

# 東高島駅北地区 都市計画市素案説明会

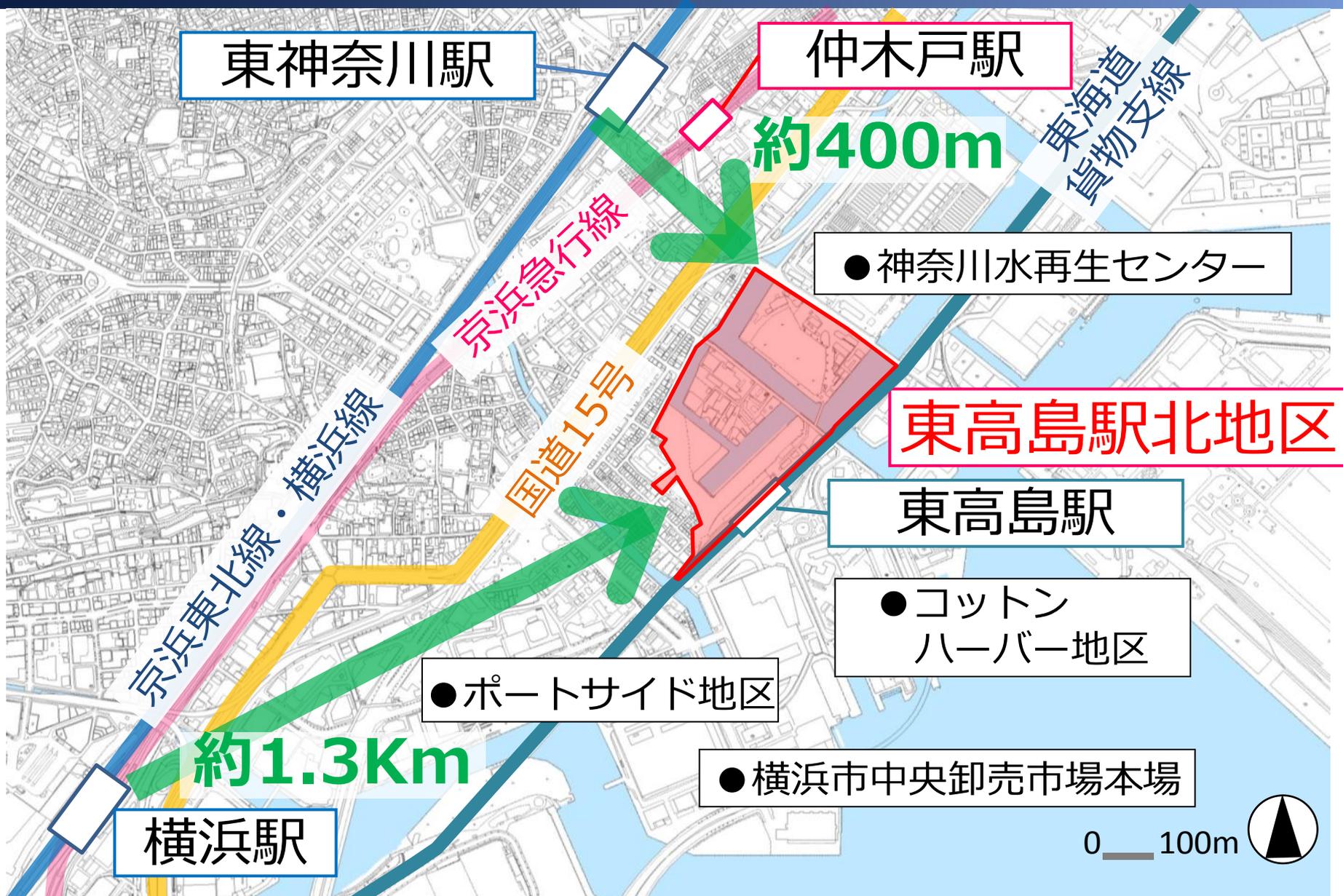
平成27年9月25日（金） 19:00 開始  
平成27年9月26日（土） 10:00 開始

