

No. 1 藤が丘駅前地区に関する案件概要

議第 1449 号 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定

名称	藤が丘一丁目地区土地区画整理事業				
面積	約 2.2ha				
公共施設の配置	道路	市ヶ尾第 173 号線及び市ヶ尾第 176 号線の拡幅等の整備を行う。			
	公園及び緑地	種別 街区公園	名称 2・2・1703 号 藤が丘駅前公園	面積 約 0.44ha	別に都市計画において定めるとおりとする。
	その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、流末の公共下水道管に接続する。			
宅地の整備	宅地の大きさについては、土地利用を勘案し、適宜設計する。				

議第 1450 号 横浜国際港都建設計画公園の変更

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	2・2・1703	藤が丘駅前公園	青葉区藤が丘一丁目	約 0.44ha	広場、遊戯施設、植栽

議第 1451 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名 称	藤が丘駅前地区地区計画	
位 置	青葉区藤が丘一丁目及び藤が丘二丁目地内	
面 積	約 5.9ha	
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	<p>土地利用に関する基本方針・土地利用の方針</p> <p>駅前の再整備に伴い土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集積を図るとともに、駅前空間としての良好な市街地を形成するため、立地特性に応じて地区を 4 区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 A 地区</p> <p>本市北部方面の医療圏の中核を担い、災害に強いまちづくりを推進するため、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病院を、現状と同等以上の医療提供体制を維持しつつ公園、公用自転車駐車場等と一体的に再整備する。</p> <p>また、駅前にふさわしい連続的なにぎわいを創出するため、店舗等の生活利便施設、展示場等の地域住民等が利活用できる機能を導入する。</p> <p>2 B 地区</p> <p>バス、タクシー及び一般車の乗降の機能を有する交通広場を整備するとともに病院が立地する A 地区等への安全で快適な歩行者空間を確保し、駅前の歩行環境を改善することで、駅前の交通機能の向上を図る。</p> <p>3 C 地区</p> <p>駅前に相応しいにぎわいの創出と近隣住民の日常生活の利便性向上のため、都市型住宅の供給とともに、生活利便施設や生活支援施設等を導入する。</p> <p>4 D 地区</p>	

		既存の商業集積を活かしつつ、更なる利便性と住環境の向上を図るため、商業機能と業務・居住等の機能が共存する市街地の形成を図る。
再開発等促進区面積		約 2.9ha
主要な公共施設の配置及び規模		交通広場 面積 約 2,700 m ² (一部非青空) 緑地広場 面積 約 3,600 m ²
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場 1 面積 約 1000 m ² (一部非青空)
		広場 2 面積 約 700 m ² (一部非青空)
		広場 3 面積 約 420 m ² (一部非青空)
		歩行者用通路 幅員 2 m、延長 約 50m
		歩道状空地 幅員 2 m、延長 約 140m
		歩道状緑化空地 幅員 2 m、延長 約 115m
		公共用自転車駐車場 面積 約 900 m ² (非青空)
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 A 地区
		面積 約 2.5ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる用途に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 病院 2 学校、図書館等 3 事務所 4 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 5 老人福祉センター、児童厚生施設等 6 診療所 7 店舗、飲食店等 8 展示場又は集会場等 ※規模要件あり 9 自動車車庫 10 自転車駐車場 11 倉庫業を営まない倉庫 12 巡査派出所、公衆電話所等 13 前各号の建築物に附属するもの
		10 分の 39
	建築物の容積率の最低限度	1 病院の用途に供する部分の容積率の最低限度は、100 分の 180 ※除外規定あり
		2 次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の容積率の最低限度は、100 分の 5 ※除外規定あり (1) 学校、図書館等 (2) 事務所 (3) 店舗、飲食店等 (4) 展示場又は集会場 (5) 郵便局等
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ² ※除外規定あり
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。※除外規定あり
		1 建築物の高さは、60mを超えてはならない。 2 地区計画の区域の境界線の北側が第一種住居地域又は準住居地域である場合 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限 7.5m + 0.6L 以下 3 地区計画の区域の境界線の北側が第一種低層住居専用地域である場合 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限 5.0m + 0.6L 以下
	建築物等の形態意匠の制限	1 駅周辺の街並みや景観との調和に配慮するための建築物等に関する制限 (建築物の分節等のデザイン、色彩、素材、段階的なセットバック等、建築設備・駐車場等の外観等)
		2 地区の景観及び地区外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)
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 20

