

議 第 1288 号

横浜国際港都建設計画 用途地域の変更

議 第 1289 号

横浜国際港都建設計画 高度地区の変更

議 第 1290 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 1291 号

横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更

議 第 1292 号

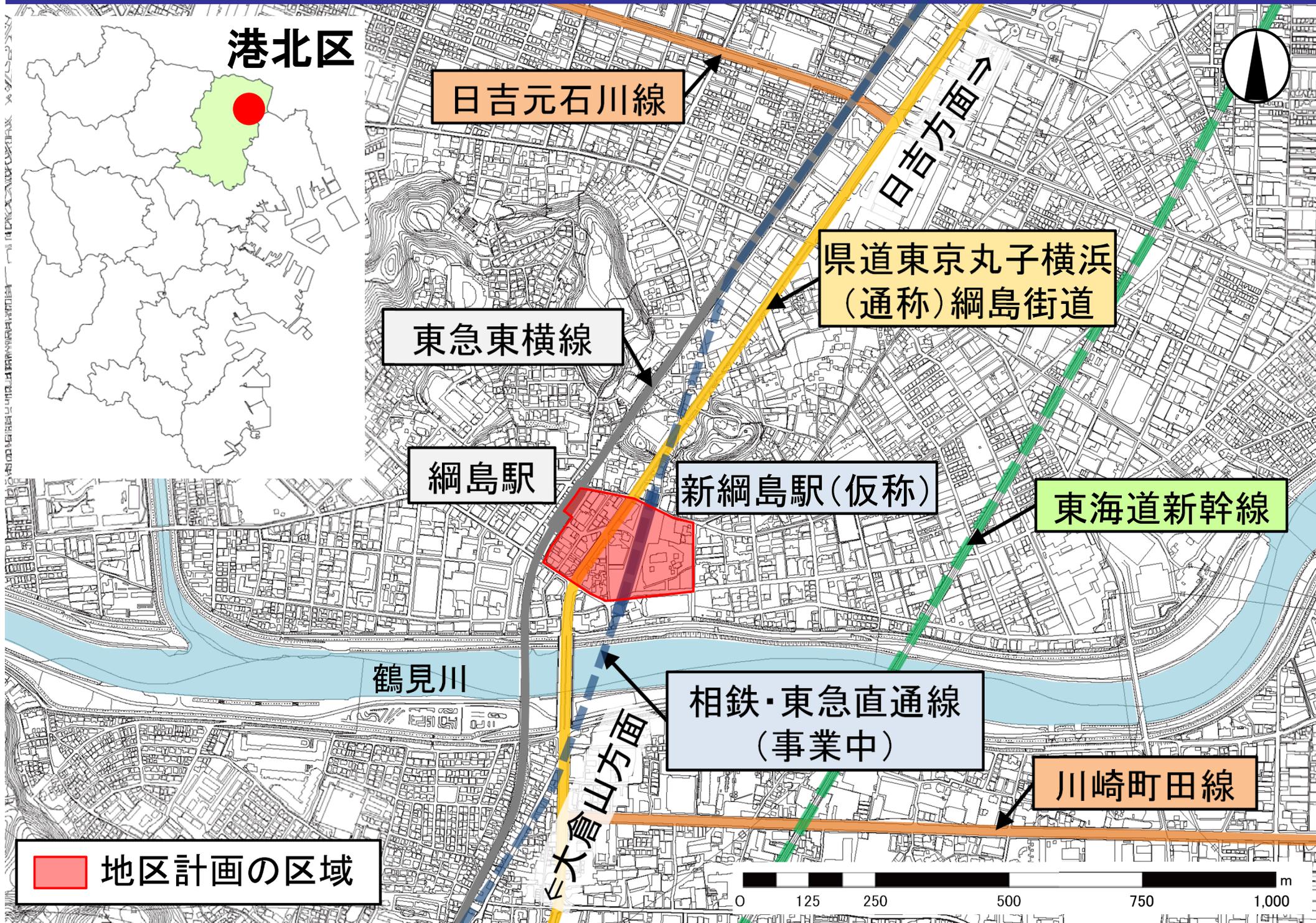
横浜国際港都建設計画 道路の変更

3・4・55号綱島東線

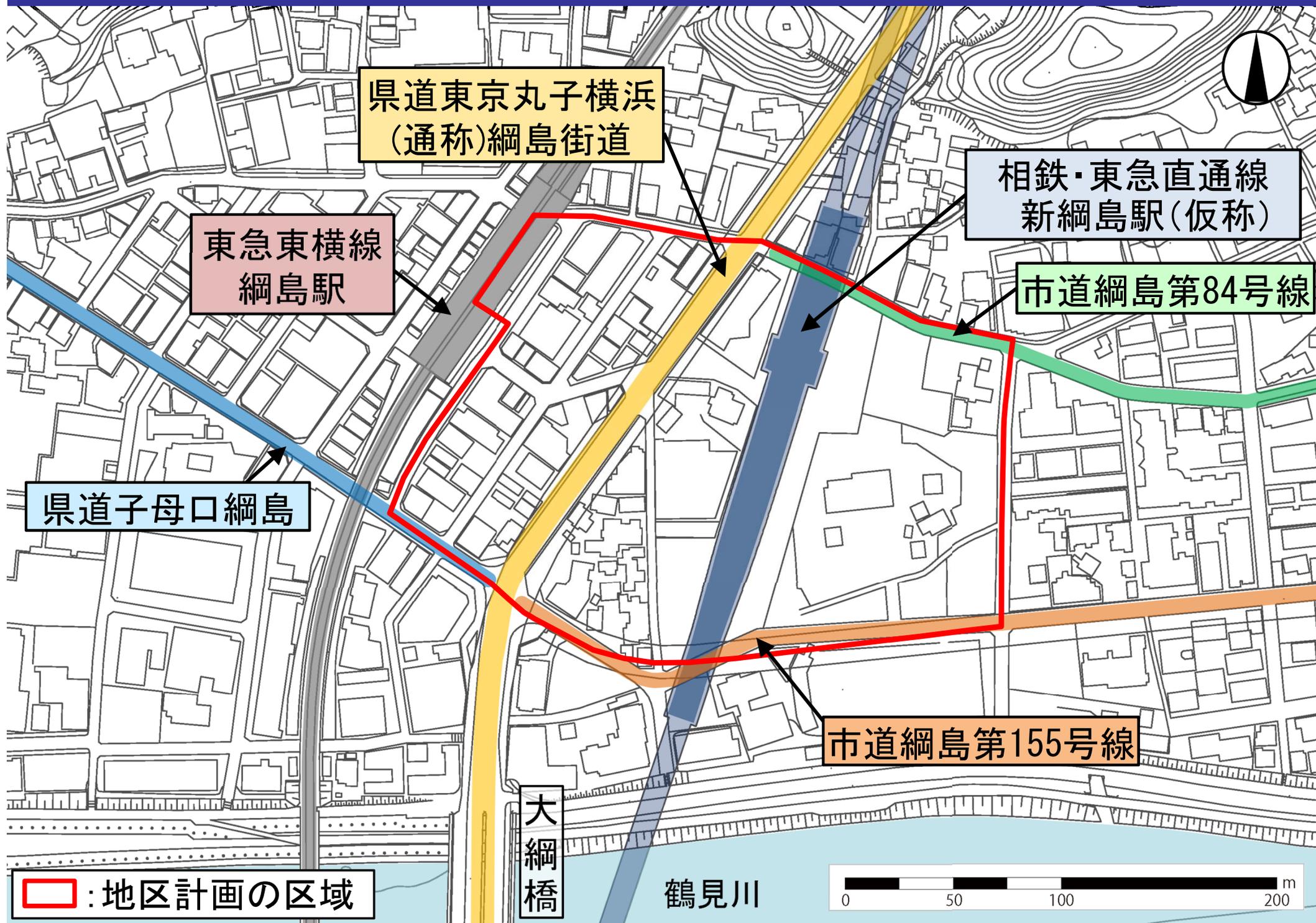
議 第 1293 号

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

# ■ 広域図



# ■位置図

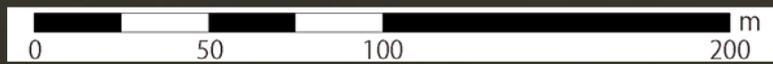


# ■ 航空写真



平成31年 1月撮影

□ : 地区計画の区域



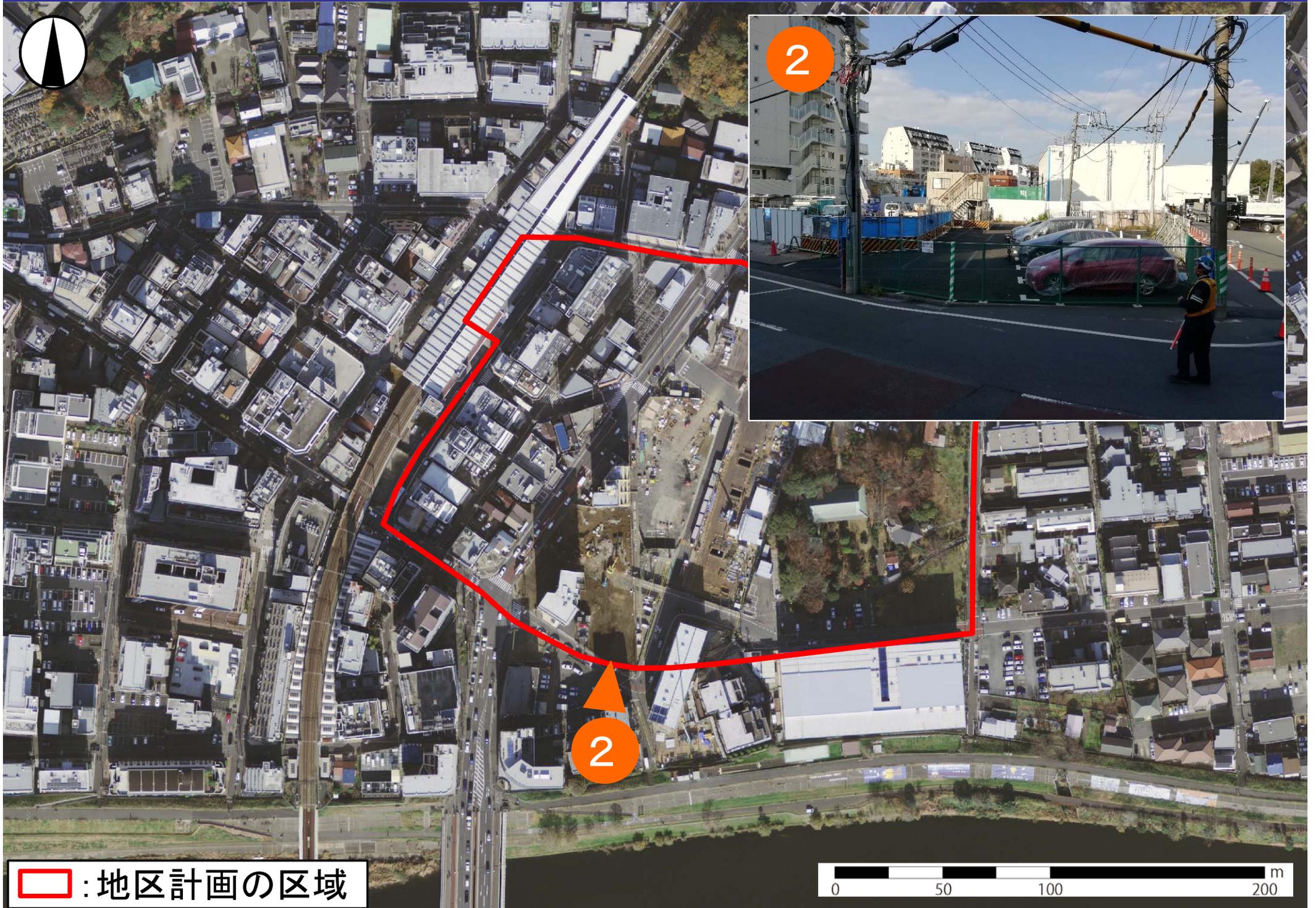
# ■ 地区の現況



□ : 地区計画の区域

0 50 100 200 m

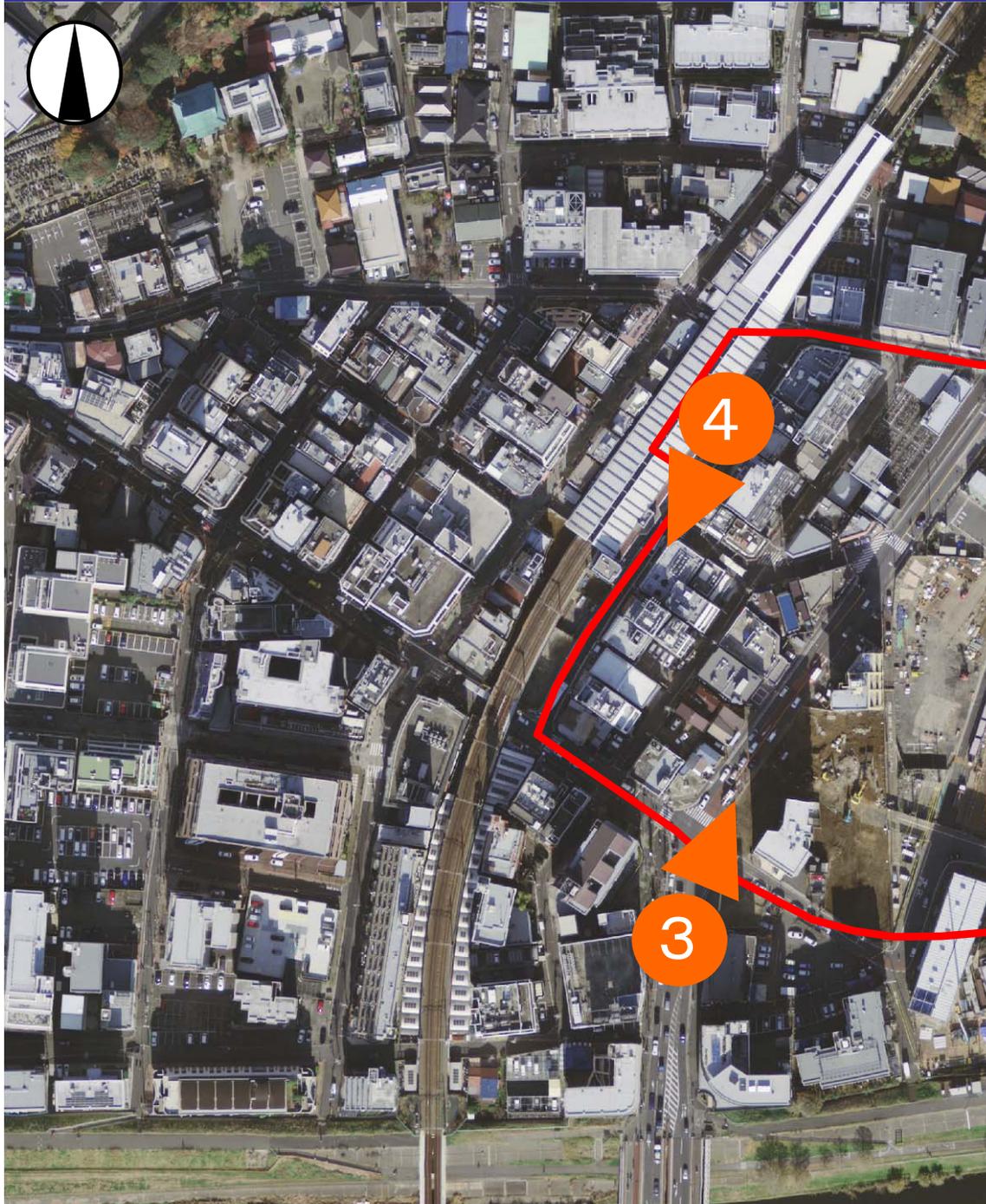
# ■ 地区の現況



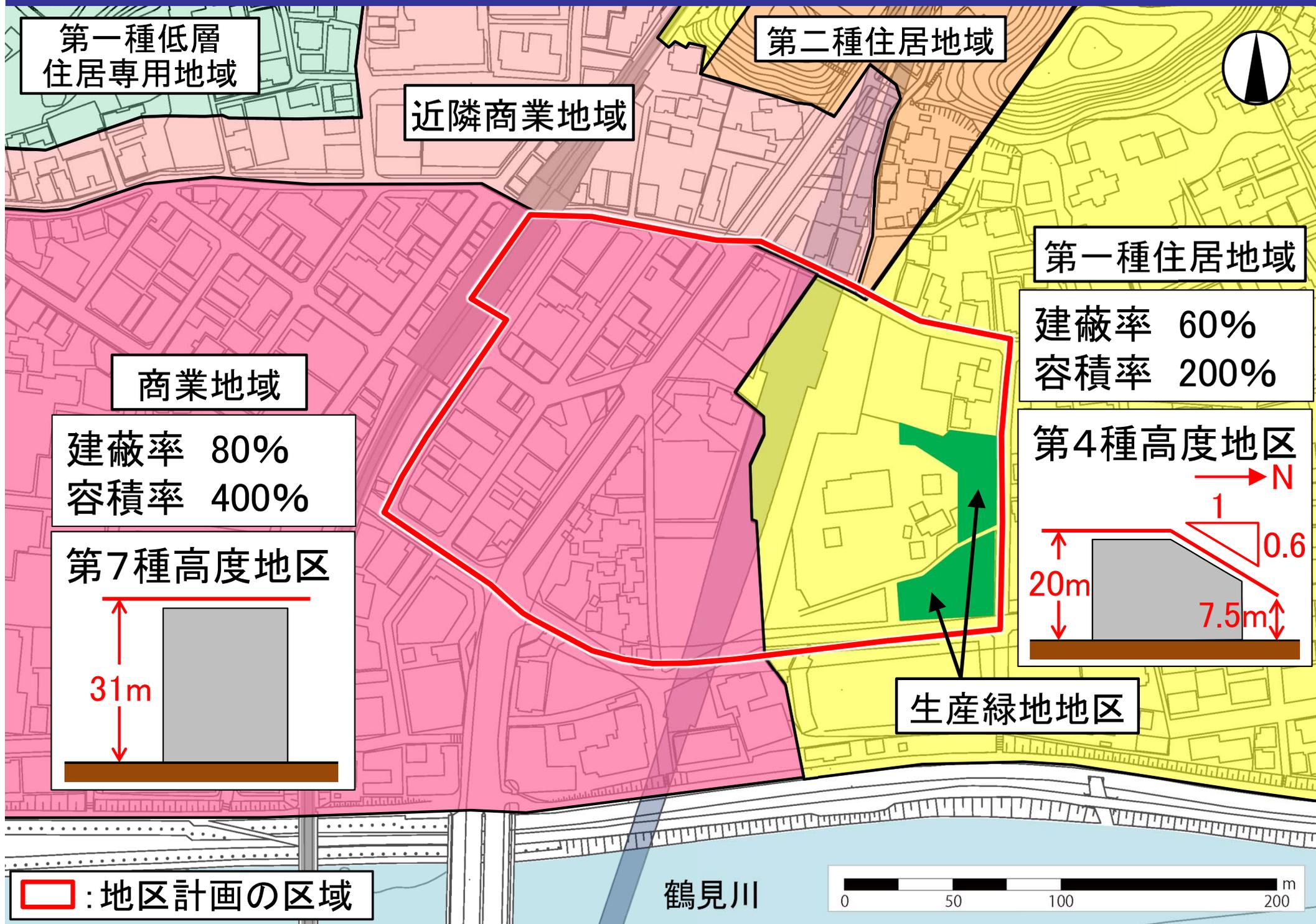
□ : 地区計画の区域



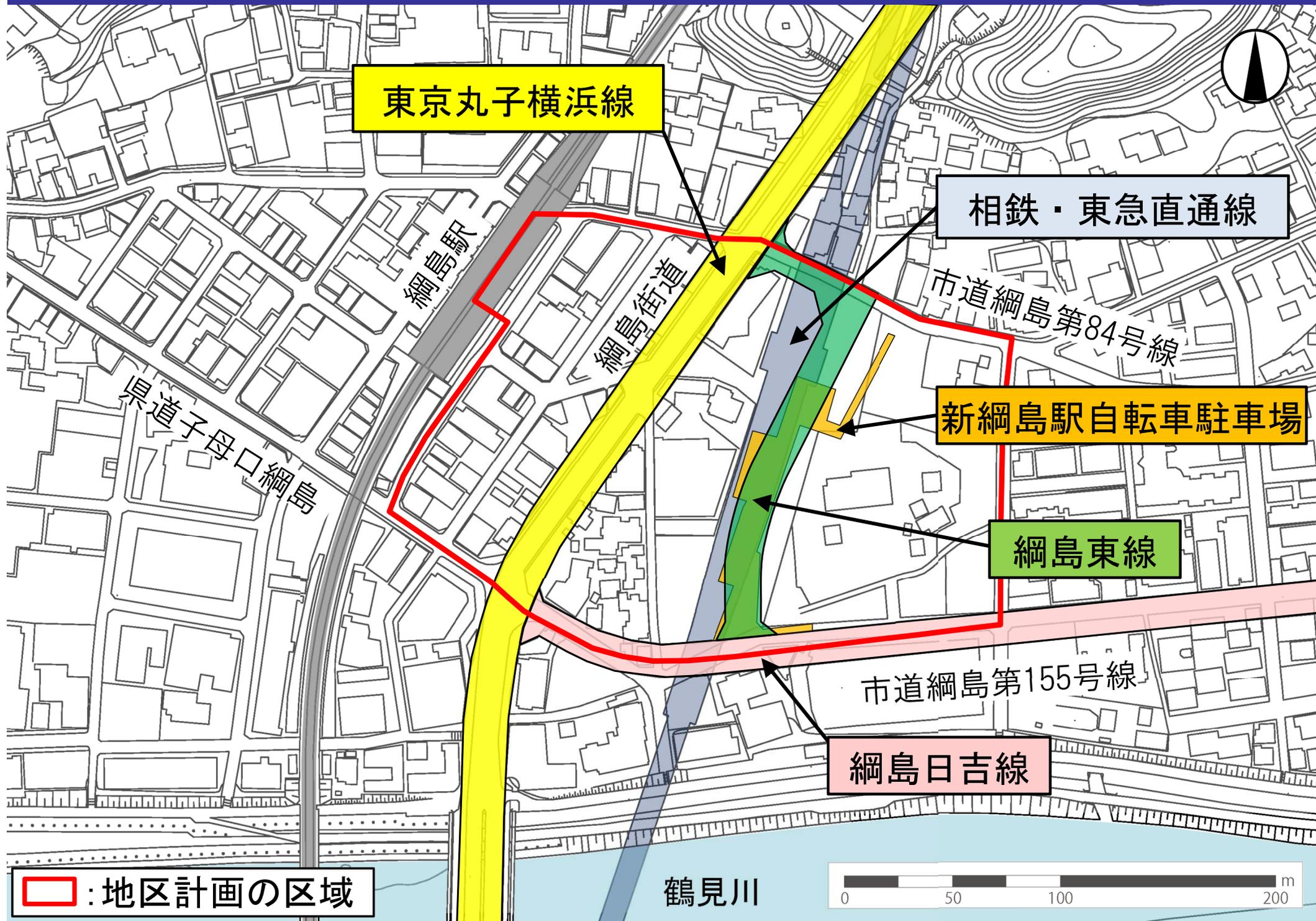
