


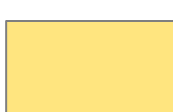
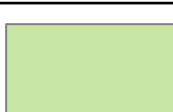

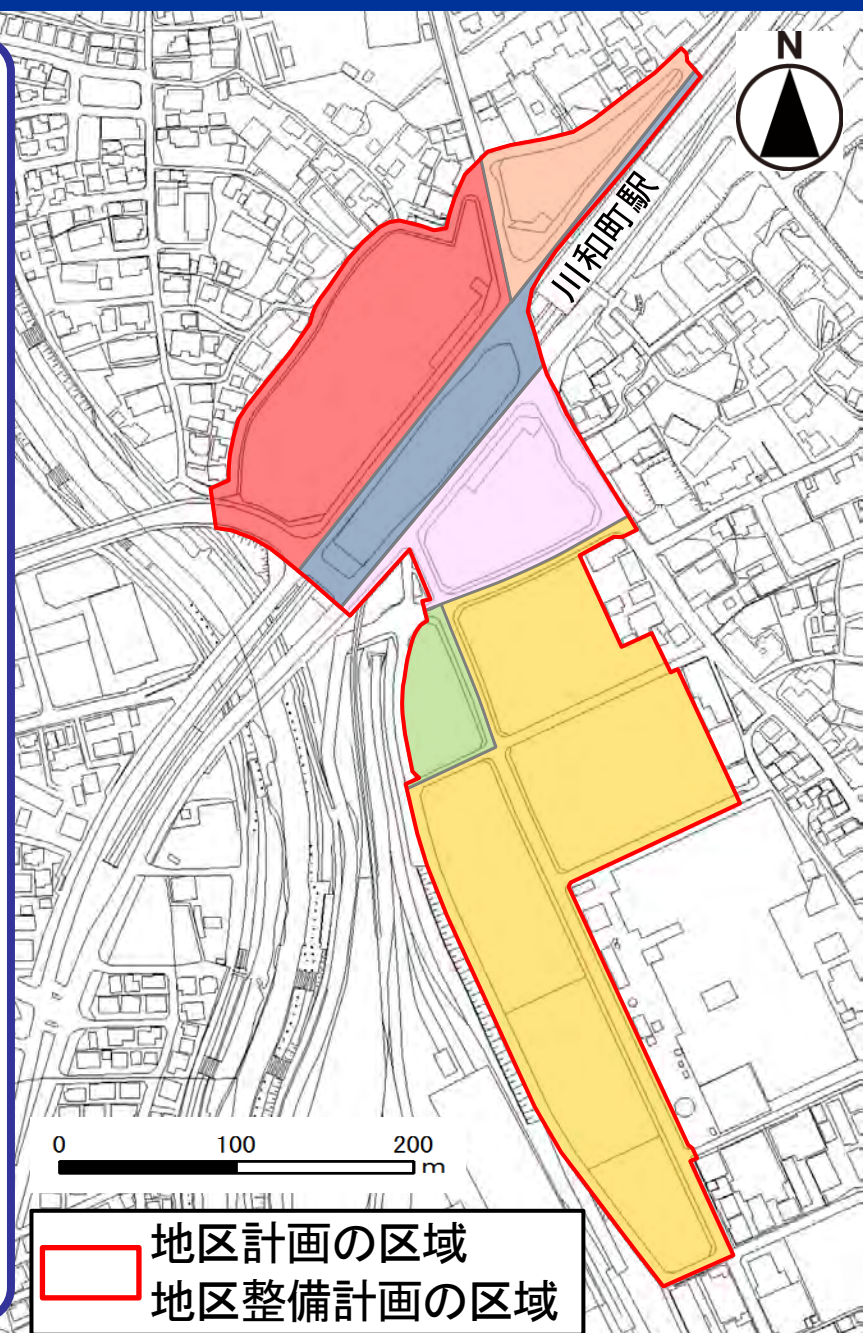


土地区画整理事業により、道路及び公園等の都市基盤施設並びにバス及び一般車等の乗降スペースの整備を図るとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図りつつ、商業・サービス施設等の生活利便施設や質の高い都市型住宅等の整備を誘導し、緑豊かで周辺の自然環境と調和のとれた地域の生活拠点を形成することを目標とする。

■土地利用の方針

地区計画の目標の実現を図るため、地区を6区分し、土地利用の方針を定める。

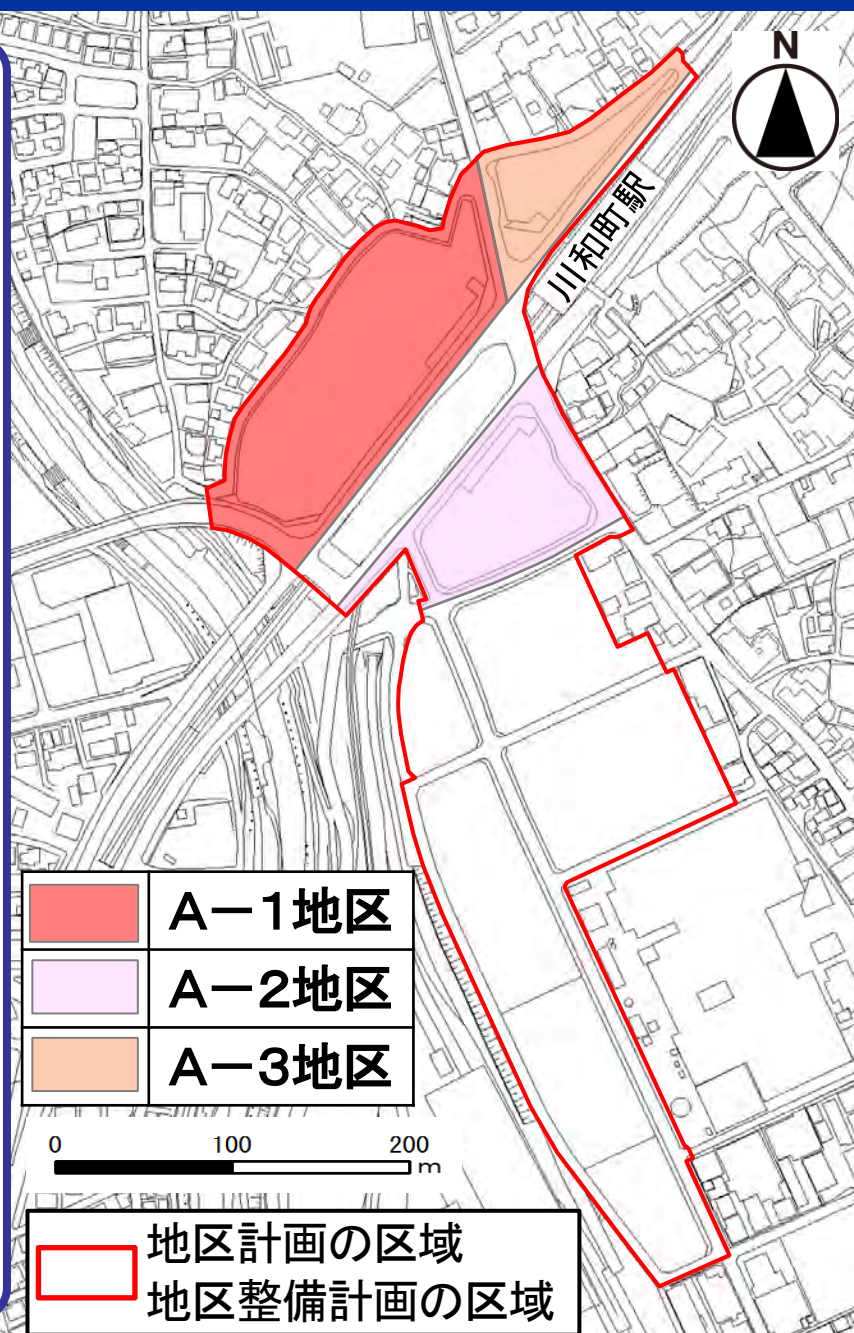
	A-1地区
	A-2地区
	A-3地区
	B-1地区
	B-2地区
	C 地区



■土地利用の方針

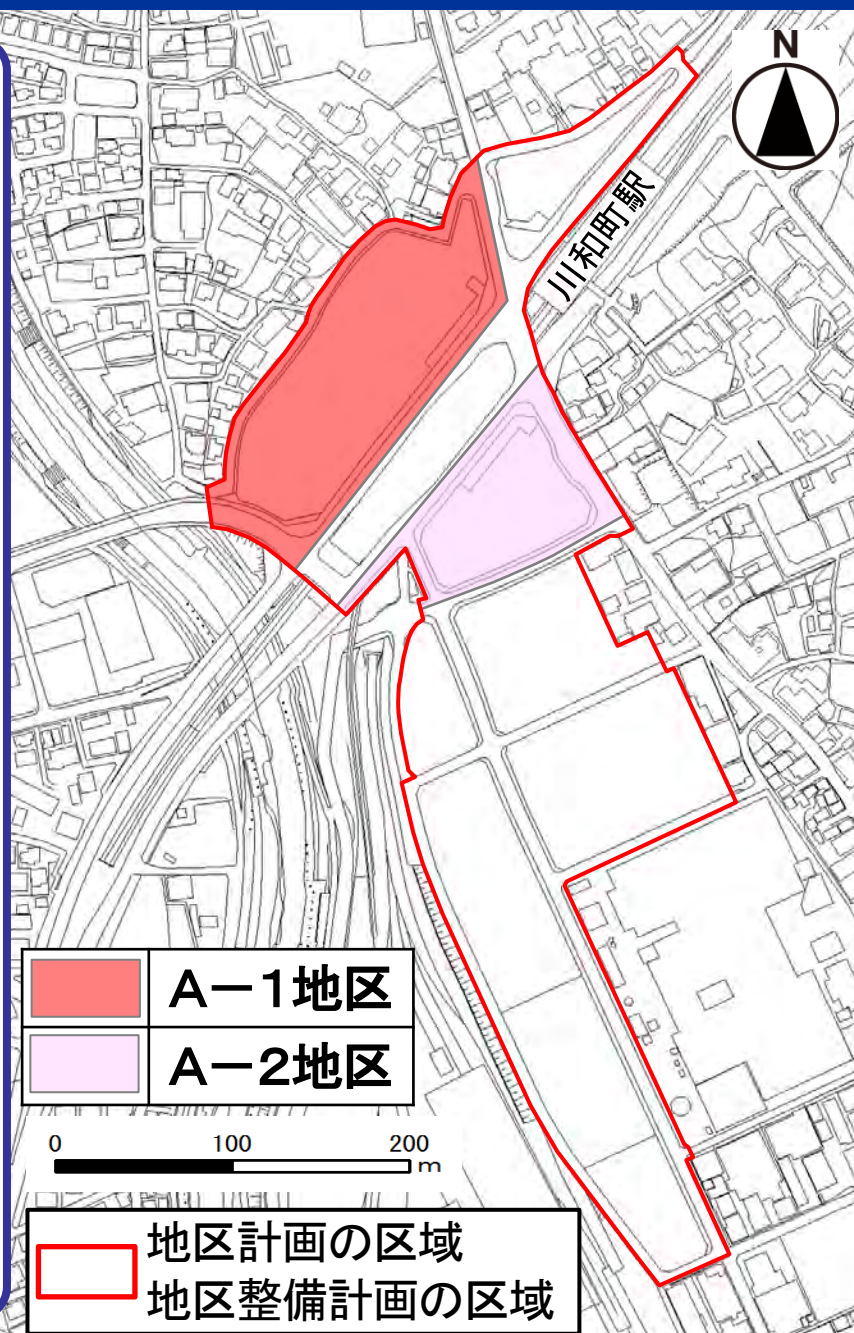
1 A-1地区、A-2地区、 A-3地区

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。



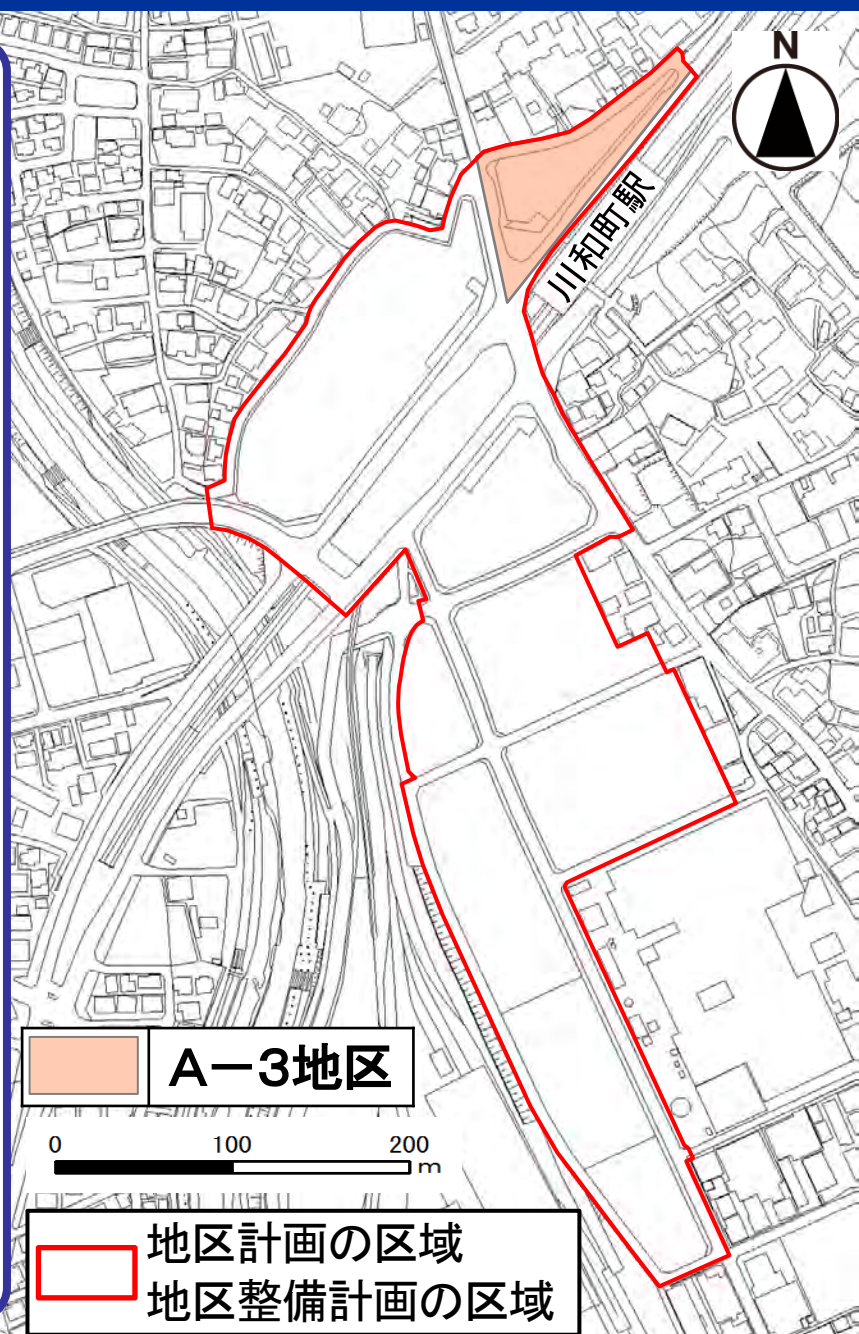
■土地利用の方針

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。



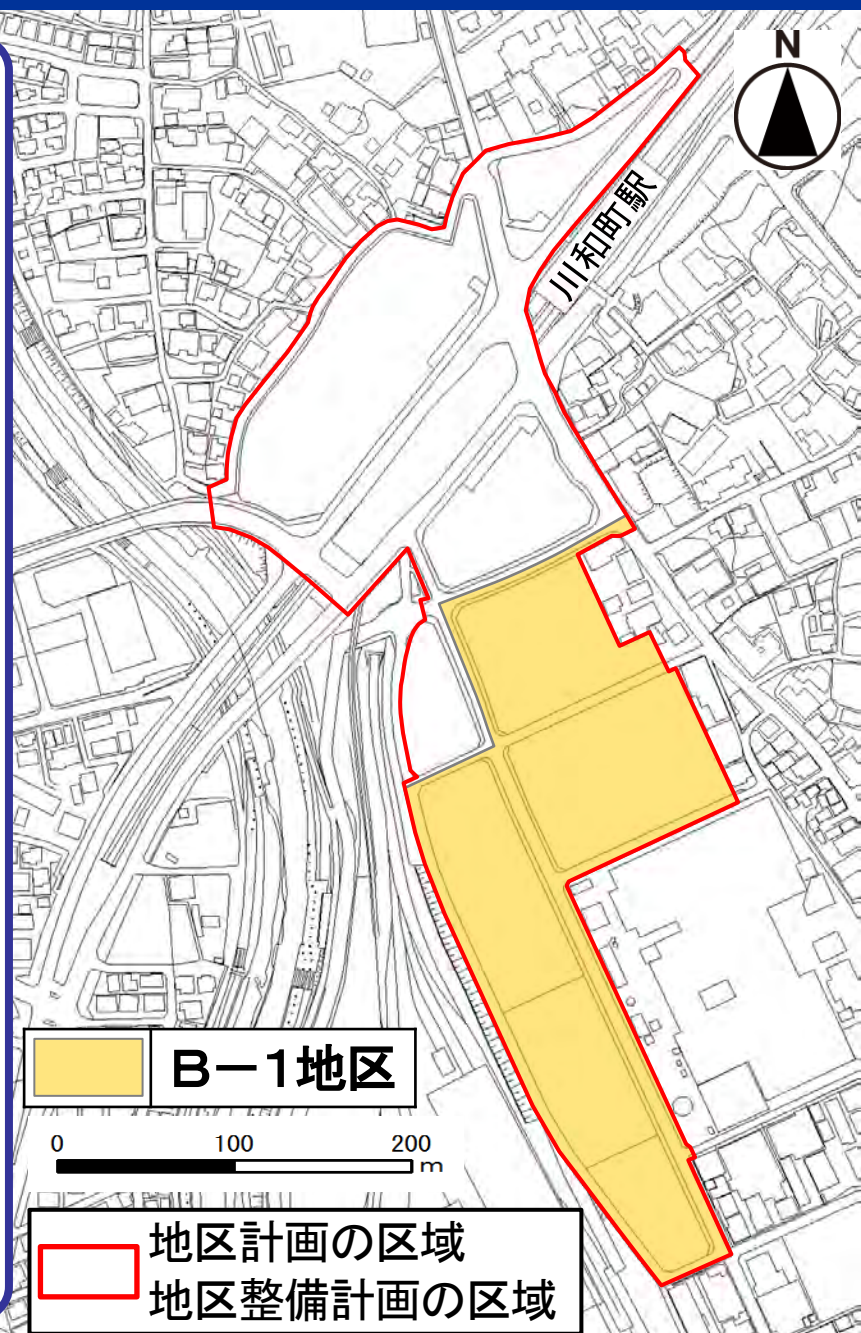
■土地利用の方針

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。



2 B-1地区

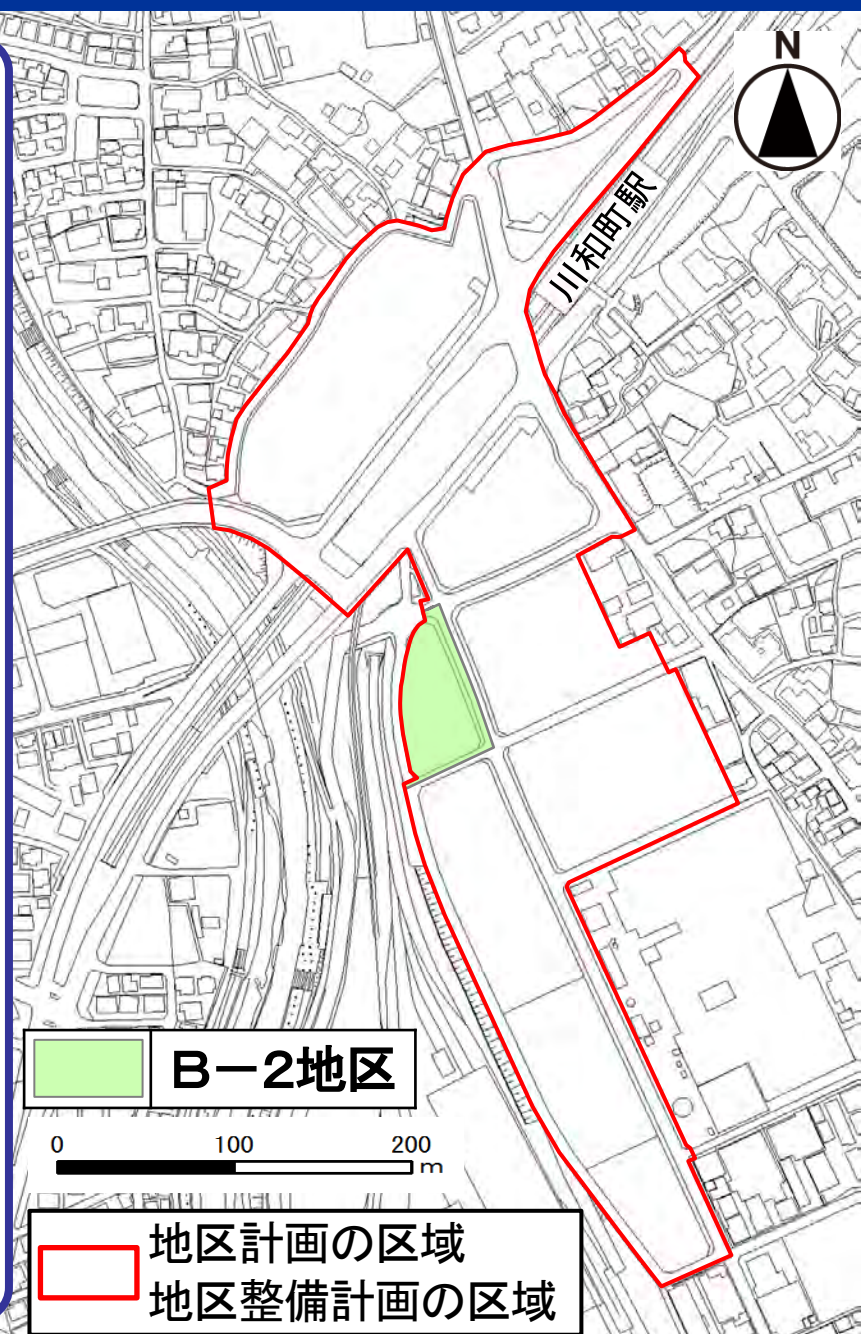
周辺環境に配慮した都市型住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図る。土地の高度利用にあたっては、周辺へ配慮するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保する。



