

# 東高島駅北地区関連の 都市計画市素案説明会

平成28年5月11日（水）午後7時開始

平成28年5月15日（日）午後7時開始

横浜市

# 本日の説明内容

- 1 まちづくりの経緯と今回の説明会の趣旨
- 2 事業の概要及び都市計画市素案の概要
  - 2 - 1 土地区画整理事業関連
  - 2 - 2 都市計画道路・下水道関連
- 3 今後の都市計画手続

# 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

横浜の新たな都心を担う地区として、水域の一部埋立てを含めた都市基盤整備や、都心にふさわしい土地の合理的な高度利用など、総合的な地域の再編整備による土地利用の転換を図っていく検討を進める

平成27年度

土地利用転換に関する都市計画変更手続

# 今回の説明会の趣旨

平成27年 9月 市素案説明会開催

10月 公聴会開催

平成28年 3月 公述意見に対する市の考え方公表



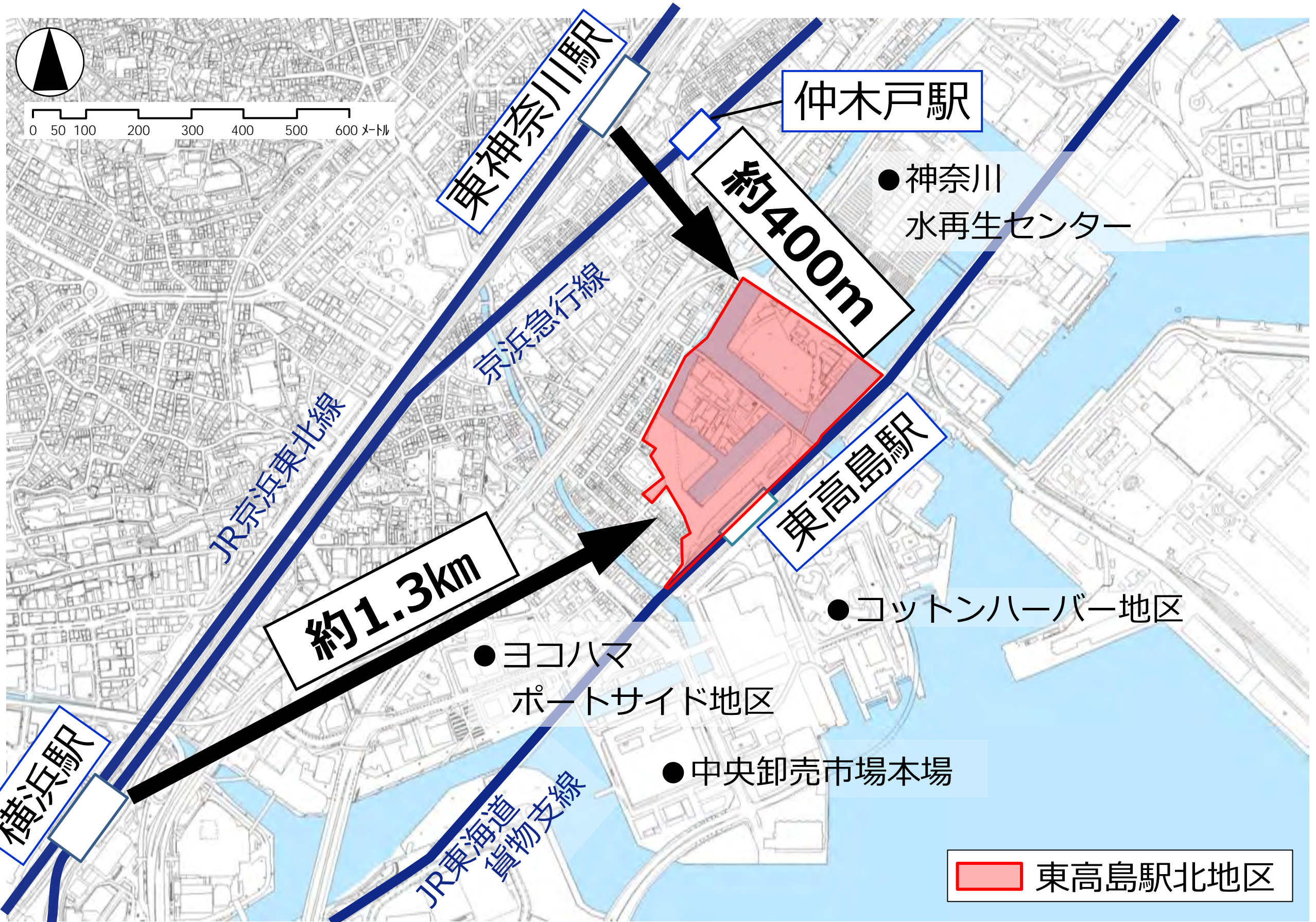
土地区画整理事業等の基盤整備に関する検討が進展したため、改めて土地利用転換に関する都市計画を基盤整備に関する都市計画と一体的に手続を進めます。

用途地域、高度地区（最高限）、防火地域及び準防火地域については、9月の説明会の内容から都市計画市素案の内容を一部変更します。

## 2 - 1 土地区画整理事業関連

- (1) 地区の現況と位置付け
- (2) 土地区画整理事業の概要
- (3) 都市計画市素案の概要

# 位置図



# 現況写真



東高島駅北地区



0 50 100 200m

# 現況写真

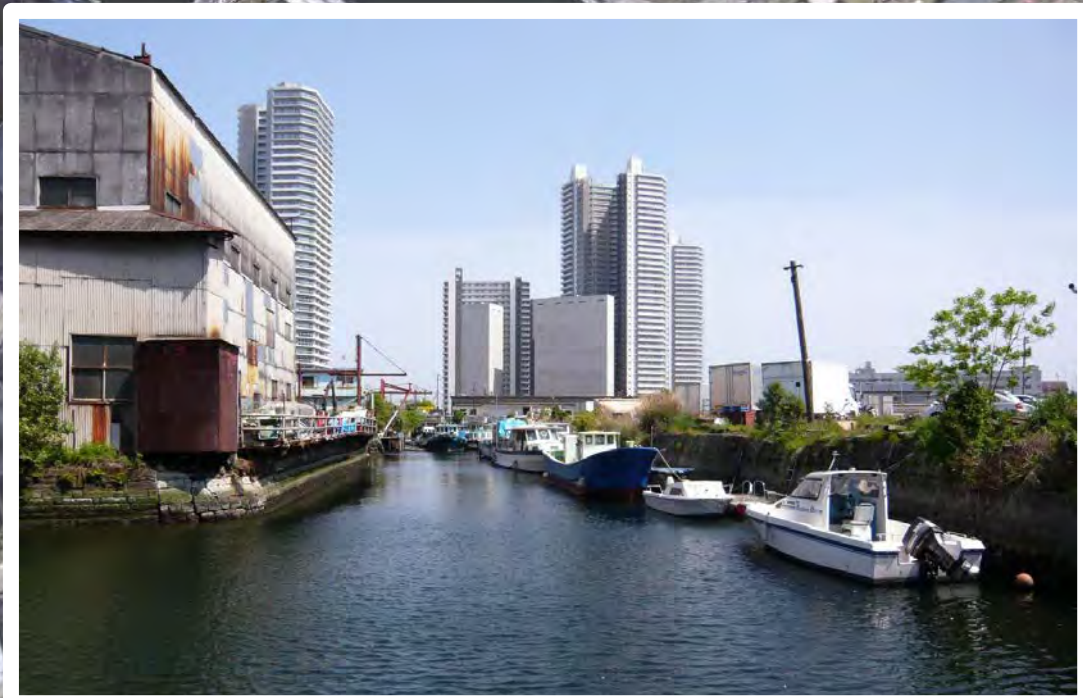
小規模な工場や遊休化した水域などの土地利用  
運河により地域が分断、運河の護岸が劣化



