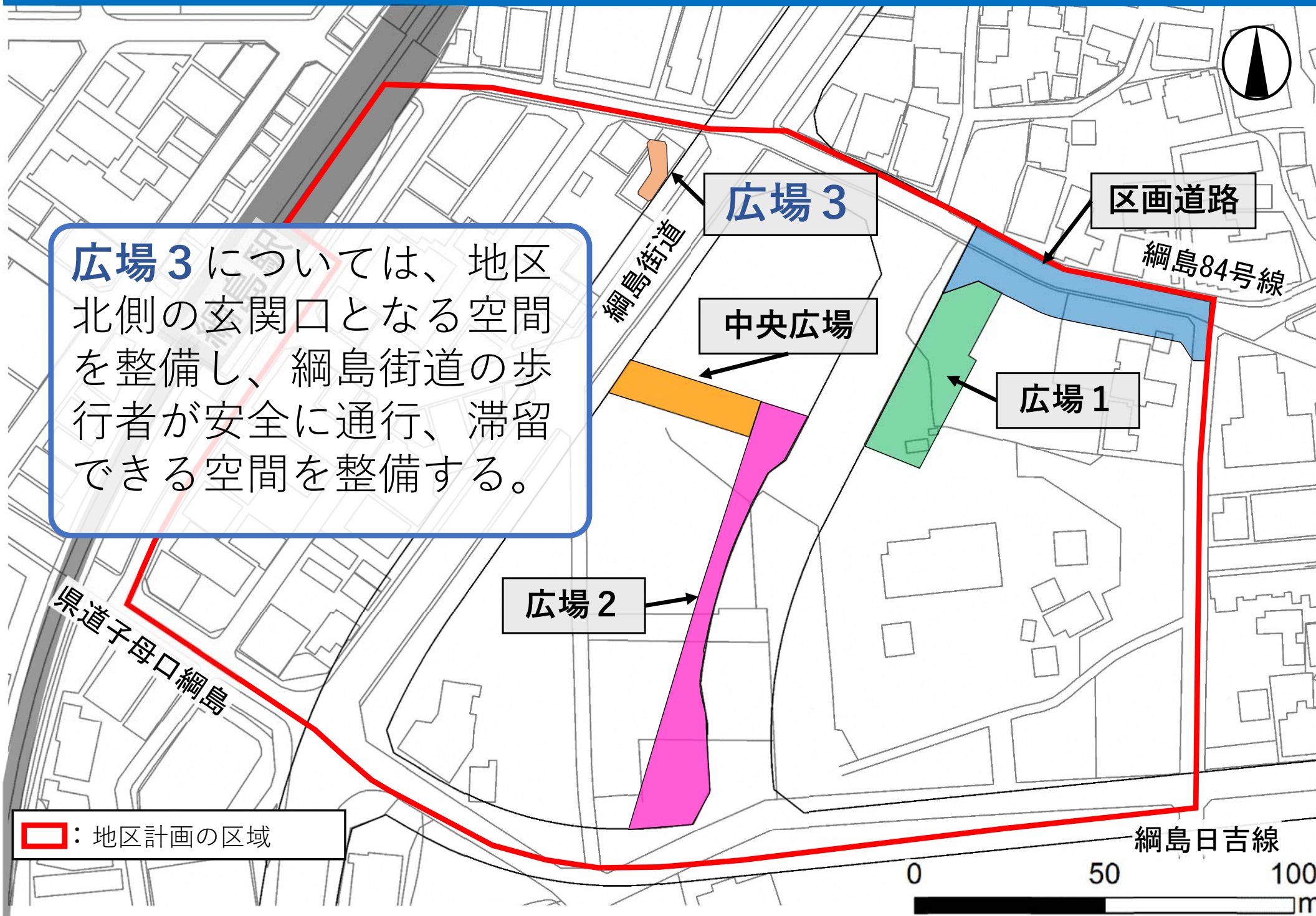
【変更する内容】

【D-1地区】

二つの駅に挟まれた高いアクセス性を踏まえ、**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生む商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図るとともに、**綱島駅前にタクシー及び一般車の乗降場として交通広場を整備**し、安全な歩行者空間を確保する。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。

【D-2地区】

駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した商業、業務、都市型住宅等の立地を図る。



広場 3 については、地区北側の玄関口となる空間を整備し、網島街道の歩行者が安全に通行、滞留できる空間を整備する。

 : 地区計画の区域

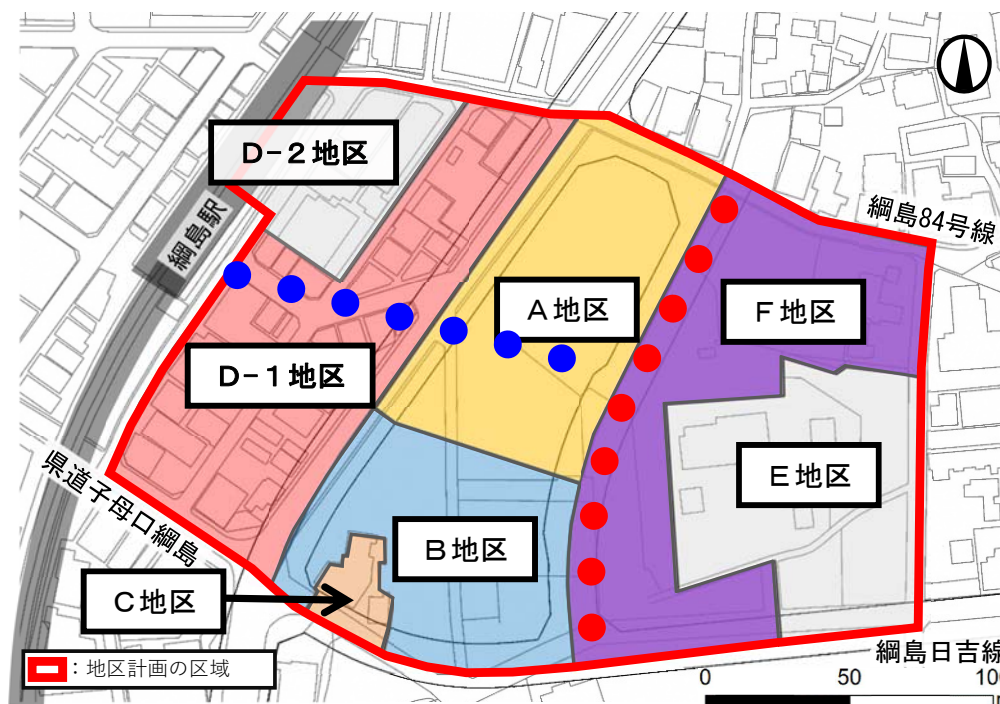
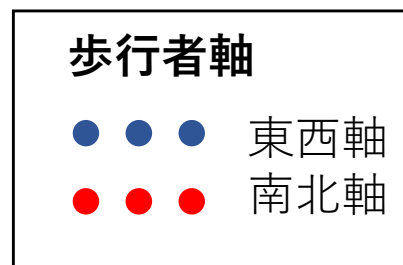
0 50 100 m

歩行者用通路については、バリアフリーに配慮しながら、網島街道を安全に横断し、快適かつ回遊性の高い歩行者ネットワークを形成するため、網島駅東口の駅前から新駅及び中央広場に通じるよう整備する。



