

戸塚駅前中央地区に関する「都市計画市素案」説明会の資料

平成19年7月23日

横浜市では、戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の進ちよくにあわせ、これまで協議会などを通じみなさまと検討してきた内容を踏まえて、都市計画市素案を作成しました。本資料は、その都市計画市素案の概要についてご説明するものです。

1 地区の位置づけ

JR 及び地下鉄戸塚駅の周辺は、「横浜市中期計画」において、鉄道駅周辺の拠点として、個性と魅力あるまちづくりを重点的に進めると位置づけられ、横浜市都市計画マスタープラン・戸塚区プランにおいては、ターミナルが充実し、業務、商業、文化機能などが集積する拠点として位置づけられています。

2 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の目的

戸塚駅前地区中央土地区画整理事業は、都市計画道路 3・4・7 号柏尾戸塚線などの公共施設の整備とともに戸塚駅周辺の市街地を整備することにより、交通渋滞の解消と、戸塚駅東西の一体的なまちづくりにより、新たなにぎわいを創出することを目的として進められている事業です。

3 今回決定・変更する都市計画

今回決定および変更する都市計画は、以下のとおりです。

①用途地域の変更

戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の新しい土地利用の計画にあわせて、戸塚駅周辺への商業・業務機能の誘導等を目的に用途地域を変更します。

②高度地区（最高限）の変更

用途地域の変更に伴い、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を変更します。

③防火地域および準防火地域の変更

防災性の向上を図るため、防火地域及び準防火地域を変更します。

④戸塚駅西口地区地区計画の変更

現在の第2地区を戸塚駅西口地区地区計画から外します。第1地区内の地区施設や建築物等に関する制限の内容について、変更はありません。

⑤戸塚駅前中央地区地区計画の決定

戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の区域とそれに隣接する区域を含めて、良好な市街地環境を形成・保全するために、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、建築物等の形態又は意匠の制限や垣又はさくの構造の制限等を定めます。また、現在の戸塚駅西口地区地区計画のうち、第2地区を当地区計画の区域とします。

