

第163回横浜市都市計画審議会の開催について

第163回横浜市都市計画審議会を次のとおり開催します。

1 日時

令和4年6月22日(水) 午後1時開始

2 会場

横浜市市会議事堂3階多目的室(Web会議形式)
横浜市中区本町6丁目50番地の10

3 審議案件の概要

都市計画決定及び変更関連

4 会議の公開・非公開

会議は公開で行います。

5 傍聴者の定員

10名(現地傍聴)

6 傍聴の申込方法

(1) 現地傍聴

当日、午後0時から午後0時30分まで会場入口で受け付けします。

受付で傍聴整理券を受け取り、受付終了までそのままお待ちいただけます。

受付終了の時点で傍聴希望者が定員を超えた場合は、抽選を行います。定員に満たない場合は、そのまま先着順に傍聴していただけます。

(2) Web傍聴

令和4年6月15日(水)から6月21日(火)午後5時までの間、横浜市電子申請システムで受け付けています。詳細については、横浜市ホームページを御確認ください。

横浜市ホームページ



7 取材について

現地傍聴席とは別に記者席を御用意しますので、当日、直接会場までお越しいただき、会場入口の受付でお声かけください。

なお、会場内の写真撮影は、会議の冒頭(5分程度)までとなります。

横浜市都市計画審議会

都市計画法によりその権限に属せられた事項(政令市決定の都市計画)の審議を行うために市長の附属機関として設置されたものです。

根拠法令 都市計画法第77条の2第1項、第87条の2第11項

お問合せ先

建築局都市計画課長 正木 章子 TEL045-671-2663



横浜市都市計画審議会委員名簿

令和4年6月22日予定

	氏名	職業等	分野
学識経験のある者	森地 茂	政策研究大学院大学教授	交通計画
	高見沢 実	横浜国立大学大学院教授	都市計画
	小泉 秀樹	東京大学大学院教授	都市計画
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授	不動産マネジメント
	池邊 このみ	千葉大学大学院教授	環境デザイン
	石川 永子	横浜市立大学国際教養学部准教授	都市防災
	橋本 美芽	東京都立大学大学院准教授	福祉
	坂倉 徹	横浜商工会議所副会頭	商工業
	柳下 健一	横浜農業協同組合代表理事組合長	農業
	杉原 光昭	神奈川県弁護士会	法律
	岡田 日出則	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	不動産
	大森 義則	一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	建築
横浜市議員	清水 富雄	横浜市会議長	市議
	高橋 正治	横浜市会副議長	市議
	大桑 正貴	政策・総務・財政委員会委員長	市議
	中山 大輔	国際・経済・港湾委員会委員長	市議
	中島 光徳	市民・文化観光・消防委員会委員長	市議
	麓 理恵	こども青少年・教育委員会委員長	市議
	斉藤 伸一	健康福祉・医療委員会委員長	市議
	横山 勇太郎	温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	市議
	磯部 圭太	建築・都市整備・道路委員会委員長	市議
	小松 範昭	水道・交通委員会委員長	市議
住横浜市民の	石川 建治	自治会・町内会長	市民
	小宮 美知代	横浜のまちづくりに携わった経験のある者	市民
	田邊 博敏	横浜のまちづくりに携わった経験のある者	市民
臨時	藤原 徹平	横浜国立大学大学院准教授	建築
	大川 広	神奈川県警察本部交通部交通規制課長	

第163回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和4年6月22日(水)午後1時開始

場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室

(WEB会議形式)

