

泉ゆめが丘地区土地区画整理事業等 都市計画市素案説明会

平成25年9月13日

平成25年9月14日

横浜市

ご説明する内容

地区の現状と位置付け

まちづくりの経緯

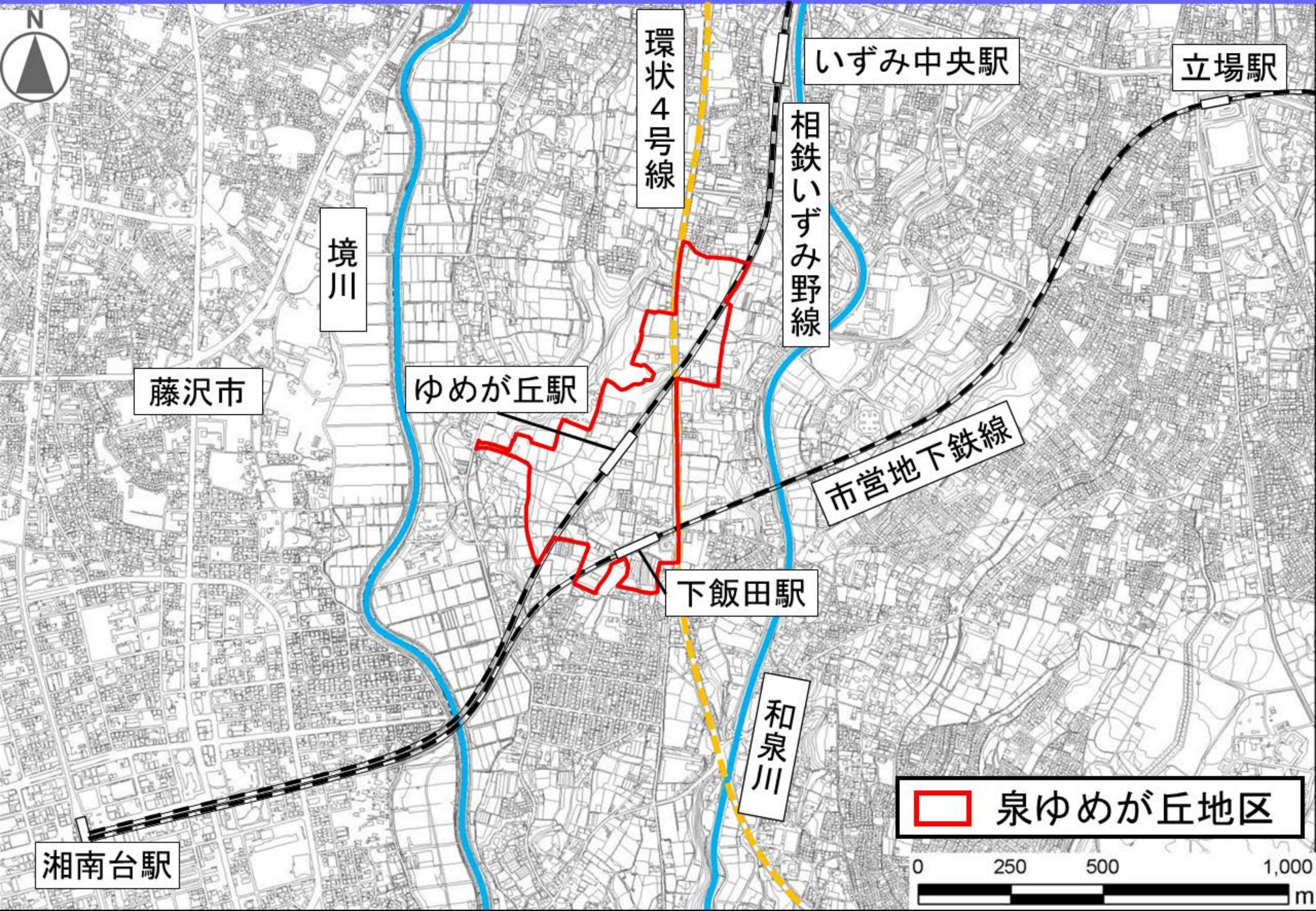
土地区画整理事業の概要

都市計画市素案の概要

今後の都市計画手続

地区の現状と位置付け

■ 広域図



■ 泉ゆめが丘地区周辺の現況



■上位計画【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

■都市計画の目標

ゆめが丘駅・下飯田駅周辺においては、住宅・企業等の計画的な誘導を図るため、住居・産業系土地利用の検討を行っていく。

■市街化調整区域の土地利用の方針

駅前にふさわしい住宅地及び工業地として計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域に編入するものとする。

