

戸塚駅前地区に関連する 都市計画市素案説明会

1. 地区の現状と位置づけ

2. 都市計画市素案の概要

3. 今後の手続き

平成20年3月

横浜市



1. 地区の現状と位置付け



戸塚駅周辺の現況図

至東京



事業中(土地区画整理)

事業中(再開発)

柏尾川

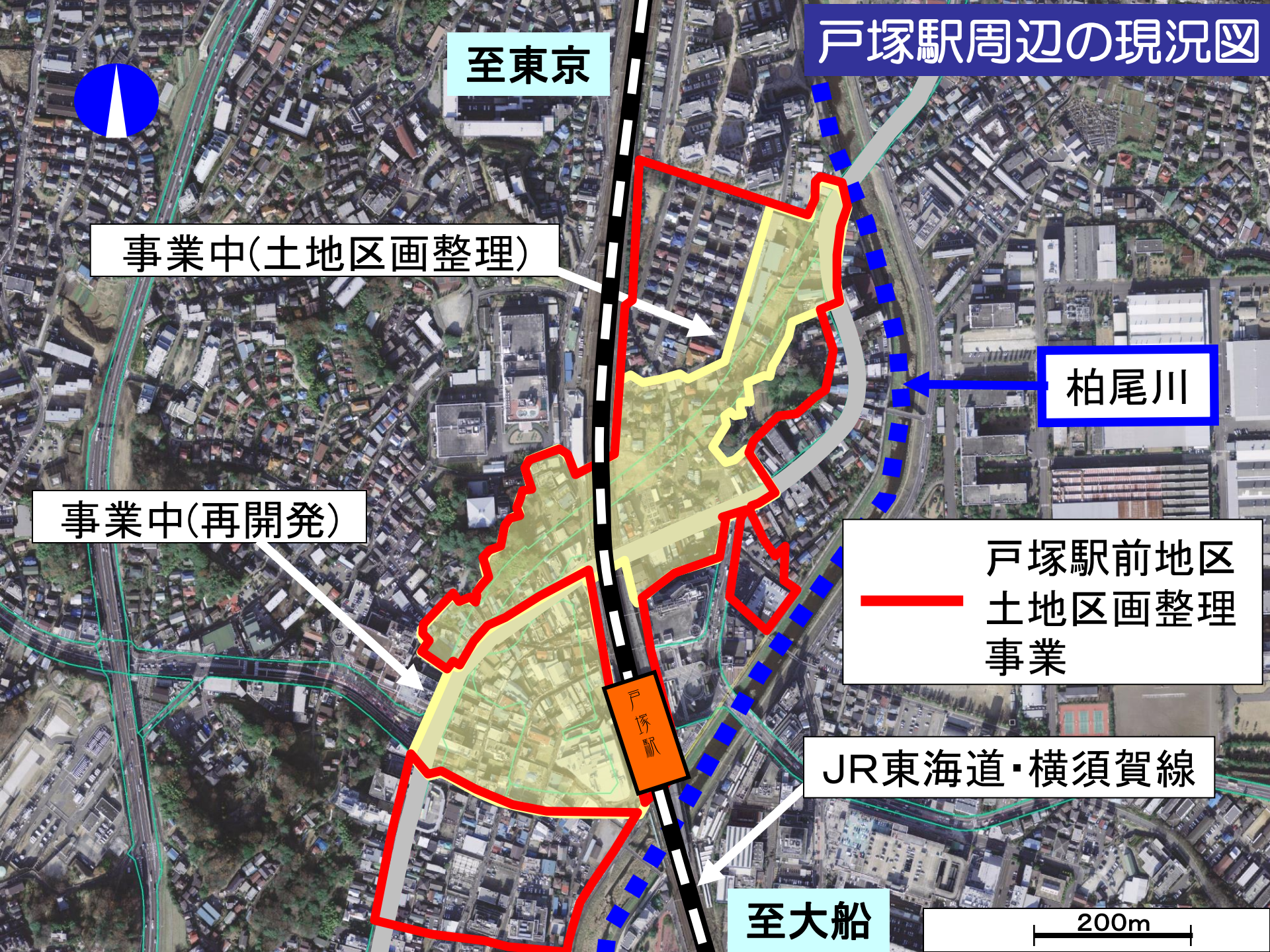
戸塚駅前地区
土地区画整理
事業

戸塚駅

JR東海道・横須賀線

至大船

200m



■位置付け

－ 戸塚駅周辺の位置づけについて －

- 都市計画マスタープラン・戸塚区プラン
「戸塚のまちづくり」

- 横浜市中期計画
「戸塚駅周辺地区まちづくり」

■位置付け

【都市計画マスタープラン・戸塚区プラン】

戸塚駅の周辺

- 業務、商業、文化など多様な機能の集積
- 地域特性に応じた市街地整備
- 計画的な都市基盤施設の整備
- 賑わいのある個性豊かな街並みの形成

「駅力・地域力戦略」 重点事業

「戸塚駅周辺地区まちづくり」

戸塚駅周辺の市街地再開発事業や土地区画整理事業を進めるとともに、文化芸術を活かした個性と魅力あるまちづくりを地域住民、企業等とともに進めます。



2. 都市計画市素案の概要