■ 審議案件

1 都市計画案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No.1	1354	横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更	<p>【海岸通り地区関連】</p> <p>海岸通り地区については、都市再生特別地区の変更について、令和4年1月4日に都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案を受理しました。</p> <p>本提案について、本市のまちづくりの方針や都市再生緊急整備地域の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、都市計画の変更等を行う必要があると判断しました。</p> <p>そのため、都市再生緊急整備地域の地域整備方針等の上位計画を踏まえ、本地区の国際競争力の強化を図るため、都市再生特別地区を変更します。</p> <p>あわせて、提案内容を実現し、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図るため、海岸通り地区地区計画を決定します。</p>
	1355	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	
No.2	1356	横浜国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定	<p>【綱島駅東口駅前地区関連】</p> <p>綱島駅東口駅前では、バス・タクシー等の乗降場が駅前に集中している状況にありながら歩行者空間等が不十分であるため、歩行者と車両が錯綜する要因となっているとともに、駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況となっています。</p> <p>そのため、綱島駅東口駅前における基盤整備等の検討を進めていたところ、関係権利者の合意形成が図られ、建築物や公共施設の整備計画が具体化しました。</p> <p>そこで、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、「綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業」を決定し、「用途地域」、「高度利用地区」、「防火地域及び準防火地域」を変更します。</p> <p>あわせて、綱島駅東口の交通結節機能の強</p>
	1357	横浜国際港都建設計画 用途地域の変更	
	1358	横浜国際港都建設計画 高度利用地区の変更	
	1359	横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更	

	1360	横浜国際港都建設計画 道路の変更	<p>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」と「第5号綱島駅東口交通広場」を追加します。</p> <p>また、自転車駐車場について地下機械式を採用し、分散配置することにより、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。</p> <p>さらに、駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、立地特性を生かした土地利用を誘導するため、「綱島東一丁目地区地区計画」を変更します。</p>
	1361	横浜国際港都建設計画 交通広場の変更	
	1362	横浜国際港都建設計画 駐車場の変更	
	1363	横浜国際港都建設計画 地区計画の変更	

2 その他案件

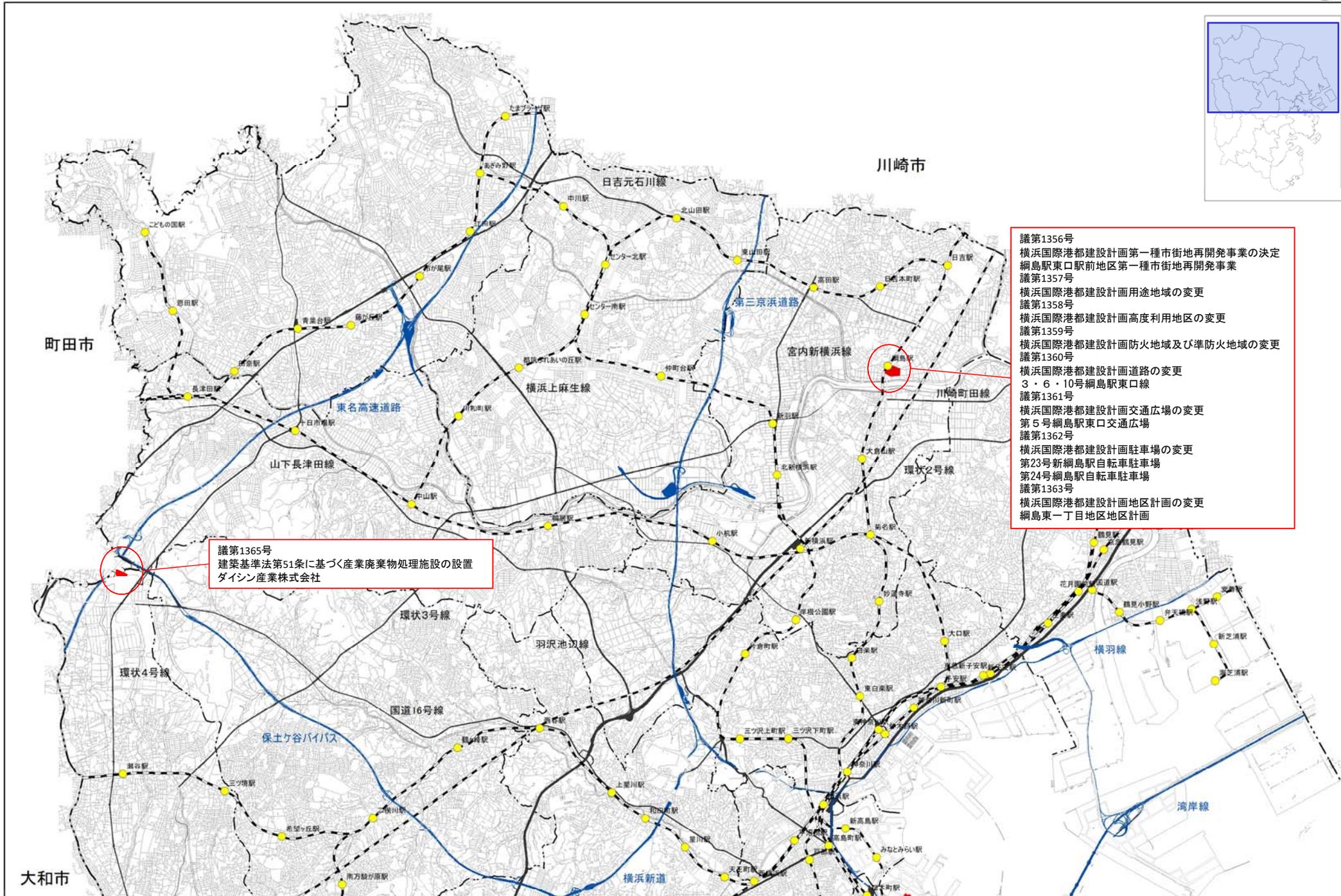
説明区分	議題番号	件名	内容
No.3	1364	「都市計画マスタープランの改定」、 「都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針等の改定」 及び「第8回線引き全市見直し」 の基本的考え方について	<p>本市では、これまで、都市計画マスタープランや都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等において、都市づくりの考え方を示すとともに、区域区分の決定をはじめとする主要な都市計画を決定してきました。</p> <p>現行の都市計画マスタープラン等は令和7(2025)年を基本的な目標年次として掲げていますが、目標年次を迎えるにあたり、本市の将来の都市像を描き出し、その実現に向けた都市づくりの方向性を検討するため、「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的な考え方について、諮問します。</p>
No.4	1365	建築基準法第51条に基づく 産業廃棄物処理施設の設置	<p>【ダイシン産業株式会社】</p> <p>瀬谷区北町に設置している産業廃棄物処理施設（焼却処理施設）内に新たに破碎処理施設を設置するものです。</p>