■土地利用の方針

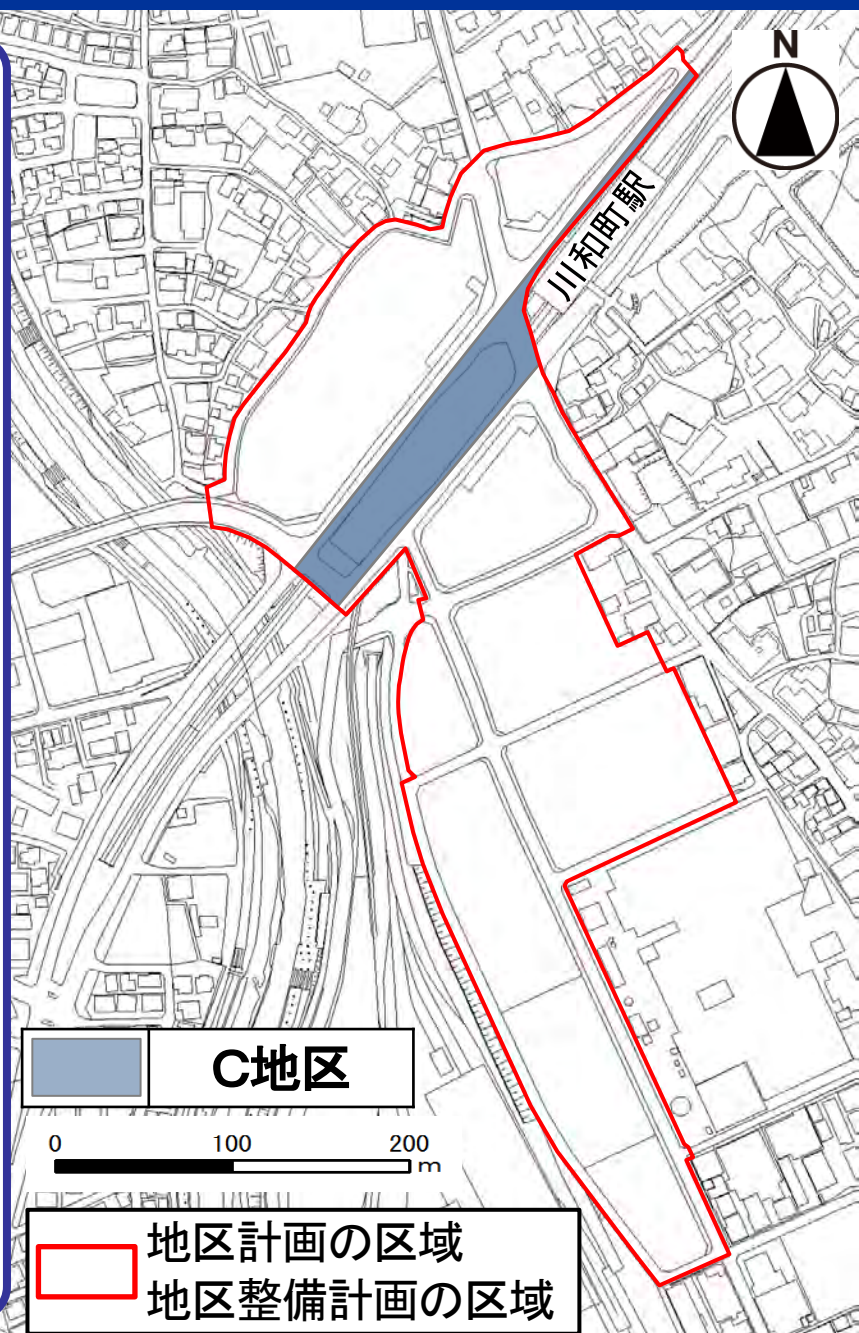
3 B-2地区

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。



4 C地区

鉄道事業施設等の適切な維持管理を図る。

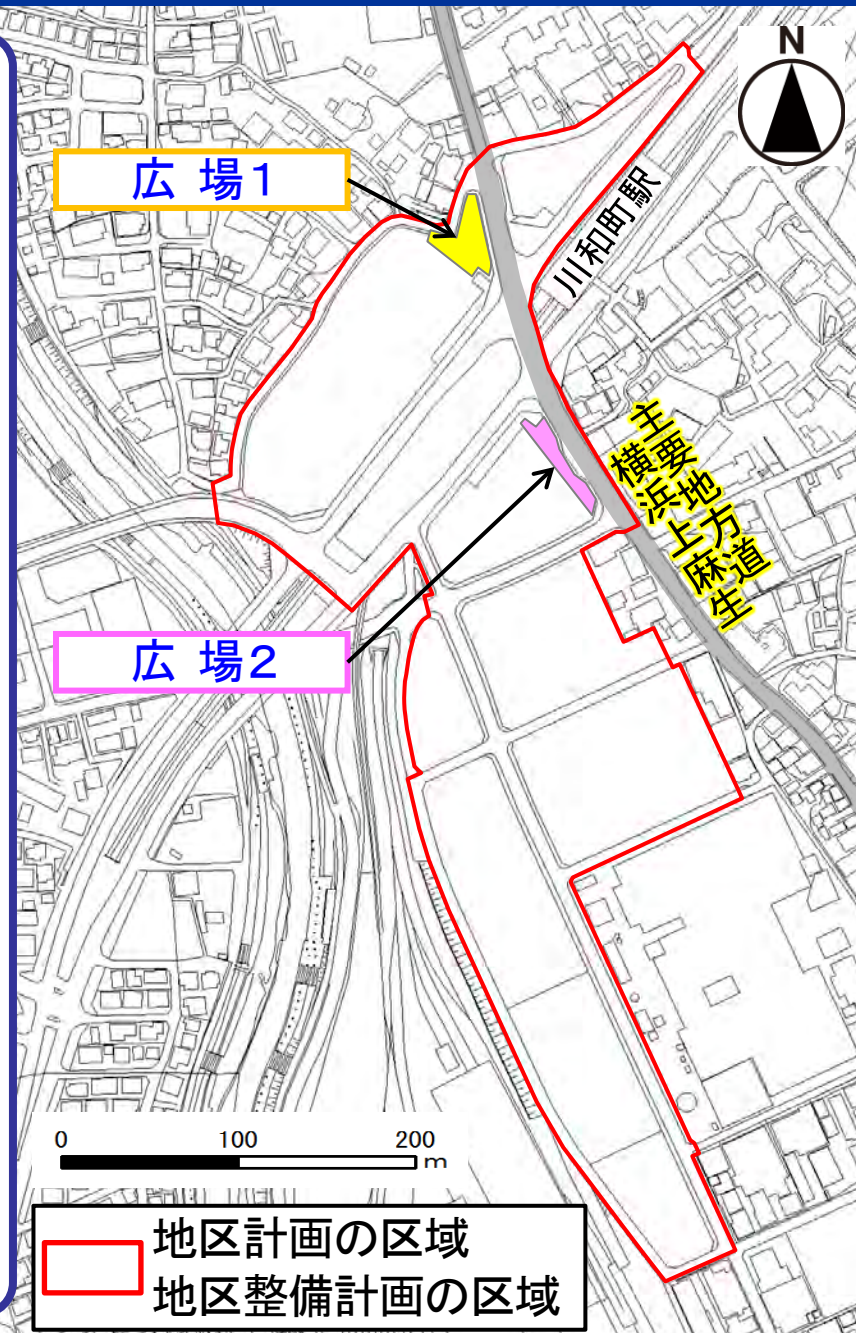


■地区施設の整備の方針

1 駅前にふさわしいにぎわいのある空間を創出するため、主要地方道横浜上麻生に面して**広場1**及び**広場2**を整備する。

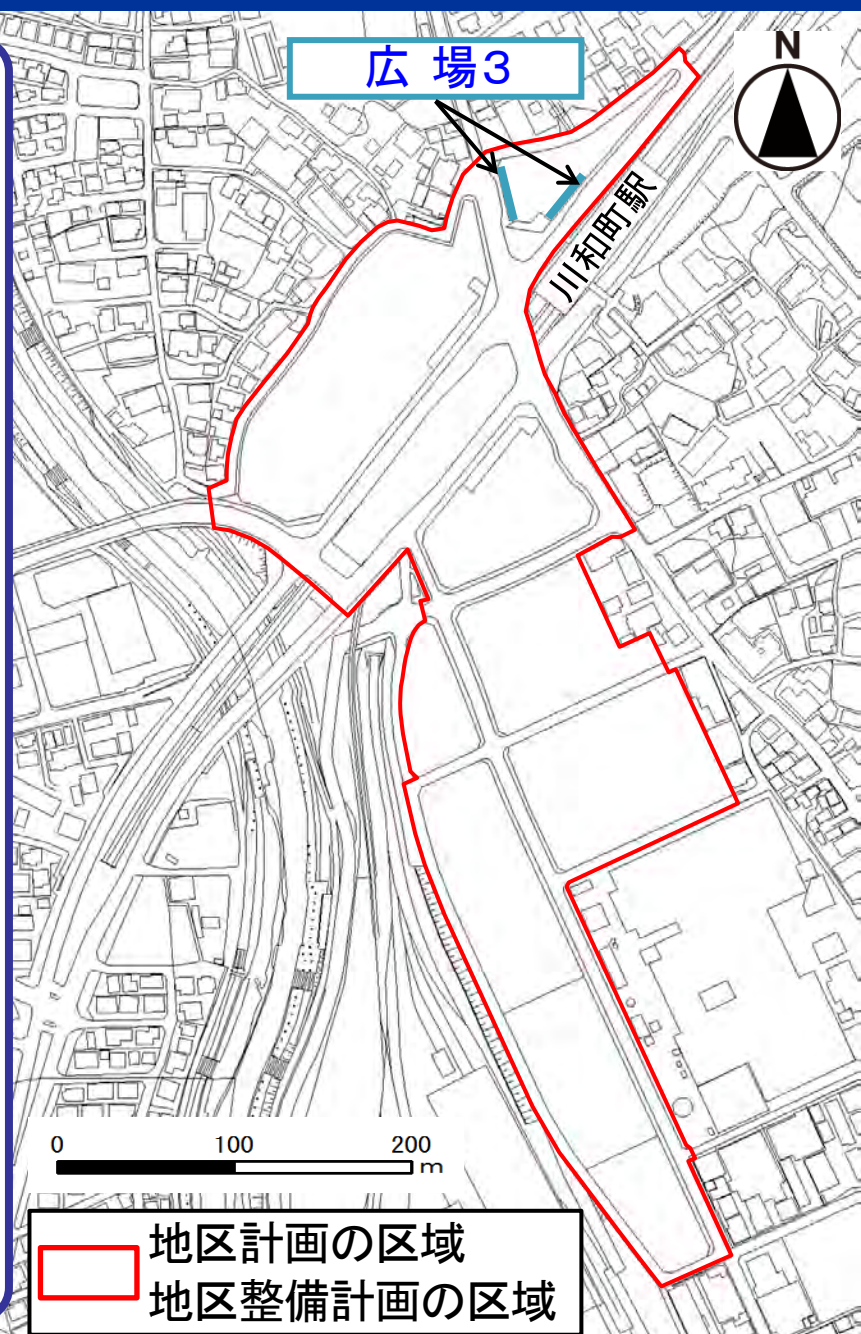


※このパースは、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合が作成した、計画イメージです。



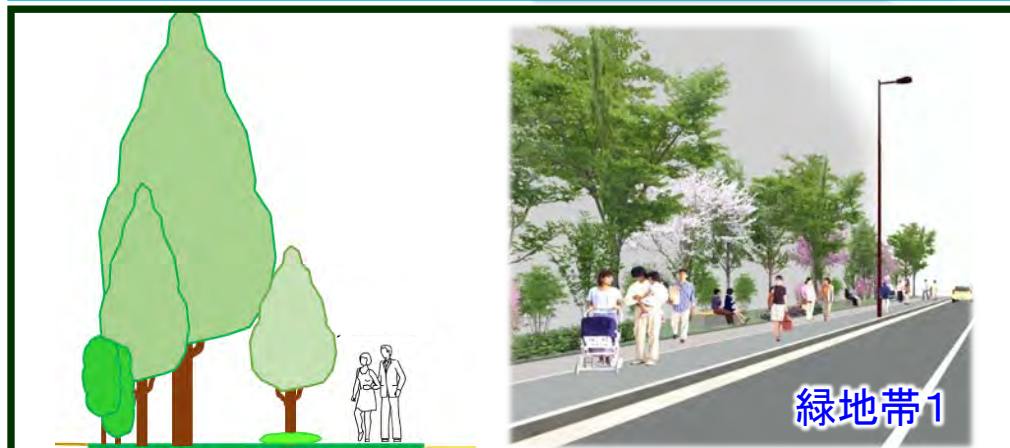
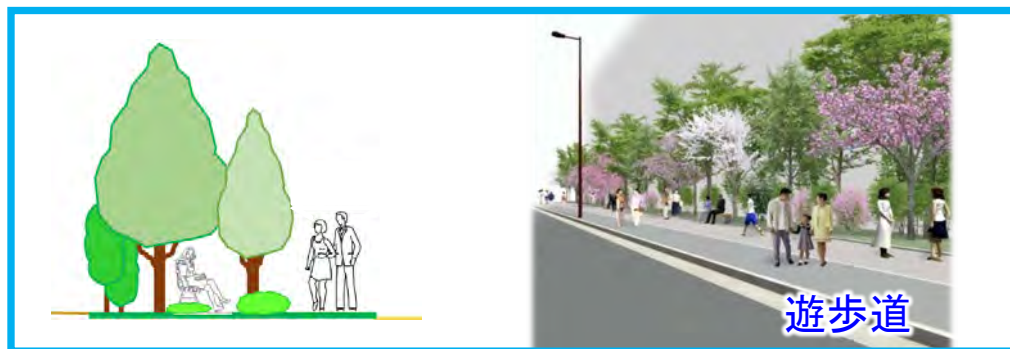
■地区施設の整備の方針

2 安全な歩行者空間とバス利用者等の溜まり空間を確保するため、**広場3**を整備する。

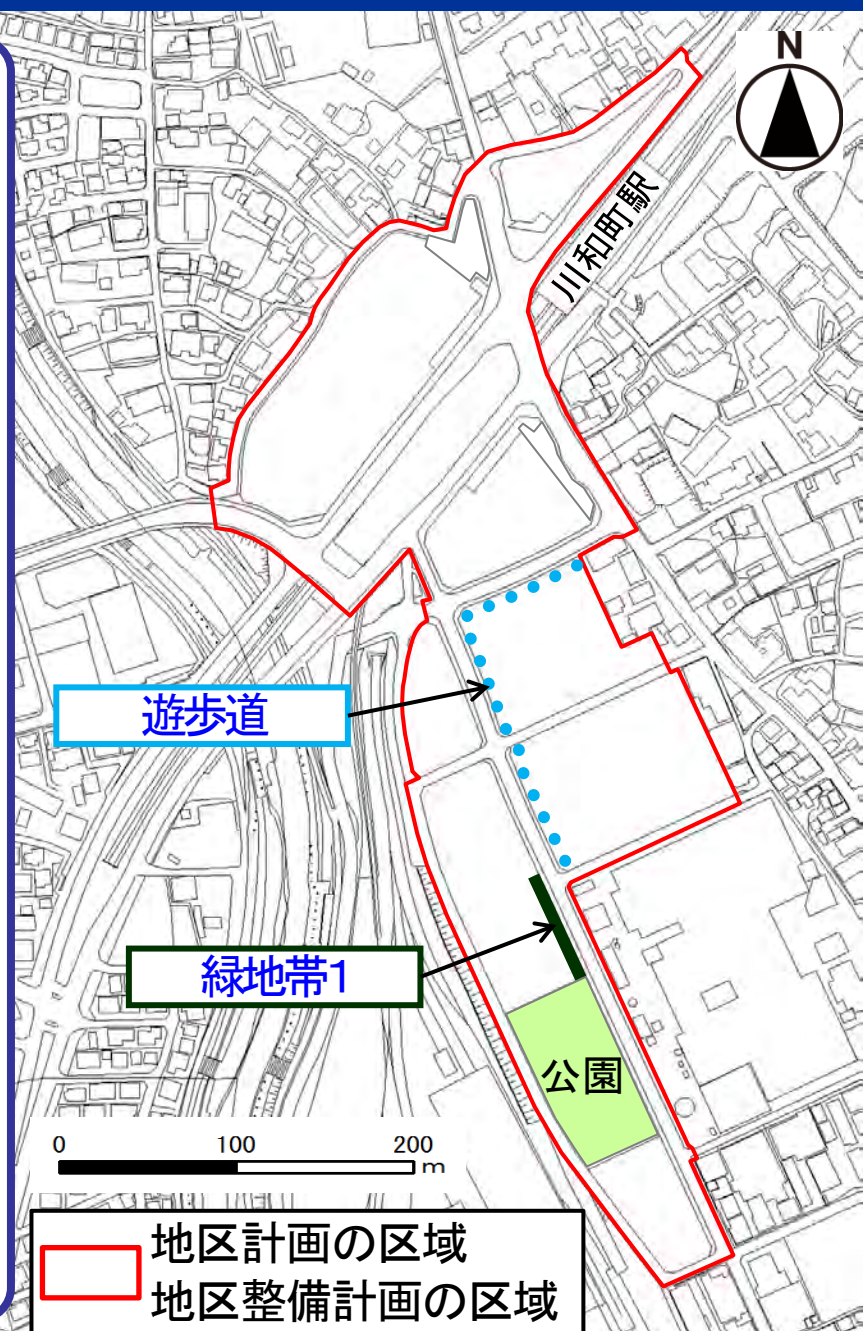


■地区施設の整備の方針

3 駅前と公園をつなぐ、安全で快適なゆとりある歩行者空間を創出するため、遊歩道及び緑地帯1を整備する。

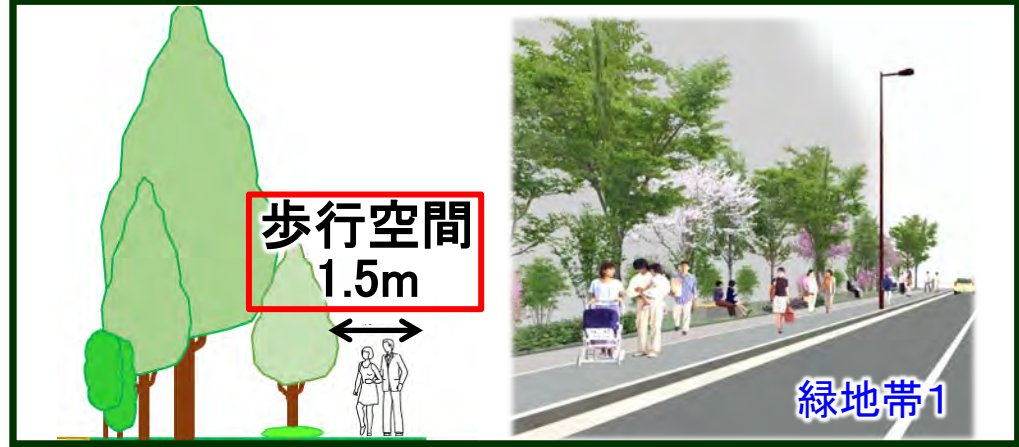


※このパースは、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合が作成した、計画イメージです。

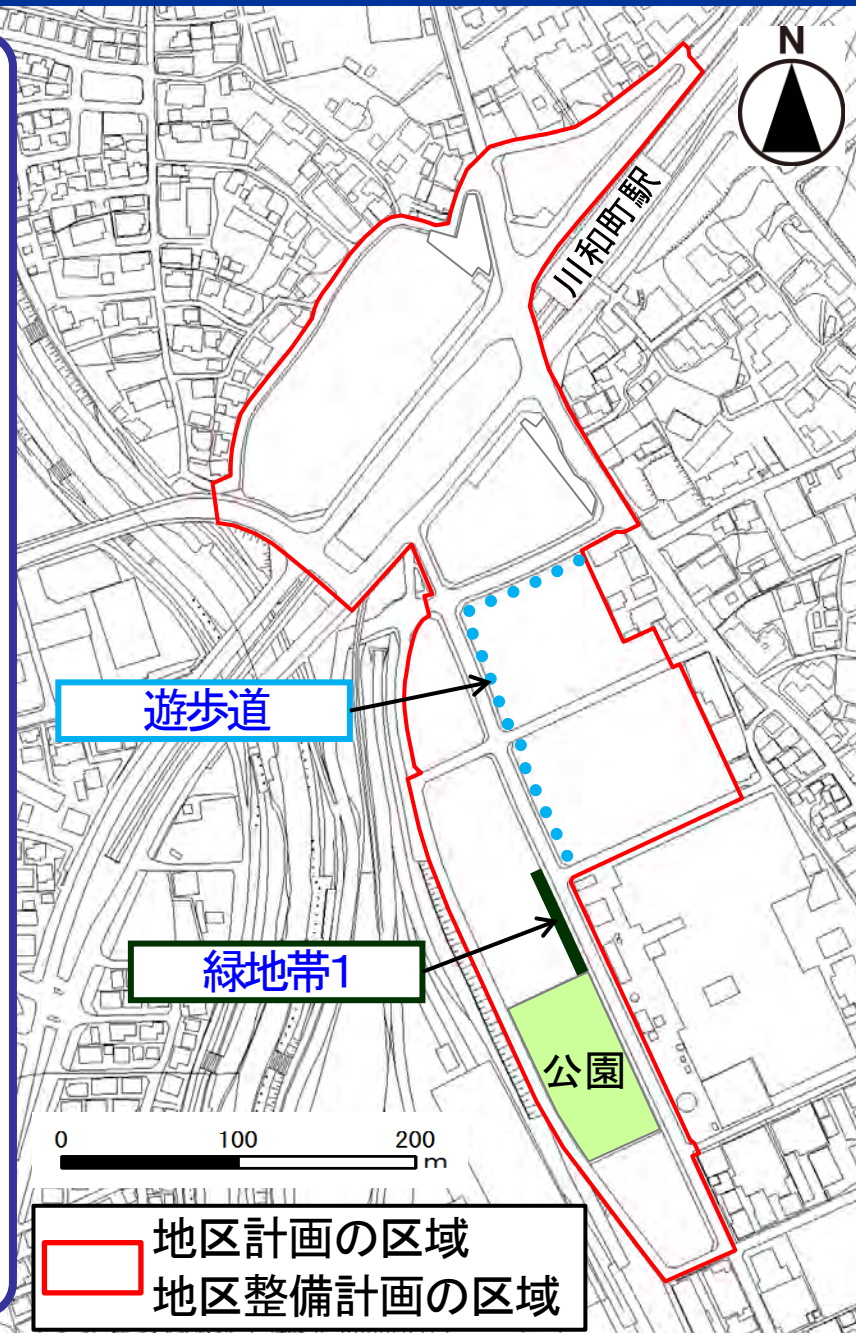


■地区施設の整備の方針

遊歩道及び緑地帯1には、連続した幅員1.5m以上の専ら歩行者の通行の用に供する部分を設けるとともに、

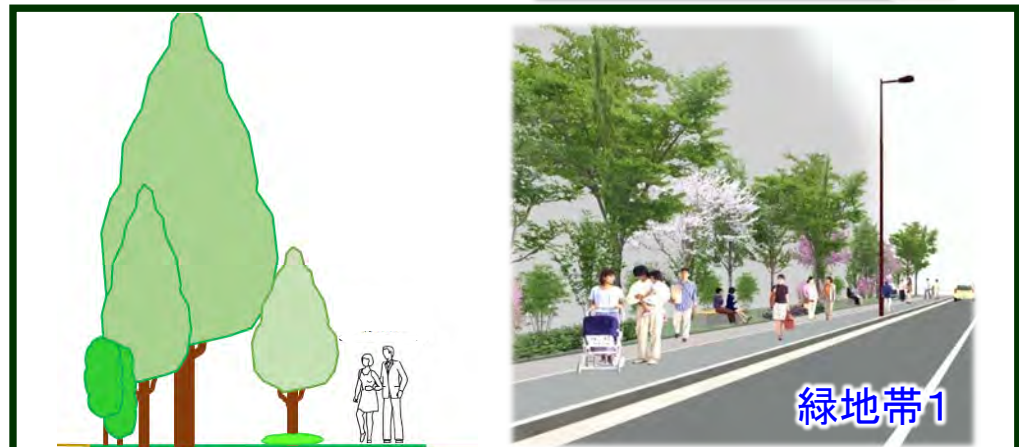
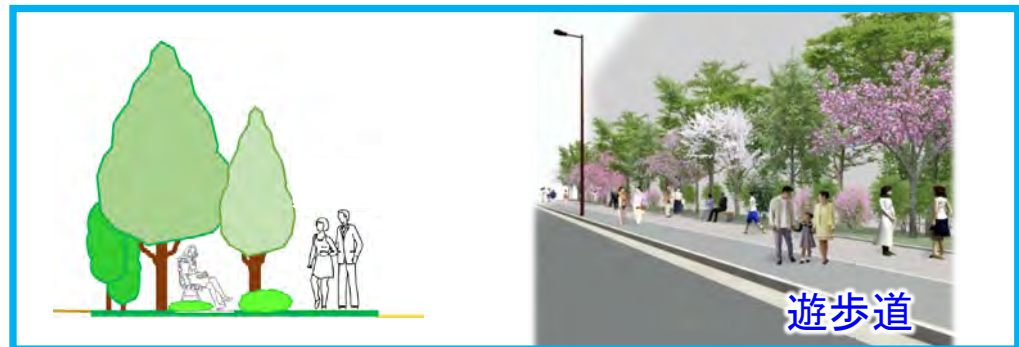