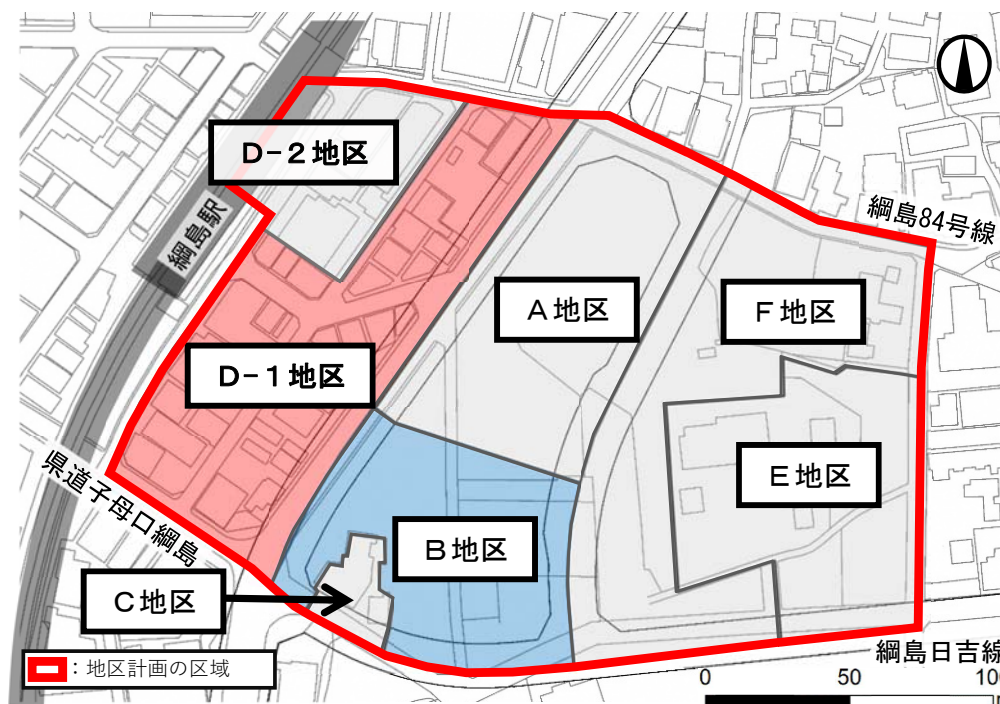
□: 地区計画の区域

【変更する内容】



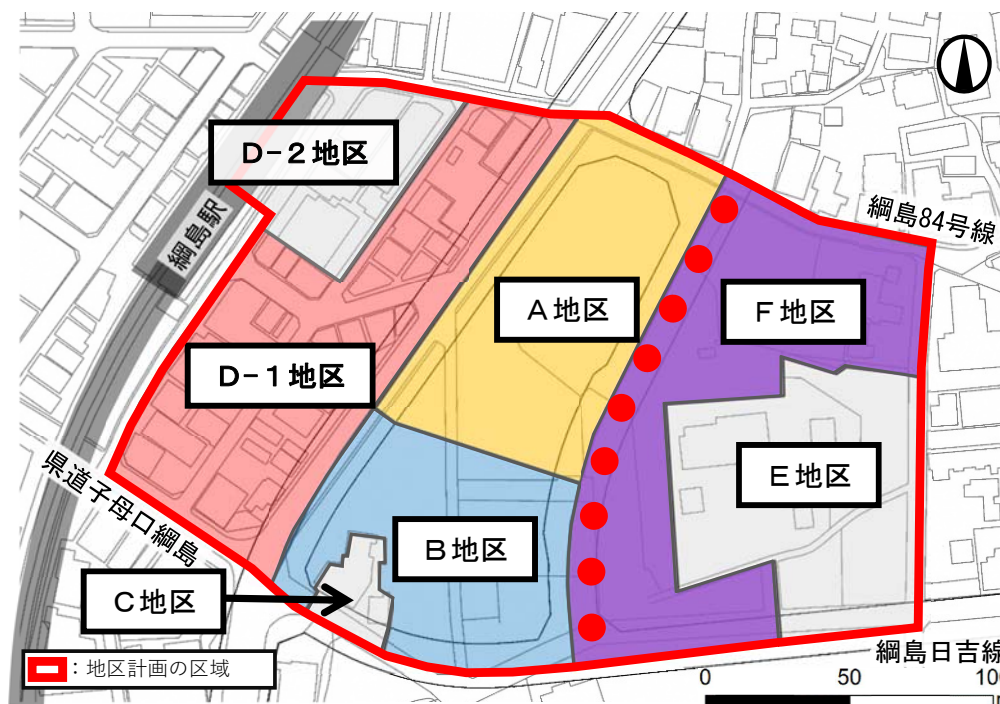
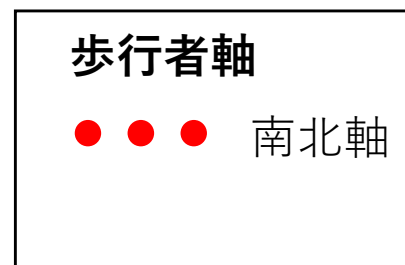
- ・ 駅前拠点にふさわしいにぎわいを創出するため、A地区、B地区及び**D-1地区**の建築物は、歩行者軸及び歩行者用通路に面する低層部に商業・業務施設を誘導する。また、F地区南側の建築物は、南北軸に面する低層部に店舗、事務所等を誘導する。

【変更する内容】



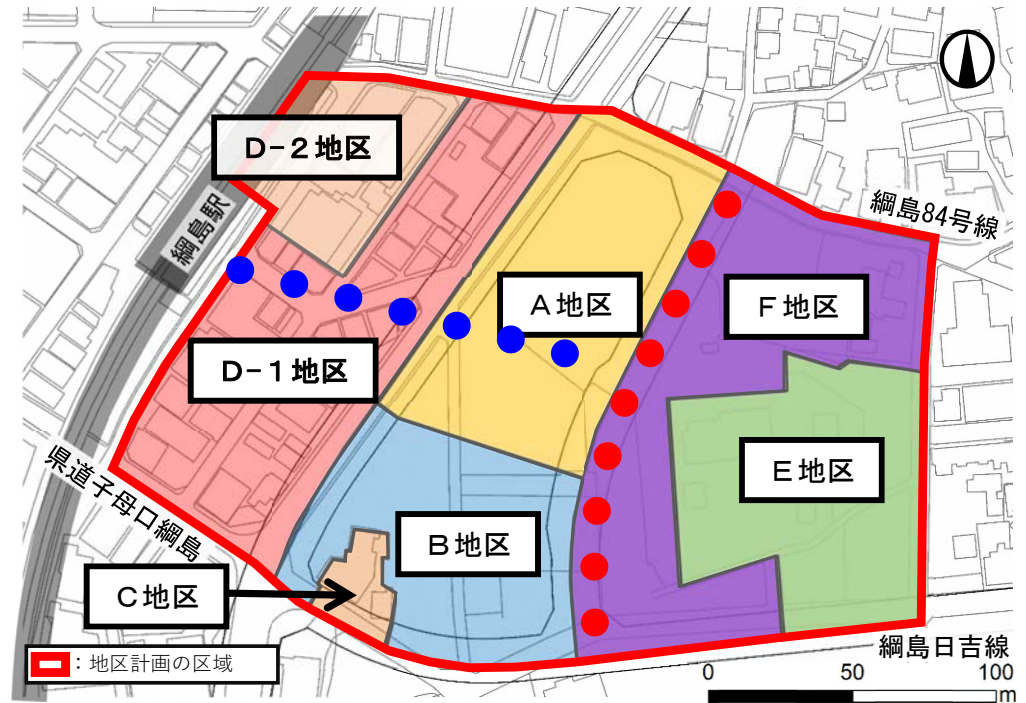
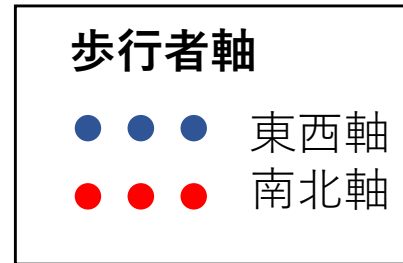
- B地区及び**D-1地区**の市街地再開発事業により整備する建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、効率の高い建築設備の導入を図り、エネルギー情報の管理等を推進する。
- B地区及び**D-1地区**の市街地再開発事業により整備する建築物には、福祉のまちづくりの観点から、利用者のバリアフリーに配慮した施設とする。