■ 報告事項

- 1 市民委員の募集について
- 2 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業における土地区画整理法第55条に基づく意見書の審査手続について

横浜市位置図（北部）

0 0.5 1 2 3 4 km



議第1365号
建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置
ダイシン産業株式会社

議第1356号
横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定
綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業
議第1357号
横浜国際港都建設計画用途地域の変更
議第1358号
横浜国際港都建設計画高度利用地区の変更
議第1359号
横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更
議第1360号
横浜国際港都建設計画道路の変更
3・6・10号綱島駅東口線
議第1361号
横浜国際港都建設計画交通広場の変更
第5号綱島駅東口交通広場
議第1362号
横浜国際港都建設計画駐車場の変更
第23号新綱島駅自転車駐車場
第24号綱島駅自転車駐車場
議第1363号
横浜国際港都建設計画地区計画の変更
綱島東一丁目地区地区計画

大和市

町田市

川崎市

No. 1 海岸通り地区関連の案件概要

議第 1354 号 横浜国際港都建設計画都市再生特別地区の変更

(太枠内を追加)

種類	面積			建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
					125/10	40/10 ※1	5.5/10 ※2	1000㎡ ※1	100m		
都市再生特別地区 (海岸通り地区)	A地区	A-1地区 約0.5ha	—	—	25/10	10/10 ※1	8/10 ※2	100㎡ ※1	31m	計画図表示のとおり ※1	
		A-2地区 約0.5ha			7/10	1/10 ※1	6/10 ※2	100㎡ ※1	16m		
		A-3地区 約0.2ha			50/10	40/10 ※1	6/10 ※2	500㎡ ※1	45m		
	B地区 約0.3ha	—	—	—	—	—	—				