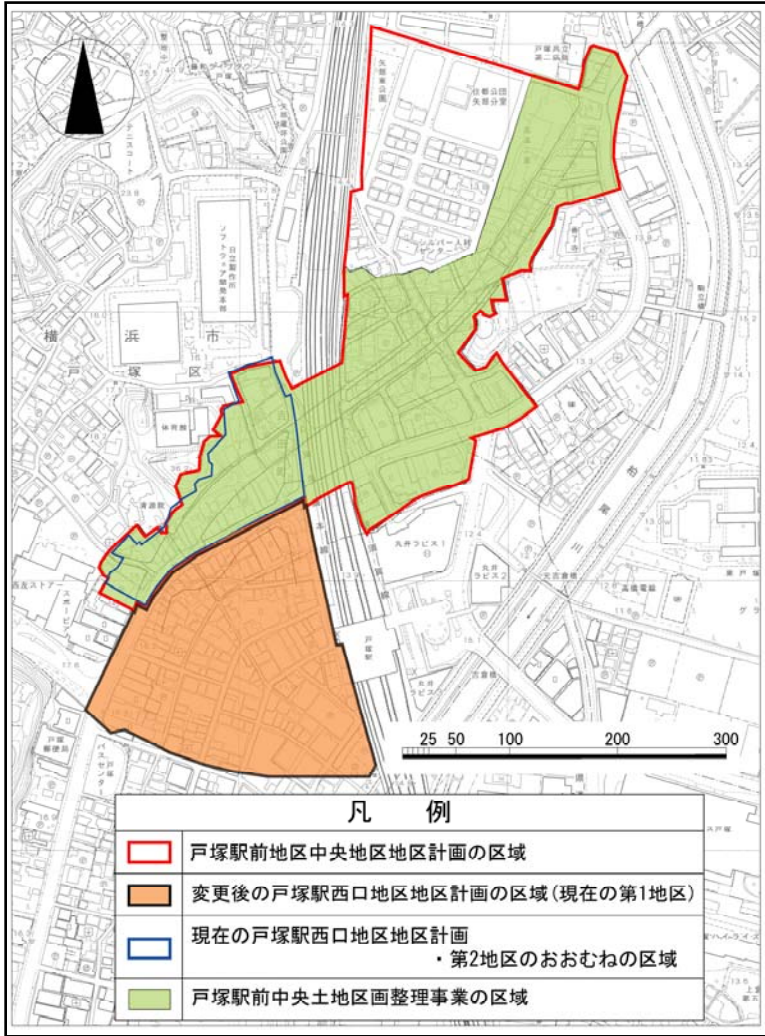


図1 地区計画区域案と戸塚駅前中央土地区画整理事業の区域

①用途地域の変更

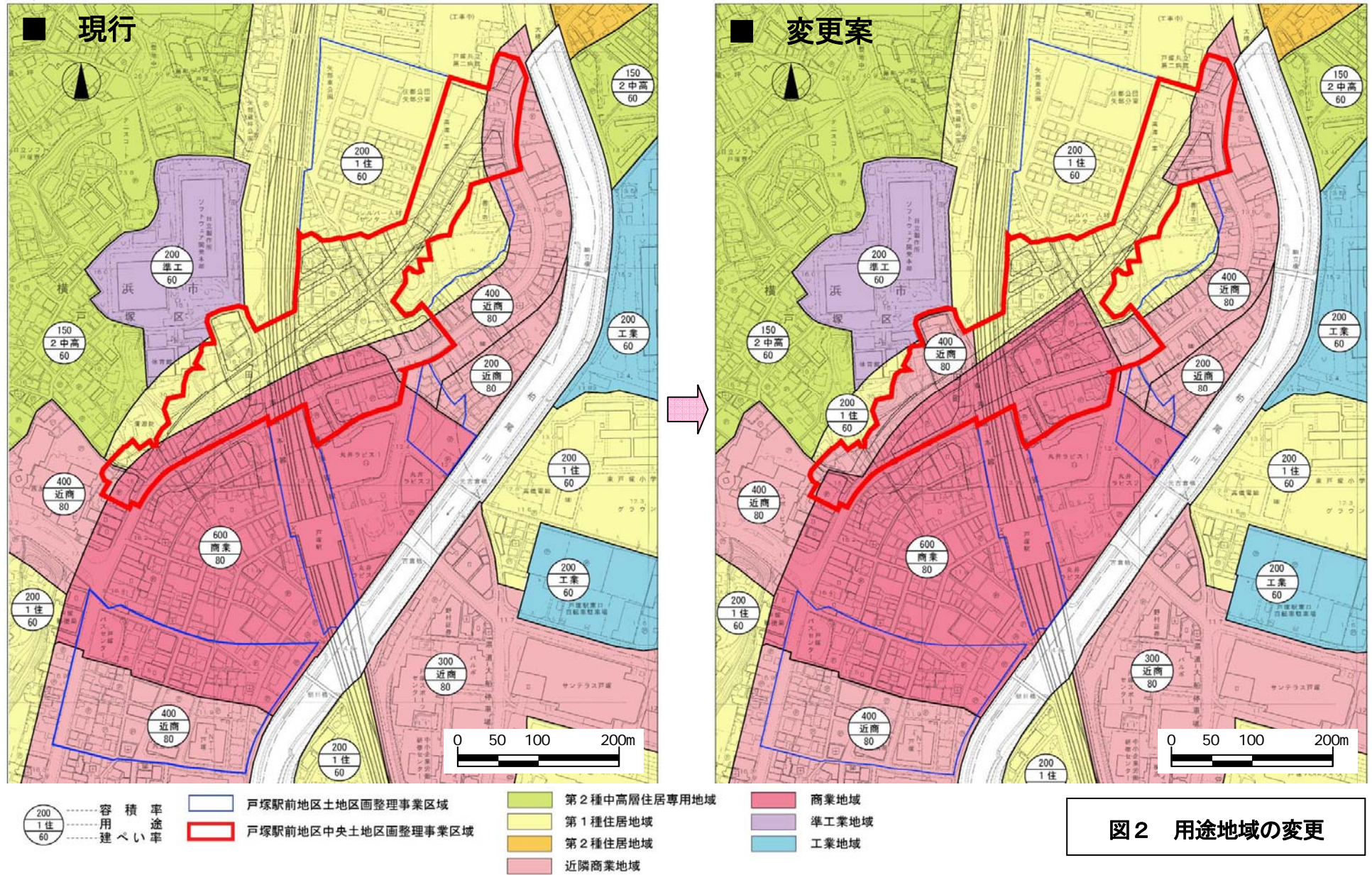
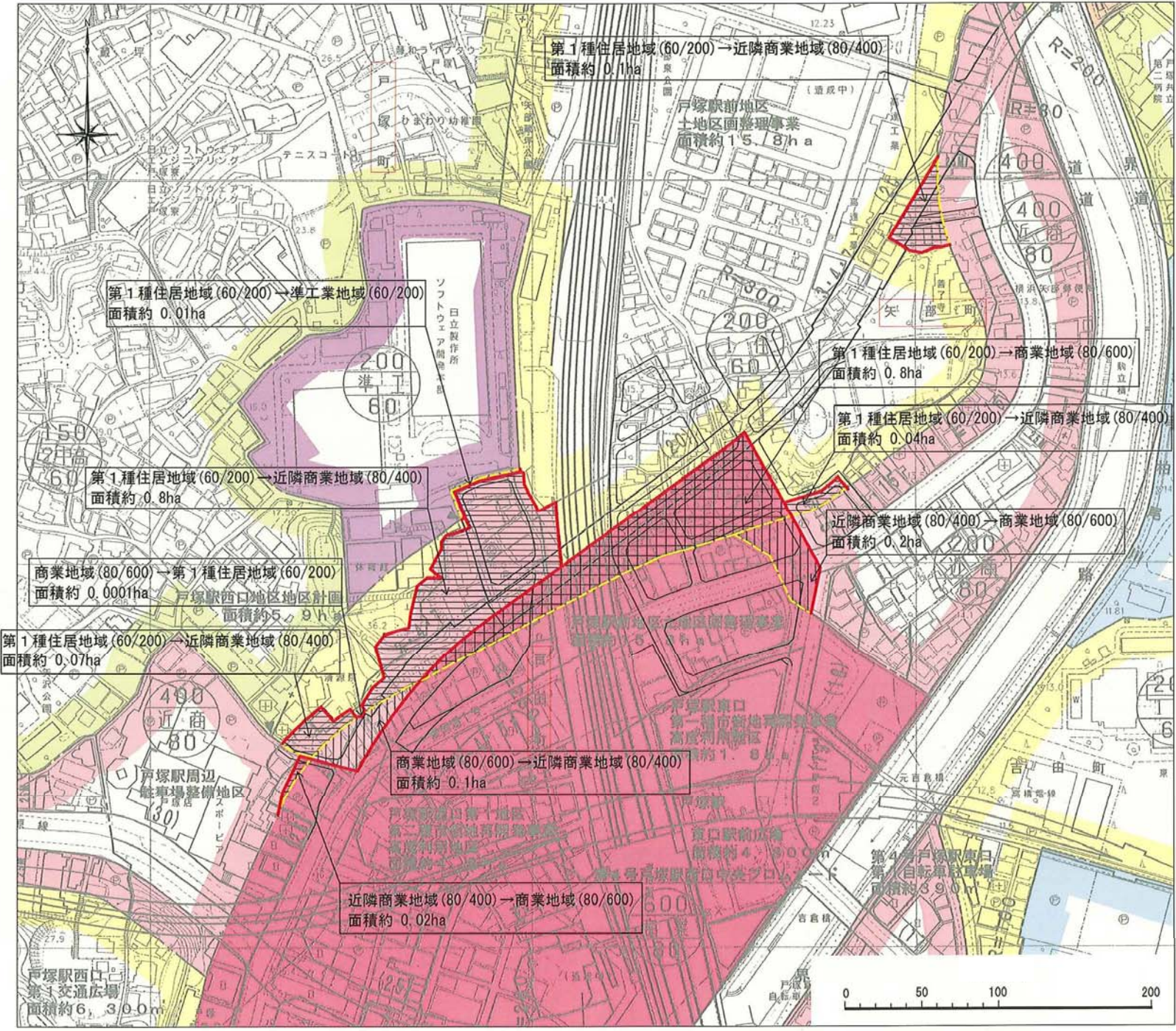