■ 決定及び変更する都市計画の概要

1. 土地区画整理事業の変更

- 区域の変更
- 道路名称の変更

2. 防火地域及び準防火地域の変更

3. 地区計画の決定

都市計画の経緯

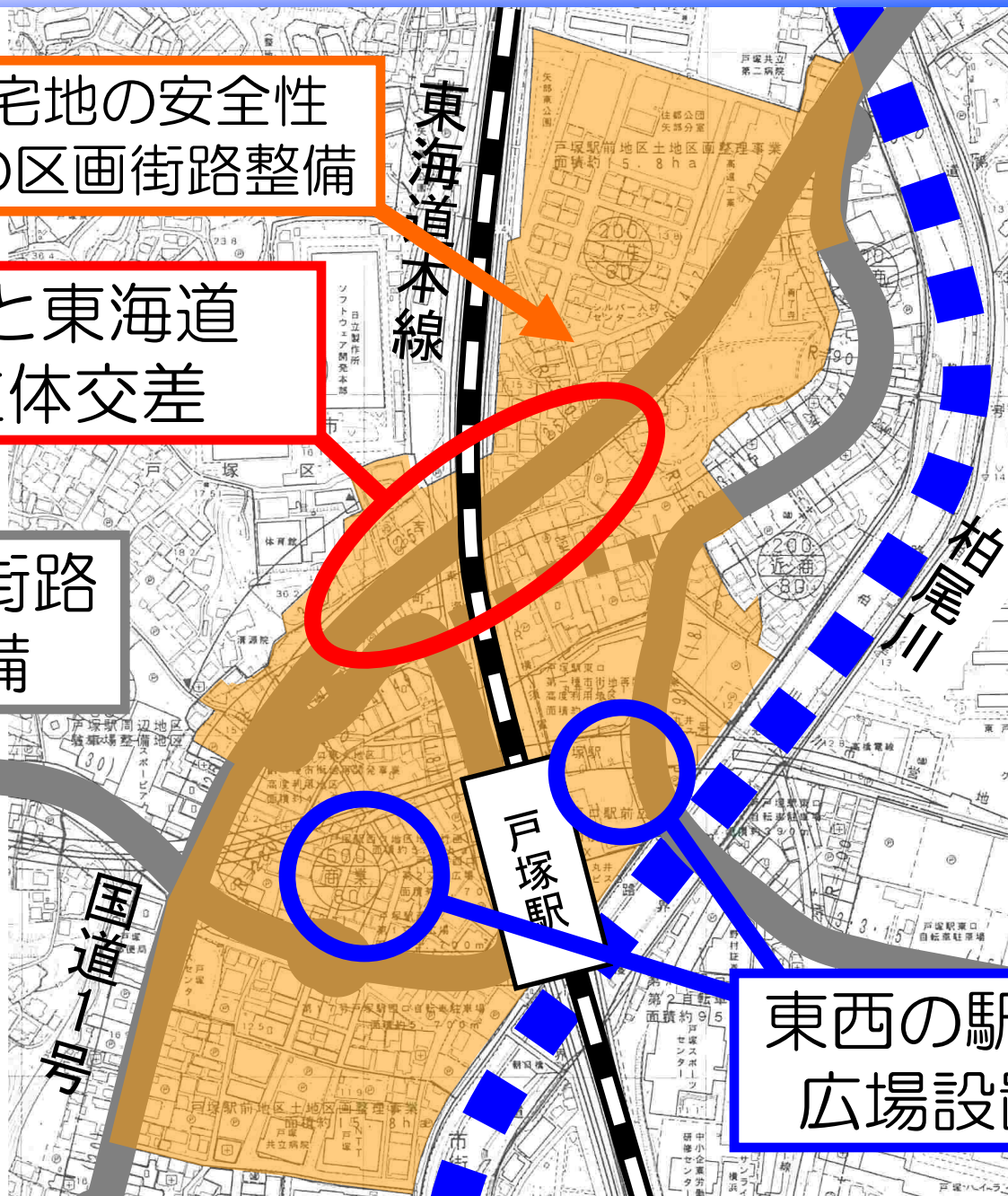
商店街や住宅地の安全性
向上のための区画街路整備

国道1号と東海道
本線の立体交差

幹線街路
整備

戸塚駅

東西の駅前
広場設置



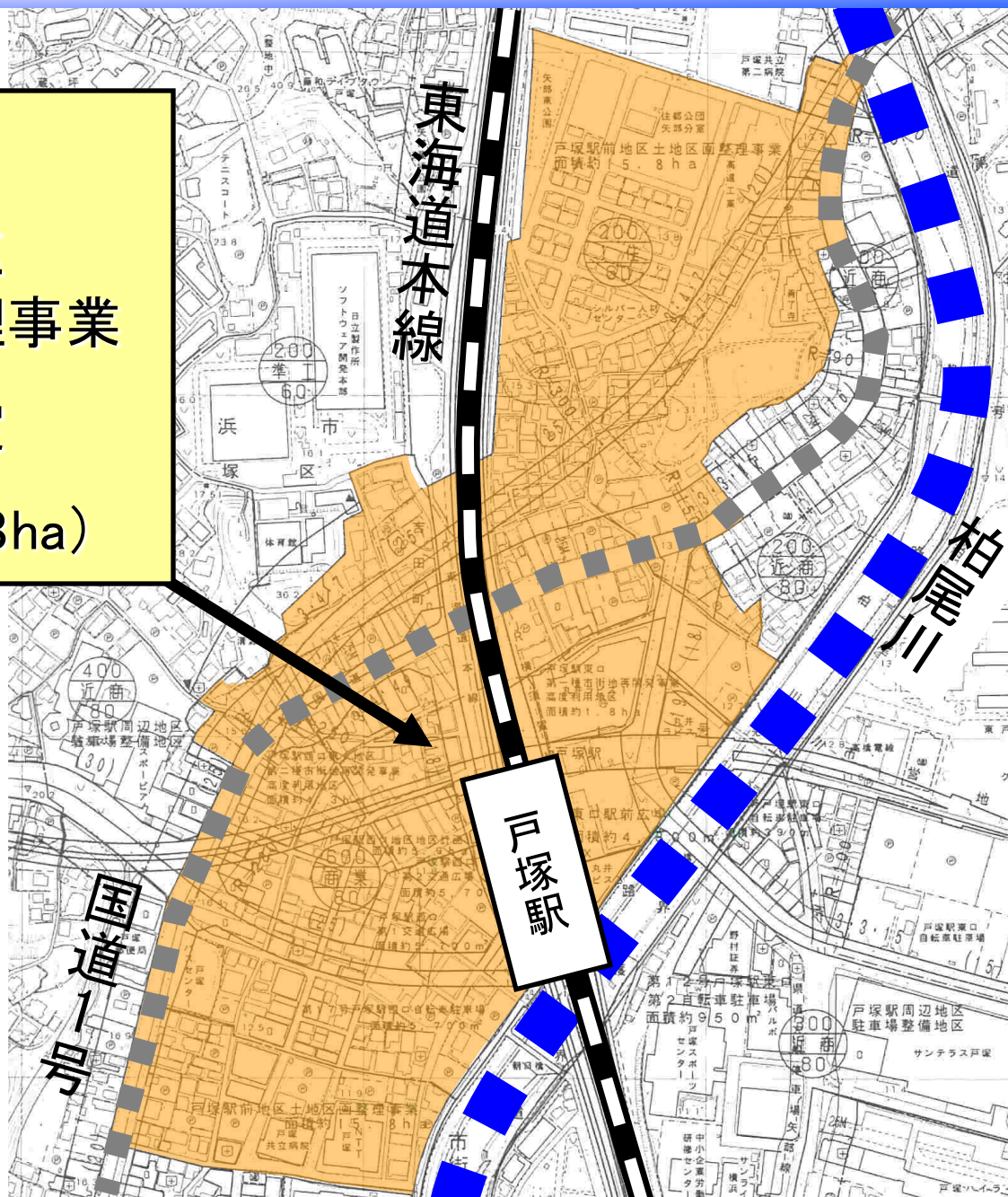
都市計画の経緯

昭和37年3月

戸塚駅前地区
土地区画整理事業

都市計画決定

(面積 約21.8ha)



都市計画の経緯

昭和54年6月

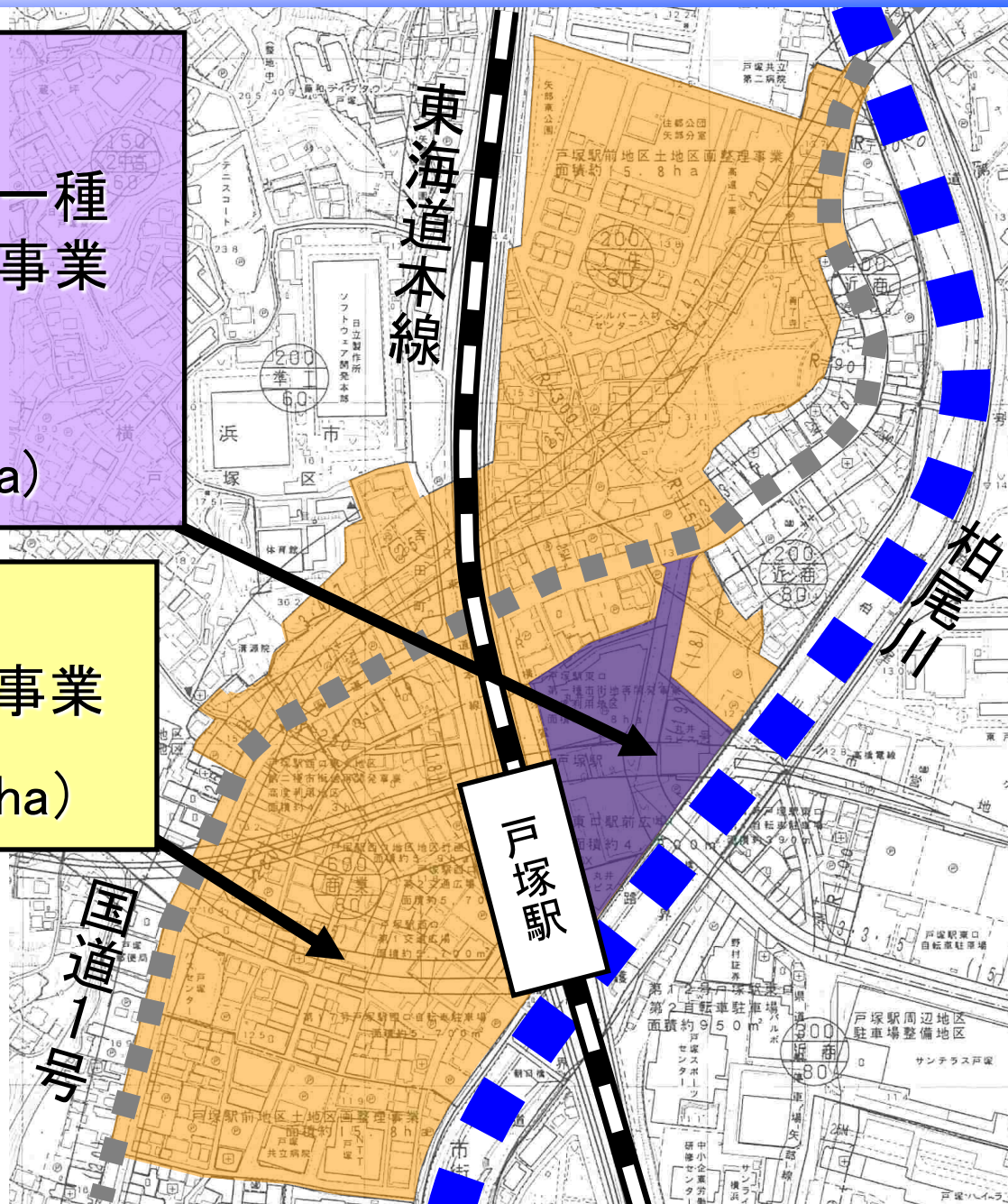
戸塚駅東口第一種
市街地再開発事業

都市計画決定

(面積 約1.8 ha)

戸塚駅前地区
土地区画整理事業

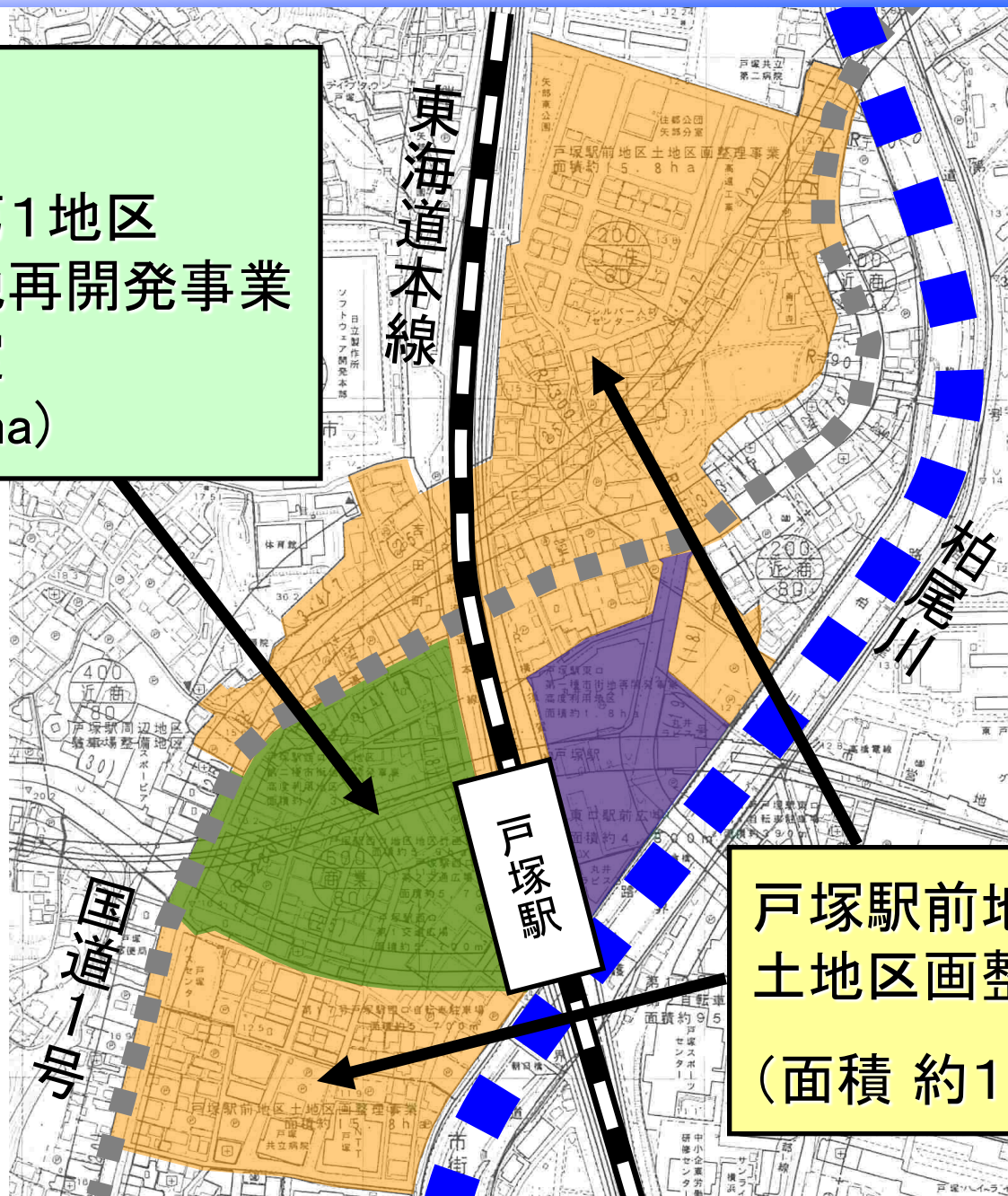
(面積 約20.0ha)



都市計画の経緯

平成6年10月

戸塚駅西口第1地区
第二種市街地再開発事業
都市計画決定
(面積 約4.3 ha)



