瀬谷駅南口第１地区
第一種市街地再開発事業等
都市計画市素案説明会

平成２６年９月５日
平成２６年９月７日

横 浜 市

説明内容

１　地区の現状と位置付け

２　まちづくりの経緯

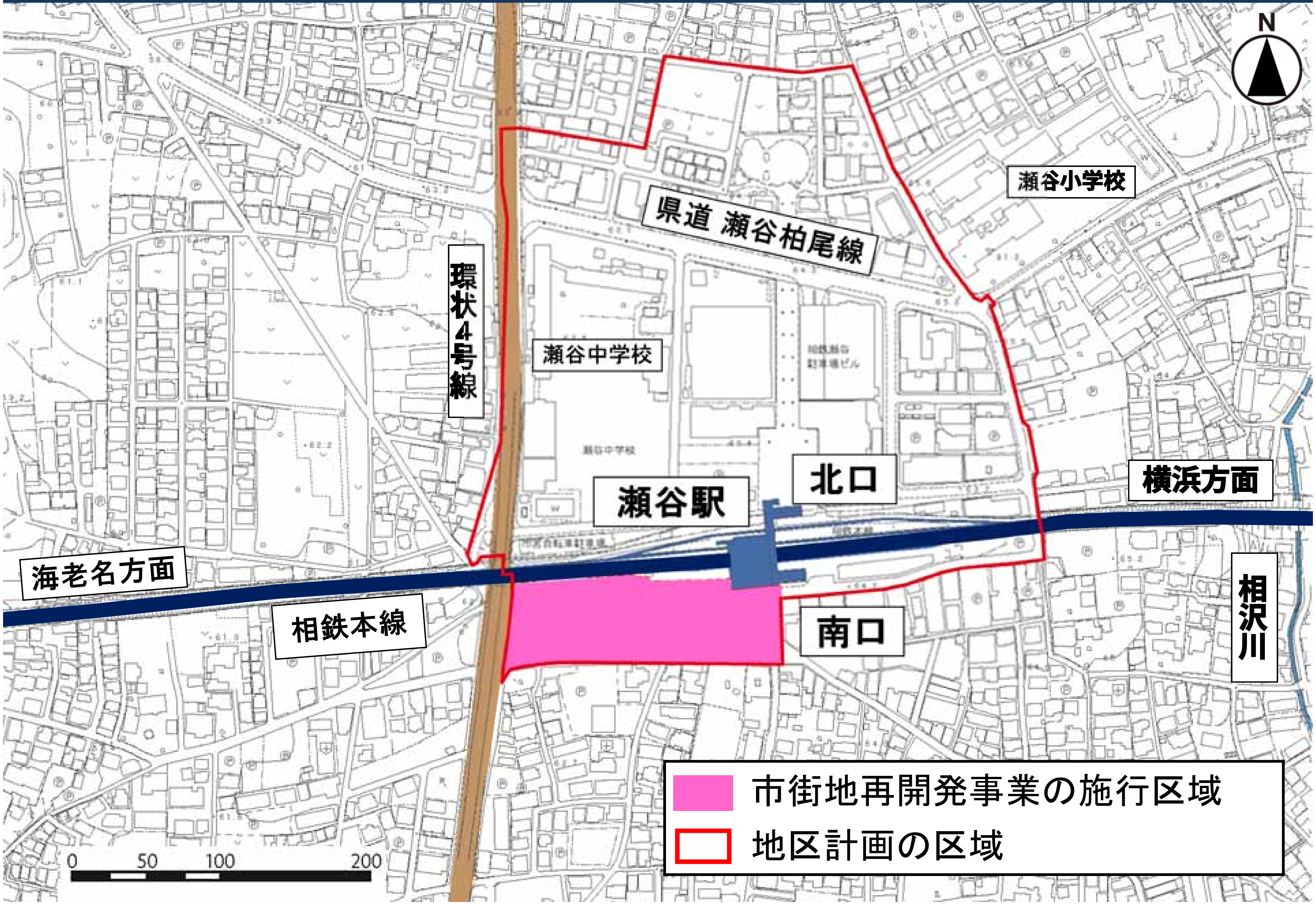
３　市街地再開発事業の概要

４　都市計画市素案の概要

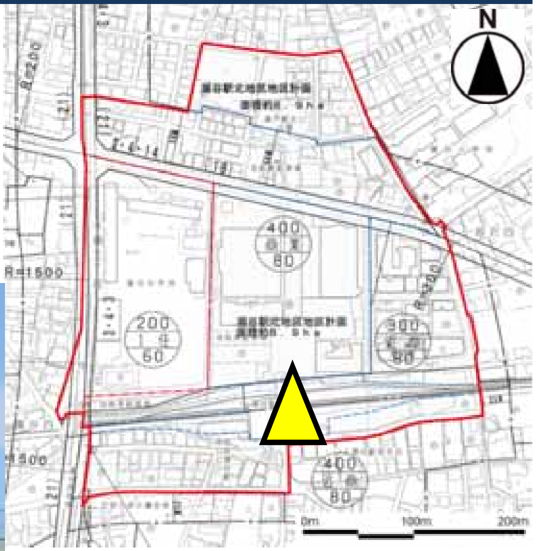
５　今後の都市計画手続

1　地区の現状と位置付け

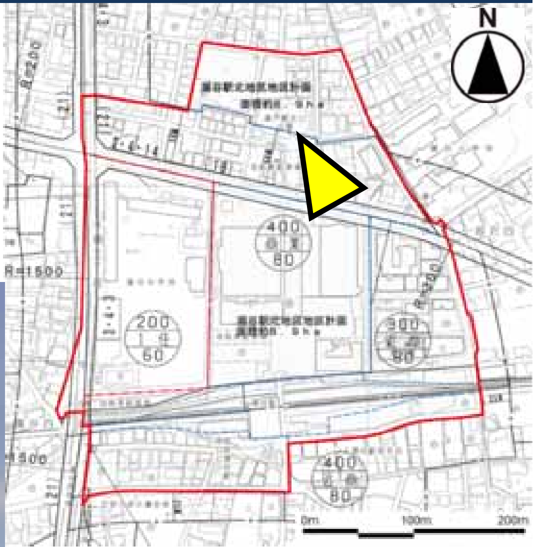
瀬谷駅周辺図


N
瀬谷小学校
県道 瀬谷柏尾線
環状4号線
瀬谷中学校
北口
瀬谷駅
横浜方面
海老名方面
相鉄本線
南口
相沢川
0
50
100
200
市街地再開発事業の施行区域
地区計画の区域

瀬谷駅北口歩行者専用道路



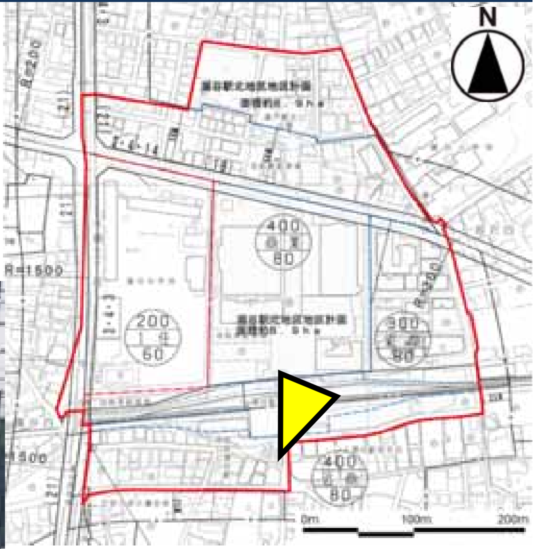
瀬谷駅北口交通広場



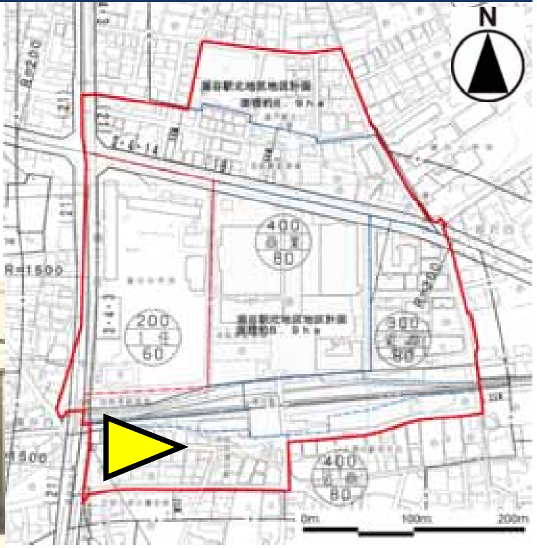
瀬谷駅北口公園

瀬谷駅周辺の現状

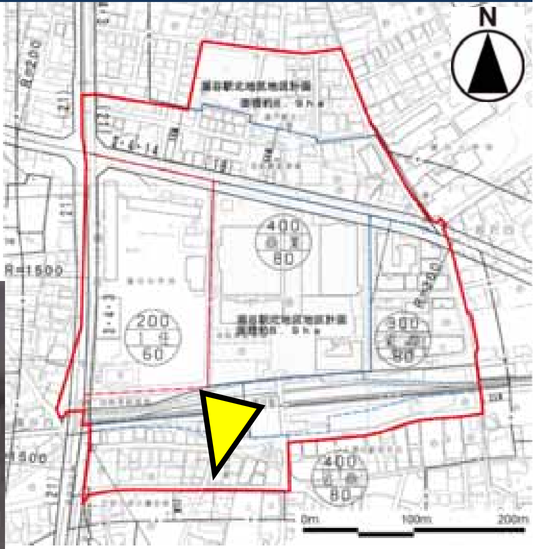
瀬谷駅南口駅前



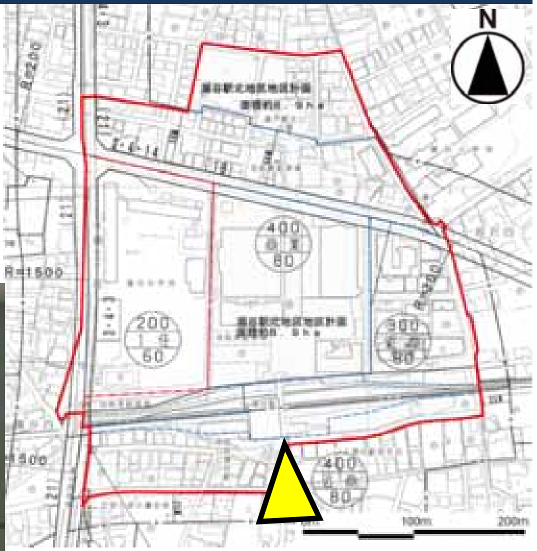
瀬谷駅南口駅前



瀬谷駅南口駅前



瀬谷駅南北自由通路



上位計画【都市再開発の方針】

－都市再開発の方針－

瀬谷駅南口地区

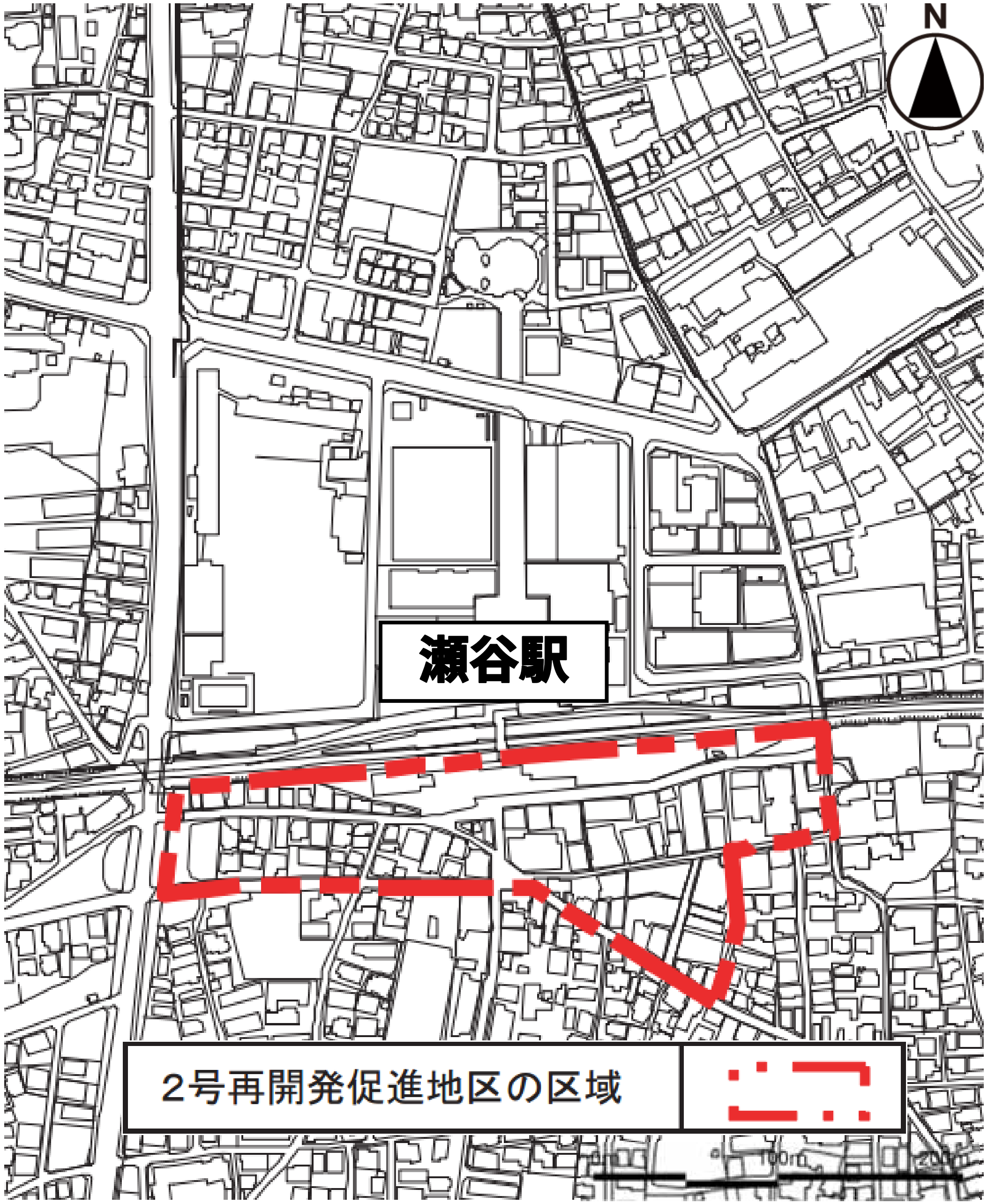
特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

