

# 二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画市素案について

平成23年3月

## 趣旨

二俣川駅は、相鉄本線といずみ野線が分岐する交通結節点であり、一日あたりの平均乗降人員が8万人を超える市内における主要な駅のひとつです。また駅周辺には、こども自然公園、県立がんセンターなど広域利用圏をもつ公共施設も多数立地しています。

一方で、駅南口には十分な広さの駅前広場がなく、駅利用者の利便性や安全性などの面で課題があるとともに、駅南口周辺は低未利用地が多く、駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況です。

こうした状況のもと、平成17年11月に発足した関係権利者による「二俣川駅南口地区市街地再開発準備組合」が横浜市とともにまちづくりの検討を進めてきた結果、市街地再開発事業による施設整備計画等が具体化してきました。

そこで本市として、二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業等の「都市計画市素案」を作成しましたので、ご説明します。

## 1 地区の位置付け

### 「横浜市中期4か年計画」(平成22年12月策定)

鉄道駅周辺を中心に都市機能の集約化と施設立地が進み、拠点機能が充実するとともに、隣接する地域との相互連携も進み、生活圏における都市機能が十分に享受できるようになることを目指すこととしています。

### 「都市再開発の方針」(平成22年3月策定)

二俣川駅南口地区(約1.9ha)を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置づけ、地域の拠点として、商業・業務・公益施設、都市型住宅など良好な住宅市街地の整備・関連公共施設の整備を図ることを目標としています。

### 「【都市計画マスタープラン・旭区プラン】旭区のまちづくり」(平成16年8月策定)

#### (駅周辺のまちづくり方針)

二俣川駅南口周辺については、鴨居上飯田線の整備にあわせ、駅前広場の整備や商業・業務機能の集積を図るため再開発を行うこととしています。

## 2 今回決定又は変更する都市計画

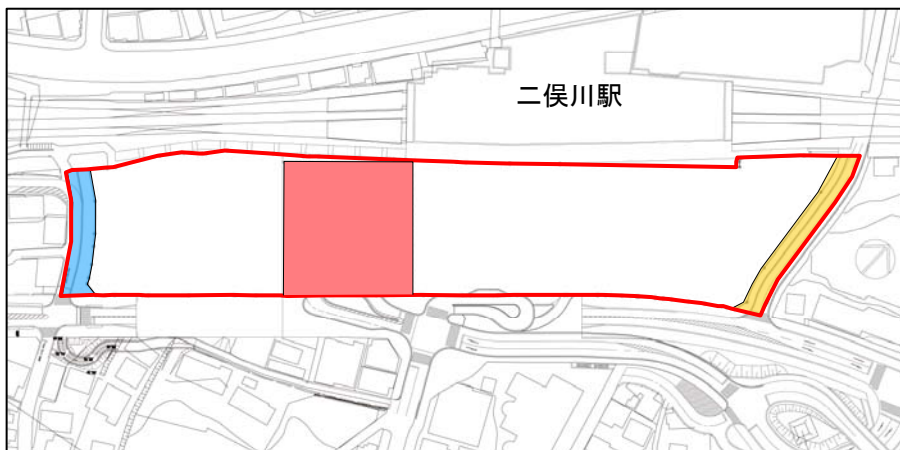
- ① 第一種市街地再開発事業の決定
- ② 高度利用地区の変更
- ③ 用途地域の変更
- ④ 高度地区の変更
- ⑤ 防火地域及び準防火地域の変更
- ⑥ 地区計画の決定
- ⑦ 交通広場の変更