東高島駅北地区



0 50 100 200メートル





# 現況写真

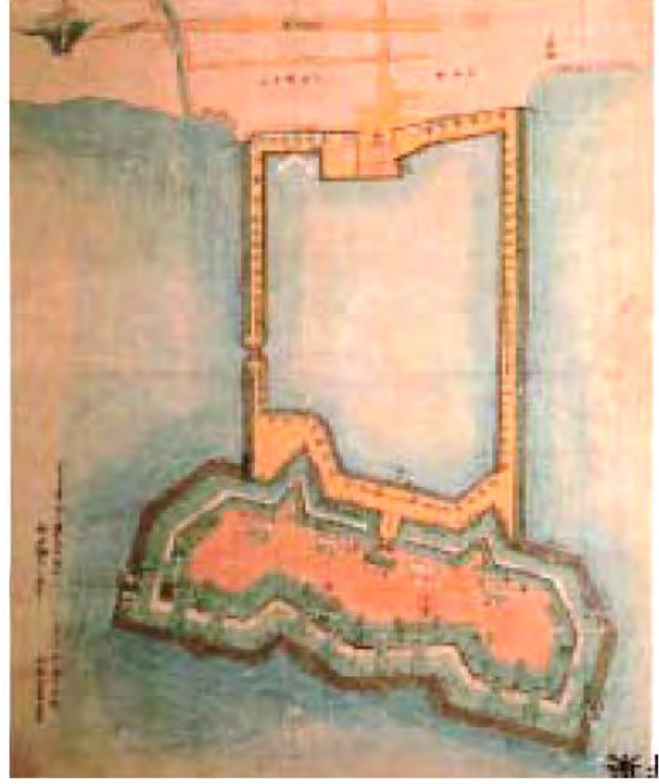
道路が狭あい、下水道も未整備、  
歩行者空間が十分整備されていない



# 現況写真

神奈川台場の保全活用がなされていない

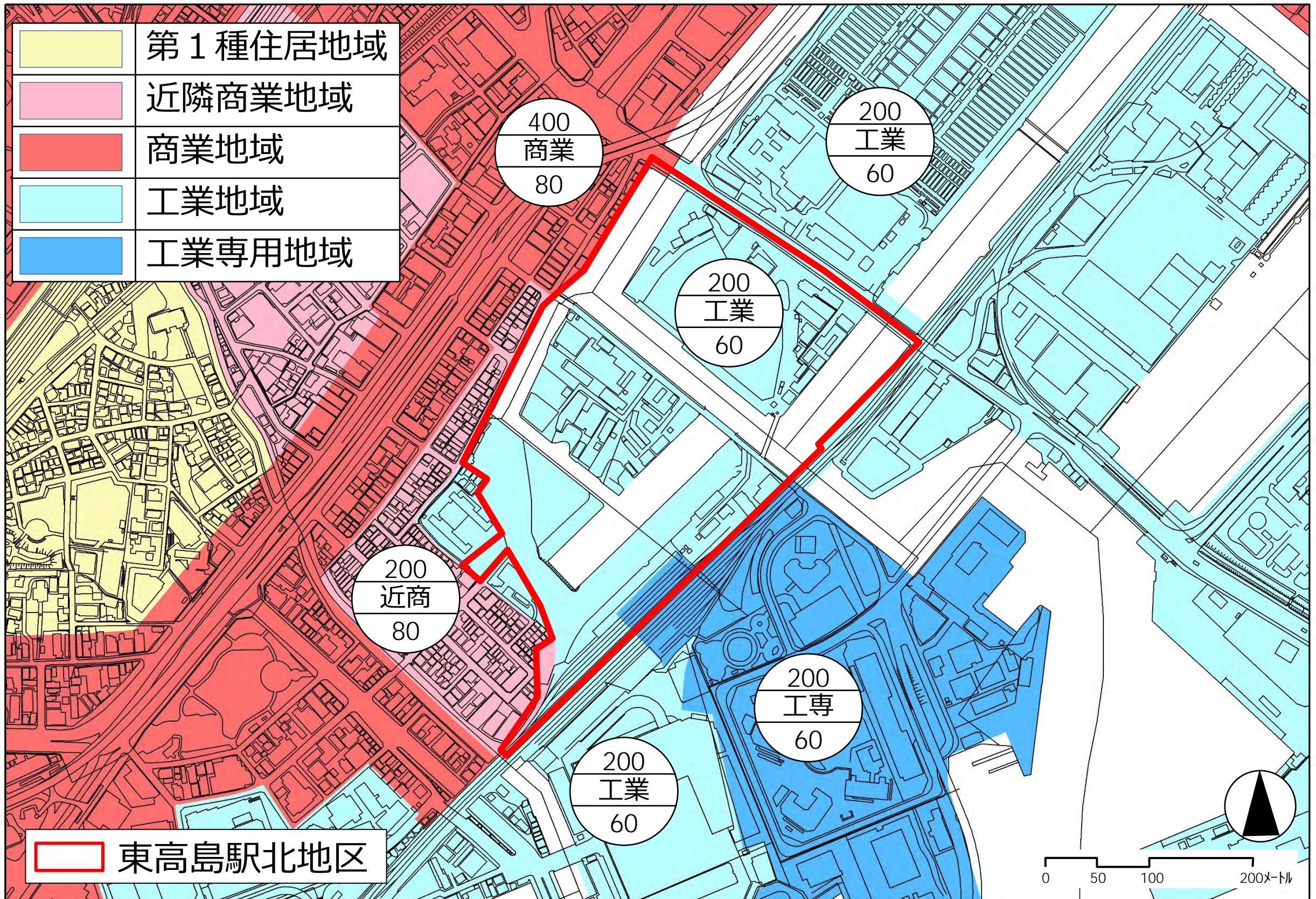
神奈川台場 「横濱」 2004年夏号より



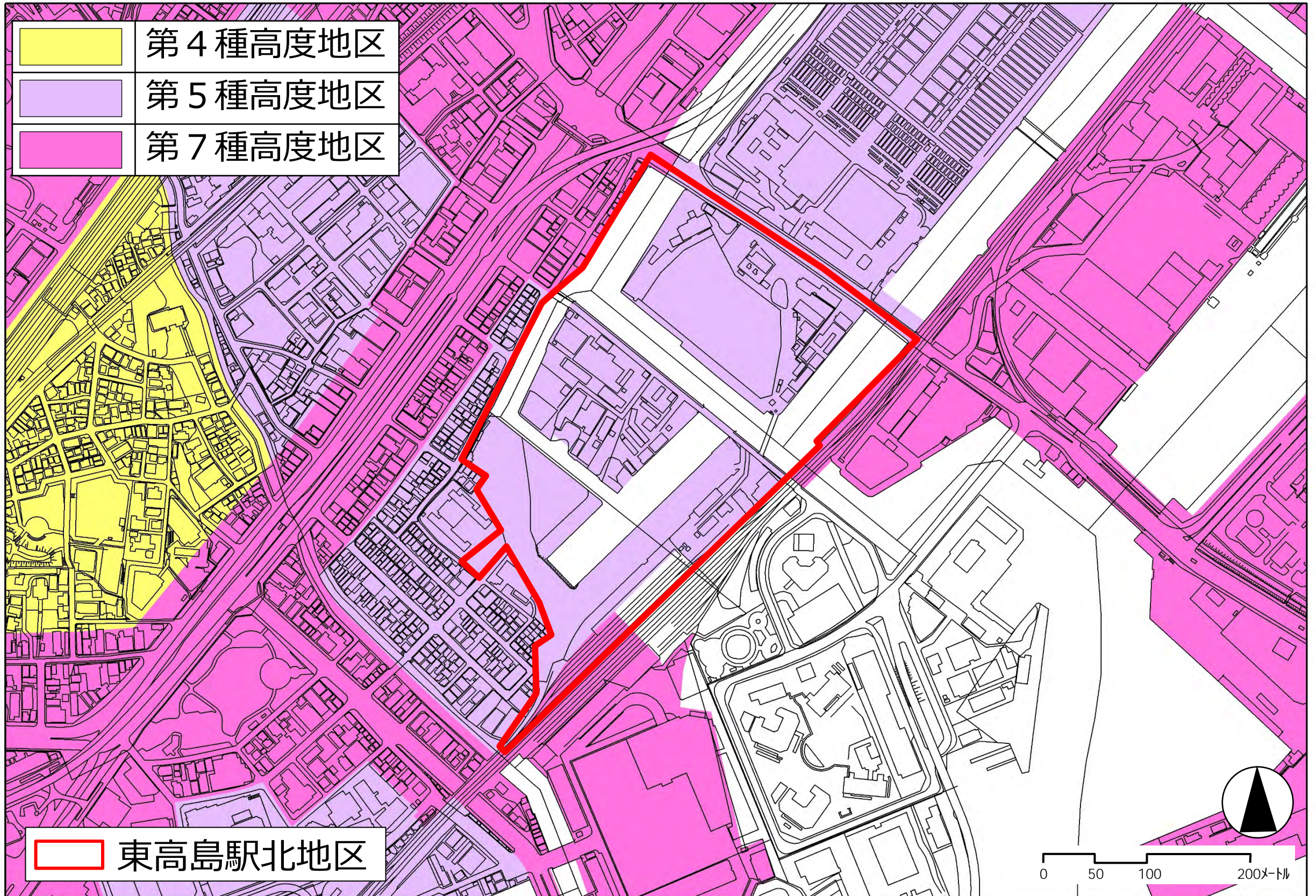
東高島駅北地区



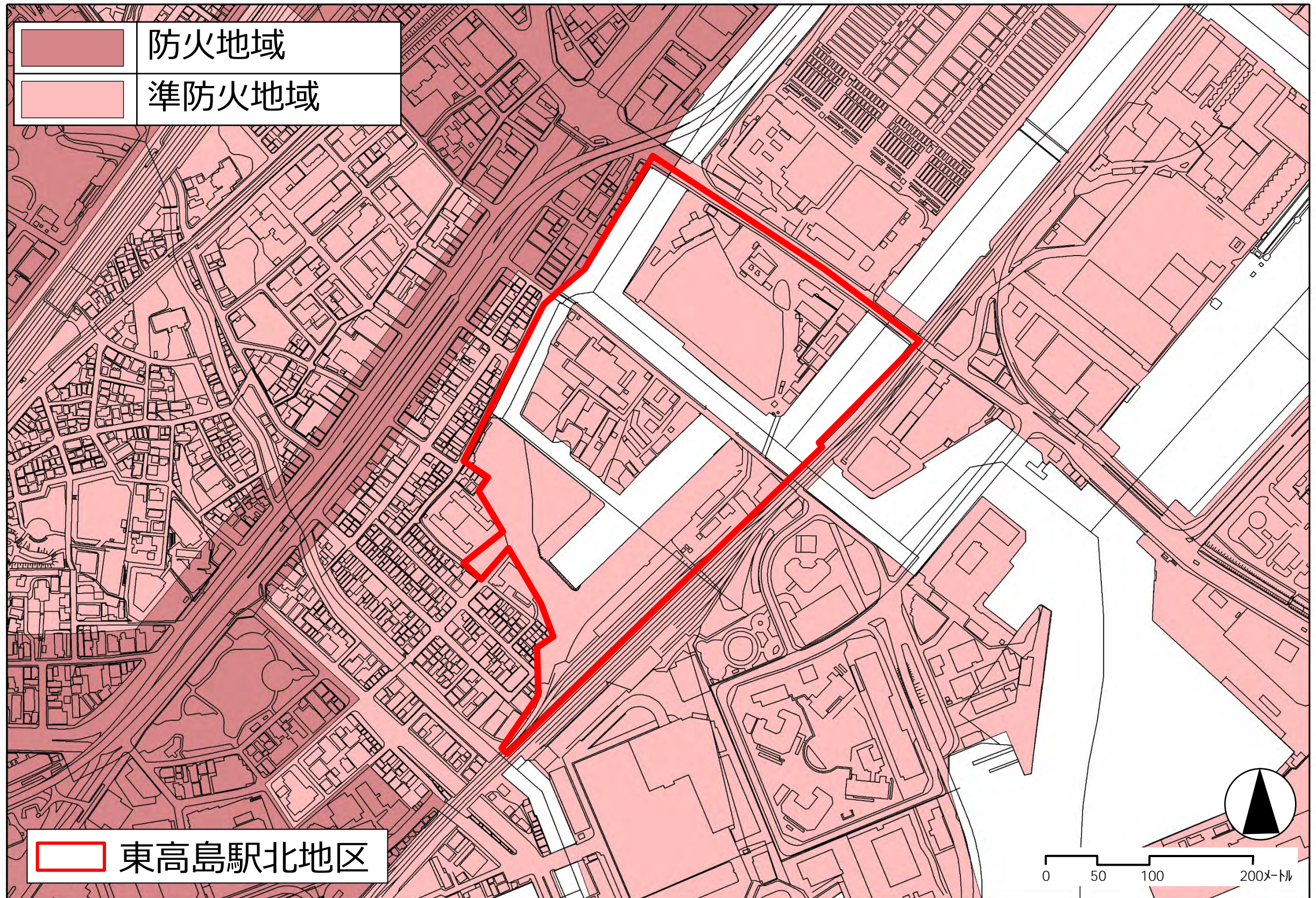
# 現在の都市計画（用途地域）



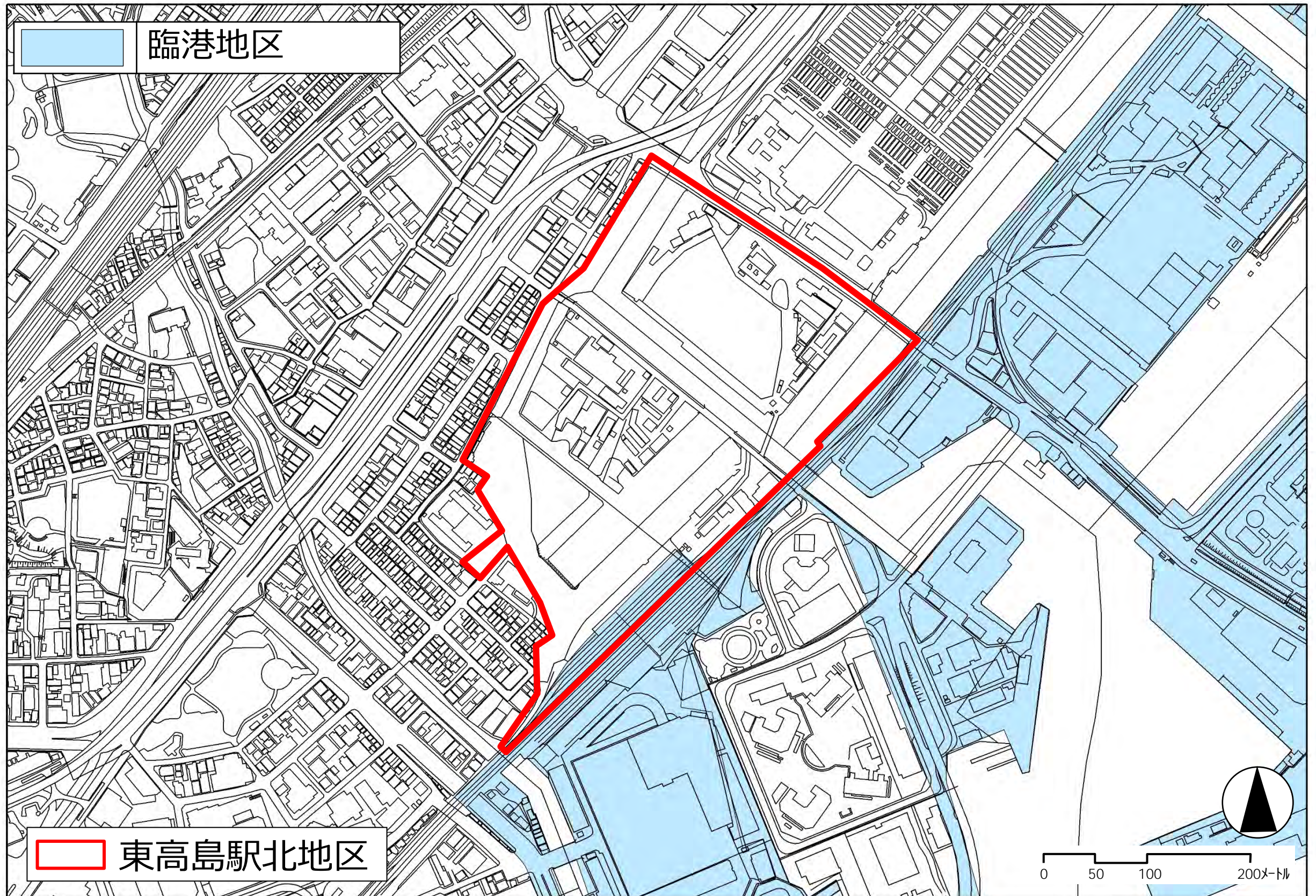
# 現在の都市計画（高度地区（最高限））



# 現在の都市計画（防火地域及び準防火地域）



# 現在の都市計画（臨港地区）



# 上位計画

- 都市再開発の方針 (平成22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)
- 東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画  
(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)

## 東高島駅北地区

計画的な再開発が必要な市街地である1号市街地のうち、事業実施の熟度が不足している地区及び民間による事業が想定され、規制・誘導を主体として整備改善を図る地区である戦略的地区に含まれている。



# 横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プラン

## 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します。



	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

# 東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画



## 環境再生型の都市整備ゾーン

### ◆整備方針

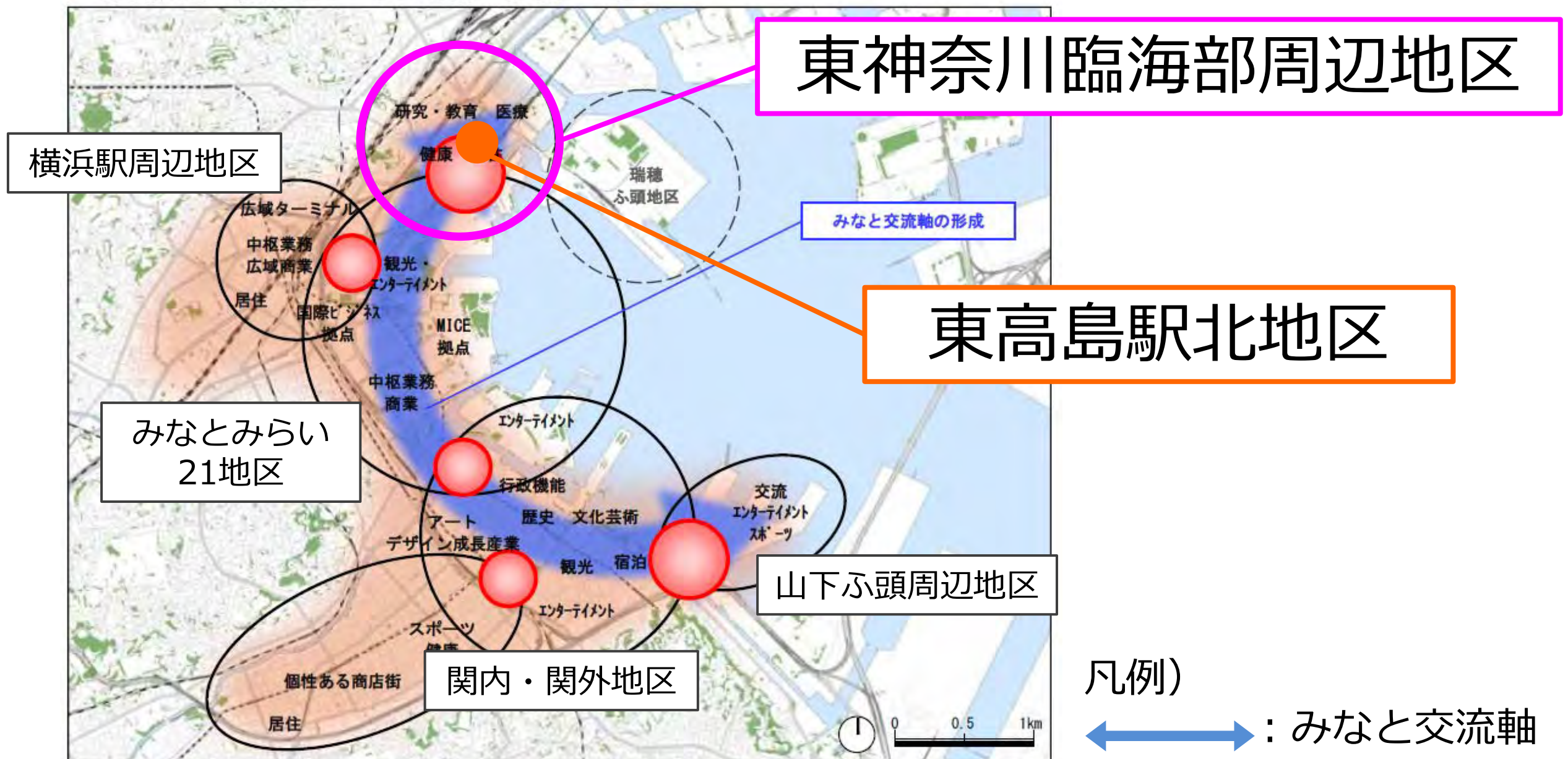
既存機能との調和を図りながら、大規模低・未利用地の段階的な土地利用転換による新たな都市機能の導入を進め、拠点ゾーンにふさわしいまちづくりを推進する。

● 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など

# 横浜市都心臨海部再生マスタープラン



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

# 土地区画整理事業の概要

## 土地区画整理事業とは...

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業のことです。

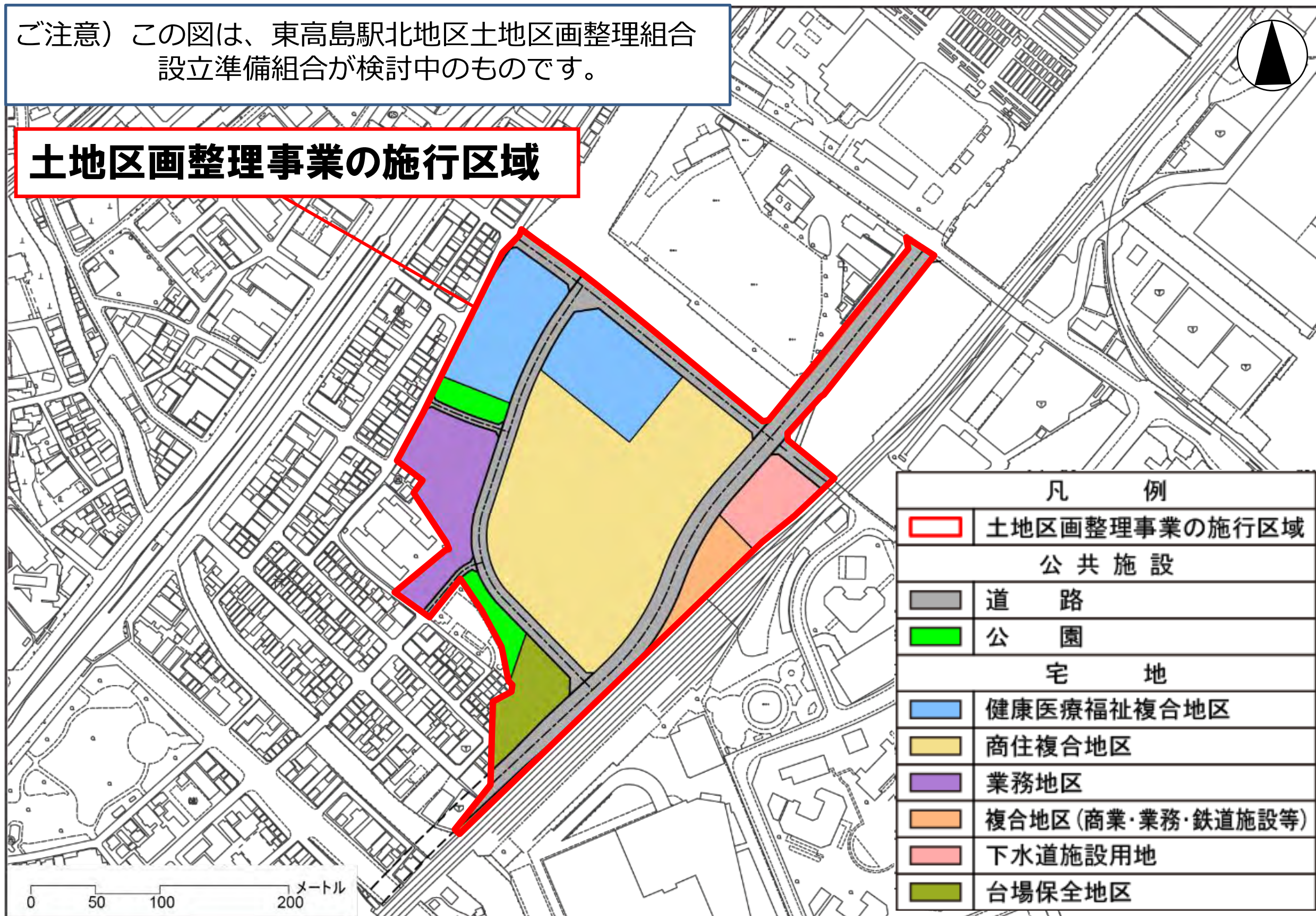
本事業は、事業区域内の土地の所有者や借地権を有する者が、共同して組合を設立し、土地区画整理事業を進める「組合施行」で事業を行います。

なお、土地区画整理法に基づく所定の手続を経て、横浜市長の認可を受け「土地区画整理組合」を設立し、事業を進めることとなります。

# 想定土地利用計画

ご注意) この図は、東高島駅北地区土地区画整理組合  
設立準備組合が検討中のものです。

## 土地区画整理事業の施行区域



# 想定土地利用計画








ご注意) この図は、東高島駅北地区土地区画整理組合  
設立準備組合が検討中のものです。

## 土地区画整理事業の施行区域

区画道路幅員 12m

都市計画道路幅員 18m

区画道路幅員 6m

凡 例	
	土地区画整理事業の施行区域
公 共 施 設	
	道 路
	公 園
宅 地	
	健康医療福祉複合地区
	商住複合地区
	業務地区
	複合地区(商業・業務・鉄道施設等)
	下水道施設用地
	台場保全地区