地区の区分	名称 面積	B 地区 約 0.4ha	
建築物の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 神社、寺院、教会等 4 自動車教習所 5 畜舎 ※除外規定あり 6 マージャン屋、ぱちんこ屋等 7 カラオケボックス等 8 倉庫業を営む倉庫 9 工場 ※除外規定あり</p>	
建築物等の形態意匠の制限		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（デザイン、色彩、素材）、バス停上屋に関する制限（形状等）	
地区の区分	名称 面積	C 地区 約 0.5ha	
建築物の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 1階を住居の用に供するもの ※除外規定あり 2 神社、寺院、教会等 3 自動車教習所 4 畜舎 ※除外規定あり 5 マージャン屋、ぱちんこ屋等</p>	
建築物の容積率の最高限度		<p>10 分の 30</p> <p>ただし、建築物の 1 階部分のうち、次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の 1 階部分の床面積全体に対する割合が 2 分の 1 以上であるものについては 10 分の 32</p> <p>1 店舗、飲食店等 2 事務所 3 学校、図書館等 4 アトリエ又は工房 5 劇場、映画館等 6 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等 ※除外規定あり 7 診療所 8 老人福祉センター、児童厚生施設等</p>	
建築物の容積率の最低限度		10 分の 10 ※除外規定あり	
建築物の建蔽率の最高限度		10 分の 6 ※緩和規定あり	
建築物の建築面積の最低限度		1,000 m ² ※除外規定あり	
建築物の敷地面積の最低限度		3,000 m ² ※除外規定あり	
壁面の位置の制限		建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。	
建築物の高さの最高限度		<p>1 建築物の高さは、31m を超えてはならない。 2 地区計画の区域の境界線の北側が、準住居地域である場合 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限 7.5m + 0.6L 以下</p>	
建築物等の形態意匠の制限		<p>1 駅周辺の街並みや景観の調和に配慮するための建築物等に関する制限（建築物の分節等のデザイン、色彩、素材等、建築設備・駐車場等の外観等） 2 地区の景観及び地区外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）</p>	
建築物の緑化率の最低限度		100 分の 7.5	
地区の区分	名称 面積	D 1 地区 約 1.1ha	D 2 地区 約 0.2ha
建築物の容積率の最高限度		建築物の容積率の最高限度は、10 分の 30 とする。 なお、次のいずれかに該当するものについては、当該各項に定める数値の合計を加えた数値とする。	

		<p>1 建築物の1階部分のうち、次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の1階部分の床面積全体に対する割合が2分の1以上であるもの 10分の2</p> <p>(1) 店舗、飲食店等 (2) 事務所 (3) 学校、図書館等</p> <p>(4) アトリエ又は工房 (5) 劇場、映画館等</p> <p>(6) 保育所、老人ホーム、福祉ホーム等 ※除外規定あり</p> <p>(7) 診療所 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設等</p> <p>2 建築物の高さ3m以下の部分(※除外規定あり)における外壁等を道路境界線より1m以上後退し、かつ、道路に接して幅員1m以上の道路と一体的に利用できる公開された空地を整備するもの 10分の1</p> <p>3 建築物の敷地面積が500m²以上であるもの 10分の1</p> <p>4 建築物の緑化率を100分の7.5以上で整備するもの 10分の1</p>
	建築物の容積率の最低限度	10分の10 ※除外規定あり
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ※緩和規定あり
	建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ※除外規定あり
	壁面の位置の制限	— 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の容積率の最高限度第4項を適用する建築物にあっては100分の7.5
地区の区分	名称	D 3 地区
	面積	約1.2ha
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率の最高限度は、10分の25とする。</p> <p>なお、次の各項のいずれかに該当するものについては、当該各項に定める数値の合計を加えた数値とする。</p> <p>1 建築物の1階部分のうち、次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の1階部分の床面積全体に対する割合が2分の1以上であるもの 10分の2</p> <p>(1) 店舗、飲食店等 (2) 事務所 (3) 学校、図書館等</p> <p>(4) アトリエ又は工房 (5) 劇場、映画館等</p> <p>(6) 保育所、老人ホーム、福祉ホーム等 ※除外規定あり</p> <p>(7) 診療所 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設等</p> <p>2 建築物の高さ3m以下の部分(※除外規定あり)における外壁等を道路境界線より1m以上後退し、かつ、道路に接して幅員1m以上の道路と一体的に利用できる公開された空地を整備するもの 10分の1</p> <p>3 建築物の敷地面積が500m²以上であるもの 10分の1</p> <p>4 建築物の緑化率を100分の15以上で整備するもの 10分の1</p>
	建築物の容積率の最低限度	10分の10 ※除外規定あり
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6 ※緩和規定あり
	建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ※除外規定あり
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の容積率の最高限度第4項を適用する建築物にあっては100分の15

議第 1452 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

種類	面積	備考
防火地域	約 1,570ha	
準防火地域	約 18,972ha	

(内容)

藤が丘駅前地区は、土地区画整理事業による基盤整備後 50 年以上が経過し、昭和医科大学藤が丘病院（昭和 50 年開院）や駅前の商業施設（昭和 42 年開業）、藤が丘駅前公園（昭和 45 年開園）の老朽化やバリアフリー対応などが課題となっています。

そのため、「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくりに取り組むための方針として策定された、藤が丘駅前地区再整備基本計画を踏まえ、都市基盤の再整備及び再配置を行い、新たな駅前空間の形成を図るため、藤が丘一丁目地区土地区画整理事業を決定します。

あわせて、周辺の土地利用と連携して公園利用を促進するとともに、公園の施設更新やバリアフリー化を行い、公園機能の維持向上を図るため、2・2・1703 号藤が丘駅前公園の位置、区域を変更します。

また、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とともに、まちの玄関口として藤が丘らしい緑豊かで持続可能な市街地を形成し、その環境の維持を図るため、藤が丘駅前地区地区計画を決定するとともに、防火地域及び準防火地域を変更します。