

横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画藤が丘一丁目地区土地区画整理事業を次のように決定する。

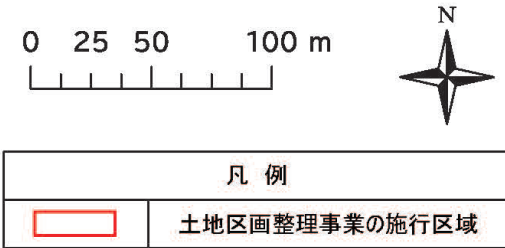
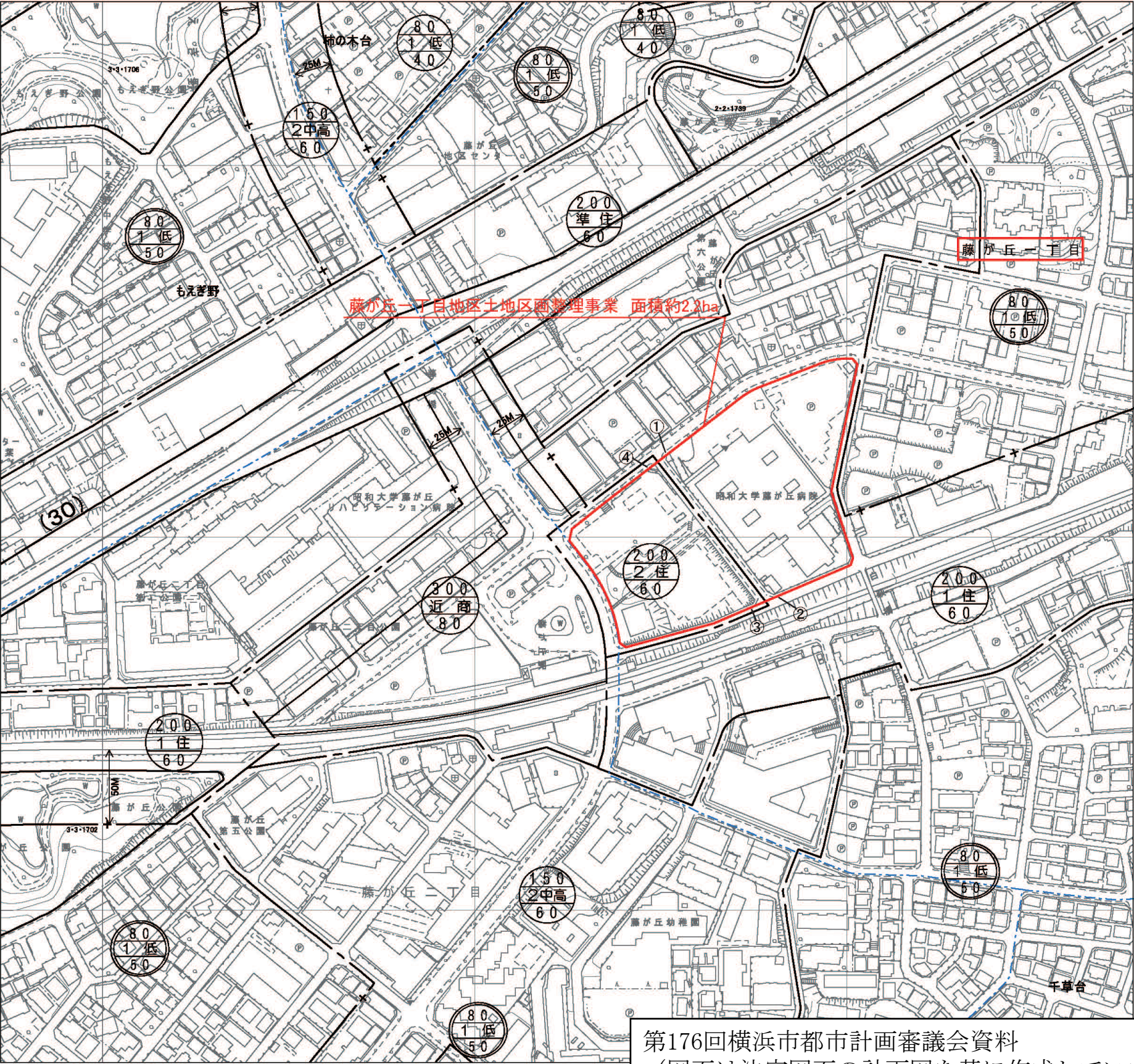
名称	藤が丘一丁目地区土地区画整理事業				
面積	約 2.2ha				
公共施設の配置	道路	市ケ尾第 173 号線及び市ケ尾第 176 号線の拡幅等の整備を行う。			
	公園及び 緑地	種別	名称	面積	別に都市計画において定めるとおりとする。
		街区公園	2・2・1703 号 藤が丘駅前公園	約 0.44ha	
	その他の 公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、流末の公共下水道管に接続する。			
宅地の整備		宅地の大きさについては、土地利用を勘案し、適宜設計する。			

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理由

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、本案のとおり土地区画整理事業を決定する。

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
藤が丘一丁目地区土地区画整理事業



凡 例		
番号間	境界	備考
① - ②	地 番 界	別紙公図写しのとおり
② - ③	現 地 杭 界	
③ - ④	地 番 界	別紙公図写しのとおり
④ - ①	現 地 杭 界	

	都県界
	市界
	区界
	町界

横浜国際港都建設計画公園の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画公園中 2・2・1703 号藤が丘駅前公園を次のように変更する。