横浜市

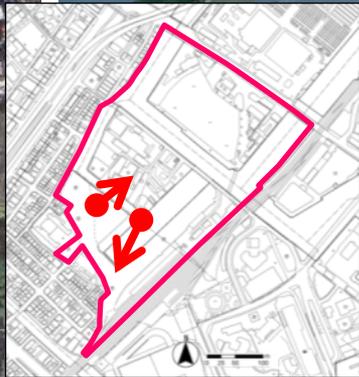
# 本日の説明内容

1. **地区の現況や経緯等について**
2. 都市計画市素案について
3. 今後の都市計画手続について

# 1. 位置図



# 1. 現況写真



小規模な工場や遊休化した水域などの土地利用

# 1. 現況写真

## ① 都市基盤が脆弱



# 1. 現況写真

## ① 都市基盤が脆弱



※通り抜けの用に供されている現状が見られますが、  
私有地であり、原則通行は認められていません



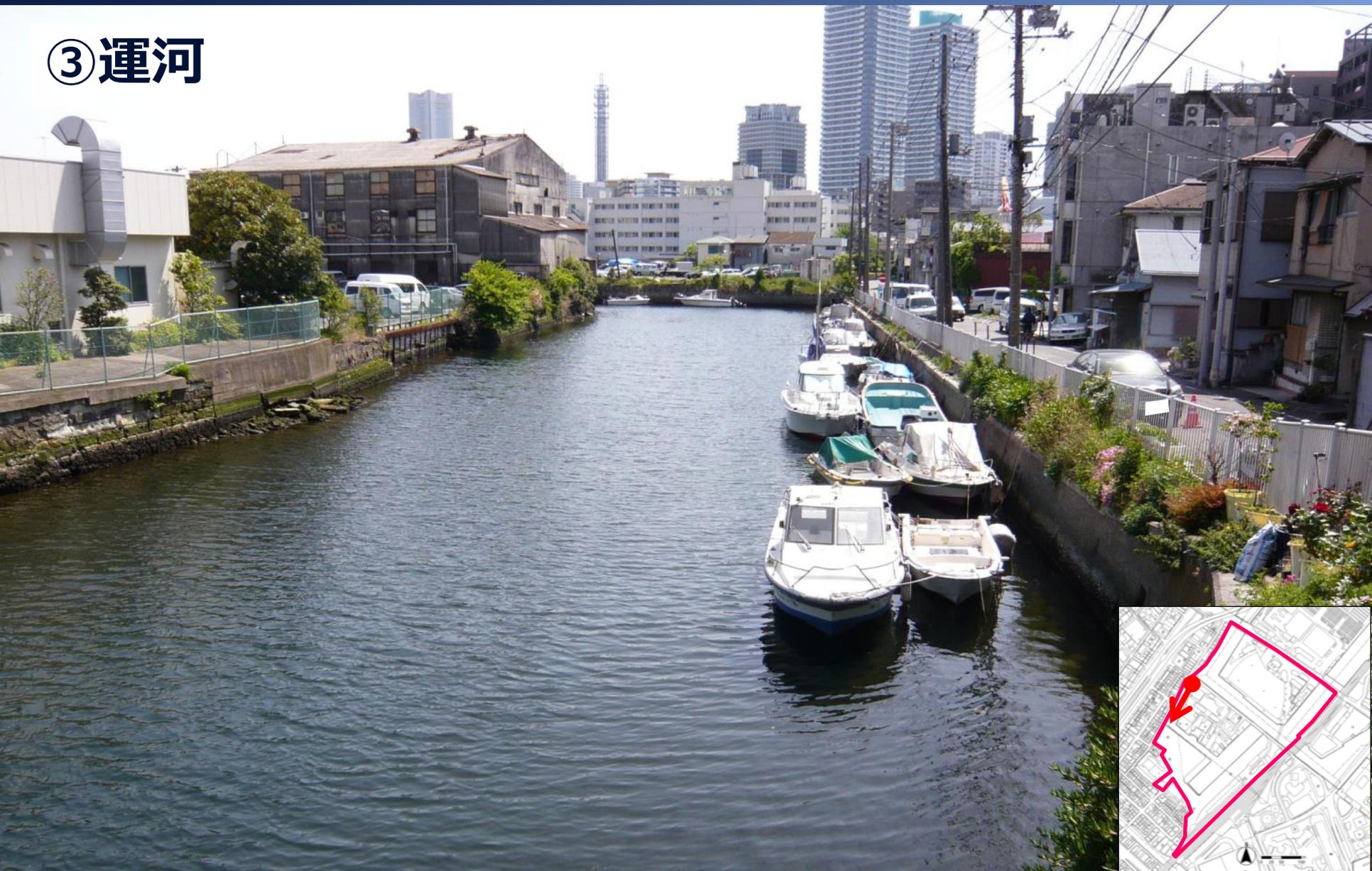
# 1. 現況写真

## ② 利便施設の不足



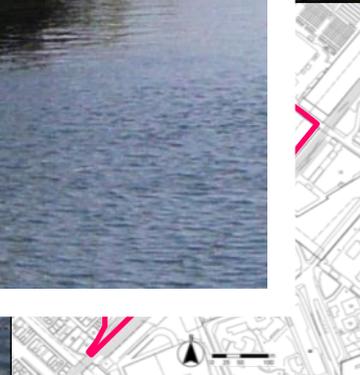
# 1. 現況写真

## ③ 運河



# 1. 現況写真

## ③ 運河



# 1. 現況写真

## ③ 運河



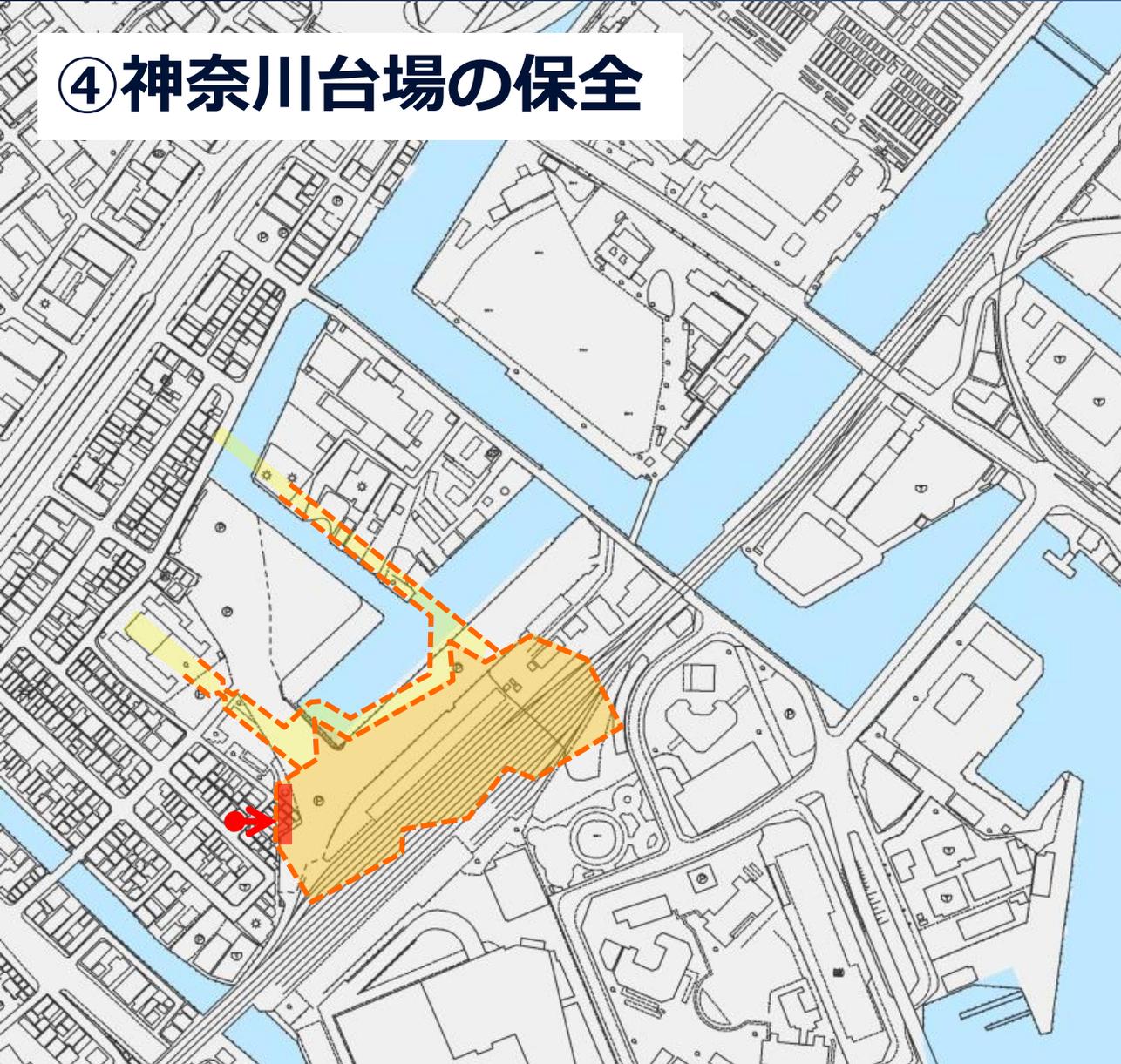
# 1. 現況写真

## ④ 神奈川台場の保全

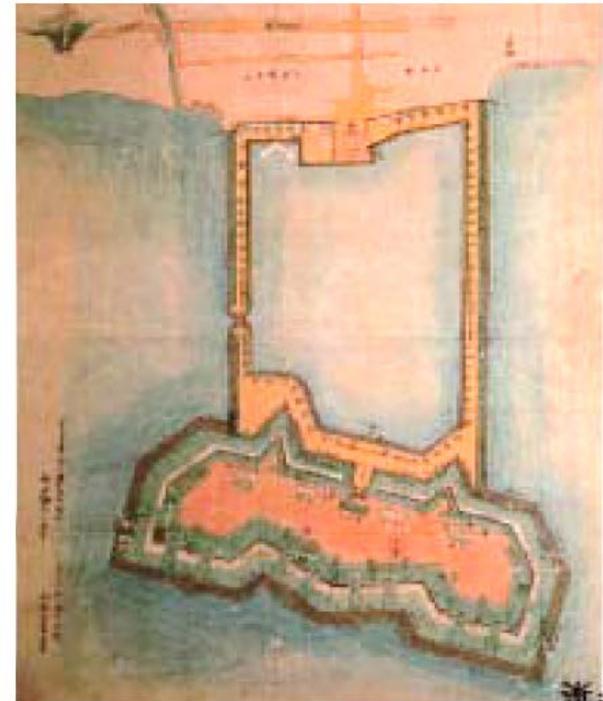


# 1. 現況写真

## ④ 神奈川台場の保全



神奈川台場 「横濱」 2004 年夏号より

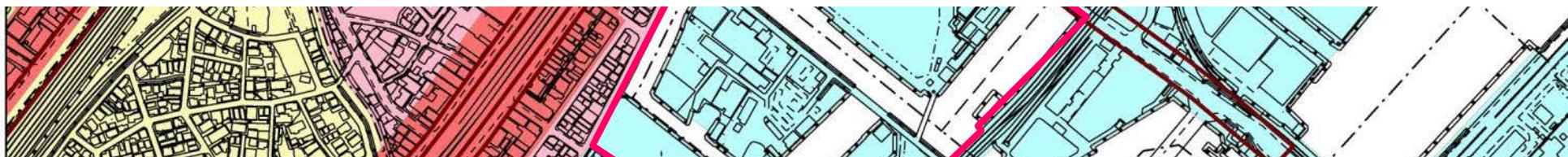




# 1. 現在の都市計画



容積率 … 敷地面積に対する建物の  
延べ床面積の割合



建ぺい率 … 敷地面積に対する建築面  
積の割合



# 1. 上位計画等

- **都市再開発の方針**（平成22年）
- **横浜市都市計画マスタープラン全体構想**  
（平成25年3月）
- **横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プラン**  
（平成15年12月）
- **東神奈川臨海部再編整備計画**（平成16年3月）
- **横浜市都心臨海部再生マスタープラン**  
（平成27年2月）