### 3 都市計画市素案の概要

#### ① 第一種市街地再開発事業の決定

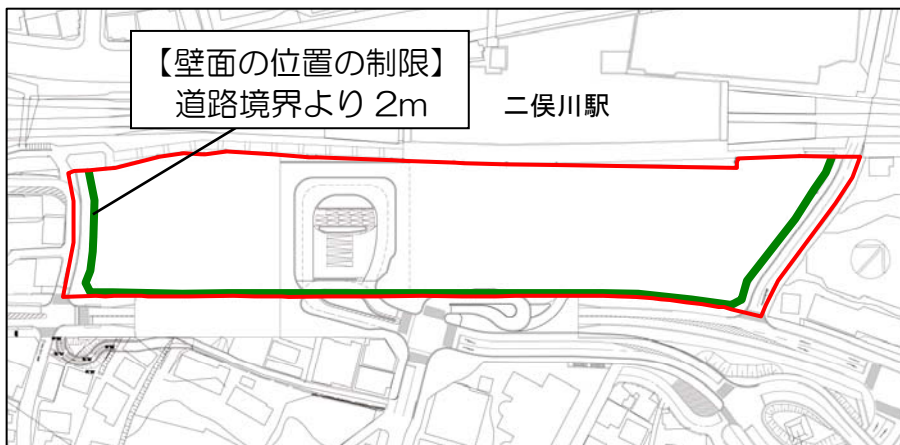
名 称	二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業	
面 積	約 1.9 ha	
公 共 施 設	市道四季美台 275 号線 幅員 6.0~9.0m、延長約 80m (施行区域外を含む全幅員は 12.0m)	
	区画街路 1 号線 幅員 8.0~9.0m、延長約 50m (施行区域外を含む全幅員は 12.0m)	
	交通広場 約 3,100 m <sup>2</sup> (第 4 号二俣川駅南口交通広場面積約 4,400 m <sup>2</sup> の一部)	
建 築 物	建築敷地面積 : 約 17,400 m <sup>2</sup>	建築面積 : 約 14,600 m <sup>2</sup>
	延べ面積 : 約 119,000 m <sup>2</sup> (容積対象面積約 89,000 m <sup>2</sup> )	
	主要用途 : 住宅(約 400 戸)、業務、商業施設、公益施設等	



凡 例	
第一種市街地再開発事業の 施行区域	
公共 施設	市道四季美台 275 号線
	区画街路 1 号線
	交通広場

#### ② 高度利用地区の変更 (二俣川駅南口地区)

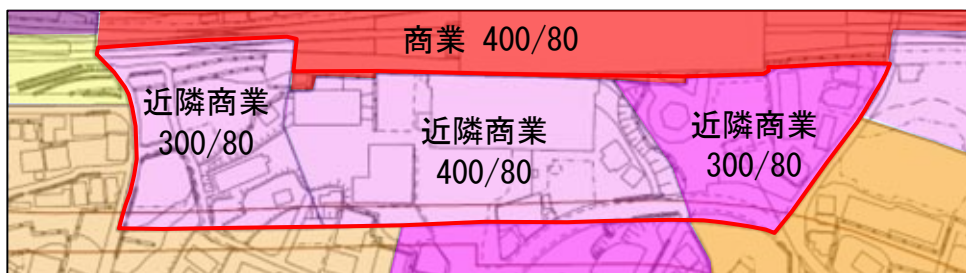
面 積	約 1.9ha	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	70%
容 積 率 の 最 高 限 度	520%	建 築 面 積 の 最 低 限 度	200 m <sup>2</sup>
容 積 率 の 最 低 限 度	200%	壁 面 の 位 置 の 制 限	道路境界より 2 m



