

議 第 1356 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
綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業

議 第 1357 号

横浜国際港都建設計画 用途地域の変更

議 第 1358 号

横浜国際港都建設計画 高度利用地区の変更

議 第 1359 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 1360 号

横浜国際港都建設計画 道路の変更

3・6・10号綱島駅東口線

議 第 1361 号

横浜国際港都建設計画 交通広場の変更

第5号綱島駅東口交通広場

議 第 1362 号

横浜国際港都建設計画駐車場の変更

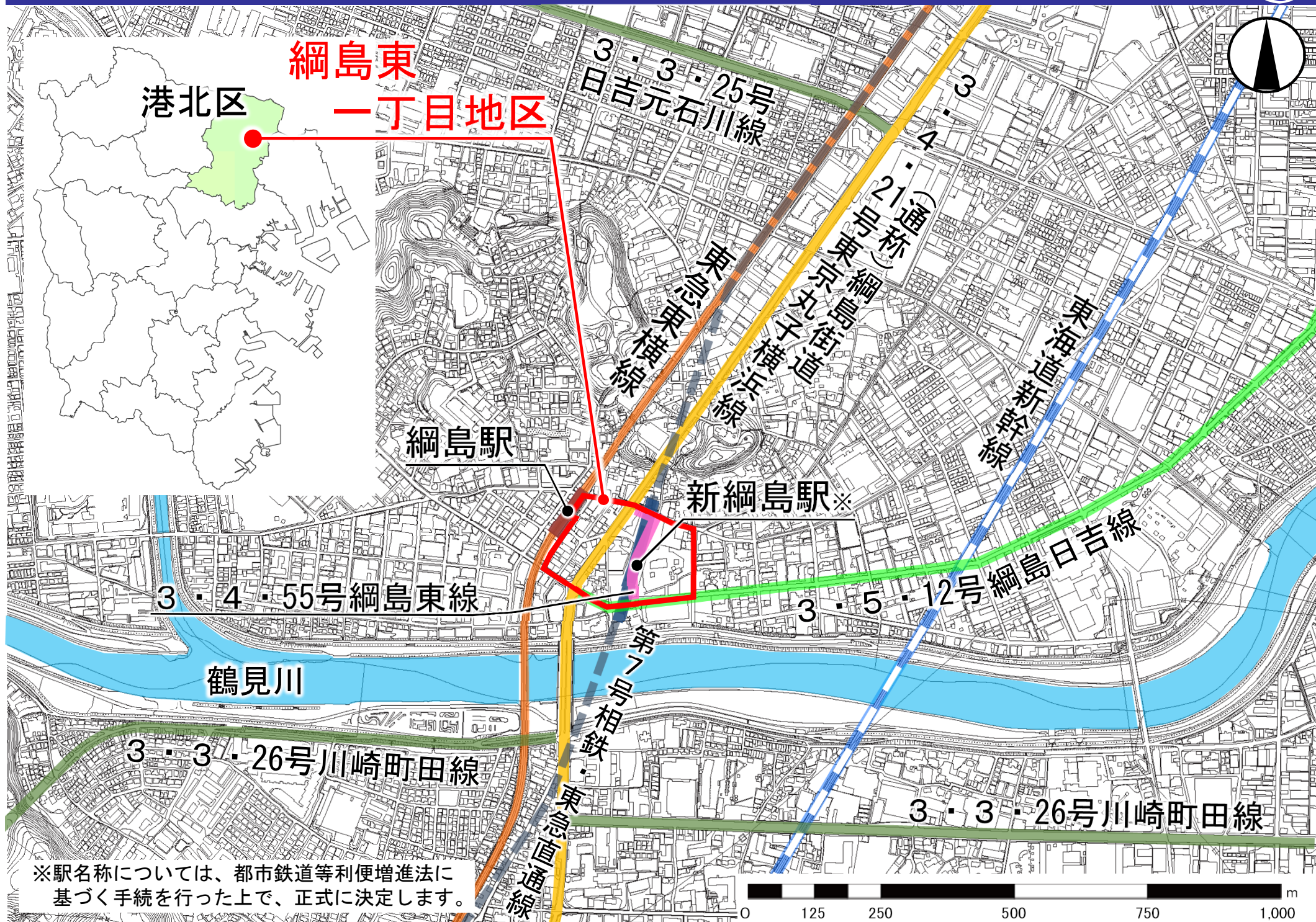
第23号新綱島駅自転車駐車場

第24号綱島駅自転車駐車場

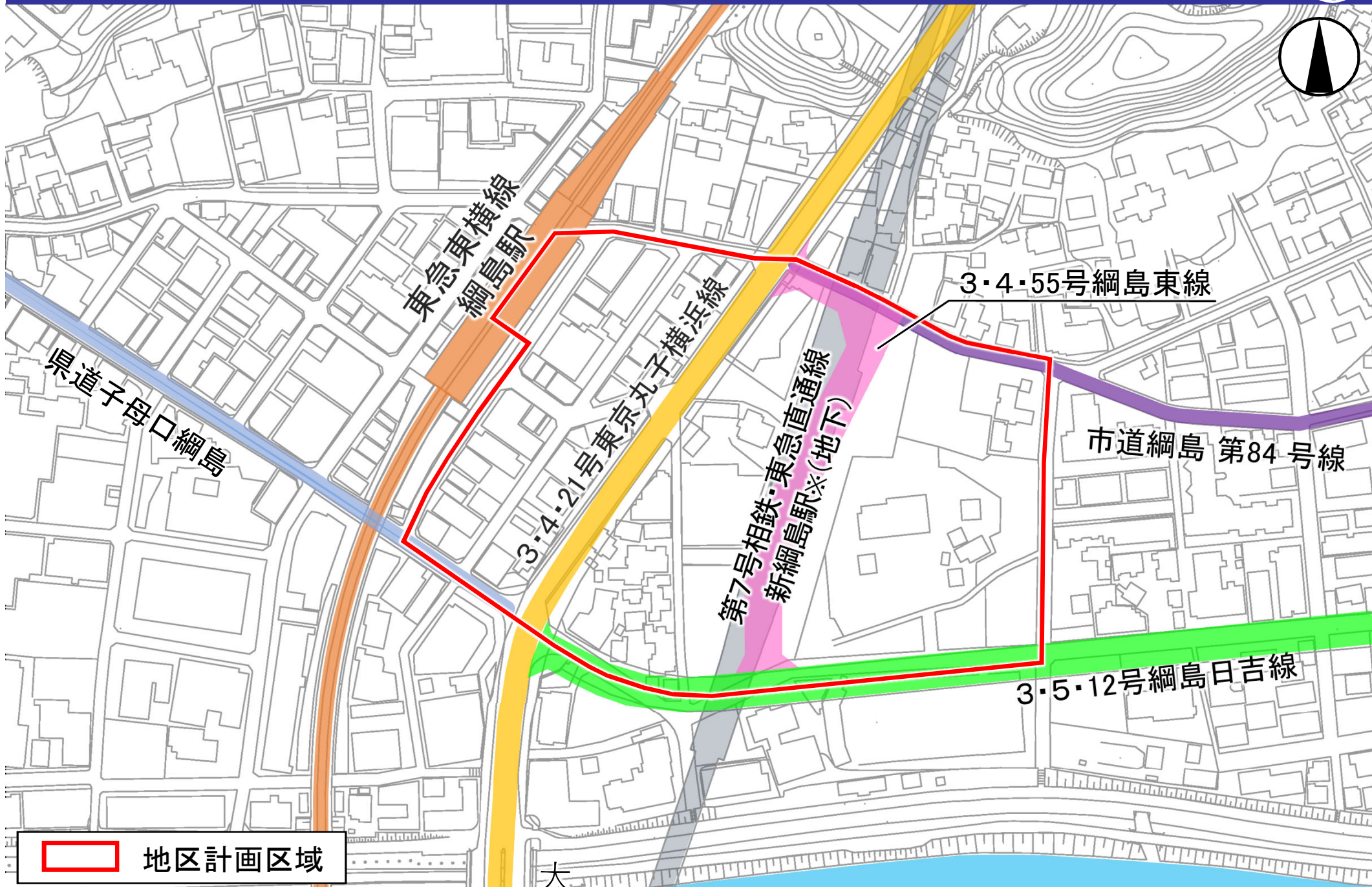
議 第 1363 号


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



※駅名称については、都市鉄道等利便増進法に基づく手続を行った上で、正式に決定します。



 地区計画区域

※駅名称については、都市鉄道等利便増進法に基づく手続を行った上で、正式に決定します。





東急東横線
新網島駅

1

2



1

(令和4年4月撮影)



2

(提供:新網島駅前地区市街地再開発組合
令和4年3月撮影)

 地区計画区域

令和3(2021)年1月撮影

東口駅前 ①



▶ バス・タクシーの乗降場が集中し、周辺道路の混雑が激しい。



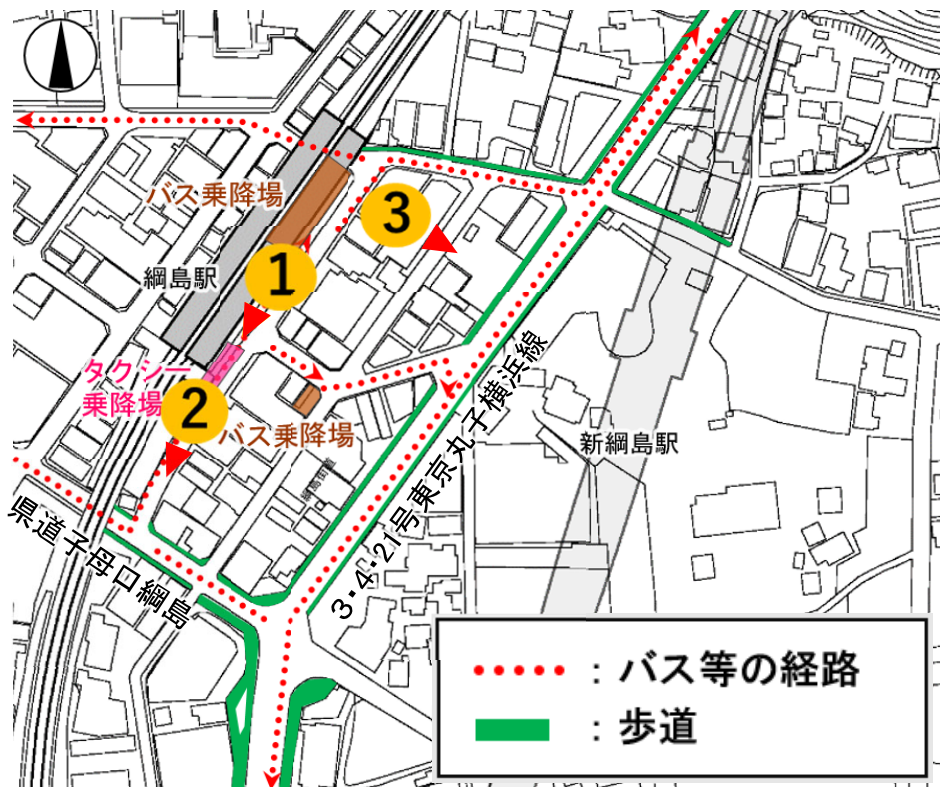
②

▶ 歩道がない(狭い)道路が多い。



③

▶ 自転車駐車場の不足。



都市再開発の方針

平成30(2018)年3月改定

横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン

平成27(2015)年3月改定

綱島駅東口周辺のまちづくりの土地利用方針

平成31(2019)年2月策定

綱島駅東口周辺におけるまちづくり

- 拠点にふさわしいターミナル機能の強化
- バスやタクシートの乗降場の再編、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
- 土地の高度利用による、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備

などを位置づけ

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

中央広場の整備

バス乗降場・
駐輪場の整備

タクシー等
乗降場の整備

地域・歴史的資源
や住宅地と調和
した施設整備

駅間立地を
生かした
施設整備

地域・歴史的資源
の保全、活用

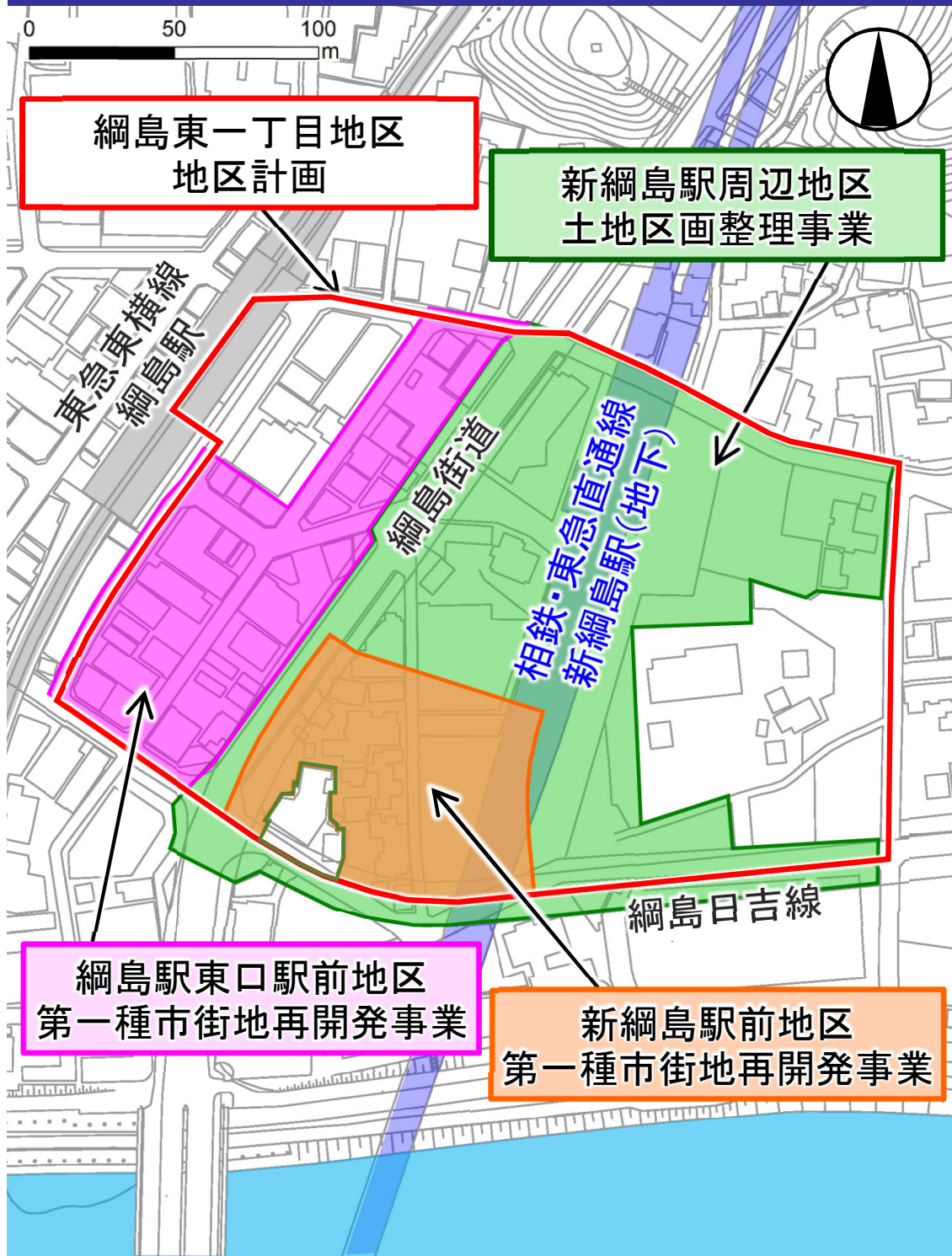
網島街道の
横断機能の
安全性の向上

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

土地利用方針に基づき、本地区において段階的にまちづくりを進めている。



平成24(2012)年10月
■相鉄・東急直通線(新綱島駅)
都市計画決定

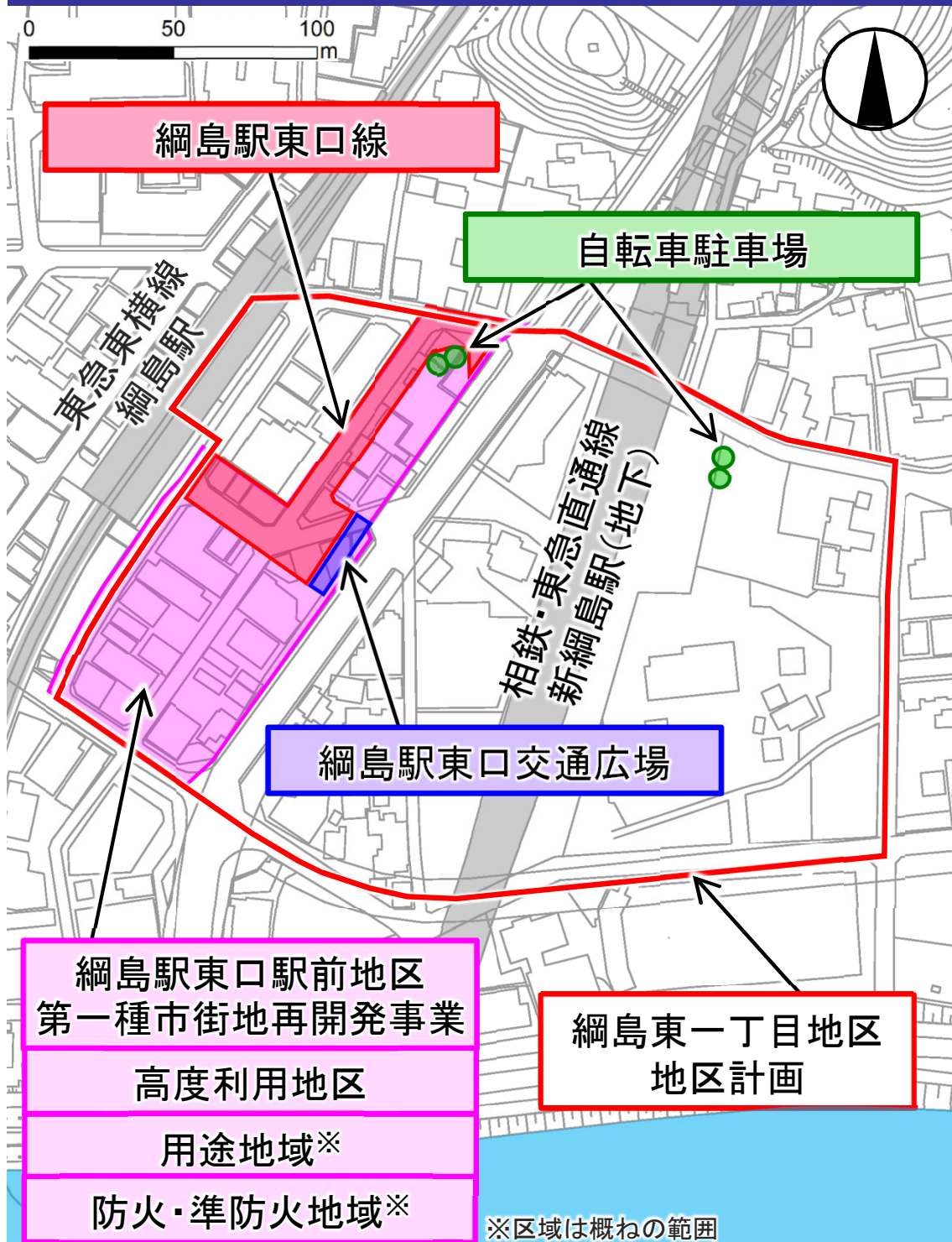
平成28(2016)年9月 **【第一段階】**
■土地区画整理事業
■第一種市街地再開発事業
■地区計画 等
都市計画決定・変更