# 地区の現況



# ■現在の都市計画（用途地域等）



# ■現在の都市計画（都市計画施設）



# ■横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン

## 地域別まちづくり方針（綱島地域）



商業・業務機能を中心とする  
土地利用としつつ、住宅等が  
共存する地域

### ▶ 新駅の整備を契機として

- ・ 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

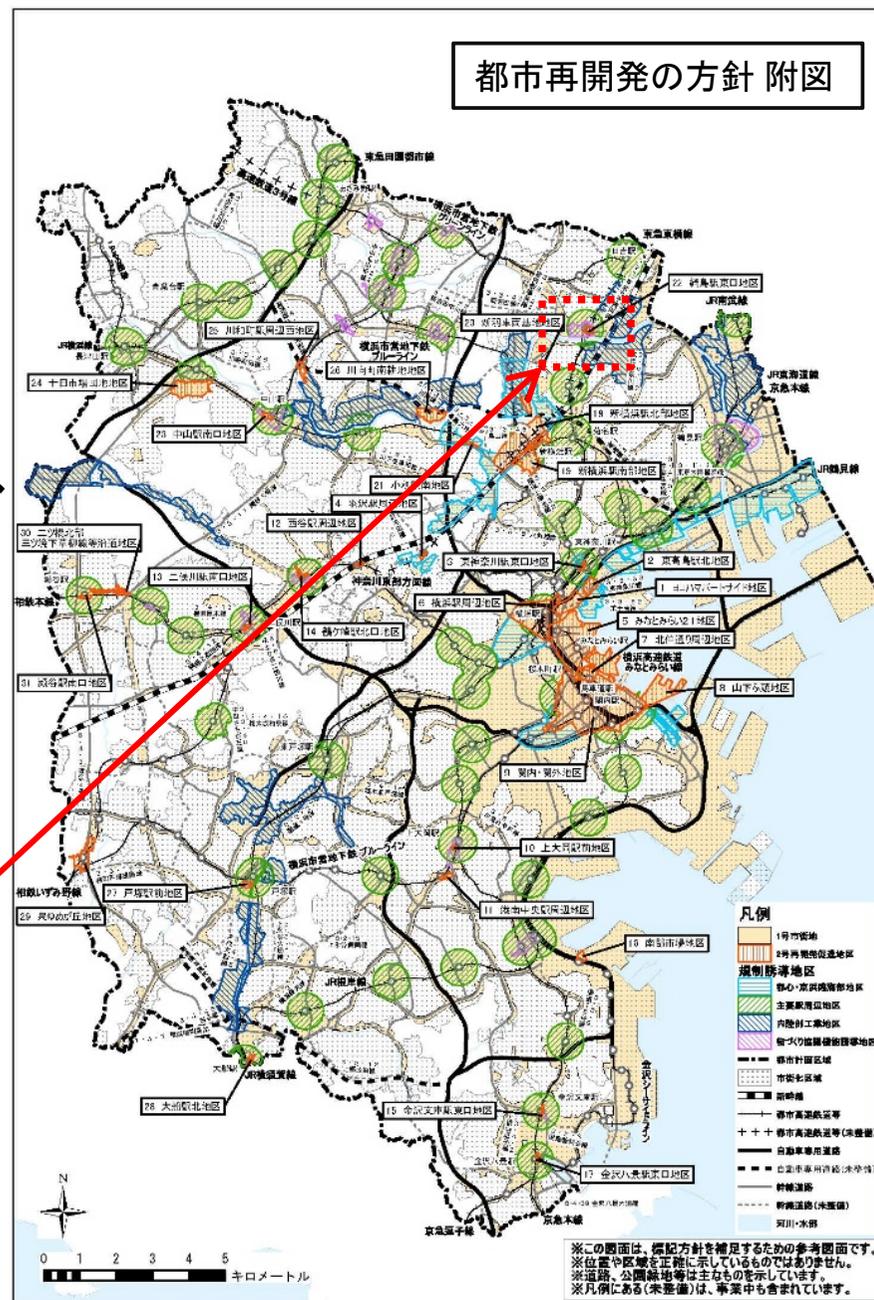
# 都市再開発の方針

## 2号再開発促進地区

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

### ■ 綱島駅東口地区

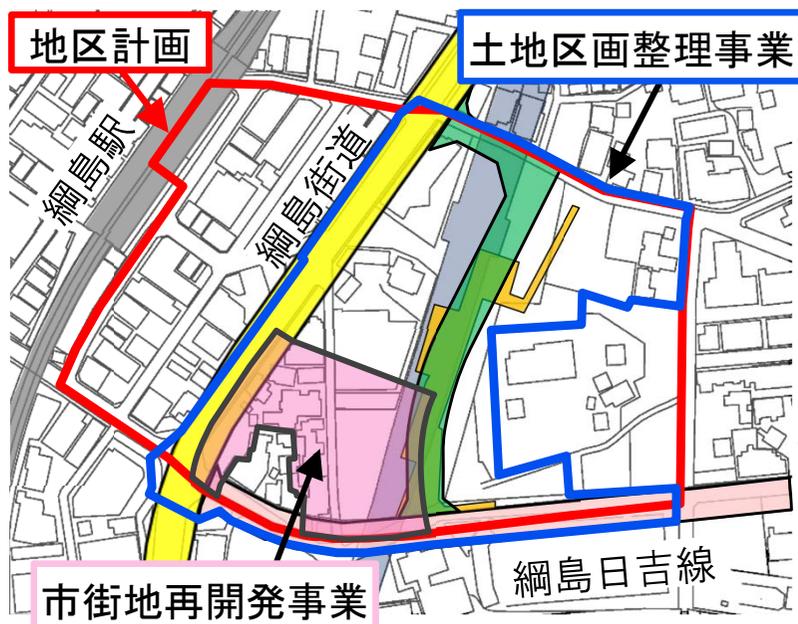
- ・ 拠点にふさわしいターミナル機能の強化
- ・ 都市基盤施設の改善
- ・ 土地の高度利用により、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備



# まちづくりの経緯

H24.10 相鉄・東急直通線 都市計画決定

H26.5 綱島駅東口周辺の街づくり体制の再編



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等)

H29 事業計画決定

(土地区画整理事業)

『綱島駅東口周辺のまちづくりの土地利用方針』

都市計画審議会(本日)

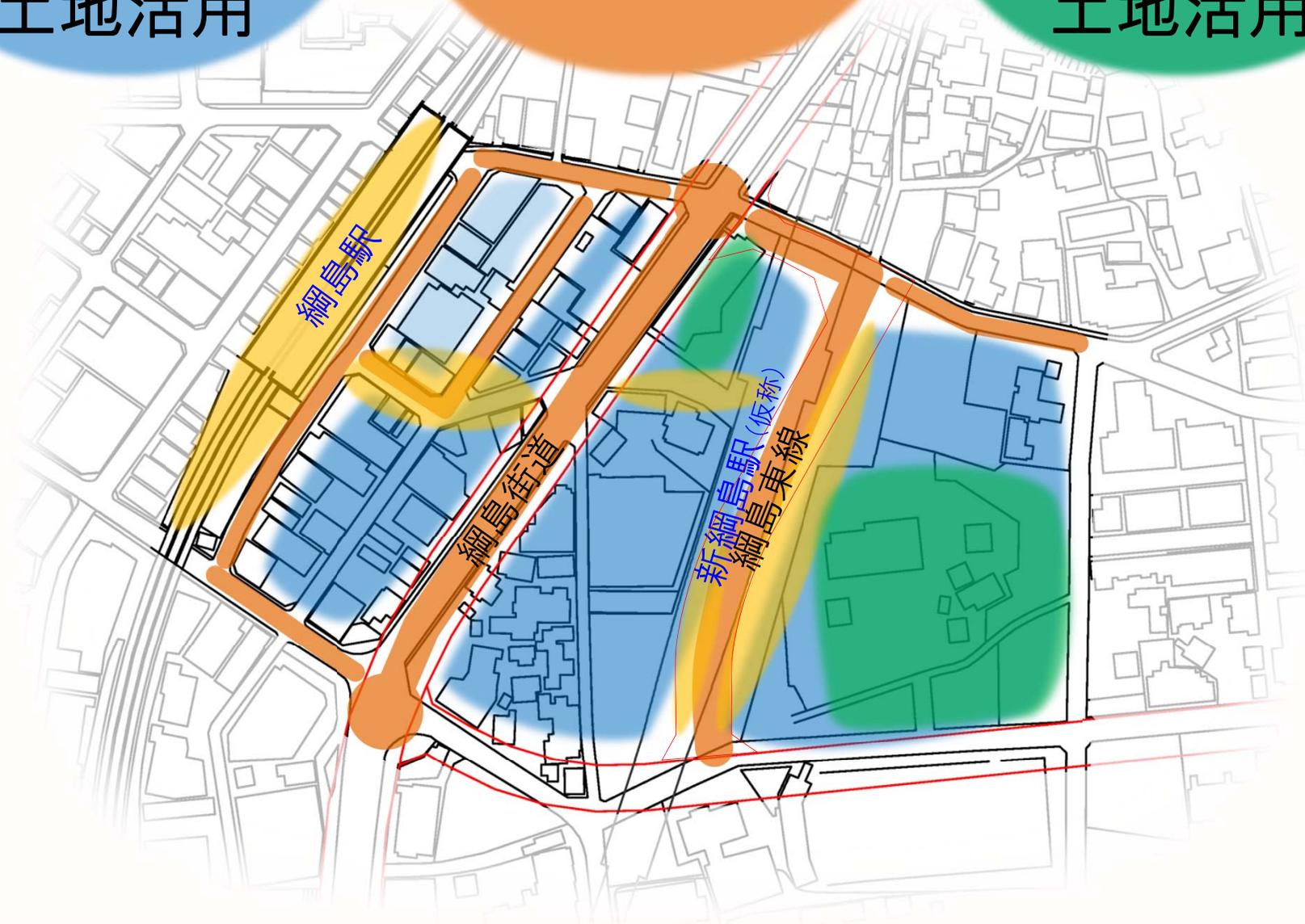
R4年度下期 新駅開業(予定)