※このパースは、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合が作成した、計画イメージです。

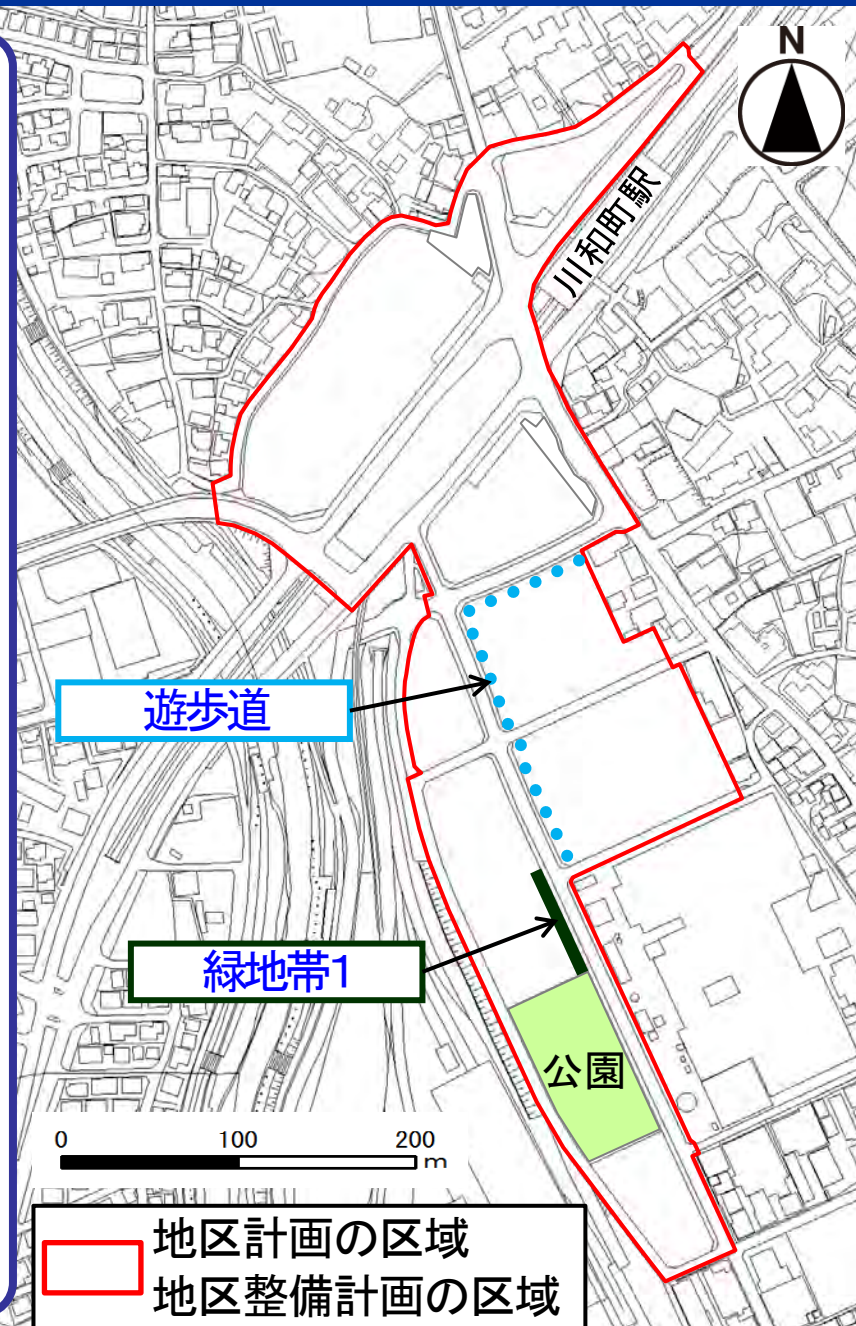


■地区施設の整備の方針

遊歩道は滞留や交流のでき
緑豊かな空間、緑地帯1は隣
接する工場との緩衝を図る連
続した緑化空間として整備する。



※このパースは、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合が作成した、計画イメージです。



地区計画の区域
 地区整備計画の区域

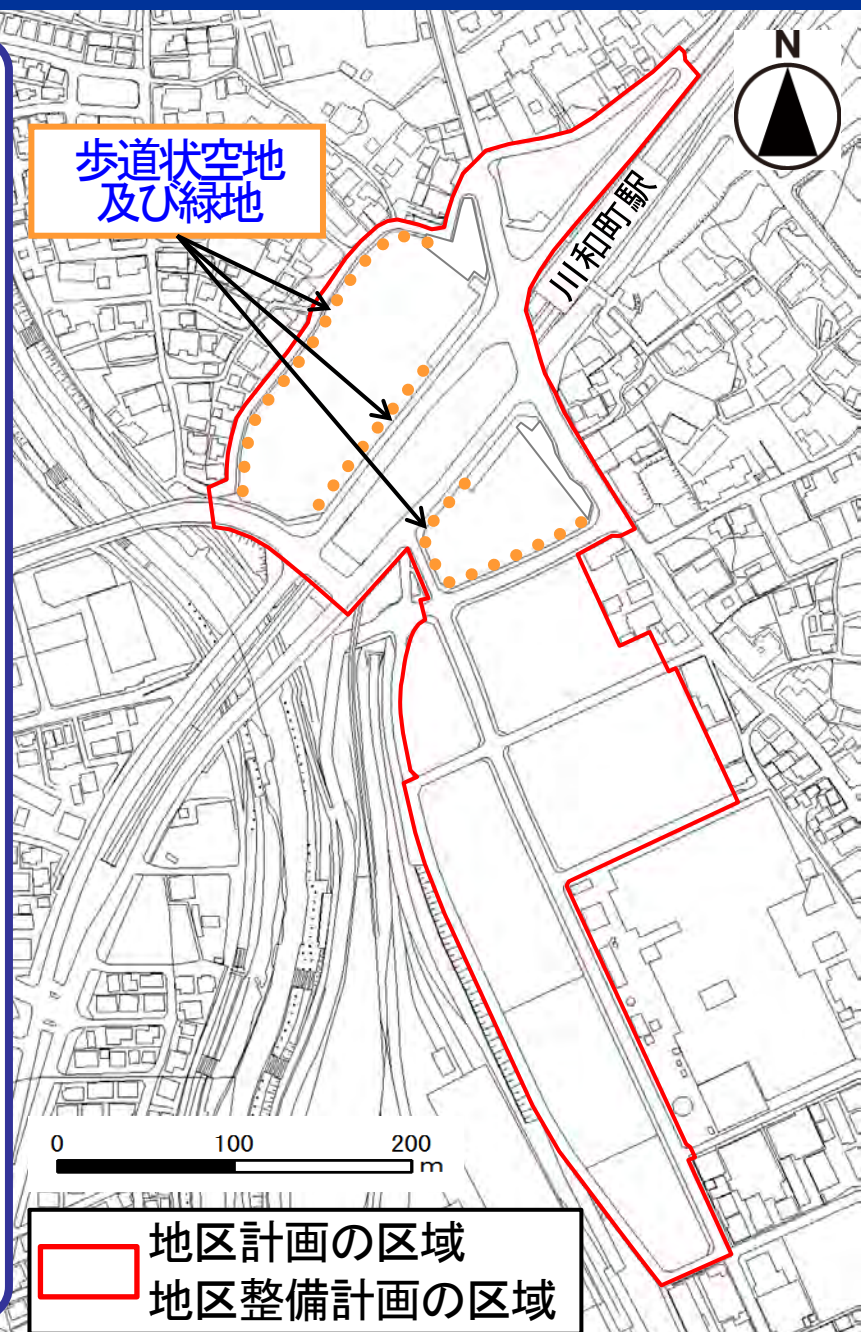
■地区施設の整備の方針

4 駅前の生活利便施設への歩行者の利便性・安全性の向上を図り、潤いある歩行者空間を創出するため歩道状空地及び緑地を整備する。

なお、歩道状空地の部分は、連続して幅員1.5m以上で整備する。



※このパースは、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合が作成した、計画イメージです。



地区計画の区域
 地区整備計画の区域

■地区施設の整備の方針

5 歩行者の利便性に配慮し、
広場や歩道状空地をつなぐ歩
行者用通路1及び歩行者用通
路2を整備する。

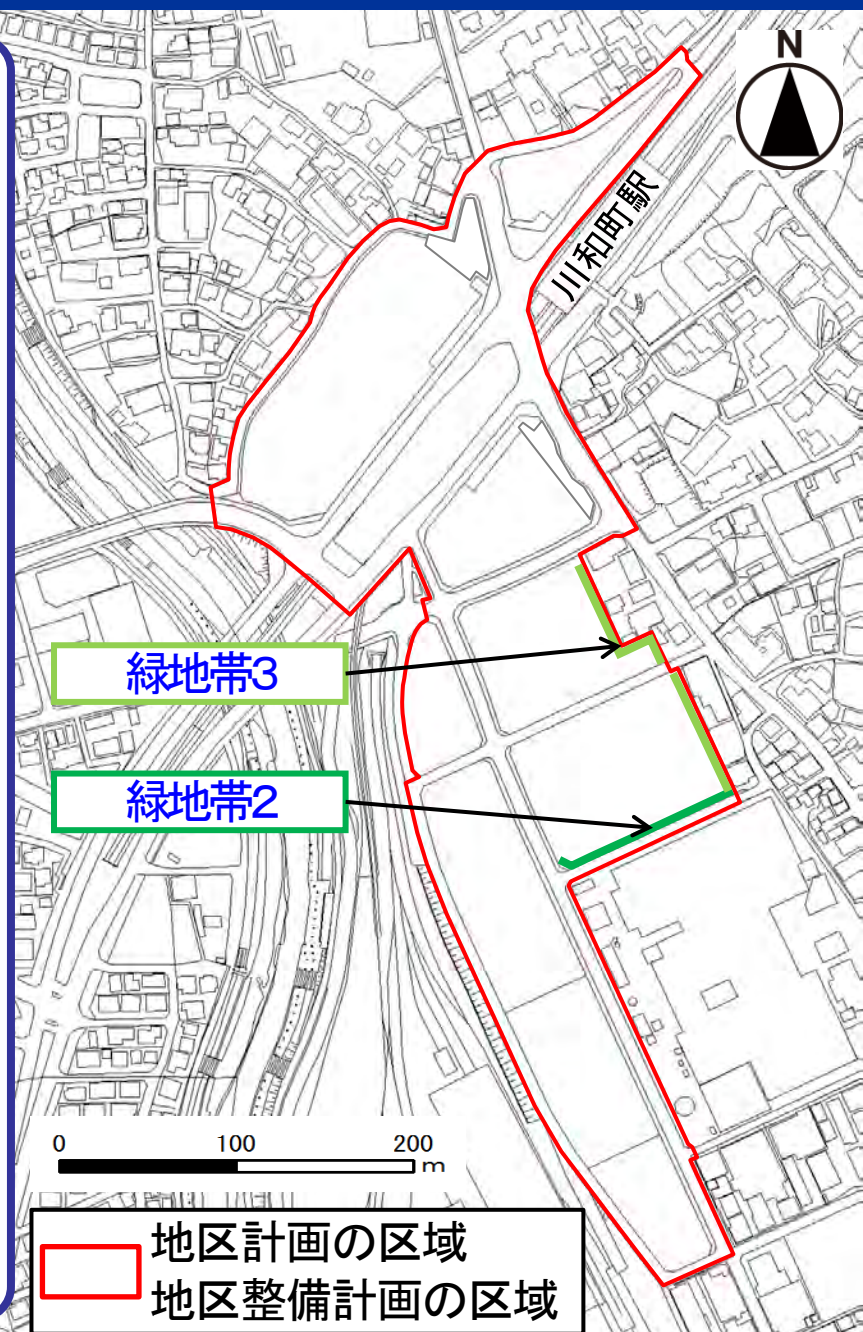


■地区施設の整備の方針

6 隣接する工場や住宅地との緩衝帯として、緑地帯2及び緑地帯3を整備する。



※このパースは、川和町駅周辺西地区土地区画整理組合が作成した、計画イメージです。



■地区施設の配置及び規模

広場1
850m²

歩道状空地及び緑地
幅員3.0m 延長約390m
(歩道状空地の部分の幅員は
1.5m以上とする。)

歩行者用通路2
幅員3.0m 延長約40m

遊歩道
幅員5.0m 延長約180m

緑地帯1
幅員6.0m 延長約50m

広場3
幅員1.5m 延長約30m
(2箇所)

歩行者用通路1
幅員2.0m 延長約120m
(一部非青空)

広場2
400m²

緑地帯3
幅員4.0m 延長約150m

緑地帯2
幅員6.0m 延長約90m

地区計画の区域
地区整備計画の区域



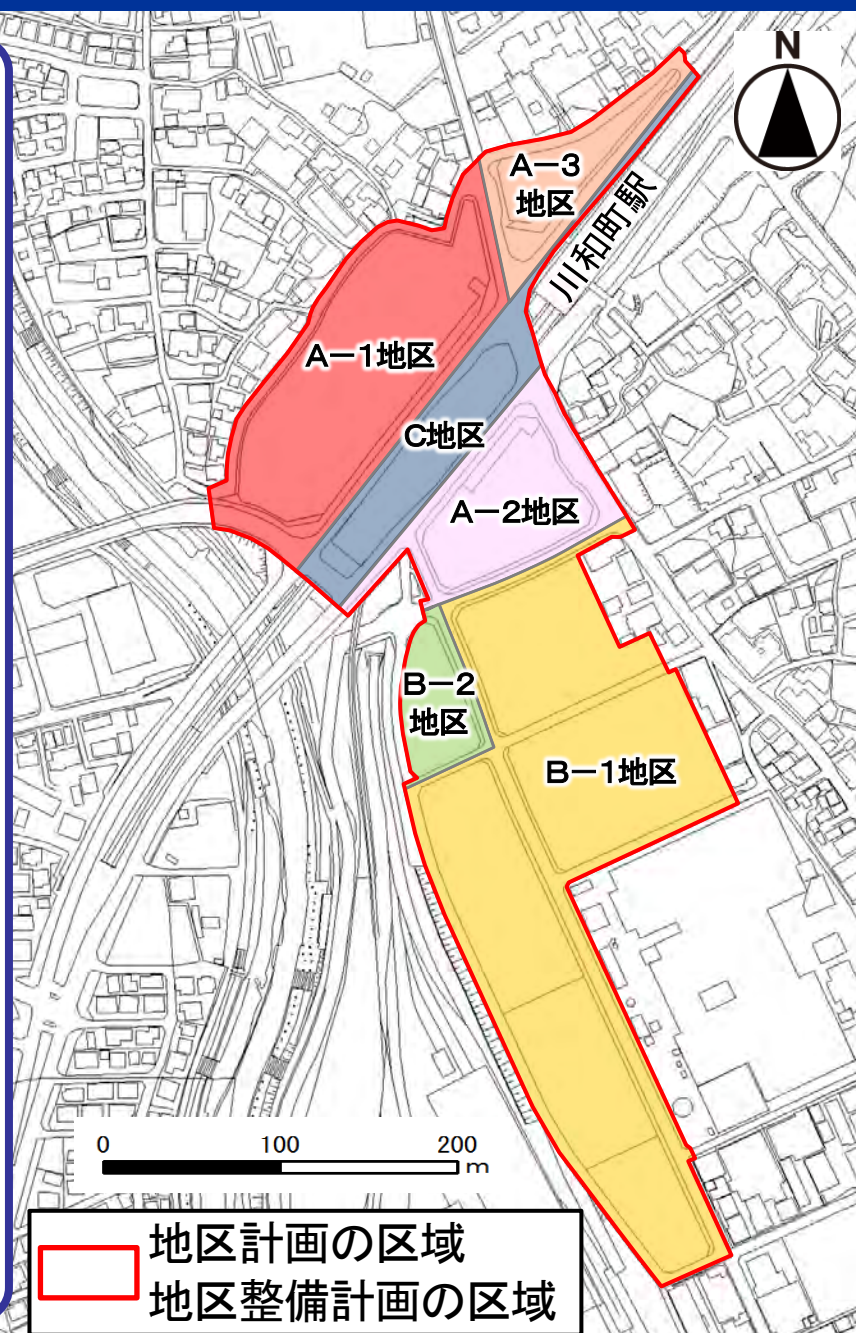
0 100 200
m

■ 建築物等の整備の方針

1 周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、次に掲げる制限内容を定める。

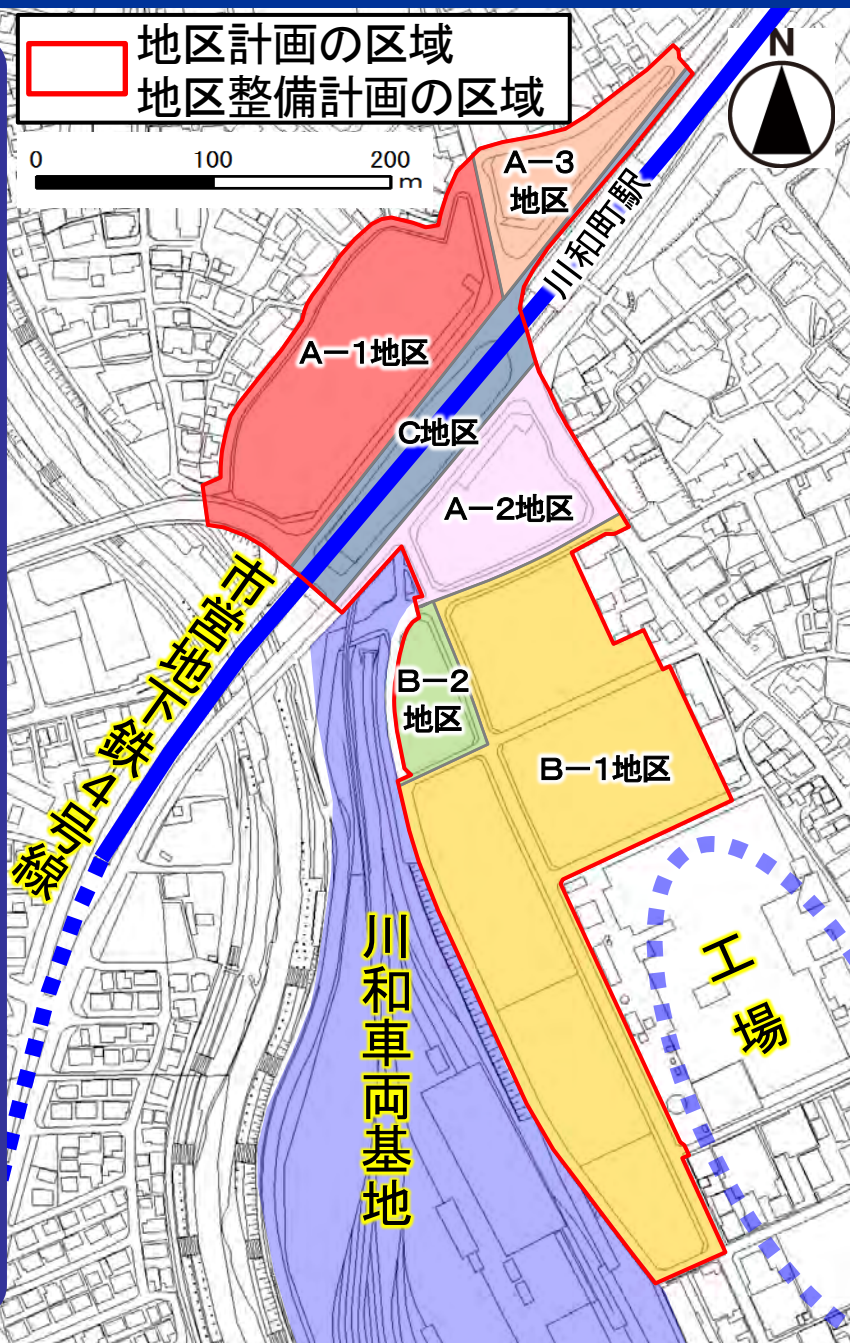
(制限内容)

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さの最高限度
- ・ 建築物等の形態意匠の制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度



■ 建築物等の整備の方針

また、本地区に隣接する鉄道施設又は工場との相互の環境を維持保全するため、鉄道施設等に面する住宅等の住戸の開口部等において、防音上適切な措置を講じるものとする。

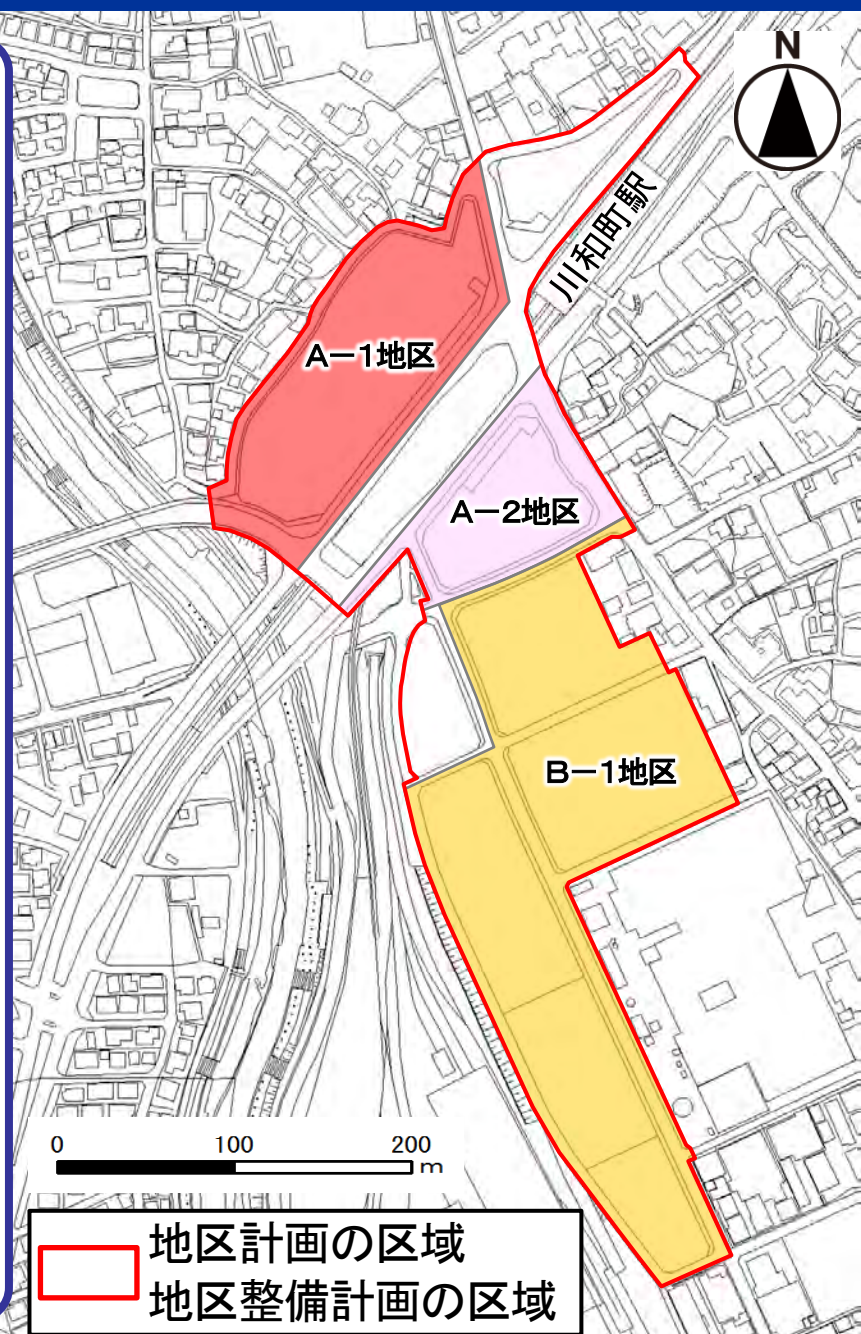


■ 建築物等の整備の方針

2 A-1地区、A-2地区、 B-1地区

周辺環境に配慮しつつ高度利用を図り、バリアフリーや誰もが使いやすいユニバーサルデザイン及び防犯性に配慮した設計とする。

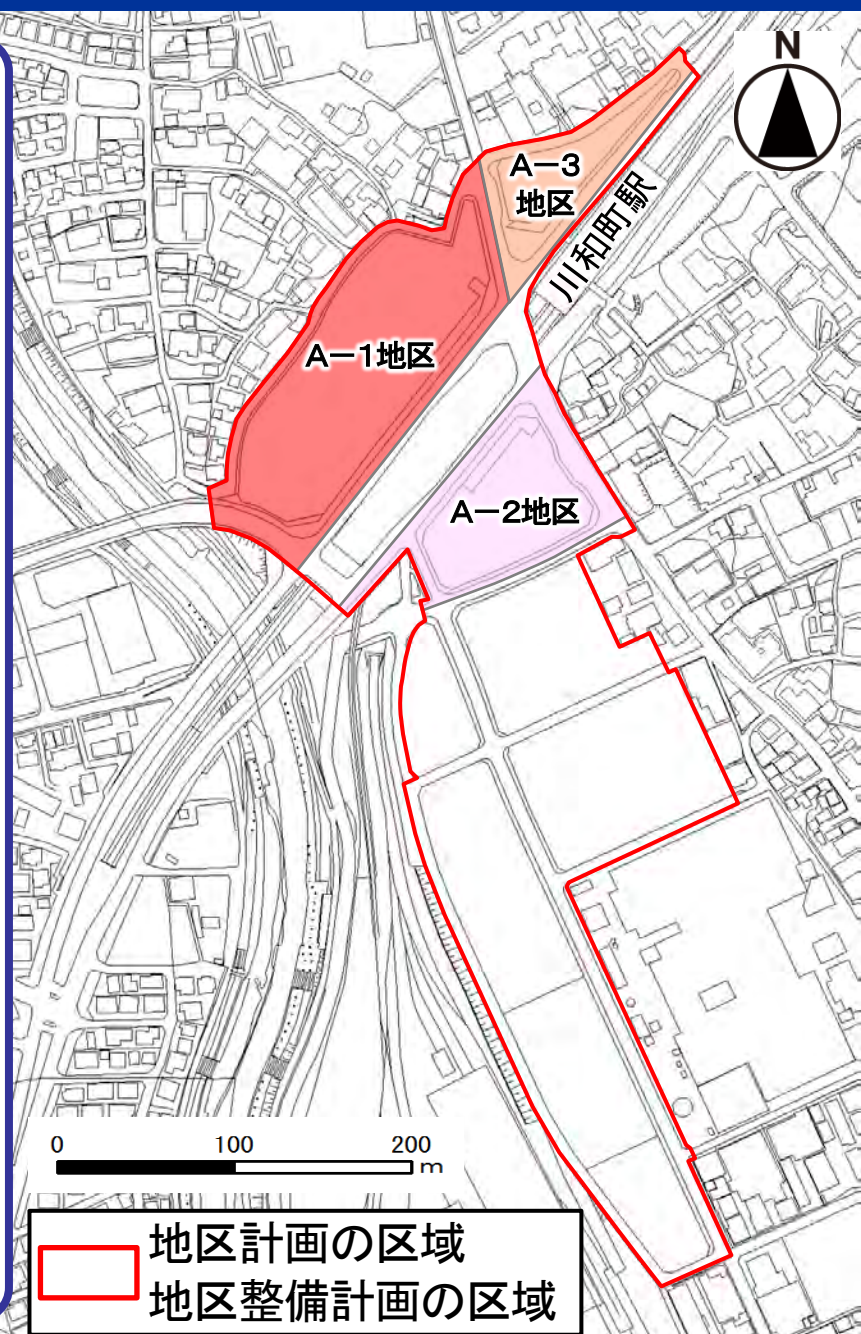
- ・ 低炭素社会の実現に向けた建築物の省エネルギー化等
- ・ 暮らしの変化に対応できる住宅の供給