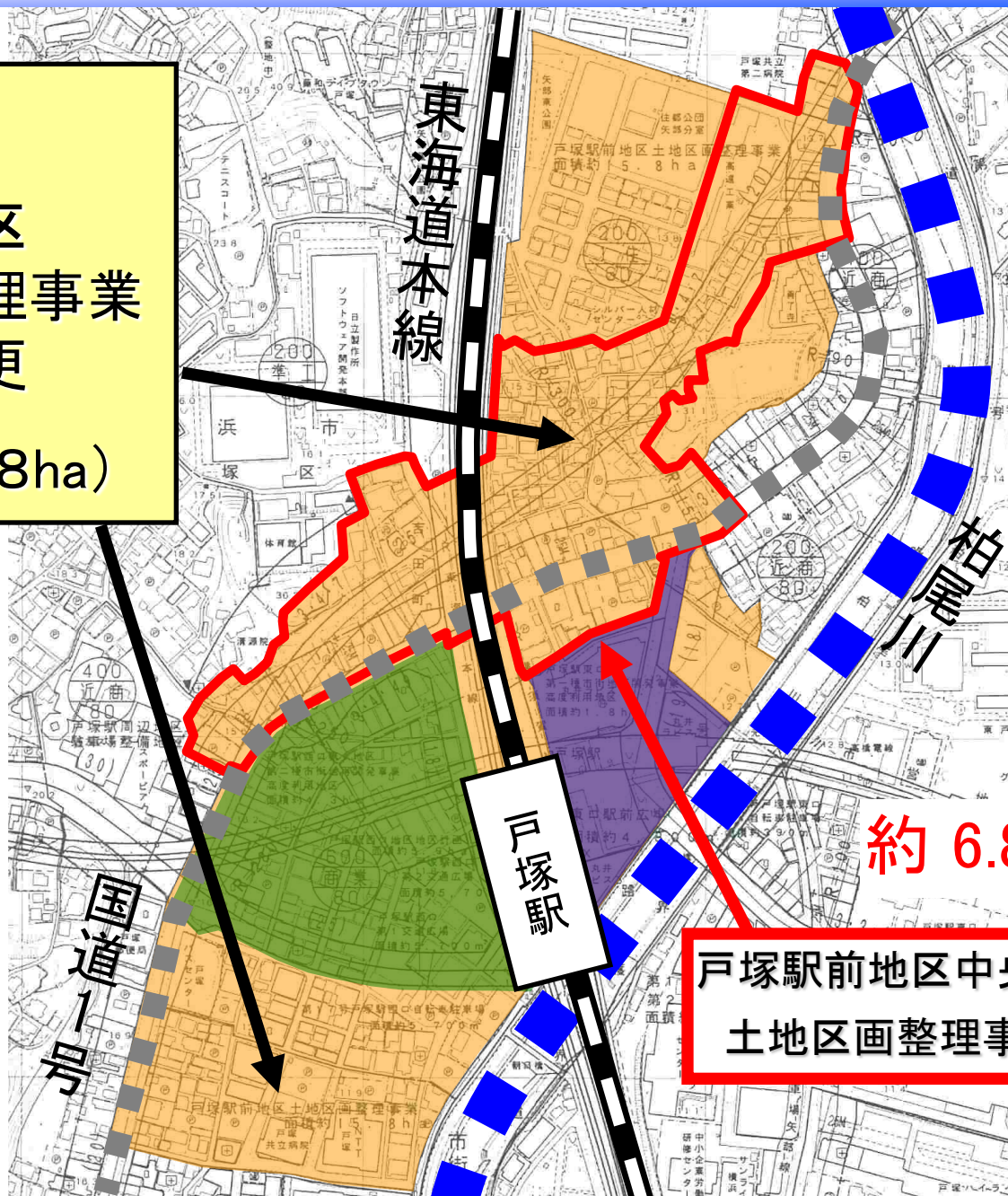
戸塚駅前地区
土地区画整理事業
(面積 約15.7ha)

都市計画の経緯

平成14年3月

戸塚駅前地区
土地区画整理事業
都市計画変更

(面積 約15.8ha)



