

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称 : 鶴見一丁目地区

所在地 : 神奈川県横浜市鶴見区鶴見一丁目、岸谷三丁目、岸谷四丁目及び東寺尾東台の一部

面積 : 約 10.9ha

(2) 重点整備地区

名称 : 鶴見一丁目地区

所在地 : 神奈川県横浜市鶴見区鶴見一丁目、岸谷三丁目、岸谷四丁目及び東寺尾東台の一部

面積 : 約 10.9ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

- 当地区は、J R 鶴見駅の南方約 1 km、京急本線花月園前駅の前に位置する、花月園競輪場跡地及び民間企業社宅跡地を中心とする地区です。
また、バス通りである市道東寺尾第 431 号線に隣接しており、当該道路を挟んで J R 東海道本線、横須賀線及び京浜東北線並びに京急本線が通っています。
当地区の周辺一帯は住宅地となっており、地区の西方には岸谷公園が近接しています。また、周辺には鶴見大学等の教育施設が充実しています。
- 当地区は、大部分が第二種中高層住居専用地域に指定され、一部、鉄道沿線について第一種住居地域に指定されています。
昭和 40 年代から立地していた民間企業社宅が平成 21 年 3 月に廃止となり（平成 24 年に解体）、昭和 25 年から地区の中心施設であった花月園競輪場も平成 22 年 3 月に廃止となったため、大部分が遊休地となっている状態です。
- 横浜市防災計画（平成 25 年 3 月修正）では、地区の大部分を「広域避難場所」に指定しており、鶴見区岸谷三～四丁目、生麦四丁目及び鶴見一丁目を割り当て地区とし、収容定員 19,600 人、要避難人口 14,122 人としています。
- 都市計画マスタープラン・鶴見区プラン「鶴見のまちづくり」（平成 14 年 5 月決定）では、花月園競輪場跡地部分を「大規模施設地」、民間企業社宅跡地部分を「一般中層住宅地」に位置付けており、「大規模施設地」では、緑の多い環境を形成することとし、「一般中層住宅地」では、宅地内の緑の保全、狭あい道路の拡幅などにより、環境が良く災害に強いまちづくりを進めることとしています。

(2) 整備地区の課題

- 広域避難場所に指定されてきた経緯があり、継続して避難者の収容等が必要であるため、広域避難場所の機能を確保した公園の早期整備が必要です。

- ・ 自転車等の駐輪施設が不足しており、駅前に位置する地区であることから放置自転車が跡を絶たない状況です。
- ・ 地区の前面にあるバス停には乗降スペースが確保されておらず、バスが停車すると自動車の流れを止めてしまうため、渋滞発生の原因となっています。
- ・ 地区の大部分が高台に立地しており、津波対策の視点からも、地区内への備蓄倉庫の設置や一次避難地としての機能確保などが期待されますが、低地からの当地区内へのアクセスは市道東寺尾第 431 号線からの道路しかないため、アクセスの改善が必要です。
- ・ 現在、大部分が遊休地となっていることから、地区内の通り抜けができず、周辺の地域を分断している状態であり、防犯等、安全管理上も問題があります。
- ・ 高低差が大きい地域であり、地区の周辺には、急勾配かつ十分な歩道が確保されていない道路が多く、既に住宅等が建ち並んでいるため道路の拡幅等が困難であることから、当地区の開発整備に伴う動線の確保により、歩行者を中心とした交通環境の改善が求められます。

