

# 金沢八景駅東口地区に関する 都市計画市素案説明会

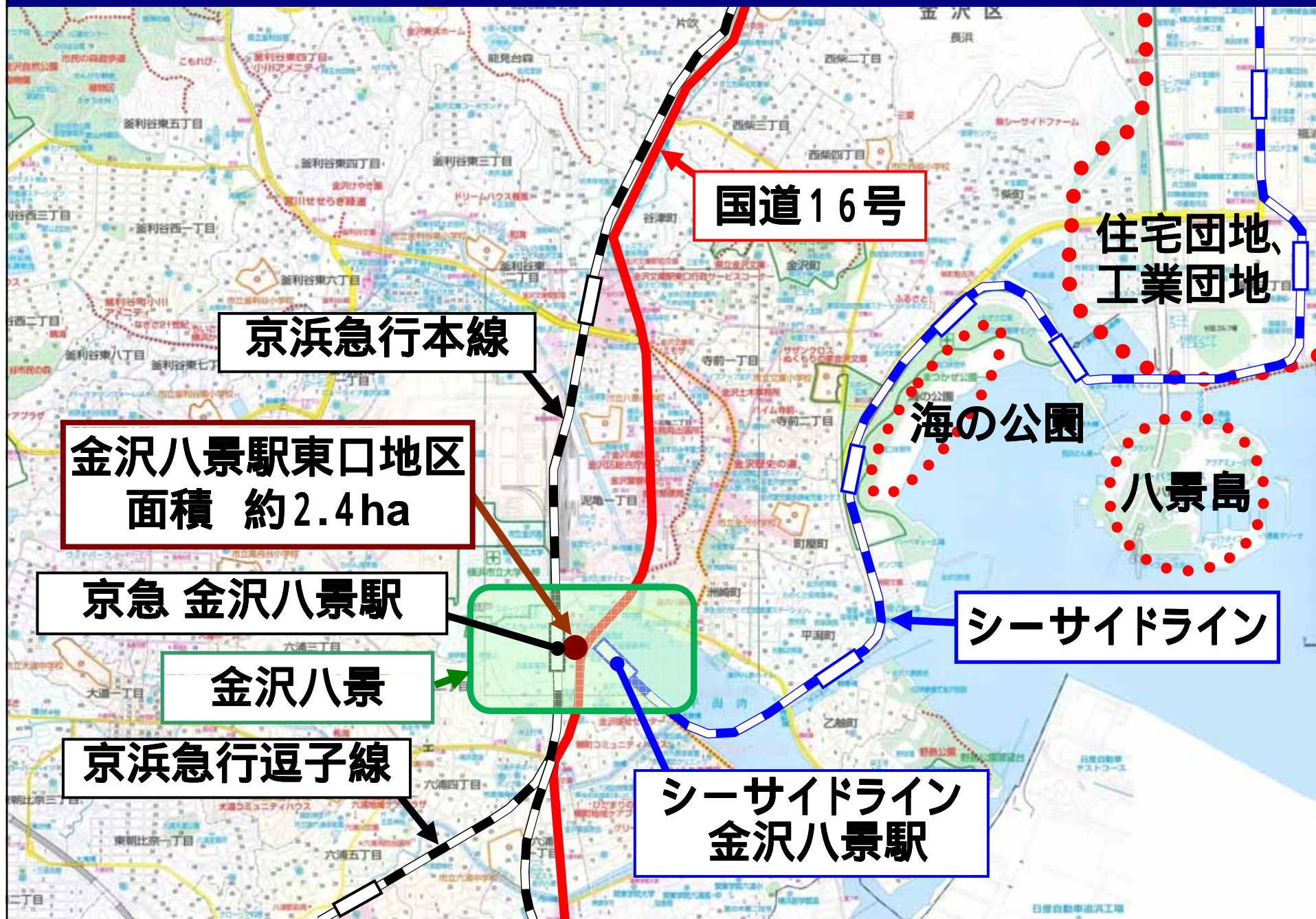
- 1 用途地域等の変更と地区計画の決定について
- 2 金沢シーサイドラインの変更について
- 3 今後の手続きについて