■ 上位計画【都市計画マスタープラン・泉区プラン】



■ 駅周辺のまちづくり

2つの駅が近接するこの地域では、環状4号線などの幹線道路沿道のまちづくりと併せ、新たなにぎわい・交流をはぐくむ市街地の形成に向けた取り組みを進めます。

■ 新たな土地利用を検討する地区

自然的環境に配慮しながら、都市基盤施設と一体となった計画的な開発を誘導し、良好な居住環境を備えた市街地の形成を図ります。



まちづくりの経緯

■まちづくりの経緯

平成5年12月・・・「いずみ田園文化都市構想」が横浜市の総合計画「ゆめはま2010プラン」に位置付けられる。



平成10年2月・・・いずみ田園第一地区協議会を発足



平成11年3月・・・相鉄いずみ野線「ゆめが丘駅」開業



平成11年8月・・・市営地下鉄線「下飯田駅」開業



平成19年12月・・・泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会を結成

土地区画整理事業の概要

■ 土地区画整理事業の施行者について

本事業は、事業の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**」で進めます。

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。

■ 土地区画整理事業の概要（参考）

(1) 事業名称

（仮称）横浜国際港都建設事業
泉ゆめが丘地区土地区画整理事業

(2) 施行者

（仮称）泉ゆめが丘土地区画整理組合

(3) 所在地

横浜市泉区和泉町、下飯田町地内

(4) 施行面積

約23.9ha

(5) 事業期間

平成25年度～平成32年度（予定）

(6) 事業費

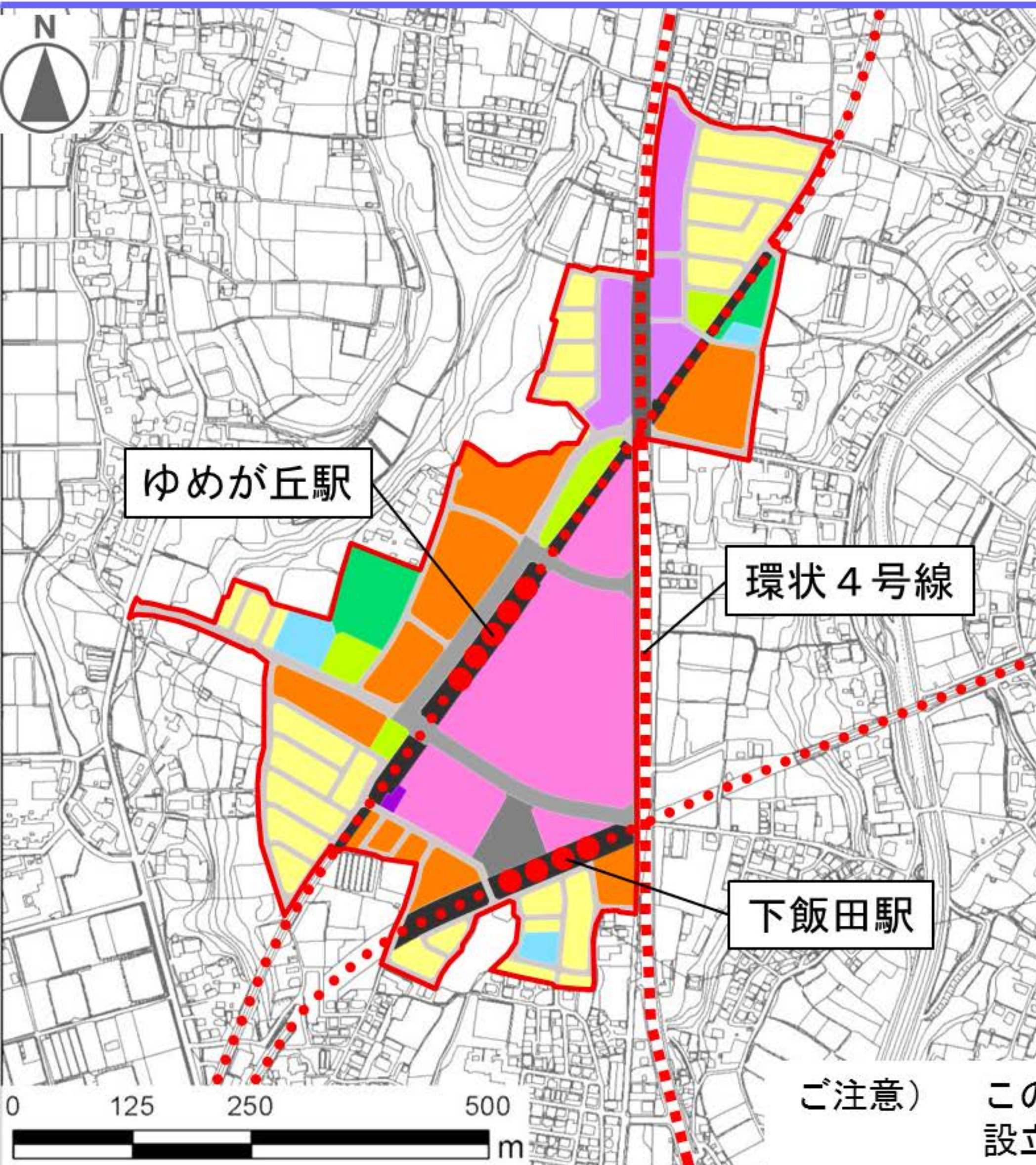
約113億円（予定）

ご注意) この概要は、泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会が検討中のものです。

■ 想定土地利用計画

これから、説明する想定土地利用計画は、「泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会」が検討中のものであり、このうち、地区の骨格となる施設等について、都市計画決定・変更します。