(3) 整備地区の整備の方針

- ・ 広域避難場所として必要な機能を備えつつ、市民が季節を感じながら自然に親しむことができ、良好なコミュニティーの形成に寄与する、地域の核となる魅力ある地区公園を整備します。
- ・ 自転車駐車場やバスの乗降スペース等の駅前空間を整備するとともに、市道東寺尾第 431 号線の沿道の良好な歩行者空間の整備などにより、駅前としてふさわしい環境の形成を図ります。
- ・ 地区内及び周辺地域から地区公園までをつなぐ、車両及び歩行者が快適に通行できる良好な動線を整備することにより、平常時の安全で安心な通行だけでなく、災害時に安全に避難できる経路を確保します。
- ・ 多方面から地区内の通り抜けができる歩行者動線を確保することにより、駅や近隣施設へのアクセス性が向上し、周辺住民の利便性向上に寄与します。
- ・ 斜面緑地等の貴重な緑を可能な限り保全しつつ、再整備によって更なる緑化に努めることにより、地区の魅力向上や美しい市街地景観の形成につなげるとともに、広域避難場所の主な役割である延焼遮断帯としての機能確保やヒートアイランド現象抑制への寄与を図ります。
- ・ 駅前という立地を生かして都市型住宅等の整備誘導を行うことにより、多様な世代が安心して暮らすことができる快適な居住環境の創出を図り、利便性が高く活気のあるコンパクトな市街地の形成を推進します。
- ・ 災害発生時等におけるエネルギーの確保も考慮し、再生可能エネルギーの導入等を促進することにより、脱温暖化への寄与を図ります。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	約 4.6ha (約 42.2%)
道路	約 1.4ha (約 12.8%)
公園	約 4.8ha (約 44.0%)
その他	約 0.1ha (約 1.0%)
合計	約 10.9ha (100.0%)

4. 住宅等の整備に関する事項

主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
鶴見一丁目 団地	民間住宅 建設事業	民間事業者等	約 700 戸	<p>○ゆとりある歩行者空間や公共空地を確保しつつ、周辺への影響等にも配慮した快適な居住環境を創出し、維持していくため、地区計画を定めます。</p> <p>○良好なコミュニティーの形成のため、多様なタイプの住宅を整備するとともに、交流の場となる空間を確保します。</p> <p>○高齢者や障害者に配慮した設備等の導入を図ります。</p> <p>○次世代省エネルギー基準への適合や再生可能エネルギーの導入など、環境負荷の低減に資するよう努めます。</p>
合計			約 700 戸	

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容				
		名称	種別等	事業量	備考	
公共施設	公園	(仮称)鶴見花月園公園	地区公園	面積：約 4.3ha	防災公園街区整備事業予定 都市計画決定予定	
	道路	市道、歩行者用通路	居住環境形成施設	幅員：2.5～12.0m 延長：約 1,940m	面積：約 15,690 m ² 交差点 3 箇所	
	公園	街区公園、広場	居住環境形成施設	面積：約 7,000 m ²		
施設名	名称	面積	備考			
公益施設						

(2) その他の施設に関する事項

- ・ 駅や市道東寺尾第 431 号線から(仮称)鶴見花月園公園までを効率的につなぐ歩行者用通路を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、災害発生時の避難路の確保を図ります。
- ・ 宅地内に緑地等の空地を確保し、良好な市街地環境の形成を図ります。

- 住宅等の整備に伴って必要となる上下水道（給水施設、排水施設）及びガス施設を適切に整備します。
- 駅の直近部分に自転車駐車場、バス乗降スペース、歩行者空間を整備し、駅前としてふさわしい環境形成を図ります。
- 地域のニーズ等を把握しながら、保育所等を整備することにより、地区内及び周辺地域住民の利便性や居住環境の向上を図ります。

