

市第53号議案関連資料

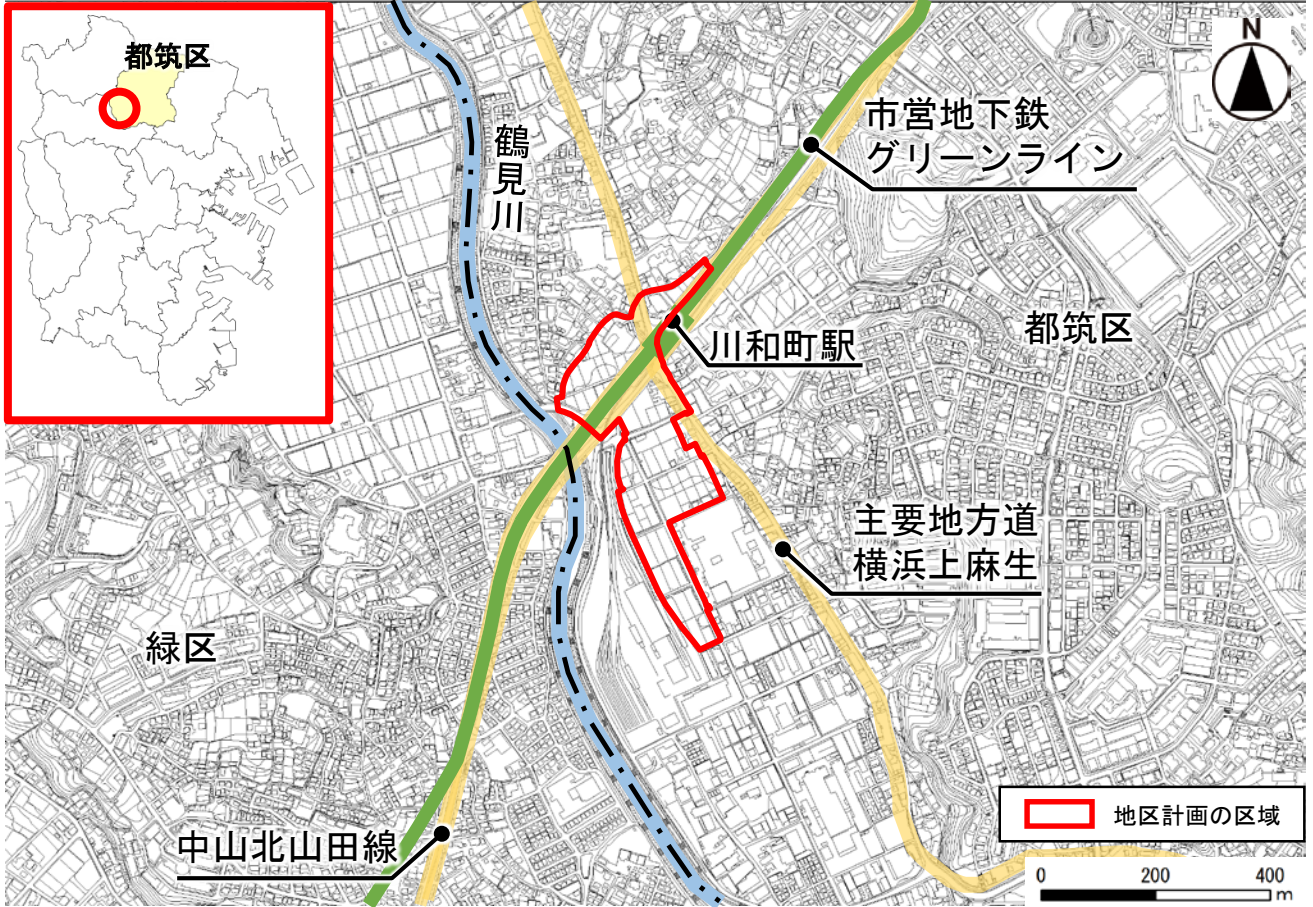
建築・都市整備・道路委員会
令和元年9月11日
建築局

横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