■建築物等の整備の方針

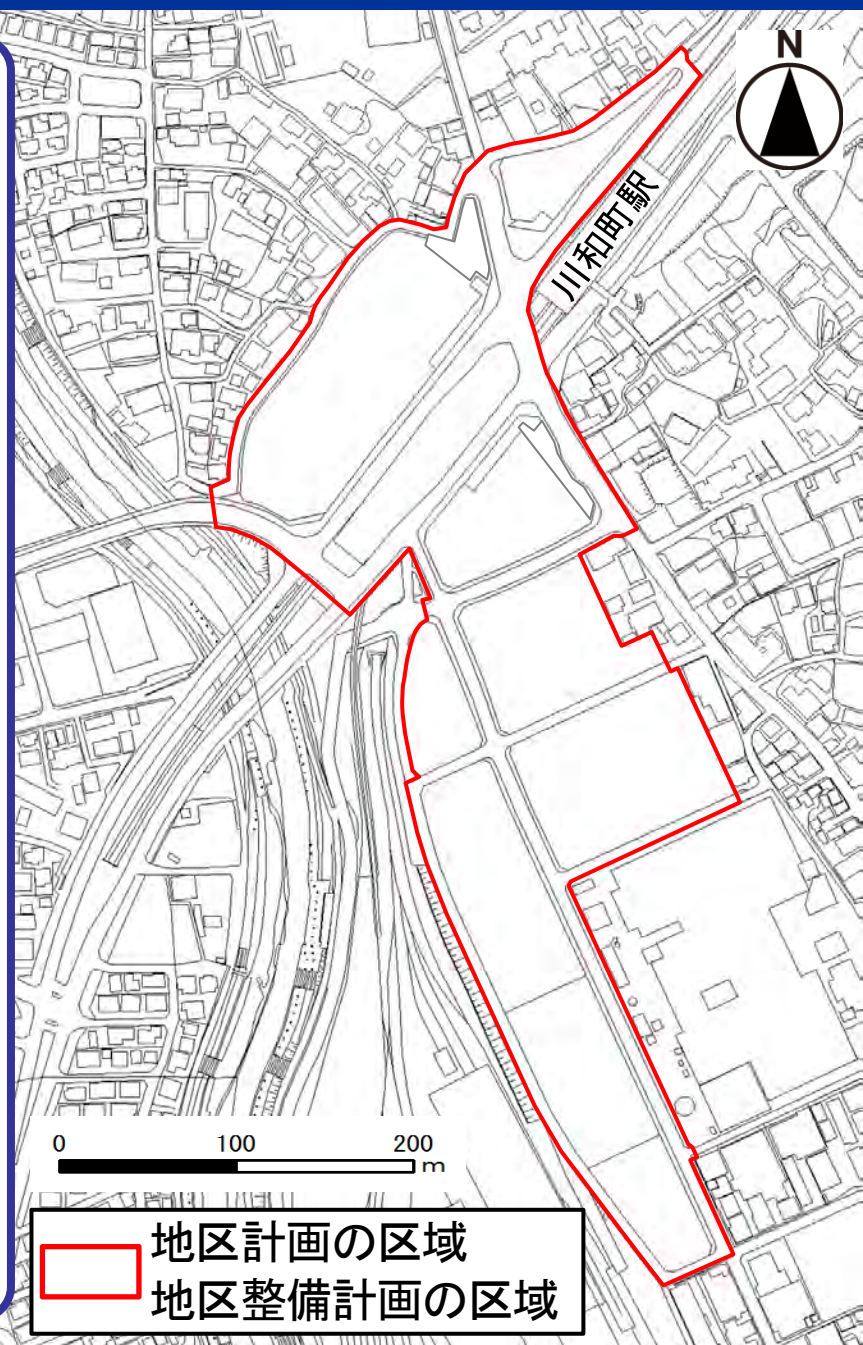
3 A-1地区、A-2地区、 A-3地区

駅前らしいにぎわいのある街並みを形成するため、低層部には生活利便施設を積極的に導入する。



■緑化の方針

- 1 地区周辺の豊かな水・緑環境と調和した、潤いと魅力ある市街地環境の形成に向けて、積極的に緑化を推進する。

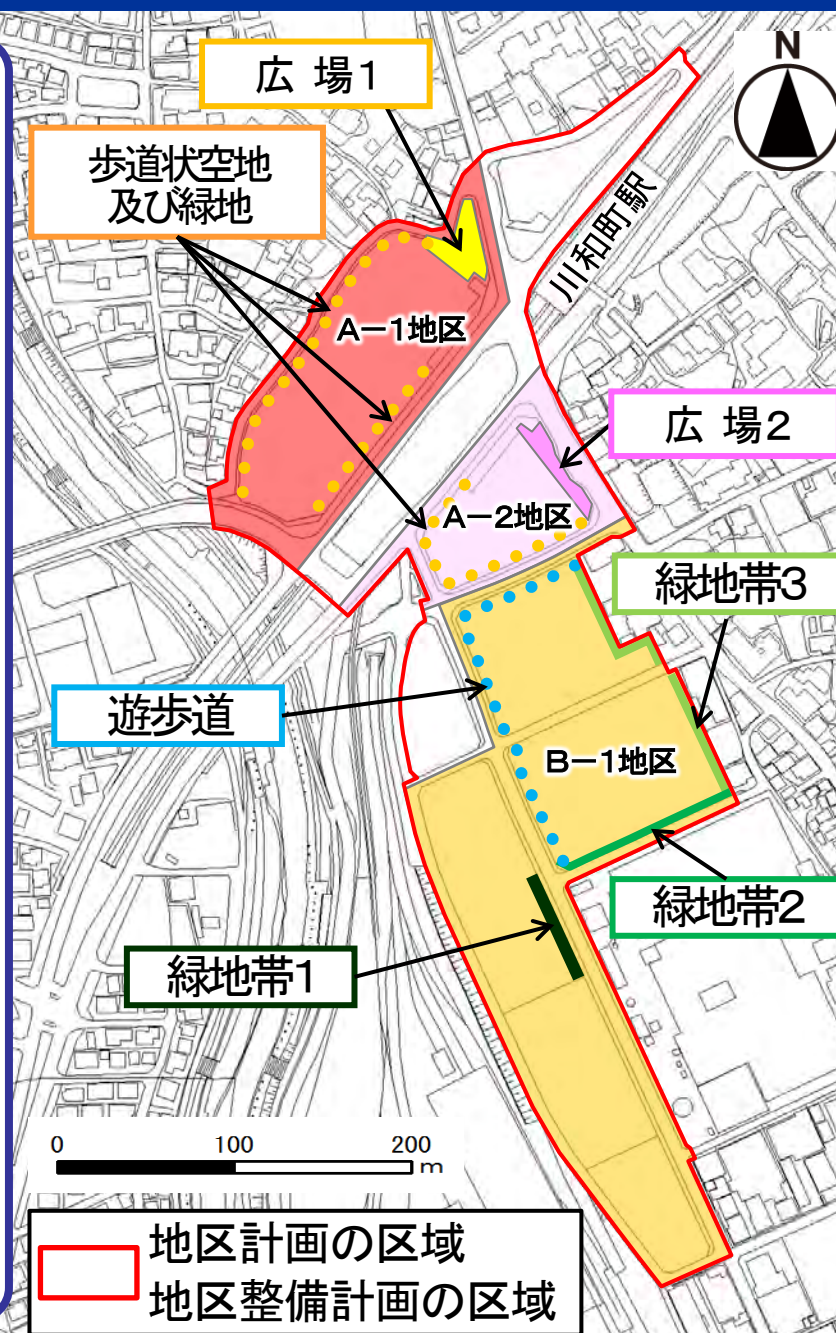


■緑化の方針

2 緑豊かな歩行者ネットワークを形成するため、歩行者から視認性・公開性の高い緑化を誘導し、連続した緑化景観を形成する。

【地区施設等の緑化】

- ・ 遊歩道
- ・ 歩道状空地及び緑地
- ・ 広場1及び広場2
- ・ 緑地帯1及び緑地帯2
- ・ 緑地帯3
- ・ A-1地区、A-2地区及びB-1地区



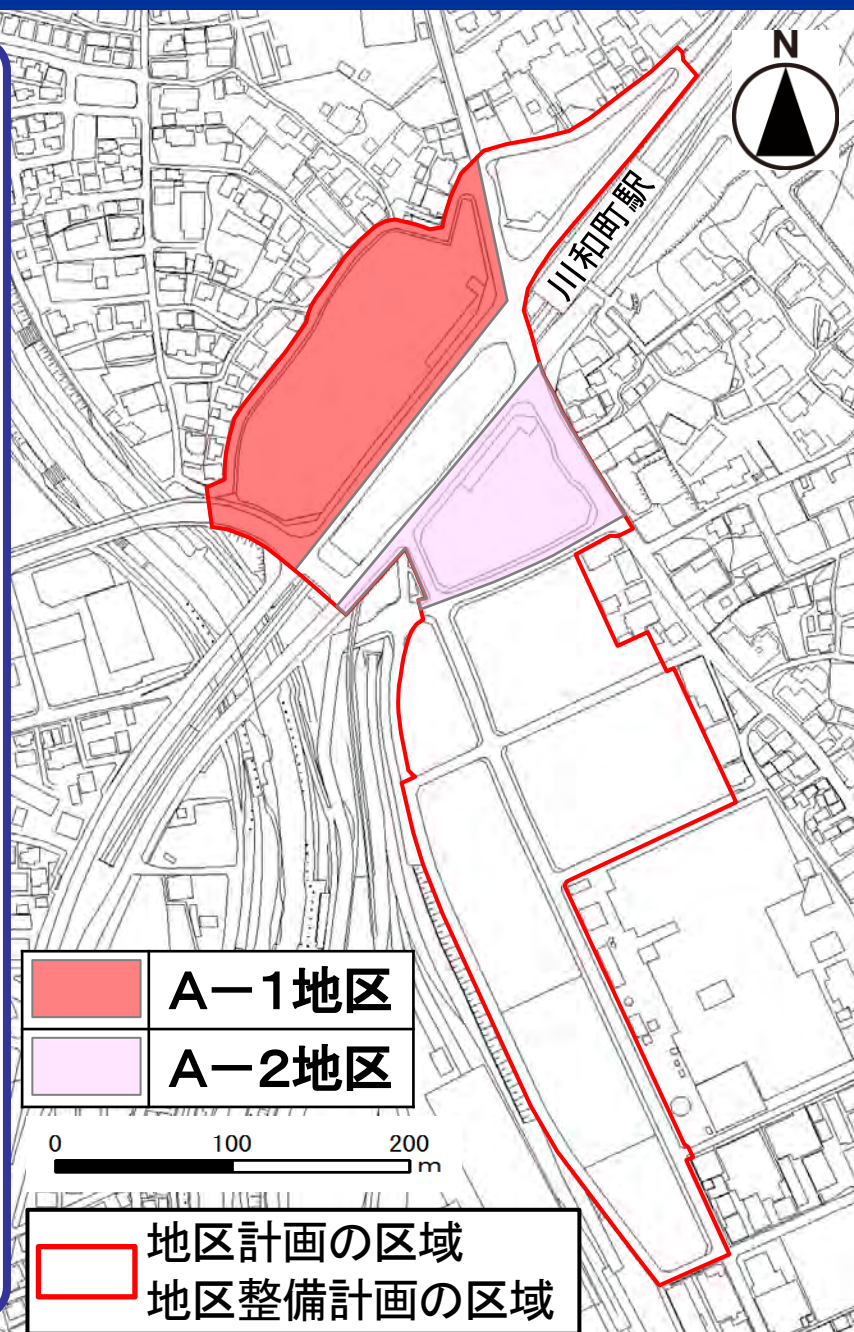
■ 建築物の用途の制限

【A-1地区、A-2地区】

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



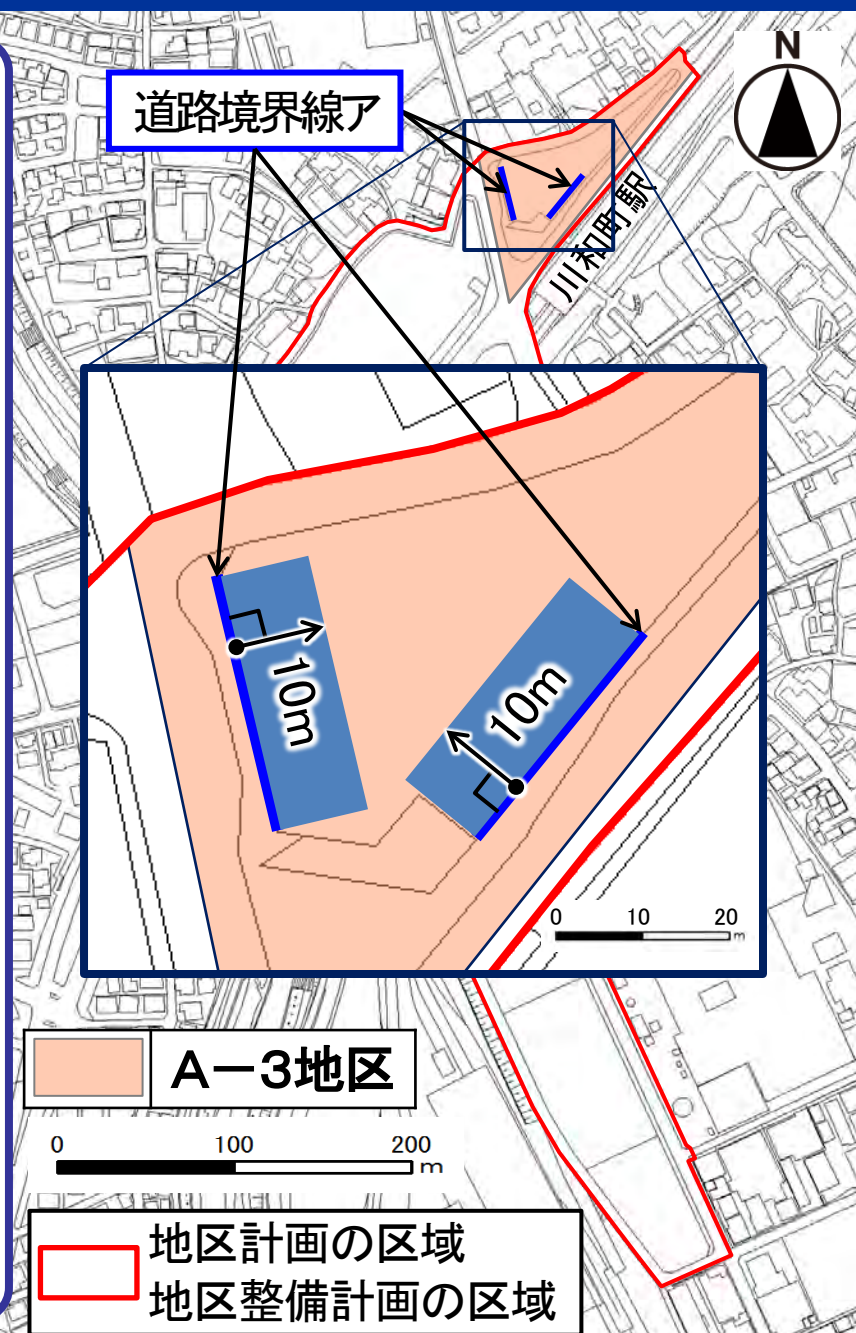
■建築物の用途の制限

【A-3地区】

次に掲げる建築物は**建築してはならない**。

- 1 **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



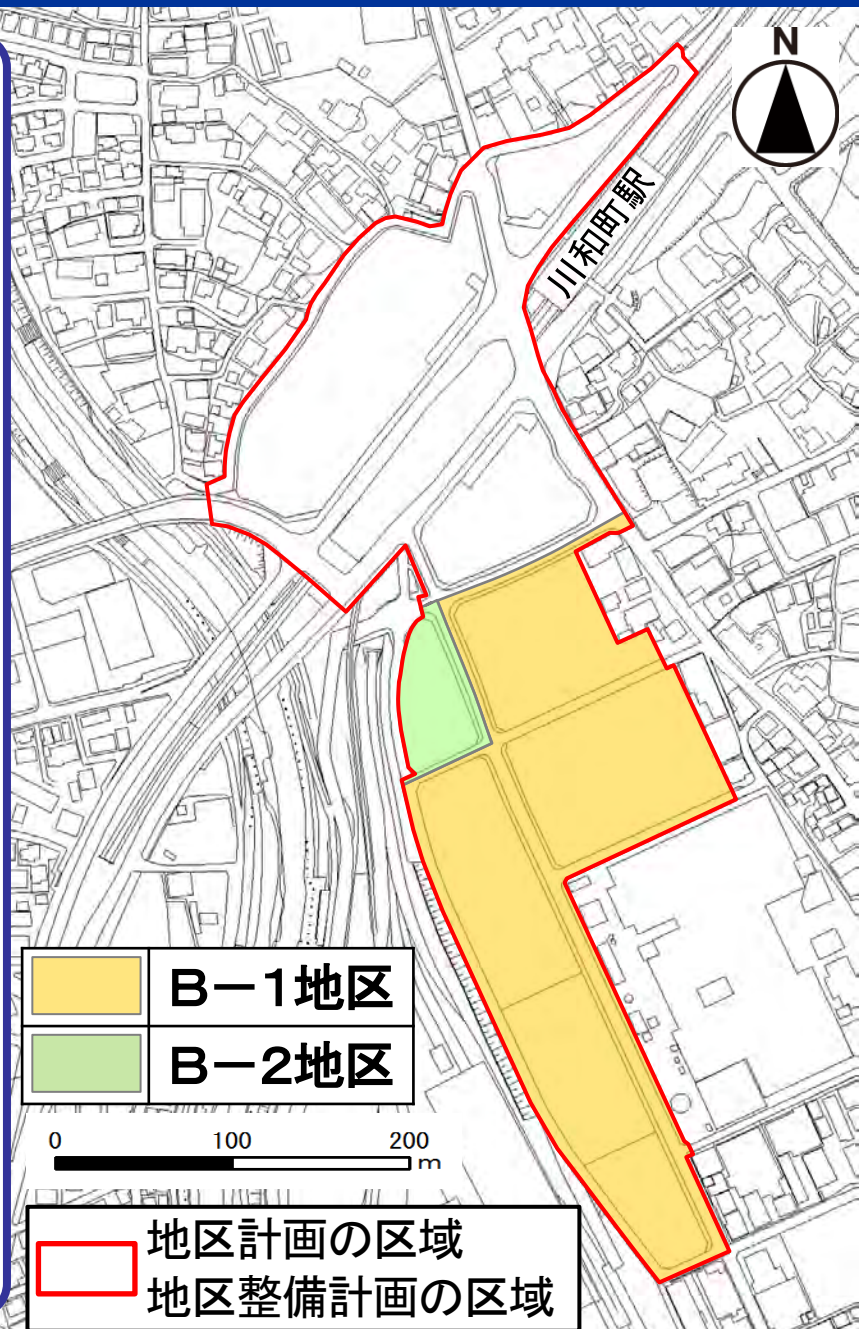
■建築物の用途の制限

【B-1地区、B-2地区】

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 ※

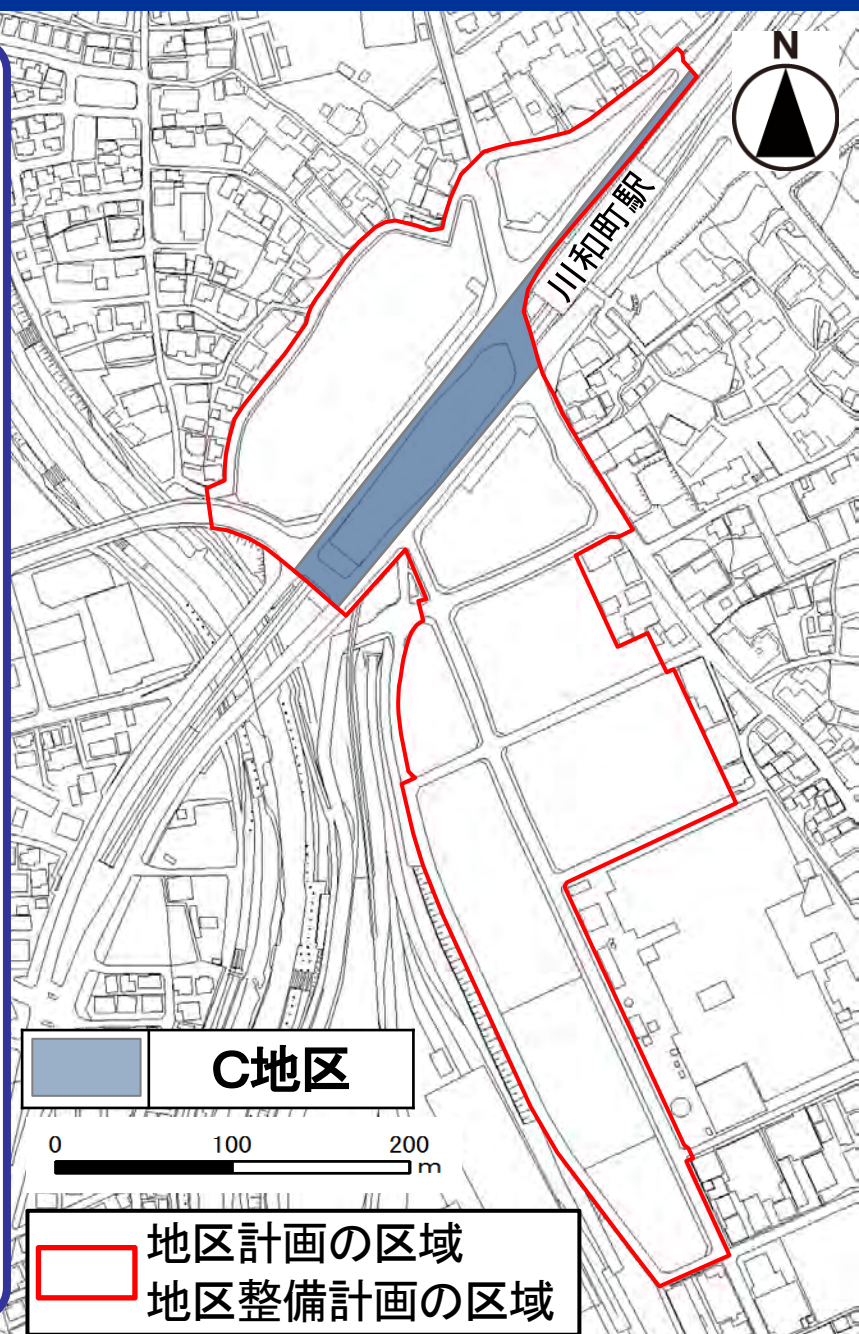
※ 除外規定あり




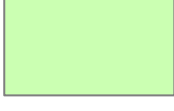
【C地区】

次に掲げる建築物は**建築してはならない**。

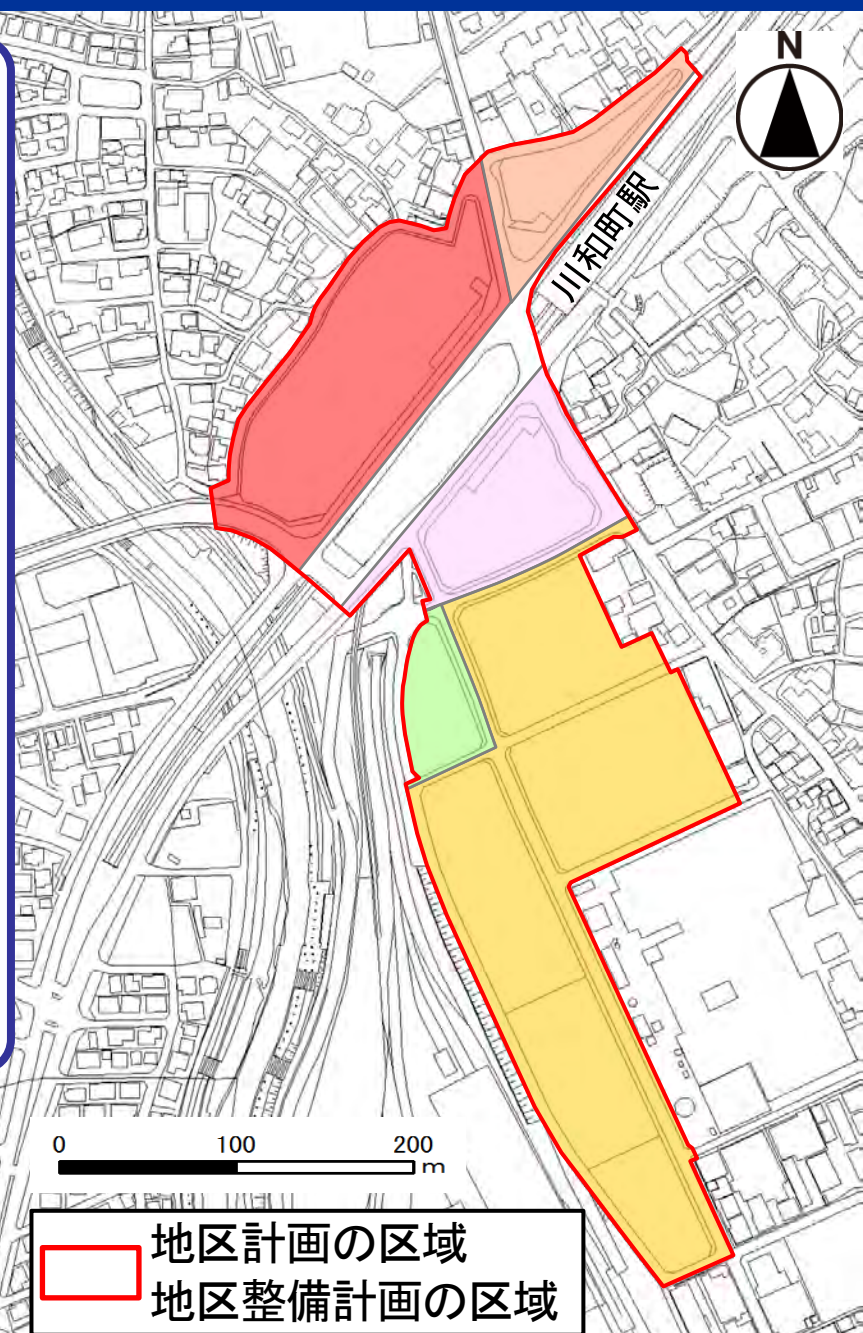
- 1 自動車教習所
- 2 畜舎
- 3 マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 4 倉庫業を営む倉庫