# 1. 都市再開発の方針（平成22年）

## 横浜市の個別の都市計画の上位計画に位置するもの

- ・都市計画法第7条の2に基づき決定
- ・再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定める

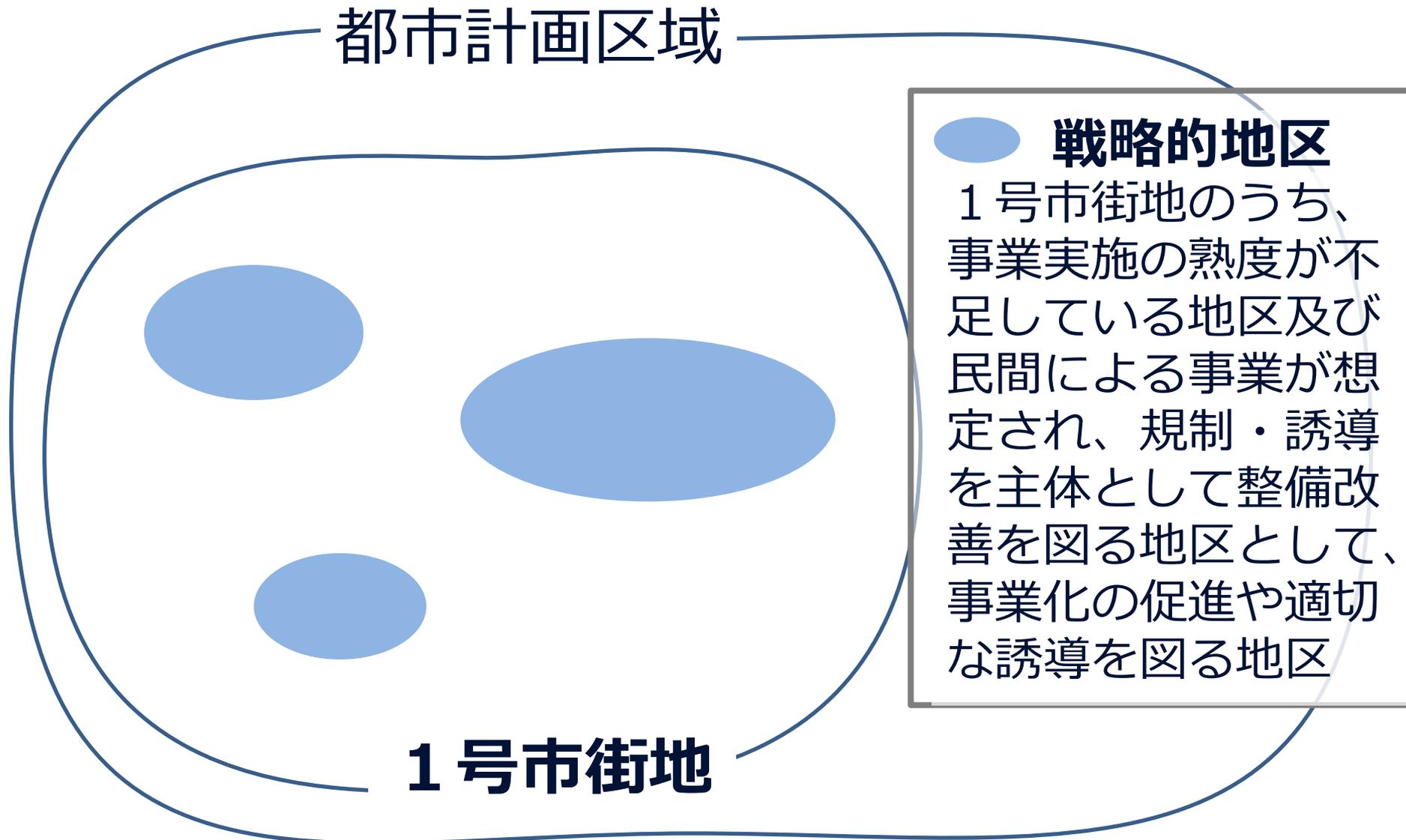
# 1. 都市再開発の方針（平成22年）

都市計画区域

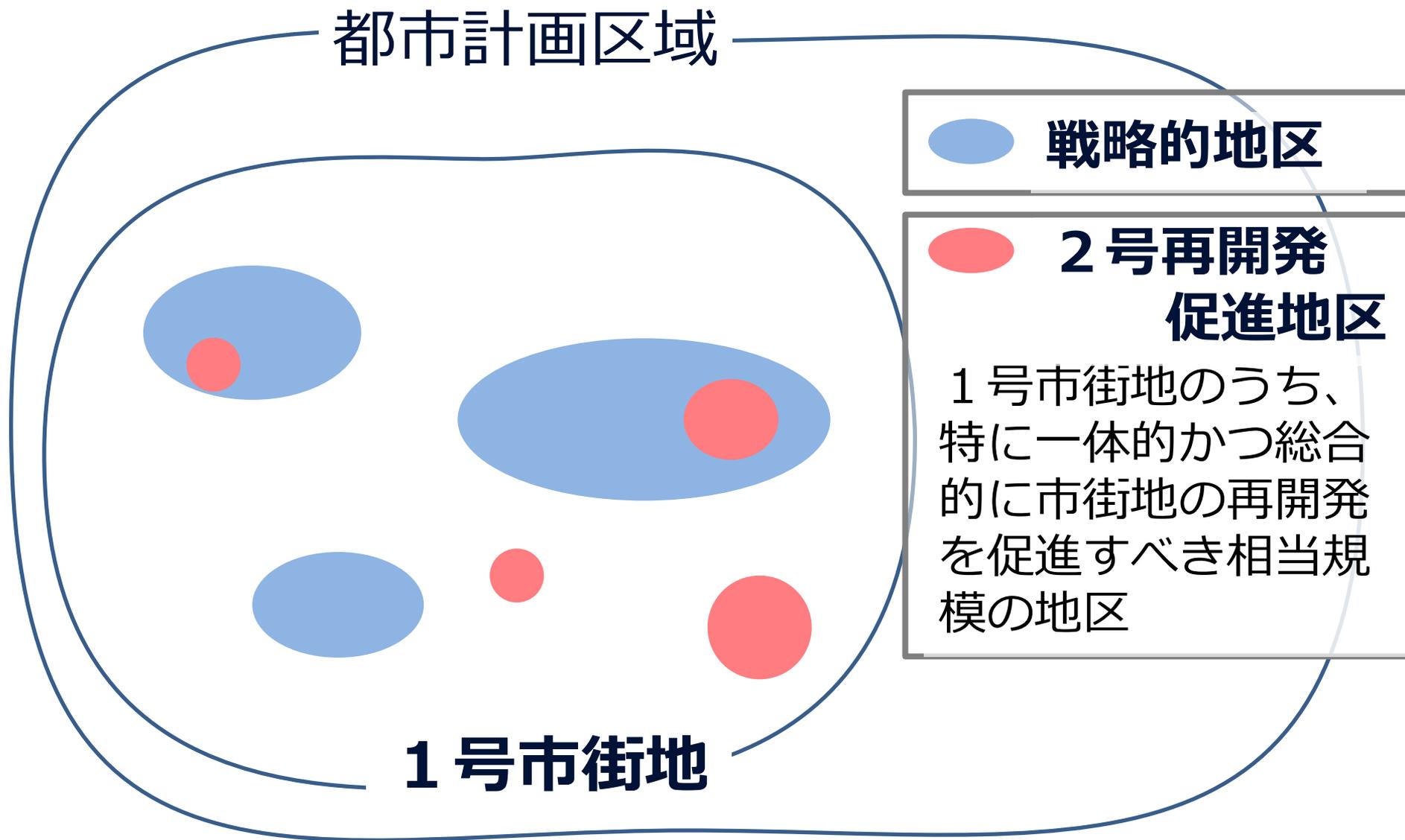
既成市街地の内、良好な環境を有している第1種・第2種低層住居専用地域及び第1種・第2種中高層住居専用地域等を除いた区域を中心に、計画的な再開発が必要な市街地