【変更する内容】

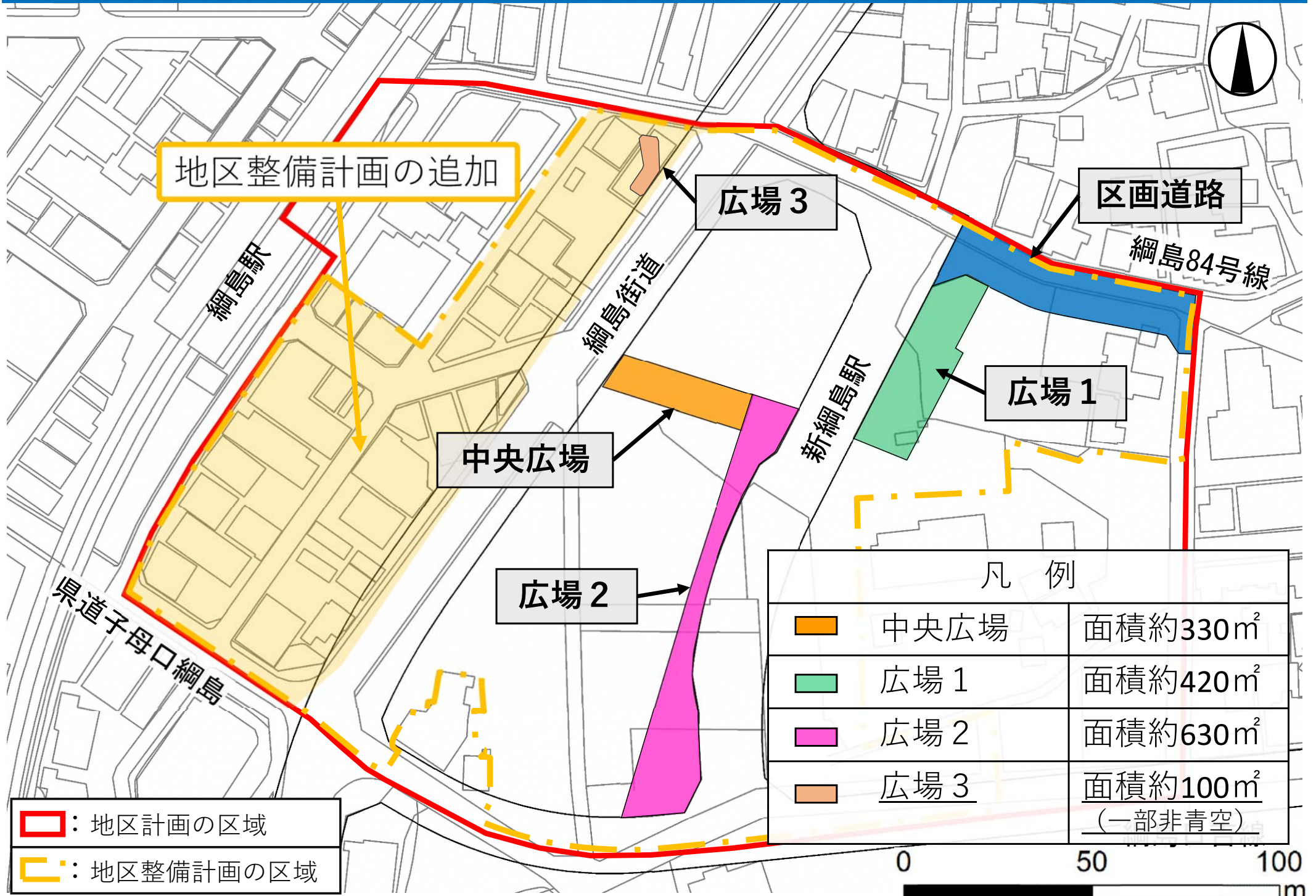





- ・ 新駅立地に伴う新たな街の顔にふさわしい景観を形成するため、A地区、B地区、**D-1地区**及びF地区の建築物は、景観的調和を図りつつ、南北軸に面する建築物は低層部ににぎわいを創出する形態意匠とする。

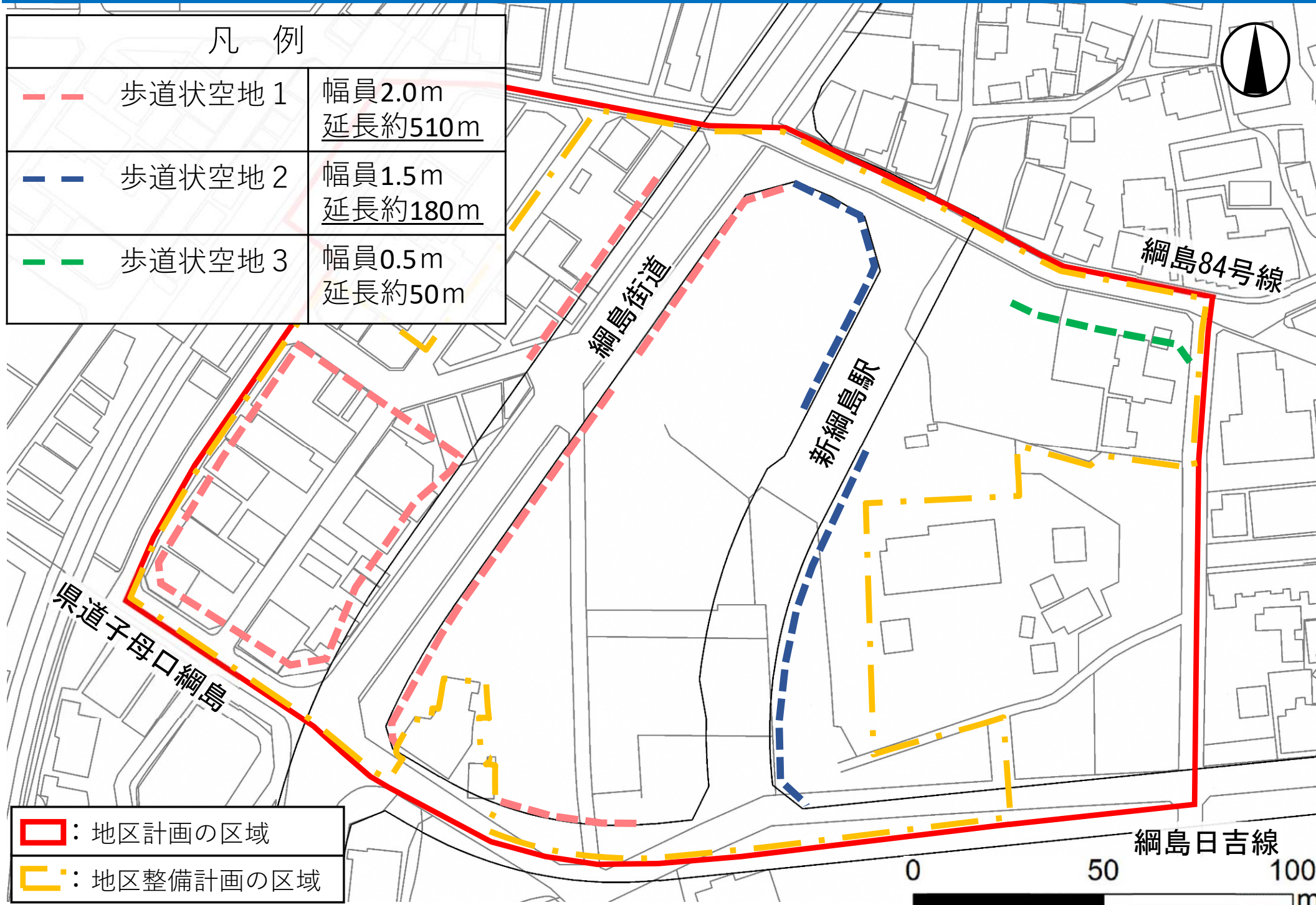
【変更する内容】





- ・ 地上部へ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及び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。