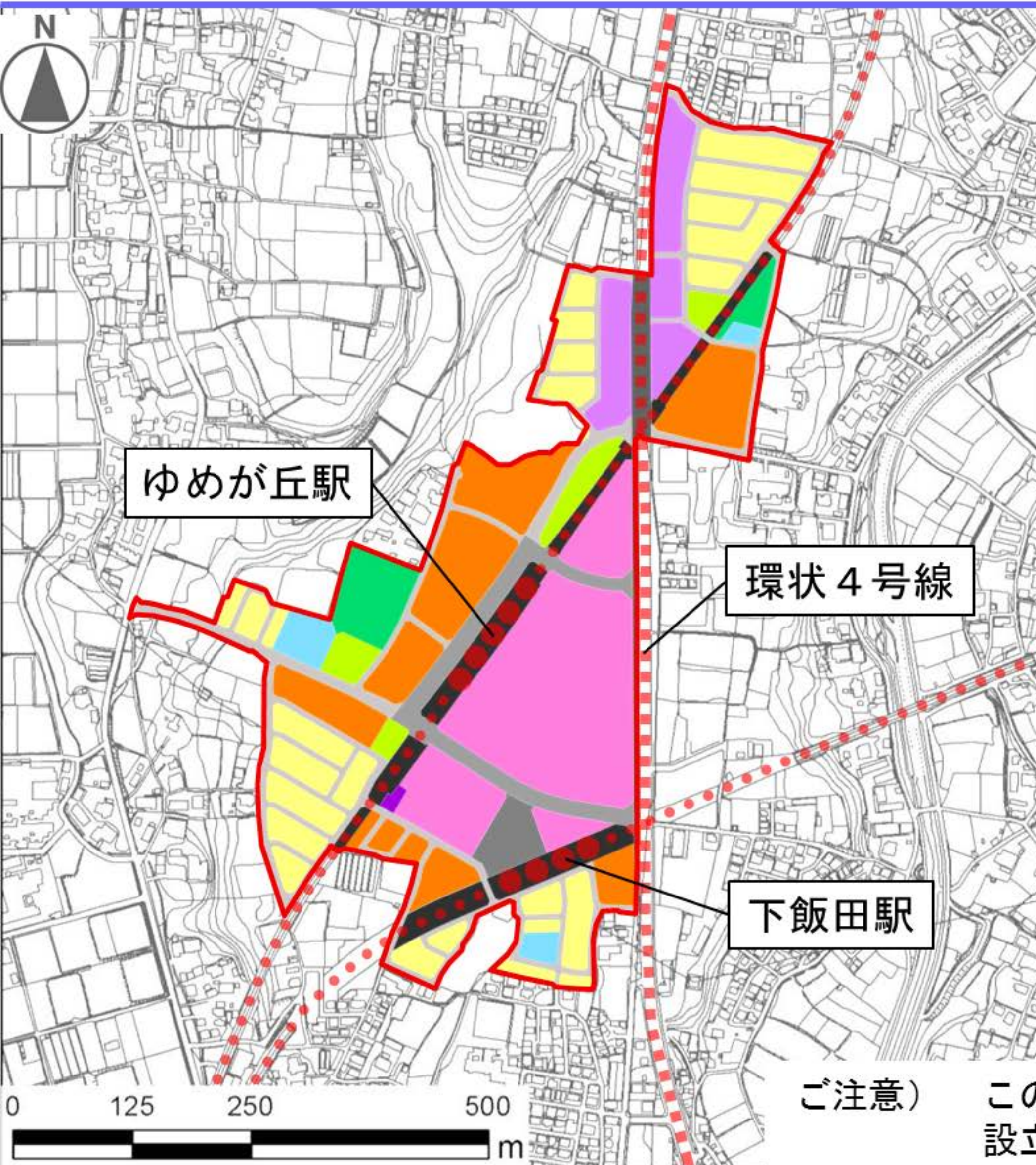
■ 想定土地利用計画



凡 例		
土地区画整理事業の施行区域		
公共用地	道路	環状4号線
		補助幹線
		幅員 4.5 ~ 11.5m
	公園	
	調整池 (公園の一部として利用)	
	調整池	
	駅前広場	
宅地	センター地区	
	沿道サービス地区	
	複合利用地区	
	住宅地区	
	鉄道用地	
	鉄塔・通信用地	

ご注意) この図は、泉ゆめが丘土地区画整理組合
設立準備会が検討中のものです。

■ 想定土地利用計画



センター地区

駅前拠点にふさわしい商業施設と集合住宅の形成を図る地区

沿道サービス地区

幹線道路沿いのロードサイド型店舗、店舗併用集合住宅、工場・倉庫等の形成を図る地区

複合利用地区

中・小規模の店舗・事務所や集合住宅の形成を複合的に図る地区

住宅地区

戸建住宅等による良好な居住環境の形成を図る地区

ご注意) この図は、泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会が検討中のものです。

■ イメージパース



ご注意) このパースは、泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会が作成した計画イメージです。

都市計画市素案の概要

■ 決定又は変更する都市計画の内容

1 区域区分の変更

2 土地区画整理事業の決定

3 道路の変更

4 都市高速鉄道の変更

5 用途地域の変更

6 高度地区の変更

7 緑化地域の変更

■ 1 区域区分の変更

区域区分とは…

都市計画によって、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいいます。

- ※**市街化区域**とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことです。
- ※**市街化調整区域**とは、市街化を抑制すべき区域のことです。