令和2(2020)年2月
■地区計画 等
都市計画変更

【第二段階】

綱島駅東口駅前地区等の
まちづくり検討の進捗に伴い
関連都市計画の決定・変更

令和5(2023)年3月
■新綱島駅開業(予定)



網島駅東口駅前地区
第一種市街地再開発事業(決定)

高度利用地区(変更)

用途地域(変更)

防火地域及び準防火地域(変更)

網島駅東口線(追加)

網島駅東口交通広場(追加)

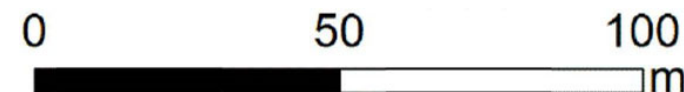
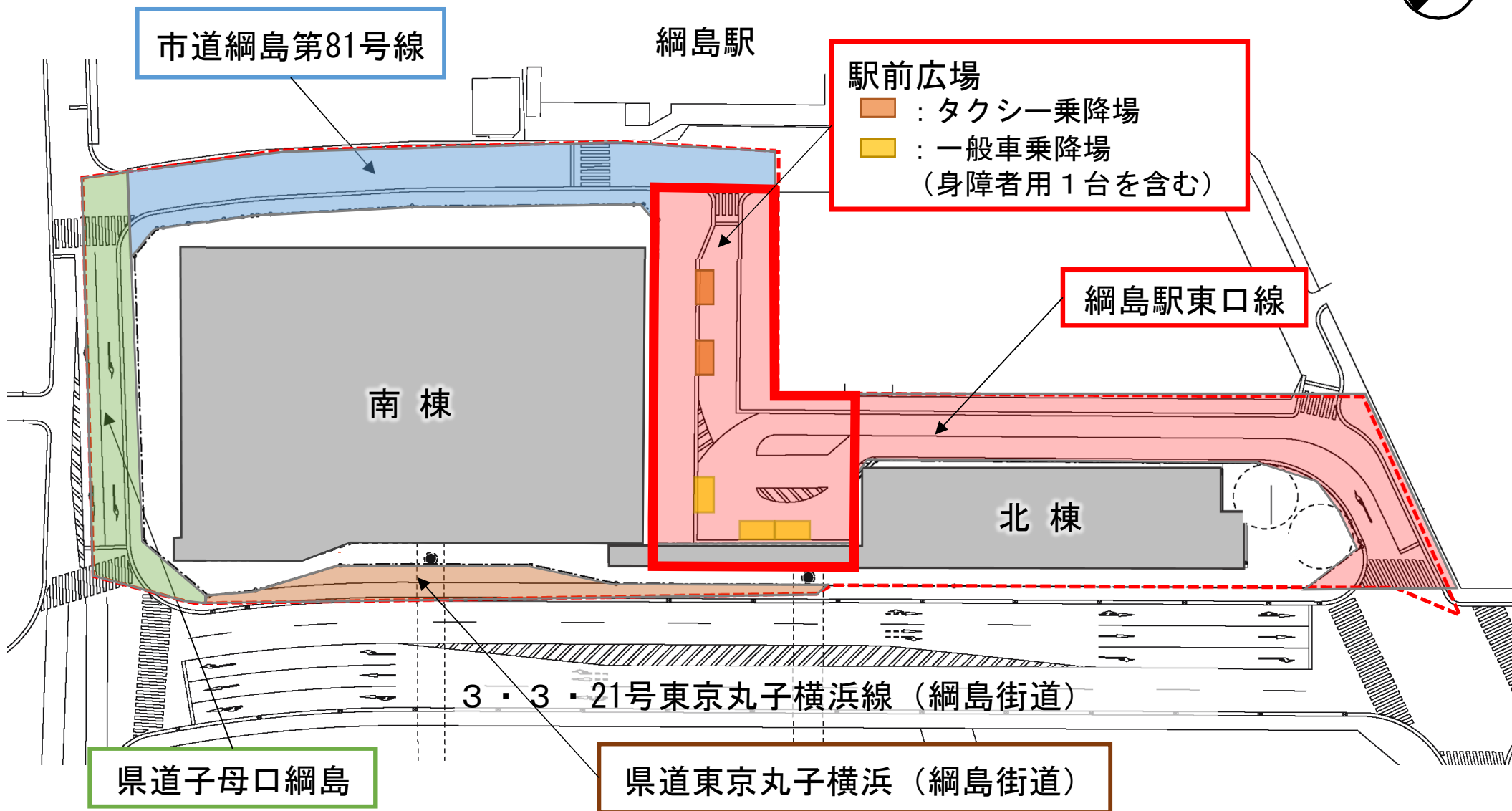
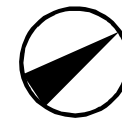
自転車駐車場(変更・追加)

網島東一丁目地区地区計画(変更)

網島駅東口駅前地区
第一種市街地再開発事業
高度利用地区
用途地域※
防火・準防火地域※

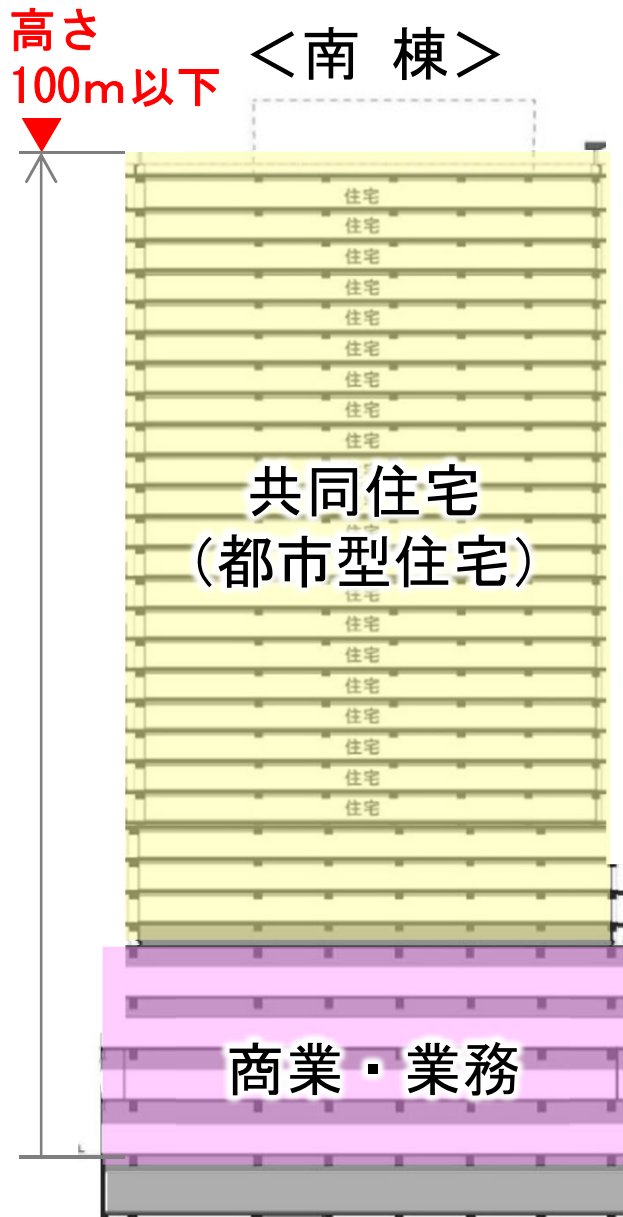
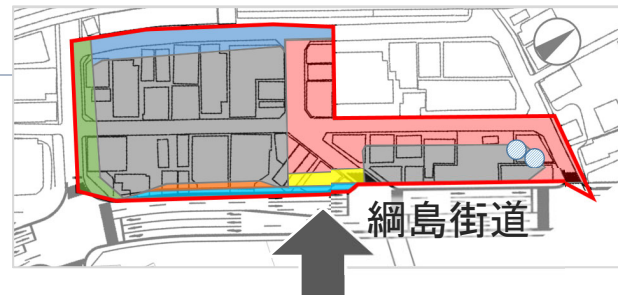
網島東一丁目地区
地区計画

※区域は概ねの範囲



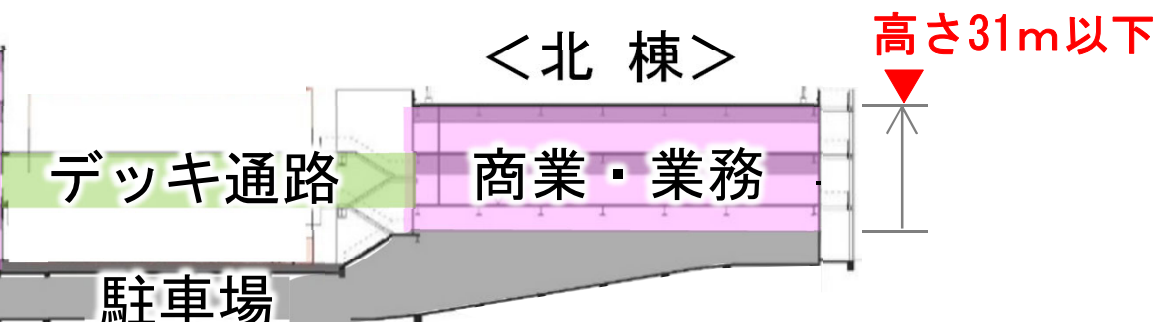
※関係者協議により変更となる場合があります。

綱島街道側からの 断面イメージ



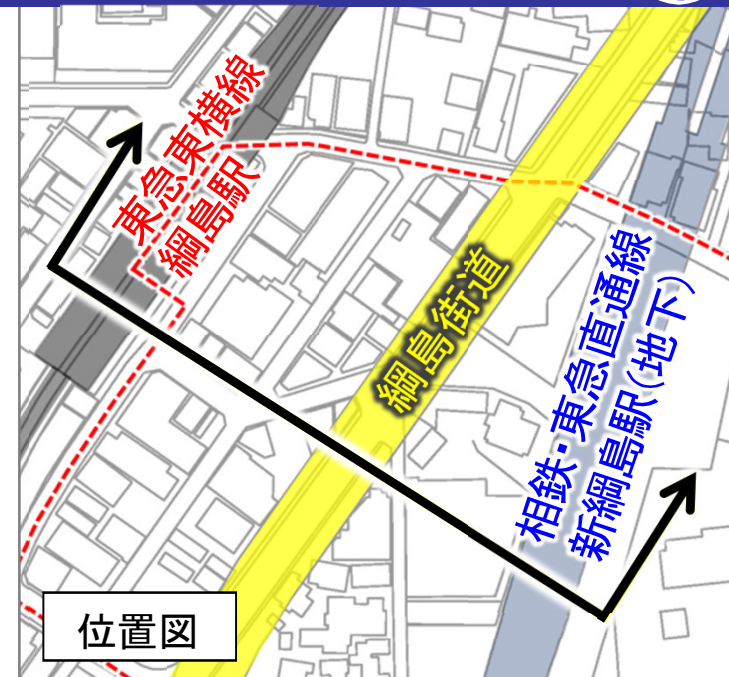
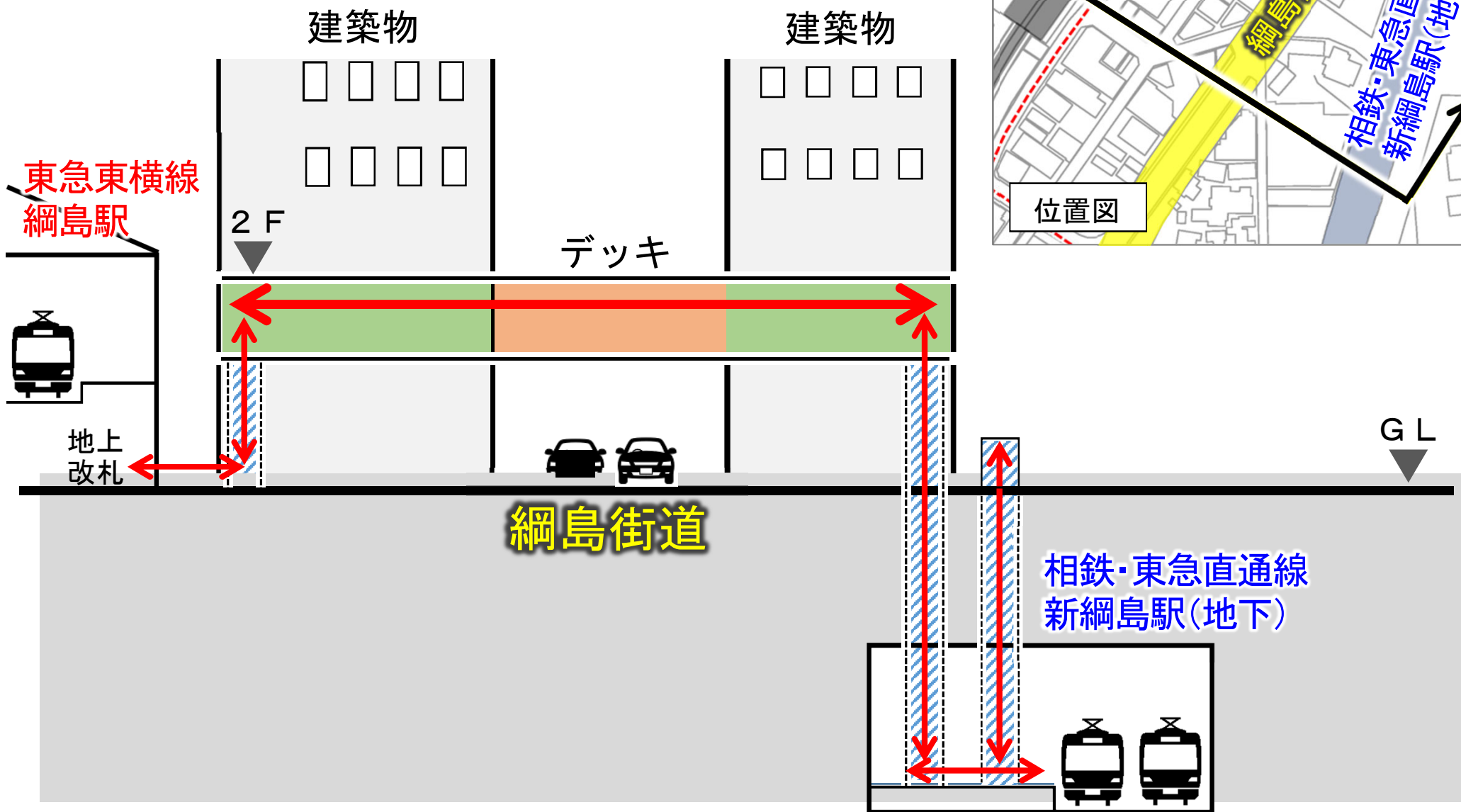
施設概要

主要用途	共同住宅・商業・業務・駐車場
規模	地上27階／地下1階 建物高さ：南棟 100m以下 北棟 31m以下
住戸数	約350戸
敷地面積	約5,000㎡
建築面積	約3,500㎡
延べ床面積	約49,900㎡
駐車台数	約140台