↓

２号再開発促進地区

地区の再開発、整備の主たる目標

拠点にふさわしい魅力あるまちづくりのため、都市基盤施設を整備し、効率的な土地利用と住環境の向上を図る。



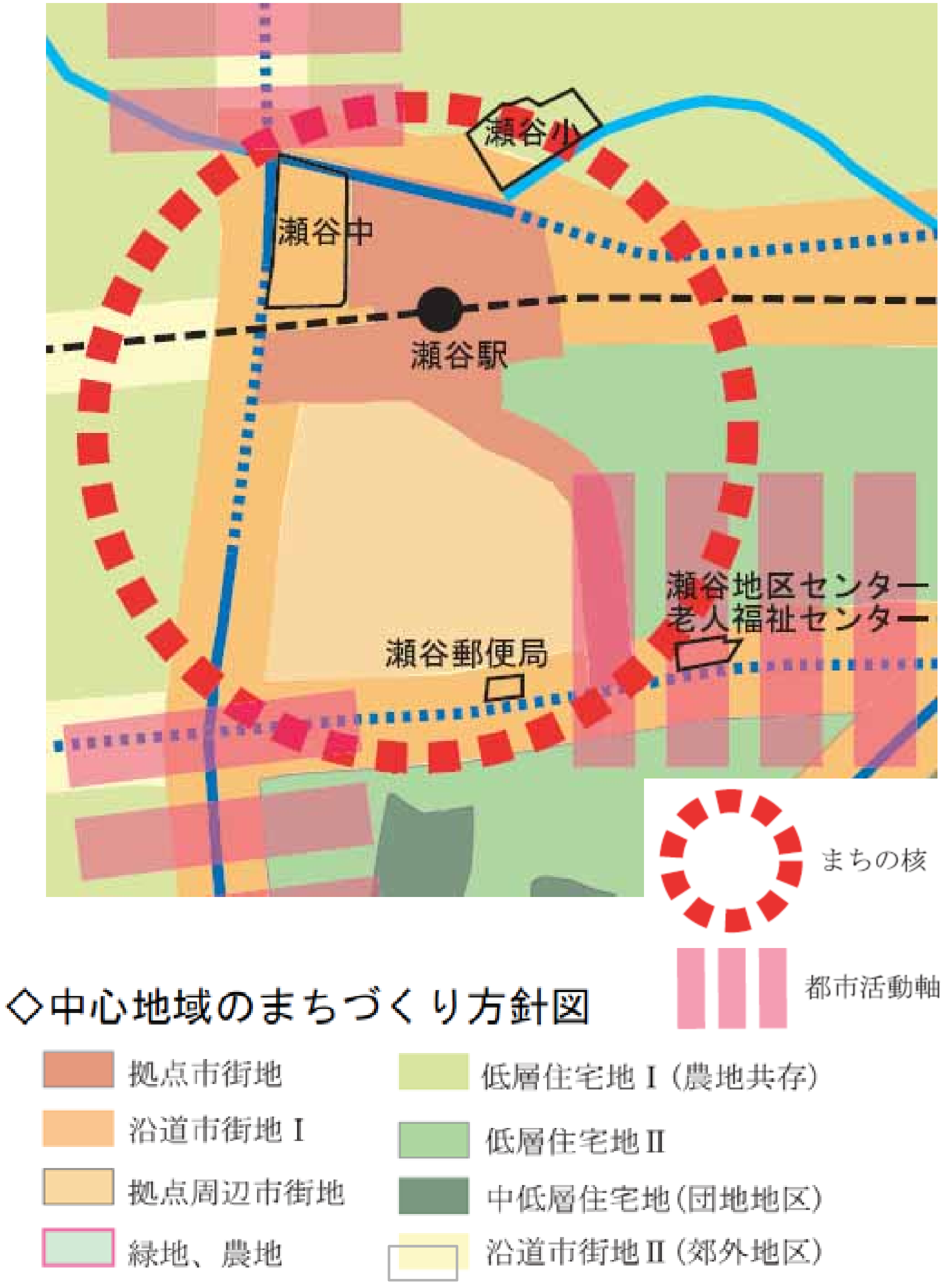
上位計画【都市計画マスタープラン】

都市計画マスタープラン
瀬谷区プラン（抜粋）

まちづくりの方針
（瀬谷駅周辺）

商業集積とともに、業務、文化機能の拠点としてのまちづくりを進める。

瀬谷駅南口では、市街地再開発事業などの手法により、周辺のまちなみに配慮しつつ、住居や多様な商業業務施設を集積し、また、駅前広場など駅前空間の再整備を進める。



◇中心地域のまちづくり方針図

２　まちづくりの経緯

瀬谷駅北口

昭和63年
瀬谷駅北地区土地区画整理事業開始
（約8.9ha）

平成５年
瀬谷駅北地区地区計画の決定
（約8.9ha）

平成12年
瀬谷駅北地区土地区画整理事業完了

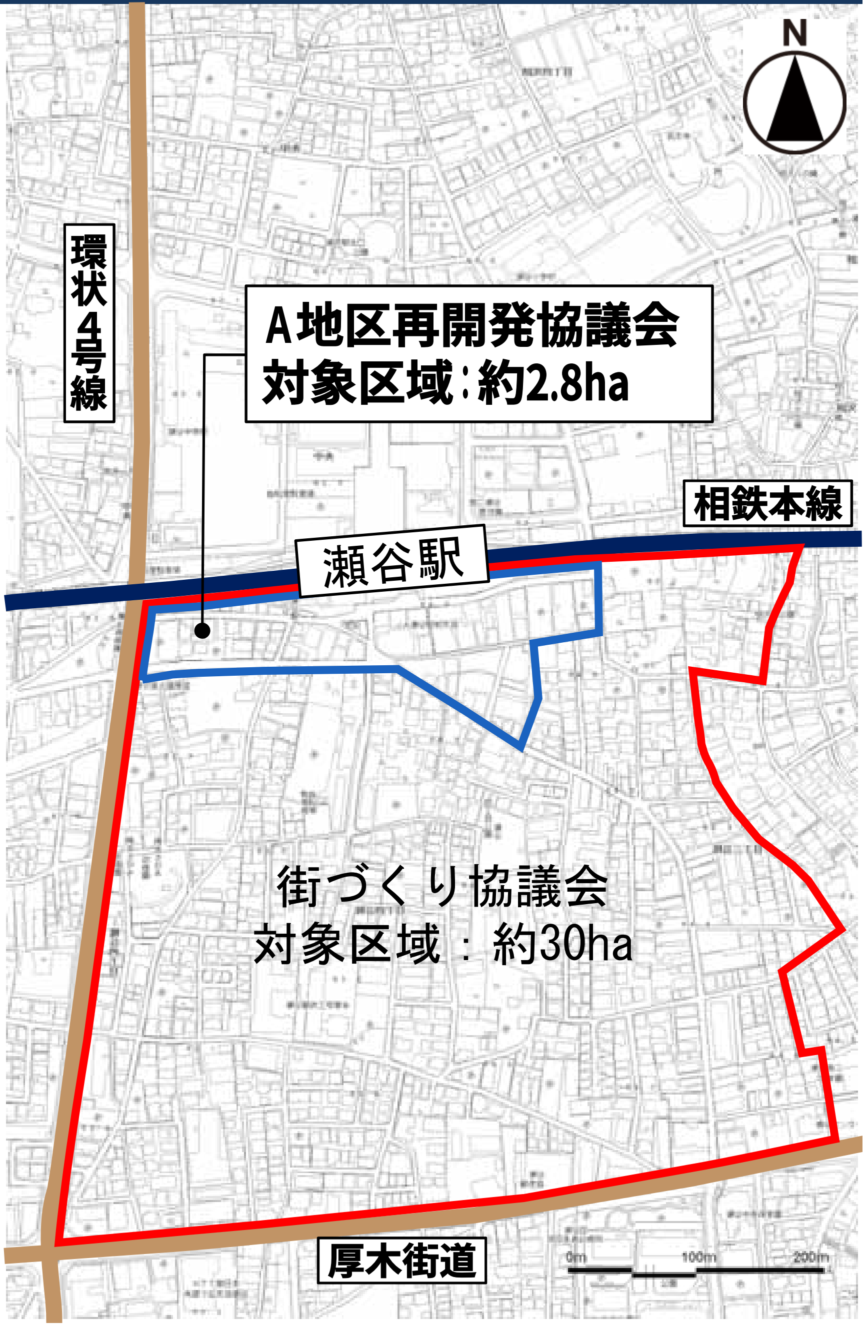
瀬谷駅南口

平成３年
瀬谷駅南口街づくり協議会発足
（約30ha）

平成11年
瀬谷駅南口A地区再開発協議会発足
(約2.8ha)

平成22年
瀬谷駅南口A地区第Ⅰ街区
再開発準備組合設立 (約1.0ha)

平成25年
瀬谷駅南口第1地区再開発準備組合
に名称変更



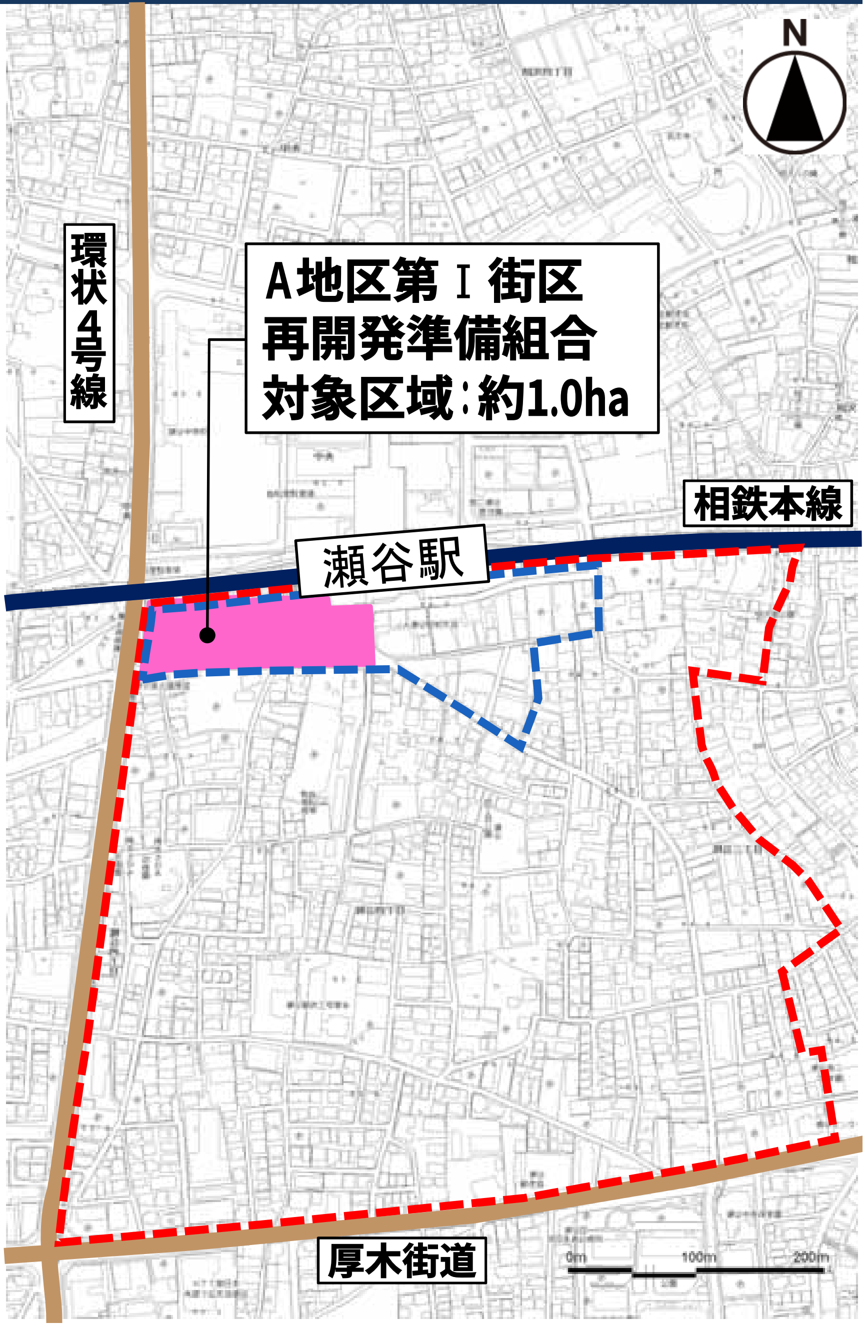
瀬谷駅南口

平成３年
瀬谷駅南口街づくり協議会発足
（約30ha）

平成11年
瀬谷駅南口A地区再開発協議会発足
（約2.8ha）

平成22年
瀬谷駅南口A地区第Ⅰ街区
再開発準備組合設立（約1.0ha）

平成25年
瀬谷駅南口第1地区再開発準備組合
に名称変更



３　市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における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。

市街再開発事業の種類と施行者

【種類】

第一種市街地再開発事業

【施行者】

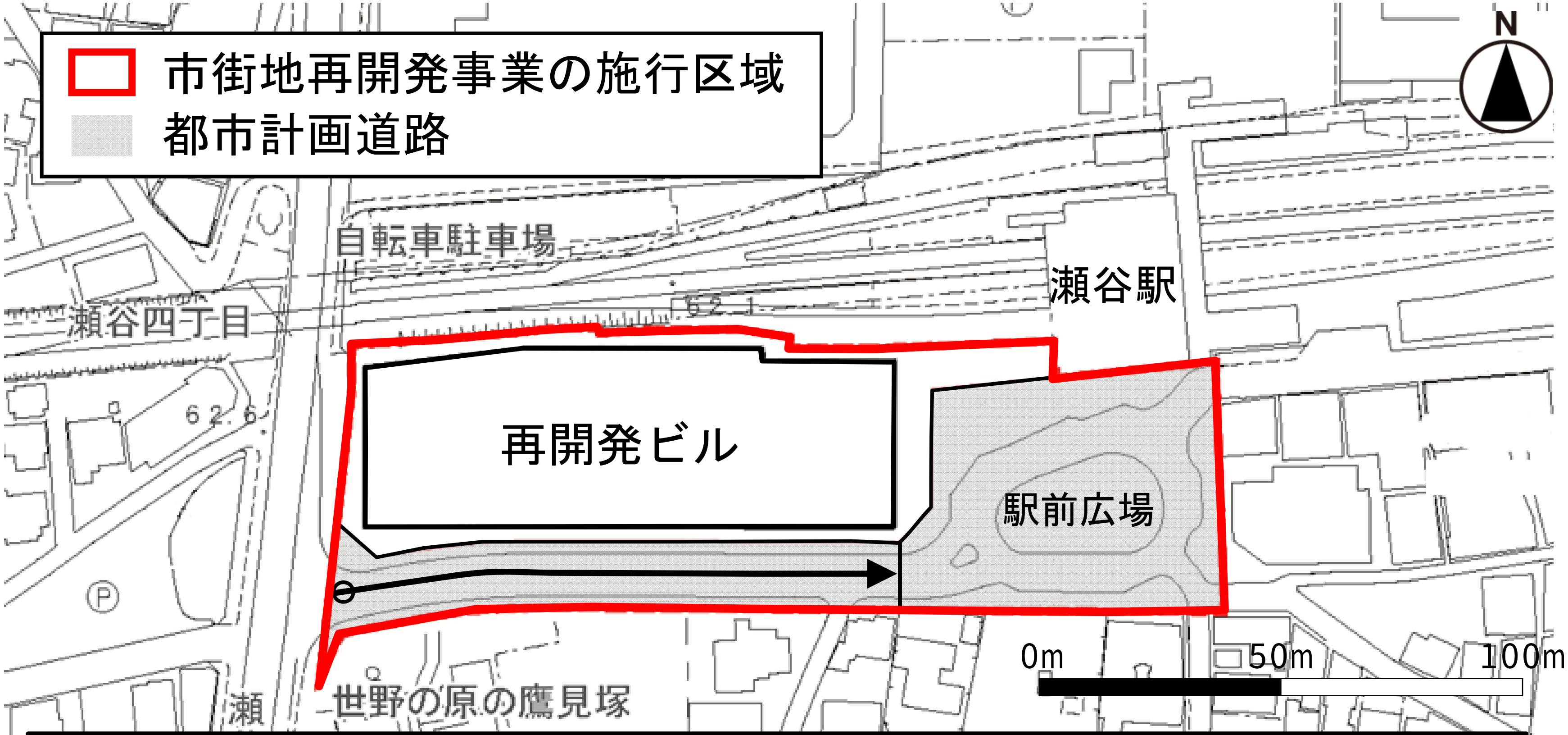
瀬谷駅南口第１地区

市街地再開発組合（予定）

完成イメージ

※ この図はイメージであり、今後の調整により変更となる場合があります
※ 瀬谷駅などの周辺地域は、現況を簡略化して表現したものです

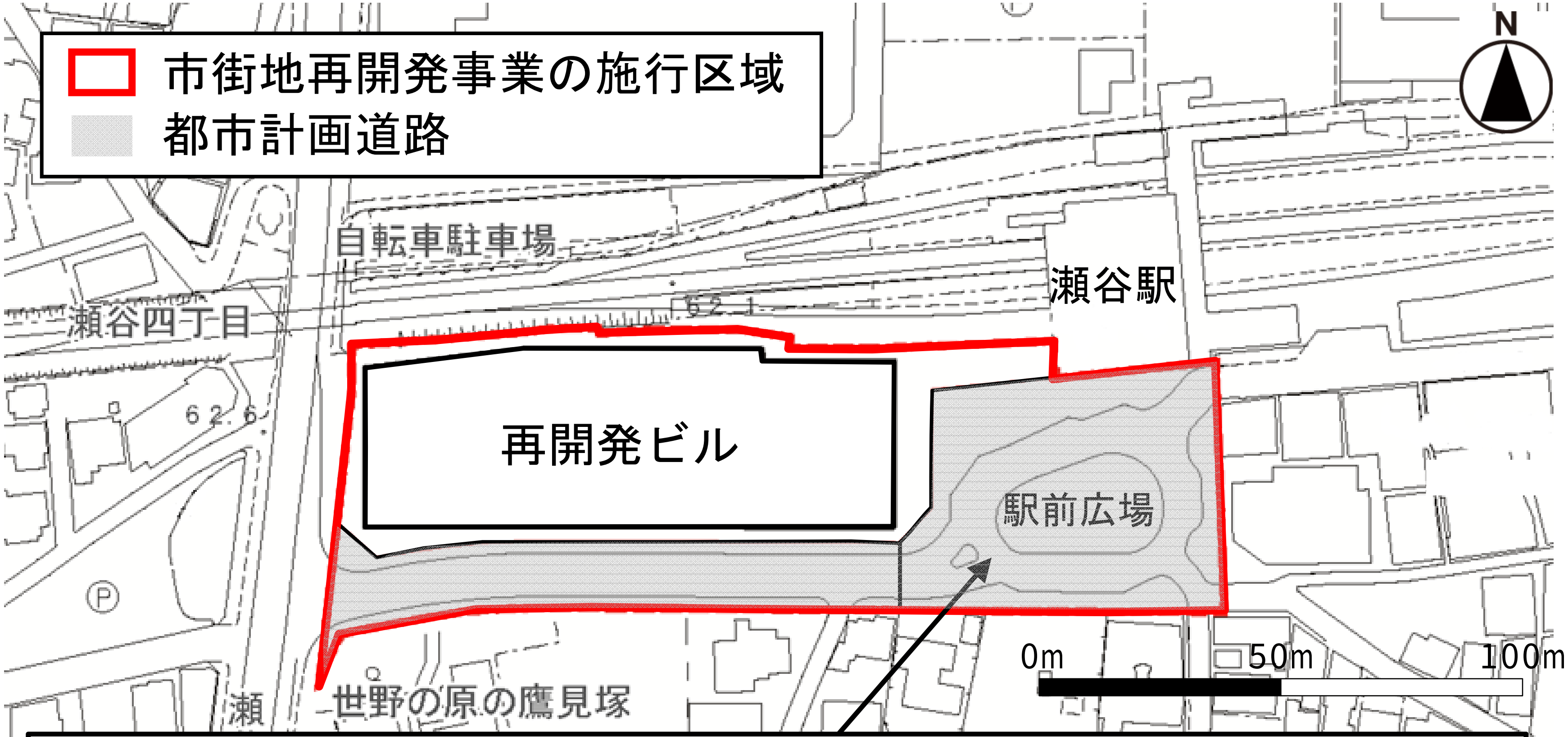
道路の計画



都市計画道路
３・５・25号瀬谷駅南口線
（駅前広場約3,000㎡を含む）
幅員14m、延長約120m

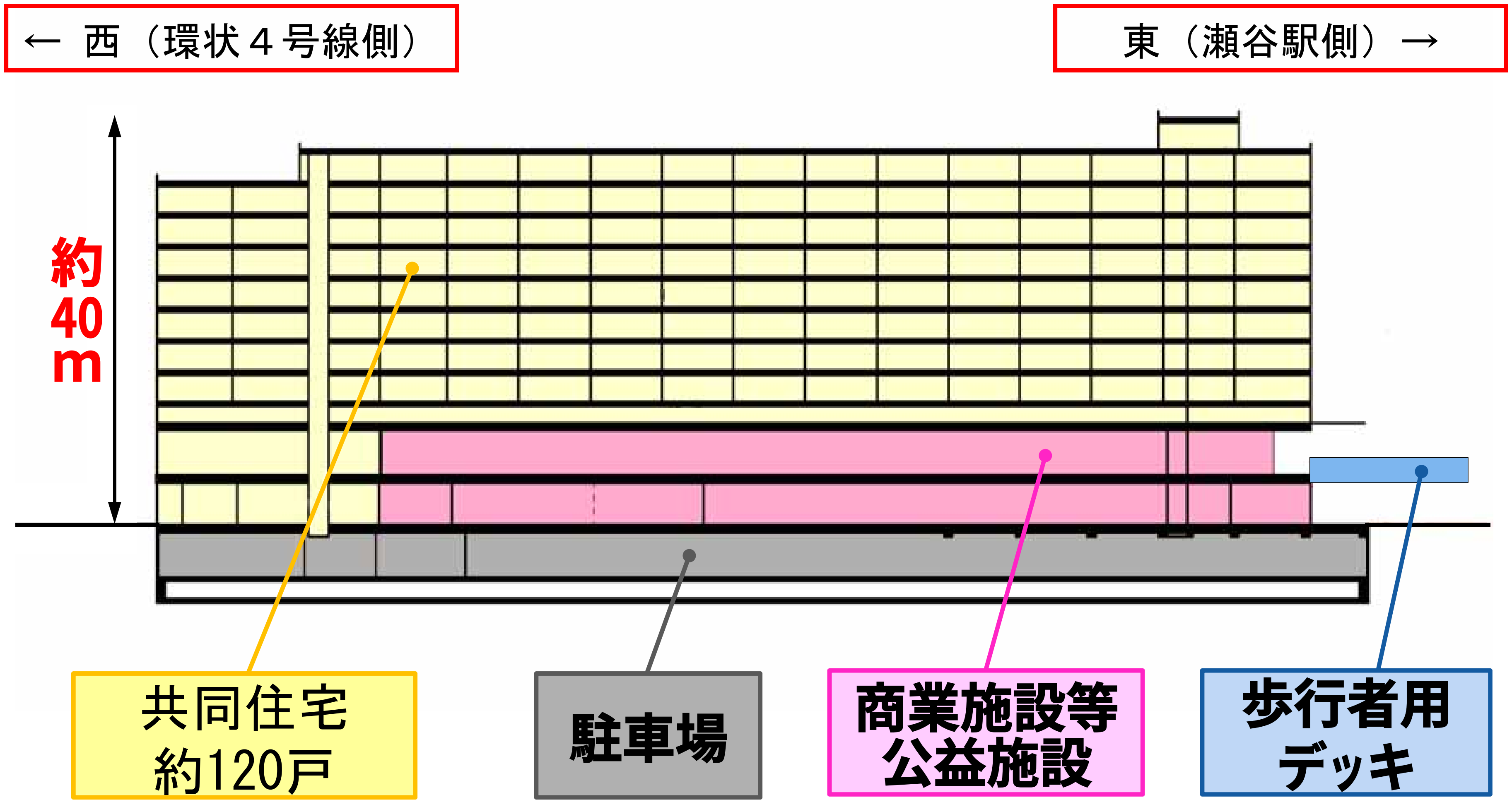
道路断面イメージ

道路の計画



駅前広場（面積約3,000㎡）
バ　　ス：乗降場１台・待機場１台
タクシー：乗車場１台・降車場１台・待機場４台
一 般 車：乗降場３台
車いす使用者用乗降場：１台

