

No. 1 川和町駅周辺西地区関連の案件概要

議第 1265 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物 の高さ の限度	面 積		面積増減
						新	旧	
第一種低層住居専用地域	80%	40%	前面道路 から 1 m	125㎡	10m	約4,694ha	約4,702ha	約7.9ha 減
第一種住居地域	200%	60%	—	—	—	約4,618ha	約4,614ha	約3.9ha 増
近隣商業地域	200%	80%	—	—	—	約375ha	約375ha	約0.01ha 増
	300%	80%	—	—	—	約352ha	約348ha	約4.0ha 増
合計 (市域全域)						約33,709ha	約33,709ha	

議第1266号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	建築物の高さの最高限度	面 積		面積増減
		新	旧	
最高限第1種	10m 北側斜線制限 5.0+0.6L m	約13,849ha	約13,857ha	約7.9ha 減
最高限第4種	20m 北側斜線制限 7.5+0.6L m	約6,635ha	約6,631ha	約3.9ha 増
最高限第5種	20m 北側斜線制限 10.0+0.6L m	約3,078ha	約3,078ha	約0.01ha 増
最高限第6種	20m	約1,072ha	約1,068ha	約4.0ha 増
合計 (市域全域)		約31,856ha	約31,856ha	

議第 1267 号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更

	新	旧	面積増減
防火地域	約1,561ha	約1,561ha	
準防火地域	約18,752ha	約18,744ha	約7.9ha 増

議第 1268 号 横浜国際港都建設計画緑化地域の変更

種 類	緑化率の最低限度	面 積		面積増減
		新	旧	
緑化地域	10%	約24,962ha	約24,966ha	約4.0ha 減

議第 1269 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称		川和町駅周辺西地区地区計画			
位置		都筑区川和町地内			
面積		約7.7ha			
地区計画の目標		土地区画整理事業により道路及び公園等の都市基盤施設並びにバス及び一般車等の乗降スペースの整備を図るとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図りつつ、商業・サービス施設等の生活利便施設や質の高い都市型住宅等の整備を誘導し、緑豊かで周辺の自然環境と調和のとれた地域の生活拠点を形成することを目標とする。			
区域の整備 開発及び 保全に関する 方針	土地利用の方針	<p>1 A-1地区、A-2地区、A-3地区 川和町駅周辺の生活拠点として、駅前にはふさわしい複合市街地を形成するとともに、既存商店街との一体的なにぎわいを誘導する。 A-1地区及びA-2地区は、土地の高度利用により歩行者空間や広場等の空地を確保するとともに、商業・サービス施設等の生活利便施設及び都市型住宅等の多様な機能を誘導する。 A-3地区は、広場に面する建築物の低層部に商業・サービス施設等の生活利便施設の立地を誘導する。</p> <p>2 B-1地区 周辺環境に配慮した都市型住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図る。土地の高度利用にあたっては、周辺へ配慮するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保する。</p> <p>3 B-2地区 周辺環境に配慮した中低層の住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>4 C地区 鉄道事業施設等の適切な維持管理を図る。</p>			
	地区施設の配置及び規模	広場1	面積約 850 m ²		
		広場2	面積約 400 m ²		
		広場3	幅員 1.5m 延長約 30m (2箇所)		
		遊歩道	幅員 5.0m 延長約 180m		
		歩道状空地及び緑地	幅員 3.0m 延長約 390m		
		歩行者用通路1	幅員 2.0m 延長約 120m (一部非青空)		
		歩行者用通路2	幅員 3.0m 延長約 40m		
		緑地帯1	幅員 6.0m 延長約 50m		
		緑地帯2	幅員 6.0m 延長約 90m		
		緑地帯3	幅員 4.0m 延長約 150m		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区
		面積	約 1.7ha	約 0.9ha	約 0.6ha
	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 1階を住居の用に供するもの ※ 2 工場 3 自動車教習所 4 畜舎 ※ 5 マージャン屋、ぱちんこ屋等 6 倉庫業を営む倉庫 ※除外規定あり	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図に示す道路境界線アから水平距離10m以内の土地を含む敷地において、1階を住居の用に供するもの ※ 2 一戸建ての住宅 3 工場 4 自動車教習所 5 畜舎 ※ 6 マージャン屋、ぱちんこ屋等 7 倉庫業を営む倉庫 ※除外規定あり		
建築物の敷地面積の最低限度			5,000m ² ※ ※除外規定あり	2,000m ² ※ ※除外規定あり	150m ² ※ ※除外規定あり

壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限のとおり ※ ※除外規定あり		1 計画図に示す壁面の位置の制限のとおり ※ 2 隣地境界線から1m以上後退 ※ ※除外規定あり	
建築物の高さの最高限度	1 31m以下 2 前面道路の中心線からの北側斜線制限(5+0.6L)m以下 3 地区計画の区域の境界線からの斜線制限(10+1.0L)m以下	1 31m以下 2 主要地方道横浜上麻生の中心線からの北側斜線制限(7.5+0.6L)m以下	1 20m以下 2 北側斜線制限(7.5+0.6L)m以下	
建築物等の形態意匠の制限	1 周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限(壁面の分節や色彩、建築設備・駐車場等の外観等) 2 地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等) ※ ※除外規定あり		地区の景観と調和したものの(建築物の外観の色彩、屋外広告物の色彩及び大きさ等)	
建築物の緑化率の最低限度	100分の10			
地区の区分	名称	B-1地区	B-2地区	C地区
	面積	約3.6ha	約0.3ha	約0.7ha
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 ボーリング場、スケート場等 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 畜舎 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※ ※除外規定あり		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎 3 マージャン屋、ぱちんこ屋等 4 倉庫業を営む倉庫	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ※ ※除外規定あり	150㎡ ※ ※除外規定あり	—	
壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限のとおり ※ ※除外規定あり	道路境界線・隣地境界線から1m以上後退 ※ ※除外規定あり	—	
建築物の高さの最高限度	1 20m以下 2 次の要件を全て満たす場合は31m以下 ・敷地内に15%以上の空地の整備 ・地区計画区域の境界線からの斜線制限(20+1.0L)m以下(境界線の反対側が第一種住居地域の場合に限る。) 3 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限(7.5+0.6L)m以下(境界線の北側が第一種住居地域の場合に限る。) 4 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限(10+0.6L)m以下(境界線の北側が近隣商業地域の場合に限る。)		—	

建築物等の形態意匠の制限	1 周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限 (壁面の分節や色彩、建築設備・駐車場の外観等) 2 地区内外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限 (設置位置、照明等) ※ ※除外規定あり	地区の景観と調和したもの(建築物の外観の色彩、屋外広告物の色彩及び大きさ等)		
建築物の緑化率の最低限度	100分の20	100分の10	100分の5	

(内容)

川和町駅周辺西地区は、都筑区南西部に位置し、市営地下鉄4号線(市営地下鉄グリーンライン)川和町駅の西側に位置しています。また、地区内には都市計画道路3・3・22号中山北山田線及び主要地方道横浜上麻生などの都市基盤施設が通っています。

本地区は「横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン」において、「駅勢圏が小さい郊外部の生活拠点」として位置付けられ、区民の身近な生活拠点として、地域に密着した商業、サービスなどの機能の集積を図るとともに、「まちづくり重点検討地区」に位置付けられ、多様な手法を活用したまちづくりの検討を重点的に行うことなどにより、地区レベルのまちづくりを推進していくとしています。

本地区では、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、平成30年3月に区域区分を変更し、本地区を市街化区域に編入するとともに、川和町駅周辺西地区土地区画整理事業等の都市計画を決定・変更しました。その後、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合の設立を認可し、関係権利者と市が連携して事業の推進を図っています。

また、本地区においては、将来の土地利用計画を基に、都市基盤整備にあわせて適正な土地利用を誘導するために、地区計画を導入することとしています。このため、同組合により、詳細な将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の検討が進められてきました。

このたび、地区計画の内容がとりまとめられたことから、同組合より地区計画の策定に関する要望書が提出されました。

この要望を踏まえ、適正な土地利用を誘導し、新たな生活拠点にふさわしく、周辺に配慮した良好な市街地を形成し、その環境を維持するため、「川和町駅周辺西地区地区計画」を決定します。

あわせて、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ため、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域並びに緑化地域を変更します。