※本施設概要は現時点での予定であり、今後変更される場合があります。

断面イメージ



1 第一種市街地再開発事業の決定

2 高度利用地区の変更（追加）

3 用途地域の変更

4 防火地域及び準防火地域の変更

5 道路の変更（追加）

6 交通広場の変更（追加）

7 駐車場の変更（変更・追加）

8 地区計画の変更

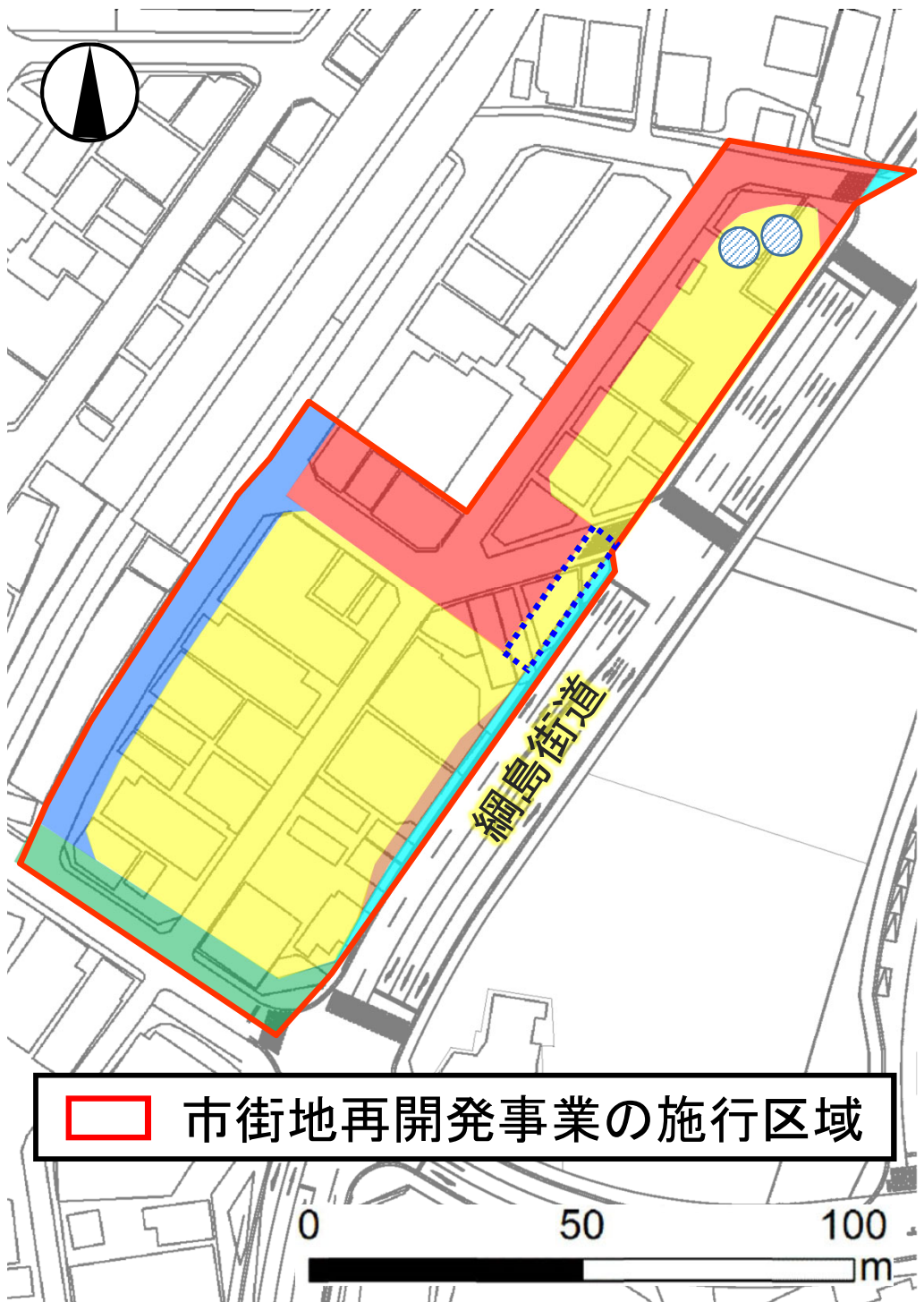


名 称






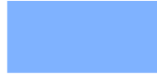


綱島駅東口駅前地区
第一種市街地再開発事業

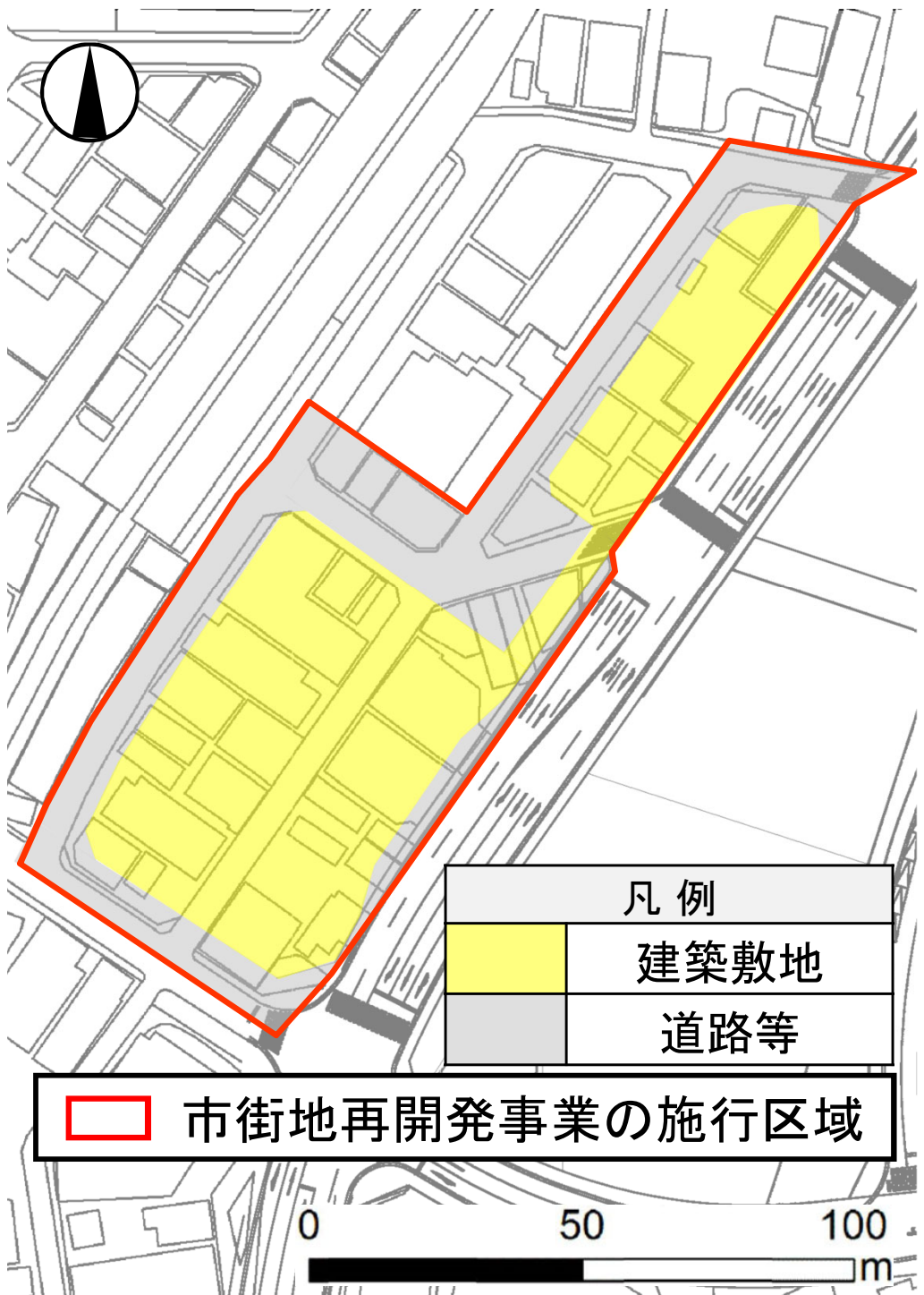
面 積

約 0.9 ha

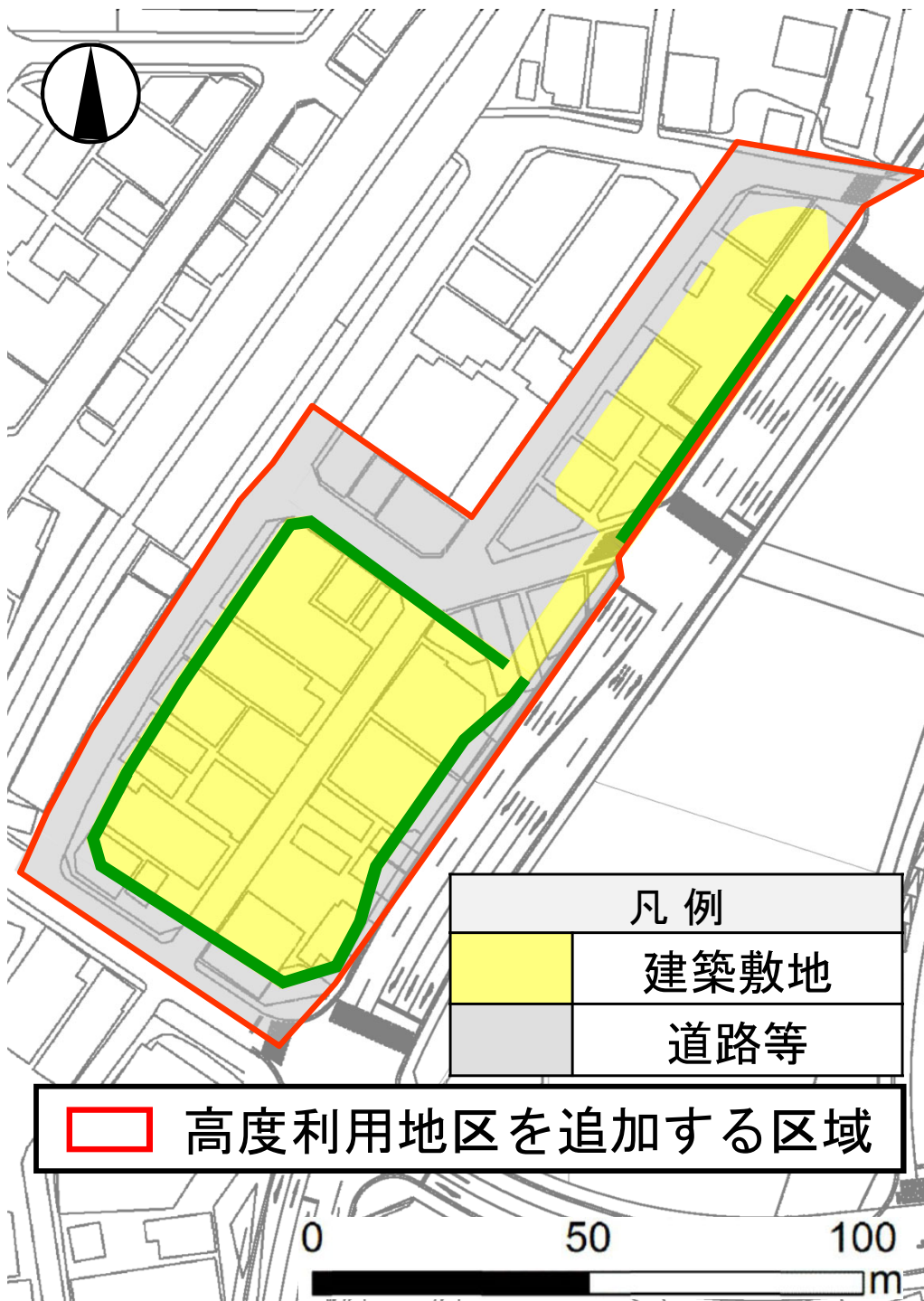


 市街地再開発事業の施行区域

凡例	
	建築敷地
	都市計画道路3・6・10号 綱島駅東口線 (駅前広場面積約1,100m ² を整備)
	都市計画道路3・4・21号 東京丸子横浜線
	県道東京丸子横浜
	県道子母口綱島
	市道綱島第81号線
	交通広場第5号 綱島駅東口交通広場 (立体的な範囲を合わせて定める区域)
	駐車場第24号 綱島駅自転車駐車場



建築物等の整備に関する計画	
建築面積	約3,500㎡
延べ面積	約49,900㎡ (容積対象面積 約35,000㎡)
建蔽率	約70%
容積率	約700%
主要用途	共同住宅、商業施設、 業務施設、駐車場等
建築敷地面積	約5,000㎡
整備計画	道路及び駅前広場に沿って 壁面後退を行い、良好な空地 を確保する。さらに、敷地内に 広場を確保する。
住宅建設 の目標	戸数 350戸



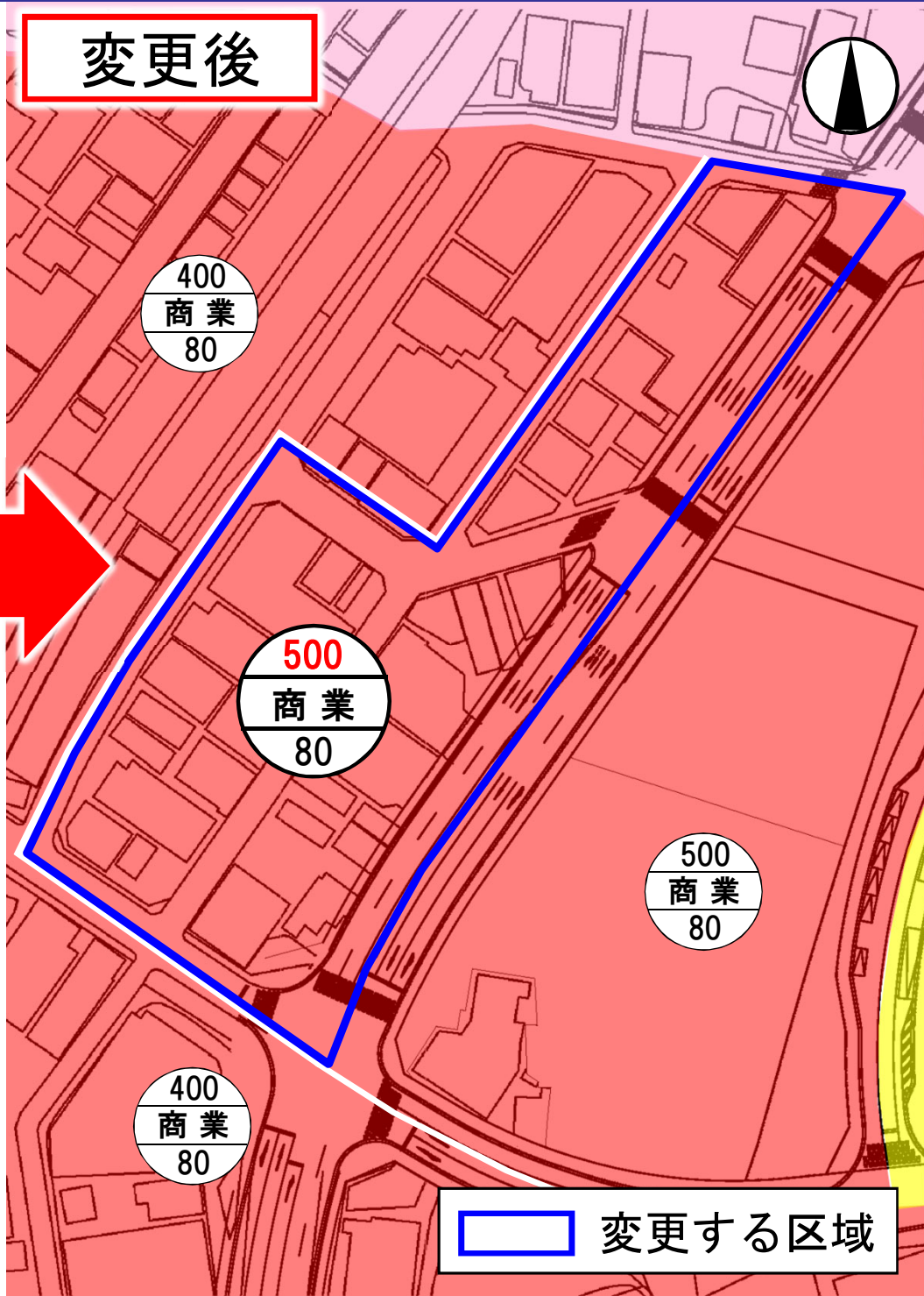
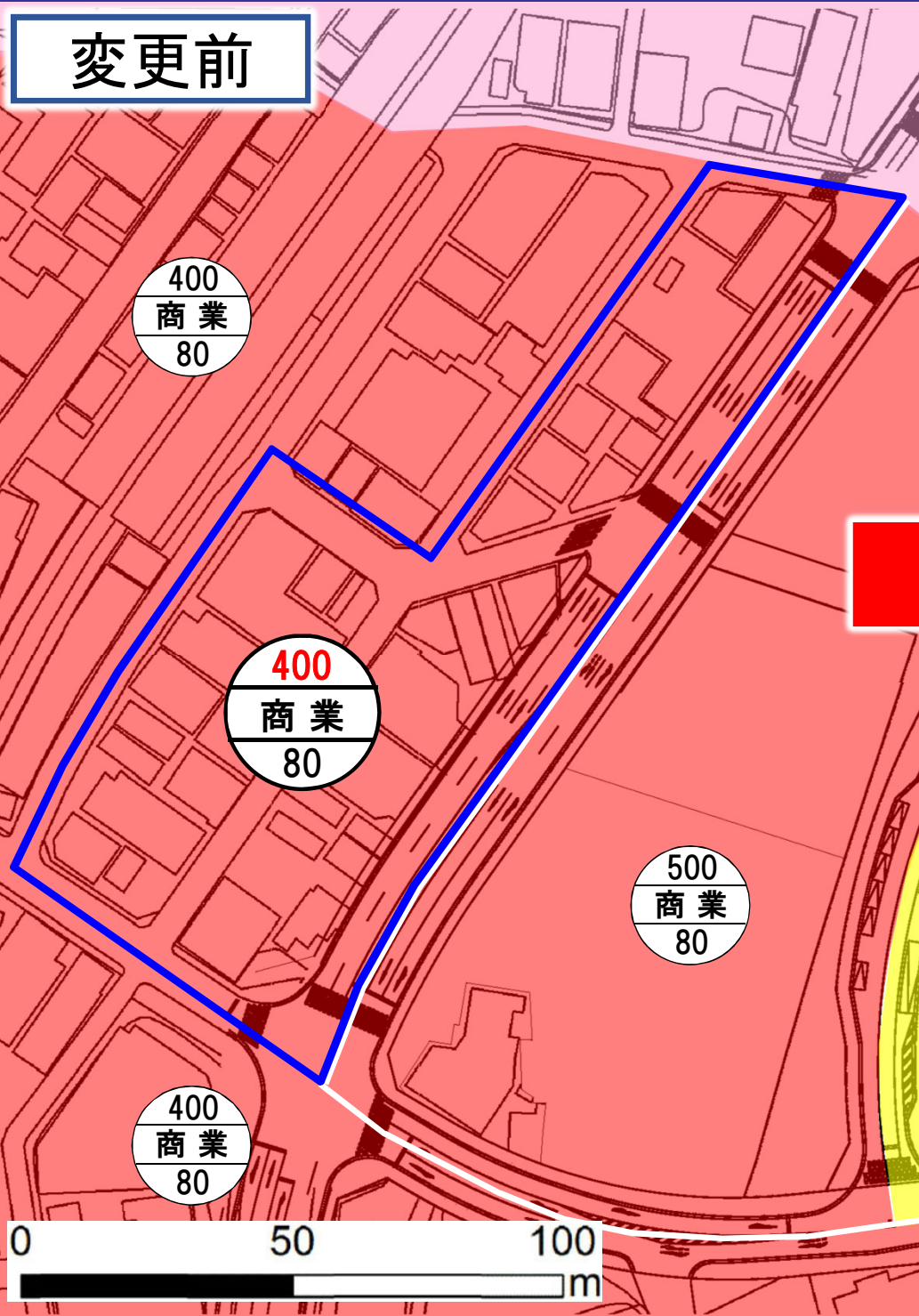
凡例	
	建築敷地
	道路等