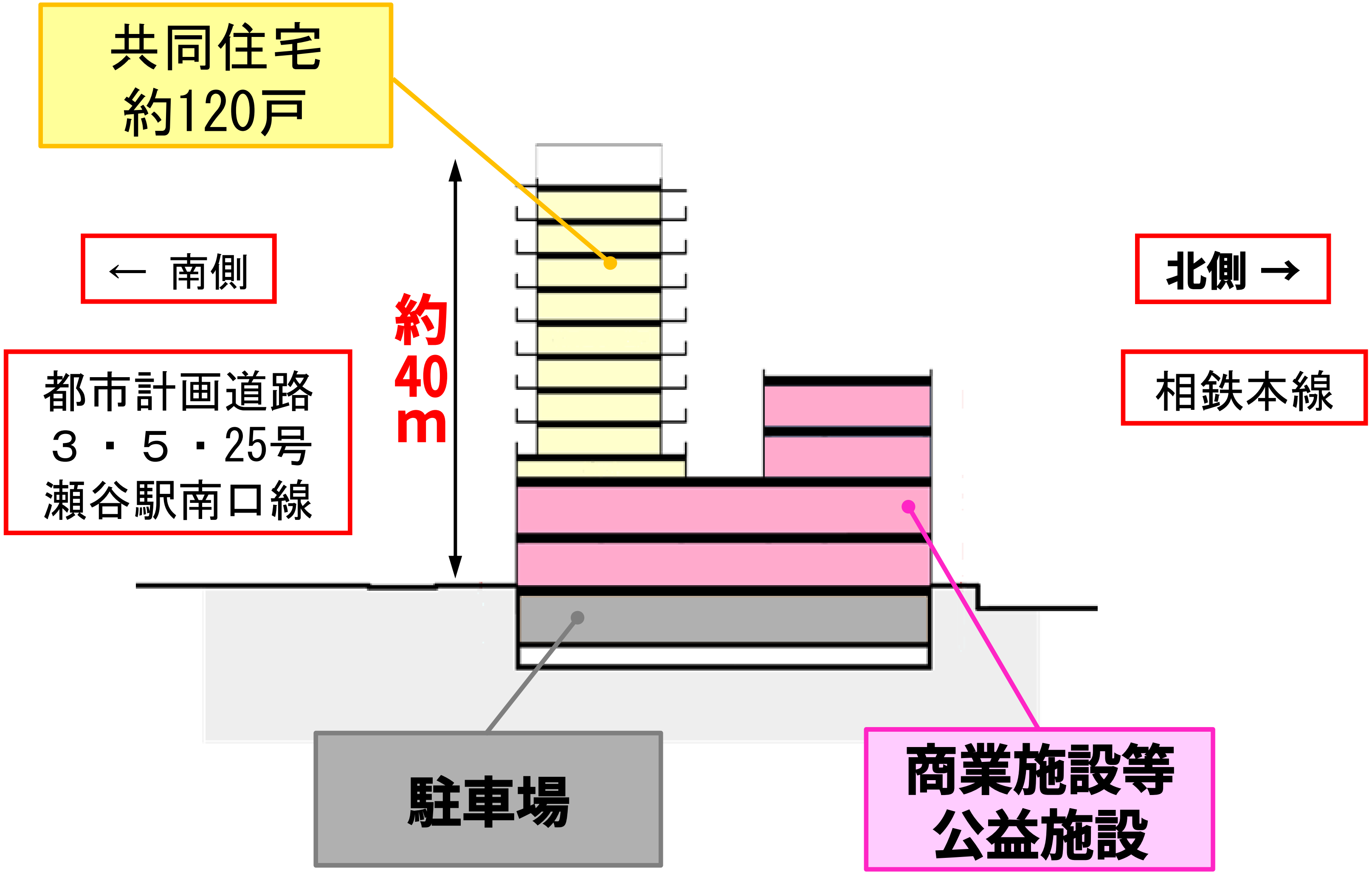
東西断面図



この図はイメージであり、今後の調整により変更となる場合があります。

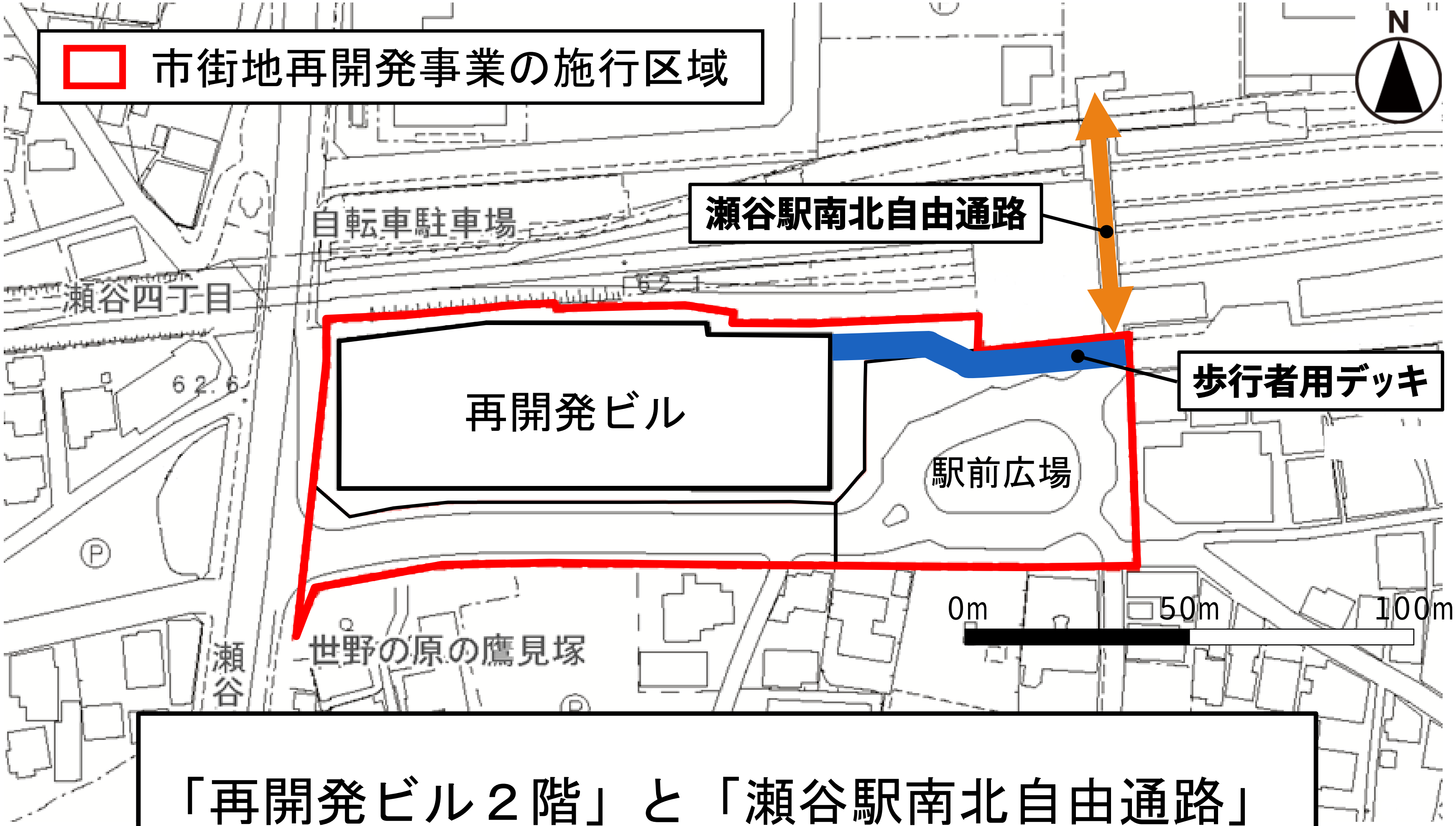
再開発ビルの計画

南北断面図



この図はイメージであり、今後の調整により変更となる場合があります。

歩行者用デッキの整備



「再開発ビル２階」と「瀬谷駅南北自由通路」を接続する歩行者用デッキを整備

４　都市計画市素案の概要

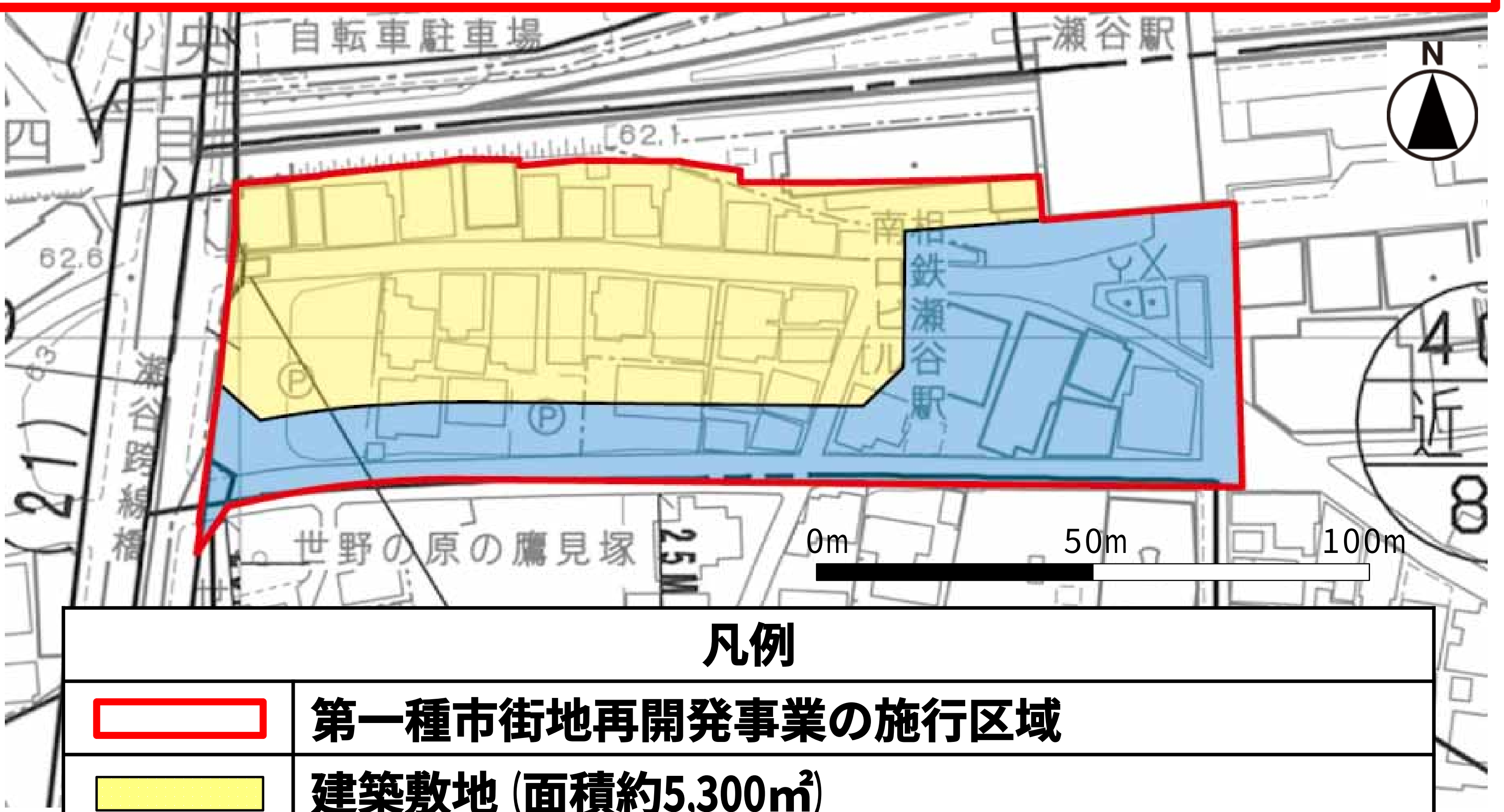
決定または変更する都市計画の内容

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	道路の変更（追加）
４	防火地域及び準防火地域の変更
５	地区計画の変更

1 第一種市街地再開発事業の決定

名称、公共施設の配置及び規模

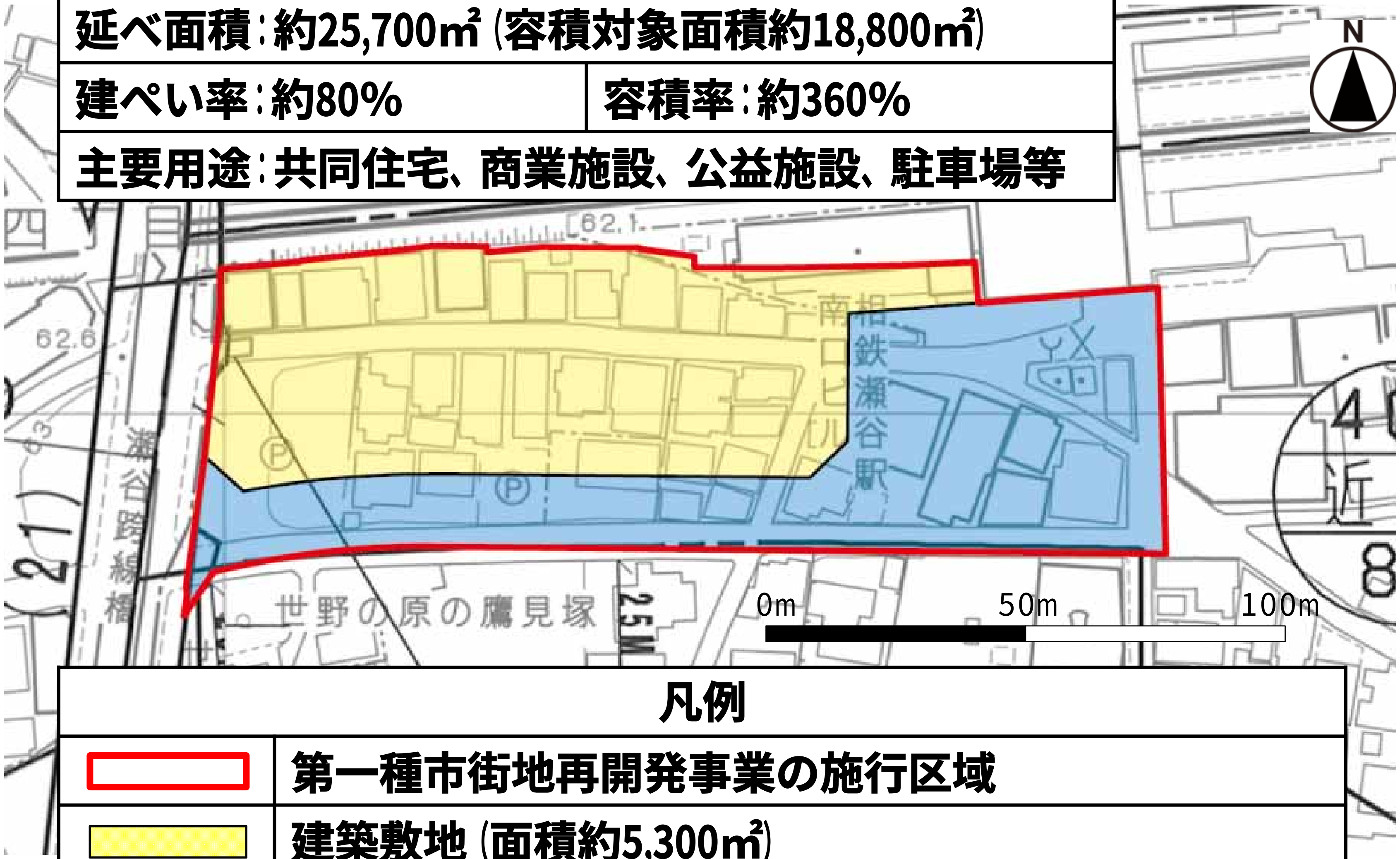
名称：瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業
面積：約１．０ha



凡例	
（赤枠）	第一種市街地再開発事業の施行区域
（黄色）	建築敷地（面積約5,300㎡）
（水色）	都市計画道路（駅前広場約3,000㎡を含む）

建築物の整備

建築面積：約4,100㎡	
延べ面積：約25,700㎡（容積対象面積約18,800㎡）	
建ぺい率：約80%	容積率：約360%
主要用途：共同住宅、商業施設、公益施設、駐車場等	