図2 用途地域の変更

戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の新しい土地利用の計画にあわせて、戸塚駅周辺への商業・業務機能の誘導等を目的に「用途地域」を変更します。

図3 用途地域の変更案 (詳細図)



は主な変更部分

変更後の用途地域界

現在の用途地域界 (削除予定)

凡例

- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

②高度地区（最高限）の変更

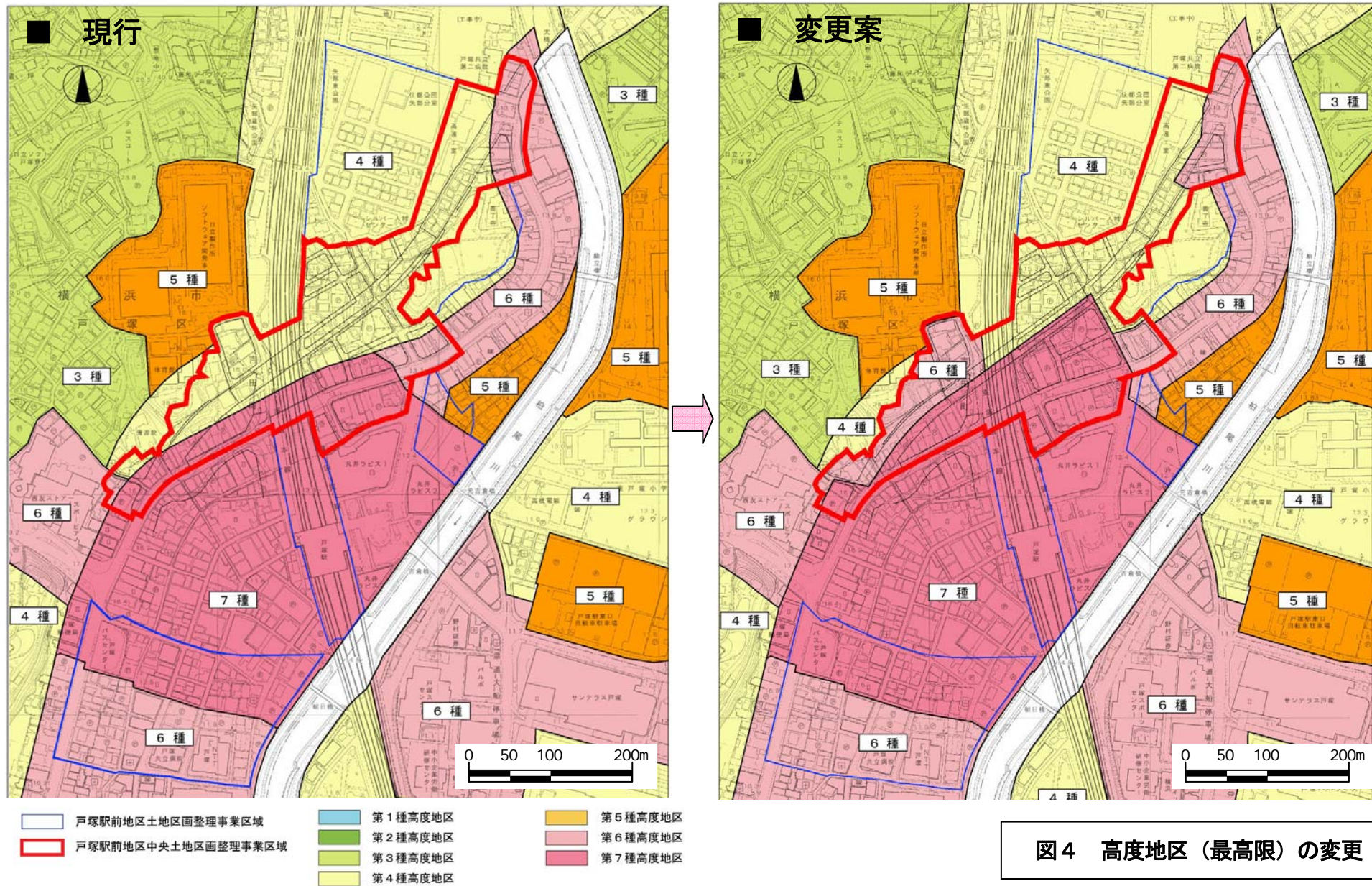
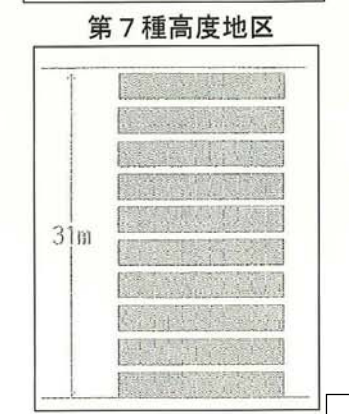
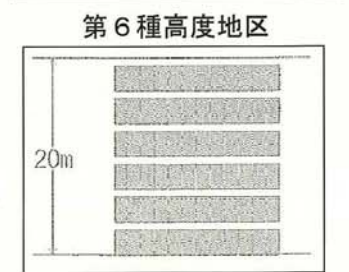
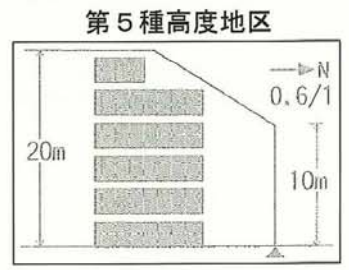
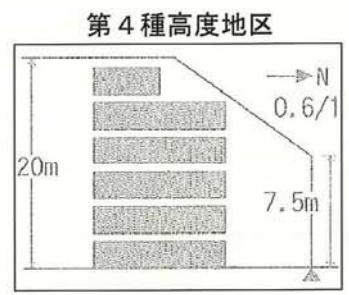
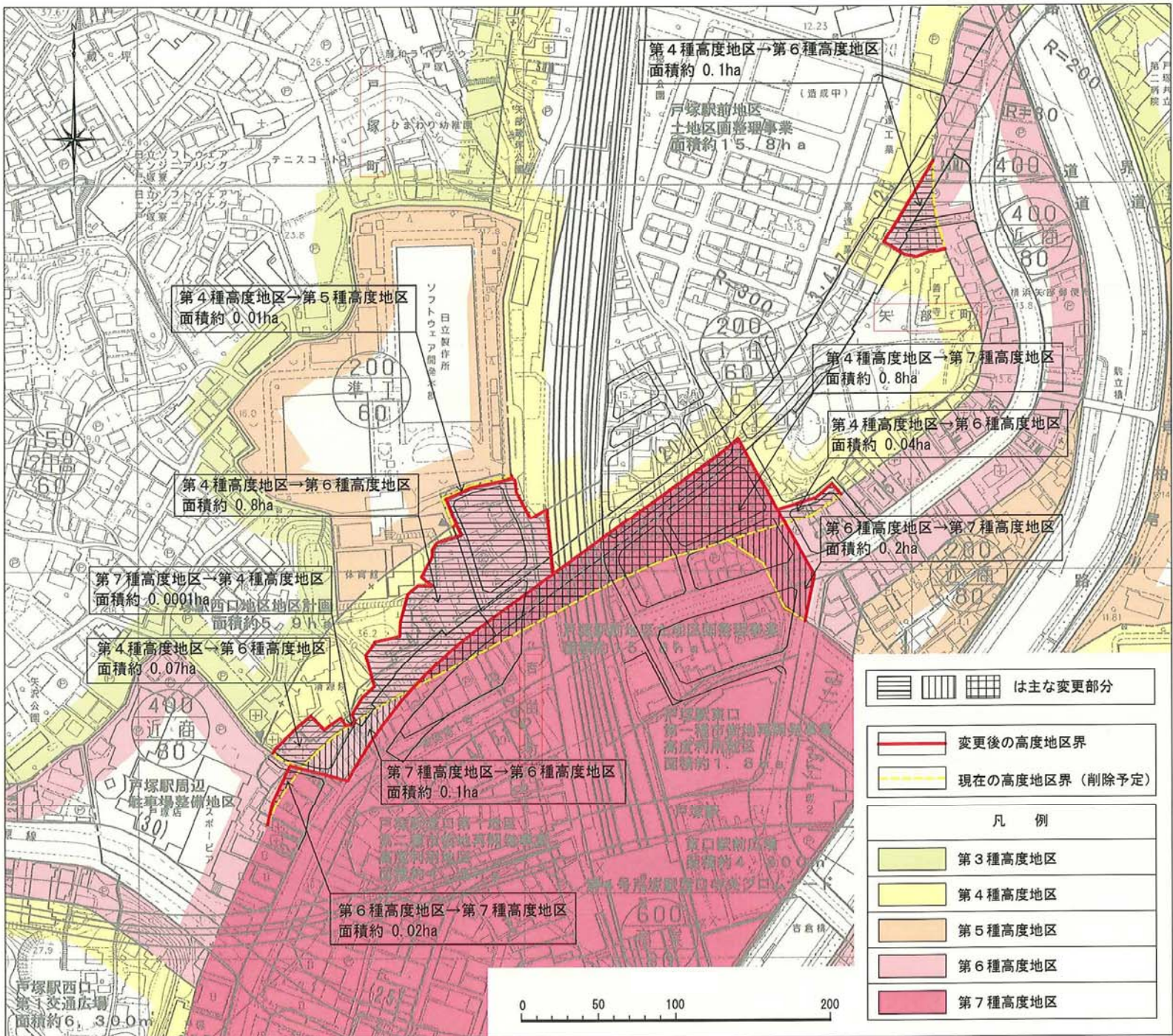