※1 除外規定あり ※2 緩和規定あり

議第 1355 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	海岸通り地区地区計画			
位置	横浜市中区海岸通地内			
面積	約 2.1ha			
地区計画の目標	<p>本地区が関内地区とみなとみらい21地区の結節点として活性化の拠点となることを目指し、業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たなにぎわいを創出し、横浜都心・臨海地域全体の都市再生を推進する。</p> <p>また、開港の歴史・文化の魅力を伝える歴史的建造物の積極的な保全・活用と、横浜市の中でも貴重なウォーターフロントに面した立地を活かした整備によるにぎわいの形成や歩行者ネットワークの拡充を図ることにより、伝統と風格ある街並み景観を形成するとともに、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図ることを目標とする。</p>			
地区施設及び規模	公共空地1	幅員 6.0m以上 延長約 120m	歩道状空地	幅員 2.0m 延長約 50m
地区整備	公共空地2	幅員 6.0m以上 延長約 70m	広場1	約 500㎡
	プロムナード	幅員 6.0m 延長約 70m	広場2	約 200㎡ (一部非青空)
備画	地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区
	地区区分	面積 約 0.5ha	約 0.5ha	約 0.2ha
建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅 8 畜舎 2 兼用住宅 9 マージャン屋、ぱちんこ屋等 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 10 カラオケボックス等 4 老人ホーム、福祉ホーム等 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※3 5 老人福祉センター、児童厚生施設等 12 キャバレー、料理店等 6 工場 ※3 13 個室付浴場業に係る公衆浴場等 7 自動車教習所</p>		
	建築物等の形態意匠の制限	<p>1 建築物は、海側からの圧迫感の低減を図る配置とする。</p> <p>2 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、壁面を分節する等の形態意匠とする。</p> <p>3 低層部は公共空地1及びプロムナードと連続したにぎわい</p>	<p>1 歴史的建造物の保全・活用を図る。</p> <p>2 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、歴史的建造物及び周囲との景観的調和に配慮したものとす。</p>	<p>1 建築物は、歴史的建造物の見通し景観に配慮した配置及び頂部の形態意匠とする。</p> <p>2 歴史的建造物と調和した形態意匠とする。</p> <p>3 低層部は広場1と公共空地1と連続したにぎわいを創出する。</p>

		を創出する形態意匠とする。 4 歴史的建造物との調和に配慮した形態意匠とする。 5 建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。 6 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。		4 建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。 5 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。	3 建築物の駐車場出入口は公共空地2に面する位置に設けないものとする。 4 低層部は、広場2と連続したにぎわいを創出する形態意匠とする。 5 建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。 6 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。
--	--	--	--	--	---

※3 除外規定あり

(内容)

本案件は、都市再生特別措置法第 37 条に基づく都市計画提案を踏まえ、都市再生特別地区の変更等を行うものです。

海岸通り地区は、みなとみらい線馬車道駅に近接し、関内地区やみなとみらい 2 1 地区に隣接していることから、今後さらなる来街者の増加が期待されている地区です。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「横浜都心発展の礎である中心市街地として、歴史の蓄積を生かしつつ、業務・商業・文化・観光・交流など様々な機能の充実に向けた土地利用を図る」としています。

本地区を含む関内・関外地区は都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域に指定されており、都心臨海部の国際競争力の更なる強化に向けた都市づくりが求められています。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「横浜経済の中心を担うエリアである横浜都心・臨海地域が「人々に選ばれる都心」となるため、「みなと交流軸」の形成、「地区の結節点」における連携強化と併せ一体的に都市機能の強化などを図り、人々に選ばれるまちづくりを戦略的に展開し、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成」することが整備の目標に掲げられています。

また、横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいては、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点からなる都心機能の強化や、内港地区の土地利用転換による新たなにぎわい拠点づくり、地区の結節点における連携強化が位置づけられています。

本提案は、本地区において、関内地区とみなとみらい 2 1 地区の結節点として活性化の拠点となることを目指し、業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たなにぎわいを創出するとともに、開港の歴史・文化の魅力を伝える歴史的建造物の積極的な保全・活用と、横浜市の中でも貴重なウォーターフロントに面した立地を活かした整備によるにぎわいの形成や歩行者ネットワークの拡充を図ることにより、伝統と風格ある街並み景観を形成するなど、「横浜都心・臨海地域」のまちづくりを積極的に推進する内容となっています。