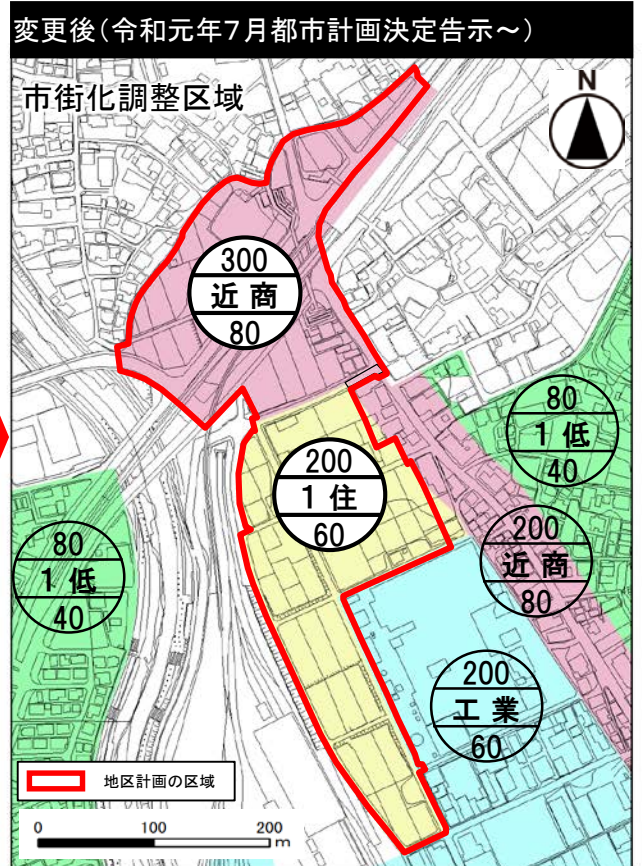
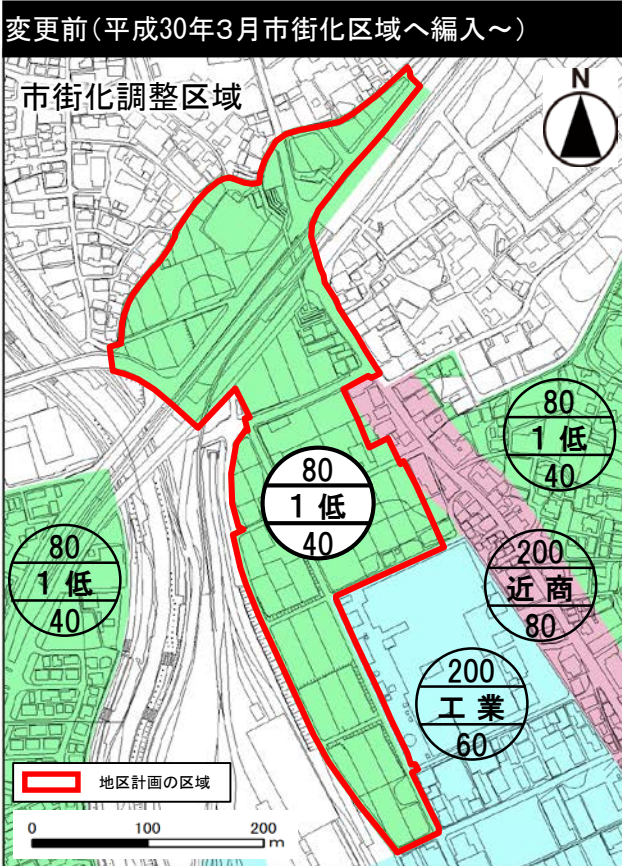
川和町駅周辺西地区地区計画の追加