■ 建築物の敷地面積の最低限度

	A-1地区	5,000m ²
	A-2地区	2,000m ²
	A-3地区	150m ²
	B-1地区	3,000m ²
	B-2地区	150m ²

※ 除外規定あり






■壁面の位置の制限



【A-1地区、A-2地区、B-1地区】

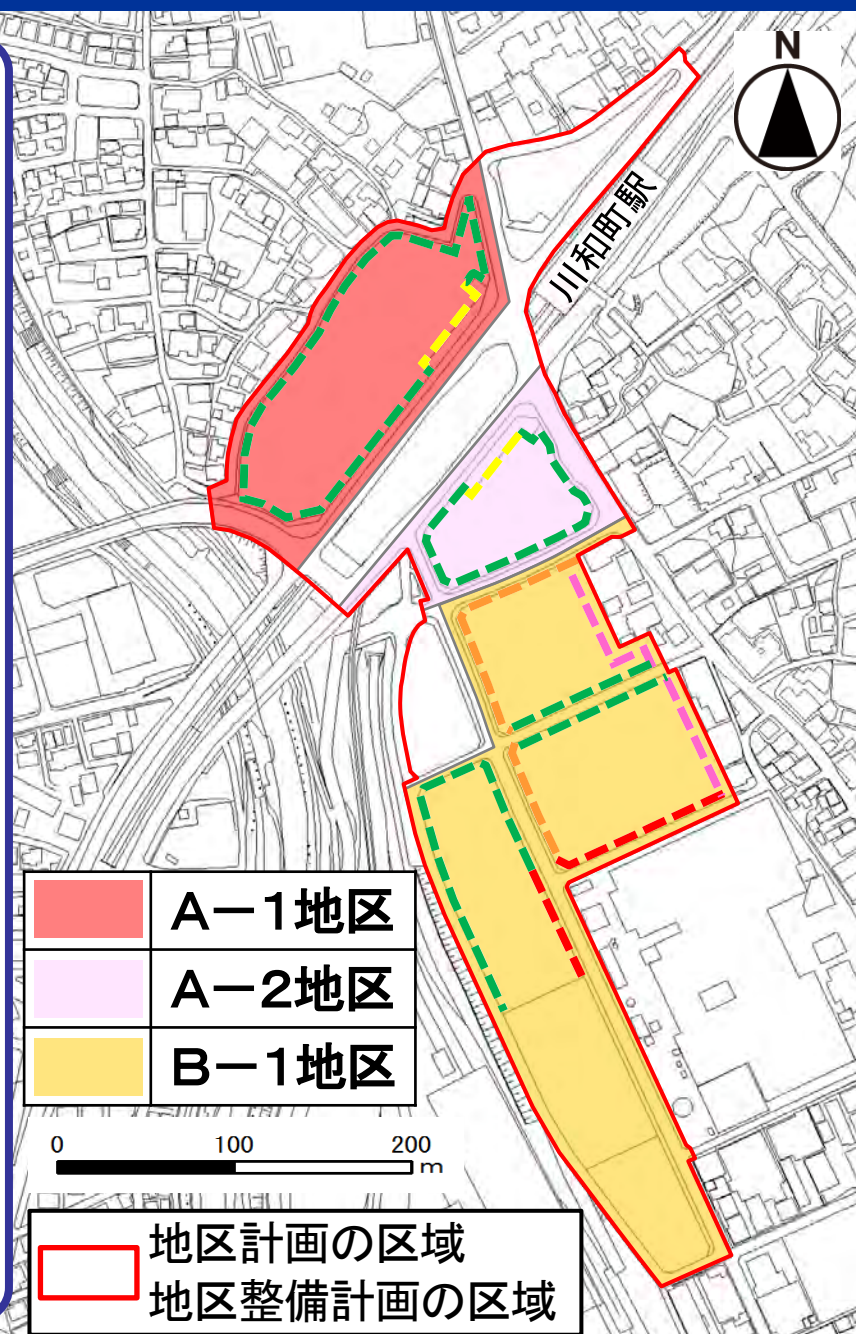
道路の境界線から 2.0m以上後退	
道路の境界線から 3.0m以上後退	
道路の境界線から 5.0m以上後退	
道路の境界線から 6.0m以上後退	
地区計画の区域 の境界線から 4.0m以上後退	

※ 除外規定あり

	A-1地区
	A-2地区
	B-1地区

0 100 200 m

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



【A-3地区】

①

道路の境界線から
1.0m以上後退

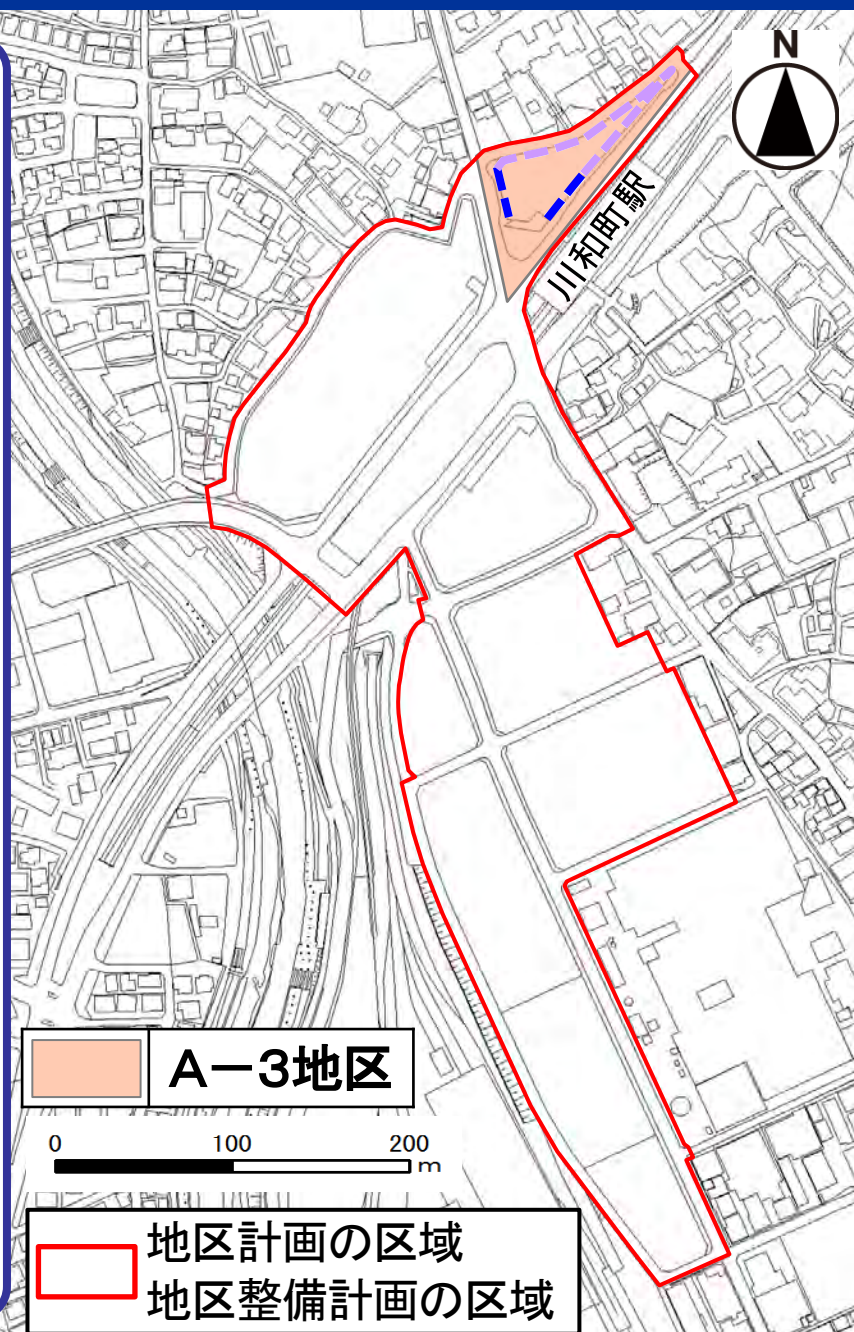


道路の境界線から
1.5m以上後退



② 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。

※ 除外規定あり

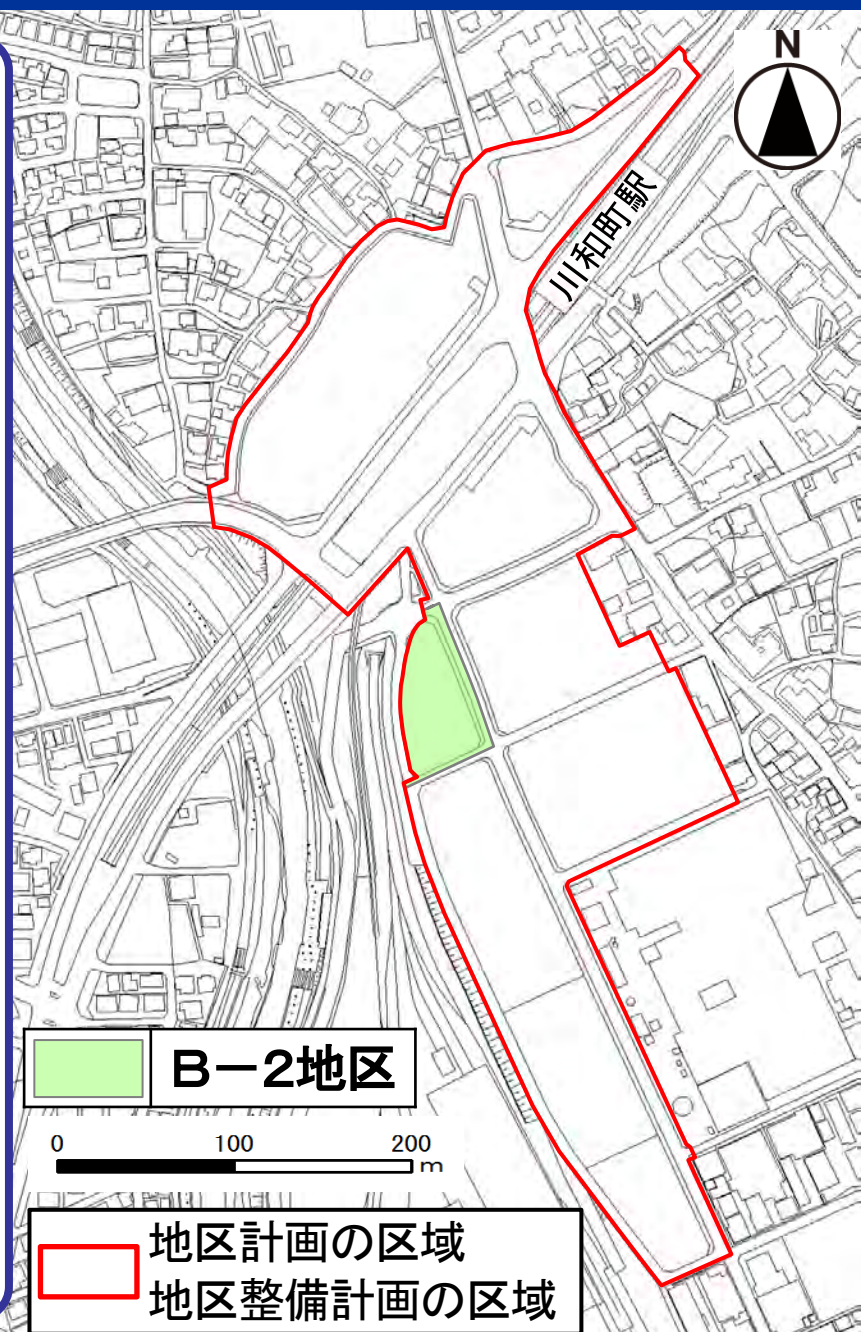


■壁面の位置の制限

【B-2地区】

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。

※ 除外規定あり



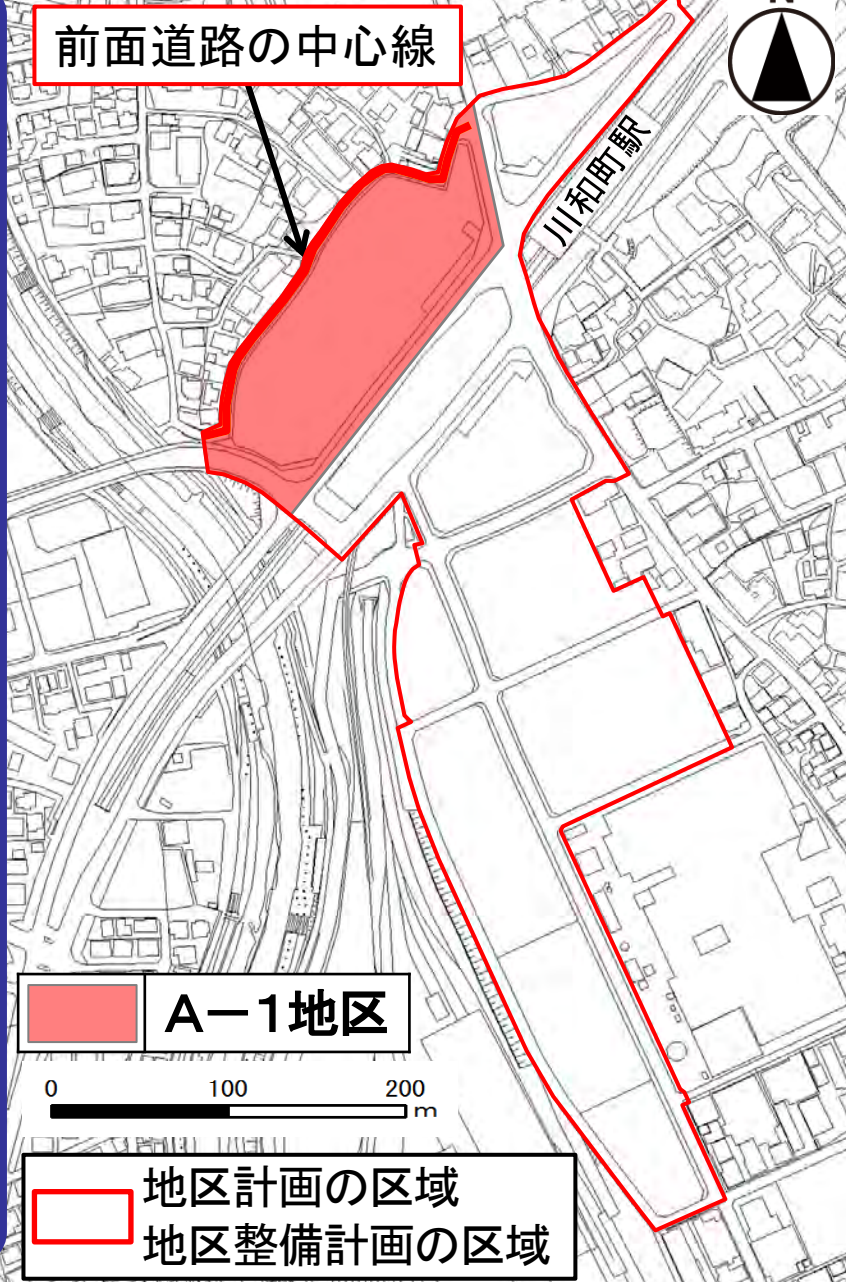
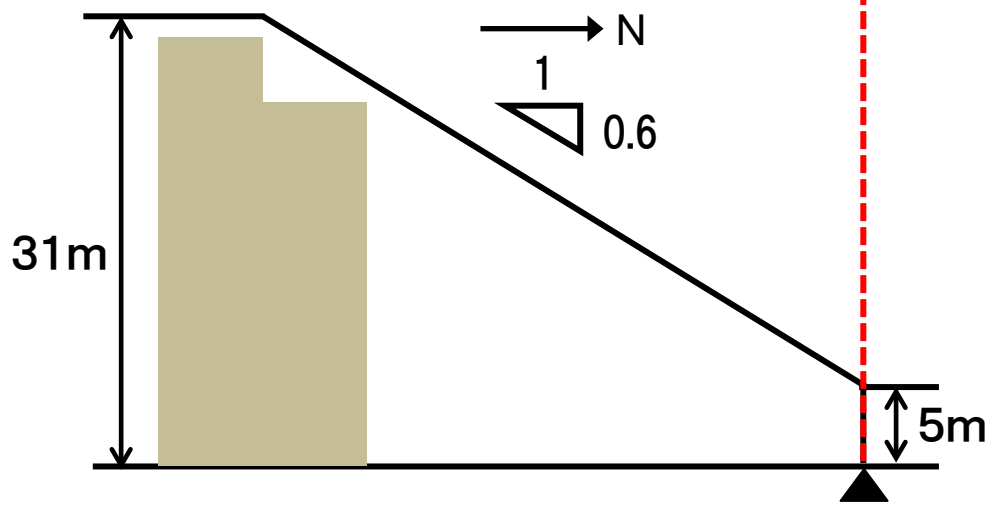
■建築物の高さの最高限度