本提案について、「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」等の本市のまちづくりの方針や都市再生緊急整備地域の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、都市計画の変更等を行う必要があると判断しました。

そのため、都市再生緊急整備地域の地域整備方針等の上位計画を踏まえ、本地区の国際競争力の強化を図るため、都市再生特別地区を変更します。

あわせて、提案内容を実現し、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図るため、海岸通り地区地区計画を策定します。

No. 2 網島駅東口駅前地区関連の案件概要

議第 1356 号 横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定

名称	網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業						
面積	約 0.9ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	都市計画道路 3・6・10号網島駅東口線	9～10m	約 90m	駅前広場 面積 約 1,100 m ² を整備	
		幹線街路	都市計画道路 3・4・21号東京丸子横浜線	3 m	約 90m	施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は 20m	
		幹線街路	県道東京丸子横浜	3 m	約 50m	施行区域外を含む道路の全幅は 20～23m	
		区画街路	県道子母口網島	9 m	約 60m	施行区域外を含む道路の全幅は 13～16m	
		区画街路	市道網島第 81 号線	9 m	約 90m		
	公 共 の 施 他 設 の	都市計画交通広場第 5 号網島駅東口交通広場 面積約 160 m ² 都市計画駐車場第 24 号網島駅自転車駐車場 面積約 130 m ²					
建築物の整備に関する計画	建築物			敷地面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積		建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約 3,500 m ²	約 49,900 m ² (容積対象面積約 35,000 m ²)		約 7/10	約 70/10	共同住宅、商業施設、業務施設、駐車場等	
	備考	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度			70/10	
			容積率の最低限度			20/10	
			建蔽率の最高限度			7/10	
			建築物の建築面積の最低限度			200 m ²	
地区計画の制限の内容	壁面の位置の制限			有			
	高さの最高限度			地区計画に示す区域エは 100m、区域オは 31m			
整備計画	建築敷地面積	整備計画					
	約 5,000 m ²	道路及び駅前広場に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。さらに、敷地内に広場を確保する。					
住宅建設の目標		戸数		備考			
		350 戸					

議第 1357 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
商 業 地 域	約 1,220ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 201ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 313ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 35ha	70/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 159ha	80/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,928ha						5.7%
合計 (市域全域)	約 33,733ha						100%

議第 1358 号 横浜国際港都建設計画高度利用地区の変更

種 類	面 積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度
高度利用地区 (綱島駅東口駅前地区)	約 0.9ha	70/10	20/10	7/10	200 m ²
合 計 (市域全域)	約 44.25ha				

議第 1359 号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更

種 類	面 積
防火地域	約 1,567ha
準防火地域	約 18,770ha

議第 1360 号 横浜国際港都建設計画道路の変更

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番号	路線名	起点	終点	主 な 経過地		延長	構造 形式	車線 の数	幅員	
幹線街路	3・6・10	綱島駅東口線	港北区綱島東二丁目	港北区綱島東一丁目		約 90m	地表式	2 車線	9 m	幹線街路と平面交差 1 箇所	路線の幅員 9～10m
	その他		なお、港北区綱島東一丁目地内に駅前広場を設ける。								面積 約 1,100 m ²

議第 1361 号 横浜国際港都建設計画交通広場の変更

名 称		位置	面積	構造	備考
番号	交通広場				
5	綱島駅東口交通広場	港北区綱島東一丁目	約 160 m ²	地上 1 層	
立体的な範囲		港北区綱島東一丁目地内において、立体的範囲を定める。 (面積約 160 m ² を対象)			

議第 1362 号 横浜国際港都建設計画駐車場の変更

名 称		位置	面積	構造	備考
番号	駐車場名				
23	新綱島駅自転車駐車場	港北区綱島東一丁目	約 130 m ²	地下機械式	駐車台数 約 500 台 入出庫口 2 箇所
24	綱島駅自転車駐車場	港北区綱島東一丁目	約 130 m ²	地下機械式	駐車台数 約 500 台 入出庫口 2 箇所