# ■ 網島駅東口周辺のまちづくりの土地利用方針

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



# ■ 網島駅東口周辺のまちづくりの土地利用方針

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

タクシー等  
乗降場の整備

網島街道の  
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

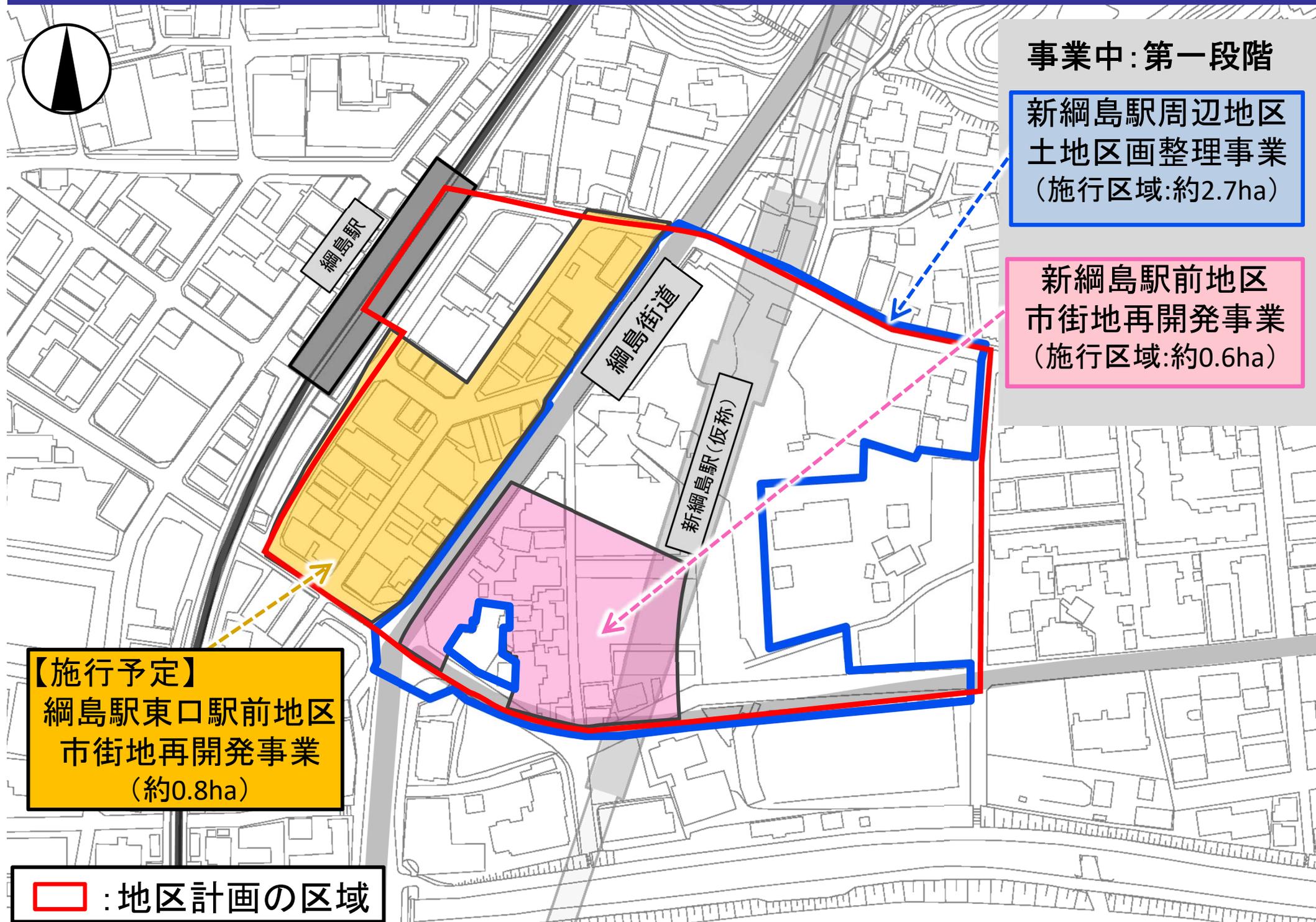
歩行者軸 (● ● ●)  
と連携した広場の整備

中央広場の整備

バス乗降場・  
駐輪場の整備



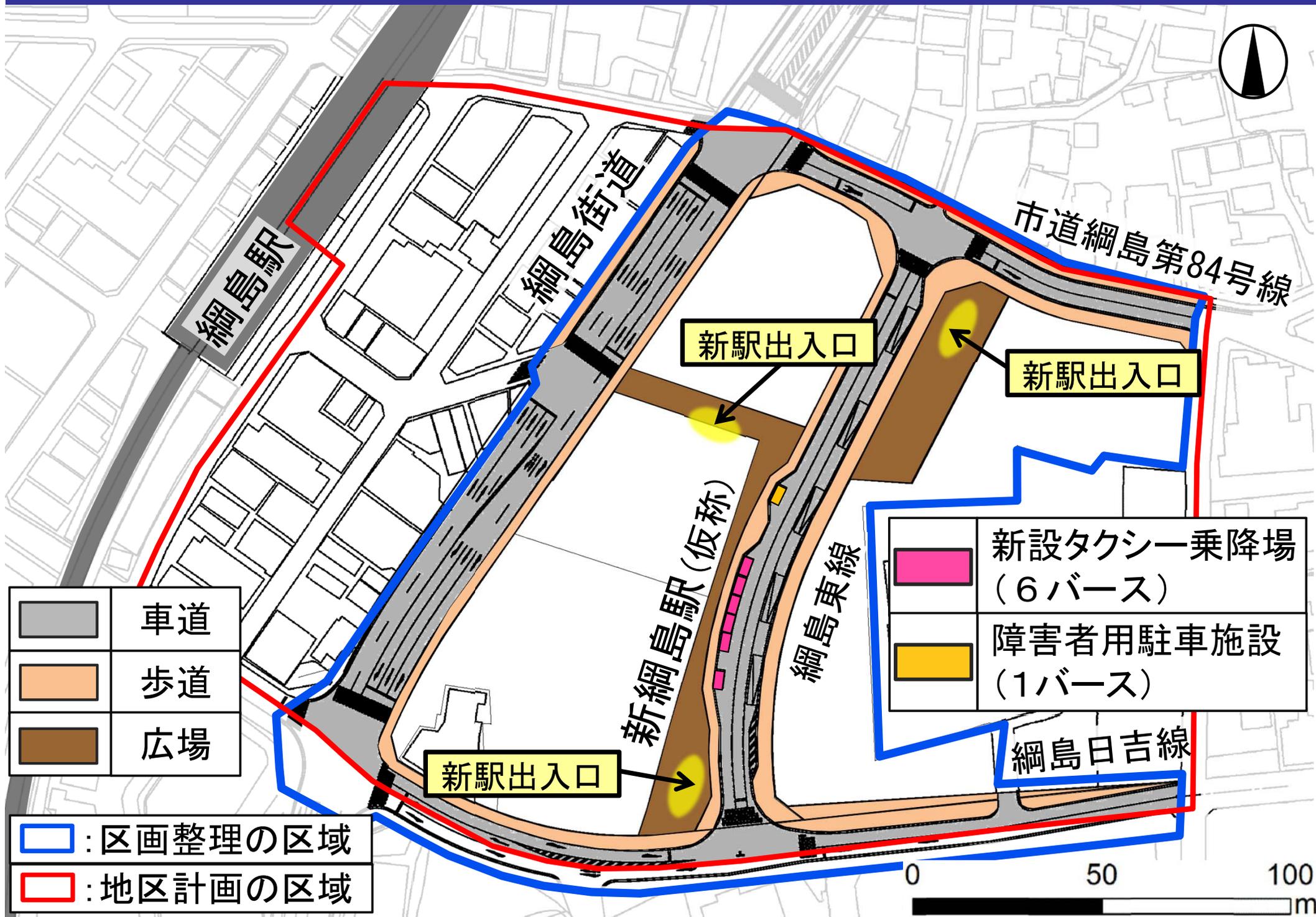
# ■エリアごとの開発計画



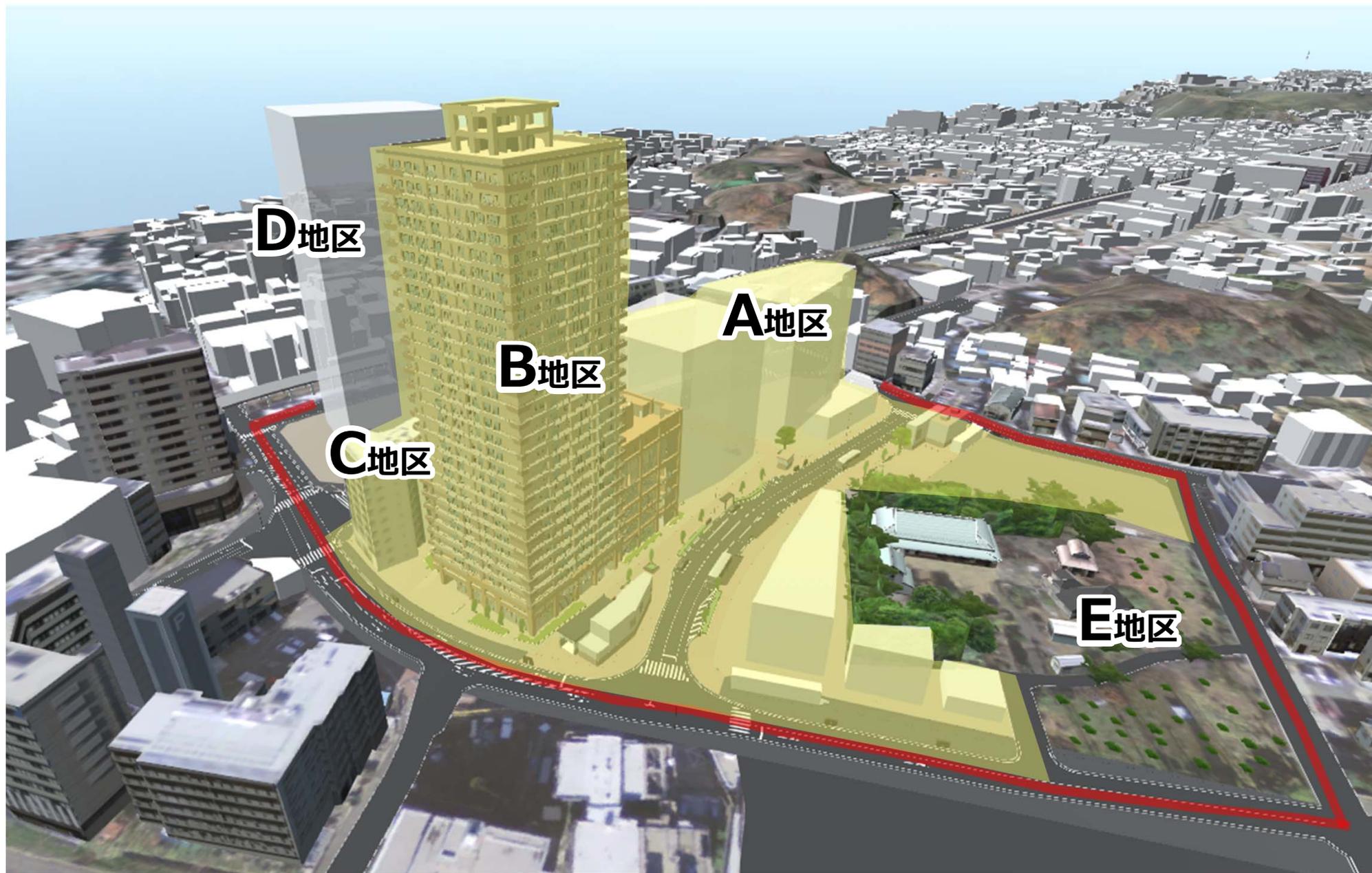
# 歩行者動線など



# ■ タクシー乗降場等の整備



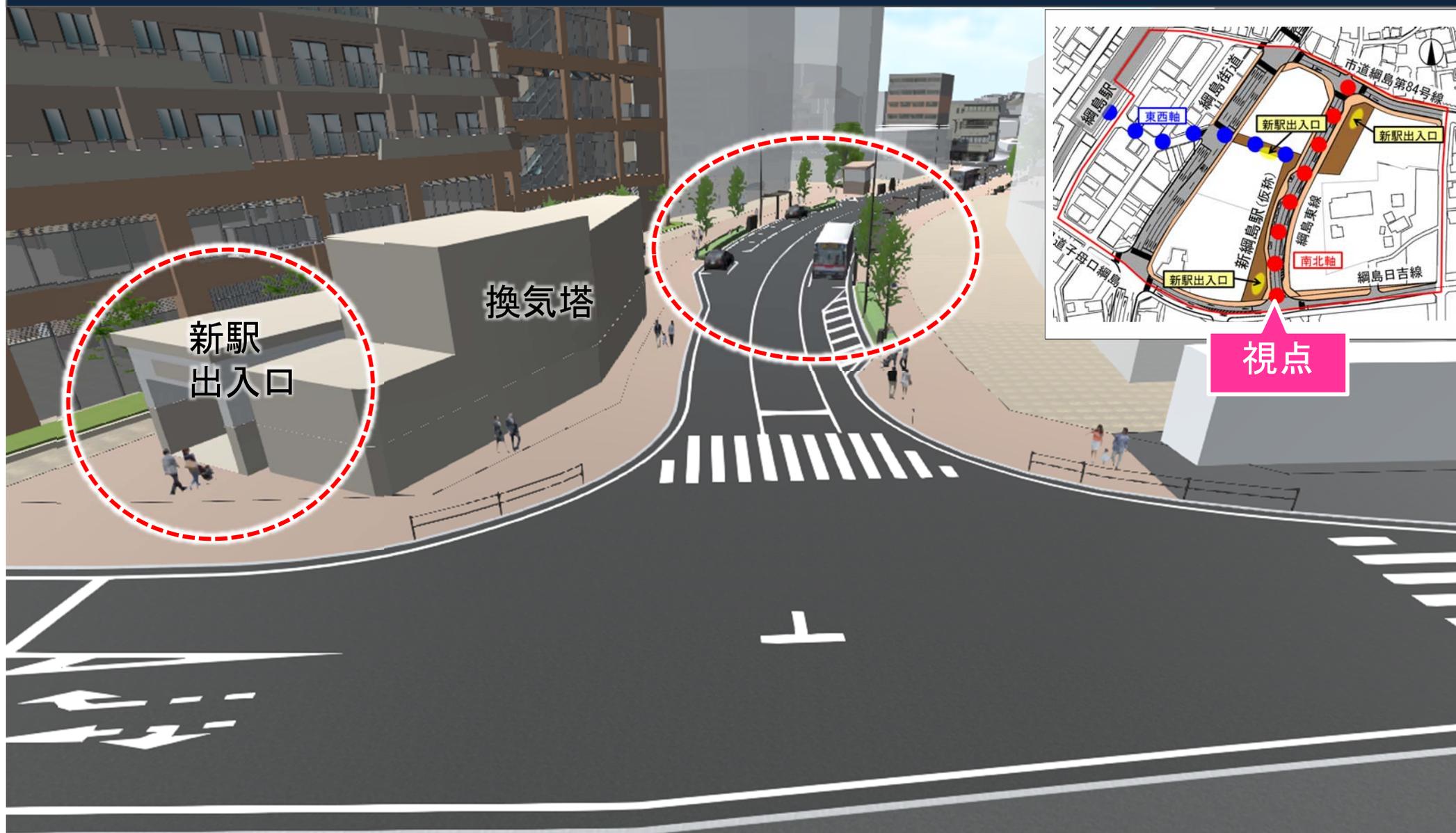
# ■地区全体イメージパース



※建物及び公共空間のデザイン等は今後変更の可能性があります。

# 歩行者軸の形成・タクシー乗降場等の整備

イメージパース：南北軸（綱島東線）



※建物及び公共空間のデザイン等は今後変更の可能性があります。

# 歩行者軸の形成・タクシー乗降場等の整備

イメージパース：東西軸



※建物及び公共空間のデザイン等は今後変更の可能性があります。

# ■ 変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
綱島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

**緑化地域**

6

**地区計画**

綱島東一丁目地区  
地区計画

# ■変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
綱島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

**緑化地域**

6

**地区計画**

綱島東一丁目地区  
地区計画

# ■ 3・4・55号綱島東線（変更前）



# ■ 3・4・55号綱島東線 (変更後)

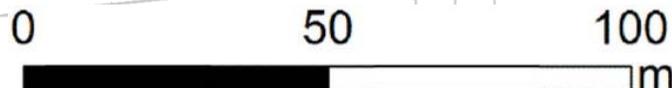
新駅の交通結節機能を強化し、利便性の向上を図るため、綱島東線にタクシー等乗降場を配置することとし、区域を変更します。

区域変更区間

名称	3・4・55号綱島東線
起点	港北区綱島東二丁目
終点	港北区綱島東一丁目
延長	約210m
車線の数	2車線
幅員	17m
備考	路線の幅員 12m～ <u>19m</u>