平成22年1月  
横浜市

# 1 用途地域等の変更と 地区計画の決定について

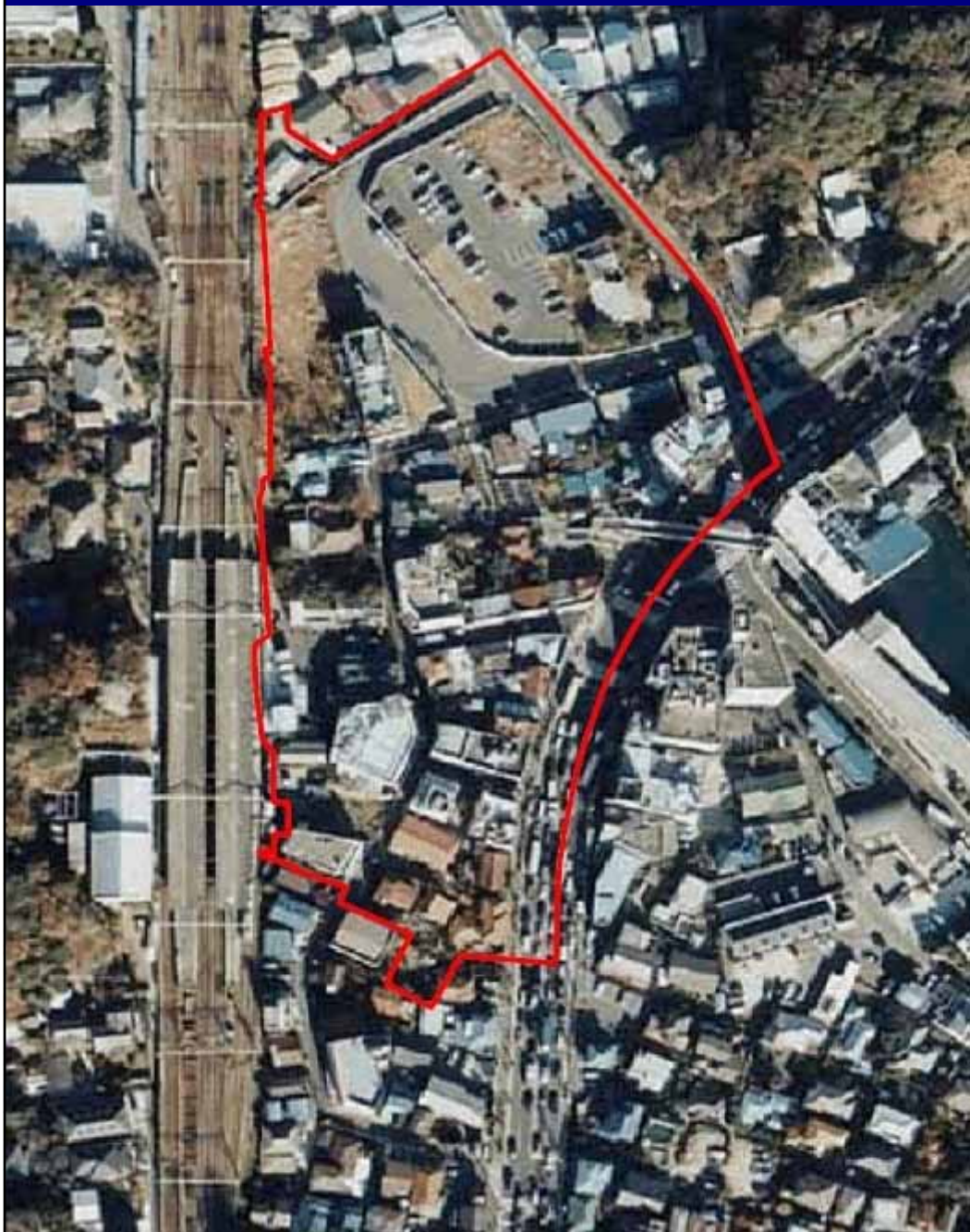


# 金沢八景駅東口地区の位置





# 金沢八景駅東口地区の現況



# 金沢八景駅東口地区土地区画整理事業の経緯

- S59. 8 金沢シーサイドライン都市計画決定
- S61. 5 金沢八景駅東口地区土地区画整理事業都市計画決定
- S61.12 金沢八景駅東口地区土地区画整理事業事業計画決定
- H元. 7 金沢シーサイドライン開業(金沢八景暫定駅)
- H18. 3 金沢八景駅東口地区土地区画整理事業都市計画変更
- H19. 3 金沢八景駅東口地区土地区画整理事業事業計画変更
- H19年度 ~ 減価買収(用地取得)
- (予定)
- H22. 3 仮換地指定
- H22年度 ~ 建物移転・基盤整備
- 使用収益開始
- H28年度 換地処分

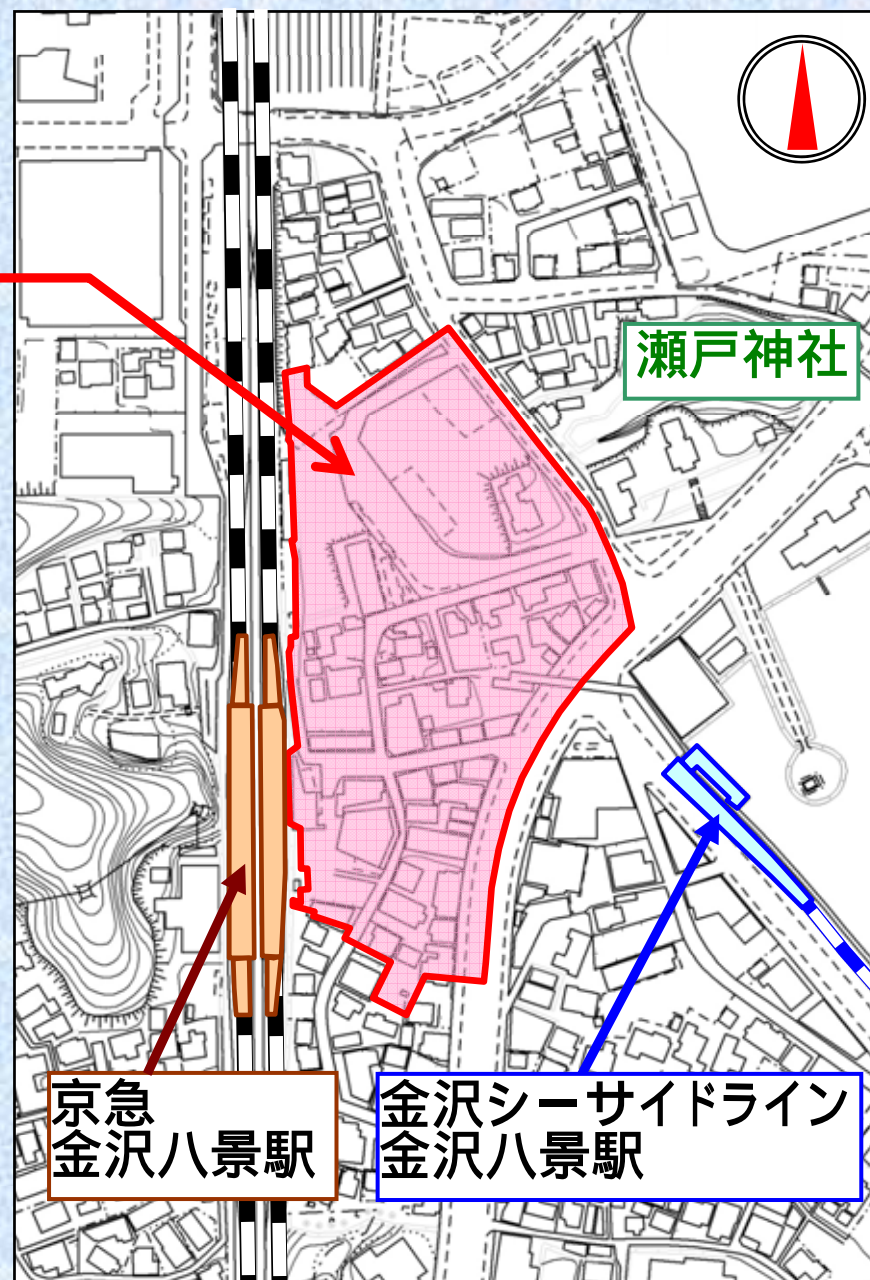


# 変更又は決定する都市計画の概要

1 変更と決定する区域  
金沢八景駅東口地区  
(約 2.4 ha)