 高度利用地区を追加する区域

網島駅東口駅前地区	
面積	約0.9ha
容積率の最高限度	700%
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	70%
建築面積の最低限度	200m ²
壁面の位置の制限	道路の境界線から 2.0m以上後退

変更前

変更後



変更前

変更後

準防火地域

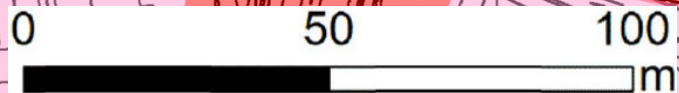
準防火地域

準防火地域

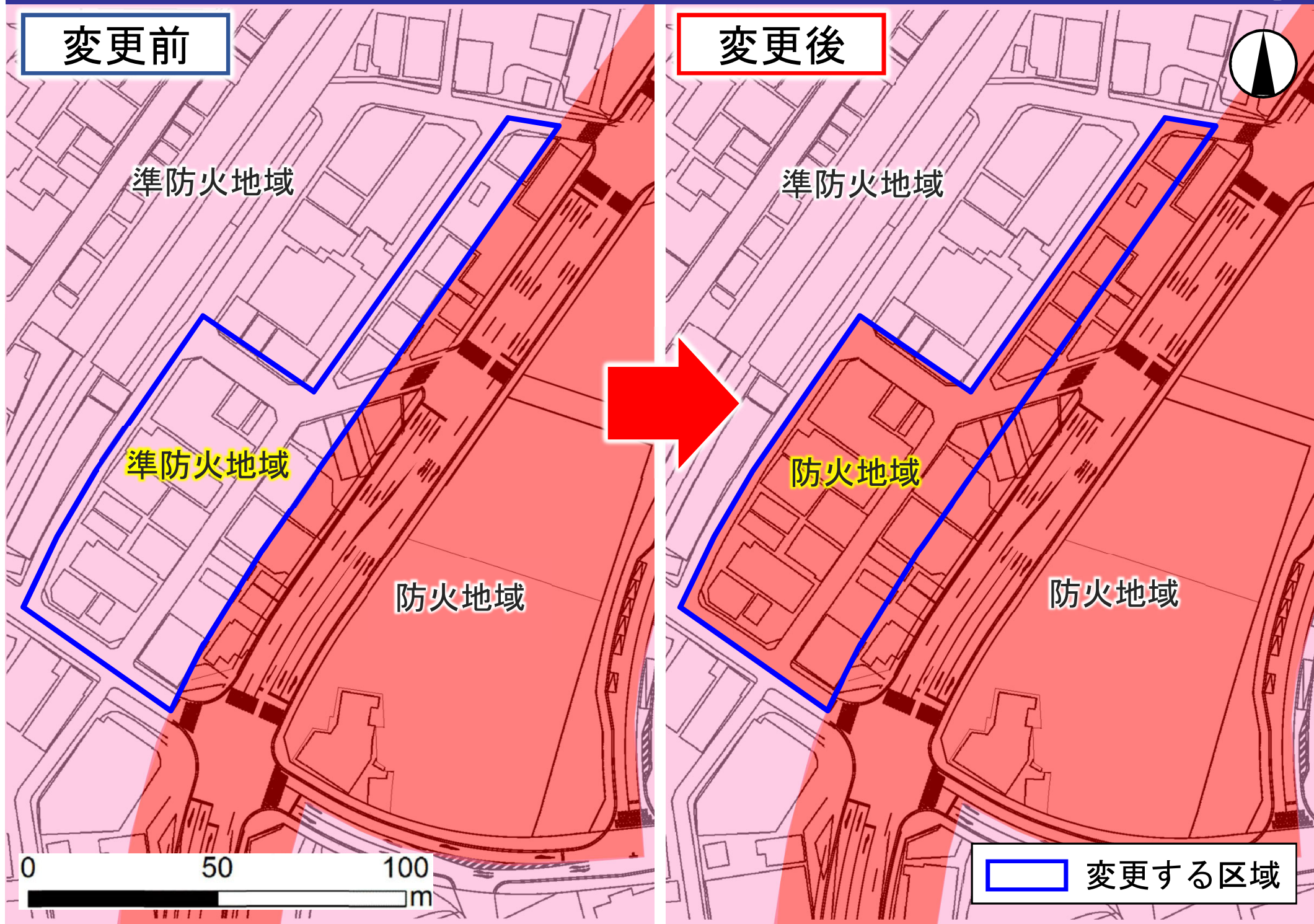
防火地域

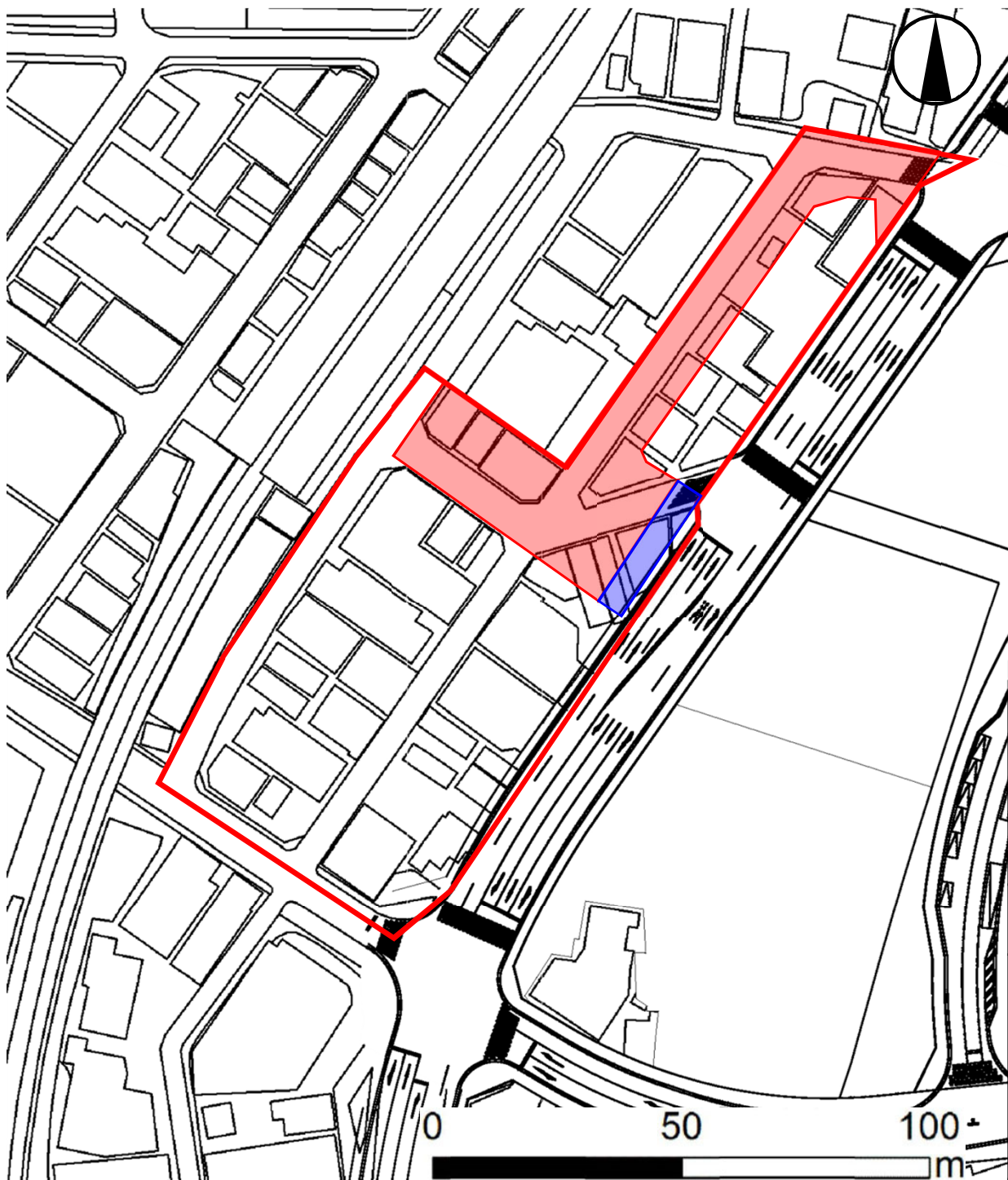
防火地域

防火地域



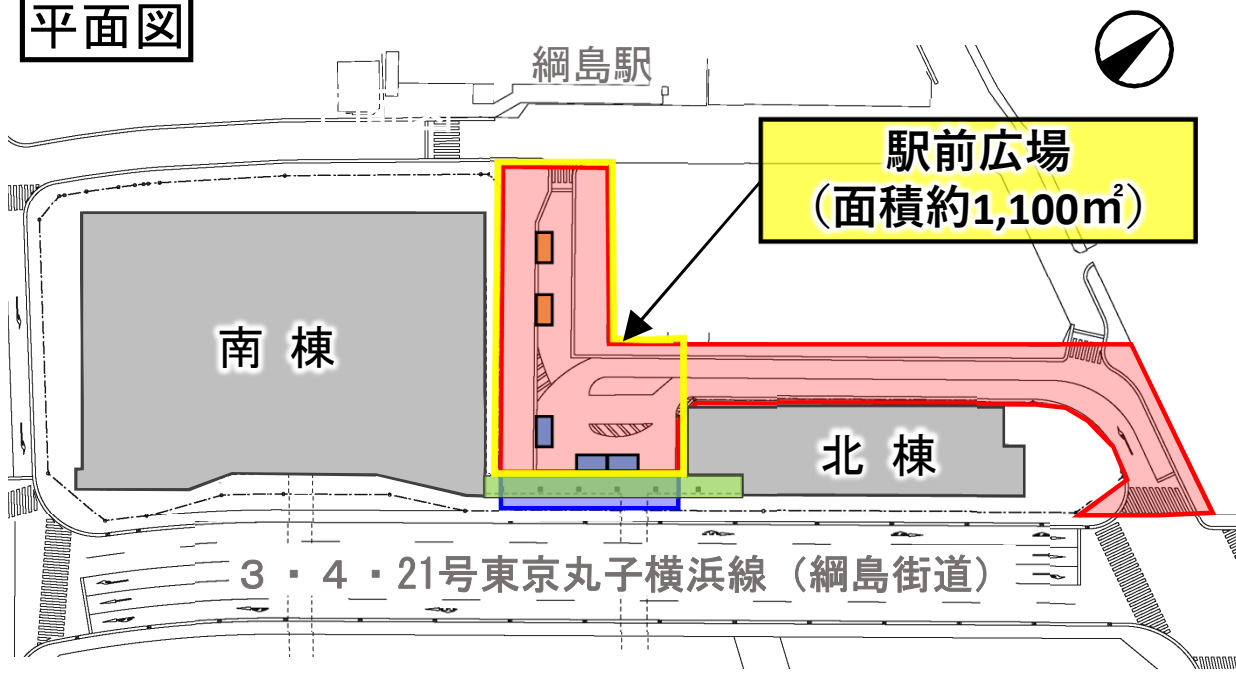
変更する区域





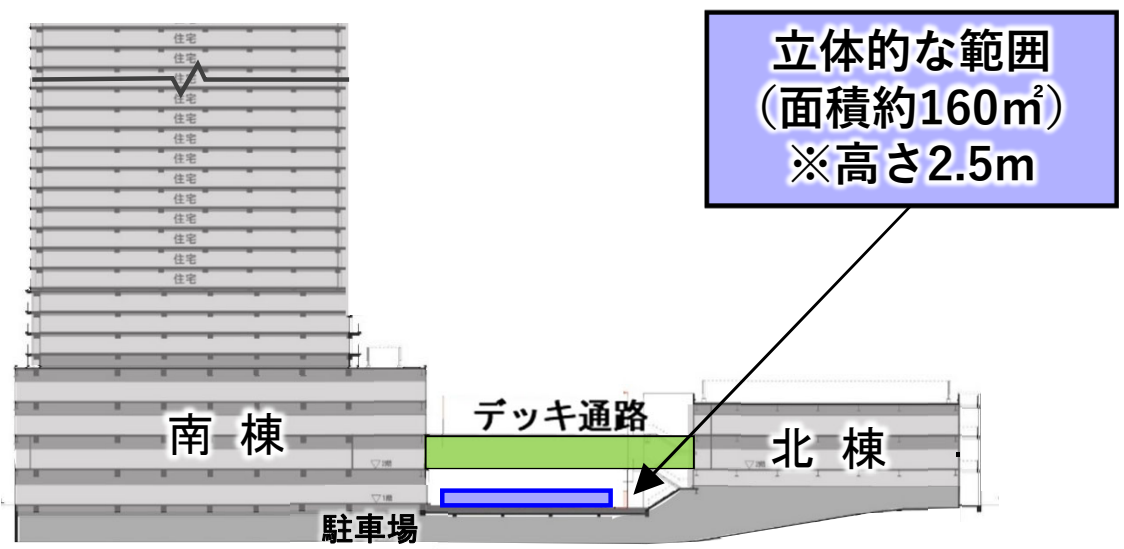
	3・6・10号 網島駅東口線
起 点	港北区網島東二丁目
終 点	港北区網島東一丁目
延 長	約90m
構造形式	地表式
車線の数	2車線
幅 員	9 m（9～10m）
その他	駅前広場を含む （面積約1,100㎡）
	第5号 網島駅東口交通広場
面 積	約160㎡
構 造	地上1層
立体的な 範 囲	港北区網島東一丁目地内 において、立体的範囲を 定める （面積約160㎡を対象）


平面図



	3・6・10号 綱島駅東口線
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90m
構造形式	地表式
車線の数	2車線
幅 員	9 m (9~10m)
その他	駅前広場を含む (面積約1,100m ²)

断面図



	第5号 綱島駅東口交通広場
面 積	約160m ²
構 造	地上1層
立体的な範囲	港北区綱島東一丁目地内において、立体的範囲を定める (面積約160m ² を対象)

