

No. 1 新綱島駅（仮称）周辺地区関連の案件概要について

議第1142号 横浜国際港都建設計画土地地区画整理事業の決定

名称	新綱島駅周辺地区土地地区画整理事業				
面積	約2.7ha				
公共施設の配置	道路	種別	名称		これらについては、別に都市計画において定めるとおりする。
		幹線街路	3・4・21号東京丸子横浜線		
		幹線街路	3・4・55号綱島東線		
		幹線街路	3・5・12号綱島日吉線		
		区画街路は、地区内に幅員6.8m及び13.0mの道路を配置する。			
	その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は合流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。地区内に、都市高速鉄道第7号相鉄・東急直通線が地下式で都市計画決定されている。			
宅地の整備	施行区域内の一部で、第一種市街地再開発事業を施行する。駅前にふさわしい商業、業務、公益施設及び都市型住宅等を整備する。 街区の規模は、約1,500㎡～6,000㎡とする。				

議第1143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	新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.6ha					
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・4・21号東京丸子横浜線	10.0m	約70m	施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は20m
		幹線街路	都市計画道路3・4・55号綱島東線	8.5m	約60m	施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は17m
		幹線街路	都市計画道路3・5・12号綱島日吉線	7.5m	約80m	施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は15m
		港北区綱島東一丁目地内に、都市計画駐車場第23号新綱島駅自転車駐車場及び広場用地（面積約630㎡）を整備する。				広場用地については、新綱島駅周辺地区土地地区画整理事業により整備する。
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2,600㎡	約35,900㎡ （容積対象面積約27,000㎡）	約7/10	約70/10		共同住宅、商業施設、業務施設、公益施設、駐車場等
計画に建築敷地の整備に関する	建築敷地面積	整備計画				
	約3,900㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				
住宅建設の目標	戸数		備考			
	約240戸					

議第1144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	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 （新綱島駅前地区）	約0.6ha	70/10	20/10	7/10	200㎡	壁面の位置の制限：道路の境界線より2.0m以上後退 ※除外規定あり
合計（市域全域）	約40.55ha					

議第1145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・4・55	綱島東線	港北区綱島東二丁目	港北区綱島東一丁目		約210m	地表式	2車線	17m	幹線街路と平面交差2箇所	路線の幅員12~17m

議第1146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2,300㎡	地下1層	駐車台数 約1,000台 出入口 2箇所

議第1147号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

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、環境未来都市・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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 本地区内の都市計画道路と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。 3 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。 4 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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、新駅と隣接する利便性を生かした駅前にふさわしい土地利用を図る。 (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と都市機能の更新とを図るため、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、業務及び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考慮し、周辺環境に調和した都市型住宅等の立地を図る。 (4) D地区 二つの駅に挟まれた立地特性を生かして、建替えや都市機能の更新等と併せて駅前にふさわしい商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図り、利便性とにぎわいを考慮した土地利用を誘導するとともに、安全な歩行者空間の確保を推進する。 また、綱島駅東口周辺のバス、タクシー等の乗降機能の充実を図り、駅及び駅周辺利用者の利便性と安全性の向上に努める。 (5) 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。 				
	緑化の方針	潤いと魅力ある市街地景観を形成するために、地上部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。				
計画地区整備	地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員13.0m	延長約60m	広場1	面積約420㎡
		広場2	面積約560㎡		広場3	面積約170㎡
		歩道状空地	幅員2.0m	延長約170m（一部非青空）		

区分 地区 の	名称	B 地区
	面積	約 0.6ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1階を住居の用に供するもの※ 2 キャバレー等 3 個室付浴場業に係る公衆浴場等 4 マージャン屋、ぱちんこ屋等 5 倉庫業を営む倉庫 6 工場※ 7 自動車教習所 8 畜舎※ 9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※ ※除外規定あり
	壁面の位置の制限	道路、広場の境界線から 2.0m 以上後退（公共用歩廊等は除く。）
	建築物の高さの最高限度	区域ア：100m 以下、区域イ：40m 以下、区域ウ：31m 以下
	建築物等の形態意匠の制限	周囲への景観的調和に配慮するための制限（建築物の色彩、水平方向の長さ等）、屋外広告物、屋外に設ける建築設備等、駐車場や駐輪場に関する制限
	建築物の緑化率の最低限度	10%

(内容)

新綱島駅（仮称）周辺地区は、港北区北東部に位置し、相鉄・東急直通線の新駅の整備が進められています。新綱島駅（仮称）周辺地区を含む綱島駅東口周辺では、バスや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駅前としての機能と歩行者空間が不十分であるため、駅周辺の交通環境を悪化させる要因となっています。そのため、駅利用者の需要に見合ったバス、タクシー等の乗降場や道路等の都市基盤の整備、歩行者空間の整備が重要な課題となっています。また、相鉄・東急直通線の新駅が整備されるため、新駅利用者の歩行者空間の整備と新たに駅前となる立地特性を生かした土地利用の推進が求められています。

横浜市都市計画マスタープラン港北区プランでは、港北区の将来都市像において綱島地域は、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生活拠点に位置付けられています。

地域別まちづくり方針においては、綱島地域では、駅周辺、小学校周辺、幹線道路や主要な地域道路を中心として歩行者の安全を確保し、特に綱島街道の横断についての安全性を高める対策を検討することとしています。また、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。

こうした中で綱島駅東口周辺のまちづくりの方針を検討するとともに、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の検討や再開発事業の実現に向けた検討を進めてきました。

その結果、新綱島駅（仮称）周辺地区において関係権利者間の合意形成が図られ、施設計画や公共施設の整備計画が具体化しました。

そこで、土地区画整理事業と市街地再開発事業による一体的かつ計画的な基盤整備と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及び新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業を決定するとともに、高度利用地区を変更します。

あわせて、新駅の交通結節機能の強化と周辺道路の混雑緩和を図るため、3・4・55号綱島東線を追加します。また、新駅周辺における自転車及び原動機付自転車等の需要に対応し、新駅の交通結節機能の強化を図るため、第23号新綱島駅自転車駐車を追加します。

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し、環境未来都市・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ため、綱島駅東口周辺において綱島東一丁目地区地区計画を決定します。