2 用途地域等の変更  
(1) 用途地域  
(2) 高度地区  
(3) 防火地域  
及び準防火地域  
(4) 緑化地域

3 地区計画の決定



# 用途地域とは

## 金沢区の用途地域



## 用途地域の種類

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



# 用途地域の変更

旧

第一種住居地域  
建ぺい率 60%  
容積率 200%

近隣商業地域  
建ぺい率 80%  
容積率 400%

新

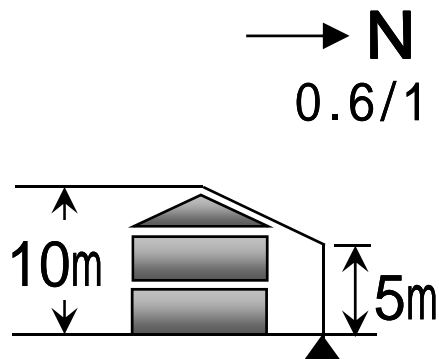
商業地域  
建ぺい率 80%  
容積率 400%



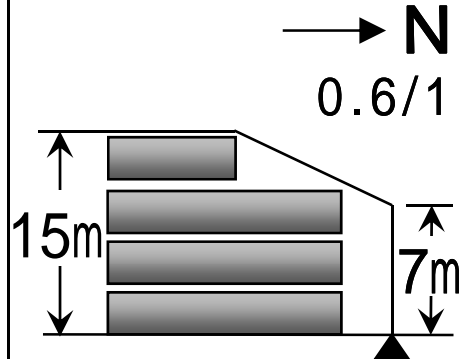


# 高度地区とは

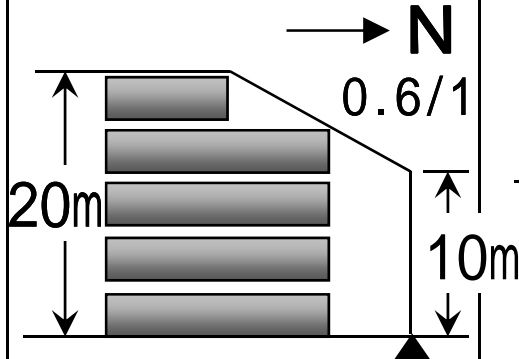
