

藤が丘駅前地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定に基づく認定基準の策定に関する意見公募について

「藤が丘駅前地区地区計画」について、令和 7 年 12 月 15 日に都市計画決定が告示されました。また、「藤が丘駅前地区地区計画」の内容のうち、必要な事項を条例に位置付けた「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」が、令和 8 年 2 月 25 日に改正されました。

これに伴い、本市では「藤が丘駅前地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定に基づく認定基準」を定めます。

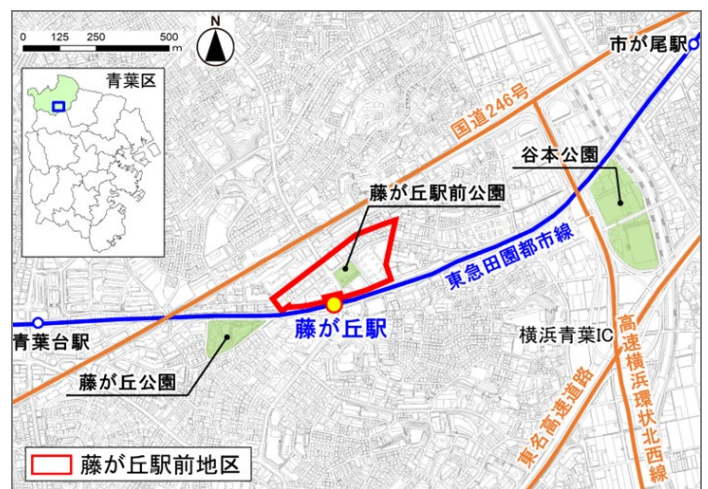
つきましては、この策定に関する意見を市民の皆様から募集します。

1 改正の概要

(1) 藤が丘駅前地区地区計画の概要

位置
青葉区藤が丘一丁目及び藤が丘二丁目地内
地区計画の目標
老朽化が顕在している施設の更新の機会を捉え、土地の合理的かつ健全な高度利用により病院、商業施設、交通広場、公園等を一体的に再整備するとともに、駅前の歩行者ネットワークの形成により回遊性の向上を図りつつ、機能集積とにぎわいの創出を図り、まちの玄関口にふさわしく藤が丘らしい緑豊かな駅前拠点的形成すること。

位置図



(2) 建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定による認定の概要

建築基準法（以下「法」という。）第 68 条の 3 第 1 項より、地区計画の区域のうち再開発等促進区であり、建築物の容積率の最高限度が定められている区域内において、

- ① 地区計画の内容に適合する建築物で、
- ② 特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

として認定したものについては、法第 52 条（容積率制限）が適用除外となります。

これにより、当該区域内の容積率制限は、地区計画に定めた容積率の最高限度となります。

藤が丘駅前地区地区計画の地区区分図

「藤が丘駅前地区地区計画」では、A 地区及び B 地区に再開発等促進区を定めており、このうち、A 地区に容積率の最高限度を定めています。

そのため、A 地区において、「藤が丘駅前地区地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定に基づく認定基準」を定めます。



藤が丘駅前地区（A地区）の容積率制限

制限の種類	容積率の最高限度	
用途地域の制限（A地区） ・ 第1種住居地域 ・ 第2種住居地域	200%	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">➡</div> <div> <p>【通常の建築での容積率】 法第52条第1項により、200%以下（別途、前面道路容積率制限あり）</p> </div> </div>
地区計画の制限 （再開発等促進区：A地区）	390%	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">➡</div> <div> <p>【法第68条の3第1項に基づく認定を受けた建築物の容積率】 法第52条が適用されないため、390%以下</p> </div> </div>

（3）本地区における認定基準（案）の概要

1 地区計画に適合する建築物の基準

A地区において、「地区計画の目標」及び「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に適合する計画であるかを判断します。

（主な項目）

- ・ 病院は、三次救急を担う救命救急センターを備え、かつ災害拠点病院としての機能を有することとし、地区計画策定時と同等以上の医療提供体制を確保すること。
- ・ 病院は、建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE 横浜」での評価結果がAランク以上とすること。
- ・ 敷地内の地区施設、緑地広場及びその他の空地について、適切に整備すること。
- ・ 交通広場については、藤が丘一丁目地区土地区画整理事業完了時までには、整備されることが見込まれていること。
- ・ 敷地内の地区施設、緑地広場、交通広場及びその他の空地について、適切に維持管理を行うこと。

2 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める基準

項目ごとに、下記のような基準を定めます。

項目	事項
(1) 交通上	ア 主要な公共施設が整備され、又は整備される確実性があること。
	イ 計画用途に応じた駐車場、駐輪場を敷地内に適正に設け、出入口の位置及び交通動線に支障がないこと（荷さばき車両を含む）。
	ウ その他必要に応じ交通上支障がない計画とすること。
(2) 安全上	ア 避難上有効な通路及び空地を、安全上支障がない位置及び経路に設けること。
	イ 消防活動に配慮した適切な計画とすること。
	ウ その他必要に応じ安全上支障がない計画とすること。
(3) 防火上	ア 消防活動に要する空地を適切に設置すること。
	イ その他必要に応じ防火上支障がない計画とすること。
(4) 衛生上	ア 配置、高さ、意匠について、通風、日照及び採光に配慮されていること。
	イ 上下水等衛生設備を法令に基づき計画すること。
	ウ その他必要に応じ衛生上支障がない計画とすること。

2 意見公募要領

<意見公募期間>

令和8年4月6日(月)から令和8年5月7日(木)まで(必着。郵送の場合は当日消印有効。)

<ご意見の提出方法>

別添の意見投稿用紙にご記入の上、以下のいずれかの方法によりご提出願います。

なお、電話でのご意見の提出には対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。

- ① 郵送または持参(持参の場合は、平日の8:45~17:15にお願いします。)

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 市庁舎25階

横浜市建築局建築指導部建築企画課

- ② ファクシミリ FAX番号:045-550-3568

- ③ 電子メール Eメール: kc-kkikenkoubo@city.yokohama.lg.jp

<問い合わせ先>

横浜市建築局建築指導部建築企画課 電話:045-671-2933

<その他>

- ① 寄せていただいたご意見と、それに対する横浜市の考えは、横浜市建築局建築指導部建築企画課のホームページで公表します。
- ② 「電話でのご意見の受付」及び「ご意見への個別の回答」は、いたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ③ 寄せていただいたご意見は、本件の目的以外に使用いたしません。
- ④ 御意見の提出に伴い取得したメールアドレス、FAX番号等の個人情報は「個人情報の保護に関する法律」に基づき適正に管理し、御意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認の目的に限って利用します。