0 50 100 200メートル

# 決定・変更する都市計画

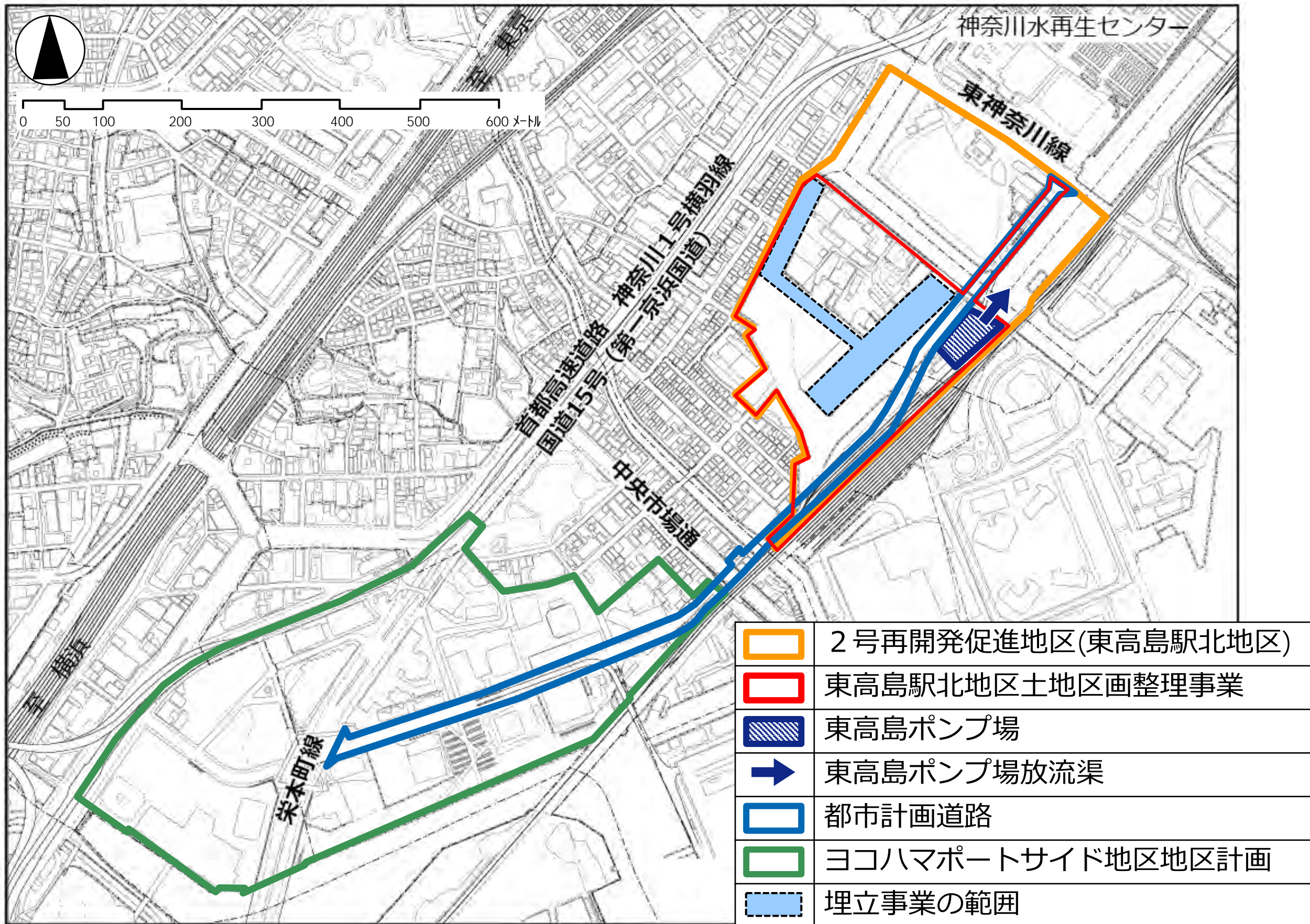
## 土地区画整理事業関連

- 1 都市再開発の方針の変更
- 2 用途地域の変更
- 3 高度地区の変更
- 4 防火地域及び準防火地域の変更
- 5 臨港地区の変更
- 6 東高島駅北地区土地区画整理事業の決定
- 7 東高島駅北地区地区計画の決定

## 都市計画道路・下水道関連

- 8 都市計画道路の変更（追加）
- 9 ヨコハマポートサイド地区地区計画の変更
- 10 下水道の変更（追加）

# 都市計画市素案の位置図





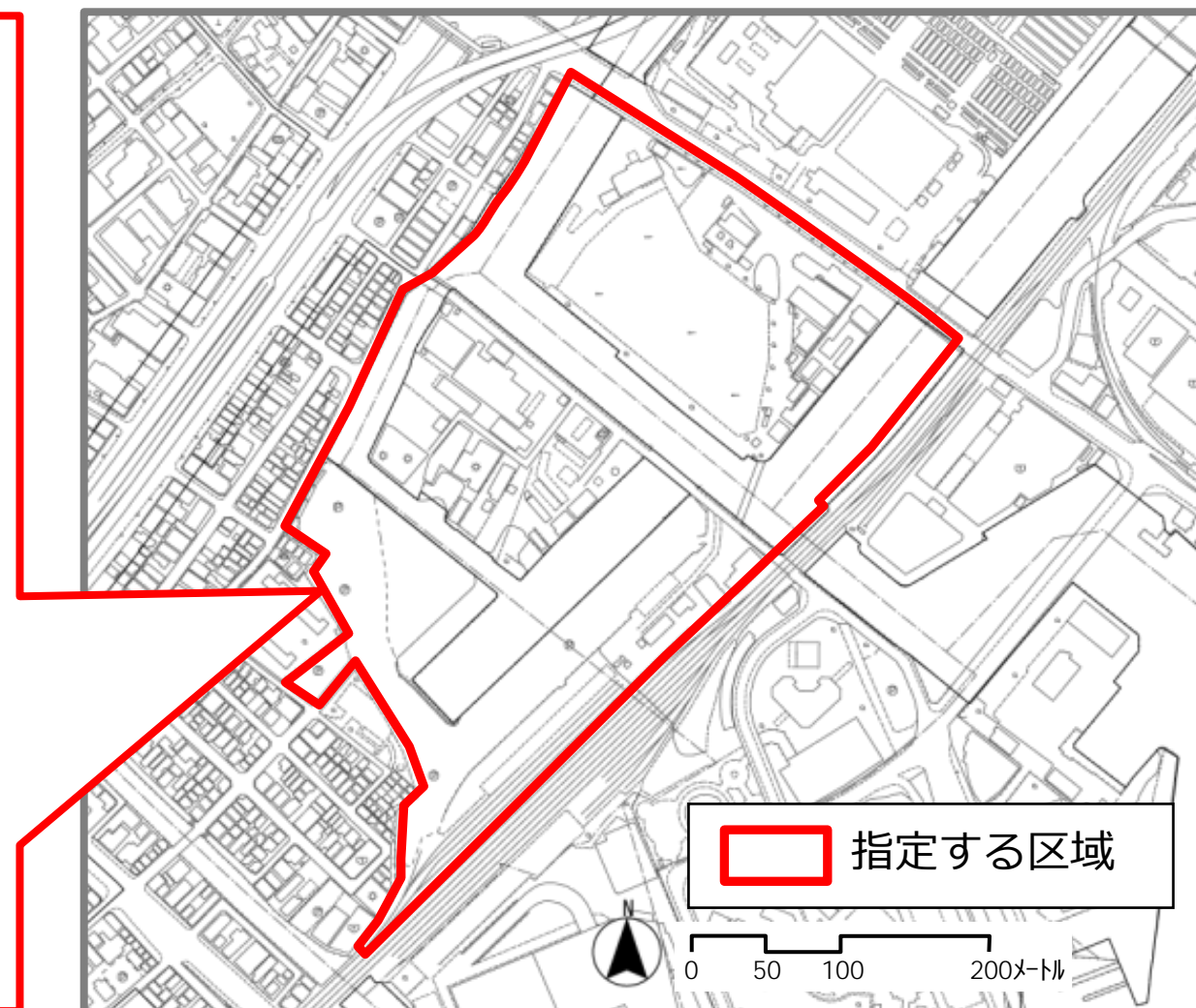
# 都市再開発の方針

## 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  
(約12.3ha)



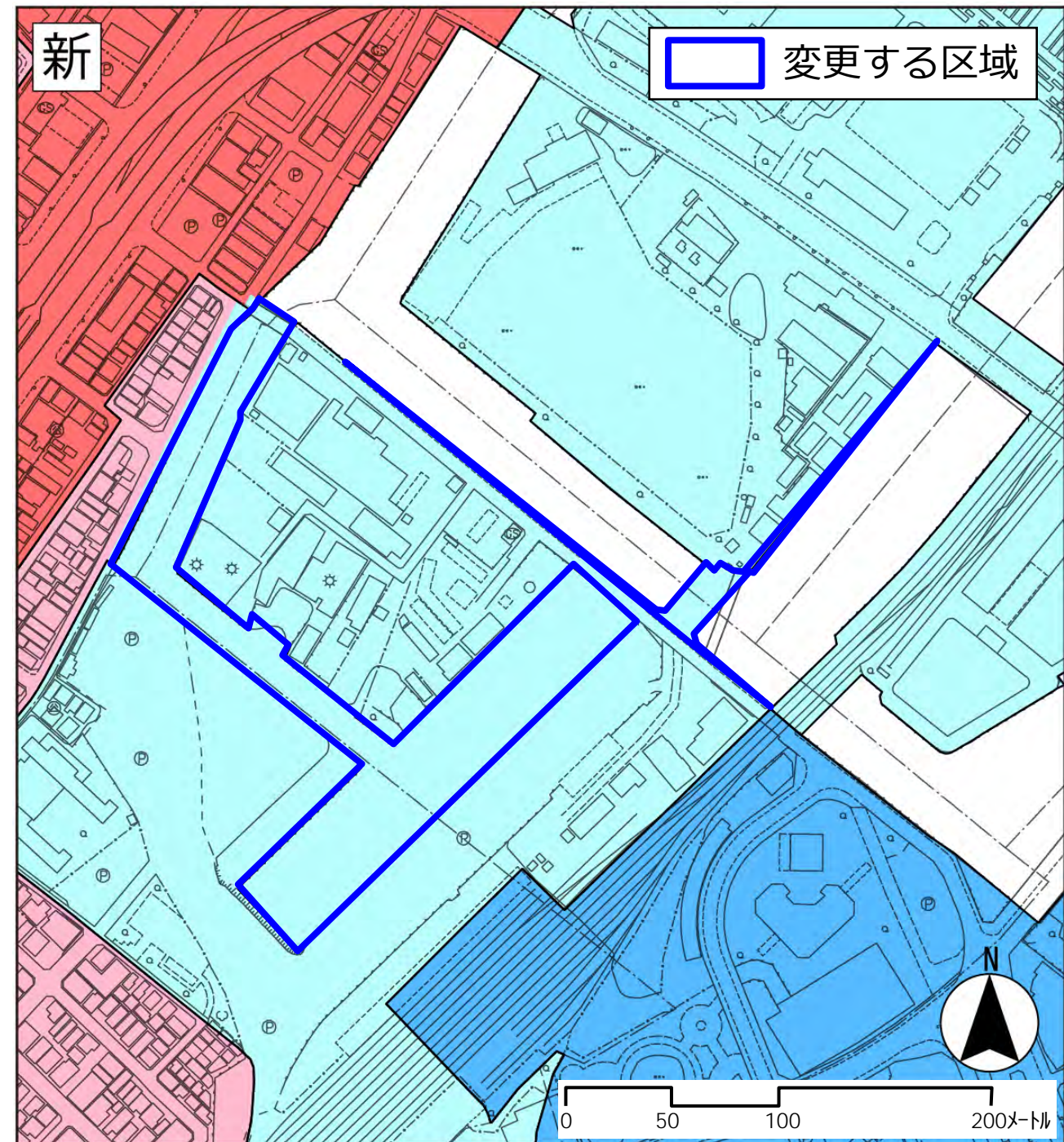
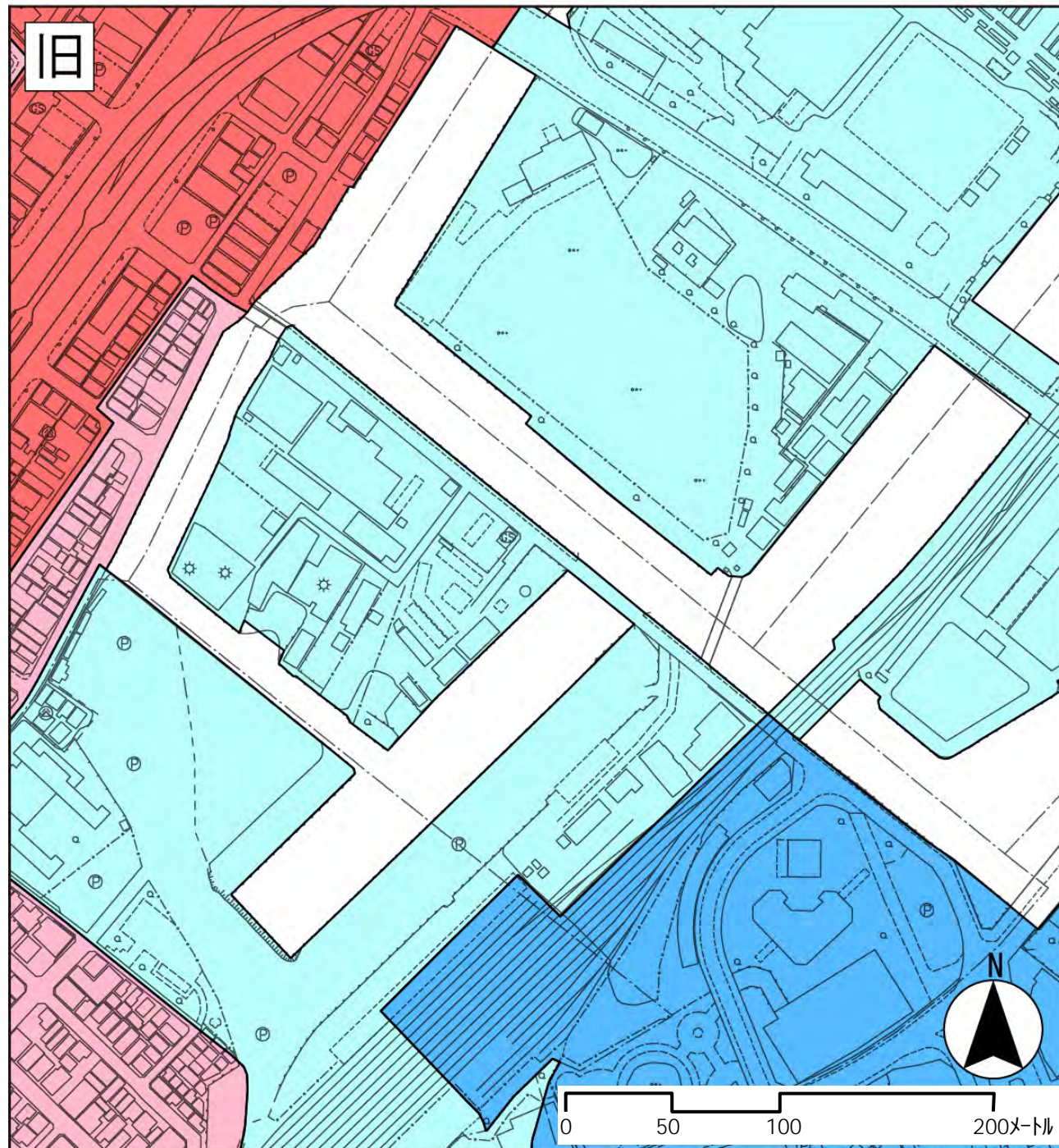
# 都市再開発の方針

## 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 (住宅供給と住宅地の環境改善の方針)	・ 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

# 用途地域等

用途地域	指定なし → 工業地域（容積率200% 建ぺい率60%）
高度地区（最高限）	指定なし → 第5種高度地区
防火地域及び準防火地域	指定なし → 準防火地域