議第 1363 号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

名 称		綱島東一丁目地区地区計画
位 置		港北区綱島西一丁目、綱島東一丁目及び綱島東二丁目地内
面 積		約 4.4ha
地区計画の目標		本地区計画では、駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、立地特性を生かした土地利用を誘導し、SDGs 未来都市・横浜にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくりを推進することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1 駅周辺の機能を強化するため、バス、タクシー等の乗降場を再編し、道路等の都市基盤を整備することで、駅及び駅周辺利用者の利便性を向上し、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、歩行者環境に配慮した建物計画を誘導する。</p> <p>2 本地区内の都市計画道路である 3・4・21 号東京丸子横浜線（綱島街道）、3・4・55 号綱島東線及び 3・5・12 号綱島日吉線並びに都市計画駐車場である自転車駐車場を整備する。また、綱島街道を安全に横断できる立体横断施設の整備を推進する。</p> <p>3 本地区内に、綱島駅東口の駅前と新駅を結ぶ軸（東西軸）と綱島東線上の軸（南北軸）の 2 つの歩行者軸を形成し、地区内で新たな人の流れを創出する。また、本地区の中央部に中央広場を配置するほか、歩行者軸と連携した複数の広場を整備する。</p> <p>4 綱島地域の地域特性を生かしつつ、省エネルギー等の地球温暖化対策、周辺との景観的調和、緑化等による地域環境への配慮、地域の防災性の向上及びバリアフリー等に配慮した土地利用を誘導する。</p> <p>5 地域の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するために、立地特性に応じて地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) A 地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、二つの駅に挟まれた高いアクセス性を踏まえ、商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図る。</p> <p>(2) B 地区 土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備するとともに、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</p>

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考慮した商業、業務、都市型住宅等の整備や地域の文化、芸術活動の拠点となる区民文化センターを整備する。

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。

(3) C地区

駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した都市型住宅等の立地を図る。

(4) 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、網島駅前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。

(5) 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。

(6) E地区

周辺の土地利用と調和した、歴史的資産や緑地、農地等を適切に配置する。

(7) F地区

土地区画整理事業により、新駅周辺の都市基盤を整備し、A地区及びB地区と一体となって歩行者軸沿いのにぎわいを形成しつつ、E地区及び周辺住宅地と調和した店舗、事務所、住宅等の立地を図る。

地区施設の整備の方針

地区の東側に区画道路を整備し、安全な歩行者空間を確保する。
新駅出入口等の駅施設や自転車駐車場の出入口等を適切に配置し、鉄道及びバス利用者や駅周辺利用者の歩行者空間やたまり空間を確保するため、広場を配置する。中央広場については、本地区全体のにぎわいと交流の中心にふさわしい空間を整備する。広場1については、にぎわいと憩いが共存する空間を整備する。広場2については、隣接する建築物の低層部と一体となってにぎわいを形成し、交流の場となる空間を整備しつつ、幅員3.0m以上の歩行者空間を確保する。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。

安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。

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歩行者用通路を整備する。

建築物等の整備の方針

- 1 周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の誘導を図る。
- 2 土地利用の方針に定めた拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。
- 3 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。
- 4 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。