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

「区域は計画図表示のとおり」

理由

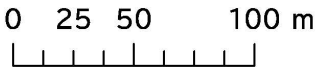
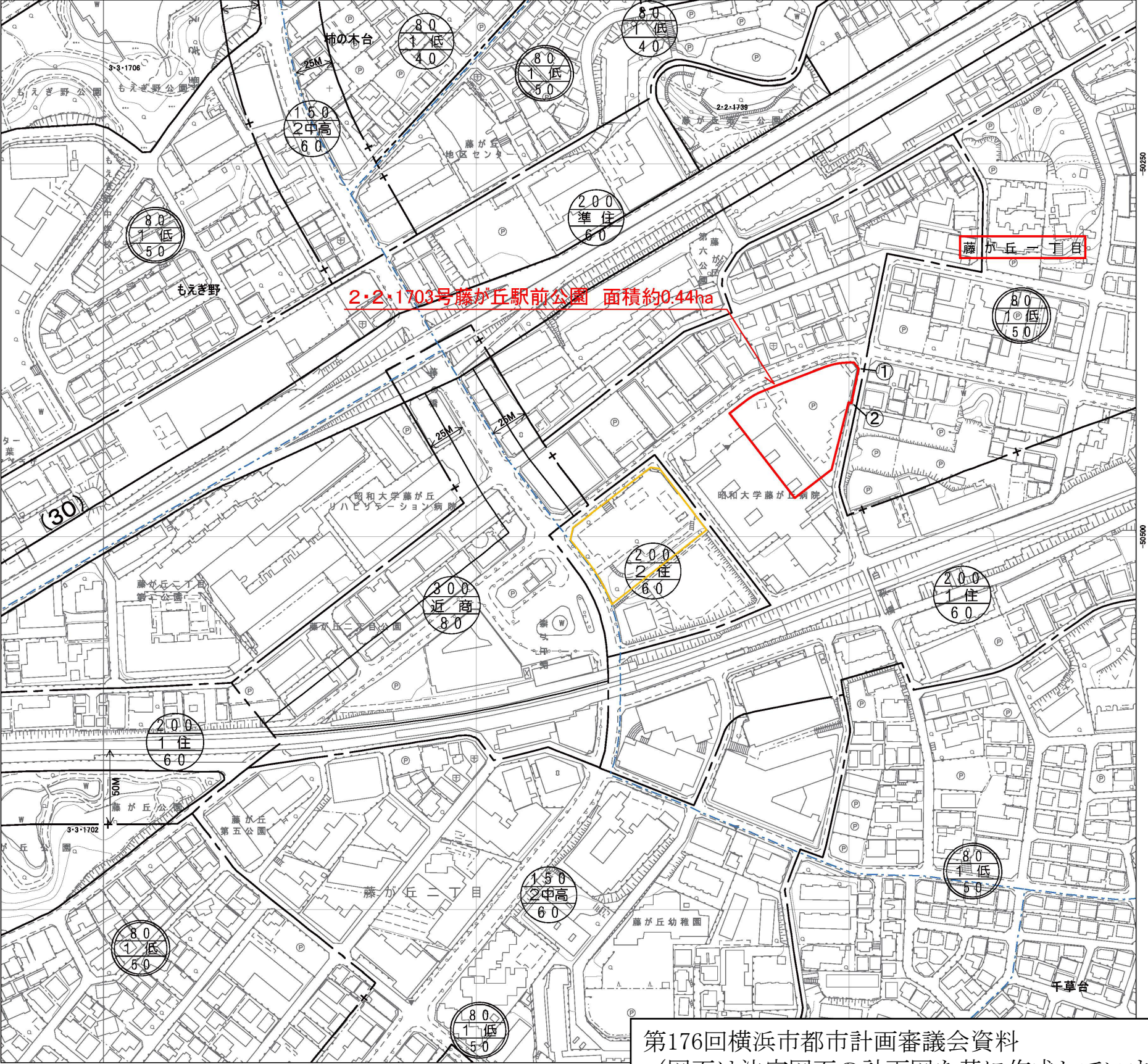
周辺の土地利用と連携して公園利用を促進するとともに、公園の施設更新やバリアフリー化を行い、公園機能の維持向上を図るため、本案のとおり 2・2・1703 号藤が丘駅前公園の位置、区域を変更する。

新旧対照表

新旧	種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
		番号	公園名			
新	街区公園	2・2・1703	藤が丘 駅前公園	<u>青葉区</u> <u>藤が丘</u> <u>一丁目</u>	<u>約 0.44ha</u>	広場、遊戯施設、 植栽
旧	街区公園 (※児童公園)	2・2・1703	藤が丘 駅前公園	<u>緑区</u> <u>藤が丘</u> <u>二丁目</u>	<u>約 0.43ha</u>	広場、遊戯施設、 植栽

※平成5年の都市計画法施行規則改正により、「児童公園」は「街区公園」に改められました。

議第1450号 横浜国際港都建設計画公園の変更
2・2・1703号藤が丘駅前公園



- 都県界
- 市界
- 区界
- 町界

凡		例
番号間	境界	備考
①－②	地番界	別紙公園写しのとおり
②－①	現地杭界	

凡		例
		旧（変更前）
		新（変更後）

横浜国際港都建設計画地区計画の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画藤が丘駅前地区地区計画を次のように決定する。