1 区域区分の変更



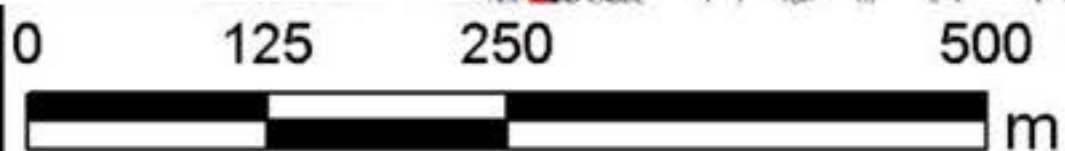
市街化調整区域



市街化区域

面積：約24.5ha

藤沢市



- 市街化区域（既存）
- 市街化区域（編入）
- 市街化調整区域

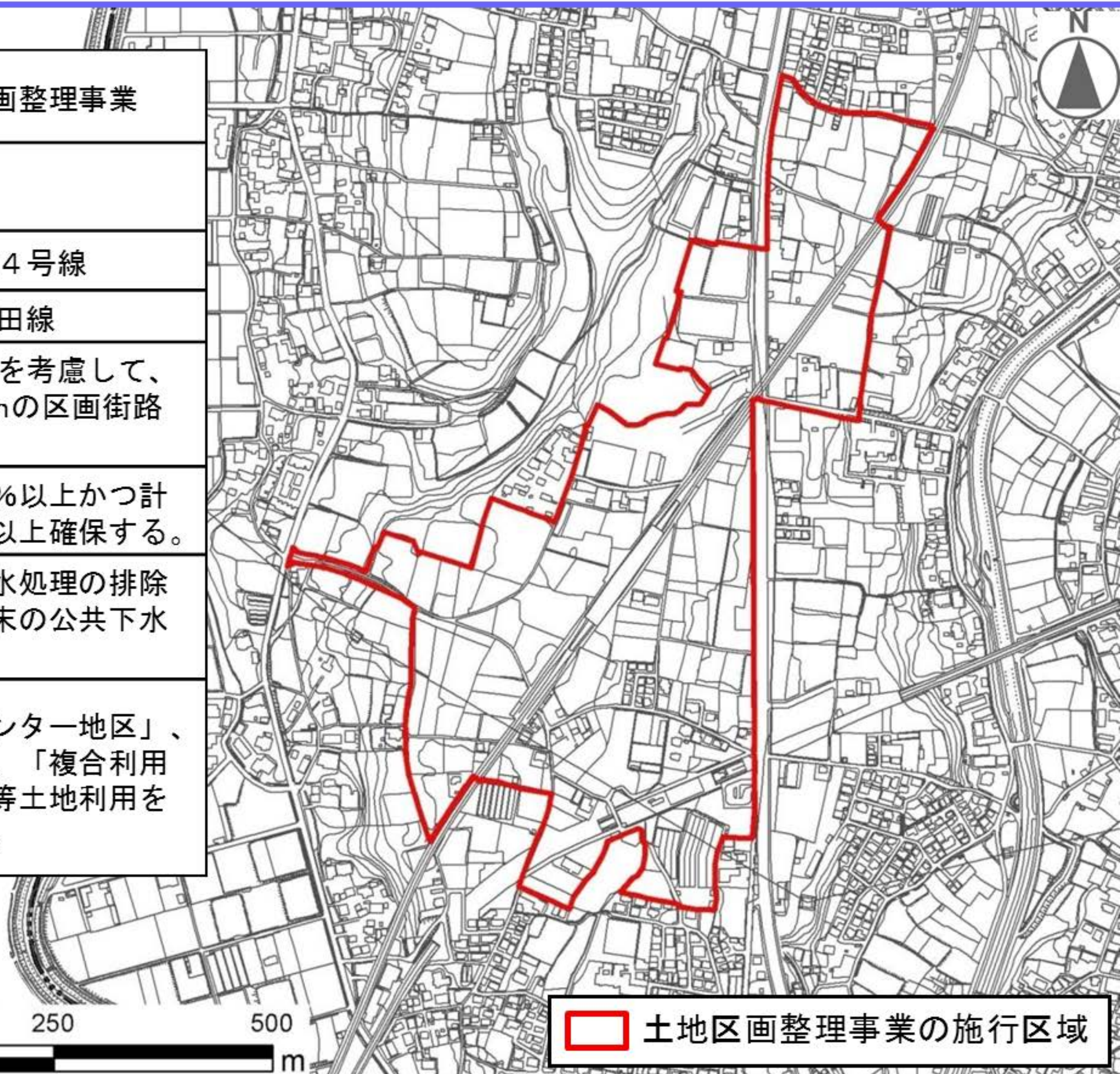
■ 2 土地区画整理事業の決定

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です。

2 土地区画整理事業の決定

名称	泉ゆめが丘地区土地区画整理事業	
面積	約23.9ha	
公共施設の配置	道路	3・4・3号環状4号線 3・4・54号下飯田線 各街区の土地利用を考慮して、幅員4.5m～11.5mの区画街路を適宜配置する。
		公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上確保する。
		下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。
宅地の整備	街区の大きさは、「センター地区」、「沿道サービス地区」、「複合利用地区」、「住宅地区」等土地利用を勘案し、適宜設計する。	