変更前

東急東横線
綱島駅

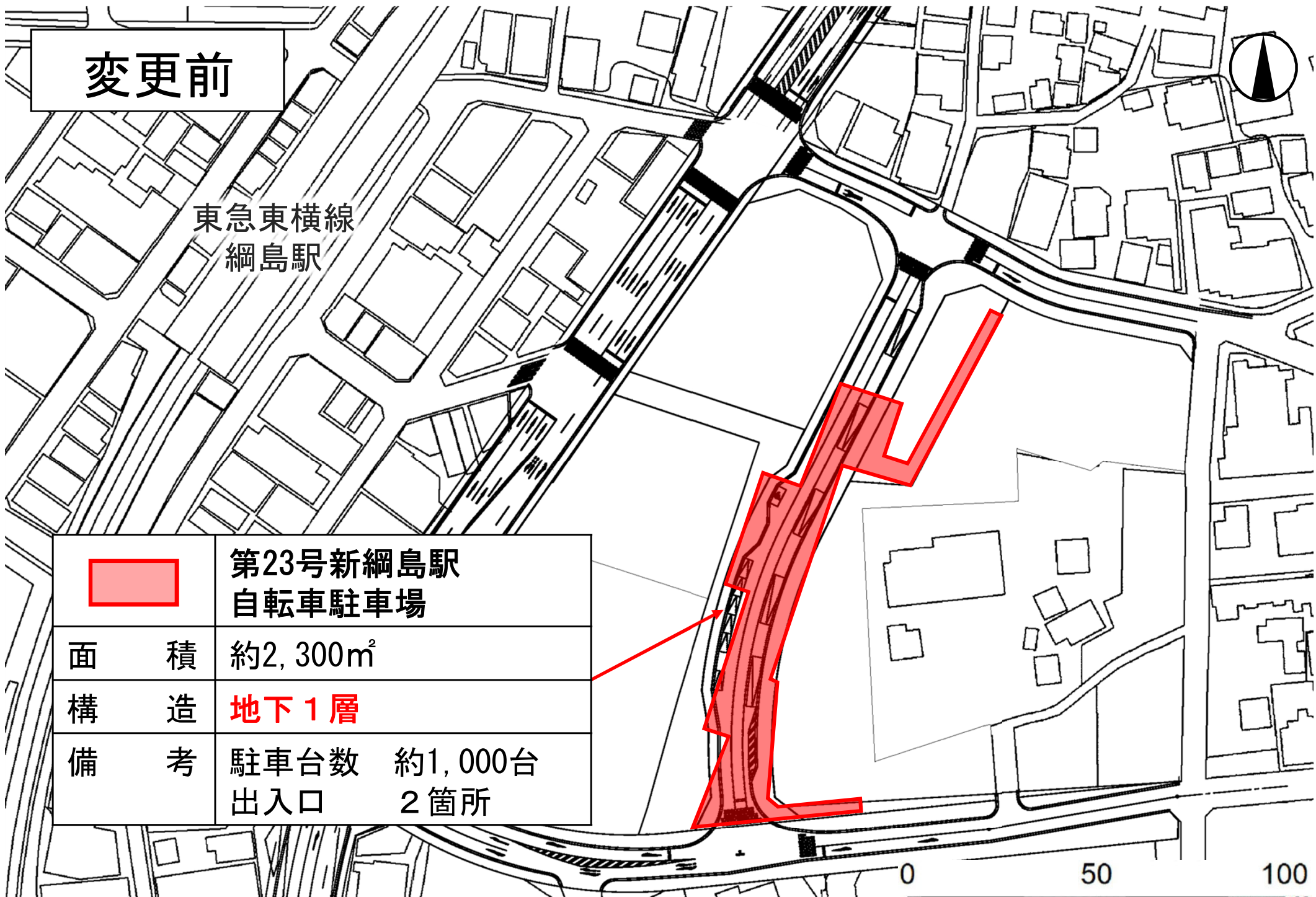
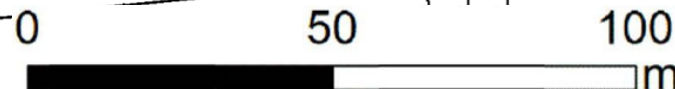


第23号新綱島駅
自転車駐車場

面積 約2,300m²

構造 **地下1層**

備考 駐車台数 約1,000台
出入口 2箇所

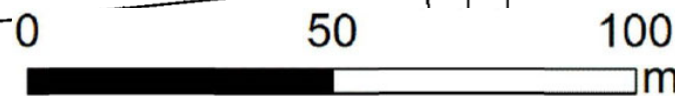


変更後

東急東横線
綱島駅

●	第24号綱島駅 自転車駐車場（追加）
位置	港北区綱島東一丁目
面積	約130m ²
構造	地下機械式
備考	駐車台数 約500台 入出庫口 2箇所

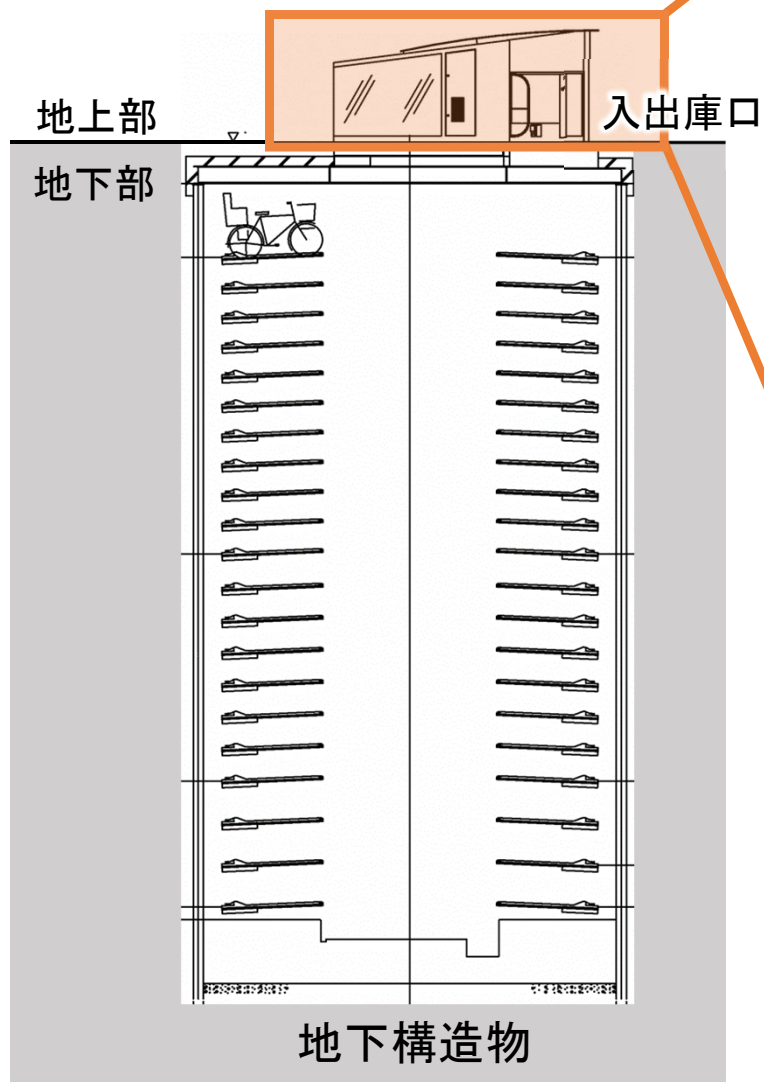
●	第23号新綱島駅 自転車駐車場（変更）
位置	港北区綱島東一丁目
面積	約130m ²
構造	地下機械式
備考	駐車台数 約500台 入出庫口 2箇所



地下機械式自転車駐車場イメージ

(参考：他都市の事例)

断面イメージ



地上入出庫口（地上構造物）

綱島東一丁目地区地区計画

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

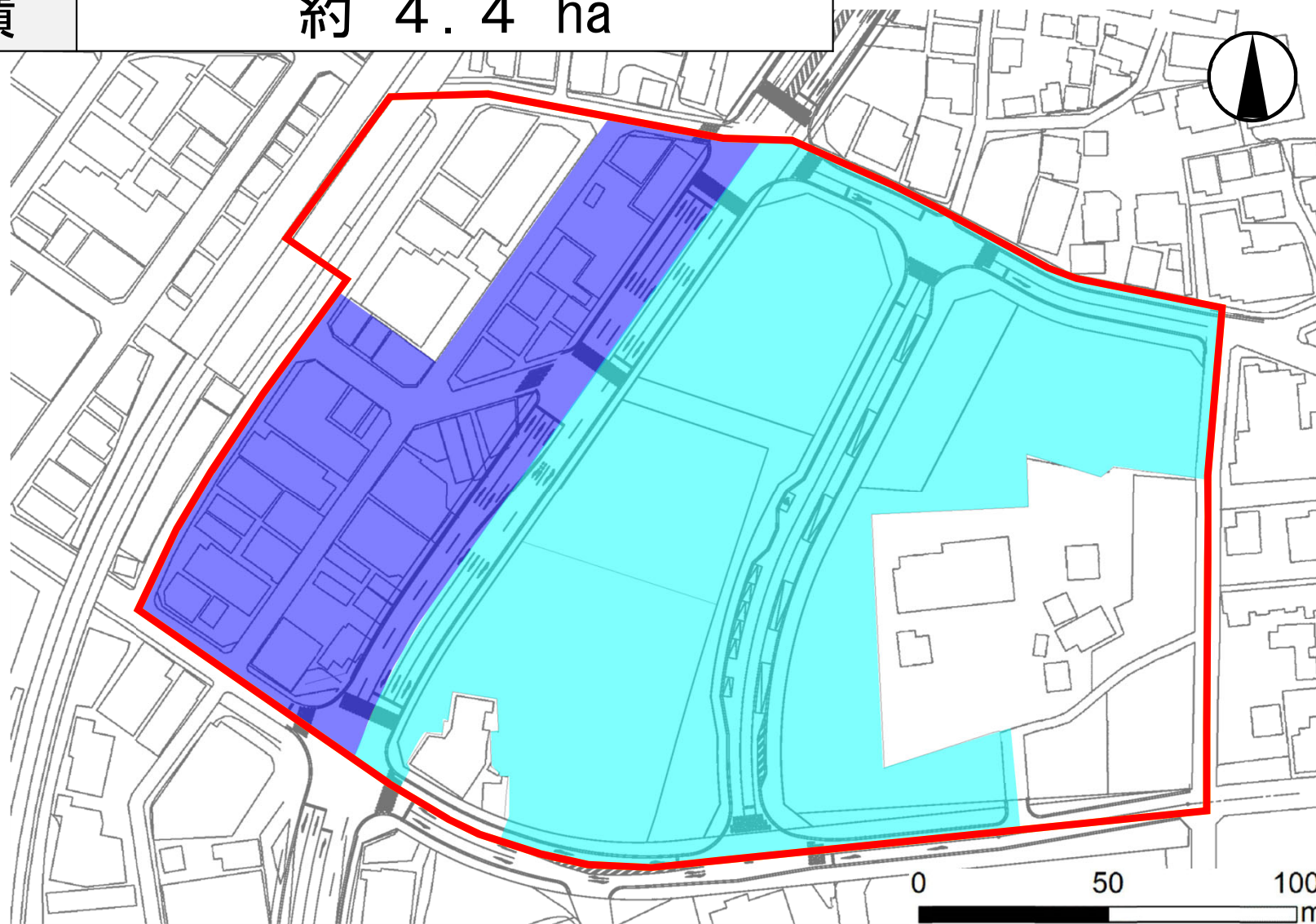
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

※赤字：一部変更
青字：地区制限の追加

○ 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
 - ・ 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

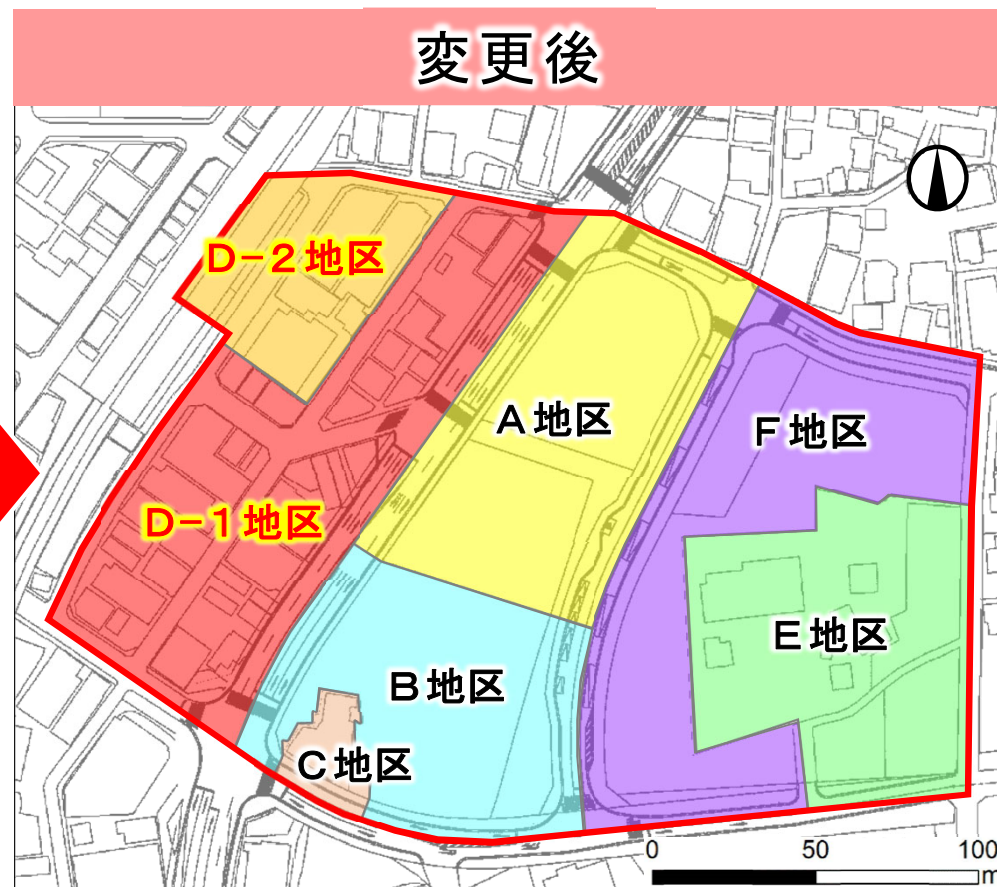
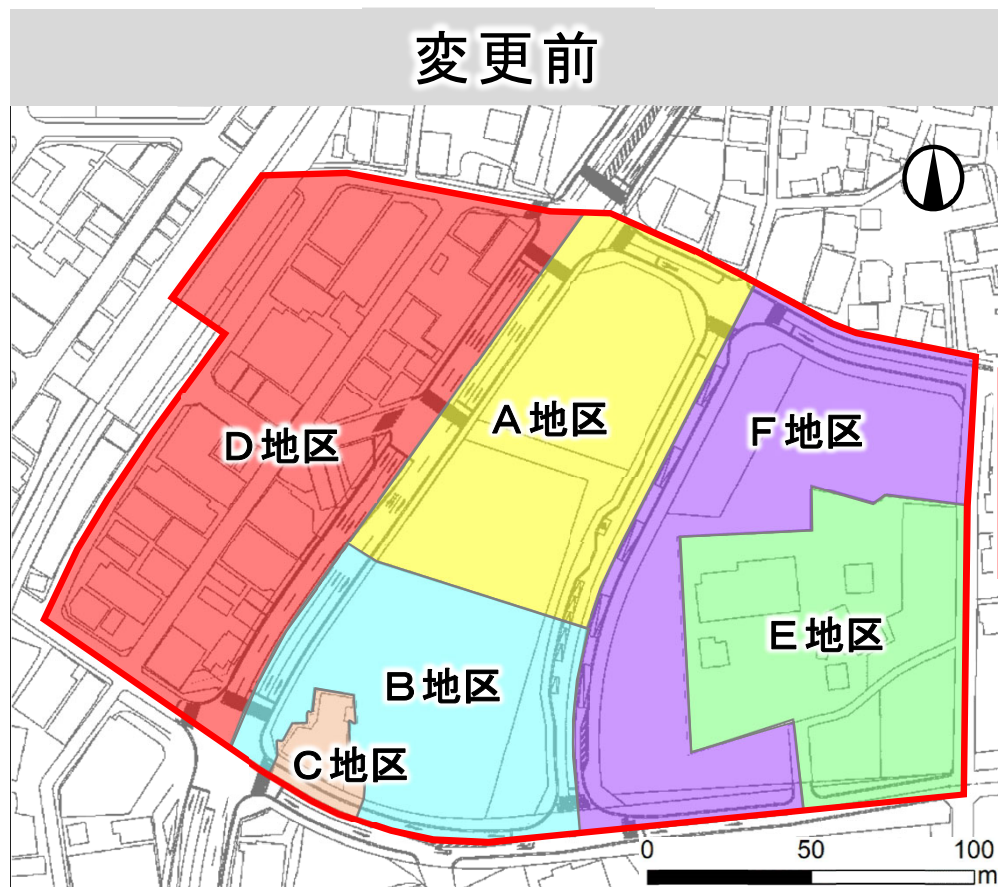
名称	綱島東一丁目地区地区計画
面積	約 4.4 ha