凡 例	
	歩道状空地 1 幅員2.0m 延長約510m
	歩道状空地 2 幅員1.5m 延長約180m
	歩道状空地 3 幅員0.5m 延長約50m



	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



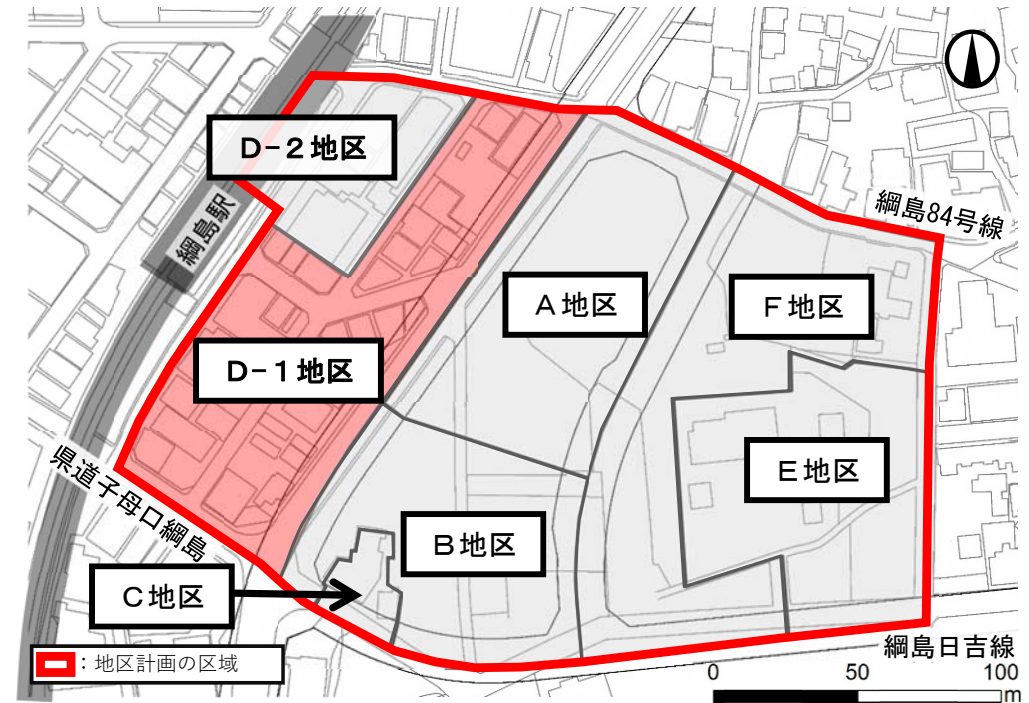
: 地区計画の区域
 : 地区整備計画の区域

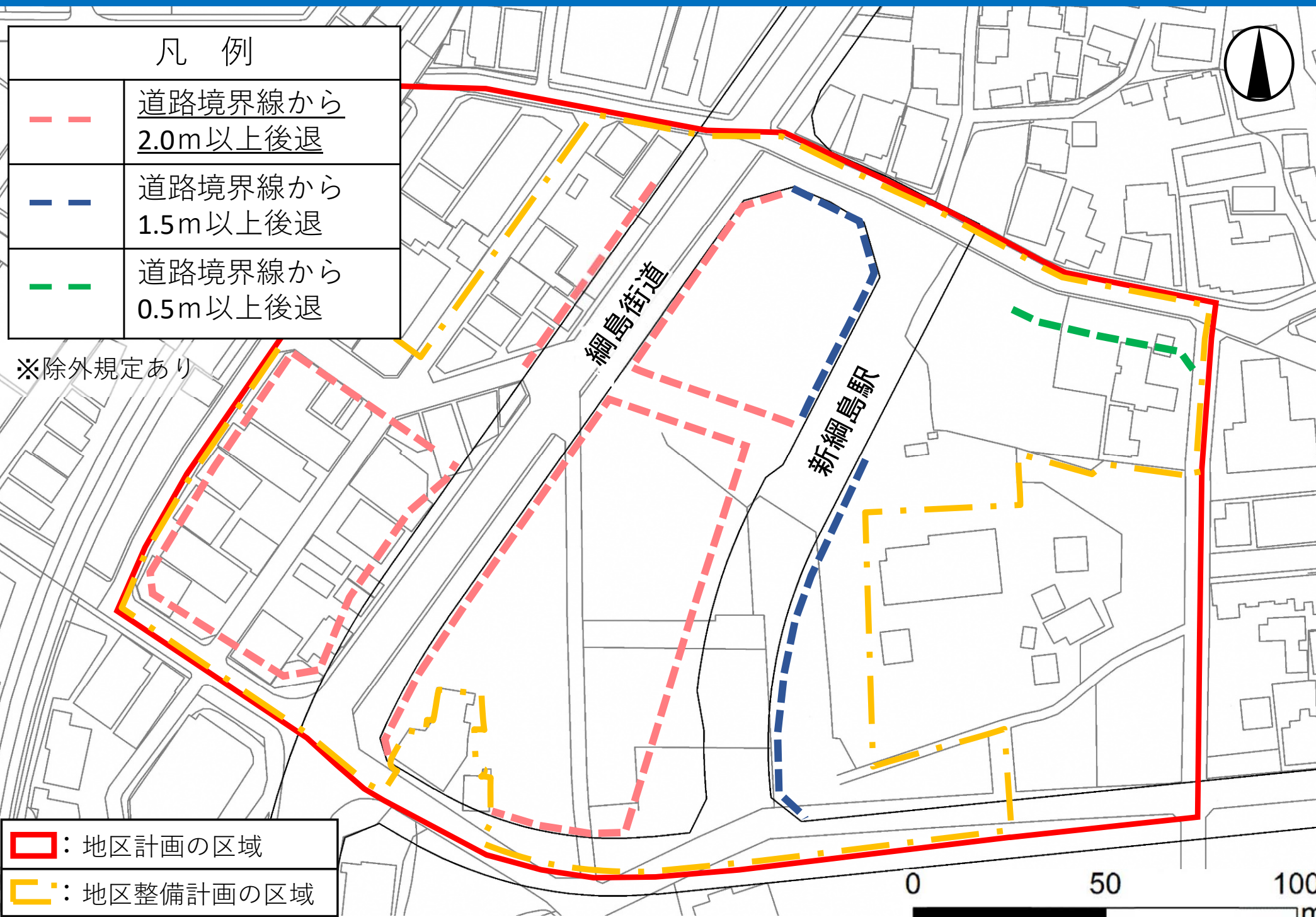
【変更する内容】


次に掲げる建築物は、
建築してはならない

- 1階を住居の用に供するもの
- 個室付浴場業に係る公衆浴場等
- マージャン屋等
- 倉庫業を営む倉庫
- 工場
- 自動車教習所
- 畜舎
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの



※除外規定あり

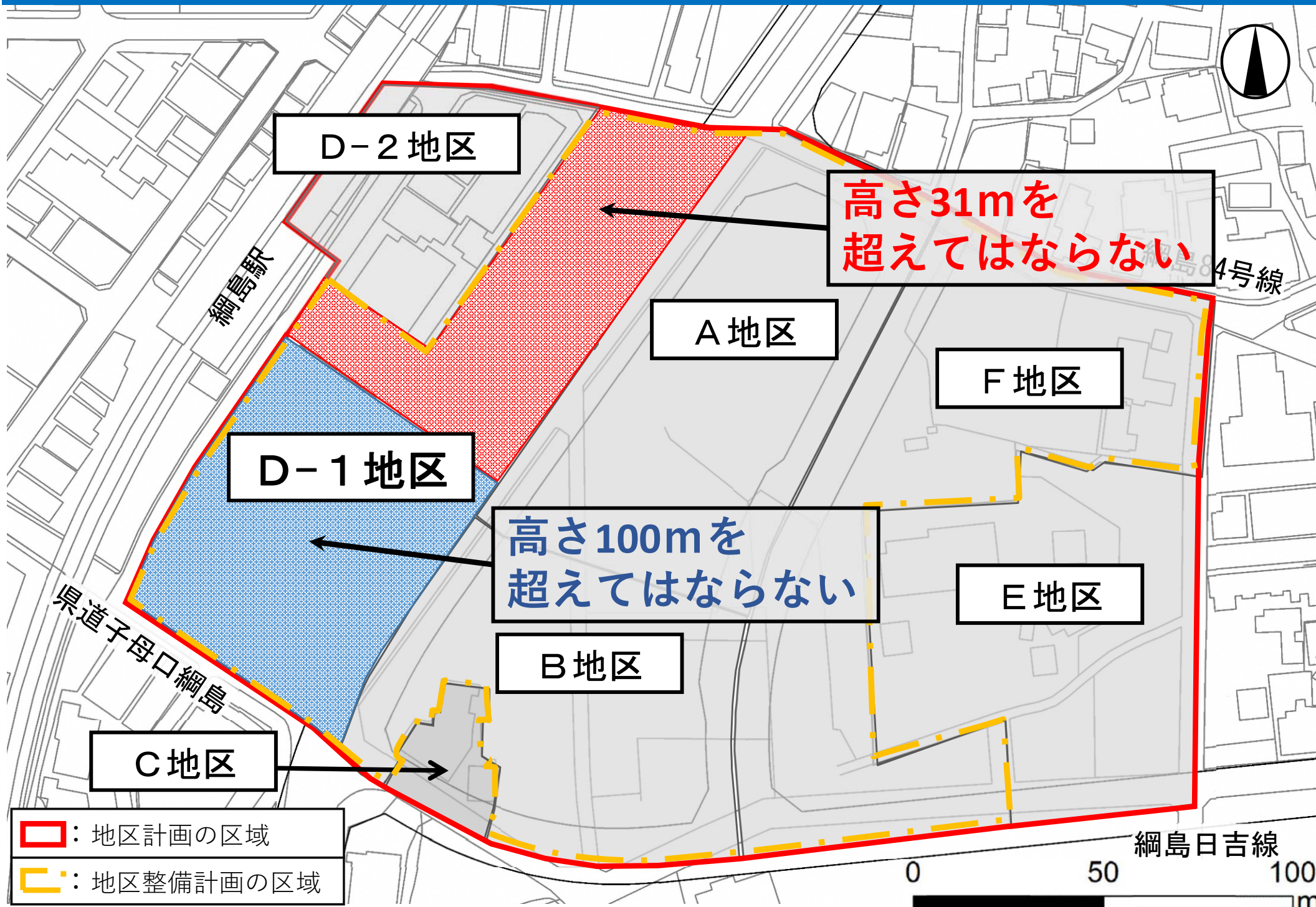




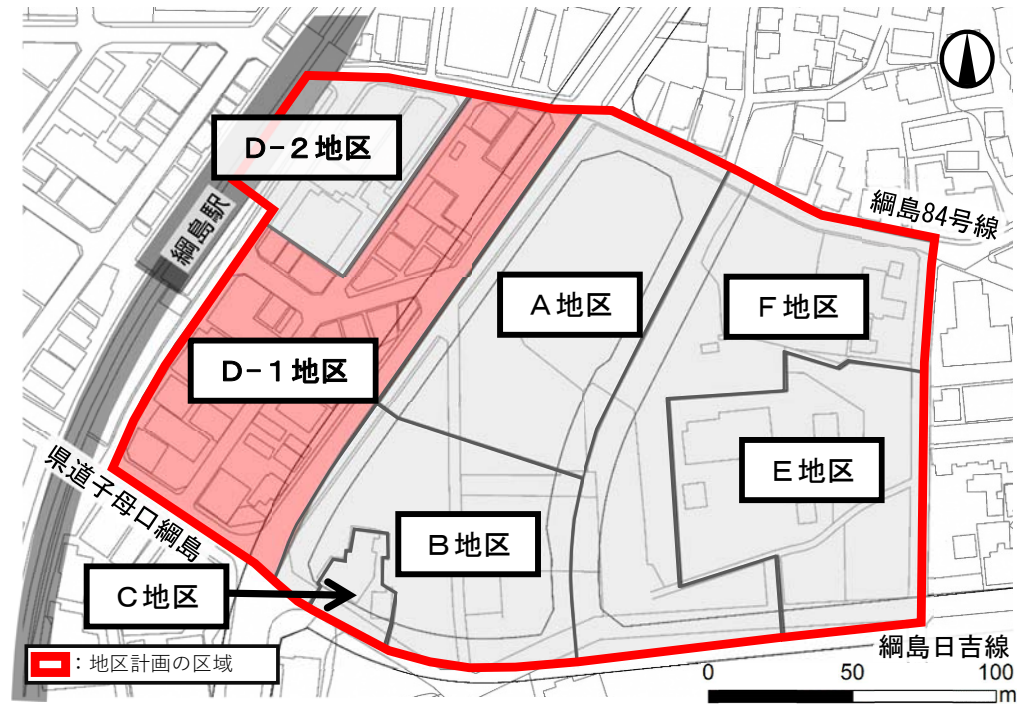
凡 例	
	道路境界線から 2.0m以上後退
	道路境界線から 1.5m以上後退
	道路境界線から 0.5m以上後退

※除外規定あり

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域

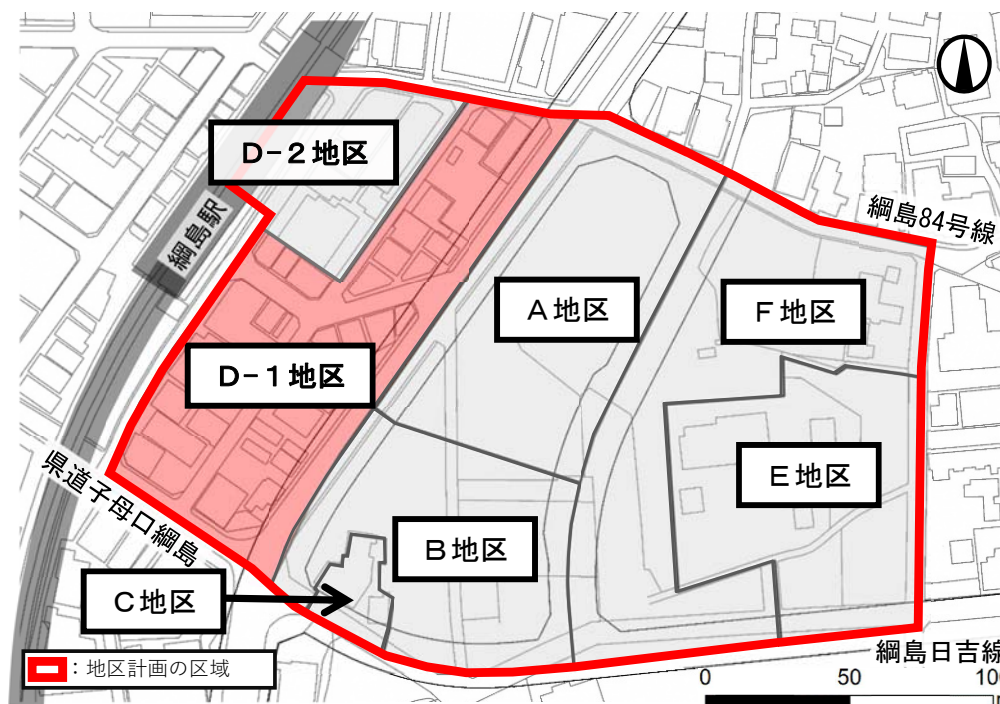
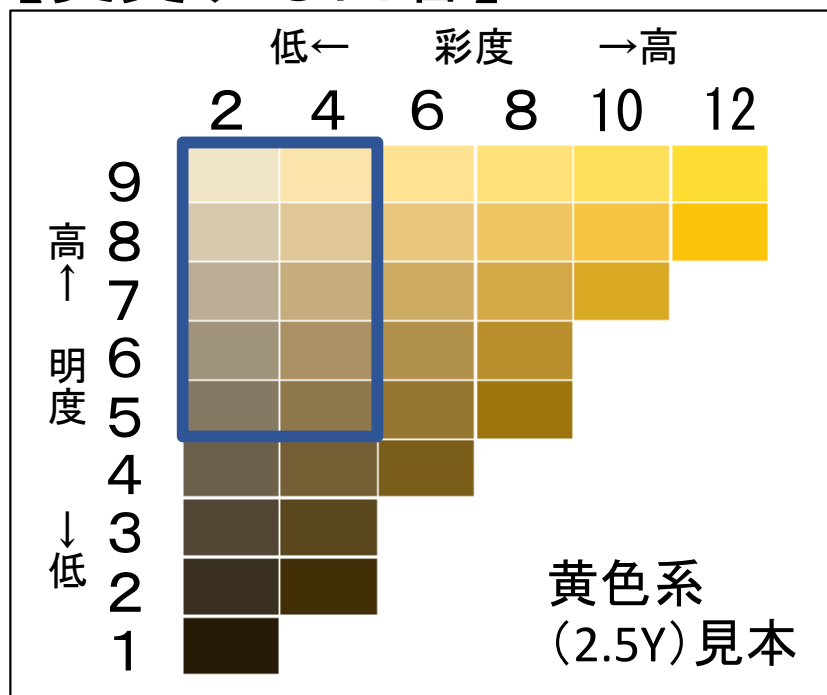