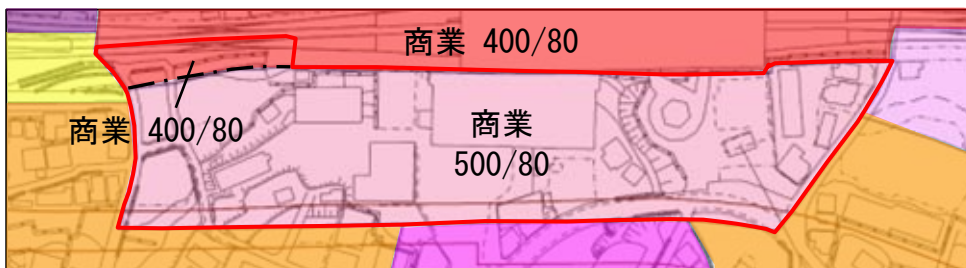
凡 例	
高度利用地区を 変更(追加)する区域	

### ③用途地域の変更

現在

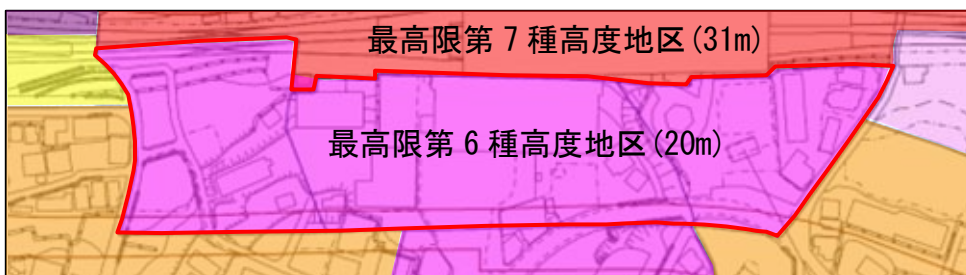


市素案

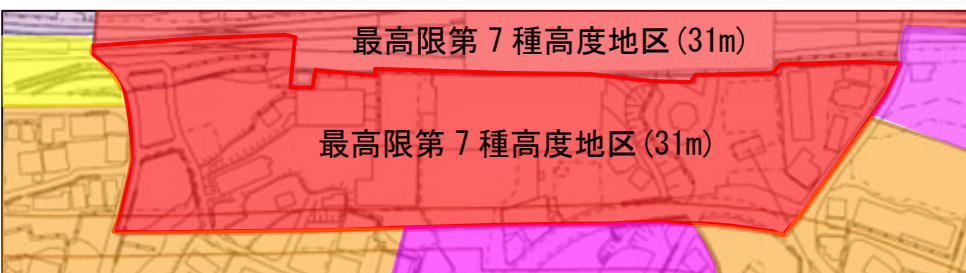


### ④高度地区の変更

現在

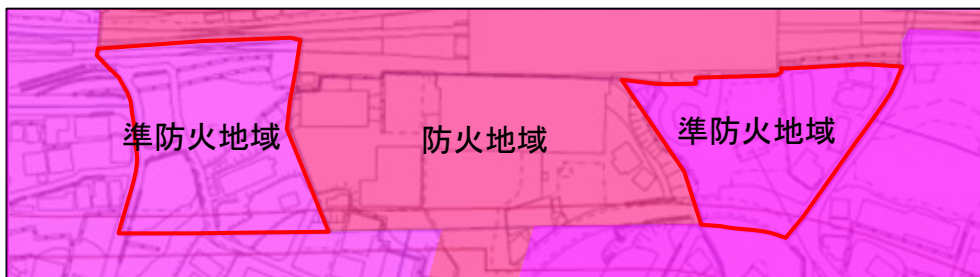


市素案

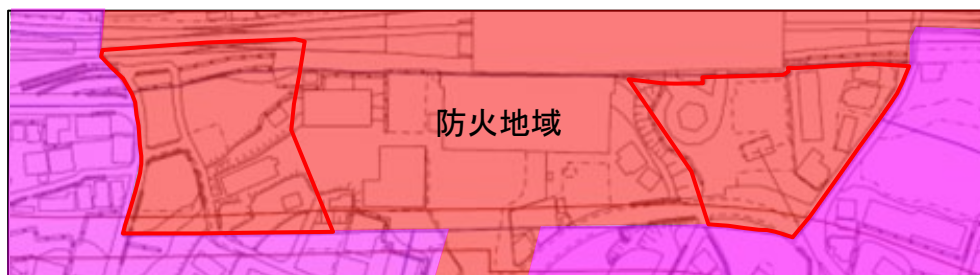


### ⑤防火地域及び準防火地域の変更

現在



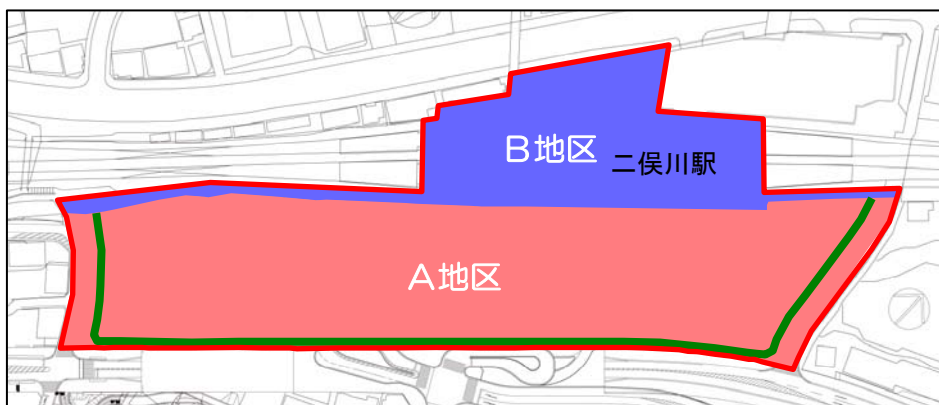
市素案



## ⑥地区計画の決定

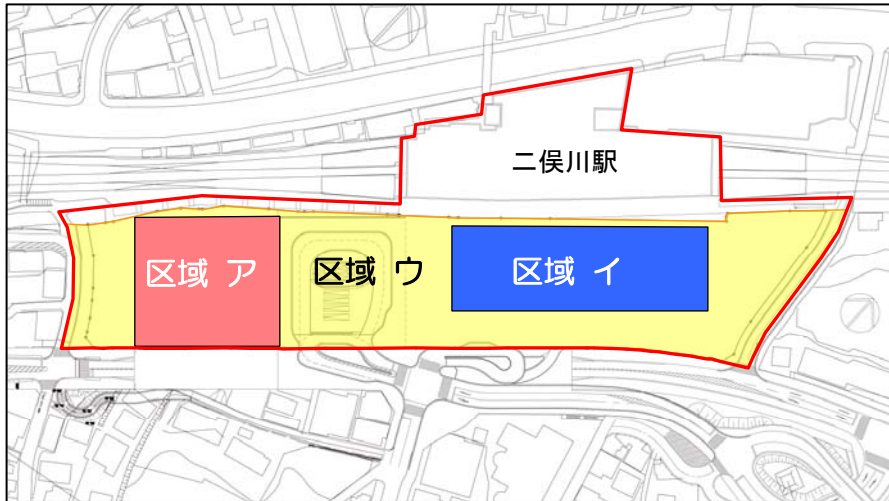
名称		二俣川駅周辺地区地区計画	
面積		約 2.7 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	市街地再開発事業等による公共施設、業務・商業施設及び都市型住宅等の整備により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るとともに、建築物の形態等の計画的な誘導や歩行者空間の確保などにより、交通結節点である駅を中心とした地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成し、その環境を維持する。	
	土地利用の方針	<p>A地区</p> <p>1 二俣川駅の交通結節点としての機能を強化するため、駅南口に鴨居上飯田線に接する交通広場を設置する。</p> <p>2 駅と南口交通広場を連絡する歩行者空間を形成する。</p> <p>3 業務・商業施設及び都市型住宅等を整備する。</p> <p>B地区</p> <p>1 駅の南北及び東西をつなぐ歩行者空間を確保する。