**1号市街地**

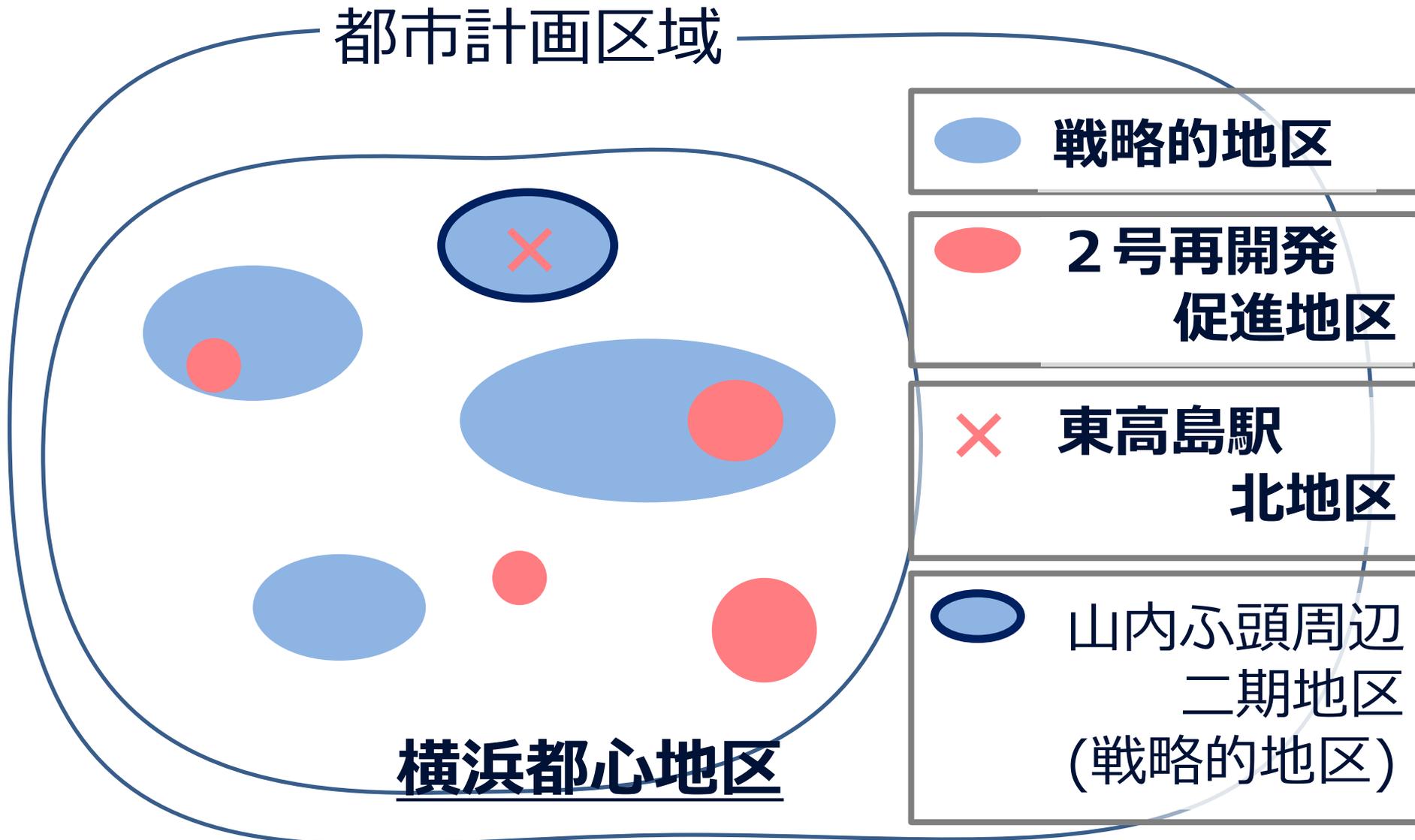
# 1. 都市再開発の方針（平成22年）



# 1. 都市再開発の方針（平成22年）



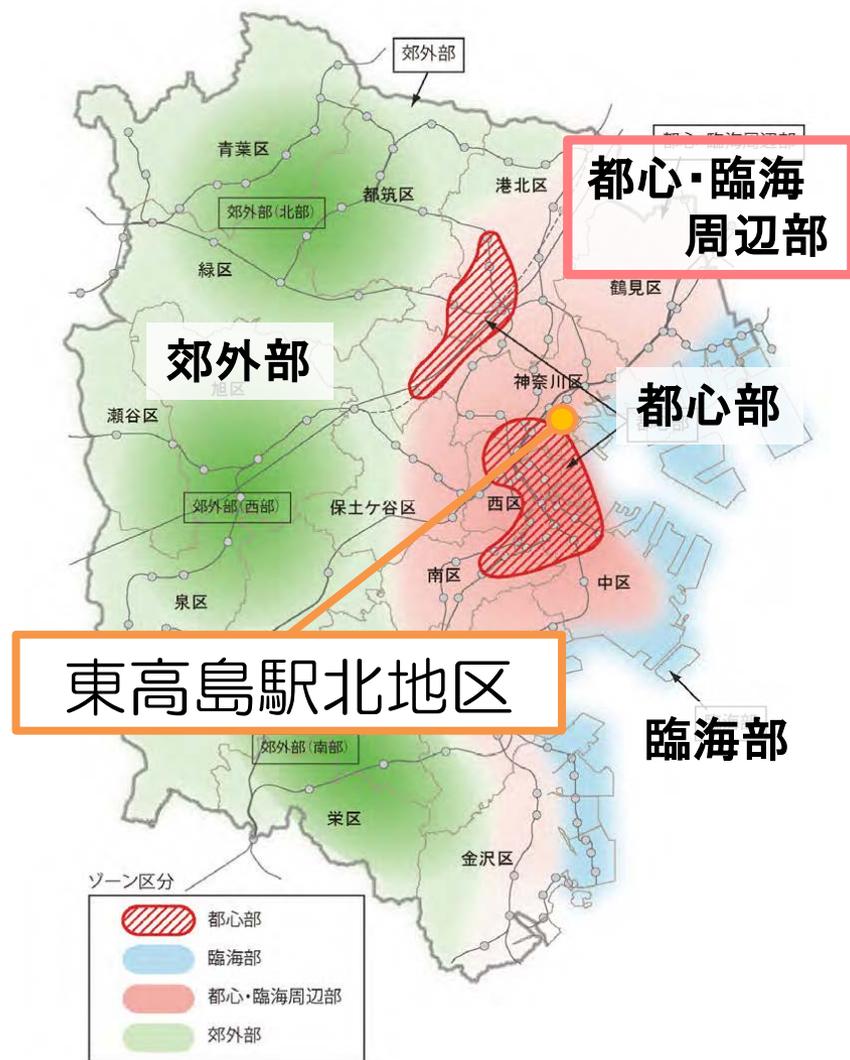
# 1. 都市再開発の方針（平成22年）



# 1. 横浜市都市計画マスタープラン全体構想 (平成25年3月)

## 都心・臨海周辺部

道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現



# 1. 横浜市都市計画マスタープラン

## 神奈川区プラン（平成15年12月）

### 東高島駅北地区

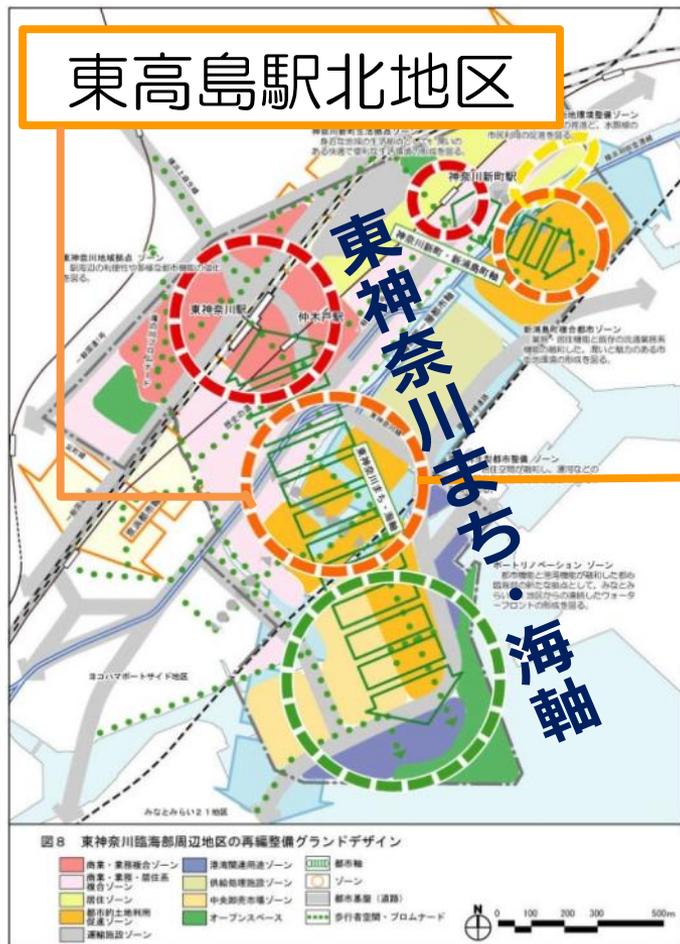
地区を強化し都市再生に寄与する地域拠点（東神奈川駅周辺）及び臨海部につながるまちづくりを目指す

	地域拠点づくり		ヨコハマポートサイド地区の整備
	生活拠点づくり		横浜駅周辺地区整備
	山内ふ頭周辺地区整備		神奈川下水処理場上部利用
	中央卸売市場本場周辺整備		東高島駅北地区



# 1. 東神奈川臨海部再編整備計画（平成16年3月）

東神奈川臨海部周辺地区の再編整備を進めていくため、概ね15年後の基本的な将来像を示すもの



## 環境再生型の都市整備ゾーン

### ◆整備方針

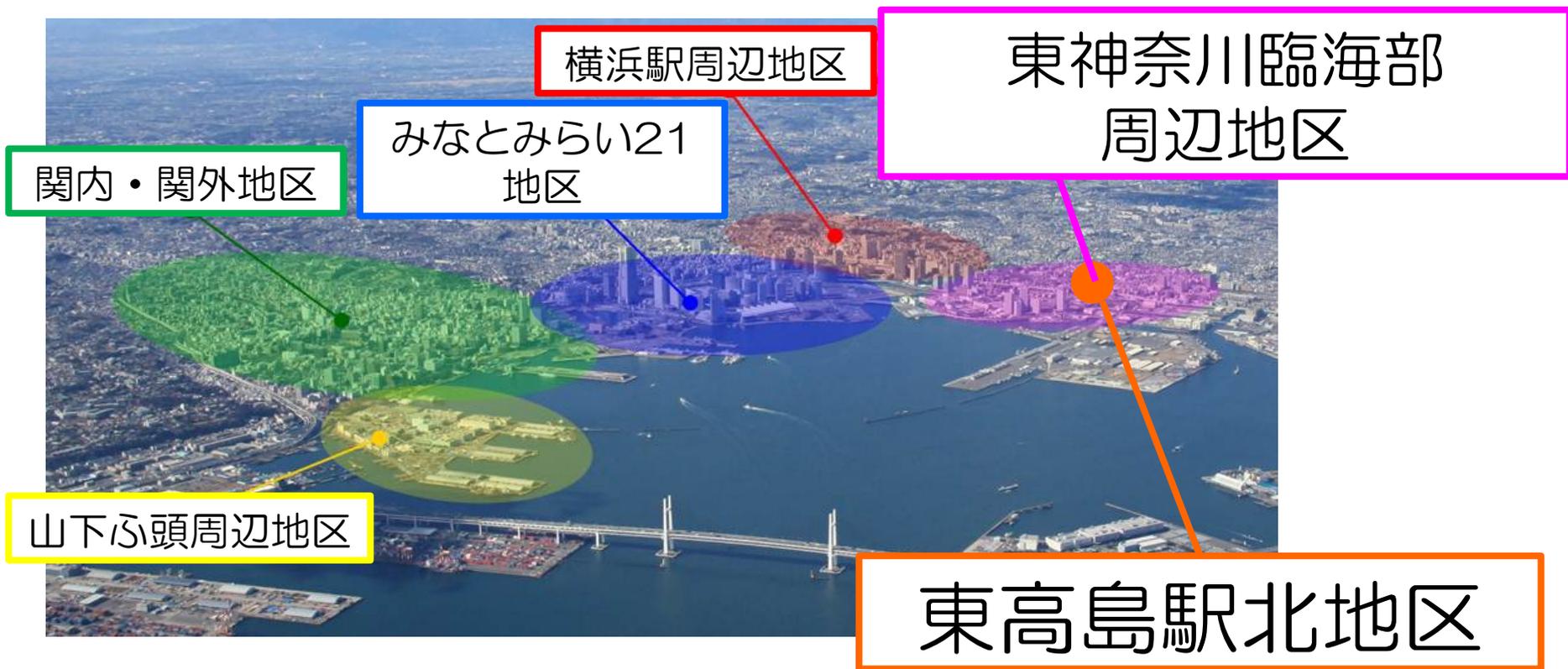
既存機能との調和を図りながら、大規模低・未利用地の段階的な土地利用転換による新たな都市機能の導入を進め、拠点ゾーンにふさわしいまちづくりを推進する