第1種高度地区



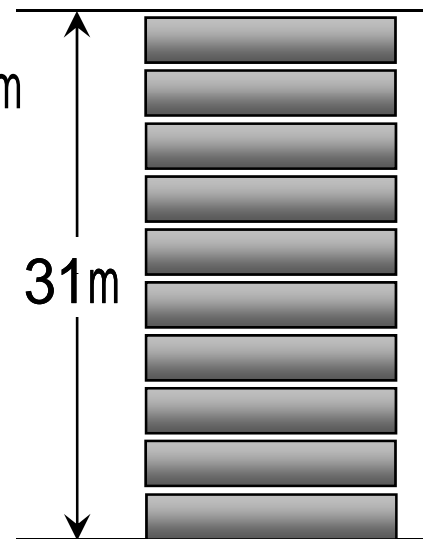
第3種高度地区



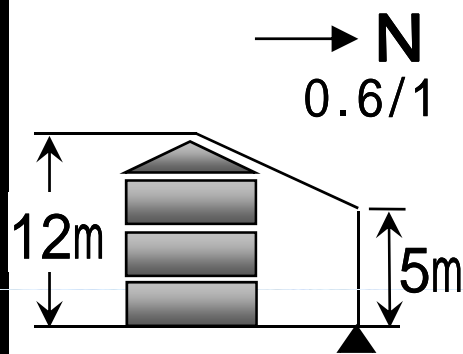
第5種高度地区



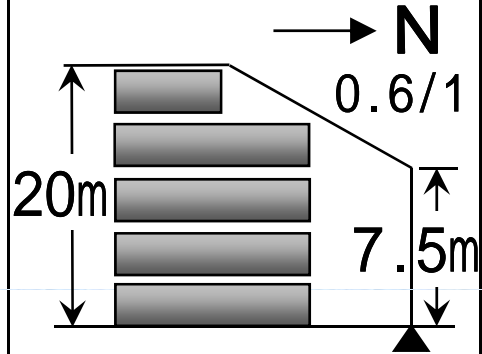
第7種高度地区



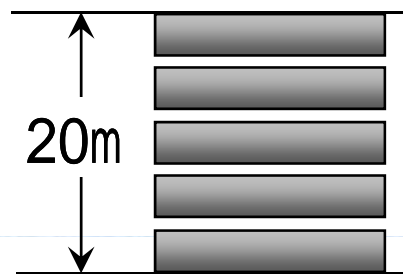
第2種高度地区



第4種高度地区

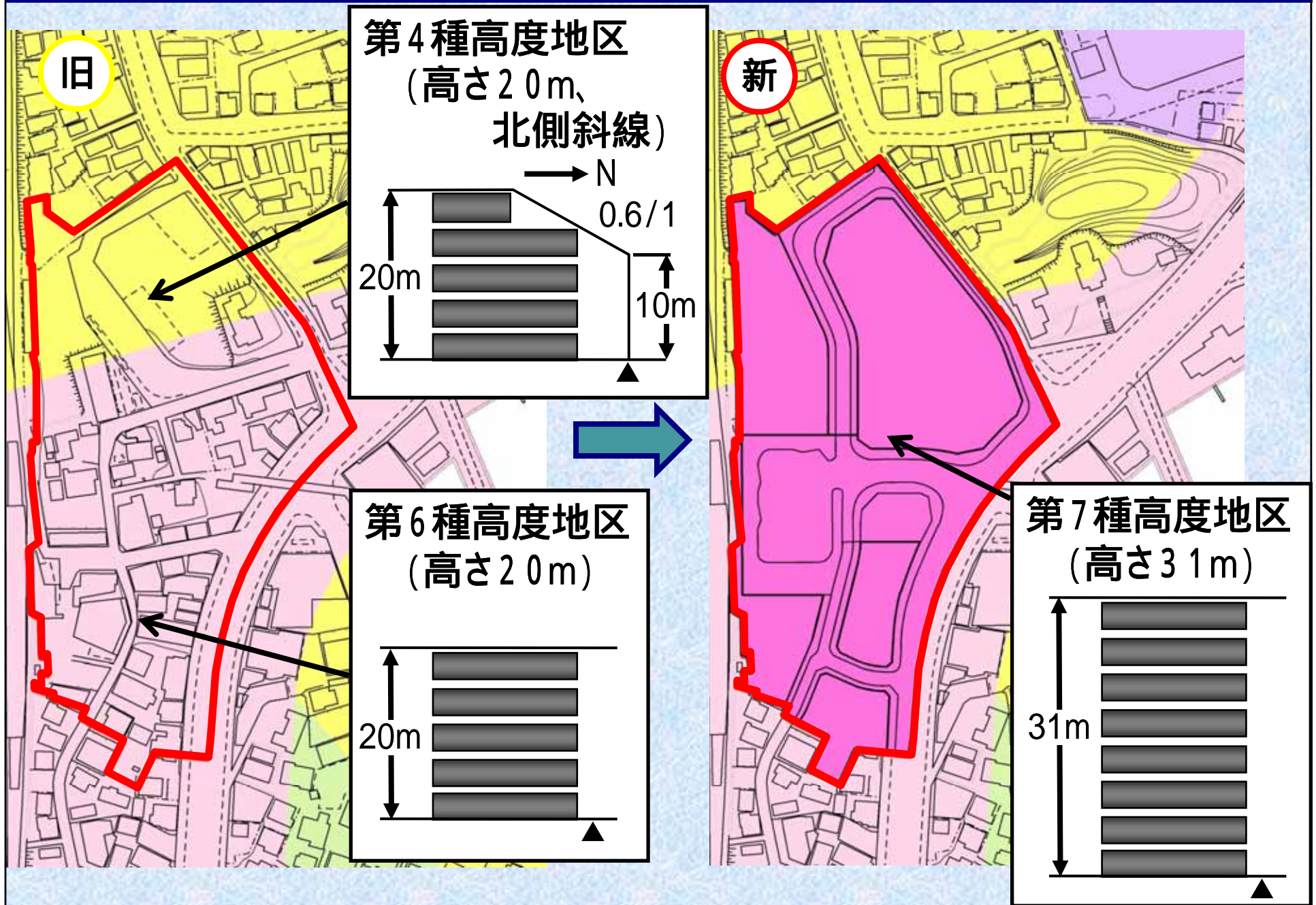


第6種高度地区



市街地環境設計制度等により高さの緩和許可を受けた場合は、高度地区の適用が除外されます。

# 高度地区の変更



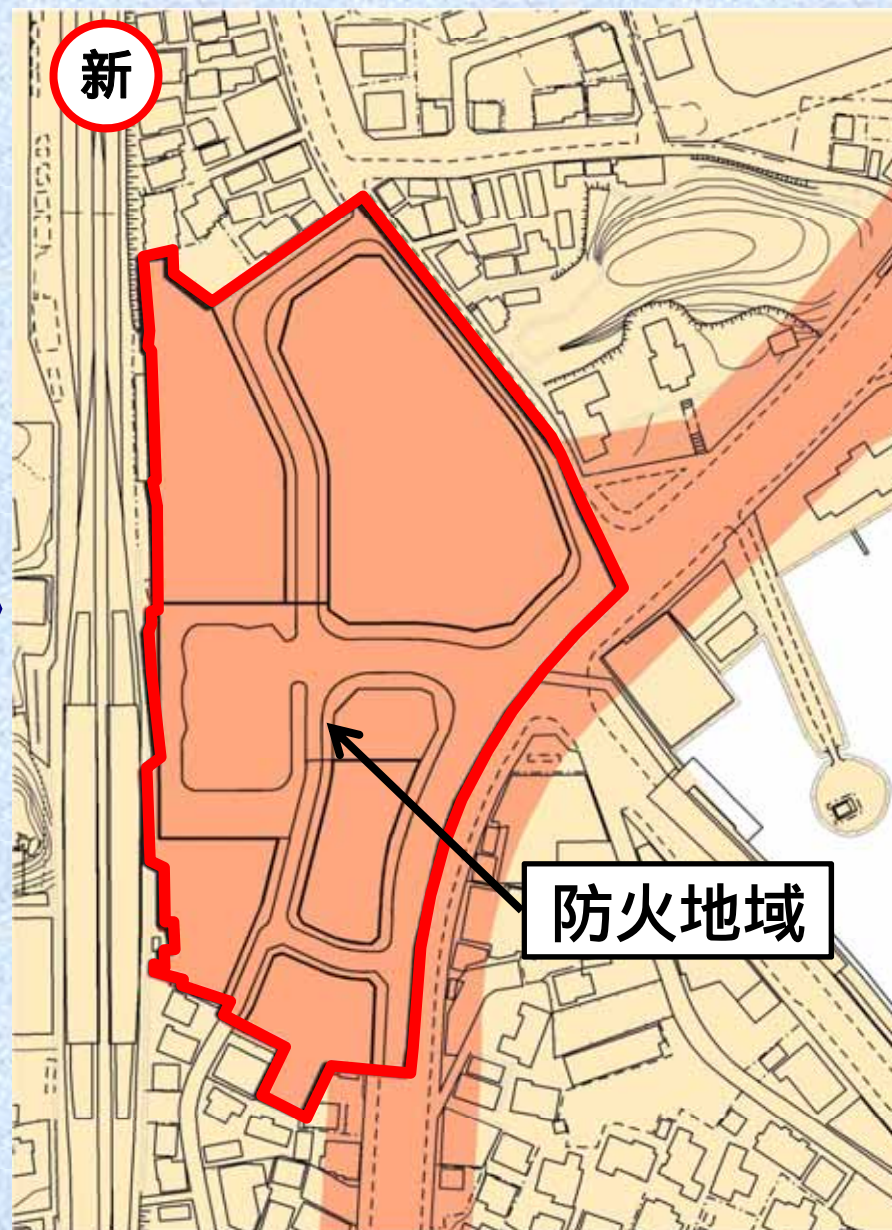
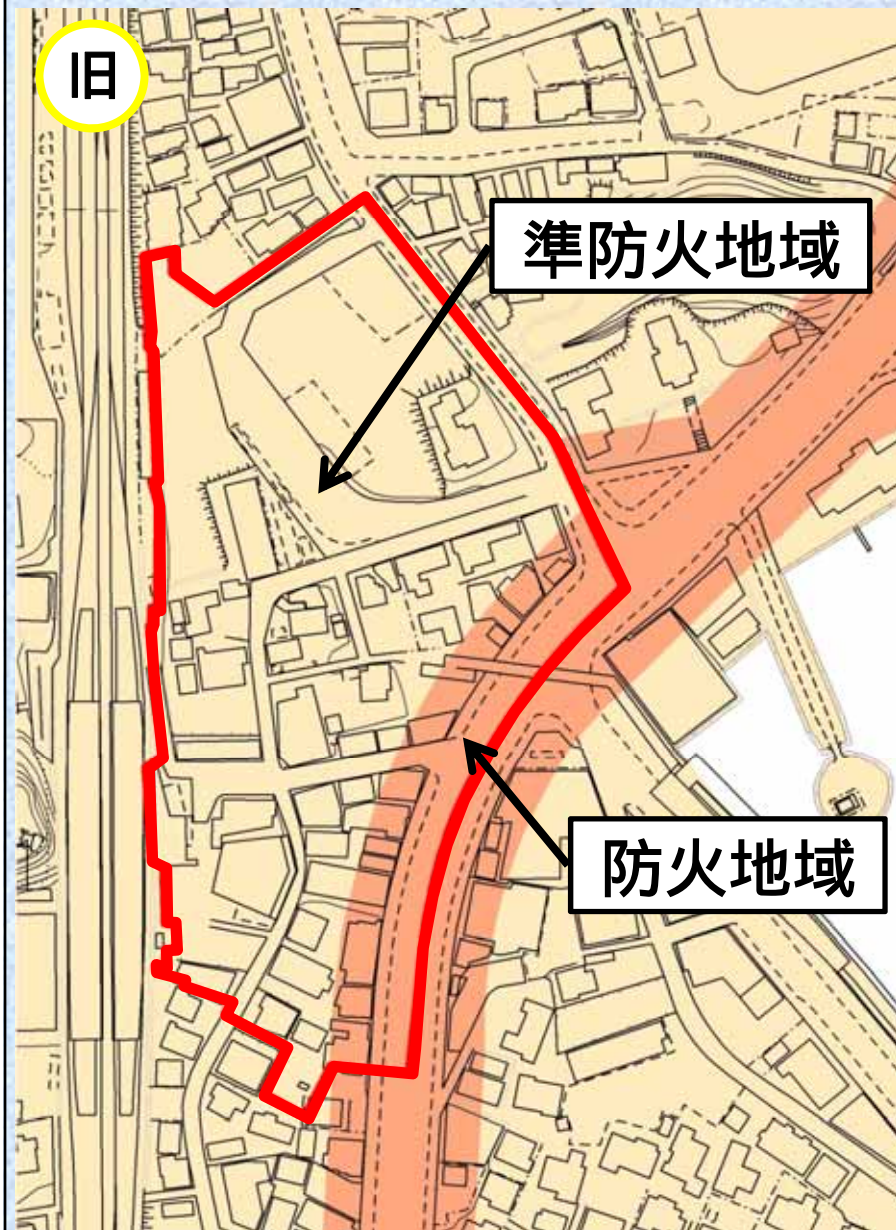