図4 高度地区（最高限）の変更

用途地域の変更にあわせ、建築物の最高限を定める高度地区を変更します。

図5 高度地区（最高限）の変更案（詳細図）



③防火地域及び準防火地域の変更

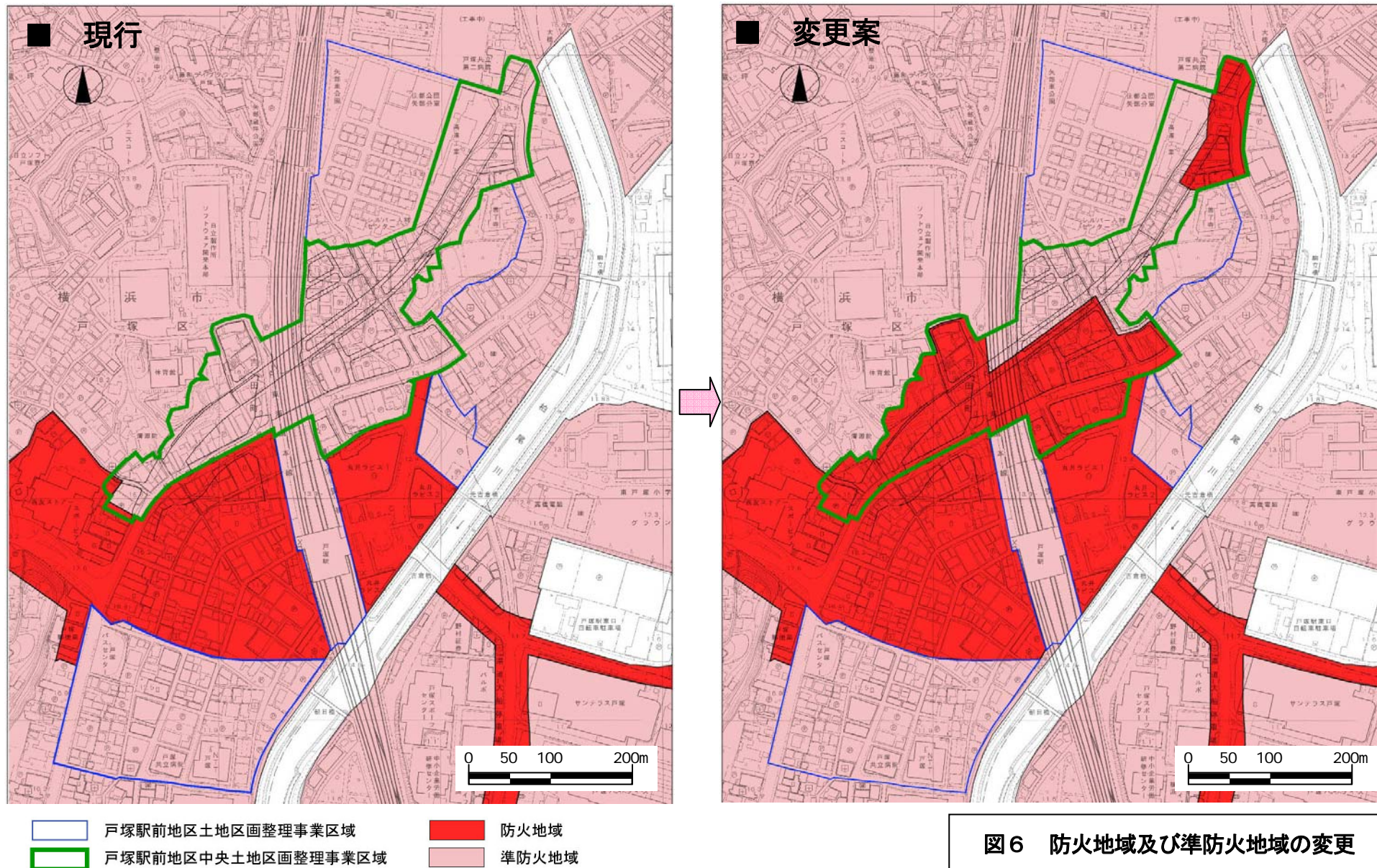


図6 防火地域及び準防火地域の変更