凡例

	地区計画の区域		変更前		今回追加		地区整備計画の区域
---	---------	---	-----	---	------	---	-----------

地区の区分



D地区 を D-1地区・D-2地区に区分

土地利用の方針

赤字: 主な修正又は追記

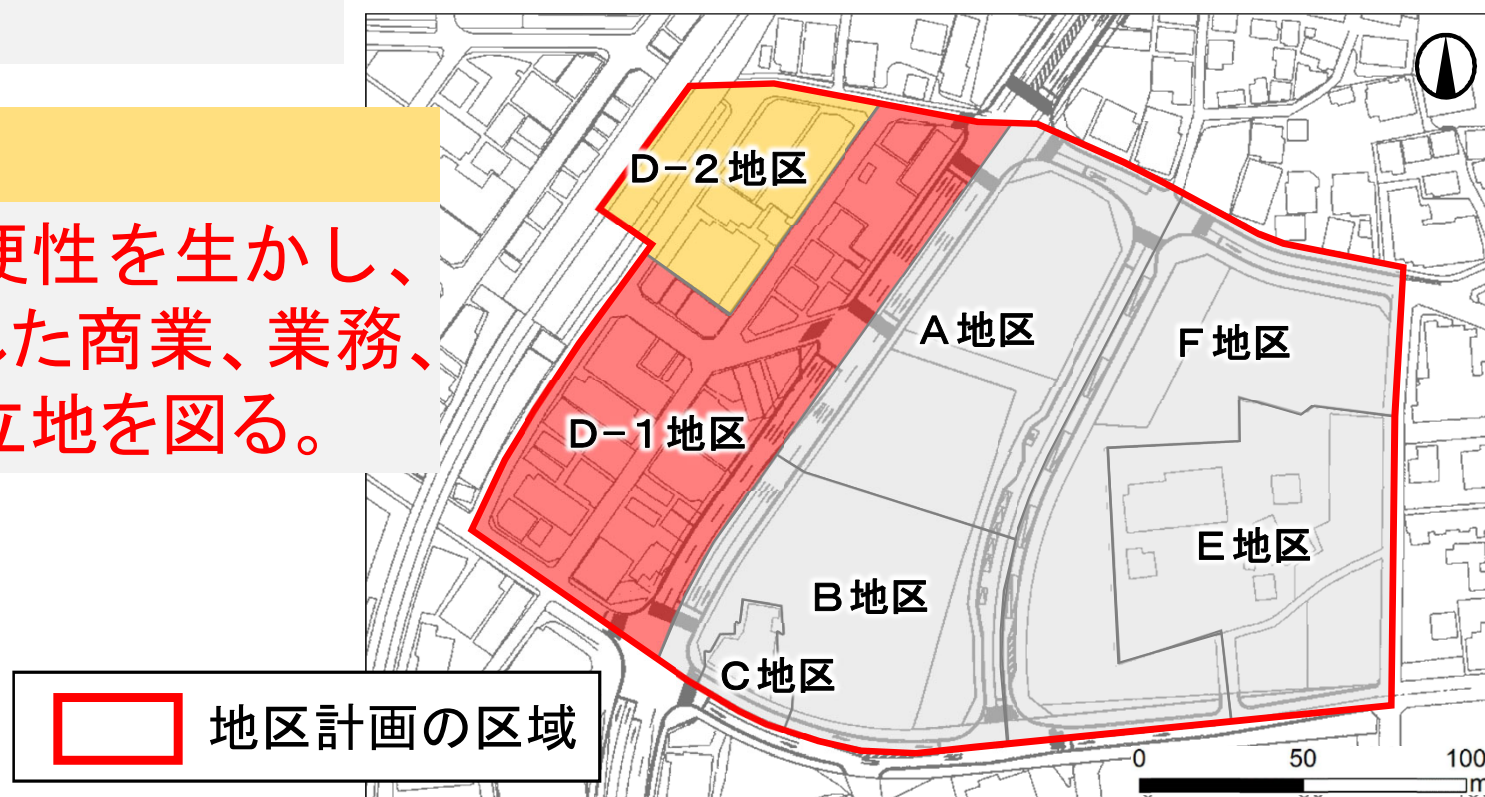
D-1 地区

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生む商業、業務、都市型住宅等の機能集積を図るとともに、網島駅前タクシー及び一般車の乗降場として交通広場を整備し、安全な歩行者空間を確保する。

(以降省略)

D-2 地区

駅前としての利便性を生かし、周辺環境に調和した商業、業務、都市型住宅等の立地を図る。



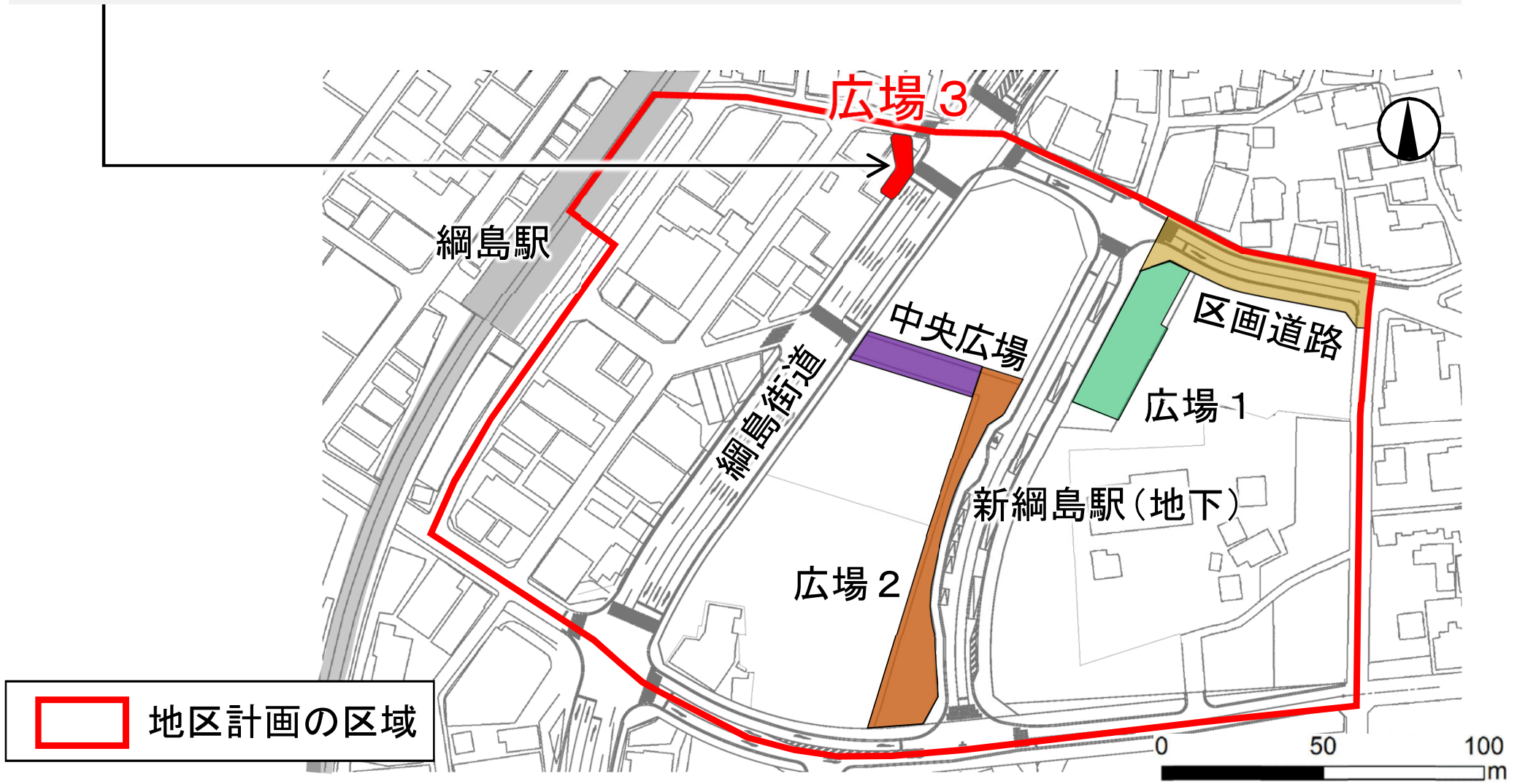
地区計画の区域

地区施設の整備の方針

赤字:新規

広場 3

地区北側の玄関口となる空間を整備し、網島街道の歩行者が安全に通行、滞留できる空間を整備する。

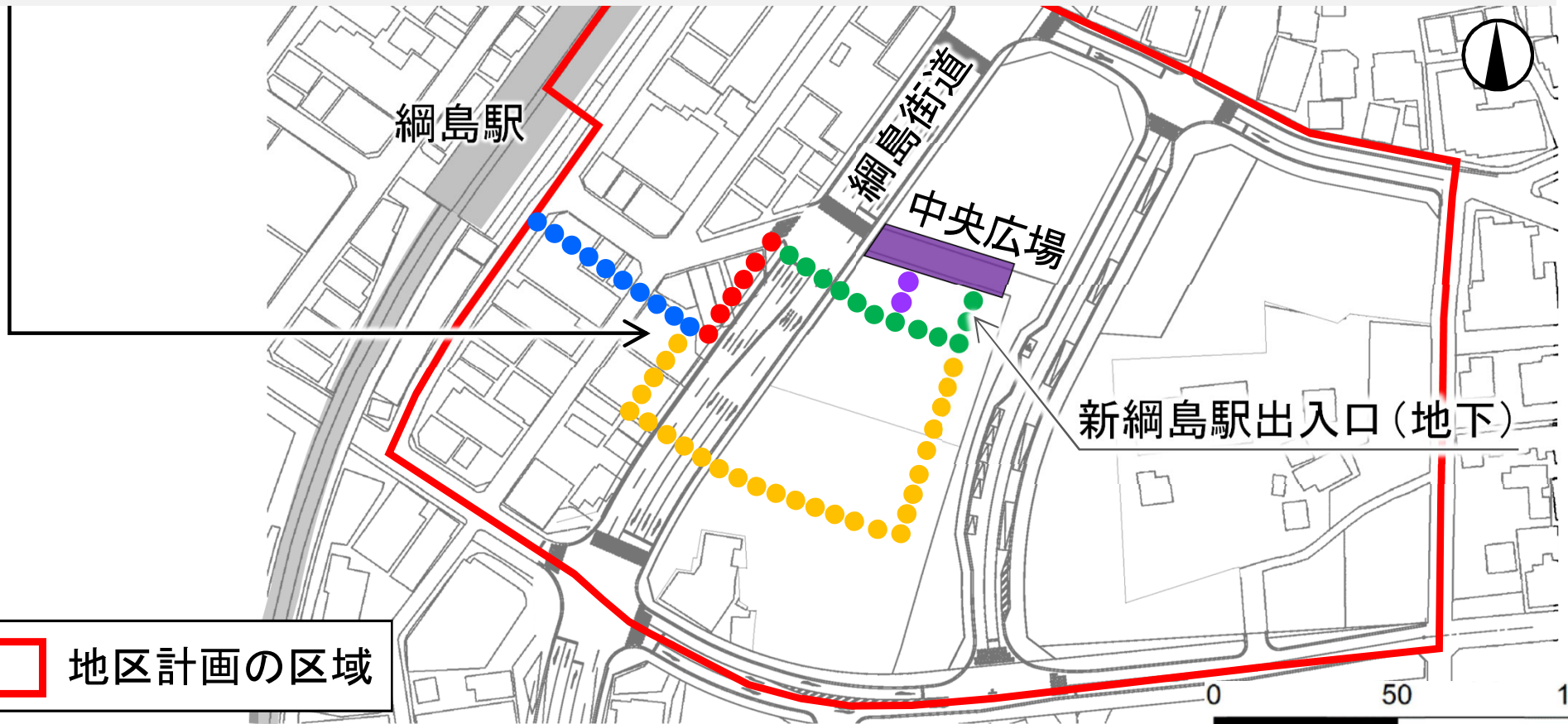


地区施設の整備の方針

赤字: 主な修正

歩行者用通路 ●●●● ●●●● ●●●● ●●●● ●●●●

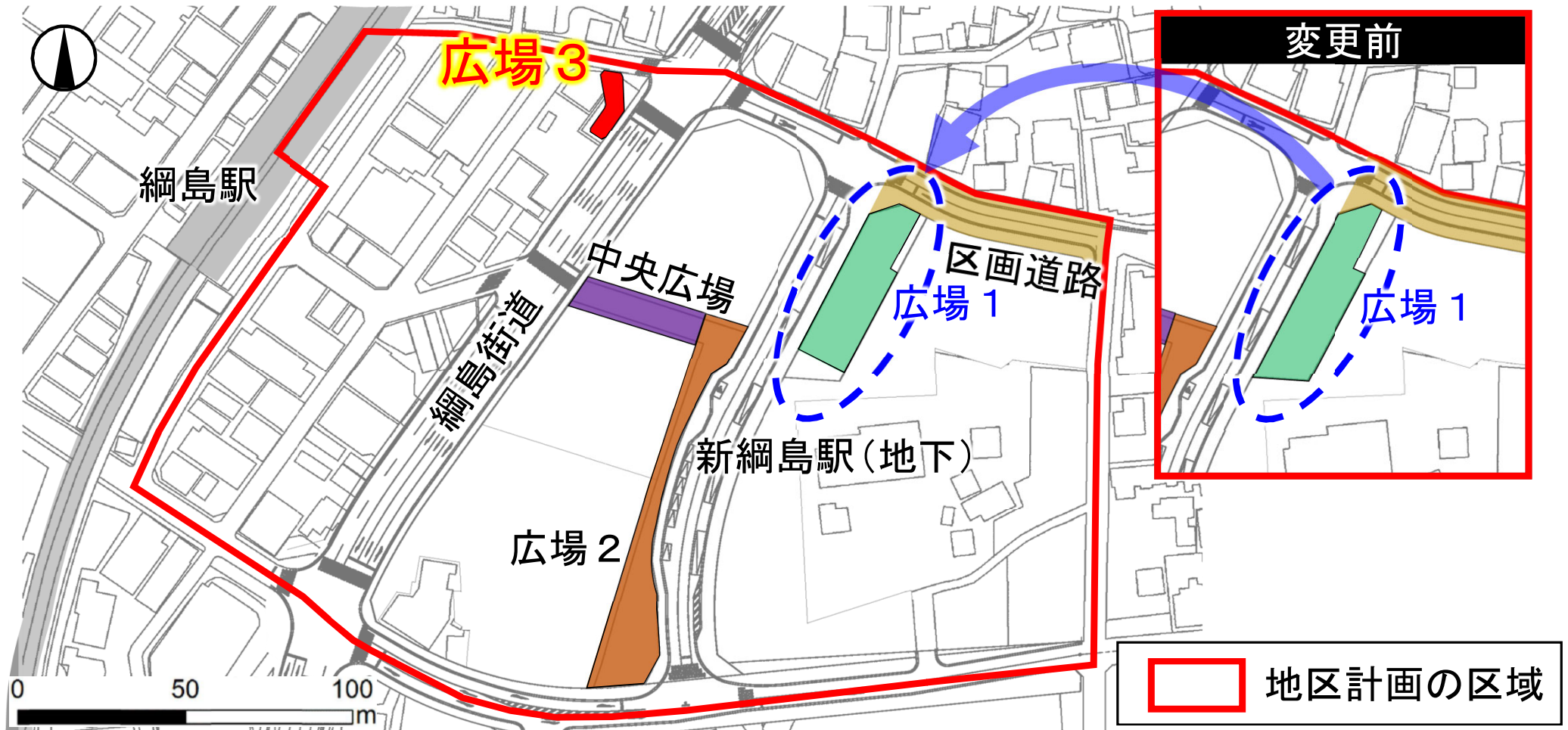
バリアフリーに配慮しながら、**網島街道を安全に横断し**、**快適かつ回遊性の高い**歩行者ネットワークを形成するため、**網島駅東口の駅前**から**新駅及び**中央広場に通じる歩行者用通路を整備する。



地区施設の配置及び規模

青字:形状変更 赤字:新規追加

凡例		中央広場	約330m ²
		広場 1	約420m ²
		広場 2	約630m ²
		広場 3	約100m ² (一部非青空)



地区施設の配置及び規模

赤字: 変更

凡例		歩道状空地 1	幅員2.0m 延長約510m (一部非青空)
		歩道状空地 2	幅員1.5m 延長約180m
		歩道状空地 3	幅員0.5m 延長約 50m

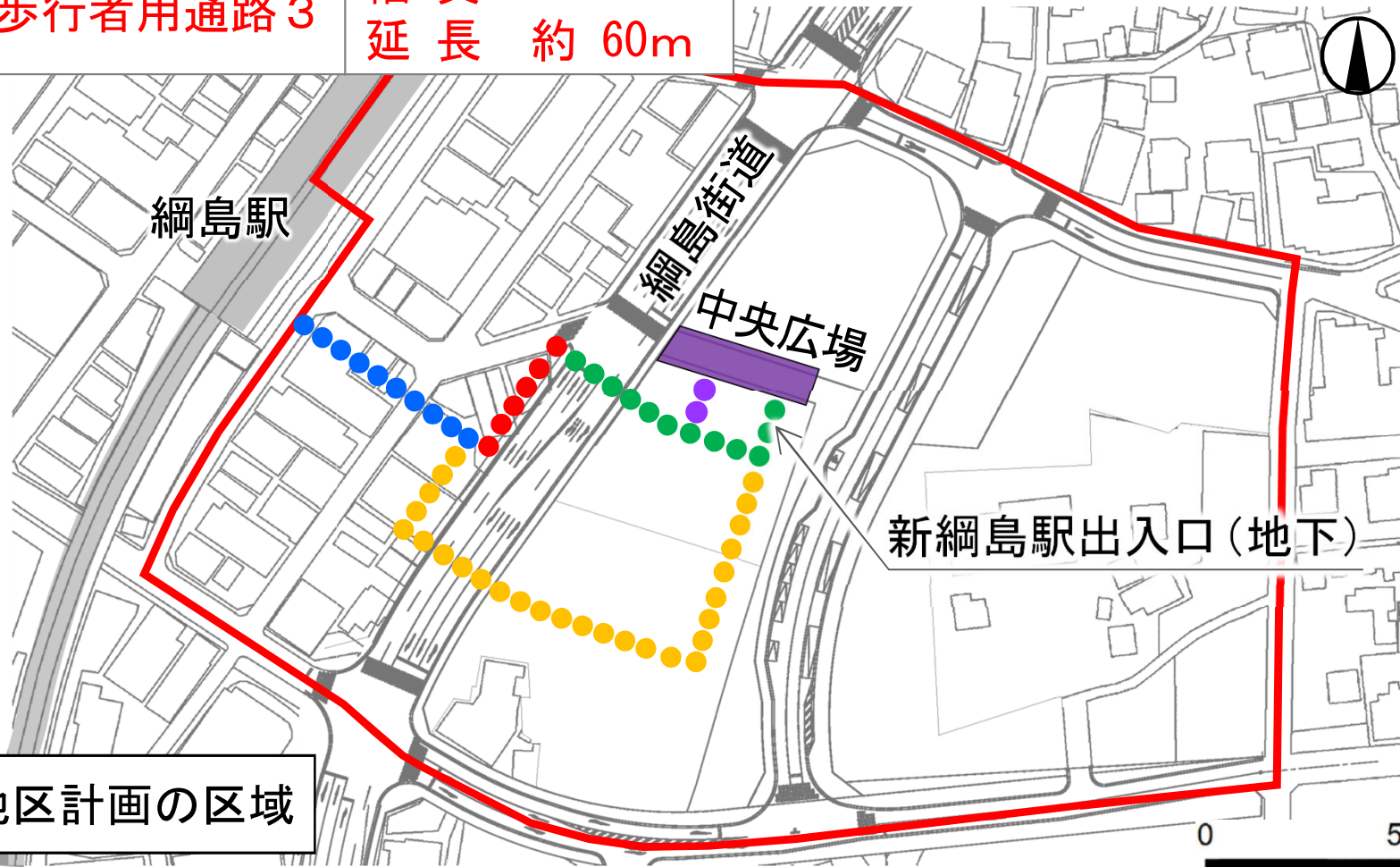


地区施設の配置及び規模

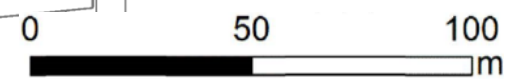
赤字:新規追加又は変更

凡例	●●●●	歩行者用通路 1	幅員 3.0m 延長 約 60m	●●●●	歩行者用通路 4	幅員 2.0m 延長 約 30m
	●●●●	歩行者用通路 2	幅員 2.0m 延長 約160m	●●●●	歩行者用通路 5	幅員 2.0m 延長 約 10m
	●●●●	歩行者用通路 3	幅員 3.0m 延長 約 60m			