東海道本線

約 6.8 ha

戸塚駅

戸塚駅前地区中央
土地区画整理事業 事業区域

国道1号

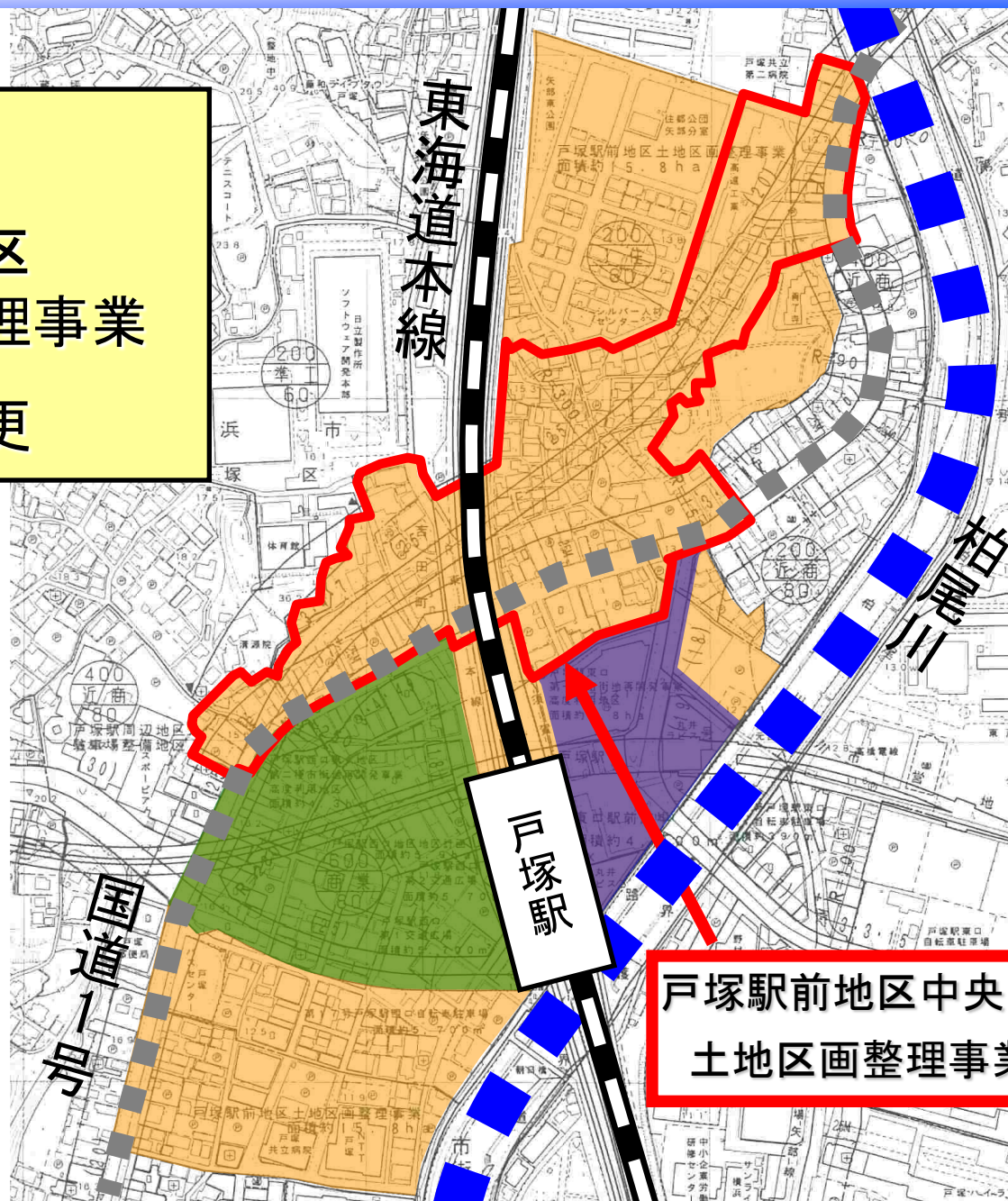
川副街

都市計画の経緯

平成18年2月

戸塚駅前地区
土地区画整理事業

都市計画変更



東海道本線

国道1号

戸塚駅前地区中央

戸塚駅前地区中央
土地区画整理事業 事業区域

都市計画の経緯



平成20年3月
戸塚駅前中央地区
地区計画の決定
面積 約9.6ha

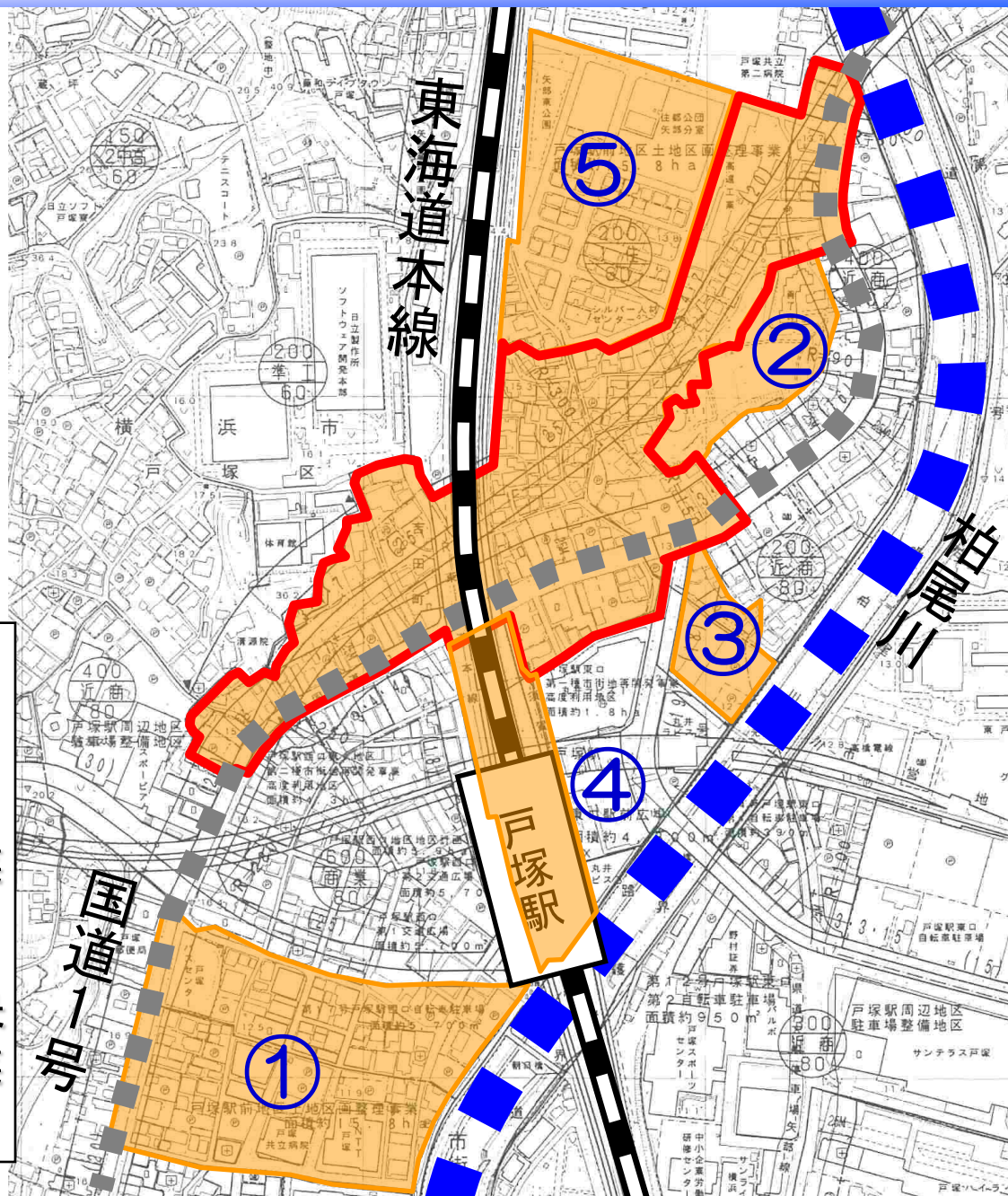


戸塚駅前中央地区地区計画

1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

凡例

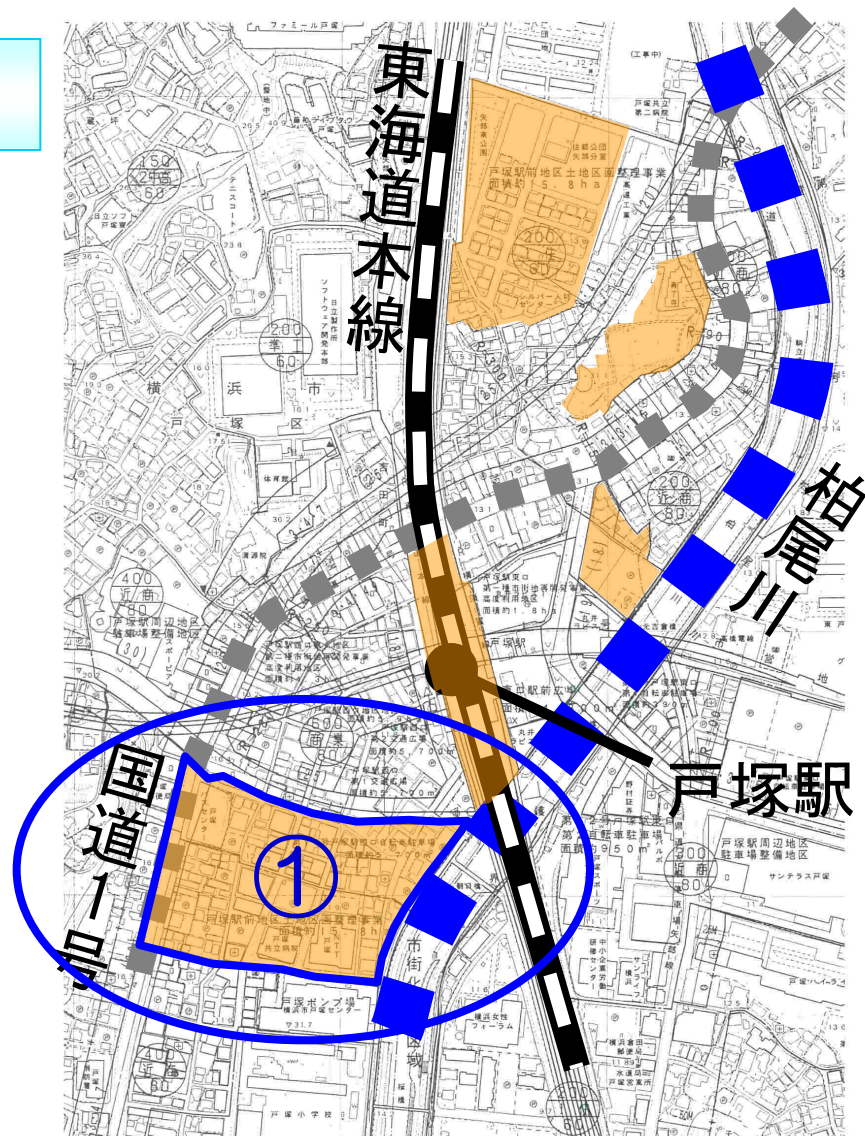
-  戸塚駅前地区土地区画整理事業
-  戸塚駅前地区中央土地区画整理事業事業区域



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

① 戸塚駅西口第3地区

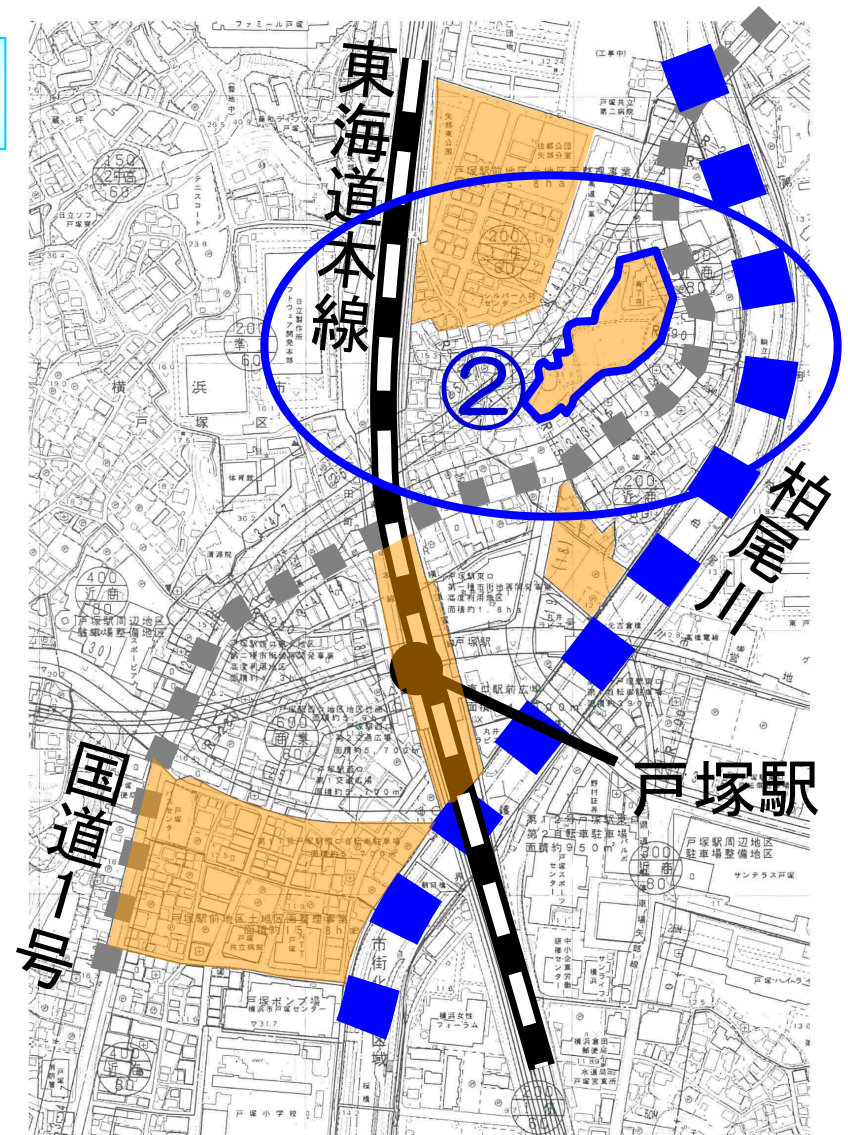
地区計画による市街地誘導や道路改良など、まちづくり手法を転換するため、区域から除外します。