凡例	
（赤枠）	第一種市街地再開発事業の施行区域
（黄色）	建築敷地（面積約5,300㎡）
（青色）	都市計画道路（駅前広場約3,000㎡を含む）

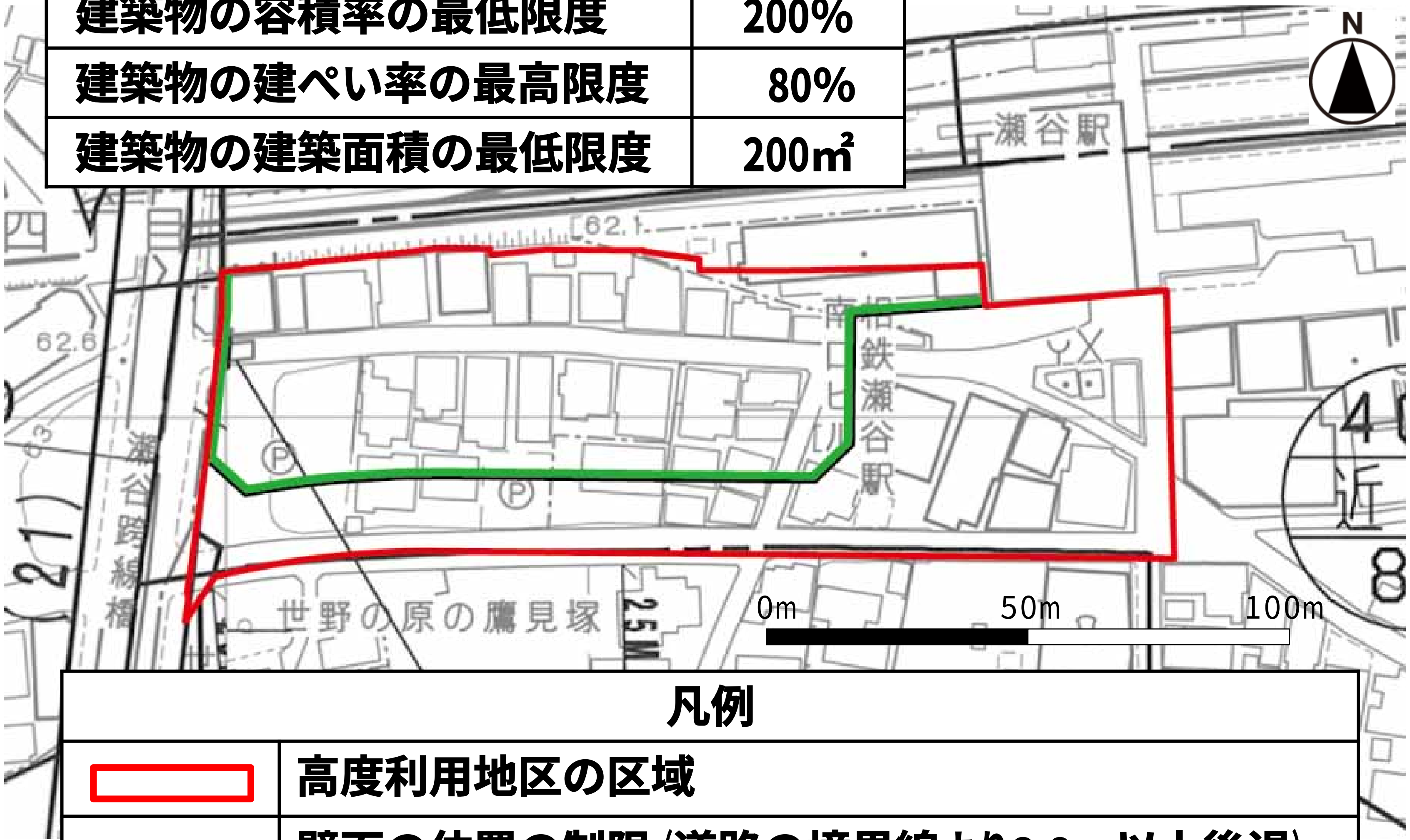
２　高度利用地区の変更（追加）

高度利用地区とは

- 市街地における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
- 建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める

高度利用地区の変更（追加）

建築物の容積率の最高限度	400%
建築物の容積率の最低限度	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	80%
建築物の建築面積の最低限度	200㎡

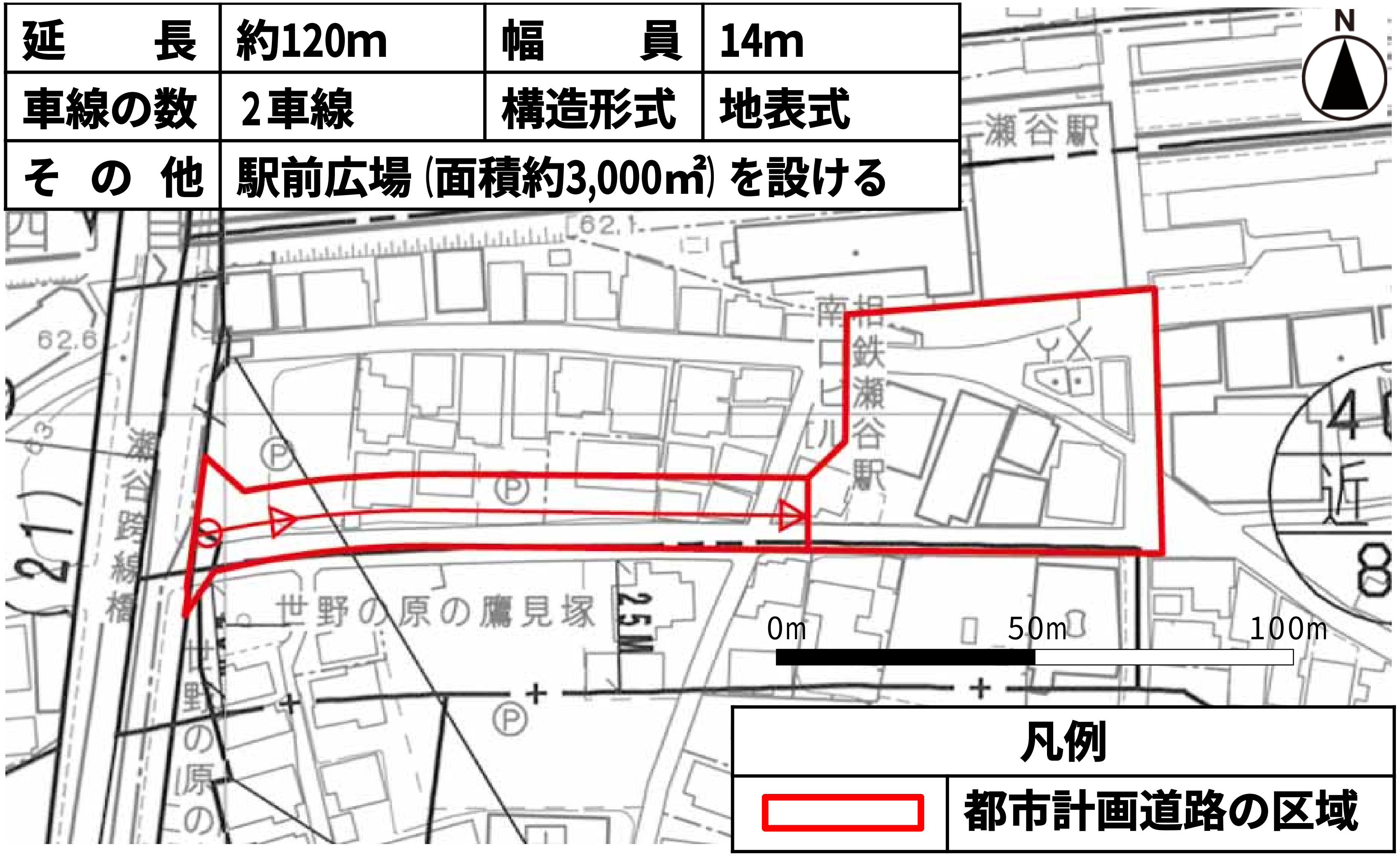


凡例	
（赤枠）	高度利用地区の区域
（緑線）	壁面の位置の制限（道路の境界線より2.0m以上後退）

3 道路の変更（追加）

名称：都市計画道路３・５・25号瀬谷駅南口線

延　　長	約120m	幅　　員	14m
車線の数	２車線	構造形式	地表式
そ　の　他	駅前広場（面積約3,000㎡）を設ける		



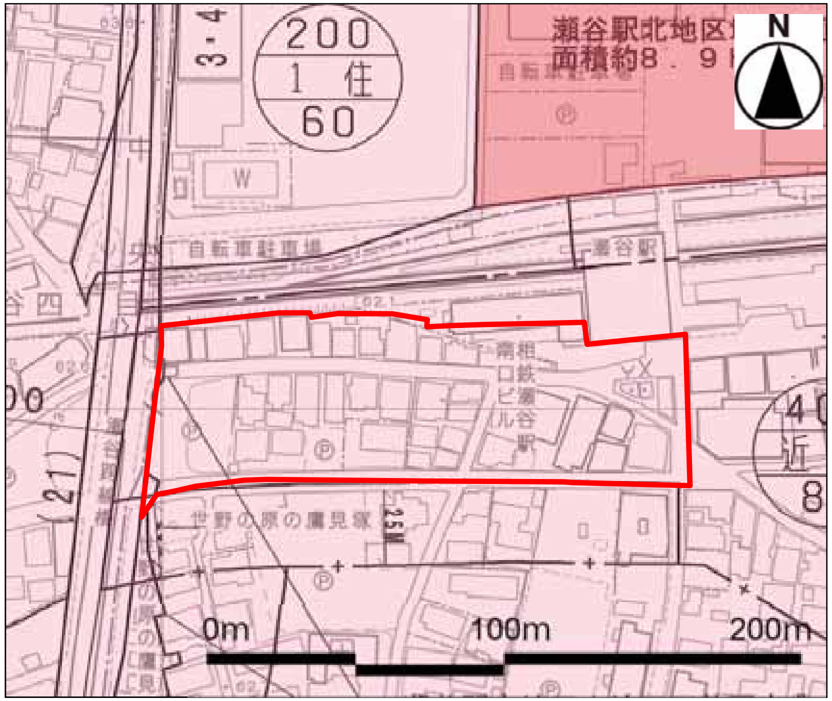
4 防火地域及び準防火地域の変更

防火地域及び準防火地域とは

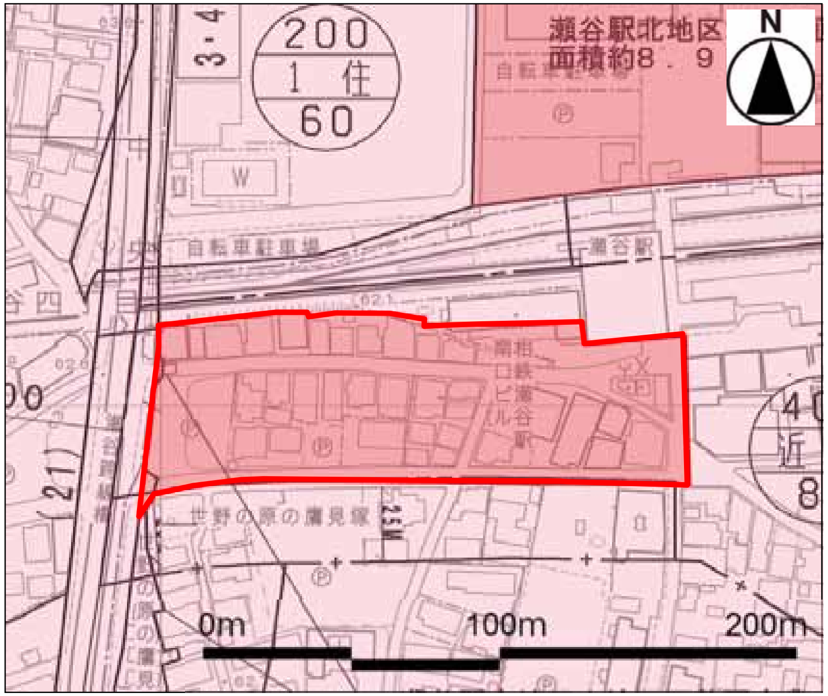
　市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域

防火地域及び準防火地域の変更

【変更前】



【変更後】



凡例	
	準防火地域から防火地域に変更する区域
	防火地域
	準防火地域

5 地区計画の変更

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、高さなどの制限や、道路、歩行者用通路、公園などについて、きめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」

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

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

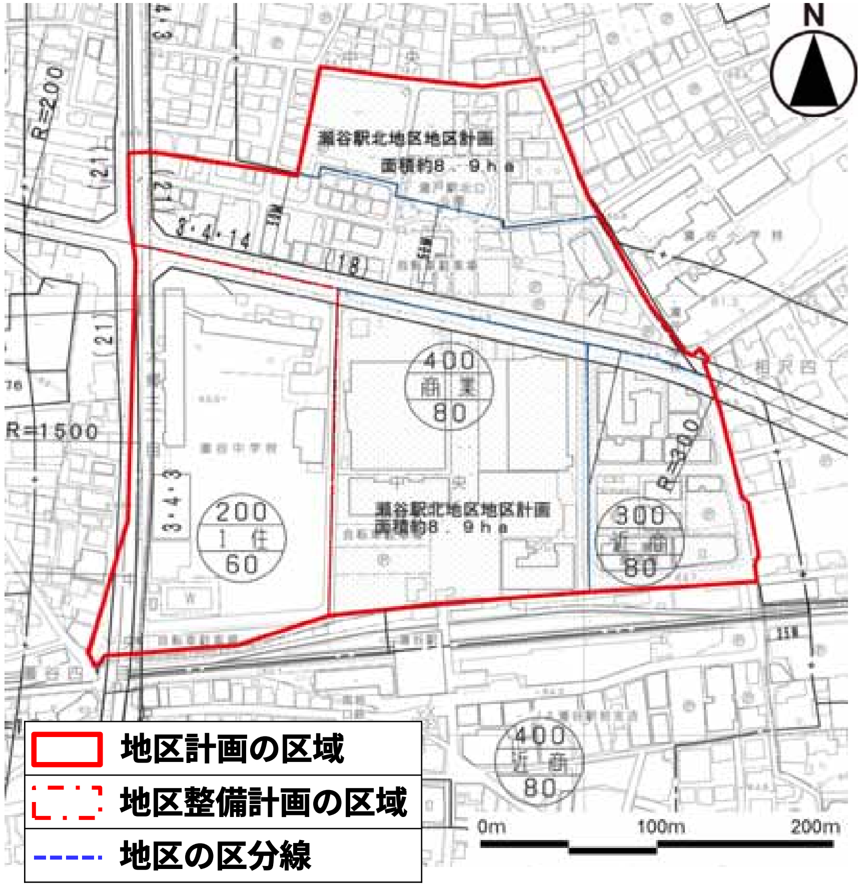
地区整備計画

・地区施設の配置及び規模 ▶
- 歩行者用通路
- 歩道状空地
- 道路

・建築物等に関する事項 ▶
- 用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- 形態意匠の制限
- 垣又はさくの構造の制限
- 緑化率の最低限度

区域及び名称の変更

【変更前】
瀬谷駅北地区地区計画
面積約8.9ha



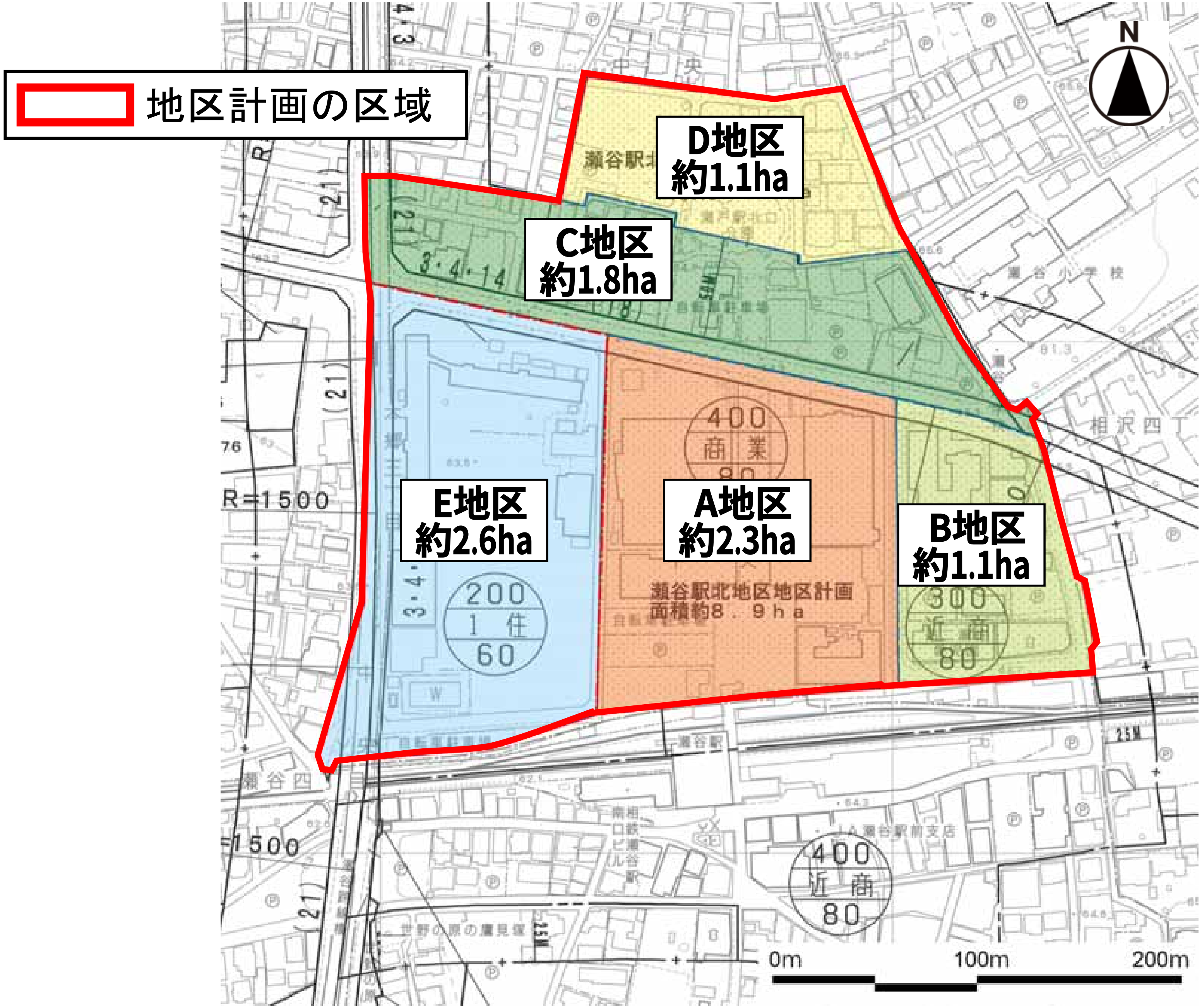
【変更後】
瀬谷駅周辺地区地区計画
面積約11.6ha

駅北側については、交通機能を維持するとともに商業業務地と住宅地とが共存する良好な市街地環境の維持・向上を図り、

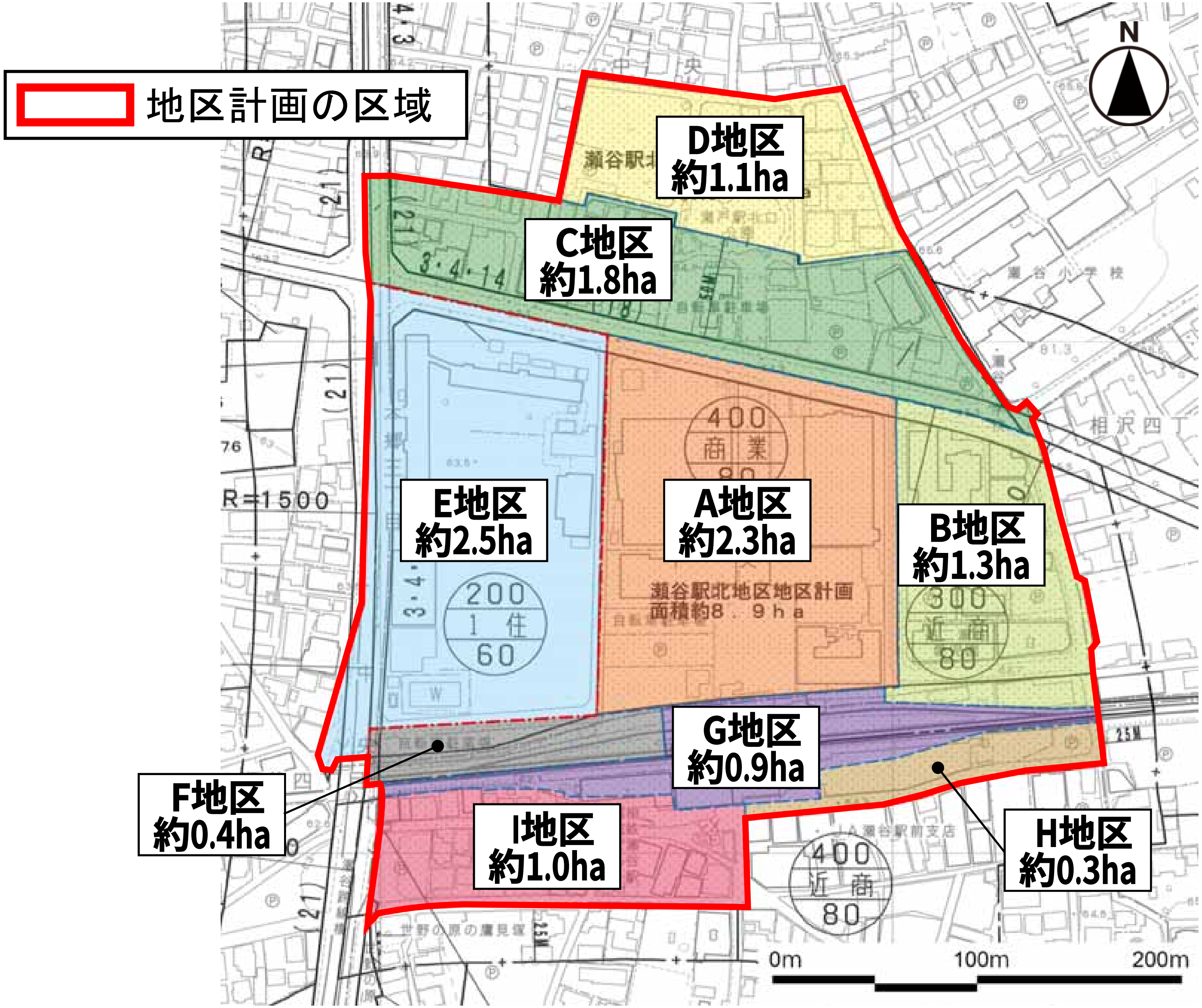
　駅南側については、市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設、公益施設及び都市型住宅等の整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、