○: 綱島東線の区域



# ■ 変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
綱島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

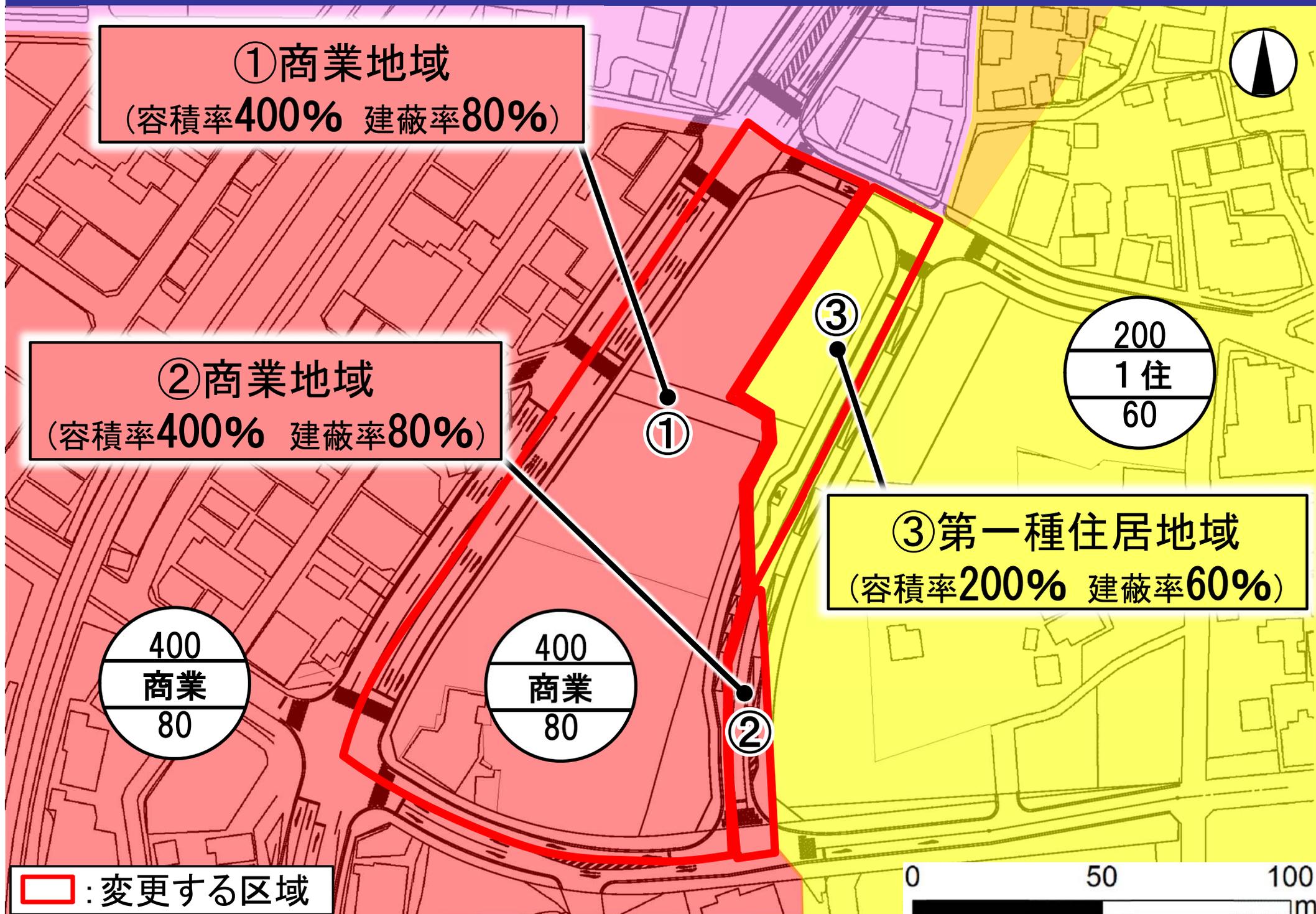
**緑化地域**

6

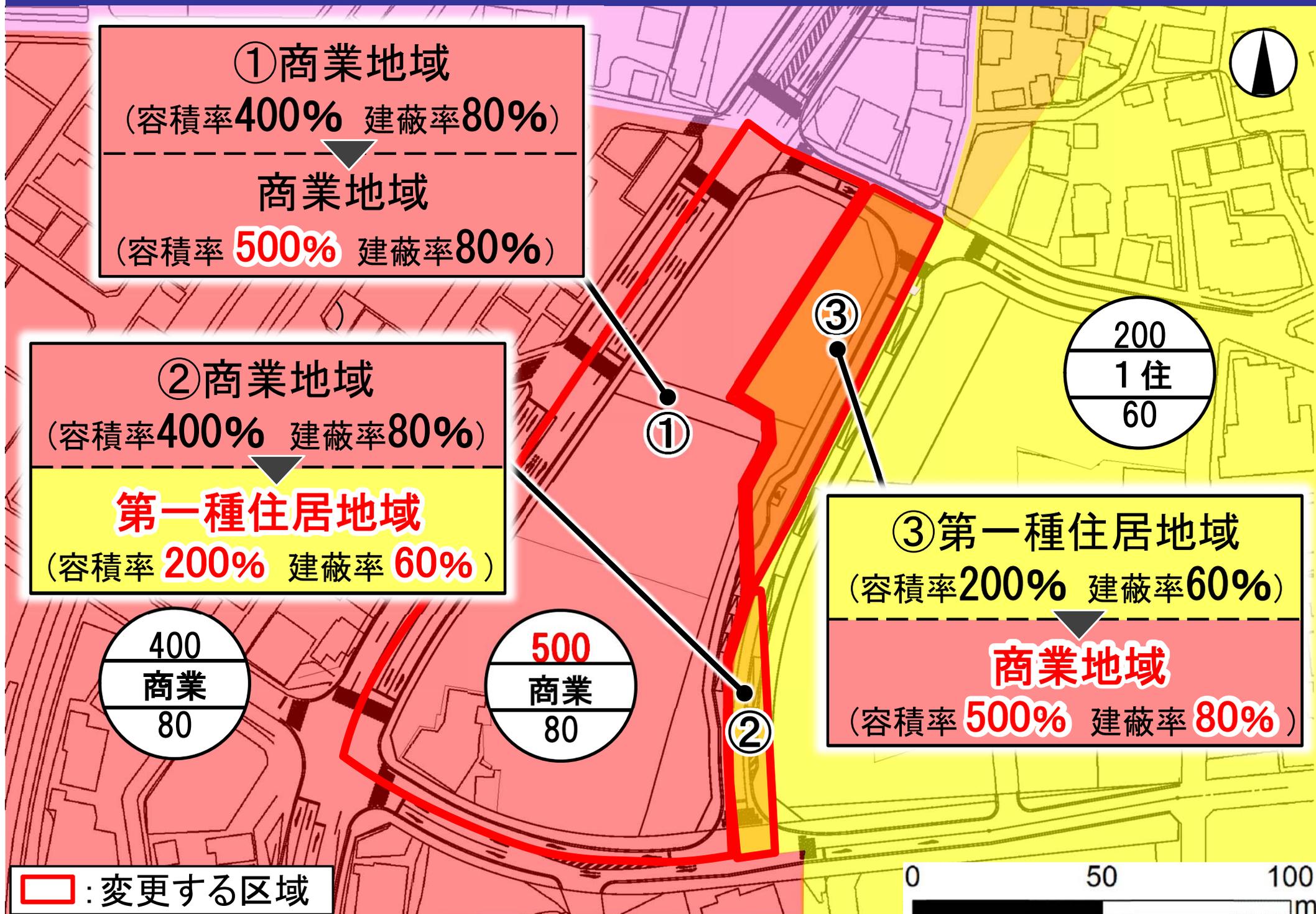
**地区計画**

綱島東一丁目地区  
地区計画

# ■用途地域（変更前）



# ■用途地域 (変更後)



# ■変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
網島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

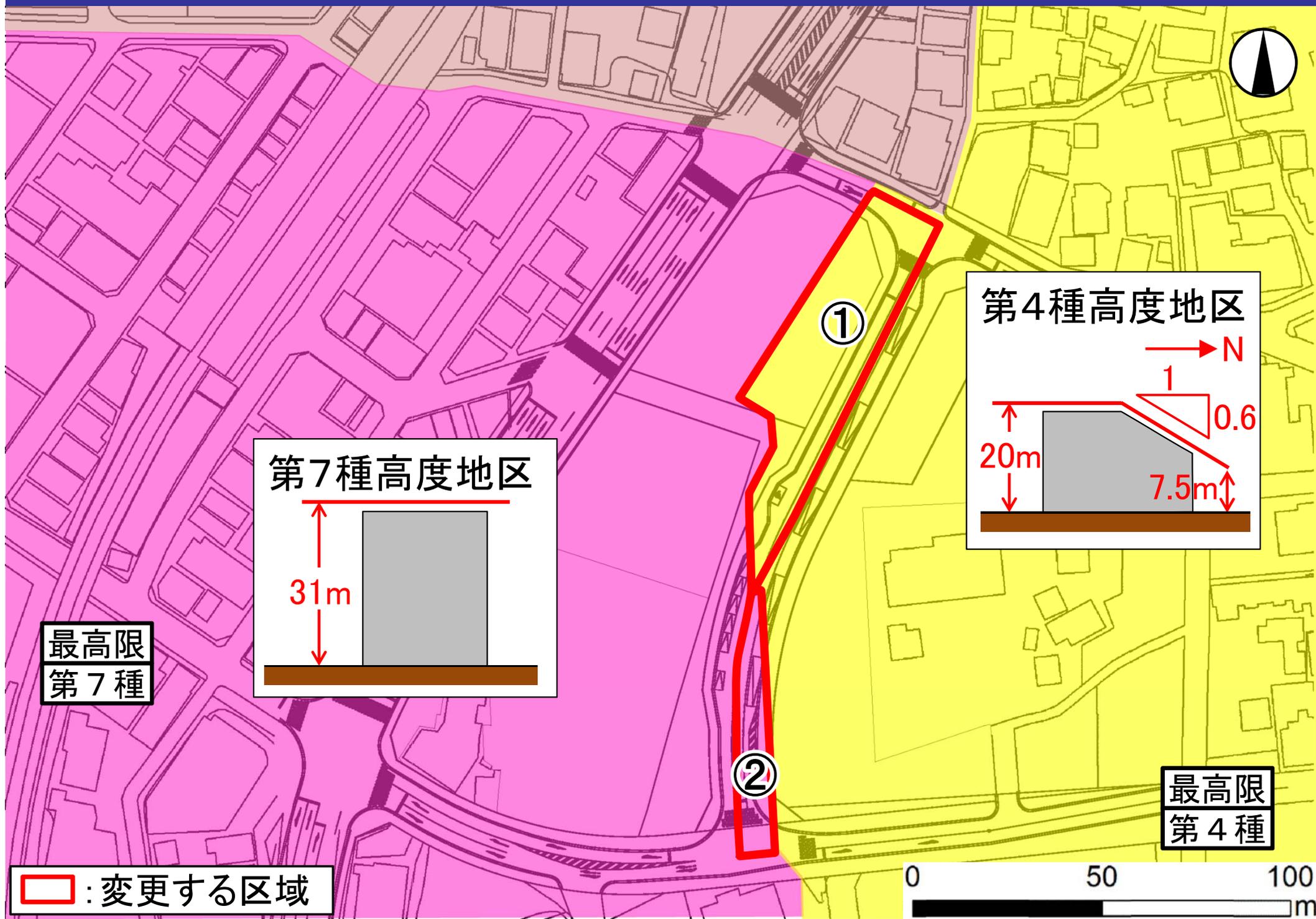
**緑化地域**

6

**地区計画**

網島東一丁目地区  
地区計画

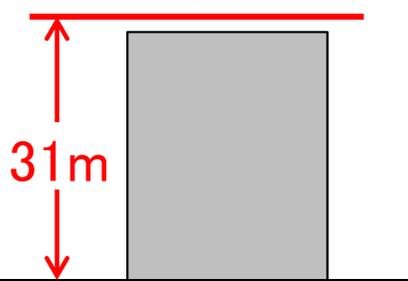
# ■高度地区（変更前）



# ■高度地区 (変更後)

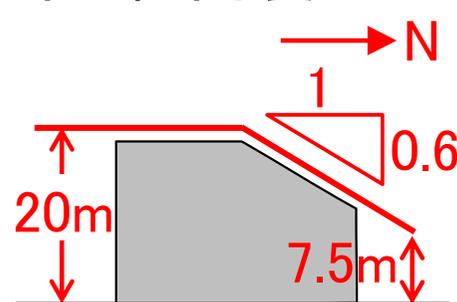
① 「第4種」  
→ 「第7種」に変更

第7種高度地区



最高限  
第7種

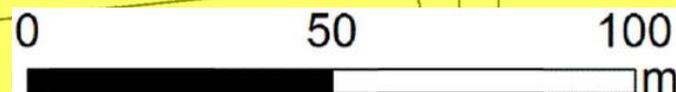
第4種高度地区



② 「第7種」  
→ 「第4種」  
に変更

最高限  
第4種

□ : 変更する区域



# ■変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
綱島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

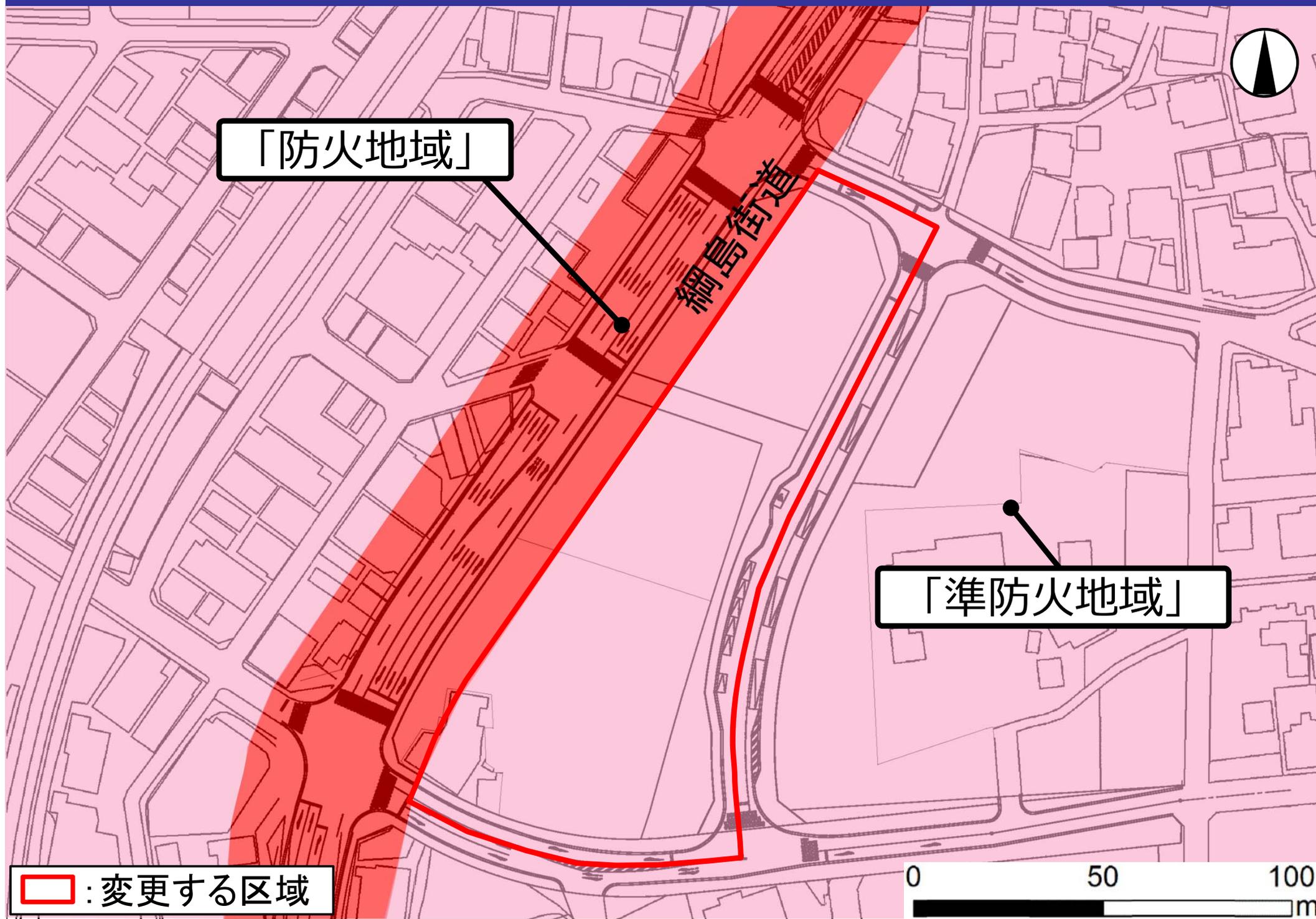
**緑化地域**

6

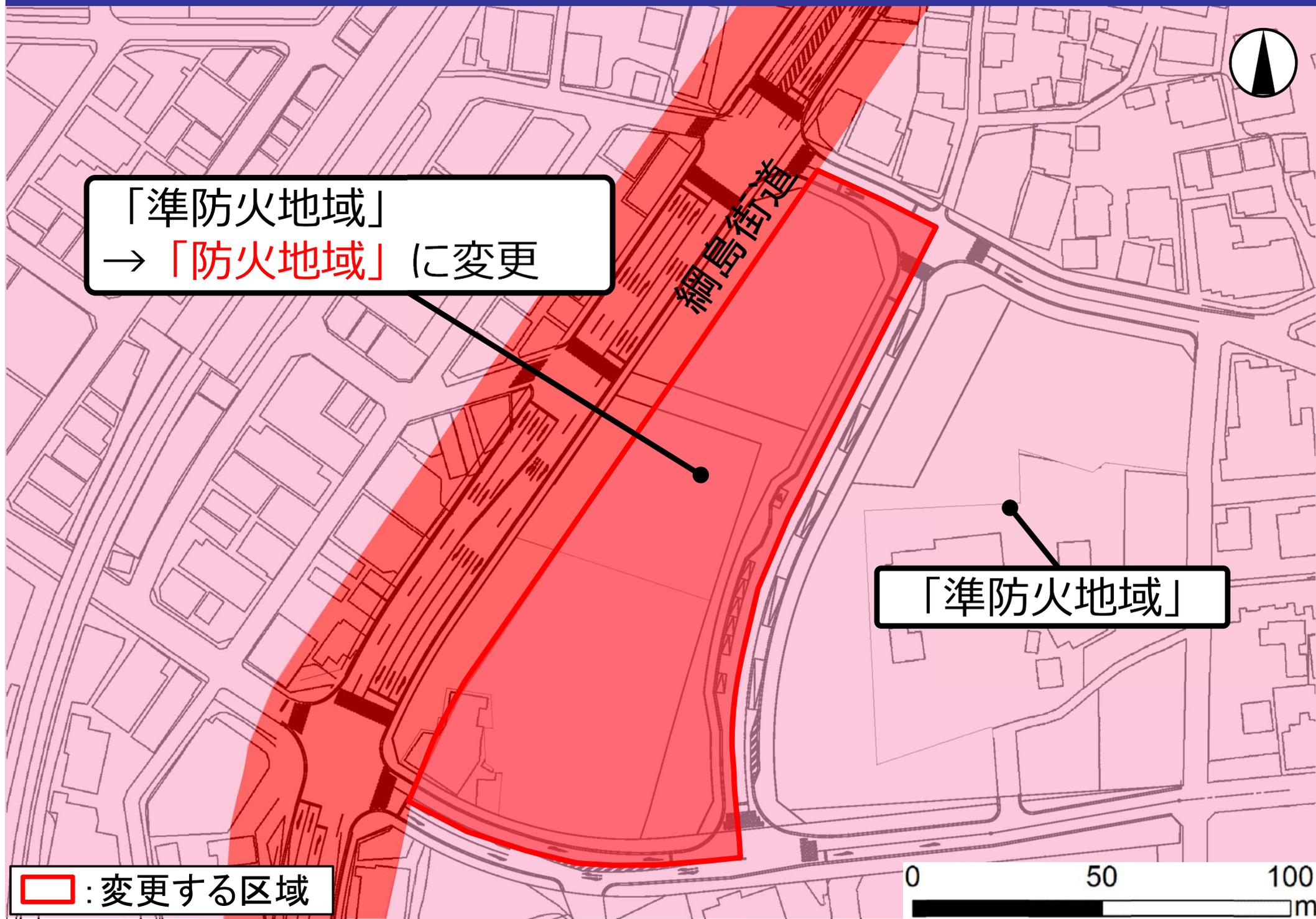
**地区計画**

綱島東一丁目地区  
地区計画

# ■防火地域及び準防火地域（変更前）



# ■防火地域及び準防火地域（変更後）



「準防火地域」  
→ 「防火地域」に変更

「準防火地域」

□ : 変更する区域

0 50 100 m

# ■変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
綱島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

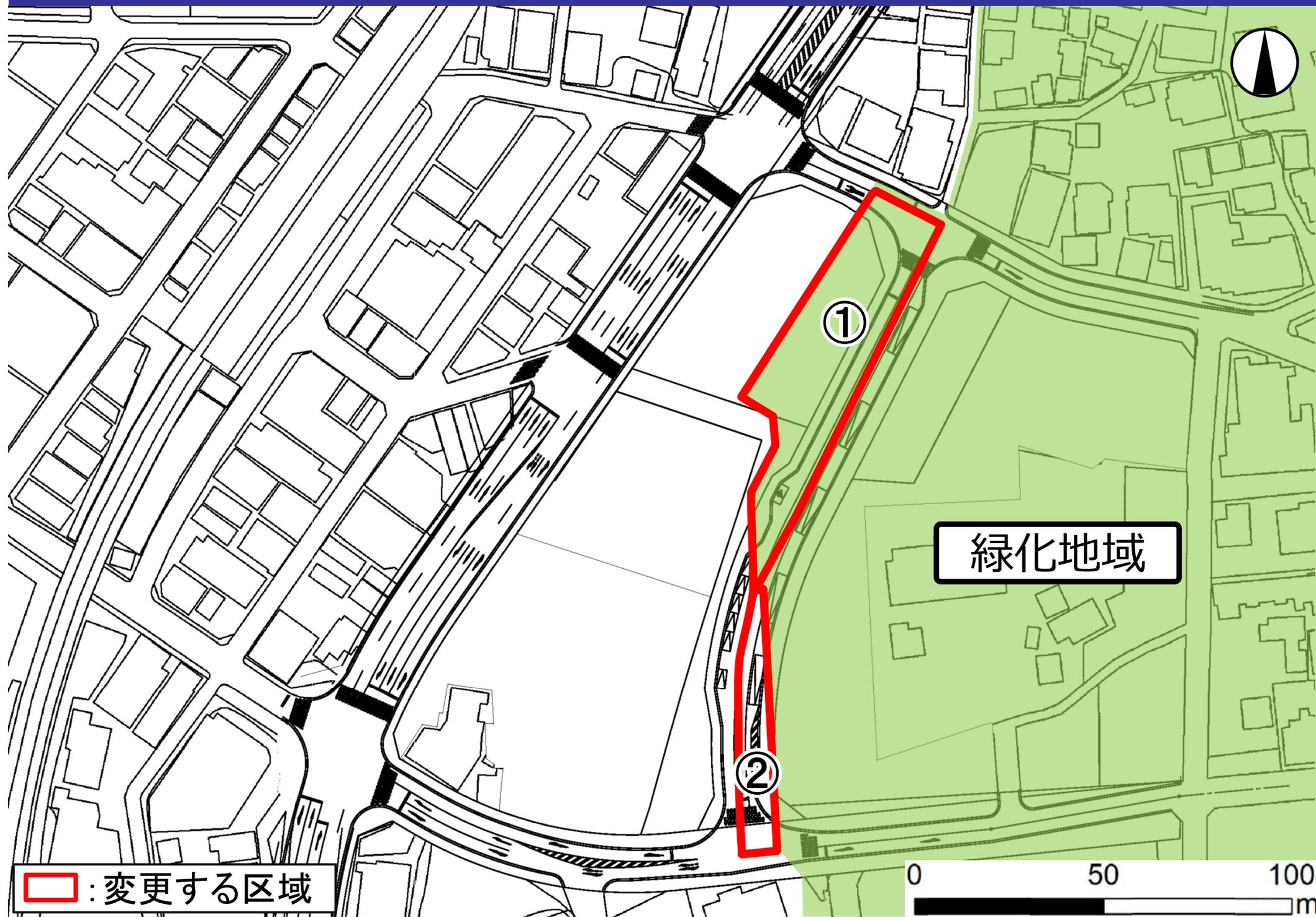
**緑化地域**

6

**地区計画**

綱島東一丁目地区  
地区計画

# ■緑化地域（変更前）



■ : 変更する区域

緑化地域

0 50 100 m

# ■緑化地域（変更後）

① 「緑化地域」