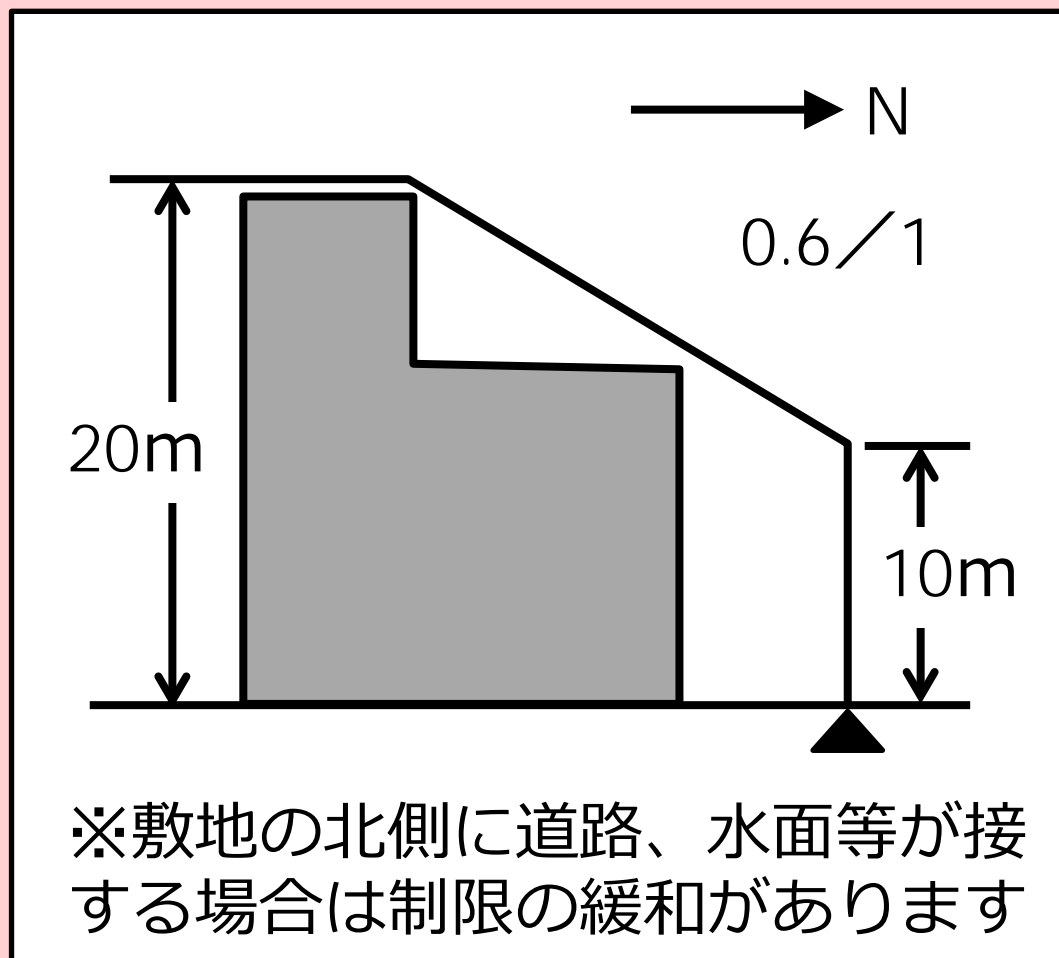


# 用途地域等

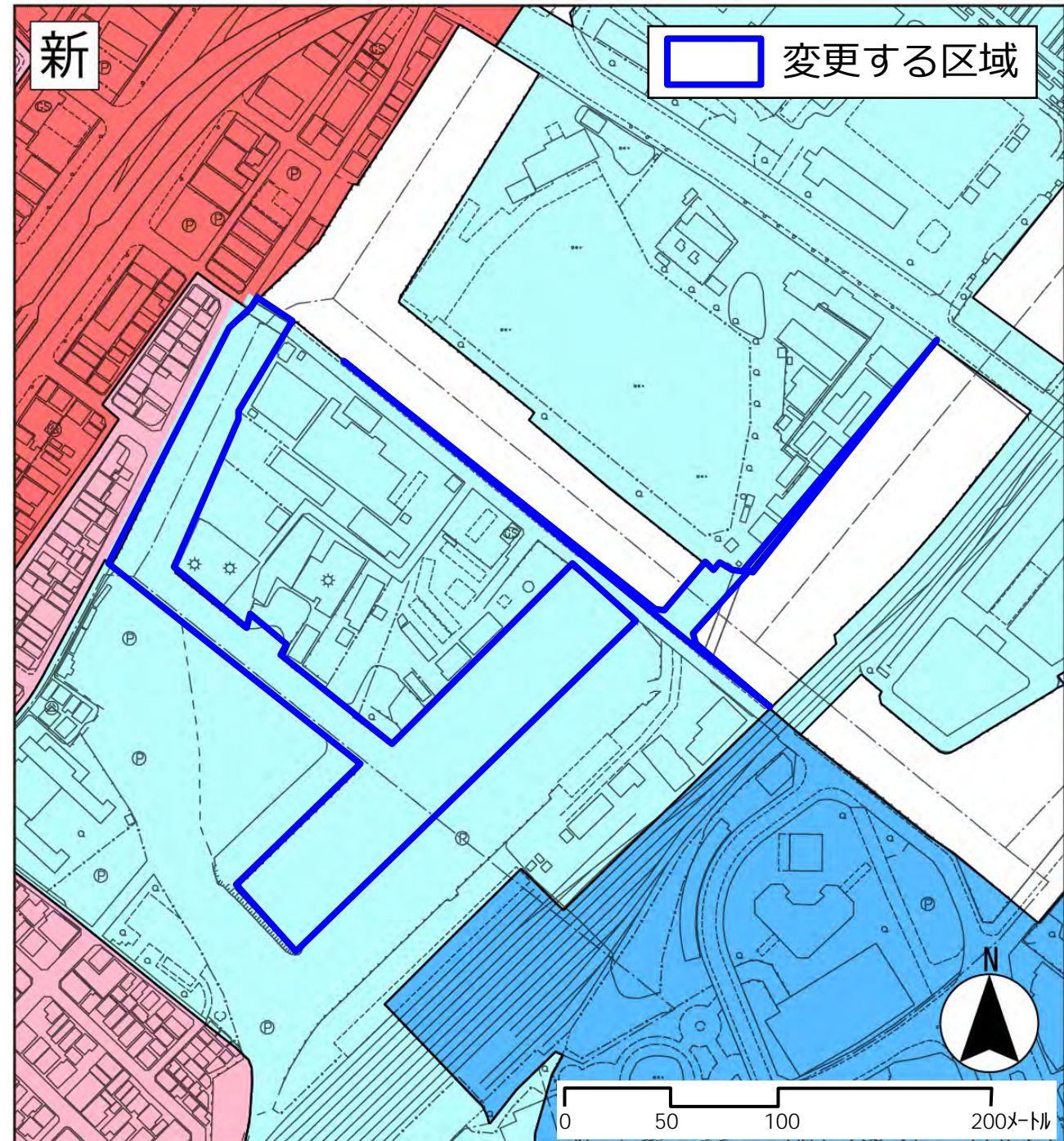
用途地域	指定なし → 工業地域（容積率200% 建ぺい率60%）
高度地区（最高限）	指定なし → 第5種高度地区
防火地域及び準防火地域	指定なし → 準防火地域

## 第5種高度地区

建築物の最高高さ 20m

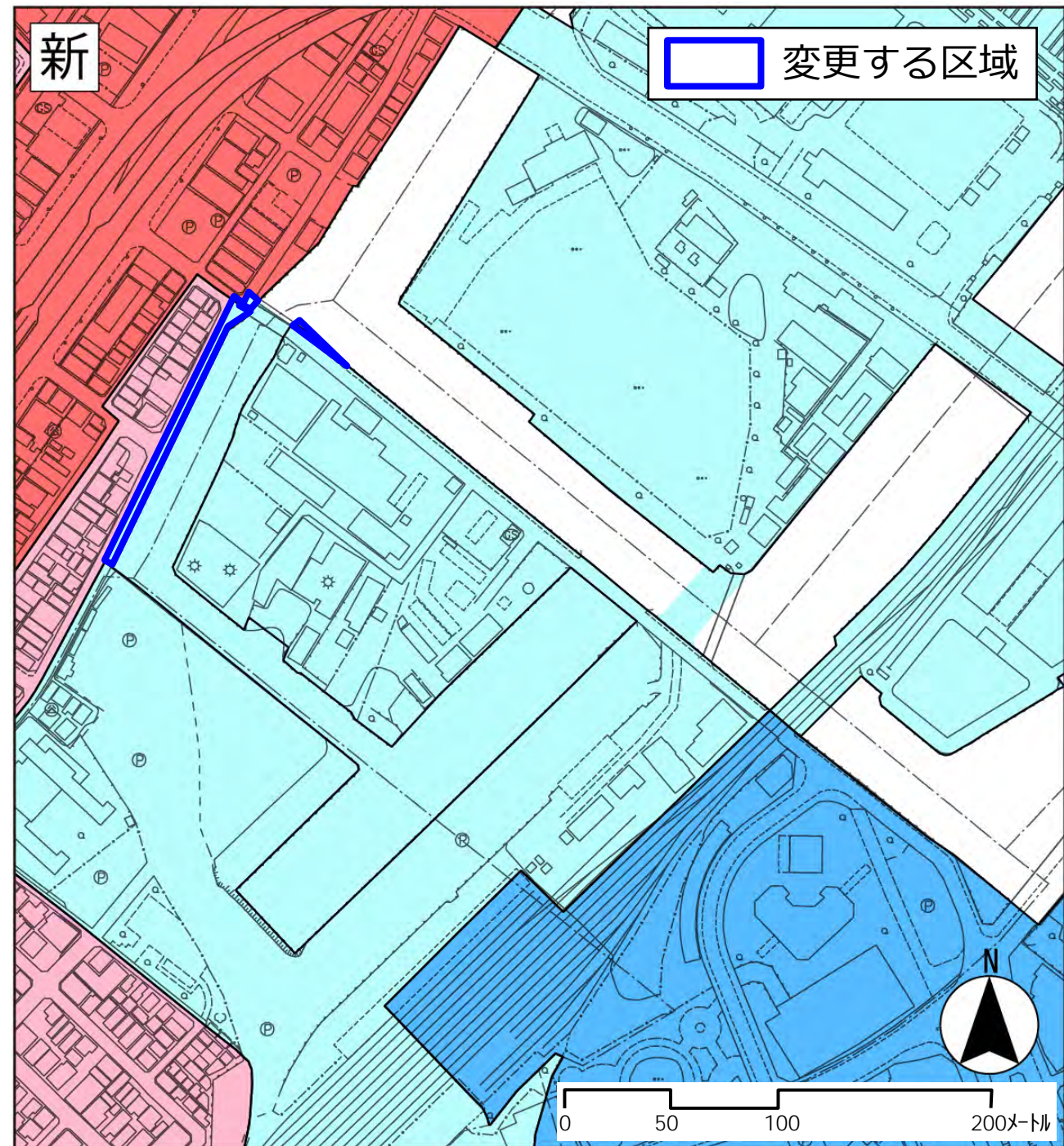
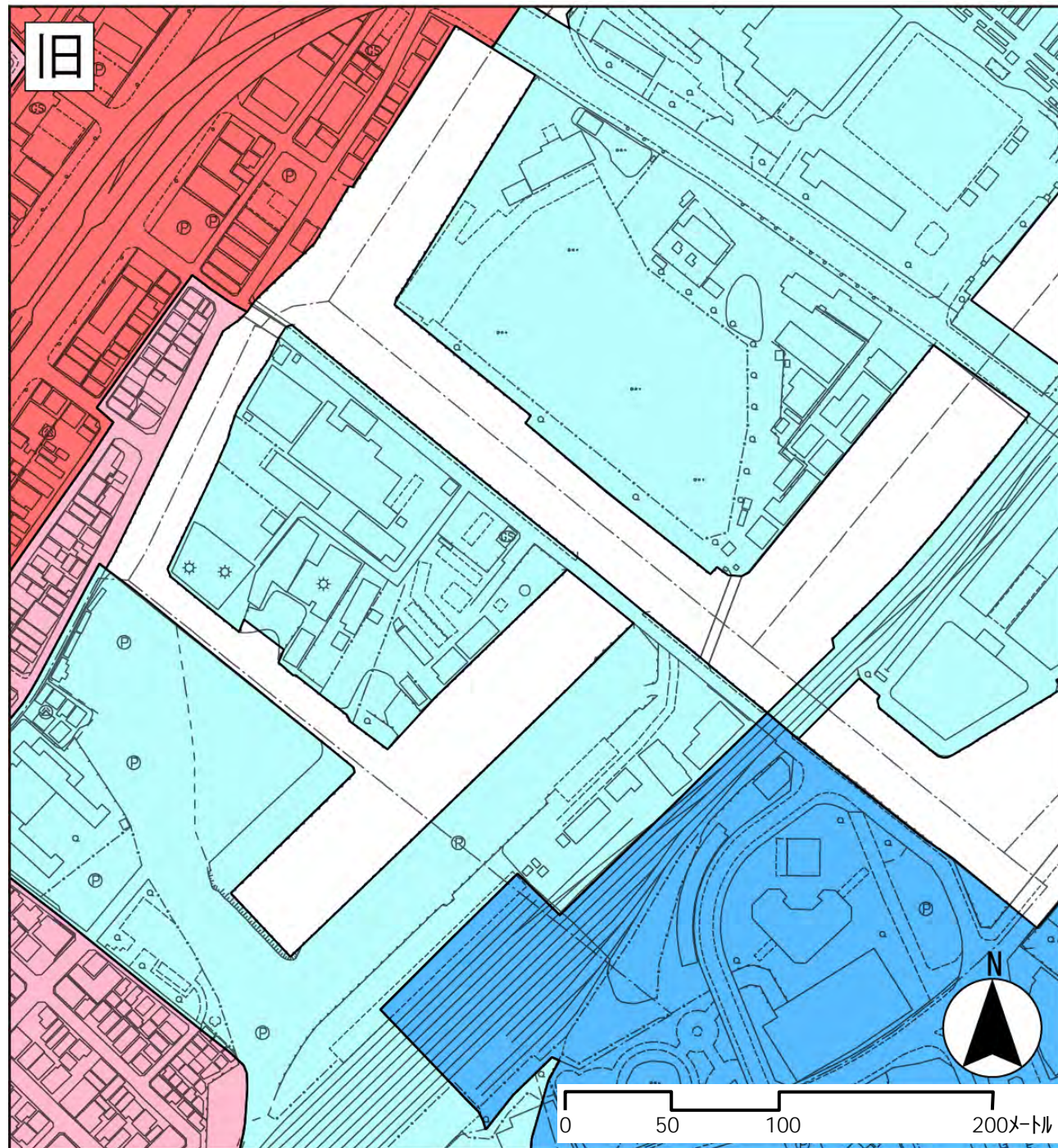


※条件により高さ31mまで可



# 用途地域等

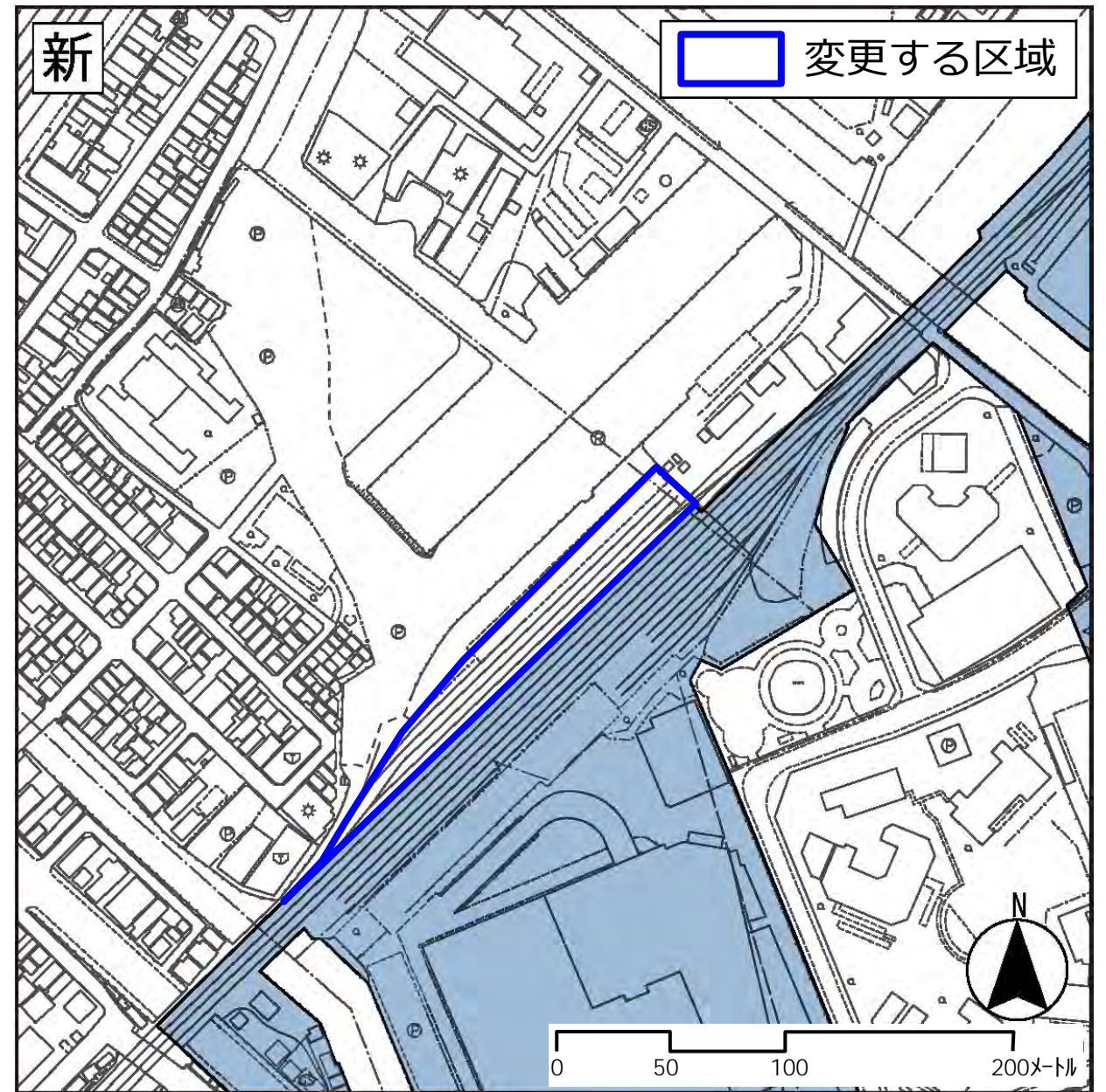
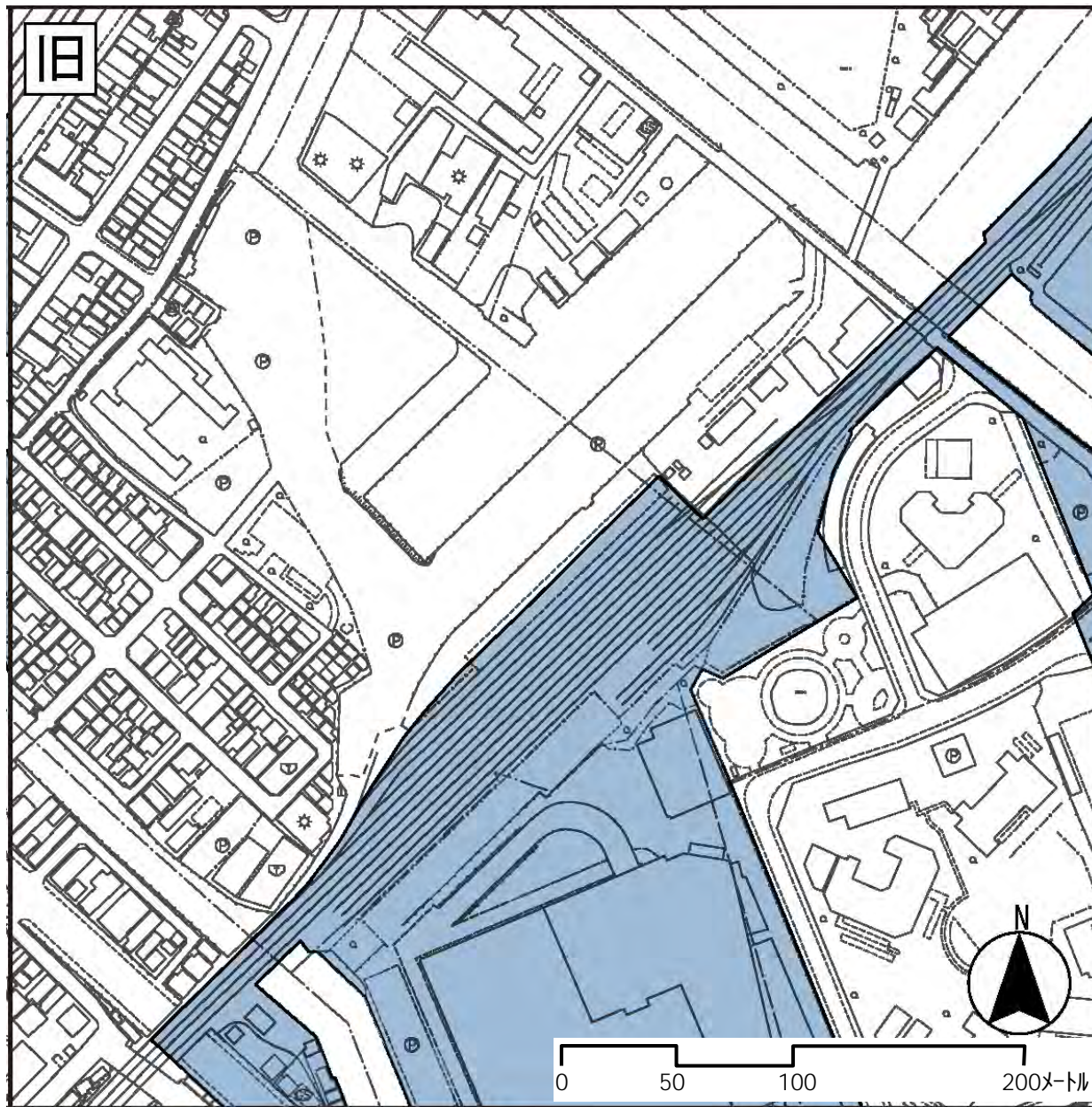
用途地域	商業地域	→ 工業地域 (容積率200% 建ぺい率60%)
	近隣商業地域	→ 工業地域 (容積率200% 建ぺい率60%)
	工業地域	→ 指定なし