川和町駅周辺西地区地区計画の追加

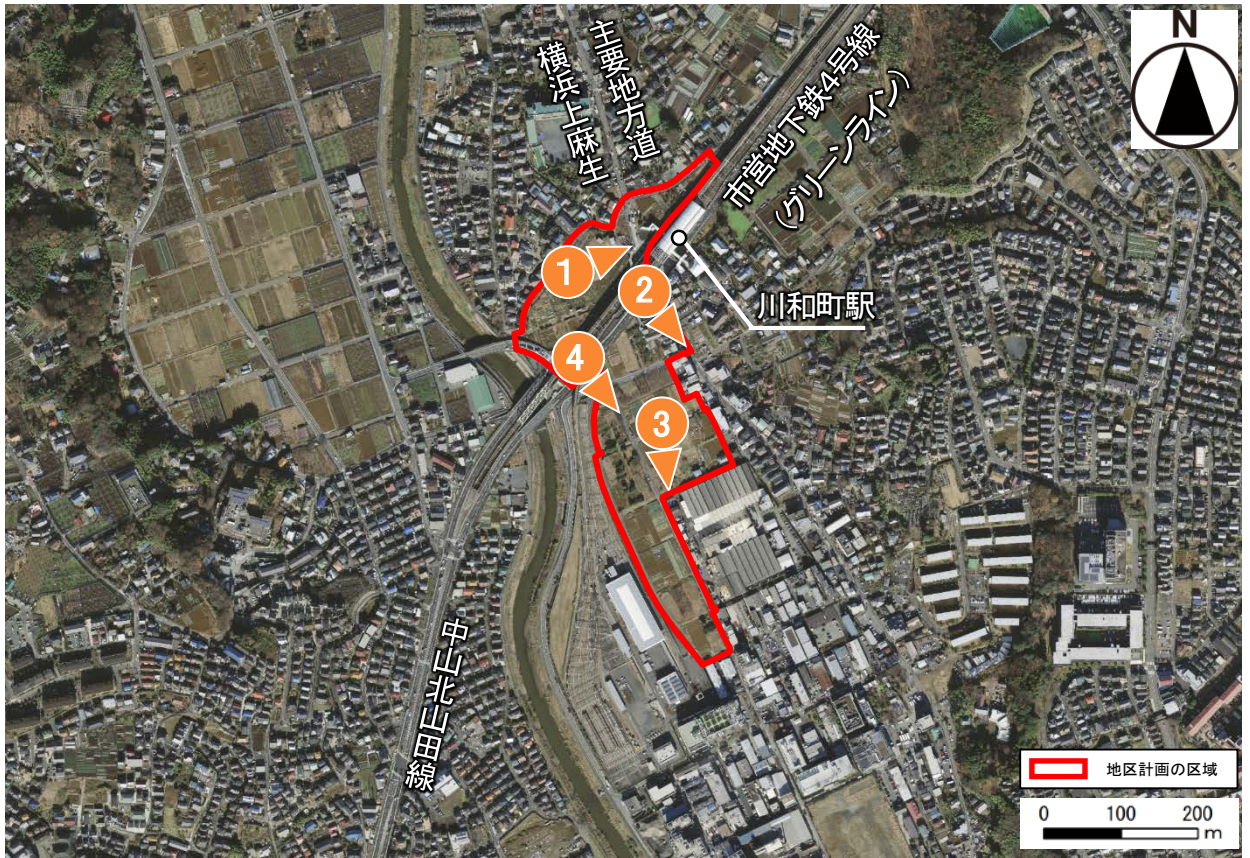
○位置図



○都市計画図



○現地写真



市営地下鉄グリーンライン川和町駅



主要地方道横浜上麻生



地区に隣接する工場



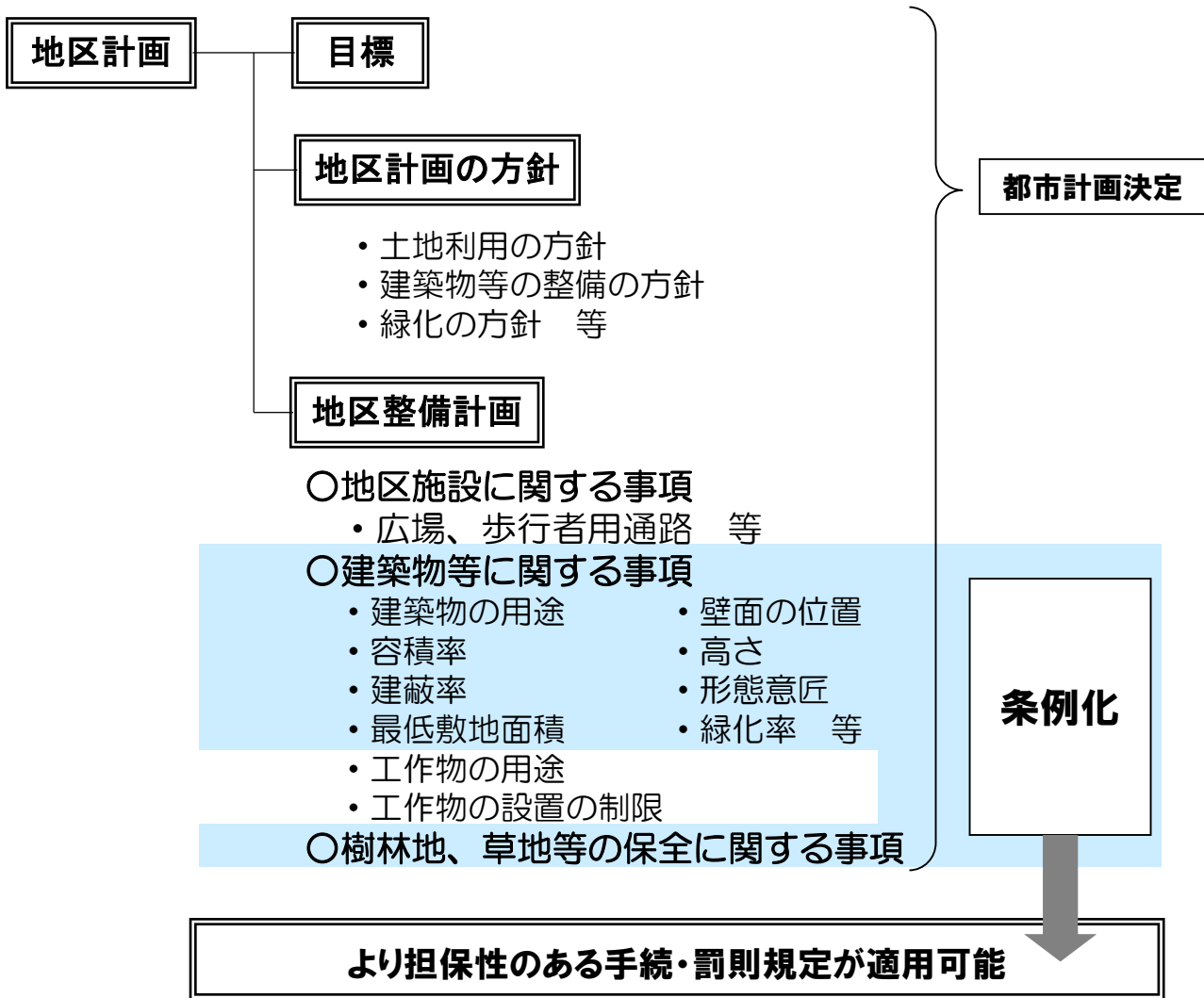
地区内で進められる造成工事

○一部改正する本条例の概要

1 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」。
都市計画法に基づく手続（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

2 地区計画の内容



3 本条例について