【変更する内容】



周囲への景観的調和に配慮するため、建築物の色彩は、周囲の建築物の色彩と調和したものとすること。

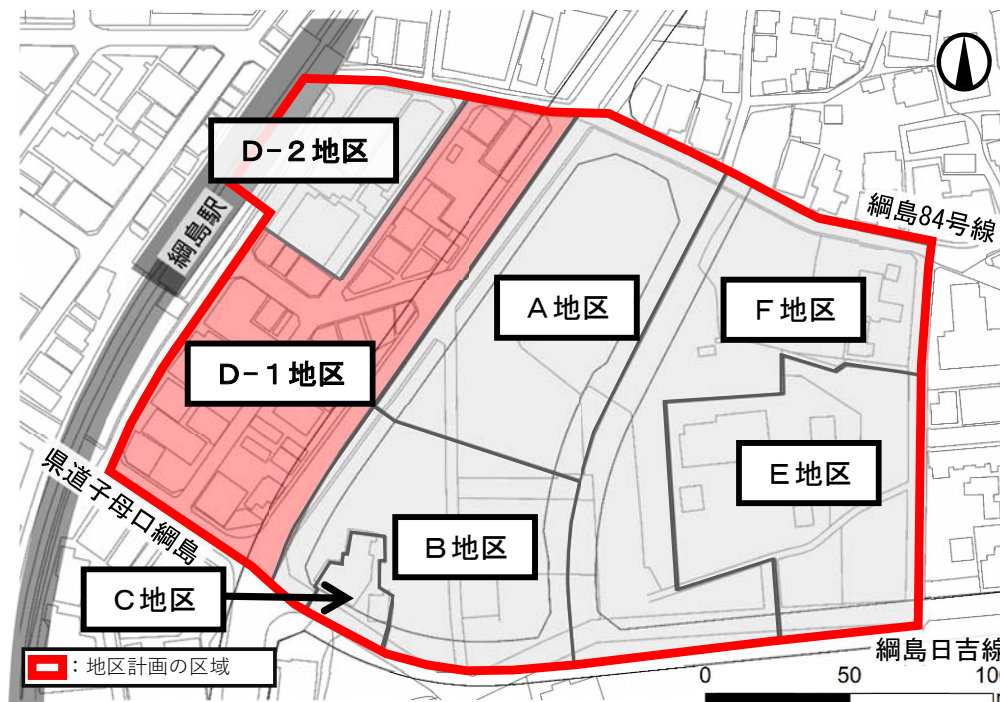
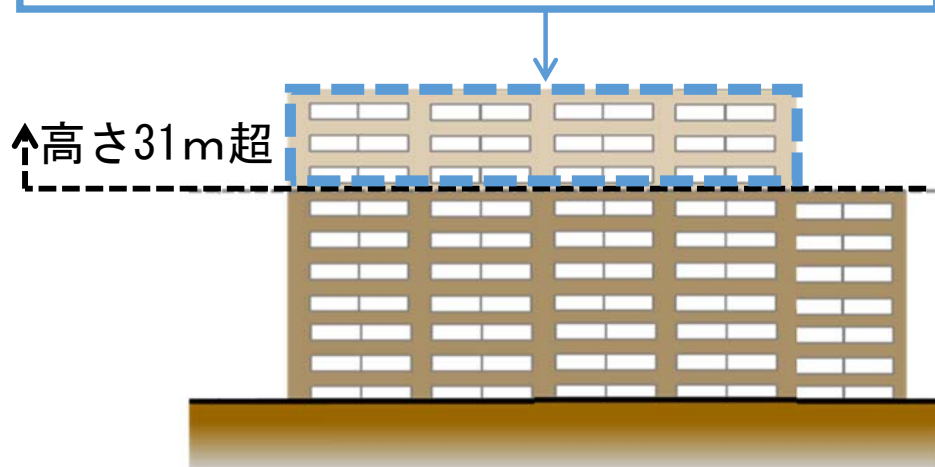
【変更する内容】



高さが31mを超える建築物の部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすること。

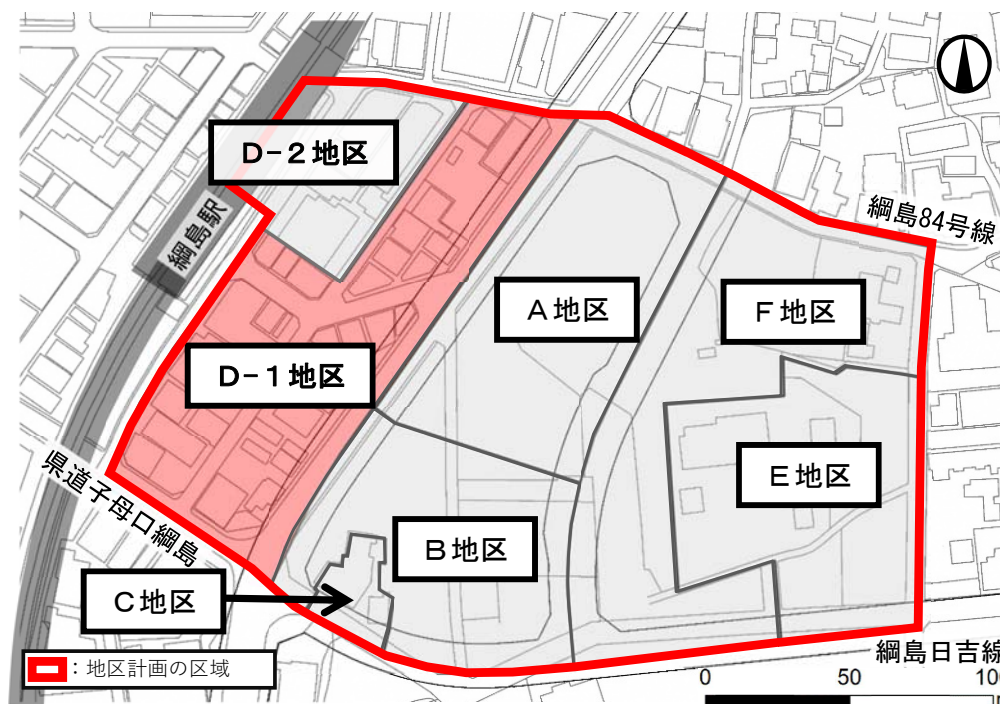
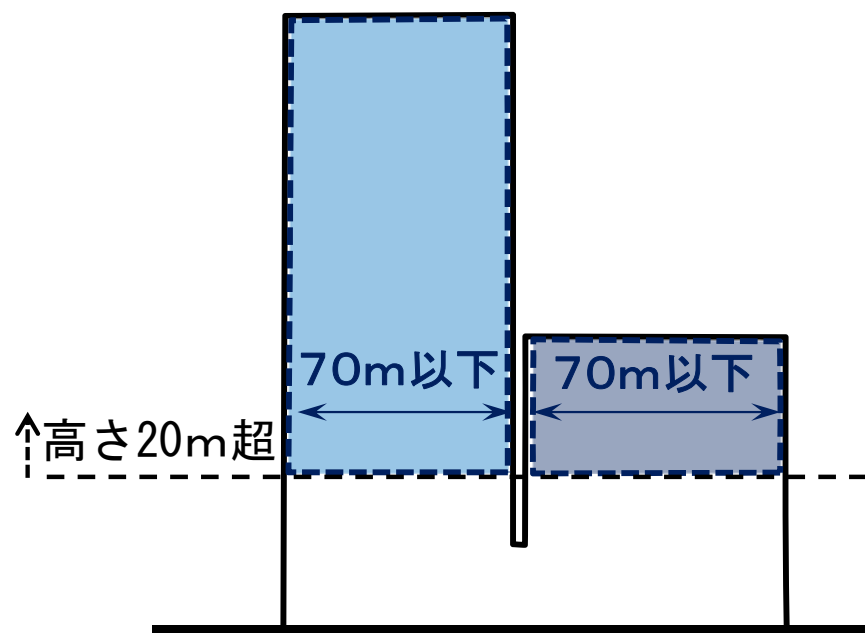
【変更する内容】