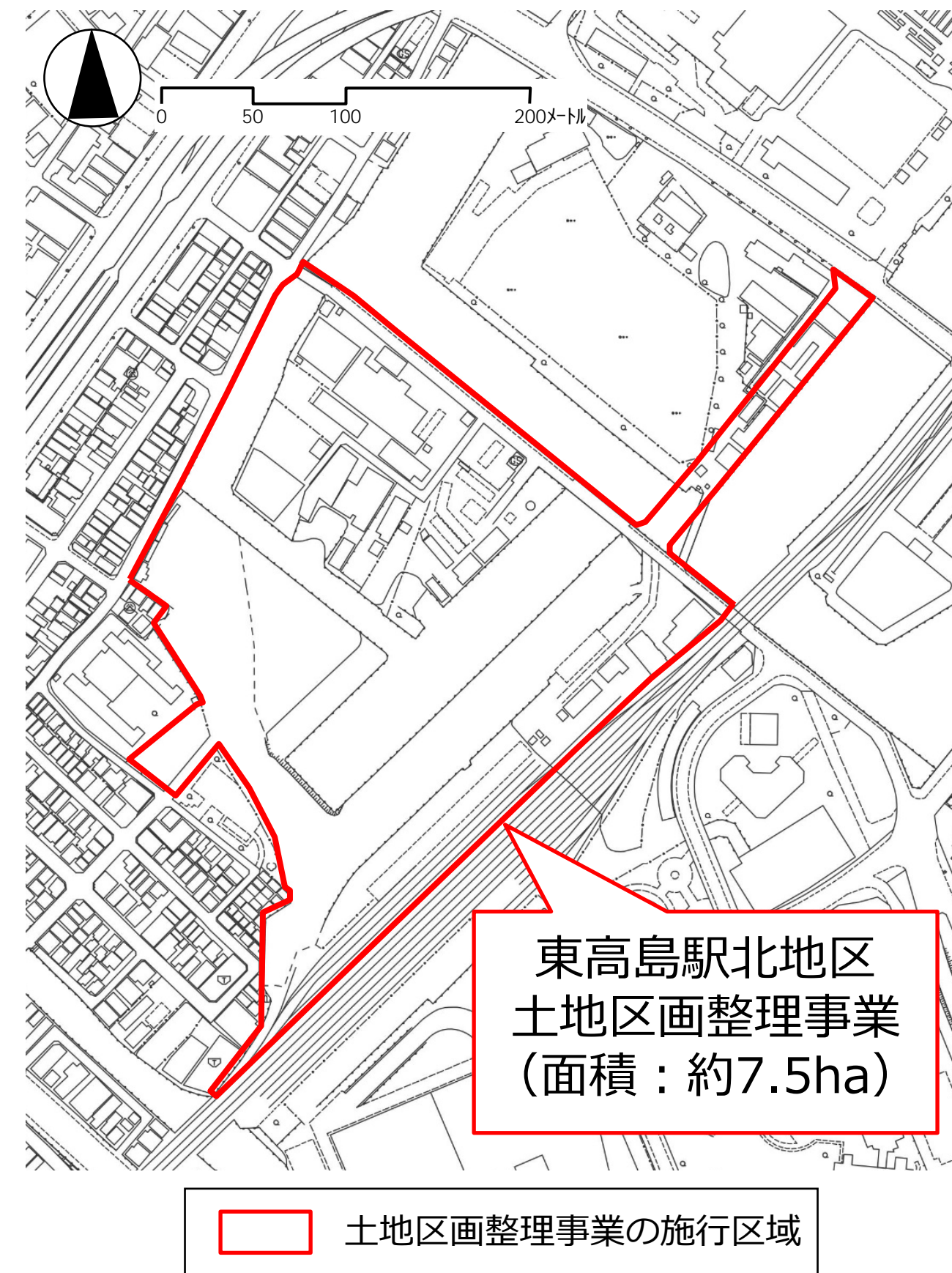
# 臨港地区

臨港地区

臨港地区 → 指定なし



# 東高島駅北地区土地区画整理事業



公共施設の配置	道路	3・3・52号栄千若線 各街区の土地利用を考慮して、幅員6m~12mの区画道路を適宜配置する。
	公園及び緑地	公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、街区構成を考慮して、地区内に公園を適宜配置する。
	その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除方法は分流式とする。 雨水排水については直接河川に排水し、汚水排水については地区外の合流幹線へ接続する。また、電線共同溝を設置し、電線類の地中化を図る。
宅地の整備	街区の大きさは、土地利用を勘案し、適宜設計する。 街区の規模は約400㎡~33,000㎡とする。	

## 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率・容積率、高さ等の制限や、道路、広場などについて、きめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」

※定めたルールは、その地区計画の区域内のみに適用されます。



# 地区計画で定める内容

## 地区計画の目標

### 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針
  - ・公共施設等の整備の方針
  - ・建築物等の整備の方針
  - ・緑化の方針
- など

## 再開発等促進区面積

## 主要な公共施設の配置及び規模

### 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

- ・道路
  - ・広場
  - ・歩道状空地
- など

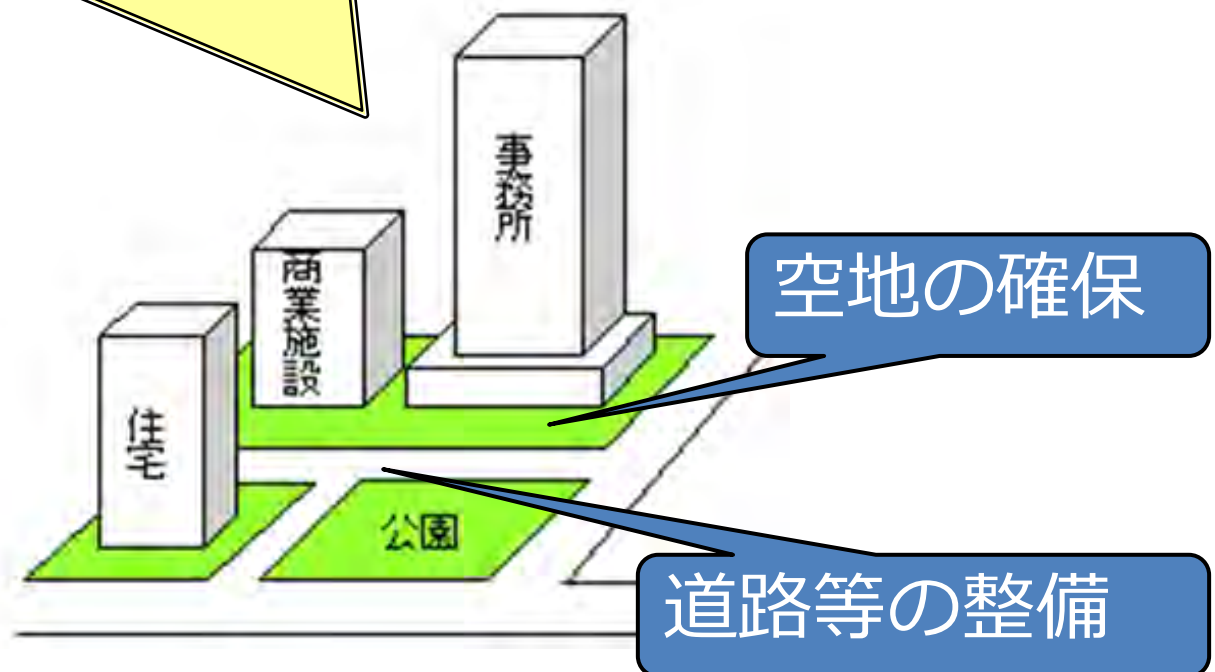
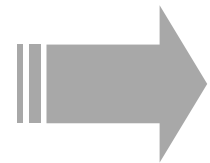
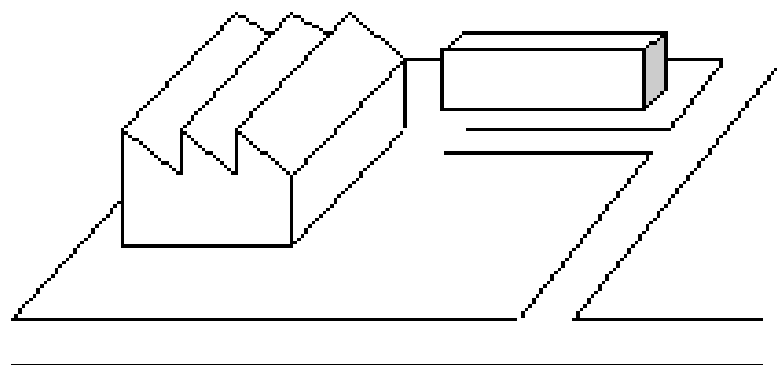
- ・用途の制限
  - ・壁面の位置の制限
  - ・高さの最高限度
  - ・形態意匠の制限
  - ・緑化率の最低限度
- など

# 再開発等促進区とは

土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域

まとまった規模  
の低・未利用地

- ・土地利用転換の推進
- ・建築物と公共施設の一体的、総合的な開発整備
- ・建築物の高さ、容積率等の緩和



空地の確保

道路等の整備

# 地区計画で定める内容

## 地区計画の目標

### 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針
  - ・建築物等の整備の方針
  - ・公共施設等の整備の方針
  - ・緑化の方針
- など

## 再開発等促進区面積

## 主要な公共施設の配置及び規模

## 地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模

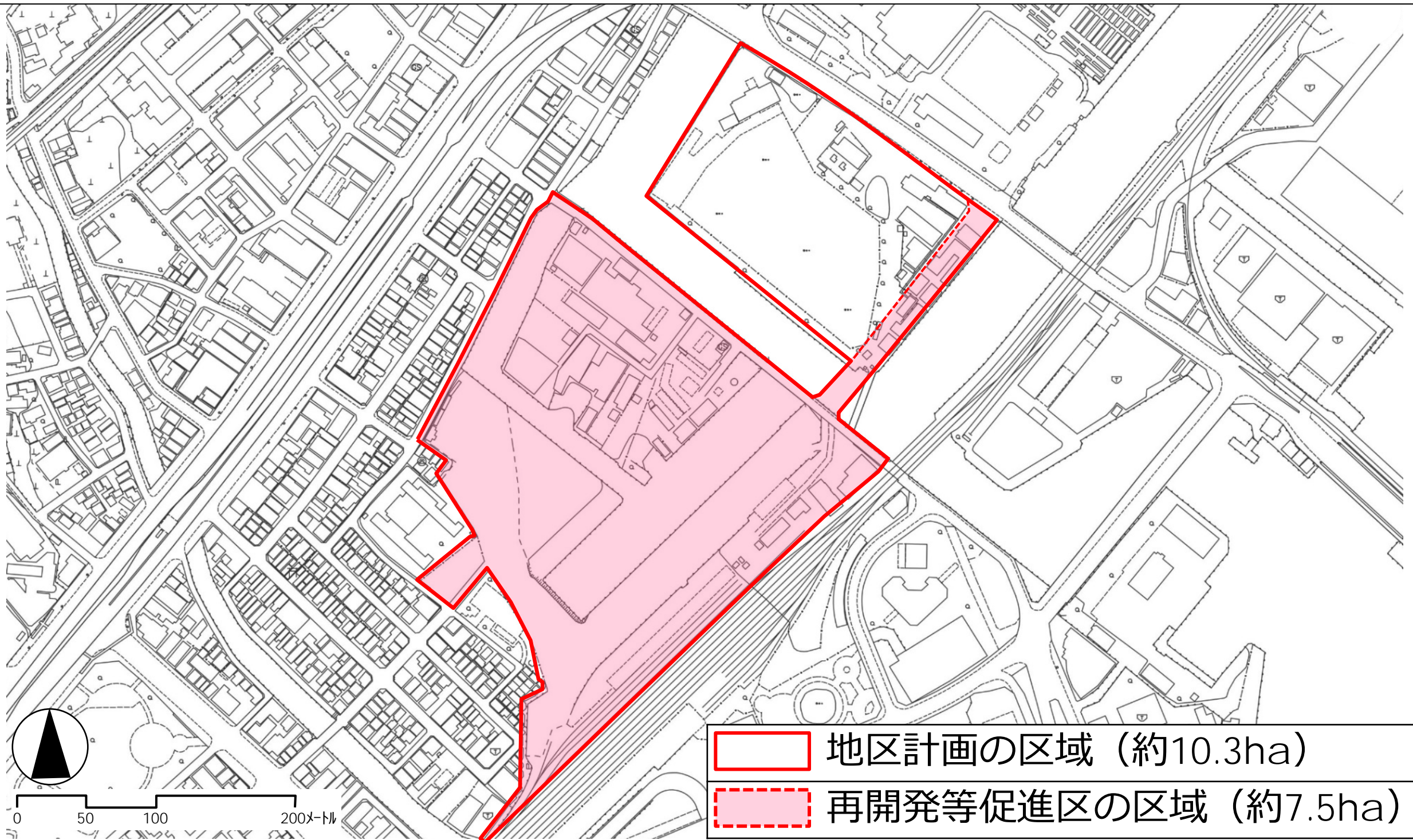
- ・道路
  - ・広場
  - ・歩道状空地
- など

**基盤整備に関する部分のみを定める**

# 地区計画の名称・面積・区域

名称：東高島駅北地区地区計画

位置：神奈川区神奈川一丁目、神奈川二丁目、千若町及び星野町地内



# 地区計画の目標

水域の埋立て及び土地区画整理事業等により、都心臨海部にふさわしい都市機能の再編・集約及び基盤整備を推進するとともに、民間開発等を適切に誘導し、良好な複合市街地の形成を図ることを目標とする。

# 土地利用に関する基本方針

国際都市横浜の業務機能等を支える新たな拠点づくりを推進するため、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等を集積させ、都心臨海部にふさわしい複合市街地の形成を図る。

# 土地利用に関する基本方針

「みなと交流軸」の一翼を担う道路として、横浜駅周辺地区及びみなとみらい21地区へ接続する都市計画道路3・3・52号栄千若線を整備し、都心臨海部の他地区との連携を強化するとともに、東神奈川臨海部周辺地区の都市軸である「東神奈川まち・海軸」の形成や周辺の既成市街地との連携に資する道路を整備することにより、適切な道路ネットワークや安全で快適な歩行者空間を形成する。