→ 「指定なし」に変更

※地区計画において緑化率の最低限度の制限を設けて別途担保

② 「指定なし」

→ 「緑化地域」に変更

□ : 変更する区域

緑化地域

0 50 100 m

# ■変更する都市計画の内容

1

**道路**

3・4・55号  
綱島東線

2

**用途地域**

3

**高度地区**

4

**防火地域・  
準防火地域**

5

**緑化地域**

6

**地区計画**

綱島東一丁目地区  
地区計画

# ■ 地区計画の構成

1

## 地区計画の目標

2

## 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

3

## 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

建物用途

最低敷地面積

壁面の位置

最高高さ

形態意匠

緑化率

# ■ 地区計画の全体像（現在） ※ 平成28年9月 都市計画決定

## 地区計画の目標

### 区域の整備、開発及び 保全に関する方針



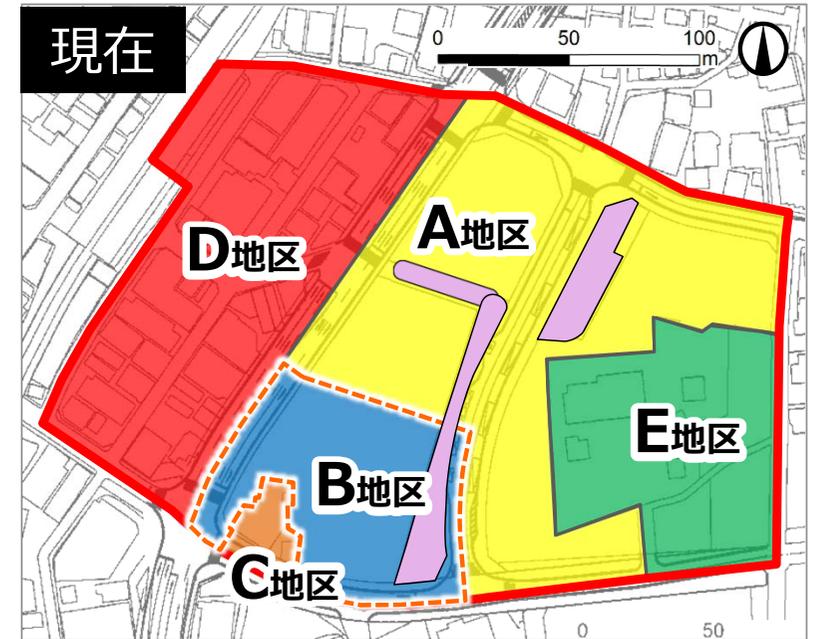
- ① 土地利用の方針
- ② 地区施設の整備の方針
- ③ 建築物等の整備の方針
- ④ 緑化の方針

## 地区整備計画

- ① 地区施設の配置及び規模 … 広場 等
- ② 建築物等に関する事項

建物用途	最低敷地面積
壁面の位置	最高高さ
形態意匠	緑化率

**B** のみ



- : 地区計画の区域
- : 地区整備計画の区域

# 地区計画の全体像 (変更)

## 地区計画の目標

区域の整備、開発及び  
保全に関する方針



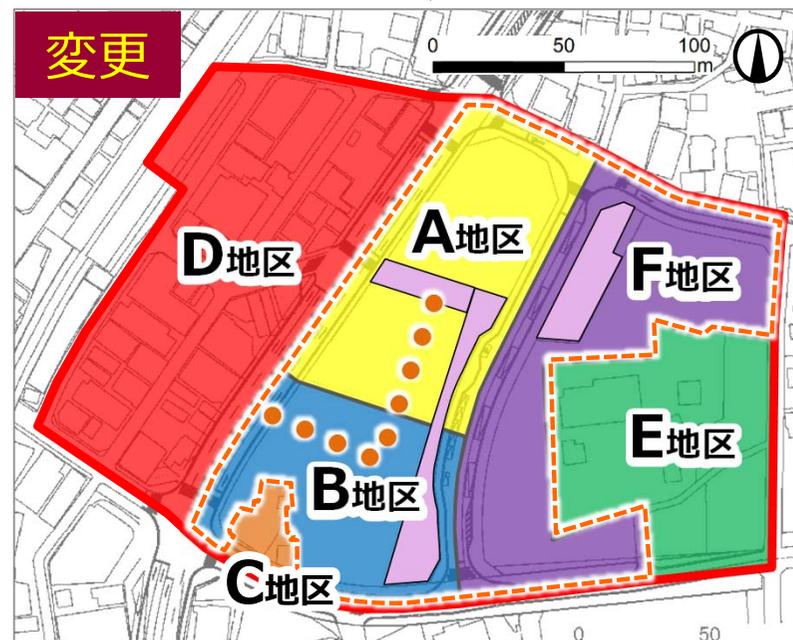
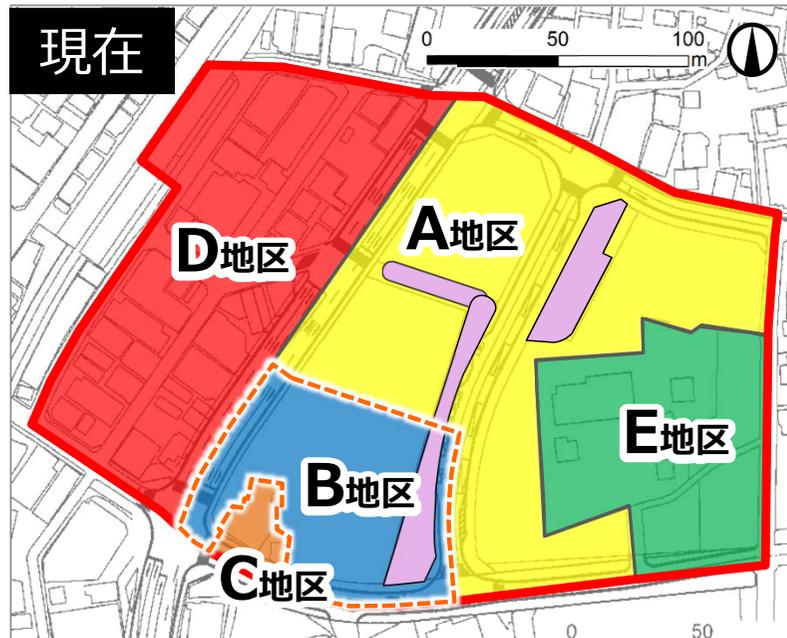
- ① 土地利用の方針
- ② 地区施設の整備の方針
- ③ 建築物等の整備の方針
- ④ 緑化の方針

## 地区整備計画

- ① 地区施設の配置及び規模 …
- ② 建築物等に関する事項

建物用途	最低敷地面積
壁面の位置	最高高さ
形態意匠	緑化率

(修正等)



□: 地区計画の区域 □: 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ① 土地利用の方針 )

- 両駅間と南北方向に『歩行者軸』を形成し、新たな人の流れを創出
- 中央広場をはじめとした複数の広場を整備
- F地区の土地利用の方針



- : 地区計画の区域
- : 地区整備計画の区域
- : 広場

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

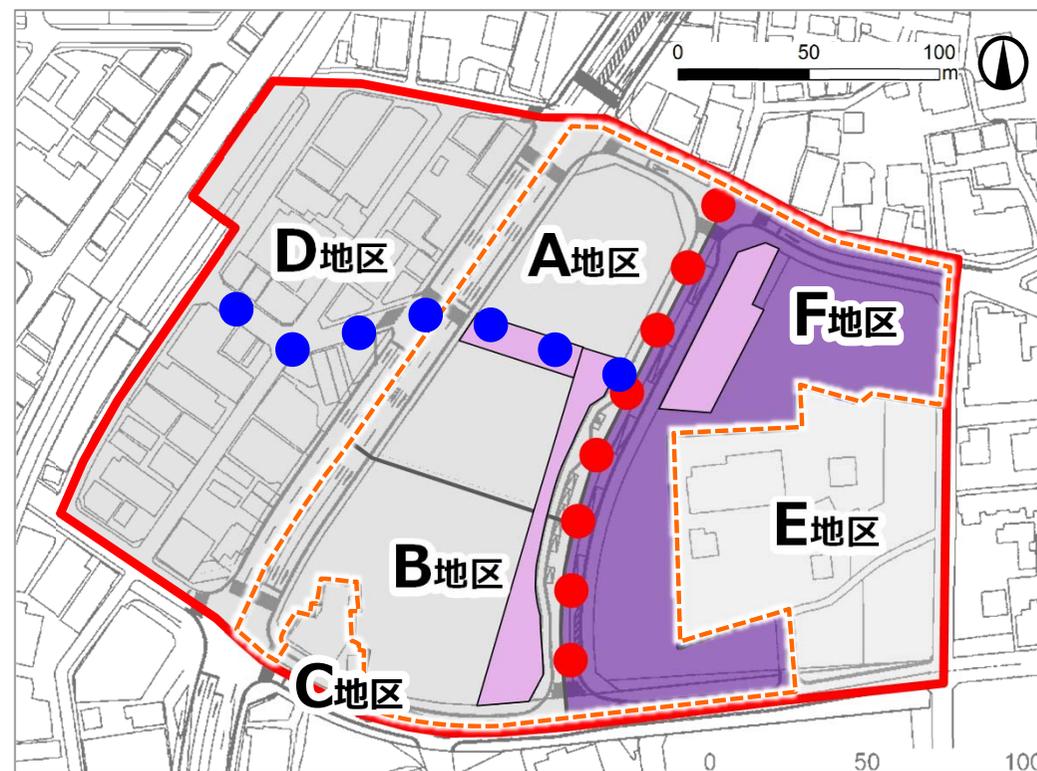
整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ① 土地利用の方針 )