# 防火地域及び準防火地域とは

地域		規模	構造	耐火建築物	準耐火建築物	政令で定める基準に適合する建築物
防火地域	火域	階数が3以上又は延べ面積が100㎡を超えるもの				
		上記以外のもの				
準防火地域	火域	地階を除く階数が4以上又は延べ面積が1,500㎡を超えるもの				
		延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの				
		地階を除く階数が3のもの				
		上記以外の木造建築物		外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。		

原則として 印の構造のいずれかにしなければならないことを示します。

# 防火地域及び準防火地域の変更





## 緑化地域とは

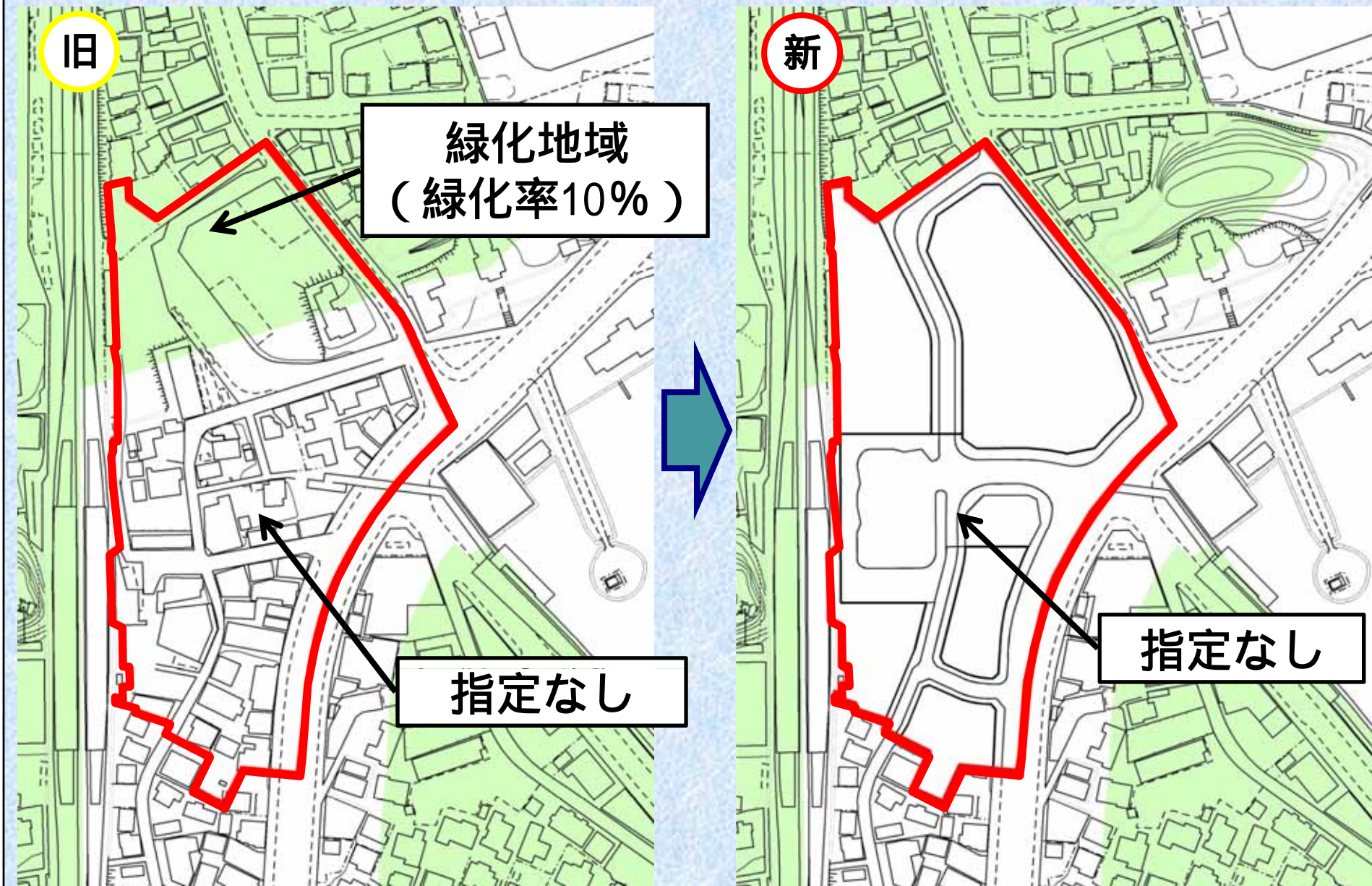
良好な都市環境の形成のために、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域を指定