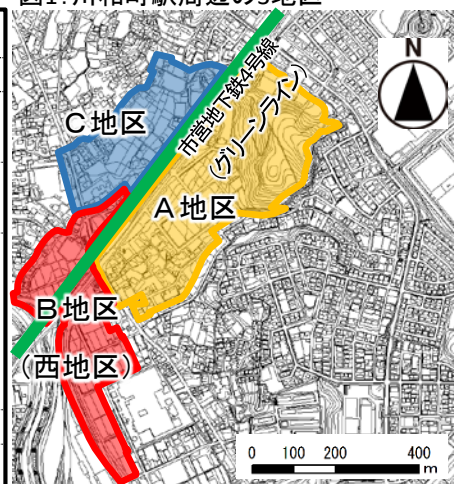


現在市内には条例に位置付けのある地区が103地区あり、本地区の追加がされた際には、条例化された地区は合計104地区となる。

○地区計画の策定までの経緯

平成18年	川和町駅周辺でまちづくりの検討開始
平成20年3月	市営地下鉄グリーンライン開通
平成22年	川和町駅周辺を3地区に分けてまちづくりの検討を開始
平成26年11月	「川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立準備会」設立
平成30年3月	川和町駅周辺西地区土地区画整理事業の都市計画決定（市街化区域へ編入） 土地区画整理組合設立認可 川和町駅周辺地区まちづくり基本計画構想策定
令和元年6月28日	都市計画審議会
令和元年7月12日	都市計画決定告示