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

② 善了寺の周辺

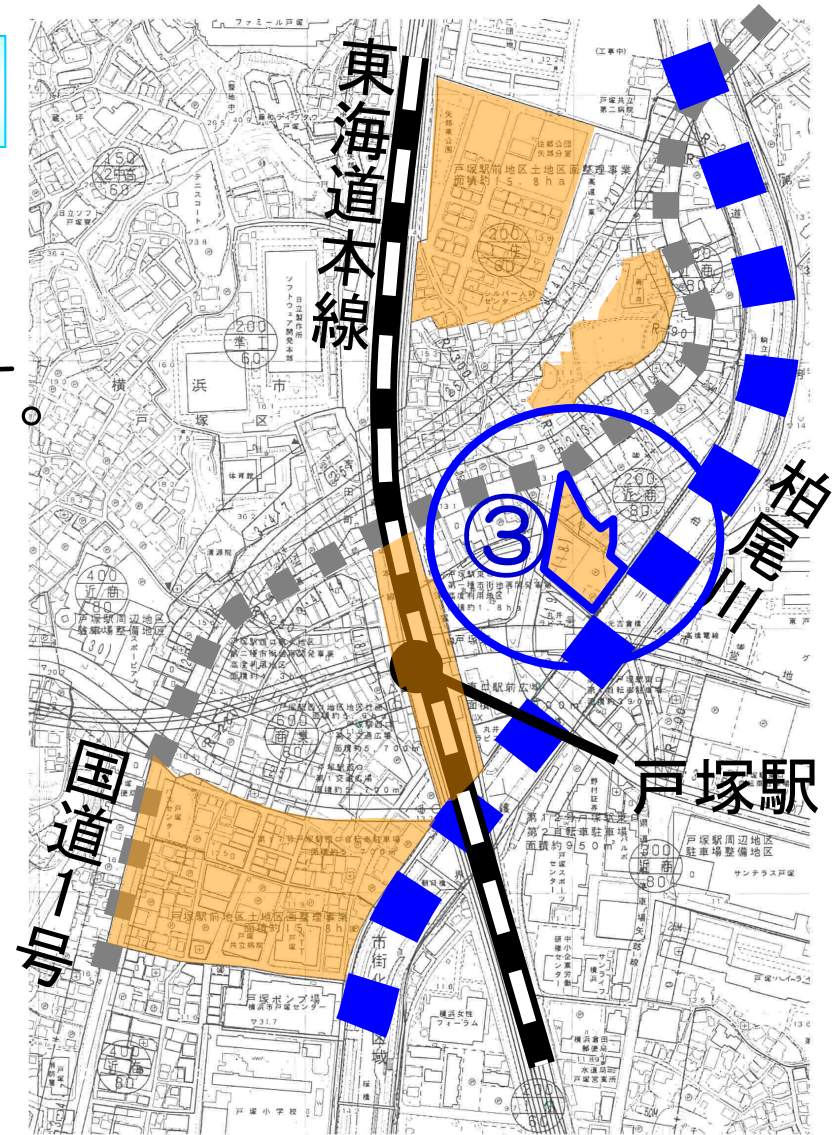
将来的にもお寺や墓地としての土地利用が想定されるため除外します。



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

③ 東口方面

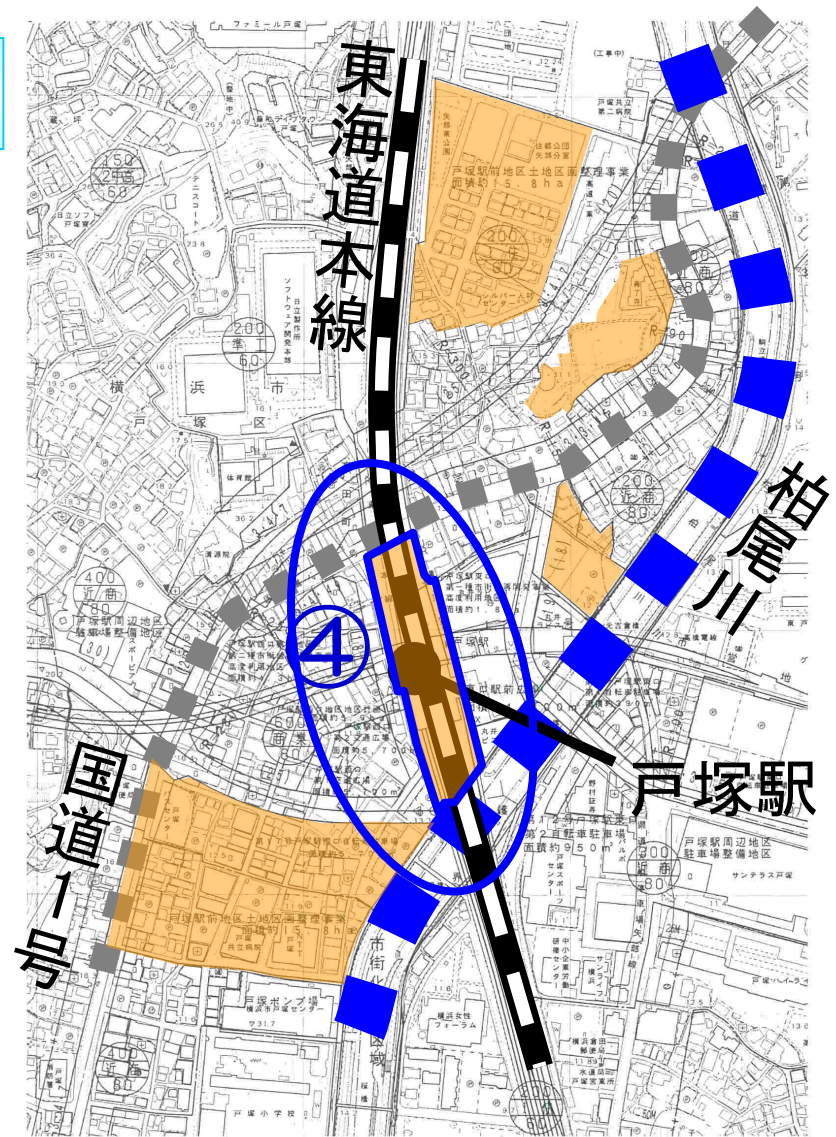
道路などの都市基盤が整っているため除外します。



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

④ JR 戸塚駅

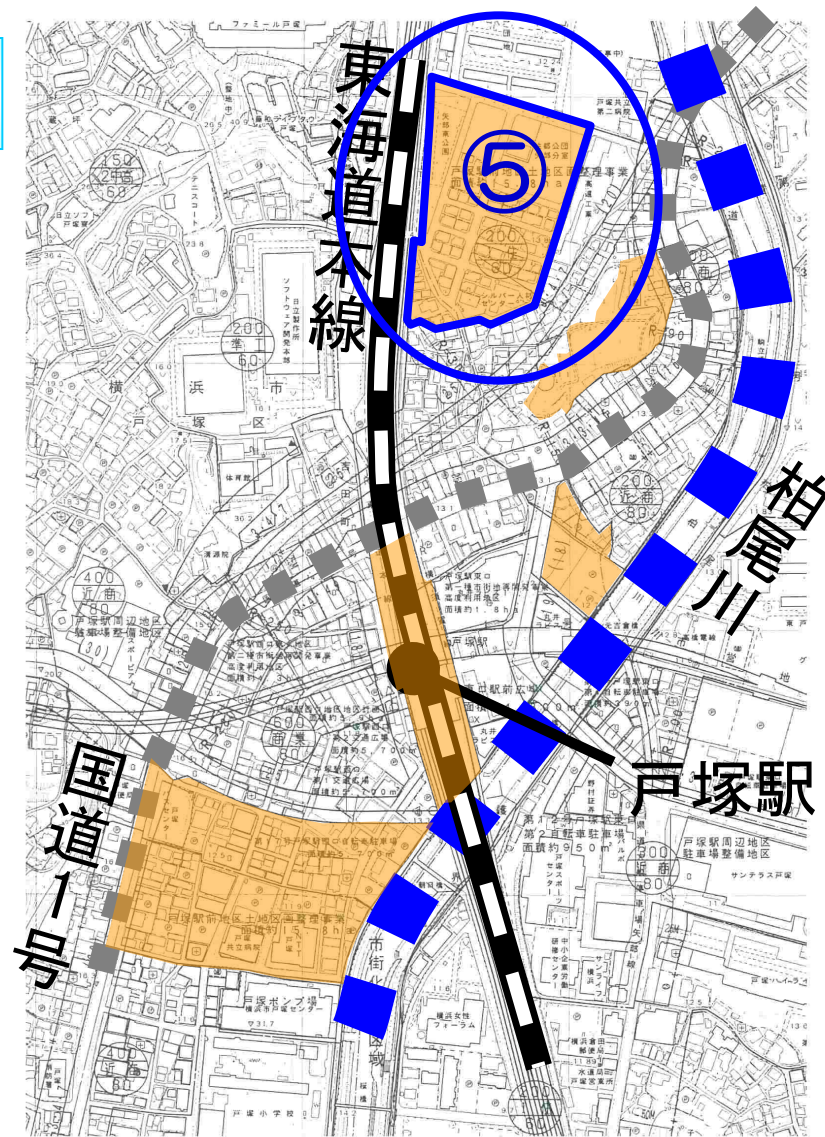
駅の東西が市街地再開発事業に転換した結果、駅舎と線路敷きのみとなっているため除外します。



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

⑤ 矢部方面

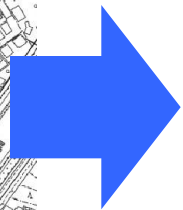
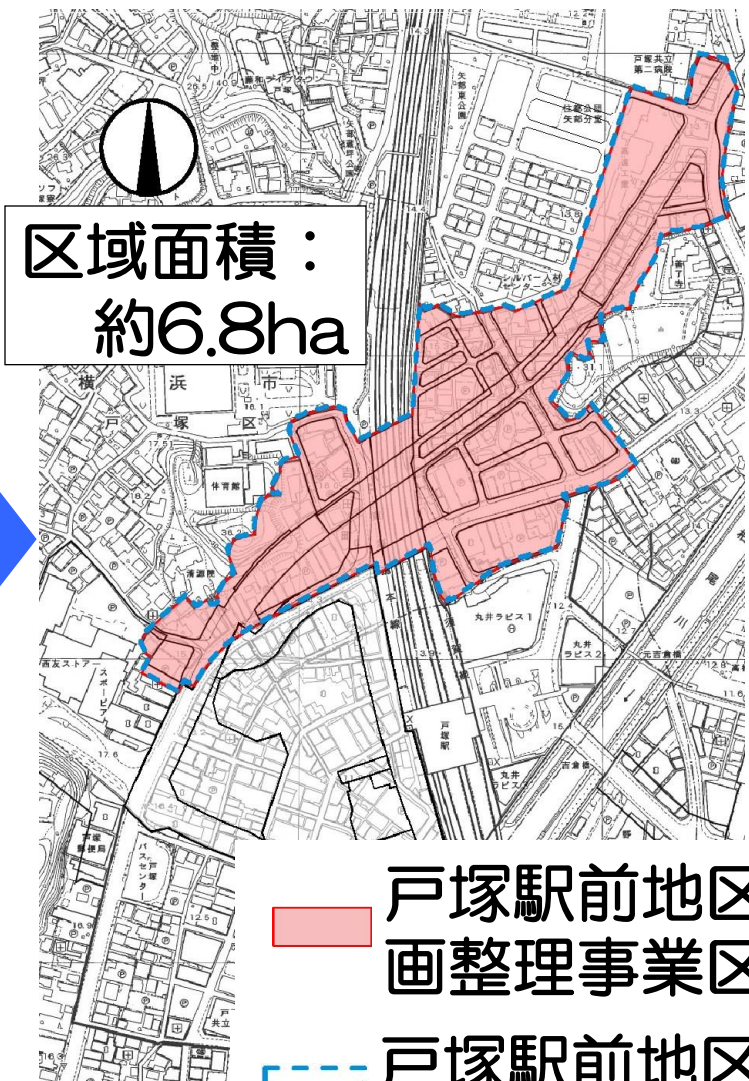
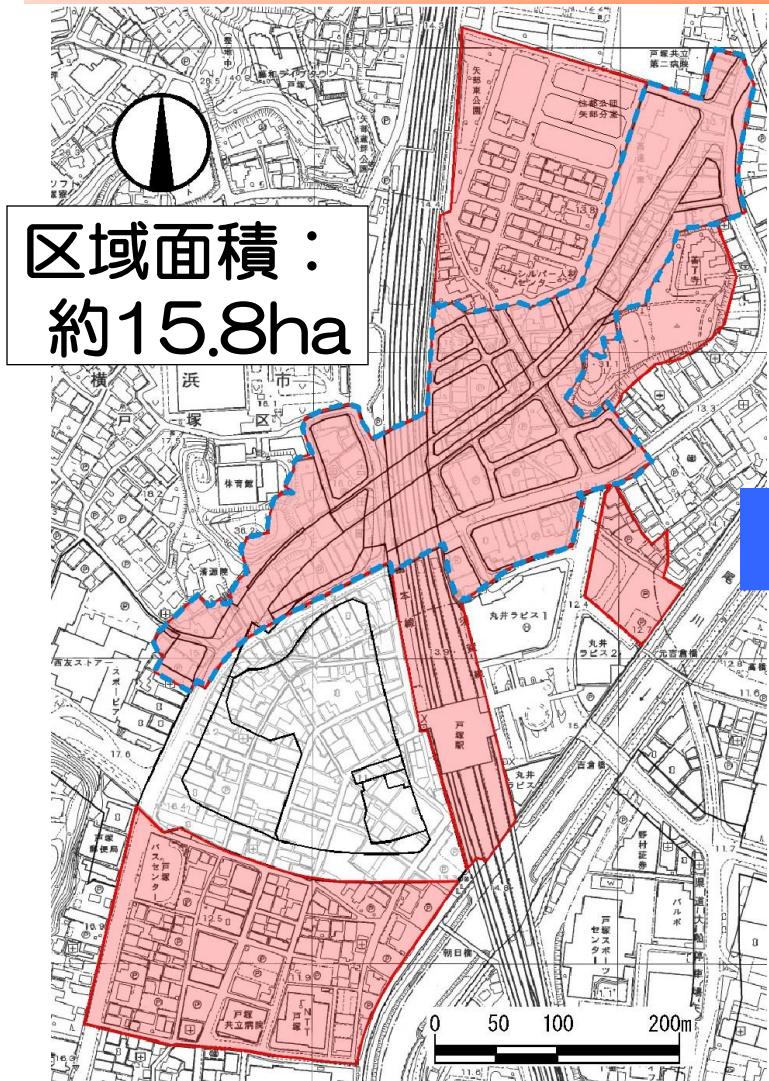
道路や公園等の基盤が整備されている上、良好な住環境を保全するために地区計画が定められていることから除外します。