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		<p>本地区は、東急田園都市線藤が丘駅の北側に位置し、昭和 41 年に組合施行の土地区画整理事業により道路、公園、交通広場などの都市基盤施設が整備され、緑豊かな環境が確保されている一方で、当時から地域の中核的な病院であり、まちの顔でもある昭和医科大学藤が丘病院や地域住民の生活を支えてきた商業施設について、老朽化や機能更新などへの対応が必要となっており、特に病院については耐震性の向上と合わせて現行医療法への適合などが求められている。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランにおいては、生活拠点として位置付けられており、広域的な医療機能の維持・充実や医療関連機能の集積を図るとともに、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、魅力的な店舗などの立地を促進するとしている。</p> <p>田園都市線駅周辺のまちづくりプラン（藤が丘駅周辺地区）においては、駅前広場・商業施設・公園・病院からなる一体的な空間形成により、魅力ある駅前の再整備を推進し、併せて土地の高度利用を検討するとしている。また、幅広い世代を意識した商店街の形成及び商店街と駅前拠点との連携によるにぎわいの創出、自然豊かな環境、点在する魅力的な店舗、日用品販売店などの生活利便施設等が住宅地のそばに立地する藤が丘らしい住環境の維持・形成、谷本公園周辺プロムナード基本計画の整備と合わせた沿道空間と一体となった店先の演出などによる新たな魅力の創出などを推進するとしている。</p> <p>本地区においては、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を形成することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針・土地利用の方針	<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>また、にぎわいある都市空間と地域コミュニティの形成を図るため、市道市ケ尾第 173 号線、市道市ケ尾第 222 号線等からなるにぎわい軸沿いを中心に地区内に利便施設やオープンスペース等を適切に配置する。さらにエリアマネジメント等の取組によって、地域住民や事業者、既存の地域組織等が連携したオープンスペース等の利活用を促進する。</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、公共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ににぎわいを創出するため、市道市ケ尾第 173 号線及び公園に面して店舗等の生活利便施設を導入するとともに、緑地広場に面して展示場や集会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>駅前に対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広場3及び歩道状緑化空地に面する建物の低層部に、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> <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。</p>
公共施設等の整備の方針	<p>1 駅前を起点とした歩行者ネットワークを構築し、歩行者の安全性及び回遊性の強化を図るため、土地地区画整理事業によるA地区の再編に併せて、次の公共施設等を整備する。</p> <p>(1) 駅前の歩行環境を改善し、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、バス、タクシー及び一般車の乗降場並びに安全な待合・滞留スペースを確保するため、藤が丘駅前にふさわしい緑豊かな交通広場を整備する。</p> <p>(2) 駅前から公園へとつながる一体的な空間を形成するため、緑豊かで、かつ、高低差のある地形にあってもバリアフリーに配慮した緑地広場を整備する。緑地広場は、多様な世代や病院利用者も緑や花に触れ合うことができ、病院の利便施設と連携して地域活動やイベントにも利用できる開放的な空間を有するものとする。</p> <p>(3) A地区と商店街との一体的なにぎわいある良好な都市景観を形成するため、A地区北側のなにぎわい軸に沿って広場1を整備する。広場1には、ベンチやテラス等のなにぎわいと憩いの機能を設置するとともに、公園に隣接する部分は地域住民等の活動・交流・休憩の場となる多目的な空間として整備する。</p> <p>(4) 駅前空間に面するA地区の玄関口として、緑地広場やなにぎわい軸へと誘うため、歩行者空間を兼ねた緑豊かな広場2を整備する。</p> <p>(5) 駅前に誰もがなにぎわいを感じられる開放的な滞留空間を創出するため、交通広場に面する敷地の部分に広場3を整備する。</p> <p>(6) 地区内の回遊性と一体的な空間利用を確保するため、緑地広場と広場1を結ぶバリアフリーに配慮した歩行者用通路を整備する。</p> <p>(7) 安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道市ケ尾第224号線に沿って歩道状空地を整備する。</p> <p>(8) 市道市ケ尾第222号線の歩道と一体となって安全で緑豊かな歩行者空間を確保するため、C地区北側のなにぎわい軸に沿って歩道状緑化空地を整備する。</p> <p>(9) 駅利用者等の利便の増進を図るため、A地区に安全かつ円滑に利用できる公共用自転車駐車場を再整備する。再整備にあたっては、公道から安全に車両がアクセスでき、駅方面への円滑な歩行者動線を確保すること。</p> <p>(10) 上記に加え、土地利用状況等に応じた規模の空地を整備することで、より一層緑豊かな環境と憩いの空間創出を図る。</p> <p>2 主要な公共施設や地区施設の舗装材や設置するベンチ等は、地区全体として統一感のあるデザインとするよう努める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 環境に配慮した建築物の整備を図るため、A地区及びC地区内の主要な建築物は、再生可能エネルギー等の利用や省エネルギー設備の導入等を積極的に図る。</p> <p>2 再整備する病院にあつては、耐震性の高い建築物とし、災害時にも運営が継続できるよう自家発電設備、備蓄庫及び受水槽等を有する建築物とするとともに建築物と広場や公園との一体的なにぎわいを創出するため、緑地広場、公園又は歩行者用通路に面して、有効な空地を確保する。</p> <p>3 B地区の建築物については、交通広場として機能上必要な建築物のほか、交通広場の機能・規模を確保したうえで、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物又は交通広場のなにぎわい形成に資する建築物とし、緑豊</p>