防災性の向上を図るため、戸塚駅前地区中央土地区画整理事業の区域のうち、容積率が400%以上の部分を準防火地域から防火地域に変更します。

④戸塚駅西口地区地区計画の変更

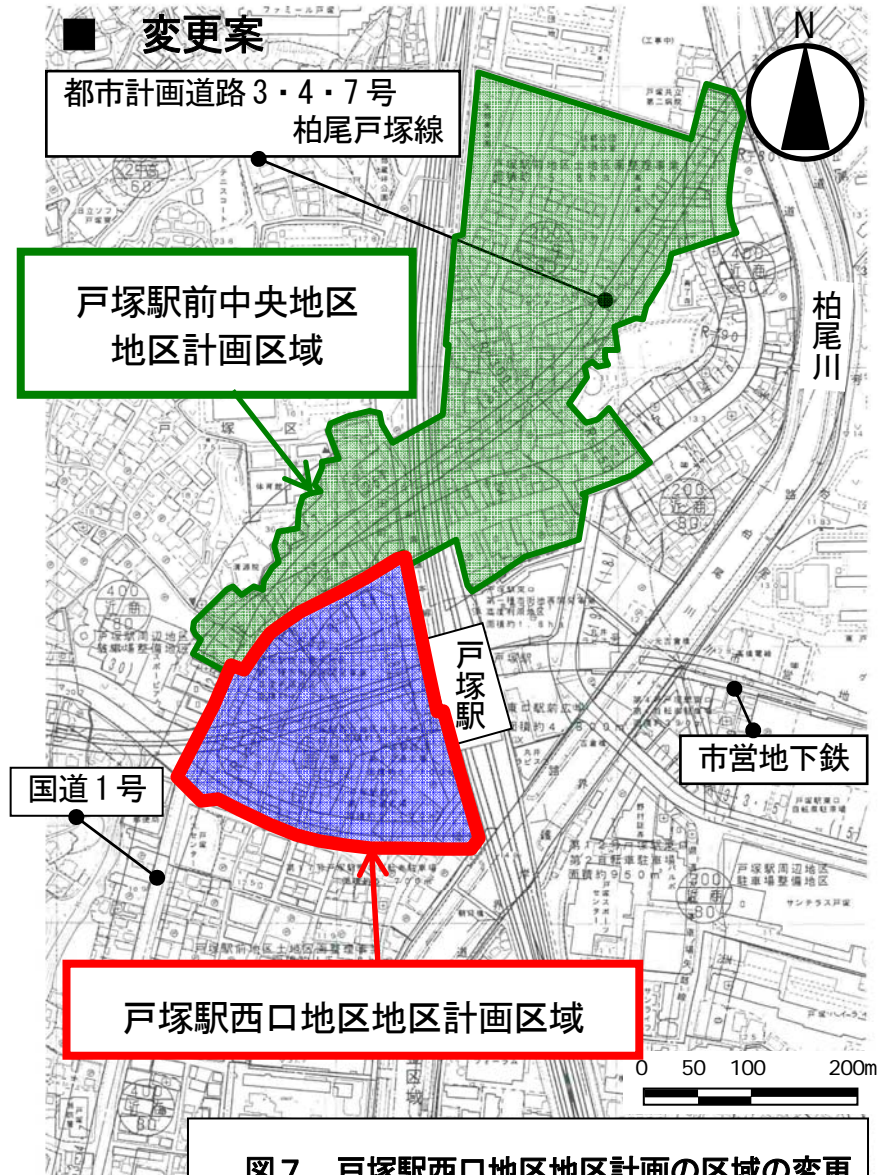
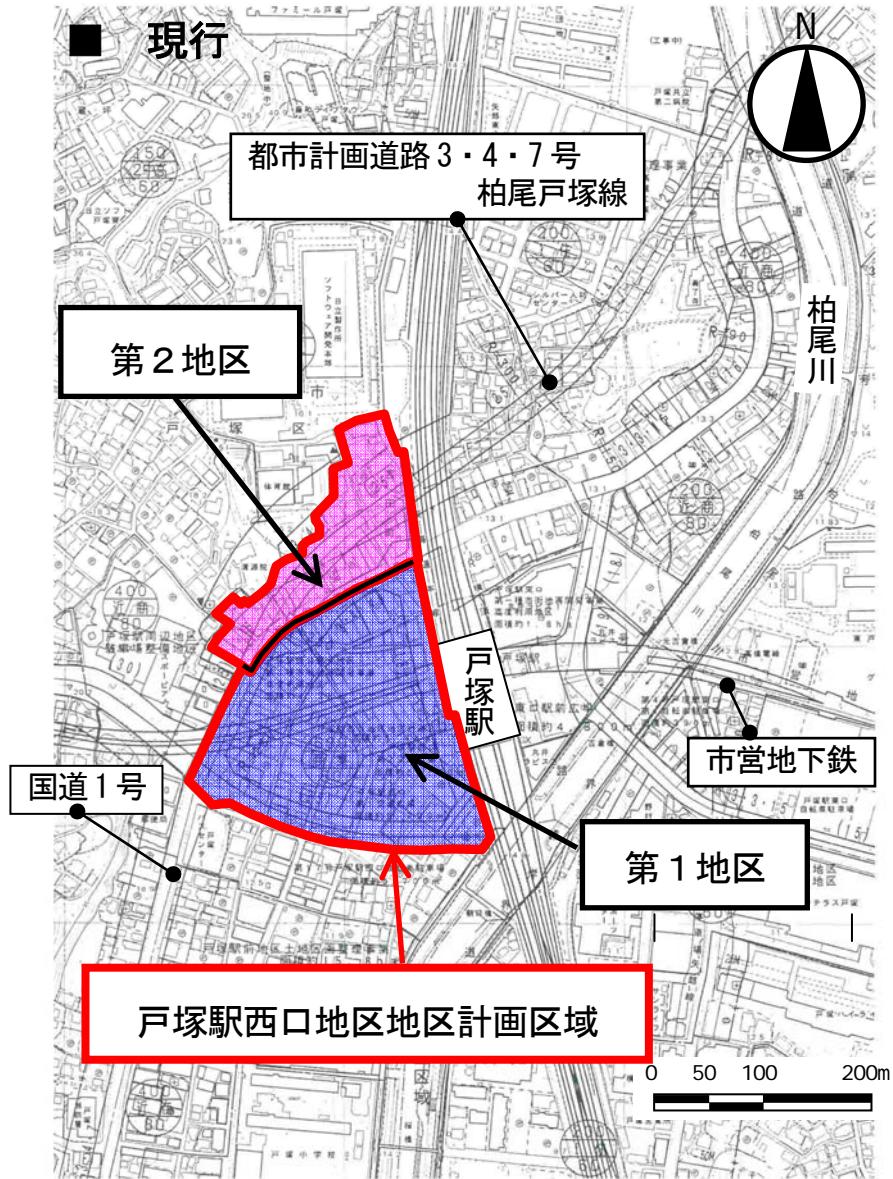