</p> <p>2 駅の利便性を生かした都市機能の立地を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	駅と北口及び南口交通広場の連絡や東西の歩行者ネットワークに配慮した安全で快適な歩行者通路（屋内又は屋外）を整備する。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩行者用通路 1～5 号（幅員 2.0～5.0m）	
	地区の区分	名称	A地区 B地区
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない 1 工場(店舗、飲食店等の用途に供する建築物に附属するものを除く) 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 3 キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等 4 個室付浴場業に係る公衆浴場等 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己使用のための貯蔵施設等を除く)	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界から 2 m 以上後退（公益上必要なもの等を除く）。	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、区域アでは 100m、区域イでは 75m、区域ウでは 31m を超えてはならない。	
	建築物等の形態意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の形態意匠は圧迫感の軽減を図り、高さが 31m を超える建築物の色彩はマンセル表色系で明度 5 以上かつ彩度 4 以下を基調とする。また、区域イでは建物の水平方向長さを 70m 以下とする。</li> <li>・屋外広告物は、高さ 31m を超える部分には設置しないこと（管理上必要な事項などは除く）。</li> <li>・屋上（塔屋を含み、交通広場が設置される屋上階を除く）には屋外広告物は設置しないこと。</li> </ul>	
	緑化率の最低限度	6.5%	