# 土地利用に関する基本方針

市街地の形成にあたっては、居住者の人口に対して必要な公園等を確保するとともに、既成市街地との連続性に配慮し、神奈川台場や水辺などの地域資源を活用しながら、地域住民の多様な活動に資する空間の形成や周辺地域の防災性の向上を図る。

また、横浜駅周辺地区の浸水対策に寄与する下水道施設を整備することにより、都心臨海部の防災性の向上を図る。

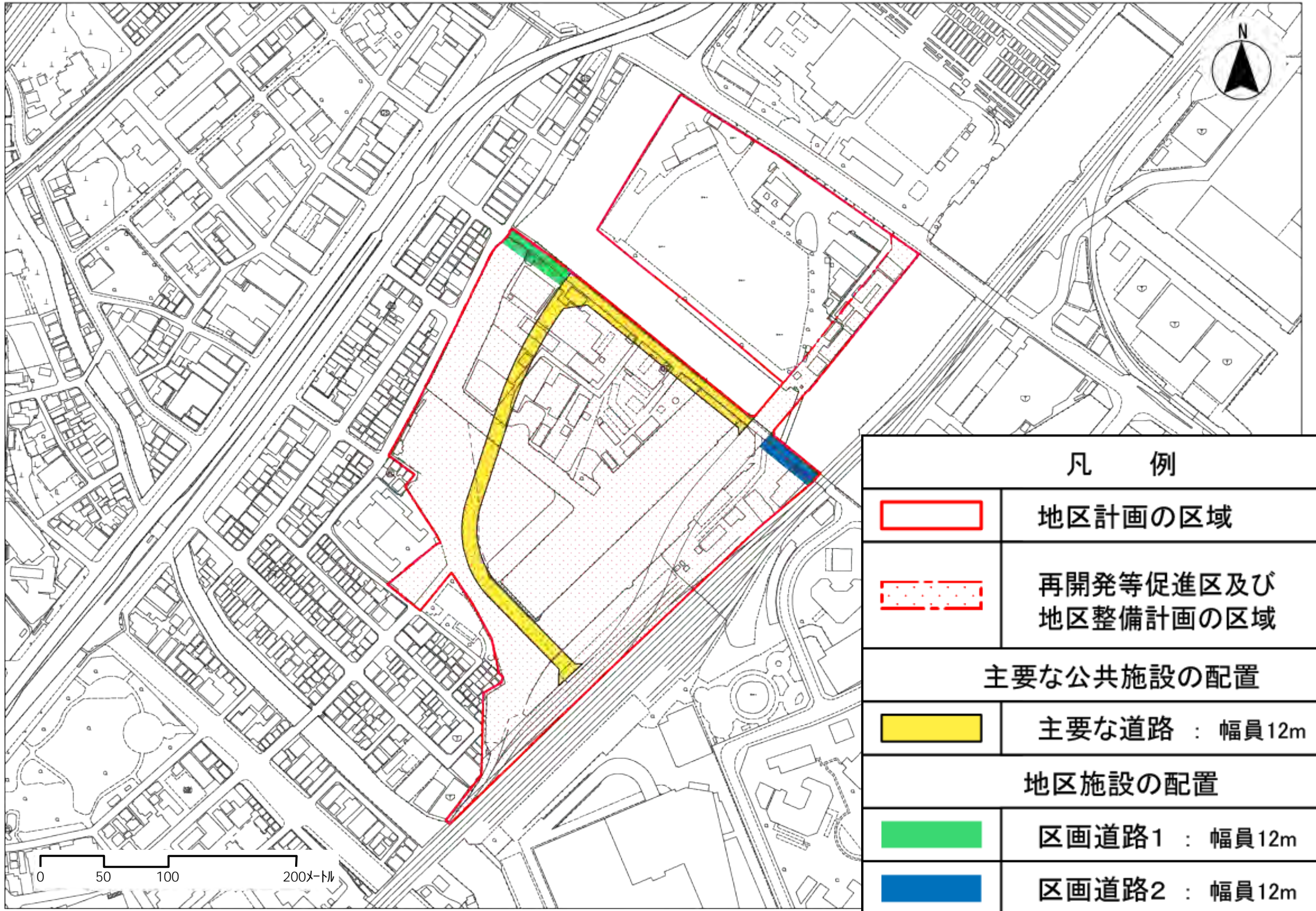


# 公共施設等の整備の方針

土地利用転換に伴い発生する交通を円滑に処理できる道路ネットワークを形成するため、地区の東西を貫く栄千若線に接続し、地区内を周回する主要な道路を整備することにより地区の骨格を形成する。

また、「東神奈川まち・海軸」の一部を形成するため、東神奈川駅周辺と臨海部をつなぐ区画道路を整備する。

# 主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模



# 建築物等に関する事項など

- 用途の制限
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- 形態意匠の制限
- 緑化率の最低限度 など



今後、建築計画の具体化にあわせて、環境や景観等について引き続き検討を進め、別途、都市計画手続を行います。

## 2 - 2 都市計画道路・下水道関連

- (1) 都市計画道路の概要
- (2) 都市計画道路関連の  
都市計画市素案の概要
- (3) 下水道の概要
- (4) 下水道の都市計画市素案の概要

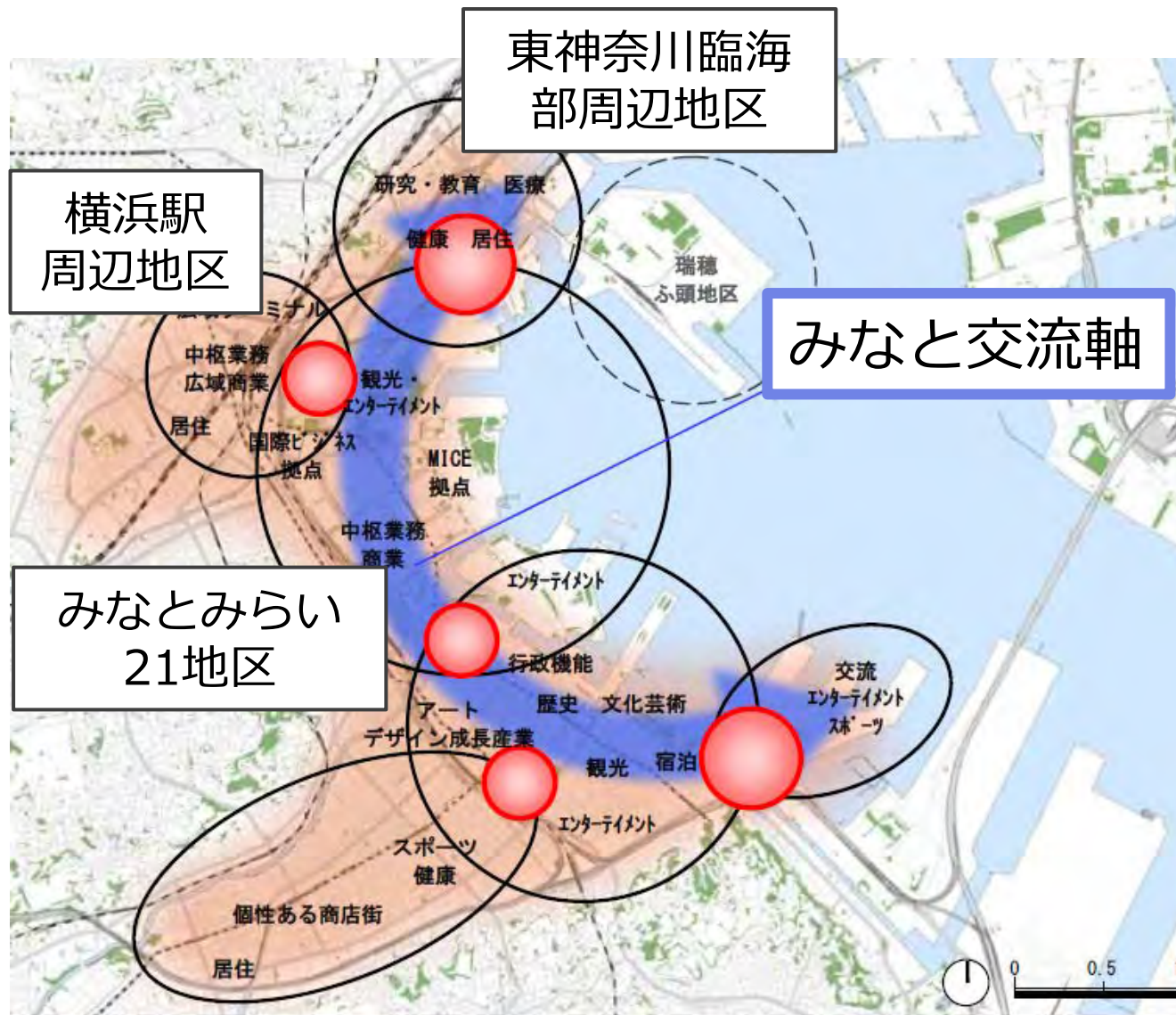
# 都市計画道路の概要

## 都市計画道路とは

都市計画道路とは、都市計画法に基づいて、あらかじめルート・幅員などが決められた、都市の骨格となり、まちづくりに大きく関わる道路のことです。

都市の将来像を踏まえて計画されます。

# 横浜市都心臨海部再生マスタープラン

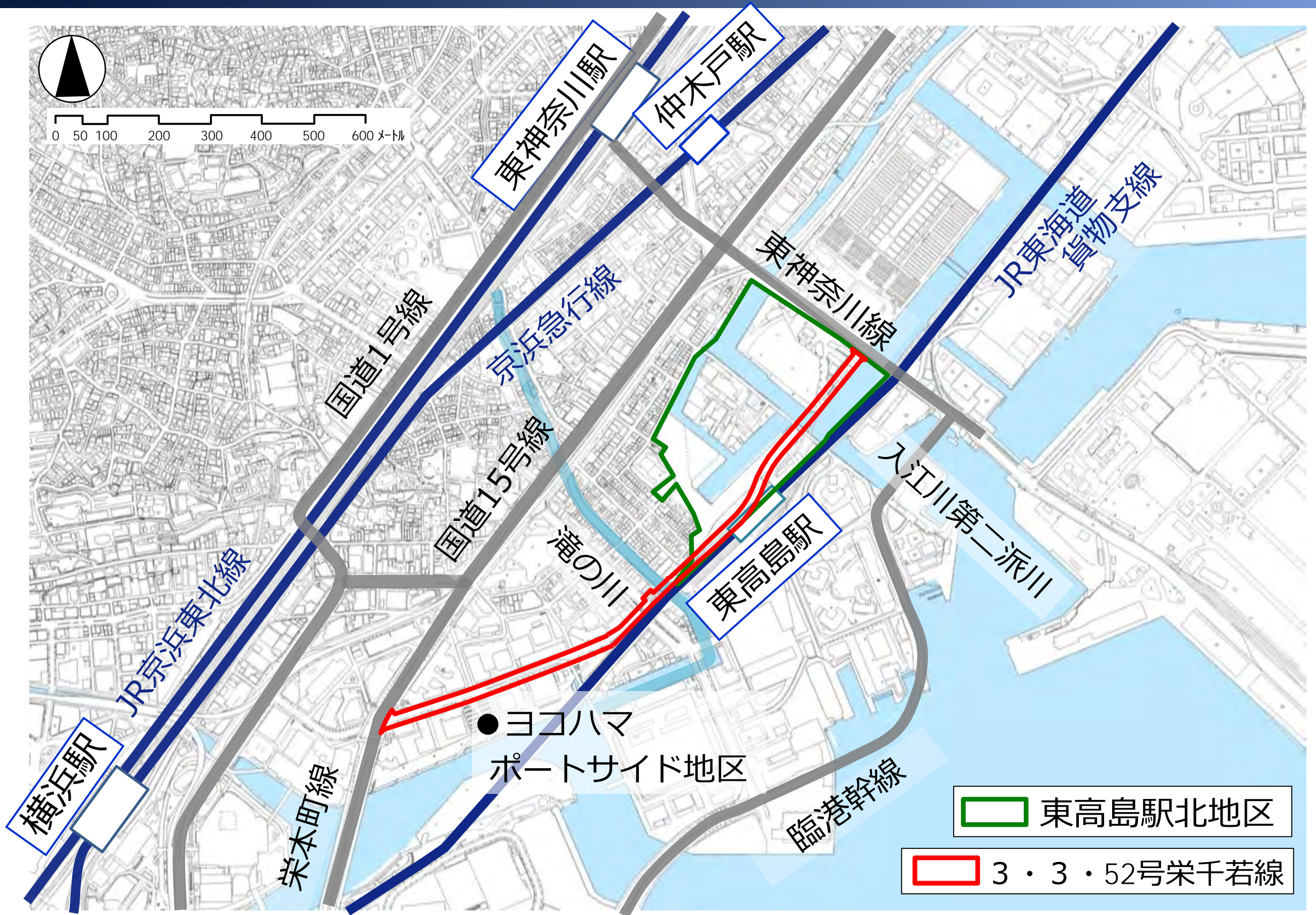


凡例

【プロジェクト目標年次】	【強化・拡充を図る交通インフラのネットワーク】		
■ : 2025年	◀▶ : 鉄道インフラ強化	◀▶ : 道路インフラ強化	● : 客船寄港の促進
■ : 2050年	◀▶ : 新たな交通	⋯ : 水上交通	● : 水上交通の発着場 (既設・新設)