- ・ 地区内の東西道路の新設検討を行うとともに、竜宮橋線の機能強化などの交通基盤整備
- ・ 敷地の整形化や共同化を進め、段階的な土地利用転換による都市機能更新
- ・ 運河活用によるプロムナード等整備や一部埋立等

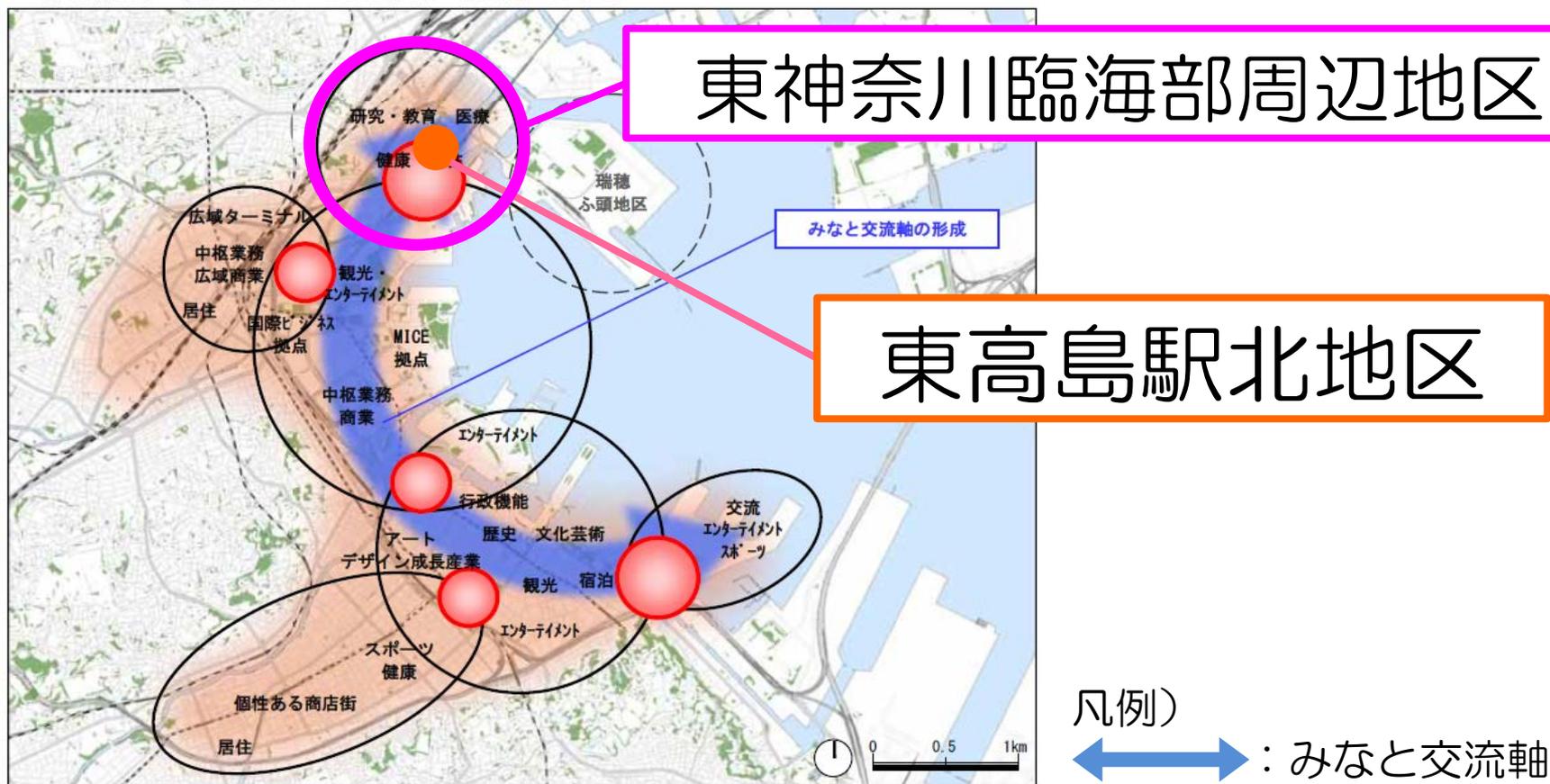
# 1. 横浜市都心臨海部再生マスタープラン (平成27年2月)

都心臨海部における市の将来構想として策定

・・・都心臨海部の対象地区は、**横浜駅周辺地区**、**みなとみらい21地区**、**関内・関外地区**、**山下心頭周辺地区**、**東神奈川臨海部周辺地区**