【A-1地区】

31m

《北側斜線制限》

前面道路の中心線



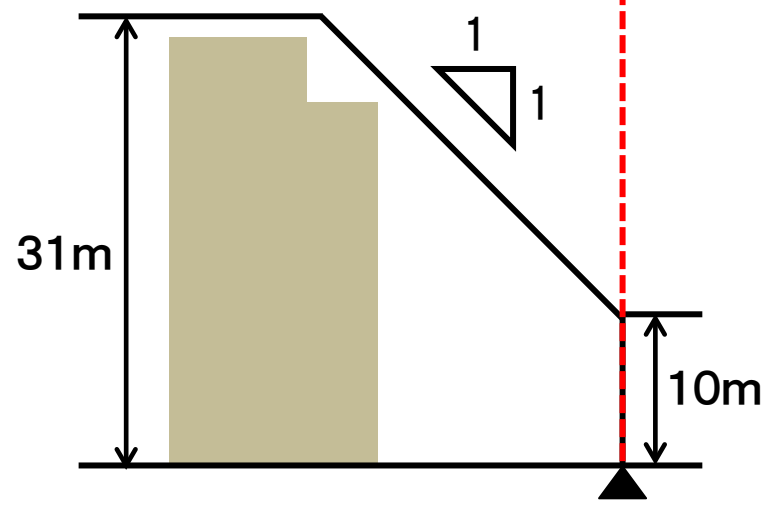
■建築物の高さの最高限度

【A-1地区】

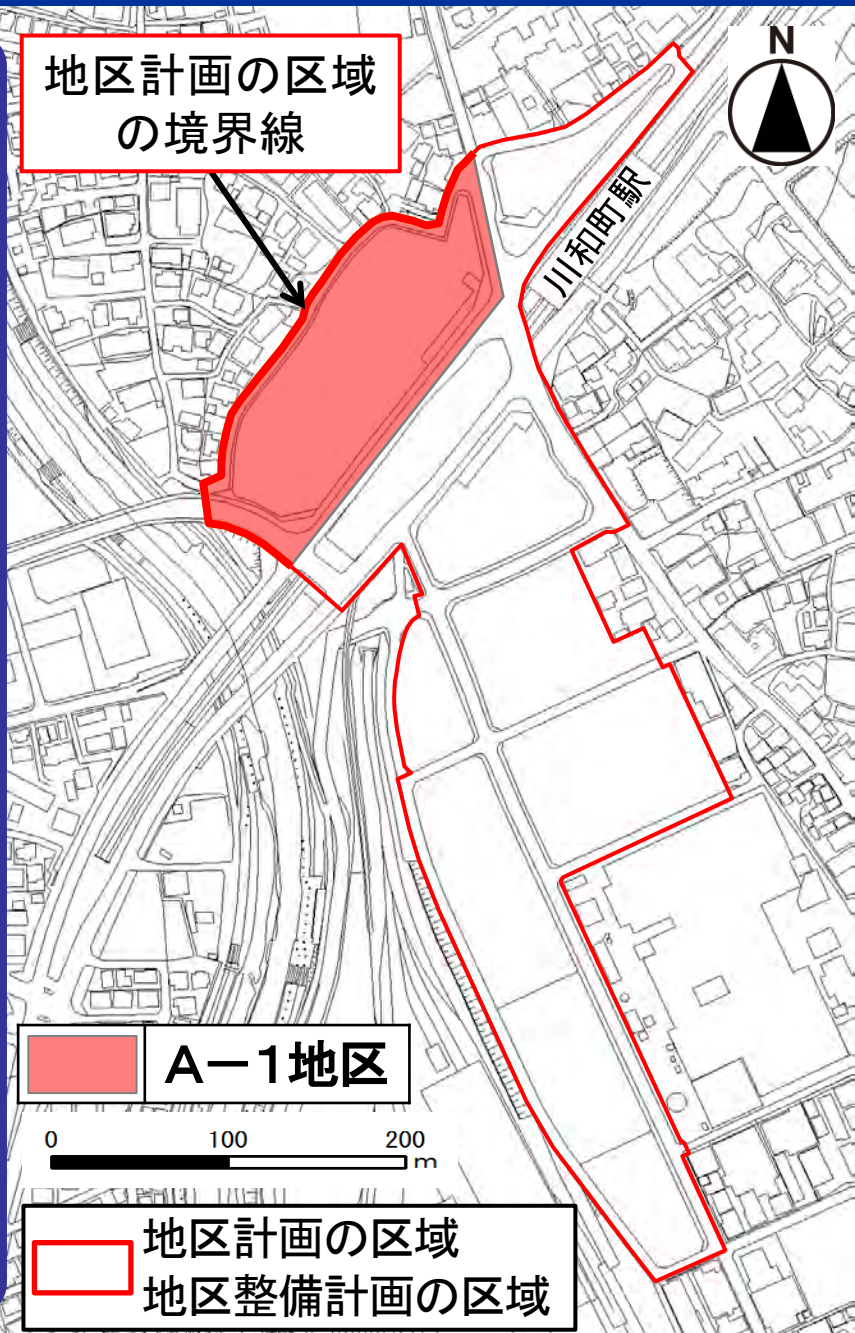
31m

《隣地斜線制限》

地区計画の区域の境界線



地区計画の区域の境界線



A-1地区

地区計画の区域
地区整備計画の区域

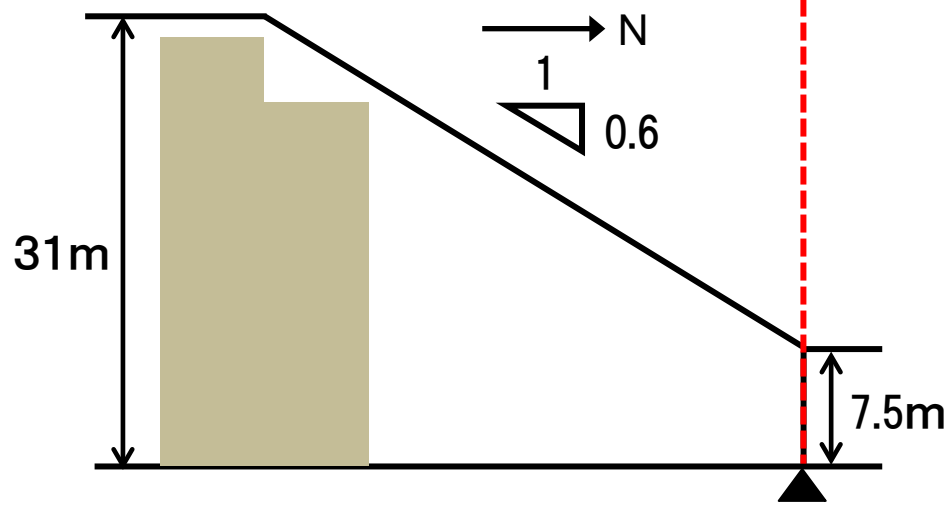
■建築物の高さの最高限度

【A-2地区】

31m

《北側斜線制限》

主要地方道横浜上麻生の中心線



川和町駅

中麻生上麻生

A-2地区

0 100 200 m

地区計画の区域

地区整備計画の区域

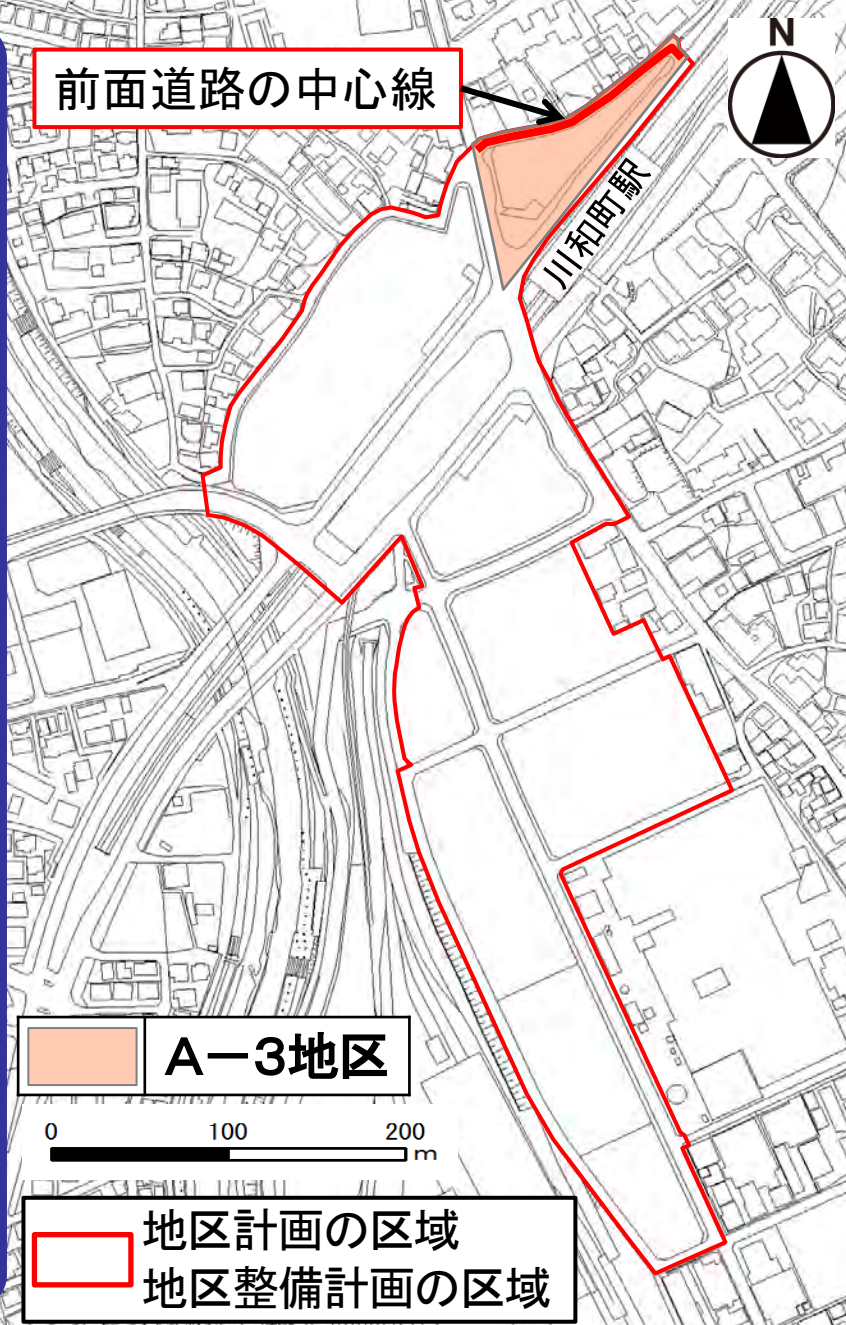
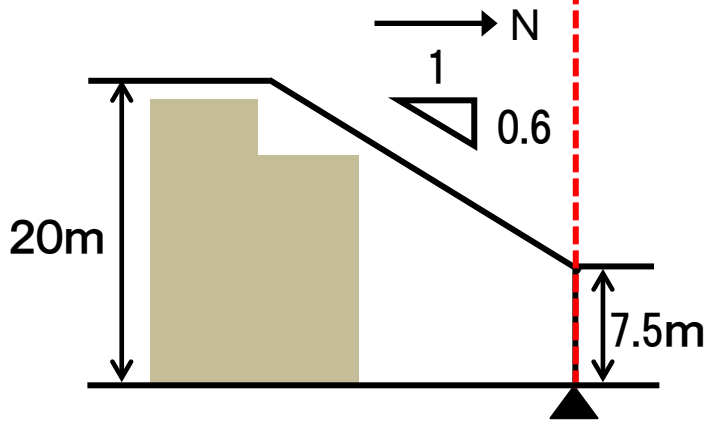
■ 建築物の高さの最高限度

【A-3地区】

20m

《北側斜線制限》

前面道路の中心線
又は隣地境界線



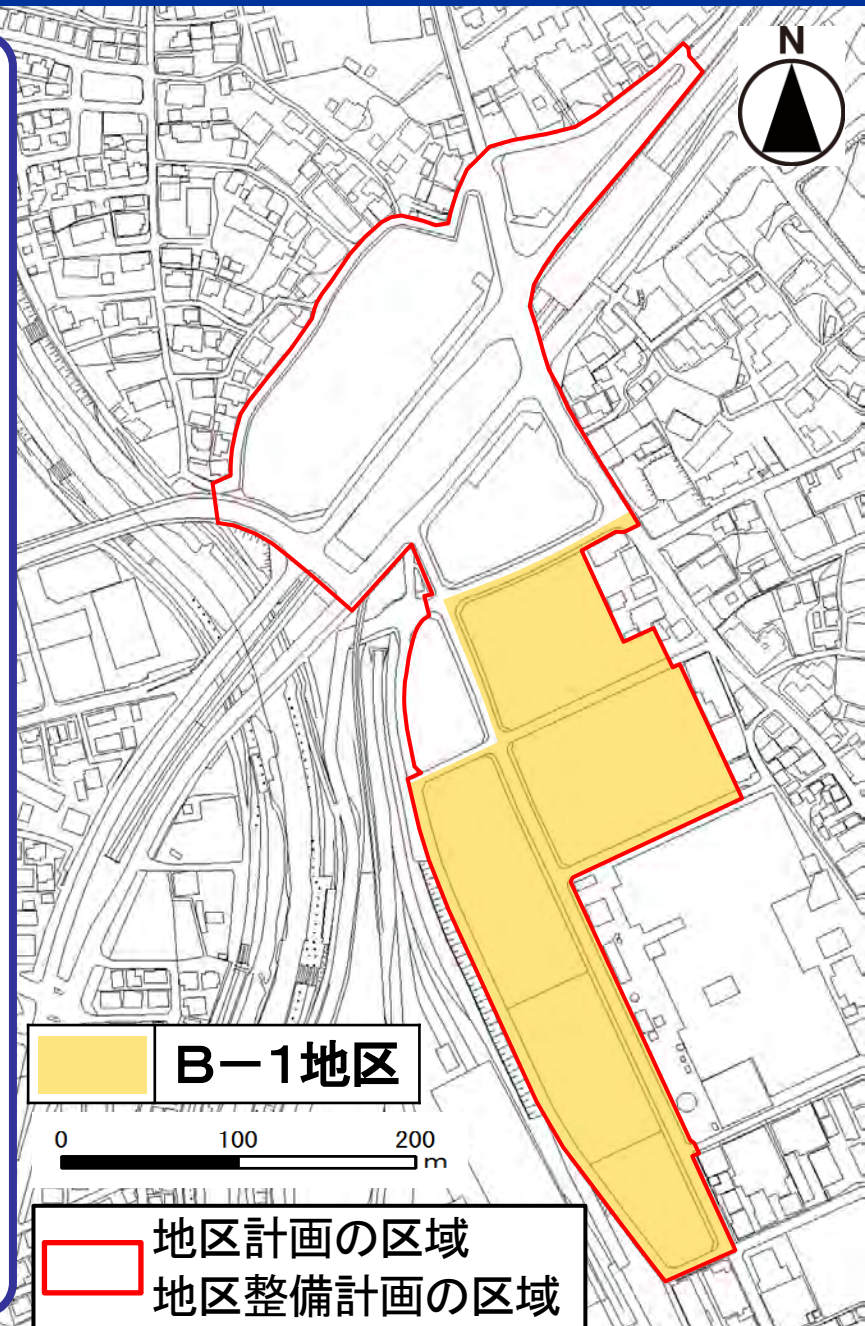
■建築物の高さの最高限度

【B-1地区】

20m

ただし、
次に説明する2つの条件
すべてに該当する場合

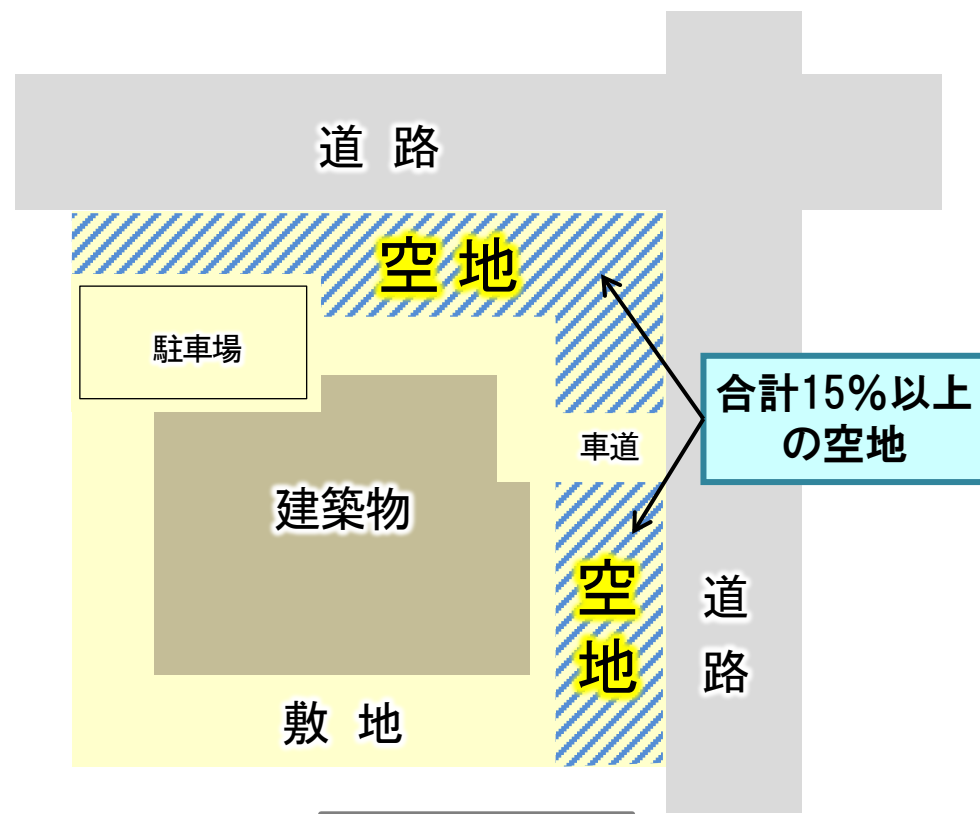
31m



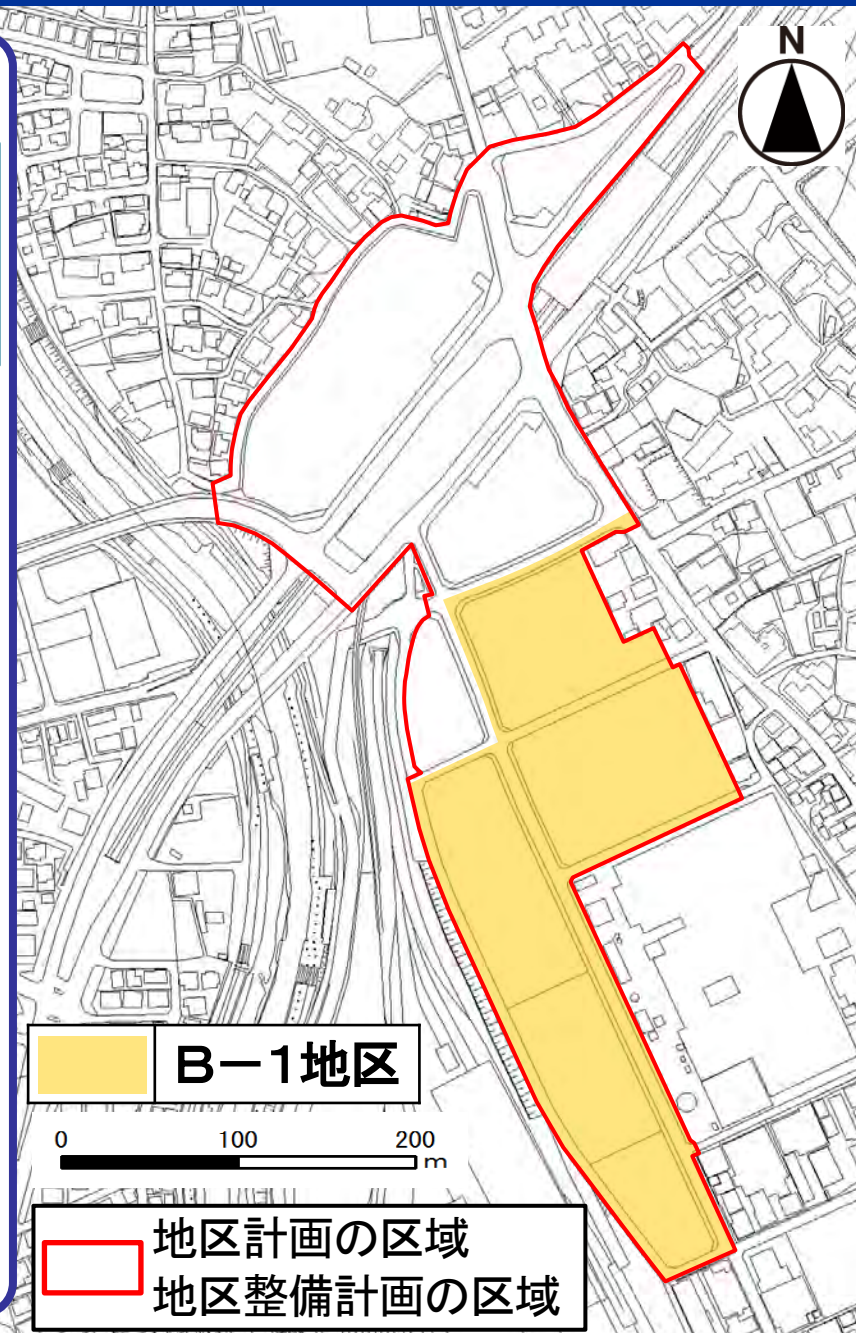
■建築物の高さの最高限度

【B-1地区】

《条件①》
敷地内に、日常一般に開放された
空地を合計15%以上整備



配置図



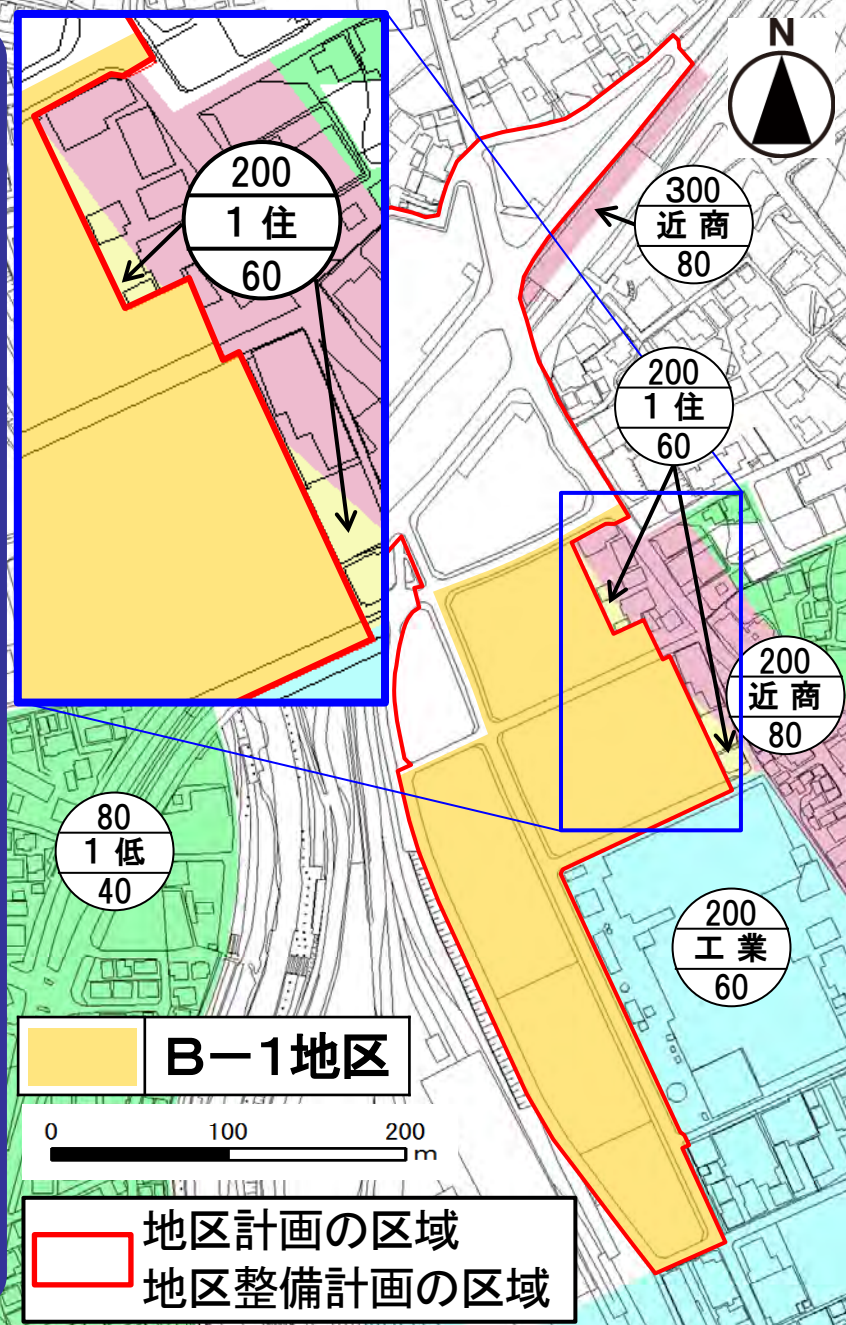
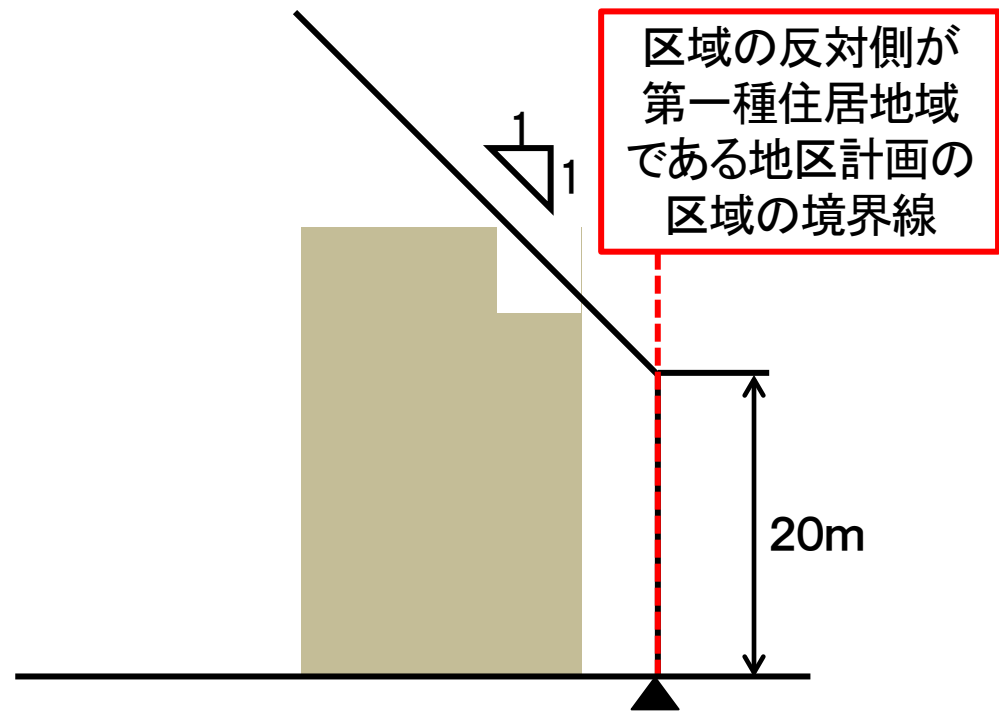
B-1地区