### ■地区の区分・壁面位置の制限



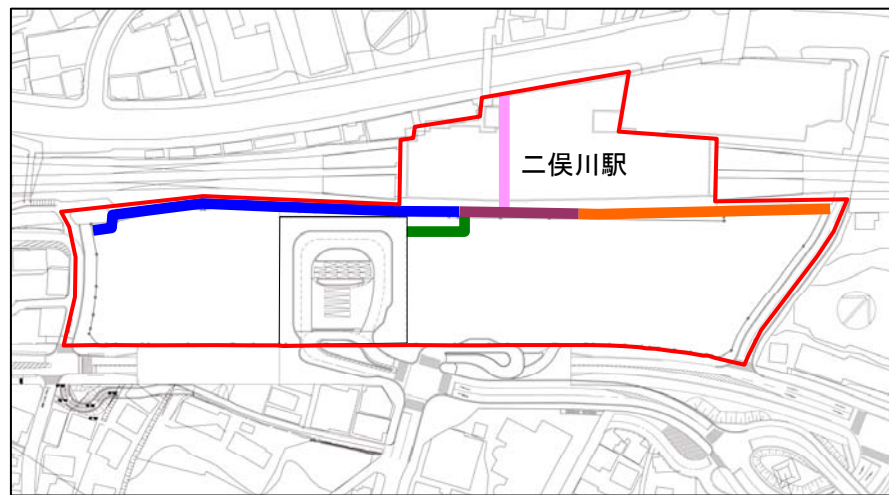
凡例		
地区計画の区域		
地区整備計画の区域		
地区の区分	A地区	
	B地区	
壁面位置の制限	道路境界より 2m	