# 1. 横浜市都心臨海部再生マスタープラン (平成27年2月)



研究・教育、医療、健康、居住機能を配置

みなと交流軸の形成による5地区連携

# 1. まちづくりの経緯

小規模な工場や遊休化した水域などの土地利用

上位計画に基づくまちづくりを実現

## 総合的な地域の再編整備

- 都市基盤整備
- 都心にふさわしい合理的かつ健全な土地の高度利用

# 1. まちづくりの経緯

平成14年：まちづくり懇談会発足

平成16年：まちづくり協議会発足

平成24年：土地区画整理組合設立準備組合発足

# 1. まちづくりの経緯

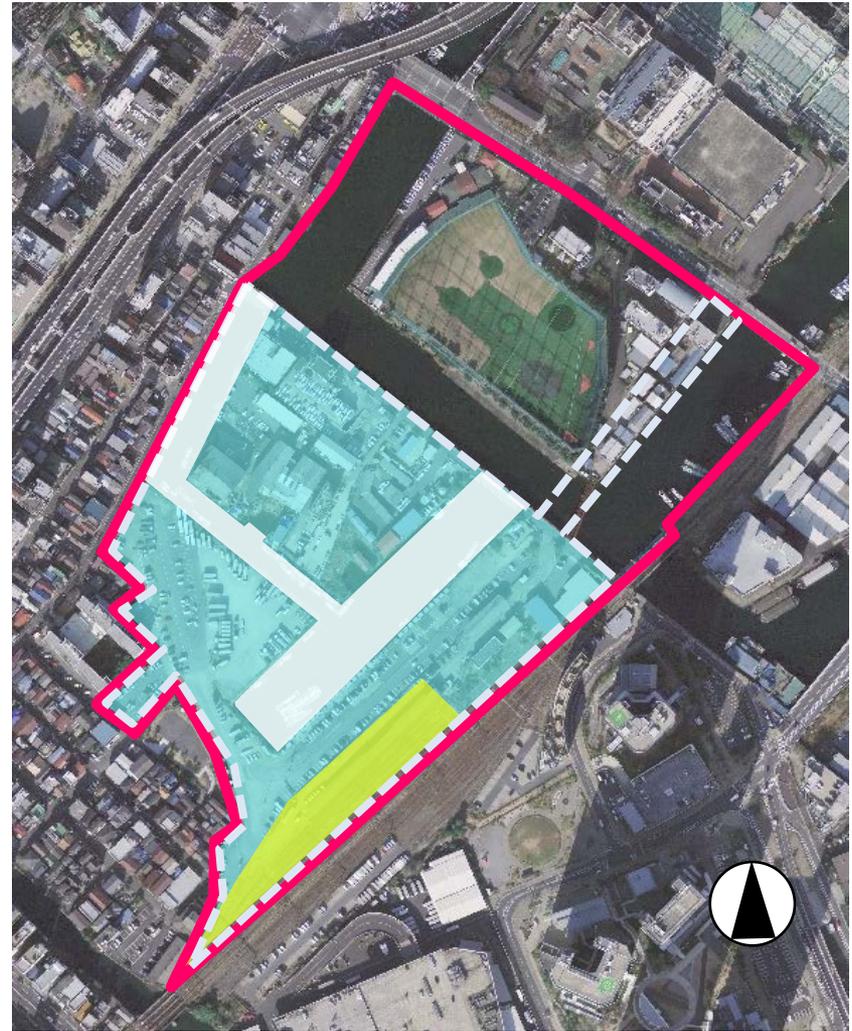
地区の中心の  
不整形な運河



効果的な  
面的整備が困難



- ・ 水域の一部埋立て等
- ・ 基盤整備
- ・ 新たなまちづくりの  
ルール



港湾機能から都市的土地利用への転換必要な都市計画を変更・決定

# 1. 変更・決定する都市計画

- 都市再開発の方針の変更
  - 埋立部分の用途地域等の変更
  - 臨港地区の変更
- } 土地利用  
転換

- 土地区画整理事業
  - 道路
  - 下水道
- } 基盤整備
- 地区計画 … 高さ、容積率など新たなまちづくりのルール等

# 本日の説明内容

1. 地区の現況や経緯等について
- 2. 都市計画市素案について**
3. 今後の都市計画手続について

## 2. 変更する都市計画

2-1. 都市再開発の方針

2-2. 用途地域

2-3. 高度地区

2-4. 防火地域及び準防火地域

2-5. 臨港地区

# 2-1. 都市再開発の方針

## 戦略的地区

埋立事業や土地区画整理事業など、  
事業実施の熟度の高まり

### 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

(12.3ha)



# 2-1. 都市再開発の方針

## ● 2号再開発促進地区に定める具体的な内容

イ 地区の再開発、整備の主たる目標	・ 都心にふさわしい都市機能の再編・集約と基盤の整備を図る
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 医療、健康、居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図る
ハ 建築物の更新の方針	・ 既存の工場及び事務所等を集約、再配置すると共に、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等の整備を図る
ニ 都市施設及び地区施設の整備方針	・ 下水道（雨水対策施設）、都市計画道路、遊歩道、防災デッキ及び広場等の整備を図る
ホ その他特記すべき事項	・ 公有水面の埋立 ・ 歴史的資産の保存・活用

## 2-2. 変更する都市計画

2-1. 都市再開発の方針

2-2. 用途地域

2-3. 高度地区

2-4. 防火地域及び準防火地域

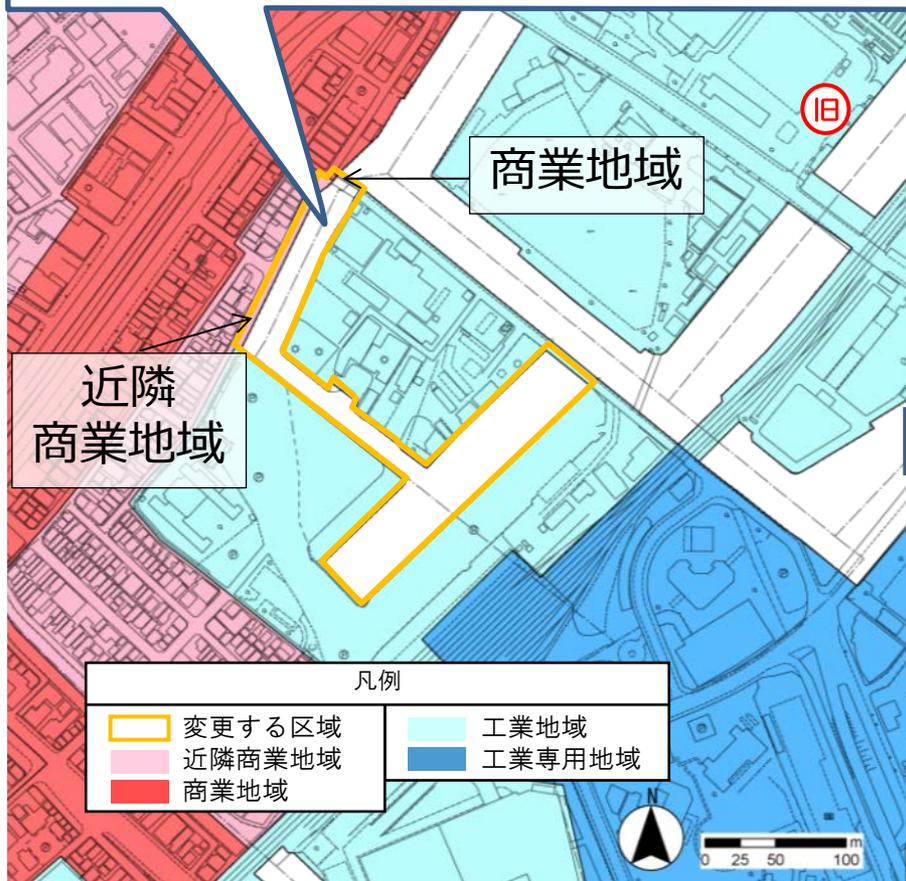
2-5. 臨港地区

## 2-2. 用途地域

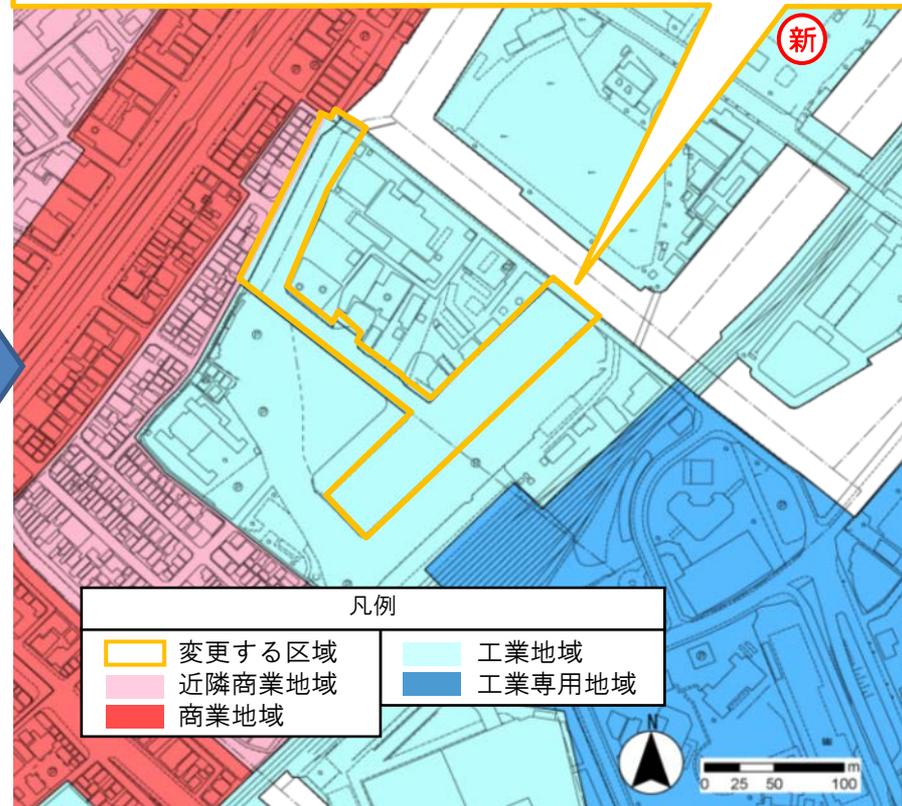
都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建ぺい率等を定めている地域のこと