6. その他必要な事項

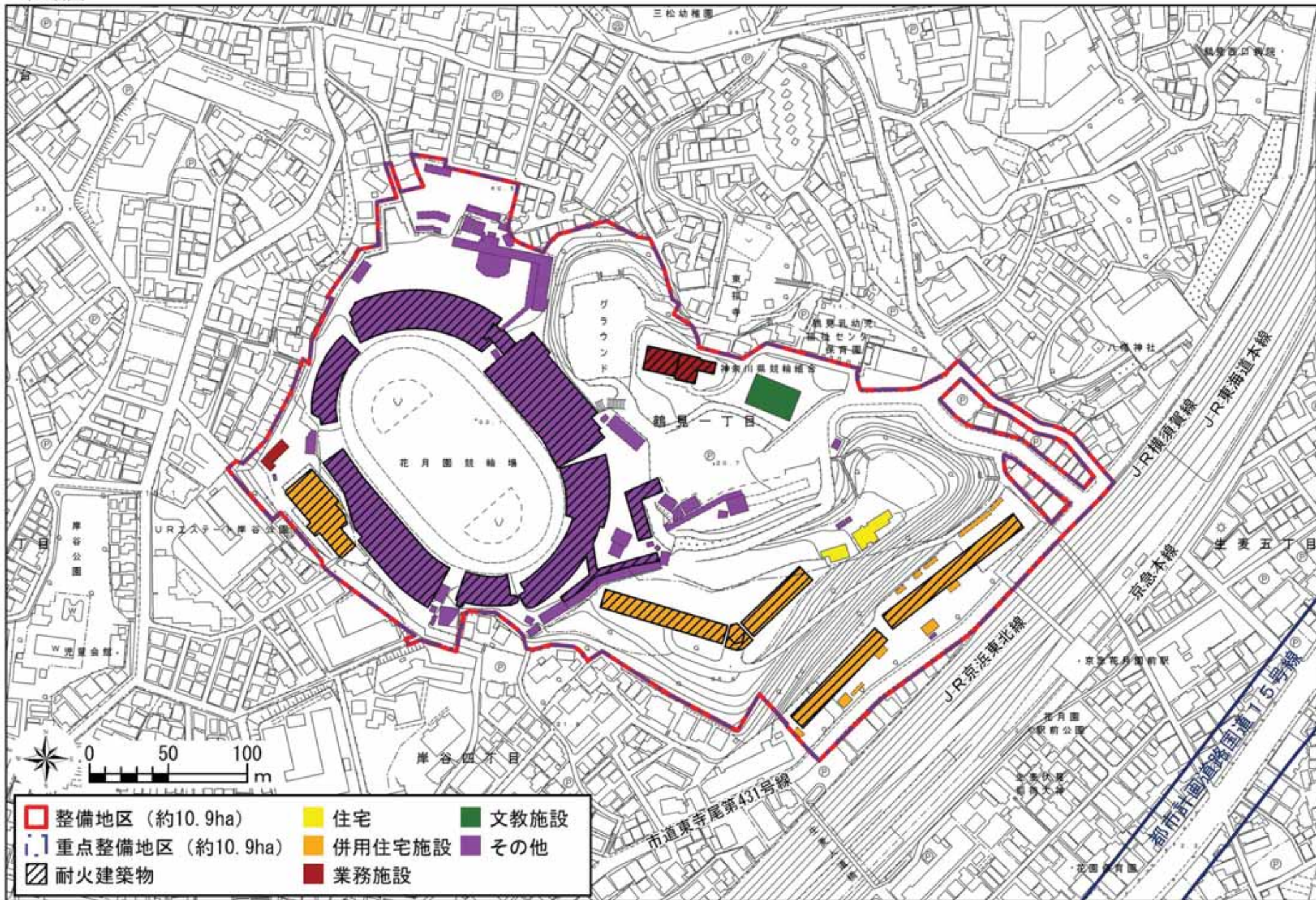
(1) 関連する計画等

（仮称）鶴見一丁目地区地区計画を策定し、歩行者空間や広場等を地区施設として位置付けるとともに、建築物等の高さの最高限度や形態意匠の制限等を定めることにより、当地区の良い市街地形成の推進を図ります。

(2) 事業施行予定期間

平成 26 年度～平成 34 年度

■区域図



- | | | | | | |
|--|------------------|--|--------|--|------|
| | 整備地区 (約10.9ha) | | 住宅 | | 文教施設 |
| | 重点整備地区 (約10.9ha) | | 併用住宅施設 | | その他 |
| | 耐火建築物 | | 業務施設 | | |

■整備地区計画図