## ■建築物の高さの最高限度に関する区域



凡 例		
地区計画の区域		
地区整備計画の区域		
建築物の高さの最高限度	区域 ア 100m	
	区域 イ 75m	
	区域 ウ 31m	

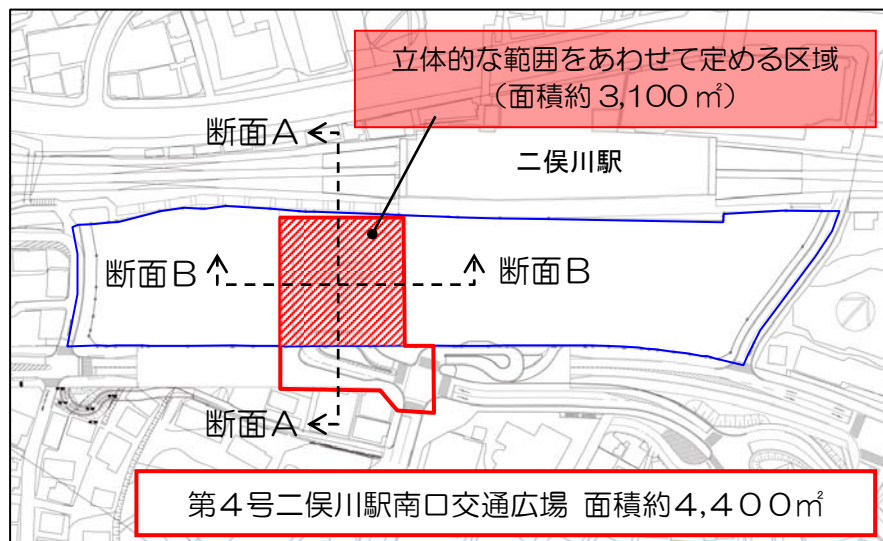
## ■地区施設の配置



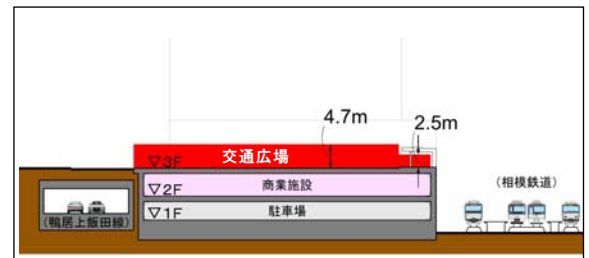
凡 例		
地区計画の区域		
地区整備計画の区域		
歩行者用通路1号	幅員 2.5m 延長 約 50m	
歩行者用通路2号	幅員 2.0m 延長 約 160m	
歩行者用通路3号	幅員 5.0m 延長 約 50m	
歩行者用通路4号	幅員 2.0m 延長 約 110m	
歩行者用通路5号	幅員 4.0m 延長 約 20m	

## ⑦交通広場の変更

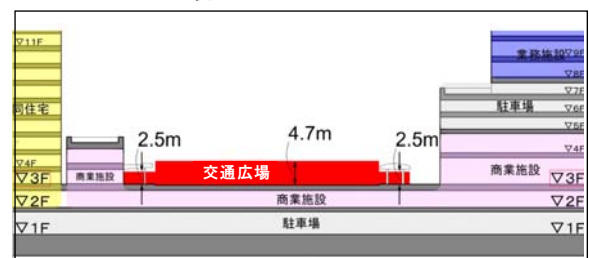
名 称	第4号二俣川駅南口交通広場
面 積	約 4,400 m <sup>2</sup>
構 造	地上1層
立体的な範囲	面積約 3,100 m <sup>2</sup> を対象



## ■交通広場 A-A断面図



## ■交通広場 B-B断面図



## 4 今後の都市計画手続き

### ○ 市素案縦覧（閲覧）及び公述申出の受付

【期 間】 平成 23 年 3 月 25 日（金）から 4 月 8 日（金）まで（土・日を除く）  
午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで

【縦覧場所】 建築局都市計画課（【問合せ先】参照）

【閲覧場所】 旭区区政推進課広報相談係【1 番窓口】（写しの閲覧ができます）  
（縦覧期間中、都市計画課ホームページに「市素案の概要」を掲載します。）

【公述申出の方法】 4 月 8 日（金）必着で、建築局都市計画課に公述申出書を持参又は郵送。  
※ホームページから電子申請により、公述申出をすることもできます。