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更

◆ 変更前

◆ 変更後

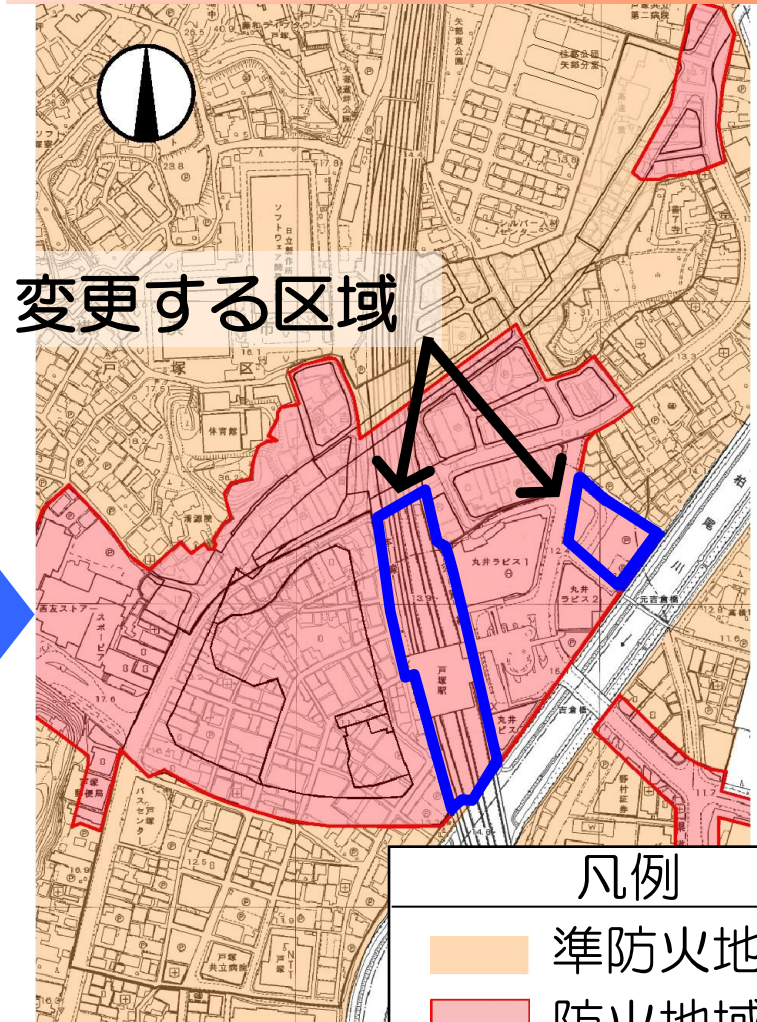
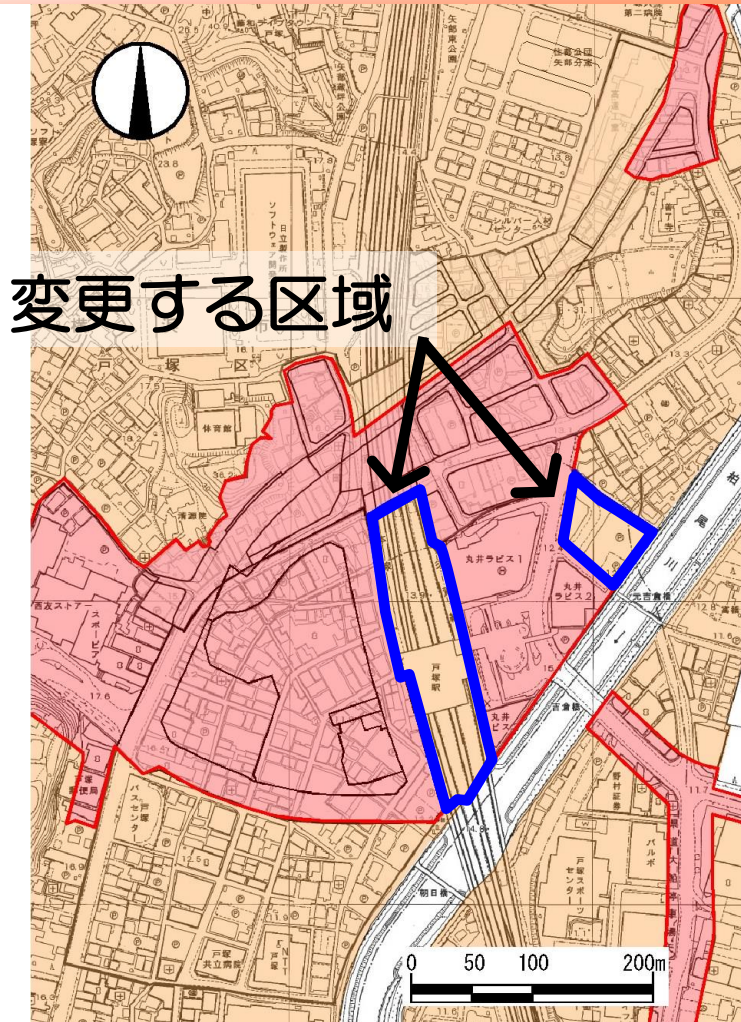




- 戸塚駅前地区土地区画整理事業区域
- - - 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業区域

2. 防火地域及び準防火地域

変更前

変更後



凡例	
	準防火地域
	防火地域

準防火地域 → 防火地域 約1.7ha

3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定

地区計画とは・・・？

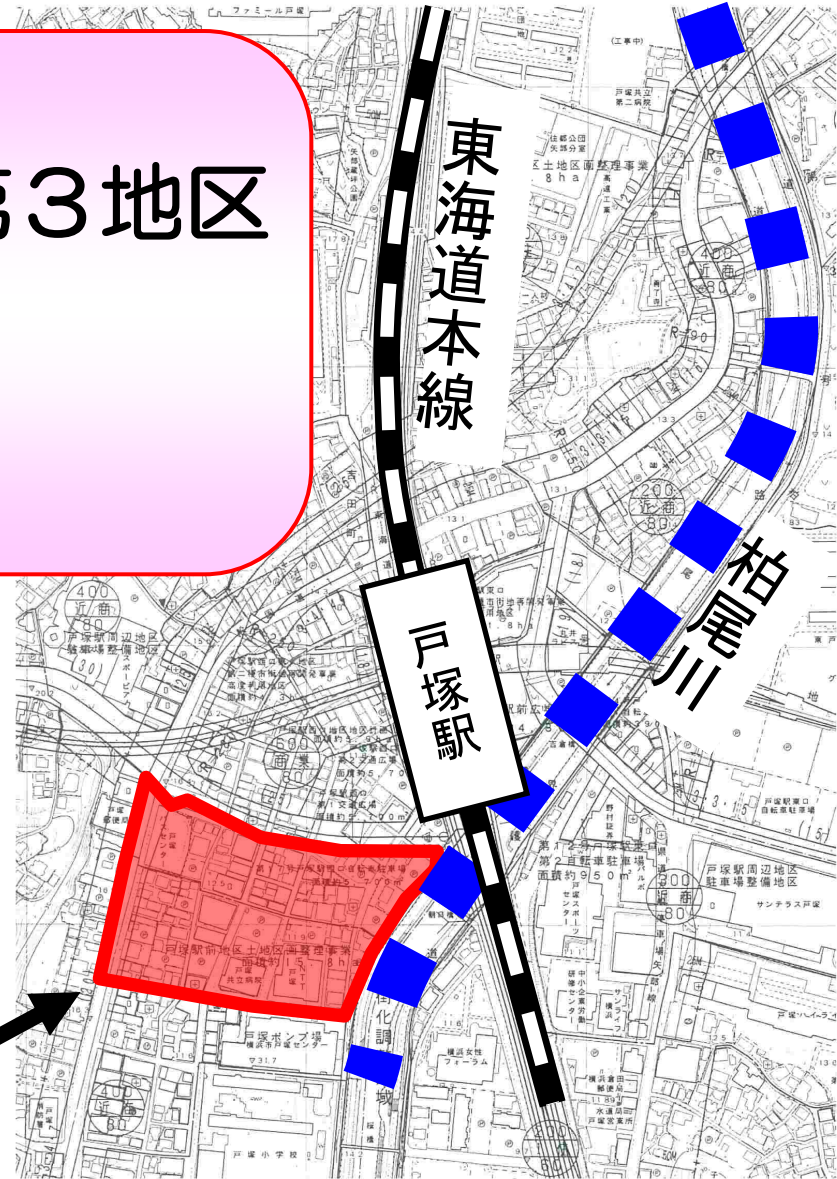
地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める

「地区レベルの都市計画」です

3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定

名称：戸塚駅西口第3地区
地区計画
面積：約3.8ha

地区計画の区域



3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定(構成)

◇区域の整備・開発及び保全に関する方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備方針
- 建築物等の整備の方針

◇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
 - ・形態意匠の制限

3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定

目標

現在の商店街の魅力を最大限に活かし、

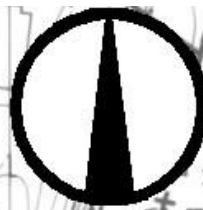
- ①親しみとにぎわいのある界隈を創出
- ②土地・建築物の共同化等による土地利用の高度化・市街地の不燃化を促進
- ③快適で安全な歩行空間のある魅力的な街並みを創造

3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 (区域の整備・開発・保全に関する方針)

土地利用の方針

- ①商業機能と業務・居住等の機能が共存する
調和型市街地の形成
- ②旭町通りの沿道での、にぎわいの連続性確保
- ③土地・建築物の共同化による高度利用・
市街地の不燃化