		<p>かで開放感のある交通広場の景観に配慮したものとする。</p> <p>4 C地区の建築物には、多様な世帯向けの質の高い住宅を導入するとともに建物の低層部に、日用品物販店舗やサービス施設、飲食店等の生活利便施設、暮らしやすさをサポートする生活支援施設、地域住民等の交流やコミュニティ形成に資する施設等の誘導を図る。</p> <p>5 土地利用に関する基本方針に沿った建築物の整備を誘導するため、また、C地区及びD地区については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の8及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の5の3の規定に基づき、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、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並びに建築物の緑化率の最低限度について定める。</p>	
	緑化の方針	<p>1 うるおいと魅力ある市街地環境形成のため、建築物の敷地内及び交通広場に積極的な緑化を図るとともに、地区全体として緑に囲まれた駅前空間の創出に努める。</p> <p>2 交通広場においては、交通広場としての見通しを確保しつつ、駅前空間の商業のにぎわいや広場での活動に緑陰を与える中高木を滞留空間とともに配置し、足元には季節を感じさせる低木・地被類を中心に緑化を行う。交通広場北側ののにぎわい軸沿道では、季節を感じさせる樹木を中心に植栽することで、にぎわい形成に寄与しつつ、快適な歩行者空間を形成する。</p> <p>3 緑地広場においては、屋外での地域活動や多様な世代が緑に触れる憩いの場としての活用を想定し、季節を感じさせる草本・地被類を中心に緑化を行う。緑地広場の西側では、季節を感じさせる低木を中心に、日陰を確保する高木等を併せて植栽し、緑地広場への入り口としての視認性を確保しつつ、彩りある快適な歩行者空間として整備する。緑地広場東側の公園に面する部分には、生物多様性に配慮し、在来種を中心に花木の彩りも加え、高低差のある地形を生かした眺望のよい明るい緑地として整備する。</p> <p>4 広場1では、視認性と緑量の確保を両立し、高木・中木を織り交ぜ多様な樹種を効果的に植栽することで、商店街沿いののにぎわい形成に資する緑化を図る。また、公園に隣接した空間は、地域住民等の活動・交流の場としての活用を想定し、彩りのある低木・地被類を適切に植栽する。</p> <p>5 広場2では、北側の商店街へ至る市道鴨志田第240号線沿道は、滞留空間と一体的に中高木を配置し、快適な緑陰の形成を図る。</p> <p>6 広場3では、駅前空間の商業のにぎわいや広場での活動に緑陰を与える中高木を配置し、足元には季節を感じさせる低木・地被類を中心に、交通広場と一体的な緑化空間を創出する。</p> <p>7 歩道状緑化空地の計画建物に面する部分は、中高木の常緑樹を中心に季節を感じさせる低木も植栽し、街路樹と一体的な居心地の良い緑化空間の創出や建物の圧迫感の軽減を図り、快適な歩行者空間を形成する。また、駐車場に面する部分は、季節を感じさせる花木を植栽し、うるおいのある景観を形成する。</p> <p>8 D地区においては、商店街沿いの憩いや安らぎに資する緑化を行う。</p>	
	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㎡（一部非青空）	
		緑地広場 面積 約3,600㎡	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場1	面積 約1000㎡（一部非青空）
		広場2	面積 約700㎡（一部非青空）
		広場3	面積 約420㎡（一部非青空）
		歩行者用通路	幅員 2m、延長 約50m
		歩道状空地	幅員 2m、延長 約140m
		歩道状緑化空地	幅員 2m、延長 約115m

建築物等に関する事項	公共用自転車駐車場		面積 約 900 m ² (非青空)
	地区の	名称	A 地区
	区分	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、図書館その他これらに類するもの 3 事務所 4 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6 診療所 7 店舗、飲食店その他これらに類するもの 8 展示場又は集会場の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² 以下のもの 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、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 13 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度		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 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 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 事務所 (3) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (4) 展示場又は集会場 (5) 郵便法 (昭和 22 年法律第 165 号) の規定により行う郵便の業務及び簡易郵便局法 (昭和 24 年法律第 213 号) 第 2 条に規定する郵便窓口業務を行うための施設 3 前 2 項の規定は、次のいずれかに該当する建築物については、適用しない。 (1) 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 (2) 都市公園法第 2 条に規定する都市公園内に建築する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度		5,000 m ² ただし、次に該当する建築物の敷地については、この限りでない。 1 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もの 2 都市公園法第 2 条に規定する都市公園内に建築する建築物の敷地として使用するもの
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。ただし、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又は建築物の部分については、この限りでない。	
建築物の高さの最高限度		1 建築物の高さは、60mを超えてはならない。 2 建築物の各部分から真北方向にある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にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7.5mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物の各部分から真北方向にある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にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 mを加えたもの以下としなければならない。	