地区計画の区域
地区整備計画の区域

■建築物の高さの最高限度

【B-1地区】

《条件②》
 地区計画の区域の反対側が
 第一種住居地域である場合の
 区域の境界線からの隣地斜線制限



■建築物の高さの最高限度

【B-1地区】

《条件①》

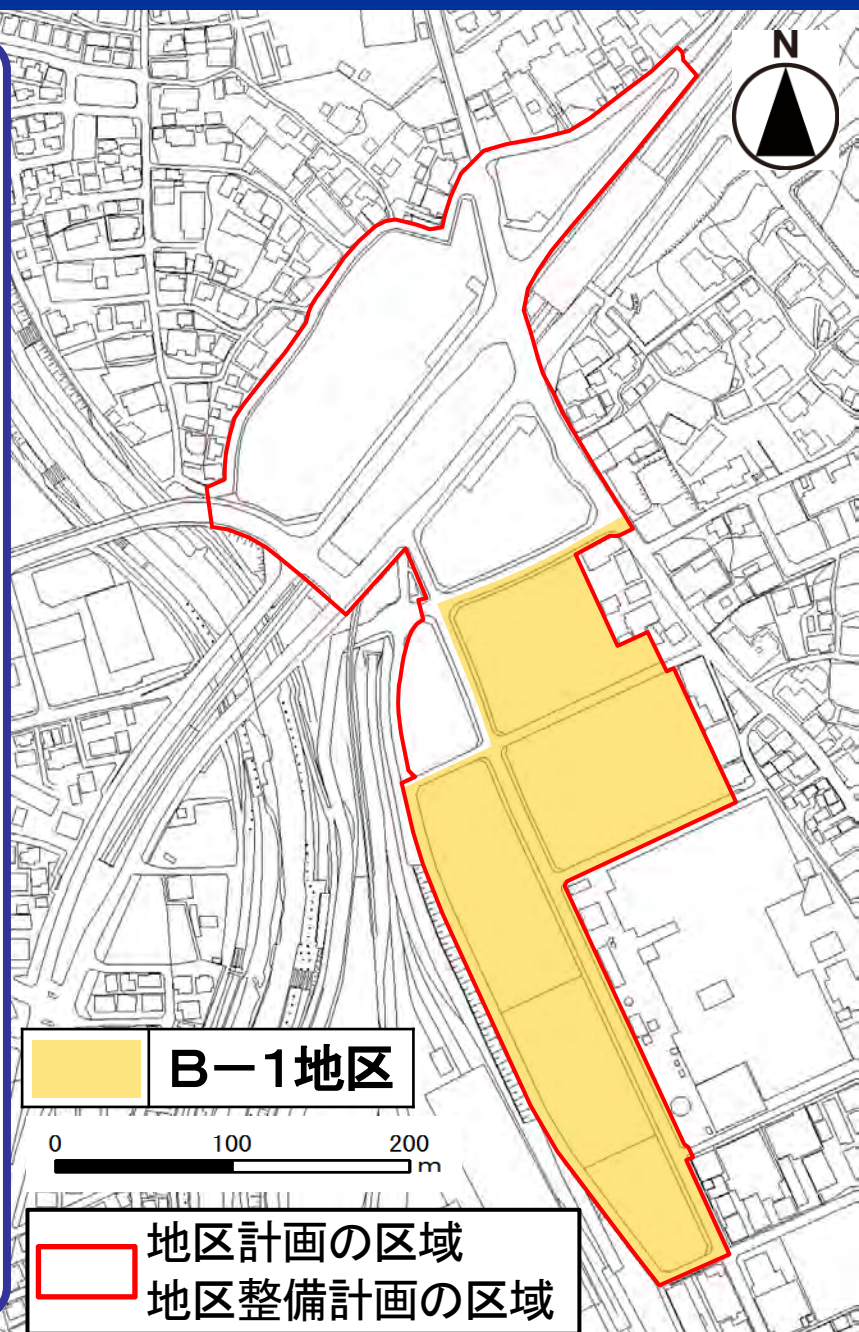
敷地内に、日常一般に開放された
空地を合計15%以上整備

《条件②》

地区計画の区域の反対側が
第一種住居地域である場合の
区域の境界線からの隣地斜線制限

《条件①》《条件②》
すべてに該当する場合

31m



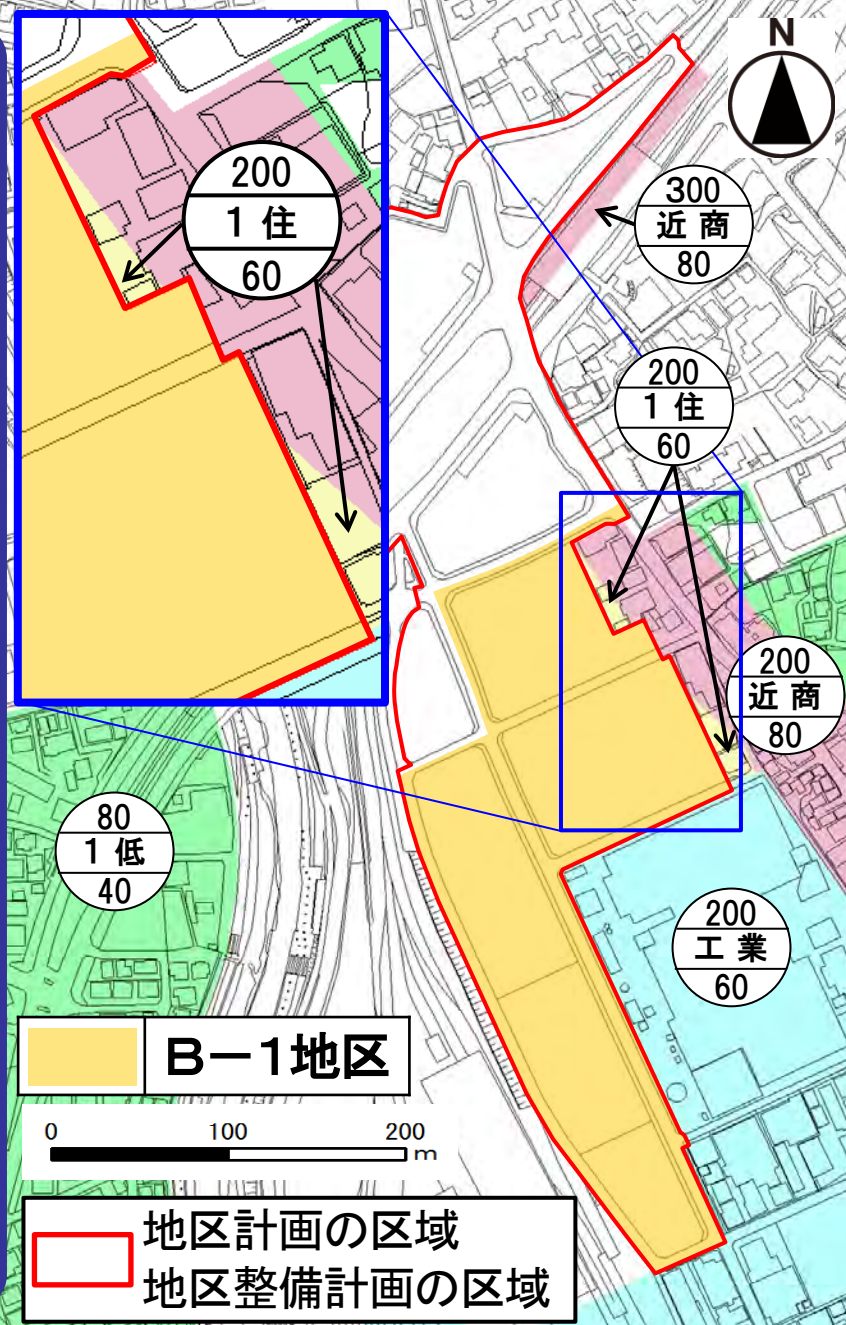
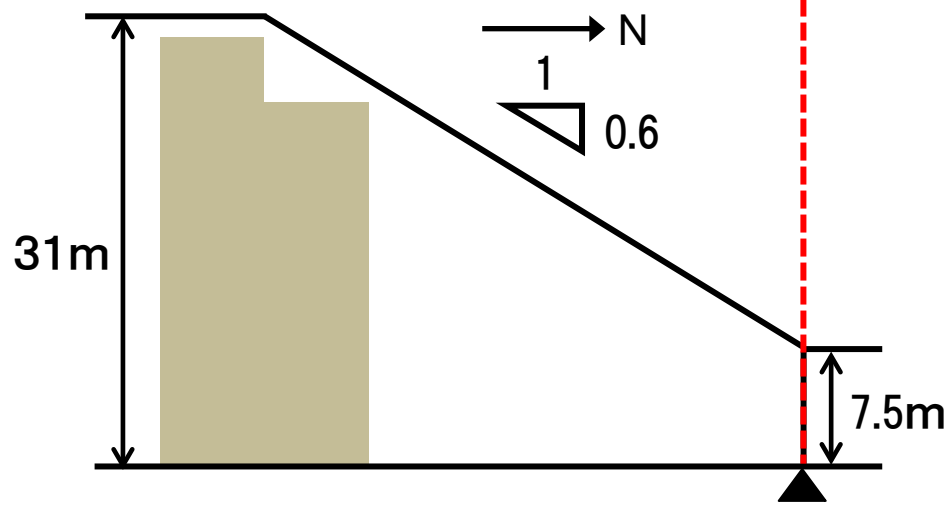
■建築物の高さの最高限度

【B-1地区】

《北側斜線制限》

地区計画の区域の境界線の北側が
第一種住居地域である場合

地区計画の区域の境界線



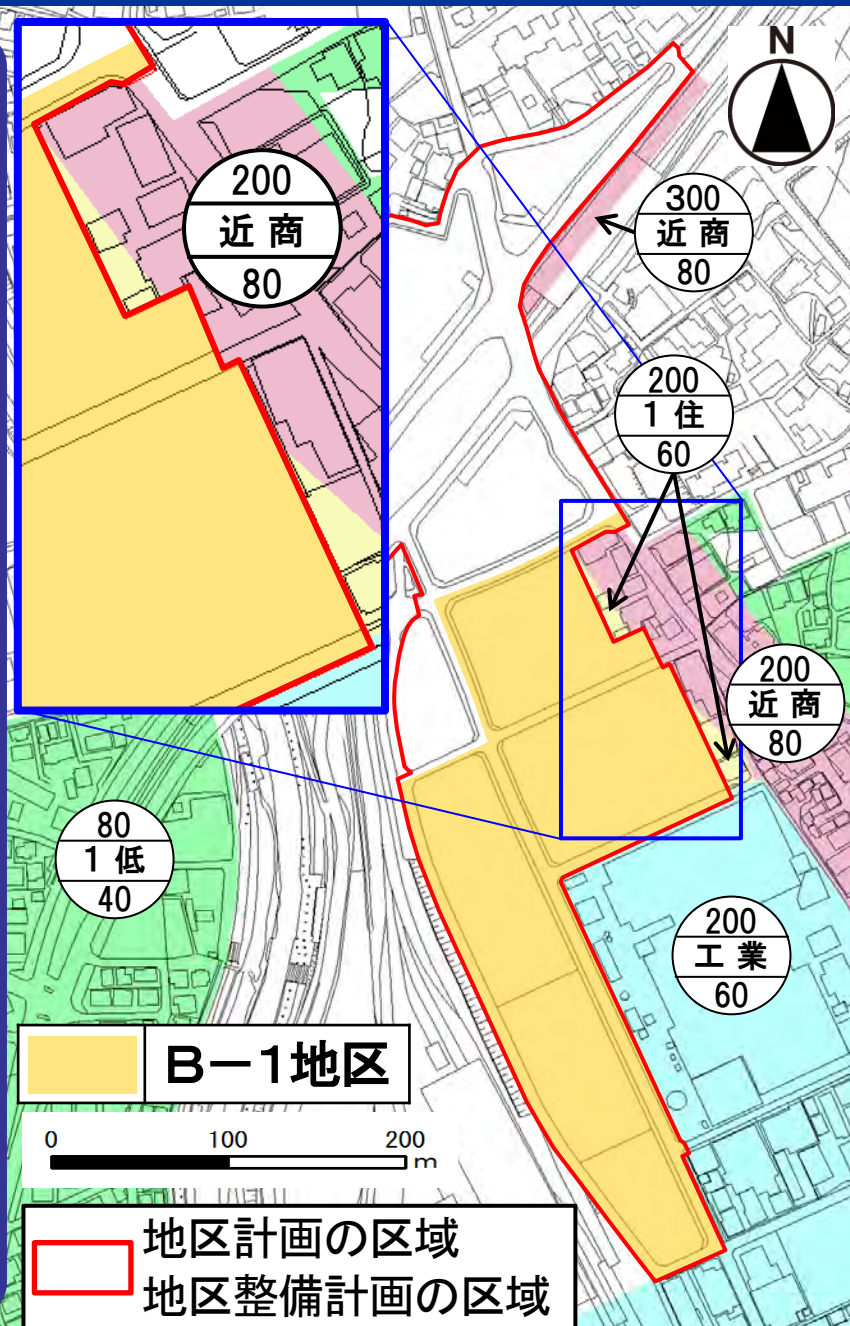
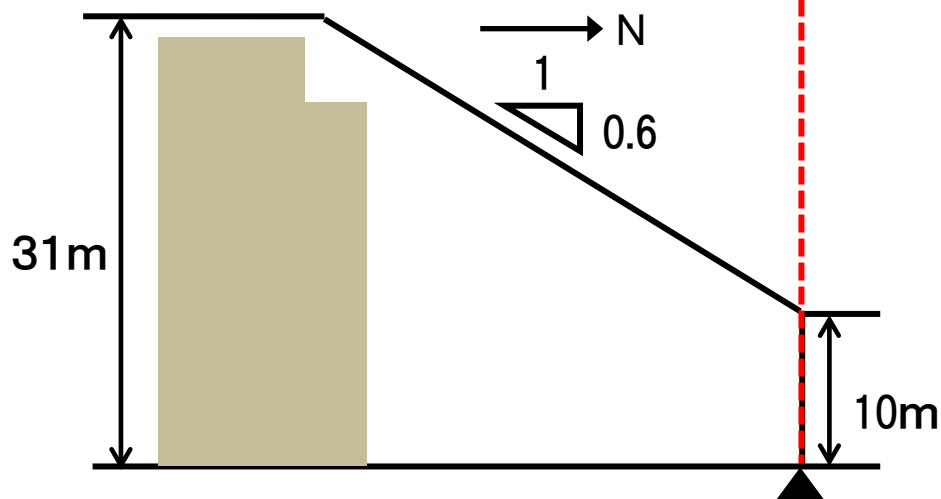
■建築物の高さの最高限度

【B-1地区】

《北側斜線制限》

地区計画の区域の境界線の北側が
近隣商業地域である場合

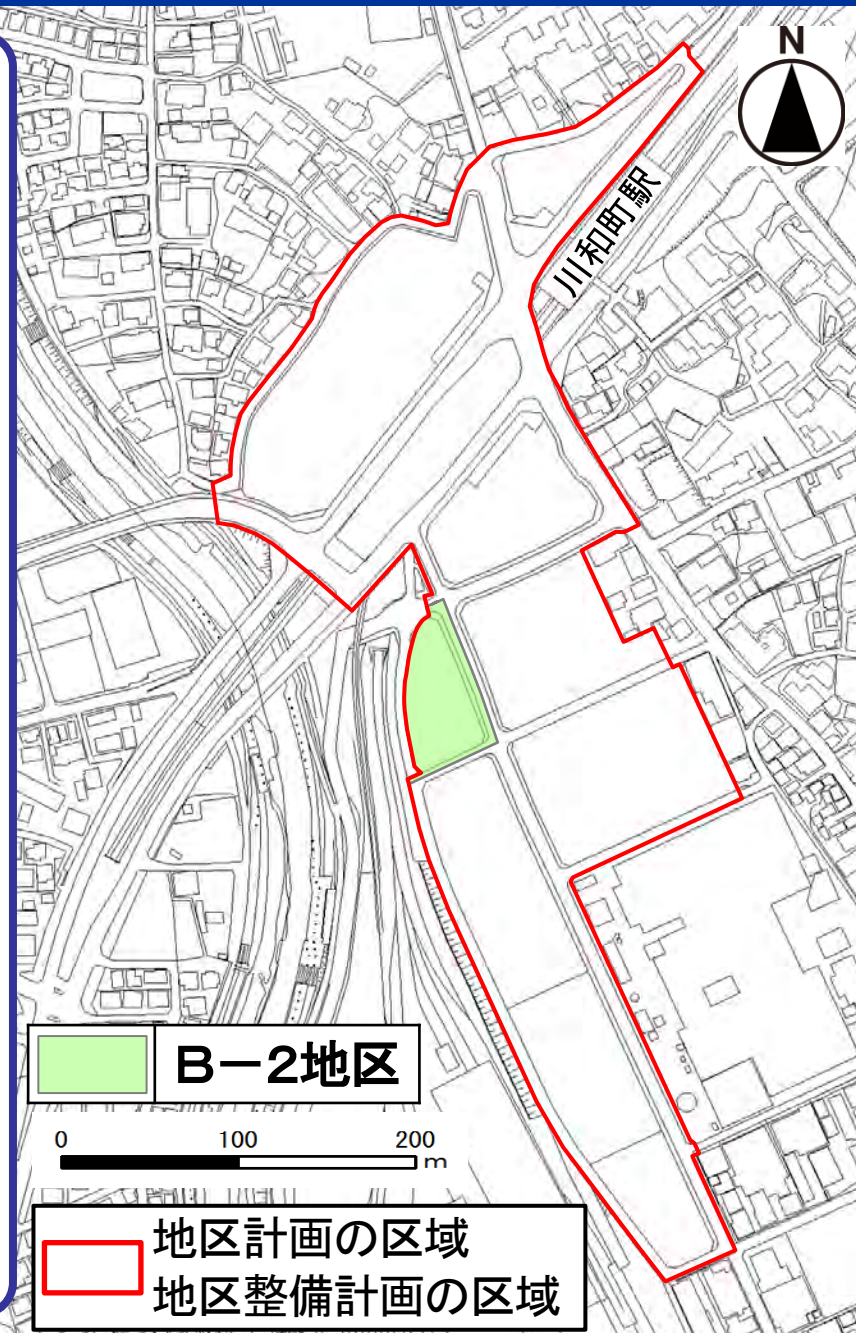
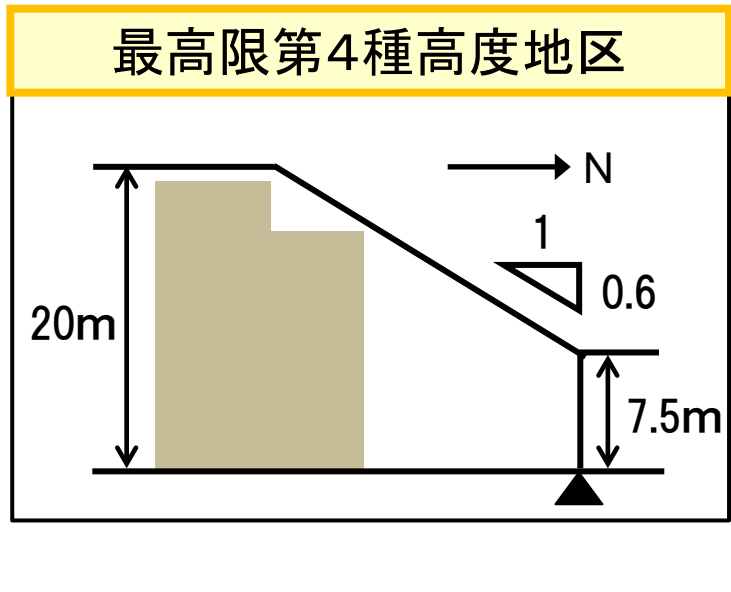
地区計画の区域の境界線



■建築物の高さの最高限度

【B-2地区】

(参考)
最高限第4種高度地区

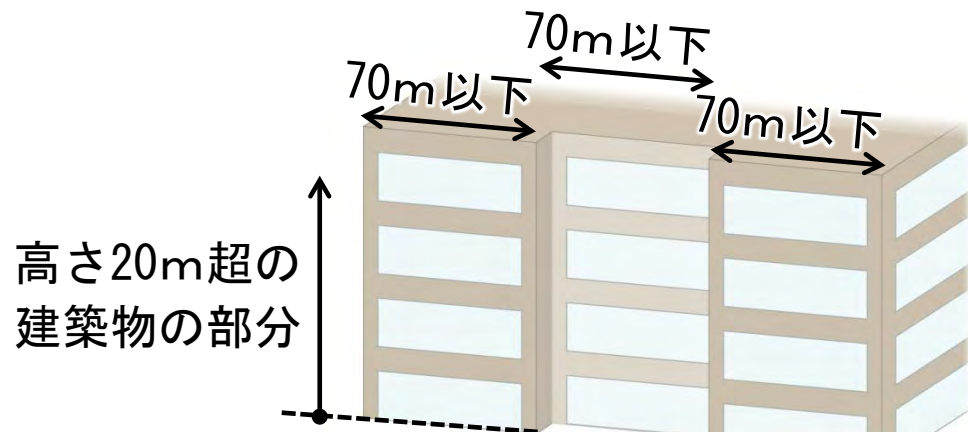





■建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区、B-1地区】



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

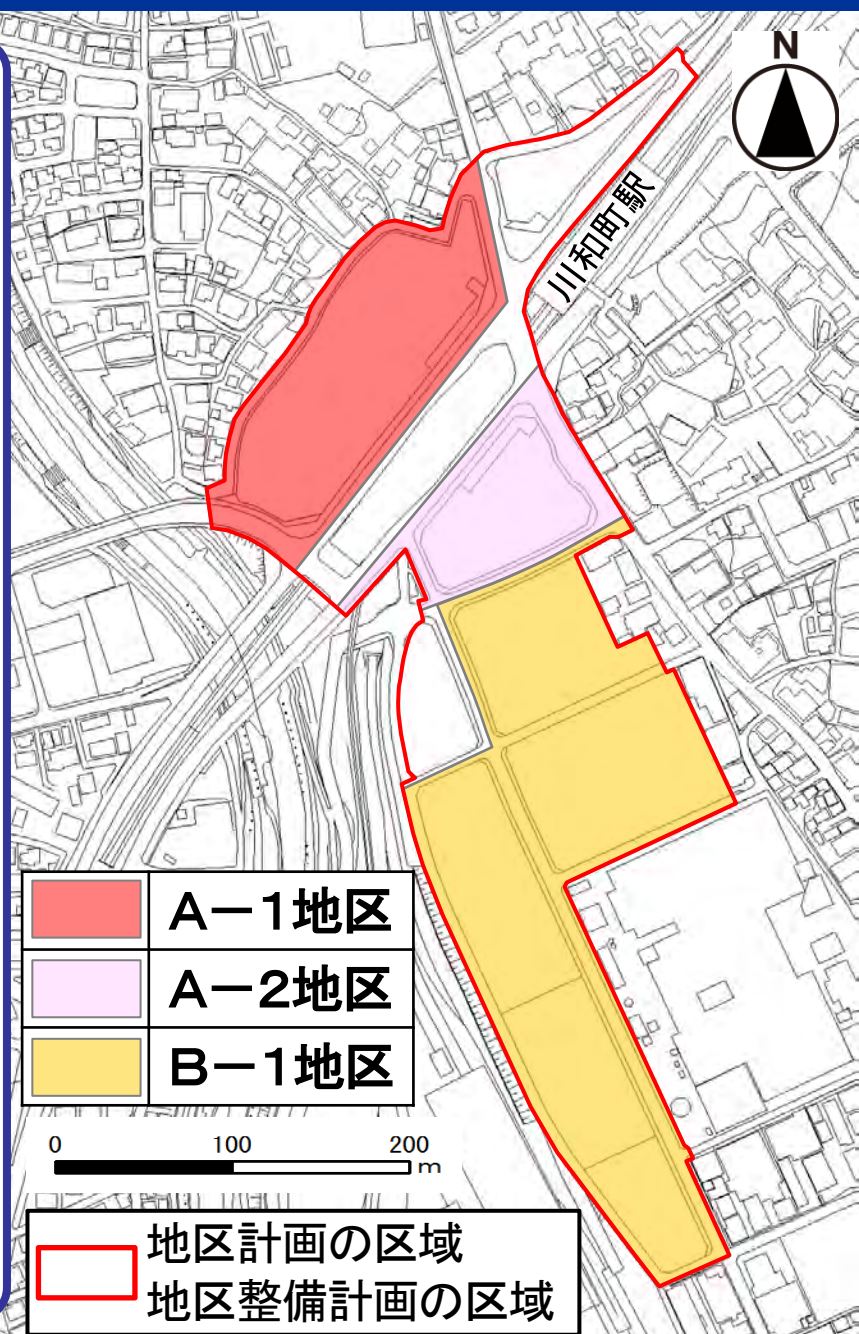
(1) 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、高さ20mを超える建築物の部分は、幅70m以下ごとに壁面の凹凸や素材、色彩等を変化させることによって壁面を分節する形態意匠とすること。



	A-1地区
	A-2地区
	B-1地区

0 100 200 m

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域






■建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区、B-1地区】



(2) 建築物の屋上に設置する建築設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。

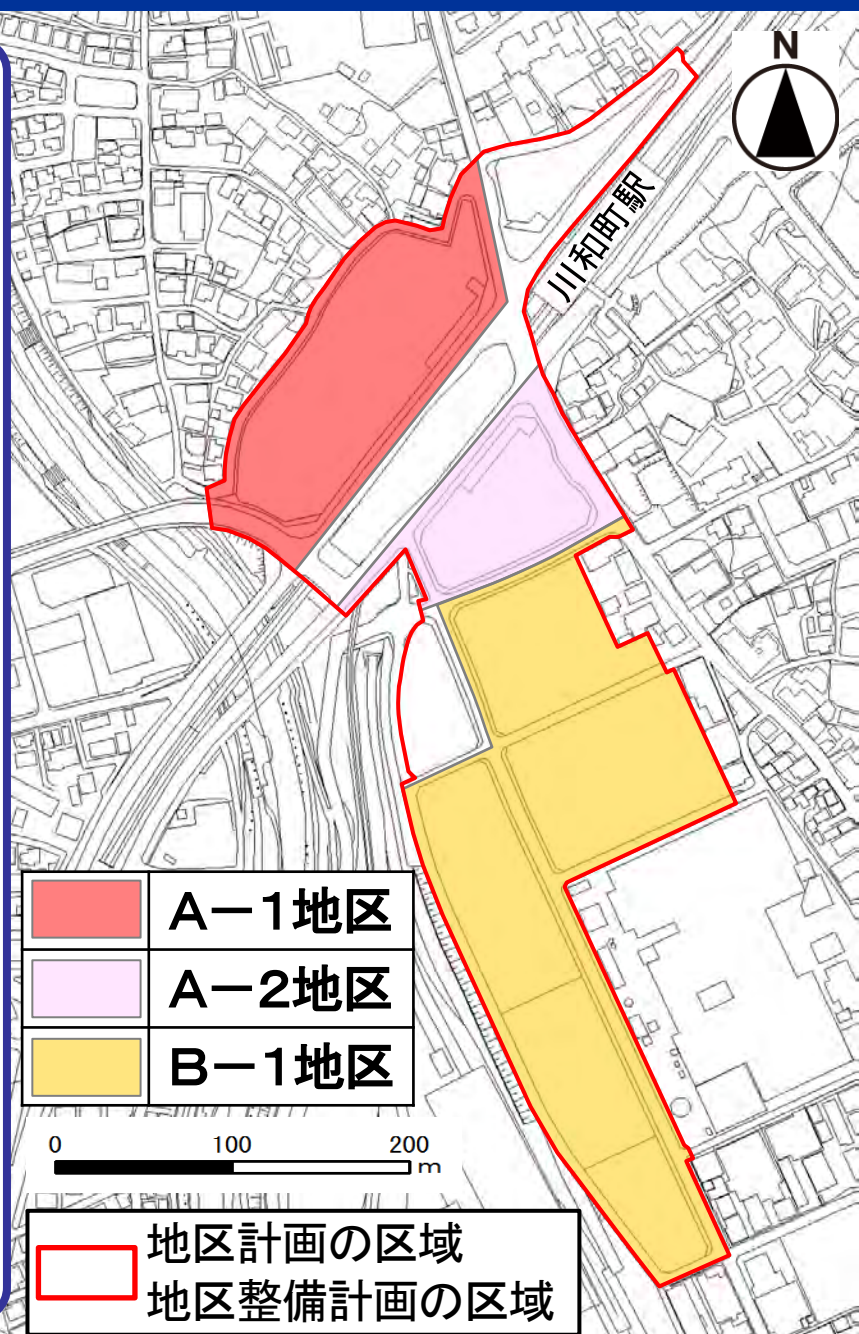
※ 除外規定あり

(3) 駐車場又は駐輪場は、植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。

	A-1地区
	A-2地区
	B-1地区

0 100 200 m

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域

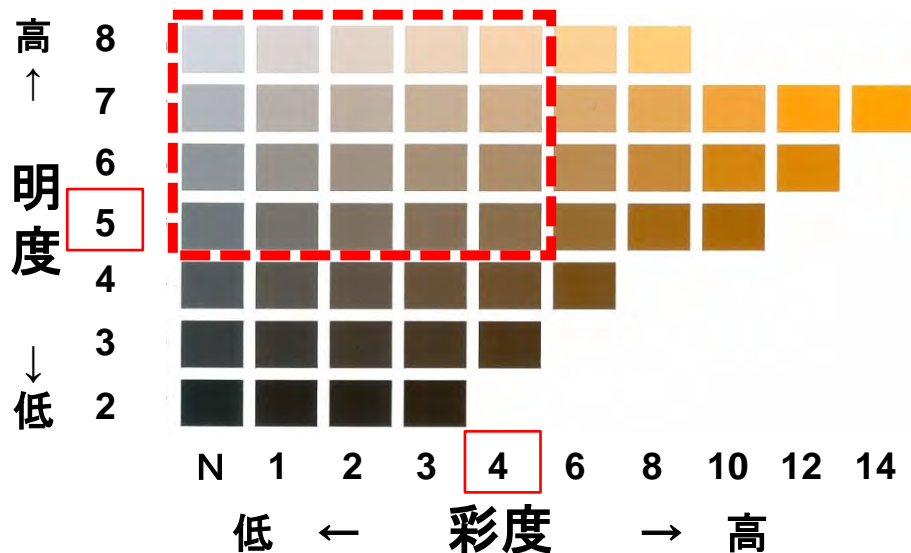




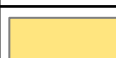
■建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区、B-1地区】