■ 3 道路の変更

泉ゆめが丘地区土地区画整理事業に伴い、
3・4・3号環状4号線の一部区域を変更し、
3・4・54号下飯田線を追加します。

3 道路の変更

3・4・3号環状4号線

起 点 金沢区六浦一丁目

終 点 青葉区鉄町

延 長 約36,550m

藤沢市

変更内容

- 1 区域変更区間
延長約690m
- 2 幅員
18~21m

— 変更前の区域

— 変更後の区域

□ 土地区画整理事業の施行区域

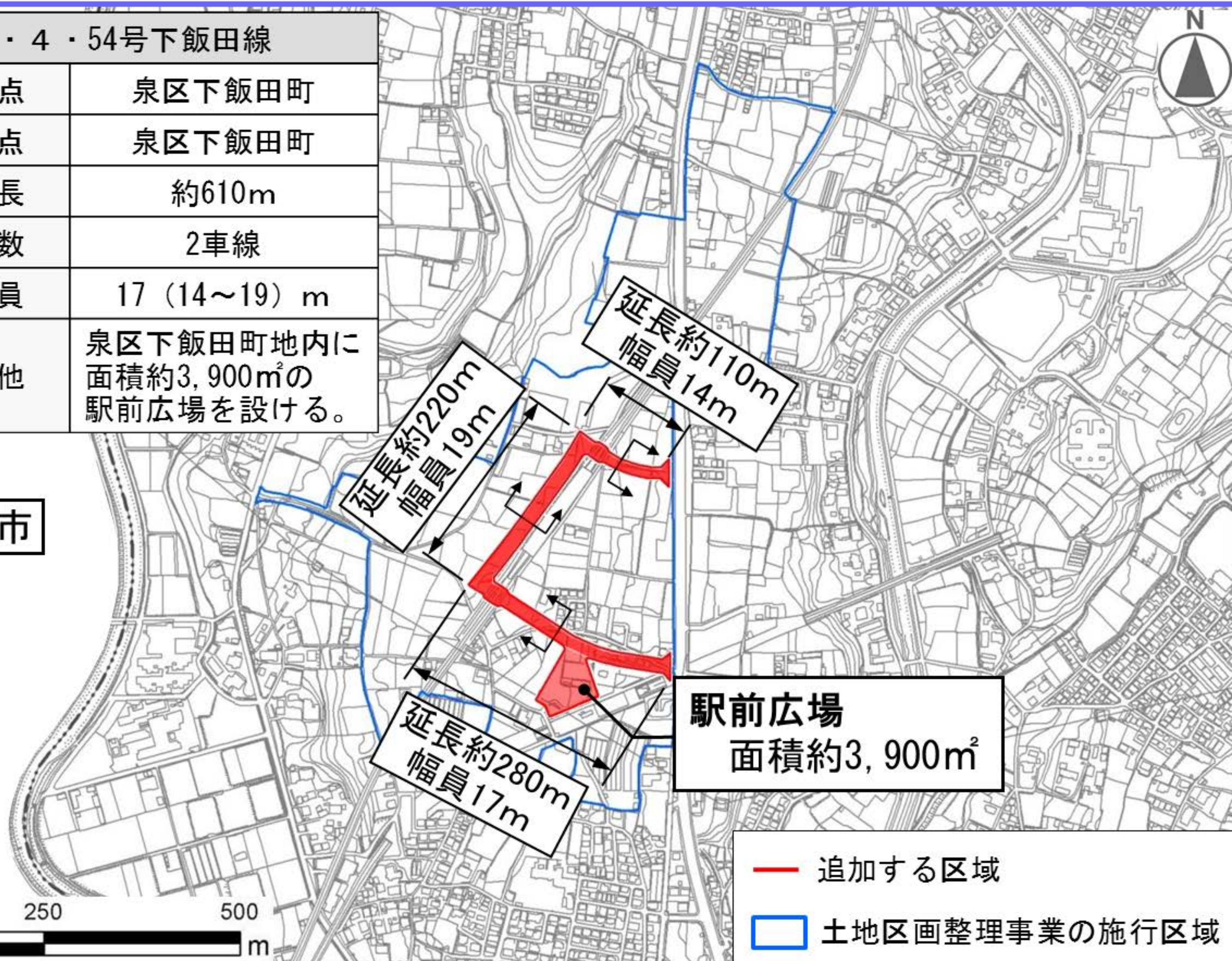
0 125 250 500 m

3 道路の変更

3・4・54号下飯田線

起 点	泉区下飯田町
終 点	泉区下飯田町
延 長	約610m
車線の数	2車線
幅 員	17 (14~19) m
そ の 他	泉区下飯田町地内に面積約3,900m ² の駅前広場を設ける。