建築物等の形態意匠の制限	<p>1 高さ 20mを超える建築物にあつては低層部、中層部及び高層部に区分し、建築物等の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(1) 建築物等は、駅周辺の街並みや景観に調和するよう配慮すること。</p> <p>(2) 建築物を中・高層部と低層部に分節したデザインとするなど、周辺への圧迫感の軽減を図ること。</p> <p>(3) 建築物は、高層部のセットバックや中層部の壁面の分節などデザインを工夫し、長大感や圧迫感の軽減を図ること。</p> <p>(4) 建築物の低層部の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系の赤（R）系、黄赤（Y R）系又は黄（Y）系で明度 6 以上かつ彩度 6 以下を基調とし、B地区、C地区及び地区内の緑との調和を図ること。また、高層部の圧迫感の軽減に配慮し、中・高層部の壁面の部分の色彩は低層部と同様の色相のうち低層部の基調色より明度の高いものを基調とすること。</p> <p>(5) 高層部は、バルコニー等の意匠の工夫により、ボリューム感の軽減を図ること。</p> <p>(6) 歩行者へ配慮するため、建築物のバルコニー等を曲線形状とするなど柔らかな印象の形態意匠とし、特に低層部については、B地区及びC地区との一体的な景観形成にも配慮すること。</p> <p>(7) 広場 1・2、緑地広場及び公園に面するにぎわいを創出する部分には、ガラスなどの透過性のある素材を用いるなど、建築物内部の活動やにぎわいが感じられる形態意匠とすること。</p> <p>(8) 中層部はC地区の高さと同程度に揃え、中・高層部はC地区と意匠や色彩を調和させるなど、一体的な景観形成に配慮すること。</p> <p>(9) 公園及び緑地広場に面する建築物の東側部分は、地形の高低差に沿って段階的にセットバックした形態とし、公園及び緑地広場の景観に調和するよう配慮すること。</p> <p>(10) 交通広場に面し、緑地広場への動線空間となる敷地南西部分に設ける階段及び昇降設備は、緑地広場への視認性とアクセス性に配慮した形態意匠とすること。</p> <p>(11) 緑地広場に面する建築物の南側部分は、豊かな緑が臨めるよう、緑地広場に面して開放された明るい憩いのピロティ空間を整備すること。</p> <p>(12) 建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>(13) 駐車場又は自転車駐車場は、建築物と調和した遮蔽物や植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外の景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 自己の名称、店名若しくは商標、自己の事業若しくは営業の内容又は管理上必要な事項を表示するものに限り設置することができる。</p> <p>(2) 建築物の高さが 20mを超える部分及び屋上部分には設置しないこと（自己の名称で、独立文字・マーク等の組合せのものを除く）。</p> <p>(3) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しないこと。</p>				
建築物の緑化率の最低限度	100 分の 20				
地区の区分	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="475 1854 655 1899">名称</td><td data-bbox="655 1854 1428 1899">B地区</td></tr> <tr> <td data-bbox="475 1899 655 1933">面積</td><td data-bbox="655 1899 1428 1933">約 0.4ha</td></tr> </table>	名称	B地区	面積	約 0.4ha
名称	B地区				
面積	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</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>4 自動車教習所</p>				

		5 畜舎（店舗に附属するものを除く。） 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの 8 倉庫業を営む倉庫 9 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。）
建築物等の形態意匠の制限		1 建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。 (1) 建築物の屋根及び外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着いた雰囲気デザインのデザイン、色彩、素材のものとする。 (2) バス停の上屋については、屋根を曲線形状とするなど柔らかな印象の形態意匠とし、A地区及びC地区との一体的な景観形成に配慮すること。
地区の区分	名称	C地区
	面積	約0.5ha
建築物の用途の制限		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（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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 自動車教習所 4 畜舎（店舗に附属するものを除く。） 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
建築物の容積率の最高限度		10分の30 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 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 2 事務所 3 学校、図書館その他これらに類するもの 4 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 5 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（入院、入所又は入居する者が使用する居室を有するものを除く） 7 診療所 8 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
建築物の容積率の最低限度		10分の10 ただし、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ものについては、この限りでない。
建築物の建蔽率の最高限度		10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号に該当するものにあつては10分の7、同項第1号及び第2号に該当するもの又は同条第6項第1号に該当するものにあつては10分の8
建築物の建築面積の最低限度		1,000㎡ ただし、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ものについては、この限りでない。
建築物の敷地面積の最低限度		3,000㎡ ただし、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ものについては、この限りでない。
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		1 建築物の高さは、31mを超えてはならない。 2 建築物の各部分から真北方向にある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にあっては、建築物の各部分の高さは当該建築物の各部分から当該境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7.5 mを加えたもの以下としなければならない。	
建築物等の形態 意匠の制限		1 建築物を低層部及び中層部に区分し、建築物等の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。 (1) 建築物等は、駅周辺の街並みや景観に調和するよう配慮すること。 (2) 建築物を中層部と低層部に分節したデザインとするなど、周辺への圧迫感軽減と A 地区との一体的な景観形成に配慮すること。 (3) 建築物の低層部の壁面の部分は、A 地区、B 地区及び地区内の緑と調和した色相とし、あたたかみを感じさせる色彩や素材を採用すること。 (4) 建築物の中層部の壁面の部分の色彩は、壁面による圧迫感の軽減に配慮し、低層部の基調色より明度の高いものを基調とすること。 (5) 建築物の低層部の底等を曲線形状とするなど柔らかな印象の形態意匠とし、A 地区及び B 地区との一体的な景観形成に配慮すること。 (6) 中層部は A 地区と意匠や色彩を調和させるなど、A 地区との一体的な景観形成に配慮すること。 (7) 広場 3 及び歩道状緑化空地に面するにぎわいを創出する部分は、ガラスなどの透過性のある素材を用いるなど、建築物内部の活動やにぎわいを望むことができるようなものとする。 (8) 高さ 20m を超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを 70m 以下とすること。 (9) 建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。 (10) 駐車場又は自転車駐車場は、建築物と調和した遮蔽物や植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。 2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外の景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについてはこの限りでない。 (1) 自己の名称、店名若しくは商標、自己の事業若しくは営業の内容又は管理上必要な事項を表示するものに限り設置することができる。 (2) 建築物の高さが 20m を超える部分及び屋上部分には設置しないこと。 (3) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しないこと。	
建築物の緑化率 の最低限度		100 分の 7.5	
地区の 区分	名称	D 1 地区	D 2 地区
	面積	約 1.1ha	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。 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 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 事務所 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 保育所、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（入院、入所又は入居する者が使用する居室を有するものを除く） (7) 診療所 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	