## 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
- ・A、B地区と一体で歩行者軸  
沿いのにぎわいを形成
- ・E地区及び周辺住宅地と  
調和した店舗等の立地



- : 地区計画の区域
- : 地区整備計画の区域
- : 広場

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

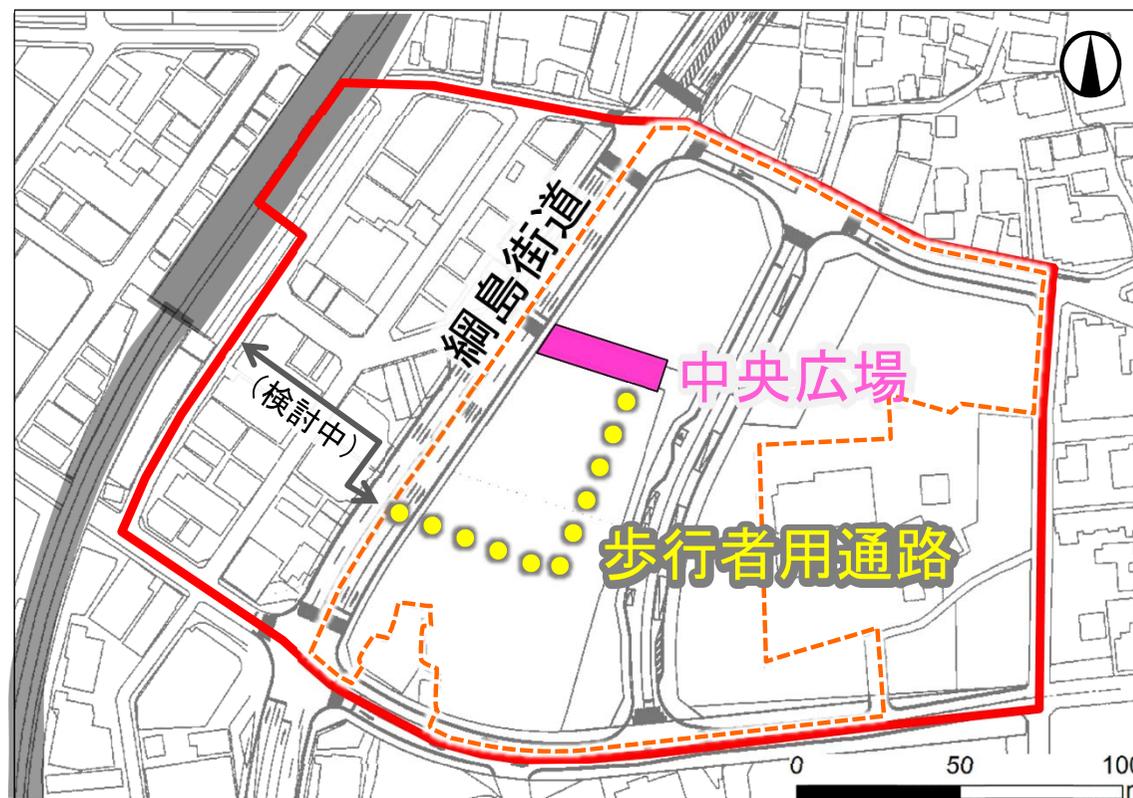
整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ② 地区施設の整備の方針 )

## 中央広場

- ・地区全体のにぎわいと交流の中心にふさわしい空間の整備
- ・新駅周辺の回遊性を形成する歩行者空間の確保



## 歩行者用通路

- ・両駅間でバリアフリーに配慮した、安全で快適な歩行者ネットワークを形成

□ : 地区計画の区域  
□ : 地区整備計画の区域

# ■地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ② 地区施設の整備の方針 )

## 広場 1

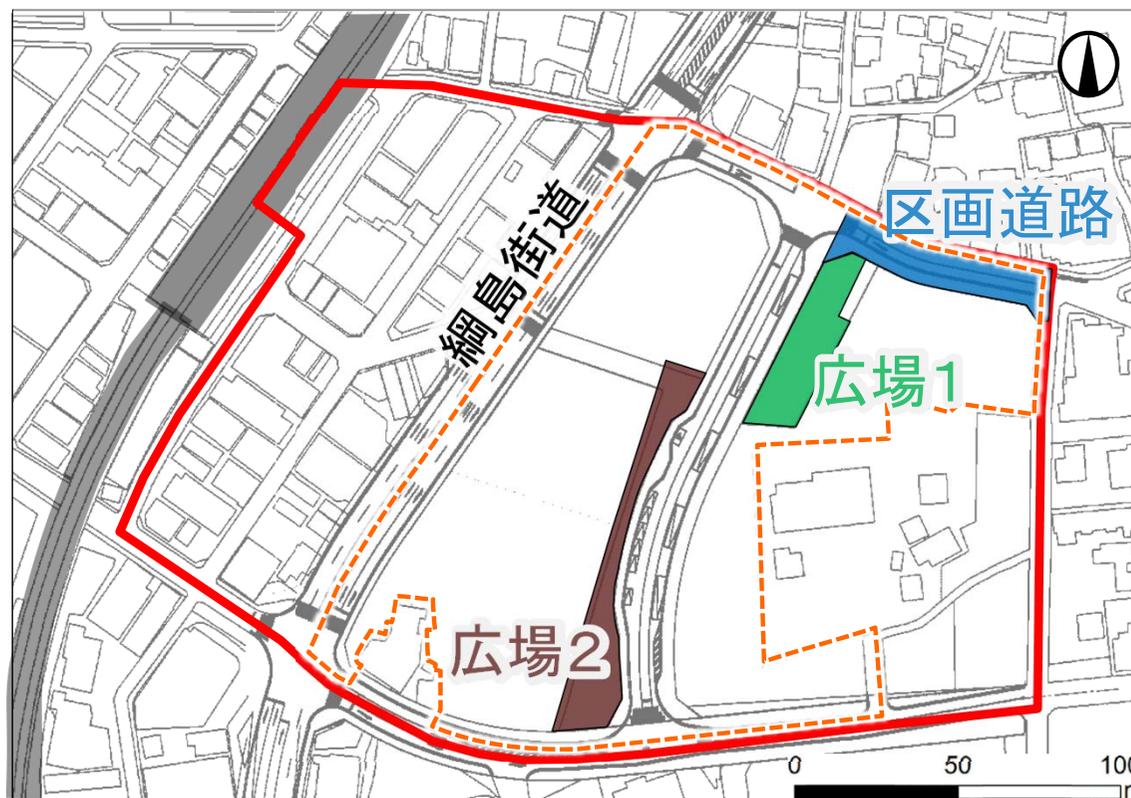
※表現の変更

- ・にぎわいと憩いが共存する空間を整備

## 広場 2

※表現の変更

- ・隣接する建築物の低層部と一体となり、にぎわいを形成する交流の場を整備
- ・幅員3.0m以上の歩行者空間を確保



□ : 地区計画の区域  
□ : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ③ 建築物等の整備の方針 )

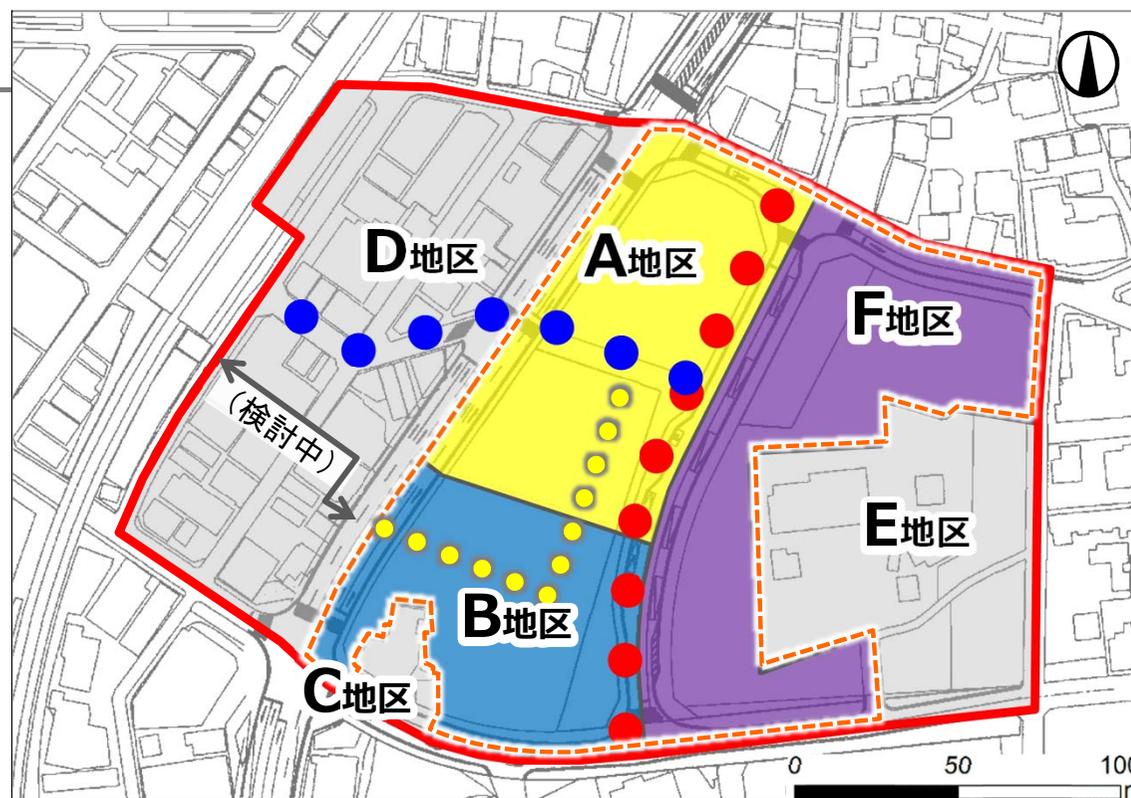
## A B F 地区の建築物

駅前拠点にふさわしい  
にぎわいの創出

- 歩行者軸及び歩行用通路に面する低層部に、商業・業務施設等を誘導

新駅の立地に伴う  
新たな街の景観形成

- 景観的調和を図りつつ、南北軸に面する低層部はにぎわいを創出する形態意匠とする



□ : 地区計画の区域  
□ : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

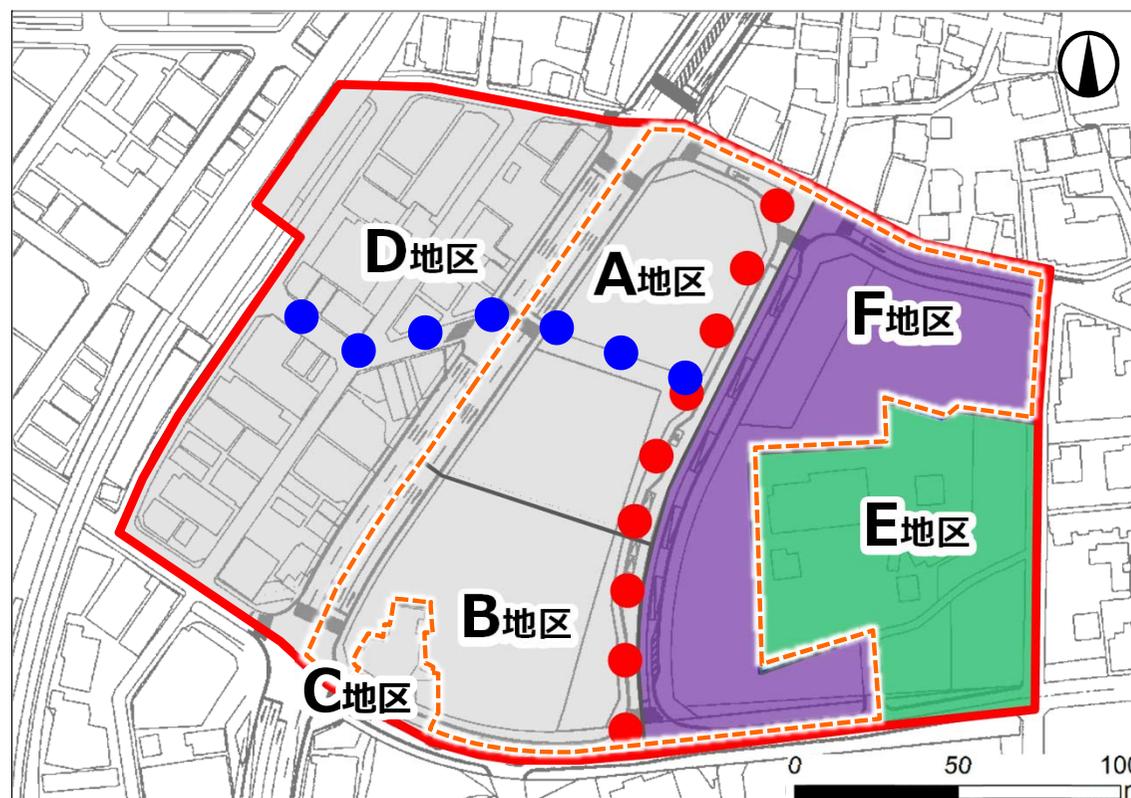
(④ 緑化の方針)

にぎわいある  
緑化空間を創出

- 東西軸及び南北軸沿いには  
季節を感じさせる多様な植栽  
やシンボルツリーを配置

連続性のある  
緑化空間を創出

- 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



□ : 地区計画の区域  
□ : 地区整備計画の区域

# ■地区計画・主な変更事項

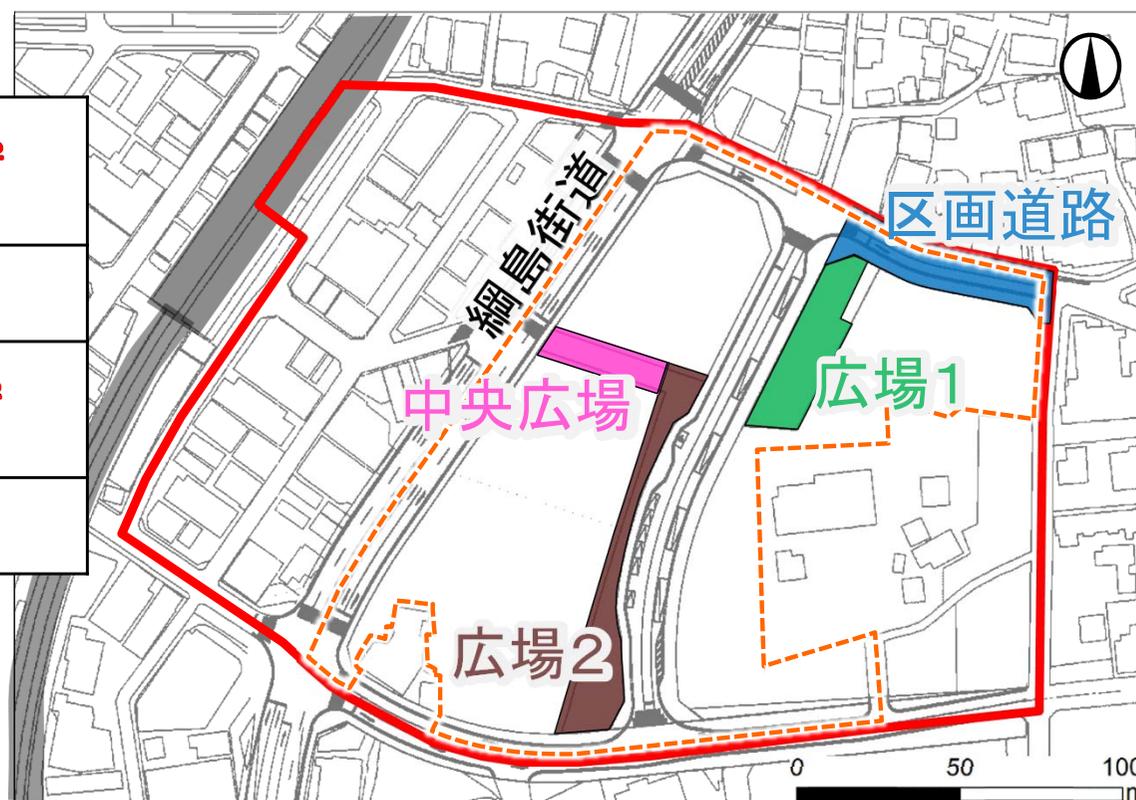
地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ① 地区施設の配置・規模 )

種別	面積
中央広場 (旧広場3)	約170㎡ ▶ 約330㎡
広場1	(変更なし)
広場2	約560㎡ ▶ 約630㎡
区画道路	(変更なし)