（公述申出書は縦覧（閲覧）場所、都市計画課ホームページで入手できます。）

### ○ 公聴会の日時及び会場

【日 時】 平成 23 年 4 月 26 日（火）午後 7 時から

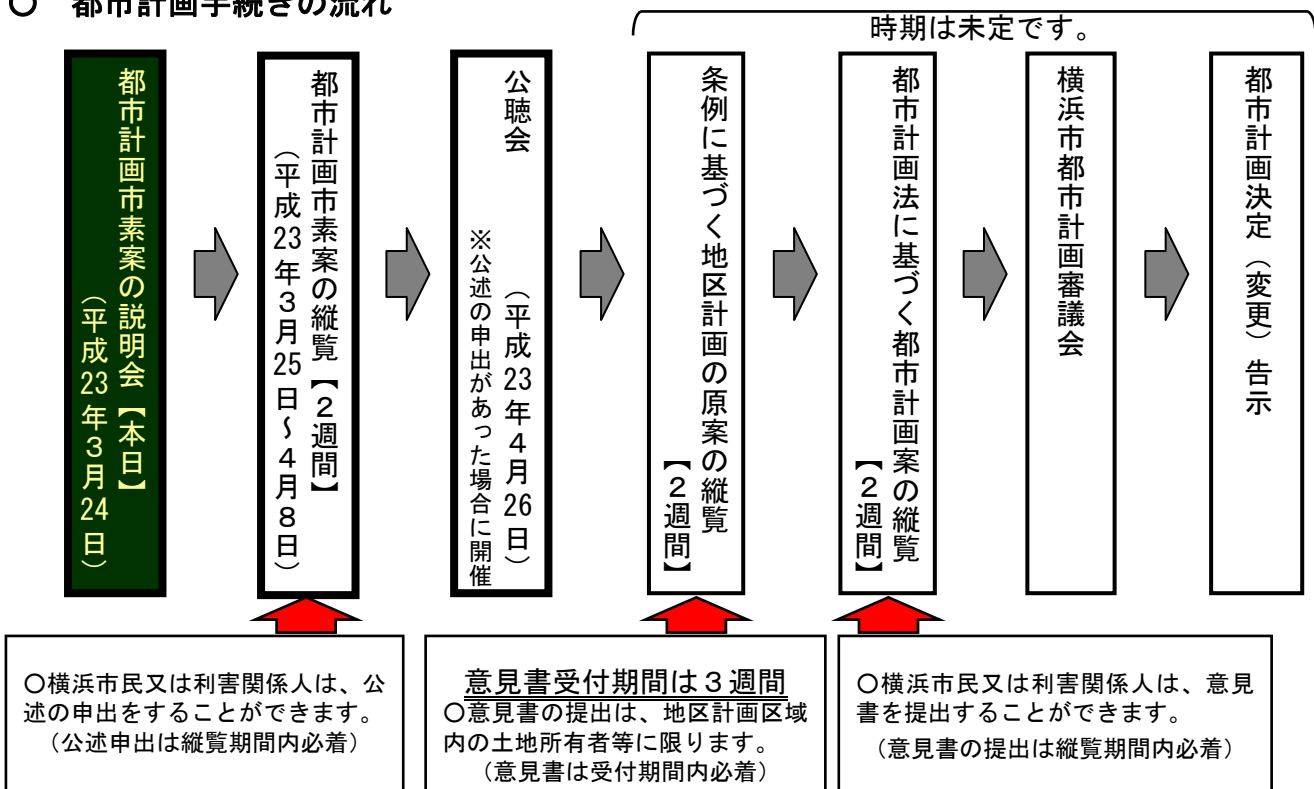
【会 場】 市立二俣川小学校 体育館 ※傍聴希望者は直接会場へ（申込不要）

【公述人】 10 名程度（公聴会は公述の申出があった場合に開催します。）

（10 名を超える申込みがあった場合は、抽選になります。）

（公聴会開催の有無等は 4 月 12 日（火）以降に電話又はホームページで確認してください。）

### ○ 都市計画手続きの流れ



### 【 問合せ先 】

#### ◆ 再開発に関することについて

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課 TEL 045-671-3799  
〒231-0017 横浜市中区港町 1 - 1 （横浜市役所 6 階）

#### ◆ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課 TEL 045-671-2657  
〒231-0012 横浜市中区相生町 3 - 5 6 - 1 （JNビル 5 階）  
（都市計画課ホームページアドレス）

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/>