# 2-2. 用途地域

水域は指定されていない



工業地域を指定  
無指定→工業地域：約1.5ha



# 2-2. 用途地域

無指定→工業地域（約1.5ha）

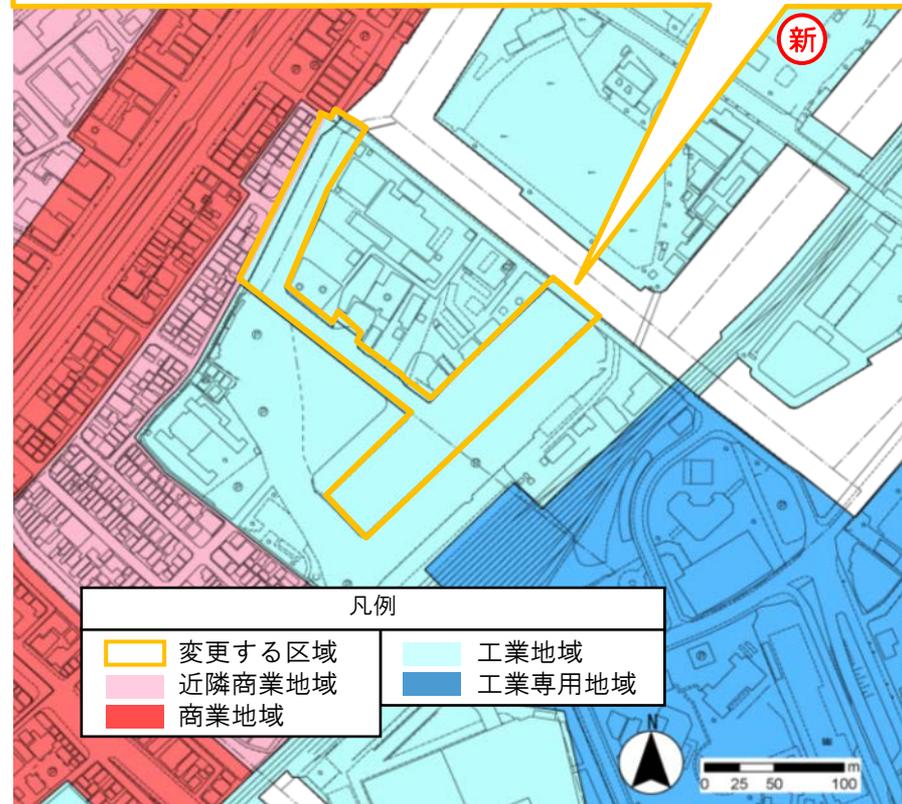
容積率：なし  
建ぺい率：なし



容積率：200%  
建ぺい率：60%

## 工業地域を指定

無指定→工業地域：約1.5ha

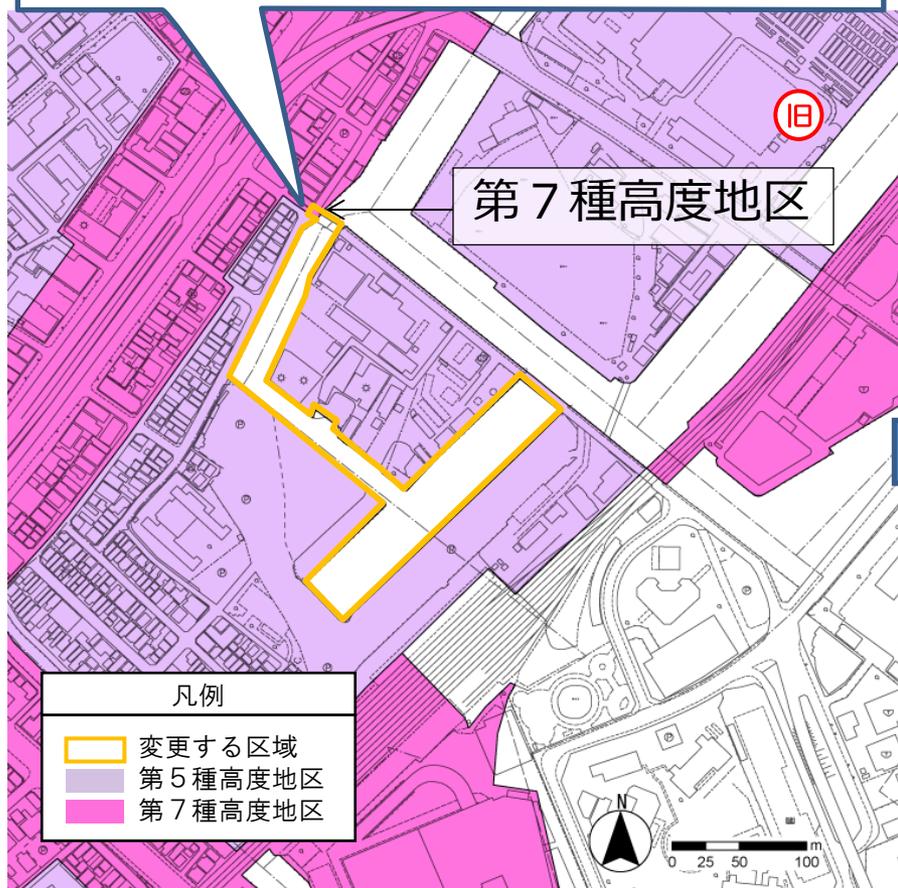


## 2-3. 高度地区

市街地の環境を維持するため、建築物の  
高さの最高限度等を定める地区のこと

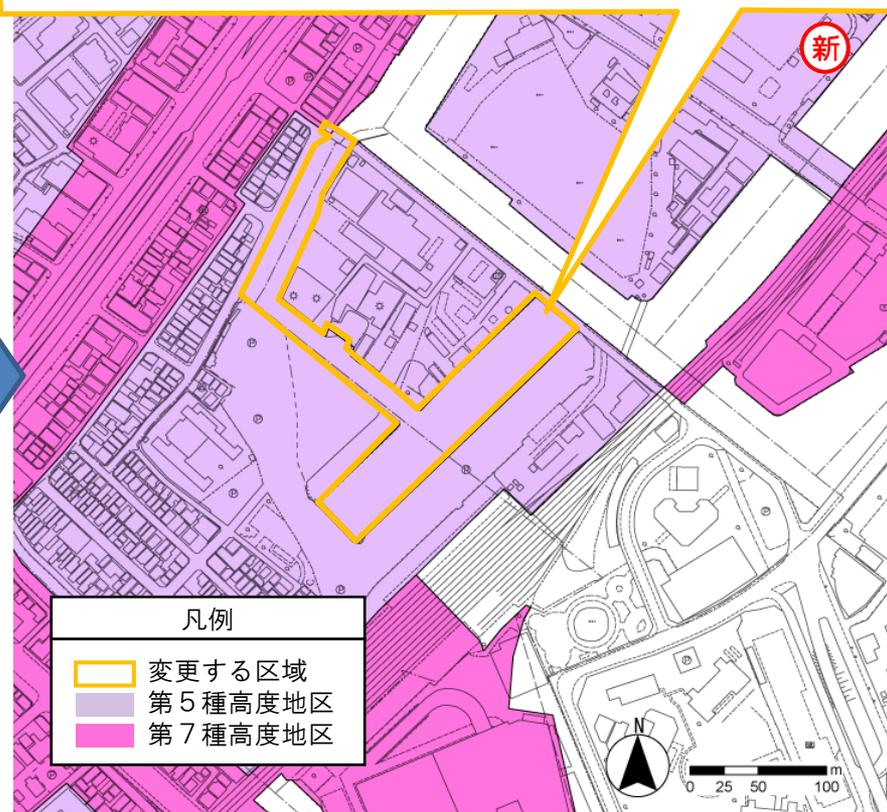
# 2-3. 高度地区

水域は指定されていない



第5種高度地区を指定

無指定→第5種高度地区：約1.5ha



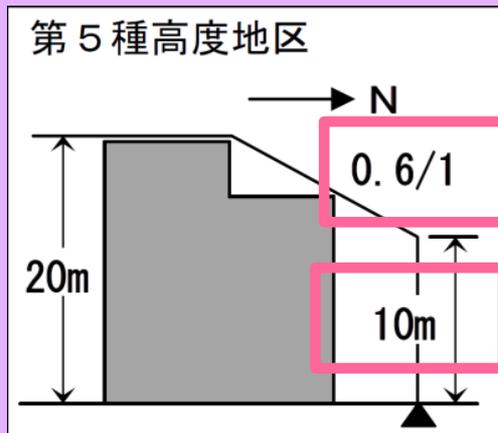
# 2-3. 高度地区

無指定→第5種高度地区 (約1.5ha)