　さらに、駅南北をつなぐ歩行者空間の確保等により、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境を形成する

地区の区分（変更前）

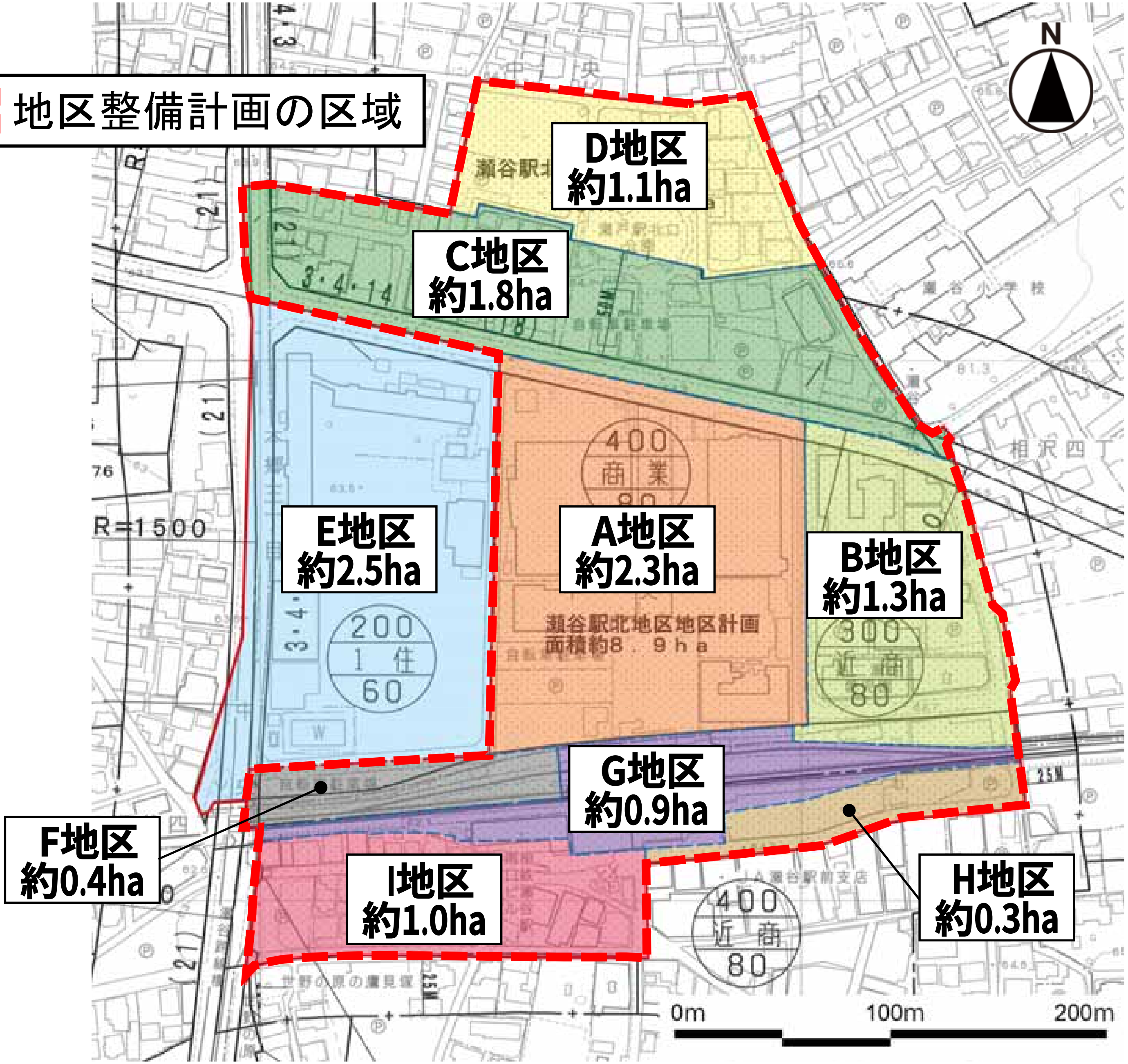

地区計画の区域
D地区
約1.1ha
C地区
約1.8ha
E地区
約2.6ha
A地区
約2.3ha
B地区
約1.1ha
瀬谷駅北地区地区計画
面積約8．9ha
N
0m
100m
200m

地区の区分（変更後）

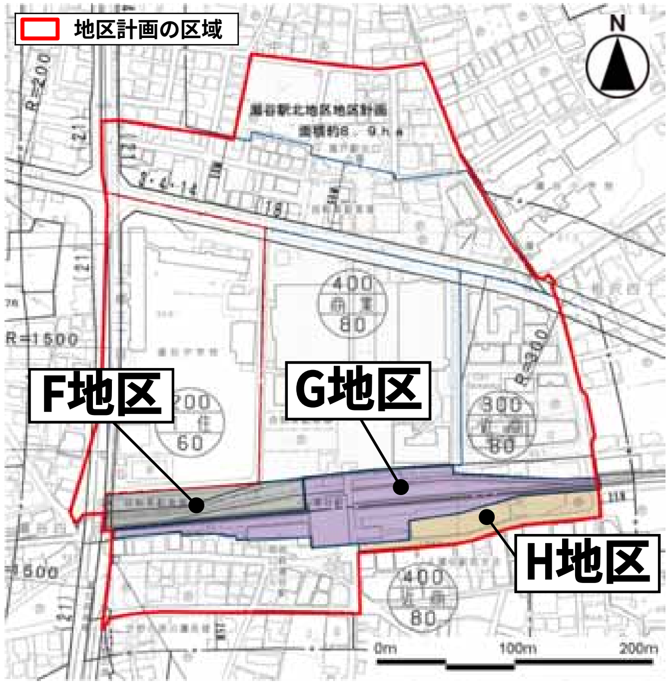


地区計画の区域
N
D地区
約1.1ha
C地区
約1.8ha
E地区
約2.5ha
A地区
約2.3ha
B地区
約1.3ha
G地区
約0.9ha
F地区
約0.4ha
I地区
約1.0ha
H地区
約0.3ha
瀬谷駅北地区地区計画
面積約8．9ha
0m
100m
200m

地区整備計画の区域（変更後）



土地利用の方針（Ｆ地区・Ｇ地区・Ｈ地区）



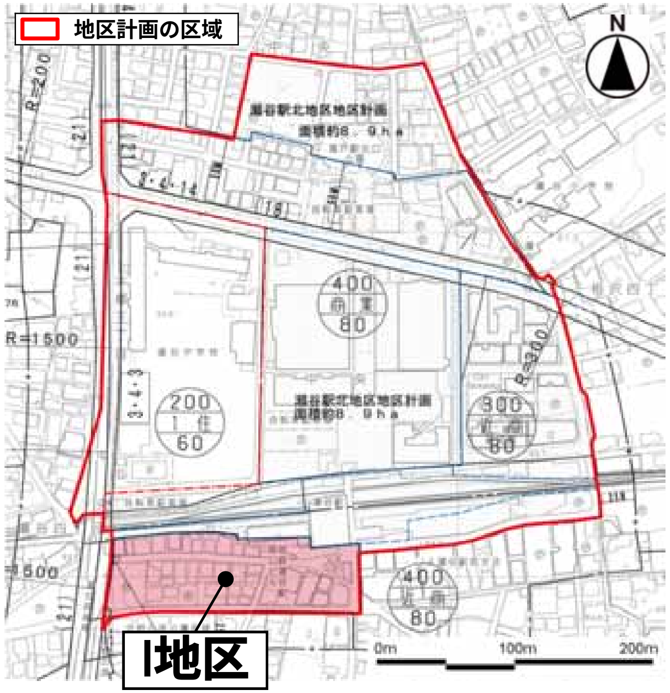
【Ｆ地区・Ｇ地区】

　交通機能の維持・向上を図るため、鉄道事業施設等を配置する。

【Ｈ地区】

　駅周辺の利便性を高めるため、商業・業務施設を配置する。

【Ｉ地区】

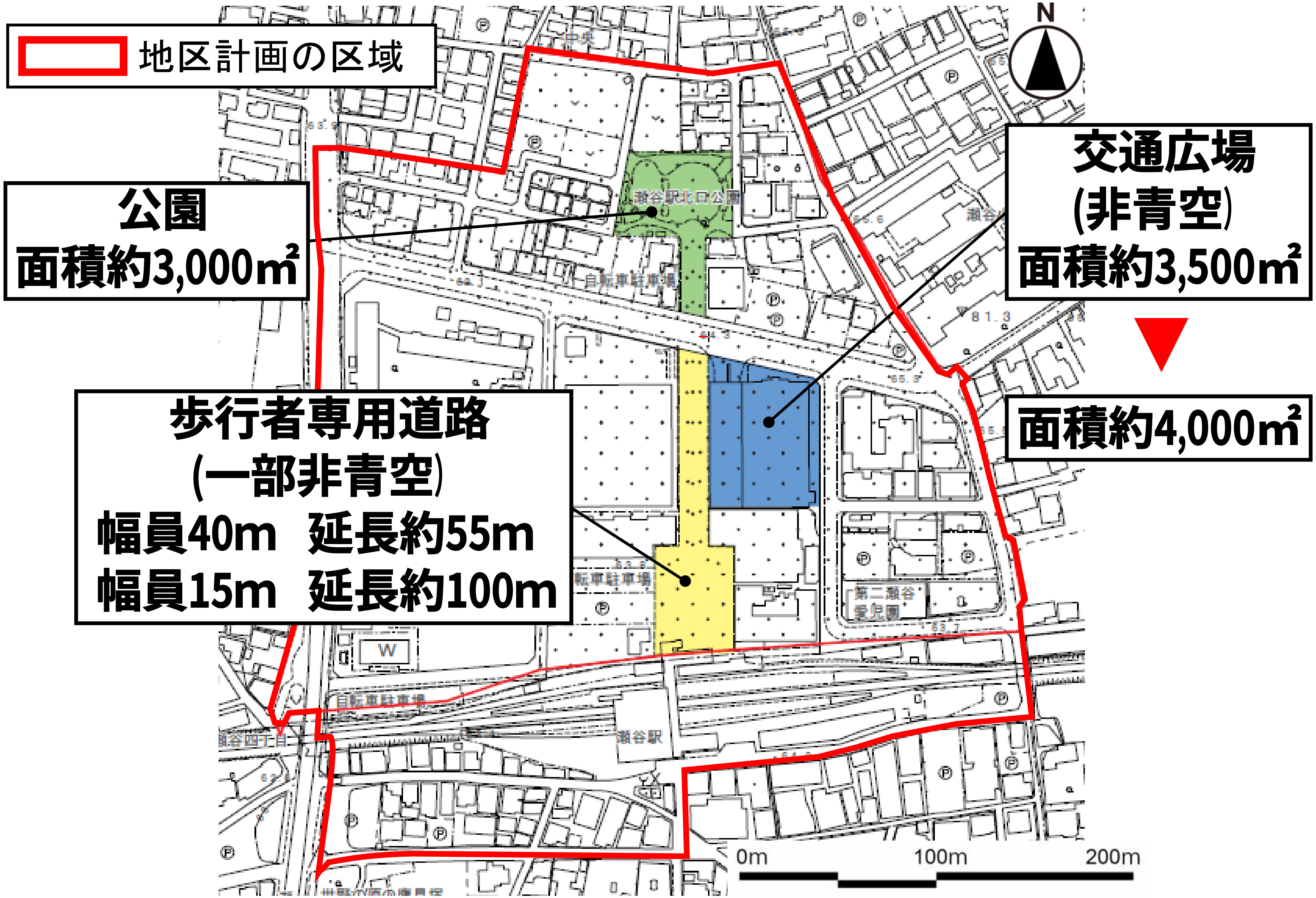


　市街地再開発事業により、都市計画道路３・５・25号瀬谷駅南口線（駅前広場を含む）を整備し交通機能を強化するとともに、土地の高度利用を図り、商業・業務・公益施設及び都市型住宅等を整備する。

地区施設とは

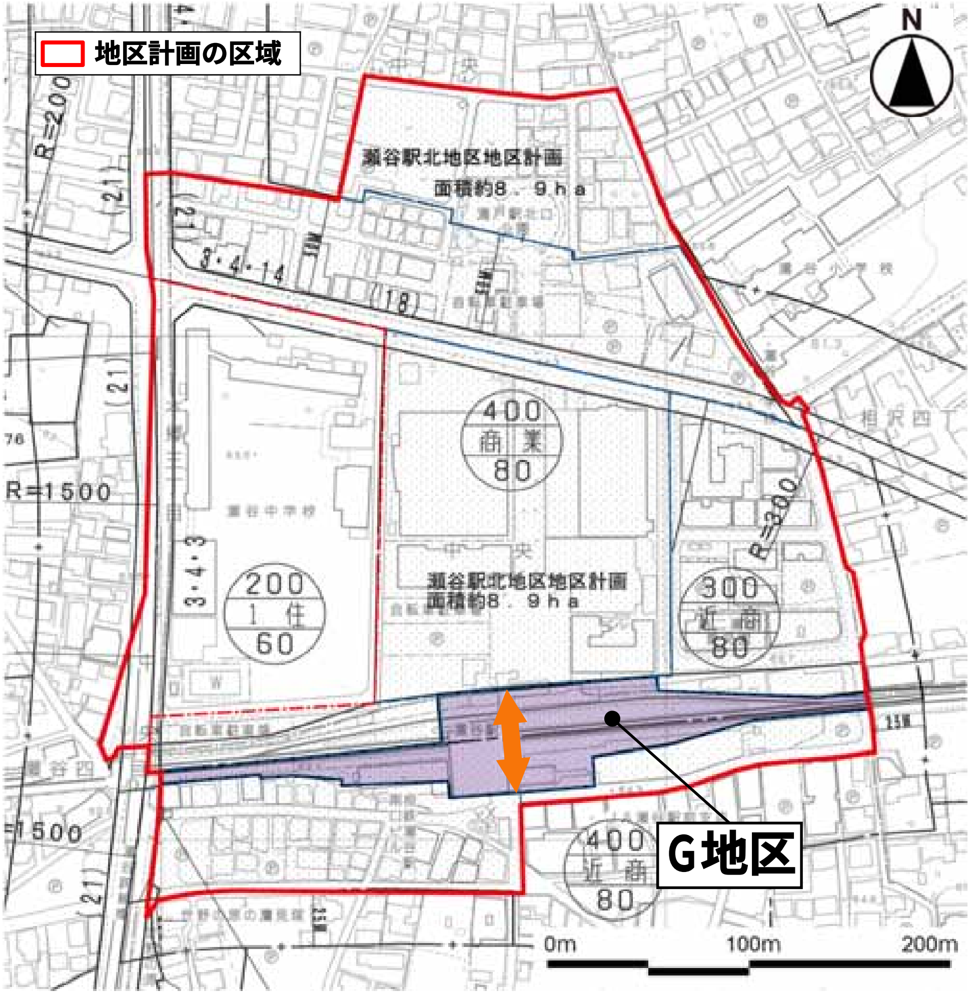
　主に、地区内の利用者等のために定める道路、公園、緑地、広場、通路その他の空地

地区施設の配置（駅北側）


地区計画の区域
N
公園
面積約3,000㎡
交通広場
(非青空)
面積約3,500㎡
面積約4,000㎡
歩行者専用道路
(一部非青空)
幅員40m　延長約55m
幅員15m　延長約100m
瀬谷駅北口公園
自転車駐車場
第二瀬谷愛児園
瀬谷駅
0m
100m
200m