		<p>5 災害に強い安全な都市空間の形成のため、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高い耐震性と、防災機能を備え、落下物等の危険防止対策を講じるものとする。</p> <p>6 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。</p> <p>7 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のにぎわいを創出する形態意匠とする。</p>	
	緑化の方針	<p>潤いと魅力ある市街地景観を形成するために、次のように緑化を行う。</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 F地区においては、E地区の緑地、農地等の地域資源に隣接していることを踏まえ、量感のある樹木を用いるなど、沿道部を中心に連続性のある緑化空間を創出する。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員 13.0m 延長約 60m
		中央広場	面積約 330 m ²
		広場 1	面積約 420 m ²
		広場 2	面積約 630 m ²
		広場 3	面積約 100 m ² (一部非青空)
		歩道状空地 1	幅員 2.0m 延長約 510m (一部非青空)
		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
		歩行者用通路 1	幅員 3.0m 延長約 60m (一部非青空) (新駅に通じるものとする)
		歩行者用通路 2	幅員 2.0m 延長約 160m (一部非青空)
		歩行者用通路 3	幅員 3.0m 延長約 60m (一部非青空)
		歩行者用通路 4	幅員 2.0m 延長約 30m (一部非青空)、GL2.5m～
	歩行者用通路 5	幅員 2.0m 延長約 10m (一部非青空) (中央広場に通じるものとする)	
	地区の区分	名称	D-1地区
	面積	約 0.9ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 1階を住居の用に供するもの(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。)</p> <p>2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に規定するもの</p> <p>3 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場及び場外勝舟投票券発売所</p> <p>4 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。)</p> <p>6 自動車教習所</p> <p>7 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎</p> <p>8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。)</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 公共用歩廊</p> <p>2 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロ</p>	

	<u>ープ</u>
建築物の 高さの最 高限度	<u>建築物の高さは、計画図に示す区域エにおいては100m、区域オにおいては31mを超えてはならない。</u>
建築物等 の形態意 匠の制限	<u>1 建築物の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、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、第5号の規定は適用しない。</u> <u>(1) 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。</u> <u>(2) 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。</u> <u>(3) 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。</u> <u>(4) 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。</u> <u>(5) 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。</u> <u>2 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よう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。</u> <u>(1) 屋外広告物（自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せのもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。）は、建築物の高さ31mを超える部分には設けないこと。</u> <u>(2) 屋外広告物の照明は、過剰なものを避け、光源を点滅させるものは設置しないこと。</u> <u>3 屋外に設ける建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備は除く。）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。</u> <u>4 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。</u>
建築物の 緑化率の 最低限度	<u>100分の10</u>

(内容)

綱島駅東口周辺地区は、港北区北東部に位置し、現在、相鉄・東急直通線の新駅の整備が進められています。

横浜市都市計画マスタープラン港北区プランにおいて、綱島地域は「生活拠点」の一つとして位置付けられ、「駅を中心として、圏域の人口規模や構成に応じた、商業、生活サービス、福祉等の機能集積や基盤整備、地域交通の維持・充実を図り、効率的で利便性の高い市街地を形成する」としています。さらに、地域別まちづくり方針において、綱島駅東口周辺は、新駅の整備を契機として、バスやタクシーの乗降場を再編し、自動車が円滑に通行できる環境を形成するとともに、自転車利用者の需要に見合った駐輪場の整備を進め、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導することとしています。

また、都市再開発の方針では、綱島駅周辺地区を「2号再開発促進地区」として位置付け、「拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤整備の改善を図るとともに、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る」とし、新駅の整備を契機とした段階的な街づくりを推進しています。

綱島駅東口周辺地区のうち、新駅周辺においては、計画的な基盤整備並びに土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、新綱島駅周辺地区土地区画整理事業や新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業により、市街地整備が進んでいます。

一方、綱島駅東口駅前では、バス・タクシー等の乗降場が駅前に集中している状況にありながら歩行者空間等が不十分であるため、歩行者と車両が錯綜する要因となっており、駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況となっています。そのため、綱島駅東口駅前においても基盤整備等の検討を進めていたところ、関係権利者の合意形成が図

られ、建築物や公共施設の整備計画が具体化しました。

そこで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、「綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業」を決定し、「用途地域」、「高度利用地区」、「防火地域及び準防火地域」を変更します。あわせて、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」と「第5号綱島駅東口交通広場」を追加します。また、自転車駐車場について地下機械式を採用し、分散配置することにより、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。さらに、駅周辺の利便性の向上と安全な歩行者空間の整備、立地特性を生かした土地利用を誘導するため、「綱島東一丁目地区地区計画」を変更します。

No.3 都市計画マスタープラン改定等の基本的考え方に関する案件概要

議第 1364 号 「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的考え方について

横浜は、近代都市の基礎となる農漁村や宿場町から、開港を経て港湾都市として発展し、その後、震災・戦災からの復興や急激な都市成長に対応していく中で、現在の都市の骨格が形成されてきました。