敷地面積500㎡以上の建築物の新築

敷地面積の10%以上を緑化

横浜市では、  
住居系用途地域に緑化地域を指定

# 緑化地域の変更

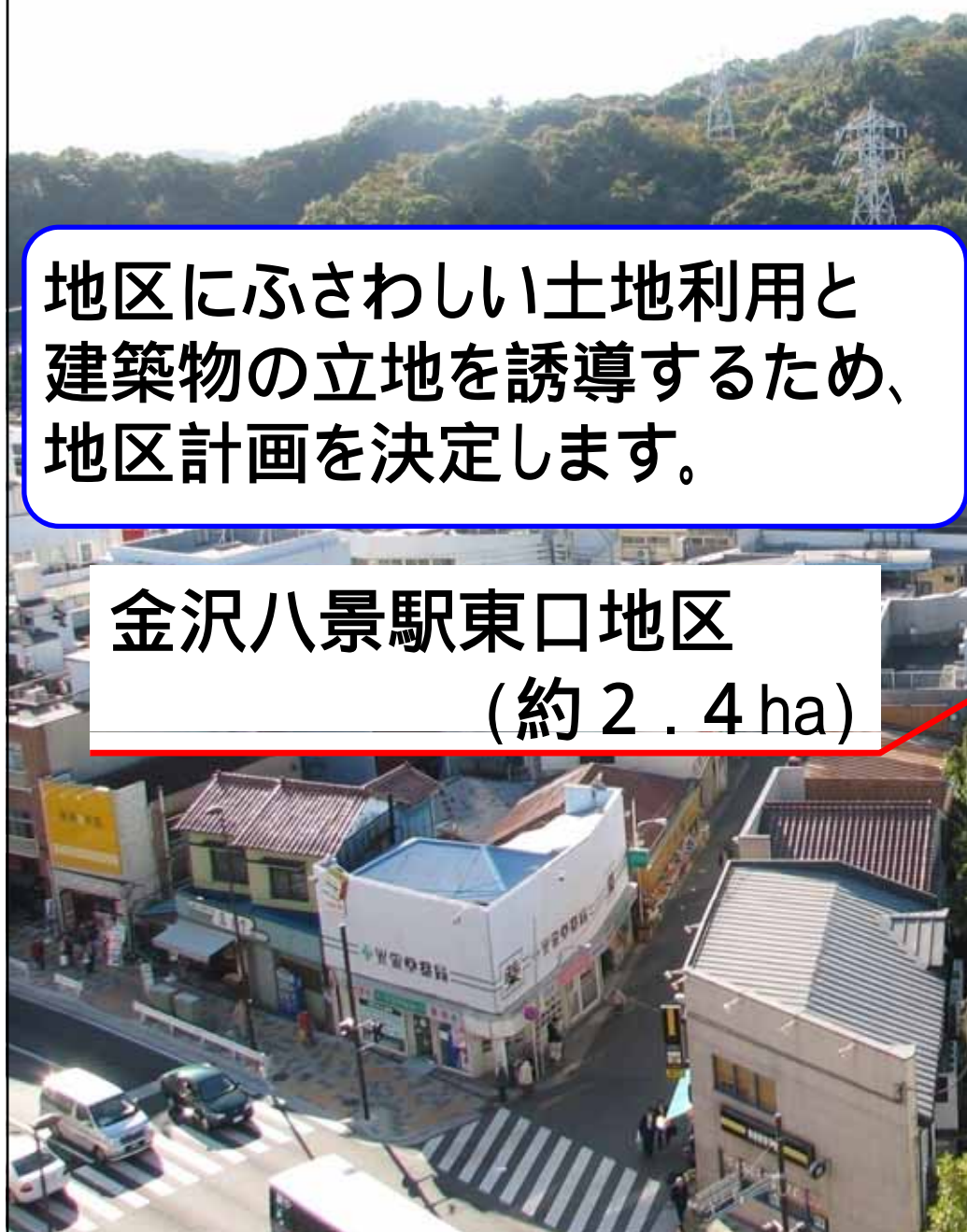
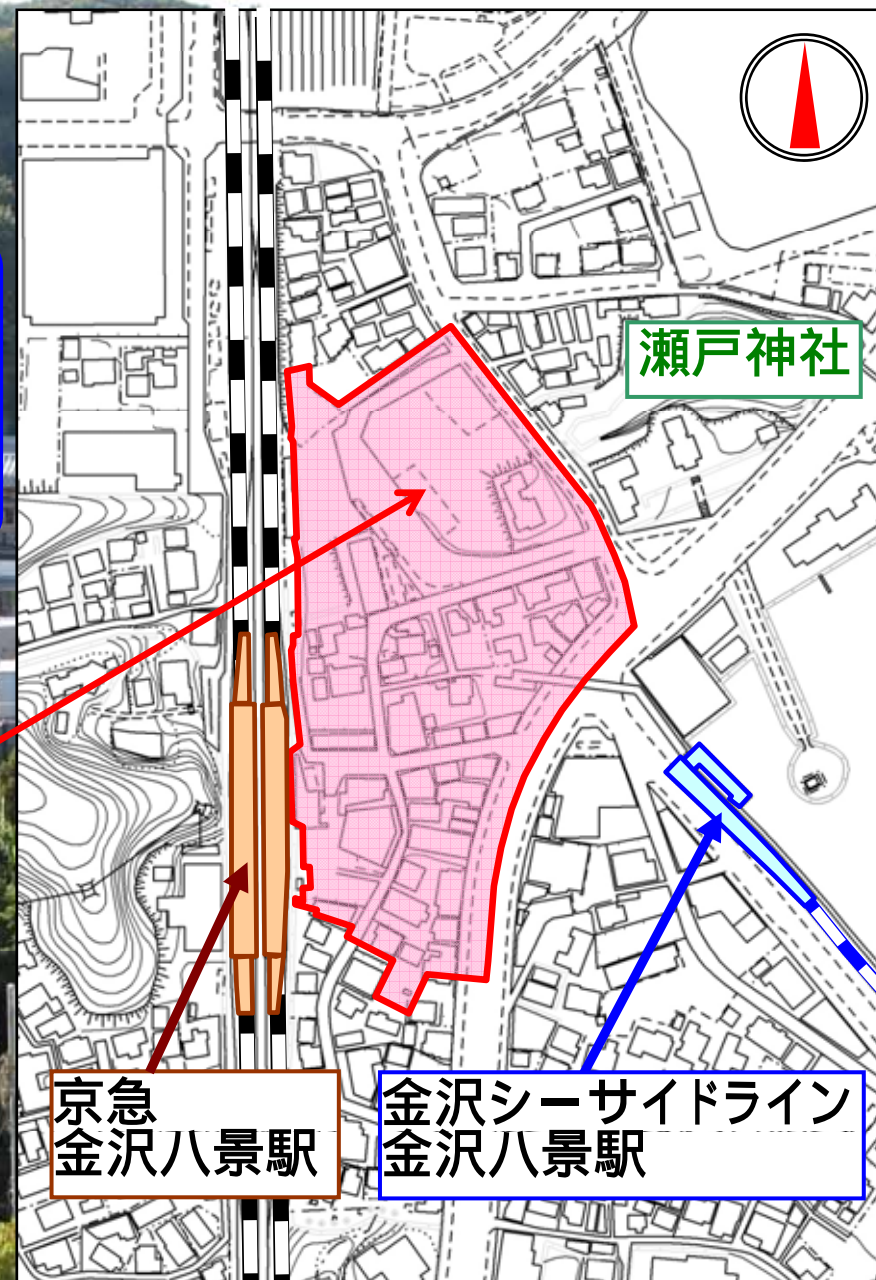




# 金沢八景駅東口地区地区計画の決定

地区にふさわしい土地利用と建築物の立地を誘導するため、地区計画を決定します。

金沢八景駅東口地区  
(約 2.4 ha)



## 地区計画とは

### 地区計画とは・・・

地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、生活道路などについて、きめ細かく定めます。

### 「地区レベルの都市計画」

既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、新しいルールを追加して定めます。

定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用されます。



# 地区計画とは

## 地区計画の構成

### 地区計画

#### 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

建築物等の整備方針

#### 地区整備計画

地区施設の配置及び規模（道路、小公園等）

建築物等に関する事項

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 建ぺい率、容積率
- ・ 建築物の高さの制限
- ・ 形態意匠 等

# 金沢八景駅東口地区地区計画（方針）

## 地区計画の目標

駅前拠点にふさわしいバランスのとれた土地利用や良好な市街地環境の形成を図り、横浜の南部方面の拠点として、また、金沢区の中心的な役割を担う駅前の拠点づくりを進めます。