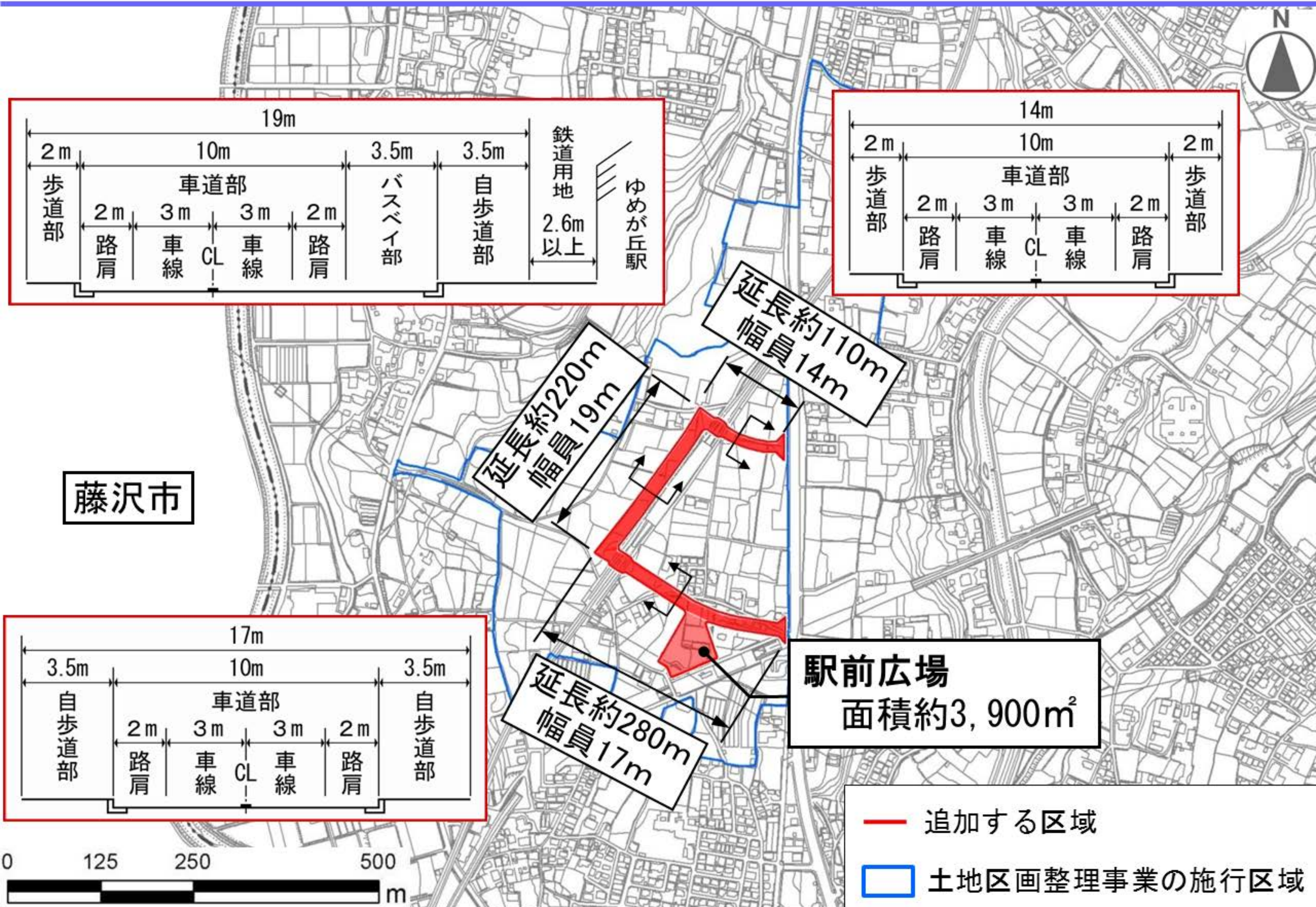
藤沢市



— 追加する区域

□ 土地区画整理事業の施行区域

3 道路の変更



■ 4 都市高速鉄道の変更

市街化区域への編入に伴い、都市高速鉄道第1号市営地下鉄1号線に下飯田駅を追加し、区域等を変更します。

4 都市高速鉄道の変更

下飯田駅を都市計画として位置付ける

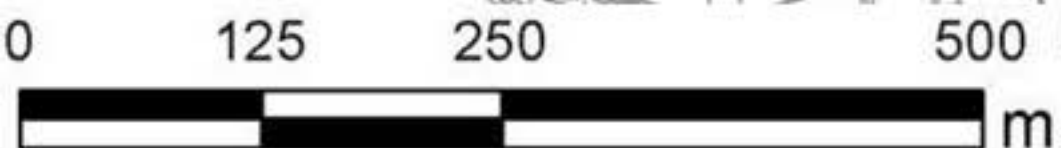
土地区画整理事業により整備される道路等との整合を図るため区域の変更等

藤沢市

区域変更区間

下飯田駅

- 変更前の区域
- 変更後の区域
- 土地区画整理事業の施行区域



■用途地域、高度地区、緑化地域の変更について

新たな土地利用が開始されるまでの間、**暫定的に指定するもの**です。

今後、土地区画整理法の事業計画により定める土地利用計画を踏まえ地区計画の決定や用途地域等の変更をする予定です。

■ 5 用途地域の変更

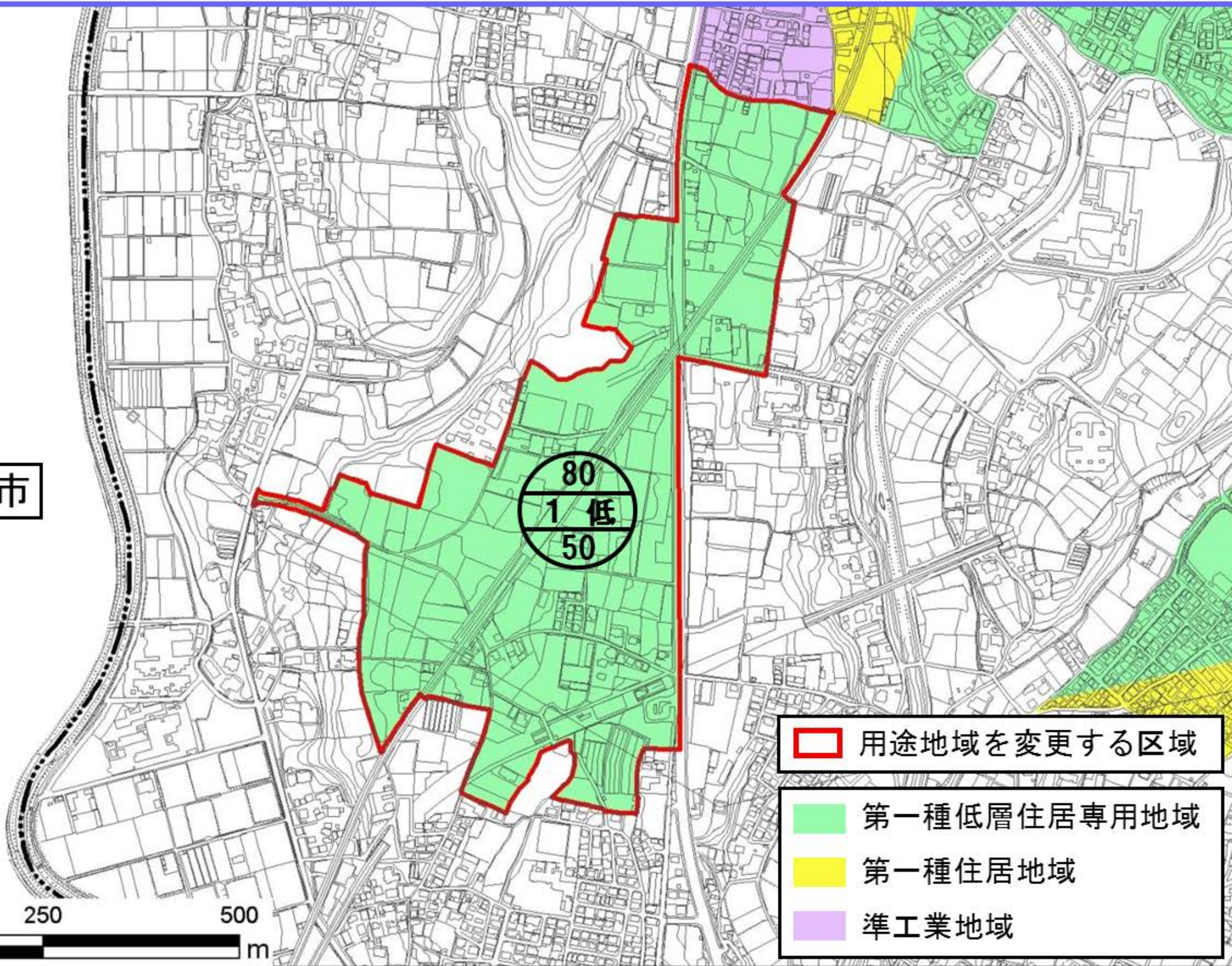