建築物の最高高さ  
: なし

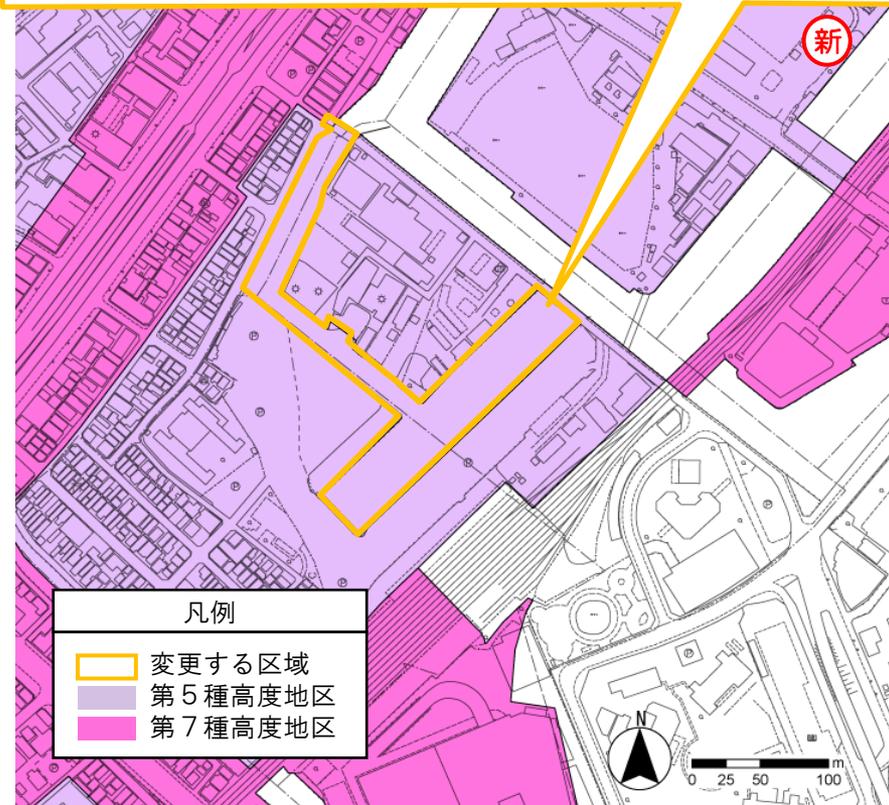


建築物の最高高さ  
: 20m



第5種高度地区を指定

無指定→第5種高度地区 : 約1.5ha



※工業地域では、条件により高さ31mまで可

## 2-3. 防火地域及び準防火地域

- ・ **防火地域**

一定規模以上の建物について、耐火建築物及び準耐火建築物とすることが義務付け

- ・ **準防火地域**

一定規模以上の建物について、耐火建築物、準耐火建築物及び政令に定める基準に適合する建築物とすることが義務付け

# 2-3. 防火地域及び準防火地域

水域は指定されていない

防火地域

旧

凡例

- 変更する区域
- 防火地域
- 準防火地域



## 準防火地域を指定

無指定→準防火地域：約1.5ha

新

凡例

- 変更する区域
- 防火地域
- 準防火地域



# 2-5. 変更する都市計画

2-1. 都市再開発の方針

2-2. 用途地域

2-3. 高度地区

2-4. 防火地域及び準防火地域

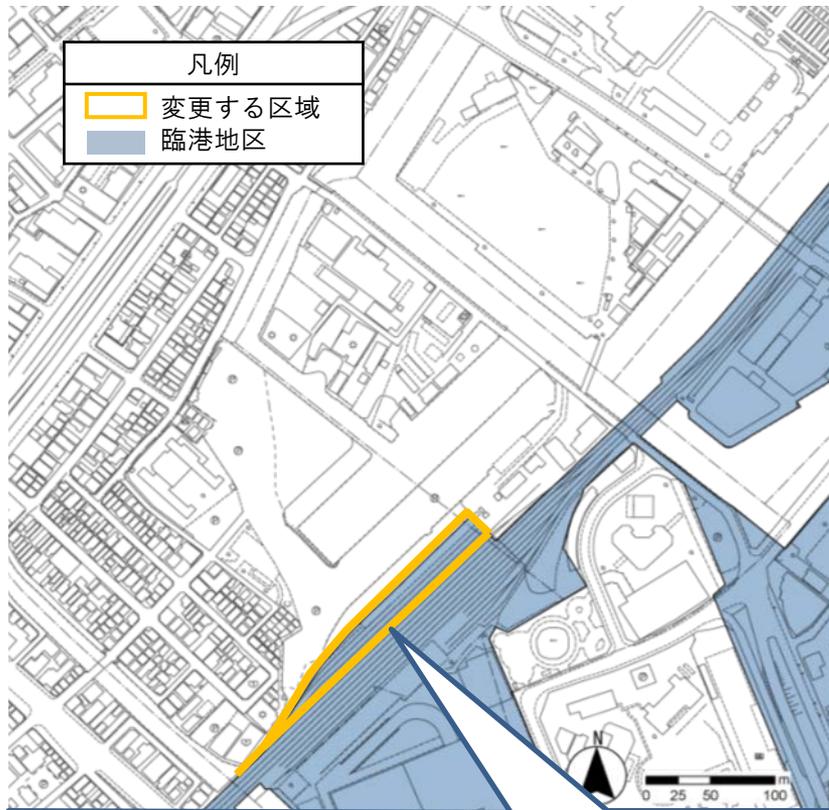
2-5. 臨港地区

## 2-5. 臨港地区

港灣を管理運営するため定める地区。  
目的にあわない構築物の建設や用途の変更  
を禁止

# 2-5. 臨港地区

都市的土地利用が計画されることから、解除



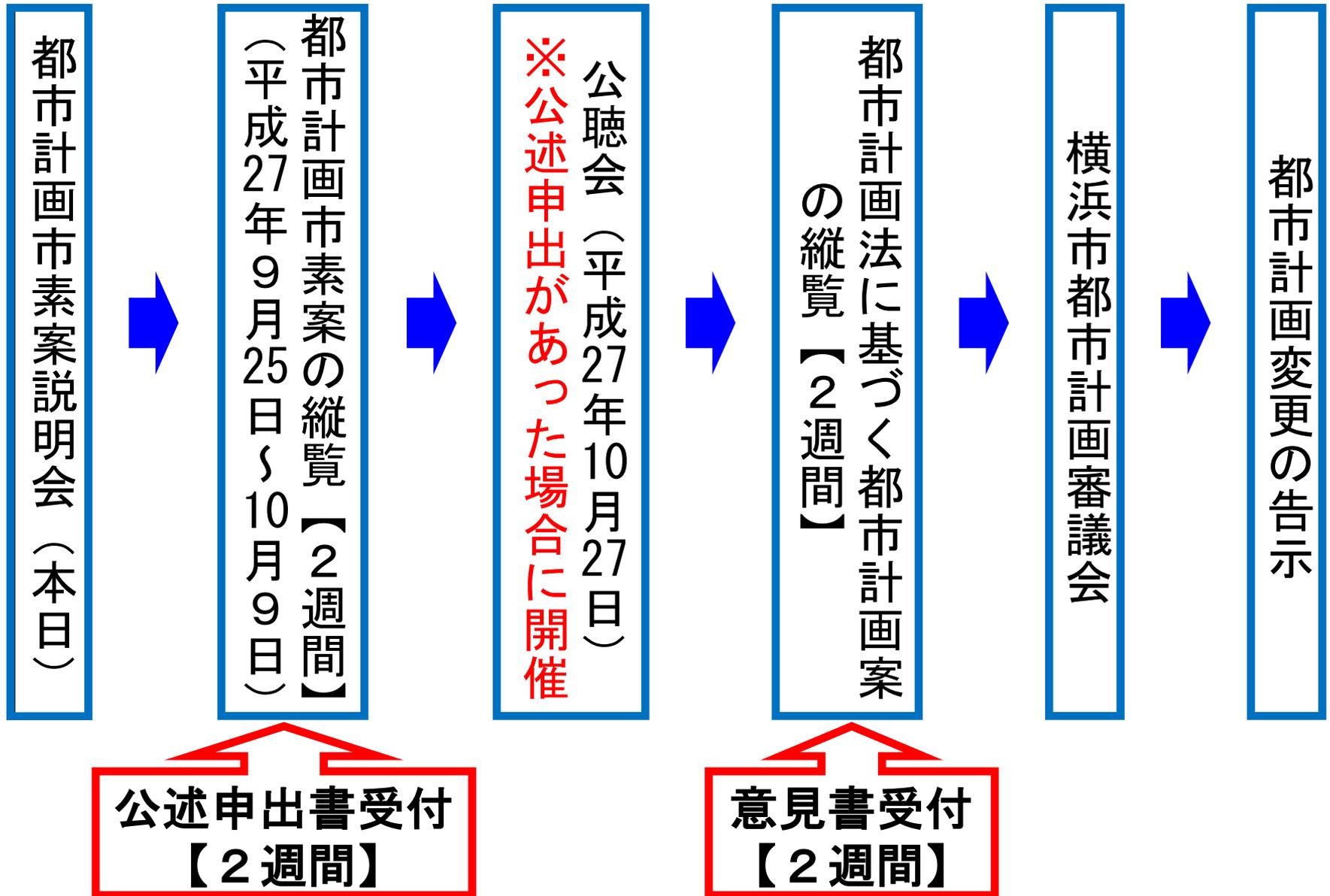
臨港地区



# 本日の説明内容

1. 地区の現況や経緯等について
2. 都市計画市素案について
- 3. 今後の都市計画手続について**

# 3. 今後の都市計画手続



# 3. 今後の都市計画手続

## ◆都市計画市素案の縦覧

期 間	平成27年9月25日(金)～10月9日(金) (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課
※神奈川区区政推進課で都市計画市素案を閲覧できます。 ※都市計画課ホームページで「市素案の概要」をご覧になれます。	

## ◆公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成27年10月27日(火) 午後7時開始
場 所	神奈川地区センター 体育室

# 3. 今後の都市計画手続

## ◆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。

申出期間 (※期間必着)	平成27年9月25日(金)～10月9日(金) (土・日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・書面（郵送又は持参） 指定の公述申出書（都市計画課窓口やホームページ等で入手可）に記入の上、建築局都市計画課へ 【10月9日(金)必着】</li><li>・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【10月9日(金)午後5時15分まで】 ※メンテナンス中(不定期)は、利用不可</li></ul>
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、10月14日(水)以降に都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。

# 3. 今後の都市計画手続

## 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 都心再生課  
(中区港町1-1 市庁舎6階)

TEL : 045-671-2693

### ◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課  
(中区相生町3-56-1 JNビル14階)

TEL : 045-671-2657