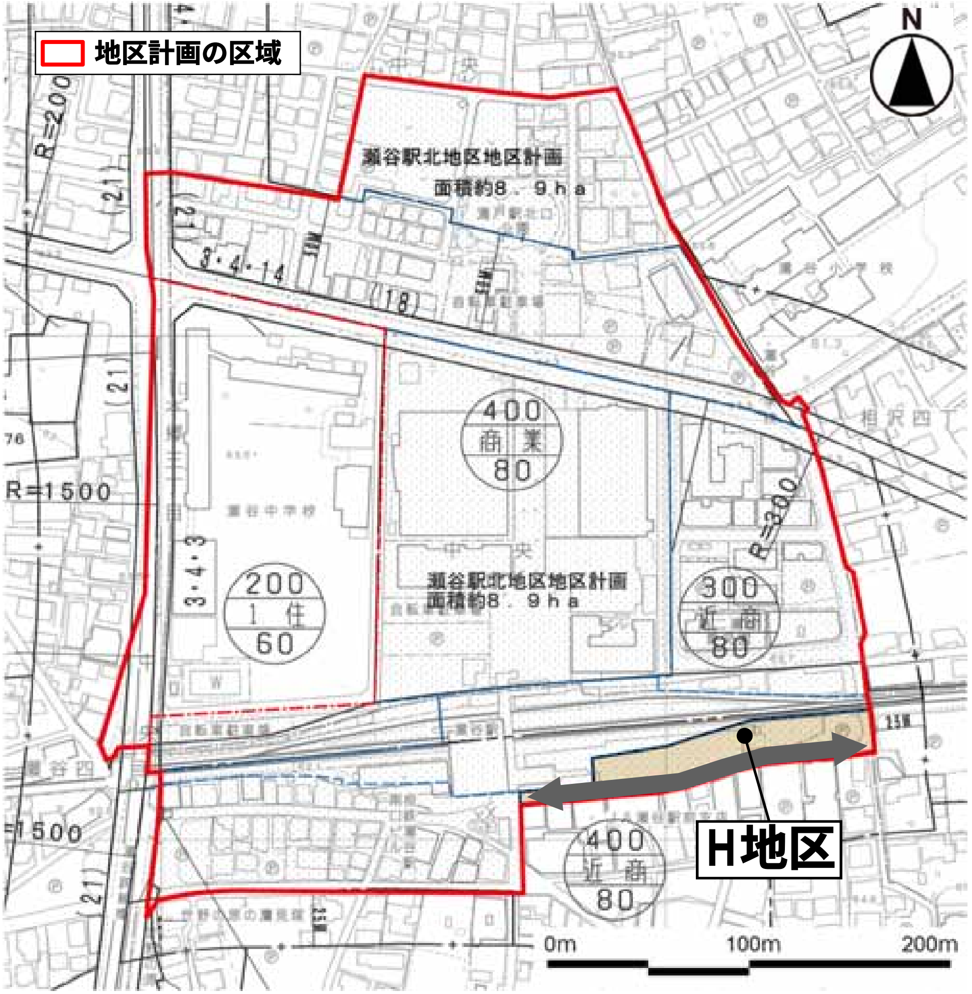
地区施設の整備の方針（Ｇ地区）

駅南北の連携を強化し、歩行者の利便性や安全性の向上を図る歩行者ネットワークを形成するため、駅南北をつなぐ自由通路を歩行者用通路１号として配置する



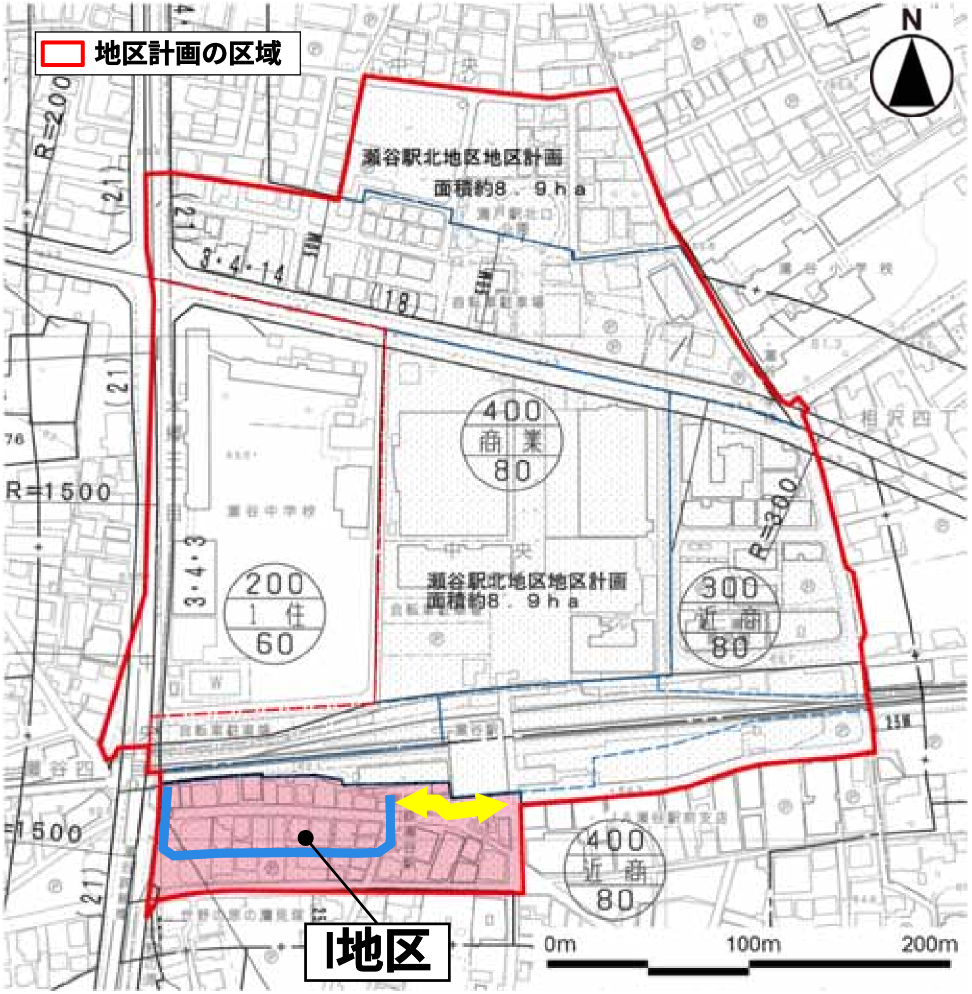
地区施設の整備の方針（Ｈ地区）

駅前広場と地区外をつなぐ歩行者ネットワークや交通機能を確保するため道路を配置する。

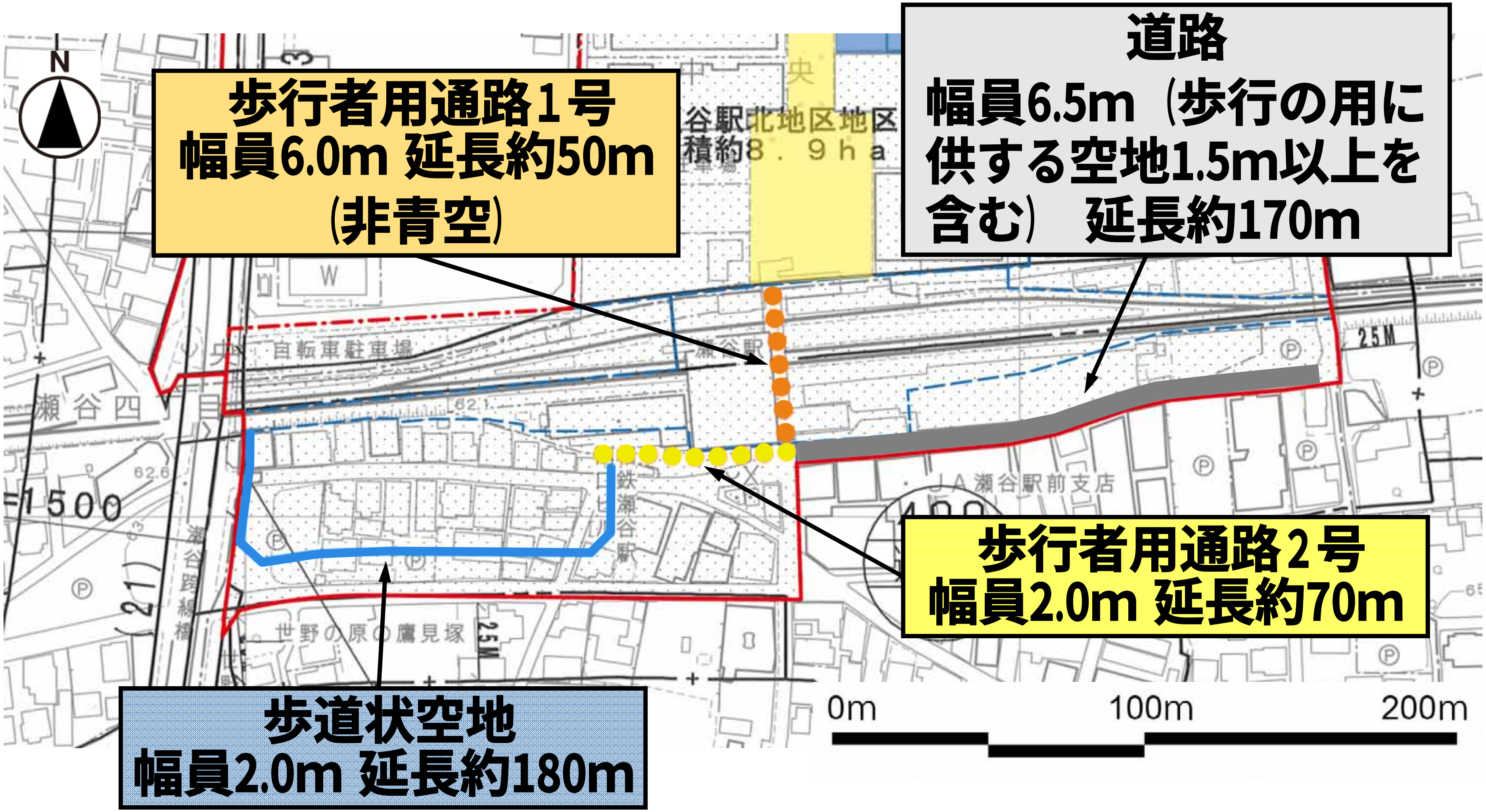


地区施設の整備の方針（Ｉ地区）

　駅南口と駅前広場を結ぶ歩行者用デッキを歩行者用通路２号として整備し、駅前広場と幹線道路をつなぐ歩行者空間を歩道状空地として整備する。

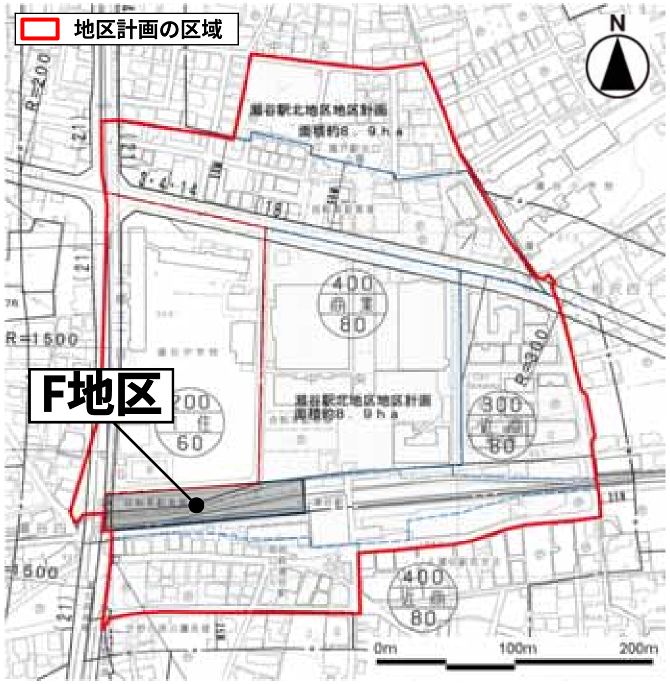


地区施設の配置（駅南側）


歩行者用通路1号
幅員6.0m 延長約50m
(非青空)
道路
幅員6.5m（歩行の用に供する空地1.5m以上を含む） 延長約170m
歩行者用通路2号
幅員2.0m 延長約70m
歩道状空地
幅員2.0m 延長約180m
N
0m
100m
200m

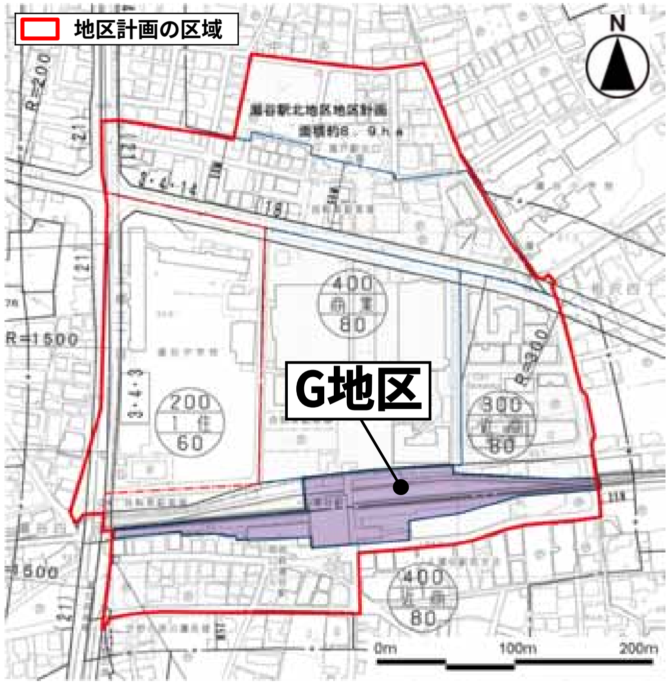
建築物等の整備の方針（Ｆ地区）

　鉄道事業施設や交通機能を補完・強化する施設を中心として、駅及び駅周辺利用者の利便性向上を図るとともに、周辺の景観に配慮するため、用途の制限、形態意匠の制限について定める。



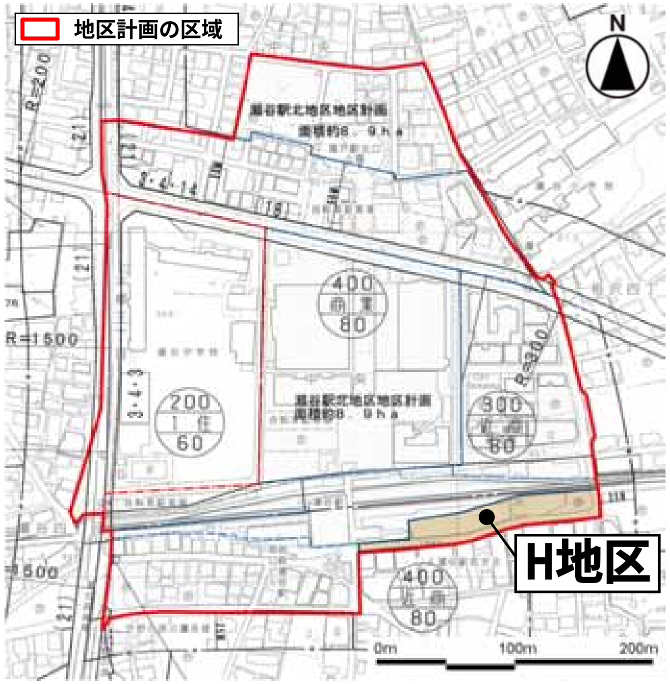
建築物等の整備の方針（Ｇ地区）

鉄道事業施設を中心として、交通結節点機能や駅の利便性の向上を図るとともに、周辺の環境に配慮するため、用途の制限、形態意匠の制限について定める。



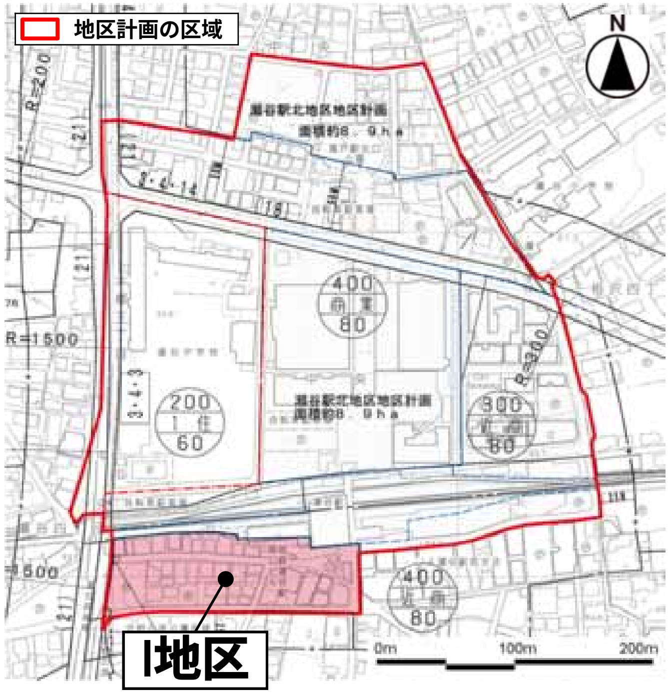
建築物等の整備の方針（Ｈ地区）

駅前にふさわしい商業・業務施設を整備し、良好な市街地形成を図るため、用途の制限、敷地面積の最低限度、形態意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。



建築物等の整備の方針（Ⅰ地区）

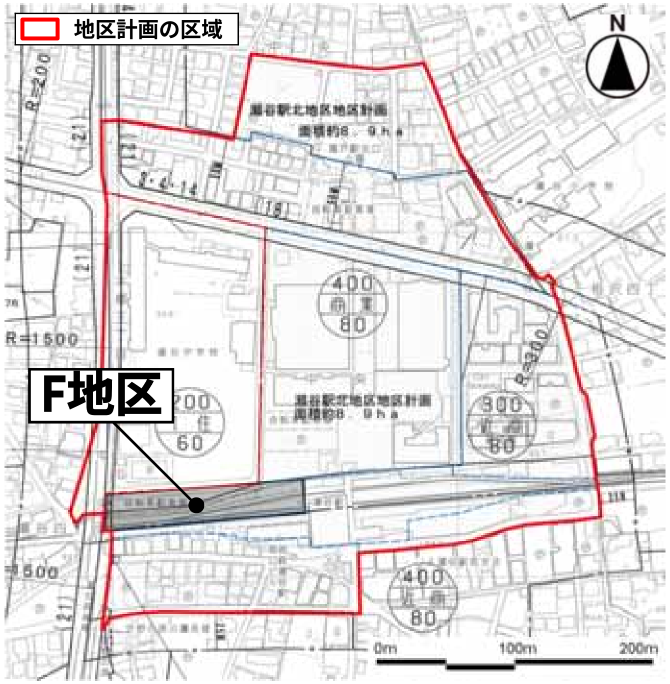
市街地再開発事業により、多様な都市活動の拠点にふさわしい商業・業務・文化・公益施設及び都市型住宅等を整備し、良好な市街地形成を図るため、用途の制限、高さの最高限度、形態意匠の制限、垣又はさくの構造の制限及び緑化率の最低限度を定める。