用途地域とは…

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です。

5 用途地域の変更



藤沢市



■ 6 高度地区の変更

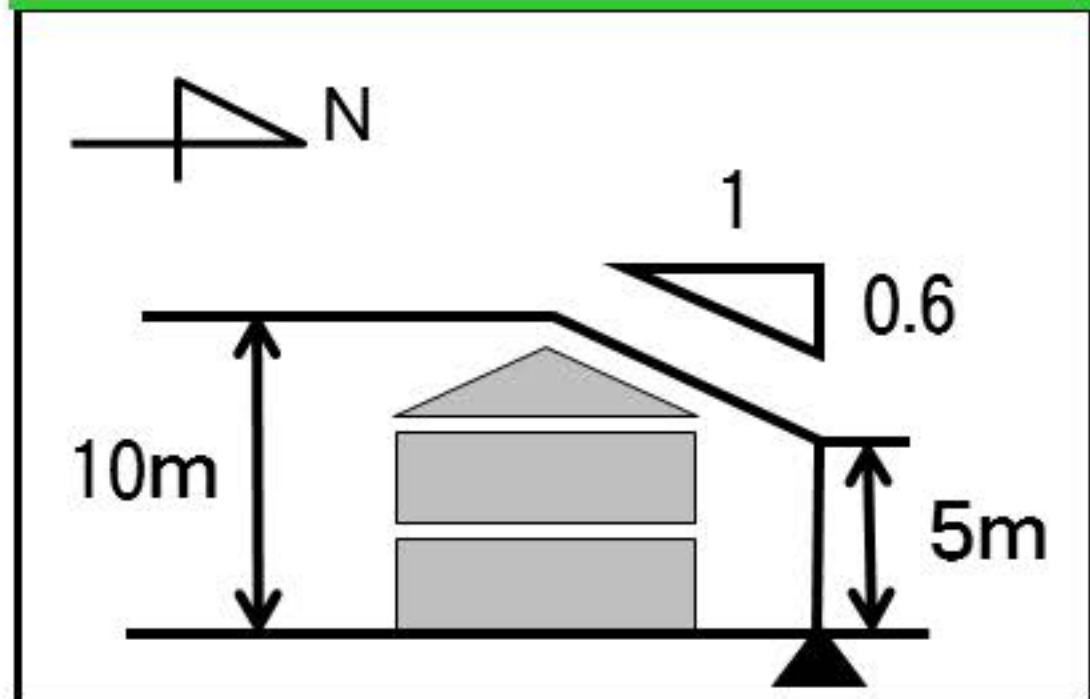
高度地区とは…

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です。

6 高度地区の変更



最高限第1種高度地区



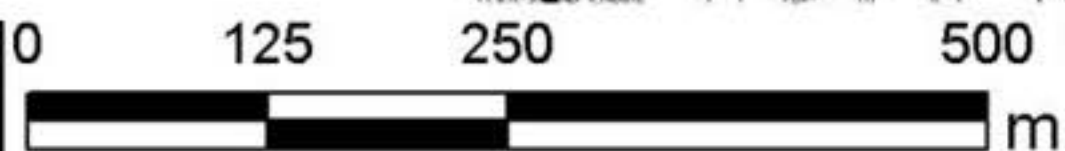
藤沢市

高度地区を変更する区域

最高限第1種高度地区

最高限第4種高度地区

最高限第5種高度地区



■ 7 緑化地域の変更

緑化地域とは…

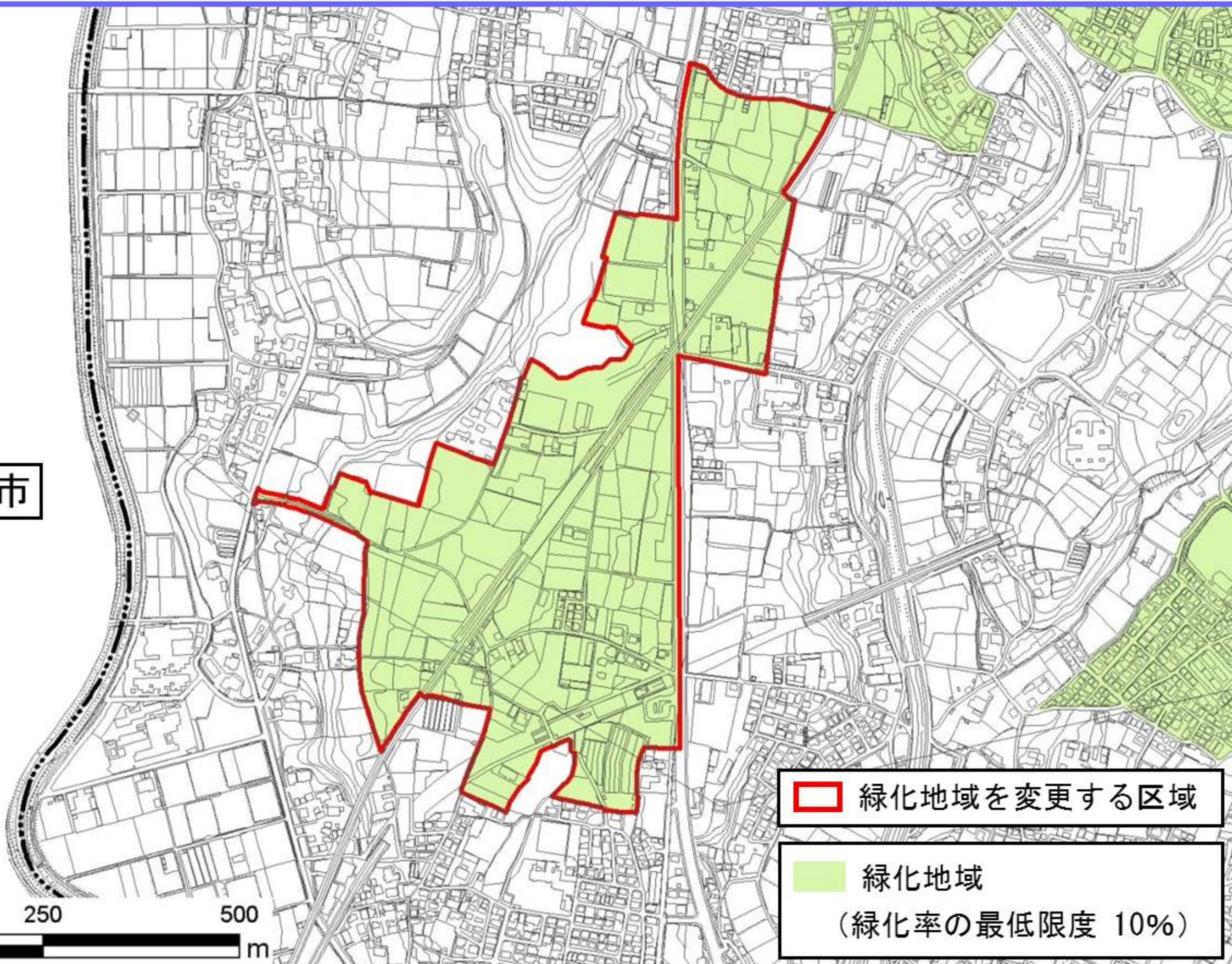
良好な都市環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めている地域のことです。