31mを超える部分の明度を高くする



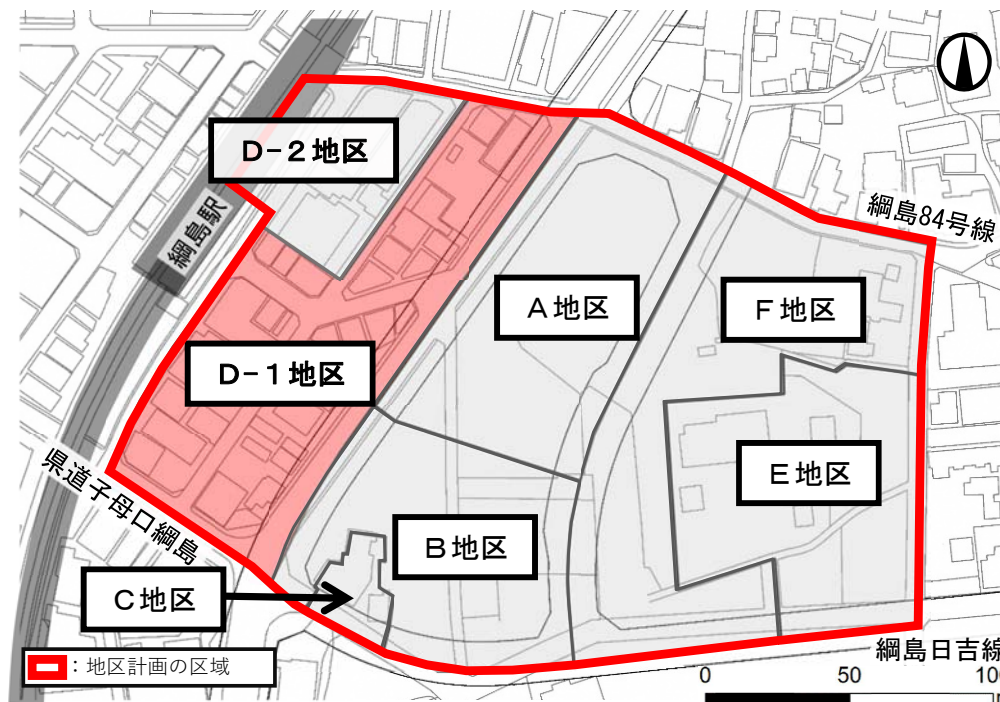
高さが31mを超える建築物は、建築物の高さが31m以下の部分で色彩による分節をし、高層部の基調色は低層部の基調色よりも明度の高い色彩とすること。

【変更する内容】



建築物の高さが20mを超える部分は、建築物の部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。

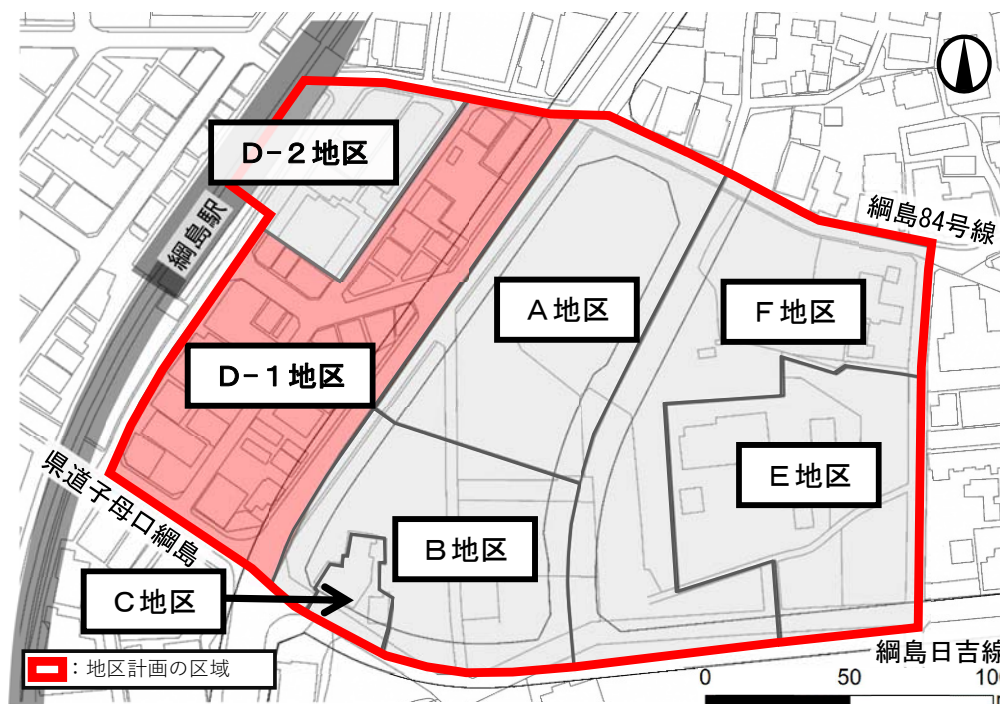
【変更する内容】



建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とすること。

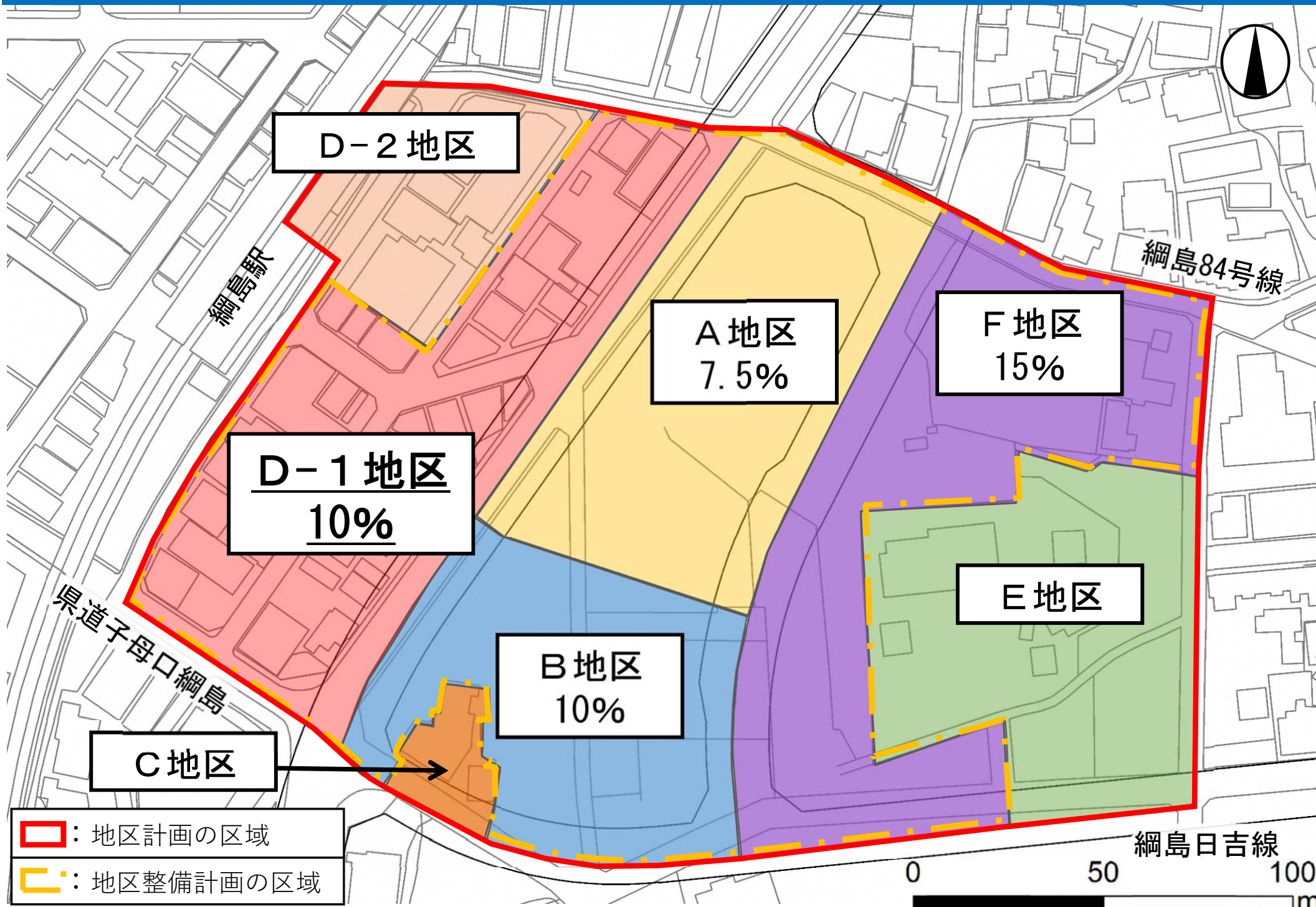
※公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。