- 交通インフラを強化・拡充し回遊性を高める
- 誰もが安心して歩いて楽しめるまちづくり、ネットワークづくりを展開し、地域全体の活性化を図る

# 位置図



# 幅員構成 (案) 断面①



【現況】



【計画(案)】

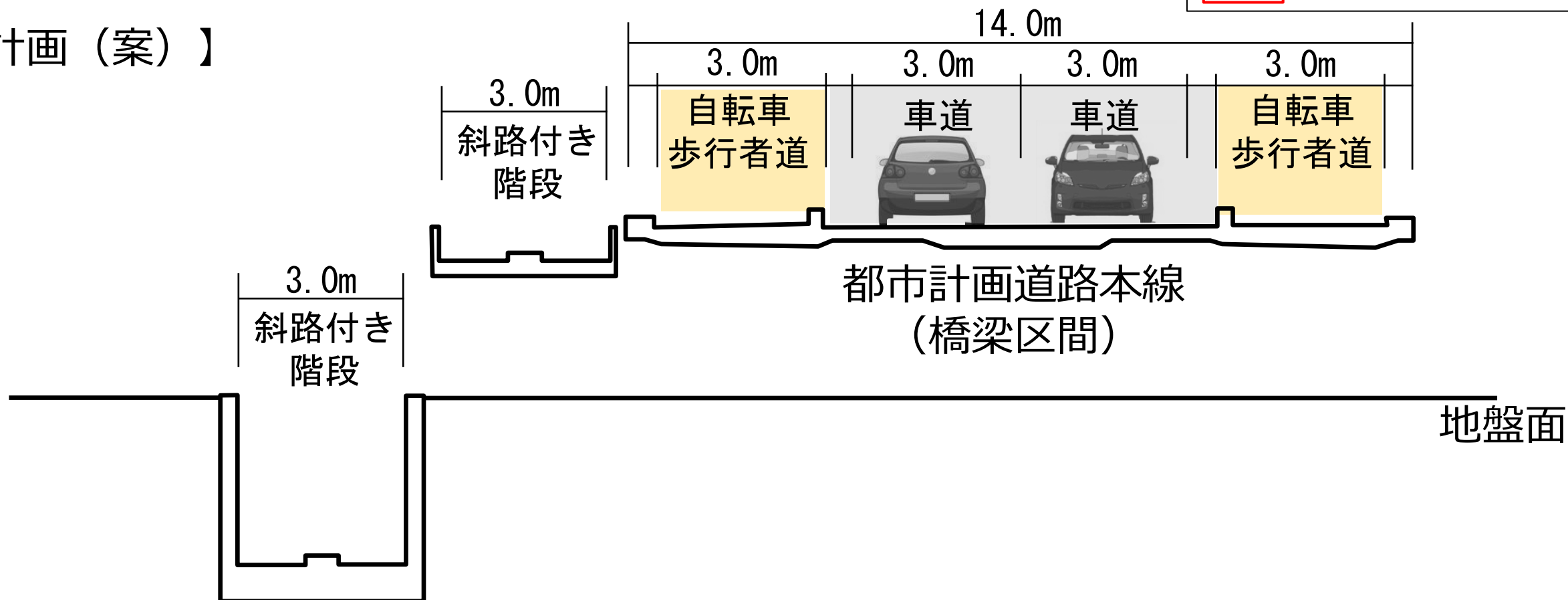




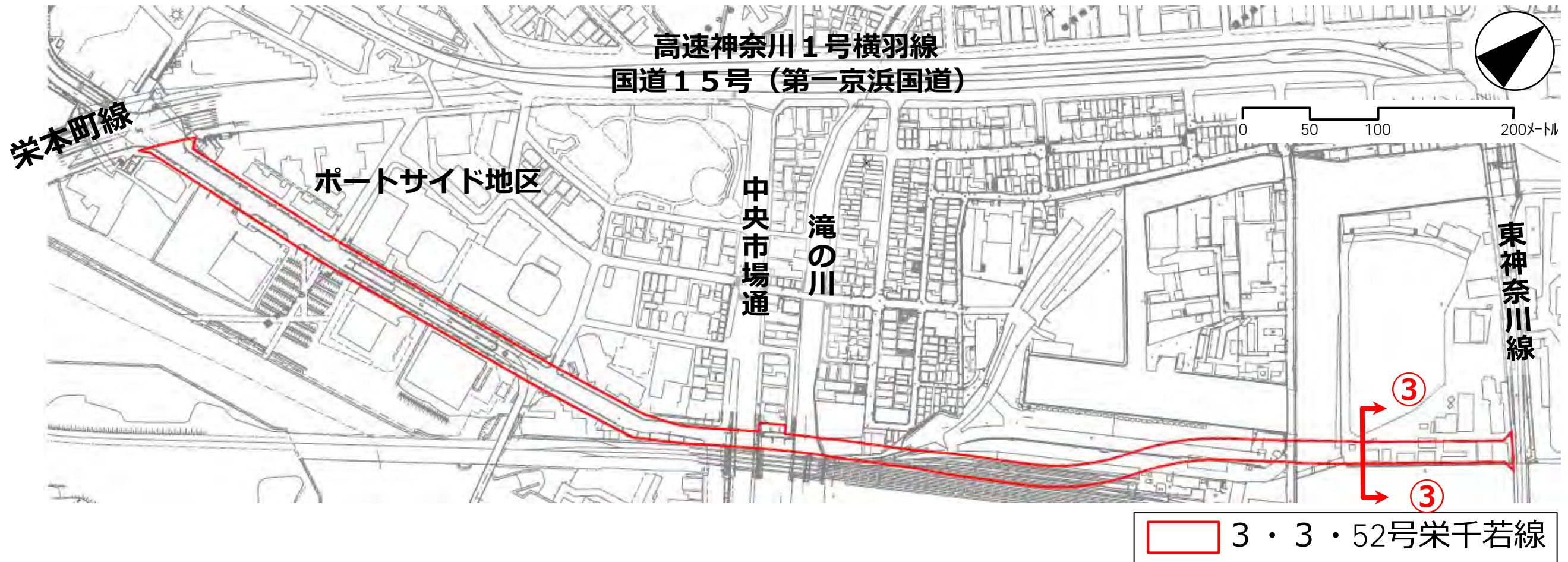
# 幅員構成 (案) 断面②



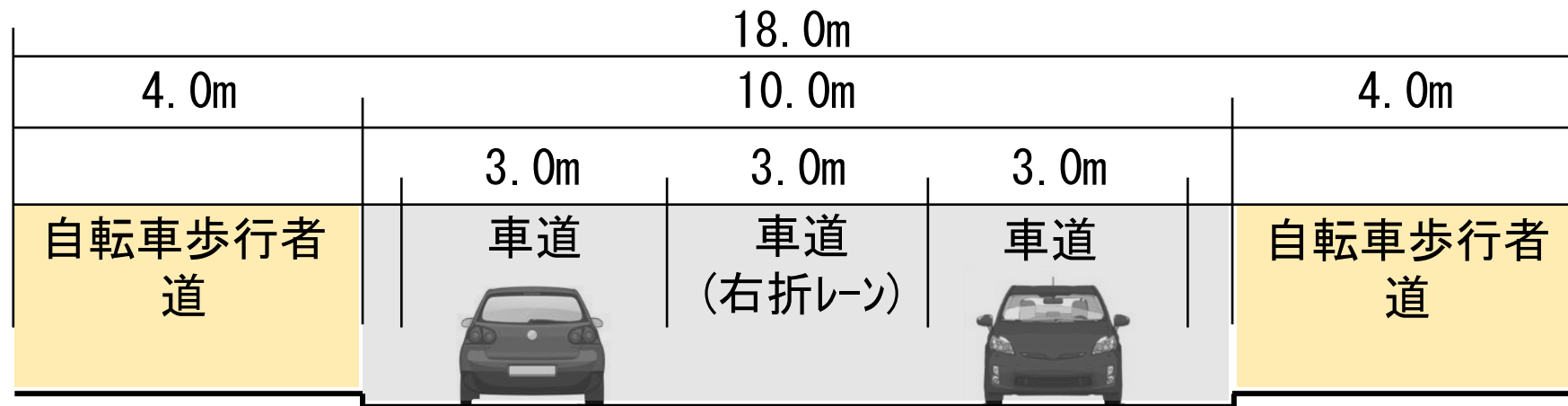
【計画(案)】



# 幅員構成 (案) 断面③



## 【計画 (案)】

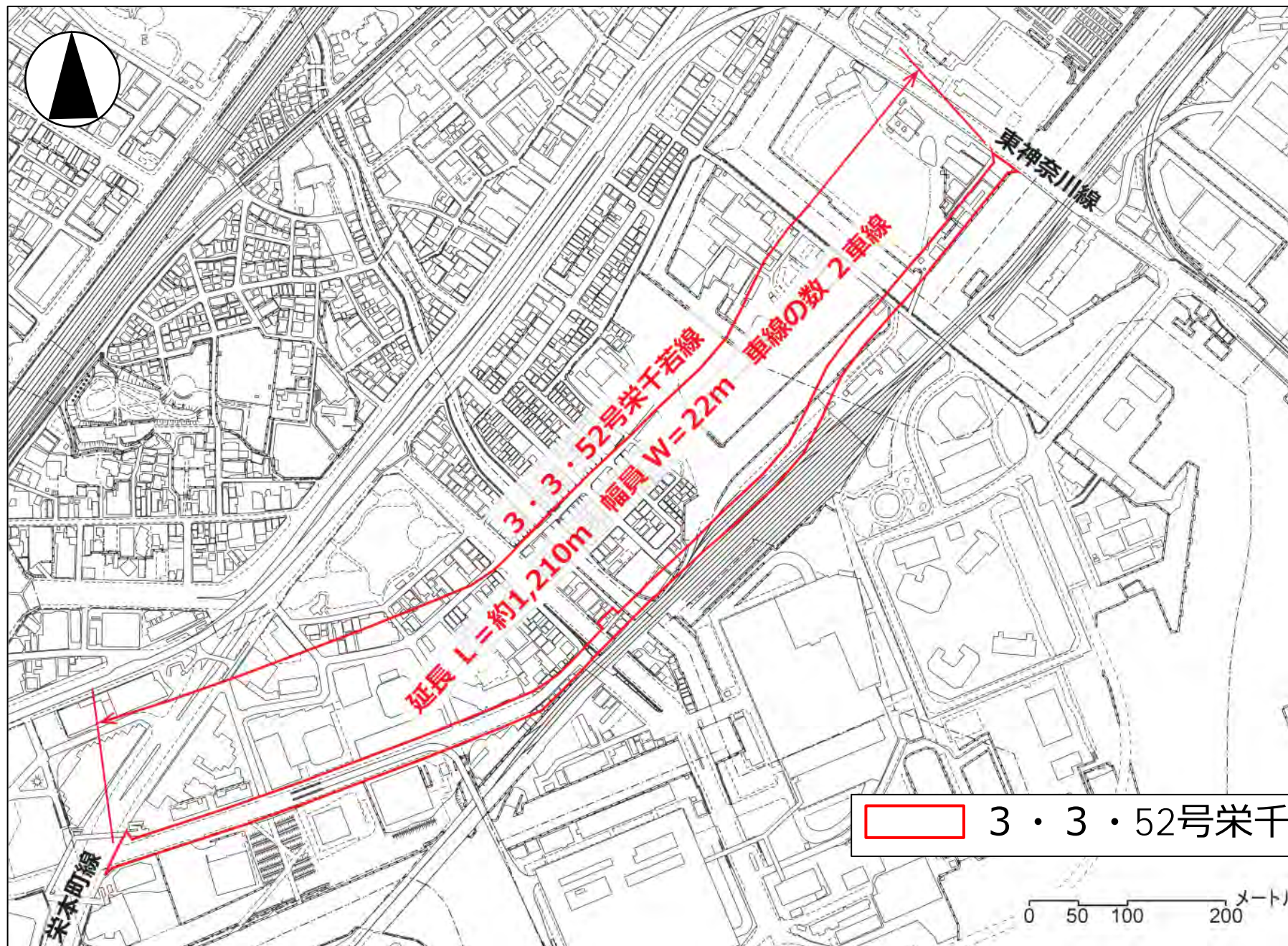


# 都市計画道路の概要

都心臨海部の連携強化を図るとともに、ヨコハマポートサイド地区において利用者の安全に配慮しつつ、「アート&デザインの街」の主軸として、沿道と一体的に利用可能なゆとりある歩行者空間を確保し、コミュニティの醸成に資する道路とするため、都市計画道路として追加します。

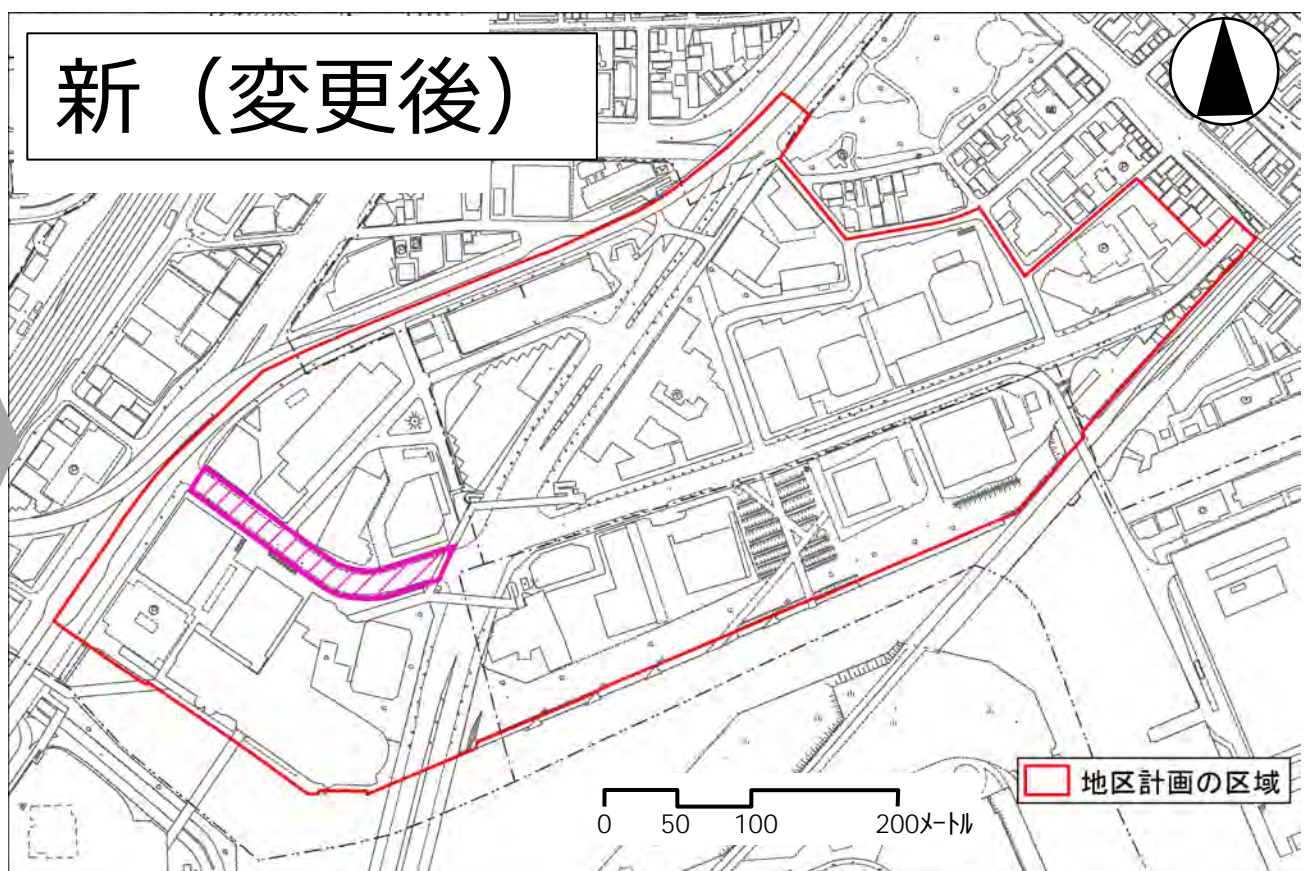
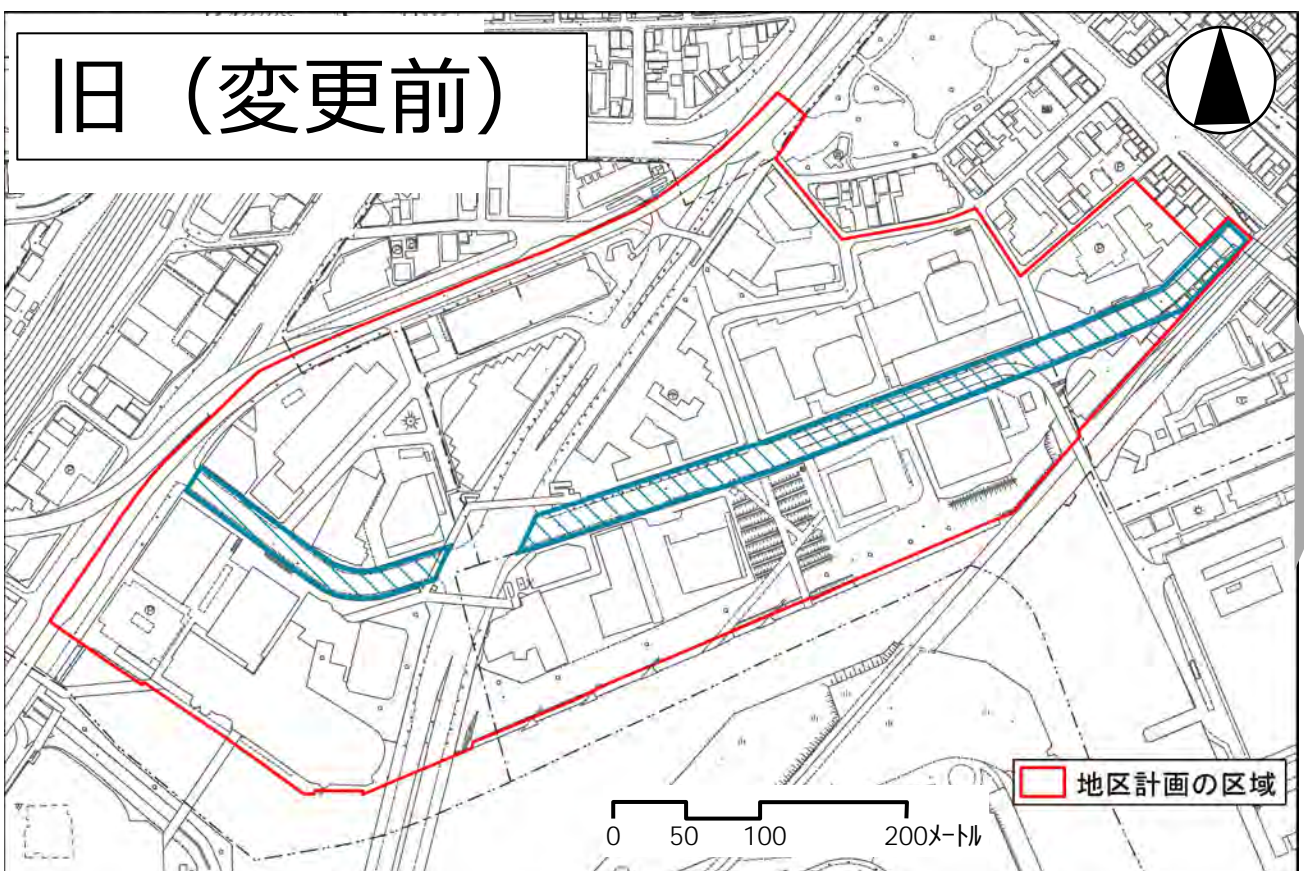
3・3・52号栄千若線の追加にあわせて、ヨコハマポートサイド地区地区計画を変更します。

# 都市計画道路



名称	3・3・52号栄千若線	構造形式	地表式
起点	神奈川区栄町	車線の数	2車線
終点	神奈川区千若町	幅員	22m (14~22m)
延長	約1,210m		

## 主要な公共施設の配置及び規模



地区幹線道路  
幅員22m  
延長約730m

主要な道路  
幅員22m  
延長約200m

# ヨコハマポートサイド地区地区計画

## 公共施設等の整備の方針

旧（変更前）

地区内のコミュニティ道路として地区幹線道路を整備し、『アート&デザインの街』の主軸を形成する。

新（変更後）

また、都心臨海部の連携を強化するため、主要な道路及び都市計画道路3・3・52号栄千若線（以下「栄千若線」という。）を整備する。主要な道路及び栄千若線は、利用者の安全に配慮しつつ、『アート&デザインの街』の主軸として、沿道と一体的に利用可能なゆとりある歩行者空間を確保するなど、コミュニティの醸成に資する道路とする。