横浜市では、住居系の用途地域全域において敷地面積が500㎡以上の建築物の新築等を行う場合、敷地面積の10%を緑化することとしています。

7 緑化地域の変更



藤沢市

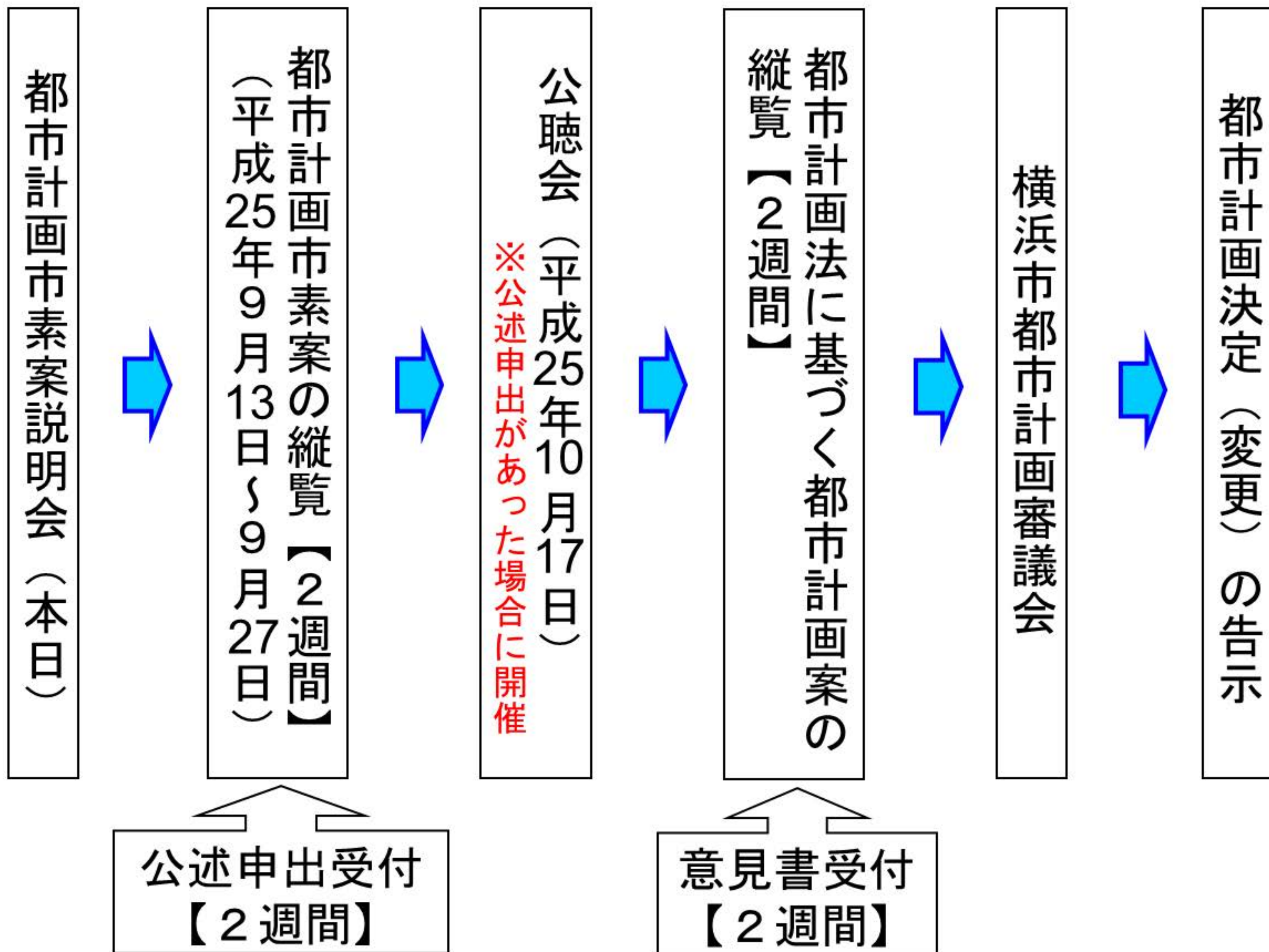


緑化地域を変更する区域

緑化地域
(緑化率の最低限度 10%)

今後の都市計画手続

■ 今後の都市計画手続



■今後の都市計画手続

◆都市計画市素案の縦覧

期 間	平成25年9月13日(金)～9月27日(金) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

※泉区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」をご覧になれます。

(受付時間 午前8時45分から午後5時まで)

※都市計画課ホームページで「都市計画市素案の概要」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25年10月17日(木) 午後7時～
場 所	泉区役所 4階4ABC会議室

■ 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25年9月13日(金)～9月27日(金) (土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<ul style="list-style-type: none">・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 【9月27日(金)必着】・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【9月27日(金)午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可
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1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

◇ 都市計画の内容及び土地区画整理事業の概要について

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課
(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)
TEL: 045-671-2720

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階)
TEL: 045-671-2657