図7 戸塚駅西口地区地区計画の区域の変更

戸塚駅西口地区地区計画のうち、第2地区を区域から外します。なお、現行の第1地区内の地区施設や建築物等に関する制限の内容について、変更はありません。

⑤戸塚駅前中央地区地区計画の決定

【区域の整備、開発及び保全の方針】

【地区計画の目標（概要）】

戸塚駅前地区中央土地区画整理事業にあわせて、暮らしとにぎわいが調和する市街地環境を計画的に形成・保全し、矢部町及び戸塚町の一部の区域の良好な住環境を保全することを目標とする。

【土地利用の方針（概要）】

(A 商業ゾーン)

都市基盤の整備とあわせて、業務、商業、都市型住宅等、多様な機能が集積する商業地の形成、保全を図る。「国道1号等の一部（図示）」の沿道は、商業・業務機能等を中心とした機能集積を図り、にぎわいのある商業地の形成、保全を図る。

(B 住宅ゾーン)

(B-1地区、B-2地区)

都市基盤の整備とあわせて、B-1地区は戸建住宅を主体とした、B-2地区は戸建住宅と共同住宅を主体とした安全で快適に暮らせる住環境の形成、保全を図る。

(B-3地区、B-4地区)

良好な住環境の保全を図る。

(C地区)

周辺の住宅地の住環境に配慮する。

【建築物等の整備の方針（概要）】

(A 商業ゾーン)

建築物の用途の制限と建築物等の形態又は意匠の制限について定める。

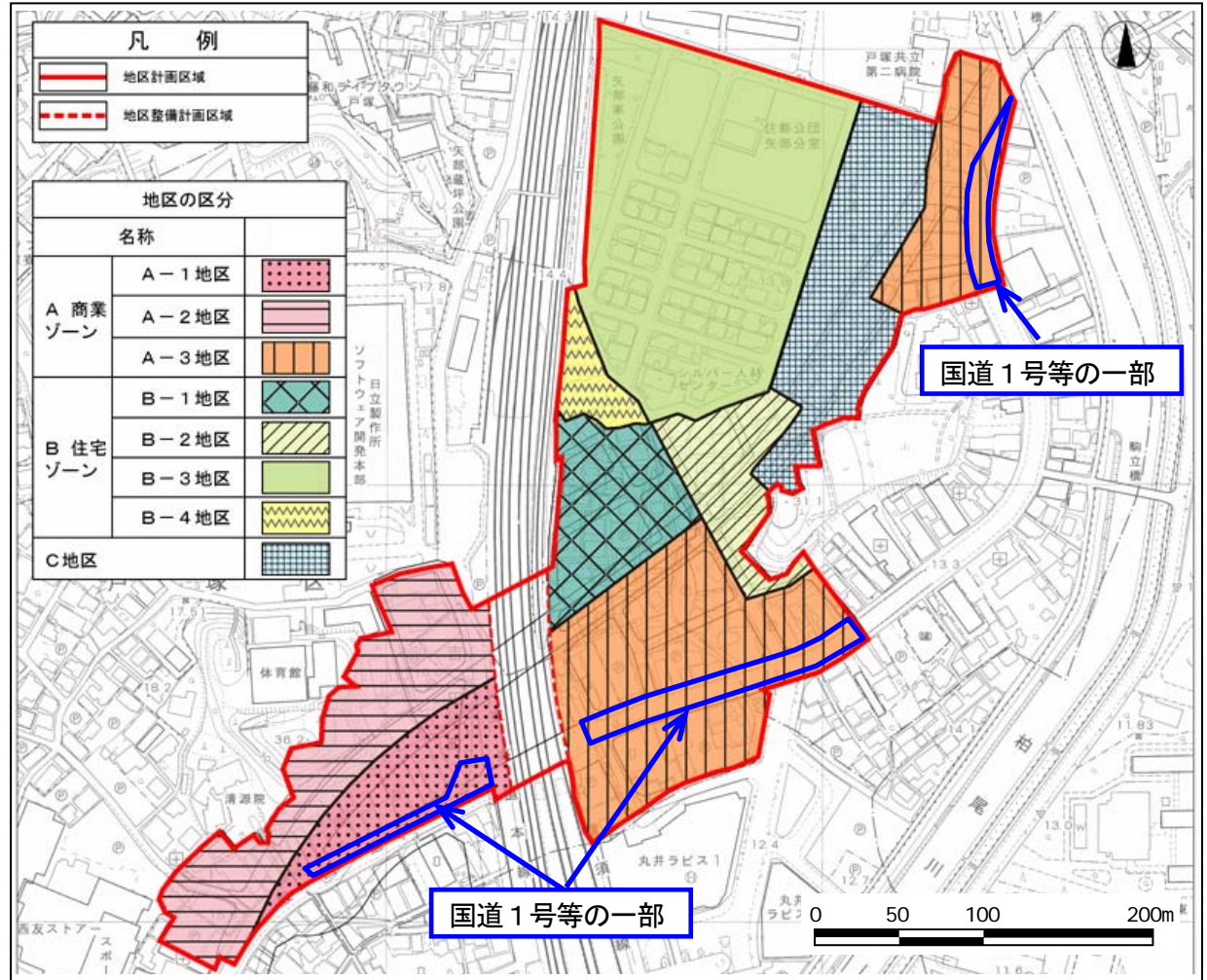
(B 住宅ゾーン)