図1: 川和町駅周辺の3地区



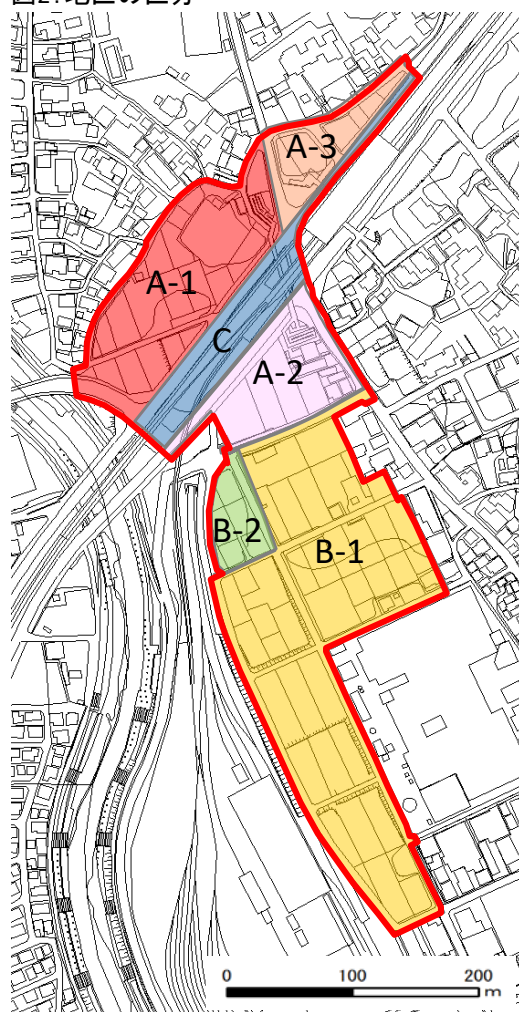
○地区計画の目標

- ①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る。
- ②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する。
- ③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形成する。

○地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分	土地利用の方針	
A-1地区	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。	土地の高度利用により、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-2地区		地区内の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。
A-3地区		
B-1地区	周辺環境に配慮した良好な居住環境の形成を図る。	都市型住宅を主体とした居住環境を形成する。土地の高度利用にあたっては、周辺に配慮するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保する。
B-2地区		中低層の住宅を中心とした居住環境を形成する。
C地区	鉄道事業施設等の適切な維持管理を図る。	