□ : 地区計画の区域  
□ : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画 ・ 主な変更事項

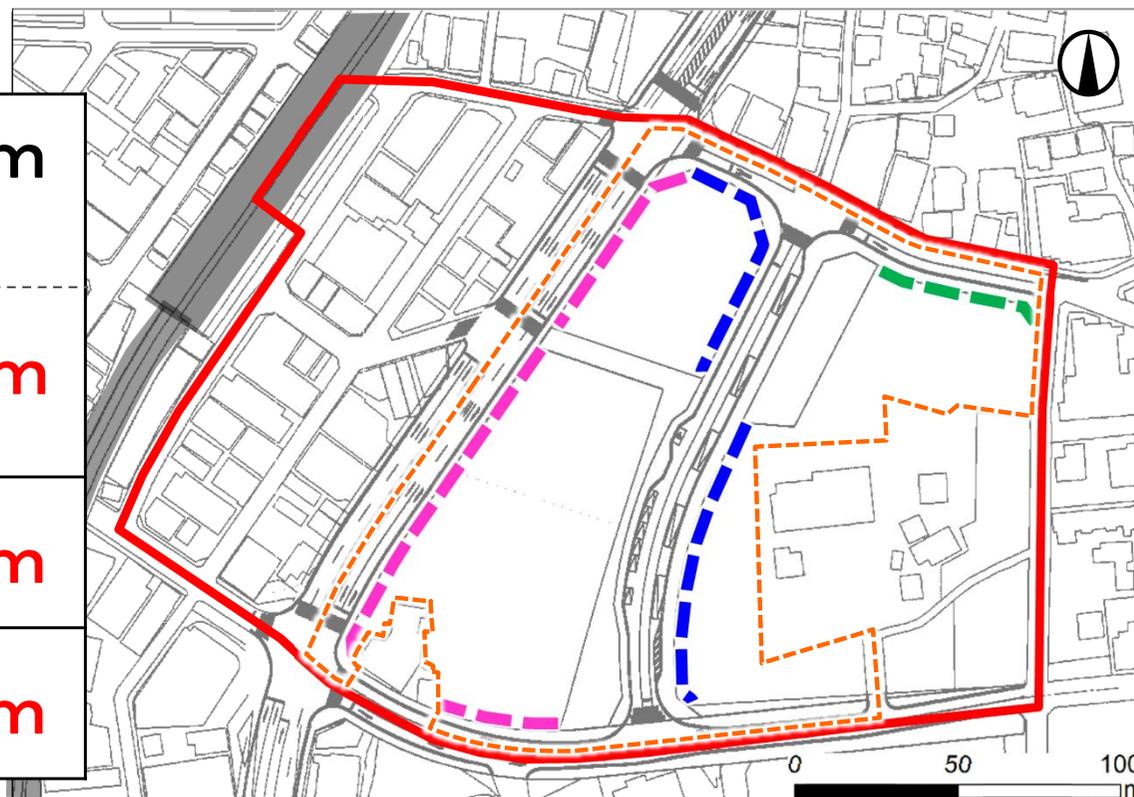
地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ① 地区施設の配置・規模 )

種別	幅員	延長
歩道状空地 1 	2.0m	約170m (一部非青空)
歩道状空地 2 	2.0m	約210m (一部非青空)
歩道状空地 3 	0.5m	約 50m



 : 地区計画の区域  
 : 地区整備計画の区域

# 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ① 地区施設の配置・規模 )

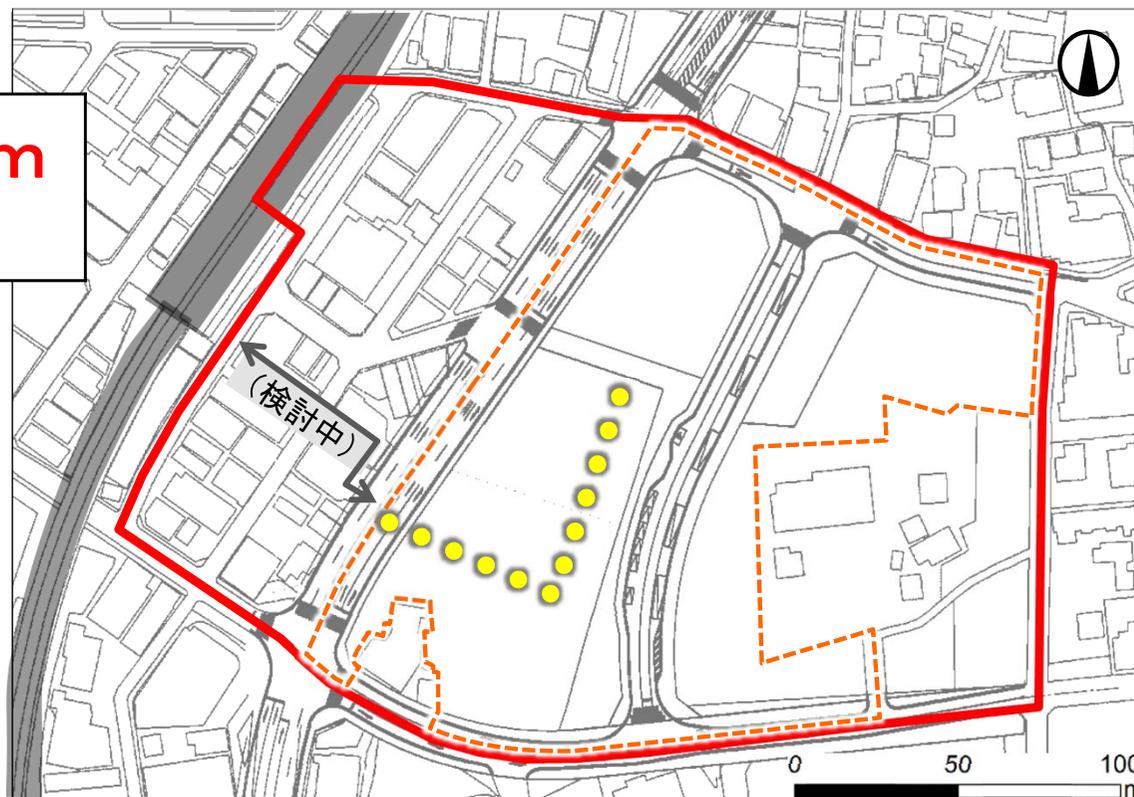
種別

幅員 ・ 延長

歩行者用通路

2.0m ・ 約120m

(一部非青空)



□ : 地区計画の区域

□ : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標



整備・開発・保全の方針



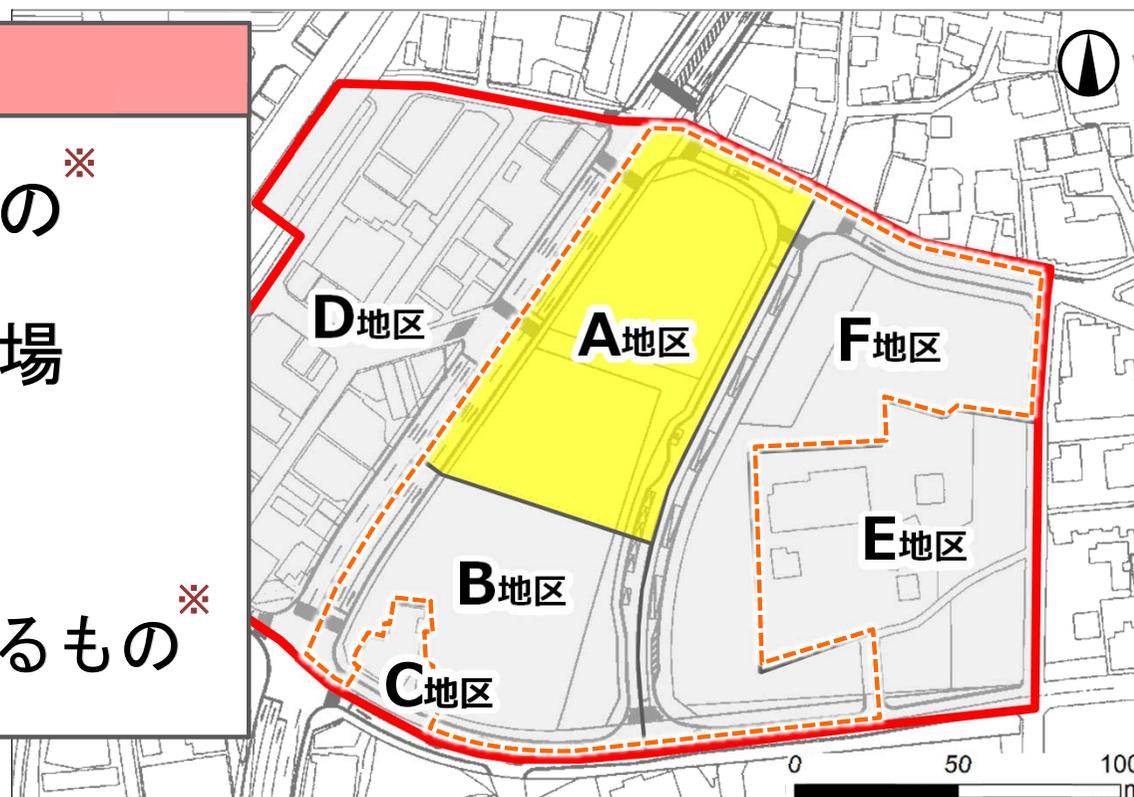
地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

## 建築できない用途

- ・ 1階を住居の用に供するもの<sup>※</sup>
- ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場
- ・ 自動車教習所
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの<sup>※</sup>

※ 除外規定あり



-  : 地区計画の区域
-  : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

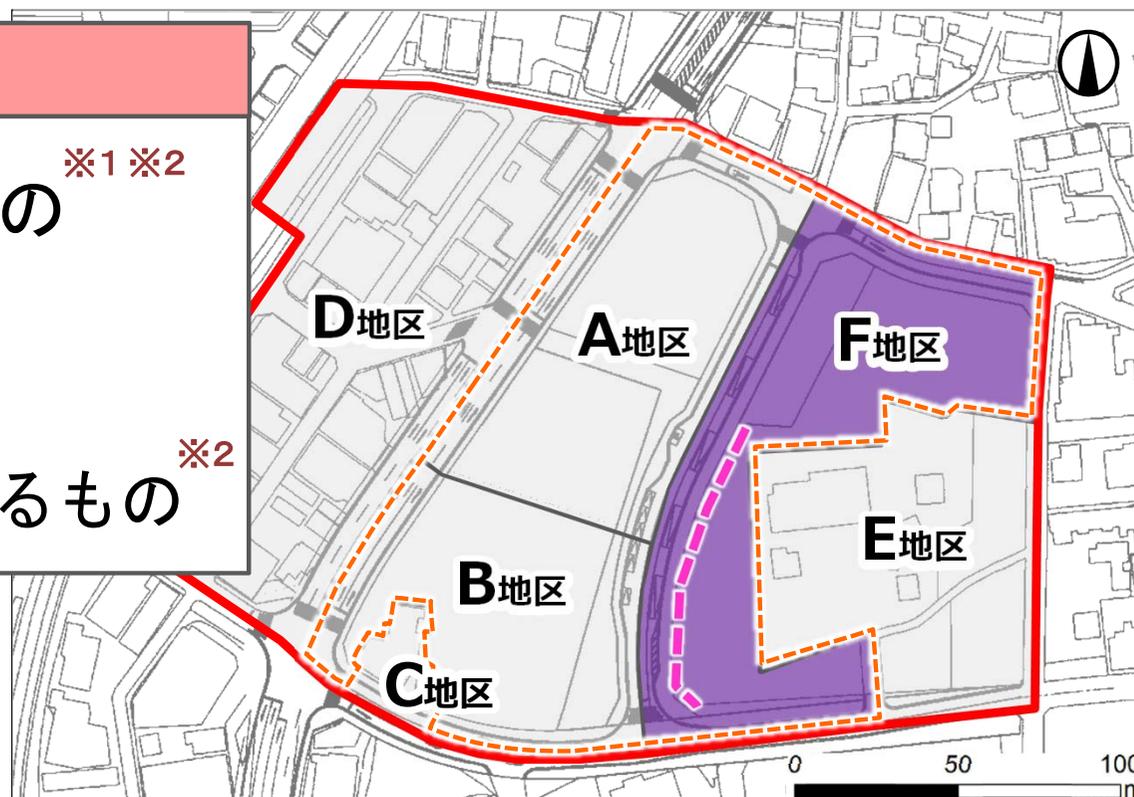
( ② 建築物等に関する事項 )

## 建築できない用途

- ・ 1階を住居の用に供するもの ※1 ※2
- ・ 自動車教習所
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※2

※1 道路境界線アに接する敷地に建つもの

※2 除外規定あり



-----:道路境界線ア

- : 地区計画の区域
- : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

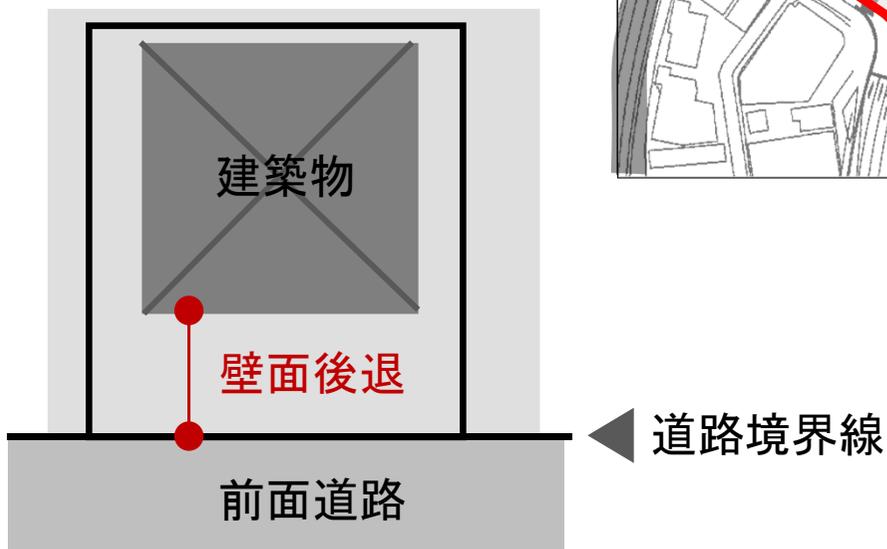
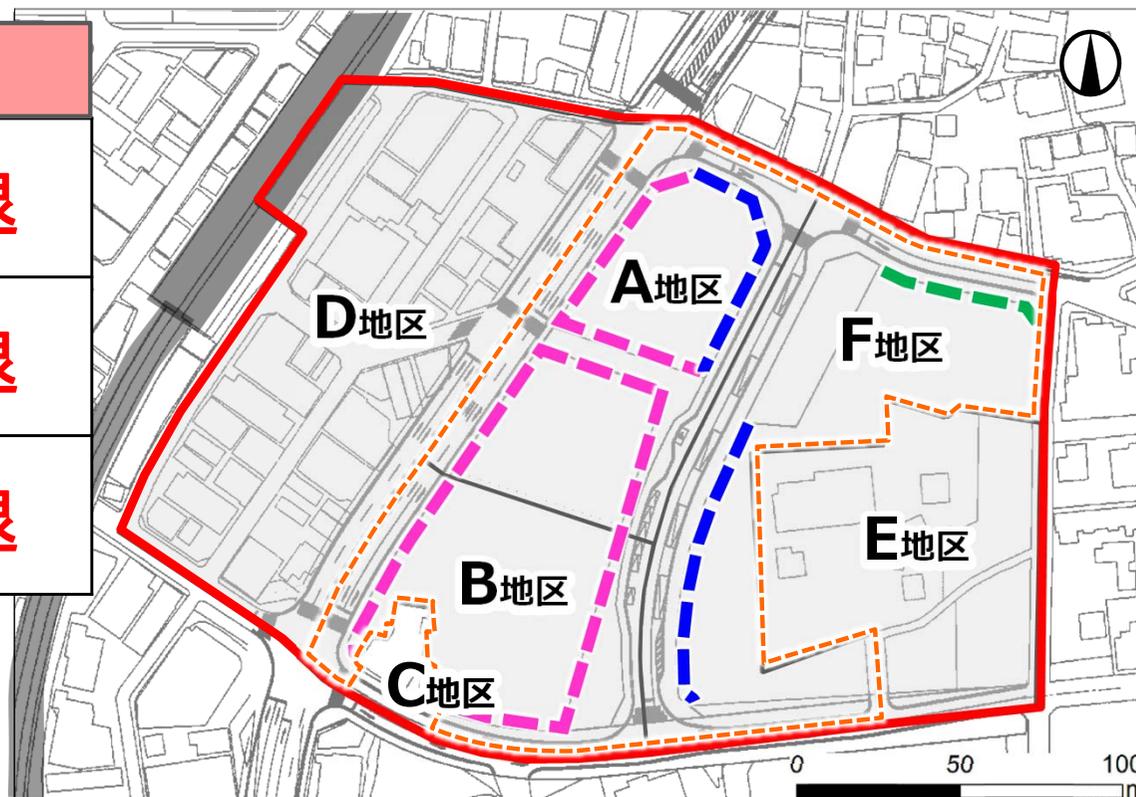
整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