3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 地区整備計画（地区施設）

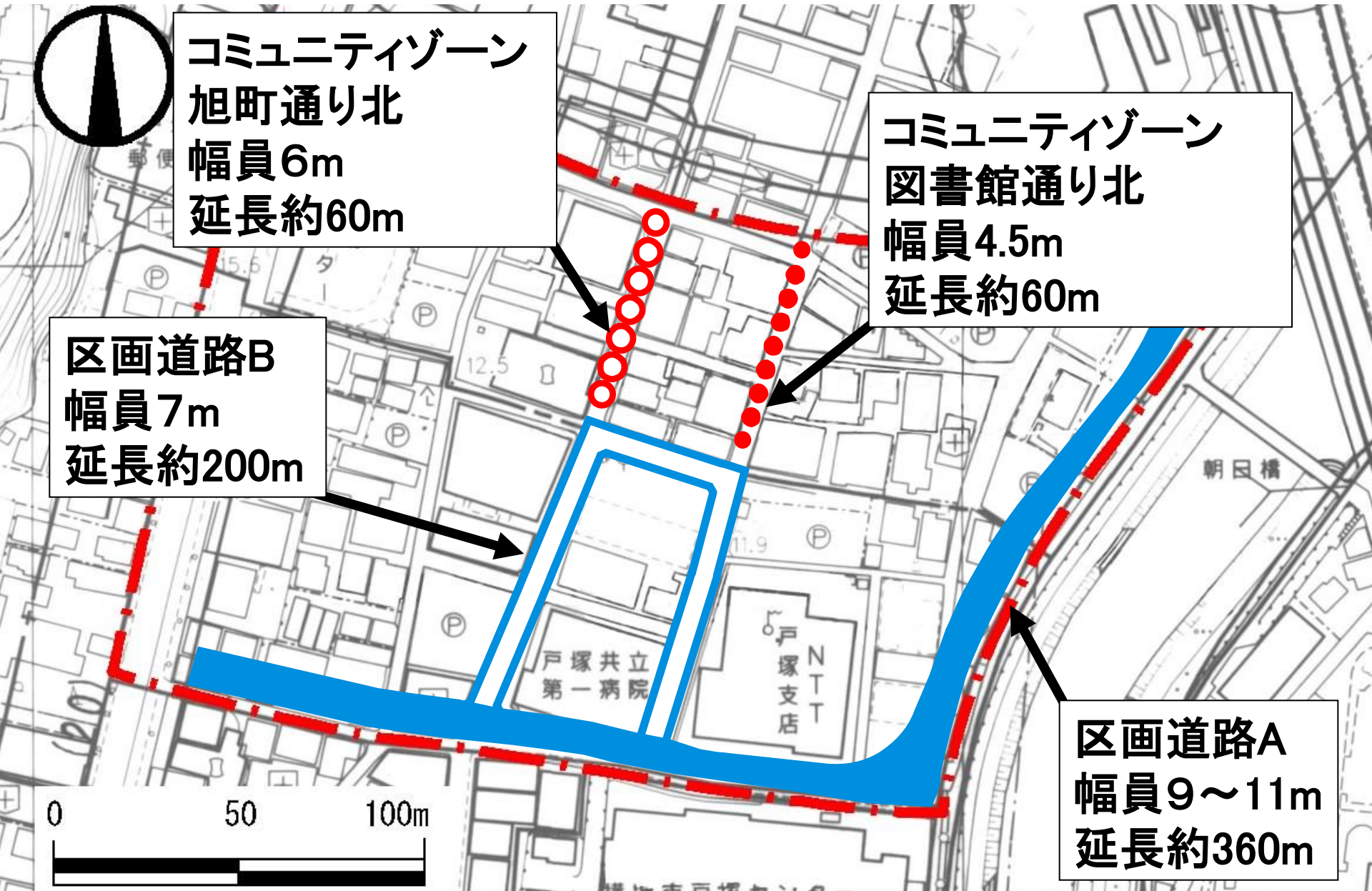
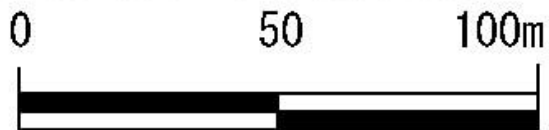


コミュニティゾーン
旭町通り北
幅員6m
延長約60m

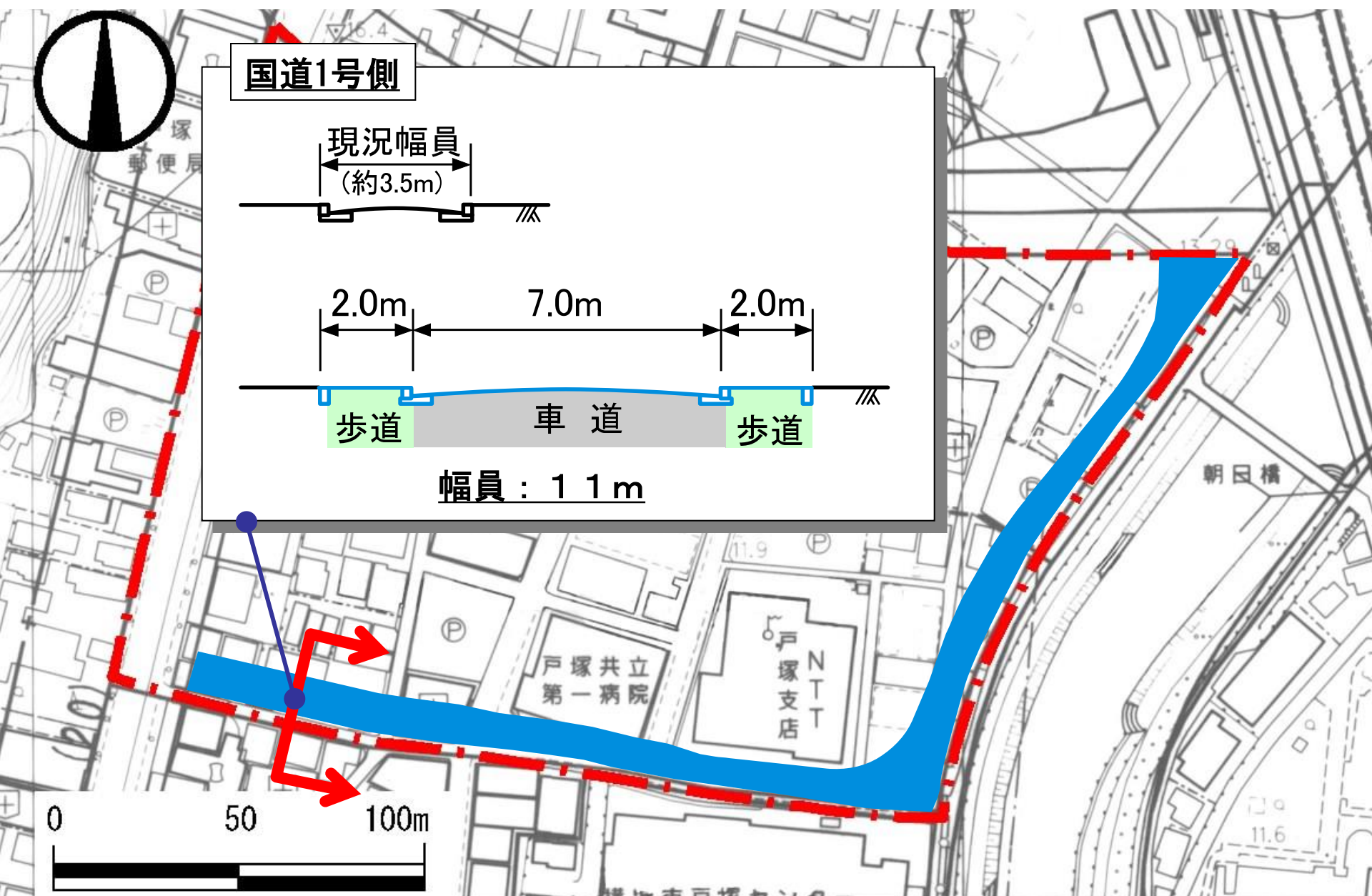
コミュニティゾーン
図書館通り北
幅員4.5m
延長約60m

区画道路B
幅員7m
延長約200m

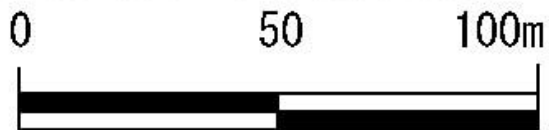
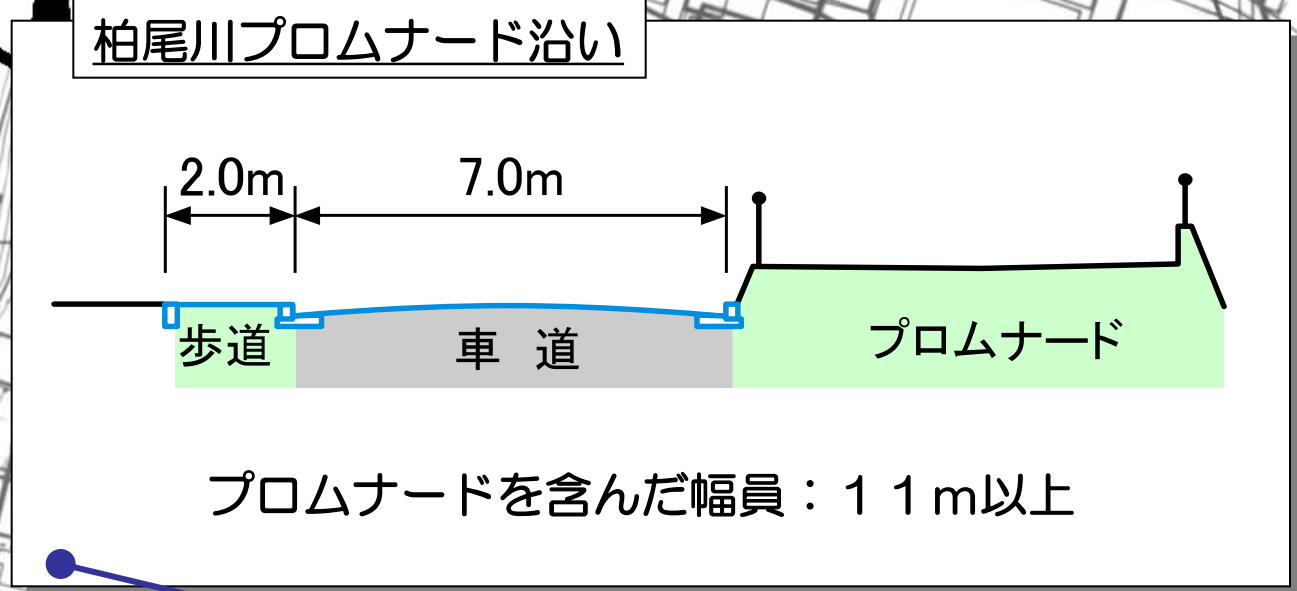
区画道路A
幅員9~11m
延長約360m



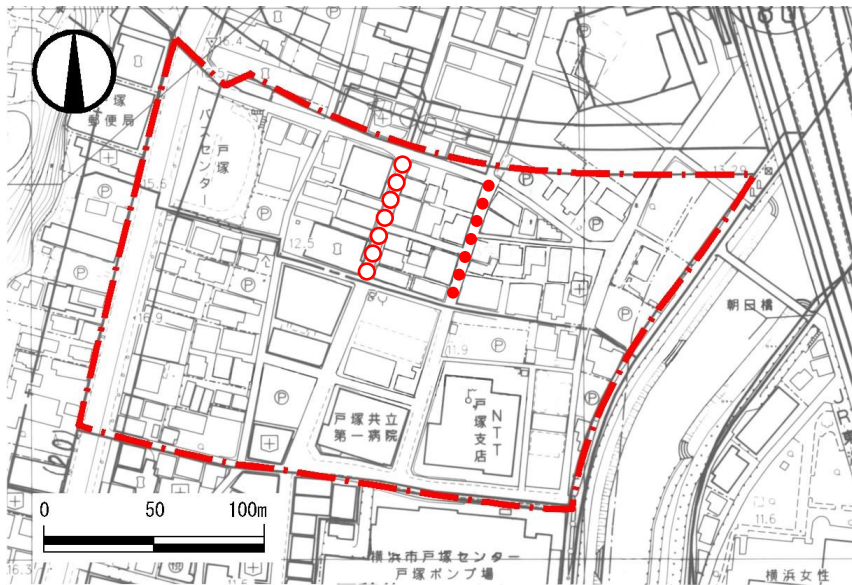
3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 地区施設（区画道路A）