		<p>2 建築物の高さ 3 m 以下の部分（地盤面下に設ける建築物の部分を除く）における外壁又はこれに代わる柱の面を道路境界線より 1 m 以上後退し、かつ、道路に接して幅員 1 m 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 500 m² 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		<p>10 分の 10</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものにあつては、この限りでない。</p> <p>1 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</p> <p>2 建築物の敷地面積が 500 m² 未満の建築物</p>
建築物の建蔽率の最高限度		<p>10 分の 8</p> <p>ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号に該当するものにあつては 10 分の 9、同項第 1 号及び第 2 号に該当するもの又は同条第 6 項第 1 号に該当するものにあつては 10 分の 10</p>
建築物の建築面積の最低限度		<p>200 m²</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものにあつては、この限りでない。</p> <p>1 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</p> <p>2 建築物の敷地面積が 500 m² 未満の建築物</p>
壁面の位置の制限	—	<p>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。</p>
建築物の緑化率の最低限度		<p>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つては 100 分の 7.5</p>
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、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(6) 保育所、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（入院、入所又は入居する者が使用する居室を有するものを除く）</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>2 建築物の高さ 3 m 以下の部分（地盤面下に設ける建築物の部分を除く）における外壁又はこれに代わる柱の面を道路境界線より 1 m 以上後退し、かつ、道路に接して幅員 1 m 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 500 m² 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		<p>10 分の 10</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものにあつては、この限りでない。</p> <p>1 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</p> <p>2 建築物の敷地面積が 500 m² 未満の建築物</p>
建築物の建蔽率の最高限度		<p>10 分の 6</p> <p>ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号に該当するものにあつては 10 分の 7、同項第 1 号及び第 2 号に該当するもの又は同条第 6 項第 1 号に該当するものにあつては 10 分の 8</p>

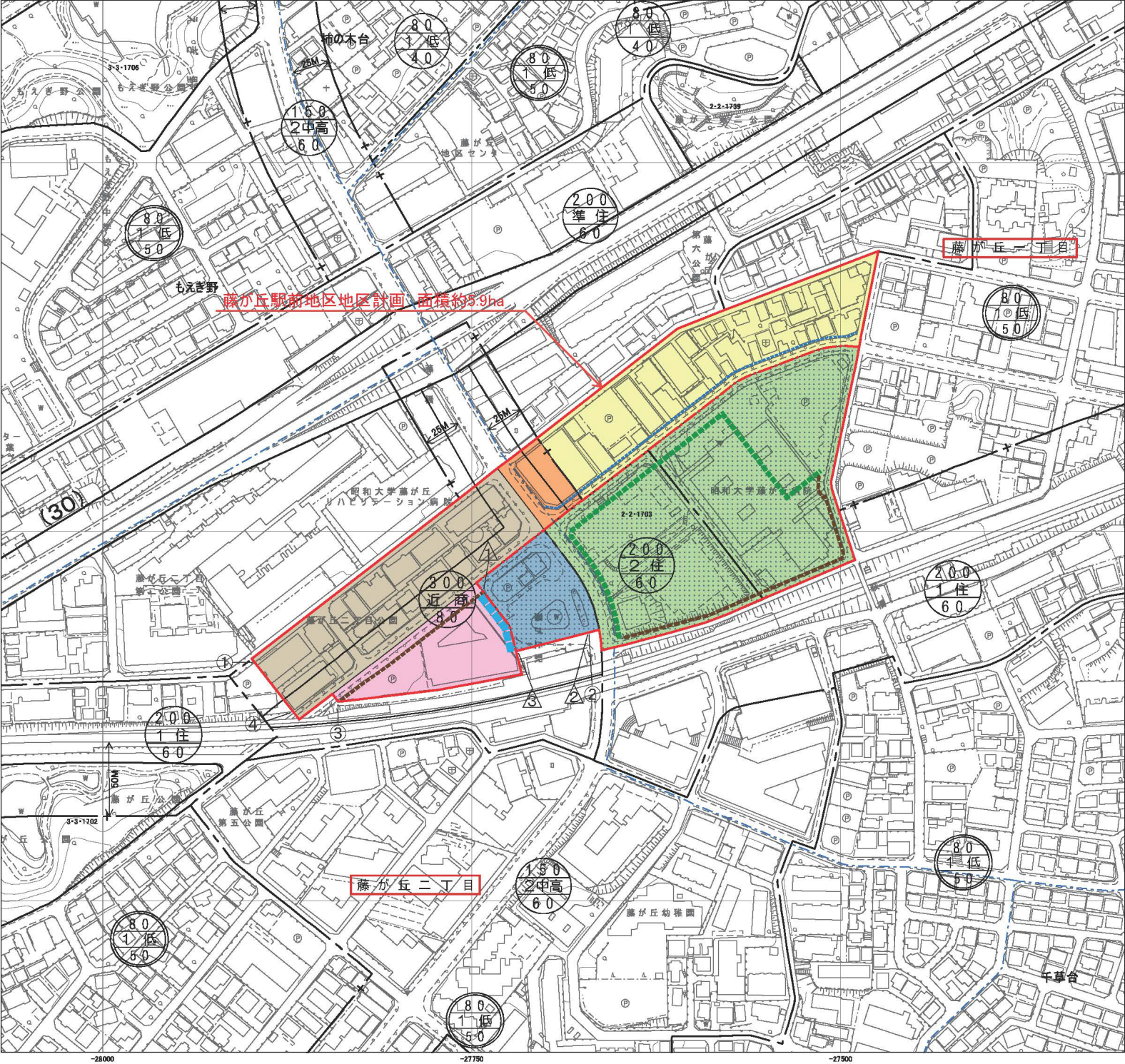
	建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、次のいずれかに該当するものにあっては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 2 建築物の敷地面積が 500 m ² 未満の建築物
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の容積率の最高限度第4項を適用する建築物にあっては100分の15