※すべて一部非青空



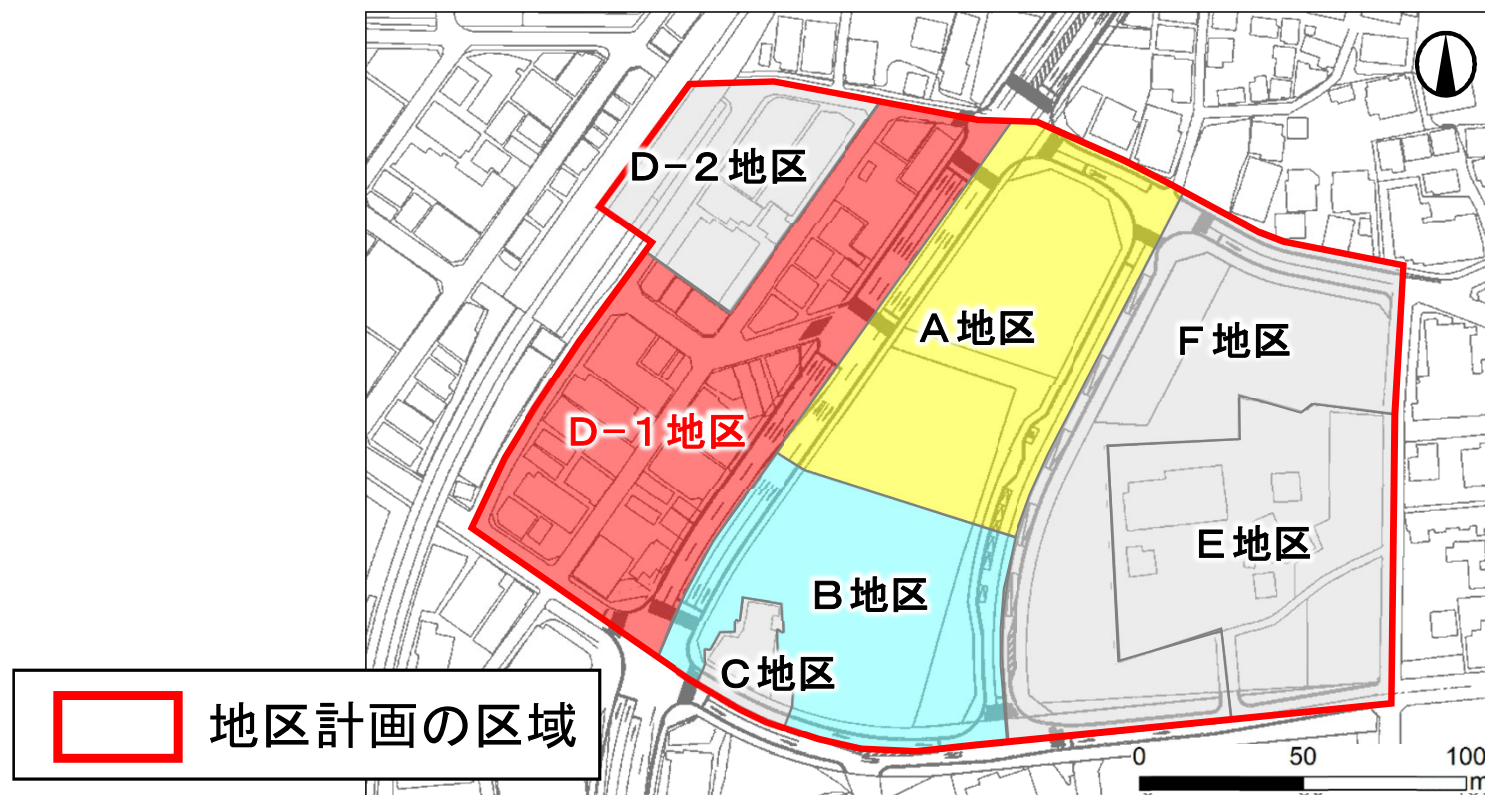
地区計画の区域



建築物等の整備の方針

赤字:追記

駅前拠点にふさわしいにぎわいを創出するため、A地区、B地区及びD-1地区の建築物は、歩行者軸及び歩行者用通路に面する低層部に商業・業務施設を誘導する。(以降省略)

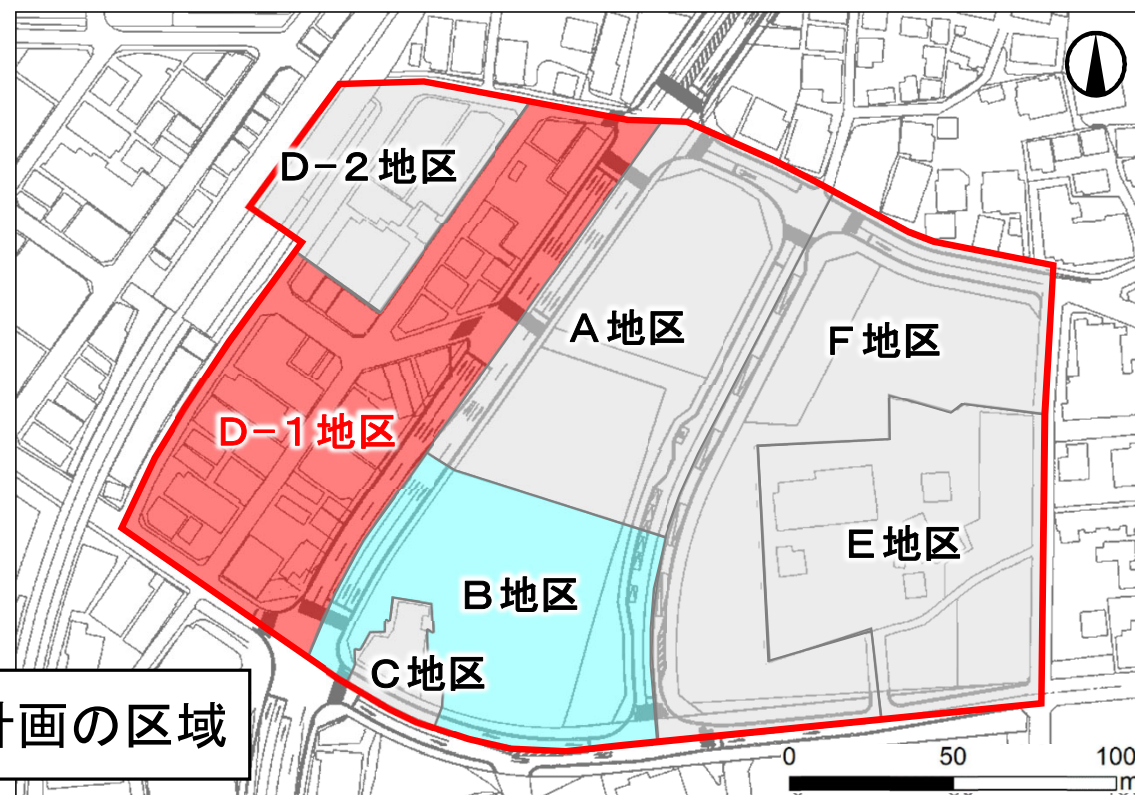


建築物等の整備の方針

赤字:追記

B地区及びD-1地区の市街地再開発事業により整備する建築物は、省エネルギー性能の高い設計とし、効率の高い建築設備の導入を図り、エネルギー情報の管理等を推進する。

B地区及びD-1地区の市街地再開発事業により整備する建築物には、福祉のまちづくりの観点から、利用者のバリアフリーに配慮した施設とする。

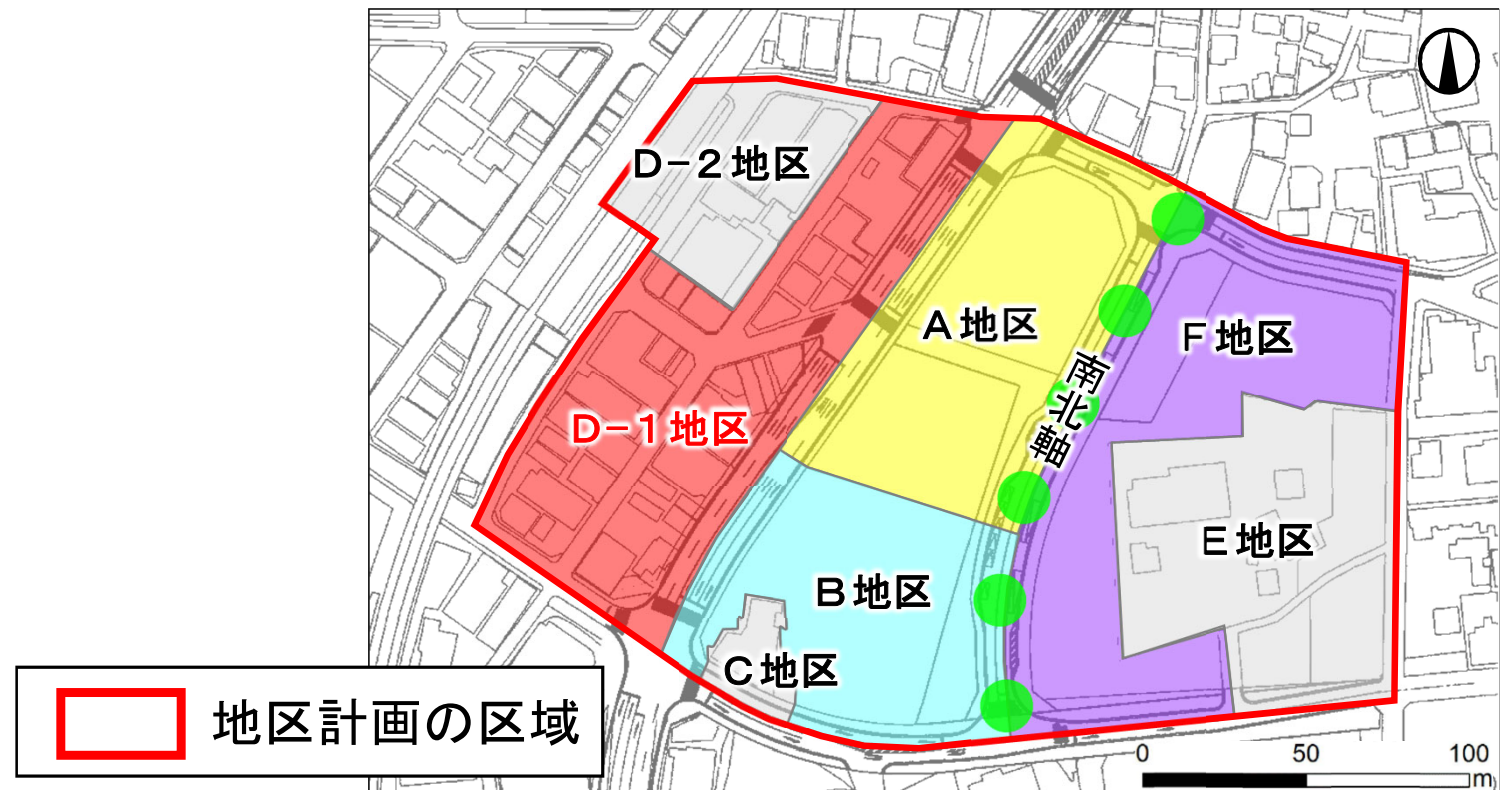


地区計画の区域

建築物等の整備の方針

赤字:追記

新駅立地に伴う新たな街の顔にふさわしい景観を形成するため、A地区、B地区、**D-1地区**及びF地区の建築物は、景観的調和を図りつつ、南北軸に面する建築物は低層部にぎわいを創出する形態意匠とする。

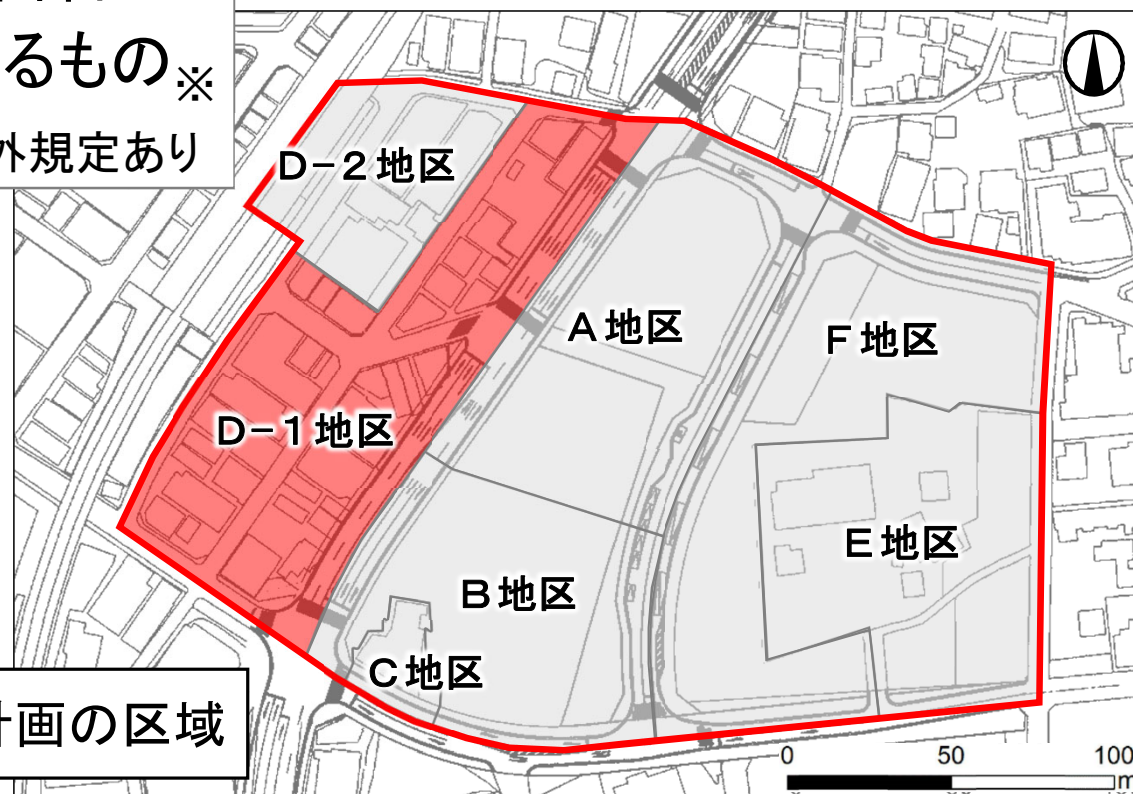


建築物の用途の制限(D-1地区)

建築できない用途




- ・ 1階を住居の用に供するもの※
- ・ 個室付浴場業に係る公衆浴所等
- ・ マージャン屋等
- ・ 倉庫業を営む倉庫
- ・ 工場※ ・ 自動車教習所 ・ 畜舎
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