3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 地区施設（区画道路A）



3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 地区施設（コミュニティゾーンのイメージ）



□歩行空間の舗装の色を変える



□歩行空間、車道の仕上げ方を変える



□歩行空間だけ仕上げを変える



■ 3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 地区整備計画（建築物の用途の制限）

以下は建築できません

- 自動車教習所
- 倉庫業を営む倉庫
- キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールなど
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場、
場外勝舟投票券発売所
- 危険物の貯蔵又は処理するもの
- 個室付浴場業に係る公衆浴場など

3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 地区整備計画（建築物の用途の制限）

旭町通りに接する敷地では、1階を住宅などにするものは建築できません。

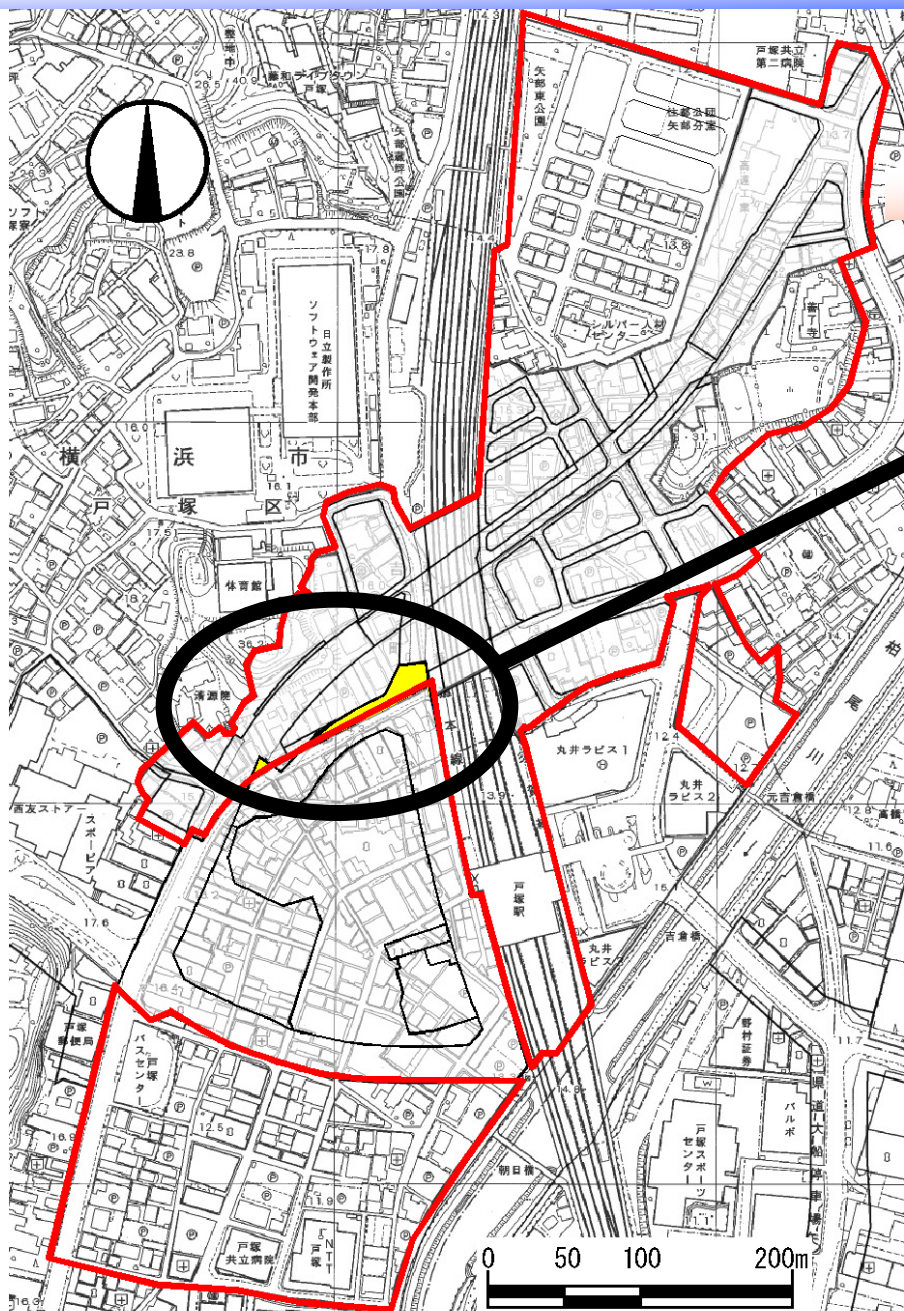


3. 戸塚駅西口第3地区地区計画の決定 区整備計画（建築物等の形態意匠の制限）

旭町通りに面する建築物等の1階部分は、歩行者空間のにぎわいを形成する意匠とします。



1. 戸塚駅前地区土地区画整理事業の変更



◆ 道路名称の変更

3・4・49号 戸塚駅前線



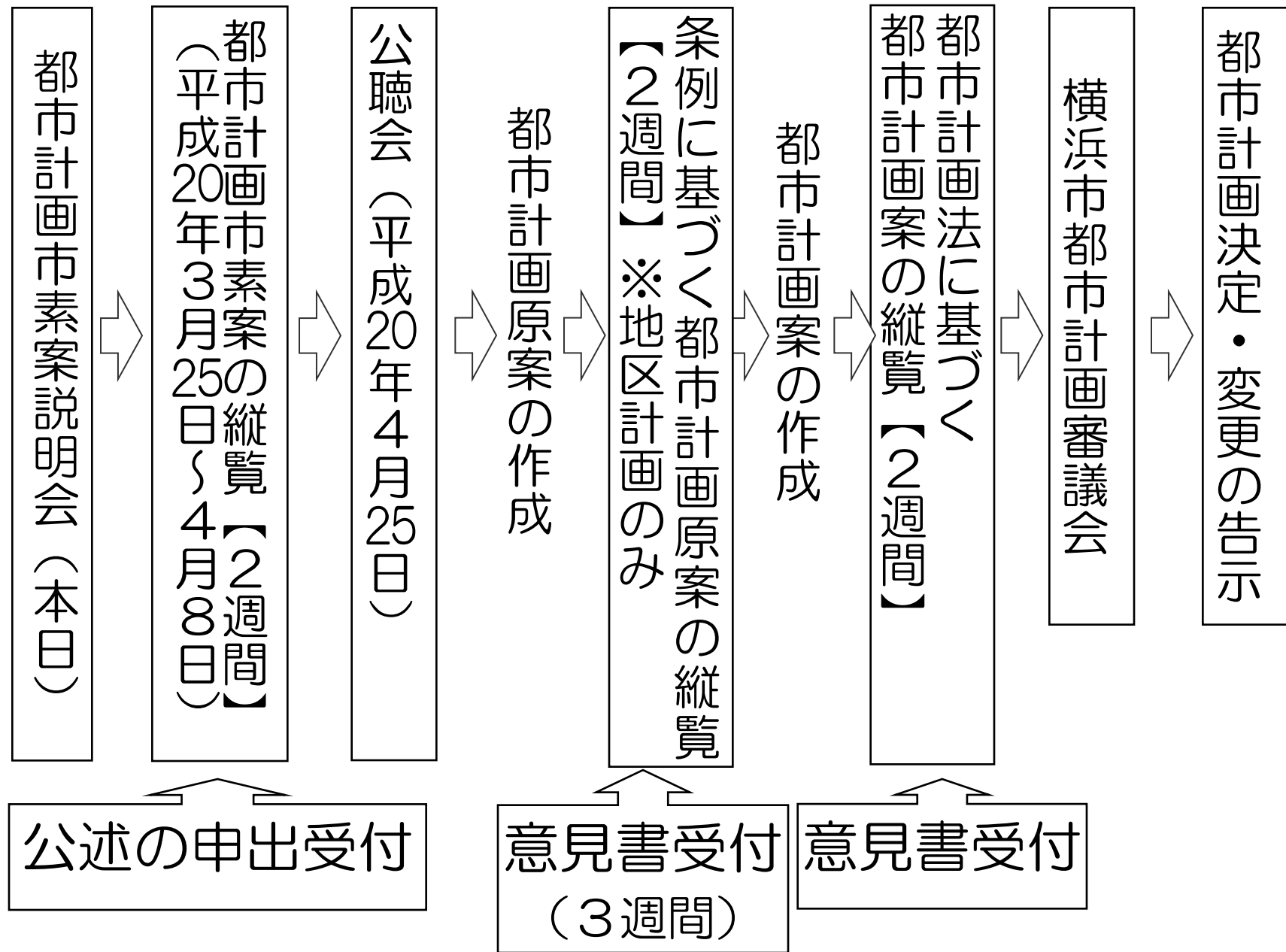
3・3・51号 戸塚駅前線



4. 今後の手続きについて



■ 手続きの流れ



■ 手続きの流れ

◆ ① 都市計画 市素案の縦覧

期間	平成20年3月25日(火)～4月8日(火)
縦覧 場所	<ul style="list-style-type: none">• まちづくり調整局都市計画課 (JNビル5階)• 戸塚中央区画整理事務所

※都市計画課ホームページに「市素案の概要」を掲載します。
※期間中、公聴会の「公述の申出」の受付を行います。

■ 手続きの流れ

◆ ② 公聴会

日 時	平成20年4月25日(金)午後7時～
場 所	県税事務所4階 戸塚区役所地域会議室

■ 手続きの流れ

◆ ③ 公述の申出

市内在住及び利害関係人等は、公述の申出ができます。

公述申出 受付期間 (※必着)	平成20年3月25日(火) ～4月8日(火)
申出先	<ul style="list-style-type: none">・まちづくり調整局都市計画課 (JNビル5階)・戸塚中央区画整理事務所
申出書書式 配布場所	<ul style="list-style-type: none">・まちづくり調整局都市計画課・都市計画課ホームページ・戸塚中央区画整理事務所
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。
申出がない場合	公聴会は中止します。

④ 条例に基づく都市計画原案の縦覧

地区計画区域内の土地所有者等に限り、
意見書を提出することができます。

⑤ 都市計画法に基づく都市計画案の縦覧

市内在住及び利害関係人は、
意見書を提出することができます。