建築物の用途の制限（Ｆ地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

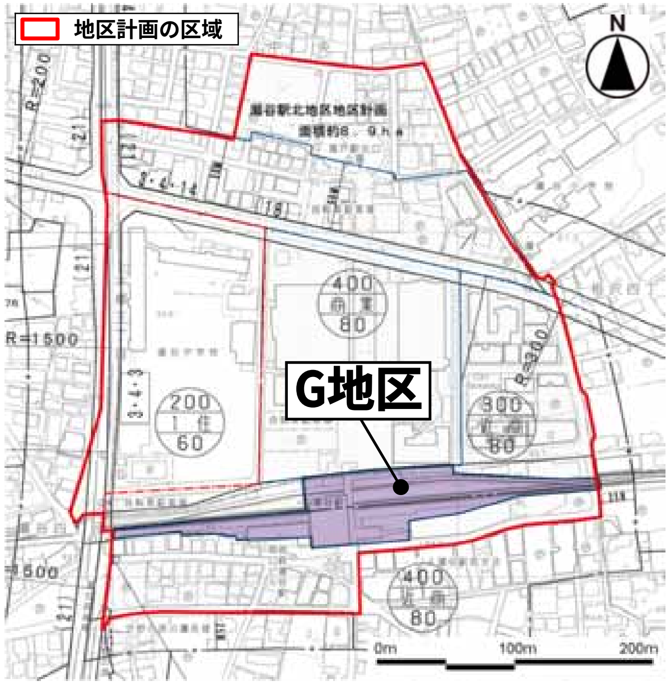
- 住宅
- 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 自動車教習所
- 畜舎



建築物の用途の制限（Ｇ地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- 住宅
- 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 倉庫業を営む倉庫
- 自動車教習所
- 畜舎

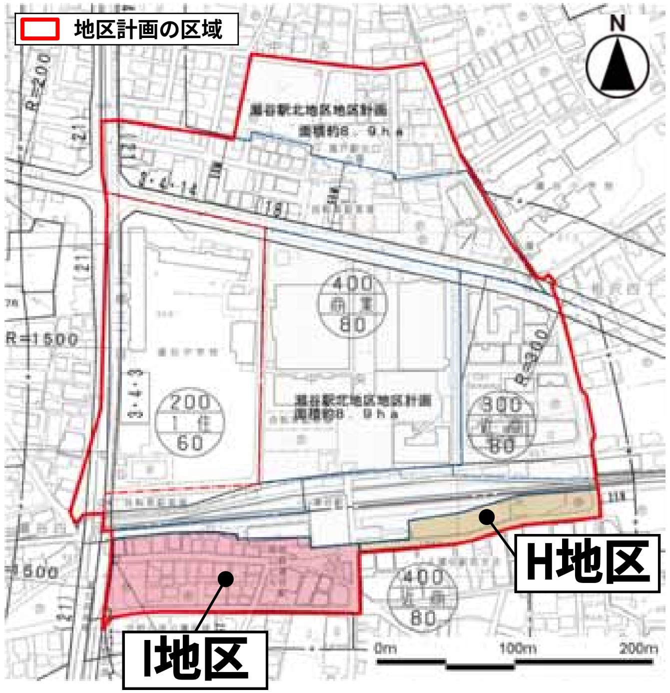


建築物の用途の制限（Ｈ地区・Ｉ地区）

次に掲げる建築物は建築してはならない

- １階又は２階を住居の用に供するもの
- 倉庫業を営む倉庫
- 自動車教習所
- 畜舎

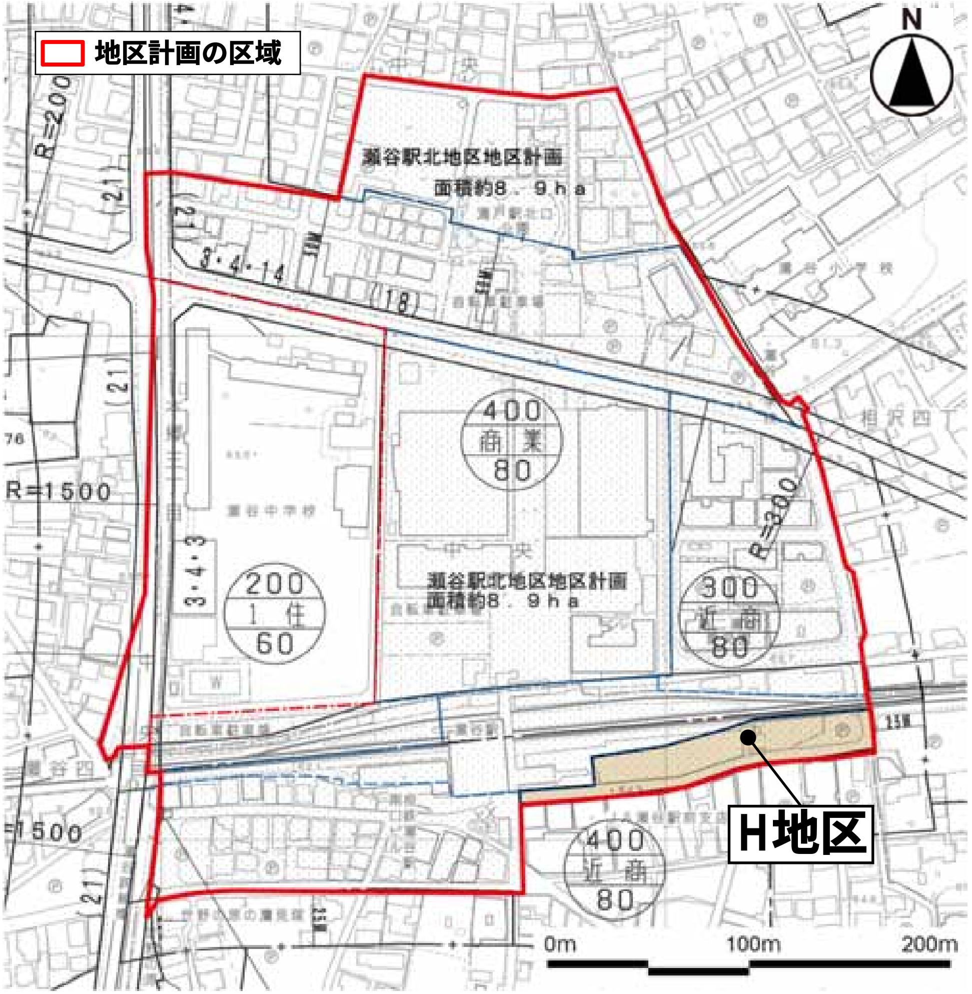
※ 除外規定あり



建築物の敷地面積の最低限度（Ｈ地区）

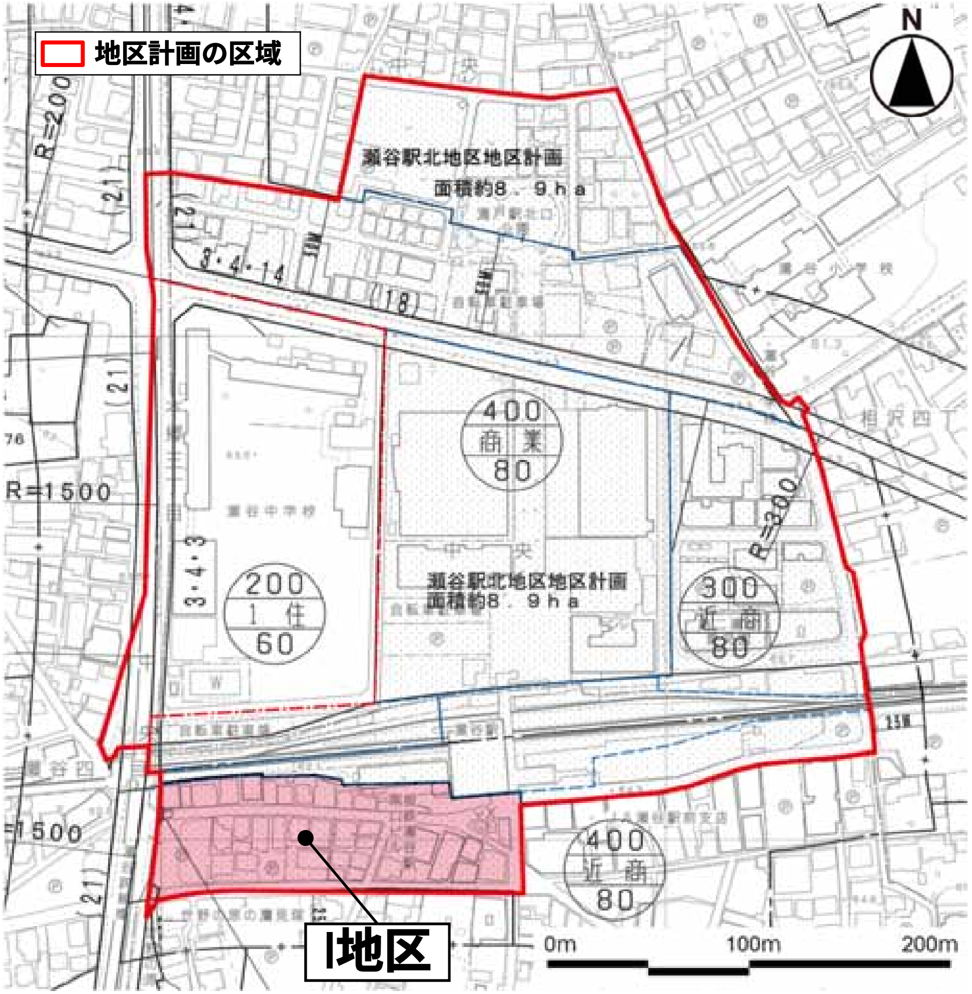
建築物の敷地
面積の最低限度
１５０㎡

※ 除外規定あり



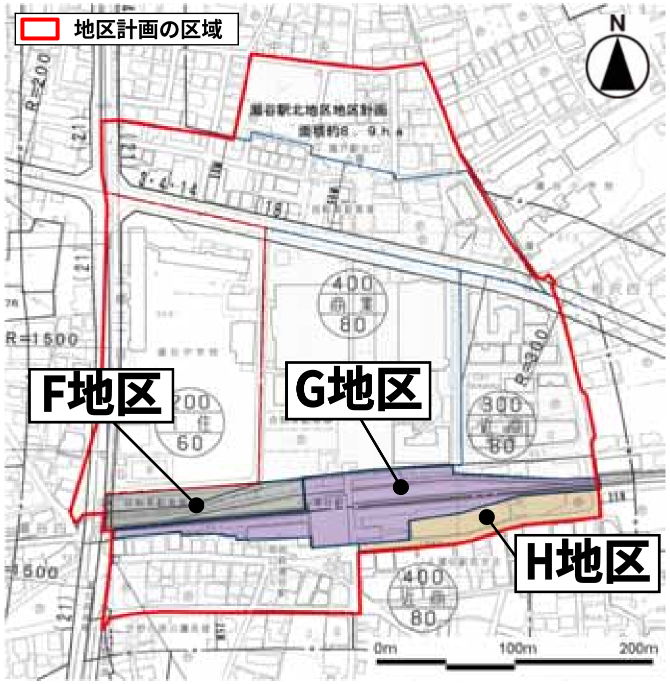
建築物の高さの最高限度（Ｉ地区）

建築物の高さの
最高限度
４０ｍ



建築物等の形態意匠の制限（Ｆ地区･Ｇ地区･Ｈ地区）

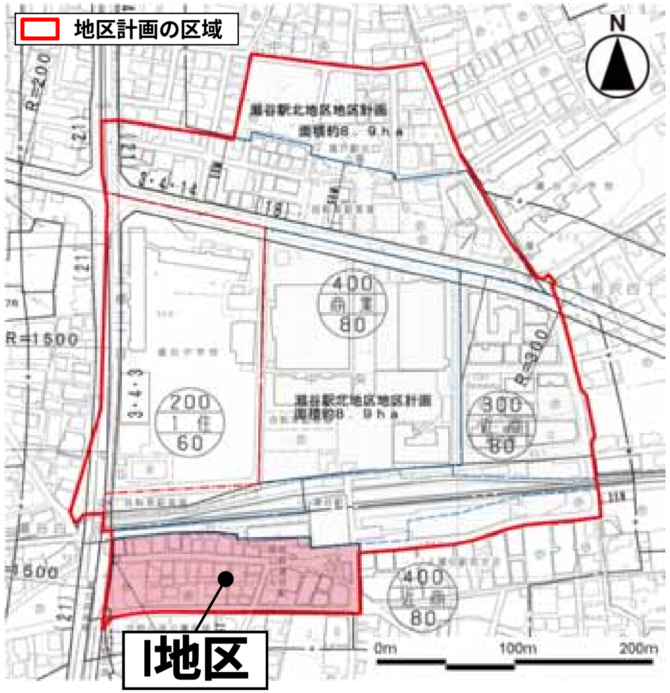
１　屋根、外壁その他戸外から望見される部分、独立して設置する屋外広告物は、美観などを良好に保つため、色彩又は装飾について配慮する



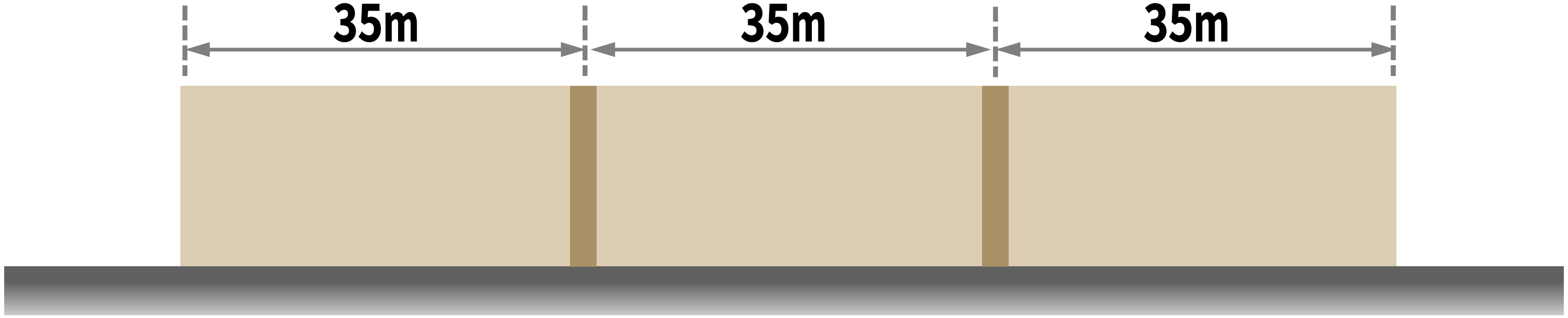
２　道路の上空には，屋外広告物を設けない

建築物等の形態意匠の制限（Ⅰ地区）

1　周辺への景観的調和に配慮するための制限

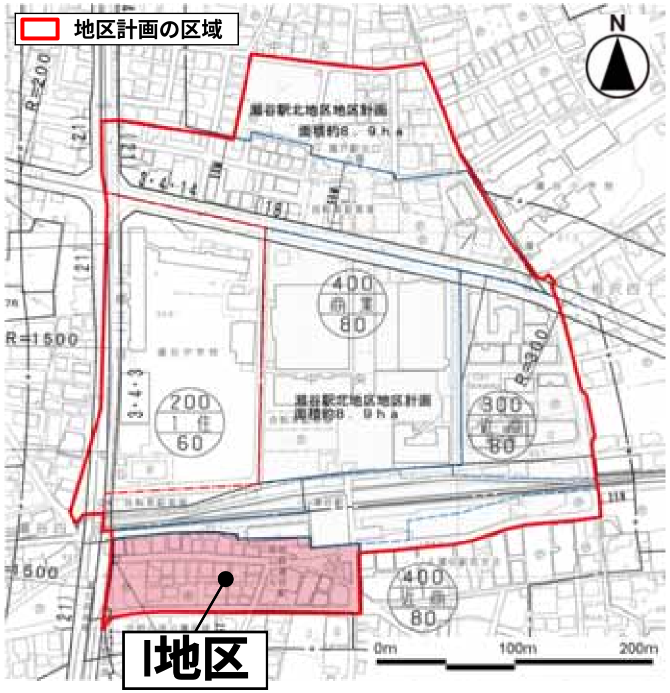


①圧迫感や長大感軽減のため、壁面の長さ35m以下ごとに、凹凸・素材・色彩の変化等によって壁面を分節する



建築物等の形態意匠の制限（Ｉ地区）

②高さ20mを超える部分のバルコニー・屋外階段等の手すりは、ガラス・縦桟等の透過性の高いものを用い軽やかに見せる

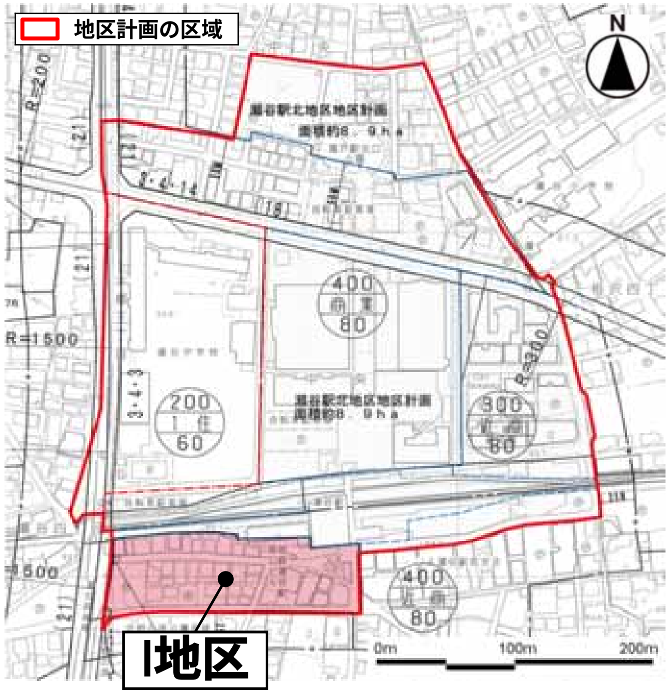


③駅前広場に面する１階は、開口部等により内部の活動やにぎわいが望めるようにする

建築物等の形態意匠の制限（Ⅰ地区）

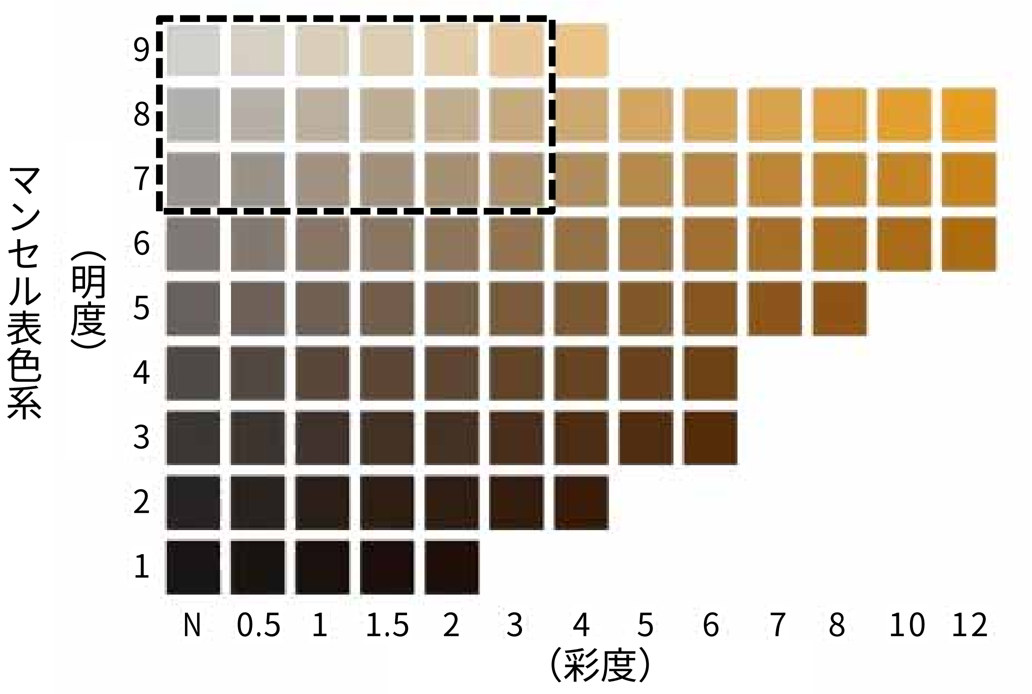
④屋上の建築設備等は、建築物との調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにする

※ 除外規定あり

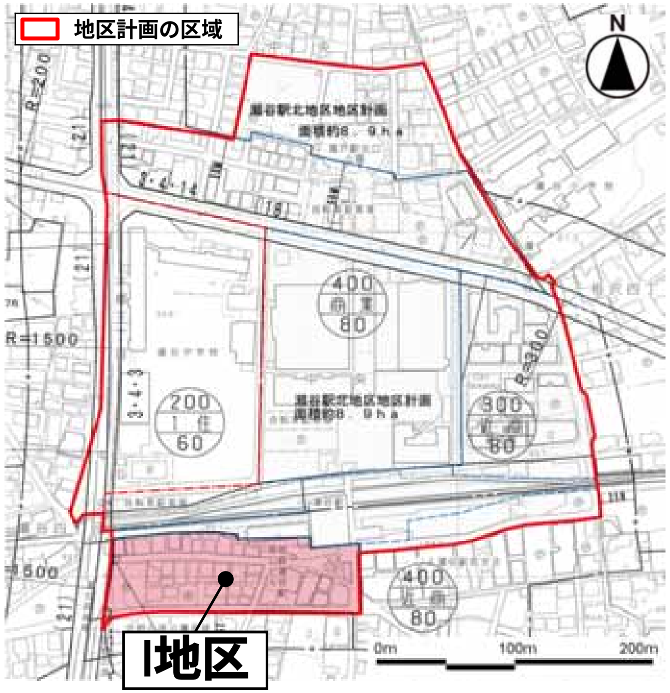


⑤駐車場・駐輪場は、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにする

建築物等の形態意匠の制限（Ｉ地区）

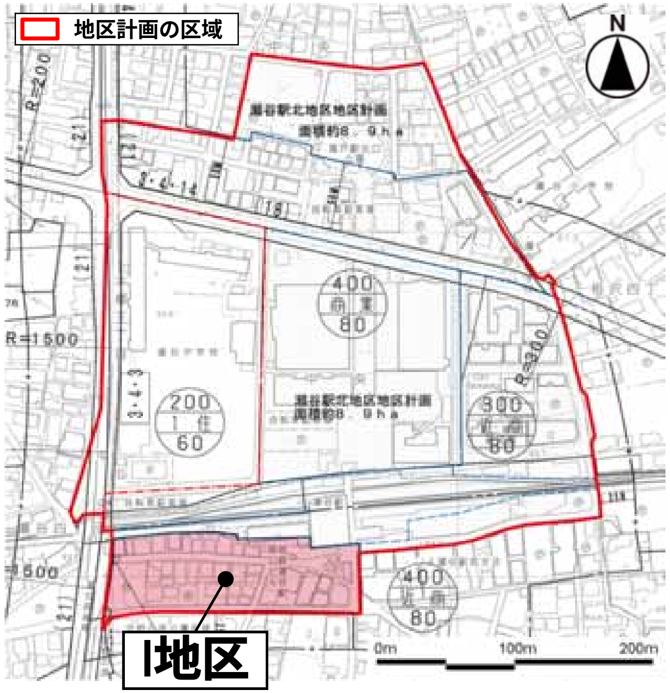


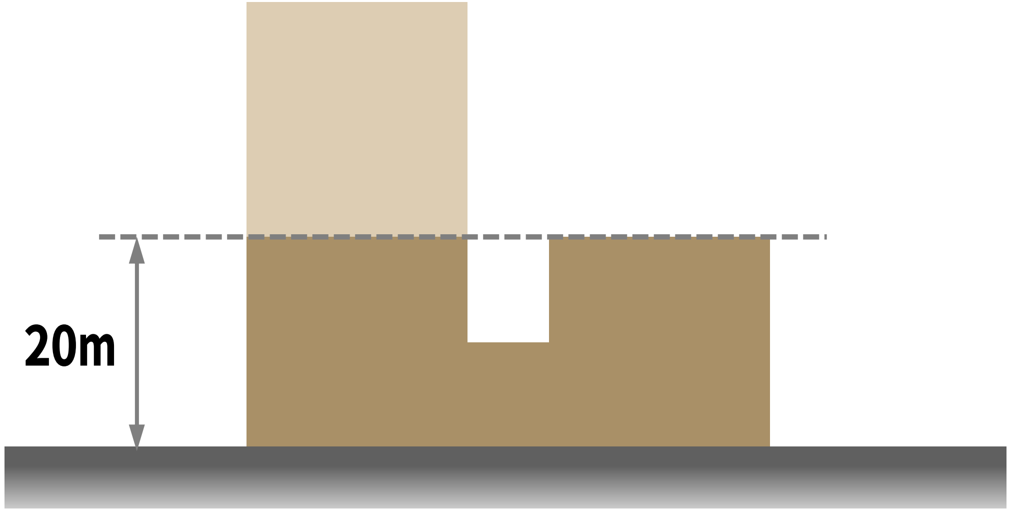
画面上及び配布資料に表示される色は、ディスプレー、プリンターなどの仕様・設定により変化しますので、実際の色とは異なる場合があります。



⑥色彩はマンセル表色系の黄赤(YR)系・黄(Y)系で明度７以上・彩度３以下、又は無彩色(N)で明度７以上を基調とする　※ 除外規定あり

⑦高さ20mを超える部分の基調色は、20m以下の部分よりも明度を高くする



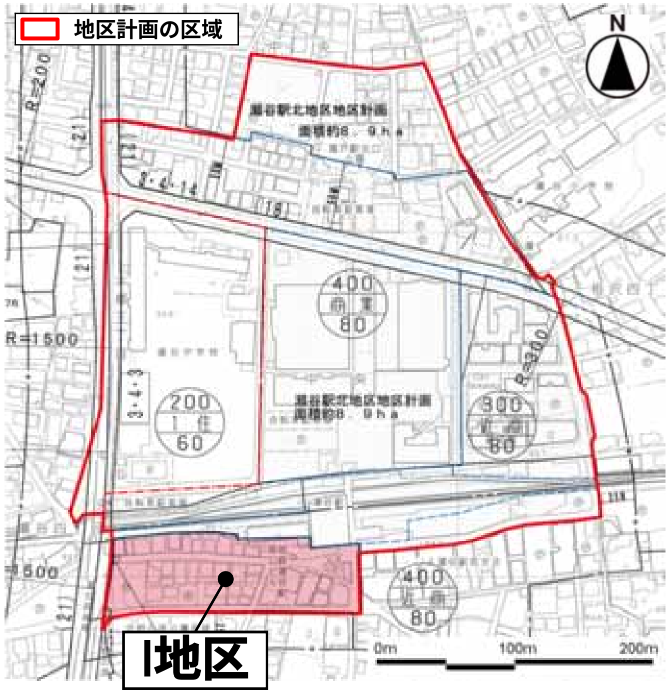


建築物等の形態意匠の制限（Ｉ地区）

２　屋外広告物の制限

①建築物の高さ20ｍを超える部分に設けない

②屋外広告物は屋上に設けない

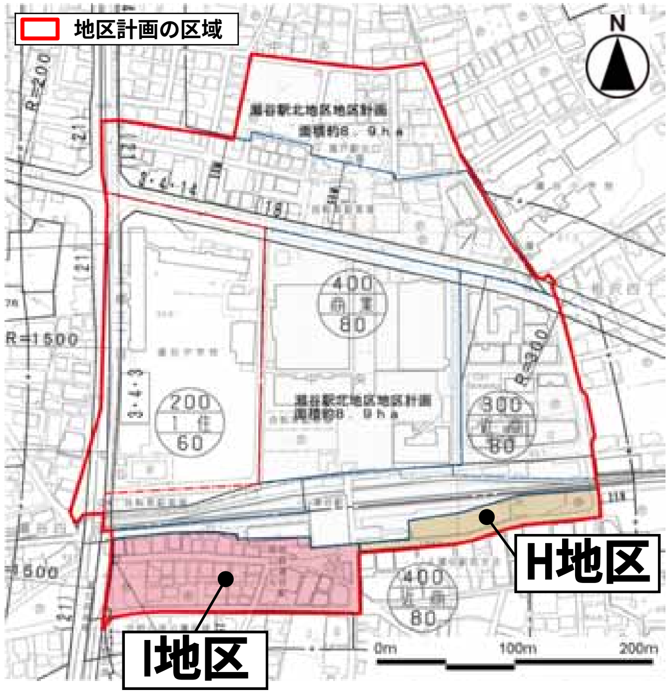


③道路上空には屋外広告物を設けない

※　除外規定あり

垣又はさくの構造の制限（Ｈ地区・Ｉ地区）

①道路に面する部分の
垣又はさくの構造は、
コンクリートブロック
造等以外とする
※ 除外規定あり

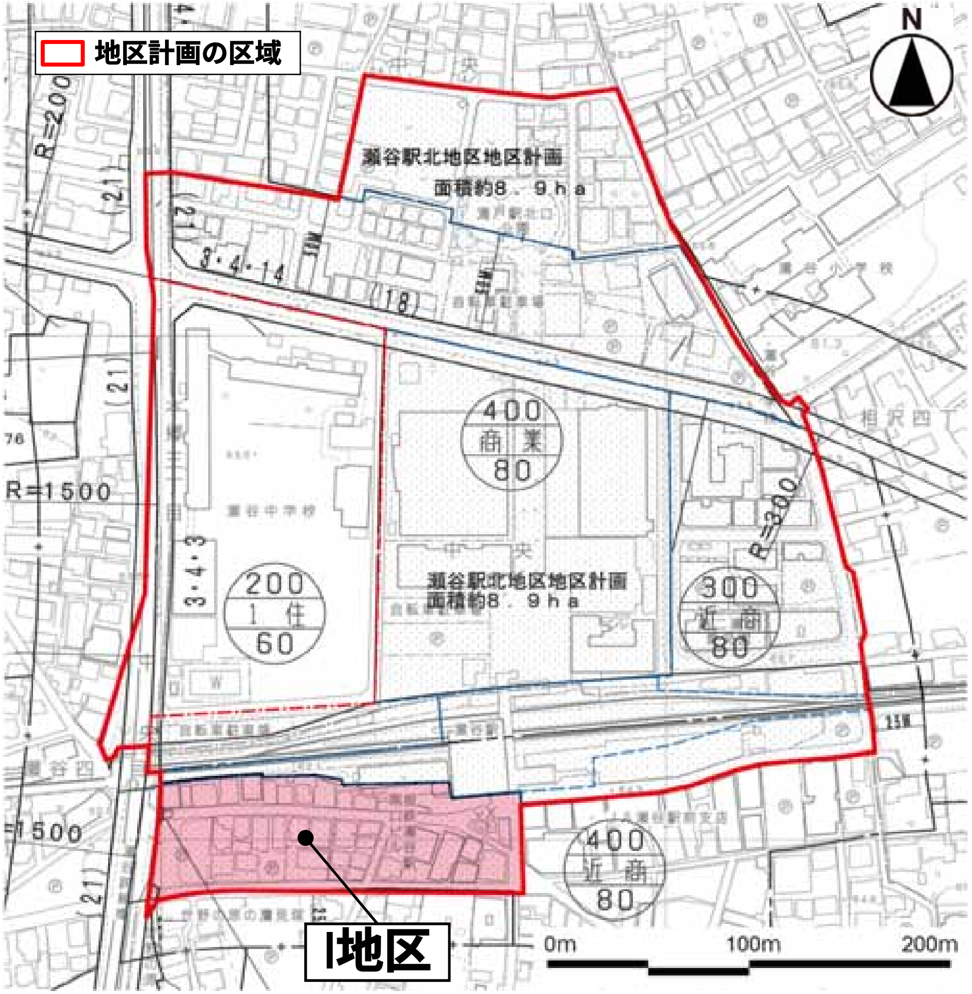


②垣又はさくの宅地地盤面からの高さは、
1.8m以下とする

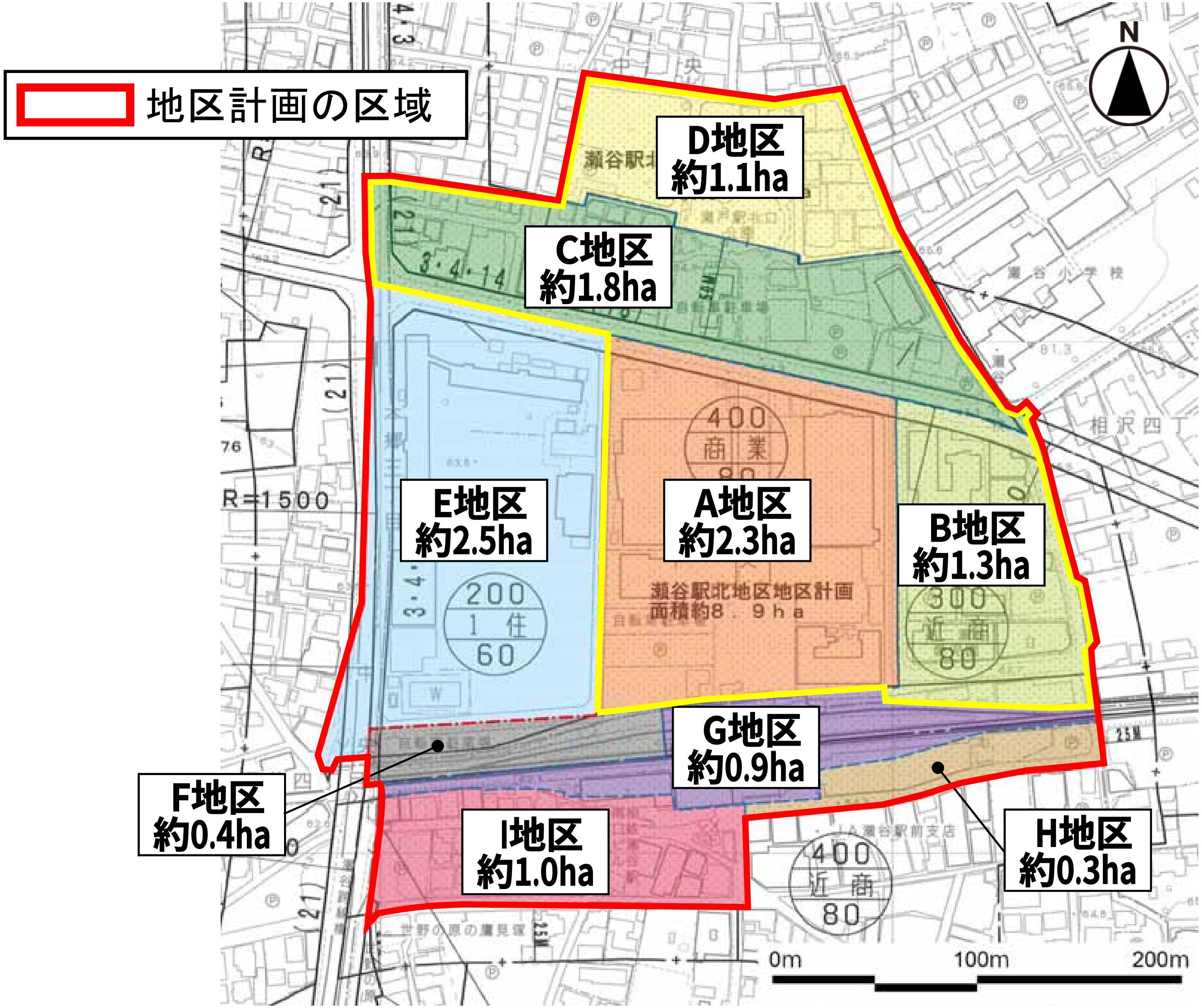
建築物の緑化率の最低限度（Ｉ地区）

建築物の緑化率の最低限度

１０％



Ａ地区～Ｄ地区の制限（抜粋）



Ａ地区～Ｄ地区の制限（抜粋）

	A地区	B地区	C地区	D地区
建築物の用途の制限（建築してはならない用途）	1　1階を住居の用に供するもの 2　倉庫業を営む倉庫 3　個室付浴場業に係る公衆浴場等 4　自動車教習所 5　畜舎 ※除外規定あり	1　倉庫業を営む倉庫 2　自動車教習所 3　畜舎	1　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2　ボーリング場、スケート場 3　ホテル又は旅館 4　自動車教習所 5　畜舎 ※除外規定あり	―
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	150㎡	130㎡	
	※除外規定あり			
壁面の位置の制限	あり	―		
建築物等の形態意匠の制限	1　美観への配慮（建築物の外壁、屋外広告物等の色彩や装飾等） 2　道路の上空には屋外広告物を設けない		1　美観への配慮（建築物の外壁等の色彩や装飾等） 2　道路の上空には屋外広告物を設けない	
垣又はさくの構造の制限	1　道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、コンクリートブロック造等以外とする 2　垣又はさくの宅地地盤面からの高さは、1.8m以下とする ※除外規定あり		1　道路に面する垣又はさくは、生け垣、竹垣または透視可能なさくとする 2　透視可能なさくの宅地地盤面からの高さは、1.5m以下とする ※除外規定あり	

５　今後の都市計画手続

今後の都市計画手続

1. 都市計画市素案説明会（本日）
   ↓
2. 都市計画市素案の縦覧【２週間】（平成26年９月5日～９月19日）
   - 公述申出受付【２週間】

   ↓
3. 公聴会（平成26年10月３日）
   ※公述申出があった場合に開催

   ↓
4. 条例に基づく都市計画原案の縦覧（地区計画のみ）【２週間】
   - 意見書受付【３週間】

   ↓
5. 都市計画法に基づく都市計画案の縦覧【２週間】
   - 意見書受付【２週間】

   ↓
6. 横浜市都市計画審議会
   ↓
7. 都市計画決定（変更）の告示

●都市計画市素案の縦覧

期　間	平成26年９月５日（金）～９月19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

※瀬谷区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」を閲覧できます。
（**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26年10月３日（金）　午後７時開始
場　所	瀬谷小学校　体育館

●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26年9月5日(金)～9月19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	・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19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19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、９月24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。

問合せ先

- 都市計画の内容（第一種市街地再開発事業等）に関すること

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）
電話：０４５－６７１－３７９９

- 都市計画手続に関すること

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）
電話：０４５－６７１－２６５７