## 壁面の位置の制限

	2.0m以上後退
	1.5m以上後退
	0.5m以上後退



-  : 地区計画の区域
-  : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

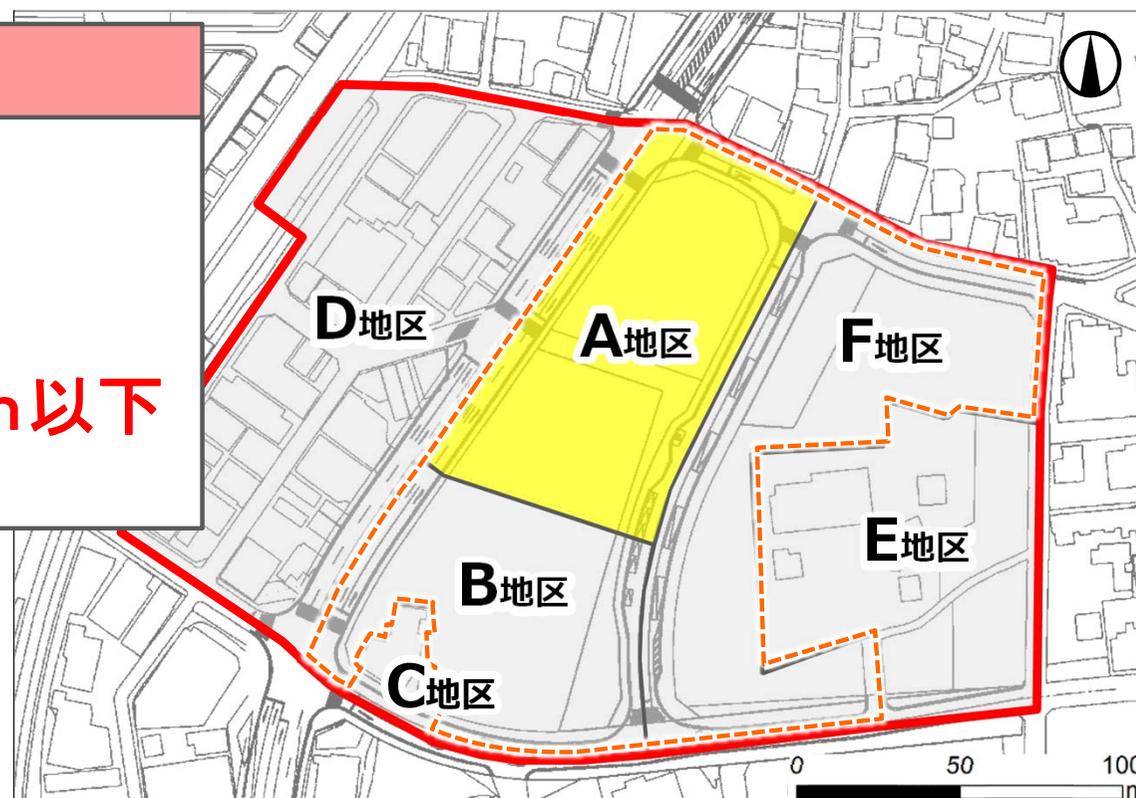
整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

## 建築物の高さの最高限度

- ・ 原則 …31m以下
- ・ 敷地面積300m<sup>2</sup>以上 …45m以下



□ : 地区計画の区域  
□ : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標



整備・開発・保全の方針

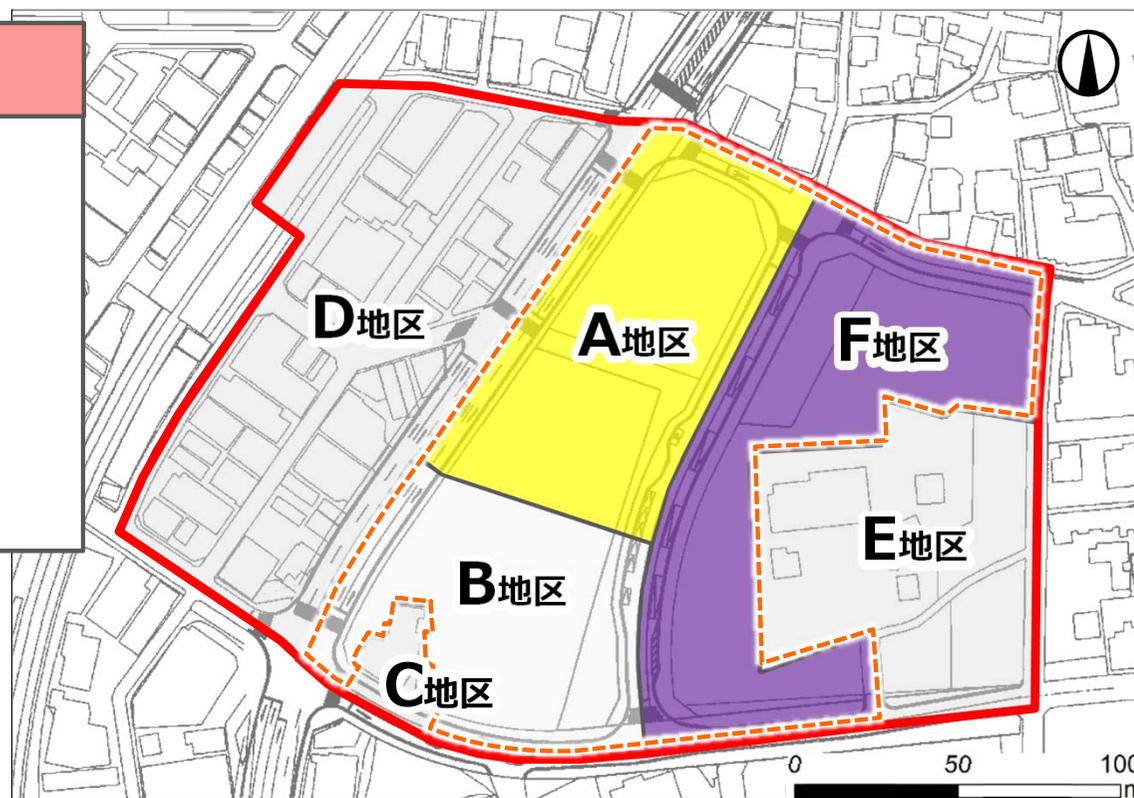


地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

## 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、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



□ : 地区計画の区域

□ : 地区整備計画の区域

# 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

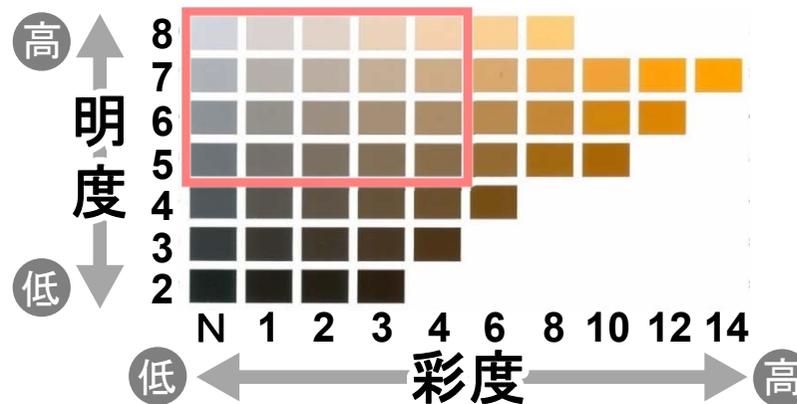
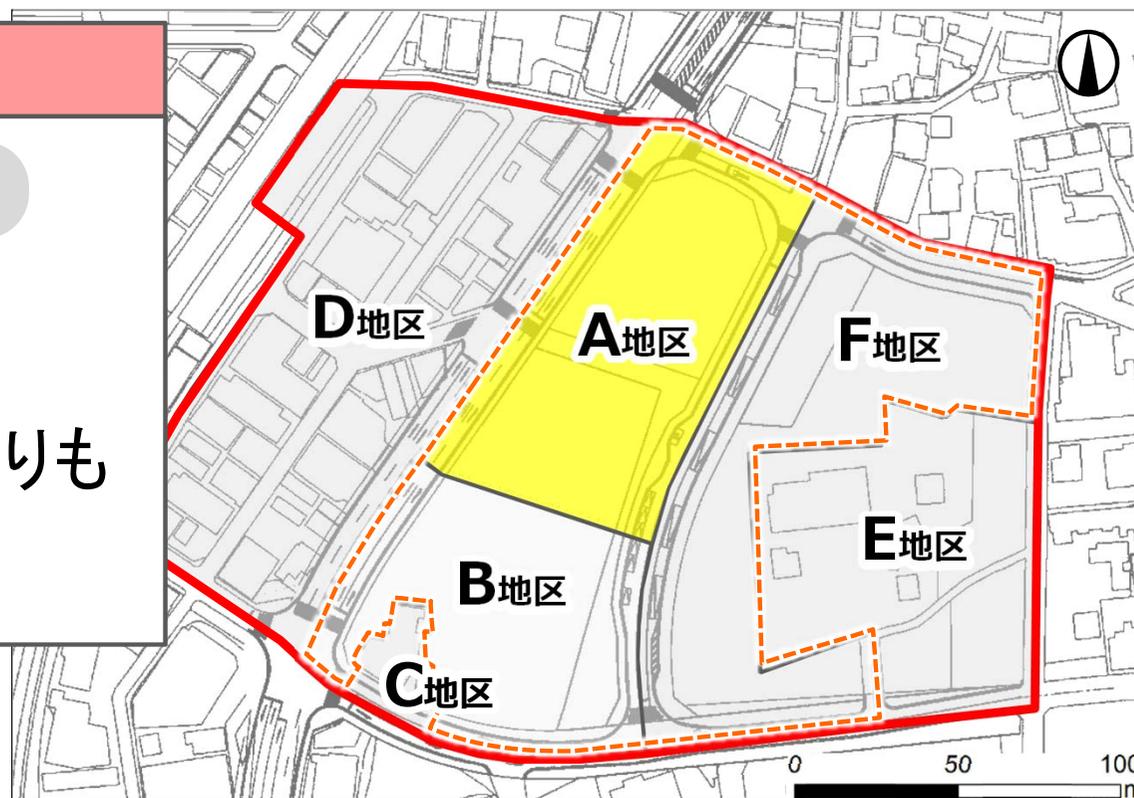
地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

## 建築物等の形態意匠の制限

高さが31mを超える建築物

- ・高さが31mを境に色彩を分節
- ・高層部の基調色は低層部よりも高明度とする



# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標



整備・開発・保全の方針

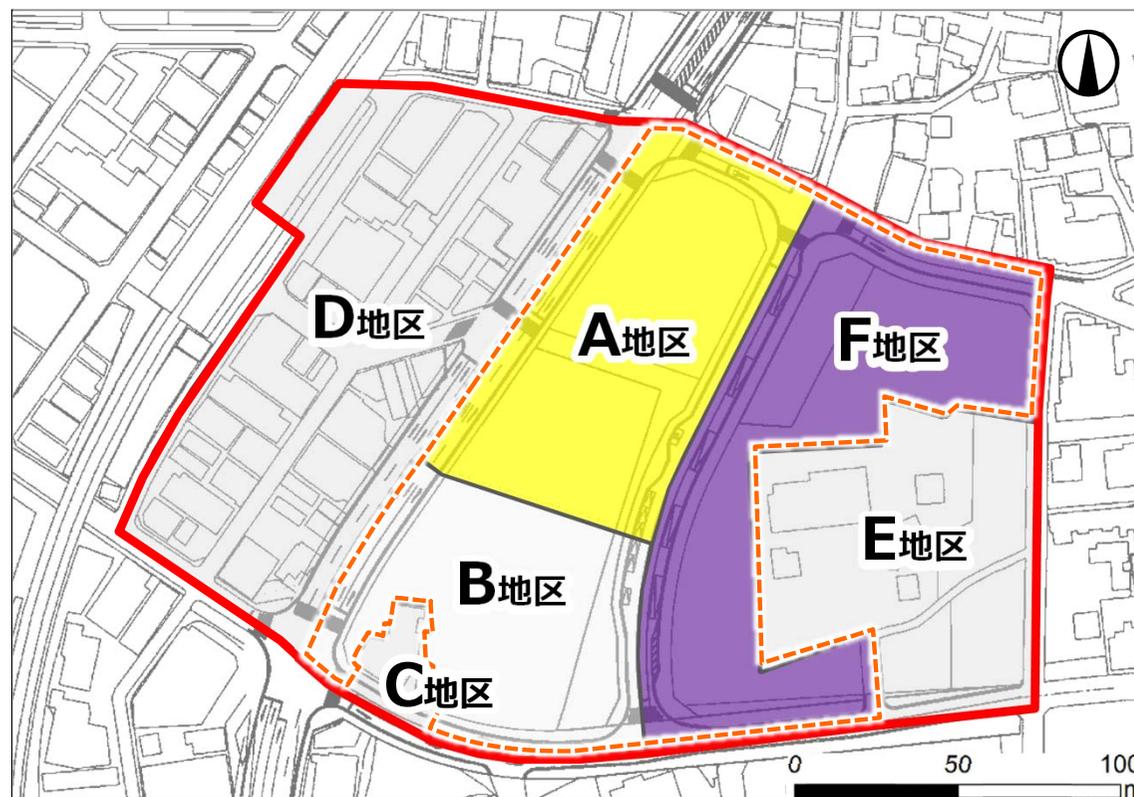


地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

## 緑化率の最低限度

A地区	7.5%
F地区	15.0%



□ : 地区計画の区域

□ : 地区整備計画の区域

# ■ 地区計画・主な変更事項

地区計画の目標

整備・開発・保全の方針

地区整備計画

( ② 建築物等に関する事項 )

〈 A・B・F 共通 〉

低層部には  
賑わいをつくる  
機能を集積

道路境界線より  
一定の壁面後退

周囲の景観に  
調和した色彩

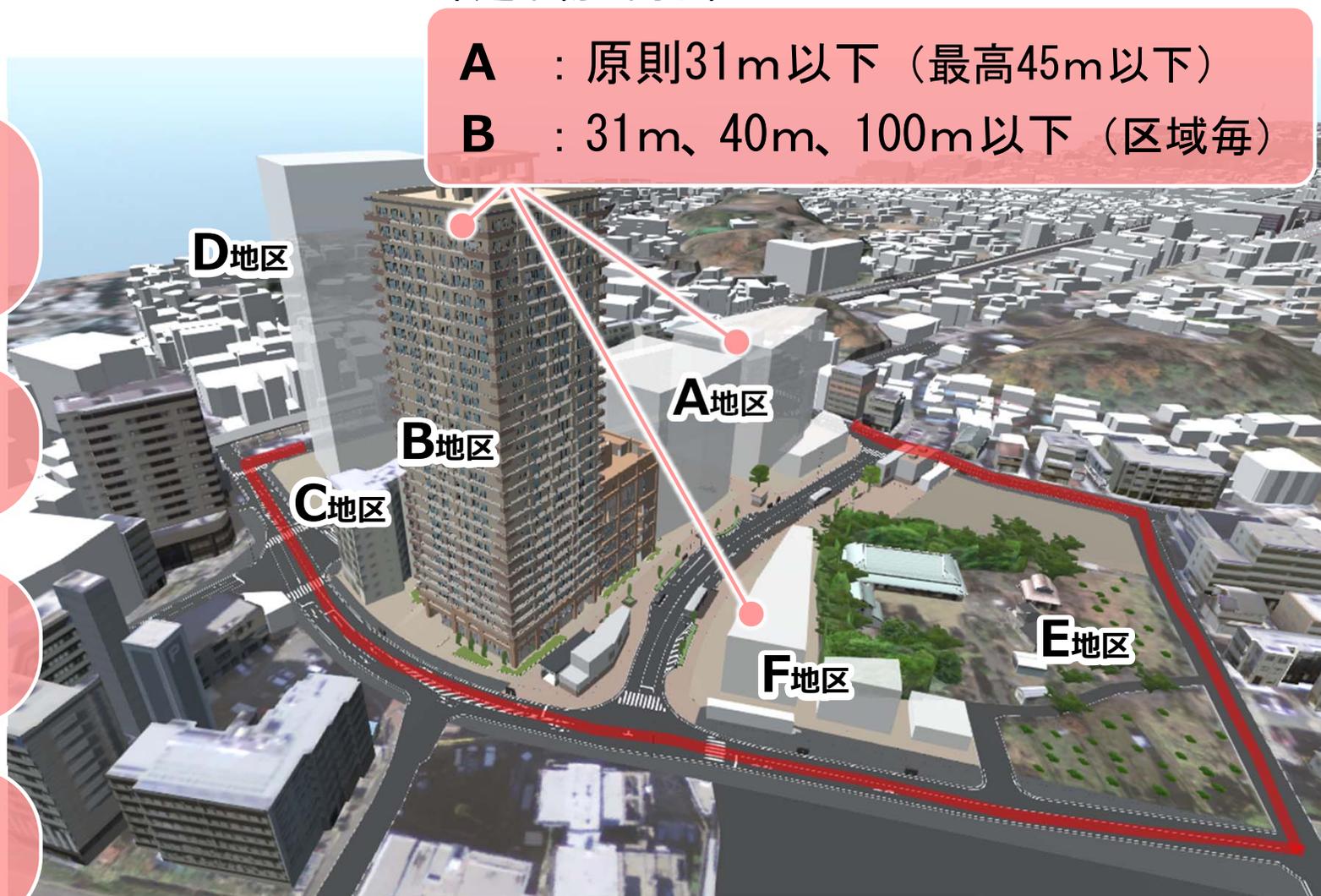
敷地内は  
一定の緑化

・・・など

〈 建築物の高さ 〉

**A** : 原則31m以下 (最高45m以下)

**B** : 31m、40m、100m以下 (区域毎)



将来的な土地利用イメージ

公聴会の開催	令和元年7月19日
公述の申出	1名
公述人	1名

※ 「公述意見の要旨と市の考え方」 参照

## ■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間

自 令和元年10月15日  
至 令和元年10月29日

意見書の提出

なし