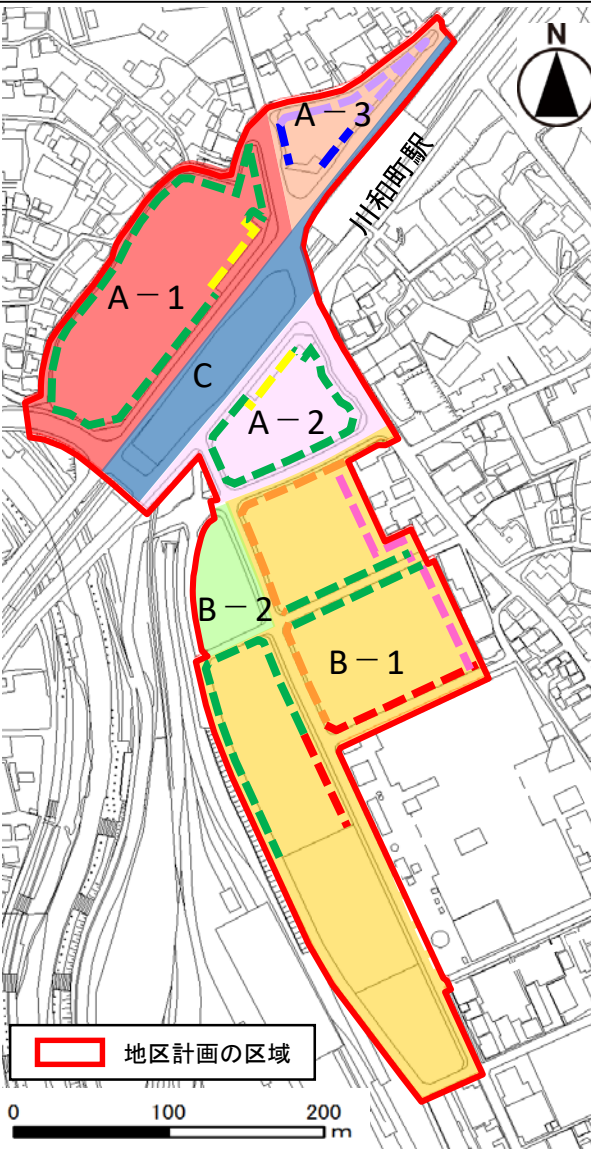
図2: 地区の区分



〇条例に位置付ける内容

		地区の区分								
		A-1地区	A-2地区	A-3地区	B-1地区	B-2地区	C地区			
		約1.7ha	約0.9ha	約0.6ha	約3.6ha	約0.3ha	約0.7ha			
建築物等に関する事項	① 用途の制限	【建築できないもの】 ・1階を住居の用に供するもの ※ ¹ ・自動車教習所 ・畜舎 ※ ² ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・倉庫業を営む倉庫 ・建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場		【建築できないもの】 ・一戸建ての住宅 ・自動車教習所 ・畜舎 ※ ² ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・倉庫業を営む倉庫 ・建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場 上記に加えて、広場に面する敷地については1階を住居の用に供する建築を制限する。 ※ ¹		【建築できないもの】 ・ボーリング場、スケート場等 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※ ³		【建築できないもの】 ・自動車教習所 ・畜舎 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・倉庫業を営む倉庫		
	② 敷地面積の最低限度	5000㎡ ※ ⁴	2000㎡ ※ ⁴	150㎡ ※ ⁴ ※ ⁵	3000㎡ ※ ⁴	150㎡ ※ ⁴ ※ ⁵	—			
	③ 壁面の位置の制限	図3のとおり ※ ⁶		図3のとおり及び隣地境界線から1m以上後退 ※ ⁶ ※ ⁷	図3のとおり ※ ⁶	道路境界線・隣地境界線から1m以上後退 ※ ⁷		—		
	④ 高さの最高限度	1 31m 2 北側斜線 (5+0.6L)m 3 地区計画区域の境界線からの斜線制限 (10+1.0L)m	1 31m 2 主要地方道横浜上麻生の中心線からの北側斜線 (7.5+0.6L)m	1 20m 2 北側斜線 (7.5+0.6L)m	1 20m 2 敷地内に15%以上の空地を設ける等の条件を満たす場合は31m 3 地区計画区域の北側が第一種住居地域の場合の北側斜線 (7.5+0.6L) m 4 地区計画区域の北側が近隣商業地域の場合の北側斜線 (10+0.6L) m	— (別途高度地区の制限により高さが制限される。)				
	⑤ 形態意匠の制限	・建築物等の形態意匠が周囲への景観的調和に配慮するため、定量的な制限を定める。 ・屋外広告物は地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、定量的な制限を定める。		—	・建築物等の形態意匠が周囲への景観的調和に配慮するため、定量的な制限を定める。 ・屋外広告物は地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、定量的な制限を定める。		—			
	⑥ 緑化率の最低限度	100分の10		100分の20		100分の10	100分の5			

図3：壁面の位置の制限



壁面の位置の制限			
道路境界線から1.0m以上		地区計画の区域境界線から4.0m以上	
道路境界線から1.5m以上		道路境界線から5.0m以上	
道路境界線から2.0m以上		道路境界線から6.0m以上	
道路境界線から3.0m以上			

※¹: 1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く
 ※²: 店舗に附属するものを除く
 ※³: 自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く
 ※⁴: 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地を除く
 ※⁵: 土地区画整理法による換地処分又は仮換地の指定を受けたもので、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の式として使用するものを除く
 ※⁶: 公共用歩廊、公共用歩廊に昇降するためのエレベーターや階段等、路線バスの停留所等の上家を除く
 ※⁷: 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの等を除く

条例に位置付ける内容

施行日：公布の日