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、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。

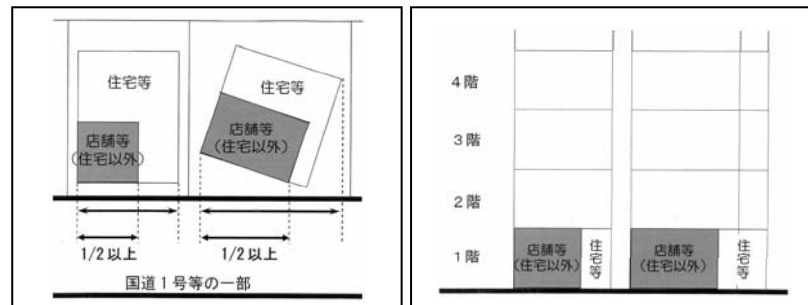
(C地区)

壁面の位置の制限について定める。

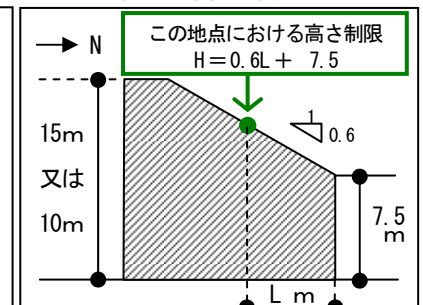
図8 戸塚駅前中央地区地区計画 計画図の案



※1 A-1, A-3地区の用途の制限イメージ（左：平面図 右：立面図）



※2 高さの最高限度のイメージ



【地区整備計画（概要）】

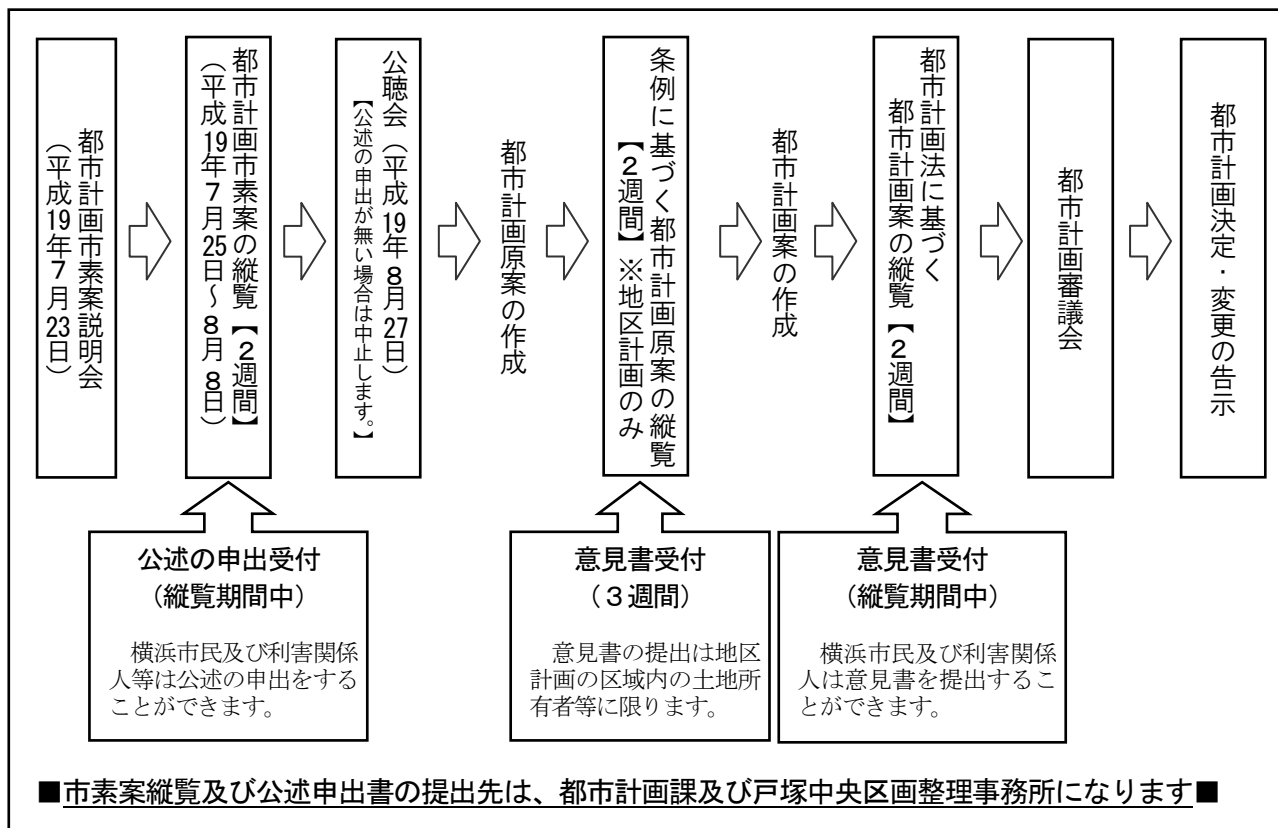
| 地区区分 | 名称 | A 商業ゾーン | | | B 住宅ゾーン | | | | C地区 | | |
|-------------|----|--|---------|--|--|---|---|---------|---|---|---|
| | | A-1 地区 | A-2 地区 | A-3 地区 | B-1 地区 | B-2 地区 | B-3 地区 | B-4 地区 | | | |
| | 面積 | 約 0.6ha | 約 1.2ha | 約 2.4ha | 約 0.7ha | 約 0.5ha | 約 2.6ha | 約 0.2ha | 約 1.0ha | | |
| 建築物の用途の制限 | | <p>■A-1～3 地区に共通で禁止</p> <p>1. 個室付浴場業に係る公衆浴場等</p> <p>2. 勝馬投票券販売所等</p> <p>3. 危険物の貯蔵施設等（「量が非常に少ない施設」等は除く）</p> <p>4. 自動車教習所</p> | | | <p>■B-1～2 地区に共通で禁止</p> <p>1. 事務所、店舗及び飲食店（150㎡以内かつ、住宅等の部分の面積が全体の床面積の1/2以上のものは建築可能）</p> <p>2. ホテル等</p> <p>3. ボーリング場等</p> <p>4. 自動車教習所</p> <p>5. 工場</p> | | | | — | — | — |
| | | <p>■A-1～2 地区に共通で禁止</p> <p>●キャバレー・ナイトクラブ等</p> | | | | | | | | | |
| | | <p>■A-1 地区で禁止</p> <p>●（※1）のもの</p> | | <p>■A-3 地区で禁止</p> <p>●（※1）のもの</p> | | | | | | | |
| 壁面の位置の制限 | | — | — | — | <p>道路境界線：0.6m以上</p> <p>隣地境界線：0.6m以上</p> | | | — | <p>道路境界線：0.6m以上</p> <p>隣地境界線：0.6m以上</p> | | |
| 建築物の高さの最高限度 | | — | — | — | <p>最高高さ：10m（※2）</p> <p>北斜：0.6L+7.5m</p> | <p>最高高さ：15m（※2）</p> <p>北斜：0.6L+7.5m</p> | <p>最高高さ：10m</p> <p>北斜：0.6L+7.5m（※2）</p> | | — | | |
| 形態又は意匠の制限 | | <p>■A-1～B-2 に共通 ●周囲と調和した屋根・外壁とする</p> | | | <p>■B-1～2 地区に共通</p> <p>●周囲と調和した大きさおよび形状の屋外広告物とする</p> | | | | — | — | |
| | | <p>■A-1～2 地区に共通</p> <p>●必要最小限の周囲と調和した屋外広告物とする</p> | | <p>■A-3 地区</p> <p>●周囲と調和した屋外広告物とする</p> | | | | | | | |
| | | <p>■A-1～2 地区に共通で禁止</p> <p>●道路上空の屋外広告物</p> | | | | | | | | | |