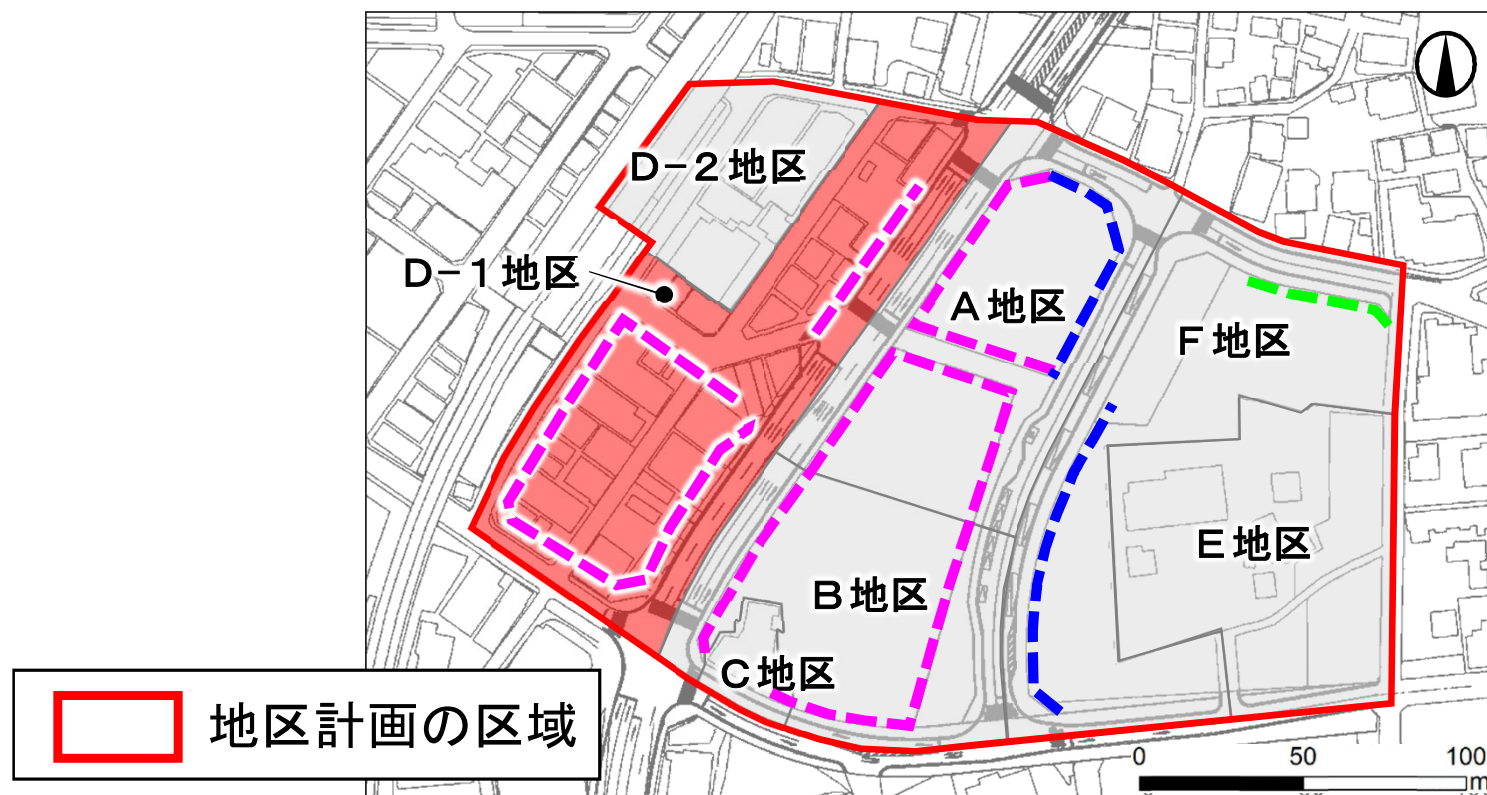
※ 除外規定あり



地区計画の区域

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



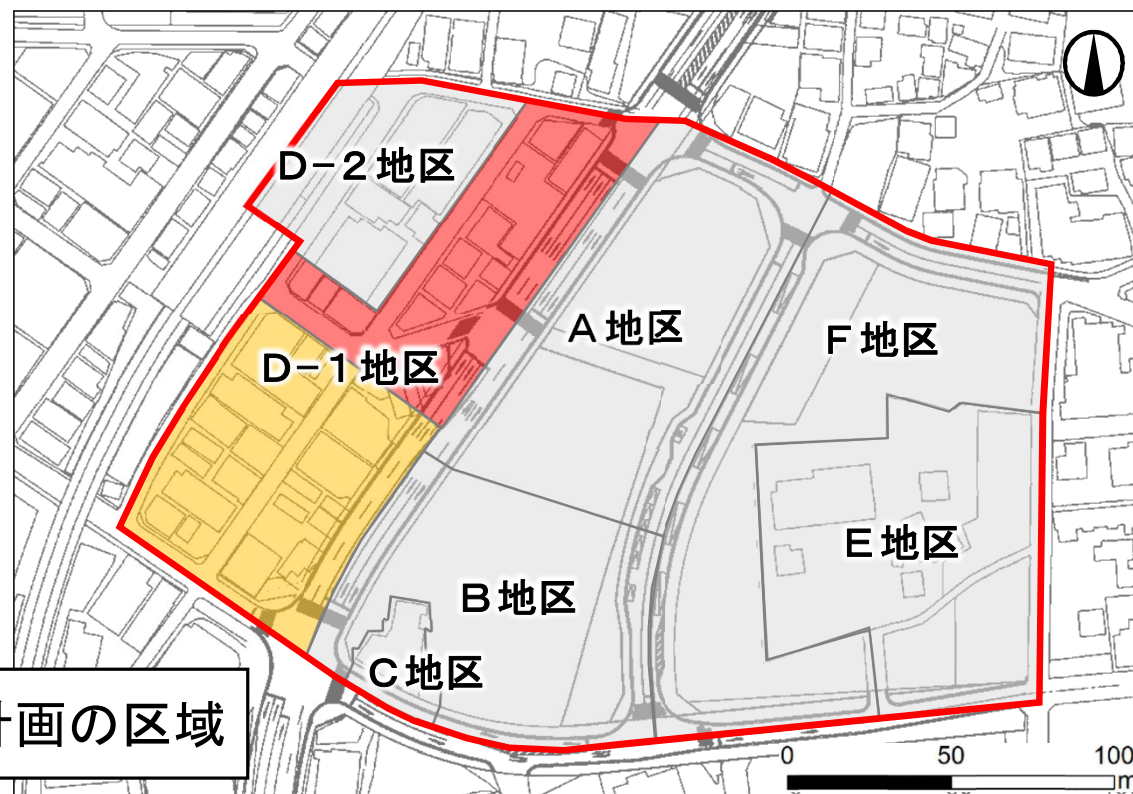
建築物の高さの最高限度(D-1地区)

区域工

100m以下

区域才

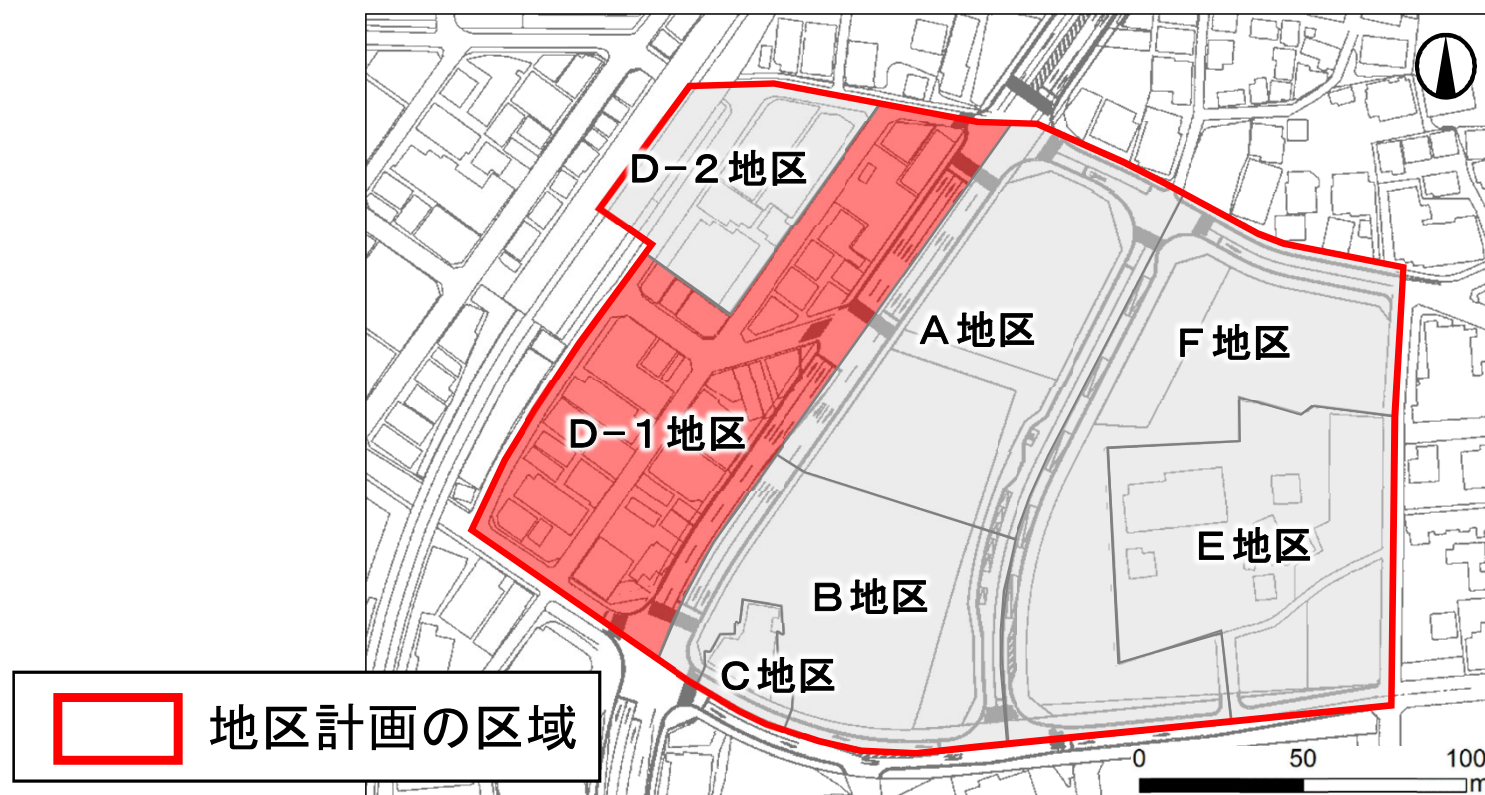
31m以下



地区計画の区域

建築物等の形態意匠の制限(D-1地区)

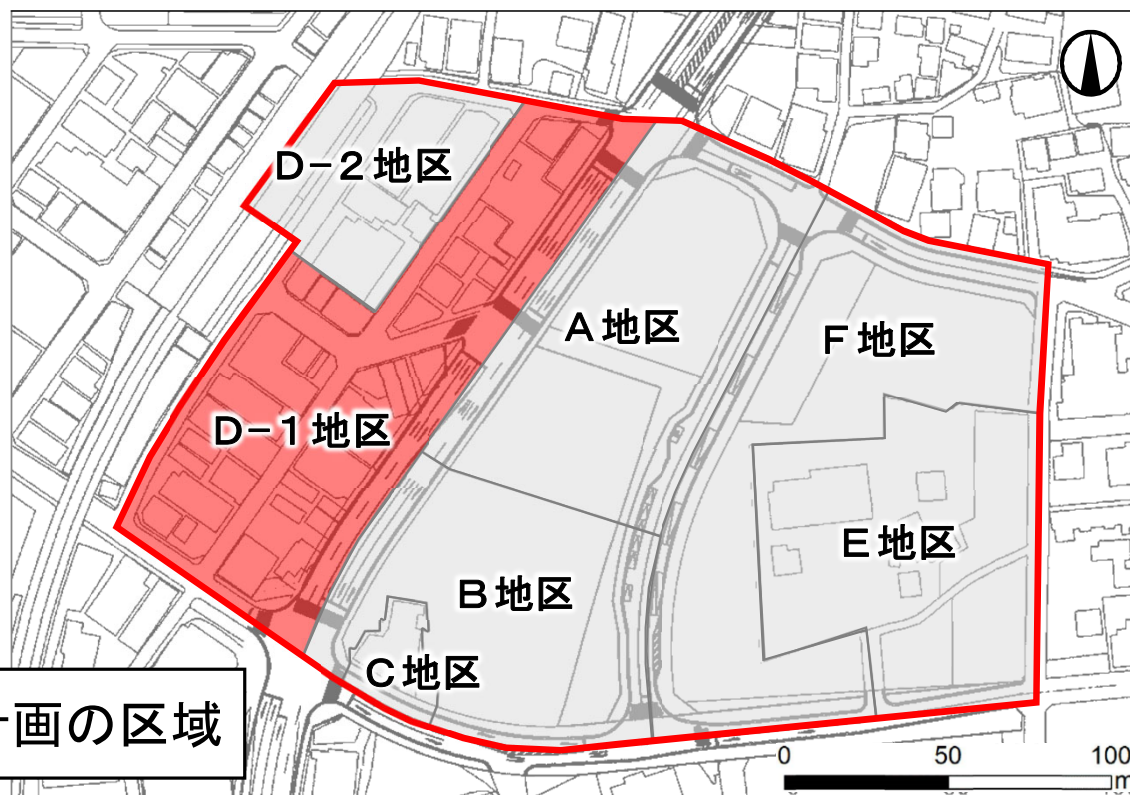
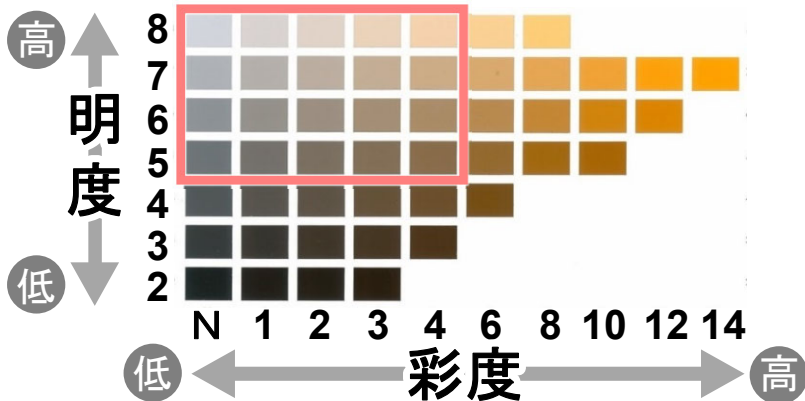
周囲への景観的調和に配慮するため、建築物の色彩は、周囲の建築物の色彩と調和したものとする



建築物等の形態意匠の制限(D-1地区)

【高さが31mを超える建築物】

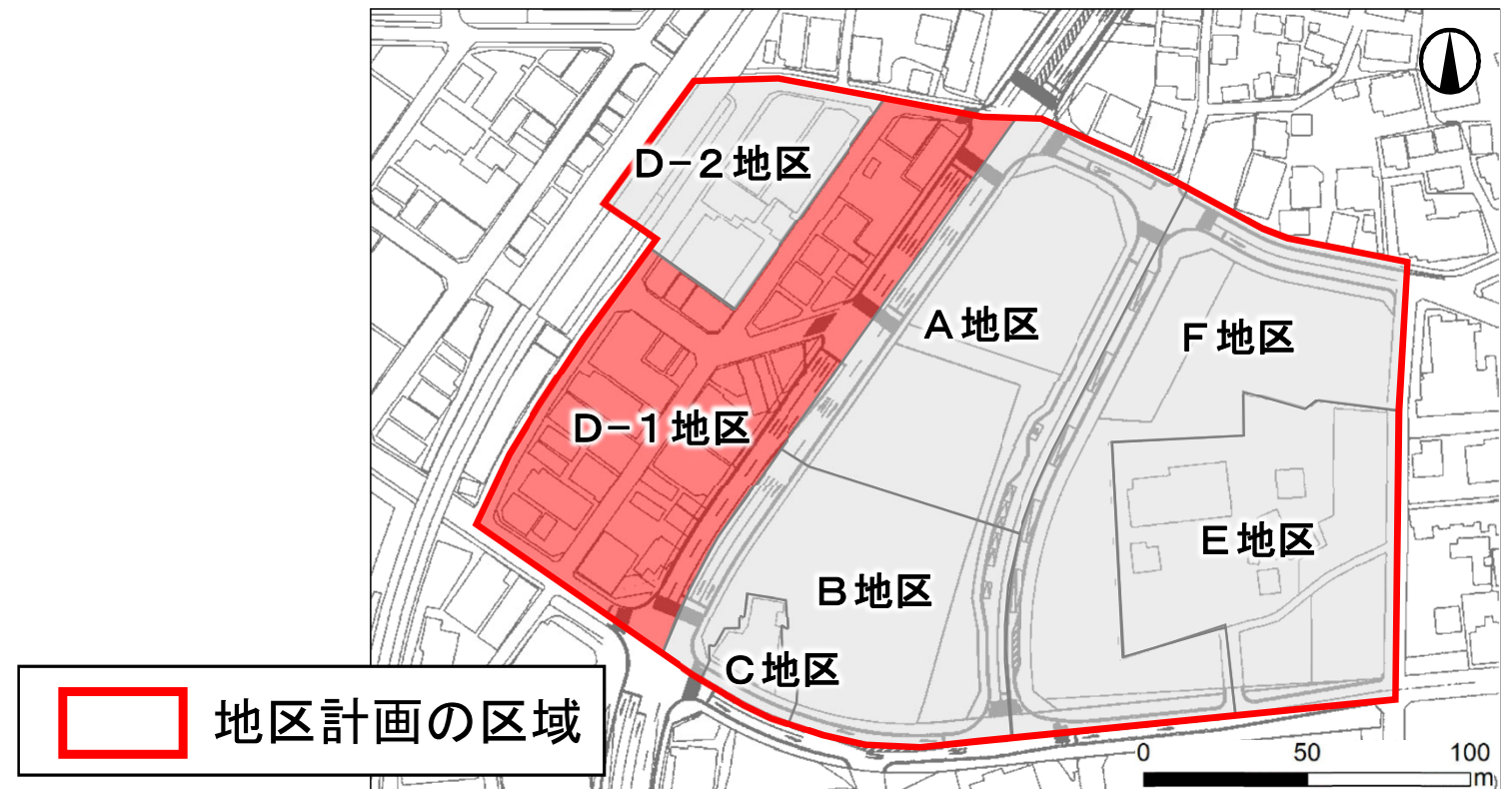
- ・ 高さ31mを境に色彩を分節
- ・ 高層部の基調色は低層部よりも高明度とする 等



地区計画の区域

緑化率の最低限度(D-1地区)

D-1地区	10 %
-------	------



公聴会の開催	令和3(2021)年11月16日
公述の申出	2名
公述人	2名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

縦覧期間	自 令和4(2022)年4月15日 至 令和4(2022)年5月2日
意見書の提出	なし