# 下水道雨水排除計画

## 横浜臨海部

### ポンプ排水区域

目標整備水準：10年確率降雨（時間降雨量約60mm）

- ・近年、整備水準を上回る集中豪雨が頻発し、浸水被害が発生
- ・特に、都市部で人命や都市機能に甚大な影響を及ぼす被害が顕在化



横浜駅周辺地区の浸水状況  
（平成16年10月9日台風22号）

# 下水道雨水排除計画

## 横浜臨海部

### ポンプ排水区域

目標整備水準：10年確率降雨（時間降雨量約60mm）

- ・近年、整備水準を上回る集中豪雨が頻発し、浸水被害が発生
- ・特に、都市部で人命や都市機能に甚大な影響を及ぼす被害が顕在化



## 横浜市下水道計画指針（平成22年改定）

地下街、ターミナル駅といった都市機能・人口・資産が集中する地区など、特に重大な被害が生じるおそれのある地区は、より高い目標整備水準を設定

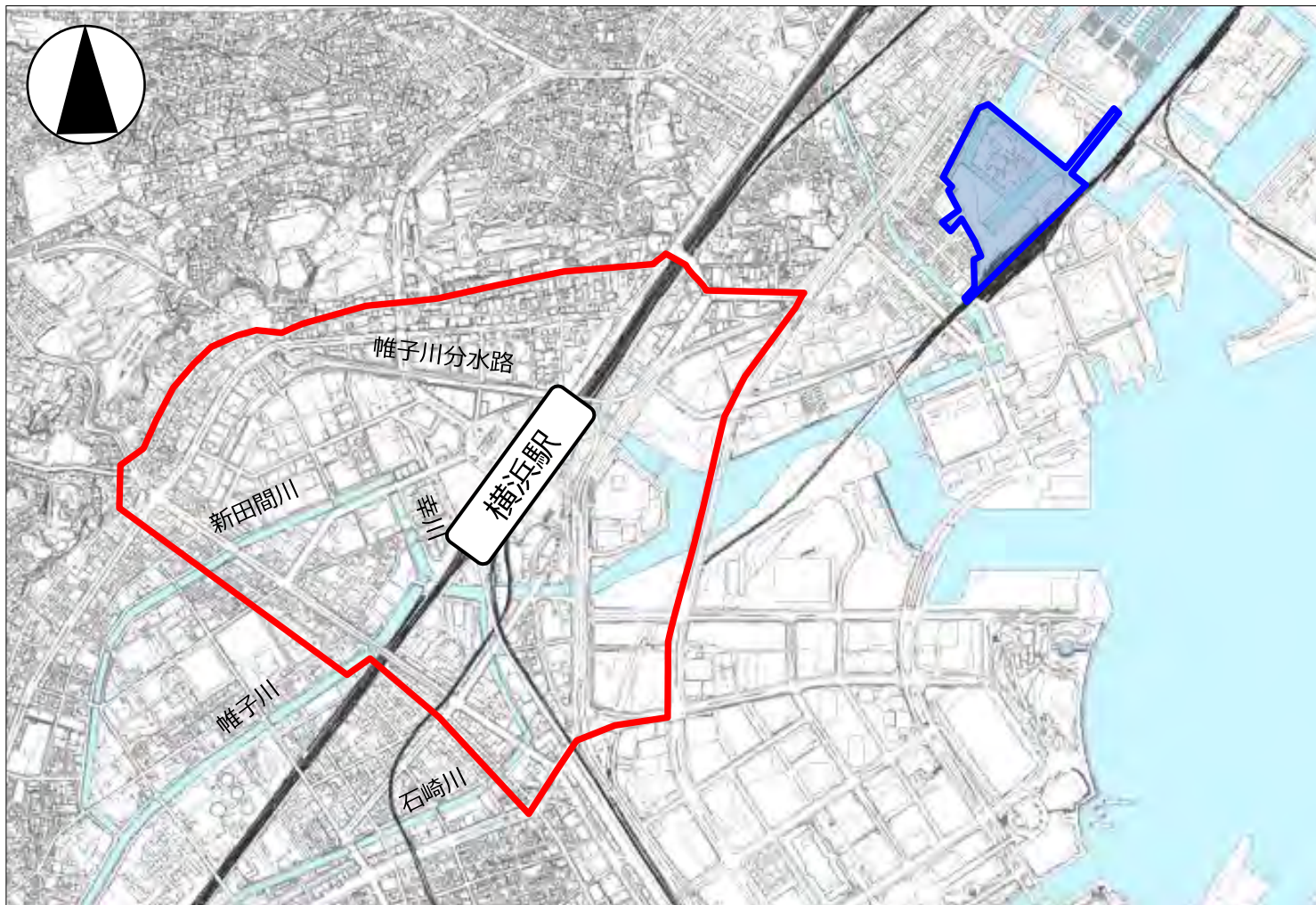




# エキサイトよこはま22インフラ基本計画

災害に強いまちを目指し、地下街を有しているセンターゾーンや浸水被害のある低い地盤エリアを中心に内水対策として、30年に1度の降雨強度に対応した下水道施設を整備

10年確率降雨（時間降雨量約60mm）

30年確率降雨（時間降雨量約74mm）

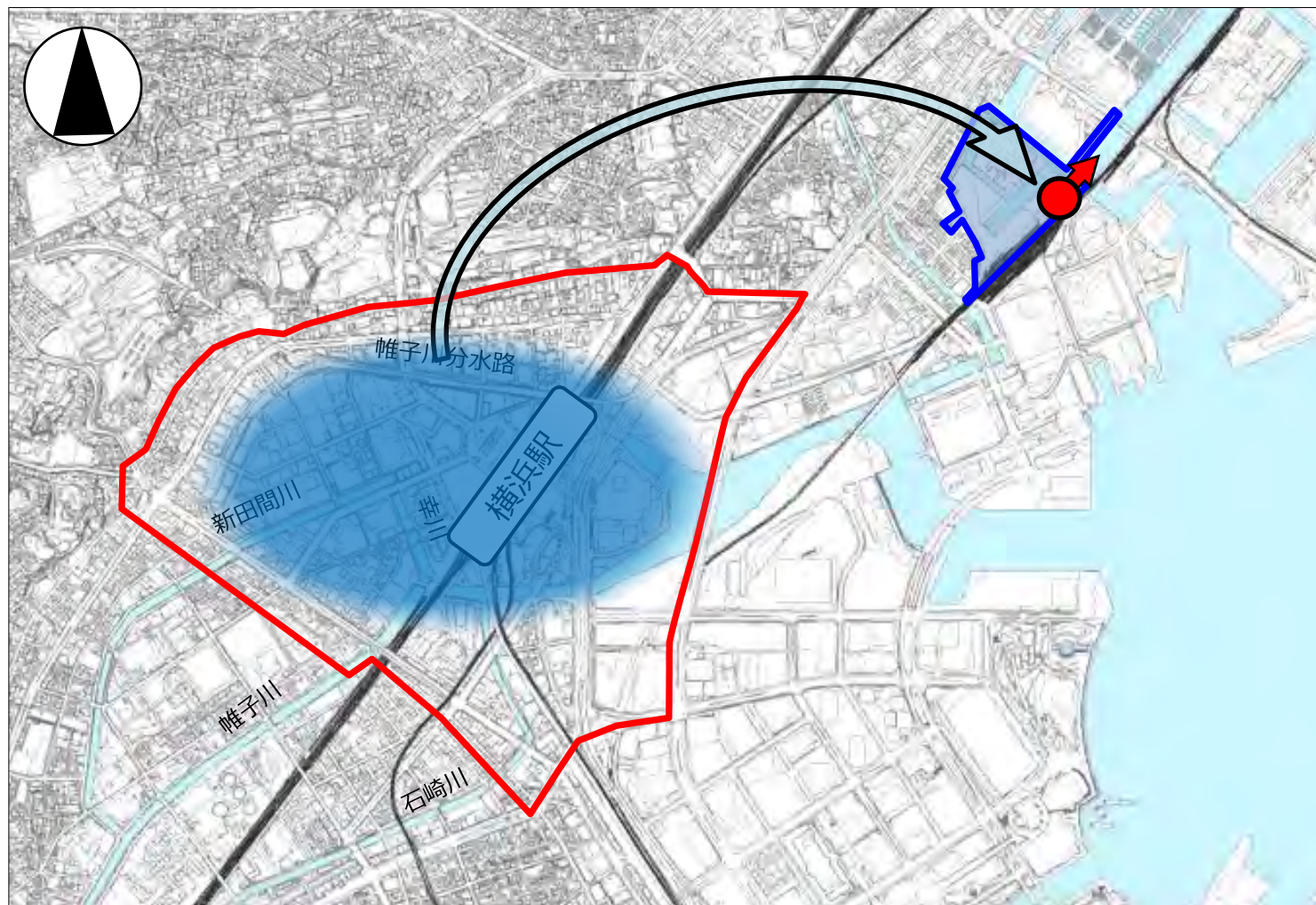


凡 例	
	エキサイトよこはま22
	東高島駅北地区 土地区画整理事業





# 下水道の概要

横浜駅周辺で、時間降雨量約60mmを超える大雨が降った場合、

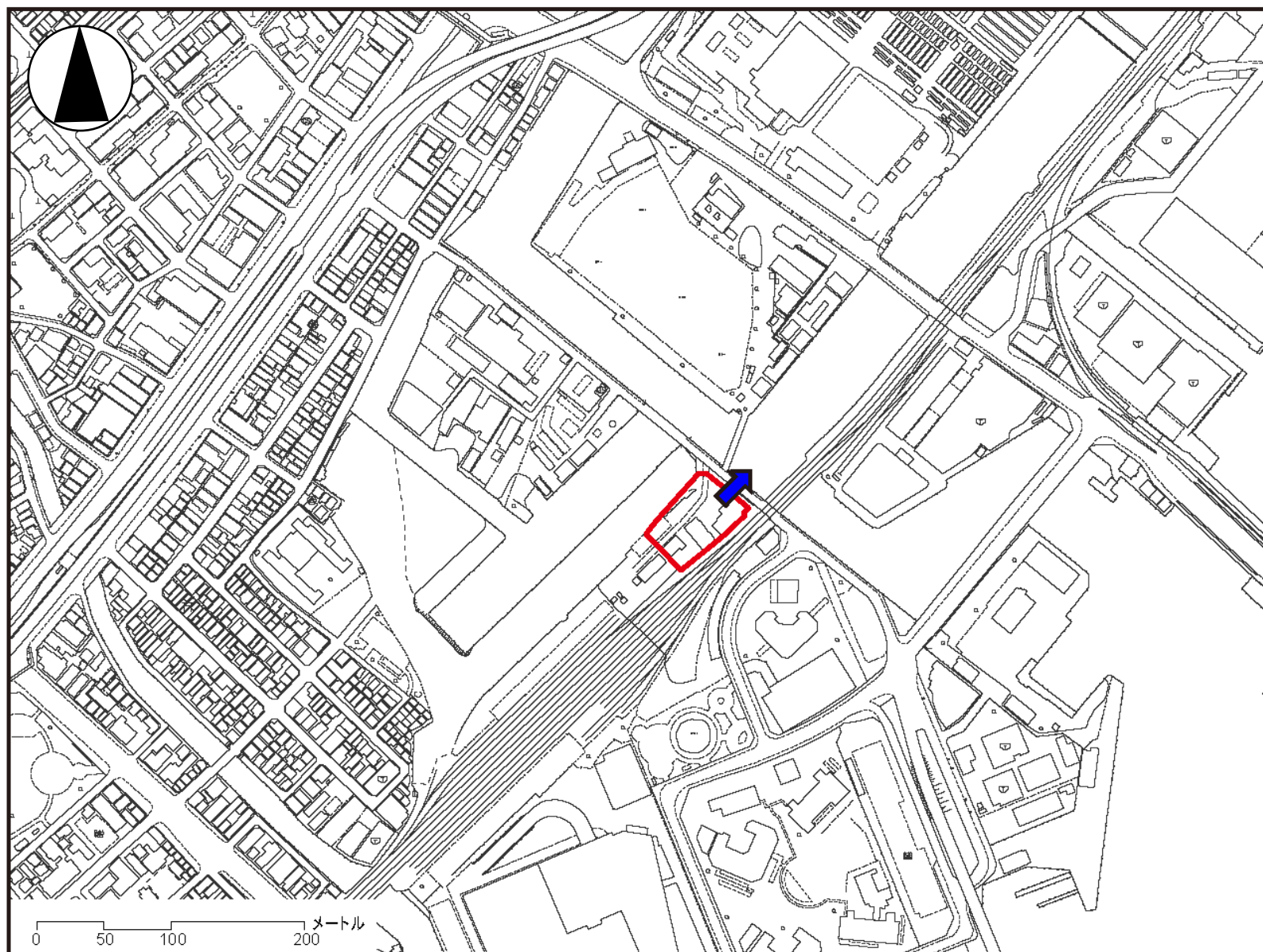
- ・ 雨水を下水道管で東高島ポンプ場まで導き、
- ・ ポンプで汲み上げた雨水を東高島ポンプ場放流渠から入江川第二派川に排水


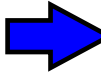


## 凡例

-  エキサイトよこはま22
-  東高島駅北地区  
土地区画整理事業
-  東高島ポンプ場
-  東高島ポンプ場放流渠

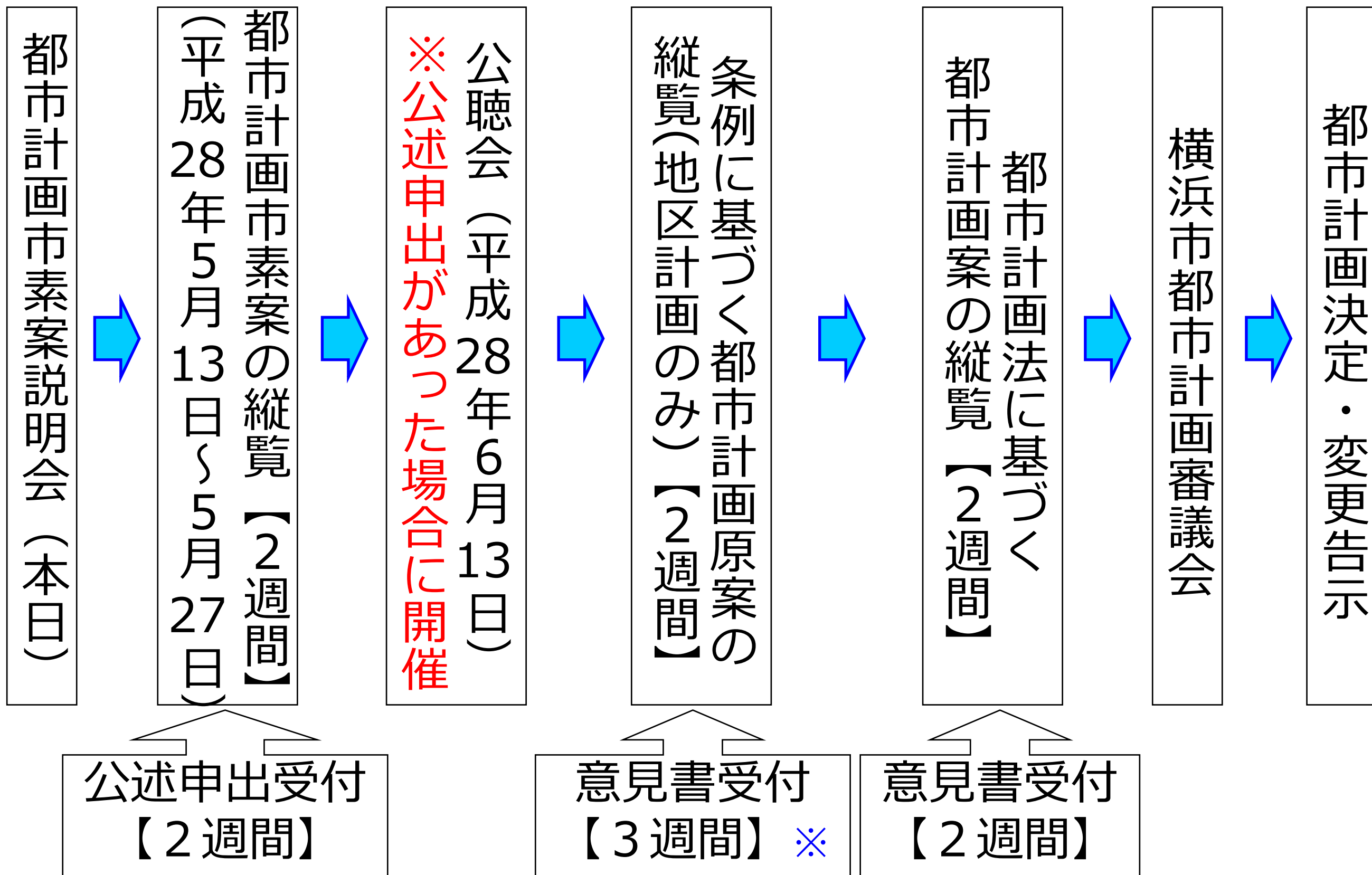
# 下水道



凡 例	
	東高島ポンプ場 (約3,000m <sup>2</sup> )
	東高島ポンプ場放流渠

内訳		東高島ポンプ場	東高島ポンプ場放流渠
位置	起点	神奈川県星野町	神奈川県星野町
	終点		神奈川県星野町
備考		神奈川県処理区 合流 約3,000m <sup>2</sup>	神奈川県処理区 合流 入江川第二派川

# 今後の都市計画手続



（※地区計画区域内の土地の権利を有する者に限る。）

# 今後の都市計画手続

## ◆都市計画市素案の縦覧

期 間	平成28年5月13日(金)～5月27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28年6月13日(月) 午後7時開始
場 所	神奈川公会堂

# 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28年5月13日(金)～5月27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【5月27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 【5月27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、5月31日(火)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。

# 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: 045-671-3543

### ◇ 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