## 土地利用の方針

商業、サービス機能などの多様な土地利用の誘導を図ります。防災性の向上を図るため、建築物の不燃化を促進します。

## 地区施設の整備方針

安全で快適な歩行者空間の形成や円滑な車両通行を確保するなど、駅前の交通利便性の向上を図ります。

## 建築物等の整備方針

建築物の用途の制限、建築物等の形態意匠の制限を定めます。地区の北側の周辺環境への影響に配慮するため、建築物の高さの最高限度を定めます。



# 金沢八景駅東口地区地区計画（地区整備計画）

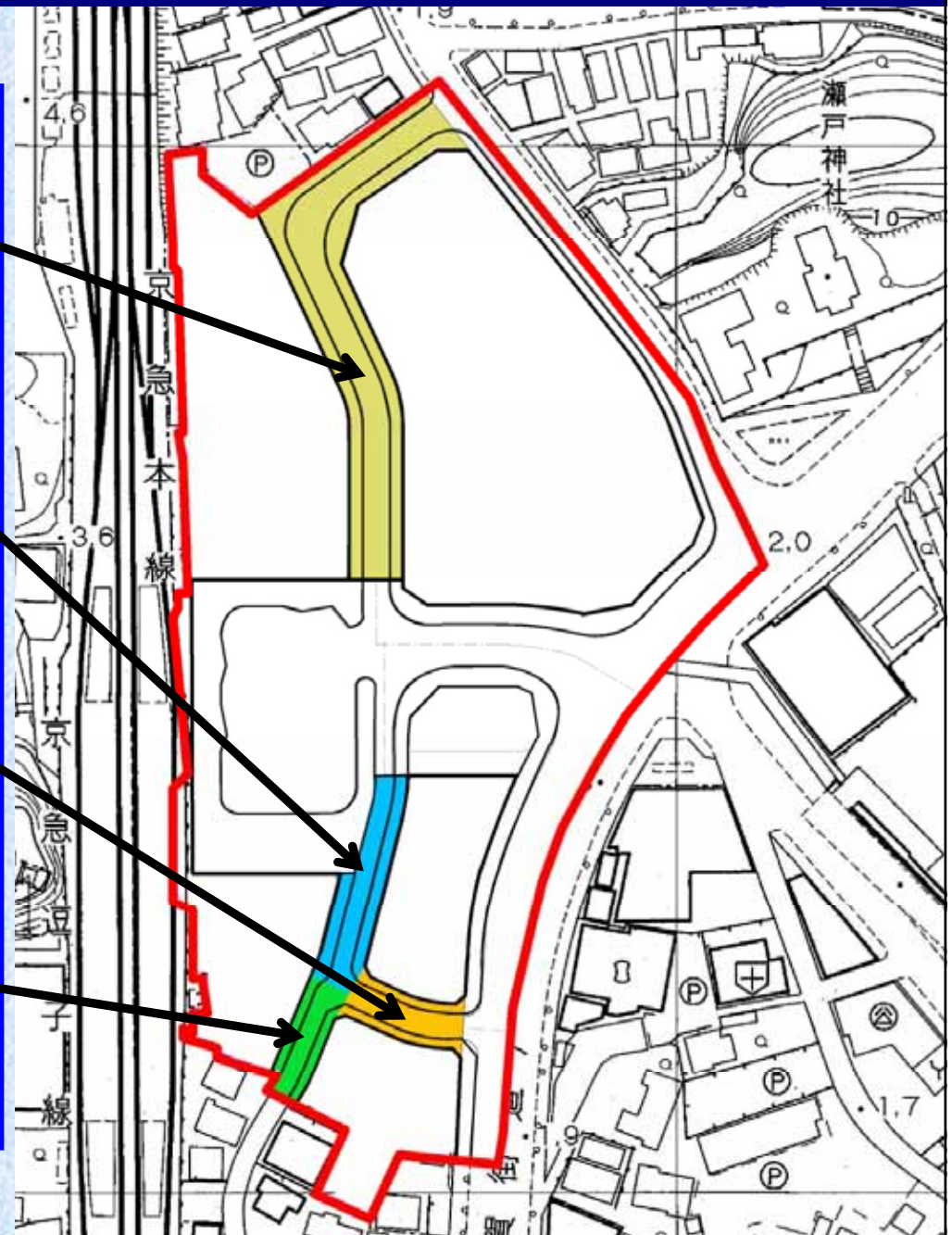
## 【地区施設】

区画2号線  
(幅員 13.0 m)

区画3号線  
(幅員 11.0 m)

区画4号線  
(幅員 9.0 m)

区画5号線  
(幅員 10.5 m)



# 金沢八景駅東口地区地区計画（地区整備計画）

## 建築物の用途の制限

地域の拠点にふさわしい商業・業務機能が集積するように、次の用途の建築物を制限します。

### 1階を住居にするもの

- ・ただし、廊下や階段、エレベーター等を設置することはできません。
- ・また、土地区画整理事業以前から専用住宅としていた土地で、金沢八景六浦線や駅前広場に面していない土地として換地された土地は、除かれます。

### 自動車教習所

### 勝馬投票券販売所、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置に供するもの

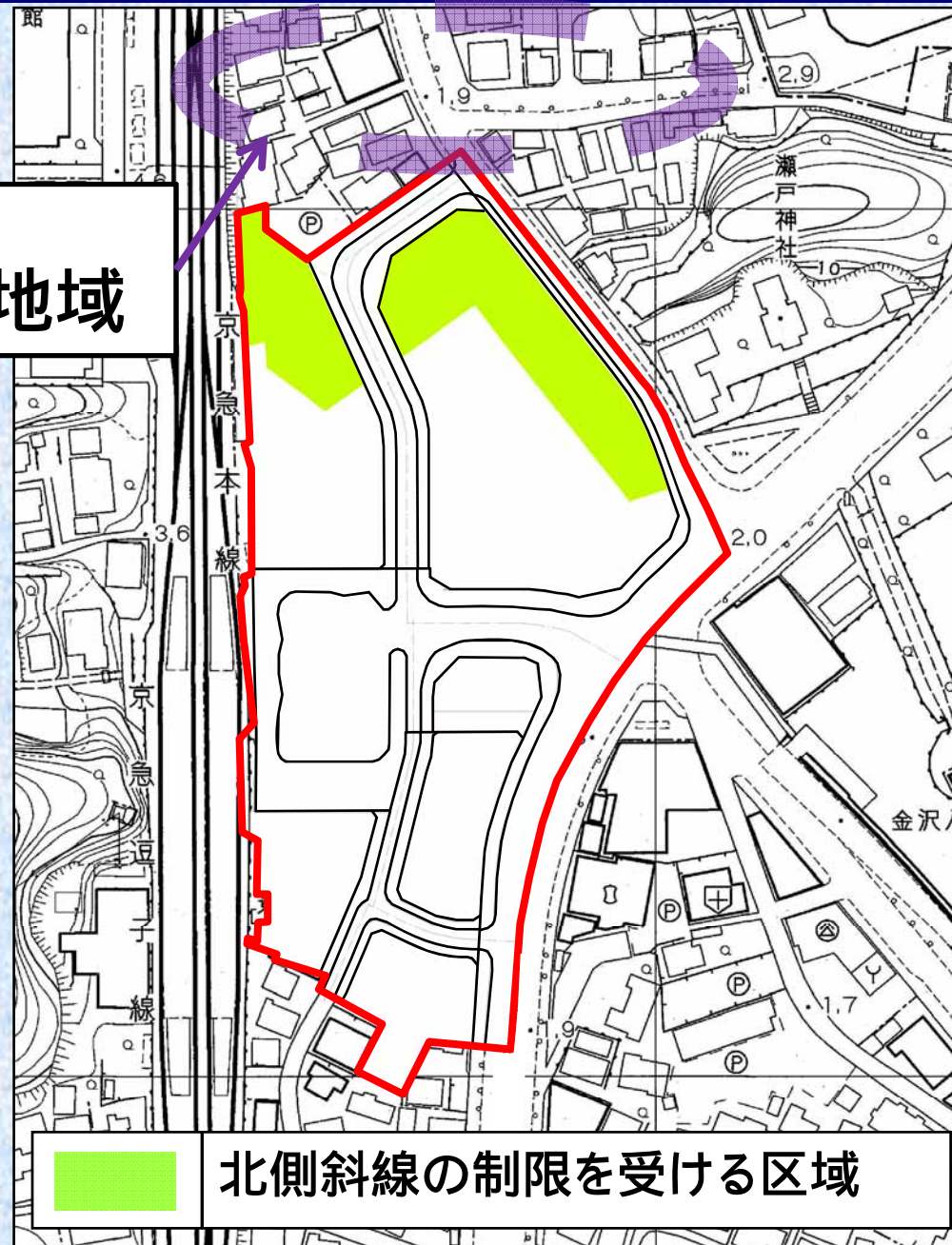
### キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど