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

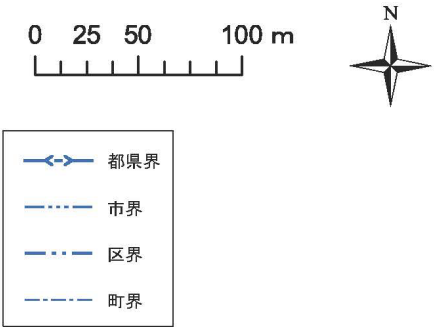
理由

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、藤が丘の玄関口にふさわ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、本案のとおり地区計画を決定する。

議第1451号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定
藤が丘駅前地区地区計画

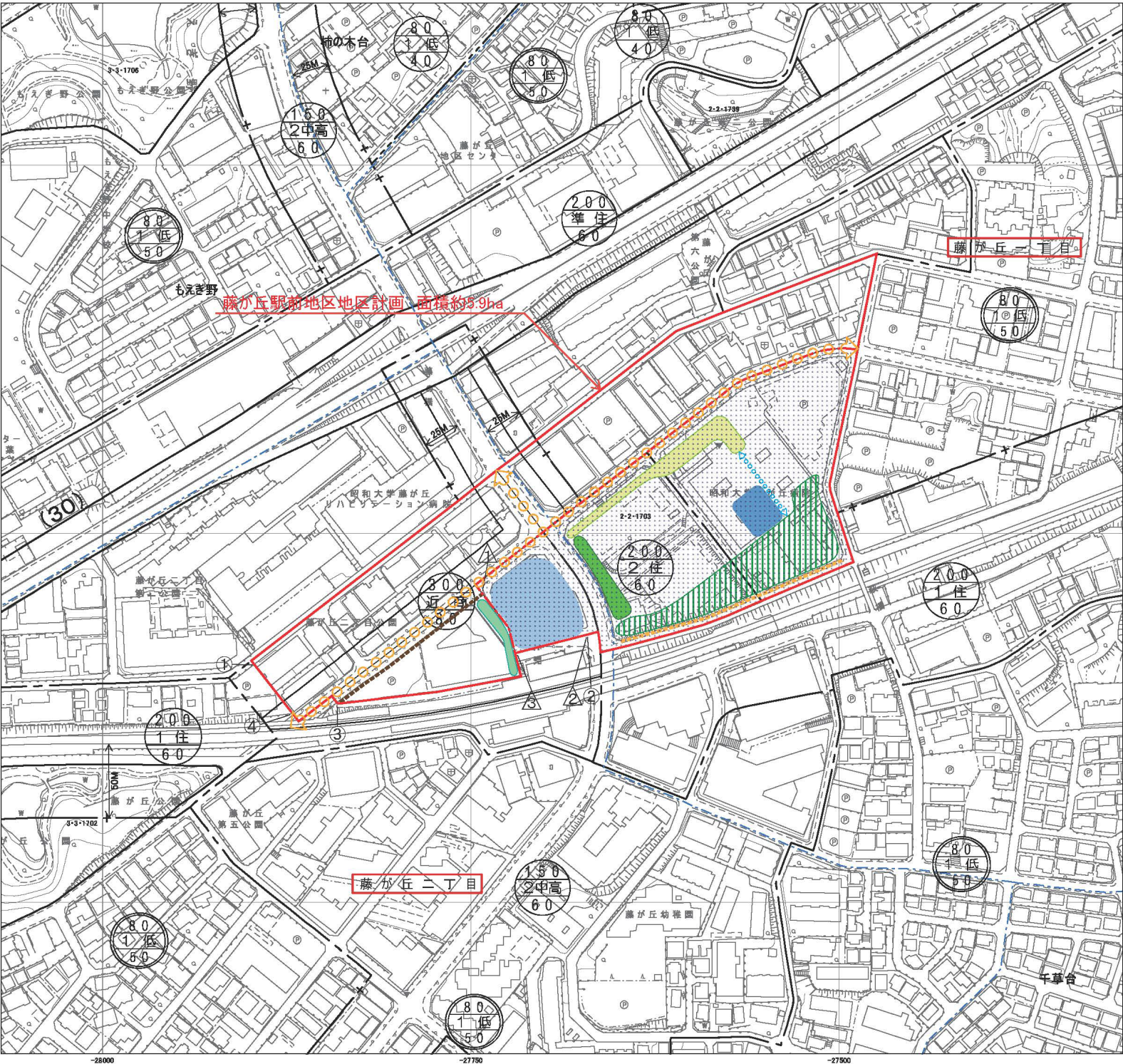


凡 例		
地区計画の区域・地区整備計画の区域		
番 号 間	境 界	備 考
①－②	道 路 界	
②－③	地 番 界	別紙公図写しのとおり
③－④	道 路 界	
④－①	地 番 界	別紙公図写しのとおり
再開発等促進区の区域		
番 号 間	境 界	備 考
①－②	道 路 界	
②－③	地 番 界	
③－①	地 番 界	



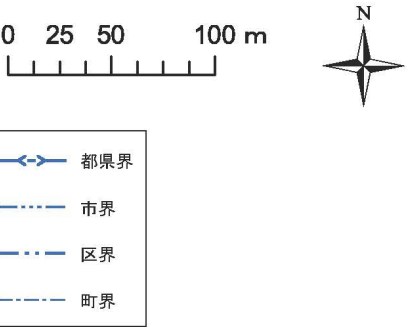
凡 例	
	地区計画の区域・地区整備計画の区域
	再開発等促進区の区域
地区の区分	
	A地区
	B地区
	C地区
	D1地区
	D2地区
	D3地区
壁面の位置の制限	
	敷地境界線より6m以上後退
	道路境界線、敷地境界線より4m以上後退
	道路境界線より2m以上後退
	道路境界線より0.5m以上後退