また、都市計画法が制定されて以降、法改正にあわせながら、都市計画マスタープランや都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等において、都市づくりの考え方を示すとともに、区域区分の決定をはじめとする主要な都市計画を決定してきました。

現行の都市計画マスタープラン等は、令和7（2025）年を基本的な目標年次として掲げていますが、目標年次を迎えるにあたり、今後さらに加速する人口減少、超高齢社会の進展やデジタル分野の技術革新、環境負荷の低減に対する社会的な要請などへの対応が求められています。さらに、こうした対応を図りながら、郊外部における住宅市街地の住まい方や活性化策の検討、都心部における商業・業務機能の強化、観光・MICEの推進などを総合的に進め、あらゆる世代や企業から選ばれる都市の実現に向けて検討していく必要があります。

そこで、本市の将来の都市像を描き出し、その実現に向けた都市づくりの方向性を検討するため、「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的な考え方について、横浜市都市計画審議会に諮問します。

No. 4 建築基準法第 51 条に基づく産業廃棄物処理施設の設置に関する案件概要

議第 1365 号 建築基準法第 51 条に基づく産業廃棄物処理施設の設置

名 称	ダイシン産業株式会社第 2 クリーンセンター	
位 置	瀬谷区北町 12 番地 1 外 19 筆	
敷 地 面 積	2,364.2381 m ²	
用 途 地 域 等	工業地域	
施設概要	構 造	鉄骨造 地上 1 階建
	主 要 用 途	産業廃棄物中間処理施設
	建 築 面 積	1,412.52 m ²
	延 床 面 積	1,507.78 m ²
	処 理 能 力	産業廃棄物処理施設 廃プラスチック類の破碎施設 54.36 t/日
	建 築 主	名称 ダイシン産業株式会社 住所 横浜市瀬谷区北町 29 番地 22
	運 営 主 体	名称 ダイシン産業株式会社 住所 横浜市瀬谷区北町 29 番地 22

(内容)

本事業者は、廃プラスチック類、紙くず、木くず等の破碎・圧縮事業を行っています。

本案件地については、当時の申請者である株式会社東光が平成 8 年 11 月に建築基準法第 51 条の許可を受け、産業廃棄物処理施設（焼却施設）として操業していました。

その後、平成 25 年 10 月に今回の申請者であるダイシン産業が休止状態となっていた本施設を取得し、再開に向けた改修を行いましたが、既存の焼却施設を使用していることもあり、現行の維持管理基準に適合した燃焼を行うことができず現在も休止の状態が続いています。

今回は、当初から焼却施設の中で付帯設備として設置されていた破碎機のみを単独で中間処理施設として稼働する計画であり、破碎機の処理能力が許可対象処理能力を超えるため、建築基準法第 51 条の許可が必要となります。

以下の理由から、建築基準法第 51 条の規定に基づく許可基準を満足しており、本市として、敷地の位置は都市計画上支障ないと考え、横浜市都市計画審議会に付議するものです。

- 1 工業地域に立地し、工業の利便を害する施設ではないこと。
- 2 幹線道路に至る間の道路は十分な幅員を有しており、施設への搬出入車両は、周辺交通に支障が生じないよう対策を講じていること。
- 3 騒音・振動の発生源に対して、十分な対策により条例の基準値未満であること。
- 4 隣接住民、隣接事業者及び周辺自治会等に事業内容を説明し、反対意見がないこと。

報告事項 1 横浜市都市計画審議会市民委員の募集に関する案件概要

横浜市都市計画審議会においては、市民の皆様の視点からの御意見も踏まえたより幅広い審議を行うため、横浜市の住民3名の方に市民委員として御就任いただいています。

このたび、このうち2名について本年11月をもって任期満了となるため、募集を行いますので報告します。

報告事項 2 旧上瀬谷通信施設地区における土地区画整理法第 55 条に基づく意見書の 審査手続について

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の事業計画等の概要、及び土地区画整理法第 55 条に基づく意見書の審査手続における口頭意見陳述のための小委員会の構成等について御報告します。