【変更する内容】

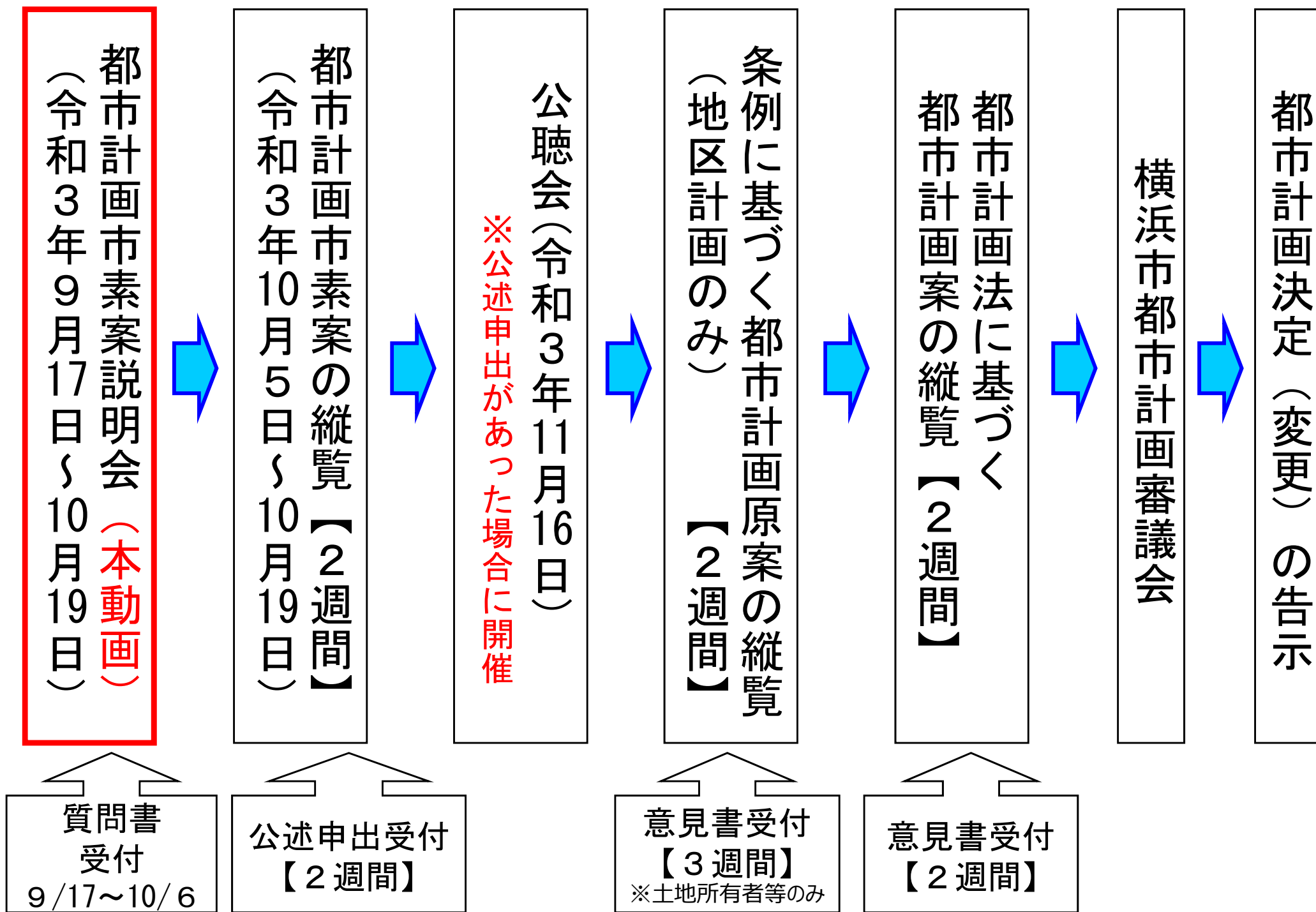


- ・屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないものとする。
- ・屋外に設ける建築設備等は、周囲から容易に望見されないよう遮蔽するなど、乱雑な外観とならないものとする。
- ・駐車場又は駐輪場は、植栽やその他適切な遮蔽を行うなど、乱雑な外観とならないものとする。

※除外規定あり



4 今後の都市計画手続



●市素案に対する質問書の受付

<p>受付期間 (※期間内必着)</p>	<p>第1次：令和3年9月17日(金)～9月27日(月) 【回答を10月4日(月)公表予定】</p> <p>第2次：令和3年9月28日(火)～10月6日(水) 【回答を10月13日(水)公表予定】</p> <p>(土・日・祝日を除く)</p>
<p>提出方法</p>	<p>①電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>②書面(郵送又は持参) 質問書を建築局都市計画課へ提出 ※質問書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、案件名及び質問の内容を御記載ください。) (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)</p>

●都市計画市素案の縦覧

<p>期間</p>	<p>令和3年10月5日(火)～10月19日(火) (土・日を除く) (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)</p>
<p>場所</p>	<p>建築局都市計画課 都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所</p>
<p>※港北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) ※横浜市ホームページで「都市計画市素案の概要」を御覧になれます。</p>	

●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。

<p>申出期間 (※期間内必着)</p>	<p>令和3年10月5日(火)～10月19日(火) (土・日を除く) (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)</p>
<p>申出方法</p>	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス (不定期)中は、使用できません。</p> <p>② 書面 (郵送又は持参) 公述申出書を建築局都市計画課へ提出 ※公述申出書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、案件名及び意見の要旨を御記載ください。)</p> <p>◆10月19日(火)午後5時15分 必着又は申請完了</p>

●公聴会(※公述の申出があった場合に開催します。)

日時	令和3年11月16日(火) 午前9時公開開始
場所	横浜市ホームページ上での書面による意見の公開
<p>◆10名を超える申出があった場合は抽選。 ◆公聴会の開催の有無は、 10月21日(木)以降に、横浜市ホームページ等で御確認ください。</p>	

●お問合せ先

◇ 都市計画の内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 綱島駅東口周辺開発事務所
(横浜市港北区綱島西1-8-9 福岡ビル501号室)

TEL : 045-531-9601

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区本町6-50-10 市庁舎25階)

TEL : 045-671-2657