| | | <p>●国道1号等の一部に面する建築物の低層部は、街並みの連続性に配慮した意匠とする</p> | | <p>●国道1号等の一部に面する建築物の低層部は、街並みの連続性に配慮した意匠とする</p> | | | | | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | | — | — | — | <p>開放性のあるものとする</p> <p>高さ1.5m以下</p> | | <p>開放性のあるものとする</p> <p>高さ1.2m以下</p> | | — | | |

（※1） 建築物の国道1号等の一部に面する部分のうち「A：1階で住宅等の部分」と「B：1階の部分」を、敷地と国道1号等の一部との境界面にそれぞれ投影した時の水平長さについて、AがBの1/2以上であるもの（なお左側の頁には図で説明していますので、そちらもご覧ください）

（※2） 左側の頁に図で説明していますので、そちらもご覧ください。

（注） 本表は、概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。 詳細は都市計画市素案の縦覧でご確認ください。

今後の都市計画に関する手続きについて



【問い合わせ先】

◎都市計画市素案・土地区画整理事業の内容に関するお問い合わせ

横浜市都市整備局戸塚中央区画整理事務所

〒244-0002 横浜市戸塚区矢部町 135-3 TEL : 045-866-2470 FAX : 045-866-2550

◎「戸塚駅西口地区地区計画」市素案の内容に関するお問い合わせ

横浜市都市整備局戸塚駅周辺再開発事務所

〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町 4092 戸塚 1 号館 5 階 TEL : 045-864-2621 FAX : 045-864-2623

◎都市計画手続きに関するお問い合わせ

横浜市まちづくり調整局都市計画課

〒231-0017 横浜市中区港町 1-1 (市庁舎 5 階) TEL : 045-671-2657 FAX : 045-664-7707

【都市計画 市素案の縦覧】

| | |
|--------------------------|---|
| 期間 | 平成19年7月25日(水) ～8月8日(水) |
| 縦覧場所 | ・戸塚中央区画整理事務所 ・まちづくり調整局都市計画課 (市庁舎 5 階) |
| ※期間中、公聴会の「公述申出」の受付を行います。 | |

【公聴会】

| | |
|----|-------------------------------|
| 日時 | 平成19年8月27日(月) 午後7時～ |
| 場所 | 「戸塚区役所地域会議室」 (県税事務所庁舎 4 階) |

【公述申出】

| | |
|-----------|--|
| 公述申出受付期間 | 平成19年7月25日(水) ～8月8日(水) (※必着) |
| 申出先 | ・戸塚中央区画整理事務所 ・まちづくり調整局都市計画課 (市庁舎 5 階) (※郵送可) |
| 申出書書式配布場所 | ・戸塚中央区画整理事務所 ・まちづくり調整局都市計画課 ・まちづくり調整局都市計画課ホームページ |
| 申出多数の場合 | 10名を超える場合、抽選を実施 |
| 申出がない場合 | 公聴会は中止します。 |

横浜市まちづくり調整局都市計画課のホームページより、縦覧開始日から(7月25日(水)～8月8日(水))「市素案の概要」をご覧になることができます。また、公述申出受付の期間中は公聴会における公述申出書の様式をダウンロードすることができます。

<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/kocho/index.html>