(4) 高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすること。

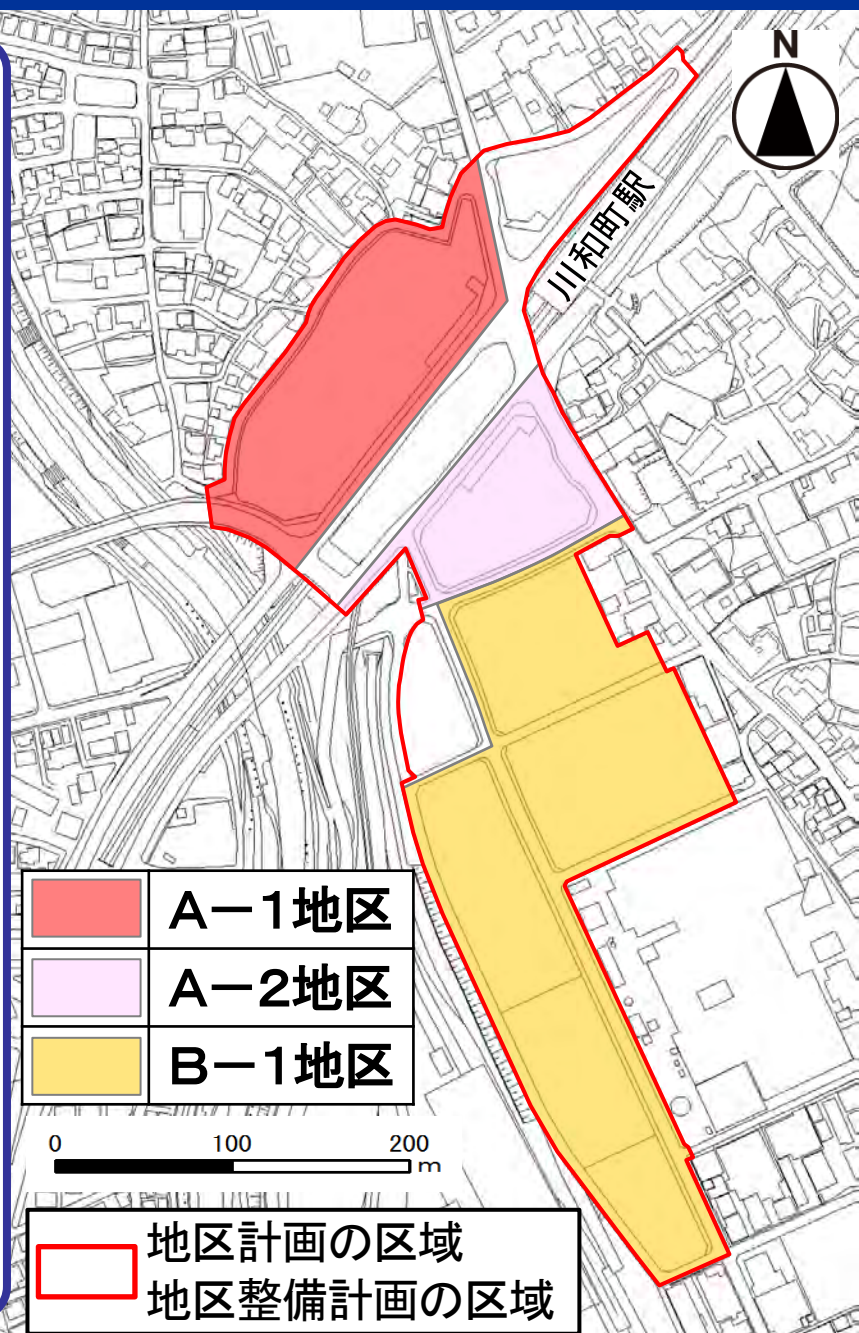
(例) 茶系の色彩の場合



	A-1地区
	A-2地区
	B-1地区

0 100 200 m

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



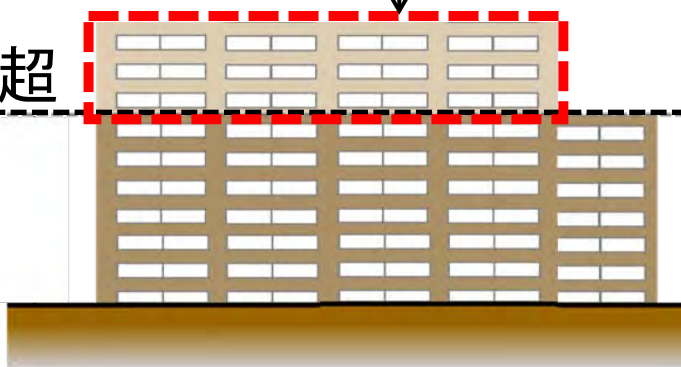
■建築物等の形態意匠の制限




【A-1地区、A-2地区、B-1地区】

(5) 高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、高さ20m以下の建築物の部分の基調色よりもマンセル表色系で明度の高い色彩を基調とすること。



20mを超える部分の明度を高く

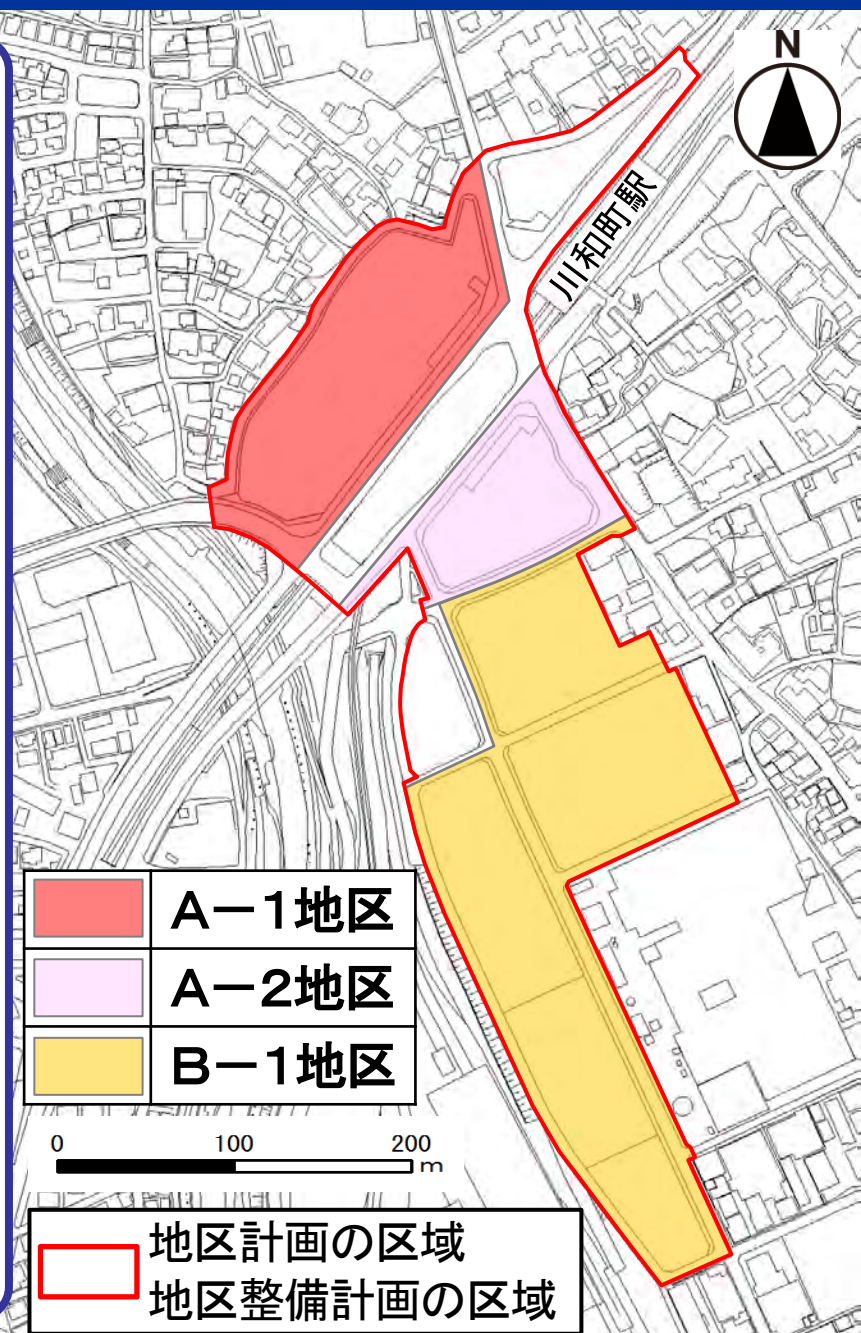
↑高さ20m超



	A-1地区
	A-2地区
	B-1地区

0 100 200 m

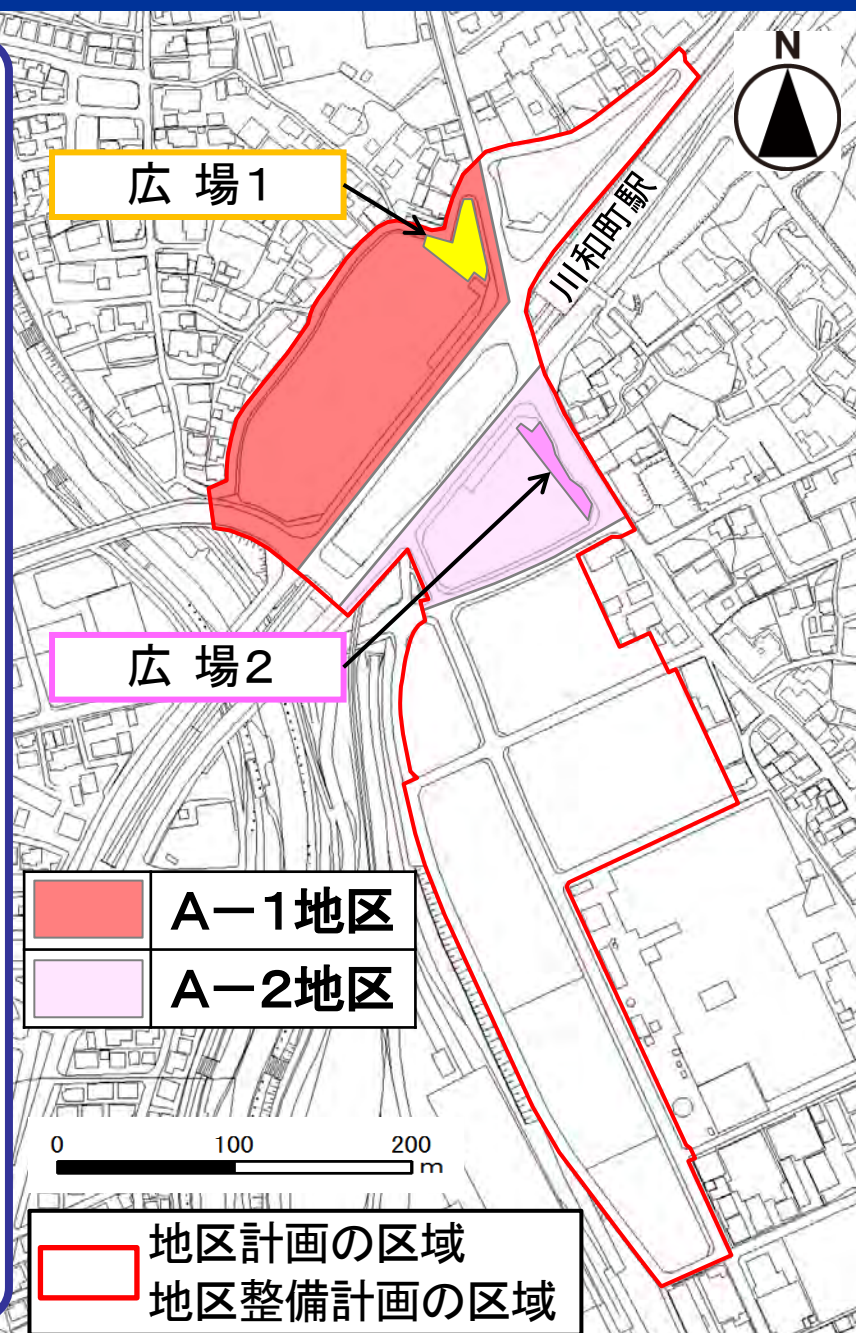
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



■建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区】

建築物の広場1又は広場2に面する1階部分は、にぎわい形成に寄与するため、ガラス等を用いる等開放感のある形態意匠とすること。



■建築物等の形態意匠の制限

【A-1地区、A-2地区、B-1地区】

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

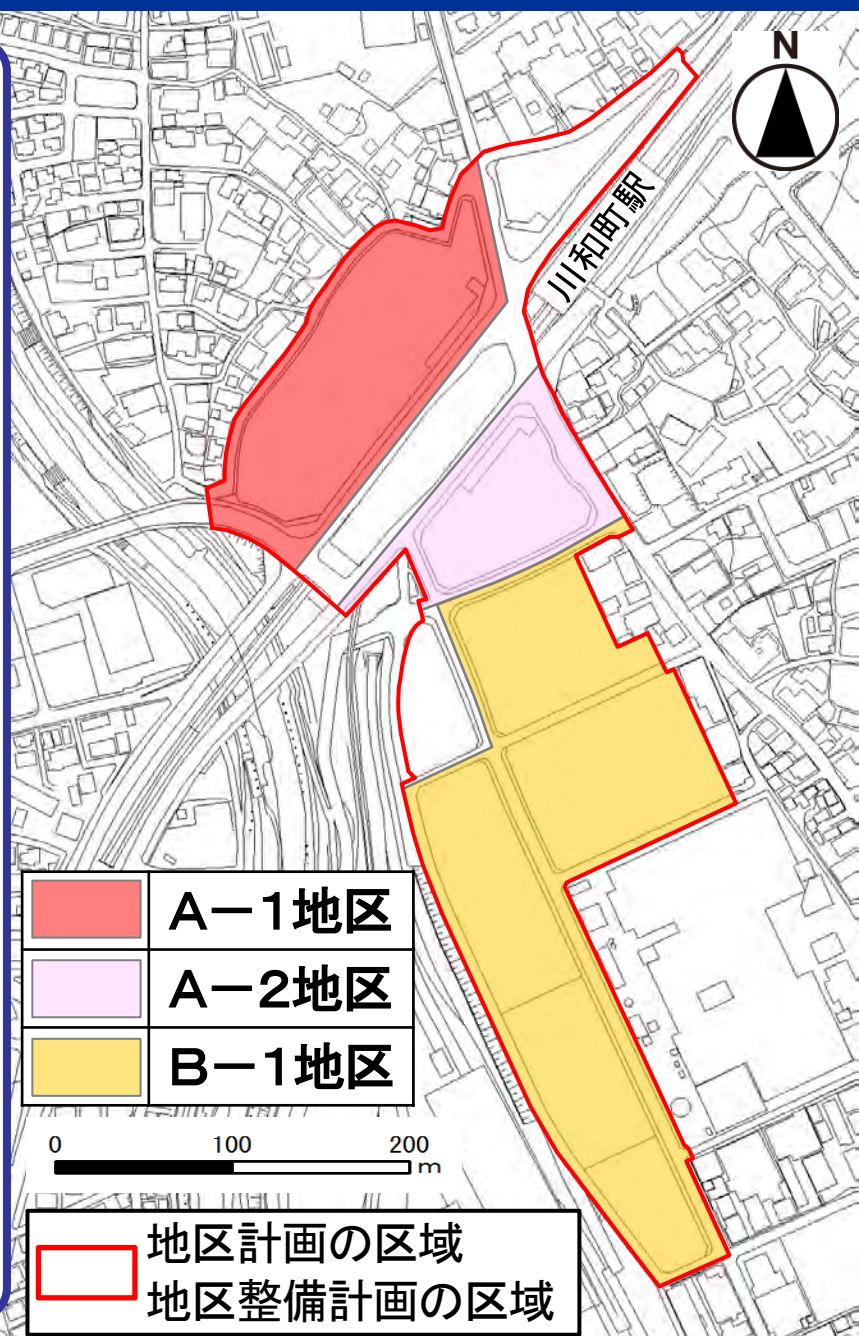
- (1) 屋外広告物は、建築物の高さが20mを超える部分に設置しないこと。
- (2) 屋外広告物は屋上に設置しないこと。
- (3) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させる等過激なものを避けること。

※ 除外規定あり

	A-1地区
	A-2地区
	B-1地区

0 100 200 m


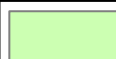

	地区計画の区域
	地区整備計画の区域





■建築物等の形態意匠の制限

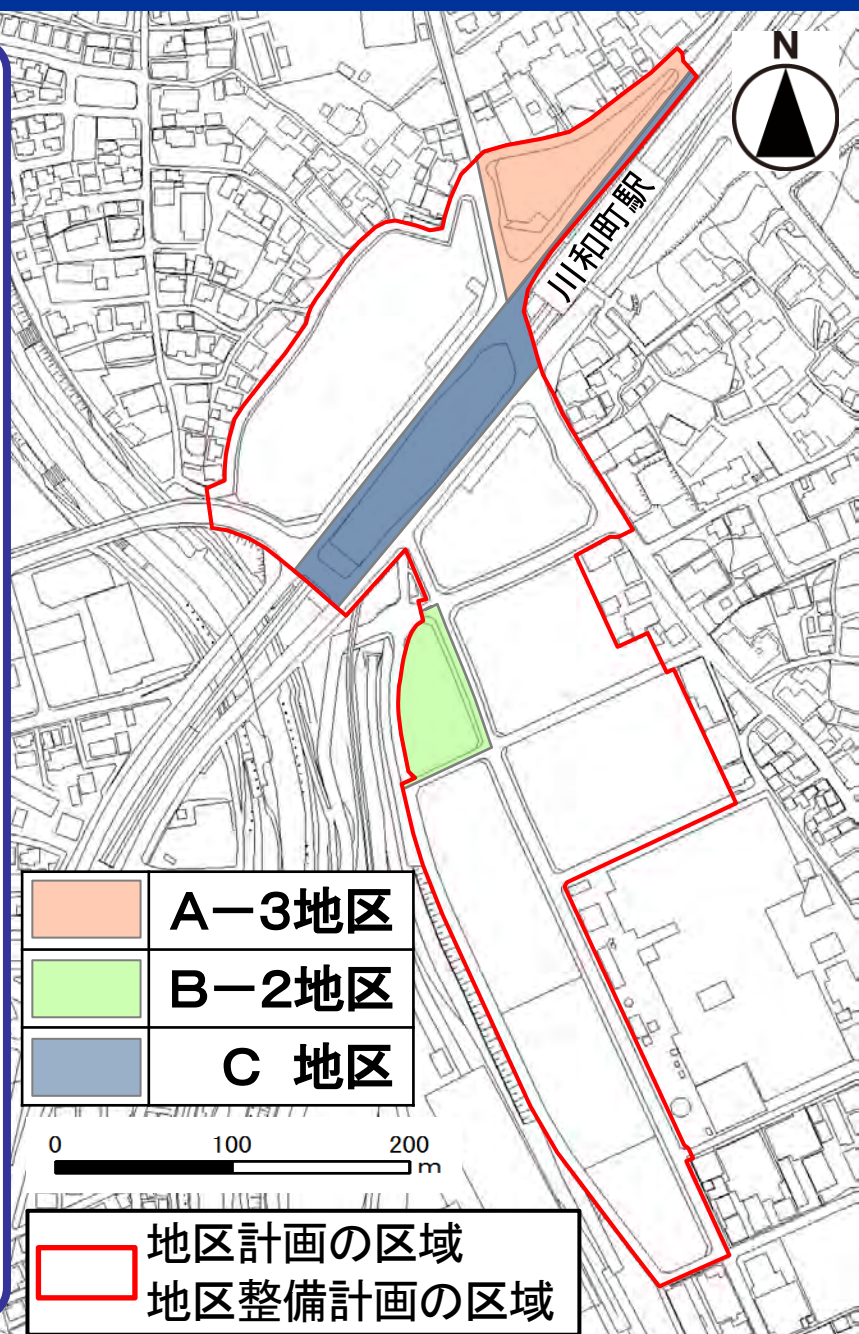
【A-3地区、B-2地区、C地区】

建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。





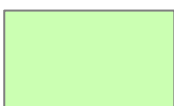

	A-3地区
	B-2地区
	C地区

0 100 200 m

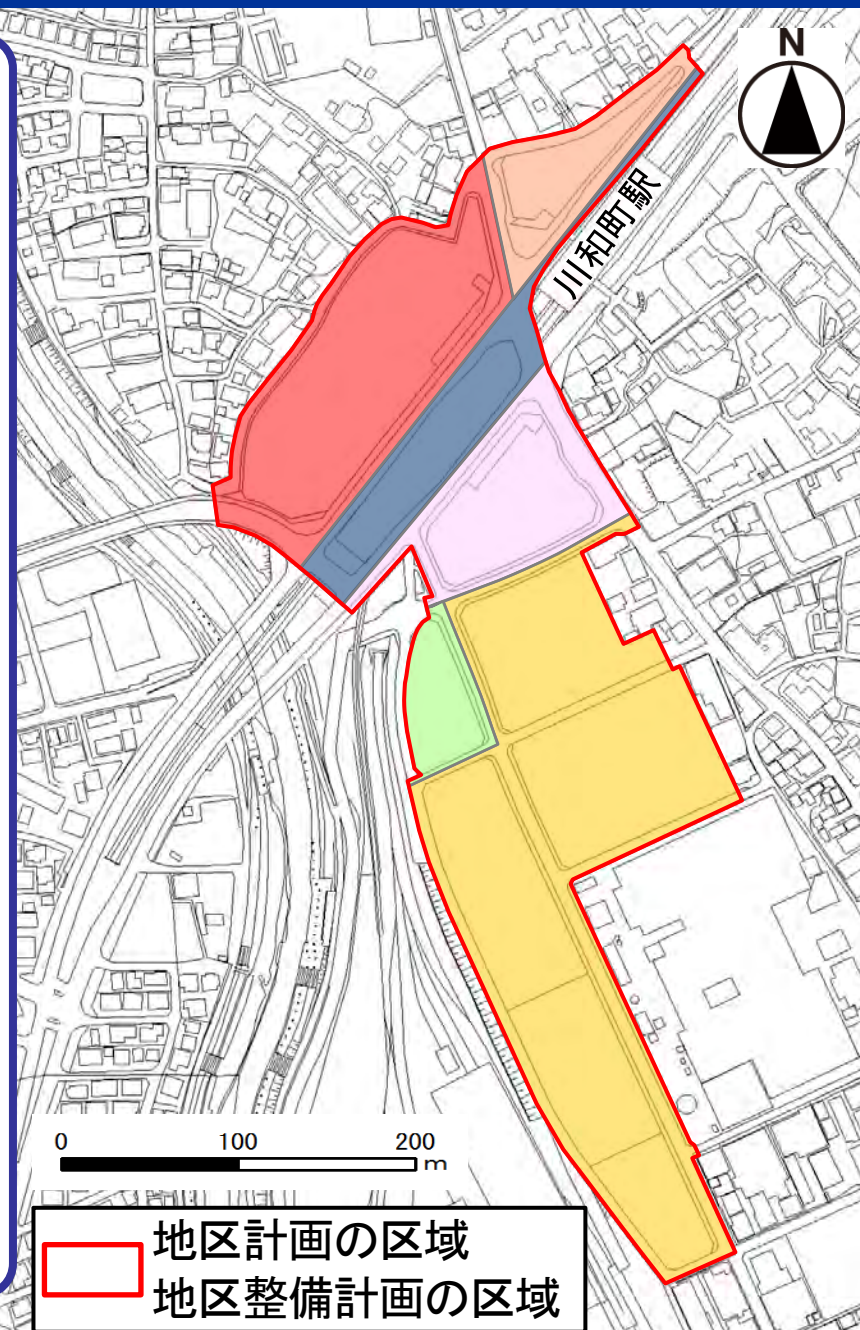
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域



■ 建築物の緑化率の最低限度

	A-1地区	10%
	A-2地区	
	A-3地区	
	B-1地区	20%
	B-2地区	10%
	C地区	5%

※ 除外規定あり



公聴会の開催	平成30年11月12日
公述の申出	3名
公述人	3名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

縦覧期間	自 平成31年3月25日 至 平成31年4月8日
意見書の提出	なし