### 個室付浴場業に係る公衆浴場など



# 金沢八景駅東口地区地区計画（地区整備計画）

北側は  
第1種住居地域



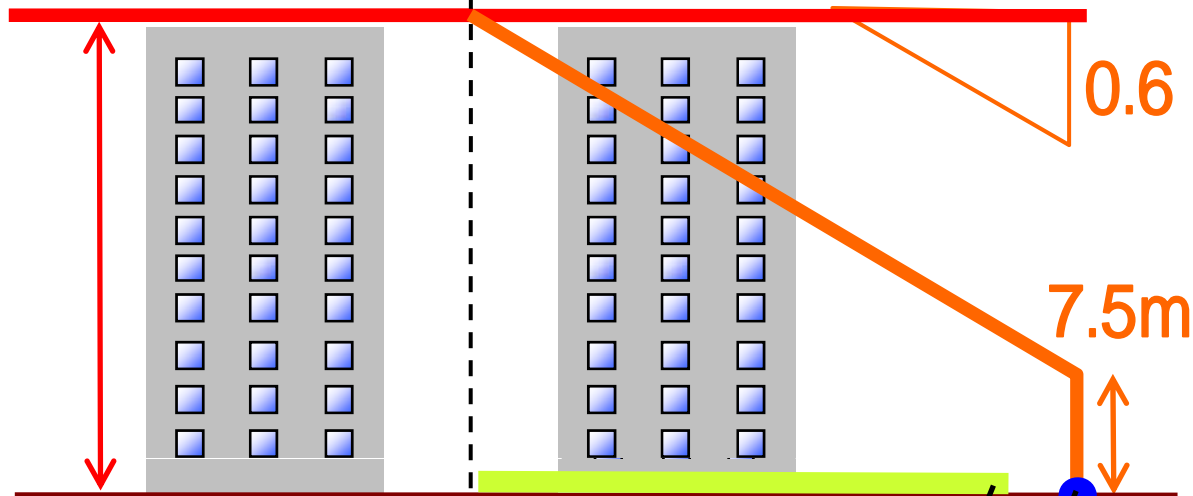
北側斜線の制限を受ける区域

# 金沢八景駅東口地区地区計画（地区整備計画）

## 断面Aにおける高さ制限のイメージ

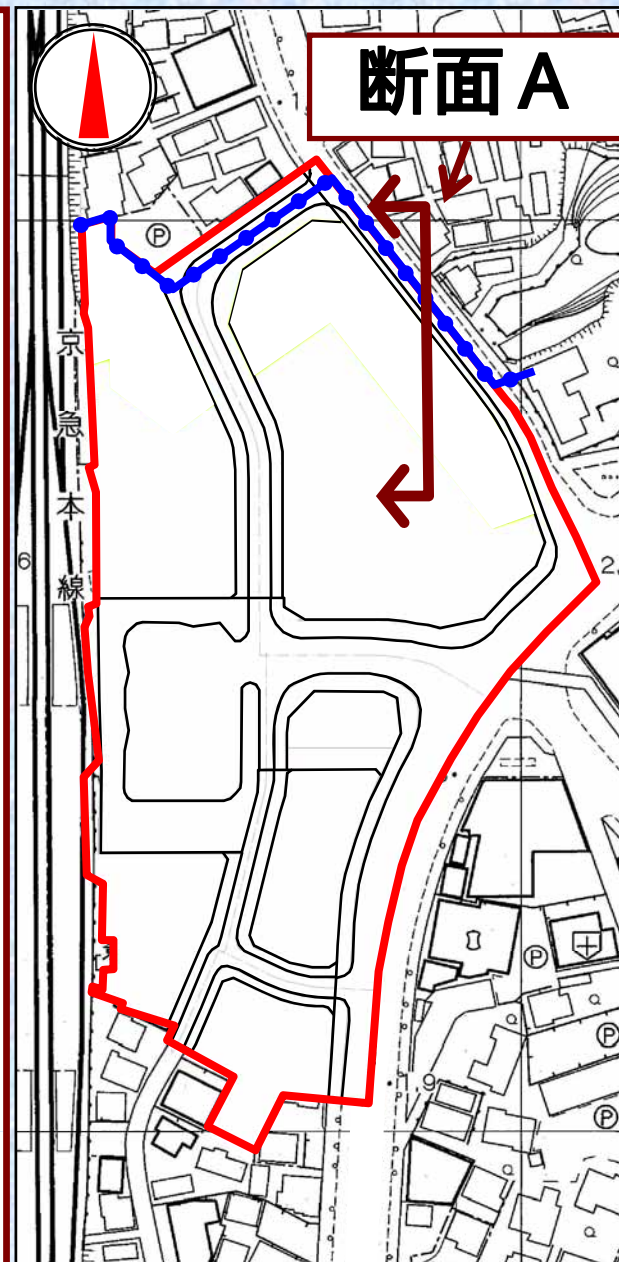
高度地区による  
高さ制限 31m

地区計画による  
高さ制限



北側斜線の制限を受ける区域

基準線





# 金沢八景駅東口地区地区計画（形態意匠の制限）

## 建築物の形態意匠の制限

「建築物の屋根及び外壁」「屋外広告物」は、刺激的な色彩又は装飾を控えるなど、周囲の景観に配慮したものとします。

道路に面する建築物の低層部は、にぎわいを創出するため、街並みの連続性に配慮した形態意匠とします。