議第1451号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定
藤が丘駅前地区地区計画



凡 例		
地区計画の区域・地区整備計画の区域		
番 号 間	境 界	備 考
①－②	道 路 界	
②－③	地 番 界	別紙公図写しのとおり
③－④	道 路 界	
④－①	地 番 界	別紙公図写しのとおり
再開発等促進区の区域		
番 号 間	境 界	備 考
①－②	道 路 界	
②－③	地 番 界	
③－①	地 番 界	

凡 例	
	地区計画の区域・地区整備計画の区域
	再開発等促進区の区域
主要な公共施設の配置	
	交通広場 : 約2,700㎡(一部非青空)
	緑地広場 : 約3,600㎡
地区施設の配置	
	広場1 : 約1,000㎡(一部非青空)
	広場2 : 約 700㎡(一部非青空)
	広場3 : 約 420㎡(一部非青空)
	歩行者用通路 : 幅員 2m、延長約50m
	歩道状空地 : 幅員 2m、延長約140m
	歩道状緑化空地 : 幅員 2m、延長約115m
	公共用自転車駐車場: 約900㎡(非青空)
その他	
	にぎわい軸



横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 1,570ha	
準防火地域	約 18,972ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

藤が丘駅前地区地区計画の決定に伴い、地区の防災性の向上を図るため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更する。

新旧対照表

(新)

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 1,570ha	
準防火地域	約 18,972ha	

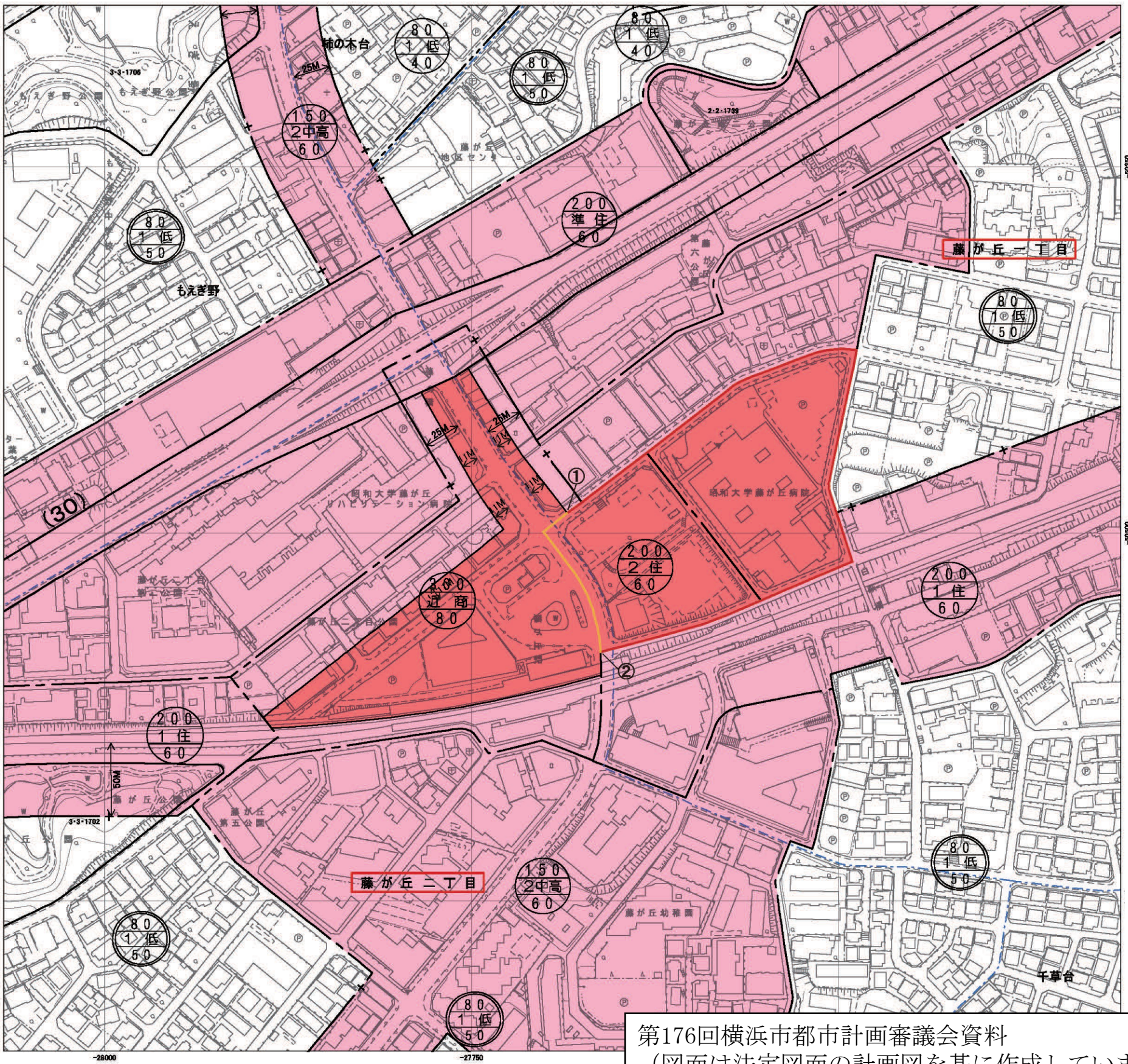
「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

(旧)

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 1,567ha	
準防火地域	約 18,975ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

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



0 25 50 100 m

N

都県界

市界

区界

町界

凡 例

防火地域

準防火地域

変更後の界線

変更前の界線
(削除する界線)

凡 例

番号間

境界

備考

① - ②

道路界

第176回横浜市都市計画審議会資料
(図面は法定図面の計画図を基に作成しています)